

## 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

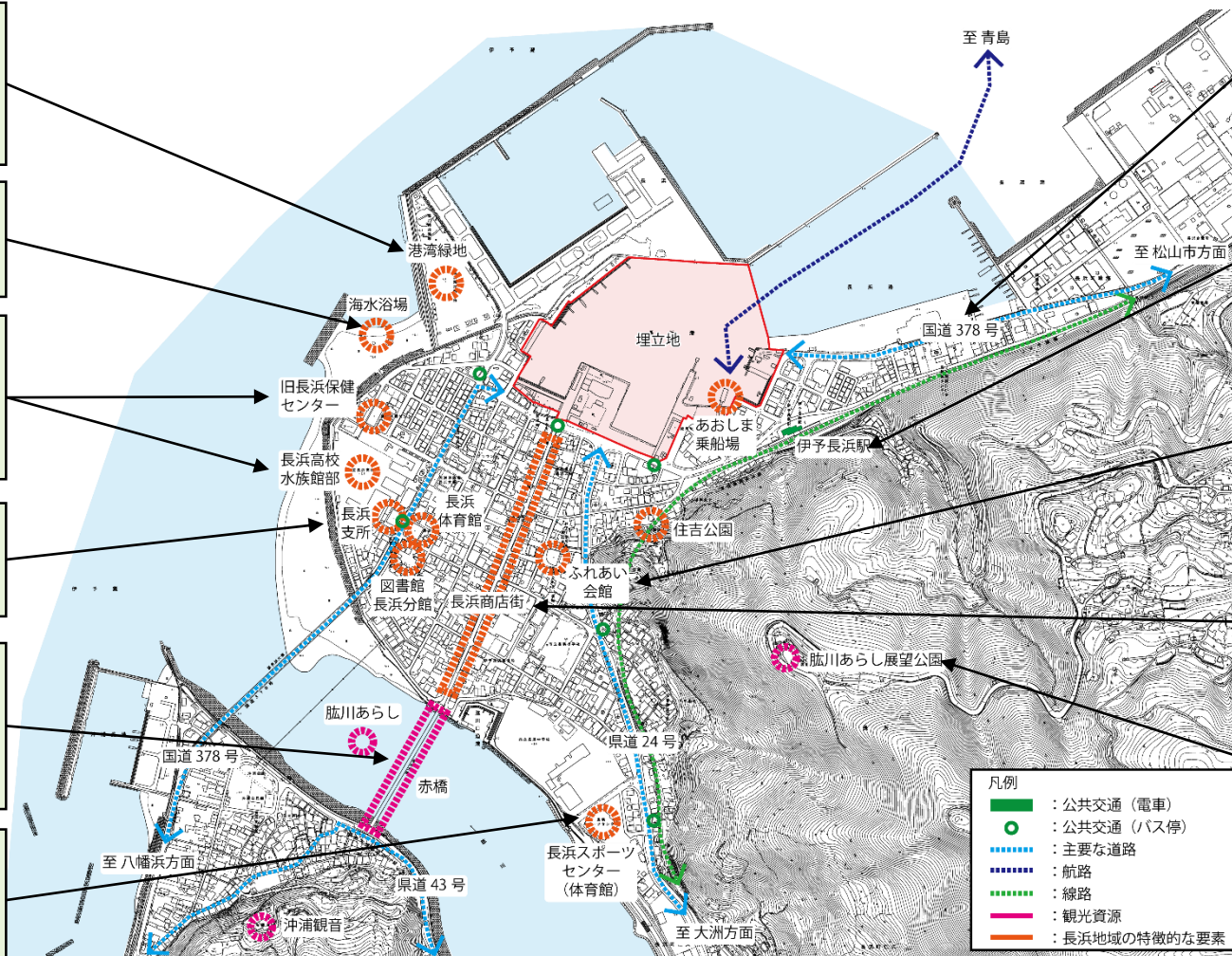
- ⑦各地域へのアクセス  
埋立地は、松山や八幡浜、大洲などの広域のアクセス拠点に位置している

- 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



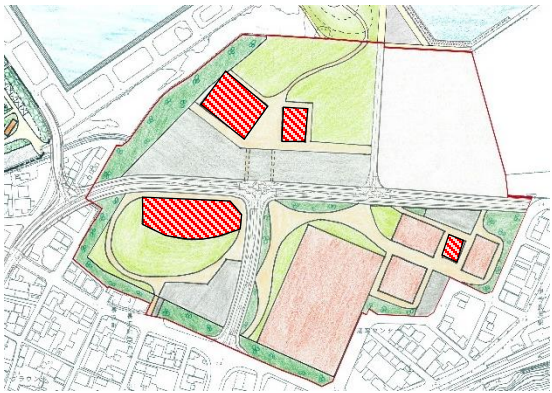
## 2. 土地利用計画(案)

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つが考えられる。

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<br>長浜地域内の利用を重視した案                                                                                                                                                                                                         | B案<br>長浜地域外との連携・周遊を重視した案                                                                                                                                                       | C案<br>A案とB案の折衷案                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設配置図 |                                                                                                                                             |                                                                                              |                                                                                                                                                |
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>。</li> <li>・ 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>。</li> <li>・ 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。</li> </ul> |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>。</li> <li>・ 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>。</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>。</li> <li>・ <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>。</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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>。</li> </ul>                                                                                                                       |

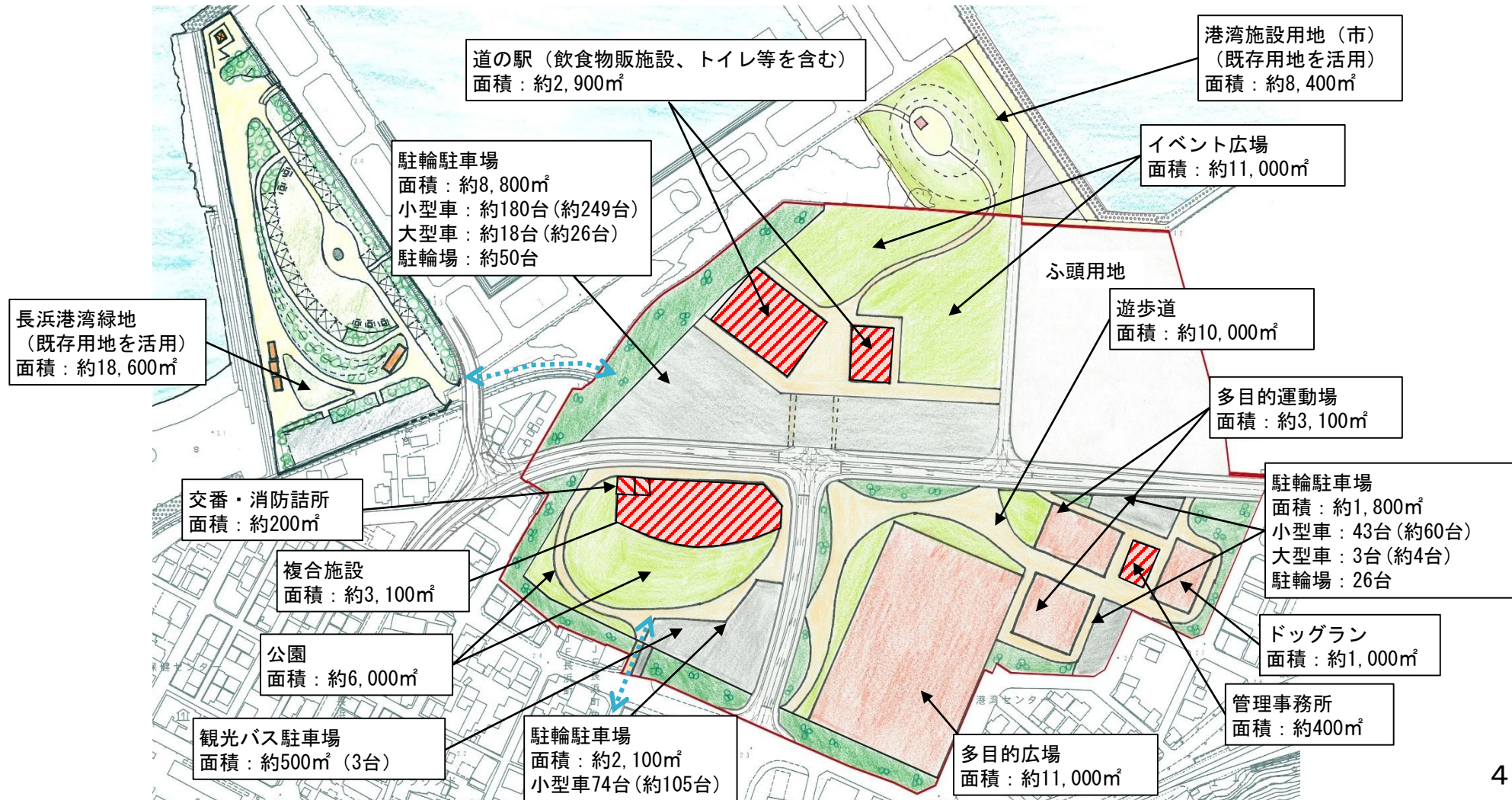


## 2. 土地利用計画(案)

### 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



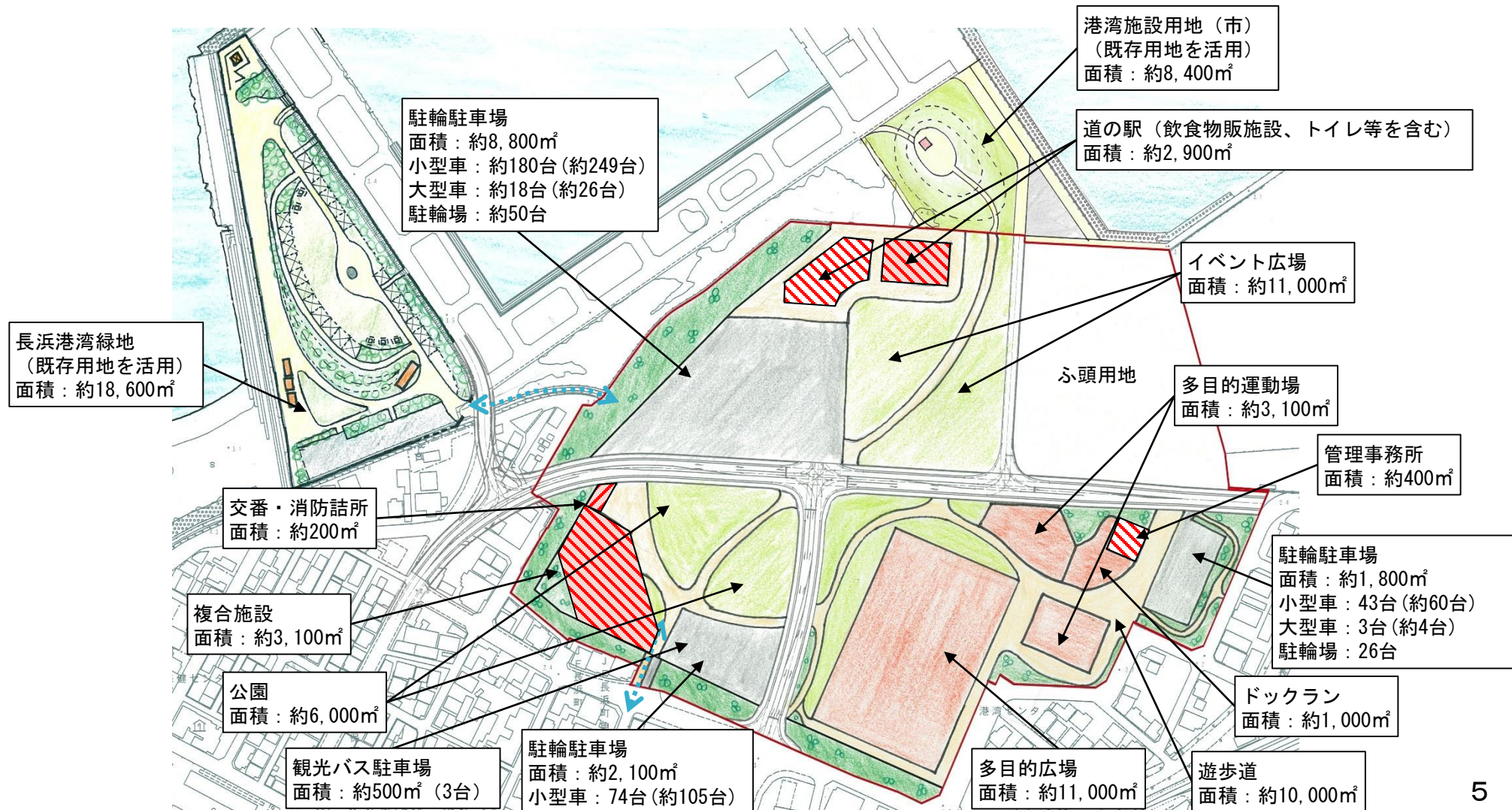


## 2. 土地利用計画(案)

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



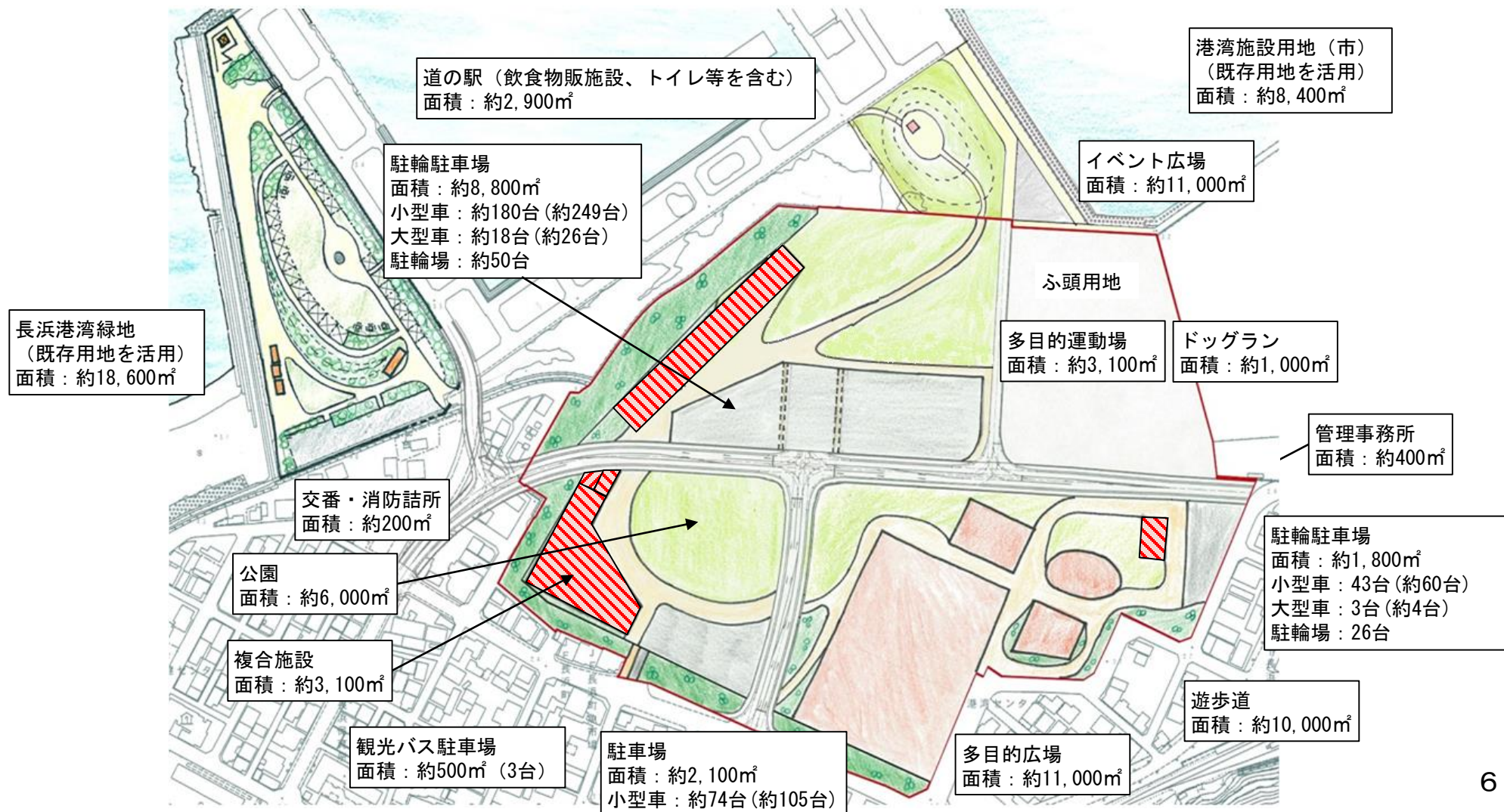


## 2. 土地利用計画(案)

### 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 |