

門真市南東地域まちづくり基本構想

令和5(2023)年9月

門真市

【目次】

1. 南東地域を取り巻く状況 1
2. まちの現状と課題 5
3. まちづくりの方向性 9

1. 南東地域を取り巻く状況

(1) 本基本構想の位置づけと南東地域における近年の動向

本基本構想は、南東地域のまちづくりを推進するにあたり、現在、市南部の拠点的作用を担うとともに今後、様々な事業の進行が予定されている市営門真住宅建替えに伴う余剰地エリアや土地区画整理事業の導入を検討している門真市民プラザを含む北島西・北地区(市街化調整区域)などのエリアについて、一体的なまちづくりを実現するため、「大阪府営門真住宅まちづくり基本構想」を見直し、南東地域にふさわしいまちづくりの方向性を示すものです。

また、南東地域においては、近年、以下のような上位・関連計画の見直しや関連するまちづくりが進められています。

① 都市計画マスタープランの改定

本市では、令和 2(2020)年 3 月に総合計画、令和 4(2022)年 3 月に都市計画マスタープランを改定し、どちらにおいても子育て世代の流出抑制を市全体の重要テーマに設定しています。

特に都市計画マスタープランにおいては、都市づくりの将来像として「子どもが育ち魅力が育つまち門真」を掲げ、各種施策を重点的に展開することとしています。

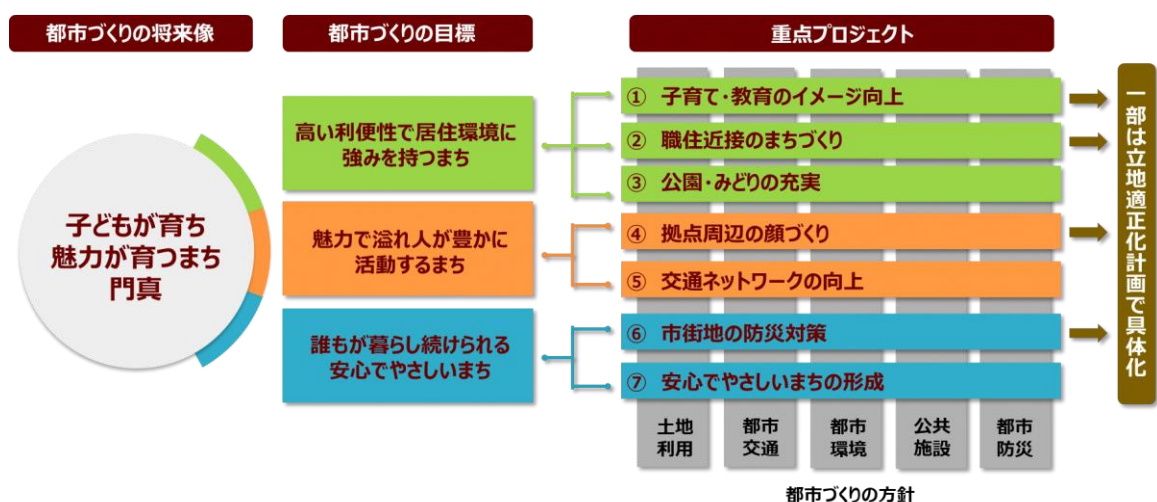


図 都市計画マスタープランの将来像・目標、重点プロジェクト

資料：門真市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランにおける南東地域では、門真住宅周辺や門真市民プラザを含む北島西・北地区(市街化調整区域)、北島東地区などの一帯のエリアを市南部の生活を支える拠点である「南部生活拠点」として、重要な位置づけをしています。したがって、門真住宅の余剰地の活用や北島西・北地区の新たな土地利用にあたっては、当該地のみならず、主に市域南部全体における市民生活への配慮も求められます。

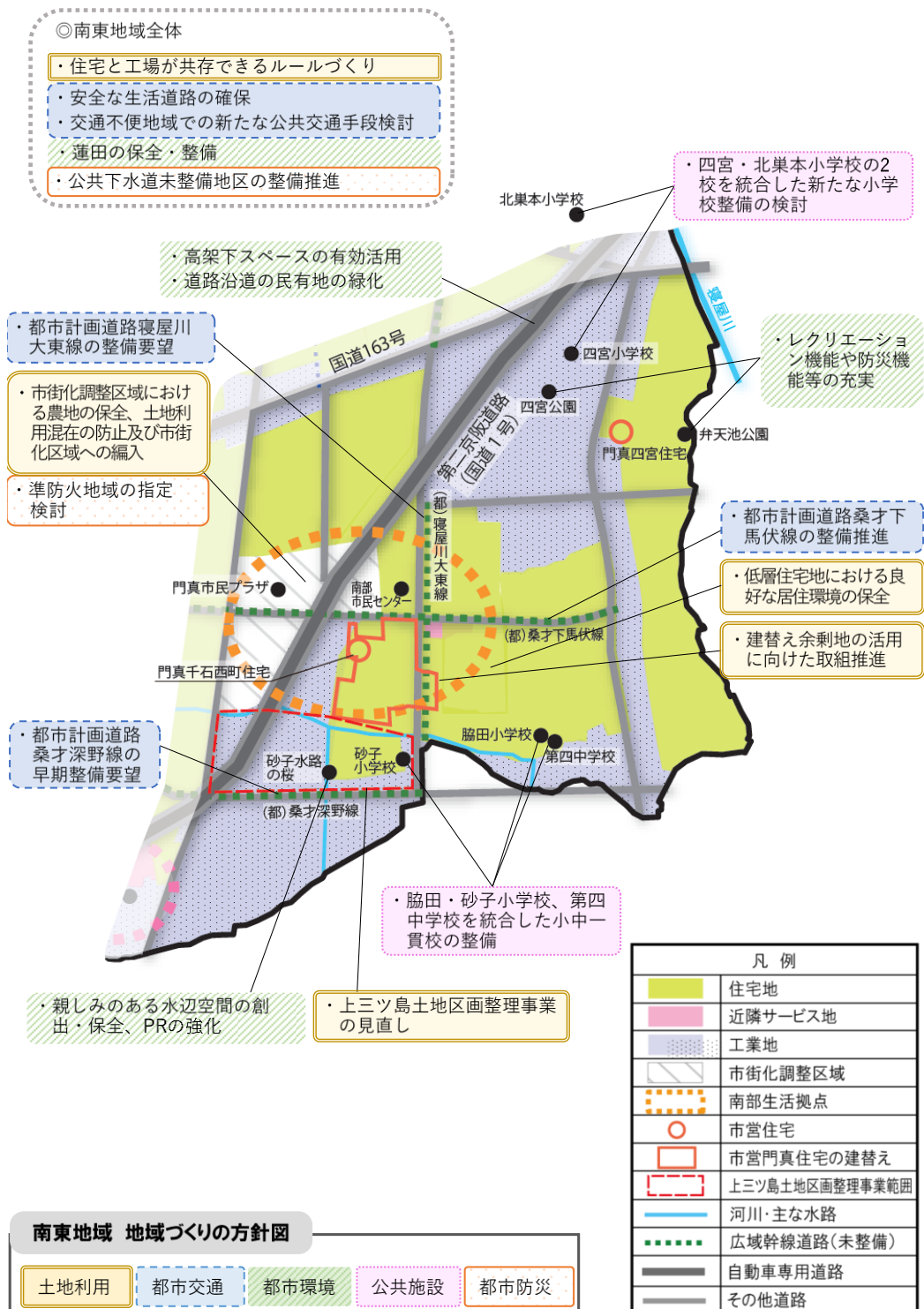


図 都市計画マスタープランにおける南東地域の方針

資料:門真市都市計画マスタープラン

② 北島東地域における産業系のまちづくりの推進

コンパクトで平坦な市域に、製造業をはじめとする企業が集積しており、市民が徒歩や自転車で通勤できる距離に働く場が多く存在する本市は、周辺の自治体と比較しても「職住近接」が実現しやすいことが強みです。

門真市立地適正化計画において、産業誘導区域を設定するなどのづくり関連をはじめとする市内産業の維持・強化により、徒歩・自転車圏内に職場と住宅が共存している環境を整えることで、産業の視点からも、子育て世代にとって「働きながら子育てがしやすいまち」を目指しています。また、都市計画区域マスタープランでは、第二京阪沿道等の主要な幹線道路においては、産業立地を推進することとしています。

北島東地域では、第二京阪道路との近接性を活かして、市街化区域に編入するとともに、市内の新たな産業の立地を促進し、近年新たに立地した施設では、新たな雇用の場となっています。

また、北島東地域の土地区画整理事業では、一部に防災機能を有する公園などの整備も進めています。

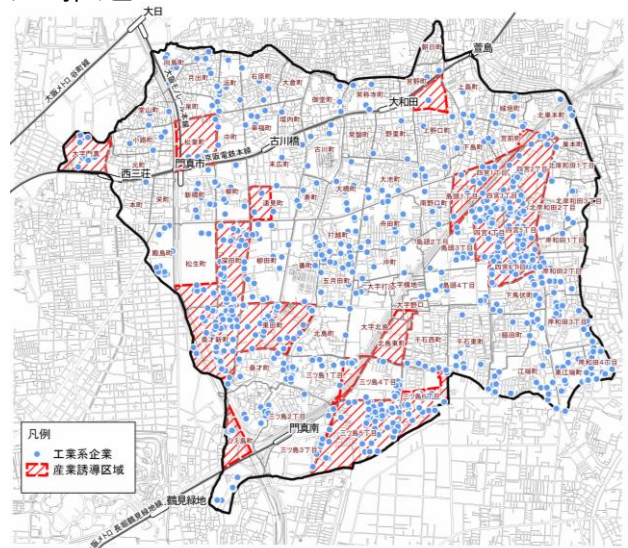


図 工業系企業の分布と産業誘導区域

資料：門真市立地適正化計画を元に作成



北島東地域に立地した物流施設

③ 義務教育学校の開校に向けた動き

本市では、今後の児童・生徒数、学級数の推計に対応した良好な教育環境を実現するための学校の再編統合に関する検討を進めており、脇田小学校・砂子小学校・第四中学校の3校を統合し、脇田小学校及び第四中学校の敷地を活用した義務教育学校の整備を推進しています。

この学校は、本市の教育環境をリードする施設として機能することが期待されており、門真市立地適正化計画において立地誘導を促進しています。



整備予定の義務教育学校の全景イメージ

出典：(仮称)門真市立第四中学校区義務教育学校
基本設計図書

④ 市営門真住宅の建替え

本市では、大阪府と連携しながら、市営門真住宅を活用した今後のまちづくりの基本的事項を、「大阪府営門真住宅 まちづくり基本構想」として、平成 25(2013)年にとりまとめ、スポーツ機能や防災機能を有する公園の整備などを位置づけました。

その後、本市では、平成 31(2019)年4月に大阪府より門真住宅の移管に伴い建替え事業を引き継ぎ進めてきましたが、建替え事業が完了する見込みがたち、建替え完了後にまちづくりに活用可能な“余剰地”の位置や規模も具体的になりました。

また、移管を受けたことで本市が余剰地の活用を主体的に考えることができるようになり、有効な土地利用の検討を進めています。

⑤ 北島地域土地区画整理事業の検討

北島西・北地区は、既に土地区画整理事業が完了及び完了予定の北島東地域に隣接し、市内において唯一の市街化調整区域が存在します。第二京阪道路沿道により非常に土地活用のポテンシャルの高い場所であり、現在、地権者において土地区画整理事業の検討が進められています。

①～⑤を踏まえ、南東地域内にまちづくりの種地となる大規模な市有地が存在しており、この土地利用の高いポテンシャルを最大限活用して、一体的に捉えた魅力あるまちづくりの検討を進めていく必要があります。

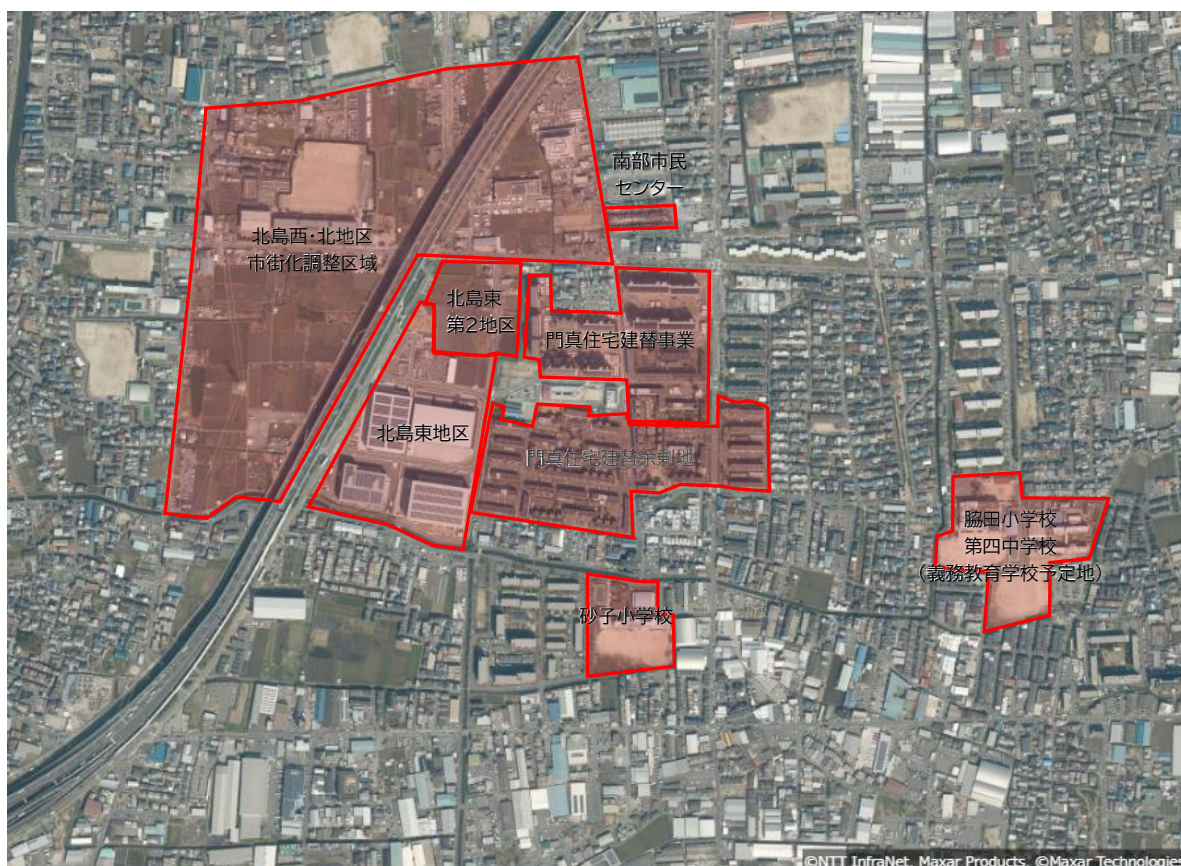


図 南東地域の状況(位置図)

2. まちの現状と課題

(1) 現状

① 人口、高齢化率

市営門真住宅周辺は市域でも高い人口集積が見られます。一方で、高齢化の進行も顕著な状況にあります。

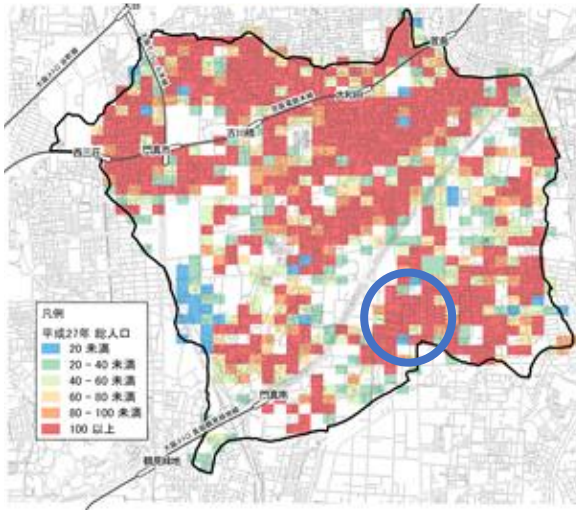


図 人口分布(平成 27 年)

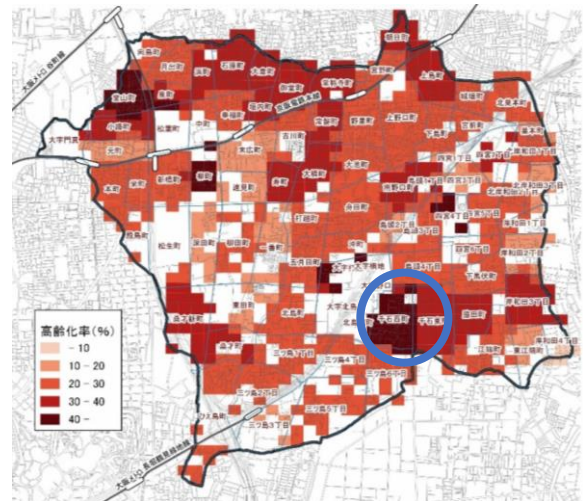


図 高齢化率(平成 27 年)

※白色部分は人口が分布していない、もしくは少ない箇所
資料: 国勢調査(平成 27(2015)年)

② 住民ニーズ

都市計画マスタープランでの南東地域における市民意識調査結果では、主に防災面やオープンスペース、道路や公共交通に関する施策の満足度が低く重要度が高いものとして抽出されています。また、周辺自治会へのヒアリングでは、防災関連や子どもの遊び場に関する要望が寄せられています。

【周辺自治会より寄せられたニーズ】

- ・ 災害時の避難場所となる空間や非常時に活用可能な手動式ポンプやかまど式ベンチ、備蓄品のスペースが必要
- ・ 子ども向けの公園や遊び場(ボール遊びするような場所)が必要
- ・ 地域の人を使う公共的なものが近くにあることが大事 など

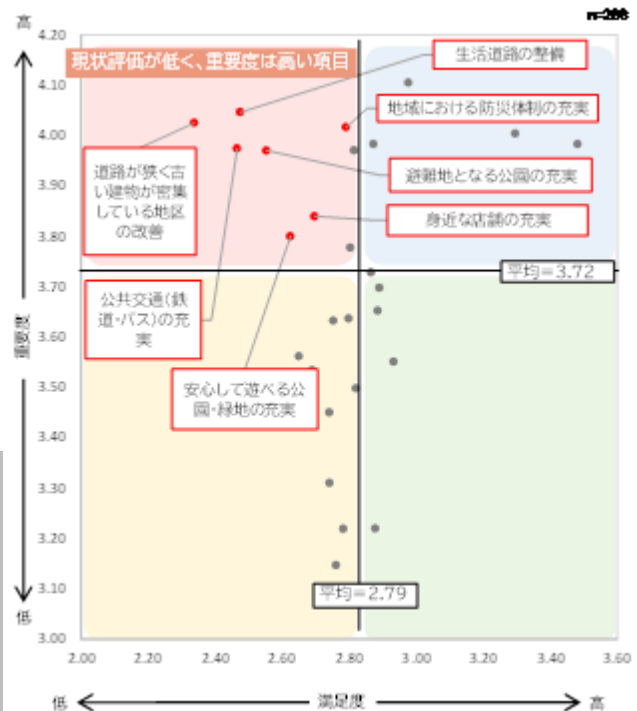


図 施策の重要度・満足度

資料: 市民意識調査(令和 2(2020)年)

③ 周辺の都市機能やオープンスペース等の状況

【都市機能の集積状況】

本エリアから鉄道駅には、路線バス等の公共交通によるアクセスが必要な状況ですが、日常生活に必要な食料品取扱店や医療施設といった都市機能は充実しています。地形的にも平坦であり、自動車に頼らずとも、徒歩や自転車による生活も可能であると捉えています。

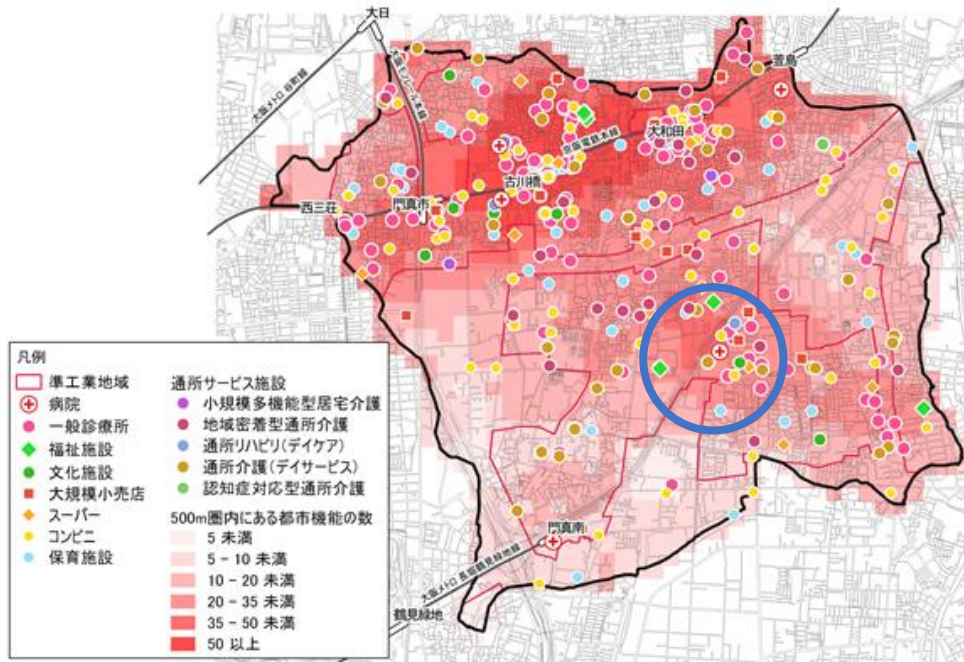


図 都市機能の分布状況(500m 圏内の都市機能数(令和 2(2020)年時点)

※医療施設・商業施設については、市外の施設も含む

【交通ネットワークの状況】

鉄道路線からは距離があるため、大阪メトロ長堀鶴見緑地線門真南駅から対象区域周辺までのバスルートについて、現在検討を進めています。

当該地域には複数の市内幹線道路があり、第二京阪道路に近接しています。

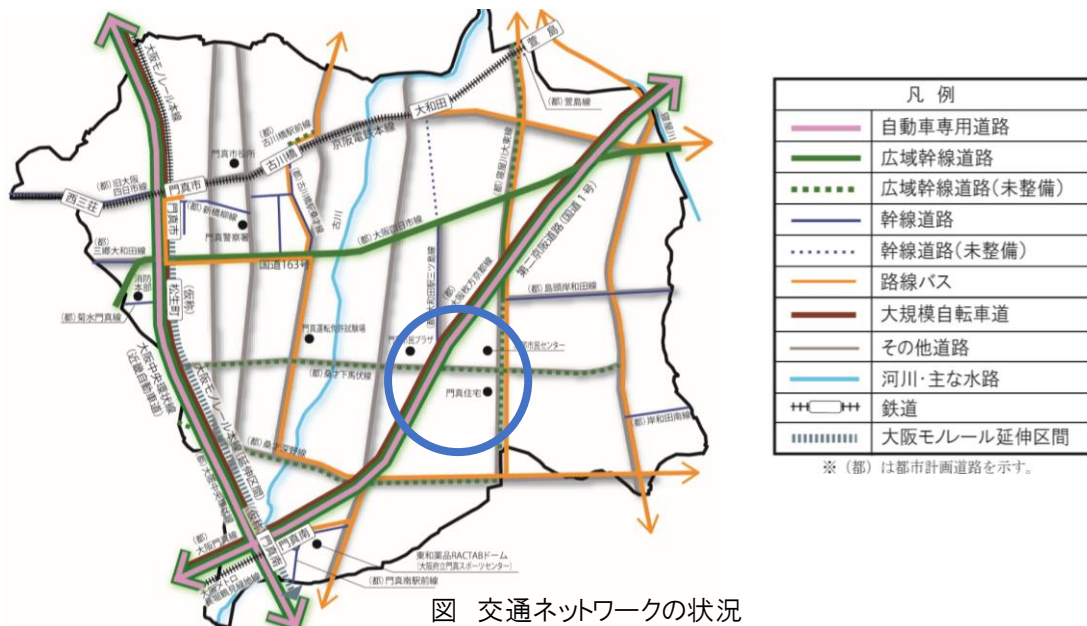


図 交通ネットワークの状況

資料:近鉄バス・京阪バス HP、都市計画マスタープラン(令和3(2021)年)図などを基に作成

【土地利用現況及び主な公共施設等の状況】

本エリア周辺には、小・中学校等の教育施設や南部市民センターなど複数の公共施設等があります。また、それらの施設は災害時の避難所等に位置付けられているとともに建替え後の市営千石西町住宅の高層棟は、洪水避難ビルとして指定しており、地域の防災機能の確保を進めています。

公園・広場の確保も門真住宅建替えと一体的に進めています。公園や緑地の確保は市全体の課題となっています。

土地利用は、住宅系の一般市街地が中心の他、市街化調整区域を中心とした農地、北島東地域を中心とした工場地(物流施設)などが共存しています。

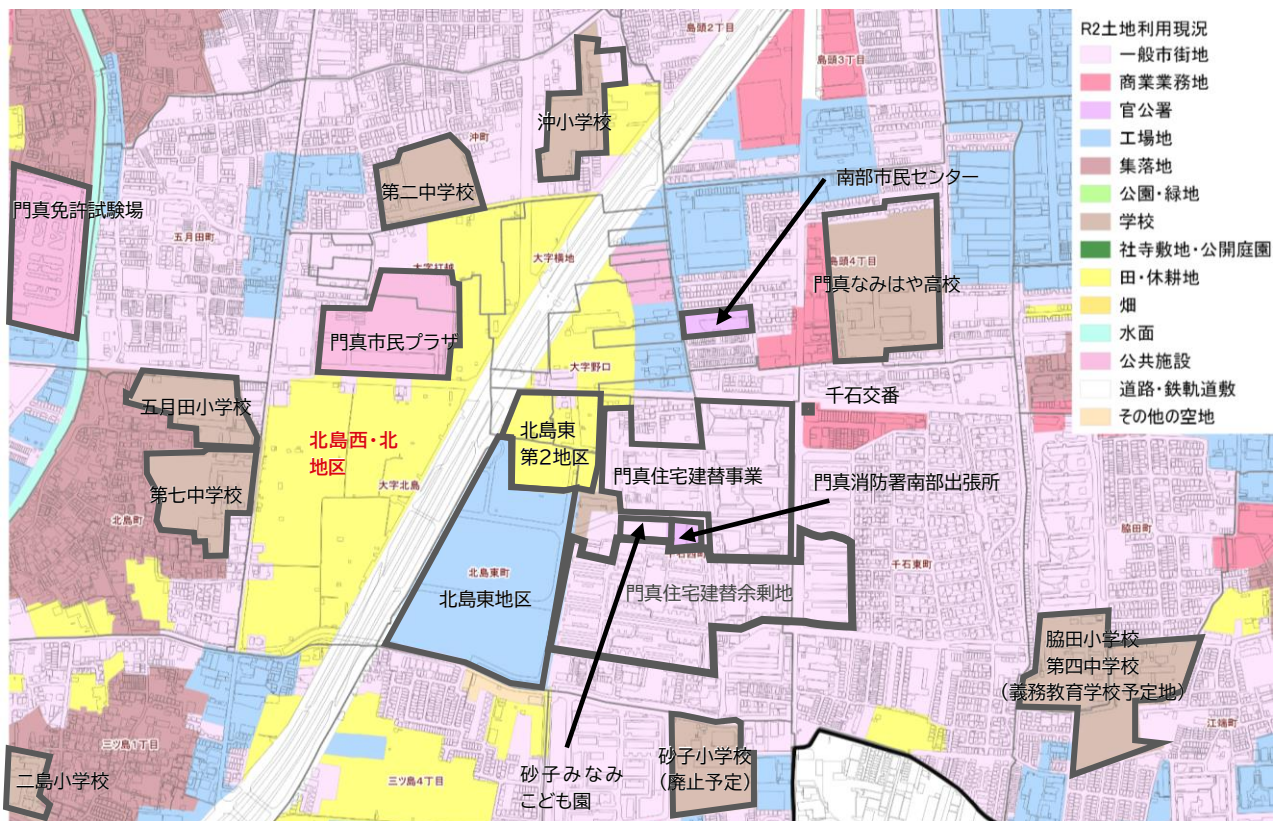


図 本エリア周辺の土地利用及び公共施設等の状況(令和 2 年時点)

資料: 令和 2 年都市計画基礎調査(土地利用現況調査)

(2) まちづくり上の課題等

以上のことから、南東地域のまちづくりを進めるにあたって、解決すべき課題や検討要因は以下のとおりにまとめられます。

課題1 子育て世代の定住性を高める良質で安心な住環境の構築

- ・ 本エリアは、日常生活に必要な各種都市機能が集積していますが、市内でも高齢化が顕著な状況となっています。
- ・ 市営門真住宅跡地の一部では砂子みなみこども園(認定こども園)を整備し、さらに周辺では義務教育学校などの子育て世代の定住促進につながる公共施設等の整備が進められており、公共的な機能の集約・強化が重要です。
- ・ 一方、子育て世代の定住の受け皿となる住宅ストック面で課題があるため、道路・公園等のインフラ整備と一体的に子育て世帯向けの住環境を構築していくことが必要です。
- ・ また、子どもの育ち、家庭での子育て、地域での支えあいの視点を踏まえ、エリアマネジメント活動などソフト面での取組みも必要です。
- ・ さらに、防災面や子どもがのびのびと遊べる場所、歩行空間の整備に関する住民のニーズは依然として高くなっていることを踏まえ、道路や防災機能を備えた公園・広場等の整備が求められます。

課題2 周辺地域の土地利用と調和した産業系土地利用の展開

- ・ 広域交通の利便性が高い第二京阪道路沿道の北島東地域などに新たな産業の立地が進むなど、市内での新たな雇用の創出に寄与しています。
- ・ 一方で、住宅と産業との共存については市全体の課題となっており、立地適正化計画等でも、両者の良好な関係づくりに取り組んでいます。
- ・ 周辺の住環境への配慮を前提として、北島東地域との連続性や農地の保全に配慮しながら、職住が近接した門真市らしい都市空間を構築していくことが必要です。

課題3 活動や交流の促進によるまちの魅力向上

- ・ 旧市立運動広場(現・市立旧第六中学校運動広場)や市立門真市民プラザが有するスポーツ機能及び市民の活動や交流機能としての役割は今後も維持し、引き続き市民の健康づくりやアクティビティの場を提供していくことが重要です。
- ・ さらには、本エリアでは、市営門真住宅建替事業や北島西・北地区の土地区画整理事業の検討が進んでいるなど、まちづくりの動きが高まっている状況です。
- ・ この機会を活かし、土地利用転換のポテンシャルが高いことを生かして、住環境の向上に資する機能以外の面でも、魅力ある市内の新たな顔として広域から交流が生まれるような機能の検討が重要です。

3. まちづくりの方向性

(1) 南東地域のまちづくりのコンセプト

南東地域のまちづくりにおけるコンセプトは以下のとおりとします。

「多彩なライフスタイルが見つかるまち」

子育てしやすい住環境の形成

- ◆ 公共施設等総合管理計画を踏まえ、公共的な機能を再編することによる生活サービスを向上します。
- ◆ 子育て世代の定住促進に資する住宅ストックの確保だけでなく、子どもを健やかに育てることができる機能やサービスを併せて誘導し、子育て世帯向けの良質な住環境を形成します。

居心地良く防災に資する公園・広場の整備

- ◆ のびのびと遊べる居心地の良い公園・広場を整備するとともに、整備にあたっては、災害時の拠点機能など防災性向上を目的とし、地域防災計画を踏まえて周辺の小・中学校と連携した広域的な防災機能を確保します。

地域をけん引する新たな産業の誘導

- ◆ 第二京阪道路からのアクセスが良く非常に高い交通利便性とまとまった規模の用地を活かし、地域及び広域の産業をけん引する新たな産業を誘導し、雇用創出を図ります。

ものづくり企業の立地促進

- ◆ 市内企業の事業所移転・拡大や他市からの流入など、本市の特色であるものづくり企業の立地を促進し、産業力の強化及び職住近接のまちづくりを推進します。

新たな魅力を創るにぎわい・交流拠点の形成

- ◆ 市内に一定充実する大規模商業施設等ではなく、世代を超えた交流といった地域コミュニティの形成やスポーツ・運動による健康寿命の延伸などに資するだけでなく、まちの新たな顔となり魅力を創出するにぎわい・交流拠点を形成します。

(2) まちづくり基本構想

- ・ 前述のまちづくりの方向性を主に展開するゾーンをそれぞれ以下のように設定します。
- ・ 市営門真住宅建替えに伴う余剰地などの市有地の活用方を検討し以下のゾーン形成の実現を目指します。
- ・ 農地や自己住宅等の土地利用を希望される地権者用地についても、土地区画整理事業において、集約し再配置することを検討します。



(3) まちづくりの推進手法の検討

これまで整理したまちづくりの方向性の実現に向けた推進方策として、以下のような事業の活用や取組の実施を検討します。

なお、各事業の実施は、現在、北島西・北地区で進められている業務代行方式による土地地区画整理事業をベースとし、各施設等の整備内容等を踏まえ、最適な事業手法を検討します。

また、各事業を一体で推進していくことを想定するとともに、民間事業者との協働により、公民連携まちづくりの推進を目指します。

<活用を検討する手法例>

◆ 都市構造再編集中支援事業 <施設整備等>

立地適正化計画に位置づけた誘導施設の整備など、市が作成した都市再生整備計画に基づき実施する事業について、国の支援を得ながら実施することが可能です。

本事業を活用する場合は、必要に応じて門真市立地適正化計画の見直しも含めて市のまちづくりの方向性を明確にした上で、その方針に基づく戦略的な機能誘導を図ることが必要となります。

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
 国費率：1/2（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域内等）

対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。 ※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高気圧空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理等

<民間事業者等>、<都道府県等>（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）

○都市再生整備計画に位置づけられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び

基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

※民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額・補助金本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいけいけ低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置づけられた「地域生活拠点」（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分※）

※ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に主幹特別誘導区域等の災害レドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づき条約の区域を固面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置づけられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等

・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置づけられている事業

・市街化区域等の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備

①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



資料：国土交通省：「都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の概要」

◆ 防災公園街区整備事業（UR 都市機構施行）＜防災公園及び市街地の整備＞

地震災害等に対し脆弱な構造となっている都市の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体の要請に基づき、UR 都市機構が事業主体として実施する事業です。

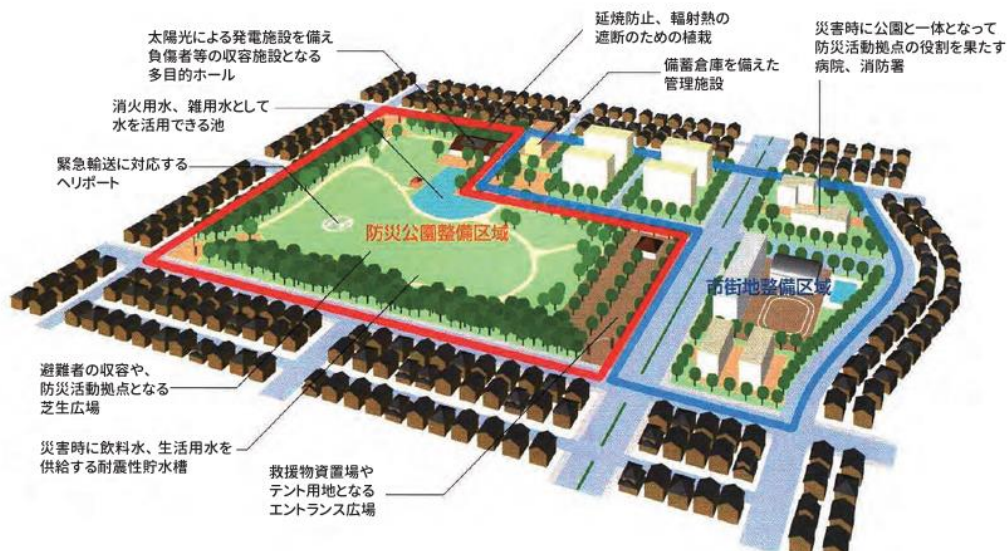
UR 都市機構が事業に係る費用を立て替える等の仕組みにより、自治体にとっては、各種事業に係る事務手続きの軽減に加えて、資金面でも以下のようなメリットがあります。

- 国の出資金(無利子)により UR 都市機構が公園用地購入費を立替え、自治体の一時的な予算措置の増大を回避
- UR 都市機構が国から直接補助金の交付を受けて事業実施し、自治体の予算の枠外で補助金の確保が可能
- 自治体の一般財源負担分の割賦による予算の平準化

1 防災公園街区整備事業とは

UR 都市機構が行う防災公園街区整備事業は、災害に対して脆弱な構造となっている大都市地域等の既成市街地において、防災機能の強化を図ることを目的として、地方公共団体からの要請に基づき、工場跡地等を機動的に取得するとともに、「防災公園の整備」と「周辺市街地の整備改善」を一体的に実施する防災まちづくりです。

防災公園街区整備事業の整備イメージ



資料:UR 都市機構:「防災公園街区整備事業パンフレット」

◆ 組合等区画整理補助事業 ＜土地区画整理事業と併せた都市計画道路の整備＞

土地区画整理事業と同時に都市計画道路等の整備を行う場合、費用面で国の支援を得ることが可能です。

本エリア内において指定されている未整備の都市計画道路((都)寝屋川大東線、(都)桑才下馬伏線)について、土地区画整理事業による大規模な土地再編と併せて、整備推進を図ります。

<その他、取組を検討する事項と方針>

◆ 公民連携によるにぎわい・交流施設の整備誘導

にぎわい・交流拠点形成ゾーンでは、民間事業者のアイデアやノウハウを最大限に活用しながら、一部市有地の活用や行政と民間事業者の役割分担による支援など、公民連携による最適な誘導方策を検討します。

◆ 市有地を活用した市内ものづくり企業の誘導

本市の強みであるものづくり産業を強化するため、市内のものづくり企業の拡大や市外からの流入の受け皿として、本エリアに存在する市有地の一部を有効に活用し、ニーズへのきめ細やかな対応による産業誘導を検討します。

◆ 地域脱炭素に資する方針検討

本市では令和 4(2022)年 6 月 6 日、市長が令和 32(2050)年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指すことを表明(ゼロカーボンシティ宣言)し、令和 32(2050)年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指しています。

南東地域のまちづくりにおいても、市のゼロカーボンシティ政策のリードプロジェクトとなるよう、新規施設建設時の環境配慮等に努めます。