

令和 7 年度第 2 回
門真市都市計画審議会

議 案 書

日時 令和 7 年 11 月 11 日（火）午前 10 時 00 分
場所 門真市中町 1 番 1 号
門真市役所別館 3 階 第 3 会議室

令和 7 年度第 2 回

門真市都市計画審議会 案件一覧表

議案 番号	案 件 名	決定権者	頁
8	東部大阪都市計画生産緑地地区の変更に ついて（付議）	門真市	1
9	東部大阪都市計画公園の変更に ついて（付議）	門真市	7
10	東部大阪都市計画道路の変更に ついて（付議）	門真市	11
11	東部大阪都市計画第一種市街地再開発事 業の変更に ついて（付議）	門真市	15
12	東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地 区）の変更に ついて（付議）	門真市	19
13	門真市立地適正化計画の変更に ついて（諮 問）		24

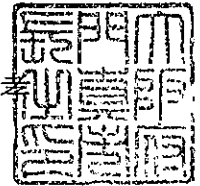
議第 8 号

東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について
(門真市決定)

議 第 8 号
門 ま 都 第 1797 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画生産緑地地区（門真市）の変更

東部大阪都市計画生産緑地地区（門真市）を次のように変更する。

名称	位置	面積	備考	図面
浜	門真市 浜町地内	約0.14ha		1/6
大橋	門真市 大橋町地内	約0.18ha		2/6
北巢本－2	門真市 北巢本町地内	約0.08ha		2/6
巢本	門真市 巢本町地内	約0.12ha		2/6
巢本－2	門真市 巢本町地内	約0.09ha		2/6
柳田－2	門真市 柳田町地内	約0.15ha		3/6
柳田－3	門真市 柳田町地内	約0.15ha		3/6
一番－1	門真市 一番町地内	約0.83ha		3/6
一番－2	門真市 一番町地内	約0.04ha		3/6
打越－1	門真市 打越町地内	約0.09ha		3/6
打越－2	門真市 打越町地内	約0.16ha		3、4/6
打越－3	門真市 打越町地内	約0.26ha		3、4/6
打越－4	門真市 打越町地内	約0.12ha		4/6
打越－5	門真市 打越町地内	約0.18ha		3/6
打越－6	門真市 打越町地内	約0.32ha		4/6
舟田－1	門真市 舟田町地内	約0.22ha		4/6
舟田－2	門真市 舟田町地内	約0.58ha		4/6
舟田－3	門真市 舟田町地内	約1.19ha		4/6
舟田－4	門真市 舟田町地内	約0.10ha		4/6
沖－1	門真市 沖町地内	約0.09ha		4/6
沖－3	門真市 沖町地内	約0.20ha		4/6
沖－4	門真市 沖町地内	約0.15ha		4/6
五月田－1	門真市 五月田町地内	約0.13ha		3/6

名称	位置	面積	備考	図面
五月田－２	門真市 五月田町地内	約0.10ha		4/6
五月田－３	門真市 五月田町地内	約0.09ha		4/6
南野口	門真市 南野口町地内	約0.57ha		4/6
岸和田－１	門真市北岸和田３丁目地内	約0.37ha		4/6
岸和田－２	門真市北岸和田２丁目地内	約0.37ha		4/6
岸和田－４	門真市 岸和田２丁目地内	約0.09ha		4/6
岸和田－６	門真市 東江端町地内	約0.07ha		6/6
岸和田－８	門真市 岸和田４丁目地内	約0.20ha		6/6
岸和田－１０	門真市北岸和田３丁目地内	約0.06ha		4/6
岸和田－１１	門真市 岸和田１丁目地内	約0.09ha		4/6
岸和田－１２	門真市 岸和田２丁目地内	約0.06ha		4/6
岸和田－１３	門真市 岸和田２丁目地内	約0.08ha		4/6
岸和田－１４	門真市 岸和田３丁目地内	約0.13ha		4/6
岸和田－１５	門真市 東江端町地内	約0.10ha		6/6
岸和田－１７	門真市北岸和田２丁目地内	約0.16ha		4/6
下馬伏	門真市 下馬伏町地内	約0.21ha		4/6
江端－１	門真市 江端町地内	約0.26ha		4、6/6
江端－２	門真市 江端町地内	約0.36ha		6/6
千石東	門真市 千石東町地内	約0.38ha		6/6
北島－３	門真市 北島町地内	約0.39ha		3、5/6
北島－４	門真市 北島町地内	約0.13ha		3、5/6
北島－５	門真市 北島東町地内	約0.24ha		4/6
北島－６	門真市 大字打越地内	約0.08ha		4/6

名称	位置	面積	備考	図面
北島－７－１	門真市 大字打越地内	約0.15ha		4/6
北島－７－２	門真市 大字北島地内	約0.10ha		4/6
北島－７－３	門真市 大字北島地内	約0.09ha		4/6
北島－７－４	門真市 大字北島地内	約0.31ha		4/6
北島－７－５	門真市 大字北島地内	約0.24ha		4、6/6
蔦島－１	門真市 ひえ島町地内	約0.31ha		5/6
蔦島－２	門真市 ひえ島町地内	約0.06ha		5/6
蔦島－４	門真市 ひえ島町地内	約1.12ha		5/6
蔦島－６	門真市 ひえ島町地内	約0.14ha		5/6
蔦島－７	門真市 ひえ島町地内	約0.05ha		5/6
蔦島－８	門真市 ひえ島町地内	約0.12ha		5/6
蔦島－９	門真市 ひえ島町地内	約0.03ha		5/6
三ツ島－１	門真市 三ツ島1丁目地内	約0.16ha		5/6
三ツ島－２	門真市 三ツ島1丁目地内	約0.08ha		5/6
三ツ島－３	門真市 三ツ島1丁目地内	約0.11ha		5/6
三ツ島－４	門真市 三ツ島4丁目地内	約0.12ha		6/6
三ツ島－６	門真市 三ツ島4丁目地内	約0.17ha		6/6
三ツ島－９	門真市 三ツ島4丁目地内	約0.12ha		6/6
三ツ島－１０	門真市 三ツ島6丁目地内	約0.12ha		6/6
三ツ島－１１	門真市 三ツ島2丁目地内	約0.23ha		5/6
三ツ島－１５	門真市 三ツ島5丁目地内	約0.18ha		6/6
三ツ島－１７	門真市 三ツ島3丁目地内	約0.17ha		5/6
三ツ島－２２	門真市 三ツ島4丁目地内	約0.27ha		6/6
合計	69地区	約14.61ha		

理 由

市街化区域への編入地区において、農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的とし、生産緑地地区（北島－７－１、北島－７－２、北島－７－３、北島－７－４、北島－７－５）の追加指定を行うものです。

また生産緑地地区（大池）について、生産緑地法第 10 条第 2 項の規定に基づく買取り申出があり、農業従事者への斡旋も不調に終わりましたので、廃止するものです。

議第 9 号

東部大阪都市計画公園の変更について
(門真市決定)

議 第 9 号
門 真 市 第 1797 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画公園の変更について（付議）

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画公園の 変 更 門真市決定

1. 都市計画公園中2・2・223-7号柳町公園を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	2・2・223-7	柳町公園	門真市 柳町地内	約 0.31 ha	修景施設、園路広場、 遊戯施設、休養施設

「区域は計画図表示のとおり」

2. 都市計画公園中2・2・223-3号中町公園及び2・2・223-4号石原公園を廃止する。

理 由

門真市パークイノベーション計画（令和５年３月策定）において、利用が見込めない都市計画公園については代替の公園用地を確保したうえで廃止し、用途転換などを検討している。本計画に基づき、東部大阪都市計画公園２・２・２２３－４号石原公園については、近隣の公共施設跡地を活用した新たな公園整備により公園機能が補完されることが確実であるため、都市計画公園を廃止するものである。

東部大阪都市計画公園２・２・２２３－７号柳町公園について、都市計画区域内に一部未供用の区域が存しているが、供用済みの区域内で公園としての機能は十分に確保されており、新たに整備する必要がないと判断したため、都市計画区域を変更するものである。

東部大阪都市計画公園２・２・２２３－３号中町公園は門真市庁舎エリア整備区域に含まれており、公共施設の再編を含む門真市庁舎エリア整備により、中町公園と同等以上の機能を有する広場等が新たに整備されることから、都市計画公園を廃止するものである。

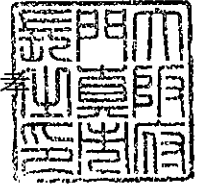
議第 10 号

東部大阪都市計画道路の変更について
(門真市決定)

議 第 1 0 号
門 ま 都 第 1797 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画道路の変更について（付議）

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画道路の変更（門真市決定）

東部大阪都市計画道路中、3・4・223－18 号 新橋柳線を、次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構 造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・223-18	新橋柳線	門真市新橋町地内	門真市柳町地内	門真市新橋町地内	約 540 m	地表式	2 車線	16m	大阪モノレールと立体交差 幹線街路と立体交差 1 箇所 幹線街路と平面交差 1 箇所	門真市駅前交通広場面積約 7,800 m ²
なお、門真市新橋町地内に門真市駅前交通広場を設ける。											

「区域及び構造は計画表示のとおり」

理 由

門真市駅前地区は、京阪電鉄と大阪モノレールが接続し交通結節機能を有する門真市駅前に位置し、本地区において市街地再開発事業が予定されている。

本事業において、交通結節点に相応しい駅前空間の形成を図るため、本案のとおり東部大阪都市計画道路 3・4・223－18 号新橋柳線を変更するものである。

議第 11 号

東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業
の変更について
(門真市決定)

議 第 1 1 号
門 ま 都 第 1797 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の変更について（付議）

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の変更（門真市決定）

都市計画門真市駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名称		門真市駅前地区第一種市街地再開発事業				
面積		約 2.0ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・4・223-18 新橋柳線	約 16m (約 16m)	約 265m (約 540m)	都市計画道路、駅前交通広場(面積:約 7,800㎡) ()内は全幅員・全延長
		特殊街路	新橋町側道線	約 4m (約 4m)	約 159m (約 251m)	()内は全幅員・全延長
		特殊街路	門真市駅 南北線	約 4m (約 5m)	約 34m (約 128m)	()内は全幅員・全延長
		区画街路	区画道路	約 11m (約 11m)	約 49m (約 49m)	()内は全幅員・全延長
建築物の整備に関する計画	建築物		主要用途	備考		
	建築面積	延べ面積 (容積対象)		地区計画の主な制限内容		
	約 6,300 ㎡	約 74,000 ㎡ (約 52,000 ㎡)	商業施設 住宅 業務施設	容積率の最高限度 60/10 容積率の最低限度 30/10 建蔽率の最高限度 7/10 建築面積の最低限度 200 ㎡ 壁面の位置の制限 2m		
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画				
	約 8,700 ㎡	壁面の位置の制限により空地を確保する。				

理 由

東部大阪都市計画門真市駅前地区第一種市街地再開発事業について、東部大阪都市計画道路 3・4・223-18 号新橋柳線の区域変更及び安全で快適な歩行者空間を確保するため駅と建築物の動線を整備することに伴い、変更するものである。

議第 12 号

東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）

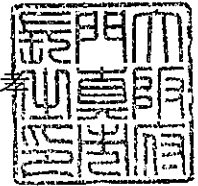
の変更について

（門真市決定）

議 第 1 2 号
門 ま 都 第 1797 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）の変更について（付議）

標記の件について、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条
第 1 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に付議します。

東部大阪都市計画地区計画の決定（門真市決定）

都市計画地区計画（門真市駅前地区）を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称		門真市駅前地区地区計画
位 置		門真市新橋町の一部
面 積		約 2.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、門真市都市計画マスタープランにおいて「賑わい中心拠点」に位置付けられており、様々な都市機能や活動の集積による賑わいを生み出し、本市の都心部として市内外の交流や魅力発信の場となる拠点として設定されているため、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業を実施し、魅力ある都市機能として商業、業務及び居住機能等を提供できる施設や駅前広場、区画道路などの空間を含めて一体的に整備することで、拠点性、集客性、賑わいを生み出す。
	土地利用の方針	土地の高度利用を促進し、駅前の立地を活かした賑わい・交流の創出や生活利便性の向上に資するために、商業・居住機能等の都市機能を導入するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保し、交流機能を充実する。
	地区施設の整備の方針	市街地再開発事業で整備される区画道路を地区施設とし、区域の回遊性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用等を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める。 また、良好な市街地環境の形成等を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		・区画道路（幅員約 11m、延長約 49m）
	建築物等に関する事項	地区の 名称	門真市駅前地区
		地区の 面積	約2.0ha
		建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第二（に）項第六号で定めるもの（床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎）ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。</p> <p>(2) 法別表第二（ほ）項第二号で定めるもの（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）</p> <p>(3) 法別表第二（と）項第四号で定めるもの（火薬類及び危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）</p> <p>(4) 法別表第二（り）項第二号及び第三号で定めるもの（キャバレー、個室付浴場など）</p>
		建築物の容積率の最高限度	10分の60
		建築物の容積率の最低限度	10分の30 ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の7 ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、第1号及び第2号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡ ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物についてはこの限りではない。
	備考		

理 由

門真市駅前地区は、京阪電鉄と大阪モノレールが接続し交通結節機能を有する門真市駅前に位置し、本地区において市街地再開発事業が予定されている。

東部大阪都市計画道路 3・4・223-18 号新橋柳線の区域変更に伴い、地区施設の配置について見直しが必要になったため、本案のとおり変更するものである。

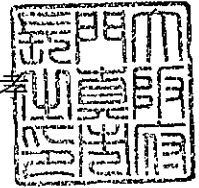
議第 13 号

門真市立地適正化計画の変更について

議 第 1 3 号
門 ま 都 第 1798 号
令和 7 年 10 月 27 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



門真市立地適正化計画の変更について（諮問）

標記の件について、都市再生特別措置法第 81 条第 24 項の規定において準用
する同条第 22 項の規定により、次のとおり門真市都市計画審議会に諮問します。

理 由

本市の立地適正化計画は、居住機能や都市機能誘導の誘導を実施するための計画として、平成 29（2017）年に策定され、令和 4 年 3 月に P D C A サイクルに基づく第 1 回の中間見直しを行っている。

令和 7 年 10 月 31 日付けで区域区分が見直され、市域全体が市街化区域となったことに伴い、持続可能で歩いて暮らせる集約型のまちづくりを目指す取り組みをさらに推進するために、都市機能の追加、都市機能誘導区域の変更などの必要が生じたことから、門真市立地適正化計画の変更を行うものである。