※本計画は市が策定するものです。計画検討にあたり、店舗・作業所のオーナーへのアンケート等を実施し、寄せられたご意見も参考にしています。

市営店舗・作業所の建替えに係る基本計画　概要版

（１）建替対象の店舗・作業所

・市では、令和２年３月に「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を策定し、幸・王子地区を中心とした市営住宅の集約建替えの方針を定めました。それに伴い、下表上段（青枠部分）にある店舗・作業所を建替対象とします。

＜建替対象の店舗・作業所＞

R4.1 月末時点

			管理件数		入居件数	
			店舗	作業所	店舗	作業所
建替対象	和泉第一団地	4・A棟	6	5	3	3
	幸団地	28～30・34・35・38～40・A～C棟	60	0	48	0
	王子第二団地	5棟	6	0	3	0
	旭第一団地	19・25・27・A棟	11	6	8	5
	旭第二団地	6・8棟	4	12	3	7
小計（建替対象）			87	23	65	15
			110		80	
建替対象外	幸団地	D・E棟	4	0	左記対象店舗・作業所の整備については、改めて計画を定めます。	
	幸第二団地	52・53・A棟	9	6		
	王子第二団地	8～11・A棟	21	0		
	旭第二団地	17・18・A棟	11	3		
	永尾団地	64・68・69棟	6	4		
小計（建替対象外）			51	13		
			64			
合計			174			

（２）整備・管理の基本的な考え方

・現在の店舗・作業所は、かつての住宅地区改良事業の一環として整備されたものです。一定期間は経過したものの、現在も市営店舗･作業所の多くが営業を継続している点などを考慮して、新たに期間等を定め幸・王子地区内に市営店舗・作業所の建替えを行います。

・建替えにあたっては、事業協力者の入居から相応の時間が経過していること等を考慮し、以下のような考え方を基本に整備を行うものとします。

①営業補償に見合う期間を前提とした施策とします

事業協力者への営業補償に見合う期間を前提とした上で、期限付きの使用許可とします。

②社会ニーズ等を踏まえた対応がしやすい、フレキシブルな施設とします

今後の社会や地域の変化、生活様式の変化などに対して、対応がしやすいような施設の建て方・構造とし、仕上げをスケルトンとします。

③まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた配置とします

商業・サービス機能は、まちににぎわいを与え、住むまちとしての魅力を高めます。市営住宅の大規模な集約建替えなどにより、新たに生まれ変わる地域のなかで、地域住民の生活利便性や、まちににぎわいを与えることを考慮して、店舗・作業所を配置します。

（３）整備敷地の設定の考え方

・店舗・作業所を整備するにあたっては、市営住宅の位置が集約建替えに伴って現在より北寄りに移動することと、地域の主要な生活動線に配慮しつつ、市営住宅や学校等の整備手順を踏まえた移転計画を考慮して設定します。

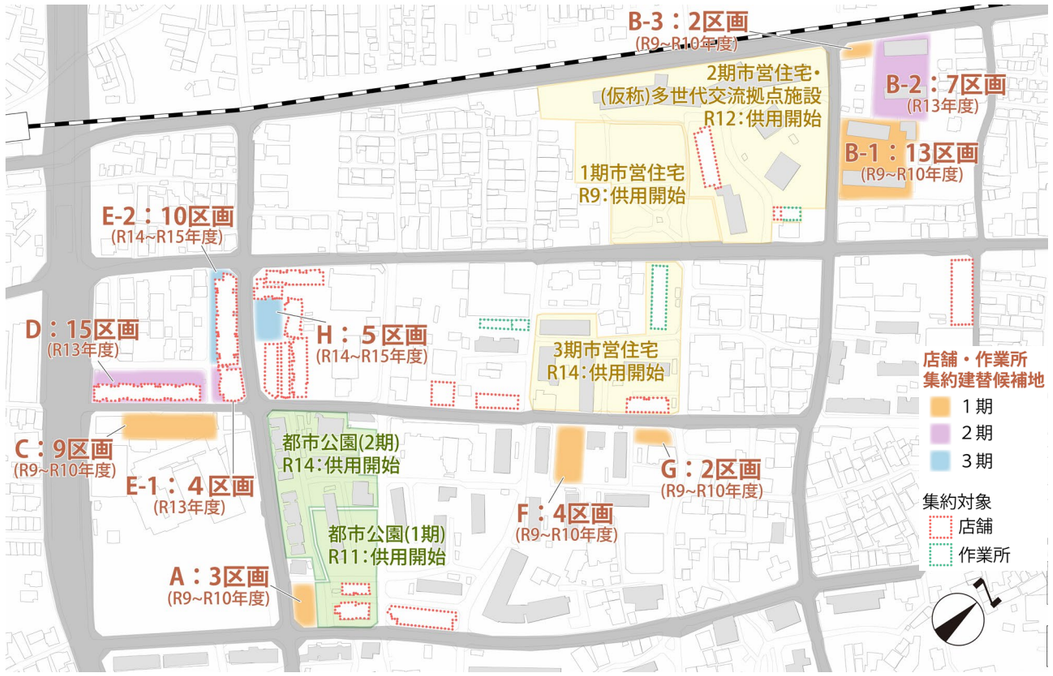
（４）計画戸数

・建替対象店舗・作業所 110 件のうち、入居している 80 件について、現在の営業状況及び将来の営業意向を確認し、その結果、計画区画数を最大 74 区画とします。

※建替えまで時間が掛かり、営業意向等が今後変化することも予想されるため、計画区画数は将来的に変更する可能性があります。

（５）全体配置計画

・店舗・作業所の区画数及び整備敷地は、市営住宅等の建替手順を考慮して、以下の通りとします。



	建替候補地	店舗・作業所区画数	整備時期（予定）
1期	A　（旭温泉跡地）	3 区画	R9～10 年度
	B-1（王子第一団地１・２棟跡地）	13 区画	
	B-3（王子第一団地北西広場跡地）	2 区画	
	C　（幸小跡地）	9 区画	
	F　（旭第二団地駐車場用地）	4 区画	
	G　（旭第二団地駐車場用地）	2 区画	

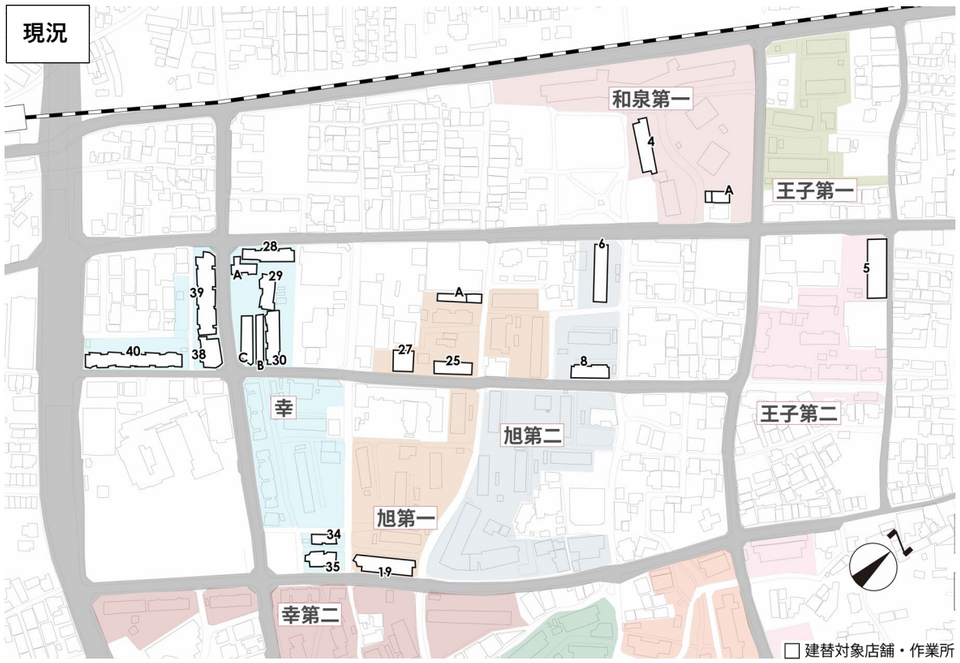
	建替候補地	店舗・作業所区画数	整備時期（予定）
2期	B-2（王子第一団地３･４棟跡地）	7 区画	R13 年度
	D　（幸団地 40 棟跡地）	15 区画	
	E-1（幸団地 38 棟跡地）	4 区画	
3期	E-2（幸団地 39 棟跡地）	10 区画	R14～15 年度
	H　（幸団地 A 棟跡地）	5 区画	
	合計	**74 区画**	-

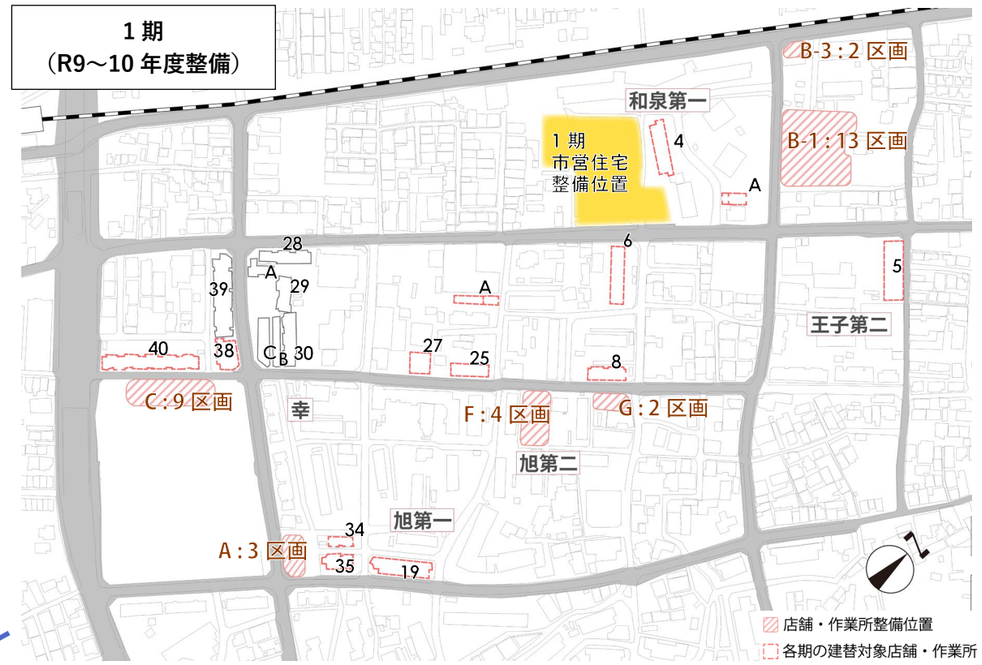
（６）期別事業計画案（スケジュール）

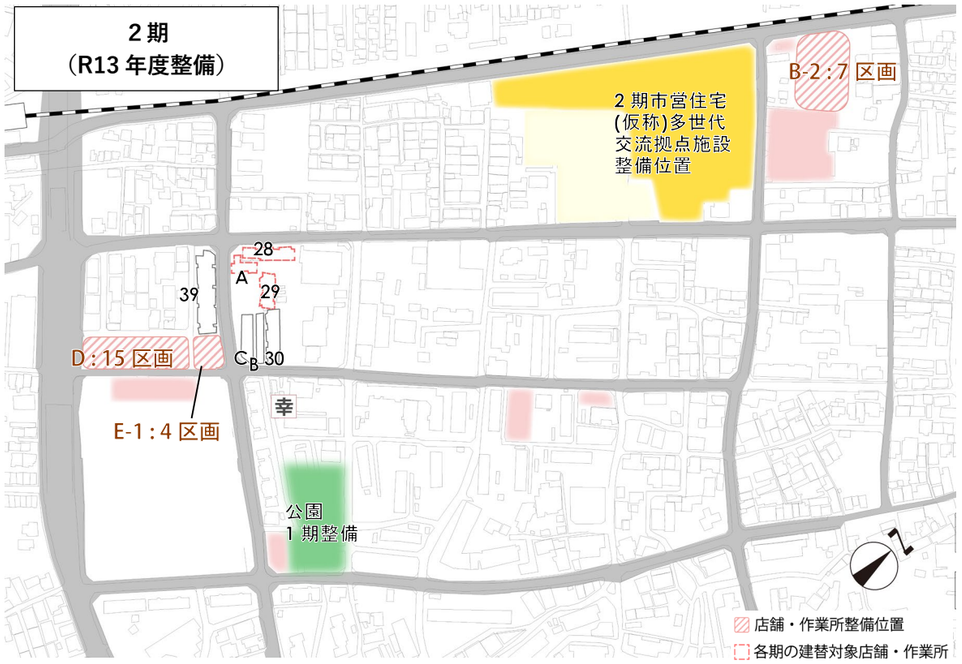
・店舗・作業所の建替えは、市営住宅や都市公園の整備と連動し、３期に分けた事業計画とします。

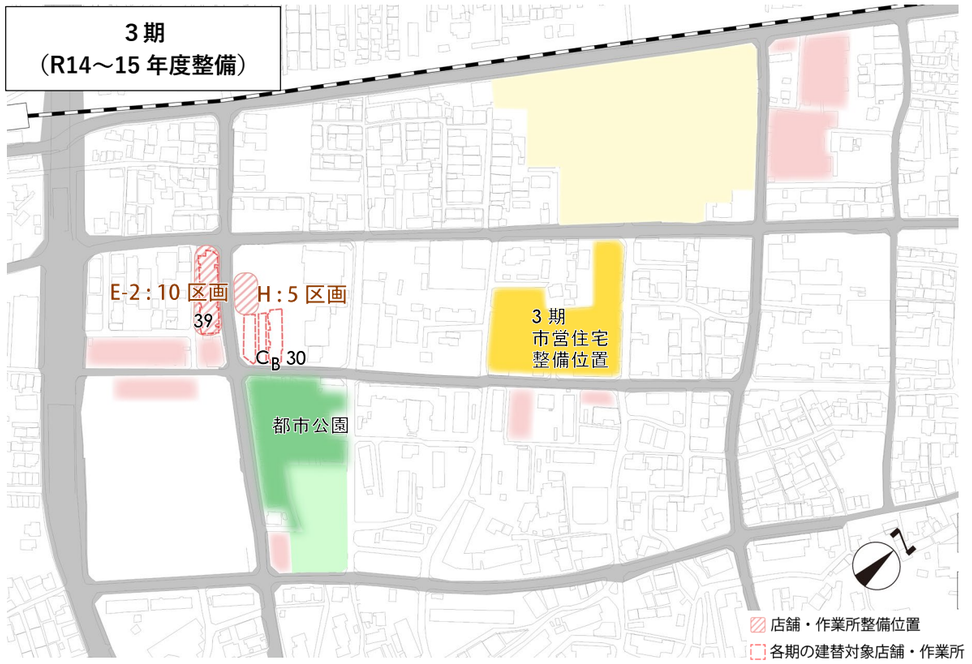
※建替えまで時間が掛かり、営業意向等が今後変化することも予想されるため、事業計画は将来的に変更する可能性があります。

※よりよい建替事業とするために、民間事業者の提案を公募する方式（官民連携事業）の活用を検討しています。









（７）整備内容等の考え方

①標準的な敷地・建物・駐車場

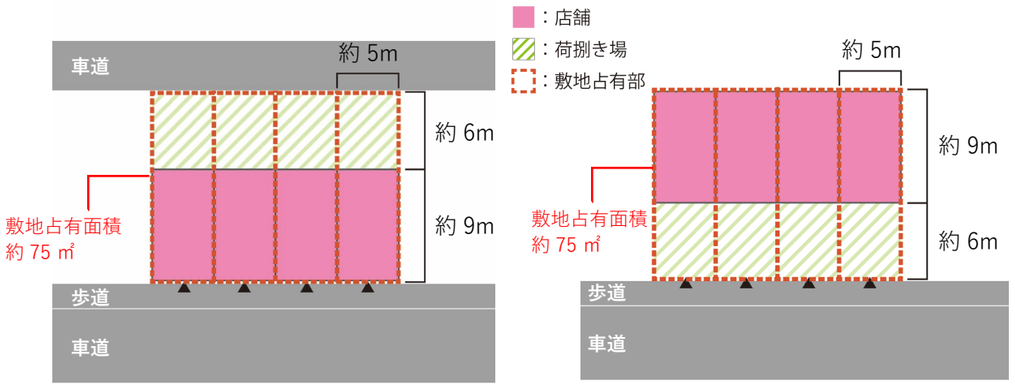
・店舗・作業所の建替えにあたって、標準的な敷地、建物面積を以下の通り設定します。

■建物床面積：約 45 ㎡（約 5m×約 9m、下図桃色部分）
建替対象の既存店舗・作業所の平均面積が約 45 ㎡であることから、建替え後の店舗・作業所の面積も約 45 ㎡とします。
構造は、平屋連棟建て軽量鉄骨造にて整備予定です。

■土地面積：約 75 ㎡（約 5m×約 15m、下図赤点線部分）
荷捌き場も考慮し、敷地占有面積は約 75 ㎡とします。
このうち店舗・作業所の床面積は約 45 ㎡とします。

※現在 90 ㎡以上の店舗・作業所については、敷地占有面積を約 150 ㎡とし、店舗・作業所の床面積は約 90 ㎡とすることを予定しています。

■配置パタン：店舗・作業所の配置を下図の２パタンで想定しています。
なお、配置パタンは、今後の検討によって変更の可能性があります。



配置パタン①：道路側※に店舗・作業所を配置
（荷捌き場を奥に配置）

配置パタン②：道路側に荷捌き場を配置
（店舗・作業所を奥に配置）

※幅員の広い道路側

■荷捌き場：荷捌き場を店舗・作業所周りに設置し、物品の搬入出スペースとします。
※店舗・作業所整備敷地に余剰地がある場合はコインパーキングを設置し、店舗客が利用できるものとします。

②使用期間の考え方

・店舗・作業所を使用できる期間は、営業補償期間や建物の耐用年数を考慮し、店舗・作業所の竣工年度の翌年度から 30 年間とします。期限後には市に店舗・作業所を返還することとなります。

③賃料

・現在の賃料は、近傍同種の店舗賃料との乖離が大きいため、近傍同種の店舗賃料や市営住宅の家賃体系を参考に、店舗・作業所の賃料を新たに設定します。

＜算出イメージ＞

敷地占有面積 75 ㎡、うち店舗・作業所床面積約 45 ㎡の場合、約 50,000～90,000 円/月
※上記は、近傍同種の店舗賃料約 2,000 円/㎡・月（45 ㎡の場合約 90,000 円/月）を参考に設定したものであり、引き続き検討を行います。

④移転費用

・建替え後の店舗・作業所または民間店舗・作業所へ移転する入居者に対しては、店舗・作業所ごとに、移転料、設備移転費、移転雑費、営業補償を査定し、移転費用を支払います。