いわき都市計画事業

湯本駅周辺土地区画整理事業

事　業　計　画

福島県いわき市

目　　　　　　次

第１　土地区画整理事業の名称等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（１）土地区画整理事業の名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（２）施行者の名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第２　施行地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（１）施行地区の位置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（２）施行地区位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（３）施行地区の区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
（４）施行地区区域図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第３　設計の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
１　設計説明書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
（１）土地区画整理事業の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
（２）施行地区内の土地の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
（３）設計の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
（４）整理施行前後の地積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
（５）保留地の予定地積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
（６）公共施設整備改善の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要・・・・・・・・・ 11
２　設計図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第４　事業施行期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第５　資金計画書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
１　収入・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
２　支出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
３　年度別歳入歳出資金計画表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第６　参考図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
１　現況図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
２　市街化予想図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第１　土地区画整理事業の名称等

（１）土地区画整理事業の名称
　　いわき都市計画事業　湯本駅周辺土地区画整理事業

（２）施行者の名称
　　いわき市（いわき市長）

第２　施行地区

（１）施行地区の位置
　本地区は、いわき市のほぼ中央に位置し、ＪＲ常磐線湯本駅西側に隣接した市の地区拠点である。
　地区の東側はＪＲ常磐線、西側は主要地方道常磐勿来線（都市計画道路 3・5・141 白鳥藤原線）に隣接した平坦な地区である。

（２）施行地区位置図
　　別添図面のとおり　　　　　　縮尺１：１０，０００

（３）施行地区の区域
　　いわき市常磐湯本町天王崎の一部

（４）施行地区区域図
　　別添施行地区区域図のとおり　　　　　縮尺１：１，０００

第３　設計の概要

１　設計説明書

（１）土地区画整理事業の目的

本地区は、ＪＲ常磐線湯本駅に隣接しており、いわき市における観光の拠点であるが、低未利用地の増加に伴い市街地の空洞化が進行している。また、地区の近辺に立地する公共施設の多くが老朽化しており、施設更新にあたっては、今後の社会情勢を見据えた適正な規模での整備が必要とされている。

このような状況を踏まえ、本事業では、空き地等の集約により必要な都市機能を誘導するとともに都市基盤の整備改善を行い、良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

（２）施行地区内の土地の現況

（イ）地区の性格と発展状況

本地区は、日本三古泉の一つである「いわき湯本温泉」や「スパリゾートハワイアンズ」等、常磐地区の観光産業の発展とともに、商業地域として発展してきた。一方、近年の人口減少に加え、東日本大震災以降は、低未利用地の増加に伴い、市街地の空洞化が進行している状況にある。

（ロ）地区内の人口及び密度

人　　口　6 人（令和 5 年 4 月 1 日現在）

人口密度　4.2 人/ha

（ハ）土地利用状況

本地区の土地利用の割合は、次のとおりとなっている。

公共用地	32.72％
宅地	53.99％
鉄道用地	13.10％
その他	0.19％
計	100％

（ニ）道路及び宅地の状況

本地区内の道路として、JR 湯本駅北端から西に伸びる県道湯本停車場線（都市計画道路 3・4・108 湯本駅前線）、JR 湯本駅北端から北西に伸びる市道天王崎 1 号線、JR 湯本駅南端から西に伸びる市道天王崎 7 号線の 3 本の道路が存在する。また、本地区に関する主要な道路として、地区西側に隣接する都市計画道路 3・5・141 白鳥藤原線（主要地方道常磐勿来線）が存在する。

宅地の状況は、地区全体で宅地化が進んでおり、地区中心部を通る市道天王崎 1 号線沿いに店舗や駐車場、公衆浴場が存在している。また、都市計画道路

3・5・141 白鳥藤原線沿いには一帯の空地が存在している。

（ホ）地勢

本地区は、標高約 10.5～12m の平坦な地形である。

（ヘ）用排水

本地区は、地区全体に雨水管が整備されており、地域内に流入した雨水は雨水管を介して地区東側にある二級河川湯本川（藤原川水系）へ放出されている。

（ト）供給処理施設

上下水道、電気、電話、都市ガス及び温泉給湯管等の供給処理施設は、地区全域にわたり供給されている。

（チ）公益施設及び文教施設

本地区には学校等の文教施設は存しないが、南側地区界より約 200m に湯本第一小学校、北側地区界より約 400m に湯本第一中学校が立地しており、地区内全域がこれらの小中学校区となっている。

（リ）地価

本地区の平均地価は、52,200 円／㎡である。

（３）設計の方針

（イ）土地利用計画

土地利用計画は、既存の土地利用と同様に商業系の土地利用として計画する。

また、常磐地区の拠点として、魅力的な都市空間の形成を図るため、本市の観光拠点を担う地域交流センター等の都市機能を誘導するとともに、周辺の住民の生活利便性を促進するよう、公共施設や民間施設等との再編を含めた市街地再生整備を進める。

（ロ）人口計画

本地区は、住宅系の土地利用を計画しないため、居住人口は計画しない。

（ハ）公共施設計画

（ａ）道路計画

地区内幹線道路として、都市計画道路 3・4・108 湯本駅前線（幅員 8.25～18m）を配置する。

区画街路は、商業地であることから幅員 9～10m（歩道付き）として設定する。

また、駅前のにぎわい創出を図るため、特殊街路を配置する。

歩行者の動線については、想定する土地利用計画を考慮し、歩行者の利便性と安全性を確保するよう計画する。

詳細は、公共施設別調書のとおり。

（ｂ）公園

地区周辺に、公園（御幸山公園（10.0ha)、観音山公園（2.4ha）等）があるため、公園整備は行わない。

（ｃ）水路計画

本地区の雨水排水は、湯本川右岸第五排水区及び湯本川第六排水区に含まれており、公共下水道区域を遵守し排水する。

（ニ）公益的施設計画

公益的施設として、立地適正化計画に基づき必要な都市機能を備えた誘導施設を整備するために用地を集約する。

（ホ）その他

（ａ）整地

宅地の整地は、道路計画高及び排水計画等を考慮し、周辺の既存宅地との整合性を踏まえた造成を行う。

（ｂ）建物移転

地区内には 14 戸の建物が存在するが、公共施設及び換地上支障となる建物を移転し、本事業を円滑に進める。

（ｃ）電柱移設

地区内の既設電柱は、現機能が低下しないよう移設する。また、共同溝の整備により無電柱化とする。

（ｄ）ガス移設

地区内の既設ガス管は、道路占用位置を考慮し、支障となるものについては現機能が低下しないよう移設する。

（ｅ）上水道移設

地区内の既設上水道管は、道路占用位置を考慮し、支障となるものについては現機能が低下しないよう移設する。

（ｆ）下水道移設

地区内の既設下水道管は、道路占用位置を考慮し、支障となるものについては現機能が低下しないよう移設する。

（ｇ）電線共同溝移設

地区内の電線共同溝は、道路占用位置を考慮し、支障となるものについては現機能が低下しないよう移設する。

（ｈ）温泉給湯管移設

地区内の温泉給湯管は、道路占用位置を考慮し、支障となるものについては現機能が低下しないよう移設する。

（４）整理施行前後の地積

（イ）土地の種目別施行前後対照表

<table>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">種　別</td><td colspan="3">施　行　前</td><td colspan="2">施　行　後</td><td rowspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td>地積（㎡）</td><td>％</td><td>筆 数</td><td>地積（㎡）</td><td>％</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共用地</td><td rowspan="2">地方公共団体所有地</td><td>道　路</td><td>4,646.61</td><td>32.72</td><td></td><td>4,655.78</td><td>32.79</td><td></td></tr>
<tr><td>小　計</td><td>4,646.61</td><td>32.72</td><td></td><td>4,655.78</td><td>32.79</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">計</td><td>4,646.61</td><td>32.72</td><td></td><td>4,655.78</td><td>32.79</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">宅地</td><td rowspan="3">民有地</td><td>宅　地</td><td>4,625.78</td><td>32.58</td><td>19</td><td rowspan="5">9,545.08</td><td rowspan="5">67.21</td><td></td></tr>
<tr><td>鉄道用地</td><td>1,860.47</td><td>13.10</td><td>9</td><td>一号該当、
9筆1,860.47㎡</td></tr>
<tr><td>小　計</td><td>6,486.25</td><td>45.68</td><td>28</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地方公共団体所有地</td><td>市 有 地</td><td>3,040.92</td><td>21.41</td><td>6</td><td></td></tr>
<tr><td>小　計</td><td>3,040.92</td><td>21.41</td><td>6</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">計</td><td>9,527.17</td><td>67.09</td><td>34</td><td>9,545.08</td><td>67.21</td><td>一号該当、
9筆1,860.47㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">保　留　地</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">測　量　増</td><td>27.08</td><td>0.19</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">総　計</td><td>14,200.86</td><td>100.00</td><td>34</td><td>14,200.86</td><td>100.00</td><td></td></tr>
</table>

（ロ）減歩率計算表

整理前宅地面積（台帳地積）	同更正地積（測量増減を加減したもの）	整理後宅地地積		差引減歩地積			
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
9,527.17	9,554.25	9,545.08	9,545.08	9.17	9.17	0.10	0.10

（５）保留地の予定地積

整理前宅地総額 千円	整理後宅地価格総額（予想） 千円	宅地価格総額の増加額 千円	整理後1㎡当り予定価格 円／㎡	保留地として取り得る最大限地積 ㎡	保留地の予定地積 ㎡	割合 %	摘要
498,732	542,160	43,428	56,800	764.57	－	－	整理前単価 52,200円/㎡

（６）公共施設整備改善の方針

（イ）都市計画の主要公共施設

（ａ）用途地域

令和３年６月 30 日 いわき市告示第 101 号にて決定された。

種類	いわき市全域		施行地区内	
	面積（ha）	%	面積(ha)	%
第１種低層住居専用地域	1,309.6	13.0		
第１種中高層住居専用地域	1,314.0	13.0		
第２種中高層住居専用地域	215.1	2.1		
第 １ 種 住 居 地 域	3,085.2	30.5		
第 ２ 種 住 居 地 域	391.0	3.9		
準 住 居 地 域	29.0	0.3		
近 隣 商 業 地 域	200.0	2.0		
商 業 地 域	333.5	3.3	1.1	78.6
準 工 業 地 域	608.1	6.0	0.3	21.4
工 業 地 域	781.1	7.7		
工 業 専 用 地 域	1,834.3	18.2		
計	10,100.9	100.0	1.4	100.0
市 街 化 区 域	10,100.9	8.2		
行 政 区 域	123,226.0	100.0		

（ｂ）防火地域及び準防火地域

令和３年６月 30 日 いわき市告示第 102 号にて決定された。

種　　類	面積（ha）	内施行地区内（ha）
防火地域	24	-
準防火地域	524	1.1

（ｃ）都市計画道路

令和５年６月 14 日いわき市告示第 92 号にて決定された。

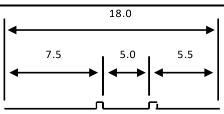
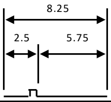
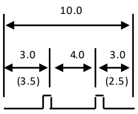
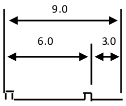
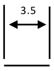
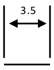
種別	名称		構造			摘要
	番　　号	路　線　名	車線数	幅　員	構　造	
◇	3・4・108	湯本駅前線	1 車線	8.25～18m	地表式	湯本駅前広場約 2,700 ㎡を含む

（ロ）都市計画以外の主要公共施設

区画街路は、商業地であることを考慮し、歩道付きの幅員 9～10mの道路を有効に配置する。

また、駅前のにぎわい創出を図るため、特殊街路を配置する。

（ハ）公共施設別調書

区分		名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
				幅員（m）	延長（m）	面積（㎡）		
街路	幹線街路	都市計画道路 3・4・108 湯本駅前線	◇	8.25～18.0	80.75	1,101.69		都市計画決定年月日：令和5年6月14日 都市計画道路3・5・141白鳥藤原線の隅切り部含む
		小計			80.75	1,101.69		
		湯本駅前広場				1,609.93		鉄道用地分1,090.55㎡除く
		小計				1,609.93		
		合計			80.75	2,711.62		
	区画街路	幅員１０ｍ		10.0	113.77	1,247.40		
		小計			113.77	1,247.40		
		幅員９ｍ		9.0	28.57	271.55		
		小計			28.57	271.55		
		合計			142.34	1,518.95		
	特殊街路	1号		3.5	51.69	218.39		
		小計			51.69	218.39		
		2号		3.5	59.09	206.82		
		小計			59.09	206.82		
		合計			110.78	425.21		
	道路計				333.87	4,655.78		
合計					333.87	4,655.78		

（７）土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要

（イ）事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

（ａ）法第 79 条に規定する移転建築物で営業する者のための一時的収容施設
建築物等の移転を円滑に進めるため、仮設店舗を計画する。

２　設　計　図
別添設計図のとおり　　　　　縮尺１：１，０００

第４　事業施行期間

自　令和　６年　10 月　８日（事業計画の決定月日）

至　令和　13 年　３月　31 日（清算期間を含む）

第５　資金計画書

１　収入

区　　　　　分	金　額（千円）	摘　　　　要
市　　　単　　　独　　　費	768,000	
公　共　施　設　管　理　者　負　担　金	1,030,000	
合　　　　　計	1,798,000	

他事業施行分

区　　　　　分	金　額（千円）	摘　　　　要
道　　　路　　　事　　　業	370,000	

2　支出

（単位：千円）

事項			単位	事業量	事業費	摘要
公共施設整備費	築造	幹線街路築造費	㎡	1,090.6	52,000	
		区画街路築造費	m	－	－	
		特殊街路築造費	m	－	－	
		計			52,000	
	移転	建物移転費	戸	14	1,259,000	
		計			1,259,000	
	移設	電柱移設費	本	10	8,000	
		上水道移設費	m	250.0	19,000	
		下水道移設費	m	230.0	20,000	
		ガス移設費	m	220.0	19,000	
		給湯管移設費	m	190.0	11,000	
		計			77,000	
2項	法2条	法79条に基づく一時収容施設	戸	16	71,000	
		計			71,000	
整地費			式	1	35,000	
工事雑費			式	1	56,000	
調査設計費			式	1	241,000	
工事費計					1,791,000	
事務費			式	1	7,000	
合計					1,798,000	

３　年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

区分		令和６年度	令和７年度	令和８年度	令和９年度	令和１０年度	令和１１年度	令和１２年度	合計	摘要
歳出	工事費	360,000	844,000	148,000	145,000	218,000	73,000	3,000	1,791,000	
	事務費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	
	計	361,000	845,000	149,000	146,000	219,000	74,000	4,000	1,798,000	
歳入	市単独費	262,000	210,000	44,000	83,000	119,000	46,000	4,000	768,000	
	公共施設管理者負担金	99,000	635,000	105,000	63,000	100,000	28,000	0	1,030,000	
	計	361,000	845,000	149,000	146,000	219,000	74,000	4,000	1,798,000	
差引過不足		－	－	－	－	－	－	－	－	

第６　参考図書

１　現況図（イ）土地利用及び建物用途別現況　　　　別添図面のとおり
　　　　　　（ロ）給排水、地下埋設物現況　　　　　別添図面のとおり

２　市街化予想図　　　　　　　　　　　　　別添図面のとおり