

常磐地区交流拠点エリア形成支援業務委託

報 告 書

令和6年3月

株式会社ふらゆもり

業 務 概 要

委託業務の名称	常磐地区交流拠点エリア形成支援業務委託
委託業務の場所	いわき市常磐湯本町 地内
業務委託料	金 9,342,300円
委託業務の期間	令和5年9月21日から令和6年3月29日まで
発注者	いわき市長 内田広之
受注者	株式会社ふらゆもり 代表取締役 渡邊大輔
委託業務の内容	(1) 既存店及び新規出店の事業者等との勉強会の実施 (2) 権利者意向の把握及び権利状況の整理 (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 (4) 事業スキーム及び資金計画の検討 (5) スケジュールの検討

総 評

本業務の検討を通じて、JR 湯本駅前に整備される交流拠点施設に対する期待や、漠然とした不安の声も聞こえる中、既存商店の事業継続を掛けた共同建替え事業の重要性がますます高まっていることを実感しております。

また、高齢となる既存事業者様にとっては、今回の市街地再生整備事業による事業着手が、後進に託す好機と捉えているケースや、老後を見据えた人生設計に影響を及ぼすことで容易に将来に対する判断が出来ないケースも見られます。

それぞれの権利者様が、どのような状況に駒を進めたとしても、これまでJR 湯本駅前を守り支えてきた方々の想いを受け継いで、衰退させること無く賑わいを創り出す仕掛けを継続していく必要があります、そのための取組みの最初の一步が、今回の共同建替え店舗の運営から始まることを強く自覚しております。

令和 5 年度の事業は終了となりますが、地域に根差すまちづくり会社として、権利者様に寄り添い、その想いを受け継ぎ前進させていく活動に邁進していく所存でございます。

今後ともご指導賜りたくよろしくお願い申し上げます。

令和 6 年 3 月 29 日

株式会社ふらゆもり
代表取締役 渡邊大輔

(1) 既存店及び新規出店事業者等との勉強会の実施

開催日時：令和5年10月25日(水) 13:30～

開催場所：いわき商工会議所常磐支所 2階会議室

参加者： 地権者： [redacted] ・ [redacted] ・ [redacted] ・ [redacted]

※ [redacted] ・ [redacted] は、急な業務により都合がつかなくなり欠席。(個別に説明：別紙ヒアリングシート参照)

受託者：渡邊大輔、小泉智勇、渡部祐介、滝口聡司

協議内容

発言者	内容	備考
渡邊	今回の市街地再生整備事業では、権利者の皆さんからのご協力を頂くことにより事業が進むこととなります。しかしながら、駅前に真新しい公共施設が設置された結果、既存の商業を営むことが出来ないう状況になることが無いよう、権利者の皆さんの事業を如何にして継続していくか様々な検討を行うために、今回業務委託を受ける運びとなりました。本日はよろしくお願いたします。	
渡部	今回の移転をきっかけにして、[redacted] ・ [redacted] ともに、店舗（事務所）をどの様に再建していくか様々な選択肢があります。 区画整理の換地後の土地について自分の土地に自分の店舗を再築する方法や、自分の土地は意欲ある人たちに貸して店舗はテナントビルに入居して事業を継続するなど様々な可能性が有る。 [redacted] ・ [redacted] それぞれが、新しい湯本もまちに対して良い形で事業を発展、継続できるようにお手伝いしていければ幸いです。 それぞれ、共同建替えという考え方がどの様なものなのか、何となく理解をして頂いた上で不安に思っている点などをヒアリングさせてもらえればと考えています。	
滝口	下北沢の事例について、2階部分は居住スペースという条件が異なることを補足した上で、共同建替え事業で街並みを創り出していく点について簡単に説明。	下北沢 bonus-track の写真を映写

<p>■■■■</p>	<p>■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	<p>詳細 ヒアリングシート参照</p>
<p>渡邊</p>	<p>可能な限り高いリスクを負わずに事業を継続する方法を一緒に考えていくことに同意。 また、経営を安定させるための販売戦略見直しについても意見を交わしていくこととした。 次回以降、■■■■を交えて個別に対応していくこととした。</p>	
<p>■■■■ ■■■■</p>	<p>■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	<p>詳細 ヒアリングシート参照</p>
<p>渡邊</p>	<p>■■■■がテナントビルを建設するケースや、テナントビルに入居するケースなども想定される ために、■■■■の現状を個別にヒアリングさせて頂いた上で、提案をさせて頂きたい旨申し入れ。</p>	

【共同建替（参考）】BONUS TRACK（下北沢） / ミカン下北沢



有機的に繋がる広場と歩道



昔の長家的な中庭



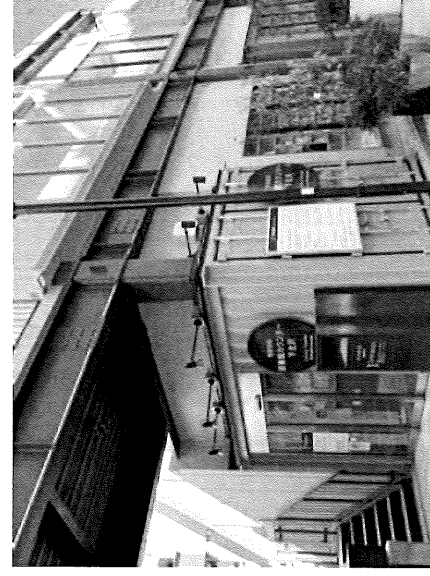
庭に椅子やテーブルを配置



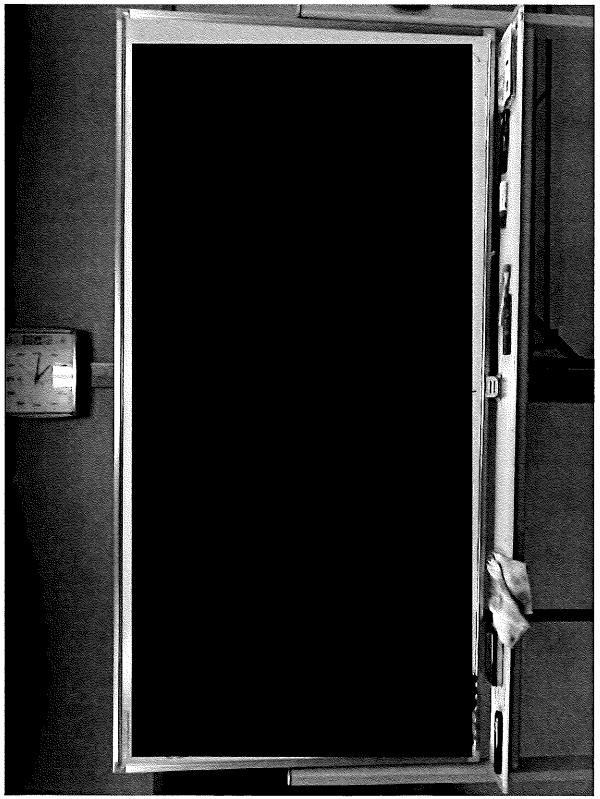
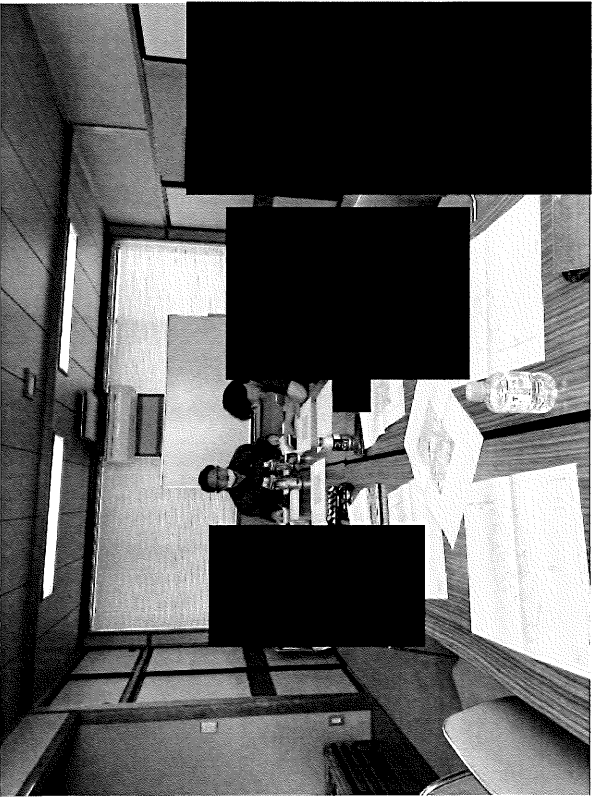
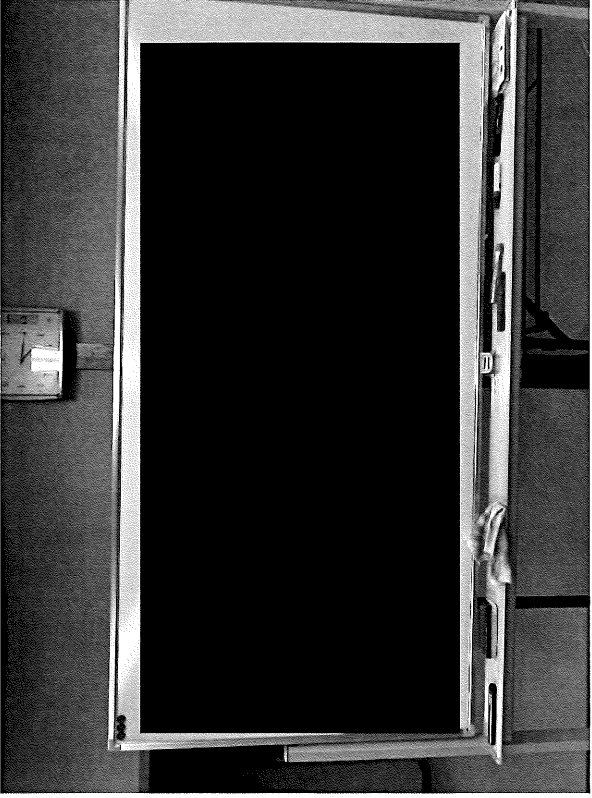
各々の予算にあった建物



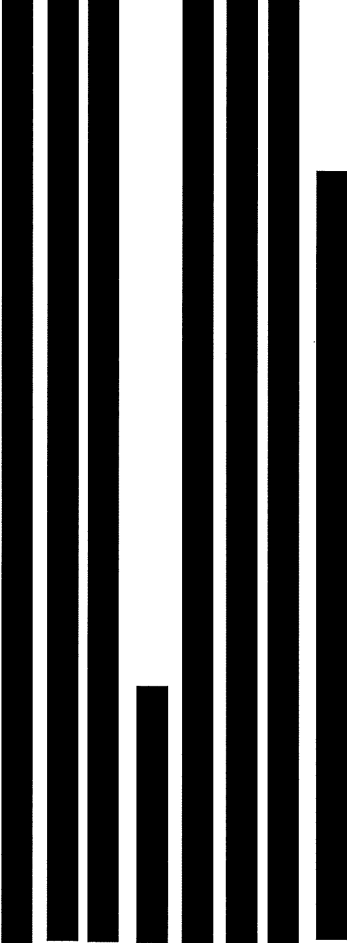
建物内部のイメージ



コンテナも上手に使う。



②	③	④	⑤	⑥

		
		
<p>⑦</p>	<p>⑧</p>	<p>⑨</p>

(2) 権利者意向の把握及び権利状況の整理

現況 地権者・店子 一覧表

【地権者】

No	権利者	登記簿上の土地登記内容				建物登記内容				建物使用者				賃料 (参考情報)				実測床面積				内訳					
		地番	枝	地目	地積 (㎡)	種類	構造	階数	床面積 (㎡)	床面積 (㎡)	床面積 (㎡)	所有者	自力昇遷 意向	事業者名 (賃借人)	事業者継続 意向	合計 (月額)	mあたり 賃料	押あたり 賃料	階数	床面積 (㎡)	店舗	厨房	トイレ 洗面	収納	事務室	他	
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8																											
9																											

賃借人からの情報
賃貸人からの情報

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
1-1	2023.9.20	[Redacted]	[Redacted]	<p>[Redacted] 訪問 (受注者 渡邊) ふうゆもりの活動開始とヒアリングのスケジュールリング 【内容】 [Redacted]</p>	
1-2	2023.10.25	[Redacted]	[Redacted]	<p>[Redacted] 訪問 (受注者 渡邊・小泉・渡部・滝口) 共同建替えを含めて、今後小林家がどの様に事業を展開していく希望を持っているかを中心にヒアリング。 【内容】 [Redacted]</p>	
1-3	2023.11.20	[Redacted]	[Redacted]	<p>[Redacted] 訪問 (受注者 渡邊) トコナツ歩兵団 渡部団長が作成した資料の説明と、今後どのようにしたいかの希望を中心にヒアリング。 【内容】 [Redacted]</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
1-6 ②	2024.2.11	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
1-5	2024.2.14	[Redacted]	[Redacted]	<p>訪問 (受注者 渡邊)</p> <p>いわき市に対して連絡を入れたこと、グループ補助金の活用実績について問合せ。</p> <p>【内容】</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
2-4	2023.1.15	■■■■ ■■■■	■■■■	■■■■ 訪問 (受注者 渡邊) 家族会議の開催状況をフォローに訪問。 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■	
2-3	2024.2.28	■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■	■■■■ 訪問 (受注者 渡邊) 家族会議の開催状況をフォローに訪問。 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
3-5	2024. 1. 17	[Redacted]	[Redacted]	<p>受注者（渡邊）グループ補助の取り扱いについて協議 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	
3-6	2024. 1. 30	[Redacted]	[Redacted]	<p>受注者（渡邊）[Redacted]を訪問 グループ補助の詳細資料の確認と、収支シミュレーションの下となる資料の確認 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	
3-7	2024. 2. 9	[Redacted]	[Redacted]	<p>受注者（渡邊）[Redacted]を訪問 グループ補助の詳細資料の確認と、収支シミュレーションの下となる資料の確認 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	
3-8 ①	2024. 2. 26	[Redacted]	<p>県経営金融課 渡辺氏</p>	<p>受注者（渡邊） 県経営金融課へ連絡 小規模区画整理事業により移転を余儀なくされる地権者のグループ補助金の取り扱いについて協議 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
3-10	2024. 3. 11	[Redacted]	県経営金融課 渡辺氏 國分主任主査	<p>受注者（渡邊） 県経営金融課へ連絡 グループ補助金の取り扱いについて協議 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	
3-11	2024. 3. 11	[Redacted]	県経営金融課 渡辺氏 國分主任主査	<p>受注者（渡邊） 県経営金融課へ連絡 グループ補助金の取り扱いについて協議 【内容】</p> <p>[Redacted]</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
4-1	2023.10.24	■■■■	■■■■	<p>■■■■ 訪問 (受注者 渡邊)</p> <p>前提条件の確認 【内容】</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p>	
4-2	2023.12.21	■■■■	■■■■	<p>■■■■ 集合 (受注者 渡邊、薄羽、渡部)</p> <p>前提条件の確認 【内容】</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
5-1	2023.12.21	■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■	<p>■■■■ 訪問 (受注者 渡邊・小泉・渡部・滝口) 仮設店舗に入らずに愛湯物語周辺に共同建替店舗を配置する案を説明。 その後の家族会議についてヒアリング。 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	
5-2	2024.12.24	■■■■ ■■■■	■■■■	<p>■■■■ 連絡 (受注者 渡邊) 前回打合せの翌12月22日に■■■■に近況報告の手紙を書いたところ、返信があったことから渡邊へ連絡。 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	
5-3	2024.3.25	■■■■ ■■■■ ■■■■	■■■■ ■■■■ ■■■■	<p>市 (都市整備課・都市計画課) ■■■■を訪問 ※受注者 (渡邊) は体調不良により急遽欠席 土地区画整理事業及び共同建替えに関する各種意向についてヒアリング 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	

共同建替え事業 地権者ヒアリングシート

No.	日時	権利者名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
6-1	2024.1.9	■■■■	■■■■	<p>■■■■ 訪問 (受注者 渡邊)</p> <p>共同建替えエリアと交流拠点との配置について</p> <p>【内容】</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p> <p>■■■■</p>	

共同建替え事業 店子ヒアリングシート

No.	日時	店舗名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
参①-1	2024.2.1	■■■■	■■■■	<p>■■■■ 訪問 (受注者 渡邊・薄羽・楠) さらゆもりの活動と今後の店舗についてヒアリング 【内容】 ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■</p>	
参①-2	2024.2.1	■■■■	■■■■	<p>■■■■ 訪問 (受注者 渡邊・薄羽・楠) さらゆもりの活動と今後の店舗についてヒアリング 【内容】 ■■■■ ■■■■</p>	

共同建替え事業 店子ヒアリングシート

№	日時	店舗名	ヒアリング対象	ヒアリング内容	備考
参②-1	2024. 3. 12	[Redacted]	[Redacted]	<p>(受注者 渡邊) [Redacted] からゆもりの活動と今後の店舗についてヒアリング 【内容】 [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]</p>	
参②-2	2024. 3. 12	[Redacted]	[Redacted]	<p>電話にて (受注者 渡邊) 共同建替えに関する様々な検討を行うために現在の賃料を知りたい。 【内容】 [Redacted] [Redacted] [Redacted]</p>	

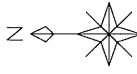
換地地計算書

地区名 湯本駅周辺 街区番号 画地番号 名寄番号 所有者 氏名

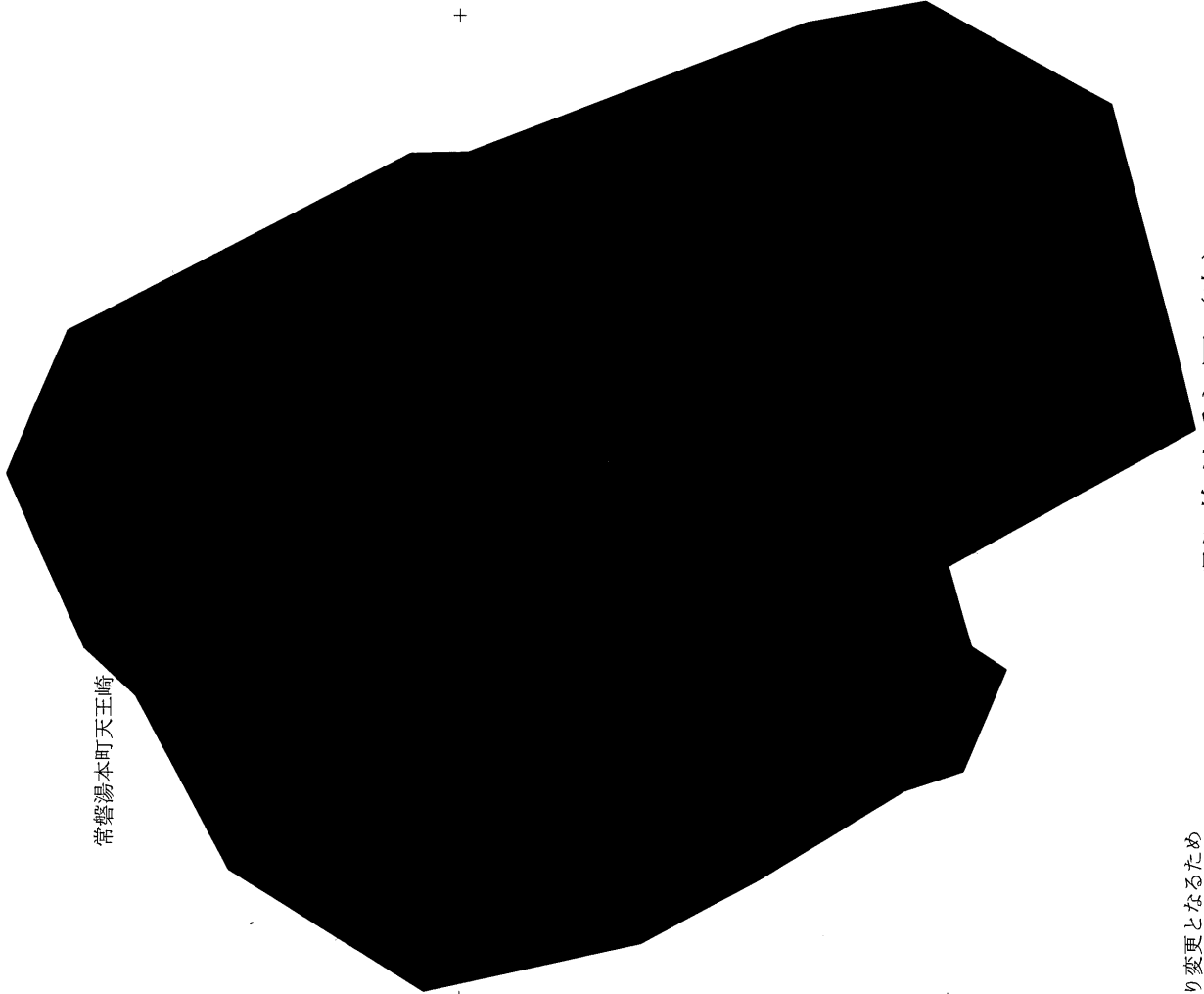
比例率 = ()

大字・字 (町名・丁目)		登記簿地目		登記簿地積		m ² 当り		摘要	
		番	地	現況地目	基準地積	m ² 当り	指数	評価指数	権利指数
常盤湯本町 天王崎		<input type="text"/>	宅地	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
合 計		1		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

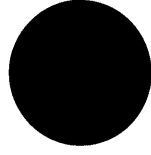
整理後 画面 地 評価 計 算										
符 号	地 積	路線番号		修 正 項 目	m ² 当り 正面評価	(A) 評価指数	側方 (+, T, L) · 背面 (-) 加算		(B) 評価指数	(A) + (B) 評価指数
		路 線 価	路 線 価				加 算 率	修 正 項 目		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>			<input type="text"/>	<input type="text"/>
<										



縮尺 1/1000



常磐湯本町天王崎



拡大図領域1 縮尺 1/250
進行区境界

現況換地重ね図 (案)

※当該重ね図は、今後の地権者等との協議により変更となるため
取扱いに注意する。



(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

共同店舗検討における諸条件の整理

共同店舗の配置を検討するにあたり、各検討項目の条件について仮設定した。

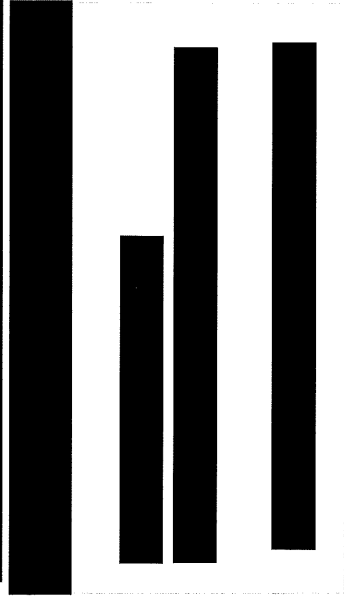
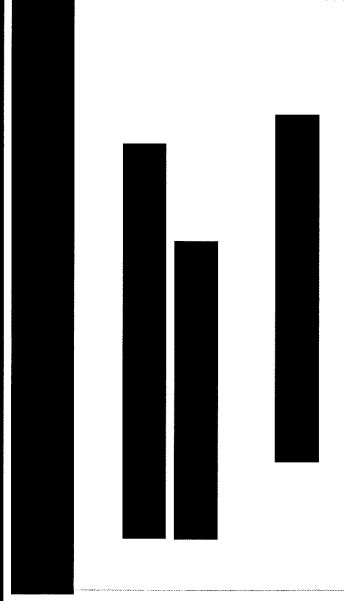
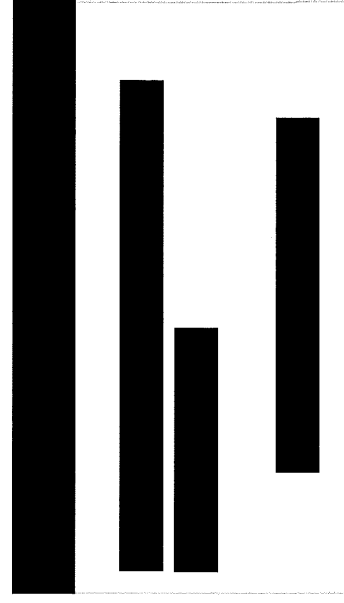
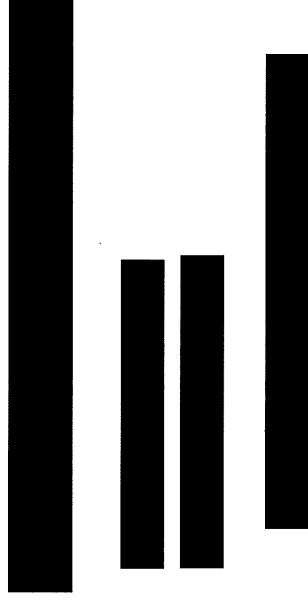
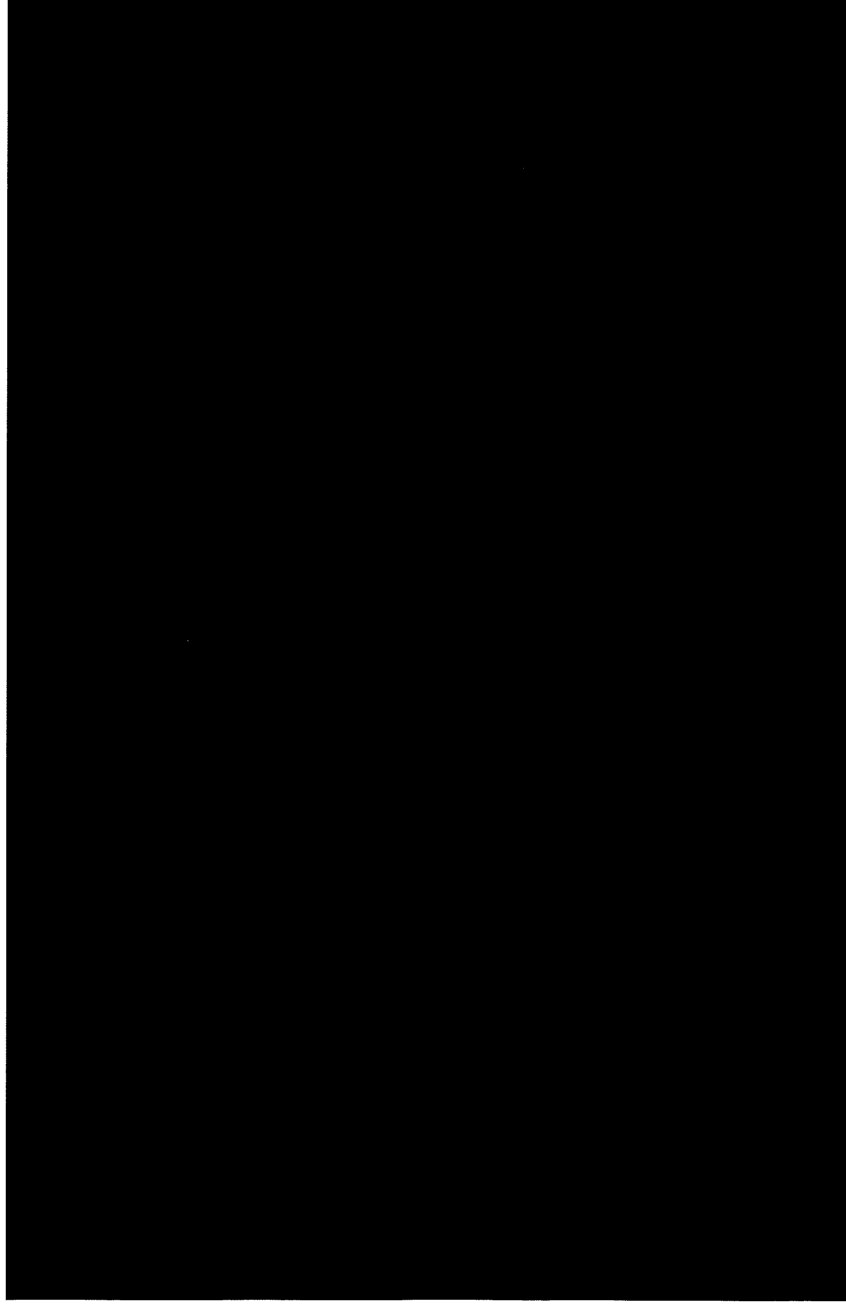
検討項目	条件等（仮設定）
土地配置	<ul style="list-style-type: none"> ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted]
建物配置	<ul style="list-style-type: none"> ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted]
機能配置	<ul style="list-style-type: none"> ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted]
支障物件	<ul style="list-style-type: none"> ● [Redacted] ● [Redacted]
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● [Redacted] ● [Redacted] ● [Redacted]

※検討するための仮設定であり、今後の事業の実施を定めるものではない。

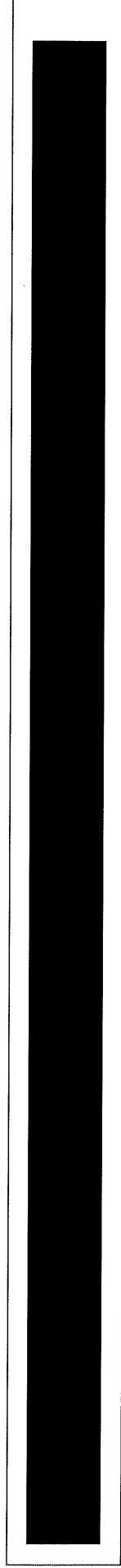
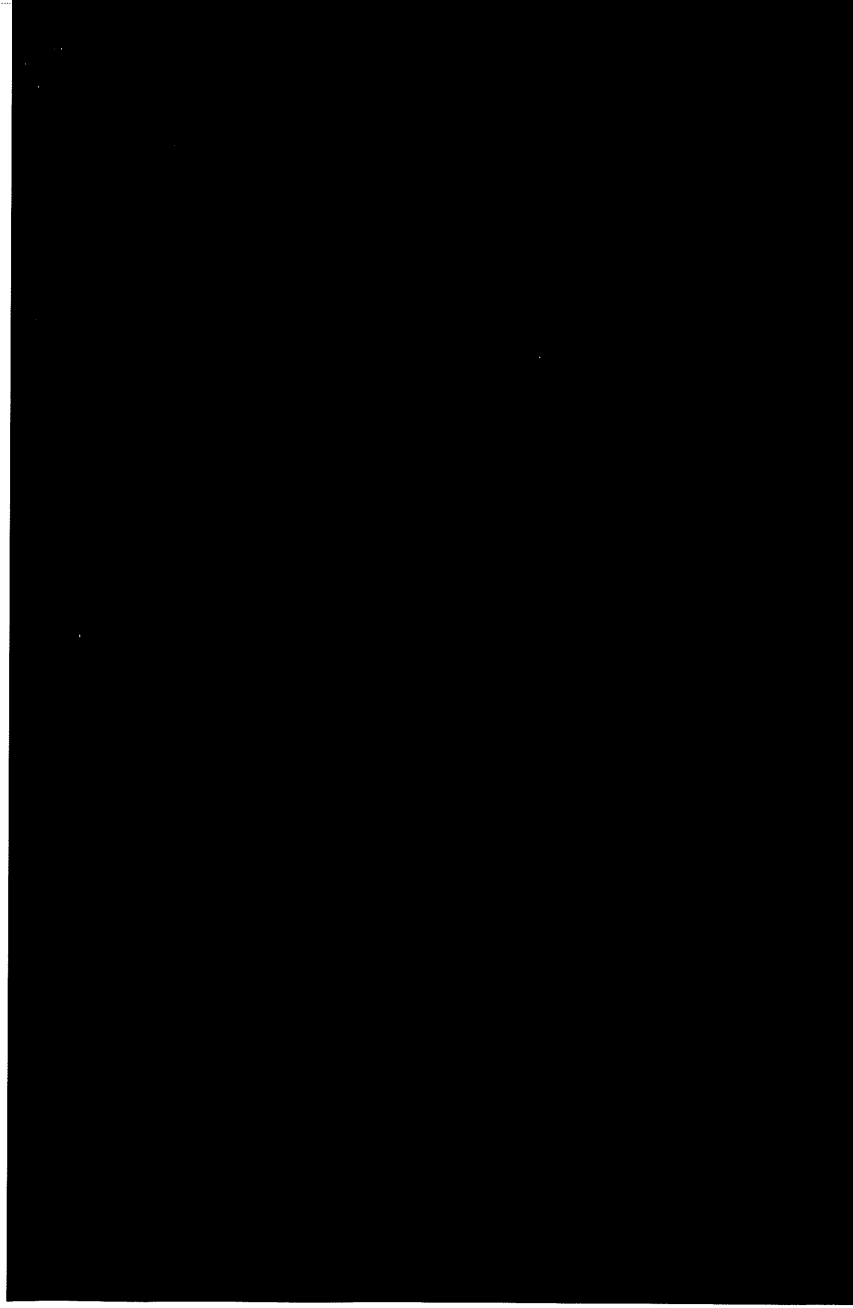
土地利用計画やフロア配置の検討

A 適切に配置していくための方法を考える

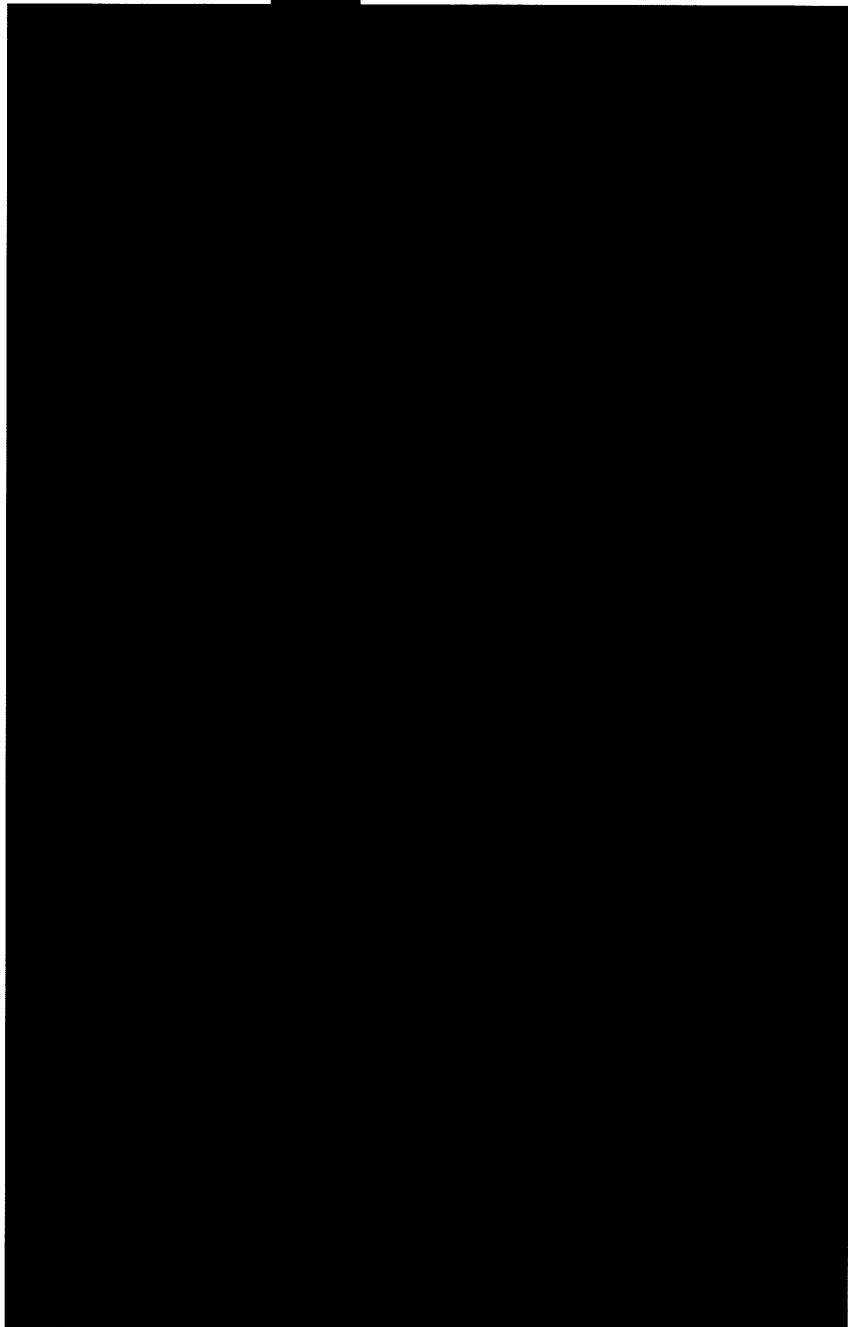
エリア特性と配置計画のための考え方



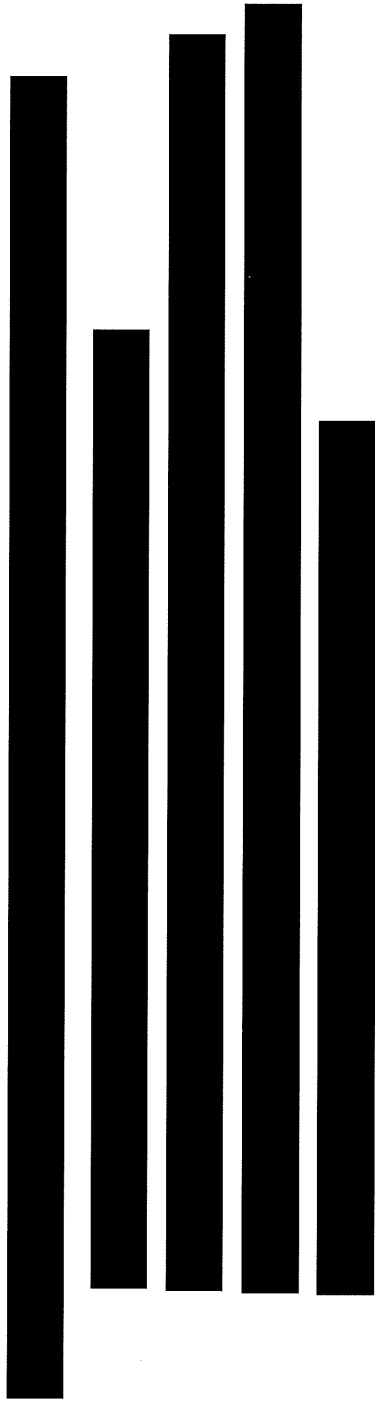
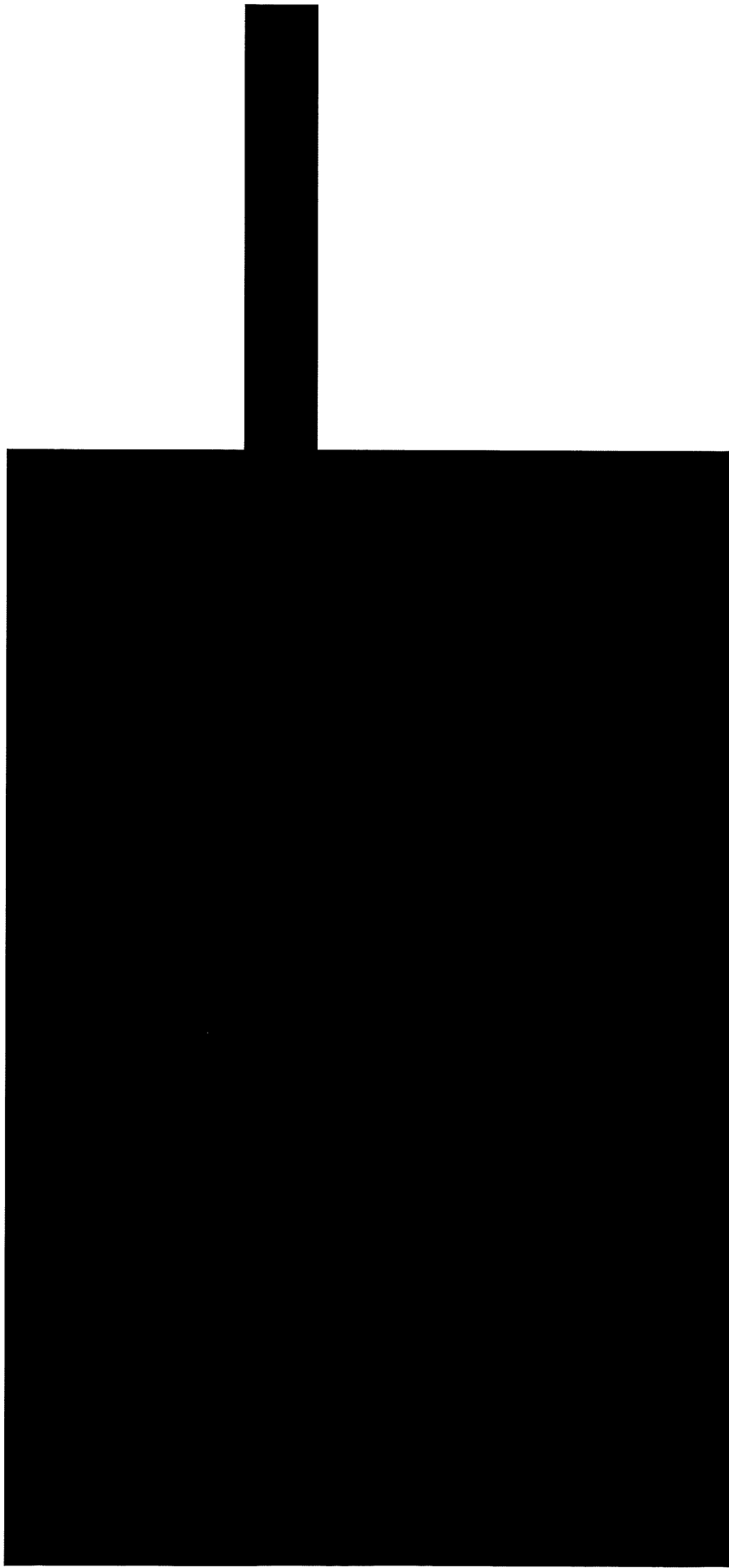
店舗を適切に配置するために



方法 1 :



方法 2 :



方法 3 :

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

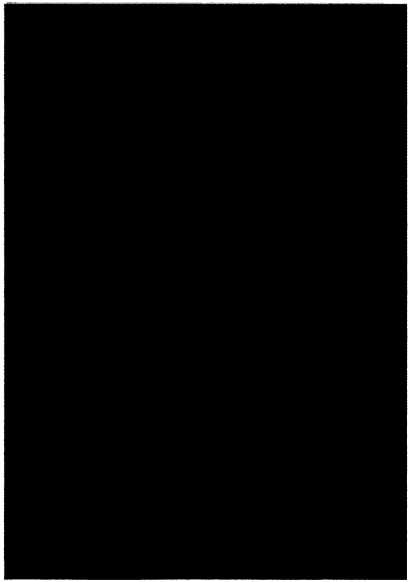
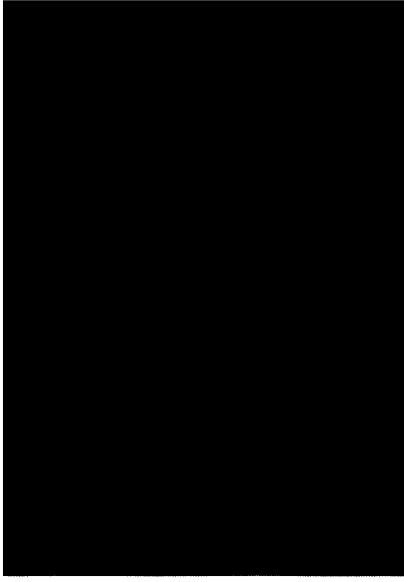
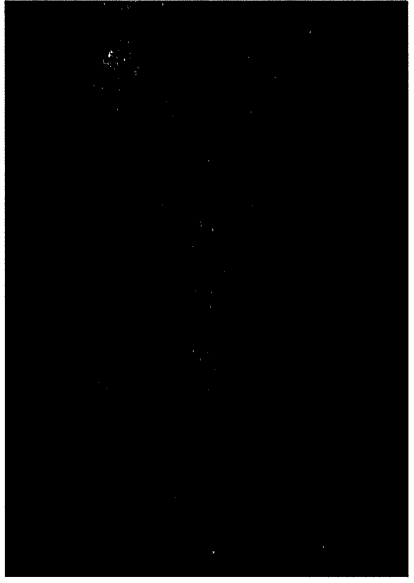
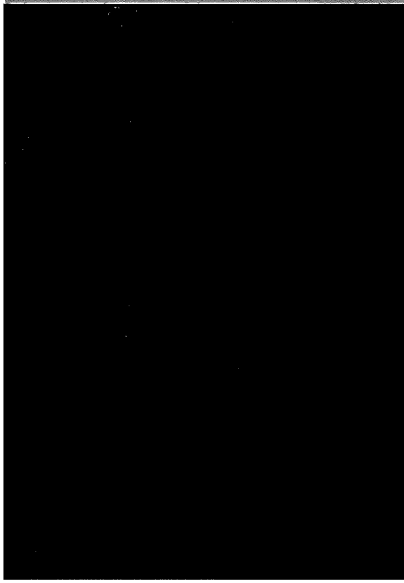
[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

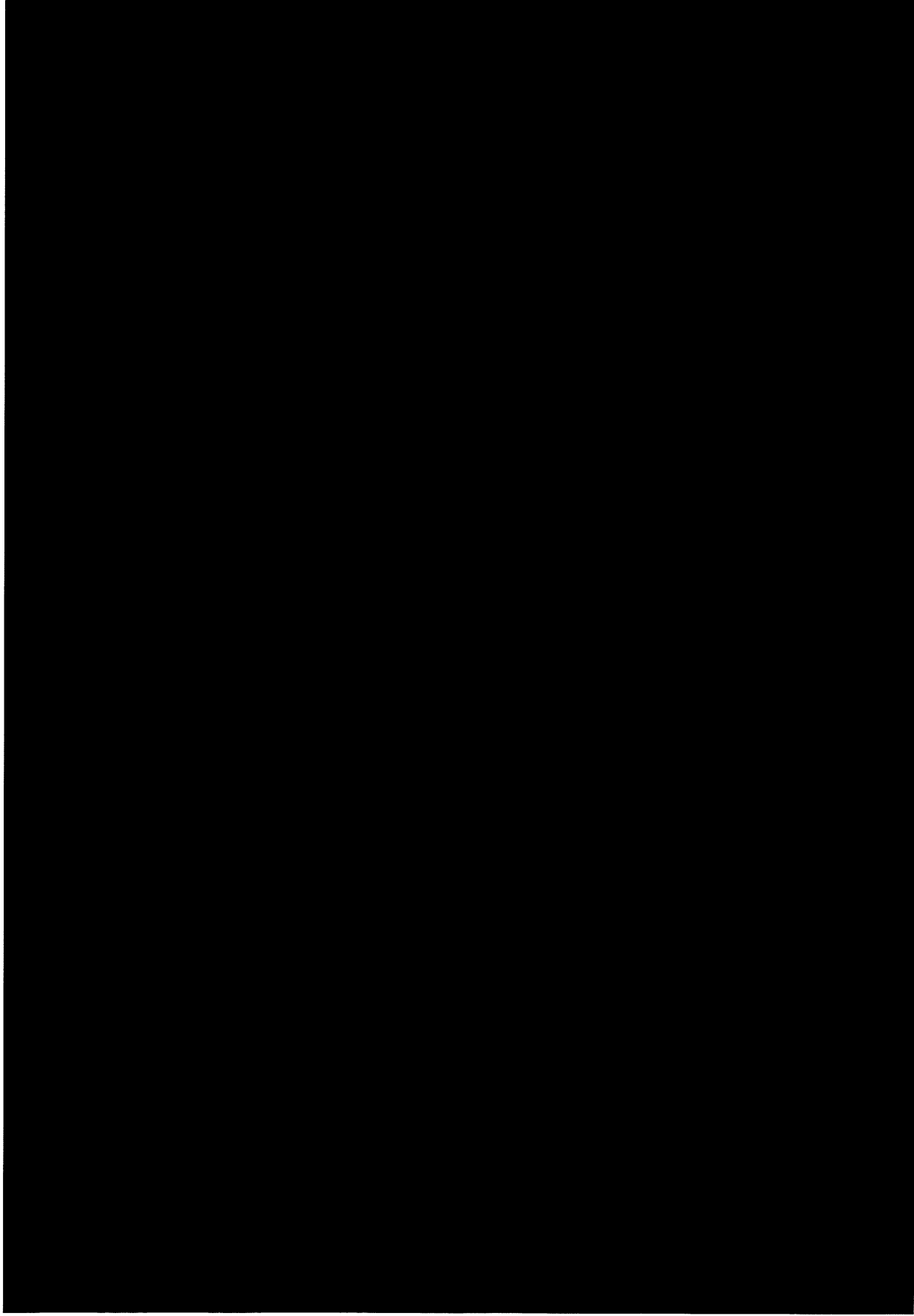
[Redacted content]

仮設店舗での営業をせざるための移転するための工程計画



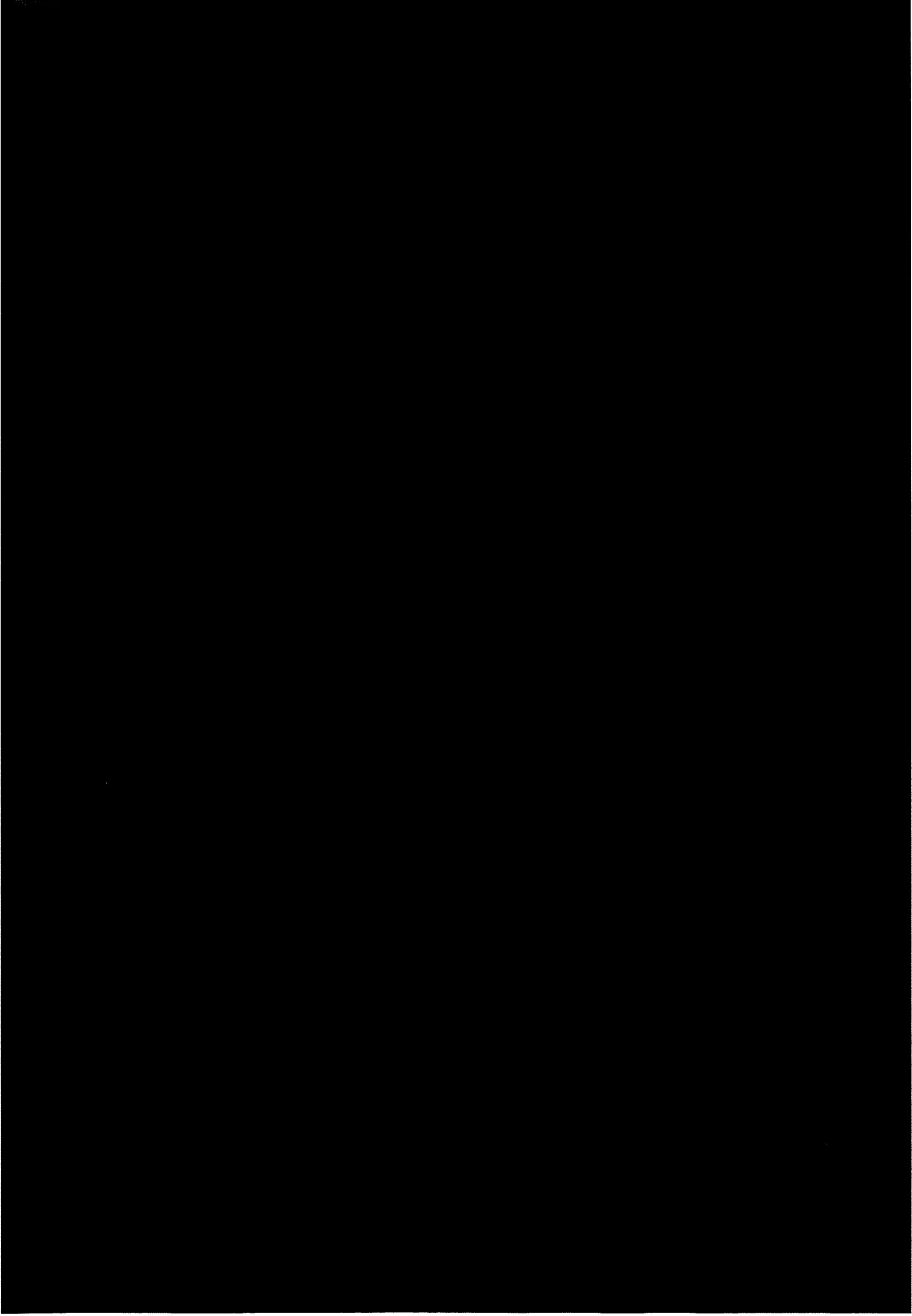
B 適切な配置を考える

【PLAN A-1】



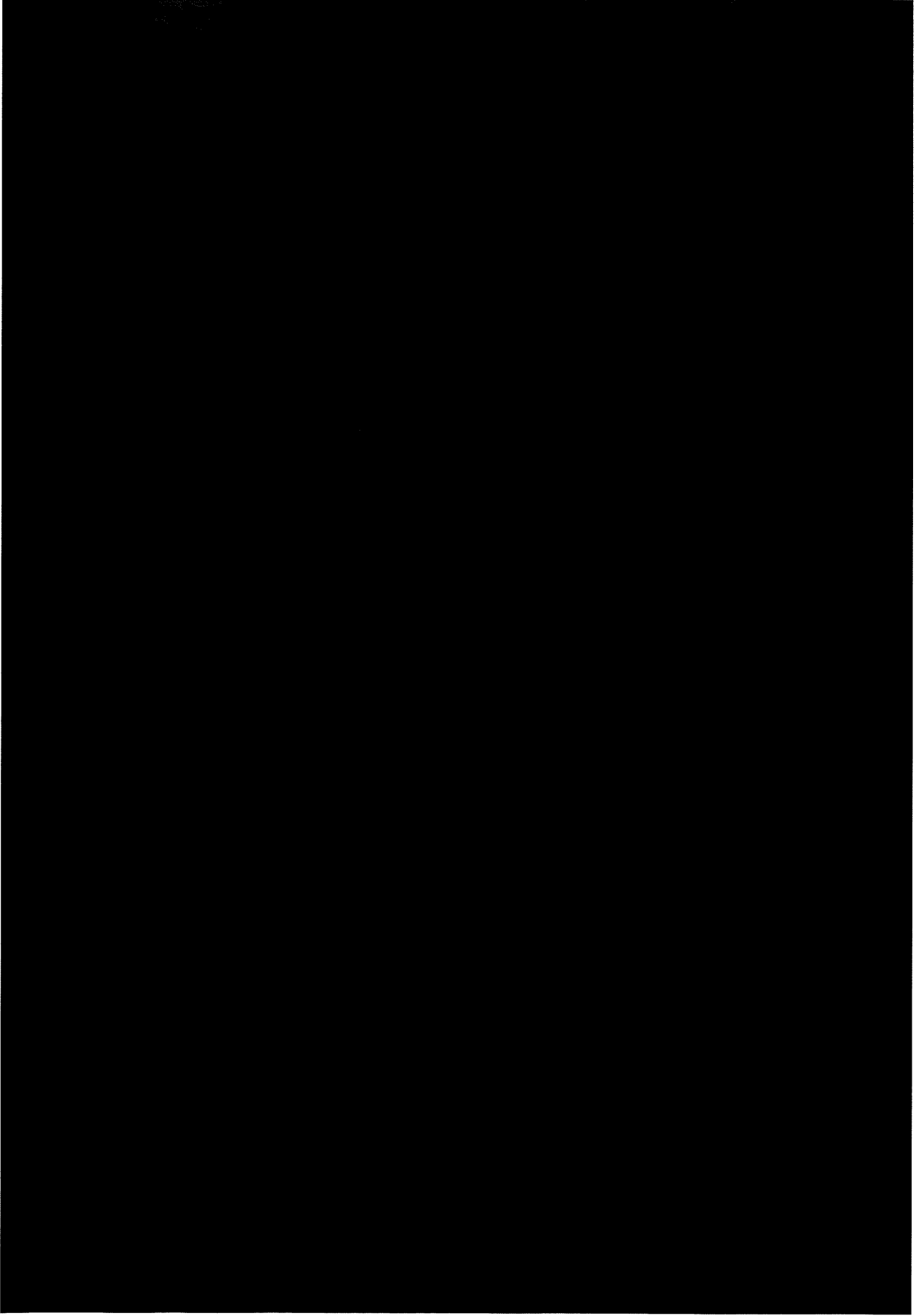
※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

【PLAN A-2】



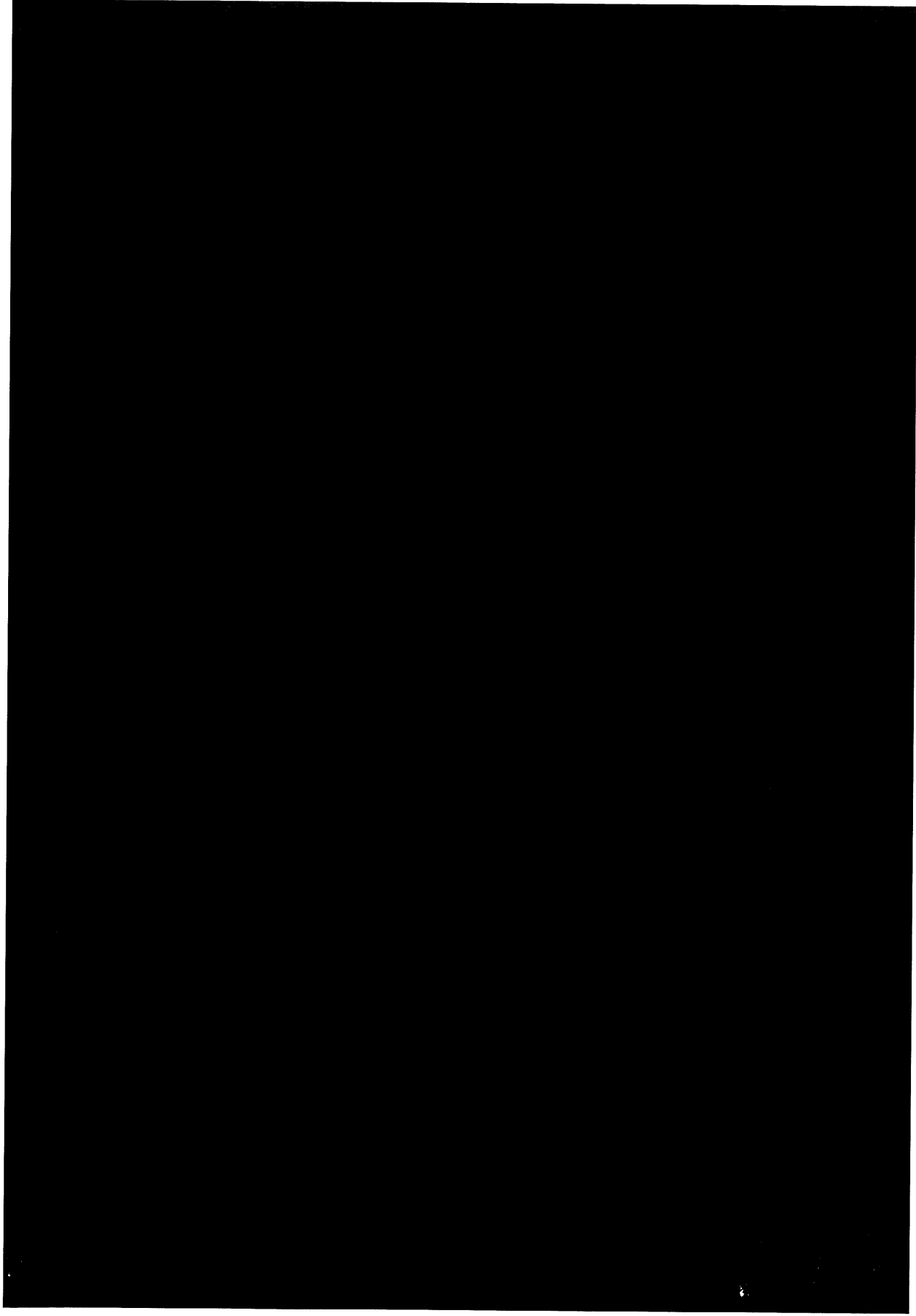
※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

【PLAN A-3】



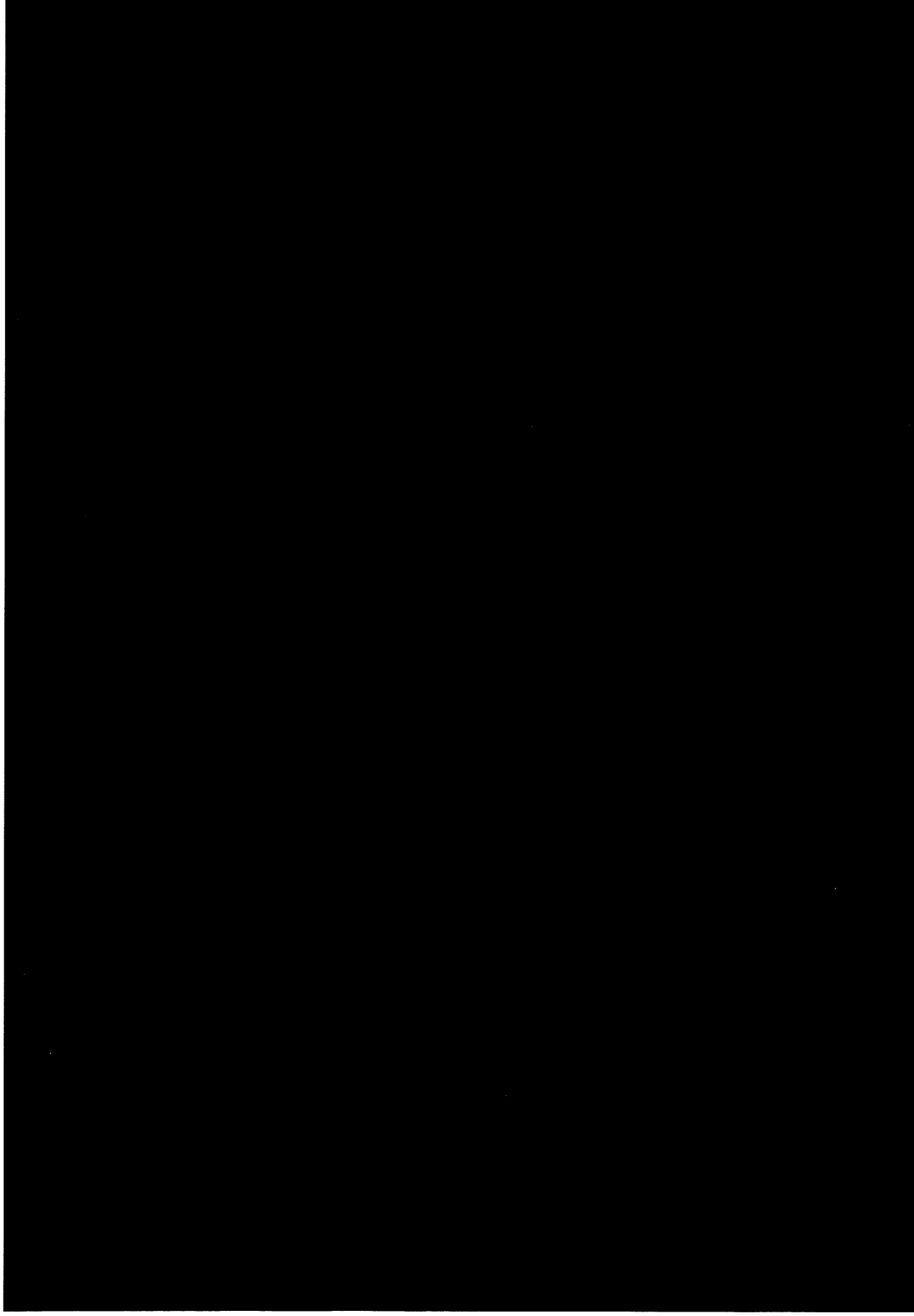
※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

【PLAN B-2】

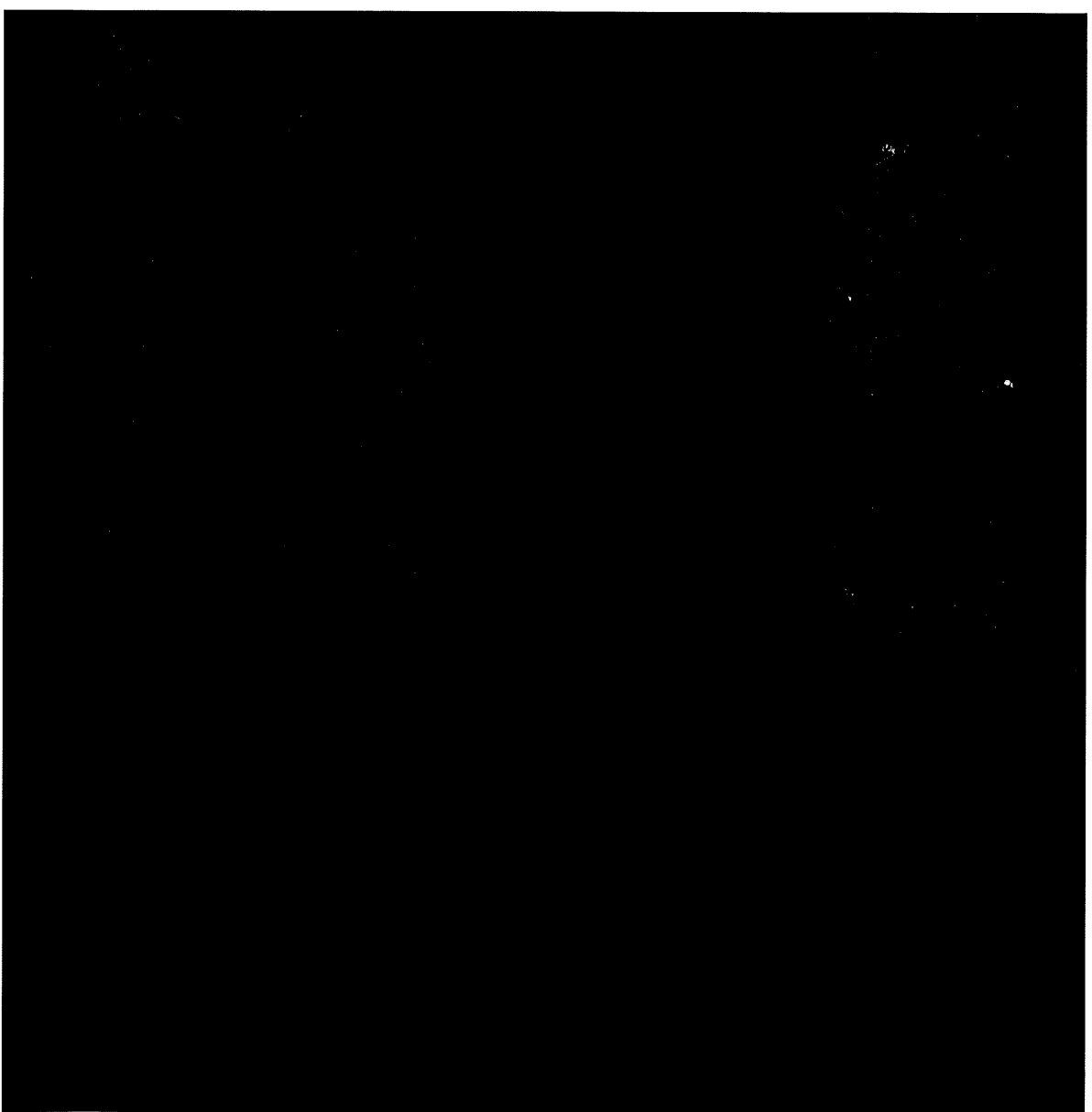
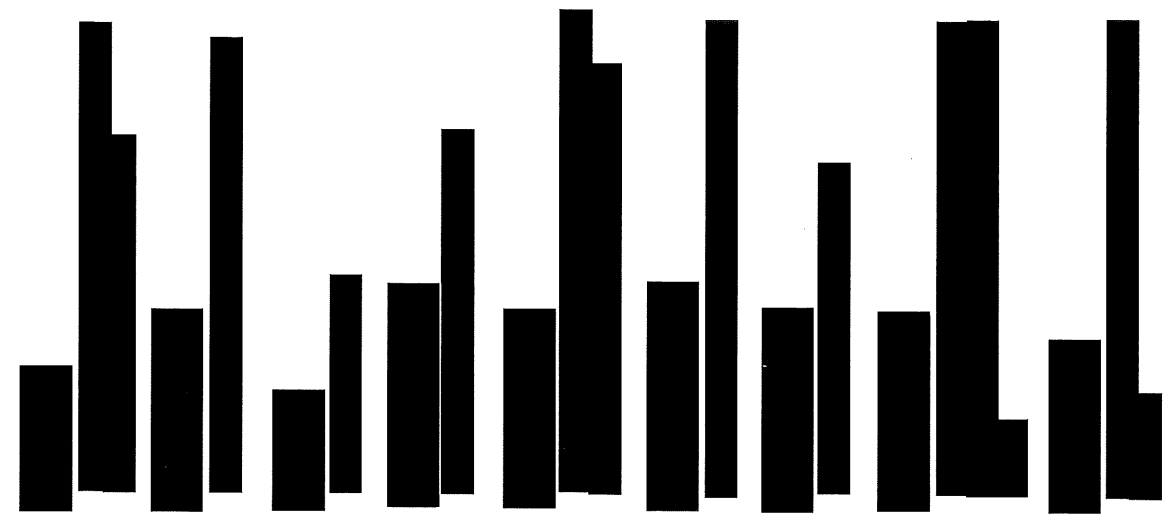


※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

【PLAN B-2】



※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。



※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

タイプ

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

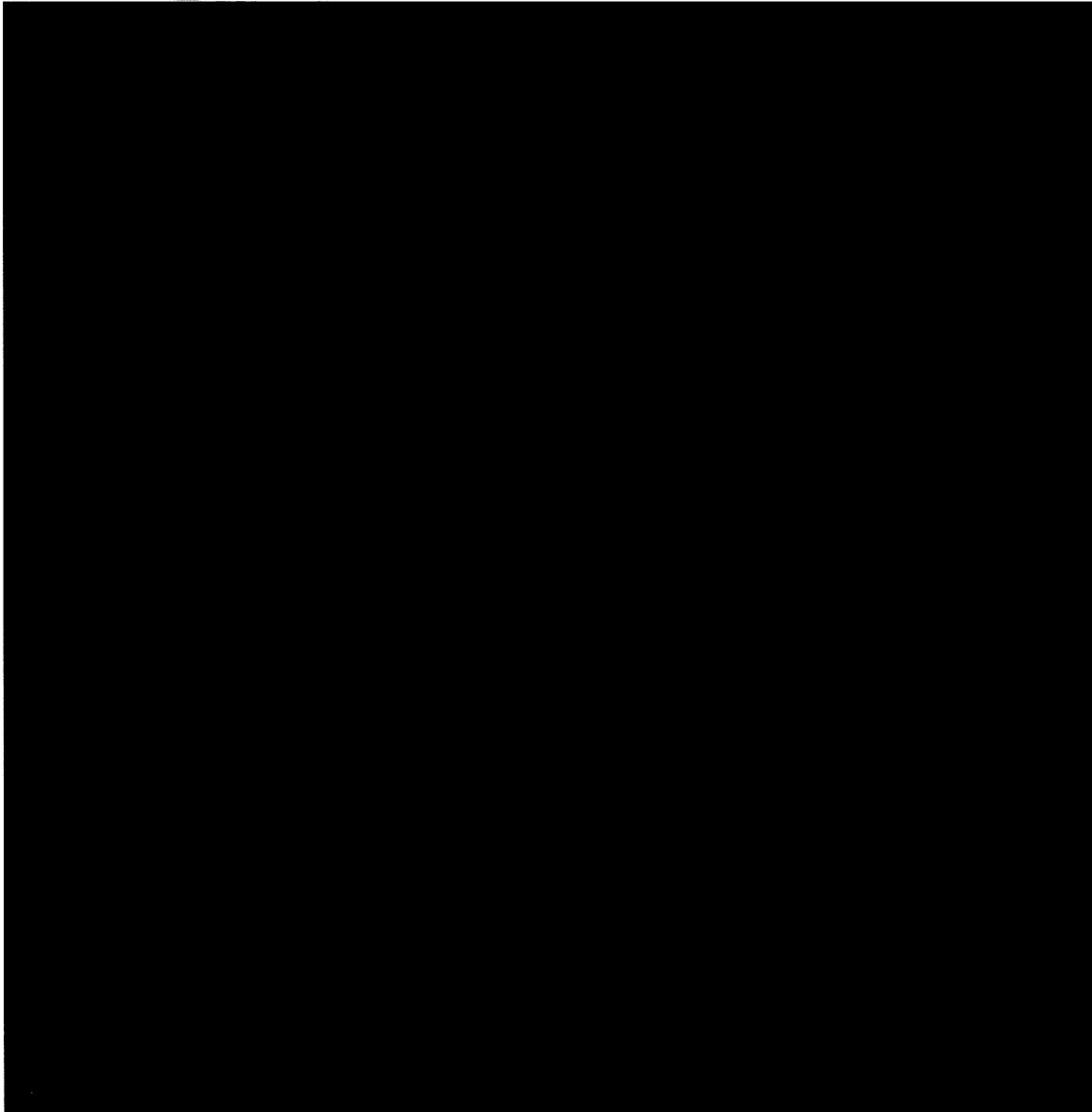
[Redacted]

※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

タイプ

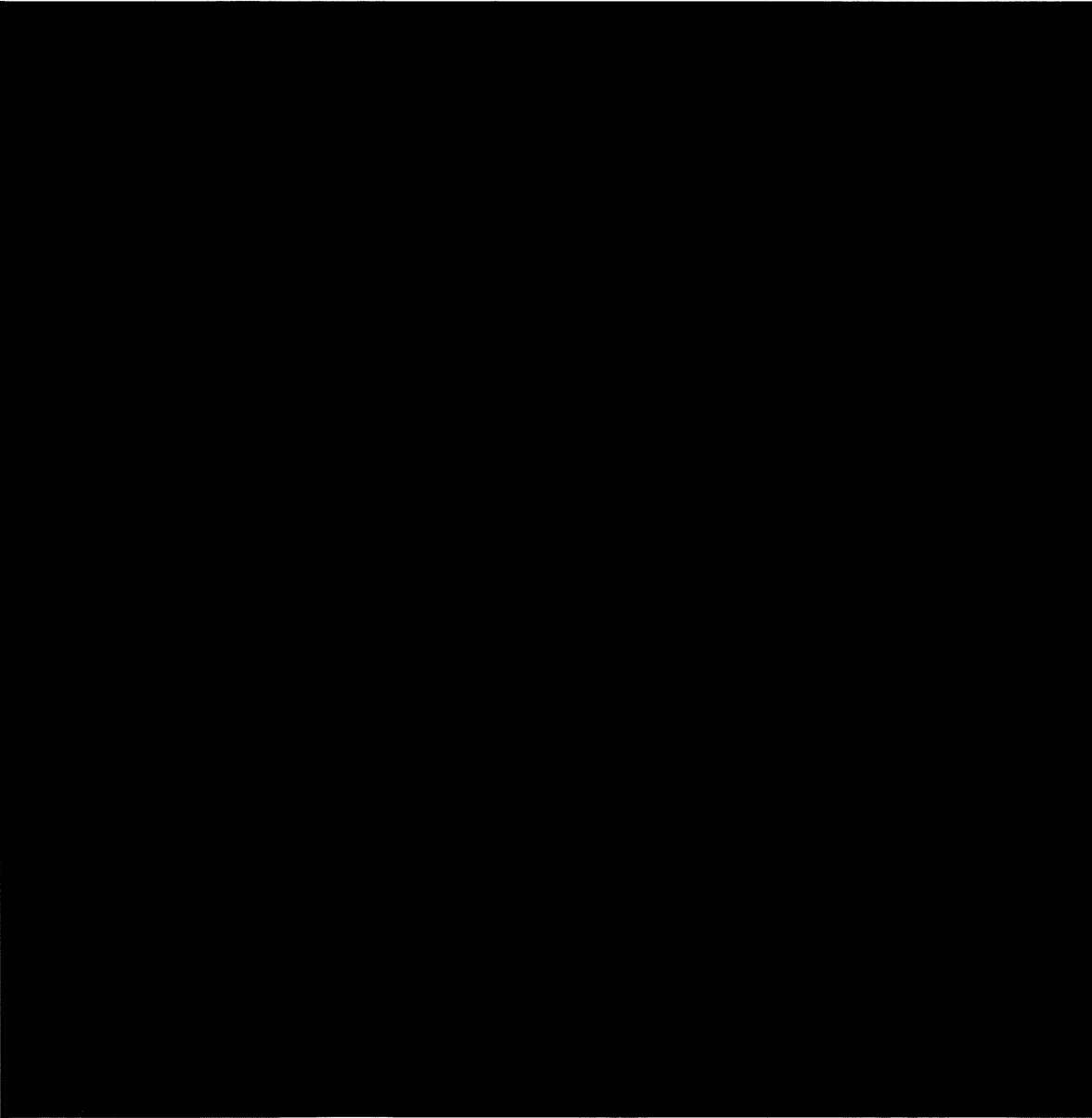




※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

タイプ



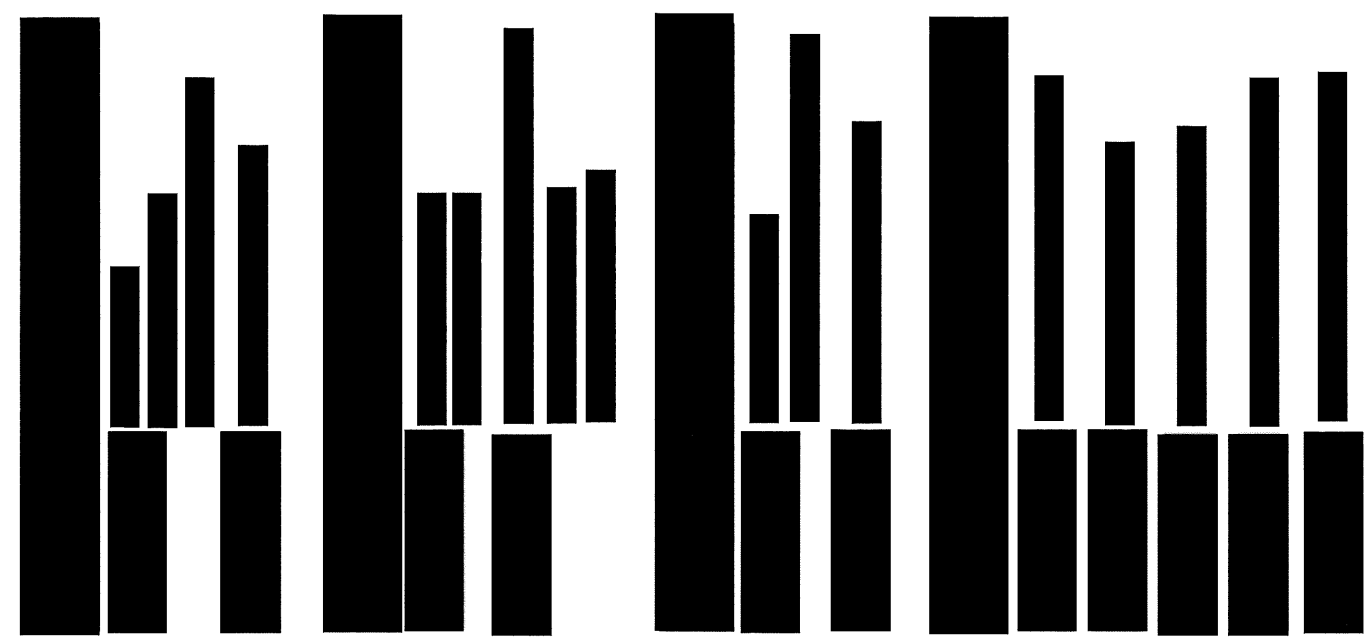
※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

導入機能の検討

タイプ



※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

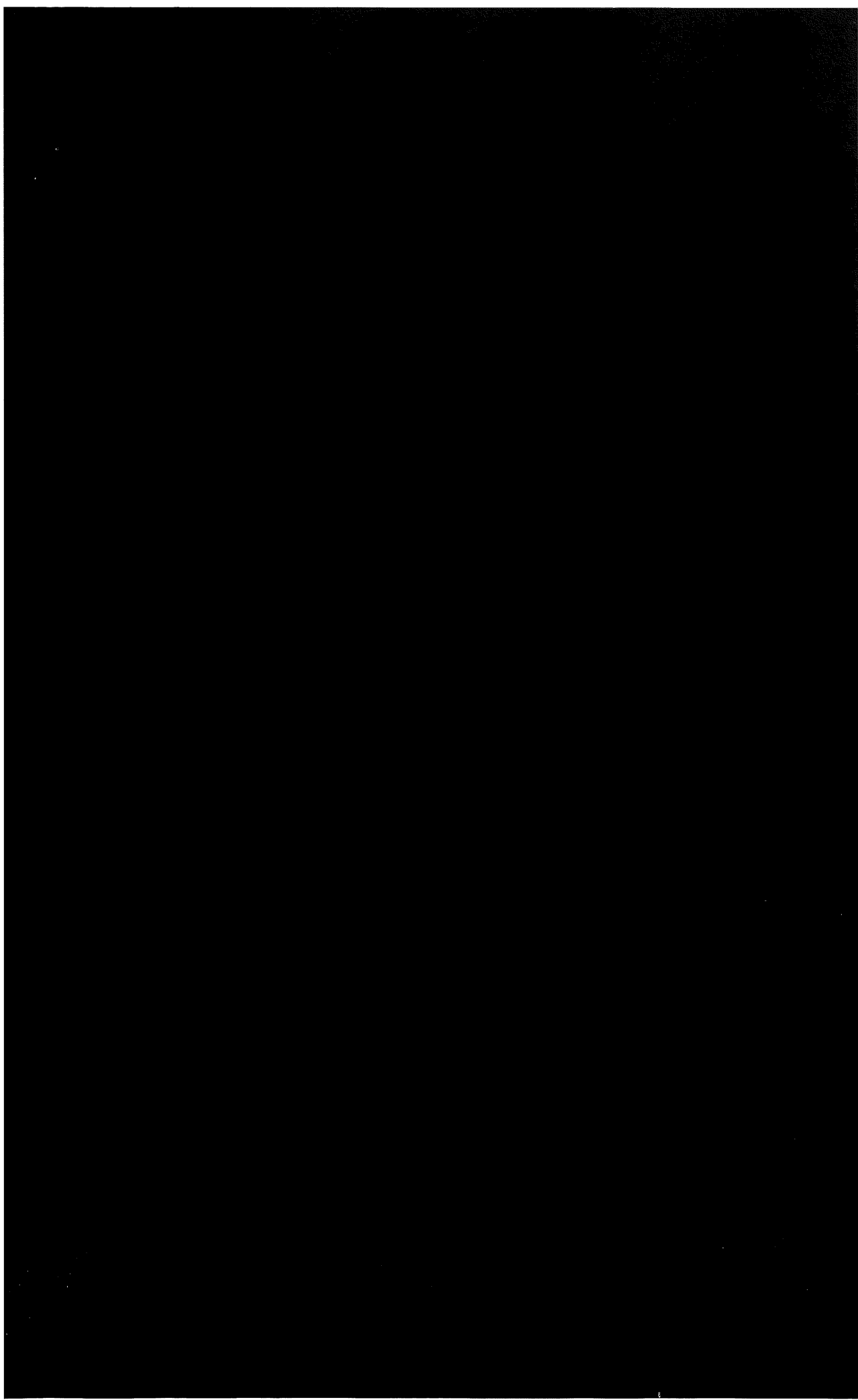


[Redacted content]

※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

共同店舗づくりの方針

共同店舗に関する考え方



※当該パースは検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

駅前交流拠点を含む共同店舗の考え方

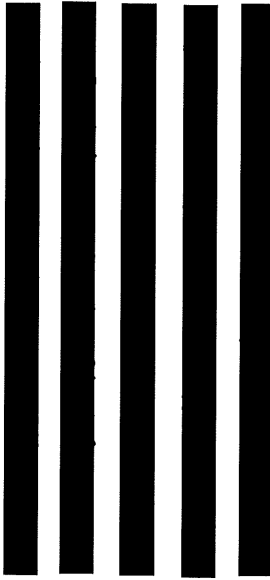
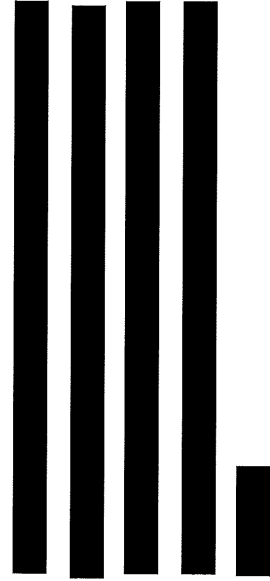
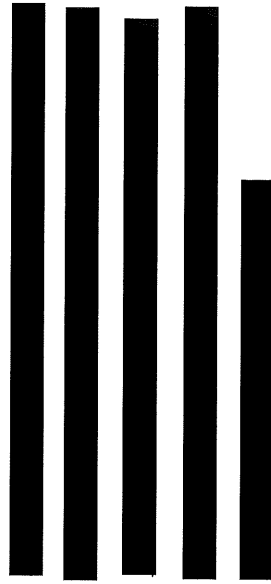
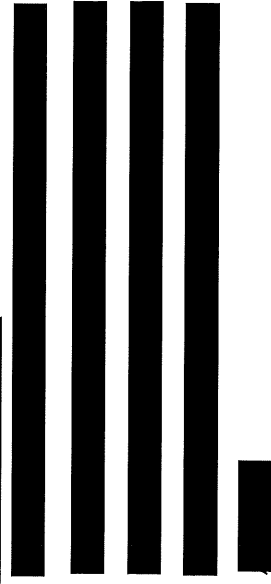
※ 建物のデザインは要点を伝えるために描かれたものであり、現段階で建物の具体的な設計は行われていません。



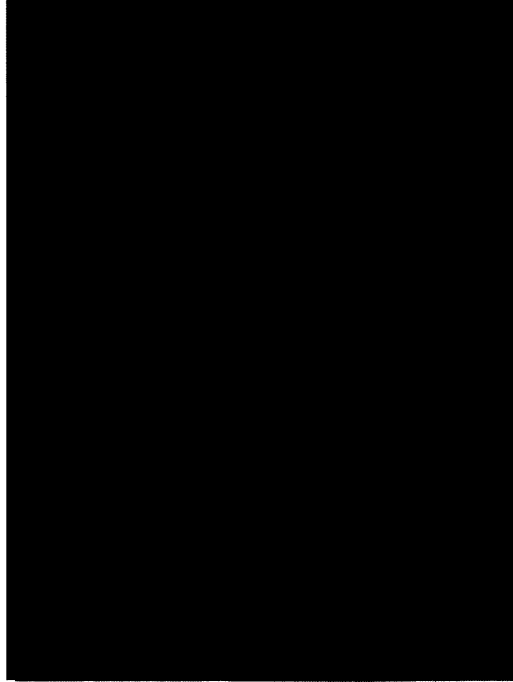
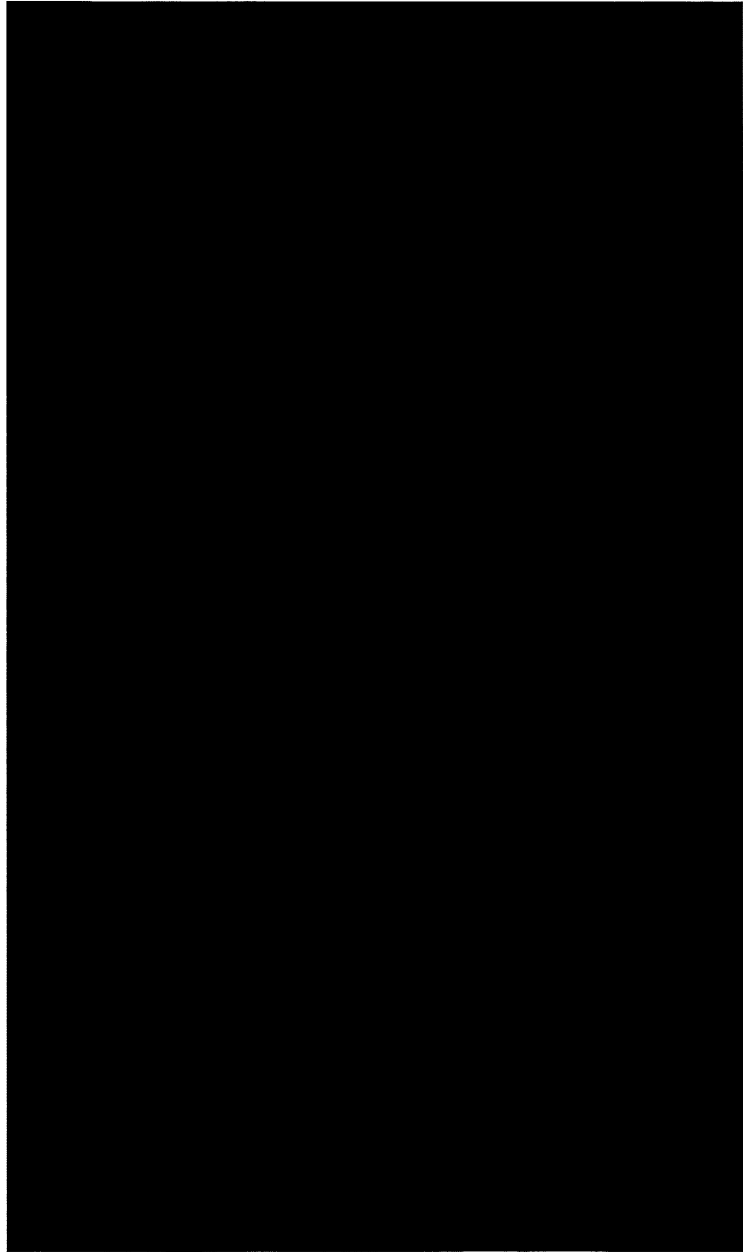
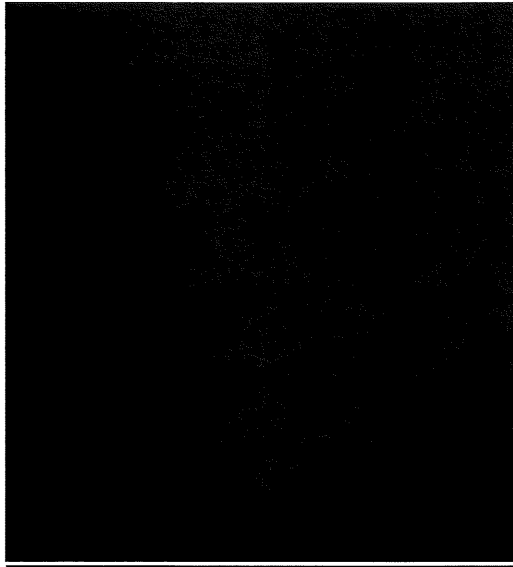
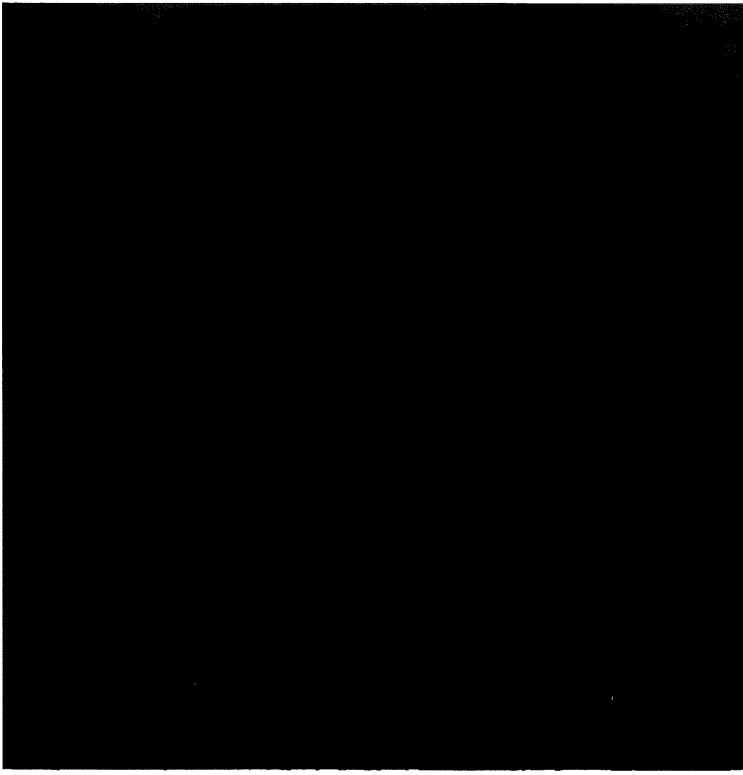
※当該図面は検討のためのイメージであり、今後の関係者等との協議により変更となるため取扱いに注意する。

駅前の建物の考え方

※ 建物のデザインは要点を伝えるために描かれたものであり、現段階で建物の具体的な設計は行われていません。

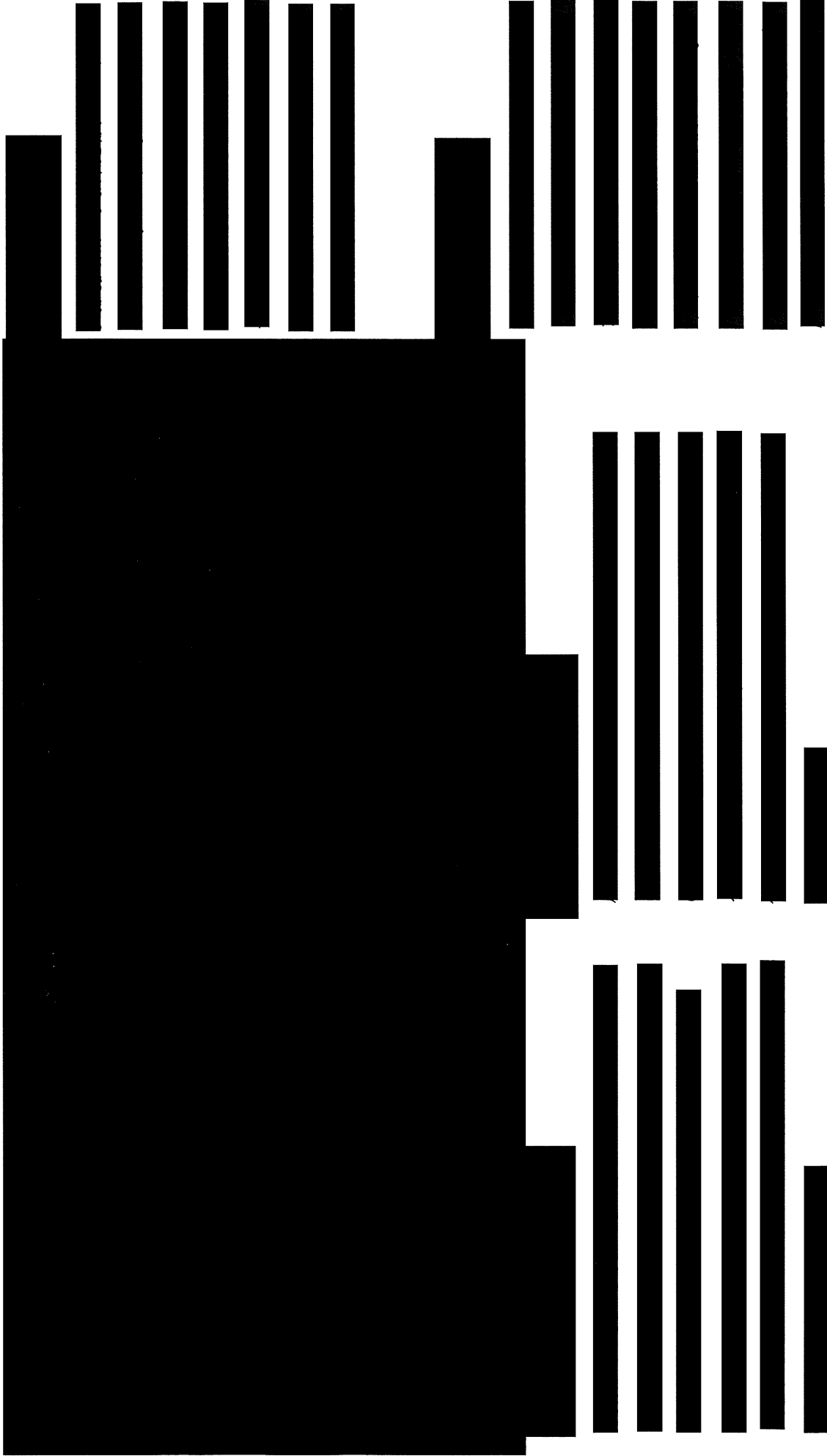


駅前建物の事例写真

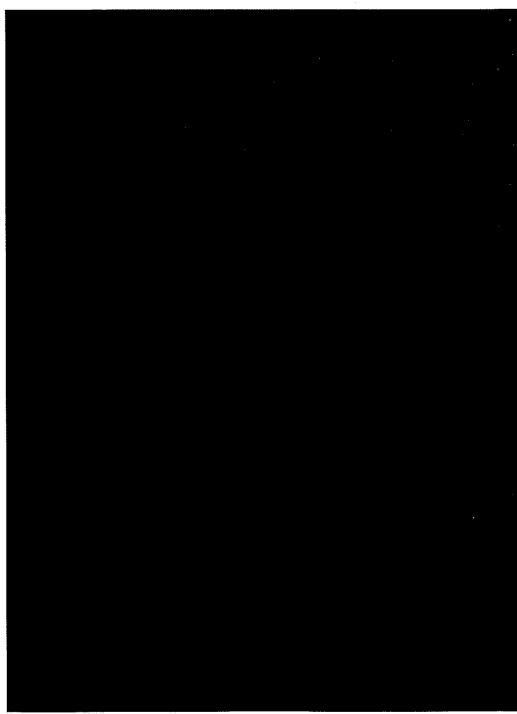
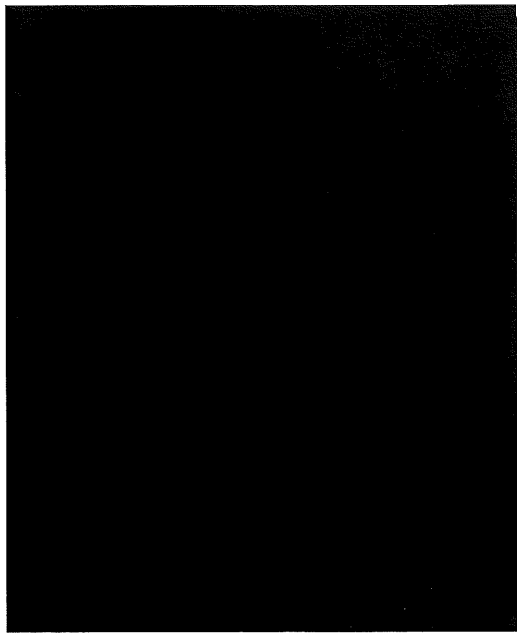
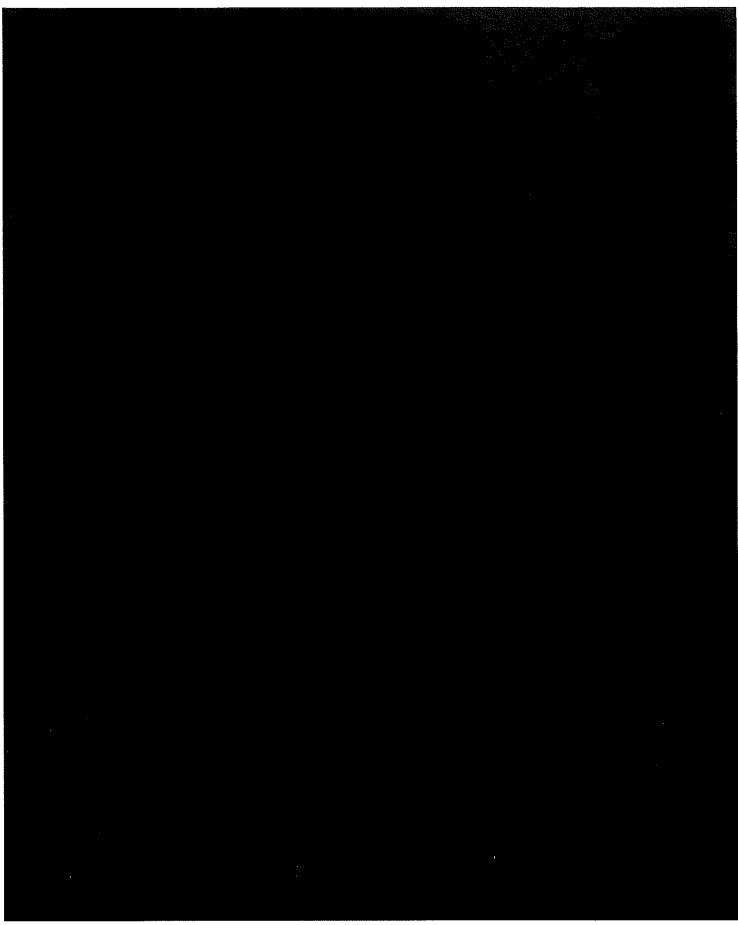


広場の考え方

※ 建物のデザインは要点を伝えるために描かれたものであり、現段階で建物の具体的な設計は行われていません。

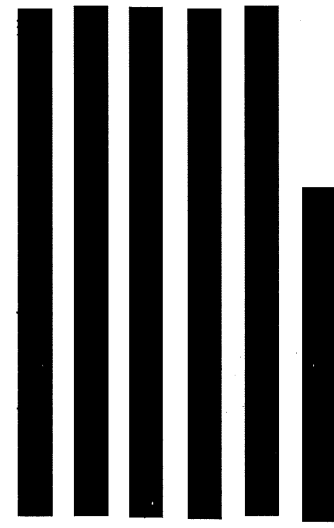
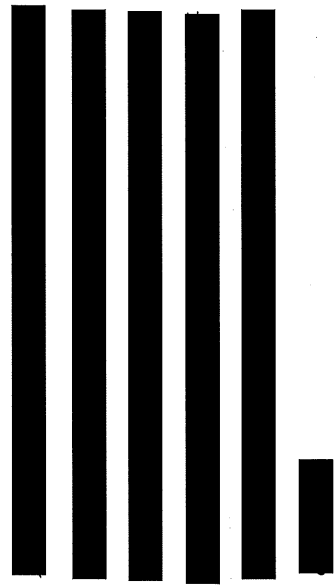
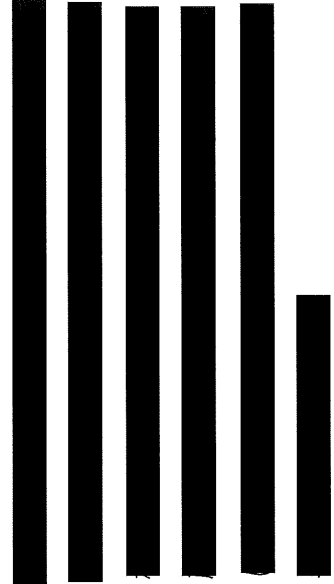


広場の事例写真

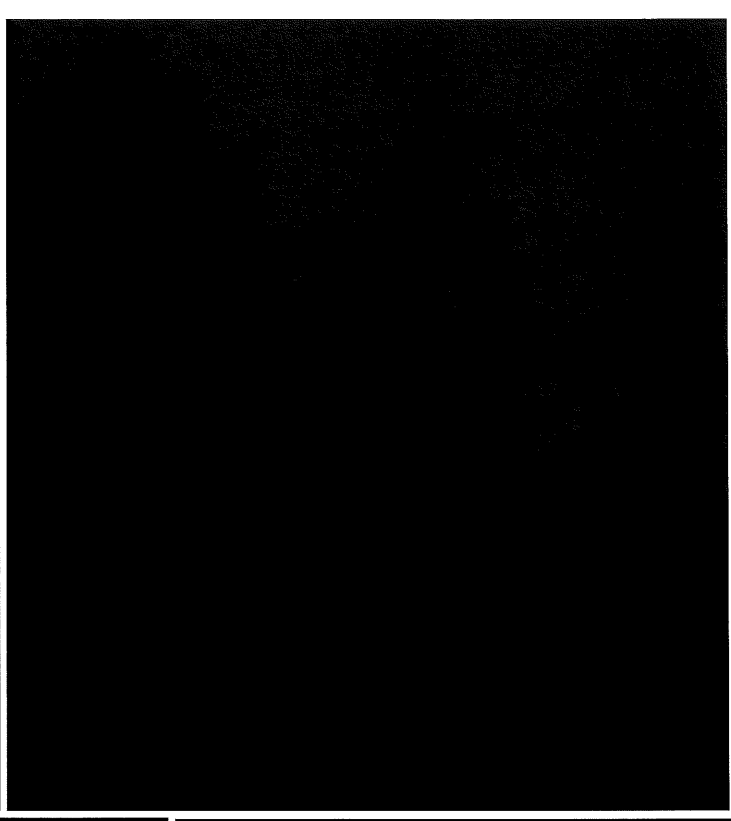
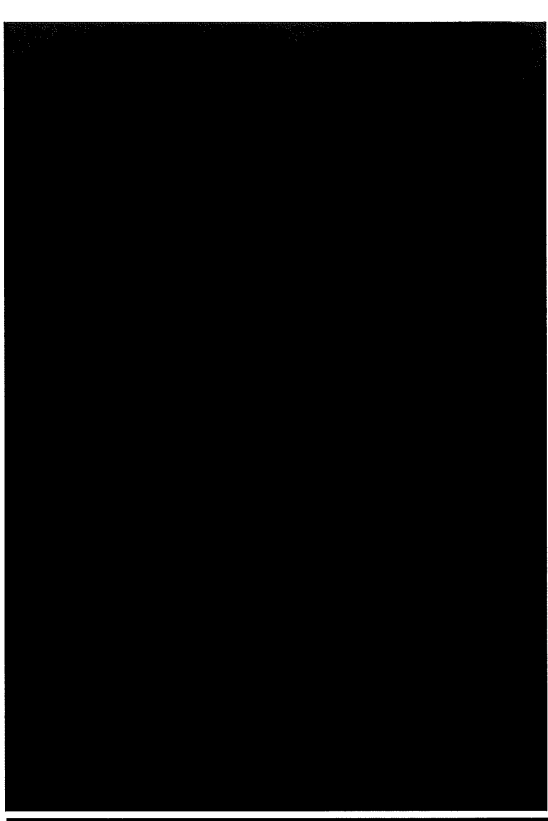
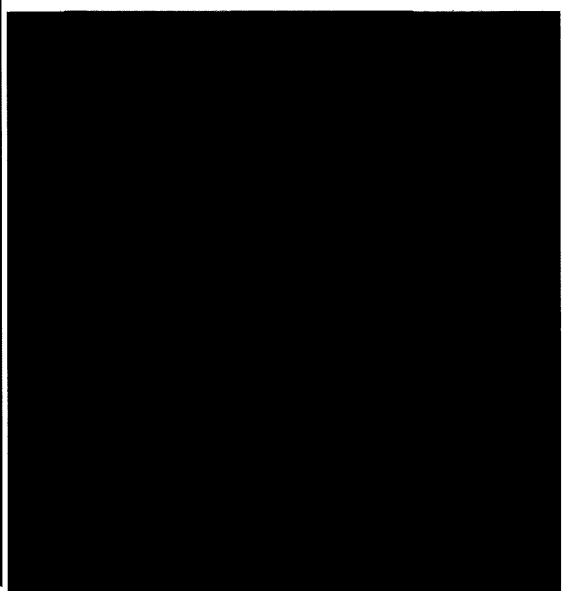
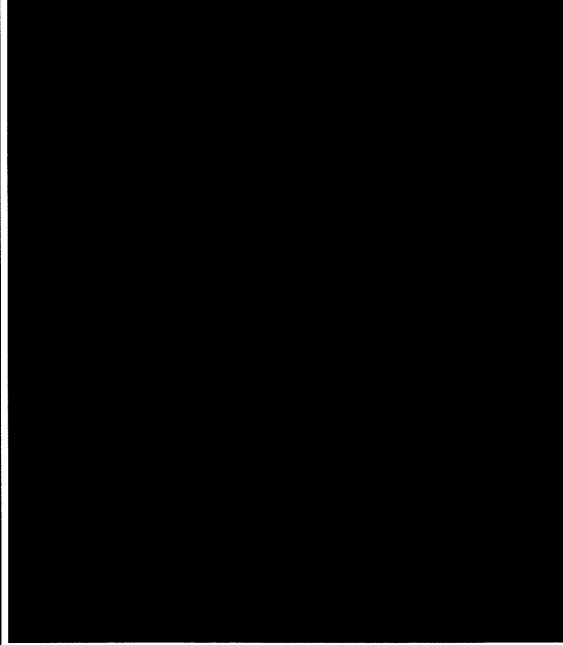
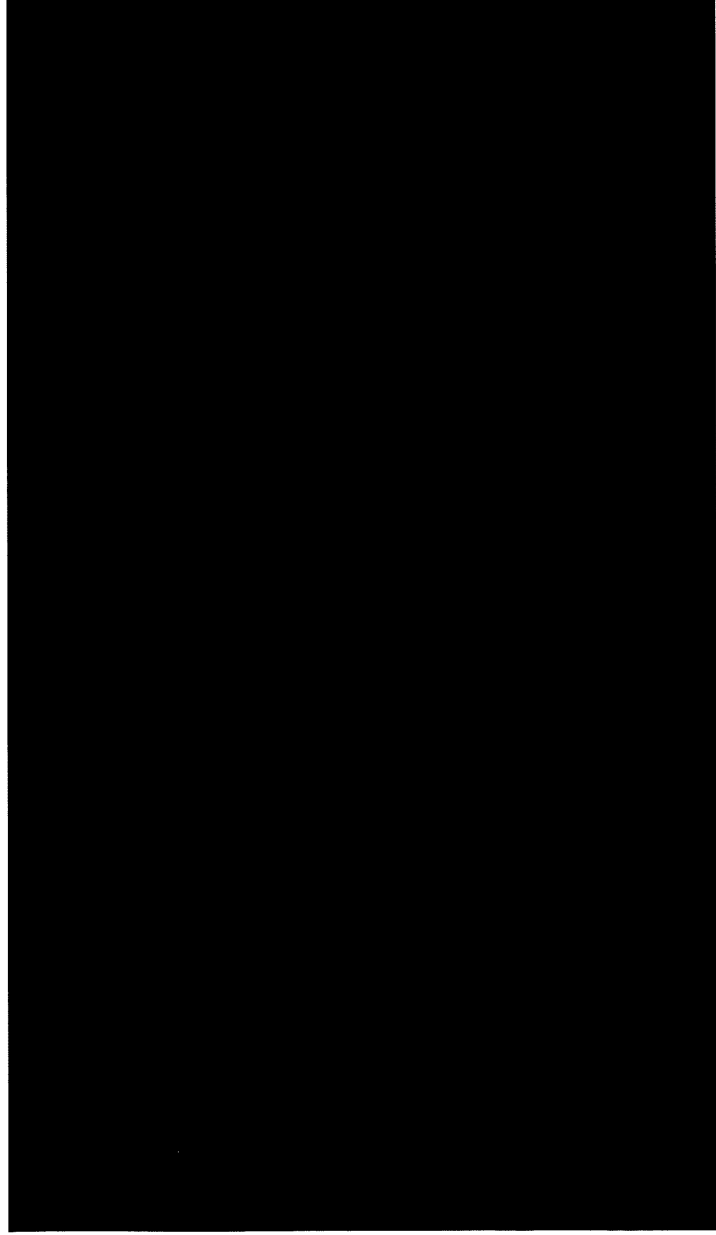


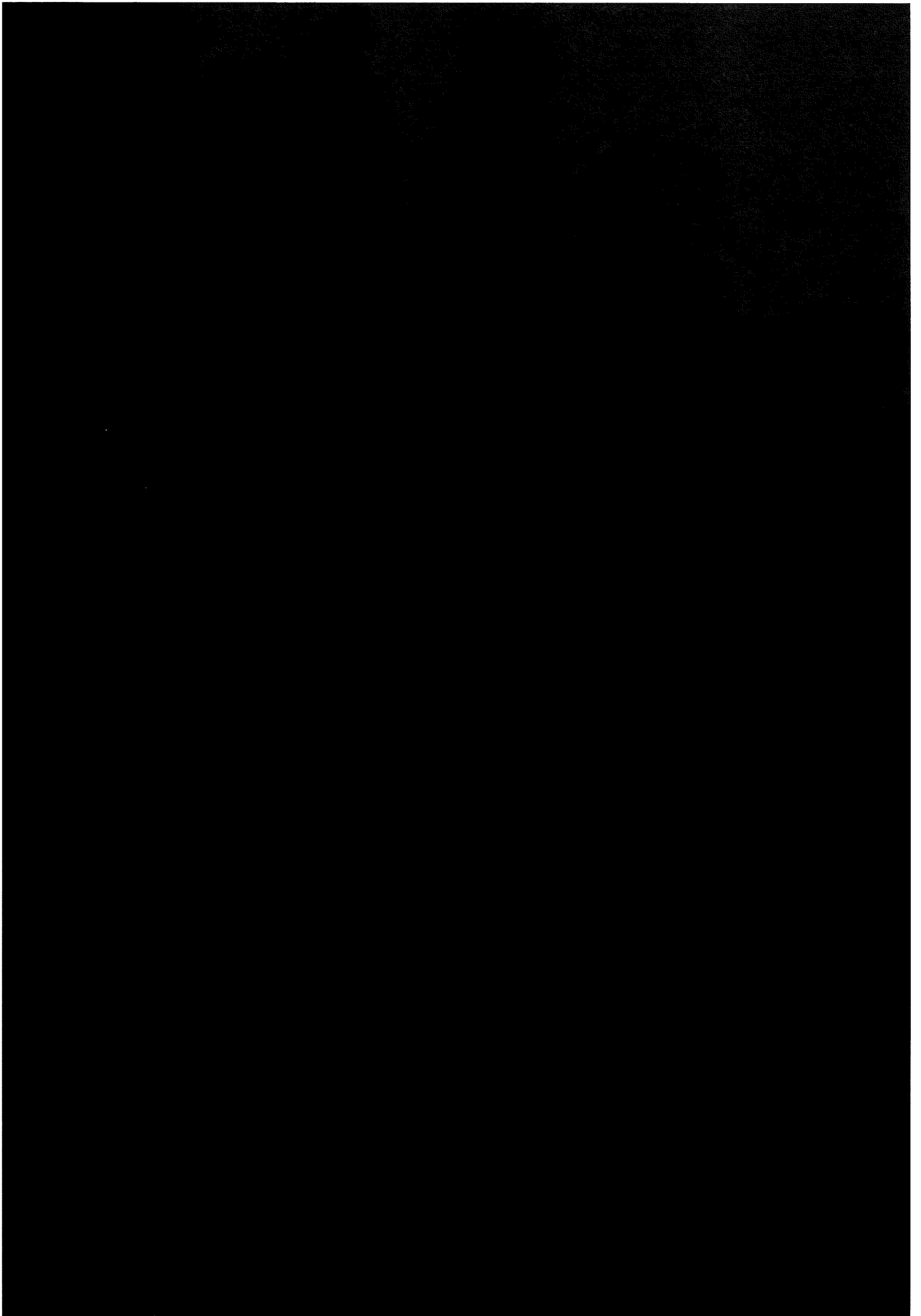
路地の考え方

※ 建物のデザインは要点を伝えるために描かれたものであり、現段階で建物の具体的な設計は行われていません。



路地側の事例写真





【参考資料】
既存店舗のあり方を考える

【のはなし】

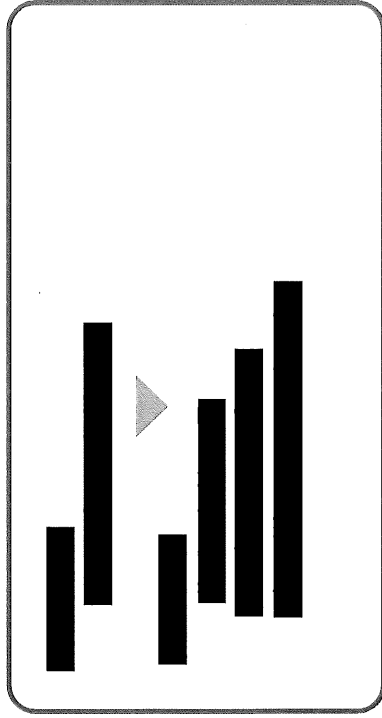




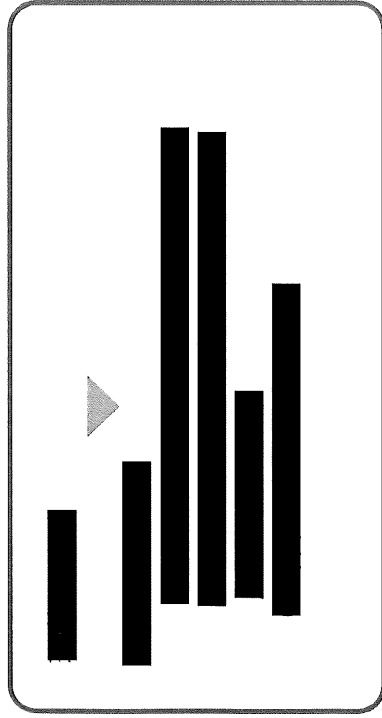


【でできること】

人件費

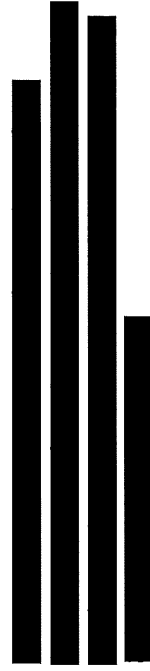
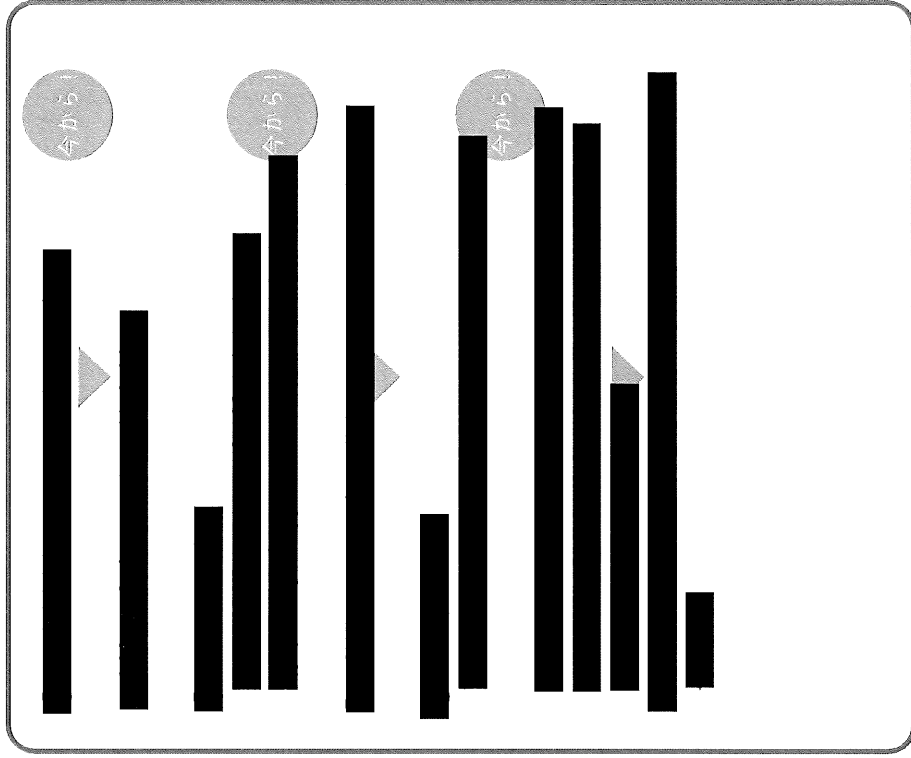


販売箇所



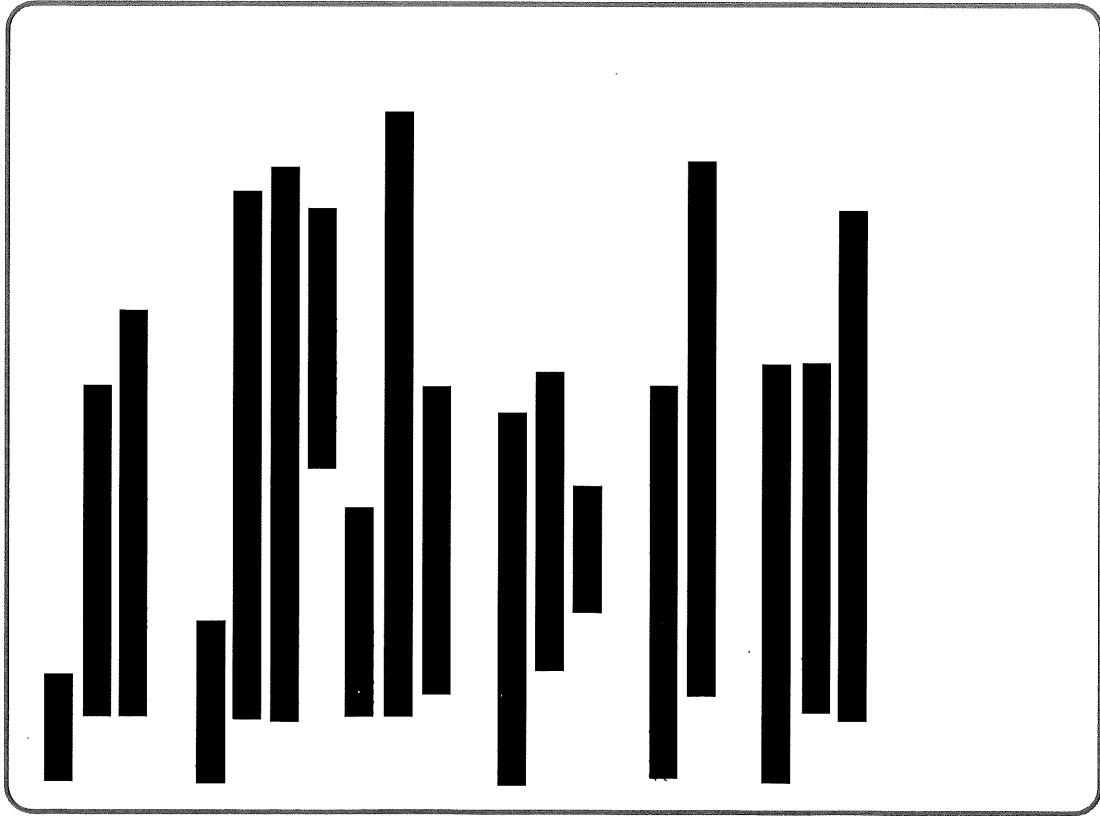
+

メニュー



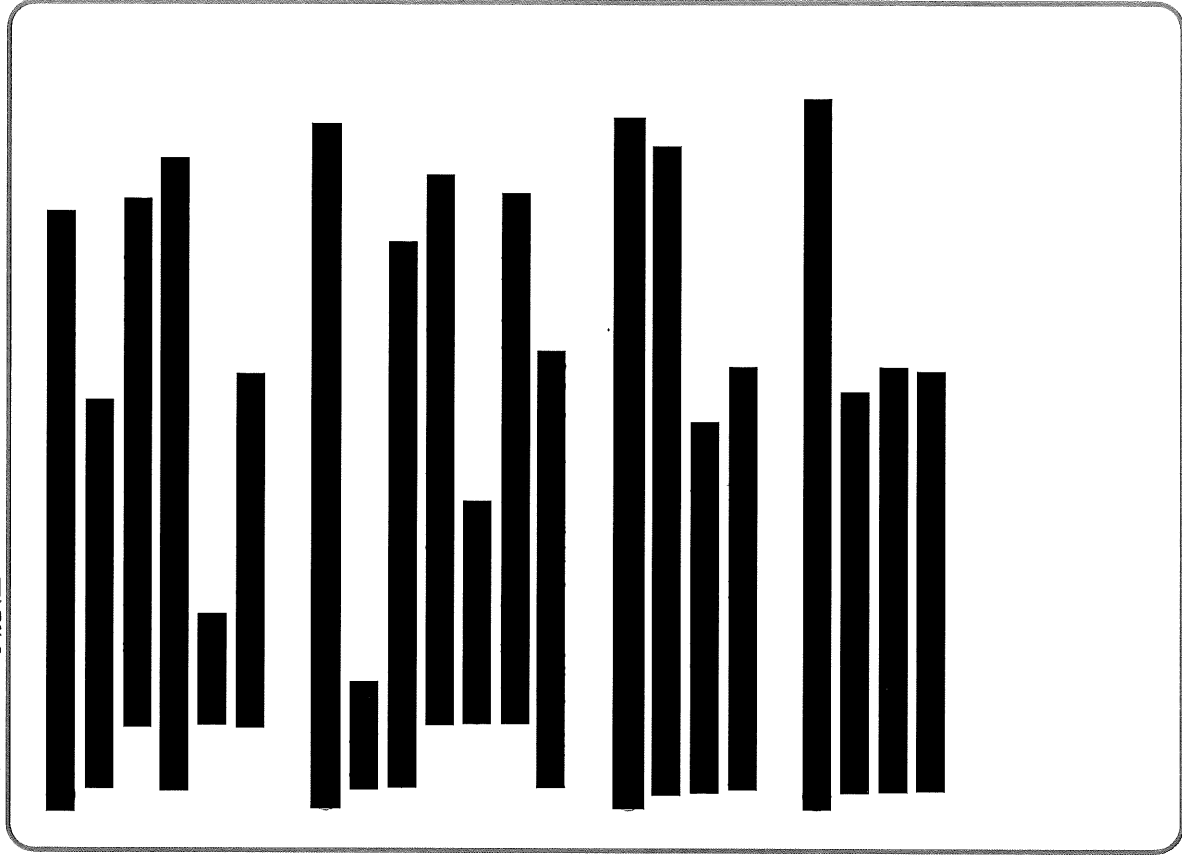
【のお金の話】

現状と将来像



+

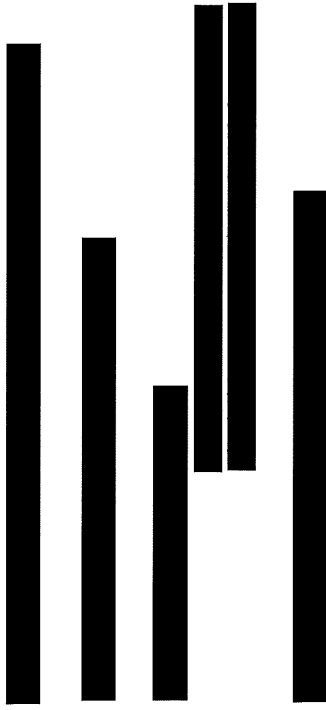
いくつかの可能性



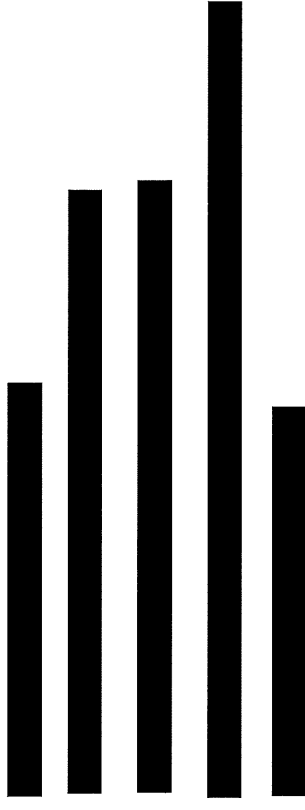
【アイデアアラフ】



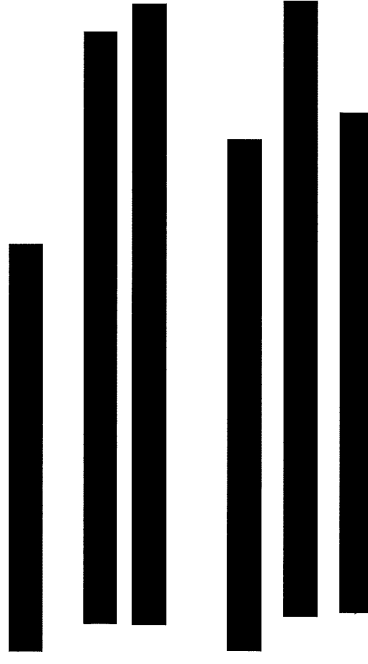
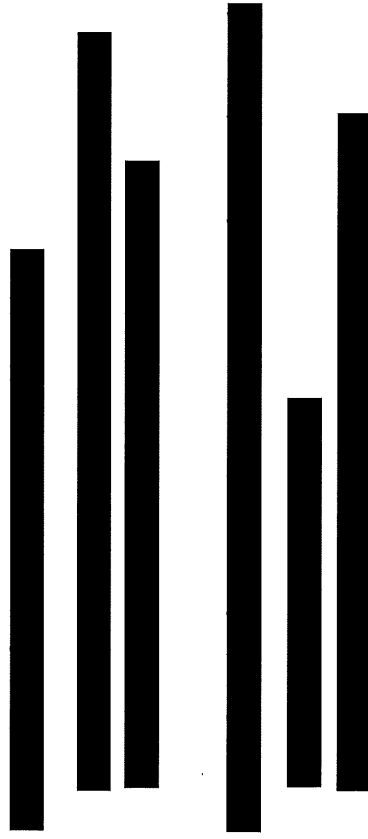
現状把握



課題と展望



今からできること

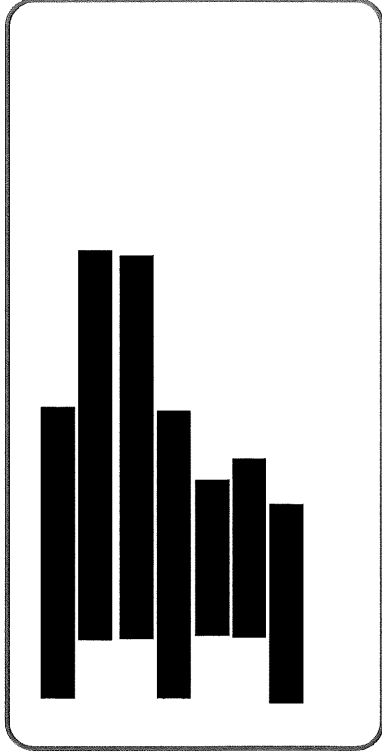


【のはなし】



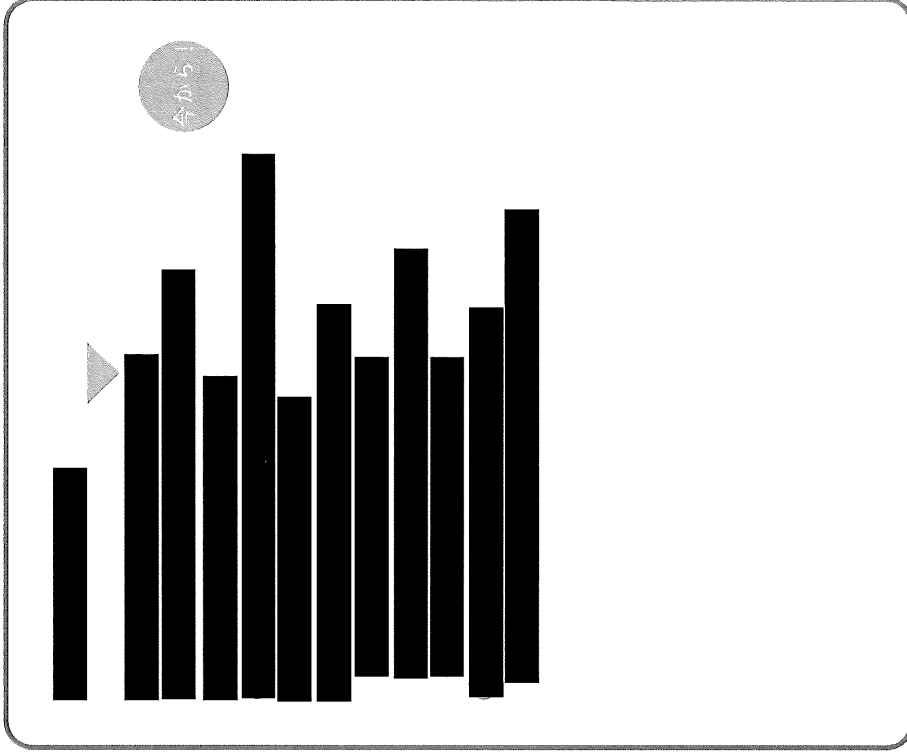

【でできること】

お金まわり

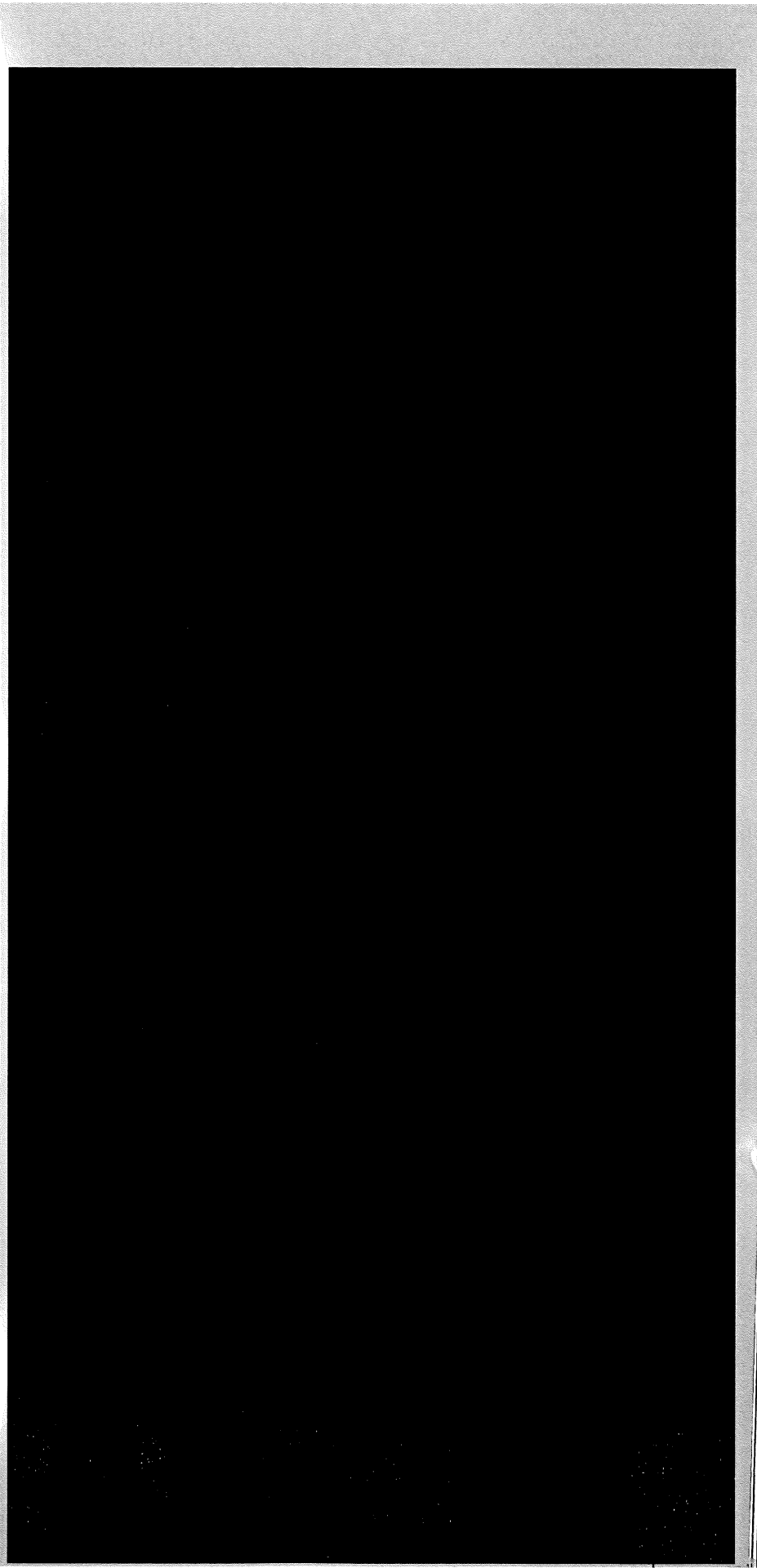


+

メニュー



【アイデアアラフ】



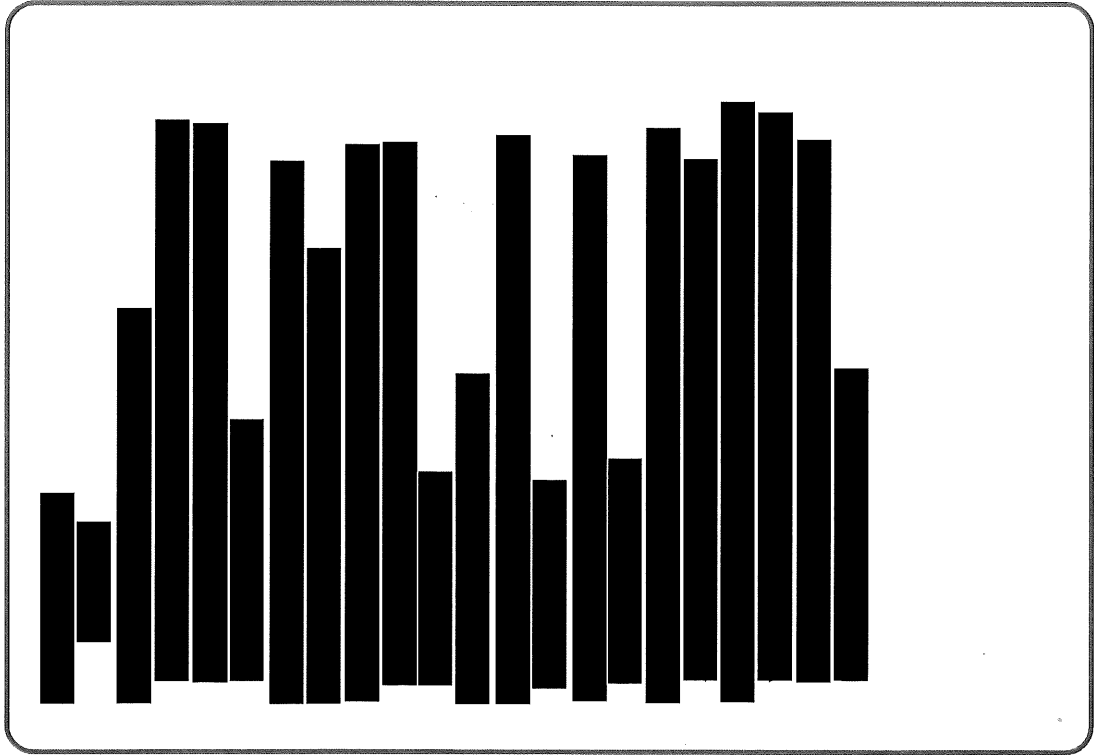
【のはなし】





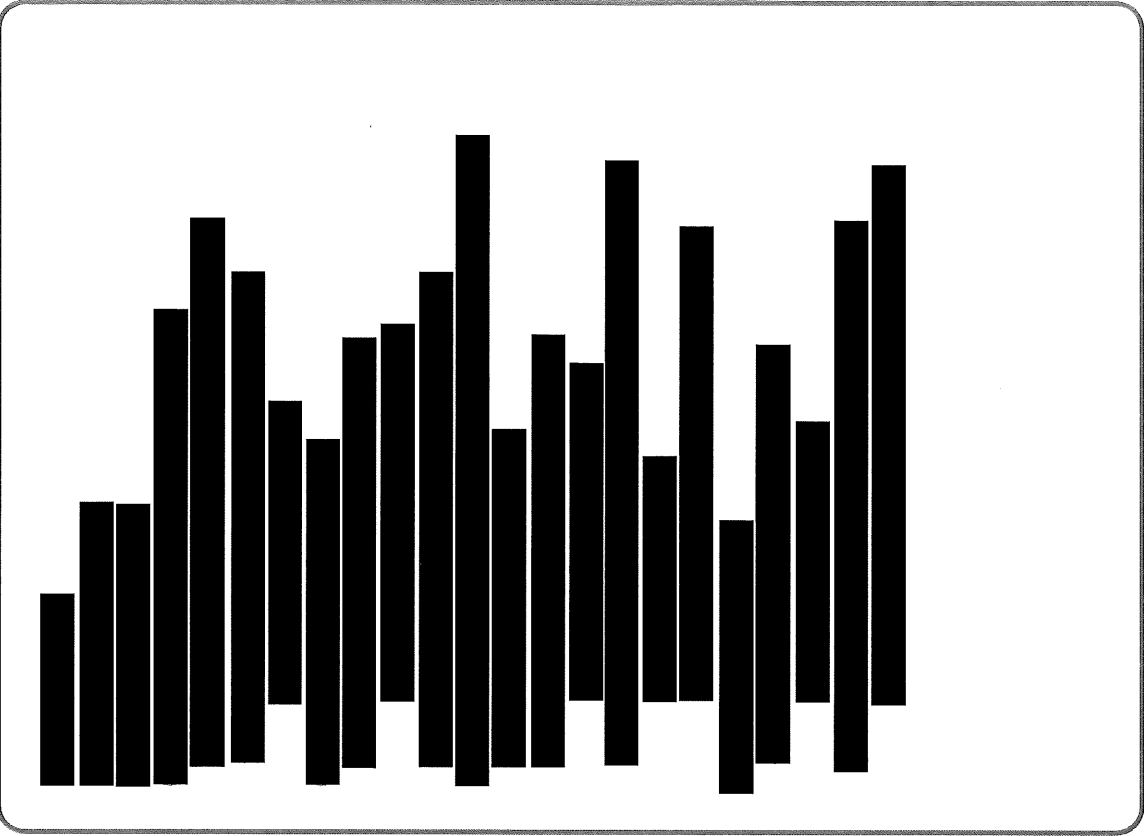
【で考えること】

現状とか、想いとか



+

今後の可能性



【の可能性】







現状把握

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

湯本での役割

[Redacted text]

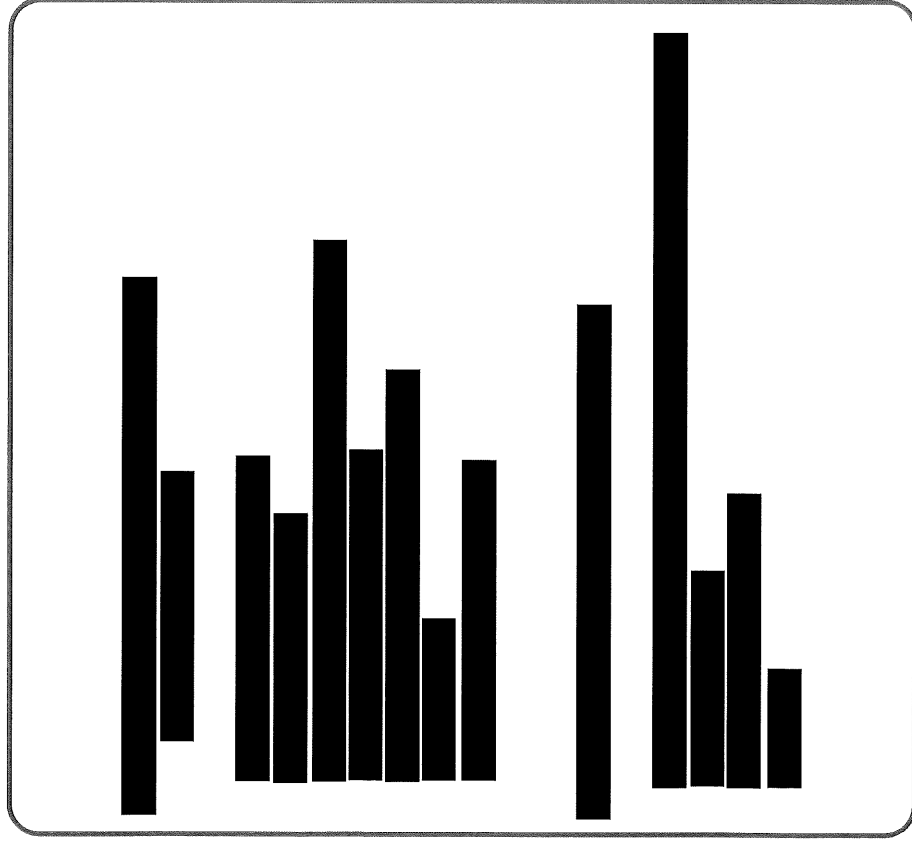
将来への選択肢

[Redacted text]

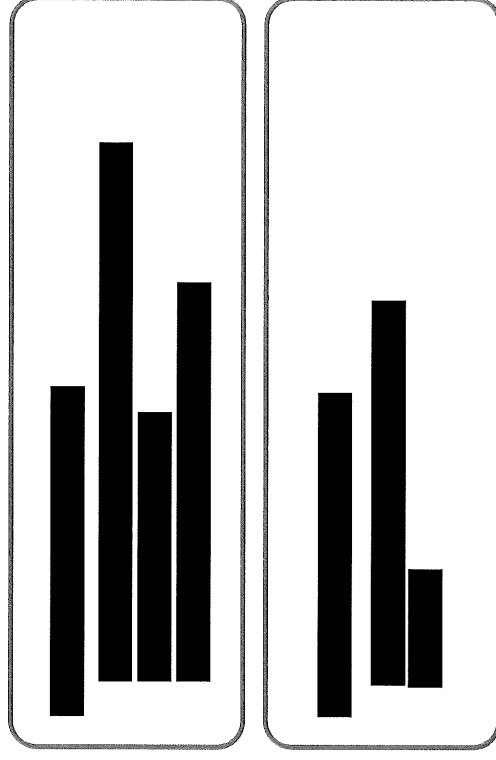
考え方

[Redacted text]

【観光地の駅前としてのフロントを考える】



実現可能な枠組み



【共同建替(参考)】BONUS TRACK(下北沢) / ミカン下北沢



有機的に繋がる広場と歩道



昔の長家的な中庭



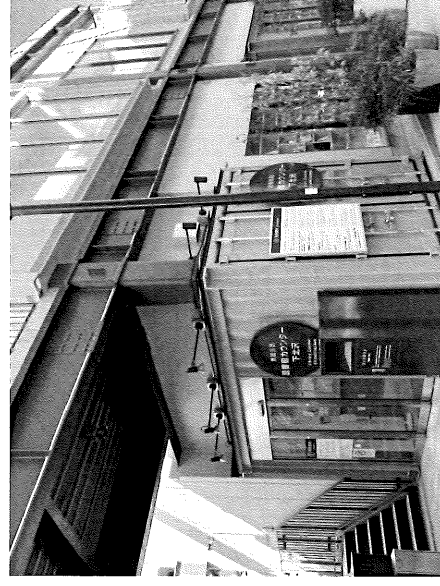
庭に椅子やテーブルを配置



各々の予算にあった建物



建物内部のイメージ



コンテナも上手に使う。

(4) 事業スキーム及び資金計画の検討

②

[Redacted text block]

【事業スキーム（イメージ）】

[Redacted content under business scheme header]

3. 事業収支及び収支シミュレーションの取り扱い

[Redacted text block]

[Redacted]

● 建築計画

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

	坪数	坪単価	工事費	うち補助対象		補助金額
				補助対象	率	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]			
[Redacted]			[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
合計	[Redacted]		[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
補助金控除後建築費			[Redacted]			

[Redacted]

● 資金計画

	収入	支出	収支	備考
[Redacted]	[Redacted]			[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]			[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]			
[Redacted]		[Redacted]		
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]
[Redacted]		[Redacted]		
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]
[Redacted]		[Redacted]		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]		
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

(5) スケジュールの検討

