

令和6(2024)年度 第3回富秋中学校等まちづくり検討会議

令和7年(2025年)3月25日

本日の検討会議の目的

- 跡地活用に係るこれまでの経過
 - 富秋中学校校区等まちづくり構想(地域案)
 - 和泉市富秋中学校校区等まちづくり構想
 - 令和3年度第5回検討会議で示した跡地の活用方針資料
 - 跡地活用ビジョンの位置付けについて
- 公共施設の配置案についての説明
- 誘導する民間施設に係る対話
 - 幸小学校跡地その他の公共施設の跡地に誘導する民間施設について
 - 「望まない施設」について

次第1 議題案件

(1) 跡地活用に係るこれまでの経過と
富秋中学校区等跡地活用ビジョンについて

富秋中学校区等跡地活用ビジョンについて

■ 跡地活用ビジョン策定の目的

● 跡地活用の方向性・配置を決めるもの

- ビジョンでは主に跡地活用の方向性や施設配置を決定する目的であり、施設の内容は今後検討する

● 事業者の購入(出店)意欲をかきたてるもの

- 事業者に将来イメージを持ってもらい、まちへ投資を行う際の判断材料の一つになることを期待

● 用途地域の変更のための根拠資料

- 一定規模の商業施設や市民体育館(アリーナ)を配置するためには、都市計画上の用途地域の変更が必要

※当面管理及び継続管理の市営住宅は対象外

富秋中学校区等跡地活用ビジョンについて

■ 跡地活用ビジョン策定に係る方針

1. 市の上位計画との整合
2. まちづくり構想(地域案・市)を踏まえた跡地活用の具体化
3. ビジョン会議(庁内組織)における検討
4. 地域住民との対話の実施

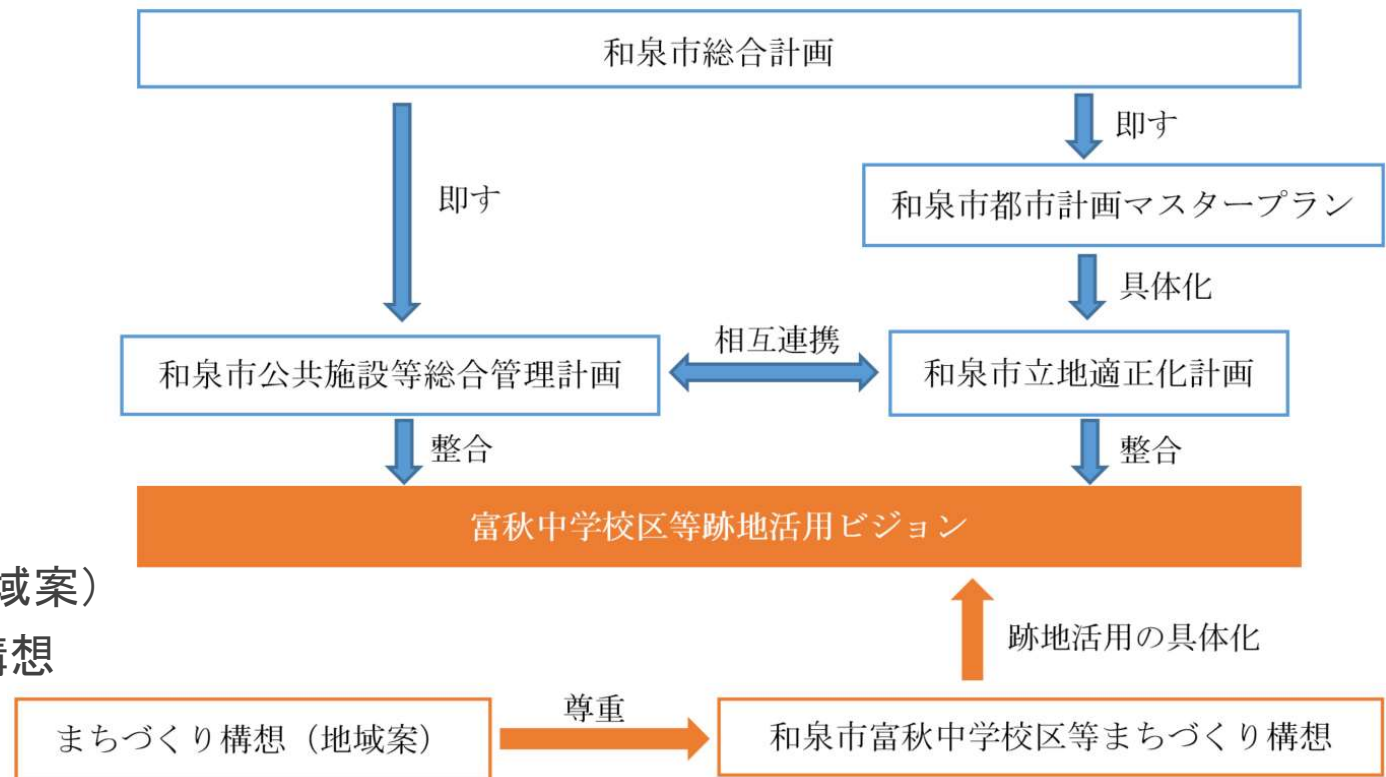
市の上位計画との整合 まちづくり構想を踏まえた跡地活用の具体化

●上位計画

- 和泉市都市計画マスタープラン
- 和泉市立地適正化計画

●各構想

- 富秋中学校区等まちづくり構想(地域案)
- 和泉市富秋中学校区等まちづくり構想



ビジョン会議（庁内組織）における検討

- ビジョン会議で検討した項目
 - 施設所管課で抱える課題
 - 跡地活用可能な時期の整理
 - 公共施設の配置箇所の整理
 - 幸小学校跡地の活用イメージの検討
 - 跡地活用ビジョンの構成案

- 令和6年（2024）度は4回実施

役割	所管課・委員
富秋中学校区等まちづくり構想に基づく跡地活用ビジョン会議の全体調整及び進行管理に関すること	【会長】 都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当課長
公共施設マネジメントに関すること	【副会長】 政策企画室 政策・資産マネジメント担当課長
町会館整備等の補助制度に関すること	広報・協働推進室 公民協働推進担当課長
市有財産の管理、処分に関すること	総務管財室 財産管理担当課長
人権文化センター、幸分館の敷地に関すること	人権・男女参画室 人権文化センター所長
北部総合福祉会館に関すること	福祉総務課長
老人集会所に関すること	高齢介護室 高齢支援担当課長
和泉診療所に関すること	健康づくり推進室 予防推進担当課長
都市計画に係る総合的な調整に関すること	都市政策室 都市政策担当課長
市営住宅・市営店舗の敷地に関すること	建築住宅室 住宅政策担当課長
（仮称）新旭公園に関すること	都市整備室 公園緑地担当課長
幸・池上小学校の敷地に関すること	学校園管理室 教育施設担当課長
体育館に関すること	生涯学習推進室 スポーツ振興担当課長
青少年センターの敷地に関すること	生涯学習推進室 青少年センター所長

地域構想のイメージ



市まちづくり構想に方針がある機能・施設について

※整備着手や事業者募集をしている施設を除く

	市まちづくり構想に方針がある機能・施設	
	まちに必要な機能	具体的な施設
公共施設	福祉・医療	北部総合福祉会館
		和泉診療所
	子育て支援	(仮称)新旭公園
	交流	防災機能を有する広場
	防災機能の強化	
民間施設	地域の活性化	商業施設
	定住促進	
	コミュニティの持続	民間住宅
	子育て支援	

跡地の活用方針資料

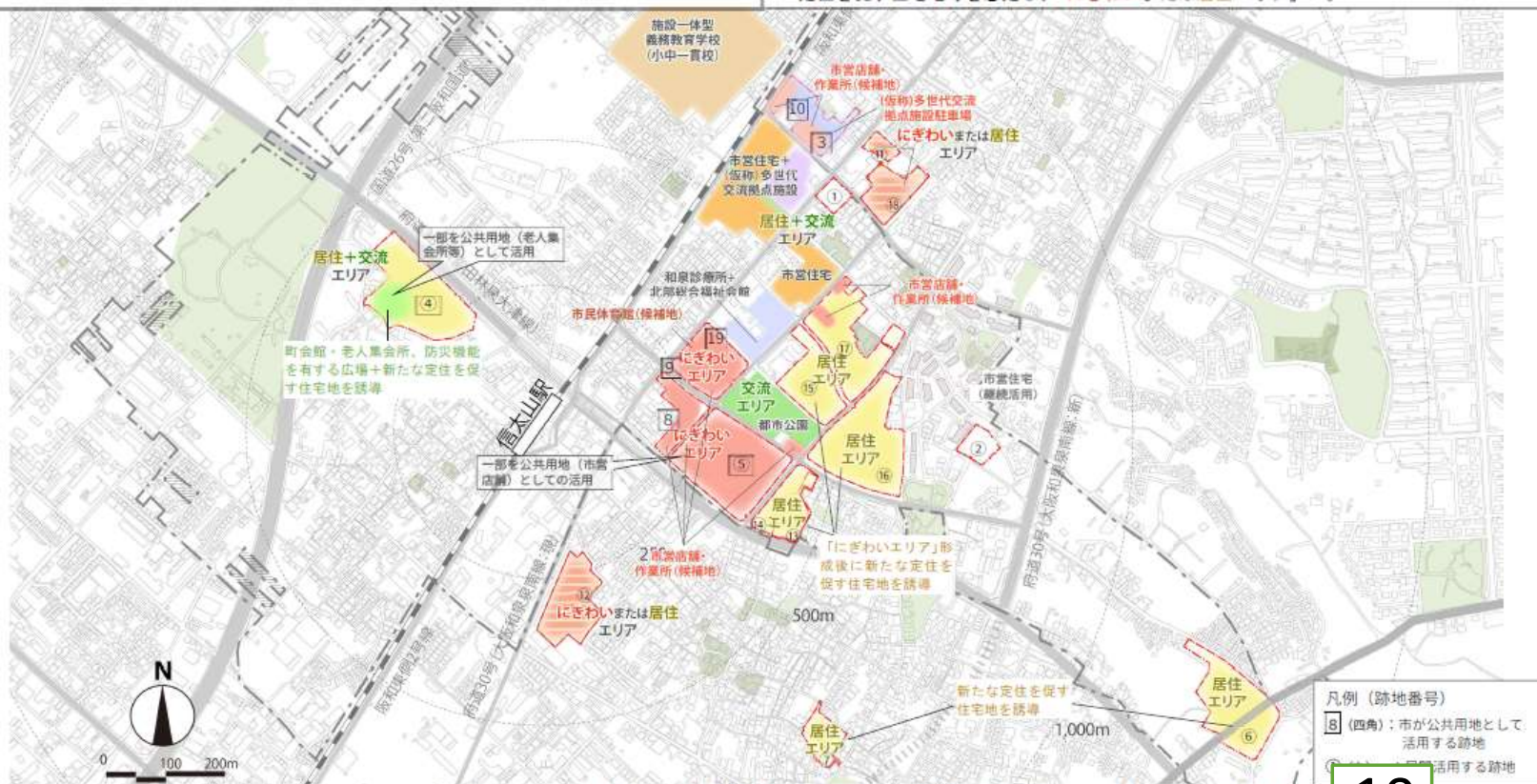
(5) 跡地の活用方針について

- (1) 将来の住宅地整備を促すため、駅近の幹線道路沿いで視認性の良い跡地⑤⑧⑨⑬の位置は、市営店舗を含めて、先行してまちの魅力を高める施設を誘導する「にぎわいエリア」と位置づけ。
⇒施設一体型義務教育学校(小中一貫校)、市営住宅+(仮称)多世代交流拠点施設周辺、都市公園周辺と並び、まちの新たなシンボルエリアを形成する。
⇒とくに跡地⑤(幸小跡地)は、商業施設をはじめとする様々な施設立地の可能性があることから、上記の施設立地を想定した大規模な土地利用を行うことで、まちの魅力向上を図る。
⇒また、跡地⑤の一部は、跡地⑧⑨(幸園地跡地)とともに、市営店舗・作業所の整備敷地へ。
⇒跡地⑬(北部総合福祉会館跡地)は跡地⑨の一部と合わせて、当会館移設後に市民体育館の移設整備を予定。
- (2) 「にぎわいエリア」の隣に整備する都市公園を「交流エリア」と位置づけ。
- (3) 「交流エリア」の後背部は、「居住エリア」とし、まちの魅力が高まる中で住宅地を誘導。
⇒「交流エリア」は、「にぎわいエリア」とのバッファゾーン(緩衝帯)としても機能。

- (4) 駅からやや遠いが、まとまった用地である跡地⑥(丸笠園地跡地)と跡地⑦(柏太園地跡地)は「居住エリア」へ。
- (5) さらに、跡地活用を通じて、地域に不足する機能を新たに整備・誘導。
* **交流機能**……跡地④(池上小学校跡地)に老人集会所の移設、広場の整備、池上町会館(町会へ用地売却検討、町会にて施設整備)の移転。
⇒跡地④(池上小学校跡地)は定住を促す住宅地を誘導する「居住+交流エリア」へ。
* **防災機能**……跡地④(池上小学校跡地)に整備する広場及び幸小学校前に整備する都市公園において防災機能を確保。
- (6) 駅近・幹線沿いで、まとまった用地でもある伯太校区の跡地⑫(人文センター跡地)は、「にぎわいまたは居住エリア」とし、さまざまな可能性に対応する。
- (7) 駅からやや遠いが、まとまった用地である信太校区の跡地⑪⑬(王子第二園地跡地)は、定住を促す住宅地等を想定し、「にぎわいまたは居住エリア」へ。

令和3(2021)年度
第5回検討会議
(R4.3.8)で説明

⇒各跡地に誘導する
施設のイメージ



※これはイメージであり、決定したものではありません。具体的な施設用途は、今回の計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定
※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買収を伴いません。

次第1 議題案件

(2) 対話内容について

施設配置の基本的な考え方(案)

(1)コンパクトなまち

- 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

- 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

- 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

- 商業施設の誘致の際に、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

施設配置の基本的な考え方(案)

(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

- 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

- 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

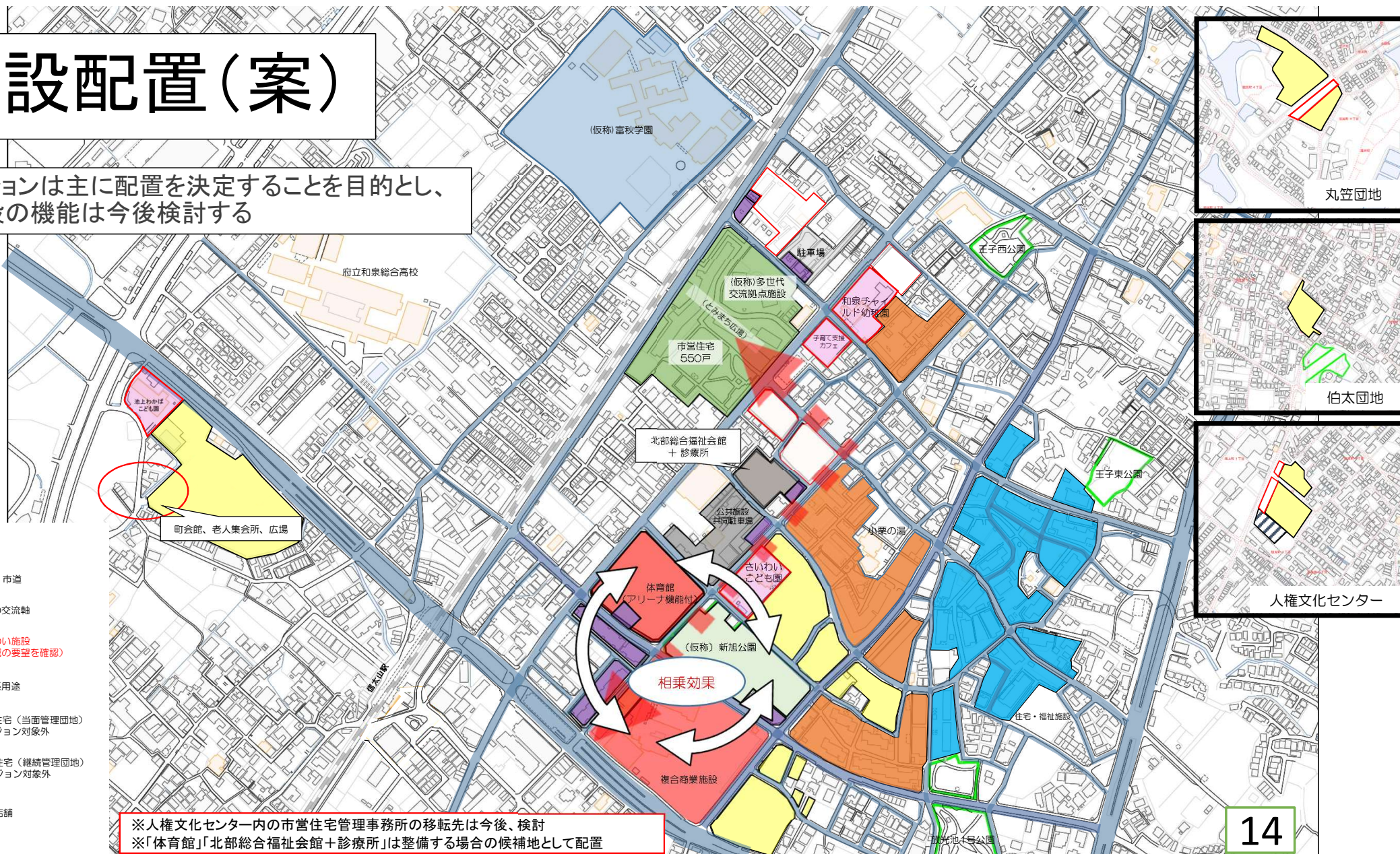
- 池上小学校跡地は、定住促進のための住宅系用途の誘導及び交流用途(老人集会所等)の配置により、地域住民と転入者とのコミュニティ活性に寄与する拠点づくりを図る

施設配置(案)

※ビジョンは主に配置を決定することを目的とし、
施設の機能は今後検討する

凡例

- 府道・市道
- まちの交流軸
- にぎわい施設
(地域の要望を確認)
- 住宅系用途
- 市営住宅(当面管理団地)
※ビジョン対象外
- 市営住宅(継続管理団地)
※ビジョン対象外
- 市営店舗



※人権文化センター内の市営住宅管理事務所の移転先は今後、検討
※「体育館」「北部総合福祉会館＋診療所」は整備する場合の候補地として配置

まちに必要な機能・施設

※整備着手や事業者募集をしている施設を除く

市まちづくり構想に方針が ある 機能・施設				市まちづくり構想に方針が ない 機能・施設		
	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)
公共施設	福祉・医療	北部総合福祉会館	旭第二団地 9～11棟跡地	健康増進 ＜交流＞	市民体育館 (アリーナ)	幸団地28～30棟跡地 北部総合福祉会館跡地
		和泉診療所			老人集会所	池上小学校跡地の一部
	子育て支援	(仮称) 新旭公園	幸団地 31～37棟跡地	市営住宅 関連	市営住宅 管理事務所	(当該地域に設置を想定)
	交流 防災機能の強化	防災機能を 有する広場	(池上校区と 調整中)			
民間施設	地域の活性化	商業施設	幸小学校跡地	<div>対話③ 「望まない施設・求める機能」</div>		
	定住促進 コミュニティの持続 子育て支援	対話①ー2 「イメージ」 民間住宅	対話①ー1 「配置箇所」 池上小学校 跡地(一部)他 対話② 「池上小跡地」			

15

対話①－1「求める商業施設の配置箇所」

■対話①－1「配置箇所」

- 幸小学校跡地周辺を「まちの顔」とした拠点づくり
 - 施設配置の基本的な考え方(案) → (2)
- 幸小学校跡地に商業施設を誘導
 - 施設配置の基本的な考え方(案) → (3)
- 市民体育館(アリーナ)、(仮称)新旭公園、商業施設の連携
 - 施設配置の基本的な考え方(案) → (4)

⇒幸小学校跡地

まちに必要な機能・施設

※整備着手や事業者募集をしている施設を除く

市まちづくり構想に方針が ある 機能・施設				市まちづくり構想に方針が ない 機能・施設		
	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)
公共施設	福祉・医療	北部総合福祉会館	旭第二団地 9～11棟跡地	健康増進 ＜交流＞	市民体育館 (アリーナ)	幸団地28～30棟跡地 北部総合福祉会館跡地
		和泉診療所			老人集会所	池上小学校跡地の一部
	子育て支援	(仮称) 新旭公園	幸団地 31～37棟跡地	市営住宅 関連	市営住宅 管理事務所	(当該地域に設置を想定)
	交流 防災機能の強化	防災機能を 有する広場	(池上校区と 調整中)			
民間施設	地域の活性化	商業施設	幸小学校跡地	<div>対話③ 「望まない施設・求める機能」</div>		
	定住促進	対話①ー2 「イメージ」	対話①ー1 「配置箇所」			
	コミュニティの持続	民間住宅	池上小学校 跡地(一部)他			
	子育て支援	対話② 「池上小跡地」				

17

対話①ー2「求める商業施設のイメージ」

●対話①ー2「イメージ」(案)

- 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

まちに必要な機能・施設

※整備着手や事業者募集をしている施設を除く

市まちづくり構想に方針が ある 機能・施設				市まちづくり構想に方針が ない 機能・施設		
	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)
公共施設	福祉・医療	北部総合福祉会館	旭第二団地 9～11棟跡地	健康増進 ＜交流＞	市民体育館 (アリーナ)	幸団地28～30棟跡地 北部総合福祉会館跡地
		和泉診療所			老人集会所	池上小学校跡地の一部
	子育て支援	(仮称) 新旭公園	幸団地 31～37棟跡地	市営住宅 関連	市営住宅 管理事務所	(当該地域に設置を想定)
	交流 防災機能の強化	防災機能を 有する広場	(池上校区と 調整中)			
民間施設	地域の活性化	商業施設	幸小学校跡地	<div>対話③ 「望まない施設・求める機能」</div>		
	定住促進	<div>対話①ー2 「イメージ」</div>	<div>対話①ー1 「配置箇所」</div>			
	コミュニティの持続 子育て支援	民間住宅	<div>池上小学校 跡地(一部)他</div> <div>対話② 「池上小跡地」</div>			

19

対話②「池上小学校跡地について」

■対話②「池上小跡地」

- 池上小学校跡地に住宅系用途の誘導や交流用途を配置
 - 施設配置の基本的な考え方(案) → (7)
- 良好な住環境を形成できる要素を持つ
 - 駅から徒歩圏内
 - 一定規模のまとまりを持った土地である
- 商業施設など沿道利用に課題あり
 - 幹線道路の沿道ではない(本線に合流する側道沿い)ため、車両の入出庫に課題あり

⇒定住促進のための住宅地

まちに必要な機能・施設

※整備着手や事業者募集をしている施設を除く

市まちづくり構想に方針が ある 機能・施設				市まちづくり構想に方針が ない 機能・施設		
	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)	まちに必要な機能	具体的な施設	配置(案)
公共施設	福祉・医療	北部総合福祉会館	旭第二団地 9～11棟跡地	健康増進 ＜交流＞	市民体育館 (アリーナ)	幸団地28～30棟跡地 北部総合福祉会館跡地
		和泉診療所			老人集会所	池上小学校跡地の一部
	子育て支援	(仮称) 新旭公園	幸団地 31～37棟跡地	市営住宅 関連	市営住宅 管理事務所	(当該地域に設置を想定)
	交流 防災機能の強化	防災機能を 有する広場	(池上校区と 調整中)			
民間施設	地域の活性化	商業施設	幸小学校跡地	<div>対話③ 「望まない施設・求める機能」</div>		
	定住促進	対話①ー2 「イメージ」	対話①ー1 「配置箇所」			
	コミュニティの持続 子育て支援	民間住宅	池上小学校 跡地(一部)他 対話② 「池上小跡地」			

21

対話③

「民間誘導施設に望まない(求める)機能・施設」

- ベースは住宅地 ⇒ 沿道等その他の活用方法が見込まれる箇所
- 望まない施設の例
 - 政治的又は宗教的用途
 - 貸金業の用に供する用途
 - 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
 - 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
 - 倉庫業を営む倉庫
 - 住環境に危険又は悪化させるおそれがある施設(工場等)
- 求める機能 ⇒ 市まちづくり構想に記載がある機能以外で必要なもの
 - (例)「学習機能」を加え、「学習・子育て支援機能」として求める 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について検討する。

スケジュール(案)

時期		開催予定の会議等	内容
令和7(2025)年	3月25日	まちづくり検討会議	跡地活用ビジョンに関する対話
	4月頃	既存スーパーマーケット事業者への説明	幸小学校跡地の誘導機能の説明 募集方針案を対話し、意見を確認
	5月頃	まちづくり検討会議	跡地活用ビジョンに関する対話内容の確認
	9月頃	ビジョン会議	跡地活用ビジョン(案)の作成
	10月頃	まちづくり検討会議	跡地活用ビジョン(案)の説明・対話
	12月頃	都市計画審議会	跡地活用ビジョン(案)を中間報告
令和8(2026)年	1月頃	市民説明会の開催	跡地活用ビジョン(案)の説明
		パブリックコメント実施	広く市民意見を聴取
	夏頃	跡地活用ビジョン策定	

次第2 報告案件

(1) 市営住宅集約建替他公共施設整備等事業の
入札スケジュール

市営住宅集約建替他公共施設整備等事業の入札スケジュールについて

本事業の事業者選定に係るスケジュールは、次のとおり

時期		開催予定の会議等内容
令和7(2025)年	1月21日	入札公告、入札説明書等の公表
	4月1日～4月4日	入札参加表明書等の受付
	7月7日	開札
	7月中旬	落札者決定及び公表
	8月頃	仮契約の締結
	9月頃	設計施工契約締結(和泉市議会の議決による)
	10月～	事業着手