

(四倉地区まちづくり検討会)
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4回

4 KuLabo①②ワーキンググループ 合同会議

(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)



1. 前回のおさらい
2. 交流・防災拠点施設の整備の検討
について
3. 今後の進め方



日時：令和6年1月25日（木）18時30分～20時00分

場所：四倉町商工会館 2階 大会議室



1. 前回のおさらい

- (1) 交流・防災拠点施設の整備の検討
- (2) 安全な道路空間の整備の検討
- (3) 公共施設再編後の跡地の取扱い
- (4) 前回会議で出た意見





1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



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、**災害リスクの低い四ツ倉駅西側の工場跡地に集約・複合化することによる、安全・安心な交流・防災拠点施設の整備について検討**します。
- ・ 新しい機能・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**を形成します。
- ・ **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。**
- ・ このため、同じ小学校、幼稚園であり洪水浸水想定区域内の大浦小学校、四倉第二幼稚園も対象施設とし、**四倉地区全体が新しい学習環境のもと、教育を受けられる計画として検討**します。

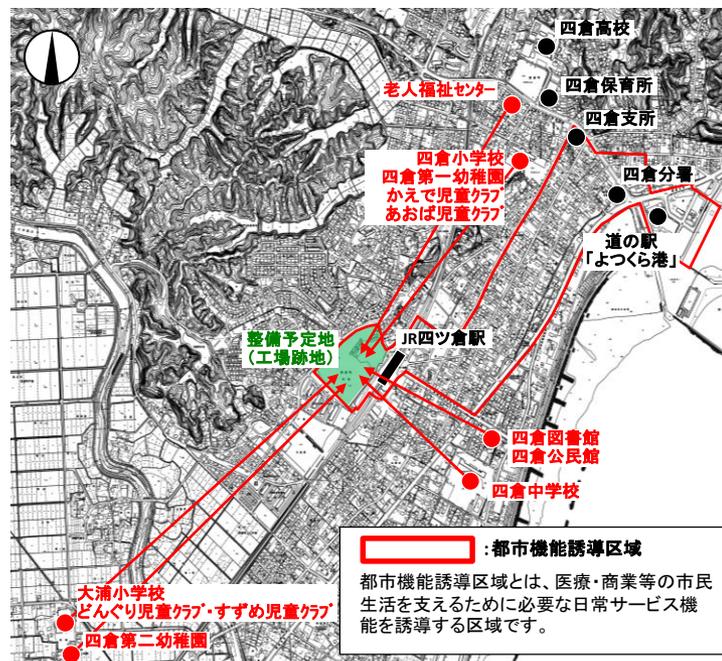


図 集約・複合化の対象施設

※ 公共施設等の維持管理・改築・新築のルール⑦⑧（公共施設等総合管理計画）



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



ウ メインテーマとコンセプト

- 交流・防災拠点施設の整備計画の趣旨を踏まえ、メインテーマ及びコンセプトを下図のとおり設定し検討します。

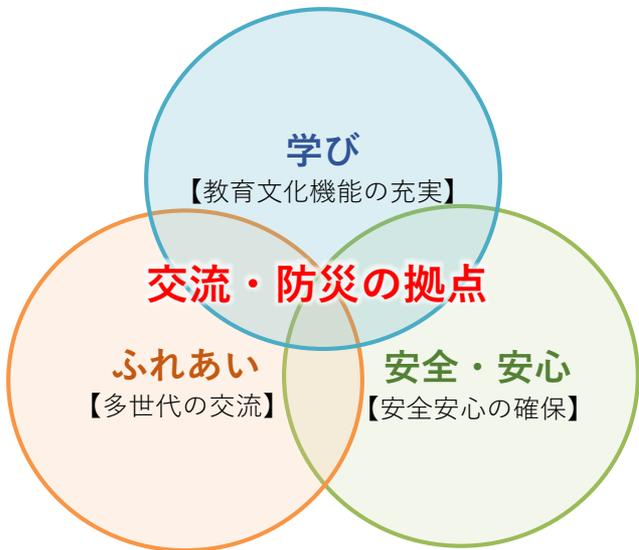
【メインテーマ】

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。**

【コンセプト（基本的な機能）】



学び	<p>【教育文化機能の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<p>【多世代の交流】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<p>【安全安心の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



エ 導入する機能（施設再編の方針）

- 導入する機能の概要を示します。**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）	<ul style="list-style-type: none"> 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 災害時の避難所・避難場所 	校舎（普通教室、特別教室、特別支援教室、保健室、職員室、事務室、放送室、トイレ等） プール グラウンド 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）	<ul style="list-style-type: none"> 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、トイレ、職員室等） 屋外遊技場
体育施設（地域への開放を検討）	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ活動の場 文化・交流の場 	体育館
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	<ul style="list-style-type: none"> 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 共用部・共用スペース 	窓口カウンター（会議室・図書貸出） 執務室 会議室 調理室 集会場・ホール 図書スペース 閲覧スペース 展示スペース 特別教室（音楽室など） 保育スペース、事務スペース 倉庫 器具室 防災備蓄倉庫 トイレ
広場・緑道など	<ul style="list-style-type: none"> 憩い・潤い・活動の場 	
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 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



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



オ 施設づくりの考え方（抜粋）

- 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うなるといいでしょうか？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。
- 地域の皆さんの声も踏まえ、機能毎に施設づくりの考え方を検討します。

	コンセプト	皆様からのご意見（抜粋） ●：WGでのご意見 ■：保護者に対するアンケート調査でのご意見	施設づくりのキーワード
【教育文化機能の充実】 学び	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。	<p>（小中学校）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 自然の温もりを大切にされた校舎にしてほしい ■ 木材など温かみのある自然素材を使った校舎 ■ 快適な教室、各教室ゆとりある広さと明るさ ● 子どもたちが勉強しやすい、ゆとりある環境にしたい。 ■ 区切られて落ち着いた教室 ■ クラスの戸がなく学年で分かれている ■ 子供たちが自由に行き来できる交流スペース ■ 異年齢で関わることのできるフリースペースがあるとよい ■ 鳥やメダカなどを育てる空間 ■ 生き物や植物を育てる体験ができる施設 ■ 衛生的なトイレ ■ 空調（エアコン）を完備 <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 認定こども園などのように、多様な子どもが受け入れられる施設にしたい。 ■ 保育所やこども園にしてほしい ■ 緑が多く、四季を感じられる、芝生の園庭、ピオトープ、子供が外で思い切り遊べるスペース ■ 共用スペースで生き物を飼育 <p>（児童クラブ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 学校ではできない体験ができる、楽しく学べる工夫 ■ 自然の中で遊び学べる、農業体験ができる、野外活動が多いと嬉しい 	<p>（小中学校）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 自然の素材を使用し、温かみや落ち着いた雰囲気を感じることができる校舎づくり ➢ 日照、採光、通風等が良好な諸室づくり ➢ 学年ごとのまとまりや学年段階に応じた学習活動を促進するフロアづくり ➢ 多様な学習活動ができるフロアづくり ➢ 交流を促進するスペースづくり ➢ 動植物とのふれあいができる環境づくり ➢ 衛生設備の充実 <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 保育環境ニーズへの対応 ➢ 自然を感じることができる環境づくり ➢ 動植物とのふれあいができる環境づくり <p>（児童クラブ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 様々な体験学習を支える環境づくり



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



オ 施設づくりの考え方（抜粋）



多様な学習活動ができるフロア



自然を感じることができる



植物とのふれあい



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）



カ 機能連携と配置のイメージ

- 本施設は、児童・生徒のほか多様な世代が利用する施設となるため、**セキュリティに留意しながら誰もが利用しやすく、幅広い利活用に対応できるような機能連携を促す配置を検討**します。
- 歩行者と自動車の動線に留意し、**通学時の安全性を確保する配置を検討**します。
- 多目的な利用や動植物の学習、憩いの場として、エントランス広場や中庭の配置を検討**します。

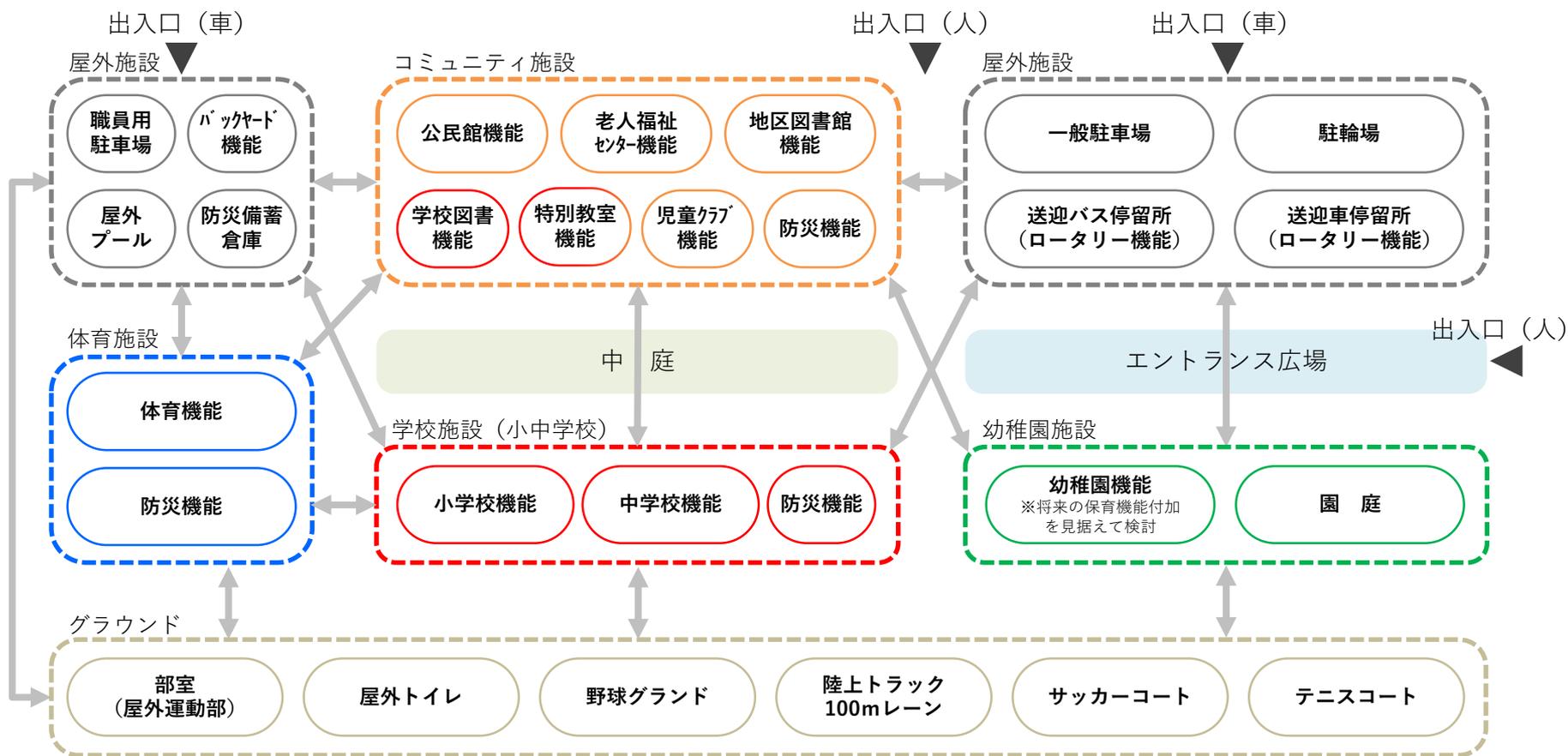


図 機能連携と配置イメージ



1(1) 前回のおさらい（交流・防災拠点施設の整備の検討）

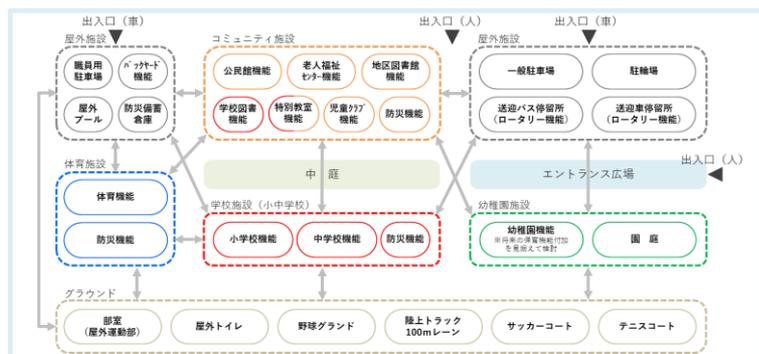


カ 機能連携と配置のイメージ

- 施設の概ねの規模感※やグラウンドの大きさなどから交流防災拠点施設エリア（公共事業として必要となるエリア）と民間収益施設エリアの設定を検討します。※集約・複合化により現有施設床面積 約18.2千㎡から削減を検討中
- 民間収益施設エリアについては、交流防災拠点施設エリアと協調した土地利用の誘導を検討していきます。

交流・防災拠点施設エリア

機能連携と配置イメージ

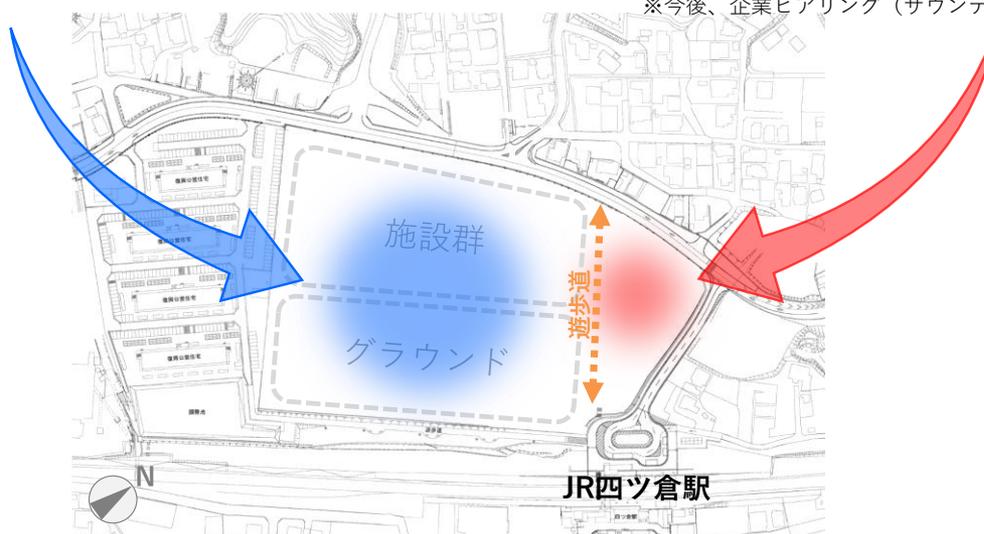


民間収益施設エリア

交流・防災拠点施設と連携した、開発可能性のある民間収益施設 (R5.6企業アンケート結果)

- 子育て支援施設【4】
- 学習支援施設【4】
- 飲食店・喫茶店【3】
- コンビニエンスストア【3】
- 高齢福祉施設【3】
- 生鮮食品等を伴う店舗（小規模なスーパー）【2】
- 地場産品直売所【2】
- 診療所【2】
- スーパーマーケット【1】
- ショッピングセンターを含む複合施設【1】
- 住宅【1】

※今後、企業ヒアリング（サウンディング型市場調査）も実施予定





1(2) 前回のおさらい (安全な道路空間の整備の検討)



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ス性・安全性の向上を図ることを目的に、安全な道路空間の整備を検討します。

イ 主なアクセス路

- 交流・防災拠点施設へのアクセス路に、歩行者や自動車が多く通ることが想定されます。
- 主なアクセス路と、過年度に実施した安全点検やワーキンググループで出た意見を下図に示します。





1(2) 前回のおさらい（安全な道路空間の整備の検討）



ウ 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空間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、通学路及び通学区の安全対策を進める計画とします。

<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。



1(2) 前回のおさらい (安全な道路空間の整備の検討)

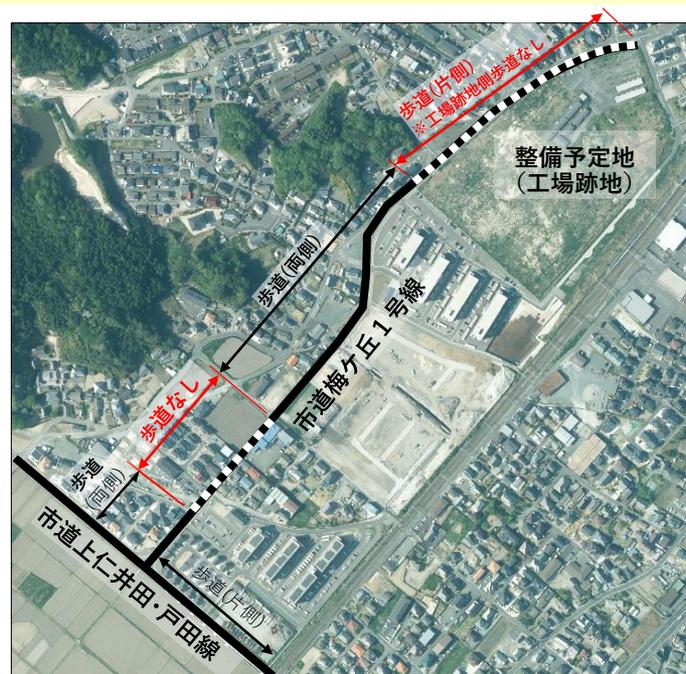


エ 市道梅ヶ丘1号線の整備計画

- 工場跡地から南側の区間については、歩道がある部分とない部分がマチマチです。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、道路を拡幅し歩道を整備することを検討します。
- 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ことを検討します。



図 四倉地区市街地再生整備基本方針（方針4）



写真・図 市道梅ヶ丘1号線（南側区間）



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



1(3) 前回のおさらい（公共施設再編後の跡地の取扱い）



ア 計画の趣旨

- ・ 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り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。
- ・ 各施設の跡地は、立地場所の持つポテンシャルや法令等による制約条件、敷地規模、建物の耐震性の有無など状況は様々です。
- ・ また、跡地活用までには一定の期間を要しますので、時代の変化や需要を捉え、顕在化した課題に対し有効に活用を図っていくことが求められます。
- ・ そのため、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 対象の施設

- ・ 本計画の対象の施設は、交流・防災拠点施設への集約・複合化の対象となる施設とします。
- ・ 各施設の現状は、次のとおりです。

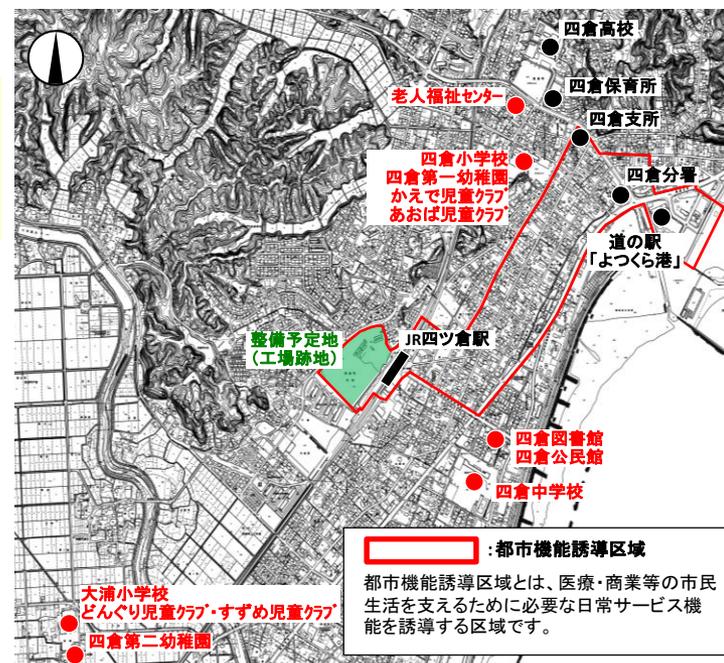


図 跡地利活用検討の対象施設



1(3) 前回のおさらい（公共施設再編後の跡地の取扱い）



ウ 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。

エ 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



1(4) 前回のおさらい（前回会議で出た意見）



● 昨年10月31日に実施した第3回4 KuLabo①②合同ワーキンググループ会議で出た意見は次のとおりです。

○ 配置のイメージ図について、複数の事業者からプレゼンをしてもらえばいいのでは？

⇒現在は、地域の皆様と「どのような施設になったらいいのか？」という視点「施設づくりの考え方」での意見交換をさせていただいています。基本計画策定後は、その「施設づくりの考え方」から要求水準書や仕様書の素案を作成する段階に進みます。その際に、事業者からのヒアリングも実施する予定です。また、設計のタイミングでも改めて、事業者や地域の方々との対話を検討していきます。

○ 交流・防災拠点施設の着工時期はいつ頃になる見込みですか？

⇒工事の完了までには、計画策定後から6～8年がかかることが想定されます。

○ 災害時に特別な配慮が必要な方や急に具合が悪くなった方に対しても対応できるような施設になるといいです。

⇒福祉避難所としての位置付けについて検討していきます。

○ 財政状況を踏まえ、最小のコストで最大の効果を発揮できるような検討が必要。

⇒低廉で良質な公共サービスを提供する考えは大切なことですので、ご意見を参考に、基本計画策定後の各段階に応じて検討を深めていきます。

○ 鬼越地区の道路が一部工事中。交流・防災拠点施設が完成すれば抜け道になる可能性があるの で、安全には十分に配慮してもらいたいです。

⇒いわき市通学安全対策推進会議の枠組みなども活用して、安全面に配慮していきます。



2. 交流・防災拠点施設の整備の検討について

- ア 施設づくりの考え方
 - イ 機能連携と配置のイメージ
 - ウ 導入する機能（再編の方針）と施設の規模
 - エ 土地利用計画の検討
 - オ 整備予定地
 - カ 整備の効果
 - キ 事業のロードマップ
 - ク アイデア募集の実施
- 参考) 企業アンケート調査の実施





2. 交流・防災拠点施設の整備の検討について



- 前回のご意見等を踏まえ、**今回、新たに検討**を進めてきた内容は次のとおりです。
- **コスト縮減や最大の効果を図るため、機能連携と配置のイメージを再検討**
⇒ 体育館施設とコミュニティ施設を合築する計画とすることにより、地域の方も利用しやすい施設とし、機能連携の強化を図ります。また、合築をすることにより、共有スペース等の効率化が図られ、床面積（事業費）の削減が期待できると考えています。
- **共用開始時期を仮設定（令和12年度）し、施設の計画規模を検討**
⇒ 施設づくりのキーワードや学校ヒアリングの結果を整理し、将来の児童数の推移を踏まえたうえで、施設のおおよその規模を算出しました。
- **交流・防災拠点施設として必要な敷地面積を把握するため、土地利用計画を検討**
⇒ 機能連携の考え方や施設づくりのキーワード、計画規模から施設間のつながりなどを整理し、当該施設の整備に必要な敷地面積を算出しました。
- **整備の効果の作成**
⇒ 当該施設を整備することで得られる効果、期待できる効果を、定量的・定性的な視点で整理しました。
- **ロードマップの作成**
⇒ 市内でも整理を進め、基本計画策定後、概ね6～8年後の共用開始を目指します。
- **アイデア募集の結果と企業アンケート調査の実施を報告**



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



ア 施設づくりの考え方

- 地域の皆さんの声も踏まえ、施設に導入を検討する機能毎に、施設づくりのキーワードを検討します。
- この施設づくりのキーワードは、今後の施設整備及び運営にあたって配慮すべき事項の基礎となっていくものです。

コンセプト	皆さんからの意見（抜粋） ●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見	施設づくりのキーワード	
【教育文化機能の充実】 学び	<p>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。</p>	<p>皆さんからの意見（抜粋）</p> <p>●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見</p> <p>（小中学校）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 自然の温もりを大切にされた校舎にしてほしい ■ 木材など温かみのある自然素材を使った校舎 ■ 快適な教室、各教室ゆとりある広さと明るさ ● 子どもたちが勉強しやすい、ゆとりある環境にしたい。 ■ 区切られて落ち着いた教室 ■ クラスの戸がなく学年で分かれている ■ 子供たちが自由に行き来できる交流スペース ■ 異年齢で関わることでできるフリースペースがあるとよい ■ 鳥やメダカなどを育てる空間 ■ 生き物や植物を育てる体験ができる施設 ■ 衛生的なトイレ ■ 空調（エアコン）を完備 <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 認定こども園などのように、多様な子どもが受け入れられる施設にしたい。 ■ 保育所やこども園にしてほしい ■ 緑が多く、四季を感じられる、芝生の園庭、ビオトープ、子供が外で思い切り遊べるスペース ■ 共用スペースで生き物を飼育 <p>（児童クラブ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 学校ではできない体験ができる、楽しく学べる工夫 ■ 自然の中で遊び学べる、農業体験ができる、野外活動が多いと嬉しい 	<p>施設づくりのキーワード</p> <p>（小中学校）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 自然の素材を使用し、温かみや落ち着いた雰囲気を感じることができる校舎づくり ➢ 日照、採光、通風等が良好な諸室づくり ➢ 学年ごとのまとまりや学年段階に応じた学習活動を促進するフロアづくり ➢ 多様な学習活動ができるフロアづくり ➢ 交流を促進するスペースづくり ➢ 動植物とのふれあいができる環境づくり ➢ 衛生設備の充実 <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 保育環境ニーズへの対応 ➢ 自然を感じることができる環境づくり ➢ 動植物とのふれあいができる環境づくり <p>（児童クラブ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 様々な体験学習を支える環境づくり

図 施設づくりの考え方（1）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



注：写真はイメージです

ア 施設づくりの考え方

【教育文化機能の充実】
学び

コンセプト	皆様からのご意見（抜粋） ●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見	施設づくりのキーワード
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。	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校のいたるところに本が置いてあり、子ども同士の交流が生まれる学校にしたい。 <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公民館と市民図書館が連携できる施設にしたい。 ● 土日も開放されている施設にしたい。 ■ 退勤後の夕方から参加できるような教室 ■ 自習やデスクワークができる図書館 ■ 学校と町の図書館を一つにしたい <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設に職員がいない時も鍵の貸し借りなどで施設を利用できるようにしたい。(鍵の電子化など) <p>(児童クラブ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 児童クラブで使っていない時は、別の目的で地域の方が利用できるようにしたい。 	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 交流を促進するスペースづくり ➤ クラスを超えた多様な学習活動への対応が可能な諸室 <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 公民館機能と図書機能の連携による相乗効果を発揮するフロアづくり ➤ 本に気軽に触れ合える工夫 ➤ 中高生や社会人の学習活動へ対応したフロアづくり <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 平日夜間及び休日は地域利用に開放 <p>(児童クラブ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 休館時にも活用できるスペースづくり

図 施設づくりの考え方（2）



自然を感じることができる

出典：日比野設計ホームページ



植物とのふれあいができる

出典：日比野設計ホームページ



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



ア 施設づくりの考え方

コンセプト	皆様からのご意見（抜粋） ●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見	施設づくりのキーワード
<p>地域の住民の活 動の拠点な りや賑わい を創出し ます。</p>	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 10～20人程度の集まりやサークル活動が行える公民館にしたい。 ● 300人規模が集まれる施設にしたい。 ● バンド練習が行える音楽室にしたい。 ● 習い事の充実（新体操・習字・バドミントンなど） ● 気軽に音楽や工作、料理を親子でできるような教室の開催 ■ 子供の居場所、子育て世代が集まれるような施設 ■ お年寄りや小中学生が一緒に料理できる調理室 ■ 地域住民が共用できる屋内外ステージ <p>（グラウンド・屋内運動場など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 体育館のほかに、地域クラブも利用できる道場（空手・剣道） ■ 休日の無料開放も検討してほしい（開放の際はルールを徹底してほしい） ● 住民（まちの人）が利用できる施設にしたい。 	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域のコミュニティ活動や生涯学習活動を支える諸室づくり ➢ 多世代が利用しやすい設備 ➢ 多様な利用に対応したフロアの組み合わせ <p>（グラウンド・屋内運動場など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 平日夜間及び休日は地域利用に開放（再掲） ➢ 地域のコミュニティ活動や生涯学習活動を支える諸室づくり（再掲）
<p>児童・児童職 生徒・保護者の 地域が交流 を促進する 環境を整備 します。</p>	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ホール機能が充実した施設にしたい。 ■ 児童と高齢者が触れ合う場所、ご老人に昔の遊びを教えもらえる場所 ■ 赤ちゃんから利用できるコミュニティ広場を併設 <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 小中学校に行き来でき、活動を見られるといい、幼児や小中学生が触れ合える機会 	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 利用者のニーズに対応できる諸室・スペースづくり <p>（幼稚園）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 児童生徒と園児がふれあえる工夫
<p>駅近接する と活かし、地 域が訪れられ る環境を整 備します。</p>	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 休日にイベントが行うことができる場所 ■ 広々とした図書館がほしい（座るところが多く、窮屈でないといい） <p>（グラウンド・屋内運動場など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 様々なスポーツや部活に対応できるグラウンドや体育館にしたい。 ● プールは屋内化にしたい。 	<p>（コミュニティ施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ イベントが開催できる諸室・スペースづくり ➢ 居心地の良い読書空間づくり <p>（グラウンド・屋内運動場など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 様々なスポーツで利用できる環境づくり <p>（その他）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 街のシンボル（ヤシの木や海）を感じる環境づくり

【多世代の交流】
ふれあい

図 施設づくりの考え方（3）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



注：写真はイメージです

ア 施設づくりの考え方



諸室やスペースでイベントが開催できる

出典：ROUGH LAUGH須賀川ホームページ



地域のコミュニティ活動や
生涯学習活動を支える

出典：ROUGH LAUGH須賀川ホームページ



地域のコミュニティの拠点となる

出典：社会教育施設の複合化・集約化（文部科学省）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



ア 施設づくりの考え方

【安全安心の確保】
安全・安心

コンセプト	皆様からのご意見（抜粋） ●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見	施設づくりのキーワード
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。	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害時は校舎も避難所になるようにしたい。 ● 長期的な避難生活が可能となるように機能の充実を図りたい。 ● 高齢者や障がい者など、体に不自由のある方は、1階に避難できるようにしたい。 ■ 災害時に安全を確保できる校舎、校舎の上に太陽光パネルを設置 <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 調理室は1階に設け、災害時の炊き出しを行えるようにしたい。 <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害時にプールの水を利用（トイレ・飲み水など）できるようにしたい。 ■ 備蓄保管所や防災用トイレ 	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 災害時に避難できる校舎（福祉避難所指定の検討） ➢ バリアフリー環境の充実 ➢ 安全な避難を考慮した動線や建物の高さ <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 災害時に対応できる諸室 <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 災害時に防災拠点として機能を発揮する設備の充実（避難所指定の検討）
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。	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ バリアフリー-LGBTQの人も受け入れられるような工夫がされている校舎 ■ 馴染めない子、不登校や発達障害の子でも安心して過ごせる ■ 不審者の侵入対策等、防犯面で安心できる校舎 <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現施設の駐車場は狭いので駐車場は広くしたい。 ■ 高齢者が安全に、健康に楽しく過ごせる ■ バリアフリーにしてほしい ■ 防犯上、幼稚園や小中学校と公共の施設は完全に切り離してほしい <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ バリアフリーにしてほしい ■ 行事の際に保護者の駐車場などとして使えるグラウンド 	<p>(小中学校)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ カウンセリング部門との連携 ➢ インクルーシブ教育の推進 ➢ バリアフリー環境の充実（再掲） ➢ セキュリティラインの検討 <p>(コミュニティ施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ バリアフリー環境の充実（再掲） ➢ 職員や利用者用の駐車場の確保 ➢ セキュリティラインの検討（再掲） <p>(グラウンド・屋内運動場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ バリアフリー環境の充実（再掲） ➢ 臨時駐車場として利用できるグラウンド（次頁へ続く）

図 施設づくりの考え方（4）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



注：写真はイメージです

ア 施設づくりの考え方

安全・安心
【安全安心の確保】

コンセプト	皆様からのご意見（抜粋） ●：WGでの意見 ■：保護者アンケート調査での意見	施設づくりのキーワード
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。	<p>(児童クラブ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 学校から歩いて行ける児童クラブにしたい。 ■ 子供たちが安全に利用できる、安全に過ごせる ■ 何かあったとき子供たちが避難できるように ■ 子供たちが安全に利用できる、安全に過ごせる <p>(幼稚園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 安心して遊べる遊具、安全にのびのび過ごせる施設、園児が安心して使えるステージ（お遊戯室） ■ 活動が制限されないのびのびとした安全な施設を（校舎内では限界があると思う） ■ 門扉等のセキュリティ強化、安全に学べる空間、防犯対策がしっかりした保育施設 ■ オープンすぎると不安、地域の人の目が届くような閉鎖されていない環境、不審者等への防犯対策 <p>(駐車場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場は出入口を分けて、安全を確保したい。 ■ 車道と歩道は分けてほしい ■ 広い駐車場、舗装され区画割りされた駐車場、止めやすい駐車場 ■ 送迎時、迎えを待つ人が安全に待てるスペース ■ 子供が安全に歩行できる歩道の整備 ■ 渋滞緩和のための車道整備、子供をスムーズに送迎できる道路 	<p>(児童クラブ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 安全に安心して過ごせる環境づくり ➢ 子どもたちが一時的に避難できる場所 <p>(幼稚園)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 園児の安全を第一にした施設や遊具 ➢ セキュリティラインの検討（再掲） ➢ 施設利用者みんなで見守る環境づくり <p>(駐車場など)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 自動車と歩行者の動線の明確化 ➢ 誰でも利用しやすい駐車場 ➢ 送迎しやすい動線の工夫

図 施設づくりの考え方（5）



段差を無くした入口部

出典：社会教育施設の複合化・集約化（文部科学省）



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）

出典：日本自治体労働組合総連合ホームページ



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



(事例写真

学び

ふれあい

安全安心)



陶芸教室で交流する児童と地域住民



帰りがけ時における児童同士の交流



いきいきとした学習の様子



図書館で絵本を読み聞かせする様子



災害時に避難所となる学校施設



(蓄電システム装置・受水槽に取り付けた蛇口)



災害時に安心な備え

出典：学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について（H27.11学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議）

出典：社会教育施設の複合化・集約化（文部科学省）

出典：避難所となる学校施設の防災機能に関する事例集（文部科学省）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



イ 機能連携と配置のイメージ

- 本施設は、児童・生徒のほか多様な世代が利用する施設となるため、**セキュリティに留意しながら誰もが利用しやすく、幅広い利活用に対応できるような機能連携を促す配置を検討**します。
- 歩行者と自動車の動線に留意し、**通学時の安全性を確保する配置を検討**します。
- 多目的な利用や動植物の学習、憩いの場として、エントランスの配置を検討**します。
- コスト縮減を図りながら、最大の効果を得られる機能連携と配置を検討**します。

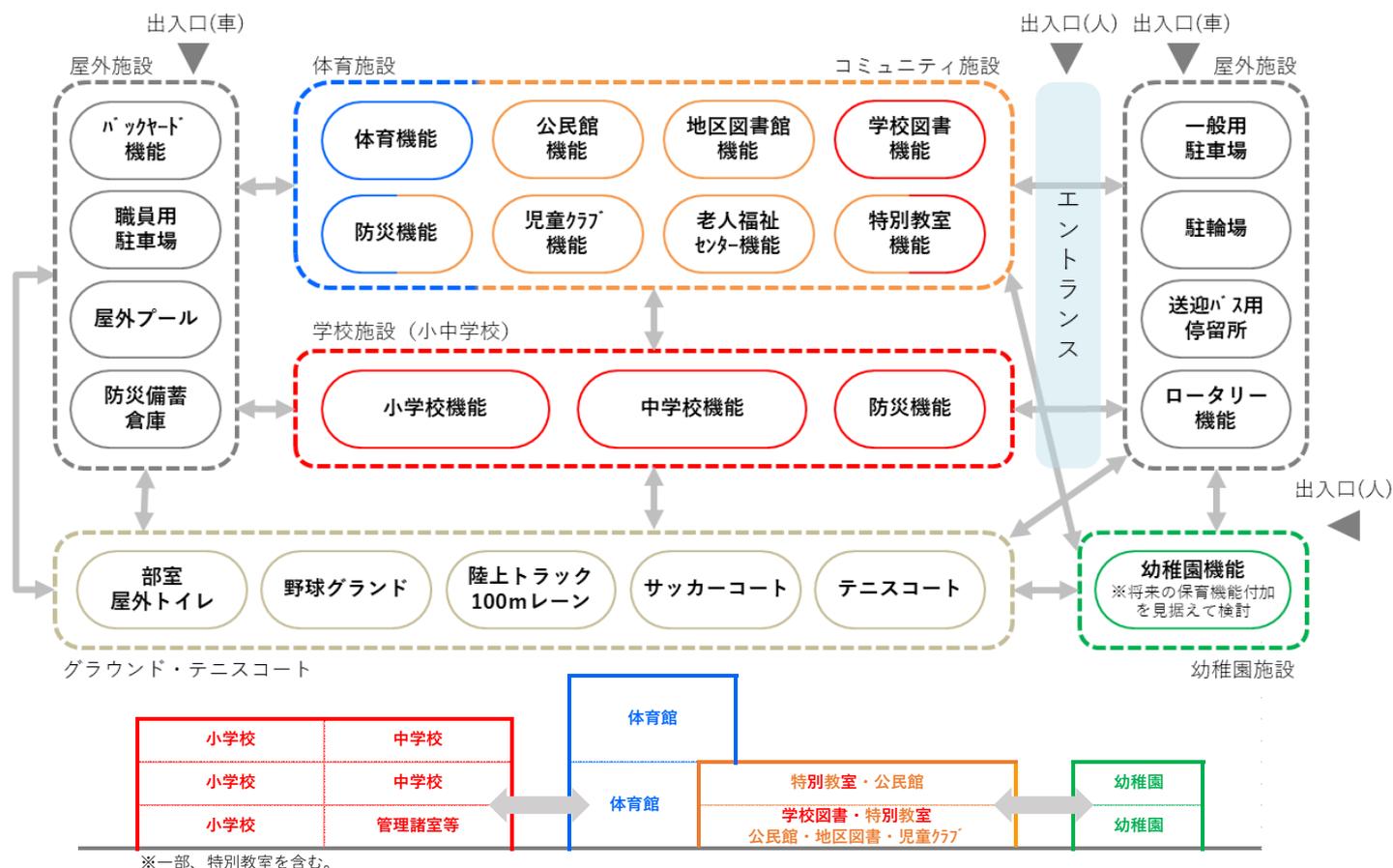


図 機能連携と配置のイメージ



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



ウ 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 交流・防災拠点施設の整備の検討



オ 整備予定地

- 工場跡地は、**公共事業として必要となる「交流・防災拠点施設エリア」と、民間の土地所有者が土地利用を図る「民間収益施設エリア」で構成する計画**です。
- 公共施設の規模やグラウンドの大きさ、鉄道駅や道路からのアクセス性を踏まえ、交流防災拠点施設エリアと民間収益施設エリアを設定します。
- 民間収益施設エリアについては、交流防災拠点施設エリアと協調し、かつ地域住民の生活利便性の向上につながる土地利用を誘導**していきます。
- そのため、土地所有者の方と、これまでの企業アンケート及びヒアリング結果を共有し、実現に向けて協力を要請していきます。

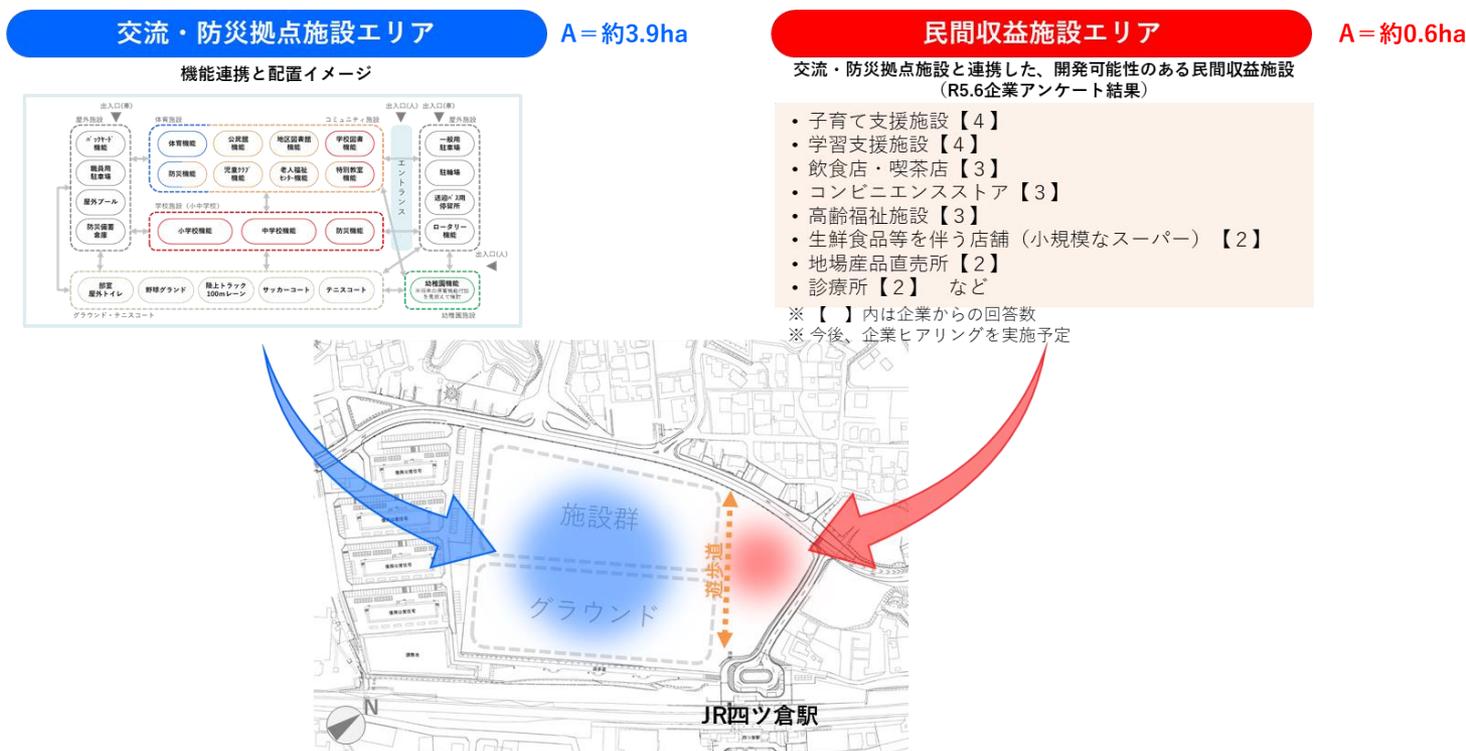


図 整備予定地



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



カ 整備の効果

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18,200m²→約14,800m²
※屋外倉庫等の床面積は除く
 整備費ベースで
約19億円の縮減

**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

ビルド & 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 交流・防災拠点施設の整備の検討



キ 事業のロードマップ

- 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。
- 一方で、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。

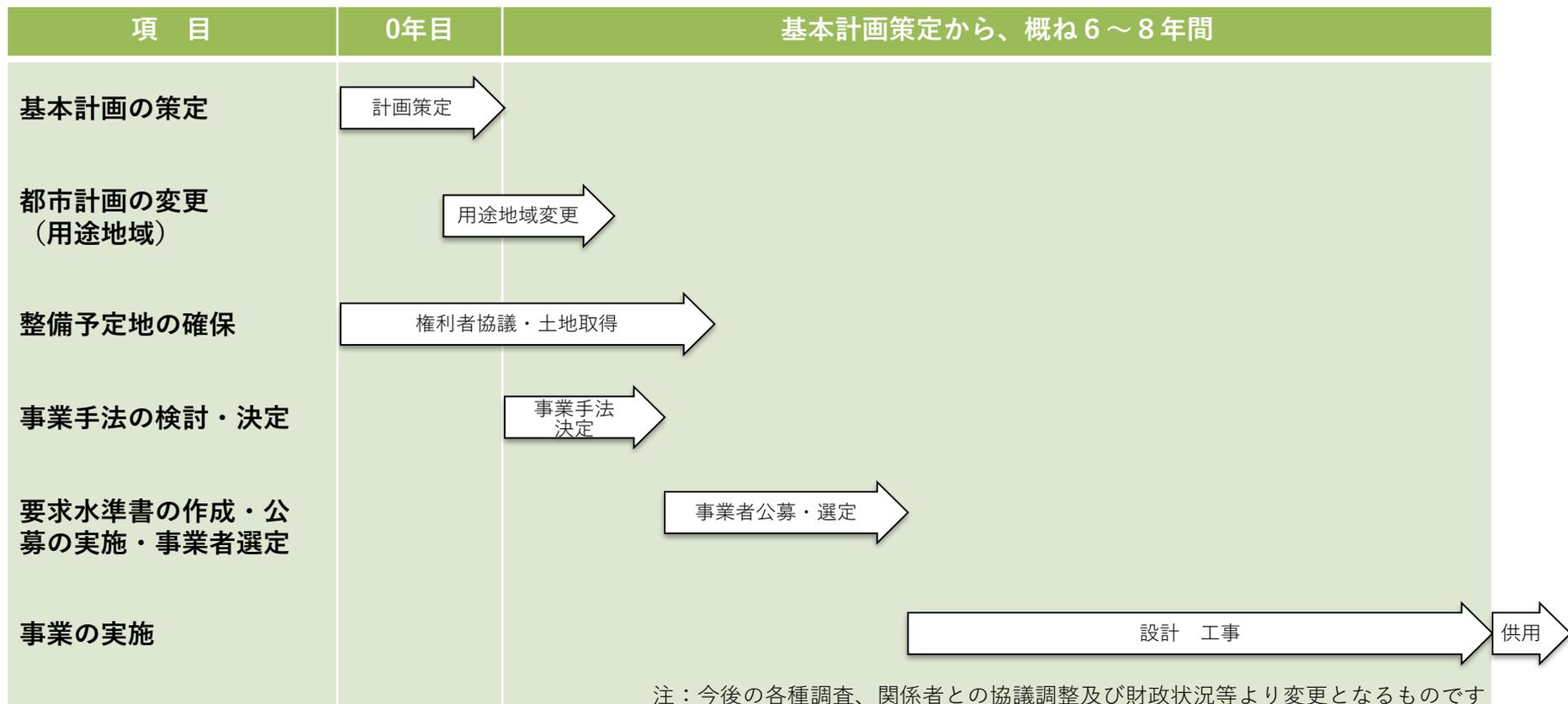


図 事業のロードマップ（四倉地区交流・防災拠点施設の整備）



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



ク アイデア募集の実施

- 令和5年12月20日から令和6年1月18日の期間において、四倉地区の市街地再生に向けたアイデア募集を実施しました。たくさんのご意見ありがとうございました！
- 本WG会議においても、頂いたご意見（抜粋）を共有させていただきます。

No	意見された方	ご意見（抜粋）	対応方針（案）
1	市外在住・女性	<ul style="list-style-type: none"> 四倉の地の利を活かす。 海沿いをサイクリングできるように道路、歩道を整備する。 蟹洗温泉に海が臨めるサウナやインスタ映えする休憩所を設け、館内にグランピング施設を併設するなど、若い世代にも来てもらえる温泉施設にリニューアルする。 空き店舗は格安の賃料で若い経営者へ貸し出す。 	<ul style="list-style-type: none"> 施策のアイデアは、まちなかエリアの賑わいづくりの参考とさせていただきます。（計画書にアイデアとして記載を検討）
2	市外在住・男性	<ul style="list-style-type: none"> 人口増加のため、市や地区で空き家を一時的な借家として運用する。 体験型アクティビティ施設を建設する。 四倉高校跡地を総合スポーツ施設として再利用する。 四倉港で釣りができるよう生簀を設置し、釣り堀として運用する。 週末には「週末文化祭」ということで屋台村のようなスペースを設け、市内の学生が主体となって軽食類、文化部の展示物、吹奏楽部のコンサートを開催する。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上 四倉高校の今後の取扱いについては、県市とで協議調整中であり、その跡地の活用アイデアは、参考意見とさせていただきます。
3	市内在住・男性	<ul style="list-style-type: none"> 線路をまたぐ自動車道路を建設する。 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車跨線橋整備は物理的、財政的にも困難であり、参考意見とさせていただきます。
4	市内在住・女性	<ul style="list-style-type: none"> 若い人たちが子育てしやすい環境や高齢者と各世代が交流共存できるまちづくりの一環として、小児科とファミリーレストランを誘致する。（宮城県閉上の「かわまちてらす閉上」のような施設もいいと思う。） 廃校になった大野小は四倉インターから近いという地の利を生かし、首都圏の劇団やプロダクション、スポーツチームに練習場や合宿所として利用してもらえるようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> 施策のアイデアは、まちなかエリアの賑わいづくりの参考とさせていただきます。（計画書にアイデアとして記載を検討）
5	市内在住・男性	<ul style="list-style-type: none"> 茨城県五霞町の道の駅ごかにあるスポーツパークGOKAのように、調整池を活用したスポーツ施設を計画する。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後の具体的な検討の際に、参考とさせていただきます。
6	市内在住・男性	<ul style="list-style-type: none"> 四倉支所、四倉分署は次の理由から集約検討に含めて欲しいです。 <ol style="list-style-type: none"> ①四倉支所は駐車場が少なく、築年数も40年を超えることが想定される。 ②現所在地でなければいけない理由がなければ、施設集約の観点から対象とすべき。 ③東日本大震災で機能しなかった問題を解決するため。 	<ul style="list-style-type: none"> 交流・防災拠点の対象外施設（支所・分署）の考え方などについて、計画書への記載を検討します。



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



No	意見された方	ご意見（抜粋）	対応方針（案）
7	市外在住・男性	<ul style="list-style-type: none"> 常磐線東側市街地から西側避難先への複数のアクセス道路を整備する。 大津波時の徒歩避難経路を整備する。 商店街の賑わいづくりはテーマを絞りながら、関心のある外部の起業家等を加えたワークショップを実施する。 境川を暗渠化した通りなどは、昭和20年代後半まで実施されていた「火打ち合い（火祭り）」の舞台となっていたので、このような歴史を地域の通りのネーミングに活かす。 	<ul style="list-style-type: none"> 津波避難の考え方については交流・防災拠点施設の整備と密接な関係であることから、震災時に策定した防災・減災施設整備計画を計画書の巻末に添付することを検討します。 施策のアイデアは、まちなかエリアの賑わいづくりの参考とさせていただきます。（計画書にアイデアとして記載を検討）
8	匿名	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅の柱の寄せ書きには元気をもらおう。 四倉海岸が一望できないのがちょっと寂しいです。 四倉町内あちこちに犬のフンが散乱しているのでどうにかしてほしいです。 	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅、四倉海岸、犬のフンのご意見については、参考意見とさせていただきます。
9	市外在住・女性	<ul style="list-style-type: none"> 四倉が力を入れている物を全面的にアピールする。例えば、派手な看板の設置やラッピングバス・ラッピングタクシーを導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 施策のアイデアは、まちなかエリアの賑わいづくりの参考とさせていただきます。（計画書にアイデアとして記載を検討）
10	匿名	<ul style="list-style-type: none"> 小学生の安全が第一なので、町内の道路や歩道の充実化が先と思っています。 工場跡地には武道館を誘致して頂きたいです。 	<ul style="list-style-type: none"> 通学時の安全対策も並行して進める計画として検討しています。 本事業はこどもたちの新しい学習環境の整備や施設の老朽化対策を目的として検討を進めています。
11	市内在住・女性	<ul style="list-style-type: none"> 四倉町にあったらいいと思うお店などを考えてみました。 ①ハンドメイドの作品を委託販売してくれるお店やレンタルBOXのお店、カフェ、食堂、テイクアウトのお店（お弁当屋さん） ②諏訪神社様で開催されているようなマルシェイベントを開催する。 ③地域の方や高齢者の方と触れ合うことが出来るイベントや食堂がある。 ④お店を開きたい人に空き家を格安で貸す。 	<ul style="list-style-type: none"> 施策のアイデアは、まちなかエリアの賑わいづくりの参考とさせていただきます。（計画書にアイデアとして記載を検討）
12	市内在住	<ul style="list-style-type: none"> 小学生の居場所確保と学習機会の拡大、高校生ボランティア意識育成と人間性醸成のため、小学生に対し高校生が様々なジャンルの勉強等を教える場所を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上
13	市内在住	<ul style="list-style-type: none"> 四倉住民が先頭に立って行動し、市街地再生による行政、教育機関、民間事業者等連携により、文化芸術関係や人材の地域資源活用に意を用いながら、「芸術のまち四倉」を確立させていく。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上
14	市内在住	<ul style="list-style-type: none"> 祭りに対する意識向上を図るため、四倉町在住者を対象に「四倉ねぶた」の新名称を募集する。 燈籠の内容は四倉に伝わる伝説や神話、海をイメージできるものにしてはどうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 同上



2 交流・防災拠点施設の整備の検討



参考) 企業アンケート調査の実施

- 令和6年1月中旬から令和6年2月9日の期間において、**交流・防災拠点施設事業への関心や民間収益施設の導入可能性、既存施設の跡地利活用等について、民間事業者を対象にアンケート調査を実施**しています。
- アンケート調査は建設、ハウスメーカー、不動産、小売業者、銀行、ビルメンテナンス、図書運営など、約30社の民間事業者に依頼をさせていただいています。
- 今後も、よりよい施設づくりに向けて、企業対話を継続していきます。

四倉地区市街地再整備における交流・防災拠点施設の整備に関するヒアリング調査
【事業説明資料】

1. 事業対象地について
事業対象地は、「四倉地区市街地再生整備基本方針」として「民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成」を目指すとして位置付けた、J R四ツ倉駅西側の工場跡地であり、教育・文化機能を有する交流・防災拠点施設及び民間収益施設の整備・導入を想定しています。



図1 事業対象地位置図 (広域)



図2 事業対象地位置図 (詳細)

1

四倉地区市街地再整備における交流・防災拠点施設の整備に関するアンケート調査【調査票】

■ アンケートに回答頂いたご担当者様のご連絡先について、以下にご記入ください。

貴社名	
所属・お名前 (所属)	(氏名)
ご連絡先 (TEL)	(FAX)
	(E-MAIL)

別紙の事業説明資料をご参照のうえ、以下にご回答ください。
ご回答が難しい場合は空欄で結構です。可能な範囲でご回答ください。

1 事業対象地の市場性について
問1 事業対象地の市場性について、ご意見をお聞かせください。

問2 貴社が興味を持つ事業について、当てはまる番号全てに○をつけてください。

1. 交流・防災拠点施設の整備	
2. 民間収益施設の整備 (工場跡地内の1の隣接地)	
3. 公共施設再編後の跡地利活用	

1



3. 今後の予定

(これまでの検討内容を踏まえ、基本計画（素案）を作成)



○ 2月15日(木) 四倉地区まちづくり検討会

○ 3月上旬 ※パブコム開始に合わせて、基本計画（素案）に関する説明会も開催予定
パブリックコメント（市民意見募集）



基本計画の策定



事業化へ！

