

## 新中学校建設用地の適地選定について

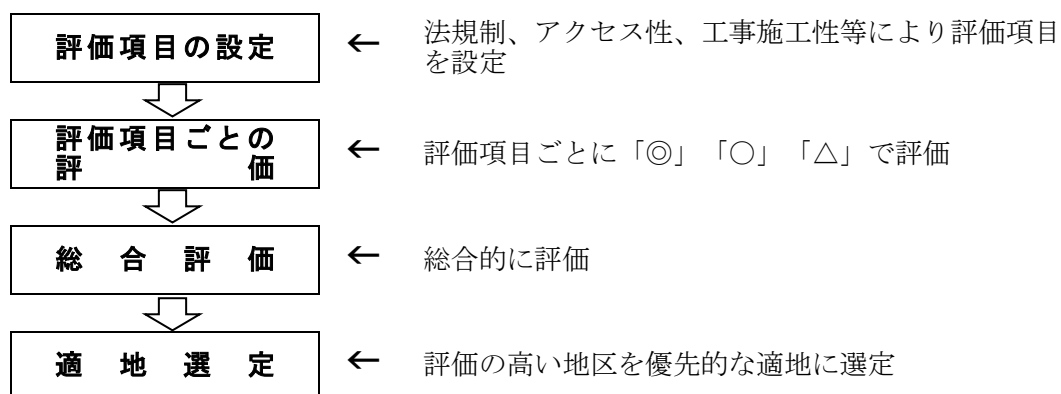
## 1. 候補地の選定

### (1) 適地選定の手法

適地選定は、客観的かつ透明性の高い手法を用い、複数の観点、重要度に基づき設定した項目に対して優位性を評価し、総合的に高い評価を得たものを適地として選定する。

### (2) 評価フロー

評価手法の概要及びフローは、以下の通りとする。



### (3) 評価項目の設定

判定の基本的な判断要素となる「評価項目」及びその内容は、下記のとおりとする。それぞれの「評価項目」において候補地の適正を分析する。

表1. 評価項目

| 評価項目     |           | 内 容                                              |
|----------|-----------|--------------------------------------------------|
| 開発整備の実現性 | 敷地の状況     | 土地利用状況や周辺環境からの評価                                 |
|          | 法規制       | 都市計画法、農業振興法の解除、埋蔵文化財の包蔵地であるかの可能性について評価           |
| 適地用地の良否  | アクセス性     | 市内全域からの登校距離、スクールバスの乗り入れについて評価                    |
|          | 防災性       | 水害及び土砂災害への危険度について評価                              |
|          | 造成の難易度    | 地形状況、地盤状況について評価                                  |
|          | 取付道路の整備   | 接道状況、道路幅員について評価                                  |
|          | インフラ整備の状況 | 雨水排水、汚水排水及び上水道、電力、ガス、情報通信への接続状況について評価            |
|          | 用地取得      | 土地所有者の同意状況や用地取得費について評価                           |
| 立地の優位性   | 工事の施工性    | 工事実施に伴い周辺環境へ与える影響や、既存校舎の撤去工事及び仮設工事の有無、工事期間について評価 |
| 経済性      |           | 立地の優位性を基に発生する工種から、各案の相対的な工事費の大小を評価               |
| 学校運営への影響 |           | 整備期間中に生徒の教育活動へ与える影響等                             |

(4) 総合評価

各候補地の評価を以下に示す。

表1. 総合評価

|              |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |     |     |     |
|--------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| 候補地          | 名 称                      | 角田中学校                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     | 北角田中学校                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                      | 旧角田女子高等学校                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |     |     |     |
|              | 航 空 写 真                  |                                                                                                                                                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |     |     |     |
|              | 所 在 地                    | 角田字牛館1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | 江尻字前原50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                      | 角田字中島上250                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |     |     |     |
|              | 面 積                      | 27,973㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 28,617㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                      | 39,802㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    |     |     |     |
|              | 通 学 距 離<br>( 参 考 )       | 鳩原字上土浮：13.3km<br>高倉字熊野田：10.5km                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 小田字割石：14.8km<br>島田字池田：15.2km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                      | 鳩原字上土浮：13.0km<br>高倉字熊野田：11.2km                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |     |     |     |
| 評価項目         |                          | 評価内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     | 評価内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                      | 評価内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |     |     |     |
| 開発整備<br>の実現性 | ★敷地の現況※                  | ・中学校として利用しています。<br>・敷地内の校庭と校舎に高低差がある。<br>・敷地の周辺は住宅地であり、形は不整形のためレイアウトの制約があります。                                                                                                                                                                                                                                                       |     | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・中学校として利用しています。<br>・敷地内の高低差は、ほとんどありません。<br>・敷地の北側は住宅地であり、形はやや不整形のためレイアウトの制約があります。                                    | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・廃校の跡地で、校庭・体育館・武道館の一部のみ使用されています。<br>・敷地内の高低差は、ほとんどありません。<br>・敷地の周辺は住宅地ですが、形は概ね矩形であり、自由なレイアウトが可能です。 | ◎   |     |     |
|              | 法規制                      | ・都市計画区域内（第二種中高層住居専用区域）に位置しています。<br>・埋蔵文化財包蔵地のため、調査が必要となります。                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・都市計画区域内（無指定区域）に位置しています。<br>・その他法令による規制はありません。                                                                       | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・都市計画区域内（第一種中高層住居専用区域）に位置しています。<br>・その他法令による規制はありません。                                              | ◎   |     |     |
| 適地用地<br>の良否  | ★アクセス性※                  | ・中心市街地に近く、通学にスクールバスを利用する生徒は少なくなります。<br>・スクールバスは、敷地内の乗り入れはしておらず、近傍への乗り入れとなっています。                                                                                                                                                                                                                                                     |     | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・中心市街地から遠いため、通学にスクールバスを利用する生徒が多くなります。<br>・スクールバスの台数増により、スクールバス転回所の用地が不足します。                                          | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・中心市街地に近く、通学にスクールバスを利用する生徒は少なくなります。<br>・敷地内にスクールバス転回所の用地が十分確保できます。                                 | ◎   |     |     |
|              | ★防災性※                    | ・0m～3.0m未満の浸水区域に該当します。<br>・敷地全体が早期立ち退きが必要な区域として指定されておりません。                                                                                                                                                                                                                                                                          |     | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・3.0m～5.0m未満の浸水区域に該当します。<br>・敷地全体が早期立ち退きが必要な区域として指定されています。                                                           | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・敷地の大半が0.5m～3.0m未満の浸水区域であるが、一部3.0m～5.0m未満の浸水区域に該当します。<br>・敷地全体が早期立ち退きが必要な区域として指定されておりません。          | ○   |     |     |
|              | 造成の難易度                   | ・校庭と校舎で高低差があるので、学校の建て方によっては、大規模な造成工事が必要となります。<br>・敷地の一部が液状化の可能性が「極めて高い」地域に該当しています。                                                                                                                                                                                                                                                  |     | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・敷地は平坦なので、造成が必要な場合、小規模な工事で済みます。<br>・敷地の全てが液状化の可能性が「極めて高い」地域に該当しています。                                                 | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・敷地は平坦なので、造成が必要な場合、小規模な工事で済みます。<br>・敷地の全てが液状化の可能性が「高い」地域に該当しています。                                  | ◎   |     |     |
|              | 取付道路の整備                  | ・県道越河角田線から6.0m程度の接道となっています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・国道349号から6.0m程度の接道となっています                                                                                            | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・国道113号から6.0m未満の接道となっています。敷地北側に接する中島下6号線は、幅員が不足しており、100m～300m程度の道路拡幅工事が必要となります。                    | ○   |     |     |
|              | インフラ整備の状況                | ・下水道、上水道、電力供給、ガス利用、光回線の利用については問題がありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・上水道、電力供給、ガス利用、光回線の利用については問題がありません。                                                                                  | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・下水道、上水道、電力供給、ガス利用、光回線の利用については問題がありません。                                                            | ◎   |     |     |
|              | ★用地取得※                   | ・市有地のため、用地取得は不要です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・市有地のため、新たな用地取得は生じない。ただし、敷地を拡張する場合は、市以外の地権者の土地があるため、取得難易度が高くなる可能性があります。                                              | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・県有地のため、用地取得が必要となります。<br>・道路拡幅工事が必要な場合、さらに用地取得が必要となります。                                            | △   |     |     |
| 立地の<br>優位性   | 工事の施工性                   | ・住宅地に隣接しているため工事期間中の対策が必要です。<br>・校舎・体育館・武道館等の建て替えと、工事期間中の仮設校舎の建築・撤去、敷地に高低差があるため造成工事が必要となる可能性があり、工事期間は最も長くなります。                                                                                                                                                                                                                       |     | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・近隣に住宅地が少ないため、工事の影響は低いと考えられます。<br>・校舎は比較的新しいので建て替えは行いませんが、生徒数が増えるため不足分の増築が必要です。体育館・武道館等の建て替えも必要となりますが、工事期間は最も短くなります。 | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・住宅地に隣接しているため工事期間中の対策が必要です。<br>・体育館以外は撤去済みであり、体育館の撤去と、校舎・体育館・武道館等の建設が必要となりますが、工事期間は比較的短くなります。      | ○   |     |     |
| ★経済性※        |                          | ・校舎・体育館・武道館等の建て替えと、工事期間中の仮設校舎の建築・撤去、さらに敷地に高低差があるため造成工事が必要となる可能性があり、工事費は最も高価になります。                                                                                                                                                                                                                                                   |     | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・校舎の増築と体育館・武道館等の建て替えのみであり、工事費は最も安価になります。                                                                             | ◎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・校舎・体育館・武道館等の建設と、旧角田女子高体育館・武道館の撤去のみであり、工事費は比較的安価になります。                                             | ○   |     |     |
| ★学校運営への影響※   |                          | ・仮設校舎は校庭に建設することになるため、工事中は校庭の使用ができません。また、体育館の撤去後は、体育館が使用できないため、校庭と体育館は市内の別の場所を利用する必要があります。<br>・工事期間中は騒音などの影響が危惧されます。                                                                                                                                                                                                                 |     | △                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ・体育館の撤去後は、体育館が使用できないため、市内の別の場所を利用する必要があります。<br>・工事期間中は騒音などの影響が危惧されます。                                                | ○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・新校舎等の供用開始後に、既存校舎等から移動することになるため、生徒への影響はありません。                                                      | ◎   |     |     |
| 総 合 評 価      |                          | ・中心市街地に近いため、通学は徒歩か自転車が多く、スクールバスの利用が必要となる生徒は少なくなります。<br>・候補地のうち、浸水深は最も低い地域です。<br>・敷地は住宅地に囲まれており、形が不整形で面積も狭いため、レイアウトに工夫が必要です。<br>・埋蔵文化財包蔵地に指定されているため、試掘調査で文化財が発掘された場合、工事・工期の変更等の可能性があります。<br>・校舎・体育館・武道館等の建て替えと、工事期間中の仮設校舎の建築・撤去、さらに敷地に高低差があるため造成工事が必要となる可能性があり、工事費・期間ともに最大となります。ただし、用地は市有地のため用地取得費は不要です。<br>・工事期間中の生徒への影響は最も大きくなります。 |     | ・中心市街地から遠いため、通学にスクールバスの利用が必要となる生徒が多くなります。<br>・計画地東側には阿武隈川が隣接しており、計画地一体の浸水深は非常に高く、早期立ち退きが必要な区域のため、豪雨時には早期の避難が必要であるとともに、避難が遅れた場合は3階以上の避難が必要です。<br>・敷地の北側が住宅地と隣接しており、やや不整形であることからレイアウトに工夫が必要です。又校舎の増築やスクールバスの増加に伴い敷地面積が不足する可能性があります。<br>・既存校舎を利用するため、校舎の増築と体育館・武道館の建て替えのみであり、工事費・期間とも最小となります。ただし、敷地が狭いため用地の拡張が必要となる可能性があり、その場合は総費用が高くなります。<br>・工事期間中の生徒への影響は発生します。 |                                                                                                                      | ・中心市街地に近いため、通学は徒歩か自転車が多く、スクールバスの利用が必要となる生徒は少なくなります。<br>・敷地の一部に3.0～5.0m未満の浸水区域がある。<br>・県有地のため、県との協議・用地買収が必要となります。<br>・敷地は住宅地に囲まれています。形は矩形であり、面積が最も広い。レイアウトの自由度が高くなります。<br>・校舎・体育館・武道館等の建設と既存体育館・武道館の撤去が必要となりますが、工事費・期間は北角田中学校に次いで2番目に最小となります。ただし、県有地のため、用地取得費用が発生する可能性があります。<br>・新校舎等の供用開始後に、既存校舎等から移動することになるため、生徒への影響はありません。 |                                                                                                    |     |     |     |
|              | 評価内容(◎○△)の集計             | ◎：4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ○：3 | △：4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ◎：3                                                                                                                  | ○：6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | △：2                                                                                                | ◎：6 | ○：4 | △：1 |
|              | 【再掲】上記のうち特に重要度の高い評価項目(★) | ◎：2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ○：1 | △：3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ◎：1                                                                                                                  | ○：3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | △：2                                                                                                | ◎：3 | ○：2 | △：1 |

※ 評価項目のうち、特に重要度の高い項目（立地、防災性、経済性、学校運営への影響等）については『★』をつけています。