

大規模・中規模開発事業見解書

27年3月2日

(宛先) 鎌倉市長

住所 横浜市緑区長津田町 5814番地5

氏名 株式会社さくら建設

事業者

代表取締役 大須賀 幹雄

電話 045-924-2004

住所 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目3-36

氏名 株式会社 PAULOS [パロス]

代理人

代表取締役 逸見 真由美

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号1号 | |
| | 面積 | 3374.52 | m ² |
| 意見書番号 | 意見書に対する見解 | | |
| | 別紙のとおり | | |

(注) 大規模開発事業基本事項届出書又は中規模開発事業土地利用方針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。

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|---|---|
| 26-2-1 | <p>1. 前回の開発事業と無関係であることを証明し、鎌倉市はそれを確認すべきである。</p> <p>2. 道路の要件により法令違反であるため、撤回されたい。</p> | <p>1. 鎌倉市まちづくり条例第 28 条に基づく「基本事項についての意見」でないため見解はありません。</p> <p>2. 道路の件については鎌倉市と協議中です。</p> |

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|--|---|
| 26-2-2 | <p>1. 当該地には平成 24 年 12 月 28 日付許可の開発事業の先行処分が継続している。先行処分が存続している限り、今回の開発事業の届出は先行処分と重複するものであり、これと相反する行為として撤回されなければならない。</p> <p>2. 区域外道路の幅員は 6.5m 必要ではないか。</p> <p>3. 平成 24 年 12 月 26 日付神奈川県開発審査会が行った既存宅地の承認もなかったものとする。</p> | <p>1.2.3. 鎌倉市まちづくり条例第 28 条に基づく「基本事項についての意見」でないため見解はありません。</p> |

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|--|--|
| 26-2-3 | <p>1. 同じ土地で何度も開発行為申請が行われており、法的には別でも住民からすれば全て目的は同じことが明らかです。 住民が混乱しているので今までの経緯の説明をお願いします。</p> <p>2. 本開発事業の申請地の前面道路は、津波災害が発生した時、七里ガ浜エリアからの避難路、物資運搬路になっているので、自治会と環境に対する意見交換会を開催してほしい。</p> <p>3. 住民説明会報告書中(報告書 15)「鎌倉市条例で1000㎡以下にすれば6年後には同じものができ。」とありますが、規模を変える事で同じものができてしまうのは、何の為に市街化調整区域を定めているのか疑問であり問題があると思います。</p> <p>4. 住民説明会報告書中(報告書 17)「開発の検査済証があれば、宅地として登記可能」と説明されましたが、目的の違う行政手続き(1軒屋建設)で取得した検査済証(実際には家を建てることを中止した)を使用し地目が変更できてしまうことは疑問であり問題があると思います。</p> <p>5. 七里ガ浜エリアは、空地、空家が既に多数あり往年増え続けている。既存の宅地を生かした街づくりを考慮し、行政指導をお願いします</p> | <p>1. 事業者は、都市計画法上、本開発事業と従前の開発事業は異なる、と考えます。 「経緯の説明」は鎌倉市への意見と考えます。</p> <p>2. 自治会と協議致します。</p> <p>3. 行政への意見なので、見解はありません。</p> <p>4. 行政への意見なので、見解はありません。</p> <p>5. 行政への意見なので、見解はありません。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>す。市街化調整区域内には新たな宅地造成は不要と思っています。</p> <p>6. ①～③は状況報告。 開発事業者が説明会で「前回の開発事業とは全く別個の開発事業」と言ったが間違っている。全く別の計画なら個人を偽装した申請に基づき通常では有り得ない開発許可を取得して開発したのだから、その個人申請が取り止めになった場合は速やかに原状回復しなければならない。虚偽の申請による検査済証は無効にならないといけない。原状回復後に、改めて開発行為を計画すべきである。先の助言と指導を取り込んだ、緑の復旧および環境配慮の林間住宅および過半を提供公園とした計画として再申請すべきである。</p> | <p>6. 鎌倉市まちづくり条例第28条に基づく「基本事項についての意見」でないため見解はありません。</p> |
|--|---|---|

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|---|---|
| 26-2-4 | <p>1. 以下の 4 点からこの開発事業は不適法と考える。</p> <p>① 市街化調整区域であり、既存宅地の条件を認めるには、無理がある。</p> <p>② 現地は接道の要件が満たされていない不適法用地である。 開発に必要な 4m の幅員がなく、現状は 3.6～3.7m の幅員しかない。</p> <p>③ 事業者は建築基準法の例外を使って、個人用住宅を建てると鎌倉市に伝え、造成を進めた経緯がある。これは開発不可の土地と見て、例外規定を用いたものと思え、いったん造成した土地の再申請は不可である。</p> <p>④ 事業者は、まちづくり条例の申請を一度取り下げた経緯がある。再び申請したことは鎌倉市を欺く行為である。</p> | <p>1. 鎌倉市まちづくり条例第 28 条に基づく「基本事項についての意見」でないため見解はありません。</p> |

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|---|---|
| 26-2-5 | <p>1. 以下の理由により、本開発事業が不許可となり、廃止されることを強く要望する。</p> <p>① さくら建設と密接な関係にあった、個人による自己居住用住宅の建設(平成 24 年 12 月付許可)は、法規制をすり抜けるための口実にすぎない。</p> <p>② 接続道路幅の要件不備である。</p> <p>③ さくら建設が鎌倉市に提出した上申書は、「接続道路の幅員に 4m未満の箇所が複数あるが、鎌倉市の旧道路区分によると、当該箇所の幅員は 4～5mとなっていたので、法律上は幅員 4～5m道路の扱いをするべきである」という趣旨である。</p> <p>④ 現在事業地で終了している土木工事は、個人の自己居住用住宅建設を目的とした許可に基づいている。この土木工事を利用する形で分譲宅地造成を行うことは、許可条件の違反である。</p> | <p>1. 鎌倉市まちづくり条例第 28 条に基づく「基本事項についての意見」でないため見解はありません。</p> |

| 意見書 番号 | 意見書の内容 | 意見書に対する見解 |
|-----------|---|-----------------------------|
| 26-2-6 | 1. 宅地として利用するのであれば、4～5 戸程度の森林住宅地として、できるだけ元の山林に近い十分な植林をして欲しい。 | 1. 鎌倉市の条例に基づき必要量の緑化を行う予定です。 |

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

26-2-1

平成 27 年 2 月 9 日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|---------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 ほか 1 筆 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 大須賀幹雄 |

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

1. 事業者は前回の開発と無関係であることを証明し、市はそれを確認すべきである

中止されたとしている前回の開発は、個人の自己居住用住宅 1 戸を建設するとして、分譲地を開発するよりも緩和された条件で許可されたものである。今回の開発は、前回の計画とは事業者が異なり無関係であるとの主張であるが、前回の開発事業主は今回の事業者である (株) さくら建設の関係者であり、また、開発後の土地の形状も到底個人の自己居住用住宅とは思えないものであった。

このため、事業者が前回の計画とは関係がないと主張されるのであれば、その主張を第三者が納得しうる証拠に基づいて証明されるべきである。

また、鎌倉市としても、事業者に証拠の提出を求め、その内容を確認すべきである。もし仮に証明・確認出来ない場合は虚偽による申請であり、開発は認めべきではない。

2. 道路の要件により法令違反であるため、撤回されたい

実測、及び道路査定図において至る道路に 4m 未満の箇所があることは明白な事実であり、明らかに建築基準法第 42 条第 1 項及び第 2 項に該当しない道路である。このため、このような計画は法令違反であり認められないので撤回されたい。もし、このまま申請されたとしても、鎌倉市は許可すべきではない。

以上

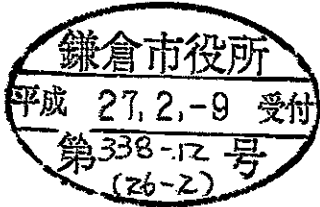
大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

26-2-2

平成 27 年 2 月 9 日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

印

電話

(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。)

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|---------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市 鎌倉山二丁目 1585-1,8 |
| 事業者氏名 | ㈱さくら建設 代表取締役 大須賀幹雄 |

○意見の内容 (※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

今日現在、この土地には平成 24 年 12 月 28 日開発許可された先行処分が係属している。したがって、この先行処分が存続している限り、今回の開発事業の届け出は先行処分と重複するものであり、これと相反する行為として、撤回されなければならない。

他方、先行処分の名宛人である K 氏から鎌倉市開発事業条例第 65 条第 2 項にもとづいて廃止届が提出されれば (まちづくり条例 2(3)によれば「開発事業には建築も含まれる」)、重複状態はなくなるが、県開発審査会から既存宅地の承認を受けた土地はなんら開発許可処分のない状態に戻り、この土地に関する開発登録簿も閉鎖される。

そこで、新たにこの土地に対して開発行為の申請がなされれば、それは新規開発行為とみなされ、神奈川県開発審査会提案基準 18 の 6(4) に規定されている接道要件「区域内の道路は、区域外の幅員 6.5m 以上の道路に接続させること」等の要件を具備していなければならないと考えられる。

それだけでなく、そもそも平成 24 年 12 月 26 日付けで神奈川県開発審査会が行った既存宅地の承認も無かったものと考えらるべきである。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

26-2-3

平成 27 年 2 月 10 日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

(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。)

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山二丁目 1 5 8 5 番 1 ほか 1 筆 [26-2] |
| 事業者氏名 | 株式会社さくら建設 代表取締役 大須賀幹雄 |

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

1. 開発業者は「従前の開発とは違う」との説明をしておりますが同じ敷地で何度も同じ業者に依る開発行為、申請が続いています。法的には別としても住民からすれば全て目的は同じである事は明らかです。当敷地が払い下げを受けてから現在の状況に至るまでに様々な事象が起きており住民は混乱しております。今までの経緯含め、今までの行政指導 (※ 1)、それに合わせた現況状況含め説明をお願いします。

※ 1 平成 24 年 2 月 20 日付け指導 (鎌土地第 206 号) 等

2. 当敷地は七里ガ浜自治会の隣接地となりますが、七里ガ浜エリア、鎌倉山エリアから双方の防災緑地となっていることや、前面道路は津波災害が発生した時の七里ガ浜エリアから唯一の避難路、物資運搬路となっております。今後この敷地に於ける行政手続き (開発申請等) へ進む前に自治会との環境に対する具体的な意見交換会の開催を要望します。

3. 住民説明会報告書中 (報告書 15) 「鎌倉市条例で 1000㎡以下にすれば 6 年後には同じものができる。」とありますが、規模を変える事で同じものができるのは、何の為に市街化調整区域を定めているのか疑問であり問題があると思います。

4. 住民説明会報告書中 (報告書 17) 「開発の検査済証があれば、宅地として登記可能」と説明されましたが、目的の違う行政手続き (1 軒屋建設) で取得した検査済証 (実際には家を建てることを中止した) を使用し地目の変更ができることは疑問であり問題があると思います。

5. 新たな宅地造成は税収が増える事になりますが、反面新たに道路や公園、インフラも増えることになり維持管理で支出も増えます。七里ガ浜エリアは、空地、空家が既に多数あり近年増え続けております。既存の宅地を生かした街づくりを考慮し、行政指導をお願いします。市街化調整区域内には新たな宅地造成は不要と思っています。

6. (自治会会員からの意見を以下記します)

この開発は、

① 当初から「さくら建設が主体となって推進した計画」で、鎌倉山町内会や当自治会が環境面から、この計画に反対、まちづくり審議会を経て「鎌倉市まちづくり条例に基づく助言及び指導について(鎌土地第206号 平成24年2月20日)」で良好な環境が確保されるように自然地形を活かした開発方式を事業計画に反映するように指導されたが、事業者は無視して続行しようとした。

②ところが「至道幅が4m未満」と判明し、大規模開発ができなくなった。そこで、個人申請として、さくら建設の所有者(当時)関係者名で「どうしてもここに住みたい」として個人名で申請し直し、「鎌倉市まちづくり条例第29条(適用除外)(6)自己居住用に供する建築物」で一軒屋を建てるとしていた。

③ その後、反対運動があるから住みたくないなどとして、今回の再度さくら建設の申請になったもの一と理解している。

開発事業者が説明会で強調した、全く別個の開発と言うのは間違っている。全く別の計画なら、個人を偽装した申請に基づき通常では有り得ない開発許可を取得して開発したのだから、その個人申請が取り止めになった場合は速やかに原状回復しなければならない。虚偽の新生による検査済証は無効にならない。原状回復後に、改めて開発行為を計画すべきであり、従前の開発行為による果実をそのまま利用した計画は認められない。

現在は、コンクリート枠で囲われた禿山となっており、先の助言と指導を取り込んだ、緑の復旧および環境配慮の林間住宅および過半を提供公園とした計画として再申請すべきであると思う。

以上

27年2月10日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

(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。)

次のとおり提出します。

事業区域の地名地番

鎌倉市 鎌倉山 2丁目155番1地1筆

事業者氏名

(株) さくら建設

○意見の内容(※事業者に対して述べる意見の内容を記入してください。)

- 事業者は3374.5㎡の土地に10区画の分譲地を造成するとしているが、以下の4点から、この事業は不適法と考へる。
- ① 市街化調整区域であり、既存宅地の条件と認めるには、無理がある。それは、(1) 元の建物の跡がない(2) 地下場のようなものが存在するか? 倉庫のような建物と見せすには無理がある(3) 車庫を建物と見るのも無理がある……の3点による。市街化調整区域に開発を認可することは不可能と考へる。
 - ② 現地は、接道の要件が満たされていない不適法用地である。開発に必要な4mの幅員がなく、現状は3.6~3.7mの幅員しかない。これは、上申書に対する市の回答でも明らかである。接道条件を満たさない開発は不可である。
 - ③ 事業者は、建築基準法の例外と使、て、個人用居宅を建てると市に伝へ、造成を進めた経緯がある。これは、開発不可の土地と見て、例外規程を用いたものと思へる。よつて、10区画の分譲は事業者自ら不可能と認識してまたことは明日である。いつか造成した土地の再申請は不可である。
 - ④ 事業者は、まちづくり条例の申請を一度取り下げた経緯がある。理由は前記による。再び申請したことは、市をまさしく行為である。
- 以上から、この計画は、ただちに不適法である事実を市から告知すべきである。

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

26-2-5

平成27年2月10日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

〔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。〕

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|---------------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山二丁目 1585 番 1 ほか 1 筆 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 大須賀幹雄 |

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

以下理由により、本開発事業が不許可となり、廃止されることを強く要望する。

1. 当事業地に対しては一個人の事業者が自己居住用住宅一棟の建設を企画し、平成24年12月に許可を受けたが、平成25年11月、“近隣住民の反対”を理由に事業を完結することなく放棄した。この一個人とはかつてさくら建設と密接な関係にあった人物であり、当地に居住する意志はもともとなかった。つまり、自己居住用住宅の建設は法規制をすり抜けるための口実にすぎず、①まず法規制の緩やかな個人専用住宅建設の名目で事実上の分譲宅地造成工事を実施する、②土木工事が完了次第個人事業主は退場する、③ついで本来の目的であるところの、さくら建設による分譲宅地10区画の開発にすり替える、以上の筋書きであることは明白である。

2. さくら建設は平成23年6月、8区画の分譲宅地開発を企画したが、平成24年9月に廃止を届け出た。理由は“事業者の都合により”とされていたが、実際は接続道路幅の要件不備が判明したためである。かかる道路状況は現在に至るも不変であるために、さくら建設は上記のごとき芝居を思いついたものと思われる。

3. 今回、さくら建設は10区画の開発にあたり、鎌倉市に対して上申書を提出しているが、その趣旨は“接続道路の幅員に4m未満の箇所が複数あるが、鎌倉市の旧道路区分によると当該箇所の幅員は4~5mとなっていたので、法律上は幅員4~5m道路の扱いをするべきである”という荒唐無稽なものである。

4. 現在事業地は土木工事が終了した状況となっているが、これは個人の自己居住用専用住宅建設を唯一の目的として許可されたものである。さくら建設が同じ事業地に既往の土木工事を利用する形で分譲宅地造成を行うことは許可条件の違反である。

以上

大規模・中規模開発事業意見書

意見書番号

26-2-6

平成27年2月9日

(宛先) 鎌倉市長



提出者

住所

氏名

電話

(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。)

次のとおり提出します。

| | |
|-----------|-----------------------|
| 事業区域の地名地番 | 鎌倉市鎌倉山二丁目1585番1ほか1筆 |
| 事業者氏名 | (株) さくら建設 代表取締役 大須賀幹雄 |

○意見の内容 (大規模開発事業の基本事項又は中規模開発事業の土地利用方針についての意見を記入してください。)

以下の理由により当開発事業に反対します。

この土地にはもともと平屋建て木造住宅(建坪は30坪程度と記憶しています)が一軒建てただけで、持ち主は別荘として時々利用なさっていましたが、残りの広大な土地はほとんどが急斜面で、樹木がうっそうと茂った山林でした。

さくら建設は平成23年、当地を分譲宅地として開発する計画をたてましたが、道路幅の問題で行き詰ったとのことで、自社の思うままに動かせるある個人を利用して、専用住宅一棟の建設という名目に切り替えました。そして、環境調査や周辺の住民に与える影響の調査なども一切行わないまま、これだけの広大な自然林を一気に伐採してしまいました。

其の後この土地には、個人の専用住宅一棟を建てるための工事とはとても思えない、大規模な土木工事が行われましたが、専用住宅はまだ建設されていません。さくら建設に名前を利用させた個人は、この土地に住む意志はないと市に届け出たそうですが、もともとその意思がなかったことは誰の目にも明らかです。さくら建設の本計画はこのような虚偽に基づいて出来上がった造成地を、商業目的で販売しようとするものであって、到底容認できません。

我々周辺住民は自然が破壊された結果、環境の大きな変化に悩まされています。もし宅地として利用するのであれば、4~5戸程度の森林住宅地として計画をやり直し、できるだけ元の山林に近い十分な植林が行われるよう、切に希望します。 以上