

大洲市民文化会館

建設候補地及び比較評価について

大洲市

株式会社シアターワークショップ

目次

- (1) 第3回建設検討審議会の経過報告について
- (2) 施設の想定敷地面積について
- (3) 建設候補地及び比較評価について

(1) 第3回建設検討審議会の経過について

建設する場所（エリア）によって、それぞれ周辺状況や特性が異なるため、導入機能や付帯施設等の選択が難しい。

【例】 肱南地区（歴史・観光）



肱北地区（居住・商業）

※観光客を視野に入れた機能・施設

※市民生活を中心とした機能・施設



まずはエリアを絞る



より具体的な意見等を施設に反映できる

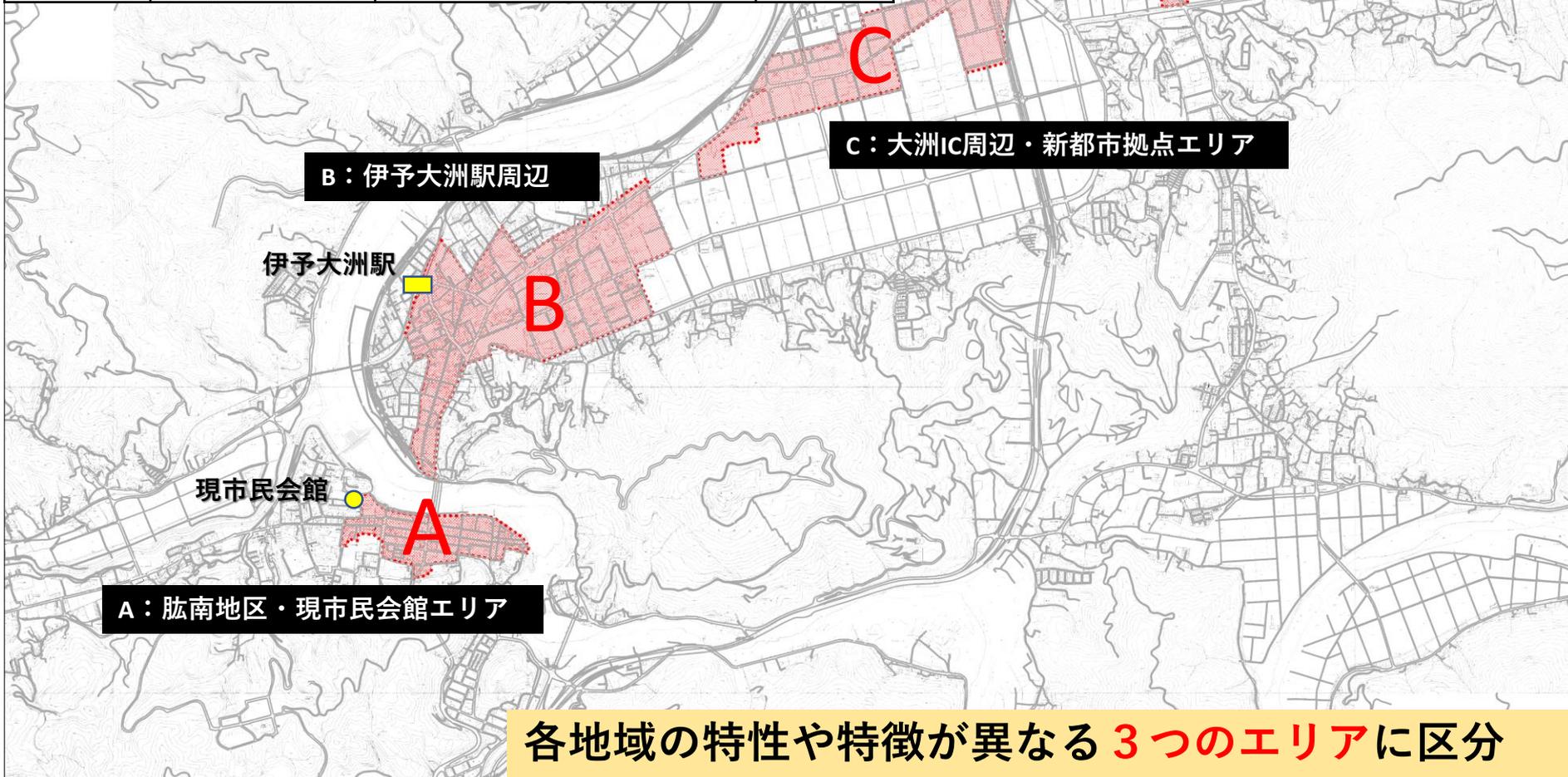


候補エリアの選定

(1) 第3回建設検討審議会の経過について

了承済

肱南地区	車に頼らず移動	歴史文化のある観光エリア	A
駅周辺		公共交通の整った居住エリア	B
IC周辺	車中心で移動	新都市拠点とする商業エリア	C



大洲市立地適正化計画 都市機能誘導区域

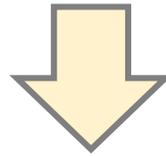


(1) 第3回建設検討審議会の経過について

「立地条件の検討」フロー

建設候補エリアの選定①	→候補エリアについての協議
-------------	---------------

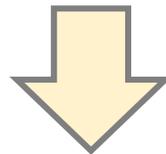
済



建設候補エリアの選定②	→ エリア の評価項目についての協議
-------------	---------------------------

中断

エリアによる評価の判断は難しいため
エリア内でピンポイントの候補地を提示してほしい



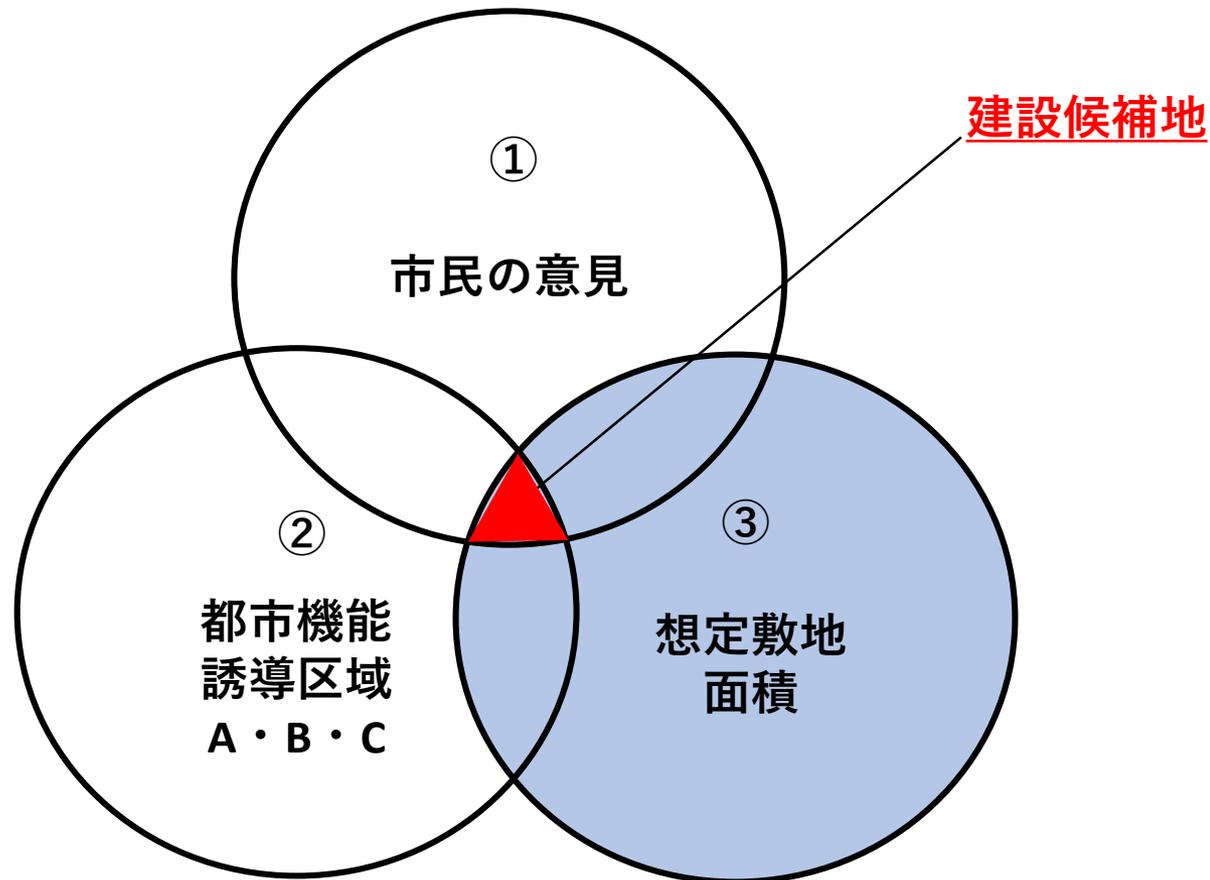
第4回審議会

各エリアから候補地の抽出・比較評価

(2) 施設の想定敷地面積について

○建設候補地抽出にあたり・・・

想定敷地面積の設定が必要



(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

想定される
施設の建築面積

+

必要となる
駐車場の面積



本計画に必要な
敷地の想定面積

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

想定される
施設の建築面積

+

必要となる
駐車場の面積



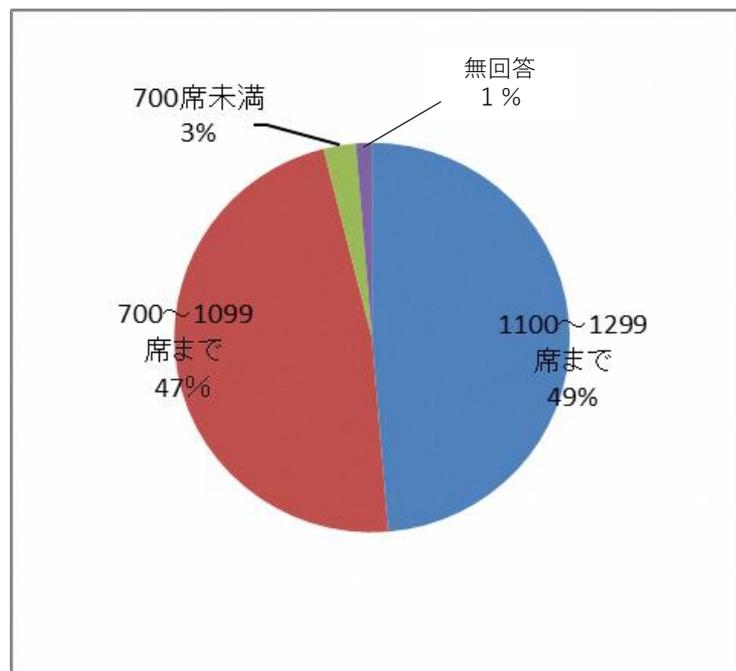
本計画に必要な
敷地の想定面積

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

大ホールの規模（仮設定）

○市民意見



○審議会での意見

◆現在の778席程度 (5/9)

- 稼働率、管理費等、また少子高齢化による人口減少を考慮すると、現状程度の規模が妥当ではないか。
- 他施設の大ホールの稼働状況をも、1,000席を超えるホールが必要だろうか。
- 観音寺市民会館の7割程度の規模でいいのでは。

◆1,000席以上 (4/9)

- 質の高い芸術、興行を考えると1,000席以上必要。
- 南予の中核として各地からの利用を見込むことで、経済効果も期待できる。

現状（778席）、人口や近隣施設状況、運営等を考慮し

800席～1,000席と仮設定

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

○想定敷地面積算出に係る仮設定

機能	これまでの市民意見・要望から見た仮設定
ホール部門	・ 800～1000席の 多機能ホール
創造支援部門	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小規模な発表に適した小ホール（200席程度） ・ 市民が展示・物販を行える展示室、ギャラリー ・ 防音や鏡を備え、音出し・軽運動ができる練習室 ・ 会議や簡易な講演会のできる会議室
交流部門	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩、待合のしやすいエントランス、ロビー ・ 軽飲食の提供が可能な喫茶スペース ・ 授乳室
管理部門	運営事務室等
駐車場	一般用の 駐車台数の充実



これらを仮設定として、施設の建築面積を算出

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

施設の規模と機能（仮設定）

大ホール	多機能ホール (現状規模をベースに、客席・ホワイエの充実、 楽屋の充実、搬入のしやすさなどバックヤードを充実)
	収容人数: 800～1000程度(客席1～2層) ・文化団体や学校等、市民利用をメインに想定 ・興行利用に配慮(1000席)

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
ホール部門	客席関係	客席、親子室など	2700～3500
	ホワイエ関係	ホワイエ、主催者事務室、一般用トイレなど	
	舞台及び舞台裏	舞台、備品庫、搬入ヤードなど	
	技術諸室	調光操作室、音響調整室など	
	楽屋関係	楽屋、スタッフ控室、楽屋用便所、備品庫など	
機能面積合計			2700～3500

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

施設の規模と機能（仮設定）

創造支援 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・小ホール ・展示室 ・練習室
------------	---

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
創造支援 部門	小ホール	200席想定平土間ホール、ホワイエ、トイレ、楽屋、倉庫など	700
	展示室	展示スペース、トイレ、倉庫	200
	練習室	練習室、創作室、多目的スペース、倉庫	300
機能面積合計			1200

※これまでの市民意見、審議会をもとに、諸室を仮設定

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

施設の規模と機能（仮設定）

交流部門	・ロビー		
-------------	------	--	--

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
交流部門	ロビー	エントランス、喫茶スペース、授乳室など	200
機能面積合計			200

管理機能	・運営事務室など		
-------------	----------	--	--

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
管理機能	運営事務室	事務室、舞台スタッフ室、託児室など	150
機能面積合計			150

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

施設の規模と機能（仮設定）

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
ホール			2700~3500
創造支援			1200
交流部門	ロビー	エントランス、喫茶スペース、授乳室など	200
管理機能	運営事務室	事務室、舞台スタッフ室、託児室など	150
①機能面積合計			4250~5050

部門	分野	具体的に想定される諸室	面積(m ²)
②共用部		機能部合計①の35%程度	1500~1800
③機械室		全体延床面積の15%程度(①+②)×15/85	1020~1210

$$\text{延床面積} \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 6,770\text{m}^2 \sim 8,060\text{m}^2$$

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積
類似事例

施設名称	黒部市国際文化センター コラーレ	田原本青垣生涯学習センター 弥生の里ホール	勝浦市芸術文化交流センター Kuste	安来市総合文化ホール アルテピア	柏崎市文化会館 アルフォーレ	観音寺市民会館 (視察案件)	四国中央市市民文化ホール	柳川市民文化会館 (仮称)
所在	富山県黒部市	奈良県磯城郡田原本町	千葉県勝浦市	島根県安来市	新潟県柏崎市	香川県観音寺市	愛媛県四国中央市	福岡県柳川市
人口	41,560人	32,240人	20,003人	37,163人	81,552人	63,720人	88,767人	67,306人
開館年	1995年10月	2004年9月	2014年11月	2017年6月	2012年7月	2017年4月	2019年8月	2020年12月
敷地面積	37,972㎡	19,176㎡	13,194㎡	28,390㎡	11,260㎡	19,306㎡	21,056㎡	14,634㎡
① 建築面積	6,736㎡	8,612㎡	3,532㎡	4,982㎡	4,624㎡	6,777㎡	4,021㎡	4,276㎡
② 延床面積	8,886㎡	13,477㎡	4,955㎡	7,502㎡	7,786㎡	8,799㎡	5,986㎡	5,985㎡
①/②	76%	64%	71%	66%	59%	77%	67%	71%
大ホール	886席	801席	826席	986席	1,102席	1,200席	1,007席	803席
主目的	多目的	多目的	多目的	多目的	多目的	多目的	多目的	多目的

建築面積 ÷ 延床面積の割合 約60%～75%程度

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

施設の規模と機能（仮設定）

$$\text{延床面積} \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 6,770\text{m}^2 \sim 8,060\text{m}^2$$

建築面積想定 = 延床面積の約60%～75%程度（事例ベース）

約4,000m²～6000m²

(2) 施設の想定敷地面積について

③施設の想定敷地面積

想定される
施設の建築面積

+

必要となる
駐車場の面積



本計画に必要な
敷地の想定面積

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

○ 駐車場の必要面積

- (1) 市民意見、審議会での共通意見
 - ・ 十分な**駐車スペースの確保**（意見多数）
 - ・ 車社会に対応した駐車場の確保
 - ・ 大ホール席数の半分は必要
- (2) 審議会での意見（運営管理目線として）
 - ・ 周辺施設との**駐車場の併用**を検討するべき
 - ・ **公共交通との兼ね合い**を考慮するべき



意見や周辺施設状況等を踏まえ、次のように仮設定

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

○ 駐車場の必要面積

四国地方800～1200席ホールの駐車場台数

施設名	所在地	① ホール1	② ホール2	③ ホール3	④ 駐車場(台)	駐車場台数割合 (%) ④ / (①+②+③) × 100
徳島県教育会館	徳島県徳島市	800			100	13
徳島県郷土文化会館	徳島県徳島市	813			0	0
香川県県民ホール	香川県高松市	2001	807		0	0
観音寺市民会館	香川県観音寺市	1200	334		379	25
坂出市民ホール	香川県坂出市	800			0	0
多度津町民会館	香川県仲多度郡多度津町	1000			60	6
丸亀市綾歌総合文化会館	香川県丸亀市	1086	300		500	36
三木町文化交流プラザ	香川県木田郡三木町	802	200		360	36
愛媛県県民文化会館	愛媛県松山市	3000	1000	600	303	7
西条市総合文化会館	愛媛県西条市	1152	394		180	12
西条市丹原文化会館	愛媛県西条市	892	200		400	37
四国中央市市民文化ホール	愛媛県四国中央市	1007	212		357	29
玉川総合公園運動場多目的体育館	愛媛県今治市	840			344	41
松山市総合コミュニティセンター文化ホール	愛媛県松山市	988			244	25
高知市文化プラザ	高知県高知市	1085	200		200	16
宿毛市総合社会福祉センター	高知県宿毛市	848			100	12
須崎市立市民文化会館	高知県須崎市	968			155	16

事例から、駐車場がある施設の駐車台数割合は**6%～36% (平均22%)**

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

○ 駐車場の必要面積

事例から、本計画での想定駐車台数は
ホール客席数の**20～25%**程度を設定

800席+200席の場合	→	200～250台	200～300台
1000席+200席の場合	→	240～300台	

駐車場1台あたり**27m²～30m²**として、

約5,400m²～9,000m²必要

(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積

想定される
施設の建築面積

約4,000²
～6,000²

+

必要となる
駐車場の面積

約5,400²
～9,000²



(2) 施設の想定敷地面積について

③ 想定敷地面積



(2) 施設の想定敷地面積について

③施設の想定敷地面積

施設機能：ホール客席数を800～1000席に設定 かつ
創造支援部門は今後柔軟に検討可能な面積を設定

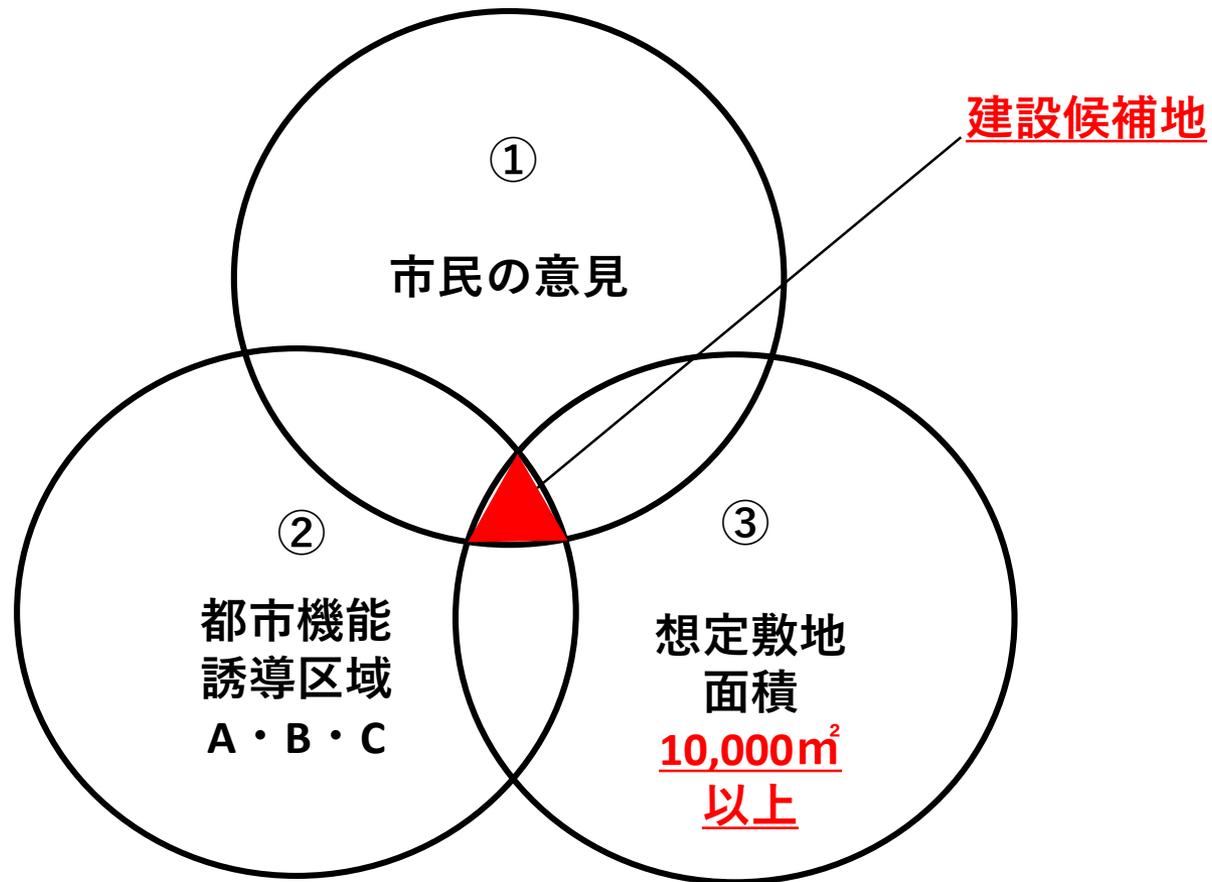
駐車場：市民意見を反映させた現実的な駐車場台数の確保



今後、市民要望を踏まえた施設の検討・実現に向けて、
敷地面積は少なくとも**10,000m²以上**必要と考える

※あくまで想定敷地面積確認用の仮設定であり、
今後変更の可能性があります

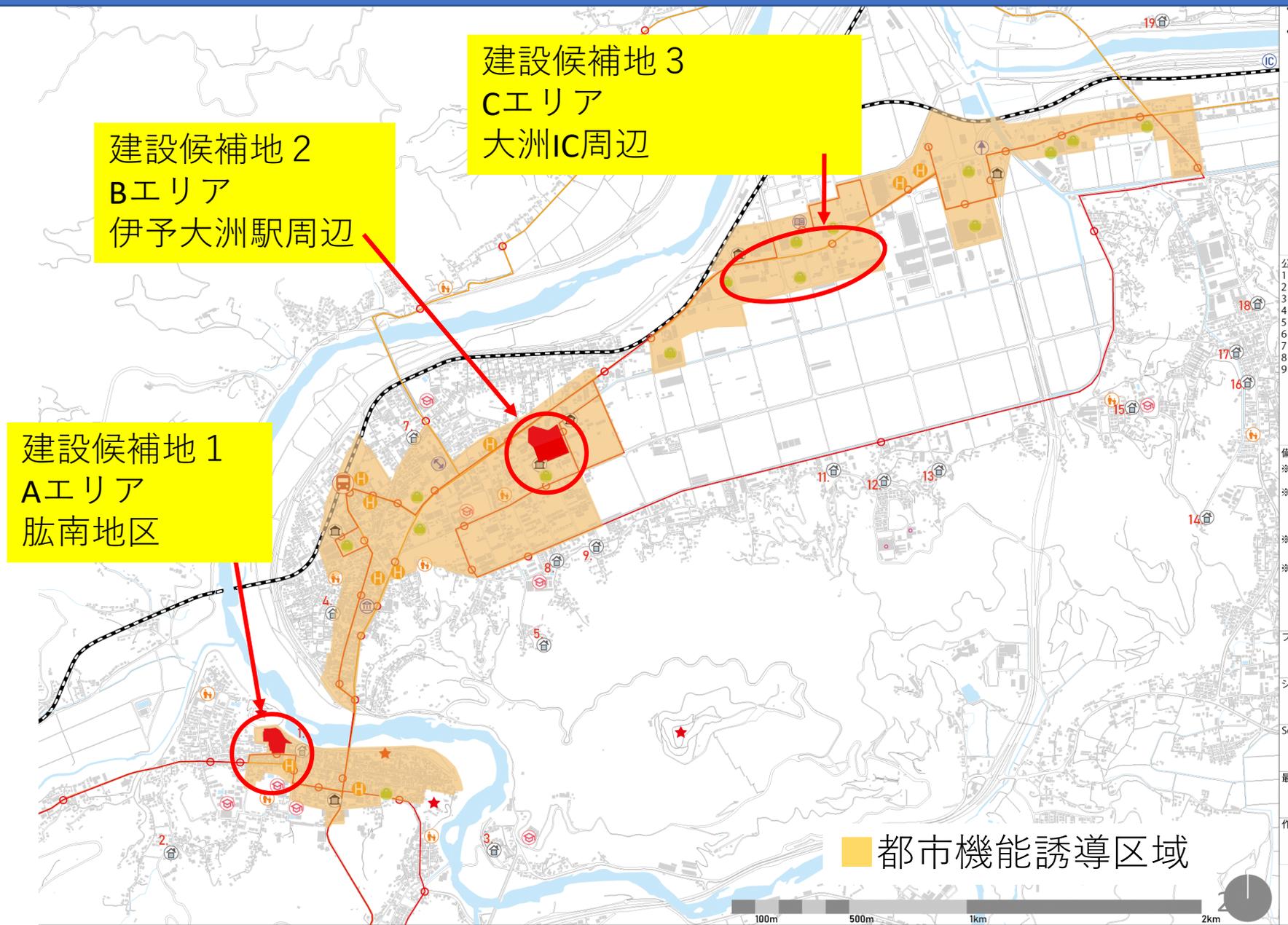
(3) 建設候補地及び比較評価について



※市民要望の実現が可能であると想定される
敷地面積

①～③を踏まえ、建設候補地を抽出する

(3) 建設候補地及び比較評価について



(3) 建設候補地及び比較評価について

○建設候補地 1 現市民会館所在地 (Aエリア：肱南地区)

候補地 1

選定理由



敷地面積：約7,700 m^2
 所有者：大洲市
 市民要望：歴史文化エリア
 での整備

機能誘導区域、Aエリア内において、まとまった敷地面積を確保できる用地として、現市民会館敷地を選定した。

※ただし、想定敷地面積（10,000 m^2 以上）は満たしていない

(3) 建設候補地及び比較評価について

○建設候補地2 JA愛媛たいき移転後跡地 (Bエリア：伊予大洲駅周辺)

候補地2

選定理由



敷地面積：約14,000㎡
 (内 ■ 個人約2,000㎡)
 所有者：JA・個人2名
 市民要望：駅周辺での整備

JAの移転表明・用地活用要望書が提出されている土地。

想定敷地面積(10,000㎡以上)を確保可能。国道が近い。周囲に連携しやすい公共施設が分布しているといったことからBエリア内の建設候補地として選出した。

※今後個人の土地については用地交渉必要

(3) 建設候補地及び比較評価について

○建設候補地3 大洲IC周辺 (Cエリア)

候補地3	選定理由
	<p>敷地面積：約11,000㎡ 所有者：個人 市民要望：大洲IC付近での整備</p> <p>想定敷地面積(10,000㎡以上)を確保可能。国道が近く、周囲に商業施設がまとまっていることから、利便性等を考慮しCエリア内の建設候補地として選出した。</p> <p>※今後用地交渉必要</p>

(3) 建設候補地及び比較評価について

○各候補地の比較

【基本データ】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
面積	約7,700㎡	約14,000㎡	約11,000㎡以上
土地所有者	市	JA・個人2名	個人
用地交渉	なし	一部あり	あり

【制限事項など】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
用途地域の制限	あり 第一種住居	なし ただし、南側(駐車場部分) 第一種住居	あり 特別工業地域
都市計画公園	該当	なし	なし
景観保全区域	該当	なし	なし
埋蔵文化財	該当	なし	なし
農地転用	なし	なし	該当
盛土規制	なし	なし	該当

(3) 建設候補地及び比較評価について

○各候補地の比較

【災害リスク】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
ハザードマップ	建物（現在位置） 該当なし→○	建物（北側本所付近） 1.0m以上～2.0m未満→△	建物： 2.0m以上～5.0m未満→×
堤防決壊による予想浸水深	駐車場（現在位置） 2.0m以上～5.0m未満→×	駐車場（南側飛び地部分） 2.0m以上～5.0m未満→×	駐車場： 2.0m以上～5.0m未満→×

【平成30年豪雨災害時被害状況】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
被害浸水深	被害なし	60cm 建物の被害状況としては、 床上10cm	1.3m～1.6m

(3) 建設候補地及び比較評価について

○各候補地の比較

【市民会館不在期間】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
不在となる期間	閉館から建替えまで、不在期間が発生	移転のためなし	移転のためなし

【交通アクセス】

	候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
伊予大洲駅からの距離	1.6km (徒歩21分)	1.2km (徒歩15分)	2.6km (徒歩32分)
大型車両の通行のしやすさ	難あり	良い	比較的難あり

(3) 建設候補地及び比較評価について

○各候補地の比較

候補地 1 (現市民会館所在地)	候補地 2 (JA愛媛たいき移転後跡地)	候補地 3 (大洲IC周辺)
<p>市の観光拠点が集積するエリア。</p> <p>平成30年豪雨災害時の浸水はなく、ハザードマップ上でも、現市民会館の位置は比較的安全である。</p> <p>法規上の制限が他の候補地に比べて多い。</p> <p>景観保全区域での建物の高さ制限、大洲城や石垣の景観にも配慮した配置の検討が必要なため、他の敷地と同規模の施設整備は難しい。</p> <p>大型車両の交通は難あり。</p> <p>市民会館が不在の期間が発生するため、市の文化振興・市民の文化活動に対する影響が大きい。</p>	<p>J R 伊予大洲駅に最も近いエリア。</p> <p>平成30年豪雨災害時の被害状況を考慮した検討が必要である。</p> <p>国道に近接し、大型車両のアクセスも容易。</p> <p>近隣に学校・公共施設が分布し連携しやすい。</p> <p>現在の市民要望の実現も可能な面積であり、総合福祉センターに隣接することから駐車場や会議室等の相互利用が可能となり、利便性の向上が図られる。</p>	<p>大洲ICから最も近く、近くに国道が走り、車のアクセスは良いが、周辺道路の渋滞が発生している。</p> <p>平成30年豪雨災害時の被害状況、ハザードマップからみても敷地全体にわたって浸水リスクが高い。</p> <p>用途地域や盛土規制による制限があるとともに、農地転用の手続きが必要。</p> <p>現在の市民要望の実現が可能な面積であるが、駅や観光拠点、学校から離れる位置となるため、他施設との連携は図りにくい。</p>