

6 候補地の比較検討

6-1 候補地の評価

各候補地の比較にあたっては、立地の優位性、学校施設用地としての適性、開発整備の実現性、事業費の4つの視点により評価を行う。なお、配点は、1~4の各配点で300点とし、計1,200点として設定した。また、1の立地の優位性は①市街地との位置的關係、②交通アクセス、③インフラ整備状況を評価項目として設定した。

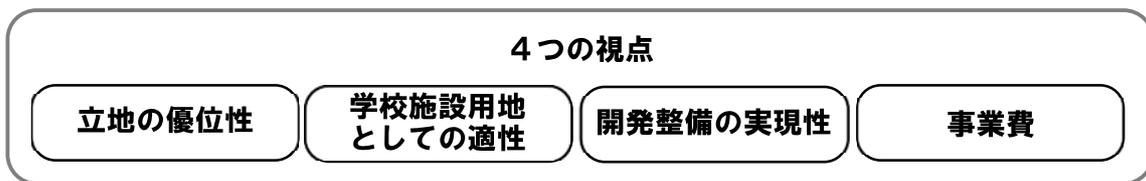


図- 6.1 候補地の評価の視点

表- 6.1 配点表 (1/2)

視点	評価項目	評価の内容	配点
1 立地の優位性	①市街地との位置的關係	公共施設へのアクセス	50
		市街地へのアクセス	50
	100		
	②交通アクセス	通学距離	25
		所要時間	25
		最寄りの公共交通機関	25
		学校周辺通学路の安全性	25
	100		
	③インフラ整備状況	各種インフラ整備状況	50
		道路整備状況	50
100			
300			
2 学校施設用地としての適性	①施設用地	施設用地(学校施設)	25
		施設用地(交通施設)	25
		校舎の配置	25
		接道状況	25
	100		
	②災害リスク	各種ハザード等指定状況と対策の可否	50
		避難場所・避難所指定	50
100			

表- 6.2 配点表 (2/2)

視点	評価項目	評価の内容	配点
	③既存公共施設との整合性等	公共施設の方針	50
		既存公共施設との整合性	50
			100
			300
3 開発整備の実現性	①法令上の手続き	農振法/農地法	25
		都市計画法	25
		建築基準法	25
		その他の法令上の手続き	25
			100
	②用地取得	合意形成	100
			100
	③工事施工	工事施工	100
			100
			300
4 事業費	①事業費	費用	300
			300
計			1,200

評価項目・視点の評価基準 評価係数	◎	配点×100%
	○	配点×75%
	△	配点×50%
	×	配点×0%

※4 事業費は価格比により配点

6-2 評価基準

候補地の評価基準は以下のとおりである。

表- 6.3 各項目の評価基準 (1/2)

視点	評価項目	小項目	具体的な項目	◎	○	△	×		
				適地(良好)	適地(問題なし)	条件付き適地	不適地		
1 立地の優位性	①市街地との位置関係	公共施設へのアクセス	主要公共施設からの距離(直線距離) 主要公共施設:町役場、町体育館、小学校、保育園	概ね主要公共施設が1km圏内に立地(敷地の拡張性あり)	概ね主要公共施設が1km圏内に立地(敷地の拡張性なし)	主要公共施設が1km圏外	主要公共施設が5km圏外		
		市街地へのアクセス	市街地までの距離(直線距離)	市街化区域内	市街化区域が1km圏内	市街化区域が2km圏内	市街化区域が2km圏外		
	②交通アクセス	通学距離	候補地からの距離(10km以内目安)	町域を6km圏内に含む(離島含む)	町域を10km圏内に含む(離島含む)	町内の市街化区域を10km圏内に含む(離島除く)	町内の市街化区域の半分以上が10km圏外(離島除く)		
		所要時間	町内からの想定通学時間(概ね1時間目安)	町内全域から徒歩または自転車で概ね1時間以内	町内全域からスクールバス等を使用して概ね1時間以内	スクールバス等を使用しても、1時間以上要する区域がある	スクールバス等を使用しても、1時間半以上要する区域がある		
		最寄りの公共交通機関	コミュニティバス停留所からの距離(ルート距離)	最寄りのバス停から5分以内	最寄りのバス停から10分以内	最寄りのバス停から15分以内	最寄りのバス停から15分以上		
		学校周辺通学路の安全性	下記の項目を満たしているか ア歩道空間の安全性:主要アクセス路に歩道・路側帯あり、水路なし、または暗渠・柵等の対策済 イ道路の移動円滑化:勾配なし、またはゆるやかな勾配(5%以下)※敷地に至る200m	ア、イどちらも条件を満たす	ア、イのうち1つ条件を満たす	ア、イの条件を満たさない	-		
	③インフラ整備状況	各種インフラ整備状況	サービス提供エリア内か インフラ施設:中部電力、公共上水道・下水道、NTT 通信網、携帯電話エリア(docomo)、CATV	敷地内まで引込整備済	敷地の一部まで整備済	敷地周辺まで整備済	敷地周辺がサービスエリア外(提供予定なし)		
		道路整備状況	・道路整備の必要の有無 ・スクールバス(大型車)、給食運搬車等の通行が可能か	現状のまま通行可能	拡幅、付け替え等の整備が必要	大型車のすれ違いが困難	-		
	2 学校施設用地としての適性	①施設用地	施設用地(学校施設)	検討対象面積が必要面積を満たしているか 【必要面積】	必要最低面積を確保しており、グラウンドにおいて運動施設を複数配置可能 (将来的な拡張に対応可能な敷地を有している)	必要最低面積を確保しており、グラウンドにおいて運動施設を複数配置可能	必要面積を確保しているが、グラウンドにおいて運動施設の複数配置が困難(競技規格を満たさない)	必要面積を満たさない	
									中学校のみ
校舎(床面積)				1,416㎡~ 3,998㎡					2,091㎡~ 7,291㎡
屋内運動場				~1,138㎡					~2,032㎡
グラウンド				3,600㎡					6,000㎡
施設用地(交通施設)	スクールバス(大型車)の駐車場や、利用者の駐車場が確保可能か	-	スペースの確保が可能	スペースの確保に支障がある	スペースの確保が困難				
校舎の配置	校舎の配置	南向きで日照に問題なし	南向き以外で日照に問題なし	日照に配慮が必要	日照に支障があるもの				
接道状況	接道状況	複数方向で幅員6m以上の道路に面する	一方向で幅員6m以上の道路に面する	幅員6m未満の道路に面し、拡幅等の整備が必要	接道なし(拡幅等の整備が不可能)				

表- 6.4 各項目の評価基準 (2/2)

視点	評価項目	小項目	具体的な項目	◎	○	△	×
				適地(良好)	適地(問題なし)	条件付き適地	不適地
	②災害リスク	各種ハザード等指定状況と対策の可否	土砂災害・土砂災害特別区域	該当なし	該当あり	該当あり	該当あり
			山地災害危険地区				
			がけ地(勾配 30 度以上)				
			ため池浸水想定				
			上記災害への被害予防対策の可否	対策不要	事業内で対策が可能	事業内では対策が難しいが、事業外で対策可能	対策が困難
		避難場所・避難所指定	避難場所・避難所指定状況と学校施設との整合性	代替可能、従前の避難所収容能力を上回る	代替可能、従前の避難所収容能力と同等	従前の避難所収容能力より劣る	代替が困難
③既存公共施設との整合性等	公共施設の方針	地域利用者と児童・生徒の動線を分離可能なスペースを有しているか	地域利用者との動線の分離が可能	-	地域利用者との動線が交錯する	-	
		候補地の現況(公共利用状況)との整合性	影響なし	影響はあるが、敷地内で対応可能	影響があり、代替地が必要	代替不可	
3 開発整備の実現性	①法令上の手続き	農地法/農振法	農地転用に係る手続き 農振除外に係る手続き	法規制に該当しない 手続きが発生しない、等	届出が必要 協議が必要 等	許可が必要 対策措置が必要 等	許可・認可の条件を満たさない 対策措置が困難 等
		都市計画法	市街化調整区域内の開発許可/建築許可手続き				
		建築基準法	がけ付近の建築物への措置				
		愛知県立自然公園条例	自然公園普通地域内の建築行為手続き				
		南知多町まちなみ景観条例	景観計画区域内の建築行為手続き				
	②用地取得	合意形成	用地交渉の要否	用地交渉が不要(すべて町有地)	用地交渉が不要(民有地あり、合意形成済)	用地交渉が必要(民有地あり、合意形成が必要)	-
③工事施工	事前検討を踏まえた条件	建築物整備に伴うがけ等の対策工の要否	がけ等の該当箇所なし	建築物整備に伴うがけ等の対策不要	建築物整備に伴うがけ等の対策に費用を要する		
4 事業費	①費用	用地取得、基盤整備等での財政負担	用地費、整備費、維持管理費	価格順(最安価格)	価格順(中間価格)	価格順(最高価格)	-

視点	評価項目	考え方	小項目	候補地1【旧豊浜中学校】	候補地2【総合体育館周辺】	候補地3【旧新運動公園】			
1 立地の優位性	①市街地との位置関係(100点)	市街地との近接性、他の学校教育機関との連携しやすさ等	公共施設へのアクセス	○ アクセス性良好、敷地の拡張性が低い	75.0	◎ アクセス性良好、敷地の拡張性が高い	87.5	△ 主要公共施設が1km圏外	50.0
			市街地へのアクセス	○ 市街地に近接		○ 市街地に近接		△ 市街化区域が2km圏内	
			通学距離	○ 町域10km圏		○ 町域10km圏		○ 町域10km圏	
			所要時間	○ バス利用等で概ね1時間		○ バス利用等で概ね1時間		○ バス利用等で概ね1時間	
	②交通アクセス(100点)	通学のしやすさ、安全性等	最寄りの公共交通機関	○ 徒歩10分以内	68.75	◎ 徒歩5分以内	81.25	△ 徒歩15分以内	68.75
			学校周辺通学路の安全性	△ ア、イの条件を満たさない		○ イの条件を満たす		○ アの条件を満たす	
			各種インフラ整備状況	◎ 敷地内まで引込整備済		○ 敷地の一部まで整備済		△ 敷地周辺まで整備済	
			道路整備状況	△ 大型バスのすれ違いが困難		○ 道路付け替えの検討必要		○ 道路幅員の検討必要	
	③インフラ整備状況(100点)	現況の公共サービス等の状況、整備のしやすさ等		75.0	75.0	62.5			
	1立地の優位性の評価(配点:300点)				218.75	243.75	181.25		
2 学校施設用地としての適性	①施設用地(100点)	機能配置の合理性、接道条件等	施設用地(学校施設)	△ 運動施設の複数配置が困難	56.25	○ 運動施設の複数配置が可能	81.25	◎ 運動施設の複数配置が可能(将来拡張可能)	87.5
			施設用地(交通施設)	△ スペースの確保に支障がある		○ スペースの確保が可能		○ スペースの確保が可能	
			校舎の配置	△ 日照に配慮が必要		○ 南向き以外で日照に問題なし		◎ 南向き配置が可能	
			接道状況	○ 一方向が6m以上の道路に接道		◎ 複数方向が6m以上の道路に接道		○ 一方向が6m以上の道路に接道	

視点	評価項目	考え方	小項目	候補地1【旧豊浜中学校】	候補地2【総合体育館周辺】	候補地3【旧新運動公園】				
	②災害リスク(100点)	災害リスクの少なさ、防災拠点としての適合性等	各種ハザード等指定状況と対策の可否	△	62.5	87.5	△	50.0		
			山腹崩壊・ため池浸水リスクが該当し、事業外で対策必要	○			○		ため池浸水リスクが該当し、事業外で対策必要	
	③既存公共施設との整合性等(100点)	上位関連計画における公共施設の考え方等	避難場所・避難所指定	○	75.0	87.5	△	75.0		
			従前と同等	◎			◎		従前より劣る	
			公共施設の方針	△			◎			
			地域利用者との動線が交錯する	◎			◎			
			既存公共施設との整合性	◎			△			
			影響なし	◎			△			
			影響はあるが、敷地内で対応可能	◎			◎			
2 学校施設用地としての適性の評価(配点:300点)				193.75	256.25	212.5				
3 開発整備の実現性	①法令上の手続き(100点)	法制度適用の上での関係機関の条件等	農地法・農振法	◎	75.0	62.5	△	75.0		
			該当なし	◎			△		北側アクセスとする場合は農用地除外、農地転用許可が必要	
			都市計画法	○			○		○	市街化調整区域(「公益上必要な建築物」に該当)
			市街化調整区域(「公益上必要な建築物」に該当)	△			△		◎	市街化調整区域(「公益上必要な建築物」に該当)
			建築物整備に伴うがけ等の対策に費用を要する	△			△		◎	建築物整備に伴うがけ等の対策に費用を要する
	その他の法令上の手続き	○	○	○	◎	◎	◎	◎		
	自然公園の届出必要	○	○	○	◎	◎	◎	◎		
	②用地取得(100点)	合意形成のしやすさ	合意形成	△	50.0	50.0	50.0	50.0		
	△	民地・合意形成必要	△	△	△	△	△	△		
	③工事施工(100点)	地質調査、基盤整備事前検討を踏まえた条件	対策工の必要	△	50.0	75.0	75.0	75.0		
△	法面对策に費用必要	◎	◎	◎	◎	◎	◎			
			造成部分に問題なし	◎			◎			
			自然公園の届出必要	◎			◎			
			切土部に問題なし	◎			◎			
3 開発整備の実現性の評価(配点:300点)				175.0	187.5	200.0				
4 事業費	①事業費(300点)	用地取得、基盤整備等での財政負担	費用	△	150.0	300.0	◎	225.0		
				最高価格 約55億円 (2025年想定) 約71億円 (2031年想定)			◎		○	中間価格 約53億円 (2025年想定) 約69億円 (2031年想定)
				最低価格 約49億円 (2025年想定) 約63億円~64億円 (2031年想定)※			◎			
4 事業費の評価(配点:300点)				150.0	300.0	225.0				
総合評価				737.5/1,200	987.5/1,200	818.75/1,200				

※Fエリアを含む地下貯留槽利用の場合の概算事業費。土量調整または造成(盛土)により価格が変動する。