
寒河江市立新中学校施設整備 基本構想

令和7年3月31日

寒河江市立新中学校施設整備基本構想

目 次

〈新中学校整備の背景と経緯〉	1
1. 新中学校整備の基本事項	2
1.1 新中学校施設整備の基本方針、水準等	2
1.2 生徒数及び学級数の現状と将来推計	4
1.3 新中学校の基本理念	5
1.4 新中学校の整備方針	5
1.5 新中学校の必要機能・必要規模（概略検討）	6
1.6 候補地抽出・選定の用地確保の目安	8
2. 新中学校候補地の選定	9
2.1 候補地の選定方針・選定条件の設定	9
2.2 1次選定	15
2.3 2次選定	31

〈新中学校整備の背景と経緯〉

公立の小中学校は、児童生徒等の学習・生活の場であり、公教育を支える基本的施設となっています。また、地域のコミュニティの拠点として生涯にわたる学習、文化、スポーツなどの活動の場として利用される身近な公共施設であるとともに、災害発生時には地域の避難所としての役割を果たす多機能かつ重要な施設となっています。

本市では、昭和40年代から50年代にかけて建築された学校施設が一斉に更新時期を迎えようとしており、学校施設を効率的かつ効果的に整備していくことが求められています。また、少子化の進展等に伴い、児童生徒数の長期的な推移については、今後とも減少傾向が続くものと見込まれ、このことは、学校における教育活動を行う上で課題となっています。

一方、国では、令和の日本型学校教育の構築に向けて、学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議の最終報告として、「新しい時代の学びを実現する学校施設の在り方について～Schools for the Future 『未来思考』で実空間の価値を捉え直し、学校施設全体を学びの場として創造する～」の提言がなされています。

本市では、学校の役割と将来の児童生徒数の推移を考慮する必要があることから、令和元年7月に「寒河江市立学校のあり方検討委員会」を設立し、寒河江市立学校の適正規模・適正配置及び寒河江市立学校の今後のあり方や将来の学校像に対する本市の基本的な方針について検討し、令和3年12月にその答申を受けています。

文部科学省は、各教育委員会に対して学校施設に係る長寿命化計画（個別施設計画）の策定を求めており、これに相当するものとして令和4年3月に寒河江市学校施設整備計画を策定しました。この計画で市内の3つの中学校を1つに統合し、新たな敷地を求めて、中学校施設を新規に整備する方向性が出されました。また、令和5年12月に改定版を策定しています。

本基本構想は、上記の経緯を踏まえ、新中学校施設の整備場所、整備の方向性、施設のあり方を検討し、とりまとめたものです。

1. 新中学校整備の基本事項

1.1 新中学校施設整備の基本方針、水準等

(1) 新中学校整備の基本方針

新中学校の整備にあたり、その背景となる国、県、市の教育振興における理念（ビジョン）や方針に則ったものとなります。

新中学校整備の基本方針としては、上記の教育政策の実現を基本に据えながら、寒河江市唯一となる中学校にふさわしい、立地、施設・設備、学校運営、まちづくり拠点とします。

① 立地

家庭や地域、社会との連携・協働が図りやすく、生徒等の安全・安心が確保でき、通学環境としても適した立地とする。

② 施設・設備

教育の基本理念である学ぶ力や、心と身体のバランスの取れた育成を基本としつつ、国の「新しい時代の学びを実現する学校施設の在り方（文部科学省 令和4年）」に基づき、空間活用やICTの導入等、「未来思考」の視点に立ち、環境に配慮した学校の施設・設備を実現する。

③ 学校運営

教育デジタルトランスフォーメーション（DX）の導入・運用、学校施設の使い方や部活動を含め、地域社会との連携・協働を柔軟な姿勢で対応する。

④ まちづくり拠点

中学校教育は、学校、家庭、地域社会との連携・協働の下で共創する観点から、地域社会が学校を守り、育てる体制をつくると共にまちづくりの拠点となる。

（２）新中学校整備の水準

① 施設整備における機能、面積、設備、仕様等の水準

新中学校は新設を基本としますが、施設整備に当たっては、文部科学省の中学校施設整備指針や設置基準等に準拠した機能、面積を有すると共に、前述の教育関係上位計画の教育政策の方針の実現に向けた、施設の設備、仕様、デザイン等の質的な水準の確保を目指すこととします。

具体的には、地球温暖化の進行に伴う熱中症対策としての教室や屋内体育施設の空調設備の設置、多様性への対応としての特別支援教室や教育相談室の充実、バリアフリー化（スロープやエレベーターの設置）、ジェンダーレスなトイレの整備などが挙げられます。また、環境対策としての高断熱化や再生可能エネルギーの導入、地域資源を活用した構造や内外装の木質化なども考えられます。さらに、地域との連携・協働を促進するための機能導入、施設配置や、地域開放に伴う万全なセキュリティ対策も考慮する必要があります。

② 長寿命化に向けた維持・管理の水準

寒河江市学校施設整備計画に基づき、施設の長寿命化を念頭に置いた、施設整備及び維持・管理の水準を設定して取組みます。

● 長寿命化の方針

計画的に大規模改修と長寿命化改修を行い、学校施設を健全な状態に保ちつつ、可能な限り長く使用することを基本的な方針とします。

● 目標使用年数、改修周期の設定

目標使用年数を 80 年として設定し、築 20 年目に大規模改修、築 40 年目に長寿命化改修、築 60 年目に大規模改修の周期として設定します。

（３）新中学校の開校時期

令和 12 年度の開校としていましたが、市の計画などを総合的に判断し、教育環境の充実を早期に実現するため令和 11 年度の開校を目標とします。

1.2 生徒数及び学級数の現状と将来推計

(1) 生徒数の推計

住民基本台帳（令和 6 年 5 月 1 日現在）の 0 歳～14 歳の年齢毎の人数等に基づき、将来の生徒数を以下のように推計します。

推計の結果、新中学校建設目途である令和 11 年度では、3つの中学校の生徒数合計は 981 人と推計されます。

(2) 新中学校の生徒数、学級数

寒河江市学校施設整備計画では、既存の3つの中学校を1校に統合し、新たな敷地にて新設することが示されています。

新中学校の学級数については、公立義務教育諸学校の学級編制及び教職員定数の標準に関する法律の基準「40 人/学級」に基づく、中学 1 年：8 学級、中学 2 年：8 学級、中学 3 年：8 学級に、特別支援学級 9 学級を加え、合計 33 学級と推計されます。また教育山形「さんさん」プランに基づく、中学 1 年：9 学級、中学 2 年：10 学級、中学 3 年：10 学級に、特別支援学級 10 学級を加え、合計 39 学級と推計されます。両者の間には通常学級で 6 学級、特別支援学級で 1 学級の差があります。さらに、市としては、今後の生徒数増減にも対応できるように中学 1 年：10 学級、中学 2 年：10 学級、中学 3 年：10 学級に、特別支援学級 10 学級を加え、合計 40 学級と想定しています。

■新中学校の生徒数の推計（住民基本台帳の未就学児の人数等より算出）

令和 6 年 5 月 1 日現在 (人)

	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10	令和 11	令和 12
中学 1 年	355	377	317	334	340	307	323
中学 2 年	364	355	377	317	334	340	307
中学 3 年	332	364	355	377	317	334	340
合計	1,051	1,096	1,049	1,028	991	981	970

■新中学校の学級数の推計

学年	生徒数 (人)			学級数：通常 (学級)	
	計	通常	特別支援学級	国基準	県基準
				40 人/学級	33 人/学級
中学 1 年	307	295	12	8	9
中学 2 年	340	320	20	8	10
中学 3 年	334	318	16	8	10
合計	981	933	48	24	29

■特別支援学級数の推計

	生徒数（人）				
学年	知的	情緒	病弱	肢体	計
中学１年	7	4	1	0	12
中学２年	10	9	1	0	20
中学３年	7	8	0	1	16
計	24	21	2	1	48

	学級数（学級）				
基準	知的	情緒	病弱	肢体	計
国基準 (8人/学級)	4	3	1	1	9
県基準 (6人/学級)	4	4	1	1	10

1.3 新中学校の基本理念

新中学校の基本理念を次のように設定します。

基本理念

ふるさと寒河江を愛し、自ら考え行動し夢のある未来を切り拓く人づくりを担い、
「新しい学び」と「居場所」があり、生徒も教職員もともに輝く学校

1.4 新中学校の整備方針

新中学校の整備方針を次のように設定します。

整備方針

- ① 寒河江市の環境や歴史・風土・文化が感じられる象徴性と機能・設備を有する学校施設とする
- ② 在校生、卒業生、地域の人々が誇りと愛着がもてる学校施設とする
- ③ 新しい時代の学びを支える教育環境の質と、誰一人取り残さない安全で安心な教育環境を実現する

1.5 新中学校の必要機能・必要規模（概略検討）

（１）敷地の概略規模

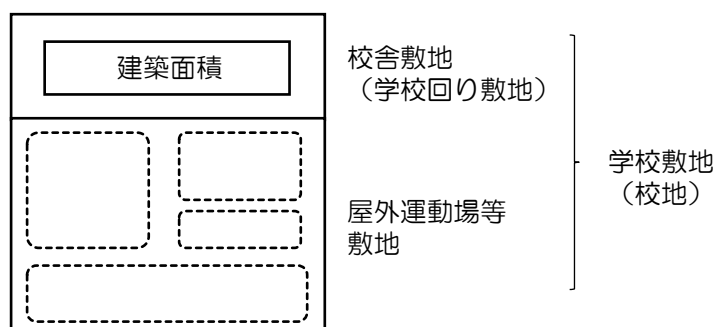
学校敷地の概略規模の検討では、新中学校の計画年度の生徒数、学級数を基に、国の基準や事例等を基に学校を構成する機能施設毎の面積を試算し、学校全体の敷地規模を設定します。

面積試算に際しては、

- ① 学校教育法の中学校設置基準による校舎・運動場面積
- ② 公立学校施設費国庫負担金等に関する関係法令等の運用細目による各施設の面積を基に行います。

また、学校敷地の概略規模検討では、下図に示すように学校施設の建物部分の面積（校舎敷地：学校回り敷地）と屋外運動場等の敷地をそれぞれ検討し、両者を合計することで学校敷地（校地）の規模を算出しています。

■敷地の捉え方



検討の結果、緑地や通路、調整池等の設置の余裕を持たせて約 6.1 万㎡と想定します。

■土地利用面積の内訳表

土地利用区分	面積	設定条件
校 地	55,874 ㎡	
公 園	1,800 ㎡	開発許可基準より開発区域面積の 3%以上 ⇒6 万㎡以上の場合 1,800 ㎡以上
調整池	3,000 ㎡	※算定方法など関係機関確認
合 計	60,674 ㎡	≒6.1 万㎡

■面積の内訳表

施設			面積	算定根拠等
A 校舎敷地	① 校舎	普通教室	2,960 m ²	公立学校施設費国庫負担金等に関する関係法令等の運用細目
		特別教室	2,677 m ²	同上
		多目的教室及び 少人数授業用教室	1,141 m ²	同上
		単独校調理場 （給食室）	1,000 m ²	既存の給食施設の延床面積を参考に設定
		その他 （校長室、職員室、保健室、 廊下・階段等）	6,545 m ²	校舎計－上記 4 施設の面積 ⇒14,323-（2,960+2,677+1,141+1,000）
		校舎計	14,323 m ²	3 階建：建築面積 4,774 m ² （1,4323 m ² ÷3 階）
	② 屋内運動場	1,515 m ²	公立学校施設費国庫負担金等に関する関係法令等の運用細目	
	③ 武道場	450 m ²	学校施設環境改善交付金交付要綱・中学校武道場 新改築事業	
	④ 建物周りの通路や 庭等の空きスペース	15,725 m ²	建物①～③を建蔽率 30%で建築する想定で逆算 ⇒建築面積 6,739 m ² （4,774+1,515+450）÷ 30%＝敷地面積 22,464 m ² 22,464 m ² －6,739 m ² =15,725 m ²	
	校舎敷地計	22,464 m ²	4,774 m ² +1,511 m ² +450 m ² +15,725 m ²	
屋外運動場等敷地	B.屋外運動場		27,410 m ²	陸上トラック、野球場・ソフトボール場、サッカー場、テニスコート
	C.駐車場		5,000 m ²	国土交通省駐車場設計・施工指針 普通乗用車 200 台+バス 2 台と想定
	D.駐輪場		1,000 m ²	国土交通省路上自転車等駐車場設置指針 491 台と想定
	屋外運動場等敷地計		33,410 m ²	27,410 m ² +5,000 m ² +1,000 m ²
合計（校地面積）			55,874 m ²	A～D の合計

1.6 候補地抽出・選定の用地確保の目安

上記の校地面積の検討では、校舎を3階建てとし、屋内運動場、武道場、各種の屋外運動場、駐車場・駐輪場等は全て複層化せず、平置きで必要となる面積を示しています。これに開発区域の規模に応じた公園・緑地や調整池が必要となります。これらを含めると約6万㎡程の面積が必要となります。

今後の用地選定では候補地の規模も様々なものが想定されるため、校舎の階数や建物の複層化、屋外運動施設の重複等、必要に応じて対応していくことが想定されます。

そのため、新中学校の候補地抽出・選定においては、約4～7万㎡程度の幅をもたせた規模の面積を用地確保の目安としていきます。

用地確保の目安：約4～7万㎡程度

2. 新中学校候補地の選定

2.1 候補地の選定方針・選定条件の設定

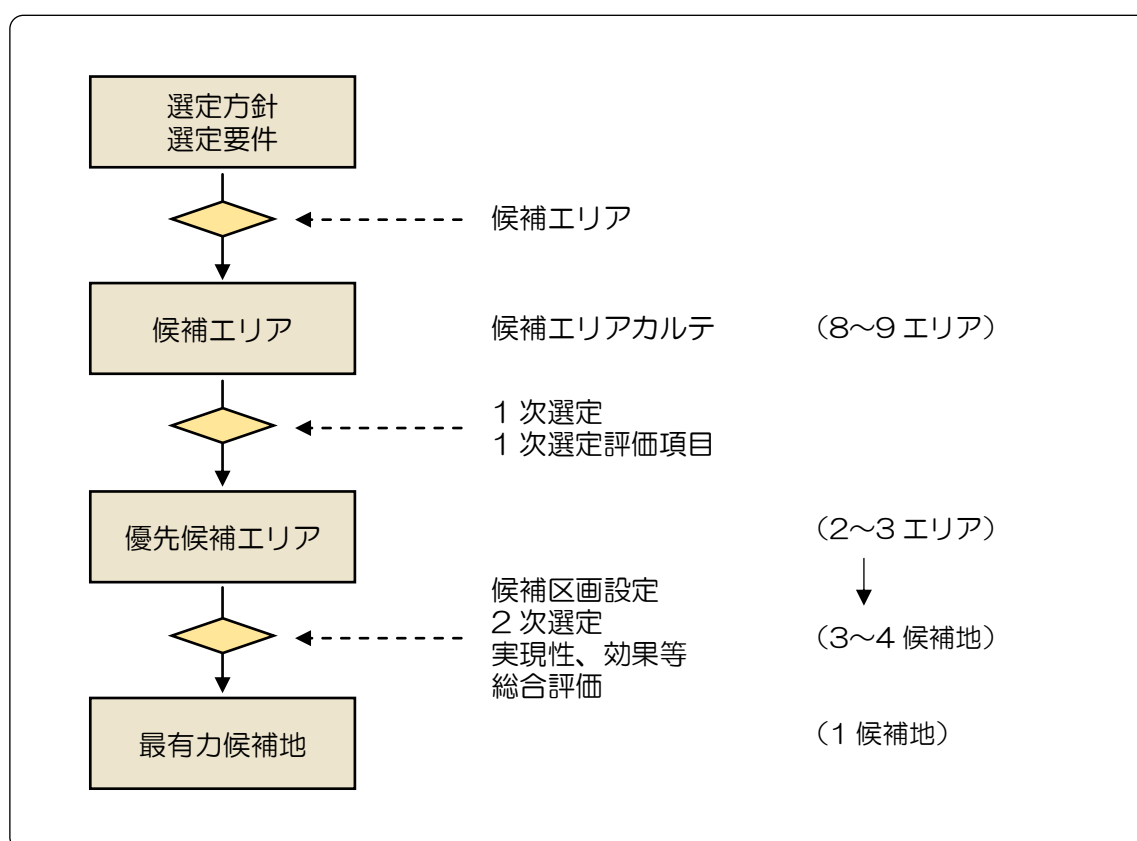
(1) 用地選定の手順

用地選定は下記のフローに示すような手順に従って進めていきます。

1次選定では、用地選定の方針、選定要件に基づき市内全域から8～9の候補エリアを抽出し、1次選定評価項目によりカルテを作成した上で、点数評価により2～3つの優先候補エリアを選定します。

2次選定では、優先候補エリアの中に、新中学校の敷地にふさわしい区画を設定し、各種の評価指標に基づく評価シートを作成して比較検討の後、最有力候補地を選定します。

■用地選定フロー



(2) 選定方針と選定要件

新中学校整備の基本理念や整備方針を実現するため、学校用地の選定に際して、その基本となる選定方針及び選定要件を以下のように設定します。

1) 教育・社会環境に適していること

良好な学習・教育環境の下で、のびのびと活発に中学校生活を送れるよう、健康で文化的な周辺環境であることや、新しい学びのあり方として社会との豊かな接点、交流がもたれ、将来に向けた貴重な時間を過ごせる環境にあること。

◆要件

- ・見晴らしや景観等が良好で、近隣に緑地、公園、文化的な施設があること
- ・騒音・振動等環境阻害発生源が近くにないこと
- ・各種の学校や社会教育・社会体育施設等が近く、交流・連携に適した環境にあること
- ・地域社会の諸活動との交流がしやすいこと

2) 生徒の通学環境に適していること

より多くの生徒にとって通学がしやすい環境を提供することを基本に、多くの生徒が徒歩や自転車で通学できることや、冬季や荒天時でも安全に通学できる環境が整備されていること。

◆要件

- ・通学距離が短く、徒歩・自転車で通学できる生徒の割合が高くなるエリア
- ・通学路は十分な幅員を持ち、過大な交通量がなく、歩道、自転車通行帯、ガードレール等が整備されていること
- ・幹線道路が近傍を通り、都市計画道路の計画がある等将来の交通環境が良好であること
- ・公共交通が利用しやすい環境であること

3) 生徒や地域の安心・安全が確保されること

自然災害等の危険が少なく、生徒の安全が守られ安心して学校生活がおくれること。また、災害時は、避難所として地域と連携した安全や安心の拠点になれる立地であること。

◆要件

- ・自然災害（浸水、土砂崩れ、地震）の危険度が少ないこと
- ・避難所等の活用にも効果的に機能できること
- ・学校、家庭、地域の方々との連携した防犯体制、衛生管理体制が取りやすいこと

4) 学校施設整備がしやすく、寒河江市が目指すまちづくりに貢献できること

学校施設整備を円滑に進めるために、用地の確保や環境整備、整備に係る手続き等の過大な時間や費用が掛からないこと、また学校施設の整備がまちづくりの基点になり、寒河江市が目指す都市構造の実現に貢献できること。

◆要件

- 用地確保や開発整備のための諸手続きが煩雑でなく円滑に事業が進められること
- 造成工事や地盤改良、安全対策に過大な時間や費用がかからないこと
- 学校の諸活動がまちに新しい活力を吹き込むことができ、まちづくりの推進に貢献できること

(3) 候補エリア

上記の選定要件の中から、新中学校の用地として適したエリアを大まかに特定します。

候補エリアを抽出する要件としては、以下のとおりとします。

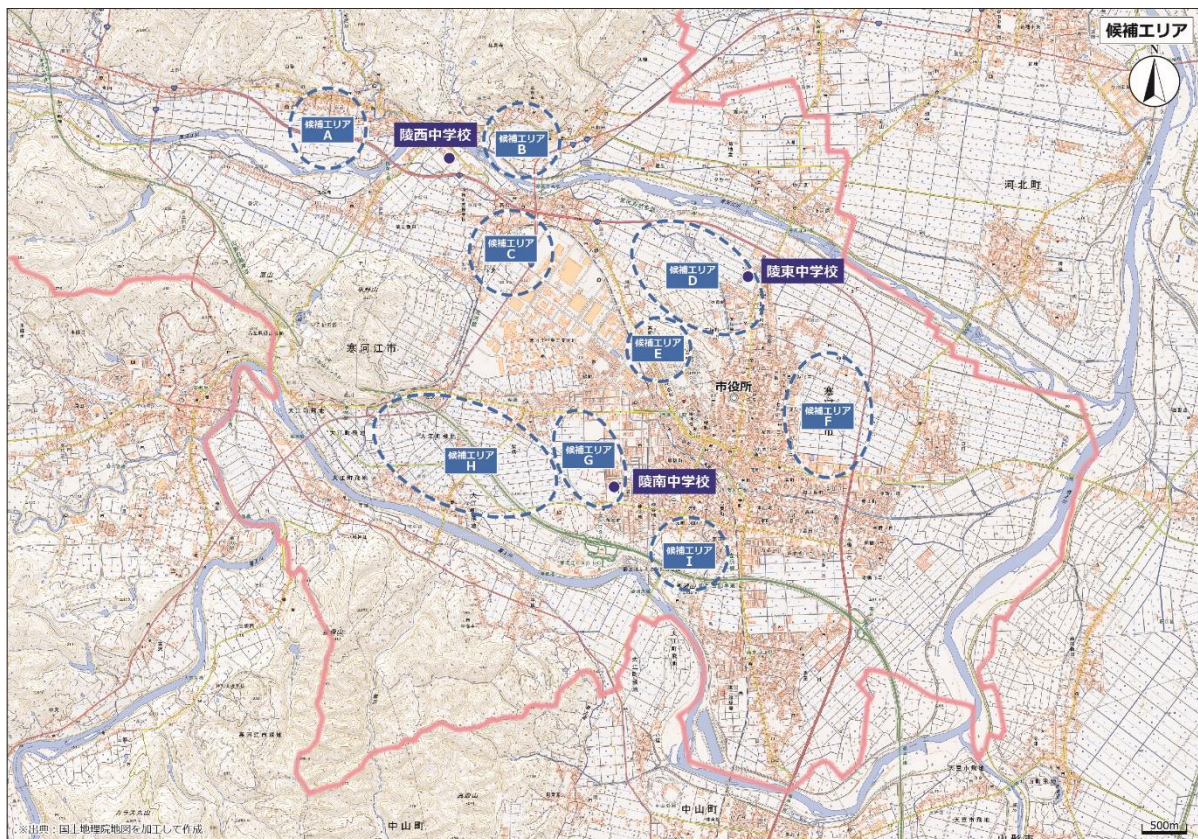
- a) 既存の3つの中学校からの均衡ある通学距離となる指標として、市の人口重心から通学に適した距離圏域
- b) 交通の利便性から既存公共交通利用圏（路線バス停留所 500mバッファ※）
- c) 安全・安心の基本指標となる浸水危険区域
- d) 地域社会との関連や開発整備に適した区域として都市計画区域及び用途地域の要件から候補エリアを選定

※バッファ：公共交通の駅や停留所からサービスが受けられる領域

このとき、各要件に対して適否がありますが、様々な可能性を踏まえて一つでも要件を満たすエリアを探索していきます。

以上から、下図に示す9つの候補エリアを設定しました。

■候補エリア



上記の要件から抽出した候補エリアの概要については以下に示します。

○ 候補エリア A

白岩小学校区の国道 112 号に接する区域にあり、土地利用は農地（水田）となっています。主要地方道寒河江西川線にも近いため、車においての交通の便はよいですが、市街地からは距離（約 5km）があり、路線バスも一本のみとなっているため、多くの生徒にとっては通学に支障があります。

しらいわ保育所に隣接しており、近傍には白岩小学校や歴史的な遺構白岩城址があります。

○ 候補エリア B

醍醐小学校西側、慈恩寺の南側に位置し、国道 287 号が至近に通っています。土地利用は農地（水田）となっています。市街地からは距離（約 3.5km）があり、路線バスも 1 本のみで本数も少ないため多くの生徒にとっては通学に支障があります。

寒河江市の主要な観光施設であり、国指定の歴史的建造物になっている慈恩寺及び慈恩寺の観光窓口である慈恩寺テラスに隣接しています。また、山王公園の豊かな自然環境もあります。

○ 候補エリア C

JR 左沢線羽前高松駅南側の農地（主に水田）にあり、近傍に国道 287 号が通っています。市街地からはやや距離（約 2.6km）があり、市街地から徒歩や自転車で通学する場合、寒河江中央工業団地の中を通る形態となるため、輸送や通勤車両との錯綜等で多くの生徒にとっては通学の安全確保への配慮が必要になります。

○ 候補エリア D

陵東中学校の西側に位置し、近傍に国道 112 号と主要地方道寒河江村山線・寒河江西川線が通っています。土地利用は農地でさくらんぼの果樹園も多くあり、エリア内には寒河江市農業の基盤となる寒河江川用水が通っています。

近傍には寒河江警察署、寒河江市民体育館・市民文化会館、中央公民館等の公共施設が集積しています。

○ 候補エリア E

市街地内の寒河江市の都市公園に指定されている寒河江公園に位置し、主要地方道寒河江西川線や JR 左沢線西寒河江駅にほど近いエリアにあります。

周辺含め寒河江公園の一部で、高台にあるため景観・眺望に優れ、緑地環境も相まって文教地区としての環境が整っています。近隣には旧西村山郡役所、旧西村山郡会議事堂等の歴史的建築物が移築されており、寒河江市野球場、寒河江高等学校も立地するなど、社会教育施設が多くあります。

用途地域の第二種低層住居専用地域に含まれており、また、丘陵地であることから、施設整備の制約があります。

○ 候補エリア F

西根小学校南側、市街地東部と国道 112 号に挟まれたエリアにあり、土地利用は農地（水田）となっています。寒河江城址がある寒河江の歴史発祥の地域に近く、市立図書館等も近接しており文化的な要素の多いエリアです。

エリア全体が寒河江川の洪水浸水想定区域（～0.5m、0.5～3.0m）内であり、地震発生確率の高い山形盆地断層帯に近いことから防災上の配慮が必要になります。

○ 候補エリア G

陵南中学校の西側、主要地方道天童寒河江線の沿線に位置し、天童大江線も至近に通っています。土地利用の多くは農地（主に畑地：果樹園）で地域の主力産業への支障が危惧されます。市街地に隣接し、近年、住宅開発や商業施設の集積も顕著で、今後市街化の可能性が見込まれるエリアとなっています。

エリア内には寒河江高等学校グラウンドがあり、寒河江工業高等学校にも近いため、文教地区を形成する可能性があります。エリア内には都市計画道路 3・4・2 号落衣島線が縦断する計画があり、交通環境の向上が見込まれます。

○ 候補エリア H

市街地西部の柴橋小学校区にあり、エリアの中央東西に山形自動車道が貫通しています。土地利用は農地（水田と果樹園が混在）となっています。候補エリアの範囲が広く、場所により市街地からの距離が大きく異なり、多くの生徒の通学を考慮すると懸念されます。

寒河江市いこいの森にも近く、田園地帯の自然豊かな環境があります。埋蔵文化財包蔵地が点在し、用地確保に配慮が必要です。

○ 候補エリア I

山形自動車道を挟んで高瀬山古墳がある最上川ふるさと総合公園の北側に位置しています。JR 左沢線寒河江駅も比較的至近であり、通学環境は良好です。

主要地方道天童寒河江線沿線であり、市街地との近さから、今後市街化の可能性が見込まれる地域です。

高瀬山の埋蔵文化財包蔵地が広く一帯に分布しており、用地の確保への支障が懸念されます。

2.2 1次選定

(1) 候補地の1次選定（優先候補エリアの選定）

各候補エリアに対しては、選定要件から導かれる評価項目を設定し、候補エリア毎に評価項目の内容を記載する候補エリアカルテを作成します。

各候補エリアのカルテを評価比較表にまとめ、数値化して評価します。

評価項目は、選定要件毎に3～5項目を設定し、各候補エリアの具体的な内容や数値を整理し、評価軸を設定して比較できるよう数値化をします。

数値化は基本的に3段階評価とし、点数付けは以下の通りとします。

評価項目により2段階（中間のものを除く）のものがあります。

■評価の例

評価点	点数付けの基準
2	優位的に該当する
1	該当する
0	該当しない

以上の評価に加え、教育・社会環境の環境阻害要因の有無、高等学校との連携性、通学環境の0～14歳の人口重心からの距離の項目については、社会的、将来性の観点から「重みづけ」を行い、点数を2倍として計算します。また、安全環境の全項目についても自然災害に対する安全性の観点から「重みづけ」を行い、点数を2倍としています。

ここでの評価により複数の優先候補エリアを選定します。

1) 用地選定の評価項目と評価点数基準

選定方針と選定要件に基づき1次選定として必要な評価項目を、教育・社会環境、通学環境、安全環境、事業環境の4分野からそれぞれ3～5項目設定し、どのように評価するのか評価の考え方についてまとめました。また、各項目において2点満点とする評価点数の基準を設定しました。今回の候補エリアでは、満点にならない項目もあります。

（次頁表：用地選定の評価項目と評価点数基準 参照）

2) 候補エリアカルテ

次頁の表：用地選定の評価項目と評価点数基準の内容に基づいて、候補エリア毎にまとめ、記載したカルテを作成しました。（表：候補エリアカルテ 参照）

■用地選定の評価項目と評価点数基準

評価分野		評価項目	評価の考え方	評価基準（◎＝2点、○＝1点、－＝0点）		
				◎	○	－
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	自然緑地や大規模な公園に近いほど教育環境として適性と評価する。	隣接	～1km 未満	1km 以上
	1-2	環境阻害要因の有無（騒音、振動） <u>×2</u>	教育環境にマイナスな影響を与える可能性がある要因がないほうを適性と評価する。	500m 内に無し		有り
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	連携及び活用の観点から距離が近いほうを適性と評価する。	隣接	500m 未満	500m 以上
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	学校との距離等、連携の可能性を踏まえて評価する。	隣接	500m 未満	無し
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性	より近いほうを適性と評価する。	隣接	～1km	1km 以上
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	0～14 歳の推計人口の重心から距離が近いほうを適性と評価する。	2km 未満	2～4km 未満	4km 以上
	2-2	鉄道駅からの距離	より近いほうを適性と評価する。	～0.5km	0.5～1km 未満	1km 以上
	2-3	幹線道路からの距離	より近いほうを適性と評価する。	～0.5km	0.5～1km 未満	1km 以上
	2-4	都市計画道路の有無	都市計画道路が計画されていれば将来性があるため適性と評価とする。	有り		無し
	2-5	最寄幹線道路交通量	少ないほど適性と評価する。	～5 千台未満	5 千～1 万台未満	1 万台以上
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	浸水想定区域外を適性と評価する。	浸水想定区域外	～0.5m 未満	0.5m 以上
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	土砂災害警戒区域外を適性と評価する。	外		内
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	活断層上になれば適性と評価する。	活断層上に無し		有り
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	開発の観点から用途地域内、都市計画区域内、都市計画区域外の順に適性と評価する。	用途地域内	都市計画区域内	都市計画区域外
	4-2	土地形状	土地変化が比較的容易な土地利用及び形状を評価する。	平坦な市街地	平坦な農地	森林・傾斜地
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	埋蔵文化財があると建設工程に影響が出るため、含まないほうを適性と評価する。	含まない		含む
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	利活用可能な公共用地があれば、用地取得の面で有利になるため、適性と評価する。	有り		無し
4 分野		17 項目		46 点		

※項目の評価基準は、◎＝2点、○＝1点、－＝0点としています。

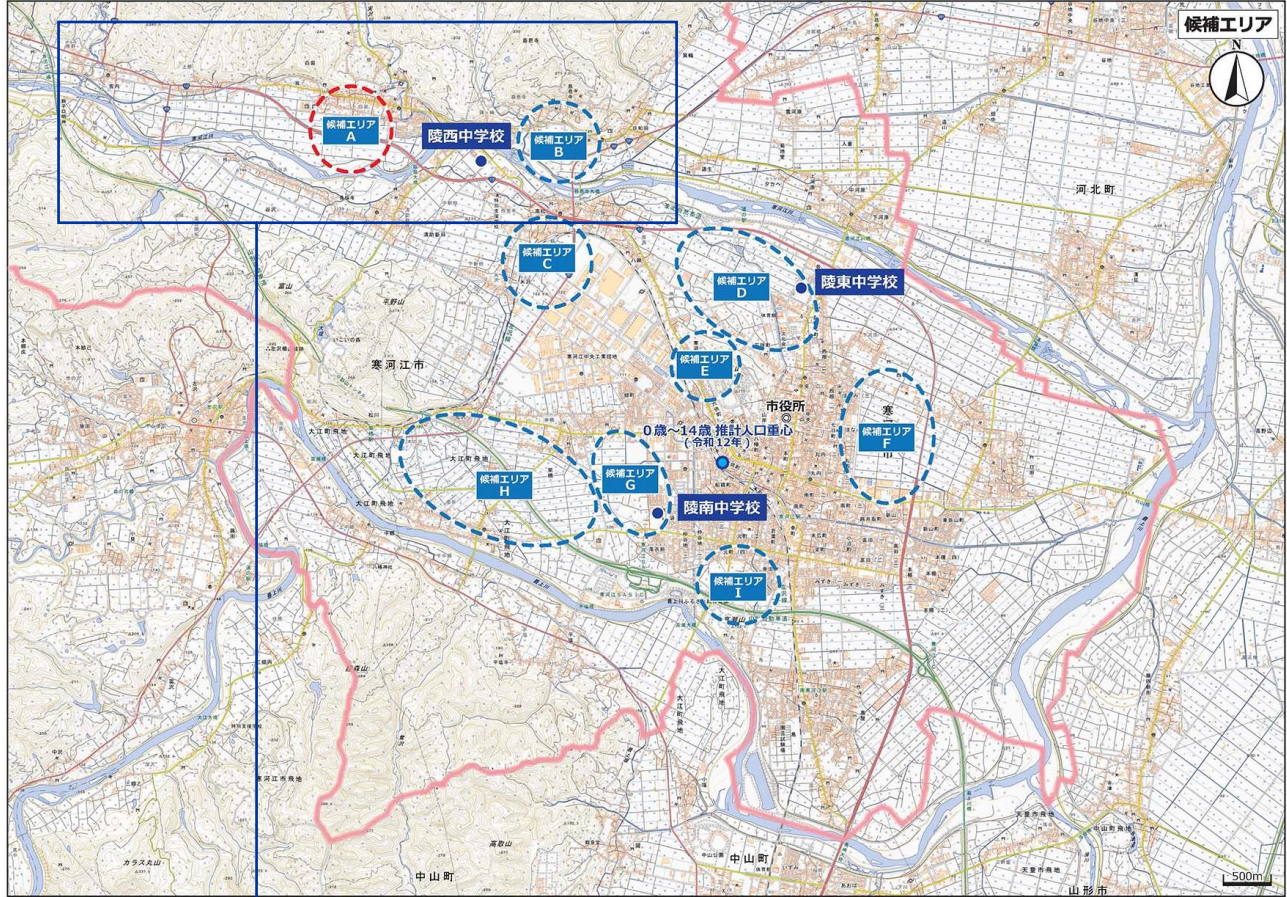
※項目 1-2、1-4、2-1、3-1、3-2、3-3 で重みづけ（×2）をしています。

※都市計画区域・用途地域：用途地域内における高さ等の建築規制については 2 次評価時点で判断します。用途地域内に該当するエリアは、E 候補エリアの第二種低層住居専用地域のみであり、中学校を建設することができない工業地域・工業専用地域に該当する候補エリアはありません。

■候補エリア A カルテ

A 候補エリア						
エリア：白岩地区					評価	点数
評価分野	評価項目		詳細			
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性		—	—	0
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>		—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性		屋内ゲートボール場隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>		—	—	0
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性		—	—	0
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>		約 5.1km	—	0
	2-2	鉄道駅からの距離		—	—	0
	2-3	幹線道路からの距離		一般国道 112 号：沿線 主要地方道県道 26 号寒河江・西川線：沿線	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無		—	—	0
	2-5	最寄幹線道路交通量		一般国道 112 号：7,472 台 主要地方道県道 26 号寒河江・西川線：2,103 台	○	1
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>		0.5m～3.0m未満の浸水想定区域内	—	0
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>		区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>		—	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否		都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状		平坦な農地（主に水田）	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無		—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無		—	—	0
評価					21	

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- ・白岩小学校区の国道 112 号に接する区域にあり、土地利用は農地(水田)となっている。主要地方道寒河江西川線にも近いため、車においての交通の便はよい。
- ・市街地からは距離(約 5km)があり、路線バスも 1 本のみで多くの生徒にとっては通学に支障がある。
- ・しらいわ保育所に隣接しており、近傍には白岩小学校もあり、白岩城址等の歴史的な遺構にも近い。
- ・白岩地区の住宅地とも近く関係性は高い。

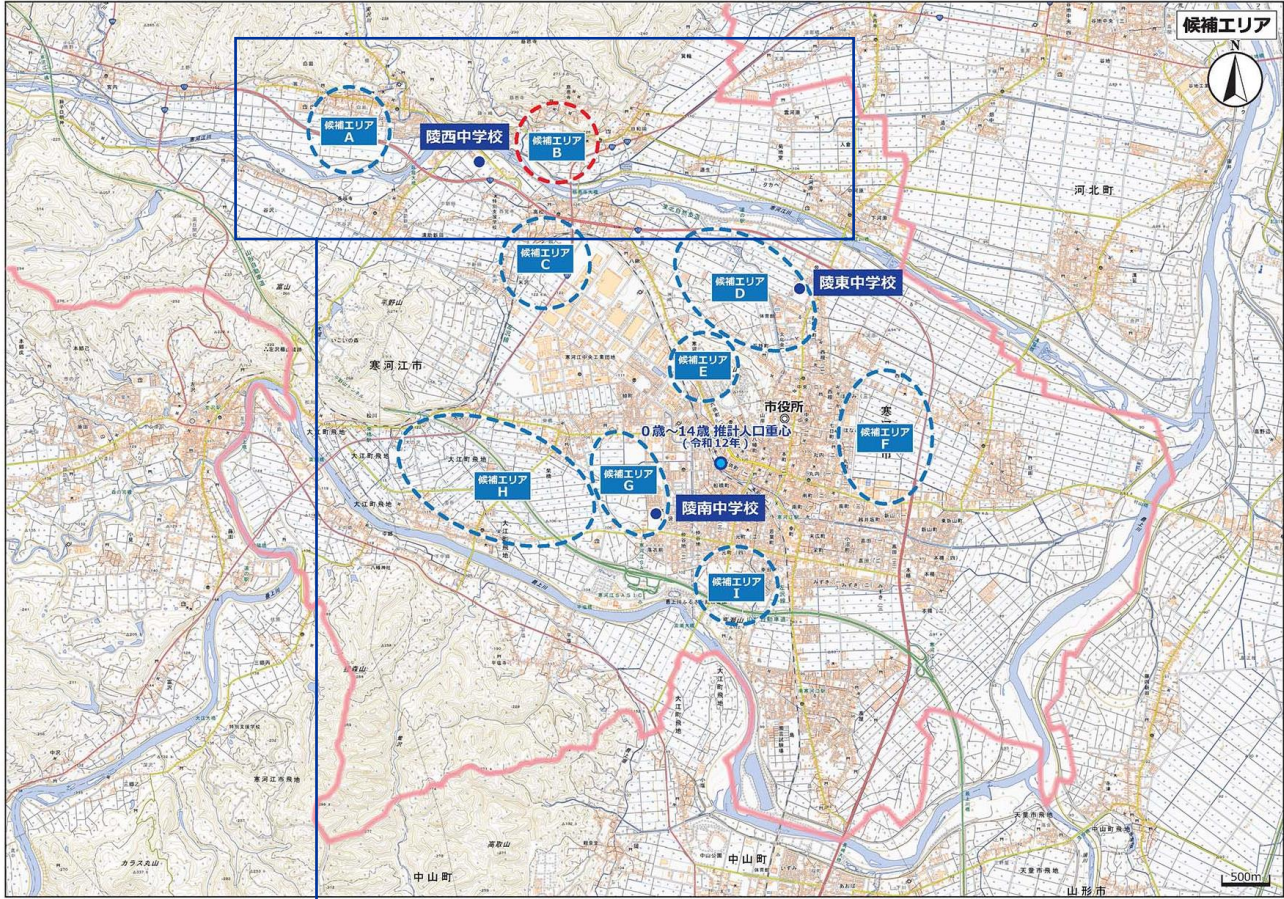
■候補エリアB カルテ

B 候補エリア					
エリア：醍醐地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	—	—	0
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>	—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	慈恩寺テラス隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	—	—	0
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性※	用途地域(工業専用地域)より約 930m	—	0
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	約 3.6km	○	2
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 羽前高松駅：約 990m	○	1
	2-3	幹線道路からの距離	一般国道 287 号：沿線 一般県道 379 号日和田松川線：沿線 一般国道 112 号：約 720m	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	—	—	0
	2-5	最寄幹線道路交通量	一般国道 287 号：11,874 台 一般県道 379 号日和田松川線：429 台 一般国道 112 号：7,472 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	最上川水系田沢川 0.5m未満	○	2
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	富並活動セグメントに近い	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に水田)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	—	—	0
評価				25	

※市街地（用途地域の区域）との近接性について、B 候補エリアのもっとも近い用途地域は工業専用地域であるため加点をしていない。

B

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- ・醍醐小学校区の国道 287 号至近にあり、国道 112 号にも近い。土地利用は農地（水田）となっている。
- ・市街地からは距離（約 3.6km）があり、路線バスも 1 本のみで本数も少ないため多くの生徒にとっては通学に支障がある。
- ・慈恩寺テラスに隣接。
- ・醍醐小学校が近くにあり、醍醐地区の住宅地とも近いため関係性は高い。

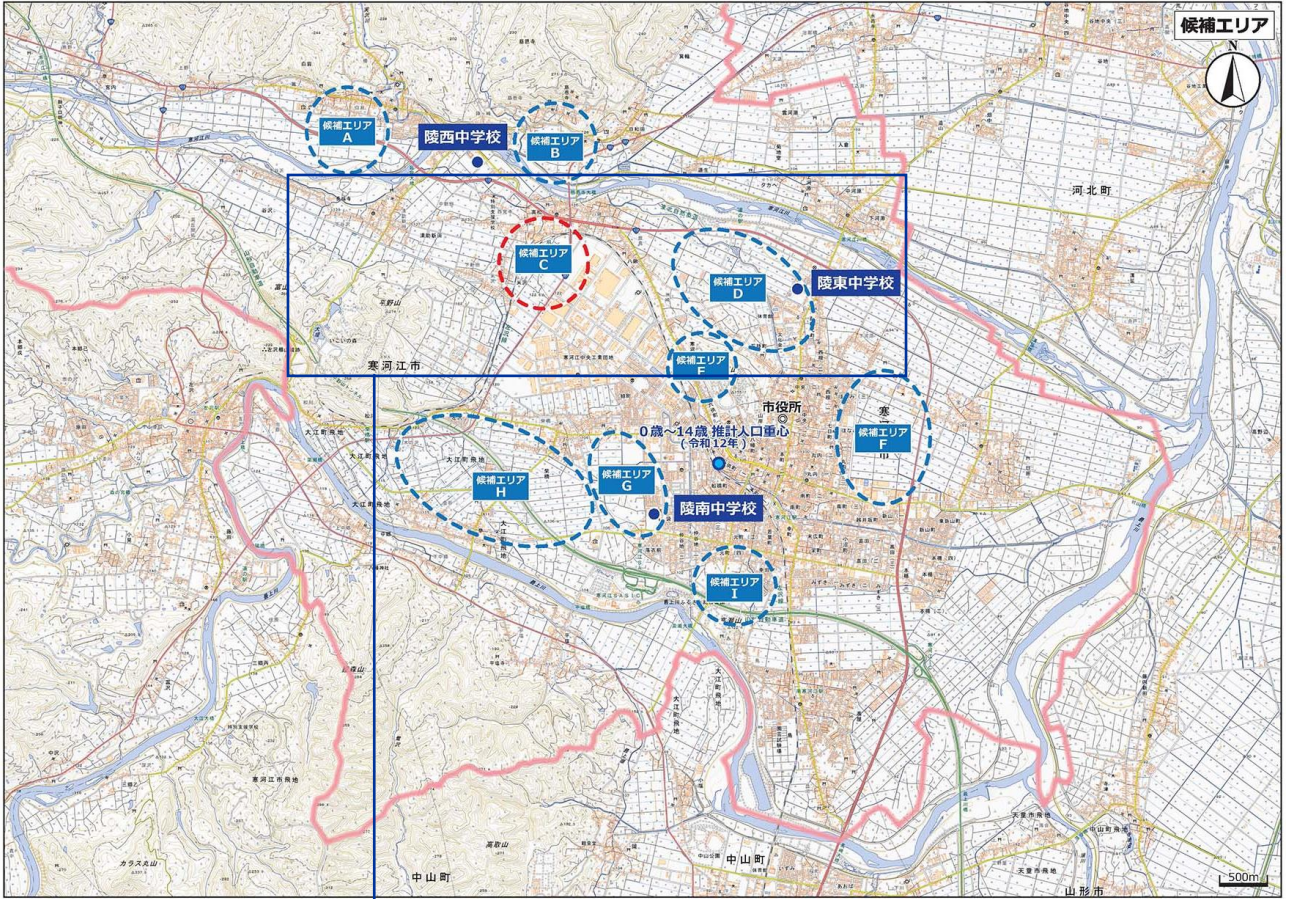
■候補エリア C カルテ

C 候補エリア					
エリア：高松地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	—	—	0
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) ×2	寒河江工業団地：隣接	—	0
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	—	—	0
	1-4	高等学校施設からの距離 ×2	—	—	0
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性※	工業専用地域：隣接	○	1
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 ×2	約 2.7km	○	2
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 羽前高松駅：隣接	◎	2
	2-3	幹線道路からの距離	一般国道 287 号：沿線 一般国道 112 号：約 480m	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	—	—	0
	2-5	最寄幹線道路交通量	一般国道 287 号：11,874 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 ×2	区域外	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 ×2	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 ×2	—	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に水田)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	—	—	0
評価				23	

※市街地（用途地域の区域）との近接性について、工業専用地域に近接しているため加点を 1 とした。

C

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- 高松小学校区の JR 左沢線羽前高松駅近傍の農地（主に水田）にあり、国道 287 号が近くに通っている。
- 市街地からはやや距離（約 2.7km）があり、市街地から徒歩や自転車で通学する場合、寒河江中央工業団地の中を通る形態となるため、輸送や通勤車両との錯綜等で多くの生徒にとっては通学の安全確保への配慮が必要。
- 高松地区の住宅地とは JR 左沢線を挟むため関係性は弱い。

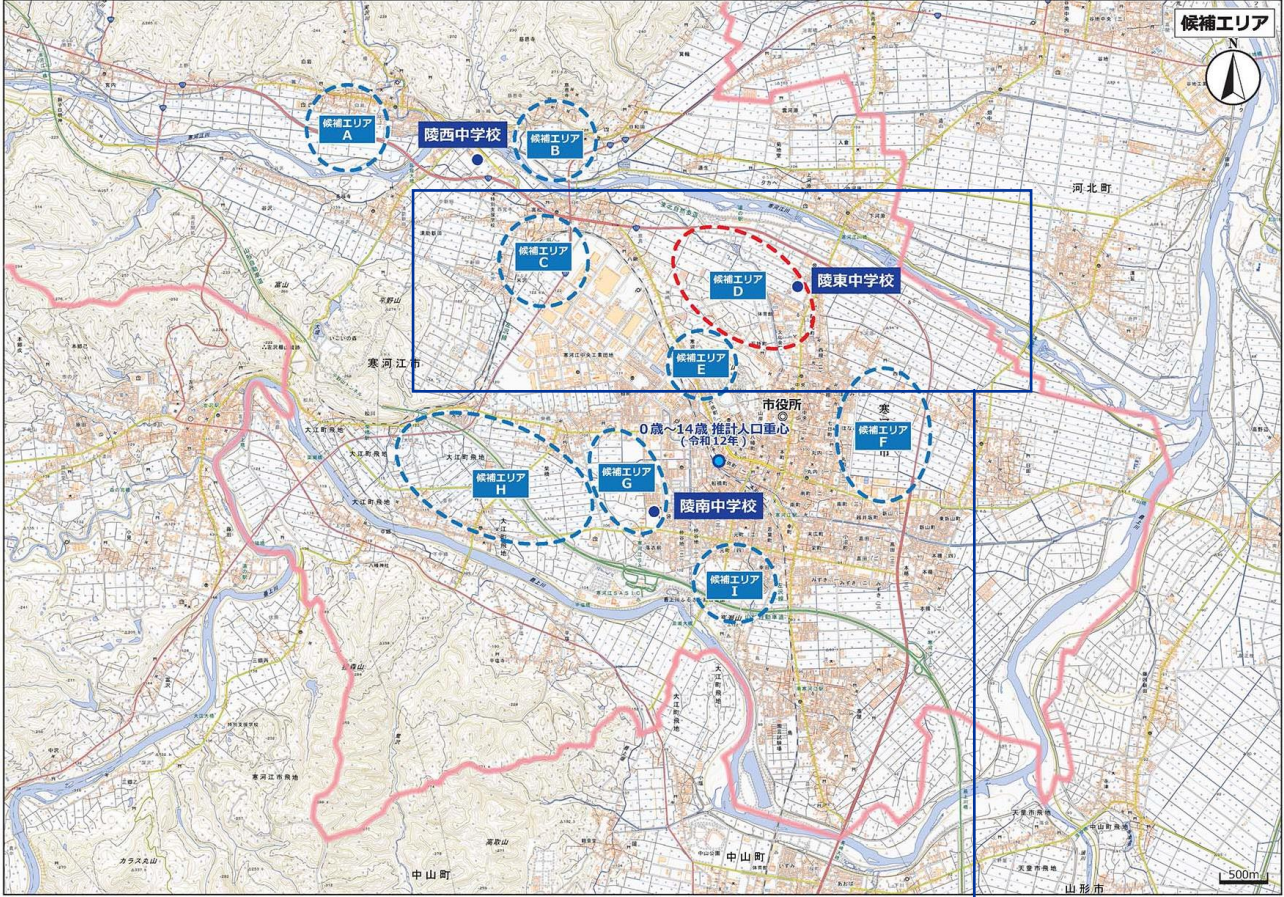
■候補エリアD カルテ

D 候補エリア					
エリア：西根地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	西根公園：隣接 チェリーランド河川敷公園：約 640m	◎	2
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) ×2	—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	寒河江市市民体育館、市民文化会館、中央公民館、東部地区公民館、勤労青少年ホーム：隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 ×2	—	—	0
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性	第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域：隣接	◎	2
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 ×2	約 1.8km	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	—	—	0
	2-3	幹線道路からの距離	主要地方道県道 25 号寒河江・村山線：沿線 国道 112 号：約 510m	○	1
	2-4	都市計画道路の有無	有：都市計画道路落衣島線近傍	◎	2
	2-5	最寄幹線道路交通量	主要地方道県道 25 号寒河江・村山線：13,762 台 国道 112 号：7,472 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 ×2	— (一部 0.5m 以下の浸水区域指定あり)	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 ×2	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 ×2	山辺活動セグメントに近い	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に果樹園、一部水田)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無※	陵東中隣接	○	1
評価				34	

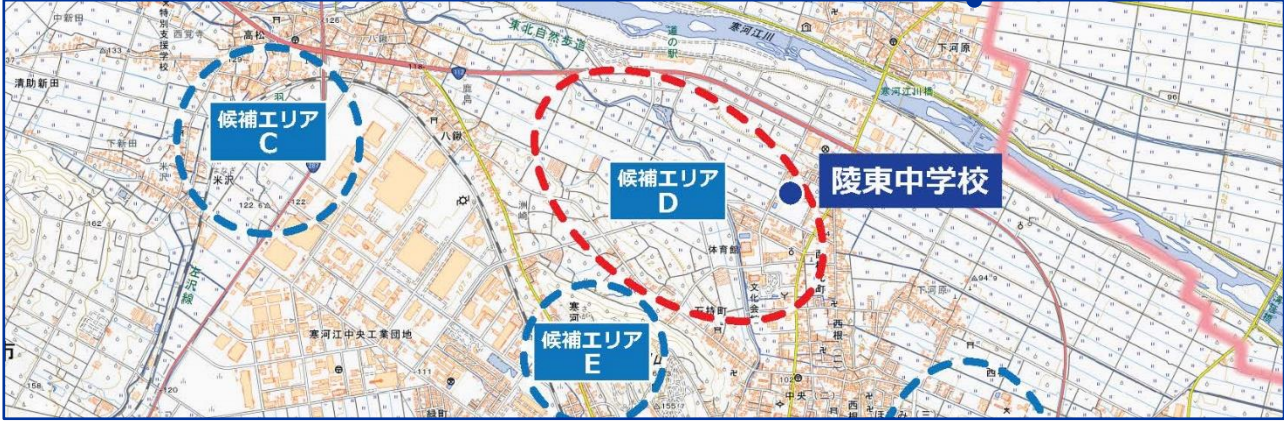
※利活用可能な公共用地の有無について、陵東中学校敷地は活用する計画があるため加点は 1 点とした。

D

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- ・ 国道 112 号と主要地方道寒河江村山線・寒河江西川線に囲まれた道路交通の利便性の高いエリアにある。土地利用は農地でさくらんぼの果樹園も多い。
- ・ 用途地域外であるが、市街地に隣接しているため、今後の市街化の展開が想定される。
- ・ 近傍には寒河江市市民体育館・市民文化会館等の公共施設が集積する。
- ・ エリア内には寒河江市農業の基盤となる寒河江川用水が通り、これを活かした二の堰親水公園等があり、近傍のチェリーランドも含めて地域の産業・文化を学ぶ環境がある。

■候補エリアEカルテ

E 候補エリア					
エリア：寒河江地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	寒河江公園隣接	◎	2
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) ※1 ×2	—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	寒河江市郷土館(旧西村山郡役所) 隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 ×2	寒河江高等学校：約 300m	○	2
	1-5	市街地(用途地域の区域)との近接性 ※2	第二種低層住居専用地域内(居住者少)	○	1
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 ×2	約 950m	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 左沢線西寒河江駅：約 640m	○	1
	2-3	幹線道路からの距離	主要地方道県道 26 号寒河江西川線：沿線	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	—	—	0
	2-5	最寄幹線道路交通量	主要地方道県道 26 号寒河江西川線：3,937 台	◎	2
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 ×2	区域外	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 ×2	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 ×2	—	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	第二種低層住居専用地域、都市計画公園指定	—	0
	4-2	土地形状	森林・傾斜地(主に果樹園)	—	0
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	長岡山楯跡	—	0
	4-4	利活用可能な公共用地の有無 ※3	陸上競技場、野球場	○	1
評 価				33	

※1 環境阻害要因の有無について、工業団地が 500m 以内にあるが、JR 左沢線を跨いだ西側にあるため、影響しないと評価している。

※2 市街地(用途地域の区域)との近接性について、E 候補エリアは第二種低層住居専用地域内に位置しているが居住者が少ないため加点は 1 点のみとしている。

※3 利活用可能な公共用地の有無について、陸上競技場、野球場が利用可能な範囲にあるため加点は 1 点としている。

E

候補エリア位置図

候補エリア概況

備考

- 市街地内の長岡山に位置し、主要地方道寒河江西川線や JR 左沢線西寒河江駅にほど近く、通学環境は良好である。用途地域の第二種低層住居専用地域に含まれており、環境的には良好だが、建築の高さ規制や丘陵地であることから、施設整備には支障がある。
- 周辺を含め寒河江公園の一部で、高台にあり景観・眺望に優れ、緑地環境も相まって文教地区として相応しい。
- 近隣には郷土館(旧西村山郡役所)、寒河江市野球場、寒河江高等学校も立地するなど、社会教育施設が多い。

■候補エリアF カルテ

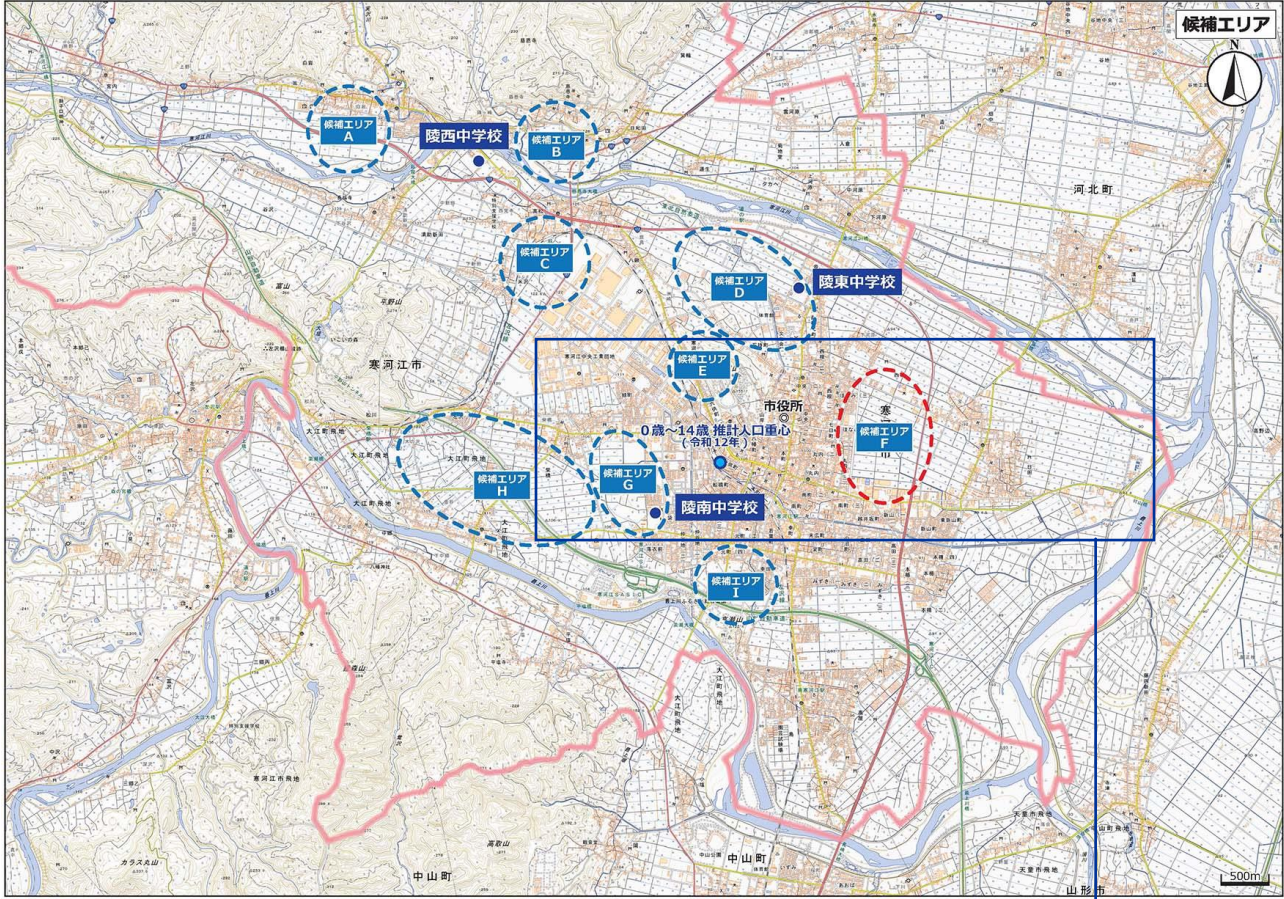
F 候補エリア					
エリア：寒河江地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	西根公園：約 1.4km	—	0
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>	—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	—	—	0
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	—	—	0
	1-5	市街地（用途地域の区域）との近接性	第二種住居地域に隣接	◎	2
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	約 1.7 k m	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	—	—	0
	2-3	幹線道路からの距離	一般国道 112 号：沿線 主要地方道県道 23 号天童・大江線：約 670m 市道ほなみ団地西根線：沿線	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無 ※1	有：都市計画道路落衣島線近傍	◎	2
	2-5	最寄幹線道路交通量	一般国道 112 号：12,451 台 主要地方道県道 23 号天童・大江線：12,893 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	0.5m～3.0m 未満の浸水区域内	—	0
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	山辺活動セグメント近い	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に水田)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無 ※2	—	—	0
評 価				26	

※1 都市計画道路の有無について、エリア内の道路に接道する落衣島線（西根区間）を整備中のため加点を2点とした。

※2 利活用可能な公共用地の有無について、西根小学校は新中学校整備に着手する時点で利用可能ではないため加点をしていない。

F

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- 西根小学校と寒河江小学校区にまたがり、市街地東部と国道 112 号に挟まれたエリアで、土地利用は農地（水田）である。
- 用途地域外ではあるが、市街地や西根小学校に隣接し、今後市街化の可能性が見込まれるエリアである。
- 寒河江城址がある寒河江の歴史発祥の地域に近く、市立図書館等も近接しており文化的な要素の多いエリアである。
- エリア全体が浸水想定危険区域（～0.5m、0.5～3.0m）内であるため防災上の配慮が必要である。

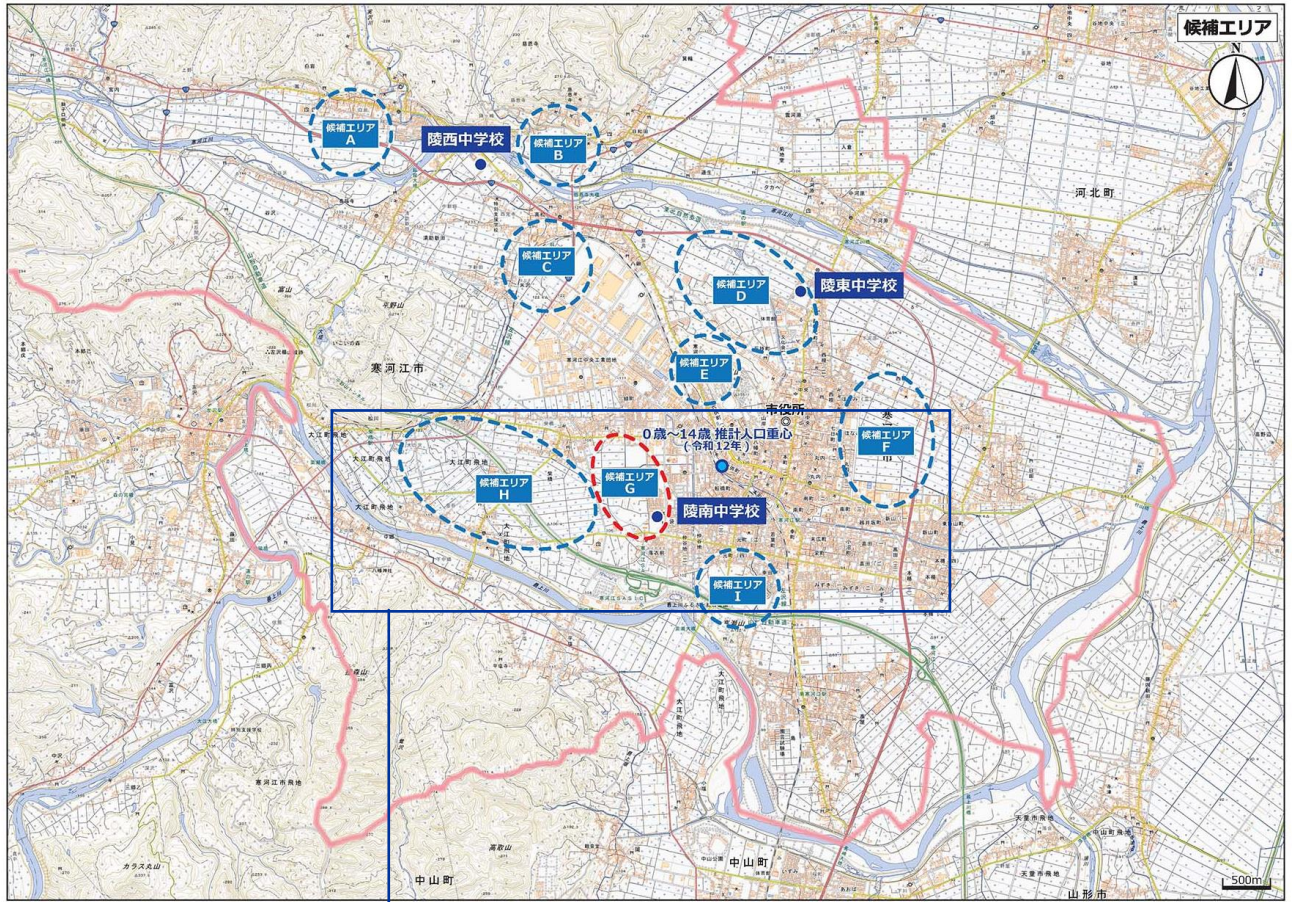
■候補エリア G カルテ

G 候補エリア					
エリア：寒河江地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	最上川ふるさと総合公園：約910m	○	1
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>	—	◎	4
	1-3	社会教育・体育施設との近接性 ※	寒河江高等学校グラウンド隣接	○	1
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	寒河江高等学校グラウンド隣接	◎	4
	1-5	市街地(用途地域の区域)との近接性	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、第二種住居地域に隣接	◎	2
2 通学環境	2-1	0～14歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	約900m	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 左沢線西寒河江駅：約870m	○	1
	2-3	幹線道路からの距離	主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：沿線 主要地方道県道 23 号天童・大江線：約500m	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	有：3・4・2号落衣島線(柴橋)	◎	2
	2-5	最寄幹線道路交通量	主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：13,509 台 主要地方道県道 23 号天童・大江線：7,474 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	—	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に畑地・果樹園)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	—	◎	2
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	陵南中隣接	◎	2
評価				39	

※社会教育・体育施設との近接性で、寒河江高等学校のグラウンドが隣接しているが、県有地のため、今後の連携の可能性も考慮し加点は1点としている。

G

候補エリア位置図



候補エリア概況



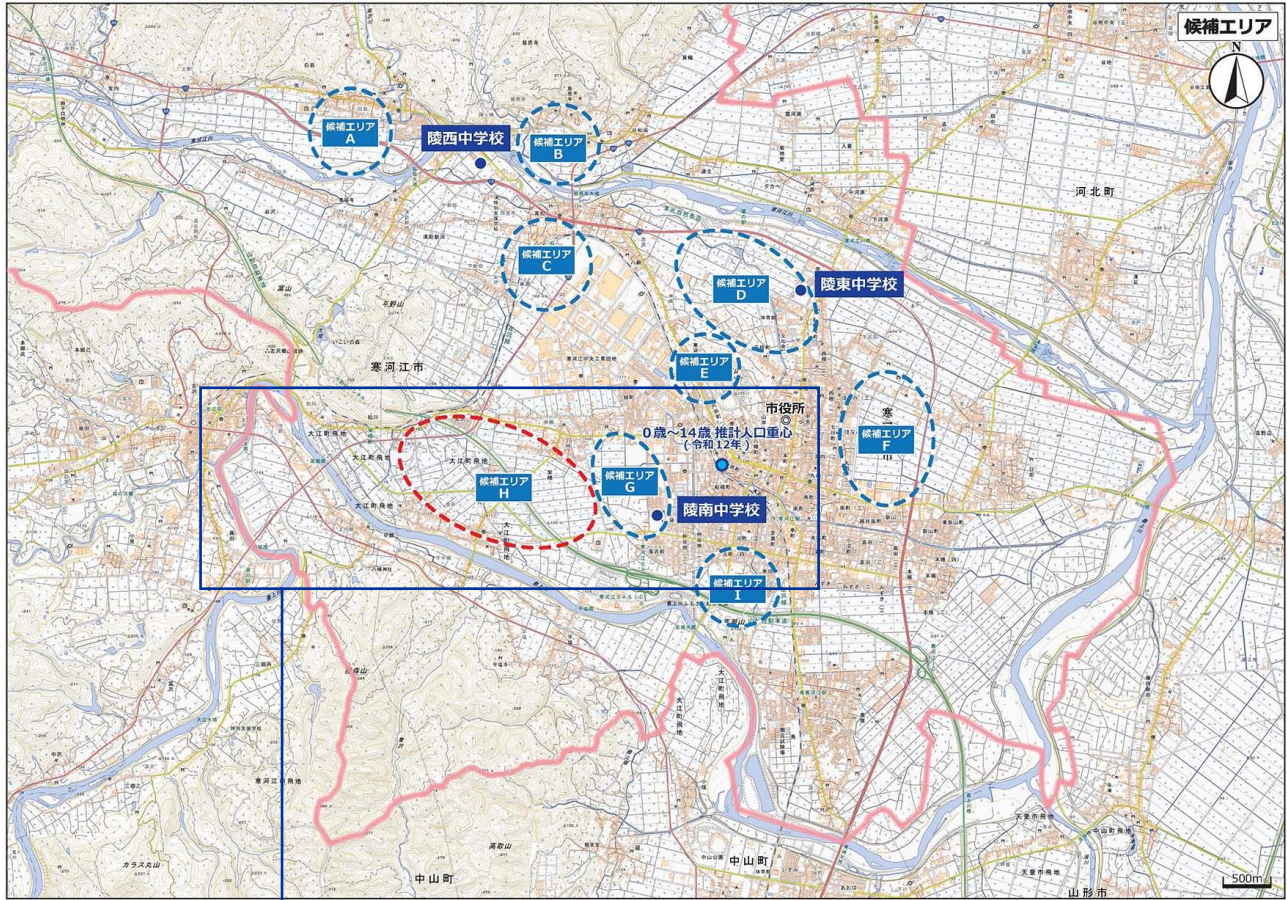
備考

- 用途地域の西端に接しており、主要地方道天童寒河江線沿線で、天童大江線にも至近。土地利用の多くは農地(主に畑地：果樹園)である。
- 市街地に隣接し、近年、住宅開発や商業施設の集積も顕著で、今後市街化の可能性が見込まれるエリアである。
- 陵南中に隣接しており、エリア内には寒河江高等学校グラウンドがあり、寒河江工業高等学校にも近く、文教地区を形成する可能性がある。

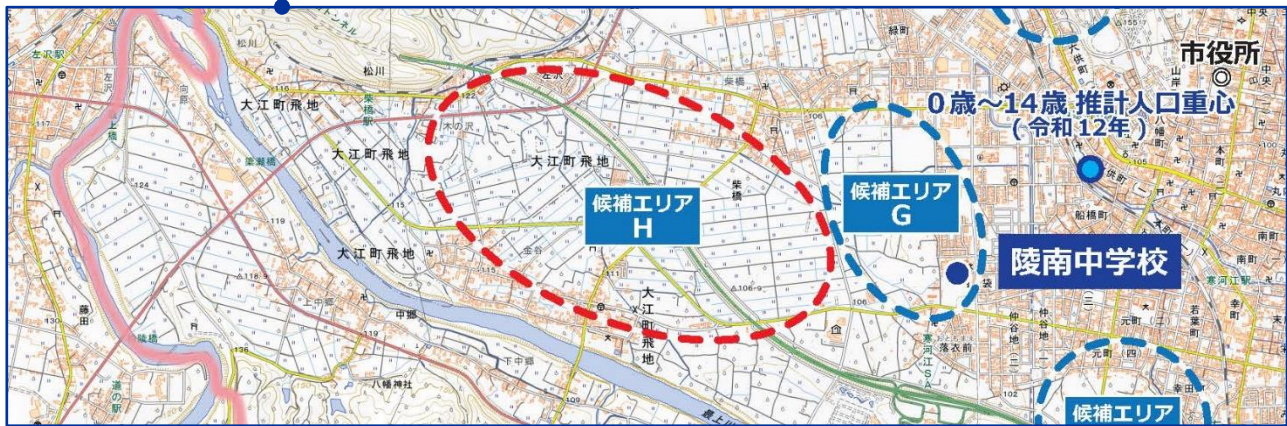
■候補エリアHカルテ

H 候補エリア					
エリア：柴橋地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	寒河江市いこいの森：約 840m 最上川ふるさと総合公園：約 1,370m	○	1
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>	山形自動車道隣接(騒音)	—	0
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	柴橋地区公民館、この木交流センター：隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	—	—	0
	1-5	市街地(用途地域の区域)との近接性	第一種低層住居専用地域から約 1.5km	—	0
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	約 2.3km	○	2
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 左沢線柴橋駅：約 1.4km	—	0
	2-3	幹線道路からの距離	国道 287 号：沿線 主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：沿線 主要地方道県道 23 号天童・大江線：約 590m	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	—	—	0
	2-5	最寄幹線道路交通量	国道 287 号：11,874 台 主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：13,509 台 主要地方道県道 23 号天童・大江線：7,474 台	—	0
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	—	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に水田)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	包蔵地が含まれる	—	0
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	—	—	0
評価				21	

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

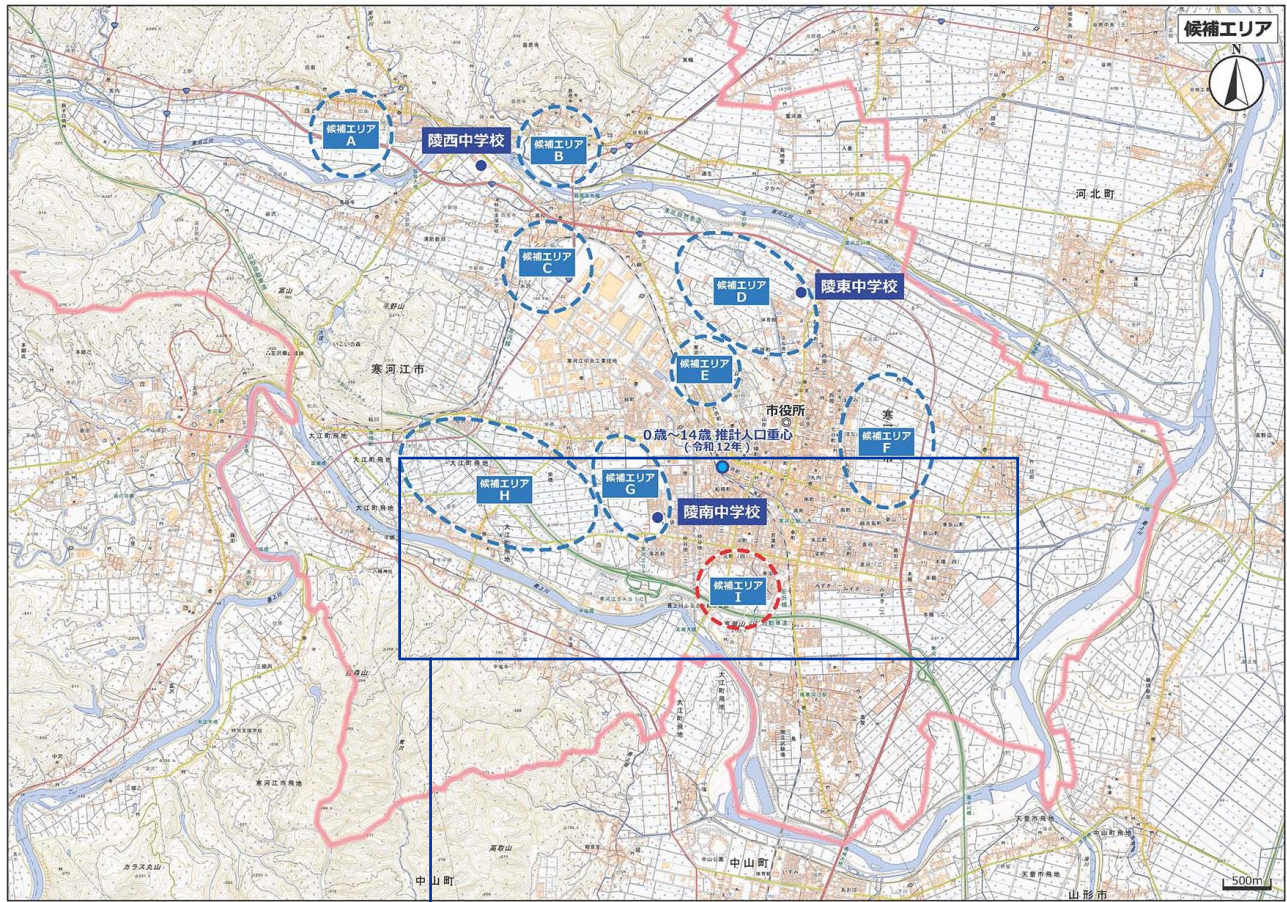
- 柴橋小学校区にあり、中央東西に山形自動車道、国道 287 号も通っており、主要地方道天童寒河江線も至近にあるため、利便性は高い。土地利用は農地(水田と果樹園が混在)。
- 候補エリアの範囲が広く、場所により市街地からの距離が大きく異なり、多くの生徒の通学を考慮すると懸念される。
- 寒河江市いこいの森にも近く、田園地帯の自然豊かな環境がある。
- 埋蔵文化財包蔵地が点在しており、用地確保に配慮が必要である。

■候補エリアIカルテ

I 候補エリア					
エリア：寒河江地区				評価	点数
評価分野	評価項目		詳細		
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	山形自動車道を挟み、最上川ふるさと総合公園隣接	◎	2
	1-2	環境阻害要因の有無 (騒音、振動) <u>×2</u>	山形自動車道隣接(騒音)	—	0
	1-3	社会教育・体育施設との近接性※	山形自動車道を挟み、最上川ふるさと総合公園(高瀬山遺跡)隣接	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	—	—	0
	1-5	市街地(用途地域の区域)との近接性	第二種低層住居専用地域に隣接	◎	2
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	約 1.3km	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	JR 左沢線寒河江駅：約 740m JR 左沢線南寒河江駅：約 1.3km	○	1
	2-3	幹線道路からの距離	主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：沿線	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	有：3・4・7 号高屋落衣線	◎	2
	2-5	最寄幹線道路交通量	主要地方道県道 24 号天童・寒河江線：6,719 台	○	1
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	区域外	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	山辺活動セグメントに近い	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	都市計画区域内	○	1
	4-2	土地形状	平坦な農地(主に畑地・果樹園)	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	高瀬山遺跡範囲内	—	0
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	—	—	0
評価				30	

※社会教育・体育施設との近接性について、隣接する最上川ふるさと総合公園にはスケートパークや高瀬山遺跡等の多様な施設が含まれているため加点としている。

候補エリア位置図



候補エリア概況



備考

- ・用途地域の南端に位置し、JR左沢線寒河江駅も近くにあり、通学環境は良好である。
- ・主要地方道天童寒河江線沿線であり、市街地との近さから、今後市街化の可能性が見込まれる地域である。
- ・高瀬山の埋蔵文化財包蔵地が広く一帯に分布しており、用地の確保への支障も懸念される。

3) 候補エリアの評価比較

評価点数基準及びカルテをもとに点数を配点し、積み上げ合計したものを次頁評価比較表にまとめました。(表：評価比較表 参照)

候補エリアの評価比較を行った結果、候補エリア G が最も高い 39 点となりました。次に、候補エリア D で 34 点、候補エリア E で 33 点と続きます。一方、候補エリア A では通学環境の分野、候補エリア H では教育・社会環境の分野の点数が伸びず、最も低い 21 点となりました。

市街地には、社会教育施設等の既存施設が多くあることや交通利便性が高いことから、市街地により近い候補エリアの評価が高くなる結果となりました。

● 候補エリア A

教育・社会環境の分野で評価を得ているものの、市街地から離れていることもあり、通学環境の分野で評価が低くなっています。

● 候補エリア B

慈恩時テラスがエリア内にあるため教育・社会環境の分野で評価を得ているものの、安全環境の分野において、エリアの一部が浸水想定区域に指定されているため、他の候補エリアに比べて評価が低くなっています。また、市街地から離れていることもあり、通学環境で評価が低くなっています。

● 候補エリア C

安全環境の分野では高い評価を得ています。鉄道駅に隣接しており、公共交通の利便性は高いものの市街地からはやや遠く、通学環境での評価は低くなっています。また、近隣に工業専用地域があることや、周辺に社会教育・体育施設がないことから、教育・社会環境分野で低い評価となっています。

● 候補エリア D

近隣に寒河江市民体育館・市民文化会館、中央公民館等の公共施設が集積していることから、教育・社会環境の評価が高くなっています。また、市街地からの距離も近く、地域との連携や将来性の観点からも評価が高くなっています。

● 候補エリア E

市民の憩いの場である寒河江公園に位置し、景観・眺望に優れ、陸上競技場や野球場にもアクセスしやすいことから教育・社会環境の評価が高くなっています。一方で、用途地域が第二種低層住居専用地域に含まれており、エリア全域が丘陵地であることから、施設整備の制約が懸念されます。

● 候補エリア F

0 から 14 歳の人口重心や市街地に近く、通学環境の評価は高くなっています。しかし、エリアの大部分が浸水想定区域に指定されているため安全環境の分野で評価が低くなっています。

○ 候補エリア G

市街地に隣接し、近年、住宅開発や商業施設の集積も顕著なエリアであるとともに、寒河江高等学校グラウンドや寒河江工業高等学校にも近いため、文教地区を形成する可能性があり、教育・社会環境の評価が高くなっています。また、エリア内には陵南中学校があり、用地の利活用が考えられることから評価が高くなっています。

○ 候補エリア H

安全環境の分野で高い評価を得ているものの、エリア全体としては、埋蔵文化財包蔵地が点在しているため事業環境で評価が低くなっています。

○ 候補エリア I

市街地に隣接していることから、通学環境の評価は非常に高い一方で、エリア内に高瀬山の埋蔵文化財包蔵地が分布しているため、事業環境の評価は低くなっています。

■評価比較表

評価分野	評価項目		候補エリア A		候補エリア B		候補エリア C		候補エリア D		候補エリア E		候補エリア F		候補エリア G		候補エリア H		候補エリア I	
1 教育・社会環境	1-1	自然緑地、公園との近接性	—	0	—	0	—	0	◎	2	◎	2	—	0	○	1	○	1	◎	2
	1-2	環境阻害要因の有無(騒音、振動) <u>×2</u>	◎	4	◎	4	—	0	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	—	0	—	0
	1-3	社会教育・体育施設との近接性	◎	2	◎	2	—	0	◎	2	◎	2	—	0	○	1	◎	2	◎	2
	1-4	高等学校施設からの距離 <u>×2</u>	—	0	—	0	—	0	—	0	○	2	—	0	◎	4	—	0	—	0
	1-5	市街地(用途地域の区域)との近接性	—	0	—	0	○	1	◎	2	○	1	◎	2	◎	2	—	0	◎	2
2 通学環境	2-1	0～14 歳人口重心からの距離 <u>×2</u>	—	0	○	2	○	2	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	○	2	◎	4
	2-2	鉄道駅からの距離	—	0	○	1	◎	2	—	0	○	1	—	0	○	1	—	0	○	1
	2-3	幹線道路からの距離	◎	2	◎	2	◎	2	○	1	◎	2	◎	2	◎	2	◎	2	◎	2
	2-4	都市計画道路の有無	—	0	—	0	—	0	◎	2	—	0	◎	2	◎	2	—	0	◎	2
	2-5	最寄幹線道路交通量	○	1	—	0	—	0	—	0	◎	2	—	0	—	0	—	0	○	1
3 安全環境	3-1	浸水想定区域 <u>×2</u>	—	0	○	2	◎	4	◎	4	◎	4	—	0	◎	4	◎	4	◎	4
	3-2	土砂災害警戒区域 <u>×2</u>	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4
	3-3	活断層の有無 <u>×2</u>	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4	◎	4
4 事業環境	4-1	都市計画・農業振興上の開発適否	○	1	○	1	○	1	○	1	—	0	○	1	○	1	○	1	○	1
	4-2	土地形状	○	1	○	1	○	1	○	1	—	0	○	1	○	1	○	1	○	1
	4-3	埋蔵文化財包蔵地の有無	◎	2	◎	2	◎	2	◎	2	—	0	◎	2	◎	2	—	0	—	0
	4-4	利活用可能な公共用地の有無	—	0	—	0	—	0	○	1	○	1	—	0	◎	2	—	0	—	0
評価			21		25		23		34		33		26		39		21		30	

※項目 1-2、1-4、2-1、3-1、3-2、3-3 で重みづけ (×2) をしています。

4) 候補エリアの各分野評価比較

次に、上記の評価点数の積み上げ比較に加えて、各評価分野（教育・社会環境、通学環境、安全環境、事業環境）において評価点を満点 10 点に換算し、数値を平準化させたものを次頁にてレーダーチャートとして表しています（平準化にするため、重みづけの反映はしていません）。

これにより、どのような評価分野で高い評価になっているのか、または不足しているのか分野ごとのバランスを比較することができます。（次頁表：各分野評価レーダーチャート参照）

各分野評価レーダーチャートを見ると、候補エリア F や候補エリア G のバランスが良いことがわかります。高得点の候補エリア G を見ると、すべての分野で平均以上の評価となっています。

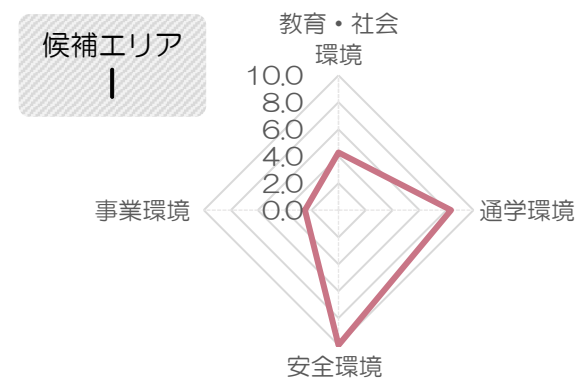
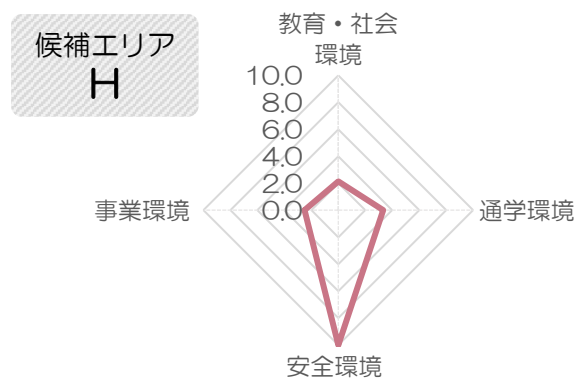
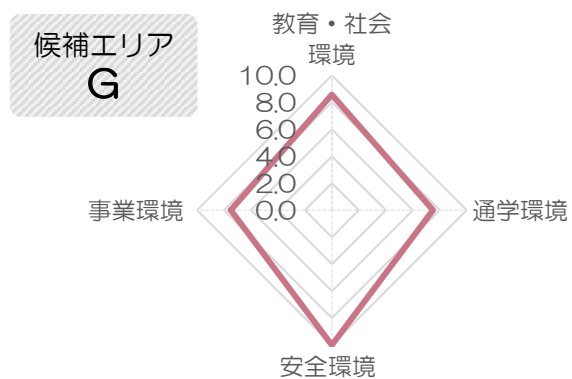
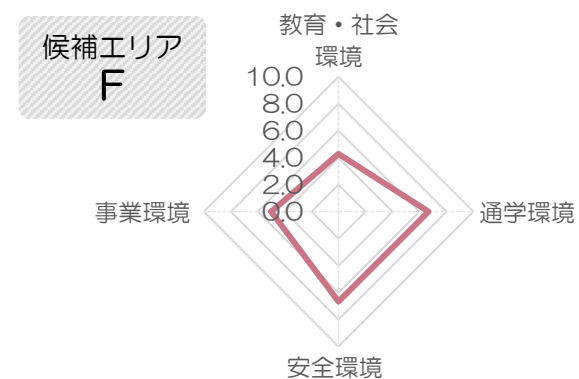
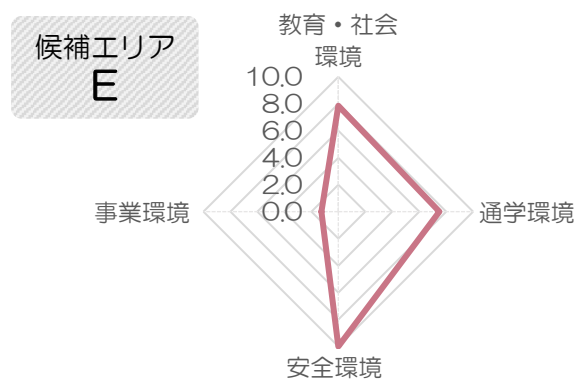
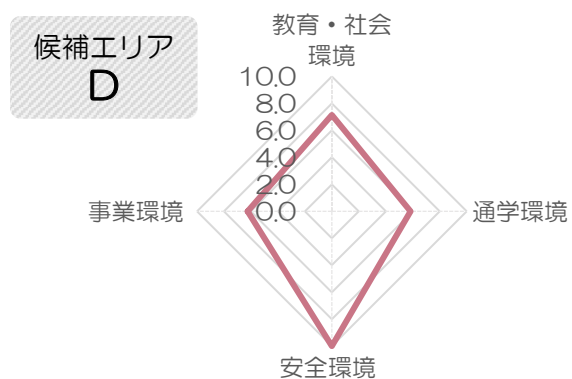
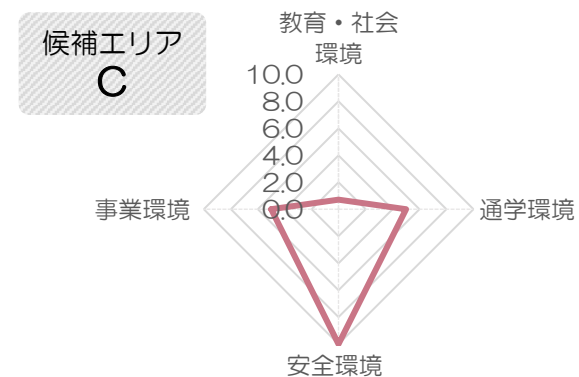
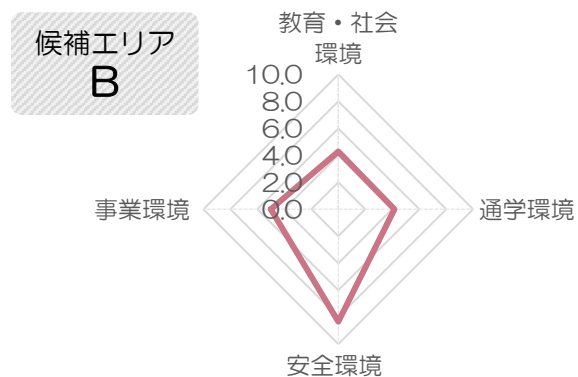
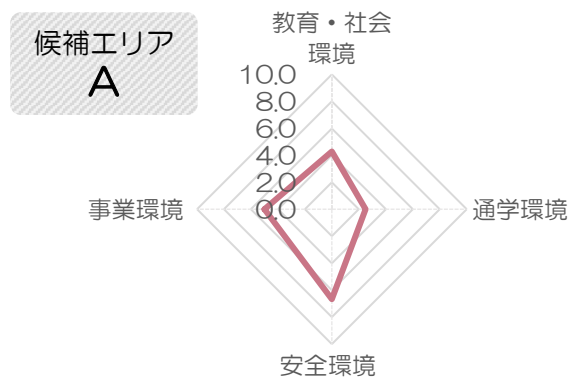
また、候補エリア D を見ると、寒河江市民体育館や市民文化会館、中央公民館等が集積しているエリアに隣接しているため、教育・社会環境の分野で高い評価となっています。一方、用途地域の端に位置するため通学環境については平均程度の評価となっています。

候補エリア E について、教育・社会環境、通学環境、安全環境の分野では高い点数を獲得していますが、エリア内に標高差があることや公園内に位置していることから、事業性の分野で低い評価となっています。

5) 優先候補エリアの選定

以上の評価を踏まえて、9つの候補エリアから D、E、G の上位 3 エリアを優先候補エリアとします。

■各分野評価レーダーチャート



2.3 2次選定

2次選定では、3つの優先候補エリアの中から候補区画を設定し、この中から優先候補区画を選定して、最終的に学校用地としてふさわしい最有力候補地を絞り込みます。

(1) 候補区画の検討

前項で絞られた優先候補エリアに対して、以下の条件により、候補区画を検討します。すべての条件を満たしていない場合でも、幅広く検討を行うため、候補区画として抽出しています。

【条件】

- 規 模：4万㎡以上のまとまりのある規模とする。
- 形 状：区画形状が整形で、極端な長型にならない。
- 分 断 要 素：道路、河川、水路等により分断されない。
- 高 低 差：高低差が小さく、できるだけ平面な区画とする。
- 接 道 条 件：開発許可や建築基準法に適する道路に接している。
- 除外するもの：建築物、構造物、墓地等

優先候補エリアから上記の候補区画選定の条件に照し合せて、複数の候補区画を設定しました。次頁の表では、候補区画の概況を示し、1次選定で評価された特徴や条件についてまとめています。

■優先候補エリア内の候補区画と概況

優先候補エリア	候補区画	概況
候補エリアD	D-1	国道112号線に近いので西部地区からのアクセスは良好であるが、市道石持チェリーランド線にのみ接道しているため、市街地からのアクセスが懸念される。また、他の候補区画が接道している幹線道路には接道していない。
	D-2	幹線道路に面しているが、さくらんぼ畑（農業ハウス）が広がっており、地場産業への影響が懸念される。
	D-3	幹線道路との接道距離が短く、敷地面積も小さい。形状も細長く屈曲しているなど、学校施設整備には適していない。さくらんぼ畑（農業ハウス）が広がっており、地場産業への影響が懸念される。
	D-4	幹線道路に面し、二の堰の東側に立地しており、用途地域区域にも隣接している。主に田畑が広がっており、一部宅地が含まれるが、宅地を避けても4万㎡は確保可能。
	D-5	幹線道路に面しているが、さくらんぼ畑（観光さくらんぼ園を含む）が広がっており、地場産業への影響が懸念される。
候補エリアE	E-1	畑が広がる、眺めの良い長岡山に位置している。認定道路に接道し、比較的平坦でまとまっている場所を候補区画とすると約4万㎡確保可能で、寒河江市陸上競技場及び野球場の活用を合せて想定する。農地部は多少の高低差があるため、敷地利用には制約もある。接道は1か所のみであり、幅員も狭いため安全確保等で支障がある。
候補エリアG	G-1	陵南中学校の用地とセットでの活用が想定される。道路を挟んで飛び地の形になり、敷地利用には制約がある。現陵南中学校の用地を活用できる利点がある。西側の農地部分は認定道路との接続部分は短く、学校活用には道路整備等の課題がある。現陵南中学校の用地活用では、既存校舎活用の有無の検討や工期（開校時期）、耐震調査、国庫補助対象除外等各種の検討課題がある。病院候補地の1つとなっているため、関係機関との調整など課題がある。
	G-2	寒河江高等学校と寒河江工業高等学校に近い区画のため、高等学校との連携が図りやすく教育・社会環境の充実が期待される。通学環境の点では、西寒河江駅からも近い立地となっており、公共交通機関を利用しやすい環境である。また、区画内に都市計画道路の計画があり、道路によって環境が変化する可能性がある。主に田畑が広がっている。高低差が小さく、整形の土地を確保できる。
	G-3	区画の西側で市道柴橋平塩線と接道するが、市街地から直接のアクセス道はなく、G-2より大きく迂回する形になる。東辺で都市計画道路に接している。区画内に農業用ハウスが設置されている。
	G-4	区画の西側で市道柴橋平塩線と接道するが、敷地形状が三角形で、学校施設整備として効率的な敷地利用には支障がある。
	G-5	県道天童寒河江線と市道柴橋平塩線に接道し、市街地からのアクセスは良好であるが、筆界の境界線が複雑な形状をしており、用地確保に支障がある。墓地に隣接しており、効率の良い敷地確保にも課題がある。
	G-6	区画の西側に都市計画道路が計画されているが、現状では接道する幹線道路はない。接する認定道路も北東部の一部のみであり、住宅街を通り、比較的細い道路となっている。区画内に農業用ハウスが設置されている。

※その他仮設定していない区画は、面積の不足や、接面道路状況、浸水想定区域等の条件で除外しています。

■候補区画

候補エリア

D



■候補区画

候補エリア

E



■候補区画



(2) 優先候補地区画の決定

(1) 検討内容を踏まえ、上記の候補区画から優先候補区画として D-4、E-1、G-2 の3候補区画について検討を進めます。

優先候補区画選定の理由として、次のように判断しました。

○ 候補エリアD

二の堰より西側に位置している候補区画は、本市の特産品のさくらんぼ畑が広がっており、「さくらんぼのまち寒河江推進条例」を令和6年6月に制定しており、地場産業の振興という観点から候補区画として課題があります。

また、インフラ等の整備においても事業費がかさむことが懸念されるので、二の堰よりも東側に位置しているD-4の陵東中学校西側の区画を優先候補区画とします。

○ 候補エリアE

候補エリアEにおいては、公共用地（市陸上競技場、市野球場）を有効に活用します。E-1を優先候補区画とします。

○ 候補エリアG

G-3とG-4は市街地からのアクセスで課題があります。G-5は、近隣に墓地があり、効率の良い敷地確保に課題があります。G-6は、接道に課題があります。

G-1は、道路をはさんで飛び地のようにっており、敷地利用には制約があります。現在の陵南中学校を活用できる点においては利点があります。校舎をどこに配置するかによって変わりますが、例えば、拡幅した部分に校舎などを建設しようとした場合に、1,000名程度の生徒が通学等で往来することや、スクールバスなどの運行も想定されることから、道路整備等の課題があります。既存校舎を活用する場合には、改築などの工事期間中の仮設校舎が必要となり、活用しない場合には、国庫補助の観点で、市の負担が増えることが想定されます。グラウンド側に校舎を建設する場合には、2年程度、子どもたちの屋外での活動が制限されます。病院候補地の1つとなっているため、関係機関との調整など課題があります。

G-2は、寒河江高等学校や寒河江工業高等学校に近く、高等学校との連携が期待されることと、西寒河江駅にも近い立地です。G-1のような敷地利用の制約は少ない。さらに、山形県立寒河江高等学校のグラウンドを含む範囲について検討を行い、山形県との協議調整次第ですが、利活用が可能となれば、すでにグラウンドとして整備されているため、開発行為や農振農用地の解除等の法規対応も不要となり、開発整備に係る時間・費用の縮減が見込まれます。また、交通の利便性が高く、既存市街地とも連担していることから、生徒の通学環境や寒河江市のまちづくりにも貢献できる区画であるため、優先候補区画とします。

(3) 用地選定（2次選定）の評価項目

3つの優先候補区画を対象に、2次選定では選定方針と選定要件に基づき、具体の土地に対して詳細な視点で評価項目を設定し、調査を行ったうえで、事業化を見据えた評価を行います。評価は点数評価ではなく、優位点と課題点を相対的に判断し、学校整備用地として優先すべき事項の満足度や、事業上の懸案事項を排除するという観点で評価し、最有力候補地を選定します。

■用地選定（2次選定）の評価項目と評価内容

所在地		所在の住所
敷地面積		候補地の面積
土地利用（地目）		現在の土地利用を確認
立地概要	立地	候補区画の位置や立地条件
	周辺土地利用	周辺の土地利用状況等の概況
	周辺交通条件	周辺の交通状況
敷地形状	形状	区画の縦横延長
	地型	区画形状の特徴
	起伏	土地の起伏状況
建築、都市計画規制	都市計画区域	都市計画区域指定の有無
	用途地域	用途地域指定の状況
	容積率	〇%
	建蔽率	〇%
	日影規制	日影規制に係る用途地域指定の状況
	各種計画	区画及び周辺への各種整備計画等の状況
埋蔵文化財・都市公園等		同左指定状況
構造物等		区画内の各種構造物や利用に支障となる施設等の状況
農地規制		農振農用地の地域指定の状況
謄本情報	筆界数	〇筆
	所有者数	〇人
	地権者属性	公共、個人法人等の別
	所有者所在地	寒河江市内外の人数
	抵当権等	抵当権等
	面積	〇㎡
上水道整備状況		上水道施設の整備及び計画状況
下水道整備状況		下水道施設の整備及び計画状況
周辺道路 (想定通学路等)	接道・幅員	区画に接道する東西南北の道路の格付けと幅員
	交通量（上下24hr）	通学路に利用されると想定される周辺道路の交通量
	道路構造物	歩道の整備状況や、信号機、標識の設置状況
	路線勾配	周辺道路の勾配
路線価		区画近隣の固定資産税の路線価を参考
参考：用地取得費目安※		路線価を基にした用地取得費目安

※近傍の路線価を基にした推計値（実際の取引価格とは乖離します）

(4) 候補地評価シート

前頁の表：用地選定（2 次選定）の評価項目と評価内容に沿って、各候補地を調査・分析し、下記の評価シート①～④として図表化し、整理しています。

- 評価シート①：評価項目毎の各候補区画の状況を記載
- 評価シート②：評価項目の主なものを図面上に記載（広域図、詳細図）
- 評価シート③：a.開発適正、b.効率的土地利用、c.開発事業性、d.安全性、e.快適性の5つの観点から各候補区画を評価

項 目	内 容
a.開発適正	法規対応等で制約になる事項の有無
b.効率的土地利用	区画内に建物や施設を配置する際の無駄のない空間利用の可否
c.開発事業性	法規対応や民間土地の収用、公共工事等に費やす時間、費用の多寡
d.安全性	道路交通や自然災害等からの安全性の確保の状況
e.快適性	自然環境や景観、連携可能な公共施設、公共交通等の有無

- 評価シート④：評価シート③の内容を「優位点」「課題点」で整理

評価シート①【D-4】

優先候補区画
D-4

所在地		寒河江市大字西根字下堰付近
敷地面積		約 66,104 ㎡（宅地等を除いた修正後の区画範囲 約 61,690.6 ㎡）
土地利用（地目）		農地（田畑）：さくらんぼ畑が約 7,078.4 ㎡（11%）
立地概要	立地	寒河江市市街地中心部の北方。用途地域区域外縁で、市民体育館等の公共施設が集積するエリア。隣接地は陵東中学校。二の堰用水が西辺に流れ、二の堰親水公園も近い。市民農園がある。
	周辺土地利用	市街地（東・南）及び農地（北・西）
	周辺交通条件	北方約 250m に国道 112 号
敷地形状	形状	東西約 280m、南北約 240m
	地型	ほぼ整形に近い
	起伏	平坦
建築、都市計画規制	都市計画区域	都市計画区域内
	用途地域	用途白地地域
	容積率	200%
	建蔽率	70%
	日影規制	用途地域指定のない地域に準拠
	各種計画	なし
埋蔵文化財・都市公園等		指定なし
構造物等		区画南東角に住宅 2 軒、中央東西方向に農道、南西部に市道石川鹿島線
農地規制		農振農用地
謄本情報	筆界数	66
	所有者数	34
	地権者属性	全て個人
	所有者所在地	寒河江市内：32 人、市外：2 人
	抵当権等	抵当権設定筆：6 筆、根抵当権設定筆：1 筆
	面積	63,548 ㎡（法定外公共物を除く）
上下水道整備状況		南、東に接する市道に上水道（φ50/φ100）、公共下水道（φ200）が通る。
周辺道路 （想定通学路等）	接道・幅員	東側：市道文化センター石川線 幅員：約 6.5m 歩道なし 西側：接道なし（二の堰） 南側：市道石川西洲崎線 幅員：約 15m 両側歩道：各 3m 北側：農道 幅員：約 5m
	交通量（上下 24hr）	国道 112 号：7,472 台、県道寒河江村山線：13,762 台
	道路構造物	南東角、北東角に一時停止サインあり、信号機なし
	路線勾配	平坦
路線価		東側：市道文化センター石川線 13,000 円/㎡、 北側：農道 6,300 円/㎡、南側：市道石川西洲崎線 15,600 円/㎡
参考：用地取得費目安※		1,057,390 千円

※近傍の路線価を基にした推計値（実際の取引価格とは乖離します）

評価シート①【E-1】

優先候補区画
E-1

所在地		寒河江市大字寒河江字長岡付近
敷地面積		約 74,196.6 ㎡（農地 39,243 ㎡、陸上競技場 15,428 ㎡、野球場 19,525 ㎡）
土地利用（地目）		農地（畑：りんご畑）、寒河江市陸上競技場・野球場
立地概要	立地	寒河江公園区域内。隣接地に寒河江市郷土館（旧西村山郡役所、旧西村山郡会議議事堂）、つつじ園
	周辺土地利用	長岡山林地、その外側平坦地は市街地
	周辺交通条件	主要地方道県道寒河江西川線
敷地形状	形状	農地：東西 90m、南北 370m、陸上競技場：東西 100m、南北 180m 野球場：東西 170m、南北 180m
	地型	農地：南北長型、陸上競技場：南北長型、野球場：菱形
	起伏	農地：数 m 起伏、陸上競技場・野球場：平坦
建築、都市計画規制	都市計画区域	都市計画区域内
	用途地域	用途地域：第二種低層住居専用地域
	容積率	60%
	建蔽率	50%
	日影規制	第二種低層住居専用地域に準拠
	各種計画	なし
埋蔵文化財・都市公園等		都市公園指定、埋蔵文化財包蔵地あり
構造物等		農地区画南端に寒河江市郷土館資料室
農地規制		農振農用地
謄本情報	筆界数	29
	所有者数	17
	地権者属性	個人 14 人、山形県、寒河江川土地改良区、寒河江市
	所有者所在地	市内 16、市外 1
	抵当権等	地上権設定筆：6 筆
	面積	86,266 ㎡（法定外公共物を除く 区画を越えた対象土地面積を含む）
上下水道整備状況		農地区画に接する市道寒河江公園線から上水道（φ50 から約 100m の引き込み）が通るが公共下水道は来っていない。
周辺道路 （想定通学路等）	接道・幅員	農地：市道文化センター六供町線 幅員：約 5.5m 歩道なし 陸上競技場：市道寒河江公園線幅員：約 8m 歩道なし 野球場：市道寒河江公園アクセス線：約 11m 片側歩道（3m）
	交通量（上下 24hr）	県道寒河江大江線：3,937 台
	道路構造物	野球場：南東角及び寒河江公園線・寒河江公園アクセス線交差点に一時停止の標識あり
	路線勾配	市道寒河江公園アクセス線・文化センター六供町線：7.1%
路線価		敷地内 6,900 円/㎡、 南側：市道文化センター六供町線 9,000 円/㎡、市道寒河江公園アクセス線 13,000 円/㎡、市道寒河江公園線 9,600 円/㎡
参考：用地取得費目安※		295,730 千円※市所有を除く

※近傍の路線価を基にした推計値（実際の取引価格とは乖離します）

評価シート①【G-2】

優先候補区画
G-2

所在地		寒河江市大字寒河江字鷹の巣付近
敷地面積		㊦約 72,831.4 m ² 、㊧約 48,224.1 m ²
土地利用（地目）		㊦農地（田畑）、㊧宅地（山形県立寒河江高等学校グラウンド）
立地概要	立地	市街地西方、市道柴橋平塩線沿い
	周辺土地利用	東は市街地（用途地域区域）、北辺は市街地、南西辺は農地（田）
	周辺交通条件	西側で市道柴橋平塩線、北端で県道天童大江線に接する。東方約 600m に JR 左沢線西寒河江駅
敷地形状	形状	東西 610m、南北 230m
	地型	ほぼ長方形に近い
	起伏	平坦 東辺市道と約 1.2m の高低差 ㊦と㊧通して約 2.5m の高低差
建築、都市計画規制	都市計画区域	都市計画区域内
	用途地域	用途白地地域
	容積率	200%
	建蔽率	70%
	日影規制	用途地域指定のない地域に準拠
	各種計画	㊦区画中央東寄りの南北に都市計画道路 3・4・2 号落衣島線計画あり
埋蔵文化財・都市公園等		指定なし
構造物等		㊦東北部に携帯電話基地局（アンテナ鉄塔）、㊧北東角に送電線、㊧敷地内の現行グラウンドに外周フェンス等が設置されている。
農地規制		㊦農振農用地、㊧なし
謄本情報	筆界数	㊦42、㊧32
	所有者数	㊦32、㊧1
	地権者属性	㊦個人、㊧山形県
	所有者所在地	㊦市内 31、市外 1、㊧市外 1
	抵当権等	㊦抵当権設定 2 筆、根抵当権設定 1 筆、㊧なし
	面積	㊦69,887 m ² （法定外公共物を除く）㊧46,402 m ² （法定外公共物を除く）
上下水道整備状況		㊦北、西の市道に上水道（φ75/250）、公共下水道（φ250/200）が通る。㊦㊧区画内の農道に下水道管（φ300）が通る。
周辺道路 （想定通学路等）	接道・幅員	東側：市道鷹ノ巣塩水線 幅員 4m 歩道なし 西側：市道柴橋平塩線 幅員 10m 片側歩道（3m） 南側：農道 幅員 3m 北側：県道天童大江線 西側幅員 12m 片側歩道（1.5m）
	交通量（上下 24hr）	県道天童大江線：7,474 台
	道路構造物	市道柴橋平塩線・県道天童大江線：車道・歩道間に縁石のみ（ガードレール無し）
	路線勾配	平坦
路線価		東側：市道鷹ノ巣塩水線 13,700 円/m ² 西側：市道柴橋平塩線 7,500 円/m ² 北側：市道柴橋 3 号線 6,500 円/m ² 、天童大江線 22,000 円/m ²
参考：用地取得費目安※		㊦701,000 千円、㊧1,183,600 千円

※近傍の路線価を基にした推計値（実際の取引価格とは乖離します）

評価シート ②【D-4】



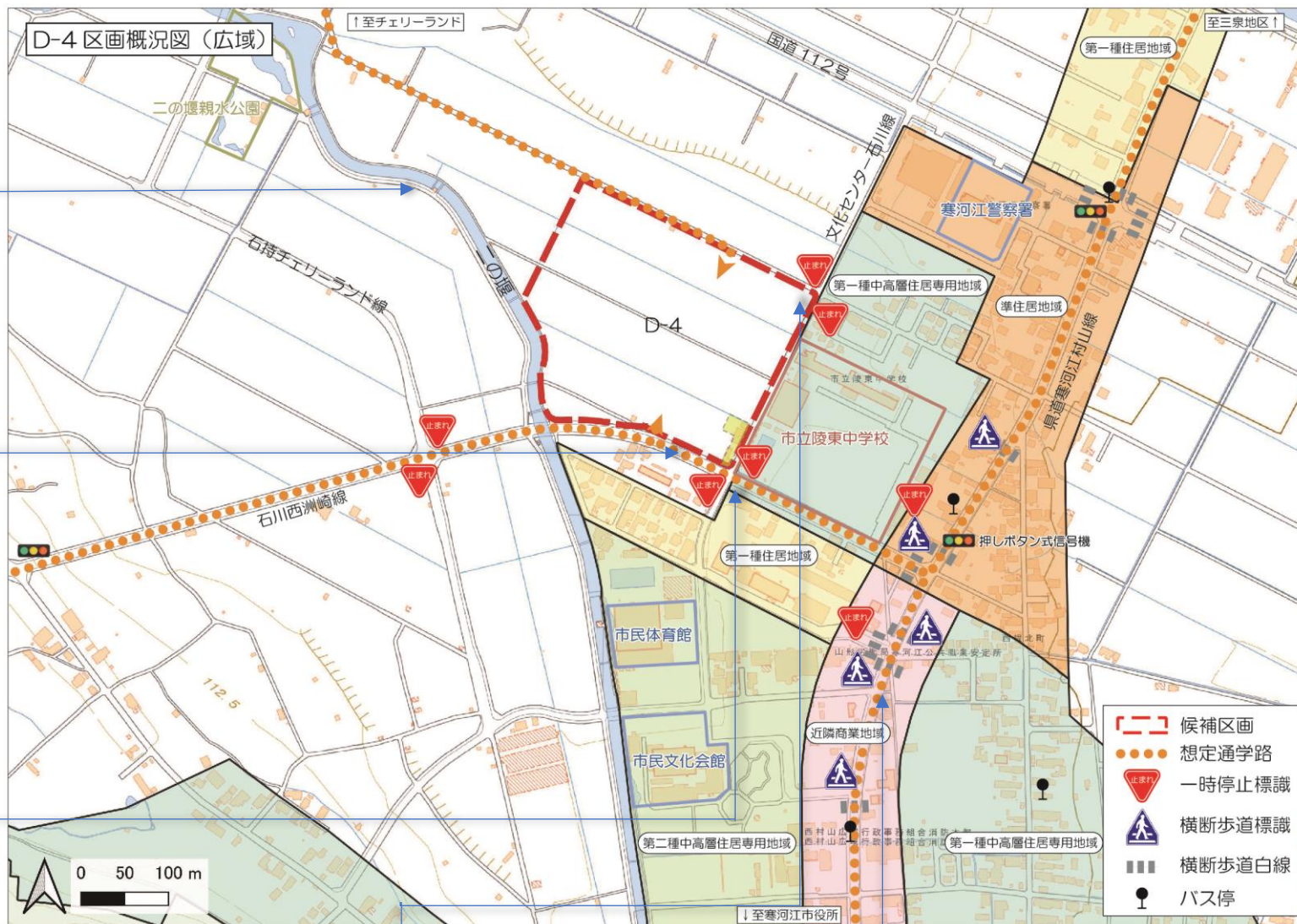
区画西側には寒河江市の農業を支える二の堰が流れている。



区画南側に接道する市道石川西洲崎線は両側歩道が設置されており、一定の安全性は確保されているが、自転車通行の安全のため、矢羽根等の路面標示の整備が望まれる。



区画のメインの出入口として想定される市道文化センター石川線と市道石川西洲崎線の交差点には一時停止の標識のみであり、横断歩道や信号機の安全設備の設置が望ましい。



区画北側に接道する農道。区画より北側からの通学路として想定される。



県道寒河江村山線は両側歩道が整備されているが、自転車が通れるほど十分な広さではないため、矢羽根等の路面標示の整備が望まれる。

評価シート ②【D-4】



①
区画北側には田畑が広がっている。



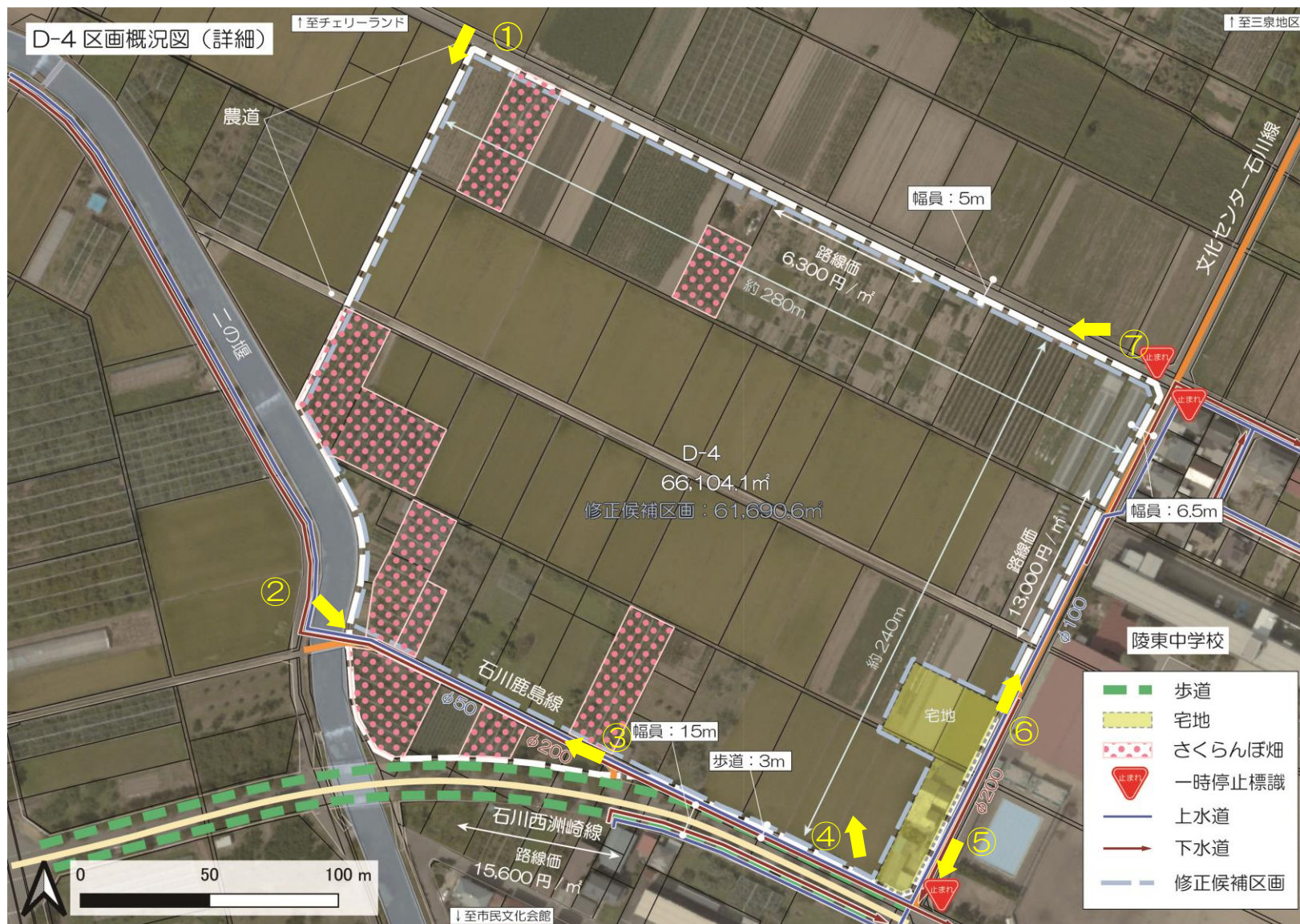
②
区画西側にはさくらんぼ畑が広がっている。



③
区画内南側に通っている市道石川鹿島線



④
区画南東側から、区画に広がる田園と一部宅地



⑤
市道文化センター石川線と市道石川西洲崎線の交差点



⑥
区画東側の陵東中学校との間の市道文化センター石川線



⑦
区画北東側には畑が広がっており、一部は区画分けされたふれあい市民農園になっている。

評価シート ②【E-1】



①
区画北側は緩やかな勾配になっており、果物畑が広がっている。



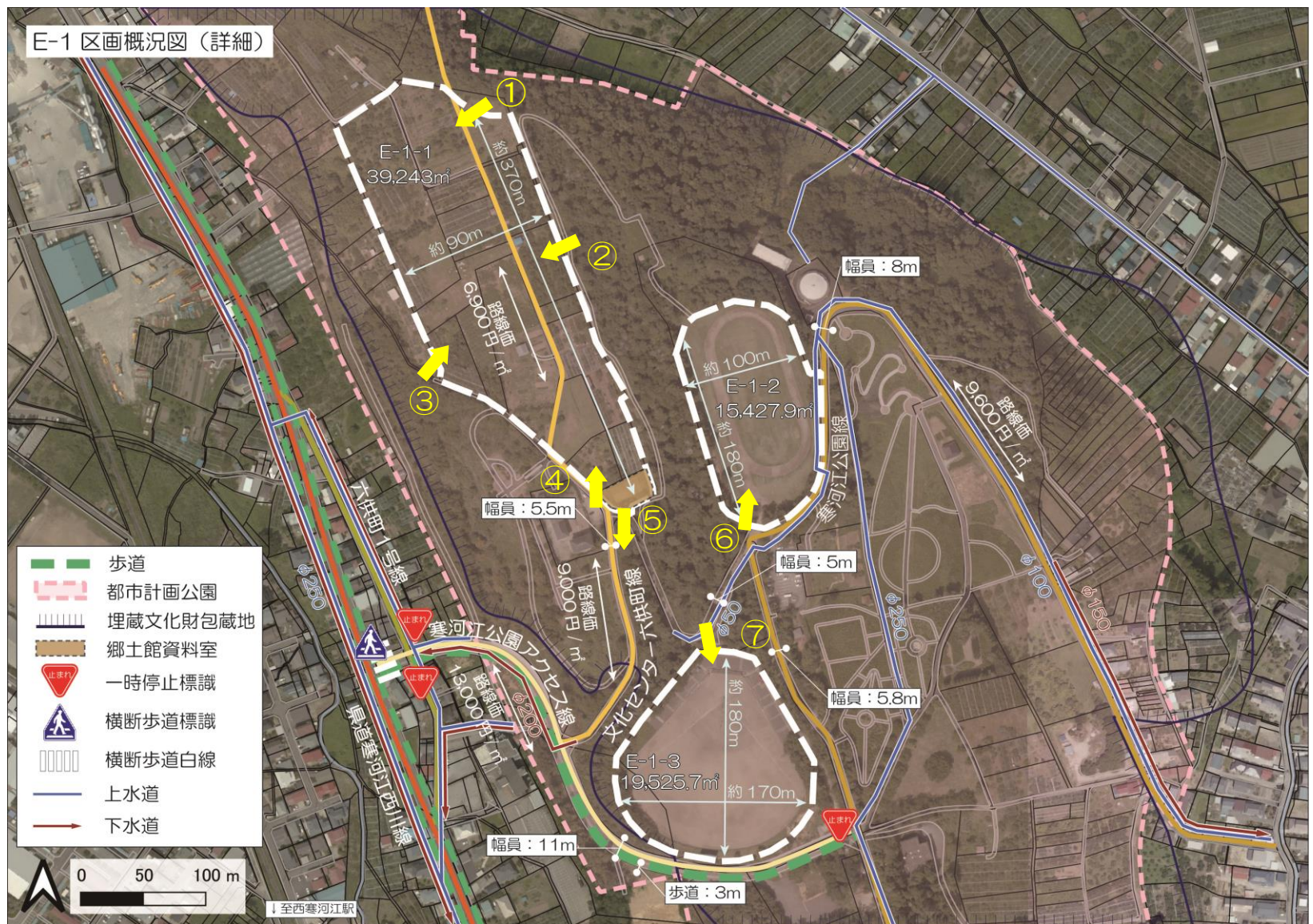
②
区画中央には果物栽培用のハウスがある。



③
区画南西側からの眺め。果物の樹木がある。



④
区画南側は耕作されていない農地が広がっている。



⑤
区画に接道している道路、市道文化センター六供町線。



⑥
寒河江市陸上競技場



⑦
寒河江市野球場

A photograph of a road intersection. A paved road curves from the foreground towards the right, meeting a straight road. On the left side of the intersection, there are residential buildings, including a house with a brown roof and a white garage. A yellow circle with the number '3' is overlaid in the bottom left corner. In the background, there are green fields, trees, and a blue sky with white clouds. A tall utility pole stands on the right side of the road.



G-2 ㊦区画概況図（詳細）

至西寒河江駅→

路線価 6,200 円 / m²
歩道：3m
幅員：10m
柴橋3号線 φ250
幅員：3m
φ75 φ200
路線価 6,500 円 / m²
φ300
⑦
寒河江高等学校
グラウンド
都市計画道路 3・4・2号落衣島線
（柴橋）
約230m
約400m
G-2 ㊦
72,831.4m²
幅員：2.5m
①
②
③
④
⑤
柴橋平塩線
路線価 7,500 円 / m²
幅員：3m
幅員：2.5m
幅員：4m
農道
⑥

0 50 100 m

■ 歩道
▨ 携帯電話基地局
— 上水道
— 下水道

47

評価シート ②【G-2】①



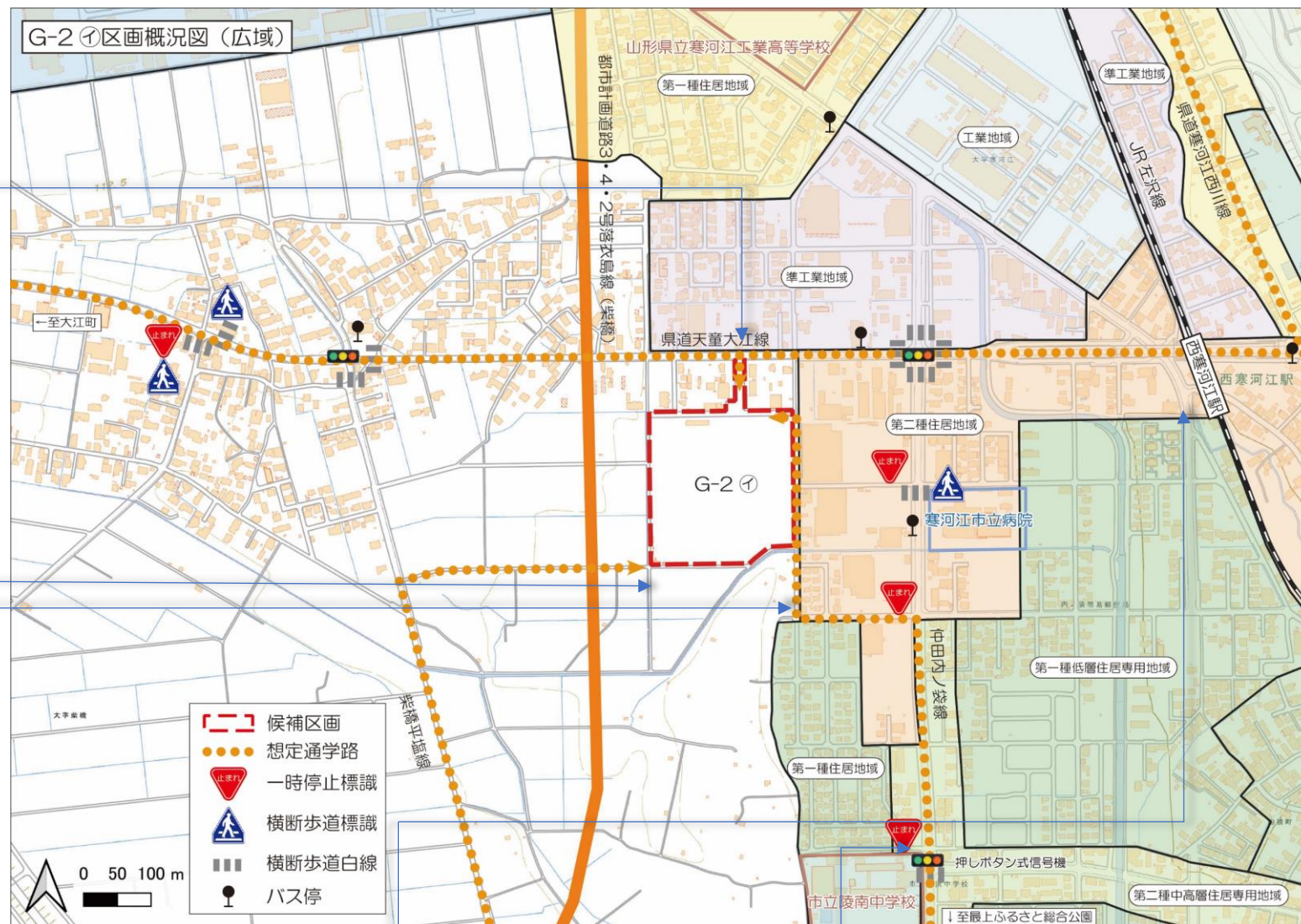
県道天童大江線は西寒河江から区画手前まで両側歩道が整備されているが、自転車が安全に通行できるほどの環境は整っていないため、安全な通学環境の整備が望まれる。



区画より南西方面から通学する場合、市道柴橋平塩線につながる農道を経由すると想定される。



区画南側からの通学路と想定される市道鷹ノ巣1号線は宅地が広がっている。



西寒河江駅前の歩道から候補区画まで続く歩道へ横断する横断歩道がない。安全な歩行環境を確保するため、横断歩道や信号機の設置が望まれる。



市道仲田内ノ袋線は自転車も安全に通行できる自転車歩行者道が整備されている。

評価シート③【D-4】

優先候補区画 D-4

評価項目	評価内容
a 開発適性 ※1	- 都市計画区域内の白地地域で、現行地目が農地（田畑）のため、学校整備には開発行為の許可申請が必要になる。また、農振農用地の解除が必要になる。 - 開発区域内には、さくらんぼ畑が面積で 11%あり、寒河江市の代表的基幹産業であることから地元農業関係者との調整が必要になる。 - 埋蔵文化財包蔵地、都市公園には指定されておらず、これらに関する調査や指定解除等の手続きは不要。
b 効率的土地利用	- 区画全体は東西約 280m、南北約 240m で、ほぼ正方形に近い形状で効率的な土地利用は可能になる。 - 区画内に支障となる構造物はないが、南東一角が民間住宅となっており、これを避けた土地利用をせざるを得ない。 - 区画内の南西側に市道石川鹿島線が通っているため、用途の変更手続き、又は道路を避けた土地利用をする必要がある。市道石川鹿島線に敷設される上下水道の移設が困難であり、区画を分断することから道路以南の三角地は区画から除外も考えられる。 - 区画南側に、市道の幹線的な位置づけにある幅員 15m の市道石川西洲崎線が通る。東側の市道文化センター石川線は幅員約 6.5m と広くなく、南側の市道石川西洲崎線を正面とした施設配置を行うことになる。
c 開発事業性 ※2	- 開発許可、農振農用地解除等の法規対応に時間を要する。 - 民間の土地収用に要する時間、費用を見込む必要がある。 - 土地の筆数は 66 筆、土地所有者不明地はなく、所有者は地元の方が大半で、抵当権設定の土地が 6 筆、根抵当権設定の土地が 1 筆。 - 接道道路に十分な径の上水道、公共下水道が通り、接続可能で新たなインフラ整備は必要ない。
d 安全性	- 通学路としては、南北方向は県道寒河江村山線、東西方向は市道石川西洲崎線をメインに想定する。市道石川西洲崎線は両側歩道が設置されており、一定の安全性は確保できているが、歩道は広くないため、自転車通学のための矢羽根等路面標示整備が望まれる。 - 市道文化センター石川線との交差部等での横断歩道、信号機等の安全設備の設置が望まれる。 - 区画一帯は、寒河江川沿岸の氾濫原の延長上にあり、浸水想定区域には指定されていないが万一の際の対策の検討は必要である。
e 快適性	- 区画は、近隣に寒河江市民体育館、市民文化会館、西根公園等の公共施設が集積するエリアで、既存の陵東中学校に隣接することから文教地区を形成する環境にある。 - 西辺には地域の文化・産業の礎となる二の堰が通り、二の堰親水公園等の良好な環境を有しており学習環境としても優れている。

※1 開発適正：法規対応等で制約になる事項の有無

※2 開発事業性：法規対応や民間土地の収用、公共工事等に費やす時間、費用の多寡

評価シート③【E-1】

優先候補区画 E-1

評価項目	評価内容
a 開発適性※1	- 都市計画区域内で、用途地域は第二種低層住居専用地域に指定されている。開発行為の許可申請が必要になるが、農振農用地未指定のため解除は必要ない。埋蔵文化財包蔵地の調査及び都市公園内のため公園区域の開発の協議・調整が必要になる。 - 教育施設の建設は可能だが容積率 60%、建蔽率 50%の規制及び用途地域の高さ制限の中での建築計画が必要になる。 - 農地と市陸上競技場・野球場の 3 つの敷地を連携させての学校施設整備となる。校舎建設が想定される農地区画では接道要件として市道文化センター六供町線の拡幅等の対応が必要になる。
b 地効率的利用	- 開発整備区域は 3 つの区画からなり、校舎用地に想定される農地区画は東西約 90m、南北約 370m と長型で校舎配置に制約がある。 - 陸上競技場と野球場等の屋外体育施設は既存施設を利用することになるが、テニスコート等のその他の体育施設を含めた上記校舎敷地内に収める工夫が必要になる。
c 開発事業性※2	- 農振農用地解除等の法規対応は必要ないが、開発行為の許可申請、埋蔵文化財包蔵地の調査、都市公園内の開発として協議・調整に時間、費用が必要になる。 - 区画の一部の民間土地収用に要する時間、費用を見込む必要がある。 - 校舎敷地に対する接道要件の協議により、拡幅等の整備や陸上競技場、野球場とのアクセス路整備も必要になる場合がある。 - 土地の筆数は 29 筆、土地所有に関しては、所有者不明地はなく、寒河江市、寒河江川土地改良区、山形県の他は地元の方が大半である。抵当権、根抵当権設定の土地はなく、地上権設定地が 6 筆ある。 - 既存の陸上競技場及び野球場を利用するため、新たな屋外運動場の整備が必要ない。 - 接道道路に上水道は通るが、径が小さく供給の可否判断が必要である。また、公共下水道が通らず、浄化槽対応が必要になる。
d 安全性	- 通学路は、県道寒河江西川線があり、南北方面からの通学には適している。ただし、寒河江西川線の歩道は狭く、安全性が確保できていないため、矢羽根等の路面標示の整備が望まれる。 - 東側からのアクセスは市道寒河江公園線があるが、勾配もあり、また、市街地内の市道山岸町 1 号線は道路幅が狭く、通学路としては課題がある。 - 北側の区画は、南側に市道文化センター六供町線が接するのみであり、接道部分も狭いため、接道要件に応じた改善や、現在は冬期間（降雪時）の自主規制（通行止め）区間となっており、年間を通した安全な通行を確保するための改善整備が必要とされる。
e 快適性	- 区画は寒河江市都市公園に指定される寒河江公園の中にあり、隣接にはさくらの丘、つつじ園等緑地環境も豊かで、高台であることから眺望も優れている。 - 高台であるがゆえに、アクセス路の勾配がきつく、通学や集会、避難所として利用する際には、高齢者や移動が不自由な方々にとって利用しにくいという課題があり、円滑な移動を支援する体制の検討が必要である。 - 隣接して寒河江市郷土館、山形県立寒河江高等学校があり、文教地区を形成するにふさわしい環境を有している。 - 県道寒河江西川線からも約 400m で、JR 左沢線西寒河江駅からも 1.2km で交通の利便性が高い。

※1 開発適正：法規対応等で制約になる事項の有無

※2 開発事業性：法規対応や民間土地の収用、公共工事等に費やす時間、費用の多寡

評価項目	評価内容
a 開発適性 ※ ₁	㊦：都市計画区域内の白地地域で、現行地目が農地（田畑）のため、学校整備には開発行為の許可申請が必要になる。また、農振農用地の解除が必要になる。 ㊦：都市計画区域内の白地地域で、現行土地利用が学校グラウンドであり、グラウンド整備時に開発許可申請を既に実施していると推測され、この区域に学校施設整備をする場合には開発行為の許可申請は不要と想定される。ただし、開発行為や建築基準法の接道要件に関し、改めて関係機関との協議・調整を行い確認が必要である。 - 埋蔵文化財包蔵地、都市公園に指定はされておらず、これらに関する調査や指定解除等の手続きは不要。 - 用途地域に隣接しており、近年、住宅開発や商業施設の集積も顕著で、今後市街化の可能性が見込まれるエリアである。
b 効率的土地利用	- 区画全体は東西約 610m、南北約 230m で、ほぼ長方形に近い形状で効率的な土地利用が可能になる。 - 区画北東角に高圧線が通り、直下及び送電線離隔を考慮した建物配置が必要になる。また、区画中央に携帯基地局があり効率的な敷地利用をするために移転措置が必要になる。 ㊦敷地の北辺の東西に道路形状の敷地があり、これはグラウンド整備時に当該区画内にあった農道の代替として整備された可能性があり、これを継承することを仮定すると全体敷地から学校整備用地としてこの部分を除外する必要がある。 ㊦敷地中央東西農道、㊦敷地北辺道路に敷設された下水道を県道天童大江線等に移設する場合、関係機関と確認・協議・調整が必要であり、移設が不可能であれば、道路として存置する必要がある。 ㊦敷地中央東寄りの南北に都市計画道路 3・4・2 号落衣島線の計画があり、区画を分断する恐れがある。
c 開発事業性 ※ ₂	㊦：開発許可、農振農用地解除等の法規対応に時間を要する。 ㊦：用途地域外であるが、既に学校グラウンドとして整備されている区画は、開発許可、農振農用地解除等の法規対応は必要ないと推測される（事前協議予定）。 ㊦：土地の筆数は 42 筆、所有者不明地はなく、所有者は地元の方が大半である。抵当権設定の土地が 2 筆、根抵当権設定の土地が 1 筆。 ㊦：学校グラウンドはすべて山形県所有となっており、県との交渉が円滑に進めば、用地取得の障害は少ない。 ㊦民間の土地収用に要する時間、費用を見込む必要がある。 ㊦敷地内の携帯電話基地局の移転費用も見込む必要がある。 - 接道道路に十分な径の上水道、公共下水道が通り、接続可能で新たなインフラ整備は必要ない。

d 安全性	・通学路は、区画北側に県道天童大江線が接しており、幅員 16m 両側歩道（各 3m）と余裕のある道路で、ここには路線バスが通り、JR 左沢線西寒河江駅からも約 600m で通学路としては適している。 ・㊦敷地の西及び南側からのアクセス道路は、農道等の通学路の設定と道路環境の整備が必要になる。
e 快適性	・区画の北方約 600m には山形県立寒河江工業高等学校、東方約 800m には山形県立寒河江高等学校があり、文教地区を形成する環境にある。天童大江線を介して JR 左沢線西寒河江駅も約 600m と至近で、平坦な道でアクセスがしやすい。 ・東側には商業施設等の集積もあり、生活利便性も高い。

※1 開発適正：法規対応等で制約になる事項の有無

※2 開発事業性：法規対応や民間土地の収用、公共工事等に費やす時間、費用の多寡

評価シート④【D-4】

優 位 点	・区画の形状は、ほぼ正方形に近く効率的な土地利用は可能になる。 ・区画の近隣に寒河江市民体育館、市民文化会館、西根公園等の公共施設が集積するエリアで、既存の陵東中学校に隣接することから文教地区を形成する環境にある。 ・西辺には地域の文化・産業の礎となる二の堰が通り、二の堰親水公園等の良好な環境を有しており学習環境としても優れている。 ・接道道路に十分な径の上水道、公共下水道が通り、接続可能で新たなインフラ整備は必要ない。
課 題 点	・都市計画区域内の白地地域で、現行地目が農地（田畑）のため、学校整備には開発行為の許可申請が必要になる。また、農振農用地の解除が必要になる。 ・開発区域内には、さくらんぼ畑が面積で 11%あり、寒河江市の代表的な基幹産業であることから地元農業関係者との調整が必要になる。 ・これらの開発許可、農振農用地解除等の法規対応に時間を要する。 ・民間の土地収用に要する時間、費用を見込む必要がある。 ・南東一角が民間住宅となっており、これを避けた土地利用をせざるを得ない。 ・区画内南西側に市道石川鹿島線が通っているため、路線廃止や道路の付け替え等の手続き、又は道路を避けた土地利用をする必要がある。 ・通学路としては、市道石川西洲崎線は両側歩道が設置されており、一定の安全性は確保できているが、歩道は広くないため、自転車通学のための矢羽根等の路面標示整備が望まれる。 ・市道文化センター石川線との交差部等での横断歩道、信号機等の安全設備の設置が望まれる。 ・市道石川鹿島線に敷設される上下水道を移設する場合、関係機関と確認・協議・調整が必要であり、移設ができない場合は、区画を分断することから、道路以南の三角地は区画から除外も考えられる。

評価シート④【E-1】

優 位 点	・農振農用地の範囲外であり、農振農用地解除の法規対応は必要ない。 ・区画は寒河江市都市公園に指定される寒河江公園の中にあり、隣接にはさくらの丘、つつじ園等緑地環境も豊かで、高台であることから眺望も優れている。 ・隣接して寒河江市郷土館、山形県立寒河江高等学校があり、文教地区を形成するにふさわしい環境を有している。 ・県道寒河江西川線から約 400m で、JR 左沢線西寒河江駅からも 1.2km のため交通の利便性が高い。 ・既存の陸上競技場及び野球場を利用するため、新たな屋外運動場の整備が必要ない。
課 題 点	・開発行為の許可申請が必要であり、都市公園内のため公園区域の開発の協議・調整が必要になる。 ・エリア一帯は埋蔵文化財包蔵地のため、開発には調査等が必要になる場合がある。 ・都市計画区域内で、用途地域は第二種低層住居専用地域に指定されており、教育施設の建設は可能だが容積率 60%、建蔽率 50%の規制及び用途地域の高さ制限の中での建築計画が必要になる。 ・農地と寒河江市陸上競技場、野球場の 3 つの敷地を連携させた学校施設整備となる。 ・校舎建設が想定される農地区画では接道要件として市道文化センター六供町線の拡幅等が必要になる。 ・開発整備区域は 3 つの区画からなり、校舎用地に想定される農地部は東西約 90m、南北約 370m と長型であり校舎配置に制約がある。 ・校舎敷地と陸上競技場や野球場とのアクセス路整備も検討課題である。 ・通学路の県道寒河江西川線の歩道は狭く、安全性が確保できていないため、矢羽根等の路面標示の整備が望まれる。 ・東側からのアクセスは市道寒河江公園線があるが、勾配もあり、市街地部の道路幅が狭く、通学路としては課題がある。 ・校舎敷地へのアクセス路である市道文化センター六供町線は、現在冬期間（降雪時）の自主規制（通行止め）区間となっており、年間を通した安全な通行を確保するための改善整備が必要とされる。 ・高台であるがゆえに、アクセス路の勾配がきつく、通学や集会、避難所として利用する際には、高齢者や移動が不自由な方々にとって利用しにくいという課題がある。 ・接道道路に上水道は通るが、径が小さく供給の可否判断が必要である。また、公共下水道が通らず、浄化槽対応が必要になる。

評価シート④【G-2】

優位点	・埋蔵文化財包蔵地、都市公園にも指定されておらず、これらに関する調査や指定解除等の手続きは不要。 ・区画全体は東西約 610m、南北約 230m で、ほぼ長方形に近い形状で効率的な土地利用が可能になる。 ・通学路は、区画北側に県道天童大江線が接しており、幅員 16m 両側歩道（各 3m）と余裕のある道路で、ここには路線バスが通り、JR 左沢線西寒河江駅からも 600m で通学路として適している。 ・区画の北方約 600m には山形県立寒河江工業高等学校、東方約 800m に山形県立寒河江高等学校があり、文教地区を形成する環境にある。 ・県道天童大江線を介して JR 左沢線西寒河江駅も約 600m と至近で、平坦な道でアクセスがしやすい。 ・区画内には都市計画道路 3・4・2 号落衣島線が縦断する計画があり、交通環境の向上が見込まれる。 ・東側には商業施設等の集積もあり、生活利便性も高い。用途地域に隣接しており、近年、住宅開発や商業施設の集積も顕著で、今後市街化の可能性が見込まれるエリアである。 ・接道道路に十分な径の上水道、公共下水道が通り、接続可能で新たなインフラ整備は必要ない。
課題点	・区画北東角に高圧線が通り、直下及び送電線離隔を考慮した建物配置が必要になる。 ・区画中央付近に携帯電話基地局があり、効率的な敷地利用をするために移転措置が必要になる。 ・㊦の場合、敷地の南側からの直接のアクセス道路がなく、農道等の通学路の設定と道路環境の整備が必要になる。 ・㊦敷地中央東西農道、㊦敷地北辺道路に敷設された下水道を県道天童大江線に移設する場合、関係機関と確認・協議・調整が必要であり、移設が不可能であれば、道路として存置する必要がある。 ・㊦は都市計画区域内の白地地域で、現行地目が農地（田畑）のため、学校整備には開発行為の許可申請が必要になる。また農振農用地の解除が必要になる。 ・㊦敷地中央東寄りのところ南北に都市計画道路 3・4・2 号落衣島線の計画があり、区画を分断する恐れがある。

(5) 最有力候補地の選定

以上の検討から、優位点が多く、課題点の最も少なく新中学校整備にふさわしい区画として、G-2 候補区画を最有力候補地に選定します。

なお、寒河江高等学校グラウンドを含む広い範囲を最有力候補地に選定しておりますが、市としては、最有力候補地内において、寒河江高等学校グラウンドを含む東側の範囲に新中学校を整備することで、教育環境の充実を早期に実現したいと考えております。また、寒河江高等学校グラウンドを含む敷地とすることで、県道天童大江線からの接道を確保でき、JR 左沢線西寒河江駅にも近く公共交通機関を利用しやすい環境であるとともに、寒河江高等学校、寒河江工業高等学校にも近く、中高連携が図りやすい環境であるためです。

事業実施にあたっては、開発する面積を最小限とするため、寒河江高等学校グラウンドの譲渡について、山形県へ要望しております。関係機関との調整状況を踏まえ、詳細な範囲については、新中学校施設整備基本計画においてお示しする予定です。

■最有力候補地の位置図



※出典：国土地理院地図を加工して作成