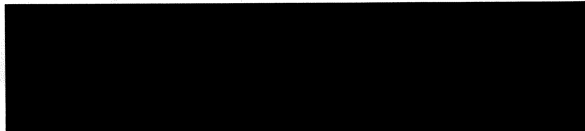


杉並区長 岸本 聡子 様

令和7年7月14日

社会医療法人河北医療財団



上記代理人 弁護士



令和7年6月13日付け「7杉並第15406号」に対するご返信

拝啓

令和7年6月13日付け「『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」(7杉並第15406号)(以下、「区見解」といいます。)について、社会医療法人河北医療財団(以下、「通知財団」といいます。)の代理人として、以下のとおりご返信いたします。

### 河北医療財団がお伝えしたいことのまとめ

- ① 小学校建設に支障のない杭等を残すことは地盤の安定のため必要です(p2)。小学校建設に支障のない杭等まで撤去すれば周辺地域に地盤沈下が発生する可能性があります(p2)
- ② 杉並区以外の小中学校でも杭は存置されたままです。(p3) 杉並区以外の小中学校において「地盤を安定させるために杭を存置した」と明言しています。(p3)
- ③ 本件はあくまで共同事業であり、相互の協力は不可欠です。区におかれましても、学校関係者、地域住民の方々の将来にわたる安全で住みやすい町づくりを目指した土地区画事業者の共同事業者として、事業を完遂させることが本義であることを今一度想起していただきたくお願いいたします。(p9)



1 ■■■■■は杭等の引抜後地盤沈下の可能性があるとしている

<区見解1（以下、区見解の後の番号は同書面中の項目番号を指示します。）について>

区見解1では、通知財団の令和7年5月20日付け「『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」（以下、「財団ご回答」といいます。）にて、お送りした■■■■■の見解書面について、「あくまで一般的な見解であり」、「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ない」、「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」とされています。

しかしながら、区のいう考えの具体策は示されておらず、そこでの指摘は総じて区の考える一般的な見解を示されたものと認識しています。

なお、地盤対策について、小学校建設に“支障とならない”杭等の残置ではなく、他の方策によるべきとの一般的な考えは、令和7年5月1日付け「河北総合病院解体工事に係る申し入れ」（7杉並第7954号）（以下、「本件申し入れ」といいます。）でもすでに述べられているところですので、5月1日から6月13日まで1カ月半近く、区において進展がないものと認識しています。

2 他の専門家■■■■■も■■■■■と同じ見解である

今回、通知財団の見解を補強するものとして、■■■■■の見解のほかに、■■■■■

■■■■■の見解書も添付いたします。そこでは、結論として、「地下構造物のすべての撤去を行う事は、前述のとおり、現時点での解体技術において適正な施工を行っても、周辺環境へのリスク（特に地盤沈下）は存在すると思われる。」とされています。

以上より、通知財団は、新病院を建築して当該地を熟知する■■■■■及び■■■■■の2社の専門会社から、「地域住民の安心を担保できる地盤の安定性」を得るには「既存杭の存置」を優先、考慮すべきとの見解をいただいております。

3 区も地盤を安定させるために杭を存置したと明言している

<区見解2、区見解4②について>

財団ご回答において、杭等の存置については

- ㊦ 杉並区立高円寺中学校
- ㊧ 杉並区立神明中学校
- ㊨ 杉並区立桃井第二小学校

でも行われ、学校建設にあたって何の問題もないことが実証されていることを指摘しました。

これに対し、区見解では、上記㊶㊷㊸において杭等を存置したのは、「スケジュールや費用」の観点からであるとしています。

しかしながら、そもそも、区は、平成28年12月26日に行われた、桃井第二小学校西校舎その他解体工事説明会において、以下の回答をしています。

「Q:杭を抜かない場合、地盤の強度はどのように考えていますか。」

「A:杭を撤去して砂やセメントを詰めると逆に地盤が緩むことがあります、地盤を乱さず安定させたままにするために残置します。」

すなわち、区は、地盤の安定性を確保するためには、杭の残置が有効であると言明しています。

さらに、区は、令和元年7月25日(木)に行われた、杉並区高円寺中学校解体工事住民説明会において、以下の回答をしています。

「Q:杭は何本位抜くのですか。杭の長さは何メートルありますか。」

「A:約400本が埋まっており、今回の工事で必要な箇所だけ抜きます。全体の1/6~1/7の予定です。杭の長さは約10メートルです。」

そうすると、区は、高円寺中学校においては約330~340本の杭を存置していることとなります。

さらに、

「Q:どの辺りの杭を抜くのですか。1本に掛かる時間はどのくらいですか。」

「A:北側の体育館倉庫、地下貯水槽、グラウンド周りに設置する防球ネットエリア等の予定です。10メートル程度の杭を抜く場合、だいたい10分程度です。」

と回答しています。

すなわち、高円寺中学校でも、区は多くの杭を存置しているのであって、通知財団の見解と区のそれとは本来一致しているものと認識しています。

その意味で、「スケジュールや費用」の観点から存置したとする前記区の説明は、上記説明会と齟齬を来たしています。

最後に、通知財団は、財団ご回答p2において以下を指摘しております

すが、この懸念に対する見解もはいただけておりません。

「・・・既存杭の撤去が問題とされた事例としては、2021年4月に福岡市立平尾小学校の校舎解体工事で既存杭を引き抜いたことなどが原因で近隣の住宅の沈下が生じたとして訴訟が提起された事案が報道されています。

(<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/mag/na/18/00154/110400006/>)」

#### 4 施行協定書は小学校建設に“支障とならない”杭等の撤去を求めている

<区見解3について>

まず、財団ご回答では、区の本件申入れが「・・・当面の土地利用に留まらず将来に渡って支障となる杭等地下構造物をすべて撤去することを求め」とされていたことに対し、施行協定書第7条3項では、土地を利用してきた者への請求は、使用開始日から10年間を限度としていることを指摘し、他方新しく建設される小学校は少なくとも10年以上は使用される以上、施行協定書は今回の小学校以外の土地利用は想定していたとは到底言えないと回答しました。

この回答に対し、区見解は、施行協定書第7条3項は土地利用の範囲や障害物を限定するものではないと主張されていますが、財団ご回答は、区の土地利用の範囲を限定すべきとか、障害物を限定すべきとは、一度も述べた事実はありません。

すなわち、財団ご回答(p4)は、施行協定書7条1項は“支障とならない”障害物の除去まで求めていることと、同条3項では請求期間が使用開始日から10年間を限度としていることを指摘したものです。

その意味で、区見解は、通知財団が区の土地利用の範囲について容喙しているかのような誤解を区民に与えかねないものであって、このような歪曲は、建設的な議論に有益でなく、むしろ害悪であるため、厳に慎んでもらいたく、強く申し入れます。

#### 5 区は一方的に守秘義務条項に違反しようとした

<区見解4①について>

通知財団は、もともと公開自体に反対していたものではなく、区が施行協定書第16条により守秘義務が課せられているにもかかわらず、各施工者の意向を一度も確認せずに、一方的に「公開情報とさせていただきます。」(本件申入れp1)と告げてきたため、守秘義務違反となる可能性をお伝えしたものです。

通知財団が指摘した後、令和7年5月29日に、区から通知財団に対し、守秘義務解除についての意向を尋ねてきたところからすると、区は本件申入れの時点では、守秘義務条項を把握されていなかったものと理解しています。

## 6 土地の価値下落の根拠はない

<区見解4③について>

財団ご回答では、「本件申入れでは、杭等の地下構造物が存置された場合には、土地の価値が“当然”に下がるとされています。

他方で、上記にあげた⑦杉並区立高円寺中学校、⑧杉並区立神明中学校及び⑨杉並区立桃井第二小学校は、それぞれ既存杭が存置されていると認識していますが、それら各学校が新設された前後で、杉並区の貸借対照表では、各土地についてどれくらいの金額の差が生じたのでしょうか。査定額を裏付ける客観的根拠とともにお示しください。」とご質問をしました。

これに対し、区見解では、「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見直しは行って」いないとしています。

しかし、通知財団が、お尋ねしたのは、減価償却の有無ではなく、杭等の存置により“当然”に土地の価値が下がるとされていたので、貸借対照表で土地の再評価を行っているかどうかという点でした。

つまり、区としては、“当然”に土地の価値が下がるというご認識であれば、土地について評価し直して、貸借対照表に反映させているかどうかをお尋ねしたものです。

ここでも、当職は、区が通知財団の質問を故意に曲解しているとの懸念をもっております。

なお、ついでながら減価償却についても述べれば、行政財産であるか否かに関わらず、土地について減価償却がないのは当然です。

また、本土地区画整理事業では、小学校建設のための土地として用途が確定しており、その小学校建設に“支障がなく”さらには“地盤の安定に資する”杭等の存置が、“当然に”価値を下げるといえるだけの確たる根拠はありません。

## 7 区は約1カ月半経っても他の方策を示していない

<区見解4④について>

区は、「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」(区見解 p3) としていますが、令和7年5月1日付け本件申入れでも他の方策によるべきと、すでに述べられているところですので、5月1日から今回の6月13日付け区見解まで1カ月半近く、区は具体的な進展をしていないものと認識しています。

他方で、区は「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。」とお尋ねですが、これに関しては、その後令和7年7月4日に、第1回の意見交換会が行われました。また、今後も意見交換会が継続されることになっておりますので、その機会に詳細なご説明をいたします。

## 8 井戸(約250 m<sup>3</sup>/日)に代替する備蓄水の量について具体的説明はない

<区見解4⑤について>

財団ご回答では、「井戸を撤去しても、十分代替できる飲料水確保の具体策を、客観的根拠とともにお聞かせください。」とお尋ねしました。

これに対し、区見解では、「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。」としています。

つまり、区は、飲料に利用できることが確認されている既存の井戸を撤去しながら、その代わりに備蓄水で対応するということですが、当該井戸の代わりとして備蓄する飲料水の具体的な量はどのくらいでしょうか。

備蓄水の具体的な量も示さずに、飲料に利用できる井戸の代替性を主張されても、合理的な判断はできかねます。

既存井戸の1日あたりの揚水量は、実績ベースで250 m<sup>3</sup>程度です。その井戸を埋め戻すのは貴重な飲料水源の喪失であるだけでなく、災害時の区民の生命と健康に直結する問題でありますので、井戸に代替するだけの備蓄水の具体的な量をご教示ください。

小学校のみならず、地域BCPの観点で捉えていただくことが重要と考えております。

なお、ついでながら申し上げれば、東日本大震災当時、阿佐ヶ谷駅周辺には多数の滞留者が生じ、その人々を杉並区庁舎で受け入れた事実からすれば、ことは阿佐ヶ谷地域の住民だけの問題ではないことは明らかであり、その点も考慮したうえで、備蓄水の量と現時点での防災井戸の計画をご回答ください。

## 9 令和6年のスケジュール変更は区の要望でもあった

<区見解5について>

施行協定書のスケジュールは2020年（令和2年）6月に設定され、その後2024年（令和6年）8月に、1年延長の改定がされました。

この際の1年延長の要因は、新型コロナウイルス禍、ロシアのウクライナ侵攻、円安の急激な進行に伴う諸物価高騰等の要因で、新病院建築の契約締結が7.5か月遅れたことのほかに、区の事情で学校建築準備が4.5か月延びたためです。

当時延長の要因となった外部的事情は変わらないにもかかわらず、区が延長を必要とするときは認め、今般の延長についての区の言い分を見るにつけ、区の一貫性に欠ける対応に不信感を持たざるを得ません。

本件土地区画整理事業は、あくまで共同事業であって、その共同事業者らが協力し合うことが必要です。

今回の延長も上記の社会経済状況の変化が更に顕著になり深刻な人手不足による人件費や諸物価高騰が続いていることが影響しております。解体廃材の処理や解体事業者の労働条件の厳格化などもその延長線にあります。さらには気候温暖化の影響で過酷な作業環境から休憩時間の延長等も加わっております。このような外部環境の変化は誰もが認める事実と考えます。

## 10 外部的要因によってスケジュール変更が必要となった

<区見解5について>

区見解では、解体工事スケジュールについて、「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。」としています。

まず、区見解は、各外部的要因が令和6年8月時点で存在していたのであるから、スケジュール変更はその時点で報告できたであろうというものとして認識していますが、これは、各外部的要因が生じれば直ちにスケジュールに影響が生じるという極端な理解を前提としています。

すなわち、各外部的要因が存在していることと、それにより具体的な解体工事のスケジュールに影響が生じるまでの間には、ある程度の時間差があるのは当然のことです。

例えば、大規模地震といった外部的要因であれば、解体工事スケジュールへの影響は直ちに起こり得ますが、他方で、新型コロナウイルス禍の経済への影響がどのようなものかは、その都度定量的に把握できるも

のではありません。新型コロナウイルス禍によって、経済に影響が生じ、それにより本件の解体工事スケジュールに影響が起これるには、それなりの時間経過があるのは、当然のことです。

ここでも、区は、ごく常識的な事柄についてすら、ことさら通知財団の主張を歪曲しているものと認識しています。

さらに、区見解では、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などが想定されるとされていますが、金銭補償などが生じる法的構成、その根拠条文、具体的な金額及び算出根拠をお示しください。なお、通知財団としては、それらについてのご説明もないうまま、そのような金銭補償などが生じるとの見解に同意することはできかねます。

また、スケジュールの変更が明らかであると区が認識していることからすると、金銭補償などを低減等するために区としてはどのような具体的対策を取られているのでしょうか。

区の認識よればスケジュールの変更により金銭補償などが想定されているにもかかわらず、漫然とその具体的対策をとっていないとすれば、その不作為の合理的な理由とそれを裏付ける客観的根拠はどのようなものでしょうか。

スケジュールの短縮に関する、実践的、実務的、技術的な協力を二の次にして、スケジュール変更の責任のみを追及し、金銭的補償をほのめかすといった手法であれば、極めて皮相的で安易な行政手法と言わざるをえません。

今一度、共同事業を前進させるために、各共同事業者がそれぞれの協力を集中すべきと考えます。

#### 1.1 区は遅くとも令和6年5月22日にはスケジュール変更を認識していた 〈区見解6について〉

区は、通知財団が「工期延期についても、遅くとも2024年（令和6）5月22日（当時区に対し書面を提出済みです。）には杉並区土地区画整理事業の担当にお伝えし」（財団ご回答p6）た点について、区は、「工期延期の可能性について触れていたものであ」って、「施行者会の場での正式な申入れでもな」としてしています。

区という「可能性」や「正式な申入れ」といったレトリックが実質的にどれだけの意味があるのか判然としませんが、少なくとも、区は、遅くとも2024年（令和6）5月22日には、通知財団の工期延期について認識していたこととなります。

## 1 2 区は他の小中学校で工期を延期している

<区見解7について>

区は、現在、以下のとおり工期延期をしています。

- ④ 高井戸小学校の増改築工事・・・・・・約6カ月
- ⑤ 中瀬中学校改築工事・・・・・・約3カ月
- ⑥ 荻窪地域区民センター改修工事・・・・約3カ月

これについて、区見解は、本土地区画整理事業は施行協定書に基づき第三者で進めている事業であり、小中学校の工事と本土地区画整理事業と同一視することができないとしています。

しかし、上記の事例は、いずれも学校の生徒やその保護者だけでなく地域住民といった第三者に影響を与えるものであり、その本質において何らの差はありません。

区は、片方で自身の工事の延期をしておきながら、他方で通知財団の解体工事のスケジュール変更を非難していますが、ここでも一貫性に欠けると言わざるを得ません。

## 1 3 全国的に工期の延期や計画の見直しは発生している

昨今の経済・社会情勢の不確実性の高まりにより、他にも再開発事業の遅延が生じていることは、前回の財団ご回答でもお伝えした通りです。

具体的には、中野サンプラザ跡地の再開発が建設費高騰で頓挫した事例がそうですし、さらには、全国で市街地再開発計画の見直しが相次ぎ、進行中の事業のうちじつに8割弱で完了時期の延期や費用の増加が起きています（2025年3月25日付け日本経済新聞）。

(<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUC0627ROW5A100C2000000>

/)

以上が、ご返信になりますが、最後に一言申し上げます。

通知財団は、河北総合病院を新たに移転新築し、令和7年7月1日に開院いたしました。従前以上に「地域医療支援病院」として、杉並区を中心とする地域住民の方々の健康を守る、地域の中核病院の役割を果たすべく粉骨砕身する決意を新たにしております。

区におかれましても、学校関係者、地域住民の方々の将来にわたる安全で住みやすい町づくりを目指した、本土地区画整理事業者の共同事業者として事業を完遂させることが本義であることを今一度想起していただきたくお願いいたします。

敬具



令和7年6月19日

社会医療法人 河北医療財団 御中

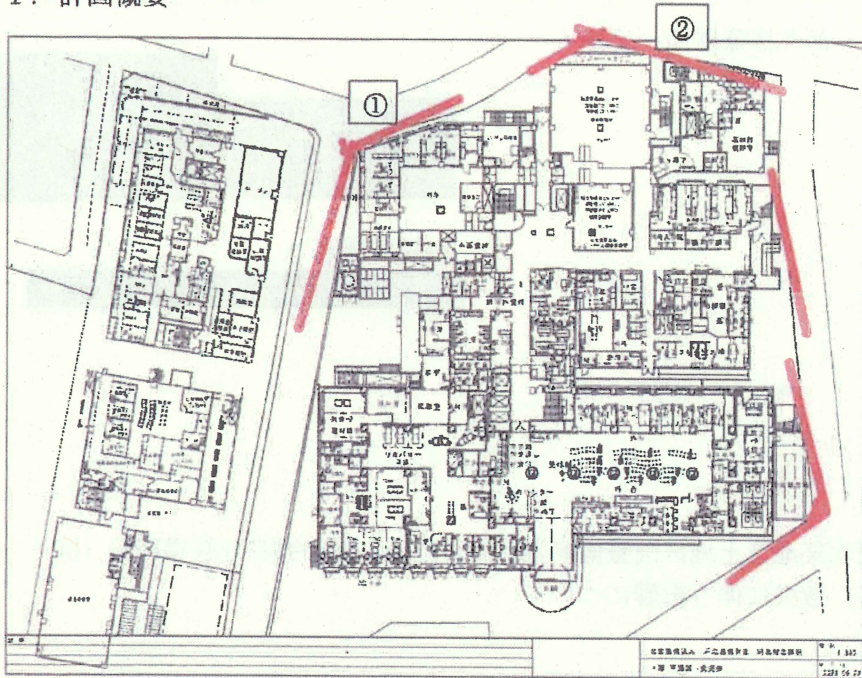
地質評価協力

「阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整備事業」における、既存病院の基礎部分（杭・基礎・山留等）撤去に伴う影響について

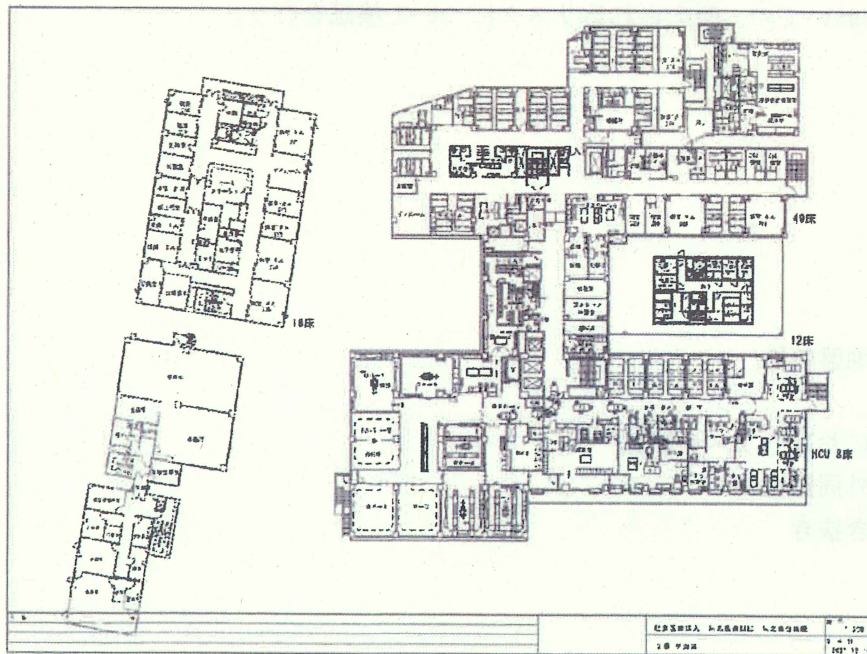
本見解書においては、当該地の地盤特性の検証、及び杭を含む地下構造物を撤去する場合における、懸念されるリスクについて検証を行う。

1. 計画概要
2. 当該地の地盤特性
3. 解体工事におけるリスク検証
  - ① 地下外周壁撤去
  - ② 杭引き抜き
4. 総評

1. 計画概要

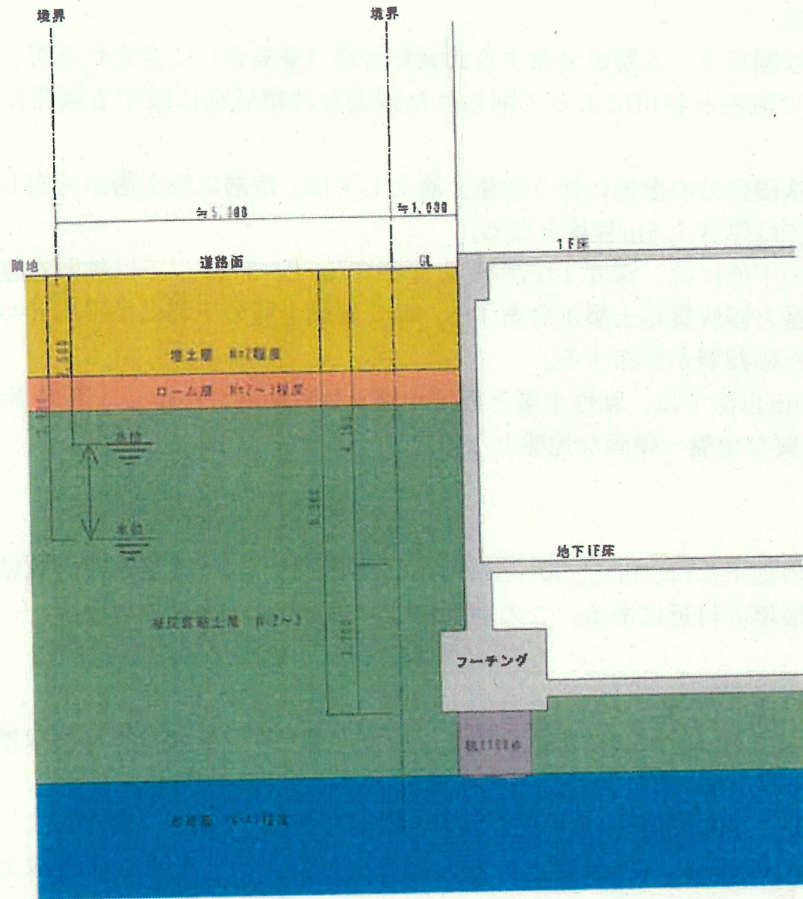


敷地全体 配置図 ——— 境界近接部 (地下室あり)



地下構造物 平面  
\*杭も含む全面撤去

境界との断面 ①部分の断面模式図



## 2. 当該地の地盤特性

### 1) 地質構成

調査地は関東ローム層が分布する武蔵野台地（豊島台）に含まれるが、敷地の東側で阿佐ヶ谷川によって削られた軟弱な沖積低地に接する場所に位置する。

今回の基礎部分の撤去に伴う対象土層としては、表層に埋土層が分布し、特に東側では厚さ 1.5m 程度となる。

埋土層の下部には、深度 10m 程度まで平均  $N=2\sim3$ （4 以下は軟弱地盤）のローム層と凝灰質粘土層が分布する。凝灰質粘土層の下部には平均  $N=41$  の締まった砂礫層が分布する。

深度 10m 以深では、粘性土層と砂質土層及び砂礫層が分布し、平均  $N=23\sim50$  の良質な地盤～硬固な地盤となる。

### 2) 地下水

調査地の地下水は、GL-2.50～-3.90m で観測され、ローム層と凝灰質粘土層との地層境界付近にある。この地下水は、溜まり水と想定される。

### 3) 解体時の地盤特性

表層の埋土層は、コンクリート片やレンガ片等のガラを含む不均質な地盤となる。

ローム層と凝灰質粘土は、 $N$  値 4 以下の軟弱な地盤であり、一般的にはこれらの地盤は、一度改変させると泥濘化し強度低下を生じる特殊土である。

支持層となる砂礫層は、一般に武蔵野礫層に相当し、 $N$  値にバラツキがあり、部分的に粘土層や砂層を挟む傾向がある。

また、地下水は溜まり水と想定され、雨後や季節によっては地下水の上昇などの変動の可能性がある。

以上の地盤特性を踏まえると、地下構造物の撤去時では、地盤の緩み（埋土層、砂礫層）や地盤の強度低下（ローム層、凝灰質粘土層）が生じる可能性がある。

### 3. 解体工事におけるリスク検証

#### ① 地下外周壁撤去

今回の計画においては、境界より $\approx 1.0\text{m}$ 程度の近接の地下外周壁の撤去も予定されている。外周壁の撤去工事においては、外周壁よりも外部側に仮設の山留を設置する。今回は地下水位の関係で、安全確保の観点からシートパイルが選定される予定である。

設置後に地下外周壁を、重機により撤去していくことになるが、地下外周壁と山留、そして隣地側の地盤はつながっており、解体時の振動が伝搬する事は容易に想像できる。また地下水の変動により、土の粒子間の水分がなくなっている状況においては、この振動が地盤沈下を促進してしまう可能性は十分に考えられる。(図-1)

次に、撤去後には地下部分の埋め戻しを行い、その後地上より仮設で設置されたシートパイルの引き抜きを行う。この場合、シートパイル本体及びその周辺土も引き上げられ、空隙が生じるので、流動化処理土やセメントミルクなどを注入しながら引き抜く事になる。この時にシートパイルによって保たれていた水位が解放され、地下水位が変動する可能性は考えられる。

さらに、境界に沿って線状に引き抜かれた空隙により、外部側の地盤が境界側へ動く可能性も否めない。(図-2) 実際に軟弱地盤においてはシートパイルの撤去後に周辺地盤の沈下が起こった事例は数多く発生している。

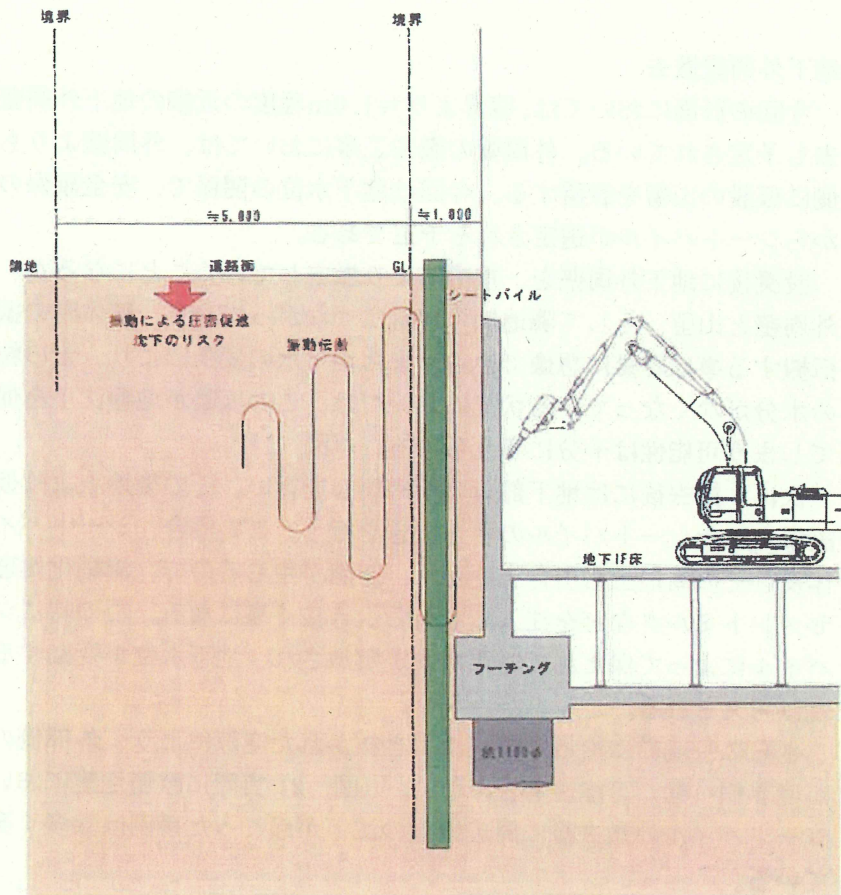


図-1 外周壁解体イメージ



## ② 杭撤去

今回の計画において杭の撤去が予定されているが、通常は杭頭を露出させ、杭と杭の周辺の地盤をケーシングを用いて縁切りを行ったのち、杭本体をワイヤー掛けし、引き抜く工事が行われる。

しかしながら、今回の杭頭はGL-6.5m程と非常に深いため、地下構造物（杭以外）を撤去した後に、地盤面まで埋戻しを行い、地上部から筒状のケーシングを挿入しながら、杭本体を破砕する工法が予定されている。

引き抜きの工法に比べれば、杭孔壁はケーシングで保護されており崩壊しづらい工法であるので、今回の工法選定では妥当な工法と思われる。

しかしながら孔壁の埋め戻しには、流動化処理土を使用するが、水位がGL-2.5m～3.9mとなっており、杭孔への流入の可能性もあり、流動化処理土の十分な固結の確保は難しい状況であり、孔壁への部分的な崩壊はリスクとして考えられる。

また、杭頭以浅は埋戻し土となっており、ケーシング引き抜き時などにおいて部分的な崩壊を起こすリスクは高いと思える。これが境界近辺で起こった場合は、道路面や近隣家屋部分の地盤沈下などのリスクは懸念される。（下図）



#### 4. 総評

今回の計画地は、「2. 当該地の地盤特性」でも述べたように、解体時に地盤の緩みや地盤の強度低下が生じる可能性がある。

地下構造物のすべての撤去を行う事は、現時点での解体技術において適正な施工を行っても、周辺環境へのリスク（特に地盤沈下）は存在すると思われる。

実際に、平面図上の②の地点などは、何らかの原因で、現状でも100mm程度の道路面の沈下も見られている。（写真①）

また、昨今の首都圏での建設工事においては、周辺環境への配慮も含め出来るだけ既存構造物を存置する事が多い。

これは地下工事における安全面においても、既存地下外周壁を山留などへの仮設利用することが、周辺地盤の変動を少なくする手段として有効であるからである。

また、既存杭を引き抜く事で、新築時に品質上多くの問題を抱える事もある。既存杭引き抜き個所に干渉する形で、新築杭を構築する時に掘削バケットが地盤強度の低い方へ寄っていく現象が多くみられ、杭の鉛直精度を保持する事が難しい場合がみられる。この場合、補正するには多くの時間と費用が掛かってしまう。

以上より、新築の小学校の設計段階から、より安全でより高品質の新築工事を行う為に、既存構造物を出来るだけ存置し、その位置を考慮した設計を行うのが解体時のリスク及び新築時のリスク軽減の為には望ましいと思われる。

以上

参考写真



写真① 前景



同上 近景