

平成 28 年 8 月 1 日

株式会社 末長組
代表取締役 根本 裕之 様

品川区東五反田 5-25-19
池田山住環境協議会
会長 船曳 鴻紅

崩落危険指定地におけるロイヤルシーズン池田山建設工事について

拝啓 御社のご業容ますますご隆盛のことと拝察いたします。

表題の解体工事を伴う建設工事につきましては、さる 5 月工事説明会を持たれて以来、御社ご担当と近隣居住者との間で数回にわたる会合及び文書のやり取りが続いていると承知しておりますが、両者の間には未だ解決されない重大な問題点があると認識しております。行政も含め、私ども池田山のまちづくりを目指す協議会組織も一歩踏み出さなければならないとの思いに駆られまして、代表取締役である根本様に直接お尋ね方々、お願いをすることにいたしました。何卒事情ご賢察の上、ご回答頂きますようお願い申し上げます。

まずお願いに先立ち、私どもは何か建設工事があると反対運動の“のろしを上げる”一過性の団体ではないことを申し上げます。本協議会は品川区東五反田 5 丁目通称「池田山」の住環境の調査、維持、改善に関する活動をすることを規約に定める会員数 595 名の任意団体です。

6 月来、私も当該地の解体工事現場に出向きまして、崖ごとそっくり取り除かれた有様に息を飲みました。これはすごい。五反田界限で、これほどの土木工事は見たことがない。大木が伐採伐根されて地盤がゆるくなった場所で、地震とか集中豪雨が来たら、工事によってできた 10 メートルは優にある垂直の法面の」と下一帯は、どうなるのだろうと恐怖すら感じました。

さらにこの元々の急斜面は急傾斜地崩壊危険箇所であり、この土地においては、水の浸透を助長する行為、のり切、切土、立木竹の伐採、工作物の設置などの行為には大きな危険性が伴います。従ってこの土地において工事・施工を行う場合は、国が指定する「急傾斜地崩壊危険地域」に準ずる細心の注意義務があるとともに、近隣住民への周知徹底が為されなければなりません。しかし御社は隣地住民に無断で樹木を全部抜根してしまったと聞き啞然といたしました。

7月15日、末長組営業担当の方、現場所長、西尾建築設計課長諸氏との事前説明会の席で、工事現場の隣地にお住いのお二人から切実な訴えをうかがいました。「解体工事の騒音、振動がすごく、隣地マンションの一階住民の方、隣地の木造住宅に住まう息子家族が被害にあっている」と声をそろえて訴えられました。お一人は「昔この地一帯を所有していた家で育った私は、地盤がもろいこの辺りの地歴を良く知っているが、この急斜面でよくも無神経に工事をされるものだと憤った」とおっしゃっていました。またマンションにお住まいの方は「解体工事の騒音、振動がひどくて、地震が来たかと思った。私のマンションは、東北大震災5度強の揺れで物が皆落ちた被害にあった為、今度建物の耐震工事をやることにしたばかり。池田山中心部のマンションは被害が少なかったと聞き、ここの地盤のもろさが地震の揺れを大きくしたのだろうか。お隣の工事は、余程地震、地盤沈下に配慮した工事にしてもらわないと、とても不安です」と述べられました。

現場を見ていた私も「今日本列島は地震活動期に入っている。工事中に首都直下型地震が来た場合、周辺地域の地盤がゆるんでいるため、法面また隣接斜面が崩落する危険があるのではないか。その場合、末長組は多額の損害賠償の責めを負うことになろう。末長組はどこまで考えて、こんなに危険な法面工事に乗り出したのか。建築工事は早くても2年掛かるとすると、その間、周辺一帯の住民も崖崩落の危険を共有させられることになる」と発言しました。

この説明会の顛末は、近隣にお住まいで同席された山下洋二郎さんが議事録として記録されており、御社にも送付されておりますので、ご高覧頂きたく存じます。またこの危機意識を行政にも共有してもらうために、7月19日付で品川区役所都市環境部建築課鈴木和彦課長様宛に、私どもの懸念を記したお手紙をお届けしております。

紙面も限られますので、最後に、私どもが求めます本件建設工事（解体工事を含む）に関して、御社に誓約書あるいは念書を差し入れて頂き、住民一同（工事現場の隣家並びに客観的に見て工事の影響を受ける近隣住民および池田山の住環境を見守る池田山住環境協議会）の“安堵”とするお願いについて申し上げます。

ここに、本件について発議された山下さん（土砂災害等防止法に知見、経験をお持ちの方）が、池田山住環境協議会宛てに送ってくださった趣意書の一部を記します。

「7月23日付で、崩落危険地域における法面工事が、樹木の抜根という崩落を招く禁忌行為を無断で行ったことに発し、建設工事説明会においては、近隣住民への配布資料に重要説明事項となるべき崩落危険地域における解体建設工事である事実を記載しなかったこと。さらにこの事実を追及すると、当該危険地域の指定は品川区ハザードマップ等で住民周知の事実として、あえて開示はしなかったと開き直る始末。末長組に危険と背中合わせの工事をこのまま着工させると、隣地の居住者ばかりでなく、近隣池田山住民も地盤沈下、地下水脈破断、地震・豪雨による崖崩落等の大きなリスクを背負うことになることを念頭において、我々のリスクをヘッジする為に、末長組に対して念書、誓約書を差し出すよう要求します」

念書の案文（抜粋）

1. 崩落危険地の崖面における樹木の抜根は、本来あってはならない禁止行為であり、当該工事敷地をはじめ周辺地盤において崩落、地盤沈下等の被害が及ぶ場合には、原状復帰、修復に要する一切の費用を負担し賠償責任を負う。
2. 崩落危険地における解体建設工事であることは、池田山周辺一帯の住民に事前に開示説明するべき重要情報開示事項であることを認め、これを怠ったことがもたらす全責任を負うことを誓約する。
3. 池田山周辺の土壌、地盤、地下水脈への影響についての環境報告書、地震台風、豪雨に対処する工法、地盤強化の詳細を行政及び認証機関に提示する。
4. 当該報告書等を池田山住環境協議会に提出し、当協議会が第三者機関に提示して得た専門的所見を十全に反映した工事とする。
5. 工事の全工程において、騒音、振動、土砂搬出、重機搬入搬出に伴う危険招来や事故について全責任を負う。

池田山住民が不安や疑念を抱くのは、元々地盤の悪い急こう配の斜面で、大規模な掘削、土砂撤去の土木建設工事を行うにも関わらず、周辺地域、地盤、地下水脈への影響などの重要情報、科学的知見の開示が行われないままに、建築確認申請を行なっている御社の行動に帰着します。品川区役所建築課においても、現行法の盲点をついたような建設計画であると、私どもと認識が共有されました。

山下さんから提案されました念書、誓約書を、池田山住民一同に提出されることは、向後、御社の集合住宅を購入される顧客と池田山住民との融和を実現する第一歩となるのではないのでしょうか。大所高所からのご判断を頂きますようお願い申し上げます。

敬具