

寒河江市立新中学校施設整備に向けて、 建設用地の最有力候補地を1か所選定しました

寒河江市立新中学校の施設整備に向けて、建設用地の2次選定を行った結果、陵南中学校の西側に広がる候補エリア G より寒河江高等学校グラウンドを含む G-2 を最有力候補地として選定しました。寒河江高等学校グラウンドについては、山形県に対して譲渡を要望中です。

《最有力候補地位置図》



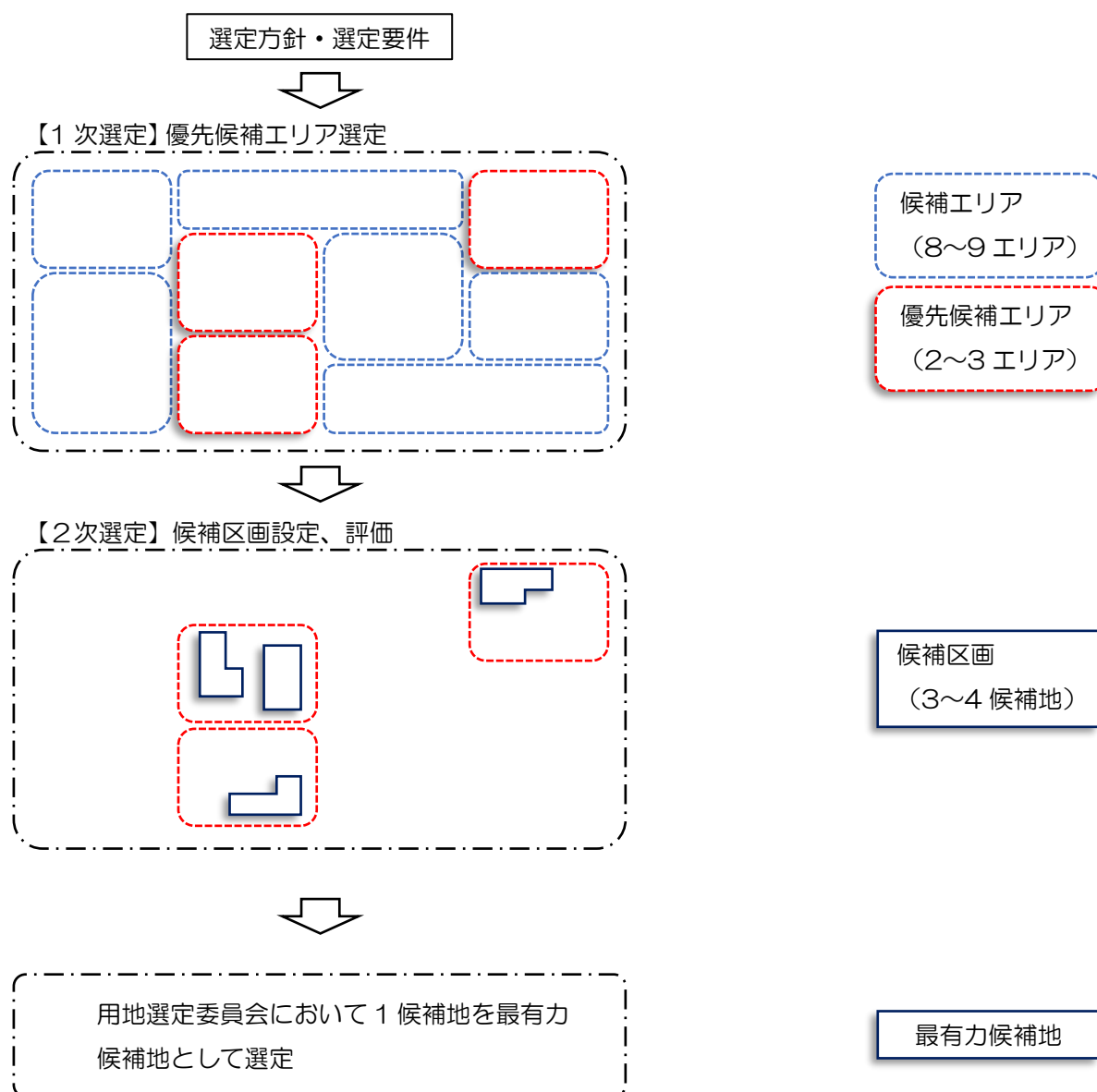
※出典：国土地理院地図を加工して作成

1. 用地選定フロー

用地選定は下記フローの通り進めています。

1 次選定では、寒河江市全域より候補エリアを抽出し、本市の教育目標である「ふるさとを愛し、寒河江から夢のある未来を切り拓く人づくり」を実現できるように、選定方針・選定要件を設定し、優先候補エリアを選定します。

2 次選定では、優先候補エリアを対象に、学校用地としてふさわしい具体の区画を抽出した後、特定された区画そのものが持つ固有の属性を詳細に調査・分析し、事業化を見据えた評価を行い、最有力候補地を選定します。



2. 選定方針と選定要件

学校用地の選定方針及び選定要件を以下のように設定します。

選定方針1 教育・社会環境に適していること

◆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らないこと
- ・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

選定方針2 生徒の通学環境に適していること

◆要件

- ・通学距離が短く、徒歩・自転車通勤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

選定方針3 生徒や地域の安心・安全が確保されること

◆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

選定方針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

◆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

上記の選定要件の中から、新中学校の用地として適した候補地を選定します。

3. 用地の1次選定（優先候補エリアの選定）

1次選定では、選定方針と選定要件に基づき評価項目を、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、評価しています。

表：用地選定の評価項目

評価分野		評価項目	評価の考え方
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。
	1-2	環境阻害要因の有無（騒音、振動）	教育環境にマイナスの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。
	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。
	1-4	高等学校施設からの距離	学校との距離等、連携の可能性を踏まえて評価する。
	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。
2 通学環境	2-1	0～14歳人口重心からの距離	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。
	2-2	鉄道駅からの距離	より近いほうを適性と評価する。
	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。
	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。
	2-5	最寄幹線道路交通量	少ないほど適性と評価する。
3 安全環境	3-1	浸水想定区域外	浸水想定区域外を適性と評価する。
	3-2	土砂災害警戒区域外	土砂災害警戒区域外を適性と評価する。
	3-3	活断層の有無	活断層上になければ適性と評価する。
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。
	4-2	土地の形状	土地の改変が比較的容易な土地利用及び形状を評価する。
	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。
	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。
4 分野		17 項目	

4. 用地の 1 次選定結果及び評価（優先候補エリアの選定結果）

1 次選定の結果を評価比較表としてまとめています。1 次選定において選定された優先候補エリア D、E、G は、共通して教育・社会環境と安全環境の分野で高く評価されています。

表：評価比較表

評価分野	候補エリア								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
教育・社会環境	6	6	1	10	11	6	12	3	6
通学環境	3	5	6	7	9	8	9	4	10
安全環境	8	10	12	12	12	8	12	12	12
事業環境	4	4	4	5	1	4	6	2	2
合計	21	25	23	34	33	26	39	21	30
順位	8	6	7	2	3	5	1	8	4

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、施設整備への支障が懸念されます。

候補エリアF

0～14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。

5. 用地の2次選定（最有力候補地の選定）

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

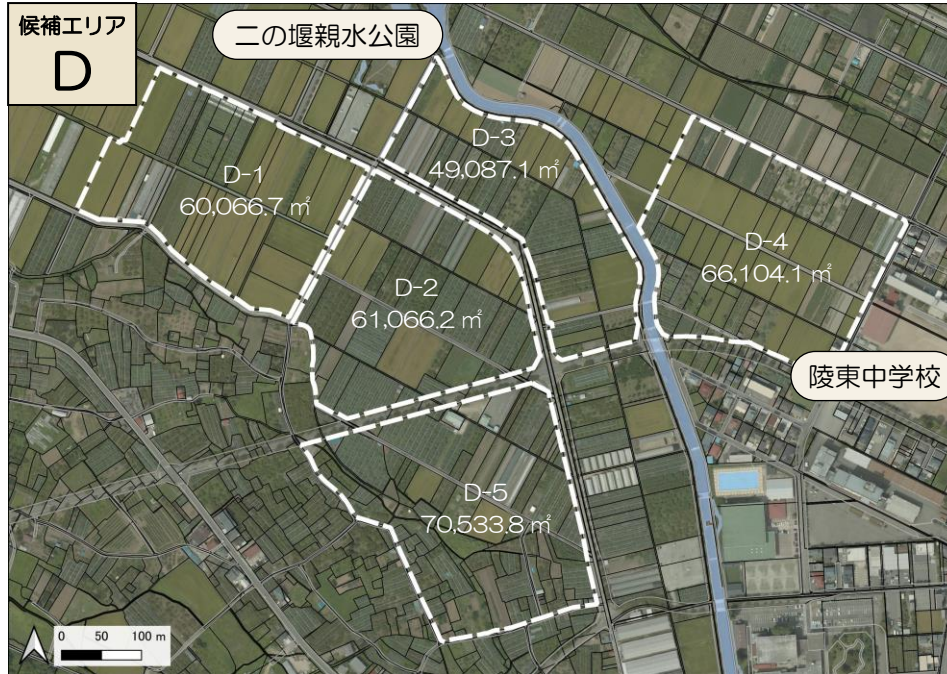
■優先候補エリア内の候補区画と概況

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



候補エリア
E



候補エリア
G



（２）優先候補区画の決定

（１）の検討内容を踏まえ、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。

優先候補区画設定の理由として、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なっており、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、既存市街地とも連坦していることから、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) 最有力候補地の選定

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、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、寒河江高等学校グラウンドを含む G-2 を最有力候補地に選定しました。

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

