

令和6年度第1回  
門真市都市計画審議会

# 議 案 書

日時 令和6年10月29日(火) 午前10時00分  
場所 門真市中町1番1号  
門真市役所本館2階 大会議室

令和6年度第1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
1	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
2	東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区） の変更について（付議）	門真市	7
3	東部大阪都市計画高度利用地区の変更に ついて（付議）	門真市	12

議第1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 1 号  
門ま都第 1209 号  
令和 6 年 10 月 4 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
大池	門真市 大池町地内	約0.09ha		4/6
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

名称	位置	面積	備考	図面
五月田-1	門真市 五月田町地内	約0.13ha		3/6
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

名称	位置	面積	備考	図面
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
葎島-1	門真市 ひえ島町地内	約0.31ha		5/6
葎島-2	門真市 ひえ島町地内	約0.06ha		5/6
葎島-4	門真市 ひえ島町地内	約1.12ha		5/6
葎島-6	門真市 ひえ島町地内	約0.14ha		5/6
葎島-7	門真市 ひえ島町地内	約0.05ha		5/6
葎島-8	門真市 ひえ島町地内	約0.12ha		5/6
葎島-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	65地区	約13.81ha		

## 理 由

三ツ島-11の生産緑地地区において、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、生産緑地地区の区域変更をするものです。



議第2号

東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）

の変更について

（門真市決定）

議 第 2 号  
門ま都第 1209 号  
令和 6 年 10 月 4 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（幸福東地区）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変更（門真市決定）

東部大阪都市計画地区計画（幸福東地区）を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	幸福東地区地区計画
位 置	門真市幸福町の一部、垣内町の一部
面 積	約 3.1ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は門真市域の北西部に位置し、京阪電気鉄道古川橋駅の北側に近接した交通至便の地区であり、幸福東土地区画整理事業が実施されている区域である。</p> <p>本地区計画ではこの立地特性を活かし、土地区画整理事業による公共施設などの整備に併せて、本市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能などの複合的な都市機能の集積や公民連携のエリアマネジメントを推進することにより賑わいのある中心拠点の形成を図る。</p> <p>また、便利かつ質の高い子育て・教育環境を提供するための都市づくりを推進し、子どもがいきいきと学び・育つ環境の形成を目指す。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>駅前の立地条件を活かし、適正な土地利用を促すとともに、賑わいのある中心拠点に相応しい都市空間・都市機能の実現を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新たな出会いや交流が生まれ、賑わいが創出されるよう空間の連続性、京阪古川橋駅南北の回遊性に配慮した居心地がよく歩きたくなる施設配置とする。</li> <li>2. 住宅と商業・業務機能の調和のとれた安全安心で快適な空間の創出や良好な景観の形成に配慮する。</li> <li>3. 商業・業務機能については、子どもたちの多様な個性・能力を生かしながら、子どもたちの学力向上やこれからの社会を生き抜く力を培うようなサービス、子どもを取り巻く家族が豊かで健康に暮らせるようなサービスの誘導を図る。</li> <li>4. 多目的広場に隣接した位置に、周辺の公共施設や商業・業務機能と連携したエリアマネジメント活動拠点施設の導入を図る。</li> </ol>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地区画整理事業により整備される区画道路及び交流広場の機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</li> <li>2. 住民や来訪者が憩い、イベントなど多様な催しが実施可能な交流広場及び多目的広場を整備する。</li> <li>3. 地区周辺と地区内との回遊性を向上させるとともに、安全で快適な歩行空間を確保させるため、多目的通路を整備する。</li> </ol>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 健全で良好な市街地環境の形成を図るために建築物の用途の制限を行う。</li> <li>2. 地区全体で調和のとれた建物配置やまちなみ形成を図るとともに、魅力のある都市景観を実現するため、幸福東土地区画整理事業施行区域内の土地所有者等が作成した「まちなみづくりガイドライン」に配慮した建築物等の形態又は意匠とする。</li> </ol>

2. 地区整備計画

地区施設の配置 及び規模		道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設Ⅰ（区画道路1号線 幅員13.0m 延長約126m）</li> <li>・地区施設Ⅱ（区画道路2号線 幅員12.0m 延長約138m）</li> <li>・地区施設Ⅲ（区画道路3号線 幅員9.2m 延長約100m）</li> </ul>
		その他の 公共空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設Ⅳ（多目的通路1 幅員4.0m 延長約253m）</li> <li>・地区施設Ⅴ（多目的通路2 幅員4.0m 延長約122m）</li> <li>・地区施設Ⅷ（多目的通路3 幅員3.0m 延長約146m）</li> </ul>
		広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区施設Ⅵ（多目的広場 約2000㎡）</li> <li>・地区施設Ⅶ（交流広場 約4300㎡）</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（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）	
	建築物その他の 工作物の形態 又は意匠の制限	1. 建築物の形態・意匠については、地区の環境に調和のとれた魅力的なまちなみ景観とする。	

- 「地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」を定める。

## 理 由

幸福東地区は京阪電気鉄道古川橋駅の北側に近接した交通至便の地区であり、幸福東土地区画整理事業が施行されている区域である。土地区画整理事業施行後に区域内と周辺の回遊性をより向上させるとともに、安全で快適な歩行者空間を確保させるために地区計画を変更するものである。

議第3号

東部大阪都市計画高度利用地区の変更について

(門真市決定)

議 第 3 号  
門ま都第 1209 号  
令和 6 年 10 月 4 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画高度利用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。

東部大阪都市計画高度利用地区の変更（門真市決定）

東部大阪都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 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	備考
高度利用地区 (古川橋駅北 A 地区) 準防火地域	約 1.0ha	40/10	20/10	6/10	2000 m <sup>2</sup>	
高度利用地区 (古川橋駅北 B 地区) 準防火地域	約 0.4ha	30/10	15/10	8/10	1000 m <sup>2</sup>	
高度利用地区 (古川橋駅北 C 地区) 準防火地域	約 0.2ha	35/10	15/10	7/10	500 m <sup>2</sup>	
高度利用地区 (古川橋駅南 A 地区) 防火地域	約 3.1ha	35/10	20/10	7/10	200 m <sup>2</sup>	
高度利用地区 (古川橋駅南 B 地区) 準防火地域	約 0.9ha	30/10	10/10	8/10	160 m <sup>2</sup>	
高度利用地区 (古川橋駅南 C 地区) 準防火地域	約 4.4ha	30/10	10/10	6/10	160 m <sup>2</sup>	
合計	約 10ha					

制限の緩和

1. 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）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 1/10、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。
2. 古川橋駅北 A 地区及び古川橋駅北 C 地区における建築物の容積率の最高限度は、広場等の有効な



空地（壁面の位置の制限に関する部分を除く）の面積の合計が敷地面積の10%以上確保される場合は、10/10を加えた数値とすることができる。さらに、建築物の一部において屋内型の広場スペース、集会所、若しくは交流機能の用に供する部分を200㎡以上備えた建築物を建築する場合は、5/10を加えることができる。

3. 古川橋駅南B地区及び古川橋駅南C地区にあたっては都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による都市計画告示(昭和56年2月25日門告)第13号の際、現に存する所有権、その他の権利に係る土地の面積では、建築物の建築面積の最低限度の規定に適合した建築物の建築ができない土地について、建築物の容積率の割合が10分の20以下で、土地の全部を1の敷地として使用する場合は、建築物の建築面積の最低限度は上記の数値を下回ることができる。

※ 位置及び区域並びに壁面の位置の後退線は計画図表示のとおり。

## 理 由

幸福東地区は京阪電気鉄道古川橋駅の北側に近接した交通至便の地区であり、幸福東土地区画整理事業が施行されている区域である。本地区は、門真市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能などの複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいのある中心拠点の形成を図るため、高度利用地区の設定を行っていたが、土地利用の方針が定まったことにより、「古川橋駅北C地区」の面積及び壁面後退に係る規制内容について変更するものである。