

令和7年11月12日

馬淵建設株式会社

代表取締役社長 馬淵 圭雄 殿

**(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台新築工事の
ゼネコン決定に伴う公開質問状 (全 4 8 問)**

(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台計画
近隣住民

[Redacted]

周辺住民 (28家族 氏名省略)

洋光台三丁目町内会長

[Redacted]

(今回は印鑑省略)

前略 貴社、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、令和7年10月30日以降、貴社の担当者等が、近隣住民の各家庭を訪問し、挨拶を兼ねた面談及び意見交換をしました。

面談の際に、近隣住民がそれぞれの立場から数多くの質問をしたところ、貴社の担当者らの回答はいずれも、根拠に乏しく、かつ、曖昧であり、最後には「ご理解とご協力をお願いします。」との言葉に終始していることから、ここに、住民総意により、公開質問状を送付します。下記の質問に対し、書面にて真摯に回答することを要請します。「回答を控える」等の回答が続く限り、「仮囲いの設置」には到達できない点、ご了承ください。

なお、貴社は、FJ ネクストから指示されたことを、ただただ伝達・実行する立場ではありません。貴社は、神奈川建設4社に位置付けされる優良企業と評価されています。自らの意思を持って、住民と対峙し、回答するのに情報が不足している場合は、依頼主 FJ ネクストの責任者と情報交換を行い、適切な回答をお願いします。

また、本件に係る回答書作成後は、貴社の担当者が各家庭を訪問し、懇切丁寧な説明を行い、近隣住民らの理解が得られるまでは、言うまでもなく、貴社が FJ ネクストから依頼された意味不明な「仮囲いの設置」はご遠慮ください。

仮囲いの設置は、特段に急ぐ必要もなく、先ずは、近隣住民、周辺住民及び洋光台三丁目町内会との信頼を貴社が得るために、質問に対する回答を「誠実」に行うことに傾注願います(回答期限は、11 月 28 日必着です。各家庭に送付願います。)

最後に、住民感情として、FJ ネクストに続き、貴社が横浜市民に対し強行突破の片棒を担ぐことは、貴社のホームページに掲載する「誠実」・「技術」・「奉仕」の精神に反する行動であるものと考えます。更には、「青空を渡さない会」のホームページを通じ、横浜市民の多くが貴社の対応を、注視していることをご賢察くださると幸いです。

記

① 説明会の開催方針と経緯

1. 近隣住民への説明会はいつ開催する予定か、具体的な日時を教えてください。
2. 開発許可がすでに下り、詳細な図面や検討資料も社内で整っているはずですが、なぜ建築確認が下りていないことを理由に開催を先延ばしにしているのですか？
3. 「建築確認が未了のため説明できない」との説明は、どの範囲の内容について説明不能なのか、またその判断基準を明確にしてください。
4. 令和7年8月 18 日に横浜市建築局・XXXXXXXXXX 部長が FJ ネクストに対し、「ゼネコンが決まったら説明会を開くよう指導」した件をご存じですか(横浜市会での答弁)? その情報は FJ ネクストから共有されていますか？
5. 「ゼネコンが決まったら説明する」としていた項目は、工事安全や一般的事項であり、建築確認が未了でも説明可能な内容であることを理解していますか？
6. FJ ネクストから住民質問書・請願関係の資料の写しを受け取っていますか？ 受け取っている場合は、その日付と内容を教えてください。
7. 住民側から繰り返し説明会の開催を求めているにもかかわらず、なぜ開催しない・遅らせているのかを明確に説明してください。
8. 説明会を開かず、個別訪問のみで「理解と協力」を求める方針を取っている理由を説明してください。
9. 説明会を開催しないという判断を、建築主・設計者・施工会社の間でどのように合意したのか、その経緯を示してください。

② 行政指導・住民との約束・情報共有

10. 横浜市会の請願審査の際に、FJ ネクストが行政から指導を受けた内容を、社内でどのように共有・検討していますか？

11. 今日の戸別訪問で住民と交わす内容は、どのように記録・社内報告・FJネクスト共有されるのですか？
12. 住民とのやり取り内容は、貴社のどの部署（現場監督／営業／本社技術部など）を通じてFJネクストに伝わるのか、その伝達ルートを教えてください。
13. FJネクストが住民に対して過去に約束した内容を、すべて把握していますか？
 - ①説明会を開かないならバス通りから工事を行うこと
 - ②逆コの字案が不可なら、すべて仮囲い内で完結すること
 - ③解体工事前に家屋調査と損害賠償契約を行うこと
 - ④通学路の安全を第一小学校と協議すること
 - ⑤工事前に工事協定を締結すること
 - ⑥旧地主との約束により隣地のコインパーキングを使用しないこと
14. それらの約束を把握している場合、各項目についてどう実行・履行するのか、具体的に回答してください。
15. ゼネコンが決まった際の工事説明会にも、FJネクストの責任者である部長代理が必ず責任を持って出席する約束になっていることをご存じですか？
16. 住民とのメール連絡において、虚偽や未回答が生じている点がありますが、これは建築営業部の担当課長個人の判断ですか？それとも会社方針ですか？
17. 住民側が、開発事業計画の同意処分に対し、その手続き上に問題があったとして、現在、取り消し請求（審査請求）を行っていることをご存じですか？取り消しになった場合、開発事業計画の申請などが、すべて振り出しに戻ることをご存じですか？

③ 許認可と配棟計画（逆コの字案）

18. 建築確認の許可がまだ下りていないということは、設計変更が可能な段階にあるという理解でよいですか？
19. 住民側から要望の出ている「逆コの字案」を再検討しない理由を教えてください。
20. あっせん時に「逆コの字案はできない」とする資料はゼネコンに作成させたとの説明でした。その資料を提出したのは、貴社（馬淵建設）なのか、他のゼネコンなのか、明確にしてください。
21. 令和5年12月14日の説明会で、FJネクストの担当責任者である部長代理（当時次長）が「逆コの字型にしたら迷惑をかける」「現行案なら仮囲い内で完結」と発言したことをご存じですか？
22. その発言内容は議事録・録音に残っており確定事項ですが、その前提で工事を行う覚悟と計画を持っていますか？

④ 工事計画・安全対策・家屋調査

23. このまま説明会を開かない場合、「バス通り側からの工事」を前提としていることとなりますが、その前提で見積・工程計画を立てていますか？
24. 騒音・交通・安全など、周辺環境への影響をどのように評価し、住民に説明する予定ですか？
25. 隣地のコインパーキング敷地は貸し出し不可の約束がありますが、その制約を踏まえても、工期内完了が可能と考えていますか？
26. 解体工事前に家屋調査を実施しないとする考えの根拠を示してください。
27. 令和5年6月3日の説明会で、FJネクスト側が「家屋調査完了まで解体を停止する」と提案した事実をご存じですか？
28. 家屋調査を省略した場合の損害補償の対応はどのようになっていますか？
29. 令和5年に行われた解体工事の際には事前説明会が実施されています。解体工事業者は、途中で変更でしょうか？途中変更の場合、なぜ今回は解体工事の説明会を実施しない方針なのでしょう？
30. 横浜市建築局も、近隣トラブル防止のために解体前説明を推奨していますが、その行政指導を認識していますか？

⑤ 土壌汚染と作業員の安全確保

31. 土壌汚染調査の未実施地点が存在することをどの程度把握していますか？
32. 未調査箇所について、追加調査や改良対策を行う予定はありますか？
33. 説明会を開催しない場合、住民に対して土壌汚染リスクをどのように説明・保証しますか？
34. 未調査の事実が、今後、明らかになった場合、下請け作業員の健康・安全を守るためにどのような措置を取りますか？
35. このまま、土壌汚染が未調査の場合、宅建業法上の重要事項説明義務違反・契約不適合責任問題が発生する恐れがあることをご存じですか？

⑥ 説明会不開催のリスクと対応

36. 説明会を開催しないという判断を、どのような基準・社内プロセスで決めたのか説明してください。
37. 近隣住民の希望を踏まえた形で、今からでも説明会を開催する意思はありますか？
38. 説明会を開かずに協力を求めることを、社会的・倫理的に妥当と考える理由をお聞かせください。

- 39. 説明会を開かないことで生じるリスク(不信・抗議・行政・訴訟など)をどう認識し、対策していますか？
- 40. 「住民の皆様にご理解いただいて」と繰り返されていますが、理解が得られていない現状を認識していますか？
- 41. 住民が納得・理解できるようにするため、具体的にどのような方針や手順を取る予定ですか？
- 42. 施工業者が、説明会を嫌がることは、工事に当たっての協力を一切求めない覚悟と思料しますが、近隣住民は、そのように考えて良いでしょうか？

⑦ 最終確認・責任の所在

- 43. FJ ネクストが、代理人弁護士を立てて、住民に対し行った数多くの不条理な対応への不信は、そのまま、施工業者である貴社が自動的に継承しますが、その覚悟はありますか？
- 44. 近隣住民が、令和6年12月16日付け書簡において、貴社の社長あてに FJ ネクストと近隣住民の間で多くの問題点があること、約束事が複数あること等を警告し、工事請負契約に当たっての注意喚起を行ったが、その書簡は貴社の社長は見ていたのか？社長が見ていなかったとしたら、貴社のどこの部署がその書簡の内容を把握していたのか教えてください。
- 45. 上記書簡により多くのリスクがあることを知りながらも、本件工事を請負う判断をどのようにしたのか教えてください。
- 46. 工事のゼネコンが正式に決まった際は、建築主がゼネコンを帯同し、近隣及び周辺住民への挨拶を行うことが、社会通念上の行動であるが、何故、今回は建築主 FJ ネクストが、貴社と一緒に挨拶に回らないのか、その理由を教えてください。
- 47. 今後、説明会の開催日程・場所・議題・参加方法をいつ・どのように通知するのか、明確にお答えください。
- 48. FJ ネクスト・馬淵建設のどちらが、住民対応の最終責任主体なのかを明確にしてください。

上記48の質問に対し真摯な回答が出来ないのであれば、未だ正式契約に至っていない本件工事請負契約から降りる事を推奨します。

以上

注)本書簡は、個人情報保護したうえで、「青空を渡さない会」のホームページに掲載します。なお、貴社からの回答書は、同様に個人情報保護したうえで、ホームページに掲載することを申し添えます。