

大規模・中規模開発事業見解書

平成 29 年 1 月 20 日

(宛先) 鎌倉市長



事業者  
 住所... 横浜市青葉区新石川二丁目4番地  
 氏名... さくら地所株式会社  
 代表取締役... 大須賀幹雄  
 電話... 045-532-5558

代理人  
 住所... 茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目3-36  
 氏名... 株式会社 PAULOS  
 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。〕

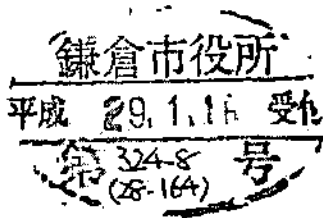
次のとおり提出します。

事業区域	地名地番	鎌倉市 鎌倉山二丁目 1585 番 1 の一部
	面積	947.77 m <sup>2</sup>
意見書番号	意見書に対する見解	
	別紙記載のとおり	

意見書 番号	意見書の内容	意見書に対する見解
28-164-1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「先行する開発」との関係について説明すべきである。</li> <li>2. 「本開発」は大規模開発の隠れ蓑ではないか。もし、そうではないと主張されるのであれば、開発の全体像を示した上で釈明すべきである。</li> <li>3. 「本開発」は接道要件を満たしていない。何を持って接道要件を満たしているとしているのか明確にすべきである。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申出者の意見は鎌倉市に対する意見と解しています。</li> <li>2. 住民説明会は釈明をする場ではなく条例に基づき「本開発」の計画の説明をする場であると解しています。</li> <li>3. 「本開発」は北側幅員 4m以上の公道に 60m以上接道しています。</li> </ol> <p style="margin-top: 20px;">*申出者は「本開発」が鎌倉市まちづくり条例及び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適合していない、との意見であるが、その判断は鎌倉市が行うべきであり、申出者が判断すべき事項ではないと解している。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

平成 28 年 12 月 19 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 の一部
事業者氏名	さくら地所株式会社 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)

(註) 当該開発事業区域には、土地の範囲が重複する複数の開発が存在するため、区別のために次のように表記する。「本開発」当該中規模開発計画、「先行する開発」K 氏 (個人) による自己居住用住宅 1 戸の建設を目的とした開発、「併行する開発」同一事業者が別途許可申請している大規模開発計画。

平成 28 年 11 月 18 日に開催された「本開発」に関する説明会では、住民から要望が出た「本開発」、「先行する開発」、及び「併行する開発」についての関連と全貌に関して説明することを事業者が拒否し、住民に開発計画を理解してもらうという説明会の目的は果たされなかった。参加住民から、今日の説明会はなかったことにしたい、との意見も出ている (議事録参照)。事業者は、特に以下の点について文書もしくは再度説明会を開くなどにより、十分かつ明確に説明を尽くすべきである。さもなければ、本開発計画を中止すべきである。

1. 「先行する開発」との関係

「併行する開発」に対するまちづくり審議会からの助言・指導書 (鎌土地第 9 号 16 平成 27 年 9 月 9 日) において、「…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」と明記されているにもかかわらず、方針書 (平成 27 年 10 月 7 日) において「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もって説明すべきである」として、助言・指導を無視している。このため、平成 28 年 1 月 28 日に開催された「併行する開発」に対する住民説明会 (手続き上の理由により非公式とされた。鎌倉市に事業者から議事録を提出済。) において証拠 (添付資料参照) を提示したにもかかわらず「今回の説明とは関係がない」として事業者は説明を拒否した。さらに、「本開発」に関する住民説明会においても、同様の質問に対し「この 3 区画の件に関係ないので答えません。答える必要がない、というのが答えです」として再度説明を拒否した。証拠に対して明確に釈明できな

いのであれば、先行する開発と一連の開発であると見做さざるを得ません。

「先行する開発」の許可取消を求めた訴えに対する神奈川県開発審査会の裁定（平成 25 年 10 月 25 日）において、「自己居住用住宅 1 戸を建築」する目的以外では処分に対する違反、として処分庁（鎌倉市）に対して適正に対応することを強く要望」しているため、証拠に対して明確に釈明できないのであれば、本開発計画は中止すべきである。

添付資料 1：平成 27 年（行ウ）第 17 号国家賠償請求事件 訴状（平成 27 年 4 月 14 日）抜粋

添付資料 2：風致地区内行為変更許可申請書（26-155）について（鎌倉市役所決裁文書 抜粋）  
（平成 26 年 7 月 30 日）

## 2. 「本開発」は大規模開発の隠れ蓑ではないか

事業者は「本開発」の住民説明会において、「併行する開発」との関係は、併行して許可申請を行い、先に許可された計画で開発する、と説明しました。すなわち、これは「大規模開発を行う意思を持っているが、とりあえず開発許可条件の緩い中規模開発の「本開発」で着手したい」との意図であることが明白です。このように大規模開発を行う意図を持ちながら中規模開発の許可申請することは、平成 25 年 11 月 13 日に横須賀市開発審査会が同市馬堀町 3 の宅地開発が違法であると認定した事案と同様であり、違法行為である。もし、そうではないと主張されるのであれば、開発の全体像を示した上で釈明すべきである。

## 3. 「本開発」は接道要件を満たしていない

「本開発」の住民説明会において、事業者から「本開発」の接道要件は前面道路だけであり条件を満たしている、との説明があった。しかし、「本開発」の土地は市街化調整区域であり、現状では道路要件を満たしていない。何を持って接道要件を満たしているとしているのか明確にすべきである。

以上

## 【添付資料 1】

平成 27 年 4 月 14 日に事業者（さくら地所株式会社）が鎌倉市を訴えた裁判〔平成 27 年（行ウ）第 17 号国家賠償請求事件〕の訴状では、国から土地を買い受けてから現在まで、K 氏による自己居住用住宅 1 戸を建設するとして開発〔先行する開発〕した期間も含めて、損害を賠償しろとしている。

さらに、平成 28 年 11 月 18 日に開催された本開発計画に関する住民説明会においても、事業者側が「土地の取得から 4 年が経過している」と発言している。

これらにより、先行する開発は、実質的に本開発計画の事業主と同一であったことが明白である。

---

### 平成 27 年（行ウ）第 17 号国家賠償請求事件

訴状 平成 27 年 4 月 14 日 原告 さくら地所株式会社 被告 鎌倉市（抜粋）

---

#### 請求の趣旨

- 1 平成 5 年 4 月 1 日に当時の鎌倉市長中西功により認定された市道 024-000 号線のうち別紙図面の斜線部分の道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 項に基づく道路に該当することを確認する
- 2 鎌倉市長は、原告が平成 26 年 11 月 19 日付けで鎌倉市まちづくり条例第 26 条第 1 項の規定に基づいて提出した大規模開発事業基本事項届出について、開発基準の適合確認通知せよ
- 3 鎌倉市長は、原告が平成 26 年 11 月 19 日付けで鎌倉市まちづくり条例第 26 条第 1 項の規定に基づいて提出した大規模開発事業基本事項届出について、開発許可をせよ
- 4 鎌倉市長が第 2 項か及び第 3 項記載の届出について何らの処分もしないことが違法であることを確認する
- 5 被告は、原告に対して、金 700 万円及びこれに対する平成 24 年 4 月 23 日から支払済まで年 5 分の割合による金員を支払え

#### 第 2 本訴訟に至るまでの経緯

##### 2 本件土地買い受け時の指定道路図の状況及び鎌倉市の対応

原告は、本件土地の公売入札にあたり、手続基準条例による開発規制を認識していたことから、至る道路の幅員（手続基準条例第 46 条の 2）について調査すべく、被告の建築指導課にて本件土地周辺の道路に関して聴取した。これに対し、被告の建築指導課の職員は本件土地に至る道路（本県道路を含む。）は、1 項 1 号道路であることから、手続基準条例上の道路要件（手続基準条例 46 条の 2 等）の要件を満たしているとの説明を行った。また、上記職員は、その際、原告に対し、道路の種別に従って色が塗られた指定道路図を示したが、同図面において、本件道路は 4 メートル上の幅員があることを示す緑色に着色されていた（この点は被告も争っていない）。

これにより、原告は、本件道路に該当する箇所が 1 項 1 号道路として色塗りがされていることを確認した。

##### 3 原告による国有財産の買い受け

上記 2 により、道路に関する支障その他原告による開発にあたり障害となる事実は存しないと判明したことから、平成 23 年 1 月 7 日に、原告は国から、本件土地を買い受けた。

#### 第 7 国家賠償請求

##### 4 指定道路図の色塗り変更により生じた原告の損害

(1) 被告によって指定道路図の色塗り変更がされて以降、被告は、原告による本件土地の開発許可要件を満たさないとの前提で対応をとり続けており、原告の開発事業の手続進行は遅延している。

原告は、本件土地の購入費用として多額の金銭の借入を行い、利息の支払いも行っているが、上記のような手続の遅延により、本件土地は依然として遊休地のままとされている。この手続遅延による原告の被害は、少なくとも 700 万を下らない。

---

【添付資料 2】

平成 26 年 7 月 30 日に鎌倉市役所にて決裁された文書〔風致地区内行為変更許可申請書 (26-155) 文書番号 26 鎌倉市指令都調第 200 号〕に添付された事業者との折衝記録に、平成 26 年 5 月 30 日に事業者の代理人パウロが「さくら建設と打ち合わせをし、今後の計画を確認する」との発言があった旨が記録されている。

この風致地区内行為の変更申請は先行する開発に関するもので、事業者は K 氏となっているが、実質的な事業者は「今後の計画」の相談先であるさくら建設であり、本開発計画の事業主と同一であることが明白である。

(註)「さくら建設」は現「さくら地所」の旧社名であり本開発計画の事業者と同一。

風致地区内行為変更許可申請書 (26-155) について (部長等決済)  
文書番号 26 鎌倉市指令都調第 200 号 決済日 平成 26 年 7 月 30 日 [折衝記録抜粋]

■ 風致許可申請について

平成 26 年 5 月 13 日 14:00

現場確認、開業審査請求。

平成 26 年 5 月 15 日 10:00

代理人パウロ ■ 氏に電話連絡をする。

風致地区内行為許可標が掲示されていない。

申請地から砂が飛んでくるので、対応してほしい。

仮囲いの網が破れていて、安全上の対応をしてほしい。と近隣の方から話があったことを伝える。

許可期限が 7 月 30 日までなので、今後の計画を確認したい旨伝える。

平成 26 年 6 月 27 日

パウロ ■ 氏に電話連絡をする。

今後の計画予定について伺う。

→まだ決まっていない。

来週に、市から今後予定について伺いたいことがあるので予定を空けてもらいたい。

平成 26 年 5 月 30 日

パウロ ■ 氏から電話連絡あり。

さくら建設と打合せをし、今後の計画を確認するとのこと。

平成 26 年 6 月 18 日

パウロ ■ 氏に電話連絡をする。

業行打合せの日程確認。

平成 26 年 7 月 2 日 18:30~

パウロ ■ 氏、 ■ 氏来庁 都市環境課にて打合せ

芳本課長、祖父江 広村

市 風致地区内行為許可の期限が 7 月 30 日までなので、これからどうしていくかをお聞きしたい。

許可申請提出前に現場立会をしてもらっているが、樹木等の緑地が多くあった場所である。

開発許可で約 10%の緑化が確保されているが、風致許可の計画では 40%の計画とな