

7杉並第 31157 号
令和7年9月2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

「令和7年6月13日付け「7 杉並第 15406 号」に対するご返信」に対する見解等

令和7年7月14日付にて、貴法人より通知のありました「令和7年6月13日付け「7杉並第 15406 号」に対するご返信」について、以下のとおり区の見解をお伝えします。

○「河北医療財団がお伝えしたいことのまとめ」について

- ① 前段の「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。」については、存置可能な範囲は限られており、存置させたら地盤が安定するという根拠は何ら示されていません。また、「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。」とのご指摘がありましたが、令和7年7月15日に貴法人へ提示した■■■■■の報告書のとおり、杭及び地下構造物の撤去を行った場合も適切な対策を講じることによって現状と同等程度の地耐力が確保できると考えています（詳細は後述）。
- ② 「杉並区の他の小中学校でも杭は存置されたままです。」については、これまでも申し上げているとおり、貴法人が示す学校解体及び建設時における既存杭存置の事例については、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ため、スケジュールや費用の観点から存置したものです。また、区が行った説明会における回答については、上記理由を前提に回答したものであり、土地を現に利用する貴法人が、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。）上の撤去義務を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。
- ③ 「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。」については、区ではこれまで共同施行者の一員として、櫻興産株式会社とともに関係権利者や関係機関と協議・折衝を行ってまいりました。また、この度の解体にあたっては、工期の短縮のため車両動線の助言などを行ってまいりました。貴法人においても、学校関係者をはじめ地域住民に広く理解が得られるよう施行協定書に基づく事業の円滑な推進に努めていただくようお願いいたします。

1. 「1 []は杭等の引き抜き後地盤沈下の可能性があるとしている」について

「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。」とのことですが、具体策については、7月15日に「阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業施行地区 C 街区における地下構造物等の撤去に関する地盤対策等検討報告書」(2025年6月30日 []作成)を貴法人担当者にお示ししております。この報告書は、一般的な見解ではなく、本地区 C 街区における総合病院の地下構造物等の撤去後における地盤対策として、地下躯体撤去範囲は流動化処理土により埋め戻し、杭部分は PG 工法による杭引抜・セメントミルクによる埋戻しの対策を講じることで、既存地下構造物等を撤去した場合でも、既存同等程度の地耐力は確保できることが示されており、区も同様の見解です。

2. 「2 他の専門家([])も[]と同じ見解である」について

今回、[]から示されたものも、あくまで一般的な見解であり、前述のとおり、杭等の撤去後の埋戻しを適切に行うことで、現在と同等程度の地耐力は確保できるものと考えます。

3. 「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」について

前述のとおりです。

なお、ご指摘の福岡市立平尾小学校の事例については、判決が出たとの報道には接しておりませんが、そもそも、他自治体の個別の訴訟について区は見解を示す立場にありません。

4. 「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」について

貴法人は施行協定書第7条1項について、「“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」と主張していますが、再三申し上げているとおり、支障となるかならないかを判断するのは貴法人ではなく、将来の土地利用者である区であり、区は、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除去すべきと考えております。

また、繰り返しとなりますが施行協定書第7条3項の規定は、あくまでも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ものに負わせ(第1項)、例外として引渡し後に貴法人で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。以上の区の主張のどこが「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」との批判になるのか、全く理解いたしかねます。

5. 「5 区は一方的に守秘義務条項に違反しようとした」について

貴法人による「7月14日付文書」p4では、区が「一方的に「公開情報とさせていただきます。」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」としていますが、一方で貴法人による「5月20日付文書」p.4では「協議内容の公表を同意しない理由はこれまでも述べ

たとおりですが、今後、C 街区にとどまらず、A 街区の検討内容や、病院も関与する保留地の処分内容も、C 街区同様に「透明性の確保」を理由に検討段階で公表される懸念もあり、区は守秘義務を守るべきと考えます。」と具体的な公表の手続きの問題ではなく、検討段階で公表することについて懸念を示しており、貴法人が公開自体に消極的であったことは明らかです。

6. 「6 土地の価値下落の根拠はない」について

「6 月 13 日付文書」p.3において「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。」と回答していますが、これは「5月 20 日付文書」p.5にある貴法人からの質問「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共にお示してください。」との問いに対して、根拠と共に答えたものです。しかしながら、この回答の根拠となる「減価償却がないことから」の部分のみを切り取り、貴法人において「区が通知財団の質問を故意に曲解している」とすることは甚だ遺憾であります。貴法人自らが「5月 20 日付文書」で行った質問について今一度ご確認すべきと考えます。

なお、杭等地下構造物の残置による土地の価値下落の根拠については「6月 13 日付文書」p3にも記載しておりますが、不動産鑑定士から「対象不動産の地中に、従前建物の地下構造物等が存置された場合を前提とすると、土地利用上の制約から、当該地下構造物等を撤去及び処分する必要がある。よって、対象不動産の土地価格を求める際は、対象不動産の更地価格から地下構造物等の撤去及び処分費用相当額を控除する必要があることから、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おります。これが価値下落の明確な根拠です。それでも貴法人が地下構造物を存置しても土地の価値は下落しないと主張するのであれば、その根拠を示す必要があると考えます。

7. 「7 区は約1か月半経っても他の方策を示していない」について

前述のとおりです。

8. 「8 井戸(約 250 m³/日)に代替する備蓄水の量について具体的説明はない」について

繰り返しとなりますが、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くため、備蓄水のみでの対応を想定しているわけではございません。また、「7月 14 日付文書」で、貴法人は「東日本大震災当時の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、その点も考慮した上で、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。」としていますが、帰宅困難者対策として、一斉帰宅抑制のPRや、民間の協力も得て一時滞在施設の確保にも努めているところです。また、発災時の対応ですが、各学校等に開設する震災救援所において耐震化工事が完了した応急給水栓を設け、災害時も水道水が利用できるよう備えているほか、食

料用と飲料用をあわせて 364 箱(1箱 2L×6本)の備蓄水や、都による応急給水ステーションを利用するなど、様々な方策により災害時の飲料水等を確保しています。また、改築後の杉並第一小学校には、防災井戸を設置することとしており、具体的な計画については、今後、学校及び防災部門で検討していきます。

なお、現在の井戸については、「6月 13 日付文書」によりお伝えしたとおり、新たに整備する小学校のグラウンド・校舎に干渉するため存置は不可能です。

地下水の揚水量については、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき規制されています。現在の井戸は同条例の施行前に設置されたため、揚水規制の対象外であるとはいえ既存不適格であり、大量の揚水を続けることは同条例の趣旨に反するとも考えられ、このことから井戸を承継できません。

9. 「9 令和6年のスケジュール変更は区の要望でもあった」について

貴法人は、令和6年8月1日改正時における土地区画整理事業のスケジュール変更の要因には、区の事情によるものも含まれるとしていますが、そのような事実は無く、以下のとおり、区の学校関係工事の期間は当初から全く変わっていません。

令和2年当時の施行協定書上の学校の工事期間は、建築 24 か月、既存校解体 12 か月の 36 か月間としておりました。その後、貴法人の関係工事期間の変更に伴い、新小学校の建設工事の着手は令和9年1月となったことから、学校の引越しに必要な長期休業期間と合わず引越し期間が確保できないこと等を考慮し、建設工事は令和 11 年 3 月までの 27 か月間に延伸しましたが、既存校舎の解体期間を精査し 9 か月間に短縮したことから、学校関係工事の工事期間は 36 か月間のまま変更しておりません。

10. 「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」について

繰り返しとなりますが、貴法人は今回のスケジュール変更についても外部的要因により生じたものとしていますが、これら外部的要因は、全て令和6年8月の施行協定改定時以前から存在しているものであり、令和6年8月に改めて設定したスケジュールに影響を与える事情とはいえません。また、貴法人は深刻な人手不足による人件費及び諸物価の高騰が続いていることや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いるといった社会経済状況の変化を理由としていますが、これらは貴法人の金銭的な負担につながる可能性はあるものの、工期の延伸に直結する理由にはならないと考えております。

なお、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損害については、地権者に生じるものであり、賠償責任の法的根拠や具体的な請求額は、他の地権者に影響を及ぼすことから、区の一存で回答すべき内容ではないと考えます。また、「7月 14 日付文書」p.8 では「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」としてありますが、それを考え提案すべきなのは、一義的に遅延の原因者である貴法人であると考えます。

11. 「11 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」について

繰り返しとなりますが、貴法人は、「区は、遅くとも 2024 年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になる」としていますが、当時、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たため、区は、その場で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。担当者レベルの打ち合わせの場で一方的な提案を行ったことをもって、施行協定書第 13 条2項に規定する「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」を遵守したとはいえないと考えております。

12. 「12 区は他の小中学校で工期を延期している」について

前述のとおりです。

13. 「13 全国的に工期の延期や計画の見直しは発生している」について

本件のスケジュールは本件の事情に照らして考えるべきであり、区の考えは前述のとおりです。

以上が貴法人から返信された文書に対する区の見解となります。

改めて申し上げますが、区としましては、現に当該土地を利用する貴法人が、施行者三者で取り交わした取り決めに基づき、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地中障害物等を、全て除去すべきと考えており、将来長きにわたり子どもたちや区民が利用することとなる敷地において、負の遺産ともいえる地中障害物等を存置することは、地域の理解を得ることは到底できないと考えます。

仮に、貴法人が主張されるとおり、地中障害物等の一部を存置するとしても、全て除去・処分するために要する費用や、解体工期の延伸に伴い追加で発生する補償・費用等は、原因者である貴法人において負担すべきと考えます。

土地区画整理事業の完遂はもとより、当該地域で学び育つ子どもたちの将来と、安全で住みよいまちの維持・向上に向けた、貴法人の誠意ある対応を求めます。