

令和5年第1回定例会 建設環境委員会 閉会中特定事件審査経過報告書

建設環境委員会では、閉会中における特定事件「都市開発の推進について」に関し、令和4年12月12日に、「入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の新たな提案について」、令和4年12月21日に、「入間小学校跡地利活用事業者選定委員会の経過及び結果について」、令和5年1月27日に、「入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の新たな提案に伴う市の対応について」をそれぞれ議題とし、副市長及び関係部課長の出席を求め、閉会中特定事件審査を行った。

説明の概要及び主な質疑及び意見は以下のとおりである。

なお、当委員会としては、令和6年度末に予定されている入曽のまちびらきに向けた入曽駅周辺整備事業の進捗状況について、今後も注視するとともに、必要に応じて適宜報告を求め調査を行っていく。

令和4年12月12日「入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の新たな提案について」

説明の概要

入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の店舗が、入曽を含め狭山市に合計3店舗開店することから、狭山市と進出事業者が属するグループを統括する企業との間において、これからもさらなる連携を深めるために包括連携協定を令和4年11月2日に締結した。

協定を締結した企業の基本理念には環境面や社会面における取組を掲げており、これらを踏まえて、入曽店においては、環境面における取組として脱炭素社会を目指した施設づくり、社会面における取組としては入曽地域コミュニティとの様々な連携について検討している。

このような背景の中で、入曽店舗開店に合わせた環境やコミュニティに対するさらなる取組として、小学校跡地に残るケヤキを伐採せずに現在の位置にそのまま残し、ケヤキと共存した形で店舗建設に取り組む新たな計画について打診され、このたび計画の素案が示された。

前回の提案においては、魅力のある施設としてブックカフェ、キッズパークなどが現在のケヤキがある位置に配置されていたが、新たな計画案ではケヤキをよけた形でそれぞれの施設を残し、その上でおおむね当初の計画案を包含した計画となっている。ケヤキを維持管理しながら共存する計画とするため、ケヤキの枝張りの範囲は土で残し、施設建設によるケヤキへの影響を極力抑える計画としていることから、場内の駐車場台数は現段階での計画においては22台ほど減少する。この台数については、近隣の駐車場を借用し確保することとなる。

市としては、当初からケヤキについては台風や老化などによる枝の落下や倒木による人的・物的被害のリスクや、以前より周辺住民から寄せられているケヤキの落ち葉対策などの懸念事項が払拭されない限り伐採はやむを得ないと考えていたが、これらのリスクについては進出事業者として責任を持って対応する提案となっており。市としては、それらの内容や条件について細かく確認した上で、新

たに提出された計画について検討していきたいと考えている。

検討事項としては、一つ目として、枝等の落下や倒木などに対する安全性の確保と他人への損害に対する対応、また、日常管理の徹底について。二つ目として、近隣住民への説明と落ち葉の飛散に対する清掃対応。三つ目として、倒木等の危険がある場合は進出事業者により伐採、抜根を行うこと。四つ目として、同一敷地に換地され建築計画を進めている金融機関に対する配慮など、新たな計画に対する検討事項を市と進出事業者で精査する。

今後は、市と進出事業者において方向性を固めた上で入間小学校跡地利活用事業選定委員会を再招集し、進出事業者から提案内容について再度委員会内で説明してもらい、提案の変更の是非を審査した上で、早い時期に提案に対する方向性を決定したいと考えている。また、内容が固まった段階で改めて説明する機会を考えている。

主な質疑

○これまで入間小学校跡地の利活用については伐採を前提にプロポーザルも実施された。ケヤキを残すのであればその前提条件が変わるので、プロポーザルからやり直すというのも一つの考え方と思うが、市の見解は。

●優先交渉権者と市が締結した基本協定の第9条の募集要項等の厳守の項目のただし書には、やむを得ず提案の内容等を変更する場合は、市と事業者が協議の上修正するものとするという記載がある。この内容に合致すると考えているが、今回の提案には、新しく魅力ある施設としてブックカフェ、キッズパークなどが前回の提案と遜色なく計画されていること、また、市が懸念しているケヤキの老化及び風雨による枝の落下など、人的・物的被害のリスクの回避や周辺住民からの落ち葉の処理に対する苦情、それらについて進出事業者が全責任を負い、倒木など危険がある場合は進出事業者が伐採する提案となっており、直ちに伐採せずとも、当初の提案に近い変更案の提示とも受け取れることから、まずは提案内容の変更について、再度選定委員会に諮り、方針を決定していきたいと考えている。

○選定委員会の開催時期は。

●確認すべき事項について事業者と協議をしており、現在の予定では12月19日を想定している。

○選定委員会については、市としての方向が結論づいていないと開催のしようがないと思うが、ケヤキを伐採するのか共存するのか、市の方針は。

●新たな提案は、魅力ある施設としてブックカフェ、キッズパークなどが前回の提案と遜色なく計画され、ケヤキの老化や風雨による枝の落下など、人的・物的被害のリスクの回避や周辺住民からの落ち葉の処理に対する苦情などについて、進出事業者が全責任を負い、倒木など危険性がある場合

は事業者が伐採する旨も伺っている。第三者的に判断すると、すぐにケヤキを切る理由がなくなると考えている。一方、市が進出事業者に対して求めている課題、そして他の事業者への不利益等の懸念が解決できないようであれば、伐採を選択せざるを得ないと考えていることから、こうした両面の考えも踏まえて、市の方向性によらず開催は必要と考えている。

○今回の定例会の一般質問の中で、これまで議会にも委員会にも全く報告されていないケヤキと共存という新しい提案が事業者から示され、その上、選定委員会を開催するということが発覚した。その契機となるのが11月2日の連携協定と思うが、連携協定が結ばれて以降、市と事業者の間でどういう協議がされたのか。

●進出事業者が属するグループを統括する企業と包括連携協定を締結し、同日、グループを統括する企業のトップからケヤキを残す新たな案を提出したいとの投げかけがあった。共存の可能性についての課題を洗い出し、安全性確保のため文書の取り交わしに向けた協議を行うとともに、11月18日に金融機関などからの要望事項を反映させるために説明用の資料として図面の提示を受け、市及び進出事業者それぞれが行うべき調整や協議を行ってきた。

○選定委員会を開催するに当たっては、新たな提案に対して共同施行者である金融機関の理解と賛同は得られているのか。

●金融機関については、進出事業者が計画の変更について内容を説明して理解をいただく努力をしている。変更図面案に対する意見は特になかったが、ケヤキを残すことによって少なくなった駐車場について、提携駐車場として確実に周辺に確保してほしいという意見と、進出事業者が実際に工事を行っている際に、来店する人の安全な動線を確保してほしいという要望があったことから、金融機関の一定の理解は得られていると認識している。

○今期定例会の一般質問における、市長の答弁の中で連携協定を契機にケヤキと共存した形で提案がなされたというような話があったと思うが、捉え方によってはケヤキを残すために協定を結んだとも取れる。協定を結ぶに当たり、どういう協議がされてきたのか。

●ケヤキを残すための署名を集めている会がある。令和4年8月1日に、進出事業者がその会と面談をして署名の数などについて説明を受けたということを知っている。その際に、そのケヤキの伐採の件で会社として何か不適切な発言があったということで、令和4年9月13日に進出事業者のグループ会社のトップが市に謝罪のため訪問した。その際に、今回の入曾の店舗が3店舗目の開店となるということで、幅広い分野での連携を深める、まちづくりの取組が活発になることを期待して包括連携協定を締結することを市側から話をした。そのときに先方からケヤキを残せないかというような発言があったが、ケヤキが現提案の施設と重なることから、それは難しいであろうと回答した

と聞いている。その後、令和4年11月2日、進出事業者が属するグループを統括する企業と包括連携協定を締結した。そのときにグループを統括する企業のトップから、現施設を残しつつケヤキと共存する新しい提案をしたいという投げかけがあった。

○今回のこの進出事業者に関しては、優先交渉権の順位が1位ということであるが、その優先交渉権の順位に有効期間はあるのか。

●優先交渉権者の確定後に、優先交渉権者と第2位順位、第3位順位交渉権者に審査結果通知書を郵送しており、権利の有効期間について、発送から第2位は令和3年11月末まで、第3位は令和3年12月末までと明記してある。

○1位の優先交渉権者と伐採か共存かの調整がつかなかった場合には、この定期借地の権利は2位、3位が繰り上がるのか。

●第2位順位、第3位順位交渉権者に通知した後に本提案を受けていることから、直ちに結論づくとは認識していない。

○今回市が示した有効期間が経過した後に方針転換をするというのは手続上問題ないか。

●現在、法務部門などの様々な方に見解を伺っているところである。

○ケヤキを伐採するのか共存するのか決まっていな中で進出事業者から新しい提案がなされた。これは受けられない案件だと思うが、市として新しい提案を協議のテーブルに載せる判断をしたのは誰か。

●市長からその話を伺い、その席には副市長、担当部局もいるわけで、最終的にはトップということになる。

○協定をきちんと取り交わしているが、このような変更がなされるならば、協定に何の意味もないのではないか。

●市の見解としては第9条のただし書を適用することを根拠としている。

○副市長が金融機関と進出事業者の間に入って調整していると思うが、副市長は独自に一人で行っているのか。

●副市長はその際に進出事業者の開発のトップと共に金融機関を訪ねたと聞いている。

○まだ検討中であり、法的な確認も残るという状況の中で、19日に選定委員会を開く理由は。

●選定委員会の意見をしっかりと確認し、それをもって最終的に市がどうするかを判断するためである。

○庁議でもまだ決まっていないのに選定委員会の席に事業者を連れていくのか。

●庁議で決定するという形ではなく、前回同様、選定委員会で案を検討し、決裁を取り、それを庁議で報告するという流れになっている。

○進出事業者から提案があったため選定委員会の開催を市長が指示したのか。

●市長、副市長、担当部局と相談し、選定委員会を開催して決定していく今までと同じ流れで進めている。

主な意見

○11月2日に連携協定が締結されて以降、方針転換とも受け取れる事案があったにもかかわらず、12月2日、12月5日の一般質問まで議会並びに委員会に一切の報告がなかったことは極めて遺憾である。今後、速やかな報告を強く求めたい。

12月19日の選定委員会開催後に再度委員会を開催し報告を受けることを提案したい。

○再検討する結果になったと思うが、いい機会だと思っている。議会への説明ということについては、この問題に限らず、入曽駅周辺整備事業の全体の問題の中で、その都度やっていただきたい。

○選定委員がどんどん意見を出してくれることを期待したい。そのためにはどうしたらいいか、執行部で検討されたい。

○現時点でも令和6年度末のまちびらきをしっかりと応援していきたいという考えは変わっていないが、法的な部分についての法務担当との調整については心配をしている。

○入曽駅周辺整備事業に関してはいろいろな意見があったと思うが、市民との対話の仕方をもっと学び、合理的な開発を進めてほしい。

○副市長が行った共同施行者である金融機関との調整の内容について、委員会で正式に説明を受けるため、副市長の出席を求めたい。

令和4年12月21日「入間小学校跡地利活用事業者選定委員会の経過及び結果について」

「入間小学校跡地利活用事業における進出事業者からの新たな提案についての共同施行者との副市長による調整の内容について」

12月12日に行われた当委員会審査において、入間小学校跡地利活用事業における進出事業者からの新たな提案についての共同施行者との調整が副市長によりなされた旨の答弁があり、その内容について、説明員として副市長に出席を願い、質疑を行った。

説明の概要

令和3年10月に優先交渉権者が決定し、11月には基本協定書の締結、12月には事業用の定期借地権の設定契約合意書を締結した。

その後、事業の進捗等を踏まえる中で、本年の5月に変更の合意書と変更基本協定書を締結した。そうした中、本年の8月に、進出事業者から、ケヤキの存置に関して署名を集めている団体と面談して、その書面の内容等の説明を受けたという話を聞いた。その説明において進出事業者のほうが会社の合意ということではなく、個人的な見解を発言してしまったということで、進出事業者のグループ会社のトップが市に謝罪に訪れた。この中で、入曽の店舗が3店舗目の開店となるということで、これほど多くの店舗を展開する自治体が珍しいという話もあり、そうであれば、包括連携協定を締結できないかということ、市のほうから投げかけた。その際に、ケヤキを残せないかという発言があったが、このときにおいては、そのケヤキのある箇所については、進出事業者からプロポーザルで提案があったブックカフェやキッズパーク等のエリアと重複することから、施設が建設できないのであれば、プロポーザルの内容が担保できないため、市として認めることはできないと話をした。

ただ、その包括連携協定については、このときに、11月2日という期日を設定しており、それまでの間に進出事業者から、ケヤキと、提案したブックカフェやキッズパーク等の施設の共存についての検討が始まっているという情報があり、今回の入曽の事業については共同施行者という金融機関が関わっているので、こちらにもそういった動きがあることについて話をしておかなければいけないということで、11月2日の前日、副市長がこの金融機関に、進出事業者の担当者と共に訪れ、状況について、翌日の包括連携協定の締結において、そういった提案がなされる可能性もあるという話をしてきた。

実際には、この包括連携協定締結の11月2日において、進出事業者のグループ会社の会長から市長に、施設の維持をしながらケヤキを共存させることについての提案を考えている、という話があり、それを踏まえて、その後11月18日に、具体的にケヤキと施設が共存できる形の図面が提出された。

これについては、本事業の遂行に当たり、公募資料に記載された事項及び提案内容を遵守しなけれ

ばならないという規定があるが、ただし、やむを得ず変更する場合は、甲乙、市と進出事業者が協議の上に修正するものとするとの規定に基づいて、進出事業者からの提案について検討する経緯になった。このケヤキについては、公募に当たり募集要項に一つの条件としており、検討する余地がある。

なおかつこの条件設定においては、市としては、このケヤキについてのリスクや、その後の維持管理等の経費が定期借地権の料金に反映するといったことになるとデメリットになるが、そういったものが全て払拭される形での提案があったことで、今回、新たに検討するという形で、担当所管と協議をしている。

主な質疑

○今回、本来のプロポーザルの前提条件が変わるという提案がなされたが、最終的にそれを市として協議して進めていこうという判断は市長がしたという解釈でよいか。

●協定書の中に協議ができる旨の規定があるので、特にこれは市長が決めたという事ではなく、基本協定に基づき行政として協議に乗った形である。

○最終的に新たな提案を受けるという判断は誰がしたのか。

●今後、法的な整理等が必要であり、新たな提案を受けるとは、まだ決定していないが、この提案を受け、受けないについては、基本協定書の規定によれば、これは市として受けざるを得ないと考えている。

○副市長は金融機関との打合せに進出事業者と一緒にいるが、内容等について説明願いたい。

●共同施行者の金融機関にとって、今回の進出事業者の提案が全くのめないような内容であった場合には、市としては協議が難しいと考えていたので、金融機関に行き、進出事業者からの提案を伝え、また、金融機関がどのように考えているかということを確認する話合いが行われた。

金融機関のほうで特に懸念を示したのは、ケヤキが残ることによって、場内の駐車場の台数が減ることと、開発の期間が延びてしまい、金融機関の営業に影響が出ることであったが、それについて進出事業者から説明があった。

○その席に、なぜ都市建設部の担当者を同行させなかったのか。

●進出事業者の担当部長と副市長で協議をしていたので、その両方で説明に行った。

○募集要項等の遵守という規定について、ケヤキの伐採、伐根という前提条件が変わるが、これはやむを得ず変更する場合に該当するのか。

●公募に当たり、市としては、このエリアのにぎわいの創出であったり、将来にわたって市に対して

効果のある施設を誘致したいという基本方針を堅持したいという中で、伐採、伐根を公募条件とした。今回、進出事業者のほうから、リスクについては全て対応し、全責任を負うという話が出た段階で、市が当初、公募条件として考えたところのリスクは全て払拭できる可能性があり、今回、検討するに足り得る内容の提案があったので、現在、検討を進めている。

○それは、この9条のやむを得ず変更する場合として市は受け止めているということによろしいか。

●当面、公募条件として出した条件でのリスクが全て解消できるのであれば、それは交渉する余地があるという判断である。

○進出事業者が今までのケヤキを残さない計画をあえて覆し、全責任を負ってまでケヤキを残す提案をしたことについて、市はどのように受け止めているか。

●進出事業者の経営理念であったり、緑に対する意識というのは当然あったかと思う。そうした中で、包括連携協定が締結され、今後、他の緑地についても提案が新たになされる期待もあり、覚悟があって今回の提案をしたと考えている。

○ケヤキの状況はどうか。

●樹木医の診断によると、今、植わっているところの表面の土が相当硬く、水はけが悪い状況にある。土壌環境も影響していると思われるが、根本のほうに腐食の兆候が見られるところもある。総合的な判定が、AからEの5ランク中のCということで、内容的には不健全に近いという結果が出ている。

○ケヤキの診断をすると、ABCの5段階でCランクであるが、現時点で残す可能性も考え、ケヤキのケアの手を打つ必要があると思うが、どうか。

●木については全て相手方が対応するという提案だが、法的な課題等が整理できない限りは、結論は出せない段階にあり、予算措置もされておらず、市としては対応は考えられない。

○課題に出ているような設計変更が庁内で認められて、市長が決裁した場合、どういう法的な問題が出てくるのか。

●様々な課題を整理した上で判断をしなければいけないと思っており、法務部門の担当にも協力ももらいまとめ上げる必要があると考える。

○この問題は、設計変更はいつまでに決定して、いつから具体的な契約状況に入れるのか。

●具体的なスケジュールを示すことはできないが、令和7年3月のまちびらきが危ぶまれる可能性も

ないわけではないので、可能な限り早めに課題を整理をして、決定をしていく必要があるとは考えている。

○事業の進捗の目安は。

●今回のケヤキを残すことに対しては様々なステークホルダーがおり、こういった方たちの理解も当然得なければいけないと考えている。一日も早く今後の市の方針を決定していこうと思っており、具体的な時期は難しいが、1月下旬頃には、ケヤキについての方針を固めて事業を進捗させていきたいと考えている。

○ケヤキを残すか、残さないかは、庁内でどのような形で最終決定をするのか。

●伐採、伐根は、あくまでも入間小学校の跡地を活用する上においての一つの条件であるので、全てそれを庁議に諮って決定するという事は今までもなく、庁議の中で審議確認という形は今のところは考えていない。関係部署と協議する中で、最終的には決裁という形で決めていくと考えている。

○ケヤキの取扱いについては所管で責任を持って対応していくという答弁があったが、部長は、部としては切ることが前提条件で、それは変わらないという、市の方針が全く見えないが、どういう方向で進むのか。

●リスクは当然あり、補償の関係や、安全対策等の懸念が全て払拭でき、また、近隣住民等、ステークホルダーの理解等が担保できた段階でこのケヤキについて、当初の伐採、伐根から違う方向へと市としての方針を決める。基本的にリスクが解消されない限り、伐採、伐根は避けられないと考えており、都市建設部と他の部とで認識の違いはないと考えている。

○市の方針が1月下旬までに決まるのか。

●いろいろな利害関係のある相手がいる話であり、理解が得られない中で進めるということは批判される。あくまでも1月末を目途にいろいろな方の理解を得ながら結論を出していきたいと考えている。

○1月末の方針決定までの動きを途中で状況報告してほしいが、どうか。

●委員会や協議会を開いての報告が状況的に難しいことであれば、議会グループウェアを活用し、必要な情報については提供していきたいと考えている。

「入間小学校跡地利活用事業者選定委員会の経過及び結果について」

説明の概要

12月19日において、進出事業者が行ったプレゼンを審査する形で選定委員会を開催した。

まずは、選定委員会において、進出事業者が行ったプレゼンの概要について説明する。

ケヤキを広めのデッキで囲み、キッズパーク全体に屋根がつく形状に変更となっており、雨天など、天候にも左右されず、子どもたちが遊べる形となっている。

核店舗の考え方についてもスーパーマーケットを中心としたデイリーライフ核、二つ目は、子育て世代、そして、市内外のお客様が集い、くつろぎ、楽しむをテーマにブックカフェ、キッズパークの核を引き続き変更なく計画している。

テナント数は眼鏡店、テイクアウト、美容室の3店舗が減ることになるが、今後の計画において、物販、テナント内に眼鏡の取扱いのあるテナントの誘致や、テイクアウトについては、スーパーマーケット内で展開していくなど、日々の暮らしがもっと楽しくなる便利なテナント、店舗を計画していく。既存のケヤキを残すことにより、平面駐車場が減り、敷地内駐車場の台数は22台減少するが、地域の皆様へ不便をかけないように、周辺で提携駐車場を20台以上は確保する。

また、駐輪場については、自転車の利用が多いということで、33台増設する計画となっている。

前回は、入間小学校跡地利活用事業者募集要項に従い、ケヤキの伐採、伐根による施設計画を提案したが、今回の包括連携協定締結を機に、進出事業者や進出事業者を含むグループの統括する企業の理念である環境に配慮する企業としての意向が強く働いたようで、改めてケヤキを残すことができないかを検討し、ケヤキと施設が共存できると判断し、施設との共存計画に変更することを提案した。緑豊かなコミュニティの場として、新たなキッズパークとなる。前回の250平米だったキッズパークを、今回は450平米に広げ、広さを見直すことにより地域の皆様が集い、くつろぎ、楽しむ場として緑のぬくもりが感じられるように、またケヤキの木を生かしたデッキ広場を計画し、ブックカフェやテラス席、キッズパークを配置することで、居心地のよいみんなの集いの空間を創設していくとのことである。

本事業においても、市が目指す将来像、緑と健康で豊かな文化都市や入曽地区の将来像、緑と歴史豊かなお茶香るにぎわいのまち入曽の実現に向け、緑豊かなコミュニティの場づくりに取り組んでいきたいと考えているとの説明があった。

今回、ケヤキと施設の共存に至った経緯として、2022年11月2日に、狭山市と11項目の包括連携協定を締結する機会があり、全ての項目を重要と考えている中、環境保全及び緑化の推進に関することも進出事業者として非常に重要なことと考えており、この包括連携協定を機に、改めて入間小学校跡

地における計画について考え、狭山市へケヤキと施設共存について提案したいとのことである。

ただ単にケヤキと施設の共存だけではなく、本計画は入曽駅周辺の顔となり、交流人口や若い世代の移住、定住人口の増加、地区住民の利便性の向上などが求められていることから、地球環境と周辺住環境にも配慮した緑豊かでにぎわいのあるサステナブルな施設づくりを強化していくという説明があった。

施設規模の大きさは変更はなく、ケヤキを残すことにより、駐車場、駐輪場の配置変更をしている。今回は、前回と異なり、ケヤキと施設が共存する上で、2つの核であるデイリーライフ核とブックカフェ、キッズパーク核を別棟での配置になり、新たに屋根を設置することで、2階の行き来については、雨の日もぬれずに買い物を楽しめる。新しいケヤキと施設の共存により、駅前からの景観や周辺住環境へ配慮した建物のデザインに大幅な変更はない。ケヤキの管理、運営については、進出事業者が全て責任を持って行う。主な項目は、ケヤキの維持管理及び費用の負担、お客様への損害賠償、近隣住民への配慮、ケヤキが病虫害等により倒木等の危険性があるときに様々な事案に対応できるよう管理、運用を徹底する。この件については、市と進出事業者と内容を書面で取り交わす予定となっている。

このようなプレゼンを受けた選定委員会の主な意見。

ケヤキを残すことにより、キッズパークのイメージがよくなったと思う。倒木の危険に十分配慮されているならば、賛成。必ず木の状態を点検していただき、このシンボルだけがをされるようなことが起こらないように配慮していただければと思う。入曽は所沢市からの玄関口というプレゼンテーションだったが、それが薄れていると思う。入間小跡地のケヤキのストーリーは地域の人たちには伝わるが、外から来た人には伝わらないので、関係人口の増加につなげるために、このケヤキのストーリーをどのように伝えていくかが必要となる。これだけの損害を伴うリスクがある中でも、この計画をやる必要があるのか。入間小学校の卒業生ではないが、風が強い日には、子どもは校庭で遊べないと聞いたことがある。絶えずお客様がいるので、ケヤキの維持管理については十分留意していただきたいなどの意見があった。

また、今回の提案について、前回の選定委員会のそれぞれの配点から新たな提案に対するマイナス点のみ、再度配点して、今回の提案がどれだけ前回の提案より評価が下がるかについて検証した。前回の獲得点数110点から4点下がったものの、2位とは15点の差があり、順位に変動がないことを確認した。選定委員会の意見や再配点の結果を踏まえ、選定委員会では、現在の進出事業者が当初どおり最優秀提案者とする事で確認がされた。

今後は、それらの意見を踏まえ、市として新たな提案について方針を決定したいと考えている。

主な質疑

○再度選定委員会を開いた結果、順位は変わらずということだが、市として、この結果をどう受け止

めているのか、

●新提案であっても順位に変動はなかったという結果で、最優秀提案者には変わりはないという結果がここで表されたと認識をしている。

○伐根しなくてはいけない時期も来るかと思うが、伐根した後の新たなスペースについてはどういう活用をしていこうという考えを持っているのか。

●駐車場や駐輪場、また、緑化面積的なものの縛りもある。そのときの利用状況に応じて考えていきたい。

○ケヤキの管理、運営について相当な負担を背負うという説明があったが、当初の予定どおりの借地料で定期借地をするのか。

●借地料が下がるようなリスクがあるようではこの提案は受けられないと伝えており、真摯に対応されるものと受け止めている。

○募集要項の変更について弁護士と打合せをするという話が前回あったが、その結果はどうだったのか。

●双方の法務部局も含めて協議している段階で、現時点では、まとまっている状況ではない。

○今回の選定委員会は、前回と同じメンバー、13名という形か。

●そのとおりである。

○前回より4点減となっているが、これについてはどのように分析をしたか。

●ケヤキを残すことにより、店舗面積と駐車場台数が減るが、キッズスペース拡張などのプラス要因もあり、総合的にそれぞれの委員が判断した結果と捉えている。

主な意見

○ケヤキを残したことによる人身事故等の補償について、狭山市の負担が一切ないような書式をつくってもらいたい。

○企業が利益を求めるのは当然のことだが、基本理念が利益追求のために影響されたり、あるいは、その考えが減少するといったことがないように、狭山市との間で包括連携協定も結ばれているので、しっかりと継続的に守ってほしい。

○キッズパークが広くなれば、子どももたくさん訪れ、保護者の目が行き届かない面も出てくるかもしれないので、手すりの高さなど安全面について注意されたい。

○令和7年3月のまちびらきという最大の目標に向け、スケジュール感をしっかり意識して進められたい。

○12月12日と今日、閉会中の特定事件審査ということで委員会が開かれたのは、12月議会中の一般質問で、議会と委員会に報告のない答弁が市長からなされたことが原因である。今後、このようなことがないようにされたい。1月末に、この計画に対しての様々な結論が出てくると思うが、その途中経過も含め、今後も速やかに委員会に報告をされたい。

令和5年1月27日「入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の新たな提案に伴う市の対応について」

説明の概要

入間小学校跡地利活用事業における進出事業者の新たな提案についてプレゼンを審査する形で選定委員会を開催し、選定委員の意見や再配点の結果を踏まえ、現在の進出事業者を当初どおり最優秀提案者とする事で確認された。その意見を踏まえ、対応について検討したので、その経緯と結果について報告する。

ケヤキと共存するという提案については、台風や老化などによる枝の落下や倒木による人的、物的被害のリスクや周辺住民から寄せられている落ち葉対策などのリスクについては、全て進出事業者として責任を持って対応するという内容であり、進出事業者と市で覚書という形で書面を取り交わすことにより、それを担保することとした。

覚書の主な内容は次のとおりである。

- (1) 進出事業者が入間小学校跡地内に存するケヤキを伐採、伐根するまでの間、管理等に関する基本事項を明確にすることを目的とする。
- (2) 募集要項及び事業提案書に記載されているケヤキの伐採、伐根及びその後の木材を使った加工品等の作製について、市から請求があった場合や本覚書が終了するまでの間、その実施について猶予するものとし、市は伐採の権利を放棄するのではなく、必要などきまで伐採することを猶予する形をとることで、今回の新たな提案は募集要項や今までの提案の内容を根本的に変更するものではなく、部分的な条件の変更という考え方をすることが可能になると考えている。
- (3) ケヤキの定期診断や剪定などの必要な維持管理とその費用負担を進出事業者が行うこととし、年1回、維持管理の状況に関わる報告書を市に提出する。

- (4) ケヤキに関連する清掃計画として、進出事業者は入間小学校跡地周辺の清掃を適宜行うものとする。ただし、開店以降の清掃については、原則1日1回行わなければならない。
- (5) 本覚書の有効期間は締結日から1年間とし、有効期間が満了する1ヵ月前までに、狭山市、または進出事業者が書面により特段の申出を行わないときには、さらに1年間、同じ内容にて有効期間が更新される。
- (6) 損害賠償として、ケヤキに起因する事故により第三者に対する損害が生じた場合は、直ちに市に通報し、進出事業者は民法上の所有者の責任についても含めて一切の損害を賠償するものとする。
- (7) 周辺住民への配慮として、進出事業者は周辺住民に対し、落ち葉等の対策、その他のケヤキについて周辺住民への配慮が必要な事項については随時説明を行い、周辺住民から進出事業者に対する連絡及び要望があった場合は、その対応を行わなければならない。
- (8) 市は必要があると認めたときは、進出事業者に対し根拠を示し、ケヤキの伐採、伐根を請求することができ、進出事業者は遅滞なく進出事業者の負担においてケヤキの伐採、伐根、加工品等の作製を行わなければならない。また、進出事業者がケヤキの倒木等の危険性があると判断した場合や施設利用者に対し危険が認められる場合は、狭山市へ連絡し、狭山市が伐採、伐根を行うことについて判断するものとする。この場合において、進出事業者は狭山市の判断に従わなければならない。

これらの内容については、市と進出事業者のそれぞれで協議し、内容を確認している。

次に、ケヤキを残すことで影響のある周辺住民に対する説明については、進出事業者を主体として市も同行し、1月11日からそれぞれの自宅、16軒を訪問し、ケヤキを残すことについて説明し、一定の理解を得ている。

これらの選定委員会の意見や進出事業者と取り交わす覚書の内容の確定、また、関係者に対する説明などを踏まえ、市としては、提案内容の変更について認めることで決定した。

主な質疑

- (2) 狭山市の請求があるときというのは、具体的にどういった事例が考えられるのか。
- 実際のケヤキの状況が、例えば、枝が落下して危険な状況が見られる場合や、台風で、ケヤキが傾いて倒れそうになってしまうなどの場合に伐採をしなければいけないという形になると思う。

- (5) 本覚書の有効期間について、双方から何の申出もなかった場合には1年延長するとなっていて、この最後に、その後も同様とするとあるが、またその翌年も同じように何もなければ延長ということでしょうか。
- そのとおりである。

○最終決定はいつだったか。

●覚書自体の決裁は下りているが、まだ調印は行っていない。調印は、2月上旬頃の予定。

○庁内の決定はいつだったか。

●方針決定については12月23日に決裁が下りている。

○覚書を交わすことの効力をどのように受け止めているか。

●覚書、契約という形の位置づけになり、進出事業者としても、そのような内容で協議、取り交わしをしている。

○有効期間について、この土地のリースの間が有効であるということはどこに書いてあるか。

●賃貸借契約はまだ結んでいないが、この覚書を締結した段階から有効となるという認識である。

○まだ賃貸借契約を結んでいないにもかかわらず、その覚書だけはスタートするということか。

●そのとおりである。

○ケヤキを残すことで活用できる面積が減少するが、定期借地権の借地料に影響はあるか。

●借地面積については、現状のままで契約する考えであり、金額についても、提案された内容で進める予定である。

○少なからず前提条件が変わるという中で、進出事業者から新たな提案が出されたが、2位以下の交渉権者に、新たなプレゼン実施の希望についての声かけはあるのか。

●今回の覚書の趣旨、基本的な考え方は伐採を猶予する形になっており、根本的な部分は、変わっていないため、2位、3位交渉権者に対しての声かけは特に行っていない。

○ケヤキの伐採を猶予することによって、商業施設のトイレの位置と大きさや、レストランの大きさ等、いろいろなことが変わってきているが、変更について、進出事業者からの説明はあったか。

●選定委員会を再招集して、進出事業者からプレゼンを受けた中で説明された。

○その説明の中で、どういうところが特色的だったのか。

●主な変更点として、当然、ケヤキを残すという形になったことがまず大きな点であり、店舗面積については、当初、6,045平米あったものが5,862平米、183平米減となる。核店舗以外の店舗数として、当初20店舗あったものが17店舗となり、3店舗減少する。そちらについては、美容室と眼鏡店

とテイクアウトフーズの3店舗がなくなるが、それに代わるようなものを核店舗の中に設けたいという意向も説明された。 駐車場については、当初、駐車場台数が171台であったものが149台となり、22台減少する。その22台の減少分については、周辺の駐車場施設と提携して、駐車台数を確保していく。 駐輪場の台数については、周辺の住民の自転車の来店の見込みが結構多いということで、逆に330台から363台となり33台増加する。ブックカフェの面積については、700平米から535平米となり、165平米減少となる。

キッズパークについては当初、250平米だったが全体的にテラスの面積とすると465平米になる。

○ケヤキの処分を猶予するが、これを仮に処分することになった場合に、減少する緑地の代替りの措置を、進出事業者はどのように考えているか。

●緑地の面積は、開発するときに決まりがあり、既存のケヤキを残した分を見込むのかどうかは確認できていないが、法的に必要な面積が足りなくなるのであれば、新たな緑化の施設なり、緑を新たに植えるなり、指導していく。

意 見

○トイレの位置が隅にあることによって防犯上の懸念がある。子どもが落ちない程度の高さの柵をつくる等、安全管理については、十分気をつけられたい。

○ケヤキを切る時期を留保する形になったことは、住民からの要求もあったところなので、よかったと思っているが、樹齢103年にもなるものなので、しっかりと安全対策を履行してほしい。