

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

いわき市

令和6年（2024年）4月策定

目 次

第1章 四倉地区市街地再生整備基本計画の策定にあたって	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の対象地	4
1-3 計画地を取り巻く現状	5
(1) 人口.....	5
(2) 児童生徒数（小中学校）	6
(3) 市街地における周辺施設の立地状況（土地利用の状況）	7
(4) 災害リスク	8
(5) 交通.....	9
(6) イベント等	10
(7) 地区の印象等（地区住民アンケート）	11
1-4 計画の位置付け	13
1-5 検討の体制と経過	14
(1) 四倉地区まちづくり検討会とワーキンググループ4 KuLabo.....	14
(2) 計画策定までの経過.....	15
第2章 市街地の再生に向けた取組み	17
2-1 四倉地区交流・防災拠点施設の整備	17
(1) 計画の趣旨	17
(2) 集約・複合化の対象施設	17
(3) メインテーマとコンセプト	21
(4) 導入する機能と施設の規模	23
(5) 施設づくりの考え方.....	25
(6) 整備の予定地	33
(7) 土地利用計画	35
(8) 事業手法.....	37
(9) 事業のロードマップ.....	38
(10) 整備の効果	39
2-2 安全な道路交通環境の整備	40
(1) 計画の趣旨	40
(2) 主なアクセス路の状況.....	40
(3) 整備の基本的な考え方	41
(4) 市道梅ヶ丘1号線の整備計画.....	42
(5) 事業のロードマップ.....	44
2-3 まちなかエリアの賑わい再生	45
(1) 背景と趣旨	45

(2) 四倉地区の魅力	45
(3) 活性化に向けた地域の想い・アイデア	47
(4) まちの「ありたい姿」の検討.....	48
(5) 実現に向けて	49
2-4 公共施設再編後の跡地の取扱い.....	54
(1) 背景と趣旨	54
(2) 検討の対象施設	54
(3) 基本的な考え方（大原則：公共施設等総合管理計画）	55
(4) 検討の視点	55
2-5 基本計画概要図	57

参考資料

参考-1 集約・複合化対象の公共施設の概要.....	58
参考-2 四倉地区交流・防災拠点施設の検討に関するアンケート調査結果.....	61
参考-3 四倉地区の市街地再生に向けたアイデア募集結果	65
参考-4 河川洪水ハザードマップ	68
参考-5 津波ハザードマップ	69



写真 四倉ねぶた祭り



写真 日葵 (ワンダーファーム)

第1章 四倉地区市街地再生整備基本計画の策定にあたって

1-1 計画策定の背景と目的

市の北東部に位置する四倉地区は、北西に猫鳴山や三森山を背負い、東は太平洋に面し、南は夏井川下流の海岸平野が続く、山、川、海を有する自然豊かな地区です。また、JR四ツ倉駅・四倉漁港を中心にコンパクトな市街地が形成されており、その北西には四倉中核工業団地を抱え、本市北部地域における拠点としての役割を担っています。

東日本大震災以降、海岸堤防の復旧や防災緑地などの整備が完了し、住宅の再建が進むとともに、道の駅よつくら港においては多くの利用客により賑わいを見せています。一方、JR四ツ倉駅周辺や周辺商店街には空き地や空き店舗が目立ち、市街地の空洞化が進行しているほか、駅西側においては、民間事業者が所有する広大な土地（以下、「工場跡地」という。）が有効に利用されていないなど、賑わいや活力が低下している状況です。

さらに、地区内の公共施設である小学校や中学校、公民館などは老朽化の進行に加え、津波や河川洪水の浸水想定区域内に立地しており、公共施設のあり方の検討も必要となっています。

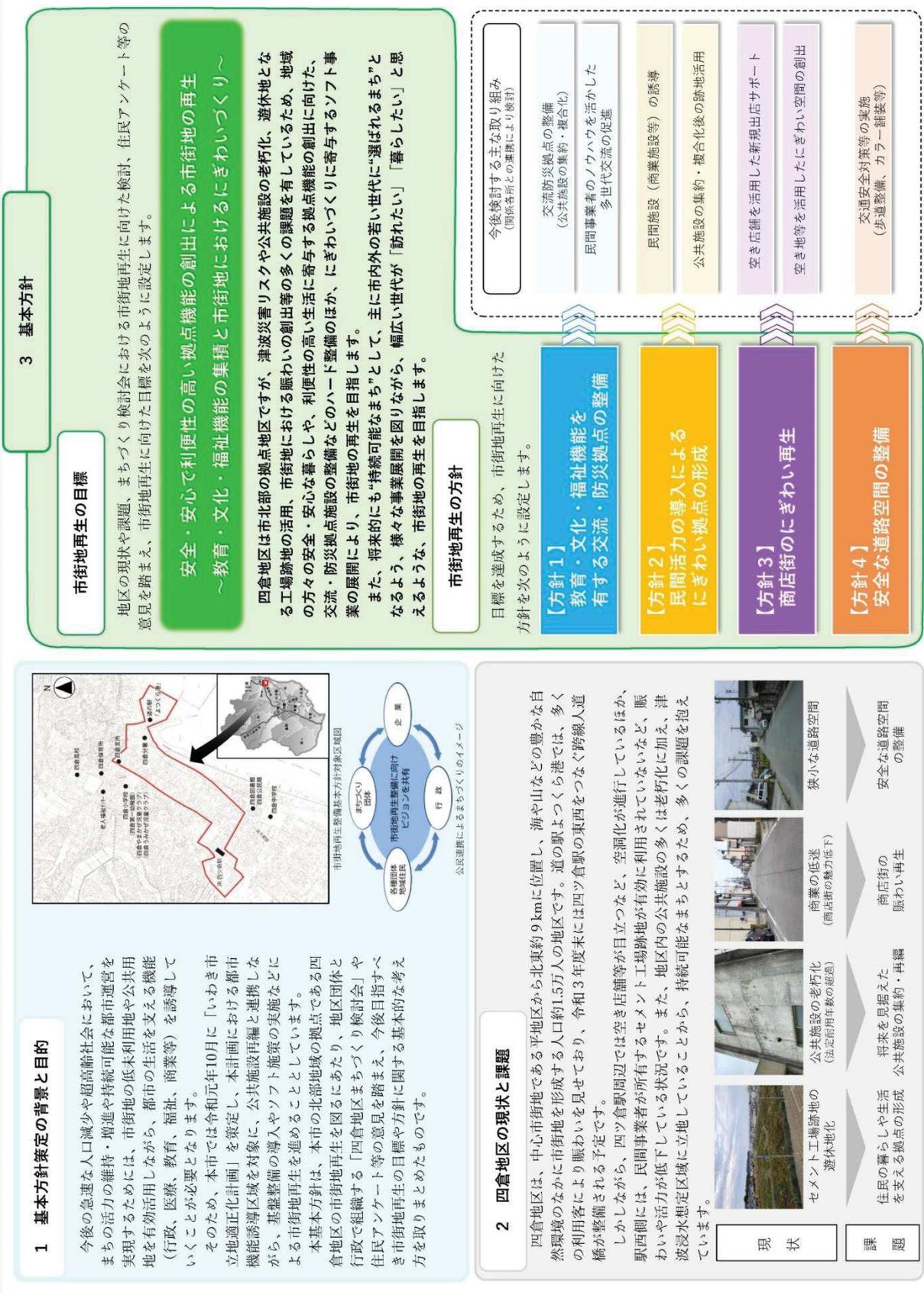
人口減少の中でも、まちの活力を維持・増進し、持続可能な都市運営を実現するためには、市街地の低未利用地や公共用地を有効活用しながら、都市の生活を支える機能（行政、医療、教育、福祉、商業等）を誘導していくことが重要となります。

そのため、市では令和元年10月に「いわき市立地適正化計画」を策定し、本計画における都市機能誘導区域を対象に、公共施設再編と連携しながら、基盤整備の導入やソフト施策の実施などによる市街地の再生を進めることとしています。

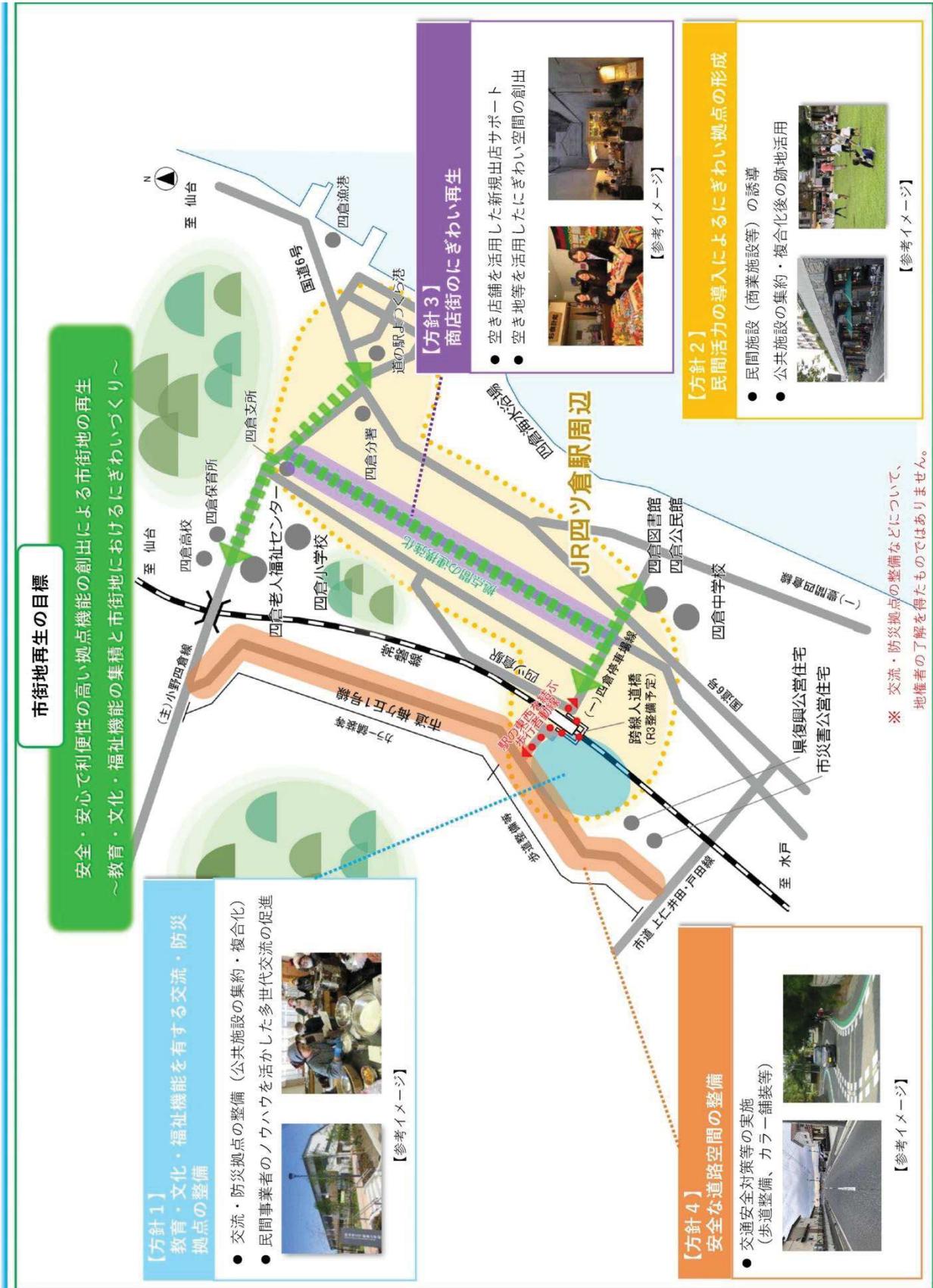
これらのことを踏まえ、本市北部地域の拠点である四倉地区においては、地区関係団体及び行政関係部署で構成する「四倉地区まちづくり検討会」における検討などを重ね、令和3年5月に「四倉地区市街地再生整備基本方針」（以下、「基本方針」という。）を策定し、「安全・安心で利便性の高い拠点機能の創出による市街地の再生」を目標に掲げ、工場跡地を候補地とした公共施設の集約・複合化による「教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備」をはじめ、「民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成」、「商店街のにぎわい再生」、「安全な道路空間の整備」に取り組む方向性を示しました。

本計画は、このような背景を踏まえ、四倉地区交流・防災拠点施設や周辺環境の整備に向け、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。

参考：四倉地区市街地再生整備基本方針【概要版】（令和3年5月策定）



参考：四倉地区市街地再生整備基本方針【基本方針図】（令和3年5月策定）



1-2 計画の対象地

本計画では、いわき市立地適正化計画における四倉地区都市機能誘導区域を基本として、周辺の道路や公共施設を含めて検討を行います。

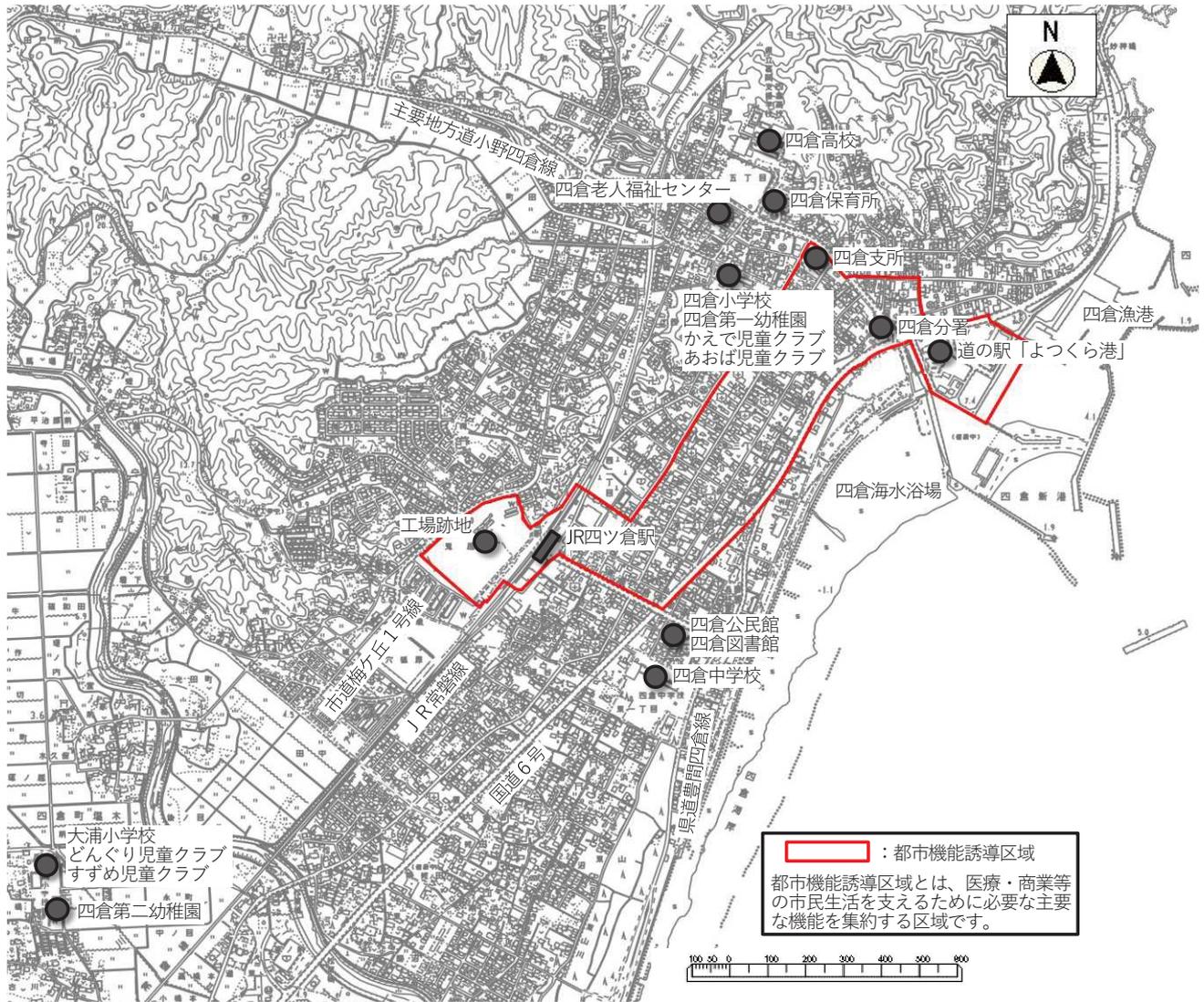


図 計画の対象地

1-3 計画地を取り巻く現状

(1) 人口

第2期いわき創生総合戦略（人口ビジョン）の基準推計では、2030年のいわき市の総人口は約29万2千人、2060年の総人口は、約17万3千人となり、人口は一貫して減少傾向で推移します。

また、2015年は1人の後期高齢者を生産年齢人口4.1人で支えています。2060年には1人の後期高齢者を生産年齢人口1.4人で支えることになるかと推計されています。

直近の令和2年（2020年）国勢調査において、四倉地区の人口は14,530人であり、基準推計の1万3千人を上回っています。このことは、東日本大震災後の県営住宅四ツ倉団地及び市営住宅四倉南団地の整備や民間宅地開発等によるものと推測されますが、市全体の自然動態及び社会動態を踏まえると、中長期的には人口減少は大きく進行していくものと考えられます。

そう遠くはない将来、まちなかにおける人口密度の低下により、一定の人口密度で支えられてきた日常サービスの施設（医療、スーパーなど）が撤退してしまうことも懸念されます。

本市北部地域の拠点性を高め、居住地として選択され続けることが求められています。

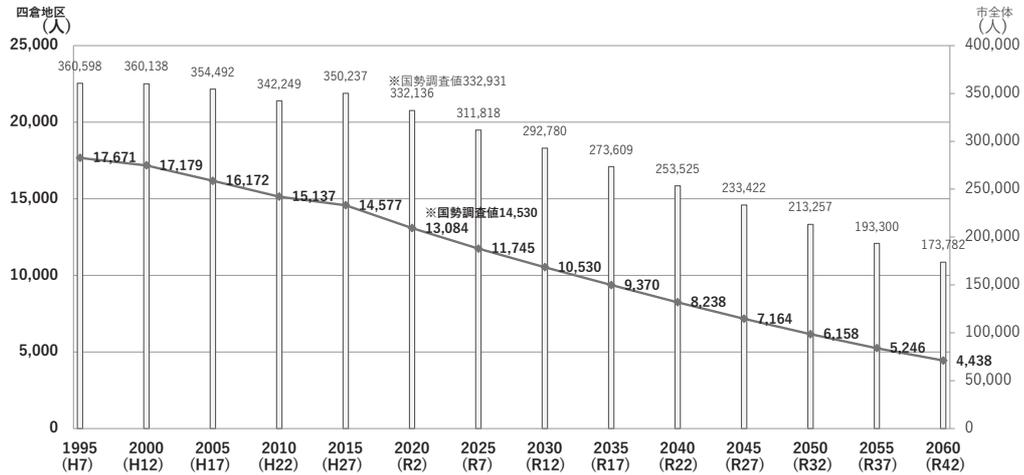


図 第2期いわき創生総合戦略（人口ビジョン）の基準推計（四倉地区・市全体）

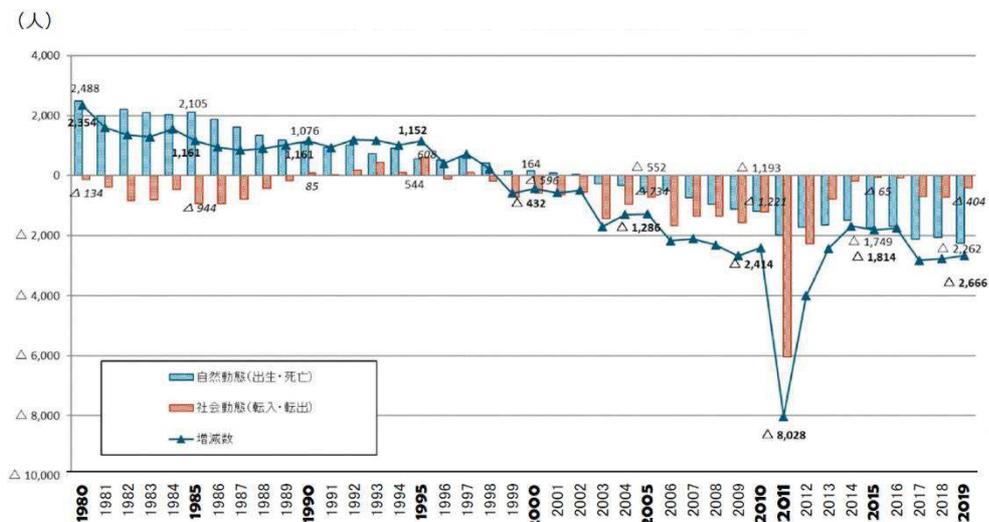


図 自然動態（出生・死亡）と社会動態（転入・転出）の推移

(2) 児童生徒数（小中学校）

現在、四倉地区の小中学校は、四倉小学校、大浦小学校、四倉中学校の3校が立地しています。

その児童生徒数は、東日本大震災後の宅地開発等の影響により近年は横ばいの傾向を示していますが、平成12年（2000年）から令和5年（2023年）までの期間で約半数まで減少しています。

将来的な児童生徒数は一時的に横ばいの傾向が続きますが、出生数を踏まえると減少傾向に転じると推計されています。特に四倉小学校は今後6年間で約36.6%の減少が見込まれます。

児童数の減少傾向に歯止めをかけるためには、子育て世代を中心に多くの世代が住みたい・住み続けたい街を目指し、まちづくりを進めることが大切です。今後は人口減少の進行とともに、市街地では空き家や空き地がさらに増加することが懸念されますが、居住地として選択される街となることで、不動産が流動し、街の新陳代謝が向上します。

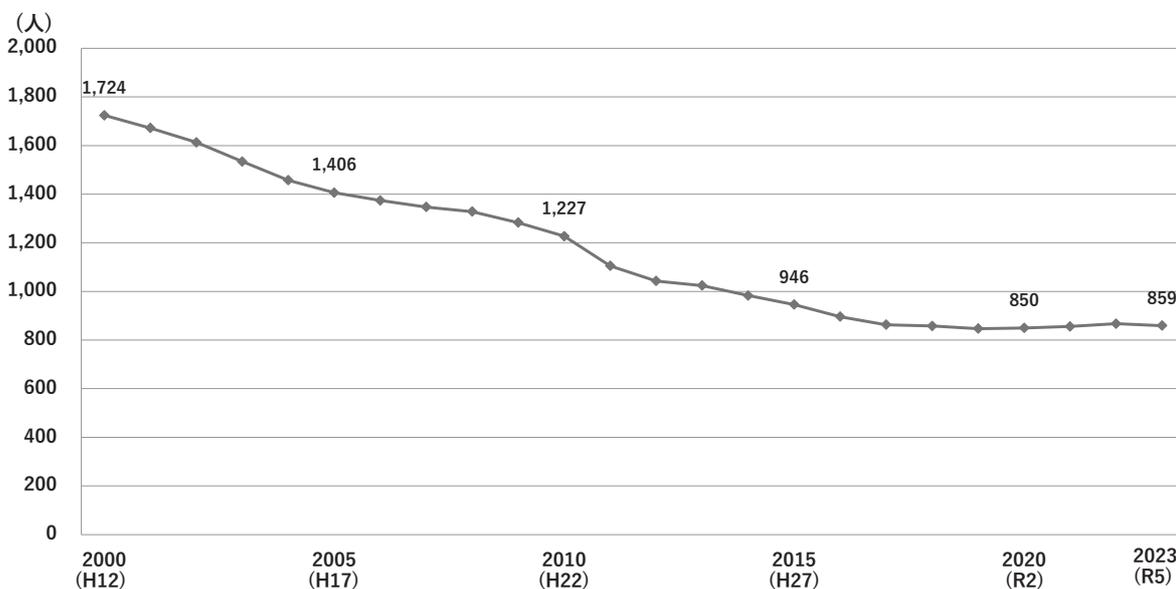


図 児童生徒数の推移（四倉地区の小中学校）



図 児童生徒数の将来推計（四倉地区）

※ 令和6年度以降の児童生徒数は、令和5年5月1日現在の住民登録情報から、令和6年度から11年度までの新1年生の人数を抽出して推計したものです。

(3) 市街地における周辺施設の立地状況（土地利用の状況）

四倉地区の主要な幹線道路である国道6号沿線には、観光・交流の拠点となる、道の駅「よつくら港」のほか、ロードサイド型商業施設が南北に続いています。一方、まちなかの商店街では、事業者の高齢化や後継者不足など、から空き地や空き店舗が増加し、人通りも少なく、賑わいや活気が低下しています。

JR常磐線以西は、商業的土地利用が少なく主に住宅地となっており、工場跡地は、東日本大震災後に福島県の応急仮設住宅用地として利用されてきましたが、既にその役割を終えました。このため、基本方針では、工場跡地を交流・防災拠点施設整備の候補地に位置付けています。

四倉地区の大きな魅力である「海」の賑わいや、工場跡地における交流・防災拠点の整備を踏まえ、まちなかにおいては、住民の生活を支える日常サービス施設や、住民の交流や活動の場となる機能が求められています。

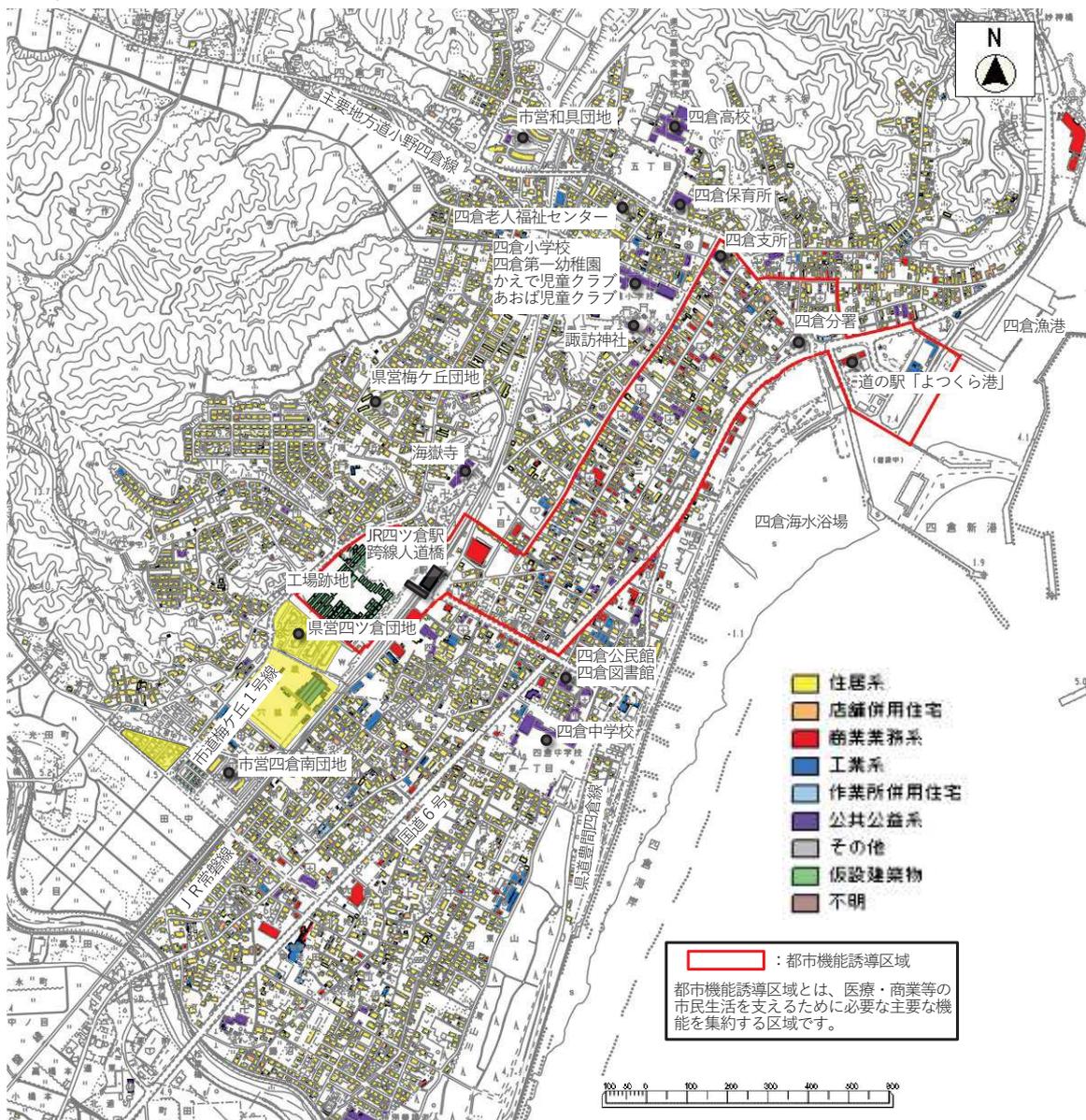


図 四倉地区市街地における建物利用状況（都市計画基礎調査（平成29年））

(4) 災害リスク

四倉地区の市街地及び田畑は平地に広がり、多くが河川洪水・津波浸水想定区域となっており、地区の公共施設も災害リスクを有する土地に立地しています。

近年は、災害が激甚化及び頻発化しており、災害リスクの回避に向けたソフト・ハード両面からの取組みが求められています。

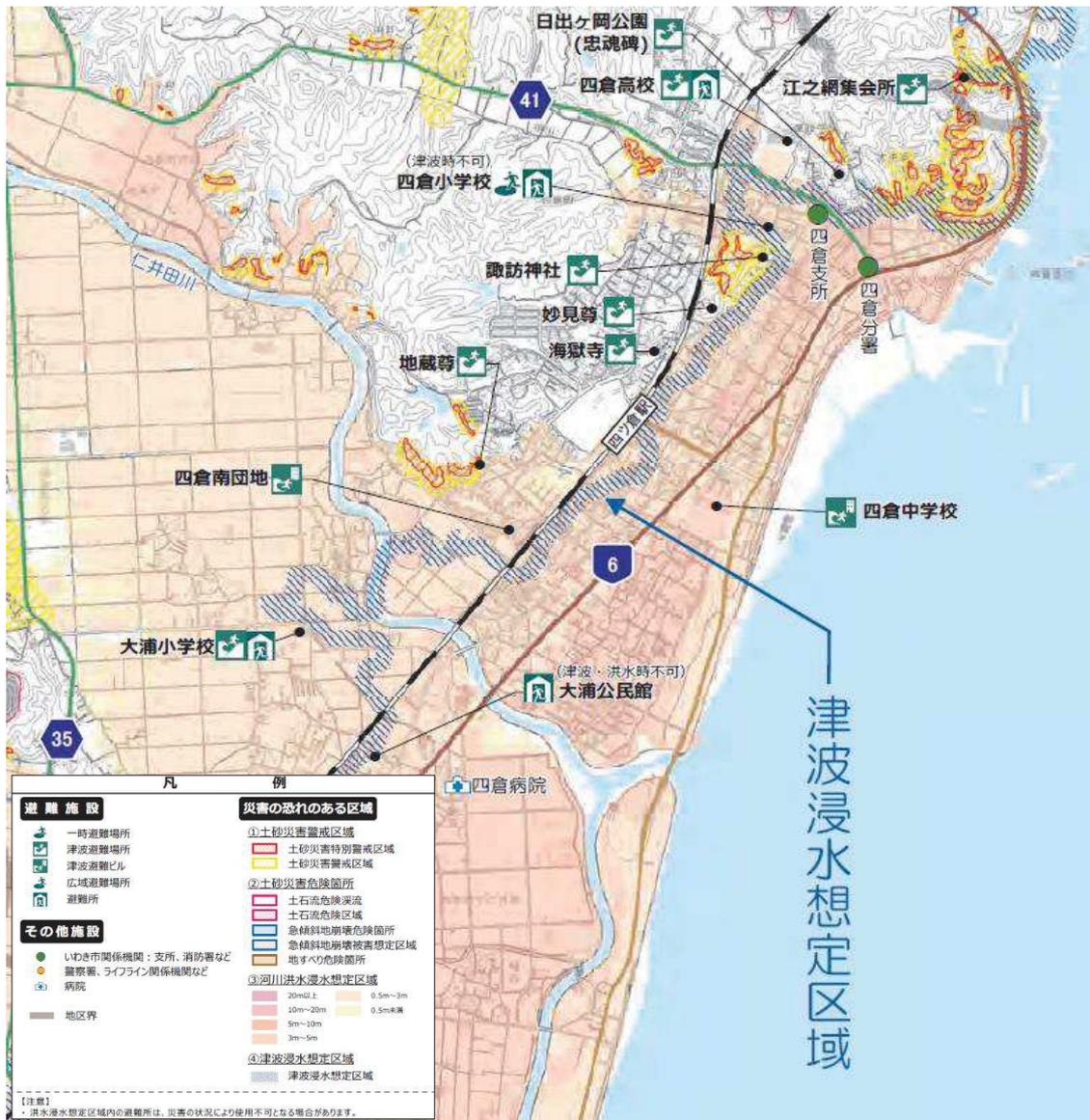


図 四倉地区の防災マップ（令和4年度改訂）

(5) 交通

公共交通については、四倉地区市街地の中心にJR四ツ倉駅が立地しており、本市の中心市街地である平地区（JRいわき駅）に接続するJR常磐線は、上下線とも概ね1時間に1本程度運行（朝5時から夜10時）され、主に通勤や通学に利用されています。また、バスは、国道6号及び地区内の商店街の通りとJRいわき駅を結ぶ路線があり、平日のみとなりますが、1時間に1本程度運行（朝7時から夕方5時）されています。

四倉地区市街地が本市北部地域の拠点の役割を担うためには、都市機能の充実を図るコンパクトなまちづくりに加え、周辺から目的地となる市街地への移動手段を確保する交通ネットワークづくりが重要です。令和5年度には「タクシーを活用した域内交通確保実証事業」を進めており、今後は社会実装を目指しているところです。

道路については、地区内に都市の骨格を形成する国道6号や主要地方道小野四倉線などの幹線道路が配置されており、地区北西には常磐自動車道が通り、いわき四倉ICが設置されています。

近年は、市道上仁井田・戸田線の歩道整備や、JR四ツ倉駅の東西を横断できるバリアフリー機能を備えた人道橋や交通広場の整備などが進められてきました。

一方、工場跡地へのアクセス道路である市道梅ヶ丘1号線については、歩道が整備されていない区間があり、工場跡地の活用にあたっては、安全な道路交通環境の整備が求められています。



写真 市道梅ヶ丘1号線



写真 JR四ツ倉駅跨線人道橋・交通広場（駅西側）

(6) イベント等

四倉地区は、花火大会をはじめ、多くの催しが四倉海水浴場を中心に開催されており、海を生かした催しは地区の魅力を高めています。一方でまちなかは、活力の低下に伴いイベントも少なくなってきました。

地元のまちづくり団体「四倉ふれあい市民会議」では、「ヨツクラ-Reborn-プロジェクト」として、市民会議や海浜ボランティア等による海・海岸・防災緑地の管理システムを構築し、海釣りや海岸キャンプなどの海を活用した事業構想も検討しています。

海の魅力を際立たせることで、四倉地区全体、ひいてはまちなかへの新規店舗の立地や地区外からの居住に繋がり、市街地の空き家や空き地の解消も期待されます。



写真 いわき四倉花火大会
出典：FM いわきホームページ



写真 四倉ねぶたといわきおどりのタベ
出典：いわき観光まちづくりビューローホームページ



写真 四倉町諏訪神社
出典：いわき観光まちづくりビューローホームページ



写真 レンタサイクル（道の駅よつくら港）
出典：いわき観光まちづくりビューローホームページ

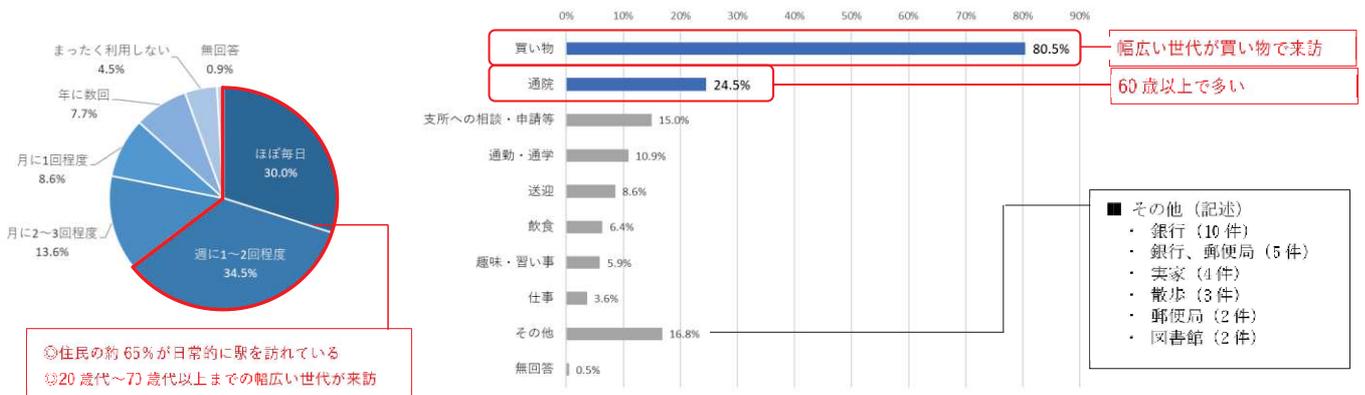
(7) 地区の印象等 (地区住民アンケート)

基本方針を策定するにあたって、四倉地区に居住する住民 (500 名) を対象に、アンケート調査を実施し、四倉地区の印象などを聞きました。

- ・ 調査期間：令和 3 年 1 月 8 日 (金) ~ 29 日 (金)
- ・ 調査対象：四倉地区に居住する 20 歳以上の男女 500 名 (住民基本台帳から男女別・年齢階層別に無作為抽出)
- ・ 調査方法：郵送による配布回収
- ・ 回収率：約 44% (回収票 220 / 配布票 500)

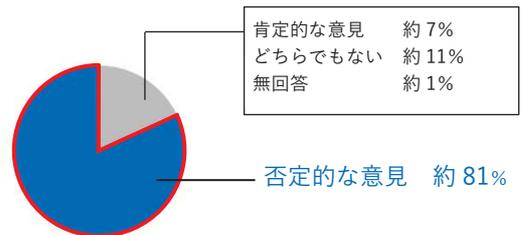
① JR 四ツ倉駅周辺を訪れる頻度と主な目的は？

駅周辺を日常的に訪れる地区住民は約 65% となっており、幅広い世代が日常的に買い物 (スーパー) に訪れていますが、それ以外に訪れる頻度はそれほど高くはありません。



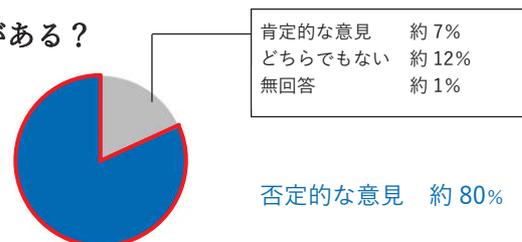
② 駅前に誰でも集まりやすい場所 (空間) がある？

否定的な意見 (「どちらかといえば思わない」と「思わない」) が約 81% を占め、各年齢ともに同様の傾向です。駅前の空間や土地が有効的に活用されていない状況が伺えます。



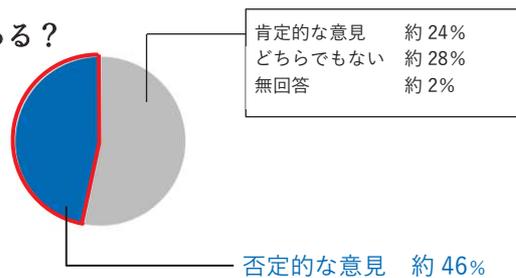
③ 市内外から人が訪れ、楽しめるような魅力的な場所がある？

否定的な意見が約 80% を占め、各年齢ともに同様の傾向です。気軽に休憩できたり、余暇を過ごせる施設やサービスが不足していることが伺えます。



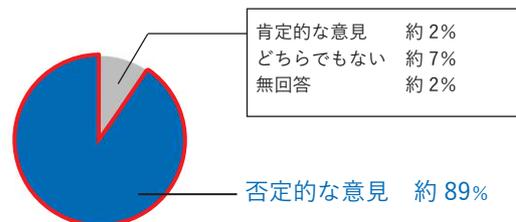
④ 公民館や図書館などの公共施設は行きやすい場所にある？

否定的な意見が約46%を占め、各年齢ともに同様の傾向です。公共施設へのアクセス性が十分ではない部分があることが伺えます。



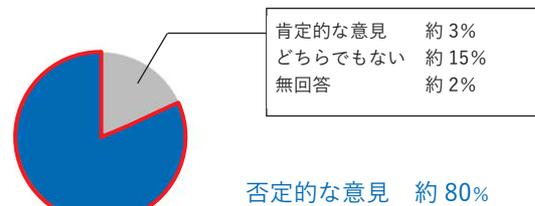
⑤ 商店街に賑わいや活気がある？

否定的な意見が約89%を占め、特に20~40歳代で否定的な傾向が強くなっています。若い世代をターゲットとした店舗（サービスの提供）が不足していることが伺えます。



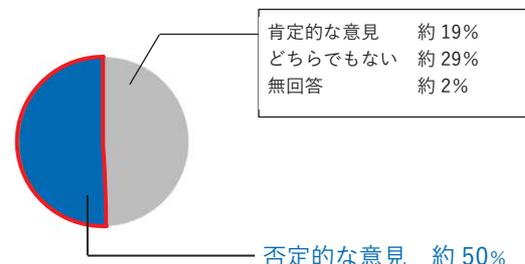
⑥ イベントが多く、賑わいがある？

否定的な意見が約80%を占め、特に20~40歳代で否定的な傾向が強くなっています。若い世代を巻き込むイベントの開催により、まちの賑わいが感じられる取組みが求められています。



⑦ 安心して歩ける空間がある？

否定的な意見が約50%を占めており、各年齢ともに同様の傾向です。地区内には、歩道が整備されていない道路もあるため、道路空間の安全性が十分ではない部分があることが伺えます。



1-4 計画の位置付け

本計画は、令和3年5月に策定した基本方針に即し、交流・防災拠点施設や周辺環境の整備などの具体的な事業の実施に向けた基本的な事項を示すものです。

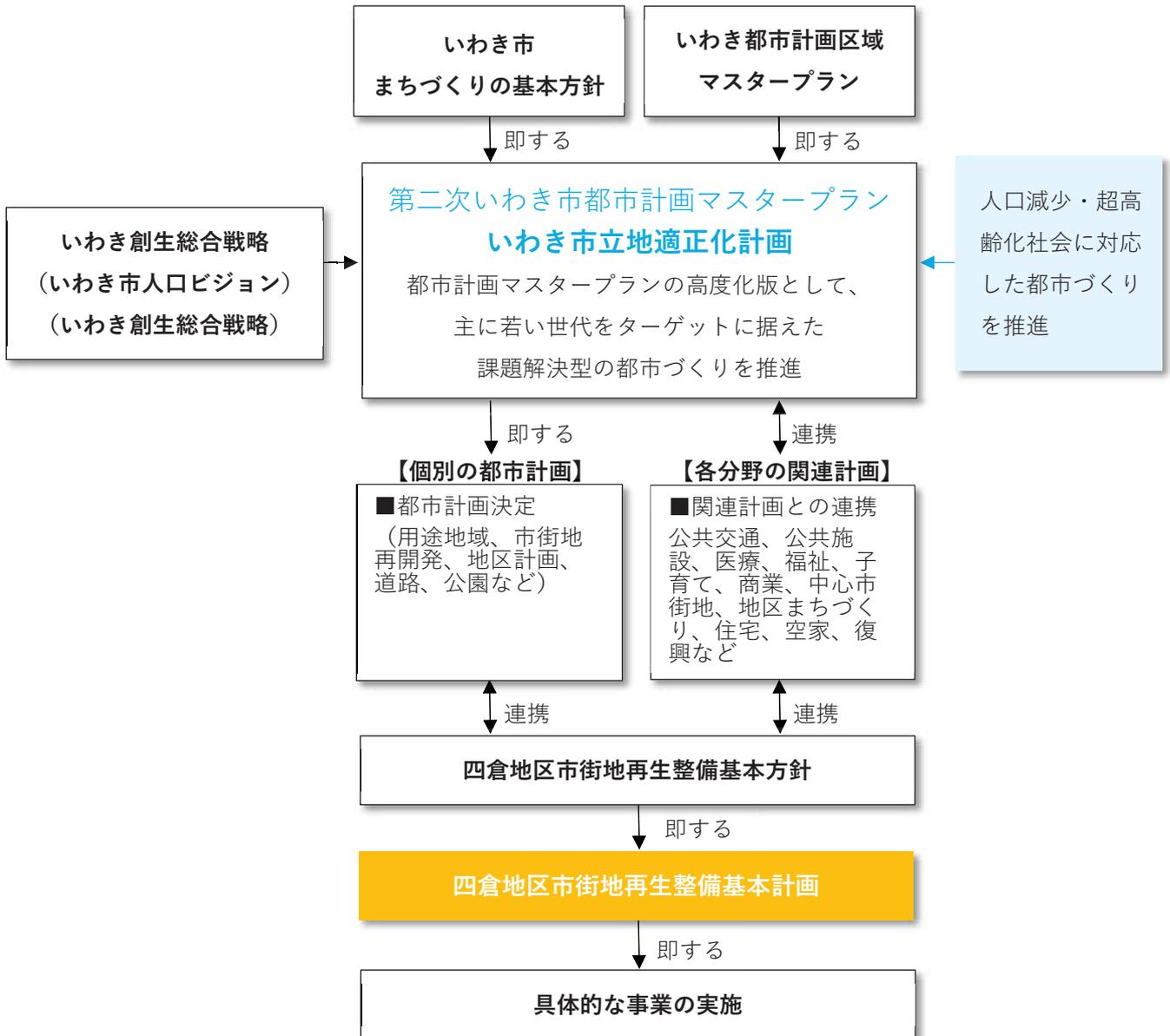


図 四倉地区市街地再生整備基本計画の位置付け

1-5 検討の体制と経過

(1) 「四倉地区まちづくり検討会」とワーキンググループ「4 KuLabo」

地区が抱える諸課題を解決し、市街地の再生を実現していくためには、共創の理念のもと、地域を含めた民間と行政が適切な役割分担と協働により、総合的に取り組みを進めていくことが求められます。

そのため、基本方針の検討段階から、地域関係団体と行政関係部署とで構成する「四倉地区まちづくり検討会」を設置し、関係する各主体が課題や将来像を共有する体制としました。

基本方針策定後は、本計画（基本計画）を策定するステージとなりました。基本方針に掲げた具体的な取り組みの検討にあたっては、検討会内にワーキンググループ「4 KuLabo（よつくらぼ）」を設置しています。

4 KuLabo は、①JR 四ツ倉駅西側の工場跡地における交流・防災拠点づくり、②公共施設再編後の跡地の利活用、③商店街のにぎわいづくりを検討する3つグループで構成されています。

表 四倉地区まちづくり検討会及びワーキンググループ（4 KuLabo）メンバー一覧

地域団体及び行政等	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	四倉地区行政嘱託員（区長）協議会	●	●	●
四倉ふれあい市民会議	四倉ふれあい市民会議	●	●	●
NPO法人よつくらぶ	NPO法人よつくらぶ	●	●	●
四倉町商工会	四倉町商工会	●	●	●
いわき市消防団第7支団	四倉小学校PTA	●	●	
四倉小学校PTA	大浦小学校PTA	●	●	
大浦小学校PTA	四倉中学校PTA	●	●	
四倉中学校PTA	四倉中学校	●		
四倉小学校（四倉第一幼稚園）※	四倉地区文化協会	●		
大浦小学校（四倉第二幼稚園）※	いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会	●	●	
四倉中学校	医療法人泰成会木村医院	●	●	
四倉地区文化協会	やがわせミクストコミュニティ	●	●	●
いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会	ニーダ株式会社	●		
市役所関係部署23課	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

※小学校校長が幼稚園園長を兼務

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

(2) 計画策定までの経過

基本計画の策定にあたっては、四倉地区まちづくり検討会及びワーキンググループ4 KuLabo における意見交換や住民アンケートなどを行いながら、検討を重ねてきました。



