

## 整備候補地の絞り込みに係る評価基準について

## 1 設定の考え方

- 各候補地の優劣を判断する基準について、交通利便性、宿泊・商業施設の集積、経済波及効果、施設の収益性など、専門のコンサルタントにおいて12の評価項目を設定
- 具体的には、施設のコンセプトから求められる評価項目、一般的に建設事業で求められる評価項目を設定するとともに、それぞれの指標を整理

(評価項目)

施設のコンセプトから求められる評価項目、一般的に建設事業で求められる評価項目を設定

○施設のコンセプトから求められる評価項目

- ①交通利便性 ②宿泊施設の集積 ③商業施設の集積 ④経済波及効果  
⑤施設の収益性 ⑥既存スポーツ施設との連携

○一般的に建設事業で求められる評価項目

- ⑦敷地面積の確保 ⑧法令への適合性（建築制限等） ⑨周辺道路の状況  
⑩防災上の課題 ⑪周辺住宅への影響 ⑫費用面での留意点

## 2 評価方法

- 項目ごとに4段階（3点：優れている 2点：やや優れている  
1点：やや劣っている 0点：劣っている）で評価を実施  
全項目の合計点で、各候補地を比較

## 《 評価項目及び指標 》

項目	指標
① 交 通 利 便 性	<p>評価に当たっての指標が多岐にわたることから、各指標における評価を総合的に評価（指標）</p> <p>①県本土地域からの時間距離 ②鹿児島中央駅からの時間距離 ③鹿児島港からの時間距離</p>

	<p>3点：上記指標の全てが優れている（凡例：<u>交通利便性が高い</u>）  2点：上記指標の複数項目が優れている ※「やや優れている」を含む  （凡例：<u>一定の交通利便性がある</u>）  1点：上記指標の複数項目が劣っている  （凡例：<u>交通利便性がやや低い</u>） ※「やや劣っている」を含む  0点：上記指標の全てが劣っている（凡例：<u>交通利便性が低い</u>）</p> <p>※上記指標については、それぞれ以下のとおり評価</p> <p>①県本土地域からの時間距離  ⇒ 平均値が70分以内：優れている  平均値が71分～80分：やや優れている  平均値が81分～90分：やや劣っている  平均値が90分以上：劣っている</p> <p>②鹿児島中央駅・③鹿児島港からの時間距離  ⇒ 自動車で10分以内：近い  自動車で11～20分：やや近い  自動車で21～30分：やや遠い  自動車で30分以上：遠い</p> <p>※ 鹿児島中央駅からは、コンサート時のシャトルバス等、  鹿児島港からは、離島生徒の送迎バスを想定し、自動車での時間距離で評価</p>
<p>② 宿 泊 施 設 の 集 積</p>	<p>3点：周辺に<u>宿泊施設が集積している</u>  （徒歩15分圏内の宿泊施設の定員10,000人以上）  ⇒ コンサート宿泊者の全てを近隣の宿泊施設でまかなうことができること。  ※ コンサート利用の最大値8千人のうち、県外客を27%と仮定し、その全員が全て宿泊する場合、稼働率を踏まえると、近隣に約10,000人の定員が必要  <math>2,160人 \times 100/22^{(*)} = 9,800人</math>  ※R1 平均空室率（ビジネス）出典：観光動向調査</p> <p>2点：周辺に<u>宿泊施設が一定程度集積している</u>  （徒歩15分圏内の宿泊施設の定員4,000人以上）  ⇒ 全国規模のスポーツ大会の宿泊者の全てを近隣の宿泊施設でまかなうことができること。  ※ 需要予測調査における全国大会の県外参加者の最大値（全国高等学校選抜弓道大会）900人が全て宿泊する場合、稼働率を考慮すると、近隣に約4,000人の定員が必要  <math>900人 \times 100/22^{(*)} = 4,090人</math>  ※R1 平均空室率（ビジネス）出典：観光動向調査</p>

	<p>1点：<u>周辺に宿泊施設があまり集積していない</u>  (徒歩15分圏内の宿泊施設の定員800人以上)  ⇒ 県大会に参加する離島生徒の全てを近隣の宿泊施設でまかなうことができること。  ※ 需要予測調査における県大会の離島参加者の最大値  (県総体バスケ2千人の8.5%と想定) 170人が全て宿泊する場合、稼働率を考慮すると、近隣に約800人の定員が必要  <math>170人 \times 100/22(\text{※}) = 772人</math>  ※R1 平均空室率(ビジネス) 出典：観光動向調査</p> <p>0点：<u>周辺に宿泊施設がほとんど集積していない</u>  ⇒ 上記以下の定員数しかない場合</p>
<p>③ 商業施設 の 集積</p>	<p>商業施設については業種が多岐にわたり、定量的な評価基準の設定が困難であることから、県下で一番の繁華街である天文館地区の集積(徒歩15分圏内の施設数：2,000施設程度)を3点(優れている)とし、当該地区と相対的に比較し、評価</p> <p>3点：<u>商業施設が多く集積している</u>  ⇒ 徒歩15分圏内の施設数：2,000施設程度</p> <p>2点：<u>商業施設が一定程度集積している</u>  ⇒ 徒歩15分圏内の施設数：1,000～2,000施設程度</p> <p>1点：<u>商業施設があまり集積していない</u>  ⇒ 徒歩15分圏内の施設数：500～1,000施設程度</p> <p>0点：<u>商業施設がほとんど集積していない</u>  ⇒ 徒歩15分圏内の施設数：500施設以下</p>
<p>④ 経済 波及 効果</p>	<p>評価に当たっての指標が多岐にわたることから、各指標における評価を総合的に評価  (指標)  ①商業施設の集積状況  ②中心市街地との回遊性  ③コンサートの開催回数</p> <p>3点：上記指標の全てが優れている  (凡例：経済波及効果が<u>相当程度期待</u>できる)</p> <p>2点：上記指標の複数項目が優れている ※「やや優れている」を含む  (凡例：経済波及効果が<u>期待</u>できる)</p> <p>1点：上記指標の複数項目が劣っている ※「やや劣っている」を含む  (凡例：経済波及効果が<u>一定程度期待</u>できる)</p> <p>0点：上記指標の全てが劣っている  (凡例：経済波及効果が<u>期待できない</u>)</p> <p>※上記指標については、それぞれ以下のとおり評価</p>

	<p>①商業施設の集積状況 ⇒ ③で整理した評価基準を適用</p> <p>②中心市街地との回遊性 ⇒ 商業施設の集積状況と商店街等との距離感、動線等を評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・回遊性が期待できる</li> <li>・回遊性が一定程度期待できる</li> <li>・回遊性があまり期待できない</li> <li>・回遊性が期待できない</li> </ul> <p>③コンサートの開催回数 需要予測調査で示されたコンサートの開催回数について、上位予測の回数が開催できる候補地を優れていると評価し、他の候補地を相対的に比較し、評価</p> <p>⇒ 多くのコンサート開催が見込める ：開催数12回程度（上位予測） コンサート開催がやや多く見込める ：開催数9回程度（中間値） コンサート開催が一定程度見込める ：開催数5回程度（下位予測） コンサート開催がほとんど見込めない ：開催数が上記未満</p>
⑤ 施設 の 収 益 性	<p>コンサート等の開催回数により施設の収支が変動すると考えられることから、④と同様、需要予測調査で示されたコンサートの開催回数について、上位予測の回数が開催できる候補地を3点（優れている）と評価し、他の候補地を相対的に比較し、評価</p> <p>3点：多くのコンサート開催が見込める ⇒ 開催数12回程度（上位予測） （凡例：<u>施設の収益性に相当程度寄与</u>）</p> <p>2点：コンサート開催がやや多く見込める ⇒ 開催数9回程度（中間値） （凡例：<u>施設の収益性に寄与</u>）</p> <p>1点：コンサート開催が一定程度見込める ⇒ 開催数5回程度（下位予測） （凡例：<u>施設の収益性に一定程度寄与</u>）</p> <p>0点：コンサート開催がほとんど見込めない ⇒ 開催数が上記未満 （凡例：<u>施設の収益性にほとんど寄与しない</u>）</p>

<p>⑥ 既存 スポ ー ツ 施 設 と の 連 携</p>	<p>既存屋外スポーツ施設との連携により、屋内・屋外スポーツを組み合わせたイベント開催や、大規模なスポーツ大会が開催される場合に諸室を共用することが可能になるなどの利点が考えられることから、各整備候補地と既存屋外スポーツ施設との時間距離を評価</p> <p>3点：既存屋外スポーツ施設の隣接地 (凡例：<u>連携が相当程度期待できる</u>)</p> <p>2点：既存屋外スポーツ施設まで徒歩圏内 ⇒ 概ね1.2km未満 (凡例：<u>連携が期待できる</u>)</p> <p>1点：既存屋外スポーツ施設までやや距離がある ⇒ 概ね5km未満 (凡例：<u>連携が難しい</u>)</p> <p>0点：既存屋外スポーツ施設まで距離がある ⇒ 概ね5km以上 (凡例：<u>連携が期待できない</u>)</p>
<p>⑦ 敷 地 面 積 の 確 保</p>	<p>3点：<u>駐車場を含め十分な敷地面積を確保できる</u> ⇒ 敷地面積：4ha以上 (類似施設：豊田市総合体育館(約5ha)) ※敷地面積：47,220㎡ 駐車場台数：560台</p> <p>2点：<u>駐車場を含め一定程度の敷地面積を確保できる、又は十分な敷地面積は確保できるが、敷地が道路等で分割されている</u> ⇒ 敷地面積：3ha程度 (類似施設：武蔵野の森総合スポーツプラザ(約3ha)) ※敷地面積：33,500㎡ 駐車場台数：177台</p> <p>1点：<u>敷地面積がやや狭い、又は一定程度の敷地面積は確保できるが、敷地が道路等で分割されている</u> ⇒ 敷地面積：2ha程度 (類似施設：仙台市体育館(約2ha)) ※敷地面積：19,734㎡ 駐車場台数：99台</p> <p>0点：<u>十分な敷地面積が確保できない</u> ⇒ 敷地面積：1.5ha以下</p>

<p>⑧ 法令への適合性 (建築制限等)</p>	<p>3点：手続が<u>全く不要</u></p> <p>2点：<u>特段の手続不要</u> ※景観への配慮等は必要</p> <p>1点：<u>一定の法手続が必要</u></p> <p>0点：法手続に相当期間が見込まれるなど、<u>困難な手続が必要</u></p>
<p>⑨ 周辺道路の状況</p>	<p>評価に当たっての指標が多岐にわたることから、各指標における評価を総合的に評価</p> <p>(指標)</p> <p>①主要アクセス道路の混雑度</p> <p>②周辺道路の車線数</p> <p>③周辺道路の歩道の広さ</p> <p>3点：上記指標の全てが優れている</p> <p>2点：上記指標の複数項目が優れている ※「やや優れている」を含む</p> <p>1点：上記指標の複数項目が劣っている ※「やや劣っている」を含む</p> <p>0点：上記指標の全てが劣っている</p> <p>※上記指標については、それぞれ以下のとおり評価</p> <p>①主要アクセス道路の混雑度 ※日本道路協会資料を基に作成</p> <p>混雑度：1.0未満（混雑していない）</p> <p>混雑度：1.0～1.25（やや混雑している）</p> <p>混雑度：1.25～1.75（混雑している）</p> <p>混雑度：1.75以上（かなり混雑している）</p> <p>②周辺道路の車線数</p> <p>道路の本数及び各道路の車線数を評価</p> <p>③周辺道路の歩道の広さ</p> <p>道路の本数及び各道路の歩道幅員を評価</p>
<p>⑩ 防災上の課題</p>	<p>3点：ハザードマップ（土砂災害，津波，洪水）上，<u>課題なし</u></p> <p>2点：ハザードマップ上，<u>一つの項目で一定の課題あり</u></p> <p>1点：ハザードマップ上，<u>複数の項目で一定の課題あり</u></p> <p>0点：ハザードマップ上，<u>大きな課題あり</u></p>

<p>⑪ 周 辺 住 宅 へ の 影 響</p>	<p>3点：周辺（50m以内）に住宅がほとんどない（10戸未満） （凡例：<u>配慮がほぼ不要</u>）</p> <p>2点：周辺（50m以内）に住宅が少ない（10戸以上100戸未満） （凡例：<u>配慮が一定程度必要</u>）</p> <p>1点：周辺（50m以内）に住宅が多い（100戸以上250戸未満） （凡例：<u>配慮が必要</u>）</p> <p>0点：周辺に住宅が密集している（250戸以上） （凡例：<u>配慮が相当程度必要</u>）</p> <p>※周辺50mは騒音の減衰率を勘案して設定  ※現在想定しているメインアリーナの建築面積が約1万㎡であることから、その形状が円形であると仮定した場合、周辺50mの面積は約2万5千㎡となる。  平均的な戸建ての建築面積が100㎡程度であることから、250戸を密集状態であると仮定（25,000㎡/100㎡=250戸）  ※密集状態の250戸を基準に相対的に評価</p>
<p>⑫ 費 用 面 で の 留 意 点</p>	<p>3点：土地取得及び造成並びに地盤改良等の追加工事に係る費用が<u>ほとんど必要ない</u></p> <p>2点：<u>1つの項目が該当し、費用が一定程度必要</u></p> <p>1点：<u>複数の項目が該当し、費用が一定程度必要</u></p> <p>0点：<u>複数の項目が該当し、費用が相当程度必要</u></p>