

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

令和 2（2020）年 3 月
和泉市

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想について

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。

その後 40 年以上が経過し、市営住宅をはじめ集積している公共施設の老朽化や少子高齢化による人口減少が地域の大きな課題となっています。

そういった課題に対し、平成 30 年 2 月に地域の住民の方などが主体となり「富秋中学校区等まちづくり検討会議」を設立し、約 2 年間議論を重ねて公共施設の再編をきっかけに、新たなまちづくりを進めていくための“道しるべ”となる「まちづくり構想（地域案）」の策定に取り組まれました。

この「まちづくり構想（地域案）」は、「富秋中学校区等まちづくり検討会議」と、市内在住・在勤の方であればどなたでも参加できる 4 つの専門部会（子育て・教育部会、住環境コミュニティ部会、福祉部会、地域活性化部会）といった会議を延べ 30 回以上開催し、議論された意見が集約されたものです。

本構想は、この「まちづくり構想（地域案）」を尊重しつつ、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。

今後、持続可能なまちづくりの実現に向けて、市民と行政、市議会が十分な議論を行いながら、協働により、本構想の取り組みを推進してまいります。

目 次

1	構想の概要	1
2	富秋中学校区等の地域課題	3
3	富秋中学校区等におけるまちづくりの基本的な考え方	7
4	富秋中学校区等の公共施設の再編方針	9
	（１）基本的な考え方	9
	（２）公共施設の再編後の跡地利用に関する方針	10
	（３）個別の公共施設の再編方針	11
5	公共施設の再編に係る事業スケジュール	32
6	公共施設の再編をきっかけとした今後の地区整備計画（イメージ）	33
7	構想の実現に向けて	38
	（１）官民連携によるまちづくりの推進	38
	（２）公共施設の再編事業に係る推進方策	41

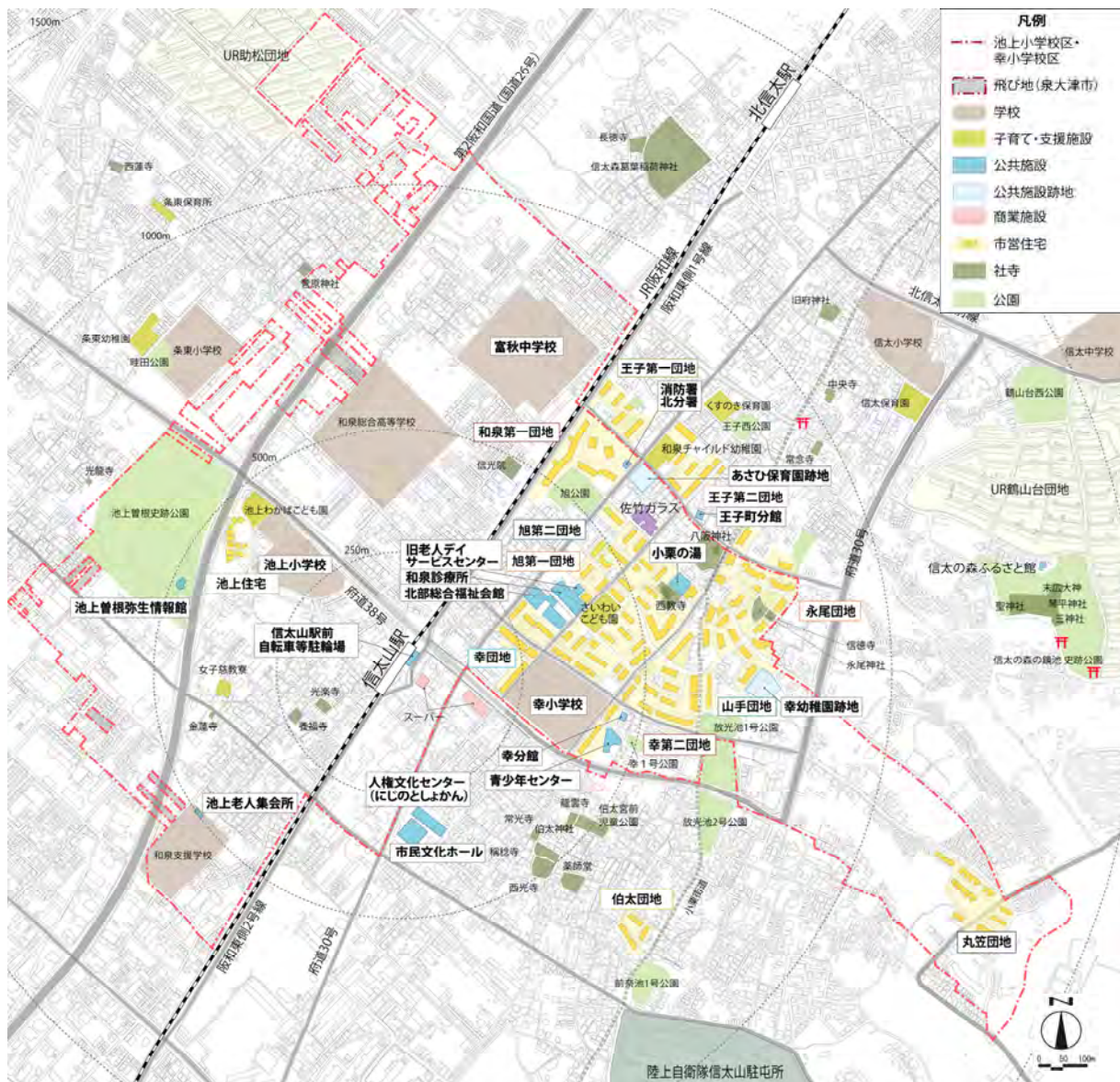
1 構想の概要

■対象区域について

○対象区域は富秋中学校校区等とし、以下のとおりとする。

- ①富秋中学校校区（本構想においては池上小学校校区及び幸小学校校区とする）
- ②隣接校区の一部（市民文化ホール、人権文化センター、伯太団地、王子第一団地・王子第二団地、王子町分館）

【富秋中学校校区等 位置図】



■構想の計画期間について

○本構想は、公共施設の再編期間を考慮し、令和2年度から令和26年度までの25年間を計画期間とします。

○本構想の見直しについては、「和泉市公共施設等総合管理計画」（計画期間：平成29～令和28年度）の見直し（10年ごとを基本）と併せて行うことを基本とし、今後の進捗状況や社会状況について著しい変化等が生じた場合には、必要に応じて見直しを図ることとします。

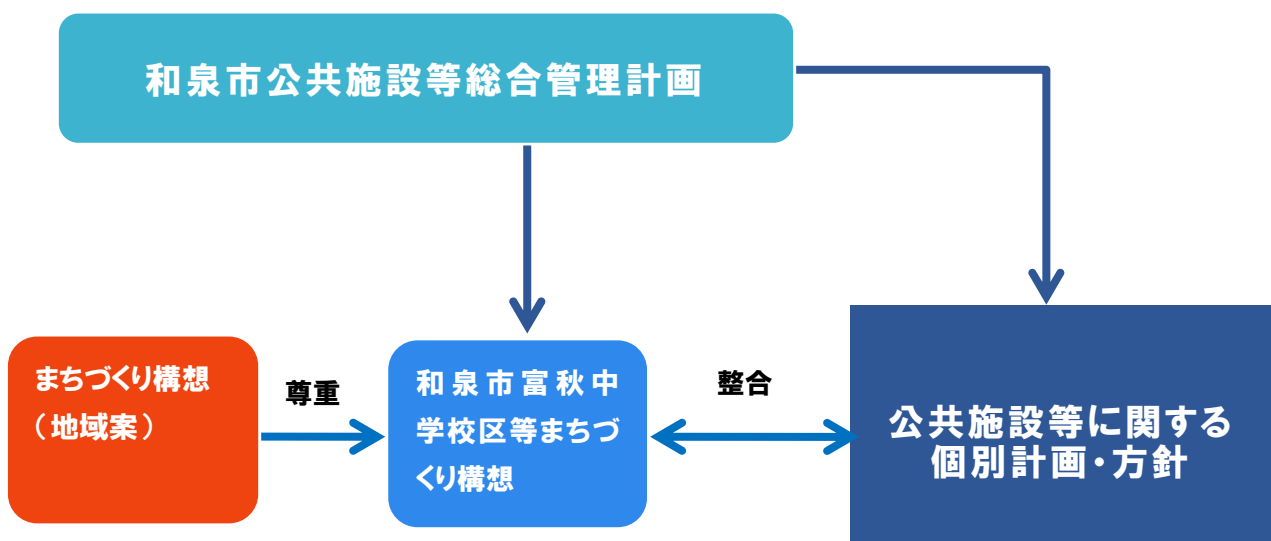
■構想の位置づけ

「和泉市公共施設等総合管理計画」では、今後の公共施設のあり方について、当該計画の基本方針を踏まえ、中学校区単位を基本とした考え方のもと検討することとしています。

公共施設のあり方については、施設運営の効率化のみに主眼を置くのではなく、コスト削減の観点も包含しつつ、地域まちづくりの視点から、まちづくり組織や市民とのワークショップ等を通じて市民の参画を得ながら、将来のまちの姿を描く中で検討することとしています。

そうした中、富秋中学校区等は、集積した市営住宅や同時期に建設された公共施設の老朽化対策が急務であることから、富秋中学校区等における公共施設の再編をきっかけとした新たなまちづくりの方向性を示すまちづくり構想を策定するものです。

なお、地域住民がまちの将来像を共有し、まちを変えていくための道しるべである「まちづくり構想（地域案）」を尊重しつつ、公共施設の再編・跡地活用を行うことにより持続可能なまちづくりの実現に向け、基本的な考え方や公共施設の再編方針などを示した本構想を地域と対話しながら進めます。



2 富秋中学校区等の地域課題

①人口減少や少子高齢化に関する課題

富秋中学校区では、公共施設等総合管理計画において、30年間で最大約25%の人口減少となる予測を示しており、和泉市全体の推計と比較しても人口減少が大きな校区となっています。

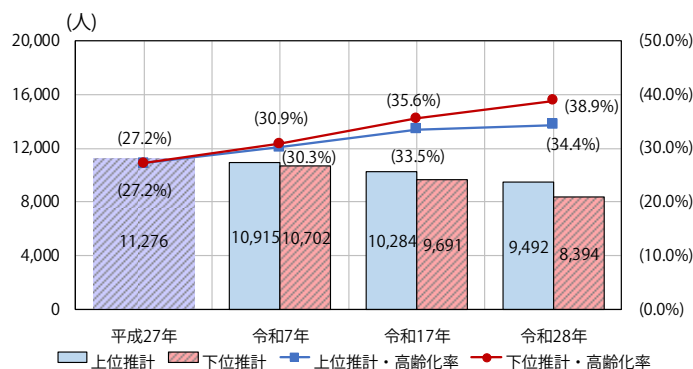
さらに平成27年度末では、27.2%の高齢化率についても公共施設等総合管理計画では30年間で最大約39%まで上昇する予測となっています。

また、児童・生徒数についても、平成20年からの10年で池上小学校、幸小学校、富秋中学校の各校において4～6割減少しています。現状のままでは今後も増加は見込めない状況です。

人口減少と少子高齢化については、まちの将来にとっての大きな課題であり、若者・子育て世帯が住むことができる住宅の供給が少ないこともひとつの要因と考えられます。

民間事業者へのサウンディング調査の結果、現状での大規模な民間宅地の開発は難しいが、魅力ある教育環境や新たな生活利便施設の立地等、新たな魅力が創出されれば可能性はあるとの回答が示されていることも考慮し、新たな魅力創出を行った上で、民間宅地の開発を誘導していく必要があります。

【人口推計】



※高齢化率：高齢者（65歳以上）の割合

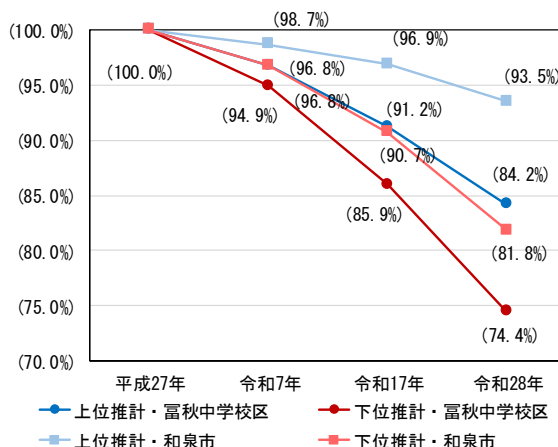
※各推計の設定条件について

【上位推計】国の『まち・ひと・しごと創生長期ビジョン』において示された合計特殊出生率が達成すると仮定

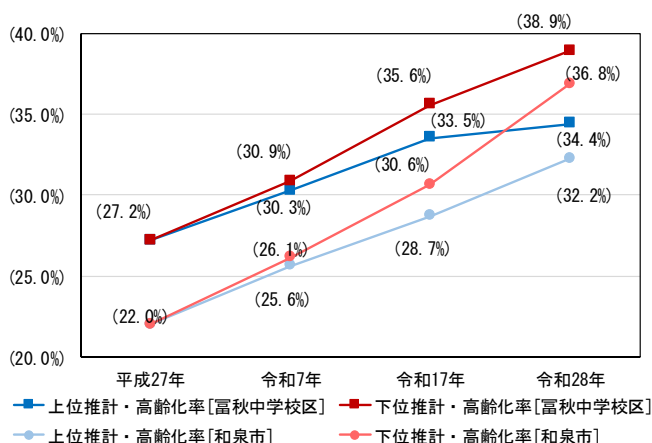
（平成32年：1.60、平成42年：1.80、平成52年：2.07）

【下位推計】合計特殊出生率1.37（平成25年と同じ）が継続すると仮定

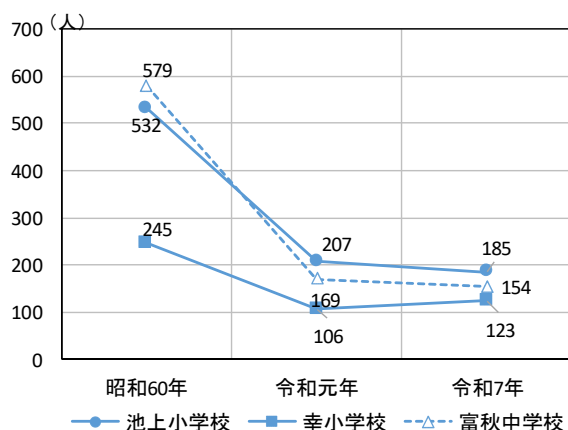
【人口減少率】



【高齢化率推計】



【児童・生徒数推計】



②住宅・住環境に関する課題

市営住宅においては、耐震性の課題をはじめ、入居者の高齢化への対応としてエレベーターの設置等、住宅性能の改善や高齢化した住民の孤立化への対策等、福祉や安全に関する対策が求められています。また、駅や道路といった交通施設に対する利便性や安全性に対する課題やまちに緑が少ない、買い物等で利用できる駐車場が少ないといった住環境に関する課題が地域からあげられました。

市営住宅については、和泉市営住宅長寿命化計画に基づき、建替・改修を計画的に実施し居住水準向上に取り組み、また信太山駅については、西口改札の新設や多機能トイレ・女性トイレなどの整備を行っていますが、施設や道路の改修等については全てを直ちに行うことは難しく、また地域福祉の向上には、ハード面だけではなく、地域と連携したソフト面での取り組みが必要不可欠となっています。

③コミュニティに関する課題

人口減少・少子高齢化により地域コミュニティが衰退し、地域活動や伝統行事の担い手不足等の課題が地域からあげられました。

地域コミュニティは、住民相互の助け合い活動やだんじり祭等の伝統文化行事の継承、地域全体の課題に対する取り組み等の重要な機能を担っており、今後魅力あるまちづくりを推進していく上で、重要な役割を担うこととなります。

公共施設が地域コミュニティの維持・強化に向けて果たす役割は非常に重要であり、公共施設の更新の機会をとらえ、コミュニティの維持・強化につながる施策を検討していく必要があります。

④子育て・教育環境に関する課題

地域において子育てを行っていく上で、子どもや子育て中の親が安心して過ごせる居場所が少ないことや小規模校化している小中学校の教育環境、学力に関する課題、生徒指導の課題等が地域からあげられました。特色・魅力ある教育環境や地域で安心して子育てができる環境の整備を進めるため、地域・保護者・学校・行政が一丸となって取り組んでいく必要があります。

⑤公共施設の老朽化や活用等に関する課題

富秋中学校区等には、市営住宅や学校をはじめとする多くの公共施設があり、築40年以上経過する施設も多く、建物や設備の老朽化が進行している施設や耐震性に課題のある施設もあります。仮に60年で建物を更新すると仮定すると今後30年間で地域の約90%の建物を更新しなければなりません。また、このエリアに立地する市営住宅の延床面積が135,535㎡あり、本市全体の市営住宅の延床面積が164,283㎡あることから約82.5%の市営住宅が本構想のエリアに集積しており、住宅地に占める市営住宅の割合が高く入居者の高齢化が、少子高齢化の要因のひとつと考えられます。

限られた財源のもと、現在提供しているサービスを維持し、また地域で必要なサービスを提供するためには、施設の利用状況や市民ニーズ等を踏まえた施設規模の適正化や施設の複合化・多機能化による効率的な施設整備を積極的な民間活力の活用等を行っていくとともに、各施設の貸室、市営住宅の空室などの有効活用を検討する必要があります。

【富秋中学校区等に立地している公共施設】 合計 延床面積 180,306 ㎡ 敷地面積 312,553 ㎡

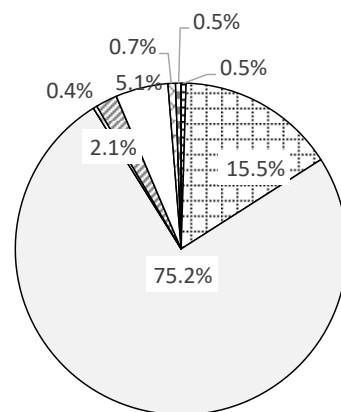
施設名称	延床面積	敷地面積	建築年	経過年数	施設名称	延床面積	敷地面積	建築年	経過年数
池上小学校	5,410	17,958	1980	39	和泉市消防署北分署	635	884	2012	7
幸小学校	10,235	20,375	1968	51	第8分団班器具庫	223	401	1981	38
富秋中学校	12,252	41,511	1976	43	青少年センター	1,449	2,502	1972	47
丸笠団地	9,594	16,546	1968	51	池上曽根弥生情報館	409	35,000	1997	22
伯太団地	4,670	4,418	1969	50	人権文化センター	3,880			
和泉第一団地	23,560	15,659	1975	44	市民文化ホール	2,344	9,900	1977	42
幸第二団地	16,720	22,908	1978	41	にじのとしょかん	288			
王子第一団地	4,673	7,070	1978	41	王子町分館	363	472	1966	53
王子第二団地	10,312	12,087	1978	41	幸分館	525	366	1968	51
幸団地	16,658	21,398	1980	39	小栗の湯	1,293	1,858	2003	16
旭第一団地	10,879	13,676	1980	39	旧老人デイサービス	523	528	1993	26
旭第二団地	19,626	24,627	1986	33	池上老人集会所	132	300	1984	35
永尾団地	10,599	15,483	1990	29	北部総合福祉会館	2,510	3,409	1974	45
山手団地	8,244	12,703	1992	27	和泉診療所	1,329	1,740	1973	46
池上住宅（除却済）	—	2,701	—	—	信太山駅前自転車 等駐車場	971	550	2001	18
あさひ保育園（除却済）	—	1,810	—	—					
幸幼稚園（除却済）	—	2,868	—	—					
旭温泉（除却済）	—	845	—	—					
合 計					180,306 ㎡	312,553 ㎡			

※平成 31 年 3 月 31 日時点のデータ（池上住宅除く）で、公園トイレ等 100 ㎡以下の施設は除いています。

※築年数は施設の主要な建築物のものとしています。

【用途別延床面積割合】

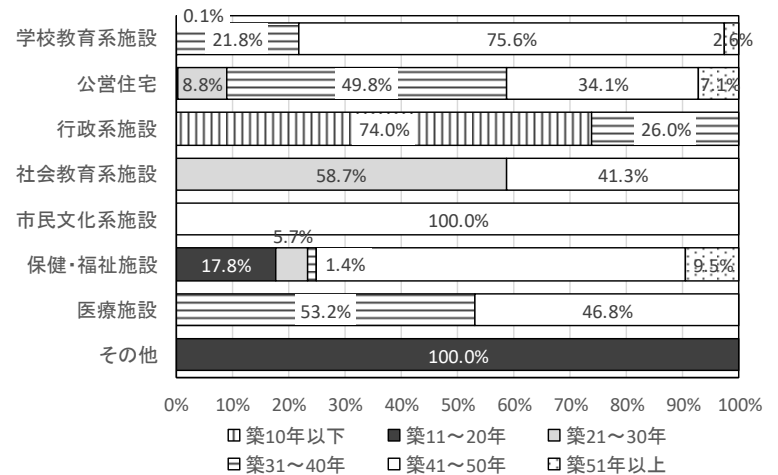
施設類型	面積	割合
行政系施設	858	0.48%
学校教育系施設	27,897	15.47%
市営住宅	135,535	75.17%
子育て支援施設	0	0.00%
社会教育系施設	697	0.39%
市民文化系施設	3,793	2.10%
スポーツ・レクリエーション系施設	0	0.00%
保健・福祉施設	9,226	5.12%
医療施設	1,329	0.74%
産業系施設	0	0.00%
その他施設	971	0.54%
公園	0	0.00%
公営企業施設	0	0.00%
総計	180,306 ㎡	100.00%



- 行政系施設
- 学校教育系施設
- 市営住宅
- 子育て支援施設
- 社会教育系施設
- 市民文化系施設
- スポーツ・レクリエーション系施設
- 保健・福祉施設
- 医療施設
- 産業系施設
- その他施設
- 公園
- 公営企業施設

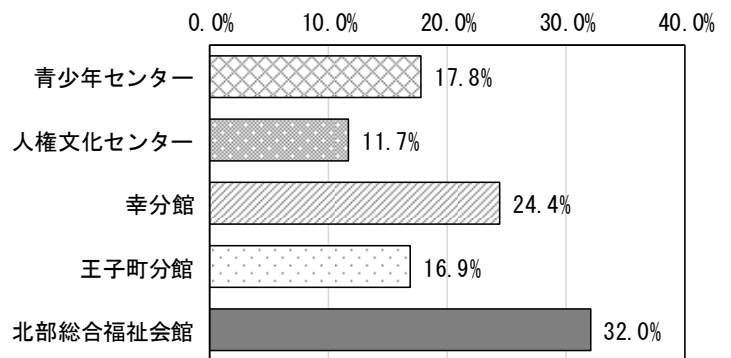
【築年数別延床面積割合】

築年数	面積	割合
築 10 年以下	654	0.4%
築 11～20 年	2,937	1.6%
築 21～30 年	12,799	7.1%
築 31～40 年	74,637	41.4%
築 41～50 年	78,115	43.3%
築 51 年以上	11,164	6.2%
総計	180,306 m ²	100.0%



【貸室の利用率】（平成 30 年度実績）

施設名	割合
青少年センター	17.8%
人権文化センター	11.7%
幸分館	24.4%
王子町分館	16.9%
北部総合福祉会館	32.0%
平均	20.6%



※全体の割合は、各施設の稼働率を単純平均したものとしています。

【市営住宅の入居率】

平成 31 年 3 月 31 日時点

住 宅 名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
和泉第一団地	312 戸	179 戸	133 戸	57.3%
丸笠団地	132 戸	63 戸	69 戸	47.7%
幸団地	205 戸	157 戸	48 戸	76.5%
幸第二団地	244 戸	202 戸	42 戸	82.7%
王子第一団地	72 戸	54 戸	18 戸	75.0%
王子第二団地	135 戸	119 戸	16 戸	88.1%
旭第一団地	125 戸	103 戸	22 戸	82.4%
旭第二団地	262 戸	233 戸	29 戸	88.9%
山手団地	126 戸	115 戸	11 戸	88.0%
永尾団地	147 戸	134 戸	13 戸	91.1%
伯太団地	80 戸	49 戸	31 戸	61.3%
小 計	1,840 戸	1,408 戸	432 戸	76.5%

3 富秋中学校区等におけるまちづくりの基本的な考え方

「まちづくり構想（地域案）」に位置付けられた「まちの目標像」を尊重し、その実現に向けて、「富秋中学校区等まちづくり検討会議」に関わる住民・地域団体をはじめ、学校関係者や事業者等と連携しながらまちづくりを進めていきます。

■まちの目標像（まちづくり構想（地域案）より）

つどい・そだち・つながりを 大切にする人権尊重のまち とみあき

① 今の暮らしを大事にしつつ、“住みたい”と思われるまち

- 安心・安全に暮らし続けられるまち、
新たにこのまちに住む人を惹きつける魅力と活力が満ちたまちへ

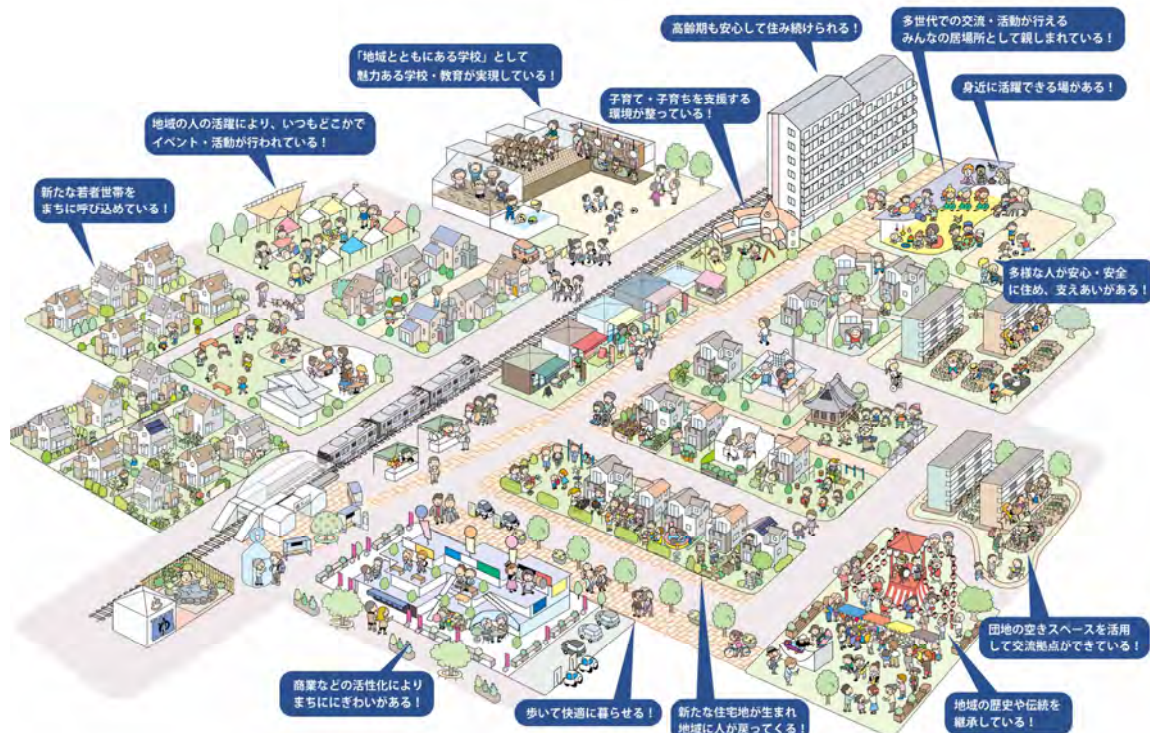
② 住民一人ひとりが協力・参加し、地域・人を育てるまち

- 住民が自主性を持ってまちの魅力づくりを考え、行動・実践するまちへ

③ 子どもから大人まで、みんなが交流し、支えあえるまち

- 人同士の信頼関係やつながりを大切にするまち、
「人権」を尊重し、多様な人を受け入れ、支えあいながら暮らすまちへ

■20年後はこんなまちに…！（まちづくり構想（地域案）より）



その上で、本市の富秋中学校区等におけるまちづくりの基本的な方向性を以下のとおり定めます。

① 多世代交流の促進によるコミュニティを育むまちづくり

活発な支えあい活動など、コミュニティのつながりが強いといった地域の強みを活かしたまちづくりを推進していくためには、地域コミュニティが醸成できる環境づくりが重要となります。

そこで、公共施設の再編を契機に点在する個別施設を複合化することで、誰もが気軽に利用できる交流拠点の整備や魅力ある都市公園の整備、地域と共にある学校運営等により、子どもから高齢者まで多世代の交流促進や地域コミュニティの場の形成を図ります。

② 若者・子育て世帯の定住が叶うまちづくり

人口減少、少子高齢化の課題を解消するため、若者・子育て世帯の定住促進を目的として、地域住民や保護者・学校とともに、魅力的な学校・教育環境づくり等を行い、公共施設の跡地には公園・広場としての活用や商業施設などの民間施設の立地誘導を図り、まちの魅力づくりを行った上で、民間住宅開発を誘導するなど、戦略的にまちづくりを進めます。

また、空き住戸がある既存の市営住宅について、若者・子育て世帯を誘致するための活用します。

③ 安全・安心・快適な生活環境づくり

耐震性に課題のある公共施設や安全な通学路を含む歩行者道の整備、高齢者の孤立化や引きこもり、緑の少ない住環境など、現状の生活環境について様々な課題が地域から挙げられました。

安全・安心・快適な生活環境の整備に向け、老朽化した施設の建て替えや改修、ユニバーサルデザインへの対応、安全・安心な歩行者空間の確保など、また都市公園や広場の整備等における防災機能の確保などに取り組みます。

しかし、これらの課題は施設や道路などのハードの整備だけで解決できる問題ではありません。住民・地域団体などによる見守り・助け合い活動などソフトの取り組みも不可欠です。そのため、地域と連携しながら、ハード・ソフト両面から、安全・安心・快適な生活環境づくりを進めていきます。

④ 訪れたくなる魅力あるまちづくり

この地域には、池上曾根史跡遺跡や小栗街道などの歴史・伝承文化や地域に愛される信太山盆踊りやだんじり祭などの伝統文化行事、ガラス細工・人造真珠等の地場産業といった地域資源があります。「観光アクションプラン」に基づき、この地域を含む周辺地域を「和泉・信太の森ヒストリータウン」として重点魅力創出エリアと位置づけ、地域と連携しながら、これらの地域資源を活用し、「まちのブランド力向上」や「地域産業の活性化」に努めていきます。

4 富秋中学校区等の公共施設の再編方針

(1) 基本的な考え方

本市では、平成 28 年度に「和泉市公共施設等総合管理計画」を策定し、「施設の最適化」、「市民や事業者との連携による効果的・効率的な市民サービスの提供」、「安全・安心の確保」といった公共施設の管理に関する基本方針を定めています。

本構想では、その方針を踏まえつつ、次の5つの基本方針のもと、市営住宅や学校、その他の公共施設の集約建替え等を行ったうえで、集約化して生まれた跡地を活用し、まちに必要な民間住宅地、商業施設、広場等の整備・誘導を行っていきます。

① 安全・安心の確保

耐震性に課題がある施設については、建替えを行うなど、安全性の向上に努めるとともに、年齢・性別・国籍・身体能力などに関係なく、だれもが安全・安心で快適に過ごすことができるようユニバーサルデザインを導入していきます。

また、整備を予定している公園や広場については、防災機能を設けることで、地域における防災機能の確保を行っていきます。

② コンパクトなまちづくりの推進

子育て・交流・福祉・医療・商業等の都市機能については、公共施設の再編や民間施設の計画的な誘導を行い、集積を図ることでまちの利便性の向上を図り、より魅力あるまちづくりをめざします。

③ 施設の複合化・多機能化の推進

多種・多様な市民ニーズに対応できるように、従来の個々の機能毎の施設整備から、同種機能の集約化や異なる機能を複合化することで、貸室等について、施設の機能の重複を解消し効率化を図るとともに、多機能化することで誰でも気軽に利用できる施設整備を進めるなど機能向上に努めます。また、施設に必要な機能については、地域特性や市民ニーズを考慮し決定します。

④ 民間活力活用 の推進

今後、人口減少、少子高齢化の影響による歳入減少と扶助費等の歳出増加を見据えると、公共施設の更新・改修のための財源確保が課題となります。このことから、まちに必要な機能をすべて行政で整備するのではなく、民営化や PFI、指定管理者制度等の導入による施設整備・運営等、PPP 手法を積極的に導入し、民間事業者の資金やノウハウを活用し、効果的・効率的にまちに必要な機能の整備を進めていきます。

⑤ 市民や地域との連携による施設の整備・運営

施設の整備・運営等について企画段階から、市民や地域の参画の機会を確保するなど、地域連携を推進することで、市民ニーズに合致したサービスの提供を行うとともに、新たなサービスの創出やコミュニティの強化につなげます。

（２）公共施設の再編後の跡地利用に関する方針

① まちに必要な機能の誘導

公共施設再編後の跡地には、地域・行政などで議論を行うとともに、事業者へのサウンディング調査等を行いながら、具体的な「まちに必要な機能」の導入を検討していきます。特に、子育て支援や定住促進、コミュニティの持続、地域の活性化、防災機能の強化等に資するような機能の導入を重視して検討を行います。

② 資産の有効活用方法

公共施設の再編に伴い生じる跡地については、財源確保の手段として貸付や売却を行い、持続可能な行政運営を行います。

貸付や売却については、魅力あるまちづくりを推進する観点からまちに必要な機能の誘導を図ることを目的に利用に一定の条件を付して公募により、一般競争入札やプロポーザル方式等を行います。

③ 民間誘導のための条件整備

民間住宅地や商業施設、民間診療所など、事業者の意見も取り入れながら、民間施設の立地が可能な跡地については、積極的に民間施設の誘導を図り、地域の活性化につなげていきます。

また、その実現のために必要に応じて、都市計画の変更（例：用途地域の変更）について地域とも協議の上、必要な諸手続きを進めていきます。

用語解説

PFI (Private Finance Initiative)	PPP の代表的な手法のひとつで、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービス向上を図る公共事業の手法。
PPP (Public Private Partnership)	公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間ノウハウを利用し、効率化や公共サービスの提供を目指すもの。

（３）個別の公共施設の再編方針

① 小中学校（池上小学校、幸小学校、富秋中学校）

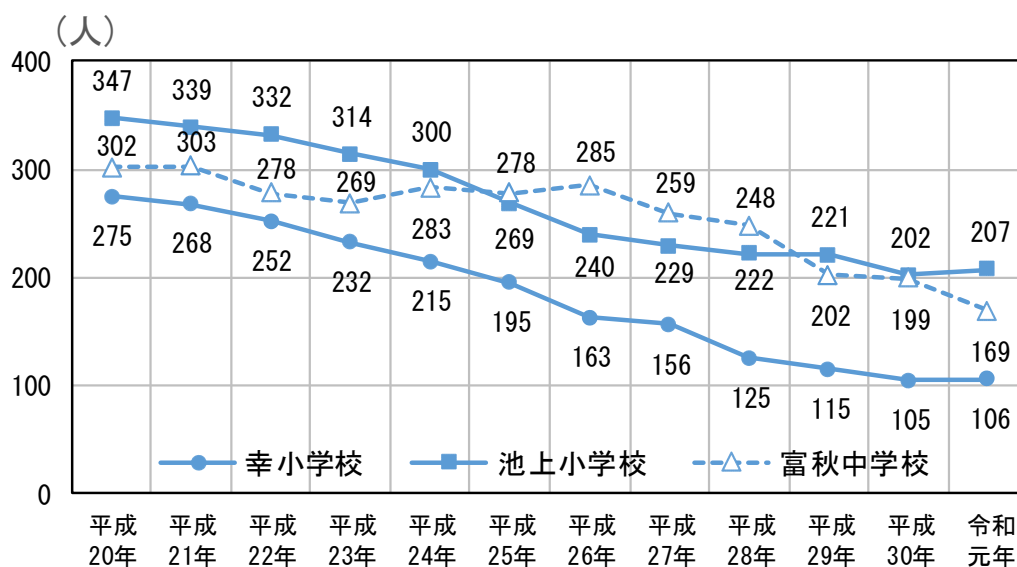
■現状・課題

少子化による児童・生徒数の減少により、富秋中学校区内の全ての小中学校が小規模校となっており、クラス替えができないことや部活動の制限など一定の集団規模が確保されないといった課題があげられます。

3小中学校については、耐震化対応は全て実施済みで構造躯体の安全性は確保されているものの、建築後約40年から50年経過しており、全体的に老朽化が進んでいる状態です。

項目	池上小学校	幸小学校	富秋中学校
築年数	39 年	51 年	43 年
敷地㎡	17,958	20,375	41,511
建物敷地㎡	8,770	8,984	22,969
運動場・プール㎡	9,188	11,391	18,542
校舎（延床面積㎡、階数）	4,685（3 階）	8,476（3 階）	10,767（3 階）
体育館（延床面積㎡）	725	1,123 / 626	1,485

【児童・生徒数】



1 学年平均クラス数（R 1 年）

- ・幸小学校：1.0 クラス
- ・池上小学校：1.2 クラス
- ・富秋中学校：1.7 クラス

平成 20～令和元年の間に

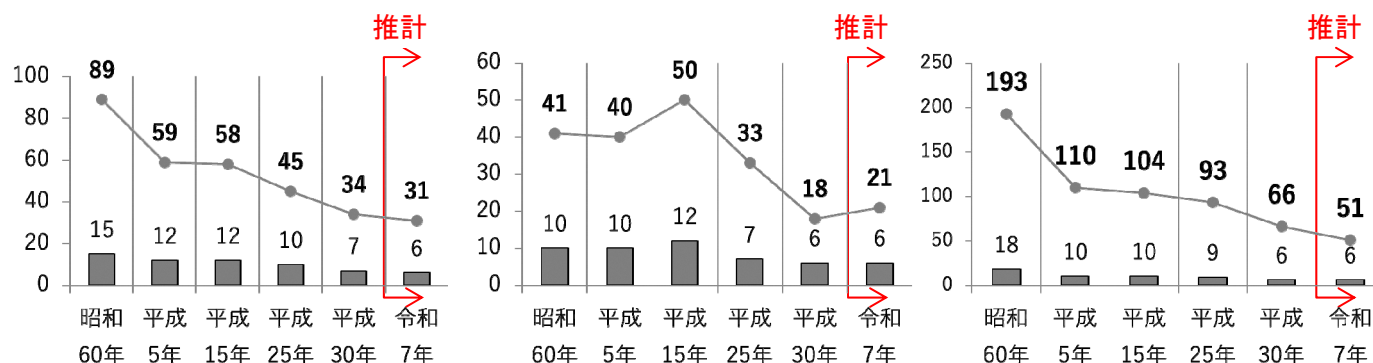
- ・幸小学校：6 割減少
- ・池上小学校：4 割減少
- ・富秋中学校：4 割減少

【1 学年平均児童・生徒数（人）と全クラス数】

《池上小学校》

《幸小学校》

《富秋中学校》



令和 元年度	池上小学校		幸小学校		富秋中学校	
	児童数	クラス数	児童数	クラス数	児童数	クラス数
1年生	30	1	19	1	40	1
2年生	38	2	18	1	72	2
3年生	33	1	17	1	57	2
4年生	32	1	11	1	—	—
5年生	38	1	27	1	—	—
6年生	36	1	14	1	—	—
計	207	7	106	6	169	5

■今後の方針

○施設一体型義務教育学校の導入

池上小学校、幸小学校、富秋中学校を統合し、現在の富秋中学校の敷地に施設一体型義務教育学校（小中一貫校）の導入をめざします。新校の開校にあたっては、新校舎の整備を行います。

○教育内容の充実

新校の開校にあたっては、施設一体型の特長を活かした教育内容の充実に取り組めます。

- ・小中一貫教育による9年間の育み（系統的な学習指導、小中教員によるきめ細かな生活・生徒指導）
- ・中学校教員による小学校段階からの一部教科担任制
- ・小学校段階からの部活動参加
- ・多様な異学年交流の充実（低学年の高学年への憧れや高学年の自己有用感の育み）
- ・これまでの人権教育を礎とし、地場産業や民間企業と連携した起業家教育等のキャリア教育の充実
- ・新校舎整備に伴うICT環境を活用した教育の展開

学習フィールドの広がりによる多くの地域教育資源等の活用を確保するとともに、PTA活動の効率化や地域のサポート等の教育コミュニティづくりの推進による子ども支援の充実に取組みます。

- ・池上小学校区、幸小学校区双方の地域資源（池上曽根史跡公園、人造真珠等の地場産業）を新校への入学段階から、両校区の児童が触れ、郷土愛を育みます。
- ・小学校では、1学年あたりの児童数が増加し、友だちが増えることで、さまざまな意見に触れ、切磋琢磨する環境を確保します。
- ・各小学校、中学校のPTAが一本化し、保護者負担の軽減を図りつつ、より多くの目で子ども達を見守る環境を確保します。あわせて、町会との連携を一層深め、より手厚い支援を確保します。

○地域とともにある学校づくり、子ども達の居場所づくり環境の確保

新しい学校の開校にあたっては、単なる学校機能の整備にとどまらず、学校を核とし保護者、地域とともに子どもを支え、子ども達の居場所となる空間を確保するよう取り組みます。

- ・コミュニティスクールの導入を検討し、地域も学校運営に参画することで、当事者として子ども達を育成することをめざします。
- ・グラウンドや体育館の施設開放にとどまらず、地域の教育・交流の拠点とし、図書室をはじめとした地域開放を検討し、地域の人たちも学校に集まり、子ども達と交流できる環境確保に取り組みます。（にじのとしょかんについては、学校施設との連携も視野にいて検討します。）

○課題への対応

最終的に施設一体型義務教育学校（小中一貫校）の導入を決定するためには、これから、地域への個別説明、アンケート調査などにより、地域の理解と協力を得るなど丁寧な議論が必要になります。また、小学校と中学校がひとつになることにより、地域や保護者が不安と感じる部分やまた、得られる効果に関し、理解を深めていく必要があります。

小学生と中学生とがともに過ごすことへの不安や通学に関する安全対策など様々な観点について、小中一貫校のメリット、デメリット双方を確認したうえで、総合的には、施設一体型義務教育学校が望ましいと賛同されるよう、地域との意見交換を行います。

○留守家庭児童会（仲よしクラブ）の開設

新たに設置する施設一体型義務教育学校（小中一貫校）において、保護者が昼間家庭にいない小学1年生から6年生の児童に対し、健全な育成を図ることを目的とし、留守家庭児童会（仲よしクラブ）を開設します。また、これにより青少年センターで実施している「どろんこ子ども会」については、留守家庭児童会（仲よしクラブ）に機能統合します。

○防災機能の確保

池上小学校、幸小学校、富秋中学校を統合し、現・富秋中学校の敷地に施設一体型義務教育学校（小中一貫校）を開校した場合、当該学校を新たな避難所とし、また幸小学校については近接する都市公園に、池上小学校については、その跡地を活用した広場に防災機能を備えます。

② 富秋中学校等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅

（和泉第一団地、丸笠団地、幸団地、幸第二団地、王子第一団地、王子第二団地、旭第一団地、旭第二団地、山手団地、永尾団地、伯太団地）

■現状・課題

管理戸数：1840 戸 入居戸数：1408 戸（平成 31 年 3 月 31 日時点）

富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅では、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を抱えています。

【市営住宅の単身化率】 ※高齢者とは 65 歳以上の入居者をいう 平成 31 年 3 月 31 日時点

住 宅 名	管理戸数	入居戸数	単身世帯数	単身世帯率	単身高齢者世帯数	単身高齢者世帯率
和泉第一団地	312 戸	179 戸	97 戸	54.2%	76 戸	42.5%
丸笠団地	132 戸	63 戸	34 戸	54.0%	19 戸	30.2%
幸団地	205 戸	157 戸	71 戸	45.2%	43 戸	27.4%
幸第二団地	244 戸	202 戸	94 戸	46.5%	66 戸	32.7%
王子第一団地	72 戸	54 戸	32 戸	59.3%	25 戸	46.3%
王子第二団地	135 戸	119 戸	59 戸	49.6%	47 戸	39.5%
旭第一団地	125 戸	103 戸	55 戸	53.4%	36 戸	35.0%
旭第二団地	262 戸	233 戸	116 戸	49.8%	73 戸	31.3%
山手団地	126 戸	115 戸	50 戸	43.5%	26 戸	22.6%
永尾団地	147 戸	134 戸	65 戸	48.5%	39 戸	29.1%
伯太団地	80 戸	49 戸	30 戸	61.2%	23 戸	46.9%
小 計	1,840 戸	1,408 戸	703 戸	49.9%	473 戸	33.6%

【市営住宅の高齢化率】 ※高齢者とは 65 歳以上の入居者をいう 平成 31 年 3 月 31 日時点

住 宅 名	入居者数	高齢者数	高齢化率
和泉第一団地	304 人	161 人	53.0%
丸笠団地	96 人	45 人	46.9%
幸団地	296 人	113 人	38.2%
幸第二団地	356 人	138 人	38.8%
王子第一団地	88 人	49 人	55.7%
王子第二団地	221 人	79 人	35.7%
旭第一団地	162 人	65 人	40.1%
旭第二団地	419 人	156 人	37.2%
山手団地	226 人	58 人	25.7%

住 宅 名	入居者数	高齢者数	高齢化率
永尾団地	232 人	91 人	39.2%
伯太団地	75 人	40 人	53.3%
小 計	2,475 人	995 人	40.2%

○団地内店舗・作業所

対象区域内にある団地内店舗や作業所は、大半が市営住宅と同時期に整備されており、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を抱えています。また、シャッターを閉めたままの店舗が多く、まちの賑わいが失われつつあります。

【管理・入居件数】

平成 31 年 3 月 31 日時点

	店舗	作業所	合計
管理件数	138 件	36 件	174 件
入居件数	123 件	29 件	152 件

■今後の方針

○市営住宅の目標管理戸数

現在、「和泉市営住宅長寿命化計画」（平成 30 年 12 月）においては、2048 年度までに市内全域の市営住宅の管理戸数を 1,500 戸以下に縮減していくことを目標として設定しています。一方、富秋中学校区等まちづくり検討会議では、耐震性の課題のある団地を建替えし、コンパクトに暮らせる住まいをつくることや、市営住宅を含む公共施設の再編跡地を使って若者・子育て世帯など多様な世帯が住める住宅地として供給することが提案されていることも考慮し、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内にある市営住宅の管理戸数を 858 戸と目標設定し、本市内の市営住宅の全管理戸数を 1,189 戸とします。

○市営住宅の集約建替

耐震性に課題のある団地などの老朽化が進む団地（1,132 戸）については、次表のとおり、入居戸数による集約建替を計画的に行います。

具体的には、旭公園、和泉第一団地敷地、旭第二団地敷地に集約し、安全・安心で快適に暮らせる市営住宅を整備します。

また、建替住宅は、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために高層の住棟を基本とします。

集約建替にあたり、令和 2 年度以降、富秋中学校区等まちづくり構想の対象区域内の市営住宅（王子第二団地 11、12 棟、山手団地、永尾団地を除く）の募集停止を行い、順次建替対象団地の住民の移転を進めていきます。

なお、丸笠団地については、「和泉市営住宅長寿命化計画」（平成 30 年 12 月）において、現地建替を基本としていましたが、地域の求めるコンパクトなまちづくりを実現し、コミュニティを維持することが必要と考え、和泉第一団地敷地での集約建替を行うこととします。また、これに合わせて、今後「和泉市営住宅長寿命化計画」の内容の時点修正を行います。

○若者・子育て世帯の誘導・多世代交流（高齢者世帯と若者世帯等）

若者・子育て世帯を呼込むための空き家改修や要件の緩和に取り組んでいます。

また、多世代交流（高齢者世帯と若者世帯等）を支援するため、市営住宅の空き住戸、空きスペースの活用について柔軟に対応していきます。

○快適な生活環境の整備

市営住宅の建替えに際しては、高齢者、障がい者をはじめとする誰もが安心して暮らせるようバリアフリー化や、環境への配慮として、エネルギー効率の高い設備機器の導入等に取り組んでいます。

また、高齢者の不安を解消し安全で安心して住めるまちづくりを進めるため、高齢の入居者を対象に安否確認や生活相談対応に取り組む「すこやかリビング」を実施しており、引き続き取り組んでいます。

○団地内店舗・作業所

現在、店舗・作業所については現状を把握しながら、方針について検討を行います。

【集約建替の概要】

集約前	
住 宅 名	管理戸数
和泉第一団地	312 戸
幸団地 33、34、35 棟	34 戸
丸笠団地	132 戸
伯太団地	80 戸
幸団地 33、34、35 棟除く	171 戸
王子第一団地	72 戸
王子第二団地 5 棟	24 戸
幸第二団地 49 棟	16 戸
旭第一団地 23 棟	16 戸
旭第二団地 6～11 棟	102 戸
幸第二団地 41～43、50 棟	64 戸
旭第一団地 19～22、24～27 棟	109 戸
小 計	1,132 戸
幸第二団地 44～48、51～53 棟	164 戸
王子第二団地 6～10 棟	76 戸
旭第二団地 12～18 棟	160 戸
小 計	400 戸
王子第二団地 11、12 棟	35 戸
山手団地	126 戸
永尾団地	147 戸
小 計	308 戸
合 計	1,840 戸

集約後	
住 宅 名	管理戸数
第一期集約建替工事 (令和 6 年度未完了予定) 用地：旭公園	170 戸
第二期集約建替工事 (令和 8 年度未完了予定) 用地：和泉第一団地	280 戸
第三期集約建替工事 (令和 11 年度未完了予定) 用地：旭第二団地	100 戸
	550 戸
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行い、除却	0 戸
	0 戸
長寿命化改修等を行い、継続管理	308 戸
	308 戸
	858 戸

③ 人権文化センター、幸分館、王子町分館

■現状・課題

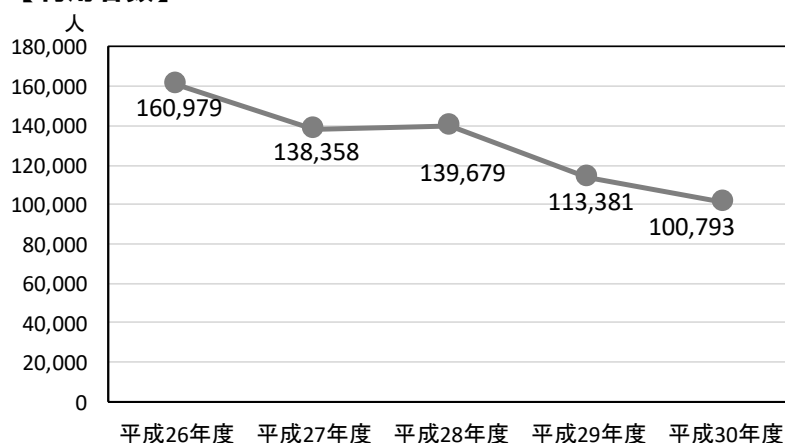
市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図ることを目的として、生活相談や人権啓発、にじのとしょかん及び人権資料室の運営、伝承文化公演会、貸館等の事業を行っています。

人権文化センターについては建築後 40 年、幸分館、王子町分館については建築後 50 年以上が経過し、雨漏り等、施設の老朽化が進んでいます。

人権文化センター

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 m ² 9,900 m ²	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

【利用者数】

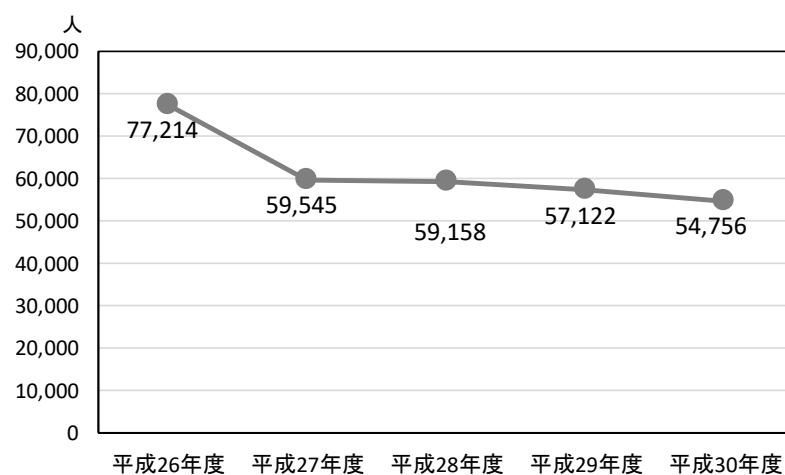


【貸館稼働率】

室 名	稼働率
1 階大会議室	25.2%
3 階会議室	8.5%
4 階洋裁教室	2.7%
4 階視聴覚教室	21.6%
4 階第 1 研修室	11.6%
4 階第 3 研修室	31.8%
5 階料理教室	4.8%
5 階和室 (大)	6.7%
5 階和室 (奥)	2.3%
5 階和室 (小)	1.8%
平均	11.7%

※平成 30 年度実績

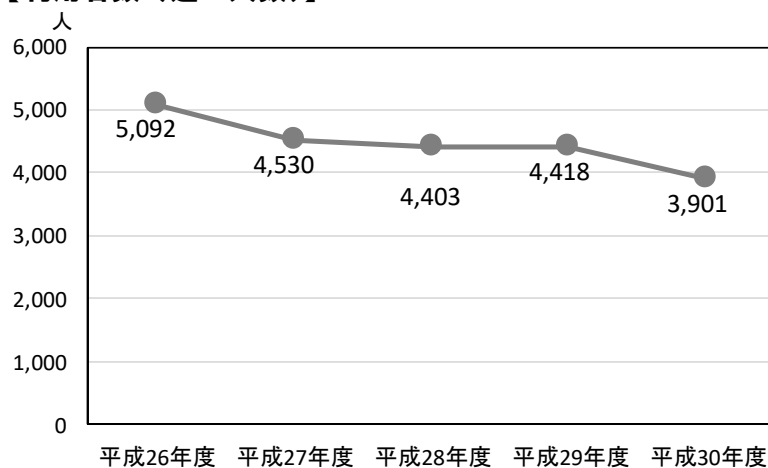
【にじのとしょかん入館者数】



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 m ² 366 m ²	会議室×3、和室×1、事務所等	直営

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

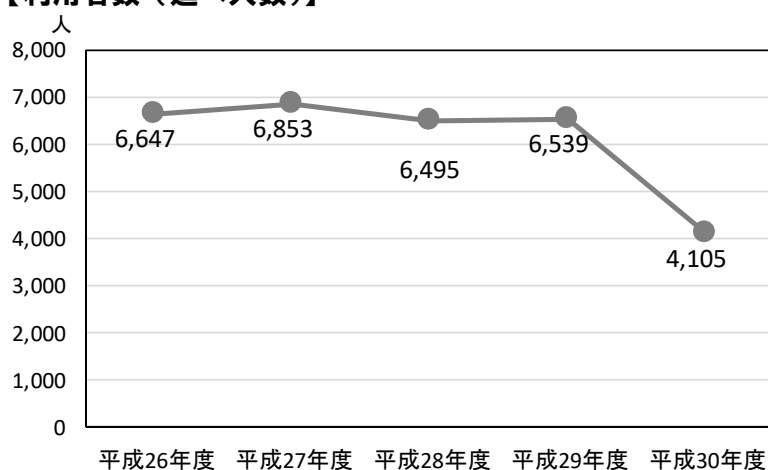
室 名	稼働率
2 階教室	16.7%
2 階会議室	16.9%
2 階和室	7.5%
2 階大会議室	56.5%
平均	24.4%

※平成 30 年度実績

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 m ² 472 m ²	青少年室、和室×2、会議室、事務所等	直営

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

室 名	稼働率
1 階青少年室	19.0%
2 階和室（竹）	0.0%
2 階和室（松）	0.0%
2 階会議室	48.4%
平均	16.9%

※平成 30 年度実績

■今後の方針

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。

④ 市民文化ホール

■現状・課題

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ことを目的に設置されている施設です。ホール内の吹き付け材にアスベストが含有していることが確認され、平成 28 年度より利用休止中となっています。

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 m ² — ※	大ホール 収容人数 1,200 名	直営

※人権文化センターに併設されているため、敷地面積は人権文化センターに含みます。

【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)

■今後の方針

市民文化ホールは、築 40 年（S 5 2 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。

⑤ 青少年センター

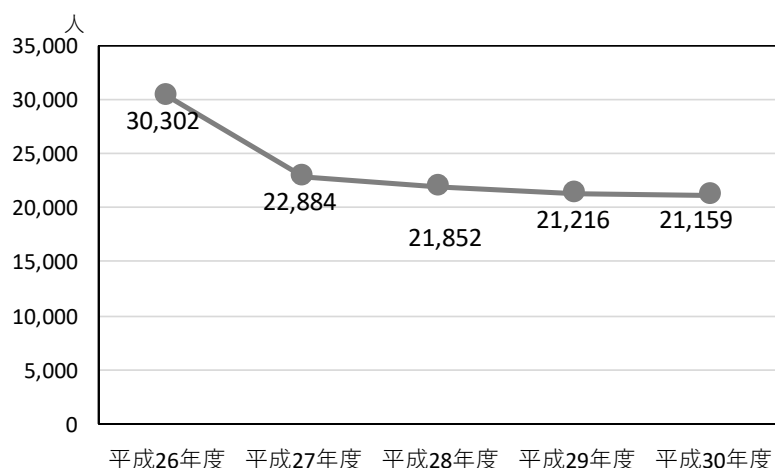
■現状・課題

青少年の教養を高め、健全な育成を図ることを目的として、各種イベントをはじめとする様々な活動、居場所づくりや地域の実情に応じた活動など、市内全域を対象に実施しています。

建物については耐震性に課題があり、昭和 47 年に整備され、建築後 47 年が経過しており、老朽化が進んでいます。

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 m ² 2,502 m ²	多目的室、自学自習室、調理実習室、会議室、事務所等	直営

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

室 名	稼働率
1 階多目的室	61.2%
1 階ちびっこ 1	16.6%
1 階ちびっこ 2	0.0%
1 階ちびっこ 3	0.0%
2 階調理室	1.4%
2 階会議室	6.7%
2 階会議室 2	0.0%
2 相談室	0.0%
2 階自学自習室	28.8%
2 階クラフトルーム	0.4%
2 階和室	80.4%
平均	17.8%

※平成 30 年度実績

■今後の方針

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。

⑥ 北部総合福祉会館

■現状・課題

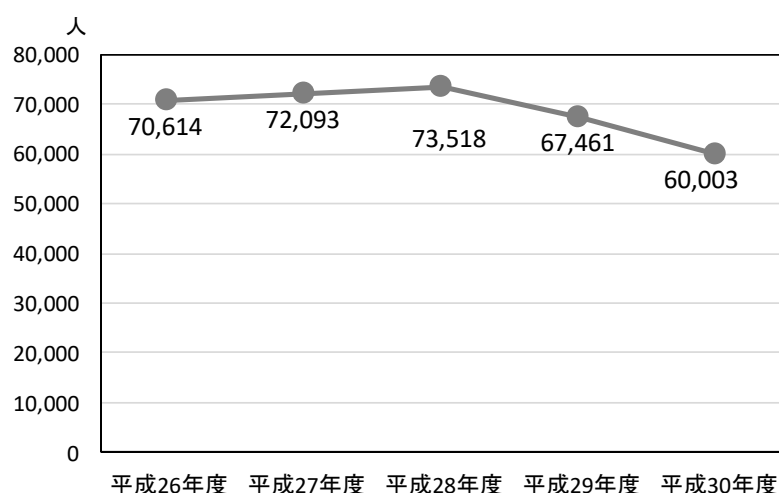
北部総合福祉会館は高齢者・障がい者の自立支援、社会参加の促進等、市民の福祉向上を図るため、教養教室等の老人福祉センター事業及び機能訓練等の障がい者福祉センター事業、福祉会館まつり等のイベントの開催等、在宅福祉、地域福祉の拠点施設として事業を実施しています。

「いきいきネット相談支援センター」や「地域包括支援センター」及び「障がい者基幹相談支援センター」といった各種福祉の相談窓口を設置しています。

また、本市における災害時の福祉避難所としての機能も担っています。

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
1974 年 (45 年)	RC 造 2 階	2,510 m ² 3,409 m ²	作業室×3、訓練室、会議室×2、 浴室、大広間、大会議室、和室、 茶室、娯楽室、食堂、相談室、 事務所等	指定管理

【利用者数（延べ人数）】



【貸館稼働率】

室 名	稼働率
第 1 会議室	50.7%
第 2 会議室	26.9%
第 1 相談室	7.5%
大会議室	61.6%
大広間	55.3%
茶室	1.8%
娯楽室	19.9%
平均	32.0%

※平成 30 年度実績

■今後の方針

当面の間は運営を継続し、令和 12 年以降に施設更新を行います。

施設更新時には、施設の運営を停止することなく更新を行うため、旭第一団地の跡地などを活用し、施設更新を行うとともに、福祉避難所機能の充実、周辺施設の貸室の利用や既存サービスの民間事業者への委託や廃止等により、施設規模の見直し等を含め検討を行います。

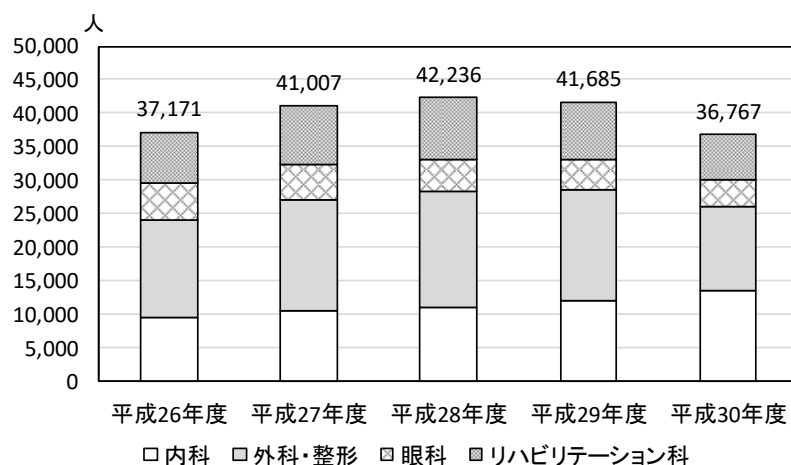
⑦和泉診療所

■現状・課題

市民の診療及び保健指導を行い、公衆衛生の向上及び増進を図ることにより、市民の健康な生活の確保に資するため、外来をはじめ、市民向け講座の開催等を実施しています。

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
1973 年 (46 年)	RC 造 2 階	1,329 m ² 1,740 m ²	受付、待合、薬局、診察室、生理検査室、放射線撮影室、理学療法室、点滴室、事務室等 【外来】 外科、整形外科、内科、眼科、リウマチ科、泌尿器科、リハビリテーション科、放射線科	指定管理

【利用者数（延べ人数）】



【事業収支】

単位（円）

項目	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
① 収入	228,052,058	265,378,373	282,931,867	302,610,664	313,789,927
（うち指定管理料）	20,571,428	20,571,428	20,571,428	20,571,428	30,000,000
② 支出	257,568,555	278,544,743	285,016,290	295,201,919	302,217,737
①－②	▲ 29,516,497	▲ 13,166,370	▲ 2,084,423	7,408,745	11,572,190

■今後の方針

再編方針の基本的な考え方のひとつに掲げている「民間活力活用の推進」する施設として位置づけ、まちに必要な施設として、現地付近を基本に整備を進めます。また、今後の診療所運営のあり方の検討も行います。

その際には、庁内関係課等で組織する検討会議等を設置し、現状の課題等の共有を図ると共に、民設民営の可能性も含め、民間活力の有効活用について検討を行います。

⑧ 多世代交流拠点施設

人権文化センター、幸分館、王子町分館、青少年センターを和泉第一団地敷地に統合し、複合施設として整備することで、隣保館機能をはじめ、青少年の健全育成機能、交流機能等を備えた、性別や年齢等を問わず、誰もが気軽に集まることができる居場所づくりを行います。

これにより、多世代交流や分野の異なる地域団体の交流等、新たなつながりや活動の広がり生まれ、相談・見守り・支え合い活動などが行うことができる拠点として活用することが期待されます。

施設の機能イメージについては次のとおりですが、具体的な規模・配置等については3,000㎡以下を基本に進めていきます。

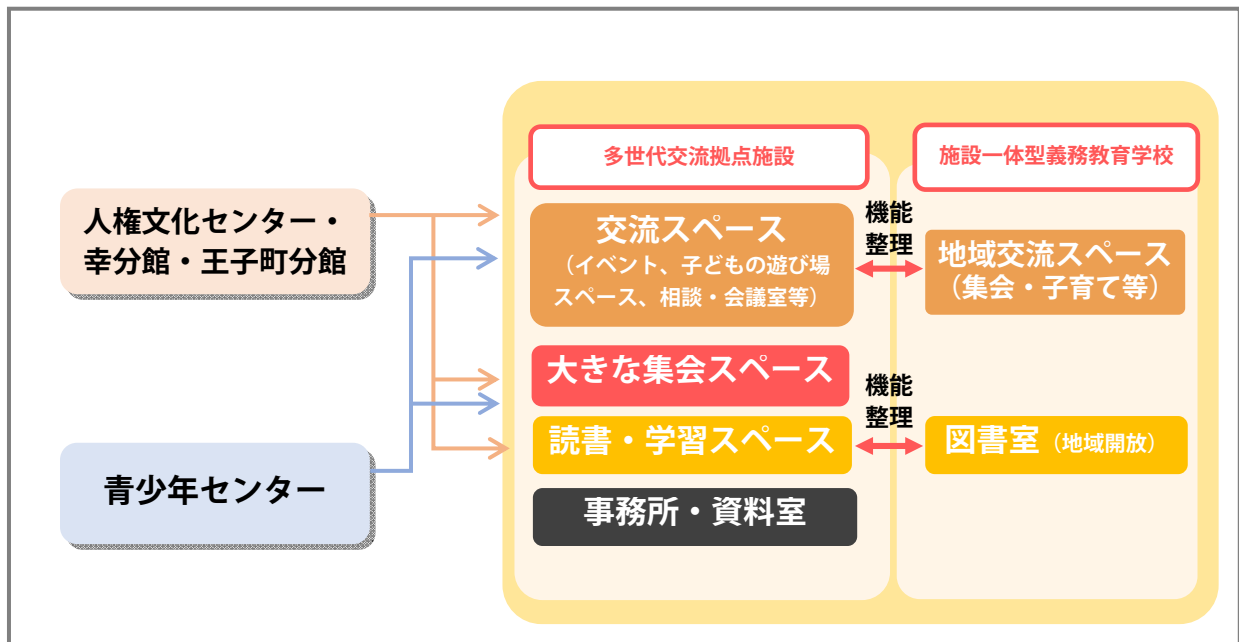
また、施設運営については指定管理者制度の導入など、民間活力の活用についても検討します。

【機能イメージ】

集約する施設の貸室などは相互共有し、貸室、交流スペース、読書・学習スペース、相談室等、主として次に掲げる機能を配置します。

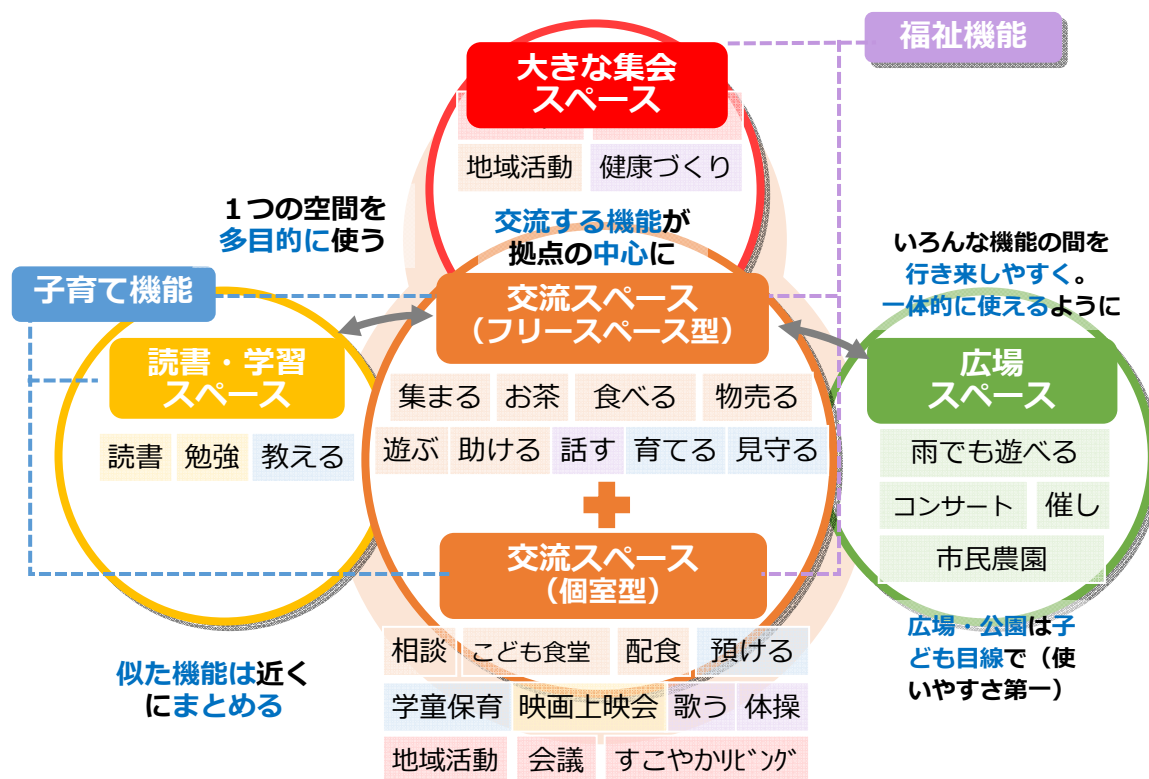
- ① 隣保館機能（生涯学習機能、地域活動拠点機能、人権資料室機能を含む）
- ② 青少年の健全育成機能
- ③ 交流機能

【既存公共施設と多世代交流拠点施設と施設一体型義務教育学校との関係】



【参 考】

まちづくり検討会議等でとりまとめられた
多世代交流拠点施設 機能イメージ



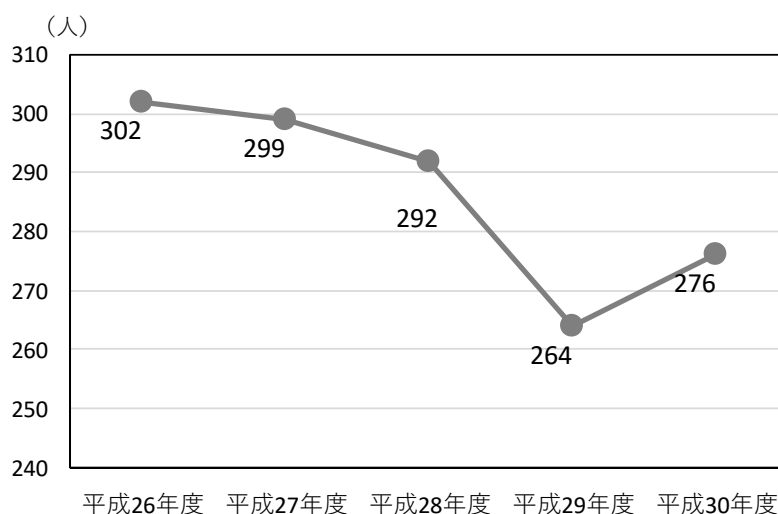
⑨小栗の湯

■現状・課題

健康福祉の増進と住民相互の交流の場として、王子温泉・旭温泉・中央温泉の三共同浴場を統廃合し、平成 15 年 12 月 26 日に開設した市営浴場です。

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
2003 年 (16 年)	SRC 造 2 階	1,293 m ² 1,858 m ²	浴室（大浴場・ジェットバス・ サウナ）、脱衣所、事務所	指定管理

【1日あたりの平均利用者数】



【事業収支】

単位(円)

項目	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
① 収入	33,970,762	33,803,226	33,289,883	30,977,561	31,677,216
(うち指定管理料)	7,405,714	7,405,714	7,405,714	7,405,714	7,200,000
② 支出	33,974,404	33,839,322	33,394,817	31,038,340	31,465,052
①－②	▲ 3,642	▲ 36,096	▲ 104,934	▲ 60,779	212,164

■今後の方針

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、そのあり方を検討するとともに施設の建替・更新は行いません。

⑩ 旭公園

■現状・課題

都市計画公園である旭公園は、主として近隣に居住される者の利用に供することを目的とする近隣公園として、昭和 57 年に開設されました。昭和 49 年に公園面積 1.0ha で都市計画決定がされた内の現在は約 0.8ha が開設されております。近隣地域を含め本市北部は住宅等が多くみどりの少ない地域であり、近隣に居住される方々の貴重な憩いの場や地域コミュニティ形成の場となっています。

【参考】

公園の種別：近隣公園

沿革：

昭和 49 年 都市計画決定 (1.0 h a)

昭和 57 年 開設 (6,350 m²)

昭和 61 年 開設区域変更 (7,000 m²)

平成 6 年 開設区域変更 (7,922.94 m²)

☆一部未開設区域あり (未買収)

■今後の方針

都市計画決定区域 1.0ha において、未開設区域である約 0.2ha には既に住宅等が立ち並んでおり、今後の整備の目処がたたず、全区域を開設できない状況です。また、開設から約 40 年が経過しており、施設等の老朽化も進んでいることから、都市計画変更を行い、集約建替される幸団地跡地に再整備することによって、施設の更新に加え、都市計画決定の 1.0ha の都市公園の確保が可能となります。

新たな公園は「都市環境の保全」や「都市景観の形成」に資するとともに、近隣に居住される方々が「憩いや癒し」を享受できるみどり豊かな空間として整備し、新たに形成される地域コミュニティの活性の場を創出します。

また、都市の貴重なみどりとしての機能だけでなく、災害時の一時避難地としての活用を想定し、防災機能を有した公園として整備します。

○再編方針に記載のない施設

①～⑩以外の富秋中学校区等にある公共施設は、現在の利用を継続します。

■富秋中学校区等の公共施設の再編方針表

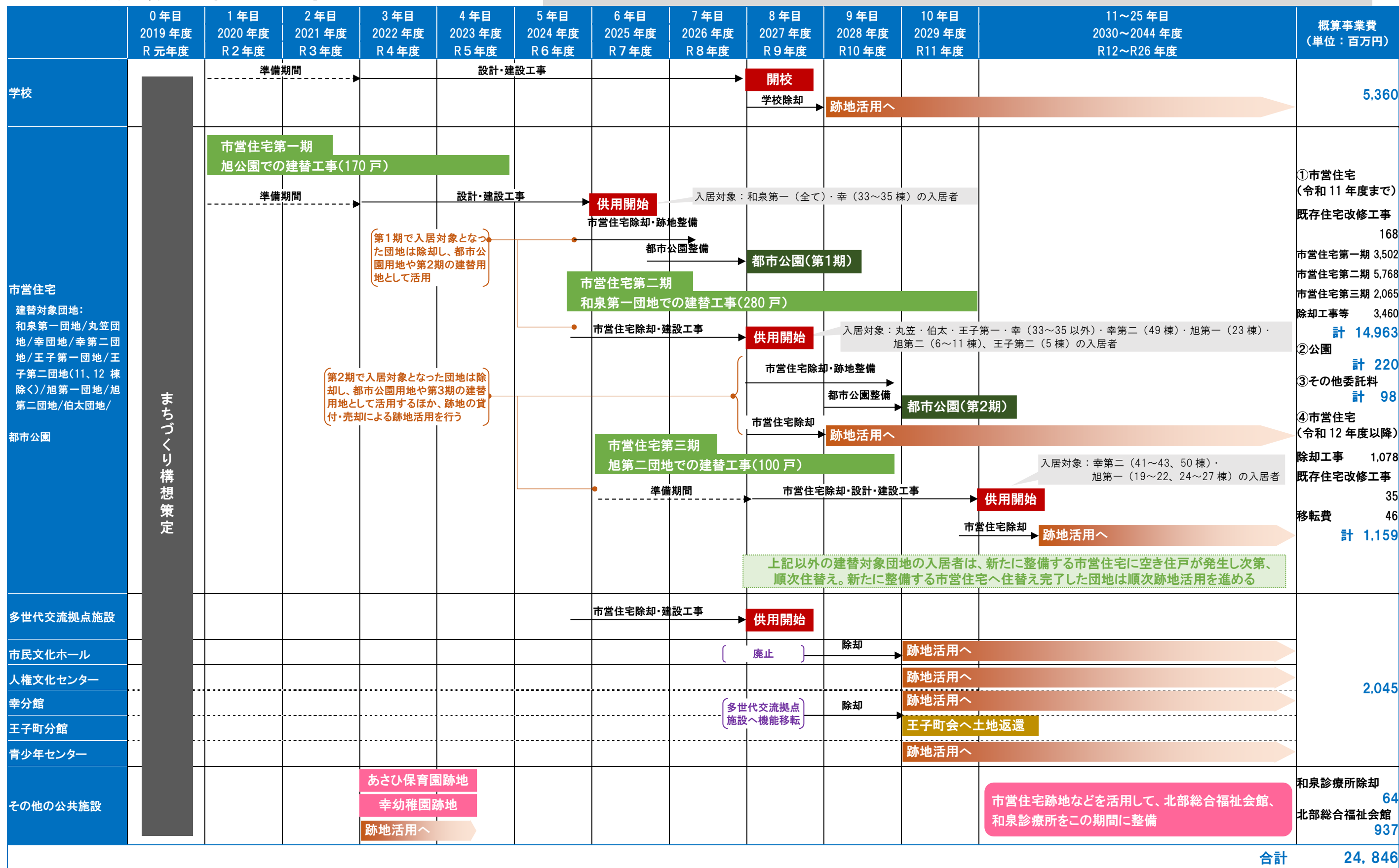
富秋中学校区（隣接校区の一部を含む）における公共施設の再編方針を以下の通りとします。

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
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

施設名	建築年	再編方針	再編後の利用用途
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

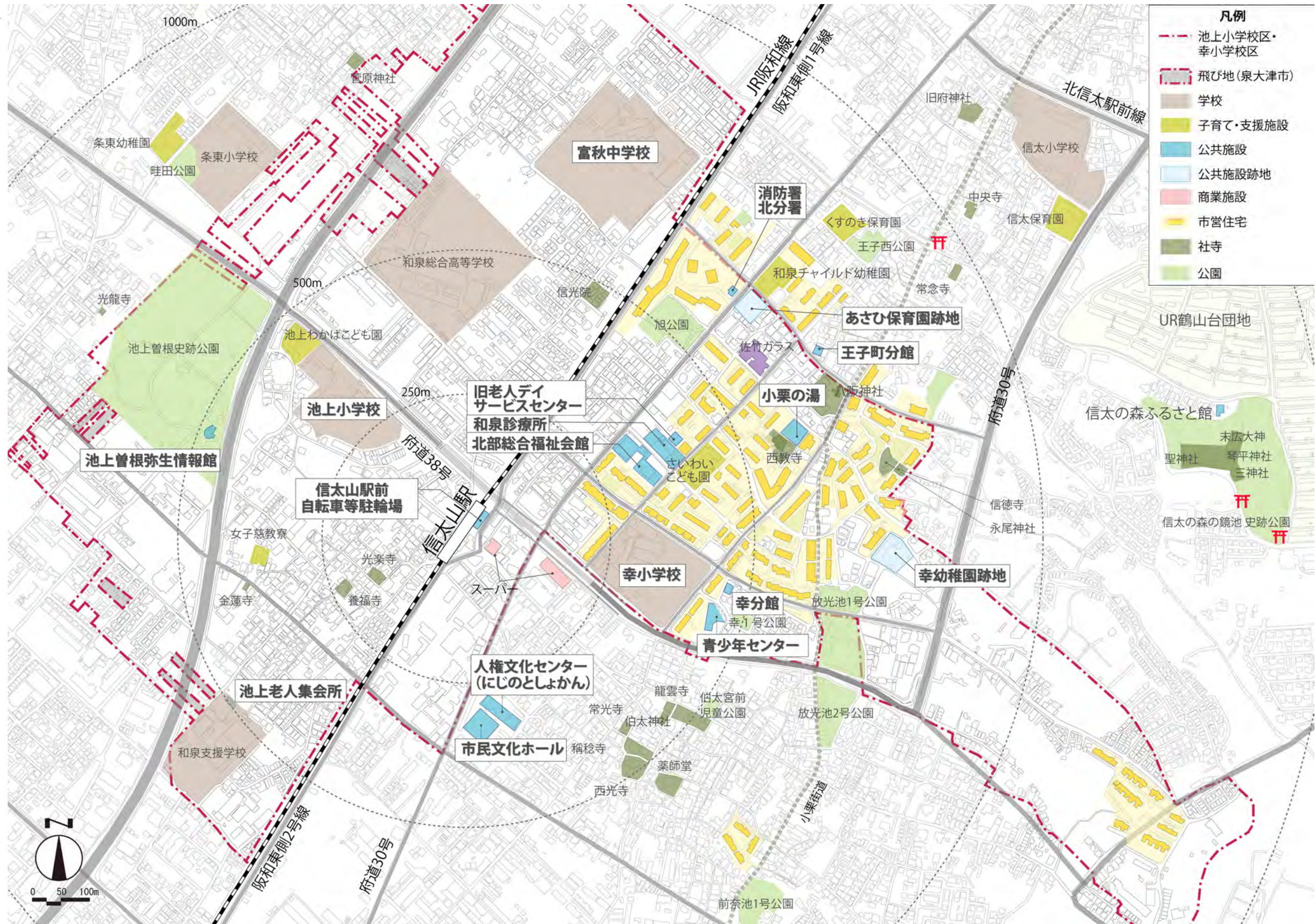
5 公共施設の再編に係る事業スケジュール

※このスケジュールについては現時点で想定できる最短のものであり、地域との協議の状況等により、変更になる可能性があります。



6 公共施設の再編をきっかけとした今後の地区整備計画（イメージ）

<現状>



<2027 年度末頃>

<学校>

- ・富秋中学校において施設一体型義務教育学校を建設・開校
- ・施設一体型義務教育学校開校後、池上小・幸小は跡地活用に向けて除却

<市営住宅>

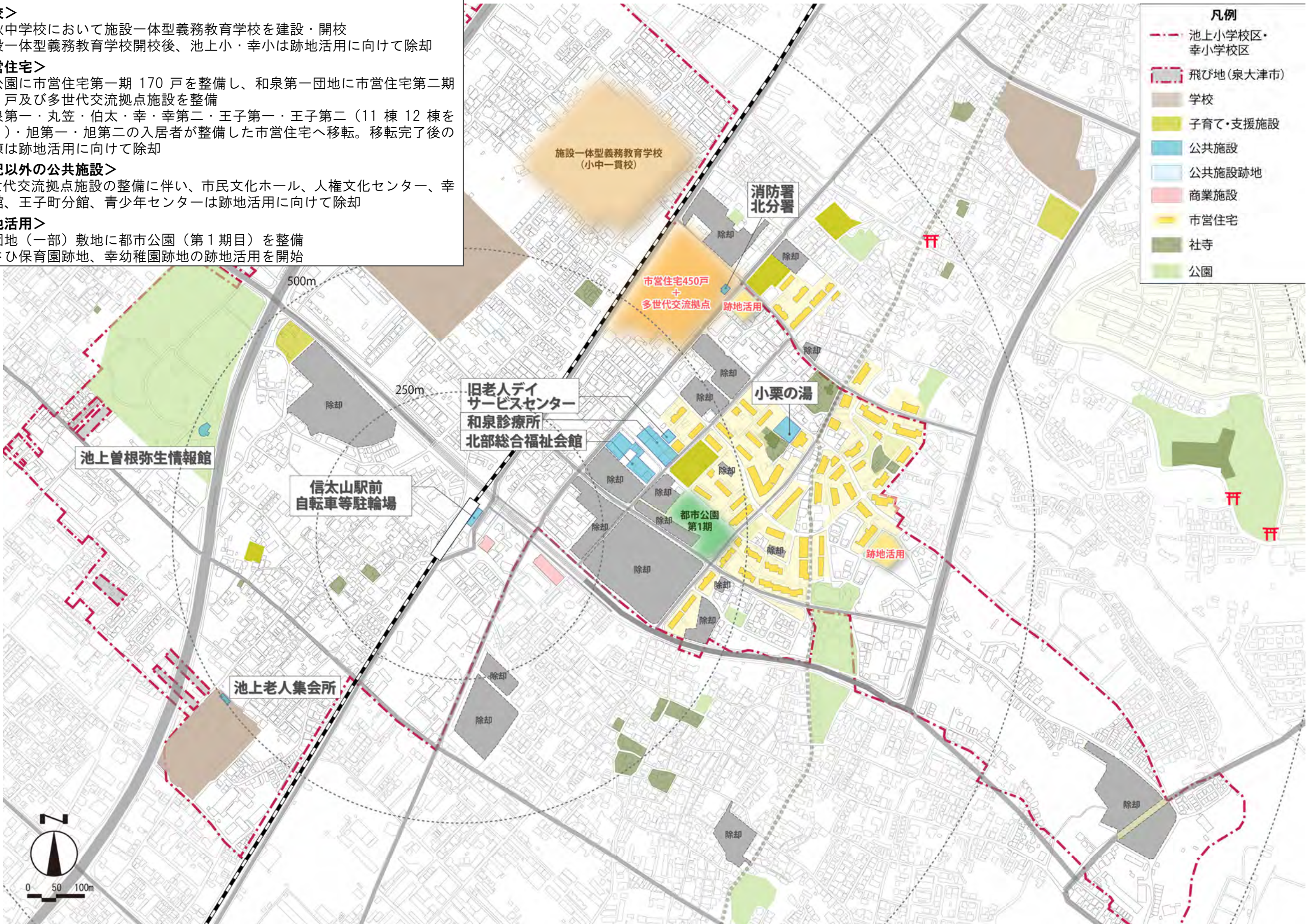
- ・旭公園に市営住宅第一期 170 戸を整備し、和泉第一団地に市営住宅第二期 280 戸及び多世代交流拠点施設を整備
- ・和泉第一・丸笠・伯太・幸・幸第二・王子第一・王子第二（11 棟 12 棟を除く）・旭第一・旭第二の入居者が整備した市営住宅へ移転。移転完了後の住棟は跡地活用に向けて除却

<上記以外の公共施設>

- ・多世代交流拠点施設の整備に伴い、市民文化ホール、人権文化センター、幸分館、王子町分館、青少年センターは跡地活用に向けて除却

<跡地活用>

- ・幸団地（一部）敷地に都市公園（第 1 期目）を整備
- ・あさひ保育園跡地、幸幼稚園跡地の跡地活用を開始



※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。

＜市営住宅＞

- ＜上記以外の公共施設＞

- ・王子町会館は除却後に王子町会へ土地返還

＜跡地活用＞

- ・池上小学校・幸小学校の跡地活用を開始
- ・幸団地（一部）に都市公園（第２期）を整備
- ・丸笠・伯太・王子第一・王子第二団地（一部）の跡地活用を開始
- ・人権文化センター、幸分館、青少年センターの跡地活用を開始



※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。

- ・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



7 構想の実現に向けて

(1) 官民連携によるまちづくりの推進

さらなる魅力あるまちづくりを推進していくためには、住民、事業者、学校、行政など官民の関係者が連携・協働・役割分担しながら、協議・検討を行い、取組みを進めていくことが重要となります。

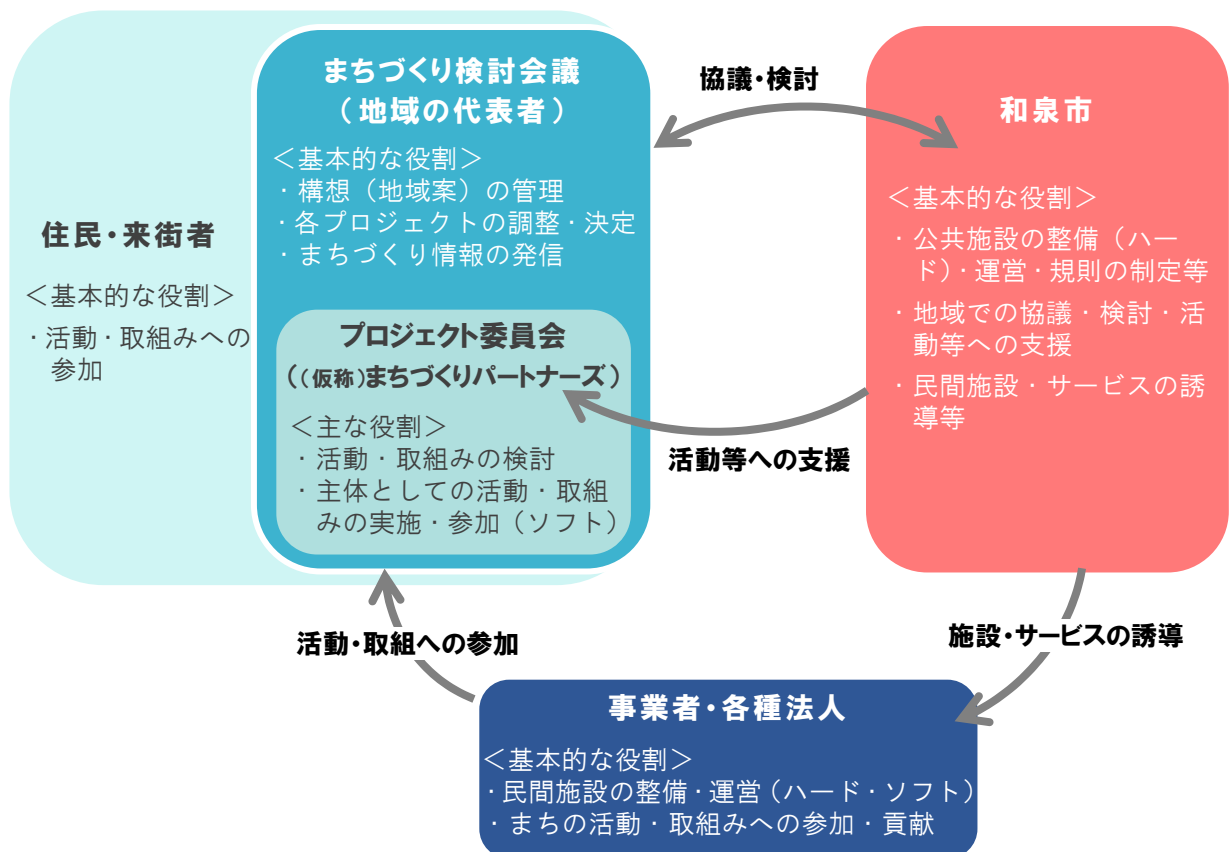
まちづくりでは、公共施設再編などハード整備が伴うプロジェクトとともに、地域での活動・取組みなどソフト面でのプロジェクトに取り組んでいく必要があり、各主体に期待される基本的な役割は下図の通りとなります。

行政は、主に公共施設の再編などのハード整備に関する役割を担うほか、公共施設再編後の跡地活用における民間施設やサービスの誘導など、まちの魅力づくりに必要な機能導入などについて地域と協議しながら検討を行います。

ソフト面でのプロジェクトなどについては、「まちづくり構想（地域案）」において、「まちづくり検討会議」や「プロジェクト委員会」が主導していくこととされています。この際、行政は、プロジェクト実施に向け、情報や場所の提供など、地域での活動・取組みが円滑に進むよう支援を行います。

また、事業者や各種法人においては、公共施設再編後の跡地利用における民間施設の整備・運営に加え、地域での活動や取組みへの積極的な参加なども期待されます。

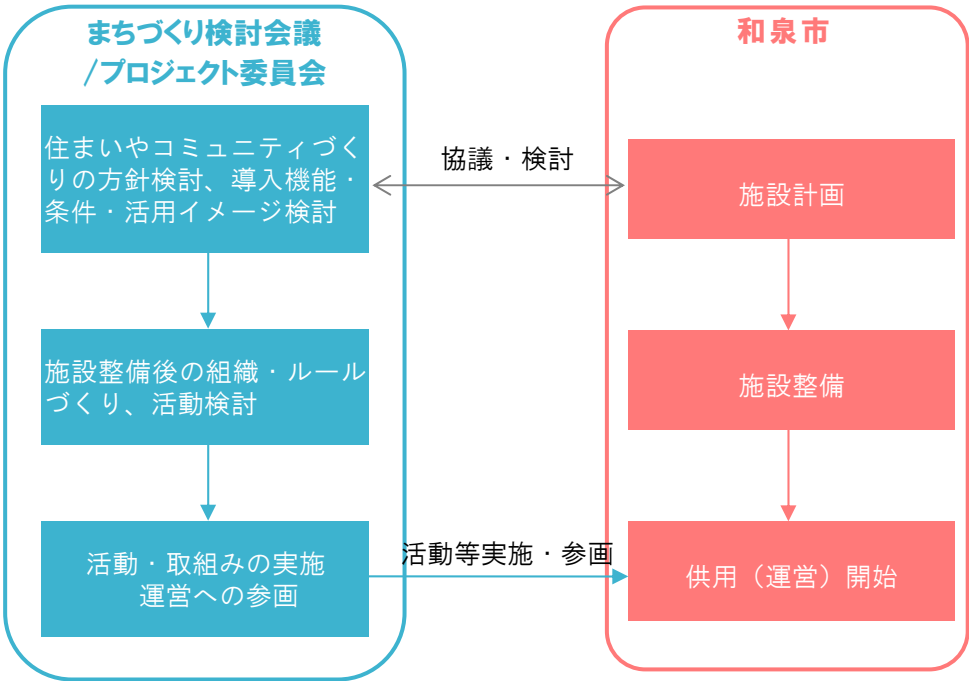
【各主体に期待される基本的な役割】



公共施設再編などハード整備が伴うプロジェクトでは、本市が方針・計画検討・決定、施設整備などを行います。住まいやコミュニティづくりの基本的な方針やまちに必要な機能、条件、整備後のルール・活動検討などは、「まちづくり検討会議」や「プロジェクト委員会」と協議しながら検討を進めていきます。

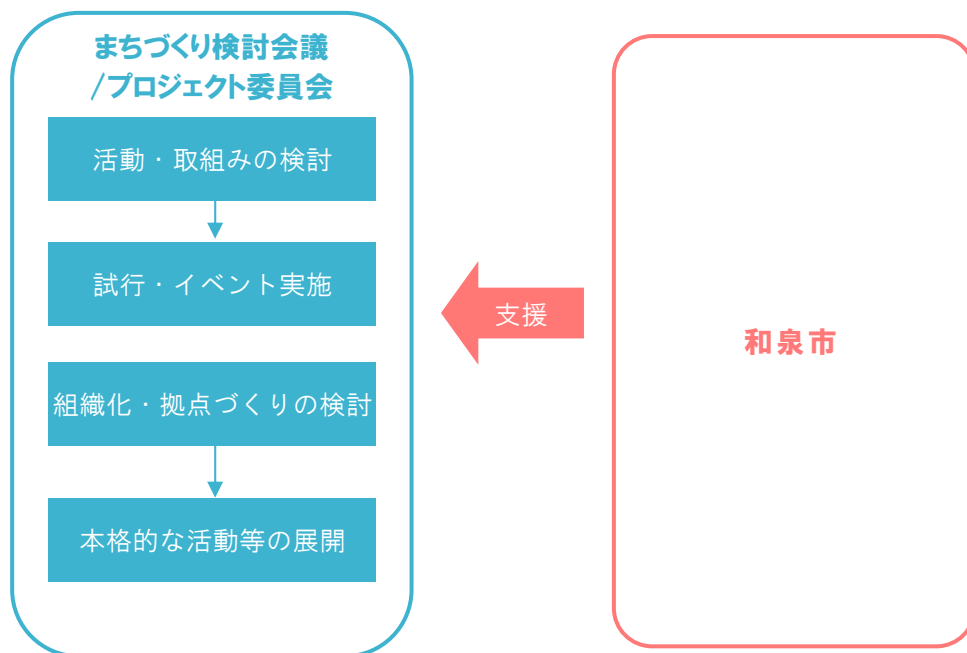
【公共施設整備などハード整備を伴うプロジェクトにおける

「まちづくり検討会議」等と行政の主な役割】



一方、ソフト面でのプロジェクトは、「まちづくり検討会議」や「プロジェクト委員会」が主導していくことになりますが、本市では、これらの実施に向け、情報や場所の提供など、地域での活動・取組みが円滑に進むよう支援を行います。

【地域活動など地域主導のプロジェクトにおける「まちづくり検討会議」等と行政の主な役割】



（２）公共施設の再編事業に係る推進方策

学校や市営住宅をはじめとする公共施設の集約建替えや跡地活用を行うことにより、魅力あるまちづくりを進めていくには、官民が役割を分担しながら公共施設の整備・運営などの公共サービスをより効果的・効率的に実施し、サービス水準の向上を図っていくことが重要です。そのためには、官民連携（PPP）手法を導入することにより、民間事業者のアイデアやノウハウなどを積極的に活用していくことが必要です。

平成 27 年 12 月に、内閣府は、人口 20 万人以上の地方公共団体等に対して一定規模以上の公共施設等の整備等に当たっては、まず PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを優先的に検討するように要請を行っています。このこともあり近年では、PFI 事業による公共施設の整備事業が盛んに行われており、民間事業者の創意工夫を生かした質の高い事業や、事業期間及び事業費の縮減を期待することもできます。

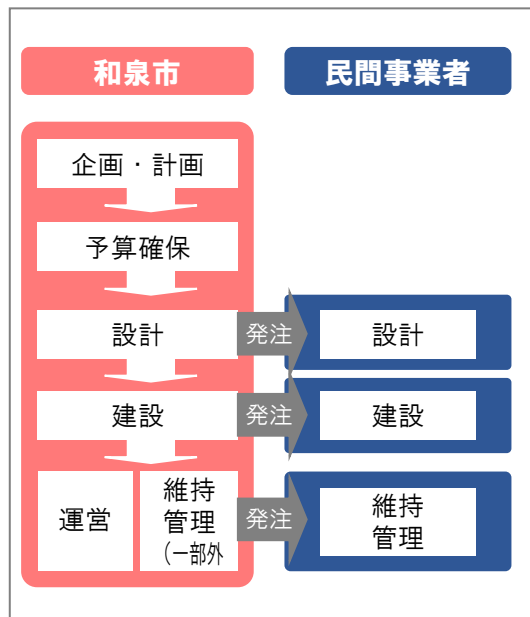
そのため本市でも、まちづくり構想の公共施設再編プロジェクトの事業化に向けて、事業者の意向も把握しつつ、PFI 事業の導入について検討を進めていきます。

なお、富秋中学校区等の公共施設再編プロジェクトは、利用者である市民のニーズを的確に把握するプロセスが重要となります。施設構成や導入機能、運営手法等を検討する企画・計画段階において、「まちづくり検討会議」や「プロジェクト委員会」との意見交換を行いながら、地域ニーズに応じた施設整備や管理運営を検討します。

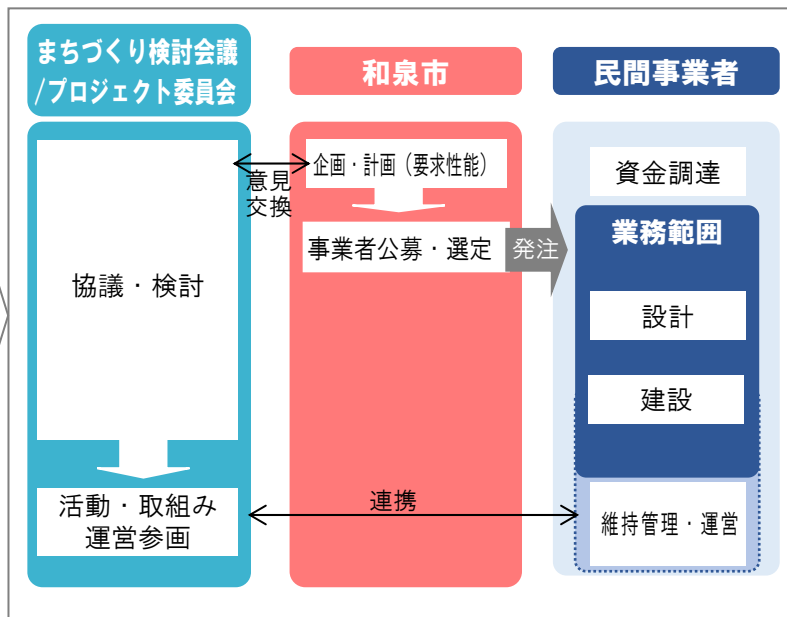
■PFI 事業とは

- ・公共施設等の「設計・建設」「維持管理・運営」等を一括して民間事業者へ発注する手法
- ・民間事業者は「公募型プロポーザル」「総合評価入札」等で選定

従来方式（直接建設）



本プロジェクトの民間活用方式（PFI）



■他自治体が実施した PFI 事業（公営住宅の建替）の実施例

<大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト>

- ・府営住宅団地用地に建替住宅 200 戸を集約整備し、一部生じた余剰地（跡地）に若年・子育て世帯を誘導するための戸建住宅、高齢者の生活を支えるサービス付き高齢者向け住宅を導入し、持続的なコミュニティ形成を目指している事例。
- ・余剰地活用については、大阪府は基本的な整備条件のみを示しており、府営住宅団地用地内における建替住宅用地と余剰地の境界位置や、余剰地に整備する民間施設の内容は事業者提案により設定された。



<主な事業内容>

- ①事業計画策定（建替用地と余剰地の位置の設定など）
- ②公営住宅の建替え（設計・建設）
- ③入居者移転支援
- ③余剰地活用（民間施設整備）

＜京都市八条市営住宅団地再生事業＞（事業実施中）

- ・市営住宅団地に建替住宅 230 戸を整備し、余剰地による分譲マンションを整備する事例。
- ・市営住宅と分譲マンションを2つのまちに分けるのではなく、「みんなの広場」や「緑の歩道」等で「1つのまち」をつくる工夫を行っている。
- ・また、分譲マンションの集会所を広場や公園に接して配置し、その一角にコミュニティ施設を設けており、今後、周辺地域も利用可能な私設図書館を設置予定。
- ・事業スケジュールは、行政が設定したスケジュールより4ヶ月短縮の提案。



＜主な事業内容＞

- | | |
|------------------|--------------|
| ①公営住宅の建替え（設計・建設） | ②入居者移転支援 |
| ③余剰地活用（マンション） | ④コミュニティ活性化支援 |

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想

発行日：令和2年（2020年）3月

発 行：和泉市

住 所：〒594-8501 大阪府和泉市府中町二丁目7番5号

電 話：0725-41-1551（代表）/0725-99-8208（直通）

編 集：政策企画室 資産マネジメント担当