

令和7年10月1日

横浜市建築局
局長 樹岡 龍太郎 殿
宅地審査部
部長 榊原 純 殿
宅地審査課
課長 高橋 寛雄 殿

開発行為許可申請を行った施工業者の本件工事に係る
宅地造成等の土木工事の施工能力不足について

(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台計画

近隣住民



冠省 何時も市民のためにご尽力いただき感謝する。

昨日、高橋宅地審査課長から、(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台に係る開発行為許可申請が提出されたとの報告を頂戴した。本日、当該申請書類の開示請求を行ったので、手続きをお願いする。

さて、令和7年9月26日付け、建築主 FJ ネクストらの代理人弁護士らからの「ご連絡」との書簡により、近隣住民は、本件工事に係る施工業者を初めて知った。その書簡に記されている会社名は、「株式会社レジテックコーポレーション」、所在地は東京都新宿区西新宿6-5-1新宿アイランドタワー10F と示されていた。

近隣住民は、今までまったく聞いたことのない建築会社のため、インターネット検索で、その会社のホームページを確認したところ、FJ ネクストの親会社である FJ ネクストホールディングスの関連子会社であることが判明した。事業内容は、①建築土木の設計、施工、請負、②建築工事のマネジメント及びコンサルルティング業務、③不動産の

売買・仲介が3本柱として記載されていた。従業員規模は、ホームページ上に記載がなく、他のネット記事から検索したところ、32人と記載されていた。

免許登録として、①東京都知事許可の特定建設業、②東京都知事登録の一級建築事務所、③東京都知事登録の宅地建物取引業が掲載されていた。また、ホームページ上に、施工事例が写真付きで紹介され、マンションの新築工事(21事例)を中心に、リノベーション(1事例)、キュリオシリーズ等の木造建築(3事例)の竣工現場であった。

更に、建設・設備求人データベースによると、当該会社の仕事の内容は、投資型マンションデベロッパーから受注するマンションがメイン(8割程度)、その他親会社竣工の「ガーラマンションシリーズ」の大規模修繕工事等と掲示されており、募集にあつての必要な資格は「1級建築施工管理士・2級建築施工管理士」の資格となっている(2025.7.28 情報確認日)。

昨日、宅地審査課から、都市計画法による開発許可の手引きの一部を送信いただき、開発行為許可申請に当たっての工事施工業者の審査基準を送付頂いた。その結果、工事の施工能力に係る扱い(法第3条第1項第13号)については、以下の2つの要件があることが判明した。

要件1: 申請に係る工事の施工に必要な建設業法の免許を受けていること

要件2: 申請に係る工事と同等の規模以上の開発行為又は宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事を施工し、完了させていること。

また、工事施工者の工事施工能力に関する申告書(第3号様式の2:第5条第4項)によれば、横浜市内の支店、営業所、出張所等の所在地及び横浜市内の事務所等の人員等を記載する欄があるが、当該会社のホームページによれば、当該会社は横浜市内に支店等は存在しないものである。

更には、主な開発事業施工経歴を記載するようになっているが、上記記載の通り、当該会社では、本件工事と同等な大規模の宅地造成、切土・盛土及び擁壁の築造工事を行った形跡は一切見当たらないことから、横浜市が、当該会社における本件開発行為の工事の施工能力を見極めるに当たっては、十分精査・確認の上、審査に当たることを要請する。現状、近隣住民は、施工能力の基準に達していないと判断している。

何故ならば、建築主FJネクストらが近隣住民に対し、当該事業に係る各種資料を提示したが、その資料の中には、既に、数多くの虚偽記載が発覚(土地の経歴、土壌汚染の調査等)していることから、**横浜市の決裁担当者らは、記載内容を妄信せず、取り分け、施工業者の施工経歴の記載内容に関し、慎重、かつ、厳正な審査を行うことを併せて要請する。**

以上の様な、要請を行う背景には、当初の説明会(令和5年)において、近隣住民からの質問で、「本件工事は土建一体の工事で、開発行為の土地の外周4面のすべ

て傾斜しており、然も擁壁の造り直しなどを考えると、相当難易度が高い工事現場である。」と問い質した上で、「本件工事を請負うゼネコンは、どのレベルのゼネコンを想定しているのか？」と質問したところ、説明会を仕切っていた本件事業計画の総合企画会社である株式会社ユーエスアイエンジニアリングの本部長が、「**難工事**であることは、十分承知しています。」、「皆さんにご心配をお掛けしないように、**少なくとも東京に事務所を置く、従業員500人程度の土建両方の工事を行う上場企業**を考えています。」と胸を張って回答したことから、上記要請をしたものである(議事録に記載済み)。その際の、事業者側の説明と、この度決定した、株式会社レジテックコーポレーションでは、余りの乖離があり、事業者側が、土木工事が難工事であると認めていたにも拘らず、実態は、主にマンション建築を施工する土木工事の経験が見当たらない中小企業が施工業者になっていることから、近隣住民は、工事の安全や工事の完遂の不安が増大している。

昨日、事業者側の担当者が、現場の掲示板に当該施工業者の表示を貼り付けていたところに、近隣住民代表が出くわし、「施工業者が決定したのなら、早速、説明会を開催して下さい。」と要請したところ、空返事であったことから、近隣住民の不安は一層増大している。

なお、横浜市長からの本件に係る開発行為の許可がなされた際は、工事施工者の能力に関する基準を満たしているか否かを確認するため、その決裁書類の開示請求を行う用意がある。無論、満たしていないと思料する場合は、開発行為の許可の取り消しに係る審査請求を行うことは、言うに及ばない。

なお、本書簡に関しては、昨日、磯子区選出の■■■■市議と協議・相談の上、作成したことを付言する。12月の請願書審査の対象となることにも留意されたい。

以上

注)本書簡は、個人情報保護したうえで(公職者は除く)、「青空を渡さない会」のホームページに掲載します。また、樹岡局長からの回答書もホームページに掲載することを申し添えます。