令和7年3月17日

横浜市建築局
局長　鵜沢　聡明　殿
（担当：宅地審査課）

（仮）ガーラ・レジデンス洋光台計画に係る開発事業計画
に係る宅地審査課の対応について

（仮称）ガーラ・レジデンス洋光台計画
近接住民　[redacted]
（印鑑は省略）

前略　日頃から、市民のためにご尽力いただき誠に有難うございます。

さて、標記事案に関し、貴局宅地審査課が開発事業計画の受理及び審査を担当しているところですが、下記の点に関し、近接住民は、その対応に大きな疑問を感じていることから、貴殿自らの直接の指揮・采配をすることを要請致します。お忙しい中、誠に申し訳ありませんが、ご賢察の上、ご配慮お願い申し上げます。

なお、本件については、開発事業計画の初回の説明会開催時（令和5年5月31日）に、事業者側の説明及び対応に極度の違和感を抱き、近接住民が磯子区選出の[redacted]市会議員と情報交換し、かつ、適宜ご助言を頂きながら行動しています。この度、[redacted]先生から、「局長あてに書簡を出しなさい。」とのご助言を頂戴し、近接住民として本書簡を認めたものです。

記

開発事業計画に係る協議事項通知書(建宅審第592号、令和6年11月26日)において、「開発事業計画に関する近接住民への周知」が事業者側に指導された。書面の交付に当たっては、宅地審査課の担当課長から、周知を行う場合は、事前にお互いに日程調整し、洋光台三丁目町内会館で説明会を行い、住民からの質問を受けて、その質問に回答したことをもって、横浜市宅地審査課に報告する旨の指示がなされた(宅地審査課担当者及び FJ ネクストの担当者にも確認済み)。

上記、開発事業計画の説明会の開催日時については、建築主FJネクストの本件事業計画を一任されている係長が、令和6年11月から12月に掛けて近接住民宅を戸別訪問し、協議した結果、日程調整しながら、先ずは、①あっせん時に交付された膨大な資料(約90ページ)の説明及び②当初の説明会開催(令和5年5月31日及び6月3日)直後に住民が提示した質問書への回答を先行させ、③最後に開発事業計画の説明会を行うことが約諾されていた。そして、①が最低3回、②が最低1回を月1回のペースで先行して行い、③の開発事業計画の説明会は、洋光台三丁目町内会館において概ね本年5月頃になることをお互い承諾していたところであった。

上記取り決めに従い、令和7年1月14日に①のあっせんの場で配布された膨大な資料の第一回説明会が漸く開催され、住民が次回の説明項目及び日程につき、FJ ネクストに対し連絡を取っていたところ、唐突に建築主 FJ ネクストの担当者らが住民との連絡を一切絶ったものである。そうしている内に、令和7年2月1日に、代理人弁護士ら(弁護士法人仁平総合法律事務所:所属)と称する者から、「受任通知」なるものが届き、その書簡の中で、開発事業計画の説明会の開催日時が、突然、かつ、一方的に通知されたものである。開催日時は、令和7年2月19日(水)午後7時から午後9時までとされており、開催場所は別途通知する旨が記載されていた。

令和7年2月8日に、説明会の開催場所が代理人弁護士らから通知された。その場所は、解体途中の計画敷地内で、テント張りの仮設の会場で実施されるとのものであった。令和7年2月17日及び18日に宅地審査課から建築主 FJ ネクストに対し、極寒の中での説明会開催は、住民にとって参加しやすい場所とは言えず、控えるように指導したにも拘わらず(建宅審第872号、令和7年2月19日付け)、説明会は強行開催された。

事前に日程の協議もなく、突然、かつ、一方的に開催されることから既に出席できない近接住民が複数存在し、更には、当日の天候が強烈寒波襲来時であったこと等から、近接住民の全員が当日の説明会には参加できなかった。令和7年2月20日に、近接住民は、当日出席できなかったことに正当な事由があるとした書簡を宅地審査課に提出した。同時に、代理人弁護士らに対し、今後の説明会の進め方につき意見交換を行うことを申し入れたが、代理人弁護士からは、「住民との意見交換会への出席は、現時点では、差し控える。」との回答があった。

近接住民は、建築主 FJ ネクストが約束した説明会の順番を反故にして、強引に開発事業計画の説明会を優先させることから、①及び②の順を追った説明会と、③の開発事業計画の再度の説明会の開催を指導するように宅地審査課に要請した。(建宅審第895号、令和7年2月27日受付)

令和7年3月15日、代理人弁護士らから近接住民の自宅に2月19日の説明会開催時の資料と DVD がレターパックにて、一方的に送付されてきた。昨今の時代、DVD プレーヤーは無用の長物であり、送られてきた DVD を見ようにも、それを見る設備は各近接住民宅には皆無であり、代理人弁護士らからの DVD の送付は意味が無いものである。

前述の通り、そもそも、開発事業計画の周知は、事前に近接住民と日程調整を行い、遠方(徒歩25分)ではない、洋光台三丁目町内会館(徒歩3分)で行うように、宅地審査課の担当者が協議事項通知書を交付する際に、念押しをしている。しかも、洋光台三丁目町内会館では開催できない特段の理由がないのに(約束した順番に説明会を行えば良いだけ)、敢えて、開発事業計画の同意書を一早く取り付ける為、それまでの約束を反故にしてまでして代理人弁護士をつけ、極寒の中(2月で最低気温)、説明会が強行開催された。その後、3月15日に、開発事業計画の資料と DVD が配布されたものであるが、素人である近接住民は、資料の説明を受けながら、都度質疑応答し、住民が理解をすることを建築主 FJ ネクストに要請していたものである(宅地審査課も指導済み)。

本件事業計画は、開発事業計画に係る再意見書(令和6年7月3日、宅地審査課受付け)記載の通り、数多くの問題点がある。しかも、開発事業計画の最初の説明会(令和5年12月13日及び16日)は、徒歩25分の洋光台第四小学校コミュニティハウスで開催されたことから、近接住民は参加したくとも、余りにも遠方で誰一人も参加できなかった。近接住民は、説明会に参加できなかったにも拘らず、意見書を提出したものであるが、再意見書の中で、再度の開発事業計画に係る説明会の開催を近接住民が要請したところ、それに即応し、再見解書の中で事業者側が、第四小学校コミュニティハウスでの説明会開催は配慮に欠けたことを謝罪した上で、再度、洋光台三丁目町内会館で説明会を行うことを約束したものである。本来であれば、開発事業計画の全容の説明を受けてから、意見書を提示するところ、その説明を受けられないままに意見書を提出したことから、再度行われる説明会においては、質疑応答を十分に行うことが約束されていたが、この度の対応は、住民の質問権を剥奪した資料のみの送付であり(DVD は見ることも出来ず)、建築主に対し、上記の経過を熟慮した上で、近接住民に対する開発事業計画の説明会を再度開催するよう、貴殿自ら、宅地審査課に指導を行うことを、ここに要請致します。

以上