

令和8年2月21日

成美興業株式会社
代表取締役 佐久間 哲也 殿

**(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台新築工事に伴う
解体工事再開に当たっての質問書**

(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37家族

前略 貴社におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。令和8年2月3日には、近隣住民全家族に対し、丁寧な挨拶文をお送りいただき、ありがとうございました。

さて、解体工事の再開に当たり、住民として確認すべき点が多数残されています。つきましては、別紙「添付1」のとおり、全28項目の質問を行いますので、書面によるご回答を求めます。

なお、回答書につきましては、近隣住民、周辺住民、町内会長を含む町内会全体で情報共有を行うため、40部のご用意を要請します。

本件質問に対し、具体的かつ適切な回答が示され、住民が理解・納得して初めて、解体工事は再開されるべきものです。言うまでもなく、説明や解決が不十分なまま工事を再開、あるいは強行することは許されない事案であることを、あらかじめ申し添えます。

また、本件に関連する、住民と建築主らとの2年9か月にわたる協議の経緯及び詳細については、すでにすべて「青空を渡さない会」のホームページに掲載済みです。必ず事前に内容をご確認ください。

今後は、貴社による解体工事対応の一つ一つも、同ホームページの掲載対象となることを、併せてお知らせします。

※今後、住民からの追加の質問があった際は、別途質問書を送付しますので、丁寧な回答をお願いします。

草々

【注】本書簡は、個人情報保護の上で、「青空を渡さない会」のホームページに掲載予定です。貴社からの回答書についても、同様に掲載予定です。

解体工事再開に当たっての住民からの質問事項

1 工事内容全般について

(1) 解体工事中、住民が注意すべき事項

(質問 1) : 土壌汚染調査により検出されたトリクロロエチレンについて、その毒性の程度、並びに工事期間中における洗濯物の外干し可否、窓の開閉、マスク着用の必要性等、住民が日常生活で注意すべき点を具体的に説明してください。

(質問 2) : 令和7年1月14日の説明会において、昭和40年代のレンズ研磨工程で使用されていた可能性のある物質として、「酸化セリウム」及び「石油ピッチ」の存在を、土壌汚染調査会社トーエイ環境の技術管理者が認め、調査対象とすると説明しました。

しかし、その後、これらは土壌汚染対策法上の規制対象外物質であるとして、代理人弁護士により調査対象から除外されています。

未調査となっている「酸化セリウム」及び「石油ピッチ」について、毒性の有無、及び住民が注意すべき事項を明確に説明してください。

(2) 作業時間について

(質問 3) : 令和8年1月30日付の代理人弁護士の回答書において、作業時間が「午後6時まで」から「午後5時まで」に修正されました。この内容は、弁護士回答をもって最終確定と理解してよいのか、改めて回答してください。

(質問 4) : 在宅勤務やオンライン会議等を行う時間帯について、事前に通告した場合、騒音を伴う解体作業を一時的に中止する対応は可能ですか。可否を含め、具体的に回答してください。

(質問 5) : 近年の解体工事現場では、土日・祝日に騒音作業を行わないことが一般的です。本工事においても、土日・祝日は騒音を伴う作業を行わないと理解してよいのか、明確に回答してください。

(3) 風の影響について

(質問 6) : 強風時には解体工事を中止するの可否か、その判断基準(風向・風速等)を具体的に示してください。また、住民が確認できるよう、敷地外周部への風速計設置の有無についても回答してください。同様に、騒音計の設置も検討し回答してください。

(4) 第一小学校通学路への配慮

(質問 7) : 敷地外周の三方向は第一小学校の通学路に接しています。ガードマンの配置計画、登下校時間帯の作業停止の有無等、具体的な安全対策について説明してください。

あわせて、第一小学校との事前協議の有無、未実施の場合は今後実施するののかも含め、回答してください。

(5) 車両動線と安全対策

(質問 8) : 使用する重機及び解体材(コンクリート殻、庭石等)の搬出入経路、大型ダンブ

の積載荷重、想定される搬出台数について、具体的に説明してください。

(6)その他

(質問 9): 貴社は令和7年11月5日に、厚生労働省より外国人技能実習計画の認定取消処分を受けています。本現場に外国人労働者が従事する予定はありますか。ある場合、その全員が適法な在留資格及び雇用関係にあるのか、明確に回答してください。

2 家屋調査および損害賠償契約について

【具体的経緯の整理(誰が・いつ・何を把握していたか)】

令和5年5月31日の説明会において、住民が「家屋調査はどうなっているのか」と質問したところ、FJ ネクストの■■■■次長は、「家屋調査は済んでいませんか?」「敷地が隣接した建物は終わっていると聞いていますが・・・」と、住民に対して逆に問い返しました。

しかし、その場で確認されたのは、実際には出席した近隣住民に対して一軒も家屋調査が実施されていなかったという事実です。この事実は説明会の場で明らかになりました。

その結果、■■■■次長は明確に、「近隣住民の家屋調査が完了するまでは解体工事は行わない」「すでに着手してしまった工事は停止させる」と断言しました。この発言は議事録(5/31)にも記録されています。

その後、この流れは、■■■■部長および■■■■監督も承知するところとなりました。

ただし、「敷地内の木造家屋の解体であれば振動は大きくない」との理由で、敷地内木造家屋のみが例外的に解体され、それ以外の解体工事は令和5年7月以降停止したままとなっています。

家屋調査が実施されなかったもう一つの重大な原因は、損害賠償契約書の内容について最終合意に至らなかったことです。

令和5年12月21日、■■■■次長は「(契約内容について)合意に至らなかったのは誠に残念です」と述べ、契約内容の最終調整を一方的に打ち切りました。その後、損害賠償契約の問題は放置されたまま約2年が経過しています。この経緯について、住民側に責任は一切ありません。寧ろ、2年間も放置していたFJ ネクスト側に大きな問題があります。

損害賠償契約書の記載内容の最大の争点は、最終段階でFJ ネクストが加筆した、「損害の申立てがあった場合、FJ ネクスト及び施工業者が承諾した場合に限って補償する」との条項です。この一文の加筆により、合意寸前であった契約書は破綻しました。

当時、住民は成美興業の■■■■部長から、「損害の査定を行うのは保険会社であり、その条項は不要である」との発言を得ていました。そのため、住民は保険制度を前提に削除交渉を行いました。しかし、■■■■次長はこの加筆を撤回せず、交渉は一方的に中断されました。

さらに、「家屋調査を行い、その結果を住民が確認して初めて工事に着手できる」との条項については、当時の担当者である■■■■主任との間で合意していたにもかかわらず、今回提示された契約書から削除されています。この点について、近隣住民一同は強い憤りと著しい不信感を抱いています。

また、昨年10月1日、貴社の■■■■部長は■■■■氏の事務所を訪れ、「■■■■さんが当該条項（FJ ネクスト及び施工業者が承諾した場合に限って補償する）を受け入れてくれるなら FJ ネクストと交渉する。皆さんと懇意にしている我々が解体工事を行えば安心ではないか」と提案しました。しかし■■■■氏は住民の皆さんの総意でなければ受けられないとして、回答を保留し、この提案を受け入れませんでした。

この一連の経緯から明らかなのは、貴社の■■■■部長が「損害賠償契約が未合意である」ことを十分に認識していたという事実です。

以上を踏まえ、以下質問します。

(質問 10): 上記経緯を把握したうえで、成美興業は今回の損害賠償契約書に社長名で押印したのですか。事実関係を明確にしてください。

また、加筆・削除のない、合意直前状態の契約書であれば住民はいつでも署名します。成美興業単独での契約締結に応じますか？明確に回答してください。

(質問 11): 1/9 送付の「家屋調査のお知らせ」には、中央環境と住民との間で締結予定であった秘密保持差入書が同封されていませんでした。これは FJ ネクストの指示によるものですか？中央環境は改めて秘密保持差入書を提示しますか？回答ください。

(質問 12): 家屋調査の申込みについては、住民と■■■■氏との間で「書面による申し入書の提出」と合意していました。今回「電話での申込み」と変更された理由を説明し、従前合意どおり書面方式に戻しますか？回答ください。

(質問 13): 本日、工事中の大型車両や解体材の搬出ルートが明らかになりましたが、既に近隣及び周辺37家族の住民は、バス通りからの工事を行う旨の要請書に記名押印したものを、令和5年11月30日付及び令和6年7月16日付に、FJ ネクストへ提出しています（別添1及び2）。そのような要請書が FJ ネクストに出されていることも、貴社の■■■■部長は知っていました。住民は、「工事はバス通りから」という要請を、本日、再度、行いますが、実施可否を明確に回答してください。

成美興業が、「バス通りからの工事ができない」とするならば、大型車両等が運行する搬出入ルートに接道する周辺住民宅に対しても、近隣住民同様に家屋調査を行うことが、近隣住民及び周辺住民の合同の住民集会（R7.10.11）での採択事項です。本日、その採択事項に基づく要請を行いますので、成美興業は、搬出入ルートに接道する周辺住民の希望者に対しても近隣住民同様に家屋調査を実施することを検討し、回答して下さい。

(質問 14): 損害賠償契約書に係る住民が提出した3通の質問書に対する FJ ネクスト代理人弁護士・仁平総合法律事務所の弁護士らの回答は、実質的に回答となっておりません（誠実さを欠き、かつ、真摯に回答していない）。更に、住民が再質問書を先週2通送付（ホームページの2/6及び2/10に掲載済み）しましたが、その回答も未だありません。FJ ネクストの対応は、住民を軽視にした回答を繰り返しています。それならば、質問 10 記載のとおり、損害賠償契約書の当事者は成美興業と住民で、何も問題がありません。成美興業として、住民との直接契約により問題を解決し、工事を進める意思はありますか？回答ください。

(質問 15): 損害賠償契約の締結と家屋調査は不可分(セット)です。契約内容未確定のまま家屋調査のみ実施しても法的安定性は確保されません(意味はありません)。その点について、成美興業及び中央環境は認識を共有しますか? お答えください。

認識を共有できるのであれば、再度提案しますが、FJ ネクスト抜きで契約を締結しませんか? そうしたら、直ぐに解体工事に着手できますが、検討し回答ください。

(質問 16): 本件工事は、今回の解体工事を皮切りに、馬淵建設による新築工事も含め、今後3年間、各種大型車両の搬出入ルートとして、幅6メートルの住宅地内の道路を使用する工事と思われます。いつ、どの工種に付随した作業で住民宅に損害を与えたのかの責任範囲を明確にするため、初期の段階で搬出入ルートに接道した住民宅の家屋調査を実施することが合理的と考えます。その点につき馬淵建設と協議のうえ、家屋調査を実施するか回答ください。

参考までに、馬淵建設には、令和8年1月28日付書簡を送付し、工事車両の搬出入ルートと家屋調査の範囲についての説明会の開催を要請していますので、ホームページ上でその書簡も確認ください。

(質問 17): 1/9 送付契約書には形式上の瑕疵が7点あります(2/5 ホームページ掲載済)。成美興業は、損害賠償契約書の形式上の問題点等を確認しましたか? お答えください。

その内容は、明らかに法的に不十分な損害賠償契約書が早計に送付されたものですが、再作成しますか? それとも、成美興業と住民との直接契約としますか? 明確に回答ください。

【質問 18: 家屋調査に関する総括】

損害賠償契約書と家屋調査はセットです。FJ ネクストが、損害賠償契約書の見直しを行わないのなら、住民は施工者ごとに契約を締結すれば済むものです。成美興業に対し、FJ ネクスト抜きの損害賠償契約書の締結を住民は提案しましたので、どうするか判断してください。

工事をバス通りから行えないのなら、搬出入ルートの周辺住民宅の家屋調査を行うことを、近隣住民及び周辺住民総意(37家族)で要請します。

家屋調査を行うに当たり、秘密保持の差入書・書面による諾否書の提示に関し、提示するか否かを明確にして回答してください。

3 土壌汚染未調査箇所が存在と解体工事再開のリスクについて

【具体的経緯の整理(調査・写真・再調査要請)】

令和7年5月14日の一次調査当日、住民は削孔音をほとんど確認できず、32箇所の調査が約3時間で終了しました。この時点から、調査が十分であったのか疑問を抱いていました。

令和7年9月19日、FJ ネクスト担当者の許可を得て、■■■■氏夫妻および■■■■氏の妻の計3名が現地確認を行ったところ、旧邸宅コンクリート基礎部分において、削孔が基礎を貫通していない箇所および削孔痕自体が存在しない箇所、合計7箇所を確認しました。

この事実は、10月13日付ホームページ経過報告の中で、写真付きで解説しています。

その後、トーエイ環境代理人弁護士から、当該7箇所の調査時写真が提示されました。しか

し写真の影の方向から、午前中の作業であるのに太陽が北西に存在するような物理的に不可能な状態が確認され、写真の真正性に重大な疑義が生じました(別添3)。

この点は11月15日付ホームページで文書及び写真と図解付きで指摘しています。

捏造(合成)写真を提示され、事態を重く見た住民は、その点をトーエイ環境代理人弁護士に指摘しましたが、回答はありませんでした。従って、トーエイ環境は当該7箇所の調査時写真が捏造(合成)であり、実際には未調査であったことを事実上認めた形になっています。

住民はさらに、書簡により FJ ネクストに再調査を要請しましたが、明確な回答は現在までありません。

以上を踏まえ下記の質問をします。

(質問 19):成美興業は、解体工事を継続するに当たり、土壤汚染の1次調査の結果報告書(R7.5.30 作成:別添4)の記載内容を、FJ ネクストに確認したのかどうか教えてください。

その報告書には、トーエイ環境の社判の捺印もなく、試料採取及びガス濃度の分析を行った会社の社名、作業環境測定士の氏名、そして計量証明・測定証明等が一切ありませんでした。我々住民は、報告書の内容を信じることができません。成美興業は、何をもって、土壤汚染の調査が確実に行われたと判断しているのでしょうか? 明確に回答ください。

(質問 20):土壤汚染の調査に疑問が残る中で、作業員に解体作業を行わせることは、リスクがあり問題です。成美興業としても疑問が残っているのであれば、FJ ネクストに再度調査を行わせますか? または成美興業自らが土壤汚染の調査を行い、汚染範囲を確定したうえで、作業を行いますか? FJ ネクストが頑なに土壤汚染の再調査を行わない以上、成美興業自らが再調査を行うことが作業員の命を守ることになりますが、如何お考えですか? 明確にお答えください。

(質問 21):2/3 の挨拶時に、■■■■専務は、「代理人弁護士に支払う費用に比べれば、土壤汚染の調査費用は大した費用でないのだから、FJ ネクストは再調査を行い、住民からの疑いを晴らした後に工事を進めれば良いのでは? 」と率直な見解を示されました。高くても20万程度の土壤汚染の再調査(一次調査)について、FJ ネクストに要請、又は、成美興業自らが再調査を行う意思の有無を明確に回答してください。

(質問 22):土壤汚染のリスクがある池の解体は行わないとのことですが、それは理解できます。汚染範囲に解体業者である成美興業が安易に手を付けることなく、除染は除染の専門工事業者が行うべきものと考えます(別添 5)。

そこで確認しますが、何故、汚染範囲が確定していない中、成美興業は安易に解体工事の再開を請負う判断をしたのか、その理由を説明してください。

(質問 23):既に住民から土壤汚染の未調査箇所が存在し、問題があるとの指摘を受けている以上、このまま作業を行い中毒などの事故が発生した場合、企業として重大な社会的責任を負う可能性があります。成美興業としてのリスクマネジメント上の判断を説明してください。

(質問 24):労働契約法において成美興業は、使用者として作業員に安全な作業を行わせる安全配慮義務があります。土壤除染の範囲が確定していない以上、労働契約法上の安全配

慮義務との関係で、除染範囲未確定状態での作業実施は適法と考えますか。成美興業としてのコンプライアンス上(法令順守)の判断を説明してください。

参考までに、その点に関しては、昨年11/20付け馬淵建設に対する公開質問書(その3)の「質問6」に、その詳細を記載済みですので、ホームページをご参照ください。

(質問 25): 貴社からは、コンクリート基礎部分の解体に当たり、十分な散水を行い、トリクロロエチレン等の飛散を防止しながら作業を進めるとの事前情報を得ています(社長挨拶文)。

しかしながら、文献上、トリクロロエチレンは「水に溶けにくく、揮発性が高い物質」であり、単純な散水は推奨されないとされています。理由は、水を散布することで地表面に存在するトリクロロエチレンがかえって気化し、空気中へ放散し、同時に地下に浸透するからです。

住民が懸念しているのは、次の具体的な点です。

第一に、散水によって揮発が促進された場合、作業員のみならず、周辺住民が空気中に放散したトリクロロエチレンを吸い込む危険性があることです。特に本件敷地と近隣の住宅 6m 道路を挟んだだけの近距離であり、日常生活圏と極めて近接しています。また、揮発性の物質の外部への漏出を仮囲いで停止することも困難です。

第二に、散水により汚染物質が地下方向へ移動し、現在未確定である汚染範囲をさらに拡大させる可能性があることです。地下へ押し下げられたトリクロロエチレンが擁壁側へ移動した場合、将来的に擁壁解体時に再び揮発・放散する危険も否定できません。また、新築工事に於ける基礎掘削時にも多大な影響を及ぼす可能性があります。

第三に、一般的な粉塵対策としての散水と、揮発性有機塩素化合物への対応とは、性質が本質的に異なるにもかかわらず、本件で同一の対策を採用しようとしている点です。物質特性を踏まえない対策であれば、かえって逆効果となるおそれがあります。

以上を踏まえ、以下回答してください。

① トリクロロエチレンに対し散水が有効であるとする科学的根拠、文献、技術指針を具体的に示してください。

② 散水により揮発や地下への汚染拡大が生じないと判断している根拠を示してください。

③ 未調査箇所が存在する現状において、まず再調査を行い、汚染範囲を確定させ、その結果に基づき除染方法(汚染土壌の除去・入替え等)を確立することが先行すべきではありませんか。

もし、トリクロロエチレンが散水に適さない物質であることを前提とせずに対策を選択しているのであれば、作業方法を抜本的に見直し、その見直し内容を住民に説明し、理解を得ることを求めます。

なお、散水をせずにコンクリート基礎の解体を行うと、長期間密閉していたエリアを一気に開放することになり、トリクロロエチレンが大気中に放散されることも、念頭に置き作業方法を決定することが重要です。その点を加味した上で、作業方法を見直し説明をしてください。

(質問 26): 令和5年7月31日の解体工事に係る説明会で、最終工程として試掘作業、即ち、地中2メートルまでの障害物の有無を、土を掘り返して確認する作業を行うとお聞きしましたが、

その後、本件土地は土壌汚染があることが確定し、状況が変わったことから、今回はこの試掘作業はしないものと理解して良いですか？教えてください。

(質問 27): 令和8年1月16日付で住民が申し立てた、横浜市中高層建築物等に係る条例に基づく「土壌汚染未調査箇所に係る再調査」の[]について、現在、横浜市が調整中です。住民は、その結果が確定するまで工事を停止すべきと考えますが、その点に関する成美興業の考え方を教えてください。

【質問 28: 土壌汚染問題の総括】

本件においては、①一次調査の実施状況に重大な疑義があること、②旧邸宅基礎部分に未調査と疑われる箇所が確認されていること、③提示写真の真正性に合理的疑問が生じていること、④再調査要請に対する明確な回答がないこと、という経過が積み重なっています。

さらに、従前説明されていた地中2mまでの試掘作業についても、土壌汚染の存在が確定した現在、そのまま実施できるのかという新たな問題が生じています。汚染範囲が確定していない状態で地中を掘削すれば、揮発・拡散・二次汚染の危険を高める可能性が否定できません。

すなわち、現状は「対策を講じながら工事を進める段階」ではなく、「前提となる調査の信頼性を確立すべき段階」にあります。

「未調査箇所の有無を再確認し、必要な再調査を実施し、汚染範囲を確定させ、その結果に基づき除染専門業者と具体的施工方法を確定させること」、これらが整って初めて、解体工事再開の可否を議論できるはずです。

住民は工事そのものを否定しているわけではありません。前提が整わないまま工事を進めることに強く異議を唱えているのです。

成美興業として、現在が「再開の段階」なのか、それとも「再確認の段階」なのか、その認識を明確にし、具体的な対応方針を文書で回答してください。(住民へ丁寧に説明: 別添 7)

以上

【参考: 別添資料目録】

別添1・・・近隣住民及び周辺住民の要請書ほか(令和5年11月30日付)

別添2・・・近隣住民及び周辺住民の要請書・要請者37家族の居宅図面付き(令和6年7月16日付)

別添3・・・第一次土壌汚染調査が行われたことを否定する捏造(合成)写真

別添4・・・第一次土壌汚染調査結果報告書(令和7年5月30日付)

別添5・・・第一次調査結果の測定点のプロット図、及び、レンズの研磨工場があった際の露天の排水路を測定点に重ね合わせたもの(土壌汚染調査会社であるトーエイ環境が、土壌汚染調査前に一切の関心を示さなかった工場排水路の経路図)

別添 6・・・土壌汚染未調査箇所に係る再調査の[]

別添 7・・・中高層建築物等の建築計画に対する横浜市長の「意見書」