

# 都市再生整備計画(第3回変更)

ゆもとえきしゅうへんちく  
湯本駅周辺地区

ふくしま  
福島県 いわき市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	福島県	市町村名	いわき市	地区名	湯本駅周辺地区	面積	35.6	ha							
計画期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度	交付期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度

<p><b>目標</b></p> <p>大目標：湯本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～</p> <p>目標1：多世代が集う交流拠点の形成</p> <p>目標2：温泉とフラのまちの玄関口としての景観形成</p> <p>目標3：商店街のにぎわい再生</p> <p>目標4：歩きたくなる沿道景観・道路空間の形成</p>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針）</p> <p>いわき市は、昭和41年の14市町村による大同合併により誕生した広域多核型の都市構造を有する都市であるが、これまでの市街地の拡大や今後の急速な人口減少、超高齢社会の到来などを踏まえ、市街地内の人口密度の維持や空洞化の抑制、過度に車に頼らない日常生活の確保などの課題への対応が求められている。</p> <p>そのため、平や小浜浜、四倉、常磐など各拠点において、機能の集約化・効率化を図るとともに、地区の特性を活かしなが拠点性を高め、複数の拠点が有機的な軸で結ぶことで「ネットワーク型コンパクトシティIwaki」を構築し、持続可能な都市運営を実現することとしている。</p> <p>この実現に向けては、市立地適正化計画で定めた、行政、医療、教育、福祉等の日常サービス機能を誘導する都市機能誘導区域において、市街地の低未利用地や公有地を有効活用し、公共施設再編と連動しながら、市街地の再生に必要となる取組みを推進することとしている。</p>
<p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>JR常磐線湯本駅を玄関口とする常磐地区市街地（以下、「当地区」という。）、は、延喜式神名帳の三古泉に数えられる伝統ある温泉郷を有する本市観光の拠点と交通結節点の要衝である。</p> <p>平成17年3月に地元まちづくり団体と協働で「常磐湯本地区まちづくり計画」を策定し、これまで「鶴のあし湯」や「野口雨情記念湯本温泉童謡館」の整備のほか、湯本川調節池や都市計画道路等の都市基盤整備が進められてきた。また、東日本大震災以降は、湯本駅舎のリニューアルや、いわき湯本温泉の女将たちによる「フラのまち宣言」の活動なども展開されている。</p> <p>しかし、急速な人口減少や高齢化、観光・商業の低迷、低未利用地の増加の進行、また地区周辺に点在する公共施設の老朽化など、多くの課題を抱えている。</p> <p>このような中、駅前に立地していた市営住宅の解体の決定を契機に、その跡地を含めた駅前の土地利用検討の機運が高まり、「常磐湯本地区まちづくり計画」を平成29年7月に改定し、令和2年8月には、地区各種団体及び県市関係部署で構成する「常磐地区まちづくり検討会」を設置し、観光拠点である常磐地区市街地再生の目標と、目標達成のために必要となる取組みの方針を定めた、将来ビジョンとなる「常磐地区市街地再生整備基本方針」を令和3年5月に策定した。</p> <p>基本方針策定後は、「常磐地区まちづくり検討会」内に設置したワーキンググループ「HuLabo（フラボ）」にて具体的な事業計画案の検討を重ね、基本方針に掲げた市街地再生の目標を実現するための具体的な取組みをまとめた「常磐地区市街地再生整備基本計画」を令和4年10月に策定した。</p> <p>現在は、基本計画に位置付けた9つの取組みを推進している。</p>
<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>湯本駅前周辺においては青空駐車場が多く、また一体性のある土地利用がなされておらず、市民や観光客の居場所が少ないため、交流が創出される土地利用への転換が求められている。</li> <li>周辺には老朽化した公共施設が立地しており、効率化及び利便性の向上を図るため、施設の集約・複合化が求められている。</li> <li>温泉街の風情や雰囲気不足、街を回遊する観光客も少ない現状となっており、温泉とフラという特徴ある文化が感じられる玄関口の形成（駅を降りて目抜きとなる駅前緑地・御幸山公園を活かした空間形成）や、温泉街における回遊性の向上に質する沿道空間の創出が求められている。</li> <li>エリア全体で滞在時間や消費を増やすためには、湯本駅と温泉街をつなぐ商店街において、観光客や市民が立ち寄りやすいお店や場所の創出が求められている。</li> </ul>
<p><b>将来ビジョン（中長期）</b></p> <p>①第2次市都市計画マスタープラン（2019.10から概ね20年間）（令和元年10月策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平や小浜浜、四倉、常磐など各拠点において、機能の集約化・効率化を図るとともに、地区の特性を活かしなが拠点性を高め、複数の拠点が有機的な軸で結ぶことで「ネットワーク型コンパクトシティIwaki」を構築する。</li> <li>常磐地区の主要な拠点では、観光レクリエーション、歴史・文化、健康福祉、スポーツ機能等を集積し、あわせて、居住を誘導する。</li> <li>JR湯本駅における交通結節点機能の向上及び市街地再生整備を推進する。</li> </ul> <p>②市立地適正化計画（2019.10から概ね20年間）（令和元年10月策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少が避けられないなか、いわき市が将来にわたって都市運営が可能な都市として、都市間競争に勝ち、多くの人がから居住地として選択される都市を目指す。</li> <li>人口構造の改善を図り、将来にわたりまちの活力を維持していくことを目的として、主に若い世代を重点的な投資対象とし、活発な民間投資を誘発していく。</li> <li>本市を支えていく若い世代を中心に、中高年や高齢者にとっても暮らしやすい都市の実現を目指す。</li> <li>常磐地区は、温泉資源を活用した観光交流機能等を活かし、地区拠点到相応しいと都市づくりを進める。</li> </ul> <p>③常磐地区市街地再生整備基本方針（令和3年5月策定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前街区を再編し、拠点施設や駐車場、オープンスペース等の適正な配置（一体的な土地利用）により、交流拠点の形成を図る。※公共施設の集約・複合化</li> <li>JR湯本駅から御幸山までの道路景観の整備や、御幸山公園・駅前緑地の改修により、まちの玄関口の形成を図る。</li> <li>空き店舗や公共空間等の活用により、市内外の人々が行き交う商店街の形成を図る。</li> <li>温泉神社周辺において、温泉の湯気を漂わせながら、情緒ある雰囲気醸成し、温泉街の拠点となる滞留空間の形成を図る。</li> <li>常磐地区が育んできた歴史や文化を感じられる沿道景観の整備により、楽しく散歩できるまちの形成を図る。</li> </ul> <p>④新・いわき湯本温泉まちづくりビジョンブック（令和5年4月作成）※まちづくりの様々な分野に跨る専門家の方々を中心となって作成したものの「マイブレイスを想像・創造できるまち」をビジョンに掲げた。</p>

**都市構造再編集支援事業の計画**

都市機能配置の考え方

- ・鉄道駅や温泉資源を有する常磐地区の拠点性を活かし、観光レクリエーションや歴史・文化、健康福祉、スポーツ機能等の集積を図り、本市市街地の主要な拠点に相応しい都市づくりを進める。
- ・市立地適正化計画で定めた常磐地区都市機能誘導区域においては、行政、医療、子育て、教育文化、高齢福祉、商業等の都市機能を誘導する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

湯本駅前の街区においては、市営住宅の跡地や駐車場用地等を活用しながら土地の組み換えを行い、常磐支所、常磐市民会館、常磐公民館・図書館、関船体育館の機能について適正規模で集約・複合化を図り、官民複合施設を整備する。  
また、湯本駅前の一体的な土地利用の創出に向けては、官民複合施設だけでなく、街区の再編に伴う民間の再建において、共同建替えによる店舗の整備を推進する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
観光客数	人／年	いわき湯本温泉の観光客数	観光拠点の再生に向けた各種取組みを官民連携で総合的に進めることにより観光客数が増加する。	185,615	R3年度	370,000	R9年度
歩行者交通量	人／12h	地区内の歩行者交通量(休日)	歩きたくなる沿道景観・道路空間の形成によって、温泉街における歩行者交通量が増加する。	1,311人/12h	R4年度	1,600人/12h	R9年度
温泉街の魅力度	%	温泉街に「風情や雰囲気がある」と感じる人の割合(アンケート)	歩きたくなる沿道景観・道路空間の形成によって、温泉街における歩行者空間の魅力度が增加する。	18%	R2年度	36%	R9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【多世代が集う交流拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・湯本駅前街区の再編による一体的な土地利用の創出</li> <li>・人と情報のたまり場となる機能の導入</li> <li>・まちなかの庭と感ずる空間構成</li> <li>・地域による温泉街としての「ブランド力」の創出</li> </ul>	<p>【基幹事業】(土地区画整理事業)湯本駅周辺土地区画整理事業                  【関連事業】交流拠点施設整備事業                  【関連事業】市営住宅跡地利活用事業                  【関連事業】都市機能誘導施設等整備促進事業補助金(民間共同建替え支援)                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)常磐地区まちづくり活動推進事業</p>
<p>【温泉とフラのまちの玄関口としての景観形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の小売店や飲食店、旅館利用客の憩いの場の創出</li> <li>・エントランス機能、シンボル性の向上</li> <li>・眺望性を活かした回遊性の向上</li> <li>・地域による温泉街としての「ブランド力」の創出</li> </ul>	<p>【基幹事業】(公園)御幸山公園整備事業                  【基幹事業】(地域生活基盤施設 案内板)御幸山公園観光案内表示板整備事業                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)常磐地区まちづくり活動推進事業</p>
<p>【商店街のにぎわい再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や観光客が立ち寄りやすいお店・場所の増加(専門家派遣)</li> <li>・地域による温泉街としての「ブランド力」の創出</li> </ul>	<p>【提案事業】(まちづくり活動推進事業)常磐地区まちづくり活動推進事業</p>
<p>【歩きたくなる沿道景観・道路空間の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が誇りに思い、観光客が歩いて楽しい沿道・道路空間の形成</li> <li>・浴衣でそぞろ歩きの実現</li> <li>・温泉街における回遊性の向上</li> <li>・地域による温泉街としての「ブランド力」の創出</li> </ul>	<p>【提案事業】(まちづくり活動推進事業)歩きたくなる温泉街社会実験                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)いわき湯本温泉景観形成推進事業                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)常磐地区まちづくり活動推進事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【常磐地区市街地再生整備基本方針の概要】</p> <p>(1) 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～</p> <p>(2) 市街地再生の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 多世代が集う交流拠点の整備 ⇒ 駅前街区の再編、拠点施設・駐車場の整備(公共施設の集約・複合化)、駅前広場の再整備、市営住宅跡地の暫定利用、公共施設の集約・複合化後の跡地活用</li> <li>② 温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備 ⇒ 湯本駅から御幸山公園までの道路景観整備、御幸山公園や駅前緑地の改修</li> <li>③ 商店街のにぎわい再生 ⇒ 空き店舗を活用した新規出店サポート、路上や空き地等を利用したにぎわいづくり</li> <li>④ 温泉街の滞留拠点の形成 ⇒ 温泉神社周辺への滞留拠点の形成</li> <li>⑤ 歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備 ⇒ 駅から温泉街までの道路景観の整備、情緒ある夜間景観づくり、安全な歩行者空間づくり</li> </ol> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区まちづくり計画策定に関するパートナーシップ協定を締結している「じょうばん街工房21」と協働により「常磐湯本地区まちづくり計画」を改定(平成29年7月)</li> <li>・地区懇談会等を開催しながら「第二次都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」を策定(令和元年10月)</li> <li>・地区各種団体及び県市行政関係部署で構成する「常磐地区まちづくり検討会」を設置し、本市の観光拠点である常磐地区市街地の再生に向けた取り組みの検討を開始(令和2年8月)</li> <li>・将来ビジョンとなる「常磐地区市街地再生整備基本方針」を策定(令和3年5月)</li> <li>・「常磐地区まちづくり検討会」にワーキンググループ「HuLabo(フラボ)」を設置し、具体的な事業計画案の検討を開始(令和3年7月)</li> <li>・事業計画案を取りまとめた「常磐地区市街地再生整備基本計画」を策定(令和4年10月)</li> <li>・じょうばん街工房21を中心に、湯本駅前緑地を活用したオープンテラスの設置・運営や、フラフラーイ及び湯の街学園祭等の市民参加型イベントが実施されている。</li> <li>・じょうばん街工房21と市が協働で、市営住宅天王崎団地跡地を活用した社会実験が実施されている。※令和4年11月オープン</li> </ul> <p>【立地適正化計画の改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元年度に策定した立地適正化計画について、策定から5年が経過することから、都市再生特別措置法第84条に基づき、当該計画に位置付けられた市街地再生整備推進事業をはじめ、当該計画についての調査、分析及び評価を行い、当該計画を見直すための事業を追加するもの。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,184	交付限度額	592	国費率	0.5
---------	-------	-------	-----	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
公園		御幸山公園	いわき市	直	A=10,000㎡	8	12	8	9	94	94	94		94	-
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		御幸山公園	いわき市	直	N=2基	9	9	9	9	1	1	1		1	-
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業		湯本駅周辺	いわき市	直	A=1.4ha	7	9	7	9	1,000	1,000	1,000		1,000	-
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計										1,095	1,095	1,095	0	1,095	…A

提案事業														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
事業活用調査	立地適正化計画改訂	市立地適正化計画区域	いわき市	直	A=37.617ha	6	6	6	6	8	8	8	8	
	事後評価	湯本駅周辺地区都市再生整備計画区域	いわき市	直	A=35.6ha	9	9	9	9	3	3	3	3	
まちづくり活動推進事業	歩きたくなる温泉街社会実験	市道三箇・吹谷線(三箇工区)外	いわき市	直	L=150m	5	5	5	5	9	9	9	9	
	いわき湯本温泉景観形成推進事業	湯本駅周辺地区都市再生整備計画区域	いわき市	直	—	5	9	5	9	29	29	29	29	
	常磐地区まちづくり活動推進事業	湯本駅周辺地区都市再生整備計画区域	いわき市	直	—	5	9	5	9	40	40	40	40	
合計										89	89	89	#REF!	89

居住誘導促進事業														
事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費		
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
居住誘導促進事業														
合計										0	0	0	0	
												合計(A+B+C)	1,184	

(参考)都市構造再編集中支援関連事業

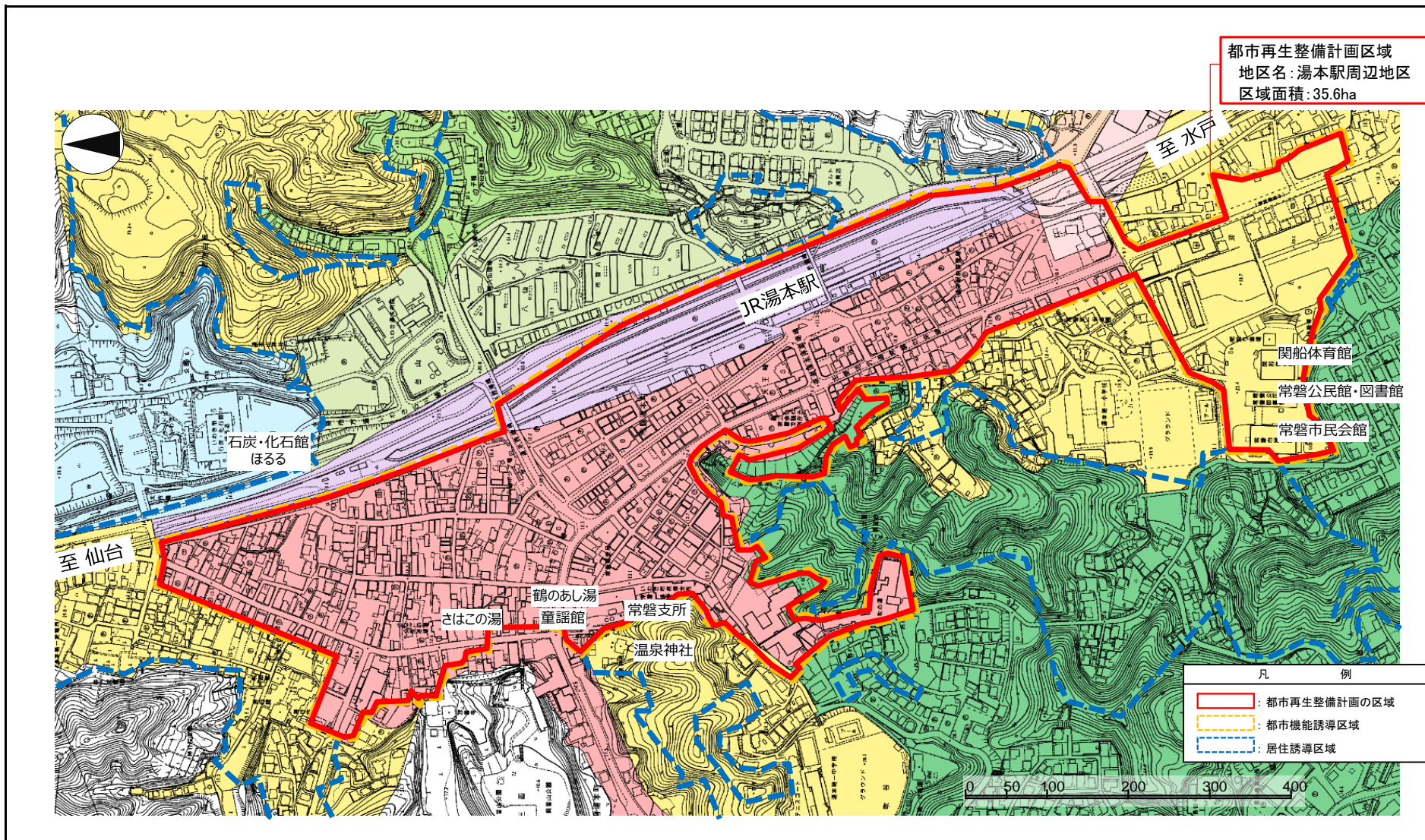
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
(都)白鳥藤原線整備事業	いわき市常磐湯本町天王崎地内	福島県	国土交通省	L=560m		○			R5	R9	700
交流拠点施設整備事業	いわき市常磐湯本町天王崎地内	いわき市		A=5,000㎡			○		R5	R9	119
天王崎地区急傾斜地対策事業	いわき市常磐湯本町天王崎地内	いわき市		A=1,843㎡			○		R5	R9	273
市営住宅天王崎団地跡地利活用事業	いわき市常磐湯本町天王崎地内	いわき市		A=1,085㎡			○		R5	R7	5
交流拠点駐車場敷地先行取得事業	いわき市常磐湯本町天王崎地内	いわき市		A=4,650㎡			○		R5	R9	253
都市機能誘導可能性調査	いわき市常磐湯本町天王崎地内	いわき市		A=4.1ha			○		R6	R7	7
合計											1,357

湯本駅周辺地区(福島県いわき市)

面積	35.6	ha	区域	いわき市常磐湯本町天王崎の一部
----	------	----	----	-----------------



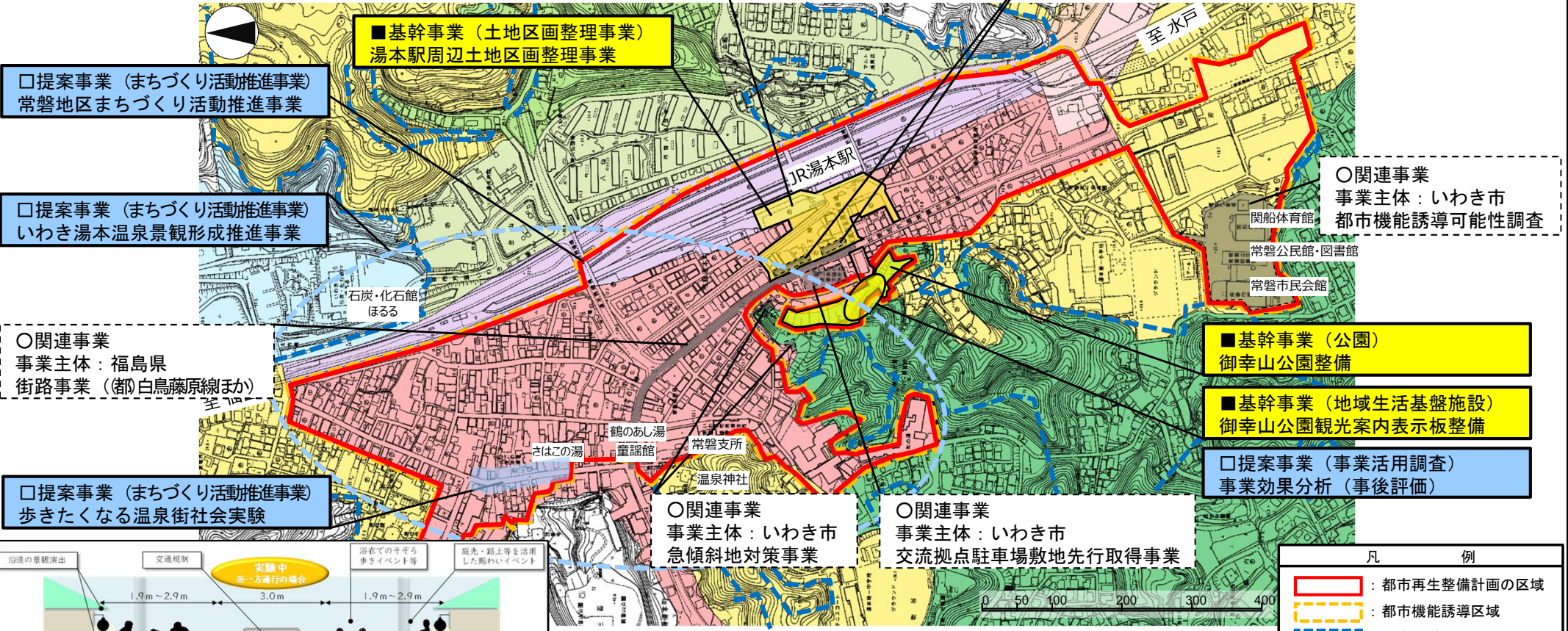
湯本駅周辺地区(福島県いわき市)整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	湯本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～	代表的な 指標	いわき湯本温泉観光客数 (人/年)	185,615 (R3年度) → 370,000 (R9年度)
			地区内の歩行者交通量 (人/12h)	1,311 (R4年度) → 1,600 (R9年度)
			温泉街の魅力度 (%)	18 (R2年度) → 36 (R9年度)

**都市再生整備計画区域**  
地区名: 湯本駅周辺地区  
区域面積: 35.6ha

○関連事業  
事業主体: いわき市  
交流拠点施設整備事業

○関連事業  
事業主体: いわき市、地元まちづく団体  
市営住宅天王崎団地跡地利活用事業



□提案事業 (まちづくり活動推進事業)  
常磐地区まちづくり活動推進事業

■基幹事業 (土地区画整理事業)  
湯本駅周辺土地区画整理事業

□提案事業 (まちづくり活動推進事業)  
いわき湯本温泉景観形成推進事業

○関連事業  
事業主体: 福島県  
街路事業 (都白鳥藤原線ほか)

○関連事業  
事業主体: いわき市  
都市機能誘導可能性調査

■基幹事業 (公園)  
御幸山公園整備

■基幹事業 (地域生活基盤施設)  
御幸山公園観光案内表示板整備

□提案事業 (まちづくり活動推進事業)  
歩きたくなる温泉街社会実験

○関連事業  
事業主体: いわき市  
急傾斜地対策事業

○関連事業  
事業主体: いわき市  
交流拠点駐車場敷地先行取得事業

□提案事業 (事業活用調査)  
事業効果分析 (事後評価)

□提案事業 (地域創造支援事業)  
立地適正化計画改訂

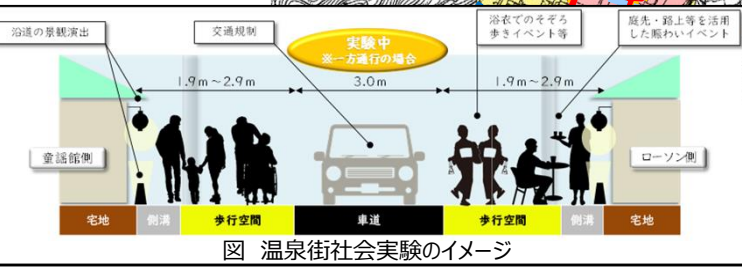


図 温泉街社会実験のイメージ

凡 例	
<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span>	: 都市再生整備計画の区域
<span style="border: 2px dashed orange; padding: 2px;"> </span>	: 都市機能誘導区域
<span style="border: 2px dashed blue; padding: 2px;"> </span>	: 居住誘導区域
<span style="background-color: yellow; padding: 2px;"> </span>	: 基幹事業
<span style="background-color: lightblue; padding: 2px;"> </span>	: 提案事業
<span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span>	: 関連事業