

葉山町町議会議長 伊東圭介様

日建都市開発およびクリエイティブ設計による一色平松開発地の境界線問題、開発地内湧水、地下水、雨水処理およびまちづくり条例のやり直しに対する陳情書

陳情主旨

昨今、世界的温暖化による異常気象で予期せぬ時期の豪雨が発生し、一色平松でも、2022年9月、2日間降り続いた豪雨により町道脇の崖が崩れました。

雨期に限らず、現在も、毎度雨が降るたびに大量の地下水、湧水が開発地内にざあざあと大きな音を立て流れ込んでいます。

日建都市開発は、23年2月に、崩れた崖付近に防波堤のようなL字RC壁を建てましたが、当該壁は水や土砂を隣接境界付近で堰き止め、常に大量の水を土砂がふくみ一帯の地崩れのリスクを高めている事、再び崖が崩れる事を私達住民は非常に懸念しています。

24年3月の本議会では前都市経済部長が「ゲリラ豪雨などの場合は定かではないが、開発側へ十分な排水計画の指示はできていると思う」と答弁されました。隣接住民としては、当該「十分な排水計画の指示」の根拠を、雨期の水量データに基づき、町と日建都市開発およびクリエイティブ設計

(以下「事業者ら」)に今一度具体的に説明して頂きたい。また、「ゲリラ豪雨などの場合」の対応策も明確に示していただきたい。

町には一色平松の湧水、地下水問題の危機感を強め、緊急課題として真摯に取り組んで頂きたい。

具体的には、一帯の今後の土砂災害防止の為に、雨期の雨水、地下水、湧水について専門会社による水量調査の実施を町から、日建都市開発に要求していただきたい。

崖が崩れて以来、私達、住民の会は事業者らに水量調査を含めた水害対策を要請してきましたが、2023年説明会にて、事業者らは境界線の2～3メートルのズレを突然主張し、開発地から水源が外れたという理由で水量調査や水害対策の責任、義務は一切ないと述べました。

2024年説明会でも発言が二転三転し、この点に関する合理的説明は何もなく近隣住民の不信感は増す一方です。

事業者らは2024年説明会の際、変更協議ではなく、1からやり直しのまちづくり条例上の協議を行うと発言しています。(※添付資料1参照)しかし、事業者らが2023年説明会から主張する境界線に隣接住民が納得・同意していないにもかかわらず、事業者らと町担当課が水問題・処理について着々と協議を進めていることに危惧をいただいています。

令和に入りクリエイティブ設計は1年間の営業停止を受けており、また逗子市のまちづくり条例違反者として同市に公表されています。(※添付資料2参照)

このような会社が私達の目の前で開発をすることに強い不安を感じています。

よって水問題、境界線問題を塾考し、説明会での事業者らの「1からまちづくり条例上の協議を行う」との発言にもとづき、町としてもまちづくり条例での1からの協議を検討し実行するよう真摯に尽力して頂きたい。町議会には後押しをお願い致します。

陳情理由

私達が提出した陳情書が24年3月の総務建設常任委員会で主旨了承をいただきました。

しかし、同月以降、前向きな解決策は取られていません。

1、2024年説明会にて、事業者らは「境界線がずれていたのではなく、開発計画図の境界線と境界確定図面の境界線が図面上ずれていた。」と境界線に対する主張を変えました。

2023年説明会で事業者らは「測量会社アンバーパートナーズによる報告の怠りで2年後の今になり、境界線の2～3メートルのずれが判明、ごく最近改めて法務局にてずれた後の



境界線を登記した、よって公約した専門会社による水量検査・水処理の義務、責任は開発側には一切なくなった」と発言し説明したにも関わらず、2024年説明会では「そのような発言はしていない」と自らの発言を否定しました。

また「ごく最近改めて法務局にてずれた後の境界線を登記した」という事業者らの発言に対し、住民の会が法務局にて最新の登記測量図を確認したが、最新登記は21年11月11日のままでと返答すると、「そのような発言はしていない」と再度自らの発言を否定しました。日建都市開発担当者は、事業者らと境界線問題は関係がない、疑問があれば測量会社また開発地旧所有者と協議するか法務局に相談して欲しいと無責任な説明に終始しました。この点について、日建都市開発取締役から測量会社アンバーパートナーズ及び、担当家屋調査士に対する委任状が21年9月24日付で法務局に提出されており（*添付資料3参照）、境界線問題と関係がないとは言えない事実が判明しました。日建都市開発は終始、不誠実で不合理な説明を繰り返しています。

2、前回の陳情書でも触れましたが、測量会社アンバーパートナーズの境界線測量の際（2021年5月以降）、会社従業員のみで、測量士も土地家屋調査士も同行していません。隣接住民の視界確認や説明は有資格者により行われていません。また境界線同意書である筆界確認書署名時に義務である土地家屋調査士ではなく資格のない人物が署名を取りまとめました。23年11月、境界問題相談センターかながわに相談したところ「業務停止になる重大な過失であり、登記された境界線は当然無効になる」と告げられました。上記経過を踏まえ、開発側が図面上ずれていたと主張する境界線は隣接住民が視界確認、同意した境界線と大きく異なり、合意形成どころか明確な経緯や根拠に基づいた説明すらないまま放置されています。

なお、2024年説明会は、住民の会の隣接住民に向けたものに過ぎず、まちづくり条例上の要件である「説明会」に該当せず、開発側の説明義務は果たされていません。

3、事業者らは、2024年説明会で、境界線問題が解決していないにも関わらず、事業者らが主張する境界線で町担当課と排水計画の協議をしていると説明しました。

なぜ境界線が確定していないのに排水計画の協議ができるのでしょうか？また事業者らが23年11月に公約した安全な排水計画の為に専門会社による雨期の地下水、湧水調査はどこにいったのでしょうか？

排水計画を担当するクリエイト設計は近年1年間の営業停止を受けおり、逗子市ではまちづくり条例違反者として公表されています。（*添付資料2参照）このような設計事務所に地盤の緩い葉山層で、大量の湧水・地下水の流れ集まる一帯の排水計画を任せることは非常に危険ではないでしょうか？

2024年説明会でのまちづくり条例を1から協議し直すという事業者らの発言を真摯に受け止め、町としてまちづくり条例に基づき一色平松開発の新たな協議を求めます。

2024年5月29日

葉山町一色平松宅地開発周辺住民の会

代表 角南薫

副代表 広田進一郎

角南薫 葉山町一色1293-1
広田進一郎 葉山町一色1293-3