

第5章 選定した候補地の評価

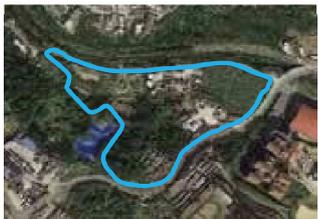
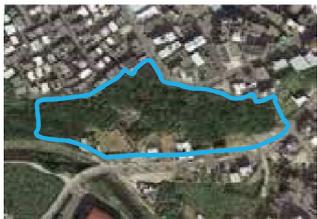
5-1 候補地の土地所有者へのアンケート調査

第4章において選定した各候補地（候補地①・候補地②・候補地③）の土地所有者に対して、分離新設校の建設についての意向を調査するためアンケート調査を行った。

◆アンケート調査方法

1. アンケート用紙と返信用封筒（切手付きの）を同封し、各候補地の土地所有者を対象にアンケートを送付する。
2. 土地所有者が回答したアンケート用紙を返信用封筒にいれ、返信してもらう。
3. 返信されたアンケート結果について集計を行う。

◆アンケート対象

候補地①	候補地②	候補地③
		
土地の筆数 : 60 筆 土地所有者数 : 62 名 土地面積 : 25,975.57m ²	土地の筆数 : 43 筆 土地所有者数 : 33 名 土地面積 : 23,246.04m ²	土地の筆数 : 147 筆 土地所有者数 : 107 名 土地面積 : 63,270.68m ²

※候補地の敷地を余分に考慮して調査を行ったため、敷地の面積は 2ha より大きくなる。

※候補地③は、現段階で分離新設校の建設位置を明確にすることが困難であり、ゴルフ場の敷地全体を対象とした調査を行った。

◆アンケート調査期間

- アンケート送付日 : 平成 29 年 12 月 1 日（金）
アンケート期限日 : 平成 29 年 12 月 15 日（金）

◆アンケート調査結果（回答数）

アンケートは、全体の52%の回答を得た。また、各候補地についても40%以上の回答を得た。

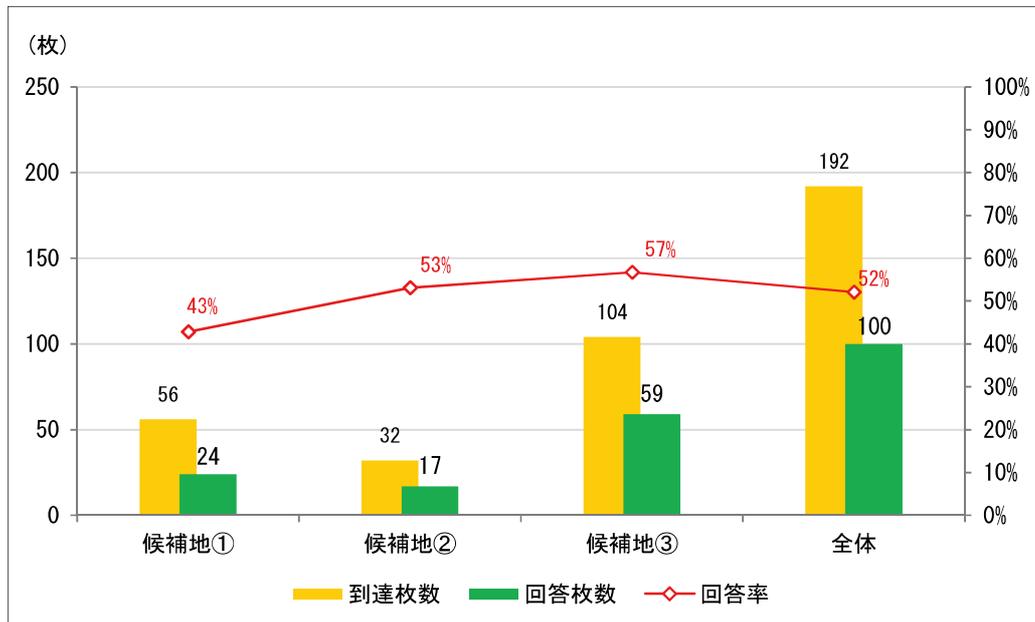
表 5.1 アンケート調査結果の表

	候補地①	候補地②	候補地③	全体
発送枚数	62	33	107	202
返送(返還)枚数	6	1	3	10
到達枚数	56	32	104	192
回答枚数	24	17	59	100
回答率	43%	53%	57%	52%

※返信(返還)数は、土地所有者の現住所が不明確のため、アンケートが実施できなかった数である。そのため、到達枚数は、発送枚数－返送(返還)枚数である。

※回答率の算出においては、到達枚数に対する回答率とする。

図 5.1 アンケート調査結果のグラフ



5-1-1 候補地①についてのアンケート集計結果

候補地①の土地所有者に行ったアンケート集計結果を以下に示す。

注) 集計結果は、アンケートに回答された結果のみで集計される。

候補地①の概要

筆数	土地所有者(名)	面積(m ²)
60	62	25,975.57

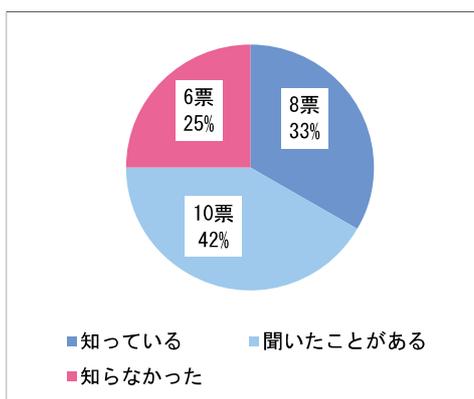
※候補地の敷地を余分に考慮して調査を行ったため、敷地の面積は2haより大きくなる。

候補地①のアンケート調査の概要

発送数	到達枚数	回答数	回答率
62	56	24	43%

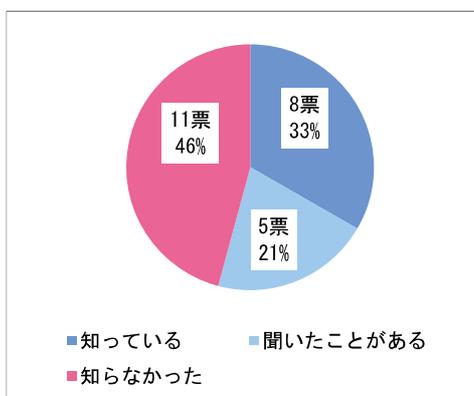
※回答率の算出においては、到達枚数に対しての回答率とする

【問1】当山小学校が過大である事について



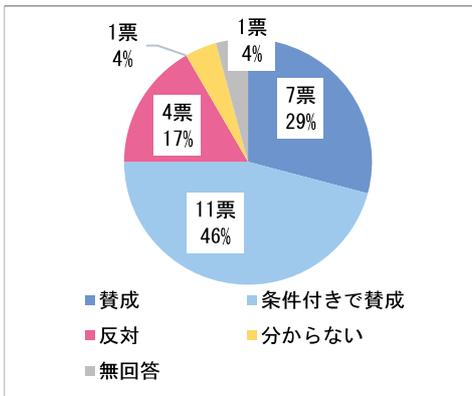
- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が75%であり、当山小学校が過大であることの認知度は高い。

【問2】当山小学校の分離校新設の方針について



- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が54%であり、46%の方が分離新設校の方針を「知らなかった」と回答しているため、約半数近くの回答者が分離新設校の方針について認知していない状況である。

【問3】当山小学校の分離校新設の仮の候補地として選定された場合について



- ・「賛成」、「条件付きで賛成」が 75%であり、賛成意見が多い傾向にある。
- ・賛成の条件として、補償内容を重視する傾向があり、墓地の代替地確保や費用の補償が必要になると想定される。
- ・墓地を含む土地のため反対という理由が挙げられている

【問4】問3にて(2)条件付きで賛成に○印を付けた方に質問です。その条件と理由をお聞かせ下さい(1つ以上)

条件付きで賛成の回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1) 補償内容による	9
(2) 時間的な制約による	0
(3) その他	2

条件付きで賛成の理由

【補償内容による】

- ・地価の評価による
- ・市街化調整区域で家を建てるができないから
- ・浦添市内に墓地を建てる土地を確保することが、年々厳しくなっている。長年の願いが叶って求めた場所であり、また、年を重ねるにつれ遠方地への墓参りは無理がある。しかし、子どもたちの将来を思うと考え直してもいいか考える
- ・立ち退きにかかる費用補償、新しいお墓の土地購入費用(同等の土地広さを確保)や移転の際の必要費用の補償があること

【その他】

- ・先祖から受け継いだ大切な土地なので、条件等を聞いてみないと判断できない。また、他の土地所有者の意見も聞いてみたい

【問5】問3にて(3)反対に○印を付けた方に質問です。その理由をお聞かせ下さい
反対の回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1)家族との調整	1
(2)その土地への愛着	1
(3)その土地の将来性	0
(4)その他	2

反対の理由

【家族との調整】

- ・墓地を含む土地のため

【家族との調整】

- ・墓地を含む敷地のため移転はできない、売りにたくない (2票)

【その他】 その他、ご意見等がありましたら、ご記入を下さい。

【位置について】

- ・候補地①は浦西中学校と隣接しているため良いと思う
- ・人口集中、並びに今後の発展の可能性を考慮した場合、候補地③に学校を建設することが望ましい
- ・候補地③が良い

【補償について】

- ・土地の一部が対象になっているため、他の土地も買い取って欲しい
- ・送電鉄塔、送電線付近で工事を実施する場合は、電気工作物への影響の有無、および保守管理用通路用地を確保する必要がある。また、電気工作物の移設を求めると場合は費用の負担をお願いすることになる。

【計画について】

- ・公平な教育が必要なので早めの対応が必要である
- ・市の計画には賛成なので、早めの対応を望む

【安全面について】

- ・(現当山小学校の) 通学路は狭くて歩きにくい

【その他】

- ・所有する土地が学校用地として活用できることは良いことである
- ・選定条件の基準が曖昧である
- ・意向調査がこのアンケートのことなのか

5-1-2 候補地②についてのアンケート集計結果

候補地②の土地所有者に行ったアンケート集計結果を以下に示す。

注) 集計結果は、アンケートに回答された結果のみで集計される。

候補地②の概要

筆数	土地所有者(名)	面積(m2)
43	33	23,246.04

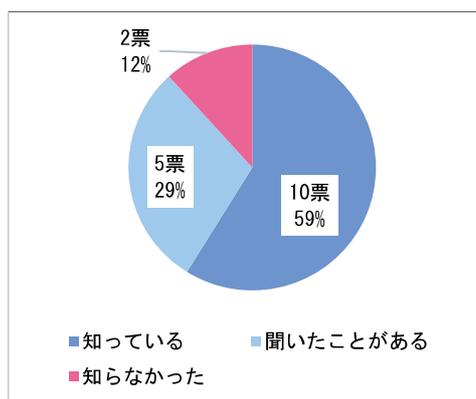
※候補地の敷地を余分に考慮して調査を行ったため、敷地の面積は2haより大きくなる。

候補地②のアンケート調査の概要

発送数	到達枚数	回答数	回答率
33	32	17	53%

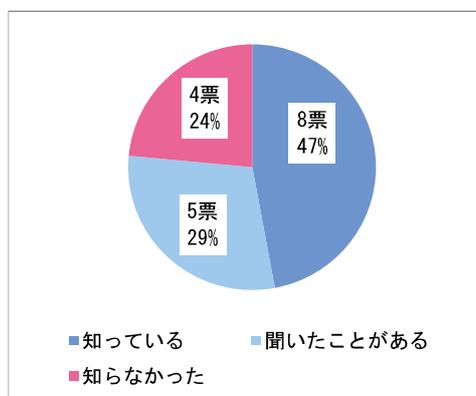
※回答率の算出においては、到達枚数に対しての回答率とする。

【問1】当山小学校が過大である事について



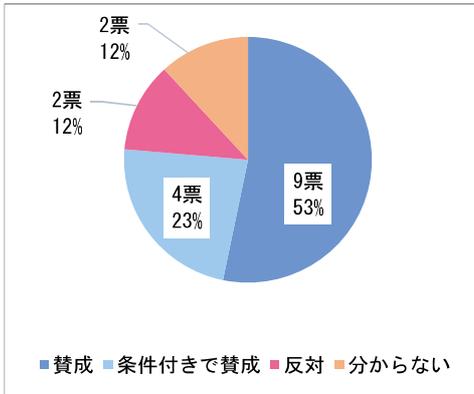
- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が88%であり、当山小学校が過大であることの認知度は高い。

【問2】当山小学校の分離校新設の方針について



- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が76%であり、当山小学校の分離校新設の方針についての認知度は高い。しかし、24%の回答者は分離新設校の方針について認知していない状況である。

【問3】当山小学校の分離校新設の仮の候補地として選定された場合について（1つ）



- ・「賛成」、「条件付きで賛成」が 76%であり、賛成意見が多い傾向にある。
- ・賛成の条件として、補償内容についての意見が多い。
- ・反対理由として、土地への愛着や候補地③が位置として適切という理由が挙げられている。

【問4】問3にて（2）条件付きで賛成に○印を付けた方に質問です。その条件と理由をお聞かせ下さい（1つ以上）

条件付きで賛成の回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1) 補償内容による	4
(2) 時間的な制約による	0
(3) その他	0

条件付きで賛成の理由

【補償内容による】

- ・ 代替え地を望む
- ・ 土地が小さいため
- ・ 土地が買収なのか賃貸なのか、金額や税金問題等が全く把握できないが、当山小学校の過大規模の解消を考えた場合、解決に協力したい気持ちはある

【問5】 問3にて(3) 反対に○印を付けた方に質問です。その理由をお聞かせ下さい
 反対の回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1) 家族との調整	0
(2) その土地への愛着	1
(3) その土地の将来性	0
(4) その他	0
(5) 無回答	1

反対の理由

【その他】

- ・ 当山地区には、すでに小学校があるため、できるだけ西原区や浦西区に分離新設校を望むため(候補地③が望ましい)

【その他】 その他、ご意見等がありましたら、ご記入を下さい。

【位置について】

- ・ 候補地①は小学校と中学校が隣接しているので良い条件だと思う
- ・ 候補地①は小学生が通学するには遠すぎる
- ・ 候補地②は場所的には適当かと思うが斜面をどう利用するのか。
- ・ 候補地③は立地条件や場所的にはいいが、ゴルフ場の営業補償や移転補償等の負担にならないのか

【その他】

- ・ 人材の教育につながる分離新設校の開校に協力する

5-1-3 候補地③についてのアンケート集計結果

候補地③の土地所有者に行ったアンケート集計結果を以下に示す。

注) 集計結果は、アンケートに回答された結果のみで集計される。

候補地③の概要

筆数	土地所有者(名)	面積(m ²)	1筆の平均面積(m ²)
147	107	63,270.68	430

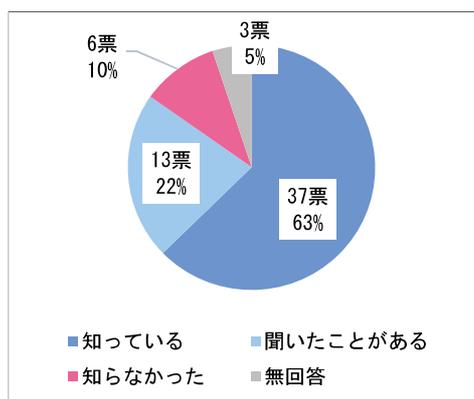
※現段階では、分離新設校の建設位置を明確にすることが困難であり、ゴルフ場の敷地全体を対象とした調査を行ったため、敷地の面積は2haより大きくなる。

候補地③のアンケート調査の概要

発送数	到達枚数	回答数	回答率
107	104	59	57%

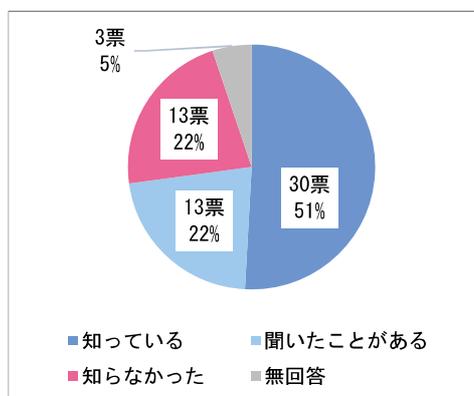
※回答率の算出においては、到達枚数に対しての回答率とする。

【問1】当山小学校が過大である事について



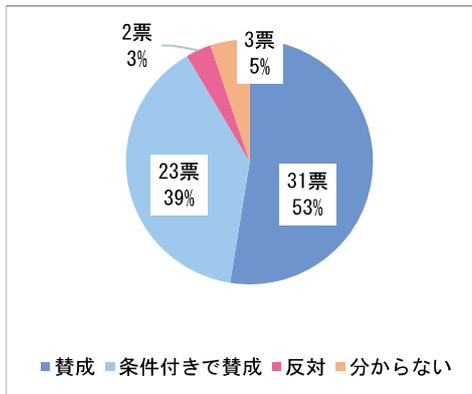
- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が85%であり、当山小学校が過大であることの認知度は高い。

【問2】当山小学校の分離校新設の方針について



- ・「知っている」、「聞いたことがある」という回答が73%であり、当山小学校の分離校新設の方針についての認知度は高い。
- ・22%の回答者が分離新設校の方針を「知らなかった」と回答している。

【問3】 当山小学校の分離校新設の仮の候補地として選定された場合について



- ・ 賛成、条件付きで賛成が92%であり、賛成意見が多い傾向にある。
- ・ 賛成の条件として、補償内容を重視する傾向にある。モノレールのでだこ駅周辺ということもあり、地価の評価に関する意見が挙げられている。
- ・ 小学校建設後の残地に対して、区画整理を求める意見が挙げられている。
- ・ 土地の収入により生計を営んでいるので反対という意見が挙げられている。

【問4】 問3にて(2) 条件付きで賛成に○印を付けた方に質問です。その条件と理由をお聞かせ下さい(1つ以上)

条件付きで賛成の回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1) 補償内容による	19
(2) 時間的な制約による	1
(3) その他	4

条件付きで賛成の理由

<p>【補償内容による】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 補償金額による ・ モノレールの開通により、駅にも近く好立地条件になると思うため(住宅地の場合)、補償金額もそれなりの金額であって欲しい ・ 近傍地価に準ずる補償であること ・ ゴルフ場の敷地は、全ての土地を買い取るのですか
<p>【時間的な制約による】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゴルフ場の一部だけを収容する場合、残りの土地の活用について同時に検討してほしい(区画整理や開発等)
<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家族との調整が必要 (3票) ・ 現段階では通学校区は未定であると聞いているが、西原地区の子どもたちが通学できることが条件である

【問5】問3にて(3)反対に○印を付けた方に質問です。その理由をお聞かせ下さい
(1つ以上)

条件付きで賛成された回答を以下に示す。

回答欄	回答数
(1)家族との調整	1
(2)その土地への愛着	0
(3)その土地の将来性	0
(4)その他	0

反対の理由

【家族との調整】

- ・その土地の収入で生計をたてているため

【その他】 その他、ご意見等がありましたら、ご記入を下さい。

【位置について】

- ・位置関係を考慮すると、候補地③が適地である（5票）
- ・候補地①は小学生が通学するには距離が遠すぎる
- ・候補地②は校区によっては賛成である
- ・候補地③は浦西地区・西原地区・陽迎橋地区の3自治会が分離エリアになると思われる、当該地域の児童にとっては登下校時の安全性及び利便性等の見地から候補地として最適だと思う
- ・現当山小学校は人口の多い西原地区・浦西地区から遠く、児童や保護者の負担が大きいと思うため、将来を担う子どもの健全育成のためにも候補地③を推薦する
- ・地区人口、浦西駅等周辺開発、現小学校との位置バランス、他条件を考慮しても候補地③が最適地です。地域住民、保護者の希望を付度し早急な候補地決定、着工、開校をお願いします。大歓迎です。
- ・子どもが当山小学校に通学していましたが、近くにあればと思っていました。ぜひ新設してほしいです。

【計画について】

- ・速やかな計画の進行を望む（2票）
- ・残地の土地活用の課題もあるので、市のまちづくりも検討し、関係者と協議を早めてほしい
- ・残地について区画整理を望む
- ・余った土地の用地（土地）はどうするのか。

【安全面について】

- ・通学児童の安全を第一に選定してほしい
- ・候補地③は西原地区の中心にあり、交通量の多い道路を跨ぐのを避けることができ安全であるため賛成である（2票）

【その他】

- ・土地の坪数が小さいため賛成である
- ・2ha程度は何坪ですか
→2.0ha=6050坪(1坪=3.30579m²で計算)

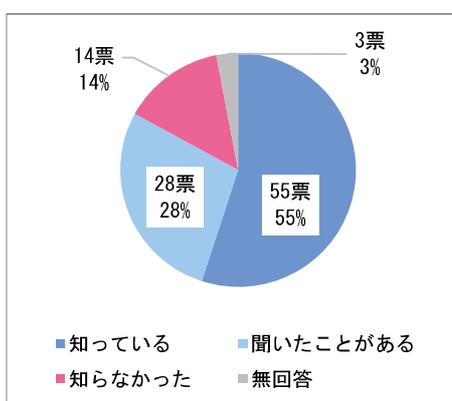
5-2 アンケート調査のまとめ

(1) アンケート調査全体の集計結果

前述では、各候補地についてのアンケート調査結果を集計した。ここでは、アンケート調査全体について、どのような結果が得られたのかをまとめる。

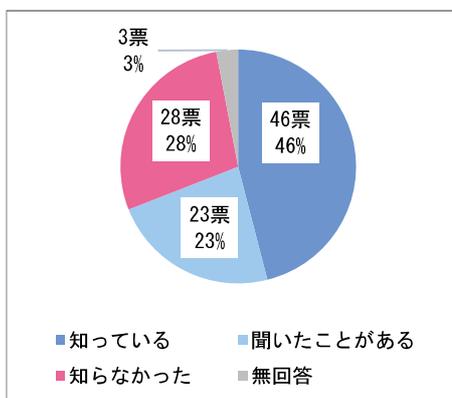
【問1】と【問2】の集計は、当山小学校の分離新設校についての認知に関する質問のためアンケート全体の回答を集計している。(各候補地の意見の比較無し)

【問1】当山小学校が過大である事について



- ・知っている、聞いたことがあるという回答が83%であり、当山小学校が過大であることの認知度は高い。

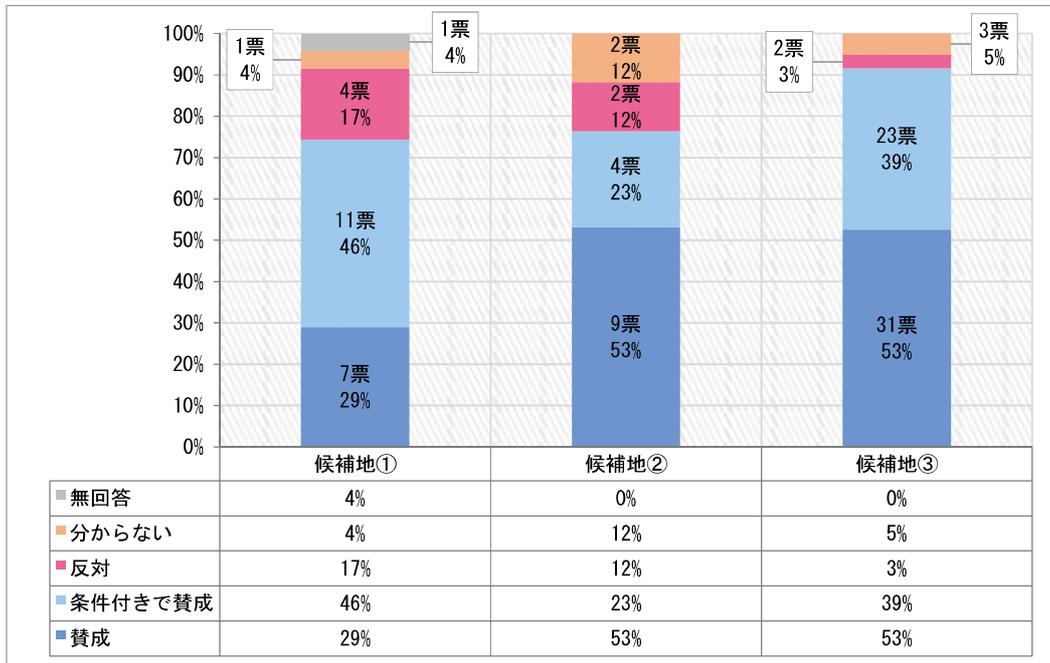
【問2】当山小学校の分離校新設の方針について



- ・知っている、聞いたことがあるという回答が69%であるが、28%の回答者が分離新設校の方針を「知らなかった」と回答しているため、やや認知度が低い。

当山小学校が過大規模であることについては、認知度が高い。しかし、分離新設校の方針については、やや認知度が低くなっているため、今後、情報共有や情報提供が必要になると考えられる。

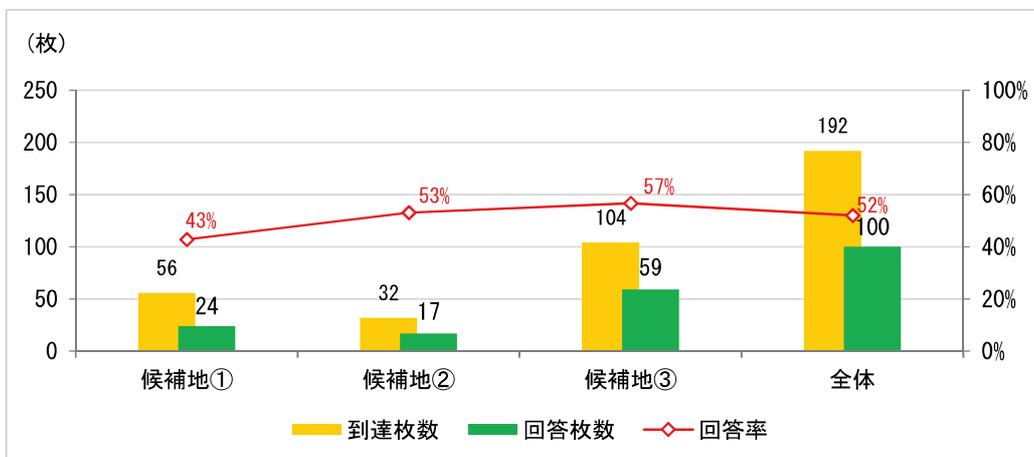
【問3】当山小学校の分離校新設の仮の候補地として選定された場合について



- ・各候補地について、賛成意見が反対意見を上回っている傾向にある。候補地②、③は賛成の比率は同率だが、回答率においては候補地③が上回っている。(下図グラフ参照)
- ・他の候補地と比べて候補地①の反対意見の割合が高くなっているのは、候補地内に墓地が含まれていることが影響している。

アンケート調査では、賛成意見が多い傾向にあることから、事業を円滑に進められると想定できるが、アンケート未回答者も多くいるため、必ずしも賛成意見が多数とは断定できない。

各候補地のアンケート回答率



【問4】問3にて条件付きで賛成に○印を付けた方に質問です。その条件と理由をお聞かせ下さい。

<候補地①>

- ・候補地①は、「条件付きで賛成」の割合が高い。賛成の条件として、墓地の代替地確保や費用の保証という意見や、地価の評価によるという意見が挙げられた。

<候補地②>

- ・補償内容について、一般的な金額であればよいという意見もあるが、代替地の保証や土地の売買等についての説明を求める意見が挙げられた。

<候補地③>

- ・候補地③は、モノレールのでだこ駅周辺に位置することもあり、立地条件が良いと考えられるため、それ相応の地価の評価を期待する意見が挙げられた。
- ・分離新設校を建設した場合、ゴルフ場の残地に対する区画整理や開発などを検討してほしいという意見が挙げられた。
- ・西原地区の子どもたちが通学できることが条件という意見があげられた。

賛成の条件として、補償内容についての意見が最も挙げられた。そのため、土地所有者の事業についての理解を得ていく必要があり、速やかに、土地の補償や事業についての説明を行える準備を整えていく必要がある。

また、候補地③については、区画整理等を求める意見が挙げられているため、分離新設校以外の敷地の利用方法についても説明を求められることになる想定される。

【問5】問3にて反対に○印を付けた方に質問です。その理由をお聞かせ下さい。

<候補地①>

- ・墓地を含む土地のため「反対」という意見が挙げられた。

<候補地②>

- ・反対意見として、当山地区には、すでに小学校があるため分離新設校の位置として候補地③が望ましいという意見や土地への愛着があるという意見が挙げられた。

<候補地③>

- ・候補地③の反対意見として、土地の収入により生計を経てているため「反対」という意見が挙げられた。

候補地①については、墓地を含まないよう敷地形状の再検討が必要である。
この場合、分離新設校の必要敷地面積の2haを下回る可能性が想定されるが、建物配置を考慮することで対応できると考えられる。

候補地については、事業についての理解を得るためにも、事業についての説明や、補償内容の綿密な話し合いが必要になる。

【その他】 その他、ご意見等がありましたら、ご記入を下さい。（意見の要約）

【位置について】

- ・候補地①は浦西中学校と隣接しているため良い条件だと思う
- ・候補地①は小学生が通学するには遠すぎる
- ・候補地②は場所的には適当かと思うが斜面をどう利用するのか
- ・候補地②は校区によっては賛成である
- ・位置関係や人口集中などを考慮すると候補地③が適地である

【補償について】

- ・土地の一部が対象になっているため、他の土地も買い取って欲しい（候補地①）
- ・送電鉄塔、送電線付近で工事を実施する場合は、電気工作物への影響の有無、および保守管理用通路用地を確保する必要がある。また、電気工作物の移設を求めるとは費用の負担をお願いすることになる。（候補地①）
- ・候補地③は、分離新設校を建設した場合の残地に対して、区画整理や土地活用を望む

【計画について】

- ・分離新設校の計画について速やかな対応を望む
- ・候補地③は、残地について区画整理を望む

【安全面について】

- ・（現当山小学校の）通学路は狭くて歩きにくい
- ・通学児童の安全を第一に選定してほしい
- ・候補地③は西原地区の中心にあり、交通量の多い道路を跨ぐのを避けることができ安全であるため賛成である

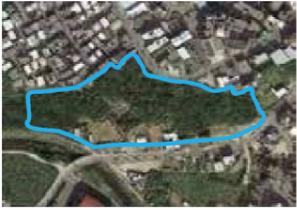
【その他】

- ・所有する土地が学校用地として活用できることは良いことである
- ・人材の教育につながる分離新設校の開校に協力する
- ・土地の坪数が小さいため賛成である（候補地③）

(2) アンケート調査結果と比較表

各候補地についてのアンケート調査結果についてとりまとめを行った。

<比較表>

	候補地①			候補地②			候補地③		
候補地の概要		土地の筆数 : 60 筆 土地所有者数 : 62 名 土地面積 : 25,975.57m2 特徴: 墓地が多く、送電鉄塔が付近にある		土地の筆数 : 43 筆 土地所有者数 : 33 名 土地面積 : 23,246.04 m2 特徴: 斜面地が多く、横長の敷地形状		土地の筆数 : 147 筆 土地所有者数 : 107 名 土地面積 : 63,270.68m2 特徴: 全てが事業用地となっている			
アンケート調査結果	回答率 43% 回答枚数 24/到達枚数 56	賛成率 29% (7 票)	条件付き賛成率 46% (11 票)	回答率 53% 回答枚数 17/到達枚数 32	賛成率 53% (9 票)	条件付き賛成率 23% (4 票)	回答率 57% 回答枚数 59/到達枚数 104	賛成率 53% (31 票)	条件付き賛成率 39% (23 票)
意見	<ul style="list-style-type: none"> ・「条件付きで賛成」の割合が高く、墓地の代替地確保や費用の補償が必要。 ・土地の一部が対象になっているため、他の土地も買い取って欲しい。 ・送電鉄塔、送電線付近で工事を実施する場合は、電気工作物への影響の有無、および保守管理用通路用地を確保する必要がある。また、電気工作物の移設を求める場合は費用の負担を浦添市にお願いすることになる。 			<ul style="list-style-type: none"> ・補償内容について、一般的な補償金額であればよい。 ・代替地の補償や土地の売買等についての説明を求める。 			<ul style="list-style-type: none"> ・候補地がモノレールのでだこ駅周辺に近接し、立地条件が良いことや相応の地価の評価を期待する。 ・賛成の条件として、補償内容についての意見が多く挙げられた。 ・土地の収入により生計を営んでいるため「反対」である。 ・土地の坪数が小さいため賛成である。 		
位置	<ul style="list-style-type: none"> ・浦西中学校と隣接しているため良い条件だと思う。 ・小学生が通学するには遠すぎる。 			<ul style="list-style-type: none"> ・場所的には適当かと思うが斜面をどう利用するのか。 			<ul style="list-style-type: none"> ・位置関係や人口集中などを考慮すると候補地③が適地である。 ・当該地区は西原地区の中心にあり、交通量の多い道路を跨ぐのを避けることができ安全であるため賛成である。 		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・(墓地の代替地を探すにしても)浦添市内に墓地を建てる土地を確保することが、年々厳しくなっている。 			<ul style="list-style-type: none"> ・当山区には、すでに小学校があるため、できるだけ西原区や浦西区に分離新設校を望む。(候補地③が望ましい) 			<ul style="list-style-type: none"> ・分離新設校を建設した場合、ゴルフ場の残地に対する区画整理や開発などを検討してほしいという意見がある。 		
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・候補地の一部に墓地が含まれているため反対意見がある。そのため、墓地を含まないよう敷地形状の再検討を考慮する必要がある。墓地→約 2,500m2(36 筆/62 筆) ・墓地を外した場合は、分離新設校の必要面積が 2ha を下回るため、建物配置や階数等の検討が必要である。 			<ul style="list-style-type: none"> ・補償内容についての意見が多いため、事業についての理解を得るためにも、土地の補償や事業についての説明を行える準備を整えていく必要がある。 			<ul style="list-style-type: none"> ・補償内容についての意見が多いため、事業についての理解を得るためにも、土地の補償や事業についての説明を行える準備を整えていく必要がある。 ・当該地区は、分離新設校以外の敷地利用方法や代替地、営業補償等についても説明を求められると想定される。 		
備考(共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のアンケートでは、回答した地権者の賛成・条件付き賛成の割合が多いことから事業を円滑に進められると想定できるが、アンケート未回答者への意見収集が課題である。 ・回答者のうち、約 8 割が当山小学校の過大について認識しているものの、分離新設校の方針については、回答者の 3 割程度が「知らなかった」と回答している。 →そのため、事業推進又は事業への理解を深めるためにも今後とも地権者に対し、情報提供等が必要と考える。 ・分離新設校の計画について速やかな対応を望む意見が挙げられている。 ・通学児童の安全を第一に選定してほしいという意見が挙げられている。 ・現当山小学校の通学路は狭くて歩きにくいという意見が挙げられている。 ・「人材の教育につながる分離新設校の開校に協力する」という意見が挙げられている。 								

5-3 事業費の概算

選定した3つの候補地（候補地①・候補地②・候補地③）について、分離新設校を建設する場合の概算事業費を算出する。また、事業費の算出は、それぞれの候補地が同じ条件で比較できるように建設物の規模を統一すると共に、配置案については、造成をできるだけ抑えた計画案とする。

◆用途別 建築・敷地の規模

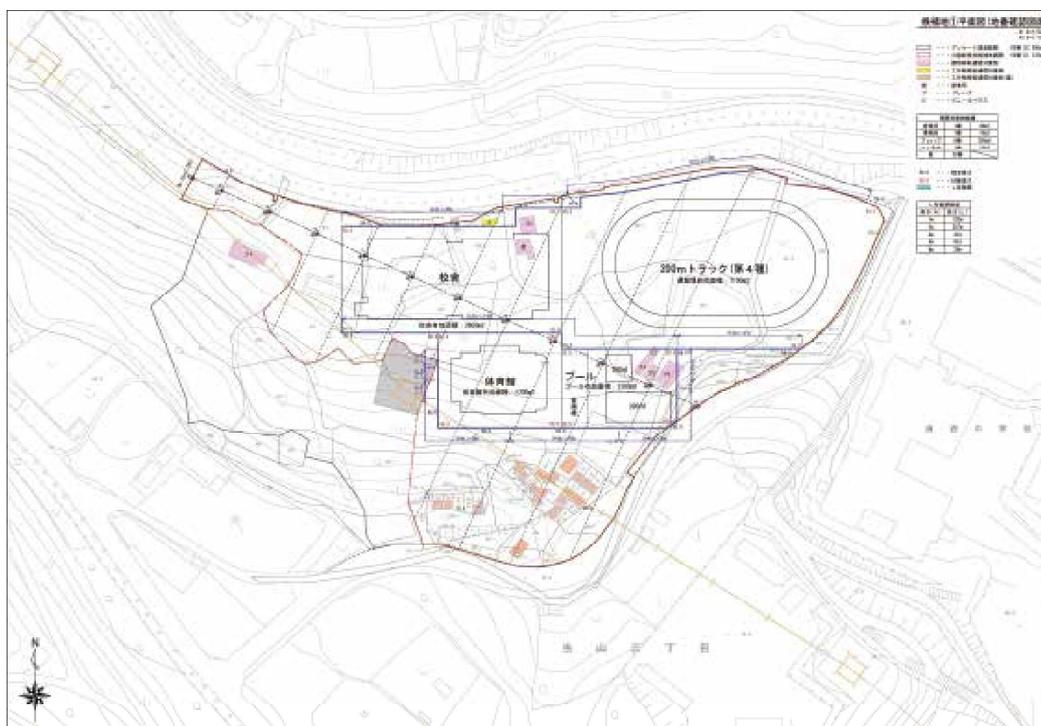
施設	建築物			敷地 (当山小学校参照)
	必要面積 ^{※1}	設置基準 ^{※2} (下限値)	備考	
校舎	7,708m ²	3,234m ²	7、8年後のピーク時の推計値 学級数 N=27(22+5)クラス及び児童数(658)人を用いた。 多目的教室及び少人数授業用教室を設ける場合 1.18%増し	造成を抑えると共に、比較検討するために、敷地を3,600m ² とした。
	5,000+ 173(普 N-18) +168×(特 N) 【M:クラス数】	2,700+3(児童数-480)		
屋内運動場 (体育館)	1,215m ² (16学級以上)	小学校には、校舎及び運動場のほか、体育館を備えるものとする。 (小学校設置基準第10条)		造成を抑えると共に、比較検討するために、敷地を1,700m ² とした。
屋外プール	400m ²		水泳プールの水面積は、400 m ² を補助限度	造成を抑えると共に、比較検討するために、敷地を1,300m ² とした。
運動場		6,580m ²	7、8年後のピーク時の推計値 児童数(658)人を用いた。	200mトラックが利用できる規模として7,100 m ² とした。
		2400+10(児童数-240)		

※1：義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令における面積算出方法

※2：学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第三条の規定に基づく小学校設置基準

※配置案には駐車場などは含まれていない

(1) 候補地①に分離新設校を建設した場合



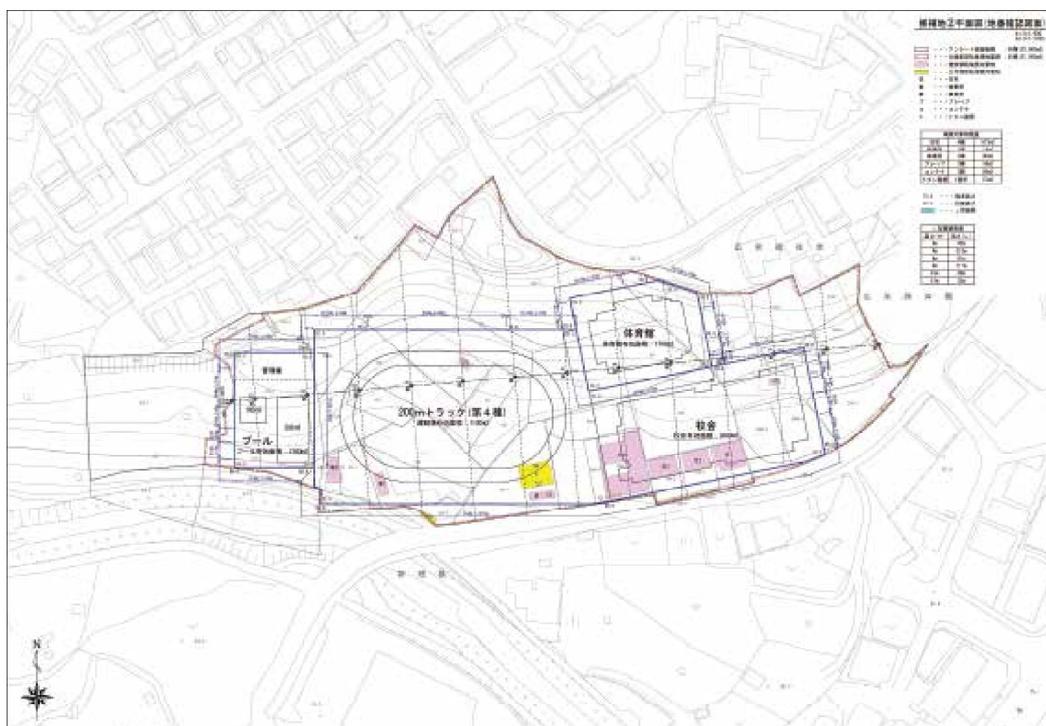
※配置案は造成を極力抑えた計画となっている

◆事業概算費の算出

補償項目		項目内容	費用(千)
建設費	調査費	測量・土質調査・磁気探査	6,367
	建築費	校舎・屋内運動場・プール	2,021,394
	外構費	外構(運動場・植栽)・造成・擁壁	160,325
	①小計		2,188,086
設計委託費	②小計	設計監理費	143,850
物件補償費	調査費	用地測量	15,000
	土地	用地補償・建物移転補償・その他建物移転補償・工作物移転補償・動産移転補償・移転雑費補償	1,001,597
	③小計		1,016,597
事業概算費	合計	①+②+③の小計	3,348,533

候補地①の事業概算費は約 33.5 億円になる。候補地①は、設計案によっては隣接する電線鉄塔の移設が必要となり、最低でも 6.2 億円の移設費が発生すると想定される。

(2) 候補地②に分離新設校を建設した場合



※配置案は造成を極力抑えた計画となっている

◆事業費の算出

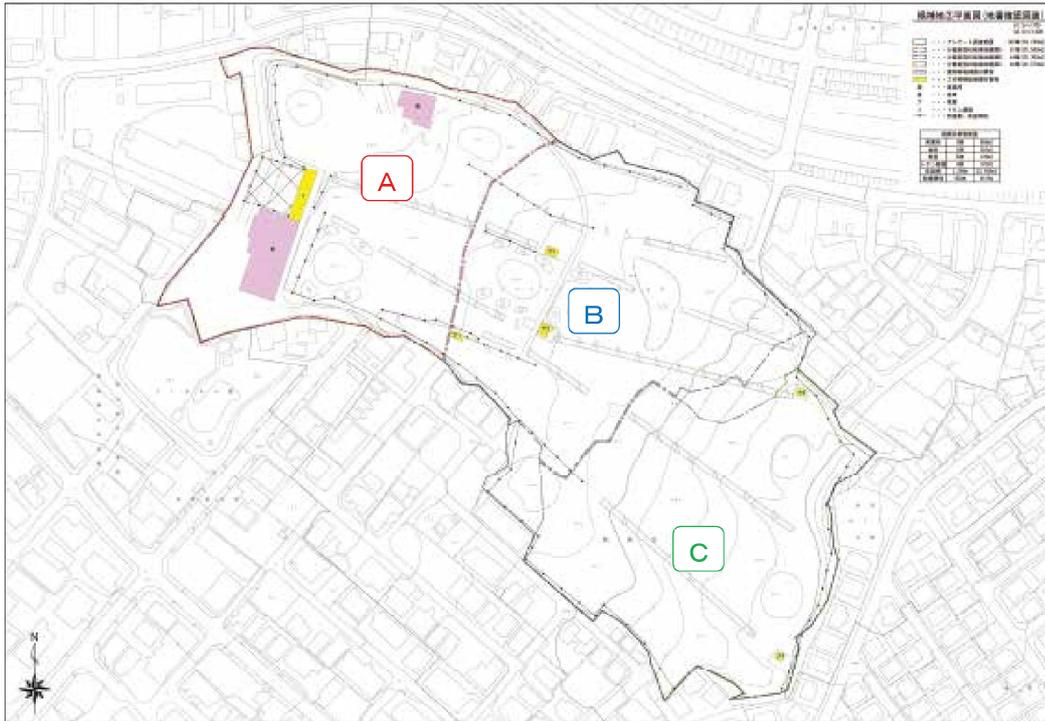
補償項目		項目内容	費用(千)
建設費	調査費	測量・土質調査・磁気探査	6,367
	建築費	校舎・屋内運動場・プール	2,021,394
	外構費	外構(運動場・植栽)・造成・擁壁	312,065
	①小計		2,339,826
設計委託費	②小計	設計監理費	143,850
物件補償費	調査費	用地測量	10,800
	土地	用地補償・建物移転補償・その他建物移転補償・工作物移転補償・動産移転補償・移転雑費補償	1,253,540
	③小計		1,264,340
事業費	合計	①+②+③の小計	3,748,016

候補地②の事業概算費は約 37.5 億円になる。候補地②は、敷地勾配が大きいため、造成費用や擁壁費用の負担が大きくなる。

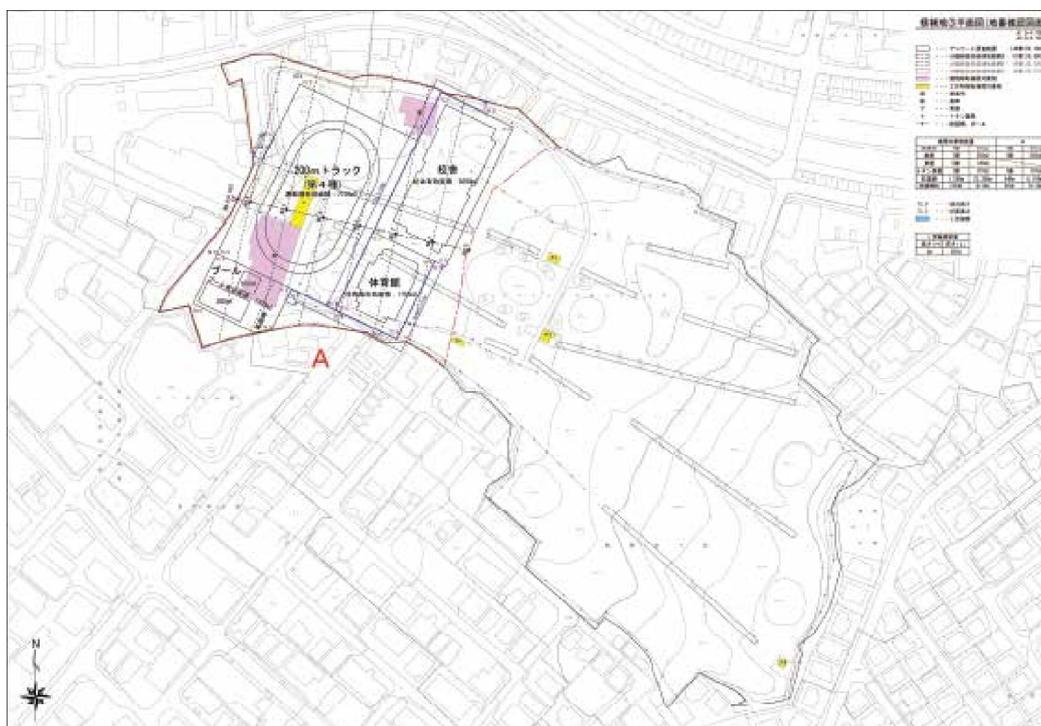
(3) 候補地③の事業費の算出について

候補地③については6.3haのうち2.0haを学校用地と想定するため、学校用地の配置を断定することが困難である。そのため、候補地③についてはA・B・Cの配置パターン(それぞれ約2ha)を想定し事業費を算出する。

図 5.2 候補地③の学校用地の配置パターン



(4) 候補地③に分離新設校を建設した場合（Aに配置）



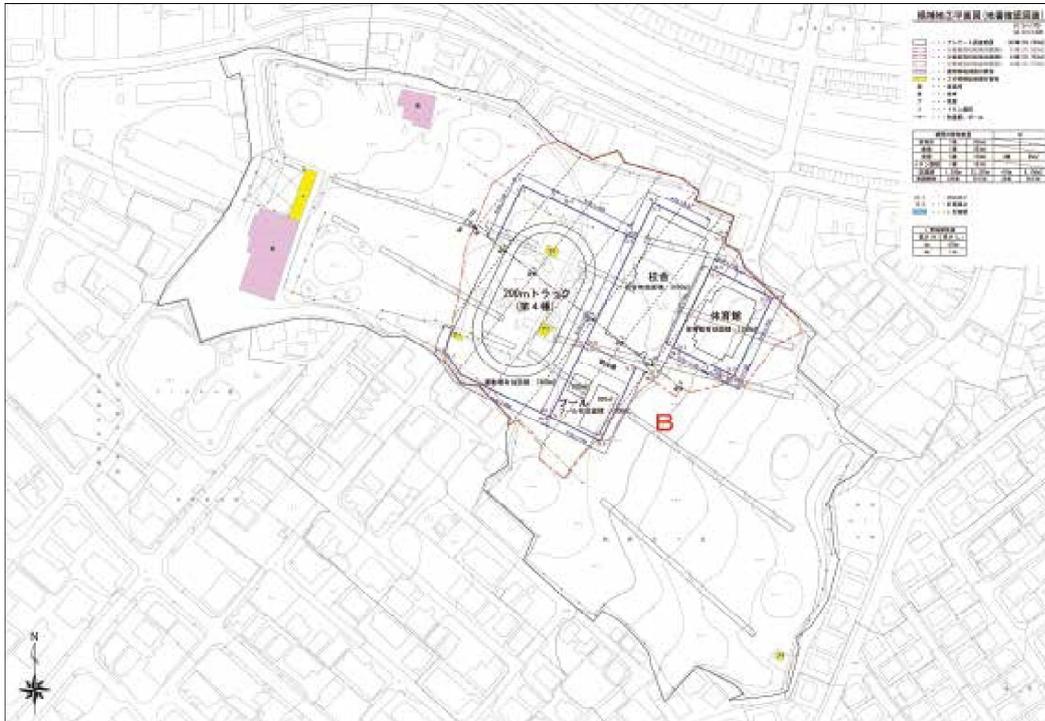
※配置案は造成を極力抑えた計画としている

◆事業費の算出

補償項目		項目内容	費用(千)
建設費	調査費	測量・土質調査・磁気探査	6,367
	建築費	校舎・屋内運動場・プール	2,021,394
	外構費	外構(運動場・植栽)・造成・擁壁	88,921
	①小計		2,116,682
設計委託費	②小計	設計監理費	143,850
物件補償費	調査費	用地測量	12,300
	土地	用地補償・建物移転補償・その他建物移転補償・工作物移転補償・動産移転補償・移転雑費補償	1,986,773
	③小計		1,999,073
事業費	合計	①+②+③の小計	4,259,605

候補地③(A)の事業概算費は約42.6億円になる。ゴルフ場のクラブハウスや倉庫などの建設物を含むため、物件補償費が大きくなる。しかし、敷地勾配が小さいため外構工事費は小さくなる。

(5) 候補地③に分離新設校を建設した場合（Bに配置）



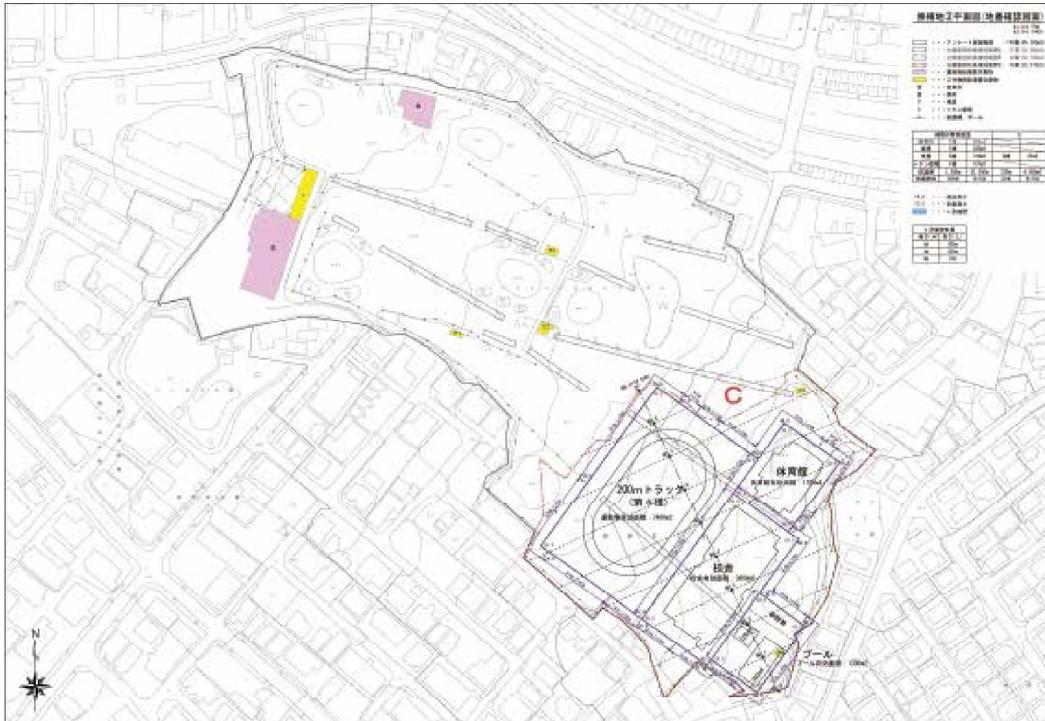
※配置案は造成を極力抑えた計画としている

◆事業費の算出

補償項目		項目内容	費用(千)
建設費	調査費	測量・土質調査・磁気探査	6,367
	建築費	校舎・屋内運動場・プール	2,021,394
	外構費	外構(運動場・植栽)・造成・擁壁	113,464
	①小計		2,141,225
設計委託費	②小計	設計監理費	143,850
物件補償費	調査費	用地測量	12,300
	土地	用地補償・建物移転補償・その他建物移転補償・工作物移転補償・動産移転補償・移転雑費補償	1,674,060
	③小計		1,686,360
事業費	合計	①+②+③の小計	3,971,435

候補地③(B)の事業概算費は約39.7億円になる。大きな建築物を含まないため、A案に比べると物件補償費は小さくなる。

(6) 候補地③に分離新設校を建設した場合（Cに配置）



※配置案は造成を極力抑えた計画としている

◆事業費の算出

補償項目		項目内容	費用(千)
建設費	調査費	測量・土質調査・磁気探査	6,367
	建築費	校舎・屋内運動場・プール	2,021,394
	外構費	外構(運動場・植栽)・造成・擁壁	157,467
	①小計		2,185,228
設計委託費	②小計	設計監理費	143,650
物件補償費	調査費	用地測量	12,300
	土地	用地補償・建物移転補償・その他建物移転補償・工作物移転補償・動産移転補償・移転雑費補償	1,660,950
	③小計		1,673,250
事業費	合計	①+②+③の小計	4,002,128

候補地③(C)の事業概算費は約40億円になる。大きな建築物を含まないため、A案に比べると物件補償費は小さくなるが、やや敷地勾配があるため、A・B案に比べると外構工事費は大きくなる。

事業概算費(建設費、補償費)

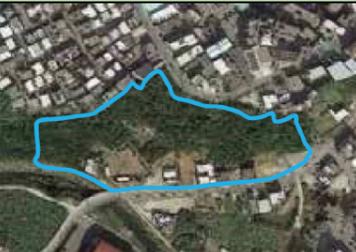
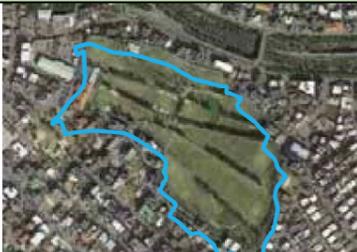
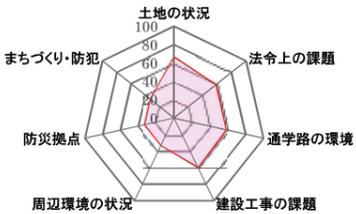
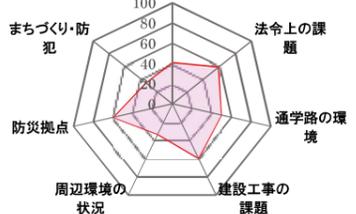
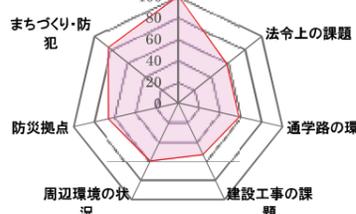
(千単位)

補償項目	候補地			候補地③			備考
	候補地①	候補地②		A	B	C	
調査費	測量費	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	基準点測量・水準測量・仮BM設置・現況測量
	地質調査費	3,220	3,220	3,220	3,220	3,220	ボーリング・標準貫入試験
	磁気探査費	847	847	847	847	847	ボーリング・鉛直探査・水平探査・経層探査
	小計①	6,367	6,367	6,367	6,367	6,367	
建設費	本館工事費	1,524,334	1,524,334	1,524,334	1,524,334	1,524,334	浦添小学校(H27年)、建築15.8万/㎡(98100/6222) 電気1.8万/㎡(11206/6222)、機械1.6万/㎡
	屋内運動場	349,150	349,150	349,150	349,150	349,150	浦添小学校(H27年)
	プール工事費	147,910	147,910	147,910	147,910	147,910	浦添小学校(H27年)
	小計②	2,021,394	2,021,394	2,021,394	2,021,394	2,021,394	35.9万/㎡×400㎡×1.03(物価スライド)
外構費	外構(運動場、植栽)	42,490	42,490	42,490	42,490	42,490	神森中学校グラウンド整備(H28)
	外構(造成、擁壁)	117,835	269,575	46,431	70,974	114,977	切盛を極力抑えた配置計画 別紙参照
	小計③	160,325	312,065	88,921	113,464	157,467	
	建設費小計(①+②+③)	2,188,086	2,339,826	2,116,682	2,141,225	2,185,228	
設計監理費	設計監理費	142,200	142,200	142,200	142,200	142,000	基本設計・実施設計・監理費
	申請費	1,650	1,650	1,650	1,650	1,650	建築確認申請料、建築完了検査申請料、適合性判定申請料、開発許可申請料
	小計④	143,850	143,850	143,850	143,850	143,650	
	設計監理費小計(④)	143,850	143,850	143,850	143,850	143,650	
補償費	用地測量	640	640	640	640	640	説明会、権利調査、境界測量、調査
	登記・交渉	14,360	10,160	11,660	11,660	11,660	交渉、登記
	小計⑤	15,000	10,800	12,300	12,300	12,300	
	用地補償	960,000	1,080,000	1,620,000	1,620,000	1,620,000	計画地は全て2haとし、補償費(路線価より)算出
	建物移転補償	22,570	144,600	265,230	0	0	直接工事、共通仮設、解体、諸経費
	その他建物移転補償	14,370	8,180	74,420	54,060	40,950	家屋等の建物以外の施設
	工作物移転補償	1,580	10,122	18,566	0	0	建物移転補償の7%
	動産移転補償	677	4,338	7,957	0	0	建物移転補償の3%
	移転雑費補償	2,400	6,300	600	0	0	不動産仲介手数料、法令上必要な手続き費
	小計⑥	1,001,597	1,253,540	1,986,773	1,674,060	1,650,950	家屋(家賃保証)150万/戸、営業所30万/戸
小計(⑤+⑥)	1,016,597	1,264,340	1,999,073	1,686,360	1,673,250		
総事業概算費合計(①+②+③+④+⑤+⑥)	3,348,533	3,748,016	4,259,605	3,971,435	4,002,128	消費税抜き	

※総事業費には消費税は含まれていない。 ※本館工事費には杭工事及び鉛直探査費は含まれていない。 ※営業補償は、純利益や従業員数等の調査等が必要となるためここでは算出していません。
 ※候補地①に関しては、設計案によっては隣接する電線鉄塔(沖縄電力所有)の移設が必要となり、最低でも6億2千万円の移設費が発生すると想定される。

5-4 候補地の特筆事項と課題

<比較表>各候補地についての特筆事項と課題についてとりまとめを行った。※本業務は3候補地の特質事項（長所、短所）を明らかにすることを目的としている。

		候補地①			候補地②			候補地③				
候補地の概要	 <p>土地の筆数 : 60 筆 土地所有者数 : 62 名 土地面積 : 25,975m² 特徴 : 北側に下る斜面地 墓地が多く、送電鉄塔が隣接している</p>	市街化調整区域 60/200			 <p>土地の筆数 : 43 筆 土地所有者数 : 33 名 土地面積 : 23,246 m² 特徴 : 南側に下る斜面地 : 横長の敷地形状</p>	市街化調整区域 60/200			 <p>土地の筆数 : 147 筆 土地所有者数 : 107 名 土地面積 : 63,270m² 特徴 : ゴルフ用地であるため、地盤の高低差があまりない。</p>	市街化区域 第1種中高層住居専用地域、60/200 第2種中高層住居専用地域 60/200		
		 <p>合計★個数 60 個 ・計画地まで污水管敷設が必要</p>				 <p>合計★個数 56 個 ・計画地前に污水管はあるが、ポンプアップが必要</p>				 <p>合計★個数 80 個 ・計画地周囲に污水管有り</p>		
候補地の評価												
アンケート調査結果	回答率	回答率 43%	賛成率	条件付き賛成率	回答率 53%	賛成率	条件付き賛成率	回答率 57%	賛成率	条件付き賛成率		
	概要・課題	回答枚数 24/到達枚数 56 29% (7 票) 46% (11 票)			回答枚数 17/到達枚数 32 53% (9 票) 23% (4 票)			回答枚数 59/到達枚数 104 53% (31 票) 39% (23 票)				
共通	<ul style="list-style-type: none"> 候補地の一部に墓地が含まれているため反対の意見がある。→敷地形状の見直しが必要。 墓地→約 2,500m²(36 筆/62 筆) 送電鉄塔、送電線付近で工事を実施する場合は、電気工作物への影響の有無、および保守管理用通路用地を確保する必要がある。また、電気工作物の移設する場合、費用負担が課題である。 代替地を求める意見もある。 土地が買取なのか賃貸なのか、金額や税金問題等が全く把握できないとの意見がある。 アンケートに回答した地権者の賛成・条件付き賛成の割合が多いが、アンケートに回答していない方々の意見収集が課題である。 地権者等への理解、協力を得て、円滑な事業を行うためにも、情報提供等が必要である。 											
概算事業費	事業概算費は約 33.5 億円になる。設計案によっては隣接する電線鉄塔の移設が必要となり、最低でも 6.2 億円の移設費が発生する。				事業概算費は約 37.5 億円になる。敷地勾配が大きいため、造成費用や擁壁費用の負担が大きくなる。				候補地③(A)の事業概算費は約 42.6 億円になる。ゴルフ場のクラブハウスや倉庫などの建設物を含むため、土地収用・物件補償費が大きくなる。しかし、敷地勾配が小さいため外構工事費は小さくなる。			
									候補地③(B)の事業概算費は約 39.7 億円になる。大きな建築物を含まないため、A案に比べると物件補償費は小さくなる。			
									候補地③(C)の事業概算費は約 40 億円になる。大きな建築物を含まないため、A案に比べると物件補償費は小さくなるが、やや敷地勾配があるため、A・B案に比べると外構工事費は大きくなる。			
事業手法(案)	事業	・開発許可による事業が望ましい。				・開発許可による事業が望ましい。				・学校用地に関し開発許可が望ましい。		
	取得方法	・任意取得(土地収用法 ^{※1} に基づく場合もありその時には事業認定 ^{※2} が必要)による方法が望ましい。				・任意取得(土地収用法 ^{※1} に基づく場合もありその時には事業認定 ^{※2} が必要)による方法が望ましい。				・任意取得(土地収用法 ^{※1} に基づく場合もあり事業認定 ^{※2} が必要)による方法が望ましい。 ・アンケート調査による分校新設校以外の用地に関する詳細な調査・検討が求められる。		
共通	<ul style="list-style-type: none"> 合意に向けた取組みも重要となる。そのためには、地主会やまちづくり推進協議会等の立上げ、地権者側の総意としてとりまとめられることが課題となる。 											
その2 推計による	・当山小学校の南側に位置するため、校区分けが南北で分けられることとなり、分離新設校の県道 241 号線の横断が課題となる。				・当山小学校の南側に位置するため、校区分けが南北で分けられることとなり、分離新設校の県道 241 号線の横断が課題となる。				・分離新設校の位置として、当山小学校より適度に離れ通学距離的にもバランスがとれている。校区分けは、主として県道 241 号線と国道 330 号となるため、安全性も良い。			
備考(共通)	<ul style="list-style-type: none"> 学校分離校の整備について、上位計画(都市マスタープラン)での位置づけが求められる。 分離新設校は、建設するまでには、多くの関係機関との調整をはじめ、協力や協働が求められる。多大な時間と労力、予算等も必要となるため、浦添市においても、横断的な組織とその対応が求められる。 											

※「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

※1 土地収用法 第三条 (収用適格事業) 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。二十一 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)第一条に規定する学校又はこれに準ずるその他の教育若しくは学術研究のための施設

※2 公共事業等の施行者は、施行しようとする事業のために土地等を収用し、又は使用しようとするときは、土地収用法に基づき事業認定を受けなければならない。(土地収用法第16条)

5-5 候補地の事業方法（案）

本基礎調査は、当山小学校の過大規模解消を図る上で、最も望ましい方策が「新設校の設置」であるとのことから開始された。

本基礎調査においては、候補地を3箇所まで絞り込み、各候補地の特筆事項を明らかにすることを目的としている。

今後の候補地一本化に向けての選定及び分離新設校の建設においては、特に整備方法・土地取得方法が大きな課題としてあげられる。

これは、分離新設校用地のみを開発していくか、これを機に分離新設校用地を含めた地域を一体開発してまちづくりをしていくかという方法である。

つまり、前者が一団の土地(学校用地)を取得し、都市計画法による開発許可を得て進めていく方法、後者が土地区画整理事業等、都市計画事業により学校用地を生み出して進めていく方法である。

ただ、後者の都市計画事業による方法では、事業の可能性等さらに詳細な調査・検討を必要とし、施行主体の決定を始め、多くの権利関係者を抱えることとなり、権利関係者の意見調整等、事業開始までに多大な時間と費用を要する。

そのため、早期の過大規模解消が主目的であることから、ここでは都市計画法に基づく開発許可制度の方法が望ましいと考える。

(1) 事業の方法と用地取得

候補地が最終的に1つに決定された後、事業が円滑に進められるように、ここでは、都市計画法に基づく開発許可制度について検討を行う。

開発許可とは、開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更)を行おうとする場合、あらかじめ県知事から許可を得ることである。

土地の区画形質の変更とは、「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合である。

区画の変更とは、土地の利用形態としての区画の変更をいう。建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として新たに公共施設を整備し、かつ一団の土地を分割し宅地分譲を行う場合である。

形の変更とは、土地の形状の変更をいう。建築物又は特定工作物の敷地の用に供する目的で、切土、盛土等を行って土地の物理的形状を変更する場合である。

質の変更とは登記簿上の地目が宅地及び雑種地以外の土地を宅地に変更する場合である。

候補地①、②は、市街化調整区域となっているため、面積に関わらず、学校という公共公益施設の建設であっても、都市計画法に基づく開発許可が必要となる。^{*1}

その開発許可申請を行う際には、事前に地権者等の 2/3 以上の同意が必要となる。特に候補地①に墓の用地が部分的に含まれていることから、敷地形状の見直しや同意を得ることが課題となる。

候補地③は、市街化区域で約 6 ha のゴルフ用地となっているが、最低限必要な学校用地 2 ha を一団の土地として取得することとする。

市街化区域にあるが、この場合、質の変更もさることながら、一団の土地が 1,000 m² 以上あることから、開発許可を必要とし、同様に 2/3 以上の地権者等の同意が必要となる。

地権者へのアンケートでは、一団の土地(分離新設校の計画地)以外の土地利用について検討してほしい等の意見があった。

浦添市は、地方自治法第 252 条の 17 の 2 の規定に基づく事務処理市町村ではないことから、開発許可権者ではない。

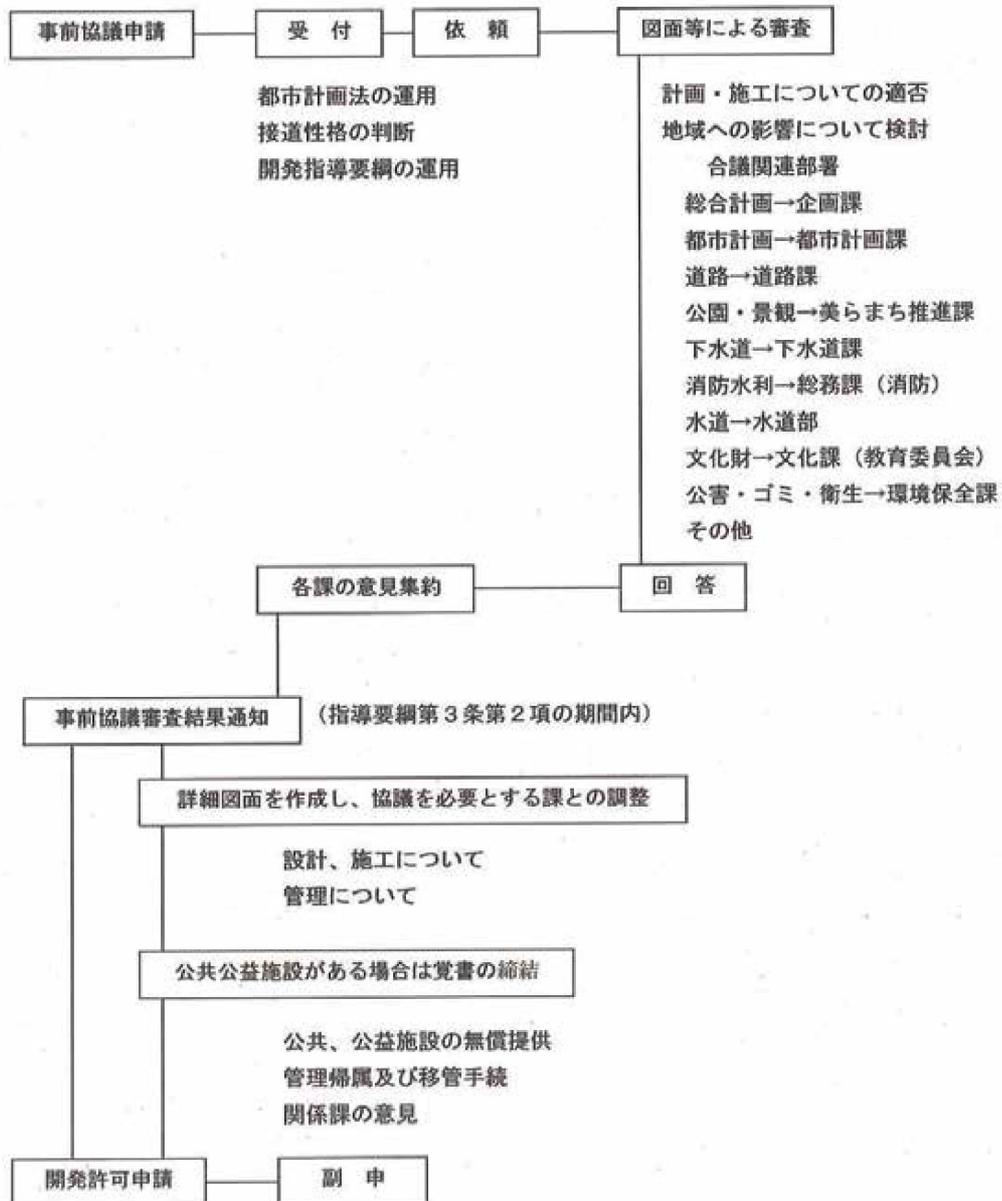
しかし、浦添市においては、県知事への開発許可を求める浦添市域における開発行為者に対し、関係法令に定めるもののほか必要な措置及び指導を行うことを目的として、「浦添市開発指導要綱」を定め、都市計画法に定める開発行為で、開発区域面積が 1,000 m² 以上の開発については、事前に協議を求め、協議が整った上で、県知事に副申する手続き(経由事務)を取っている。

浦添市自身の開発行為は、上述のように、浦添市が事務処理市町村ではないことから、当然に、県知事の開発許可を必要とする。

次頁以降に、浦添市との開発行為事前協議手続及び県への開発許可の手続をフロー図で示すとともに、開発許可による場合の工事着手までの工程表(案)を示した。

※1 都市計画法の一部が改正(平成 18 年 5 月 31 日公布、平成 19 年 11 月 30 日施行)され、その主なものは、社会福祉施設、医療施設及び学校の公共公益施設に係る開発行為について、許可不要から許可制へ変わった。(法第 29 条第 1 項第 3 号の一部改正)

開発行為事前協議手続フロー図



※浦添市のホームページより

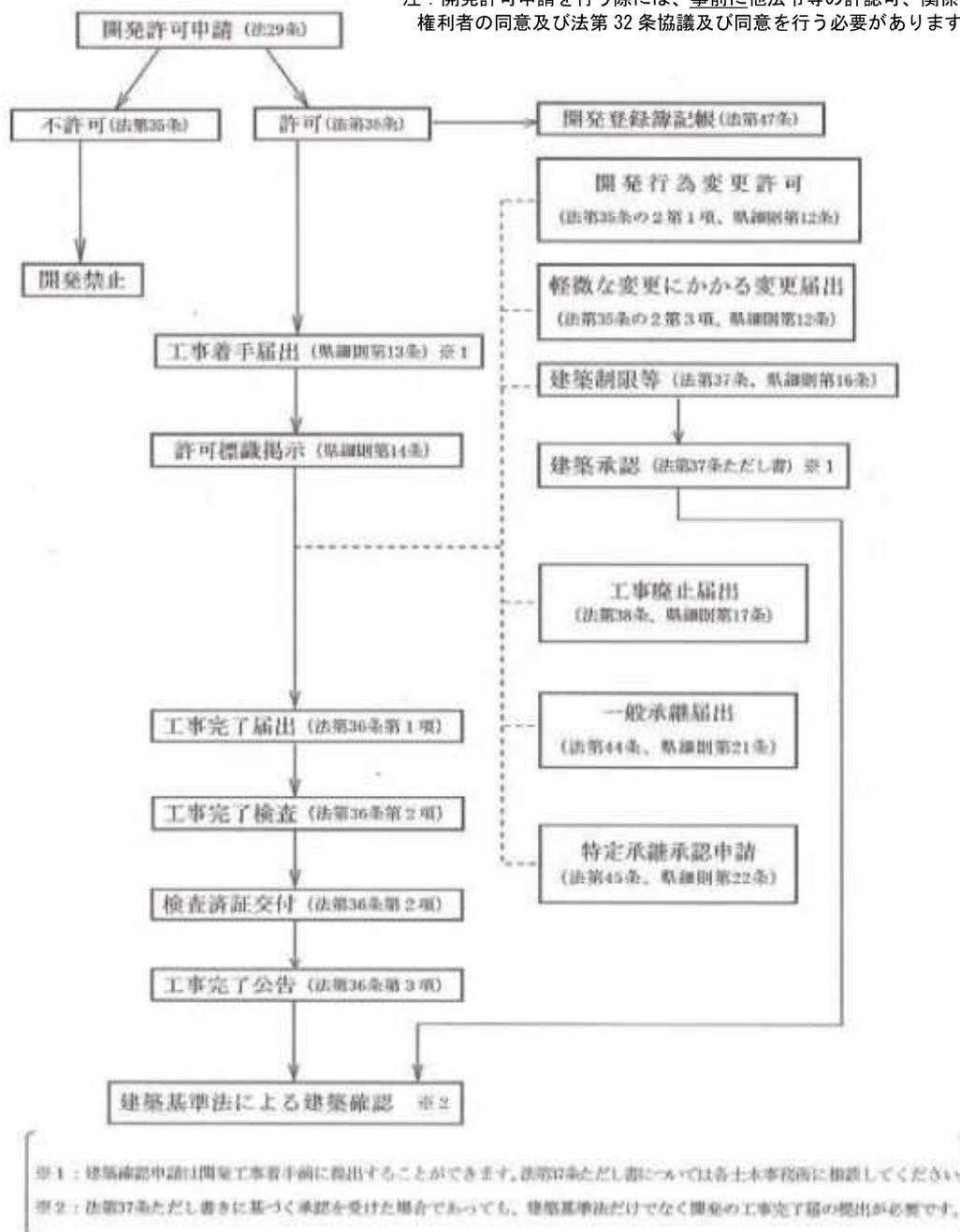
第5節 開発許可の手続きの流れ

(※表中の「県細則」とは、「都市計画法施行細則(昭和47年5月15日規則第97号)」のことです。)

(1) 区域区分を定めた都市計画区域(線引き都市計画区域)

①市街化区域

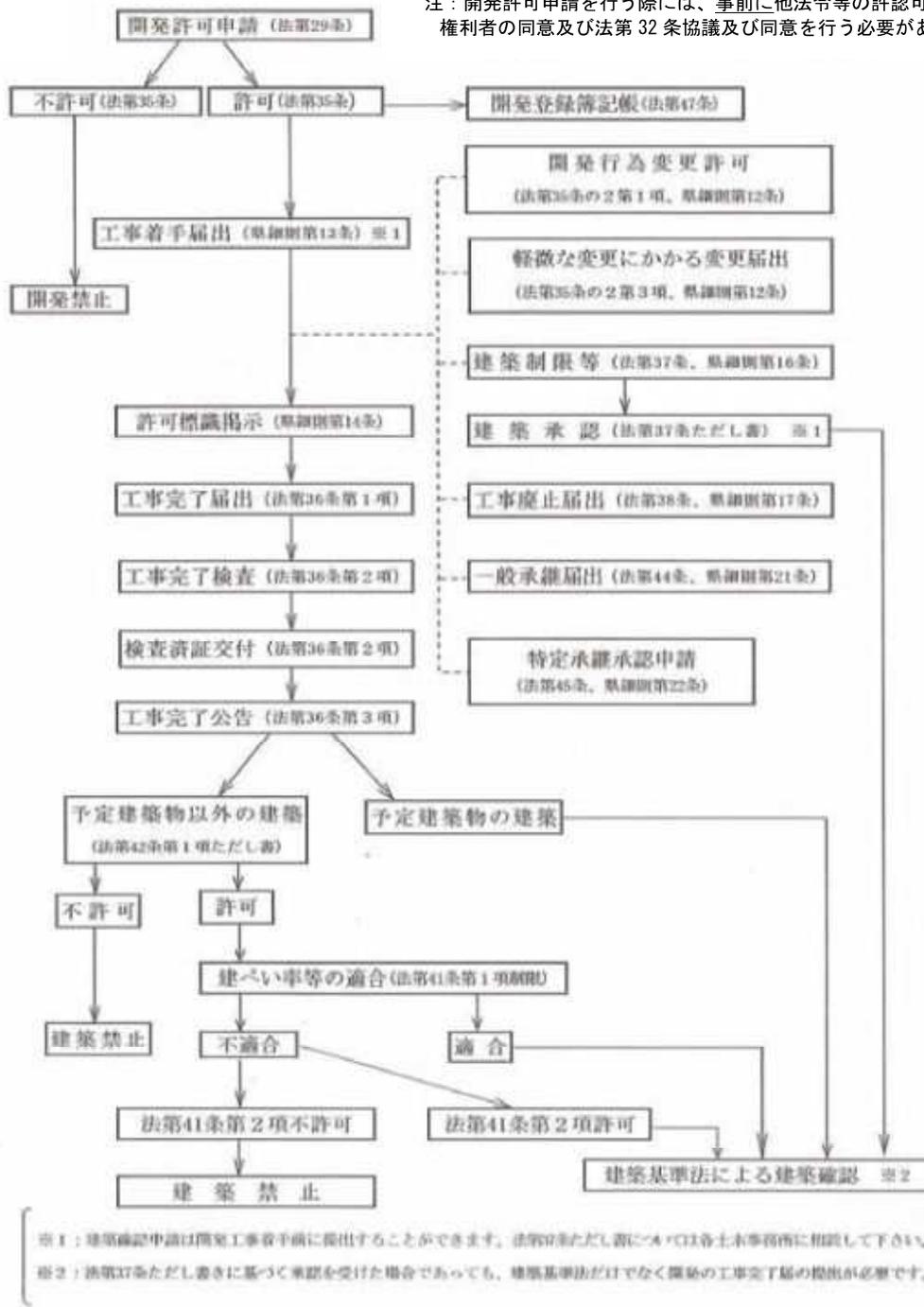
注：開発許可申請を行う際には、事前に他法令等の許認可、関係権利者の同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。



※開発許可制度に関する運用基準(沖縄県土木建築部建築指導課平成29年5月1)より

②市街化調整区域

注：開発許可申請を行う際には、事前に他法令等の許認可、関係権利者の同意及び法第32条協議及び同意を行う必要があります。



※開発許可制度に関する運用基準(沖縄県土木建築部建築指導課平成29年5月1)より

工程表(案)

開発許可による場合

業務名：		当山小学校分離新設校 新築工事（案）																																								
		1年				2年				3年				4年				5年				6年				7年				8年				9年								
		4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4	8	12	3	4
事前調査 (候補地選定、 事業手法検討)		※1 ※庁内調整、事業手法検討												▼候補地決定																												
土地取得	任意取得又は土地 収用法による取得 (事業認定の手続 き)	事前協議												事業認定申請																												
	用地測量・調査	地権者 事前説明												公聴会 認定処分																												
開発事業	測量	現況測量												補償額算定 現場調査 用地交渉																												
	基本計画・基本 設計・実施設計	基本計画												基本設計・実施設計・開発申請 (施工地区、設計概要、期間、資金計画)																												
建築計画	基本計画・基本 設計	基本計画												基本設計												実施設計																
	申請	▲建築確認申請、適合性判定																																								
工事		▼見積り ▲業者決定・着工																																								

※1 審議会（7月上旬諮問、年度内答申）

※2 地権者等の同意を得たと仮定しての工程表(案)である。

※地権者等の同意を得ることが、分離新設校の着工におけるクリティカルパスとなるため地権者等に対する説明や理解が重要となる。

※工程表(案)は、最短の場合としている。

平成 29 年度当山小学校過大規模解消に関する

基礎調査業務委託

【発行年】2018 年（平成 30 年） 5 月

【発行】浦添市教育委員会

〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶 1 丁目 1 番 1 号

電話：(098) 876-1234（代表）
