

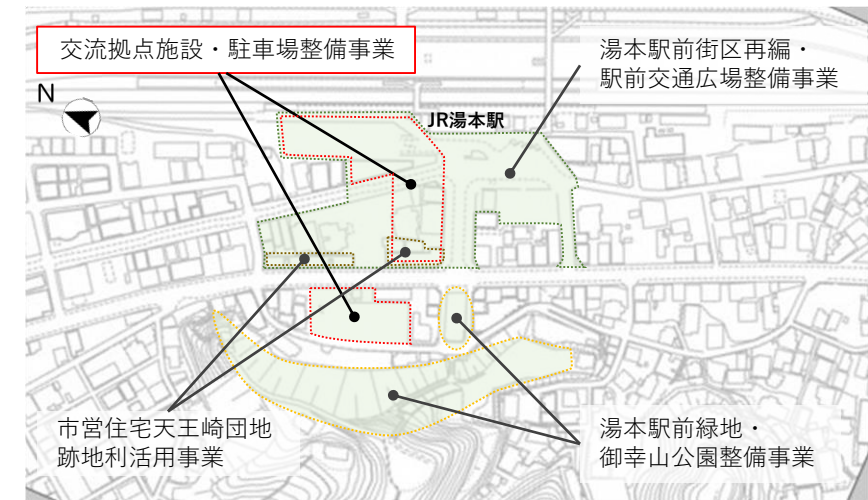
常磐地区市街地再生整備基本計画【多世代が集う交流拠点施設基本計画】～(仮称)常磐地区交流センター基本計画～ 概要版

1. 計画の目的

本市の観光拠点である常磐地区の再生に向けては、将来ビジョンとなる「常磐地区市街地再生整備基本方針（令和3年5月策定）」（以下、「基本方針」。）に掲げた5つの方針に基づく取り組みを、官民共創の理念のもと推進することとしています。

この度、「常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】」を策定し、具体的な9つの取り組みを定めました。その一つが、基本方針「多世代が集う交流拠点の整備」に基づく「交流拠点施設・駐車場整備事業」です。

本計画は、JR湯本駅前に整備を計画する「多世代が集う交流拠点施設」（以下、「交流拠点施設」。）のコンセプトをはじめ、導入する機能や規模、施設づくりの考え方などを取りまとめたものであり、施設整備の基本的な指針を示すものです。



※ 事業導入に向けては権利者の方々や関係機関と協議中であり、決定したものではありません。

駅前エリアにおける取り組みの位置図

2. 地区の現状と課題

(1) 駅前の現状と課題

湯本駅前は、鉄道やバス、タクシーなどの交通結節機能を有し、本市の観光拠点である常磐地区の玄関口です。

しかし、駅周辺では、空き地や駐車場等の低未利用地が時間の経過とともに、ところどころに発生する「都市のスポンジ化」や建物の老朽化が進行し、まちの魅力が低下しています。また、クルマ利用を中心とした土地利用が広がっています。

駅周辺は、単なる通過場所ではなく、多くの立ち寄りや、地域住民と来訪者の交流が生まれる場所となることが求められています。



交流拠点施設の整備を予定する湯本駅周辺の状況

(2) 公共施設の現状と課題

湯本駅周辺には、支所庁舎や文化施設、スポーツ施設などの公共施設が立地しています。これらの公共施設は、本市の合併前後に整備され建設から40年以上が経過し、老朽化や陳腐化が進行しています。

当該地区に限らず、過去に建設された公共施設等の更新時期が一斉に迫ってきています。また、人口減少も進み、財政は厳しい状況が推測され、今ある施設を同じように維持し続けるということはできません。

一方、新しいニーズや環境、新しい時代の中で、公共サービスを維持・充実させていくまちづくりが求められます。

そのため、施設という形で維持すべきサービス・機能については、財政健全化の視点とまちづくりの視点をもって、民間の活力も活用しながら、集約・複合化の検討が必要です。

外観写真				
施設名称	常磐支所	常磐公民館 常磐図書館	常磐市民会館	関船体育館
建築年度	1958年 (昭和33年)	1966年 (昭和41年)	1966年 (昭和41年)	1976年 (昭和51年)
耐用年数	50年	50年	47年	34年
経過年数	64年	56年	56年	46年
延床面積	2,462.50㎡	2,000.63㎡	3,081.91㎡	1,851.11㎡

交流拠点施設への集約・複合化を検討する公共施設の状況

3. 交流拠点施設整備のメインテーマとコンセプト

交流拠点施設は、基本方針で掲げた「“温泉”と“フラ”を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり」をテーマに、「人のたまり場」と「情報のたまり場」の2つのコンセプト（基本的な機能）のもと整備する考えとします。また、施設内外に「たまり場」を設け、全体で居心地が良い「まちなかの庭」と感じる空間を形成する考えとします。

【メインテーマ】

「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり

湯本駅前には、鉄道やバスの利用客をはじめ、観光客など地域内外の人々が行き交う玄関口です。

その場所では、そこに住む人やそこに訪れた人がお店で買い物や食事をしていたり、イベントを楽しんでいたり、図書館で借りた本を読んだり、フラを踊っていたり、何もせずただのんびりと空を眺めていたり・・・。

「温泉」と「フラ」という、いわき湯本ならではの新旧の資源・文化を施設の機能や空間構成に取り入れながら、多様な人々が集い、憩い、そして賑わいや交流が育まれる「源泉＝人と情報のたまり場」となるような拠点を形成します。

【コンセプト】

1 人のたまり場

- ・ だれもが居心地がよく、ふらりと訪れたい場
- ・ 市民と観光客の交流が生まれる場
- ・ 市民の様々な活動を支え、また意欲をかき立てる場
- ・ 市民が気負いすることなく、気軽に相談できる場
- ・ 安全・安心な暮らしを支える場

2 情報のたまり場

- ・ いわき湯本を魅せる場
- ・ 市民が学び、観光客が地域の歴史・文化に触れられる場
- ・ 新しい情報に出会えると期待がもてる場
- ・ 本市のランドマークとなり、情報を発信し続ける場

【ランドスケープコンセプト(広場などの空間のデザインテーマ)】

まち庭 MACHI NIWA

- ・ エリア全体で居心地の良い「まちなかの庭」と感じるような空間

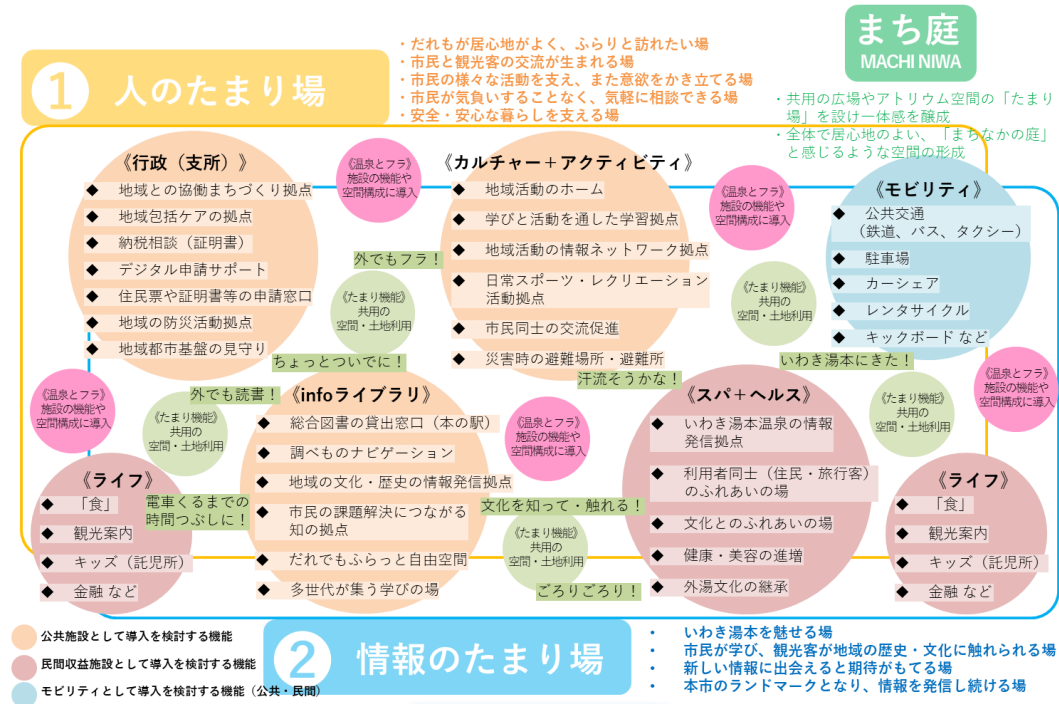
地上部や施設に、子供達に向けた開放的な共用の広場のほか、アトリウム空間の「たまり場」を設け、施設内外の一体感を醸成。



まち庭のイメージ（出典：たじみDMO）

4. 導入機能の検討

交流拠点施設には、次に示す公共と民間の機能を複合的に導入します。各機能の相乗効果を促し、みんなの「たまり場（居場所）」となり、たくさんの賑わいや新たな交流が生まれるきっかけの場所を創出します。



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

導入機能イメージ

5. 敷地利用計画の検討

交流拠点施設やその周辺は、居心地のよい空間を形成するため、クルマ中心の土地利用からヒトや公共交通中心の土地利用への転換を図ることを基本とします。

交流拠点施設は湯本駅前に配置し、隣接する場所に駐車場を整備することで、駅と周辺商店街とのネットワークを構築し、居場所・目的地となる交流拠点施設や民間のライフ機能への立ち寄りや滞留を促します。

- 湯本駅からのシンボル性、視認性を確保した配置
- 交流拠点施設と緑道、広場と一体的な空間となる配置
- 交流拠点施設の機能同士、また隣接する民間のライフ機能との交流を創出する配置



- ※ 施設整備や基盤整備検討区域、動線は現時点でのイメージです。
- ※ 具体的な機能の配置などは、今後の事業者からの提案等により決定していくものです。
- ※ 事業導入に向けては権利者の方々や関係機関と協議中であり、決定したものではありません。

機能配置・動線計画のイメージ

6. 施設づくりの考え方と規模感

交流拠点施設の利用シーンや湯本駅前での過ごし方の検討を踏まえ、機能毎に施設づくりの考え方と規模感を整理します。

各施設・諸室は、機能毎に空間を囲い過ぎずに、それぞれが繋がるような配置に考慮することとします。また、建物の建て方は、開放的な空間の確保と周辺との調和を図るため、圧迫感を感じない造りを基本に検討することとします。

《行政(支所)》機能	施設づくりの考え方(案)	規模感
支所各諸室	- 市民課、経済土木課、税務事務所、地区保健福祉センター、地域包括支援センター、社会福祉協議会など、市民生活に必要な機能を配置 - 各諸室空間を利便性や効率性、快適性を踏まえながら、フレキシブルな構造で配置（窓口のワンフロア化等） - 災害時には地区本部の拠点として機能	A≒800～850㎡
その他	- エントランス、待合スペースの共用空間は、誰でも気軽に立ち寄りやすい空間の構成 - 窓口サービス時間外（17時以降）でも、寂しくない運用や機能の配置…等	

《カルチャー＋アクティビティ》機能

諸室	● 約30㎡級(1部屋)、約50㎡級(1部屋)、約70㎡級(1部屋)、約90㎡級(2部屋)の諸室空間をフレキシブルな構造で配置 ● 地域のサークル活動や催事等多様なニーズに対応…等	A ≒ 300～320㎡
多目的施設	● 比較的大規模な会議や講演会、演奏などの発表の場のほか、軽スポーツ等の多目的な活動に利用 ● 災害時には地域や帰宅困難者等の避難場所として提供（浸水想定深を踏まえ2階以上に配置検討）…等	A ≒ 650～700㎡
企画展示室	● 中規模な会議、フラダンスの練習など多様な活動に利用 ● イベント時には、外に開放し広場と一体的に活用…等	A ≒ 250～300㎡
その他	● 外とのつながりを重視し、活動が見えるようなつくり ● 屋外からの利用、子育て世代に配慮したトイレの配置（ベビーシートや授乳室、おむつ替え台の設置など）…等	

≪infoライブラリ≫機能

図書スペース	● 図書の貸出、返却、予約、レファレンスサービスなど従来の機能をベースとしながら、カフェ等の民間収益施設と一体的な構成により、気軽に立ち寄れる居心地の良い空間を創出 ● 温泉やフラ、炭鉱など“湯本らしさ”を調べる・学ぶ・発信できるスペースを配置…等	A ≒ 400～450㎡
--------	---	--------------

《スパ+ヘルス》機能

民間収益施設 (温浴施設)	- 湯本駅に降りた瞬間から、温泉とフラのまちに訪れたと感じられるような、特徴ある外観などの雰囲気づくり - いわき湯本温泉の「千年以上の歴史」「豊富な湯量」「バランスの良い泉質」の特質・普遍性を生かした温浴機能と積極的なPR…等	A ≒ 200～250㎡ (交流拠点施設内)
--------------------------	---	-----------------------------------

《ライフ》機能

民間収益施設 (交流拠点施設内)	● 観光地の玄関口として、観光案内や宿泊に関する情報提供、レジャー体験の手配など、情報発信の拠点空間を配置（観光まちづくりビューローとの連携を検討） ● 隣接する機能との一体的な諸室構成により、集客力や滞在時間の増加が図れる機能を配置（小売・飲食など）…等	A ≒ 300～350㎡ (交流拠点施設内)
既存店舗 新規店舗 (交流拠点周辺)	● 地域に根付いた小売店や飲食店、銀行などの既存店舗の再建と併せて、駅前への新たな集客力を高めるため、新規出店も図り、新しい人の流れを創出 ● 個々に店舗を形成するのではなく、共同による建て替え等を検討し、交流拠点施設や店舗同士の機能連携を図り、エリア一体で交流拠点を形成…等	

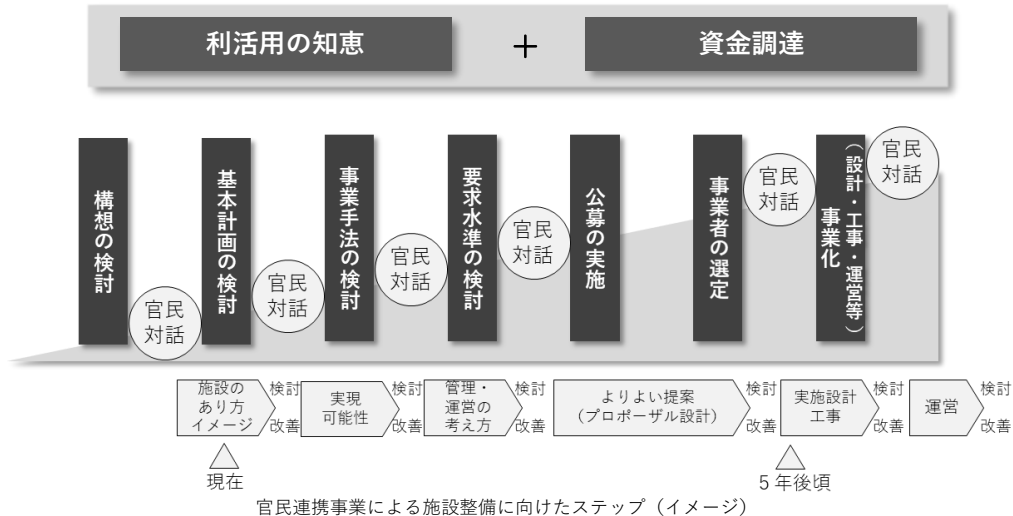
《モビリティ》機能

駅前交通広場	● 駅前周辺を人が中心の居心地の良い空間とするため、公共交通の乗入をメイン（身体に障がいを持つ方や妊産婦の方などは、乗入可） ● 車両が輻輳し危険な状況を解消するため、交通流を整序化…等	
二次交通	● まちなかの回遊性の向上や観光客などの利便性を高めるため、電動自転車やキックボードなどの貸出を行う、域内交通を担う二次交通の拠点を配置（モビリティステーション）	
駐車場	● 交流拠点施設や商店街、湯本駅利用者の駐車場として整備 ● 駐車場から東側の交流拠点エリアへの安全性・快適性を確保…等	約150台

7. 実現化に向けて

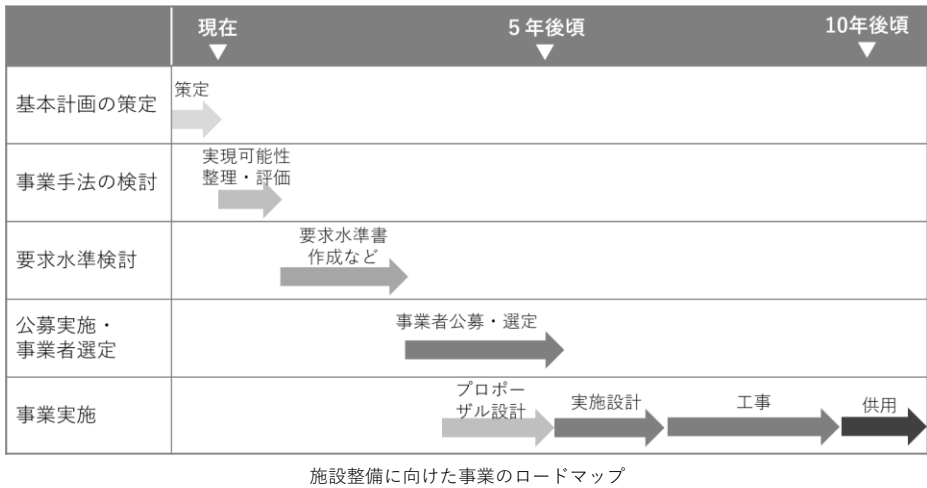
(1) 事業手法の整理

交流拠点施設の整備・運営は、望ましいサービスの提供を図るため、民間の創意工夫や資金を活用する公民連携事業の導入を検討します。湯本駅前に新たなにぎわいや交流が生まれる空間の創出に向けて、民間のアイデアやノウハウを最大限活用できるよう、今後、検討の各段階において官民対話を行い、検証と改善を重ねながら進めていきます。



(2) 事業スケジュール

施設整備に向けては、各段階において地域や民間事業者との対話を重ねながら、事業化に向けて検討を進めます。事業スケジュールは、今後の事業手法の検討や土地区画整理事業等の進捗などにより、変更となる場合があります。



8. 交流拠点のイメージ(参考)



交流拠点施設のイメージ（出典：じょうばん街工房21）
※当該イメージは、本計画の検討に先立ち、自由な視点で駅前の望ましい姿を描いたものです。

9. 施設づくりに向け配慮すべき意見

本計画の策定に向けては、多くの地域団体等の方々と、望ましい駅前姿について意見交換を行ってきました。その具体的なご意見やアイデアは、事業化を進める中で活かしていきます。

今後も、各段階において、地域をはじめ、施設利用者、民間事業者等との対話を重ねながら、湯本駅前が「みんなのたまり場」となるよう、魅力ある施設整備の実現に向けて検討を進めていきます。

《行政(支所)》 支所各諸室・その他

- 行政機能（支所や公民館等）を集約しても利用しやすい配置
- コンパクトな支所（DXの推進）
- 駐車場が隣接しているなど、利便性の高い支所
- 気軽に利用できる屋上庭園の配置

《カルチャー+アクティビティ》 諸室・多目的施設・企画展示室・その他

- 体育機能に特化された造りにならない多目的ホール
- 高齢者と子供の交流が生まれる場所としての施設
- 将来の人口減少を見据えて、教育の場としても活用できる施設

《infoライブラリ》 図書スペース

- 防音性に配慮された図書スペース
- 足湯コーナーがある図書スペース
- 誰でも気軽に利用しやすい配置
- 歴史資料等を保存する地域の取り組みとの連携（情報のたまり場）

《スパ+ヘルス》 温浴施設（民間収益施設）

- さはこの湯のような昭和レトロな温浴施設
- 南国のようにリラックスした空気が味わえる温浴施設
- フラの映像やハワイアンズのショーが上映されている温浴施設
- 遠方からも来なくなる温浴施設
- まちに点在する小規模な温浴施設
- 多目的のホールなどで運動した後に気軽に立ち寄れる温浴施設

《ライフ》 民間収益施設（交流拠点施設内）、既存店舗・新規店舗（交通拠点周辺）

- 支所や公民館などに来た人が立ち寄る工夫の検討
- 魅力のある店舗の誘致
- 用事や目的がなくても気軽に立ち寄れる工夫の検討
- お土産を取り扱う店舗
- 飲食物をテイクアウトしやすい店舗

《モビリティ》 駅前交通広場・二次交通・駐車場

- サイクリストが立ち寄れる施設がある駅前広場
- 学生が通学や帰宅時に安全に利用できる駅前広場
- イベントにも使用できる駅前広場
- 住民と観光客が交流できるスペースがある駅前広場
- ハワイアンミュージックが流れている駅前広場
- 手ぶらで散策できるように荷物預かり所がある駅前広場
- 地域の活性化に繋がる駅前から駐車場までの導線の検討
- 高齢者や障がい者等の利用に配慮された駐車場の配置
- 利便性のよい駐車場の配置
- 気軽にまちなかを利用できるように地区内循環バスの運行
- 人が中心の駅前広場
- 交番機能のある駅前広場
- 地元情報やニュースの発信機能がある駅前広場
- おもてなしスペースがある駅前広場
- バスやタクシーを利用しやすい駅前広場
- 芝生がある駅前広場
- 安全に通行できる歩道
- 立体駐車場と施設をデッキで繋ぐなどの検討
- 小型バス又はレトロバスの運行

《まち庭》駅前広場

- 子供たちが安全に過ごせる広場空間
- バスケットやサッカーなどをして遊べる広場空間
- 天気のいい日は、ハンモックでお昼寝できる広場空間
- 自由に使用できるステージがある広場空間
- 常にイベントなどが行われている広場空間
- 緑の中で水の流れる音を聞きながら過ごせる広場空間
- 観光客が浴衣姿でも楽しめる広場空間
- 和とフラが至るところで感じられる広場空間
- 子どもが遊べる遊具のある広場空間
- 学生が集う広場空間
- 夜はオープンカフェになる広場空間
- キッチンカーによるイベントが行える広場空間
- 気軽にランチが楽しめる広場空間
- 温泉と自然が融合した広場空間
- 大きなヤシの木や南国の花などがある広場空間

《その他》

- もう一度行きたいと思われる観光地としての整備
- 七福神由来の湯壺による回遊性向上
- 湯本温泉のシンボルの設置
- 施設ができるまでの街の維持管理の検討
- 時代の変化に対応できる交流拠点施設
- 古き良き文化を伝えられる街並み
- フラを意識しすぎない雰囲気
- フラと融合させたほかにはない街づくり
- 密集しすぎない建物の配置（交流拠点）
- 若い人が起業しやすい交流拠点施設