

令和7年度第1回
門真市都市計画審議会

議 案 書

日時 令和7年7月1日（火）午前10時00分

場所 門真市御堂町14番1号

門真市保健福祉センター 4階 会議室3

令和7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	東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東部大阪都市計画区域マスタープラン）の変更について（諮問）	大阪府	1
2	東部大阪都市計画区域区分の変更について（諮問）	大阪府	5
3	東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について（付議）	門真市	9
4	東部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）	門真市	13
5	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	17
6	東部大阪都市計画地区計画（北島西・北周辺地区）の決定について（付議）	門真市	21
7	東部大阪都市計画一団地の住宅施設の変更について（付議）	門真市	28

議第 1 号

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(東部大阪都市計画区域マスタープラン)

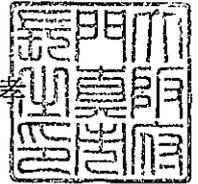
の変更について

(大阪府決定)

議 第 1 号
門 ま 都 第 615 号
令 和 7 年 6 月 10 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(諮問)

標記の件について、審議会に諮問します。

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

(大阪府決定)

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

理 由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のうち、区域区分（線引き）の決定に関する方針が目標年次である令和7年を迎えたことから、変更を行う。

議第 2 号

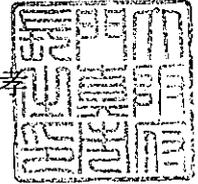
東部大阪都市計画区域区分の変更について

(大阪府決定)

議 第 2 号
門 ま 都 第 615 号
令和 7 年 6 月 10 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画区域区分の変更について(諮問)

標記の件について、審議会に諮問します。

東部大阪都市計画区域区分の変更（大阪府決定）

東部大阪都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域と市街化調整区域との区分

「位置及び区域は位置図及び計画図表示のとおり」

2. 人口フレーム

区 分	年 次	令和2年 (基準年次)	令和12年 (目標年次)
都市計画区域内人口		1,966.8千人	1,828.6千人
市街化区域内人口		1,944.1千人	1,807.9千人
配分する人口		—	1,803.2千人
保留する人口		—	4.7千人
特定保留		—	—
一般保留		—	4.7千人

理 由

東部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定により、新たに「区域区分（線引き）の決定に関する方針」を定めたことから、本方針に基づき、区域区分の変更を行うものである。

議第 3 号

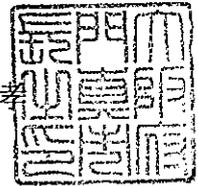
東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について

(門真市決定)

議 第 3 号
門ま都第 616 号
令和 7 年 6 月 10 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画土地区画整理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。

東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（門真市決定）

東部大阪都市計画土地区画整理事業（北島西・北周辺地区）を次のように決定する

名 称		門真市北島西・北周辺土地区画整理事業		
面 積		約 31.3ha		
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
		幹線街路	桑才下馬伏線	
		幹線街路	大和田駅三ツ島線	
		幹線街路	寝屋川大東線	
	地区内及び隣接地域の安全性と利便性を高めるため、区画道路（幅員 5.0m・7.0m・10.0m・11.0m・12.0m）を配置する。			
公園及び緑地	公園の面積については、計画人口 1 人当たり 3 m ² 以上かつ施行区域面積の 3%以上となるよう計画し、更に施行区域面積の 3%以上の緑地を配置し、生活環境の保全を図る。なお、公園及び緑地の合計面積については、18,000 m ² 以上となるよう計画する。			
その他の公共施設	当地区の下水道は、公共下水道計画において合流式で計画されており、当該計画にもとづき整備する。なお、本事業の開発のため調整池の配置を行う。			
宅地の整備	第二京阪道路を活用した物流業務地区（約 7.0ha）を適切に配置し、複合業務地区（約 4.0ha）は生活利便施設の誘導と共に、農地を集約し、互いの環境に配慮した計画的な土地利用とする。また、市有地を活用した交流広場用地を確保し、多世代が交流できる交流拠点地区（約 6.5ha）を配置する。			

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

北島西・北地区の区域区分の変更により市街化区域への編入をするにあたり、周辺地区も含めた公共施設の整備、改善及び土地利用の増進を図るため、本案のとおり土地区画整理事業を決定するものである。

議第 4 号

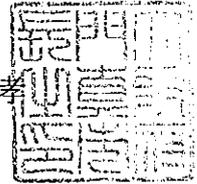
東部大阪都市計画用途地域の変更について

(門真市決定)

議 第 4 号
門ま都第 616 号
令和 7 年 6 月 10 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 22 ha	20/10以下	6/10以下	—————	1.8%
第二種中高層 住居専用地域	約 325 ha	20/10以下	6/10以下	—————	26.4%
第一種住居 地 域	約 128 ha	20/10以下	6/10以下		10.4%
第二種住居 地 域	約 161 ha	20/10以下	6/10以下	—————	13.1%
	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 175 ha				14.2%
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 64 ha	30/10以下	8/10以下	—————	5.2%
	約 3.5 ha	40/10以下	8/10以下	—————	0.3%
小 計	約 71 ha				5.7%
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 466 ha	20/10以下	6/10以下	—————	37.9%
	約 7.8 ha	30/10以下	8/10以下	—————	0.6%
小 計	約 473 ha				38.5%
工業地域	約 6.2 ha	20/10以下	6/10以下	—————	0.5%
合 計	約 1230 ha				100%

「種類、位置、区域は計画図表示のとおり」

理 由

門真市北島西・北地区の市街化区域編入に伴い、周辺地区も含めた計画的な土地利用を図り、良好な市街地の形成と土地の合理的な利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものである。

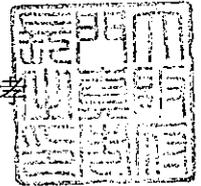
議第 5 号

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 5 号
門 ま 都 第 616 号
令 和 7 年 6 月 10 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 官本 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 1202ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

北島西・北地区の市街化区域編入に伴い、地区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を変更しようとするものである。

議第 6 号

東部大阪都市計画地区計画（北島西・北周辺地区）

の変更について

（門真市決定）

議 第 6 号
門 ま 都 第 616 号
令 和 7 年 6 月 10 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（北島西・北周辺地区）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）

東部大阪都市計画地区計画（北島西・北周辺地区）を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	北島西・北周辺地区地区計画
位 置	門真市大字打越、大字北島、大字野口、大字横地、千石西町の各一部
面 積	約 33.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は門真市の南東部にあって大阪メトロ長堀鶴見緑地線門真南駅から北東約 1 km に位置し、第二京阪道路が地区の中心を通る利便性の高い地区である。</p> <p>門真市都市計画マスタープランにおいて、南部生活拠点に位置づけられていることから、土地区画整理事業による基盤整備を行い、広域交通網を活かした物流施設等を配置する。また、子育て世帯の定住促進に資する施設や公園・緑地を適切に配置することにより、緑豊かで計画的な都市の形成を目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、商業・業務複合地区にはにぎわいを生み出すスポーツ関連施設及び交流拠点となるコミュニティ施設や、第二京阪道路の交通利便性を活かした産業・物流施設及びものづくり産業を誘導し、公共公益施設地区には子育てしやすい住環境を形成するための公共公益施設や防災機能を有する公園・広場を配置すると共に、既存集落と調和を図った計画的な土地利用とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>商業・業務複合地区については高度な土地活用を促進するとともに賑わいを創出し、公共公益施設地区については、ゆとりある街並みと定住促進に繋げるため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>商業・業務複合地区の一部の区域については、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>緑化等の保全に関する方針</p> <p>みどりの大阪推進計画に基づく「みどりの風促進区域」内であることを意識し、緑にあふれ潤いのある良好な環境を形成するため、市有地等の公園緑地等で緑被率 20%を確保する。</p>

2. 地区整備計画

	地区の区分	地区の名称	商業・業務複合地区 (A地区)	商業・業務複合地区 (B地区)	商業・業務複合地区 (C地区)	公共公益施設地区 (D地区)
		地区の面積	約 15.8ha	約 5.6ha	約 5.1ha	約 6.5ha
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)法別表第二(い)項第四号で定めるもの(学校、図書館など) (2)法別表第二(に)項第四号及び第六号で定めるもの(ホテル又は旅館、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。 (3)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) (4)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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第二(い)項で定めるもののうち、第五号及び第九号を除くもの(住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、学校、図書館、老人ホーム、保育所、公衆浴場、診療所など) (2)法別表第二(は)項第二号から第四号で定めるもの(大学、高等専門学校、専修学校、病院、老人センター、児童厚生施設など) (3)法別表第二(に)項第四号及び第六号で定めるもの(ホテル又は旅館、床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎) (4)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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、土地区画整理事業施行地区外の土地についてはこの限りでない。 (1)法別表第二(い)項で定めるもののうち、第五号及び第九号を除くもの(住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、学校、図書館、老人ホーム、保育所、公衆浴場、診療所など) ただし、本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ①その全部を一の敷地として建築する場合 ②土地区画整合法(昭和29年法律第119号)の規定による仮換地の指	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)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>するもので政令で定めるもの)</p> <p>(5)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>	<p>らに類するもの)</p> <p>(5)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>	<p>定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として建築する場合</p> <p>(2)法別表第二(は)項第二号から第四号で定めるもの(大学、高等専門学校、専修学校、病院、老人センター、児童厚生施設など)</p> <p>(3)法別表第二(に)項第四号及び第六号で定めるもの(ホテル又は旅館、床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)</p> <p>(4)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>(5)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30	—	—
	建築物の容積率の最低限度	—	10分の20 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5 ただし、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	—	5,000㎡ 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

市街化区域へ編入されることに伴い、第二京阪道路の広域交通網を活かした土地区画整理事業により計画的な市街化を誘導し、良好な地域環境や景観の維持保全を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

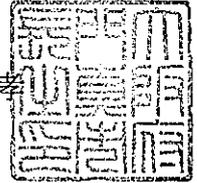
議第 7 号

東部大阪都市計画一団地の住宅施設の変更について
(門真市決定)

議 第 7 号
門ま都第 616 号
令和 7 年 6 月 10 日

門真市都市計画審議会会長 様

門真市長 宮本 一孝



東部大阪都市計画一団地の住宅施設の変更について（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。

東部大阪都市計画一団地の住宅施設の変更（門真市決定）

東部大阪都市計画 一団地の施設上三ツ島住宅団地を廃止する。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

一団地の住宅施設上三ツ島住宅団地は、公益的な住宅供給と市民の住生活の向上に資することを目的として、良好な居住環境を有する住宅の集団的建設と学校建設による総合的整備を図るため都市計画決定された。現在、事業は完了し、用途地域等の都市計画により良好な居住環境が確保されているため、計画決定当初の目的や役割は達成されており、また、門真市公共施設再編計画により、区域内の砂子小学校の再編・統合に伴う跡地利用の方向性が固まったことから、都市計画一団地の住宅施設を廃止し、本案のとおり変更するものである。