

平成 2 6 年

# 全 員 協 議 会 記 録

平成 2 6 年 3 月 2 4 日

和 光 市 議 会

## 全 員 協 議 会 記 録

◇開会日時 平成26年3月24日（月曜日）  
午後 1時30分 開会 午後 2時32分 閉会

◇開催場所 全員協議会室

◇出席議員 17名

議 長	菅 原 満 議員	副議長	栗 原 次 男 議員
2 番	金 井 伸 夫 議員	3 番	熊 谷 二 郎 議員
4 番	須 貝 郁 子 議員	5 番	田 上 安 男 議員
6 番	吉 田 武 司 議員	7 番	阿 部 かをる 議員
8 番	村 田 富士子 議員	9 番	佐久間 美代子 議員
10 番	吉 田 けさみ 議員	11 番	待 鳥 美 光 議員
12 番	駒 井 政 公 議員	13 番	赤 松 祐 造 議員
14 番	猪 原 陽 輔 議員	16 番	齊 藤 秀 雄 議員
18 番	芥 藤 克 己 議員		

◇欠席議員 なし

◇出席説明員

市 長	松 本 武 洋	副 市 長	大 野 健 司
企 画 部 長	石 田 清	総 務 部 長	山 崎 悟
保健福祉部長	東 内 京 一	建 設 部 長	田 中 義 久
上下水道部長	松 橋 香 二	企画部次長兼 政 策 課 長	結 城 浩 一 郎
秘書広報課長	大 野 久 芳	政策課長補佐	前 島 祐 三
政 策 課 統 括 主 査	渡 部 剛		

◇事務局職員

議会事務局長	富 澤 勝 広	議会事務局次長	本 間 修
議事課長補佐	平 川 京 子	主 事	小 林 巖

◇本日の会議に付した案件

西大和団地団地再生事業に関するまちづくり基本協定について  
西大和団地隣接国有地及び市有地に関する覚書について  
その他

午後 1時30分 開会

○菅原満議長 ただいまから全員協議会を開催します。

初めに、市長よりあいさつをお願いします。

○松本市長 皆様、こんにちは。

議員各位におかれましては、市政運営、各般におきまして、平素より格別の御理解、御配慮を賜りまして、まことにありがとうございます。

本日でございますが、2月5日に全員協議会で御説明をさせていただきました西大和団地の再生事業を推進するに当たりまして、今後、UR都市機構と締結する基本協定案等について、御説明をさせていただきます。

主な内容につきましては、旧消防署跡地と、ひろさわ保育園用地及び隣接する国有地において、保育園を併設した賃貸住宅を整備していくための、市とUR都市機構における役割分担及び協力事項を定めたものでございます。この協定等においては、現在団地内で市が進めております、介護高齢者施策への引き続きの協力や、今後において取り組む、施策の推進への協力事項を盛り込んでおります。西大和団地の団地再生に合わせて、市としてのまちづくりを進めることができるものと考えております。

また、先月の全員協議会において、議員の皆様から多くの御意見を頂戴いたしました。その中からは、特に団地住民を含めた意見交換会を開催することなどについても、基本協定の項目として盛り込んでおります。

団地再生については、UR都市機構としても住民の皆様との合意形成が必要という認識を持っておりますので、今後は情報提供等も進むものと考えております。

それでは、協定等の内容につきまして、企画部長から御説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

○菅原満議長 以上で、市長のあいさつは終わりました。

本日の案件は、西大和団地団地再生事業に関するまちづくり基本協定について、西大和団地隣接国有地及び市有地に関する覚書についてです。

このことについては、関連がありますので、一括で説明願います。

企画部長。

○石田企画部長 それでは、説明させていただきます。

今、市長のあいさつにあったように、2月5日の全員協議会后、URと市でいろいろ協議を続けております。その中で、理念協定に基づいて基本協定を締結するため、案が固まったので、本日説明いたします。今後、最終調整を行い、今月中には協定を結ぶ予定であります。

まず、資料1の西大和団地におけるまちづくり理念に関する協定書です。こちらのほうについては、2月5日に説明したところからは変更はございません。2月14日に締結いたしました。

続きまして、資料2、西大和団地団地再生事業に関するまちづくり基本協定書案、こちらに

については、条文に沿って説明させていただきます。

まず、第1条は、目的としまして、理念協定と事業要請に基づき、団地再生事業を推進するために、市とURのそれぞれの役割分担のもとに、相互に協力していくという内容です。この事業要請につきましては、3月20日付で国有地をURが取得して、保育園整備、団地再生事業の推進、住宅の整備を、市が要請するというようなものです。これは、国有地取得の関係でこういう手続が必要ということで、こういう事業要請を行いました。

次に、第2条は、第1項については、理念協定の内容と同じものでございます。第2項につきましては、URは国有地・市有地を取得するという内容になっております。

第3条につきましては、保育園の整備でございます。これにつきましては、URは保育園を併設した新たな賃貸住宅を整備し、平成29年3月までに整備をすると、これを目標として行うという内容です。

続きまして、第2項は、市は平成27年7月までに、保育園の運営事業者を決定して、URに通知するという内容になります。運営事業者と、この内装に関する調整につきましては、設計は今年度、平成26年度から行う必要があるということで、URとして、新たな建物整備の場合、テナントで入る場合は、工事までには通知しなければならないという規定があるため、こういう協定を結びます。

第3項は、URは保育園併設賃貸住宅の整備において、1階部分に保育園舎、屋外に園庭と駐車場と通路を確保するという内容になっております。

次に、第4項は、賃貸の期間になりますが、URは市に50年間賃貸し、その価格は、URの示す価格をもとに協議するという内容でございます。URとしては、この50年を賃貸という形で担保してほしいという要望がございます。

それから、第4条第1項につきましては、URは市が団地内で進めている施策、24時間訪問看護、介護の関係、それから4月から実施する、まちかど健康相談室など、そういう施策に引き続き協力するという内容です。

第2項は、今後においても、高齢者施策について相互に協力して行っていくという内容です。

次に、第5条は、現在の団地の居住者が、今後も安心して住み続けられるような団地再生となるよう、相互に協力していくという内容でございます。第2項は、市が団地におけるさまざまな課題を解決するための施策を実施する際には、URは協力するという内容です。

第6条は、用途地域等の変更ということで、市は団地再生事業の推進に合わせて、用途地域や高度地区を変更していくとする内容です。

それから、第7条は、これが先ほど市長のあいさつにありました意見交換ということで、団地再生事業を進めるために、市とURは団地居住者等に対して、説明と意見交換の場を設けるとする内容です。

第8条は、隣接地の整備に関する覚書の締結ということで、国有地と市有地における事業を推進するため、これに関係する事項については、この基本協定書とは別に、覚書を定めるとす

る内容です。

第9条は、この基本協定締結後、何らかの理由により、URが国有地及び市有地を取得できないような理由が発生した場合は、財務省は第三者になりますので、市とUR両者で、財務省のほうに説明して協議していくとする内容です。

第2項につきましては、その他、何か疑義等が生じれば、協力して解決するという内容です。引き続きまして、資料3、西大和団地隣接国有地及び市有地に関する覚書案です。

こちらにつきましても、第1条については、目的ということで、国有地と市有地における団地再生事業を推進するため、市とURがそれぞれの役割分担のもとに、相互に協力していくとする内容です。

第2条は、定義として、ここで使われる用語については、基本協定で定める用語の例によるということです。

第3条です。国有地の取得ということで、URは国有地を平成26年9月末日までに取得し、保育園併設賃貸住宅を整備するという内容になります。

第4条は、市有地の取扱ということで、URは保育園併設賃貸住宅を整備することを目的に、市有地を取得するという内容です。

第2項は、売買契約締結時期につきましては、平成26年10月末日を目途とすると。引き渡し時期につきましては、旧消防庁舎用地は平成26年10月末日、ひろさわ保育園用地は平成29年6月末日を目途とするということで、ひろさわ保育園については、新しい保育園に移ってからという内容になります。

第3項は、売買価格は、市とURの双方で鑑定を行った上、協議して定めるという内容です。

第4項につきましては、売買契約締結前に、URが市の土地の測量とか土壌汚染、この辺の調査を行うことを市が許可するという内容になります。

第5条は、保育園の整備につきましては、必要な手続で、開発手続や補助金申請など、これを遅滞なく実施するという内容です。

第2項は、振動・騒音等が発生しますので、この間ひろさわ保育園は行っておりますので、市が公設民営である、ひろさわ保育園の運営者や利用者の了解を得るという内容になっています。

第6条につきましては、事業の遅延ということで、さまざまな理由により、保育園併設賃貸住宅の建設は、おくれることがあります。主な場合は、次の場合ということで、1号から5号までです。隠れた瑕疵が発現された場合。地元要望等により、工事時間が制限された場合。URが行う入札が不調になって業者が決まらなかった場合。それから、建築基準法に基づく一団地認定や、計画通知などの申請手続に時間を要したときです。その他、不測の事態が発生した場合。この場合はおくれますが、承知いたしますというような内容になります。

第7条は、水道の井戸の部分です。この部分に県水の送水管が通っていますが、その関係になります。この井戸部分と県水送水管管理部分、こちらは売却予定がないのですが、市の所有

のままです。これにおいても、開発においてURが使用することに同意するという内容で、開発において使用する関係ですが、日影規制の関係とか、一団地認定の関係で、井戸については、そのまま市の水道が使うということです。井戸は、今のところそのままですが、県水の送水管管理部分、位置図にある広沢原児童公園のほうに接している部分については、使用貸借することも検討をしております。この部分については、負荷がかからない軽易な緑地とかで団地が使うということであれば、使用貸借で貸すようなことも考えております。

それから、第8条は、またこれも、今後、市とURで細かな点で確認書を締結していくと。覚書の中には、これ盛り込め切れませんので、それぞれ何か必要な部分については、確認書を締結していくというような内容になります。その関係は、例えば、保育園施設の整備関係とか、あと市有地の売買関係、測量とか契約書とか、その辺の関係です。それから今言った、県水送水管の管理部分の賃貸借とか、その辺の細かい部分については、確認書を今後締結していくという内容です。

第9条は、先ほどと同じように、この覚書に定める事項について疑義が生じたときは、双方協力して解決していくというような内容になります。

基本協定書案と覚書案についての説明は以上でございます。

○菅原満議長 以上で説明が終了しましたので、質疑を行います。

質疑のある方、挙手を願います。

駒井議員。

○駒井政公議員 基本的なことをお尋ねします。

資料1については、これは西大和団地全体の協定という考えで、資料2、3については、保育園を含む第1期工事の協定の内容と考えてよいですか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 基本協定書案につきまして、後ろに位置図がついていますが、このとおりです。既存の西大和団地から、旧消防庁舎用地、ひろさわ保育園も含めてということです。基本協定書案についても、範囲は理念に関する協定書と同じです。ただその中で、市有地と国有地、この部分を特化して、今後売買とかが発生しますので、つけているという内容になります。

○菅原満議長 駒井議員。

○駒井政公議員 ですから、資料1については、URとしては、要はこの西大和団地プラス今回の新しい土地、それを含めた全体計画の協定をしたと。資料2、3については、保育園に絡む部分、今回の新しく取得する土地、その部分の協定というふうに読むんだろうと思いますが、その確認です。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 全体を再生していくためにここの部分があつて、先ほど言いましたように、高度地区とか用途地区と、その話も入っています。それは、ここの市の土地の部分だけではないので、全体を含んでいます。

○菅原満議長 駒井議員。

○駒井政公議員 では、別の質問をいたします。

資料2、第3条、保育園の整備の件ですが、平成29年まで、この区域のということは、平成29年3月というのは多分、この新たに取得する土地の一部の工事だと思います。その工事をするために、平成27年7月までに保育園の運営者を決める、これが市の役割ですね。問題は、この平成27年7月に運営者を決めて、かつまた、この保育園は躯体だけを買収して、中身は運営者に任せるのか、保育園部分の内装等、そういうところを市が入札か何かで決める運営者という方に、そこの部分の施工等を任せるという考えなのか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 ここにある平成27年7月というのは、リミットということでございます。実際は、設計の段階から、もしかしたら躯体の部分もいじらないといけないということも発生しますので、ことしの中ごろからは、詳細ではなくて、基本的な設計に入っていきます。この段階ではもう事業者を決定して進めていかないと、URと市と事業者が一体になってやっていかないと進みませんので、そういうことで進めていきます。

○菅原満議長 駒井議員。

○駒井政公議員 順番にそこを聞いたかったんです。要は、部長がおっしゃったとおり、確かに1階の保育園の平面計画によって、躯体の位置が全部変わってきてしまいます。躯体の位置を変えるわけにいかないんですけれども、1階の意向をもって、躯体をどういうふうな割りつけにするかということも、検討しなければいけない部分もあると思いますので、やはり運営者の決定は、今、部長のお考えのように早目に決めて、躯体設計の部分で意見ができるような、そういう工程を組んでいただけたらと思います。要望です。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 まず、資料2、基本協定書案の中に、団地居住者等との意見交換ということ項目に入れていただいてよかったと思っています。ありがとうございます。

質問ですけれども、覚書案の第4条、市有地の取扱の関係ですけれども、それぞれ旧消防庁舎、それからひろさわ保育園という建物がありますよね。その解体費用、これはどういう形で持つのか、その辺が全く見えないのです。それで、第4条第2項で言えば、ひろさわ保育園用地については、平成29年6月末日をめどとするとなっているんですけれども、新しい保育園の開園時期というのが、平成28年4月を予定しているかと思う。たしかそうだったかなと思うが、平成28年4月ですよ、たしか。それで、この保育園用地について、平成29年6月末日をめどとするという、この期間の関係が、どうしてこうなってくるのかなというのと、あわせて、それぞれの締結時期にずれがありますけれども、これとの関係でもどうなっているのか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 まず、庁舎の解体費用、これは更地で引き渡しが原則ですので、市が負担します。ただ、その辺を実際に施工するのは、URにお願いしようと思っています。というのは、

URが行うと、住宅市街地総合整備事業という計画に基づいての解体になり、国からの補助金が出るということになりますので、少しでも負担がなくなればということで、URにお願いして、事業の一環として行っていただく。ただ、原則的に市が負担という形になります。

それから、保育園の開園の関係、当初は平成28年3月という計画だったのですが、URの土地の関係が入ってきまして、1年おくれで、平成29年3月、平成28年度末には完成ということで、基本協定書に入っているとおりです。第3条で、平成29年3月までに整備するというようなことになっておりまして、4月からは新しいところに移れるということで、解体のほうは平成29年6月という形になっております。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 そうしますと、更地で引き渡すという関係では、工事、解体はURにやってもらって、それで、和光市にその解体費用が請求されるのか、それとも土地の売買の中で相殺されるのか、その辺のやり方はどういう方法がとられるんですか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 基本的には、売買は売買、解体は解体で請求という形ですが、まだ、これからその辺の協議は進めていきますので、先ほど言った確認書のほうできちんと定めたいと考えております。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 資料3、覚書案の第4条第2項で、こだわってお聞きしますけれども、売買契約の締結時期に、それぞれずれがありますよね。このときは、解体が終わった後の締結になると解釈していいのですか。時期と作業の内容、それがどういう形で進んでいくのか、この文章だとちょっと読み取れないんですけれども、御説明ください。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 売買契約の締結は、ここで言っている平成26年10月末日ということで、これはあくまで更地としてで、相互に判定した中から決めていくということになります。実際、除却のほうは、工事関係で入札とかいろいろありますので、10月までに終わるということは、想定していません。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 今で言えばひろさわ保育園ですけれども、建てかえて新たな事業所はURでというふうに言っていますけれども、保育園の運営の関係、その関係は、早い時期に保育園の運営云々を書いてありませんでしたか。どこの時点で保育園の再生後の運営、事業所、どういうふうにして決めていくんですか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 基本的には、今までの方針は変わりません。園の委託先にやっていただくという基本的な方向は変わりません。ただ、そこで今回こういう内容が入ってきますので、費用的に賃貸料とかそういうものは入ります。その辺で、明確な事業の成立、事業者として成立を

見込めるというのであれば、現事業者にお願いしたいという方針は、今までどおり変わりません。決定時期は、保健福祉部長から御説明します。

○菅原満議長 保健福祉部長。

○東内保健福祉部長 決定時期の詳細は、再三議会で答弁しているように、子ども・子育て支援計画の中の基盤整備で、平成29年4月をめどに、この覚書案と一緒にリンクしてやっていきます。平成26年9月までには全部計画ができていきますので、そういう関係でいくと、基盤整備は平成26年に始まって、4月、5月、6月の3カ月の間に、基本的な決定をしていくという状況になります。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 資料2、基本協定書案、第3条第4項についてです。

乙は、甲に保育園施設を50年間、乙の定める基準価格をもとに甲乙協議の上賃貸するの中の、乙の定める基準価格ですけれども、これはURから一方的に来るものか。来たものが本当に高い価格であった場合に、運営が非常に厳しくなるかもわからないので、基準価格の決め方、これに市はかかわるんですか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 ここに書いてあるとおり、URとしての基準的な価格がございます。それを提示されて、それに基づいて協議すると。そのまま云々ではなくて、協議して決めるという基本協定になります。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 その基準価格が、こちらが想定した価格というのは持っていないと、来たときに、ぐっと上のラインが来た場合に、運営費がかかりますので、そこは本当に重要なところなので、やはり基準価格を一方的にURだけが決めるのではなくて、一緒であるならば、こちらから理想価格を提示すべきではないかと思うんですけれども、いかがでしょう。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 その基準価格というのは、あくまでURの基準価格ですので、それは変えることはできませんが、市としてもほかの保育園の土地を借りたり、いろいろ建物を借りたりしてやっていますので、その辺を勘案して、余りにも突出して高かったり安かったりしないような価格を持っていますので、その中で協議していきたいと考えています。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 URだから一般の不動産と違うから、安い価格が来るとは一応想定していますので、その点はひとつよろしく願います。

○菅原満議長 栗原議員。

○栗原次男議員 前回もお聞きしましたが、私どもが考えていたのが、国有地を市が買って、保育園を建てかえて云々の話だった。1点は、国有地はURが直接払い下げを受けるものなのかどうかの確認。それと、URが申し出てきたと言っていますが、等価交換方式、民間で考え

ればです。50年間家賃を払います、この金を等価交換して、例えば、市は国有地を払い下げしてもらって、そこから、ここは市の土地だよとURへ提供してもいいと。ただし、市は建てた分のこのスペースはよこせとか、そうしたら、何も保育園にこだわらなくても、複合的なことが、いろんな施設を考えることもできるのではないですか。払い下げたお金を、売った金は、市長、どういうふうにするんですか。50年も家賃を払って、普通だったら考えないですよ。地主だったら、等価交換して土地をもらってしまいます。そこら辺、教えてください。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 まず、国有地の払い下げにつきましては、御存じのように、当初、市が購入するということで計画しておりました。そこで、このURとの話が出てきまして、URが土地を直接取得するという中においては、単にその部分だけではなくて、全体を理念協定にあつたとおり、西大和団地全体のまちづくりという観点から、市ではそういうことであれば、市の土地も提出して協力していきましょと。この西大和団地全体を、いいまちづくりをしましょというところからきております。

今言われた賃貸部分については、URとしては、今まで日本全国で事業を行っている中で、そういう一部分が市の持ち物の全体の棟ですから、そういうものはできないという話になっております。それであれば、市は底地部分を売却して、その部分は一部分だけ借りましょということできています。その売却した土地は結構な金額になると思いますので、それについては、ほかの国有地の買い取りも、国のほうから要望されていますので、それから子ども・子育て支援新制度について進めていく中で、昔からある認定保育園というような話もございますので、その全体の施策の中に生かしていきたいと考えています。

○菅原満議長 栗原議員。

○栗原次男議員 まず1点は、要するに等価交換はURだからできないと。市としてのスペースはいただけないということであるならば、前からおかしいと言っているのは、隣にある商業施設。まちづくりの点から考えるんだったら、URがあそこに土地を持っているのに、何で市が国有地のところをあげようとしたところを、狙ったように入ってくるのか。市がうまく利用されているとしか、私は考えられないんです。全くおかしいと思う。だったら、借地権で貸しているというんだったら、市があげたものに対して、では、そっちをよこせよと。だって、あんないところないですよ。なかなか手に入らないですよ、市としても。公共的にやっぺいこうとしたらです。いや、あそこよりもっといいところがあるから、こうしたいんだというのが、正直なところあるのではないんですか。だからお金を、このところは金が必要なんだよと、わかってくれと言うんだたらわかりますけれども、何かおかしいんですよ。何か一方的。50年間だって、まだこの協定書じゃないのに、赤松議員も心配したとおり、幾らの地代を払うのかわかりもしないのに、これを、納得しろというほうがおかしいのではないかと思うんですけども、違いますか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 これはあくまで、基本的な協定書案ということで、基本的には借りていきましようということです。その中の詳細については、今後詰めていくという話になっていて、先ほど言っているように、確認書とかいろいろな手続があります。

全体の計画としては、まだURから示されていないのですが、当然隣の商業施設についても、20年間貸しているということで、まだ7年目ぐらいですか。あと13年ぐらい残っていると思うんですけども、それについても、そこでまた新たなまちづくりに活用していくというような話は聞いております。

○菅原満議長 栗原議員。

○栗原次男議員 余り突っ込んだ話はしたくないです、はっきり言って。

皆さんが考えて、いい方向に、団地の人も考えて、市のことも考えて出した結論でしょうから、反対するつもりはないですけども、余りに何か一方的な、URに言われっぱなしのような仕事をしているのではないかと、一言だけ言わせていただきました。

以上です。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 この基本協定書案に関しても、URの案そのままをのんでいるわけではなくて、市としての言い分を踏まえてつくってありますので、当然交渉ででき上がっていると。さらに申し上げると、金額とかそういったところで、どうしてもこれ無理だということになれば、当然そこから先は行けないわけです。その際には没ということも、可能性としてはないわけではございませんので、当然慎重に、やはり公的なものを活用していくわけですので、一方的なことのないように進めてまいります。

○菅原満議長 栗原議員。

○栗原次男議員 それであれば、あんな狭いところで、団地のところにつくってもらった、24時間定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービス事務所も踏まえて、あそこのところにさっきも言いましたけれども、何も保育園だけにこだわらず、もうちょっとした市の施設を。賃貸で借りるんだったら、それらの考えを持ってお願いしたいと思うんですけども。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 当然これは保育園として借りますという、そういう確約ではございません。このスペースは市として確保して、今後保育園のニーズがなくなってくる時期もございしますので、その際にはまた用途は転換していく、これは常識的にそうでございます。それが可能な形での契約にしたいと思っておりますので、その点、御心配は要らないのと、あと、24時間定期巡回サービス等のステーションがあつて、それから今度、まちかど健康相談室もできます。これは全体の団地の再生が図られていく中で、進捗状況によって時間がかかるとは思いますが、新しい枠組みの中では、今不便な形でやっておりますので、より活用のしやすい形のものできていくということも含めて、我々としてはURと協議をしていきたいと思っております。当然そのあたりの考えなしにやっているわけではございませんので、よろしく願いいたします。

○菅原満議長 齊藤議員。

○齊藤克己議員 資料2、基本協定書案の関係で、第7条、第8条で確認です。団地の再生事業という言葉が出てきておりますけれども、第7条では、推進に向けて意見交換の場を設ける、また第8条では、隣接地における団地再生事業という形で区切っておりますけれども、この西大和団地の団地再生事業というのは、新しい場所と、それから既存の団地も含めた形での団地再生事業ということで認識してよろしいのかどうか、まず1点です。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 団地再生事業につきましては、第1条に書いてあるとおり、この協定書案に基づいて行う事業、これ全体を団地再生事業とって、この隣接地というのが、国有地と市の旧消防庁舎用地とひろさわ保育園用地、これを含めて隣接地と、これは第2条第2項で言っているとおり、言葉は分けて使っております。

○菅原満議長 齊藤議員。

○齊藤克己議員 わかりました。

この基本協定書案では、全体的に今の既存の西大和団地も含めた形でのまちづくりということで、それに基づいて再生事業を行うということですが、そうなった場合に、やはり居住者の方が一番今不安になっていらっしゃるの、そういう情報ですとか、ここで意見交換の場ということは出ていますけれども、それぞれの段階ごとの情報提供など、市の姿勢としてどのように考えていらっしゃるのか、まず確認をさせていただきたい。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 団地の住民から要望書もいただいております。市とURと、それから団地の住民と一緒にいろいろな意見を言って考えていきたいということで、市としてもそれに沿ってやっていくということで、基本的には、居住者が一方的に不利益にならないように、またURとしても、市と協力することによって、いろいろな有利な条件、国のほうからも引き出せますので、そこで一緒になって全体を、よいまちづくりを目指しております。それに沿って、情報の提供についても、URとの調整もありますので、調整がつき次第、早い時期に、こういう形でやっていくというのは、住民の方に示していきたいと考えております。

○菅原満議長 齊藤議員。

○齊藤克己議員 やはり今、既存の団地ですとハード的に、例えばエレベーターがなかったり、高齢化に伴って、なかなかハードが追いつかない部分があるということと、住民に若い方が入ってこなくて、お年寄りばかりになってしまうということで、まちづくりがそこで停滞してしまうということがあると思います。そういった点も含めて、資料2の基本協定書案の中では、理念として第4条第2項、高齢者の安定した居住に向けた施策の導入という言葉が含まれていますが、こちら辺、住み続けられるまちというか、団地ということになってくるんだと思うが、具体的にどのようなお考えなのか、お願いします。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 ここについては、今、議員のおっしゃるとおり、住み続けられるまちということで、足が悪くなって高層階に住んでいる方が1階とかに住みかえ、この辺は今、市の施策として実施しておりますが、その辺の施策について、URとしても積極的に協力してもらおうというようなことになります。

○菅原満議長 斉藤議員。

○斉藤克己議員 わかりました。

そこら辺のところを具体的に、やはり不安を解消するというのもあると思いますので、積極的な形で詳細をアナウンスしていただいて、今不便に思っている方も、やはり建てかえですとか、新しい事業になるという、不安が先立ってしまうということがあると思いますので、そこら辺の丁寧な説明をよろしくお願ひしたいと思います。

○菅原満議長 佐久間議員。

○佐久間美代子議員 私もちよっと疑問を感じるのは保育園施設なんですが、賃貸で50年間というふうな、賃貸はあくまでもずっと払い続けなくてはならないという、高額な家賃になると思います。現にいくら保育園がそうでありますように、だから本当にURが、和光のようなやり方でほかの地域でもやっているのですか、あるのですか、ほかにも。あったら聞かせてください。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 保育園に限って言えば、話的には聞いたことはないです。

○菅原満議長 佐久間議員。

○佐久間美代子議員 では、保育園ではなくてほかの施設はあるか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 高齢者施設とか、そういうものは、ほかの団地でも行っております。

○菅原満議長 佐久間議員。

○佐久間美代子議員 賃貸料として、案はあるのかどうか。どのように考えているのか。今の保育園と比較しても、面積等いろいろあるかと思ひますけれども、そういうのはどういふ案を持っているのか。それと、URが現在ほかの地域でやっている福祉施設、そこがどういふ賃貸料になっているのか、もしわかったら伺いたい。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 西大和団地でいいますと、デュプレ西大和に24時間定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスの事業者が入っております。それから、今度行くまちかど健康相談室、こちらもURから賃貸で借りて行います。そのほか、保育園に限定して言えば、埼玉病院の土地を借りて建設しました諏訪ひかり保育園についても、埼玉病院は市にしか貸せないの、市が借りて、2年間は保育園自体の運営が回っていくのを見ますので、市が負担すると。3年目からは、事業者がその分を市に納めてもらうという形で、病院に直接ではないんですけども、事業者が土地代を負担していただくと、そういう契約で運営していただいています。ほかの保

育園についても、市内では里仁育舎、キッズエイド和光保育園についても賃料を払って運営しております。

○菅原満議長 佐久間議員。

○佐久間美代子議員 和光市以外の地域で、URでそういうふうに行っているところがあったら聞きたい。それはわからないですか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 先ほど言ったように、保育園については存じておりません。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 引き続き、資料2、基本協定書案第3条第4項のところですか。50年先というのは、本当にわからないと思います。栗原議員の質問に、市長は保育園だけでは考えていないと答弁しました。ほかの事業も考えているならば、この基本協定書案の表現の仕方で、主に保育園かもわかりません。将来高齢化社会になった場合に、保育園ではない、高齢者の人が使うような施設になるかもわからないし、公的にも使うかもわからない。できればワンフロア全部借りるのであれば、ワンフロアを公的なもので。今、市民の平均年齢が若い、子供が多い時代ですから、当初は主に、保育園に使う。20年30年先になるとかなり変わると思います。そのときに、柔軟に動けるような協定書案、覚書案にしておかなければ、それに縛られて、もう保育園にしか使えないと、がらがらの保育園になった場合、やはり後世にツケを残すような形になりますので、そこを覚書案に何か言葉を、私は入れるべきだと思います。保育園などとか、この辺の工夫はどうでしょうか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 URとの協議の中では、当然そういうことをもう話しております。これからは、子供が少なくなって老人が多くなるということで、その辺については、600㎡一面、今想定しているのはそれなんです、それについては、市のほうで必要になったら自由に変えると。要するに老人の施設とか、そういう話はもう既にしておりますので、そういうふうと考えております。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 そうしたら、この基本協定書案、覚書案の中にどこか1行入れて、成文化をしていただくことを希望しますが、いかがでしょうか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 基本協定書案の第9条第2項、こちらにおいて、「この協定に定めのない事項、又はこの協定に定める事項に疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、これを解決するものとする。」というところで読み込めると思いますので、今回は、当初はもう保育園ということでいきますので、このようにしたいと考えております。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 覚書案の第6条、事業の遅延ということで書かれておりますけれども、こ

こは第二中学校と隣接している関係で、工事が解体にしる、それから建設にしる、相当大がかりな工事が予想できるわけですが、体育館側と言えば体育館側ですし、あとは正門、玄関の入り口とって、教室からは若干離れるというのはあるかもしれないんですけども、その辺についての心配というか、どうなんでしょうか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 騒音が届くおそれはありますが、今、議員が言われたように、現場となることから、道路を挟んで校門があつて、中庭があつて、玄関があります。校舎は90度逆向きに窓とかがありますので、騒音は随分軽減されるのかとは思いますが。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 ぜひ、ちゃんとした防音、それから防じん対策をとるようというところでは、覚書案や基本協定書案の中にも、入れておく必要があるんじゃないかと思うんですけども、いかがでしょうか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 工事自体については、当然防じんだとか、そういう対策はとります。あとは工事のほうになると、実際のまちづくり条例自体は工事自体に関係はないんですけども、そういういろいろな中で、要するに近隣に迷惑がかからないように、その辺はきちんと協定で結んで、何かしらの措置はとっていくということで、近隣の方に迷惑がかからないようにと、これは基本ですので、それはやっていきます。

○菅原満議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 ぜひ、そのことはお願いしておきます。それから、私はURの関係では、3月12日に一般質問をさせていただいて、その段階では、団地再生の概要、全体的なものについては、まだ説明を受けておりませんということだった。今回この覚書案と、基本協定書案が示されているが、この時点でも、まだ全体の概要というのは示されていないのか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 全体的な概要は、まだ示されていない状況ですが、これからURが、この辺の手続が全部済みますと、国に対していろいろな補助金の申請とかを行っていきますので、その中では示されるという形になります。その内容によって、先ほどから言うように、現居住者の立場を守るとというのが市の立場でありますので、そこで協議していきたいと考えております。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 契約が進んで、この場所は道路の向こう側、反対側は文教地区で学校があるわけで、住宅と隣接するわけですけども、高層階の建物が建った場合の日照とか、風とか、景観とか、そういうものに対する配慮をした高層建築を建ててくれると思うんですけども、この設計図に対しては、市とURがどちらもかかわるわけですか。例えば、10階建てが建つのは決まっているのか、ちょっとわからないんですけども。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 日影だとか、その辺は当然規制の範囲内で行うということで、先ほど言ったように、井戸の部分と県水の送水管、こういう部分は日影の関係でひっかかります。ただ、この辺については、市の建物が別にあるわけではなく、その辺は了承するという形で進めていきたいと考えておりますので、そういう他者、他人に迷惑のかかるようなものはつくりたくないという形で、一緒になって協議していきたいと考えております。

○菅原満議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 この地区は中学校の玄関もあり、サンアゼリアへのお客さんの通る道、メインストリートであるわけです。高層建築の角度によって、風などがこの通りにビュービュー吹く、例えば駅の南口などは、高層建築が建つと風が非常によくないわけです。そういうことも配慮した高層建築のデザインをしないと、メイン通りが本当に環境が守られる形で設計を希望します。それだけつけ加えて希望します。

○菅原満議長 阿部議員。

○阿部かをる議員 資料2、基本協定書案の第2条、団地再生事業の推進ということで、甲及び乙はということ書かれています。先ほども質問があったと思うんですけども、具体的に見えてくるのは、「少子・超高齢化社会に対応した生活空間の形成」ということで、保育園のこととか、介護高齢者施策への協力というのは浮かび上がってきているんですが、「多様性に富んだ地域社会を形成する居住空間の提供」、及び「新たな生活価値をもたらす生活支援機能の再編・拡充」、これをテーマにして推進するというので、甲及び乙ということになっておりますので、市としては、この少子・超高齢化以外のテーマに関しては、どのようなお考えを持っているのでしょうか。

○菅原満議長 企画部長。

○石田企画部長 例えば、団地住民にとって、今後高齢化が進んでいけば必要になる散歩道とか遊歩道、そういうものとか、また24時間開いているコンビニエンスストアみたいなものをURからは提案されております。そういうところについて、市も一緒になって考えていくということになります。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 つけ加えますと、多様性に富んだ地域社会を形成することに入っているのが、いわゆる多世代共生型の住居を実現していくというのが、多様性に富んだ地域社会の形成という言葉の意味でございます。要するに、ファミリー層の若年世代から高齢者まで、さまざまな形で住んでいただけるような、そういったタイプの部屋を提供するというふうに読み込んでいただければと思います。

○菅原満議長 阿部議員。

○阿部かをる議員 同じ条文で、新たな生活価値云々というところでは、これは甲及び乙と書いてあるので、市のほうの主体的な考えもなければならぬわけですね。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 新たな生活価値の条文のところは、既存の24時間定期巡回とか、あるいは今度できます、まちかど健康相談室をベースとして、その後の展開という意味で読み込んでいただければという条文でございます。ですから、今後さらに高齢者もふえてくるわけですので、そういった中での支援機能というのを、今は仮設のような施設で、居住用の部屋を活用してやっているわけですが、今後は、もう少し専用の設計の、よりよいものに再編していけないかということで、この条文が入っております。

○菅原満議長 阿部議員。

○阿部かをる議員 今の御説明だと、「少子・超高齢化社会に対応した生活空間の形成」の中に含まれる内容ではないかと思うんです。ここに3つのことが、まちづくりのテーマとして明記されていますよね。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 そうですね。新たな生活価値というのは、先ほど企画部長が申し上げたような利便施設です。コンビニですとか、そういったところも含めて、商業系の施設のことを書いているということで、すみません、訂正させていただきます。

○菅原満議長 阿部議員。

○阿部かをる議員 今の基本協定書案の第2条のところですが、このテーマをきちっと掲げているわけですが、市の主体的なものが、今の御答弁ではちょっと見えないというか、甲及び乙と書いてありますので、市の計画というか、団地の再編に合わせて、市の構想みたいなものをもっと盛り込むというか、主体性を持つべきではないかなと、今、御答弁を聞いて思いました。今後URと交渉していくときには、そういったものをもっと前面に出した、この3つのテーマに沿った、市の主体的な対応が求められると思いますが、いかがでしょうか。

○菅原満議長 市長。

○松本市長 当然、今申し上げたような形での施設の整備ということでございますけれども、用途地区のほうも、今後検討していくということが入っております。ですから、用途地区をどういうふうに変えていくのかという中で、例えば商業系の施設を、もう少し広い面積を入れることができるような用途地区への変更でありますとか、あるいは高度利用することによって、そのもともとの戸数も、今1,500戸ですが、ふやすことができるわけでございます。そういった中で、多世代共生型の地域もつくっていただけますので、市としてはむしろ、主体的にそういったこの3つの価値観というものを推進していくような姿勢を持っているということでございます。今後はさらに、恐らくイメージが湧かないということが強いと思いますので、こちらとしてもイメージが湧くような構想を用意していきたいと考えております。

○菅原満議長 ほかに質疑はございませんか。

〔「なし」という声あり〕

ほかに質疑はありませんので、以上にて質疑を集結します。

そのほか、何かございますか。

〔「なし」という声あり〕

○菅原満議長 その他も、ないものといたします。

小中学校の入学式の詳細について、3月20日にメール及びファックス、机上配付にて連絡しております。再度、参列される学校に、日時等を確認しておいていただきますよう、お願いいたします。

本日の協議は、これにて終了しました。

なお、記録につきましては、正副議長に一任願います。

これにて全員協議会を閉会します。

午後 2時32分 閉会

議 長 菅 原 満

副 議 長 栗 原 次 男