

土地利用計画(案)

1. 長浜地域と埋立地の関係性

埋立地は、伊予長浜駅と近接していることや、**松山や大洲、八幡浜方面などの広域アクセス拠点としての利用**や、長浜大橋(赤橋)や肱川あらし等の**観光資源へのアクセス拠点**として活用することが求められる。

埋立地には複合施設や図書館、公園、スポーツ施設等を整備するため、長浜地域の商店街やスポーツ施設等の**既存施設との連携や差別化**を図り、**長浜地域の方々が利用しやすい施設配置**が求められる。

①港湾緑地
法改正により、キャンプやイベント等が実施可能となるため、**埋立地との動線や利用の連携について検討が必要**である

②海水浴場
埋立地からの利用や連携について検討が必要である。

③長浜高校 水族館部
埋立地の水槽展示施設との連携等を図る必要がある。
水族館部は、来春、旧長浜保険センターへ移転予定

④長浜支所・図書館・長浜体育館
埋立地の複合施設用地へ機能移転を図る。

⑤赤橋
埋立地から長浜商店街を経由し、アクセスが可能であり、**埋立地から商店街、赤橋の誘導、連携が可能**である。

⑥長浜スポーツセンター

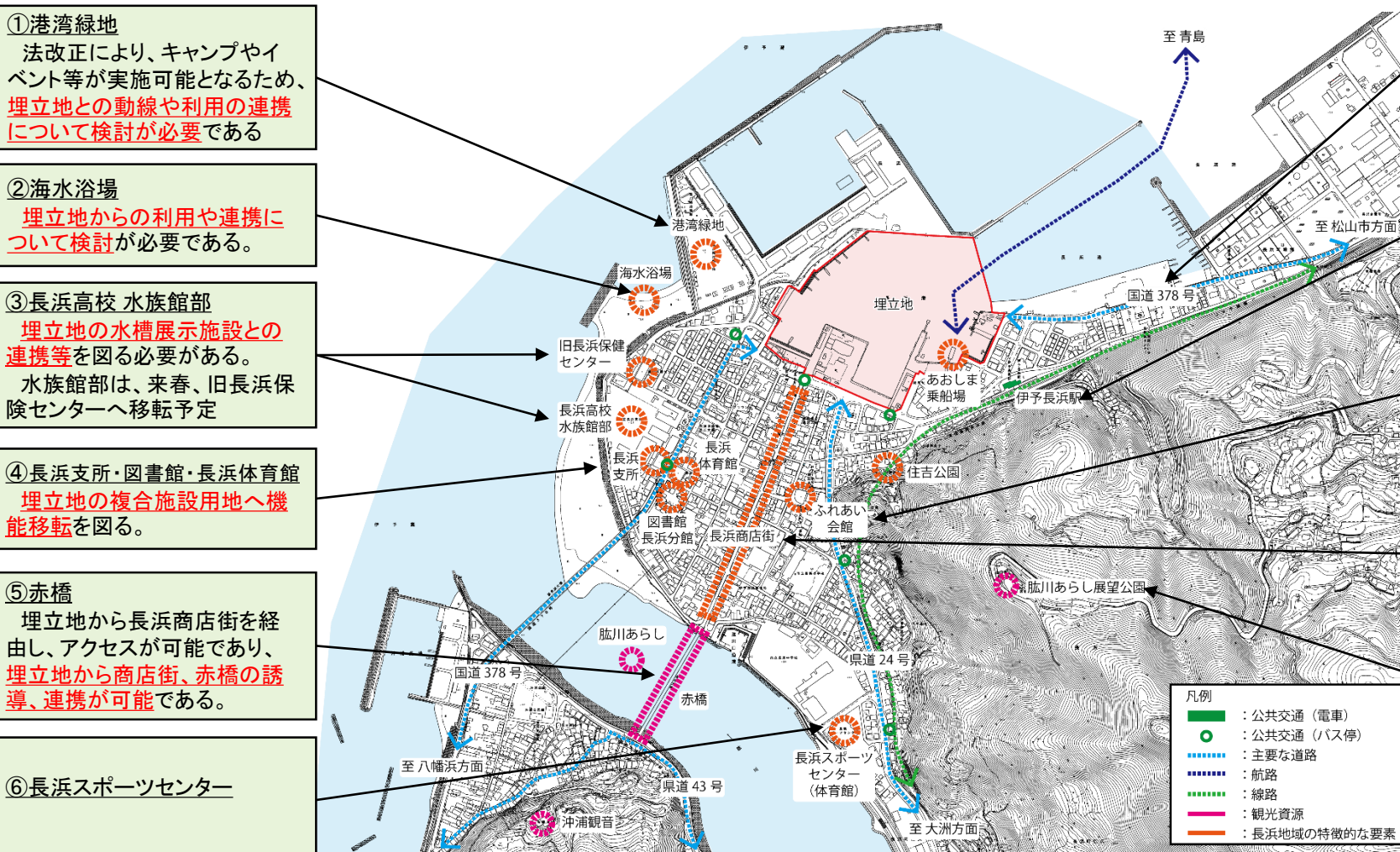
⑦各地域へのアクセス
埋立地は、松山や八幡浜、大洲などの**広域のアクセス拠点**に位置している

⑧伊予長浜駅
埋立地からの距離が約500m程度で、**徒歩にてアクセスが可能**である

⑨ふれあい会館
埋立地に整備する複合施設と、**機能分担や連携の検討が必要**である

⑩長浜商店街
埋立地の南側に隣接し、**埋立地からの誘導や連携が可能**な位置となっている

⑪肱川あらし展望公園
展望公園から**埋立地の様子を視認**できる






2. 土地利用計画(案)

長浜地域と埋立地の連携の考え方から、埋立地の土地利用計画の方向性として、以下の3つが考えらえる。

A案：長浜地域の方々の利用を重視し、長浜地域の住宅地等に建物等の顔が向いている土地利用計画

B案：国道や県道からの広域アクセスを重視し、国道及び県道の交差点を中心に広い空間を配置した土地利用計画

C案：A案とB案の特徴を併せた土地利用計画

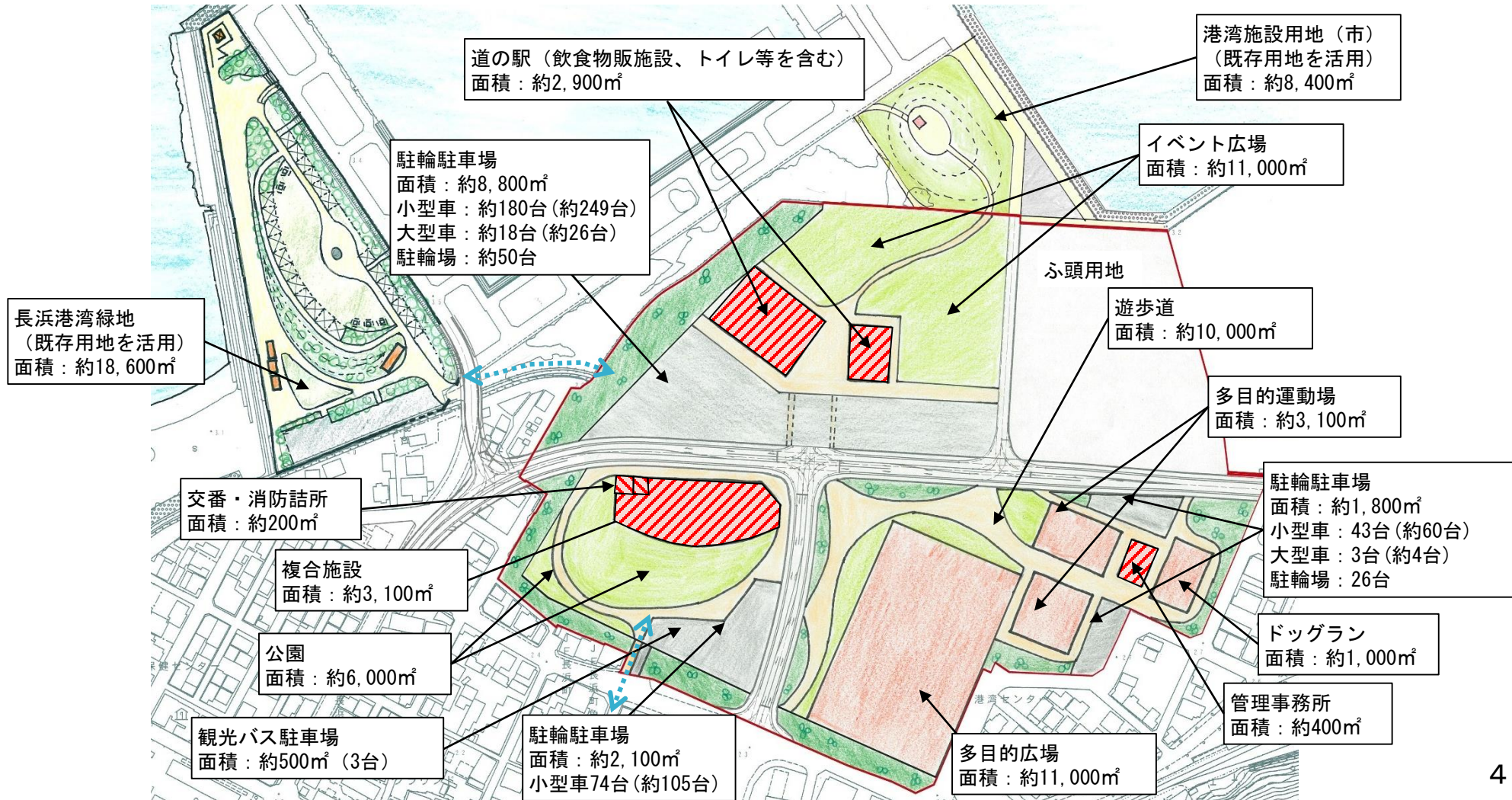
	A案 長浜地域内の利用を重視した案	B案 長浜地域外との連携・周遊を重視した案	C案 A案とB案の折衷案
施設配置図			
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 便益施設用地の広場と小型船だまり市有地の広場を<u>一体的に利用することができる</u>。 ・ 複合施設が公園と一体となっており、<u>地域活動の拠点として利用</u>しやすい。 ・ スポーツレクリエーション用地のそれぞれの施設が離れて設置されており、<u>他の利用者を気にせず利用</u>ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交差点付近に広場を設置し、その周囲を施設等が取り囲むため、<u>埋立地全体での一体的な利用が可能</u>である。 ・ 国道及び県道沿いから、活動やイベント等の状況が見やすく、<u>賑わいや立寄り動機の創出に期待</u>できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 便益施設用地の広場と小型船だまり市有地の広場を<u>一体的に利用することができる</u>。 ・ 便益施設用地駐車場から<u>港湾緑地、小型船だまり市有地の両方へアクセスがしやすい</u>。 ・ スポーツレクリエーション用地のそれぞれの施設が離れて設置されており、<u>他の利用者を気にせず利用</u>ができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 便益施設用地の駐車場は、交差点を中心に国道沿いに配置しているため、<u>歩行者のアクセス性が若干劣る</u>。 ・ スポーツレクリエーション用地の駐車場が2箇所に別れており、<u>国道に面していない駐車場の場所が、市外からの利用者には分かりにくい</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地から徒歩で便益施設に行く際に、他の2案に比べ<u>距離が若干遠くなる</u>。 ・ <u>多目的運動場とドッグランが隣接しており、互いに気が散る可能性がある</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 便益施設用地の駐車場は、交差点を中心に国道沿いに配置しているため、<u>歩行者のアクセス性が若干劣る</u>。

2. 土地利用計画(案)

A案(長浜地域内の利用を重視した案)

■土地利用計画案の考え方

- ・各用地の機能連携を図るため、国道と県道の交差点を中心に各用地の建物機能を集積
- ・公共施設用地やスポーツ・レクリエーション用地の利便性を高めるため、商店街からアクセスしやすい位置に広場と併せて配置

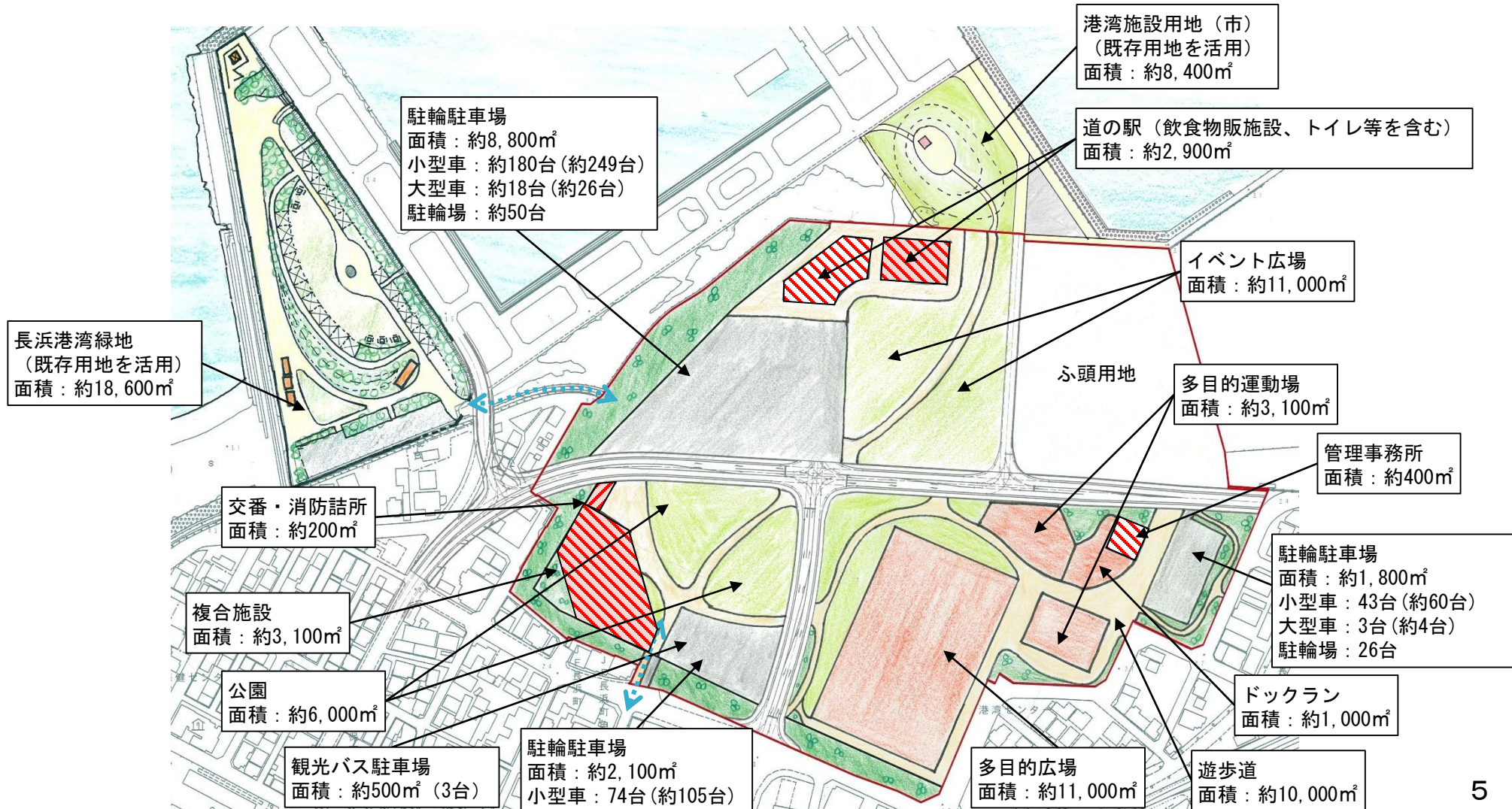


2. 土地利用計画(案)

B案(長浜地域外との連携・周遊を重視した案)

■土地利用計画案の考え方

- 各用地へのアクセス性や周遊性の向上や、広場等の賑わいや活動が視認できるよう、交差点を中心に各用地の広場的な空間を配置

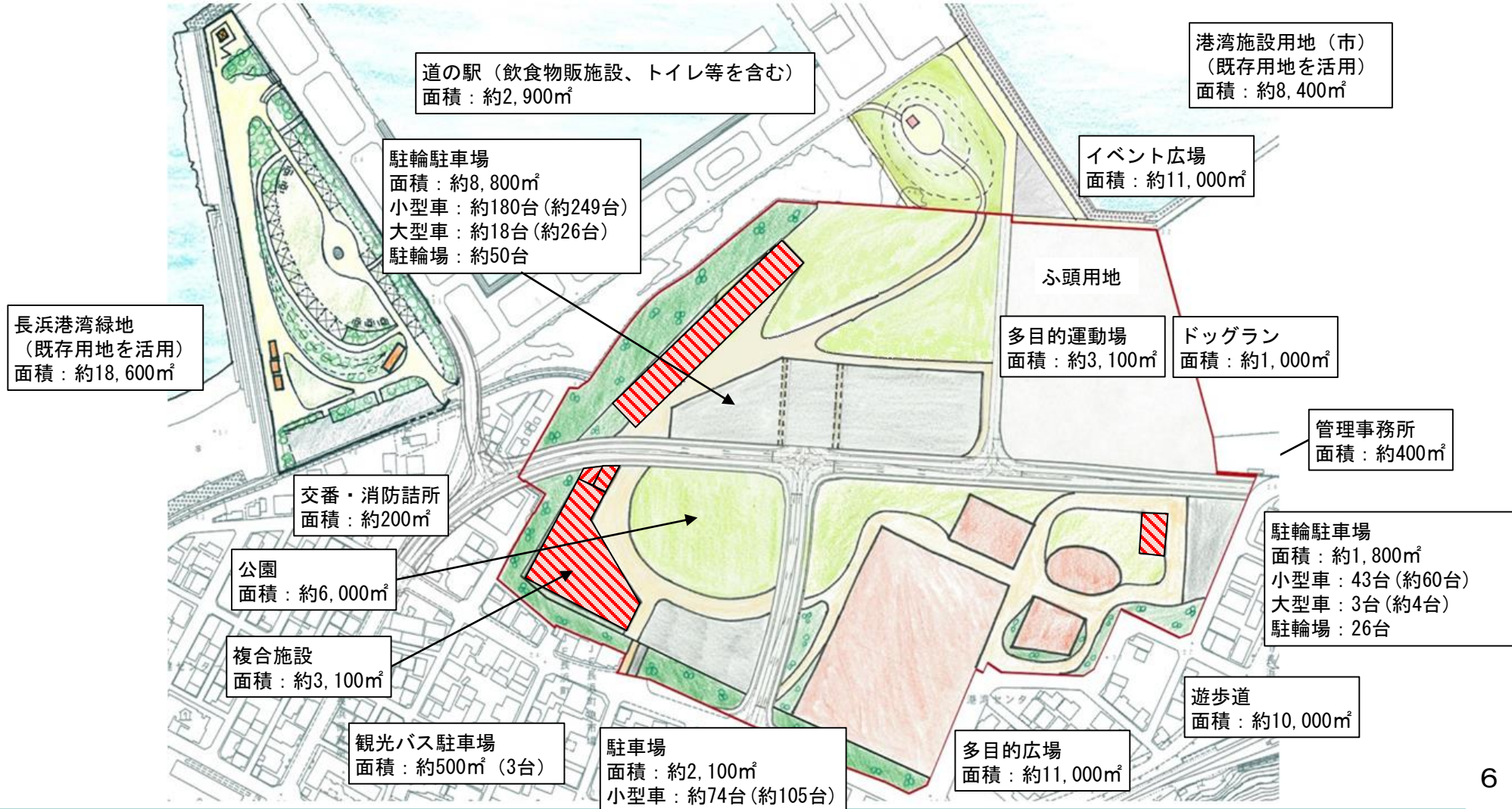


2. 土地利用計画(案)

C案(A案とB案の折衷案)

■土地利用計画案の考え方

- ・各用地へのアクセス性や周遊性を向上し、埋立地全体での一体的な利用を図るため、交差点付近に広場と駐車場を設置し、周囲に施設を配置。
- ・公共施設用地やスポーツ・レクリエーション用地の利便性を高めるため、商店街からアクセスしやすい位置に広場と併せて配置。



3. 参考資料(各施設の規模算定結果)

用地区分		必要面積	土地利用計画面積	算定の考え方
公共施設用地	複合施設	4,857㎡	3,100㎡	・肱川地区複合施設面積に人口拡大率を乗じて算出
	駐輪駐車場	2,144㎡	2,100㎡	・行政機能や健康福祉機能、公園等の各機能に応じて必要台数を算出
	観光バス駐車場	568㎡	500㎡	・大洲市や近隣自治体の事例を参考に算出
	消防団詰所	125㎡	120㎡	・現状と同等規模を想定し算出
	交番	84㎡	80㎡	・現状と同等規模を想定し算出
	公園	10,488㎡	6,000㎡	・長浜地区の人口と既存都市公園面積から必要面積を算出
	外構	2,900㎡	2,900㎡	・歩道、滞留スペース、建屋外構を想定
	小計		14,800㎡	
便益施設用地	情報提供施設	210㎡	160㎡	・「設計要領」に従い、駐車ます数から算出
	駐輪駐車場	8,819㎡	8,800㎡	・「休憩施設設計要領」に従って、前面計画交通量から駐車ます数を算出
	物産飲食施設	1,358㎡	1060㎡	・飲食施設、物販施設、トイレについて所要面積を算出
	公衆トイレ	126㎡	80㎡	・駐車ます数やトイレ利用率等から必要便器数、面積を算出
	水槽展示施設	563㎡	400㎡	・既存の長浜高校水族館の面積とバックヤードを参考に算出
	管理施設	610㎡	480㎡	・管理事務所、従業員駐車場、倉庫を想定し算出
	肱川あらし展示施設	500㎡	400㎡	・基本構想や類似施設の面積を参考に算出
	イベント広場	24,869㎡	11,000㎡	・利用者の滞留スペースと運営スペースから算出
	商業施設	400㎡	320㎡	・出店ガイドラインを参考に算出
	外構	3,500㎡	3,500㎡	・歩道、滞留スペース、建屋外構を想定
	小計		26,200㎡	
スポーツ・レクリエーション用地	多目的広場	25,650㎡	11,000㎡	・大洲市の人口やサッカー需要、参加回数、集中率から算出
	多目的運動場	4,334㎡	3,100㎡	・近年の需要の高まりや多様な利用形態を想定し算出
	管理事務所	750㎡	400㎡	・運動施設の管理機能等や器具倉庫、トレーニング室から算出
	遊歩道	10,000㎡	10,000㎡	・ジョギングやランニング、散策等の利用形態を想定し算出
	ドックラン	1,000㎡	1,000㎡	・他都市の事例等から算出
	駐輪駐車場	1,810㎡	1,800㎡	・都市公園の最大時在園者数や交通手段分担率から算出
	外構	3,300㎡	3,300㎡	・歩道、滞留スペース、建屋外構を想定
	小計		30,600㎡	
緑地用地		9,100㎡	9,100㎡	・W=20m以上の緩衝緑地帯として算出
道路用地		10,500㎡	10,500㎡	・国道及び県道の道路面積から算出
ふ頭用地		17,000㎡	17,000㎡	・愛媛県にて算出
	合計		108,200㎡	・長浜港港湾緑地及び港湾施設用地(市)は既存用地のため面積に含めない