

四倉地区市街地再生整備基本方針

令和３年５月

いわき市

目次

1. 四倉地区市街地再生整備基本方針について	1
1-1. 基本方針策定の背景と目的	1
1-2. 基本方針の対象区域	2
1-3. 基本方針の位置づけ	3
1-4. これまでの経緯.....	4
2. 四倉地区の現状とまちづくりの課題について.....	5
2-1. 人口	5
2-2. 産業.....	6
2-3. 土地利用.....	7
2-4. 道路・交通	8
2-5. 公園・緑地・その他都市施設.....	9
2-6. 公共施設.....	10
3. 基本方針について	11
3-1. 市街地再生の目標	11
3-2. 基本方針の体系.....	12
3-3. 基本方針図.....	13
3-4. 市街地再生の方針と今後検討する主な取り組み.....	14
方針1 教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備	14
方針2 民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成	15
方針3 商店街のにぎわい再生	16
方針4 安全な道路空間の整備	17

1. 四倉地区市街地再生整備基本方針について

1-1. 基本方針策定の背景と目的

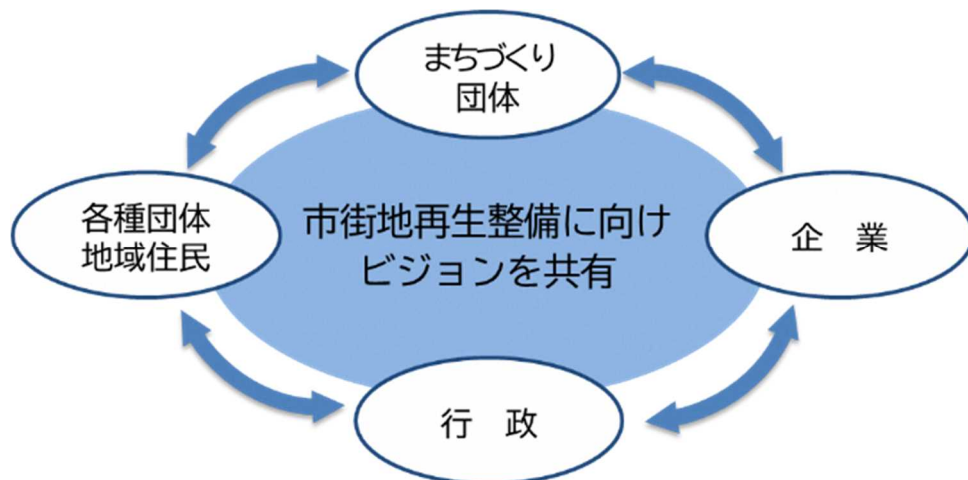
今後の急速な人口減少や超高齢社会において、まちの活力の維持・増進や持続可能な都市運営を実現するためには、市街地の低未利用地や公共用地を有効活用しながら、都市の生活を支える機能（行政、医療、教育、福祉、商業等）を誘導していくことが必要となります。

そのため、本市では令和元年10月に「いわき市立地適正化計画」を策定し、本計画における都市機能誘導区域を対象に、公共施設再編と連携しながら、基盤整備の導入やソフト施策の実施などによる市街地再生を進めることとしています。

四倉地区の市街地は、東日本大震災以降、海岸堤防の復旧や防災緑地などの整備が完了し、住宅の再建が進むとともに、道の駅よつくら港においては、多くの利用客により賑わいを見せていますが、一方で、四ツ倉駅周辺や周辺商店街は、低未利用地や空き店舗が目立ち、空洞化が進行しているほか、駅西側では、民間事業者が所有する広大な土地が有効に利用されていないなど、賑わいや活力が低下している状況にあります。

さらに、地区内の公共施設である四倉小学校や中学校、公民館などは、老朽化に加え、津波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が必要となっています。

本基本方針は、本市の北部地域の拠点である四倉地区の市街地再生を図るにあたり、地区団体と行政で組織する「四倉地区まちづくり検討会」や住民アンケート等の意見を踏まえ、今後目指すべき市街地再生に関する基本的な考え方を取りまとめたものです。



公民連携によるまちづくりのイメージ図

1-2. 基本方針の対象区域

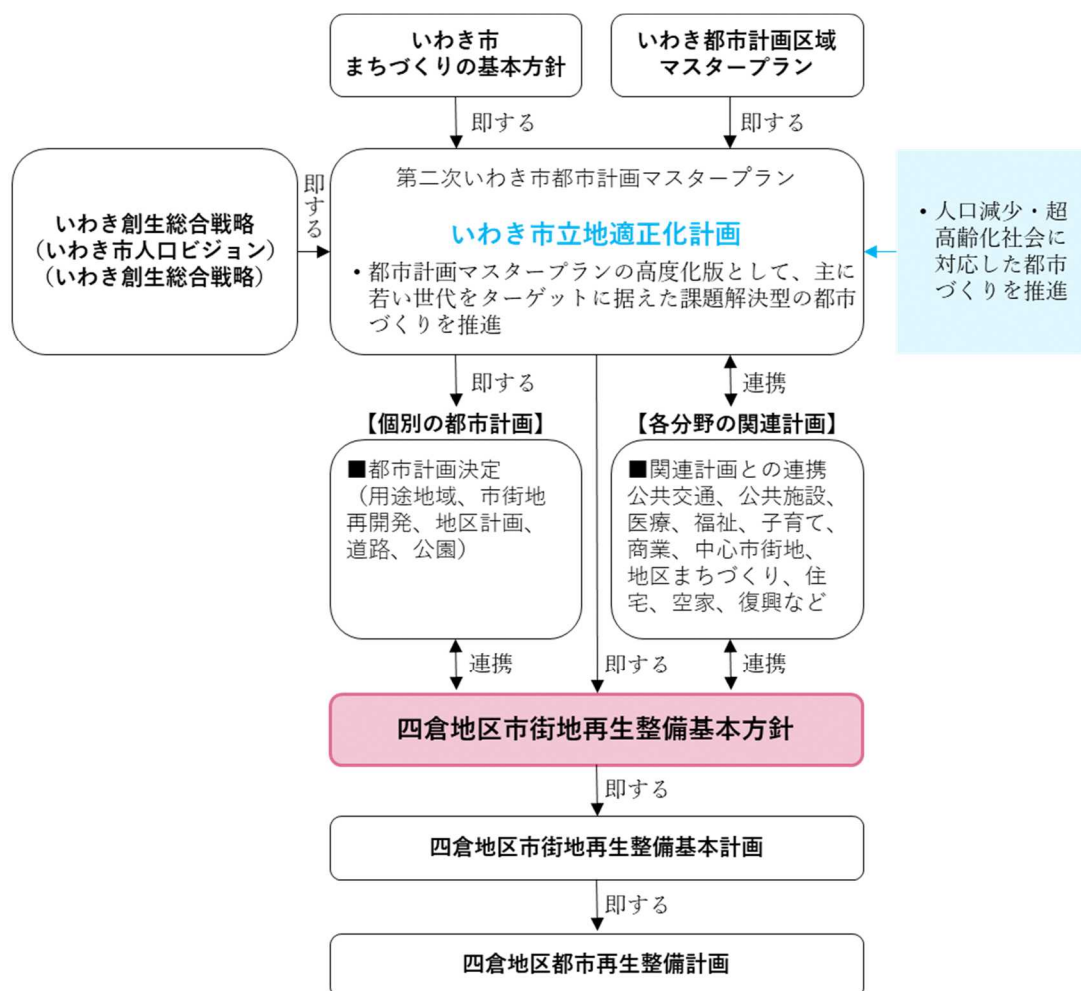
本基本方針の対象区域は、いわき市立地適正化計画における四倉地区都市機能誘導区域を基本として、設定しています。



市街地再生整備基本方針対象区域図

1-3. 基本方針の位置づけ

本基本方針は、四倉地区都市機能誘導区域における市街地再生整備の方針を示し、具体的な事業計画（都市計画、都市再生整備計画等）を策定するための指針として活用します。



四倉地区市街地再生整備基本方針の位置づけ

1-4. これまでの経緯

本基本方針は、地区団体や行政で組織する「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を実施するなど、地域のみなさんの意見を反映した計画としています。

四倉地区まちづくり検討会 構成員			
地区団体等		行政	
◆四倉ふれあい市民会議	◆四倉第一幼稚園	◆倉生街結果	◆都市更新街結果
◆NPO法人よつくらぶ	◆四倉小学校PTA	◆総務課	◆教育政策課
◆四倉町商工会	◆四倉中学校PTA	◆四倉支所市民課	◆生涯学習課
◆四倉地区行政関係者(区長)協議会	◆四倉地区文化協会	◆介護課	◆四倉公民館
◆いわき市消防団第7支団	◆いわき市社会福祉協議会四倉地区協議会	◆こどもみらい課	◆学校支援課
◆四倉・久之浜方PTA連合協議会		◆こども支援課	◆いわき総合図書館
		◆土木課	◆消防本部総務課
〈事務局〉市都市計画課			

令和元年10月

第二次いわき市都市計画マスタープラン
いわき市立地適正化計画 策定

令和2年8月

第1回 四倉地区まちづくり検討会

地区の課題解決に向けた優先的な取り組みの検討

令和2年10月

第2回 四倉地区まちづくり検討会

市街地再生に向けた具体的な取り組みの検討

令和2年11月

第3回 四倉地区まちづくり検討会

四倉地区まちづくり検討会における計画素案の検討

まちづくり検討会 計画素案の作成



第2回まちづくり検討会の様子



第3回まちづくり検討会の様子

令和3年1月

住民アンケート

子育て世代アンケート

高校生アンケート

民間企業アンケート

関係地権者アンケート

令和3年5月

四倉地区市街地再生整備基本方針
策定

四倉地区市街地再生整備基本方針策定の経過

2. 四倉地区の現状とまちづくりの課題について

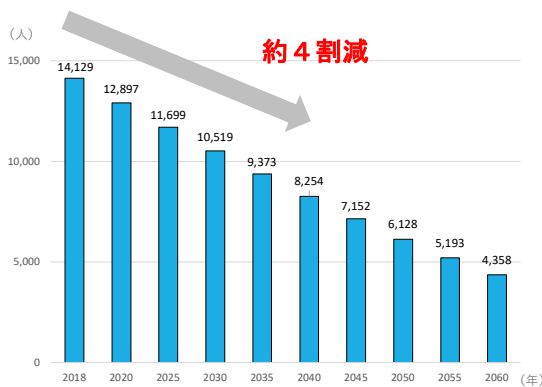
四倉地区の現状とまちづくりの課題について、6つの観点から整理します。

2-1. 人口

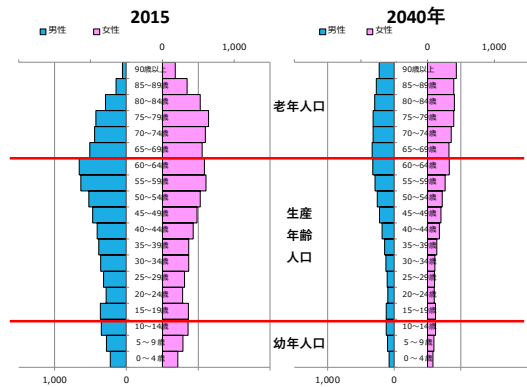
(1) 現状

東日本大震災以降、一時的に人口は増加したものの、現在は減少傾向にあり、また、少子高齢化が進行するなど、地区全体の活力低下が進んでいます。20年後の2040年には現在よりも約4割の人口減少が見込まれるとともに、生産年齢人口割合の大幅な減少も予測されています。

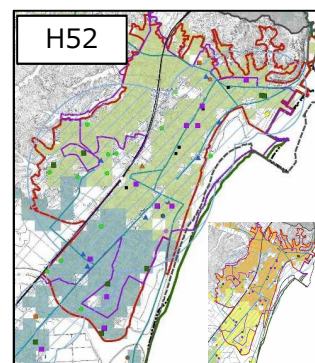
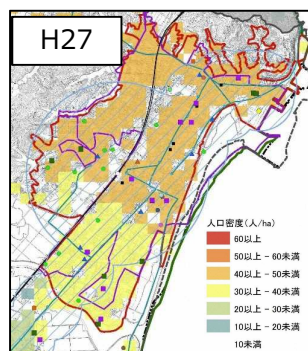
その他、将来的には、人口密度の低下により、一定の人口密度で支えられてきた日常サービスの施設（医療、スーパーなど）の撤退（必要な都市機能の低下）が懸念されます。



四倉地区の推計人口※1



四倉地区の人口ピラミッド※2



四倉地区の人口密度・分布(H27・H52 比較) ※3

(2) 課題

将来的にも持続可能なまちとするためには、四ツ倉駅周辺の市街地に、公共施設や日常生活に必要な施設を誘導し、市街地への定住を促進させるなど、コンパクトなまちづくりを進めることが求められています。また、地域コミュニティの維持を図るとともに、まちづくりの担い手となる人材の育成や確保に向けた環境を整備することが求められています。

2-2. 産業

(1) 現状

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、事業者の高齢化や後継者不足等の理由により、空き地や空き店舗が増加しています。このため、商店街では人通りが少なく、賑わいや活気が低下しています。

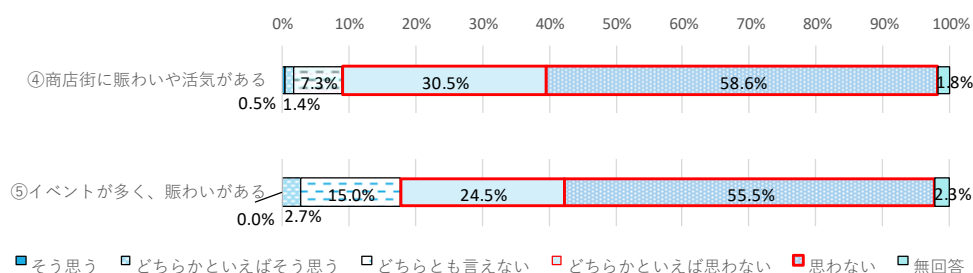
住民アンケートでは、「商店街に賑わいや活気が感じられない」という意見が多く見受けられます。



商店街の様子



道の駅よつくら港



住民アンケート「四ツ倉駅周辺の印象について」の結果※4

(2) 課題

空き地や空き店舗の有効活用や、若い人の起業支援、周辺施設間での連携強化などの商店街の賑わい再生や魅力向上に向けた取り組みが必要です。

2-3. 土地利用

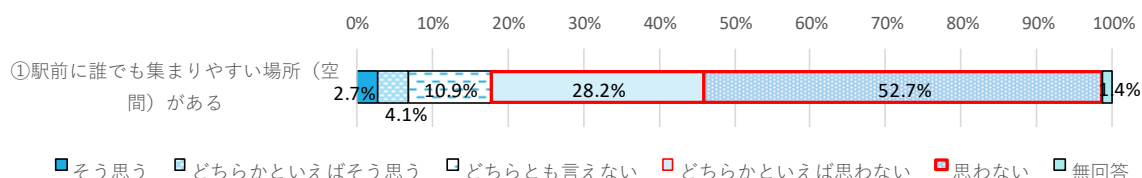
(1) 現状

四ツ倉駅西側の住友大阪セメント(株)工場跡地（以下、「工場跡地」という。）は、東日本大震災後に福島県の応急仮設住宅用地として利用されてきましたが、その役割が終了した後は、遊休地となります。また、東日本大震災による津波被害を受けなかった駅西側では、県・市の公営住宅や、民間事業者による宅地開発が進んでいます。

住民アンケートでは、「駅前に誰でも集まりやすい場所が十分でない」という意見が多く、駅前の空間や土地が有効活用されていない状況が伺えます。



四ツ倉駅周辺の土地利用の現況



住民アンケート「四ツ倉駅周辺の印象について」の結果※4

(2) 課題

人口減少下においても、持続可能な都市づくりを進めるため、工場跡地において、駅に隣接した立地性を活かしながら、住民の交流や暮らしを支える都市機能（教育、文化、商業等）の誘導を図り、滞留や交流の拠点づくりが必要です。

2-4. 道路・交通

(1) 現状

四倉地区は、一般国道6号や主要地方道小野四倉線などの幹線道路が整備されており、また、現在、市道上仁井田・戸田線の歩道整備や、四ツ倉駅の東西を横断できるバリアフリー機能を備えた跨線人道橋の整備など、道路ネットワークの構築が進められています。

一方、工場跡地のアクセス道路である市道梅ヶ丘1号線については、歩道が整備されていない区間があり、工場跡地の活用にあたり、交通量が増加することが予想されることから、地域住民にとって安全な道路空間が不足することが考えられます。

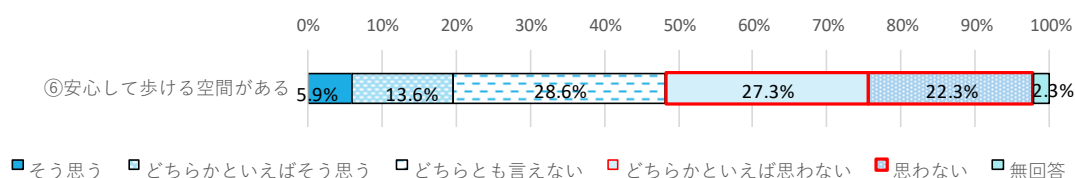
住民アンケートの結果からも、「安心して歩ける空間が不足している」と、住民が感じていることが分かります。



歩道が整備されていない道路
(市道梅ヶ丘1号線)



歩行者用跨線人道橋整備イメージ



住民アンケート「四ツ倉駅周辺の印象について」の結果※4

(2) 課題

市道梅ヶ丘1号線については、歩道設置や交通安全対策など、地域住民が安全に利用できる道路空間の整備が求められています。

2-5. 公園・緑地・その他都市施設

(1) 現状

海岸砂浜や寺社境内等を含め市民の憩いの場は点在しているものの、都市計画公園は近隣公園が1カ所、街区公園が1カ所のみとなっています。

本方針の上位計画である立地適正化計画においては、主に若い世代（子育て世代など）をターゲットとしていますが、これら世代の集いや憩いの場は不足しています。



梅ヶ丘公園

(2) 課題

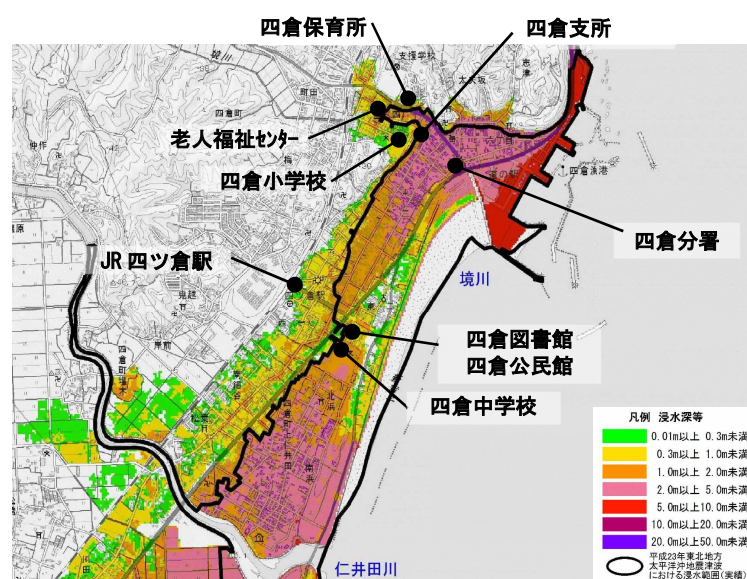
オープンスペース等の創出により、若い世代や子育て世代の集いや憩いの場が求められています。

2-6. 公共施設

(1) 現状

四ツ倉駅周辺の公共施設の多くが耐用年数を超過しており、今後は大規模な改修が必要となることで、維持管理費用等の増加が予想されます。さらに、これらの公共施設の多くが、東日本大震災で津波浸水被害を受けており、福島県が発表した津波浸水想定区域内に立地しています。

市では、平成 28 年度に公共施設等総合管理計画を策定し、今後の人口動向を踏まえながら、公共施設等の総量適正化などについて取り組むこととしています。



津波浸水区域図※5

四ツ倉駅周辺に立地する主な公共施設の状況

公共施設名	建築年度	経過年数	備考
四倉支所	1987 年	34 年	将来的な公共施設の在り方については、「公共施設等総合管理計画」において定めることとなっており、現在、施設毎に集約・複合化や長寿命化などの方針について検討を進めています。
四倉小学校	1964 年	57 年	
四倉中学校	1975 年	46 年	
四倉老人福祉センター	1982 年	39 年	
四倉公民館・図書館	1970 年	51 年	
四倉分署	1984 年	37 年	

(2) 課題

将来的な少子高齢化の進行や財政状況を踏まえ、公共施設の集約・複合化による公共施設等の総量適正化や民間活力の活用などが必要です。公共施設の集約・複合化にあたっては、最大クラスの津波浸水想定区域外への移転が求められています。

また、集約・複合化後の公共施設の跡地活用においては、地区に望ましい都市機能（商業、医療等）を誘導するため、民間活力の導入を検討することが必要です。

3. 基本方針について

3-1. 市街地再生の目標

四倉地区が置かれている現状や課題、まちづくり検討会における市街地再生に向けた検討、住民アンケート等により寄せられた意見などを踏まえ、市街地再生に向けた目標を次のように設定します。

【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～

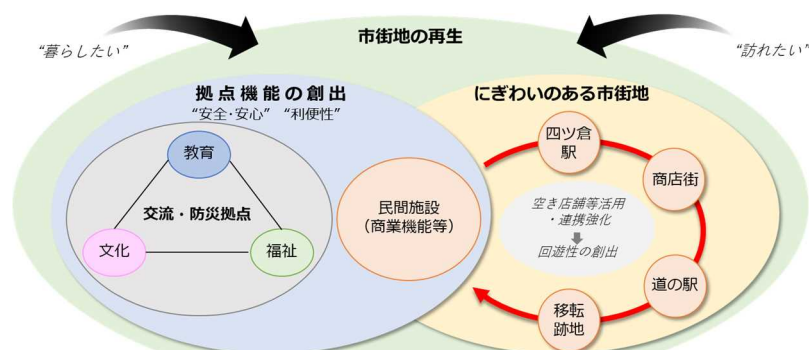
四倉地区は、海や山などの豊かな自然環境や、いわき四倉中核工業団地といった産業拠点など、豊富な資源を有する市北部の広域拠点ですが、津波災害リスクや公共施設の老朽化、遊休地となる工場跡地の活用、市街地におけるにぎわいの創出など、多くの課題を有しております。

そこで、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。

拠点施設の整備にあたっては、教育・文化・福祉機能の集積を図り、「学び」や「ふれあい」といった交流の場を通じて、人と人とのつながりを醸成することを目指します。

にぎわいづくりにあたっては、空き店舗等の活用による商店街の活性化や拠点施設（駅や道の駅、商店街等）間の連携強化を図ることで、まちなかの回遊性の創出を目指します。

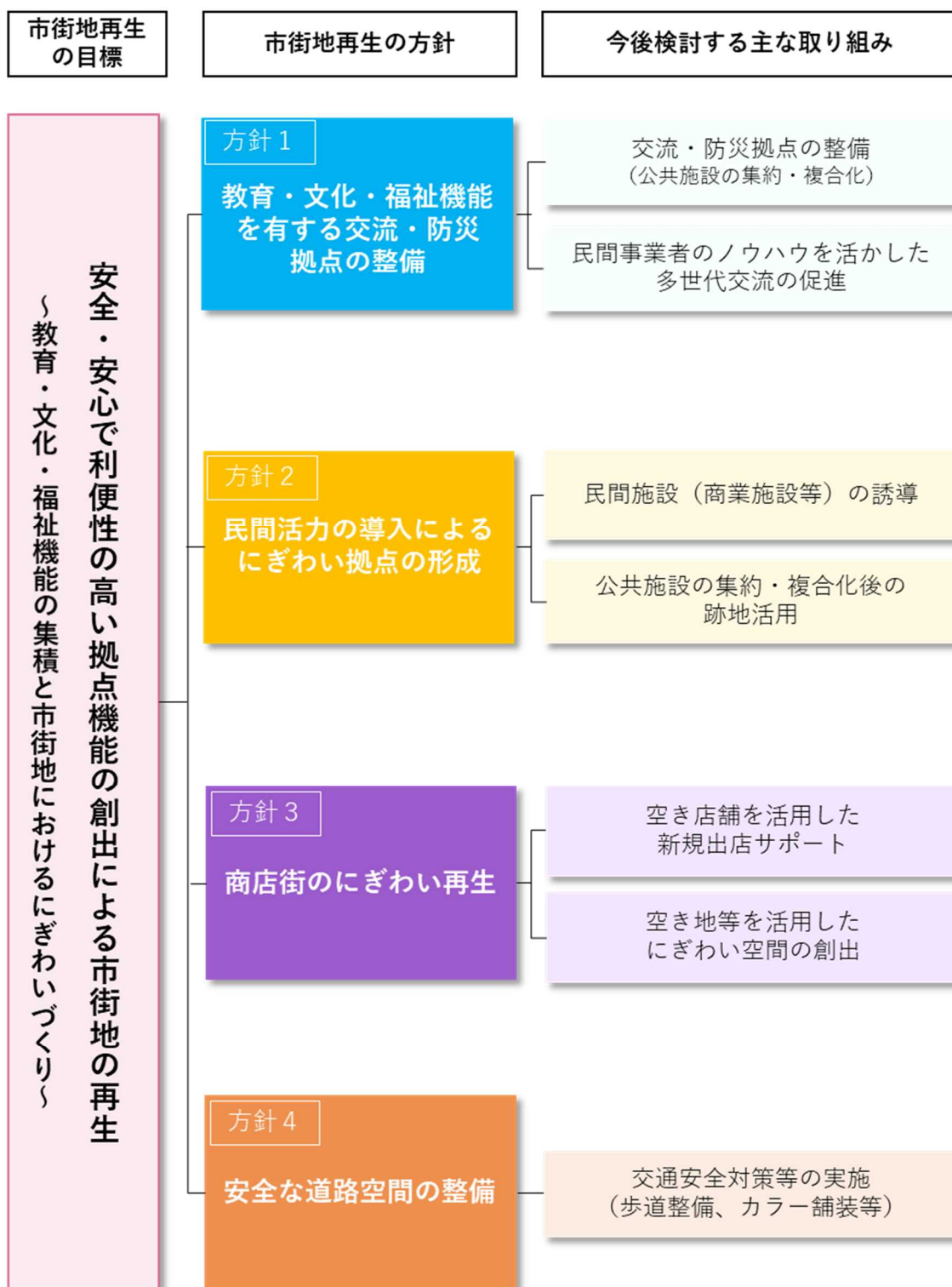
また、将来的にも“持続可能なまち”として、主に市内外の若い世代に“選ばれるまち”となるよう、様々な事業展開を図りながら、幅広い世代が「訪れたい」「暮らしたい」と思えるような、市街地の再生を目指します。



市街地再生のコンセプト図

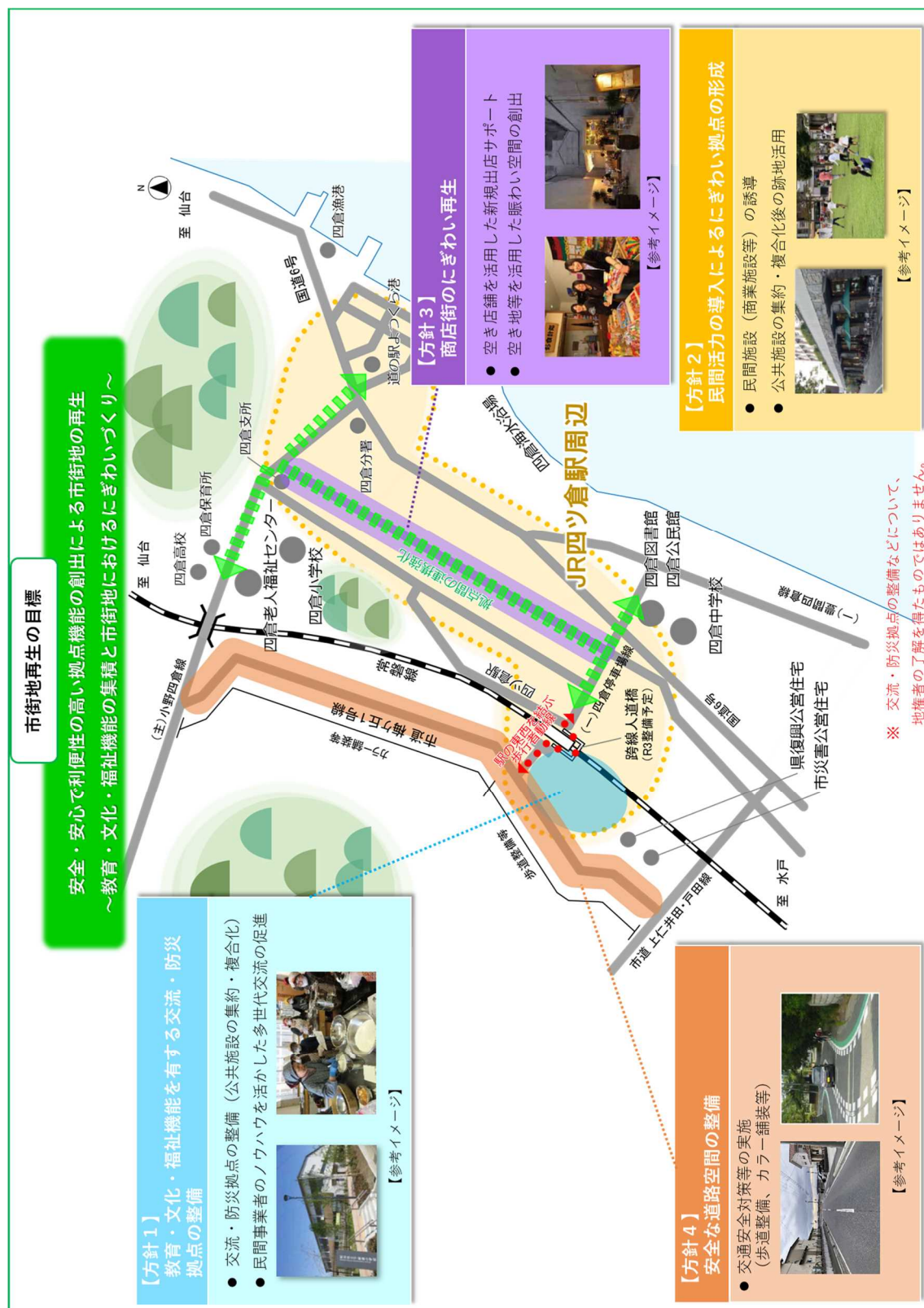
3-2. 基本方針の体系

市街地再生に向けた体系は、次のとおりです。



基本方針の体系図

3-3. 基本方針図

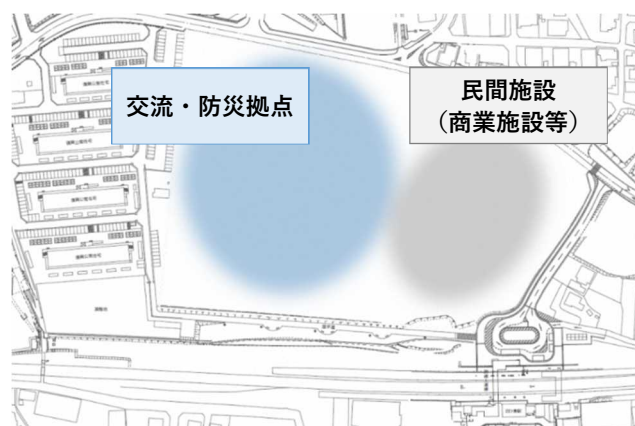


基本方針図

3-4. 市街地再生の方針と今後検討する主な取り組み

方針 1 教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備

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・防災拠点を目指します。また、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を目指します。



交流・防災拠点の位置図

今後検討する主な取り組み

- **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・防災拠点の形成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を活かした多世代交流の促進**
- ・ 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。

考慮すべき事項

- ・ 関係権利者との合意形成
- ・ 学校のあり方の検討
- ・ 交流・防災拠点の施設機能や適正規模の検討
- ・ 民間活力導入の検討

参考イメージ



小学校と地域図書館の複合化
(和光市)^{※6}



地域図書館を
小中学生が利用^{※7}



公民館イベントによる
交流^{※7}

方針2 民間活力の導入によるにぎわい拠点の形成

工場跡地の一部には、利便性の向上につながる民間施設の誘導を目指します。
また、集約化した公共施設の跡地には、民間活力などを導入し、地区の交流や賑わいに寄与するような跡地利用を目指します。



民間施設（商業施設等）の位置図

今後検討する主な取り組み

- 民間施設（商業施設等）の誘導
 - ・ 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。
- 公共施設の集約・複合化後の跡地活用
 - ・ 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。

考慮すべき事項

- ・ 関係権利者との合意形成
- ・ 民間活力導入の検討

参考イメージ



にぎわい施設※8



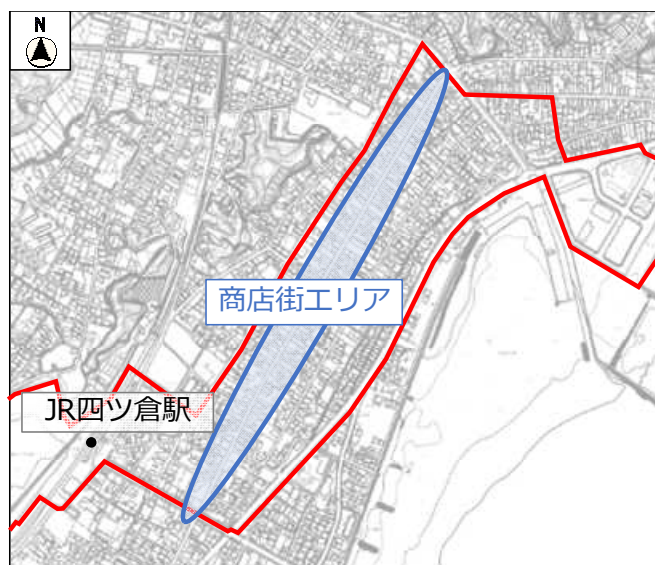
子どもたちが走り回れる広場※9



広場を使ったヨガ教室※10

方針3 商店街のにぎわい再生

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のサポートを行い、日常生活に対応した様々なサービス施設を充実させることで、多くの人々が行き交う商店街の形成を目指します。



商店街エリアの位置図

今後検討する主な取り組み

- 空き店舗を活用した新規出店サポート
- 新たに店舗を開きたい事業者に対する、支援の仕組みづくりについて検討します。
- 空き地等を活用したにぎわい空間の創出
- 店舗前の路上や暫定的な空き地を活用して、屋外空間で飲食を楽しむことや、定期的なマルシェ等の開催について検討します。

考慮すべき事項

- 空き地や空き店舗の活用に対する所有者の協力
- 持続可能な実施体制の構築
- 若手事業者の起業・開業支援
- 道の駅よつくら港・四ツ倉駅周辺施設との連携

参考イメージ



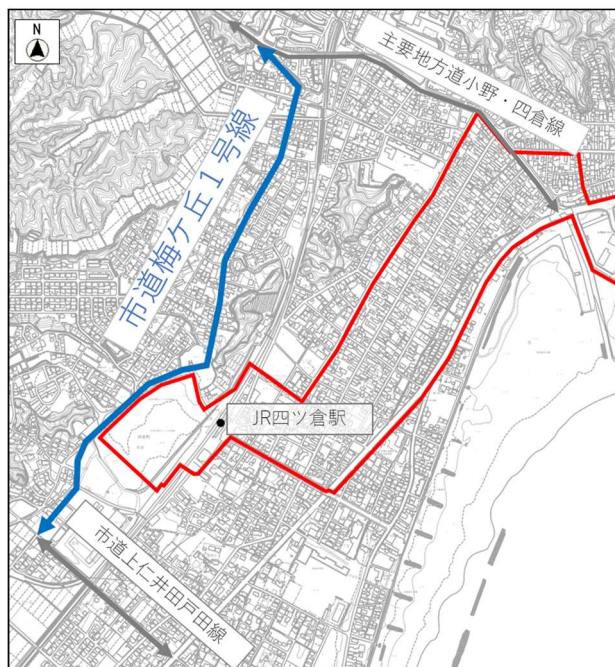
チャレンジショップ※11



商店街の空き地にコンテナカフェを設置※12

方針4 安全な道路空間の整備

工場跡地の利活用に伴う交通量増大への対応を図るため、歩道整備について検討します。道路の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含めた実現可能な道路整備の方向性を検討し、地域住民が安全に利用できる道路空間の形成を目指します。



アクセス道路（梅ヶ丘1号線）の位置図

今後検討する主な取り組み

- 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。

考慮すべき事項

- ・ 関係権利者との合意形成

参考イメージ



道路の拡幅整備（両側歩道）



道路の拡幅整備（片側歩道）



交通安全対策（カラー舗装）

出典

- ※1 いわき市,『いわき市の人口』,令和 2 年
いわき市,『いわき創生総合戦略・独自推計』,平成 27 年
- ※2 いわき市,『いわき創生総合戦略』,平成 27 年
- ※3 いわき市,『都市構造基礎調査等業務委託 業務報告書』,平成 28 年
- ※4 いわき市,『四倉駅周辺の今後のまちづくりに向けたアンケート調査』,令和 2 年
- ※5 福島県,“津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定の設定について”,平成 31 年 3 月末時点, <https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41045a/tsunami-shinsuisoutei.html>
- ※6 文部科学省,“社会教育施設の複合化・集約化”,
https://www.mext.go.jp/a_menu/shougai/gakugei/1387273.htm
- ※7 学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議,文部科学省,『学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について ～学びの場を拠点とした地域の振興と再生を目指して』,平成 27 年
- ※8 学校施設と他の公共施設等との複合化検討部会,文部科学省,“学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について～学びの場を拠点とした地域の振興と再生を目指して～(案)”,
https://www.mext.go.jp/b_menu/shingi/chousa/shisetu/013/008/shiryo/1363948.htm
- ※9 まちなか公共空間等における「芝生地造成・管理」に関する懇談会,国土交通省,
“ヒロゲル芝生とみどりのチカラ【参考事例】”,
https://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000087.html
- ※10 国土交通省,“グリーンインフラストラクチャー(取組等の事例)”,
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei_environment_mn_000034.html
- ※11 経済産業省中小企業庁,『地域コミュニティの担い手をめざして新・がんばる商店街 77 選』,平成 21 年
- ※12 国土交通省,“官民連携まちづくりポータルサイト”,

