

常磐地区市街地再生整備基本計画

【多世代が集う交流拠点施設基本計画】

～（仮称）常磐地区交流センター基本計画～

令和4年10月

いわき市

第1章 多世代が集う交流拠点施設基本計画について

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 地区の現状と課題

- 1 駅前の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 公共施設の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第3章 整備の基本的な考え方

- 1 交流拠点施設の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 交流拠点施設の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 メインテーマとコンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第4章 導入機能の検討

- 1 機能の考え方と構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 利用のイメージ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 各機能の施設づくりの考え方と規模感・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 全体の想定面積・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第5章 敷地利用計画の検討

- 1 整備場所の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 機能配置と動線計画の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 3 駐車場計画の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第6章 施設計画の配慮事項

- 1 環境への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 2 利用される方への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 3 防災への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第7章 実現化に向けて

- 1 事業手法の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2 事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 3 施設づくりに向け配慮すべき意見・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

1 計画の目的

本市の観光拠点である常磐地区の再生に向けては、将来ビジョンとなる「常磐地区市街地再生整備基本方針（令和3年5月策定）」（以下、「基本方針」。）に掲げた5つの方針に基づく取り組みを、官民共創の理念のもと推進することとしています。

この度、「常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】」を策定し、具体的な9つの取り組みを定めました。その一つが、基本方針「多世代が集う交流拠点の整備」に基づく「交流拠点施設・駐車場整備事業」です。

本計画は、JR湯本駅前に整備を計画する「多世代が集う交流拠点施設」（以下、「交流拠点施設」。）のコンセプトをはじめ、導入する機能や規模、施設づくりの考え方などを取りまとめたものであり、施設整備の基本的な指針を示すものです。

2 計画の位置付け

本計画と本市の上位計画および関連計画との関係は、以下のとおりです。

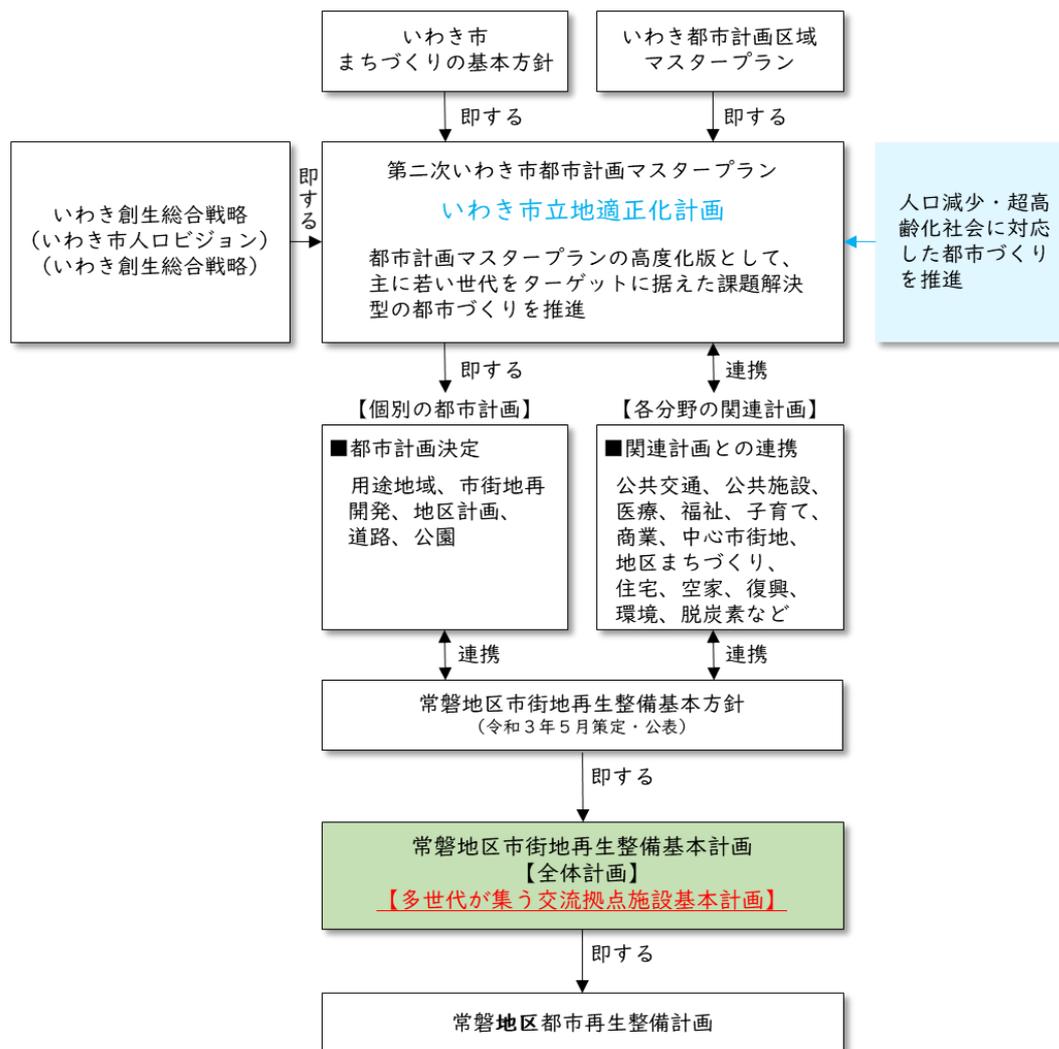


図. 常磐地区市街地再生整備基本計画の位置付け

I 駅前現状と課題

湯本駅前は、鉄道やバス、タクシーなどの交通結節機能を有し、本市の観光拠点である常磐地区の玄関口です。

しかし、駅周辺では、空き地や駐車場等の低未利用地が時間の経過とともに、ところどころに発生する「都市のスポンジ化」や建物の老朽化が進行し、まちの魅力が低下しています。また、クルマ利用を中心とした土地利用が広がっています。

駅周辺は、単なる通過場所ではなく、多くの立ち寄りや、地域住民と来訪者の交流が生まれる場所となることが求められています。



図. 交流拠点施設の整備を予定する湯本駅周辺の状況

2 公共施設の現状と課題

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立地しています。これらの公共施設は、本市の合併前後に整備され建設から40年以上が経過し、老朽化や陳腐化が進行しています。

当該地区に限らず、過去に建設された公共施設等の更新時期が一斉に迫ってきています。また、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るということではできません。

一方、新しいニーズや環境、新しい時代の中で、公共サービスを維持・充実させていくまちづくりが求められます。

そのため、施設という形で維持すべきサービス・機能については、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ながら、集約・複合化の検討が必要です。

表. 交流拠点施設への集約・複合化を検討する公共施設の状況

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	47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㎡



図. いわき市の公共施設等を取り巻く現状

1 交流拠点施設の役割

湯本駅前が、クルマ中心からヒト中心の土地利用へ転換され、みんなの「たまり場（居場所）」となり、たくさんの賑わいが生まれ、新たな交流が育まれるきっかけの場所となることを目的に、交流拠点施設や周辺空間の整備を行います。

交流拠点施設は、次に示す基本的な役割を担います。

② 基本的な役割

-  公共機能と民間機能の連携による質の高いサービスの提供
-  多様な機能が交わる快適で居心地の良い空間の提供
-  まちの玄関口として、多くの人が集う、新たな賑わいや交流の創出
-  地域の歴史や文化など、いわき湯本の発信
-  災害に対する安全・安心の提供

2 交流拠点施設の目標

交流拠点施設は、次に示す基本的な目標をもって整備を行います。

② 基本的な目標

-  一定の利用者を有する公共機能を複合化・多機能化するとともに、民間機能との連携により、質的・量的なサービスの向上を目指します。
-  公共施設は、既存施設の形（規模・機能）に囚われず、交流拠点施設・空間の活用シーン（利用者の使い方、サービス提供の在り方）を考え、機能の相乗効果が生まれやすい施設づくりを目指します。
-  屋内空間と屋外空間の双方から、人の気配や活動が感じられ、ワクワクする施設づくりを目指します。
-  交流拠点施設は、限られた人的資源や財源の中、多様化するサービスの変化へ対応するため、公民連携の取り組みによる整備を目指します。

3 メインテーマとコンセプト

交流拠点施設は、基本方針で掲げた「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくりをテーマに、「人のたまり場」と「情報のたまり場」の2つのコンセプト（基本的な機能）のもと整備する考えとします。また、施設内外に「たまり場」を設け、全体で居心地が良い「まちなかの庭」と感じる空間を形成する考えとします。

① 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

湯本駅前には、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。

② 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

③ 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」と感じるような空間

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。

第3章 整備の基本的な考え方



参考. まち庭のイメージ
 (出典: たじみ DMO (写真左) 写真 AC (写真右))

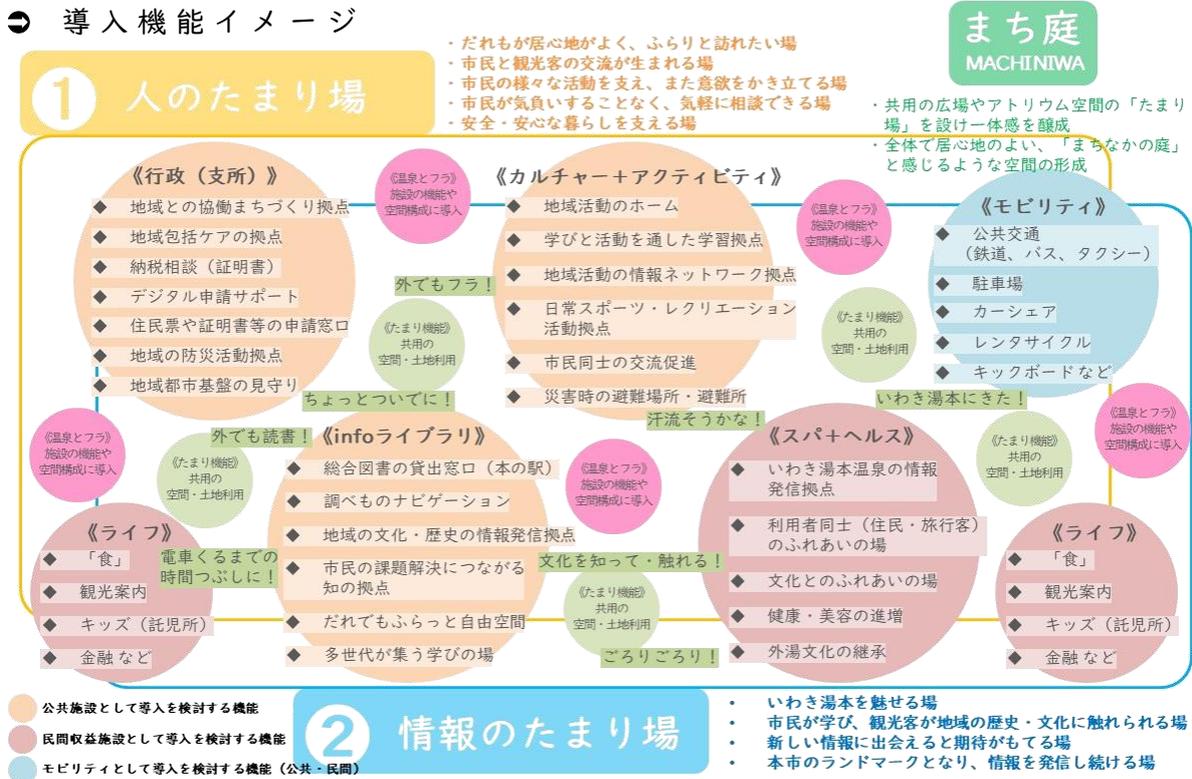


参考. 交流拠点のイメージ (出典: じょうばん街工房 21)
 ※当該イメージは、本計画の検討に先立ち、自由な視点で駅前展望の望ましい姿を描いたものです。

1 機能の考え方と構成

交流拠点施設には、次に示す公共と民間の機能を複合的に導入します。各機能の相乗効果を促し、みんなの「たまり場（居場所）」となり、たくさんの賑わいや新たな交流が生まれるきっかけの場所を創出します。

導入機能イメージ

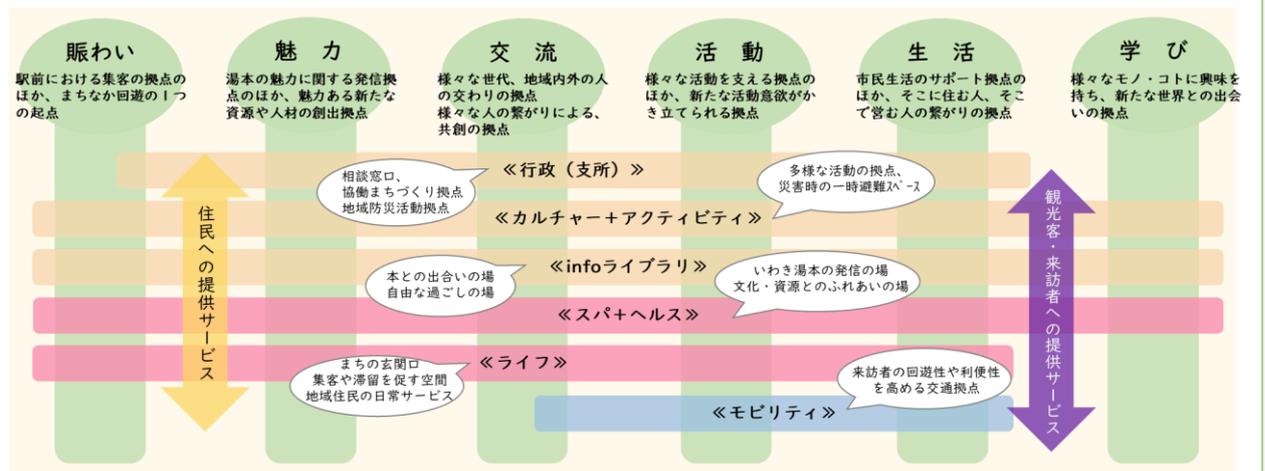


老朽化した公共施設（常磐支所、常磐市民会館、常磐公民館、常磐図書館、関船体育館）を
新しい機能・適正規模で再編

+

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

機能構成イメージ



第4章 導入機能の検討

2 利用のイメージ

交流拠点施設は、各時間帯で様々な利用者の多様な利用が想定されます。交流拠点施設・空間の活用シーン（利用者の使い方、サービス提供の在り方）を思い浮かべながら、「施設づくりの考え方」を検討します。図は、施設利用のイメージの一例として整理したものです。

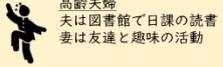
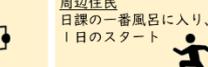
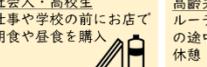
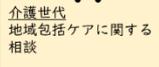
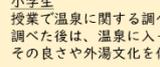
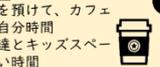
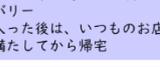
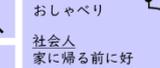
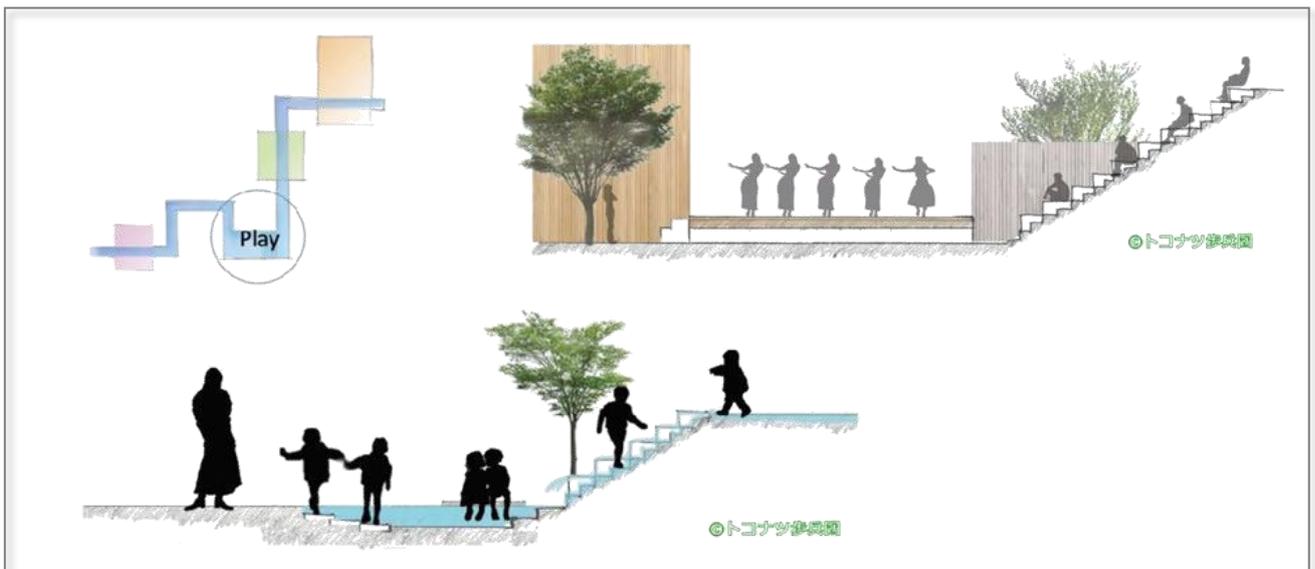
	《行政（支所）》	《カルチャートアクティビティ》	《infoライブラリ》	《スパ+ヘルス》	《ライフ》	《共用部》
	<ul style="list-style-type: none"> 申請窓口 相談窓口 執務室 など	<ul style="list-style-type: none"> 活動諸室 多目的ホール 企画展示室 など	<ul style="list-style-type: none"> 蔵書スペース 新聞、雑誌スペース 資料スペース (地域文化、行政など) サービス窓口 など	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設 など	<ul style="list-style-type: none"> 観光案内 小売・飲食 キッズスペース (一時預かりなど) など ▶ 周辺商店街を含む	<ul style="list-style-type: none"> エントランス など まち庭
 <p>午前</p>	子育て世代 子育てに関する相談 	高齢夫婦 夫は図書館で日課の読書 妻は友達と趣味の活動 	周辺住民 日課の一番風呂に入り、1日のスタート 	社会人・高校生 仕事や学校の前にお店で朝食や昼食を購入 	高齢夫婦 ルーティンの散歩の途中にまち庭で休憩 	
 <p>昼～夕方</p>	介護世代 地域包括ケアに関する相談 	地域 サークル仲間と趣味を楽しむ 	小学生 授業で温泉に関する調べ物調べた後は、温泉に入って、その良さや外湯文化を体験 	子育て世代 親は子供を預けて、カフェなどでの自分時間 子供は友達とキッズスペースで楽しい時間 	観光客 湯本温泉2日目は、まちなかの外湯体験 	観光客 駅に降りたらチェックイン前に地域の観光情報を入手 
 <p>夕方～夜</p>	周辺住民 近所の仲間とロビーで井戸端会議 	地域 地域活動の会議 	子育て世代 子供の好きな絵本の読み聞かせなど、色々な本との出会い 	観光客 温泉に浸かりながら、仲間や観光客と交流 	周辺住民 温泉に浸かりながら、仲間や観光客と交流 	周辺住民 温泉に浸かりながら、仲間や観光客と交流 
	地域 ロビーでまちづくりに関する会議 	高校生・社会人 放課後や仕事終わりに楽器の練習 	高校生 電車の待ち時間まで勉強したり、おしゃべり 	高校生 部活帰りに温泉に寄って、疲れた体をリカバリー 温泉に入った後は、いつものお店でお腹を満たしてから帰宅 	高校生 電車の待ち時間まで勉強したり、おしゃべり 	社会人 家に帰る前に好きな音楽や動画を見ながら自分時間 

図. 交流拠点施設利用イメージの一例



参考. 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、本計画の検討に先立ち、自由な視点で駅前望ましい姿を描いたものです。

3 各機能の施設づくりの考え方と規模感

交流拠点施設の利用シーンや湯本駅前での過ごし方の検討を踏まえ、機能毎に施設づくりの考え方と規模感を整理します。

なお、全体的な施設づくりについては、温泉地の雰囲気を楽しめるように、日常感を感じ過ぎないことにも留意し、各施設・諸室は、機能毎に空間を囲い過ぎずに、それぞれが繋がるような配置に考慮することとします。また、建物の建て方は、開放的な空間の確保と周辺との調和を図るため、圧迫感を感じない造りを基本に検討することとします。

(以降に示す「施設づくりの考え方と規模感」の記載イメージ)

① 導入する機能名	② 施設づくりの考え方(案)
③ 規模感 ※現時点で想定する諸室等の規模を示します。 ※共用空間等の面積は含んでいません。	※施設の使い方・使われ方・サービス提供のあり方などを示します。 ※また、施設整備や運営にあたって配慮すべき事項などを示します。

☞ 《行政(支所)》機能

《行政(支所)》

- ◆ 地域との協働まちづくり拠点
- ◆ 地域包括ケアの拠点
- ◆ 納税相談(証明書)
- ◆ デジタル申請サポート
- ◆ 住民票や証明書等の申請窓口
- ◆ 地域の防災活動拠点
- ◆ 地域都市基盤の見守り

《行政(支所)》	施設づくりの考え方(案)
支所各諸室 A ≒ 800~850㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民課、経済土木課、税務事務所、地区保健福祉センター、地域包括支援センター、社会福祉協議会など、市民生活に必要な機能を配置 ・ 各諸室空間を利便性や効率性、快適性を踏まえながら、フレキシブルな構造で配置(窓口のワンフロア化等) ・ 災害時には地区本部の拠点として機能
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランス、待合スペースの共用空間は、誰でも気軽に立ち寄りやすい空間の構成 ・ 窓口サービス時間外(17時以降)でも、寂しくならない運用や機能の配置 ・ 相談室は、プライバシーに配慮できる諸室配置 ・ 市民生活に役立つ情報のほか、観光情報なども発信しながら、気軽に情報を入手できる場

第4章 導入機能の検討

② 《カルチャー+アクティビティ》機能

《カルチャー+アクティビティ》

- ◆ 地域活動のホーム
- ◆ 学びと活動を通じた学習拠点
- ◆ 地域活動の情報ネットワーク拠点
- ◆ 日常スポーツ・レクリエーション活動拠点
- ◆ 市民同士の交流促進
- ◆ 災害時の避難場所・避難所

《カルチャー+アクティビティ》	施設づくりの考え方（案）
諸室 A ≒ 300～320㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約30㎡級(1部屋)、約50㎡級(1部屋)、約70㎡級(1部屋)、約90㎡級(2部屋)の諸室空間をフレキシブルな構造で配置 ・ 地域のサークル活動や催事等多様なニーズに対応
多目的施設 A ≒ 650～700㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 比較的大規模な会議や講演会、演奏などの発表の場のほか、軽スポーツ等の多目的な活動に利用 ・ 災害時には地域や帰宅困難者等の避難場所として提供（浸水想定深を踏まえ2階以上に配置検討） ・ 土足での利用など利便性を高めるフロア運用も検討
企画展示室 A ≒ 250～300㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中規模な会議、フラダンスの練習など多様な活動に利用 ・ シンポジウムやフォーラム、セミナーの開催等に利用 ・ イベント時には、外に開放し広場と一体的に活用
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外とのつながりを重視し、活動が見えるようなづくり ・ 新しいまちのシンボルとなる外観 ・ 屋外からの利用、子育て世代に配慮したトイレの配置（ベビーシートや授乳室、おむつ替え台の設置など） ・ 事務室、倉庫、機械室、エレベータ等 ・ 利用の無い時間など、小中高生や社会人の学習など個人利用のスペースとして利用を検討

② 《info ライブラリ》機能

《infoライブラリ》

- ◆ 総合図書の貸出窓口（本の駅）
- ◆ 調べものナビゲーション
- ◆ 地域の文化・歴史の情報発信拠点
- ◆ 市民の課題解決につながる知の拠点
- ◆ だれでもふらっと自由空間
- ◆ 多世代が集う学びの場

《infoライブラリ》	施設づくりの考え方（案）
図書スペース A ≒ 400～450㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書の貸出、返却、予約、レファレンスサービスなど従来の機能をベースとしながら、カフェ等の民間収益施設と一体的な構成により、気軽に立ち寄れる居心地の良い空間を創出 ・ 温泉やフラ、炭鉱など“湯本らしさ”を調べる・学ぶ・発信できるスペースを配置 ・ 小さい子供や親世代が集まれるスペースに絵本や雑誌を配置するなど、何気なく本に出合える場づくり ・ 蔵書のほか、電子書籍サービスの導入により蔵書数の不足や利用者の利便性を向上 ・ 開放的な空間づくりのほか、静かな空間利用のニーズにも対応した空間配置（防音性に配慮）

第4章 導入機能の検討

② 《スパ+ヘルス》機能

《スパ+ヘルス》

- ◆ いわき湯本温泉の情報発信拠点
- ◆ 利用者同士（住民・旅行者）のふれあいの場
- ◆ 文化とのふれあいの場
- ◆ 健康・美容の進増
- ◆ 外湯文化の継承

《スパ+ヘルス》	施設づくりの考え方（案）
民間収益施設 （温浴施設） A ≒ 200～250㎡ （交流拠点施設内）	<ul style="list-style-type: none"> ・湯本駅に降りた瞬間から、温泉とフラのまちに訪れたと感じられるような、特徴ある外観などの雰囲気づくり ・いわき湯本温泉の「千年以上の歴史」「豊富な湯量」「バランスの良い泉質」の特質・普遍性を生かした温浴機能と積極的なPR ・非日常性や癒しの空間を提供できる室内空間 ・隣接する機能と連携しながら、集客力を高め、エリア全体の滞留時間の増加、消費の波及を促進する施設運営 ・自由度の高い施設整備・運営を図るため、民間による整備・運営を想定

③ 《ライフ》機能

《ライフ》

- ◆ 「食」
- ◆ 観光案内
- ◆ キッズ（託児所）
- ◆ 金融など

《ライフ》	施設づくりの考え方（案）
民間収益施設 （ライフ） A ≒ 300～350㎡ （交流拠点施設内）	<ul style="list-style-type: none"> ・観光地の玄関口として、観光案内や宿泊に関する情報提供、レジャー体験の手配など、情報発信の拠点空間を配置（観光まちづくりビューローとの連携を検討） ・隣接する機能との一体的な諸室構成により、集客力や滞留時間の増加が図れる機能を配置（小売・飲食など） ・日常生活に必要な生鮮食品等を取り扱う地場産品直売所の配置 ・電車やバスを待つ時間にも利用できる“たまり場スペース”を配置 ・子供や子育て世代が利用できる機能の配置（地域包括ケアなど公共機能等との連携に考慮）
既存店舗 ・ 新規店舗 （交流拠点周辺）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に根付いた小売店や飲食店、銀行などの既存店舗の再建と併せて、駅前への新たな集客力を高めるため、新規出店も図り、新しい人の流れを創出 ・個々に店舗を形成するのではなく、共同による建て替え等を検討し、交流拠点施設や店舗同士の機能連携を図り、エリア一体で交流拠点を形成 ・日常生活に必要な生鮮食品等を取り扱う地場産直売所の配置

④ 《モビリティ》機能

《モビリティ》

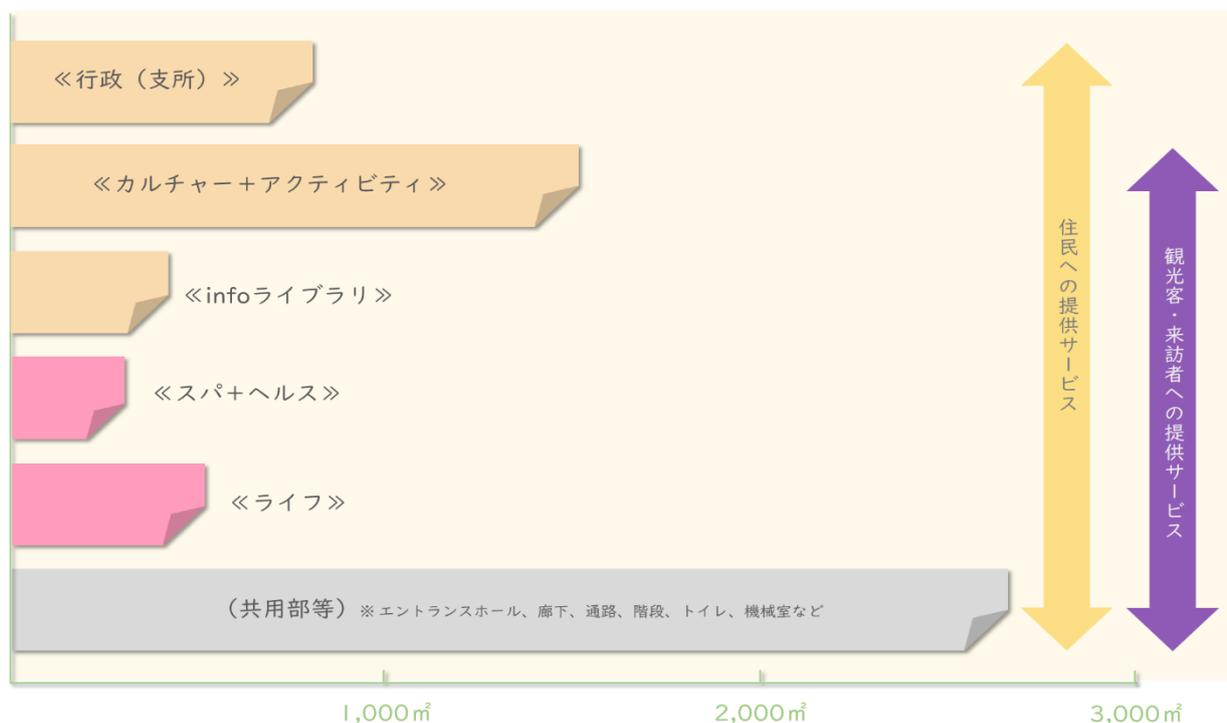
- ◆ 公共交通（鉄道、バス、タクシー）
- ◆ 駐車場
- ◆ カーシェア
- ◆ レンタサイクル
- ◆ キックボードなど

《モビリティ》	施設づくりの考え方（案）
駅前交通広場	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前周辺を人が中心の居心地の良い空間とするため、公共交通の乗入をメイン（身体に障がいを持つ方や妊産婦の方などは、乗入可） ・車両が輻輳※し危険な状況を解消するため、交通流を整序化 ・駅から出た瞬間に目を引く、意匠性の高いデザイン ・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
二次交通	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかの回遊性の向上や観光客などの利便性を高めるため、電動自転車やキックボードなどの貸出を行う、域内交通を担う二次交通の拠点を配置（モビリティステーション）
駐車場 約150台	<ul style="list-style-type: none"> ・交流拠点施設や商店街、湯本駅利用者の駐車場として整備 ・駐車場が周辺景観を阻害しないよう配慮 ・周辺の駐車場との連携も含めた施設運用 ・駐車場から東側の交流拠点エリアへの安全性・快適性を確保 ・電気自動車充電スタンドの設置検討

※輻輳：さまざまな物が1箇所に集中する状態のこと

4 全体の想定面積

各機能の施設づくりの考え方も踏まえ、交流拠点施設の面積（延床面積）を、下図のとおり想定します。この面積は、本計画策定時において想定される規模を示しており、社会情勢等の変化も踏まえ、今後の検討の段階で変更となるものです。



交流拠点施設			共用部等
専有部			
行政(支所)	公共	800 ~ 850 m ²	2,500 ~ 3,000 m ²
カルチャー+アクティビティ		1,200 ~ 1,320 m ²	
Infoライブラリ		400 ~ 450 m ²	
スパ+ヘルス	民間	200 ~ 250 m ²	
ライフ		300 ~ 350 m ²	

※民間収益施設の面積は、仮の値です。具体的な機能・規模などは、今後の民間事業者からの提案等により決定していくものです。

公共施設の延床面積		
現有施設		交流拠点施設(想定)
常磐支所	2,462.50 m ²	(行政(支所)) (カルチャー+アクティビティ) (infoライブラリ) + 共用部等
公民館・図書館	2,000.63 m ²	
常磐市民会館	3,081.91 m ²	
関船体育館	1,851.11 m ²	
計	9,396.15 m ²	約 4,900 ~ 5,620 m ² ※現有施設から約40~48%の減

図. 交流拠点施設の想定面積

I 整備場所の検討

交流拠点の整備にあたっては、たくさんの賑わいが生まれ、新たな交流が育まれる場所となるよう、一体的な空間の中で、駅前の魅力を高める機能を配置(ゾーニング)することが必要となります。

そのため、点在する市有地や空き地などを集約し、交流拠点施設や店舗などが一体的に配置できるよう、土地区画整理事業の導入により、土地利用の再編を行い、交流拠点施設を整備する計画とします。交流拠点施設の敷地規模は約 4,000~4,500 m²程度と想定します。

また、交流拠点施設の利用や湯本駅への送迎などを目的とした駐車場は、土地区画整理事業の隣接地での整備を検討します。

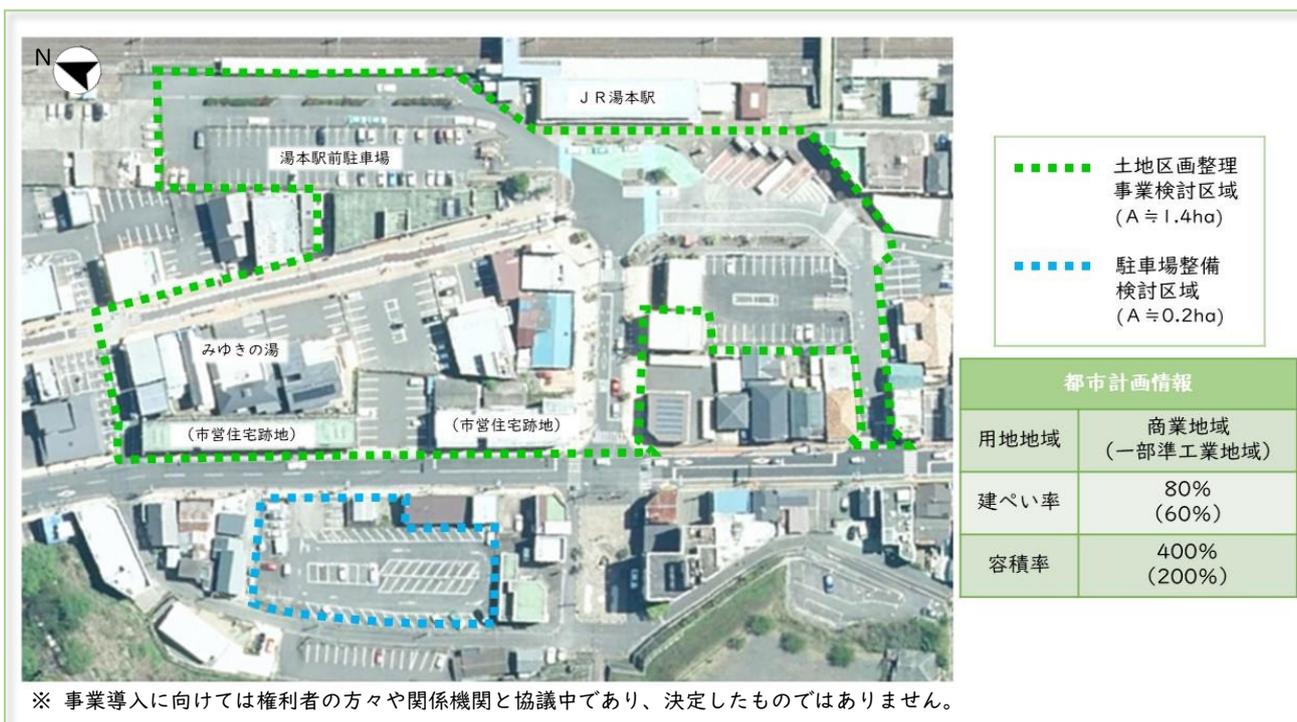


図. 交流拠点施設の整備候補地

2 機能配置と動線計画の検討

交流拠点施設やその周辺は、居心地のよい空間を形成するため、クルマ中心の土地利用からヒトや公共交通中心の土地利用への転換を図ることを基本とします。

交流拠点施設は湯本駅前に配置し、隣接する場所に駐車場を整備することで、駅や周辺商店街とのネットワークを構築し、居場所・目的地となる交流拠点施設や民間のライフ機能への立ち寄りや滞留を促します。

交流拠点施設（各機能）は次の3つの視点で配置する計画とします。

- 湯本駅からのシンボル性、視認性を確保した配置
- 交流拠点施設と緑道、広場と一体的な空間となる配置
- 交流拠点施設の機能同士、また隣接する民間のライフ機能との交流を創出する配置

駐車場からは、歩行者動線の安全性・快適性を確保し、交流拠点施設の敷地内にも駐車スペースを設置するなど、歩行が困難な方にも配慮する計画とします。

駅前の交通広場は、公共交通の乗入れや「おもいやり駐車スペース」の配置を主とし、安全性や快適性を向上させる計画とします。また、温泉とフラのまちの玄関口として、乗換案内や地区内の店舗・観光情報等が取得できる環境整備を検討します。

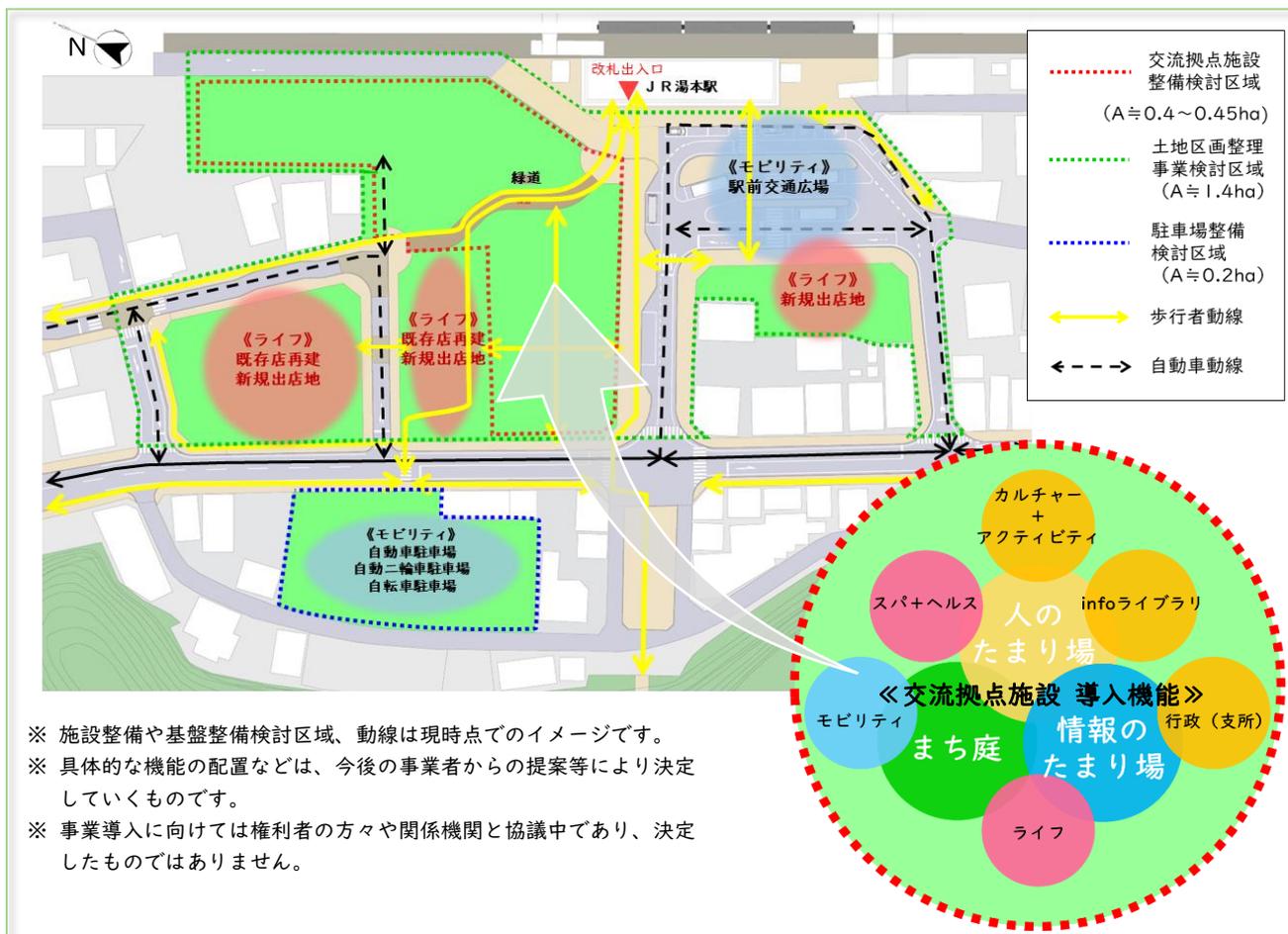


図. 機能配置・動線計画のイメージ

3 駐車場計画の検討

駐車場は、交流拠点の施設利用をはじめ、湯本駅への送迎利用、周辺商店街での利用が想定されます。その駐車台数は、現在の支所や公民館、駅前駐車場などの既存施設の駐車状況や利用時間帯を踏まえ、概ね150台程度と想定します。

整備にあたっては、周辺の住環境や景観に配慮することとします。また運用にあたっては、周辺駐車場との連携も検討することとし、適切な規模・運用を図る計画とします。

表. 駐車場整備計画の概要

駐車場整備計画諸元	
想定駐車台数	約150台
敷地面積	約0.2ha
床面積	約4,500㎡ ※30㎡/台（車路+駐車スペース）

1 環境への配慮

① 周辺環境への配慮

- ・ 交流拠点施設の整備を計画する湯本駅前には、お店だけでなく住居も立地しています。住民へのプライバシーや騒音にも配慮した施設配置や運用を計画します。
- ・ 交流拠点施設は、子供から高齢者まで幅広い世代の方が気軽に立ち寄り、親しみの持てる内外空間となるように、人の動線を踏まえながら、施設や広場の配置を計画します。
- ・ 交流拠点施設は、既存商店街など周辺との連携を図り、地域の課題解決や活性化に寄与できるように、駅前周辺の一体性や連続性が感じられる配置を計画します。

② 景観への配慮

- ・ 温泉とフラのまちの玄関口として、地域の生活や経済を担う市街地の拠点としてふさわしい、シンボル性の高い外観を計画します。
- ・ 周辺環境や景観に溶け込むよう、低層建築を基本として検討します。

③ 地球環境への配慮

- ・ 国を挙げて取り組む2050年脱炭素社会の実現に向け、自然採光や自然換気、高効率な設備機器などの採用を検討するとともに、省エネ及び再エネの取り組みに努めます。また、地域資源である温泉の活用も積極的に検討します。
- ・ 交流拠点施設の部材や設備機器などは、日常の維持管理や将来的な更新の容易性を踏まえた設備の導入により、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化に配慮します。
- ・ 「いわき市豊かな森づくり・木づかい条例」の趣旨に基づき、市産木材の利用に努めます。

2 利用される方への配慮

① ユニバーサルデザインへの対応

- ・ 交流拠点施設は、障がいのある方や高齢者の方々に配慮したバリアフリーへの対応のほか、年齢や性別、国籍などに関係なく、多くの人に配慮した使いやすい施設デザインを計画します。

3 防災への配慮

① 災害時の地区拠点機能への対応

- ・ 交流拠点施設は、支所などの公共機能も導入するため、災害発生時の地区拠点となります。そのため、必要な耐震性の確保や想定浸水深を踏まえたフロア高の設定など、災害時の地区拠点として適切な施設計画とします。
- ・ 災害時において円滑な災害対応に移行できるよう、必要となる資材や設備の配置のほか、執務スペースや一時避難用のスペースの確保など、状況に応じ可変性の高い諸室計画とします。

I 事業手法の検討

交流拠点施設の整備・運営は、望ましいサービスの提供を図るため、民間の創意工夫や資金を活用する公民連携事業の導入を検討します。湯本駅前に新たなにぎわいや交流が生まれる空間の創出に向けて、民間のアイデアやノウハウを最大限活用できるように、今後、検討の各段階において官民対話を行い、検証と改善を重ねながら進めていきます。

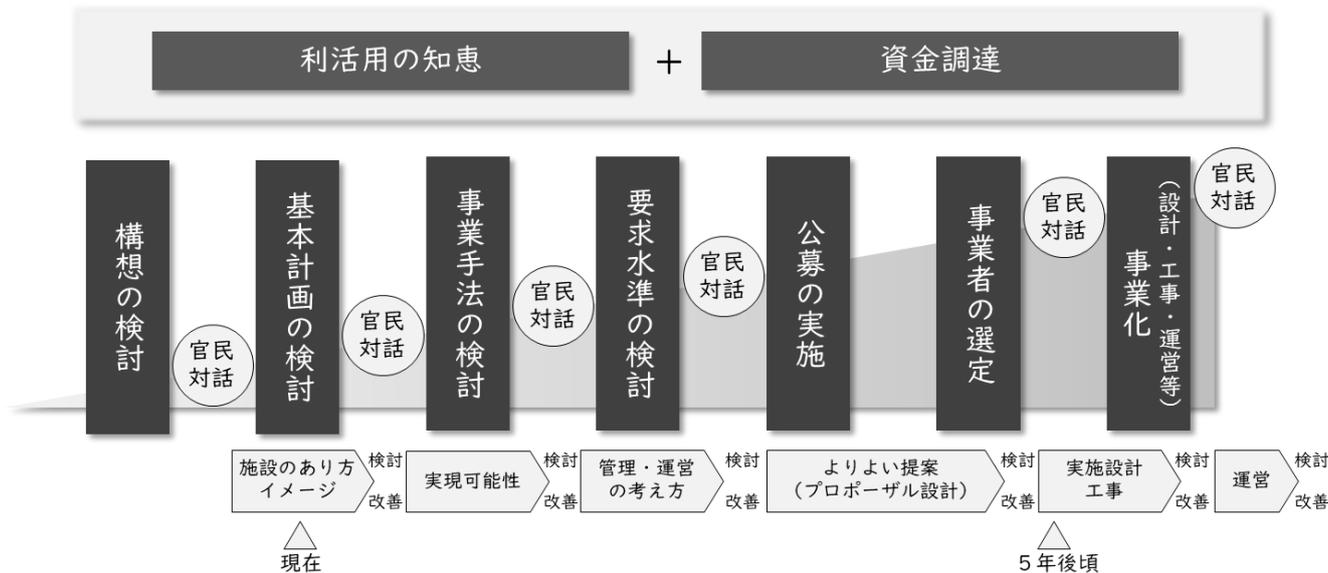


図. 公民連携事業による施設整備に向けたステップ (イメージ)

表. 想定される事業手法

事業手法	発注方式	概要	土地の所有	施設の所有	資金調達	維持管理・運営期間の所有権	設計・建設の実施主体	維持管理・運営の実施主体
公設公営	D+B	・ 公共が自ら資金調達の上、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、施設運営は公共自ら行う。(Design+Buildの略)	公	公	公	公	公	公
公設民営	DBO	・ 公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営を公共が民間事業者に請負・委託で一括発注する方式。(Design Build Operateの略) ・ 設計・建設は設計建設企業(JV)、維持管理・運営はSPCが実施。	公	公	公	公	公	民
(PFI方式) 公設民営	BTO	・ 民間事業者が自ら資金調達の上設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。(Build Transfer Operateの略) ・ SPCが一括して業務を実施。	公	公	民	公	民	民
民設民営	定期借地方式	・ 民間事業者に市の土地を貸付する方式。 ・ 民間の独立採算が見込まれる場合で、事業期間終了後に更地返還を求めていく場合に適用。市に借地料収入が得られる一方、収益性が見込まれなければ実現できない。	民	民	民	民	民	民

2 事業スケジュール

施設整備に向けては、各段階において地域や民間事業者との対話を重ねながら、事業化に向けて検討を進めます。

事業スケジュールは、今後の事業手法の検討や土地区画整理事業等の進捗などにより、変更となる場合があります。

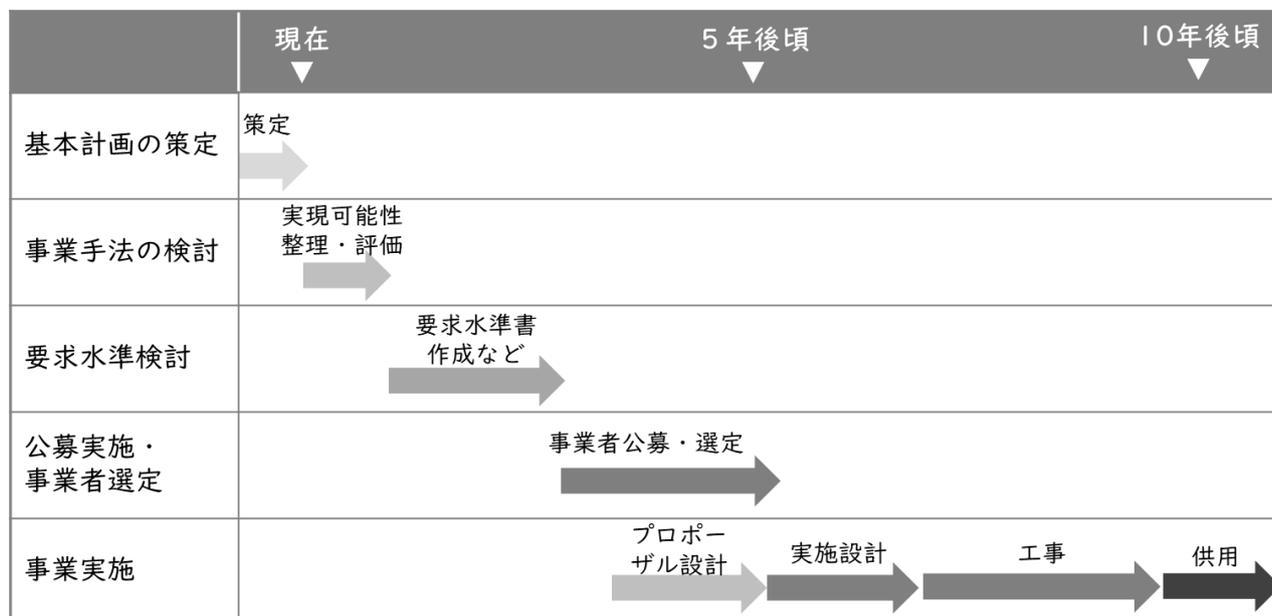


図. 施設整備に向けた事業のロードマップ (案)

第7章 実現化に向けて

3 施設づくりに向け配慮すべき意見

本計画の策定に向けては、多くの地域団体等の方々と、望ましい駅前の姿について意見交換を行ってきました。その具体的なご意見やアイデアは、事業化を進める中でも活かしていきます。

今後も、各段階において、地域をはじめ、施設利用者、民間事業者等との対話を重ねながら、湯本駅前が「みんなのたまり場」となるよう検討を進めていきます。

<p>《行政（支所）》 支所各諸室 その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政機能（支所や公民館等）を集約しても利用しやすい配置 ● 駐車が隣接しているなど、利便性の高い支所 ● 気軽に利用できる屋上庭園の配置 ● コンパクトな支所（DXの推進）
<p>《カルチャー＋ アクティビティ》 諸室、多目的施設、 企画展示室、その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 体育機能に特化された造りにならない多目的ホール ● 将来の人口減少を見据えて、教育の場としても活用できる施設 ● 高齢者と子供の交流が生まれる場所としての施設
<p>《infoライブラリ》 図書スペース</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 防音性に配慮された図書スペース ● 誰でも気軽に利用しやすい配置 ● 足湯コーナーがある図書スペース ● 歴史資料等を保存する地域の取り組みとの連携（情報のたまり場）
<p>《スパ＋ヘルス》 民間収益施設 （温浴施設）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● さはこの湯のような昭和レトロな温浴施設 ● 南国のようにリラックスした空気が味わえる温浴施設 ● フラの映像やハワイアンズのショーが上映されている温浴施設 ● 多目的ホールなどで運動した後に気軽に立ち寄れる温浴施設 ● 遠方からも来なくなる温浴施設 ● まちに点在する小規模な温浴施設
<p>《ライフ》 民間収益施設 既存店舗・新規店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 支所や公民館などに来た人が立ち寄る工夫の検討 ● 魅力のある店舗の誘致 ● 用事や目的がなくても気軽に立ち寄れる工夫の検討 ● お土産を取り扱う店舗 ● 飲食物をテイクアウトしやすい店舗
<p>《モビリティ》 駅前交通広場 二次交通 駐車場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● サイクリストが立ち寄れる施設がある駅前広場 ● 学生が通学や帰宅時に安全に利用できる駅前広場 ● イベントにも使用できる駅前広場 ● 住民と観光客が交流できるスペースがある駅前広場 ● ハワイアンミュージックが流れている駅前広場 ● 手ぶらで散策できるように荷物預かり所がある駅前広場 ● 地域の活性化に繋がる駅前から駐車場までの導線の検討 ● 高齢者や障がい者等の利用に配慮された駐車場の配置 ● 利便性のよい駐車場の配置 ● 気軽にまちなかを利用できるように地区内循環バスの運行 ● 人が中心の駅前広場 ● 交番機能のある駅前広場 ● 地元情報やニュースの発信機能がある駅前広場 ● おもてなしスペースがある駅前広場 ● バスやタクシーを利用しやすい駅前広場 ● 芝生がある駅前広場 ● 安全に通行できる歩道 ● 立体駐車場と施設がデッキで繋がる工夫の検討 ● 小型バス又はレトロバスの運行
<p>《まち庭》 広場空間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 子供たちが安全に過ごせる広場空間 ● バasketやサッカーなどをして遊べる広場空間 ● 天気の良い日は、ハンモックでお昼寝できる広場空間 ● 自由に使用できるステージがある広場空間 ● 常にイベントなどが行われている広場空間 ● 緑の中で水の流れる音を聞きながら過ごせる広場空間 ● 観光客が浴衣姿でも楽しめる広場空間 ● 和とフラが至るところで感じられる広場空間 ● 子どもが遊べる遊具のある広場空間 ● 学生が集う広場空間 ● 夜はオープンカフェになる広場空間 ● キッチンカーによるイベントが行える広場空間 ● 気軽にランチが楽しめる広場空間 ● 温泉と自然が融合した広場空間 ● 大きなヤシの木や南国の花などがある広場空間
<p>《その他》</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● もう一度行きたいと思われる観光地としての整備 ● 七福神由来の湯壺による回遊性向上 ● 湯本温泉のシンボルの設置 ● 施設ができるまでの街の維持管理の検討 ● 時代の変化に対応できる交流拠点施設 ● 古き良き文化を伝えられる街並み ● フラを意識しすぎない雰囲気 ● フラと融合させたほかにはない街づくり ● 密集しすぎない建物の配置（交流拠点） ● 若い人が起業しやすい交流拠点施設



御幸山公園から湯本駅を臨む（手前は、湯本駅前緑地 通称 Aki ち におけるイベント）

常磐地区市街地再生整備基本計画
【多世代が集う交流拠点施設基本計画】
～（仮称）常磐地区交流センター基本計画～

令和4年10月策定

いわき市都市建設部都市計画課
〒970-8686 いわき市平字梅本21番地
TEL：0246-22-7513