

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回合同会議

四倉地区まちづくり検討会

ワーキンググループ 4 KuLabo①②③



1. 検討の再開について
2. 検討の進め方について
3. 四倉地区の未来の姿について
4. 参考資料



日時：令和5年6月1日（木）18時30分～（1時間程度）

場所：四倉町商工会館 2階 大会議室



1. 検討の再開について

- (1) 検討再開までの経緯
- (2) 公共施設等総合管理計画の改定

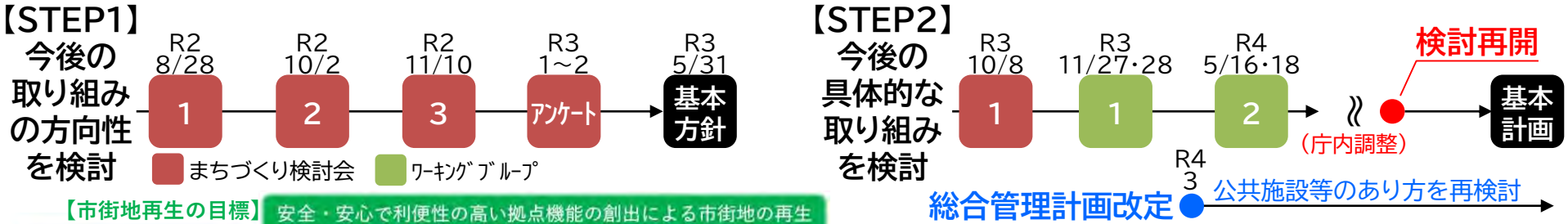




1(1) 検討再開までの経緯



- 急速な人口減少や災害の激甚化・頻発化への対応などを踏まえ、四倉地区の今後の取り組みの方向性を示す基本方針を令和3年5月に策定しました。その後、まちづくり検討会内に設置したワーキンググループにおいて、具体的な取り組みを定める基本計画の検討を進めていました。
- しかし、令和4年3月に改訂した公共施設等総合管理計画を踏まえ、全庁的に公共施設等のあり方の再検討が必要となりました。小学校や中学校などを検討の対象としている四倉地区の市街地再生整備の検討の進め方についても庁内調整が必要となり、検討再開に時間を要しました。



【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～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・福祉機能の集積による交流・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。

【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。

JR四ツ倉駅周辺
 四倉高校、四倉保育所、四倉支所、四倉老人福祉センター、四倉小学校、四倉分室、四倉郵便局、四倉公民館、四倉中学校、JR四ツ倉駅、再編候補地(工場跡地)、大浦小学校、どんぶり児童クラブ・すずめ児童クラブ、四倉第二幼稚園

図 四倉地区市街地再生整備基本方針

● これまでの検討対象施設
■ 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機能を誘導する区域です。

四倉高校、四倉保育所、四倉支所、四倉老人福祉センター、四倉小学校、四倉第一幼稚園、かえで児童クラブ、あおば児童クラブ、四倉分室、道の駅「よつくら港」、四倉図書館、四倉公民館、四倉中学校、再編候補地(工場跡地)、JR四ツ倉駅、大浦小学校、どんぶり児童クラブ・すずめ児童クラブ、四倉第二幼稚園

図 集約・複合化検討の対象施設



1(2) 公共施設等総合管理計画の改定



- 市では、全ての公共施設等を総合的かつ計画的に管理する計画「公共施設等総合管理計画」（以下、総合管理計画という。）を平成29年2月に策定し、その後、これに基づいて、施設ごとの個別管理計画の作成を進めてきました。
- しかし、それでも将来コストの見通しは、203億円/年もの費用が必要な試算となり、加えて、毎年度の施設の維持管理には約70億円/年を要しており、より踏み込んだ抜本的対策が必要となりました。
- そこで、令和4年3月に総合管理計画を改定し、公共施設等の維持管理・新築・改築のルールを定め、このルールに基づいて、全庁的に公共施設等のあり方の再検討（見直し）を進めることとなりました。

公共施設等総合管理計画 (平成29年2月策定)

- 公共施設等の総量の適正化
 - 令和12年度までに概ね10%の延床面積縮減
- 民間活力の活用
- 適切な維持管理と長寿命化等
- 施設の利用環境・運営の改善

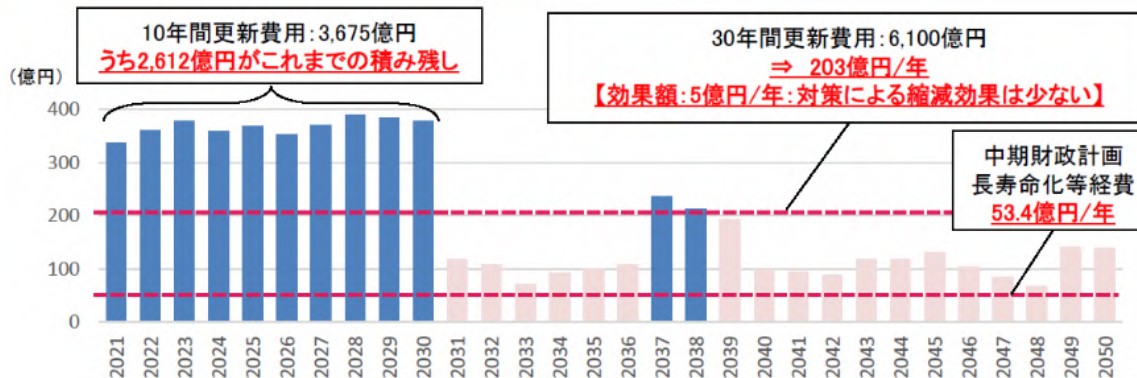
施設ごとの個別管理計画

(令和2年度までに概ね策定)

(施設類型の中分類又は個別施設ごとに施設所管部署が策定)

- 主な検討内容
 - ・現状の把握、課題の検討
 - ・取組方策
 - ・縮減目標 など

各個別管理計画に位置付けた方向性に基づく将来コストの見通し



今ある施設を維持することは事実上不可能!

より踏み込んだ抜本的な対策が必要!

公共施設等総合管理計画
(令和4年3月改定)
維持管理・新築・改築のルール

→全庁的に公共施設等のあり方の再検討へ

図 公共施設等総合管理計画改定の経緯



1(2) 公共施設等総合管理計画の改定



短期目標

～2025年度
実現

民間代替性の高い施設を中心に 維持管理・更新コストを6億円縮減

災害などの「もしも」に備えるためには、「財政調整基金」(家計でいう「貯金」に相当)を毎年度末時点で45億円を維持することが必要です。2025年度末の必要残高を維持するため、残高不足が見込まれるうち公共施設等に係る分=6億円について、民間代替性の高い施設を中心に、その維持管理・更新コストの縮減を目指します。

中期目標

～2030年度
実現

方向性を「あり方見直し」とした 施設を縮減

市の公共施設等のうち、約半数が旧耐震基準の建物(※)です。これらは、築40年以上が経過し、老朽化が進んでいます。こうした旧耐震基準の施設を中心に、公民連携の視点や先進技術の活用を念頭にしながら、そのあり方を抜本的に見直します。

※旧耐震基準の建物は、1981年5月31日までに建築確認されたものをいいます。

長期目標

～2030年度
整理

統一的なルールを踏まえた公共施設等 全体の質・量のさらなる最適化

短期目標・中期目標に関係するもの以外の施設についても、本年度(2022年度)設置した「構造改革推進本部」の枠組みの中で、あり方を見直します。見直しに際しては、次号で紹介する、統一的なルールを踏まえ、時代に合ったよりよいサービス・機能の提供と、持続可能で健全な財政運営に向けた、施設の質・量のさらなる最適化を目指します。



公共施設等の維持管理・新築・改築のルール

- ① **旧耐震基準の建物**は、新築・改築する場合と比較し財政上の優位性に乏しいことから、原則、**長寿命化の対象外**
(改修や大規模な修繕を要する状態のものは廃止相当とし、安全第一ですみやかに供用を終了する)
- ② **主たる建物が旧耐震基準に該当する施設**は、施設の方向性を「**あり方見直し**」と整理
- ③ 方向性を「**あり方見直し**」と整理した施設は、**縮減を念頭に、いつまでに・どのように縮減を図るか早急に整理**
- ④ **200㎡未満の小規模な建物は事後保全**
- ⑤ **民間が担いうる機能**は、原則、**民間活力を活用**
- ⑥ 先進技術を活用し、**施設という形に囚われず行政サービス・機能のあり方を検討**
- ⑦ 検討の結果、施設という形で必ず維持すべき行政サービス・機能は、**新築・改築時、原則として、複数の行政サービス・機能を集約・複合化**
- ⑧ 検討の結果、施設という形で必ず維持すべき行政サービス・機能については、**時代に応じた需要や必要性を見極めながら、サービス・機能を強化**

市民・
利用者の
安全確保

何よりも安全確保が第一
古い施設から見直し

公共施設等の
質・量の
最適化

建物と機能を切り分けて
身の丈に合うよう見直し

持続可能で
暮らしやすい
まちづくりの
実現

今の時代やニーズに応じた
サービス・機能のあり方へつと

図 改定公共施設等総合管理計画の概要



(参考) 公共施設等のあり方を再検討する体制



- 全庁的に公共施設等のあり方を再検討（見直し）する体制は、令和4年度に設置した構造改革推進本部の枠組みで行うこととなり、関係部署調整のもと、同年7月に8つの検討分科会を設置し、検討を進めてきているところです。
- 並行して、四倉地区の市街地再生整備についても、検討の進め方を庁内整理してきました。

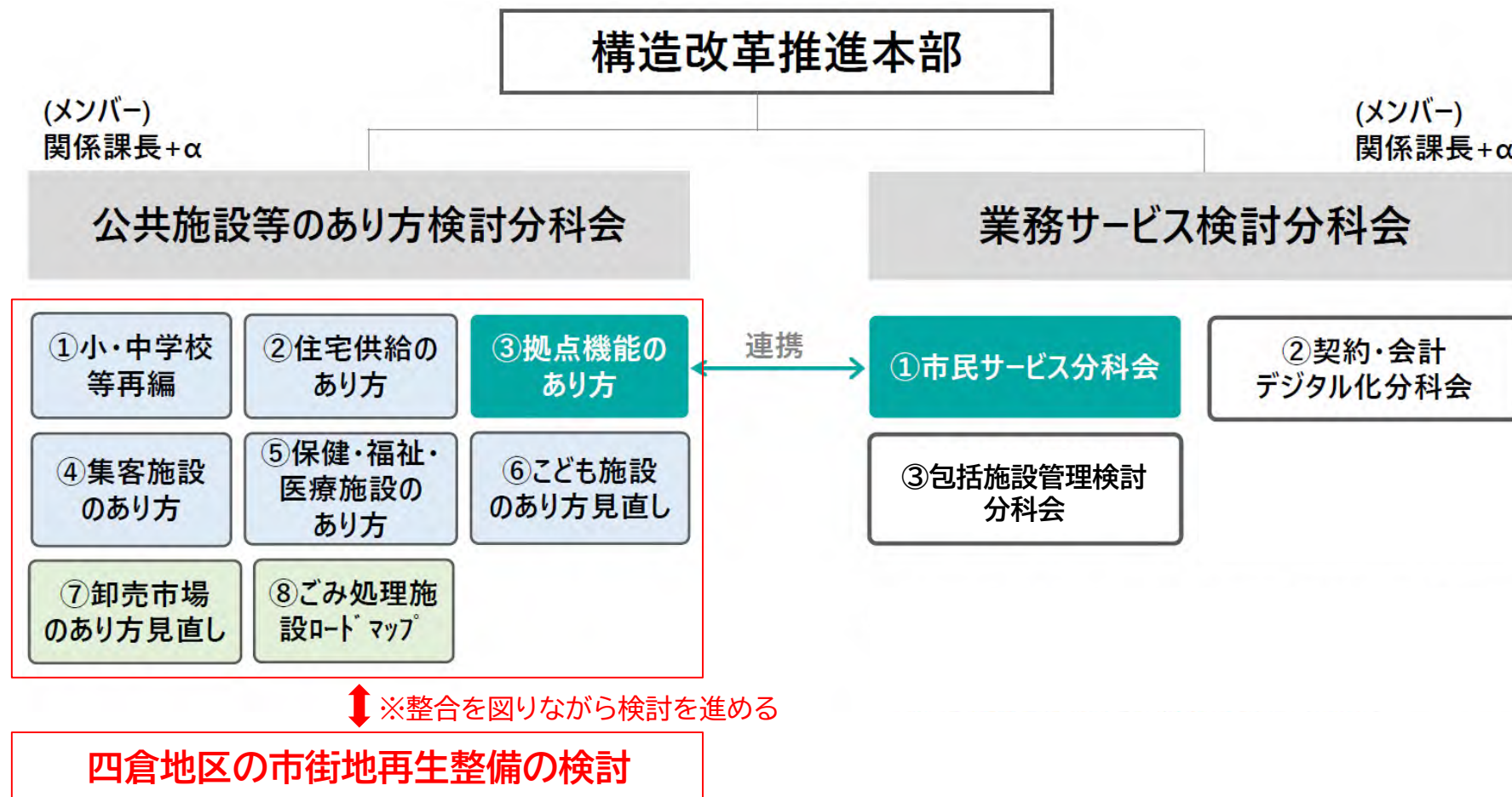


図 公共施設等のあり方を再検討する体制



2. 検討の進め方について

- (1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）
- (2) 検討のポイント
- (3) 今後の進め方



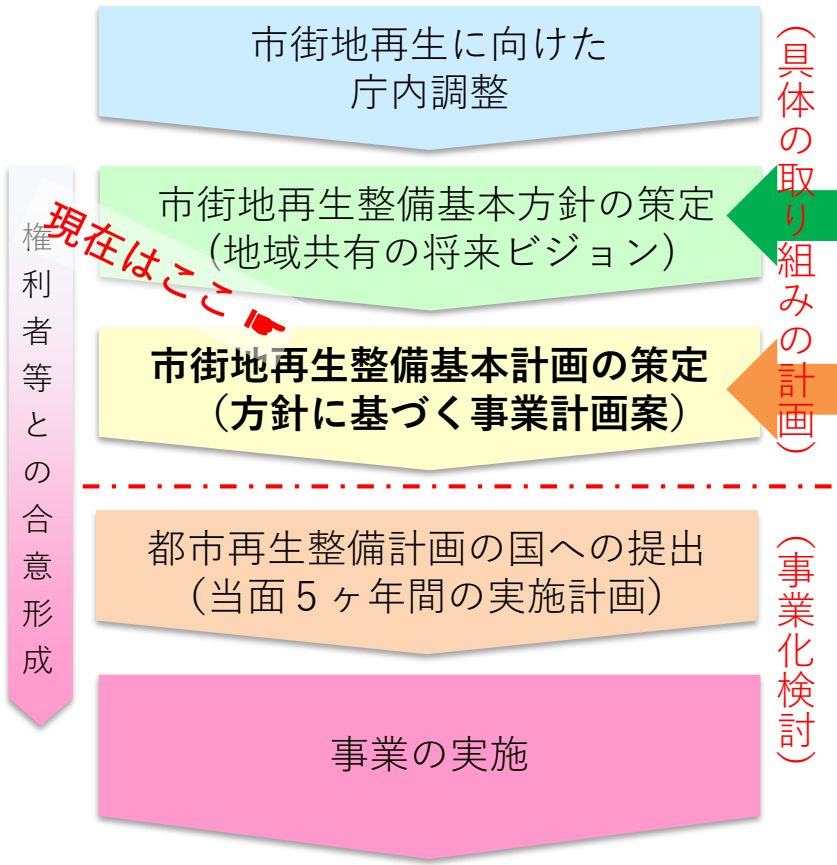


2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



- 基本計画の策定に向けては、四倉地区まちづく検討会内に設置した3つのワーキンググループにおいて、基本方針に基づく具体的な施策（事業計画案）を個別に検討することとしています。

官民連携組織



四倉地区まちづくり検討会

地区における各種団体の代表と市職員による検討会議

ワーキンググループ（4KuLabo）

担い手となる地区の若手を含めた地域の方々と行政によるワーキンググループ会議

4 KuLabo① 交流・防災拠点づくり検討WG

方針1 教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備
(方針2 民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成を含む)

- 交流・防災拠点の整備
- 民間施設（商業施設等）の誘導
- 民間事業者のノウハウを活かした多世代交代の促進

方針4 安全な道路空間の整備

- 交通安全対策の実施

4 KuLabo② 跡地活用検討WG

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

4 KuLabo③ 商店街にぎわいづくり検討WG

方針3 商店街のにぎわい再生

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 空き家等を活用したにぎわい空間の創出

図 事業化までの全体の流れ



2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



- 急速な人口減少や災害の激甚化・頻発化への対応などを踏まえ、四倉地区の今後の取り組みの方向性を示す基本方針を令和3年5月に策定しています。



図 四倉地区市街地再生整備基本方針

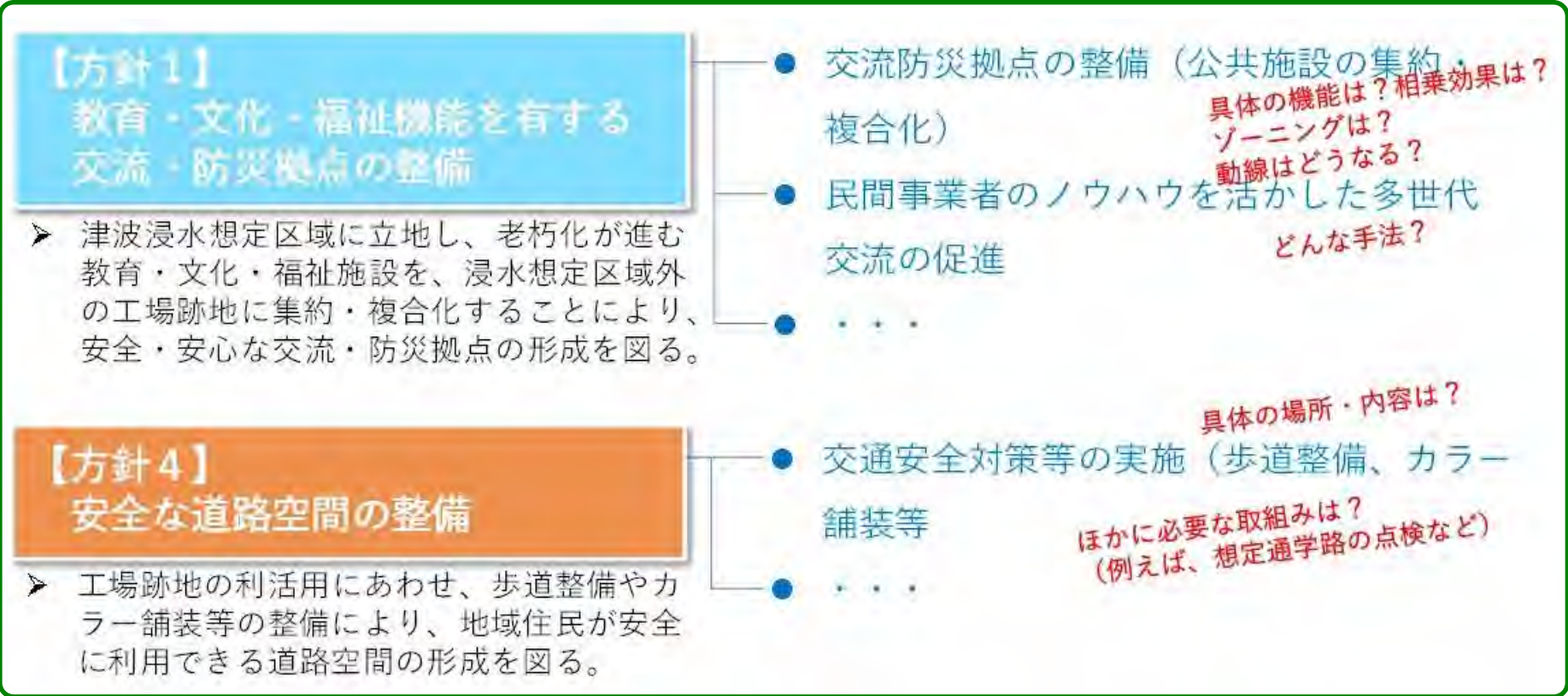


2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



- 4KuLabo①は、主に、基本方針1と4の具現化として「交流・防災拠点づくり」を検討するワーキンググループです。
- 小中学校などの公共施設を再編する候補地とした四ツ倉駅西側の工場跡地の土地利用計画や施設計画などを検討します。また、工場跡地の利活用に合わせて、安全な道路空間の整備を検討します。

4KuLabo①：交流・防災拠点づくり検討ワーキング





2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



- 4KuLabo②は、基本方針2の具現化として「公共再編後の跡地活用」を検討するワーキンググループです。
- 4KuLabo③は、基本方針3の具現化として「商店街のにぎわいづくり」を検討するワーキンググループです。

4KuLabo②：公共施設再編後の跡地活用検討ワーキング

【方針2】
民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成

➤ 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。

↓工場跡地への民間施設の立地・誘導は「4KuLabo①」で検討

- 民間施設（商業施設等）の誘導

- 公共施設の集約・複合化後の跡地活用
- . . .

行政での利用？
地域での利用？
民間活力の導入？

4KuLabo③：商店街のにぎわいづくり検討ワーキング

【方針3】
商店街のにぎわい再生

➤ 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。

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 空き地等を活用したにぎわい空間の創出
- . . .

具体の場所は？
プレイヤーは？
どんな支援制度がある・必要？



2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



四倉地区まちづくり検討会

地域団体及び行政等
四倉地区行政嘱託員（区長）協議会
四倉ふれあい市民会議
NPO法人よつくらぶ
四倉町商工会
いわき市消防団第7支団
四倉・久之浜方部PTA連絡協議会
四倉第一幼稚園
四倉小学校PTA
大浦小学校PTA
四倉中学校PTA
四倉小学校
大浦小学校
四倉中学校
四倉地区文化協会
いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会
行政（都市計画課を含む23課）

ワーキンググループ（4KuLabo）

地域団体及び行政等	4KuLabo ①	4KuLabo ②	4KuLabo ③
四倉地区行政嘱託員（区長）協議会	●	●	●
四倉ふれあい市民会議	●	●	●
NPO法人よつくらぶ	●	●	●
四倉町商工会	●	●	●
四倉・久之浜方部PTA連絡協議会	●	●	
四倉小学校PTA	●	●	
大浦小学校PTA	●	●	
四倉中学校PTA	●	●	
四倉中学校	●		
四倉地区文化協会	●		
いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会	●	●	
医療法人泰成会木村医院	●	●	
やがわせミクストコミュニティ	●	●	●
ニーダ株式会社	●		
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			●
行政（都市計画課を含む）	●19課	●12課	●7課

※四倉小学校、大浦小学校、四倉第一幼稚園、いわき市消防団第7支団は、「まちづくり検討会」のみの出席



2(1) 基本計画検討体制と全体の流れ（おさらい）



参考) 令和4年5月17, 18日開催の各ワーキンググループでの意見

4KuLabo①交流・防災拠点づくり検討WG

- 小中学校の送り迎えがしやすい、災害時にグラウンドが活用できる
- 多世代が一つの空間で交流することはコミュニティ向上が期待
- 託児所や塾などが立地していると、より子育てしやすい
- 屋内プールなら、一般から利用料を徴収することも考えられる
- 小学校・中学校・公民館などの施設を別々に造るのではなく、折角であれば施設を集約して機能が重複しないよう、また沢山の方が利用できる施設にするのがよい
- 学校の図書室と図書館の共有も考えられる
- 隣接する民間収益施設との調和と安全性の確保の両立が課題
- バリアフリーに配慮した施設づくりが重要

4KuLabo②公共施設再編後の跡地活用検討WG

- 耐震補強が必要か不要かの情報が重要（利活用のハードル）
- 四倉PTAで子供たちにアンケートを実施（一部紹介）
- 四倉は公園が少なく、ボールで遊べるような広場があるとよい
- 新しい四倉小体育館は、大阪にあるアメリカ村のような服屋、猫カフェや、お年寄りと若者が一緒に集える伝統工芸的なカフェ（SNSを利活用できる中高生が集まれば、さらに人が集まり、また、駅から街中商店街、道の駅まで波及しまちが活性化）
- 四倉にホテルが立地すれば、活性化につながるのではないか
- 学校があった記憶、記録を大切にすることも重要
- 四倉高校敷地を活用し、特別養護老人ホーム建替えを検討したい

4KuLabo③商店街にぎわいづくり検討WG

- 歩いて立ち寄れる昔ながらの商店街を目指してはどうか
- 繁盛店は、気概があり努力している
- 既存店舗や若い方の協力体制が重要
- 高齢化率が高いため、足の確保が重要
- 歩車共存道路など歩きやすい空間づくりと、キックボードなどを活用して、道の駅など、海方面への流れをつくることも考えられる
- 共用駐車場を数か所設けて、店先の路上駐車をなくす
- 気軽に立ち寄れる居場所があるとよい



写真 4 KuLabo①の様子



2(2) 検討のポイント



① 大浦小統合を見据えた、小中学校のあり方の検討

- 急速な人口減少も見据え、「将来的に四倉地区においては1小学校1中学校」とする方向性として、交流・防災拠点施設の計画を検討していきます。（大浦小に付随し、どんぐり児童クラブ・すずめ児童クラブ及び四倉第二幼稚園も検討の対象に追加）

② 幼稚園のあり方の検討

- 園児数が減少する中でも障がい児保育を実施し、かつ地区の基幹的な幼稚園としての四倉第一幼稚園のあり方を検討していきます。

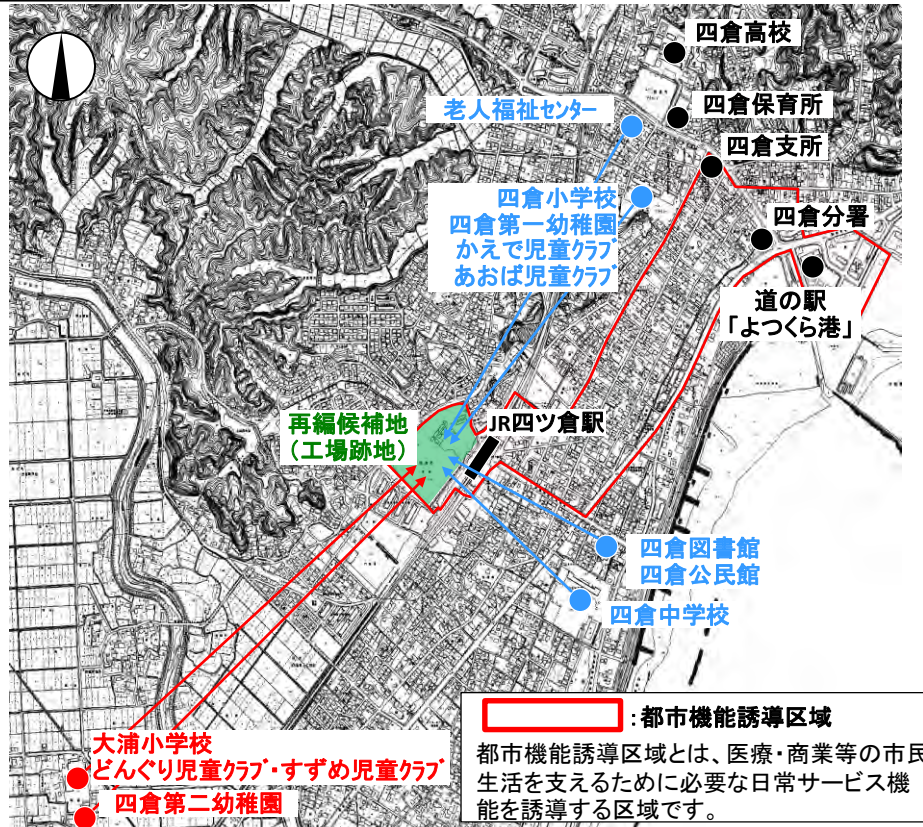


図 集約・複合化検討の対象施設（見直し）

- 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



2(2) 検討のポイント



③ 整備時期の検討

- 四倉小学校、中学校をはじめとした検討対象の施設については、老朽化進行しかつ津波浸水想定区域内に立地していることから早期整備・安全対策が望まれます。
- しかし、本市には多くの公共施設が立地しているため、市の財政状況を勘案しながら、四倉地区の整備時期も検討していきます。

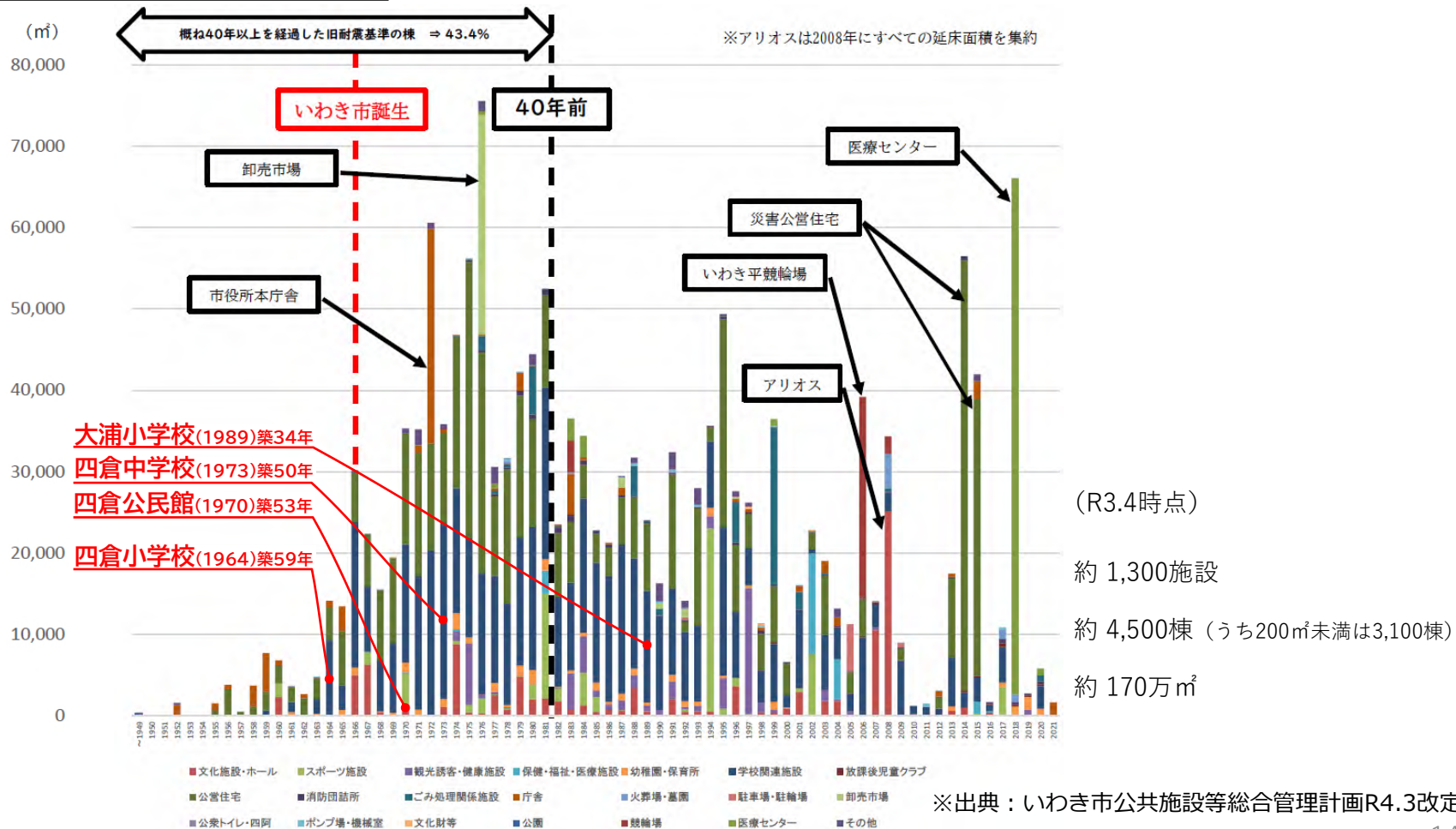


図 公共施設建築の推移



2(3) 今後の進め方



- 今後、各ワーキンググループにおいて、検討テーマに沿って意見交換を重ね、具体的な取り組みを検討し、基本計画の素案の作成を進め、年度内の基本計画策定を目指します。
- 公共施設の集約・複合化の計画となる工場跡地の検討については、学校ヒアリングや企業アンケートなどを実施しながら、平行して庁内調整を進め、適宜ワーキンググループの検討状況を反映していきます。
- また、工場跡地の権利者とも継続して情報共有を図り、計画検討の深度に合わせて協議を行っていきます。

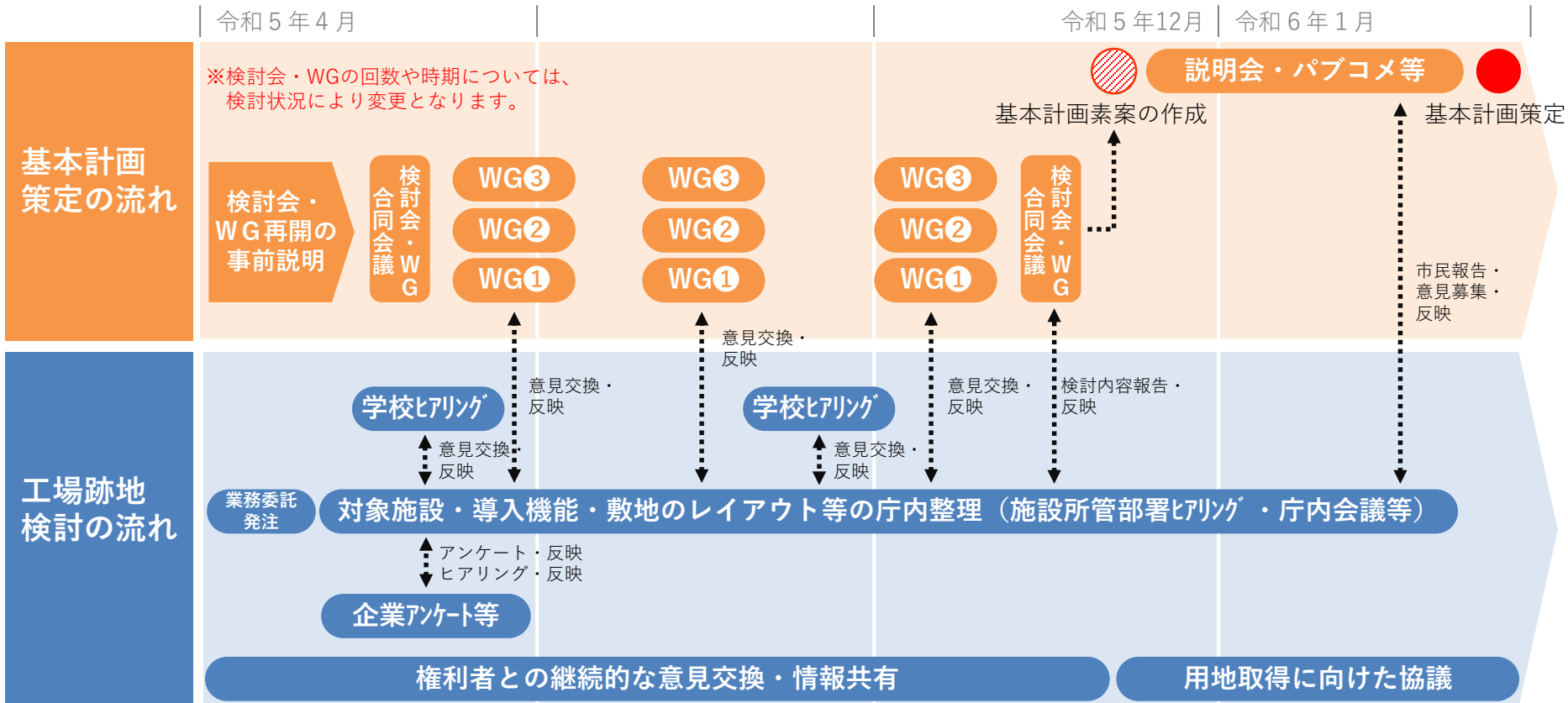


図 基本計画策定の流れ (案)



3. 四倉地区の未来の姿について

- | | | | |
|-----|------------------|-----|-------|
| (1) | 四倉地区行政嘱託員（区長）協議会 | 会長 | 公平様より |
| (2) | 四倉小学校PTA | 会長 | 川崎様より |
| (3) | 医療法人泰成会木村医院 | 理事長 | 木村様より |
| (4) | 四倉ふれあい市民会議 | 会長 | 吉田様より |





参考資料

- (1) 検討対象施設の状況
- (2) 人口の動向
- (3) 四倉地区の将来像





参考資料(1) 検討対象施設の状況



① 四倉中学校

施設概要

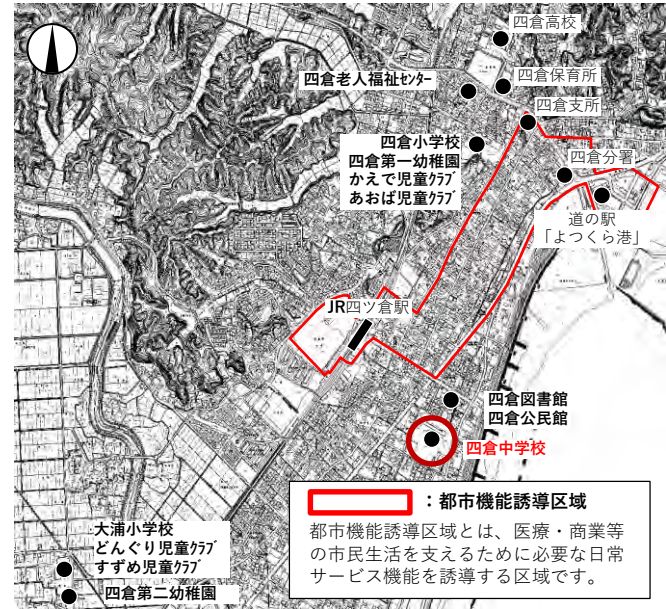
所管部署	教育委員会事務局 学校支援課
所在地	四倉町字東一丁目65
地区	四倉
敷地面積	32,529.00 m ²
延床面積	7,350.96 m ²
建築年度	1973年(築50年) 老朽化対策
用途地域	第一種住居地域
構造	鉄筋コンクリート造
生徒数	約250人
クラス数	10クラス
災害リスク	浸水(洪水、津波) 災害対策
避難所	津波避難ビル
機能類型	学校関連施設
土地所有	市所有
建物所有	市所有

外観写真

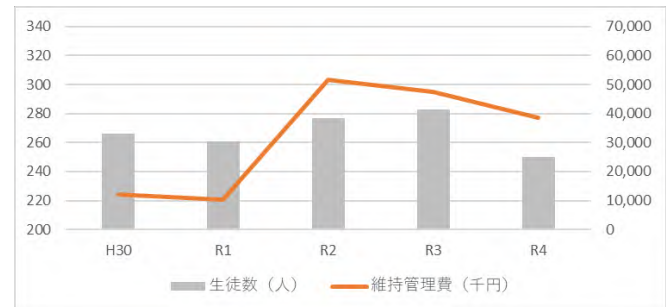


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



生徒数と維持管理費の推移(直近5年間)



※R2の維持管理費は通学支援、空調設備の整備による増

※R3の維持管理費は通学支援、GIGAスクールの導入による増

※R4の維持管理費は通学支援に増



参考資料(1) 検討対象施設の状況



② 四倉小学校

施設概要

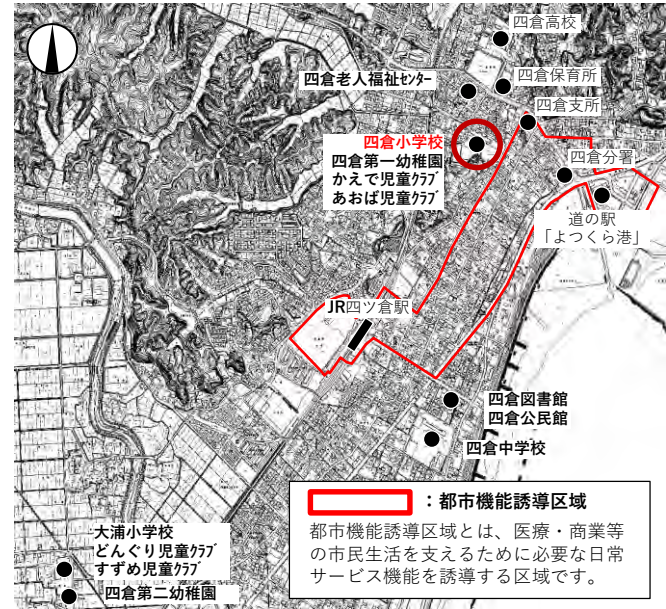
所管部署	教育委員会事務局 学校支援課
所在地	四倉町字西四丁目3-3
地区	四倉
敷地面積	16,109.00 m ²
延床面積	5,102.97 m ²
建築年度	1964年(築59年) 老朽化対策
用途地域	第一種住居地域
構造	鉄筋コンクリート造
生徒数	約320人
クラス数	14クラス
災害リスク	浸水(洪水、津波) 災害対策
避難所	一時避難所、避難所
機能類型	学校関連施設
土地所有	市所有
建物所有	市所有

外観写真

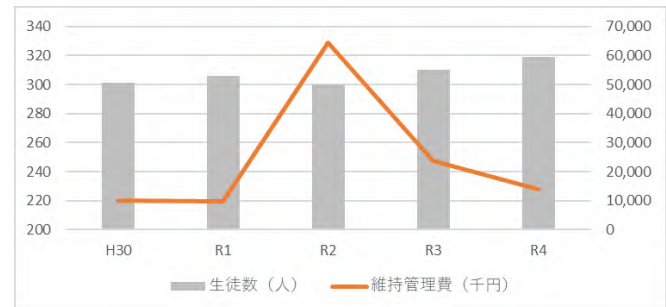


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



生徒数と維持管理費の推移(直近5年間)



※R2の維持管理費は空調設備の整備による増
 ※R3の維持管理費はGIGAスクールの導入による増



参考資料(1) 検討対象施設の状況



③ 大浦小学校 対象施設に追加

施設概要

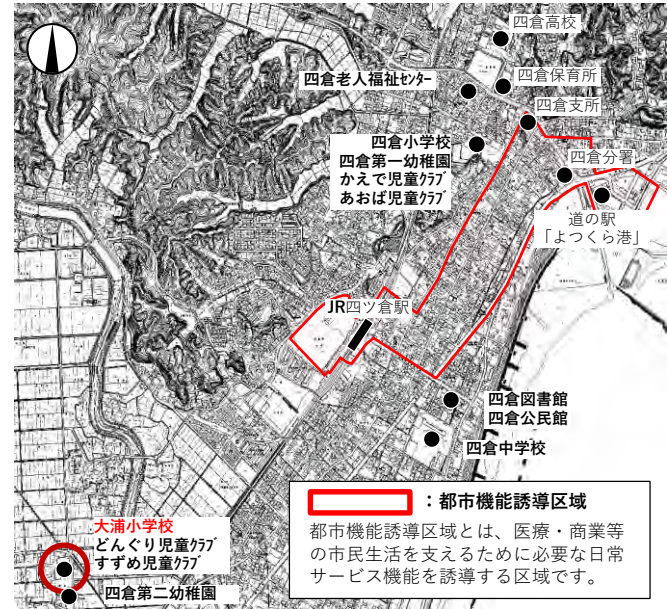
所管部署	教育委員会事務局 学校支援課
所在地	四倉町狐塚字松橋27
地区	四倉
敷地面積	11,246.00 m ²
延床面積	4,330.10 m ²
建築年度	1989年（築34年）
用途地域	市街化調整区域
構造	鉄筋コンクリート造
生徒数	約300人
クラス数	12クラス
災害リスク	浸水（洪水） 災害対策
避難所	避難所、津波避難所
機能類型	学校関連施設
土地所有	市所有
建物所有	市所有

外観写真

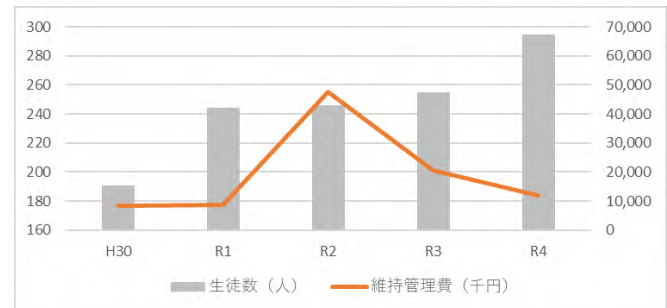


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



生徒数と維持管理費の推移（直近5年間）



※R2の維持管理費は空調設備の整備による増
 ※R3の維持管理費はGIGAスクールの導入による増



参考資料(1) 検討対象施設の状況



④ かえで児童クラブ

施設概要

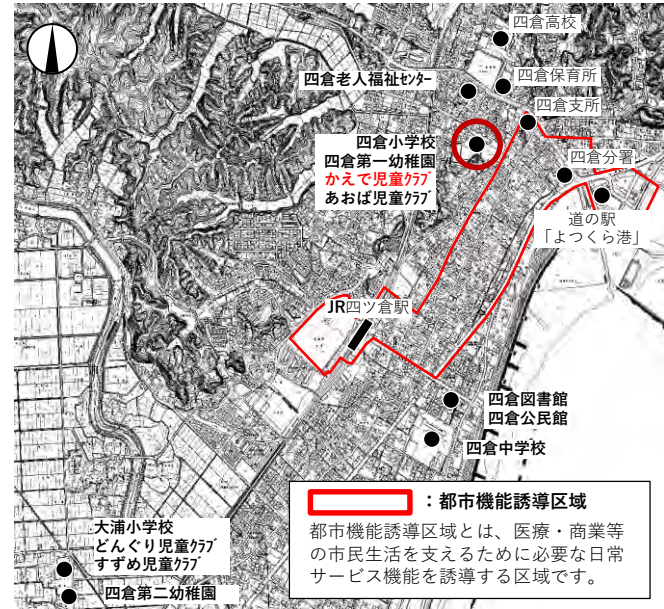
所管部署	こどもみらい部	こども支援課
所在地	四倉町字西四丁目3-3	
地区	四倉	
敷地面積	四倉小学校敷地内 (16,109.00 m ²)	
延床面積	四倉小学校校舎内 (65.00m ²)	
建築年度	1964年 (築59年)	老朽化対策
用途地域	第一種住居地域	
構造	鉄筋コンクリート造	
児童数	約40人	
クラス数	-	
災害リスク	浸水 (洪水、津波)	災害対策
避難所	-	
機能類型	放課後児童クラブ	
土地所有	市所有 (他)	
建物所有	市所有	

外観写真

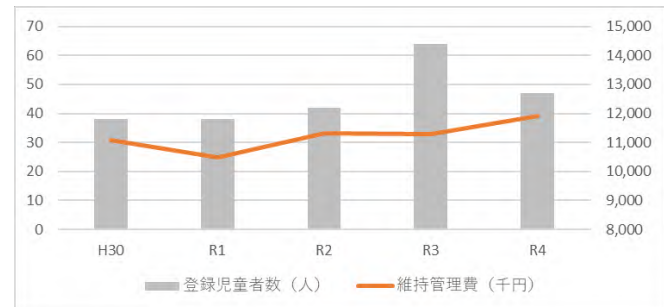


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



登録児童者数と維持管理費の推移 (直近5年間)



※児童数は各年度の5月1日時点による



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑤ あおば児童クラブ

施設概要

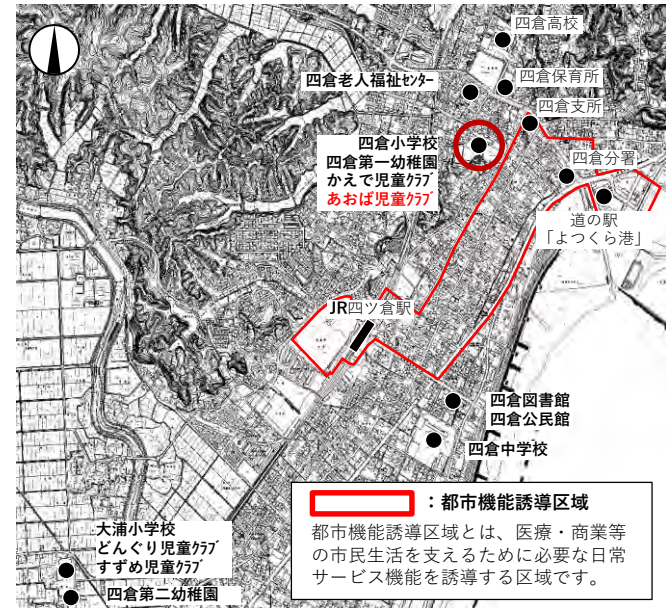
所管部署	こどもみらい部	こども支援課
所在地	四倉町字西四丁目3-3	
地区	四倉	
敷地面積	四倉小学校敷地内 (16,109.00 m ²)	
延床面積	73.00m ²	
建築年度	2017年 (築6年)	
用途地域	第一種住居地域	
構造	軽量鉄骨造	
児童数	約40人	
クラス数	-	
災害リスク	浸水 (洪水、津波)	災害対策
避難所	-	
機能類型	放課後児童クラブ	
土地所有	市所有 (他)	
建物所有	市所有	

外観写真

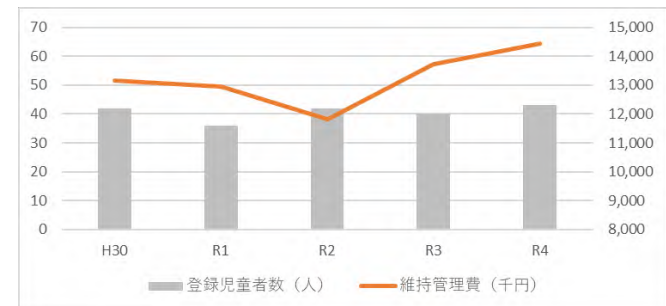


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



登録児童者数と維持管理費の推移 (直近5年間)



※児童数は各年度の5月1日時点による



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑥ どんぐり児童クラブ・すずめ児童クラブ

対象施設に追加

施設概要

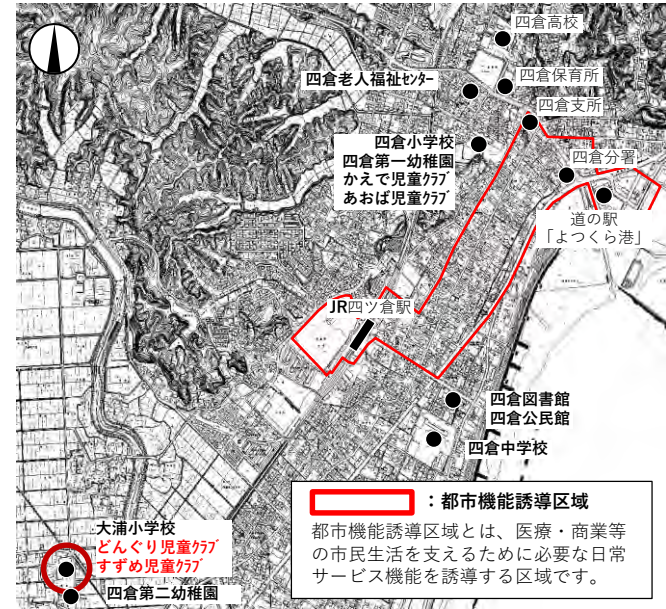
所管部署	こどもみらい部 こども支援課
所在地	四倉町狐塚字松橋27
地区	四倉
敷地面積	大浦小学校敷地内 (11,246.00 m ²)
延床面積	100.00m ²
建築年度	2020年 (築3年)
用途地域	市街化調整区域
構造	軽量鉄骨造
児童数	約40人 ※R5以降60人を予定
クラス数	-
災害リスク	<u>浸水 (洪水)</u> 災害対策
避難所	-
機能類型	放課後児童クラブ
土地所有	市所有 (他)
建物所有	市所有

外観写真

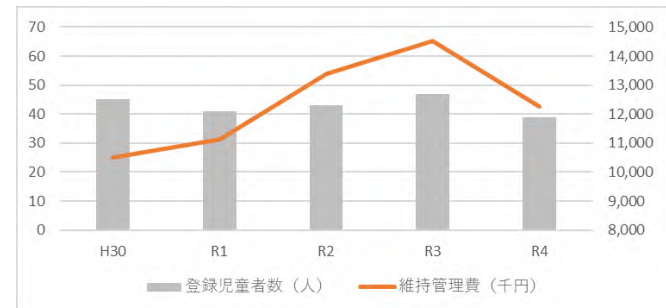


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



登録児童者数と維持管理費の推移 (直近5年間)



※児童数は各年度の5月1日時点による



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑦ 四倉第一幼稚園 幼稚園の「あり方」の検討が必要

施設概要

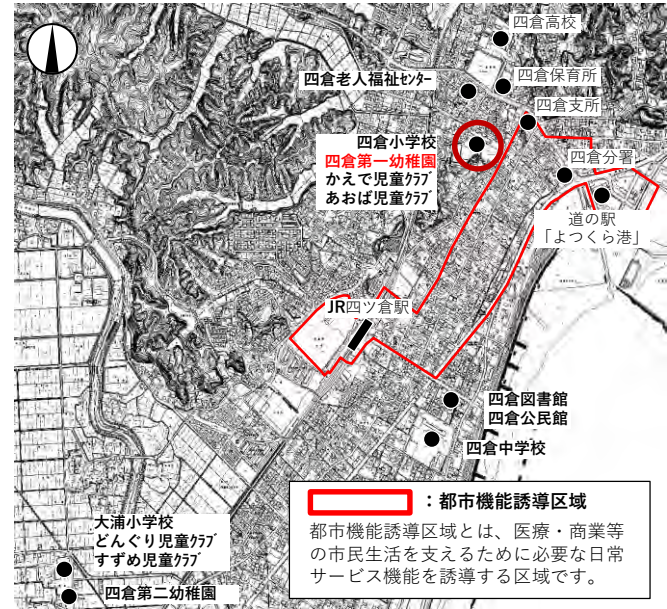
所管部署	こどもみらい部 こどもみらい課
所在地	四倉町字西四丁目3-3
地区	四倉
敷地面積	四倉小学校敷地内 (16,109.00 m ²)
延床面積	四倉小学校校舎内 (456.30m ²)
建築年度	1964年 (築59年) 老朽化対策
用途地域	第一種住居地域
構造	鉄筋コンクリート造
児童数	定員90名
クラス数	-
災害リスク	浸水 (洪水、津波) 災害対策
避難所	-
機能類型	幼稚園・保育園
土地所有	市所有 (他)
建物所有	市所有 (他)

外観写真

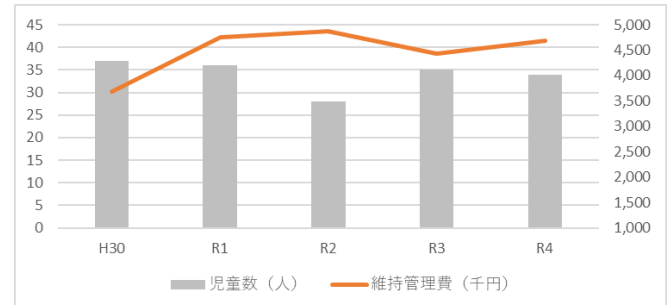


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



児童数と維持管理費の推移 (直近5年間)



※児童数は各年度の5月1日時点による



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑧ 四倉第二幼稚園

対象施設に追加

幼稚園の「あり方」の検討が必要

施設概要

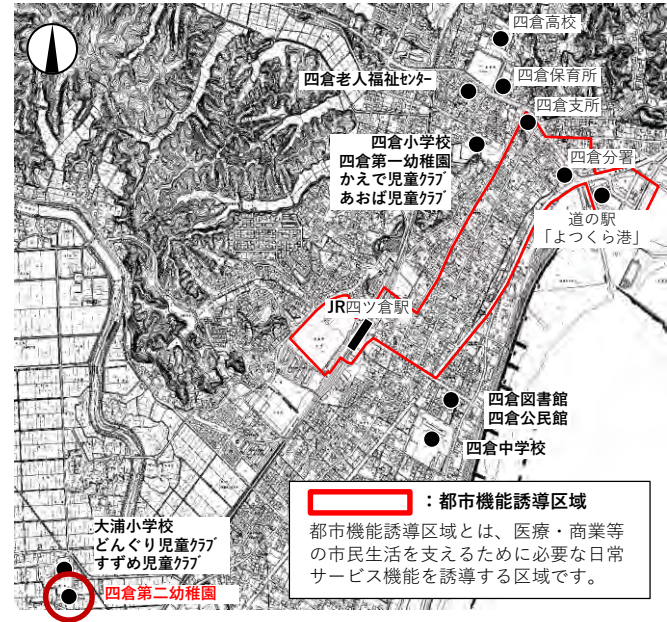
所管部署	こどもみらい部	こどもみらい課
所在地	四倉町狐塚字松橋65	
地区	四倉	
敷地面積	1,951.00 m ²	
延床面積	337.87 m ²	
建築年度	1999年（築24年）	
用途地域	市街化調整区域	
構造	鉄骨造	
児童数	定員90名	
クラス数	-	
災害リスク	浸水（洪水）	災害対策
避難所	-	
機能類型	幼稚園・保育園	
土地所有	市所有	
建物所有	市所有	

外観写真

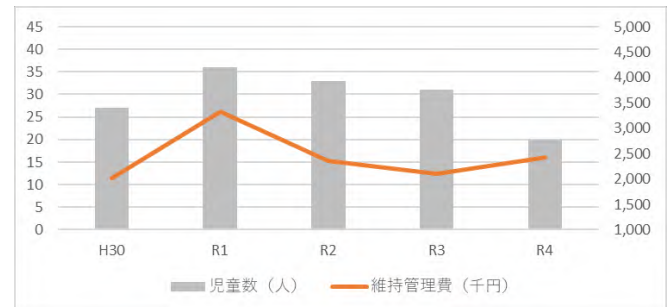


令和3年度版施設カルテ 参考

対象施設の位置



児童数と維持管理費の推移（直近5年間）



※児童数は各年度の5月1日時点による



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑨ 四倉図書館・公民館

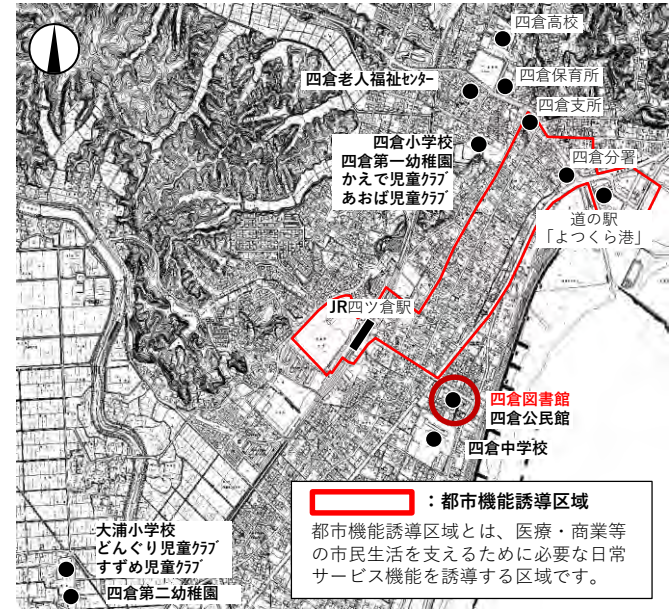
施設概要 (図書館)

所管部署	教育委員会事務局 いわき総合図書館
所在地	四倉町字東一丁目50
地区	四倉
敷地面積	四倉公民館敷地内 (1,811.00 m ²)
延床面積	四倉公民館に併設 (201.74m ²)
建築年度	1982年 (築41年)
用途地域	第二種住居地域
構造	鉄筋コンクリート造
災害リスク	<u>浸水 (津波)</u> 災害対策
避難所	-
機能類型	文化施設・ホール
土地所有	市所有 (他)
建物所有	市所有 (他)

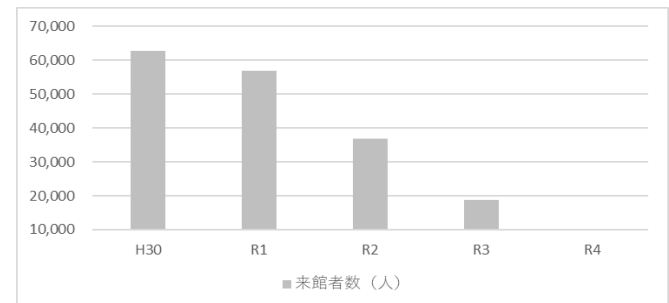
外観写真



対象施設の位置



来館者数と維持管理費の推移 (直近5年間)



※四倉図書館のみの維持管理費は算出不可



参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑨ 四倉図書館・公民館

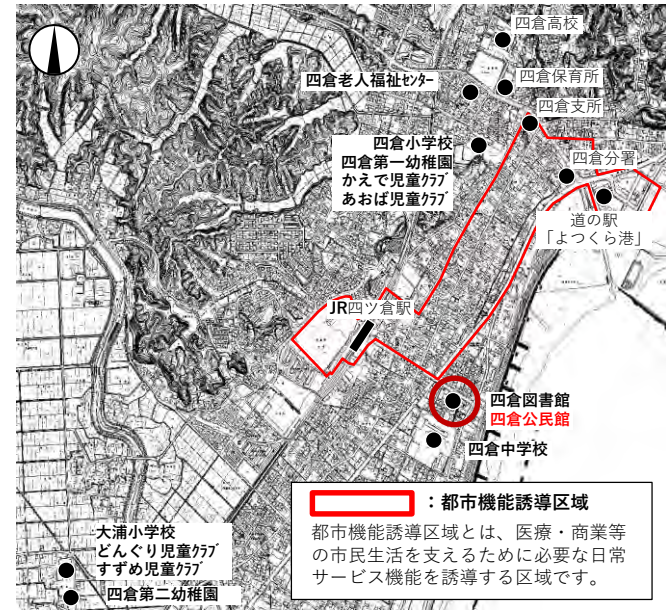
施設概要（公民館）

所管部署	教育委員会事務局 生涯学習課
所在地	四倉町字東一丁目50
地区	四倉
敷地面積	1,811.00 m ²
延床面積	1,234.16m ²
建築年度	1970年（築53年） ▶ 老朽化対策
用途地域	第二種住居地域
構造	鉄筋コンクリート造
災害リスク	浸水（津波） ▶ 災害対策
避難所	-
機能類型	文化施設・ホール
土地所有	市所有
建物所有	市所有

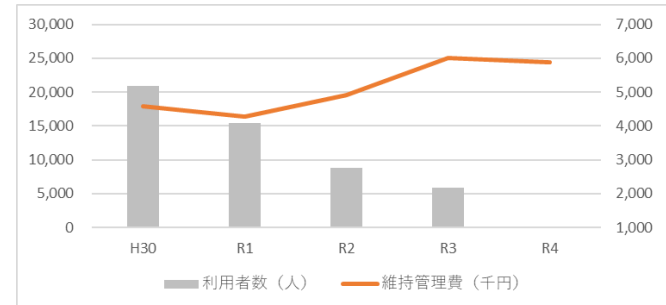
外観写真



対象施設の位置



利用者数と維持管理費の推移（直近5年間）





参考資料(1) 検討対象施設の状況



⑩ 四倉老人福祉センター

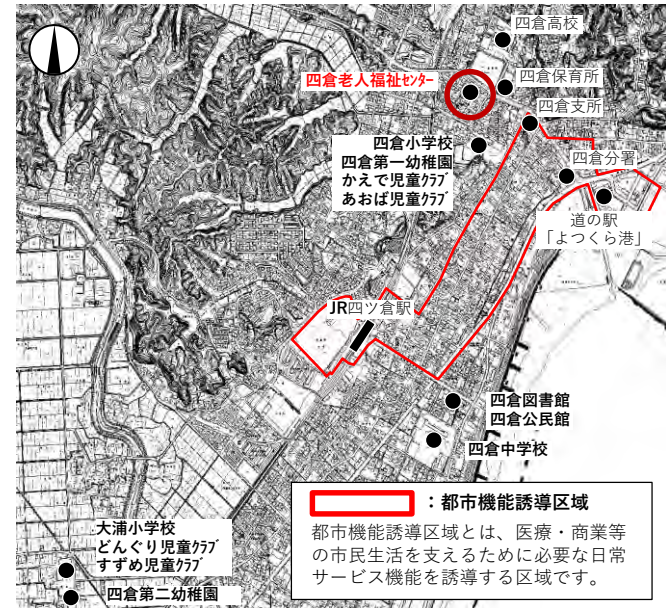
施設概要

所管部署	保健福祉部 介護保健課
所在地	四倉町字西四丁目108
地区	四倉
敷地面積	675.00 m ²
延床面積	198.00 m ²
建築年度	1982年（築41年）
用途地域	第一種住居地域
構造	鉄骨造
災害リスク	<u>浸水（洪水、津波）</u> 災害対策
避難所	-
機能類型	文化施設・ホール
土地所有	市所有
建物所有	市所有

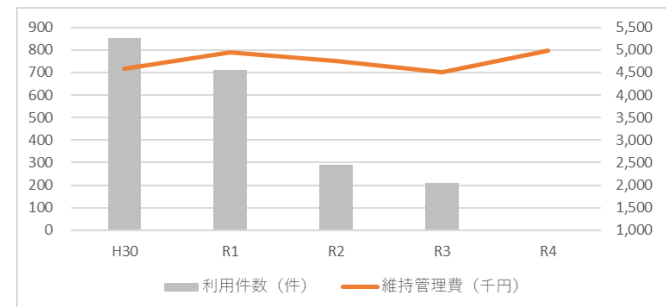
外観写真



対象施設の位置

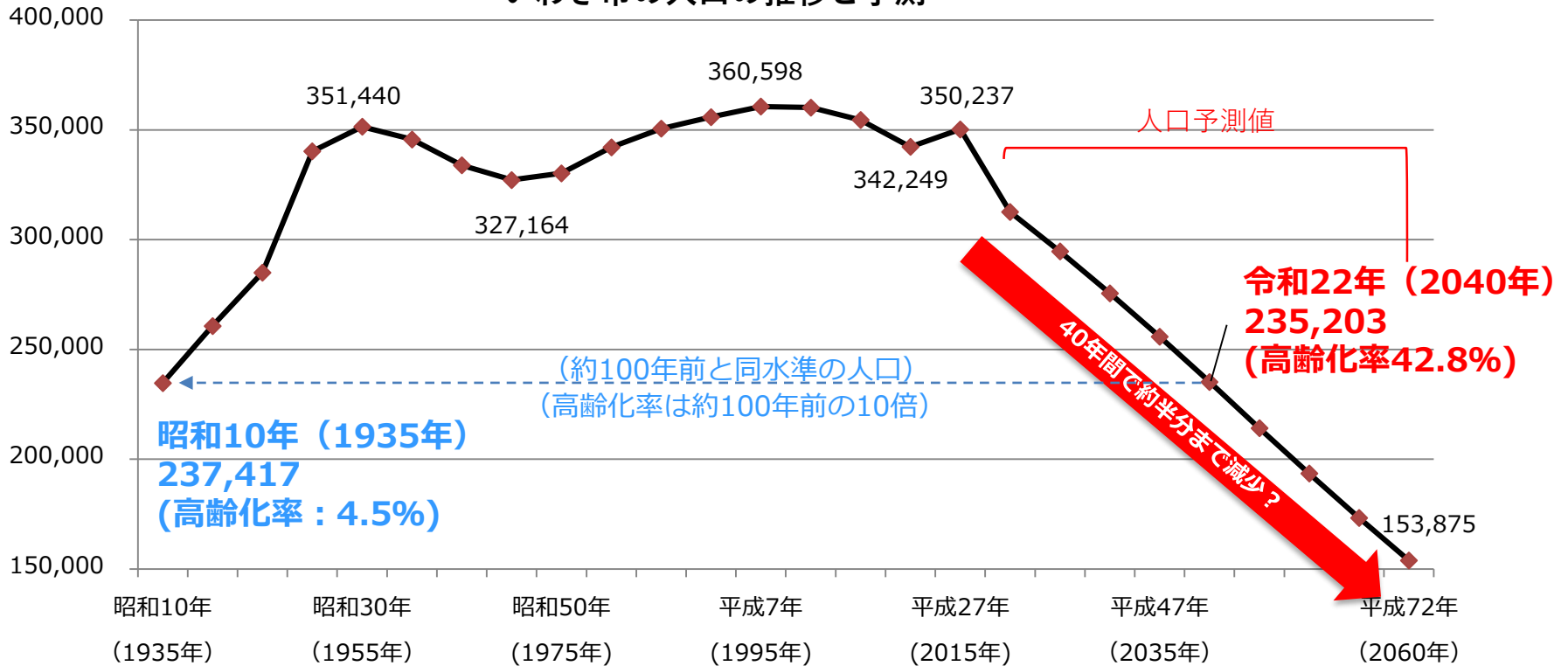


利用件数と維持管理費の推移（直近5年間）





いわき市の人口の推移と予測



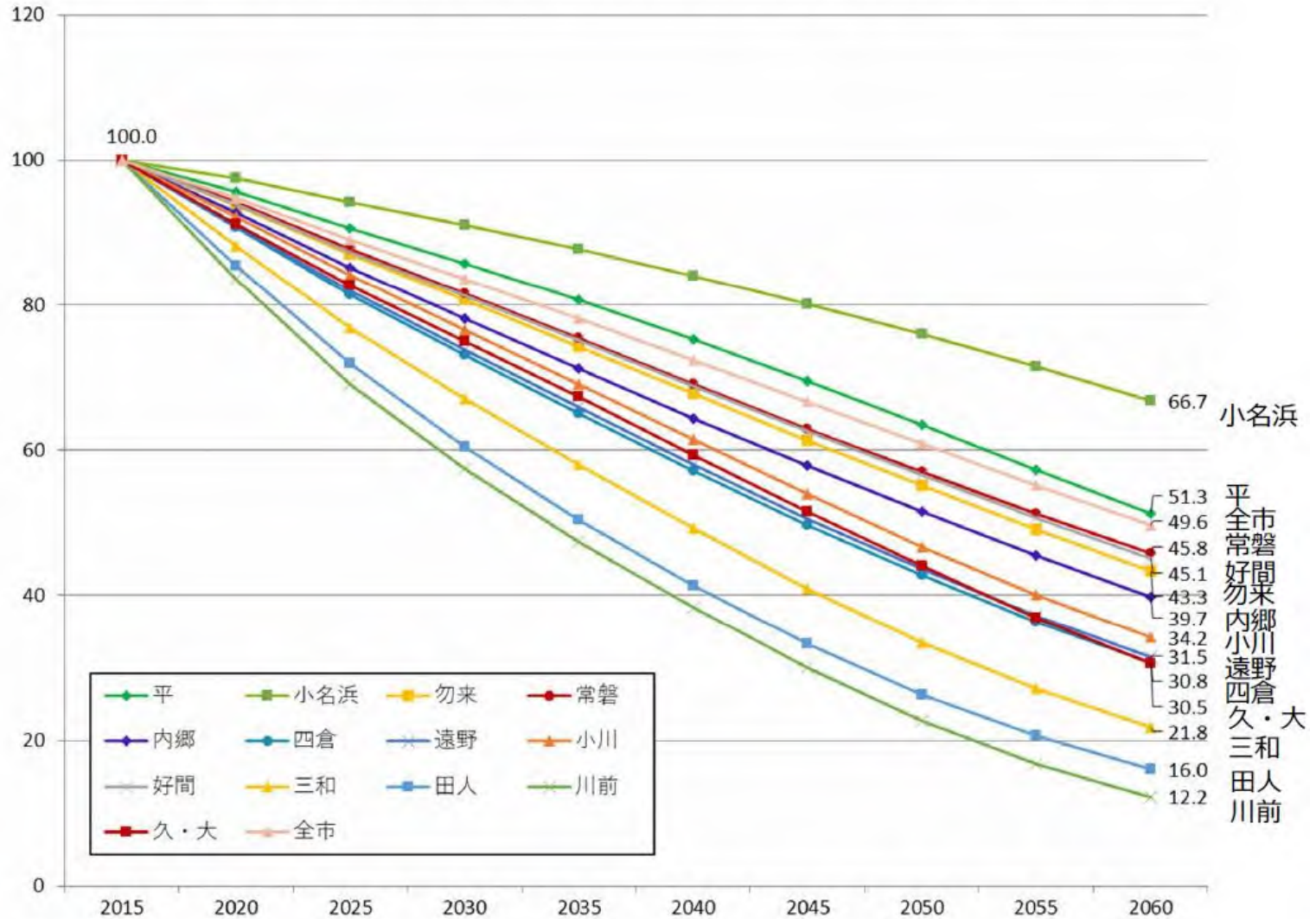
※引用元：国勢調査、いわき創生総合戦略 注)人口推計値は、2010年国勢調査結果に基づく



参考資料(2) 人口の動向



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)



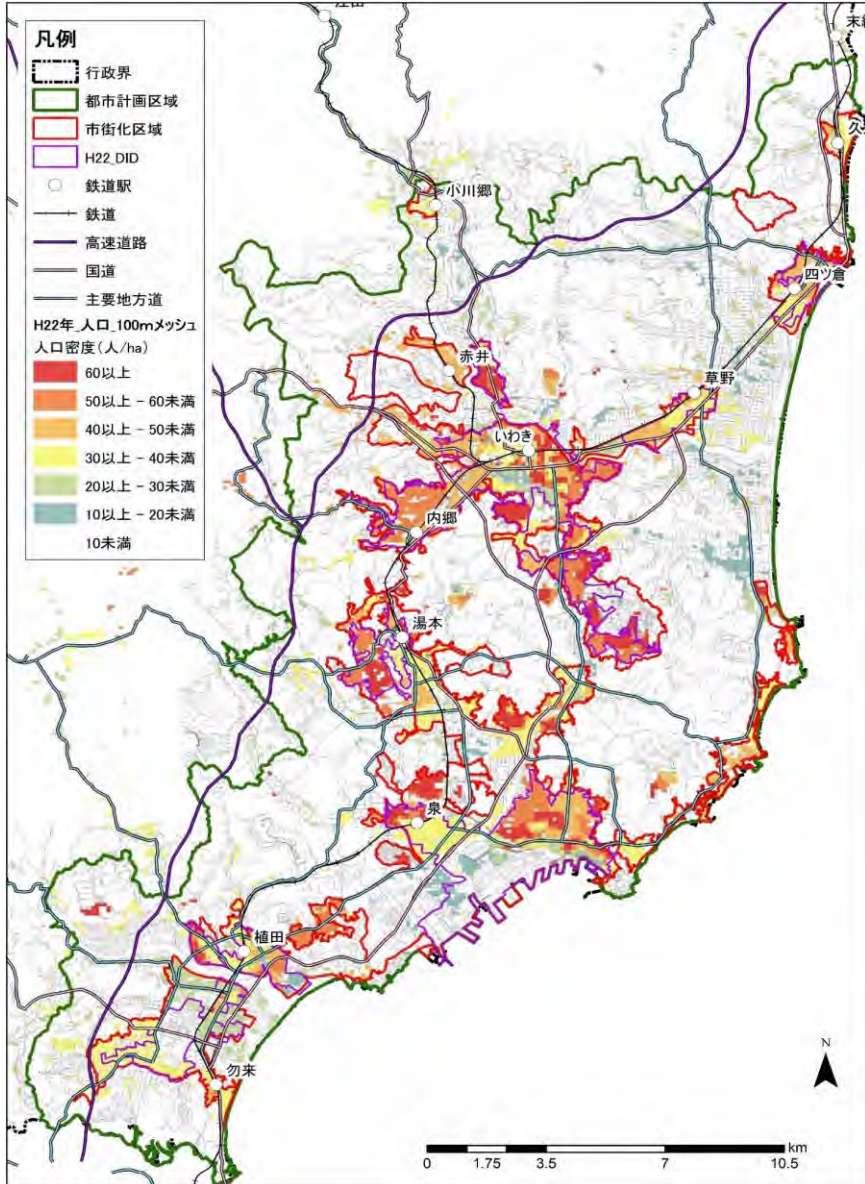
※出典：第2期いわき創生総合戦略



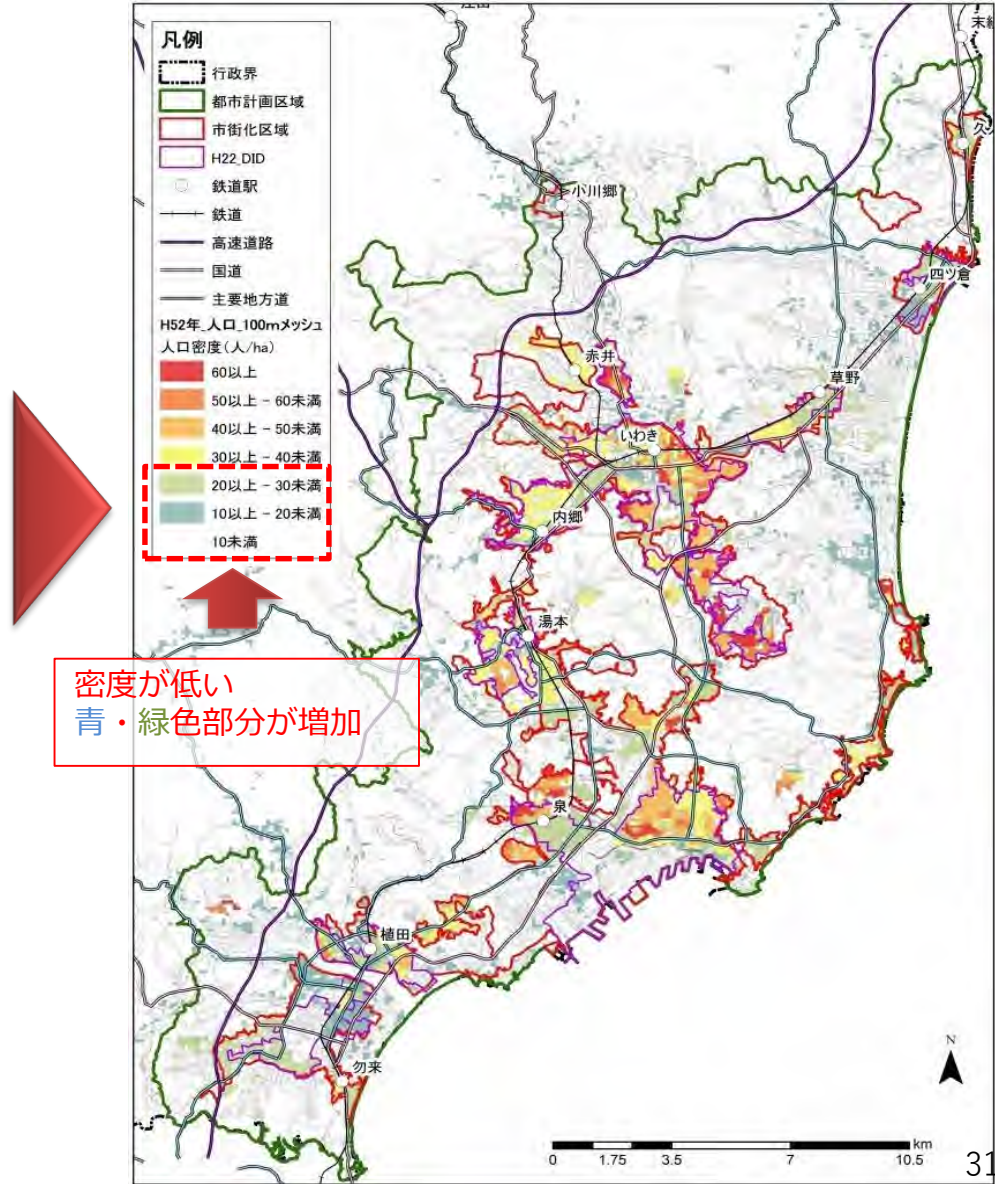
参考資料(2) 人口の動向



いわき市市街地の人口密度（2010年）

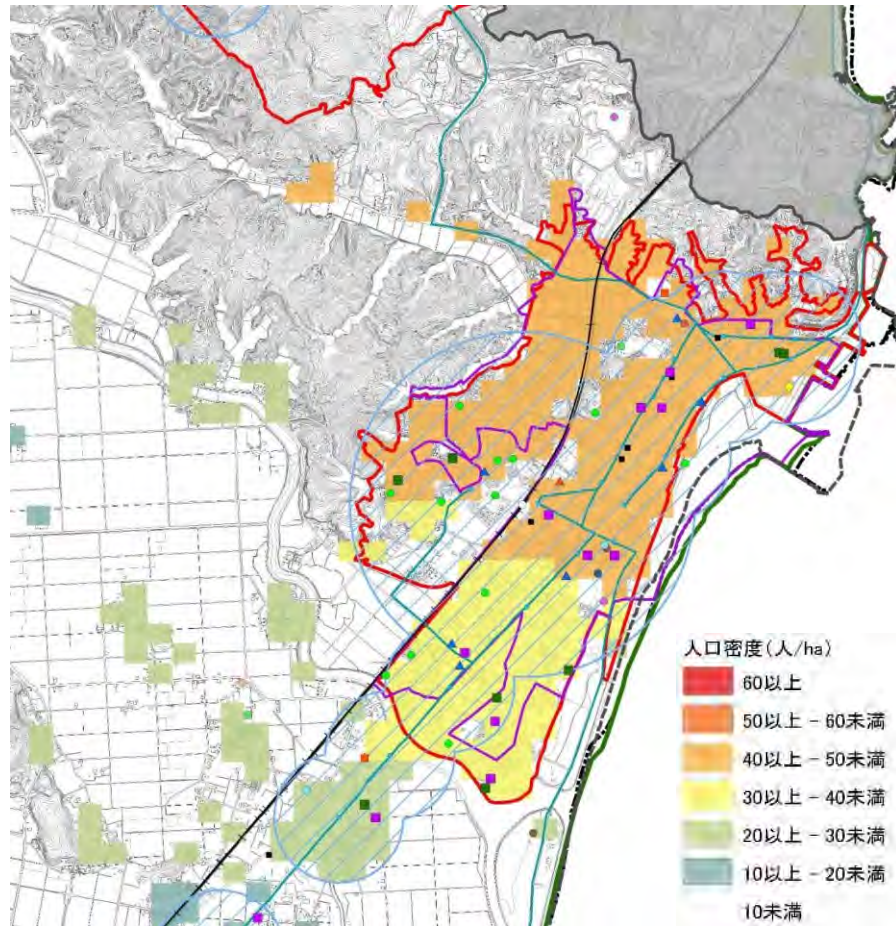


いわき市市街地の人口密度（2040年）

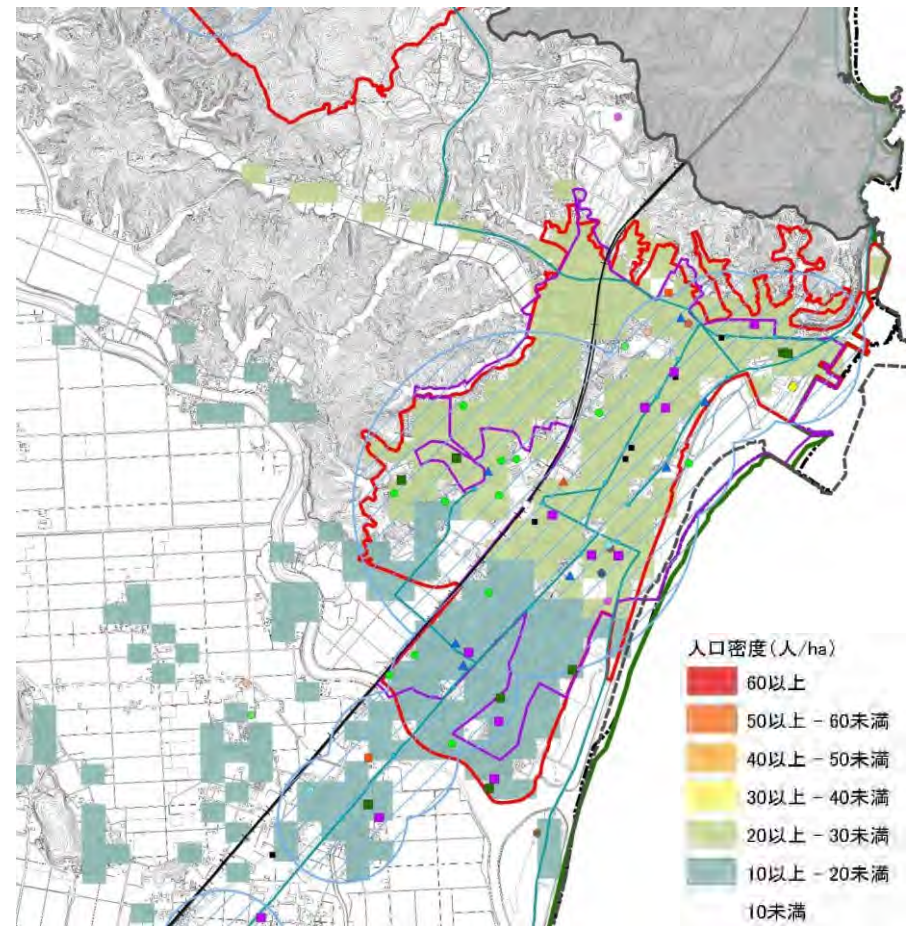




四倉地区市街地の人口密度（2010年）



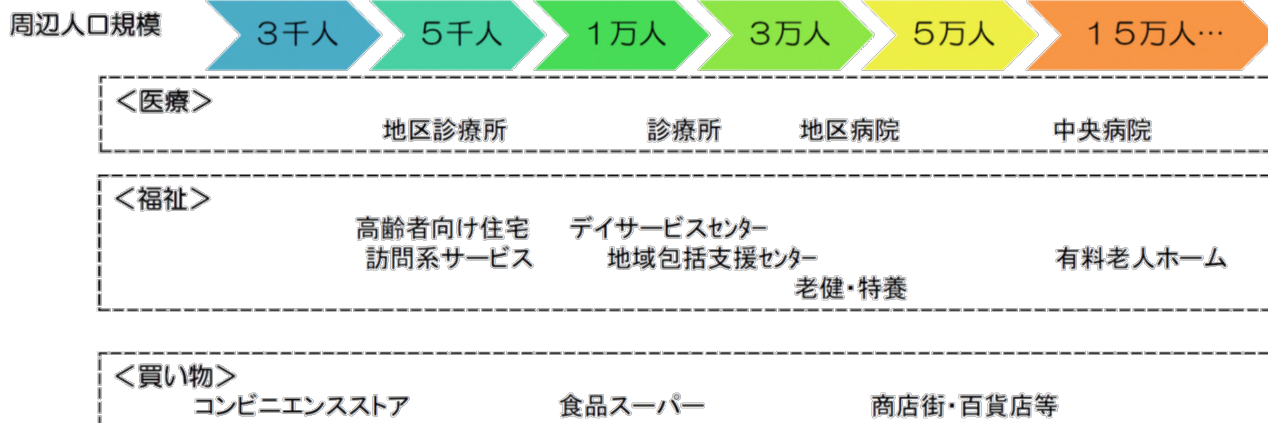
四倉地区市街地の人口密度（2040年）





サービス施設の立地と人口の関係

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

(補足)

D I D設定基準の40人/haについて

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
商圈距離：500m 商圈人口：3,000人
が標準といわれている。
⇒これを人口密度に換算すると、約40人/ha
(出所)「すぐ応用できる商圈と売上高予測」市原実著、同友館



国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

出展「国土交通省資料」



参考資料(3) 四倉地区の将来像



将来都市像（第二次都市計画マスタープラン）

① 主要な拠点

地区名	担うべき主な都市機能	
平	都心拠点 	中枢管理や商業・業務機能により形成。この他、歴史・文化、交流、教育・研究、交通ターミナル機能等を集積。
小名浜	広域拠点 	工業、流通・港湾、商業・業務機能により形成。この他、観光レクリエーション機能等を集積。
勿来		工業、エネルギー供給、商業・業務機能により形成。この他、歴史・文化、観光レクリエーション機能等を集積。
四倉		工業、観光レクリエーション機能等を集積。
泉	地区拠点 	交通、商業、市民交流機能等を集積。
常磐		観光レクリエーション、歴史・文化、健康福祉、スポーツ機能等を集積。
内郷		保健医療福祉、歴史・文化機能等を集積。
いわき ニュータウン		市民交流、教育・研究機能等を集積。

② 周辺の拠点

地区名	担うべき主な都市機能	
好間、久之浜・大久、小川、川前、三和、遠野、田人、江名	地域生活拠点 	地域の特性に応じた暮らしや地域産業等の活力を支える機能等を集積。

注) 前回計画では、それぞれの生活圏単位に産業や生活面の中心となる部分(拠点)を中心として形成される区域として地区を捉えています。





参考資料(3) 四倉地区の将来像



地域別構想 (四倉・久之浜・大久地域) (第二次都市計画マスタープラン)





参考資料(3) 四倉地区の将来像



都市機能誘導区域と誘導施設 (立地適正化計画)

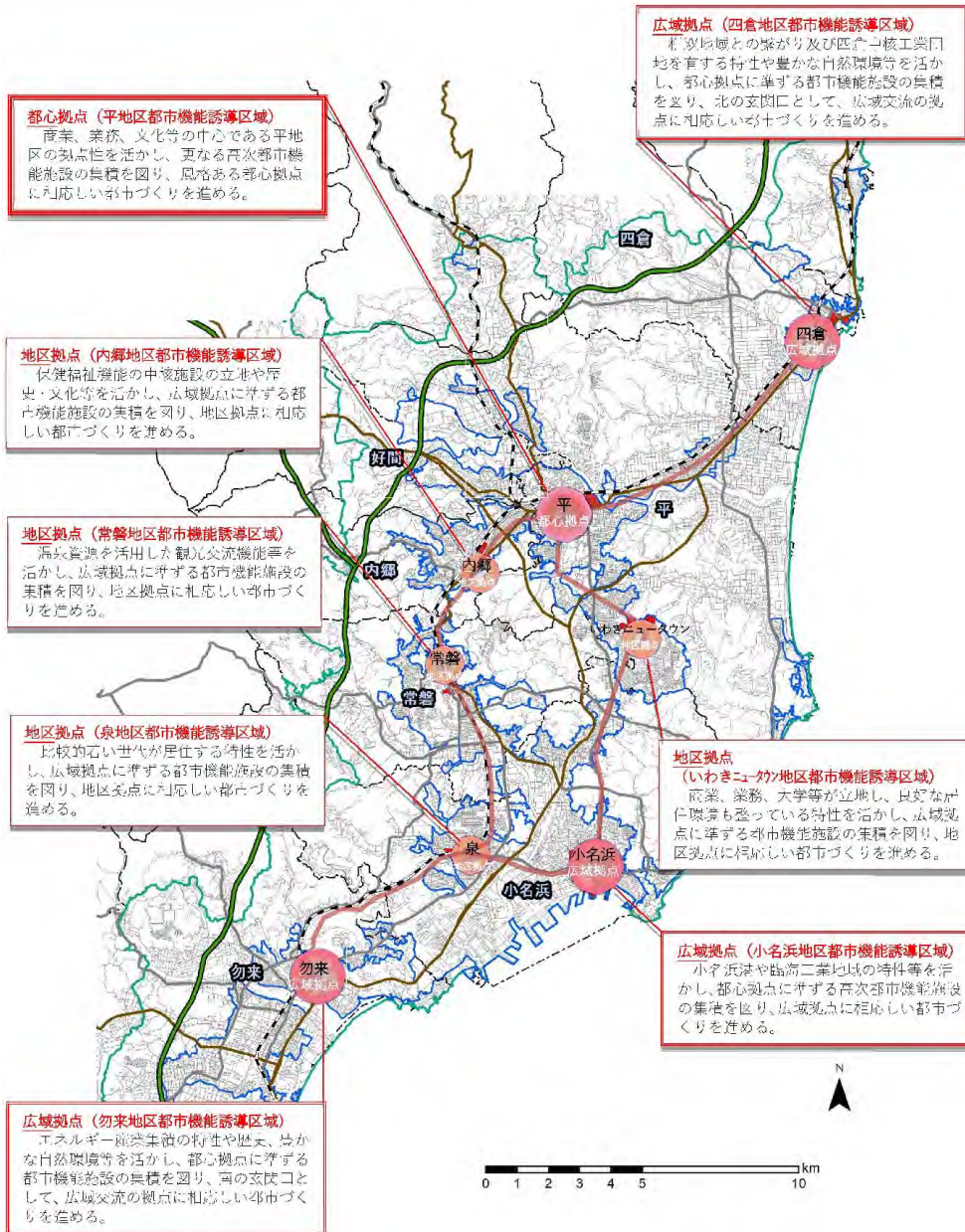


表 都市機能誘導施設 (都市拠点・広域拠点)

都市機能	誘導施設の種類	都市拠点				備考 (施設の法的根拠・規模等)
		平地区	小名浜地区	勿来地区	四倉地区	
行政	本庁、支所、市民サービスセンター	○	○	○	○	市役所の位置を定める条例、地方自治法第155条第1項、市行政組織設置規則第37条
医療	病院 (地域医療支援病院、病院)	○	○	○	○	医療法第1条の5、同法第4条第1項
	診療所(産科)	○	○	○	○	医療法第1条の5
	診療所(小児科)	○	○	○	○	医療法第1条の5
	幼稚園	○	○	○	○	学校教育法第1条(義務系施設、共同住宅との複合施設等を想定)
子育て	保育所	○	○	○	○	児童福祉法第7条(義務系施設、共同住宅との複合施設等を想定)
	認定こども園	○	○	○	○	認定こども園法第2条第6項(義務系施設、共同住宅との複合施設等を想定)
教育	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	学校教育法第1条
	専修学校	○				学校教育法第124条(専門課程を有する専修学校)
	短期大学、大学	○				学校教育法第1条
文化	図書館	○	○	○	○	図書館法第2条(図書館、図書室機能を有する公民館を含む)
	いわき芸術文化交流館、地域交流センター	○	○			地方自治法第244条の2第1項
	博物館	○				博物館法第2条第1項(登録博物館)、同法第29条(博物館相当施設)
	複合型スポーツ施設			△		プロスポーツ対応の競技場を想定
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅	△	△	△	△	高齢者住まい法第5条
健康	スポーツジム、健康増進施設	△	△			市民等の健康増進に資する施設 (健康増進施設認定規程に基づく運動型健康増進施設)
	生鮮食品等を扱うスーパー	○	○	○	○	店舗面積 ^{※1} :3,000㎡未満
	個店又はチャレンジ店舗 ^{※2}	○	○	○	○	生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供し、かつ一体的な個店舗(3店舗以上)を形成するもの (フランチャイズのコンビニエンスストアは除く)
商業	総合スーパー	○	○			店舗面積 ^{※1} :3,000㎡以上
	宿泊施設(温泉旅館・ホテル)、コンベンション施設	△	△	△	△	旅館業法第2条第2項 コンベンション施設の規模は、国際会議及び展示会が開催可能な比較的大規模な施設
	娯楽施設 (総合アミューズメント施設)	△	△			複数の娯楽を提供する比較的大規模な施設 (延べ面積:3,000㎡以上)
事業所	業務施設	△	△	△	△	市内経済を牽引することが想定される事業所等(工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く) ^{※3}






参考資料(3) 四倉地区の将来像

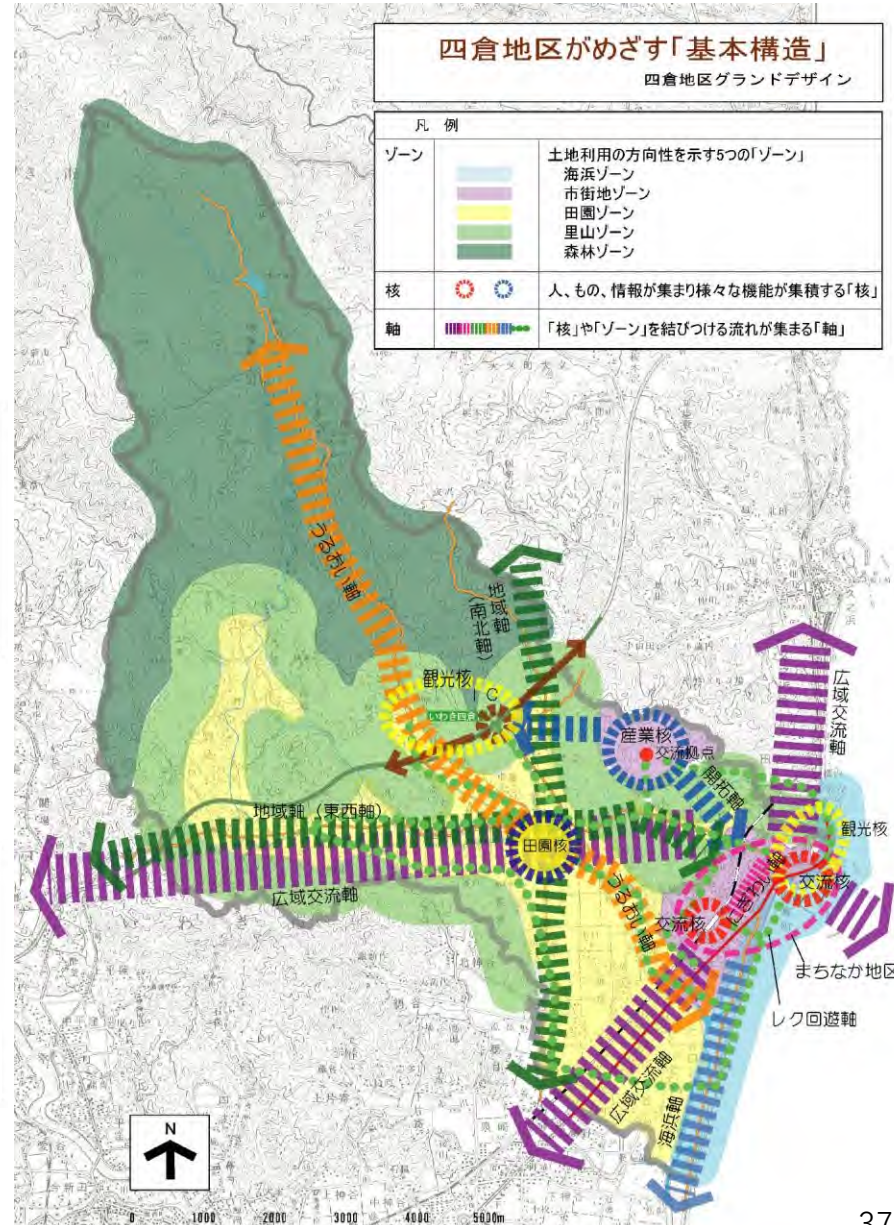


四倉地区グランドデザイン

四倉地区がめざす「基本構造」

四倉地区グランドデザイン

凡例	
ゾーン	土地利用の方向性を示す5つの「ゾーン」  海浜ゾーン 市街地ゾーン 田園ゾーン 里山ゾーン 森林ゾーン
核	 人、もの、情報が集まり様々な機能が集積する「核」
軸	 「核」や「ゾーン」を結びつける流れが集まる「軸」



【これからの四倉が目指す位置】

浜街道のフロンティア拠点

【まちづくりの基本理念】

僕が私が、住みたい・住み続けたい“まち”を創ろう！

<行動基準>

- それは夢と誇りを持てるか
- そこに愛と情熱はあるか
- そして、未来を語り、いっしょに楽しくやろう！

【基本コンセプト】

賑わいとふれあい、
 笑顔と優しさが交差する
 魅力あるまち「よつくら」