(仮称)多世代交流拠点施設基本計画

令和４年３月

和泉市

目　次

はじめに 1

１．人権文化センター・青少年センターの現況調査（現況の整理）および計画条件 3

１－１．前提条件の整理 3

（１）概要 3

（２）計画地の位置 5

（３）上位関連計画における位置づけ 7

１－２．人権文化センター・青少年センターの現況 19

（１）事業内容 19

（２）貸室の施設稼働率 21

１－３．計画敷地の現況 29

（１）計画敷地及び周辺の土地利用 29

（２）接道状況など 33

（３）埋設管の状況 37

１－４．計画条件の整理 39

（１）(仮称)多世代交流拠点施設の機能 39

（２）(仮称)多世代交流拠点施設で実施する事業 40

（３）整備位置 42

（４）想定スケジュール 43

２．市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針 45

２－１．整備コンセプトと全体整備方針 45

２－２．まちのイメージ 47

３．施設計画の検討 49

３－１．施設の整備計画 49

（１）コンセプト 49

（２）基本方針 49

（３）整備方針 50

（４）設置する諸室 55

（５）施設のゾーニング.....57
（６）配置計画（モデル案）.....59
３－２．その他の整備計画.....61
（１）駐車場・駐輪場の設置について.....61
（２）効果的・効率的でまちづくりの実現に資する施設の管理・運営について..61
（３）他の公共施設との機能連携について.....63

４．整備課題..... 64
（１）施設整備にかかる課題.....64
（２）インフラ整備にかかる課題.....64
（３）周辺環境に関する課題.....64

５．概算事業費..... 66

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。

・このうち、すべての人々の人権が尊重され、あらゆる差別のない人権文化豊かな社会を築き、市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図るコミュニティの場となる施設として人権文化センターおよび幸分館、王子町分館があります。また、基本的人権尊重の精神に基づき、青少年の教養を高め、その健全な育成に資する施設として青少年センターがあります。

・いずれの施設も建築後 40 年以上が経過し、施設の老朽化が進んでいます。とくに人権文化センターや幸分館、王子町分館については雨漏り等があり、青少年センターについては耐震性に課題があります。

・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、これらの施設は、現在の和泉第一団地の位置に機能集約（統合）する形で(仮称)多世代交流拠点施設として整備する方針を示しています。

・本計画は、上記の方針に基づき、人権文化センター等と青少年センターを機能統合した(仮称)多世代交流拠点施設の整備に係る基本計画を定めるものです。

1．人権文化センター・青少年センターの現況調査（現況の整理）および計画条件

1－1．前提条件の整理

（1）概要

・統合する２つの公共施設については下記のとおりです。

＜統合する２つの公共施設の概要＞

人権文化センター

人権文化豊かな社会を築くことを目的として、市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図る開かれたコミュニティの場として、総合生活相談や人権啓発、にじのとしょかん及び人権資料室の運営、伝承文化公演会、貸館等の事業を行っている。

建築年（経過年数）	構　造	延床面積 敷地面積	配置機能	運営方式
1977 年 （42 年）	SRC 造	4,168 ㎡ 9,900 ㎡	会議室×2、研修室×2、和室×3、料理教室、視聴覚室、洋裁教室、にじのとしょかん、事務所等	直営

青少年センター

基本的人権尊重の精神に基づき、青少年の教養を高め、その健全な育成に資する施設として位置づけられており、概ね 30 歳までを対象とした多種多様な講習講座の開催をはじめ、子どもの居場所づくりに取り組んでいる。

建築年（経過年数）	構　造	延床面積 敷地面積	配置機能	運営方式
1972 年 （47 年）	RC 造	1,449 ㎡ 2,502 ㎡	多目的室、自学自習室、調理実習室、会議室、事務所等	直営

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　P.18,21）

・そのほか関連する既存施設は下記のとおりです。

＜幸分館＞

建築年 （経過年数）	構　造	延床面積 敷地面積	配置機能	運営方式
1968 年 （51 年）	RC 造	525 ㎡ 366 ㎡	会議室×3、和室×1、事務所等	直営

＜王子町分館＞

建築年 （経過年数）	構　造	延床面積 敷地面積	配置機能	運営方式
1966 年 （53 年）	RC 造	363 ㎡ 472 ㎡	青少年室、和室×2、会議室、事務所等	直営

＜市民文化ホール＞

建築年 （経過年数）	構　造	延床面積 敷地面積	配置機能	運営方式
1977 年 （42 年）	SRC 5 階	2,344 ㎡ ー　※	大ホール 収容人数 1,200 名	直営

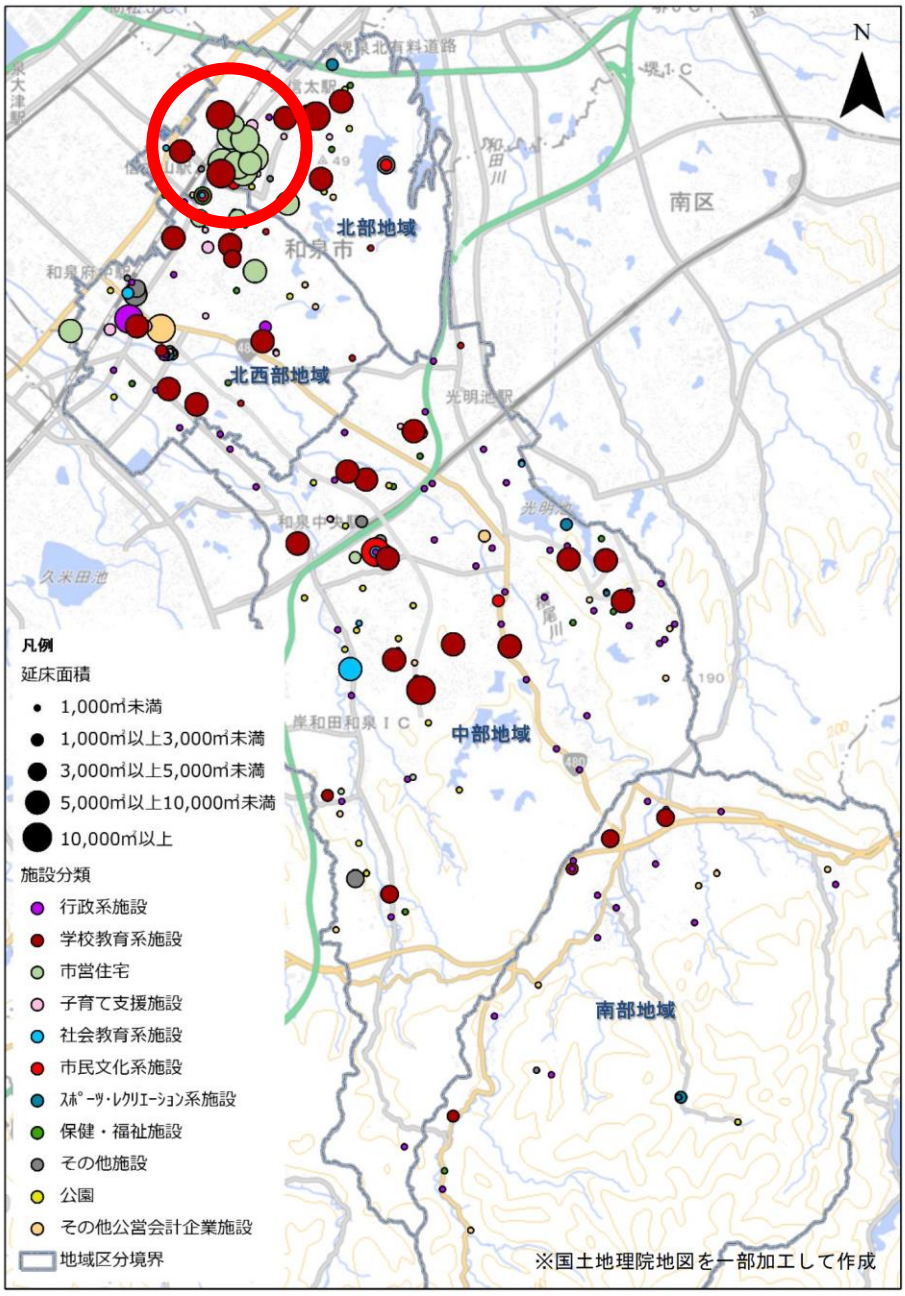
（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　P.19,20）

（2）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。

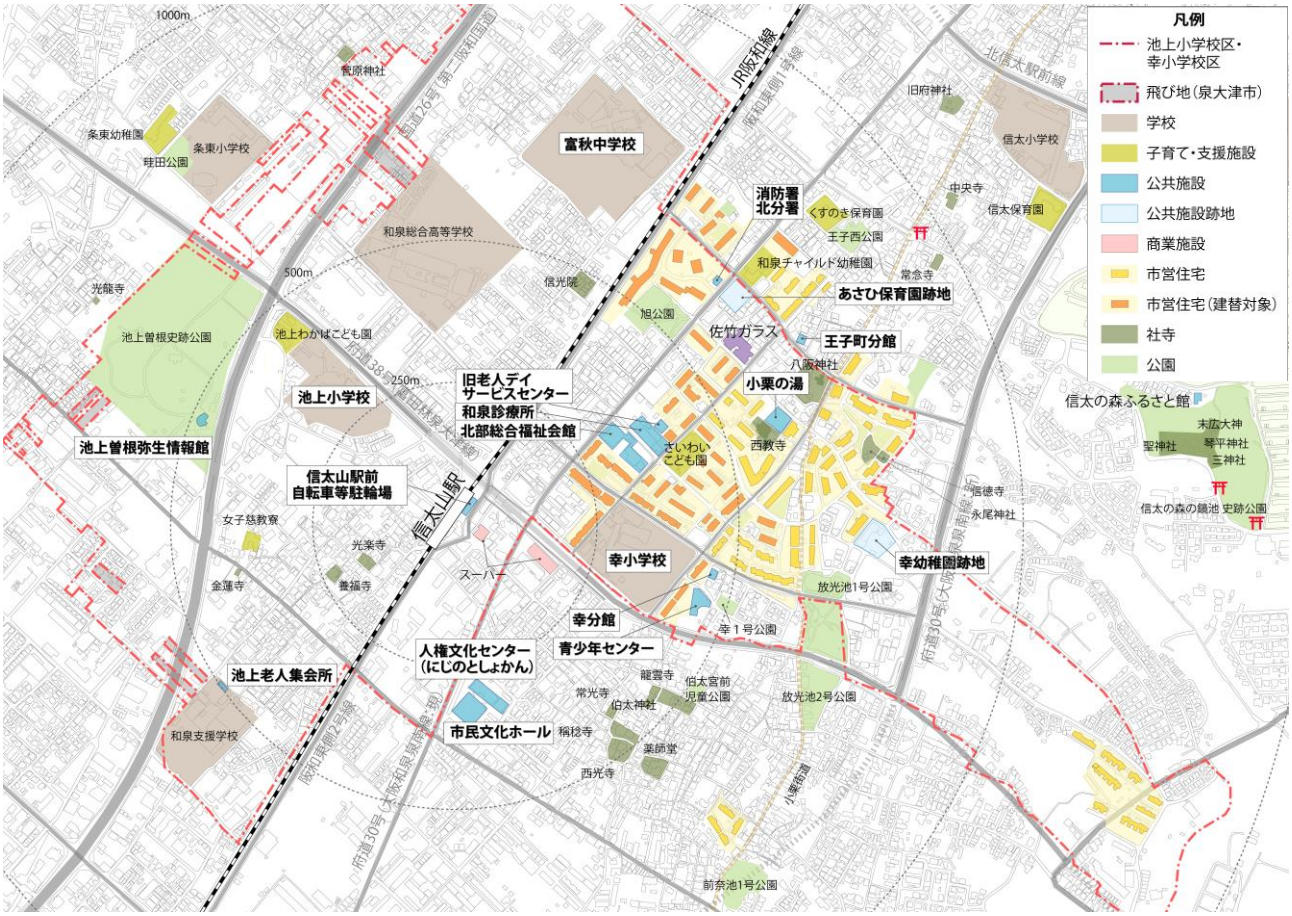
・計画地周辺は、市営住宅のほか、和泉診療所や北部総合福祉会館、人権文化センター、青少年センターなどの公共施設が多く集まっています。

＜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）

＜富秋中学校区等の公共施設位置＞



人権文化センター

青少年センター

人権文化センター（にじのとしょかん）

青少年センター（屋外広場）

（３）上位関連計画における位置づけ

①第５次和泉市総合計画

・「第５次和泉市総合計画（改訂版）」（令和３年３月）において、将来都市像を「未来に躍進！活力と賑わいあふれる　スマイル都市」と定め、その実現に向けたまちづくりの目標を以下のように設定しています。

＜「第５次和泉市総合計画（改訂版）」の将来都市像とまちづくりの目標＞

1　将来都市像

未来に躍進！
活力と賑わいあふれる　スマイル都市

本市は、恵まれた自然、歴史、利便性等の魅力を融合させながら、市民の多様化するニーズに適切に対応しつつ、全国水準と比べて人口バランスが良いというアドバンテージを生かし、人口減少社会においても、将来にわたり持続的な発展に向けた「躍進のまちづくり」に取り組みます。

そして、市民は、安全・安心を実感しつつ、新たな「まちの魅力」が創出され、活力と賑わいを享受することができる和泉市に「ずっと住み続けたい」と思う、みんなの「笑顔」があふれる『スマイル（住まう・居る）都市』をめざします。

2　まちづくりの目標

① 子どもたちの笑顔があふれ、健康で文化的な、人にやさしいまち
② まちの個性を伸ばし、新たな魅力と賑わいが創出されるまち
③ 安らぎを感じながら生活を送ることができる、安心を実感できるまち
④ 世代・地域を越えて、様々な交流が生まれるまち
⑤ 豊かなまちの資源を次世代に引き継ぐことができる仕組みづくり

（第５次和泉市総合計画（改訂版）　p.22）

・人権尊重のまちづくりについては、重点施策 33「多様性を認め合う人権尊重のまちづくり」の中で、

> ・年齢や性別、障がいの有無、国籍等に関わりなく、一人ひとりがかけがえのない存在として尊重され、誰もが個性や能力を発揮できる社会の実現に向け、人権に対する理解を深めるための取組みを一層推進します。

とし、具体的な取り組みとして、

> **多様なコミュニケーション手段への理解の促進**
>
> ・障がいの有無に関わらず、誰もが豊かなコミュニケーションを図ることができるよう、手話などの障がい特性に応じた多様なコミュニケーション手段について、理解の促進を図ります。
>
> 人権に関する意識啓発の推進
>
> ・各小学校区町会や各種団体と連携し、同和問題等の様々な人権問題に対する校区別人権研修会等の啓発事業を推進します。
>
> ・人権擁護委員をはじめ関係機関と連携・協力しながら、各種研修会、資料の展示などの啓発活動を行うとともに、人権等に関する相談体制を充実します。

としています。

（第 5 次和泉市総合計画（改訂版）　p.100）

・なお、都市経営の運営方針として、重点施策 35「市民の信頼に応え、都市経営を支える行財政運営」の中で、

> ・健全な財政運営に努めるとともに、コンプライアンスを確保し、透明性・公平性の高い、市政運営を行います。

とし、具体的な取り組みとして、

> **健全財政の確保**
>
> ・将来にわたって健全な財政運営を維持するため、事業の選択と集中を図りながら、経常的な経費の抑制や市税をはじめとする自主財源の確保、市が保有する資産の有効活用に努めます。

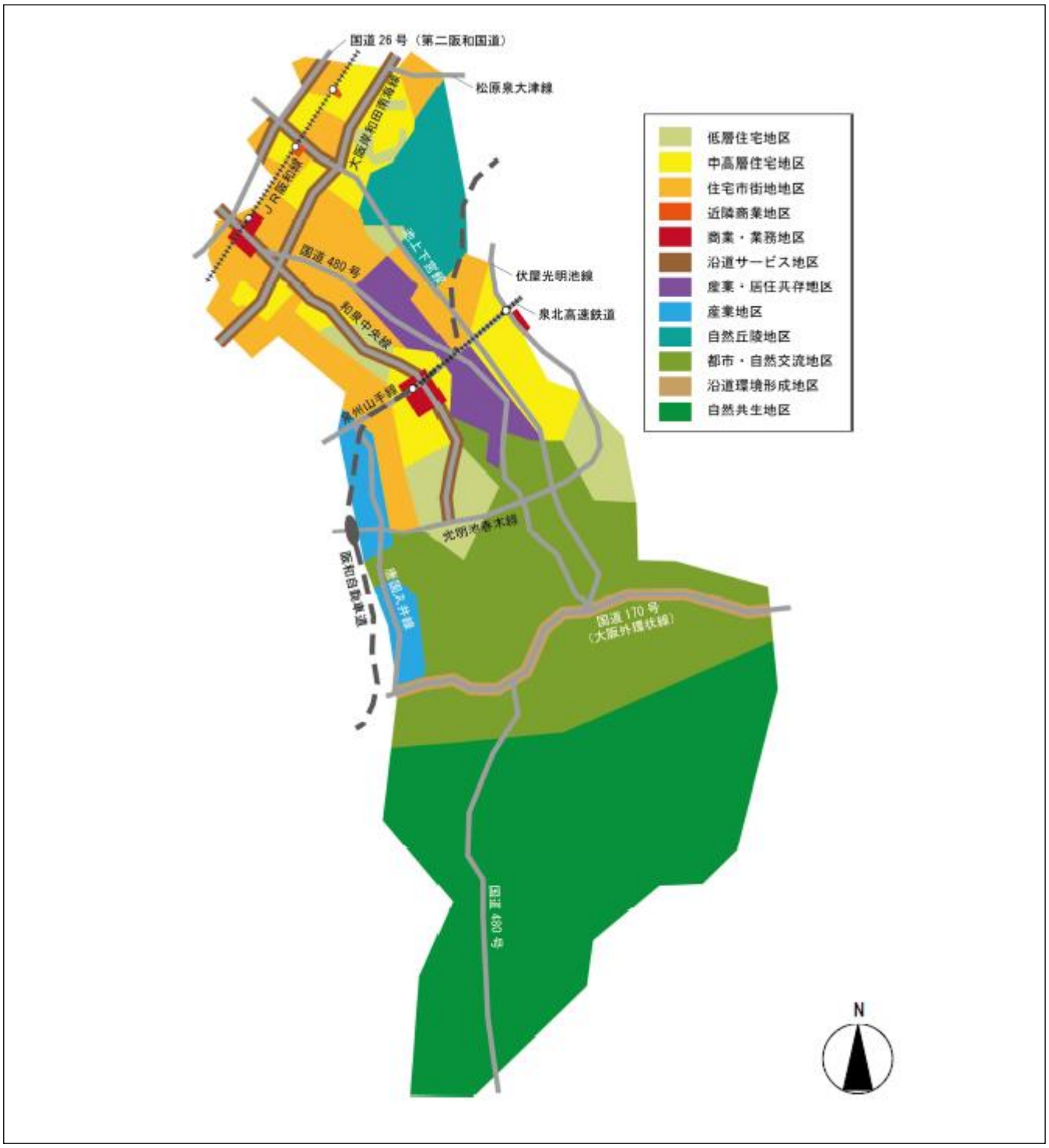
としています。

（第 5 次和泉市総合計画（改訂版）　p.105）

②第 2 次和泉市都市計画マスタープラン

・「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン」（平成 29 年 3 月）において、土地利用の方針を以下のように定めています。

＜「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン」の土地利用方針図＞



（第 2 次和泉市都市計画マスタープラン　p.31）

・また、地域別構想の「⑥まちづくりの方針」の「２）古い住宅団地や防災上問題のある市街地などでの、安全・安心なまちづくり」の中で、

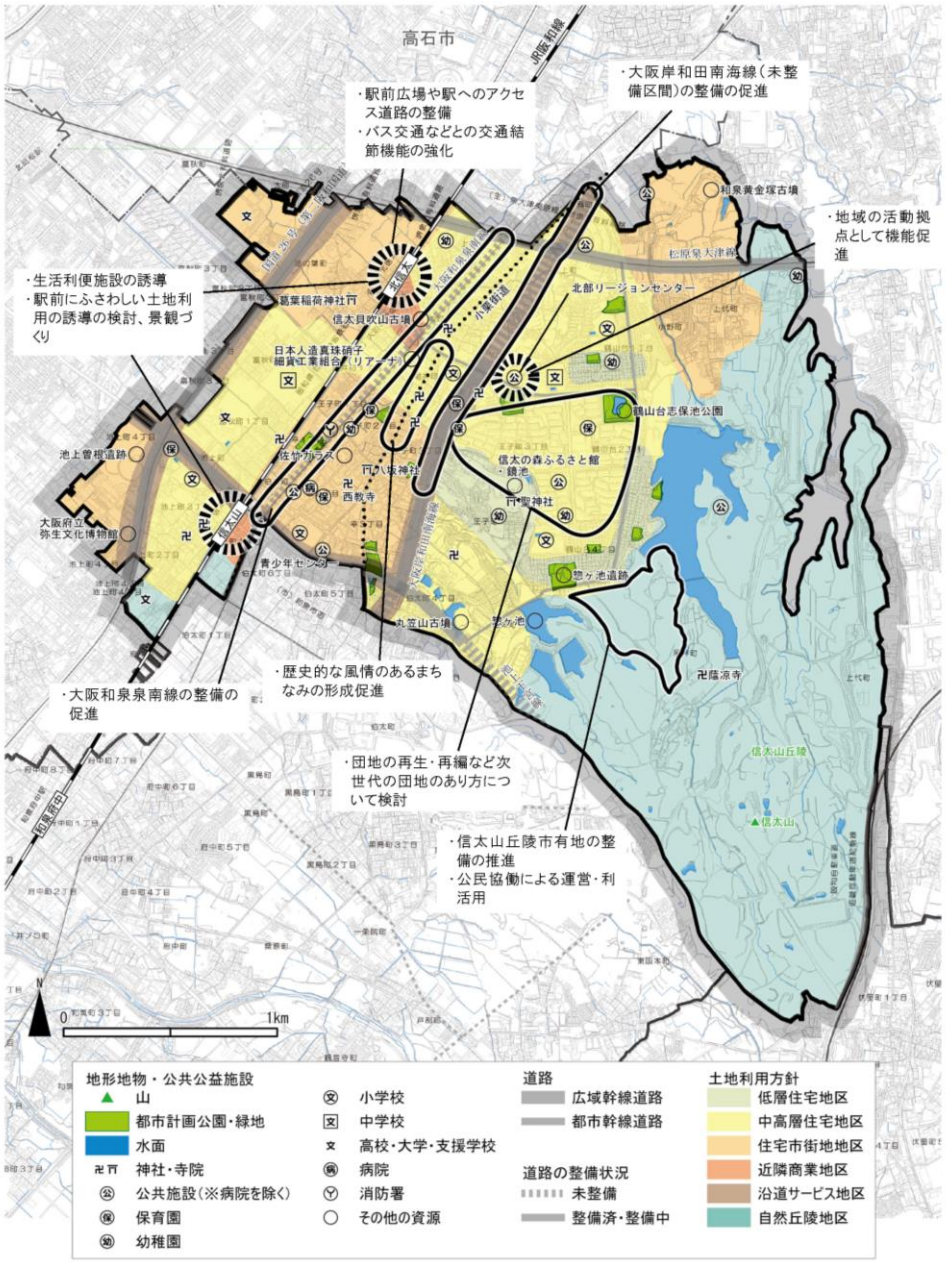
> **ウ 住民の高齢化が進む住宅団地において、より快適な生活環境を整えていきます**
>
> ・老朽化が進み住民の高齢化や空き部屋の増加が見られる住宅団地では、居住空間の質が向上するためのエレベーターの設置などの大規模な改修や建替えなどを含め、次世代の団地のあり方について検討を進めます。
>
> ・住民が互いに支え合い、居住満足度を高めるための活動に取り組んでいけるように、交流の機会や場を設けます。
>
> ・住民の高齢化や人口減少などが進む鶴山台などの住宅地では、空き家対策や買い物難民対策などを検討します。

としています。

（第２次和泉市都市計画マスタープラン　p.68）

・加えて、「⑦土地利用方針」の中では計画地は、「住宅市街地地区」として位置づけられており、以下の方針が示されています。

＜「第 2 次和泉市都市計画マスタープラン」の地域別まちづくり方針図（北部地域）および住宅市街地地区の土地利用方針＞



住宅市街地地区	・住宅を中心とする地区では、良好な住宅地の環境を整えるため宅地開発などを適切に規制誘導するとともに、道路や公園・緑地などの整備を図り、良好な市街地を目指します。 ・道が狭く建物が建て詰まっている市街地では、建物の耐震性・耐火性の向上のほか、道路空間やオープンスペース※の確保などを図り、安全な市街地を目指します。 ・古くから住宅が集まっている地区では、道路空間やオープンスペース※の確保を図り、安全で快適な住環境を目指します。

（第 2 次和泉市都市計画マスタープラン　p.71-72）

③和泉市立地適正化計画

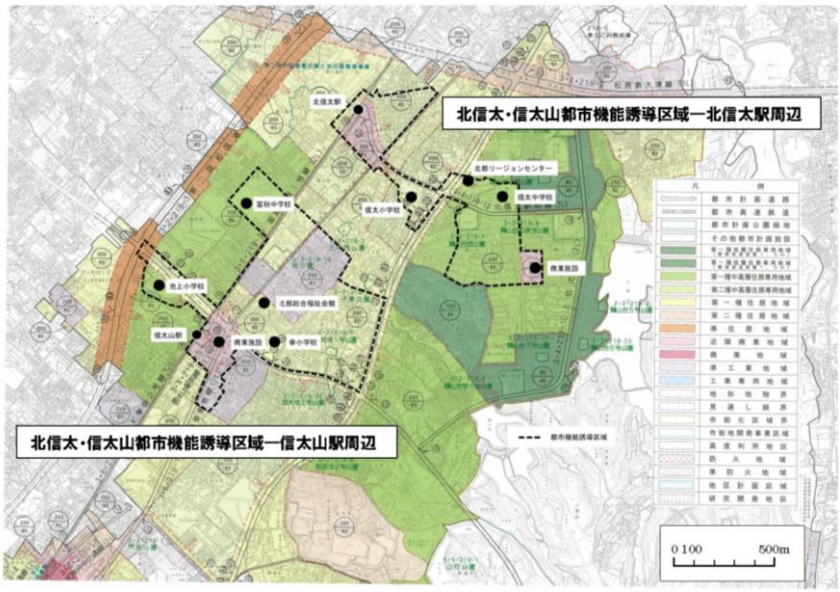
・「和泉市立地適正化計画」（平成 31 年３月）において、「拠点及び交通ネットワークの形成の方針」の中で、信太山駅周辺を地域拠点として位置づけており、方針を以下のように定めています。

> 【信太山駅周辺】
> ・信太山駅周辺及び富秋中学校区等のまちづくりに対応した日常生活を支える商業、交流機能等の強化を図ります。

（和泉市立地適正化計画　p.47）

・また、信太山駅周辺は都市機能誘導区域に位置づけており、「都市施設の設定」について以下のように定めています。

＜北信太・信太山都市機能誘導区域及び誘導施設の設定＞



地区	分野	誘導施設
④-1北信太・信太山都市機能誘導区域ー北信太駅周辺	高齢化の中で必要性の高まる施設 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）
	集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設	・地域住民による文化・交流活動等を支える集会機能を備えた施設 ・図書館 ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）
④-2北信太・信太山都市機能誘導区域ー信太山駅周辺	高齢化の中で必要性の高まる施設 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設	・高齢者福祉、子育て支援といった多機能型の福祉施設 ・スポーツ施設（運動場等を備えたもの）
	集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設	・コミュニティ施設（生涯学習機能等を含むもの） ・商業施設（施設の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの） ・集会機能を備えた施設

（和泉市立地適正化計画　p. 55,57）

④和泉市公共施設等総合管理計画

・「和泉市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年３月）において、人権文化センター、幸分館、王子町分館を含む保健・福祉施設の今後の方向性について以下のように定めています。

実施方針	内　容
１．施設の最適化	・施設の更新を計画する際には、市民ニーズを見据えた必要な機能を考慮しながら、他施設との機能集約、多機能化や複合化を検討します。
２．市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供	・効率化やサービスの向上が期待できる場合は、民間活力の導入や民間サービスの活用の可能性を検討していきます。 ・（旧）老人デイサービスセンターは、既存ストックとして有効活用を検討します。
３．安全・安心の確保	・定期的な点検の実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。 ・築年数が比較的浅い施設については、定期的な点検・診断により、維持補修の必要性を検討し、必要に応じて大規模補修などを行うことにより、長寿命化を図ります。また、老朽化が進んでいる施設については大規模改修や更新等の計画を検討します。 ・耐震化への対応が必要な施設については、築年数や劣化度合いを考慮して改修や更新等について検討し、改善に努めます。

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-62）

・加えて、中学校区ごとに整理している最適配置に向けた施設類型別の基本方針について以下のように定めています。

■富秋中学校区

＜保健・福祉施設＞

・人権文化センター、幸分館は、建替え検討時期において、近隣施設の統合を含め、施設の今後のあり方を検討

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-106）

■信太中学校区

＜保健・福祉施設＞

・王子町分館は人権文化センターの建替え検討時期に併せ、近隣施設の統合を含め、施設の今後のあり方を検討

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-109）

・また、青少年センター、市民文化ホールを含む市民文化系施設の今後の方向性について以下のように定めています。

実施方針	内　容
1．施設の最適化	・施設の更新を計画する際には、市民ニーズを見据えた必要な機能を考慮しながら、拠点となる施設等への機能集約、多機能化や複合化を検討します。 ・集会施設は、施設ごとの役割に応じて、地域に適正な配置を検討します。 ・地域住民による管理運営が可能な施設については、地域への移管を検討します。
2．市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供	・効率化やサービスの向上が期待できる場合は、民間活力の導入や民間サービスの活用の可能性を検討していきます。
3．安全・安心の確保	・定期的な点検の実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。 ・築年数が比較的浅い施設については、定期的な点検・診断により、維持補修の必要性を検討し、必要に応じて大規模補修などを行うことにより、長寿命化を図ります。また、老朽化が進んでいる施設については大規模改修や更新等の計画を検討します。 ・耐震化は、ほとんどすべての施設で完了しています。非構造部材についても、点検を行い、改善に努めます。

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-48）

・加えて、中学校区ごとに整理している最適配置に向けた施設類型別の基本方針について以下のように定めています。

■富秋中学校区

＜市民文化系施設＞

・市民文化ホールは建替え検討時期において、適正規模や施設のあり方を検討

・青少年センターは他施設への統合を含め、施設のあり方を検討

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-106）

・にじのとしょかんを含む社会教育系施設の今後の方向性について以下のように定めています。

実施方針	内　容
1．施設の最適化	・施設の更新を計画する際には、市民ニーズを見据えた必要な機能を考慮しながら、他施設との機能集約、多機能化や複合化を検討します。 ・文化財収蔵庫は、効率的で適切な収蔵状態を確保するため、移転等を検討します。 ・図書館について、「泉北地域図書館相互利用」など、サービスの改善、向上を継続的に行います。
2．市民や事業者等との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供	・民間による多様で柔軟な施設管理手法を検討していきます。
3．安全・安心の確保	・定期的な点検の実施等を検討し、危険性が認められる箇所の早期の把握に努め、改善により施設を安全な状態で維持するなど、計画的に維持管理を行います。 ・築年数が比較的浅い施設については、定期的な点検・診断により、維持補修の必要性を検討し、必要に応じて大規模補修などを行うことにより、長寿命化を図ります。また、老朽化が進んでいる施設については大規模改修や更新等の計画を検討します。 ・耐震化は、ほぼすべての施設で完了していますが、未実施施設については改善に努めます。

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-43）

・加えて、中学校区ごとに整理している最適配置に向けた施設類型別の基本方針について以下のように定めています。

■富秋中学校区

＜社会教育系施設＞
・にじのとしょかんは施設のあり方を検討

（和泉市公共施設等総合管理計画　p.3-106）

⑤第１期和泉市個別施設計画（公共施設）

・「第１期和泉市個別施設計画（公共施設）」（令和３年６月）において、各公共施設の対策の優先順位の考え方について、以下のように定めています。

＜人権文化センター、幸分館、王子町分館＞

・３施設ともに、令和９年度以降に、青少年センターと同じく和泉第一団地跡地に整備する多世代交流拠点施設へ機能集約し、除却予定です。

・多世代交流拠点施設が整備されるまでの間については、定期的な点検等や施設及び設備における不備の発生状況を踏まえ、その緊急性を考慮し、優先順位を決めた上で修繕を行います。

＜にじのとしょかん＞

・令和９年度以降の人権文化センター等の多世代交流拠点施設への集約移転に合わせて除却し、にじのとしょかんは廃止を予定しています。

・それまでの間については、定期的な点検等や施設及び設備における不備の発生状況を踏まえ、その緊急性を考慮し、優先順位を決めた上で修繕を行います。

・なお、にじのとしょかんで実施している事業等の一部については、多世代交流拠点施設における継続実施を検討します。

＜青少年センター＞

・令和９年度以降に、人権文化センター、幸分館、王子町分館とともに和泉第一団地跡地に整備する多世代交流拠点施設への機能集約を予定しているため、大規模改修等は実施しません。

・しかしながら、多くの不具合が発生していることから、子どもの安全・安心を最優先に、定期的な点検等により、不具合や著しい劣化がみられるものについて、その内容や劣化の度合い等から優先度を決定し、必要に応じて修繕を実施します。

・また、設備の不備については、事業実施に大きな影響を及ぼすことが考えられ、特に令和２年以降、当該施設の空調機器で使用している冷媒ガスの生産が終了し、ガス漏れへの対応が困難となることから、まずは空調機器の対策を最優先として、必要な部品や消耗品等を計画的に修理、交換していきます。

＜市民文化ホール＞

・建築後 40 年以上が経過していること、アスベストの除去及び施設改修には多額の経費（約 20 億円）が必要となること、利用率が約 9.5%（平成 27 年度実績）と低く、多人数（500 人以上）の利用が少ないこと、継続して維持管理を行っていくには多額の経費が必要になることなどから、市民文化ホールは廃止し、令和９年度以降に除却予定です。

・廃止するまでの間については、各種点検等を行います。

（第１期和泉市個別施設計画（公共施設）　p.26,31,36,45）

⑥和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

・「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」（令和２年３月）では、本市の北部地域に位置する富秋中学校区等を対象区域とし、まちづくり構想を以下のように位置づけています。

> ・本構想は、（中略）公共施設等の効果的・効率的な管理や人口減少等の社会情勢の変化に対応することを目的として、平成 28 年度に策定した「和泉市公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、学校や市営住宅をはじめ老朽化した公共施設を再編し、そこで生じた跡地の活用を行うことにより、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の取り組み事項を定めたものです。
>
> ・具体的には、本市の富秋中学校区等におけるまちづくりの基本的な考え方や、公共施設の再編方針、それを踏まえた地区整備計画、事業工程、推進方策などを示したものとなっています。

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　表紙裏書き）

・このうち、人権文化センター、幸分館、王子町分館、市民文化ホール、青少年センターに関しては、以下のように方針を定めています。

> **■今後の方針**
>
> **○人権文化センター、幸分館、王子町分館**
>
> ・青少年センターとともに和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ機能集約し、整備することを基本としますが、にじのとしょかんについては多世代交流拠点施設と施設一体型義務教育学校（小中一貫校）等との連携も視野に入れて検討します。
>
> **○市民文化ホール**
>
> ・市民文化ホールは、築４０年（Ｓ５２建築）以上が経過していること、アスベストの除去及び施設改修には、多額の経費（試算で約２０億円）が必要となること、また利用実態として、利用率が約 9.5%（平成 27 年度実績）と低く、またその利用のうち、利用者数が５００人以上の利用頻度が低いこと、継続して維持管理を行っていくには多額の費用が必要になることなどから、市民文化ホールは廃止します。
>
> **○青少年センター**
>
> ・人権文化センター、幸分館、王子町分館とともに和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ機能集約します。青少年センターで実施しているイベントや講習講座などの機能集約については、多世代交流拠点施設で実施すべき事業の整理を行い、実施方法も再検討します。どろんこ子ども会については、小中一貫校の開校時に、当該学校で実施予定の留守家庭児童会（仲よしクラブ）に機能統合します。チャイルドライン（子ども電話相談）機能は多世代交流拠点施設で実施します。

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　p.20,21）

・また、公共施設の再編にかかる個々の施設の相互関係は次のとおりです。

＜富秋中学校区等の公共施設の再編方針表＞

施設名	建築年	再編方針	再編後の利用用途
行政系施設			
消防署北分署	2012	**施設の長寿命化改修等を実施し、運営を継続**	―
第 8 分団班器具庫	1981	**運営を継続**	―
学校教育系施設			
幸小学校	1968	**３校を統合し、現・富秋中学校に施設一体型義務教育学校（小中一貫校）を設置**	校舎等の既存建物は原則、除却 敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
池上小学校	1980		校舎等の既存建物は原則、除却 敷地は広場機能等の地域利用や民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
富秋中学校	1976		施設一体型義務教育学校（小中一貫校）を設置
市営住宅			
丸笠団地	1968	**和泉第一団地へ集約建替**	既存建物は除却 敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
伯太団地	1969		
和泉第一団地	1975	**旭公園へ集約建替**	市営住宅・多世代交流拠点施設を設置
王子第一団地	1978	**和泉第一団地に集約建替**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
王子第二団地	1978	**和泉第一団地（５棟）へ集約建替** **11 棟 12 棟は長寿命化改修等を行い、継続管理。集約建替、長寿命化改修以外の棟については当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施。**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸第二団地	1978	**和泉第一団地（幸第二団地 49 棟、旭第一団地 23 棟）、旭第二団地（幸第二団地 41～43、50 棟、旭第一団地 19～22、24～27 棟）へ集約建替**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
旭第一団地	1980	**集約建替以外の棟については当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施**	北部総合福祉会館の建替用地として活用 残りの敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸団地	1980	**旭公園（33～35 棟）、和泉第一団地（33～35 棟以外）へ集約建替**	１万㎡の都市公園を整備 残りの敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
旭第二団地	1986	**和泉第一団地（6～11 棟）へ集約建替** **12～18 棟は当面の間、継続管理を行い将来的には他団地への住みかえ等を実施。**	市営住宅の建替敷地として活用 残りの敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
永尾団地	1990	**施設の長寿命化改修等を実施し、継続管理**	―
山手団地	1992		
社会教育系施設			
にじのとしょかん	1977	**和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設と施設一体型義務教育学校（小中一貫校）等との連携も視野に入れて検討**	―
池上曽根弥生情報館	1997	**施設の長寿命化改修等を実施し、運営を継続**	―
市民文化系施設			
市民文化ホール	1977	**廃止**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
青少年センター	1972	**和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約** **（一部機能は施設一体型義務教育学校で実施）**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致

施設名	建築年	再編方針	再編後の利用用途
保健・福祉施設			
人権文化センター	1977	**和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸分館	1968	**和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約**	敷地は民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
王子町分館	1966	**和泉第一団地に整備する多世代交流拠点施設へ集約**	敷地は王子町会へ返還
北部総合福祉会館	1974	**当面の間、運営を継続し、旭第一団地などを活用し建替**	敷地は民間事業者への売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
池上老人集会所	1984	**運営を継続**	—
小栗の湯	2003	**当面の間、運営を継続し、利用者数の推移や市営住宅における浴室の供給状況を考慮しながらあり方を検討、また建替更新は行わない**	—
旧老人デイサービスセンター	1993	**当面の間、現在の利用（目的外使用許可）を継続**	—
医療施設			
和泉診療所	1973	**民間施設の誘導も含め、民間活力の有効活用の方向で、今後のあり方を検討し具体化**	—
その他			
信太山駅前自転車等駐車場	2001	**運営を継続**	—
旭公園	—	**幸団地に新たに１万㎡の都市公園を整備**	既存の敷地は市営住宅の建替用地として活用
池上住宅	—	**除却済（用途廃止）**	史跡公園の一部として活用を検討
旭温泉	—	**除却済（用途廃止）**	都市公園の用地として活用
あさひ保育園	—	**除却済（用途廃止）**	令和３年度に民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致
幸幼稚園	—	**除却済（用途廃止）**	令和３年度に民間事業者へ売却又は貸付を行い、まちに必要な機能を誘致

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　p.30-31）

＜地区整備イメージ＞

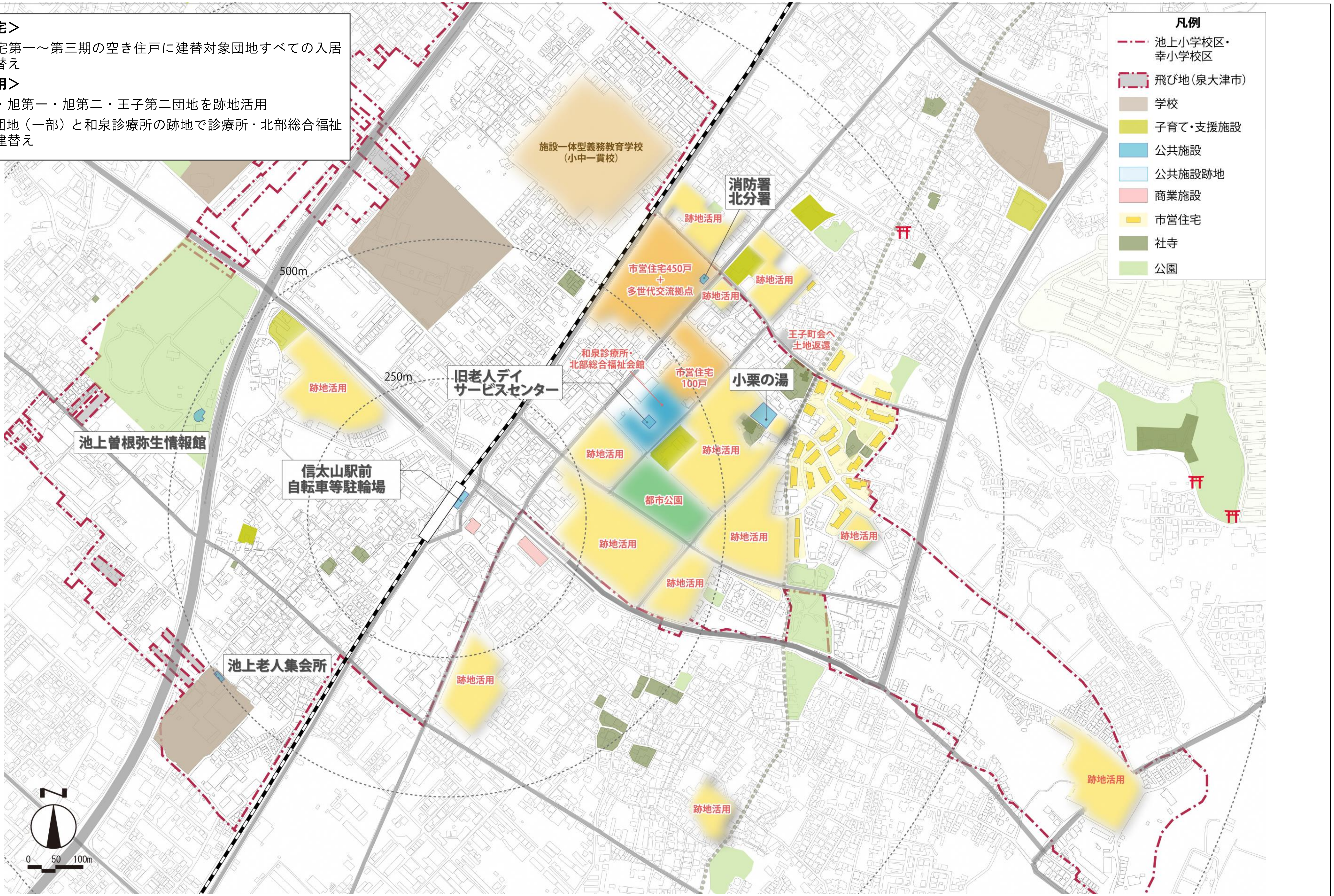
＜市営住宅＞

・市営住宅第一～第三期の空き住戸に建替対象団地すべての入居者が住替え

＜跡地活用＞

・幸第二・旭第一・旭第二・王子第二団地を跡地活用

・旭第一団地（一部）と和泉診療所の跡地で診療所・北部総合福祉会館を建替え



※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。

（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　p.36）

１－２．人権文化センター・青少年センターの現況

（１）事業内容

１）人権文化センター

・人権文化センターで現在行っている事業は、下記のとおりです。

①人権文化センター管理運営事業

◯施設の維持・管理
◯施設の貸し館
◯自習室の管理運営

②にじのとしょかん利用促進事業

◯図書の貸出、返却、予約
◯図書の選出、購入、保存収集
◯本の配送【市内保育園･幼稚園･こども園･小中学校･福祉施設等】

③にじのとしょかん親子読書推進事業

◯各種講座・講演会等の実施
◯児童書等の読み聞かせ

④人権啓発事業

◯各種講習・講座の実施
・登録団体及び委託事業者による各種人権に関する講座やイベント
◯資料室運営事業
・人権問題に係る講座及び企画展示
・地場産業・伝承文化に係る講座
・人権資料の収集・保管及び資料室運営
◯YOU・優・ロビーフェスティバル
◯人権文化センター事業の啓発・情報発信
・広報いずみ・ホームページ・いずみメールへの掲載
・ゆう・ゆうプラザだより、ゆう・ゆうプラザニュースの発行
・人権文化センター運営委員会
・ＹＯＵ・優ロビー運営委員会

⑤伝承文化保存継承事業

◯伝承文化公演会

⑥総合生活相談事業

◯日常生活相談、人権相談
◯進路選択支援相談
◯心理カウンセリング相談
◯支援方策委員会

2）青少年センター

・青少年センターで現在行っている事業は、下記のとおりです。

①青少年センター管理運営事業

◯施設の維持・管理
◯施設の貸し館
◯青少年センター運営協議会

②青少年学習活動推進事業

◯各種講習・講座の実施
・三季休のユースゼネレーション
・土曜日のふれあいサタデー
・野外活動など
◯青少年フェス（講座体験型イベント）
◯青少年センター事業の啓発・情報発信
・広報いずみ・ホームページへの掲載
・青少年センターだよりの発行
・大阪こども青少年施設等連絡会

③青少年自主活動支援事業

◯各種講習・講座の実施
・人権、防災、平和、環境、国際などに関する講座
◯自主活動支援補助金
※青少年の自主的な活動に対する補助金

④青少年センター子育て支援事業

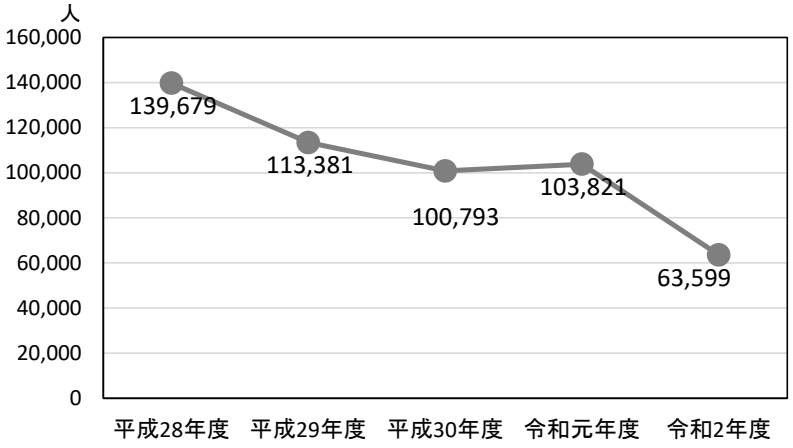
◯どろんこ子ども会
◯ひまわりランド（子育て講座）
◯給食、おやつの提供
◯子ども電話相談（相談業務・養成講座）
◯施設開放

（２）貸室の施設稼働率

・各施設の貸室稼働率は、下記のとおりです。

①人権文化センター

【利用者数】



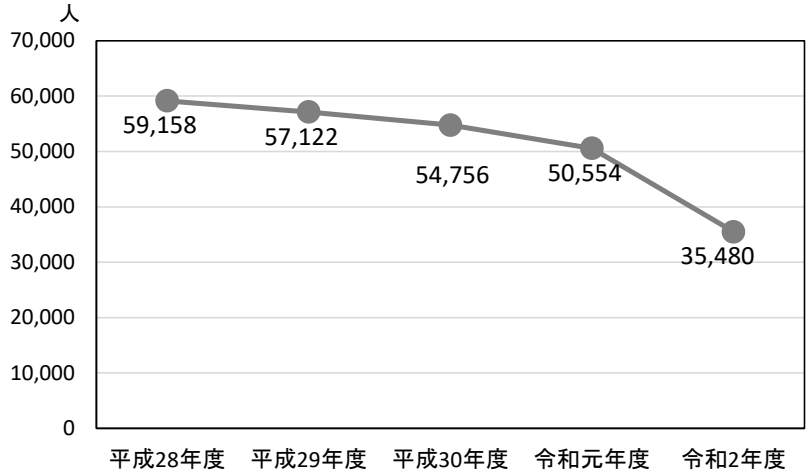
【貸館稼働率】

室　名	稼働率
１階大会議室	24.5%
３階会議室	15.0%
４階洋裁教室	3.3%
４階視聴覚教室	27.8%
４階第１研修室	9.0%
４階第３研修室	16.5%
５階料理教室	1.6%
５階和室（大）	6.1%
５階和室（奥）	0.9%
５階和室（小）	3.4%
平均	10.8%

※令和２年度実績

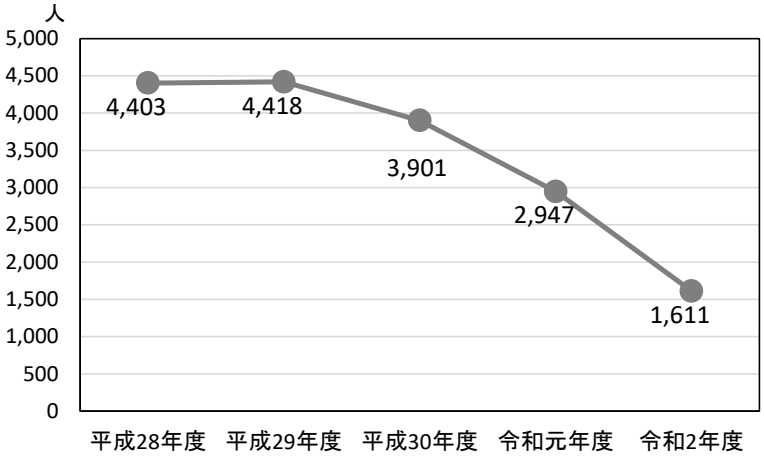
※新型コロナウイルス感染拡大防止のため臨時休館した 4/1～5/31 を開館日数から除き、時短開館した 1/17～3/2 の短縮時間を開館時間から除いて算出

【にじのとしょかん入館者数】



②幸分館

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

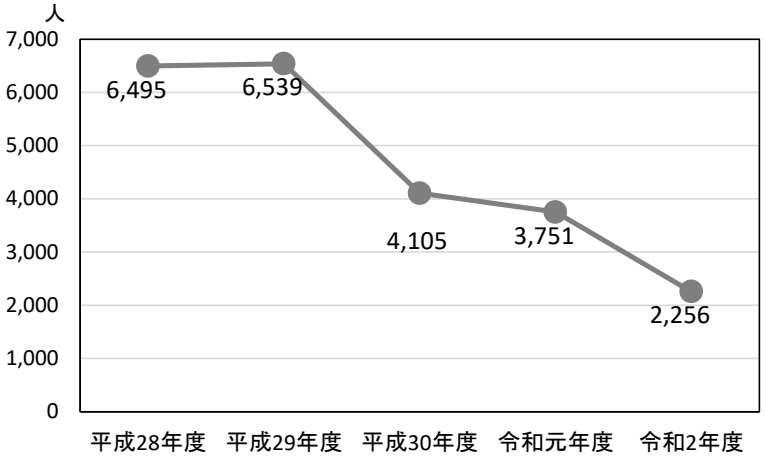
室　名	稼働率
２階教室	0.0%
２階会議室	11.8%
２階和室	2.3%
２階大会議室	40.6%
平均	13.7%

※令和２年度実績

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため臨時休館した 4/1～5/31 を開館日数から除き、時短開館した 1/17～3/2 の短縮時間を開館時間から除いて算出

③王子町分館

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

室　　名	稼働率
1階青少年室	8.4%
2階和室（竹）	0.0%
2階和室（松）	0.0%
2階会議室	33.6%
平均	**10.5%**

※令和２年度実績

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため臨時休館した 4/1～5/31 を開館日数から除き、時短開館した 1/17～3/2 の短縮時間を開館時間から除いて算出

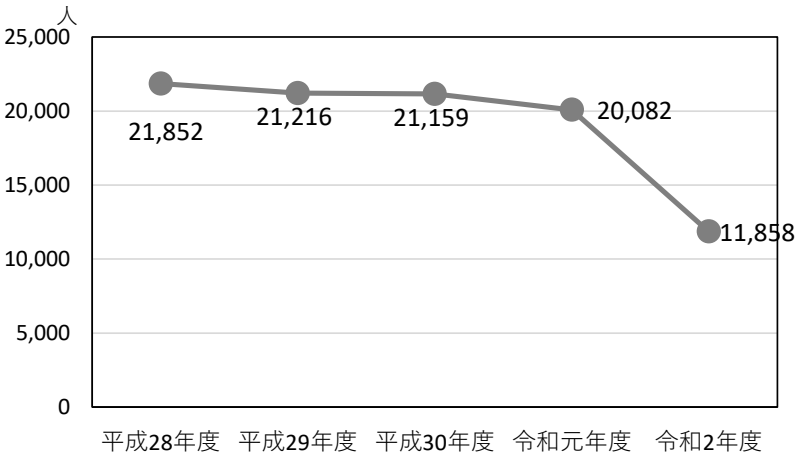
④市民文化ホール

【目的別利用回数】　（）内は 500 人以上　単位（回）

	平成25年度	平成26年度	平成27年度
人権教育	5（3）	2（0）	1（0）
生涯学習	0（0）	3（2）	4（2）
地域交流	4（2）	5（3）	2（1）
学校行事	18（10）	16（9）	19（5）
その他	6（1）	8（4）	6（3）
計	**33（16）**	**34（18）**	**32（11）**

⑤青少年センター

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

室　　名	稼働率
1階多目的室	56.7%
1階ちびっこ1	1.3%
1階ちびっこ2	0.0%
1階ちびっこ3	0.0%
2階調理室	1.1%
2階会議室	19.3%
2階会議室2	0.0%
2相談室	0.0%
2階自学自習室	36.0%
2階ｸﾗﾌﾄﾙｰﾑ	26.9%
2階和室	12.9%
平均	**14.0%**

※令和２年度実績

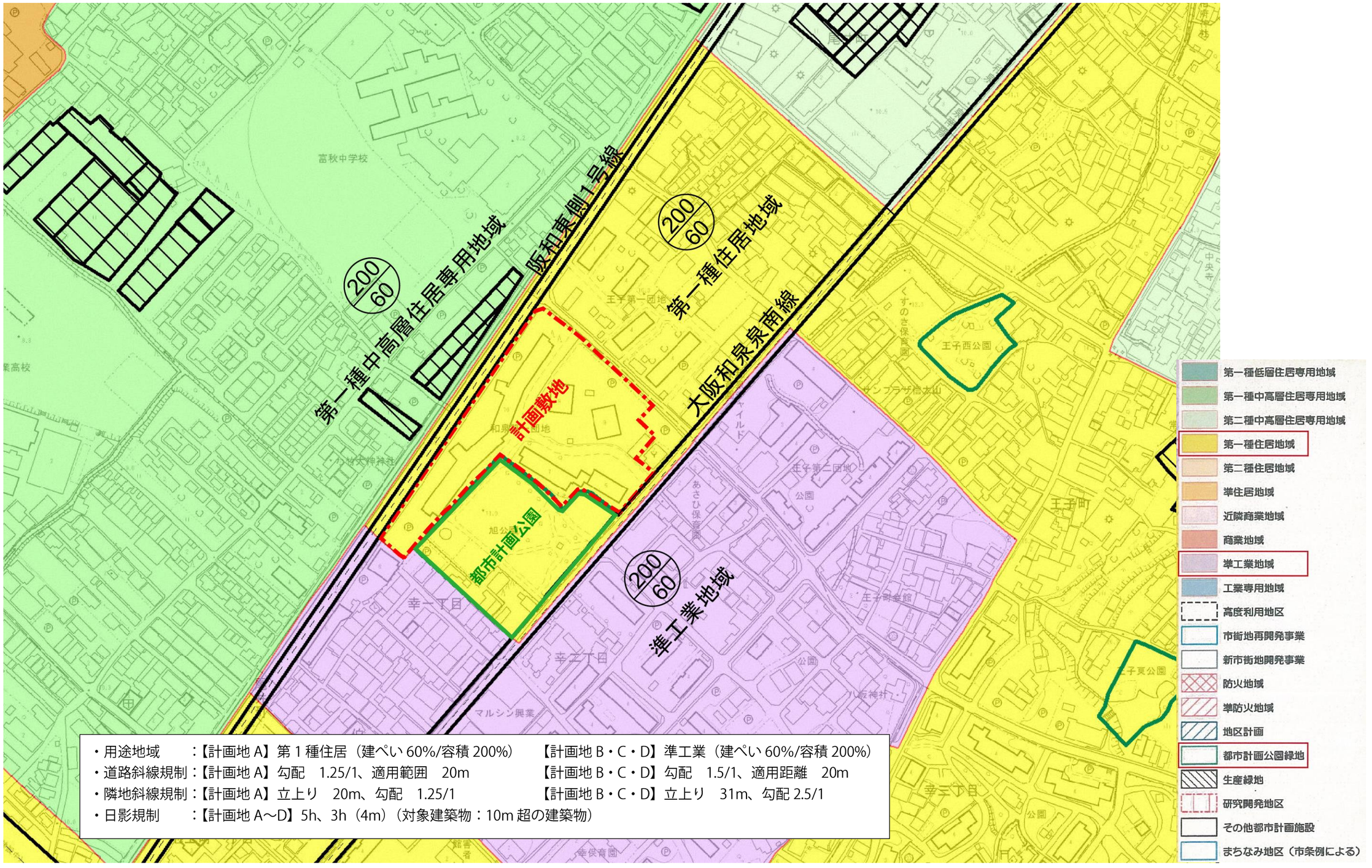
※新型コロナウイルス感染拡大防止のため貸館を中止した 4/1～6/15 を貸出可能日数から除いて算出

１－３．計画敷地の現況

（１）計画敷地及び周辺の土地利用

①用途地域

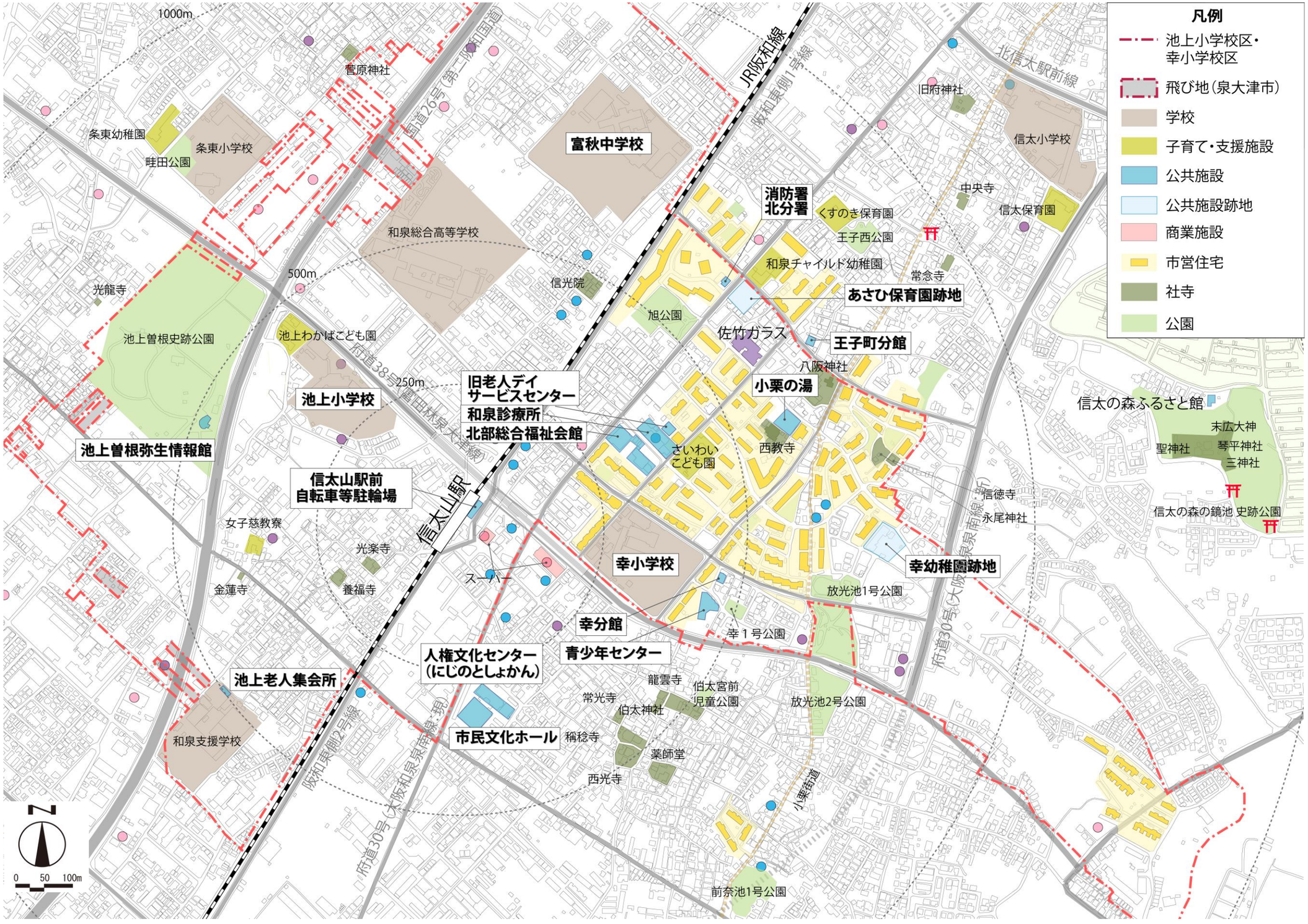
・計画敷地は和泉市都市計画において第１種住居地域に指定されています。



・用途地域　　：【計画地 A】第１種住居（建ぺい 60%/容積 200%）　【計画地 B・C・D】準工業（建ぺい 60%/容積 200%）
・道路斜線規制：【計画地 A】勾配　1.25/1、適用範囲　20m　【計画地 B・C・D】勾配　1.5/1、適用距離　20m
・隣地斜線規制：【計画地 A】立上り　20m、勾配　1.25/1　【計画地 B・C・D】立上り　31m、勾配 2.5/1
・日影規制　　：【計画地 A～D】5h、3h（4m）（対象建築物：10m 超の建築物）

②周辺関連図

計画敷地周辺の施設の立地状況は下記のとおりです。

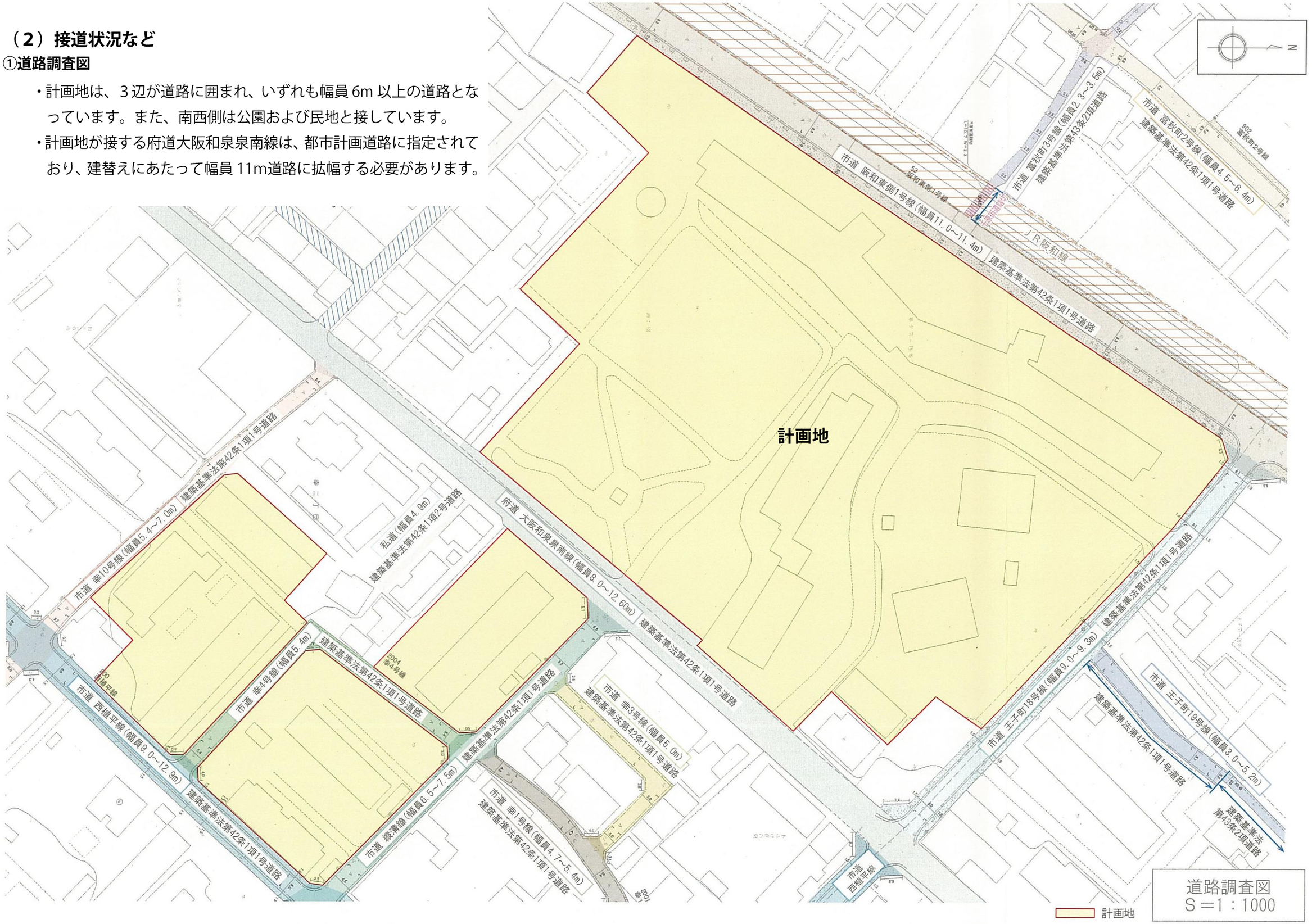


（２）接道状況など

①道路調査図

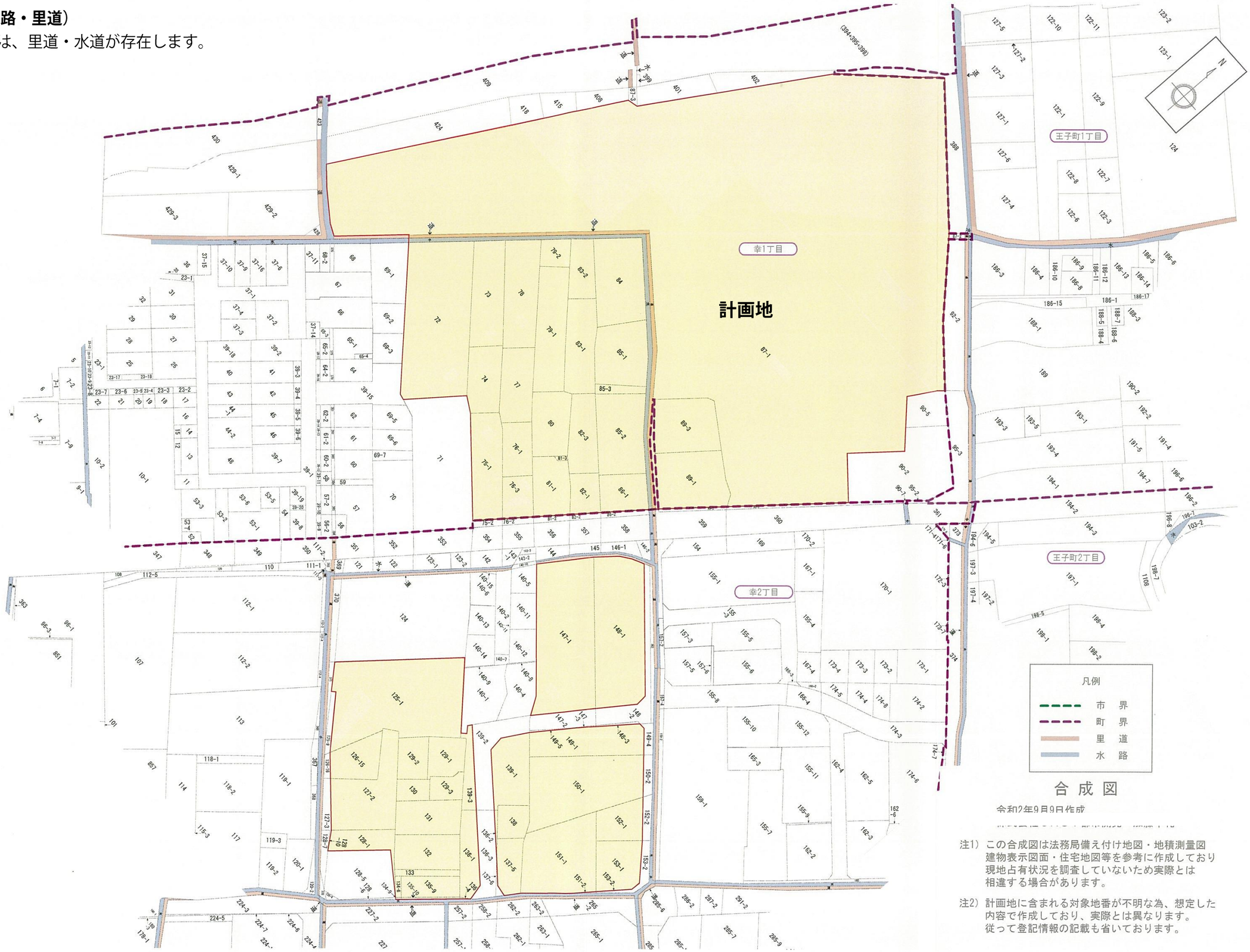
・計画地は、３辺が道路に囲まれ、いずれも幅員 6m 以上の道路となっています。また、南西側は公園および民地と接しています。

・計画地が接する府道大阪和泉泉南線は、都市計画道路に指定されており、建替えにあたって幅員 11m道路に拡幅する必要があります。



②合成公図（水路・里道）

・敷地内には、里道・水道が存在します。



注1）この合成図は法務局備え付け地図・地積測量図
建物表示図面・住宅地図等を参考に作成しており
現地占有状況を調査していないため実際とは
相違する場合があります。

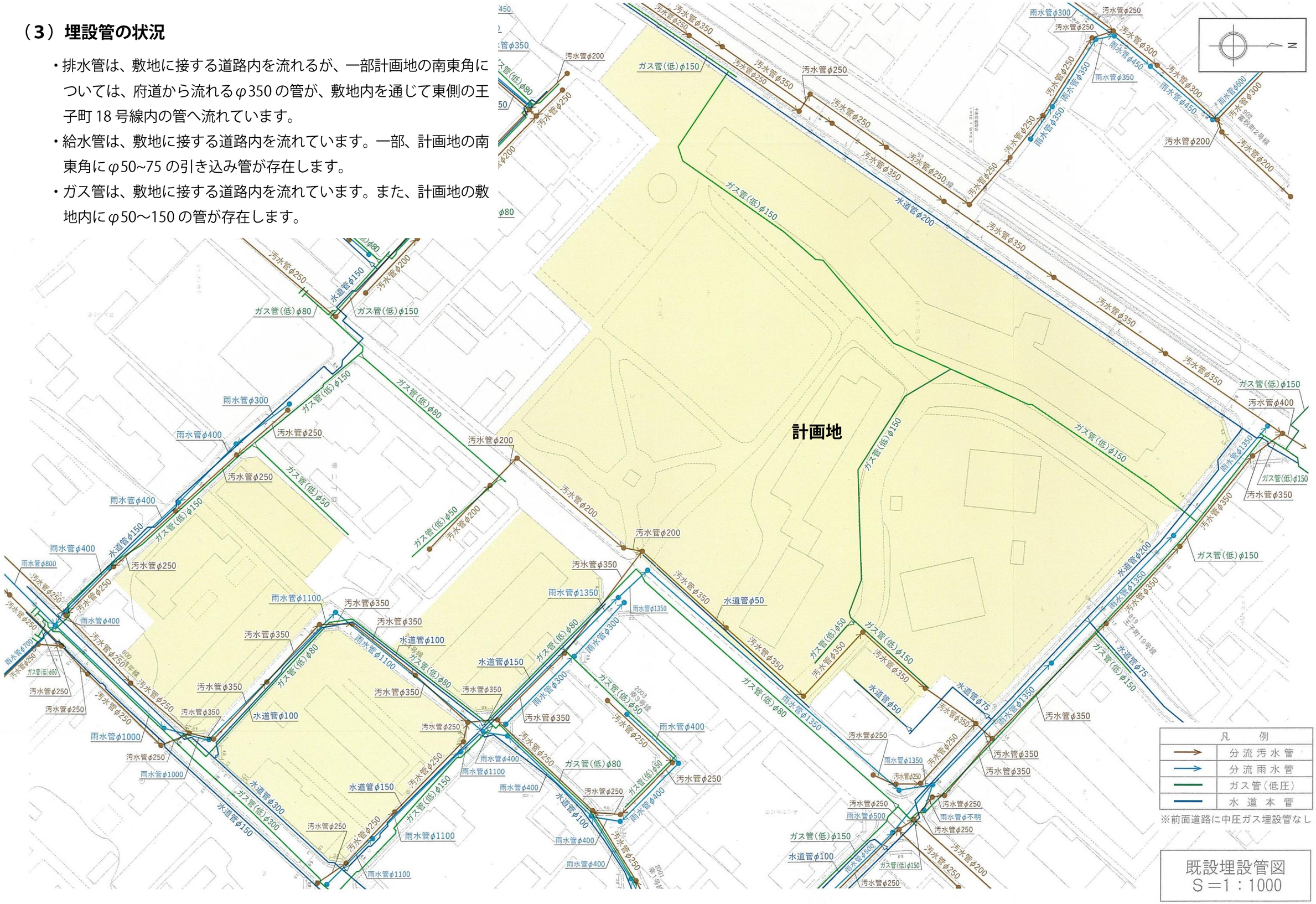
注2）計画地に含まれる対象地番が不明な為、想定した
内容で作成しており、実際とは異なります。
従って登記情報の記載も省いております。

（3）埋設管の状況

・排水管は、敷地に接する道路内を流れるが、一部計画地の南東角については、府道から流れるφ350の管が、敷地内を通じて東側の王子町18号線内の管へ流れています。

・給水管は、敷地に接する道路内を流れています。一部、計画地の南東角にφ50~75の引き込み管が存在します。

・ガス管は、敷地に接する道路内を流れています。また、計画地の敷地内にφ50～150の管が存在します。



１－４．計画条件の整理

（１）(仮称)多世代交流拠点施設の機能

・人権文化センター（分館である幸分館、王子町分館を含む）と青少年センターは、いずれも建築後 40 年以上が経過し、施設の老朽化が進んでおり、青少年センターについては耐震性にも課題があります。

・こうした中、本市では、富秋中学校区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、そ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。本構想では、人権文化センターと青少年センターを統合し、隣保館機能、青少年の健全育成機能、交流機能等の複合機能を備えた(仮称)多世代交流拠点施設として整備する方針を示しています。

・この方針に基づき、両施設の機能統合や複合化が行われ、富秋中学校区等の新たなまちづくりの拠点が創出されることで、子どもや若者、高齢者など多世代の交流や、地域団体間での新たなつながりが生まれ、両施設の持つ交流機能の向上が図られ、まちの魅力増進が期待されるほか、交流や活動の輪が広がることを通じて、自然な見守りや、日常及び災害時における助け合いや支え合い、新たな取り組みが生まれる相乗効果なども期待されます。

・さらに、機能統合により、利用者の利便性の向上や効果的な行政サービスの提供、施設管理面での効率性の向上、施設の省スペース化によるライフサイクルコストの縮減などの経済合理性の確保、環境負荷の低減なども期待されます。

・以上をふまえ、(仮称)多世代交流拠点施設は、人権文化センターと青少年センターの２つの公共施設の持つ機能を統合し、これまで両施設が担ってきた人権啓発や青少年健全育成等という役割や位置づけ、培ってきた文化、取り組みなどを継承するとともに、富秋中学校区等の新たなまちづくりの拠点として整備します。

（２）(仮称)多世代交流拠点施設で実施する事業

・(仮称)多世代交流拠点施設で実施する事業は以下の通りです。

・両施設で実施していた事業は基本的に継承していきますが、一部の事業は、機能統合や、他の公共施設・事業での代替や機能確保が可能である点などをふまえ、廃止・統合を行います。

※事業の内容については確定したものではありません。

＜(仮称)多世代交流拠点施設で実施する事業＞

■人権に関する事業

・すべての人々の人権が尊重され、あらゆる差別のない人権文化豊かな社会を築くための啓発研修講座等の事業を実施します。

＊人権啓発に係る講座・イベント（講演会、映画上映等）
＊地場産業、伝承文化の講座（ガラス玉作り、人造真珠アクセサリー作り等）
＊人権資料室（人権啓発の企画展示、人権資料の収集・保管、人権資料室管理運営）
＊YOU･優･ロビー登録団体の交流促進や活動等に対する支援

■各種相談に関する事業

・市民の生活上の課題を解決するための総合生活相談、また子どもたちの悩みや問題など気軽に相談する電話相談等の事業を実施します。

＊日常生活相談（人権、健康・福祉、住宅、教育・保育、就職・就労等）
＊カウンセリング相談（心理カウンセラーによる月２回の相談）
＊進路選択相談（子どもたちの進学、進学後の継続相談、就職に向けた支援）
＊子ども電話相談

■伝承文化保存継承に関する事業

・古くから伝えられてきた地域の歴史や文化、住民の思いが込められた盆踊りなどが、広く市民に伝えられていくことを目的とする事業を実施します。

＊伝承文化公演会等の開催（人権文化講座、信太山盆踊り保存会による踊り等）

■青少年育成に関する事業

・基本的人権尊重の精神に基づき、青少年の教養を高め、その健全な育成を目的とする各種講習講座等の事業を実施します。

＊ユースゼネレーション（学校の長期休み期間を利用した体験・学習講座）
＊ふれあいサタデー（土曜日を利用した交流を目的とした体験・学習講座）
＊青少年フェス（講座体験イベント）
＊人権・防災・平和・環境問題等の学習講座

■子ども・子育て支援に関する事業

・子育て中の保護者や子どもが気軽に集い交流できる場の提供や、子ども電話相談受け手ボランティアを養成するための講座等の事業を実施します。

＊子育て支援に関する講座・イベント
＊子ども電話相談受け手ボランティア養成講座
＊読書普及活動（読み聞かせや地域交流イベント、展示等）

■その他の事業

・交流促進や人権啓発のための貸し館や自習室の管理運営、情報発信等の事業を実施します。

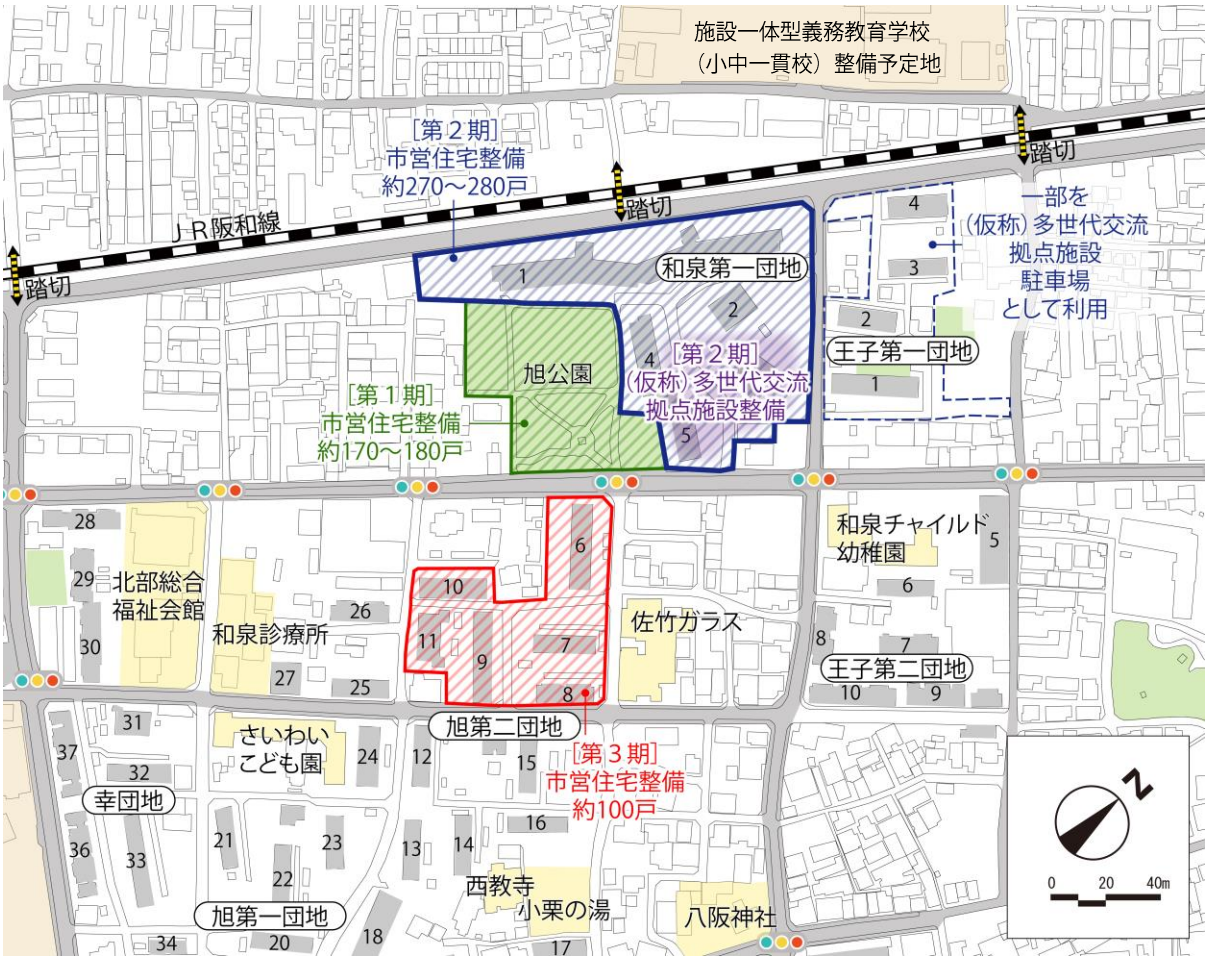
＊貸し館、自習室の管理運営
＊事業の周知、情報発信

（3）整備位置

・下図のとおり、現在の和泉第一団地の敷地に、(仮称)多世代交流拠点施設を整備します。

・(仮称)多世代交流拠点施設は、現在の旭公園、和泉第一団地、旭第二団地の敷地に集約建替えを行う市営住宅と一体的に整備し、多世代が集い交流する複合拠点をつくります。

＜整備位置＞



（４）想定スケジュール

・(仮称)多世代交流拠点施設は、和泉第一団地に整備予定の市営住宅（第２期）と同じ令和 12 年度の完成をめざします。

■令和４年３月

・基本計画策定

■令和４年～６年度

・事業者選定、契約等

■令和７年～９年度

・市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設の設計及び市営住宅第１期整備工事

■令和１０年～１２年度

・整備工事（市営住宅第２期工事と同時期）

■令和１２年度

・完成（予定）

※工事期間は現時点の想定であり、状況等により変更にな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。

2．市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針

2－1．整備コンセプトと全体整備方針

集いと育ちとつながりをつくる

誰もが安心を感じられる　温かなまちづくり

①　安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」

- 災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅
- 隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅
- 快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅
- 将来を見据え、持続可能性を有した住宅

②　入居者や地域のみんなが集まり憩う「とみまち広場」

- 小中一貫校への安全な通学動線となり、人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
- 地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場
- 人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、まちの魅力を引き出す広場

③　人権を尊重し助け合い・支え合いの輪を広げる場
「(仮称)多世代交流拠点施設」

- 隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設
- 市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設
- 周辺の環境や地域と調和した施設
- 安全・安心・快適に過ごせる施設
- 将来を見据え、持続可能性を有した施設

※右図は、１つのイメージです。市営住宅ゾーンや多世代ゾーンの区分けは、
今回の基本計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定する予定です。

2－2．まちのイメージ

住宅と施設の一体的な土地利用

・市営住宅の集会所、市営住宅敷地内の広場（とみまち広場）、(仮称)多世代交流拠点施設は、用途に応じて相互利用できる配置とし、**境界に捉われない一体的な土地利用とする**

・市営住宅入居者以外に、通学途中の学生や施設を利用する多世代の人が敷地内を行き交うことで、**住民同士の自然な交流や見守り、助け合い・支え合いを可能とし、共生する暮らし、温かなまちづくりを推進する**

出会いの生まれる まちの交流軸

・市営住宅敷地内を南北に貫き、施設一体型義務教育学校へと続く動線の軸を確保することで、**地域の顔をつくり、まちの人達の往来を生み、ふれあいや助け合いの機会を生み出す**

・軸に対して、市営住宅の集会所や(仮称)多世代交流拠点施設などが開くような配置とし、**誰もが自然と集まり、にぎわいを生むような「まちの交流軸」をつくる**

まちのみんなが集まる　広場

・「まちの交流軸」の中央、市営住宅と(仮称)多世代交流拠点施設が交わる結節エリアは、**自然と人だまりのできる「広場」とする**

・(仮称)多世代交流拠点施設のイベントや地域の催しなど、定期的にこのまちの人が一同に会し、**このまちならではの特徴的な景色をつくる、富秋中学校区の代表的な広場を創り出す**

まちの交流軸を彩る 魅力的屋外空間

・「まちの交流軸」沿いや「(仮称)多世代交流拠点施設」周りに多様な特徴を持つ大小さまざまな空間を設け、**さまざまな風景が散りばめられた魅力的な屋外空間を形成する**

・(仮称)多世代交流拠点施設は、施設内だけでなく上記の屋外空間も目的に応じて活用し、**敷地一体に活動が展開し、活気にあふれる空間とする**

★施設や空間は、利用者や地域住民が、“自発的に使いこなせる場”へ。　⇒自然な交流を生み、訪れる目的をつくる活動などは、地域が行政と協力してつくる

★市は市営住宅における「すこやかリビング」※を継承するとともに、一定のルールのもと、施設・空間の利用協力（許可など）、活動の支援など、地域に寄り添った支援を実施する

※「すこやかリビング」は、市営住宅に設けられた誰でも利用できるコミュニケーションづくりの拠点。現在は和泉第一団地の集会所等を「すこやかリビング」としている。

3．施設計画の検討

3－1．施設の整備計画

（1）コンセプト

基本的人権尊重の精神に基づき、人権文化豊かな社会を築くことを目的として、市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図る開かれたコミュニティの場となる、以下をコンセプトとする(仮称)多世代交流拠点施設を整備します。

人権を尊重し、助け合い・支え合いの輪を広げる場

―自然と集まる　みんなの居場所―

（2）基本方針

「市営住宅・(仮称)多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針」における「2－1．整備コンセプトと全体整備方針」の内容と、上記のコンセプトに基づき、以下の５つの基本方針を設定します。

方針１　隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設

方針２　市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設

方針３　周辺の環境や地域と調和した施設

方針４　安全・安心・快適に過ごせる施設

方針５　将来を見据え、持続可能性を有した施設

（3）整備方針

「（1）コンセプト」と「（2）基本方針」で整理した内容を踏まえ、(仮称)多世代交流拠点施設の整備方針を以下の通り設定します。

方針１　隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設

人権啓発や伝承文化保存継承、青少年育成、各種相談、子ども・子育て支援の取り組み等を通じて、多世代の交流や地域団体間の交流の場を創出するとともに、見守りや助け合い・支え合いの活動を行うことができる施設を整備します。

■人権啓発を推進する施設計画

・地域の歴史文化を伝えたり、資料展示による人権啓発を推進する室の設置

・人権啓発に関する講習・講座、活動、イベントなど、様々な使い方ができる室の設置

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊地域の歴史文化や人権啓発について学びやすい施設計画上の工夫（例：動線、案内）

■青少年の健全育成を図る施設計画

・個人の読書・学習や、複数人で取り組む自由研究など、様々な学びを可能にする室の設置

・青少年の健全育成等に関する講習・講座など、様々な使い方ができる室の設置

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊子どもや若者の自発的な学びや学習のきっかけをつくる施設計画上の工夫

■生活上の課題や子どもたちの悩みを気軽に相談できる施設計画

・日常生活相談やカウンセリング、進路相談が実施できる室の設置

・子ども電話相談が実施できる室の設置

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊相談を行う方などへのプライバシー配慮

■子どもや若者が日常的に集い・学び・遊べる施設計画

・子どもや若者が普段から集まり時間を過ごせる室の設置

・大人の目が行き届き、子どもを見守りやすい施設計画

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊雨天時でも子どもが遊ぶことができ、時間を過ごせるような工夫

＊子どもたちが思い切り遊べるよう周辺との関係性を意識した施設計画上の工夫

＊未就学児も安心して遊ばせることができる施設計画上の工夫

方針２　市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設

今住んでいる人・新たにこのまちに住む人、日常的に利用する人・初めて利用する人、課題を抱える人など、全ての人の居場所となる施設をめざし、気軽に利用でき、居心地が良く、多様な交流が生まれる施設を整備します。

■誰もが気軽に利用でき、長時間居続けられるような施設計画

- 様々な時間の過ごし方に対応できる大小様々で可変性を持った室の設置
  （例：のんびりする、一人で読書する、おしゃべりする、相談する、会議する、イベントを行うなど）
- 多種多様な活動・イベント等ができる多機能な空間の整備
  （例：読み聞かせや発表会、ｅスポーツ大会、バザー・フリーマーケット、ライブ、盆踊り練習など）
- 人が集まりにぎわう室、静かに集中したり相談を行う室の位置・動線の分離

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊１つの空間を同時・多目的に使えるようにするための施設計画上の工夫

■自然な出会いや交流が生まれやすい施設計画

- 初めて訪れる人でも気軽に利用しやすく目が届きやすい施設計画
- 交流・活動の核となり、井戸端会議から読み聞かせ、イベントまで、様々な使い方が可能な地域交流スペースや屋外空間の設置
- エントランス付近での人が集まりやすい空間の整備（例：雑誌・図書スペース）
- 複数の空間を行き来しやすく一体的な利用も可能なオープンな設え
  （例：ホール、大会議室、地域交流スペース、自由ひろばの一体利用が可能な造り）
- 快適に長時間過ごすことができる設備等の設置
  （例：ベンチや雑誌・図書、Wi-Fi 機能など）
- 施設へのアクセスがしやすくなる複数の出入口の設置
- 市や地域、施設の活動情報が得られる場所の設置（例：情報発信スペース）

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊施設利用者や地域住民の自然な交流が生まれるための工夫・配慮
（例：お互いの活動に刺激を感じられるよう類似する機能・室をまとめて配置）

＊新たにこのまちに住む住民に対する地域コミュニティへの参画を促すための工夫・配慮（例：諸室の配置、建物外部からの見え方など）

方針３　周辺の環境や地域と調和した施設

富秋中学校区等の新たなまちづくりの拠点として、隣接する市営住宅や周辺の施設、施設一体型義務教育学校等との空間のつながり及び調和を意識した施設を整備します。

■(仮称)多世代交流拠点施設と市営住宅の一体的な土地利用を生かした施設計画

- (仮称)多世代交流拠点施設と市営住宅の両敷地の一体的な土地利用を生かした広場空間の整備
- (仮称)多世代交流拠点施設・市営住宅の両敷地内での、通学路にもなる歩行者動線（歩車分離）の整備
- 敷地外からでも人や活動が見やすく、何が行われているかが分かりやすい施設計画
  （例：エントランス付近の自由ひろばや交流スペースの配置）

■周辺環境や地域とも調和した良好な環境の整備

- 地域の生活動線を考慮した、周辺地域に開かれた施設計画
- 歩道の拡幅や緑化による快適な歩行者空間の整備
- 地域の住環境向上を図る緑地や緑道、オープンスペースの整備
- 隣接する市営住宅の日照時間やプライバシー性の確保（例：建物距離など）

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊市営住宅や周辺からの空間・動線の連続性や通り抜け

＊隣接する市営住宅への配慮（騒音等）

■地区の魅力向上に寄与する景観・まちなみの形成

- 地区のまちづくりの中心的施設となることを踏まえた、“まちの顔”づくり
- 鉄道や幹線道路等からの景観・まちなみを意識した施設計画（例：建物配置、見通し）
- 将来の周辺の跡地利用も見すえた、周辺環境と調和した施設計画

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊周辺からの施設の見え方（例：圧迫感）、建物の向き

方針４　安全・安心・快適に過ごせる施設

誰もが安全・安心・快適に過ごせる性能を確保した施設を整備します。

■安全・安心・快適に過ごせる施設としての基本性能の確保

・防災性能（耐震・耐火）、安全な避難動線、断熱性能等の確保

・幸小学校区の災害時避難所としての活用を視野に入れた施設計画

・ユニバーサルデザインの導入による誰でも使いやすい施設計画
（例：エレベーター、授乳スペース、多目的トイレ、分かりやすい案内サインなど）

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊安全性や快適性を高める施設計画上の工夫

＊新たな日常に対応した適切に換気しやすい施設計画上の工夫

＊音の出る活動でも他室への影響が少なくなる遮音・防音性能への配慮

方針５　将来を見据え、持続可能性を有した施設

将来にわたり持続可能性のある施設となることをめざし、環境負荷の低減やライフサイクルコスト、将来変化への対応などを考慮した施設を整備します。

■環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画

・環境負荷を低減する材料や省エネ性能の高い設備機器の導入、断熱性能の確保など、環境に配慮した施設計画

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊エネルギーや資源の有効活用など環境への配慮（例：太陽光発電）

■効率的な施設管理やライフサイクルコストの縮減に配慮した施設計画

・維持管理のしやすさや管理費用の負担に配慮した施設計画

・将来の機能改善や可変性などを考慮した施設計画

（上記に加えて、以下について提案募集で配慮を求めていきます）

＊清掃や点検、管理が行いやすくなる施設計画上の工夫

＊民間事業者の創意工夫によるライフサイクルコストの縮減

（4）設置する諸室

・(仮称)多世代交流拠点施設は、下表の諸室等を整備する予定です。また、子どもをはじめ様々な人が時間を過ごせる屋外空間も確保します。

※1 室名	大きさ等	実施を想定している事業	室等の設置の考え方
●相談室	3室	＊日常生活相談、子ども電話相談	・相談しやすい静かな場所に配置する
●大会議室※2	1室 （定員約300名）	＊人権啓発講座・イベント ＊地場産業、伝承文化の講座	・会議やイベント時の利用だけでなく、災害時にも活用できることを想定した設え・設備とする
●視聴覚室	1室 （定員約55名）	＊伝承文化公演会 ＊地域交流事業	・映像を活用した啓発事業（映画上映等）、会議、研修等で使用することができる設え・設備とする
●貸室※2	3室 （定員約45～80名/室）	＊各種講習講座 ＊大小さまざまなイベント・集会	・オープンな使い方（共用空間に開く等）とクローズな使い方（共用空間から見えないようにする等）の両方が可能な設えとする ・全3室のうち1室は、転んでも衝撃の少ないクッション性が高い床仕上げとする
●共用活動室※2	1室（定員約35名）	＊登録団体の活動（会合・打合せ等）	・人権に関する活動を行う登録団体の活動スペースとする
●地域交流スペース	－	＊自然な交流が生まれる開放的な空間	・様々な利用ができる場とし、出会いや交流が生まれるようエントランス付近に配置する
●自習室	2室 （定員約45名/室）	＊小学生以上の読書・学習の場	・個人の読書・学習や、小学生が複数人で取り組む自由研究など、様々な使い方ができるようにする
●人権資料室(展示スペース)	1室 （配架・閲覧スペース、事務所含む）	＊人権資料の展示、人権啓発講座	・誰もが訪れやすい配置・動線・設えとする ・展示案内がしやすいよう、執務室と近い位置に配置する
●人権資料収蔵庫（併設）	－	＊書庫・収蔵庫	・人権資料や人権図書を収蔵するスペースとする
●執務室	（打合せスペース、書庫、備品庫、更衣室、コピー室、印刷室含む）	＊職員スペース	・初めて訪れる人でも気軽に利用・相談しやすいように、エントランスなどから目が届きやすい位置に配置する
●共用部分	（施設の2～3割）	＊ホール・廊下、給湯、授乳スペース トイレ（多目的トイレ）、エレベーター等	・ホールは様々な利用ができる場とし、可動式イスなどの設備が設置できる設えとする
計	**3,000㎡以下（屋内）**		
＋			
●屋外テラス		－	
●自由ひろば※3 **（屋外活動スペース）**	参考：青少年センター園庭 約1,400㎡	＊子どもが思い切り遊べる屋外活動スペース。プレーパーク※4としての利用も想定 ＊倉庫（屋外から収納可）	・様々な利用ができる場とし、子どもや若者が普段から集まり自由に時間を過ごせる場とする

※1　室名や事業内容等は決定したものではありません。（施設の魅力向上や機能充実等のため変更する場合があります）
※2　可動間仕切り等で室を分割可能とする想定。（貸室については全3室のうち2室は分割可能とする想定）
※3　自由ひろばのほか、市営住宅用地を含めた「とみまち広場」のオープンスペースでさまざまな活動・イベントが行われることを想定。
※4　子どもたちが、自分たちの自由な発想で「遊び」を作り出すことのできる遊び場のこと。

（5）施設のゾーニング

・(仮称)多世代交流拠点施設では、「（３）整備方針」に基づき、「出会う」「集う」「考える」「学ぶ」「安心できる」「見守る」の６つのゾーンを設けることとします。

＜ゾーニングのポイント＞

＊メイン動線のとみまち広場や、各諸室からアクセスしやすい場所を、交流が生まれる「出会うゾーン」に

＊交流が生まれる「出会うゾーン」に連続する場所を、様々な活動やイベントが行われる「集うゾーン」に

＊「出会うゾーン」に近く、自然に足を運ぶ場所を、人権活動や人権資料の展示が行われる「考えるゾーン」に

＊静かに集中、安心できる場所（２階など）を、自学や読書、相談が行われる「学ぶゾーン」「安心できるゾーン」に

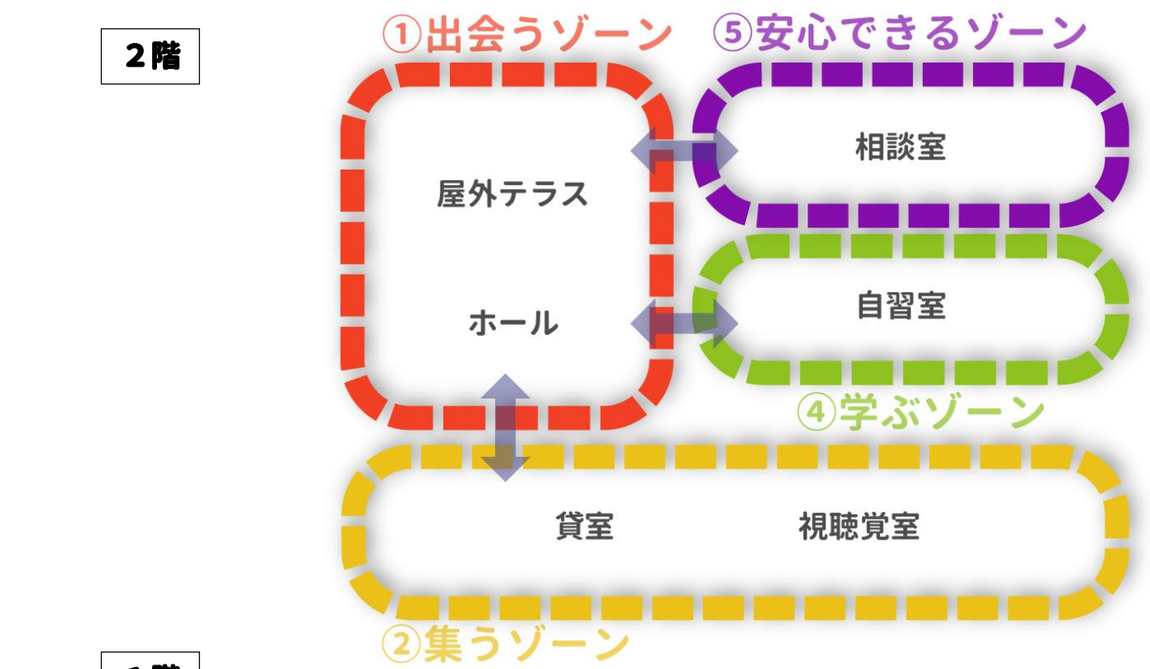
＊気軽に利用・相談したり、活動に参加できる雰囲気をつくるため、「出会うゾーン」などから目が届きやすい場所を「見守るゾーン」に

＜６つのゾーン＞

- １人で過ごせて、みんなと交流できる **①出会うゾーン**
- 活動やイベントでにぎわう **②集うゾーン**
- 人権について調べ・考え・活動する **③考えるゾーン**
- 自学したり読書できる **④学ぶゾーン**
- 困りごとの相談ができる **⑤安心できるゾーン**
- 人の目が届く、気軽に聞ける **⑥見守るゾーン**
- ゾーン同士のつながりや動線、目の届きやすさに配慮する箇所

※このゾーニングイメージは、２階建てを想定した場合の１つのイメージです。具体的なゾーニングは、今回の基本計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定する予定です。

＜ゾーニングイメージ＞

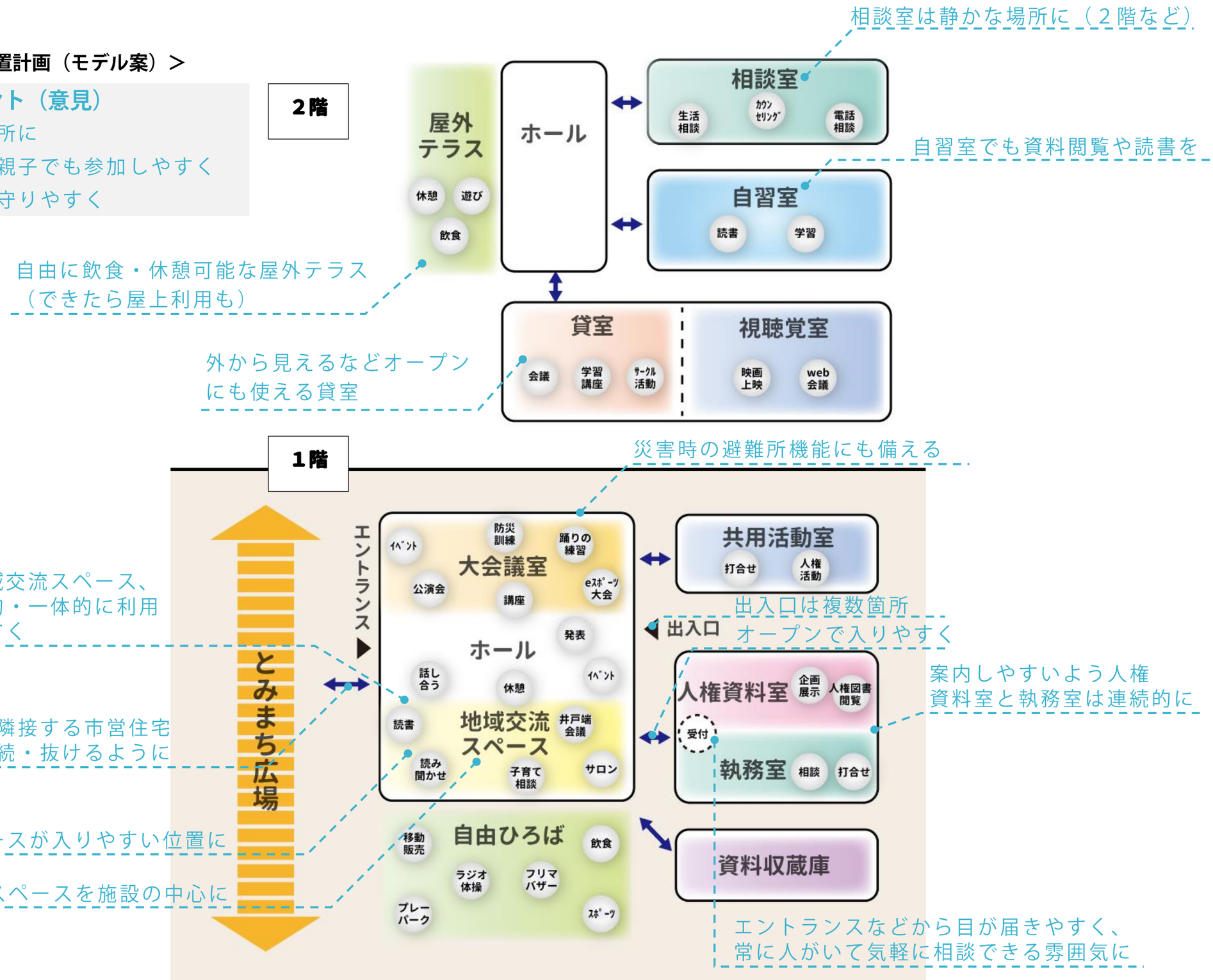


（6）配置計画（モデル案）

＜(仮称)多世代交流拠点施設の配置計画（モデル案）＞

■施設全体を通してのポイント（意見）

- 子どもも自由に使える場所に
- 授乳スペースなどもあり親子でも参加しやすく
- 安全で大人が子どもを見守りやすく



※このレイアウトは、１つのイメージです。具体的なプランは、今回の基本計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定する予定です。

※青字は、配置計画（モデル案）にプロジェクト委員会や富まちミーティングでの意見（主なもの）をプロットしたものです。

３－２．その他の整備計画

（１）駐車場・駐輪場の設置について

・駐車場台数は、現在の人権文化センター及び青少年センターの駐車場利用状況を鑑みて、60～70 台程度とします。　※平面駐車場を想定

・駐車場は、可能な範囲で、(仮称)多世代交流拠点施設と同じ敷地内に整備しますが、敷地面積が限られることから、隣接する現在の王子第一団地の敷地にも一部を整備します。

・駐車場は「和泉市公の施設等駐車場使用料の適正化指針」に基づき、有料駐車場として整備し、施設利用者の一定時間内の利用については無料とするなどの措置を行います。

・自転車等置き場は、現在の人権文化センターと同程度の 60 台程度とし、(仮称)多世代交流拠点施設と同じ敷地内に整備します。

（２）効果的・効率的でまちづくりの実現に資する施設の管理・運営について

■施設の管理のあり方について

・施設の建物等管理（建築設備等の点検・管理、清掃営繕、樹木剪定など）については、施設建設を行う民間事業者のノウハウを生かして実施することが、管理効率の面で望ましいことから、施設整備の提案募集においては、施設維持管理業務を位置づけ、民間事業者が施設管理を実施することを検討していきます。

■円滑な事業の実施に向けた施設の運営のあり方について

・これまで人権文化センター及び青少年センターの運営は、人権に関する事業や伝承文化保存継承に関する事業、青少年育成、子育て支援等の事業について深く理解し、精通した方々とともに運営してきました。

・両施設を機能統合して設置する(仮称)多世代交流拠点施設については、これまでの両施設が担ってきた人権啓発や青少年健全育成等という役割や位置づけ、培ってきた文化、取り組みなどを継承できるよう、運営方法を検討していきます。

■まちづくりの実現に向けた施設の運営のあり方について

・(仮称)多世代交流拠点施設のコンセプトである「人権を尊重し、助け合い・支え合いの輪を広げる場」としていくためには、施設利用者や市民・地域住民、地域団体が主体的に施設を利用・活用していくことが大切であり、利用しやすくなる柔軟なマネジメントが重要となります。本計画の検討期間中に行った意見交換会（富まちミーティング）で出された意見も参考にしながら、まちづくりにつながる施設運営のあり方について検討していきます。

＜参考：富まちミーティングでの施設運営のルールや体制・仕組みに関する意見（抜粋）＞

・施設利用者や市民・地域住民、地域団体による施設運営のルールや体制・仕組みづくりについて、以下の通り、様々な意見が出され、施設利用者や市民・地域住民が、施設づくりに関われる体制が必要という意見も多くありました。

●施設を運営する人・体制について
- 常に見守る、包み込んでくれる人がいること
- NPO・学生が運営のサポートに入ると良い
- 施設運営を地域で取り仕切る団体がいると良い
- できることやルールづくりについて考え、話し合う場があると良い
- 時間がたって実態に合わないルールを柔軟に変えられるような運営委員会などがあると良い
- 市民ボランティアなどが普段から施設づくりに関わることで災害時の力になる

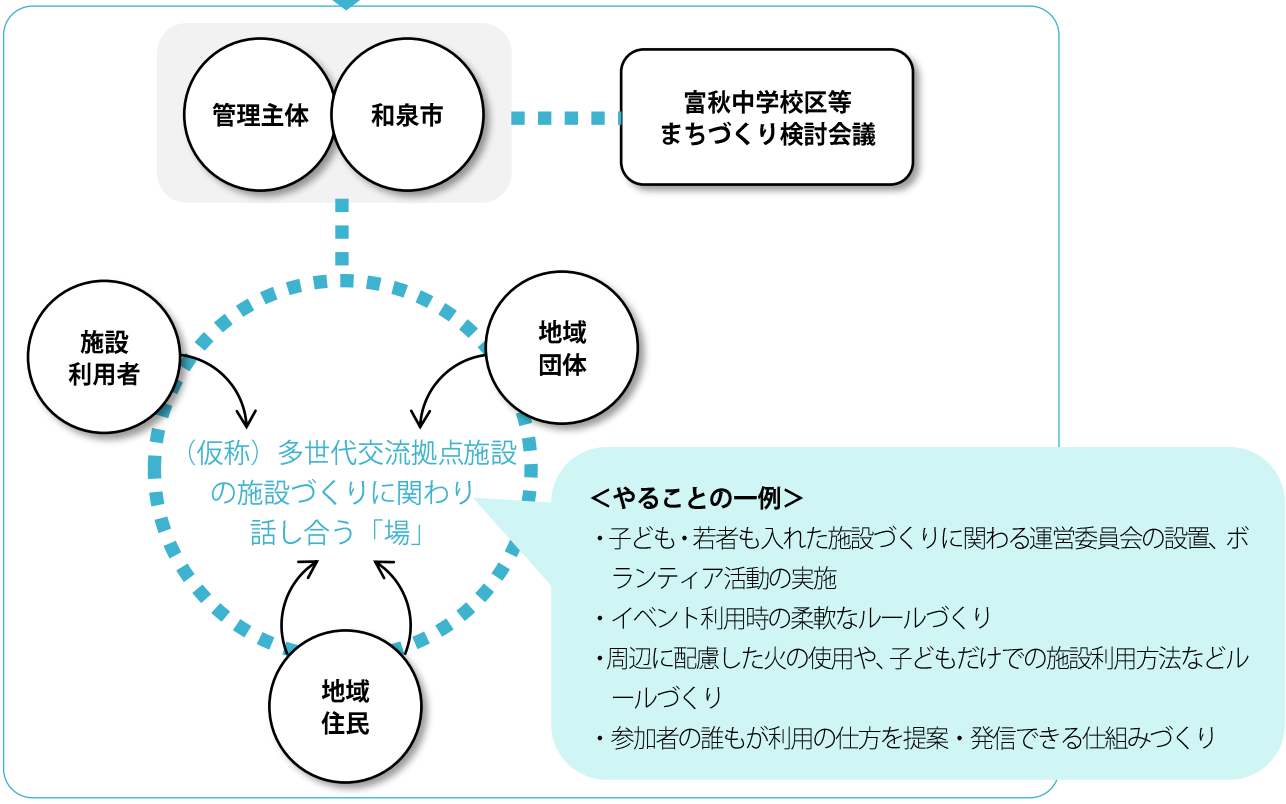
●ルールづくり
- 利用するためのルールは少なくしたい
- 未成年でも借りられる部屋、スペースがあるなど緩やかなルールが良い
- 日常的に行う活動と予め予約して行う活動に対応した空間があると良い
- （貸室以外の）施設館内で飲食可能なルールだと良い

●仕組みづくり
- 普段利用しない人にも使ってもらいやすいように受付等を工夫する
- どのような部屋があり、どのような利用ができるか情報発信が必要
- どのような人が来ているか QR コード等での自己紹介

＜参考：富まちミーティングでの意見を参考にした施設づくりに関わる体制の一例＞

－共有する目標－

人権を尊重し、助け合い・支え合いの輪を広げる場
－自然と集まる　みんなの居場所－



（3）他の公共施設との機能連携について

■市営住宅との機能連携について

・(仮称)多世代交流拠点施設は、市営住宅の敷地と一体的な整備となります。そのため、市営住宅敷地との機能連携として、広場空間の一体的な確保を図り、施設一体型義務教育学校（小中一貫校）へと続く新たな地域動線の軸を確保します。

・また、市営住宅集会所との機能連携として、市営住宅入居者が参加する地域のイベント時に柔軟な集会所利用を図れるよう今後検討を行います。

■施設一体型義務教育学校（小中一貫校）との機能連携について

・子どもと地域のふれあい、学校と地域の連携が深まるよう、多目的室などの地域開放のほか、ブックフェスタをはじめとした読書活動を継承できるよう学校図書館の開放などについて検討予定です。

・どろんこ子ども会に代わり、他校と同じ留守家庭児童会を実施予定です。

４．整備課題

（１）施設整備にかかる課題

■駐車場の整備について

・(仮称)多世代交流拠点施設では概ね 60～70 台程度の駐車場を確保する予定としていますが、敷地規模から全ての駐車場を施設と同じ敷地内に整備することは難しい状況です。そのため、道路を挟んで隣接する王子第一団地の敷地にも一部駐車場を確保する想定としていますが、利用のしやすさの観点からは可能な限り施設敷地内に駐車場を整備することが求められます。

・また、駐車場の進入路の位置については、隣接する市営住宅の駐車場進入路との関係や、前面道路の交通量への影響（車両混雑）を考慮して計画することが求められます。

（２）インフラ整備にかかる課題

■都市計画道路（府道 30 号線）について

・都市計画道路である府道 30 号線は幅員 11m の計画となっています。そのため、本計画の整備にあたっては、道路境界線の位置の設定について設計段階で行政協議を行うことが必要となります。

■汚水管について

・本計画敷地の和泉第一団地敷地内には、既存の汚水管が通っています。そのため、施設整備にあたっては、当該汚水管は、敷地外を通るルートへ変更するか、もしくは市営住宅用地の一部に設置し続ける場合は、地上部に建築物整備や植樹を行うことは避けることが求められ、庁内協議等を行い、市が方針決定する必要があります。

■協力井戸について

・本計画敷地の隣接地である、消防署北分署敷地内には、協力井戸があります。本計画の整備によって井戸の水が枯れる可能性がある場合は事前相談が必要です。

（３）周辺環境に関する課題

■旅館業法上の許可施設からの離隔距離の確保について

・本計画敷地の近傍には、旅館業法上の許可施設が集積した場所があります。

・旅館業法第３条第２項および第３項では、旅館業法上の許可施設の設置場所が、学校教育法に基づく学校やこども園、児童福祉法に基づく児童福祉施設、社会教育法に基づく社会教育施設およびこれに類する施設から概ね 100m以内にある場合で、その設置によって当該施設の清純な施設環境が著しく害されるおそれがあると認められる場合は、都道府県知事が許可を与えないことができるものとされています。

・また、旅館業法第３条第４項において、旅館業法上の許可施設を上記施設から概ね 100m 以内に整備する場合、教育委員会や条例で定めた者の意見を求めることが義務づけられています。

・(仮称)多世代交流拠点施設は、その性格上、社会教育施設に類する施設とみなされる可能性があります。そのため、現在の旅館業法上の許可施設から概ね 100m以内に(仮称)多世代交流拠点施設が整備され、その後、許可施設が建替え等を行う場合、条例で定めた者の意見を求めることが必要になる可能性があります。建替えに支障等が生じないようにするためには、(仮称)多世代交流拠点施設の整備位置をあらかじめ 100m以上離隔距離を確保しておくことが必要となります。

■市営住宅との関係について

・(仮称)多世代交流拠点施設は、不特定多数の者が集まる施設です。一方、本計画敷地には市営住宅が隣接することとなるため、住戸に対する視線や、音や臭いなどが入居者の居住の負担とならないよう配慮する必要があります。

■自由ひろばの整備について

・本計画では、屋外に自由ひろばを設置する計画としています。設置にあたっては、利用する対象が子どもを含むことや、プレーパークなどを含めた利用の仕方などを鑑み、周辺道路や市営住宅への影響を考慮して、位置や向きについて配意することが必要となります。

■踏切前の待機スペースについて

・本計画敷地の和泉第一団地の北側には踏切があり、この踏切は幸校区の児童・生徒が施設一体型義務教育学校へ向かう通学路となります。しかし、朝の通学時に、横断歩道を渡った際、踏切前に待機スペースがないことから、通学の安全性の面からの対策が必要です。

■「とみまち広場（仮称）」の供用開始時期について

・本計画で位置付けた地域動線「とみまち広場（仮称）」は通学路としての利用を想定しています。完成は２期建設工事完了後となりますが、施設一体型義務教育学校の開校予定が令和９年度であることから、なるべく早く「とみまち広場（仮称）」を通学路として供用できるようにすることが求められます。そのため、２期建設工事期間中から「とみまち広場（仮称）」が利用することができるよう、事業者募集時に工事動線等の工夫を求めることが必要になります。

５．概算事業費

概算事業費（設計費・工事監理費・工事費等　含む）
但し、維持管理費・運営費・除却工事費は含まない。

約 1,347,000 千円