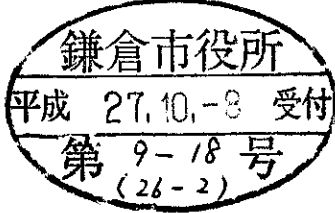


助言又は指導に対する方針書

平成27年10月7日

(宛先) 鎌倉市長



住所 横浜市緑区長津田町5814番地5

事業者 氏名 さくら地所 株式会社 代表取締役 大須賀 隆洋

電話 045-924-2004

住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎1-2-26

代理人 氏名 株式会社 PAULOS 代表取締役 逸見 夏美

電話 0467-84-0856

〔法人その他の団体にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。〕

次のとおり、助言又は指導に対する方針書を提出します。

| | | | |
|------|-----------|------------------------|--|
| 事業区域 | 地名地番 | 鎌倉市 鎌倉山二丁目1585番1 ほか1筆 | |
| | 面積 | 3374.52 m ² | |
| 項目 | 助言又は指導の内容 | 助言又は指導に対する方針 | |
| | 別紙の通り | 別紙の通り | |

(注) 大規模開発事業届出書の提出時の添付図面から変更を生じる場合は、図面を添付してください。

| 項目 | 助言又は指導の内容 | 助言又は指導に対する方針 |
|----------|---|---|
| | <p>1. 大規模開発事業計画の実施に当たって</p> <p>(1) 事業者は、大規模開発事業計画を実施するに当たって、次の事項を遵守すること。</p> | |
| 1. (1) ア | 日本国憲法第29条第2項に定められた財産権に関して公共の福祉に適合するよう定められた法律を遵守すること。 | 日本国憲法によって定められた財産権不可侵の原則を前提に、日本国憲法その他日本国憲法に則って施行された法令及び条例を遵守する。 |
| 1. (1) イ | 土地基本法第2条に規定する土地についての公共の福祉優先の原則を踏まえ、土地についての基本理念を遵守し（同法第7条第1項）及び鎌倉市の実施する土地に関する施策に協力すること（同法第7条第2項） | |
| 1. (1) ウ | まちづくり条例第31条第1項に基づく本助言又は指導に従うこと。 | |
| 1. (2) | 本件事業計画は、所定の道路までの区間の道路幅員が鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例に規定する基準に適合していないことから、基準に適合した事業計画に改めた後、再度、まちづくり条例の規定に基づく諸手続を行うこと。 | <p>弊社が本公売物件を購入する際、所定の道路までの区間の道路（以下、「当該道路」という。）幅員を調査したものであるが、鎌倉市建築指導課の職員は、明細地図に種別されている資料を示しながら、「当該道路は、建築基準法第42条1項1号の道路である。」と説明をした。同趣旨の説明は、本公売物件の購入を希望する他の多数の業者も受けている。</p> <p>このような従前の経過を見ても、当該道路の幅員は、明らかに、鎌倉市開発事業における手</p> |

| | | |
|--------|---|---|
| | | <p>続及び基準等に関する条例に規定する基準に適合している。鎌倉市によって、突然、指定道路図における色塗りが変更されたものであるが、現在に至るまで、鎌倉市から謝罪及び公的な説明は何らなされていない。</p> <p>上記のような誤った事実を基礎とした助言又は指導に従うことというような鎌倉市の行為は、法令を適正に執行すべき行政指導の一般原則（行政手続法第32条）に悖るものである。弊社は法令を遵守し、可能な限り調和的發展を求めるものであり、不当な指導・助言には従いかねる。</p> |
| | <p>2. まちづくりの基本理念について</p> <p>まちづくり条例第3条に、「まちづくりは、市、市民及び事業者の相互の信頼、理解及び協力の下に、市民の参画によって行わなければならない。」と規定される基本理念に基づき、以下の事項に対応すること。</p> | |
| 2. (1) | <p>まちづくり条例第30条第1項の規定に基づき開催した公聴会において、市民公述人から不満や不信感など疑問等が公述され、市民は当初から別事業者による自己居住用住宅の造成工事を含め一連の開発であるとの見方が強く、この点について一連性がないことを、資料をもって疎明すること。</p> | <p>「市民は当初から別事業者による自己居住用住宅の造成工事を含め一連の開発であるとの見方が強く」とあるが、そのような事実があれば、市民公述人及び市民は証拠の提示を持って説明すべきである。</p> <p>鎌倉市においては、前自己用住宅申請者本人に対し、松尾市長自ら複数回にわたり事実確認を行ったにも関わらずこのような助言又は指導をすることは、誠に</p> |

| | | |
|--------------|--|--|
| | | 遺憾である。 |
| 2. (2) | 事業区域が存する鎌倉山町内会は、自主まちづくり計画を策定していることから、事業計画の作成に当たっては、自主まちづくり計画と調和するよう協議の上、進めること | 鎌倉山町内会と協議し、事業計画を進める。 |
| | 3. 計画内容について 事業者は上記内容に対応した上で、大規模開発事業について、次の事項に対応すること | |
| 3. (1) ア | 緑豊かな修景について 市街化調整区域等の土地利用について当該大規模開発事業は、市街化を抑制すべき市街化調整区域における土地利用の本旨に相応しない事業計画であり、鎌倉風致地区としての自然的環境を保持すべき区域の主旨等を踏まえ、環境に優れ自然と調和した、緑豊かで空間に余裕を持った土地利用となる事業計画とすること。 | 「当該大規模開発事業は、市街化を抑制すべき市街化調整区域における土地利用の本旨に相応しない事業計画であり」とあるが、具体的に、どのような点が、法律又は鎌倉市の条例に照らして「本旨に相応しない」のか、具体的な規定を示して説明して頂きたい。 「鎌倉市風致地区としての自然的環境を保持すべき区域の主旨等を踏まえ」に関しては、鎌倉市の条例の基準に適合した事業計画とする。 |
| 3. (1) イ | 樹木保全と緑化について 事業区域は、各行政計画において「身近な緑の保全」、「林間住宅地の住環境の保全」、「保全配慮地区」、「緑地景観区域」及び「林間住宅地」区域」と位置付けられており、緑豊かな住環境の保全を図ることがまちづくりの方針とされていることを前提に、次の対応を適切に行うこと。 | |
| 3. (1) イ (ア) | 以前の開発事業に対する貴社（旧社名、株式会社 さくら建設）に宛てた助言又は指導では、「極力既存樹木を | 各行政計画の基準を満たす計画とする。 |

| | | |
|--------------|---|---|
| | 保全する」ことを示していたが、現在は別事業者による造成工事により、従前の樹木のほとんどが伐採されていることから、事業区域内及び外周部に規定以上の新たな植栽を行い、鎌倉山の林間住宅地の景観を考慮し、緑豊かな事業計画とすること。 | |
| 3. (1) イ (イ) | 事業区域は垂直擁壁が立ち上がり、従前の自然的地勢とは異なる風景となっている。このため、既設の擁壁の前面や上部の緑化、壁面や法面緑化等による鎌倉山特有の風景を考慮した修景を行い、今後、土地所有権が移転した場合にも緑化等の意義が引き継がれるよう、具体的な協定等の規範を作成すること。 | 各行政計画の基準を満たす計画とする。 また、今後土地所有権が移転した場合には、譲受人に対して、各行政計画において事業計画がどのように位置づけられているか文書等で伝える。 |
| 3. (2) ア | 安全で快適なまちづくりについて 上砂災害警戒区域が含まれていることから、警戒区域内であることが、土地所有権が移転した場合にも伝わるよう、重要事項説明書に記載すること。 | 土地所有権の移転がなされる場合には、警戒区域内であることを重要事項説明書に記載する。 |
| 3. (2) イ | 事業区域内に新設する道路と北側市道 024-000 号線との接続部分の形状については、通行の安全等を十分確保した事業計画となるよう、関係各課と協議を行うこと。 | 関係各課と協議を行う。 |
| 3. (3) ア | 公共施設等の整備について 雨水流出を抑制するための施設は雨水貯留型とし、十分な容量のものを設置すること。 | 都市計画法第 32 条に基づき公共施設の管理者と協議した上で、整備する。 |
| 3. (3) イ | 公園は、利便性の向上と防犯面に配慮した配置とすること。 | 都市計画法第 32 条に基づき公共施設の管理者と協議した上で、整備する。 |
| 3. (4) | 工事について 工事の施工に当たっては、騒音、振動、 | 都市計画法に基づく開発許可取得の際には、町内会を含め利害 |

| | | |
|---------------|---|---|
| | <p>粉じん、資機材等の搬入搬出による工事車両の安全対策などに十分配慮するとともに、町内会や周辺住民に工事内容を周知し、十分協議の上、工事協定を結ぶなど、対策を講じること。</p> | <p>関係人と協議する。</p> |
| <p>3. (5)</p> | <p>その他 まちづくり条例に基づく大規模開発事業の手続は、市街化調整区域での開発許可を確約するものではなく、また、具体的な公共施設の整備に係る技術審査等を行っているものでもないため、公共施設の整備等については、今後、関係各課と協議すること。</p> | <p>都市計画法第 32 条に基づき公共施設の管理者と協議した上で、整備する。</p> |