

# 常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】 概要版

## 1. 計画の目的

本市の観光拠点である常磐地区は、日本三古泉の1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。

しかしながら、東日本大震災以降、観光入込客数の減少をはじめ、空き地や駐車場などの低未利用の増加に伴い市街地の空洞化が進行するなど、様々な問題を抱えています。

常磐地区市街地再生整備基本計画（以下、「本計画」）は、令和3年5月策定の常磐地区市街地再生整備基本方針（以下、「基本方針」）で掲げた市街地再生の目標「駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生」を実現するための具体的な取り組みをまとめた全体計画です。

本計画に基づき、地域と行政が連携を図りながら、着実に取り組みを進めていくことにより、地域の魅力や活力を向上させるとともに、積極的に民間投資も呼び込みながら、市街地の再生を実現します。

## 2. 地区の現状と課題

常磐地区では、近年、次のような課題を抱えています。そのため、地区が抱える複雑な課題も踏まえ、市街地の再生を図ります。

**人口**

- 湯本駅周辺の人口減少が著しく、地区全体の活力が低下しています。
- 2040年には、現在よりも約3割の人口減少が予測されています。
- 地域のコミュニティ維持やまちづくりの担い手となる人材の育成・確保が求められます。

**産業**

- 「いわき湯本温泉」の観光入込客数は、東日本大震災以降、減少傾向が続いています。（震災前の半数以下）
- 湯本駅周辺は、空き地や空き店舗が増加し、賑わいが低下しています。
- 本市の観光拠点として、周辺の観光施設や地域資源との連携強化が求められます。
- 生鮮食品等の商業サービスが不足し、地域の買い物環境の整備が求められます。

**土地利用**

- 湯本駅周辺では、空き地や駐車場などの土地利用が増加し、有効に活用されていない状況です。
- まちなかの魅力向上に向けては、土地を有効活用しながら、人の交流や集いの場所、滞在を促す空間整備などが求められます。

**道路・交通**

- 湯本駅周辺の道路の多くは、道路上に電柱や電線類が設置され、歩行空間や温泉地としての景観に課題があります。
- 温泉地として、安全で魅力ある道路空間が求められています。

**地域資源**

- いわき湯本の温泉は、「千年の泉格」「豊富な湯量」「バランスのよい泉質」を有する本市の宝です。その特質・普遍性を積極的に活用したまちづくりが求められています。
- 湯本駅周辺には、「さはこの湯」や「鶴の足湯」、「温泉神社」などのほか、「フラ女将」など個性ある様々な地域資源を有しています。
- 地域資源の魅力向上や連携のほか、地区の魅力である「温泉」や「フラ」を活かした、地区“ならではの”“らしさ”のまちづくりが求められています。

**公共施設**

- 湯本駅周辺に立地する公共施設の多くで老朽化が進んでいます。
- 将来的な人口減少や財政状況を踏まえた、適正規模での整備や民間活力の導入による整備検討が必要です。

## 3. 市街地再生の目標と方針

常磐地区が抱える諸課題などを踏まえ、基本方針では、次のような目標を掲げています。

**【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**

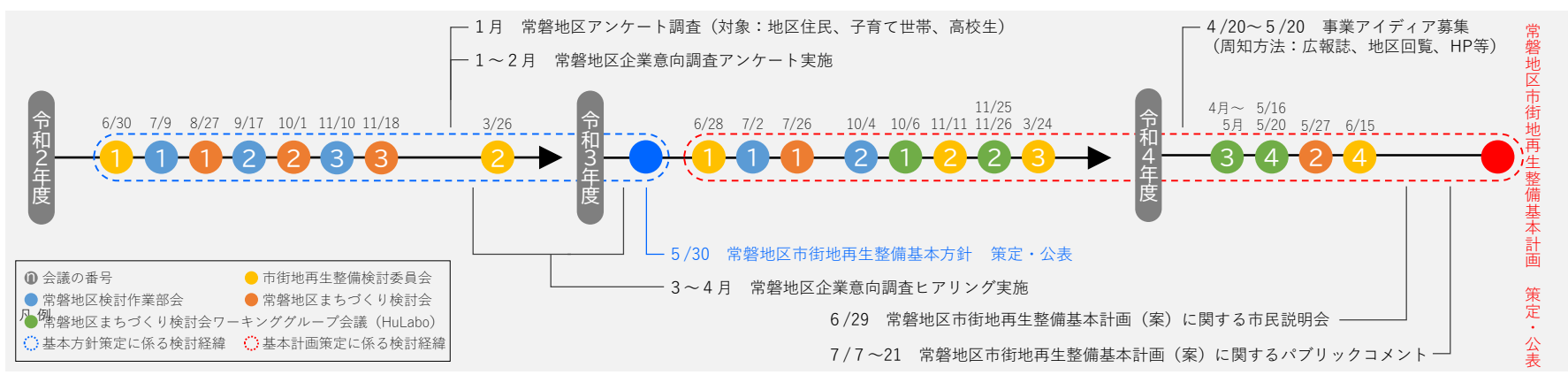
～「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり～

市街地再生の目標を実現するため、本計画では5つの方針に基づく「9つの取り組み」を定めました。

市街地再生に向けた5つの方針	基本的な考え方	9つの取り組み
<b>方針1</b> 多世代が集う交流拠点の整備	JR湯本駅前は、鉄道やバスなどの交通結節点であり、観光客や地区内外の人々が交わる、まちの玄関口であることから、来訪者にとって、交流や賑わいが創出できるような居心地の良い空間の整備を目指します。	①交流拠点施設・駐車場整備事業 ②湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業 ③市営住宅天王崎団地跡地活用事業 ④公的不動産活用事業
<b>方針2</b> 温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備	観光拠点の玄関口として、湯本駅から御幸山公園の範囲を交流拠点と一体的に「温泉」と「フラ」を活かしながら、“湯本らしい”魅力ある景観形成を目指します。	⑤湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業
<b>方針3</b> 商店街のにぎわい再生	まちなかに点在する遊休不動産を活用しながら、魅力ある店舗誘致や居心地の良い空間づくりを進め、地域住民や観光客が行き交う商店街を目指します。	⑥にぎわい再生事業 ⑦観光地域づくり事業
<b>方針4</b> 温泉街の滞留拠点の形成	常磐地区の魅力ある資源である「温泉」を活かした、いわき湯本温泉郷の拠点を整備し、温泉地に新たな人の流れを創出し、拠点および周辺への賑わいや活力の創出を目指します。	⑧滞留拠点整備事業
<b>方針5</b> 歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備	温泉街を観光客が浴衣で歩けるよう、夜間景観など情緒ある沿道景観の形成を目指すとともに、安全に快適に回遊できるよう、道路環境の整備を目指します。	⑨魅力ある街並み空間整備事業

## 5. 基本計画策定までの検討経過

市街地再生の実現に向けて、地域と行政が意見交換を進め、基本方針及び基本計画を策定してきました。その検討経過は、以下のとおりです。今後も引き続き、対話を行いながら進めていきます。



## 4. 取り組みの全体図

市街地再生の実現に向けては、地域と行政が互いに役割を担い、協働・連携により取り組みを進めることが大切です。

本計画で定める「9つの取り組み」を推進し、民間と公共の空間における一体的な魅力の創出により、まちなかでの来訪者の増加や新たな民間投資の促進などに繋げ、エリア全体の価値を高めていきます。

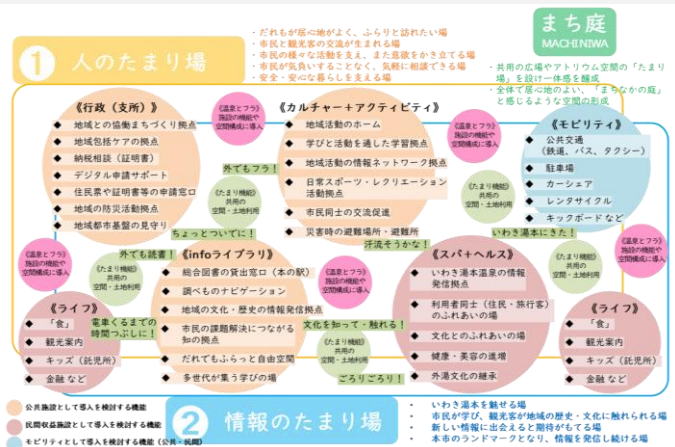




## 6. まちの再生に向けた取り組み

### ① 交流拠点施設・駐車場整備事業

駅が「人と情報のたまり場」となり、たくさんの賑わいや新たな交流が育まれる場所となるよう、民間と公共の機能を複合的に配置しながら、施設内外で居心地の良い交流拠点を整備します。



老朽化した公共施設(常磐支所、常磐市民会館、常磐公民館、常磐図書館、関船体育館)を新しい機能・適正規模で再編 + 民間収益施設(温浴施設や観光案内、カフェ、食料品を取り扱う店舗等)との複合化

交流拠点の整備コンセプト・導入機能(案)

「方針1:多世代が集う交流拠点の整備」関連の取り組み

主体 整備:行政(官民連携)  
運営:官民連携



まち庭のイメージ  
(出典:たじみDMO)



交流拠点のイメージ  
(出典:じょうばん街工房21)

※当該イメージは、ワーキンググループなどの検討に先立って、自由な視点で駅前の望ましい姿を描いたものです。

### ③ 市営住宅天王崎団地跡地利活用事業

「方針1:多世代が集う交流拠点の整備」関連の取り組み

主体 整備:官民連携  
運営:官民連携

土地区画整理事業の着手までの期間において、イベントの開催など、跡地の有効活用を行いながら、駅前への来訪機会の創出やまちづくりへの関心を高める取り組みを行います。

#### 【跡地活用イメージ(案)】

- ・居心地の良い広場やまちなか図書館の整備、運営
- ・まちづくりの拠点となるフューチャーセンターの設置
- ・日常的なワークスペースや読書スペースの設置
- ・イベントスペースの環境整備
- ・ワーキンググループや勉強会、会議などの開催
- ・まちなかマルシェ、キッチンカーイベントなどの開催
- ・各種イベント開催



跡地活用のイメージ  
(出典:福井大学原田研究室)



市営住宅天王崎団地跡地

### ④ 公的不動産利活用事業

「方針1:多世代が集う交流拠点の整備」関連の取り組み

主体 立地誘導:行政(官民連携)  
整備:民間

常磐市民会館や関船体育館などが立地する公有地について、駅前の交流拠点の整備後、地域住民生活の利便性や快適性の向上につながるよう、医療や福祉、商業などの日常サービスの立地に向けた検討を進めます。



常磐公民館・常磐図書館



常磐市民会館



関船体育館

### ② 湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業

交流拠点の整備にあたっては、一体的な空間の中で民間や公共の機能が配置できるよう、土地区画整理事業による土地利用の再編を行います。また、温泉とフラのまちの玄関口であるとともに、交通結節機能を有する駅前交通広場については、快適性や安全性を高める環境を整備し、駅前への楽しい外出を実現する交通手段の検討を進めます。



「方針1:多世代が集う交流拠点の整備」関連の取り組み

主体 整備:行政 活用:民間  
支援:行政

#### 【駅前交通広場 整備の方向性】

- ・駅前をクルマからヒト中心へと転換する
- ・公共交通の利便性・快適性を向上させる
- ・様々な車両が輻輳し危険な状況を解決する
- ・温泉とフラのまちの玄関口としての機能を高める
- ・隣接する交流拠点と交通広場とで一体感を醸成し、移動だけでなく人の活動を支える交通結節機能を強化

- ..... 交流拠点施設整備検討区域 (A ≒ 0.4~0.45ha)
- ..... 土地区画整理事業検討区域 (A ≒ 1.4ha)
- ..... 駐車場整備検討区域 (A ≒ 0.2ha)
- ..... 歩行者動線
- ..... 自動車動線

※ 施設整備や基盤整備検討区域、動線は現時点でのイメージです。  
※ 具体的な機能の配置などは、今後の事業者からの提案等により決定していくものです。  
※ 事業導入に向けては権利者の方々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。

### ⑤ 湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業

「方針2:温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備」関連の取り組み

主体 整備:行政 運営:官民連携  
活用:民間

駅前の公共空間である湯本駅前緑地および御幸山公園について、交流拠点との連続性を意識しながら、温泉観光地の玄関口として、シンボル性の高い魅力ある空間を整備します。

#### 【駅前緑地 整備の方向性】

- ・交流拠点に隣接する「人のたまり場」の1つとする
- ・周辺の小売店や飲食店、旅館利用客の寛ぎの場とする
- ・御幸山公園との連携とエントランス機能を高める
- ・常時イベントが実施できる機能を高める

#### 【御幸山公園 整備の方向性】

- ・駅前緑地と一体的な「人のたまり場」の1つとする
- ・湯本駅正面に臨むシンボル性を高める
- ・湯本駅や交流拠点を望む眺望性を高める
- ・まち歩き(回遊性)の機能を高める



湯本駅前緑地



御幸山公園



## 6. まちの再生に向けた取り組み

### ⑥ にぎわい再生事業

交流拠点や滞留拠点の整備とともに、まちなかに多くの人に来てもらえるよう、空き店舗のリノベーション事業などを展開し、立ち寄りたと思うお店や場所を増やす取り組みを進め、まちなかの回遊性を高めます。

後記の「⑨魅力ある街並み空間整備事業」と連携した取り組みが重要です。



改修前



改修後

リノベーション参考事例  
(月岡温泉)  
(出典：リゾLAB)

「方針3:商店街のにぎわい再生」関連の取り組み

主体 整備：民間 運営：民間  
支援：行政



にぎわい再生に向けた座組イメージ

地域や行政、関係団体などが新たな話し合いの場において、共通目標のもと、実現に向けた関係の構築や仕組みづくりを進めます。

「方針4:温泉街の滞留拠点の形成」関連の取り組み

主体 整備：官民連携  
運営：官民連携

### ⑧ 滞留拠点整備事業

駅前交流拠点への支所機能移転後の敷地活用として、観光客をはじめ、地域住民も楽しめ、居心地の良い、「いわき湯本温泉」のシンボルとなるような空間を整備します。



滞留拠点のイメージ  
(出典：じょうばん街工房21)  
※当該イメージは、ワーキンググループなどの検討に先立って、自由な視点で望ましい姿を描いたものです。

#### 【滞留拠点 整備の方向性】

- 温泉神社の厳かな雰囲気連続性を感じながら、観光客、地域の方々の居場所となる空間とする
- 温泉神社、滞留拠点双方から美しい景観を形成する
- 地域の資源(温泉)に直接触れながら、その効用を体験し、楽しめる機能を導入する
- いわき湯本温泉の歴史や文化が学べる機能を導入する
- 官民の取り組みを連携させながら拠点を形成する



温泉神社と現常磐支所

### ⑦ 観光地域づくり事業

「温泉」や「フラ」など様々な魅力を持つ常磐地区における「いわき湯本温泉」の情報の見せ方や発信方法の工夫により、多くの人に魅力を知ってもらい、温泉地としてのブランドを高める取り組みを進めます。

「方針3:商店街のにぎわい再生」関連の取り組み

主体 整備：民間 運営：民間  
支援：行政



- 地区内の観光紹介を増やしたい
- 温泉街で楽しめるシーンを増やしたい
- 地域資源の再編集、新たな資源の発掘
- HP、SNSなどの効果的な活用検討



出典：フラのまちいわき湯本温泉HP

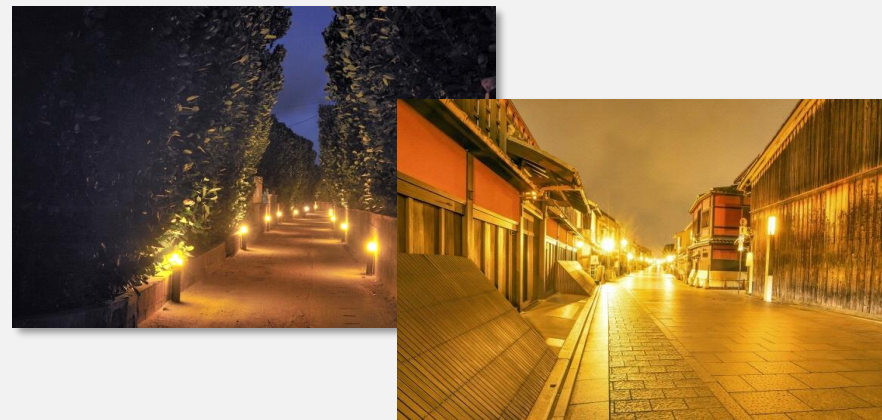


### ⑨ 魅力ある街並み空間整備事業

「方針5:歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備」関連の取り組み

主体 景観形成：民間  
形成支援：行政  
道路景観整備：行政  
道路活用：民間

地区の魅力を高める取り組みと連携しながら、さらなる温泉街の回遊性や消費の増加につなげる取り組みとして、夜間景観の演出などのルールづくりや道路景観の検討を進め、地域住民が誇りに思い、観光客が浴衣でそぞろ歩きできるような街並みを実現します。  
前記の「⑥にぎわい再生事業」と連携した取り組みが重要です。



夜間景観づくりイメージ (出典：写真AC)

夜間景観の演出に向けては、景観ルールづくりを進め、夜の街並みを歩いてもらうことを意識しながら、足元などを優しく灯すような、照射をイメージ



現在



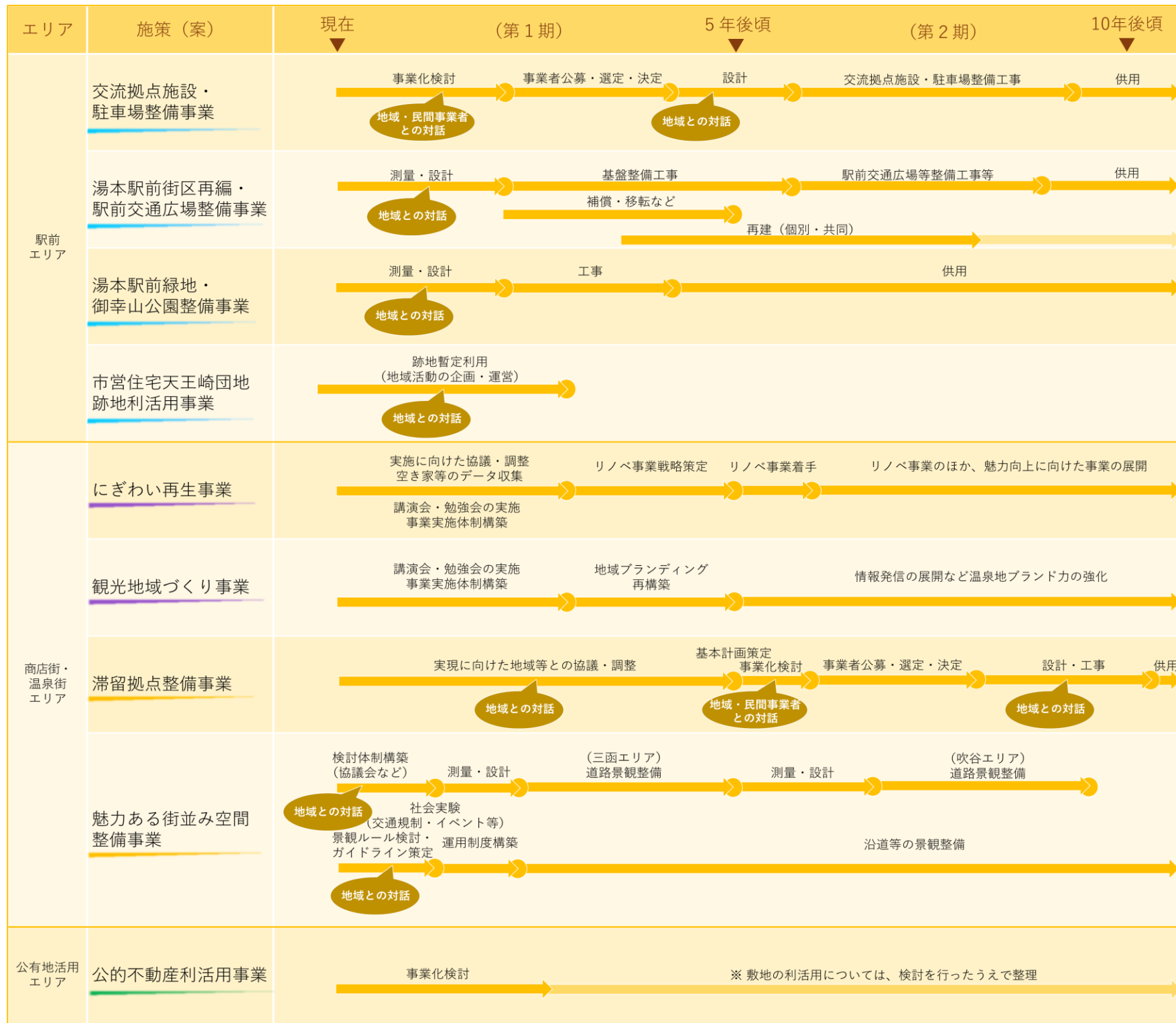
整備イメージ

道路景観整備イメージ



## 7. 取り組みのロードマップ

これまでの検討を踏まえ、9つの取り組みに関する現時点でのロードマップを以下に示します。取り組みの実施に向けては、地域や事業者、権利者の皆様の新たなまちづくりへの理解と協力が必要となります。新たなまちづくりをそれぞれの立場で「自分ごと化」する事で、より良い取り組みに繋げながら、魅力あるまちづくりの実現を目指します。

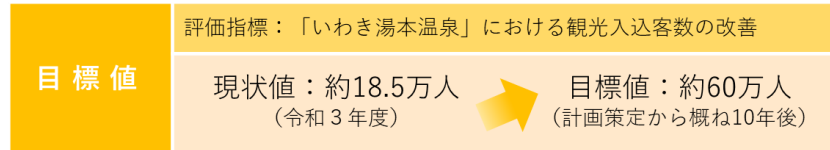


市街地再生に向けた取り組みロードマップ

## 8. 市街地再生の実現に向けた目標値の設定

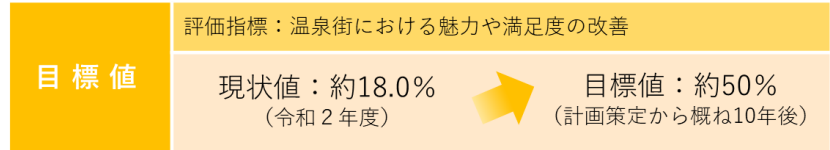
本計画の具現化に向けては、各施策の効果を客観的に把握できるよう、定量的に目標を設定します。

### 目標値① 東日本大震災以前の観光入込客数への回復



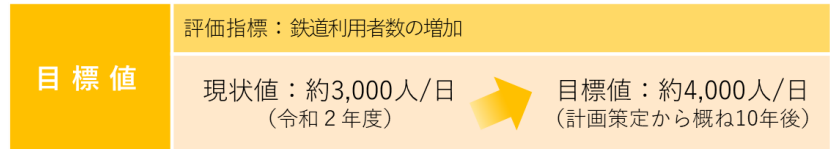
**効果** 観光入込客数の増加により、地区内での消費額や交流人口が増加し、地区および市内経済が活性化します。

### 目標値② いわき湯本温泉街の魅力や満足度の向上



**効果** 温泉街の魅力が高まることで、地区内の滞在時間が増加し、地区内経済の活性化のほか、エリア全体の価値が向上し、さらなる民間投資に繋がります。また、多くの地区住民・市民が湯本への愛着・誇りを持つことに繋がります。

### 目標値③ 公共交通利用者数の増加



**効果** 観光地である「いわき湯本温泉」をはじめ、周辺エリアの魅力向上や公共交通の利便性の向上により、学生や高齢者等の外出機会の増加や観光客の来訪機会が増加し、市街地の賑わいや交流の促進に寄与します。

## 9. 各取り組みを進めるにあたって

今後は、本計画に位置付けた各取り組みを官民協働で展開していくことになります。

前項では、観光拠点である常磐地区市街地の再生であることを踏まえ、観光入込客数の増加などを目標値に設定しています。

そのため、各取り組みは、いわき湯本温泉という地域の「ブランド力」を創出するという考えをもって、展開していくことが重要となります。

魅力ある温泉観光地としての考え方や、パブリックスペースなどのまちを形づくる要素、デザインの方向性などを整理し、“まち全体のデザイン”を示す（仮）「いわき湯本温泉ブランド戦略（案）」を策定し、この戦略に基づきながら各取り組みが展開する仕組みづくりを進めます。

なお、本計画に位置付ける事業の実施にあたっては、適切に進行管理を行い、進捗状況や妥当性を検証し、必要に応じて見直しを行いながら、各取り組みを推進していきます。