

四倉地区市街地再生整備基本計画策定に係る
令和5年度 第1回
四倉地区まちづくり検討会



1. 基本計画の策定にあたって
2. 四倉地区市街地再生整備基本計画
（素案）について
3. 今後の予定について



日時：令和6年2月15日（木）18時30分～20時00分

場所：四倉商工会館 2階 大会議室





1. 基本計画の策定にあたって

- (1) 計画策定の背景
- (2) 検討の体制と経過
- (3) 計画策定の目的





1 (1) 計画策定の背景



【計画地を取り巻く現状】

人口の現状

(2020年) **13,084人**

40年後 ↓ ※約3割まで減少

(2060年) **4,438人**

児童生徒数の現状

(2000年) **1,724人**

23年後 ↓ ※約半減

(2023年) **859人**

土地利用の現状

市街地の空き店舗・空き地の増加
工場跡地の遊休地化

賑わいや活気の低下

災害リスクの現状

河川洪水・津波浸水想定区域内に
公共施設が立地

災害リスクが高い

道路交通環境の現状

市道梅ヶ丘1号線の
歩道未整備区間

歩行者の危険性

イベント等の現状

四倉海水浴場を中心に実施
まちなかのイベントは減少

市街地の賑わいの低下



地区の現状を把握し、市街地再生に向けた取り組みを行うことで、
市北部地域の拠点としての活力を高めていく。



1(2) 検討の体制と経過



【基本計画の策定に向けて】

- 基本計画の策定に向けては、四倉地区まちづく検討会内に設置した3つのワーキンググループにおいて、基本方針に基づく具体的な施策（事業計画案）を個別に検討することとしています。

官 民 連 携 組 織

四倉地区まちづくり検討会

☞ 地区における各種団体の代表と市職員による検討会議

ワーキンググループ（4KuLabo）

☞ 担い手となる地区の若手を含めた地域の方々と行政によるワーキンググループ会議

4 KuLabo① 交流・防災拠点づくり検討WG

- 方針1 教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備
（方針2 民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成を含む）
- 交流・防災拠点の整備
 - 民間施設（商業施設等）の誘導
 - 民間事業者のノウハウを活かした多世代交代の促進

方針4 安全な道路空間の整備

- 交通安全対策の実施

4 KuLabo② 跡地活用検討WG

- 方針2 民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成
- 公共施設再編・複合化後の跡地活用

4 KuLabo③ 商店街にぎわいづくり検討WG

方針3 商店街のにぎわい再生

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 空き家等を活用したにぎわい空間の創出

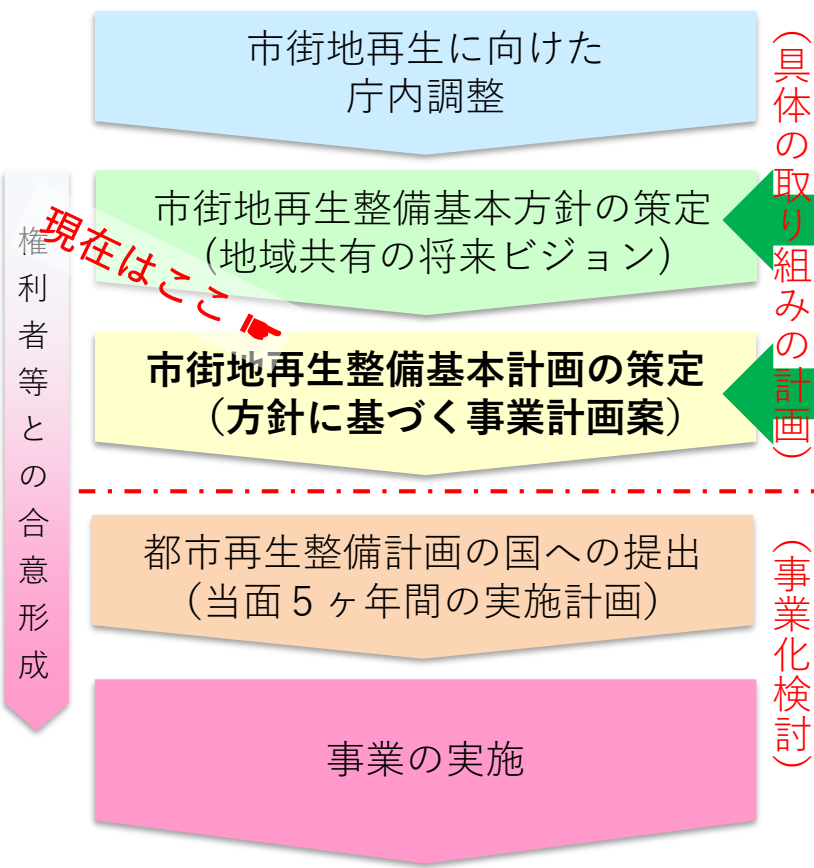


図 事業化までの全体の流れ



1(2) 検討の体制と経過



【検討体制について】

- 四倉地区まちづくり検討会及びワーキンググループのメンバーは次のとおりです。

表 四倉地区まちづくり検討会

地域団体及び行政等
四倉地区行政嘱託員（区長）協議会
四倉ふれあい市民会議
NPO法人よつくらぶ
四倉町商工会
いわき市消防団第7支団
四倉小学校PTA
大浦小学校PTA
四倉中学校PTA
四倉小学校（四倉第一幼稚園）※
大浦小学校（四倉第二幼稚園）※
四倉中学校
四倉地区文化協会
いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会
市役所関係部署23課

※小学校校長が幼稚園園長を兼務

表 ワーキンググループ（4KuLabo）

地域団体及び行政等	4KuLabo①	4KuLabo②	4KuLabo③
四倉地区行政嘱託員（区長）協議会	●	●	●
四倉ふれあい市民会議	●	●	●
NPO法人よつくらぶ	●	●	●
四倉町商工会	●	●	●
四倉小学校PTA	●	●	
大浦小学校PTA	●	●	
四倉中学校PTA	●	●	
四倉中学校	●		
四倉地区文化協会	●		
いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会	●	●	
医療法人泰成会木村医院	●	●	
やがわせミクストコミュニティ	●	●	●
ニーダ株式会社	●		
滝口木材株式会社	●		
株式会社ワンダーファーム	●		
株式会社47 PLANNING	●		
NPO法人・一般社団法人 TATAKIAGEJapan	●	●	●
大川魚店			●
市役所関係部署23課	●19課	●12課	●7課

4 KuLabo①：交流・防災拠点づくり検討WG
 4 KuLabo②：公共施設再編後の跡地活用検討WG
 4 KuLabo③：商店街にぎわいづくり検討WG



1(2) 検討の体制と経過

【検討体制について】



写真 令和5年度第2回4 KuLabo①②合同
(交流・防災拠点づくり検討WG・
公共施設再編後の跡地利活用検討WG)



写真 令和5年度第3回4 KuLabo③
(商店街賑わいづくり検討WG)

【基本方針の策定】

- 急激な人口減少や災害の激甚化・頻発化への対応、地区が抱える課題などを踏まえ、令和2年度より地区の関係団体及び行政の関係部署で構成する「まちづくり検討会」などを組織し、令和3年5月に目指すべき市街地再生の目標や方針を示す「市街地再生整備基本方針」策定しました。



図 四倉地区市街地再生整備基本方針



1(3) 計画策定の目的



【計画策定の目的】

- 本計画は、四倉地区の現状を踏まえ、四倉地区交流・防災拠点施設や周辺環境の整備に向けて、整備のコンセプトや備えるべき機能等の施設計画及び道路整備計画などの基本的な事項を明らかにし、事業を推進していくことを目的とします。

安全・安心で利便性の高い拠点機能の創出による市街地の再生

四倉地区市街地再生整備基本計画 (素案)

いわき市

令和6年(2024年)〇月策定



2. 四倉地区市街地再生整備基本計画（素案）について

- (1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備
- (2) 安全な道路交通環境の整備
- (3) まちなかエリアのにぎわい再生
- (4) 公共施設再編後の跡地の取り扱い
- (5) 事業効果（メリット）
- (6) 事業のロードマップ





2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



ア 計画の趣旨

- ・ 災害リスクのある区域に立地し老朽化の進む教育・文化施設を、**災害リスクの低いJR四ツ倉駅西側の工場跡地に集約・複合化する取組みとして、安全・安心な交流・防災拠点施設の整備を計画**します。
- ・ 対象となる施設を、**新しい機能及び適正規模で再編**するとともに、**施設間の連携、多様な世代との交流による豊かな学びの得られる地域の拠点の形成**を目指します。
- ・ 本計画は、**整備のコンセプトをはじめ、導入する機能や施設づくりの考え方などを取りまとめるものであり、施設整備の基本的な指針**となるものです。

イ 集約・複合化の対象施設

- ・ 津波浸水想定区域内には、四倉中学校や四倉小学校、幼稚園、公民館・図書館、老人福祉センターなど多くの公共施設が立地しています。**これらの公共施設は、建設から40年以上が経過し、老朽化が進行しているため更新が必要です。**
- ・ 当該地区に限らず、過去に建設された公共施設等の更新時期が一斉に迫ってきています。また、**人口減少も進み、財政は厳しい状況が推測され、今ある施設を同じように維持し続けるということはできません。**
- ・ 公共施設等は一度整備すると、数十年間利用し続けていきます。
- ・ **施設という形で維持すべきサービス・機能については、財政健全化の視点とサービス・機能の強化の視点をもって、集約・複合化を行うことが大切**です。
- ・ 地区内の同じ小学校及び幼稚園であり、河川洪水浸水想定区域内に立地する大浦小学校及び四倉第二幼稚園も対象施設とし、**四倉地区全体の幼・小・中が新しい学習環境のもとで教育を受けられる計画**とします。

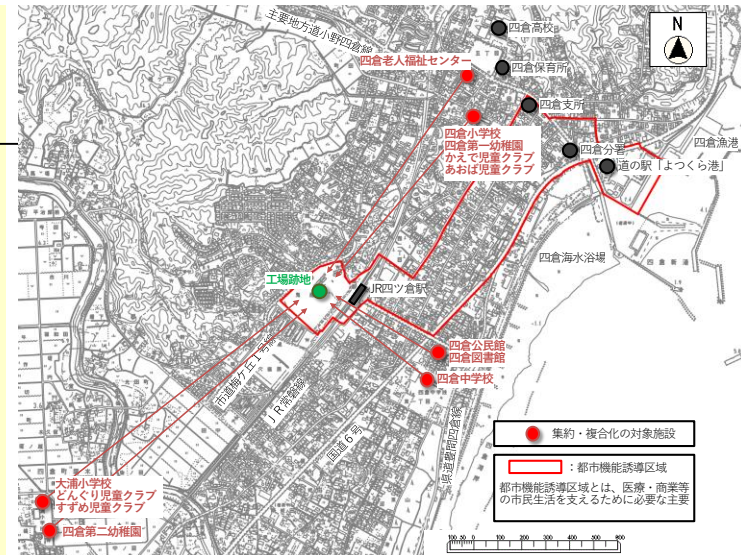


図 集約・複合化の対象施設の位置



2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



ウ 施設整備のメインテーマとコンセプト

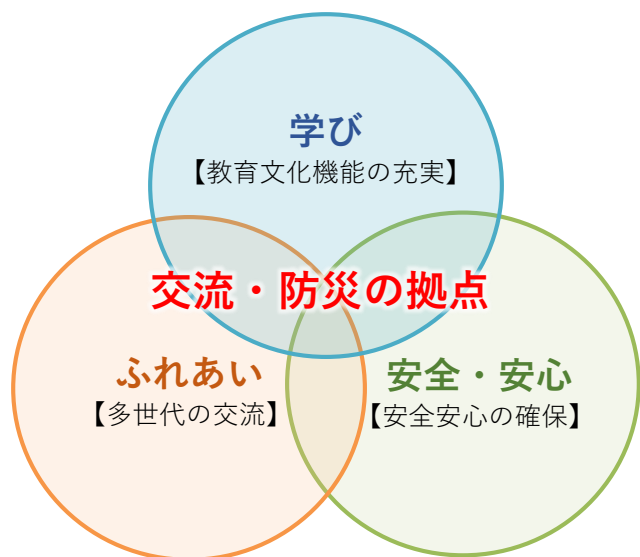
【メインテーマ】

みんなの『学び』と『ふれあい』の場づくり～つなげよう未来へ～

教育・文化・福祉機能を導入する交流・防災拠点には、幼児・児童・生徒・教職員・保護者・地域住民、高齢者などの多様な人々が集い、そこで子供たちは世界と出会い、多くの地域住民は楽しく活動し、高齢者は子供たちともふれあい、新しいつながりが生まれます。

四倉地区市街地再生整備における交流・防災拠点整備のメインテーマは、『みんなの「学び」と「ふれあい」の場づくり～つなげよう未来へ～』とし、将来にわたって、安全・安心で利便性の高い生活に寄与する拠点の形成を目指します。

【整備のコンセプト（基本的な機能）】



学び	【教育文化機能の充実】 ◆ 幼児から小学生、中学生がのびのびと学び、快適に学校生活を送ることができる施設・環境を整備します。 ◆ だれもが、学びたいことをいつでも気軽に、楽しく学ぶことができる施設・環境を整備します。
ふれあい	【多世代の交流】 ◆ 地域住民の活動の拠点となり、つながりや賑わいを創出する施設・環境を整備します。 ◆ 幼児・児童・生徒・教職員・保護者・地域住民の交流が促進される施設・環境を整備します。 ◆ 駅に近接するという好立地を活かし、地域外からも人が訪れ、市民のふれあいが生まれる施設・環境を整備します。
安全・安心	【安全安心の確保】 ◆ 津波や河川の氾濫等の心配がなく、地域の安全・安心を確保することができる施設・環境を整備します。 ◆ だれもが快適に、安全に利用できる施設・環境を整備します。

図 メインテーマとコンセプト



2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



エ 導入する機能（再編の方針）と施設の規模

- 導入する機能の概要を下図に示します。学校施設の一部及び児童クラブは、地域の文化振興、社会教育、健康増進などの地域活動の場と複合化し「コミュニティ施設」とする計画として検討します。
- 幼稚園は児童数が減少しており、将来的に保育所又は保育所機能を併せ持つ認定こども園への転用が可能となる計画として検討します。

学
び

ふ
れ
あ
い

施設	内容	想定する主な諸室等
学校施設（小中学校）	- 児童・生徒が成長する場 - 児童・生徒の成長を支える場 - その他地域交流の場	校舎（普通教室、特別教室、特別支援教室、多目的室、保健室、職員室、事務室、放送室等） グラウンド、プール、屋外トイレ、屋外倉庫
幼稚園施設（将来の保育機能付加を見据えて検討）	- 幼児が成長する場 - 幼児の成長を支える場	園舎（保育室、遊戯室、職員室、トイレ等） 園庭
体育施設（地域への開放を検討）	- スポーツ活動の場 - 文化・交流の場 - 災害時の避難所・避難場所	体育館、サブアリーナ
コミュニティ施設（公民館・図書館、特別教室、児童クラブ） ※老人福祉センターの集会所機能を含む	- 生涯学習の場 - 集い・文化・交流（地域振興）の場 - 健康づくりの場 - 図書・資料の収集、貸出、展示 - 地域資料の収集・提供・展示 - 保育に必要な児童を健全に育成する場 - 労働等により保護者が昼間家庭にいない家庭を支える場 - 供用部・共用スペース	執務室、窓口カウンター（会議室・図書貸出） 会議室、創作室、多目的ホール、共有スペース 図書スペース（閲覧スペースを含む） 特別教室（音楽室、家庭科室など） 児童クラブ室、授乳室、体育倉庫、器具庫、 シャワー室、更衣室、部室、トレイ等
広場・緑道など	憩い・潤い・活動の場	
駐車場	交流・防災拠点利用者の駐車場	

図 四倉地区交流・防災拠点施設へ導入する機能



2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



エ 導入する機能（再編の方針）と施設の規模

- ・ 施設の規模は、各種基準、現在の施設の利用状況及び将来の児童数の推移などをもとに設定します。
- ・ 各機能で共有できる諸室や、多機能なホールなどを配置し効率的な施設として検討します。なお、必要となる諸室や面積などについては、今後の設計段階で詳細な検討を行います。

表 施設の規模の概要（計画）

建 物	機 能	想定する諸室	計 画 規 模
学校施設	教室等(小学校)	教室、多目的室 ※学校規模23学級程度（特別支援学級を含む）	約 1,900㎡
	教室等(中学校)	教室、多目的室 ※学校規模14学級程度（特別支援学級を含む）	約 1,300㎡
	特別教室	理科室、技術室	約 500㎡
	管理諸室及びその他の諸室	校長室、職員室、職員更衣室、印刷室、事務室、教材室、放送室、保健室、カウンセラー室、スペシャルサポートルーム、教育相談室、職員用トイレ、配膳室、倉庫	約 1,400㎡
	共有部	児童用トイレ、昇降口、廊下、EV、階段	約 3,300㎡
コミュニティ施設	特別教室	学校図書室、家庭科室、美術室、図工室、音楽室	約 700㎡
	公民館	会議室、創作室、多目的ホール、共有スペース・情報発信・相談コーナー、作業スペース	約 700㎡
	図書館	図書室、倉庫、ブックポスト	約 300㎡
	管理諸室	事務室、倉庫	約 100㎡
	児童クラブ	児童クラブ室、トイレ	約 300㎡
	共有部	トイレ、授乳室、器具庫・倉庫、部室、シャワー・更衣室、機械室、廊下、EV、階段	約 1,800㎡
体育施設	体育館機能	屋内運動場（体育館、サブアリーナ）	約 1,800㎡
幼稚園施設	幼稚園機能	諸室（将来的な保育機能付加を検討）、事務室、遊戯室、倉庫、トイレ、共有部	約 700㎡
合 計			約 14,800㎡



2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



オ 施設づくりの考え方

- ・ 交流・防災拠点施設では、どのような利用の仕方、活動をしたいでしょうか？ 子供たちの新しい学び舎はどのようなといいでしょうか？
- ・ このような問いかけについて、まちづくり検討会ワーキンググループにおけるワークショップや保護者の方々へのアンケート調査などを実施しました。



自然を感じることができる



植物とのふれあいができる



地域のコミュニティの拠点となる



地域のコミュニティ活動や生涯学習活動を支える



小中合同防災訓練



災害時の炊き出しの様子（調理室の活用）



2(1) 四倉地区交流・防災拠点施設の整備



カ 土地利用計画の検討

- ・施設づくり及び機能連携の考え方から施設間のつながりなどを整理し、土地利用計画を検討します。
- ・なお、本計画で示す土地利用計画は、計画策定時点における整備イメージであり、今後の事業手法の検討や施設設計段階に応じて検討を重ね、見直しを図られることになります。





2(2) 安全な道路交通環境の整備



ア 計画の趣旨

- 本計画では、交流・防災施設の整備場所として検討しているJR常磐線四ツ倉駅西側の工場跡地へのアクセシビリティ・安全性の向上を図ることを目的に、安全な道路交通環境の整備を計画します。

イ 整備の基本的な考え方

<四ツ倉駅西側の主軸となる市道梅ヶ丘1号線>

- 道路の沿線に家屋が連担している現状も踏まえ、歩道整備のほか、カラー舗装等の交通安全対策を含めた実現可能な道路整備の手法を検討し、児童及び地域住民が安全に利用できる道路交通環境を確保する計画とします。

<通学路となる路線における危険な箇所>

- 交流・防災拠点施設整備の実施段階に合わせて、「いわき市通学安全対策推進会議」の枠組み※を活用し、ハード面の対策に加え、ソフト面の対策の具体の検討を行い、通学路及び通学区域の安全対策を進める計画とします。

※ いわき市通学安全対策プログラムは、通学路において各校が危険と判断した箇所を、道路管理者と警察、教育委員会が一堂に会し、一斉点検を3年に1回行い、危険箇所を共有し、道路管理者等が対策を検討・実施していく仕組みです。

新たに整備する交流・防災拠点施設整備については、施設の共用開始前から、関係者が協議・調整を行い、想定される通学路の点検及び対策を講じていくよう取り組みます。

<交流・防災拠点施設の駐車場>

- 幼稚園や学校への自動車による送迎が想定されるため、道路への滞留がないよう、交流・防災拠点施設の敷地内駐車場は円滑な流れに配慮するとともに、車寄せ（送迎用スペース）を設けるなどの工夫を計画します。



2(2) 安全な道路交通環境の整備



ウ 市道梅ヶ丘1号線の整備計画

- ・ 工場跡地から南側の区間については、歩道がある区間とない区間が交互に続く状況です。歩道の連続性を持たせるため、権利者の方々・地域の皆さんの協力を得ながら、整備する計画として検討します。
- ・ 一方で、工場跡地から北側の区間については、沿線に家屋が連担している現状を踏まえ、カラー舗装等の交通安全対策を行う計画とします。



写真・図 路側帯（歩行スペース）を明確化したイメージ



写真・図 歩車を分離（歩道設置）したイメージ

図 四倉地区市街地再生整備基本方針（方針4）



2(3) まちなかエリアのにぎわい再生



ア 背景と趣旨

- 四倉地区の市街地においては、商業が主な産業となっていますが、事業者の高齢化や後継者不足等の理由により、空き地や空き店舗が増加し、商店街では人通りが少なく、賑わいや活気が低下しています。
- 本計画では、四倉地区の魅力を再確認するとともに、商店街周辺のまちなかエリアの「ありたい姿」を見つめ直し、事業のアイデアを整理します。
- 民間事業者は、時代のニーズに合わせた個店づくりや居心地の良い空間づくりに取り組み、行政は積極的にこれをサポートしていきます。

イ 活性化に向けた地域の想い・アイデア

- 商店街周辺のまちなかの賑わい再生に向けて、大切なことは何でしょうか？ 何が不足しているのでしょうか？ 何をしたら地域はよくなるのでしょうか？
- これまで、四倉地区まちづくり検討会やワーキンググループ4 KuLaboでは、多くの意見があげられました。また、令和5年12月に実施したアイデア募集の際にも、市内外の方から提案をいただきました。これらの意見・提案を分類ごとにとりまとめて示します。

地域の土台を強化

- 若い世代の意見を聞く
- 協力体制（既存店や若い方）の構築
- 不動産オーナーとプレイヤーとを仲介する仕組み
- 段階的な取り組みの実施
- 地域資源（海・ヤシ）の魅力向上（住みたい海沿いの街）
- 店先での、おもてなし（ベンチや植栽の設置）
- 高齢者と児童のふれあいイベントの定例開催（行事化）

来訪機会を創出

- 足の確保（高齢者も訪れられるように）
- 海方面への流れをつくる（キックボードなど）

魅力・場を創出

- フリーマーケット
- 朝市・夕市、マルシェ
- 子供たちの遊び場づくり
- 地区のたまり場づくり
- 気軽に立ち寄れる居場所づくり
- 地域に残る伝説・歴史の活用（イベントやお店づくりへの活用や道路愛称の活用など）
- 空き店舗・空き家・空き地の活用、地域で花や野菜販売
- 空き家の1階をチャレンジショップ、2階を住宅とした・起業家の受け皿
- 海に見えるカフェ（防潮堤の活用）
- 子供たちが思いっきり遊べる海の公園
- 海沿いのレンタサイクルの活用
- 食べ歩きができるお店
- 気軽な居場所となるファミレス
- コミュニティ食堂モデル事業
- 四倉ねぶた祭りのアイデンティティ強化（ネーミング募集や地域性のあるデザイン）
- 商店街の歩行者天国と道の駅よつくら港との連携

歩きやすい空間を創出

- 供用の駐車場を複数設置（店先路駐をなくす、有効活用）
- よつくら新町・仲町・本町各共用パーキング実証事業
- 歩車共存の道路（コミュニティ道路化）



2(3) まちなかエリアのにぎわい再生



ウ まちの「ありたい姿」の検討

- これまでの意見から見えてくる、**商店街周辺のまちなかエリアの「ありたい姿」はどのようなものでしょうか？** 海側の賑わい拠点、駅西側の交流・防災拠点の姿も想像しながら、検討しました。

エ 実現に向けて

- 商店街の賑わいや活気の低迷といった課題に対し、**即効性のある処方箋は容易に見つけられるものではありません。**
- 一方、**工場跡地の開発（交流・防災拠点施設の整備・民間収益施設の整備）は、まち（人の流れ）にドラスティックな変化をもたらし、まちなかの活性化への波及も期待**できます。
- 四倉地区まちづくり検討会やワーキンググループ 4 KuLaboでは、次のようなことが話されました。
 - 工場跡地開発の状況も見ながら、まちなかに必要となる機能を増やしたり改善したりするハード的な取組みのステップへ進むこと。
 - その間については、時間や予算があまりかからないスモールスタートで、店先における環境整備や多世代交流のイベントの定期開催などにより、元気のあるまちなかの雰囲気を作り出していくこと。

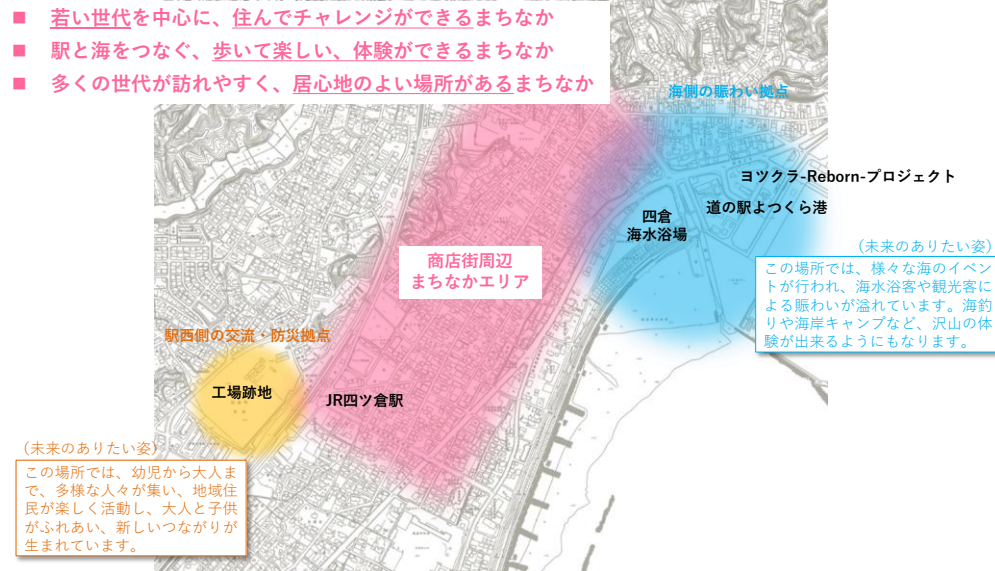


図 まちなかエリアの「ありたい姿」



写真 海風マルシェ

(出典：四倉諏訪神社Instagram)



2(4) 公共施設再編後の跡地の取扱い



ア 背景と趣旨

- ・ 集約・複合化の対象となった公共施設は、交流・防災拠点施設の整備により従来の役割を終えることとなり、そこには土地と建物が残ります。
- ・ この公有地の処分・利活用にあたっては、財政健全化への貢献といった視点に加え、まちづくり、地域環境の向上や保全といった視点も大切です。
- ・ 本計画では、各施設の跡地の利活用を計画的に推進することを目的に、基礎的情報を整理しておき、その活用の基本的な考え方を示します。

イ 基本的な考え方（大原則：公共施設等総合管理計画）

- ・ 用途を廃止した建物は、放置すると安全上の影響のほか、警備、草刈り、火災保険などの維持費が発生します。
- ・ そのため、行政において活用の見込みのない建物は、原則解体又は民間への払下げの方向性で整理していきます。土地についても同様です。

ウ 検討の視点

<財政健全化の視点>

- ・ 今後、より一層厳しい財政状況となることが予想される中では、民間事業者等へ施設跡地の売却や貸付などにより、公共施設更新に向けた財源の充実を図ります。（新たな市の財政負担が生じないことが前提）

<民間活用の視点>

- ・ 施設の状況等から、例外的に利活用を検討すべき施設については、民間事業者のノウハウや地域の特性などの視点を踏まえながら検討していきます



2(5) 事業の効果（メリット）



- 交流・防災拠点施設は、四倉地区市街地の拠点性を高め、地区の抱える課題を解消する役割を担います。交流・防災拠点施設の整備により想定される効果・メリットを示します。

多様な環境による**学び**
多機能な施設・自然環境
多くの世代が住みたい、
住み続けたいまち
本市北部拠点の形成

公共施設における
災害リスクの**低下**
洪水・津波に対する
安全・安心

子育てしやすいまち
幼稚園/小/中学校・駅近
子育て世代からの**憧れ**
街を誇りに思う**若者の輩出**

床面積が**縮小**
約18,000m²→約14,800m²
※屋外倉庫等の床面積は除く
整備費ベースで
約18.5億円の縮減

交流・防災拠点
施設整備の
効果・メリット

※民間への売却や利活用
敷地の**処分**が可能
64,321m²
評価額ベースで
約15.5億円

建物棟数の**縮小**
12棟→3棟
効率的な維持管理
維持管理費の縮減

多種多様な**活動**
ふれあいの場
活動の輪の広がり
世代間交流の促進

ビルト & スクラップ
が可能
仮移転や仮設建築物が少ない
工期短縮・費用縮減



2(6) 事業のロードマップ



ア 交流・防災拠点施設整備の想定スケジュール

- ・ 官民連携事業を導入した場合の事業スケジュールを示します。
- ・ 基本計画の策定にあわせて、施設整備に必要となる都市計画（用途地域）の変更手続きを進めます。また、整備予定地の確保に向けては権利者協議を進め、計画策定後、必要となる敷地を取得する計画とします。
- ・ 事業手法を検討した結果、官民連携事業とした場合には公募準備を進め、事業者を公募・選定し事業を実施していきます。一方、従来方式とした場合には、設計、工事、管理・運営の段階毎に業務を発注し、事業を進めます。

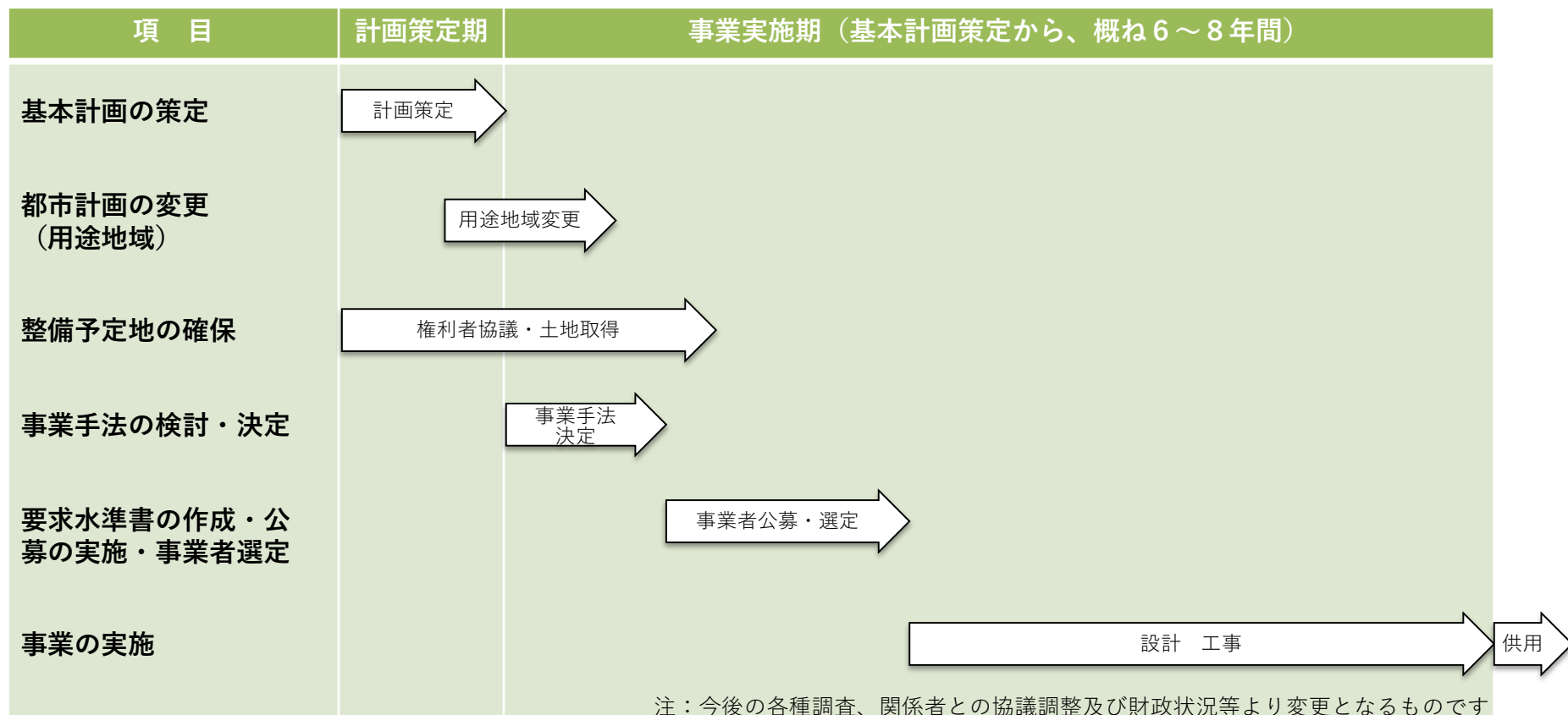


図 事業のロードマップ（四倉地区交流・防災拠点施設の整備）



2(6) 事業のロードマップ



イ 道路交通環境の整備の想定スケジュール

- ・ 道路交通環境の整備は、交流・防災拠点施設整備の事業化に合わせて実施していく計画とします。

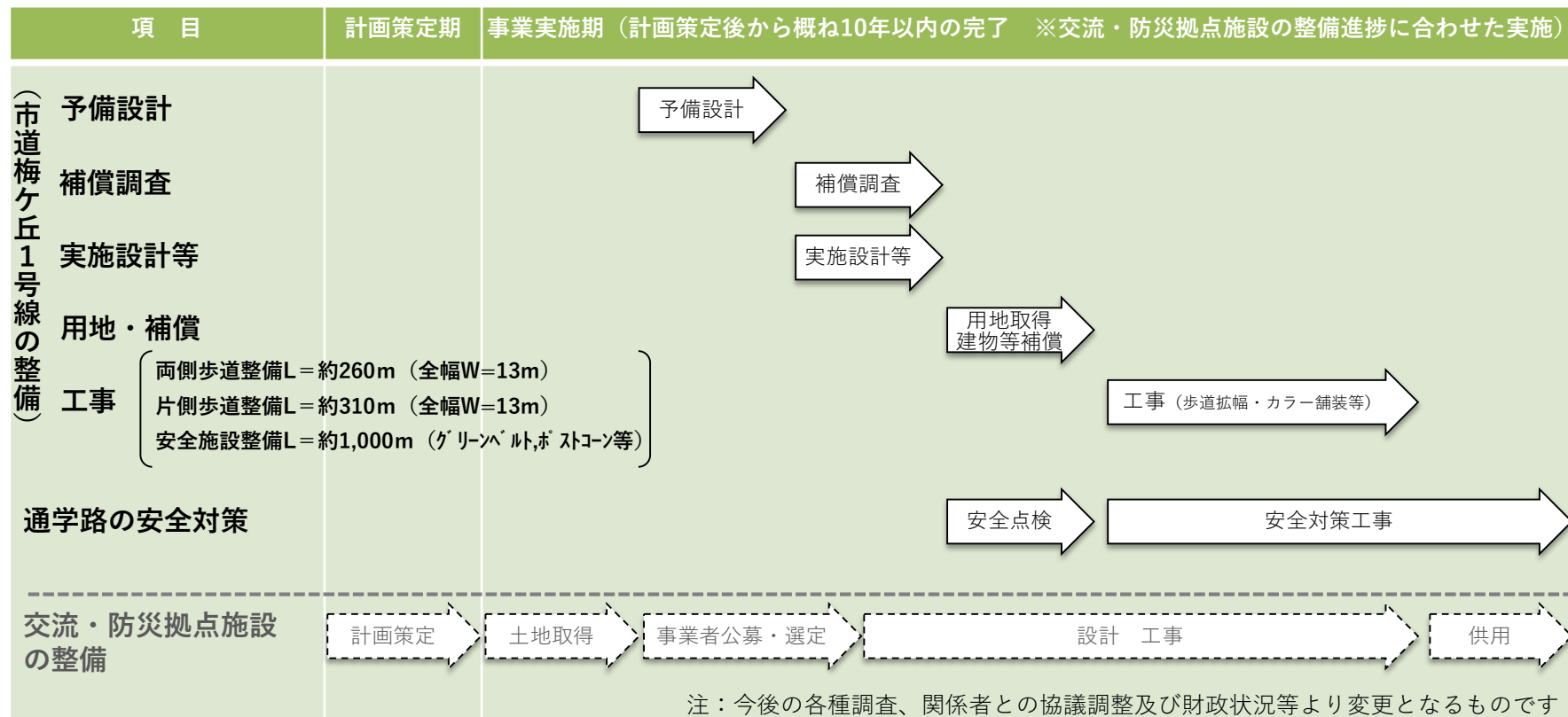


図 事業のロードマップ（安全な道路交通環境の整備）



3. 今後の予定について

今はココ!!  ○ 2月15日(木) 四倉地区まちづくり検討会



○ 3月4日(月) 基本計画(案)に関する市民説明会



○ 3月4日(月)～18日(月)

パブリックコメント(市民意見募集)の開始



基本計画の策定



事業化へ!

