市営店舗・作業所の建替えに係る基本計画

令和４年３月

和泉市

はじめに

和泉市では、昭和 40 年代から 50 年代にかけて本市の北部に位置する富秋中学校区及び隣接校区の一部（以下「富秋中学校区等」とする）の地域において、歴史と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ました。

市営住宅の建設は平成４年まで行われ、現在、富秋中学校区等において 11 団地 1,840 戸を管理しています。市営住宅は、大半の建物が建築後 30 年経過し、耐震性の確保や建物や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ます。

こうした中、富秋中学校区等において、市営住宅等の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り組み事項を定めた「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」を令和２年３月に策定しました。同構想では、耐震性や老朽化が進む団地について、市営住宅を整備し、一部の団地・住棟を除き、順次建替団地に入居者を移転していく方針を示しています。

整備を行う市営住宅には店舗・作業所も存在し、市が管理を行っていますが市営住宅と同じく建物や設備の老朽化が進んでいます。そのため、市営住宅の建替えに合わせて、建替対象店舗で継続希望の事業者に対し店舗を再整備するにあたり、整備位置や整備内容・方法などの考え方を示す基本計画を定めるものです。

１．店舗及び作業所の現況調査（現況の整理）および計画条件

１－１．店舗・作業所の現況整理

（１）計画地の位置

・計画地は、和泉市北部、市の都心（和泉府中駅周辺）からおよそ 2.0km 北東に位置しています。

・計画地周辺は、市営住宅のほか、和泉診療所や北部総合福祉会館、人権文化センター、青少年センターなどの公共施設が多く集まっています。

・市営住宅は多くが３～５階建の中層耐火構造の住棟で、和泉第一団地および旭第二団地の一部住棟は６～10 階建の高層耐火構造の住棟となっています。

・また、１階が店舗となっている住棟のほか、独立の店舗・作業所もあり、店舗・作業所は計 174 件にのぼります。

＜市域における計画位置図＞

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.1-15）

・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」にて示した、富秋中学校区等の整備イメージは下図の通りです。

＜地区整備イメージ＞

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　p.36）

※これはイメージです。
※図中の「跡地活用」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、民間所有地の買取を行うものではありません。

＜富秋中学校区等の市営住宅位置＞

市営住宅の１階にある店舗

独立店舗

作業所

空き店舗を活用した地域交流拠点「すこやかリビング」

（2）店舗・作業所の現況

・富秋中学校区等における市営住宅は、11 団地あり、市営店舗・作業所は 7 団地 174 件あります。

＜富秋中学校区等の市営店舗・作業所＞

住宅名	竣工年度	構造/階数	店舗・作業所のある住棟	店舗・作業所数
和泉第一団地	昭和 49 年度	高層耐火 7・9・10 階／中層耐火 5 階	4・A 棟	11 件
丸笠団地	昭和 42 年度	中層耐火 4 階	-	-
幸団地	昭和 50～60 年度	中層耐火 3・4 階	28～30・34・35・38～40・A～E 棟	64 件
幸第二団地	昭和 53～63 年度	中層耐火 4 階	52・53・A 棟	15 件
王子第一団地	昭和 52～54 年度	中層耐火 4 階	-	-
王子第二団地	昭和 53～平成 2 年度	中層耐火 3・4 階	5・8～11・A 棟、	27 件
旭第一団地	昭和 55～平成 4 年度	中層耐火 3・4 階	19・25・27・A 棟	17 件
旭第二団地	昭和 53～62 年度	中層耐火 3・4 階／高層耐火 6・7 階	6・8・17・18・A 棟	30 件
山手団地	昭和 61～平成 4 年度	中層耐火 3・4 階	-	-
永尾団地	昭和 62～平成元年度	中層耐火 3・4 階	64・68・69 棟	10 件
伯太団地	昭和 44～46 年度	中層耐火 4・5 階	-	-
計	-	-	-	174 件

・下図は、現在の店舗・作業所の位置を整理したものです。

<店舗・作業所の位置>

１－２．計画条件

（１）法規制

＜用途地域＞

・店舗・作業所の整備にあたり、用途地域による用途制限の状況を確認するため、右図に現況の店舗・作業所の属する用途地域を整理しています。
・旭第一団地の一部や旭第二団地の一部、王子第二団地の一部が準工業地域。その他は第一種住居地域に属しています。

・前頁の通り、既存の店舗・作業所は、「準工業地域」あるいは「第一種住居地域」に立地しています。新店舗への移転に伴い、「準工業地域」から「第一種住居地域」へ移動する場は、建築できない用途があります。「準工業地域」では建築できるが「第一種住居地域」では建築できない工場・作業所等は、次頁の通りです。

※3,000㎡以下の店舗・事務所については準工業・第一種住居地域ともに規制なしのため、基本的に店舗は課題とならないと想定。

＜用途地域による建築物の制限＞

○　各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて建築審査会の同意を得て許可した場合には立地可能。

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。２階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。２階以下。 ③：２階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。２階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：２階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下　△客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：２階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積　①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注　本表は建築基準法別表第２の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※　都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

・準工業地域から第一種住居地域へ移転する作業所は、以下に該当しない必要があります。

＜準工業地域では建築できるが第一種住居地域では建築できない工場・作業所等＞

工場等で危険性や環境悪化のおそれが少なく，作業場の床面積の合計≦150㎡（下記内容のもの）

(1) 容量10ℓ以上30ℓ以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
（1の2） 印刷用インキの製造
(2) 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する塗料の吹付
（2の2） 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
(3) 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
(4) コルク，エボナイト若しくは合成樹脂の粉砕若しくは乾燥研磨又は木材の粉砕で原動機を使用するもの
（4の2） 厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
（4の3） 印刷用平版の研磨
（4の4） 糖衣機を使用する製品の製造
（4の5） 原動機を使用するセメント製品の製造
（4の6） ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用するもの
(5) 木材の引割若しくはかんな削り，裁縫，機織，撚糸，組ひも，編物，製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用するもの
(6) 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kWを超える原動機を使用するもの
(7) 出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用する製粉
(8) 合成樹脂の射出成形加工
(9) 出力の合計が10kWを超える原動機を使用する金属の切削
(10) めつき
(11) 原動機の出力の合計が1.5kWを超える空気圧縮機を使用する作業
(12) 原動機を使用する印刷
(13) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
(14) タンブラーを使用する金属の加工
(15) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業
(16) (1)から(15)までに掲げるもののほか，安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより，住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業（▶建令未制定）

原動機を使用する工場等で作業場の床面積の合計＞150㎡又は危険性や環境悪化のおそれがやや多いもの（下記内容のもの）

(1) 玩具煙火の製造
(2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30ℓ以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
(3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング，ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
(4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
(5) 絵具又は水性塗料の製造
(6) 出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付
(7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
(8) 骨炭その他動物質炭の製造
(8の2) せっけんの製造
(8の3) 魚粉，フェザーミール，肉骨粉，肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
(8の4) 手すき紙の製造
(9) 羽又は毛の洗浄，染色又は漂白
(10) ぼろ，くず綿，くず紙，くず糸，くず毛その他これらに類するものの消毒，選別，洗浄又は漂白
(11) 製綿，古綿の再製，起毛，せん毛，反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
(12) 骨，角，きば，ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
(13) 鉱物，岩石，土砂，コンクリート，アスファルト・コンクリート，硫黄，金属，ガラス，れんが，陶磁器，骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの
(13の2) レデイミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの
(14) 墨，懐炉灰又はれん炭の製造
(15) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50ℓを超えないるつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。）
(16) 瓦，れんが，土器，陶磁器，人造砥石，るつぼ又はほうろう鉄器の製造
(17) ガラスの製造又は砂吹
(17の2) 金属の溶射又は砂吹
(17の3) 鉄板の波付加工
(17の4) ドラムかんの洗浄又は再生
(18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
(19) 伸線，伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの
(20) (1)から(19)までに掲げるもののほか，安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより，商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（▶建令130の9の6）
スエージングマシン，ロールを用いる金属の鍛造

（建築申請実務研究会,建築申請 memo2021：新日本法規出版株式会社,令和 3 年）

（2）建替対象の店舗・作業所

・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」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。

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			

（3）現時点での意向

・令和 3 年に、建替対象の店舗・作業所の事業者に対して実施した、新店舗への移転意向調査にて、今後の営業意向を確認しました。

①調査概要

調査目的：富秋中学校区の市営店舗の建替事業にあたり、事業者の移転希望や整備内容に対する意見、事業許可・規制などを把握する。

調査対象：

団地名	棟名
和泉第一団地	4 棟、A 棟
幸団地	28～30 棟、34 棟、35 棟、38～40 棟、A～C 棟
王子第二団地	5 棟
旭第一団地	19 棟、25 棟、27 棟、A 棟
旭第二団地	6 棟、8 棟

調査方法：配布　郵送配布、　　回収　返信用封筒にて郵送

調査期間：令和 3 年 11 月 9 日（火）～11 月 26 日（金）

②回収状況

	送付件数	回収件数	回収率
1 期	10	9	90.0%
2 期	57	30	52.6%
3 期	12	3	25.0%
合計	79	42	53.2%

③調査結果

③-1 新店舗整備にあたり１番気になる主なこと

１番気になる項目	回答数	回答の要旨
移転時期	2	高齢のため、計画時の移転では新規の開業は難しい。
移転候補地	11	荷物の積み下ろしがあるため。 相乗効果を上げれる店舗配置を希望。 今の立地かそこから近い場所がよい。他に移転となると不安。
新店舗の面積	3	設備が大きいため店舗の大きさが気になる。
家賃	10	家賃が高くなると、維持できるか不安。 移転時期によっては新家賃の支払いが早くなるため全店舗が終了するまで家賃の据え置きか早期割引などを希望。
駐車場	2	搬入などで車が必要なため。
使用期間	0	
移転補償	10	移転に伴う費用で事業が圧迫されないか不安である。 原形に復して返却をするお金もないし、移転後の内装や設備をととのえる費用もないため。 年齢的に新たな融資を受けることは難しく、事業を継続するには何らかの補償が無ければ到底困難が予想されるため。 改装費を借りれるよう市が保証するか支給するかしてほしい。
無回答	4	
合　　計	42	

【上記意見に対する市の考え】

・移転候補地については、市営住宅入居者の生活利便性を確保するため建替え後の市営住宅の近くや既存の店舗が多くある幸小学校周辺のにぎわいを高める商業・サービスゾーンなどを候補地としており、相乗効果がある店舗配置となるようにすることを検討します。

・また、家賃については、家賃の据え置きを希望される声も多いのですが、現在の家賃は非常に低い家賃であり近傍の民間店舗との差が大きいこと、また、今回新しい店舗となることから、近傍民間家賃や市営住宅の家賃体系を参考に、店舗・作業所の賃料を検討します。

・原状回復費用や移転後の内装整備費などのご心配については、移転補償費支払いを一律ではなく基準に基づき個別に算定することを検討します。

③-2 現時点での移転に関する希望

希　　望	回答数	割合
新店舗へ移転したい	23	54.8%
移転先の希望が合えば移転したい	9	21.4%
既存空店舗へ移転したい	4	9.5%
他の民間へ移転したい	2	4.8%
営業をやめる	2	4.8%
無回答	2	4.8%
合　　計	42	100%

③-3-1 希望候補地

第一希望候補地	回答数
A	4
B	3
C	4
D	2
E	8
F	0
G	1
H	5
その他・空白	5
合　　計	32

＜新店舗・作業所候補地の位置図＞

③-3-2 希望候補地へ移転できない場合の希望

希　　望	回答数	割合
他の候補地へ移転を考える	23	71.9%
既存空き店舗へ移転したい	2	6.3%
他の民間へ移転したい	0	0.0%
その他	6	18.8%
無回答	1	3.1%
合　　計	32	100%

その他の理由
・他の候補地への移転は考えていない。
・わからない、やめるかもしれない。
・可能なら維持したい。
・移転先が１ヵ所しかないのでどうすることが良いのかわからない。

③-4 国や大阪府からの営業許可・使用許可

・食品衛生許可証
・飲食店営業許可証
・菓子製造業許可証
・保健所（食肉販売、食鳥処理、飲食等）
・理容業
・酒、タバコ

③-5 大阪府や和泉市からの規制

特になし

③-6 整備概要に対する主な自由意見の要旨

■家賃について

・新店舗と既存店舗の家賃差が大きすぎる。
・第１期～第３期の入居する時期によって家賃の差が生じる。第三期工事終了まで不平のないよう据え置きしてほしい。
・家賃部分の経費を抑える為に除却の時期まで使いたい。
・新店舗を改装する際に今の店舗分とダブルで家賃がかかると負担が大きい。

【上記意見に対する市の考え】

・店舗の建替えは、住宅の集約建替えに伴う建替えとなることから住宅の建替えスケジュールとも連動し移転を行うことを予定しています。
そのため入居時期に差が生じてしまいますが、使用期間が店舗供用開始から 30 年であるため、使用期間に差は生じないと考えております。また、新店舗と既存店舗とダブルで家賃が発生しないよう検討していきます。

■設備について

・高齢に伴い、シャッターの標準自動化を希望。

【上記意見に対する市の考え】

・既存の店舗の仕様を標準としています。

■駐車場について

・コインパーキング月極でもよいので駐車場を増やしてほしい。

【上記意見に対する市の考え】

・店舗の整備地に余剰地がある場合はコインパーキングを設置することを検討します。

■まちづくりについて

・街がにぎやかになるような商店や業種の企業の誘致も考えてほしい。

【上記意見に対する市の考え】

・新しくできる公園や店舗、地域がお互いに相乗効果が生み出せるよう検討していきます。

■返還時の原状復帰について

・退去後新たな募集もせず取り壊すだけにもかかわらず原形回復をしなければならない明確な理由が示されていない事が納得できない。
・簡素な返還手続きで済む届けの提出期限が令和 4 年 1 月末に設定されているのもあまりに早すぎる。
・移転には費用もかかるので返却時の現状復旧なしで対応してほしい。（最終的に解体してしまうのに原状復旧が必要な事も納得がいかない。）

【上記意見に対する市の考え】

・いただいたご意見を参考に今後検討します。

■その他

・何かにつけ条件を厳しくしないでほしい。
・新しい店舗のイメージや移転スケジュール等がわからないので今後の判断ができない。

【上記意見に対する市の考え】

・引き続き情報提供を行っていきます。

2．市営店舗・作業所の整備計画

・現時点での意向を踏まえ、市営店舗・作業所の整備計画は以下の通り定めます。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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）	用途地域	建蔽率・容積率
1期	A （旭温泉跡地）	3 区画	R9～10 年度	第一種住居専用地域	60%・200%
	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		準工業地域	
	G （旭第二団地駐車場用地）	2 区画			
2期	B-2（王子第一団地 3・4 棟跡地）	7 区画	R13 年度	第一種住居専用地域	
	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**	-	-	-

（5）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。

3．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。

4．概算事業費

概算事業費（設計費・工事監理費・工事費・移転補償費等　含む）
但し、維持管理費は含まない。
約 1,511,000 千円