

令和7年9月9日

横浜市建築局
局長 樹岡龍太郎 様
建築指導部
部長 小林 達 様
情報相談課
課長 松永 克也 様
係長 西村 俊之 様

**建築主から送付(配布)された専門的、技術的な各種資料
に関し未だ説明を受けていない事実について(ご確認)**

(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台計画

近隣住民



冠省 何時も市民のためにご尽力いただき感謝いたします。

さて、本件マンション新築工事に関しては、令和5年5月31日及び6月3日に、事業計画の当初の説明会が開催されてから、2年4カ月が経過した。

近隣住民は、その2年4カ月の間に、建築主 FJ ネクストから、送付又は配布された資料に関し、専門的、技術的な資料の為、送付(配布)されただけでは、内容の理解が出来ず、もって説明を受けたことに至っていないことを、下記に記載する。 不

記

1 情報相談課の見解

横浜市中高層建築物の条例において、当初の説明会以降に関し、質問及び追加の説明事項等の説明方法は、説明会を開催することとの規定はなく、建築主に説

明手法は委ねられているとの教示は、情報相談課の松永課長から受けた。しかしながら、近隣住民は、このポイントは、資料の内容によっては、資料を送付(配布)しただけでは、説明したことにはならず、送付(配布)行為は、形式的な条件を満たすだけで、実質的な説明を果たしていないことになる点にあると思料している。即ち、専門的、技術的な資料に関しては、ただ単に配布するだけでなく、事業者が資料に記載された内容の根拠を示しながら、説明し住民の理解を得て、始めて説明を果たしたことになると考えるのが、妥当と評価されるものである。

2 広辞苑による「説明」の意味

広辞苑には、「説明」とは、単なる記述とは異なる。「記述」のほうは、事実の描写や確認にとどまっているに対して、「説明」のほうは、物事や出来事が「何故かくあるのか」の根拠を示している。

更に、広辞苑の注釈において、具体的に解説され、例えば「記述」のほうは、「夕日は赤い」という文書である。赤いと言っているに過ぎず、理由は述べていない。一方、「説明」のほうは次の一例のように、赤(や橙)である理由も述べる。「夕日は橙色や赤色だが、それは、夕日の方は日中に比べて太陽光が人の目に届くまでに大気層を通過する距離が長く、波長の短い青色光は障害物に衝突する回数が多くなった分、吸収される率が増し、人の眼に到達しにくく、それに対して黄、橙、赤などの長波長光線は長距離を経ても届き、その結果、青色成分が(ばかりが)除かれた光となり、それが人の眼には橙色や赤色に見えるからである。」と具体例を示し、説明の意味について説かれている。

3 本件のケースに当てはめると

上記1及び2から、「説明」に関して、本件に当てはめれば、専門的、技術的な資料を配布しただけでは、それは、近隣住民に対し、難しく理解不能な文字面を見せただけで、説明には至らず、配布資料の記載内容について、具体的に何故、そのような記載になっているかを説明し、相手方の理解を得ることが説明したことになると広辞苑で解説しているものである。

換言すれば、横浜市中高層条例において、説明会の開催の規定があるか、なしかが、説明をしたか否かの判断根拠になるものではなく、配布資料の記載内容を住民が理解できたか否かが、説明をしたことの判断要素になるものである。

4 情報相談課の見解は形式のみで判断し、実質が伴っていない

情報相談課の松永課長からの回答書は、説明会を開催する規定がないから、説明の方法については、建築主に選択肢があると解説し、今回は、建築主は送付による説明方法の手続きを選択したもので問題はないと短絡的な回答を繰り返すが、説明は、相手に理解させて初めて説明したことになることから、専門的、技術的な資料に関しては、送付(配布)行為で説明を了とすることは、正に的外れな記載となる。

この度、近隣住民が、改めて、専門的、技術的な説明未了の送付(配布)についての説明会の開催要請を、令和7年8月21日付の「各種説明会の開催要請について」との書簡(※請願書(その4)の添付3参照)を通じ、質問形式で建築主 FJ ネクストに行ったところ、代理人弁護士らから、令和7年8月27日付の「ご回答」なる書簡(※請願書(その4)の添付4参照)を受領した。その回答書の中で、建築主 FJ ネクストらは、「配布した資料で説明は果たしているのです、説明会の実施予定はない。」とするものであった。

因みに、現状における説明未了の資料は、以下の通りである。

- (1) 第1次土壤汚染調査計画書(A4判6頁)
- (2) 第1次調査結果報告書及び第2次土壤汚染調査計画書(A4判4頁、A3判1頁)
- (3) 第2次調査結果報告書(A4判19頁)
- (4) 除染除去等計画書(A4判13頁)
- (5) 建物変更箇所説明書(A4判1頁、A3判22頁)
- (6) あっせん場で突如提出し、住民に対し説明が未了となっている資料(約70頁)
- (7) 当初の説明会の席で近隣住民が建築主に寄せた55の質問に対する回答書に係る説明(5問のみ終了し、50問が説明未了)
- (8) 開発事業計画の説明資料(資料の郵送のみで済ませたもの:返却済み)

なお、中高層開発条例が住民に説明すべき項目は、①中高層建築物等の規模及び用途、②敷地の規模、③位置、④工事期間、⑤工法及び周辺への安全対策の概要、⑥日照の影響、⑦テレビ電波障害対策、⑧その他周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策等となっていることを、情報相談課への疑義照会の回答により得ているが、上記(1)乃至(8)の資料中の多くは、上記①乃至⑧に該当する項目が数多く含まれている。これらの資料は、専門的、技術的資料でありながら、送付(配布)されただけで、資料の内容に関しての具体的な説明は一切行われていない。

例えば、上記⑧に該当する、排水が溢れるか否かの住民の切実な質問に関しては、一度は回答があったものの、計算に当たっての条件設定に明らかな誤りがあることを指摘すると、開発事業者は資料を引っ込め、説明はせずに、そのまま放置されている状況にある。同様に、上記⑧に関し新たに発生した土壤汚染問題も、開発事業者からの説明はなく、放置されている。

更には、本件開発事業計画は、直ぐ傍に洋光台第一小学校が存在し、計画地周辺が通学路になっていることから、事前に小学校側への通学路に対する安全対策の説明が必須事項となるが、今もって、その説明は皆無との情報を掴んでいる。

5 横浜市建築局以外の2局の専門部署の見解

住民代表は、横浜市みどり環境局に、土壤汚染に関する資料を持参し、担当職員にその資料を見分いただいた。みどり環境局水・土壤環境課の専門職の方々で

さえ、「この資料は土壌汚染の知識が無い住民の方には、説明を受けないと理解できない。」との所見であった。

同様に、横浜市下水道河川局管路保全課の担当の方からは、排水計画の同意書(承認印を押したもの)の書類を開示請求し受領した際に、「詳細な質問は、設計者である鳩1級建築士に、直接聞いてください。」との説明を受けたものである。

上記、両課の担当者が指し示すところは、専門的、技術的な資料は、資料に関しての直接の説明を受け、そして質疑応答をしないと住民には理解できないとの結論であった。

6 あっせんの際の資料は、非公開であるから説明不要とする、事実誤認について

情報相談課の回答によれば、あっせんの席で配布された資料に関しては、あっせんが非公開であることから、その内容の説明を行うことは、中高層条例の規定に抵触しないとの回答であったが、近隣住民9世帯全員(旧地主及び賃借人を除く)があっせんの申立人であり、あっせんの席には、近隣住民代表のみの参加のため、敢えて、事業者側にその資料の説明を近隣住民全員に行うことを要請したものである。また、あっせんの席で配布された資料に関しては、近隣住民及び開発事業者が双方合意のうえ、開発事業計画の見解書の添付資料にもなっていることから、既に、非公開資料ではなく公開資料になっている。従って、非公開の場の資料だから、説明を行う対象の資料から除外するとの情報相談課の回答は、明らかな誤りである。

7 まとめ

事業者側が住民に送付(配布)した多くの資料が、住民は見ただけでは理解不能で、住民から説明をして欲しいとの要請を事業者に対ししているにも関わらず、事業者が頑なに拒否、遅延したことから令和6年5月以降頓挫している(土壌汚染しているか否かの資料のみは、唯一、令和7年1月14日に実施済み)。

現状において、近隣住民は、膨大な量の専門的、技術的資料を配られただけで、その内容を理解できないことから、説明を受けた状態にはなっていないことを、報告する。換言すれば、事業者が近隣説明等報告書を提出し、(第3面)に記載の近隣・周辺住民への説明状況に関して、どのように記載しようとも、近隣住民は、事実上、何ら説明を受けていない状態であることを、重ね重ね報告する。

本件、(仮)ガーラ・レジデンス洋光台の近隣説明等報告書を、建築主 FJ ネクストから受理する際は、上記経過を踏まえ、慎重かつ適正な判断を行い、説明不足の部分に関しては、早急に説明会(戸別訪問も可であるが、返って時間を要する)の開催を事業者側に指示することを要請する。即ち、指導ベースではなく、中高層条例上の説明不足の状況が継続していることを、建築主 FJ ネクストに明確に指示し、説明会の開催抜きには、近隣説明等報告書の受理は困難であることを、横浜市が建築主 FJ ネクストに明確に伝達することが肝要な事案と言える。

再掲するが、質問に対する回答及び追加の説明事項等に関する説明方法は、中高層建築物の条例において、説明会の開催義務の規定はないものであるが、その資料が専門的、技術的な資料の場合、説明会を開催しなくても良いとの規定でもない。本件は、近隣住民に対し、事業者が直接説明をしなければ、到底理解出来ない膨大な資料であるから、当然、説明会を開催すべき事案となることは言うに及ばない。

横浜市の担当者として、その点を十分ご理解のうえ、建築主 FJ ネクストに指示(指導)されたい。なお、横浜市の担当者が、開発事業者の提出した近隣説明等報告書の受理・審査段階で、記載内容(特に第3面)に疑問を持った際は、積極的に近隣住民に照会すべき事案であることを付言する。

市民の命と健康を守るため、市民の不安を払しょくするため、以上の内容を熟読・熟考し、中高層建築物等の条例に基づく「近隣住民への説明」に関し、横浜市が近隣住民の認識と齟齬が生じた判断を行わないことを強く要請する。

以上

注1)※の請願書(その4)とは、近隣住民代表 XXXXXXXXXX が、横浜市会議長あてに、令和7年9月2日付で提出した「(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台新築工事に於ける配布資料に対する説明会開催の請願書(その4)」である。

注2)本書簡は、個人情報保護をうえて(公職者は除く)、「青空を渡さない会」のホームページに掲載する予定である。