

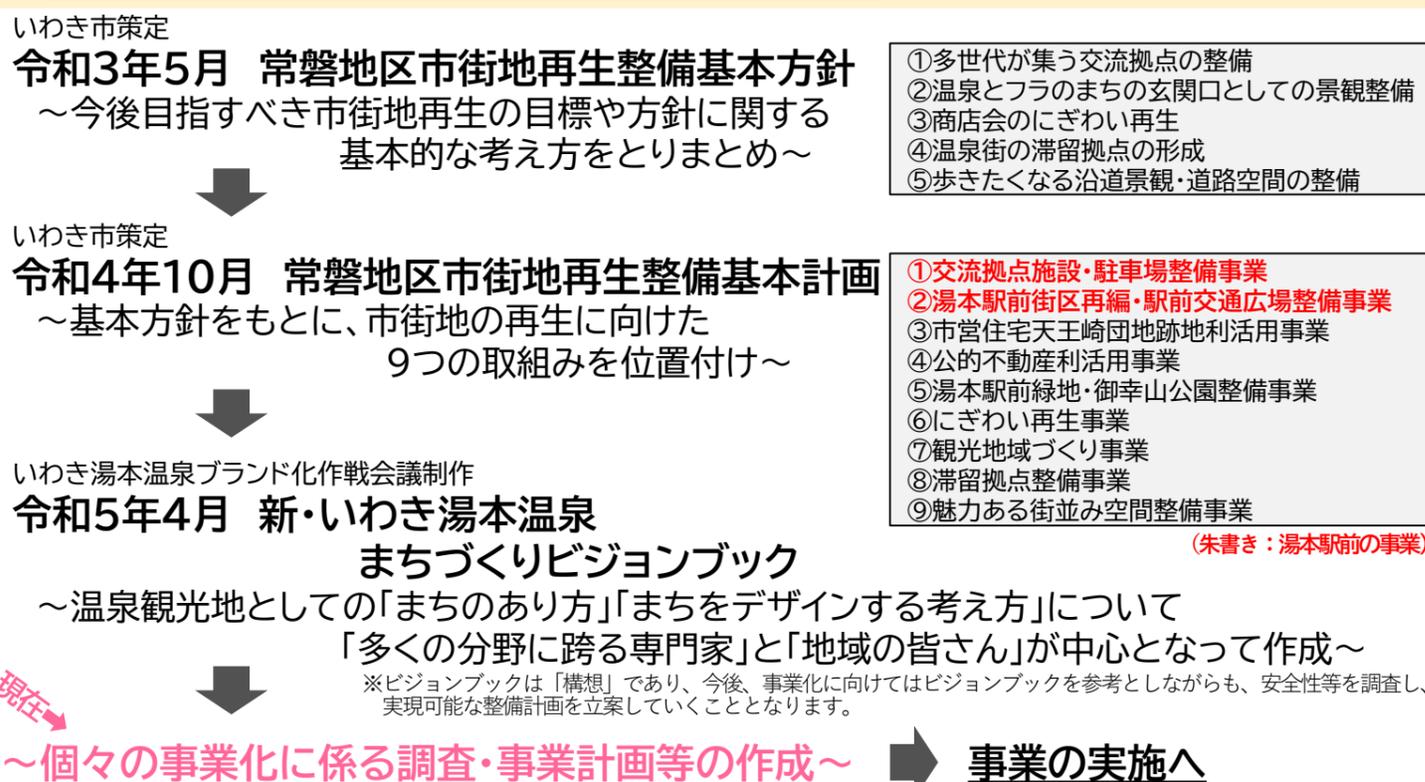
1. 常磐地区の現状と課題 ～ 計画づくりの経緯 ～

- 常磐湯本町は、湯治場として、野口雨情(1882-1945)をはじめ、数多くの文人墨客に愛された由緒正しき温泉宿場町。今も残る社寺名所を含め、重要な歴史文化が積み重ねられ形成されてきた町。
- しかし、東日本大震災以前から郊外に立地した大型店の影響や消費者ニーズの多様化への対応の難しさなどにより、商店街の賑わいが低下。東日本大震災以降の湯本温泉街への観光客数の減少もあり、まち全体で活気が失われてきています。
- このままの状態が続けば、常磐湯本町は、「ただのまち」になる。さらに深刻化すれば、「まちとしても維持が困難」になる。このような危機感に対し、「まちをよくしたい」という想いが積もってきています。

<h3>人口の現状</h3> <p>(常磐地区全体)</p> <p>(2000年) 37,790人 これまでの20年間で ↓約11%減</p> <p>(2020年) 33,556人 今後の20年間で ↓約27%減 ※基準値推定</p> <p>(2040年) 24,500人</p>	<h3>観光入込客数の現状</h3> <p>(いわき湯本温泉)</p> <p>(2010年) 590,810人 東日本大震災後回復せず、↓減少傾向が続く</p> <p>(2015年) 322,516人 コロナ禍により、さらに↓打撃を受ける</p> <p>(2023年) 212,353人</p>	<h3>地価の現状</h3> <p>(湯本駅前天王崎地区)</p> <p>(1993年) 108.4万円/坪 バブル崩壊により急落 ↓</p> <p>(2013年) 16.2万円/坪 低調が長期に続く ↓</p> <p>(2023年) 18.0万円/坪</p>
<h3>土地利用の現状</h3> <p>(湯本駅周辺地区)</p> <p>空き店舗・空き地の増加</p> <p>SPA等のサービス施設の撤退 (ロードサイド型店舗の増加)</p> <p>温泉観光商業地としての魅力・機能の低下</p>	<h3>公共交通・駅の現状</h3> <p>(湯本駅前)</p> <p>公共交通利用者の減少 路線バスの減便</p> <p>立ち寄り・滞在が少なく 目的地となっておらず通過点</p> <p>新たな需要の発掘と 持続可能性の向上が必要</p>	<h3>公共施設の現状</h3> <p>(湯本駅周辺地区)</p> <p>老朽化が進行(支所64年、公民館・図書館56年、市民会館56年、関船体育館46年を経過)</p> <p>波及効果が少ない(車で来て車で帰る。まちへの立ち寄りが少ない)</p> <p>新しい機能・適正規模による 集約・複合化が必要</p>

湯本のまちをよくしたい！後世に残したい！温泉観光商業地として元気に！

- 「まちとしての危機感」と「みんなの想い」を共有しながら、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」を軸に、計画づくりを進めてきました。



2. 湯本駅前の再生に向けて ～ 一体的な空間の中で民間・公共の機能を配置～

○ 湯本駅前の現状と今後の方針



- 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・陳腐化」が進行(まち全体で魅力・活力が低下)
- 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

○ 公共施設の現状と今後の方針

- 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	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
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	56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 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

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

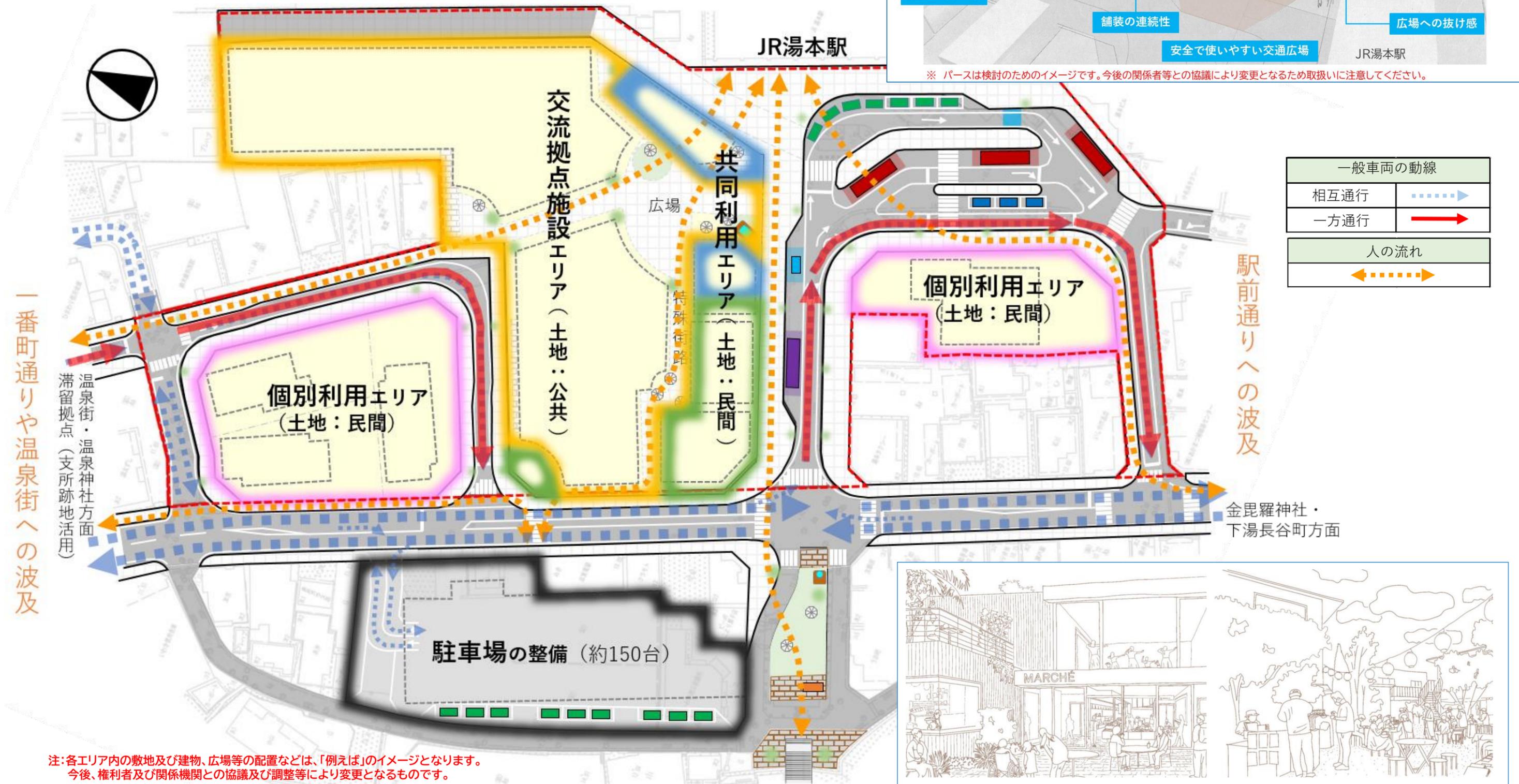
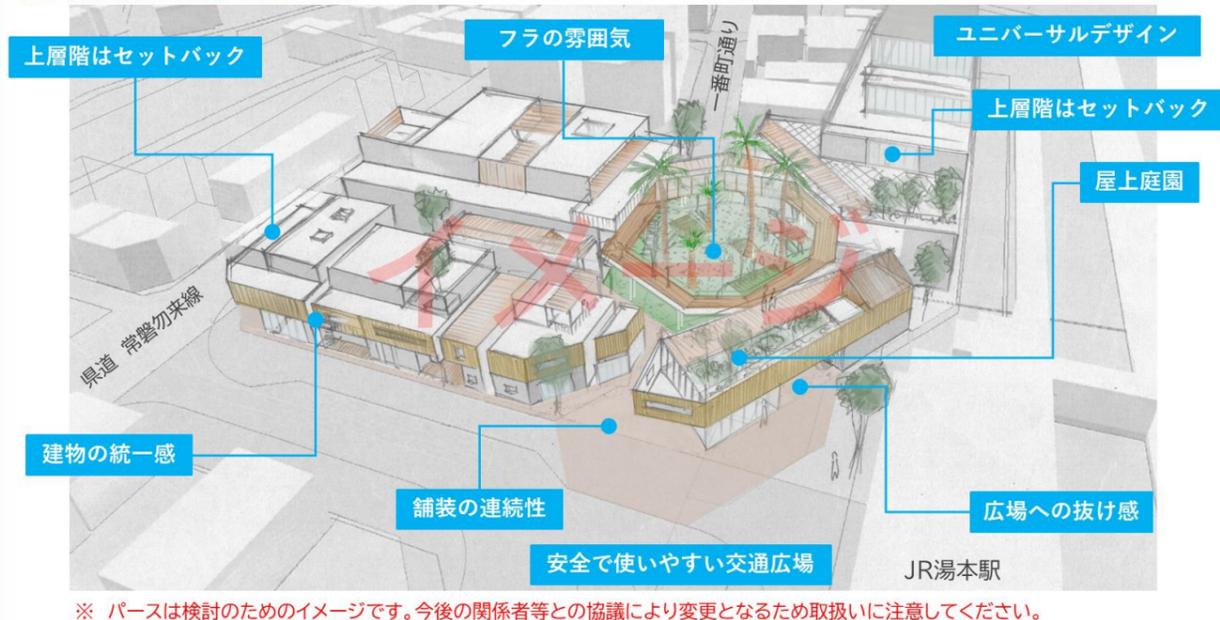
機能	支所	公民館	多目的ホール	図書館	民間収益施設
専有部	800～850㎡	550～620㎡	650～700㎡	400～450㎡	500～600㎡ ※民間事業者からの提案による
共用部等	2,500～3,000㎡				
合計	4,900～5,620㎡				



2. 湯本駅前の再生に向けて ~ 一体的な空間の中で民間・公共の機能を配置~

- 土地区画整理事業では、市道天王崎1号線を県道常磐勿来線へ付け替え(自動車のみ。歩行者は従来のとおり)、**駅前に一體的な空間「交流拠点+ 共同利用エリア」を創出**します。
- 駅前には、**地域の顔となる「共同店舗」などが整備できるように民間の土地「共同利用エリア」を再配置**し、その北側に、**公共と民間の機能を複合的に導入する「交流拠点エリア」の配置**を検討しています。
- 自動車利用による一番町通り沿道へのアクセス性は変えずに、人の流れをつくり出し、湯本駅周辺が通過点ではなく目的地となり、**まち全体における滞在時間(消費)を増やしていくことを目的**としています。
- 湯本駅前交通広場の自動車動線は輻輳しており事故も多く、**一方通行化と併せ、公共交通(バス・タクシー)のゾーンを一般車のゾーンと分けて、明確化することで安全性の向上**を図ります。
- 交通結節点である駅前周辺が目的地となることは、**公共交通の需要・持続可能性**に繋がります。

(湯本駅前の全体イメージ)



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 将来土地利用の平面イメージ



図 マイプレイスのイメージ(新・いわき湯本温泉まちづくりビジョンブックより抜粋)

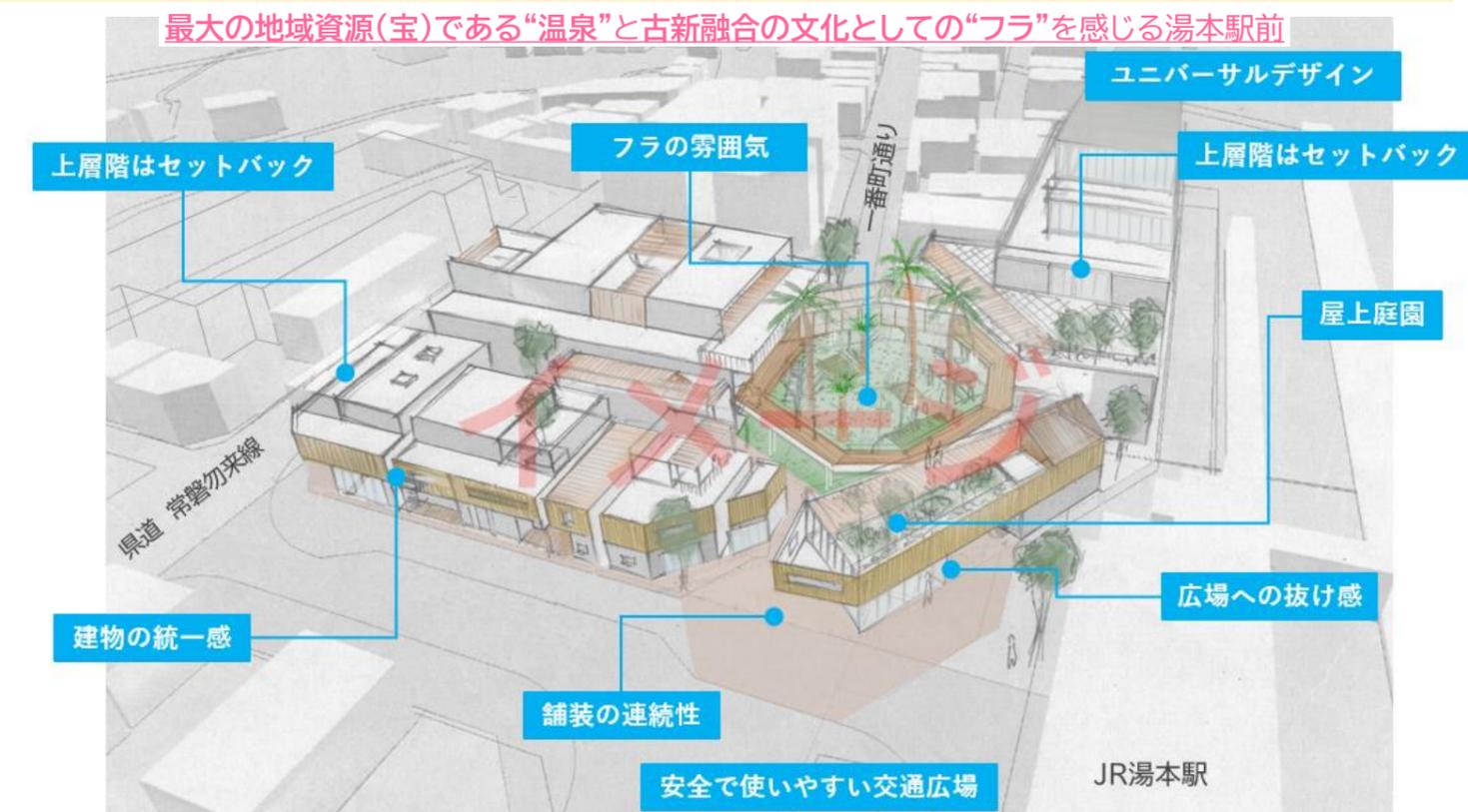
3. 湯本駅前のイメージ ~ 交流拠点・共同利用エリアの整備方針の検討 ~

○ 全体イメージ

- 湯本駅前のイメージ・考え方の検討を進めています。このイメージ・考え方をタタキ台としながら、再建を図る権利者の皆様や地域の方々と話し合い、湯本駅前における各事業を推進していきます。

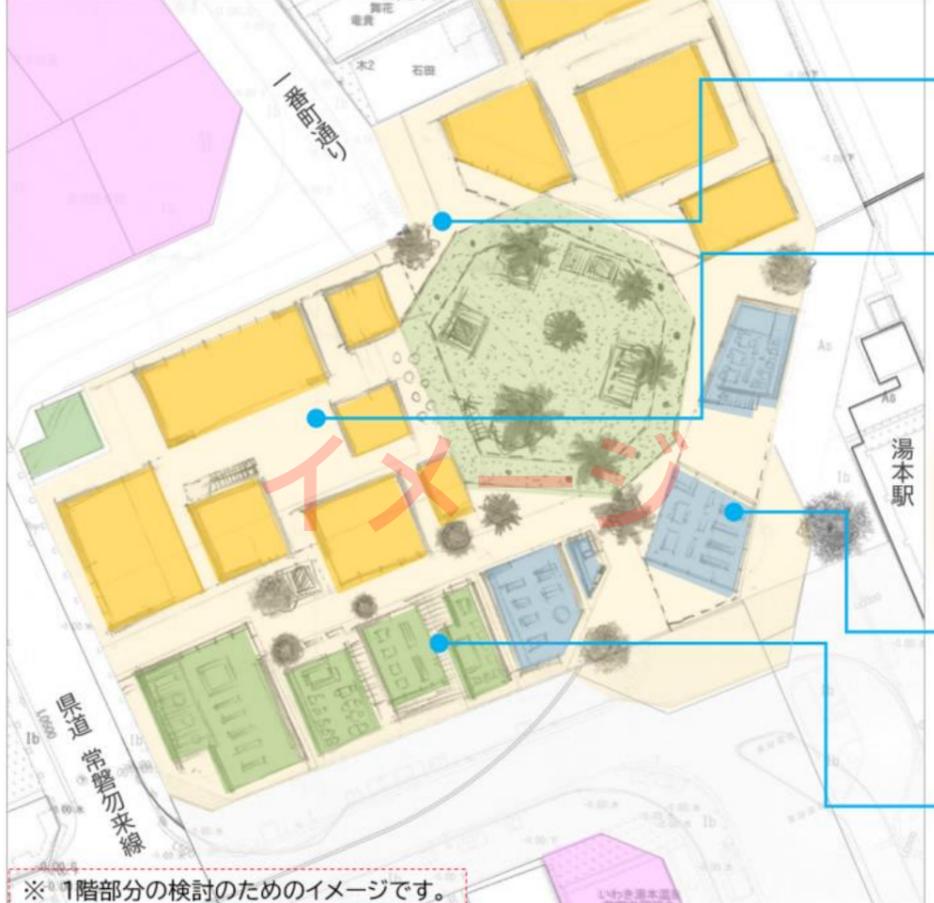
こんな使い方は!?
皆さんのアイデア・ご意見をお聞かせください。

※ パースや平面図は検討のためのイメージです。今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意してください。
※ 共同店舗の計画は、検討中のものであり、権利者等の整理がなされたものではありません。
※ 建物のデザインは要点を伝えるために描かれたものであり、現段階で建物の具体的な設計は行われていません。



○ 平面計画の考え方

- 公共・民間それぞれの機能をどのように配置するとよりにぎわいを生み出すことができるでしょうか。



一番町商店街とのつながる広場

メイン広場は一番町商店街と連続した空間構成とする。広場が街へのゲートとして位置づけられ、イベント時には運動したアクティビティが誘発されるように計画する。

公共施設と民間施設の配置計画

広場を中心に、公共施設と民間施設が混在して配置される計画とする。それぞれのサービスや機能を協同で運用する仕組みで地域にも観光客にも開かれた新しい施設を創造する。

庁舎・多目的室・会議室・図書館・温泉施設・飲食店・地産産品・観光案内所・お土産屋など

コミュニティ まちづくり活動	各種相談 健康・子育て等	フラダンス 練習・発表	吹奏楽 練習・発表	子供会・地域 レクリエーション	キッチン スタジオ
～ 公共の空間は、様々な空間としても利用 ～					
読書・学習 調べもの	お風呂	マルシェ	観光グッズ おもてなし	お土産 お菓子	コーヒー お酒

湯本のゲートとなる建物

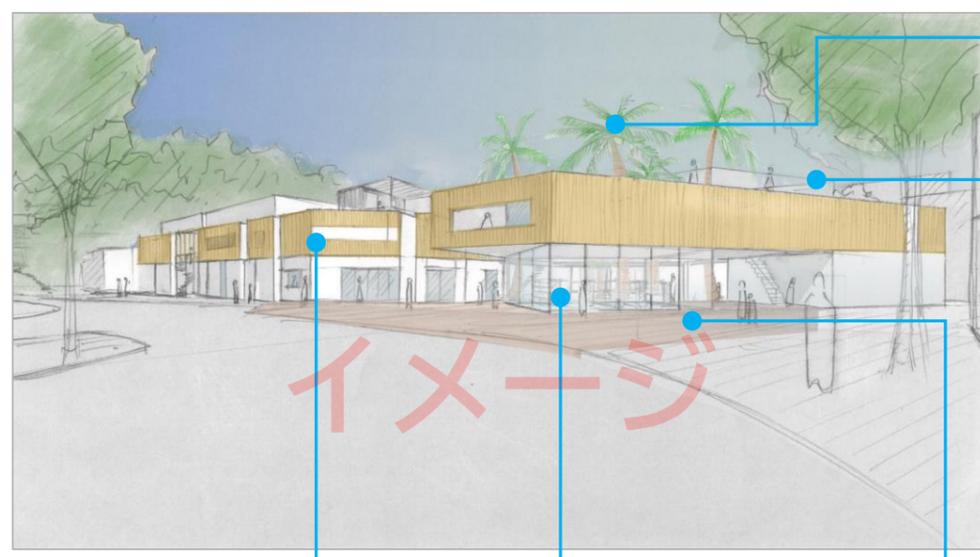
湯本駅前の観光案内所は、街のゲートとしての役割を担う。観光客を出迎えるだけでなく、毎日駅を利用する地域住民のための駅前シンボルとして存在することが大切。

路地と抜け道

小さな建物の隙間に、表の道路から裏の路地への抜け道を用意する。回遊性のある楽しい移動の連続が活気ある界隈をうみだす。

○ 駅前の建物の考え方

- いわき湯本温泉の玄関口として観光客を迎える佇まいは、どのような考えがよいでしょうか。



フラの雰囲気

建物の向こうに感じる緑でフラの雰囲気を演出してみる。温泉地でありフラのイメージのある街ならではのワクワク感の演出方法はまだまだ考える要素がたくさんある。

屋上庭園

みゆき山の緑をゆっくり感じる場所が駅前にあるといい。広場や駅前での活動を見おろすことのできる場所があるといい。大きな広場とは異なったゆっくり過ごせる場所が駅前にあるといい。

舗装の連続性

歩道(公道)と施設内の路面の舗装を連続した仕上げとすることで、駅前空間から交流拠点までをひとつの「場」として考えることで居場所の広がりや街全体へと引き込む計画とする。

建物の統一感

例えば2階部分の外観を同じ素材で仕上げてみる。建物の形や大きさ、歩道との関係などは、建物それぞれの個性をだしながら、駅前の空間に連続した統一感をうみだすように考える。

広場への抜け感

駅前から広場を感じることでつながりを大切にする。訪問者を広場へと誘うだけでなく、イベント時には駅前と広場の一体的な使い方を想定した建物を計画する。

(事例写真)

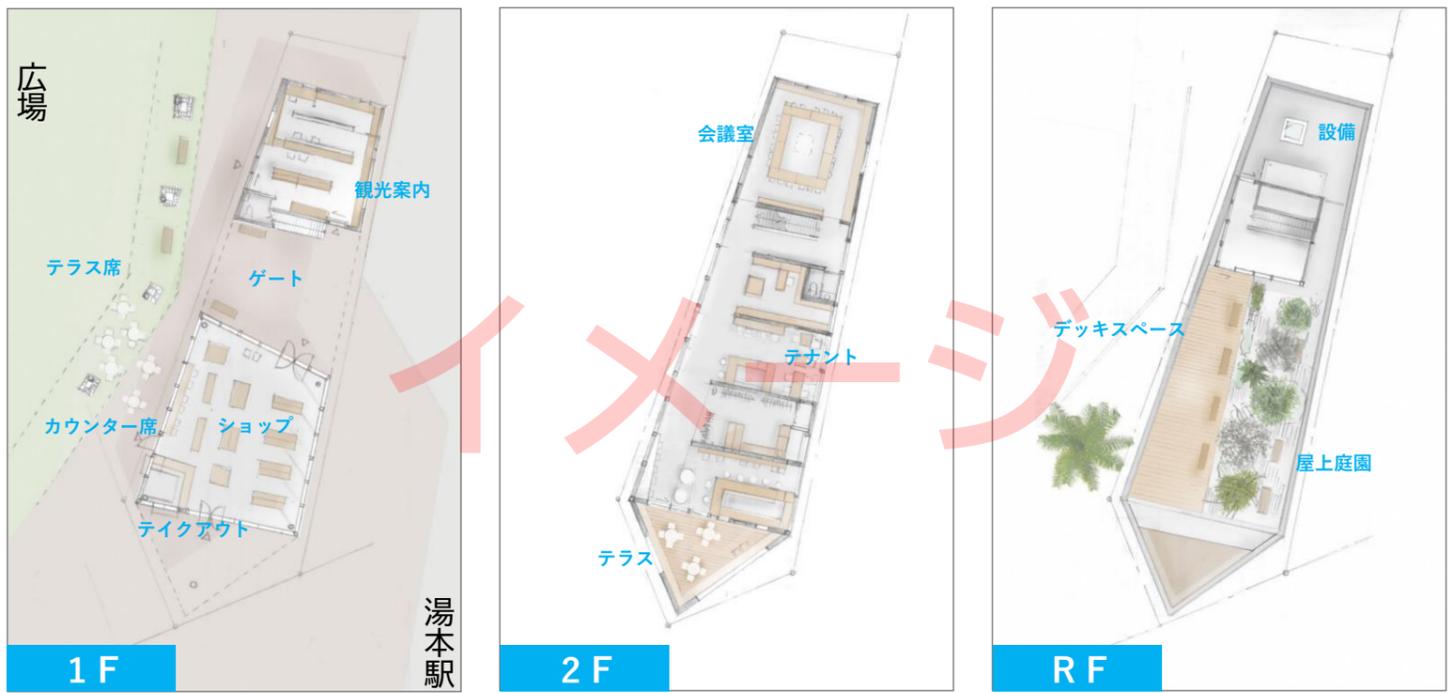


※ 1階部分の検討のためのイメージです。

3. 湯本駅前のイメージ ~ 交流拠点・共同利用エリアの整備方針の検討 ~

○ 駅前の共同店舗の考え方

- 駅前のゲートの役割を果たす建物にはどういった機能をどのように配置するとよいでしょうか。



建物の中央を広場とつなぐことで、ゲートとして機能を作り出す。またガラス張りの外観は、内部の活動を見せながらも、その先の広場を感じる造りとなる。

階段室を境界に会議室とテナントエリアを南北に配置する。賑わいを感じるテナント群は駅前側に、広場側には屋外テラスへと抜ける共用廊下を配置する。

広場を見おろすことのできるデッキスペースと、緑を配置した屋上庭園。程よいサイズの閉じられた空間は、大きな広場とは違った質の居場所をつくる。

(事例写真)



○ 交流拠点施設に導入する機能の考え方

- 公共と民間の機能を融合した施設はどのような使い方がイメージされるでしょうか。

<p>観光機能</p> <p>エントランス (たまり機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>図書館機能</p> <p>公民館機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>多目的ホール機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>温泉とフラの魅力を体験する機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 休憩スペースでゆったり本を読める 	<p>にぎわい創出機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>支所機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 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も寂しくならないような配置を検討

(事例写真) 上: はっち (青森県八戸市) 下: tette (テッテ) (福島県須賀川市)



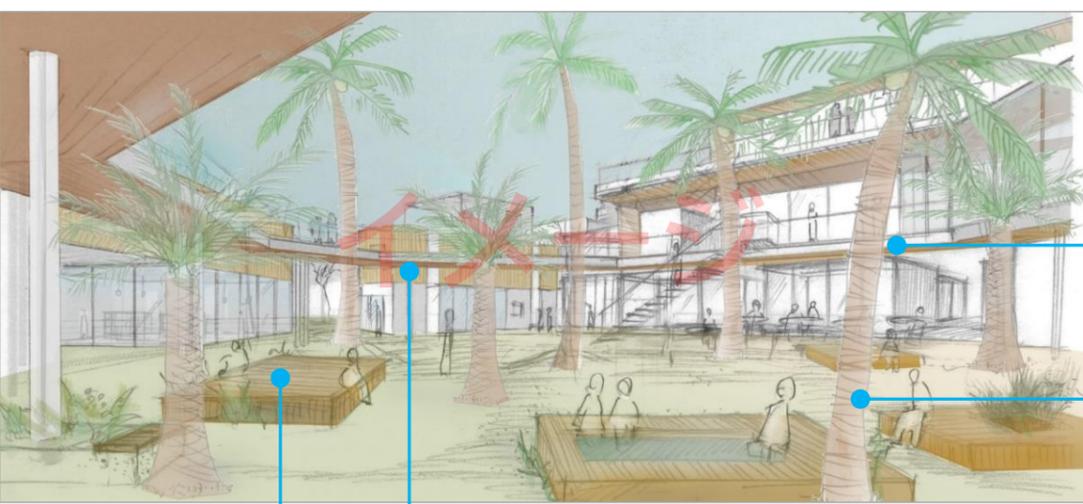
公共

民間

3. 湯本駅前のイメージ ~ 交流拠点・共同利用エリアの整備方針の検討 ~

○ 広場の考え方

- 広場は、様々な使われ方をイメージして、ハレとケ(日常の使い方とイベント的使い方)に対応する居場所とするのはどうでしょうか。



視点場と通路

交流拠点と支所施設をつなぐブリッジは、広場を見おろすことのできる回遊通路の機能も担う構想。湯本で行われる様々なイベントに合わせて多様な使いかたができるように、広場を囲う構成で提案。

南国イメージ

建物で囲われた広場を、南国のイメージで計画する。街の風景から切り離されていることで、ひとつの世界観をしっかりと構築することが可能となる。フラ感と温泉感をどのように融合させていくのかということが、駅前空間の大切なテーマとなる

常設ステージと足湯

広場にはベンチや足湯といったリラックスできる場所を用意する。普段は皆が座ることのできるベンチは、イベント時にはフラのステージとして活用できる仕掛け。ハレとケのどちらにも対応できる広場があることが、街全体の活性化につながる。

屋根のある居場所

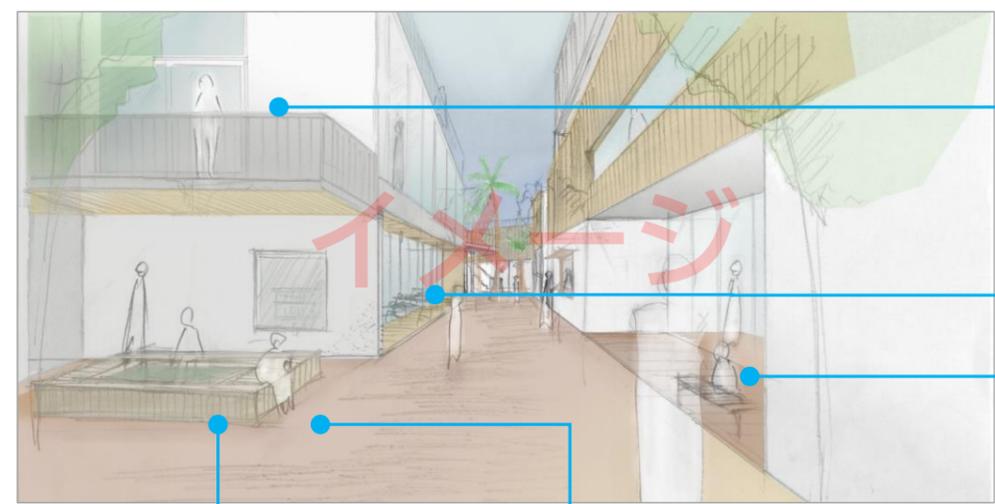
広場に屋根のある空間があることは、利用者にとってより居心地がよく、より使いがっての良い居場所を提供することにつながる。イベント時だけでなく、日常生活の一部として使われる広場になることが、駅前広場のあるべき姿となる。

(事例写真)



○ 路地の考え方

- ただ通過するだけではなく、居場所にもなる路地とするために、どのような考えがよいでしょうか。



立体的な空間

小さな路地に対して、見下ろすことのできる立体的な空間をつくる。たくさんの視点場があることは、人の移動を促すことにつながる。

路地側に開く

交流施設には裏も表もない。建物がどの方向にも開かれていることで、たくさんの人を招き入れ、周辺全体の景観に貢献するデザインを心がける。

裏にしない

地権者によって建て替えられる建物の裏側(路地側)もお店の表としての構えで計画する。通常であれば街に対する表の顔に対して、裏となる路地側にも開くことで、お客様との接点を両面にもつ構成になる。

座れる場所

エリア内には座ることができる設備を随所に計画する。ベンチのように使える段差や、ちょっとした足湯スペースなど、「座る」仕掛けをつくることで、たくさんの居場所にアクティビティがうまれる。

憩いの場

メイン広場以外にも、小さくても広がりのある場所がたくさんあることが大切。それぞれの場に特徴をもたせるように計画することで、使う人が自分の過ごす場所を自由に選べることで施設が豊かな場所となる。

(事例写真)



○ 事業の進め方 ※R6.10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ものです。

- 土地区画整理事業については、県の事業認可を得て事業計画を決定し、事業化となりました。また、交流拠点施設整備事業については、事業者募集に向けた「要項」や施設に求める基本的な性能を定める「要求水準書」の検討を進めているところです。
- 全体として、令和12年度末の完了を目指し、両事業を推進します。丁寧な周知・説明を行いながら事業を進めていきます。

