

【東浦中学校移転候補地追加検討・配置パターン検討】

1 本検討の目的

2023 年度末に策定した、東浦町公共施設再配置計画（以下、再配置計画とする。）の検討の中で、文化センターを始めとする貸館施設や図書館、郷土資料館、さらに、保健センターや総合子育て支援センターを始めとする各種支援センターを複合・集約し、現在の東浦中学校の敷地に配置する案を示しています。さらに、現在の東浦中学校は、水害ハザードや学区における配置等の課題から現在の東浦文化広場への移転・複合化の方向性を検討しました。本検討では、再配置計画における配置検討の整理及び、大まかな建築計画のパターン検討を行い、2024 年度内に基本構想を策定するための検討状況を整理することを目的とします。

2 現東浦中学校敷地における検討

再配置計画では、東浦中学校の建替えに際しては移転だけでなく現位置も想定されますが、以下 4 点の現東浦中学校敷地における建て替えの懸念点を踏まえ、現位置建替えではなく移転としています。

No.	懸念点	懸念点の概要
1	災害ハザード	- 洪水や高潮等の水害ハザード内に位置している。 - 生徒が毎日通学し、また長時間滞在する学校施設の災害へのあり方としては望ましくない。 （文化センターなど災害時にはある程度の休業が許容される施設の設置は対策を実施のうえ、可能であるとする。）
2	立地（学区）・通学距離	「学区の北端に位置しており、立地上不便である」という課題や通学路といった安全面等の課題解消にはつながらない。
3	授業継続	現建物位置よりも災害リスクの高い運動場への仮設校舎の整備もしくは新校舎整備が求められ、浸水ハザード対策として運動場等の嵩上げを実施する必要がある。そのため、長期間、運動場の利用が出来なくなる期間が生じ、学校運営に大きな影響がある。
4	コスト・工期	- 新校舎を浸水ハザードの低い現校舎位置（0.2～1.5 m）にて整備するためには仮設校舎の建設が必要となり、仮設校舎の不要な移転と比べると追加コストが発生する。 - 仮設校舎を建設することなく、運動場へ新校舎を建設する場合、浸水ハザードの高い運動場（2.0～3.2 m）への整備となるため、全面的な嵩上げが必要となり、嵩上げに係るコストが莫大となる。

（東浦町公共施設再配置計画概要版別添資料 P18～P20 より抜粋）

3 東浦中学校・東浦文化広場の前提条件

東浦町公共施設再配置計画 P139、P144 より

	東浦中学校	東浦文化広場
現敷地面積	37,217 m ²	45,385 m ² (内、借地 5,598 m ²)
現校舎延床面積	9,604.25 m ²	—
現体育館延床面積	2,925 m ² (飛翔館含む)	2,872 m ²
延床面積合計	12,529.25 m ²	3,325 m ²
再配置計画における想定延床面積	10,168 m ²	

4 配置パターン検討

配置パターンについて、以下に整理しました。なお、パターン2【参考】については、候補地に関する意見から追加検討しましたが、結果として候補地から除外し、参考として掲載します(6 まとめを参照)。また、借地については、再配置計画にて、施設の再編にあたり、解消を目指すこととしています。

	パターン1		パターン2【参考】
	パターン1-1	パターン1-2	
位置図	既存施設活用 3,325 m² 校舎新築 6,843 m²	校舎新築 (体育館含む) 10,168 m² 解体 3,325 m²	校舎新築 10,168 m² 敷地面積: 約4ha 西平地 西之宮線 上坪新々田線
概要	※1 - 既存の東浦文化広場建物を活用し、東側に校舎を建設する。 - 体育館・グラウンド・特別教室について、学校活動を優先する。	※1 - 敷地内のどこかに建設する。(現東浦文化広場は解体する) - 体育館・グラウンド・特別教室について、学校活動を優先する。	※1 東浦中学校及び東浦文化広場を市街化調整区域(市街化区域に隣接)に移転・複合する。
メリット	・既存の建物を活用するため、イニシャルコスト削減が可能	・全て新しく建てるため、建築の自由度が高い。	・パターン1に比べ、学校の生活音による周辺住民への影響が少ない。(半径500m以内人口

	・校区の中心付近となるため、通学負担の軽減となる。 ・水害ハザードエリア外に移転するため、安全性の向上を図れる。 ・校舎建設時に体育館を継続して利用できる。	・校区の中心付近となるため、通学負担の軽減となる。 ・水害ハザードエリア外に移転するため、安全性の向上を図れる。	・がパターン１に比べて約 650 人少ない。） ・校区の中心付近となるため、通学負担の軽減となる。 ・水害ハザードエリア外に移転するため、安全性の向上を図れる。 ・全て新しく建てるため、建築の自由度が高い。 ・80 年コストがパターン１より安価となる。
懸念点	・校舎と体育館で建築年に差ができるため、体育館の建替えが必要となり、建設場所、運用方法等を検討する必要がある。 ・体育館の位置が決まっているため、パターン１-２より建築の自由度が低い。 ・現テニスコートに校舎を建設することとなるが、テニスコートをどうするかの検討が必要。 ・体育館更新時（2063 年頃）に仮設体育館が必要となる。また、建替えや仮設場所の検討が必要となる。	・イニシャルコストがパターン１-１より高くなる。 ・高圧電線や鉄塔がある部分の建築制限がある。 ・建設場所によっては、体育館・グラウンドの利用停止期間が必要となる可能性がある。	・調整区域での建設について愛知県の許可があるが、ハードルが高い。（地権者全員の同意が必要、理由等。） ・用地確保に多額の費用がかかる。 ・用地確保に時間を要する。 ・用地確保できるかわからない。 ・15 件程の家屋の移転が必要となる。 ・農地転用が必要 ・町道上坪新々田線に狭い区間があるため解消が必要となる可能性がある。 ・敷地内の高低差があるため（27.3～17.0 m）、大規模な造成が必要であり、活用可能面積が狭まるため、さらなる用地確保が必要となる可能性がある。 ・町道西平地西之宮線に拡幅計画があるため、敷地面積が少なくなる可能性がある。
施設整備までにかかる概算費用の合計	約 47 億 8 千万円（※3）	約 45 億 4 千万円	約 60 億 8 千万円
80 年間に施設整備、維持にかかる概算費用の合計	約 75 億円	約 75 億 9 千万円	約 73 億 1 千万円
見込んだ費用	建築費用、仮設費用、東浦文化広場更新費用、東浦文化広場解体費用、80 年間改修費用	建築費用、東浦文化広場解体費用、80 年間改修費用	建築費用、既設道路等撤去費用、用地取得費用、農業転用決済金、家屋移転費用、調整池整備費用、80 年間改修費用、跡地処分費用
その他必要と思われる費用			愛知用水撤去費用、浄化槽 or 下水道整備及び受益者負担金相当額、上水道撤去 等

※1 オレンジ着色：借地、オレンジ以外の着色：町有地

※2 体育館更新時の仮設は、東浦中学校第 1 屋内運動場規模とする。

※3 体育館更新時の費用を含む。

5 整備期間比較

	パターン1（現東浦文化広場へ移転）	パターン2（生路上ノ里周辺へ移転）【参考】
用地買収	—	10年以上（三丁公園 3.5ha は約 12 年、町道緒川南北線は 10 年以上かけて買収できていない。）
家屋移転・補償	—	1 年～（交渉困難な場合があり得る）
農振除外	—	約半年
農地転用	—	約 2 カ月
中部電力との協議	数ヶ月（第 2 グラウンドに高圧線 7.7 万ボルトが架空している）	—
愛知県との協議	数ヶ月（第 2 グラウンドに建築する場合、愛知県建築基準条例にかかる可能性がある）	1 年～（調整区域内の開発について許可を得る必要がある。調整区域に建築する相当な理由が必要。）市街化編入を伴う場合は事前相談等 3 年以上かかる。
まとめ	・現状で建物が建っている敷地であり、大半が町有地であるため、用地買収に時間をかける必要がない。 ・一部、建築制限がかかる場所があるため、各機関と協議が必要。 【設計段階で協議が済むと思われる。】	・調整区域への建築は愛知県の許可が必要となり、相当な理由等が必要となる。また、協議には地権者全員の同意書が必要となる。 ・用地買収や家屋移転交渉に膨大な時間を有することとなり、かつ、全ての用地買収・家屋移転が完了する保証が無い。 ・農地転用や農振除外など、協議が必要な部局が多い。 ・何年かけても整備に取り掛かれない可能性がある。 【用地買収・家屋移転の状況により、愛知県との協議にすら入れない可能性がある。不確定要素が多すぎる。】

6 まとめ

80 年間にかかる費用の合計において、パターン 2 の方が安価となるが、以下の 2 点から東浦中学校の調整区域への移転は現実的でないため、配置検討の比較対象として整理します。

①東浦町の最上位計画である第 6 次東浦町総合計画にてコンパクトなまちづくりを進めることとしており、これまでに整備された公共施設、既存の市街地にある住環境等の集積を図ることとしている。（第 6 次東浦町総合計画 15 頁より抜粋）

②調整区域の施設整備には、整備までに用地買収、家屋移転、愛知県協議、農地転用等、課題が膨大であり、10 年以上の期間を要する可能性が高い。また、10 年以上かけても課題を解決できない可能性がある。

パターン 1 の建築計画について、パターン 1-1 の方が 80 年間にかかる費用が安価であるものの、大きな差はありません。また、懸念点を比較すると、パターン 1-2 の方が少なく、自由な建築が可能となります。現時点で、総合的にどちらが優れているのか、また、他に最適な建築計画がなど、結論が出せる段階ではありませんので、引続き検討を進めます。

7 今後に検討すべき事項（配置を踏まえた上で）

- ・ 体育館・特別教室を共用するにはどうするか（閉校時間の開放 or メイン・サブアリーナ整備 or 全町拠点2へ体育館を整備）
- ・ テニスコート等が使えなくなった場合の代替施設整備を行うかどうか
- ・ 東浦中学校の教育のあり方及びそれに伴う校舎の建築計画
- ・ 通学路の安全性の検討（現在と比べてどうなるか）
- ・ 配置等の条件の上で、どのような魅力的な教育を実施できるか
- ・ 東浦文化広場の北側及び東側の急傾斜地の処理をどうするか
- ・ 今後の物価高騰などを踏まえた費用の算出
- ・ 文教施設としてのプールや体育施設としてのプールの必要性の検討

8 整備スケジュール

東浦中学校・東浦文化広場複合施設整備スケジュール（2024 年 8 月時点）は以下のとおりと想定しています。なお、本スケジュールは、2026 年度までに策定予定である基本計画の段階で見直しを行うものとします。

基本計画策定時に、「官民連携する場合」と「直営の場合」のどちらで進めるかを決定する予定です。

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
			R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
東浦中学校・ 体育館	共通		基本構想・基本計画									
	どちらか 選択	官民連携する 場合	導入可能性調査(PFI)									
			設計・整備									
			公共施設供用開始									
		直営の場合	設計									
			整備									
			公共施設供用開始									

※1) 2024 年 8 月時点の目標スケジュールです。

※2) 導入可能性調査とは、ある事業について、官民連携への適性があるかどうかを調査するものです。なお、導入可能性調査の結果、直営となる場合もあります。

【以下参考資料】

【位置検討】（令和5年度検討時資料）

比較項目		①石浜岐路(現在の場所)	②生路狭間(体育館へ移転)	③石浜平島・生路上ノ里周辺へ移転
敷地面積		37,217㎡	45,385㎡(内、借地5,598㎡)	—
グラウンド面積		14,532㎡	16,445㎡	—
体育館延床面積		2,836㎡	2,871.99㎡	—
校舎延床面積		9,407㎡	—	—
校区での位置		北端に位置	やや北寄りに位置	概ね中央に位置
徒歩圏(1,050m圏内人数)		298人	325人	327人
自転車圏		469人	442人	440人
自転車圏割合		61.1%	57.6%	57.4%
平均直線距離		1,679m	1,164m	1,146m
3km以上の人数		88人	0人	0人
用途地域		市街化区域(第1種住居地域)	市街化区域(第1種住居地域)	市街化調整区域
容積率		200%	200%	200%
建蔽率		60%	60%	60%
災害ハザード	液状化危険度	極めて低い	極めて高い※第2グラウンド周辺	—
	津波災害警戒区域	—	—	—
	高潮浸水区域	1m～5m	—	—
	洪水浸水区域	0.3m～3m	—	—
	土砂災害警戒区域	—	○(グラウンド北と西側に土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)・土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊))	—
立地適正化計画の位置づけ	居住誘導区域	○(防災重点エリア)	○	—
	都市機能誘導区域	○	—	—
農業振興地域の整備に関する法律(農振法)の位置づけ		—	—	○(農業振興地域+農用地区域)
高圧線架空		有	有	無
財政負担	コスト	大	少	大
	内容	建築費+盛土等災害対策費用	建築費-体育館建築費	建築費+家屋補償費+用地購入費+上水道整備費(+愛知用水があれば農地転用負担金)