

旧病院の解体工事等に関する区の考えと今後の対応について

区、樺興産株式会社（以下「地権者」という。）及び社会医療法人河北医療財団（以下「医療財団」という。）の三者は、阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）に個人共同施行により取り組んでいるところです。

令和7年5月、医療財団から施行者に対し、旧病院解体工事における地下構造物等の一部存置及び工期延伸の意向が示されました。この間、区と医療財団においてその取扱いについて、事務レベルでの協議を重ねるとともに文書でのやり取りも重ねてきましたが、解体工事が地下構造物等の撤去の工程に入る予定の本年4月が迫る中で、いまだ協議が整わない状況にあります。そこで、去る1月30日、双方の代表者である区長と医療財団理事長による直接の協議を行いました。つきましては、その際、医療財団に伝えた解体工事に関する区の考えと、それに対する医療財団の回答を踏まえた今後の区の対応について報告します。

1 旧病院解体工事に関する区の考えについて

(1) 地下構造物等の取扱い

- 阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業施行協定書（以下「施行協定書」という。）第7条第1項の規定は、現に土地利用をしている者が、杭等の地下構造物等をすべて除去することを定めていると解釈している。
- また、不動産鑑定士から「地下構造物等が存置された場合、地下構造物等がない土地と比較して、対象不動産の土地価格は下落する」との意見を聴取している。この点からも、当面の土地利用に留まらず、将来に渡って支障となる地下構造物等も含めて、医療財団がすべて除去すべきと考える。
- すべて除去する場合には、解体工事の工期がさらに延伸すると聞いているが、優先すべきは地下構造物等を除去し、区民の財産を守ることであり、一定の延伸は受け入れざるを得ないと考える。
- 医療財団による解体工事と区の学校建設工事が連続で行われることから、これらの施工にあたっては、互いに作業工程や完成仕様を共有するなど、双方において効率的な施工と工期の短縮に努めるべきと考える。

(2) 工期延伸に伴う費用負担

- 現在進めている杉並第一小学校建設の実施設計の中で、設計事務所からの助言や区内の工事関係団体へのヒアリングを踏まえながら工事工程、工事規模及び設計内容を精査した結果、学校建設及び現学校解体の工期が一定程度延伸する可能性が高くなった。
- 本事業におけるスケジュールでは、令和9年1月以降、現在杉並第一小学校があるA街区及び旧病院があったC街区において新たな地権者による使用収益を開始することとしており、A街区の土地については約7割が地権者の使用する土地に、C街区については、そのほとんどが区の使用する土地となる。
- これに伴い、令和9年1月以降は、A街区の土地については学校運営を継続する区が地権者と、またC街区の土地については旧病院の解体工事を継続する医療財団が区等と、新たに借地契約を締結の上、賃借料を支払うことになるが、医療財団及び区の工期が当初より延びることにより追加で発生する賃借料などについては、工期を延ばした当事者がその期間に応じて負担すべきと考える。

2 医療財団の回答を踏まえた今後の区の対応について

(1) 地下構造物等の取扱い

区の考えに対する医療財団の回答は、従来の主張と変わらず、施行協定書の解釈に加え、周辺環境への影響等を理由に、学校建設に支障となる障害物以外は存置するというものであった。

区としては、医療財団の考えを許容するものではないが、これ以上協議が長引き、学校の開校時期がさらに遅れることを避けるため、医療財団にはすべての地下構造物等を除去する義務があり、区は存置を容認しないという留保を付けた上で、学校建設の支障となる地下構造物等が確実に除去された状態でC街区の土地の引き渡しを受けることとする。

そのうえで、地下構造物等が存置されると土地の価格が下落するとの意見を不動産鑑定士から得ていることから、下落分等の区の損害に対して金銭での補償をすることを医療財団に求めることとする。

(2) 工期延伸に伴う費用負担

医療財団からは、かねてから解体工事の工期の延伸は外部的要因によるものであるとの考えが示されているが、工期の延伸に伴い追加で発生するA街区の賃借料などについては、医療財団にその支払いを求めることとする。

3 今後の主なスケジュール（予定）

令和8年3月	病院解体工事地下構造物等の撤去範囲を決定
令和9年1月	旧病院敷地等の土地の使用収益開始