

令和5年度第1回  
門真市都市計画審議会

# 議 案 書

日時 令和5年10月3日(火) 午後2時30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5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	東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）	門真市	7
3	東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（付議）	門真市	12
4	東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）	門真市	18
5	東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）の決定について（付議）	門真市	23
6	東部大阪都市計画道路の変更について（付議）	門真市	29

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 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 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の変更(門真市決定)

東部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考	図面番号
岸和田-1	門真市北岸和田3丁目地内	約0.37ha	区域変更	4/6
岸和田-3	門真市岸和田2丁目地内	—	廃止	4/6
岸和田-13	門真市岸和田2丁目地内	約0.08ha	区域変更	4/6
北島-3	門真市北島町地内	約0.39ha	区域変更	3、5/6
北島-4	門真市北島町地内	約0.13ha	区域変更	3、5/6
三ツ島-21	門真市三ツ島5丁目地内	—	廃止	6/6
三ツ島-22	門真市三ツ島4丁目地内	約0.27ha	区域変更	6/6
三ツ島-23	門真市三ツ島4丁目地内	—	廃止	6/6
三ツ島-24	門真市三ツ島4丁目地内	—	廃止	6/6
桑才新	門真市桑才新町地内	—	廃止	3/6
小計		約1.24ha		
浜 ほか59地区		約13.08ha	変更なし	
合 計		約14.32ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

都市計画決定権者の判断により、既存生産緑地地区岸和田－13 及び北島－3 の区域変更をするものです。

岸和田－1、岸和田－3、三ツ島－21 及び三ツ島－23 の生産緑地地区において、生産緑地法第 10 条第 1 項の規定に基づく生産緑地の指定の告示の日から起算して 30 年を経過したことにより、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、区域変更及び廃止をするものです。

北島－4 の生産緑地地区において、公共施設等の用地に供された部分については廃止し、生産緑地法第 10 条第 1 項の規定に基づく生産緑地の指定の告示の日から起算して 30 年を経過した部分については、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、区域変更をするものです。

三ツ島－22 及び三ツ島－24 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、区域変更及び廃止をするものです。

桑才新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、市にて道路用地取得のため一部買取り

し、それ以外については農業従事者へ斡旋しましたが不調に終わりましたので、廃止をするものです。

計調第 1197 号  
令和 5 年 7 月 27 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画生産緑地地区（門真市）の変更について（回答）

令和 5 年 7 月 26 日付け門ま都第 615 号で協議のあった標記について  
異議ありません。

問い合わせ先

大阪府大阪都市計画局計画推進室

計画調整課都市施設計画グループ 浦川

TEL:06-6210-9079（内線3967）

E-Mail: keikakusuishin-02@gbox.pref.osaka.lg.jp

議第 2 号

東部大阪都市計画用途地域の変更について

(門真市決定)

議 第 2 号  
門 ま 都 第 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画用途地域の変更について（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。

東部大阪都市計画用途地域の変更（門真市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 10 ha	10/10以下	5/10以下	10m	0.8%
第一種中高層 住居専用地域	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—————	2.5%
第二種中高層 住居専用地域	約 325 ha	20/10以下	6/10以下	—————	27.1%
第一種住居 地 域	約 128 ha	20/10以下	6/10以下		10.7%
第二種住居 地 域	約 159 ha	20/10以下	6/10以下	—————	13.3%
	約 8.2 ha	30/10以下	6/10以下	—————	0.7%
	約 5.6 ha	30/10以下	8/10以下	—————	0.5%
小 計	約 173 ha				14.4%
準 住 居 地 域	約 0.4 ha	20/10以下	6/10以下	—————	0.0%
	約 0.7 ha	30/10以下	6/10以下	—————	0.1%
小 計	約 1.1 ha				0.1%
近隣商業地域	約 2.8 ha	20/10以下	8/10以下	—————	0.2%
	約 58 ha	30/10以下	8/10以下	—————	4.9%
	約 3.5 ha	40/10以下	8/10以下	—————	0.3%
小 計	約 65 ha				5.4%
商 業 地 域	約 16 ha	40/10以下	8/10以下	—————	1.3%
	約 2.0 ha	50/10以下	8/10以下	—————	0.2%
小 計	約 18 ha				1.5%
準工業地域	約 435 ha	20/10以下	6/10以下	—————	36.2%
	約 7.8 ha	30/10以下	8/10以下	—————	0.7%
小 計	約 443 ha				36.9%
工業地域	約 6.2 ha	20/10以下	6/10以下	—————	0.5%
合 計	約 1199 ha				100%

「種類、位置、区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

泉町地区は上位計画において、泉町浄水場の施設更新について周辺の土地利用に配慮しつつ、用途地域の変更も含めて検討すると位置付けていることから、施設の効率的な更新を進めるため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

中町地区は京阪電鉄門真市駅と古川橋駅の中間に位置し、本地区において庁舎の建替えや公園・広場整備が予定されており、都市機能の集積や賑わい創出を図る土地利用の促進を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

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おり、中心拠点として商業・業務機能、居住機能等の複合的な都市機能の集積を図ることで本市の顔にふさわしいまちづくりを実現するため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

計調第 1030 号  
令和 5 年 7 月 24 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画用途地域の変更について（回答）

令和 5 年 7 月 20 日付け門ま都第 563 号で協議のあった標記について、  
異議はありません。

大阪府大阪都市計画局計画推進室計画調整課  
土地利用計画グループ 藤本  
TEL: 06-6210-9078 (直通)  
06-6941-0351 (内線 6776)  
Mail: [FujimotoC@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:FujimotoC@mbox.pref.osaka.lg.jp)

議第3号

東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業  
の決定について  
(門真市決定)

議 第 3 号  
門 ま 都 第 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 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決定について（付議）

標記の件について、都市計画法第 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決定（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決定する。

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 16 m)	約 125m (約 540 m)	整備済、都市計画道路 ( )内は全幅員・全延長
		幹線街路	新橋柳線	約 16m (約 44 m)	約 130m (約 130 m)	( )内は全幅員・全延長
		特殊街路	新橋町側道線	約 4m (約 4 m)	約 159m (約 251 m)	( )内は全幅員・全延長
		区画街路	区画道路	約 11m (約 11 m)	約 49m (約 49 m)	( )内は全幅員・全延長
	その他の公共施設	広場（面積：約 4,000 m <sup>2</sup> ）				
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 m <sup>2</sup>	約 74,000 m <sup>2</sup> (約 52,000 m <sup>2</sup> )	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	壁面の位置の制限により空地を確保する。

## 理 由

本地区は、門真市の顔としての中心拠点の形成を目指し、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、土地の高度利用により商業・業務機能、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わい形成や景観づくりを図り、計画的な都市基盤整備を推進するため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定するものである。

計調第 1033 号  
令和 5 年 7 月 24 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画第一種市街地再開発事業（門真市駅前地区）の  
決定について（回答）

令和 5 年 7 月 20 日付け門ま都第 566 号で協議のあった標記について、  
異議はありません。

大阪府大阪都市計画局計画推進室計画調整課  
土地利用計画グループ 藤本  
TEL: 06-6210-9078 (直通)  
06-6941-0351 (内線 6776)  
Mail: [FujimotoC@mbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:FujimotoC@mbox.pref.osaka.lg.jp)

議第 4 号

東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域  
の変更について  
(門真市決定)

議 第 4 号  
門 ま 都 第 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（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。

東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（門真市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
防火地域 準防火地域	約 28ha 約 1171ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 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、市街地再開発事業が予定されている。

本地区において用途地域の変更に伴い、地区全域に防火地域の指定を行い、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

計調第 1031 号  
令和 5 年 7 月 24 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（回答）

令和 5 年 7 月 20 日付け門ま都第 564 号で協議のあった標記について、  
異議はありません。

大阪府大阪都市計画局計画推進室計画調整課  
土地利用計画グループ 藤本  
TEL: 06-6210-9078 (直通)  
06-6941-0351 (内線 6776)  
Mail: [FujimotoC@mbx.pref.osaka.lg.jp](mailto:FujimotoC@mbx.pref.osaka.lg.jp)

議第 5 号

東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区）

の決定について

（門真市決定）

議 第 5 号  
門 ま 都 第 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 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）の決定について（付議）

標記の件について、都市計画法第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	<p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>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ため、門真市駅前に隣接した広場を整備する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街地再開発事業で整備される区画道路及び広場を地区施設とし、区域の回遊性の向上や、憩いの場及び賑わいの創出を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p>

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路（幅員約11m、延長約49m）</li> <li>・広場（面積約4,000㎡）</li> </ul>
	地区の区分	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つては10分の1、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては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。

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、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わい形成や景観づくりを図り、計画的な都市基盤整備を推進するため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

計調第 1032 号  
令和 5 年 7 月 24 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画地区計画（門真市駅前地区地区計画）  
の決定について（回答）

令和 5 年 7 月 20 日付け門ま都第 565 号で協議のあった標記について、  
異議はありません。

大阪府大阪都市計画局計画推進室計画調整課  
土地利用計画グループ 藤本  
TEL: 06-6210-9078 (直通)  
06-6941-0351 (内線 6776)  
Mail: [FujimotoC@mbx.pref.osaka.lg.jp](mailto:FujimotoC@mbx.pref.osaka.lg.jp)

議第6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 6 号  
門 ま 都 第 837 号  
令 和 5 年 9 月 13 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	門真市柳町地内	約540m	地表式	2車線	16m		

「区域及び構造は計画表示のとおり」

## 理 由

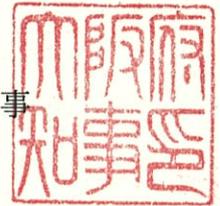
門真市駅前地区は、京阪電鉄と大阪モノレールが接続し交通結節機能を有する門真市駅前に位置し、本地区において市街地再開発事業が予定されている。

本事業において、駅前広場を再編し交流の場となるウォークアブル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 号新橋柳線の門真市駅前交通広場を廃止するものである。

計調第 1050 号  
令和 5 年 7 月 24 日

門 真 市 長 様

大 阪 府 知 事



東部大阪都市計画道路（門真市決定）の変更について（回答）

令和 5 年 7 月 20 日付け門ま都 567 号で協議のあった標記について  
異議ありません。

問い合わせ先  
大阪府大阪都市計画局計画推進室  
計画調整課都市施設計画グループ 浦川  
TEL:06-6210-9079 (内線3967)  
E-Mail:keikakusuishin-02@gbox.pref.osaka.lg.jp