

## 10・27「施設再編整備計画の学習会」(2)

★☆☆松尾ゆり（杉並わくわく会議・杉並区議）さんのお話し★☆☆

土壌の汚染対策は万全にできるのか？

杉一小を河北病院用地に建てることに不安を持つ方は多くいます。

一般的に病院の跡地は、基本的には土壌汚染地と言われているからです。

まして、河北総合病院は1928年（昭和3年）開院で、今年は創立90周年ということです。昔はずさんな管理だったので土壌汚染があると考えるのは当然のことでしょう。有害薬品、放射線物質、注射針など etc 汚染物質は必ずあると思われます。

区画整理事業の仕組みの豊洲汚染問題を（1）でみてきたように、

（第1）に、汚染地と普通地の交換であり、（第2）に、土地評価の問題では、やはり、土壌汚染対策が行われる前提で病院用地が不当に高く評価する恐れがある。（第3）に、万が一、あとから汚染が発覚した場合、東京都のように区が請求を放棄してしまう可能性も否定できません。豊洲とそっくりな構図です。

土壌汚染対策については、学校を建てるのだから、土壌を全面入れ替えると思いたいですが、区の委託調査によれば、予定地の土壌を3mの深さで全面入れ替えすると、7億円以上の経費がかかるとのこと。はたして河北病院が、新河北病院建設の経費にくわえて、7億円を負担して土壌入れ替えを行うかどうかわかりません。盛り土をただけで終わる可能性もあります。

用地の安全性をしっかりと確保できる協定を結ぶべき

ですから、土壌の安全性は現在の大まかな協定だけでは担保されないので、別協定できちんと保障すべきです。

汚染が残った場合の病院側の責任、金銭的に解決するなどの条項を盛り込んだ、具体的な協定を河北病院と結ぶべし。

### 民間病院の利益優先ではないのか？

2017年5月、区の阿佐ヶ谷北地区の開発計画が公表されたのですが、この計画は、河北病院と地主さんの利益のために行われる規制緩和（容積率の引き上げ）が本命であることを松尾さんは指摘しています。

病院側は総床面積32000㎡以上の建物を希望しているのですが、予定地である「けやき屋敷」は約10000㎡に対し容積率が200%と、20000㎡までしか建てられません。

そのため、200% → 300%に容積率の緩和を求めています。

しかし、それは病院の経営上の必要にすぎません。容積率緩和は住環境の悪化を招くものとなります。

(注) 建蔽率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100%

容積率 = 延べ面積（各階の床面積の合計） / 敷地面積 × 100%

### 区が損する土地交換

先に述べたように、河北病院用地は土壤汚染地なのですが、実は、この土地は、旧桃園川に接していて、区の花ざりマップでも「浸水地域」とされてもいるのです。今日のフィールドワークでも、フェンスの内側は陥没（沈下）して配管が露出していたり、フェンスが傾いてしまっていたのを目にすることができたと思います。

そのような土地と、駅前の中杉通りに面した一等地にある杉一小との土地交換は、区が大きく損をするものと言えるでしょう。

権利交換においては、「照応の原則」が満たされなければなりません。交換されるそれぞれの土地の位置、地質、土質、水利、利用状況、環境等が大きく変わらないことが必要です。

しかし、二つの土地は明らかに照応しません。土地区画整理法にも反していますし、区が損をする計画といえます。

### 事業費用にも問題

事業費用にも問題があります。区のホームページにも載っている河北病院、けやき屋敷、杉並区の3者の

協定書では、第5条に「土地区画整理事業の施工に関わる費用については保留地の設定および処分により充当する」とあります。

(注)「3者の協定書」は区のホームページの「杉並第一小学校等の整備」に協定書全文が載っています。

区画整理事業では、用地の権利者が土地を提供して“保留地”とし、それを売却して、「事業費」を生み出す方法が一般的に行われています。しかし、公共施設の建設や移転が絡むと、保留地の大半を自治体が購入することで、他の権利者が負担せずに、開発事業を行うケースが各地に多くあります。

阿佐ヶ谷の事業においても、保留地をすべて区が購入することになりはしないでしょうか。そうならば他の当事者は事業費の負担なく事業をおこなうことになり、こんな“おいしい話”はないわけです。

続き→ (3) へ                  文責   ノビス