

7 杉並第 15406 号
令和7年6月 13 日

社会医療法人河北医療財団
理事長 河北 博文 様
社会医療法人河北医療財団 代理人
弁護士 ████████ 様

杉並区長 岸本 聡子

「河北総合病院解体工事に係る申し入れについてのご回答」に対する見解等

令和7年5月20日付にて、貴法人より通知のありました「河北総合病院解体工事に係る申し入れについてのご回答」について、以下のとおり区の見解をお伝えするとともに、不明な点等についてお尋ねします。

1 p.2「(3) ████████ の見解」について

令和7年5月15日付にて、██████████より、貴法人に対し通知された「河北総合病院既存建物解体工事における杭引抜きに対する影響検討について(ご報告)」には、「杭を撤去、埋戻しを行うことで周辺地盤にどのような影響(範囲・程度)を与えるのかに関しては、一般社団法人建築基礎・地盤技術高度化推進協議会等において研究が進められている段階にあり、現時点では定式化された方法がないため、計算値(解析値)の算出を行うことができかねます」とあります。██████████が示したものは、あくまで一般的な見解であり、例えば、関東ローム層は、ほぼ区内全域に堆積していることから、掘削等をしたとしても強度が著しく低下するとは言いきれませんし、杭等の撤去後の埋戻しを適切に行うことで地盤強度は確保できるものと考えます。なお、区においても、杭の撤去・埋め戻しによる地盤の安全性への影響について、別途、専門的な知識を有するものから意見を聴取しているところです。

2 p.3「(6) 杉並区による既存杭存置の例」について

学校解体及び建設時における既存杭存置については、元々区有地である土地における対応であり、いつ杭等を撤去するとしても区の費用負担になることには変わりがないことから、スケジュールや費用の観点から存置したものです。土地を現に利用する貴法人が、施行協定書上の撤去義務を他の施行者に対して負っている本件と同一視することができないことは明らかです。

また、そもそも既存杭等の存置の是非を判断するのは今後土地所有者となる区であり、現に土地利用をする者が主張することではないと考えます。

3 p.4「(7) 施工協定書について」について

貴法人は、「施行協定書では『土地利用に支障となる障害物』の除去を規定しており、“支障と

ならない”障害物の除外まで要求していない」と主張していますが、施行協定書第7条第1項は、土地利用に支障となる障害物の具体例として、括弧書きで「(杭、コンクリート等構造物、ダイオキシン類、油分等)」と明記し、これらが「存する場合は、すべての物質について除去し、その費用を負担する」ことを定めていることから、当面の土地利用である小学校の建設に留まらず、将来に渡って支障となり得る、これら全ての物質を除去すべきと考えます。

また、貴法人は、施行協定書第7条第3項が、同条第2項に基づく地中障害物の除去費用の請求が仮換地の使用収益開始日から10年間に限られており、当該期間における「土地利用」(同条第1項)は、小学校以外は想定されていないと主張されていますが、同条は、原則として全ての障害物の除去を現に土地を利用している者に負わせ(第1項)、例外として引渡し後に貴法人も不知であった杭等の地中障害物が確認された場合の費用負担者(第2項)と当該費用の請求期限(第3項)を定めたものであって、第3項の規定は第1項の「土地利用」の範囲や障害物を限定するものではないと考えます。

4 p.4「(8)お尋ねしたい事項」について

①施行協定書第1条では、「相互に公正性・透明性の確保に努める」ことを規定しています。本件は、学校開校時期を含め地域への影響が甚大であり、また、杭等の存置は、これまで相互の公正性を担保しながら取組を進めてきた仮換地指定を含む土地区画整理事業全体にも影響を及ぼすものであることから、区として地域への説明責任を果たすべきものと考えます。また、区が保有する情報は、杉並区情報公開条例に基づき公開することが原則となります。同条例では、不開示情報として、「法人その他の団体(国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立法人を除く(以下「法人等」という。))に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公開することにより当該法人等又は当該個人に著しい不利益を与えるものと認められるもの」(同項第3号)と定めているところ、区の申入れ及びそれに対する貴法人における回答が、貴法人に著しい不利益を与えるものと認めることは困難であると考えます。一方で、施行協定書第16条には、「関係者の了解なしにこれを漏えいしてはならない」とされていますので、適宜、他の関係施行者にも確認をした上で、適切に対応すべきものと考えます。なお、貴法人における回答では「解体工事においては、何よりも地域住民及び近隣住宅にとって安全に解体工事が行われ、かつ解体後も当該土地が安全であるための選択をすることが重要」とされています。そのような認識があるのであれば、尚の事、地域住民等に対し、地中構造物の存置や工期の延期の意向について公開すべきではないかと考えます。

②2に記載のとおりです。

③そもそも、本件では地下構造物が存置された場合において、撤去された場合と比較しての価値下落が問題となっているところ、区有地において既存杭が存置されたまま建物が新築されたとしても、新築の前後で土地の価値が変化するとは考えられず、お問い合わせの趣旨を図りかねます。なお、公有財産台帳及び固定資産台帳に土地取得時の金額を計上していますが、学

校のような行政財産上の土地については減価償却がないことから、杭等の存置前後で金額の見直しは行っておらず、土地の売却等を行う際に再評価することでその時点での価格を算出し、対応することとなります。

なお、本土地区画整理事業においては、土地価格ではなく指数を用いて土地の評価を行っていますが、貴法人の主張するように、杭等の地下構造物を除去することで、近隣住民や近隣住宅の安全性をおびやかす可能性があることなどは一切考慮されていません。仮に、貴法人が主張するように杭等の地下構造物の一部を存置した場合には、「地下構造物が存置された場合、地下構造物がない場合と比較して、対象不動産の土地価格は下落する」との意見を専門家から聴取しており、貴法人においてはその差額を補填するなどの対応が求められるものと考えます。

- ④具体的な手法については、専門的な知識を有するものから意見を聴取した上で回答しますが、令和7年5月1日付「河北総合病院解体工事に係る申し入れ」（以下「申し書」という。）については、今後建設される小学校の建築に支障とならない杭等の地下構造物を存置することで、病院跡地の地盤の安定性が確保できるという貴法人の主張に対し、区としては、支障とならない敷地はかなり限られたエリアとなるものと想定していることから、貴法人が主張する方策では、地盤対策としての機能は十分に果たすことができないのではないかとの見解を示したものです。

貴法人は、小学校建設に支障とならない既存杭等を存置する旨、繰り返し述べられていますが、支障とならない地下構造物を特定するためには、小学校の基本設計・実施設計を行う段階で地中埋設物の調査を行うことが前提となることから、施行協定書別紙8の全体工事スケジュールにおいては、C街区の区への引き渡しの前に実施設計は完了しています。区が、C街区の区への引き渡し前に地中埋設物の調査を行うことはできないことから、施行協定書上、貴法人が想定するような進行（区が小学校新築の支障とならない地下構造物を特定した後に貴法人がそれ以外の地下構造物を撤去する）はおよそ予定されていないと考えます。

貴法人は、どの範囲に、どのような地中埋設物を、どのくらい存置するお考えなのでしょうか。また、解体工事の期間についても、杭等を一部存置した場合は23か月、全て除去した場合は35か月程度必要になると示されていますが、学校建設の設計も進んでいない段階において、「杭等を一部存置した場合」の解体工事の期間についてどのように算出しているのでしょうか。併せてお示してください。

- ⑤再三、申し上げているように、貴法人が地下構造物をすべて撤去する義務を負っており、地下構造物の一部の存置の是非については、土地所有者となる区が判断すべきことです。現在の井戸は、これまでも申し上げているとおり、いずれの校舎の配置案においても、新たに整備する小学校のグラウンド又は校舎等に干渉することとなり、存置することは不可能です。また、井戸の存置を求めることは、学校の建築に支障とならない地下構造物を存置するという主張と矛盾すると考えます。

なお、小学校の建設の際には、発災時の対応等を想定し、防災井戸を新設する予定であり、飲料水についても、備蓄水等で対応していきます。

5 p.5「(1)解体工事スケジュール」について

貴法人による回答では、解体工事の遅れについて、「この遅れは多分に外部的要因によるもの」とされています。示されている外部的要因のうち、①新型コロナウイルス禍の終息時期や経済への影響の不確実性は当初の施行協定書締結時である令和2年6月に存在していました。また、②ロシアによるウクライナ侵攻、円安の進行、人件費及び資材の高騰等は、いずれも今回のスケジュールに影響を与える事情とはいえません。③さらに、貴法人は、施行協定書上、工事のスケジュールを厳守する義務をおっており、不測の事態によりスケジュール変更が生じる場合は速やかに施行者会に報告しなければならないとされています(第13条第2項)。貴法人が指摘の外部的要因は、すべて令和6年8月の施行協定改定時以前から存在しているところ、これらによるスケジュール変更について、貴法人は区の申入書提出時点では施行者会に報告していませんでした。④さらに、貴法人が指摘する外部的要因は、この間の貴法人による「杭等の地下構造物の撤去によって遅れが生じる」との説明とも異なる内容です。

申入書で示したとおり、病院の解体工期が延伸された場合には、A街区の使用収益が得られる時期の遅れに伴う地権者に対する金銭補償や、令和7年度から地区外に暫定的な移転を開始している関係権利者への追加補償、土地区画整理事業や学校改築設計期間の延伸に伴う各受託者に対する追加費用の発生などが想定されます。上記のとおり、C街区の区への引渡しの遅延は不可抗力によるものとはいえず、これら追加で発生する補償・費用等は、当然、原因者である貴法人において負担すべきであると考えます。

6 p.6「(2)施行協定書」について

施行協定書第13条第2項には、「不測の事態によりスケジュールに変更が生じる場合は、速やかに施行者会に報告しなければならない」と規定されていますが、5に記載のとおり、今回貴法人から示された延期理由は、いずれも令和6年8月以降、この数か月で新たに発生したことでなく、不測の事態には全く当たりません。また、同項は、あくまで施行者会への報告義務を定めたものであって、スケジュールの遵守義務を解除するものではなく、また引渡しの遅延によって生じる損害賠償義務を免除するものでもありません。

なお、令和6年の工期の延期理由については、当時の施行者会において、建設資材の価格上昇による影響などから工事工程の遅れが発生したためとされており、区の対応の遅れによるものとはされていません。

また、遅くとも令和6年5月22日には杉並区土地区画整理事業の担当に伝えたとのことですが、当時は、貴法人が独自に考えた学校校舎配置の一方的な提案の中で工期の延期の可能性について触れていたものであり、区からは、学校の開校が遅れることは認められない旨を伝え、再考を促しております。施行者会の場での正式な申入れでもなく、これをもって施行協定書を遵守してき

たとはいえないと考えております。

7 p.7「(4)杉並区の工期の延期の例」について

施行協定書に基づき三者で進めている事業であり、病院の解体工期の遅れが、学校の開校時期や A 街区の活用開始時期の遅れにつながる今回の事案と同一視することができないことは明らかです。