常磐地区市街地再生整備基本方針

令和3年5月いわき市

目次

1.	常磐	曾地区市街場	也再生整備基本方針について	1
	1-1.	基本方針領	策定の背景と目的	1
	1-2.	基本方針の	の対象区域	2
	1-3.	基本方針の	の位置づけ	3
	1-4.	これまでの	の経緯	4
2.	常磐	啓地区の現2	伏とまちづくりの課題について	5
	2-1.	人口		5
	2-2.	産業		6
	2-3.	土地利用.		7
	2-4.	道路・交流	通	8
	2-5.	地域資源.		9
	2-6.	公共施設.		10
3.	基本	を方針につい	/\tau	.11
	3-1.	市街地再	生の目標	.11
	3-2.	基本方針の	の体系	12
	3-3.	基本方針	図	13
	3-4.	市街地再	生の方針と今後検討する主な取り組み	14
		方針1	多世代が集う交流拠点の整備	14
		方針2	温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備	15
		方針3	商店街のにぎわい再生	16
		方針4	温泉街の滞留拠点の形成	17
		方針 5	歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備	18

1. 常磐地区市街地再生整備基本方針について

1-1. 基本方針策定の背景と目的

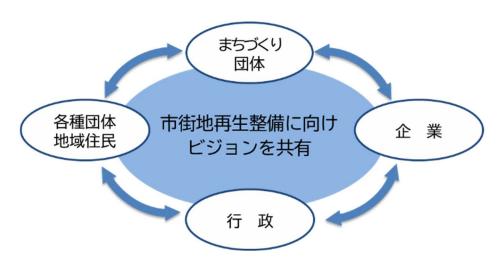
今後の急速な人口減少や超高齢社会において、まちの活力の維持・増進や持続可能な都市運営を実現するためには、市街地の低未利用地や公共用地を有効活用しながら、都市の生活を支える機能(行政、医療、教育、福祉、商業等)を誘導していくことが必要となります。

そのため、本市では令和元年10月に「いわき市立地適正化計画」を策定し、本計画における都市機能誘導区域を対象に公共施設再編と連携しながら、基盤整備の導入やソフト施策の実施などによる市街地再生を進めることとしています。

常磐地区は、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」、「いわきFCパーク」などの観光資源が豊富な地区ですが、東日本大震災以降、既成市街地である湯本駅周辺は、空き地や駐車場といった低未利用地が増加し、また観光客の減少の影響等から、商店街においても空き店舗等が目立ち、市街地の空洞化が進行するなど、地区の魅力や活力が低下している状況にあります。

さらに、駅前に立地する市営住宅天王崎団地については、解体工事が進んでおり、 空き地がさらに増加することから、跡地活用の検討が急務となっています。

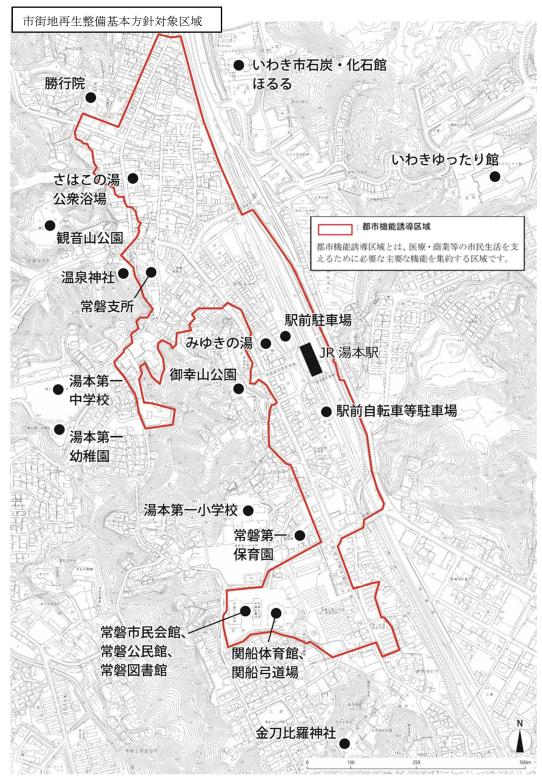
本基本方針は、本市の観光拠点である常磐地区の市街地再生を図るにあたり、地区団体と行政で組織する「常磐地区まちづくり検討会」や住民アンケート等の意見を踏まえ、今後目指すべき市街地再生の目標や方針に関する基本的な考え方を取りまとめたものです。



公民連携によるまちづくりイメージ図

1-2. 基本方針の対象区域

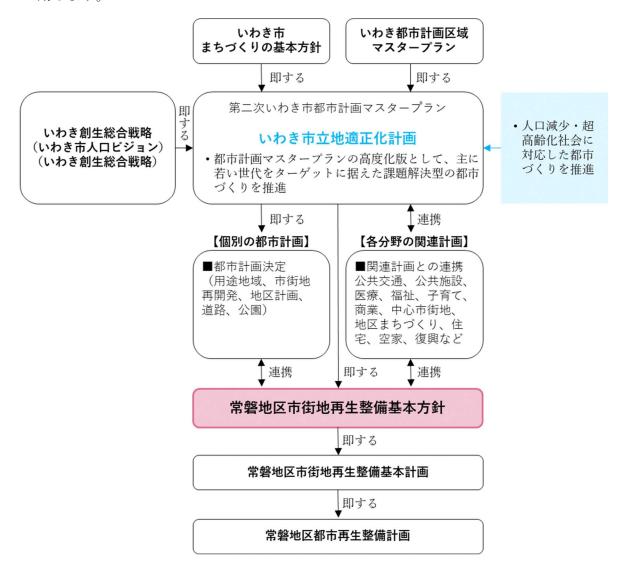
本基本方針の対象区域は、いわき市立地適正化計画における常磐地区都市機能誘導区域を基本として、設定しています。



市街地再生整備基本方針対象区域図

1-3. 基本方針の位置づけ

本基本方針は、常磐地区都市機能誘導区域における市街地再生整備の方針を示し、 具体的な事業計画(都市計画、都市再生整備計画等)を策定するための指針として活 用します。



常磐地区市街地再生整備基本方針の位置づけ

1-4. これまでの経緯

本基本方針は、地区団体や行政で組織する「常磐地区まちづくり検討会」における 検討や住民アンケートを実施するなど、地域のみなさんの意見を反映した計画としています。



常磐地区市街地再生整備基本方針策定の経緯

2. 常磐地区の現状とまちづくりの課題について

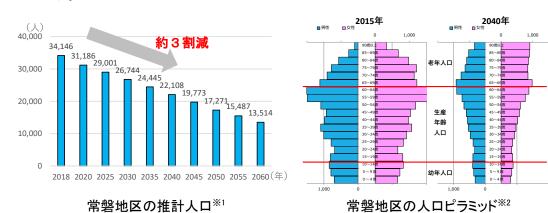
常磐地区の現状とまちづくりの課題について、6つの観点から整理します。

2-1. 人口

(1) 現状

既成市街地である湯本駅周辺は、人口減少が著しく、地区全体の活力の低下が進行しています。また、20年後の2040年には現在よりも約3割の人口減少が見込まれるとともに、生産年齢人口割合の大幅な減少も予測されています。

そのほか、将来的には、人口密度の低下により、一定の人口密度で支えられてきた 日常サービスの施設(医療、スーパーなど)の撤退(必要な都市機能の低下)が懸念 されます。



常磐地区の人口密度・分布(H27・H52 比較) ※3

(2) 課題

将来的にも持続可能なまちとするためには、湯本駅周辺の市街地に、公共施設や日常生活に必要な施設を誘導し、市街地の定住を促進させるなど、コンパクトなまちづくりを進めることが求められています。また、地域コミュニティの維持を図るとともに、まちづくりの担い手となる人材の育成や確保に向けた環境を整備することが求められます。

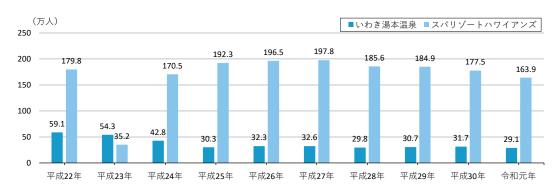
2-2. 産業

(1) 現状

常磐地区は、「いわき湯本温泉」や「スパリゾートハワイアンズ」、「いわきFCパーク」を有し、観光と商業が地区の基幹産業となっています。

「スパリゾートハワイアンズ」の観光入込客数は震災前の水準まで回復しましたが、いわき湯本温泉の観光入込客数は震災前の状況に至っておらず、さらに、今般の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、当該地区の旅館・ホテル等への宿泊客が減少するなど、温泉観光地として、これまで以上に厳しい状況にあります。

また、湯本駅周辺の商店街は空き地や空き店舗が増加しており、住民アンケートでは、「商店街に賑わいや活気が感じられない」という意見が多く見受けられます。



常磐地区の主な施設の観光入込客数の推移※4



住民アンケート「湯本駅周辺の印象について」の結果※5



一番町商店街の様子



駅周辺の空き地・空き家

(2) 課題

本市の観光拠点である、「いわき湯本温泉」の魅力向上や「スパリゾートハワイアンズ」など周辺観光施設との連携強化が求められます。また、中心部においては、空き地や空き店舗の有効活用を図りながら、商店街の賑わい再生や魅力向上に向けた取り組みが必要です。

2-3. 土地利用

(1) 現状

湯本駅周辺では、東日本大震災による損壊家屋の解体に伴い、空き地や駐車場などの低未利用地が増加しており、また、観光客の減少の影響から、商店街においても空き店舗が目立ち、さらに、市営住宅天王崎団地が解体されるなど市街地の空洞化が進行しています。

一方で、震災後の住宅需要の高まりにあわせ、商業地の空き地への一般住宅の建築 等も見受けられます。

住民アンケートでは、「駅前に誰でも集まりやすい場所が十分にない」という意見が多く、駅前の空間や土地が有効活用されていない状況が伺えます。





(2) 課題

低未利用地や空き店舗を有効活用しながら、居心地が良く、滞留や交流できる空間を整備するなど、まちなかの都市機能の維持・向上に向けた取り組みを進めていくことが求められています。

2-4. 道路•交通

(1) 現状

駅周辺の幹線道路については、歩行空間が一定程度整備されているものの、電柱が 歩道上に設置されているため、有効幅員が狭く、また、上空には電線類が設置され、 観光地としての景観を阻害している状況にあります。三函地区などについては、狭あ いな道路や不整形な交差点などの危険な箇所が見られます。

住民アンケートからも、安心して歩ける空間がある印象について、「十分である」 という意見と「十分でない」という意見は同程度あり、改善の余地がある道路がある と、住民が感じていることが分かります。



住民アンケート「湯本駅周辺の印象について」の結果※5





歩行空間が狭あいな道路

(2) 課題

誰もが歩きたくなる安全な道路環境を形成することが求められています。 また、まちづくりと連携しながら、必要となる交通機能やネットワークの強化が求められています。

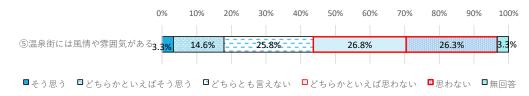
2-5. 地域資源

(1) 現状

湯本駅周辺には、「ほるる」や「さはこの湯」、「温泉神社」、「童謡館」など、歴史・ 文化的観光資源が立地しているものの、観光客への周知や相互連携、回遊性が不足し ています。

また、「いわき湯本温泉」は、豊富な湯量を有する日本三古泉として地区の観光拠点となっており、平成27年8月に「フラのまち宣言」し、「和」と「フラ」の文化の融合をコンセプトとして、「フラ女将」の活動などを通し、地域活性化に向けた取り組みが進められています。一方で、住民アンケートでは、「温泉街としての風情や雰囲気が感じられない」という意見が多く、温泉資源を十分に活用できていない状況が見受けられます。

そのほか、駅前には、桜の名所であり高台から街並みを一望できる御幸山公園や、 市民団体によりイベントが開催されている駅前緑地などの緑地資源がありますが、 御幸山公園の斜面地などは、樹木が生い茂り、見通しが悪化していることから、適正 な維持管理が求められています。



住民アンケート「湯本駅周辺の印象について」の結果※5



御幸山公園と駅前緑地



いわき湯本温泉街の様子

(2) 課題

駅周辺地区の交流拠点機能の強化、観光施設や歴史的資源を活用したまちなかの 回遊性向上による賑わいづくりや、まちなかで「温泉」と「フラ」を感じられるいわ き湯本"ならでは""らしさ"の雰囲気づくりが求められています。

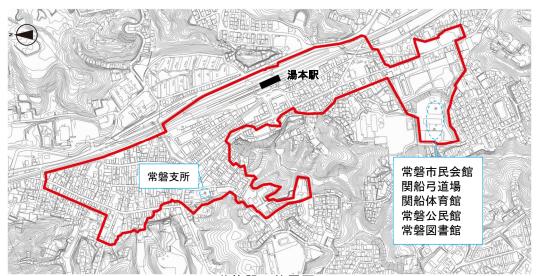
地域資源の活用や連携により、魅力を高め、回遊性のある賑わいづくりをすることが求められています。

2-6. 公共施設

(1) 現状

湯本駅周辺の公共施設の多くが耐用年数を超過しており、今後は大規模な改修が 必要となることで、維持管理費用等の増加が予想されます。

市では、平成28年度に公共施設等総合管理計画を策定し、今後の人口動向を踏まえながら、公共施設等の総量適正化などについて取り組むこととしています。



公共施設の位置図

湯本駅周辺に立地する主な公共施設の状況

公共施設名	建築年度	経過年数	備考				
常磐支所	1959 年	62 年	将来的な公共施設の在り方につい				
常磐市民会館	1966 年	55 年	ては、「公共施設等総合管理計画」				
関船弓道場	1978 年	43 年	において定めることとなっており、				
関船体育館	1976 年	45 年	現在、施設毎に集約・複合化や長寿				
常磐公民館 常磐図書館	1966 年	55 年	命化などの方針について検討を進め ています。				



老朽化や劣化の著しい公共施設(左2枚:関船体育館、右2枚:常磐公民館)

(2) 課題

将来的な少子高齢化の進行や財政状況を踏まえ、公共施設の集約・複合化による公 共施設等の総量適正化や民間活力の活用などが必要です。

また、集約・複合化後の公共施設の跡地活用においては、地区に望ましい都市機能(商業、医療等)を誘導するため、民間活力の導入を検討することが必要です。

3. 基本方針について

3-1. 市街地再生の目標

常磐地区が置かれている現状や課題、まちづくり検討会における市街地再生に向けた検討、住民アンケート等により寄せられた意見などを踏まえ、市街地再生に向けた目標を次のように設定します。

【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~

常磐地区は、「いわき湯本温泉」をはじめ、「温泉神社」、「スパリゾートハワイアンズ」や「いわきFCパーク」、「21世紀の森公園」などの歴史・文化・観光資源を有するなど、豊富な地域資源を有する地区です。

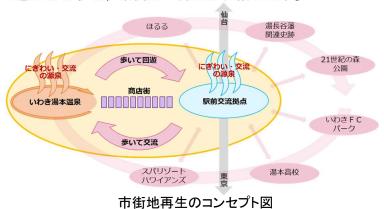
また、「フラのまち宣言」や「フラ女将」など、地域に「フラ」の文化が浸透する 特色のあるまちでもあります。

これらの豊富な資源を活かしながら、いわき湯本温泉の豊富な源泉のように、地域 住民や観光客など多くの人々が行き交う、にぎわいのある交流空間の創出に向けた、 基盤整備などのハード事業のほか、にぎわいと交流に寄与するソフト事業の展開に より、市街地の再生を目指します。

「温泉」は、日本三古泉として歴史のある温泉街として「和」を基調とした街並みや情緒ある雰囲気づくりなど、観光客や地域住民が歩きながら楽しめる空間づくりを進め、まちなかの回遊性の創出を目指します。

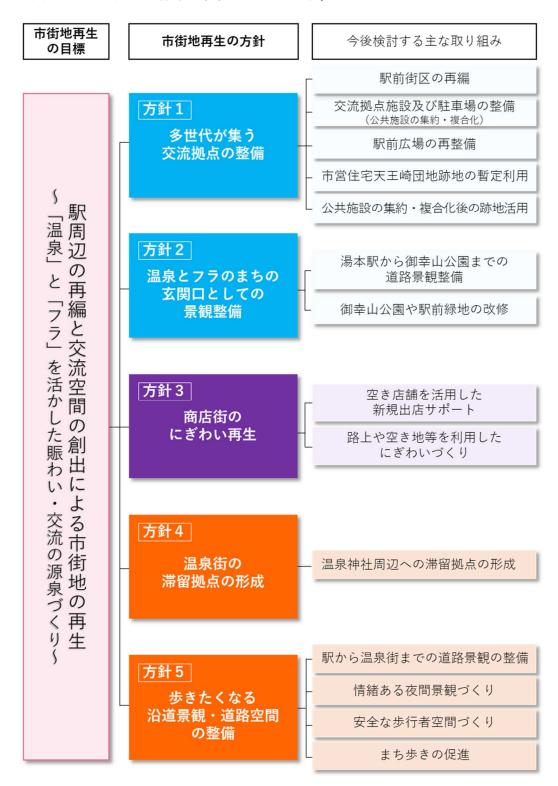
「フラ」は、「交流」「健康(適度な運動)」「協働」「自然への感謝」などの「フラ」 が連想させる多様なイメージを活かしたソフト事業を実施し、交流やにぎわいづく りを通じて、人と人の社会的なつながりを醸成することを目指します。

また、将来的にも"持続的なまち"として、主に市内外の若い世代に"選ばれるまち"となるよう、様々な事業展開を図りながら、幅広い世代が「訪れたい」「暮らしたい」と思えるような、市街地の再生を目指します。



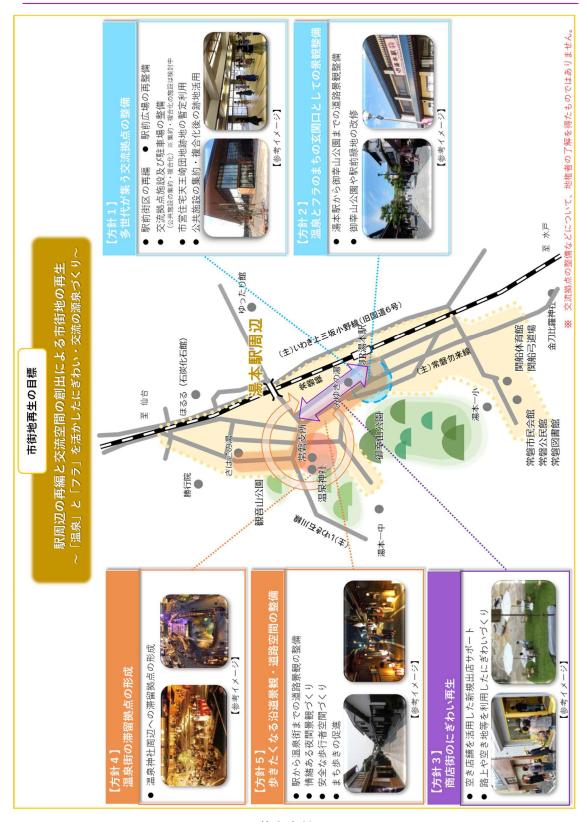
3-2. 基本方針の体系

市街地再生に向けた体系は、次のとおりです。



基本方針の体系図

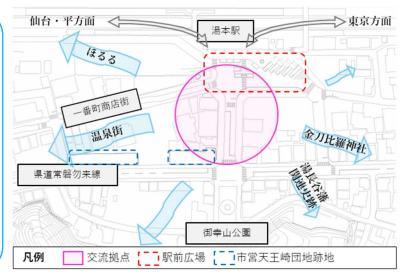
3-3. 基本方針図



基本方針図

3-4. 市街地再生の方針と今後検討する主な取り組み

方針1 多世代が集う交流拠点の整備



地区内外の人と情報の交流拠点の形成イメージ図

今後検討する主な取り組み

● 駅前街区の再編

- ・ 市営住宅天王崎団地跡地やその周辺の未利用地なども含めながら、小規模土地区 画整理事業等による都市基盤の形成について検討します。
- 交流拠点施設及び駐車場の整備(公共施設の集約・複合化)
- ・ 本市の観光拠点の玄関口に相応しい、地区の魅力や活力の向上に向けて、行政や 子育て、文化機能のほか、商業、業務機能など、地域住民の生活を支え、まちの 魅力や賑わいの核となる拠点施設や駐車場の整備を検討します。
- ・ 拠点施設や駐車場の整備にあたっては、将来を見据え、施設の適正規模化を図る とともに、事業実施にあたっては、民間活力の活用について検討します。

● 駅前広場の再整備

- ・ 交流拠点整備に伴う交通量増加への対応や、交通結節点としての更なる機能強化 図るため、駅前広場の再整備を検討します。
- 申 市営住宅天王崎団地跡地の暫定利用
- ・ 市街地再生整備事業着手までの暫定利用として、地域のまちづくり団体と連携し ながら、賑わいや滞留空間づくりを行います。
- 公共施設の集約・複合化後の跡地活用
- ・ 集約・複合化する公共施設の跡地活用については、地域の賑わい創出や利便性向 上に繋がる民間施設の誘導を検討します。

考慮すべき事項

- 関係権利者との合意形成
- ・ 交流拠点の施設機能や適正規模の検討
- ・ 駐車場の規模及び配置の検討
- 民間活力の導入検討

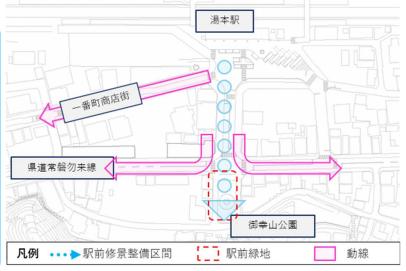




交流拠点のイメージ

方針2 温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備

来訪者を迎え入れる 温泉街の玄関口しての 玄関口しての 「温泉」と「フラ」を 活用した、また湯本に 活れたいと思える本" ならではの景観の形 成を目指します。



駅前景観整備による賑わい創出イメージ図

今後検討する主な取り組み

● 湯本駅から御幸山公園までの道路景観整備

- ・ 湯本駅前を降りて初めて目に入る景色である御幸山公園までを見通す道路景 観について、来訪者の心をつかむような湯本の魅力を体現する景観整備を検 討します。
- 御幸山公園や駅前緑地の改修
- ・ 地域住民や観光客が交流し憩うことができる屋外空間づくりを検討します。

考慮すべき事項

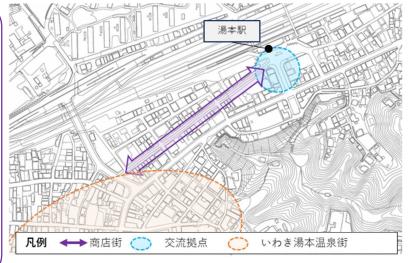
・ 景観デザインの検討





温泉街の玄関口としての駅前景観整備※7

方針3 商店街のにぎわい再生



駅前と温泉街を繋ぐ商店街のにぎわい形成イメージ図

今後検討する主な取り組み

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 新たに店舗を開きたい事業者に対する、支援の仕組みづくりについて検討します。
- 路上や空き地等を利用したにぎわいづくり
- ・ 店舗の前の路上や暫定的な空き地を活用して、屋外空間で飲食を楽しむこと や、定期的なマルシェ等の開催を検討します。

考慮すべき事項

- ・ 空き地や空き店舗の活用に対する所有者の協力
- ・ 持続可能な実施体制の構築
- ・ 若手事業者の起業・開業支援
- ・ 温泉街や駅前商店街との連携

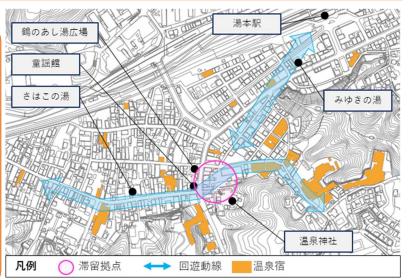


空き家ツアーの実施※8



空き地を活用した飲食スペースの設置

方針4 温泉街の滞留拠点の形成



滞留拠点形成による温泉街の回遊性向上イメージ図

今後検討する主な取り組み

● 温泉神社周辺への滞留拠点の形成

- ・ 温泉街を歩いて巡る観光客や地元住民が、フラっと立ち寄って休憩できる滞留空間の形成を検討します。滞留空間については、旅館やホテルが集積する 三函・吹谷地区の中心となる温泉神社付近において検討し、温泉街の拠点と します。
- ・ 滞留拠点およびその周辺は、いわき湯本温泉の豊富な湯量を活かして、温泉 の湯気を漂わせながら、情緒ある雰囲気の醸成を目指します。

考慮すべき事項

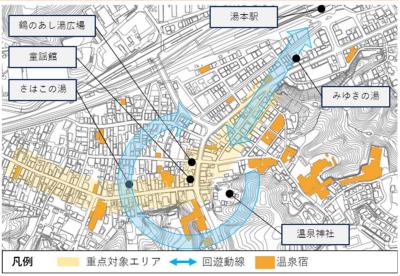
- ・ 拠点形成場所の検討
- 温泉資源の有効活用





滞留拠点のイメージ※7

方針5 歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備



景観整備による温泉街の回遊性向上イメージ図

今後検討する主な取り組み

● 駅から温泉街までの道路景観の整備

・ 駅から温泉街までの回遊性を向上するために、常磐地区が育んできた歴史や 文化を感じられる道路景観の整備を検討します。

● 情緒ある夜間景観づくり

・ 温泉街としての情緒を醸成するため、夜間照明を設置するなど、夜も安全に楽しく散策できるまちを目指します。

● 安全な歩行者空間づくり

幅が広く段差のない、誰もが安全に歩ける歩行者空間を目指します。

● まち歩きの促進

SNS等の媒体を活用した情報発信の強化により、駅周辺や温泉街への新たな来訪機会の創出を目指します。また、案内板などの設置による快適なまち歩き空間の整備を検討します。

考慮すべき事項

- ・ 道路景観のデザインの検討
- ・ まちなみのルールづくり
- ・ 景観や安全に配慮した電線地中化の導入検討



電線の地中化※7



温かみのある色の照明※7



温泉情緒溢れる「和」の街なみ※7

出典

- ※1 いわき市、『いわき市の人口』,令和2年 いわき市、『いわき創生総合戦略・独自推計』,平成27年
- ※2 いわき市,『いわき創生総合戦略』, 平成 27年
- ※3 いわき市,『いわき市都市構造分析調査』,平成28年
- ※4 いわき市,『令和元年市内観光入込客数』,令和元年
- ※5 いわき市、『湯本駅周辺の今後のまちづくりに向けたアンケート調査』、令和2年
- ※6 福島県,『都市計画基礎調査』,平成 29 年
- ※7 国土交通省、『世界に誇れる日本の美しい景観・まちづくり〜全国 47 都道府県の景観を活かしたまちづくりと効果〜』、平成 30 年 (P15: 左側写真)
- ※8 内閣府,『稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ100」』,平成29年

