

議案第2048号

湯本駅周辺土地区画整理事業の意見書について
(いわき市)

(土地区画整理法第55条第3項による付議)

福島県

審議の流れ

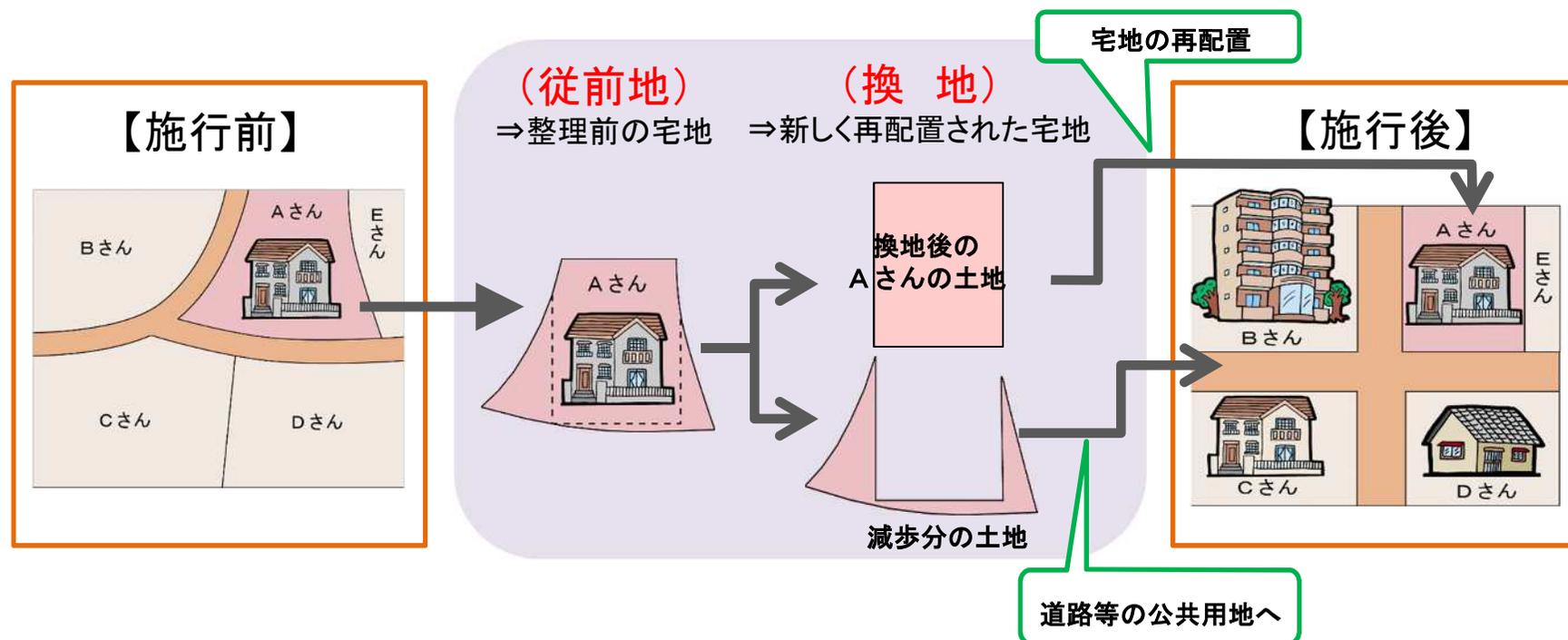
	<スライドNo>
【事業概要・意見書の説明】	
Ⅰ 土地区画整理事業について	3
Ⅱ 事業概要	8
Ⅲ 意見の特定と分類	19
Ⅳ 意見について	24
【口頭意見陳述】	
Ⅴ 口頭意見陳述	28
【施行者の見解の説明】	
Ⅵ 施行者の見解（審議案件）	29
Ⅶ 審議対象外案件について	43
【表決】	
Ⅷ 表決	

I 土地区画整理事業について

1 土地区画整理事業について

【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であり、宅地と道路、河川などの基盤整備を行うもの。

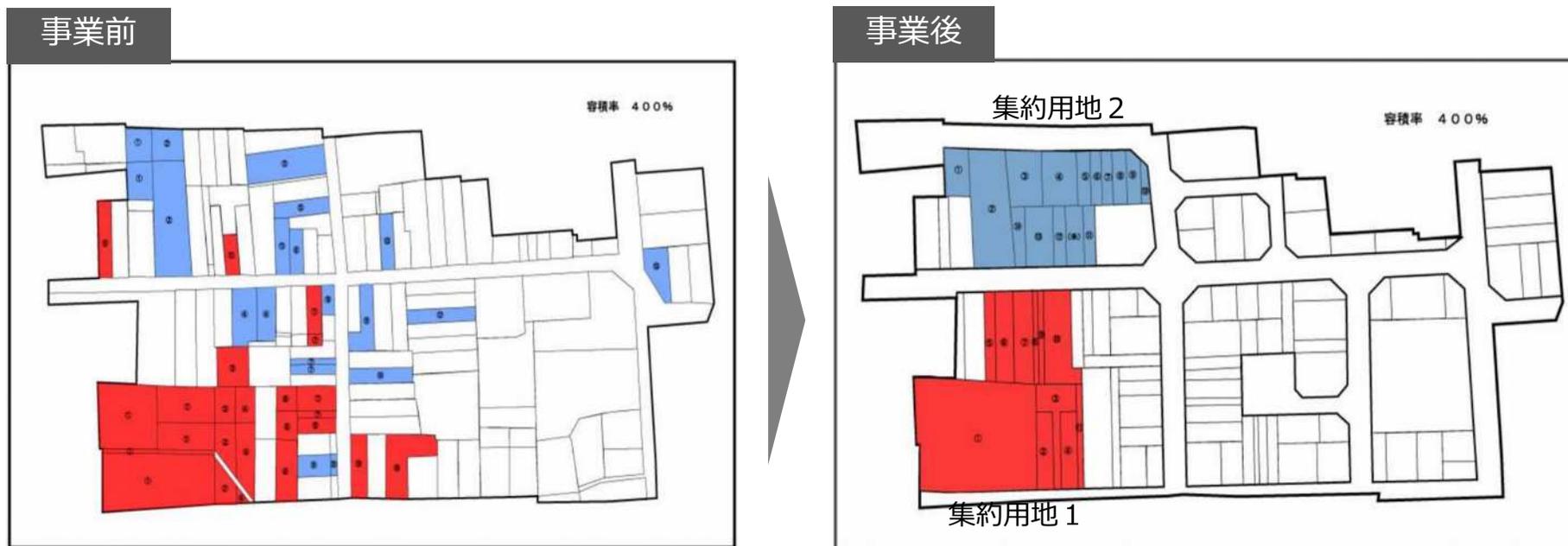


I 土地区画整理事業について

2 土地区画整理事業について（土地の集約・再編）

湯本駅周辺土地区画整理事業においては、市街地の空き地や駐車場等の低未利用地を集約・再編し、交流拠点施設や店舗などの新たな賑わい空間を創出するための用地の確保や基盤整備を行う。 （参考：小規模で柔軟な区画整理活用ガイドライン）

<土地集約の事例>



■ 集約用地 1 ■ 集約用地 2

出展：国土交通省 都市局 HP

I 土地区画整理事業について(市町村施行の流れ)

事業計画の調査・計画

○基本調査を行い事業計画素案を作成する。

事業の説明会

○地元関係者に計画の概要を説明、了解を求める。

都市計画決定

○土地区画整理事業の施行区域及び公共施設（道路等）の配置等を都市計画として決定する。

事業計画案の作成

○事業に関する基本的事項となる事業計画案を作成する。

事業計画に定める事項（土地区画整理法第6条）

- | | |
|---------|--------|
| ①施行地区 | ②設計の概要 |
| ③事業施行期間 | ④資金計画 |

I 土地区画整理事業について(市町村施行の流れ)

事業計画案の縦覧

○事業計画案を2週間公衆の縦覧に供する
(土地区画整理法第55条第1項)

意見書の提出

○利害関係者は、知事に意見書を提出することができる。

(土地区画整理法第55条第2項)

※利害関係者とは、「その周辺の事業に関係のある土地、土地に定着する物件、関係のある水面について、権利を有するもの」を指す。

【意見書の提出があった場合】

県の都市計画審議会に付議して審査、議決により採択、不採択を決める。

(土地区画整理法第55条第3・4項)

意見不採択の場合

意見採択の場合

事業計画の決定
(県の認可)

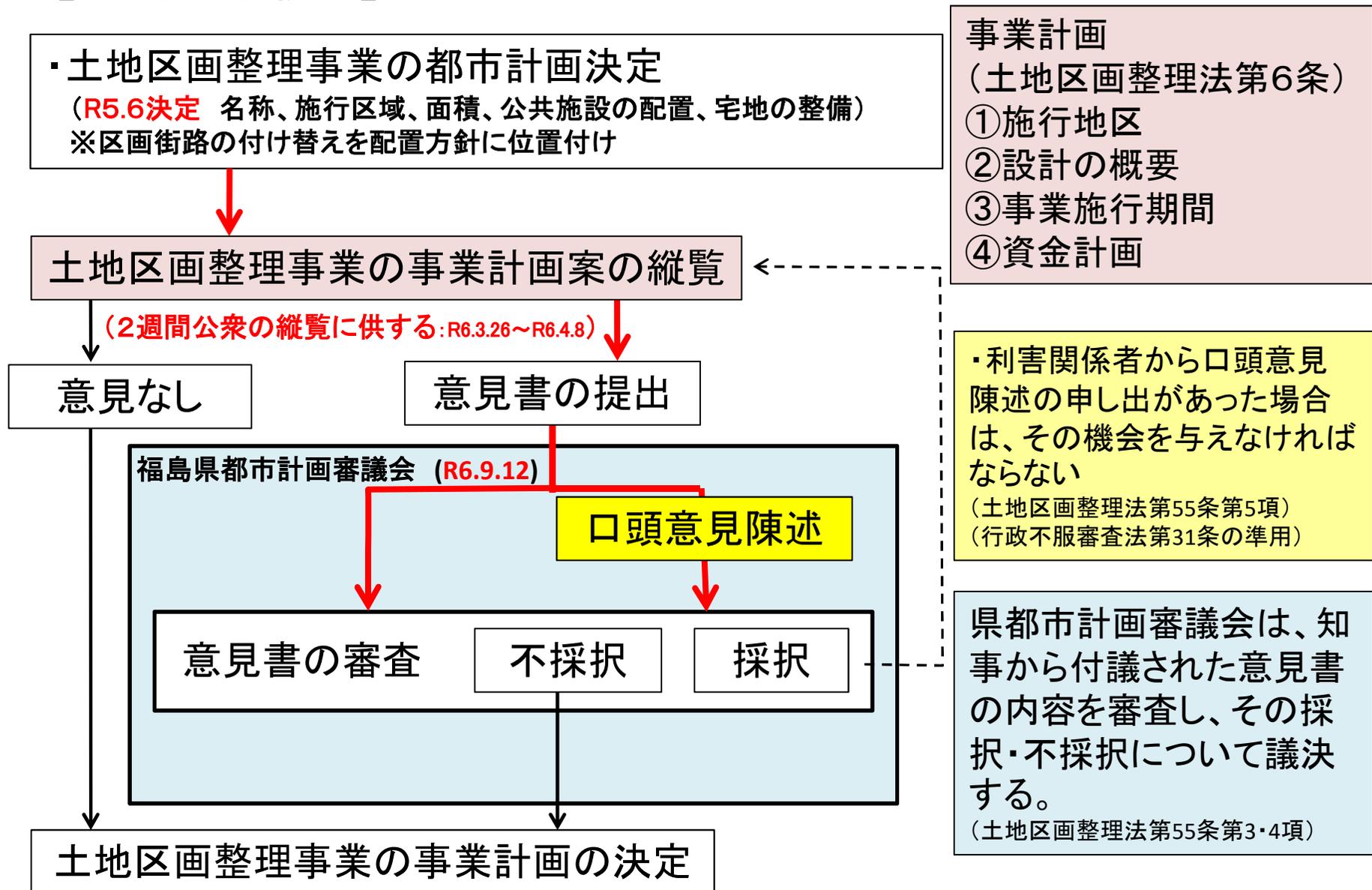
○知事は「設計の概要」について認可する。
(土地区画整理法第52条)

事業実施

○地権者と換地先等を協議・調整し換地設計を行う。
また、移転補償や道路等の公共施設等の設計・工事を実施。

I 土地区画整理事業について

【今回の手続き】



II 事業概要

(2) 事業の目的

いわき市の観光拠点である常磐地区は、震災以降、観光入込客数の減少をはじめ、空き地や駐車場などの低未利用地の増加に伴い、まちの活力が低下している。

また、周辺に立地する公共施設の多くは老朽化しており、今後の社会情勢を見据え、まちづくりの視点も持って、適正な規模での整備が必要とされている。

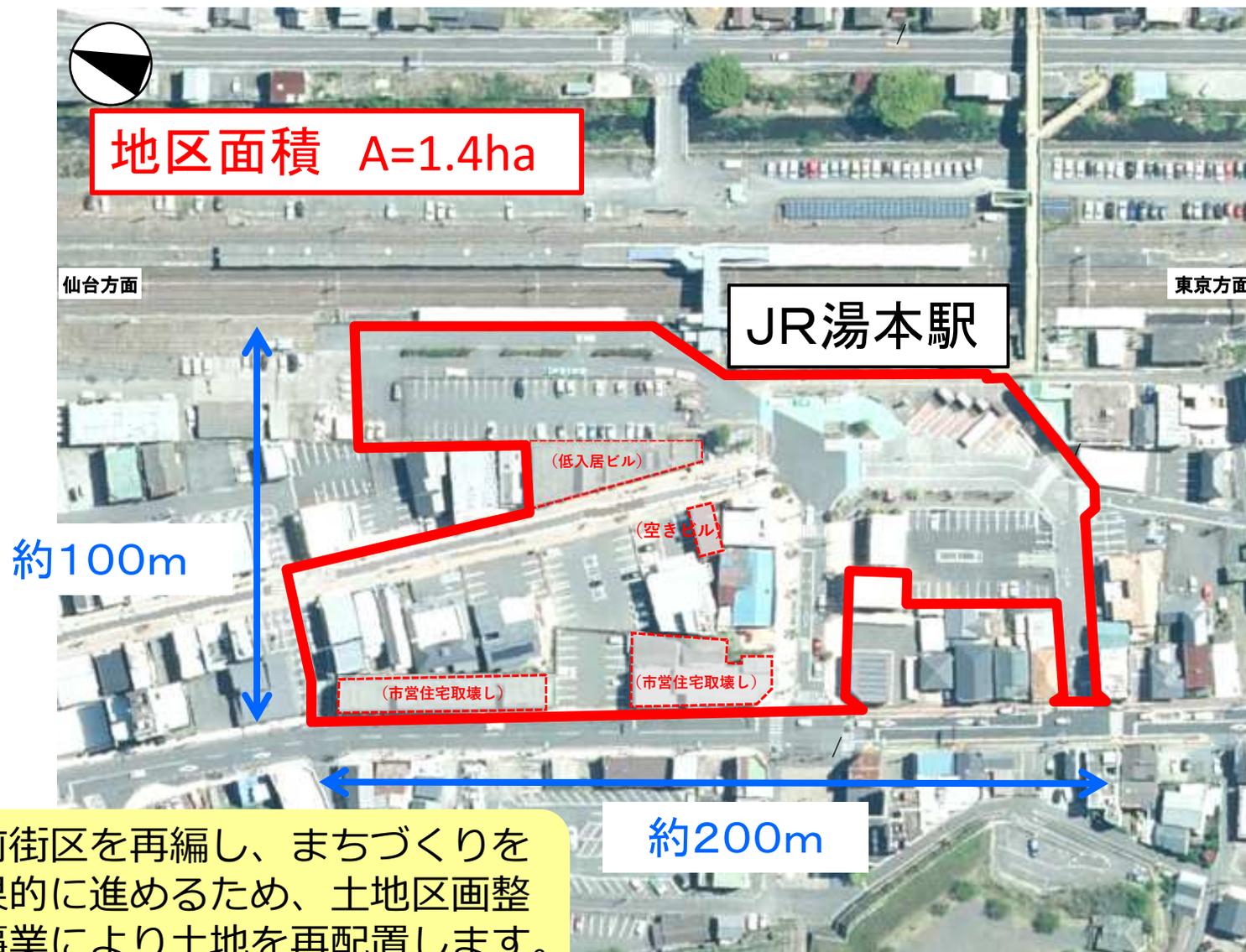
このため、「土地区画整理事業」により土地を集約・再編し、都市機能を誘導するとともに、道路・駅前広場等の都市基盤の整備改善を行い、良好な市街地の形成を図る。

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

常磐地区の現状と課題

Ⅱ 事業概要

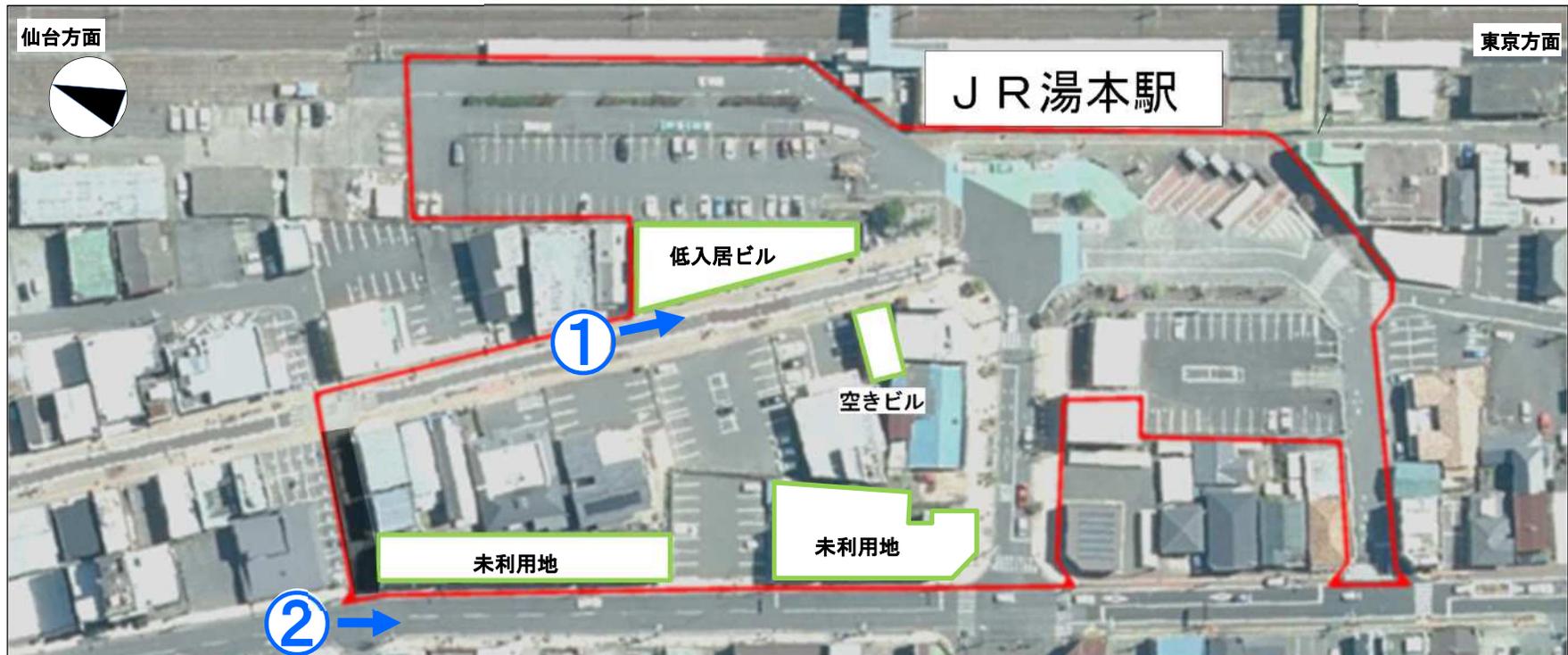
(3) 現況写真



- 駅前街区を再編し、まちづくりを効果的に進めるため、土地区画整理事業により土地を再配置します。

Ⅱ 事業概要

(3) 現況写真



写真① 市道 天王崎1号線

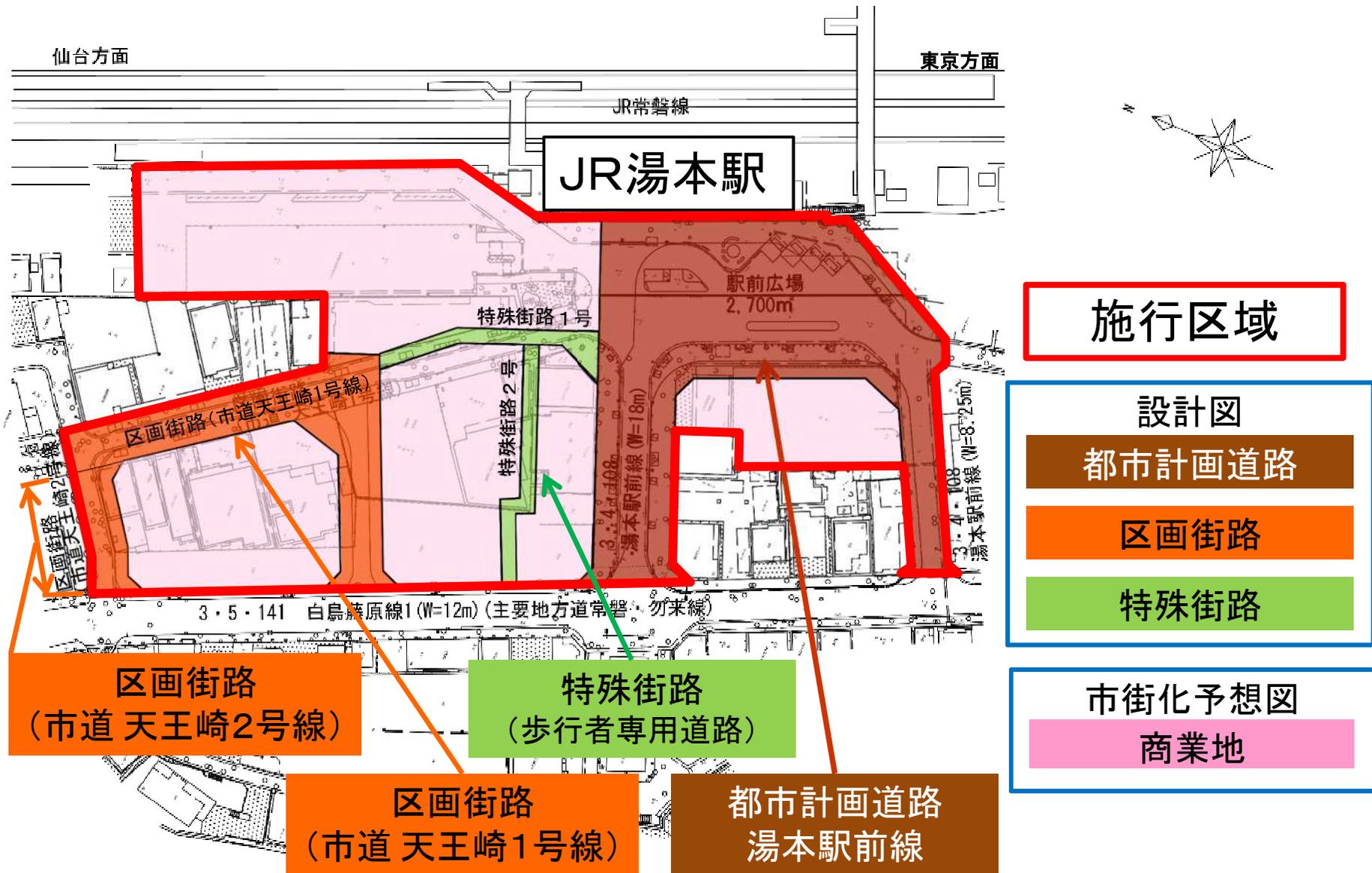


写真② 主要地方道 常磐勿来線

-  事業区域
-  未利用地等
-  撮影方向

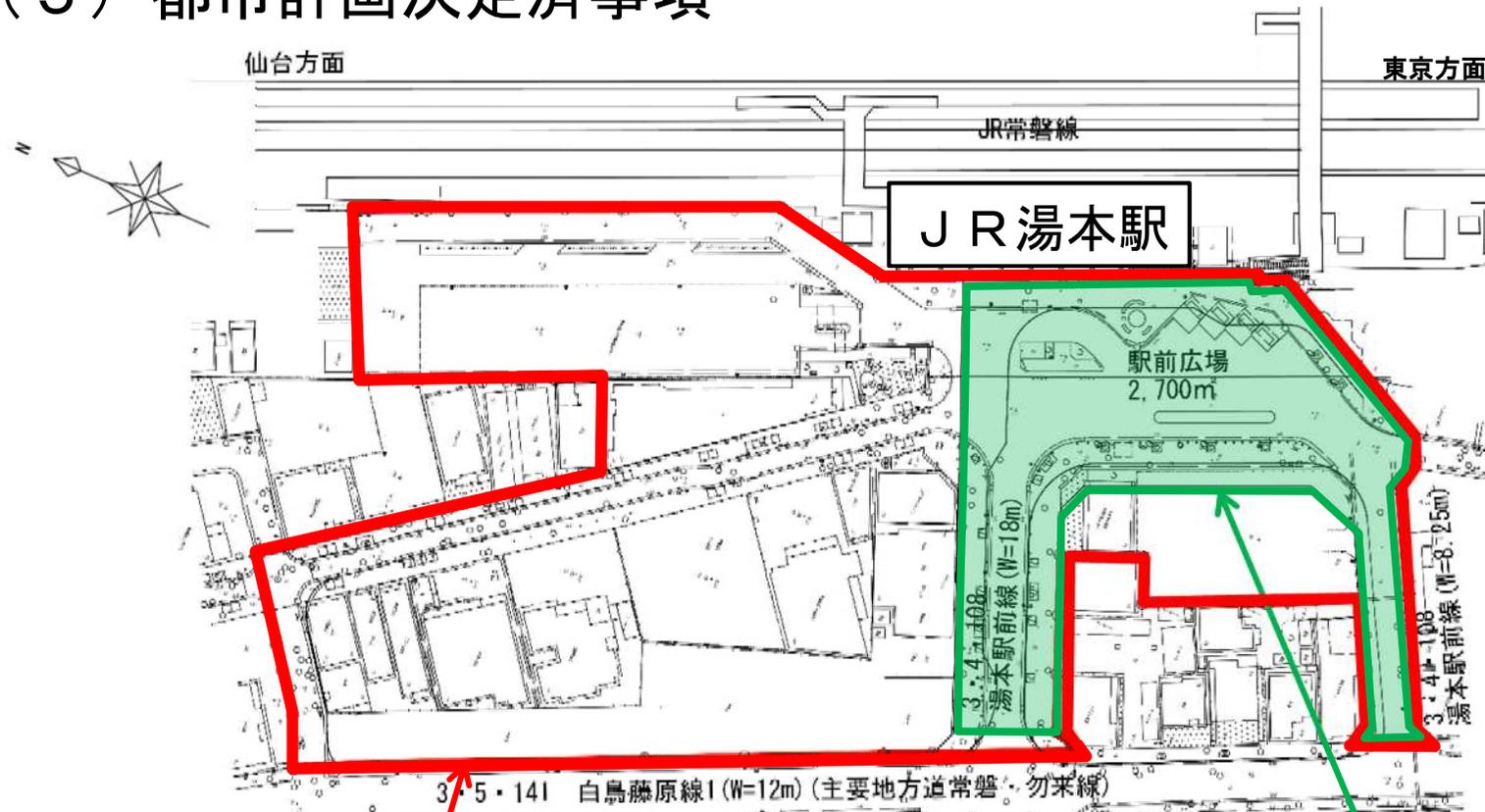
Ⅱ 事業概要

(4) 設計図及び市街化予想図



Ⅱ 事業概要

(5) 都市計画決定済事項



都市計画決定済事項

- ・ 湯本駅周辺土地区画整理事業
(名称、施行区域、面積、公共施設の配置、
宅地の整備は決定済)
※区画街路の付け替えを配置方針に位置付け

都市計画決定済事項

- ・ 都市計画道路 湯本駅前線
(名称、位置、区域、構造は決定済)

※土地区画整理法第6条第10項において、事業計画は、都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合して定めなければならない。

Ⅱ 事業概要

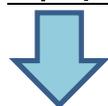
(6) 事業経緯

令和2年度～



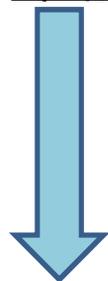
○常磐地区まちづくり検討会の開始

令和3年度



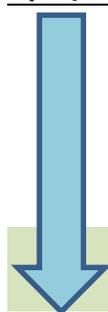
○常磐地区市街地再生整備基本方針 策定・公表

令和4年度



○常磐地区市街地再生整備基本計画策定・公表
「湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業」
に基づき、土地区画整理事業を導入

令和5年度



- 都市計画決定
 - ・土地区画整理事業
 - ・都市計画道路 湯本駅前線
- 施行規程の制定（市条例）

令和6年度

住民説明等経過（区画整理）

令和3年度より説明会等を実施

- 権利者への訪問説明（6月～7月）
- 権利者への事業勉強会（2回）
- 権利者への個別面談（3月～4月）

- 権利者への事業勉強会（1回）
- 基本計画に係る市民説明会（1回）
- 権利者への事業説明会（1回）

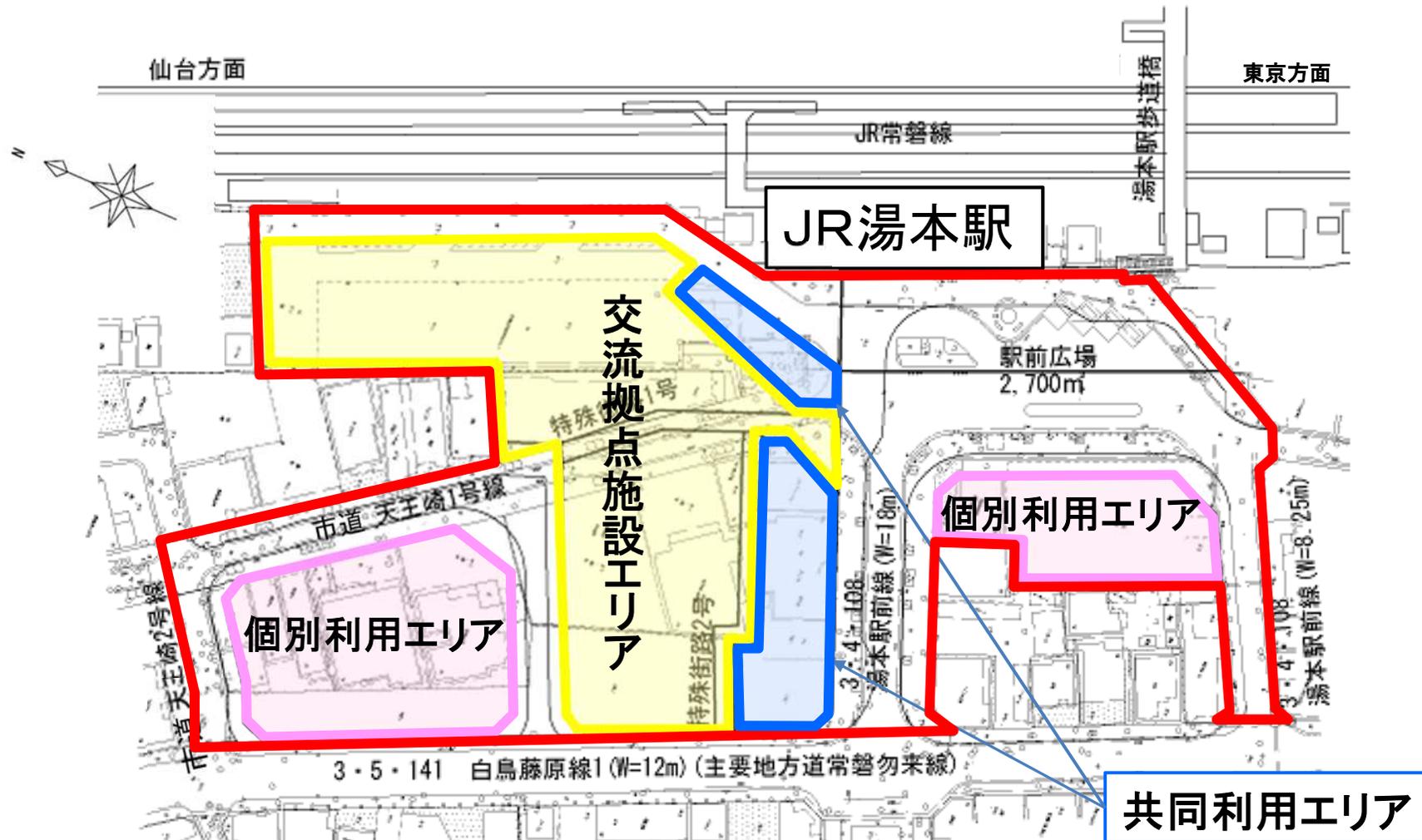
- 地元商店会への事業説明会（4回）
- 近隣住民への事業概要説明（約200件）

事業計画案の縦覧（3月26日～4月8日）

- 権利者との意見交換会（2回）
- 権利者との個別面談（6月～8月）

Ⅱ 事業概要

(7) 区域内のエリア分けイメージ

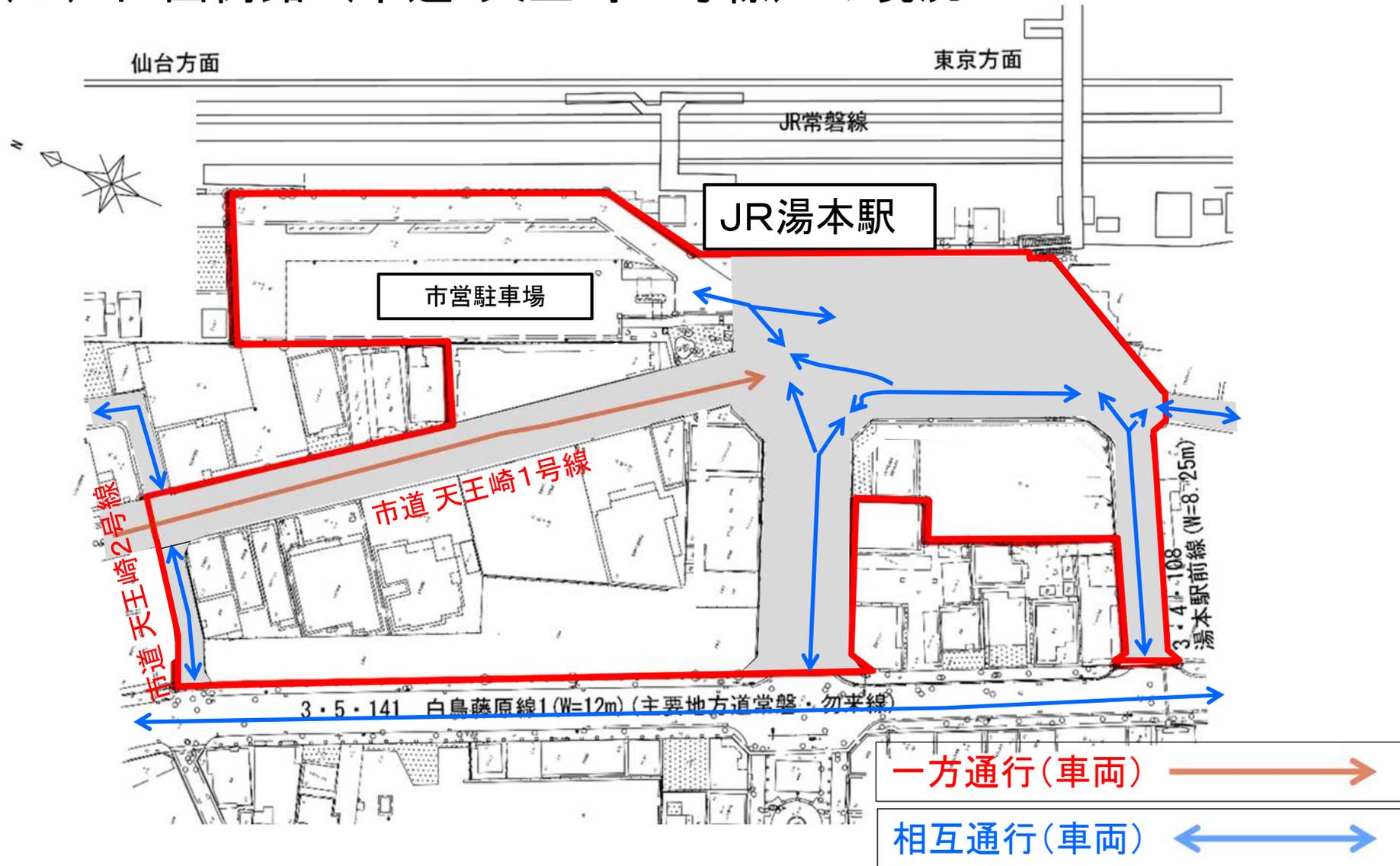


【交流拠点施設エリアとは】

公共用地や空き地を集約させて、公共と民間の機能を複合的に導入する交流拠点の整備を計画しているエリア。

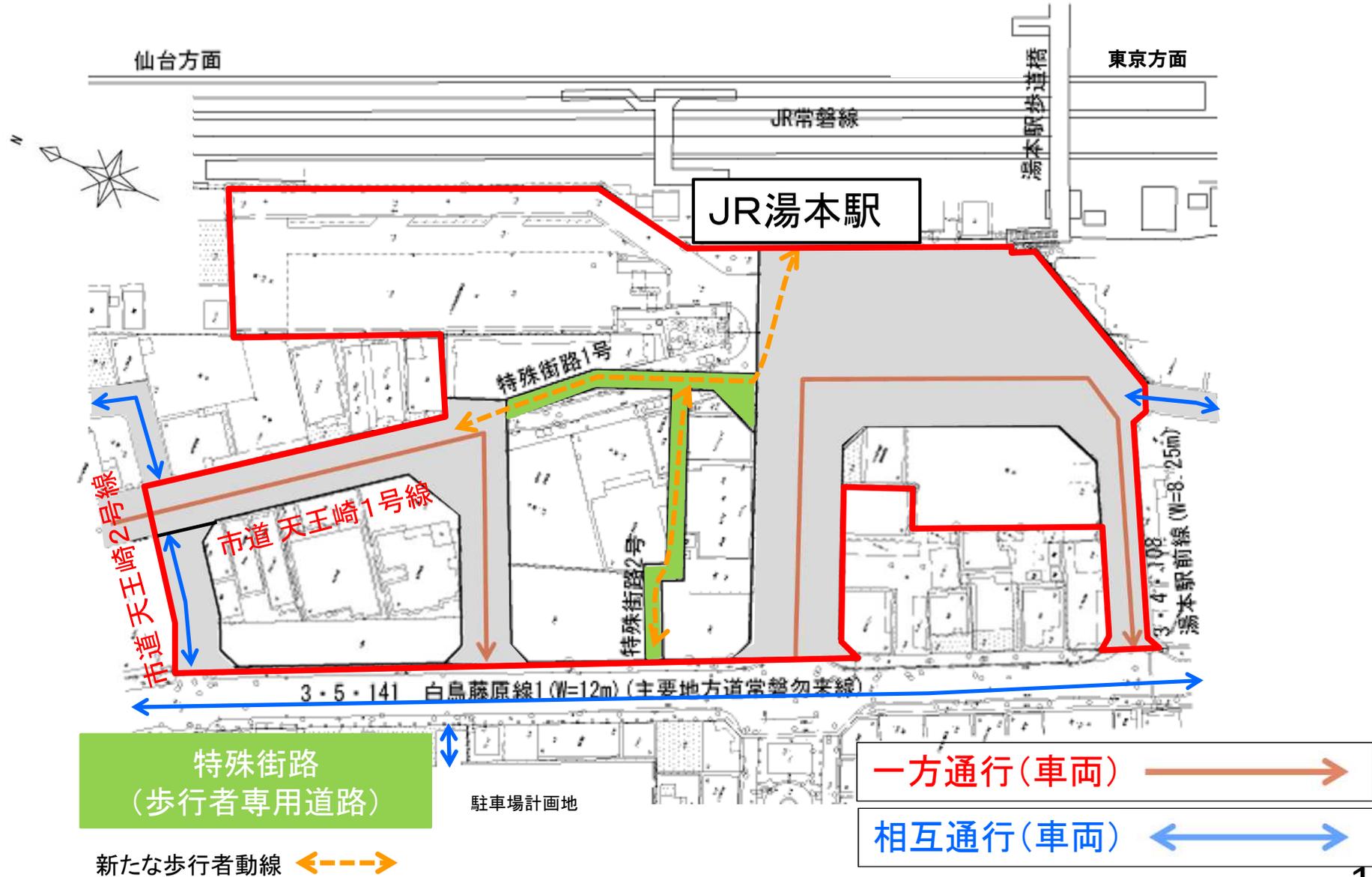
Ⅱ 事業概要

(8) 区画街路（市道 天王崎1号線）の現況



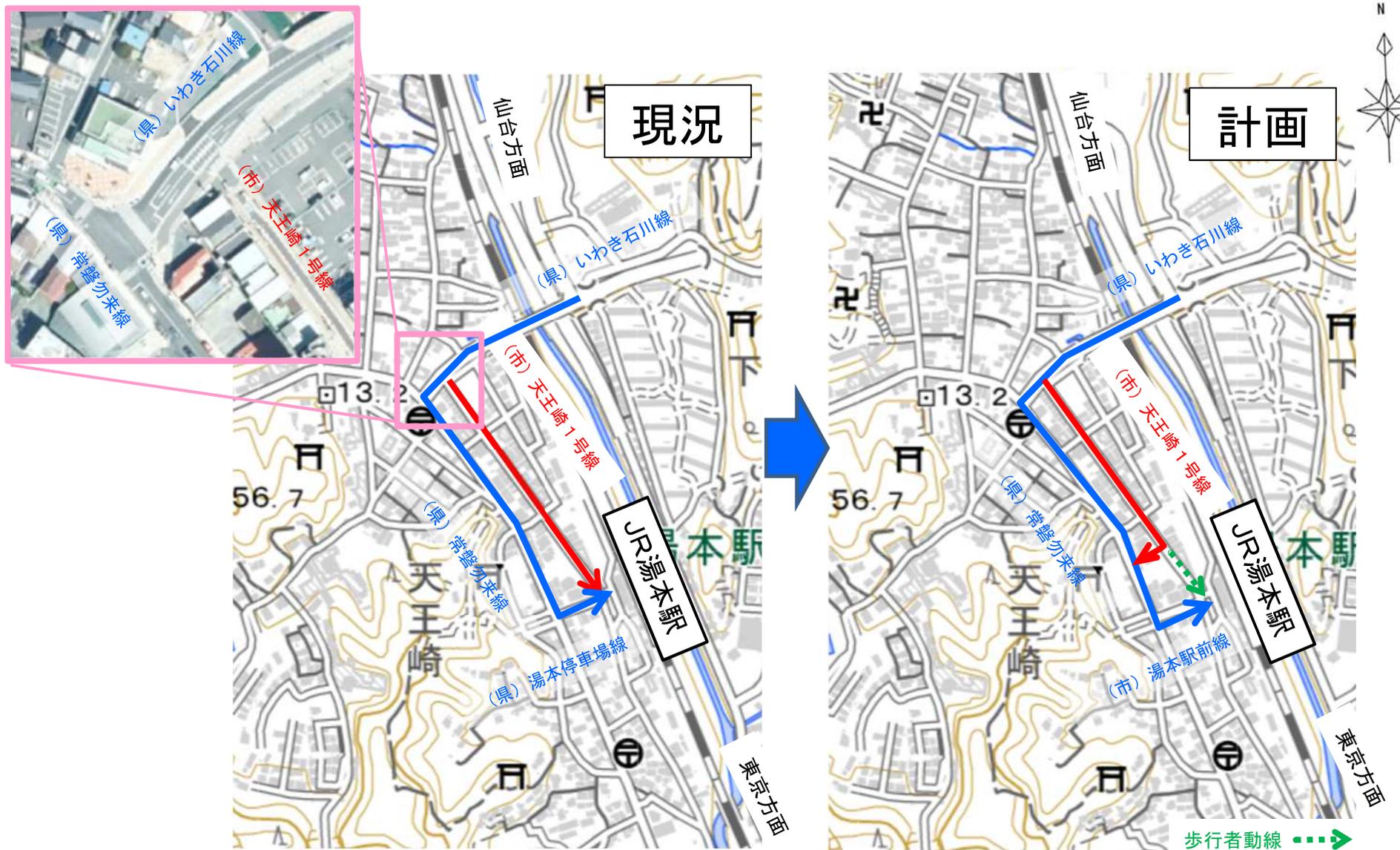
Ⅱ 事業概要

(9) 区画街路（市道 天王崎1号線）の付け替え（県道への取付け）



Ⅱ 事業概要

(10) 区画街路（市道 天王崎1号線）の付け替え（全体図）



出典：国土地理院

Ⅲ 意見の特定と分類

1 意見書提出状況

事業計画案の縦覧期間: 3月26日～4月8日

意見書の提出期限 : 4月22日

意見書数	意見数
15通	122件
1名での提出 10通	計59件
2名連名での提出 3通	計20件
3名連名での提出 1通	20件
代表者1名に96名の署名添付 1通	23件

2 口頭意見陳述

口頭意見陳述者数
3名

Ⅲ 意見の特定と分類

3 審査対象とする意見書の特定

(土地区画整理法 第55条第2項より、意見書として取り扱うのは下記のとおり。)

取り扱い条件	判断結果
(1) 利害関係者であること※1	・ 地区内権利者は3名である。 ・ その他、利害関係がないと明確に定義できないため、すべてを利害関係者とする。
(2) 期限内に提出された意見書であること	・ すべて期限内に提出されている。
(3) 都市計画決定されていないこと	・ 都市計画決定済の案件に関する意見は審議対象外とする。【都市計画を定める際に縦覧に供され、既に住民及び利害関係人に意見書の提出機会が与えられているため】
(4) 事業計画に関する意見であること※2	・ 事業計画に関する意見を審議案件とする。 ・ 事業計画に関わらない意見については審議対象外案件とする。

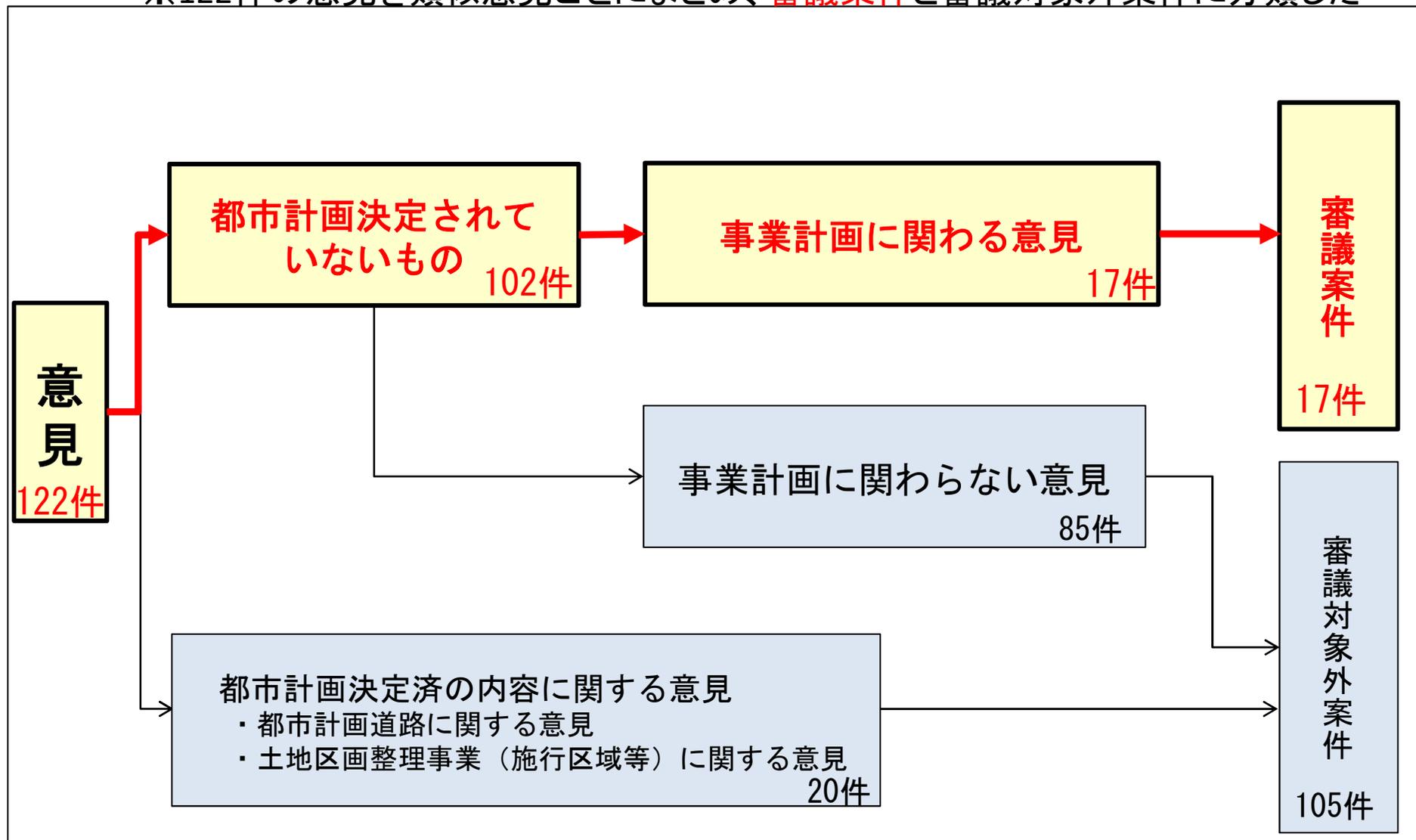
※1 利害関係者とは土地区画整理法第20条2項より、「その周辺の事業に係りのある**土地、土地に定着する物件、関係のある水面について、権利を有するもの**」を指す。

※2 事業計画とは土地区画整理法第6条より「**①施行地区、②設計の概要、③事業施行期間、④資金計画**」のことであり、縦覧に供した「事業計画(案)」に記載のあるものである。

Ⅲ 意見の特定と分類

4 意見の分類

※122件の意見を類似意見ごとにまとめ、**審議案件**と審議対象外案件に分類した



余白

Ⅲ 意見の特定と分類

4 意見の分類【審議案件】

審議案件17件を1から3に分類した。

意見内容		意見項目数
合計		17件
審議案件	1 「事業の進め方」に関するもの	2件
	2 区画街路「市道 天王崎1号線」に関するもの	12件
	3 「予算」に関するもの	3件

IV 意見について

1 「事業の進め方」に関するもの

主な意見

- 1) 建物の利用や駐車場配置の具体的な計画がないのに区画整理事業を進めることは理解できない。
(1件)

- 2) 今回は、土地区画整理事業についての意見を求められているが、土地区画整理事業だけでなく、常磐地区市街地再生整備基本計画に位置付けられている関連事業（交流拠点施設・駐車場整備事業、滞留拠点整備事業及び公的不動産利活用事業）についても併せて意見を求めるべきだった。
(1件)

計2件

IV 意見について

2 区画街路「市道 天王崎1号線」に関するもの

主な意見

- 1) 道路の付け替えにより、不便な道路・街並みとなる。
また、車や人の流れが変わることで、商店街に人が集まりづらくなり、周辺住民や事業者の良好な関係性を壊してしまう。
(6件)
- 2) 道路の付け替えにより、交通渋滞の発生や交通事故が多発するのではないか。
また、交通渋滞が発生しない根拠としている交通量調査は、新型コロナ蔓延時に実施したものであり、データに信ぴょう性がない。
(6件)

計 12件

IV 意見について

3 「予算」に関するもの

主な意見

- 1) 過去の自然災害により被害を被っているにもかかわらず、自然災害に対する対策への予算が計上されていない。(1件)
- 2) 道路の付け替えにより、過去に整備した道路を改変すれば、水道管等のライフラインの移設が必要となり、さらに事業費が掛かるのではないか。(1件)
- 3) 地下埋設物(杭など)の撤去費用が計上されていない。(1件)

計3件

IV 意見について

4 審議対象外案件について

※審議対象外案件について、4～8に分類した。

意見内容		意見項目数	
都市計画 決定され ていない もの	事業計画 に関わら ない意見	小計(A)	85件
		4 「移転時期や補償」に関するもの	4件
		5 事業決定後の交流拠点施設整備に関するもの	46件
	6 その他(いわき市への意見等)	35件	
都市計画 決定され ているもの	/	小計(B)	20件
		7 都市計画道路 湯本駅前線に関するもの	15件
		8 都市計画決定事項に関するいわき市への意見等	5件
合 計 (A)+(B)		105件	

V 口頭意見陳述

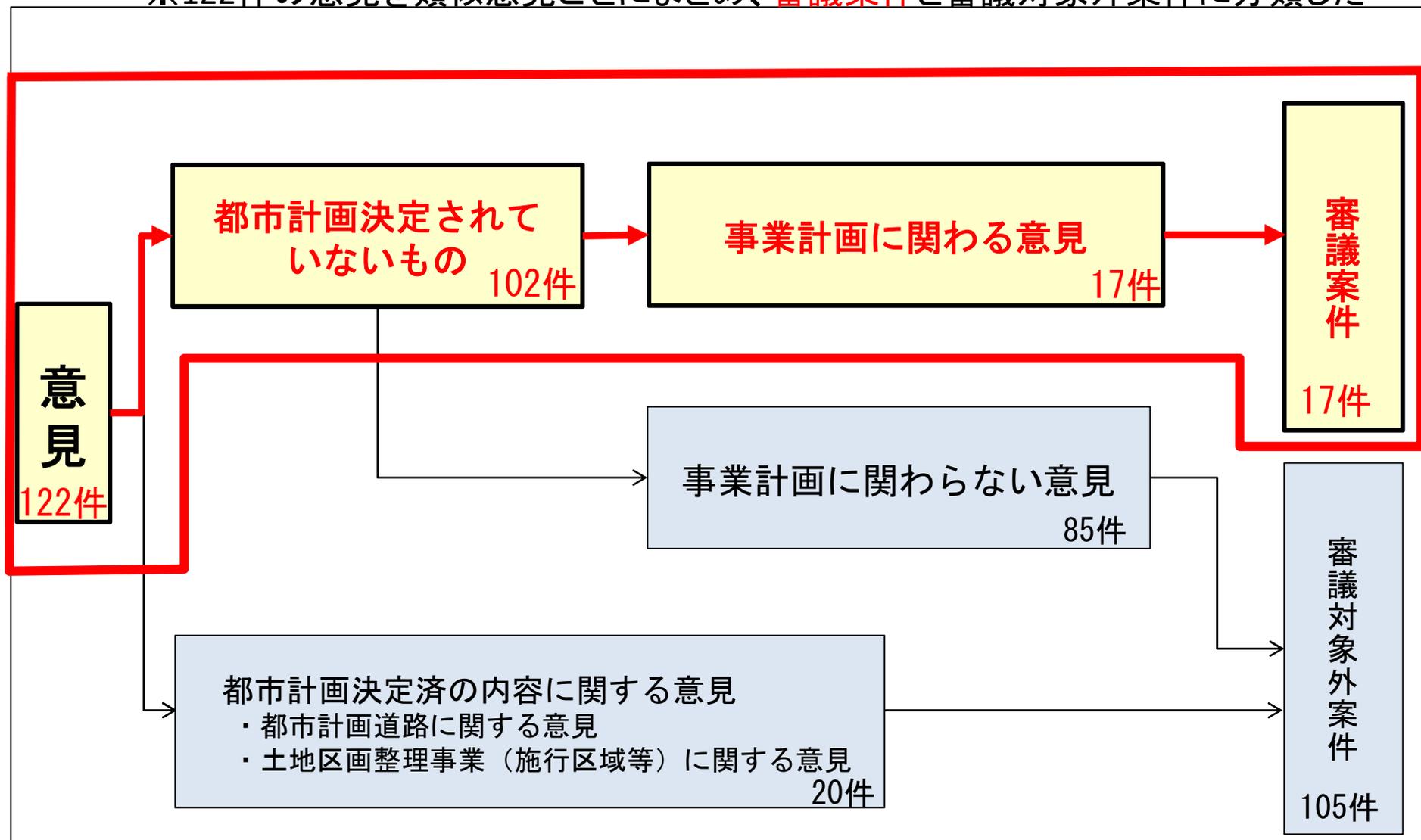
口頭意見陳述 3名

VI 施行者の見解(審議案件)

21ページ再掲

4 意見の分類

※122件の意見を類似意見ごとにまとめ、**審議案件**と審議対象外案件に分類した



余白

VI 施行者の見解(審議案件)

1 「事業の進め方」に関するもの

主な意見

- 1) 建物の利用や駐車場配置の具体的な計画がないのに区画整理事業を進めることは理解できない。
(1件)
- 2) 今回は、土地区画整理事業についての意見を求められているが、土地区画整理事業だけでなく、常磐地区市街地再生整備基本計画に位置付けられている関連事業(交流拠点施設・駐車場整備事業、滞留拠点整備事業及び公的不動産利活用事業)についても併せて意見を求めるべきだった。
(1件)

計2件

VI 施行者の見解(審議案件)

1 「事業の進め方」に関するもの 1) の意見について

施行者の見解(まとめ)

本計画は、土地区画整理事業の計画であり、別事業で実施する建築物等の計画は含まないことから事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

- 常磐地区の市街地再生にあたっては、地域の方々との対話を図り、具体的な取り組みを定めた全体計画である「常磐地区市街地再生整備基本計画」(R4.10)を策定した。
- 基本計画においては、「交流拠点施設・駐車場整備事業」を位置付け、導入する機能や整備の考え方、施設の規模等を示している。
- 本土地区画整理事業は、基本計画に位置付けている「湯本駅前街区再編・駅前交通広場整備事業」に基づき、交流拠点施設を配置できるよう土地を集約・再編し、道路等の公共施設を整備するものである。
- 本事業計画において、交流拠点施設を誘導する土地利用を計画しているが、建築物等は別事業で進めることとしている。

VI 施行者の見解(審議案件)

1 「事業の進め方」に関するもの 2) の意見について

施行者の見解(まとめ)

本計画は、土地の形質変更及び道路等の公共施設の新設・変更に関する事業計画であり、別事業で実施する建築物等の計画を含まないことから事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

- 「常磐地区市街地再生整備基本計画」の策定にあたっては、住民・団体等への説明やパブリックコメント等を行い合意形成を図ってきた。
- 「交流拠点施設・駐車場整備事業」、「滞留拠点整備事業」及び「公的不動産利活用事業」は、基本計画に示した整備の考え方などに基づき、民間活力の導入を視野に入れ、別事業として進めることとしている。
- 本事業計画は、土地区画整理法に基づき、土地の形質変更及び、道路等の公共施設の新設・変更に関する事業計画案であり、同法に基づく縦覧を行ったものである。

VI 施行者の見解(審議案件)

1 「事業の進め方」に関するもの

施行者の見解(参考資料)

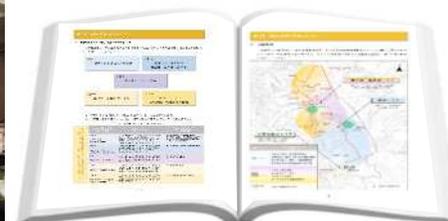


出典 「常磐地区市街地再生整備基本計画(全体計画)令和4年10月策定」(いわき市)

説明会等の実施状況



写真1 まちづくり検討会の様子(令和2年11月)



常磐地区市街地再生整備基本計画
【全体計画】
【多世代が集う交流拠点基本計画】
令和4年10月策定



写真2 ワーキンググループの様子(令和3年11月)



写真3 市民説明会の様子(令和4年6月)

VI 施行者の見解(審議案件)

2 区画街路(市道 天王崎1号線)に関するもの

主な意見

- 1) 道路の付け替えにより、不便な道路・街並みとなる。
また、車や人の流れが変わることで、商店街に人が集まりづらくなり、周辺住民や事業者の良好な関係性を壊してしまう。
(6件)
- 2) 道路の付け替えにより、交通渋滞の発生や交通事故が多発するのではないか。
また、交通渋滞が発生しない根拠としている交通量調査は、新型コロナ蔓延時に実施したものであり、データに信ぴょう性がない。
(6件)

計 12件

VI 施行者の見解(審議案件)

2 区画街路(市道 天王崎1号線)に関するもの

1) の意見について

施行者の見解(まとめ)

市道天王崎1号線は、人にやさしい交通ネットワークへと転換が図れるよう交流拠点施設や店舗等を配置し駅前街区を再編するため付け替えするものであり、事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

- 現在の湯本駅周辺は、空き地や空き店舗、駐車場等の低未利用地が増加し、まちの賑わいや魅力が低下している。
- 本事業は、賑わいや新たな交流の創出に向けて、交流拠点施設や店舗等が配置できるよう駅前街区を再編するため、市道 天王崎1号線を付け替えするものである。
- 市道 天王崎1号線の付け替えについては、基本計画の検討段階から地区に示すとともに、都市計画に定めた公共施設の配置の方針に基づくものである。
- 駅前街区には、街なかの回遊性を確保し、周辺商店街等への波及効果を高めるため、新たに特殊街路を整備する。

VI 施行者の見解(審議案件)

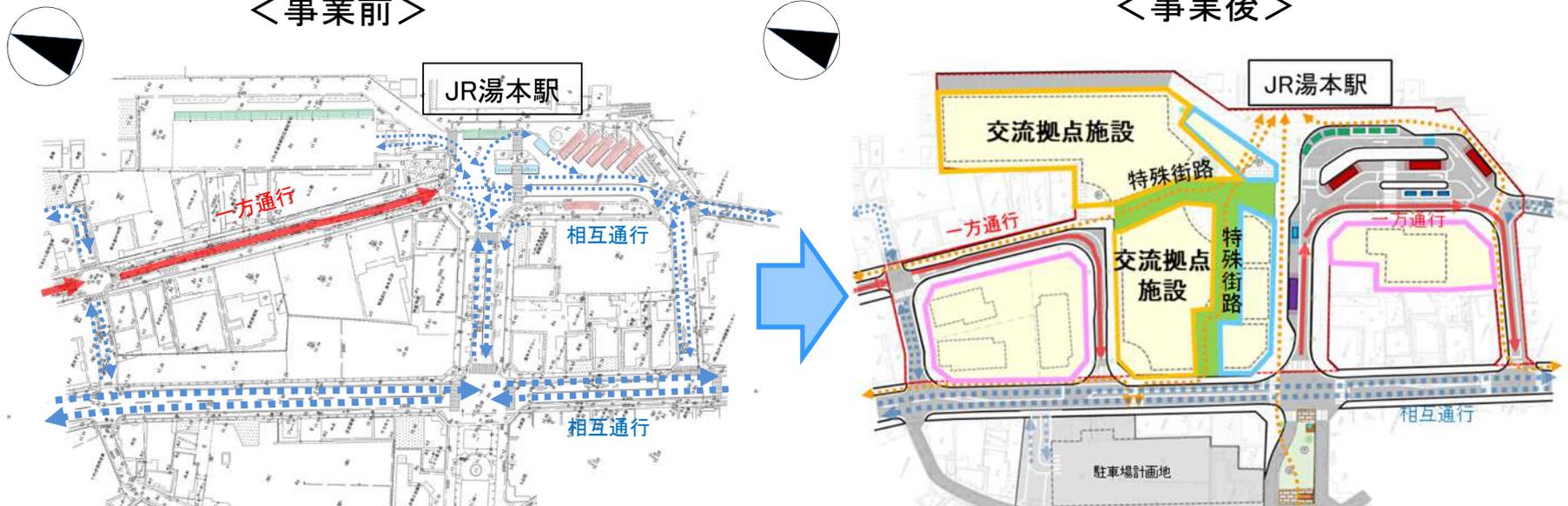
2 区画街路(市道 天王崎1号線)に関するもの

施行者の見解(参考資料)

《道路付け替えによる賑わい空間の創出》

＜事業前＞

＜事業後＞



一般車両の動線	
相互通行	←---→
一方通行	→

- 交流拠点施設エリア
- 共同店舗エリア
- 個別利用エリア
- 特殊街路 歩行者の流れ

＜特殊街路のイメージ＞



VI 施行者の見解(審議案件)

2 区画街路(市道 天王崎1号線)に関するもの 2) の意見について

施行者の見解(まとめ)

交通への影響については、適切に交通量調査・推計・分析を実施し、混雑の可能性が低いことを確認しており、事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

- 令和2年度及び令和4年度(コロナ禍)に加え、令和5年度(コロナ禍後)に交通量調査を行うとともに、将来交通量の推計・分析を行い、混雑の可能性が低いことを確認している。
- 区画街路は、安全性・円滑性を確保するため設計基準に基づき整備することとしている。

VI 施行者の見解(審議案件)

3 「予算」に関するもの

主な意見

- 1) 過去の自然災害により被害を被っているにもかかわらず、自然災害に対する対策への予算が計上されていない。(1件)
- 2) 道路の付け替えにより、過去に整備した道路を改変すれば、水道管等のライフラインの移設が必要となり、さらに事業費が掛かるのではないか。(1件)
- 3) 地下埋設物(杭など)の撤去費用が計上されていない。(1件)

計3件

VI 施行者の見解(審議案件)

3 「予算」に関するもの

1) の意見について

施行者の見解(まとめ)

浸水等の対策費用については、公共施設整備費及び調査設計費に計上していることから、事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

□本事業における、大雨による浸水等の対策については、下水道等の基準に基づき雨水排水施設の整備を実施することとしている。また、施設の詳細設計にあたっては、現地調査はもとより、過去の浸水事例等の調査を行いながら進めることとしている。これらの費用は、公共施設整備費（築造）及び調査設計費に計上している。

VI 施行者の見解(審議案件)

3 「予算」に関するもの

2) の意見について

施行者の見解(まとめ)

ライフラインの移設等については、事業の目的達成のために実施するものであり、移設費用は、公共施設整備費（移設）に計上していることから、事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

- 本事業では、賑わいや新たな交流の創出に向けて、交流拠点施設や店舗等が配置できるよう、駅前街区を再編するため市道 天王崎1号線を県道に付け替えするものである。
- 道路等の基盤整備を行う上で支障となるライフラインの移設費用は、公共施設整備費（移設）に計上している。

VI 施行者の見解(審議案件)

3 「予算」に関するもの

3)の意見について

施行者の見解(まとめ)

残存する杭等については、今後、現地調査を実施し、撤去の必要性について検討することとしており、調査費用については、調査設計費に計上していることから、事業計画の修正は不要と考える。

施行者の見解

□残存杭等については、環境省の通知「地下工作物の取扱い」に基づき、今後、建物移転（解体）の進捗に併せて詳細な現地調査を実施し、撤去の必要性について検討することとしており、調査費用については、調査設計費に計上している。

VII 審議対象外案件について

20ページ再掲

3 審査対象とする意見書の特定

(土地区画整理法 第55条第2項より、意見書として取り扱うのは下記のとおり。)

取り扱い条件	判断結果
(1) 利害関係者であること※1	・ 地区内権利者は3名である。 ・ その他、利害関係がないと明確に定義できないため、すべてを利害関係者とする。
(2) 期限内に提出された意見書であること	・ すべて期限内に提出されている。
(3) 都市計画決定されていないこと	・ 都市計画決定済の案件に関する意見は審議対象外とする。【都市計画を定める際に縦覧に供され、既に住民及び利害関係人に意見書の提出機会が与えられているため】
(4) 事業計画に関する意見であること※2	・ 事業計画に関する意見を審議案件とする。 ・ 事業計画に関わらない意見については審議対象外案件とする。

※1 利害関係者とは土地区画整理法第20条2項より、「その周辺の事業に係りのある土地、土地に定着する物件、関係のある水面について、権利を有するもの」を指す。

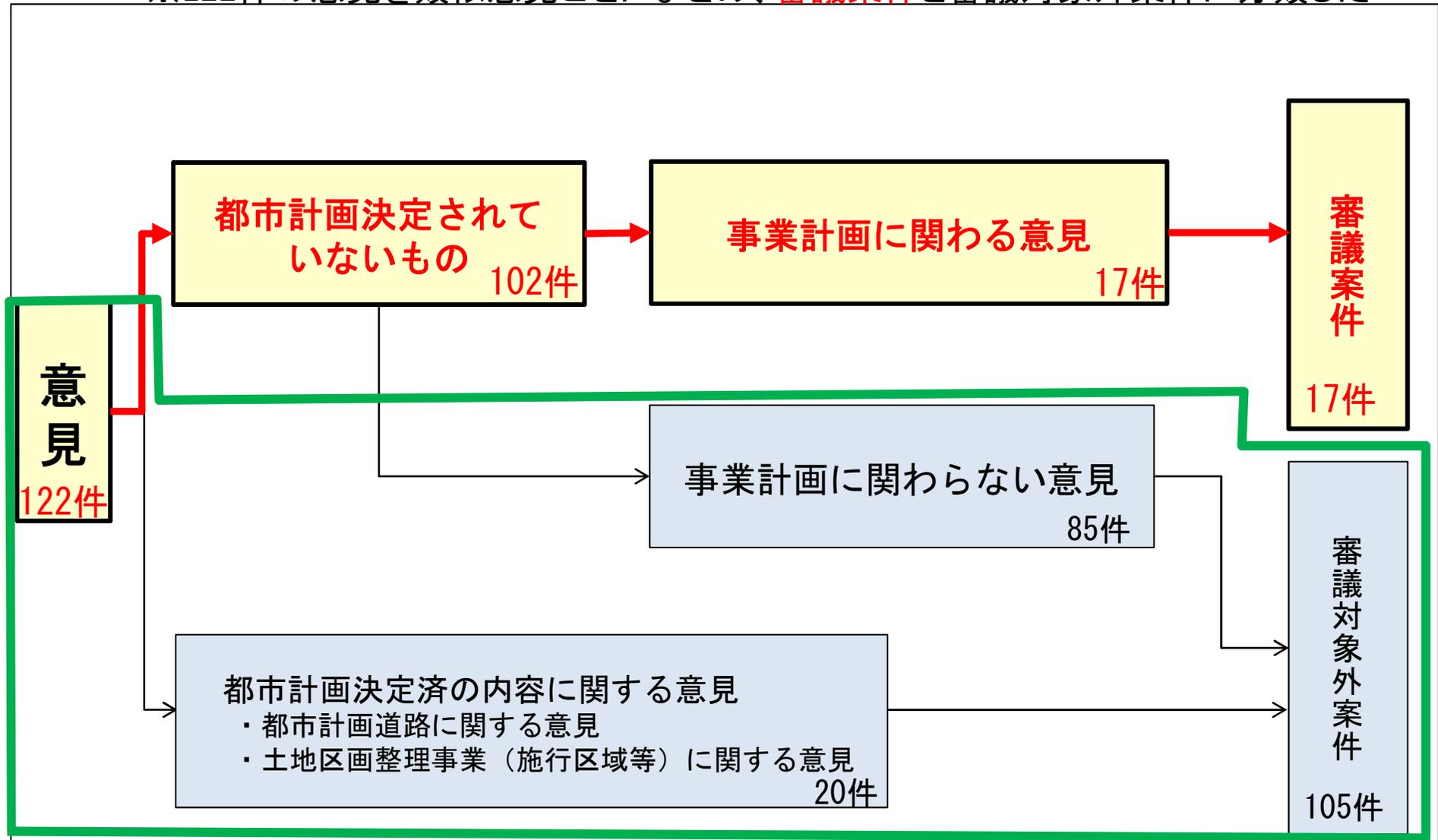
※2 事業計画とは土地区画整理法第6条より「①施行地区、②設計の概要、③事業施行期間、④資金計画」のことであり、縦覧に供した「事業計画(案)」に記載のあるものである。

VII 審議対象外案件について

21ページ再掲

4 意見の分類

※122件の意見を類似意見ごとにまとめ、**審議案件**と審議対象外案件に分類した



VII 審議対象外案件について

4 「移転時期や補償」に関するもの

- ・ 住居や店舗の移転先、移転補償、営業補償等の具体的な内容や時期については、事業認可後の仮換地指定後に確定するものであり、事業計画の必要記載事項とされておらず、事業計画に関わらない意見であることから、審議対象外とする。

5 事業決定後の交流拠点施設整備に関するもの

- ・ 「交流拠点施設の整備による活性化や機能、周辺商店街への影響」等の意見があるが、土地区画整理事業は、土地区画整理法第2条のとおり、「土地の区画形質の変更」や「道路、公園、広場、河川等の公共施設の新設、変更」に関する事業であり建築物は含まれない。
- ・ 交流拠点施設は、本事業とは別事業として取り組むこととしており、事業計画の必要記載事項でなく、事業計画に関わらない意見であることから、審議対象外とする。

VII 審議対象外案件について

6 その他(いわき市への意見等)

- ・ 「市の説明不足」や「諸問題の解決に繋がらない」などの意見は、具体的に事業計画の修正を求めるものではなく、事業計画に関わらない意見であることから、審議対象外とする。

7 都市計画道路 湯本駅前線に関する意見

- ・ 都市計画道路 湯本駅前線に関する意見については、都市計画決定済の内容に関する意見であることから、審議対象外とする。

8 都市計画決定事項に関するいわき市への意見等

- ・ 「どのような過程で都市計画決定されたか不明」等の意見があるが、都市計画法第19条に基づく手続きを経た都市計画決定済の内容に関する意見であることから、審議対象外とする。