

# まちづくり瓦版

～うつくしま、まちづくり推進レポート～

Vol.75 令和3年10月20日発行

## いわき駅並木通り地区 第一種市街地再開発事業



整備前の様子（撮影：R3年3月）



### ○いわき駅前の市街地再開発事業の工事に着手しました！

#### 1 施行地区の概況及び事業の目的

##### (1) 施行地区の概況

本地区は、平成29年3月に認定されたいわき市中心市街地活性化基本計画区域内にあり、周辺は、いわき市の枢要な交通結節点であるJRいわき駅やバスターミナルが整備されています。

しかしながら、本地区は、低層の老朽建物が細分化された敷地に立地しており、有効な土地利用が図られていない状況にあることから、土地や建物の共同化や高度利用を図ることにより、都市機能のさらなる拡充、ゆとりある安全で快適な都市空間の形成が望まれる地区であります。

## (2)事業の目的

いわき市の中心市街地では、人口減少、高齢化の進展によるコミュニティの弱体化が顕著な傾向にあるほか、郊外への大型店の進出や、低未利用地の増加などによる商業・業務活力の低下が課題となっており、また、本地区においては、有効な土地利用が見出せておりませんでした。

本地区は、当該中活計画の中で基幹事業として位置づけられており、駅近接立地の特性を活かし、まちなか居住の促進と高齢社会へのニーズに対応した都市型住宅、新たな賑わいの創出に寄与する商業・業務施設、さらには国道399号(都市計画道路 榎小路谷川瀬線)拡幅などの公共施設を一体的に整備することにより、地区のみならず、中心市街地全体の活性化を図ることを目的としています。

## 2 施行地区

### (1) 施行地区の位置

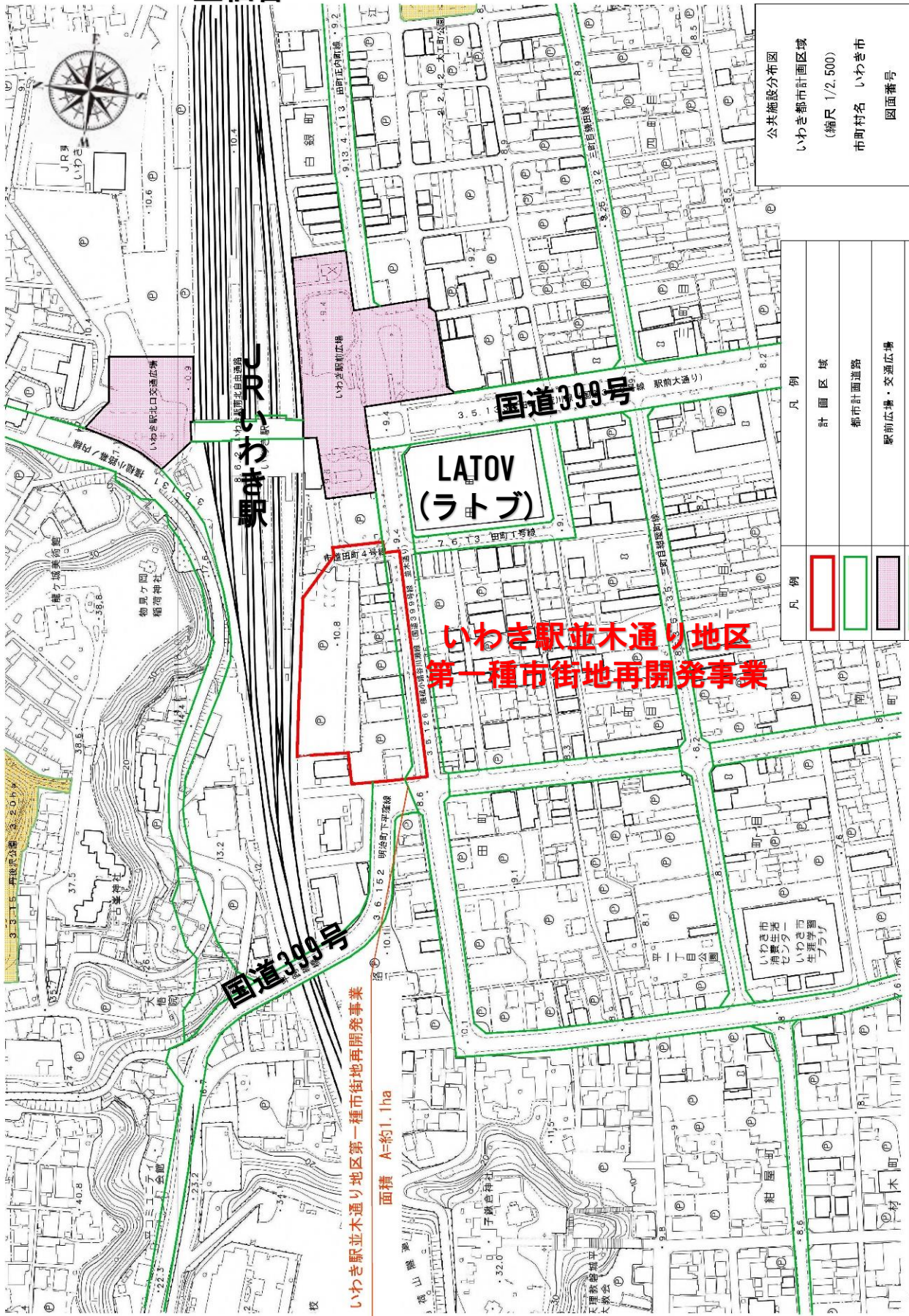
本地区はいわき駅南口の西側に位置し、いわき駅並木通り地区第一種市街地再開約発事業として約 1.1haの区域が都市計画決定されています。東側は市道田町4号線を介して隣接敷地に接し、南側は国道399号(都市計画道路 榎小路谷川瀬線)の計画道路中心線、西側は民間敷地の隣地境界、北側はJR常磐線の鉄道敷に接しています。

### (2) 施行地区の区域図

次ページの公共区域分布図のとおり



至仙台



公共施設分布図  
 いわき都市計画区域  
 (縮尺 1/2,500)  
 市町村名 いわき市  
 図面番号  
 全35葉の30

凡例	凡例
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	計画区域
<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市計画道路
<span style="background-color: #f0e68c; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	駅前広場・交通広場
<span style="background-color: #d3d3d3; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	都市計画公園

いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業  
 面積 A-約1.1ha

いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業  
 添付書類 1 施行地区の位置図 (その2) S=1/2,500

至上野



### 3 施行の状況

いわき駅周辺の更なる賑わいを創出するため、細分化された土地を統合するとともに、共同化された施設建築物の整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、当地区の地権者等により、令和元年7月に市街地再開発組合が設立されました。

現在は、令和3年6月に仮換地が終了し、令和3年8月より工事に着手しており、工事の完成は令和5年度の予定しております。



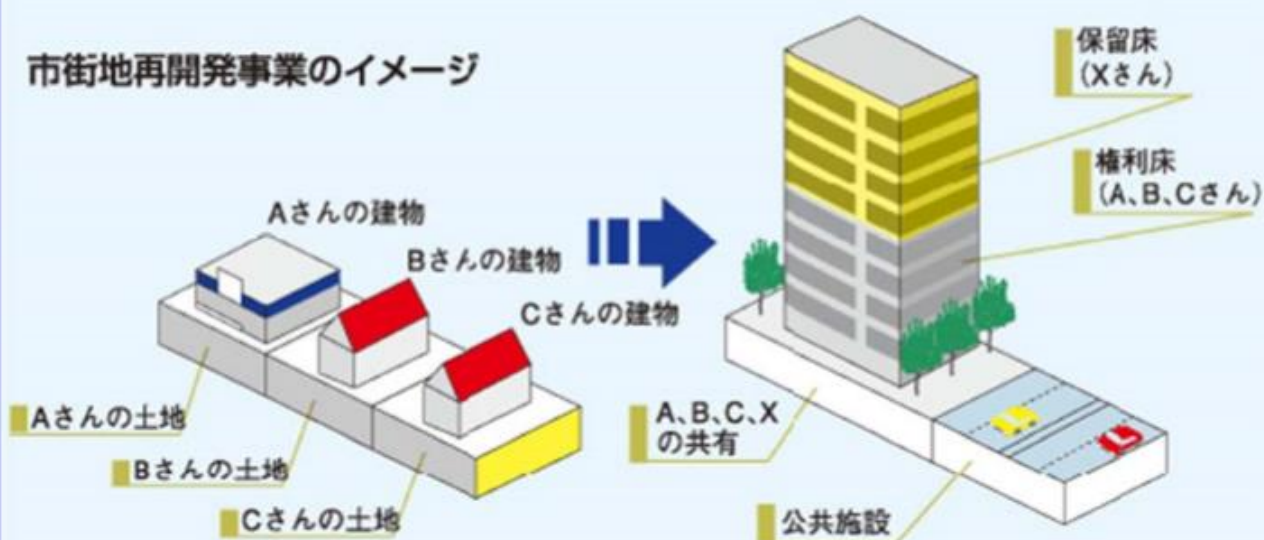
JRいわき駅デッキからの様子（撮影：R3年8月）

## ・市街地再開発事業のしくみ

この事業は、地区内の建築物を除却し、道路などの公共施設を整備するとともに、新しい高層の建築物を建築し、従前の権利をその建築物の床・敷地に関する権利に変換すること（権利変換方式）により、土地の高度利用と都市機能の更新を図るものです。

- 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることができます
- 現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）
- 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で続けます
- ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保留床）を売却すること等でまかないます

### 市街地再開発事業のイメージ





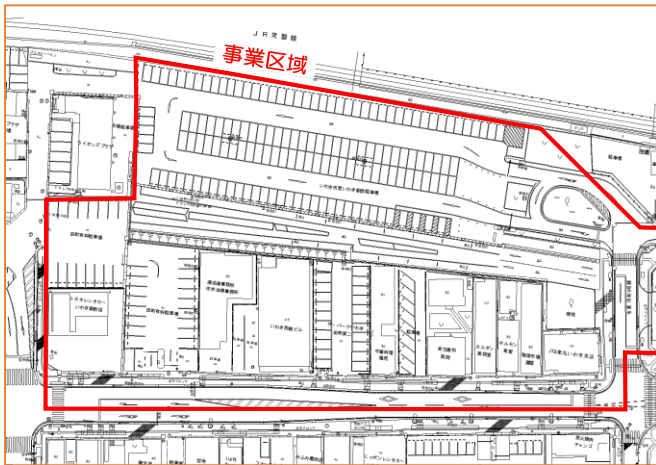


住宅棟

立体駐車場・  
駐輪場

商業・業務棟

完成後のイメージパース



整備前



整備後

街区2	
◇住宅棟（一般・シニア向け分譲マンション）	: 鉄筋コンクリート造21階建 216戸
◇立体駐車場・駐輪場	: 鉄骨造5階6層 駐輪場 公共304台 住宅333台 駐車場 公共120台 住宅224台
◇プロムナード	: (仮称) 並木テラス
◇広場	: (仮称) 並木広場

街区1	
◇商業業務棟	: 鉄骨造4階建
◇プロムナード	: (仮称) 並木広場
◇広場	: (仮称) もみの木広場





並木通り地区の事業区域 (撮影: R3年10月)

— : 事業区域

### 📧 編集後記 📧

市街地再開発事業は、今回の並木通り地区の南東側にあるL A T O V (ラトブ) の建設(事業期間:平成14年~平成19年)にも活用した事業手法でもあり、平成19年オープンから多くの方に利用されにぎわいの創出に寄与しております。今回の施設についても多くの方に利用され、いわき市民にとって馴染みのある施設になることを願っております。

### 土木部メールマガジン登録随時受付中!!

土木部メールマガジンでは、土木部の取組みや情報を定期的に発信しています。最新号のメール配信を希望の方は、下記により登録をお願いします。

これまでに配信したメールマガジンについては、土木企画課のホームページ( <http://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41025a/doboku-mm.html> )からご覧いただけます。

メールマガジン(無料)の配信をご希望される方は

【土木部メルマガ希望または、解除】  
をお書きのうえ下記アドレスまで  
メール送信してください。

[doboku\\_mailmagazine@pref.fukushima.lg.jp](mailto:doboku_mailmagazine@pref.fukushima.lg.jp)

土木企画課(システム担当) 024-521-7886

【まちづくり瓦版 発行元】  
福島県土木部まちづくり推進課

TEL 024-521-7511

FAX 024-521-7956

e-mail [machizukuri@pref.fukushima.lg.jp](mailto:machizukuri@pref.fukushima.lg.jp)

URL <http://www.pref.fukushima.jp/machi/>