検討資料

目　次

4kuLabo ①

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）

1-①　交流・防災拠点の整備
2-①　民間施設（商業施設等）の誘導　　P.1～7
1-②　民間事業者のノウハウを活かした多世代交流の促進　・・　P.8～9

方針４　安全な道路空間の整備

4　交通安全対策の実施　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　P.10～11

4kuLabo ②

方針２　民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成

2-②　公共施設再編・複合化後の跡地活用　・・・・・・　P.12～13

4kuLabo ③

方針３　商店街のにぎわい再生

3-①　空き店舗を活用した新規出店サポート　・・・・　P.14～15
3-②　空き家等を活用したにぎわい空間の創出　・・・　P.16～17

方針１-①　交流・防災拠点の整備

※ 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)

- 目的
  - 津波浸水想定区域に立地し、老朽化の進む教育施設や文化・福祉施設を、浸水浸水想定区域外である、工場跡地に集約・複合化することにより、安全・安心な交流・防災拠点の形成を目指す

- 場所
  - JR四ツ倉駅西側（住友大阪セメント(株)工場跡地）を想定

- 効果
  - こどもの安全確保
  - 防災性の向上
  - 利便性の向上
  - 市民満足度の向上
  - 公共施設の総量適正化

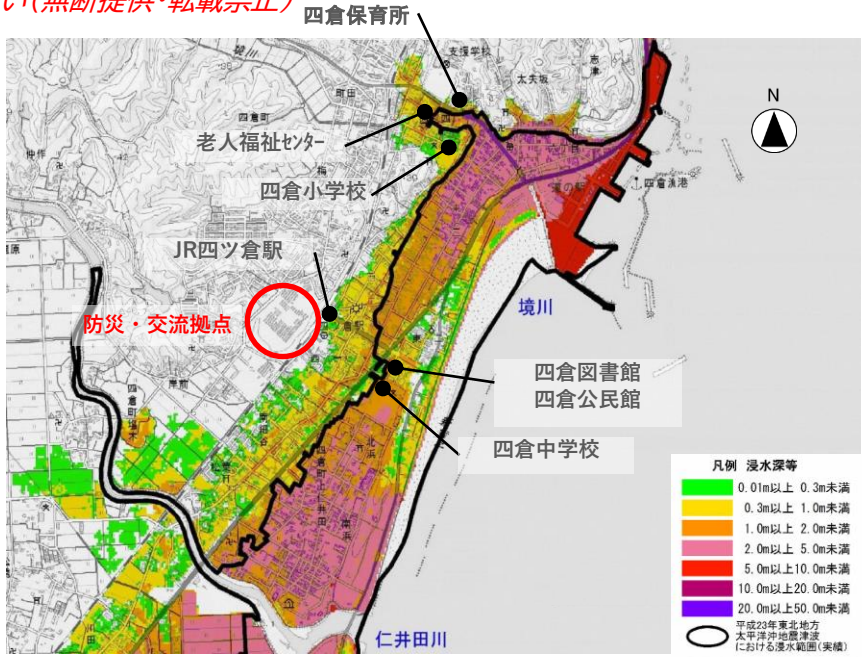
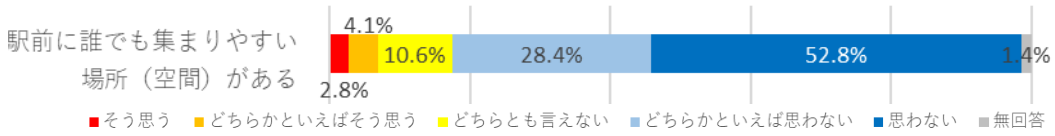


図　防災・交流拠点の位置

写真　JR四ツ倉駅西側（住友大阪セメント㈱工場跡地）



グラフ　駅周辺の印象（令和２年度住民アンケート結果）

方針１-①　交流・防災拠点の整備

※ 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)

- 取組みのイメージ
  - 教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点を整備

- 想定される主体
  - 市：交流・防災拠点の整備
    ※交流拠点の整備・運営は、官民連携事業を想定

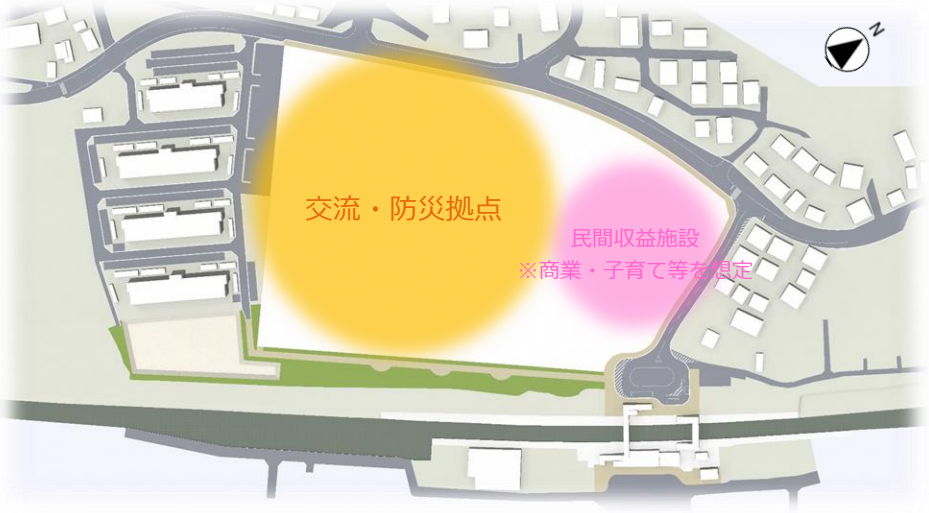


図　交流・防災拠点の候補地

中学生の運動会に幼児が参加

子どもたちが走り回れる広場

様々なイベントによる多世代交流

駐車場

利便性を高める民間収益施設

写真　交流・防災拠点に導入する機能や効果のイメージ

方針１-①　交流・防災拠点の整備

※ 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)

• 交流・防災拠点整備のコンセプト（案）

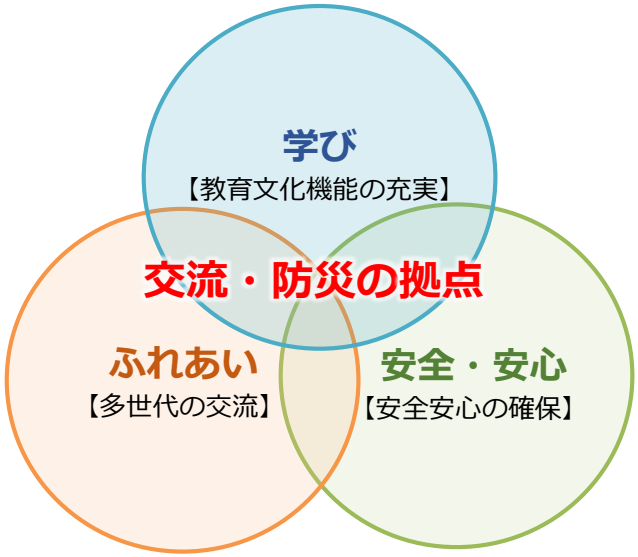
【メインテーマ】

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	【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。
ふれあい	【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	【安全安心の確保】 ◆ 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。

方針１-①　交流・防災拠点の整備

※ 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)

• 集約・複合化検討対象施設（機能）

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

老人福祉センター
敷地面積：675,00 ㎡
延床面積：198.00 ㎡
建築年度：1982年（築39年）
利用者数：約0.8万人

四倉中学校
敷地面積：27,600.00 ㎡
延床面積：　7,350.96 ㎡
建築年度：1966年（築55年）
生徒数　：約280人

四倉小学校
敷地面積：16,109.00 ㎡
延床面積：　5,103.00 ㎡
建築年度：1964年（築57年）
生徒数　：約300人

四倉第一幼稚園
敷地面積：（四倉小学校敷地内）
延床面積：456.30 ㎡
建築年度：1963年（築58年）
児童数　：約80人（定員）

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 ㎡）
建築年度：1964年（築57年）
児童数　：約40人

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 ㎡
建築年度：2017年（築４年）
児童数　：約40名

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

方針１-①　交流・防災拠点の整備

※ 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）

- 施設（機能）の検討

学び ふれあい

施設	内容	主な諸室等
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 • 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	• 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	• 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）	• 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	• 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	• 地域の憩い・潤い・活動の場	
駐車場	• 交流・防災拠点利用者の駐車場	

※　幼稚園については、減少傾向にあるため、独立した建築物とするのではなく、学校校舎内への設置についても検討が必要。

方針１-①，２-①

※ 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）

（交流・防災拠点の整備，民間施設（商業施設等）の誘導）

- 交流・防災拠点整備の候補地

交流・防災拠点の候補地は、防災性を考慮し、JR四ツ倉駅西側の工場跡地としてます。

広大な工場跡地においては、交流・防災拠点を整備したとしても、一部工場跡地が残る可能性があります。企業アンケート調査においては、スーパーやドラッグストアなどの立地について、関心を持った企業もいました。

なお、交流・防災拠点施設の今後の検討によって、工場跡地の残る敷地（民間収益施設敷地）が決まるものです。

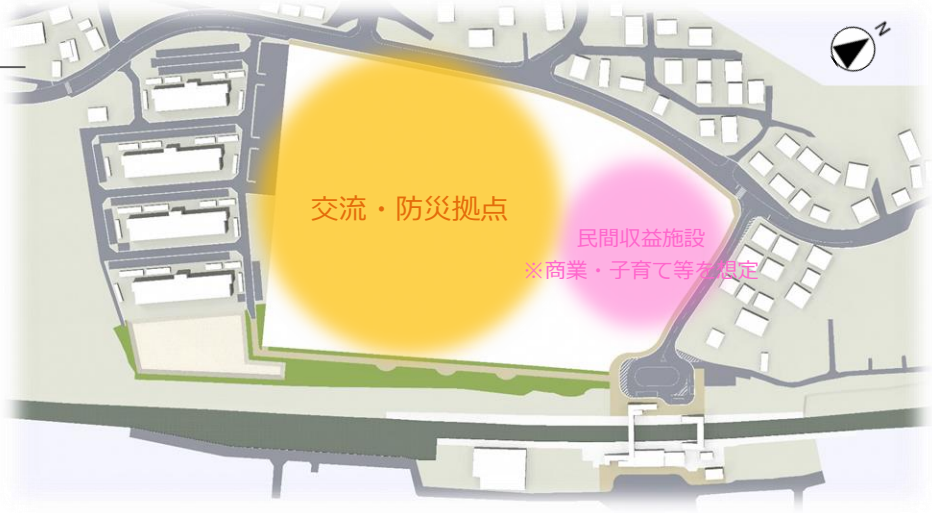
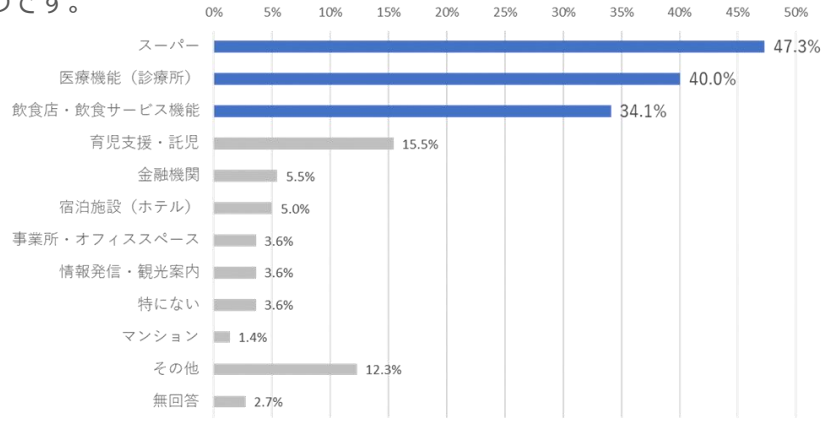
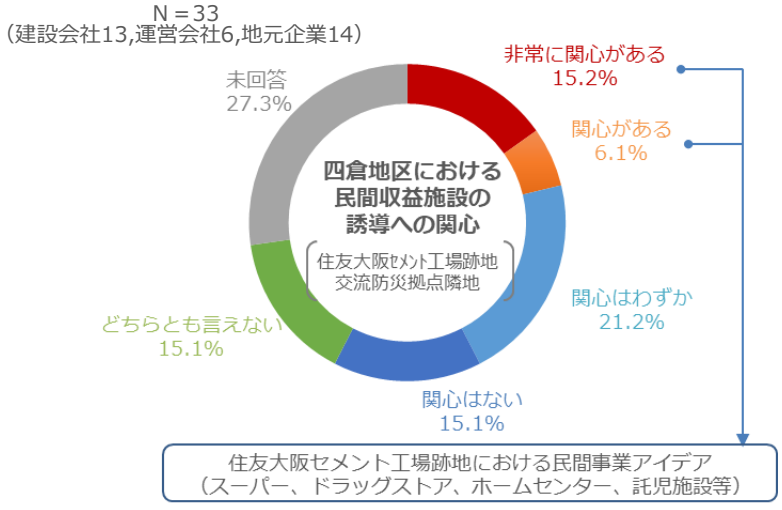


図　交流・防災拠点の候補地

※民間施設の立地・誘導にあたっては、市が権利者の協力を得て、市民・企業アンケート調査を行いました。実際の立地にあたっては、民間事業者と権利者の協議・契約等により決定していくものです。



グラフ　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
（令和２年度市民アンケート結果）



グラフ　工場跡地の一部への民間施設誘導への関心
（令和２年度企業アンケート結果）

方針１-①，２-①

※ 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）

（交流・防災拠点の整備，民間施設（商業施設等）の誘導）

- 機能配置と動線計画（案）

交流・防災拠点の配置については、駅付近にコミュニティ広場を設けて、居心地のよい空間を形成します。

拠点施設へのアクセス性を考慮した位置に駐車場を配置し、小中学校や幼稚園、コミュニティ機能など、相互の連携が高まるよう配置することを検討します。

なお、民間施設は駅に近い敷地北側への立地を想定します。

- 検討のポイント
  - 交流が促進したり、利用しやすい施設（機能）の配置は？
  - 防災性を高めるために必要な機能は何か？

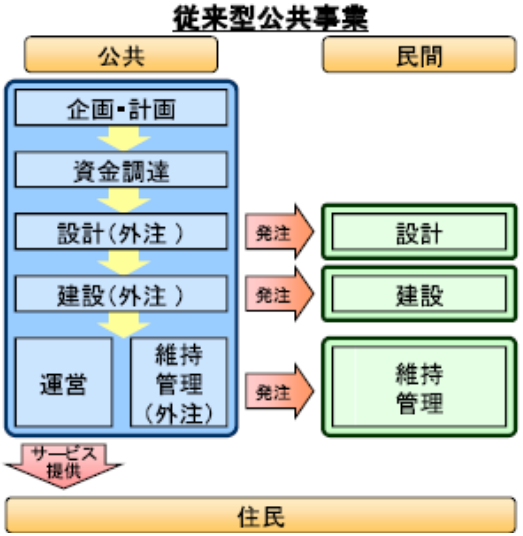
方針１-②　民間事業者のノウハウを生かした多世代交流の促進

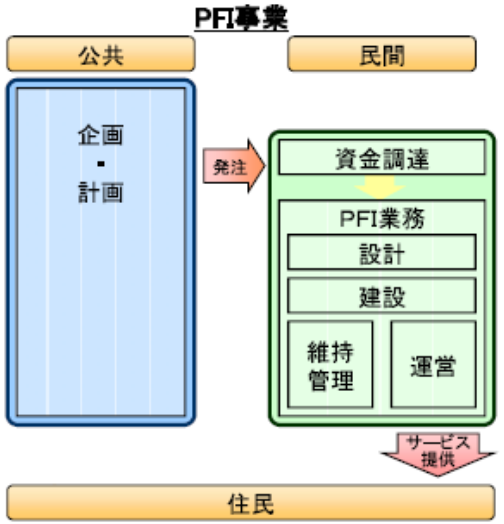
※ 本資料はワーキングで意見交換するための「たたき台（イメージ）」です。
※ 取扱には注意してください（無断提供・転載禁止）

- 目的
  - 子どもから高齢者まで、多くの世代が利用する交流・防災拠点の整備・運営においては、交流が促進され、質の高い住民サービスの提供を図るため、民間活力の導入を検討する。

- 取組みのイメージ
  - 交流・防災拠点の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力（ノウハウ）を活かして行う。
    ※「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法、平成11年法制定）」に基づき整備を想定。

- 効果
  - 低廉且つ良質な住民サービスの提供。
  - 経済の活性化





出典：内閣府

方針１-②　民間事業者のノウハウを生かした多世代交流の促進

※ 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）

- 活用事例１
  - 市立つるせ台小学校、市立図書館鶴瀬西分館及び市立つるせ台放課後児童クラブ整備並びに維持管理運営事業
  - 埼玉県富士見市
  - 小学校、図書館分館、放課後児童クラブ

- 活用事例２
  - 川崎市黒川区小中学校新設事業
  - 神奈川県川崎市
  - 小学校、中学校、地域交流センター、わくわくプラザ

写真　PFI事業（BTO）を活用した複合施設整備の事例

方針４　交通安全対策等の実施

※ 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）

- 目的
  - 交流・防災拠点や民間収益施設の整備に伴い、地域住民が安全に利用できる道路空間の形成を目指す。

- 場所（候補地）
  - JR四ツ倉駅西側を中心とした、周辺の市道を想定（市道梅ヶ丘１号線他周辺）

- 効果
  - 安全性の向上

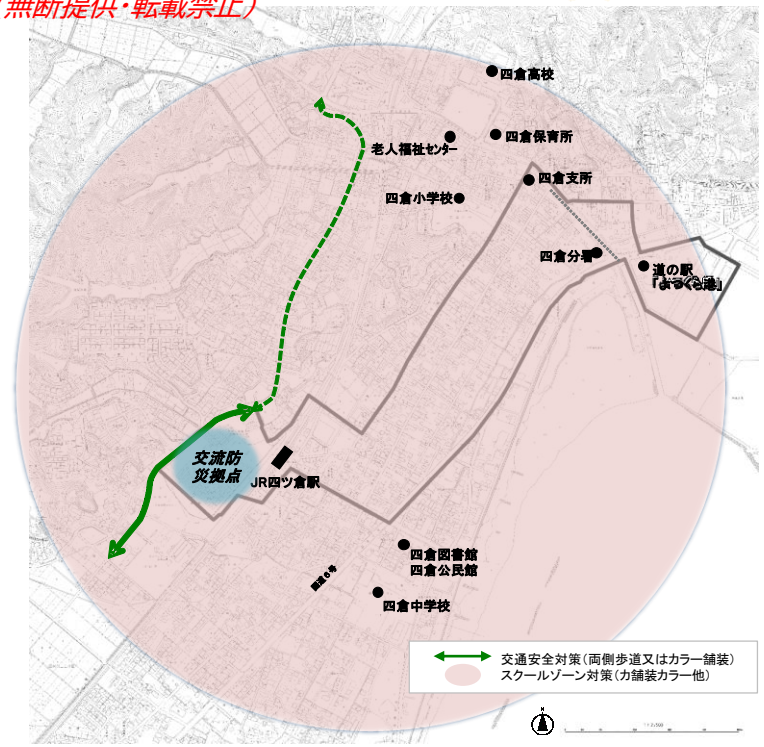
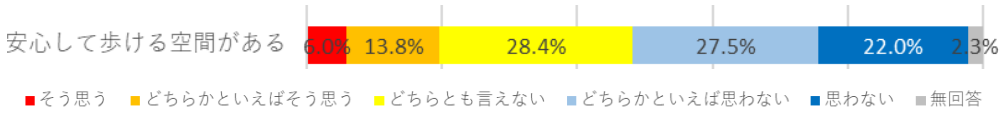


図　道路空間整備の候補エリア



グラフ　JR四ツ倉駅周辺道路の印象（令和２年度住民アンケート結果）

写真　市道梅ヶ丘１号線の沿道風景

方針４　交通安全対策等の実施

※ 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）

- 整備のイメージ
  - 安全に利用できる道路空間を形成するために、歩道整備・カラー舗装等による交通安全道路対策を整備。

写真　歩道整備の施工前後のイメージ

- 想定される主体
  - 民：道路整備に関する協力
    （市道拡幅に伴う用地買収協力）
  - 市：市道における道路整備

写真　カラー舗装の施工前後のイメージ

- 検討のポイント
  - 交流防災拠点への通学路がどのようになるか。
  - 具体的に危険な個所はどこが想定されるか。
  - 歩道整備にかかる関係権利者の合意

写真　スクールゾーンの整備前後のイメージ

方針２-②　公共施設再編・複合化後の跡地活用

※ 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)

- 目的
  - 集約した公共施設跡地や建造物の有効活用により、地域のにぎわい創出や利便性の向上を図る。

- 場所
  - 集約する公共施設の跡地または建造物を想定（四倉中学校、四倉小学校 四倉公民館・図書館など）

- 効果
  - 地区のにぎわい創出
  - 利便性の向上
  - 地域活力の向上

図　集約・複合化検討対象施設の位置

方針２-②　公共施設再編・複合化後の跡地活用

※ 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)

- 利用のイメージ
  - 必要に応じて、行政が所有し活用を図る。
  - その他の場所については、基本的に民間への払い下げを検討する。

- 検討のポイント
  - 行政では、どこで、どのような活用が考えられるか。
  - 地域では、どこで、どのような活用が考えられるか。

再編後の 跡地・建物活用	行政	地域	民間
四倉小学校			
四倉中学校			
四倉公民館 四倉図書館			
老人福祉センター			

※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
※四倉中学校は、現在、津波避難ビルの位置付け

写真　四倉中学校、公民館・図書館、小学校

方針３-①　空き店舗を活用した新規出店サポート

※ 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)

- 目的
  - 空き地や空き店舗が増加し、市街地の空洞化が進行する中、それらを有効活用し、魅力ある個店づくりを図りながら、住民や観光客が気軽に集まるコミュニケーションの場所となる商店街の形成し、新たな地域のにぎわいや活力を生み出すことを目指す。

- 場所（候補地）
  - 道の駅よつくら港とJR四ツ倉駅をつなぐ「市道小野・四倉線」周辺に立地する空き店舗を想定

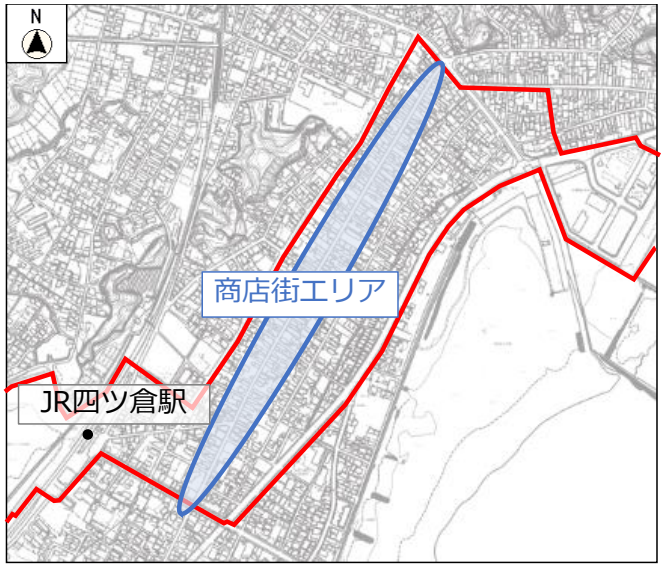
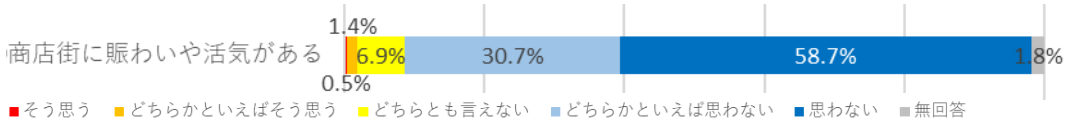


図　空き地や空き店舗活用の候補エリア

- 効果
  - 新規出店者の創出による持続的な商店街の形成
  - 来訪者（住民や観光客）の増加
  - 商店街の売り上げ向上
  - 地域活力の向上
  - まちなかにおける回遊性の向上
  - 空き店舗の活用による不動産（エリア）の価値の向上

写真　空き店舗が点在する沿道の様子



グラフ　商店街の印象（令和２年度住民アンケート結果）

方針３-①　空き店舗を活用した新規出店サポート

※ 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)

- 整備のイメージ
  - 空き店舗を活用したチャレンジショップへの支援体制を組織（まちづくり会社等）
  - 当組織が新規店のほか、既存店についても魅力ある店舗づくりの支援や情報発信を行うことにより、魅力ある商店街を形成

空き店舗から
ギャラリーへ

- 想定される主体
  - 民：空き店舗の活用
    入居者への支援組織
  - 市：空き店舗活用に係るサポート

- 検討のポイント
  - 支援組織（まちづくり会社等）をどう組成するのか。
  - 具体的にどの場所で行えそうか。
  - 新規出店の支援として、何が必要なのか。（どうすれば新規に出店してくれるのか。）
  - 地域の人の買い物の足の確保。

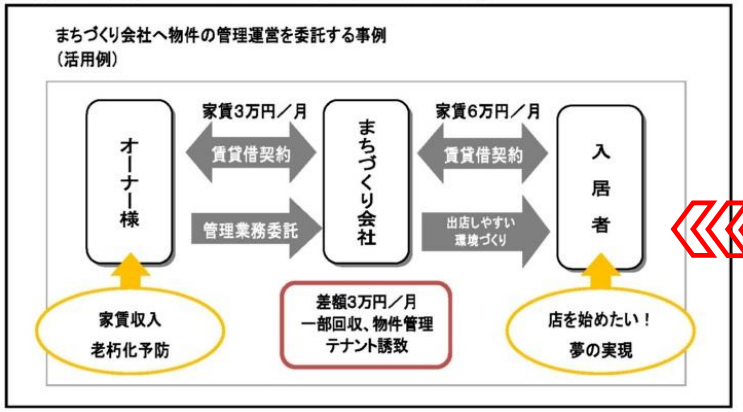


写真　空き店舗の活用イメージ

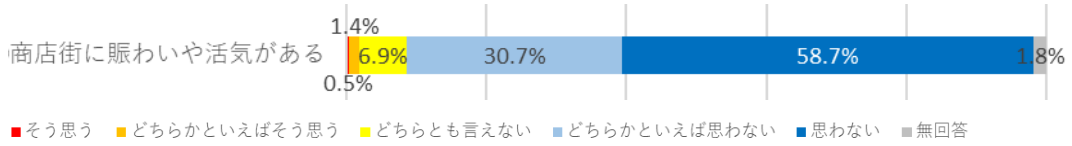
方針３-②　空き地等を利用したにぎわい空間の創出

※ 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)

- **目的**
  - 空き地や空き店舗が増加し、市街地の空洞化が進行する中、それらを有効活用し、魅力ある個店づくりを図りながら、住民や観光客が気軽に集まるコミュニケーションの場所となる商店街の形成し、新たな地域のにぎわいや活力を生み出すことを目指す。

- **場所（候補地）**
  - 道の駅よつくら港とJR四ツ倉駅をつなぐ「市道小野・四倉線」周辺に立地する空き地を想定

- **効果**
  - 新規出店者の創出による持続的な商店街の形成
  - 来訪者（住民や観光客）の増加
  - 商店街の売り上げ向上
  - 地域活力の向上
  - 空き店舗の活用によるエリアの価値の向上



グラフ　商店街の印象（令和２年度住民アンケート結果）

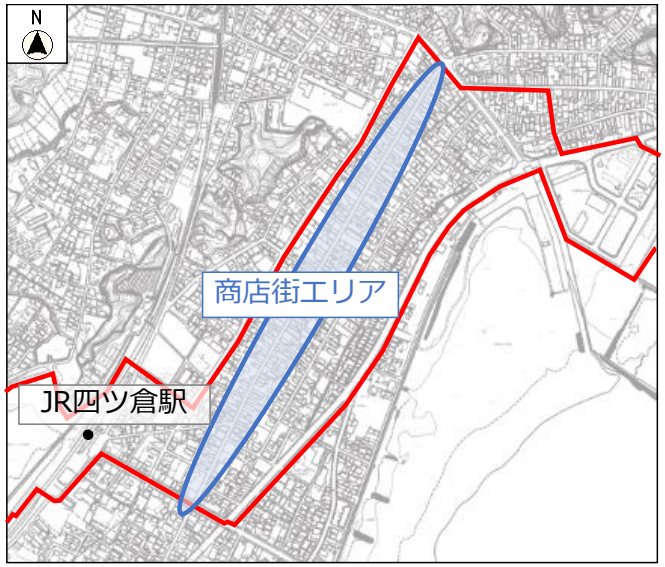


図　空き地や空き店舗活用の候補エリア

写真　空き地や低未利用地が点在する沿道の様子

方針３-②　空き地等を利用したにぎわい空間の創出

※ 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）

- 取組みのイメージ
  - 空き店舗の活用などと連携し、まちなかの低未利用地を対象として整備し、まちなかの憩いの空間やイベントスペースとして活用
  - 朝市などの定期的なマルシェやイベントを開催し、まちなかの集客機会を創出

写真　空き地等の活用イメージ

- 想定される主体
  - 民：ポケットパークの管理、イベントの運営
  - 市：ポケットパークの整備、運営に係るサポート

- 検討のポイント
  - 具体的にどの場所で行えそうか。どの場所が望ましいか。
  - エリアマネジメント組織をどう組成するか。