

令和7年10月31日

横浜市会議長  
渋谷 健 殿

(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台建築計画  
近隣住民代表

紹介議員

**(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台建築計画に於ける「極めて  
専門的・技術的資料の説明」、「土壌汚染調査の未実施個所の  
再調査」及び「技術系職員の対応」に係る請願書（その5）**

**「要 旨1」**

横浜市中高層条例に関わる「極めて専門的・技術的な数多くの資料に関し、送付（配布）するだけでは、素人の近隣住民には、理解できないこと」から、建築主 FJ ネクストらは、近隣住民各家庭を個別に訪問するか、若しくは、説明会を開催するなどして、その資料の説明（周知）を行い、近隣住民の理解を得ることを請願する。

即ち、FJ ネクストらが「極めて専門的・技術的な資料を送付（配布）したことをもって、説明を果たしている。」との見解を繰り返すことは（既に25回以上）、横浜市の条例上の説明（周知）責任を果たしたことにはならないことから、横浜市建築局の職員の条例解釈及び指導姿勢を改めることを、要請する。現状においては、近隣説明等報告書の審査には進めないものであることを、建築局が認識することを、併せて請願する。

**「要 旨2」**

建築主 FJ ネクストらは、令和7年1月14日の説明会において、標記マンションの敷地が、工場跡地であったことを知って購入したことを漸く認め、その説明会の席での近隣住民との約束により、土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドラインに従った土壌汚染の調査を行うと、「第1次土壌汚染調査計画書」（令和7年4月7日付け）を送付してきた。

その計画書においては、計画敷地内を10メートル四方で区切り、敷地内の32地点において、土壌汚染の第1次調査を行うとしていたが、令和7年9月19日に、その内少なくとも7地点において、調査が未実施であることが発覚した。よって、建築主 FJ ネクストらは、現在敷地内に残存している解体工事を行う前に、未実施の7地点において、土壌汚染の調査を行い、その結果について、近隣住民に対し説明会を行うことを請願する。

### 「要 旨 3」

横浜市建築局の技術系職員は、日頃から自己研鑽を重ね、自らの知識及び能力の向上を図るとともに、近隣住民(市民)から相談を受けた際には、技術的事項に関し、的確な判断及び指導を行える体制とすることを請願する。

また、事業者が住民に対し提示した資料に関し、住民からの指摘により、その内容に虚偽若しくは誤りがある場合は、事業者に対し、積極的にその内容の訂正などにつき指導を行い、専門的な知識を持たない近隣住民(市民)に寄り添うことを、併せて請願する。

### 「要旨 1 の理由」

- 1 近隣住民は、令和7年9月16日開催の横浜市の会・建築員会の請願書審査において、極めて専門的・技術的な資料に関し、それを送付(配布)するだけでは、近隣住民には理解が出来ず、開発事業者は、配布(送付)資料を基に説明を行い、質疑応答を受けて、初めて、近隣住民が理解できると訴えたところである。その際、紹介議員の太田市議から、「近隣住民の理解なしには、条例上の説明(周知)したことにはならないのでは？」との質問に対し、樹岡局長は、「今後も引き続き事業者に対し、粘り強く説明会の開催を要請していく」と曖昧な答弁に終始した。
- 2 樹岡局長の答弁を補足する意味から、近隣住民は令和7年10月13日付け「(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台に係る疑義照会(総括)」(**別添 1**)を樹岡局長あてに行った。近隣住民は、建築局建築指導部情報相談課の松永課長から、令和7年10月21日付け「いただいたご質問等への回答について」(建情1151号:**別添 2**)との回答書を受領したところである。その回答内容は、「中高層条例では、事業者に事前周知を義務付けておりますが、当初の説明が終了した後の説明方法については、事業者の判断になり今回の説明方法を選択したことになります。」とまるで他人事のような回答を繰り返すものである。

近隣住民の質問は、「極めて専門的、技術的な資料に関する説明について、その資料を送付(配布)しただけで、説明(周知)をしたことになるのか？」と極めてシンプルな質問であるが、松永情報相談課長の回答は、近隣住民の質問の真意をはぐらかし、「当初の説明が終了した後の説明方法は、事業者の判断になり事業者は送付の方法を今回は選択したことになります。」と質問に対し回答を意図的にずらし、真摯な回答をしていないものである。住民の質問に対し、事業者側が、送付の方法を選択したか否かは、質問に対する回答にはなり得ず、問題は、果たして送付したことのみで説明したことになるか否かにつき、近隣住民は横浜市に問い質しているものである。

再掲するが、近隣住民が知りたいのは、説明会及び説明の条例上の規定ではなく、「見て・読んだだけでは、余りにも専門的過ぎて理解が出来ない資料において配布のみを持って、条例上の説明を果たしているのか？」と聞いているに過ぎないもの

である。即ち、見て・読んで分からない極めて専門的、技術的な資料は、配布との方法では説明を果たしたことになるが、情報相談課で今後受理する予定の「近隣説明等報告書」は、受理したとしても、事業者側が説明すべき資料について、送付しただけで、言うまでもなく、それは説明をしたことにはならず、その後の審査には進めないものである。よって、近隣説明等報告書の形式要件だけを確認・受理しても、その後の審査に進むことは出来ないものである。

- 3 本件に関しては、令和7年9月16日の横浜市会の建築・都市整備・道路委員会における請願書審査の際に、横浜市建築局・榊原宅地審査部長から、「工事を行うゼネコンが決まったら、当初(令和5年)の工事計画説明会の際に、住民から質問があり、ゼネコンが決まったら回答するとしていた数多くの質問事項等に関しては、ゼネコンに説明会を開催し回答するように、建築主 FJ ネクストに伝えています。」との答弁があったものである。近隣住民は、本件工事のゼネコンに決定(R7.10.10 に、住民に通知)した馬淵建設株式会社に対し、令和7年10月19日付け書簡において、ゼネコンが決まったら説明するとしていた質問に対する説明会の開催を要請したが、「建築確認申請がまだ下りていない状況であり、説明会の開催予定については、現時点では具体的な日程をお知らせすることができません。」(別添3)と、説明会の開催を、悪戯に先延ばしにしたものであった。近隣住民の多くの質問は、建築工事に限ったものではなく、工事中の安全や開発行為に係る土木工事の内容等につき説明会の開催を要請したものであり、その回答は、榊原部長の指導を無視した、的外れな回答と言える。

近隣住民は、単純に事業者側から配布された資料の説明を求めているだけのものである。それに反し、どこまで行っても、横浜市の指導に従う素振りを、一向に見せない事業者及びゼネコンに対し、説明会の開催(戸別訪問でも可)について、横浜市の更なる指導を要請する。

## 「要旨2の理由」

- 1 本件については、令和7年9月16日開催の横浜市会・建築委員会の請願書審査において、土壌汚染に関連する4通の送付資料に関する説明会の開催を請願したものであるが、同委員会は、不採択とした経過がある。

近隣住民は、説明会の席で、送付資料の多くの疑問点につき質疑応答をし、疑問を解消しようと考えていたが、それも実らなかった。同委員会の開催日である9月16日から19日の4日間を掛けて、同敷地内の草刈りを行っており、最終日の9月19日の完成検査に出向いた FJ ネクストの担当係長に断りをいれて、同敷地内の土壌汚染の調査に関し、調査未実施と予想していた旧地主の邸宅の残存したコンクリート基礎部分を、事業者側の総合企画会社のユーエスアイエンジニアリングの担当課長と確認したところ、7箇所において、削孔穴がコンクリート基礎を貫通しておらず、第1次調査が未実施であったことが発覚した。

そこで、土壤汚染調査会社の元請けであるトーエイ環境に対し、令和7年10月13日付で、「(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台新築計画の敷地内の土壤汚染調査結果報告書の虚偽記載について」(別添4)との質問書を交付し、回答を求めたが、回答期限の10月24日を過ぎても、何も連絡が無いものである。

- 2 令和7年9月30日に、横浜市建築局宅地審査課の高橋課長以下の担当者が、FJネクストの担当者に対し、「近隣住民指摘の第1次調査における未実施個所があること」を問い質したところ、担当者が「試料採取は適切に行われている。」との事実に関し、反した説明があったにもかかわらず、高橋課長以下は、住民が指摘した事実に基づく土壤汚染の未実施個所を問い質すことなく、その回答で了としたものである。

住民作成の証拠写真付きの未実施個所の具体的な資料(別添4の添付1)があるにもかかわらず、建築主 FJ ネクストの言い分を鵜呑みにし、そのまま住民に対し回答してきた横浜市建築局の対応は、建築主の証言を何も疑問を持たずに容認し、近隣住民の指摘を蔑ろにする、中立・公平性を欠く対応であった。止む無く、令和7年10月24日に、近隣住民は、土壤汚染の専門部署である、みどり環境局の鈴木貴晶局長と面談し、要請書(別添5)を交付したところである。

なお、建築局の樹岡龍太郎局長には、住民代表が再々に渡り、適切な対応ができない建築局の担当部署の現状についての面談要請を行ったが、7回連続で拒否された上に、「引き続き担当部署で適切に対応してまいります。」との的外れな回答が繰り返され、市民の切実な訴えを、聞く素振りすらなかったことを付言しておく。

- 3 以上の経過からして、横浜市民の命(健康被害)の不安を払しょくする観点からも、請願書を採択し、そもそも、建築主 FJ ネクストが近隣住民との間で約束した「第1次土壤汚染調査計画書」(令和7年4月7日付け)通りに行われることを請願する。

### 「要旨3の理由」

中高層条例に伴い、事業者側が近隣住民に提示した各種資料に関し、住民側がその記載内容の虚偽若しくは誤りを指摘し、事業者側への指導を横浜市に要請したところ、情報相談課の松永課長の回答は、「事業者が提出した資料の虚偽、間違いを指導することをご希望の様ですが、市が関われる範囲は、事業者に分かりやすい資料の作成や説明を行うように助言することである。」と回答してきた(別添6:令和7年8月22日:建情第806号)。係る回答は、事業者側が虚偽若しくは誤った書面の提示をしても、それは、横浜市の建築局の技術系職員は一切関わらず、その真偽に関しては、住民と事業者間で協議し問い質すことになる。実際、一昨年来、情報相談課の担当係長以下は、真偽の確認は、事業者側と住民の間で、直接行って欲しいとの見解であったが、本件の様に説明会を拒む事業者に関しては、住民が真偽を問い質す機会さえ、事業者は住民から剝奪した結果になっている。

上記、松永課長の見解は、事業者側が虚偽の資料を住民に提示しても、横浜市はそのまま見過ごすことを意味している。換言すれば、事業者側の提出書類が、形式の

み満たしていれば、横浜市は関与しないとあからさまに言っていることに等しいことになる。

また、令和7年10月2日の横浜市会の決算第一・決算第二特別委員会連合審査会の際の、太田正孝市議の質問に対し、樹岡局長は「建築局としては、条例に基づいて公正・中立に事務を行っている。」と答弁したが、横浜市の技術系職員が、市民に寄り添い、事業者の虚偽及び誤りを訂正させることが、公正・中立に事務を行う前提条件になる事は言うに及ばない。何故ならば、本件の様に説明会(説明)を頑なに拒否する事業者に対し、住民自らが事業者の提示した資料の虚偽若しくは誤りを質すことは不可能に近いからである。また、専門職の技術系職員が、事業者に対し資料の虚偽若しくは誤りに関して、適切な指導をし、訂正された資料が再提出されれば、住民が態々、説明会(説明)の要請をする手間が省けることになり、それは公僕の本来あるべき姿となる。

以上の事から、横浜市建築局に在籍する技術系職員の更なる研修を行い、事業者が提出した書類の虚偽若しくは誤りを積極的に指導出来る知識と能力を身に付けることを請願するものである。

以上