

湯本駅周辺土地区画整理事業に係る 権利者等説明会



1. 前回説明会 (R6. 11. 22) のおさらい
2. 土地区画整理審議会の設置と仮換地指定までの流れについて
3. 移転補償時期の見通しと仮設店舗の方針について
4. 工事ステップと排水対策の検討状況について
5. その他 (交流拠点施設検討状況等)

日時：令和7年4月25日 (金)

第一部 13:30～ 第二部 18:30～

場所：いわき湯本温泉旅館協同組合 2階 会議室





1. 前回説明会 (R6. 11. 22) のおさらい



1. 前回説明会のおさらい



土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 湯本駅周辺土地区画整理事業については、県都市計画審議会の審議を経て、昨年10月8日に福島県知事による認可を受け、市は事業計画を決定し、事業実施の段階へ入りました。
- 事業認可後は、個々に移転補償に係る調査内容の確認などを行っていただくとともに、11月22日に土地・建物所有者、建物賃借人の皆様を対象に、説明会を開催させていただきました。

説明資料

湯本駅周辺土地区画整理事業 に係る権利者等説明会

- 1 これまでの経過について
- 2 土地の再配置の進め方について
- 3 家屋・店舗等の移転の
進め方について
- 4 今後のスケジュールについて
- 5 その他

日時：令和6年11月22日（金）
第一部 15：30～ 第二部 18：30～
場所：常磐支所 3階 会議室





1. 前回説明会のおさらい



おさらい①（土地の再配置の進め方について）

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 区画整理事業の仕組みや、再配置の方針（申出換地）、再配置決定（仮換地指定）までの流れ、土地区画整理審議会の設置などを説明しました。

2 土地の再配置の進め方について

(2) 土地区画整理事業とは（減歩の仕組み）

- 減歩により土地の面積は減った場合でも、周辺の基盤整備が行われるなど宅地の利用増進により利用価値が増し、土地の価格も上昇するため、資産価値は減少しません。

整理前の宅地

整理後の宅地

面積は減少
公共用地等として面積減少（減歩）

資産価値

資産価値

土地の価格は上昇
宅地の利用増進により土地の価値が上昇

資産価値は減少しない
※経済状況が同じ場合

2 土地の再配置の進め方について

(4) 土地の再配置（土地利用）の方針②

- これまでの個別面談において、アンケート等をさせて頂いていますが、再配置先を決定していくうえでは、今後、各エリアを対象に、土地所有者様全員から再配置先の申出（換地同意書の提出）をして頂き、換地設計を進めていきます。

個別利用エリアへの換地
（店舗や住宅として利用希望）
①、②

共同利用エリアへの換地
（デザインなどにも配慮し、地域の顔となる店舗として利用）③、④

交流拠点施設エリアへ換地
（市に土地を売却希望）⑤

2 土地の再配置の進め方について

(5) 土地の再配置決定までの流れ

- 土地の再配置（換地）については、土地所有者等で構成される「土地区画整理審議会」（法56条）において審議され、決定することになります。
- この期間内に、再配置の場所の意向や再建方法などについて、権利者等の皆様と個別面談を継続していきます。

土地所有者様

事業認可 (R6.10.8)

審議会設置手続き
・選挙期日の公告 (R6.12.2)
・選挙人名簿編覧 (R7.1.7~20)
・立候補受付 (R7.2.4~13)
・選挙 (R7.9.2)

第1回審議会 (R7.4月頃)

第2回審議会 (R7.5月頃)

第3回審議会 (R7.6月頃)

移転・工事のステップへ

建物賃借人様

再配置場所の意向確認
仮設店舗の意向確認
補償等の内容の確認

補償等の内容の確認(継続)
仮設店舗の仕様等の確認
移転スケジュールたき台の確認

契約に係る協議

※P24「3家屋・店舗等の移転の進め方について」を参照 19

2 土地の再配置の進め方について

(6) 土地区画整理審議会（法56条）について①

- 湯本地区では、施行規程で審議会委員の数を10名と定めており、土地所有者・借地権者8名、学識経験者2名で構成することになります。
- 審議員は、選挙により決定します。
- 土地所有者様の意見を換地設計・換地計画に反映させ、事業の適正な運営を図るものです。
- 審議会設置に向けては、説明会後の個別面談にて詳しく説明させていただきます。

【審議会の役割】

土地所有者様や土地の専門家が集まって、どのような形であれば、みんなが満足できる計画となるかを考え、最終的な計画を立てるためのサポートするのが、審議会の役割です。

街づくりの相談役

20



1. 前回説明会のおさらい



おさらい②（家屋・店舗等の移転の進め方について）

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 仮換地指定後の移転の流れ、移転補償対象の項目、仮設店舗の検討状況、移転契約時期（予定）などを説明しました。

3 家屋・店舗等の移転の進め方について

(1) 移転の進め方について② 土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 移転契約の約6ヶ月前には、移転時期をご説明させていただきます。
- 移転契約後に引越しとなります。
- 引越しに要する期間は、契約から約3ヶ月（標準）を想定しておりますが、個別にご相談させていただきたいと思っております。
- なお、建物の解体については、約6ヶ月（標準）を想定していますが、建物の規模に応じて解体期間を相談させていただきます。
- 権利者様自ら引越し・建物の解体を行っていただきます。

STEP1
移転時期の
説明

STEP2
移転契約の
締結

契約金額の7割
お支払い

STEP3
引越し又は建物
解体の完了

引越期間：3ヶ月
建物解体期間：6ヶ月

契約金額の3割
お支払い

26

3 家屋・店舗等の移転の進め方について

(参考：補償項目について) 土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 主な補償項目については以下の通りとなります。
- これまでの個別面談にお渡ししている物件調書に記載されています。

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>【建物補償】</p> <p>建物本体の移転する費用を補償します</p> | <p>【工作物補償】</p> <p>門扉、車庫等の付帯設備等に対する費用を補償します</p> | <p>【立竹木補償】</p> <p>樹木の移植、伐採等に対する費用を補償します</p> | <p>【動産補償】</p> <p>建物などの移転に伴い、引越しに必要な費用を補償します</p> |
| <p>【仮住居補償】</p> <p>仮住居の使用に要する家賃等の費用を補償します</p> | <p>【営業補償】</p> <p>営業活動している建物等を移転することにより生じる損失を補償します</p> | <p>【家賃減収補償】</p> <p>移転期間中、家賃収入が得られない場合、その受ける損失を補償します</p> | <p>【移転雑費】</p> <p>移転に際し、建築確認申請等の雑費を補償します</p> |

27

3 家屋・店舗等の移転の進め方について

(2) 仮設店舗について 建物所有者様 建物賃借人様

- 仮設店舗とは、事業区域内で店舗等を営業されている方向けの、事業期間中の一時的な仮設の店舗です。
- 設置場所は、現在の品川駐車場を予定しています。
- 利用できる期間は令和7年11月頃～令和10年3月の予定です。
- 皆様には、令和7年1月までに仮設店舗の利用意向について確認させていただきます。

仮設店舗の利用条件について

- 10坪、20坪タイプ
- プレハブ造
- トイレあり
- 内装は自己負担
- 家賃は有料
- 長屋タイプ
- 流し（簡易）
- 駐車場なし
- 光熱費は自己負担
- その他

| | | |
|------------|------------|------------|
| 20坪 タイプ | 20坪 タイプ | 10坪 タイプ |
|------------|------------|------------|

29

3 家屋・店舗等の移転の進め方について

(3) 移転契約時期（予定） 土地・建物所有者様 建物賃借人様

移転契約時期については個人の情報のため省略

30



1. 前回説明会のおさらい



参考) 前回説明会後の動き

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 令和6年11月22日に開催した権利者説明会以降は、土地・建物所有者様や建物賃借人様と個別面談を進めるとともに、土地区画整理審議会の立ち上げに向けた準備や、共同利用エリアの形成に向けた検討を行ってきました。

| | 土地・建物所有者様 建物賃借人様 個別面談等 | 土地所有者様 土地区画整理審議会 | 土地・建物所有者様 共同利用エリアの検討 | | | |
|-----|---------------------------|---------------------|-------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|
| 12月 | ↓ | ↓ | ↓ | | | |
| 1月 | | | | 仮申出書の提出、個別面談（仮設店舗の意向調査や補償費の考え方の説明、風営法の確認など）の実施 | 選挙のための準備 | 仮申出書において共同利用エリアへの換地を希望された方権利者様と個別面談 |
| 2月 | | | | 区画整理だよりの発行(31日) | 立候補の届け出から当選人の決定まで | |
| 3月 | | | | | ● 当選人決定(3日) | ● 合同会議(17日) |



2. 土地区画整理審議会の設置と 仮換地指定までの流れについて





2(1). 土地区画整理審議会の設置について



① 土地区画整理審議会委員の決定

土地所有者様

- 土地区画整理事業は、土地所有者様の代表と学識経験者で構成する審議会の同意や意見を得ながら事業を進めていきます。
- 本事業では、令和7年3月3日期日の審議会委員選挙において、7名の土地所有者の方の立候補届が提出され、委員の定数（学識経験委員を除き8名）を超えなかったことから無投票により当選者が決定しました。

任期：令和7年4月24日（第1回審議会）～令和12年4月23日

■選挙委員（50音順）※土地所有者を代表する委員

- ・ いわき信用組合 様
- ・ いわき湯本温泉旅館協同組合 様
- ・ 九頭見 淑子 様
- ・ 小林 寛 様
- ・ 有限会社大徳産業 様
- ・ 福島銀行 様
- ・ 吉野 弘美 様

■学識経験者（50音順）

- ・ 佐藤 薫 様（土地区画整理事業経験者）
- ・ 吉村 英博 様（不動産鑑定士）

《土地区画整理審議会の役割》

土地区画整理審議会は、土地の権利者の意見を仮換地計画などに反映させ、事業を適正に運営するための諮問機関です。

施行者（市）は評価員の選任や仮換地の指定等の法定事項について審議会の同意や意見を得ながら事業を進めていきます。





2(1). 土地区画整理審議会の設置について



② 第1回審議会の概要

土地所有者様

- 昨日（4/24）には、第1回審議会を開催しました。
- 第1回審議会では、土地区画整理審議会の役割等を確認するとともに、運営規則の内容や評価員の選任について、審議をしました。

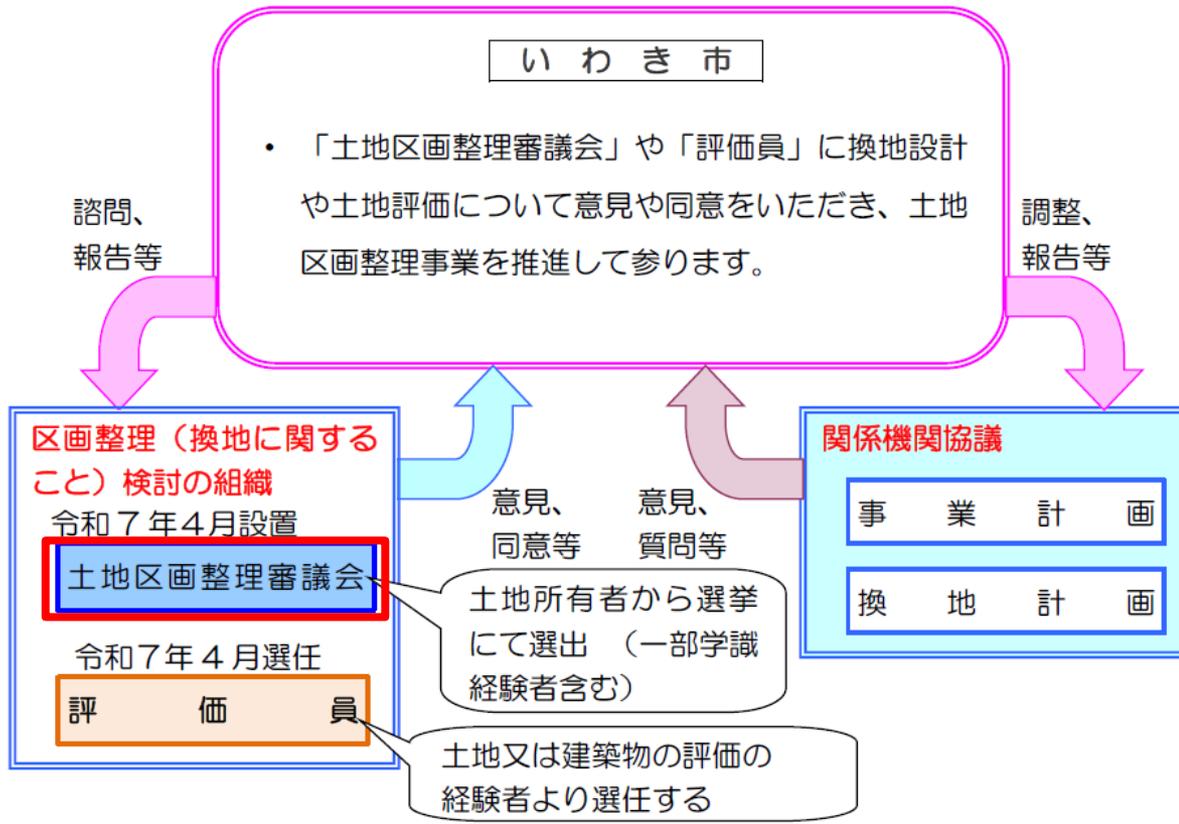


写真. 委嘱状交付式



写真. 第1回審議会

図. 土地区画整理事業の推進体制



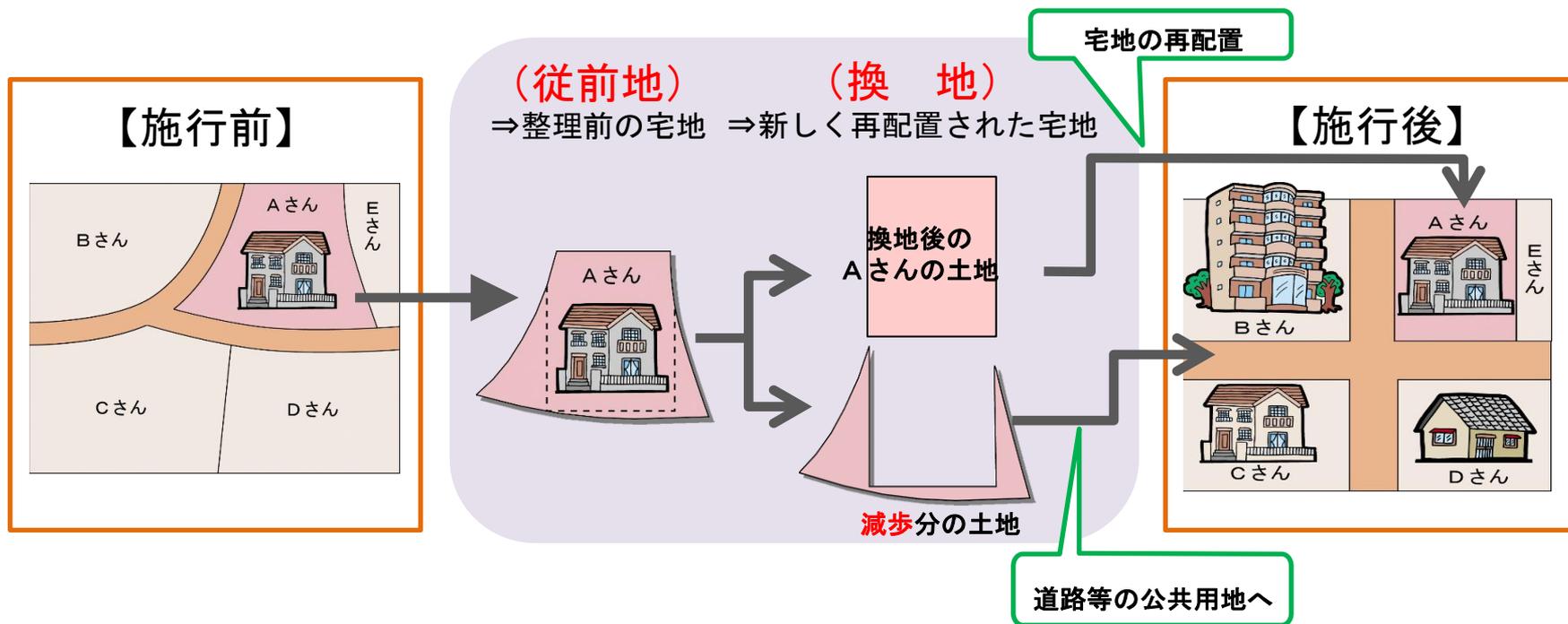
2(2). 仮換地指定までの流れについて



① 仮換地指定とは（おさらい）

土地所有者様

- 土地区画整理事業は、道路等の公共施設を整備し、区画を整え、住み良いまちにするためのまちづくりの手法であり、宅地と道路などの基盤整備を行う事業です。
- その際に、土地の再配置を行うこととなりますが、その指定を法的に行う行為が「仮換地の指定」です。





2(2). 仮換地指定までの流れについて



② 再配置場所の仮申出

土地所有者様

- 仮換地の指定は、個々の具体的な再配置場所を設計（換地設計）し、審議会の意見を得て、市が土地所有者の皆様へ通知することになります。
- 市は、換地設計を検討するため、これまで土地所有者の皆様から、再配置場所の概ねの希望場所を「仮申出書」で提出していただきました。

令和 7 年 月 日

仮申出書

いわき都市計画事業湯本駅周辺土地画整理事業
施行者代表 いわき市長 様

| | | |
|--------|--|---|
| ふりがな | | |
| 申出者の氏名 | | 印 |

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 申出者の住所又は連絡先 | (郵便番号) - (住所) (電話番号) () - |
|-------------|----------------------------------|

いわき都市計画事業湯本駅周辺土地画整理事業区域内に所有する下記の土地についての換地を、事業区域内に定めることを予定する個別利用エリア・共同利用エリア・交流拠点エリアに定めるべき旨の仮申出をします。

売買、相続等により所有権移転があった場合においては、当該仮申出に関する全ての事項について、新所有者に承継するものとします。

| 土地登記簿 | | | | | 土地活用方法 | | | | |
|-------|----|------|---------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 字名 | 地番 | 登記地目 | 登記地積(㎡) | 一部の組合の登記地積(㎡) | 個別利用 | | 共同利用 | | 市へ売却 |
| | | | | | ① | ② | ③ | ④ | |
| | | | | | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | <input type="checkbox"/> |

※土地活用方法の口に✓を付けてください。

備考

- 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれの法人の主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 申出人の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、印鑑を省略することができます。

1





2(2). 仮換地指定までの流れについて

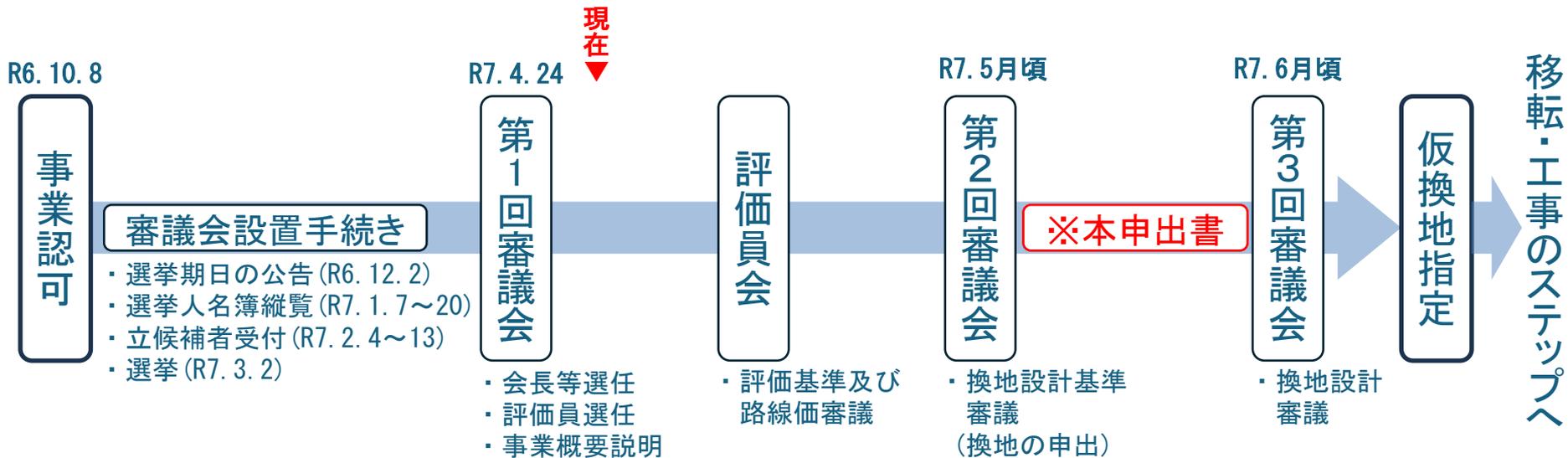


③ 現時点における仮換地指定までの流れ

土地所有者様

- 土地の再配置は、2回目の審議会において、「換地の方針」を審議した後、土地所有者の皆様から「本申出書」を提出いただき、これを踏まえた換地設計を3回目の審議会にて審議し、決定することになります。

※ 第3回審議会については、仮換地指定に向けた換地設計を審議するため、原則、土地所有者様全員から「本申出書」を提出していただいたうえで開催することとなります。





3. 移転補償時期の見通しと 仮設店舗の方針について





3(1). 移転補償時期の見通しについて



移転補償時期については個人の情報のため省略



3 (2). 仮設店舗の方針について



① 仮設店舗の条件検討と利用意向

建物質借人様

- 前回説明会後には、仮設店舗の意向調査をさせていただきました。
- 利用意向の結果と今後の方針について説明します。

湯本駅周辺土地区画整理事業に係る仮設店舗等に関するヒアリングシート

| | |
|-------|-------|
| 記入日 | 年 月 日 |
| 記入者氏名 | |

1 はじめに
「はい」が「いいえ」に○をつけてください。

| | 確認事項 | はい・いいえ |
|---------------|---|--------|
| (1) | 仮に仮設店舗を整備し、これに入居するとした場合、「 <u>再度の移転</u> 」「 <u>家賃の支払い</u> 」「 <u>売上げの減少</u> 」といった負担はご自身が担うことになります。その上で、令和9年度末までの仮設店舗への入居を希望しますか。 | はい・いいえ |
| (2) ※借家人のみ | 土地区画整理事業 施行地区内において、地区内再建予定者様の建物への入居を予定 又は希望していますか？（既に予定のある場合は、権利者（建物所有者）との協議状況をご教授ください） 権利者（建物所有者）との協議状況 | はい・いいえ |
| (3) | 市では湯本駅周辺の空き店舗の状況を調査しています。その情報について提供を受けますか？ | はい・いいえ |
| (4) | 土地区画整理事業施行地区内においては、風俗営業及び公序良俗に反する営業行為は制限されることとなりますが、該当はしませんか？ ※別紙にて確認 | はい・いいえ |

● 前回説明会では、次のとおり仮設店舗の条件を説明させていただきました。

- ・ 10坪、20坪タイプ
- ・ 長屋タイプ
- ・ プレハブ造
- ・ 流し（簡易）
- ・ トイレあり
- ・ 駐車場なし
- ・ 内装は自己負担
- ・ 光熱費は自己負担
- ・ 家賃は有料
- ・ その他

● 説明会後は個別面談を行い、仮設店舗の整備の趣旨や利用する上での注意点などを説明させてき、その上で、意向調査させていただきました。

● 意向調査の結果は次のとおりです。

- ▶ 利用したい 2名
- ▶ 決められない 1名
- ▶ 利用しない 8名



3 (2). 仮設店舗の方針について



② 仮設店舗の方針整理

建物賃借人様

- 仮設店舗は、当初、工事期間中においても、湯本駅前から賑わいが失われないようにすることを目的に整備の検討を進めてきました。また、令和6年11月に開催した権利者等説明会においては、仮設店舗の条件もお示しさせていただいたところです。
- 権利者説明会後には次のような個別の意向確認や調査等を行いました。
 - 土地所有者様に仮申出書(土地の再配置する希望場所を示していただくもの)を提出していただくことにより、事業区域内での再建意向を確認しました。
※現在の建物所有者が再建をしない場合、引越し費用については1回となる。
 - 一部の土地・建物所有者様において、建物賃借人様が直接移転できるようにするために、早期再建を検討していただくこととなりました。
 - 仮設店舗の意向調査を行った結果、仮設店舗を利用したいと意向が少ないことが分かりました。
 - 湯本駅周辺の空き店舗を調査した結果、未公開の物件が数多くあることが分かりました。
- これらのことから、建物賃借人様の移転については、湯本駅周辺の既存空き店舗の情報提供を継続することでサポートし、**仮設店舗は整備しない方針**とします。



3 (3). 早期再建を検討している権利者様



参考) 共同利用エリアにおけるテナント受入れの意向

建物賃借人様

- 共同利用エリアにおいて、自らが店舗を建設し、テナントを受け入れる考えを持っている土地・建物所有者様について、情報を提供します。

- 60万人を迎え入れるための玄関口・顔となる施設を目指していきたい。
- 入居するテナントには、湯本の賑わいづくりのための店作りに協力してもらいたい。
- 建物の規模や仕様については、まだ未定。

- 30～50年後のまちの姿を想像しながら考えていきたい。
- 2階建ての建物を想定している。
- 高齢者の利用にも配慮して、エレベーターの設置も検討している。
- 入居するテナントは飲食店を想定している。



4. 工事ステップの検討と 排水対策の検討の状況について



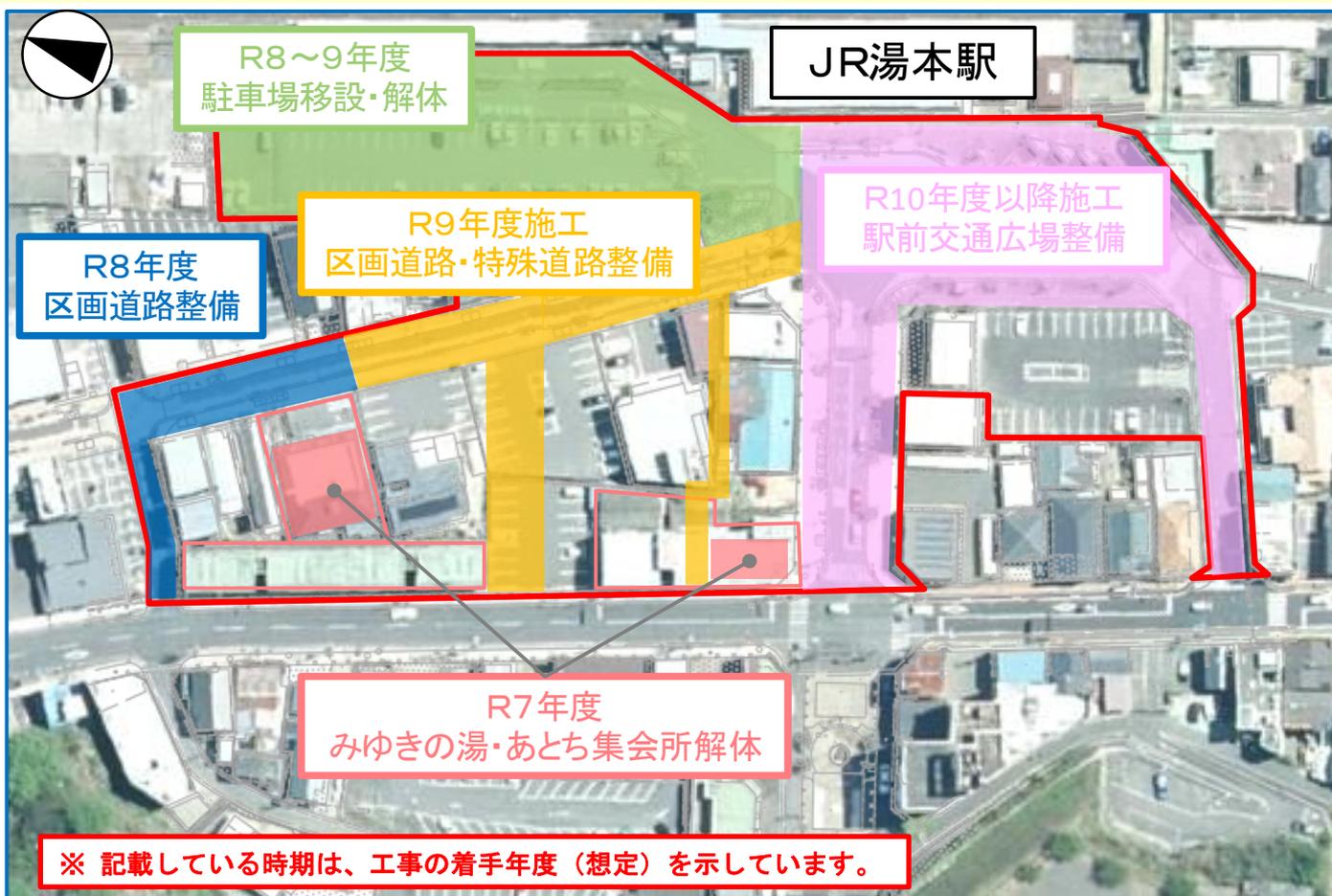
4(1). 工事ステップの検討状況について



① 工事全体のスケジュール（予定）

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 令和7年度は、みゆきの湯（6月以降）やあとち集会所（11月以降）の建物解体に着手し、令和8年度は道路整備に着手していきます。また、市営駐車場については、令和8年度に出入口の切り替えを行いながら暫定利用とし、令和9年度に解体工事に着手する予定です。





4(2). 排水対策の検討状況について



① 地域ヒアリングと現地調査

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 湯本駅周辺にお住まいの方を対象に、冠水状況の聞き取り調査を実施しました。（令和6年12月23日・24日）
- 地域の方々からは次のようなお声をいただきました。
 - 県道や市道（特に駅前交差点付近）が浸水する。
 - 集中豪雨時に浸水が発生する。
 - 家の床上までは浸水しないが宅地内の駐車場が冠水する。
 - 雨が弱まってから30分程度で解消する
- そのため、市では雨水管の形状や勾配、内部状況などの調査を実施してきました。（令和7年2月1日～26日）



①暗渠雨水管の内部状況
(堆砂高 H=45cm)



②暗渠雨水管の内部状況
(堆砂高 H=45cm)



③市道天王崎7号線から暗渠雨水管に繋がる暗渠部の状況
(断面の1/3程度が堆砂)



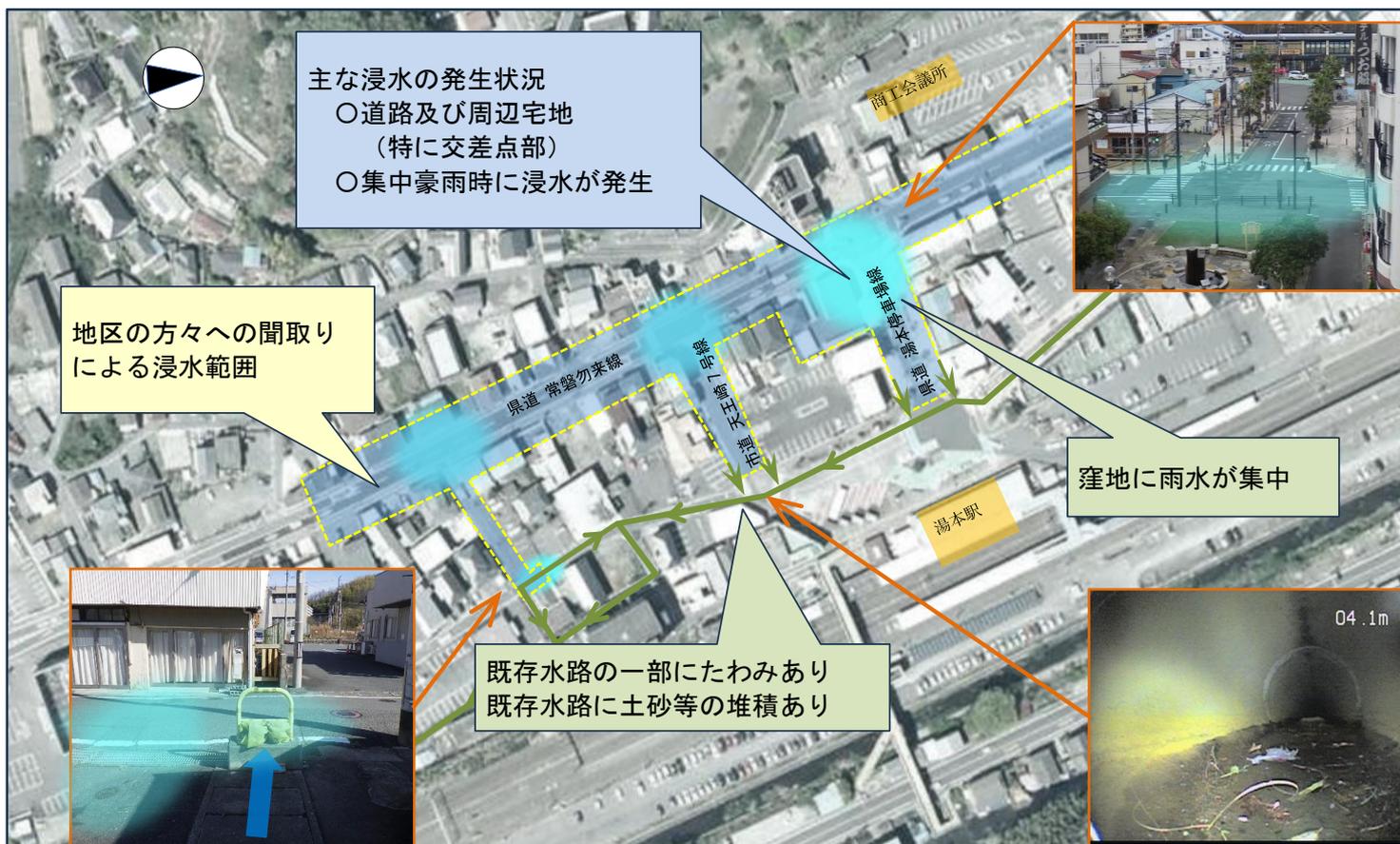
4 (2). 排水対策の検討状況について



② 調査結果と対策の方向性

土地・建物所有者様 建物質借人様

- 調査の結果、湯本停車場線が窪地になっており、既存水路の一部にたわみや土砂等の堆積があることが分かりました。
- 今後は、排水系統の見直しや道路排水機能の強化、既存水路の改修などの対策案を検討していきます。





5. その他

(1) (仮称) 常磐地区交流拠点施設整備事業



5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



ア 施設配置のイメージ

- 交流拠点施設は、令和8年度から事業者を募集予定で、施設の配置を含めて提案を求めることとしている。
- 現時点では、施設のボリューム感や機能連携の確認のために、施設配置のイメージを検討している。
- 南棟は、「賑わい・交流ゾーン」として、公民館や図書館、民間収益施設など、人が多くにぎわう施設を検討。公民館の諸室は、「まち庭(広場)」に隣接させ、屋外とも連携できるようなイメージ。
- 東棟は、「コミュニティゾーン」として、支所等や多目的ホールを検討。行政手続きや相談、市民活動を行う市民にとって、快適に利用できる施設づくりをイメージ。
- 東棟と南棟の間は、地域らしさを感じることができ「まち庭(広場)」を設ける。
- 交流拠点施設の各機能は、屋外空間も含めた一体の居場所となるよう路地(歩行者専用道路)側にも開く計画。
- 駐車場は立体駐車場とし、約150台収容可能なものを整備する想定。



※施設配置は、検討のためのイメージであり、確定したものではありません。

注：各エリア内の敷地及び建物、広場等の配置などは、「例えば」のイメージとなります。今後、権利者及び関係機関との協議及び調整等により変更となるものです。



5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



イ 導入する機能（公共機能①）

- 交流拠点施設には、公共と民間の機能を複合的に導入し、各機能の相乗効果を促し、みんなの「たまり場（居場所）」となるよう目指します。

| 機能 | | 配置、要件 | 規模 | 公共/民間 |
|---------------|--------|---|--------------------------|-------|
| 行政 (支所) | 支所等 | <ul style="list-style-type: none"> 支所（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 災害時には地区本部の拠点として機能するため、防災備蓄倉庫を支所または多目的ホールの近くに配置 | 約1,100㎡ (事務室+倉庫+会議室) | 公共 |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> エントランス、待合スペースの共用空間は、利用者に必要なスペースを十分設けつつ、誰でも気軽に立ち寄りやすい空間の構成 支所が閉庁する時間のセキュリティ、休日出勤の職員の動線を確保する 税務事務所、地区保健福祉センターは、それぞれプライバシーに配慮された相談室を設ける | - | 公共 |
| カルチャー+アクティビティ | 公民館諸室 | <ul style="list-style-type: none"> 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 約90㎡級（2部屋）は屋外から活動が見えるように1階に配置する。可動間仕切り壁とし、1室として利用できるようにする。 地域のサークル活動や催事、調理室としての活用、企画展示等多様なニーズに対応。 中規模な会議、フラダンスの練習など多様な活動に利用 シンポジウムやフォーラム、セミナーの開催等に利用 イベント時には、外に開放し広場と一体的に活用できる諸室を一部設ける | 300～320㎡ | 公共 |
| | 多目的ホール | <ul style="list-style-type: none"> 軽スポーツ（卓球やバドミントン、ダンスなど）をはじめ、多目的な活動に利用 比較的大規模な会議や講演会、演奏などの発表の場として活用できるよう、ステージを設置。 300席程度の客席数を設置可能とし、可動式とする。 施設全体の高さを抑えるため他機能の階高の2層分までの高さとなるようにする。 災害時には地域や帰宅困難者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） 防音・防振対策が必要。 | 650～700㎡ (倉庫・更衣室等を除く) | 公共 |



5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



イ 導入する機能（公共機能②）

- 公共機能として図書スペースを導入予定ですが、従来の利用方法にとらわれず、施設全体で本や情報に触れる楽しさを感じられるようにします。
- 機能ごとに空間を分けず、それぞれのつながりを大切にします。

| 機能 | | 配置、要件 | 規模 | 公共/民間 |
|---------------|--------|---|---------------------|-------|
| Info ライブラリ | 図書スペース | <ul style="list-style-type: none"> 蔵書は4万冊を想定。 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 温泉やフア、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。 他機能との連携を図るため、なるべく他機能との境界は視覚的に遮らず、開かれた空間とする。また、書籍は施設内の様々なスペースに分散して配置することも想定する。 小さい子供や親世代が集まれるスペースに絵本や雑誌を配置するなど、何気なく本に出合える場づくり。諸室も活用した読み聞かせスペース等の充実。 交流拠点の入り口にBDSを設置し、図書館以外の共用スペースへ図書を持ち込み、閲覧できるようにする。 蔵書のほか、電子書籍サービスの導入により蔵書数の不足や利用者の利便性を向上 開放的な空間づくりのほか、静かな空間利用のニーズにも対応した空間配置（防音性に配慮） | 450㎡ (事務スペースを除く) | 公共 |
| 全般 | | <ul style="list-style-type: none"> 外とのつながりを重視し、活動が見えるようなづくり 新しいまちのシンボルとなる外観 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） 事務室、倉庫、機械室、エレベーター等 若者が電車の待ち時間にゆっくりする、勉強する、観光客がゆっくり休憩するスペースを設ける。 足湯を設ける（施設内外は問わず）。本や飲食を楽しみながら利用することも想定。 市民生活に役立つ情報のほか、観光情報なども発信しながら気軽に情報を入手できる場 ※共同店舗エリアにおいて観光案内機能を配置することを検討中であるため、その機能との住み分けについて今後検討する。 | - | 公共 |



5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



イ 導入する機能（公共機能③）

- ・ 駐車場は約150台が駐車可能な規模を想定しています。
- ・ 周辺敷地や安全へ十分に配慮します。

| 機能 | | 配置、要件 | 規模 | 公共/民間 |
|-------|----------------|---|--------|-------|
| モビリティ | 駐車場 (約150台) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式駐車場（有料）とし、150台程度を確保する。（公用車15台を含む）また、タクシープール9台分も敷地範囲に含める。 ・ 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。 ・ 駐車場が周辺景観を阻害しないよう配慮。 ・ 敷地北側に隣接する住宅への日照の確保に配慮する。（最上階には屋根を設けなくてもよい。） ・ 道路斜線制限、福島県建築基準法施行条例（出入口は交差点からの離隔を5m以上確保、主要な出入口は6m以上の幅員を要する道路に接続する）を遵守する。 ・ 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 | 4,500㎡ | 公共 |



5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



イ 導入する機能（民間機能）

- 民間機能としては、温浴施設やその他民間収益施設を導入することとしていますが、民間事業者からのさまざまな提案を求めます。

| 機能 | | 配置、要件 | 規模 | 公共/民間 |
|----------|--------|--|-------|-------|
| スパ + ハルス | 温浴施設 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 非日常性や癒しの空間を提供できる室内空間。 隣接する機能と連携しながら、集客力を高め、エリア全体の滞留時間の増加、消費の波及を促進する施設運営。 | 提案による | 民間 |
| ライフ | 民間収益施設 | <ul style="list-style-type: none"> 東棟・南棟共に民間機能を配置し、どちらかの棟が公共機能のみにならないようにする。 隣接する機能との一体的・連続性のある諸室構成により、集客力や滞在時間の増加が図れる機能を配置（カフェ機能は1階に配置し、図書館と連携できるように計画する。屋外にも隣接させる。） 屋外広場を囲むように賑わいの拠点となる民間機能を配置する。 子供や子育て世代が利用できる機能の配置（地区保健福祉センターのネウボラ機能と連携できるように隣接した配置とする。） | 提案による | 民間 |
| モビリティ | 二次交通 | <ul style="list-style-type: none"> 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） | 提案による | 民間 |

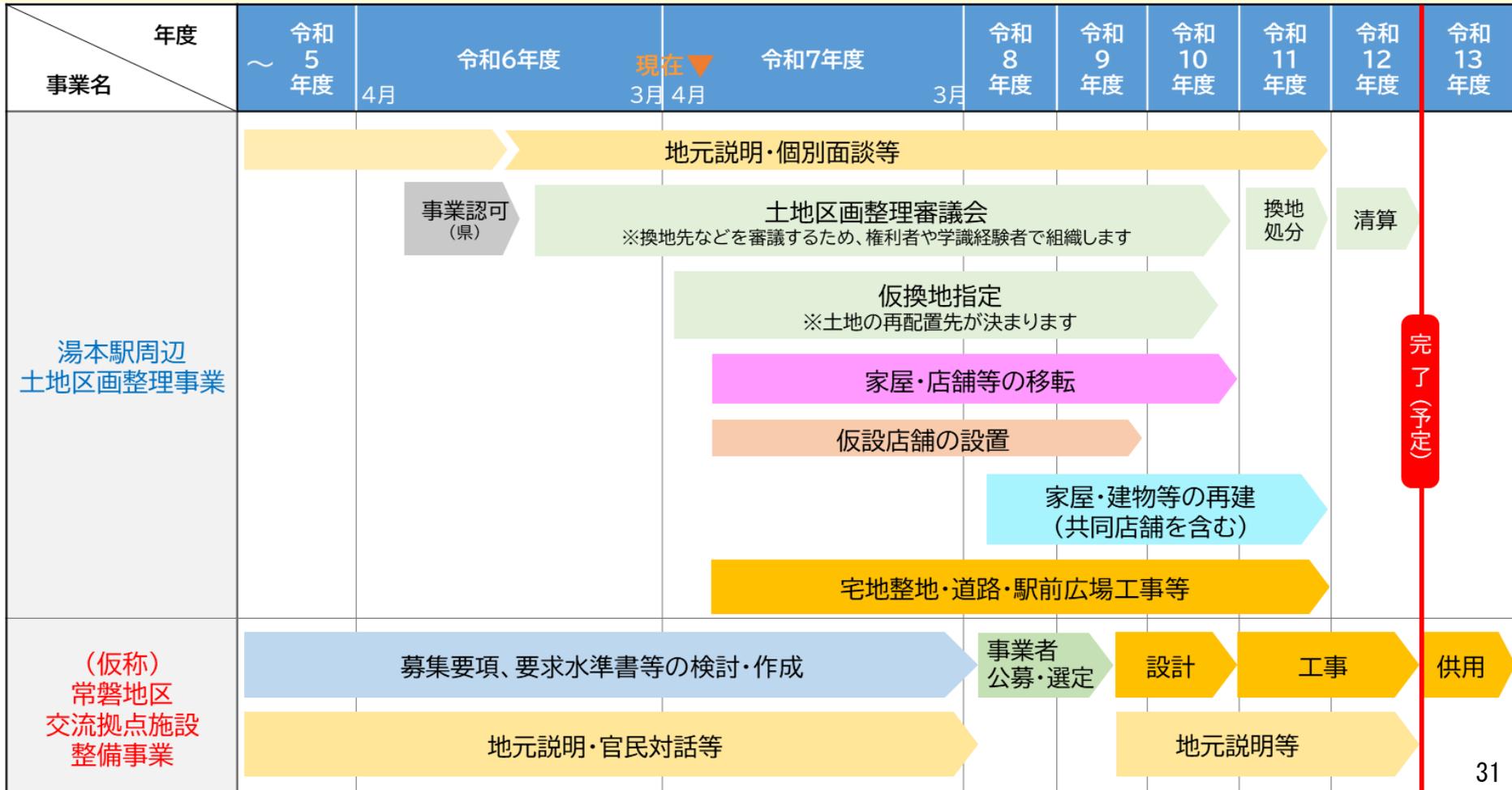


5(1). (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業



ウ 事業の進め方

- 交流拠点施設整備事業については、事業者募集に向けた「要項」や施設に求める基本的な性能を定める「要求水準書」の検討を進めています。
- 令和12年度末の完了を目指し、事業を推進します。丁寧な周知・説明を行いながら事業を進めていきます。





5. その他

(2) みゆきの湯への安全対策用の バリケード設置について





5(2). みゆきの湯への安全対策用のバリケード設置について



土地・建物所有者様 建物賃借人様

- みゆきの湯は、令和7年3月31日をもって閉館となりました。
- 今後は、補償費算定に係る建物調査の実施を予定しており、その後、仮換地指定を経て、解体工事を行う予定となっていますが、解体工事までには若干の時間を要することから、安全対策用のバリケードを設置させていただきます。

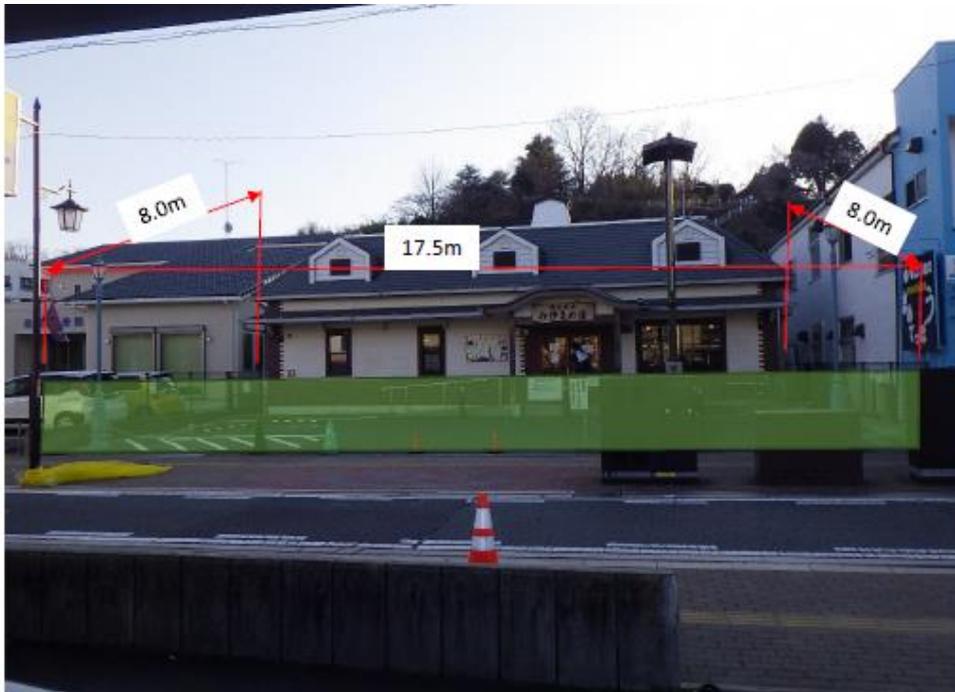
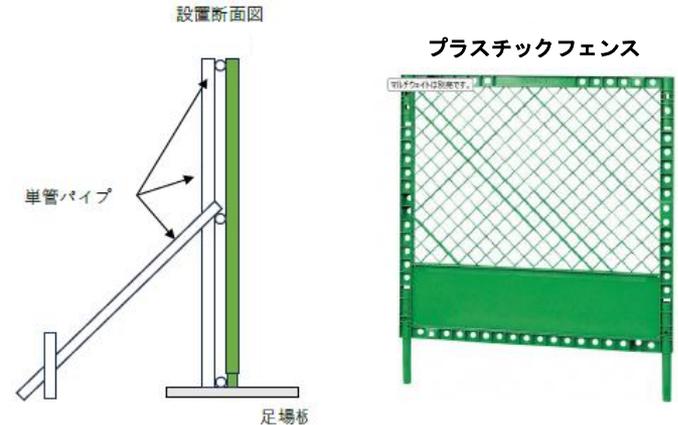


写真. バリケード設置のイメージ



| | |
|---------|-------|
| バリケード設置 | 5月上旬頃 |
| 解体準備 | 6月頃 |
| 解体工事着手 | 7月頃 |



本日は、ありがとうございました。

- ・土地区画整理事業については、今後も、引き続き個別面談等により、皆様のご意向を確認させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。
- ・未来へ魅力のある「常磐湯本町」を繋げていくために、本事業へのご理解・ご協力をお願いいたします。

