（仮称）常磐地区交流拠点施設整備事業について

令和６年５月
総合政策部 創生推進課

常磐地区の現状と課題

	2000年	2020年	2040年
いわき市	36.0万人	33.3万人	25.3万人
常磐地区	3.7万人	3.3万人	2.4万人

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※1 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。

2010年	2022年
59万人	20万人

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。

（出所：常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】P3より抜粋）

常磐地区の現状と課題

道路・交通

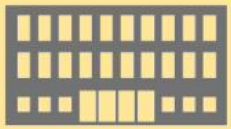
- 湯本駅周辺の道路の多くは、道路上に電柱や電線類が設置され、歩行空間や温泉地としての景観に課題があります。
- 温泉地として、安全で魅力ある道路空間が求められています。

地域資源

- いわき湯本の温泉は、「千年以上の歴史」「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。

  ※：弱アルカリ性の泉質であり、温泉成分のバランスがいいため、人の体に良い。
- 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”“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※2の導入による整備検討が必要です。

施設名	経過年数
常磐支所	64年
常磐公民館 常磐図書館	56年
常磐市民会館	56年
関船体育館	46年

（出所：常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】P3より抜粋）

これまでの取組み状況

令和２年度から、官民連携の検討の枠組み「常磐地区まちづくり検討会」を設置し、計画づくりを進める

いわき市策定
令和３年５月　常磐地区市街地再生整備基本方針
～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とりまとめ～

→ **５つの方針**
①多世代が集う交流拠点の整備
②温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備
③商店会のにぎわい再生
④温泉街の滞留拠点の形成
⑤歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備

↓

いわき市策定
令和４年10月　常磐地区市街地再生整備基本計画
～基本方針をもとに、市街地の再生に向けた９つの取組みを位置付け～

→ **９つの取組み**
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利活用事業
④公的不動産利活用事業
⑤湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業
⑥にぎわい再生事業
⑦観光地域づくり事業
⑧滞留拠点整備事業
⑨魅力ある街並み空間整備事業

↓

いわき湯本温泉ブランド化作戦会議制作
令和５年４月　新・いわき湯本温泉まちづくりビジョンブック
～温泉観光地としての「まちのあり方」「まちをデザインする考え方」について「多くの分野に跨る専門家」と「地域の皆さん」が中心となって作成～

現在

↓

～個々の事業化に係る調査・事業計画等の作成～

↓

事業の実施へ

交流拠点施設の基本的な考え方

【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。

【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

➲ 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。）

（出所：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】P5より抜粋）

湯本駅前の現在の状況

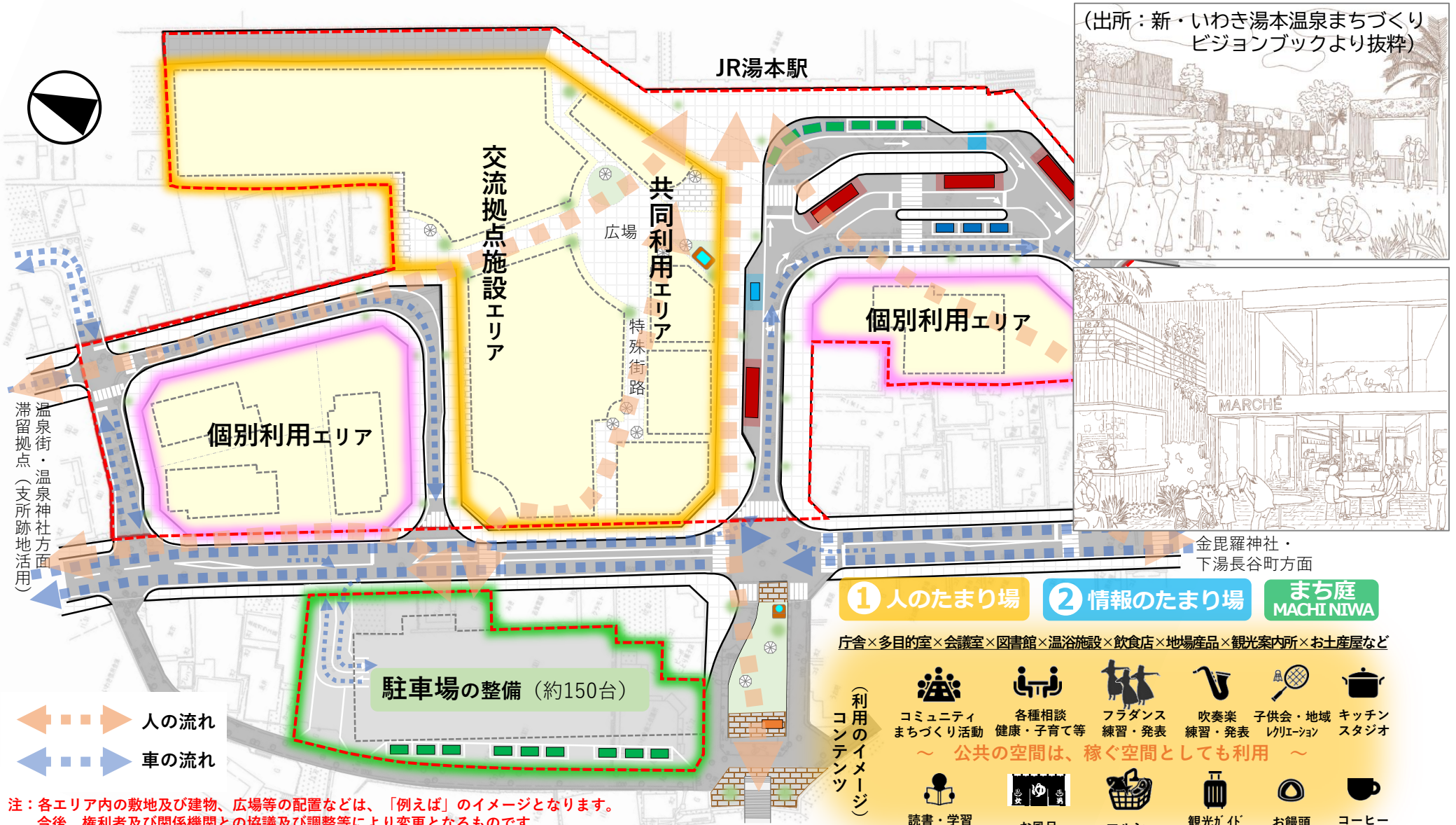
- 空き地、空き家などが、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行
- **駅前という好立地でも、有効的とは言えない土地利用**（土地の約2/3は自動車のための空間となっており、**滞在時間や消費の増加に繋がる土地活用は少ない**）
- **民間自らが投資する開発事業の成立は困難**
- 駅前ロータリーは車両動線が輻輳し、事故も多い状況

↓

- **土地区画整理事業により駅前が一体的な空間の中で、民間と公共の機能が配置できるように土地を再編**
- **駅前交通広場の快適性と安全性を高める環境整備を行う**

図　湯本駅前の状況

土地区画整理事業後の土地利用イメージ



注：各エリア内の敷地及び建物、広場等の配置などは、「例えば」のイメージとなります。
今後、権利者及び関係機関との協議及び調整等により変更となるものです。

図　事業後の土地利用イメージ

（出所：常磐地区市街地再生整備推進事業に関する意見交換会　説明資料より抜粋）

公共施設の現状と今後の整備方針

- 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分かれて立地しており、建設から40年以上経過し、**老朽化や陳腐化が進行**
- 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ていくこと不可能**（約9,400㎡）
- 施設という形で維持すべきサービス・機能は、**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、集約・複合化を行い、**駅前に交流拠点施設を整備**
- **公共施設の持つ集客機能により平日も人の流れが生まれることを活かして民間企業による開発を呼び込み、**かつ、**一部を官民で共有**することで**民の収入増加と市の負担軽減**も期待
- 来訪者を施設内に留めず、外部空間への拡張性を持たせることにより、**まちへの波及効果**を期待

外観写真			R5.3末で閉館	
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㎡

公共施設を新しい機能・適正規模で再編し、民間収益施設とも複合化
※公共施設は現有施設床面積から４～５割削減

機　　能	支　所	公民館	多目的ホール	図書館	民間収益施設
専 有 部	800～850㎡	550～620㎡	650～700㎡	400～450㎡	500～600㎡ ※民間事業者からの提案による
共用部等	2,500～3,000㎡				
合　　計	4,900～5,620㎡				

（出所：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】P3より抜粋）

交流拠点施設へ導入する機能のイメージ

公共

支所機能

- 窓口機能の集約化を検討
- 災害時の地区本部の拠点機能も必要
- 夕方以降や土日祝日でも寂しくならないような配置を検討

図書館　公民館

- 施設内どこでも図書の閲覧可能
- カフェなどの民間施設とも一体的に構成
- 公民館の講座にも使えて、貸会議室としても使えるような利用方法を検討

多目的ホール

- 会議や講演会、演奏の他、軽スポーツ等の多目的な活動に利用
- 災害時の避難場所として活用するため、２階以上に配置

民間

温浴施設

- 温泉とフラのまちに訪れたと感じられるような雰囲気づくり
- 湯上り後に休憩スペースでゆったり本を読める

民間収益施設

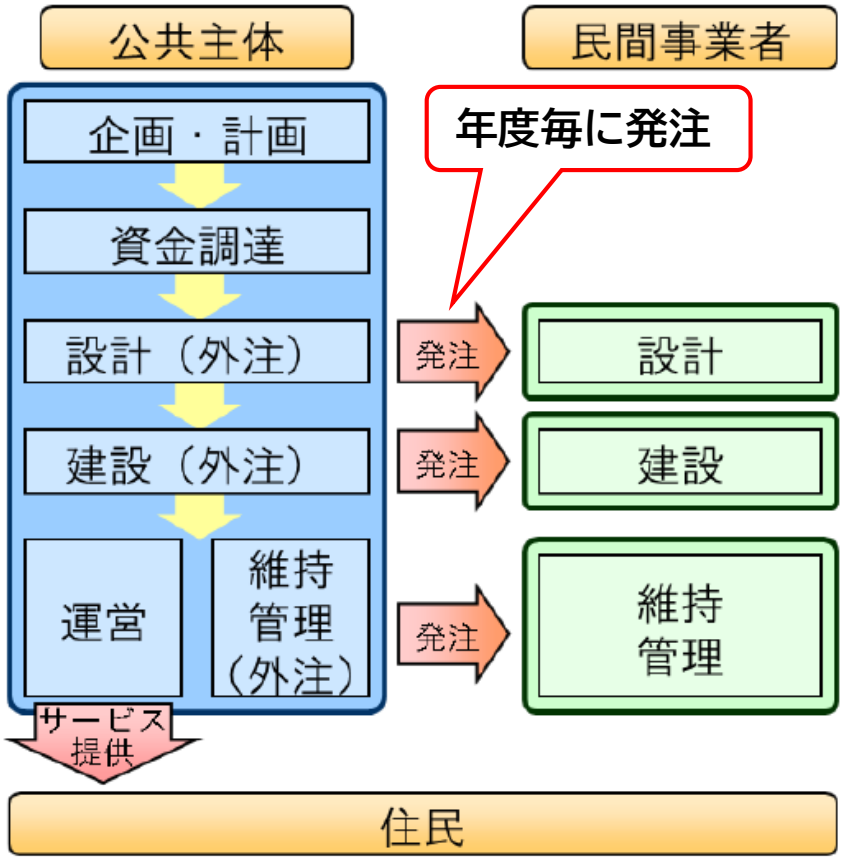
- カフェで購入したドリンクを施設内やまち庭にテイクアウト
- 集客や滞留を促す機能（小売など）を誘導

観光機能　エントランス（たまり機能）

- 観光地の玄関口として観光案内などの情報発信機能を配置
- 誰でも気軽に立ち寄りやすい空間
- 夕方以降や土日祝日も利用可能

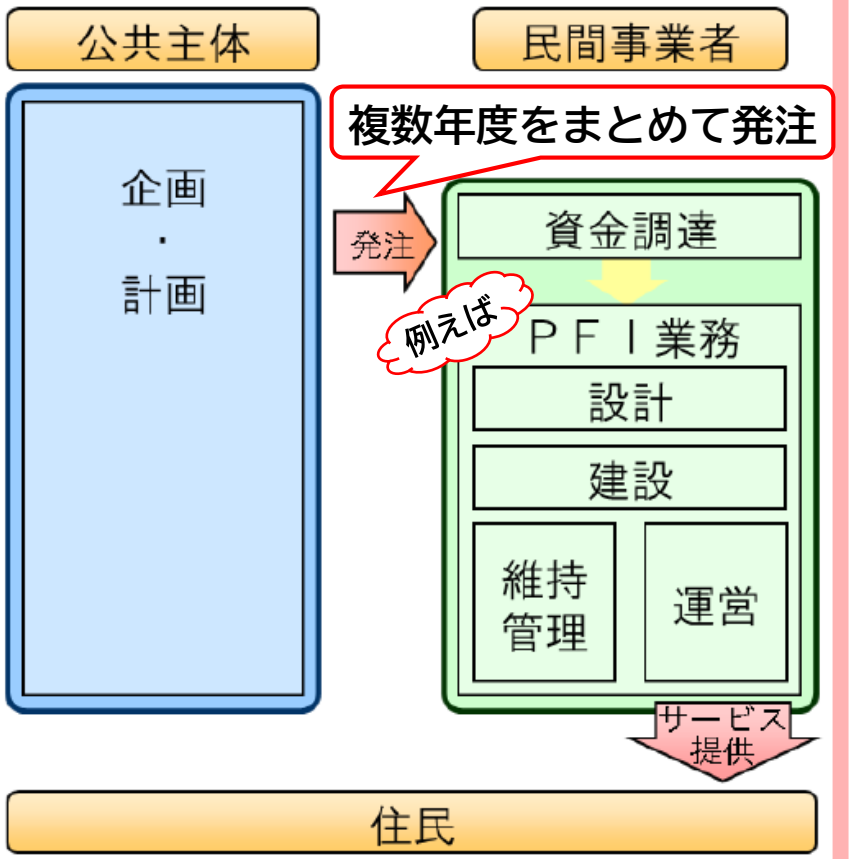
事業手法の比較

従来の公共事業



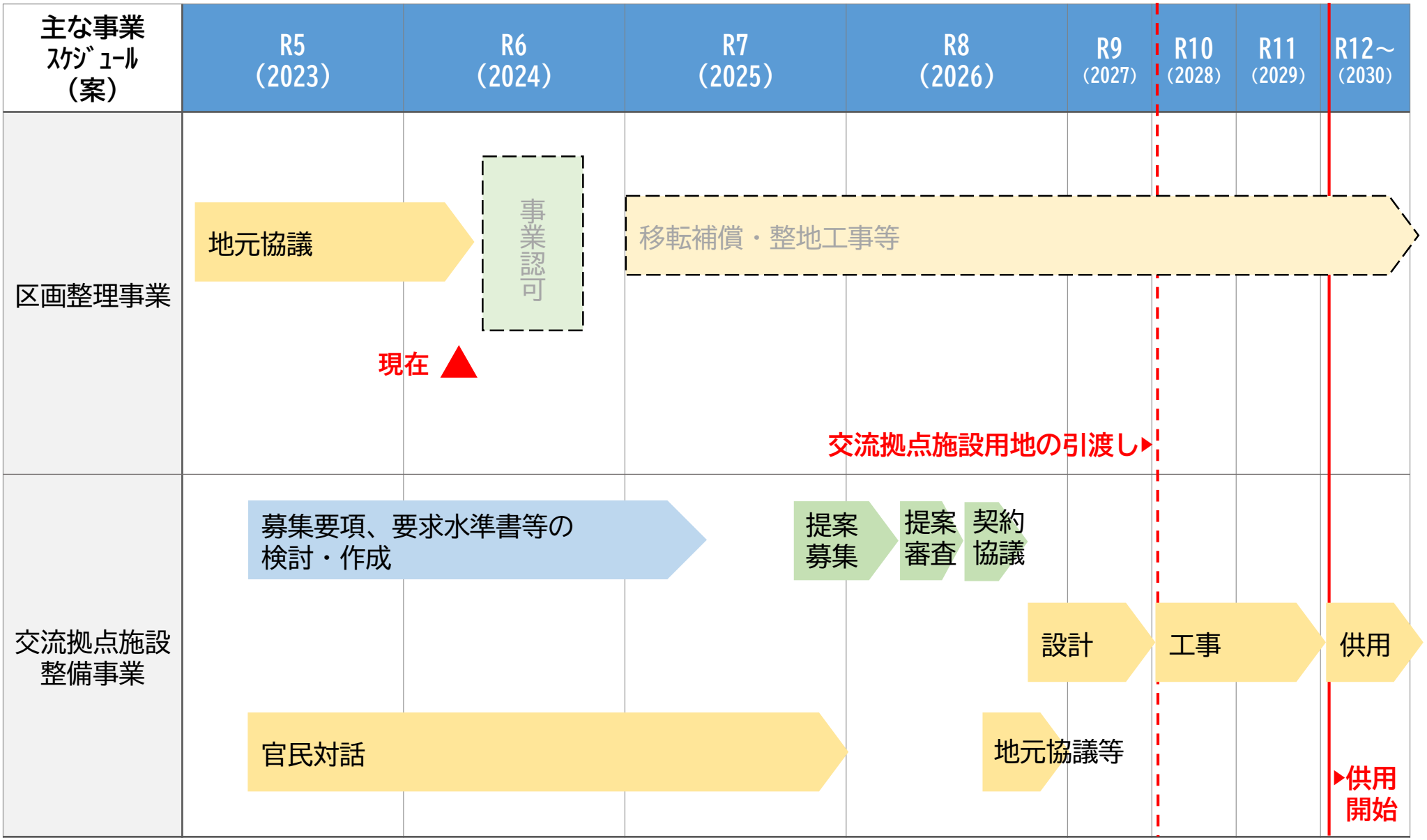
- 分割発注
- 仕様発注（**仕様書**で詳細な構造・材料等を定める）

公民連携事業



- 一括発注
- 性能発注（**要求水準書**で基本的な性能を定める）

（出所：国土交通省　PPP/PFI研修会資料）

事業スケジュール

※Ｒ６．５時点での想定であり、今後、事業の進捗状況により変更となる可能性があります。