

湯本駅前街区再編に係る 第3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5月25日（水）18：00～
場所：常磐公民館 2階 第1会議室





(1) これまでの権利者勉強会等の経過



令和3年6～7月

関係権利者の皆様への訪問等による説明

- ・ 湯本駅周辺における今後のまちづくりに向けた検討への御協力のお願い

令和3年11月15日

第1回権利者勉強会

- ・ 将来ビジョン（基本方針）の説明と共有
- ・ 駅前街区再編の土地利用の検討状況の説明

令和4年1月21日

第2回権利者勉強会

- ・ 事業手法と検討の区域、補償制度の説明と共有
- ・ 個別面談へのご協力のお願い

令和4年3～4月

個別面談

- ・ 事業及び補償制度に関する説明と共有
- ・ 現在の利用状況の確認
- ・ 事業実施後（土地の再配置後）の利用意向の確認（現時点での）
- ・ 共同利用への参加・協力への意向（現時点での）
- ・ ロードマップ（案）の説明



(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



① 常磐地区市街地再生整備基本方針 R3.5策定・公表

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～

この取り組みの具現化に向けて



【方針4】

温泉街の滞留拠点の形成

- 温泉神社周辺への滞留拠点の形成



【参考イメージ】

【方針5】

歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備

- 駅から温泉街までの道路景観の整備
- 情緒ある夜間景観づくり
- 安全な歩行者空間づくり
- まち歩き促進



【参考イメージ】

【方針3】

商店街のにぎわい再生

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 路上や空き地等を利用したにぎわいづくり



【参考イメージ】

【方針1】

多世代が集う交流拠点の整備

- 駅前街区の再編
- 駅前広場の再整備
- 交流拠点施設及び駐車場の整備
(公共施設の集約・複合化) ※集約・複合化の施設は検討中
- 市営住宅天王崎団地跡地の暫定利用
- 公共施設の集約・複合化後の跡地活用



【参考イメージ】

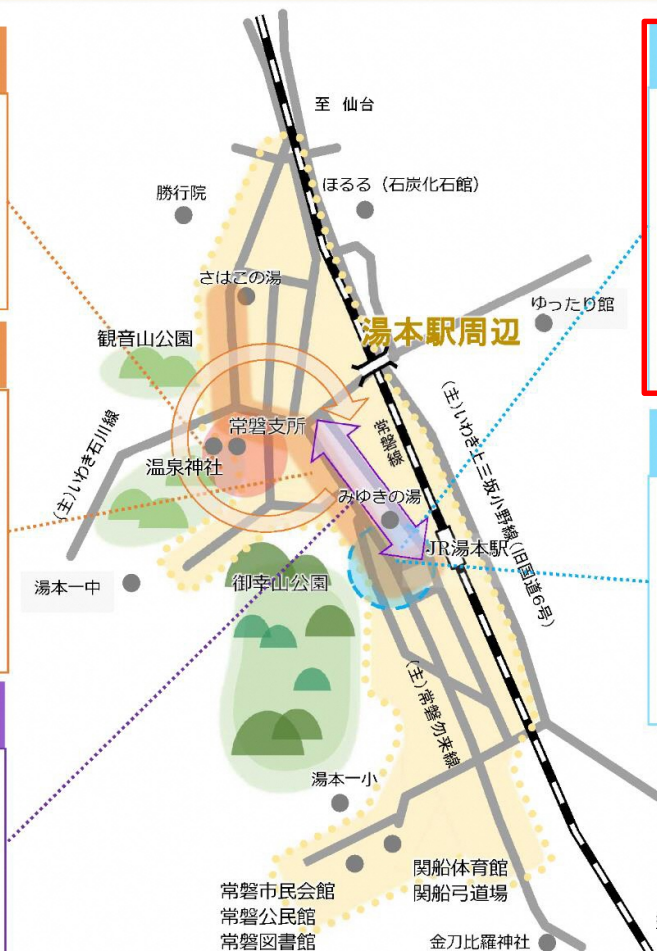
【方針2】

温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備

- 湯本駅から御幸山公園までの道路景観整備
- 御幸山公園や駅前緑地の改修



【参考イメージ】



※ 交流拠点の整備などについて、地権者の了解を得たものではありません。



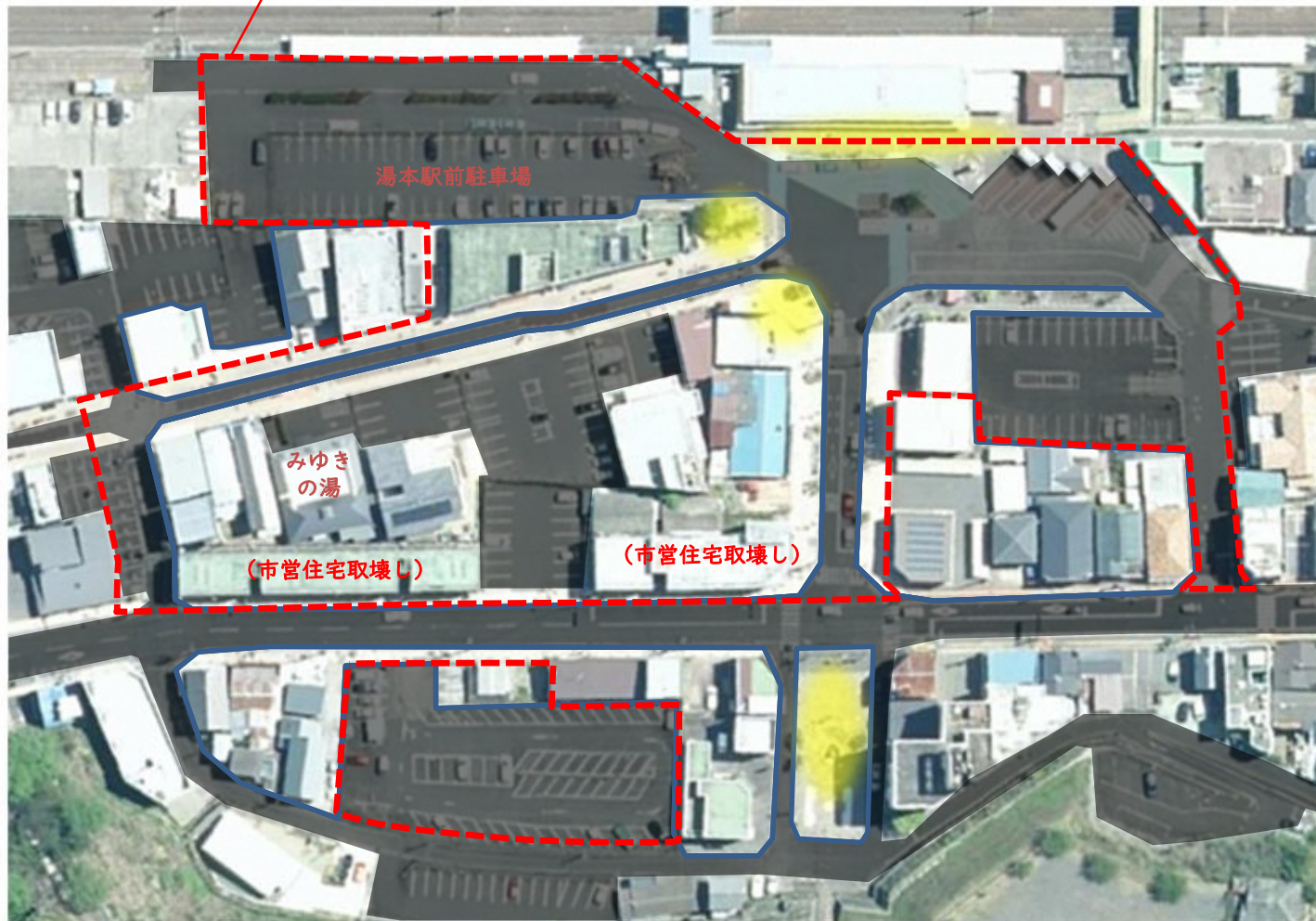
(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



② 事業導入の検討区域

土地区画整理事業などの導入を検討する区域

（街区の再編、駅前広場の再整備、交流拠点施設整備、既存店再建・新規出店）



注：事業導入については、権利者の皆様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。



(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



③ 交流拠点施設の整備コンセプト（案）

【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

【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。





2 情報のたまり場

- 5

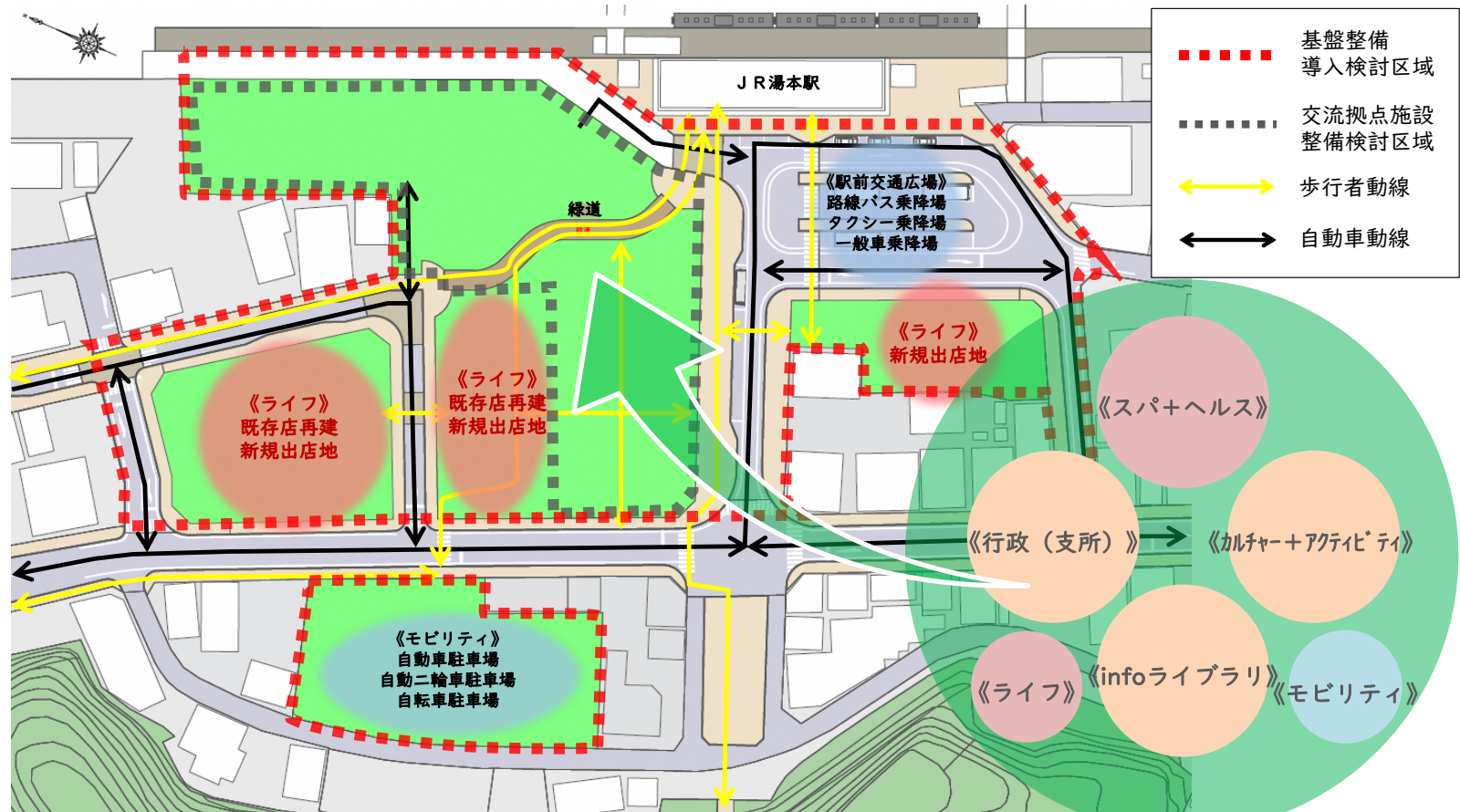


(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



⑤ 土地利用計画のイメージ（案）

- 駅前街区を再編することで一体的な敷地を創出し、駐車場からの人の動線や安全性に考慮しながら、魅力的な空間となるように、まち庭の中に機能を配置することとします。
- 機能は複合化的に、空間が繋がるように配置することとします。



注：基盤整備及び交流拠点施設整備の検討区域や配置、動線は現時点でのイメージであり、決定したものではありません。



(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



⑤ 土地利用計画のイメージ（案）



参考 交流拠点施設のイメージ（じょうばん街工房21資料より引用）

注：当該イメージは、自由な視点で駅前望ましい姿を描いたものです。 7

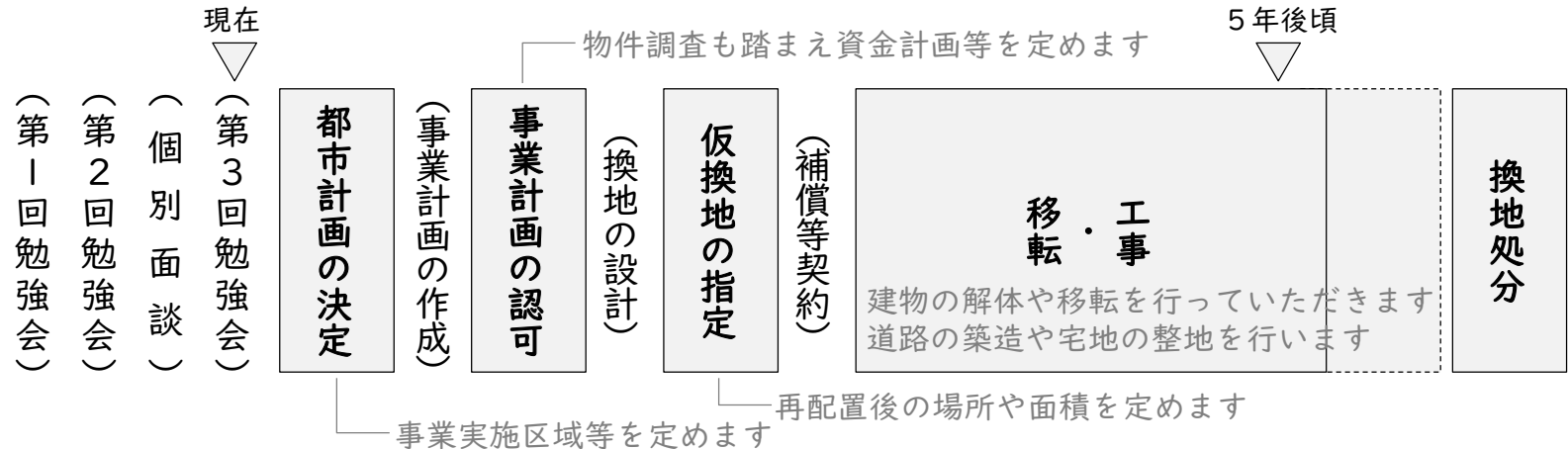


(2) 事業の概要と進め方（ロードマップ）について



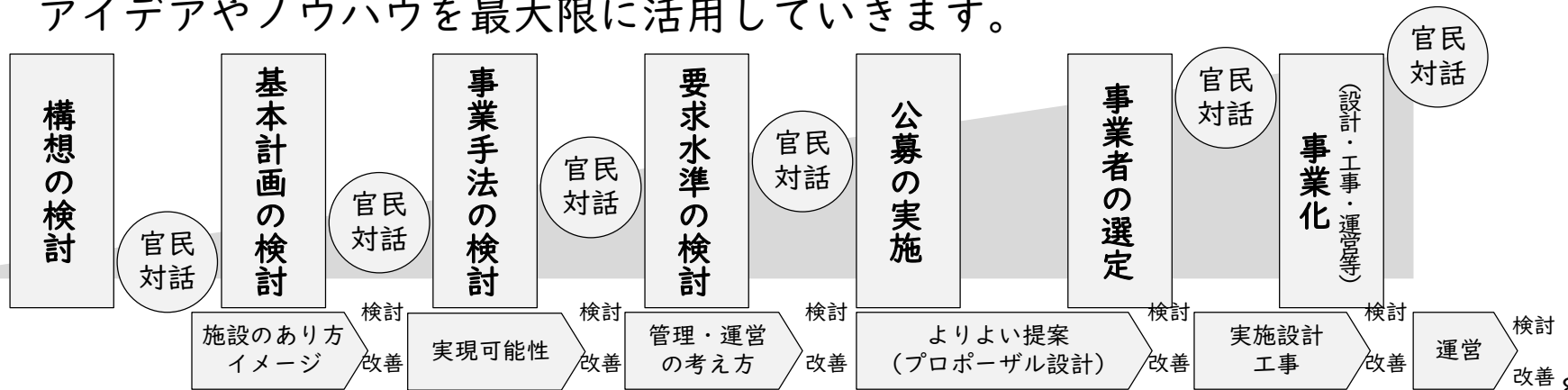
⑥ ロードマップ（案）

- 街区を再編する事業（土地区画整理事業）は、都市計画決定や事業計画の認可を経たあと、仮換地の指定を行い、移転や工事に着手することとなります。



注：今後の事業進捗に伴い変更となるものです。各段階において継続して権利者の皆様の合意形成を図ります。

- 交流拠点施設の整備は、官民対話を行いながら、段階的に検討を進め、民間のアイデアやノウハウを最大限に活用していきます。





(3) 令和4年度の取組みへの御協力をお願い



① 建物などの物件調査の実施

駅前街区再編の担当課である都市整備課から、物件調査の予定時期や内容などについて説明します。

② 共同利用に関する勉強会の開催

駅前を魅力ある一体的な空間とする取組みについて、都市計画から説明します。



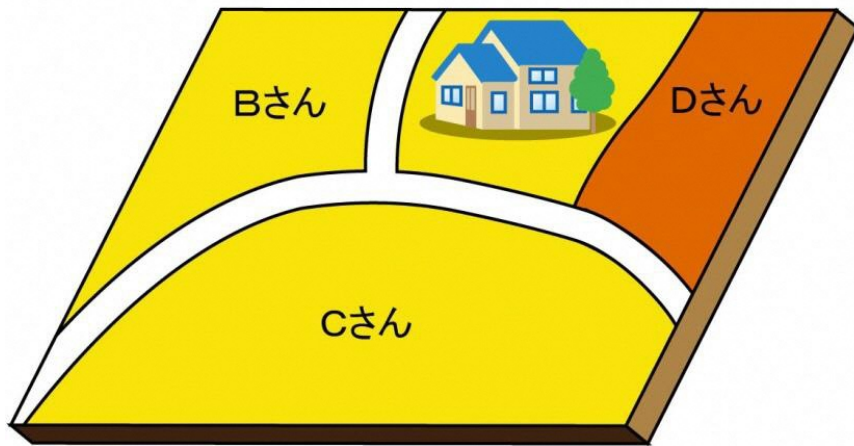
(3) ① 建物などの物件調査の実施



● 土地区画整理事業の制度概要

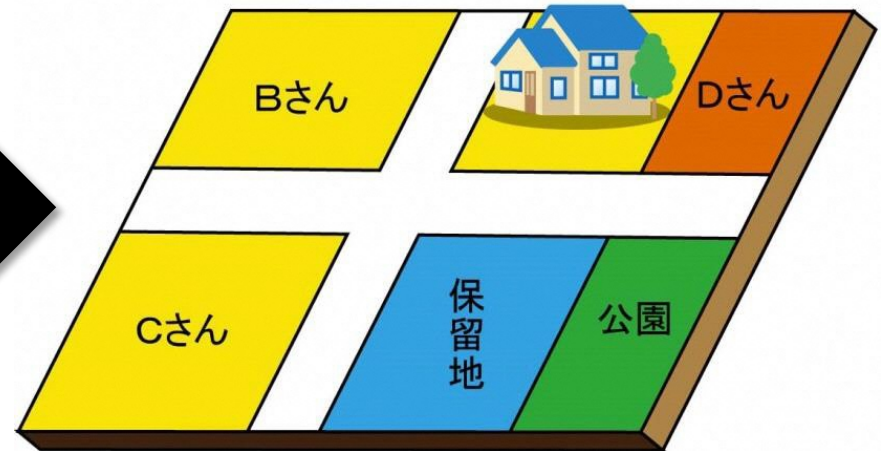
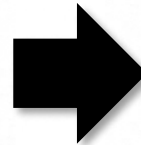
事業前

Aさん



事業後

Aさん



宅地と公共施設（道路等）の総合的な整備を図る。



(3) ① 建物などの物件調査の実施



● 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、建物の解体費を含む。
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。

※ 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。

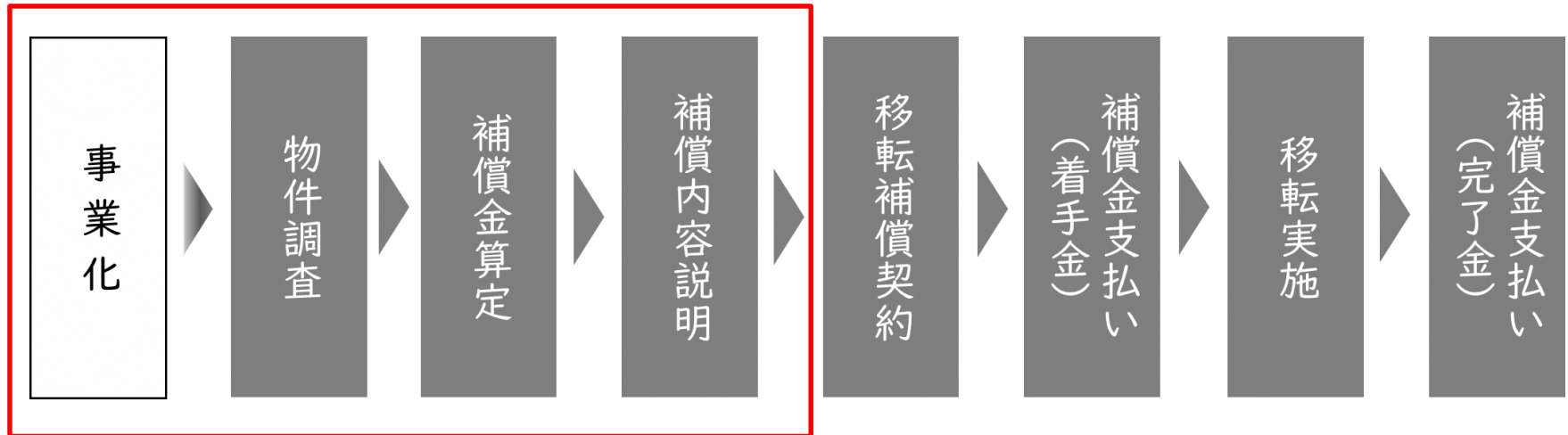


(3) ① 建物などの物件調査の実施



● 物件調査について

R4-5



- ※ 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。



(3) 令和4年度の取組みへの御協力をお願い



① 建物などの物件調査の実施

駅前街区再編の担当課である都市整備課から、物件調査の予定時期や内容などについて説明します。

② 共同利用に関する勉強会の開催

駅前を魅力ある一体的な空間とする取組みについて、都市計画から説明します。

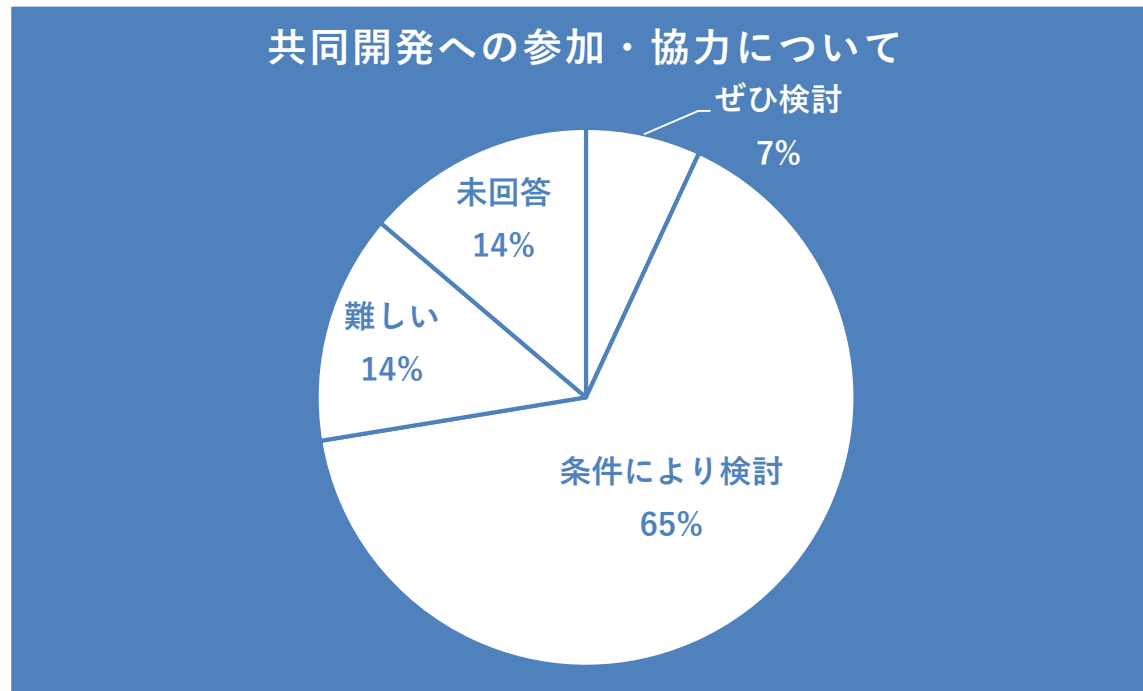


(3) ② 共同利用に関する勉強会の開催



● 共同利用に向けて

個別面談では、検討区域内の土地建物所有者様やお店を営んでいる皆様に、土地が再配置された場合、個々の整備（再築）ではなく、共同で開発する方法も想定されることから、「共同開発への参加・協力の意向」についてお聞きしました。





(3) ② 共同利用に関する勉強会の開催



● 共同利用に向けて

共同利用・共同開発は、駅前を魅力ある一体的な空間とする方法の一つと考えられます。(ex.有効かつ効率的な土地利用や建物利用、コストダウン)



敷地面積：2093.35㎡ 建築面積：503.65㎡ 延床面積：907.39㎡ 店舗・住宅一体型のSHOP棟（4棟） 商業棟（1棟） 14店舗

参考 民間共同利用のイメージ（ポーナストラック（東京都世田谷区））



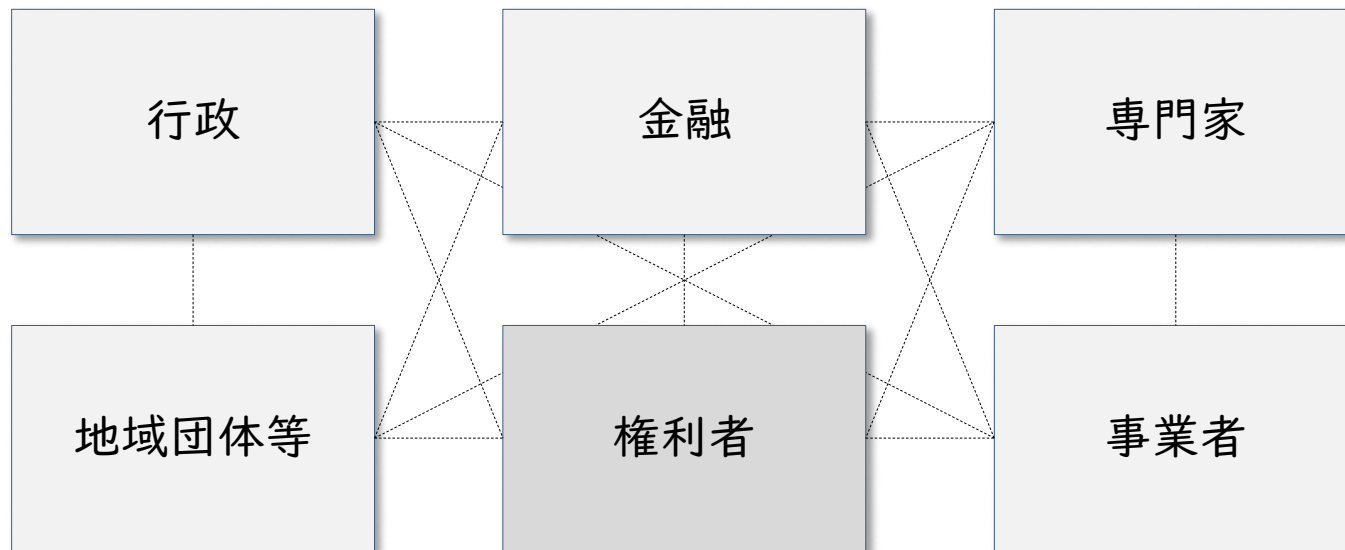
(3) ② 共同利用に関する勉強会の開催



● 共同利用に向けて

実現に向けては、多様な主体の連携・協働（関わり）が必要となります。そのため、個別面談で「ぜひ検討」「条件により検討」と回答された方から、共同利用に向けた勉強会をスタートしていきたいと考えています。

※ 8～9月頃からのスタートを予定（開催時期は、準備の状況により変更となる場合があります。開催時期が決定しましたら、ご連絡いたします。）





今後の予定について



<検討区域内の土地建物所有者様やお店を営んでいる皆様へ>

- 物件調査も進めながら、継続して再配置場所などのご相談をさせていただきたいと考えております。準備が出来次第、ご連絡いたしますので、よろしくお願い致します。

※不明な点などがありましたら、都市整備課（22-1276）までご連絡ください。

- 個別面談において、共同利用について「ぜひ検討」「条件により検討」と回答された方を対象に、勉強会の準備が出来次第、開催についてご案内をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

※本日以降、参加を希望される方は、都市計画課（22-7513）までご連絡ください。

<常磐地区市街地再生に向けた取組みについて（情報発信）>

- 市ホームページに検討状況を掲載しています。また、適宜、広報いわきや地区回覧版等を活用し、情報を発信しますので、よろしくお願い致します。

【URL】 <http://www.city.iwaki.lg.jp/www/sp/contents/1599438023049/index.html>

【QRコード】





本日は、ありがとうございました。

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。

