

湯本駅前街区再編に係る 第2回権利者勉強会



～ 常磐地区の市街地再生に向けて ～

日時：令和4年1月21日（金）18：30～
場所：常磐公民館 2階 第1会議室



● 本日の内容



(1) 前回勉強会（11/15）の振り返り

新たな賑わい・交流に向けた取り組みに関するおさらいになります。

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について

交流拠点の整備にあたり検討を進める「土地区画整理事業」の概要や
整備の検討区域について説明します。

(3) 移転等に関する補償制度について

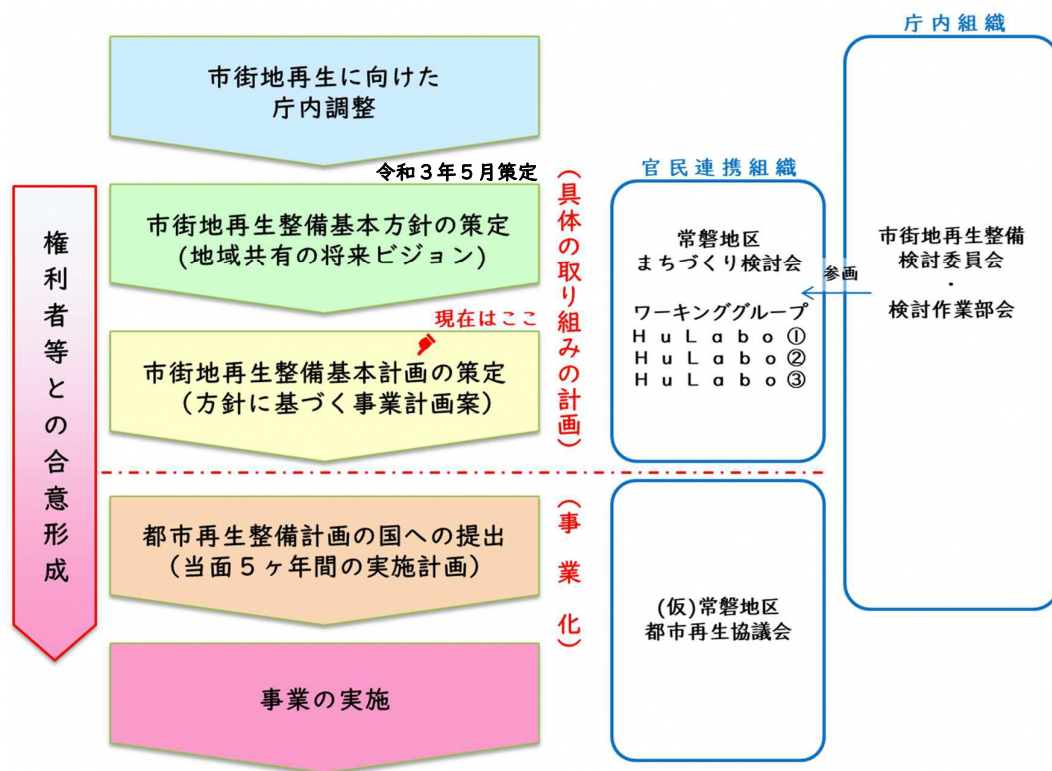
「土地区画整理事業」等の事業に伴い生じる、移転などに対する補償
内容や補償の流れについて説明します。



(I) 前回勉強会（11/15）の振り返り



● 事業実施までの流れ



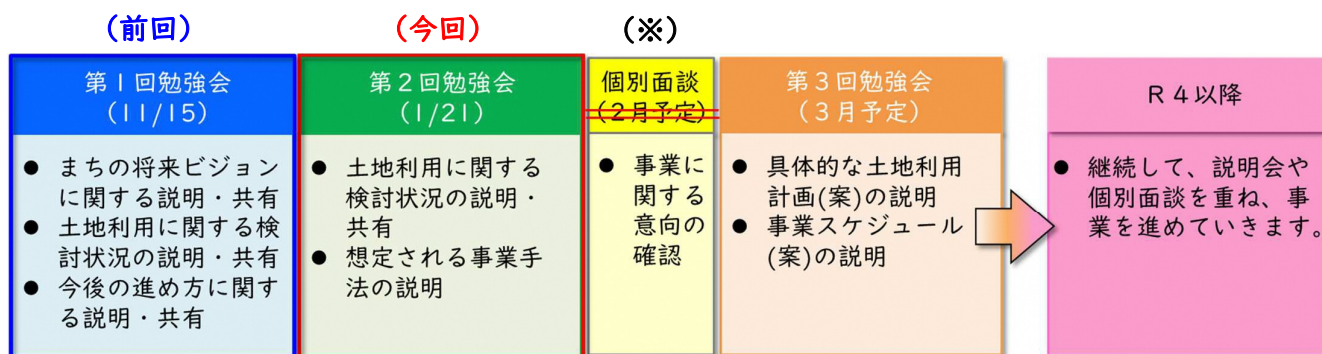
2



(I) 前回勉強会（11/15）の振り返り



● 事業実施までの流れ



- 第1回勉強会では、まちの将来ビジョンや土地利用の検討などを説明させていただき、御意見を伺いました。

※ 個別面談については、来月より開始予定としておりましたが、新型コロナウイルスの感染が急拡大していることから、今後、感染状況の推移を踏まえながら、開始時期を判断させていただきます。

3



湯本駅前では…

- 街地の空洞化が進み、日常にお
に新たな空き地ができてしまう。
地域で高まっている。)

入込客数は減少傾向にある。
R2：約23万人

- 
- 課題を有している。
を見据え、適正な規模や機能の

課題を有している。
を見据え、適正な規模や機能の

- 発展していくためには・・・

4



＜ 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～

【参考イメージ】

➤ 温泉神社周辺において、温泉の湯気を漂わせながら、情緒ある雰囲気醸成し、温泉街の拠点となる滞留空間の形成を図る。

【参考イメージ】

➤ 常磐地区が育んできた歴史や文化を感じられる沿道景観の整備により、楽しく散策できるまちの形成を図る。

【参考イメージ】



➤ 駅前街区を再編し、拠点施設や駐車場、オープンスペース等の適正な配置（一体的な土地利用）により、交流拠点の形成を図る。

※公共施設の集約・複合化を含めて検討

【参考イメージ】

➤ J 湯本駅から御幸山までの道路景観の整備や、御幸山公園・駅前緑地の改修により、まちの玄関口の形成を図る。



(I) 前回勉強会（11/15）の振り返り



● 交流拠点の整備コンセプト（案）

【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

メインテーマは、常磐地区の市街地再生に向けた目標『駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生』の副題である「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり“とします。

湯本駅前、鉄道やバスの利用客をはじめ、観光客等、地区内外の人々が行き交う玄関口です。

そこでは、住むひと・訪れたひとが、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でいたたり、フラを踊っていたり、何もせずただのんびりと空をながめていたり・・・。

「温泉」と「フラ」という、いわき湯本ならではの新旧の資源・文化を交流拠点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、そして交流・賑わいが育まれる「源泉＝人と情報のたまり場」となるような拠点の形成を目指します。

【コンセプト（基本的な機能）】

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

6



(I) 前回勉強会（11/15）の振り返り



● 交流拠点の整備コンセプト（案）

【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

駅前街区の再編や交流拠点・駐車場の整備、駅前広場の再整備などにおいては、地上部や施設に、共用の広場やアトリウム空間の「たまり場」を設け一体感を醸成し、全体で居心地のよい「まちなかの庭」と感じるような空間の形成を目指します。



7



(1) 前回勉強会（11/15）の振り返り

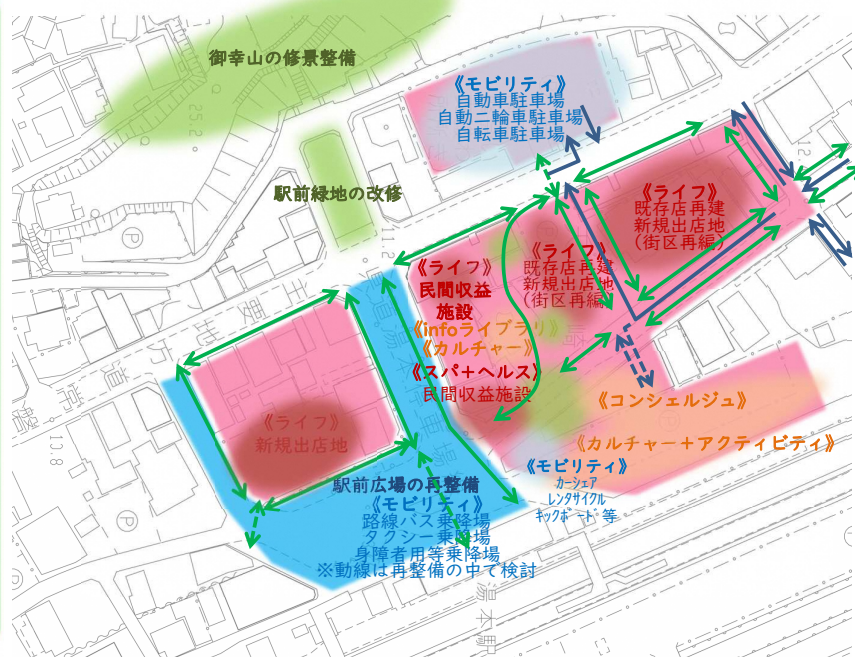


● 導入機能の配置・動線計画（案）

< 考え方 >

交流拠点の形成にあたっては、人が中心の居心地のよい空間を形成するため、車中心から人中心へと転換することを基本とし、駅前を利用する一般駐車場は、駅から150m程度離れた位置への配置とし、駅前駐車場の再整備を検討します。

支所や多目的施設は、現在の駅前駐車場敷地周辺、民間収益施設との親和性が強いと考えられる図書館や温泉浴場は、駅正面への配置を検討します。



※ 図はイメージであり、今後、関係権利者等との協議調整により変更となるものです。8



● 本日の内容



(1) 前回勉強会（11/15）の振り返り

新たな賑わい・交流に向けた取り組みに関するおさらいになります。

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について

交流拠点の整備にあたり検討を進める「土地区画整理事業」の概要や整備の検討区域について説明します。

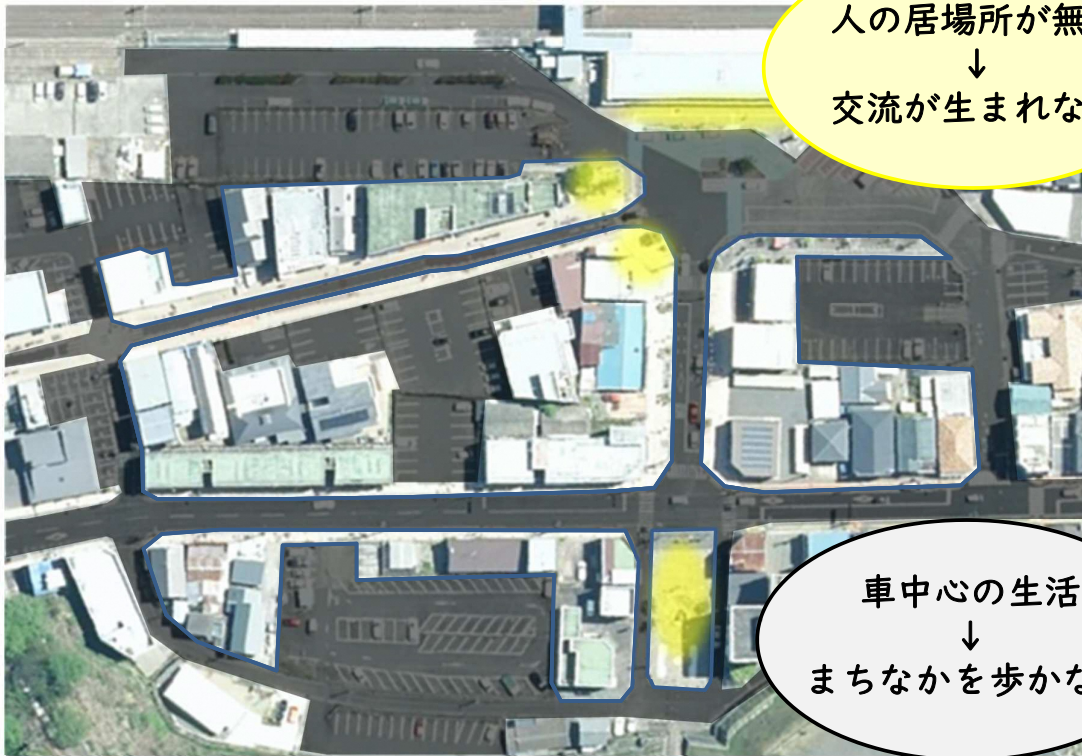
(3) 移転等に関する補償制度について

「土地区画整理事業」等の事業に伴い生じる、移転などに対する補償内容や補償の流れについて説明します。

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 湯本駅前の現状



10

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 交流拠点の整備に向けた事業手法

現状の土地利用のまま、駅前に魅力ある一体的な空間を生み出すことは難しい。



土地の組み換え・形質の変更（街区の再編）が可能な「土地区画整理事業」の手法を活用し、拠点となる空間を形成する。



新たな賑わいや交流が創出することで、拠点だけでなく周辺の魅力や価値も高まる。

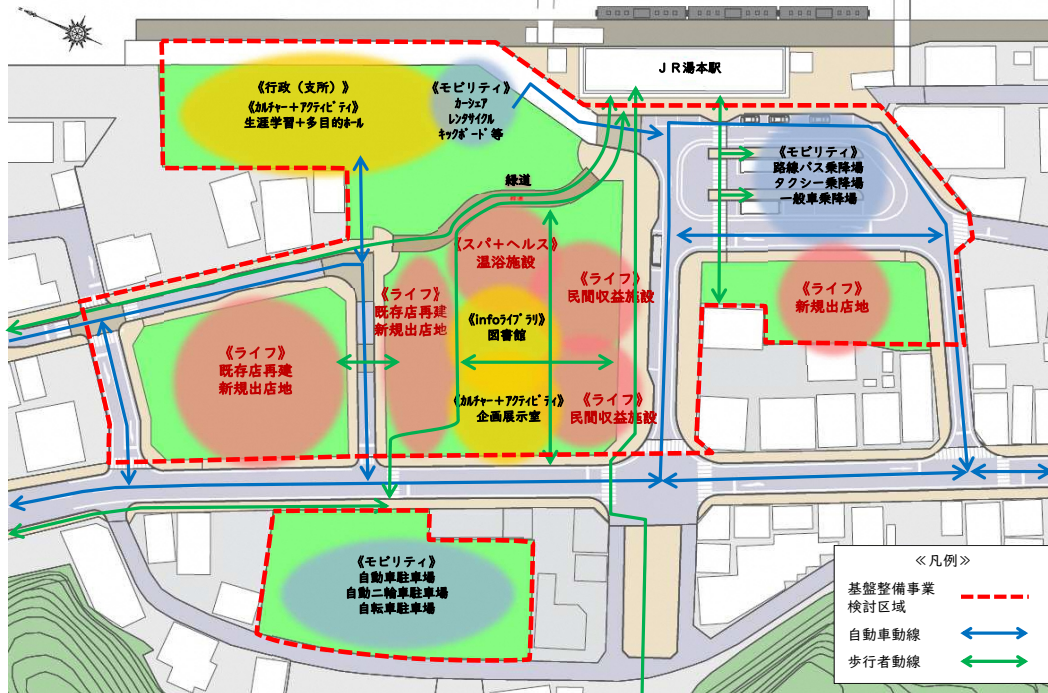
11

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 交流拠点整備に向けた検討区域

交流拠点への導入機能や駅前広場及び駐車場などの配置から、整備区域を検討



※ 図はイメージであり、今後、関係権利者等との協議調整により変更となるものです。

12

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 交流拠点のイメージ



参考 まち庭のイメージ

参考 民間共同開発のイメージ（ボーナストラック（東京都世田谷区））

13

(参考)



“みんなでつくる人と情報のたまり場” 見える化WGの取り組み



- じょうばん街工房21では、湯本駅前の賑わいの創出に向け、望ましい湯本駅前の将来イメージを画として「見える化」するため、WGを開催しながら、たたき台としてイメージを作成しています。



写真 見える化ワーキンググループの様子



居心地の良い
空間づくりに
最大限反映

図 湯本駅前の将来イメージ（じょうばん街工房21資料より引用）

14

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について

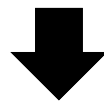


- 土地区画整理事業の制度概要

駅前の交流拠点の整備に
必要となる街区の再編



「土地区画整理事業」
を活用



Q) 土地区画整理事業って何？

土地区画整理事業とは、土地の区画形質の変更
という仕組みを使って、

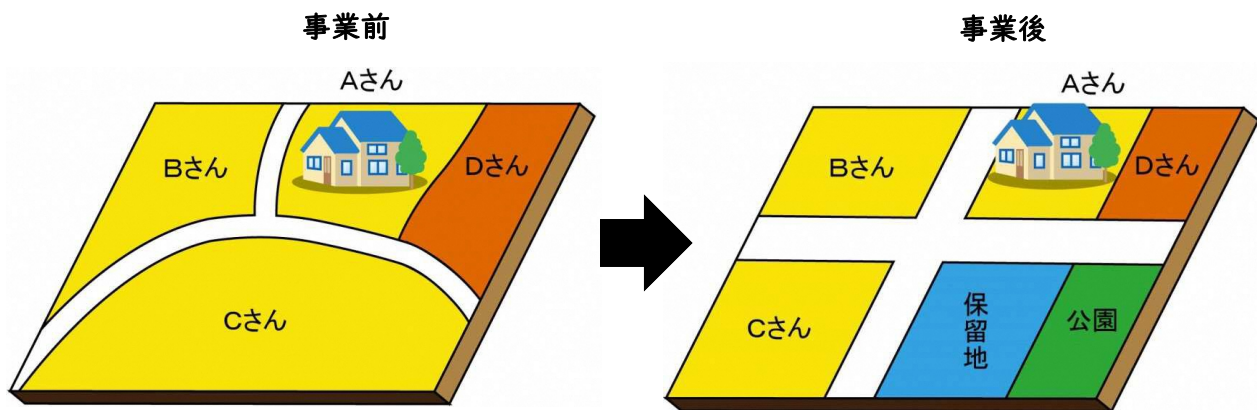
- (1) 土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る。
- (2) 道路などの公共施設の整備を図る。

15

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 土地区画整理事業の制度概要



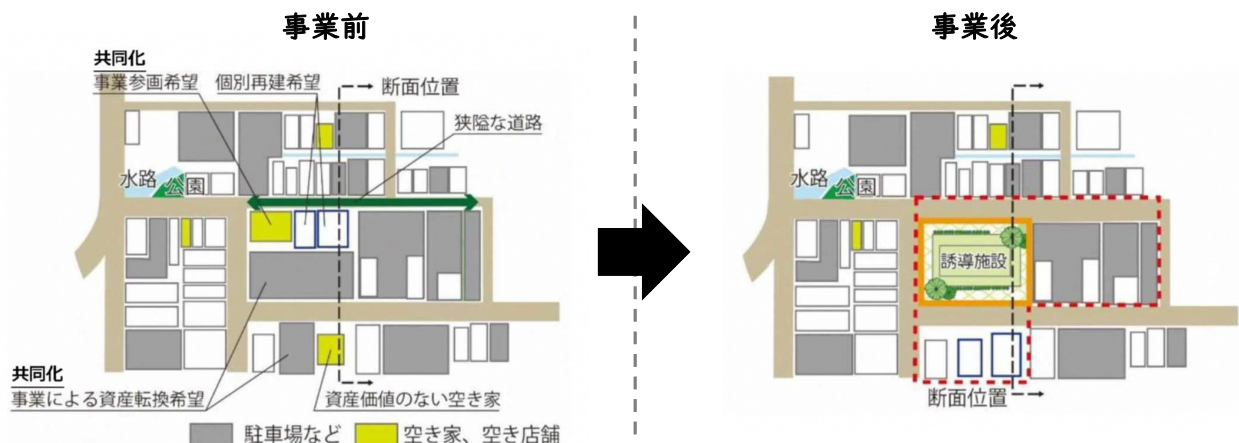
宅地と公共施設（道路等）の総合的な整備を図る。

16

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 土地区画整理事業のイメージ



- 空き地や空き店舗が多いほか、空き地後の利用として青空駐車場が増え、かつ各々が点在している。
- まちなかに人が訪れる目的が少なくなり、まちの魅力や集客力が低下している。

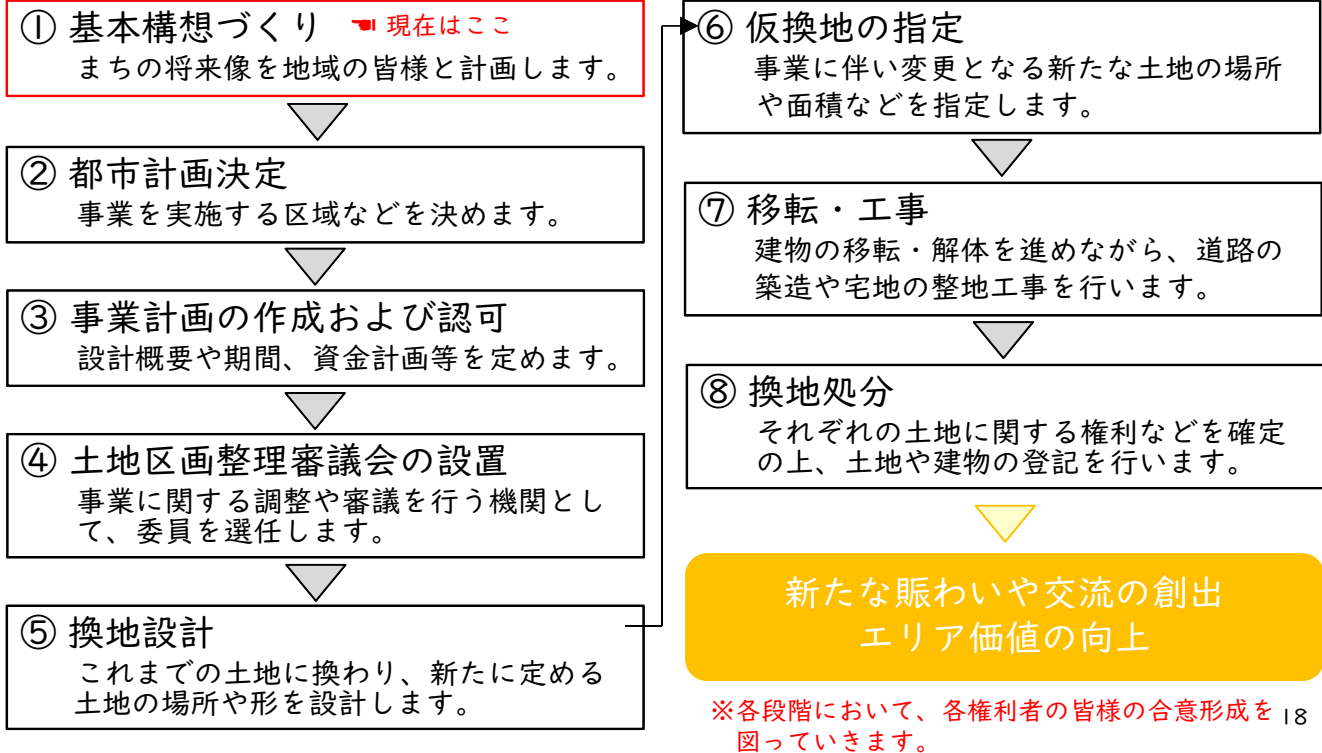
- 権利者の意向を踏まえ、土地の集約化や個別再建の土地を入替することにより、まとまった土地を創出する。
- 創出した土地に集客施設の配置とともに、周辺との一体的な土地利用により、エリア全体の魅力を高め、まちなかに新たな賑わいや交流を創出することで、エリアの価値が向上する。

17

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について



● 土地区画整理事業の流れ



● 本日の内容



(1) 前回勉強会（11/15）の振り返り

新たな賑わい・交流に向けた取り組みに関するおさらいになります。

(2) 駅前の交流拠点整備に向けた事業手法 および区域について

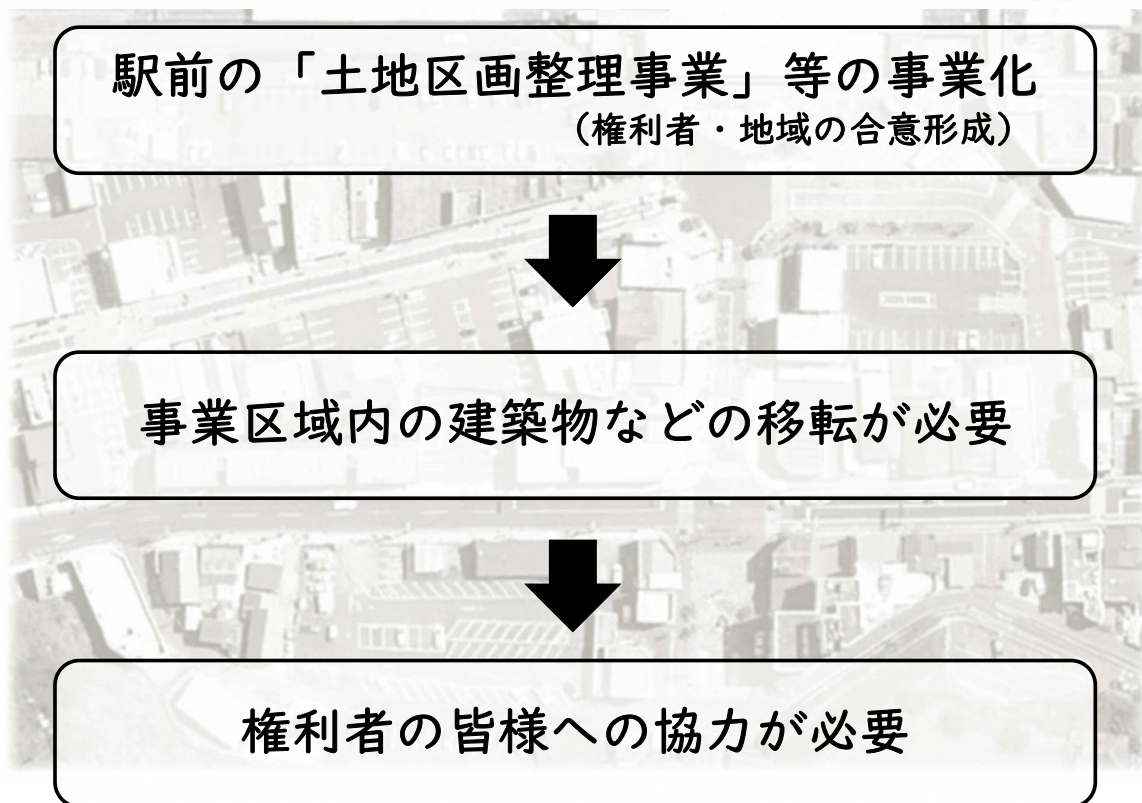
交流拠点の整備にあたり検討を進める「土地区画整理事業」の概要や整備の検討区域について説明します。

(3) 移転等に関する補償制度について

「土地区画整理事業」等の事業に伴い生じる、移転などに対する補償内容や補償の流れについて説明します。



(3) 移転等に関する補償制度について



20



(3) 移転等に関する補償制度について



● 補償項目・内容

移転にあたっては、市が国の基準に基づき、その費用（建物移転料など）について算定を行い、補償金をお支払いすることとなります。

補償項目	補償内容
建物移転料	曳家又は再築等の工法により、移転していただくための費用。再築工法の場合には、建物解体費を含む。
工作物移転料	門、塀、土間などの外構物などの移転に要する費用。
立竹木移転料	樹木の移転費若しくは伐採費に要する費用
動産移転料	家財道具など建物内外にある動産運搬に要する費用。
仮住居補償 仮営業補償	移転期間中、一時的な仮住まいや仮店舗に要する費用。 ※仮移転対策については今後の検討課題。
借家人補償	建物などの賃借り継続が困難な場合に、現在と同等の建物等物件を新たに賃借りするために要する費用。
家賃減収補償	移転期間中、賃貸料を得ることができない場合の減収補償。
移転雑費	建築確認申請など法令上の手続きに要する費用やその他移転諸費に係る費用。
営業休止補償	移転期間中、営業を休止せざるを得ない場合の補償。収益減補償、支出経費補償等。

21

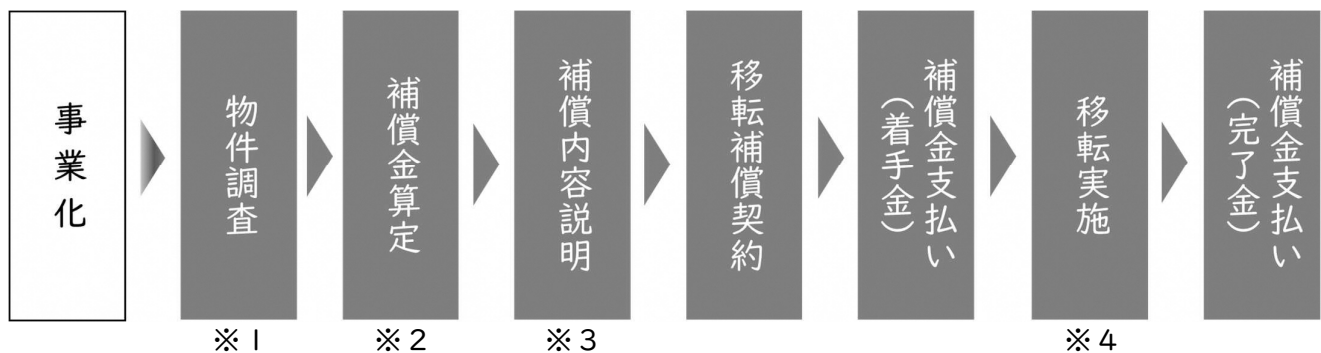
※ 建物構造や移転方法などの条件により、適用となる補償項目・内容は、個々に異なります。



(3) 移転等に関する補償制度について



● 移転補償の流れ（事業着手後）



- ※1 物件調査は、専門の調査会社が各戸へお伺いし、建物内部・外部、外構、家財動産、営業動産など、詳細に現況把握を行います。
- ※2 補償金算定につきましては、公平性を確保するため、「公共事業の施行に伴う補償基準等」が定められており、基準に基づき算定を行います。
- ※3 補償金については、個々に条件が異なることから、個別説明となります。
- ※4 移転については、個々に移転時期が異なることから、権利者の皆様御自身で行っていただくこととなります。

22



事業への御理解・御協力について



- 本事業を実施する場合には、現在、愛着を持って商売を営んでいる方、居住されている方など、多くの権利者の皆様に御負担をお掛けすることとなります。
- 地域が抱える課題を解消し、未来へ魅力のある「常磐湯本町」を繋げていくために、本事業への御理解・御協力をお願いいたします。



本日は、ありがとうございました。

今後も市街地再生の実現に向け、御相談をさせていただきます。
ご不明な点やお困り事がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。

