

富秋中学校区等地域における跡地活用について

1 今回の議題

富秋中学校区等跡地活用ビジョン（以下「跡地活用ビジョン」という。）に定めるべき項目のうち、全庁横断的な調整を要する部分として、各施設配置の考え方を踏まえ、下表に掲げた再編又は移転する公共施設の配置を決定するとともに、特に拠点となる幸小学校及び池上小学校の跡地において、誘導を図る民間施設の機能について審議する。

位置	公共施設	民間施設
幸小学校跡地又はその周辺	①医療健康福祉拠点施設	①商業施設
	②市民体育館（アリーナ）	
	③共同駐車場	
池上小学校跡地又はその周辺	④池上老人集会所	②民間住宅
	⑤防災機能を有する広場	③池上会館
未確定	⑥市営住宅管理事務所	—

※1 ①医療健康福祉拠点施設は、北部総合福祉会館及び和泉診療所を合築又は併設する施設

※2 ⑥市営住宅管理事務所は、位置を含め確保の方法は今後検討

2 これまでの経緯

富秋中学校区等まちづくり構想では、当該構想の推進により発生する跡地については、官民連携手法を導入することにより、民間事業者のアイデアやノウハウなどを積極的に活用することの必要性を謳っている。

これを受け、「富秋中学校区等における市営住宅等建替他公共施設整備等事業」の実施に向けて、当初は跡地活用を含めた民間事業者の選定を検討していたものの、民間事業者へのサウンディング調査等の結果を踏まえ、令和4年2月9日実施の庁議において、一括発注するのではなく、別途実施とすることや市民体育館の移転候補地は、幸団地及び北部総合福祉会館跡地とすることを併せて意思決定した。

なお、跡地活用に係る計画策定については、民間活力導入可能性調査及びサウンディング調査の結果を踏まえ、令和4年度中の策定をめざし、公共施設の配置やまちの魅力を高める施設の誘導や新たな定住を促す住宅地の誘導などの方向性の検討に着手したが、公共施設の配置が決まらないなど諸条件の見通しが困難であった等の状況から策定には至らなかった。

今後、（仮称）富秋学園の整備や市営住宅集約建替他公共施設整備等事業に伴い発生する跡地について、円滑に活用を行っていくには、「若者・子育て世帯の定住」や「まちの魅力づくり」につながる跡地活用の指針として、公共施設の配置、民間施設の誘導を図る機能やエリアのゾーニングなどを示すことにより、当該エリアの将来像を共有する必要がある。

また、跡地活用にあっては、誘導しようとする施設の規模によっては、現状の用途地域では建設できないという問題が生じる。特に都市計画（用途地域）の変更が必要になる施設としては、地域の活性化に貢献する機能となる商業施設や市民体育館（アリーナ）が想定されることから、令和8年度から都市計画変更に係る関係機関等との協議を行った上で、令和9年12月の和泉市都市計画審議会に付議することが必要なため、令和6年度から庁内関係課と跡地活用ビジョン会議で議論を重ねるとともに、地域住民との対話を踏まえ、令和7年度中に跡地活用ビジョンを策定する方針とした。

3 跡地活用ビジョン

(1) 策定目的

- ①跡地活用の方向性・施設配置の決定
- ②事業者の購入、出店意欲をかきたてるもの
- ③都市計画（用途地域）変更の根拠資料

(2) 対象となる跡地

対象となる跡地は、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」のうち公共施設の再編を行うことにより生じる跡地とし、施設廃止の時期が未定の跡地などは対象外とする。

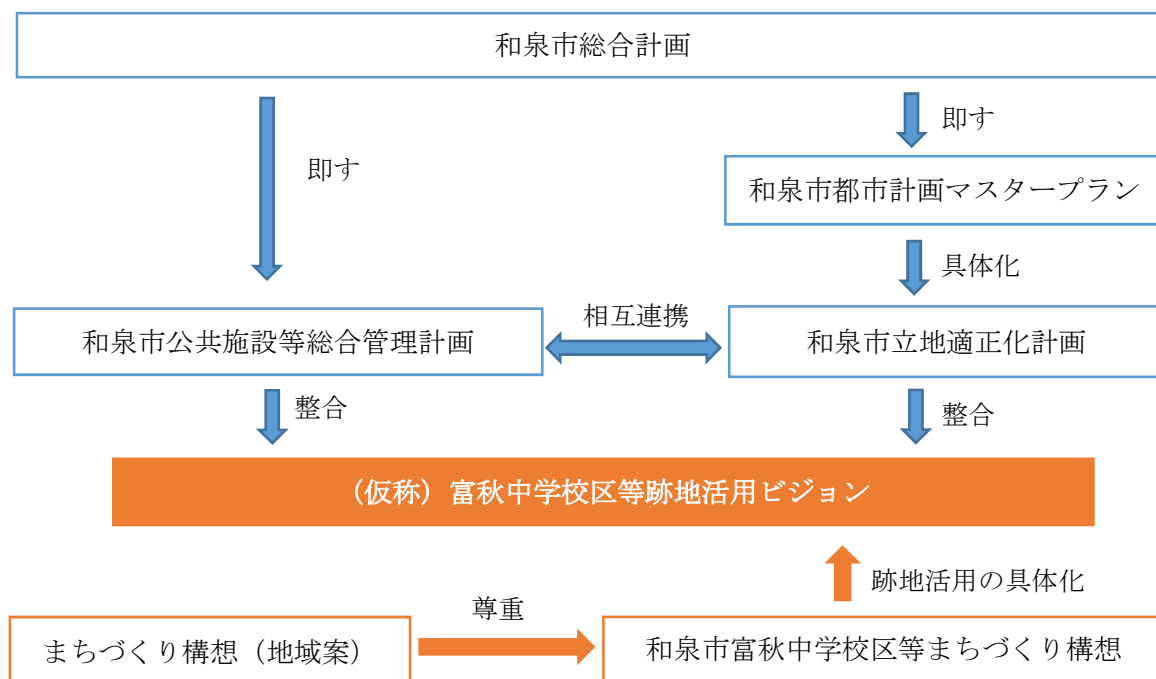
【対象エリア図を参照】

番号	対象となる跡地（公共施設）	番号	対象となる跡地（公共施設）
①-1	池上小学校（①-2 以外）	⑫	幸団地（28-30 棟）
①-2	池上小学校（校門付近）	⑬-1	幸第二団地（43 棟）
②	幸小学校	⑬-1	幸分館
③-1	人権文化センター駐車場	⑬-2	幸第二団地（41、42 棟）
③-2	人権文化センター、市民文化ホールの一部（③-3 以外）	⑬-2	青少年センター
③-3	市民文化ホール	⑭	王子第二団地（5 棟）
④	伯太団地	⑮	王子第二団地（6-10 棟）
⑤-1	丸笠団地（1-5 棟）	⑯-1	旭第二団地（17 棟）
⑤-2	丸笠団地（6-8 棟）	⑯-2	旭第二団地（12-16、18 棟）
⑥	旭第二団地（6 棟）	⑰-1	旭第一団地（19、20 棟）
⑦	旭第二団地（7、8 棟）	⑰-2	旭第一団地（21-24 棟）
⑧	旭第二団地（9-11 棟）	⑱-1	幸第二団地（49、50 棟）
⑨	旭第一団地（25-27 棟）	⑱-1	公園、駐車場等
⑨	旭第一団地（A 棟）	⑱-2	幸第二団地（51 棟）
⑩	和泉診療所	⑱-3	幸第二団地（44-50、52、53 棟）
⑪	北部総合福祉会館	⑲	王子第一団地

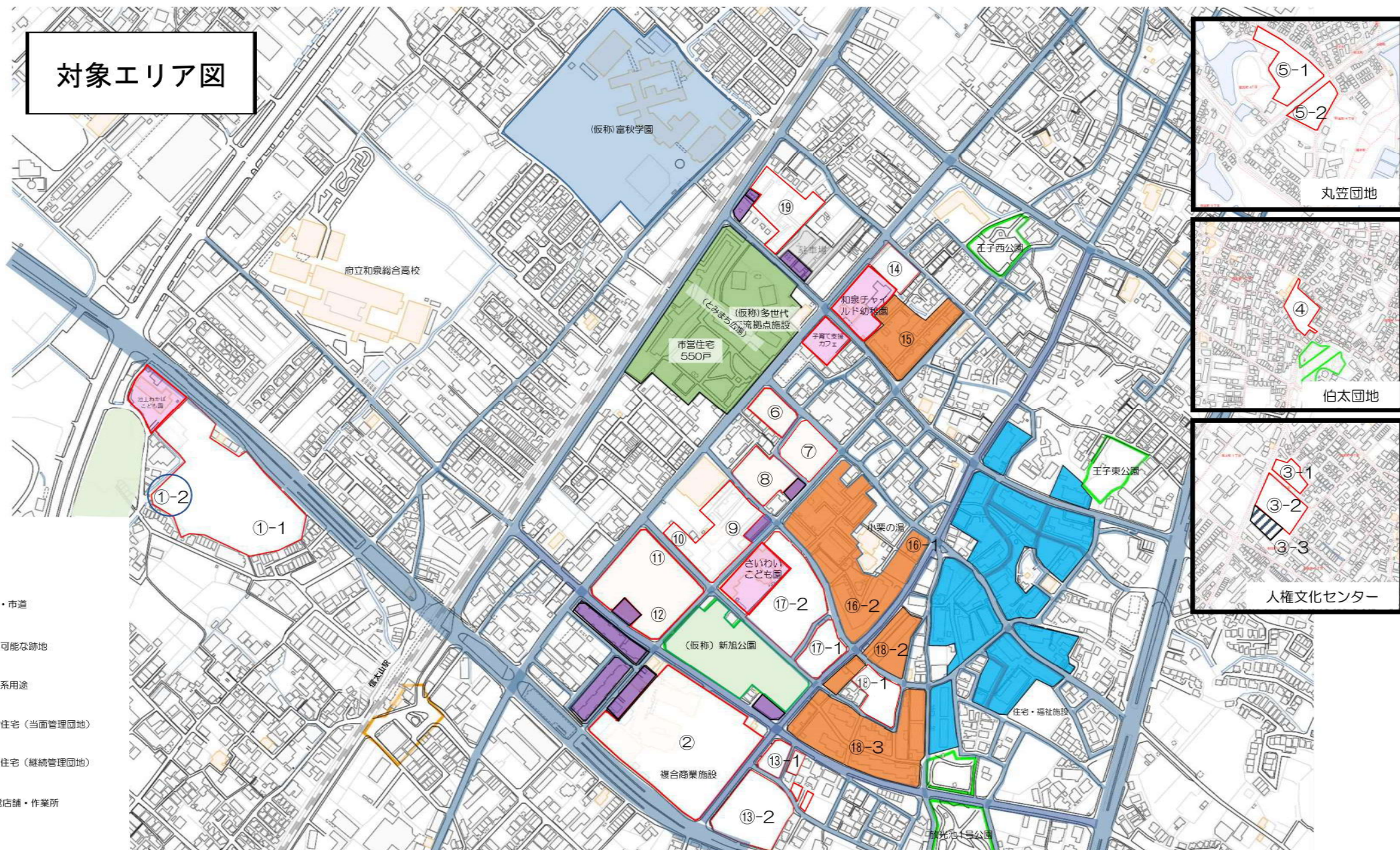
※ グレー網掛け部分は、当面管理のため、エリアの対象外

(3) 位置付け

誘導を図る機能や規模により都市計画の変更が必要となるため、跡地活用ビジョンを協議資料として活用するほか、今後見直し予定の都市計画マスタープランや立地適正化計画との整合性を図る。



対象エリア図



凡例

- 府道・市道
- 活用可能な跡地
- 住宅系用途
- 市営住宅（当面管理団地）
- 市営住宅（継続管理団地）
- 市営店舗・作業所

4 施設配置の考え方【審議事項①】

施設配置の基本的な考え方	
①コンパクトなまち	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な施設を集積させ、各施設を歩いて回れる範囲に配置
②幸小学校跡地周辺を「まちの顔」とした拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 信太山駅の近隣である幸小学校跡地周辺に公共施設の再編及び民間施設の誘導
③幸小学校跡地に商業施設を誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・幸小学校跡地の付近に住宅誘導をめざす跡地が集中しているため、当該跡地に生活利便性に寄与する商業施設を誘導
④市民体育館（アリーナ）、（仮称）新旭公園、商業施設の連携	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を誘導する際に、近接する市民体育館（アリーナ）や（仮称）新旭公園と連携し、相乗効果を期待する提案を求める
⑤まちの交流軸を中心とした「居心地がよい」、「交流・滞在を促す」施設や空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・とみまち広場から複合商業施設までの動線を「まちの交流軸」として、軸に沿って居心地のよい施設や空間を形成し、交流や滞在を促す
⑥再編する各公共施設の駐車場の共同利用	<ul style="list-style-type: none"> ・再編する各公共施設の駐車場を共同利用とし、必要数を確保することで、区画数の合理化を図る ・一時的なイベント等による来訪者にも柔軟に対応し、効果的な跡地活用を図る
⑦池上小学校跡地に住宅系用途の誘導や交流用途を配置	<ul style="list-style-type: none"> ・池上小学校跡地は、定住促進のための住宅系用途の誘導及び交流用途（池上会館等）の配置により、地域住民と転入者とのコミュニティ活性に寄与する拠点づくりを図る

富秋中学校区等地域の跡地における2つの拠点

拠点	説明
幸小学校跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を誘導し、周辺に公共施設の再編や民間施設を誘導する「まちの顔」とした拠点
池上小学校跡地	<ul style="list-style-type: none"> ・民間住宅の誘導により定住を促進するとともに、交流用途を配置することで、コミュニティの活性に寄与する拠点

5 まちに必要な施設及び機能

(1) 公共施設

施設	必要性
医療健康福祉 拠点施設 【跡地】6 土 地利用方針図 の⑧を確保	<p>北部総合福祉会館及び和泉診療所を合築又は併設し、市民一人ひとりのウェルビーイング（健康、幸福、生きがい）の追求を目的として、市民同士の交流・つながりの創出、医療・介護・福祉・地域の連携により、新たな価値を生み、人と人がつながるコミュニティを育む地域を支える拠点施設とする。</p> <p>当該拠点施設においては、次の機能を確保することをめざす。</p> <p>①高齢者、障がい者向け相談対応機能 ②地域住民の居場所機能 ③地域コミュニティ形成を促進する機能 ④地域福祉の担い手を養成、育成する機能 ⑤診療、治療による健康管理等を行う機能 ⑥介護予防、健康増進を促進する機能 ⑦災害発生時に事業者とボランティアが連携した福祉避難所の機能 ⑧その他市域全体の地域福祉を促進する機能</p>
市民体育館 （アリーナ） 【跡地】6 土 地利用方針図 の⑪、⑫を確 保	<p>建築から 49 年が経過し、老朽化により将来的に建替えが必要な状況である。当該地域は JR 信太山駅の近隣であり、（仮称）新旭公園と連携することで相乗効果が期待できるとともに、立地特性から市民が気軽に運動できる環境を提供でき、スポーツの普及・振興及び市民の健康増進に寄与する上で、適切な位置である。</p> <p>また、観客席を有するアリーナ機能を備えた体育館として充実整備することで、大規模な大会などスポーツイベントの開催が可能となり、競技力向上、地域外からの来訪促進によるにぎわいの創出が図られるだけでなく、成人式や講演会など多目的な利用が可能となり、地域の文化活動や交流の場として、地域のコミュニティ形成にも寄与する。</p>
共同駐車場 【跡地】6 土 地利用方針図 の⑨、⑩を確 保	<p>幸小学校跡地の周辺に再編する各公共施設の駐車場を共同利用とし、必要数を確保することで、区画数の合理化を図ることができる。</p> <p>これにより、一時的なイベント等による来訪者にも柔軟に対応し、効果的な跡地活用を図ることが可能となる。</p>
池上老人集会所 【跡地】6 土 地利用方針図 の①-2 を確 保	<p>老人集会所のリニューアルの一環として、誰もが利用しやすく、新しい地域コミュニティを生み出す拠点とすることをめざす。</p> <p>なお、池上老人集会所については、池上校区の端に立地している状況に鑑み、概ね校区の中心に位置する池上小学校跡地に移転予定の池上会館と老人集会所の機能を集約することを検討する。</p>
池上曽根史跡 公園 【跡地を活用 しない】	<p>池上小学校跡地に新たに防災機能を有する広場を整備するのではなく、池上曽根史跡公園のうち国道 26 号より池上小学校側を一時的に避難し、安否確認する場所として活用する。</p>
市営住宅管理 事務所 【位置等は未 確定】	<p>人権文化センター内において、一般財団法人和泉市公共施設管理公社（住宅センター事業部）が市営住宅の管理運営を行っているものの、（仮称）多世代交流拠点施設の整備に伴い、管理事務所のスペースがなくなる。</p> <p>市営住宅の大半が幸・王子エリアに集中し、入居者の利便性や業務効率等を考慮すると当該エリアに管理事務所の機能を確保することが望ましいため、位置を含め確保の方法については今後検討する。</p>

(2) 民間施設【審議事項③】

位置	機能	内容
幸小学校跡地	商業施設 (複合商業施設) 【跡地】6 土地利用方針図の②を確保	<ul style="list-style-type: none"> ・買い物の時間だけでなく、生活のあらゆる時間に寄り添い、生活の場として日常生活の質の向上を図る。 ・若者、子育て世帯を呼び込み、来訪者の増加も期待できる、多様な機能で構成された魅力ある複合商業施設 ・まちに開放された空間(屋外広場等)と一体感のある商業施設 ・地域コミュニティ向上に寄与するイベント等の活用により、エリア内だけでなく、エリア外からの来訪促進し、にぎわいの形成を期待
池上小学校跡地	民間住宅 【跡地】6 土地利用方針図の①-1を確保	・町会館用地を除き、全て民間住宅用地として確保する。
	池上会館 【跡地】6 土地利用方針図の①-2を確保	・池上町会の要望により、校門付近に敷地面積「300 m ² ～600 m ² 」の土地を町会館(池上校区の老人集会所機能を含む。)用地として確保する。
その他の跡地	民間住宅のほかニーズに応じた活用	・基本的には、民間住宅用地として確保するが、沿道利用等その他の活用方法が見込まれる箇所は、ニーズに応じた活用とする。

(3) 公共施設跡地に望まない用途・施設

望まない用途や施設の例は次のとおり。

- ①政治的又は宗教的用途
- ②貸金業の用に供する用途
- ③青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- ④暴力団その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ⑤倉庫業を営む倉庫
- ⑥住環境に危険又は悪化させるおそれがある施設(工場等)

※誘導する用途により、都市計画(用途地域)の変更や都市計画(地区計画)の決定又は募集要項等により土地利用の規制を検討する。

7 各公共施設の除却想定時期

番号	対象となる跡地 (公共施設)	除却	(参考) 跡地活用の用途
①-1	池上小学校 (①-2 以外)	R10	民間住宅
①-2	池上小学校 (校門付近)		池上会館 (老人集会所機能を含む)
②	幸小学校	R10	商業施設
③-1	人権文化センター駐車場	R15	※ニーズに応じた活用
③-2	人権文化センター、市民文化ホールの一部 (③-3 以外)	R15	
③-3	市民文化ホール	R7	北信太駅前整備事業の代替地
④	伯太団地	R14	基本的に民間住宅
⑤-1	丸笠団地 (1-5 棟)	R12	
⑤-2	丸笠団地 (6-8 棟)	R12	※ニーズに応じた活用
⑥	旭第二団地 (6 棟)	R14	
⑦	旭第二団地 (7、8 棟)	R14	
⑧	旭第二団地 (9-11 棟)	R14	医療健康福祉拠点施設
⑨	旭第一団地 (25-27 棟)	R16	共同駐車場 (一部を暫定利用)
⑨	旭第一団地 (A 棟)	R17	
⑩	和泉診療所	R18	
⑪	北部総合福祉会館	R18	市民体育館 (アリーナ)
⑫	幸団地 (28-30 棟)	R16	
⑬-1	幸第二団地 (43 棟)	R14	基本的に民間住宅
⑬-1	幸分館	R14	
⑬-2	幸第二団地 (41、42 棟)	R14	
⑬-2	青少年センター	R14	
⑭	王子第二団地 (5 棟)	R14	※ニーズに応じた活用
⑮	王子第二団地 (6～10 棟)	当面管理のため、エリアの対象外	
⑯-1	旭第二団地 (17 棟)	当面管理のため、エリアの対象外	
⑯-2	旭第二団地 (12-16、18 棟)	当面管理のため、エリアの対象外	
⑰-1	旭第一団地 (19、20 棟)	R14	基本的に民間住宅
⑰-2	旭第一団地 (21-24 棟)	R14	
⑱-1	幸第二団地 (49、50 棟)	R14	
⑱-1	公園、駐車場等	当面管理のため、エリアの対象外	
⑱-2	幸第二団地 (51 棟)	当面管理のため、エリアの対象外	
⑱-3	幸第二団地 (44-50、52、53 棟)	当面管理のため、エリアの対象外	
⑲	王子第一団地	R11	※ニーズに応じた活用

※1 民間施設として活用する場合の可能時期は、当該施設の除却時点における諸事情を勘案して決定する。

※2 必要に応じて、建物付きで処分する方法も検討する。

※3 民間施設の誘導を行う跡地において、拠点となる池上小学校跡地 (民間住宅、池上会館 (老人集会所機能を含む))、幸小学校跡地 (商業施設) 以外は、基本的には、民間住宅用地として確保するが、沿道利用等その他の活用方法が見込まれる箇所は、ニーズに応じた活用とする。

8 策定スケジュール（案）

時期	取組	内容
R7. 6. 17	政策調整委員会	再編等する公共施設の配置、誘導する民間施設の一部の機能を審議
R7. 7 月上旬	議会報告 （厚生文教委員会協議会） （都市環境委員会協議会）	ビジョン（案）策定の進捗状況の報告
R7. 9 月頃	ビジョン会議	ビジョン（案）の作成
R7. 10 月頃	まちづくり検討会議	ビジョン（案）の説明
R7. 11 月 中旬頃まで	庁議	再編等する公共施設の配置、誘導する民間施設の一部の機能を意思決定
R7. 12 月頃	議会報告 （厚生文教委員会協議会） （都市環境委員会協議会）	ビジョン（案）の報告
R7. 12 月頃	和泉市都市計画審議会	ビジョン（案）の報告 → 意見聴取
R8. 1 月	市民説明会	広く市民意見を聴取
R8. 1 月	パブリックコメント	広く市民意見を聴取
R8. 2 月頃	ビジョン会議	パブリックコメントの意見を踏まえた修正等の検討を実施
R8. 3 月頃	まちづくり検討会議	ビジョン策定に向けた報告
R8. 3 月末	ビジョン策定	