

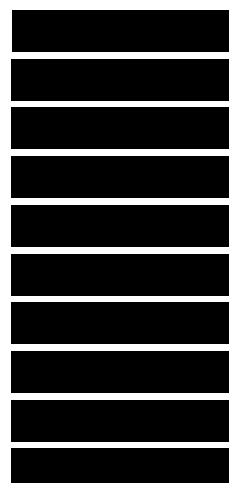
令和7年3月31日

横浜市建築局
宅地審査部
部長 榊原 純 殿

(担当)
宅地審査課
課長 高橋 寛雄 殿
係長 降旗 宗一 殿

公開質問状

(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台計画
近接住民代表



(印鑑は省略)

第一章

本章は、令和7年3月24日付け公開質問状に対し、同年3月28日の面談にて事実確認をした後、記載内容の誤りを一部修正したものである。高橋課長及び降旗係長に対し、下記の公開質問を行うので4/11までに書面にて回答されたい。

記

【質問1】

令和7年3月23日付け書簡により、「代理人弁護士らから送付された説明会資料では周知には至っていない事実について」と題する書簡(以下「書簡」と言う。)を貴殿らに、昨晚メールにより送付しました(ホームページ上で公開済み)。

今まで、一貫して貴課の高橋課長から「事業者側からの協議事項報告書が、提出された段階で、その内容を確認し周知か否か判断します。」との回答を得ていたものです。

本日(3/24)午前中に、磯子区選出の市議員から高橋課長に対して、書簡の内容に基づき、「開発事業計画に関する住民への周知」について、貴課がどのように考えるのか問い質して頂きました。ところが、本日は、高橋課長から「近々、事業者側から協議事項報告書が提出される予定ですが、横浜市としては、既に事業者側と同意申請前相談を行っており、その経過から、報告書が提出されたら、開発事業計画の説明会は終了したものと判断しています。」との回答があった旨の報告を同市議から受けました。

そこで、質問を致します。今まで、高橋課長が、協議事項報告書の提出を待って、その内容を確認してから、周知か否かの判断をするとしたものが、本日の高橋課長の回答では、協議事項報告書の提示を待つまでもなく、既に、横浜市として周知をしたと判断したとの回答に変遷していますが、何故、協議事項報告書の内容を見ずして、周知をしたとの横浜市の見解(判断)が示されるのか(示すことができるのか)、具体的な理由(根拠)を付して教示されたい。

【質問2】

貴課の降旗係長が、協議事項通知書交付時に、建築主FJネクストに指示したことは、再度の開発事業計画の周知をするに当たり、①住民と事前に日程調整し②洋光台三丁目町内会館において③説明会形式で実施し④質疑応答を行い⑤回答できなかった項目は、後日再度の説明会を実施するとのことでした。近接住民は、降旗係長からの上記指示につき確認するとともに、FJ ネクストの■■■■係長から、再確認をしています(令和6年12月17日、町内会館で町内会長同席の場において)。

代理人弁護士らがついて、上記約束は悉く破られたものですが、横浜市として、建築主 FJ ネクストに指示したことが、何一つ守られずに、説明会が強行開催されたことに関し、どのように考え、どのように建築主 FJ ネクストに対応してきたのか教示されたい。

また、FJネクストは横浜市との約束を反故にしていることになるが、それでも、横浜市が住民に対する周知が終了したと判断する具体的な理由(根拠)を付して教示されたい。

【質問3】

開発事業計画に係わる近接住民への周知に関し、建築主は代理人弁護士らをつけ、突然、一方的に、かつ、劣悪環境下での屋外でのテント張りでの説明会を 2/19 に強行開催しました。即ち、上記3の①乃至⑤の必須条件を無視したものでした。その後、3/15 にレターパックにて、2/19 の説明会資料と DVD が送付されてきたものの、DVD 再生機器を所有している近接住民は皆無であり、意味のない資料であることから、3/20付けで代理人弁護士らに返却しました。

上記の前段の一方的な強行開催には、近接住民は参加できませんでした。そして、

後段の説明会資料が、突然、質問を受け付けない形で送り付けられ、かつ、DVD は再生機器がないため誰一人見る事が出来ず、結果として、本件開発事業計画を近接住民が理解するための質問が一切行えないものでした。

横浜市は、前段の参加したくとも参加できなかった劣悪環境下での強行開催、後段の突然に資料を送付しただけでの状況において、何れの場合も近接住民が質問すら出来ない中、何故、それは周知したことになると判断するのか否か、具体的な理由(根拠)を付して教示されたい。

第二章

令和7年3月28日、■■■■市議所属の会派の控室において、貴課の高橋課長及び降旗係長と面談協議をしました。その際の貴課の高橋課長の回答が、今までの回答(面談及びメール回答)と著しい齟齬を来とし、かつ、前後の辻褄が合わなかったことから、近接住民は、大きな不信を抱きました。そこで、決裁権者である榊原部長に対し、下記の公開質問を行います。第一章と併せて、榊原部長の責任において、4月11日までに書面にて回答されたい。なお、第二章の質問の内容は、事前に貴課の高橋課長の了解を得て、住民が IC レコーダーに録音した内容の概要を確認し、質問としたものである。

また、榊原部長からの公開質問状の書面回答後に、その回答の内容によっては、回答の詳細につき近接住民に対し榊原部長から説明することを要請しますので、その点を加味し、過不足なく、真摯に回答することを要請します。なお、質問番号は、第一章及び第二章を一連とした、通し番号としているものである。

記

【質問4】

3/28に、上記質問2に関連し、住民から「弁護士をつけたら、それまでの建築主と住民及び建築主と横浜市の約束を反故に出来る法律はあるのか？」と貴課の高橋課長に素朴な質問をしたところ、貴課の高橋課長は「私には、分からない。」と回答をした。住民は、高校生にでも分かるような簡単な質問を高橋課長にしたものであるが、その回答を分かっているか、本当に分からずしてかは推し量ることはできないが、回答を避けたものである。

そこで、責任者である榊原部長に質問する。「法治国家である日本において、代理人弁護士をつけたら、それまでの当事者間の約束事は、すべて反故になるとの法律があるか否か」、貴殿の見識を教示されたい。

なお、同様な質問は、建築主 FJ ネクストの代理人弁護士にも3/20書簡にて行っているが、未だ回答はない。即ち、代理人弁護士がついたら、それまでの約束が反故になるとの法律の条文は、見当たらないことを弁護士自ら認めていることを付言する。

【質問5】

3/28に、上記質問2記載の内容に関連して、高橋課長に対し住民が「再度の説明会の要請を、建築主に行ったのでしょうか？」と問い質すと高橋課長は「建築主が、もうやらないと話している。」、「条例には罰則がないので、これ以上、横浜市は何もできない。」、「書類を受理しないと、事業者側から訴えられてしまうので、昨日受理し、今後決済を行う予定である。」旨回答した。住民と高橋課長のやり取りを、傍で静かに傾注していた市議が、「宅地審査課長が、そんなことを許した対応するのでは、説明会が形骸化する。」、「最後には、部長に迷惑が掛かることになるな。」と呟き、榊原部長に架電し、「実質、周知に至っていないのに、建築主がもう説明会をしないからと言うので、それを横浜市が許したら、横浜市の行政姿勢に関わる。」と説諭した。その上で、建築主 FJ ネクストに対し、住民に対する説明会を再度行うよう榊原部長が自ら指示することを要請し了解を得た。また、この要請直後に、市議は、高橋課長に対し、「課長も FJ ネクストに対し説明会を再度行うように指示しなさい。」と要請したところ、高橋課長からも「はい、分かりました。」との了解を得たものである。

そこで、榊原部長及び高橋課長各々に質問する。以上の経過により、榊原部長及び高橋課長が、3/28以降に、各々が建築主 FJ ネクストに対し要請を行った結果を教示されたい。

なお、高橋課長が、面談の席で、開発事業計画の決済が遅れた場合の建築主からの損害賠償を頻りに気にしていたので、住民から「横浜市との約束を破ってまでして、住民と事前に協議もせず、町内会館で説明会を行わない事業者こそ瑕疵がある。」と主張すれば、訴えられる理由は、何処にも見当たらないことを助言したことを付言する。

【質問6】

3/28の面談の際に、住民から「先ずは、2/19に事業者が開催した、突然、かつ、一方的、その上に体感温度零下4℃の極寒・劣悪環境下でのテント開催の説明会は、住民が参加したくても参加できなかったが、その実態でも2/19の説明会は周知に当たるのか？」と問い質したところ、高橋課長は「事業者側が説明会を開催したことには間違いなく、周知に当たる。」と即答した。更に、住民が、「住民誰一人参加できなかったものであり、その合理的理由も書簡にして、2/20に宅地審査課に提出済みであるが、それでも周知したことになるのか？」と問い質すと、「住民の参加がゼロであったとしても、開催したことに間違いはなく周知したことになる。」と断言した。住民は、「高橋課長の回答は、周知の意味を無視した極論に過ぎず、何を言っているかまったく分からない。」と返答をした。

そして、住民は、「事業者側が、明らかに住民が参加できないような状況下で、アリバイ作りのように説明会を開催しても、まったく意味がない。」、「2/19の説明会は、条例の趣旨（事業者自らが近接住民に事業計画を知らしめ、理解を得ること）に沿っておらず、

未だ条例が定める周知には至っていないのでは？」と問い質すと高橋課長は沈黙した。

そこで、決裁権者の榊原部長に質問する。この度のような突然、かつ、一方的、劣悪環境下での説明会開催が、高橋課長の説明の通り許されるとしたら、説明会は形骸化し、本来の周知の目的を果たさなくても問題が無いとする、悪しき前例を作ることになると近接住民は考えるが、その点に関しての榊原部長の見解を求める。

【質問7】

2/19の午後2時から■■■■議員の控室において、■■■■市議を交え、貴課の高橋課長及び降籬係長と住民代表が面談した際に、■■■■市議が、「今晚の劣悪な環境下での説明会に住民が参加できなかった場合、開発事業計画の近接住民への周知にはならないこと」を念押しすると、高橋課長は頷いた。その場面で、瞬時に、住民代表が再度、「周知にならないこと」を確認すると高橋課長は反論をせずに頷いたものであった。

上記経過を持ち帰った住民代表は、午後4時過ぎにメーリングリストにおいて、高橋課長との面談結果の詳細を近接住民に対し、「今夜、極寒の中での開催は、参加できなくとも、横浜市の担当課長から周知に当たらないとの見解を頂戴したので、無理に参加しなくても大丈夫である。」旨、伝達したところであった。

また、同日の夕方に、住民代表は、高橋課長及び降籬係長に対し、『本日は、相談協議ありがとうございました。「本日の説明会に住民が出席しなくとも、事業者側が周知したことにはならない。」ことが最確認でき有意義でした。住民の皆様にも、本日の協議結果は、メーリングリストで周知しました。』（メール原文そのまま）とお礼を兼ねたメールを送信した。

その6日後である2/25の夜に、高橋課長から住民代表のメールアドレスに、『2月19日に受信した「本日の説明会に住民が出席しなくとも、事業者側が周知したことにはならないことが最確認でき有意義でした。」とありましたが、宅地審査課から発言した趣旨とは異なる受け取られ方であると感じましたので、その旨お伝えさせていただきます。』との時期遅れの突然のメールが入って来たものである（住民のメール開封は、2/26）。

■■■■市議と住民代表は、貴課の最高責任者である高橋課長の反論なき頷きを了解したものと理解し、安堵し、近接住民に情報伝達を行い、劣悪環境下での説明会は各家庭の判断に任せたものである。結果として、極寒の中、近接住民全員が無理をしてまで、説明会には参加できなかったものである（2/20提出の参加できなかった理由書参照）。

貴課の高橋課長及び降籬係長は、住民代表から「2/19の説明会が周知に当たするのか？」と2月及び3月に再三にわたり面談時及びメールにて尋ねると、最後の最後まで、「協議事項報告書の提出を待って、その記載内容で周知か否か判断します。」としていたものであるが（質問1記載の通り）、質問6記載の高橋課長のこの度の回答は、「2/19の説明会は周知に当たります。」と突然変遷したものである。2/19の■■■■市議の控室で、一般社会では、後から翻すことなど到底通用しない反論なき頷きを、同意したものでは

ないとし、■■■■市議及び一般市民を欺いた高橋課長の行動は、市民に対する対応として許しがたい行動であり、かつ、市民に誤解を招かせた言動により、2/19の参加を思いとどまった近接住民は、質問6の高橋課長の回答を聞き(IC レコーダー)、説明会への参加機会を剥奪されたと憤慨しているものである。

そこで、榊原部長にお聞きする。高橋課長の上記記載の言動は、一般市民への対応及び意思伝達として、極めて不十分、換言すれば、後になって否定する看過できない行為であると同時に、意志表示の曖昧な態度が、住民が開発事業計画の説明会への参加の意思決定に重大な影響を及ぼし、ひいては住民の説明会への参加機会を奪ったことになるが、榊原部長の見解を教示されたい。

【質問8】

住民が、令和7年2月19日に疑義照会を行ったところ、同日付で、宅地審査課からの疑義照会の回答書を示された(建宅審第872号)。その回答書において、回答者である貴課の高橋課長は、「2/19の劣悪環境下におけるテント開催の説明会に関し、参加しやすい場所で行うように開発事業者に対し指導しています。」と回答している。また、降籬係長は、2/17及び2/18に、FJ ネクストの責任者に対し、2/19の屋外でのテント開催につき、控えるように指導している事実がある。即ち、横浜市から、参加しやすい場所で行うようにと再三の注意を受けていたにも拘らず、事業者が開発事業の許可を受けたい一心で、説明会を強行開催したものである。

横浜市が、参加しやすい場所で行うように指導したことは、極寒の中での屋外でのテント開催が参加しやすい場所でないことを、宅地審査課が認識していたことに他ならず、それは、上記質問6の中の高橋課長の「2/19の説明会は、住民が参加できなかった状況でも周知である。」としたことと、真逆の言動となる。

以上のとおり、高橋課長の言動は、許可ありきで、理由(根拠)もなく二転三転するものであるが、その点に関する榊原部長の見解を教示されたい。

【質問9】

3/28の面談の際に、貴課の高橋課長は、「1/14の説明会において、事業者側は開発事業計画の説明を行おうとしたが、住民に拒否された。」「従って、弁護士をつけて強行開催せざるを得なかった。」と、建築主の代弁をするような回答を口走った。住民が、「1/14の説明会は、当初からあっせん場で配布された資料に対する説明会であることを示すレジュメを、事業者側が説明会当日に配布しています。」「住民は、事業者側が開発事業の説明会を1/14に行うとの話は一切受けていませんが、誰が、課長にそのように説明したのですか?」と問い質すと高橋課長は「そのように理解しています。」と回答した。住民が「その根拠について、何か書面の提出でもあるのでしょうか?」と問い質すと、回答に窮し沈黙した。

更に、住民から、「情報を客観的かつ正確に把握することなく、決済を急ぐことは、横浜市が建築主に加担していると受け取られますが？」と疑問を呈すると、慌てて「加担などしていない。」と回答した。

そこで榊原部長にお聞きする。住民は、逐次、すべての事実を横浜市宅地審査課の高橋課長及び降旗係長に書簡及びメールにて開示している。他方、高橋課長の発言は、明らかに客観性に欠く、事業者側に加担した思い込みでの業務処理であると思料する。このような、客観性を欠く業務の進め方の適否につき、榊原部長の見解を教示されたい。

【質問10】

横浜市が事業者に指示した「開発事業計画に係る近接住民への周知」に関し、現状のままで、近接住民の誰一人周知を受けていないものである。宅地審査課の担当者が、協議事項通知書を交付する際に、町内会館で開発事業に係る説明会を再度開催し、住民の質疑応答に対して事業者が真摯に回答する旨、指示したものである。しかしながら、住民が参加したくても参加できない劣悪環境下における仮設テントでの強行開催を、横浜市の宅地審査課が容認すれば、建築主は横浜市の指示を一切無視してでも、開発事業の許可を取り付けられることを、本件事案を通じ、学習することとなる。また、他業者も我々のホームページを通じ、横浜市の指示を無視しても何ら問題のないことを学習することとなる。即ち、横浜市が業者に蔑ろにされるものである。

町内会館(住民が参加しやすい場所)における説明会の再度の開催は、容易いことであるが、横浜市が指導しても建築主が応じないからと言って、決済(同意処分)に走ることは、今後の宅地審査課の業務運営に多大な支障を来すことになる市民は感じるが、榊原部長はその点に関して、どのように考えるか見解を教示されたい。

【質問11】

3/28の面談の際、住民は、「2/19の説明会の開催時間は午後7時から9時までと通知されていたにも関わらず、午後8時前には開催者全員が撤退していたため、近接住民の子息が午後8時過ぎに会場を訪れたところ、会場が閉まっており、参加できなかった。」という事実を報告し、「少なくとも午後8時30分までは、何時でも対応可能な体制を維持していなければ、説明会として有効とは言えないのではないか？」と指摘した。

従前、同様な趣旨の住民の質問に対し、高橋課長から、「事業者が予定していた内容をすべて終えた後に撤収したと聞いているため、説明会自体は開催されたものと判断します。」(3/14付けメール)との的外れな回答を得ていたが、住民が高橋課長の判断を再確認したところ、「午後8時前の撤収でも問題はない。」との回答を繰り返した。

そこで、榊原部長にお聞きする。午後7時から午後9時までの説明会の開催通知において、午後8時前に説明会の会場を撤収することは、説明会の途中放棄(有効ではない)と住民は考えるが、榊原部長の見解を教示されたい。

- ※ 本公開質問状及び貴殿等からの回答書は、一般人の情報を保護したうえで、青空を渡さない会のホームページ及び「X」にて開示することを、念のため申し添えます。
即ち、公人である貴殿らの氏名は、そのまま開示するものです。
- ※ 榊原部長の部下である高橋課長の「開発事業計画の周知」に関する回答は、上記のとおり二転三転したものです。近接住民も同席した市議員も高橋課長の回答に翻弄されました。因って、本件公開質問状に対する回答及び榊原部長による住民への説明が終了するまでは、協議事項報告書の決裁を保留することを強く要請します。
なお、貴殿らが決済を強行した場合は、その旨、青空を渡さない会のホームページ及び「X」にて開示することを、念のため申し添えます。