

令和7年10月19日

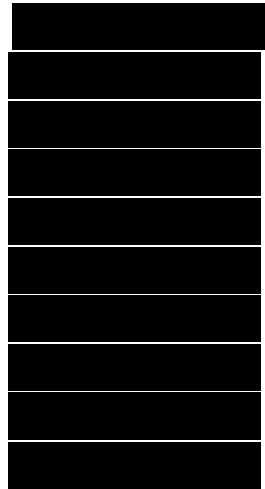
馬淵建設株式会社

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に関する
各種説明会の開催及び約束事の確認等について**

(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台計画

近隣住民



周辺住民 (27家族 氏名省略)

洋光台三丁目町内会長



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、標記の工事に係る近隣住民は、令和7年10月11日に、建築主 FJ ネクストから、貴社が本件工事を請負った旨の通知を受領しました。

また、本件工事に関しては、建築主FJネクストが自ら送付(配布)した膨大な資料(200ページに及ぶ)の説明を頑なに拒否していることから、近隣住民との信頼関係が、取り返しがつかないくらい悪化していることは、十分ご承知のことと存じます。

貴殿宛での、去年の12月16日付の書留郵便において、近隣住民は本件工事を請負うに際しての注意喚起を行いました(添付1)。近隣住民代表は、その書簡が貴社に配達されたことも確認しています(添付2)。その際に、本件計画の説明会が紛糾している事実と今後 FJ ネクストが説明会を放棄した場合は、「本件工事はバス通りから行う約束」になっている書簡も同封しました(添付3)。

更には、近隣住民が運営する「青空を渡さない会」のホームページ及び「X」のQRコードを、添付1の書簡の末尾に貼付していましたので、昨年12月までの近隣住民との紛糾の状況及びそれ以降の本日迄の近隣住民と建築主 FJ ネクストとの関係が、拗れに拗

れていることは、貴社は十二分に確認する時間はありました。従って、近隣住民との関係が悪化していることを承知したうえで、貴社は本件工事の請負契約を締結したと考えます。換言すれば、貴社は受注に当たり、近隣住民と紛争になっている現場を見極め、敢えて、「火中の栗を拾う英断」を下したことに敬意を表します。

近隣住民及び周辺住民の36家族は、貴殿との今後の説明会などに臨むスタートラインとして、貴社が先ずは、「青空を渡さない会」のホームページの「ゼネコンの方へ」の各項目を熟読することを、ここに強く要請します。そこに、記載した事実は、客観的事実に基づくものであり、近隣住民は一步たりとも譲ることはないものです。交渉の際の議事録(FJ ネクスト作成)や録音(FJ ネクスト了解の下)が存在します。近隣住民は、FJ ネクストとの間で多くの約束をしました。しかし、最も重要であった説明会の開催については、代理人弁護士を就けてまでして、FJ ネクストは反故にしました。そして、最近では、代理人弁護士から、それ以外の約束事についても反故にする動きがありますが、それらの極めて不誠実な所業に、住民は大激怒しています。近隣住民は、一步も譲ることなく、FJ ネクストが貴社に丸投げした全ての約束事の実行を求めます。即ち、施工者である貴社との説明会を通じ、本件マンション工事の理解を深めていく所存ですので、貴社はFJ ネクストの様に逃げることなく、真摯に対応することが重要となります。FJ ネクストから丸投げされた、説明会の開催、家屋調査、損害賠償責任契約の締結、工事協定書の締結等に対して、貴社が真摯に対応しない場合は、近隣住民、周辺住民及び洋光台三丁目町内会は、本件工事への一切の協力をしないことをここに宣言します。

なお、貴社が施工業者に決定した旨の通知が届いた10月11日(土)の午後4時から、近隣住民(9家族)及び周辺住民(27家族)合同の住民集会を洋光台三丁目町内会館にて開催しました。住民代表は、神奈川労働局で労働基準監督官(監督課の監察官で早期退職)をし、その後、スーパーゼネコン(鹿島建設)の横浜支店で12年間に渡り法律顧問をしていた経験から、住民集会に参加した住民に対して、「神奈川建設四社」に名を連ねる貴社の概要につき、工事現場の安全レベルも含め、知り得る範囲内で概ねの説明をしました。当初、通知された建築主 FJ ネクストの関連企業であるレジテックコーポレーションが施工能力不足により取消され、横浜市内の名門企業である貴社に決まったことで、今まで FJ ネクストが住民に対して行って来たような、横浜市民(住民)を蔑ろにする不誠実な行為を、貴社なら決してしないと、住民一同は、安堵しているところです。

至急、下記事項に関し、貴社が説明会等の開催をされたく、ここに要請を致します。貴社が施工する来年7月着工予定の工事がスムーズに開始できるようにする観点からも、住民への説明会の開催を一早く行うことを強く要請しますので、開催日時を10月末日までに回答下さい。(住民との接触時期が遅れた場合は、当然、着工時期も遅れます。)

記

- 1 令和5年中に、建築主 FJ ネクストに提出した55の質問の中で、「ゼネコンが決まったら、ゼネコンが説明を行う。」と回答している事項(15問)の説明会の開催

- 2 解体工事、土壌汚染及び除染工事について(※)
- 3 FJ ネクストが、説明することを放棄したすべての項目に対する説明会(排水計画など)
- 4 建築主 FJ ネクストとの約束事の確認(主に、説明会を行わない場合、バス通りから工事を行う事等について)
- 5 本件土木及び建築工事の概要について(計画、修正点等の説明が未了のため)
- 6 家屋調査の実施範囲の確認と損害賠償契約の締結、工事協定書の締結等

※上記 2 に対するコメント

【土壌汚染調査の未実施箇所発覚に伴うトラブル】

土壌汚染の一次調査の未実施調査箇所が、9月19日に発覚しています(添付 4)。この点については、近隣住民が横浜市建築局及びみどり環境局との交渉の中で提示し、現在、横浜市による FJ ネクストへの指導が継続しています。

同時に、近隣住民のご支援を頂いている[]市議会議員も、近隣住民代表が横浜市の市会に提出した請願書(4通)の請願書審査の際に、横浜市建築局の樹岡局長及びみどり環境局の土田部長に、横浜市の対応を問い質しています。(令和7年9月16日の横浜市の建築・都市整備・道路委員会及び同年10月2日の決算員会合同審査の動画を確認ください(ホームページ内の「経過報告」、2025.09.29、10.02 最終行をクリック))。

なお、土壌汚染の調査未実施箇所の事実が発覚した際に、近隣住民代表は、FJ ネクストの[]係長に計画敷地内で会いましたが、その際に、近隣住民代表が[]係長の手首を引っ張ったとして傷害罪による告訴状が磯子警察署提出され(9/25)、住民代表は磯子警察署で取り調べを受けています。磯子警察署で、住民代表が取り調べを受けた際に、[]係長の受傷箇所を確認したところ、近隣住民が手を添えた箇所とは全く異なる受傷部位の診断書が提出されていたことが発覚し、その場で虚偽の告訴であることが判明しています。従って、近隣住民代表は、FJ ネクストの[]係長を虚偽告訴罪で逆告訴する準備に入っています。

前記の10月11日に実施した住民集会の際に、[]係長から受けた告訴についても住民らに詳しく伝えたところ(ホームページ内の「経過報告」のページ、2025.10.10～10.13 に掲載済み)、住民らから数多くの怒りの声が寄せられました(添付 5)。即ち、貴社が本件工事のゼネコンに決定する直前に、FJ ネクストが卑劣かつ、姑息な虚偽の告訴をしたことにより、「反対運動のリーダー潰し」の所業が発覚し、住民と建築主 FJ ネクストとの信頼関係は、もはや修復不可能な状態にまで至っています。

是非とも、地に堕ちた信頼関係を取り戻すために、施工業者としての貴社の真摯な対応に期待します。FJ ネクストが重ねてきたこれまでの悪意ある所業によって、既に本マンション計画が事業撤退の要請事案にまで発展している点を鑑み、貴社の真摯な対応がなき場合は、貴社にも同様に事業撤退を求めることとなりますので、その点を十分に認識して頂いた上での、真剣な対応を要請いたします。

【土壌汚染調査未実施に伴う作業員の健康被害リスク】

土壌汚染の調査が不十分なことが明らかな状態のため、掘削等の作業を行う際、調査未実施の場所において、貴社の工事関係者が特定有害物質(トリクロロエチレン)に触れ、職業性疾病が発生するリスクがあります。そのため、貴社には、発注者FJネクストから土壌汚染調査結果報告書の提示を受け、施工場所の安全性を確認する義務が生じています。言うまでもなく、労働契約法で「安全配慮義務」が使用者に課されており、本件の様に、リスクについての情報を事前に近隣住民から得ている場合、そのリスクの解消無しに、貴社が工事現場で作業員に作業を行わせた場合は、故意が成立し、重罪となる事は言うに及びません。

住民に提示された第一次土壌汚染調査結果報告書には、試料採取及び分析を行った会社名及び測定士などの証明印が一切なく、証明印のある測定結果の開示を求めましたが、FJ ネクストから開示を拒否されました。その拒否の態度が非常に怪しいと感じた住民が自ら、9月19日に調査未実施箇所を暴露したのですが、FJ ネクストは、証拠写真の提示を受けてもなお、「調査は適切に行われた」と、無理な強弁を崩しません。

即ち、近隣住民への土壌汚染調査結果の説明責任は未だ果たされていません。調査が未実施の箇所があるということは、汚染箇所が確定していないということであり、このままでは除染作業が十分に行われないまま、本工事が貴社にバトンタッチされることになります。掘削作業時に有害物質が拡散し、周辺住民の命を脅かすこと(健康被害)は元より、揮発性のトリクロロエチレンが現場作業員を直撃する危険性があるため、疾病防止(安全配慮義務)の観点から、貴社においてはFJ ネクストに徹底した情報開示を行い、それに即応した除染工事を要請することが、企業防衛として重要な事案となっています。

ここに、横浜市の名門企業が、現場作業の際に有機溶剤中毒を起こさぬことを忠言します。また、特定有害物質であるトリクロロエチレン以外にも、昔あったレンズの研磨工場では、酸化セリウム(呼吸毒性)及び石油ピッチ(発がん性)が研磨剤として使用されていた蓋然性が高いため、それらの物質に係る土壌汚染調査もFJ ネクストに要請しました。しかしながら、当初の説明会(本年1月14日)では、それらの物質も含めて土壌汚染調査をすると宣言していたにもかかわらず、後日、土壌汚染対策法の規制物質でないことを理由にして、酸化セリウムや石油ピッチ(厚生労働省の「MSDS」による対象物質)に関しては全く調査・分析が行われていない状態であることをお知らせしておきます。

従って、土木工事を行う際には、それらの物質に対する適切な対応も必要となることを、情報としてお伝えしておきますので、施工業者(元請け)として十分ご注意ください。

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。