四倉地区市街地再生整備基本計画~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~【概要版】

1. 四倉地区市街地再生整備基本計画の概要

(1) 基本計画策定の目的

- 今後の急速な人口減少や超高齢社会において、まちの活力の維持・増進や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必要となります。
- 本市の北部地域の拠点である四倉地区市街地においては求心力が低下し、空き地や空き家などの低未利用地が目 立ち、また、四ツ倉駅西側の工場跡地の土地活用の検討も急務な状況です。
- また、地区内の小学校や中学校、公民館などは、老朽化に加え、津波や洪水の浸水想定区域に立地していること から、公共施設のあり方の検討も必要となっています。
- 四倉地区市街地再生整備基本計画(以下、「本計画」)は、令和3年5月策定の四倉地区市街地再生整備基本方 針(以下、「基本方針」)で掲げた市街地再生の目標「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」を実現するための具体的な取組みをまとめた計画です。
- 地域と行政が連携を図りながら、着実に取組みを推進することを目的に、本計画を策定するものです。



図 四倉地区市街地再生基本方針 ※R3.5策定·公表

(2) 検討の経過・体制

• 地域の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」と、その検討会内に設置した「ワー キンググループ『通称 4 KuLabo (よつくらぼ)』」において、市街地の再生に向けて必要となる取り組みの検 討を重ねてきました。

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





2. 四倉地区交流・防災拠点施設の整備

(1) 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。

(2) 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、 四倉第一幼稚園、四倉公民館・図書館、四倉老人福祉 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。

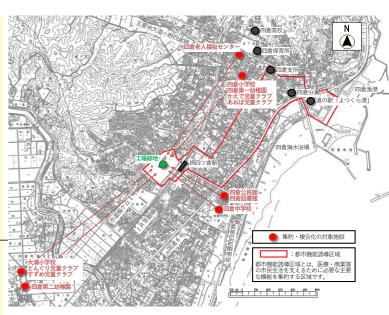


図 集約・複合化の対象施設の位置

(3) 施設整備のメインテーマとコンセプト

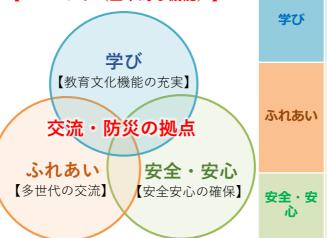
【メインテーマ】

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。

【コンセプト(基本的な機能)】



【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。

【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。

【安全安心の確保】

◆ 津波や河川の氾濫等のリスクが低く、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。

2. 四倉地区交流・防災拠点施設の整備

(4) 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。<u>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</u> 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。
- <u>幼稚園は</u>児童数が減少しており、<u>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</u> 計画として検討します。

	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
, L	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

- 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。
- <u>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</u>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	建物機能		想定する諸室	計画規模		
	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㎡		
学校施設	管理諸室及び の諸室	がその他	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-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㎡		
	小 計			約 8,400㎡		
	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	共田	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	共用及び	図書室、倉庫、ブックポスト	約 300㎡		
コミュニティ施設	管理諸室	多機能化	事務室、倉庫	約 100㎡		
	児童クラブ	能化	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㎡		
	小計					
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	幼稚園施設 幼稚園機能		諸室(将来的な保育機能付加を検討)、職員室、遊戯室、倉庫、トイレ、共有部	約 700㎡		
合 計						

(5) 施設づくりの考え方

- <u>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</u>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。



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



地域のコミュニァ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)

注:写真はイメージです

(6) 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、本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、見直しが図られることになります。



3 安全な道路交通環境の整備

(1) 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、安全な道路交通環境の整備を計画します。

(2) 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ケ丘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、危険個所を共有し、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。

(3) 市道梅ケ丘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。



図 四倉地区市街地再生整備基本方針(方針4)

写直・図 歩車を分離(歩道設置) したイメージ

4 まちなかエリアのにぎわい再生

(1) 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、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。
- 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。

(2) 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ループ4KuLabo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、市内外の方から多くの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) 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いあいイ
- 朝市・夕市、マルシェ 子供たちが思いっきり遊べる • 子供たちの遊び場づくり 海の公園 地区のたまり場づくり
- 食べ歩きができるお店 ・ 地域に残る伝説・歴史の活用 • 気軽な居場所となるファミレス (イベントやお店づくりへの コミュニティ食堂モデル事業
- 活用や道路愛称の活用など) • 空き店舗・空き家・空き地の 四倉ねぶた祭りのアイデン 活用、地域で花や野菜販売

・ 気軽に立ち寄れる居場所づくり

・ フリーマーケット

空き家の1階をチャレンジ ベントの定例開催(行事化) ショップ、2階を住宅とした 起業家の受け皿

魅力・場を創出 歩きやすい空間を創出

海の見えるカフェ(防潮堤の

・ 海沿いのレンタサイクルの活用

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

- 共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)

来訪機会を創出

- 足の確保(高齢者も訪れられ
- ・ 海方面への流れをつくる (キックボードなど)
- 図 まちの活性化に関する意見のとりまとめ(抜粋)

(3) 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。



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)

(4) 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ては、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 <u>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</u>できます。
- 四倉地区まちづくり検討会やワーキングループ 4 KuLaboでは、次のようなことが話し合われました。
 - ▶ 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

5 公共施設再編後の跡地の取扱い

(1) 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、<u>財政健全化への貢献といった視点</u>に加え、<u>まちづくり、地域環境の向</u> 上や保全といった視点も大切です。
- <u>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、その活用の基本的</u>な考え方を示します。

(2) 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、放置すると安全性への影響のほか、警備、草刈り、火災保険などの維持管理費が発生します。
- そのため、<u>行政において活用の見込みのない建物は、原則として解体又は民間への払い下げの方向で整理</u>していきます。<u>土地についても同様</u>です。

(3) 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、<u>例外的に利活用を検討すべき施設</u>については、<u>民間事業者のノウハウや地域の特性などの視</u> **点を踏まえながら検討**していきます

6 整備の効果(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<u>想定される効果・メリット</u>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<mark>憧れ</mark> 鉄を誇りに思う若者の輩出

床面積が縮小

約18,000㎡→約14,800㎡ ※屋外倉庫等の床面積は除ぐ

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 熟地の処分が可能64,321㎡

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

ヒ、ル、&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

7 事業のロードマップ

- (1) 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。
- <u>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</u>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。

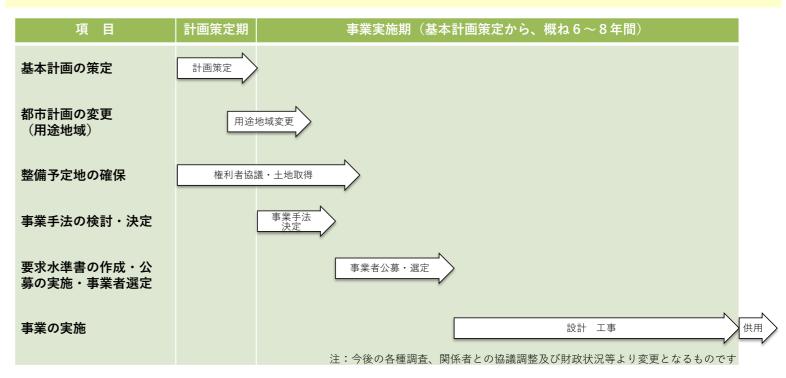


図 事業のロードマップ (四倉地区交流・防災拠点施設の整備)

- 2) 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、関連する交流・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。

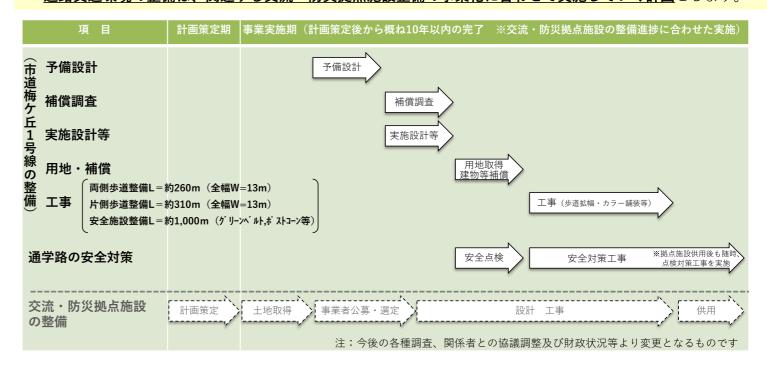


図 事業のロードマップ (安全な道路交通環境の整備)