

令和 7 年度 第 2 回

和泉市都市計画審議会

報 告 資 料

目 次

報告番号	案 件 名	ページ
1	第2次和泉市都市計画マスタープラン、和泉市立地適正化計画の中間見直しについて	1
2	富秋中学校区等地域の跡地活用に係る土地利用方針について	4

報告 1

第 2 次和泉市都市計画マスター プラン、 和泉市立地適正化計画の中間見直しに ついて

第2次和泉市都市計画マスターplan、和泉市立地適正化計画の中間見直しについて

1. 見直しの背景と目的

第2次和泉市都市計画マスターplan及び和泉市立地適正化計画について、第6次和泉市総合計画の策定時期（令和7年度予定）を考慮し、令和8年度から令和9年度にかけ中間見直しを実施する。

見直しについては、現計画策定以降の法制度の改正や社会経済情勢の変化、上位計画の改訂などを踏まえ実施する。

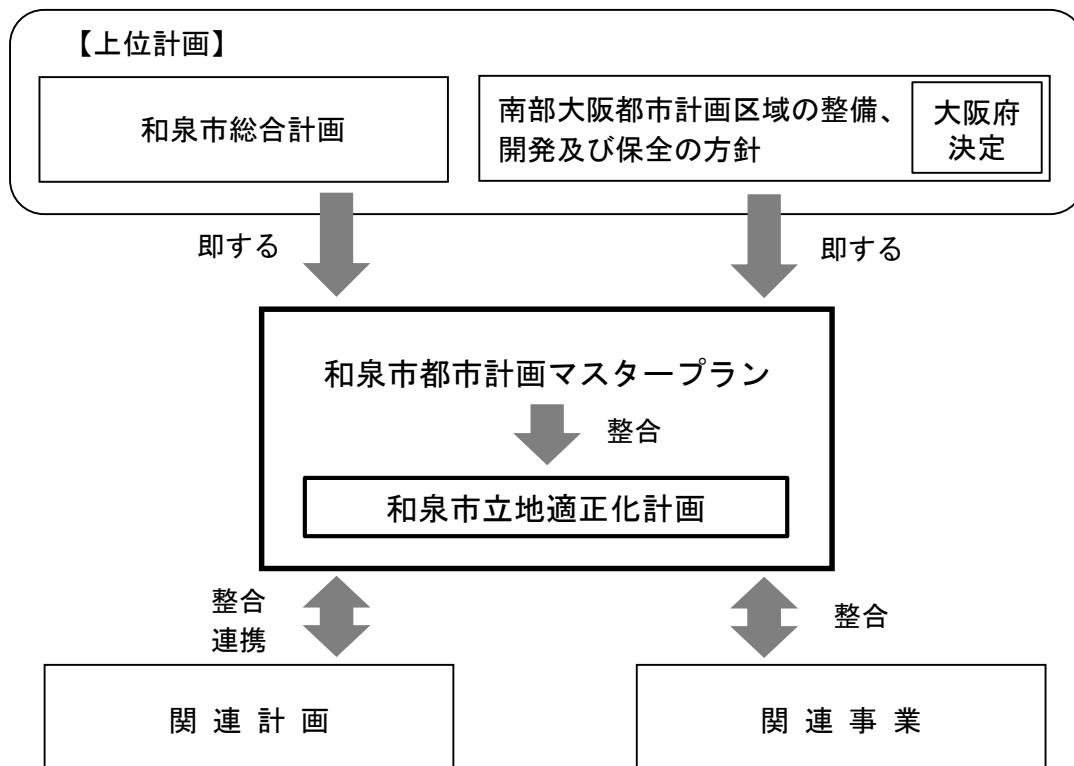
2. 現計画の概要

■都市計画マスターplan

市町村の都市計画に関する基本方針であり、都市の将来像や、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地区別の整備課題に応じた整備方針などを定めたもの。（都市計画法第18条の2）

■立地適正化計画

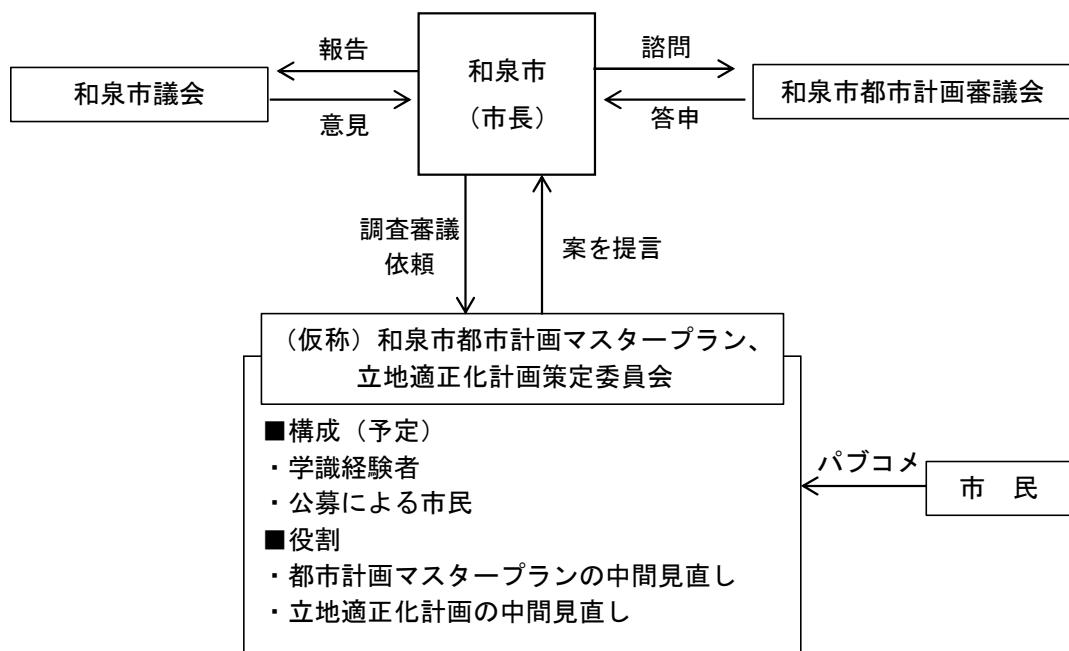
「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて医療・福祉・商業などの都市機能や居住機能を集約させ、公共交通網と連携することで、持続可能で魅力的な都市構造を目指す計画。（都市再生特別措置法第81条）



3. 計画期間

計画	計画期間	中間見直し
都市計画マスターplan	平成 28 年度～令和 17 年度	令和 9 年
立地適正化計画	令和元年度～令和 17 年度	令和 9 年

4. 見直し体制 (案)



5. 概略スケジュール (予定)

	令和 8 年度				令和 9 年度			
	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3
見直し方針検討		➡						
骨子案の作成			➡					
素案の作成				➡				
パブコメ						➡		
策定委員会			➡	適宜開催				
都市計画審議会				報告			諮詢	
策定								➡

報告 2

富秋中学校区等地域の跡地活用に係る 土地利用方針について

富秋中学校区等地域の跡地活用に係る土地利用方針について

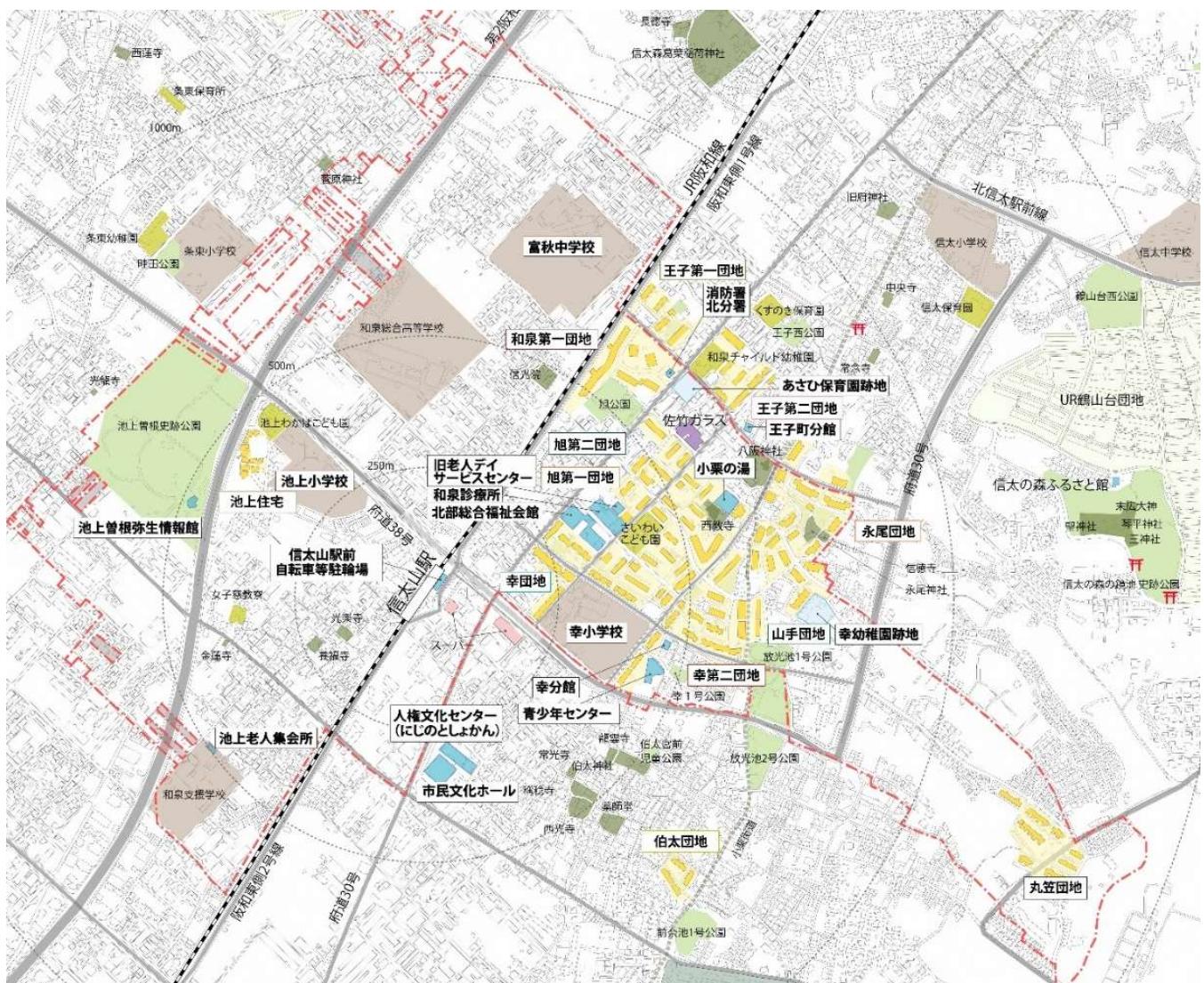
1 富秋中学校区等まちづくり構想

(1) 概要

昭和40年代から50年代にかけて信太山駅周辺に位置する富秋中学校、幸小学校、池上小学校の校区及びその隣接する校区の一部において、歴史的な経過から人権問題解決に資する環境改善整備事業として、市営住宅や人権文化センターをはじめとした多くの公共施設を建設した。

いずれの公共施設も建築後30年から40年以上が経過し、耐震性の確保や建物・設備の老朽化対策といったハード面の課題がある一方、入居者の高齢化及び単身化に伴う地域コミュニティ活動の停滞等への対策といったソフト面の課題も抱えている。

こうした中、富秋中学校区等において、老朽化が進む公共施設の最適配置の実現を図るとともに、地域課題を解決し、持続可能なまちづくりを行うための取組事項を定めた「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を令和2年3月に策定した。



富秋中学校区等地域の位置図

(2) 公共施設の整備等

富秋中学校区等まちづくり構想の推進に向け、当初は、施設の整備だけでなく、跡地活用を含めた民間事業者の選定を検討していた。

しかし、民間事業者へのサウンディング調査等の結果を踏まえ、一括発注するのではなく、「市営住宅集約建替他公共施設整備等事業」、「(仮称) 富秋学園」、「(仮称) 新旭公園」の整備のほか「跡地活用の指針」の策定は、別途進めることとした。

＜参考＞公共施設の整備等

まちづくり構想

- ・市営住宅
- ・市営店舗等
- ・(仮称) 多世代交流施設
- ・(仮称) 富秋学園
- ・(仮称) 新旭公園
- ・跡地活用

市営住宅集約建替他公共施設整備等事業

- ・市営住宅
- ・市営店舗等
- ・(仮称) 多世代交流施設

跡地活用の指針

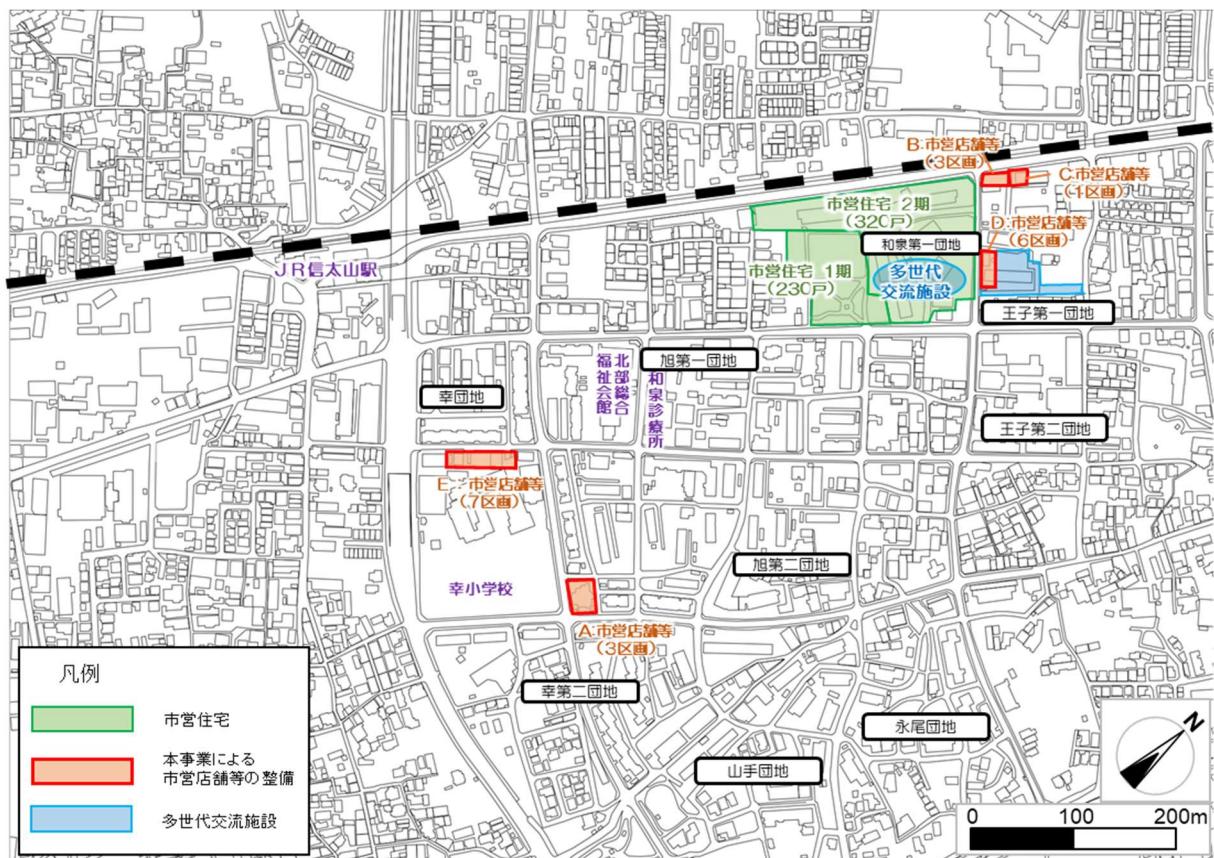
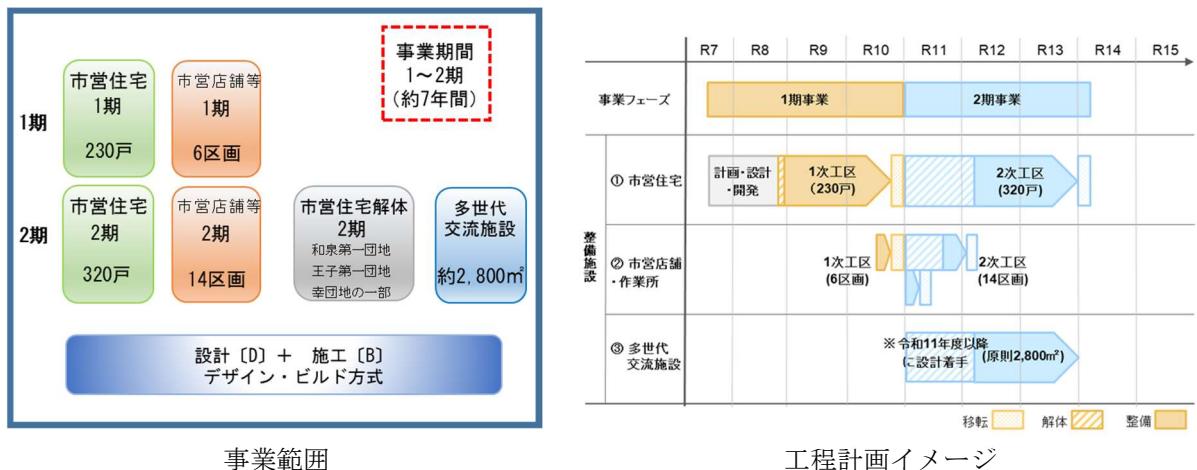
- ・富秋中学校区等跡地活用ビジョン

(仮称) 富秋学園

(仮称) 新旭公園

2 市営住宅集約建替他公共施設整備等事業

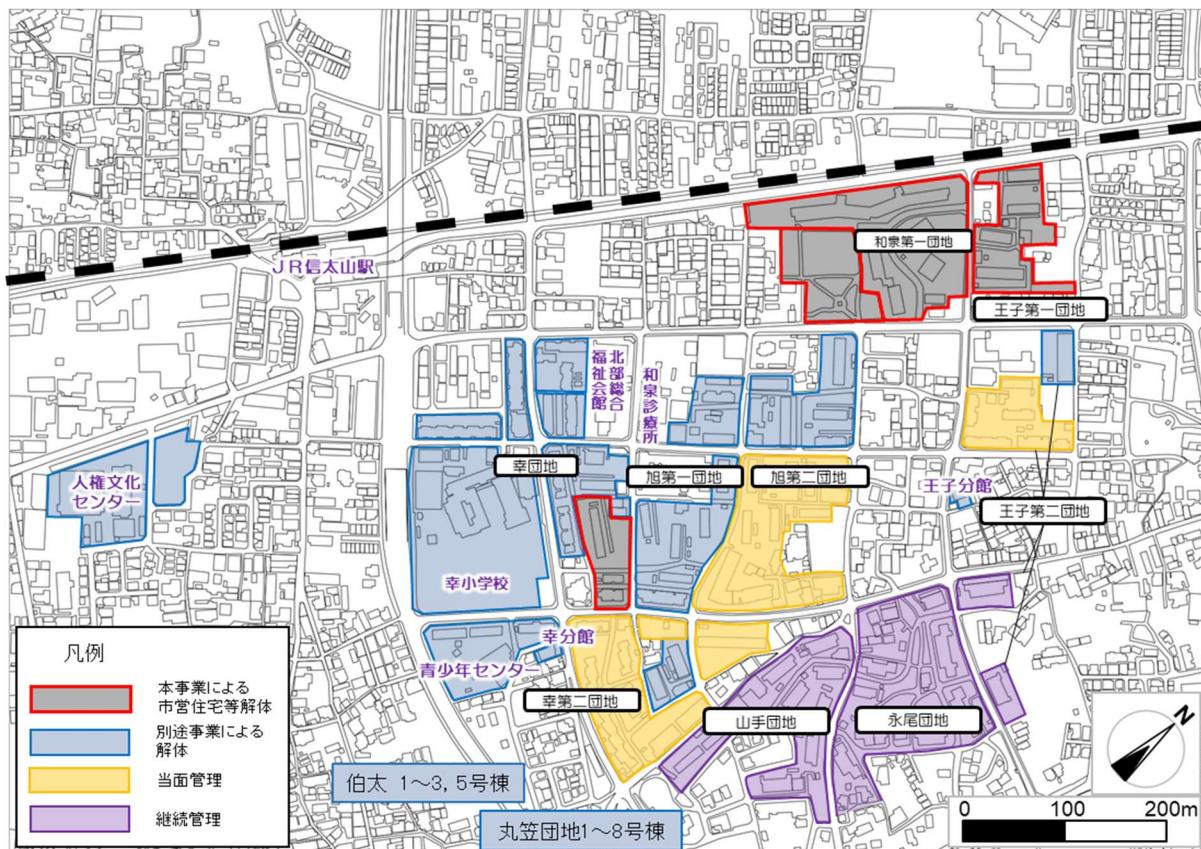
富秋中学校区等まちづくり構想を推進するため、老朽化した市営住宅及び市営店舗・作業所の集約建替え並びに人権文化センター及び青少年センターの集約建替えによる（仮称）多世代交流拠点施設の整備、これに付随する業務を包括的に発注するものであり、民間ノウハウの活用により効率的かつ円滑に事業を推進し、創意工夫を図ることから、基本設計を含む設計・施工一括発注方式（デザイン・ビルド方式）により実施するもので、事業期間は、令和7年9月30日から令和14年6月30日までと設定している。



整備位置図

市営住宅集約建替他公共施設整備等事業における解体として、市営住宅の解体及び旭公園の除却を下図のグレー地に赤枠で図示した。

これ以外に、水色地に青枠は、当該地域において、別途事業により解体する区域を図示し、新たな公共施設の配置や民間施設の誘導を行う。



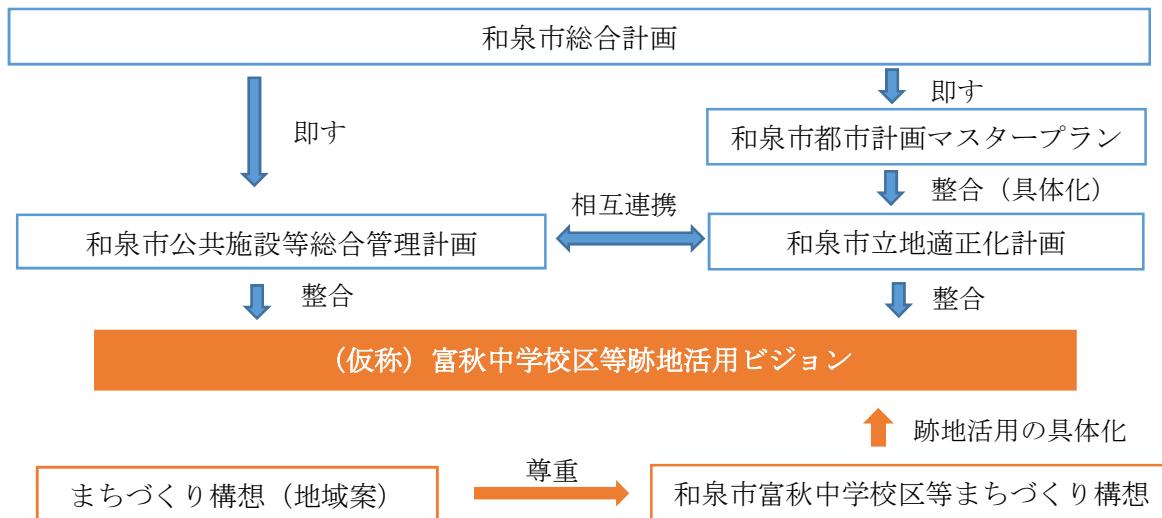
3 富秋中学校区等跡地活用ビジョン

(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）
 - ・（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、円滑に活用を行う。
 - ・「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。
 - ・跡地活用の方向性や施設配置を市、民間事業者、地域住民をはじめとする市民の三者が共有する。
- 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）
 - ・民間事業者の購入、出店意欲をかきたて、まちづくりに投資を行う際の重要な判断材料の一つになる役割を期待する。
- 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
 - ・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。
　　＜例＞商業施設、市民体育館（アリーナ）
 - ・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。
 - ・都市計画（用途地域）変更や都市計画（地区計画）決定の根拠資料として活用する。

(2) 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を踏まえて、跡地活用の具体化を図るもの。



(3) 対象となる跡地

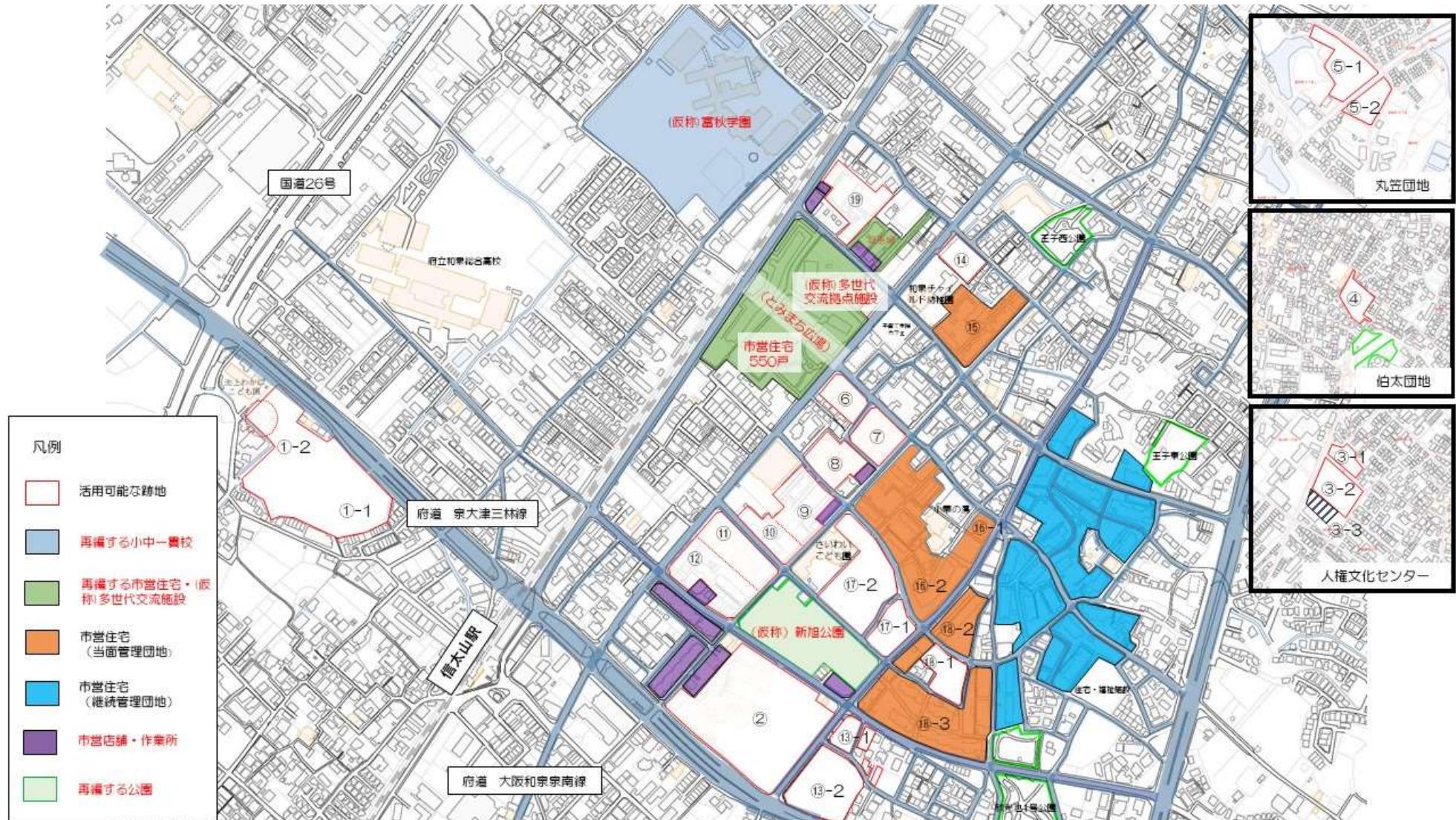
対象となる跡地は、「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」のうち公共施設の再編を行うことにより生じる跡地とし、施設廃止の時期が未定の跡地などは対象外とする。

【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	⑯-1	幸第二団地（49、50棟）	約 0.24ha
⑨	旭第一団地（25-27棟）	約 0.36ha	⑯-1	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	⑯-2	幸第二団地（51棟）	市営住宅 (当面管理)
⑩	和泉診療所	約 0.20ha	⑯-3	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	⑯	王子第一団地	約 0.45ha

※グレー着色部分は、対象外

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 ゾーニング

(1) ゾーンの設定

富秋中学校区等の地域に求められる機能を踏まえ、次のゾーンを設定する。

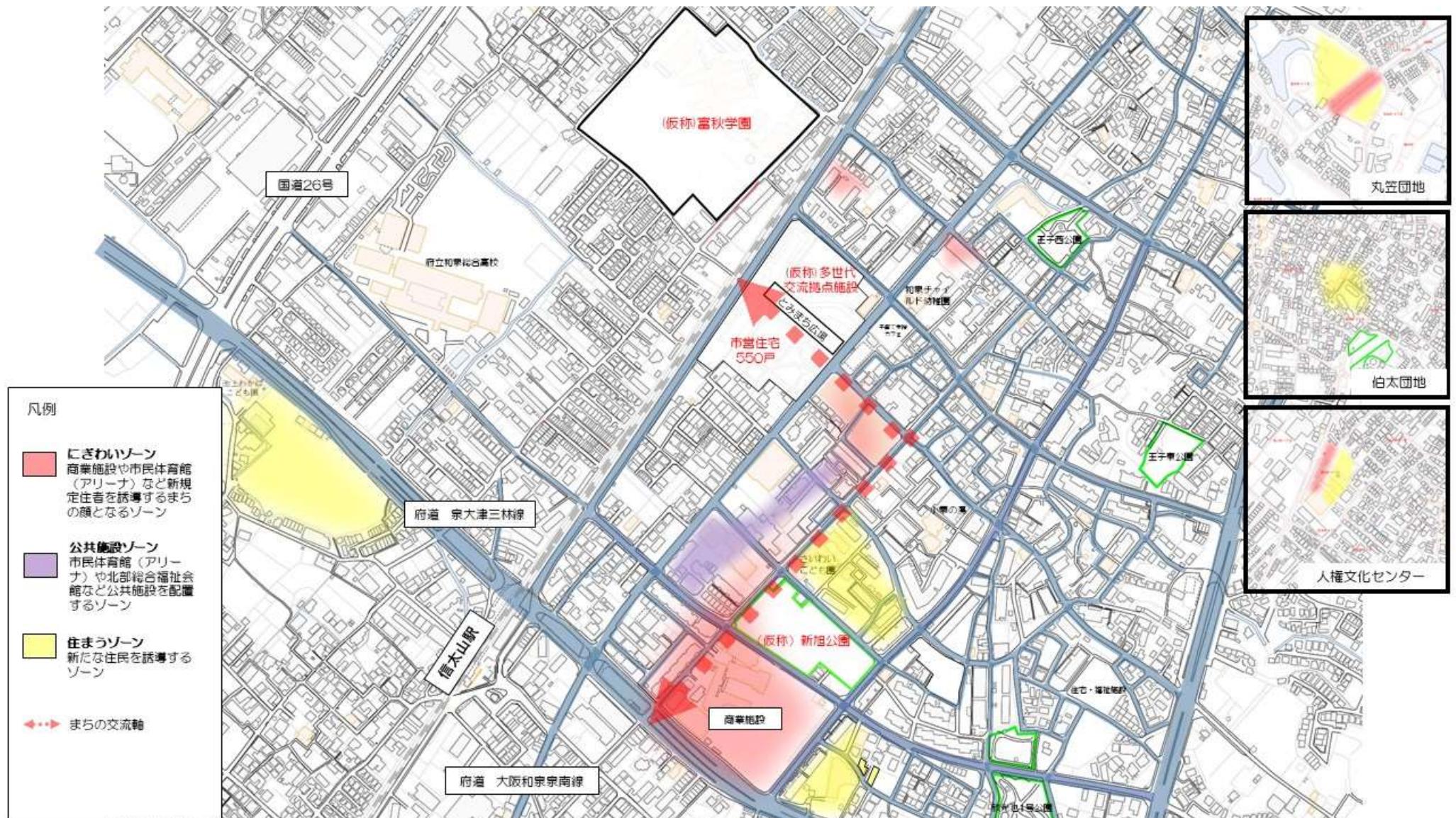
ゾーン	まちに必要な機能
にぎわいゾーン 商業施設や市民体育館（アリーナ）などにぎわい機能を誘導し、まちの顔となるゾーン	地域の活性化に貢献する機能
	コミュニティ持続する機能
	子育てを支援する機能
公共施設ゾーン 市民体育館（アリーナ）や北部総合福祉会館など、公共施設を配置するゾーン	市民の健康で豊かな生活に寄与する機能
住まうゾーン 新たに定住を誘導するゾーン	子育て世帯に選ばれ、若者も高齢者も安心して暮らし続けることができる居住機能
まちの交流軸	とみまち広場から商業施設までの動線を「まちの主要軸」として「交流」や「滞在」を促す機能

(2) 拠点の設定

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	・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	・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

(3) ゾーニング図



※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) 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 <P17 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、人と人との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"> ア 相談対応機能 イ 地域住民の居場所機能 ウ 地域コミュニティ形成を促進する機能 エ 地域福祉の担い手を養成、育成する機能 オ 医療と連携を行う機能 カ 介護予防、健康増進を促進する機能 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 ク その他市域全体の地域福祉を促進する機能
市民体育館 (アリーナ) <P17 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 <P17 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 <P17 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

位置	機能	内容
幸小学校跡地 <P17 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する。 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 <P17 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 <P17 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、プール附近に町会館用地（池上老人集会所機能を含む。）として「300 m ² ～600 m ² 」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。

（5）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

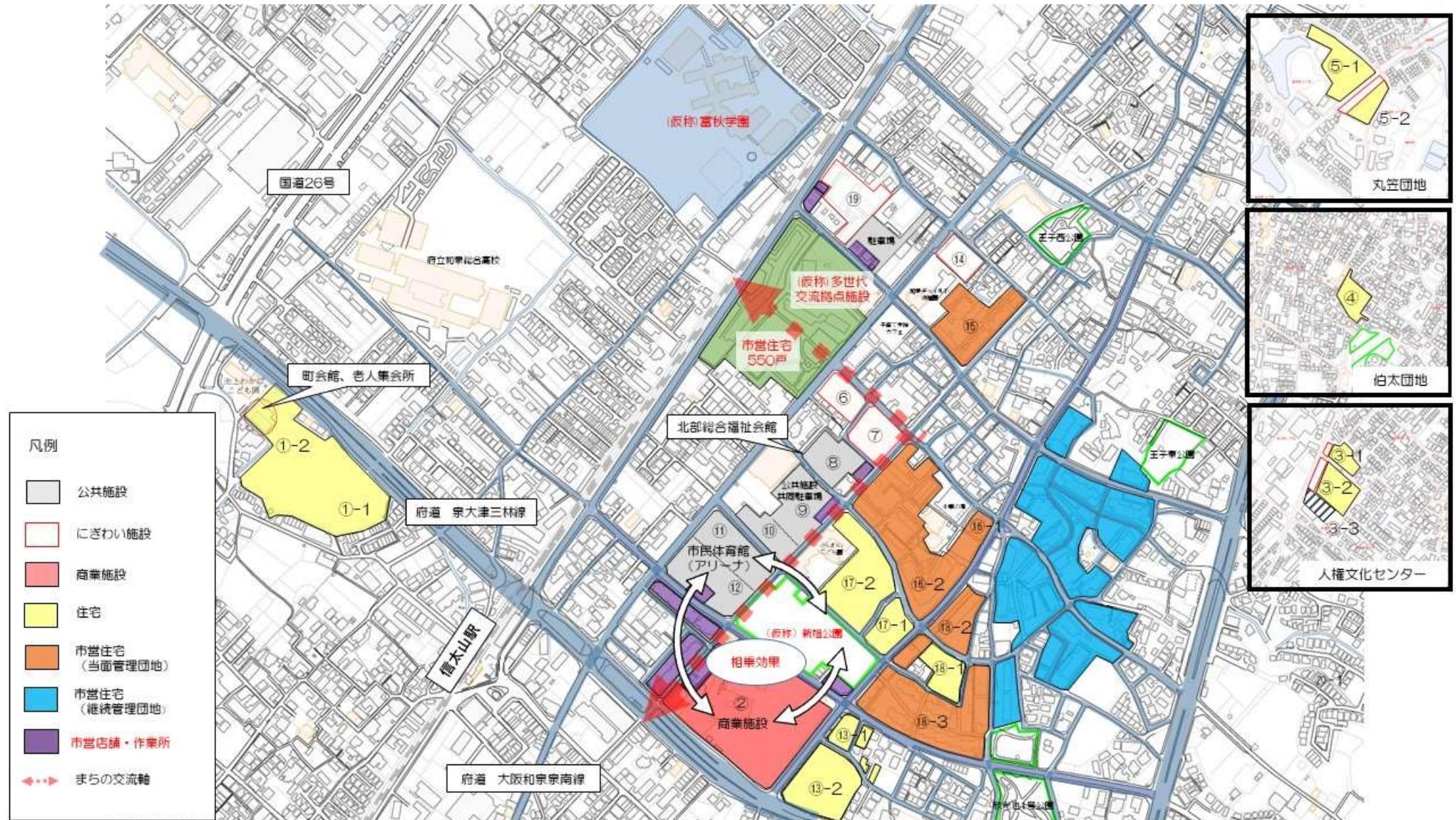
※誘導する用途により、都市計画（用途地域）の変更や都市計画（地区計画）の決定又は募集要項等により土地利用の規制を検討する。

5 土地利用方針

(1) 施設配置の基本的な考え方

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">・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
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">・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
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

(2) 土地利用方針図



※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

6 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	北部総合福祉会館	
⑧	旭第二団地 (9-11 棟)	R14		
⑨	旭第一団地 (25-27 棟)	R16	共同駐車場 (一部を暫定利用)	
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	青少年センター	
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	当面管理のため、エリアの対象外	
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。

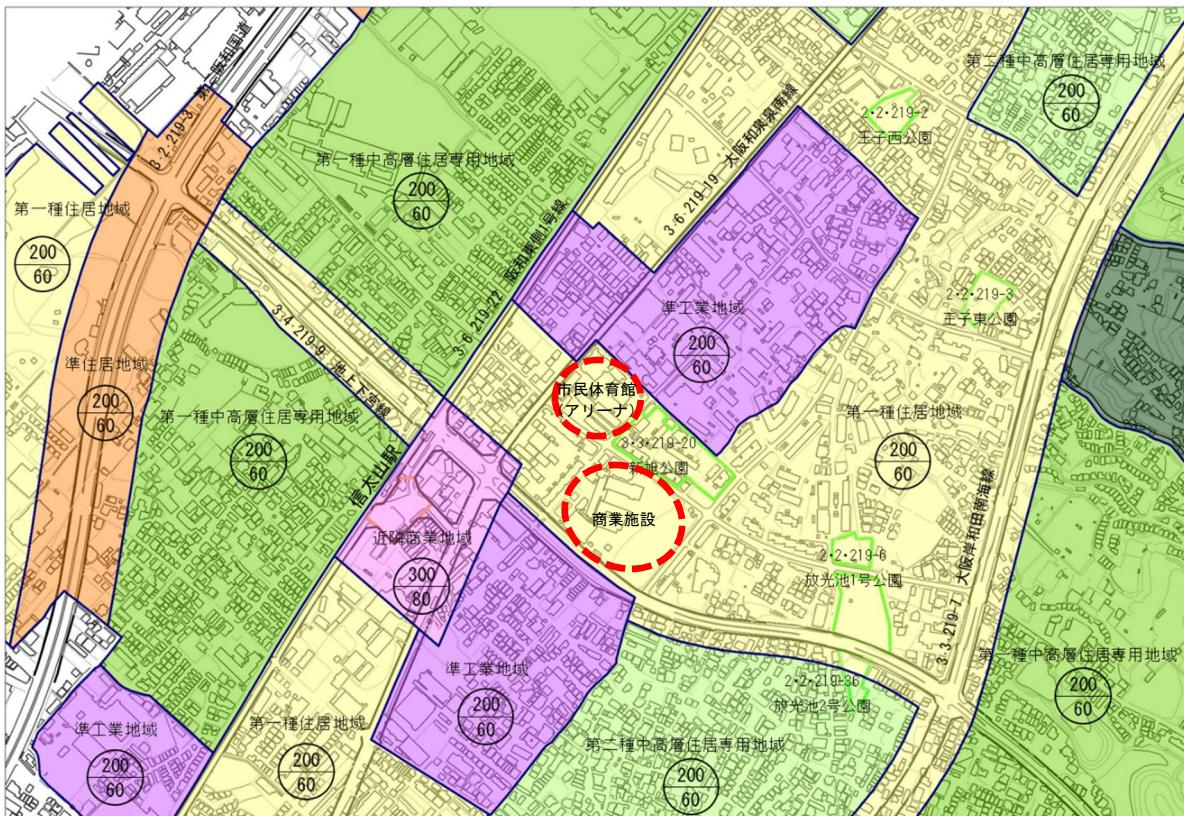
※2 延床面積 10,000 m²以上の商業施設を誘導できるよう、現行の用途地域（第一種住居地域）の変更を検討する。

※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。

【参考】現行都市計画図



7 スケジュール（案）

時期	取組	内容
R7.12.23	和泉市都市計画審議会への報告	跡地活用ビジョン(案)に対する意見聴取
R8.1月	市民説明会の開催	広く市民意見を聴取
R8.1月	パブリックコメント実施	広く市民意見を聴取
R8.3月末	跡地活用ビジョン策定	
R8年度	和泉市都市計画審議会への事前説明	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画（用途地域）変更 ・都市計画（地区計画）決定
R9年度	和泉市都市計画審議会への付議	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画（用途地域）変更 ・都市計画（地区計画）決定
R9年度末	都市計画変更	