

常磐地区市街地再生整備基本計画

【全体計画】

令和4年10月

いわき市

第1章 はじめに

1	計画の目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	2
4	計画策定の検討体制	2
5	地区の現状と課題	3

第2章 地区が目指す再生のビジョン

1	目指す将来像	4
2	市街地再生に向けた基本的な考え方	5
3	対象区域	6

第3章 まちの再生に向けた取り組み

1	各エリアでの取り組み	7
	・ 駅前エリア	7
	・ 商店街・温泉街エリア	13
	・ 公有地活用エリア	19
	(参考) 常磐地区の市街地再生に向けたアイデア	21
2	取り組みの全体図	23
3	取り組みのロードマップ	24
4	市街地再生の実現に向けた目標値の設定	25
5	各取り組みを進めるにあたって	26

参考資料

・	これまでの検討の経過	27
・	常磐地区まちづくり検討会およびワーキンググループ会議組織構成	28
・	用語解説	29

1 計画の目的

本市の観光拠点である常磐地区は、日本三古泉の1つである「いわき湯本温泉」や「スパリゾートハワイアンズ」、「いわきFCパーク」などの観光資源が豊富な地区です。

しかしながら、東日本大震災以降、観光入込客数の減少をはじめ、空き地や駐車場などの低未利用地の増加に伴い市街地の空洞化が進行するなど、様々な問題を抱えています。

常磐地区市街地再生整備基本計画（以下、「本計画」）は、令和3年5月策定の常磐地区市街地再生整備基本方針（以下、「基本方針」）で掲げた市街地再生の目標「駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生」を実現するための具体的な取り組みをまとめた全体計画です。

本計画に基づき、地域と行政が連携を図りながら、着実に取り組みを進めていくことにより、地域の魅力や活力を向上させるとともに、積極的に民間投資も呼び込みながら、市街地の再生を実現します。

2 計画の位置付け

本計画と本市の上位計画および関連計画との関係は、以下のとおりです。

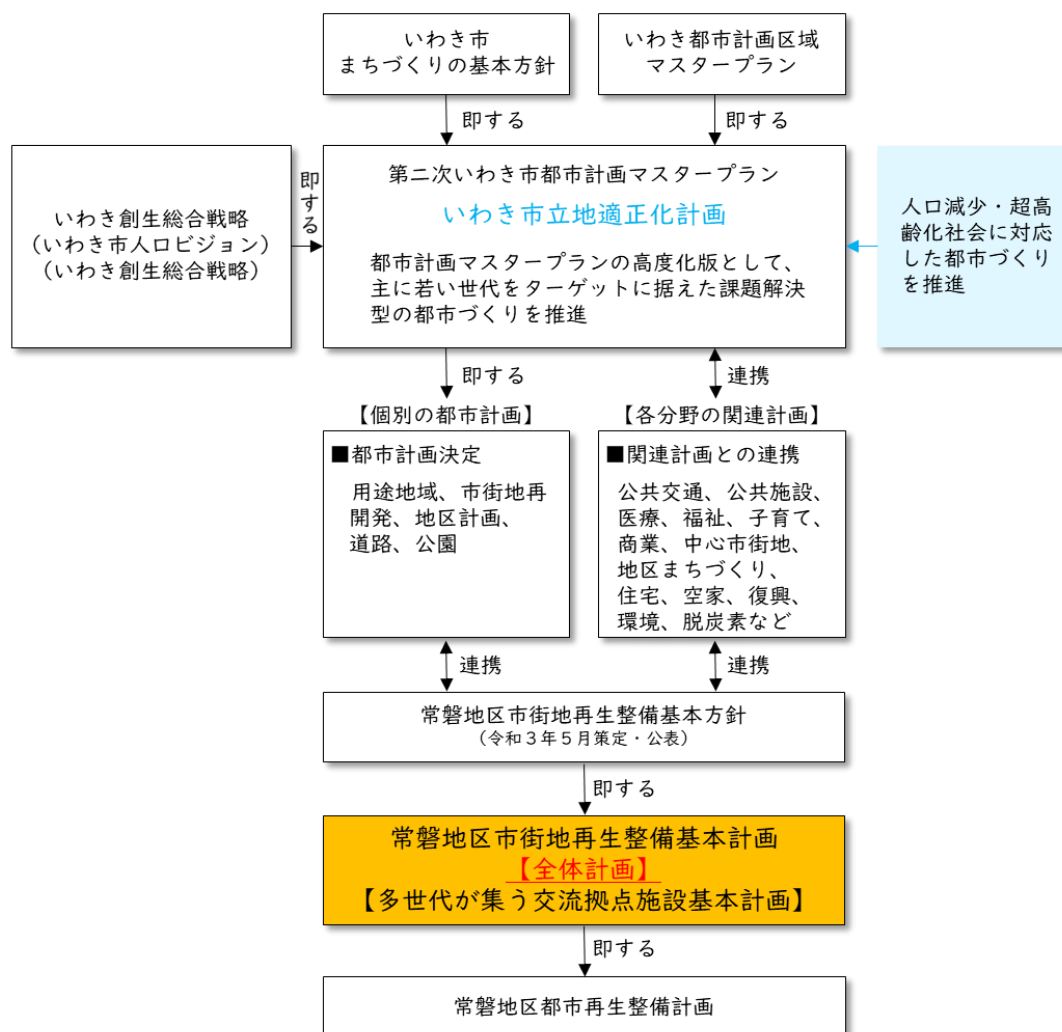
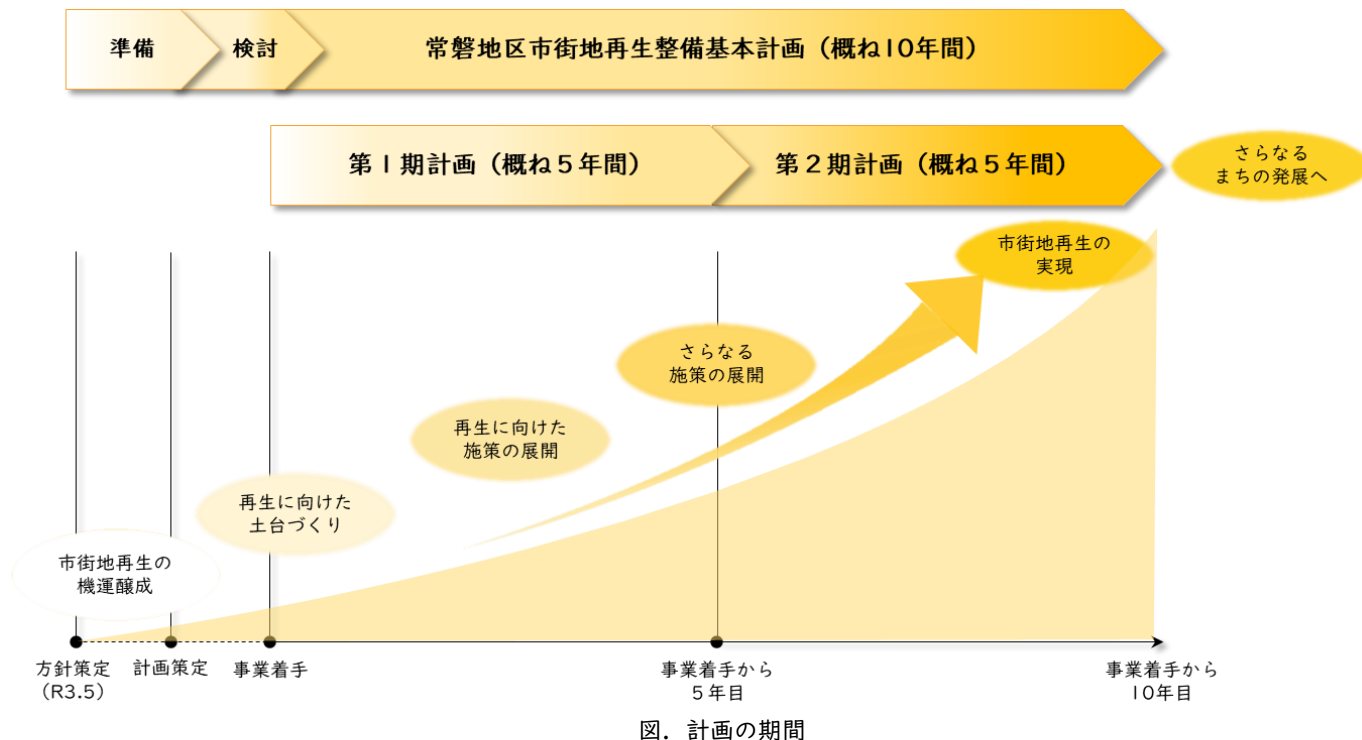


図. 常磐地区市街地再生整備基本計画の位置付け

第1章 はじめに

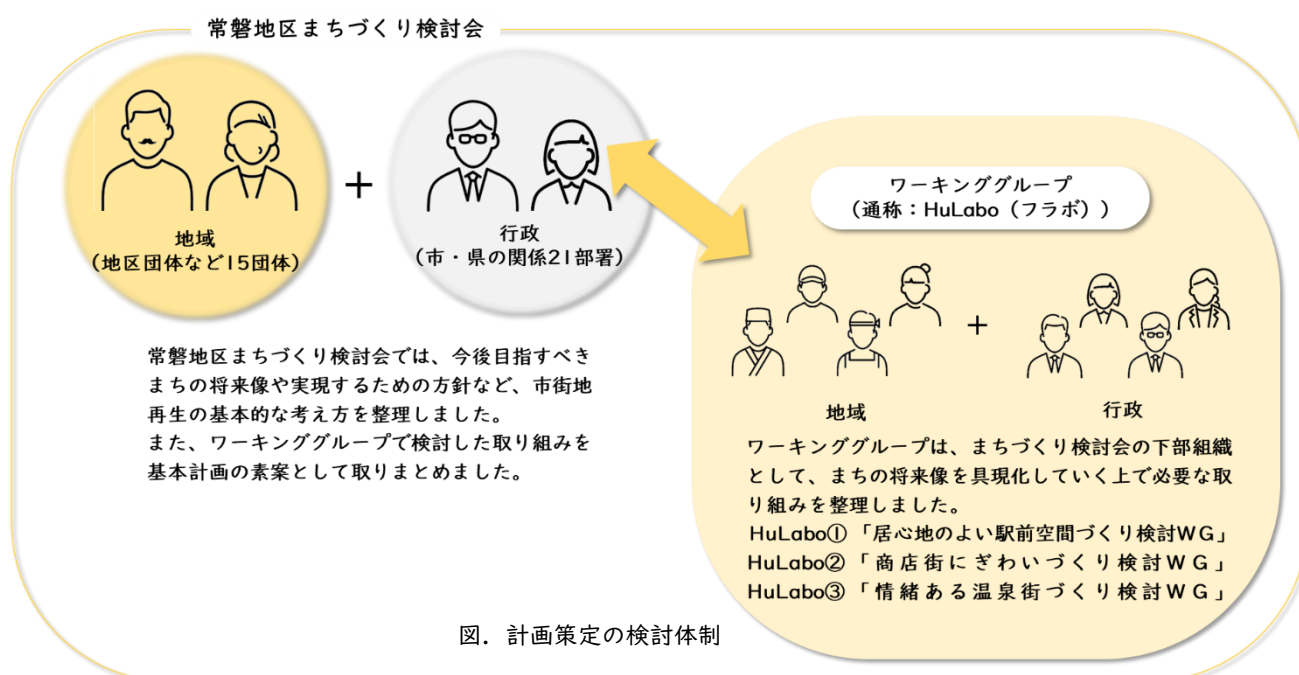
3 計画の期間

本計画は、事業着手から5年間で1期とし、概ね10年間で計画期間とします。なお、事業の進捗状況や社会情勢の変化に応じて、柔軟に見直しを行います。



4 計画策定の検討体制

地区団体と行政で組織する「常磐地区まちづくり検討会」及び「ワーキンググループ (HuLabo)」を組織し、基本計画の検討を行いました。



5 地区の現状と課題

常磐地区では、近年、次のような課題を抱えています。

そのため、地区が抱える複雑な課題も踏まえ、市街地の再生を図ります。

人口



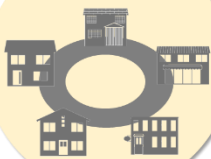
- ・ 湯本駅周辺の人口減少が著しく、地区全体の活力が低下しています。
- ・ 2040年には、現在よりも約3割の人口減少が予測されています。
- ・ 地域のコミュニティ※1維持やまちづくりの担い手となる人材の育成・確保が求められます。

産業



- ・ 「いわき湯本温泉」の観光入込客数は、東日本大震災以降、減少傾向が続いています。（震災前の半数以下）
- ・ 湯本駅周辺は、空き地や空き店舗が増加し、賑わいが低下しています。
- ・ 本市の観光拠点として、周辺の観光施設や地域資源との連携強化が求められます。
- ・ 生鮮食品等の商業サービスが不足し、地域の買い物環境の整備が求められます。

土地利用



- ・ 湯本駅周辺では、空き地や駐車場などの土地利用が増加し、有効に活用されていない状況です。
- ・ まちなかの魅力向上に向けては、土地を有効活用しながら、人の交流や集いの場所、滞在を促す空間整備などが求められます。

道路・交通



- ・ 湯本駅周辺の道路の多くは、道路上に電柱や電線類が設置され、歩行空間や温泉地としての景観に課題があります。
- ・ 温泉地として、安全で魅力ある道路空間が求められています。

地域資源



- ・ いわき湯本の温泉は、「千年以上の歴史」「豊富な湯量」「バランスのよい泉質※」を有する本市の宝です。その特質・普遍性を積極的に活用したまちづくりが求められています。
※：弱アルカリ性の泉質であり、温泉成分のバランスが良かったため、人の体に良い。
- ・ 湯本駅周辺には、「さはこの湯」や「鶴の足湯」、「温泉神社」などのほか、「フラ女将」など個性ある様々な地域資源を有しています。
- ・ 地域資源の魅力向上や連携のほか、地区の魅力である「温泉」や「フラ」を活かした、地区“ならでは”“らしさ”のまちづくりが求められています。

公共施設



- ・ 湯本駅周辺に立地する公共施設の多くで老朽化が進んでいます。
- ・ 将来的な人口減少や財政状況を踏まえた、適正規模での整備や民間活力※2の導入による整備検討が必要です。

I 目指す将来像

常磐地区が抱える諸課題などを踏まえ、基本方針では、次のような目標を掲げています。

【市街地再生の目標】

駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生 ～「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり～

常磐地区は、「いわき湯本温泉」をはじめ、「スパリゾートハワイアンズ」、「いわきF Cパーク」、「21世紀の森公園」など、豊富な地域資源を有する地区です。

また、「和」の文化と「フラ」の文化を融合し、新たな文化を創造する「フラのまち宣言」※4を行い、温泉旅館の女将による「フラ女将」※5の様々な活動が展開される特色ある地区でもあります。

常磐地区の市街地再生に向けては、これらの豊富で特色ある資源を活かしながら、いわき湯本温泉の豊富な源泉のように、まちなかに地域住民や観光客など、多くの人々が行き交い、賑わいのある空間が創出できるよう、ハード事業※6とソフト事業※7の両輪による展開を進めていきます。

「温泉」の取り組みについては、日本三古泉として奈良時代から続く歴史ある温泉地として、温泉を活用した拠点の形成や、「和」を基調とした街並み、情緒ある雰囲気づくりにより、歩いて楽しめる空間づくりを進めながら、まちなかの回遊性の創出を目指します。また、「フラ」の取り組みについては、その文化を活かし、様々な交流や賑わいに繋がる事業を展開しながら、人と人との繋がりや醸成を目指します。

これらの事業展開を図りながら、将来的には、若い世代の方々を中心に“選ばれるまち”となり、さらには、幅広い世代の方々「訪れたい」「暮らしたい」と思えるような、魅力ある市街地の再生を目指します。

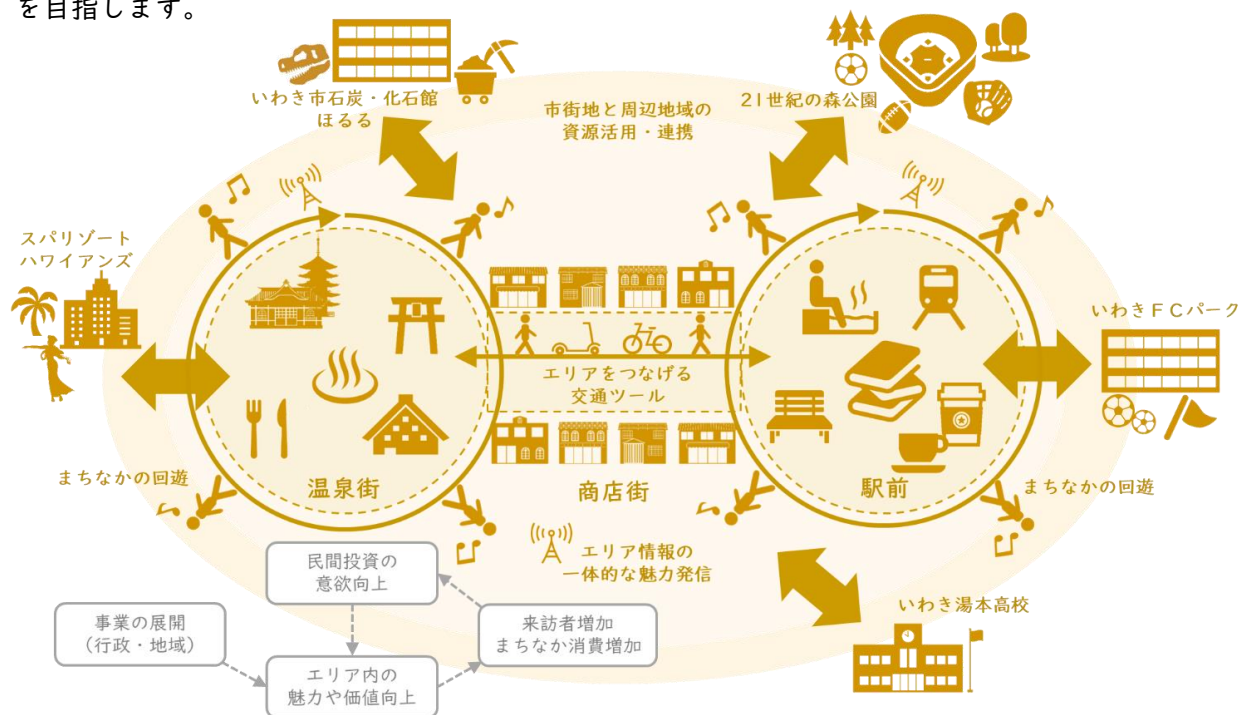


図. 市街地再生のイメージ

2 市街地再生に向けた基本的な考え方

基本方針では、市街地再生の目標を実現するため、次の5つの方針（取り組みの基本的な考え方）を設定しています。

方針1

多世代が集う交流拠点の整備

方針2

温泉とフラのまちの
玄関口としての景観整備

方針3

商店街のにぎわい再生

方針4

温泉街の滞留拠点の形成

方針5

歩きたくなる
沿道景観・道路空間の整備

5つの方針の実現に向けて、本計画では9つの取り組みを設定します。

また、関連する取り組みについては、相互に連携を図りながら、その効果を高めます。

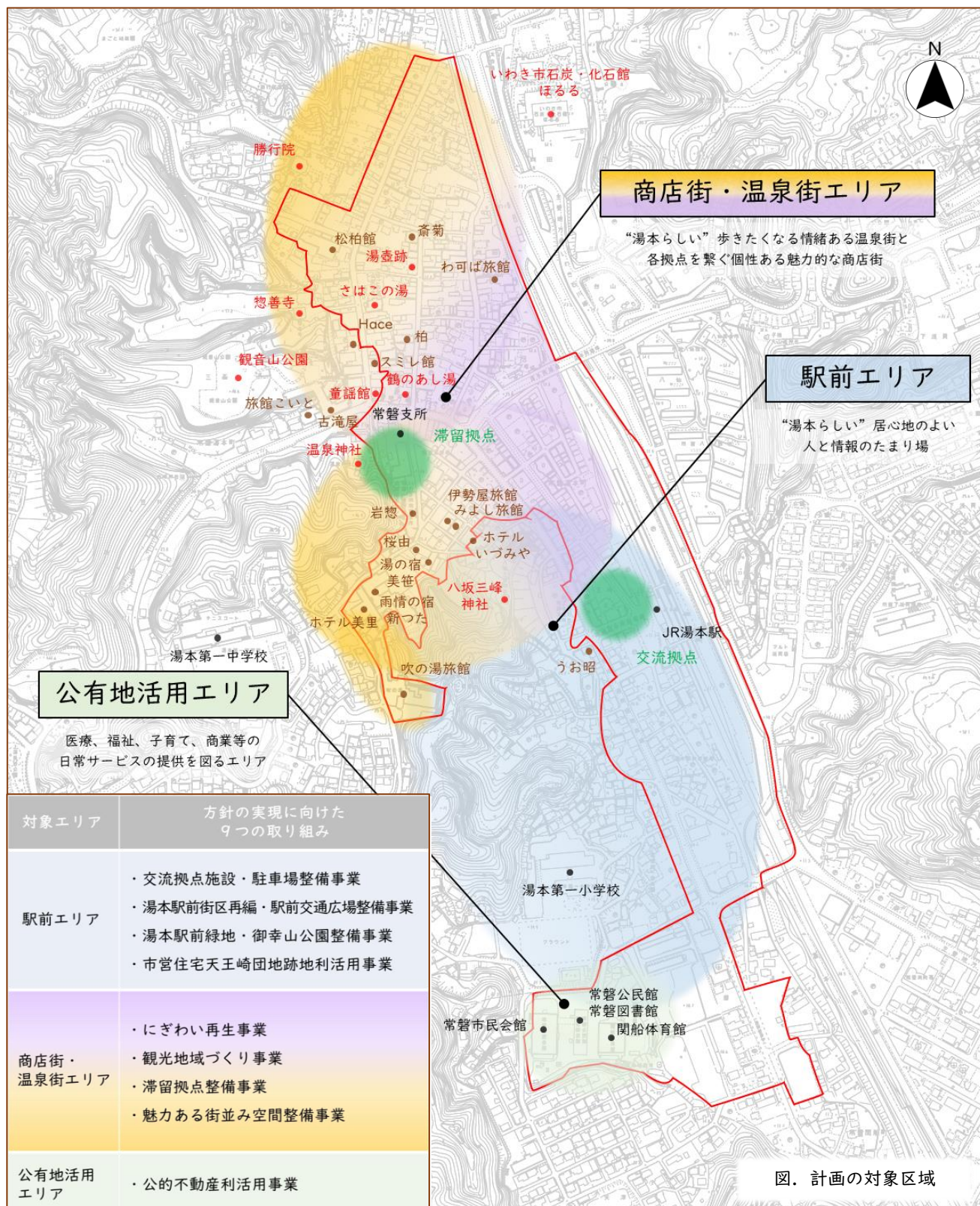
表. 市街地再生に向けた方針と取り組み

駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生 「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり	市街地再生に向けた5つの方針	基本的な考え方	方針の実現に向けた9つの取り組み
	方針1 多世代が集う交流拠点の整備	JR湯本駅前、鉄道やバスなどの交通結節点※8であり、観光客や地区内外の人々が交わる、まちの玄関口であることから、来訪者にとって、交流や賑わいが創出できるような居心地の良い空間の整備を目指します。	- 交流拠点施設・駐車場整備事業 - 湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業 - 市営住宅天王崎団地跡地活用事業 - 公的不動産利活用事業
	方針2 温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備	観光拠点の玄関口として、湯本駅から御幸山公園の範囲を交流拠点と一体的に「温泉」と「フラ」を活かしながら、“湯本らしい”魅力ある景観形成を目指します。	湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業
	方針3 商店街のにぎわい再生	まちなかに点在する遊休不動産を活用しながら、魅力ある店舗誘致や居心地の良い空間づくりを進め、地域住民や観光客が行き交う商店街を目指します。	- にぎわい再生事業 - 観光地域づくり事業
	方針4 温泉街の滞留拠点の形成	常磐地区の魅力ある資源である「温泉」を活かした、いわき湯本温泉郷の拠点を整備し、温泉地に新たな人の流れを創出し、拠点および周辺への賑わいや活力の創出を目指します。	滞留拠点整備事業
	方針5 歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備	温泉街を観光客が浴衣で歩けるよう、夜間景観など情緒ある沿道景観の形成を目指すとともに、安全に快適に回遊できるよう、道路環境の整備を目指します。	魅力ある街並み空間整備事業

第2章 地区が目指す再生のビジョン

3 対象区域

本計画の対象区域は、市立地適正化計画における都市機能誘導区域をベースに概ねの区域を設定しています。市街地の再生に向けては、各エリアの特徴や求められる機能を踏まえ、様々な取り組みを進めていきます。



I 各エリアでの取り組み

● 駅前エリア

② エリアイメージ

“湯本らしい” 居心地のよい人と情報のたまり場

② エリアの考え方



観光拠点の玄関口として、地域の人々が誇りに思い、観光客など訪れた人々の心をつかむ空間をつくります。



子供から高齢者まで幅広い世代の人々に利用してもらう空間をつくります。



J R湯本駅から御幸山公園の公共空間の整備により、新たなまちの回遊動線や滞留機会を創出します。

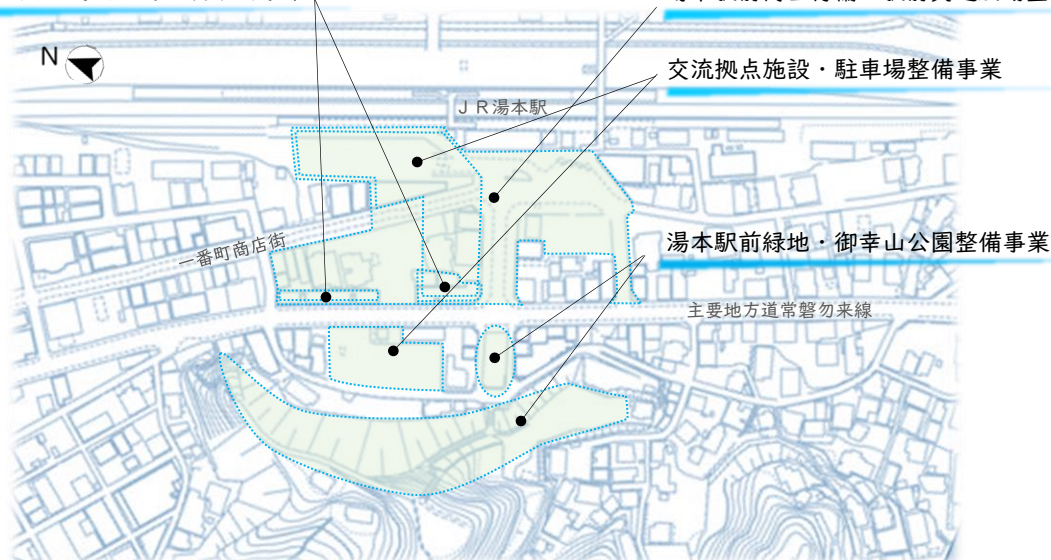


地域住民にとって日常的に利用できる満足度の高いエリアをつくりながら、観光客にも温泉地の非日常が感じられる空間をつくります。

② エリアマップ

市営住宅天王崎団地跡地利活用事業

湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業



図．駅前エリアマップ

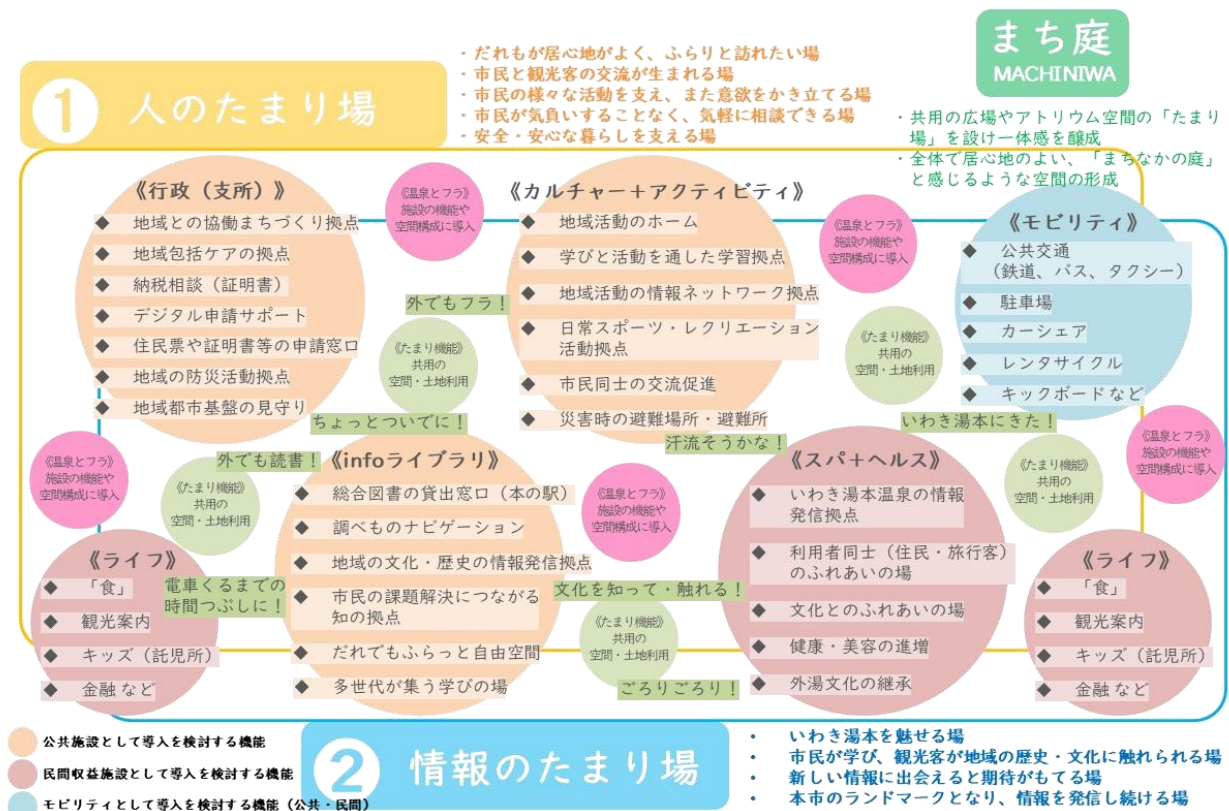
■ 交流拠点施設・駐車場整備事業

湯本駅前には、鉄道やバスの利用客をはじめ、いわき湯本温泉に訪れた観光客など、地域内外の人々が行き交う、まちの玄関口です。

多くの人々が行き交う場所ではありますが、駅前には、駐車場など車中心の土地利用が広がり、そこに住む人・そこに訪れた人のための居場所や目的地が少なく、新たなまちの賑わいや交流が生まれにくい土地利用となっています。

そのため、車中心の土地利用から人中心の土地利用への転換を図り、駅前を単なる通過場所としてではなく、みんなの「たまり場」となり、たくさんの賑わいが生まれ、新たな交流が育まれるきっかけの場所となるよう、交流拠点施設の整備や周辺環境の再整備を行います。

「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり



老朽化した公共施設(常磐支所、常磐市民会館、常磐公民館、常磐図書館、関船体育館)を
新しい機能・適正規模で再編

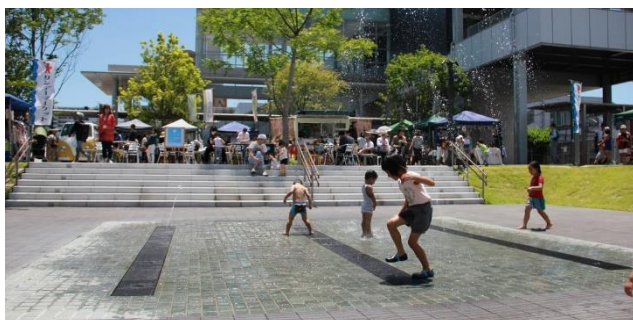
+

民間収益施設(温浴施設や観光案内、カフェ、食料品を取り扱う店舗等)との複合化

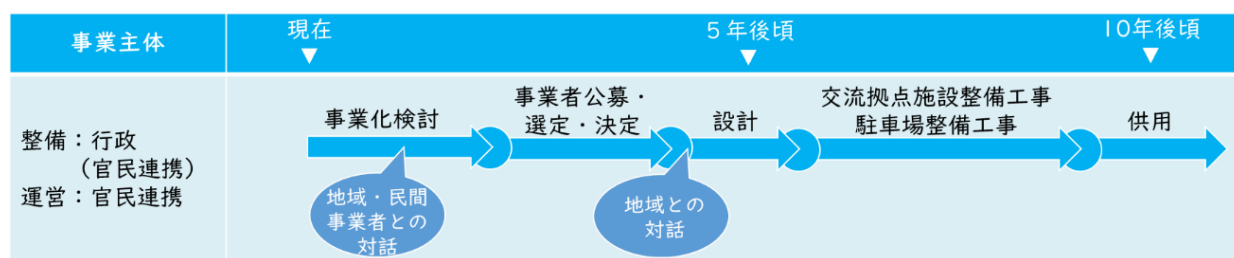
図. 交流拠点整備に向けたメインテーマおよびコンセプト、導入機能(案)

※ 交流拠点施設・駐車場整備事業については、別冊「多世代が集う交流拠点施設基本計画」を参照。

第3章 まちの再生に向けた取り組み



参考．まち庭のイメージ
(出典：たじみ DMO (写真左) 写真 AC (写真右))



図．事業主体とロードマップ（案）



参考．交流拠点のイメージ（出典：じょうばん街工房 21）

※当該イメージは、ワーキンググループなどの検討に先立って、自由な視点で駅前の望ましい姿を描いたものです。

※ 交流拠点施設・駐車場整備事業については、別冊「多世代が集う交流拠点施設基本計画」を参照。

■ 湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業

交流拠点の整備にあたっては、たくさんの賑わいが生まれ、新たな交流が育まれる場所となるよう、一体的な空間の中で、駅前の魅力を高める機能を配置（ゾーニング）することが必要となります。そのため、点在する市有地や空き地などを集約し、交流拠点施設や店舗などが一体的に配置できるよう、土地区画整理事業※9を導入し、土地利用の再編を行います。

駅前の土地利用を再編することにより、周辺を含めたエリア全体の魅力を高め、新たな賑わいや交流の創出や民間投資の促進により、エリア全体の価値の向上に繋がります。

また、交流拠点に隣接し、地区内外との交通結節機能を有する駅前交通広場では、バスやタクシー、一般車両などの輻輳※10、路上駐車などの常態化などにより、快適性や安全性が低下しています。

そのため、駅前交通広場については、旅館等の送迎などに対応した機能は確保しながらも、公共交通の乗入れや「おもいやり駐車スペース」※11の配置を主として再整備を行うとともに、温泉とフラのまちの玄関口にふさわしいシンボリックな空間とし、公共交通などの乗換案内や地区内の店舗・観光情報が気軽に提供できる環境整備の検討を進め、併せて、目的地となる駅前への楽しい外出を実現する交通手段の検討を進めていきます。



図. 街区再編のイメージおよび駅前交通広場の整備コンセプト（案）

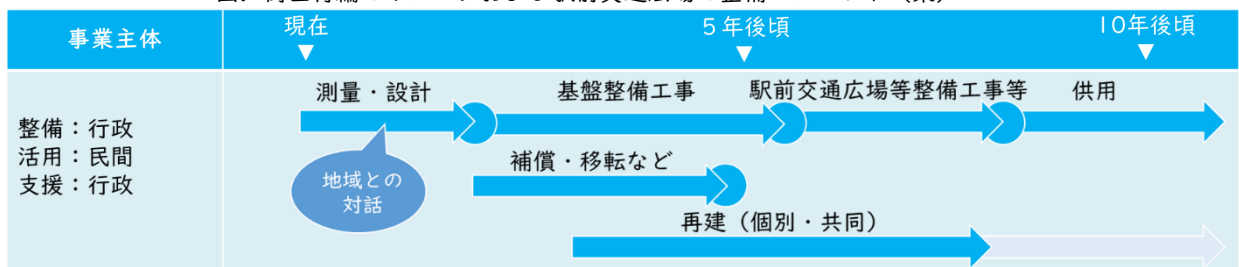


図. 事業主体とロードマップ（案）

■ 湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業

駅前の公共空間である湯本駅前緑地および御幸山公園については、交流拠点との連続性を意識しながら、温泉観光地の玄関口として、来訪者の心をつかむシンボル性の高い空間として整備を行い、イベント開催など魅力ある敷地活用につなげることで、まちなかの集客性や回遊性を高めます。



湯本駅前緑地（写真左）、御幸山公園（写真右）



図. 湯本駅前緑地・御幸山公園の整備検討区域と整備コンセプト（案）

	整備コンセプト（案）
駅前緑地	整備の方向性 ・交流拠点に隣接する“人のたまり場”の1つとする ・周辺の小売店や飲食店、旅館利用客の寛ぎの場とする ・御幸山公園との連携とエントランス機能を高める ・常時イベントが実施できる機能を高める ↓検討のイメージ ・居心地のよい「Akiち広場」（温泉モニュメントの取り扱いも検討） ・ゲートサイン、案内版、湯壺、街灯 ・周辺道路舗装の高質化 ・意匠性の高い統一したデザイン、ユニバーサルデザイン
御幸山公園	整備の方向性 ・駅前緑地と一体的な“人のたまり場”とする ・湯本駅正面に臨むシンボル性を高める ・湯本駅や交流拠点を臨む眺望性を高める ・まち歩き（回遊性）の機能を高める ↓検討のイメージ ・階段を上がった駅正面敷地における交流拠点を臨む展望広場の整備 ・街灯 ・温泉を感じる修景等 ・散策路の環境整備（園路補修、サイン、剪定、伐採等） ・意匠性の高い統一したデザイン、ユニバーサルデザイン



図. 事業主体とロードマップ（案）

市営住宅天王崎団地跡地利活用事業

駅前に立地する市営住宅天王崎団地跡地については、土地区画整理事業の事業用地として活用しますが、事業の計画立案や基盤整備の設計、建物の移転など、工事の着手までには一定の期間を要することから、事業着手までの期間において有効活用を行います。

跡地での様々な活動を通して、駅前に訪れるきっかけを創りながら、新たなまちの賑わいや交流に繋げ、持続的にまちの活力を高める仕組みを研究していきます。

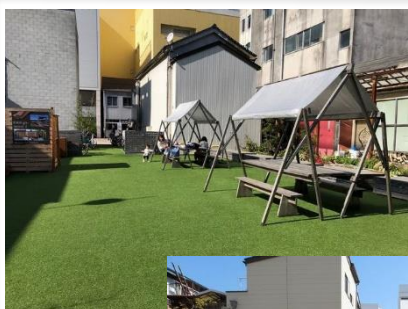
また、特に若い世代のまちづくりへの関心を高めることを意識し、パブリックマインド※12を持った、まちづくりプレイヤーの育成に繋げていきます。



市営住宅天王崎団地跡地



図. 事業区域



地域のまちづくり団体である「じょうばん街工房21」と市は、「常磐地区の市街地再生に向けた市営住宅天王崎団地跡地利活用に関する基本協定」を令和4年2月に締結し、地域主体でまちづくり活動を進めていきます。

跡地利活用イメージ（案）

- ・居心地の良い広場やまちなか図書館の整備・運営
- ・まちづくりの拠点となるフューチャーセンターの設置
- ・日常的なワークスペースや読書スペースの設置
- ・イベントスペースの環境整備
- ・ワークショップや勉強会、会議などの開催
- ・まちなかマルシェ、キッチンカーイベントなどの開催
- ・各種イベントの開催

参考. 跡地利活用イメージ（出典：福井市（写真上）、福井大学原田研究室（写真下））

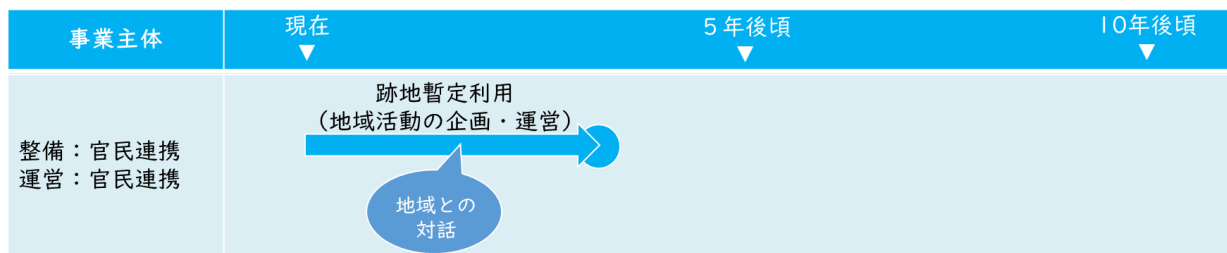


図. 事業主体とロードマップ（案）

● 商店街・温泉街エリア

② エリアイメージ

“湯本らしい” 歩きたくなる情緒ある温泉街と各拠点を繋ぐ個性ある魅力的な商店街

② エリアの考え方

☪ 駅前から温泉街にかけて形成する商店街は、空き地や空き店舗などの既存ストックを活用し、魅力ある個店や場所を増やししながら、観光客や市民が立ち寄りやすい・利用しやすい空間を形成します。

☪ 温泉街の中心に立地する常磐支所敷地（公共施設再編後）を候補地に、隣接する温泉神社と一体的に「いわき湯本温泉のシンボル」となる滞留拠点として整備し、温泉街の集客力を高めます。

☪ 旅館などが多く立地する三函・吹谷地区は、泊まる場所としてだけでなく、非日常を感じながら歩いて楽しめる空間を形成します。

② エリアマップ

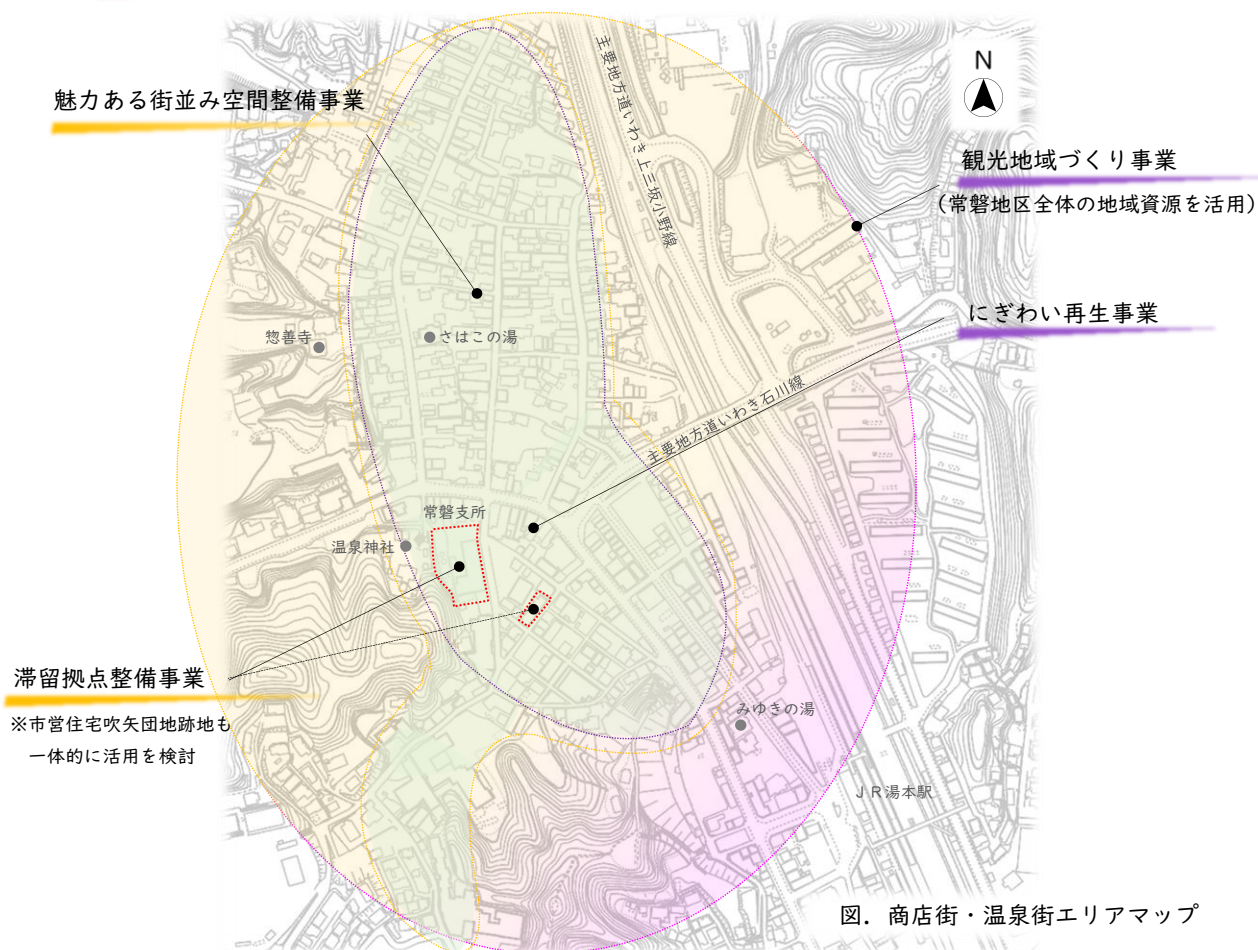


図. 商店街・温泉街エリアマップ

■ にぎわい再生事業

駅前の交流拠点や温泉街の滞留拠点の形成により、地域内外からの来訪機会や集客の増加が期待されますが、市街地の再生に向けては、エリア全体の滞在時間、消費の増加へ繋げていく必要があります。

そのため、駅前から温泉街にかけて形成する商店街の空き店舗や空き地などを活用し、地域住民や観光客が楽しめ、立ち寄りたと思う新たなお店や場所（スポット）を増やす取り組みを進め、まちなかの回遊性を高めます。

実現に向けては、不動産オーナーをはじめ、地域のプレイヤー、行政などが現状や課題などを共有しながら、共通目標のもと、実現に向けた関係の構築や仕組みづくりを進めます。

この取り組みは、後記の「魅力ある街並み空間整備事業」と連携しながら進めていくことが重要です。



図. にぎわい再生に向けた座組イメージ



改修前



改修後

リノベーション※13 参考事例（月岡温泉）
（エリアリノベーション事業※14）
（出典：リゾLAB）

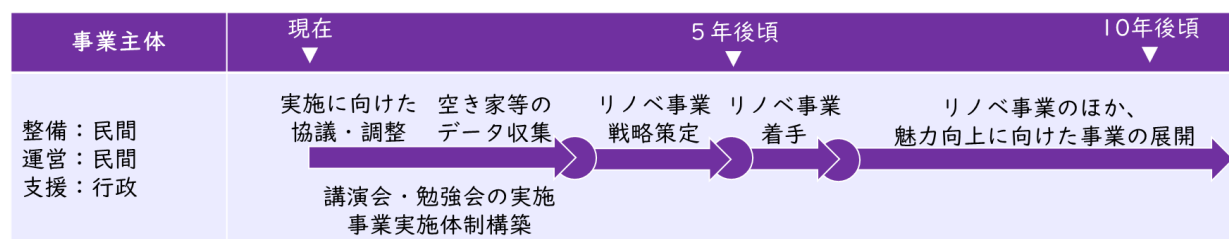


図. 事業主体とロードマップ（案）

■ 観光地域づくり事業

本市の観光拠点である「いわき湯本温泉」を有する常磐地区は、「温泉」や「フラ」といった特色ある資源のほか、神社仏閣などの歴史資源やスポーツなどの観光資源、魅力ある個店など、これまで地域が育んできた豊富な資源を有しています。

そのため、まずは、地域内外の観光客に「いわき湯本温泉」を広く知ってもらい、市内観光の宿泊地としてだけでなく、温泉地自体への興味を高め、温泉街への立ち寄りや滞在時間を増やしていくことが有効です。

既存の地域資源や新たな資源を再編集しながら、効果的な情報の見せ方や発信方法などの工夫により、いわき湯本温泉という地域ブランドを高める取り組みを進めます。



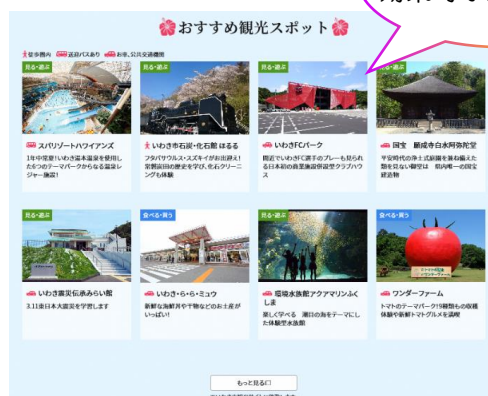
地区内の観光紹介を増やしたい

温泉街で楽しめるシーンを増やしたい

HP、SNS※15などの効果的な活用検討



地域資源の再編集、新たな資源の発掘



出典：フラのまちいわき湯本温泉 HP

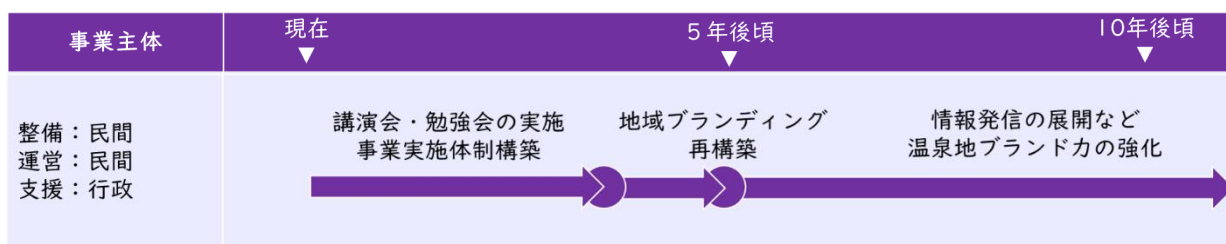


図. 事業主体とロードマップ（案）

■ 滞留拠点整備事業

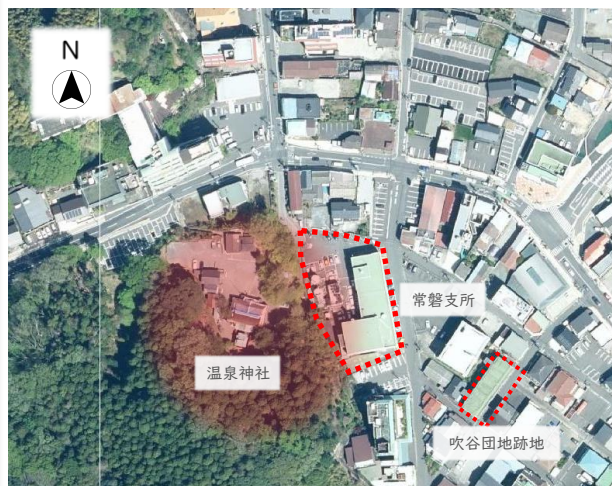
現在の常磐支所敷地を中心に、駅前の交流拠点への支所機能移転後の敷地活用を行います。整備にあたっては、計画策定から事業実施までの各段階において、地域や民間事業者との対話を重ね、事業に対する関心や理解、参入意欲やアイデアの収集などを行いながら、事業化を進めます。

滞留拠点は、観光客をはじめ、地域住民が楽しみ、居心地の良い「いわき湯本温泉」のシンボルとなるような空間を創出することとします。



参考．滞留拠点のイメージ
(出典：じょうばん街工房 21)

※当該イメージは、ワーキンググループなどの検討に先立って、自由な視点で望ましい姿を描いたものです。



整備の方向性（案）

整備の方向性

- ・温泉神社の厳かな雰囲気との連続性を感じながら、観光客、地域の方々の居場所となる空間とする
- ・温泉神社、滞留拠点双方から美しい景観を形成する
- ・地域の資源(温泉)に直接触れながら、その効用を体験し、楽しめる機能を導入する
- ・いわき湯本温泉の歴史や文化が学べる機能を導入する
- ・官民の取り組みを連携させながら拠点を形成する

↓整備のイメージ

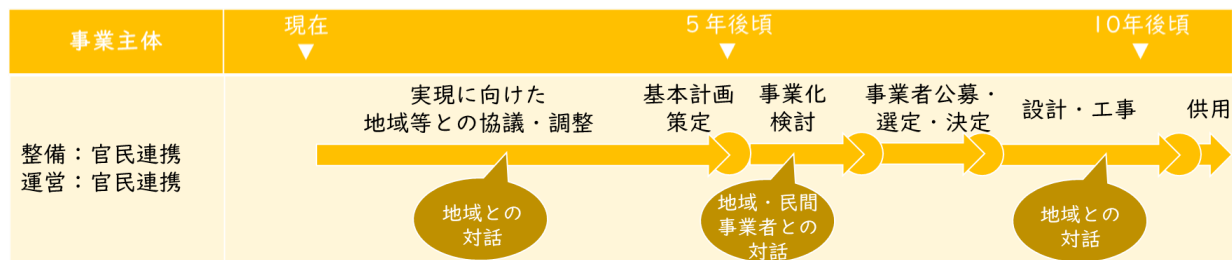
- ・温泉神社の一部と感ずる杜、広場、参道
- ・景観に配慮した温泉タンク、ポンプ施設
- ・エンターテインメント性のある足湯等の温泉施設
- ・インスタ映えするようなフォトスポット
- ・園路、サイン、街灯 など

↓コンテンツのイメージ

- ・カフェ等の飲食店、お土産等の物販店
- ・射的場、卓球場など非日常的なサービス
- ・サウナ等の温泉を活かしたサービス
- ・災害時における地域支援拠点 など

※市営住宅吹谷団地跡地も一体的に活用を検討

図．滞留拠点整備区域および整備の方向性（案）

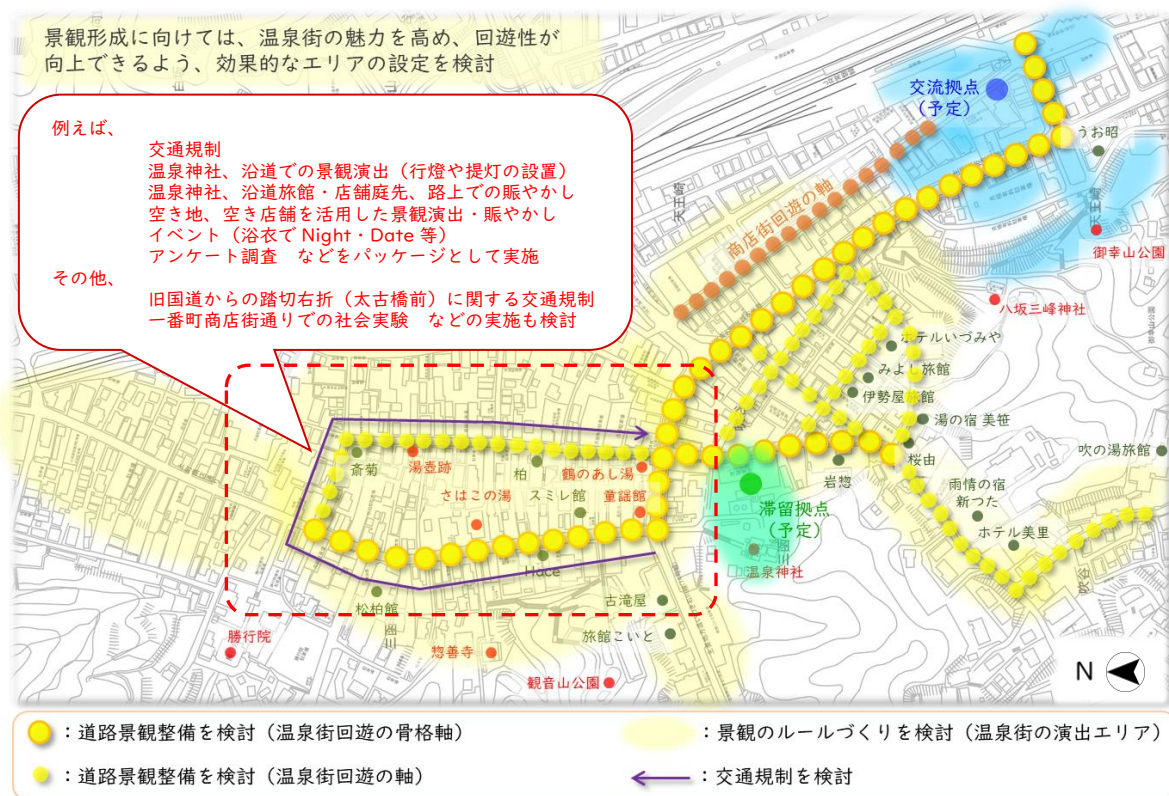


図．事業主体とロードマップ（案）

■ 魅力ある街並み空間整備事業

前記の「にぎわい再生事業」や「観光地域づくり事業」など、地区の魅力を高める取り組みと連携し、沿道の修景整備や道路空間の整備を進め、情緒ある温泉街を演出し、さらなる回遊性や滞在時間、消費の増加につながる取り組みに繋がります。

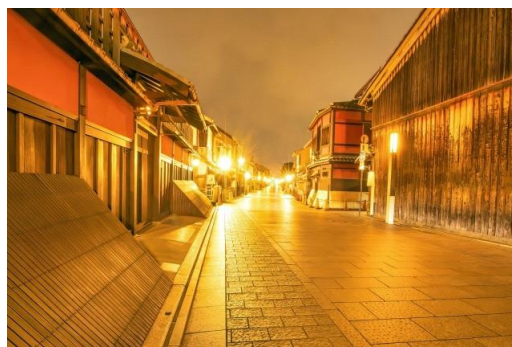
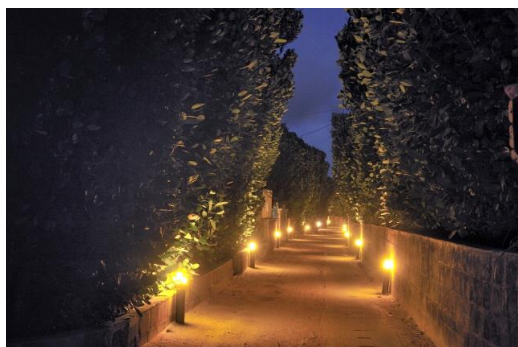
実現に向けては、温泉街のメインストリートを中心に夜間景観の演出などのルールづくりや道路景観の検討を進め、地域住民が誇りに思い、観光客が浴衣でそぞろ歩きできるような街並みを実現します。



※イメージであり、取り組みの内容について、決定したものではありません。

図. 魅力ある街並み空間整備事業区域（案）

夜間景観の演出に向けては、景観ルールづくりを進め、夜の街並みを歩いてもらうことを意識しながら、足元などを優しく灯すような、照射をイメージ



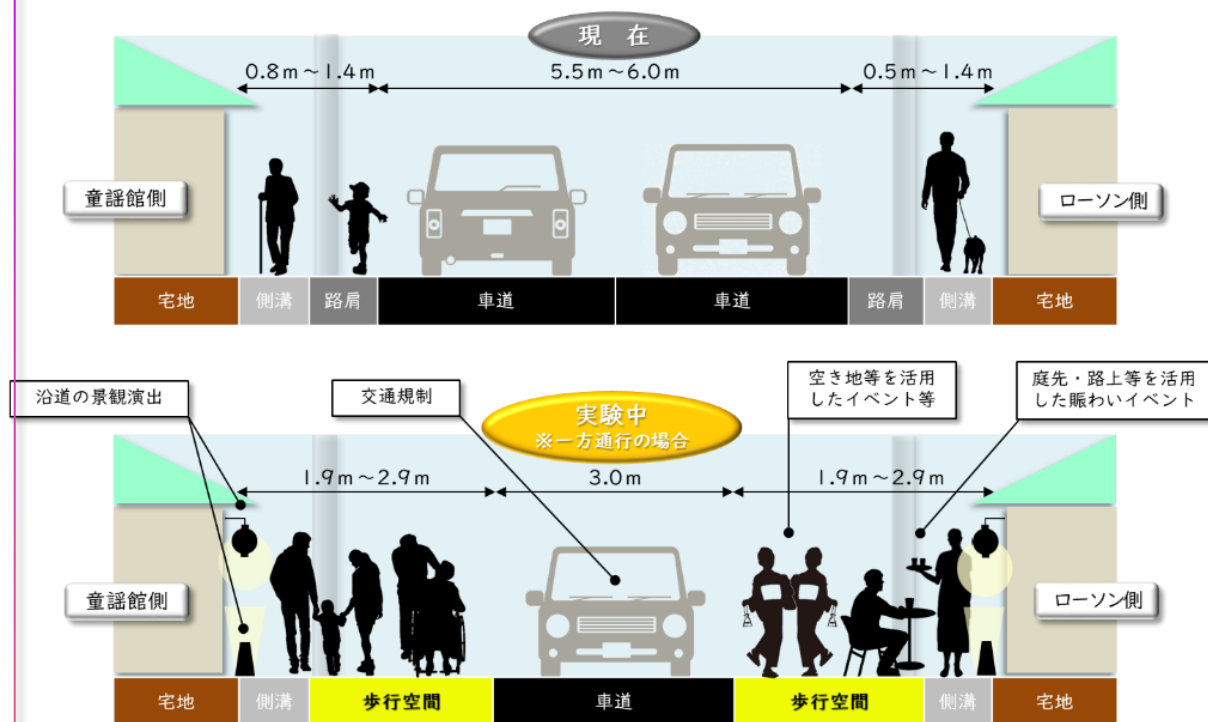
夜間景観づくりイメージ（出典：写真AC）

第3章 まちの再生に向けた取り組み

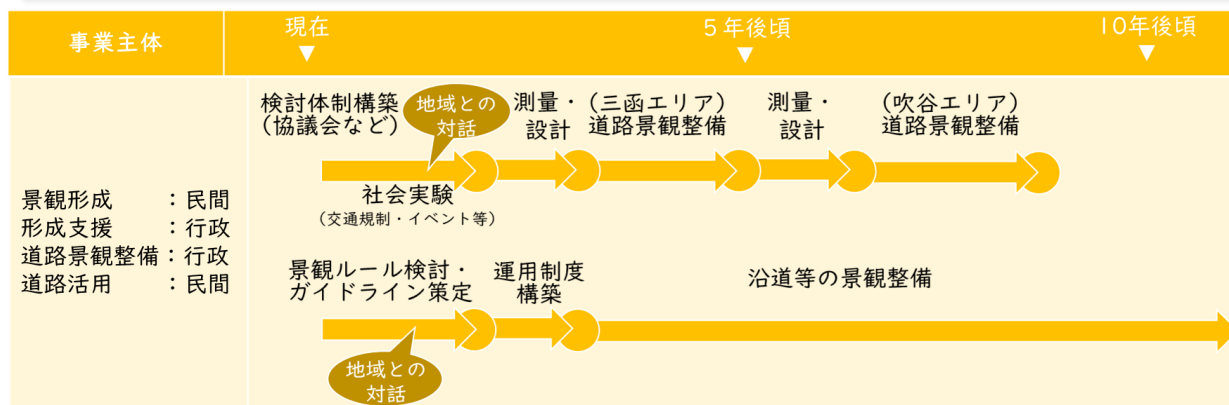


道路景観整備イメージ（写真左：整備前 写真右：整備後）

景観のルールづくりや道路や沿道の修景整備、交通規制については、多くの関係者と継続した取り組みが必要となります。そのため、将来の望ましい姿を探る社会実験※16（スモールスタート※17）から取り組みを進めます。



図．街並み空間づくりに向けた社会実験イメージ



図．事業主体とロードマップ（案）

● 公有地活用エリア

➡ エリアイメージ

医療、福祉、子育て、商業等の日常サービスの提供

➡ エリアの考え方

 常磐市民会館や関船体育館などの公共施設が立地する敷地については、駅前の交流拠点への機能再編後には、土地利用を転換することになります。本エリアは、地域住民の生活利便性を高める日常サービスの誘導を図るエリアとします。

 日常サービスの立地に向けては、民間活力を活用することを基本とし、官民対話を進めます。

➡ エリアマップ

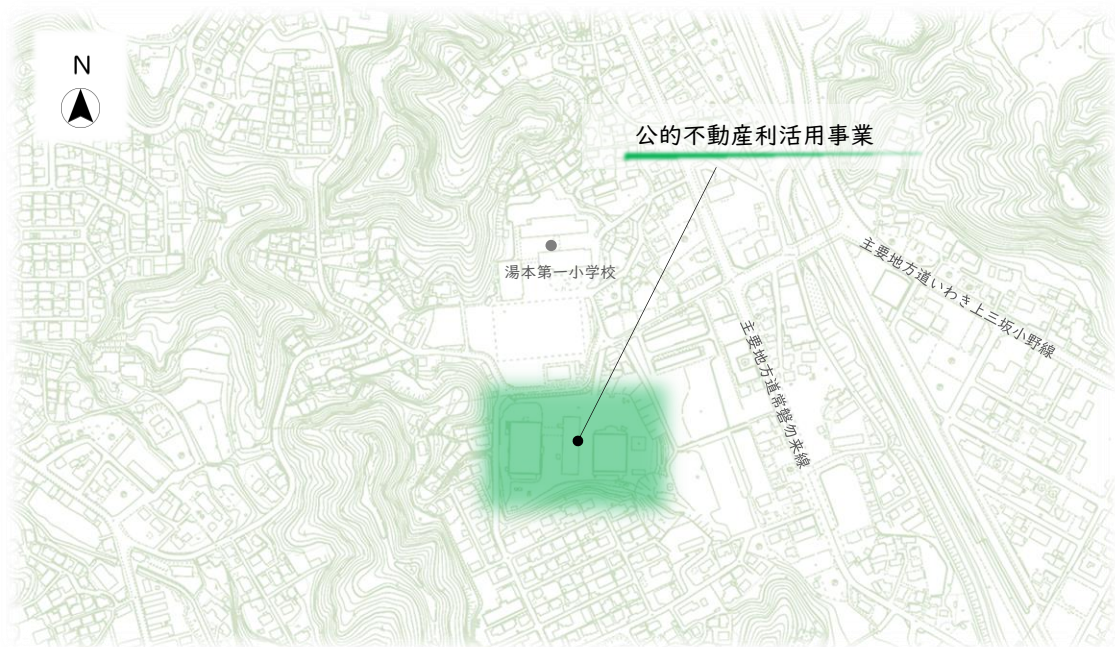


図. 公有地活用エリアマップ

■ 公的不動産利活用事業

現在の常磐市民会館や関船体育館などが立地する公有地については、駅前の交流拠点の整備後は、地域住民の生活利便性や快適性の向上につながるよう、医療や福祉、商業などの日常サービスの立地を目指します。

事業化に向けては、民間事業者との連携を図るため、サウンディング型市場調査※18などを進めながら、民間事業者の創意工夫や利活用に向けた課題の把握、利活用への関心などを通して、最適な事業手法の検討や公募条件の整理などを進めます。



公的不動産利活用検討区域

表. 公的不動産利活用に関する民間活用のメリットと留意点

	公共側からの視点	民間側からの視点
メリット	● 公的不動産を活用した民間収益事業の導入により、地域の活性化、持続可能なまちづくりに寄与する ● 公的不動産の売却・貸付による収益化により、財政の健全化に貢献する	● 様々な分野の事業者におけるビジネス機会の創出 ● 公共サービスがテナントとなる場合、安定性の高い収益源を確保できる
留意点	● 地域住民に対する説明責任が生じる ● 通常の公共事業には無いリスクへの対応が必要となる	● 地方公共団体が設定する価格が市場価格と乖離した価格設定となる場合がある ● 用途やスキーム※19に関して制約条件が課される場合がある

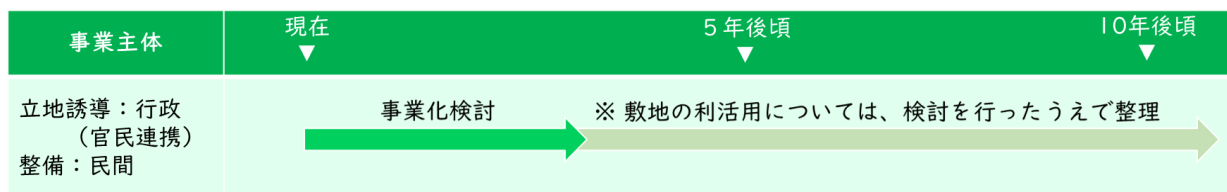


図. 事業主体とロードマップ (案)

（参考）常磐地区の市街地再生に向けたアイデア

常磐地区まちづくり検討会やワーキンググループでの検討のほか、「市街地の再生に向けたアイデアを募集」や「市民意見募集（パブリックコメント）」において、皆様から寄せられた主なアイデアは、以下のとおりです。

【温泉関連】

- 残念ながら、映画フラガールで注目されたのはハワイアンズだけで、いわき湯本温泉には興味を持ってもらえていないが、いわき湯本温泉は、全国的にも大変珍しい効能のある泉質なので、炭鉱の歴史などのストーリー性と合わせて、もっとPRした方が良い。
- 温泉を「健康」「美容」「スポーツ」などとリンクさせて、滞在してもらう取り組みが必要。
 - ・美肌の湯 → 美容に関わるメニューを出す飲食店、ヨガなどのウェルネス事業者との連携で日帰りからパッケージツアーまでコーディネートする。
 - ・心臓の湯 → サッカーやサイクリングなどのスポーツと連携した疲労回復などに活用。
 - ・熱の湯 → 超高齢社会の中で、高齢者の湯治や娯楽は不可欠であり、「クアオルト」の視点を取り入れる。
- 温泉供給事業の経営改革
温泉を入浴使用だけではなく、熱利用などの多用途化により赤字幅を縮小に繋げる。
- 公衆浴場の経営改革
市民の健康増進に資する事業の展開により、公益性を高める。
- 地域に温泉が根付いている場所ということであれば、入浴マナーの向上が必要だと思う。
- 温泉観光地でありながら、温泉饅頭などのお土産が購入できる場所が分らない、少ない。
- 温泉を活用した地熱エネルギーの積極的な活用の検討



【フラ関連】

- 「フラのまち」で推すなら、フラダンスを旅館の宴会場で公演してみてもどうでしょうか。現状では中途半端なので、ハワイアンズのみで良いのではないかと。（ハワイアンズと湯本温泉の連携）
- 「フラのまち」を推すなら、まちなかにヤシの木を植えたり、夏は皆でアロハシャツを着るとか、旅館ではレイでお迎えするなど、まちなかで一体的に取り組む必要があると思います。
- フラのまちをPRするため、駅構内で音楽を流してほしい。（「フラガール～虹～」など）
- 「フラのまち」なのに、駅前アロハシャツが販売されていない。（販売していると分からない。）
- 本場のハワイに触れられるように、カウアイ島との友好連携を地域レベルで深める必要がある。



【街並み関連】

- 炭鉱で栄えた街なので、街並みをタイムスリップさせた炭鉱長屋（ハモニカ長屋）でレトロ感を出す。お店の方も炭鉱夫やモンペの姿などになってもらい、街並み全体が映画フラガールのセットの様な雰囲気になったら面白い。
- 昭和レトロな建物が残っている街なので、そのような雰囲気を残しながら、新しく建てるものもそのような外観に統一したら良いと思います。（若者でも昭和レトロに魅力を感じる方もいるし、年配層は懐かしく感じると思います。）
- 昭和レトロ、大正ロマンのような街並みの中、浴衣や着物で撮影するとシーンが増えるのでは。
- 街中華や駄菓子屋さんなど、懐かしさを感じられるお店や場所があると良いと思う。
- 湯本駅から御幸山公園までの景色がとても寂しいので、何らかの改善が必要だと思う。
- 電柱や街灯に飾っているレイは外してほしい。
- 商店街に貼ってあるポスターなどはむやみに貼らないでほしい。



【施設・設備関連】

- いわき湯本温泉をリピート率が高い温泉地にしていくためには、設備投資が必要。
 - ・ 宿泊施設を伴わない眺望の良い広い露天風呂、サウナ、岩盤浴、ジムが堪能できる複合温泉施設
 - ・ 既存の旅館の改修など、訪れた人が何度もまた来てみたいと思う施設をつくる。
- 何度も人が訪れる有名な旅館の誘致（既存の旅館は、良いところを手本として魅力を高める。）
- 温泉観光地でありながら、温泉饅頭なども売っていないなど温泉地を感じにくいので、そのようなお店は必要だと思います。
- J R湯本駅のホームに炭鉱やハワイアンズの歴史をPRする掲示板などを設置する。
- 駅前広場にヤシの木を植樹する。
- 駅前の居住性や交流人口を高めるため、ミニスーパーや健康増進施設、サービス付き高齢者向け住宅などを整備する。
- 湯本駅東側に大規模な駐車場、公共施設を整備する。
- カーボンニュートラル（重力発電の実現）に関する取り組み
- 「手湯」を設置し、温泉を誰でも気軽に楽しめる場づくり
- 宿泊施設送迎用車両のEV化
- 地区全体でのフリーWi-Fiの整備



【サービス関連】

- 湯本のまちなかを楽しむモデルコースをつくってはどうか。
（まちなかの居酒屋ハシゴコース、地元の魚を堪能できる食事コース、子供向けサッカーコースなど）
- 地域資源や市内の資源を活かした、いわき湯本温泉の集客強化
（ほるるやハワイアンズと連携した教育旅行、アリオスやいわきFCと連携したイベント旅行など）
- 湯本駅前から中型観光バスを運行して、市内の観光地を巡るツアーを企画する。
- いわき湯本温泉への観光客をインターネットで募集する。
- 駅前の市街地と21世紀の森公園を結ぶアクセス手法の検討
- 地元だけでなく、県内各地と連携した定期的な催しの開催
- 「温泉パスポート」などのサービスと公共交通の連携による温泉巡り



2 取り組みの全体図

市街地再生の実現に向けては、地域と行政が互いに役割を担い、協働・連携により取り組みを進めることが大切です。

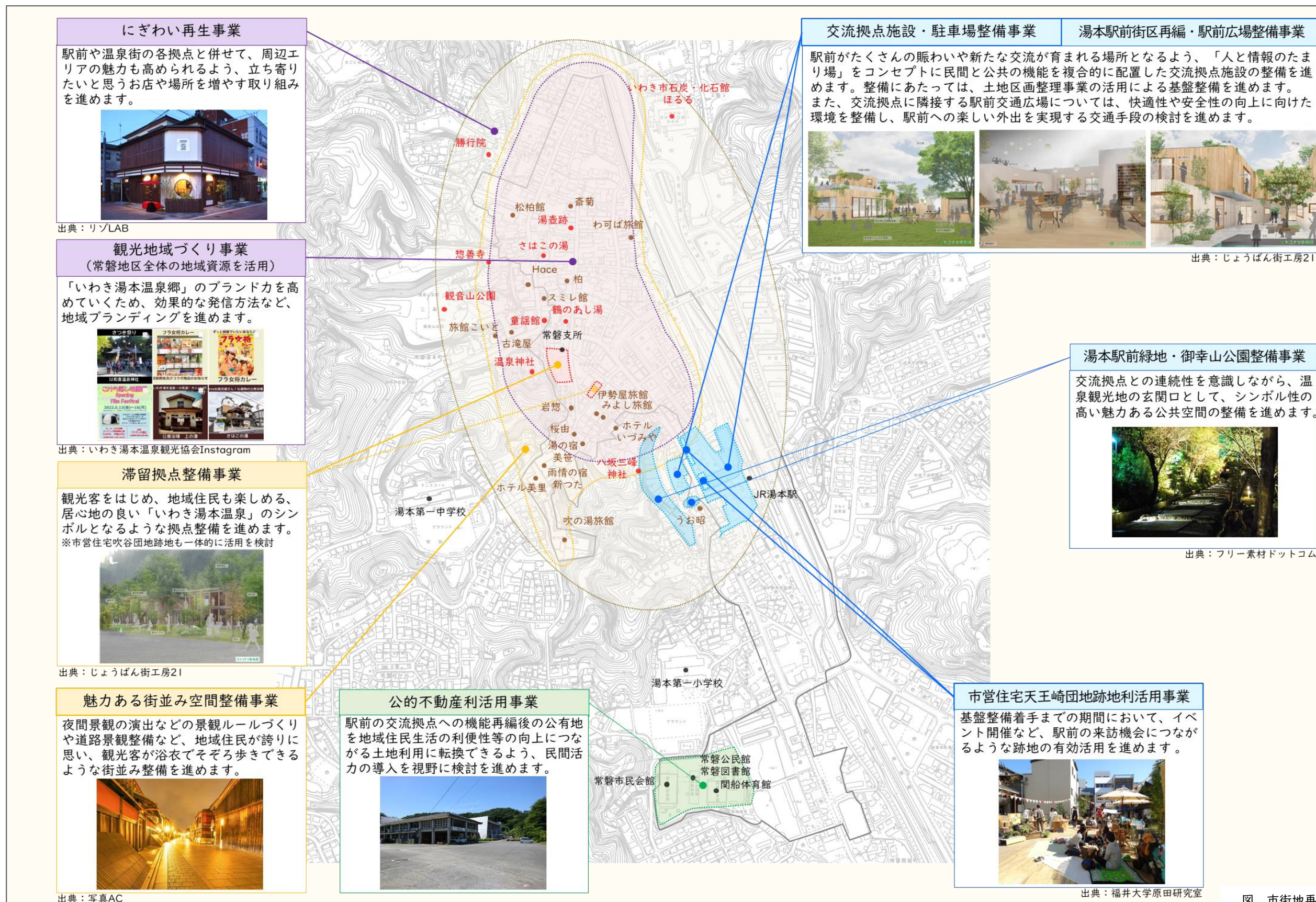


図. 市街地再生に向けた事業全体図

3 取り組みのロードマップ

これまでの検討を踏まえ、9つの取り組みに関する現時点のロードマップを以下に示します。

取り組みの実施に向けては、地域や事業者、権利者の皆様の新たなまちづくりへの理解と協力が必要となります。

新たなまちづくりをそれぞれの立場で「自分ごと化」する事で、より良い取り組みに繋げながら、魅力あるまちづくりの実現を目指します。

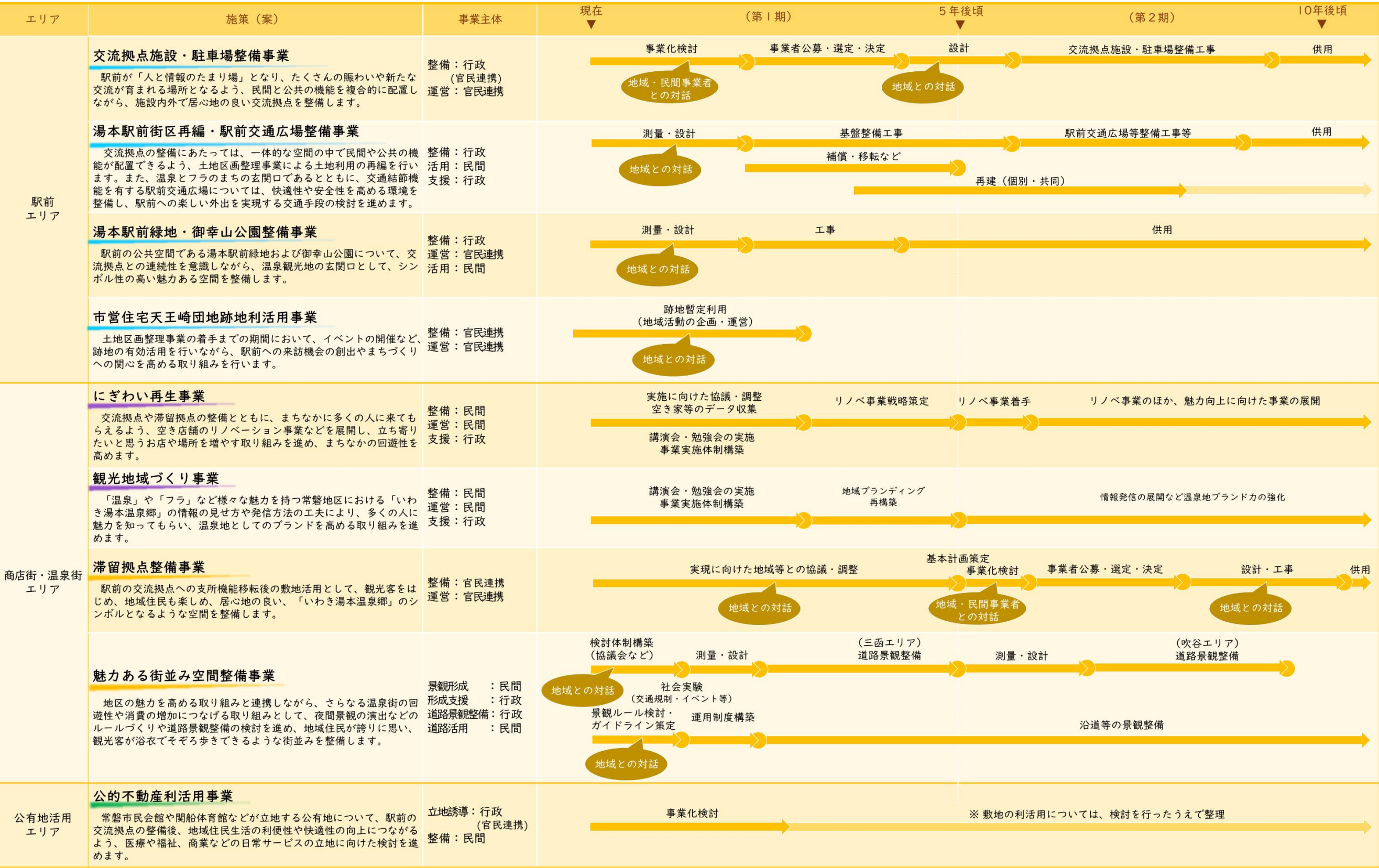


図. 市街地再生に向けた取り組みのロードマップ

第3章 まちの再生に向けた取り組み

4 市街地再生の実現に向けた目標値の設定

本計画の具現化に向けては、各施策の効果を客観的に把握できるよう、定量的に目標を設定します。



目標値① 東日本大震災以前の観光入込客数への回復

目標値	評価指標：「いわき湯本温泉」における観光入込客数の改善
	現状値：約18.5万人 (令和3年度) → 目標値：約60万人 (計画策定から概ね10年後)
効果	観光入込客数の増加により、地区内での消費額や交流人口が増加し、地区および市内経済が活性化します。



目標値② いわき湯本温泉街の魅力や満足度の向上

目標値	評価指標：温泉街における魅力や満足度の改善
	現状値：約18.0% (令和2年度) → 目標値：約50% (計画策定から概ね10年後)
効果	温泉街の魅力が高まることで、地区内の滞在時間が増加し、地区内経済の活性化のほか、エリア全体の価値が向上し、さらなる民間投資に繋がります。また、多くの地区住民・市民が湯本への愛着・誇りを持つことに繋がります。



目標値③ 鉄道利用者数の増加

目標値	評価指標：鉄道利用者数の増加
	現状値：約3,000人/日 (令和2年度) → 目標値：約4,000人/日 (計画策定から概ね10年後)
効果	観光地である「いわき湯本温泉」をはじめ、周辺エリアの魅力向上や公共交通の利便性の向上により、学生や高齢者等の外出機会の増加や観光客の来訪機会が増加し、市街地の賑わいや交流の促進に寄与します。

5 各取り組みを進めるにあたって

今後は、本計画に位置付けた各取り組みを官民協働で展開していくことになります。

前項では、観光拠点である常磐地区市街地の再生であることを踏まえ、観光入込客数の増加などを目標値に設定しています。

そのため、各取り組みは、いわき湯本温泉という地域の「ブランド力」を創出するという考えをもって、展開していくことが重要となります。

魅力ある温泉観光地としての考え方や、パブリックスペースなどのまちを形づくる要素、デザインの方向性などを整理し、“まち全体のデザイン”を示す「いわき湯本温泉ブランド戦略」を策定し、この戦略に基づきながら各取り組みが展開する仕組みづくりを進めます。

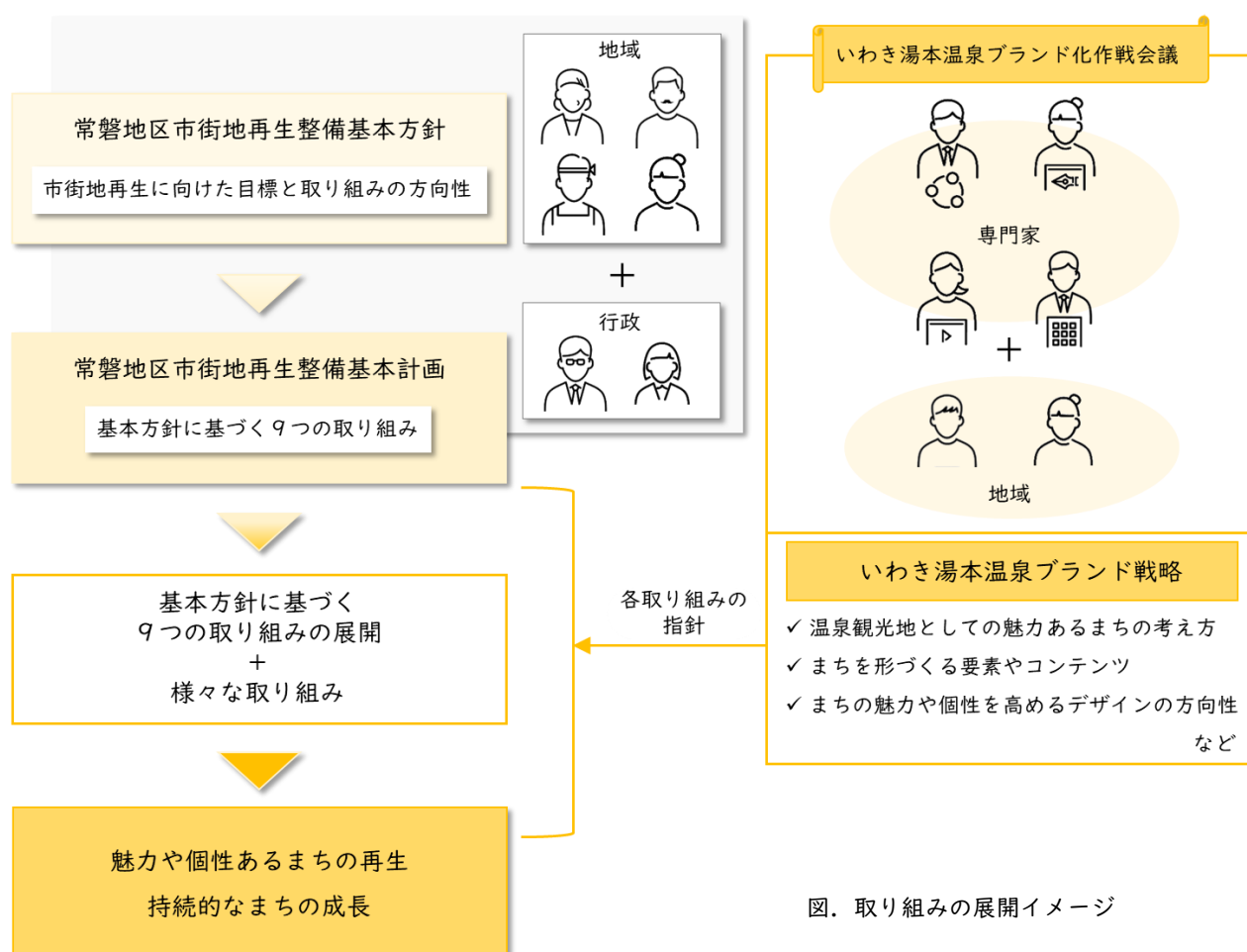


図. 取り組みの展開イメージ

本計画に位置付ける事業の実施にあたっては、適切に進行管理を行い、進捗状況や妥当性を検証し、必要に応じて見直しを行いながら、各取り組みを推進していきます。

● これまでの検討の経過

市街地再生の実現に向けては、地域と行政が意見交換を進め、共有を図りながら進めてきました。
検討経過については、以下のとおりです。今後も継続的に対話を図りながら進めていきます。

令和元年度	○市街地再生整備検討委員会の設立	7月16日
	○第1回 市街地再生整備検討委員会	8月7日
	○第1回 基盤整備検討作業部会	9月3日
	○第2回 市街地再生整備検討委員会	10月2日
	○第2回 基盤整備検討作業部会	11月27日
	○第3回 市街地再生整備検討委員会	12月26日
	○第4回 市街地再生整備検討委員会	2月6日
	○第5回 市街地再生整備検討委員会	3月17日
令和2年度	○令和2年度 第1回 市街地再生整備検討委員会	6月30日
	○令和2年度 第1回 常磐地区検討作業部会	7月9日
	○令和2年度 第1回 常磐地区まちづくり検討会	8月27日
	○令和2年度 第2回 常磐地区検討作業部会	9月17日
	○令和2年度 第2回 常磐地区まちづくり検討会	10月1日
	○令和2年度 第3回 常磐地区検討作業部会	11月10日
	○令和2年度 第3回 常磐地区まちづくり検討会	11月18日
	○常磐地区アンケート調査（対象：地区住民・子育て世帯・高校生）	1月
	○常磐地区 企業意向調査 アンケート実施	1～2月
	○令和2年度 第2回 市街地再生整備検討委員会	3月26日
令和3年度	○常磐地区 企業意向調査 ヒアリング実施	3～4月
	○常磐地区市街地再生整備基本方針 策定・公表	5月30日
	○令和3年度 第1回 市街地再生整備検討委員会	6月28日
	○令和3年度 第1回 常磐地区検討作業部会	7月2日
	○令和3年度 第1回 常磐地区まちづくり検討会	7月26日
	○令和3年度 第2回 常磐地区検討作業部会	10月4日
	○第1回 常磐地区まちづくり検討会ワーキンググループ会議（HuLabo）	10月6日
	○令和3年度 第2回 市街地再生整備検討委員会	11月11日
	○第2回 常磐地区まちづくり検討会ワーキンググループ会議（HuLabo）	11月25・26日
	○令和3年度 第3回 市街地再生整備検討委員会	3月24日
令和4年度	○第3回 常磐地区まちづくり検討会ワーキンググループ会議（HuLabo）※個別開催	4～5月
	○常磐地区の再生に向けたアイデア募集	4～5月
	○第4回 常磐地区まちづくり検討会ワーキンググループ会議（HuLabo）	5月16・20日
	○第2回 常磐地区まちづくり検討会	5月27日
	○令和4年度 第1回 市街地再生整備検討委員会	6月15日
	○常磐地区市街地再生整備基本計画（案）に関する市民説明会	6月29日
	○常磐地区市街地再生整備基本計画（案）に関するパブリックコメント	7月

○常磐地区市街地再生整備基本計画 策定・公表

市街地の再生に向けた取り組みの具現化へ

● 常磐地区まちづくり検討会およびワーキンググループ会議組織構成

市街地再生の実現に向けては、地域団体と行政で構成する「まちづくり検討会」および「ワーキンググループ会議（通称：HuLabo（フラボ））」を設置し、検討を進めてきました。組織構成については、以下のとおりです。

なお、ワーキンググループ会議については、まちづくり検討会の組織構成により、具体的な施策検討を進めるため、各地域団体から選出した構成員および行政（市街地再生整備検討作業部会構成員）で構成するものです。

表．常磐地区まちづくり検討会における組織構成一覧

地域団体		行政	
まちづくり	じょうばん街工房21	総合政策部	政策企画課
	常磐地区まちづくり懇談会		創生推進課
観光	いわき湯本温泉観光協会		総務部
	いわき湯本温泉旅館協同組合	総務課	
	いわき観光まちづくりビューロー	常磐支所市民課	
	常磐湯本財産区管理会	常磐支所経済土木課	
	常磐湯本温泉株式会社	財政部	施設マネジメント課
行政区	常磐地区行政嘱託員協議会	産業振興部	商業労政課
商業	いわき商工会議所常磐地区委員会	観光文化スポーツ部	観光振興課
	いわき湯本温泉商店会連合会		文化交流課
	いわき商工会議所		スポーツ振興課
教育	常磐方部PTA連絡協議会	土木部	土木課
文化	常磐地区文化協会		道路管理課
スポーツ	常磐地区体育協会	都市建設部	都市計画課
福祉	いわき市社会福祉協議会常磐地区委員会		総合交通対策担当
			都市整備課
			公園緑地課
			生涯学習課
		いわき総合図書館	
	福島県 いわき建設 事務所	企画調査課	
		道路課	

● 用語解説

1	コミュニティ	地域社会。住民間の繋がりや相互の協力関係など。
2	民間活力	民間企業の資金力や事業能力を活用すること。
3	ビジョン	理想像、未来像。目標を目指して掲げた展望。
4	フラのまち宣言	いわき湯本温泉の女将会（湯の華会）による宣言。（2015年8月2日） 温泉のもつ「和」の文化とスパリゾートハワイアンズに代表される「フラ」の文化の融合による「街づくり」に関するもの。 フラによる「おもてなし」「街づくり」「商品づくり」を進めるもの。
5	フラ女将	いわき湯本温泉の女将会（湯の華会）でフラを踊る女将達の総称。
6	ハード事業	施設や設備など形に残るものをつくり提供する事業。
7	ソフト事業	サービスなど形に残らないものをつくり提供する事業。
8	交通結節点	バスのほか、電車やタクシー、自動車など様々な交通手段の接続が行われる拠点。
9	土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更および公共施設の新設または変更に関する事業。
10	輻輳	さまざまな物が1箇所に集中する状態のこと。
11	おもいやり駐車スペース	歩行が困難な利用者等の駐車スペース。
12	パブリックマインド	公共の精神。社会課題の解決や持続可能な社会の実現など、公共的な視点で考える意識。
13	リノベーション	既存建物に対して、新たな機能や価値を付け加える改修工事。
14	エリアリノベーション	リノベーションを点のレベルではなく、まちレベルの面まで広げ、その中で、デザインやマネジメント、プロモーションなどの展開により、新しい魅力あるエリアを形成する手法。
15	HP、SNS	HP：ホームページ。企業や個人などのウェブ上のページ。 SNS：ソーシャルネットワークサービス。インターネットを通して交流できるサービス。
16	社会実験	社会的に影響を与える可能性のある施策などを導入する前に、実際に試行し、結果を評価する取り組み。
17	スモールスタート	新たな事業などの前に、最初は小規模に展開を図りながら、徐々に規模を拡大させていくこと。
18	サウンディング型市場調査	事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業手法などに関して、民間事業者との直接的な対話により、民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行い、事業検討を進展させるための情報収集を目的とした手法。
19	スキーム	継続的に事業を遂行するための具体的な仕組み、計画。



湯本駅前緑地で楽しく遊ぶ子供達（地域提供）

常磐地区市街地再生整備基本計画
【全体計画】

令和4年10月策定

いわき市都市建設部都市計画課
〒970-8686 いわき市平字梅本21番地
TEL：0246-22-7513