

(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1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. 説明

交流・防災拠点施設検討の基本的な考え方

- (1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有
- (2) 整備予定地検討の進め方
- (3) 対象施設と導入機能（案）
- (4) 基本コンセプト（案）

(参考) 企業アンケート結果概要



日時：令和5年7月20日（木）18時00分～20時00分

場所：四倉町商工会館 2階 大会議室



1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有





1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有



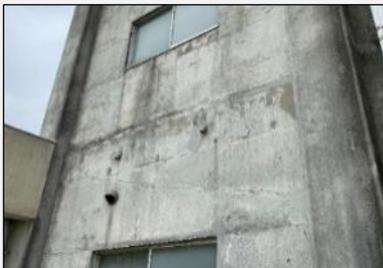
- ワーキンググループの上部となる「四倉地区まちづくり検討会」における検討や住民アンケート等を実施し、令和3年5月に市街地再生の目標と取り組みの方針（方向性）を策定しました。

【現状と課題の共有】

現状



セメント工場跡地の遊休地化



公共施設の老朽化
(法定耐用年数の超過)



商業の低迷
(商店街の魅力低下)



狭小な道路空間

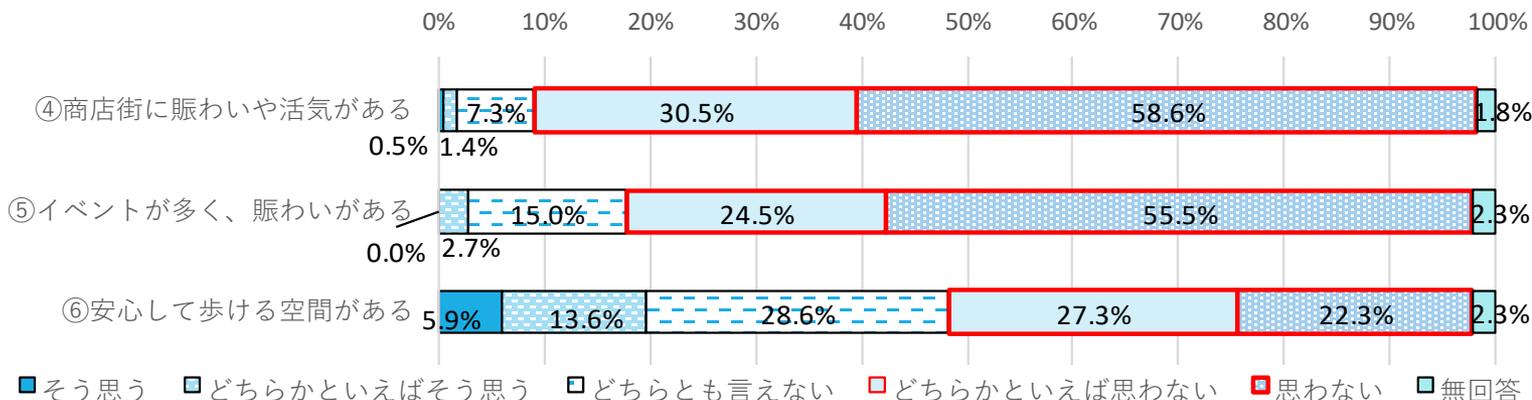
課題

住民の暮らしや生活を支える拠点の形成

将来を見据えた公共施設の集約・複合化

商店街の賑わい再生

安全な道路空間の整備



グラフ 住民アンケート（四ツ倉駅周辺の印象について）結果 ※一部抜粋

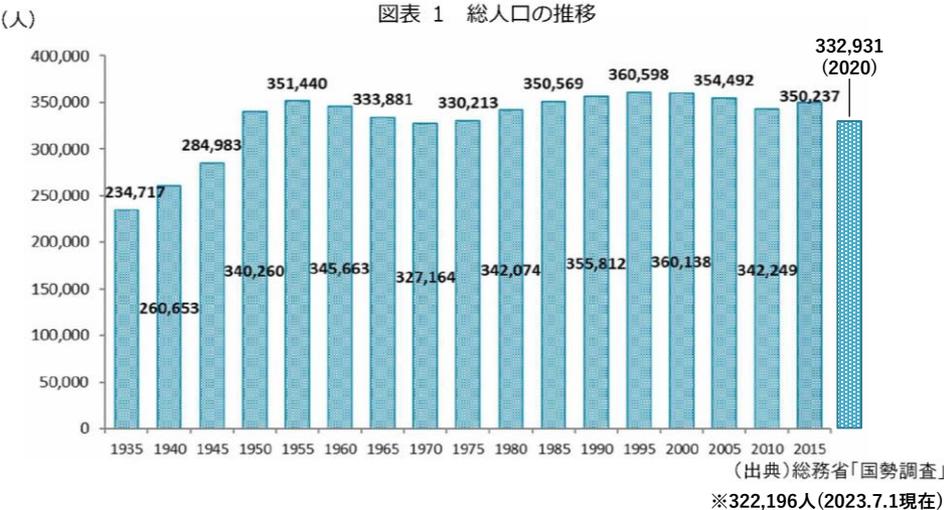


1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有

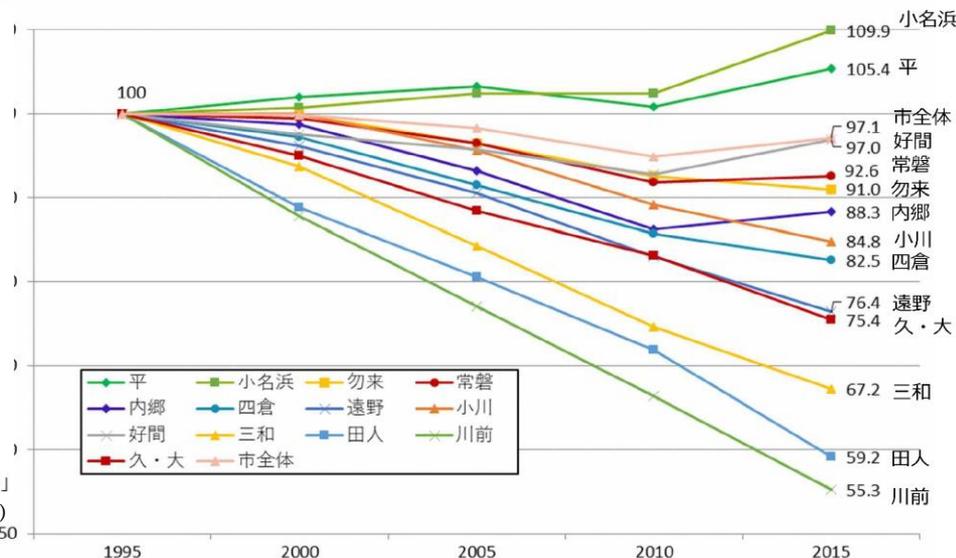


【（参考）人口の現状】 ※出典：人口ビジョン（R3.3）

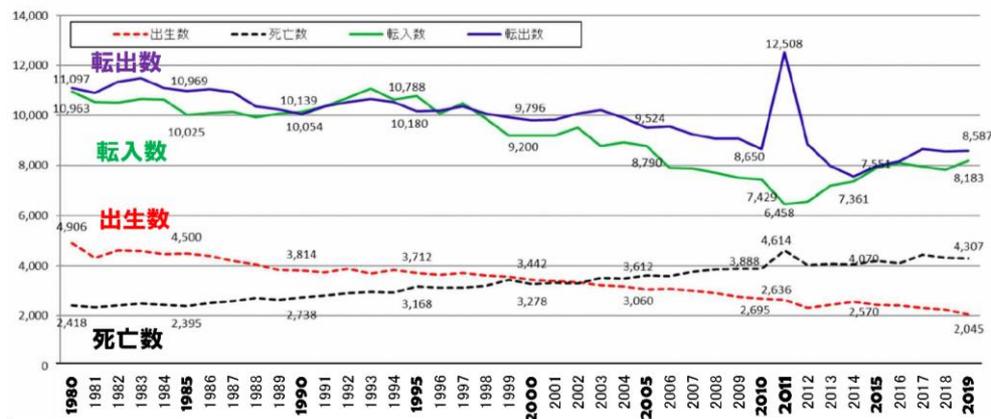
図表 1 総人口の推移



図表 20 1995年を100としたときの地区別人口の変化



図表 9 出生・死亡と転入・転出の推移



(出典)いわき市「市統計書」



1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有

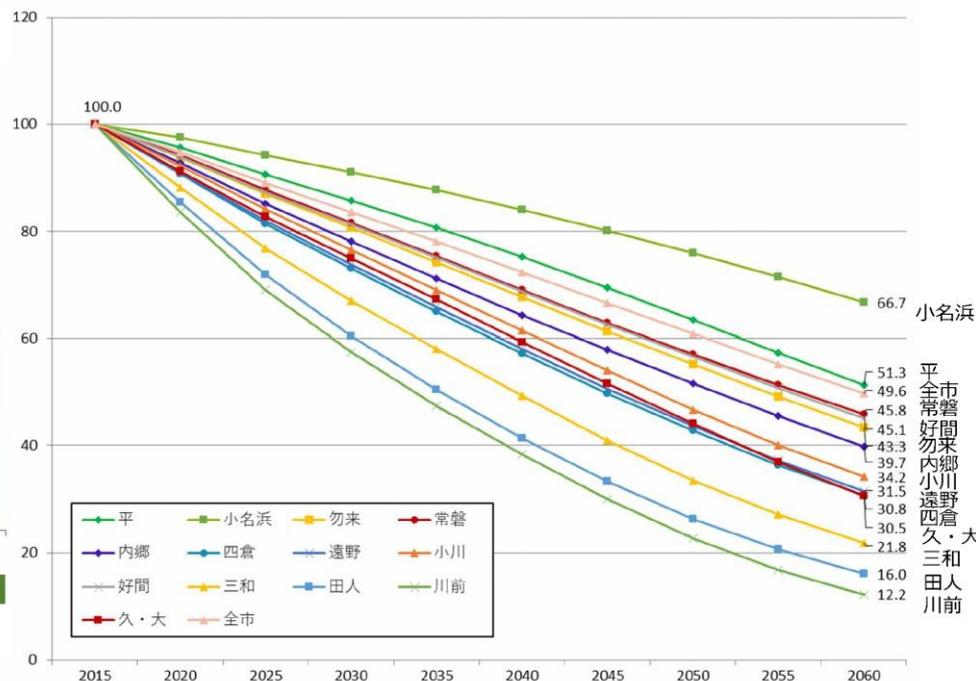


【（参考）人口の推計（基準推計）】 ※出典：人口ビジョン（R3.3）

図表 24 将来人口の推移（基準推計）



図表 27 2015年を100としたときの各地区別人口変化の推移（基準推計）





1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有

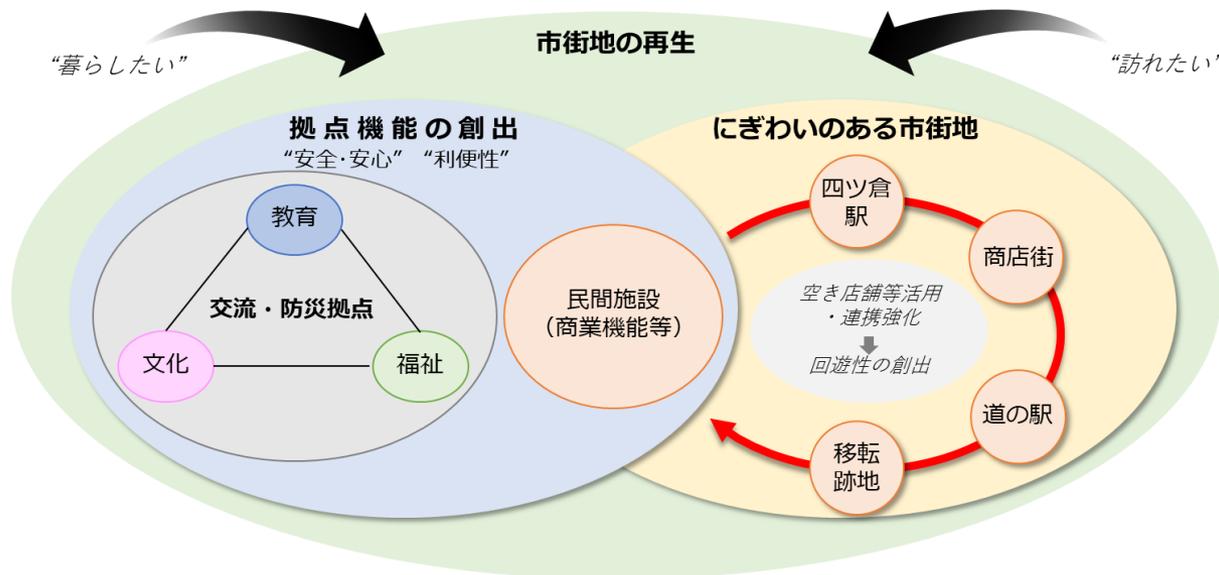


【市街地再生の目標】

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～

四倉地区は市北部の拠点地区ですが、津波災害リスクや公共施設の老朽化、工場跡地の活用、市街地における賑わいの創出等の多くの課題を有しているため、**地域の方々の安全・安心な暮らしや、利便性の高い生活に寄与する拠点機能の創出**に向けた、交流・防災拠点施設の整備などのハード整備のほか、**にぎわいづくりに寄与するソフト事業の展開**により、市街地の再生を目指します。

また、**将来的にも“持続可能なまち”**として、主に市内外の若い世代に“選ばれるまち”となるよう、様々な事業展開を図りながら、幅広い世代が「訪れたい」「暮らしたい」と思えるような、市街地の再生を目指します。





1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有



【目標を実現するための取り組みの方向性（方針）】



小学校と地域図書館の複合化（和光市立下新倉小学校）



児童コーナーを広く設けた市立図書館等との複合化（志木市立志木小学校）



子どもたちが走り回れる広場（姫路市）



1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有



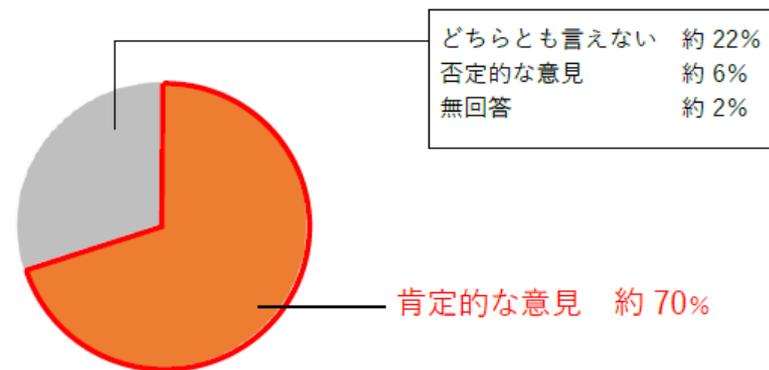
【（抜粋）四ツ倉駅周辺の今後のまちづくりに向けたアンケート調査】

2.2. 四倉地区まちづくり検討会の計画素案（基本目標や方針、取組み）について

【整備方針①】教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備

肯定的な意見が約70%を占めており、年齢別にみると、特に20～40歳代で肯定的な傾向が強い。

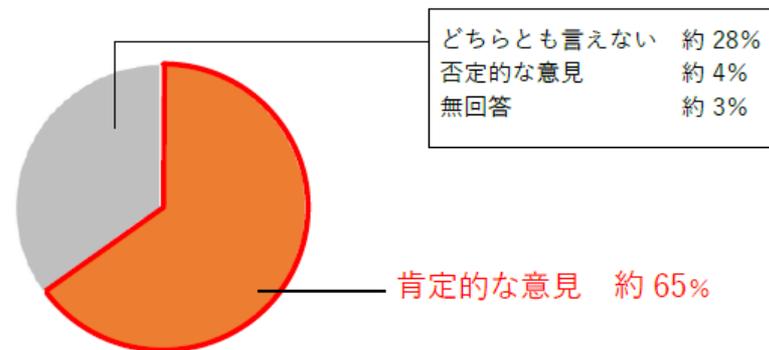
一方、「あまり望ましくない」または「望ましくない」を選択した理由として、「セメント工場跡地に建物をおくことが目的に思える」といった記述があったため、現状や課題を踏まえながら、地区にとってふさわしい市街地再生の目標や方針の設定が必要である。



【整備方針②】民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成

肯定的な意見が約65%を占めており、各年齢ともに同様の傾向となっている。

一方、「あまり望ましくない」または「望ましくない」を選択した理由として、「具体的でないためわかりにくい」といった記述があったため、引き続き、民間活力の検討を進めながら、早い段階からの地域への情報提供や民間活力に向けた機運醸成を図る必要がある。





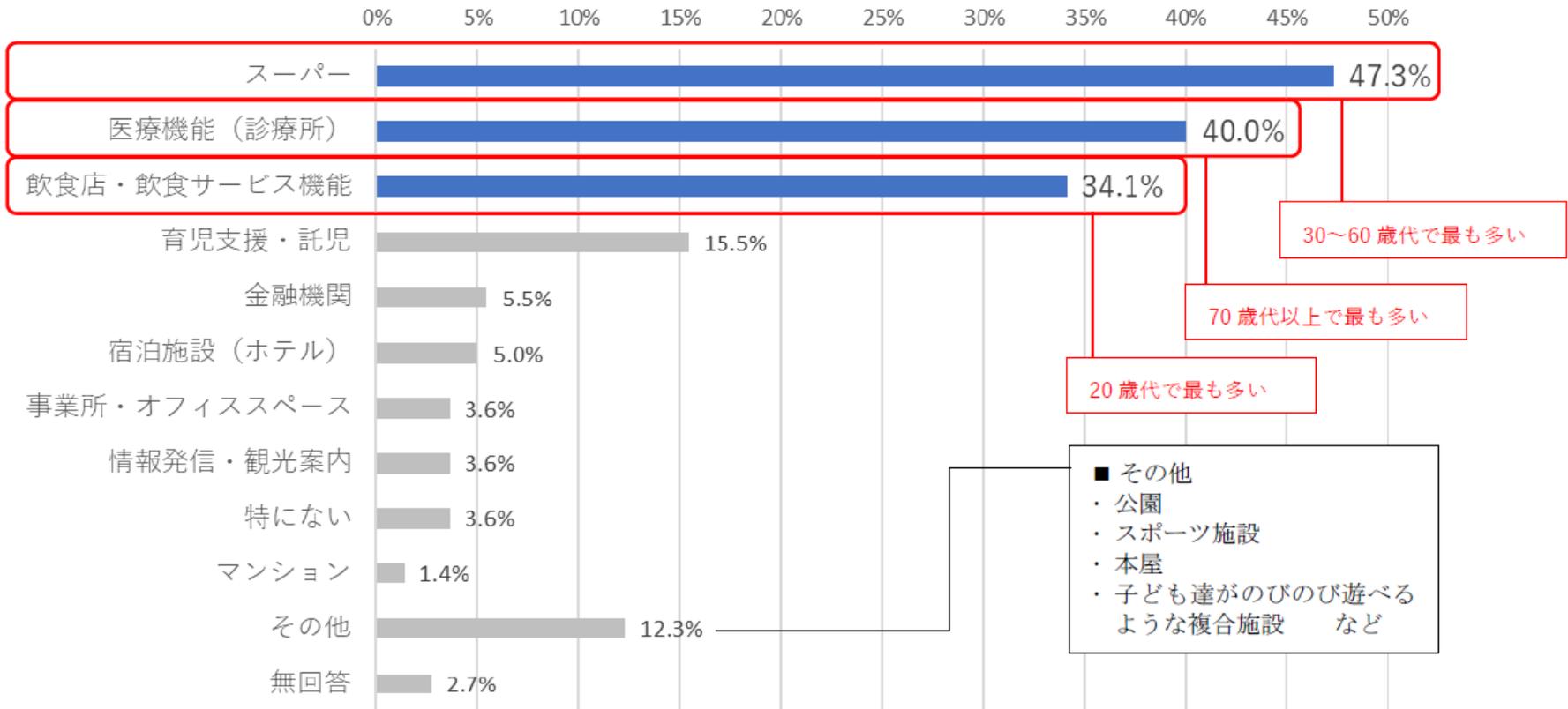
1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有



【（抜粋）四ツ倉駅周辺の今後のまちづくりに向けたアンケート調査】

2.3. 住友大阪セメント工場跡地について、交流・防災拠点のほか、必要だと思う機能（2 つまでの回答）

「スーパー」が47.3%で最も多く、次いで「医療機能（診療所）」が40.0%、「飲食店・飲食サービス機能」が34.1%となっている。年齢別にみると20歳代では「飲食店・飲食サービス機能」、30歳代～60歳代では「スーパー」、70歳代以上は「医療機能（診療所）」が最も多くなっている。





1(1) 基本方針（将来ビジョン）の確認・共有



【検討する項目】（4 KuLabo①,②関連を抜粋）

交流・防災拠点の整備

- 教育・文化・福祉機能を有する施設を、津波浸水想定区域外である工場跡地に集約・複合化し、安全・安心な交流・防災拠点を形成することについて検討します。
- 敷地内には、オープンスペースや緑地等を創出し、日常的な憩いの空間の形成を目指します。
- 拠点施設の整備にあたっては、将来を見据え、施設の適正規模化を図るとともに、民間活力の活用について検討します。
- 民間事業者のノウハウや経験を活かした、子どもから高齢者までが交流できる仕組みづくりについて検討します。

民間施設（商業施設等）の誘導、公共施設再編後の跡地利活用

- 工場跡地の一部には、利便性の向上につながる民間施設の立地・誘導を検討します。
- 集約・複合化する公共施設の跡地活用については、地域の賑わい創出や利便性向上に繋がる民間施設の誘導を検討します。

交通安全対策等の実施（歩道整備、カラー舗装等）

- 市道梅ヶ丘1号線南側の一部歩道がない区間については、歩道整備の実施を検討し、地域住民（特に子どもたち）が安全に利用できる道路空間の形成を目指します。
- 市道梅ヶ丘1号線の工場跡地よりも北側の区間については、カラー舗装等による交通安全対策の実施を検討し、地域住民（特に子どもたち）が安心して利用できる道路空間の形成を目指します。



1(2) 整備予定地検討の進め方





1(2) 整備予定地検討の進め方



- 交流・防災拠点施設へ導入する公共機能から施設規模を算定し、どの程度の敷地が必要となるのについて検討します。
- あわせて、民間収益施設の立地可能性について、企業アンケート及びヒアリングを進め、立地可能性のある民間施設や手法などについて検討していきます。
- その上で、当該施設の整備予定地（公共事業として必要な範囲）を検討・決定していきます。

【工場跡地全体】



【公共の機能】

- ・ 中学校
- ・ 小学校
- ・ 体育館/サブ 体育館
- ・ グラウンド
- ・ プール
- ・ 児童クラブ
- ・ 幼稚園(あり方検討)
- ・ 園庭、プール
- ・ 公民館、図書館
- ・ 広場
- ・ 駐車場 など

【民間収益施設】

の立地可能性を調査

- ・ 生鮮食品等を扱う店舗
- ・ コンビニエンスストア
- ・ 地場産品直売所
- ・ 飲食店・喫茶店
- ・ 診療所
- ・ 子育て支援施設
- ・ 学習支援施設
- ・ 高齢福祉施設 など



1(3) 対象施設と導入機能（案）



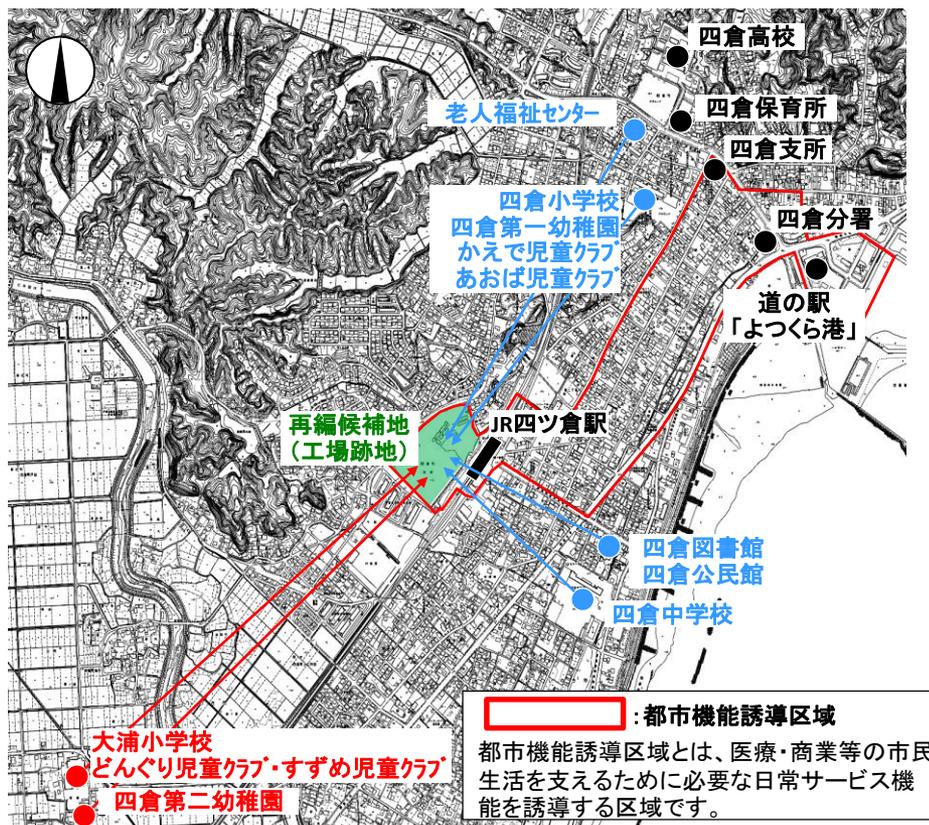


1(3) 対象施設と導入機能 (案)



- 交流・防災拠点施設を一旦整備すると、数十年にわたって施設を利用していくことになります。
- そのため、将来の四倉地区の小中学校のあり方を踏まえて、統合の時期は別としても、大浦小及び関連してくる児童クラブ、幼稚園も対象に加えて検討を進めていく必要があります。

- 学校の統廃合については、児童数やこれまでの統廃合の現状及び課題等を踏まえながら、多くの方々から意見をお伺いし検討を深め、決定していくことになります。
- 本ワーキンググループは、直接統廃合の是非を検討する場ではありませんが、メンバーの皆さんからの意見もお聞きしたいと考えており、後ほど懇談の時間を設けています。



注：交流・防災拠点の施設規模は、統合時期及び整備時期によって変更となるため、状況に応じた検討を進めていきます。

：都市機能誘導区域
都市機能誘導区域とは、医療・商業等の市民生活を支えるために必要な日常サービスを誘導する区域です。

- これまでの検討対象施設
- 新たに検討対象に追加する施設

図 集約・複合化検討の対象施設



1(3) 対象施設と導入機能（案）



- 検討対象の施設から、交流・防災拠点施設への導入機能については、過年度のワーキンググループの検討と同様、次のとおり設定することができます。

学び

ふれあい

施設	内容	主な諸室等
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、特別支援室、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
児童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> 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 	多目的室（保育スペース、事務スペース、トイレ等）
幼稚園※	<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
体育館・特別教室棟 （地域との共有も検討）	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ活動の場 文化・交流の場 	体育館 サブ体育館 特別教室（家庭科室や音楽室など）
コミュニティ施設（公民館・図書館） ※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・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 供用部・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 倉庫 器具室 防災備蓄倉庫 トイレ
コミュニティ広場・緑道など	<ul style="list-style-type: none"> 地域の憩い・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 	

※ 公立幼稚園は入園児数が減少傾向にあり、その動向を見極め、あり方を検討・整理し計画に反映



1(4) 基本コンセプト (案)





1(4) 基本コンセプト (案)



- 過年度のワーキンググループの検討では、次のとおりテーマとコンセプトを設定して、検討を進めることとしています。

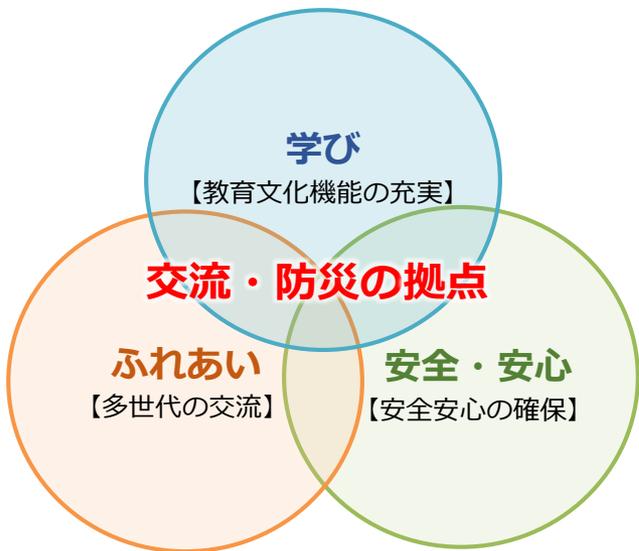
【メインテーマ】

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の案



(参考) 企業アンケート結果概要





(参考) 企業アンケート結果概要



- 交流・防災拠点施設と連携した「民間収益施設」の立地に関する企業アンケート調査を実施し、11企業から回答を頂きました。（報道投込み、市HP、日本PFI・PPP協会HP、関係団体及び企業への通知などで周知）

四倉地区交流・防災拠点施設整備と連携した民間収益施設の立地可能性調査（アンケート）を実施します！



目的

本調査は、JR四ツ倉駅西側の工場跡地において、これまで検討を進めている公共施設再編を前提とした交流・防災拠点施設（学校施設等）と連携した民間収益施設の立地可能性を確認し、敷地全体の土地利用を検討するため、民間事業者を対象にアンケート調査を実施するものです。

調査対象

民間事業者（法人・個人事業主及び業種・業態は問わない）

事業説明

[事業説明資料 \(PDF/846KB\)](#) ※回答前に内容を確認願います。

回答方法

WEBでの回答（ログオフォームを使用）

[回答（調査票）はこちら!!](#)

もしくは、以下のQRから



回答期間

2023年6月1日（木）から2023年6月30日（金）まで

【事業対象地・周辺のポテンシャル】

- 防災面、安全面に不安が少ないことが大きなメリット
- 小中学校の一体整備は、利用者・ターゲットを想定しやすい
- 内陸となる駅西側は学校施設として最適であり、地域のコミュニティ形成のポテンシャルは高い
- 駅から近く、浸水区域外の土地へ学校施設等を整備する政策はよい
- 車以外での来訪も期待することが出来る
- 駅西側は住宅は増えており、コンビニエンスストア立地のポテンシャルはある
- 人流・経済に対するポテンシャルは高い
- 四倉地区及び近隣地区の小売商圏には魅力を感じる
- 大規模な商業施設立地には、幹線道路からのアクセス面に課題がある



(参考) 企業アンケート結果概要



【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】

- 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群【1】
- 住宅【1】

【公共施設再編後の土地利活用のアイデア（対象地：四倉中、四倉小、大浦小、四倉公民館、四倉高）】

- 戸建て住宅メーカーへの売却、定住促進としての分譲地、ホテル、ギャラリー（美術館）、オートキャンプ場、教室をリノベーションしたテナント群、子供たちの居場所、自習ができる施設、公園
- 学校として利用しなくなった体育館の一般開放
- 陸上養殖場（うに、あわび、サーモンなど）【四倉小】
- 公営駐車場【四倉小】
- 公営スポーツ施設（体育館、プール利用）【四倉小】【四倉中】
- 恐竜博物館（化石が出土）【四倉高】
- 複合小売商業施設（防災機能）と公共施設（支所等）などの併設【四倉高】

- 今後は、交流・防災拠点施設の計画検討を進めながら、企業ヒアリングを実施し、交流・防災拠点施設と連携して立地する可能性のある施設及び手法の検討を進めていきます。