

2. 候補地の案について

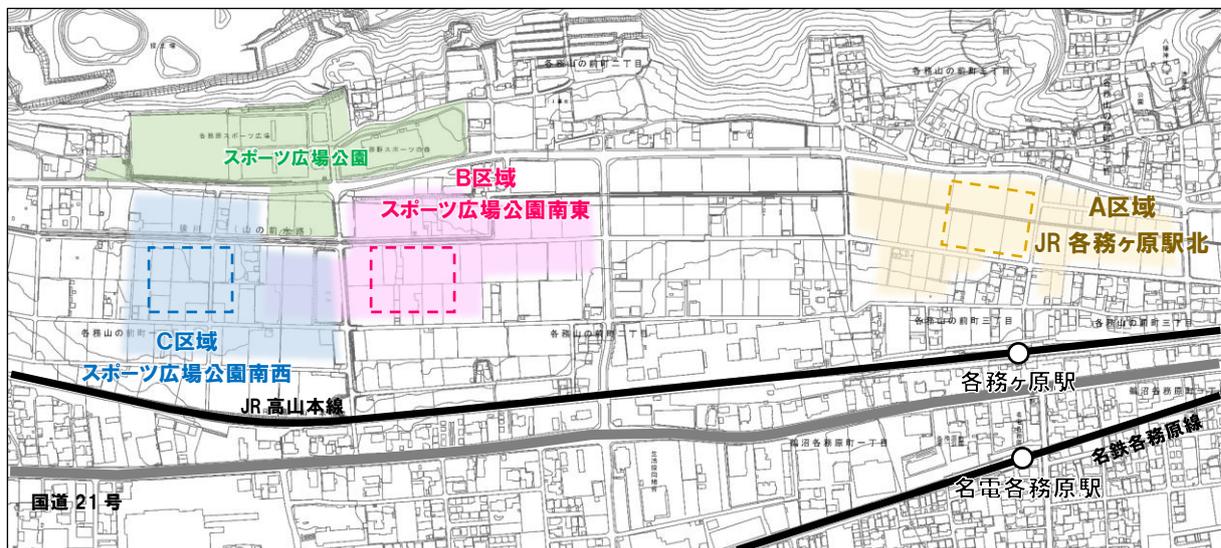
(1) 候補地の抽出

基本構想において設定された C エリア（各務山の前町地区）において、体育館としての必要規模を確保できる敷地の候補を抽出し、周辺施設との連携や計画敷地へのアクセス動線、交通の安全性を考慮し、比較検討します。

一団のまとまった土地の確保や既存の民家等への影響の観点を考慮し、以下の 3 区域を候補地として抽出します。

【検討条件】

- 敷地面積：約 5～6ha を想定
- 事業費：建設費、用地取得費の単価は、各案で同等と仮定
- 以下の 3 つの区域を候補地として、比較検討を行う。



■ 各候補地の諸元一覧

| 候補地 | A区域 JR 各務ヶ原駅北 | B区域 スポーツ広場公園南東 | C区域 スポーツ広場公園南西 |
|-------------------|---------------------------|--|--|
| 区域区分 | ・市街化調整区域 | ・市街化調整区域 | ・市街化調整区域 |
| 土地利用の 位置づけ | 景観面 文化面 | ・高さ制限(景観) :10m 以下(一部 13m 以下) ・埋蔵文化財(西之野遺跡) | ・高さ制限(景観) :10m 以下(一部 13m 以下) ・埋蔵文化財(西之野遺跡、 二十軒遺跡) |
| | 防災面 | ・建築基準法第 22 条区域 | ・建築基準法第 22 条区域 |
| | 農業面 | ・農業振興地域農用地区域 | ・農業振興地域農用地区域 |
| ハザードマップ上の 位置づけ | ・ため池、洪水、土砂災害に おいて、該当なし | ・ため池、洪水、土砂災害に おいて、該当なし | ・ため池、洪水、土砂災害に おいて、該当なし |
| アクセス (公共交通) | ・JR 各務ヶ原駅(約 400m) | ・JR 各務ヶ原駅(約 800m) ・ふれあいバス:スポーツ広 場前(約 100m) | ・JR 各務ヶ原駅(約 1000m) ・ふれあいバス:スポーツ広 場前(約 200m) |

(2) 候補地の選定基準

施設整備の候補地の選定にあたり、新総合体育館の整備基本方針に掲げた、にぎわいと交流、安全安心の拠点となる機能を踏まえ、体育館単独ではなく、外構の広場部分を含めた防災公園として整備を進めることが想定されます。よって、平常時の視点だけでなく、災害時の視点も含めて比較検討を実施します。また、円滑な事業推進が重要と考えられることから、経済性も考慮します。

■評価項目一覧

| 指標 | 項目 | 考え方 | 配点 | 小計 | |
|------|------|----------------------|------------------------------------|-----|----|
| 敷地特性 | 利便性 | 1 公共交通の有無 | 鉄道駅、バス停が近くにあるか。 | 10 | 40 |
| | | 2 主要道路からのアクセス性 | 国道 21 号、主要地方道 江南関線からのアクセスがしやすいか。 | 10 | |
| | | 3 スポーツ広場公園を含めた活用の柔軟性 | スポーツ広場公園及び駐車場の供用等、一体活用が可能か。 | 10 | |
| | | 4 工場の立地状況 (交通の視点) | 大型車両の頻繁な通行がないか。 | 10 | |
| | 敷地条件 | 5 敷地活用への影響の有無 | インフラ、既存住宅等の影響はないか。 | 10 | 20 |
| | | 6 将来のニーズ変化への対応 | 将来ニーズの変化に伴う拡張が容易か。 | 10 | |
| 事業性 | 経済性 | 7 インフラ移設等の必要性 | 既存のインフラ施設を移設する必要があるか。 | 10 | 30 |
| | | 8 周辺商業地への影響 | 徒歩圏内に、体育館利用者が訪れることが可能な飲食・物販施設があるか。 | 10 | |
| | | 9 建物補償の有無 | 建物補償が必要となるか。 | 10 | |
| | 手続き等 | 10 埋蔵文化財包蔵地 | 埋蔵文化財包蔵地の区域に該当するか。 | 10 | 10 |
| 合計 | | | | 100 | |

※比較表における各項目の◎、○、△の点数の考え方は以下の通り。

◎：満点、○：◎の 1/2 点、△：0 点

| 候補地 所在地 | | A区域 JR各務ヶ原駅北 考察 | | B区域 スポーツ広場公園南東 考察 | | C区域 スポーツ広場公園南西 考察 | | | | | | |
|------------|-------------|-----------------------|---|--|---|--|--|----|--|---|----|----|
| 指標 | 項目 | 配点 | 評価 | 得点 | 評価 | 得点 | 評価 | 得点 | | | | |
| | 候補地範囲のイメージ | |  | |  | |  | | | | | |
| 敷地特性 | 公共交通の有無 | 10 | ・JR各務ヶ原駅(約400m) | ◎ | 10 | ・JR各務ヶ原駅(約800m) ・ふれあいバス:スポーツ広場前(約100m)(4本/日)※平日のみ | ○ | 5 | ・JR各務ヶ原駅(約1km) ・ふれあいバス:スポーツ広場前(約200m)(4本/日)※平日のみ | ○ | 5 | |
| | 利便性 | 主要道路からのアクセス性 | 10 | ・国道21号から山之前踏切を横断してアクセスすることが想定されるが、幅員が3.8mと狭く、車両のすれ違いが困難であることから、アクセス路として好ましくない。 | △ | 0 | ・国道21号から第4三池踏切、少年院踏切を横断してアクセスすることが想定される。少年院踏切は幅員が5.5mと若干狭い(1車線)が、第4三池踏切は片側1車線両側歩道の道路となっている。 ・主要地方道 江南関線に近接している。 | ◎ | 10 | ・国道21号から少年院踏切を横断してアクセスすることが想定されるが、幅員が5.5mと若干狭い(1車線)道路となっている。 ・主要地方道 江南関線に近接している。 | ○ | 5 |
| | | スポーツ広場公園を含めた活用の柔軟性 | 10 | ・スポーツ広場公園からの距離が離れるため、一体的な活用は困難である。 | △ | 0 | ・スポーツ広場公園に隣接しており、スポーツイベントでの一体活用や駐車場の共用等による相乗効果が期待できる。 | ◎ | 10 | ・スポーツ広場公園に隣接しており、スポーツイベントでの一体活用や駐車場の共用等による相乗効果が期待できる。 | ◎ | 10 |
| | | 工場の立地状況(交通の視点) | 10 | ・(仮称)各務山工業団地の交通が市各400号線を通行することが想定されるが、工業団地進入路の交差点と施設の出入口との離隔は確保できる。 | ○ | 5 | ・(仮称)各務山工業団地の交通が市各400号線を通行することが想定されるが、工業団地進入路の交差点と施設の出入口との離隔は確保できる。 | ○ | 5 | ・(仮称)各務山工業団地の進入路の交差点が区域の至近に整備されるため、施設利用者の交通への影響が想定される。 | △ | 0 |
| | 敷地条件 | 敷地活用への影響の有無 | 10 | ・隣接地の住宅は少ないが、区域内にガス管、水路が敷設されており、敷地形状が南北に短いことから、体育館の配置にあたり水路の移設等が必要となる。 | △ | 0 | ・隣接地の住宅は敷地活用への影響が小さいが、区域内に高圧鉄塔が立地しており、また、ガス管、水路が敷設されていることから、施設配置の際に配慮が必要である。 | ○ | 5 | ・隣接地に住宅が点在しているほか、区域内に高圧鉄塔が立地しており、また、ガス管、水路が敷設されていることから、施設配置の際に配慮が必要である。 | ○ | 5 |
| | | 将来のニーズ変化への対応 | 10 | ・東西方向が農地であり、2方向のみ拡張性を有する。 | ○ | 5 | ・周囲が農地であり、3方向への拡張性を有する。 | ◎ | 10 | ・周囲が農地であり、3方向への拡張性を有する。 | ◎ | 10 |
| 事業性 | インフラ移設等の必要性 | 10 | ・水路の敷設替えが必要となる。 | △ | 0 | ・既設のインフラに配慮した施設配置とすれば、施設を配置することができる。 | ○ | 5 | ・既設のインフラに配慮した施設配置とすれば、施設を配置することができる。 | ○ | 5 | |
| | 経済性 | 周辺商業地への影響 | 10 | ・体育館利用者が徒歩で利用可能な飲食・物販の店舗が8施設ある。 | ○ | 5 | ・体育館利用者が徒歩で利用可能な飲食・物販の店舗が9施設ある。 | ○ | 5 | ・体育館利用者が徒歩で利用可能な飲食・物販の店舗が13施設ある。 | ◎ | 10 |
| | | 建物補償の有無 | 10 | ・一体活用を図るためには、既存の住宅等を含めて補償する必要がある。(1~2軒程度) | ○ | 5 | ・既存の住宅等を避けて土地活用を図ることが可能である。 | ◎ | 10 | ・一体活用を図るためには、既存の住宅等を含めて補償する必要がある。(4~5軒程度) | △ | 0 |
| | 手続き等 | 埋蔵文化財包蔵地 | 10 | ・埋蔵文化財包蔵地区域なし。 | ◎ | 10 | ・埋蔵文化財包蔵地区域あり。 | △ | 0 | ・埋蔵文化財包蔵地区域あり。 | △ | 0 |
| 総合評価 | | 100 | 当該区域は、東西に長く、南北に短い形状であるため、体育館の配置にあたっては、既設のインフラ(水路)を移設せざるを得ない。 なお、JR各務ヶ原に近接しており、鉄道利用者にとってはアクセス利便性が高いが、国道21号から最短でアクセスする場合には狭小な幅員の道路を通行する必要があり、防災拠点となることを踏まえると、課題がある。 また、スポーツ広場公園から距離が離れているため、平時、災害時ともに柔軟な活用が困難となる。 | 合計 | 40 | 当該区域は、スポーツ広場公園に隣接しており、平時、災害時ともに柔軟な活用が可能となる。 アクセス性については、最寄りのJR各務ヶ原駅からの距離はA区域より遠くなるものの、徒歩圏と言え。また、国道21号から最短でアクセスする場合のルートは片側1車線の道路となっており、緊急車両等の円滑な通行の確保が可能と想定される。 さらに、既存の住宅地やライフラインに配慮した施設配置も可能と想定される。 | 合計 | 65 | 当該区域は、スポーツ広場公園に隣接しており、平時、災害時ともに柔軟な活用が可能となる。 アクセス性については、最寄りのJR各務ヶ原駅からの距離はA区域より遠くなるものの、徒歩圏と言え。また、国道21号から最短でアクセスする場合には狭小な幅員の道路を通行する必要があり、防災拠点となることを踏まえると、課題がある。 なお、既存の住宅等が点在しており、これらを利用して施設整備を行うことも可能であるが、一体的に活用を図るためには補償が伴う。 | 合計 | 50 | |
| | | | △ | | | ◎ | | | ○ | | | |

商業施設配置図

