

NEWS その 1

令和 6 年度第 3 回まちづくり 検討会議を実施しました！

3 月 25 日に開催された検討会議では、跡地活用の方針である富秋中学校区等跡地活用ビジョンの策定に向け、再編予定の公共施設の配置案の説明があったほか、誘導する民間施設に係る対話を行いました。

当該跡地活用ビジョンは、まちづくり構想（地域案・市）を踏まえた跡地活用を具体化するよう、「跡地活用の方向性・配置の決定」、「事業者の購入（出店）意欲をかきたてる」、「用途地域の変更のための根拠資料」の 3 つを目的とし、地域住民・民間事業者・市の三者が一体となり、共有した将来像に向かって跡地活用を進めることや、特に民間事業者にとって、まちづくりに投資を行う際の判断材料の一つになることを期待している旨、市から説明がありました。

NEWS その 2

市から施設配置の基本的な考え方（案）の説明がありました！

（1）施設配置の基本的な考え方（案）

基本的な考え方	説明
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を再編及び民間施設を誘導
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

基本的な考え方	説明
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。
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。また、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。

（2）施設配置（案）

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（地域の要望を踏まえ）
- 住宅系用途
- 市営住宅（当面管理用地）※ビジョン対象外
- 市営住宅（継続管理用地）※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

誘導する民間施設について、対話を行いました！

（１）対話を行った項目

幸小学校跡地周辺に求める商業施設の配置箇所や商業施設のイメージ及び池上小学校跡地の活用用途、並びに民間誘導施設として望まない機能や施設のほか、当該エリアに追加して求める機能について、対話を行いました。

対話した項目	対話の結果
商業施設の配置箇所	・幸小学校跡地に商業施設を誘導
商業施設のイメージ	・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、エリア内及びエリア外からの来訪を促進し、にぎわいの形成を期待
池上小学校跡地	・定住促進のための住宅地
その他の跡地活用	・ベースは住宅地としての活用 ・沿道等その他の活用方法が見込まれる箇所は、現時点で具体的な活用を決定せず、柔軟に対応できるよう募集時期に決定する。
民間誘導施設に望まない施設	・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を検討する。 ＜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）
民間誘導施設として、構想に記載がある機能以外に求めるもの	・学習塾等の民間学習機能が少ない現状があるため、「学習機能」を加え、「学習・子育て支援機能」として求める。

（２）検討会議での意見・質問

検討会議での意見・質問	市の回答
幸小学校跡地に誘導する商業施設により、既存の商業施設・店舗の経営を圧迫することがないように配慮してほしい。	商業施設の誘導による既存商業施設・店舗への影響については、現時点でどのような影響が出るかわかりません。 商業施設を誘導しないと「まちの顔」となるインパクトが薄れる。にぎわい創出や地域住民の方々の居場所づくりを実現するため、商業施設の誘導は必要ではないかと考えます。
商業施設や市民体育館（アリーナ）を整備すれば、地域内外から人が訪れ、既存道路が大変混雑する可能性がある。	商業施設へのアクセスは、周辺道路の混雑要因とならないように、商業施設事業者に交通渋滞防止施策の提案を求めていることは可能と考えます。
防災機能を有する広場を整備することのことが、池上小学校跡地の地域は津波リスクの問題はないのか。	池上小学校の周辺は、津波リスクの想定区域外です。
地域と一緒にあって、まちづくりを盛り上げてくれる企業を選定してほしい。市は商業施設を誘導したら終わりではなく、その後も商業施設事業者と地域の間にあってもらい、連携して、まちの活性化に協力してほしい。	商業施設事業者の選定後に条件を追加することは難しくなるが、商業施設の事業者を募集する際に、地域の活性化に貢献する提案を求めていることができると考えています。
現在、池上曽根遺跡公園で工事が行われているが、どのような工事が行われているのか。	現在の工事は、国道26号より海側の未整備エリアを多目的広場として整備するものです。 国道26号より山側部分の整備については、今後地域の方々とも協議をしながら進めていきたいと思っています。
池上小学校跡地に住宅地が開発される場合、周辺は狭い道路が多く、住宅地ができたときに渋滞しないか。道路拡幅等のアクセス改善を開発条件として提示していくことはできるのか。	現道の拡幅を条件とすることができるかどうかは、一概に申し上げられませんが、住宅開発事業者に道路インフラの対策を求めることができるか、今後、市の開発部局に確認します。
跡地活用ビジョンは、令和8年の夏頃までに策定するスケジュール（案）ですが、跡地活用に係る民間事業者の募集は、策定後速やかに実施されるのか。	幸小学校の既存の用途地域では、床面積3,000㎡以上の商業施設が整備できないため、まずはビジョンに基づいて用途地域の変更を行い、これ以降に公募することを想定しています。 用途地域の変更が必要ない跡地の場合は、集約建替事業の進捗に左右される跡地もあるが、既存の土地利用が為されている建物の撤去後に公募することを想定しています。

問合せ・連絡先 和泉市都市デザイン部都市政策室富秋中学校区等まちづくり担当
【メール】tm@city.osaka-izumi.lg.jp 【電話】0725-99-8208

当日資料の詳細については、市HPに掲載されており、以下のQRコードより、HPにリンクしていますので、ぜひ、ご確認ください。

