

平成 2 5 年

# 学校建設等特別委員会記録

平成 2 5 年 5 月 2 1 日

和 光 市 議 会

## 学 校 建 設 等 特 別 委 員 会 記 録

◇開会日時           平成25年5月21日（火曜日）  
午前 9時30分 開会           午前 10時44分 閉会

◇開催場所           全員協議会室

◇出席委員           17名

委 員 長	齊 藤 克 己 議員	副 委 員 長	吉 田 武 司 議員
委 員	金 井 伸 夫 議員	委 員	熊 谷 二 郎 議員
委 員	須 貝 郁 子 議員	委 員	田 上 安 男 議員
委 員	阿 部 かをる 議員	委 員	村 田 富士子 議員
委 員	佐久間 美代子 議員	委 員	吉 田 けさみ 議員
委 員	待 鳥 美 光 議員	委 員	駒 井 政 公 議員
委 員	赤 松 祐 造 議員	委 員	猪 原 陽 輔 議員
委 員	齊 藤 秀 雄 議員	委 員	栗 原 次 男 議員
議 長	菅 原 満 議員		

◇欠席委員           なし

◇出席説明員

市長	松 本 武 洋	副市長	大 野 健 司
教育長	大久保 昭 男	企画部長	石 田 清
総務部長	山 崎 悟	教育部長	上 篠 乙 夫
教育委員会事務局審議監 兼 学校建設準備室長			棚 谷 安 久
教育総務課主幹 兼 学校建設準備室長補佐			長 坂 裕 一

◇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

議会事務局課長補佐 平 川 京 子

主事 山 田 航 平

◇本日の会議に付した案件

学校建設及び適正な配置に関することについて

午前 9時30分 開会

○齊藤克己委員長 ただいまから学校建設等特別委員会を開会します。

出席委員数が定足数に達していますので、会議は成立しております。

本特別委員会に付託された議題は、学校建設及び適正な配置についてであります。

また、委員は議長を除く議員となっております。4月17日に開催した議会運営委員会において承認いただいておりますが、申し合わせに基づき、本特別委員会に付託された案件に関する一般質問は行わないこととなっておりますので、再度御確認願います。

今回は第1回目でありますので、市長から挨拶を求められております。

市長。

○松本市長 おはようございます。

本日は、第1回学校建設等特別委員会を開催していただきまして、まことにありがとうございます。また、平素から格別の御理解、御協力をちょうだいしまして、改めて御礼を申し上げます。

さて、学校建設につきましては、改めて申し上げるまでもなく、市の重要施策として、平成28年度の開校を目指し、用地の確保に努めている状況でございます。この状況の中、地権者の個々の要望を調整するに当たりまして、基本的には学校建設に対し理解と御協力はいただいているものの、条件面などの課題により一部の地権者との間で合意に至っていない状況となっております。

本日は現在までの経過等について説明させていただきまして、共通の認識をお持ちいただくことによりまして円滑な事業の推進を図ってまいりたいと、このように考えております。

新しい学校のあるべき姿につきましては、児童にとって安全で安心な学びやであることはもとより、市民にとっての生涯学習の場、防災拠点としても機能する施設、あるいは地域の核となる公共施設といった複合的な要素を取り入れたものを目指してまいりたいと考えております。

今後とも引き続き全庁的に取り組んでまいりますので、議員の皆様の御支援と御協力を賜りますよう、よろしくお願いをいたします。

それでは、詳細は担当から説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

○齊藤克己委員長 市長、ありがとうございました。

本日の資料は、お手元にあります「平成25年第1回学校建設等特別委員会小学校建設経過状況説明」の1部でございます。

それでは、議題に入ります。

小学校建設に係る経緯と地権者との交渉状況等について、担当所管である学校建設準備室長から詳細な説明を求めます。

初めに、資料の1ページを開いていただいて、1小学校建設の経過表について説明をお願いします。その後、説明した部分についての質疑を行います。

それでは、学校建設準備室長、お願いいたします。

○棚谷学校建設準備室長 それでは、皆様おはようございます。

第1回となります学校建設等特別委員会におきまして、小学校建設におきます今までの経過及び地権者の方々との交渉状況について御説明いたします。

まず最初に、1番となります小学校建設の経過表のことを先に説明させていただきます。

まず、1ページ目をごらんいただきたいと思います。

この経過表となりますが、平成20年から平成25年までを書かせていただいております。左から右に経過を書かせていただいております。

まず初めに、平成20年6月になりますが、新倉、下新倉地域への小・中学校建設に関する陳情が出されております。その陳情について、和光市議会6月定例会におきまして採択とされております。また、和光市教育委員会、定例教育委員会となりますが、そこにおきましても採択されております。

このことを踏まえまして、平成21年の3月から4月にかけて、諮問内容及び検討委員会設置要綱の検討及び決定をさせていただいております。この諮問内容につきましては、市立小・中学校の適正配置、適正規模の基本的な考え方と具体的な方策について諮問されております。この諮問の内容と検討委員会の決定に基づきまして、平成21年6月に第1回和光市立小・中学校適正配置・適正規模等検討委員会を開催させていただいております。

この検討委員会の内容になりますが、現状の把握と今後の計画についての内容を調査研究させていただいております。会議は8月までに3回開催しております。それに基づきまして、平成21年8月には、教育委員会としまして、答申を踏まえて市長への報告を上げさせていただいております。これは学校建設を進めていく形を報告させていただいております。

また、平成21年11月になりますが、11月11日、政策会議におきまして小学校建設を先に行うことを決定させていただきました。これにつきましては資料2をごらんいただきたいと思います。2枚目に資料2がございます。

資料2に書いてありますとおり、平成21年11月、政策会議の会議記録の抜粋となっております。この会議記録の中に、中段になりますが、1、行政会議付議事項について。企画部から出されていますが、重要事務事業の計画、処理方針等の事項につきまして、新倉、下新倉地域への小・中学校建設についてという形で協議をされ、最終的に対応を見ていただくとわかりますとおり、小学校新設については事務を進めていくことで決定すると、ここで小学校を先に建設を進めるという形で決定されております。

平成22年4月になりますと実際に小学校建設検討委員会が4月より始まっております。その内容としましては、資料の3をごらんいただきたいと思います。先ほどの資料2の次のページとなります。

これは和光市市立小学校建設検討委員会設置要綱を定めさせていただきました。この内容としましては、事務的に、(1)として、新設校に係る基礎資料の作成に関すること。(2)新

設校の施設整備計画案の作成に関すること。（３）新設校の機能・運営に係る基本方針案の作成に関すること。（４）新設校の整備方針に関すること。（５）新設校建設の財源に関すること。（６）新設校建設に係る埼玉県教育委員会との連携に関すること。（７）新設校による保育クラブ新設の要否及び既設保育クラブへの影響に関することを検討しまして、その結果を市長に報告することになっております。これは平成22年４月７日より施行されております。このことに基づきまして協議を進めております。

この検討委員会の開催につきましては８月までに５回開催させていただきました。

続きまして、平成22年８月11日におきまして政策会議で新設小学校建設位置の決定をさせていただきました。これにつきましては、資料の４をごらんください。

資料４になりますが、平成22年８月の政策会議会議記録抜粋の中の、中段より下にあります、教育委員会事務局より重要事務事業の計画・処理方針等の事項の中で、新設小学校の建設位置について協議をさせてもらっております。その中で対応という形で最後に書いてありますが、建設の位置についてはこの場所と決定し、今後は用地交渉を行っていくこととする。さらには、農業委員会にも説明していくこととする。という形で決定されております。

位置の決定ですが、資料１をごらんいただきたいと思います。

この資料１につきましては、下新倉五丁目21街区、この案内図の上のほうに書いてありますけれども、下新倉児童センター及び下新倉保育クラブを含んだ施設という形で考えております。

まず、この場所を確定するために必要であることにつきましては、敷地としましては1万㎡以上確保するためには市街化区域で場所を計画することができませんでしたので市街化調整区域とさせていただいております。

また、この地域は白子区域に大変近くなっていることから、今現在もそうですが、白子小学校の児童が多いということの解消のためにもこの場所の位置を決定させていただいております。

平成22年９月、市長へ和光市立小学校建設検討委員会の報告書を提出させていただきました。これにつきましては、資料の５をごらんください。

この和光市市立小学校建設検討報告書を９月７日に報告させていただきました。この内容は目次にありますとおりの報告をさせていただきました。

目次の中にありますとおり、１、小学校新設に至る経緯、２、新設校施設整備の基本方針、３、新設校施設整備の基本計画、４、新設校施設整備の留意事項、５、新設校の施設及び財源、６、新設校建設に係る埼玉県教育委員会との連携、７、保育クラブの新設及び既存の施設への影響、８、新設校建設実施に向けてという形で報告をさせていただきました。この中で８、新設校建設実施に向けてを報告させていただきますので、４ページをごらんいただきたいと思います。

この８、新設校建設実施に向けての中段から下のところにありますけれども、「新設校の適正な位置については、白子小学校・新倉小学校の位置関係や通学範囲を考慮するとともに、まとまった用地の確保が必要であることから、現在の土地利用の状況及び市有地の有無等、財政

状況も勘案した中で総合的に判断し、下新倉児童センター及び保育クラブ敷地を含め、下新倉5丁目21街区区域内とする。」という形で報告させていただいております。

これに基づきまして、「今後は、この報告に基づき、財源の確保、特に基金の積み立てを早い時期に行うこととともに、建設用地取得に努めることを最優先とし、併せて小学校建設実施に向け建設委員会の設置が必要となる。」という形で市長への報告とさせていただいております。

平成22年10月になりますが、市長・教育長ほかにより地権者への訪問をさせていただいております。

続きまして、平成22年から平成23年にかけて交渉を行っております。

平成22年の8月には、地権者の方々に対して売買契約での交渉を始めさせていただきました。これは平成22年8月11日に政策会議で新設小学校の建設位置を決定したことに伴いまして、8月から契約の交渉を始めさせていただいたということになります。平成23年4月からは第四次総合振興計画が開始されております。

そして、平成23年12月まで売買契約での交渉を継続的に行ってきております。地権者の方とはその契約以外にも代替地を希望されている方もございました。交渉がなかなか先に進まないということもございましたので、平成24年2月に、地権者の方々に對しまして再度御協力をお願いするために、新設小学校建設における説明会を開催させていただいております。これは資料6になります。場所としましては坂下公民館の会議室1で行っております。関係地権者12名の方が来られ、事務局は7名で説明をさせていただいております。そのときには、松本市長、大久保教育長、教育委員会事務局で説明をさせていただいております。

この説明の中で、「24年度に決まりそうもなかったら、土地の貸借みたいなこともあるんですか。代替地もなかなか見つからないが、とりあえず協力しましょうということになったら、賃貸契約ということはあるんでしょうかね。」との質問がなされ、事務局より、そういうことも考えていきますということの中で、今までは買っていききたいということでの交渉を継続的に行ってききましたが、この説明会の中で、賃貸借、借りることも行うという話が決定しております。

平成24年8月からは学校建設準備室が立ち上がったという形になります。そして、平成25年の今現在となりますが、地権者の方々へ定期的な説明を行っておりますが、地権者の方々と売買、交換、代替地、賃貸借という形の協議を進めさせていただいております。

**○斉藤克己委員長** ありがとうございました。

それでは、1の小学校建設の経過表についての説明が終わりましたので、今の説明の範囲において質疑を行いたいと思います。

なお、ご了承のことと思いますけれども、個人や土地等が特定されないよう、発言には十分配慮して質疑をしていただきますようお願いいたします。

それでは、質問ございますでしょうか。

駒井委員。

○駒井政公委員 資料1のこの範囲なんですが、黒枠で囲ったところ、街区的にはこの産業廃棄物中間処理場を除いた区域になるのかと思いますが、この予定地の全体面積はどのぐらいなんでしょうか。

○斉藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 この下新倉五丁目の21街区の全体的になりますと1万6,000㎡となります。そして、今現在ですけども、この位置図に書いてあります産業廃棄物中間処理場を除く面積となりますと約1万5,000㎡となります。

○斉藤克己委員長 熊谷委員。

○熊谷二郎委員 中間処理場の角地がうまくいかなかった理由としてはどういうことになりますか。

○斉藤克己委員長 それは特定したものに対しての経緯になります。

休憩します。（午前 9時50分 休憩）

再開します。（午前 9時51分 再開）

交渉状況については2で大枠を説明いたしますので、現在までの経緯について質問を経過表に基づいてお願いしたいと思います。

ほかにございますでしょうか。

〔「なし」という声あり〕

○斉藤克己委員長 なければ次に進めさせていただきたいと思います。

続きまして、2、地権者との交渉状況から最後まで一括して説明をお願いいたします。

学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 それでは、2、地権者との交渉状況について御説明させていただきます。

この中では、（1）土地売買契約について、（2）土地交換仮契約について、（3）代替地を確保できたことによる土地売買契約（三者契約）について、（4）土地賃貸借契約について、（5）産業廃棄物中間処理場の今後について順次説明させていただきます。

今、この地権者の方との交渉につきましては、このような形の契約に基づいて協議を進めさせていただいております。

それでは、（1）土地売買契約について御説明させていただきます。

平成22年8月より地権者の協力をいただきながら交渉を行ってきております。その中で、平成24年12月までに賃貸借という形の合意を行ってきた地権者の方がおり、その協議を進めてきておりましたが、平成25年1月には土地売買契約での協議に変更された地権者の方がございまして、土地の売買契約を行うためには不動産鑑定を行うことが必要であり、土地の鑑定評価額を確定しております。また、敷地面積の測量も行っています。

この内容につきましては、下の表になりますが、用地取得費といたしまして、6,489万2,844

円、もう一つが722万9,864円という評価額を決定させていただいております。また、測量も行っており、大きな金額の面積は896.31㎡。小さい金額は99.86㎡の敷地の面積となっております。それに基づきまして、平成25年4月からになります、土地売買契約書（案）を作成させていただきまして、相手との交渉を行い、提示させていただいているところでございます。今後の予定となりますが、6月議会にこの予算を計上させていただきたいと考えております。

この土地売買の契約を行った後の今後の予定となりますが、予算が確定した後、契約を締結する形となります。その後に所有権移転手続、代金の支払い、土地の引き渡しという手順で行わせていただきたいと考えております。

次に、（2）土地交換仮契約について御説明させていただきます。

平成25年3月までに市所有地と学校予定地の敷地面積の測量を行っております。これは下の表にございますとおり、市所有地の敷地面積は2,598.41㎡、学校予定地の敷地面積は1,929.78㎡となっております。

学校予定地の敷地では、材料置き場及び作業場となっていることから、移転補償金としての積算も行っております。これにつきましては一番下の表になりますけれども、内容といたしまして、施設等の解体及び移設費の補償金といたしまして8,827万8,205円を積算しております。

また、平成25年5月7日を鑑定基準日として、2社におきまして土地の不動産鑑定を行っております。この鑑定評価額につきましては、表にありますとおり、市所有地につきましては1億6,356万9,909円となっております。また、学校予定地の不動産鑑定評価額につきましては1億3,334万7,798円で評価されております。これは2社の平均をとらせていただいております。

平成25年4月に土地交換仮契約書（案）という形で契約内容の協議をしています。その協議が終わった後に契約書の締結を行いたいと考えております。

今後の予定としては、土地の交換を行うために補正予算で計上させていただきたいと考えております。

次のページをお願いいたします。

このような交換の契約内容のこれからの予定といたしましては、市所有地の造成工事を行い、設計、そして工事を行うこととなります。その後に地権者の方へ土地の引き渡しを行っていきたいと考えております。次に、学校予定地にあります施設等を解体し撤去した後に、市が土地の引き渡しを受ける形となります。最終的には、土地の交換するために所有権移転登記を平成26年度内に行う予定をしております。

次は、5ページとなります。

（3）代替地を確保できたことによる土地売買契約（三者契約について）について御説明させていただきます。

代替地の所有者との協議で合意しています。これは代替地の協力がありましたので場所の確定ができたということになります。

学校予定地の地権者との協議で土地の位置などで合意しています。これは地権者の条件とい

たしましては代替地の場所がある程度範囲が決まっておりますが、その場所が確定したことによって、その位置を協議の中で合意できたということになります。

この3者契約につきましては、学校予定地は市が取得し、そして地権者の方が代替地を取得します。そしてまた、市が代替地所有者に対しまして土地の代金を支払うことで3者契約という形になります。その土地売買契約書（案）の協議を今現在はさせていただいております。

この契約を行った後のこれからの予定といたしましては、代替地に対しまして境界ぐいの確認を、隣地の方の立ち会いのもと行い、その土地の不動産鑑定を行うという形となります。また、市が畑を買い取ることができませんので、農地法第5条の申請を行った後に、田から雑種地へと地目変更登記及び所有権の移転登記を行うこととなります。

補正予算としては、土地の不動産鑑定評価額及び立木等の補償金を確定した後に計上する予定とさせていただきます。

また、学校予定地では農地法の許可を取得する必要があるございますので、農地法の許可を取得した後に3者契約を締結し、その後に土地の引き渡しや代金の支払いを行う予定を考えております。

次は、6ページとなります。

（4）土地賃貸借契約について御説明させていただきます。

土地賃貸借予約契約書を締結した方がおります。また、協議で合意している方もございます。これは平成24年5月に土地賃貸借予約契約書を結んだ方がいるということがございます。

その後に、予約契約書から本契約書になります。これを平成25年12月末までに行います。契約の締結をする前には農地法の許可が必要となります。また、この契約の中には、買い取りの申請があれば買い受けするという内容の契約とするために、債務負担行為を行いたいと考えております。

これを行った後に、これからの予定をいたしましては、本契約には賃貸借の金額と開始日を入れた内容で本契約とさせていただきたいと考えております。また、畑を耕作している方がございますので、平成26年6月までには耕作を終わらせていただきたいという説明も行いたいと思っております。

次の7ページをごらんください。

（5）産業廃棄物中間処理場の今後について御説明させていただきます。

この施設は産業廃棄物中間処理場となっていることから、設置できる場所といたしましては市街化調整区域内がほとんどとなっております。

この施設の代替地としての予定地は見つけることがなかなかできない状況になっております。また、市でこのような場所をあっせんすることが大変難しくなっていると考えております。

中間処理場といたしましては、別の場所に設置するための許可の申請が必要になりますことから、手続が大変難しくなっていると考えております。

このような状況の中で、これからの予定といたしましては、学校予定地内としては計画敷地

とすることは大変難しいとは考えております。

次は8ページ3、小学校建設の予定（今後の計画として）について御説明いたします。

（1）小学校建設準備委員会について御説明いたします。

平成25年3月に（仮称）和光市立下新倉小学校建設準備委員会設置要綱において、市長の決裁及び定例教育委員会におきましても承認をされております。

この準備委員会の構成委員は、委員長に副市長、副委員長に教育長、委員としては、市職員、小学校3校の校長先生、市民の方9人以内となっています。

まだ、地権者との合意が終わっていないこともあるため、学校予定地の敷地形態が確定できていない状況となっております。学校建設などの計画を行うことができないため、行いたいと思っておりますが委員会を進めることができない状況となっております。

これからこのような形を進めるためには、地権者の方に協力をお願いしまして、条件に合う計画で合意できるよう協議を進めてまいりたいと考えております。

次のページの9ページをごらんください。

（2）小学校建設として想定している建設規模について御説明いたします。

この内容につきましては、校舎、屋内運動場、プール、グラウンド、給食調理室その他という形で考えておりますが、校舎といたしましては、普通教室、特別教室のほか約30室を考えております。延べ床面積といたしましては約4,000㎡と考えております。また、屋内運動場、体育館となりますが、延べ床面積といたしましては約1,200㎡と考えております。プールにつきましては約1,000㎡と考えております。グラウンドにつきましては約6,000㎡と考えております。給食調理室その他につきましては、現在は未定となっております。

大体の位置的な考え方となりますが、北側に水道道路がありますが、北側をエリアとする場所におきまして校舎、屋内運動場、プールという施設を計画していきたいと考えており、南側エリアにはグラウンドを考えております。この計画は、児童の予定数を約500人で考えております。

（3）これからの小学校建設の想定内容について御説明させていただきます。

児童にとって安全で安心な学校は、地震などの自然災害や交通事故、犯罪などから児童を守る施設であり、その内容を含めた施設として考えております。

楽しさや夢のある学校につきましては、多様な学習形態、教育機器の導入などを可能とする学習環境が整備された施設を考えております。

ユニバーサルデザインを考慮した学校につきましては、できるだけ多くの人が利用可能な施設にするために、障害のある児童にもやさしく、快適に使えるような施設を考えていきたいと思っております。

次に、環境に配慮した学校につきましては、太陽光、緑のカーテンなどもありますが、自然環境を大切にしたい安らぎのある施設を考えております。

市民の生涯学習の場につきましては、地域との連携を深める上で、地域住民が有効に活用で

きる施設と考えております。

最後の、市民の災害時の避難場所としての防災拠点とすることは、言うまでもなく、このような形で考えていきたいと思っております。

次のページ、10ページをごらんください。

最後になりますが、4、小学校建設のまとめについて御説明させていただきます。

(1) 学校予定地の地権者との交渉を完了させるということが、条件として大変必要なこととなっております。今現在、条件が合わないため合意できない方がおりますので、その方に対しては、これからも努力しながら協力を求めていきたいと考えております。

(2) 学校予定地の敷地確保が決定した後に建設計画を進めるという形になります。これは(1)ができていないために、今後、(2)以降のことにつきまして計画が進められないような状況になっております。

(3) (仮称)和光市立下新倉小学校建設準備委員会を開催することにつきましても同様な形になっております。

(4) 小学校建設の計画を十分配慮して検討することにつきましては、先ほどの小学校建設の想定内容を踏まえて検討していく必要があると考えております。

(5) このような計画の内容をまとめまして、最終的には実施設計を行う形になります。

(6) その実施設計が終わった後に、小学校の建設等の工事を進めていくことになります。

**○斉藤克己委員長** ありがとうございます。

それでは、2、地権者との交渉状況から最後まで説明が終わりましたので、この説明の範囲において引き続き行います。

まず、2の交渉の状況を中心に、どちらにしても前後する場合もあるでしょうけども、分けていきたいと思えます。質問ございますか。

齊藤委員。

**○齊藤秀雄委員** 基本的に1万5,000㎡という大前提で、今までの説明ですと売り買いで約1,000㎡、土地交換で約2,000㎡、それ以外の計画として3者契約、それと賃貸借。現在交渉中の土地もあると。基本的にあそこは1反歩1,000㎡が単位だと思うので、その前提でいくというと、今、1万5,000㎡のうち3,000㎡が発表されていますが、残りの3者契約、賃貸借及び交渉中の面積についてお知らせください。あらあらで結構です。細かくと言っても交渉中であって決定事じゃないので。

**○斉藤克己委員長** 学校建設準備室長。

**○棚谷学校建設準備室長** 今の状況について説明させていただきます。

畑及び雑種地等ありますが、1反という形で1,000㎡と考えさせていただきますと、まず、代替地、土地の交換という形で考えているのが約2,000㎡。それから市が持っている土地、所有地、それが約4,000㎡。細かく言いますと3,800になりますけども約4,000㎡。そのほかに、売買契約となりますと約1,000㎡、あと残りの面積が賃貸借という形の面積となります。

また、売買は1,000㎡です。

○齊藤克己委員長 齊藤委員。

○齊藤秀雄委員 そうすると、交渉中の面積というのは、あくまでも賃貸借を前提で動いている状況ですか。それとも例えば売り買いの変更とか3者契約、要は代地が欲しいというような形の、まだはっきりとしていない状況なんですか。交渉経過の中身自体はどのレベルなんですか。富士山で言えば、まだ5合目あたりなのか、8合目、9合目まで行っているのか。今の説明聞いていると全然わからないので、質問します。

○齊藤克己委員長 答弁できる範囲でお願いいたします。

学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今、地権者の方との交渉の中では、地権者としてこういう形で行ってほしいという内容で協議は行っております。ですから、その条件がどのような形でできるかというのを事務局として行っております。その中で、数名の方の条件をクリアするために、今、例えば代替地が欲しいということであれば代替地の場所を探して、その場所との条件が合うかどうかの確認を行うことも必要ですし、例えば今あった賃貸借のことであれば、その内容が条件として合うか合わないかということも踏まえて協議していくことが必要になると考えております。

○齊藤克己委員長 佐久間委員。

○佐久間美代子委員 今、売買、土地交換、それから賃貸という、この3つの契約の中身を伺ったわけですが、そうすると、その未契約になっている、まだその条件が合わないで未契約になっている地権者は人数で何名いらっしゃるのでしょうか。それは明らかにできないのでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今現在交渉中ですので、お答えすることはできない状況になっております。

○齊藤克己委員長 佐久間委員。

○佐久間美代子委員 5ページなんですけど、この代替地を確保できたことによる土地売買契約、3者契約の中身なんですけれども、まず、地権者から市が取得しますね。それで地権者が代替地を取得する。市が代替地の所有者に土地代金を支払う。いわゆる土地代金ですよ。そういう理解でよろしいんですね。

○齊藤克己委員長 ここのところの仕組みを説明していただきたいということですね。

学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 この3者契約につきましては、代替地の所有者の方に対しまして市でその土地の評価の後にその土地の金額を支払い、買うことによってその土地が市の所有になりますので、その土地を学校予定地の方に渡して交換するという形になります。

○齊藤克己委員長 佐久間委員。

○佐久間美代子委員 そのときに、いわゆるその評価、土地の代金ね。いわゆる評価として同等のものになるわけですか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今回、代替地の土地に対しましては、今言った不動産鑑定をかけるという形を考えております。そして、この学校予定地の地権者の方にかかりましては、今、土地の評価を行えばその差というのが必ずはつきりとするのかなと思いますし、今現在、評価的には大体同等と考えてはおります。そのために、今現在、その評価の金額に対して同等な金額で相手に交渉を進めていければと考えています。

○齊藤克己委員長 赤松委員。

○赤松祐造委員 今るる説明あったんですけども、この土地の交渉は市の職員のどなたさまが全権を持ってやられているわけですか。また、何人ぐらいの方が交渉されているのでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 この交渉につきましては、私がまずメインになって行っております。そのほかに、交渉するためには1人で交渉することはできませんので、担当職員と必ず2名で行っております。そして、交渉自体は私だけでは決定できませんので、教育部長及び教育長、市長を含めて内容を確認させていただいて、その後に決定するという形をとらせていただいております。

○齊藤克己委員長 赤松委員。

○赤松祐造委員 本当にこの交渉というのは非常に大切な、一番重要なところなんですけれども、相手によって室長でない方が行った方がいい場合、また、あるときにおいては市長に要請するとか、そういうことは考えているのでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今の交渉ですけれども、私だけで交渉は全て終わるとは思っておりませんので、今言ったとおり、教育長が交渉に行ったりとか、最終的には市長に行ってもらったりとか、そういうことは当然考えております。

○齊藤克己委員長 赤松委員。

○赤松祐造委員 本当に重要な交渉なものですから、担当だけで行って座礁しないように、教育長とか、やっぱり市長にも要請して、ぜひ進行していただきたいと思います。これは要望です。

○齊藤克己委員長 駒井委員。

○駒井政公委員 取得面積の説明で、売買契約と土地交換という、仮契約をしたのが約3,000㎡、それと市有地が4,000㎡ということで、一応確保できるだろうという予測が立ったのが今7,000㎡。この7,000㎡ですが、先ほど聞きました一応予定区画が1万5,000㎡。それで、最低限1万㎡にならないと学校の建設は無理だという説明があったと思いますが、この7,000㎡の

エリアなんです、これはその1万㎡の中のエリアなのか、1万5,000㎡の中のエリアなのか。そこら辺はどういう関係になっていますでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今の学校予定地のエリアの話になりますけれども、今現在、交渉を行っている中で、ある程度協議を進めている地権者の方がおりますが、その場所的には1万5,000㎡の中のある部分になります。あとは1万㎡においても部分、部分になりますので、すぐにそのエリアを決定して進めていくのが大変難しい状況にはなっております。

○齊藤克己委員長 須貝委員。

○須貝郁子委員 敷地を見ますと、この中間処理施設は、もう動いてもらうことは全く難しいような感じなんです、もうあきらめて、最大限1万5,000㎡と考えているということですか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今現在、学校予定地といたしましては、この1万5,000㎡を計画の中では考えておりますし、この中間処理場につきましては、説明させていただいたとおり、代替地を探すことができない状況になっていることもありますので、このエリアからできれば外させていただきたいと考えております。

○齊藤克己委員長 須貝委員。

○須貝郁子委員 そうすると、この中間処理業者は学校建設が終わった後もずっと継続していくだろうと予想されるわけですね。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 特別このままずっとは考えてはいない状況であります。というのは、相手がありますことから、例えば相手が事業ができなくなるとか、今後の状況にもよりますけれども、いろいろと対応して、その土地を売買することが状況的にあれば、担当としても、その計画敷地、学校の予定地の中に加える形は考えてはおります。

○齊藤克己委員長 吉田委員。

○吉田けさみ委員 土地の市有面積が先ほど4,000㎡とおっしゃったかなと思うんですけれども、それと、6月の補正で公有財産購入費ということで補正して可決すればということで、それで約1,000㎡。そうすると、この時点で、6月議会で予算が可決する時点で約5,000㎡は市の土地になります。それ以外は、まだ交渉中であつたりとかという状況なのですか、単純に面積を見ると。そう理解していいんですか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今の話についてですけれども、今現在、売買契約するのが1,000㎡となりますので、最終的にもう確定している土地は今、市の所有地があります面積と、それから予算上計上しています1,000㎡は確保が決まった状況にあると思います。また、代替地に関しまして協議させてもらっておりますし、その中では不動産鑑定及び測量も行っていることから、協議を進めていくということによって先に進むと考えております。

○齊藤克己委員長 よろしいですか。

それでは、3、小学校建設の予定（今後の計画として）で何か質問ございますでしょうか。

田上委員。

○田上安男委員 地権者との合意が終わっていないから次の準備委員会ができないと言われましたけども、検討すべきこと、あるいは検討できることがあるのではないかなと思うのですが、その点はいかがでしょう。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今現在、準備委員会を立ち上げさせていただきまして、これからいろいろと予定をして行っていかなければならない計画がございます。ただ、同時に今すぐ準備委員会を進めるわけにはいかないのですが、いろんな情報とか、当然これからやらなくてはならない建築のいろいろなもの等、先ほど学校建設の想定内容も言いましたけれども、そういうのも含めまして情報を収集しながら進めていきたいとは考えております。

○齊藤克己委員長 田上委員。

○田上安男委員 例えば、場所が決まっていないから、どういう形にするんだというのは多分検討できないと思うのですよ。でも、ここで書いてあります環境に配慮した学校とか、市民の生涯学習の場とする。こういうのは先行的に検討を進めて、どんな形になろうがある機能だと思うんです。なぜそこをやらないのかがちょっとわかりません。もう一度お願いします。なぜできないのか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 できないということではないと考えております。これから予定としていきますので、今現在、いろいろ情報を収集させていただいて、これから進めさせていただきたいと考えております。

○齊藤克己委員長 田上委員。

○田上安男委員 一番最後の10ページ、（2）敷地の確保が決定した後に建設計画を進める。この建設計画というのは、先ほどの環境の話とか防災の話とか生涯学習の話とか、その辺のことですか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 この敷地確保が決定した後に進めさせていただきたいと書かせていただきましたけども、これは、今、地権者の方といろいろ交渉している中で、現在、敷地として部分的にその敷地を確保できないことによって計画することができない状況になっております。そのことによりまして、実際には建築の計画ができないと書かせていただいておりますが、今の話の中にもありますとおり、これからの小学校建設の想定内容につきましては計画できる範囲となりますので、これから進めさせていただきたいなとは考えております。

○齊藤克己委員長 田上委員。

○田上安男委員 副市長をお願いします。

今の私の質問の趣旨はわかりますよね。それについてはどうでしょう。副市長が準備委員会の長になっておりますから、早目にいろんな検討を進めていただいて、後手後手にならないようにという気持ちなんですけれども、いかがでしょうか。

○齊藤克己委員長 副市長。

○大野副市長 今、土地の確保に関して、非常に絵が描きづらい。構想図が描けない状況であると理解をしていただきたいと思います。その辺を踏まえて、今、担当レベルでは地権者と交渉を一番力を入れて行っておりますので、その時間的余裕を見て委員会が開けるかどうか、現状では所有者との交渉を優先をさせていただきたいと、こう思っております。その中でやれることがあれば、ただいま御質問がありましたように、しっかりと確認をしまして、準備もして進めていきたいと、こう思っております。

○齊藤克己委員長 きょうは学校建設準備室長、担当への質問となっておりますので、そこら辺踏まえてお願いいたします。

吉田委員。

○吉田けさみ委員 9ページの小学校建設の規模が示されていますね。この面積を足すとほぼ1万2,200㎡になりますが、市としては1万5,000㎡で考えていきたいということで、残りの2,800㎡は入ってくるのかどうかということと、給食調理室のあり方は特別に考えていくことはあるのでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今回の質問について答弁させていただきます。校舎の面積に約4,000㎡と書かせていただいたのは延べ床面積になります。これは1階、2階、3階、4階建てとしますと、その階数を全部足したものを合計したのが延べ床面積でありますので、単純に4,000㎡、1,200㎡と足すものではないものですから、そのあいている部分に関しては、今、給食調理室その他の施設も計画できるかなと考えております。

○齊藤克己委員長 赤松委員。

○赤松祐造委員 先ほどの田上委員の質問に少し触れるんですけども、また、さきの議会でも私何度も質問していますけれども、小学校建設市民参加の準備委員会なんですけれども、先ほどだと土地が決まらなければこの委員会ができないという話でございますけれども、学校をつくるのはやはり人の輪、土地よりまずこういうソフト面が非常に大切だと思います。そういう面で、一直線で物事をつくるんじゃなくて、並行線で、あるものは特急、あるものは各駅停車、複々線で物事をつくっていくと、学校は非常に先々になっていくと思います。

やはりこの小学校建設準備委員会、本当にこちらのほうが私は早くつくるべきだと思います。市民もそのことを希望しているし、多くの市民の中には、こういうことに対して特出した市民が多くいますので、教育委員会の人たちだけで考えるのではなく、やはりこの学校建設準備委員会を早く立ち上げて、ソフト面をもっともっと練ってほしいと思います。

また、日本でも成功した学校の見学だとか、やることはいっぱいあると思います。土地交渉

はもちろんバックグラウンドで大切なんですけども、土地交渉の人と同じ人がやっているのでは、やはりなかなか立ち上がらないと思います。オーバーワークになるのではないのでしょうか。さきの議会では6月ごろに応募を募るというようなニュアンスで返事を私は受けていると思いました。今見ると、ずっと先になるような気がしますので、いま一度その辺をお願いしながらこの準備委員会について質問いたします。

**○斉藤克己委員長** 先ほどの答弁と重なる部分ありますけども、時期についてといいますか現状についてですね。

学校建設準備室長。

**○棚谷学校建設準備室長** 今、小学校建設準備委員会について説明させていただきましたが、この準備委員会を行うための計画といたしまして、今現在、土地の確保の問題がありますために、なかなか建物自体のことで及びその建物の計画の内容において、小学校建設の想定内容が加わっていくという形を考えていましたので、大変難しい状況になっているのかなとは思っています。

これは地権者の方に対する協議の中でその計画自体を進めていきたいという話はある程度したことがございます。その中で、合意もできない形で計画ができるのでしょうかという、逆に質問されたことがございます。そのため、その敷地が一部交渉することが大変難しくなっているために、今現在このような状況になっているということになります。

**○斉藤克己委員長** 吉田委員。

**○吉田けさみ委員** 先ほど建設規模の関係で延べ床面積で示されているということで勘違いして申しわけなかったんですけども、そうすると何階までの構想なんですか。これも土地購入によって3階になるのか4階になるのかと。未確定な状況でこの数字が示されているのですか。4,000㎡だから何階だとか、その辺を具体的に示していただければと思います。

**○斉藤克己委員長** 学校建設準備室長。

**○棚谷学校建設準備室長** この校舎の階数となりますが、構想的なことになりますけれども、まず、学校的には3階を考えています。

**○斉藤克己委員長** 熊谷委員。

**○熊谷二郎委員** 9ページの建設規模の問題ですけれども2点伺います。その他の部分に学童保育クラブ、ここは下新倉保育クラブがあったので、それはそのまま存続というよりも併設していくのか。

それから、500人規模ということですが、将来的というよりも6学年で2学級並行的な規模。あるいは3学級並行までを見通して建てていくのか。その辺、500人規模というのはどういう内容なのか。教室数との関係等も含めて答弁をお願いします。

**○斉藤克己委員長** 学校建設準備室長。

**○棚谷学校建設準備室長** 学校の教室数、普通教室になりますけれども、まず、500人という児童数を考えますと、3学級で6学年、計18室と考えられると思います。

また、下新倉児童センターの件につきましては、今後、準備委員会を含めまして今後の中で検討していきたいと考えております。

○齊藤克己委員長 村田委員。

○村田富士子委員 9ページのこれからの小学校建設の想定内容で質問させていただきますが、準備委員会と別に、例えば地域住民によるワークショップなどの開催は予定していますでしょうか。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 市民参加条例ということもございますので、ワークショップも考えていく必要があるかと考えております。

○齊藤克己委員長 村田委員。

○村田富士子委員 ぜひそれはお願いしたいと思います。

それから、一番最後の防災の拠点ということで、今、3階建てという答弁もありましたけども、和光市のハザードマップの水害想定では、あの地域は2階までは水没する想定が出ているんですけども、その辺の視点は今後入れて設計は行われるのか伺います。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 ハザードマップに書かれているということでもありますので、そのことも当然検討して建物の高さを決めていくと。例えば、白子小学校及び新倉小学校のようにげた箱状に上げて建設された小学校もございますので、今後、そういう安全面を考えますと計画の中で検討していく必要があるとは考えております。

○齊藤克己委員長 村田委員。

○村田富士子委員 地域の住民の方が一番心配しているのがその点なんですね。当然、多機能の施設として、集会できるところも希望していることもありますけれども、やっぱりそのハザードマップを皆さん見えています。いざというときにきちんとそれに対応できる、本当に避難所になるのかという、その辺の視点はぜひ入れていただきたいので、これは強く要望しておきます。

あともう一つ、例えば周辺道路の整備の考え方ですね。特に南側は本当に交通事故の多い道路です。その辺の周辺道路の整備もあわせて、建築の際にはぜひ、これは要望なんですけど、あわせてよろしくお願いいたします。

以上です。

○齊藤克己委員長 阿部委員。

○阿部かをる委員 さまざまな契約形態があります。売買とか代替地とか、今いろいろ交渉中で、状況もいろいろかと思いますが、土地の測量についてですが、ほぼ5,000㎡の所有者、持っている方々とは交渉がある程度進んでいるというお話かと思いますが、交渉がまだ成り立っていないところの測量というのも含めてやっているのでしょうか。測量する場合には、その地権者の方の同意を得てやっているのか伺います。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 今回行わせていただきました測量につきましては、今合意に至っていない方の測量につきましては除かせていただいております。現在、1万5,000㎡という計画とさせていただきますと、実際に全体的な面積は出させていただきますので、その境界ぐいに対しまして立ち会いを、地権者の方をお願いしておりますが、その中で合意されていない方に対しましては、そのくいの立ち会いも現在は行っていない状況となっております。そのほかの方に対しましては、承諾をいただき、現場に来ていただいて、立ち会っていただいております。

○齊藤克己委員長 阿部委員。

○阿部かをる委員 では、地権者の合意が得られていないところは、測量も行っていないし、くいの立ち会いもしていないということよろしいですね。

○齊藤克己委員長 学校建設準備室長。

○棚谷学校建設準備室長 そのとおりでございます。

○齊藤克己委員長 ほかにございますか。

ないようですので、以上にて小学校建設に係る経緯と地権者との交渉状況等についての質疑を終結いたします。

本日の案件に係る審査は終了いたしました。

なお、委員長報告の作成については委員長に一任願いたいと思います。

また、次回特別委員会につきましては9月定例会の前に開催を予定しております。日程調整が整い次第通知いたしますので、よろしくお願いいたします。

以上で学校建設等特別委員会を閉会いたします。

午前 10時44分 閉会

和光市議会委員会条例第30条第1項の規定により、ここに署名する。

委 員 長 齊 藤 克 己