

第 153 回いわき市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和 5 年 5 月 23 日（火） 午前 10 時 00 分から午前 11 時 20 分まで

2 場 所 いわき市文化センター 3 階 大会議室

3 議 事

○附議案件 [いわき市決定]

・議案第 1 号 いわき都市計画土地地区画整理事業の決定について
(湯本駅周辺土地地区画整理事業)

・議案第 2 号 いわき都市計画道路の変更について
(3・4・108 号 湯本駅前線)

4 出席委員 (14 名)

1 番：田口重憲委員	3 番：鈴木延枝委員	4 番：草野庄一委員
6 番：新妻多恵子委員	7 番：松崎正利委員	9 番：小野茂委員
10 番：蛭田源治委員	11 番：田頭弘毅委員	12 番：菅野宗長委員
13 番：長谷川貴士委員	14 番：原田洋平委員	16 番：吉田伸明委員
17 番：北林由布子委員	18 番：大竹美恵委員	

5 欠席委員 (4 名)

2 番：田口信教委員	5 番：小野栄重委員	8 番：樫村弘委員
15 番：新田邦彦委員		

6 事務局出席職員

・いわき市都市建設部

部長	永井 吉明
次長	紺野 克彦
都市計画課	
参事兼課長	小林 重則
課長補佐	田中 賢太郎
計画係長	長 剛
主査	酒井 圭
技術主任	加藤 雅俊
主任技査兼都市再生係長	高木 洋明
技査	高木 篤史
都市整備課	
課長	安積 秀哲
区画整理係長	鈴木 正和

司 会	○開 会 本日は、委員の皆様には、御多忙のところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。 只今より、「第 153 回いわき市都市計画審議会」を開催いたします。
司 会	○委員紹介 ここで、今回新たに当審議会の委員に御就任いただきました方を御紹介申し上げます。 まず、学識経験者として、独立行政法人国立高等専門学校機構福島工業高等専門学校校長の田口重憲委員です。 次に、関係行政機関の委員として、国土交通省東北地方整備局小名浜港湾事務所所長の新田邦彦委員です。 なお、新田委員につきましては、本日は所要により欠席となります。 よろしくお願いいたします。
司 会	○会長選出 次に、これまで本審議会の会長をお務めいただきました福島高専校長の山下委員が、本年 3 月末をもって同校を退官され、本審議会委員を辞任されており、現在会長が不在でありますので、審議会に先立ちまして会長の選出をお願いいたします。 いわき市都市計画審議会条例第 4 条により、「当審議会の会長は、学識経験者の委員のうちから委員の選挙によって選出する」こととされております。 なお、「選挙」の方法といたしましては、「投票」あるいは「自薦・他薦」等ございますが、いかがいたしましょうか。
草野委員 (4 番)	はい。事務局。 草野と申します。当審議会の会長については、私が知る限りでは、これまで福島高専の校長先生に務めていただいておりますので、今回も、福島高専校長の田口重憲委員にお願いするのがよろしいかと思います。
司 会	只今、田口重憲委員を推薦する御意見がございましたが、他に御意見等ございませんか。
委 員	異議なし
司 会	それでは、只今御推薦のありました田口重憲委員を会長として選出することといたしたいと思いますが、御異議がなければ皆様の拍手をもって御承認いただきたいと思います。
委 員	拍手
司 会	ありがとうございます。 皆様の御承認により、当審議会の会長として田口重憲委員が選任されました。 それでは、田口会長におかれましては、議長席に御移動くださいますようお願いいたします。

司 会	○会長あいさつ ここで、田口会長に就任の御挨拶を頂戴したいと思います。会長よろしくをお願いいたします。
会 長	ただいま選任されました、福島工業高等専門学校の田口でございます。 当審議会は、都市計画法に基づき設置され、都市計画に関する一定の権限を付与された組織として、とても重要な役割を担うものであります。 委員の皆様の御協力をいただきながら、当審議会の運営に努めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。 さて、人口減少や超高齢社会が進行する中、まちの活力を維持、増進し、将来にわたり持続可能な都市運営を続けていくためには、医療や商業、教育、行政など、都市の生活を支える機能を誘導し、人口減少下でも一定の人口密度を維持するコンパクトなまちづくりが重要となります。 本日の案件といたしましては、駅周辺の公共用地や低未利用地を有効活用しながら、都市の生活を支える機能を誘導し、市街地再生の取組みを進めている、常磐地区の市街地再生整備に関連した議案２件について御審議いただくこととなっております。 いずれも重要な案件でございますので、委員の皆様の御協力をいただきながら、円滑に審議を進めて参りたいと考えておりますので、御協力のほど、よろしくお願いいたします。
司 会	ありがとうございました。
司 会	○職務代理者の指名 では、次に、「いわき市都市計画審議会条例第４条第３項」の規定により、職務代理者を定めたいと思います。 会長、職務代理者の指名をお願いいたします。
会 長	職務代理につきましては、本日欠席されてはおりますが、小野栄重委員にお願いしたいと思います。
司 会	本日欠席ではございますが、職務代理者は小野栄重委員にお願いすることといたします。
司 会	○傍聴者への注意 次に、傍聴者の皆様へ御連絡いたします。 審議会開催中は、静粛に傍聴願います。 また、いわき市都市計画審議会傍聴要領を遵守いただけない場合には、退場いただくことがございますので、あらかじめ御了承ください。 なお、携帯電話をお持ちの方は、電源を切るか、マナーモード等への切り替えをお願いいたします。
司 会	○資料確認 続きまして、本日の審議会の資料を確認させていただきます。資料については事前にお渡しさせていただいておりますが、議案書及びパワーポイント資料につきましては、一部修正があったことから、改めてお席に配布しておりますので、そちらを御覧ください。 まず、審議会次第、次に、いわき市都市計画審議会委員名簿、次に、議案書、次に、パワーポイント説明資料、最後に、いわき市都市計画審議会

	条例、以上でございます。 皆様、全てお揃いでしょうか。よろしいでしょうか。 それでは、以後の進行については、田口会長にお願いしたいと思います。 会長よろしく願いいたします。
会 長	○定足数の確認 はい。では、まず、出席委員の人数を確認いたします。 当審議会の委員は 18 名であります。今日は、14 名の委員に御出席いただいております。 欠席委員は、2 番田口信教委員、5 番小野栄重委員、8 番樫村弘委員、15 番新田邦彦委員でございます。 また、14 番原田委員及び 16 番吉田委員におかれましては、次の公務のため、審議が長引いた場合には、それぞれ途中退席されるということです。 従って今日は、現時点で 14 名の委員、原田委員及び吉田委員が退席された場合でも、12 名の委員ということで、過半数に達しておりますので、審議会条例第 5 条第 2 項の規定により、本日の審議会が成立していることを確認いたします。
会 長	○議事録署名者の指名 次に、議事録署名人でございますが、 名簿番号順にお願いしておりますので、11 番田頭弘毅委員、12 番菅野宗長委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。
委 員	異議なし
会 長	ありがとうございます。それでは、今回の議事録署名人は、田頭委員と菅野委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。
会 長	○前回の結果報告 それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。 まず、令和 5 年 2 月 3 日に開催されました「第 152 回いわき市都市計画審議会」での審議案件の結果につきまして、事務局から報告願います。
事務局	はい、議長。都市計画課長の小林でございます。よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。 それでは初めにお手元にあります右肩に議案書と書いておりますこちらの資料、議案書の 1 ページをお開き願います。 前回の、第 152 回いわき市都市計画審議会の結果報告をさせていただきます。 前回の審議会につきましては、令和 5 年 2 月 3 日の午後 2 時から、場所は本日と同じ、市文化センター 3 階の大会議室で開催しております。 議事の内容でございますが、まず、附議案件といたしまして、いわき駅西側に位置する「いわき駅並木通り地区」における、「都市計画道路」及び「第一種市街地再開発事業」の変更に關する 2 つの議案につきまして、審議の結果、原案のとおり承認をいただき、その後、令和 5 年 2 月 28 日に都市計画変更の告示を行ったところでございます。 次に、諮問案件といたしまして、「いわき都市圏総合交通戦略」及び「いわき市地域公共交通計画」の策定について、審議の結果、異議なしとされ、令和 5 年 3 月 20 日に公表したところでございます。

会 長	前回の審議案件の結果及び報告につきましては、以上です。 ○議事（議案第１号・議案第２号） ありがとうございました。 それでは、次第７の議事に入ります。 附議案件であります、議案第１号及び第２号につきましては、関連する案件でありますので、一括して説明を求めたいと思いますが、よろしいでしょうか。
委 員	異議なし
会 長	それでは、事務局、附議案件２件について説明をお願いします。
事務局	はい、議長。 それでは議案第１号及び議案第２号につきまして、一括して御説明申し上げます。説明につきましては初めに、お手元のＡ４横、右上に説明資料と記載のありますパワーポイント資料にて内容の説明をさせていただいた後、議案書を説明させていただきます。 なお、スライドを用いて御説明申し上げますが、見えづらい部分もあるかと思しますので、お手元の資料とあわせて御確認いただければと思います。 それでは、資料の４ページを御覧願います。 初めに都市計画決定の内容に入る前に、現在常磐地区で進めております、市街地再生に関する取り組みについて御説明申し上げます。 まず、このスライドは、令和元年に策定いたしました立地適正化計画の概要を表したものです。 立地適正化計画においては、居住を誘導し、人口密度を維持するまちなか居住区域と医療・福祉・商業などの生活サービスを誘導する都市機能誘導区域を設定しまして、日常生活を支える都市機能及び居住の誘導や充実を図り、コンパクトなまちづくりを進めることとしております。 次に常磐地区の現状と課題についてです。 湯本駅周辺は、いわき湯本温泉やいわき市石炭化石館などが立地する本市観光の窓口でもございますが、御覧いただいている航空写真を見ますと、その状況が顕著に表れております。駅前という立地にありながらも、航空写真で見ていただくと、黒い部分になりますが、空き地や駐車場等の低未利用地が所々に発生しておりまして、都市のスポンジ化が進行するなど、まちの魅力が損なわれている状況です。 一方で、駅周辺は多くの市民や観光客が立ち寄る場所でもあることから、交流が生まれる空間となることが求められております。 また、駅周辺には、それぞれ御覧いただいております支所や公民館、図書館などの公共施設が周辺に立地しておりますが、多くの施設は、老朽化が進行しておりまして、今後の厳しい財政状況を踏まえると、これまで同様にこれら施設を維持することは難しい状況となっております。このため、民間活力の導入を視野に入れながら、公共施設の集約、複合化の検討が必要になっているところでございます。

立地適正化計画では、右側の図に示しておりますとおり、小さくて見にくくて恐縮ですが、常磐地区を始め、市内8地区で都市機能誘導区域を設定しております。

資料を見ていただきますと赤い部分が都市機能誘導区域、それからその周辺部に位置する黄色い部分がまちなか居住区域を表しております。

先ほども御説明させていただきましたが、常磐地区につきましては、市営住宅団地跡地や、駐車場等の低未利用地に加え、老朽化した公共施設の集約、複合化の検討が急務であることから、市街地再生の検討に着手したところでございます。

検討の経過を示しておりますが、常磐地区における市街地再生の検討につきましては、令和元年の庁内における検討から始まりまして、令和2年度からはまちづくり検討会を設置し、市街地再生に向けた具体的な取り組みについて、地域の各団体等の方々と、行政機関、関係部署が幅広く協議、議論いたしまして、検討を行って参りました。

こうした検討を踏まえまして、令和3年5月には目指すべき市街地再生の目標と方針を示す常磐地区市街地再生整備基本方針を策定しております。

こちらが市街地再生整備基本方針の概要の図になります。

市街地再生に向けた基本目標を、駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地の再生といたしまして、今回御審議いただく土地区画整理事業などにつきましては、右上に赤で囲んだ方針のうち、多世代が集う交流拠点の整備といたしまして、位置付けております。

この基本方針の策定後は、基本計画策定に向けた検討と、区画整理予定区域内の関係権利者との皆様との合意形成を進めて参りました。

左側に基本計画策定に向けた経過を、右側には関係権利者の皆様との協議経過を示しておりますが、事業計画案の検討では、まちづくり検討会にテーマごとのワーキンググループを設置し、個別具体的に取り組みについて検討を行うとともに、土地区画整理事業に関する関係権利者の皆様との勉強会や個別面談を行って参りました。

令和4年度には、引き続き関係権利者の皆様との合意形成に取り組むとともに、各ワーキンググループの検討内容を市街地再生整備基本計画の素案として取りまとめまして、6月には市民説明会、それから7月にはパブリックコメントを実施しております。

この6月の市民説明会におきましては、報道機関の皆様も含め、53名の方に御出席をいただきまして、土地区画整理事業の導入や都市計画道路の変更について説明をさせていただいております。

その後はパブリックコメントにおいていただいた意見等を踏まえ、10月に市街地再生を実現するための九つの具体的な取り組みをまとめた市街地再生整備基本計画を策定しております。

こちらが基本計画の概要になります。

駅前には、観光客や地区内外の人々が交わるまちの玄関口であることから、来訪者にとって交流やにぎわいが創出できるような、居心地のよい空間を目指すこととしております。

図には基本計画に位置付けた九つの取り組みを示しておりますが、今回

御審議いただく土地区画整理事業などにつきましては、右上に赤枠で囲っております。

交流拠点施設・駐車場整備事業や、湯本駅前街区再編、駅前交通広場整備事業として、位置づけをしております。

続いて基本計画のうち、今回の議案に関連いたします、交流拠点施設整備事業や駅前街区の再編について御説明申し上げます。

駅前を居心地のよい空間とするため、クルマ中心からヒト・公共交通中心の土地利用へと転換を図ることとし、交流拠点施設の整備や、周辺環境の再整備を行うものであります。

このため、現在、駅前に点在している低未利用地や公共用地を活用しまして、交流拠点施設や店舗などが一体的に配置できるように、土地の組み換えなどが可能な土地区画整理事業を導入するとともに、駅前広場の再整備を進めていくものでございます。

こちらは駅前に整備を予定する交流拠点施設のイメージを表したものであります。

交流拠点施設は、老朽化した公共施設を新しい機能や適正な規模で再編するとともに、民間の収益施設と複合化することで、人と情報のたまり場として、多くのにぎわいや新たな交流が生まれる施設とすることとしております。

こちらは土地区画整理事業の概要を表した図になります。

左が事業前、右が事業後になりますが、土地区画整理事業は、図に示しておりますとおり、土地の区画を整え、宅地の利便増進を図るとともに、道路などの公共施設の整備を図ることを目的とした事業でございます。

これまで市内で行われてきました土地区画整理事業は、比較的事業の区域が大きく、期間も長期にわたるものでありましたが、今回導入する土地区画整理事業は、既成市街地においても導入可能な小規模でコンパクトなものになります。

点在する空き地等を集約し、まとまった土地を創出することで、低未利用地の解消と、都市機能誘導施設などといった地域にとって魅力ある施設を整備することが可能となりまして、周辺との一体的な土地利用を図ることで、エリア全体の魅力を高め、まちなかに新たなにぎわいや交流を創出することが期待できます。

それではここから今回御審議いただきます議案の内容になります。

まず、議案第1号、いわき都市計画土地区画整理事業の決定についてです。

赤で着色しております区域が湯本駅周辺土地区画整理事業として決定する区域でありまして、面積は約1.4haとなります。

こちらは土地区画整理事業の整備前後での土地利用のイメージ図となります。

左側が現在、右側が整備後の土地利用のイメージとなります。

左側の図で薄い茶色で示しております空き地や駐車場は、右側の整備後では、薄い青色の交流拠点施設などの敷地に集約され、また、左側の図で緑色で示しております住宅や店舗事務所などは、右側の図のオレンジ色な

どの宅地へ集約されることとなります。

なお、具体的な配置などにつきましては、現在関係権利者の皆様と協議中であることありまして、今後変更される場合がございます。

こちらは土地区画整理事業の決定内容になります。

上から、名称は湯本駅周辺土地区画整理事業、面積は約 1.4ha であります。公共施設の配置のうち、道路につきましては、湯本駅前広場が公共交通を中心とした人にやさしい交通ネットワークへと転換が図れるよう、都市計画道路駅前天王崎線を都市計画道路湯本駅前線に変更。こちらはこの後の議案第 2 号の内容になります。また、一方通行化することや、区画道路の付け替えなどを行います。その他の公共施設の配置につきましては、記載のとおりでございます。

続きまして、議案第 2 号の都市計画道路湯本駅前線の変更についてであります。

湯本駅前をクルマ中心からヒト・公共交通中心の土地利用へと転換するため、土地区画整理事業とあわせまして、都市計画道路の変更を行うものであります。

変更内容は大きく 4 つございます。

一つ目、都市計画道路の名称を駅前天王崎線から湯本駅前線に変更します。

二つ目、駅前広場の再整備や、交通ネットワークを確保するため、都市計画道路の区域を変更します。

図を御覧いただきますと、現在はピンク色と黄色の部分を含めて、都市計画道路が決定されておりますが、黄色の部分を都市計画道路の区域から廃止し、赤色の部分を新たに都市計画道路の区域に追加するものです。

三つ目、一方通行化することにより、輻輳する交通動線を解消しまして、駅前利用者の円滑で安全な交通を確保するため、車線数を 2 車線から 1 車線に変更します。スライドの右側に、駅前広場の朝の通勤通学時の混雑の状況を写真で示しておりますが、歩行者や自家用車、バスなどの車両が輻輳している状況であることがわかります。

四つ目は、代表幅員を 18m から、今回新たに都市計画道路の追加いたします市道部分も含めて、8.25 から 18m に変更します。

こちらは駅前広場の整備前後での平面の計画となります。左側が、現況になっておりまして、自家用車やバス、タクシーの各車両や歩行者の動線が輻輳しております。赤の楕円で示す部分になりますが、多くの方向から駅前への進入が可能であり、非常に車両等の動線が輻輳しておりまして、交通事故のリスクが高い状況がございます。

右側にありますが、整備後は駅前広場を一方通行化することによりまして、輻輳している動線を解消し、安全で円滑な交通を確保する計画としております。

こちらは湯本駅前線の標準横断面図になります。

①と②の断面では、現況の 18m の幅員で、車線 2 車線、両側に 5 m の歩道の構成となっておりますが、これを変更しまして、全体の幅員は変更いたしません。整備後は車道を 1 車線とし、ゆとりある歩道や、バスの停車スペースを整備することとしております。

続いて③の断面につきましても、整備後は車道を1車線化したしまして、ゆとりある歩道を整備することとしております。

こちらは湯本駅前線の整備前後のイメージ図を写真に落とし込んだものになります。

車道を1車線にしながら、歩道を拡幅し、ゆとりある空間とした状況が見てとれるかと思えます。

こちらは都市計画の決定に向けた手続きの経緯でございます。

令和4年6月29日に常磐公民館で市民説明会を、それから、令和5年3月10日に市文化センターにおいて都市計画公聴会を開催、4月24日から5月10日までの期間、法定縦覧を行い、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。

本日御審議いただき、承認を得られた後には、福島県との本協議を行い、6月中旬には決定告示して参ります。

こちらは最後に、都市計画決定後の手続き、事業の流れについてであります。

現在も関係権利者の皆様と協議を継続して行っておりますが、今年の秋頃には、土地区画整理事業の事業認可の申請を福島県へ行う予定としております。

令和6年度には仮換地の指定などを予定し、その後、建物の解体や移転、道路などの工事に着手する予定としております。

続きまして議案書の説明をさせていただきます。

議案書の3ページをお開き願います。

まず、議案第1号、いわき都市計画土地区画整理事業の決定について。都市計画湯本駅周辺土地区画整理事業を次のように決定する。

これはいわき市が決定する都市計画であるため、当審議会に附議するものでございます。

表の決定の内容につきましては、今ほどの説明と重複しますので、こちらは省略をさせていただきます。

下の決定の理由でございます。

湯本駅周辺は、いわき湯本温泉がありますし、石炭化石館等が立地する本市観光の玄関口であります。東日本大震災以降、観光入込客数の減少をはじめ、空き地や空き店舗等の低未利用地の増加に伴い、市街地の空洞化が進行するなど、地区の魅力や活力が低下している状況にあります。

このため、湯本駅周辺の約1.4haを対象地区として、駅前街区を再編し、交流拠点施設の立地や駅前広場の整備を行うため、湯本駅周辺土地区画整理事業を本案のとおり決定しようとするものでございます。

次に4ページを御覧いただきまして、こちらは総括図でございます。赤い矢印の先が、土地区画整理事業の位置を指しております。

次に5ページをお開き願います。

こちらは計画図でございます。

赤で着色された区域が土地区画整理事業の区域でございます。

会 長

松崎委員
(7番)

7番松崎です。ちょっと教えて欲しいのですが、土地区画整理事業は、一度施行して、二度目の施行だと思います。小規模土地区画整理事業という新たな制度なのかもしれませんが、区画整理事業は、最小施行面積が決まっていたと思いますが、1.4ha とかなり規模が小さいので、規模に対して規程とか基準はあるのかということが1点。

あと、都市計画道路の変更ですが、区画整理事業では都市計画道路の用地費を事業費として見込みますが、これは道路の区域拡大というのが少ないので、事業計画として補助金とかが見込めるのかなということが2点目。

○質疑（議案第1号・議案第2号）

ありがとうございました。

それでは審議に入ります。只今、事務局より、当議案の内容について説明がありましたが、御意見や御質問などがありましたらお願いいたします。

7番松崎です。ちょっと教えて欲しいのですが、土地区画整理事業は、一度施行して、二度目の施行だと思います。小規模土地区画整理事業という新たな制度なのかもしれませんが、区画整理事業は、最小施行面積が決まっていたと思いますが、1.4ha とかなり規模が小さいので、規模に対して規程とか基準はあるのかということが1点。

あと、都市計画道路の変更ですが、区画整理事業では都市計画道路の用地費を事業費として見込みますが、これは道路の区域拡大というのが少ないので、事業計画として補助金とかが見込めるのかなということが2点目。

○質疑（議案第1号・議案第2号）

ありがとうございました。

それでは審議に入ります。只今、事務局より、当議案の内容について説明がありましたが、御意見や御質問などがありましたらお願いいたします。

7番松崎です。ちょっと教えて欲しいのですが、土地区画整理事業は、一度施行して、二度目の施行だと思います。小規模土地区画整理事業という新たな制度なのかもしれませんが、区画整理事業は、最小施行面積が決まっていたと思いますが、1.4ha とかなり規模が小さいので、規模に対して規程とか基準はあるのかということが1点。

あと、都市計画道路の変更ですが、区画整理事業では都市計画道路の用地費を事業費として見込みますが、これは道路の区域拡大というのが少ないので、事業計画として補助金とかが見込めるのかなということが2点目。

○質疑（議案第1号・議案第2号）

ありがとうございました。

それでは審議に入ります。只今、事務局より、当議案の内容について説明がありましたが、御意見や御質問などがありましたらお願いいたします。

○質疑（議案第1号・議案第2号）

7番松崎です。ちょっと教えて欲しいのですが、土地区画整理事業は、一度施行して、二度目の施行だと思います。小規模土地区画整理事業という新たな制度なのかもしれませんが、区画整理事業は、最小施行面積が決まっていたと思いますが、1.4ha とかなり規模が小さいので、規模に対して規程とか基準はあるのかということが1点。

あと、都市計画道路の変更ですが、区画整理事業では都市計画道路の用地費を事業費として見込みますが、これは道路の区域拡大というのが少ないので、事業計画として補助金とかが見込めるのかなということが2点目。

あと、都市計画道路の変更ですが、区画整理事業では都市計画道路の用地費を事業費として見込みますが、これは道路の区域拡大というのが少ないので、事業計画として補助金とかが見込めるのかなということが2点目。

	あと、普通は保留地ということで現状の土地の減歩をしてその土地を売って事業費に充てると思いますが、減価補償地区でないとすると、その土地の減歩というのがあるのかどうか。その３点についてお聞きしたいと思います。よろしくお願いします。
会 長	御質問ありがとうございました。それでは事務局お願いします。
事務局 (都計)	御質問ありがとうございます。 まず初めに、松崎委員からもお話がありましたとおり、この湯本駅前の土地区画整理事業につきましては、遡りますと旧常磐市時代、昭和 30 年代になりますが、一度施行されているという経過がございます。 今回新たに都市計画決定する区域は、前回の事業区域を含んでいるものではございますが、その区域が重複することにつきましては、土地区画整理法や、土地区画整理事業運用指針などにおきましても、複数回事業を行うということについての規定はなく、事業の実施は可能なものでございます。 それから補助の要件としまして、換算面積というものがございます。それでいきますと、2.0ha 以上を確保していることが一つの要件であります。今回の換算面積を算出しますと、5.0ha ございますので、補助を受ける要件としましては、満たしているという状況でございます。
松崎委員 (7 番)	ありがとうございます。換算面積というのはこの 1.4ha の他に、周りを含むということですか。
事務局 (都計)	換算面積の出し方ですが、施行面積、今回は 1.4ha になりますが、それに容積率を掛けて算出するものでございます。今回の計算でいきますと、施行面積が 1.4ha、容積率につきましては、400%のところと、200%のところがございます。割合から算出しまして、計算結果として今回 5.0ha という結果となります。
松崎委員 (7 番)	あと先ほどの２点目で、事業計画もまだきちんとできていないのかもしれませんが、国の補助金をもらうときは都市計画道路の用地費をもらって事業を進めるのが一般的だと思います。 今回、都市計画道路の区域の拡大があまりなくて、どうやって事業計画を立てるのかなという疑問と、あと先ほど言ったように、減価補償地区でないとすれば、土地を売って事業費に充てる保留地が設定されると思いますが、それがなくて大丈夫なのか。 それとも保留地があって、それを売却する計画で今事業計画を作っているのか、その辺をちょっと確認したいです。
会 長	事務局お願いします。
事務局 (都整)	都市整備課長の安積でございます。スライドの 15 ページを御確認願います。 今御質問ございました用地費を使うのかというところでございますけれども、スライドの左側が従前ですが、右側のように整形にするときに、道路を整備するにあたって、必要な費用を国の補助制度などを活用して補助金を受けながら、整備していくのかという御質問の趣旨でございまして、今回の湯本駅に関しましては、このように小規模で柔軟な旧市街地をコン

	パクトにしながらやっていく場合には、御質問のように道路が従前にもありますことから新たに整備費を獲得しながら事業を進めていくというのが、難しい地区でもあります。 しかし、他の補助ということで、真ん中に誘導施設というものがございしますが、この小規模で柔軟な土地区画整理の場合には、中央の誘導施設にかかる部分も、補助の対象になります。 そうした見込みがありますので、従前の区画整理のような整形にする道路の費用をとということだけではなくて、こうした誘導施設の補助も適用させながら事業を構築して参りたいと考えてございます。 もう1点の、保留地を生み出して事業費に充てるという考え方でございますが、右側の青の保留地を生み出して、それを販売して事業費に充てて区画整理事業を進めていくということで、市内でも数多くがこの仕組みを使って事業費を獲得しながら進めてきたところでございます。 今回の小規模で柔軟な区画整理の場合には、先ほどお示ししたような、一定規模の保留地というのを生み出すことが難しい地区ではございます。それで保留地を生み出しながらやっていくのは難しいんですけれども、そうした場合には、あらかじめ公共用地として必要な土地を買い求めたりしながら、保留地を販売することなくやっていく手法も考えられます。 詳細な事業計画というのは、今年度立案する予定としておりまして、土地それぞれの評価をさせていただきながら、構築をして参りたいと考えております。 ちょっとわかりにくいところもありましたが、まとめさせていただきますと、この旧市街地を小規模で柔軟な土地区画整理を進める場合には、従前のような用地費を確保しながら、道路を大々的に広げながらやるというのはちょっと難しいところもございしますので、可能な限り、この新しい誘導施設の補助、それから保留地も生み出さなくとも事業構築できるような手法を検討して参りたいと考えております。
会 長	松崎委員よろしいでしょうか。
松崎委員 (7番)	事業計画はこれからシビアに構築していくと思いますが、基本的に減価補償地区なのか、減歩率があってできるのか、補助金絡みという中身になるのでしょうか、今後検討していくということでよろしいですね。
会 長	事務局、今後検討していくということでよろしいでしょうか。
事務局 (都整)	はい。ありがとうございます。今後検討してまいりたいと思います。
会 長	ありがとうございます。その他御質問、御意見等ございませんでしょうか。
新妻委員 (6番)	6番の新妻でございます。 私は建築士という立場でございしますが、建物のみではなくて、まちづくりという観点から非常に高い関心を持っております。 その中で2点御質問申し上げたいと思います。 まず1点目、6ページに公共施設の現状と課題がございまして、常磐支所、公民館、図書館、市民会館、関船体育館と、大きな建築物ですが、経過年数を過ぎているということが示されております。これらはボリューム

会 長 事務局 (都計)	が非常に大きいので、建物を解体して、その跡地をどういった形で持っていくのかをお伺いしたいです。 また、建築物として考えたときに、図書館、市民会館、体育館と非常に興味深い建築物でございます。この時代だからこそということがありますが、建築物としての魅力が非常に高いと考えております。ただ耐震強度などから勘案しますと、これを利活用するとののは難しいということは重々考えられます。 解体するにあたっては、思い入れがある地元の方々の皆さんいらっしゃると思いますので、ぜひ建物を知り尽くすツアーですとか、そういったもので、住民の方々に広く、お別れではないですけども、街に対しての思い出を残していただければいいのかなと思います。 2 点目です。誘導施設についての質問です。 都市機能誘導施設ということで 16 ページの真ん中に今までスポンジ化された街に対して緑豊かな建築物があるように見受けられます。具体的にどういった機能を誘導するのか現時点で分かっていることで結構でございますので、伺いたいと思います。 戻りますが 6 ページ目にあります支所、図書館、公民館、市民会館、関船体育館、こういった施設が担っていた役割をどの程度まで誘導施設が担うこととなるのか、そういったところを伺いたいと思います。お願いいたします。 ありがとうございます。事務局、よろしくお願いします。 御質問ありがとうございます。 スライドの 12 ページを御覧ください。こちらが基本計画の概要図になります。ちょっと見にくいですが、今御質問のありました公共施設につきまして、湯本駅を中心としまして、常磐支所が北側の方に位置しております。それからスライド 6 ページの写真にもありますとおり、関船にある公民館や体育館、市民会館などは、駅の南側に位置しております。こういった位置関係でございますが、これらの施設につきましては、先ほども御説明申し上げましたとおり駅前に誘導して、適正な規模で集約複合化しまして、支所、公民館、市民会館、体育館などは、駅前に集約をする予定としております。 これらの跡地の利用につきましては、今見ていただいているスライドにもございますが、まず支所の跡地につきましては、左側の上から三つ目の四角の箱になります。滞留拠点整備事業といいまして、常磐支所が位置しております場所は温泉神社と隣接している場所でもあり、温泉側にも近いところでもございますので、地域のシンボルとして、観光客の皆様方が訪れたくなるような、回遊を生むような拠点として、時期としては支所機能が駅前に移った後とになりますので、10 年近く後になりますが、そういった滞留拠点整備事業として、民間活力を活用しながら進めていくこととしております。 また一方で、右側の一番下の箱になります④公的不動産利活用事業と書いておりますが、こちらでもこれらの施設の機能が駅前に移った後になりますので、実際の土地利用は概ね 10 年後ということになりますが、現在、この場所において、この常磐地区における都市機能誘導施設を導入していくことについて検討を進めておりまして、こちらでも民間活力を導入して進めていこうという考えのもとから、企業等にここでの参画の希望があるかどうかという調査、ヒアリングなども今進めているところであります。
--------------------------------	---

	いずれも最初に申し上げました立地適正化計画において都市機能誘導区域に定めたエリアにもなっておりまして、商業や医療など、この地区にとって必要な都市機能を誘導していくべく、民間活力を導入して検討を進めていきたいと考えております。 それからこれらの施設は、非常に老朽化が進んでいるものの、地域に根づいた大切な建築物でもございますので、単に取り壊すというだけに限らず、地域の皆様の声なども聞きながら、取り壊す際には注意して、いろいろ検討していきたいと思っております。 それから、御質問の駅前の誘導施設になりますが、13 ページになります。こちらが駅前に導入していこうとしている機能を示しているものであります。赤い点線の丸で囲い、矢印を真ん中に引いておりますが、赤い点線の丸の中に書いてありますとおり、駅前を人のたまり場、情報のたまり場、そして、まちの庭というような空間にしていこうということで、そちらに書いております機能、カルチャー、アクティビティとか、ライブラリー、図書館の機能でありますとか、スパ、ヘルス、温浴施設、モビリティ、交通関係のもの等を含めて、あとは支所の機能等も含めて、駅前に機能を集約していく予定としております。 それから、駅前に集約いたします公共施設でありますが、現状は市民会館にしても、体育館にしても、非常に規模の大きな建築物になりますが、駅前に集約する際には、改めてその規模等について再度検討いたしまして、適正な規模で集約するとともに、公共施設だけではなくて、あわせて先ほど申しましたとおり、温浴施設でありますとか、カフェや飲食店など、民間収益施設等との複合化をした建物にしていくということで、今検討を進めているところでございます。以上でございます。
新妻委員 (6 番)	ありがとうございます。このまちづくりにあたって、まちづくりのワーキンググループと審議を重ねて、行政主導ではなくて民間も交えながらやってきたということが素晴らしいと思っております。 実は私は常磐湯本町の出身でございまして、この辺りはよく知っております。一方通行になっていた元々の湯本駅の前の通りなども見ていて、知らないうちに街が変わっていった印象なんです。 なので、街の方と一緒に対話してじっくり考えていくという観点、じょうばん街工房 21 など、民間の方々と一緒にやっていくことが必要だと思っております。 その中で、先ほど申し上げたような従前の建築物に私自身も非常に馴染みが深かったものですから、そういったものを残していけるような、そんなことであれば、街に対する愛着も残っていけるのかなと思います。 以上です。ありがとうございます。
会 長	ありがとうございます。今後の具体化にあたっては、委員の意見を踏まえながら進めていただければと思います。 その他御質問、御意見等ございませんでしょうか。
草野委員 (4 番)	4 番の草野です。 16 ページになりますが、1.4ha の事業計画で、誘導施設がどのぐらいの面積になるのか、それは駐車場を含めてなのかをお聞きしたいです。
会 長	事務局よろしく申し上げます。

事務局 (都計)	御質問ありがとうございます。 誘導施設の整備につきましては、これまでも検討してまいりましたが、詳細な検討は、まだ今後継続して進めていく予定としておりますが、現段階においての想定といたしましては、公共機能の延床面積が約 5,000 から 5,600 ㎡としております。 それから駐車場ですが、13 ページをお開きください。 13 ページの左側の下ですが、現状は湯本駅前のすぐ北側に市営駐車場がございますが、こちらを廃止し、今赤で示しております場所に 150 台停められる立体駐車場を新たに整備する予定としております。 以上でございます。
会 長	ありがとうございます。その他、御質問、御意見ございませんか。
菅野委員 (12 番)	市議会議員の菅野です。 私も常磐出身で、五、六十年前から街の様子は知っています。本当に当時は賑わっていたなと。炭坑もあったのでね。そういう思いがありまして、今、シャッターが下りているところもあって、本当に寂しいという状況が感じられる街になってしまいました。 そういう意味では地元の人々の期待が大きいのかなと思います。ですから地元の人々の意見を聞いて納得いく形で進めていただきたいと思います。 その中で二つばかりお聞きしたいのですが、今公共施設の集約複合化で関船体育館の話が出ました。関船体育館で学校などの大会が行われていると思いますが、そういう大会に耐えうる機能を検討しているのかどうかということ。 あと駅前の道路を一方通行化しますが、一方通行に対する地元の方のいろいろな御意見があれば御紹介していただきたいと思います。以上です。
会 長	ありがとうございます。事務局お願いします。
事務局 (都計)	まず、体育館のお話になりますが、基本計画を策定するまでの検討段階で申し上げますと、今ある大きな建物をそのまま駅前に持ってくるわけでは決してなく、大規模な会議等を開けるようなスペースとして、軽スポーツ、そういう言い方もしていますが、何か大きな大会を開けるようなスペースではなくて、軽スポーツを行えるようなスペースで、検討を進めております。今後この駅前の交流施設の建設を進めるにあたっては、まだまだ地域の方々や関係する団体の皆様との意見交換などを進めながら検討して参りますので、そういった中でもまだ御意見をいただきながら、必要な最適な規模について、さらに検討を進めていければと思っております。 それから駅前の一方通行化でございますが、様々な御意見はあろうかと思いますが、やはり現状を見ると車と人が輻輳していて、いろいろな方向から駅前に入ってきて、非常に危険な状況にもあるところを捉えていらっしゃる方の御意見が多かろうと思ひまして、一方通行に対する大きな不満というものは、そんなには聞こえてきてはいないところであります。 何よりも人が集える安全な場を作り出すというところに主眼を置いておりますので、そういったところで御理解をいただいているのかなと感じております。以上です。
菅野委員 (12 番)	了解しました。

会 長 大竹委員 (18 番)	その他にございますか。 18 番小名浜まちづくり市民会議の大竹です。 まず今日の審議にあたりまして、資料を一読いたしまして、21 日日曜日に湯本駅前で、写真を撮ったり自分で湯本の街を散策してみました。 ちょっと思ったところですが、パワーポイント資料の 21 ページ。今もお話が出ておりましたが、一方通行化をするというところで、議案第 2 号の左の平面計画で、整理前の現況の赤枠のところですが、いろいろな方向から車が侵入してくるのでやはり危ない場面が見受けられるなと私も思いました。 それと一方通行化をする天王崎の道路から駅前に進入するという計画ですが、そうすると信号機はなくす方向に当然なってくるのでしょうか。 あと、パワーポイント資料 12 ページに、湯本駅前エリアのイメージ、湯本らしい居心地のよい人と情報のたまり場とありました。湯本の駅舎を歩いてみますと、以前からありますが、足湯が存在しておりました。あと、湯本のフラ女将のパネルがありまして、フラ女将と一緒に写真を撮ることができ、駅前の広場にフラの音楽が常時流れていて、こういった意味で、湯本らしい場面が見受けられるなと感じました。 今私がお話した、湯本らしさ、それ以上のものを、この湯本らしい居心地のよい人と情報のたまり場として、行政的にどのようなイメージで考えてらっしゃるのかなと思っております。以上です。よろしくお願いします。 会 長 事務局 (都計) 事務局をお願いします。 ありがとうございます。初めにお話いただきました、交差点の信号機につきましては、今後駐車場が整備されますので、そこから駅前への動線ということもしっかり注意して検討する必要がありますので、こうした車の流れが変わることによって、歩行者の安全な動線も含めて、今後警察としっかり協議した上で安全な通行が確保できるように検討したいと思っております。 それから 2 点目の人と情報のたまり場、常磐の特色を生かしたまちづくりですが、基本方針の中でもありましたが、なんといっても湯本の温泉とフラ、この二つの大きなキーワードを生かしたまちづくりを進めて行くことが大事だろうということで、地域の方々とも意見交換を進めて参りました。 すいません、スライドに文字で書いてあったのですが、私が説明を省略してしまいましたが、昨年 10 月に基本計画を策定した後、約半年間にわたってまちづくりの専門家や建築の専門家の方々にお力を借りながら、さらには地域の方々とのワークショップも何度も重ねながら、まちづくりのビジョンというものを策定して参りました。 その中で 11 ページの左側です。真ん中ほどに 10 月に基本計画を策定しましたと書いてありまして、左側に、ブランド化作戦会議と地域ワークショップを 10 月から、また、先月 4 月 21 日に、作戦会議で策定したビジョンブックができ上がりまして、市長にも報告いただいたところであります。 ビジョンブックは、この湯本駅前、湯本温泉を、どうやって魅力ある場所にしていくのかというまちのあり方や、デザインというものを検討して参りまして、一つのビジョンブックとしてまとめたところでございます。 地域の方々の幅広い意見を聞いた中では、現在、湯本駅前にみんなが立
-----------------------------------	---

	ち寄りたような場所がなかなかないという御意見も多くございました。新たに温浴施設を設けたり、さらには人が立ち寄りたくなるような魅力的な店舗であるとか、道路空間であるとか、そういったことを創出していこうと、共通のビジョンを持ってこれから進めていこうということで、取りまとめたところであります。 いよいよ本年度からこういったビジョンブックも踏まえながら、様々な検討を具体化していくところでございます。まだこれから地域の方々の御意見をいただくという場面が多くございますので、今後も引き続き地域の方々との対話を重ねながら、湯本駅前のまちづくりをしっかりと進めていきたいと考えております以上です。
大竹委員 (18 番)	わかりました。ありがとうございました。
会 長	このほか御質問や御意見等ございませんか。
小野茂委員 (9 番)	はい、9 番の小野です。 常磐地区の市街地再生整備基本計画の中で駅前に公共施設を集約する視点から言いますと、駅前ですから駅前に人を集めてくる一方で、駅の裏になる場所が都市計画の中には入っていないんですけども、J R 湯本駅を使用する際、裏側の駐車場も結構使っているということもあります。公共施設を駅前に集約するということで人の流れとしては、裏側の整備も必要になってくるのかなと感じるんですが、こういった議論の際、そういった意見はなかったのか、今後、公共施設を担う自治体としてどんなふうにも人の動線も考えていくのか、お考えをお聞きしたいと思います。
会 長	事務局お願いします。
事務局 (都計)	ありがとうございます。確かに今回この市街地再生整備事業につきましては、駅の西側の既成市街地を中心とした検討を進めていったところでございます。小野委員から話があった駅東側につきましても、全く御意見がなかったわけではございません。今後そういった駅東側の位置付け、これをどうしていくんだということも当然この検討を進める中では様々な御意見があらうかと思っておりますので、検討する必要はあるかなと思っております。 特に今いわき F C が J 2 に上がって頑張っておりますが、グリーンスタジアムに向けての動線などにも注目しますと、駅東側からの動線というものも非常に重要な視点でもございますので、駅東側の駐車場は J R さん所有の土地でもございまして、J R さんとの意見交換なども機会を捉えながら進めて行きたいと考えております。以上でございます。
小野茂委員 (9 番)	今後進めていただきたいと思います。
吉田委員 (16 番)	すみませんが、ここで退席をさせていただきます。
会 長	はい。 他に御意見、御質問はございませんでしょうか。

原田委員 (14 番)	はい。14 番の原田でございます。 私は 1 点質問と 1 点コメントを申し上げます。 1 点目の質問ですけれども、確認したかったのは自転車の動線がどうなるのかというところでございます。13 ページの基本計画の概要で、歩行者と車の動線については書かれていたのですけれども、今回駅前広場は、一方通行化されますということで、例えば駅から三函地区に向けての道路は、今回寸断されて、おそらく歩行者については交流施設の中を歩くのかと思いますけど、自転車についてはどういった動線をイメージされているのかなというのが質問でございます。 もう一点コメントということで、この常磐地区のまちづくりは、私も大変期待をしております。いろいろ議論されている中で、無電柱化の話をさせていただこうと思います。駅前の顔になる場所ですし、資料の写真を見ても電線類がちょっと邪魔だという感じもあったので、今回区画整理をやられるのであれば、このタイミングでぜひ実施していただくと駅前の顔として大変素晴らしくなるのではということと、今回歩道も広げられるということなので、歩道上もすっきりして使いやすい空間になるのではないかということで、コメントでございます。私からは以上でございます
会 長	事務局をお願いします。
事務局 (都計)	ありがとうございます。 最初に御質問いただいた自転車の動線というところにつきましては、スライド 13 ページに記載しておりますが、先ほどもちょっと駐車場のお話にも触れましたが、左の下側のところ、ここに新たに駐車場を整備し、バイクや自転車につきましてもこちらに停めていただくことを考えております。 県道沿いでもございますので、今ここを中心に動線をイメージして書いておりますが、今後、具体的な検討を進める中では、ここに駐車場を設置しながら、安全な走行というところで、自転車の動線についても当然検討していく必要があると認識しております。 無電柱化でございますが、吉田委員は退席されましたが、県の方でも、今示している県道についての無電柱化を計画していただいているというところもございますので、景観、それから安全面、防災面等に配慮した上でも、無電柱化というところについては併せて検討していければと思っております。
会 長	その他、御質問、御意見はございませんか。
委 員	なし
会 長	○採決（議案第 1 号） それでは、御意見も出尽くしたようですので、この辺で意見の取りまとめをさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。
委 員	異議なし
会 長	それでは、はじめに、議案第 1 号「いわき都市計画土地区画整理事業の決定について」についてお諮りします。

委員	当議案について、御異議ございませんでしょうか。 異議なし
会長	ありがとうございます。賛成多数と認めます。 審議の結果、議案第 1 号については、「異議なし」とされました。
会長	○採決（議案第 2 号） 続きまして、議案第 2 号「いわき都市計画道路の変更について」についてお諮りします。 当議案について、御異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし
会長	ありがとうございます。賛成多数と認めます。 審議の結果、議案第 2 号については、「異議なし」とされました。 今後事務方で進めていくこととなりますが、本日委員から出た御意見等を踏まえながら進めていただければと思います。よろしくお願いします。
会長	○その他 これで、本日の審議は全て終了となります。その他、何かございましたら、お願いいたします。事務局から何がございますでしょうか。
事務局	事務局から、次回開催について御連絡いたします。 今回の審議会は、11 月下旬頃を予定しておりますが、詳細は現段階で調整中でございますので、決定いたしましたら事務担当より日程調整の御連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。以上です。
会長	それでは、以上をもちまして、私の進行役を終わらせていただきます。 皆様の御協力により円滑に議事が進行できましたことを感謝申し上げます。ありがとうございました。
司会	○閉会 皆様、長時間にわたりありがとうございます。 これをもちまして「第 153 回いわき市都市計画審議会」を終了いたします。 本日は、御審議いただき、誠にありがとうございました。

令和 5 年 6 月 19 日

いわき市都市計画審議会
会長 田口 重憲 様

議事録署名人 田頭 弘毅

議事録署名人 菅野 宗長