

新中学校建設用地の適地選定について

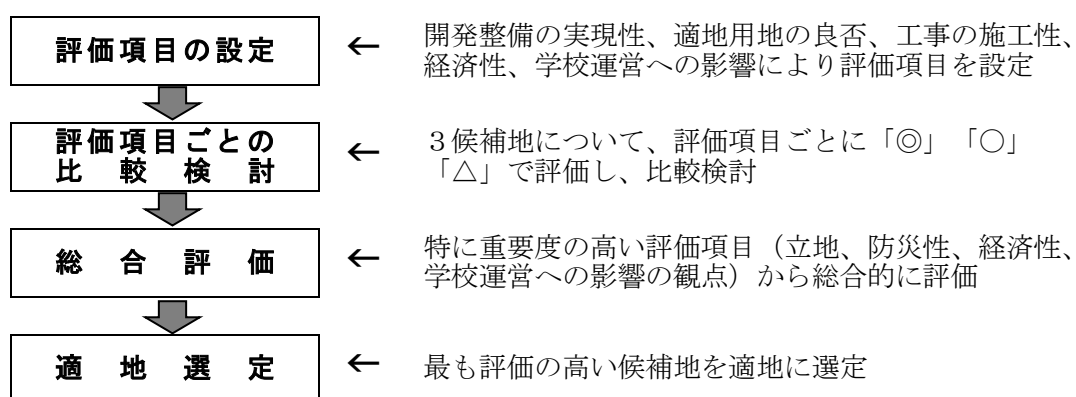
1. 候補地の選定

(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) 評価の手順

評価手法の概要及び評価の手順は、以下のとおりとする。



(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	★敷地の現況	土地利用状況、土地の形状、周辺環境等について評価
	法規制	都市計画区域、農業振興区域、埋蔵文化財包蔵地の可能性等について評価
適地用地 の良否	★アクセス性	中心市街地からの登校距離、スクールバスの乗り入れ等について評価
	★防災性	水害への危険度について評価
	造成の難易度	地形、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	上下水道、電力、ガス、情報通信への接続状況について評価
	★用地取得	用地の取得難易度や用地取得費について評価
工事の施工性		工事実施に伴い周辺環境へ与える影響や、既存校舎等の撤去工事及び仮設校舎設置工事等の有無、工事期間について評価
★経済性		各候補地の相対的な総事業費の大小について評価
★学校運営への影響		工事期間中の代替施設の確保、騒音等について評価

※ 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）については「★」を付けている。

（４）３候補地の比較検討

上記で設定した評価項目に基づき、各候補地について、下表のとおり比較検討した。

表2. ３候補地の比較検討

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 (参 考)	高倉字熊野田：10.5km 鳩原字上土浮：13.3km		小田字割石：14.8km 島田字池田：15.2km		高倉字熊野田：11.2km 鳩原字上土浮：13.0km	
評価項目		評価内容		評価内容		評価内容	
開発整備 の実現性	★敷地の現況※	・中学校として利用しています。 ・敷地内の校庭と校舎に高低差があります。 ・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。 ・学校としての必要面積は最低限有していますが、敷地内にスクールバスの転回所が無く、引き続き近隣の土地を活用する必要があります。		△ ・中学校として利用しています。 ・敷地内の高低差は、ほとんどありません。 ・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。 ・学校としての必要面積は最低限有していますが、統合により、校舎増築やスクールバスの増便等が発生することに伴い、新たな土地を求める必要があります。		○ ・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。 ・敷地内の高低差は、ほとんどありません。 ・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。 ・面積が最も広く、敷地内にスクールバスの転回所等を確保できるなど、学校としての必要面積は十分有しています。	
	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。 ・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。 ・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。 ・その他法令による規制はありません。	
適用地 の良否	★アクセス性※	・学校から最も遠い鳩原地区（鳩原字上土浮）からの通学距離が13.3kmとなります。 ・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。 ・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。		○ ・学校から最も遠い島田地区（島田字池田）からの通学距離が15.2kmとなります。 ・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。 ・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。		△ ・学校から最も遠い鳩原地区（鳩原字上土浮）からの通学距離が13.0kmとなります。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・敷地の大半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。 ・敷地の一部が液状化の可能性が「極めて高い」地域に該当しており、造成工事を行う場合、併せて対策工事が必要となる可能性があります。		○ ・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。 ・敷地の全てが液状化の可能性が「極めて高い」地域に該当しており、造成工事を行う場合、併せて対策工事が必要となる可能性があります。		○ ・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。 ・敷地の全てが液状化の可能性が「高い」地域に該当しており、造成工事を行う場合、併せて対策工事が必要となる可能性があります。	
	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。 ・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。	
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。 ・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設・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。 ・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。 ・体育館・武道館以外は撤去済みであり、体育館・武道館の撤去と、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設・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、総事業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、総事業費は最も安価になります。		◎ ・用地取得費に加え、校舎・体育館・武道館等の建設等が必要となるが、総事業費は角田中学校に次いで２番目に高価になります。	
★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。 ・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。 ・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。	
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）については『★』をつけています。

(5) 総合評価

3 ページの(4) 3 候補地の比較において、全 11 項目の評価項目に対し、旧角田女子高等学校が一番「◎」の多い結果となったが、さらに当該評価項目のうち、特に重要度の高い評価項目（令和 6 年度の学校適正規模検討委員会の最終報告書において、適地選定にあたり重視するとして「立地、防災性、経済性、学校運営への影響の観点」）について、下表のとおり整理し、総合評価を行った。

表3. 総合評価

項目	角田中学校		北角田中学校		旧角田女子高等学校	
敷地の現況	・形が不整形で面積も狭いため、レイアウトに工夫が必要。	△	・形がやや不整形で面積も狭いため、レイアウトに工夫が必要。	○	・形は矩形であり、面積が最も広く、レイアウトの自由度が最も高い。	◎
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が少なくなる。 ・敷地が狭く、スクールバスの転回所を確保できない。	○	・中心市街地から遠く、通学にスクールバスを利用する生徒が多くなる。 ・スクールバスの便数増により、スクールバス転回所の用地が不足する。	△	・中心市街地に近く、通学にスクールバスを利用する生徒が少なくなる。 ・敷地内にスクールバス転回所の用地が十分確保できる。	◎
防災性	・浸水深が最も低く、早期立ち退きが必要な区域には不指定。	◎	・浸水深が非常に高く、早期立ち退きが必要な区域に指定されている。	△	・北角田中学校に次いで浸水深が 2 番目に高いが、早期立ち退きが必要な区域には大半が不指定。	○
用地取得	・市有地のため、用地取得は不要。	◎	・市有地のため、用地取得は不要（校舎増築やスクールバスの便数増等に伴い用地取得が必要となる可能性がある）。	○	・県有地のため、県との協議・用地取得が必要（道路拡幅工事が必要な場合、さらに民地の用地取得が必要となる）。	△
経済性	・新校舎等の建設と、仮設校舎の建設・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、総事業費は最も高価となる。	△	・既存校舎を利用するため、校舎の増築と体育館等の建設のみであり、総事業費は最も安価となる。	◎	・用地取得費に加え、新校舎等の建設が必要となるが、総事業費は角田中学校に次いで 2 番目に高価となる。	○
学校運営への影響	・工事期間中は、校庭や体育館が使用できない。 ・工事期間中は騒音などの影響がある。	△	・工事期間中は、体育館が使用できない。 ・工事期間中は騒音などの影響がある。	○	・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、生徒への影響は無い。	◎
評価内容の集計	◎：2 ○：1 △：3		◎：1 ○：3 △：2		◎：3 ○：2 △：1	

特に重要度の高い評価項目においても、旧角田女子高等学校が、立地（敷地の現況、アクセス性）及び学校運営への影響の観点で「◎」となり、3 候補地の中で「◎」が一番多い結果となった。また、旧角田女子高等学校については、防災性の観点からは、北角田中学校に次いで浸水深が高い立地ではあるものの、その敷地の大半が、早期立ち退きが必要な区域には指定されていないほか、経済性の観点からは、県有地のため新たに用地取得が必要となるが、角田中

学校の現地再建よりも総事業費を抑えることが可能となる結果となった。

以上を踏まえ、新中学校の建設用地として「旧角田女子高等学校」が最も適当と考える。

〈新中学校建設用地適地選定〉
旧角田女子高等学校