

7 建設候補地の選定

現総合体育館の機能を維持したまま、市有地を活用して新体育館の整備を行うと想定し、「半田びよログスポーツパーク（半田運動公園）（以下、「半田運動公園」とする）敷地内」及び「現半田市立半田病院跡地」を整備候補地とします。

7.1 整備候補地の現況

(1)半田運動公園敷地内

半田運動公園は、スポーツ・レクリエーションの拠点として整備された公園で、半田市と常滑市との境界付近に位置します。公園内には、3種の公認陸上競技場をはじめ、テニスコート、多目的グラウンドなどのスポーツ施設のほか、デイキャンプ場などのレクリエーション施設が存在します。

また、近年では定期的に音楽やダンスなどのイベントが実施され、キッチンカーによる飲食販売を行う事業者も増加しています。

令和7年4月1日に開院した知多半島総合医療センターへのアクセスを確保するため、市内から新たなバス路線が整備されました。

〈基本情報〉

| | |
|------------|------------------------|
| 所在地 | 愛知県半田市池田町3丁目1-1 |
| 用途地域 | 市街化調整区域 |
| 敷地面積 | 267,000 m ² |
| 建築面積（既存施設） | 8,110 m ² |
| 建ぺい率（既存施設） | 3% |
| 駐車場 | 700 台 |
| 公共交通機関 | 知多バス半田・常滑線 西板山から徒歩約20分 |

〈位置図〉



出所：国土地理院「地理院地図」より作成

〈写真〉



出所：半田びよログスポーツパーク ホームページ

(2)現半田市立半田病院跡地

半田市立半田病院は、半田市中心市街地活性化推進方針において、半田市福祉文化会館や半田市役所など、生活を支える公共施設が集積する公共ゾーンとして位置付けられています。また同方針において施設西側にある半田運河周辺は、整備された半田運河を中心に、歴史的建造物が集積する、来街者の多い文化伝統の暮らし・魅力発信エリアとして位置付けられています。

J R武豊線半田駅及び名鉄河和線知多半田駅から徒歩で行ける場所に位置し、バスについても市役所前に停留所があり、アクセスの利便性は高いと言えます。

また、住宅地にあることから徒歩や自転車でのアクセスも可能ですが、音の問題や営業時間については配慮を要します。

大会開催時等において多数の利用が生じる駐車場については、立体駐車場、蔵のまち東駐車場等も利用できることから、新たに大規模な駐車場整備は想定されません。

災害区域としては、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域及び洪水浸水想定区域に指定されており、津波災害及び洪水浸水による被害を軽減するためには、3.5m程度の嵩上げを要することとなります。

〈基本情報〉

| | |
|------------|---|
| 所在地 | 愛知県半田市東洋町 2-29 |
| 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 敷地面積 | 32,292 m ² |
| 建築面積（既存施設） | — |
| 建ぺい率（既存施設） | — |
| 駐車場 | 立体駐車場 473 台 平面駐車場 69 台 ※半田市役所と共同利用 |
| 公共交通機関 | JR 半田駅から徒歩約 10 分、名鉄知多半田駅から徒歩約 15 分 バス（市役所前）から徒歩約 1 分 |

〈位置図〉



出所：国土地理院「地理院地図」より作成

〈写真〉



出所：半田市立半田病院

7.2 候補地の比較評価

2つの整備候補地について、「まちづくり」「交通利便性」「施設の充実度」「民間活力導入可能性」「災害リスク」「事業性」の6つの評価指標により比較検討を行いました。なお、特に重要と考えられる項目(★)については、重点項目として「×2.0」として評価しています。比較評価指標及び評価結果については以下の通りです。

〈比較評価指標〉

| 評価値の考え方 | | | ・評価は各区分・項目で「良い」とされるものから順に「◎：5点」「○：3点」「△：1点」と数値化 ・特に重要と思われる区分・評価項目については重み付けとして「×2.0」として評価する |
|-----------|------|-------------------------------|--|
| 区分 | 重点項目 | 評価項目 | 評価内容 |
| まちづくり | ★ | 将来の都市づくりの整合性 | 土地利用方針（法規制、都市計画マスタープラン、立地適正化区域）からみた評価 ◎：土地利用方針に合致する ○：土地利用方針と矛盾しない △：土地利用方針との整合性がとれない |
| | — | 中心市街地の活性化 | 施設を立地することで中心市街地の活性化に貢献できるか ◎：中心市街地区域内 ○：中心市街地区域隣接地域 △：それ以外 |
| | — | スポーツ施設に限らず公共施設整備における多様な機能の集約性 | 公共施設の集約により都市機能の効率化に繋がるか ◎：公共施設として多様な機能の集約がしやすい △：公共施設として多様な機能の集約が難しい |
| | ★ | スポーツ施設としての拠点性 | 他スポーツ施設との連携（大会等のイベント時の相互利用）による相乗効果が期待できるか ◎：施設が集積しており連携がとりやすい △：施設が集積しておらず連携がとりにくい |
| | — | 周辺住宅等への影響 | 早朝や21時以降の営業、イベント時に交通混雑や騒音等の周辺住宅等への配慮が必要か ◎：不要 ○：必要 |
| 交通利便性 | — | 市内（知多半田駅）からのアクセス | 市内からのアクセスが容易か（知多半田駅から候補地への時間距離・公共交通手段の有無） ◎：市中心部からの時間距離が短く、公共交通手段も整っている ○：市中心部から時間距離はあるが、公共交通手段は整っている △：市中心部から離れており、自家用車以外でのアクセスが困難 |
| | — | 市外（知多地域）からのアクセス | 市外からのアクセスが容易か（知多地域の各自治体庁舎から候補地への自動車での時間距離） ◎：時間距離が相対的に短い ○：時間距離が相対的に長い |
| | — | 市内、交通渋滞（主要アクセス道路の状況） | 施設への集客によって周辺で交通渋滞を発生させるリスクがないか ◎：相対的に混雑リスクが低い ○：相対的に混雑リスクが低い |
| 施設の充実度 | — | 敷地面積の規模 | 想定される必要面積に対して十分か（想定敷地面積：約8,500㎡） ◎：2倍以上の面積が確保できる ○：1.5倍以上の面積が確保できる △：ほぼ同等の面積が確保できる |
| | — | 駐車場・駐輪場の確保 | 敷地に余裕があり、一定程度の駐車場・駐輪場を確保できるか ◎：隣接して確保できる場所がある ○：少し離れて確保できる場所がある △：確保が難しい |
| | — | 将来的な施設拡張性の有無 | 将来的な市民・利用者ニーズの変化に対応するための施設拡張余地があるか ◎：拡張余地がある ○：多少の拡張余地がある △：拡張余地がない |
| 民間活力導入可能性 | — | 誘客・稼働率の向上 | 多くの需要が見込めるか ◎：多くの需要が見込める ○：需要の見込みがある △：需要の見込みが低い |
| | — | 維持管理・運営費用の抑制 | 複数施設の一体的運営によるスケールメリット（維持管理・運営の効率化）が期待できるか ◎：複数施設の一体的運営が可能 △：単独施設の運営に留まる |
| 災害リスク | — | 洪水災害 | ハザードマップによる評価（浸水想定区域） ◎：浸水想定区域外 ○：0.5m未満 △：0.5m以上 |
| | — | 土砂災害 | ハザードマップによる評価（土砂災害警戒区域） ◎：土砂災害警戒区域外 ○：付近に土砂災害警戒区域がある △：土砂災害警戒区域内 |
| | — | 地震災害 | ハザードマップによる評価（過去地震最大モデルによる最大深度の想定） ◎：震度6弱以下 ○：震度6強 △：震度7以上 |
| | — | 緊急輸送道路 | 緊急輸送道路との近接性 ◎：接道している ○：近接している △：離れている |
| | — | 災害時の市民病院との連携 | 災害時における市民病院と救急対応の連携が図れるか ◎：連携が図りやすい、△連携が図りづらい |
| 事業性 | — | | 用地取得、造成費用、アクセス道路整備等による事業費用増加要因リスクの有無 ◎リスク低：変動する要素がない ○変動する要素が少ない △変動する要素が多い |
| | — | 事業費用の増加リスク 事業期間の延長リスク | 土壌汚染調査等による期間延長リスクの有無 ◎リスク低：土壌汚染調査等の必要がない △リスク高：土壌汚染調査等の必要がある |
| | — | | 埋蔵文化財調査等による費用増加・期間延長リスクの有無 ◎リスク低：周知の埋蔵文化財包蔵地外 △リスク高：周知の埋蔵文化財包蔵地内 |
| | ★ | 財源確保の可能性 | 補助金や交付金、起債条件の整理 ◎補助金・特例債などの割合が大きいの ○補助金・特例債の割合が小さい △：地方債のみ |

〈比較評価結果〉

| 区分 | 重点項目 | 評価項目 | 候補地①：半田運動公園敷地内 | 109 | 候補地①：現半田市立半田病院跡地 | 77 |
|-----------|------|-------------------------------|---|------|--|-----|
| まちづくり | ★ | 将来の都市づくりの整合性 | 『都市計画マスタープラン』における将来都市構造では健康・スポーツゾーンに位置し、土地利用方針と施設の機能が合致する | ◎ 10 | 「立地適正化計画」における都市機能誘導区域に位置するがスポーツ施設は誘導施設に該当しない ただし、スポーツ施設は集客を見込む施設であることから「立地適正化計画」の中心拠点に位置することは方針と矛盾しない | ○ 6 |
| | － | 中心市街地の活性化 | 中心市街地から離れており、賑わいの創出に寄与しづらい | △ 1 | 公共施設を中心市街地区域内に集約することで、賑わい創出が期待できる | ◎ 5 |
| | － | スポーツ施設に限らず公共施設整備における多様な機能の集約性 | 公共施設として多様な機能の集約が難しい | △ 1 | 公共施設として多様な機能の集約がしやすい | ◎ 5 |
| | ★ | スポーツ施設としての拠点性 | 総合運動公園内の他スポーツ施設との連携や駐車場の共同利用等の相乗効果が期待できる | ◎ 10 | スポーツ施設が集積しておらず連携は困難である | △ 2 |
| | － | 周辺住宅等への影響 | 不要（人口密度が相対的に低く、周辺に住宅が少ない） | ◎ 5 | 必要（人口密度が相対的に高く、周辺に住宅が多い） | ○ 3 |
| 交通利便性 | － | 市内（知多半田駅）からのアクセス | 市中心部からは離れているが、新病院移設に合わせ半田市内からの公共交通（バス）が整備予定 周辺の主要道路からのアクセスも問題ない | ○ 3 | 市中心部から近く、鉄道やバスなどの公共交通機関も豊富であり、周辺の主要道路からのアクセスも問題ない | ◎ 5 |
| | － | 市外（知多地域）からのアクセス | 時間距離が相対的に短い 常滑市：7分 東海市：25分 大府市：28分 知多市：24分 阿久比町：13分 東浦町：21分 南知多町：24分 美浜町：17分 武豊町：17分 | ◎ 5 | 時間距離が相対的に長い 常滑市：23分 東海市：37分 大府市：39分 知多市：38分 阿久比町：15分 東浦町：29分 南知多町：33分 美浜町：27分 武豊町：13分 | ○ 3 |
| | － | 市内、交通渋滞（主要アクセス道路の状況） | 主な進入路となる道路は片側1車線の幅員約8mとなっており、車のすれ違いが十分に可能で、平日・休日（イベント時は除く）ともに周辺道路の渋滞はみられない | ◎ 5 | 進入路となる道路は片側2車線の幅員約8mとなっており、車のすれ違いなどは十分に可能だが、平日の昼頃と夕方頃にやや混雑が発生している | ○ 3 |
| 施設の充実度 | － | 敷地面積の規模 | 想定必要面積の2倍以上の建設可能面積が確保可能 建設可能面積23,930㎡ ＝敷地面積267,000㎡×建設率12％-既存施設建築面積8,110㎡ ※建設率は都市計画法施行令第6条第6項の特例により10％上乗せ | ◎ 5 | 想定必要面積の2倍以上の建設可能面積が確保可能 建設可能面積14,852㎡ ＝敷地面積32,292㎡×建設率60％-既存施設建築面積4,523㎡ | △ 3 |
| | － | 駐車場・駐輪場の確保 | 隣接して確保できる場所がある | ◎ 5 | 隣接して確保できる場所がある（既存立体駐車場） | ◎ 5 |
| | － | 将来的な施設拡張性の有無 | 総合運動公園内に公園等のスペースがあり、拡張余地がある | ◎ 5 | 住宅や市役所などで周囲を囲まれており、拡張余地がない | △ 1 |
| 民間活力導入可能性 | － | 誘客・稼働率の向上 | 市外（知多地域）からのアクセスが比較的優れており、半田市内外からの広域誘客を見込める | ◎ 5 | 中心市街地に位置しており、日常的な近距離誘客を見込める | ◎ 5 |
| | － | 維持管理・運営費用の抑制 | 総合運動公園内の他施設も含めた複数施設の一体的運営が可能であるため、スケールメリットが期待できる | ◎ 5 | 一体的運営が可能な他施設は存在せず、単独施設の運営に留まるためスケールメリットは期待できない | △ 1 |
| 災害リスク | － | 洪水災害 | 浸水想定区域外 | ◎ 5 | 想定される浸水深0.5～3m（周辺は浸水深3～5m） | △ 1 |
| | － | 土砂災害 | 土砂災害警戒区域外 | ◎ 5 | 土砂災害警戒区域外 | ◎ 5 |
| | － | 地震災害 | 最大震度：6弱 | ◎ 5 | 最大震度：6強 | ○ 3 |
| | － | 緊急輸送道路 | 緊急輸送道路との接道なし ※将来的に緊急輸送道路指定の可能性有り | △ 1 | 第3次緊急輸送道路と接道 | ◎ 5 |
| | － | 災害時の市民病院との連携 | 市民病院の移転により隣接するため、連携が図りやすい | ◎ 5 | 市民病院の移転により距離が離れるため、連携が図りづらい | △ 1 |
| 事業性 | － | 事業費用の増加リスク 事業期間の延長リスク | 用地取得、造成費用、アクセス道路整備等による費用増加リスクは低い 駐車場については、既存敷地内での整備に加え運動公園内の他エリアの活用などの工夫が可能であるため新たな用地取得や造成の必要性は低い | ◎ 5 | 用地取得、造成費用、アクセス道路整備等による費用増加リスクは低いが、既存施設の解体状況によっては事業期間が延長される可能性がある。 駐車場については、既存立体駐車場を継続して利用可能であるため新たな用地取得や造成の必要性は低く、敷地内での増量設置も可能 | ○ 3 |
| | － | | 土壌汚染調査等の必要がなく、期間延長リスクが低い | ◎ 5 | 病床数が300以上の病院であるため、厨房施設・洗浄施設・入浴施設の土壌汚染調査等の必要があり、期間延長リスクが高い | △ 1 |
| | － | | 周知の埋蔵文化財包蔵地外だが、運動公園内に包蔵地が点在しており、配置検討の際に考慮する必要あり | ○ 3 | 周知の埋蔵文化財包蔵地外 | ◎ 5 |
| | ★ | 財源確保の可能性 | ①社会資本整備総合交付金（通常スキーム） ⇒都市公園法施行令第31条各号に定める公園施設の整備に要する費用の1/2 ⇒民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して行政が負担する額の1/2を支援 ※特定公園施設の整備に対する行政の負担額が、民間資金の還元により当初予定から1割以上削減された場合に限り（官民連携型賑わい拠点創出事業） ※当該特定公園施設の建設に要した経費について、債務負担行為を設定し管理運営期間にわたって支出することも可能 ※Park-PFI実施検討が必要 ※現体育館の解体費用は補助対象外 ②学校施設環境改善交付金（通常建設） ⇒文部科学大臣が必要と認める面積に建築単価（/㎡）を乗じたものの1/3 ※現体育館の解体費用は補助対象外 | ◎ 10 | ①都市構造再編集中支援事業（立通・都市再生整備計画） ⇒1箇所における整備に要する費用の上限は21億～30億 ⇒ただし体育館は都市機能誘導施設ではないため対象外 ※子育て支援センター等の都市機能誘導施設に設定されている施設を複合化する場合、該当する部分のみ対象となる。 ②学校施設環境改善交付金（通常建設） ⇒文部科学大臣が必要と認める面積に建築単価（/㎡）を乗じたものの1/3 ※現体育館の解体費用は補助対象外 | ○ 6 |

7.3 建設地及び建設地内の整備場所の検討

(1)建設地

基本コンセプト及び施設整備方針を基に、市民アンケート及びワークショップ、スポーツ協会からの要望やスポーツ団体へのヒアリング、さらに民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえ、【半田運動公園敷地内】と【現半田市立半田病院】を総合的に比較評価した結果、「将来的な敷地内の施設拡張性」「複数施設の一体的運営によるスケールメリット」が発揮しやすい【半田運動公園敷地内】を新総合体育館の建設地としました。

① 市民アンケート・市民ワークショップ

建設地に対する課題点として、「広域的な利用、イベント時の交通混雑障害を避ける、十分な駐車場、市民病院との連携、災害時の防災機能を担う」との意見がありました。

② スポーツ協会からの要望とスポーツ団体へのヒアリング

建設地に対する課題点として、「十分な駐車場の確保、大規模な大会の開催ができる、市民病院との連携、災害時の防災機能を担う」との意見がありました。

③ 民間事業者サウンディング（効果的な体育館の運営）

効率的かつ効果的な新総合体育館の運営について、実績ある複数の民間事業者にサウンディングを実施したところ、「建設地周辺の活用可能地の有無、周辺施設の一括管理運営が活かせる場所が良い」との意見がありました。

(2)建設地内の整備場所の検討

新総合体育館の建設地は「半田運動公園敷地内」としますが、敷地内には既に多くの公園施設が設置され、新総合体育館の設置可能場所は限定されています。想定される施設規模が総延床面積 9,000 m²程度であることから、下図の「A」「B」「C」の箇所が設置場所として想定されます。

なお、整備場所の決定については基本計画において実施します。



出所：半田ぴよログスポーツパーク ホームページ「公園案内図」より作成