

令和8年7月 26 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 説明会時の申入事項に対する回答書の修正について

(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台計画

近隣住民及び周辺住民(14家族)

まとめ役 ○○ ○○

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、貴社による標記の工事に係る説明会(7/8)の際の近隣及び周辺住民14家族からの申入書等(7/12 付け補足説明も含む)に対する回答書を7月22日に受領した。また、馬淵社長が建築本部長に対し権限委譲をしている旨の書面同封に関し感謝する。

しかしながら、回答書には、説明会当日に作業所長が口頭で補足説明をした内容や、要請書等の趣旨が十分に理解・反映されず、かつ、表現が適切ではない箇所が存在する。その点につき下記に記載するので再度検討し、至急、項目ごとに修正・回答されたい(回答期限は 8/5 までとし、少なくとも工事開始日までに協定書の締結をすること)。

記

1 工事協定書(案)について(令和8年7月22日受理分)

- (1) 文書の体裁に関し、①文頭の一文字下げ、②文章末尾の右寄せ等、文書全体の書式を整えること。
- (2) 当初の案の第2条(工事期間)、第5条(交通対策)、第6条(安全対策)及び第7条(現場周辺清掃、風紀の維持)につき、削除することなくそのまま再掲されたい。
- (3) 第2条第9項に関して、「甲の車の出し入れに支障を来たす状況が生じる際は、お知らせによる事前通告と当該作業時の誘導員増員を図るものとする。」との記載であるが、更なる実効性を確保するため、「また、甲が当該作業時間に車の出し入れを予定している場合は、作業時間を調整・変更するものとする。」旨を追記すること。
- (4) 第2条第11項に関して、「工事車両は、・・・最徐行により通行するものとする。」との記載である。道路交通法において、「徐行」とは直ちに停止できる速度とされ、一般的に教習所では時速 10km以下と指導している。最徐行となれば、徐行よりもさらに遅い 5km以下を指すこととなる。現状では、運転手によって最徐行の認識に差異が生じ、住民とのトラブルを生じる可能性があることから、「最徐行(時速5km以下)」と具体的な数値を明記されたい。

- (5) 第3条第2項に関して、「午前7時 30 分迄に作業員が入場するよう指導し」との記載であるが、2 年間に渡る長期の作業に関し、指導では実効性に欠けることから、指導を削除し「午前7時 30 分迄に作業員が入場するとし」の表現に改めること。
- (6) 第3条第2項に関連し、説明会において作業所長から口頭により補足説明があった「小学生の登校時間の午前7時45分から8時20分はゲートを閉じる。」「工事車両の搬入は、午前8時30分からとする。」及び「重機の作業は午前9時00分からとする。」と明言した事項に対し、それぞれ明記されたい。
- (7) 第3条第3項に関して、説明会開催時に、作業所長から口頭により補足説明があった「土曜日は閉所とする工程を計画している。」に則し、「原則として土曜日は作業を行わない。」ことを明記すること。
- (8) 第3条第4項に関して、『土曜日、祝祭日に作業を行う場合は、「重機による振動・騒音を伴わない作業」に限定する。』と記載されているが、建設現場においては重機以外にも振動・騒音を伴う作業が数多くある。従って、住民が、本件工事現場の周辺が住宅地であることを踏まえ要請した、『土曜日、祝祭日に作業を行う場合は、「振動・騒音を伴わない作業」に限定する。』との記載に改めること。
- (9) 第3条第5項に関して、「前1～4項の作業時間、作業日及び作業内容を変更する必要がある場合は、丙は事前に甲にお知らせする。」との記載である。しかしながら、それでは「お知らせ」さえすれば、丙は制限なく作業が可能となることから、第8条第1項記載の「いやしくも権利の濫用にわたってはならない。」に丙が反することになる。因って、「前1～4項の作業時間、作業日及び作業内容を変更する必要がある場合は、丙は事前に甲に通知し、変更理由に関しての了解を得るものとする。」に改めること。
- なお、「当日作業に関し作業時間を延長する場合は、項目①～⑤のいずれかの理由による延長であるかを、丙は乙に速やかに通知すること。」を追記すること。
- (10) 第5条に関して、条文の表題として「(修復及び損害賠償)」を表記し、かつ、「損害が生じた場合」と「乙及び丙の責任に於いて」の間に、「別途「損害賠償契約書」に記載のとおり、」を追記すること。
- (11) 第8条に関して、横浜市の記載例の「甲、乙及び丙は、良識と互譲の精神に則り解決する。」に従ったものと思われるが、今までの乙の所業は良識や互譲の精神の欠片も見当たらなかったものであることから、当初、丙が住民に提案した文案に則し、「甲、乙及び丙は、誠意をもって協議し、速やかな解決を図る。」に戻すこと。
- (12) 横浜市の条例記載の「風害」の項目を削除したものであるが、令和5年7月31日に実施された旧邸宅の解体工事の説明会に出席した建築主 FJ ネクストの責任者である部長代理(当時は次長)が、「6階以下の建物では、風害は発生しない。」との見解を示し、それ以後、建築主らは部長代理の見解を変えずに押し通したものである。
- 即ち、建築主らは「本件マンションが建っても、風害は発生しない。」と断言したので

あるから、横浜市の例文に従って、「本建築物に起因して風害が生じた場合は、甲・乙協議の上、誠意をもって解決を図る。」と工事協定書に記載することには、何ら差し障りがないことになる。因って、「風害」に関し本協定書に追加されたい。

2 申入書の各項目に対する回答について

(1) 項目2 アスベストの除去工事について

各戸への説明を行う場合は、作業方法及び住民が注意すべき項目等に関しての分かり易い書面を持参し説明を行うこと。

(2) 項目3 開発行為終了後の計画敷地内の宅盤高さの変更について

別紙の図面により回答されたが、北東側擁壁下の各住民が求めているのは、工事完了後に自宅前がどのように変わるかを具体的に把握する資料である。そのため、各居宅(6軒)について、道路に沿った方向の敷地中央地点における断面図を作成し、現況の宅盤と工事完了後の宅盤を比較できる図面を、それぞれ提示すること。

(3) 項目4 地盤改良材散布時の対応についての確認について

「現場設置の吹き流しにより判断し、強風時は改良材を用いた作業を一時中断する。」との回答であるが、この回答では、吹き流しがどの方向になった場合を指しているのか判然としない。一般的に、吹き流しが真横になった場合は、風速 10m/sと言われているが風速 10m/sでは、強アルカリ性の改良材を含む粉じんが周囲に飛散し、近隣住宅や住民、通行人に著しい影響をおよぼすおそれがあるので再考されたい。

また、北東側擁壁下の住民は、塗装業者から土木工事における地盤改良材等の外壁や屋根に悪影響を及ぼす可能性を指摘されたため、塗装工事を延期していたものである。この事情も十分考慮したうえで、再度検討し適切な回答をされたい。

(4) 項目5 擁壁解体・築造時の北東側外周部の仮囲いについて

配布された仮設計画を基に、ガードフェンスと仮囲いの離隔距離は 40 センチ余りであり、すれ違いが出来ない事実を作業所長に伝達・理解を得た上で、再検討を要請したものである。今回の回答では、①登校時間のみの対応で、下校時間帯を考慮していないこと、②擁壁(アスベスト含有)解体時には、洗濯物の室内干しを推奨している一方で、歩行者の安全確保について対応が示されていないこと、③誘導員を配置し、ガードフェンスの外側を歩かせるとしたら、第一小学校の通学路の規則に反すること、等多くの問題点がある。登校時間帯のみに誘導員を増員し歩行誘導を行うだけでは、必ずしも問題解決に至らないことを認識し、通学路の一時変更も含む手法を再検討し、その結果を、住民及び第一小学校に伝達し、理解を得ることを要請する。

以上

注) 本書簡は、個人情報保護をうけて、「青空を渡さない会」のホームページに掲載する。また、貴社からの本件に係る回答書についても同様な扱いとする。