

※本資料はワーキングで意見交換するための「たたき台（イメージ）」です。

※取扱には注意してください（無断提供・転載禁止）

（四倉地区まちづくり検討会）

第2回ワーキンググループ会議

（4 KuLabo②：跡地活用検討WG）



1. はじめに P1～3
（市街地再生に向けた全体の流れ、基本方針、
4 KuLabo②WGの役割）
2. 今後の進め方 P4
3. 意見交換 P5～14

日時：令和4年5月18日（水）19時10分～

場所：四倉町商工会館 大会議室

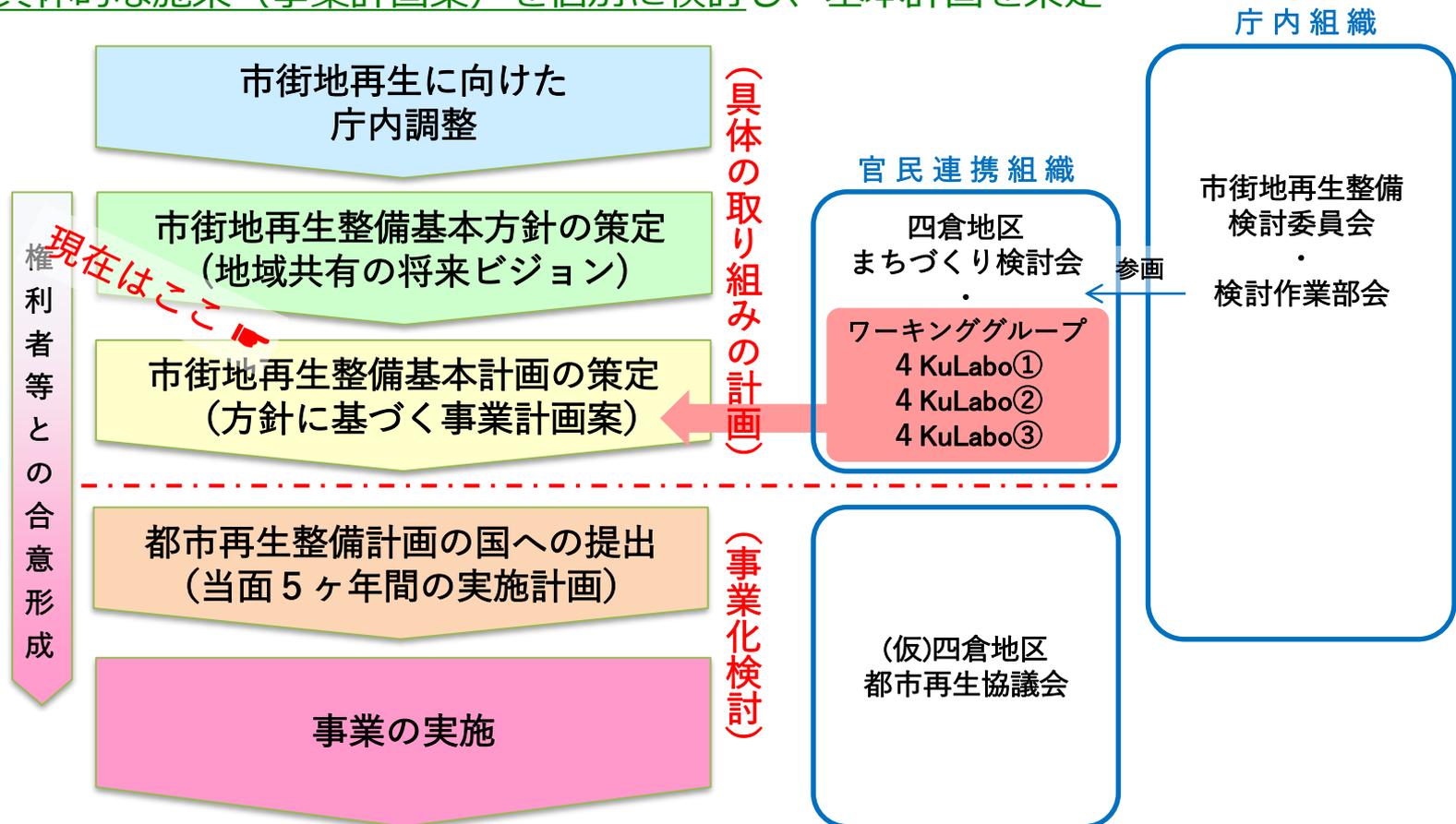




1 はじめに

(1) 市街地再生に向けた全体の流れ

- 四倉地区の市街地再生に向けては、地区の関係団体や県・市の行政機関で構成する「まちづくり検討会」を令和2年8月に組織し、今後目指すべき市街地再生の目標や方針の検討を進め、地域住民へのアンケート調査なども行いながら、令和3年5月末に「四倉地区市街地再生整備基本方針」を策定
- 今後は、まちづく検討会内に設置したワーキンググループにおいて、方針に基づく具体的な施策（事業計画案）を個別に検討し、基本計画を策定





1. はじめに

(2) 四倉地区市街地再生整備基本方針（将来ビジョン） R3.5策定・公表

【市街地再生の目標】

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
～教育・文化・福祉機能の集積と市街地におけるにぎわいづくり～

【方針1】

教育・文化・福祉機能を有する
交流・防災 拠点の整備



【参考イメージ】

- 津波浸水想定区域に立地し、老朽化が進む教育・文化・福祉施設を、浸水想定区域外の工場跡地に集約・複合化することにより、安全・安心な交流・防災拠点の形成を図る。

【方針4】

安全な道路空間の整備



【参考イメージ】

- 工場跡地の利活用にあわせ、歩道整備やカラー舗装等の整備により、地域住民が安全に利用できる道路空間の形成を図る。

【方針3】

商店街のにぎわい再生



【参考イメージ】

- 空き店舗や空き地等の活用により、日常生活を支える商店街の形成を図る。

【方針2】

民間活力の導入による
にぎわい拠点の形成



【参考イメージ】

- 工場跡地の一部への民間施設の立地・誘導や、●公共施設再編後の跡地活用により、地区の交流や賑わいの形成を図る。

【検討対象施設・敷地】

- 四倉公民館・図書館
- 老人福祉センター
- 四倉中学校
- 四倉小学校





1. はじめに

(3) 4 KuLabo②「跡地活用検討WG」の役割

方針 2 「民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成」

4 KuLabo②では、上記方針に掲げる具体の取組みの実施に向けて、

本日は、

- **公共施設再編後を想定し、その敷地・建物等の利活用について 話し合います**
 - ◎ 検討対象の確認
 - ◎ 利活用のパターンの確認
 - ◎ 利活用方法（事業アイデア）

チームとして、楽しく、前向きな検討を進めていきましょう！



2. 今後の進め方

今後のスケジュール

R3.11.24

第1回 ワーキンググループ会議

- ・ワーキンググループ「4 KuLabo」の役割の確認
- ・各取組み（案）と検討ポイントの説明・共有

※資料の事前
送付
(4月以降)

第2回 ワーキンググループ会議

- ・公共施設再編後を想定し、その敷地や建物の利活用を検討
(事業アイデアを考える)

第3回以降 ワーキンググループ会議
「4 KuLabo②跡地活用検討WG」として、
取り組みを整理する。

第2回 まちづくり検討会

(市民意見の聴取/所要手続き等)

四倉地区市街地再生整備基本計画の策定・公表

※ 今後の会議開催時期については、新型コロナウイルス感染症
拡大状況により、検討します。

※ 検討状況により、会議回数・内容は、変更となります。



3. 意見交換

【対象としている基本方針】

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）

公共施設再編後を想定し、その敷地や 建物等の利活用について 話し合います

- ◎ 検討対象の確認
- ◎ 利活用のパターンの確認
- ◎ 利活用方法（事業アイデア）



3. 意見交換

● 検討対象の確認) 集約・複合化検討対象施設（機能） ※第1回WGより

<交流・防災拠点を構成する機能として再編を検討> ※整備・運営にあたっては民間活力の活用も検討

四倉公民館・図書館

敷地面積：1,811,00 m²
延床面積：1,234.16 m²
建築年度：1970年（築51年）
利用者数：約2.1万人

四倉中学校

敷地面積：27,600.00 m²
延床面積：7,350.96 m²
建築年度：1973年（築48年）
生徒数：約280人

四倉小学校

敷地面積：16,109.00 m²
延床面積：5,102.97 m²
建築年度：1964年（築57年）
生徒数：約300人

四倉やまかせ児童クラブ

敷地面積：（四倉小学校敷地内）
延床面積：（校舎内 65.00 m²）
建築年度：1964年（築57年）
児童数：約40人

四倉うみかせ児童クラブ

敷地面積：（四倉小学校敷地内）
延床面積：89.74 m²
建築年度：2017年（築4年）
児童数：約40名

四倉老人福祉センター

敷地面積：675,00 m²
延床面積：198.00 m²
建築年度：1982年（築39年）
利用者数：約0.8万人

四倉第一幼稚園

敷地面積：（四倉小学校敷地内）
延床面積：（校舎内 456.30 m²）
建築年度：1964年（築57年）
児童数：約80人（定員）

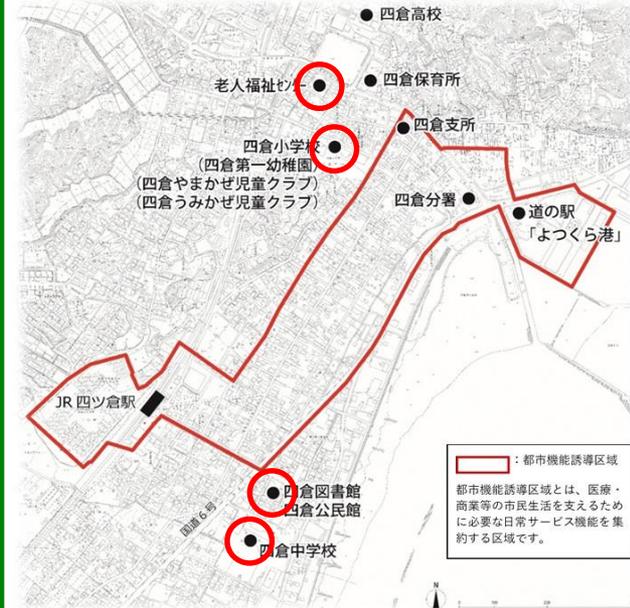


図 集約・複合化検討対象施設の位置

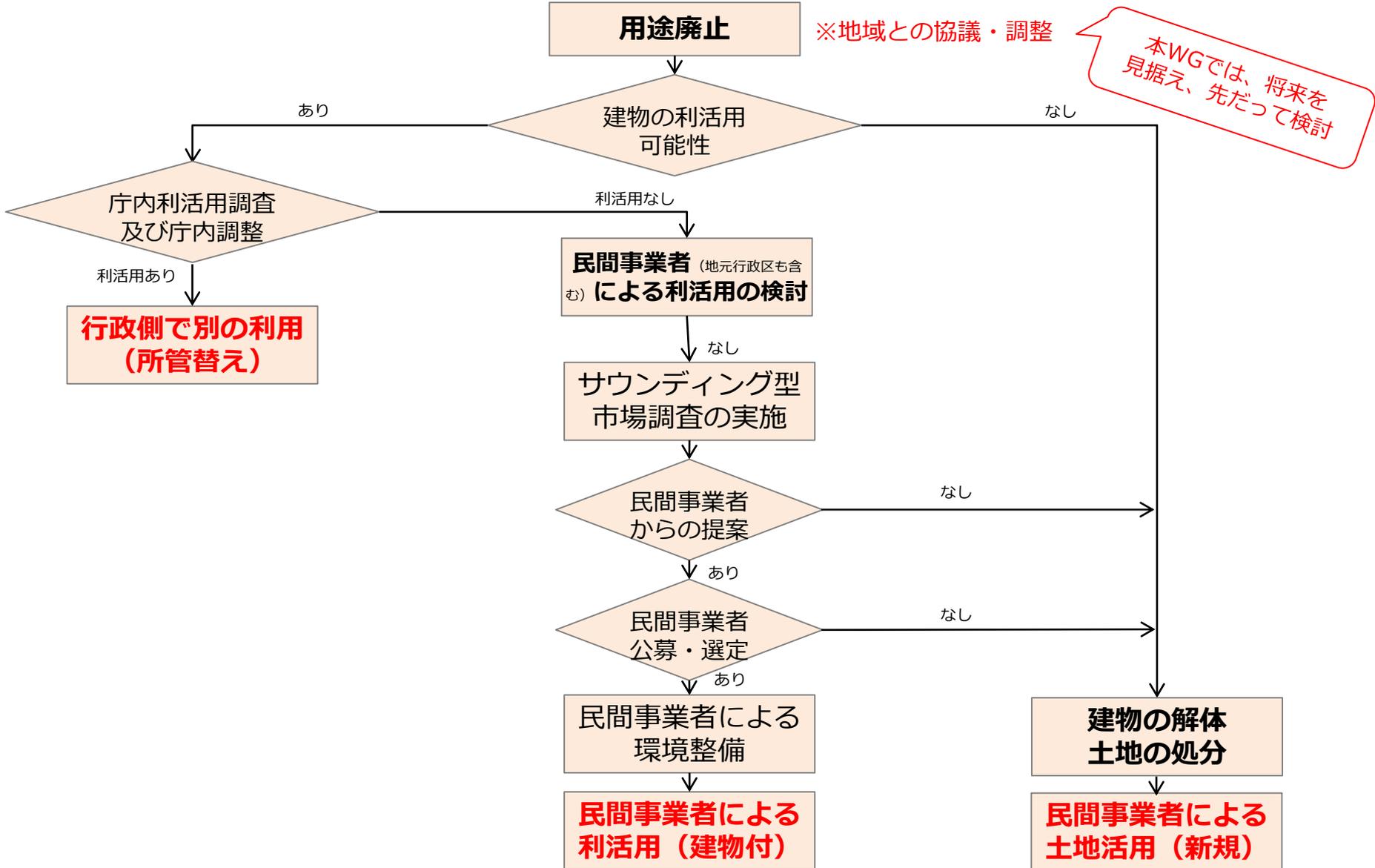
- 交流・防災拠点への導入機能については、四ツ倉駅周辺の公共施設の老朽化も踏まえながら、令和2年度のまちづくり検討会においても検討
- 市中期財政計画（R3.2）に示すとおり、中長期的には人口減少や少子高齢化の進行により財政的な制約がますます高まっていくことが想定
- 庁内でも全庁的な公共施設エリアマネジメント体制を構築し、公共施設等の適正化に向けた取り組みを進めており、実施時期についても全体調整を予定
- 交流・防災拠点については、昨年度の検討をベースに具体的な導入機能の検討に加え、緑地（パブリックスペース）の配置など、居心地がよく、地区の交流や賑わいを生む土地利用計画も検討
- 四倉地区の公立幼稚園の園児数は減少していることから、四倉地区の幼稚園の在り方の検討が必要

将来的には、公共施設として用途廃止となることが想定



3. 意見交換

一般的な利活用のパターンの確認) 公共施設用途廃止後の手続き





3. 意見交換

参考）民間事業者による利活用（建物付）事例

1. 旧田人第二小学校南大平分校

利活用事業者	株式会社磐城高著
契約方法	売買契約
事業内容	産業観光施設として、随時見学が可能な割箸工場及び乗馬体験ができる施設として活用。 学校給食を忠実に再現した旧食会等を開催。



2. 旧永戸小学校

利活用事業者	NPO法人 MOCCS
契約方法	貸付契約
事業内容	地元野菜等の直売所やシニアカフェ、移動販売の実施、地域交流会、伝統工芸品・木工等の展示、整体サービス等を行う拠点として活用。



3. 旧田人第二小学校

利活用事業者	株式会社田島モーターコーポレーション
契約方法	売買契約
事業内容	次世代モビリティ・エネルギーの最先端の研究開発センター拠点として、人材の技術交流や、技術を地区に先行導入し、買い物支援等による地域活性と交流により、実用的な技術開発を図る。





3. 意見交換

参考) 民間事業者による利活用（新規）事例

1. 旧県営住宅（H28）

所 在	岩間町上山
地 籍	1,802.07m ²
旧用途等	県営住宅
活用内容	宅地分譲



2. 旧市営住宅（H29）

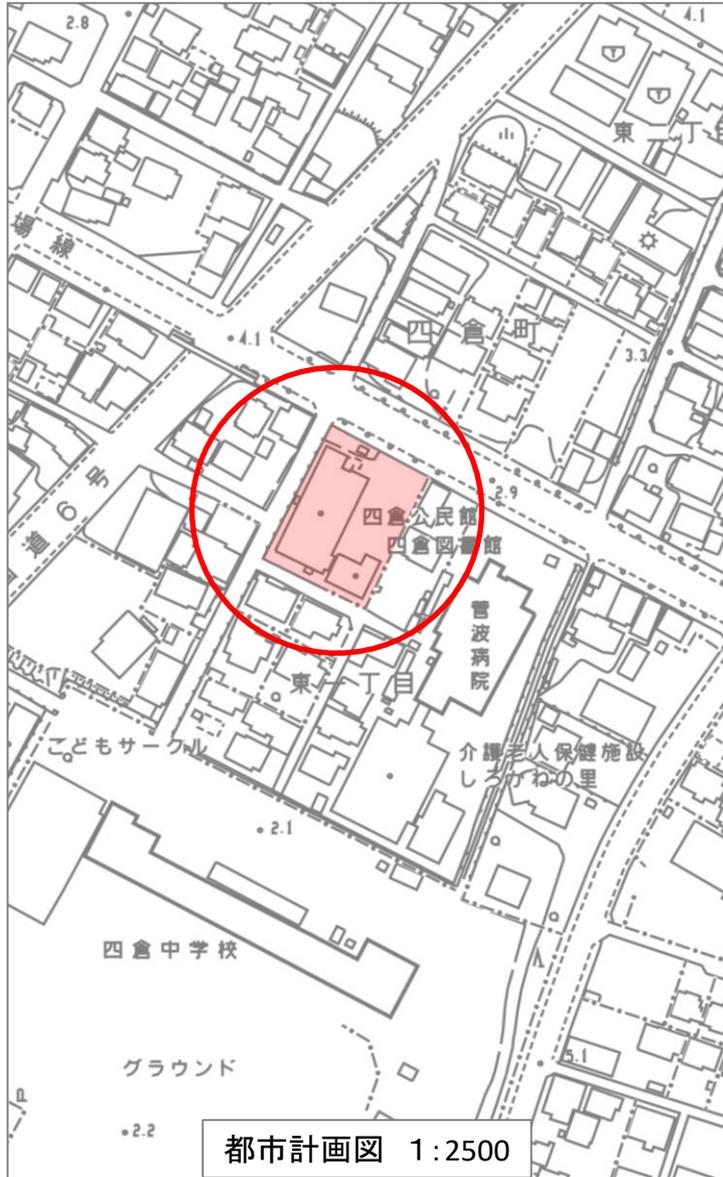
所 在	平字七軒町
地 籍	2,570.35m ²
旧用途等	市営住宅
活用内容	宅地分譲





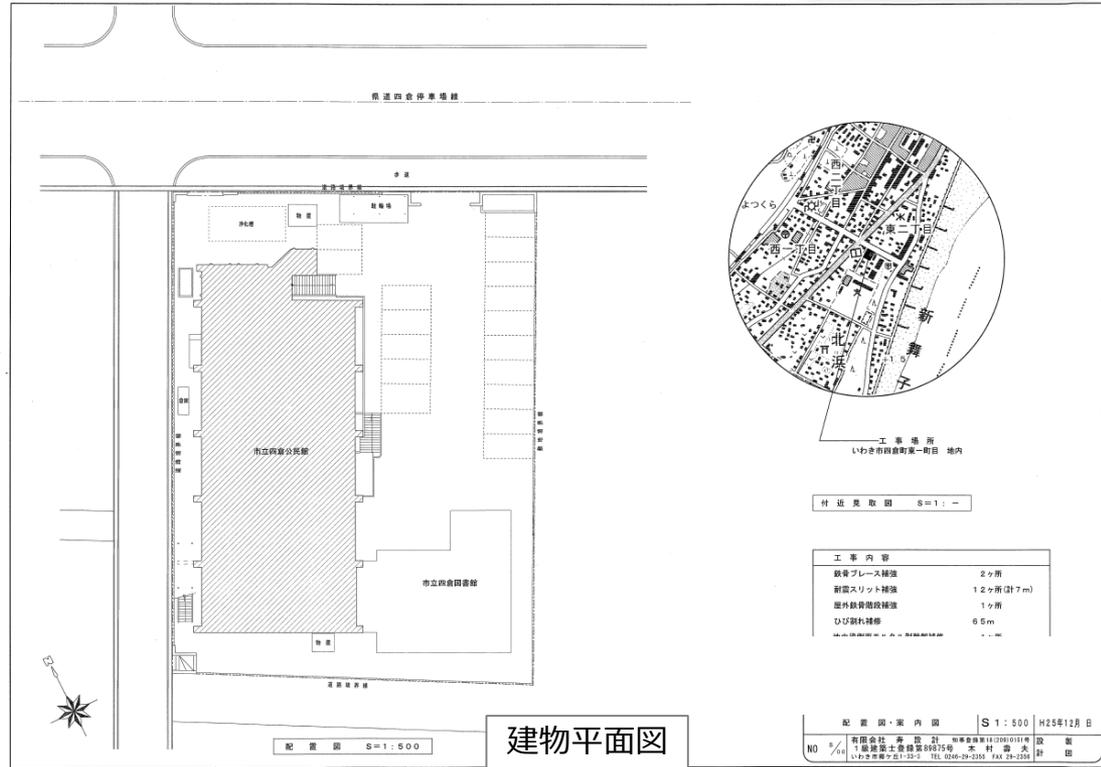
3. 意見交換

検討①）四倉公民館・四倉図書館



四倉公民館・図書館

敷地面積：1,811,00 m²
 延床面積：1,234.16 m²
 建築年度：1970年（築51年）
 用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域
 立地適正化計画：まちなか居住区域
 （コンパクトシティ形成に向けて居住を誘導する区域）

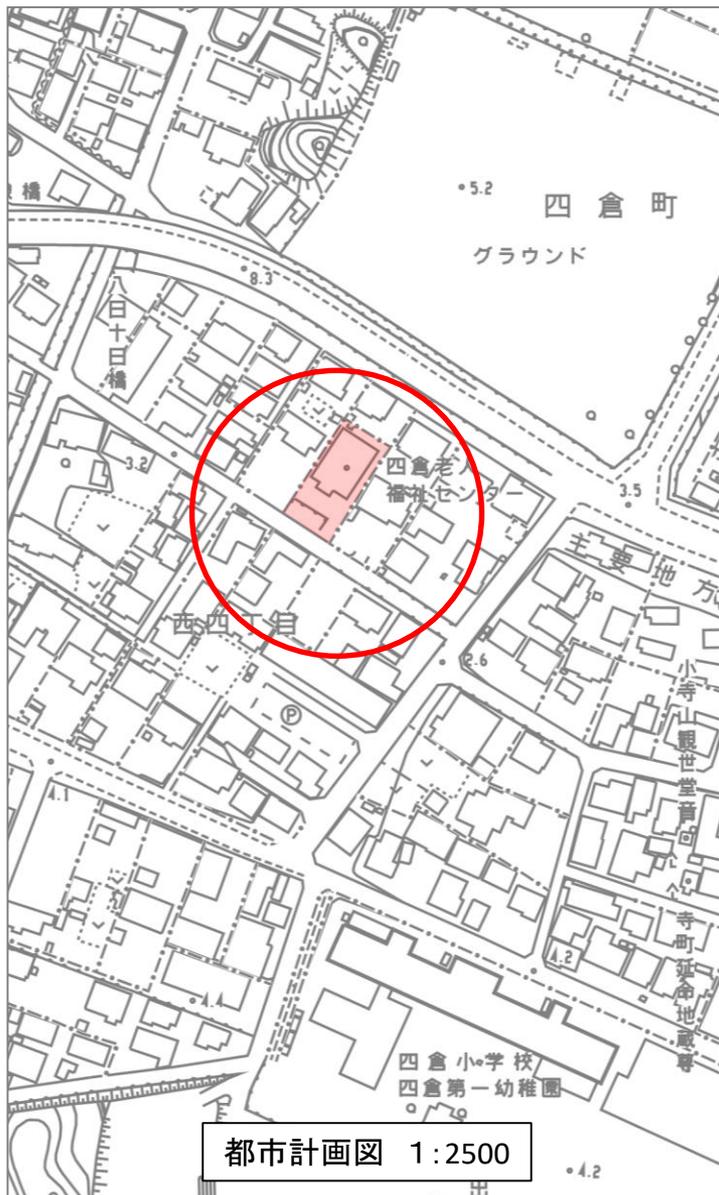


どんな使い方が考えられるか？（事業アイデア）



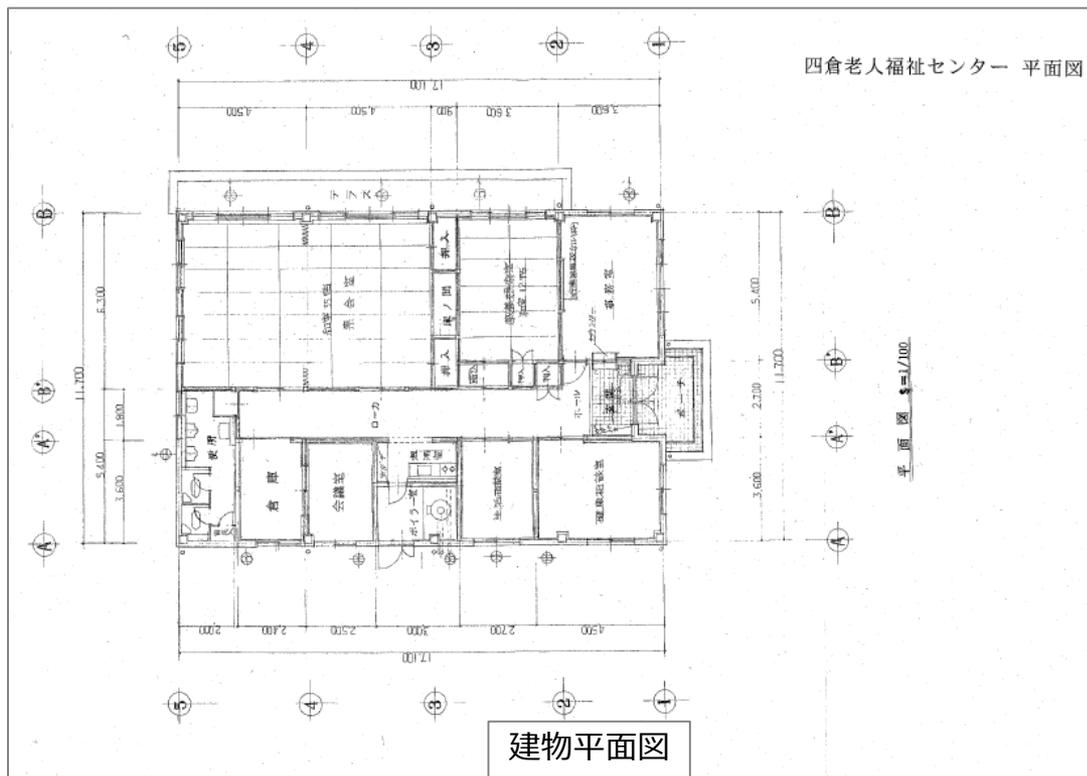
3. 意見交換

検討②) 四倉老人福祉センター



四倉老人福祉センター

敷地面積 : 675,00 m²
 延床面積 : 198.00 m²
 建築年度 : 1982年 (築39年)
 用途地域 : 第一種住居地域、第二種住居地域
 立地適正化計画 : まちなか居住区域

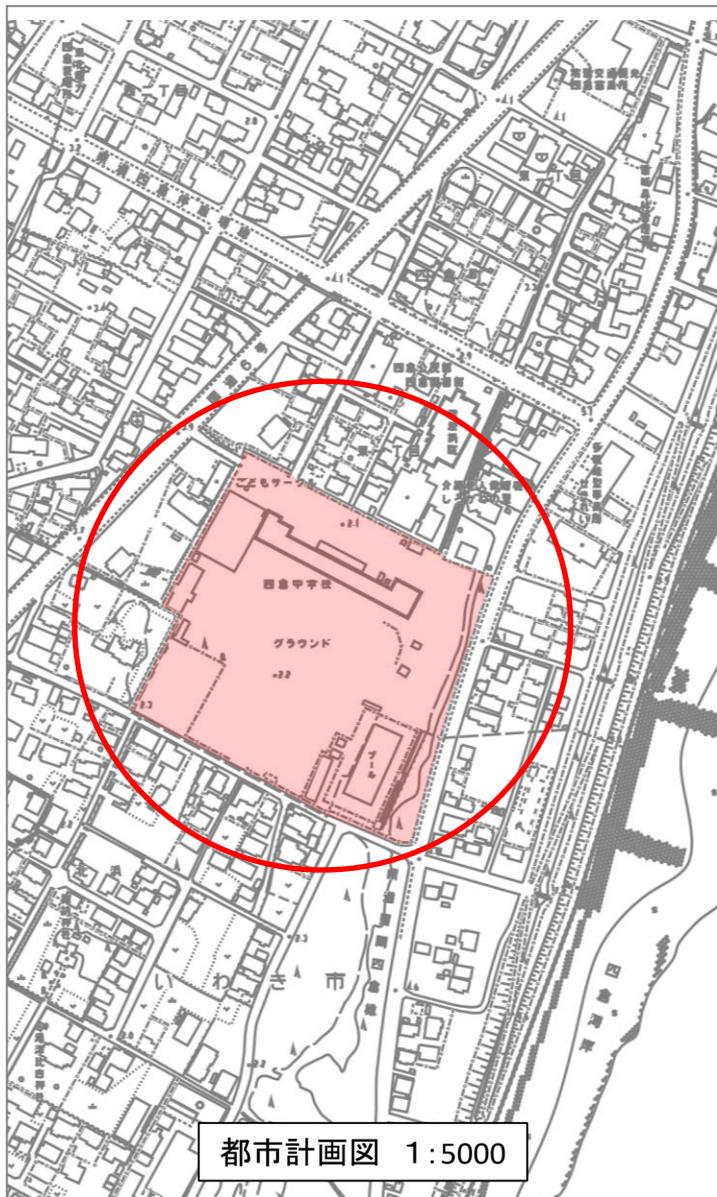


どんな使い方が考えられるか？ (事業アイデア)



3. 意見交換

検討③) 四倉中学校



都市計画図 1:5000

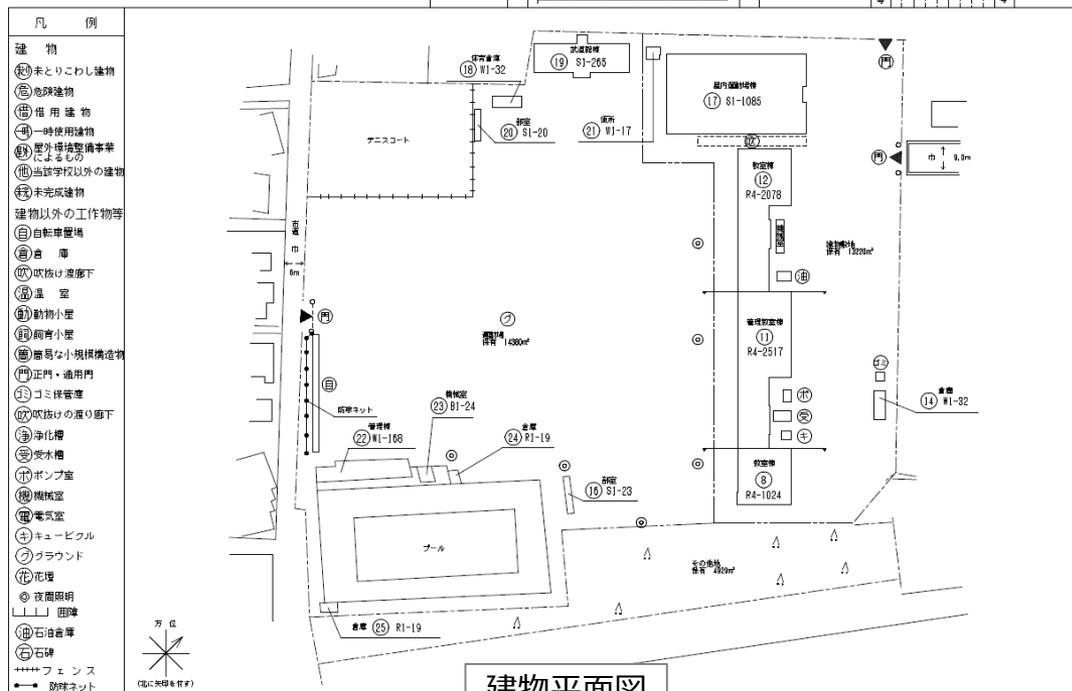
四倉中学校

敷地面積：27,600.00 m²
 延床面積：7,350.96 m²
 建築年度：1966年 (築55年)
 用途地域：第一種住居地域
 立地適正化計画：まちなか居住区域



令和3年度

施設の配置図 縮尺 0 5 10 20 30 40 50 1/1200 四倉 中学校 017 21014 316415 392



建物平面図

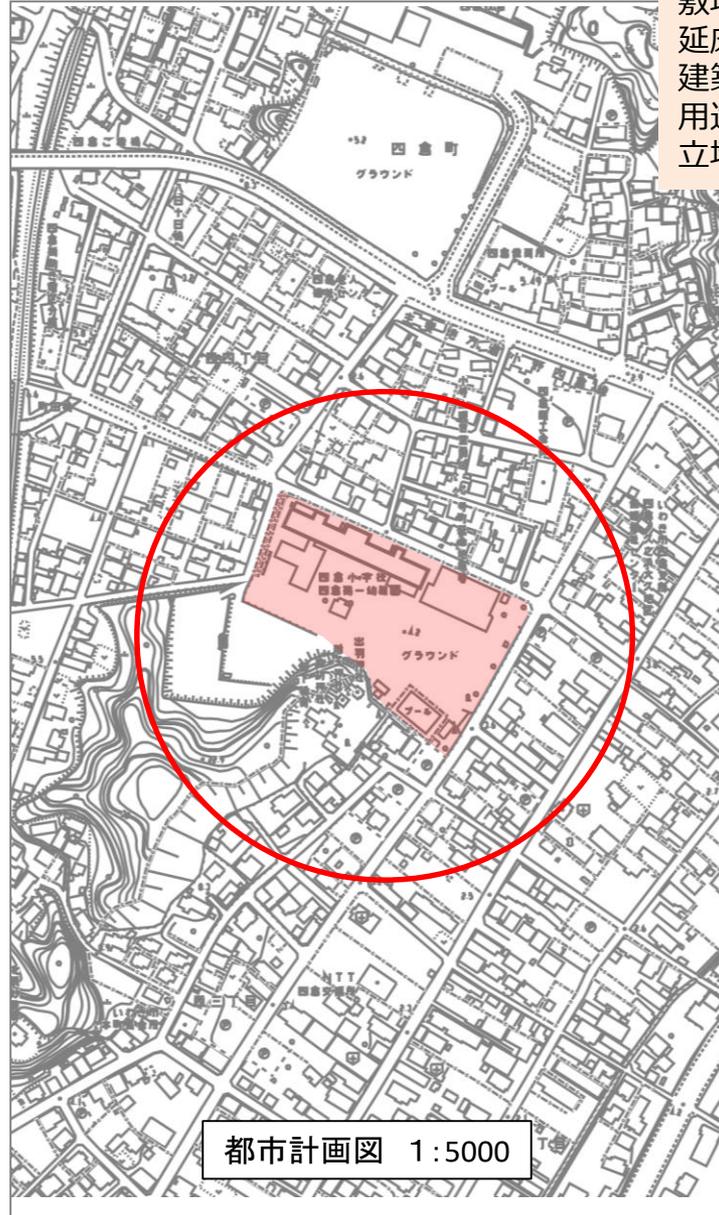
※四倉中学校は、現在、津波避難ビルの位置付け

どんな使い方が考えられるか？ (事業アイデア)



3. 意見交換

検討④) 四倉小学校



都市計画図 1:5000

四倉小学校

敷地面積：16,109.00 m²
 延床面積：5,103.00 m²
 建築年度：1964年 (築57年)
 用途地域：第一種住居地域
 立地適正化計画：まちなか居住区域

四倉第一幼稚園

敷地面積：(四倉小学校敷地内)
 延床面積：506.16 m²
 建築年度：1963年 (築58年)

四倉うみかぜ児童クラブ

敷地面積：(四倉小学校敷地内)
 延床面積：89.74 m²
 建築年度：2017年 (築4年)

四倉やまかぜ児童クラブ

敷地面積：(四倉小学校敷地内)
 延床面積：(校舎内 65.00 m²)
 建築年度：1964年 (築57年)



建物平面図

※四倉小学校の体育館は2013年に建築
 ※四倉小学校敷地内の四倉うみかぜ児童クラブは2015年に建築

どんな使い方が考えられるか？ (事業アイデア)



3. 意見交換

- 参考) 用途地域とは…
- 住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。13種類の用途地域が指定可能（いわき市では11種類で運用）
- 用途地域に応じ、建てられる建物の種類（用途）が決められ、用途のほかに、容積率、建ぺい率などを規制できる

用途地域	用途	容積率	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	1	10%	20%
第一種中高層住居専用地域	3	200/60%	20%
第二種中高層住居専用地域	4	200/60%	20%
第一種住居地域	5	200/60%	20%
第二種住居地域	6	200/60%	20%
準住居地域	7	200/60%	20%
近隣商業地域	8	200/80%	20%
商業地域	9	400/80%	20%
準工業地域	10	200/60%	20%
工業地域	11	200/60%	20%
工業専用地域	12	200/60%	20%

高さ限度 10m
敷地最低限度 185m
後退距離制限 1m

容積率 建ぺい率 単位%

図 いわき市における用途地域の凡例

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途													
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住、かつ、非住宅部分の床面積が50㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、及び建築業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、揚保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの													④
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの						▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの							○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
スポーツ場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等								○	○	○	○	○	
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券販売所等								○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場								▲	▲	○	○	○	▲ 客室200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲	○	▲ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等					○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
逦査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院					○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所								▲	▲	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）					▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫					①	①	②	②	③	③	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）								▲	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等で作業場の床面積が50㎡以下								▲	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下
量が少ない施設									○	○	○	○	② 3,000㎡以下
量がやや多い施設										○	○	○	
量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													
都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

表 用途地域による建築物の用途制限の概要



3. 意見交換

- 意見交換を行います！

検討対象の施設と利活用のパターンを踏まえ、
公共施設再編後を想定し、

利用方法（事業アイデア）を考えましょう！

- ① 現在の四倉公民館・四倉図書館
- ② 現在の四倉老人福祉センター
- ③ 現在の四倉中学校
- ④ 現在の四倉小学校

15分間シンキングタイム

図面を見たり、周りの方と一緒に考えましょう。
皆さんの御意見をお聞かせください！



お し ま い

