

立地環境評価表(案)

候補地		候補地A(エコロジーガーデン周辺)		候補地B(県立新庄病院予定地周辺)		候補地C(新庄IC付近①)		候補地D(新庄IC付近②)	
【1】集客力	①現況交通量 (24時間交通量) <small>資料:平成27年度交通センサス</small>	○	15,377台(国道13号)	○	16,036台(国道13号)	◎	26,333台 (国道13号+国道47号(新庄酒田道路))	◎	27,037台 (国道13号(新庄尾花沢道路)+国道47号(新庄酒田道路))
	②将来交通量	△	東北中央自動車道の延伸により、将来交通量が大きく減少する可能性あり。(※新庄北道路開通により4,000台~5,000台減少)	○	県立新庄病院整備により将来交通量が増加する可能性あり。	◎	2路線に近いことから単純合算した。将来的には大きな増減要因ないことから、横ばいと予測。	◎	2路線に近いことから単純合算した。東北中央自動車道及び新庄酒田道路延伸により交通量が増加する可能性あり。
	③見つけやすさ (視認性)	○	国道13号に面しているものの、樹木やスノーシェッドがあることから工夫が必要。	◎	周囲に建造物はあるものの、見つけることは十分に可能。	△	建造物や道路交差の関係で、見つけにくい可能性あり。	◎	尾花沢方面から新庄ICへ降りてすぐであり、見つけることは容易
	④アクセスの 容易性	◎	交通量もそれほど多くないため、渋滞等の可能性は低い。	○	将来的な交通量の増加による慢性的な渋滞の可能性あり。	△	右折レーン設置は難しいため、接道からのアクセスは良くない。	○	新庄ICが近く、アクセスは良好、ただし、新庄酒田道路からのアクセスを考慮する必要あり。
	⑤高速ICからの距離 <small>※新庄ICは本線から分離した地点から目的地までの距離</small>	△	新庄北ICから約3.3km	△	新庄北ICから約2.5km	○	新庄ICから約2km	◎	新庄ICから約1km
	⑥公共交通(便数は行き帰り含む)	△	一本柳停留所から4便	◎	最上地域全体で路線数5、便数55(自治体運営バス、山交バス)	○	最上地域+尾花沢市、大石田町で路線数24、便数51(徳洲会病院バス)※ただし曜日指定あり。	△	本宮町停留所から2便

【2】 用地の 確保	①確保可能な 用地面積	◎	約1.7~2.9ha ※エコロジーガーデン(約10ha)	○	約2.2ha	△	約0.7~1ha	○	約4.2ha
	②用地買収コスト	○	大部分は市有地であるものの、一部国道沿い敷地を購入する必要あり。	△	全て民有地買収が必要	△	全て民有地買収が必要	△	全て民有地買収が必要
	③用地の拡張性	◎	エコロジーガーデン北側部分など活用していない敷地あり。(約4.4ha)	◎	周辺に農用地があることから拡張性は高い	△	拡張できるような敷地が周辺にないため拡張性は低い	○	周辺に農用地があり、拡張性は高いものの、農業用水ポンプが整備されていることから、拡張部分は少し工夫が必要
	④除排雪のしやすさ	◎	駐車場部分は雪寄場の確保、建物周辺部分については現状でも十分に除雪を行っている。	◎	中の川へ雪を排出することができれば、容易に除排雪することは可能	△	敷地面積があまりとれないことから、排雪作業を行う必要性が高い	◎	雪寄場の敷地は十分確保できる。

【3】 周辺地域 の魅力	①周辺施設の 相乗効果	◎	エコロジーガーデンを拠点または活用しながら多種多様な団体が活動を展開している。	◎	県立新庄病院建設予定地であり、公共バスのターミナルとしての買い物弱者対策や高齢者の外出促進による健康施策も考えらえる。	○	徳洲会病院周辺に買い物する場所ができることで、買い物弱者対策になりうる可能性あり	△	特になし
	②周辺施設との 競合	○	まゆの郷を活用できれば○だが、競合すれば△	△	周辺に2つのショッピングモール(イオンタウン・ヨークタウン)	○	複数の飲食店及びコンビニエンスストアくらいしかなく、特に問題なし	◎	特になし
	③周辺の景観	◎	エコロジーガーデン(景観大賞の受賞歴あり)、戸沢家墓所	△	山々の眺望や水辺の魅力があるものの、周辺に商業施設も多く、景観を強く推せるほどの魅力は現状では少ない。	△	山々の眺望は良いが、空き病院や商業施設があることから、景観を強く推せるほどの魅力は現状では少ない。	△	山々の眺望は良いが、周囲に鉄塔や高規格道路が見える。
	④住宅地との距離	△	駐車場を国道側にしても現状が静かな周辺住民に理解を得る必要あり	◎	周辺は商業地域であり、常時一定の騒音あるため騒音の懸念少ない。	◎	周辺は商業地域で、周囲に住宅密集地なし	△	住宅密集地が近く、周辺住民の理解を得る必要あり
	⑤導入機能整備コスト	◎	エコロジーガーデンの機能を道の駅の導入機能として活用できる	△	全て新たに整備する必要あり	△	全て新たに整備する必要あり	△	全て新たに整備する必要あり
	⑥他の道の駅との差別化	◎	エコロジーガーデンと連携することで、県内にはない道の駅ができる可能性あり	◎	道の駅を地域の中核病院との連携や最上地域のバスターミナル化することで十分に差別化を図れる	△	活用できる資源が周辺にないので、0から魅力を作り上げる必要がある。	△	活用できる資源が周辺にないので、0から魅力を作り上げる必要がある。
想定されるコンセプト・導入機能	エコロジーガーデンとの連携した商工観光機能		県立新庄病院と連携した医療・福祉・防災機能		主要一般道交通の結節点		高速道路交通の結節点		
メインターゲット	地元客重視		地元客重視		観光客重視		観光客重視		
整備方法	一体型(国)		一体型(国)		一体型(国)		一体型(県)		

その他

【4】安全性	①浸水想定区域 <small>出典:河川整備補助事業(防災安全)沖形川外洪水浸水想定区域図作成業務委託</small>	浸水区域(0.5m未満)	浸水区域(0.5m~3m)	指定なし	指定なし
	②最大震度 <small>資料:新庄市地震防災マップ</small>	震度6強		震度6弱	
【5】法規制	③活断層 <small>資料:山形県の活断層</small>	該当なし			
	①都市計画	都市計画区域内(用途地域外)			
	②農業振興計画	農業振興地域内			
	③埋蔵文化財包蔵地	該当なし			
④給排水	上水道給水区域内及び公共下水道処理区域外				