

## 常磐地区交流拠点エリア形成支援業務 特記仕様書

### 1 適用

本特記仕様書は、いわき市が発注する「常磐地区交流拠点エリア形成支援業務」（以下、「本業務」という。）に適用する。

### 2 業務目的

JR 湯本駅前においては、令和4年度に策定した「常磐地区市街地再生整備基本計画」において、「人と情報のたまり場」をコンセプトに、公共と民間の機能を複合化する交流拠点施設の整備を進めることとしている。

また、その整備敷地については、土地区画整理事業により、現在の市有地及び買取り予定の民有地を集約することで創出することとし、現在、駅前街区を「交流拠点施設エリア」「共同利用エリア」「個別利用エリア」の3つのエリアに再編する方向として、権利者の方々との協議を進めているところである。

一方、本年4月に、まちづくりの専門家と地域が主体となって作成した「新・いわき湯本温泉まちづくりビジョン」には、民間と公共の機能が交わり、賑わいが創出されている駅前の姿が描かれている。

その実現には、既存事業者等が共同で再建を図る場所となる「共同利用エリア」と、複合施設の整備場所となる「交流拠点施設エリア」の機能が連携し、相乗効果を生み出すことが重要となる。

よって、本業務は、「交流拠点施設エリア」の整備計画も想定し、「共同利用エリア」に関わる既存店及び新規出店の事業者や地域の方々と対話を行いながら、「共同利用エリア」の土地利用計画や共同店舗のモデルプラン等を立案することで、駅前エリア全体のマネジメント及び共同再建の支援を行うものである。

### 3 業務場所

本業務の対象地域は、いわき市常磐湯本町地内とする。（別紙参考図を参照）

### 4 業務内容

#### (1) 既存店及び新規出店の事業者等との勉強会の実施

下記(2)～(5)に関連し、既存店や新規出店の事業者、商店会、金融機関、不動産業者等との勉強会を行う。

#### (2) 権利者意向の把握及び権利状況の整理

これまでの土地区画整理事業における権利者意向調査結果や新規面談の実施により、土地の共同利用及び共同店舗に対する関わり方（建物オーナー、出資、店子、土地オーナーなど）の意向を把握する。また、事業スキーム検討に向けて権利状況を整理する。

#### (3) 交流拠点施設の整備を見据えた基本方針、導入機能及びモデルプランの検討

将来の交流拠点施設エリアの姿も想定し、交流拠点施設と連携する共同店舗づくりの方針を設定し、既存店や新規出店に係る導入機能や規模、土地利用計画やフロア配置などの検討を行う。

#### (4) 事業スキーム及び資金計画の検討

土地の共同利用及び共同店舗の整備及び運営に向けた体制や活用する制度を整理し、事業スキーム及び資金計画を検討する。

#### (5) スケジュールの検討

土地区画整理事業における現敷地更地化の時期、再配置後の土地使用開始の時期、仮設店舗の整備時期及び交流拠点施設の整備時期などを踏まえながら、共同再建のための事務スケジュール及び共同店舗の整備スケジュールを検討する。

(6) 報告書のとりまとめ

(1)の実施記録や(2)の整理内容、(3)(4)(5)の検討内容及び検討結果等の資料を報告書としてとりまとめる。

5 打合せ協議

打合せについては、初回、完了及び中間1回とする。各業務に関する打ち合わせは各項目に含むこととし、必要に応じてウェブによる実施も可能とする。また、受注者は、打合せ記録を整理のうえ、発注者の確認を得る。

6 成果品

本業務の成果品は、以下のとおりとする。

- ・ 報告書 2部
- ・ 成果品電子データ 1式
- ・ その他資料 1式

7 その他

この仕様書に定めなき事項又はこの作業の施工にあたり疑義が生じた場合には、速やかに監督員と協議するものとする。

別紙参考図 (R4.10 策定常磐地区市街地再生整備基本計画抜粋)

