

広沢国有地及び隣接する市有地の活用について

1 市における広沢国有地取得要望の経緯

和光市広沢4823-8外2筆(2, 257. 20㎡)の国有地の利用について、市はひろさわ保育園の建替用地として平成24年6月に関東財務局に対し取得要望を提出し、平成26年8月までに購入する予定としている。関東財務局への要望における当初の段階においては、園舎について現状と同様に一階平屋建てとして検討していたが、その後、民間資金の活用や建物の高度利用、隣接する市有地との一体利用について検討し、平成25年8月の政策会議では、有効的な活用を引き続き検討していくものとした。第四次総合振興計画実施計画(平成26年度～平成27年度)においては、平成26年度に約4億7千万円の購入費用を計上しているところである。

一方、独立行政法人都市再生機構(以下「UR」という。)とは、市としてもかねてよりの懸案事項であった西大和団地における団地再生に向けて協議を続けてきたところである。今般、当該国有地と隣接する市有地について、西大和団地における団地再生に向けた活用の可能性(詳細については後述)が選択肢の一つとして出てきた。

現在、URとは詳細条件について協議を進めているところであり、調整は今年度末までかかる見通しであるが、市としては西大和団地における団地再生に向けた活用が現時点においては最有力案であると考えているところである。

このことから、平成26年度予算編成においては、当該国有地の購入費用の計上を見送ることとした。

2 国有地及び市有地の活用(別紙1参照)

(1) 活用の概要

当該国有地については、URが国から取得する。また、隣接する市有地(消防署跡地及びひろさわ保育園敷地)については、市がURへ売却する。URは国有地と市有地を一体的に活用し、子育て世帯など新たな住民の呼び込み、誰もが安心して暮らせる西大和団地への団地再生を推進させるための団地を建設する。その際、保育園など公共活用できる施設を団地の一部に合築する。

工事の第1期としては、国有地と消防署敷地部分に団地及び保育園を建設し、ひろさわ保育園の機能を移設した後、第2期として国有地の残部と現ひろさわ保育園敷地に団地を建設するものである。

(2) 本事業実施の理由

西大和団地は、市全域の高齢化率が約15%であるのに対し、西大和団地は約3

7%と著しく高い状況にあり、市政運営においても西大和団地の再生は大きな課題であると認識していた。

一方、URは、団地再生に向けた方向性の検討を住民との間で実施し、課題の解決に向けて検討していた。

今般、市が国から取得予定の国有地と隣接する市有地に新たな賃貸住宅等を建設することにより、西大和団地が抱える課題に対応できる可能性があるため、国有地と市有地をURが取得する可能性について、市とURで協議してきた。

市としては、後述のとおり、団地再生については現状の課題を解決するため支援していくという必要性を認識するとともに、本事業についても市の厳しい財政状況が継続する中で、ひろさわ保育園の建替について用地取得費用及び建設費用の低減が見込めること、良好な団地を建築することで新たな住民の呼び込みを図ることができること、市有地の有効活用が図れることなどのメリットがあるため、最有力案として検討することとした。

3 西大和団地における団地再生について

(1) 団地再生への動き

URは、平成19年度に平成30年度までの方向性を定める『UR賃貸住宅ストック再生・再編方針』を策定し、昭和40年に建設された西大和団地の今後の建物の老朽化対策、団地の整備のあり方について、団地再生（一部建替え）という方針を示した。この方針を受け、URでは、平成24年度より住民との間で勉強会等を開催し、西大和団地の住民と団地再生に向けた意思疎通を図ってきたところである。なお、平成24年度の勉強会においては、団地の将来像について「誰もが安心して暮らせる西大和団地」というコンセプトを定め、平成25年度の意見交換会においては、「早期に実現可能なこと」として、コンビニの誘致や散歩コースの整備、集会所等の整備方策を検討したところである。また、平成26年度以降についても「さらに検討が必要なこと」として、多世代交流のしかけ、商店街の活性化、子育てしやすい住宅の提供などを意見交換会において引き続き検討することを予定している。

(2) 市が団地再生を支援する理由

市では、西大和団地の団地再生について、年に数回、URと情報交換を行ってきた。この協議の中において、URとしては、今後の団地再生を進めるためには建物の有効活用を図りたいが現状の高度地区等の規制では支障があること、現状の団地内では新たな取組に係るに敷地がなく事業の展開に大幅な時間がかかること、国の補助金

を活用しなければ事業の実施が難しいことなどの課題があるため、市に対して事業に協力してほしい旨の要請を受けた。

西大和団地の団地再生が進むことは、住民にとって生活環境が向上するだけでなく、良好な市街地の整備が進むことで市の住宅都市としての魅力の向上へとつながることになる。その他、現状の大きな課題である高齢化への対策、新たなコミュニティの醸成、防災機能の強化により安心・安全なまちづくりにつながるなど市にとっても多くのメリットがある。また、以前より西大和団地自治会からの要望もあり、今後とも西大和団地に住み続けたいと思う住民を様々な面において支援するためにも、市としても団地再生について積極的に関与することが必要であると判断した。

(3) 市の支援への取組

市の取組として予定している主な内容は、次のとおりである。

- ア 都市計画マスタープランにおける位置付け
- イ 高度地区、用途地域等の基準見直し
- ウ 市有地（消防署跡地及びひろさわ保育園敷地）の売却
- エ 住宅市街地総合整備計画の作成

(4) 協定の締結

2月上旬に、市とURは西大和団地周辺地域において良好な市街地整備をともに進めていくことを目的とした「理念協定」（別紙2参照）を締結する予定である。また、3月を目途に、市とURが今後の団地再生事業において相互に協力していくために必要な詳細条件などを定めた「基本協定」を締結する予定である。「基本協定」に掲げる事項については、主に次の事項を予定しており、今後調整していく。

- ア 市有地売却、土地権利関係
- イ 保育園関係
- ウ 高齢者・障害者等福祉対策事業関係
- エ その他、URへの要望事項