

## 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意思決定を行う。

位置	公共施設	民間施設
幸小学校跡地又はその周辺	①北部総合福祉会館	①商業施設（医療機関を含む。）
	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住宅
		③池上町会館

## 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集約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 富秋中学校区等跡地活用ビジョン

## (1) 策定目的

- ①跡地の活用に係る将来像の共有（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（まちづくりに投資を行う際の重要な判断材料）
- ③都市計画（用途地域）変更や都市計画（地区計画）決定の根拠資料

## (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。

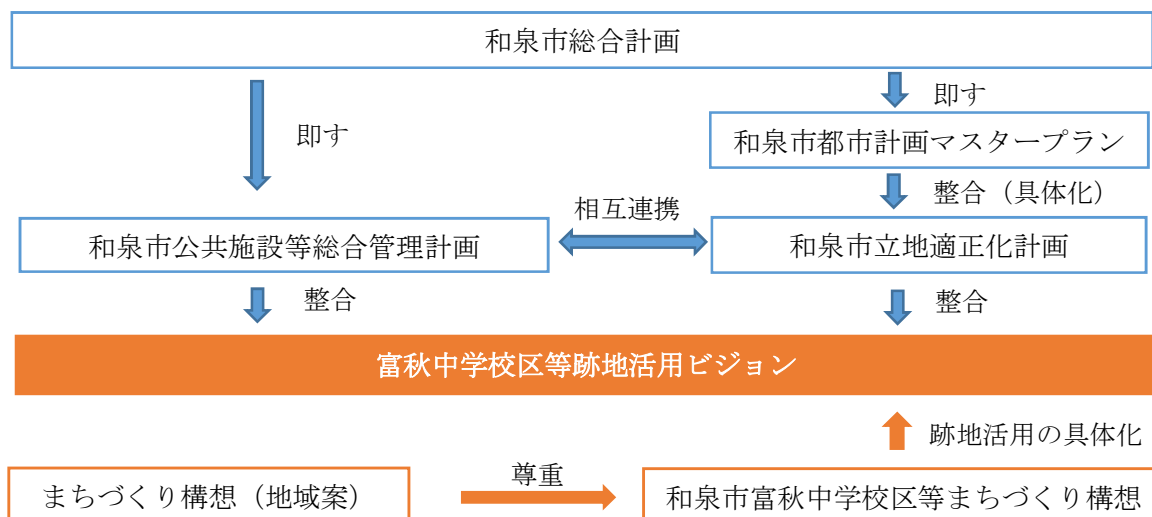
【活用可能な跡地（位置図）を参照】

番号	対象となる跡地 (公共施設)	備考	番号	対象となる跡地 (公共施設)	備考
①-1	池上小学校 (①-2 以外)	約 1.79ha	⑫	幸団地 (28-30 棟)	約 0.55ha
①-2	池上小学校 (プール付近)		⑬-1	幸第二団地 (43 棟)	約 0.10ha
②	幸小学校	約 2.03ha	⑬-1	幸分館	約 0.03ha
③-1	人権文化センター駐車場	約 0.26ha	⑬-2	幸第二団地 (41、42 棟)	約 0.25ha
③-2	人権文化センター、市民文化ホールの一部 (③-3 以外)	約 0.59ha	⑬-2	青少年センター	約 0.26ha
③-3	市民文化ホール	北信太駅前整備事業の代替地	⑭	王子第二団地 (5 棟)	約 0.20ha
④	伯太団地	約 0.40ha	⑮	王子第二団地 (6-10 棟)	市営住宅 (当面管理)
⑤-1	丸笠団地 (1-5 棟)	約 1.12ha	⑯-1	旭第二団地 (17 棟)	市営住宅 (当面管理)
⑤-2	丸笠団地 (6-8 棟)	約 0.44ha	⑯-2	旭第二団地 (12-16、18 棟)	市営住宅 (当面管理)
⑥	旭第二団地 (6 棟)	約 0.19ha	⑰-1	旭第一団地 (19、20 棟)	約 0.25ha
⑦	旭第二団地 (7、8 棟)	約 0.27ha	⑰-2	旭第一団地 (21-24 棟)	約 0.65ha
⑧	旭第二団地 (9-11 棟)	約 0.34ha	⑱-1	幸第二団地 (49、50 棟)	約 0.24ha
⑨	旭第一団地 (25-27 棟)	約 0.36ha	⑱-1	公園、駐車場等	市営住宅 (当面管理)
⑨	旭第一団地 (A 棟)	約 0.04ha	⑱-2	幸第二団地 (51 棟)	市営住宅 (当面管理)
⑩	和泉診療所	約 0.20ha	⑱-3	幸第二団地 (44-48、52、53 棟)	市営住宅 (当面管理)
⑪	北部総合福祉会館	約 0.38ha	⑲	王子第一団地	約 0.45ha

※グレー着色部分は、対象外

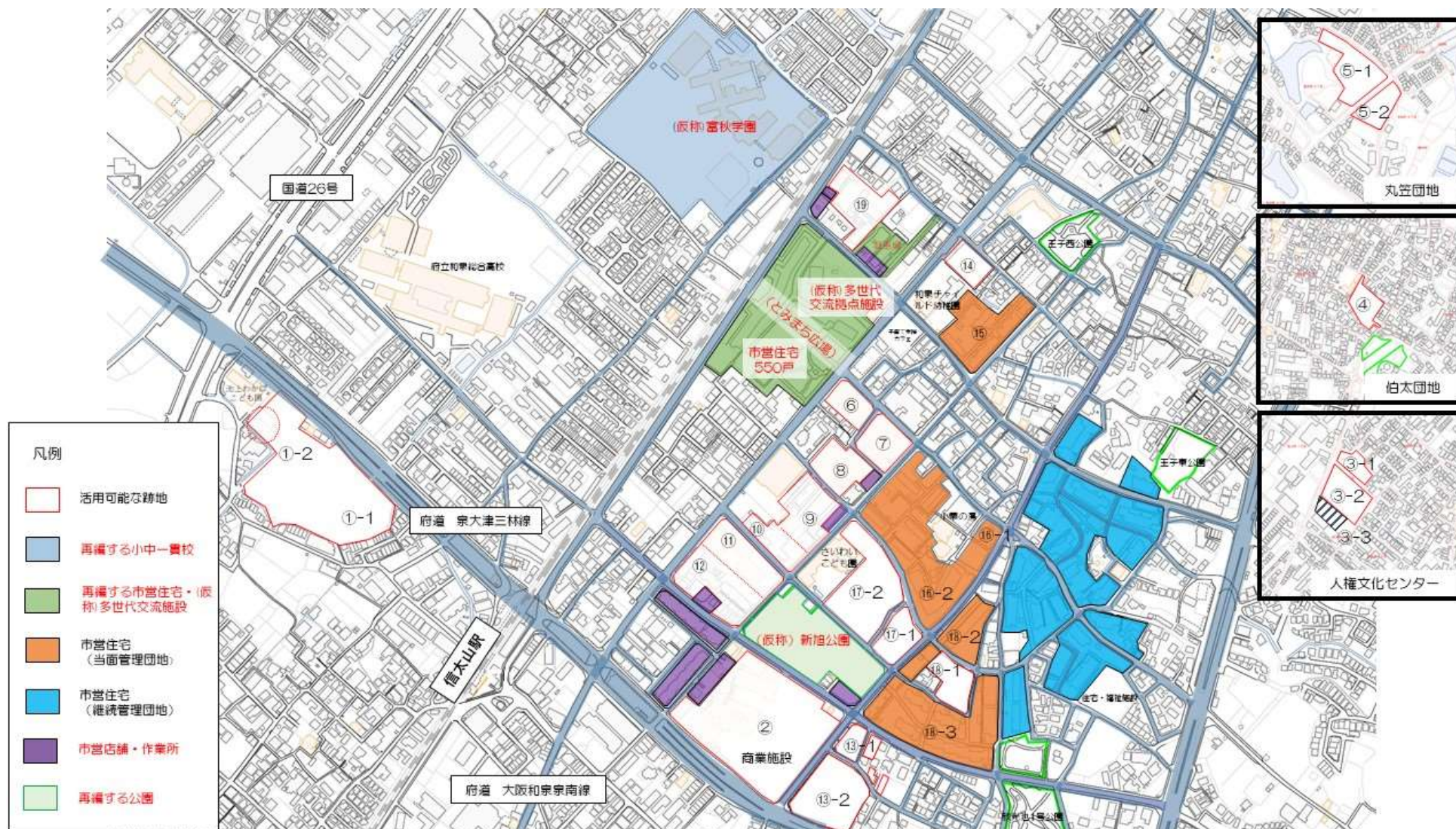
## (3) 位置付け

跡地活用ビジョンは、和泉市総合計画や和泉市都市計画マスタープラン等の上位計画を補完するとともに富秋中学校区等まちづくり構想やまちづくり構想（地域案）を踏まえて、跡地活用を具体化する。





活用可能な跡地（位置図）



※赤字施設名称は、対象となる跡地以外で整備する公共施設

#### 4 施設配置の基本的な考え方【決定事項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"> <li>・信太山駅を中心に、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</li> </ul>
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"> <li>・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を誘導</li> </ul>
③幸小学校跡地に商業施設を誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・とみまち広場から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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
⑦池上小学校跡地に住宅の誘導や交流用途を配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・池上小学校跡地は、定住促進のための住宅の誘導及び交流用途（池上町会館等）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</li> </ul>

富秋中学校区等の地域の跡地活用においては、次の2つの拠点を設定し、周辺の跡地に施設配置を展開する。

拠点	説明
幸小学校跡地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
池上小学校跡地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の誘導により定住を促進するとともに、周辺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</li> </ul>



## 5 まちに必要な施設及び機能

### (1) 公共施設

施設	必要性
北部総合福祉会館  <P7 土地利用方針図の⑧>	<p>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、人と人とがつながるコミュニティを育む地域を支える施設とする。</p> <p>高齢者・障がい者等を対象とした次の機能を確保することをめざす。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 相談対応機能</li> <li>イ 地域住民の居場所機能</li> <li>ウ 地域コミュニティ形成を促進する機能</li> <li>エ 地域福祉の担い手を養成、育成する機能</li> <li>オ 医療と連携を行う機能</li> <li>カ 介護予防、健康増進を促進する機能</li> <li>キ 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</li> <li>ク その他市域全体の地域福祉を促進する機能</li> </ul>
市民体育館（アリーナ）  <P7 土地利用方針図の⑪、⑫>	<p>市民体育館の建替えに当たり、観客席を有するアリーナ機能を備えた体育館として整備することで、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、スポーツ以外の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> <p>（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。</p>
共同駐車場  <P7 土地利用方針図の⑨、⑩>	<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>また、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  <P7 土地利用方針図の①-2>	<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町会館と老人集会所の機能を集約することを検討する。</p>

(2) 民間施設【決定事項③】

位置	機能	内容
幸小学校跡地  < P7 土地利用方針図の② >  ※医療機関にあつては、商業施設への誘導が困難な場合は、土地利用方針図の⑧のほか、「その他の跡地」への誘導を検討する。	商業施設 (複合商業施設)	地域内外から若者・子育て世帯の移住・定住を誘導できる核となる魅力ある複合商業施設を誘導 ア 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に寄与すること。 イ 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ていること。 ウ まちに開放された空間（屋外広場等）と一体感があること。 エ 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、エリア外からも来訪を促進し、にぎわいの形成が期待できること。 オ 医療機関の誘導を図ることで、商業施設の魅力を高めるとともに、利便性向上（買い物と併せた通院など）に寄与すること。
池上小学校跡地  < P7 土地利用方針図の①-1 >	住宅	若者・子育て世帯を誘導し、まちの活性化をめざすほか、高齢者を含む多様な世代が住みやすいまちをめざす。 ※一戸建住宅の利用に限定せず、集合住宅の立地も可能とする。 ※町会館用地を除き、全て住宅用地として活用する。
池上小学校跡地  < P7 土地利用方針図の①-2 >	池上町会館	地域住民と転入者のコミュニティ活性にも寄与する拠点づくりを図るため、プール付近に町会館用地（池上老人集会所機能を含む。）として「300 m <sup>2</sup> ～600 m <sup>2</sup> 」の土地を確保する。
その他の跡地	住宅のほかニーズに応じた活用	上記住宅のほか、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

①次に掲げる用途は、誘導しない。

- ・周辺住民の文化的、社会的な生活環境を著しく損なう活動のために利用すること。
- ・青少年の健全な育成に悪影響を与えること。
- ・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こと。
- ・地域住民に著しい騒音、振動、悪臭、光害、又はその他の公害をもたらすこと。

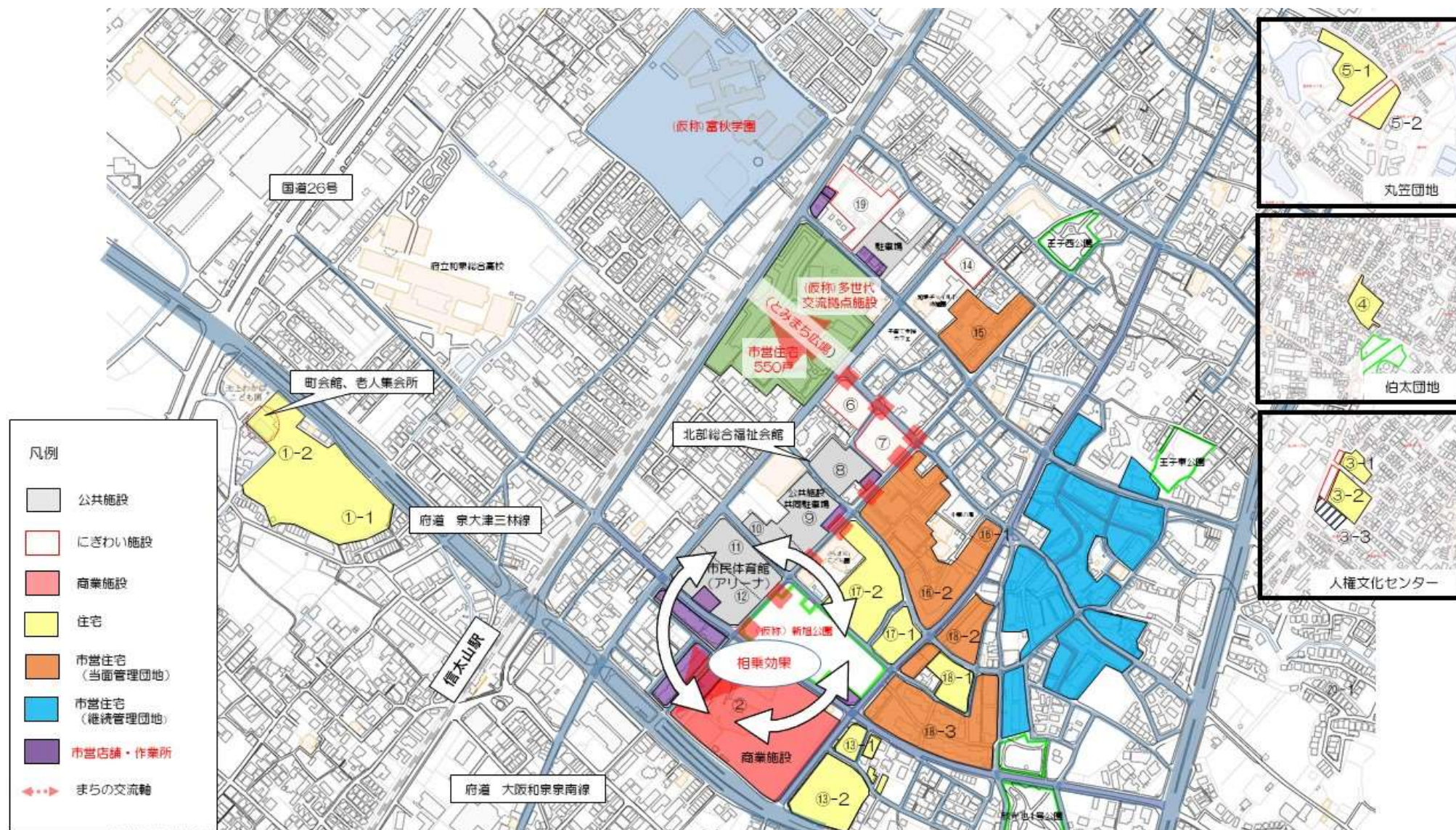
②地域住民との対話の結果、「にぎわい創出に寄与しないもの」は誘導しない。

(例) 倉庫、資材置き場等

※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。



## 6 土地利用方針図【決定事項②】



※赤字施設名称は、対象となる跡地以外で整備する公共施設



## 7 各公共施設の除却想定時期・跡地活用の用途

番号	対象となる跡地 (公共施設)	除却 【※1】	(参考) 跡地活用の用途
①-1	池上小学校 (①-2 以外)	R10	住宅
①-2	池上小学校 (プール付近)		池上町会館 (老人集会所機能を含む)
②	幸小学校	R10	商業施設 (医療機関を含む) 【※2、※3】
③-1	人権文化センター駐車場	R15	ニーズに応じた活用 【※4】
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 【※4】
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	北部総合福祉会館
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) 【※5】
⑫	幸団地 (28-30 棟)	R16	
⑬-1	幸第二団地 (43 棟)	R14	基本的に住宅
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 【※4】
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 (44-48、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 【※4】

※1 市が直接、除却した場合の想定時期である。

必要に応じて、土地の売却又は貸付する場合は、除却を民間事業者に委ねることも検討する。  
また、民間施設として活用する場合の可能時期は、各公共施設の除却時点における諸事情を  
勘案して決定する。

※2 延床面積 10,000 ㎡以上の商業施設を誘導できるよう、現行の用途地域 (第一種住居地域)  
の変更を検討する。

※3 医療機関にあっては、商業施設への誘導が困難な場合は、⑧の跡地のほか、「その他の跡地」  
への誘導を検討する。

※4 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 (住宅、池上町会館 (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、住宅用地として活用  
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。

※5 観覧席を有するアリーナ機能を備えた体育館を整備できるよう、現行の用途地域 (第一種住  
居地域) の変更を検討する。



## 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	議会報告 (厚生文教委員会協議会) (都市環境委員会協議会)	ビジョンの進捗状況（骨子案）の報告
R7. 10. 14	まちづくり検討会議	ビジョン（案）の説明
R7. 10. 28	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）を報告
R7. 12 月頃	都市計画審議会	ビジョン（案）を報告 → 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. 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	