

# 【移転分科会 移転先比較検討資料 ②-1】

**基本条件①**  
 ・学校規模は児童数290人、必要な機能は普通学級12、特別支援学級2、少人数教室2、その他特別教室、事務室等のほか、体育館(大小)、プール、校庭とする

**基本条件②**  
 ・現在の岡谷小学校と同じ教育活動を展開するために必要な学校敷地面積13,500㎡

**基本条件③**  
 ・面積不足を解消するため、周辺民地の買収または敷地造成を含めた検証

(点数=評価○・・・3点、評価△・・・1点、評価×・・・0点)

中央町駐車場 (約7,800㎡) + 周辺民地 用途地域: 商業地域				10	駅南 (約7,100㎡) + 周辺民地 用途地域: 商業地域				6	成田公園 (約7,100㎡(平坦地)) + 敷地造成 用途地域: 第一種住居地域				12			
課題等		対策等		評価	点数	課題等		対策等		評価	点数	課題等		対策等		評価	点数
<b>【敷地の現況】</b> ・イルフプラザ平面駐車場(収容台数約230台)として日々利用されており、中心市街地における商業振興、文化振興における重要な機能となっている。 ・また、太鼓祭りのメイン会場としても定着しており、まち中のにぎわいの創出、活性化に寄与している。 ・敷地内の旧山一林組製糸事務所は、国の登録有形文化財に登録されており、建物を活用した絹工房など、文化を核にしたまちづくり推進の拠点として役割を担っている。				<b>【敷地の現況】</b> ・土地区画整理事業により、多くの関係者の協力を得て基盤整備を図った土地であり、現在、一部の区画は都市計画駐車場として位置付けられている。また、岡谷駅利用者のパークアンドライド駐車場(約100台)として多くの方に利用されており、交通結節点として重要な役割を担っている。 ・昨年度において、民間活力による土地活用を図るため、一部区画を民間に売却を行った。今後もまちの賑わい創出に向けて、民間活力の導入による高度利用が検討されている。なお、隣地の街区公園は、都市計画法に基づき必要面積を確保しなければならない公園(緑地)である。				<b>【敷地の現況】</b> ・成田公園は、大正6年、昭和天皇の立太子を記念して造成された公園とともに、昭和11年に岡谷区が土地、金銭の寄附を募って造成した朝日公園を市が移管を受けたという歴史ある公園であり、現在は、都市公園として位置付けている。 ・敷地内には、以前の社会福祉センターを改修した太鼓道場「鼓鳴館」、屋内ゲートボール場があり、梅や桜の名所、憩いの場として、多くの市民等に利用されている。 ・太鼓道場は、太鼓のまちづくりを推進する拠点であり、平成23年度には大規模改修を行っている。									
・面積不足(△5,700㎡) (必要な機能の不足)	・周辺民地の買収		△	1	・面積不足(△6,400㎡) (必要な機能の不足)	・周辺民地の買収		△	1	・面積不足(△6,400㎡) (必要な機能の不足)	・周辺斜面の造成		△	1			
・将来的な拡張の可能性	・用地の買い足し		△	1	・将来的な拡張の可能性	・用地の買い足し		△	1	・将来的な拡張の可能性	・用地の買い足し		△	1			
・事業期間 (H28.4月を見据えた評価)	・3～5年+α(用地交渉)		×	0	・事業期間 (H28.4月を見据えた評価)	・3～5年+α(用地交渉)		×	0	・事業期間 (H28.4月を見据えた評価)	・3～5年+α(太鼓道場、ゲートボール場の移転+敷地造成)		×	0			
・新校舎建設までの学校運営 (暫定的な対応としての評価)	・建設期間中の最寄り小学校への分散 (周辺公共施設(イルフプラザ、ラオカヤ、旧山一林組製糸事務所、テクノプラザおかや)の代用は非現実的)		△	1	・新校舎建設までの学校運営 (暫定的な対応の評価)	・建設期間中の最寄り小学校への分散 (周辺公共施設(ラオカヤ、テクノプラザおかや)の代用は非現実的)		△	1	・新校舎建設までの学校運営 (暫定的な対応の評価)	・建設期間中の最寄り小学校への分散		△	1			
・通学距離 (2kmを目安に評価)	・2km圏内		○	3	・通学距離 (2kmを目安に評価)	・一部2km圏外		△	1	・通学距離 (2kmを目安に評価)	・2km圏内		○	3			
・立地環境	・中心市街地の商業地域、娯楽施設あり		×	0	・立地環境	・中心市街地の商業地域、娯楽施設あり		×	0	・立地環境	・高速道路からの騒音、変電所に隣接		×	0			
・児童数、学級数	・290人前後、普通学級12学級 (現在の岡谷小学校と同規模)		○	3	・児童数、学級数	・150～200人前後、普通学級6～8学級 (間下区、新屋敷区については最寄りの他校を選択する可能性あり)		△	1	・児童数、学級数	・290人前後、普通学級12学級 (現在の岡谷小学校と同規模)		○	3			
<b>【地域の特徴】</b> ・敷地内及び敷地周辺には、旧製糸事務所、酒蔵、天王森、美術考古館、イルフ童画館などがあり、文化を核にしたまちづくりと連携した、特色ある学校づくりが可能。ただし、中心市街地の立地が自然環境に恵まれているとはいえない。				△	1	<b>【地域の特徴】</b> ・一部民間へ売却された土地には、保育園を併設した高齢者福祉施設の建設が予定されており、幼児から高齢者までの幅広い世代間交流が可能、ただし、駅に近接する区画整理された立地が自然環境に恵まれているとはいえない。				△	1	<b>【地域の特徴】</b> ・自然豊かな立地条件を活かした特色ある学校づくりが可能。 ・敷地内に招魂社がある環境				○	3
<b>【教育的見地からの考え方(小学校施設整備指針)】 ※別紙②-2</b>				×	0	<b>【教育的見地からの考え方(小学校施設整備指針)】 ※別紙②-2</b>				×	0	<b>【教育的見地からの考え方(小学校施設整備指針)】 ※別紙②-2</b>				×	0
・自然災害に対して安全であることが重要				○		・自然災害に対して安全であることが重要				○		・自然災害に対して安全であることが重要				○	
・将来の施設需要に十分対応することのできる面積の余裕があることが望ましい				×		・将来の施設需要に十分対応することのできる面積の余裕があることが望ましい				×		・将来の施設需要に十分対応することのできる面積の余裕があることが望ましい				×	
・射幸心を刺激する娯楽を目的とする施設が立地していないことが重要				×		・射幸心を刺激する娯楽を目的とする施設が立地していないことが重要				×		・射幸心を刺激する娯楽を目的とする施設が立地していないことが重要				○	
・隣接校の学校規模及び通学区域等との適正な均衡を保つことが望ましい				×		・隣接校の学校規模及び通学区域等との適正な均衡を保つことが望ましい				×		・隣接校の学校規模及び通学区域等との適正な均衡を保つことが望ましい				○	
・校舎等の建物は3階以下の建築とすることが望ましい				○	・校舎等の建物は3階以下の建築とすることが望ましい				○	・校舎等の建物は3階以下の建築とすることが望ましい				○			
<b>【概算事業費】</b> ・校舎建築費 約15億～18億円 ・用地(造成)費 約4億～5億円 ・補償費(建物等移転補償等)				—	—	<b>【概算事業費】</b> ・校舎建築費 約15億～18億円 ・用地(造成)費 約4億～5億円 ・補償費(建物等移転補償、通損補償、営業補償等)				—	—	<b>【概算事業費】</b> ・校舎建築費 約15億～18億円 ・敷地造成費 約2億～3億円 ・既存施設(太鼓道場、ゲートボール場)の解体、移転・代替施設整備費				—	—
<b>【その他】</b> ・周辺民地を買収して敷地を確保しようとした場合には、すでに事業用地や住宅敷地として利用されていることから、用地を確保できる見通しが不透明であり、用地確保までの期間及び、多額の用地費、移転補償費等が必要となる。 ・敷地周辺の民家への影響(日照等)が懸念される。 ・中心市街地に必要な平面駐車場としての機能、役割を踏まえると、学校用地とすることにより、まちづくりに与える影響が大きい。				<b>【その他】</b> ・周辺民地を買収して敷地を確保しようとした場合には、すでに事業用地や住宅敷地として利用されていることから、用地を確保できる見通しが不透明であり、用地確保までの期間及び、多額の用地費、移転補償費等が必要となる。 ・特に、隣接地である遊技場(パチンコ)の用地取得にあたっては、移転補償、営業補償等により莫大な経費を要することが見込まれる。 ・駅に隣接した土地利用の考え方を踏まえると、学校用地にすることにより、まちづくりに与える影響が大きい。				<b>【その他】</b> 既存施設(太鼓道場、ゲートボール場)の機能移転等が必要となり、他案に比べて事業期間の長期化及び事業費の増加が見込まれる。なお、太鼓道場については、施設整備時の借入金が残っている。 ・造成により校舎平地の面積は広がるが、校舎敷地と校庭が分離する配置、高低差は解消できない。 ・変電所が隣接するほか、高速道路の騒音、分離した敷地が教育活動に与える影響に配慮が必要。 ・公園としての歴史及び現在の用途、現況を踏まえると、学校用地にすることにより、まちづくりに与える影響が大きい。									
<b>【総合評価】</b> ・無理のない施設配置のためには、周辺民地の買収が不可欠となるが、用地確保の確実性がない中で個人資産を含めた想定には無理がある。 ・学校を整備するためには、用地確保に要する期間が増えるほか、用地費、移転補償費等が加わることでコストは割高となる。何よりも用地交渉にどれだけの時間を要するのか不透明である。 ・学校整備までに要する期間と多額の事業費という課題に加えて、教育的見地(小学校整備指針との整合性)、まちづくりの観点から検討した結果、当該敷地への移転は極めて難しいものと考える。				<b>【総合評価】</b> ・無理のない施設配置のためには、周辺民地の買収が不可欠となるが、用地確保の確実性がない中で個人資産を含めた想定には無理がある。 ・学校を整備するためには、用地確保に要する期間が増えるほか、用地費、移転補償費等が加わることでコストは割高となる。何よりも用地交渉にどれだけの時間を要するのか不透明である。 ・学校整備までに要する期間と多額の事業費という課題に加えて、教育的見地(小学校整備指針との整合性)、まちづくりの観点から検討した結果、当該敷地への移転は極めて難しいものと考える。				<b>【総合評価】</b> ・無理のない施設配置のためには、平地を広げる大規模な造成工事が不可欠となり、既存施設(太鼓道場、ゲートボール場)の移転を含めた長期に亘る事業期間、多額の事業費が見込まれるものの、敷地が分離する配置には無理がある。加えて、校庭は規模が小さくなってしまふ。 ・造成により、周辺住家に与える影響(日陰、造成による騒音の拡大等)を十分に検証する必要がある。 ・学校整備までに要する期間と多額の事業費という課題に加えて、教育的見地(小学校整備指針との整合性)、まちづくりの観点から検討した結果、当該敷地への移転は極めて難しいものと考える。									