

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

事業計画書

2025年 月

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区及び工区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計方針	
(2) 施設建築物の設計の概要	
(3) 施設建築敷地の設計の概要	
(4) 公共施設の設計の概要	
(5) 設計図	
5. 事業施行期間	7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	8
7. 添付書類	9

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

門真市駅前地区

(2) 事業の名称

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

(3) 施行者の名称

門真市駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、京阪本線と大阪モノレールの門真市駅前に位置し、交通結節点として多くの人が利用する。今後、大阪モノレールの延伸に伴い、さらなる拠点機能の強化が求められるが、駅前に立地する住宅・商業等で構成される複合施設「門真プラザ」は老朽化が進み、耐震性に問題を抱え、賑わい不足が生じている。このような背景から、門真市都市計画マスタープランでは、賑わい中心拠点に位置付けられ、様々な都市機能や活動の集積による賑わいを生み出し、門真市の都市部として市内外の交流や魅力発信の場となる拠点と設定されている。

(2) 事業の目的

市街地再開発事業において、駅前広場等の公共施設整備による交通結節機能の強化と併せて、耐震性に問題を抱える門真プラザを建替え、土地の高度利用により、商業・業務、居住機能等複合的な都市機能の集積を図り、門真市の顔としてふさわしい駅前拠点の形成に寄与することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

施行地区は京阪本線の門真市駅の南側に位置し西側は府道大阪中央環状線、南側は市道新橋柳線に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類「施行地区の位置図」のとおり

(3) 施行地区の区域

1) 宅地

門真市新橋町425番2、433番1、762番3

2) 公共施設

(市)新橋柳線の一部、(市)新橋町側道線の一部、その他公共施設

(4) 施行地区の区域図

添付書類「施行地区の区域図」のとおり

(5) 施行地区の面積

約2.0ha

4. 設計の概要

(1) 設計方針

門真市駅の駅前空間にふさわしい多様な用途機能を集積し、魅力ある都市空間の形成を図るため、広場、道路の公共施設を整備し、良好な市街地環境を創出する。

また、商業施設、業務施設等を導入し、賑わいの拠点を整備するとともに利便性の高い都市型住宅を供給し、定住人口の増加を図る。

(2) 施設建築物の設計の概要

①施設建築物の設計方針

門真市駅前広場に面する商業棟は、商業施設と業務施設により構成する。門真市駅利用者や駅周辺の歩行者等の利便性に配慮し、門真市駅に直結するデッキを整備し商業棟へ接続する。

施行地区の東側に整備する住宅棟は、利便性の高い立地であることを踏まえ、現代のライフスタイルのニーズに対応した都市型住宅として、住戸の規格・規模を設定し、住宅用の駐車場は機械式立体駐車場として、住棟に内包する形で整備する。

住宅棟の北側に位置する駐車場棟は、商業棟利用者用、住宅棟居住者用の一部として、また、門真市駅利用者や周辺施設利用者の利便性に寄与する施設として自走式立体駐車場を整備する。

②施設建築物の設計の概要

施設建築物の 名称	商業棟【①】	住宅棟【②】	駐車場棟【③】	合計 【①～③】の合計
敷地面積	8,860㎡			8,860㎡
建築面積	3,322㎡	1,457㎡	1,405㎡	6,184㎡
延床面積	11,820㎡	55,739㎡	4,607㎡	72,166㎡
建ぺい率	約70%			
容積率	593.9%			
構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
階数	4階	43階	4層5段	
建築物の 最高高さ	27.5m	162.2m	19.5m	
主要用途	商業・事務所	住宅	駐車場・駐輪場	
備考				

③各階床面積

階	商業棟		住宅棟		駐車場棟		合計 (㎡)
	主要用途	延床面積 (㎡)	主要用途	延床面積 (㎡)	主要用途	延床面積 (㎡)	
RF				150			150
43			住宅	1,277			1,277
42			住宅	1,277			1,277
41			住宅	1,277			1,277
40			住宅	1,277			1,277
39			住宅	1,277			1,277
38			住宅	1,277			1,277
37			住宅	1,277			1,277
36			住宅	1,277			1,277
35			住宅	1,277			1,277
34			住宅	1,277			1,277
33			住宅	1,277			1,277
32			住宅	1,277			1,277
31			住宅	1,277			1,277
30			住宅	1,277			1,277
29			住宅	1,277			1,277
28			住宅	1,301			1,301
27			住宅・駐車場	1,149			1,149
26			住宅・駐車場	1,149			1,149
25			住宅・駐車場	1,156			1,156
24			住宅・駐車場	1,156			1,156
23			住宅・駐車場	1,137			1,137
22			住宅・駐車場	1,151			1,151
21			住宅・駐車場	1,131			1,131
20			住宅・駐車場	1,131			1,131
19			住宅・駐車場	1,131			1,131
18			住宅・駐車場	1,131			1,131
17			住宅・駐車場	1,131			1,131
16			住宅・駐車場	1,131			1,131
15			住宅・駐車場	1,131			1,131
14			住宅・駐車場	1,131			1,131
13			住宅・駐車場	1,131			1,131
12			住宅・駐車場	1,131			1,131
11			住宅・駐車場	1,131			1,131
10			住宅・駐車場	1,131			1,131
9			住宅・駐車場	1,131			1,131
8			住宅・駐車場	1,131			1,131
7			住宅・駐車場	1,131			1,131
6			住宅・駐車場	1,131			1,131
5		145	住宅・駐車場	1,131		56	1,332
4	店舗等	2,711	駐車場・駐輪場	1,549	駐車場	1,340	5,600
3	店舗等	2,712	駐車場・駐輪場	1,408	駐車場	1,340	5,460
2	店舗等	2,851	駐車場	1,207	駐車場	1,410	5,468
1	店舗等	3,401	駐車場	4,844	駐輪場・車路	461	8,706
合計		11,820		55,739		4,607	72,166

(3) 施設建築敷地の設計の概要

①施設建築敷地の設計方針

施設建築敷地の整備にあたっては、門真市駅前広場や敷地東側に整備する区画道路と調整を図り、門真市駅周辺の合理的な土地利用を踏まえて整備する。また、門真市駅周辺地区地区計画において定められている壁面の位置の制限の内容を踏まえる。

(4) 公共施設の設計の概要

①公共施設の設計方針

門真市駅周辺地区地区計画で定められる地区施設の整備、市道新橋柳線・市道新橋町側道線の改築を行うことで安全で快適な歩行者空間を確保し、交流機能を充実させ、拠点性、集客性、賑わいを生み出す。

②公共施設の設計の概要

区分	種別	名称	幅員 (地区内)	延長	備考
道路	幹線街路	3・4・223-18 新橋柳線	約16m (約16m)	約125m	
	幹線街路	新橋柳線	約16m (約16m)	約130m	
	特殊街路	新橋町側道線	約4m (約4m)	約159m	
	区画街路	区画道路	約11m (約11m)	約49m	
その他の 公共施設	広場（面積：約4,000㎡）				

(5) 設計図

添付書類「設計図」のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 再開発組合設立認可公告日 2025年度
至 2032年度

(2) 建築工事期間（予定）

着工 2027年度
竣工 2032年度

6. 資金計画

資金計画書

(単位：百万円)

収入金		支出金	
費目	金額	費目	金額
再開発事業補助金	18,000	調査設計計画費	1,921
公共施設管理者負担金	793	土地整備費	6,238
保留床処分金	25,230	建築工事費	35,907
防災・省エネまちづくり緊急 促進事業 補助金	1,100	事務費	624
		借入金利子	433
合 計	45,123	合 計	45,123

7. 添付書類

番 号	図 面 名 称	縮 尺
(1)	施行地区位置図①	1 : 20000
	施行地区位置図②	1 : 5000
(2)	施行地区区域図	1 : 1000
(3)	設計図	
1)	施設建築物	
	施設建築物 各階平面図	1:500
	施設建築物 断面図	1:500
2)	施設建築敷地 平面図	1:500
3)	公共施設	
	公共施設 平面図	1:500
	公共施設 断面図	1:200