



湯本駅周辺土地区画整理事業 に係る事業概要について (計画の内容や事業の進め方など)

日時：令和6年5月22日（水）

第一部 15：30 ～

第二部 18：30 ～

場所：常磐支所 3階 第3会議室





本日の説明内容



- (1) 計画の内容について
- (2) 事業の進め方について
- (3) 個別面談の実施概要について

(1) 計画の内容について (湯本駅周辺の現状)

- 本市の観光拠点である常磐湯本地区においては、観光地・商業地としての活力の低下、そして人口減少がもたらす多くの課題・問題も深刻化していく中、交通結節点である湯本駅周辺における求心力を高めていく取組みが大切です。
- 常磐地区市街地再生整備基本計画 (R4.10) においては、湯本駅前における土地区画整理事業の導入により、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し、併せて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こととしております。

土地区画整理事業により土地を集約したまちづくりの事例 (滋賀県 彦根市 彦根本町地区)

<効果>

- 空き地や空き店舗等を集約し、**新たな賑わい創出の場となる集客施設の用地を確保**
- 個別換地希望者をひとつの街区に集約し、**一体感のある商業エリアを創出**



集客性が向上し、まちに活気生まれる



▲個別換地により整備された商業街区



▲集約換地により整備された商業施設

図 集約型 (一体的) 土地利用の事例



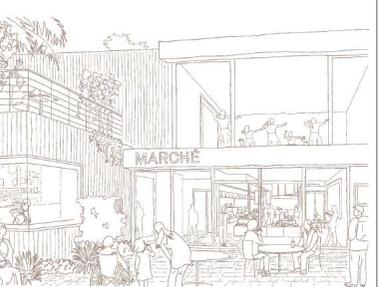
図 湯本駅周辺土地区画整理事業の計画区域

(1) 計画の内容について② (全体計画)

- 土地区画整理事業では、交流拠点施設・共同利用エリアと個別利用エリアを創出します。交流拠点・共同利用エリアには、民間と公共の機能を複合的に導入する「交流拠点施設」と、地域の新しい顔となる「共同店舗」などが整備される計画となっております。
- 機能ごとに空間を囲いすぎずに、それぞれがつながるような配置、また、開放的な空間の確保と周辺との調和のため圧迫感を感じないようなつくりとして検討を進めています。

交流拠点施設エリアへ換地 (公共事業(複合施設)として利用)

支所なのに、マルシェもフラの練習も。
交流拠点は、みんなが集まってくるお気に入りの場所
駅前交流拠点は、まちの行政機関である常設支所も移転。
でも1階の通りに面したスペースには、マルシェやカフェスペースがあって
2階にはフラの練習にも使える多目的室が。
誰かの気配が、また別の誰かを呼ぶ。そんな自然と人が集まってくる場所があれば、
特に用事がなかったら、ふらりと立ち寄ってみたいくなるかもしれません。



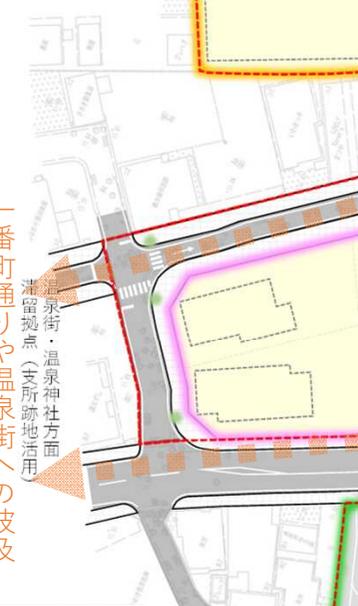
共同利用エリアへの換地 (共同店舗等として共同利用)

施設の複合化・多機能化による
さまざまな創出

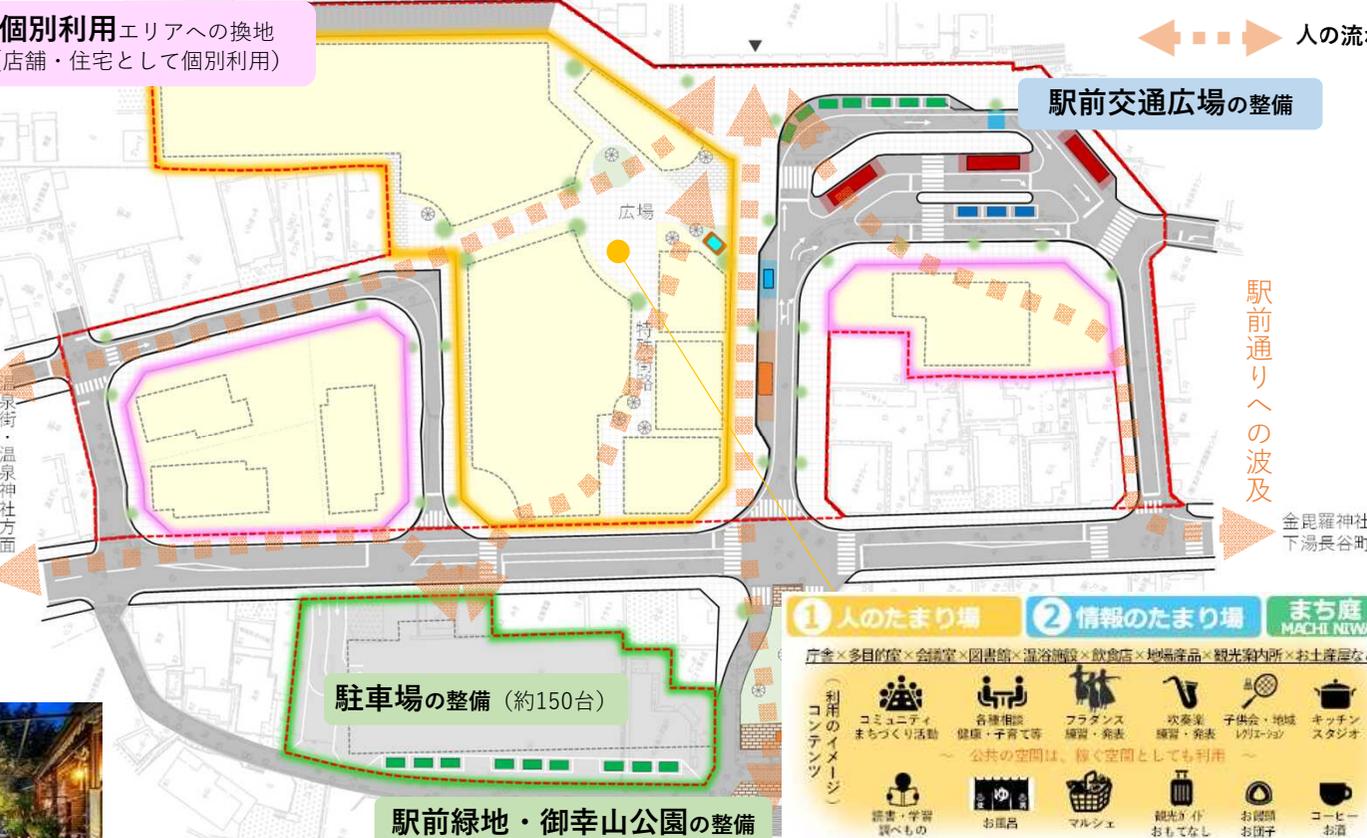
建物と建物のすき間に
入れ替わり立ち替わり現れる、非日常の小さなマイブレイス
建物と建物の間ちょっとしたスペースも、マイブレイスになり得る可能性が。
週末にフリーマーケットを開くもよし、ストリートミュージシャンとして
路上ライブを演じるもよし。少し飾り付けをすれば、
たちまちお祭りの雰囲気。常設のブレイスはばかりじゃなくてもいい、
気軽に非日常の使い方を想像できる路地的広場は、
みんなの個性を大事にした、温かい表現の場です。



個別利用エリアへの換地 (店舗・住宅として個別利用)



一番町通りや温泉街への波及



① 人のたまり場	② 情報のたまり場	まち庭 MACHI NIWA
産業×多目的室×会議室×図書館×温浴施設×飲食店×地産産品×観光案内所×お土産屋など		
(利用のイメージ) コミュニティ まちづくり活動 読書・学習 観るもの	各種相談 健康・子育て等 お風呂 マルシェ	フラダンス 練習・発表 観光が伴 おもてなし お団子 コーヒー お酒
公共の空間は、様々な空間としても利用		

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。事後、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。

(1) 計画の内容について③ (街区の再編)

- 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「交流拠点施設+共同利用エリア」を創出します。
- 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す計画です。(自動車が一番町通り及び駅前を通過したい方は、県道へ流れる必要があるため約50mのロスが生じます)
- 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が目的です。
- 湯本駅前交通広場の自動車動線は錯綜しており事故も多く、一方通行化するなど整序化し環境整備する計画です。
- 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・持続可能性へ繋がります。

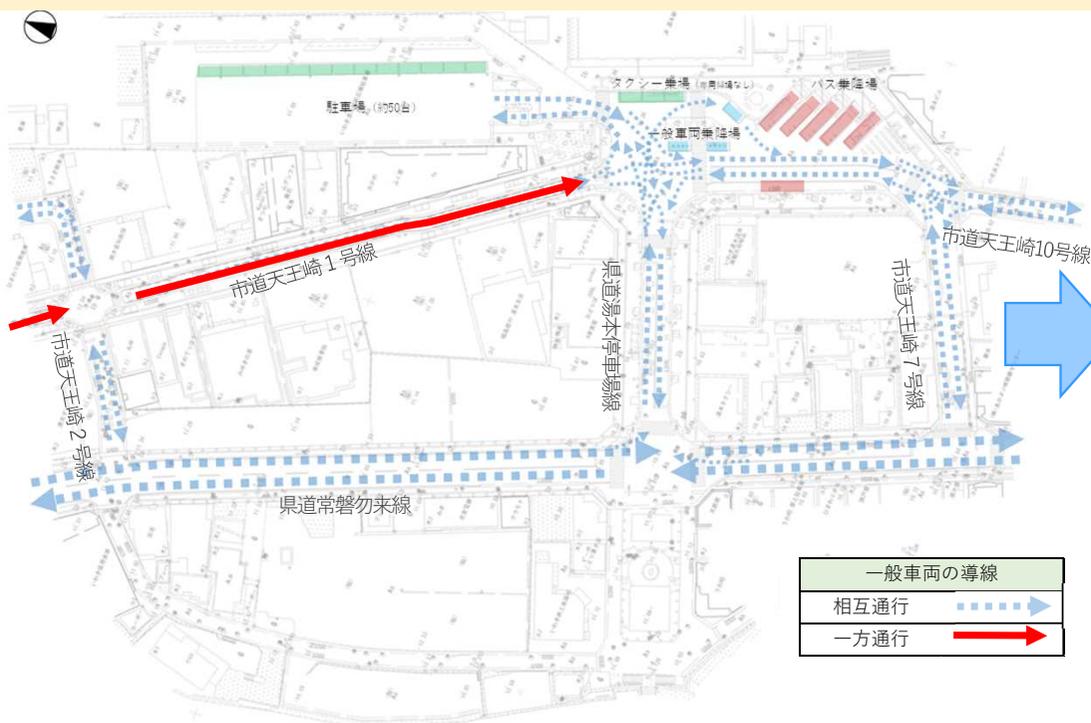
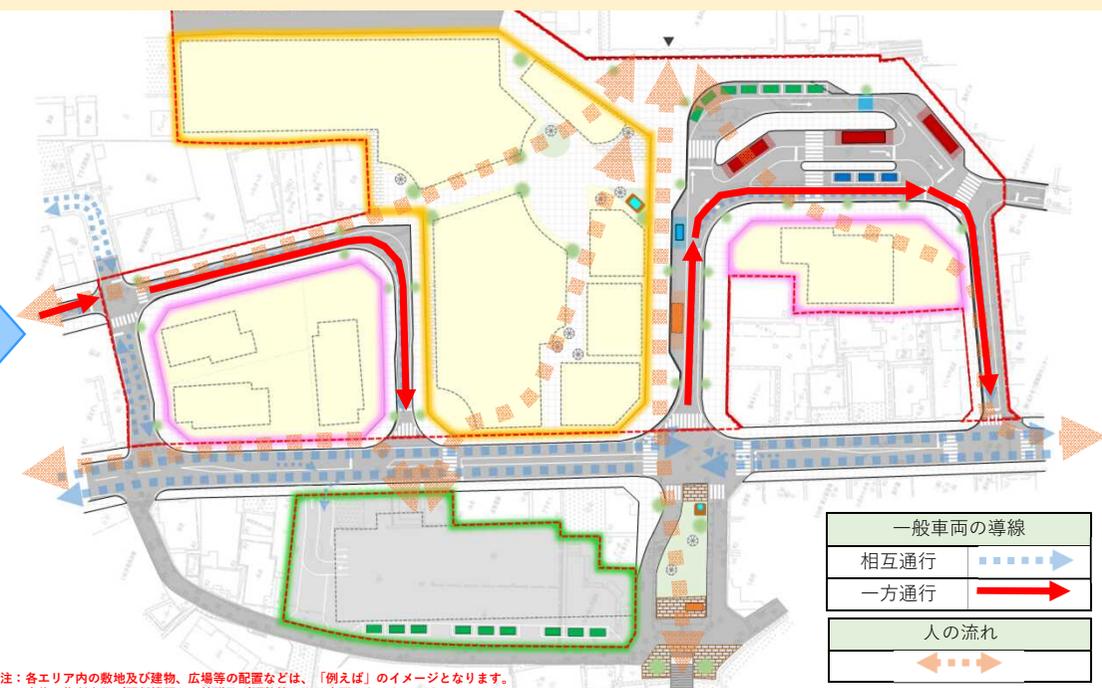


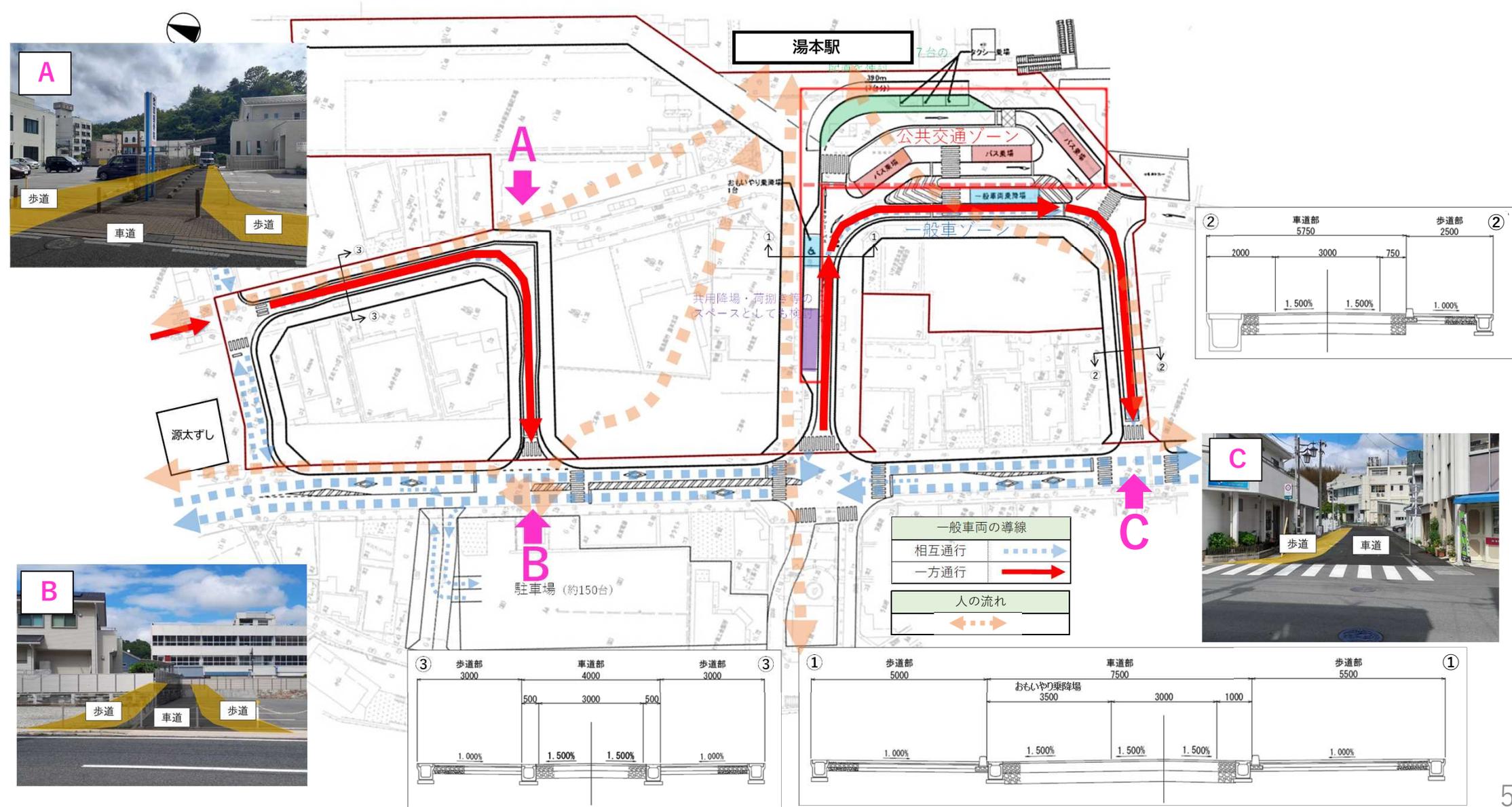
図 現在の自動車動線



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(自動車動線重ね)

(1) 計画の内容について④ (交通の導線)





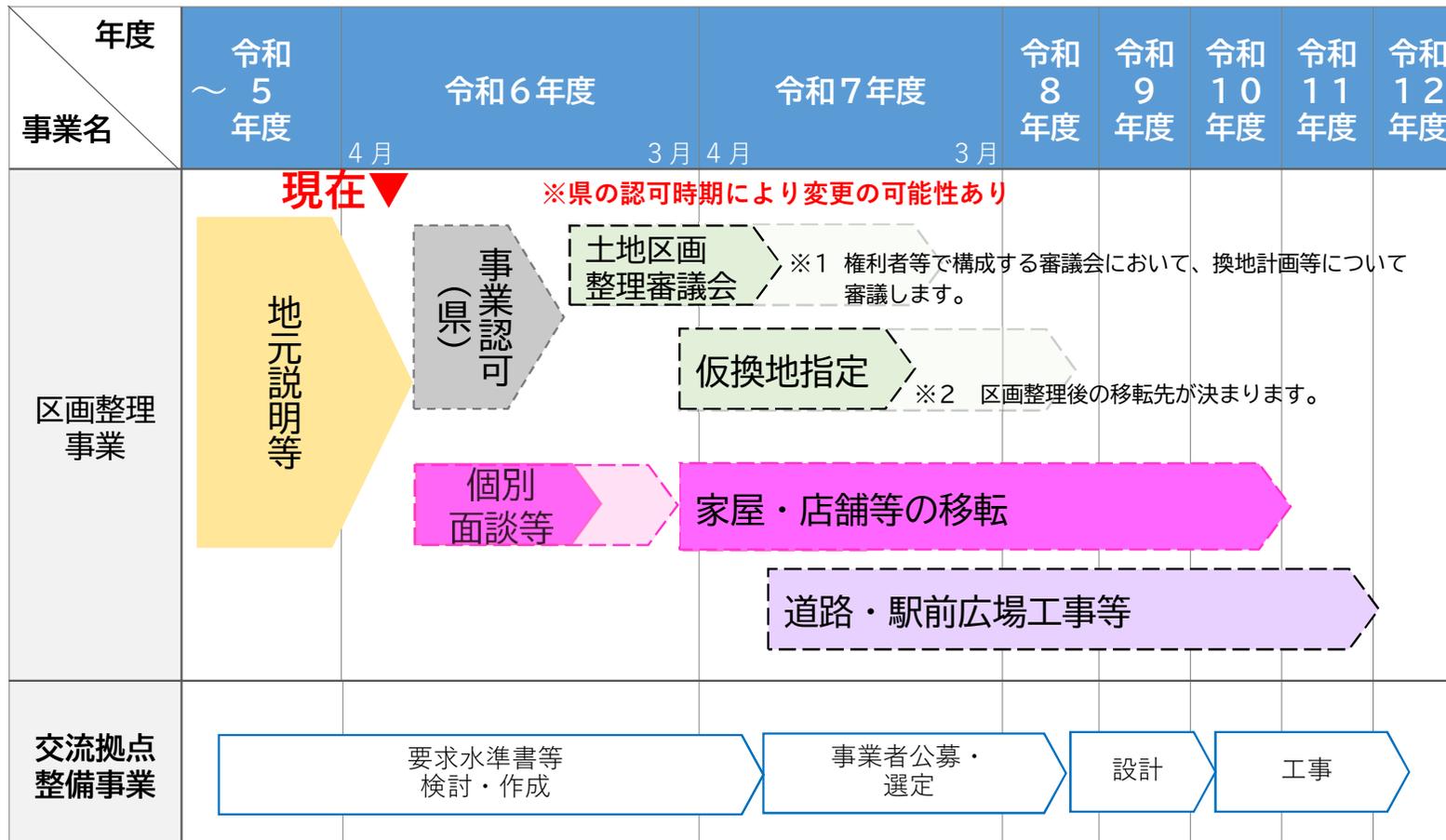
(2) 事業の進め方について



(2) 事業の進め方について（年度ごとの予定）

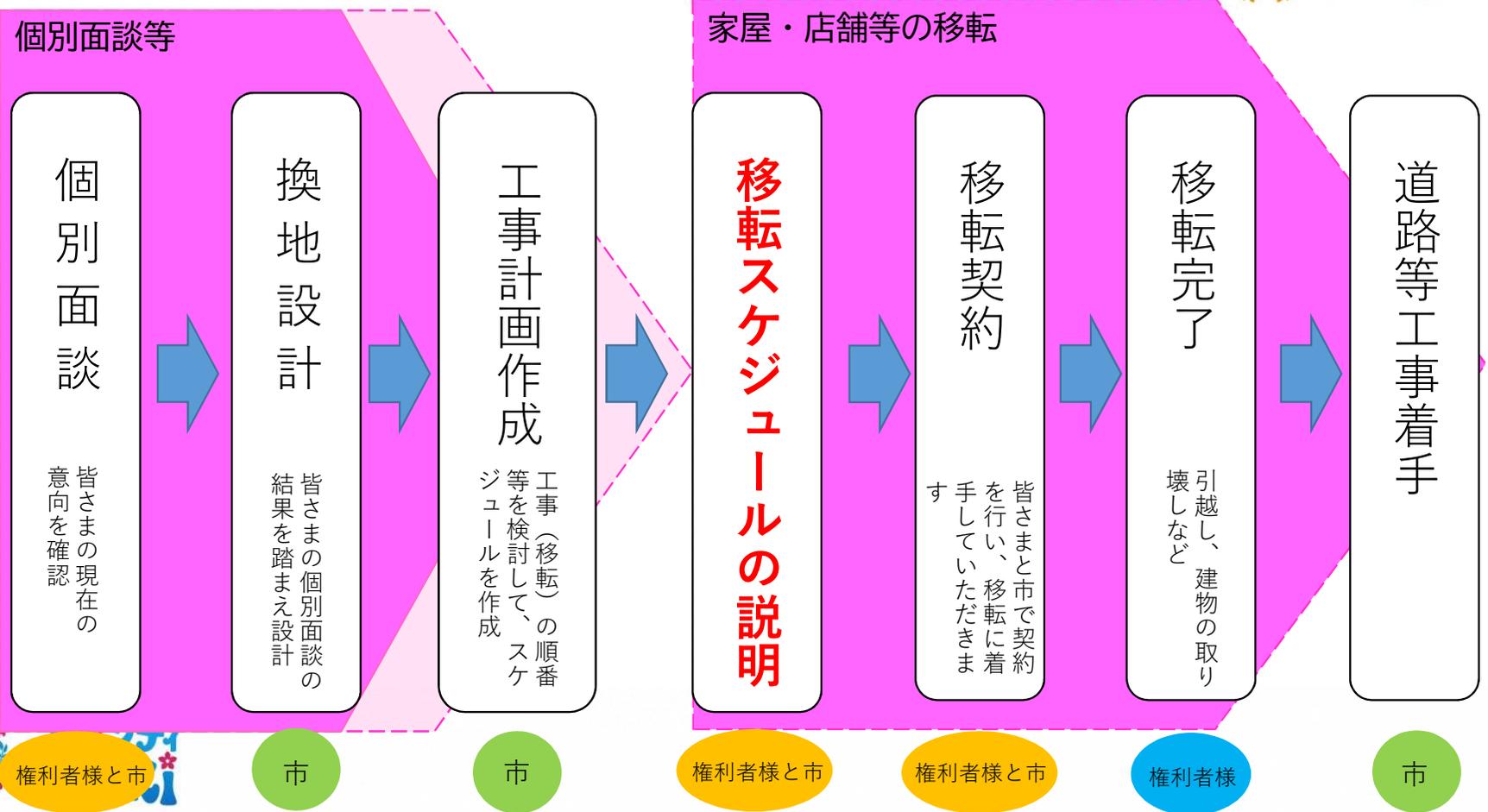


※R 6.5時点での想定であり、今後、事業の進捗状況により変更となる可能性があります。





(参考) 家屋・店舗等の移転の進め方





(3) 個別面談の実施概要について



(3)個別面談の実施概要について①



目 的	よりよい駅前街区再編の実現に向けて、権利者の皆様の将来の土地利用のご意向や事業に対するご意見等を伺います。
面談内容	【土地・建物を所有されている方】 ① 換地場所について※1 ② 換地後の土地の利用方法について ③ 仮店舗について 【建物を賃借されている方】 ① 再建方法について ② 仮店舗について

※1 換地場所については、現在の土地の配置や面積等を考慮し、配置することとなりますので、必ずしも希望の場所に換地されるとは限りません。



(3)個別面談の実施概要について②



実施時期	令和6年6月6日（木）～ 令和6年6月19日（水）
実施場所	ご自宅等に市の職員が伺います。
実施方法	本日配布しました「日程調整表」をご記入のうえ、 「返信用封筒」でご返送ください。 ※日程が決まり次第、ご連絡します。 ※本日ご欠席の方へは、別途郵送いたします。
実施形式	対面

ぜひ、お話をお聞かせください！！