

# 湯本駅前街区再編に係る 第1回権利者説明会



～ 常磐地区の市街地再生に向けて ～

日時：令和4年10月28日（金）18：00～  
場所：常磐公民館 2階 第1会議室





# 本日の説明内容

---



- (1) 整備イメージ
- (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）
- (3) 今後のスケジュール
- (4) 個別面談の実施概要



# (1) 整備イメージ





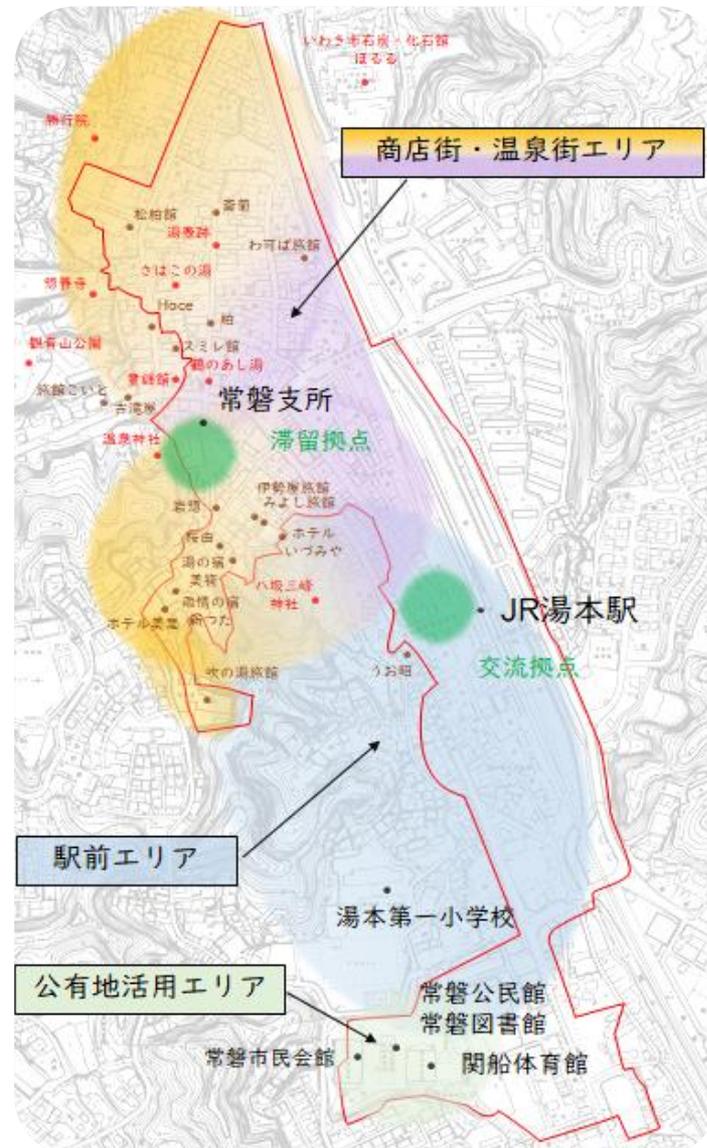
# (1) 整備イメージ



## 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～

市街地再生に向けた 5つの方針	9つの取り組み
方針1 多世代が集う交流拠点の整備	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
方針2 温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備	⑤湯本駅前緑地・御幸山公園整備事業
方針3 商店街のにぎわい再生	⑥にぎわい再生事業 ⑦観光地域づくり事業
方針4 温泉街の滞留拠点の形成	⑧滞留拠点整備事業
方針5 歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備	⑨魅力ある街並み空間整備事業



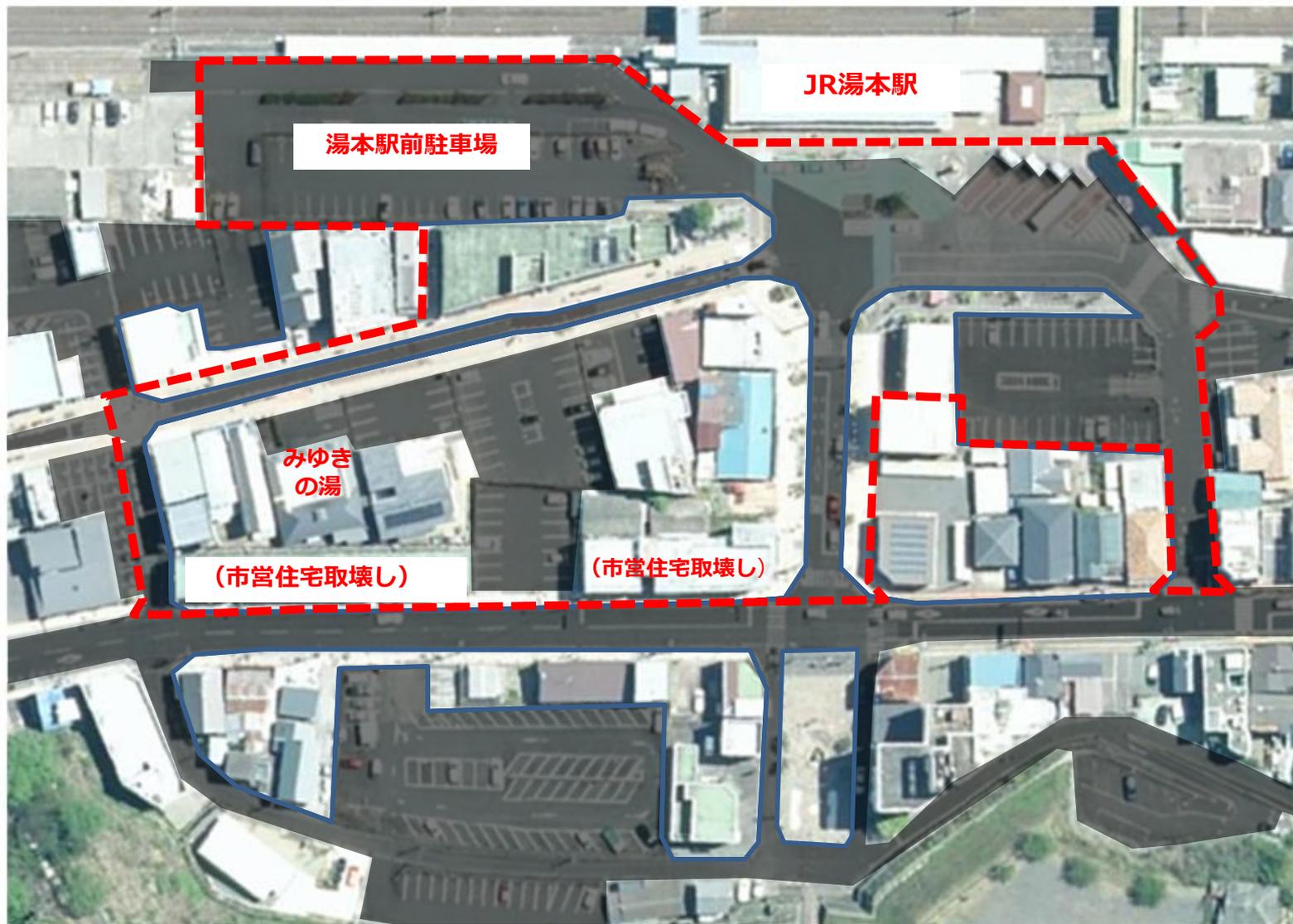


# (1) 整備イメージ



## 駅前街区の現況

 駅前街区再編検討区域





# (1) 整備イメージ

## 駅前街区再編検討案



※ 施設整備や街区再編検討区域、動線は現時点でのイメージです。  
 ※ 具体的な機能の配置等は、今後の事業者からの提案等により決定していきます。  
 ※ 事業導入に向けては権利者の方々や関係機関と協議中であり、決定したものではありません。



## (2) 土地利用の実現に向けて (街区再編の方針)



## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）

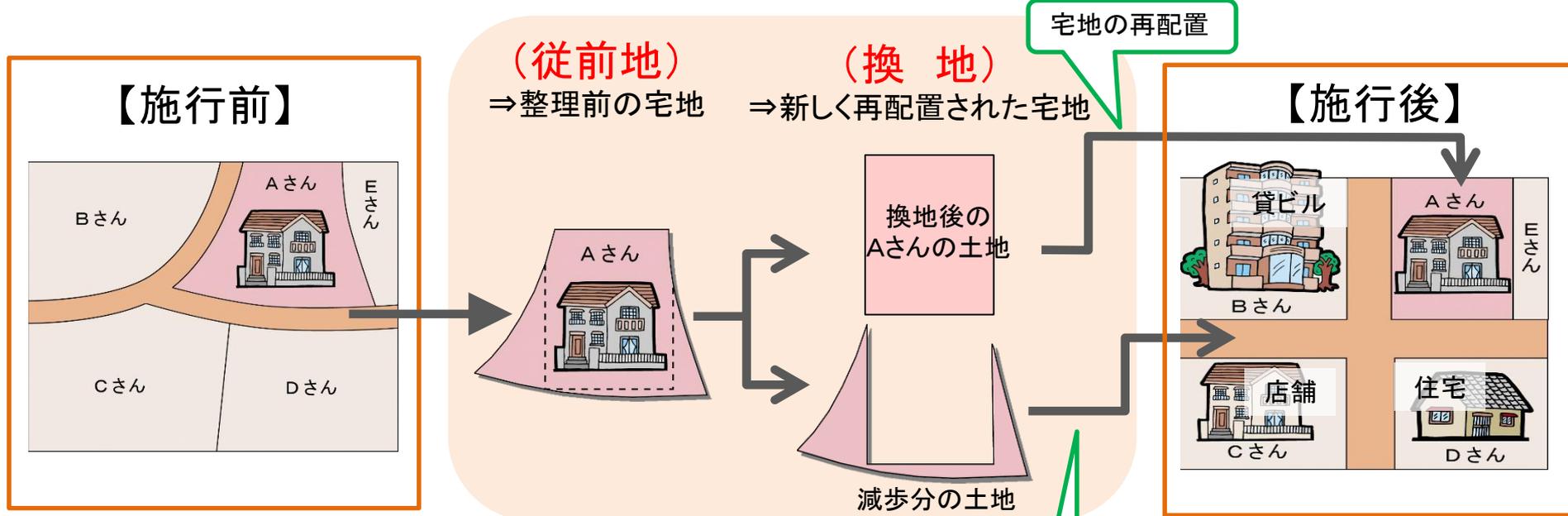


街区再編の手法として「**土地区画整理事業**」を導入

**土地区画整理事業**とは

道路等の公共施設を整備し、土地の区画を整え、住み良いまちにするためのまちづくりの手法

**宅地と公共施設（道路等）の総合的な整備を図る**



※減歩: 公共用地等を生み出すために少しずつ土地を提供いただくこと。

道路等の公共用地へ

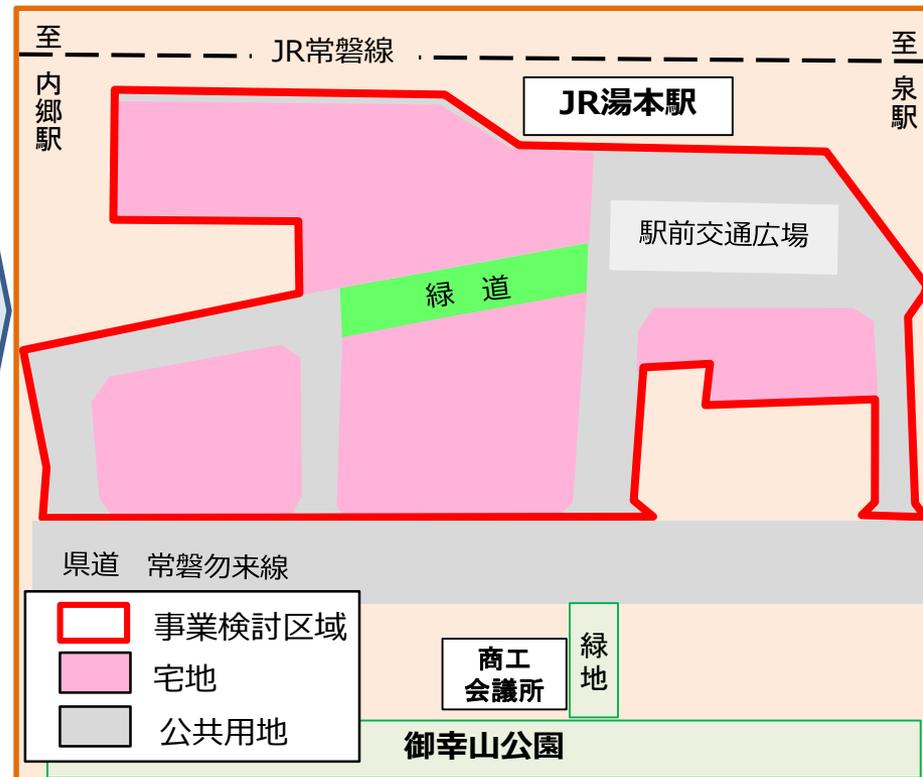
## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



駅前街区を再編し、まちづくりを効果的に進めるため、土地の再配置を検討します。

### <事業前>

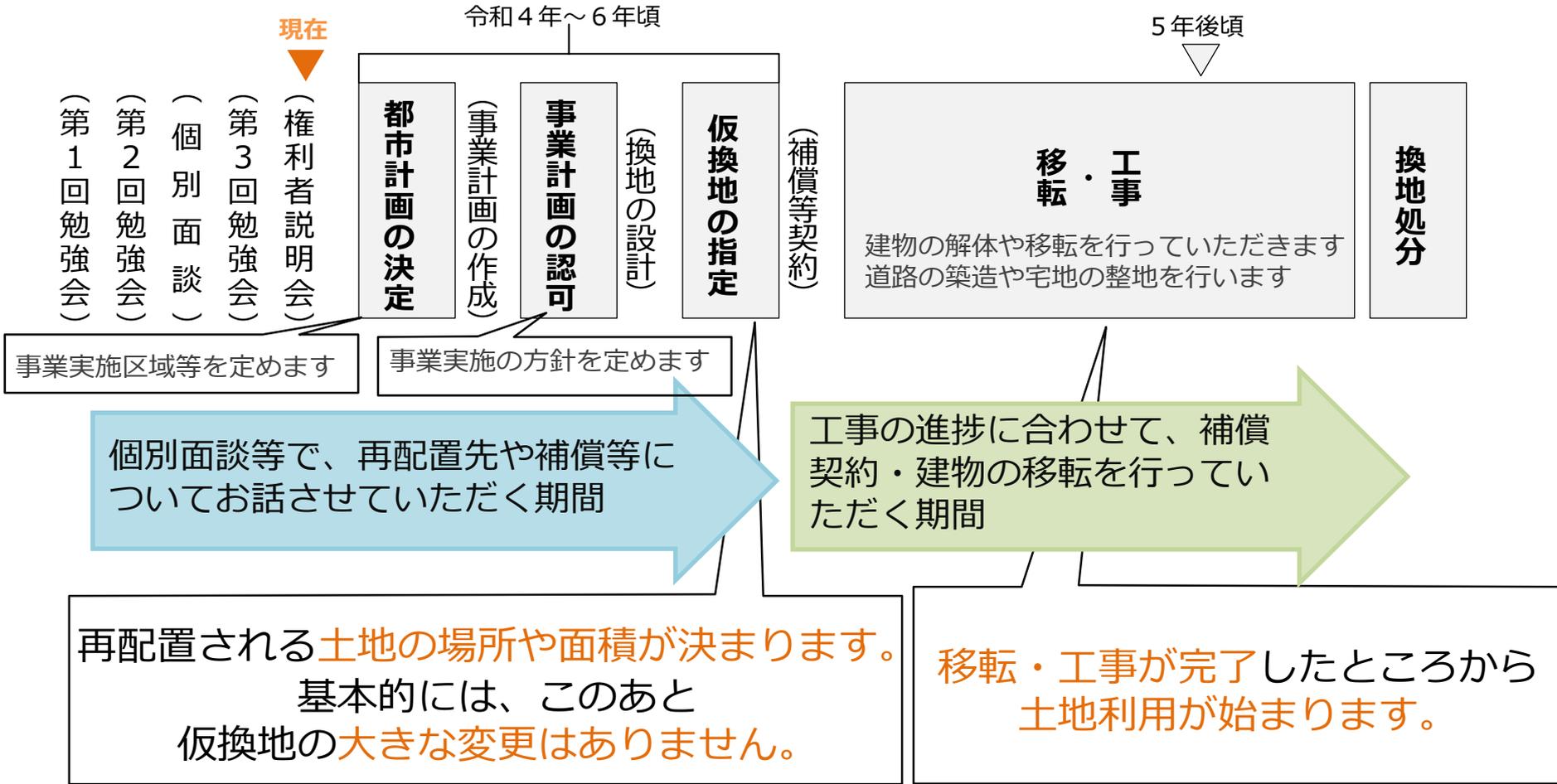
### <事業後>



# (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



## 土地区画整理事業 全体の流れ



**将来の土地利用について、皆様とともに検討してまいります。**

注：今後の事業進捗に伴い変更となるものです。各段階において継続して権利者の皆様の合意形成を図ります。

## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



### 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)

<まちづくりの経緯>

- 商店街の空き店舗増加による地域の魅力低下が課題
- 魅力あるまちづくりに向けて、商店街の再生と地域の活性化を図る取組が必要



出展：四番町スクエアHP <https://www.4bancho.com/>

## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）

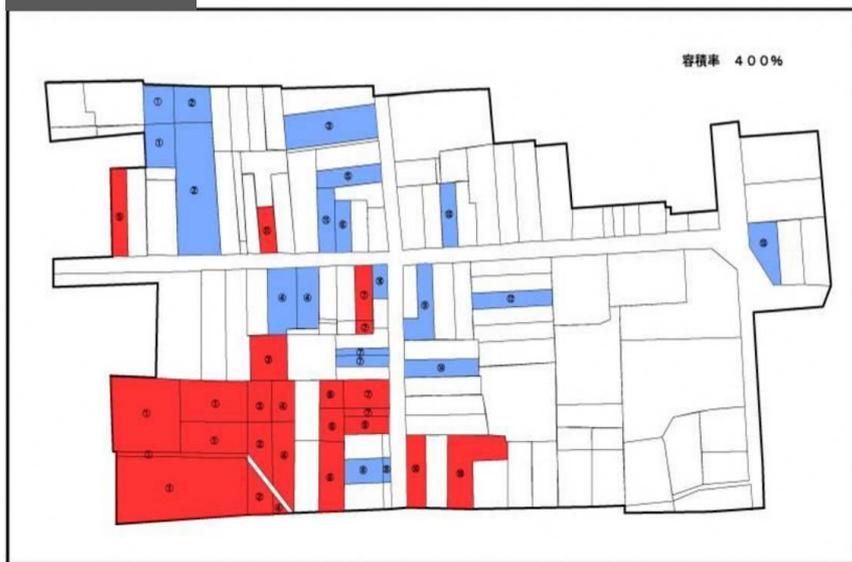


### 土地区画整理事業により土地を集約したまちづくりの事例 （滋賀県彦根市彦根本町地区）

#### <事業概要>

土地区画整理事業の実施により、  
散在する商店や**共同希望者の土地を集約し**、**商店街街区・集約施設街区等を形成**

事業前



集約用地1

集約用地2

事業後



個別利用希望者は、  
換地により散在する**商店を集約**

**共同利用希望者**を集約し、**集約施設の用地を創出**

## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



### 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、まちに活気を生まれる



▲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



## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）

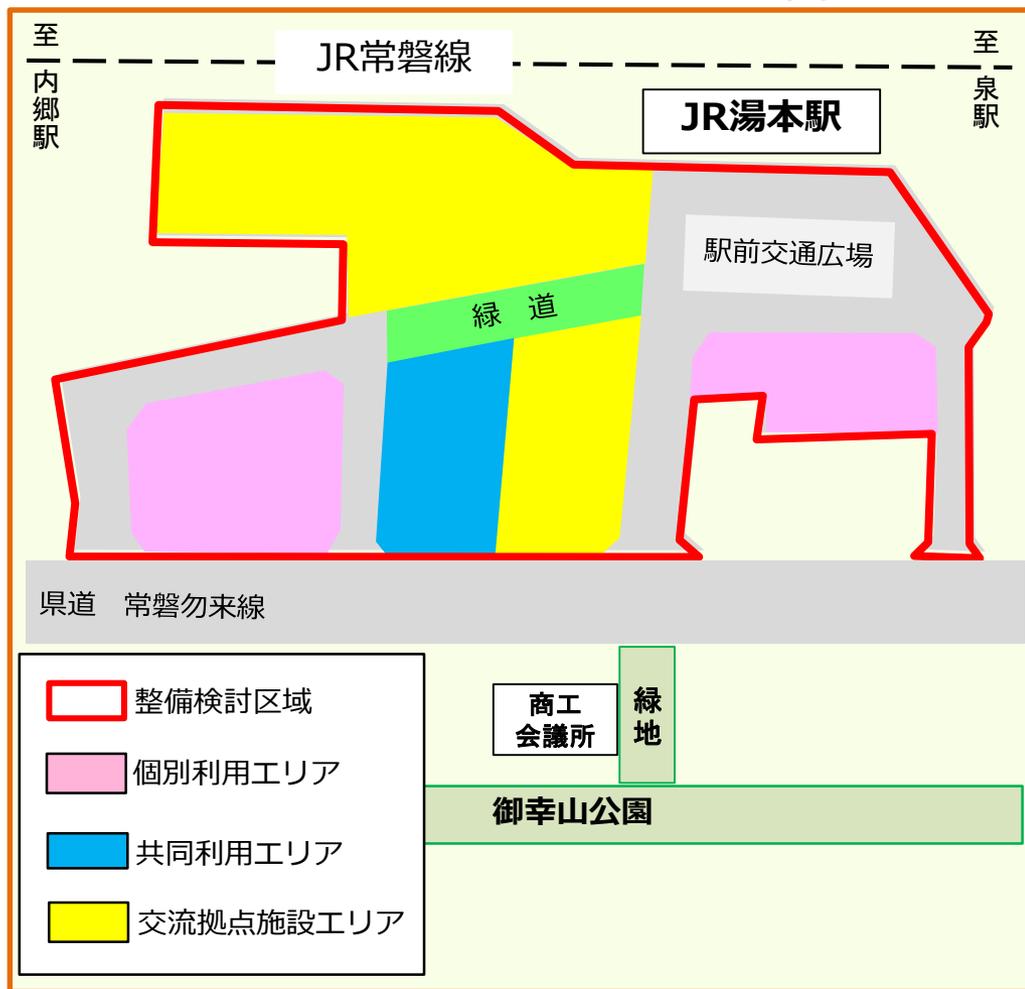


### <土地利用の選択肢>

**個別利用**エリアへの換地  
(店舗・住宅として個別利用)

**共同利用**エリアへの換地  
(共同店舗等として共同利用)

**交流拠点施設**エリアへ換地



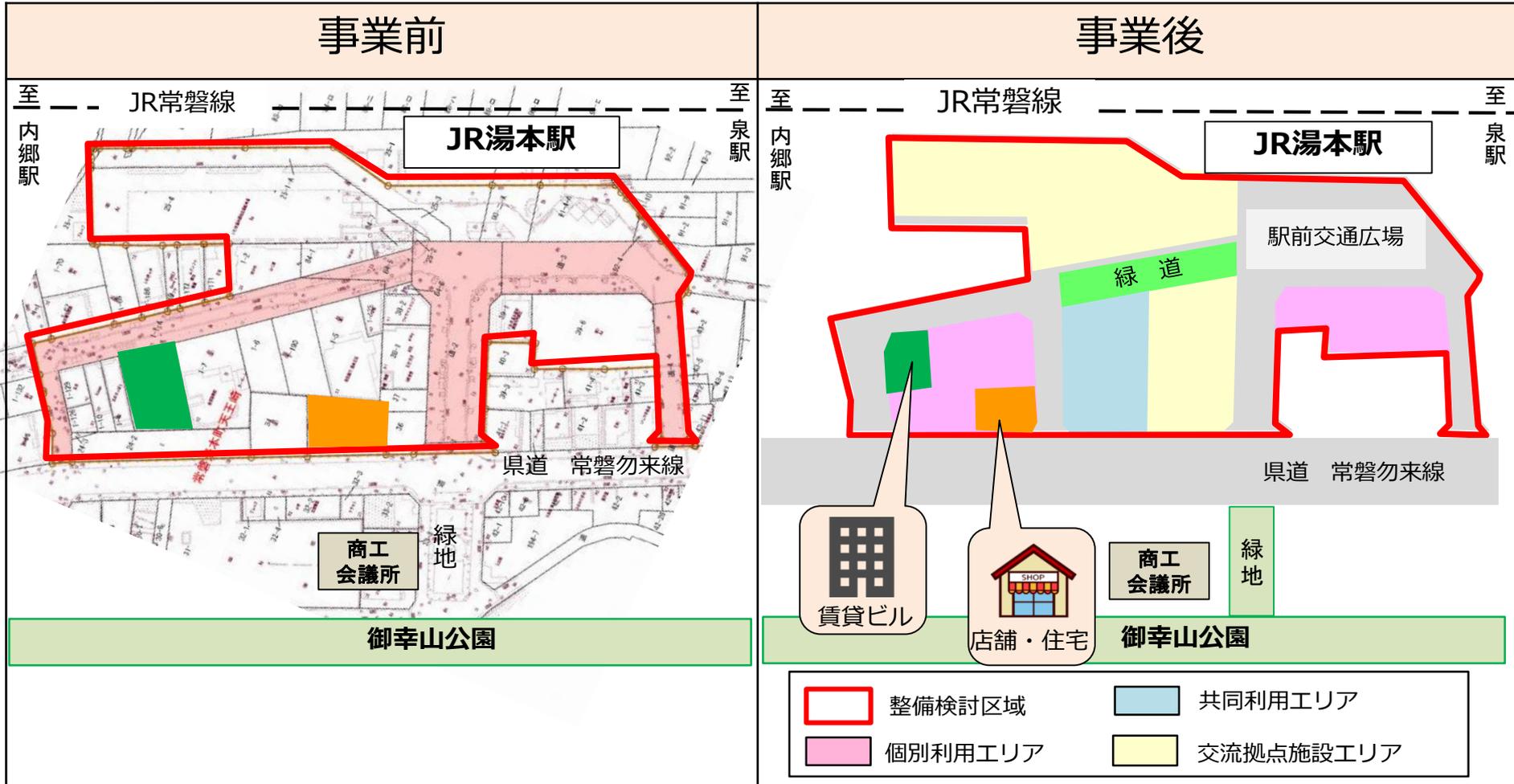
**個別面談**で皆様のご意向を伺います。

# (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



## 土地利用の選択肢【個別利用エリアへの換地】

→ 個別利用エリアに換地し、宅地として使い続けます。



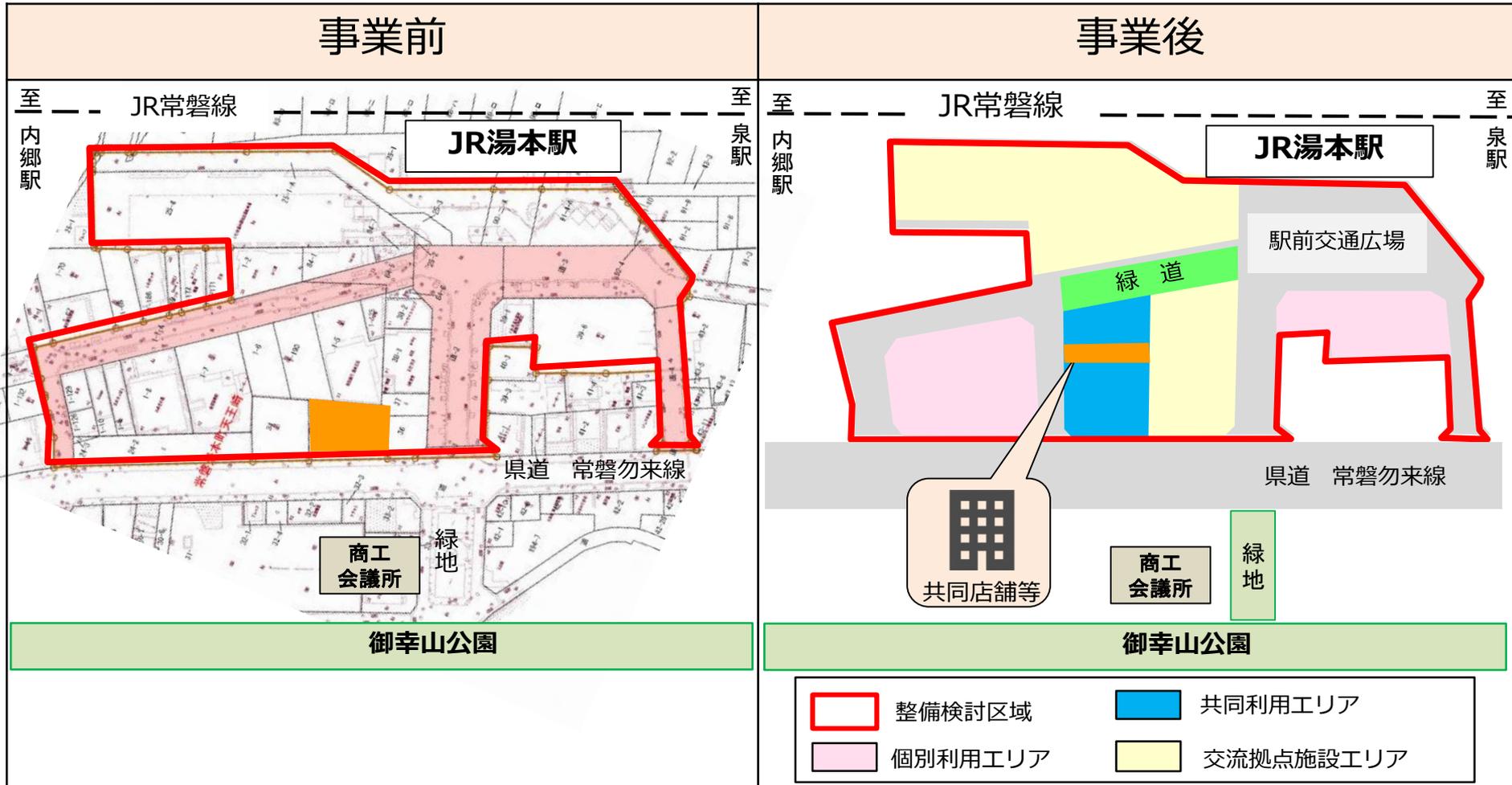
※場所はイメージです

# (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



## 土地利用の選択肢【共同利用エリアへの換地】

→ 共同利用エリアへ土地を集約し、共同で土地利用します。（共同店舗出店等）

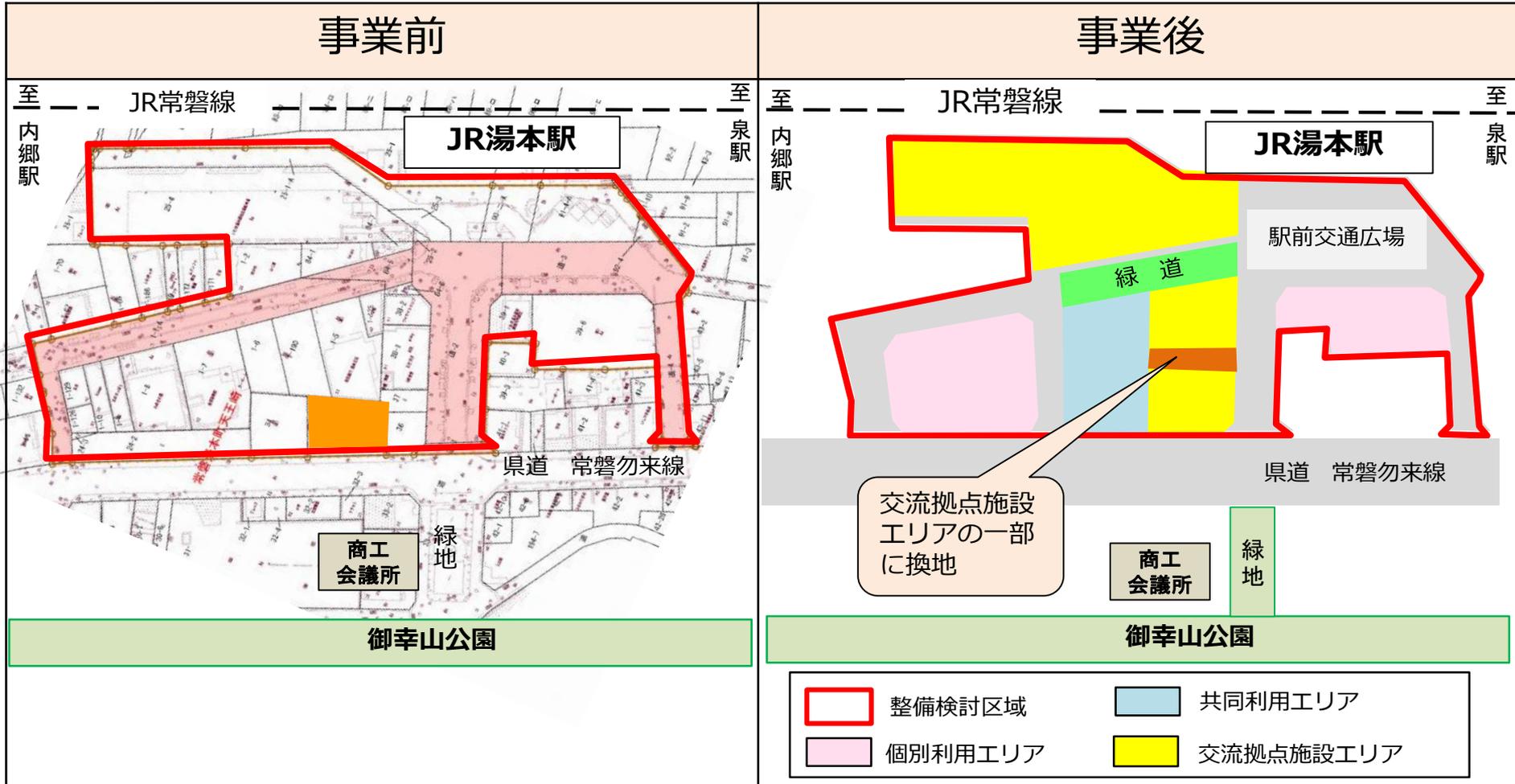


## (2) 土地利用の実現に向けて（街区再編の方針）



### 土地活用の選択肢【交流拠点施設エリアへの換地】

→ 交流拠点施設エリアに土地を集約します。





## (3) 今後のスケジュール





# (3)今後のスケジュール



## 【まちづくりのための手続き等】

## 【各種調査】

## 【合意形成活動】

市街地再生整備基本計画の策定



都市計画決定



事業計画認可

測量調査

建物等調査

説明会

個別面談

令和4～5年度

令和5年度中の事業計画認可に向け、  
**各種調査**と**合意形成活動**をおこないます。



## (3)今後のスケジュール



### 測量調査の実施について

測量調査	
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>• 宅地の境界の確認を行ない境界を確定</li><li>• 事業区域界の確定</li><li>• 道路設計の基礎となる測量</li></ul>
期間	令和4年11月～令和5年3月末（予定）
調査会社	日本工営都市空間株式会社
注意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>• 境界の確認時は立会をお願いいたします。</li><li>• 測量作業は皆様の敷地内に立ち入りさせていただき土地の形状・高さの測定を行います。</li><li>• 立入時は、お声がけさせていただき作業を進めます。</li><li>• 作業時には必ず身分証を携帯いたします。</li></ul>



### (3)今後のスケジュール



## 建物等調査の実施について

建物等調査	
目的	移転に係る補償費用等を算出するため
期間	令和4年12月～令和5年3月末（予定）
調査会社	株式会社東コンサルタント
注意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建物内部の調査時には立会いをお願いいたします。（事前に日程調整させていただきます。）</li><li>• 書類調査では、一時的に書類をお借りすることもあります。 ※個人情報等の取扱いには最大限の注意を払い実施します。</li><li>• 店舗等の方の場合、営業に関する調査も合わせて実施いたします。</li><li>• 調査の詳細については、個別面談時に調査会社とともにご説明いたします。</li></ul>



## (3)今後のスケジュール



### 建物調査会社からのお願い

次の項目について調査を実施いたします。

#### 1. 建物の調査について

(1)建物等の配置	敷地における建物・工作物・立木等の位置
(2)建物の調査	①建物の所有者、建築年月、増改築の有無 ②建物の仕様、構造、形状等の測定 ③各階・各居室の仕上げ材・電気設備等の詳細調査
(3)工作物の調査	門扉、塀、アクリル看板、広告板、アスファルト舗装等の種類や構造及び数量の調査
(4)立竹木の調査	立竹木の調査は、種類及び品種ごとに植栽の位置、幹廻り、樹高、枝張及び本数の調査
(5)動産の調査	店舗商品、事務用什器、倉庫等内外部の諸材料、木材等の調査



## (3)今後のスケジュール



### 建物調査会社からのお願い

次の項目について調査を実施いたします。

#### 1.建物の調査について

(6)居住者の調査

居住用建物における居住者の調査

(7)賃貸借契約に関する調査

賃貸借契約書の確認（借家面積・現在家賃等の確認）

(8)営業に関する調査

- ① 個人営業者及び法人営業者も原則として、税務署へ提出した確定申告（控え）を中心とした調査
- ② 消費税等調査資料（消費税確定申告書）等の調査



## (3)今後のスケジュール



### 建物調査会社からのお願い

次の項目について調査を実施いたします。

#### 2. 写真撮影について

- (1) 敷地及び建物の全景の撮影
- (2) 各居室内部の撮影
- (3) 工作物・立竹木・動産等の撮影

#### 3. 既存図等のご提供について

- (1) 建物施工図（建築確認申請書）
- (2) 固定資産税・都市計画税（土地・家屋）課税証明書



### (3)今後のスケジュール



測量調査と建物等調査の実施について

調査へのご理解とご協力を  
よろしくお願い申し上げます。





## (4) 個別面談の実施概要





## (4)個別面談の実施概要



目 的	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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うこと。</li></ul>
面談内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地区画整理事業に対する疑問点や不安点</li><li>・ 将来の土地利用のご意向について</li><li>・ 換地先（エリア）のご希望について</li><li>・ 建物等調査の方法について</li><li>・ その他</li></ul>



## (4)個別面談の実施概要



実施時期	令和4年12月1日～16日
実施会場	常磐公民館2階応接室 ※会場の使用状況により変更になる場合があります。 ※ご希望の方は、ご自宅等へお伺いいたします。。
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（社会情勢によって変更の可能性あり）

是非、お話をお聞かせください！！

# 駅前街区再編に関する問い合わせ窓口（令和4年度）



問い合わせ内容	問い合わせ先	電話番号
<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業全般に関すること。</li> </ul>	いわき市役所都市整備課 区画整理係 熊谷 吉田 大野	0246-22-1276
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地再生整備事業全般に関すること。</li> <li>共同建替に係る支援制度に関すること。</li> </ul>	いわき市役所都市計画課 都市再生係 高木 渡邊 菅野	0246-22-7513
<ul style="list-style-type: none"> <li>測量作業に関すること。</li> </ul>	日本工営都市空間株式会社 仙台支店技術部総合調査課 森田	022-716-6680
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物等調査に関すること。</li> </ul>	株式会社東コンサルタント 郡山事業所 川戸	024-941-2393
<ul style="list-style-type: none"> <li>常磐のまちに関すること。</li> </ul>	じょうばん街工房 2 1 小泉	0246-43-2757





## 本日は、ありがとうございました。

未来へ魅力のある「常磐湯本町」を繋げていくために、本事業へのご理解・ご協力をお願いいたします。

