

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 これまでの経過について

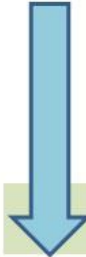




1 これまでの経過について



- 湯本駅前における土地区画整理事業の導入に向けては、令和3年度から説明会や個別面談などを実施させて頂いてきました。
- その後、事業化に向けて、3月から事業計画案の縦覧（法55条）を行いました。

 ○常磐地区まちづくり検討会の開始 令和3年度	住民説明等経過（区画整理）	
	令和3年度より説明会等を実施 ○権利者等への訪問説明 ○権利者等への事業勉強会 ○権利者等への個別面談	
 ○常磐地区市街地再生整備基本方針 策定・公表 令和4年度	○権利者等への事業勉強会 ○基本計画に係る市民説明会 ○権利者等への事業説明会	
 ○常磐地区市街地再生整備基本計画策定・公表 「湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業」 に基づき、土地区画整理事業を導入 令和5年度	○地元商店会への事業説明会 ○近隣住民への事業概要説明	
 ○都市計画決定 ・土地区画整理事業 ・都市計画道路 湯本駅前線 ○施行規程の制定（市条例） 令和6年度	事業計画案の縦覧（3月26日～4月8日） ○権利者等との意見交換会 ○権利者等との個別面談	

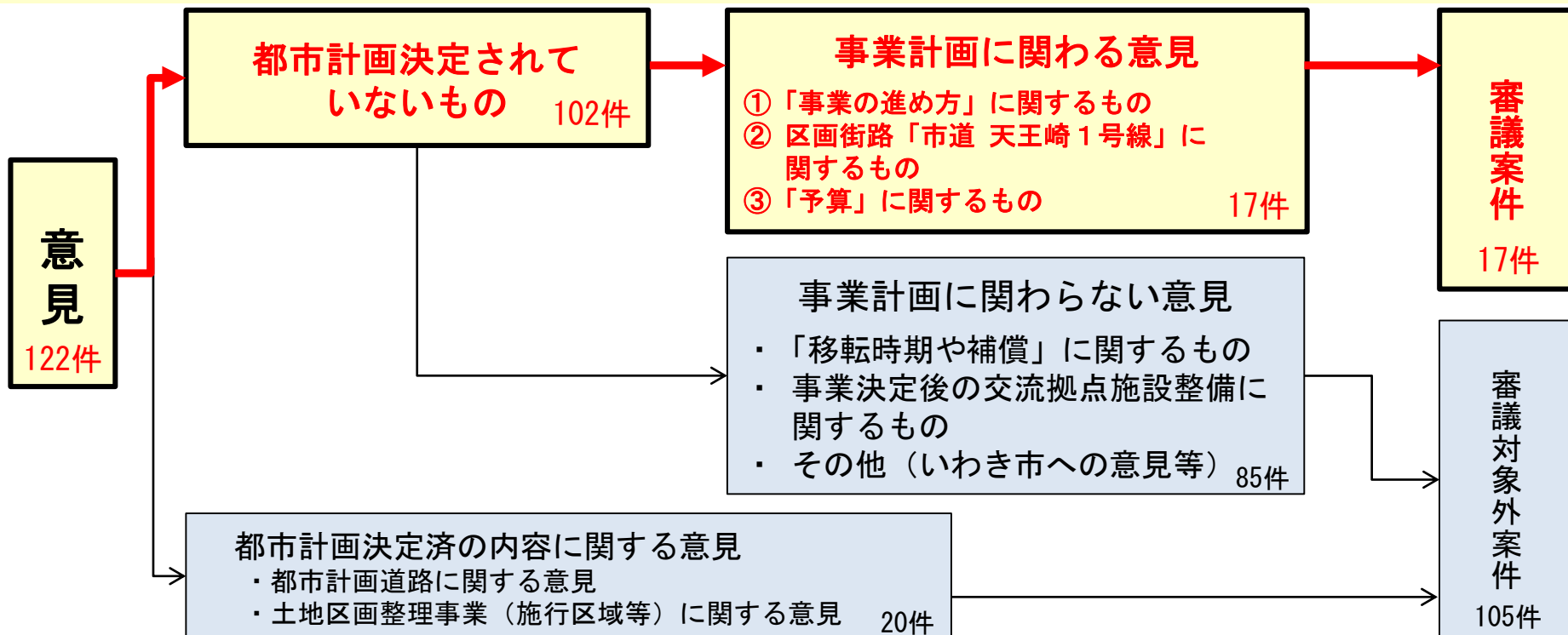




1 これまでの経過について



- 事業計画案の縦覧にあたっては、事業認可権者となる福島県に対して15通の意見書（意見数122件）の提出がありました。
- 9月開催の福島県都市計画審議会（法55条）で審議され、意見書については不採択の結果となり、10月8日付けで事業認可を受け、事業計画を決定しました。
- 頂いた多くのご意見については、今後の設計や事業の進め方などの参考とし、権利者等の皆様及び地域住民の皆様へ丁寧に説明を行って参ります。



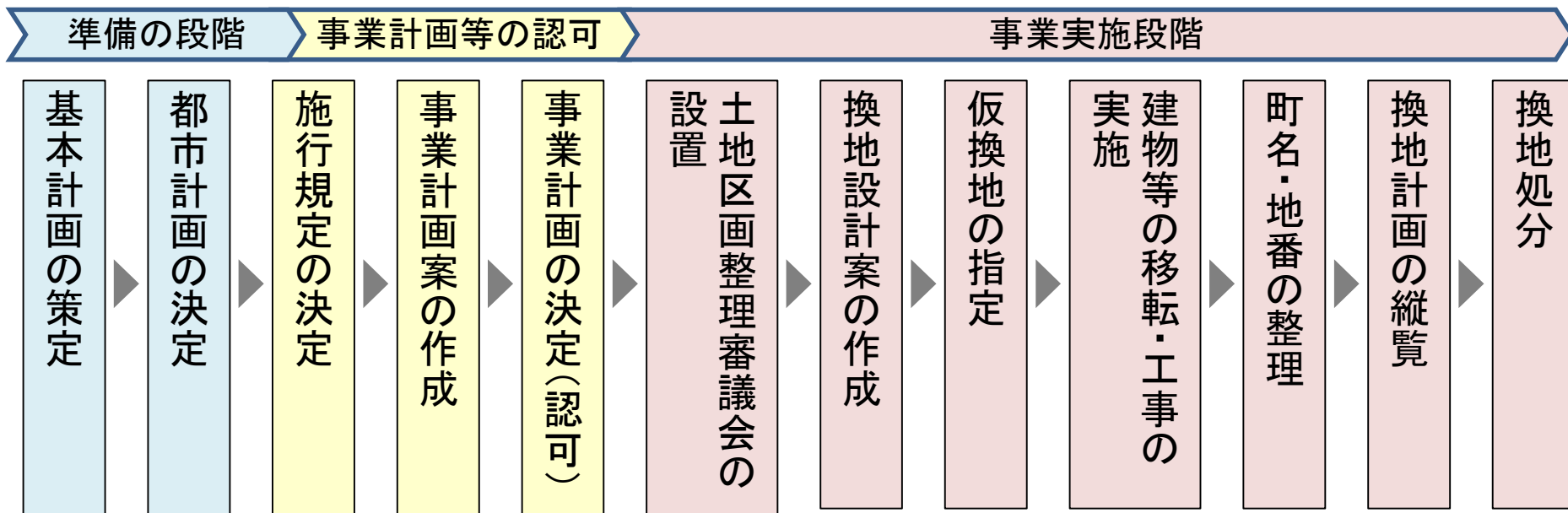


1 これまでの経過について



- ・ 事業認可を受け、事業計画を決定した後は、事業実施段階となります。
- ・ 土地の再配置場所（換地）を正式に決定したり、建物等の移転や工事のスケジュールなどを具体的に計画していくこととなります。
- ・ 本日は、これらの進め方について説明をさせていただきます。

▼ 現在(R6.11.22時点)





2 土地の再配置の進め方について



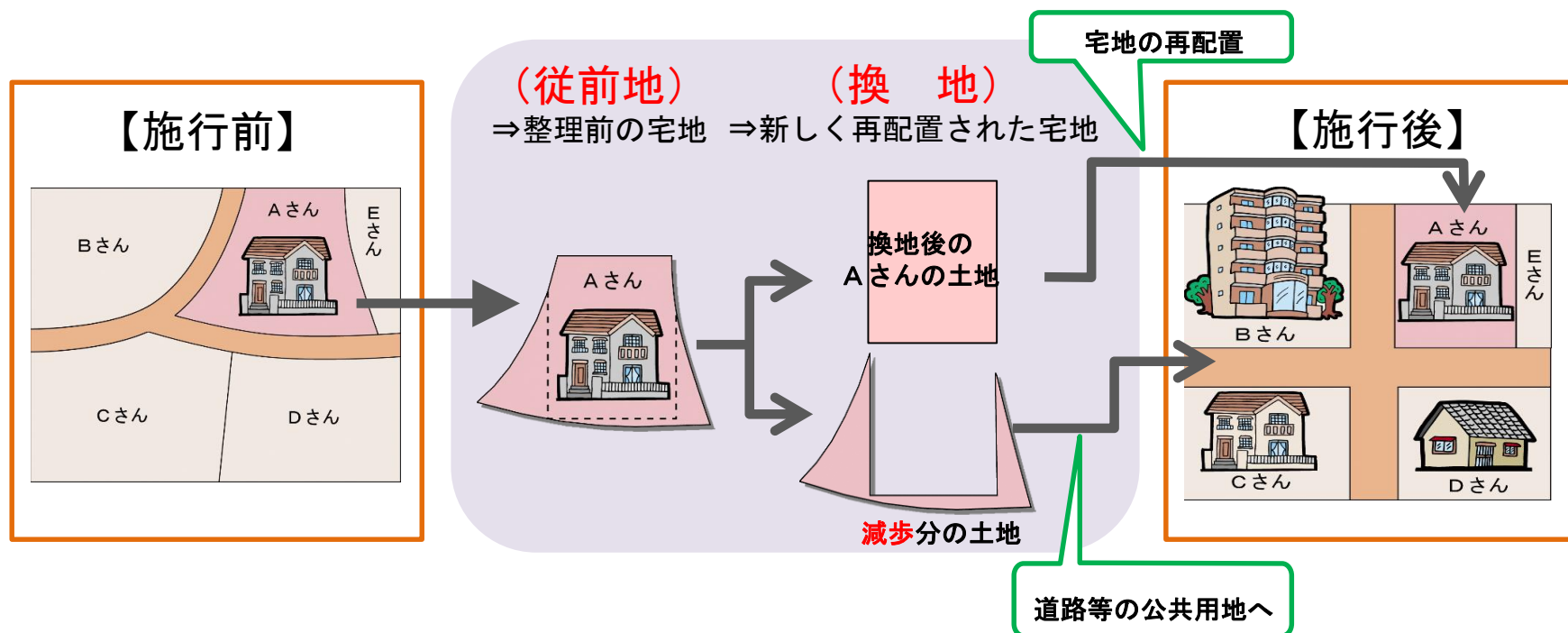


2 土地の再配置の進め方について



(1) 土地区画整理事業とは

- 道路等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、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。





2 土地の再配置の進め方について

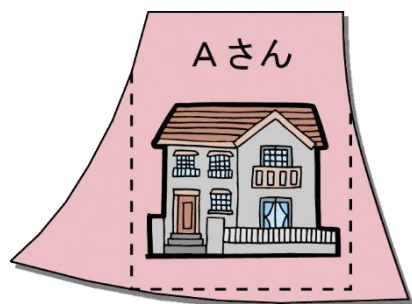


(2) 土地区画整理事業とは（減歩の仕組み）

- ・ 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）



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



資産価値

資産価値は減少しない

※経済状況が同じ場合



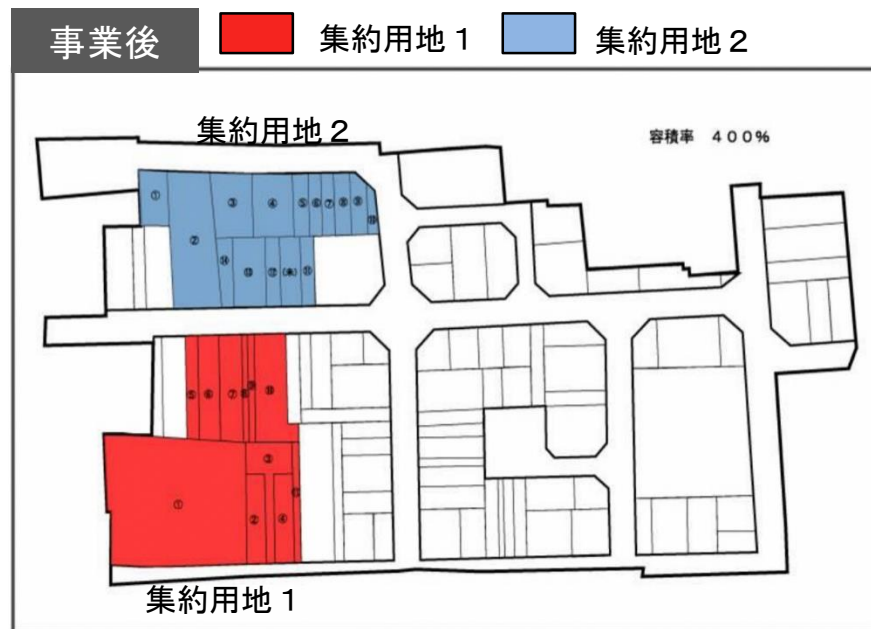
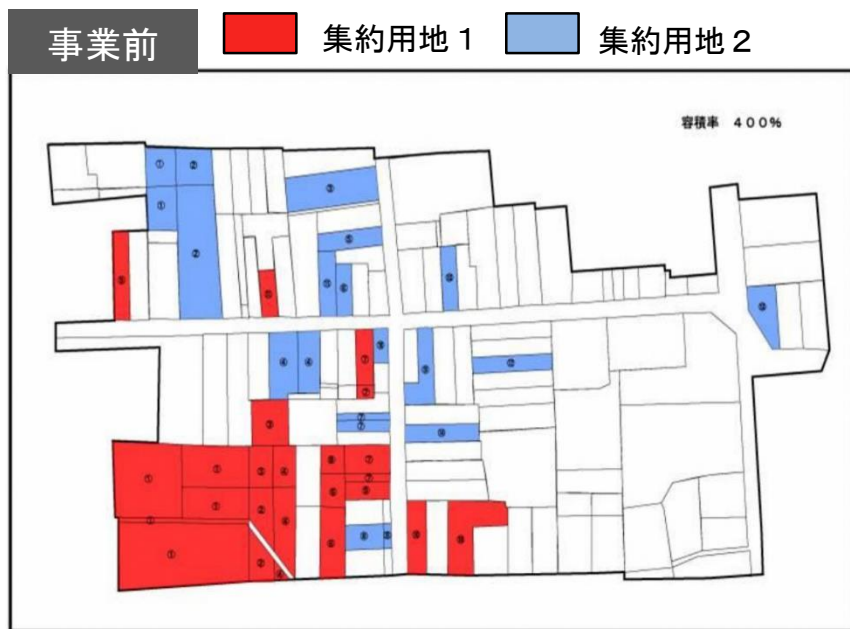
2 土地の再配置の進め方について



(3) 土地区画整理事業とは（土地の集約・再配置）

- 湯本駅周辺土地区画整理事業においては、市街地の空き地や駐車場等の低未利用地を集約・再編し、交流拠点施設や店舗などの新たな賑わい空間を創出するための用地の確保や基盤整備を行います。

(土地の集約・再配置の事例)



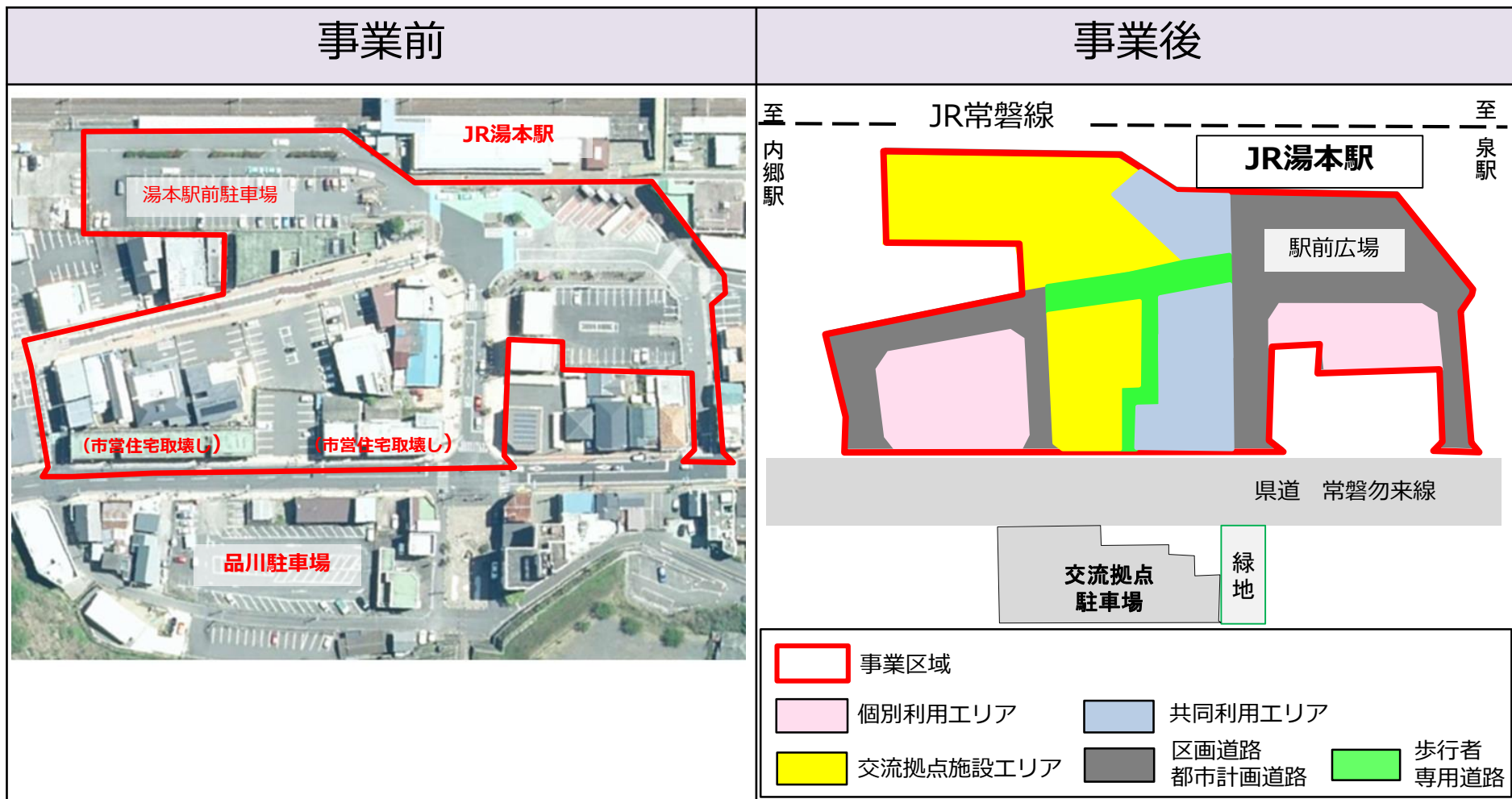


2 土地の再配置の進め方について



(4) 土地の再配置（土地利用）の方針①

- 本事業では、「個別利用エリア」「共同利用エリア」「交流拠点施設エリア」の3つのエリアに土地を再配置（＝換地）する計画です。





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）

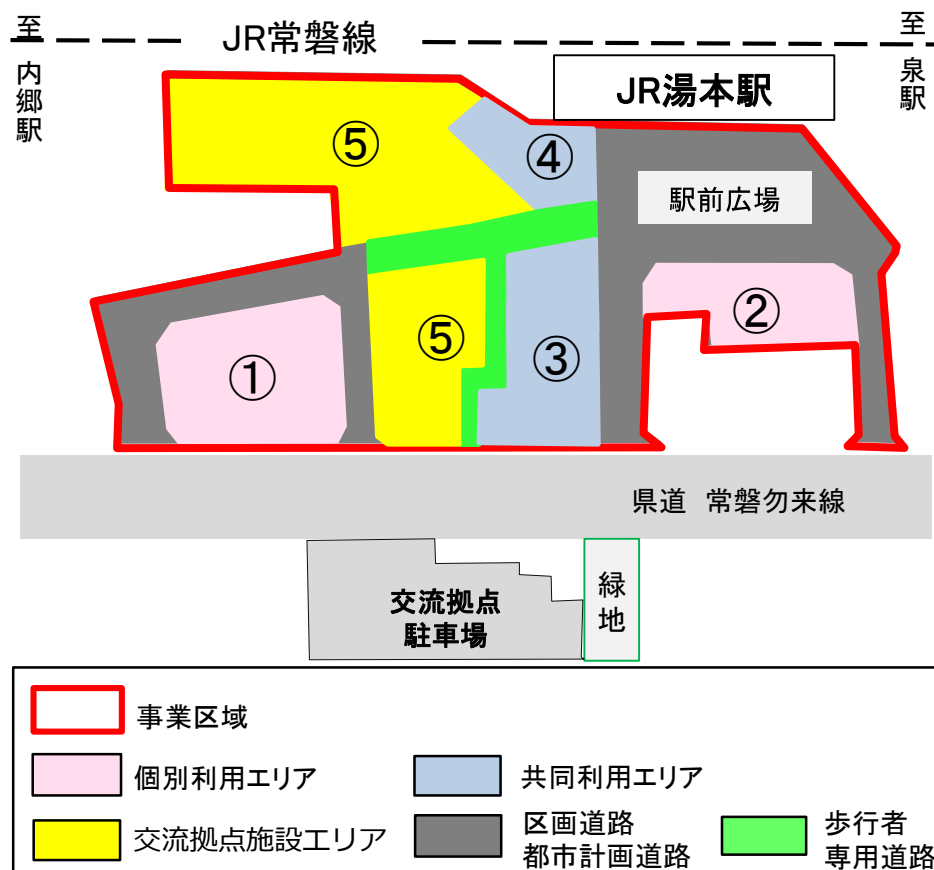
①、②

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





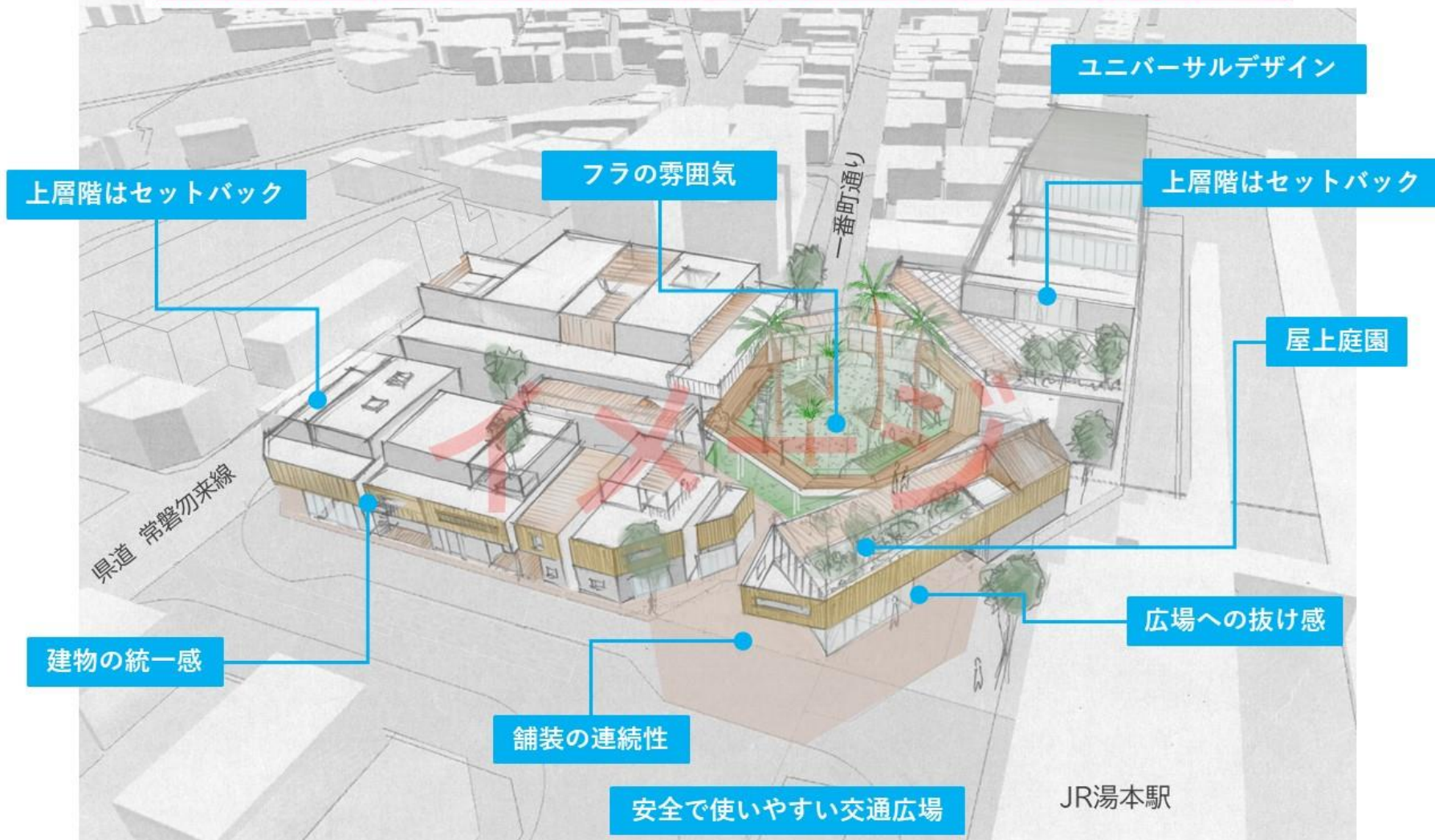
2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ①

- ここからは、湯本駅前の「目指す姿」の具体的なイメージを紹介します。

最大の地域資源(宝)である“温泉”と古新融合の文化としての“フラ”を感じる湯本駅前



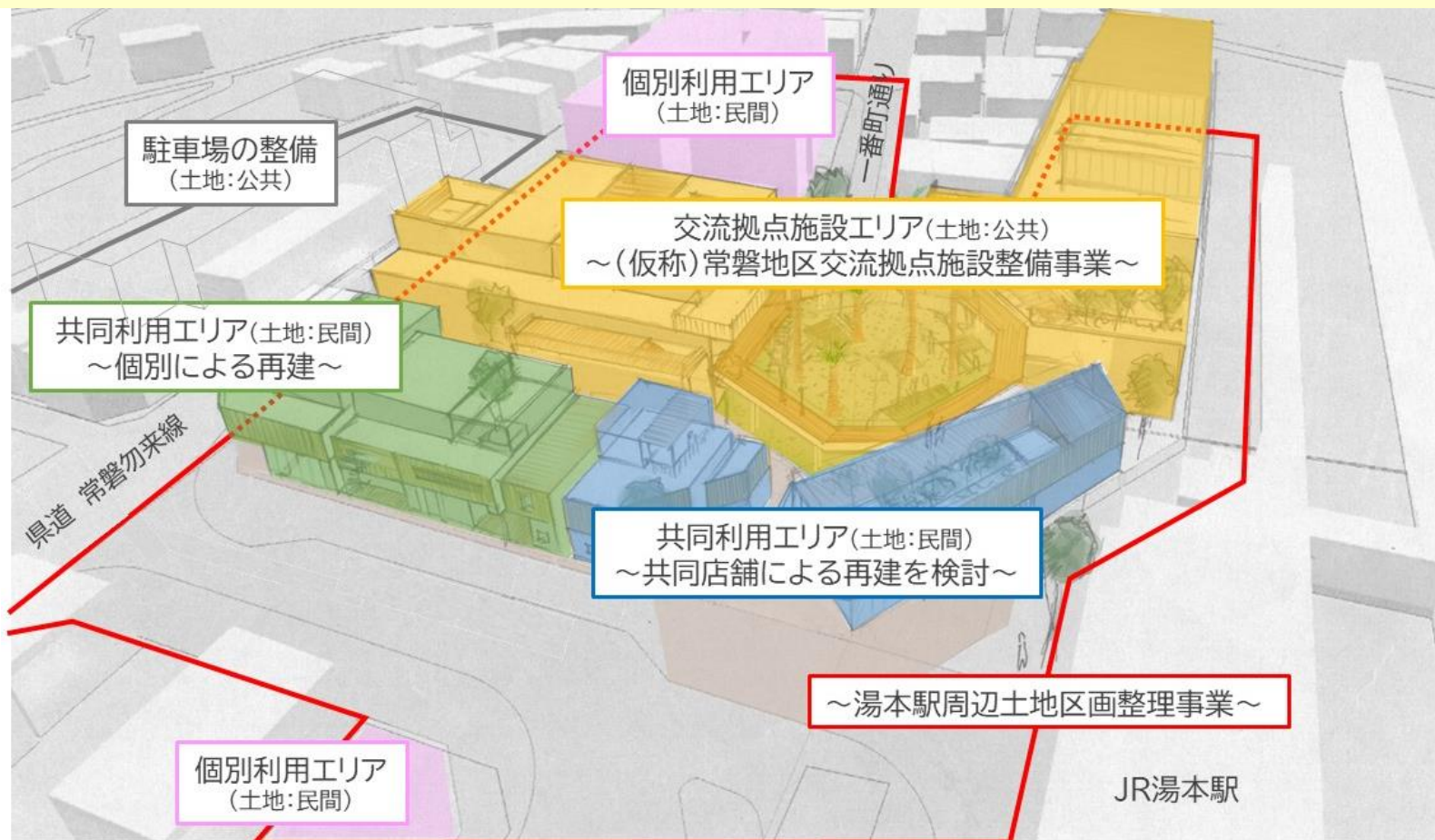


2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ①

- ・ 駅正面が地域の顔となるように、土地・建物所有者様が協力し合って再建する共同店舗についても、検討を進めて頂いています。
- ・ エリアの中心には、一番町商店街・温泉街へ人の流れを生み出す動線・広場の整備の検討を進めていきます。



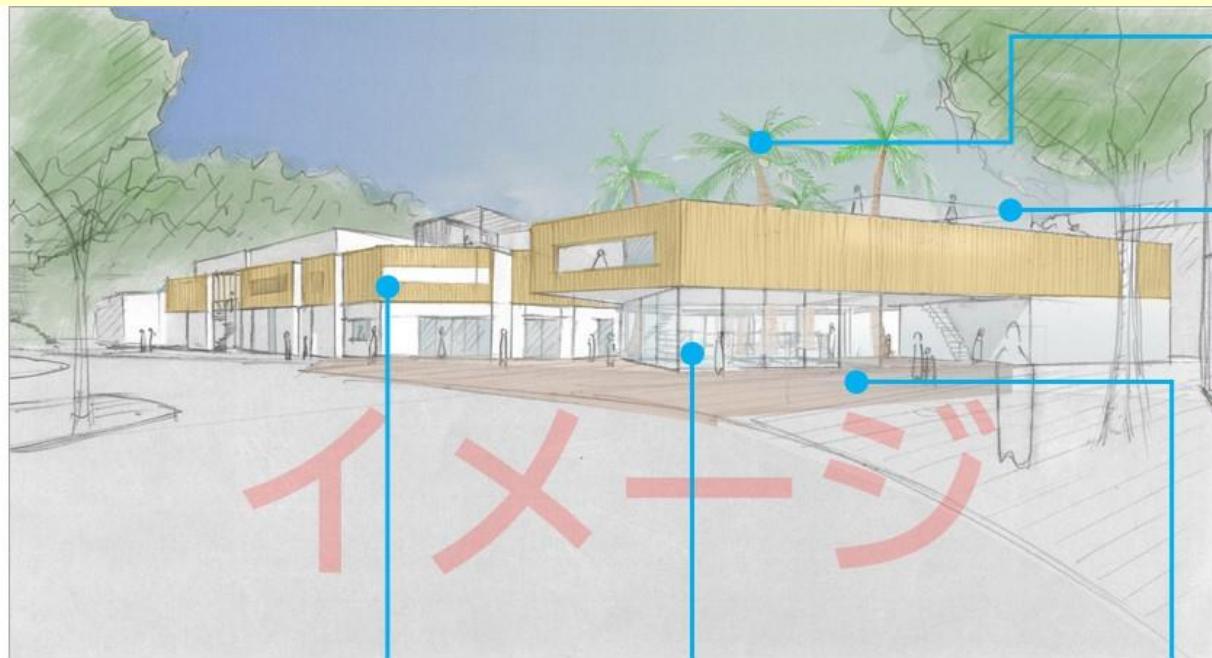


2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ②

- 湯本温泉の玄関口として観光客を迎える共同利用エリアの佇まいの考え方については、権利者等の皆様と共有しながら、道路整備の設計を進めていきます。



フラの雰囲気

建物の向こうに感じる緑でフラの雰囲気を演出してみる。温泉地でありフラのイメージのある街ならではのワクワク感の演出方法はまだまだ考える要素がたくさんある。

屋上庭園

みゆき山の緑をゆっくり感じる場所が駅前にあるといい。広場や駅前での活動を見おろすことのできる場所があるといい。大きな広場とは異なったゆっくり過ごせる場所が駅前にあるといい。

建物の統一感

例えば2階部分の外観を同じ素材で仕上げてみる。建物の形や大きさ、歩道との関係などは、建物それぞれの個性をだしながら、駅前の空間に連続した統一感をうみだすように考える。

広場への抜け感

駅前から広場を感じることでつながりを大切にする。訪問者を広場へと誘うだけでなく、イベント時には駅前と広場の一体的な使い方を想定した建物を計画する。

舗装の連続性

歩道（公道）と施設内の路面の舗装を連続した仕上げとすることで、駅前空間から交流拠点までをひとつの「場」として考えることで居場所の広がりを街全体へと引き込む計画とする。



2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ②

＜駅前建物の事例写真＞



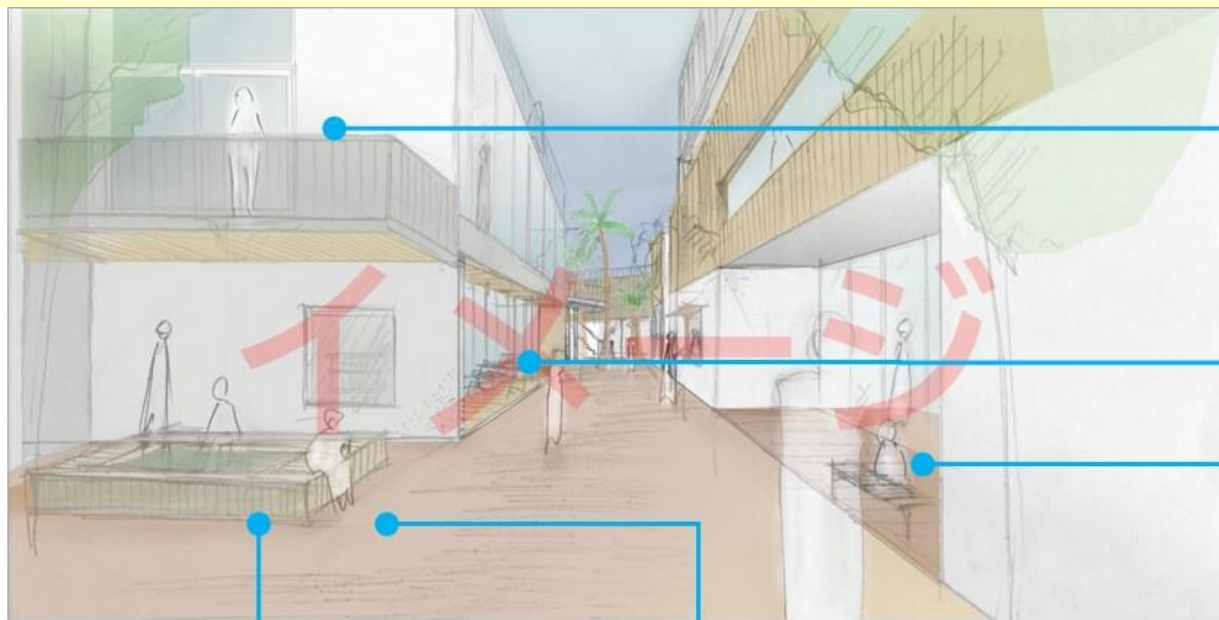


2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ③

- 交流拠点施設エリアと共同利用エリアの間を通る歩行者専用道路については、ただ通過するだけではなく、居場所にもなる路地として設計を進めていきます。



立体的な空間

小さな路地に対して、見下ろすことのできる立体的な空間をつくる。たくさんの視点場があることは、人の移動を促すことにつながる。

路地側を開く

交流施設には裏も表もない。建物がどの方向にも開かれていることで、たくさんの人を招き入れ、周辺全体の景観に貢献するデザインを心がける。

座れる場所

エリア内には座ることができる設備を随所に計画する。ベンチのように使える段差や、ちょっとした足湯スペースなど、「座る」仕掛けをつくることで、たくさんの居場所にアクティビティがうまれる。

憩いの場

メイン広場以外にも、小さくても広がりのある場所がたくさんあることが大切。それぞれの場に特徴をもたせるように計画すると、使う人が自分の過ごす場所を自由に選べることで施設が豊かな場所となる。

裏にしない

地権者によって建て替えられる建物の裏側（路地側）もお店の表としての構えで計画する。通常であれば街に対する表の顔に対して、裏となる路地側にも開くことで、お客様との接点を両面にもつ構成になる。



2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ③

＜路地（事例写真）＞





2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ④

- 交流拠点施設の整備においては、公共・民間それぞれの機能をどのように配置すると、よりにぎわいを生み出すことが出来るのかを検討していきます。



常設ステージと足湯

広場にはベンチや足湯といったリラックスできる場所を用意する。普段は皆が座ることのできるベンチは、イベント時にはフラのステージとして活用できる仕掛け。ハレとケのどちらにも対応できる広場があることが、街全体の活性化につながる。

屋根のある居場所

広場に屋根のある空間があることは、利用者にとってより居心地がよく、より使いがっての良い居場所を提供することにつながる。イベント時だけでなく、日常生活の一部として使われる広場になることが、駅前広場のあるべき姿となる。

視点場と通路

交流拠点と支所施設をつなぐブリッジは、広場を見おろすことのできる回遊通路の機能も担う構想。湯本で行われる様々なイベントに合わせて多様な使いかたができるように、広場を囲う構成で提案。

南国イメージ

建物で囲われた広場を、南国のイメージで計画する。街の風景から切り離されていることで、ひとつの世界観をしっかりと構築することが可能となる。フラ感と温泉感をどのように融合させていくのかということが、駅前空間の大切なテーマとなる



2 土地の再配置の進め方について



(参考) 土地利用のイメージ④

<広場（事例写真）>





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

R6. 10. 8

事業認可

（説明会後）

審議会設置手続き

- ・ 選挙期日の公告 (R6. 12. 2)
- ・ 選挙人名簿縦覧 (R7. 1. 7～20)
- ・ 立候補者受付 (R7. 2. 4～13)
- ・ 選挙 (R7. 3. 2)

R7. 4月頃

第1回審議会

- ・ 会長等選任
- ・ 評価員選任
- ・ 事業概要説明

評価委員会

- ・ 評価基準及び路線価審議

R7. 5月頃

第2回審議会

- ・ 換地方針審議 (換地の申出)

換地同意書

R7. 6月頃

第3回審議会

- ・ 換地設計審議

仮換地指定

移転・工事のステップへ

土地所有者様

建物賃借人様

R7. 1月頃

- ・ 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

R7. 3月頃

- ・ 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たき台の確認

- ・ 契約に係る協議※



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 土地所有者様

- 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



2 土地の再配置の進め方について



土地所有者様

(6) 土地区画整理審議会（法56条）について②

- ・土地区画整理審議会では、主に以下の項目について審議されます。

「意見」をいただく主な項目

- ・換地計画の作成や換地計画について提出された意見の審査をする場合（法88条）
- ・仮換地の指定をする場合（法98条）

「同意」をいただく主な項目

- ・評価員※1の選任（法65条）
- ・換地の位置、地積について特別の定めをする場合（法95条）

※1 評価員とは、土地又は建物等の評価について経験を有する人（不動産鑑定士など）



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③

【土地区画整理審議会委員選挙前に必要となる手続き】

- 共有持ち分の土地の場合、代表者の選任が必要となります。
- 未登記の借地権がある場合、借地権を申告する必要があります。

提出書類	内容	提出期限	別紙
①借地権申告書 ※借地権が存する場合のみ 土地所有者様 借地権者様	未登記の借地権がある場合、申告することで、借地権者にも選挙権・被選挙権が認められます。	選挙人名簿作成基準日 (令和6年12月22日まで)	様式3
②代表者選任届 ※共有持ち分である土地の場合のみ 土地所有者様	共有持ち分の土地の場合、共有者全員の連名により、代表者を届け出る必要があります。 ※届出のあった代表者に対し、土地区画整理審議会の選挙権・被選挙権が認められます。	選挙人名簿作成基準日 (令和6年12月22日まで)	様式6



2 土地の再配置の進め方について



(7) 各種申請等について

- 事業期間中は、次の場合は各種手続きが必要となります。

どのような場合に必要？	申請書類	申請が必要な時期	別紙
①登記簿上の面積と実測面積が異なる場合 土地所有者様	実測地積 確認申請書	令和6年12月 6日まで	様式1
②建築行為等を行う場合 土地所有者様 建物質借人様	施行地区内 建築行為等の 許可申請書	換地処分の 公告の日まで	様式2
③未登記の借地権がある場合 土地所有者様 借地権者様	借地権申告書	換地処分の 公告の日まで	様式3
④未登記のその他の権利(地上権、地役権、抵 当権等)がある場合 土地所有者様	借地権以外の 権利の申告書	換地処分の 公告の日まで	様式4
⑤事業期間中に土地の売買・相続を行い、所有 権移転登記を行った場合 土地所有者様	権利移動届	換地処分の 公告の日まで	様式5
⑥共有持ち分の土地の場合 土地所有者様	代表者選任届	換地処分の 公告の日まで	様式6



3 家屋・店舗等の移転の 進め方について





3 家屋・店舗等の移転の進め方について

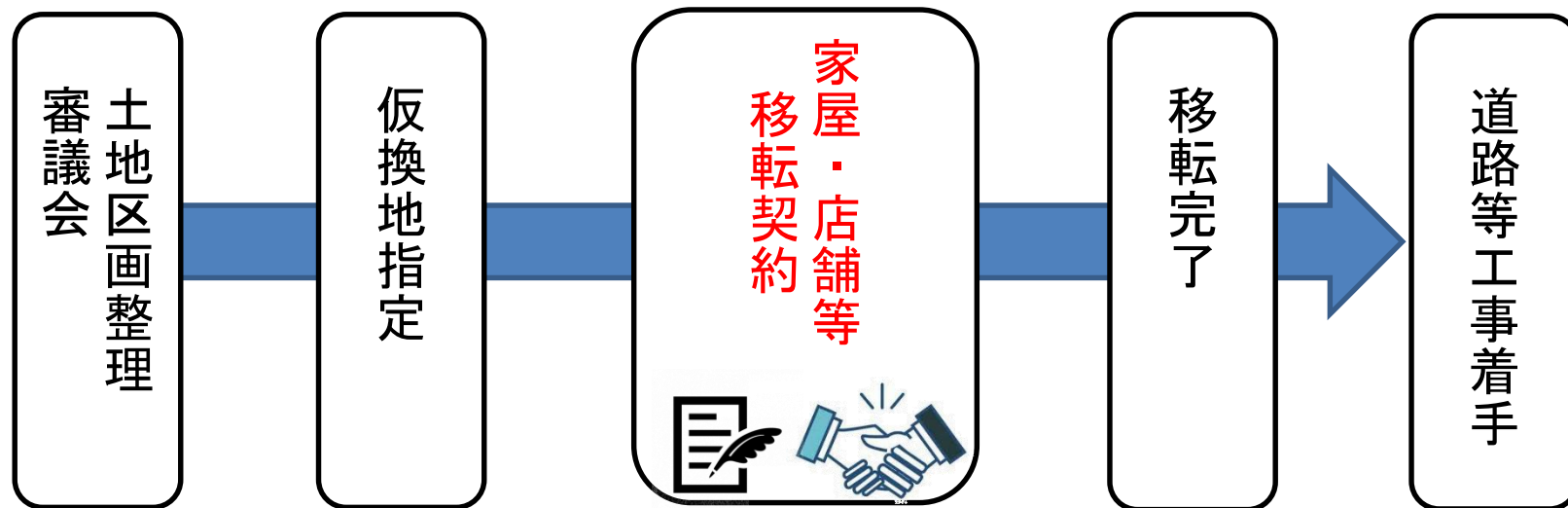


(1) 移転の進め方について①

土地・建物所有者様 建物賃借人様

- 土地区画整理審議会の審議を経て、仮換地指定がなされると、土地の配置先が決まり、家屋・店舗等の移転計画が定まります。
- 移転計画が定まると、工事の施工順序も定まります。
- 移転の時期については、個別に異なってきますので事前に面談を重ねながら、皆さまと確認をさせていただきます。

地元説明・個別面談等





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 建物質借人様

- 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の際にお渡ししている物件調書に記載されています。

【建物補償】



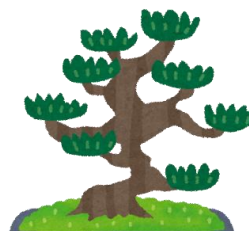
建物本体の移転する費用を補償します

【工作物補償】



門塀、車庫等の付帯設備等に対する費用を補償します

【立竹木補償】



樹木の移植、伐採等に対する費用を補償します

【動産補償】



建物などの移転に伴い、引っ越しに必要な費用を補償します

【仮住居補償】



仮住居の使用に要する家賃等の費用を補償します

【営業補償】



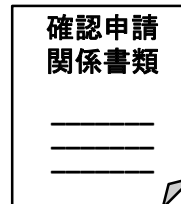
営業活動している建物等を移転することにより生じる損失を補償します

【家賃減収補償】



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

【移転雑費】



移転に際し、建築確認申請等の雑費を補償します



4 今後のスケジュール

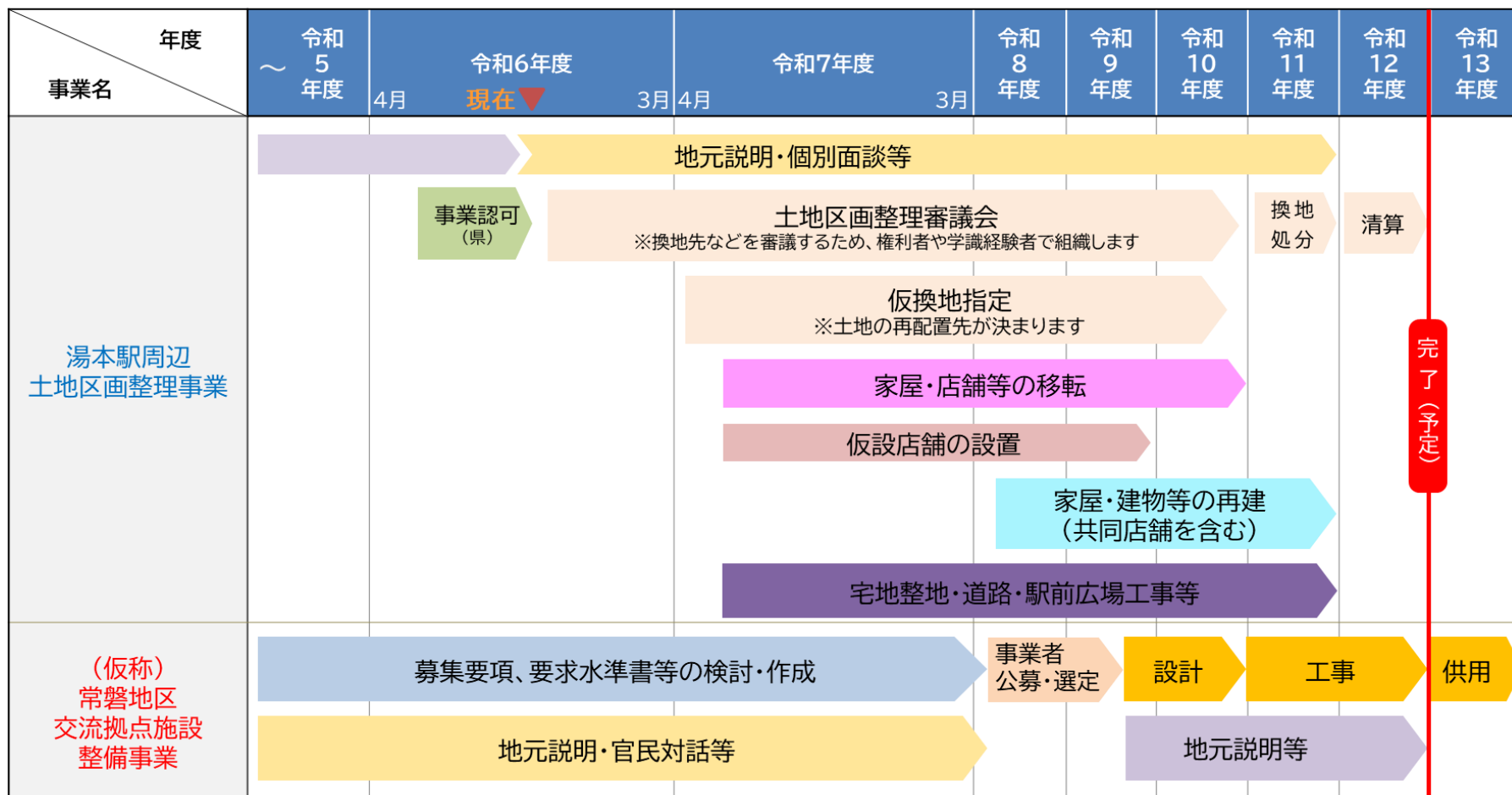




4 今後のスケジュールについて



- 土地区画整理事業については、令和6年10月8日に福島県から事業計画の認可を取得しました。
- 今後は、土地の再配置（仮換地指定）に向けた、土地区画整理審議会の設立など様々な事業の内容について、皆様に丁寧な周知・説明を行いながら事業を進めていきます。





5 その他

- ・（仮称）常磐地区交流拠点施設整備事業





5 その他 ～ (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業～



(1) 公共施設の現状と今後の整備方針

- 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分かれて立地しており、**建設から40年以上経過し、老朽化や陳腐化が進行**
- 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ていくこと不可能(約9,400㎡)**



- 施設という形で維持すべきサービス・機能は、**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、集約・複合化を行い、駅前に交流拠点施設を整備**
- 公共施設の持つ集客機能により**平日も人の流れが生まれることを活かして民間企業による開発を呼び込み**、かつ、一部を官民で共有することで**民の収入増加と市の負担軽減**も期待
- **来訪者を施設内に留めず、外部空間への拡張性を持たせることにより、まちへの波及効果を期待**

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	56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㎡

公共施設を**新しい機能・適正規模で再編し**、民間収益施設とも複合化

※公共施設は現有施設床面積から**4～5割削減**

機 能	支 所	公民館	多目的ホール	図書館	民間収益施設
専 有 部	800～850㎡	550～620㎡	650～700㎡	400～450㎡	500～600㎡ ※民間事業者からの 提案による
共用部等	2, 500～3, 000㎡				
合 計	4, 900～5, 620㎡				



5 その他 ～（仮称）常磐地区交流拠点施設整備事業～



(2) 交流拠点施設の基本的な考え方

【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」と感じられる空間

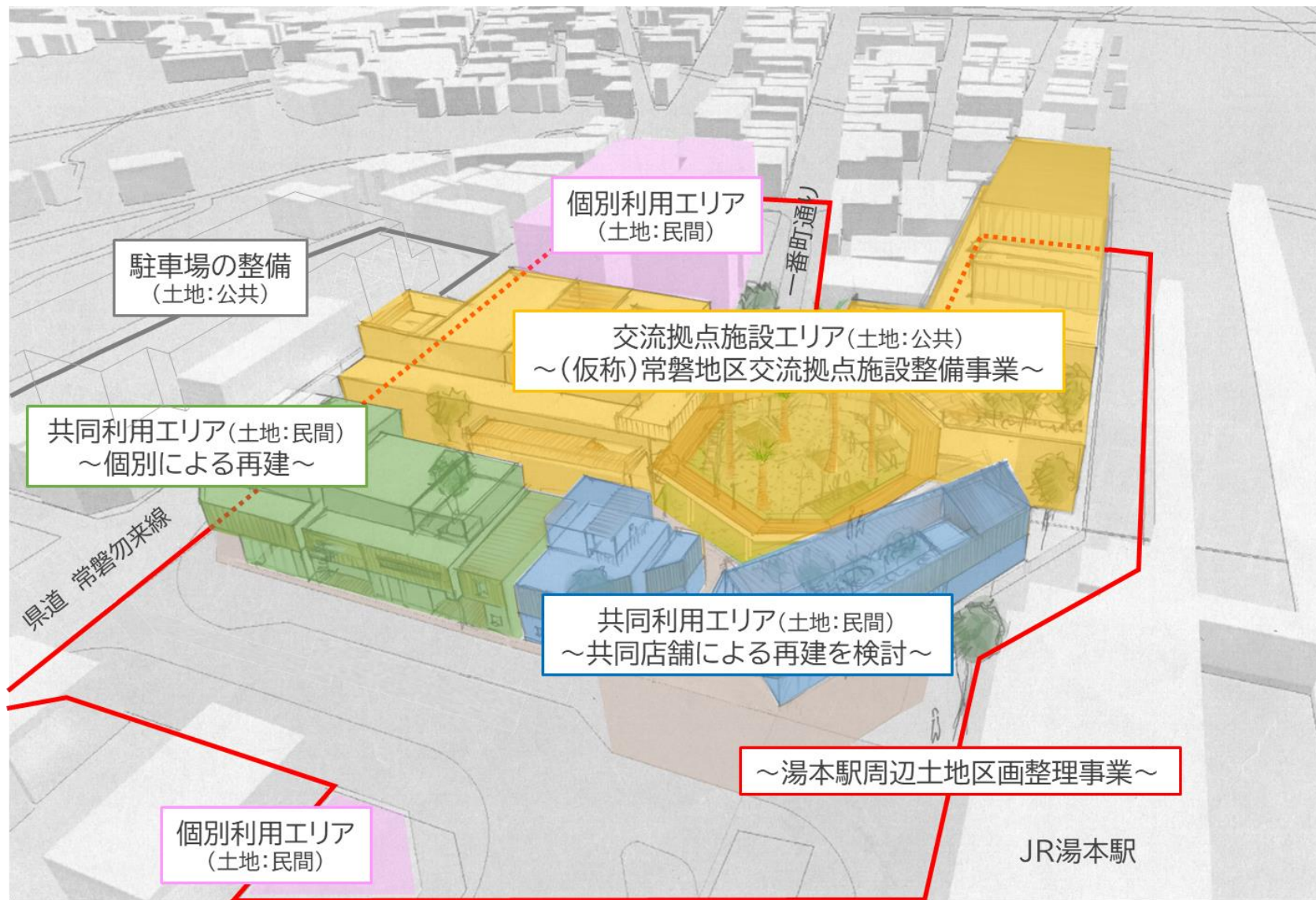
地上部や施設に、子供達に向けた開放的な共用の広場のほか、アトリウム空間の「たまり場」を設け、施設内外の一体感を醸成。



5 その他 ～(仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業～



(3) 湯本駅前「目指す姿」のイメージ (再掲)





5 その他 ～ (仮称)常磐地区交流拠点施設整備事業～



(4) 交流拠点施設へ導入する機能のイメージ

公共

観光機能

エントランス (たまり機能)



- 観光地の玄関口として観光案内などの情報発信機能を配置
- 誰でも気軽に立ち寄りやすい空間
- 夕方以降や土日祝日も利用可能

図書館機能

公民館機能



- 施設内どこでも図書の閲覧可能
- カフェなどの民間施設とも一体的に構成
- 公民館の講座にも使えて、貸会議室としても使えるような利用方法を検討

多目的ホール機能



- 会議や講演会、演奏の他、軽スポーツ等の多目的な活動に利用
- 災害時の避難場所として活用するため2階以上に配置

温浴施設



- 温泉とフラのまちに訪れたと感じられるような雰囲気づくり
- 休憩スペースでゆったり本を読める

民間収益施設



- カフェで購入したドリンクを施設内やまち庭にテイクアウト
- 集客や滞留を促す機能(小売など)を誘導

支所機能



- 窓口機能の集約化を検討
- 災害時の地区本部の拠点機能も必要
- 夕方以降や土日祝日も寂しくならないような配置を検討

民間



5 その他 ～（仮称）常磐地区交流拠点施設整備事業～



(4) 交流拠点施設へ導入する機能のイメージ

（参考事例：はっち（青森県八戸市））



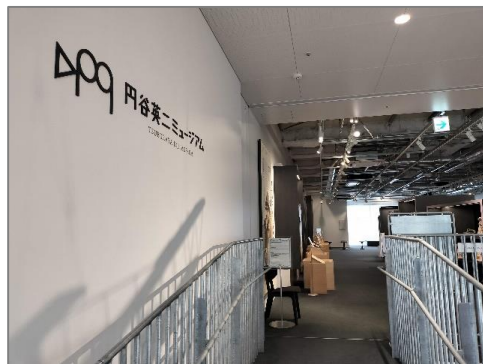
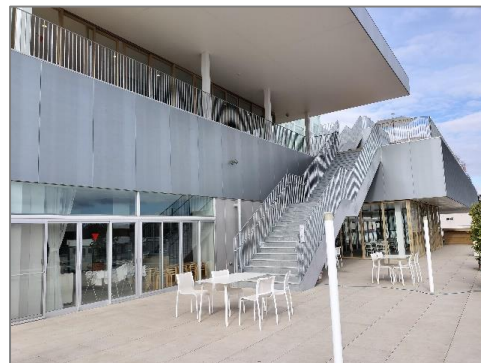


5 その他 ～（仮称）常磐地区交流拠点施設整備事業～



(4) 交流拠点施設へ導入する機能のイメージ

（参考事例：tette（福島県須賀川市））





5 その他



<湯本駅周辺のまちづくりに関する市民説明会>

湯本駅周辺のまちづくりに関する事業を推進するにあたり、これまでの検討状況や今後の進め方などを説明する市民説明会を実施します。

日 時		会 場	定 員
令和6年11月28日(木)	15:00～16:30	常磐公民館 1階 第2会議室 住所：常磐関船町作田1－1	各回40名程度
	18:30～20:00		
令和6年11月29日(金)	15:00～16:30		
	18:30～20:00		

※各回、同じ内容を説明します。

お申し込みは不要ですので、ご都合が合う日時にご参加ください。

※先着順とします。

定員を超えた場合は入場をお断りする場合がありますので、ご了承ください。





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いますので、よろしくお願いします。
- ・常磐支所3階第1会議室に相談窓口を設置し、皆さまのご相談やご質問にも速やかに対応して参ります。
- ・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。

