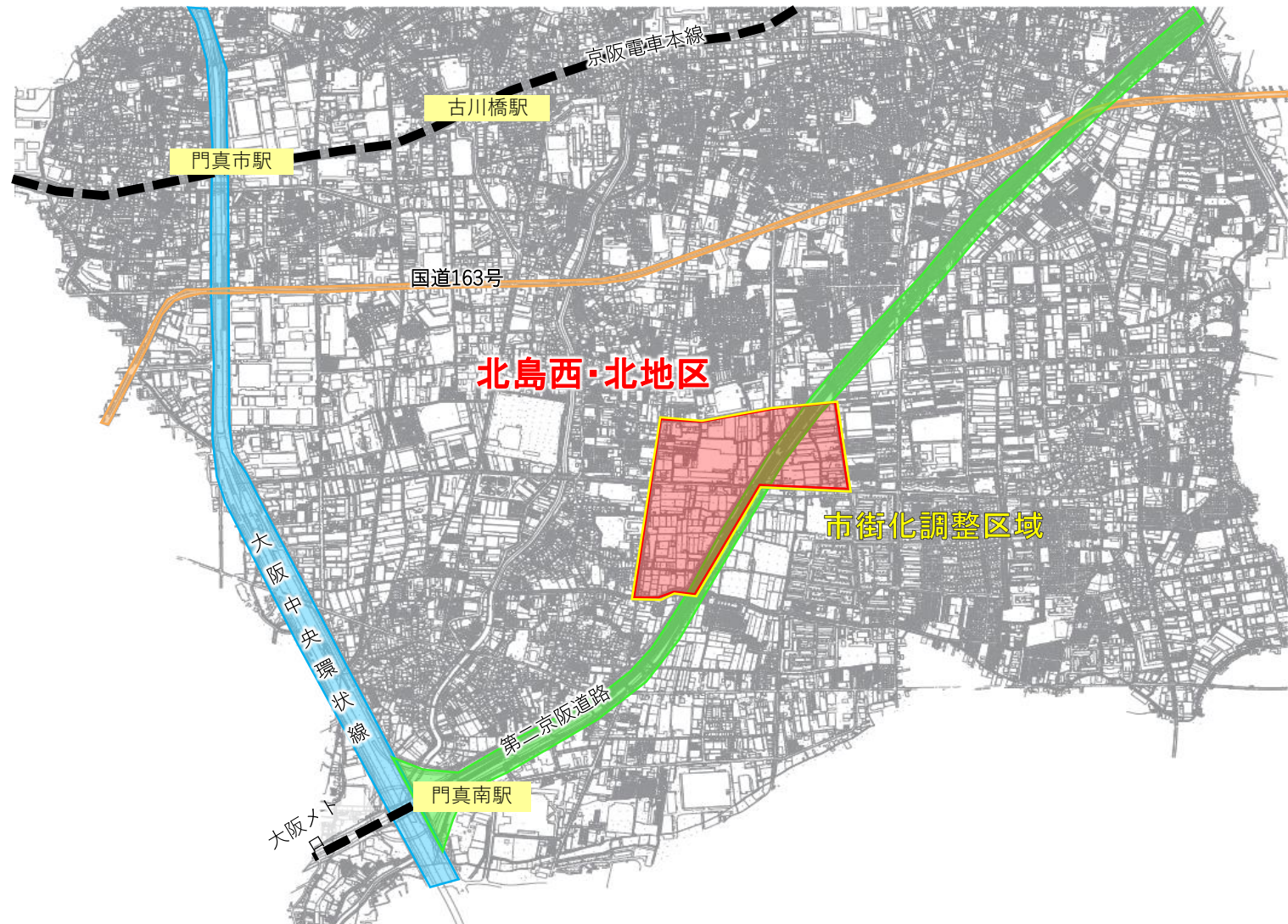


北島西・北地区の 市街化区域編入に伴う 関連都市計画（案）について

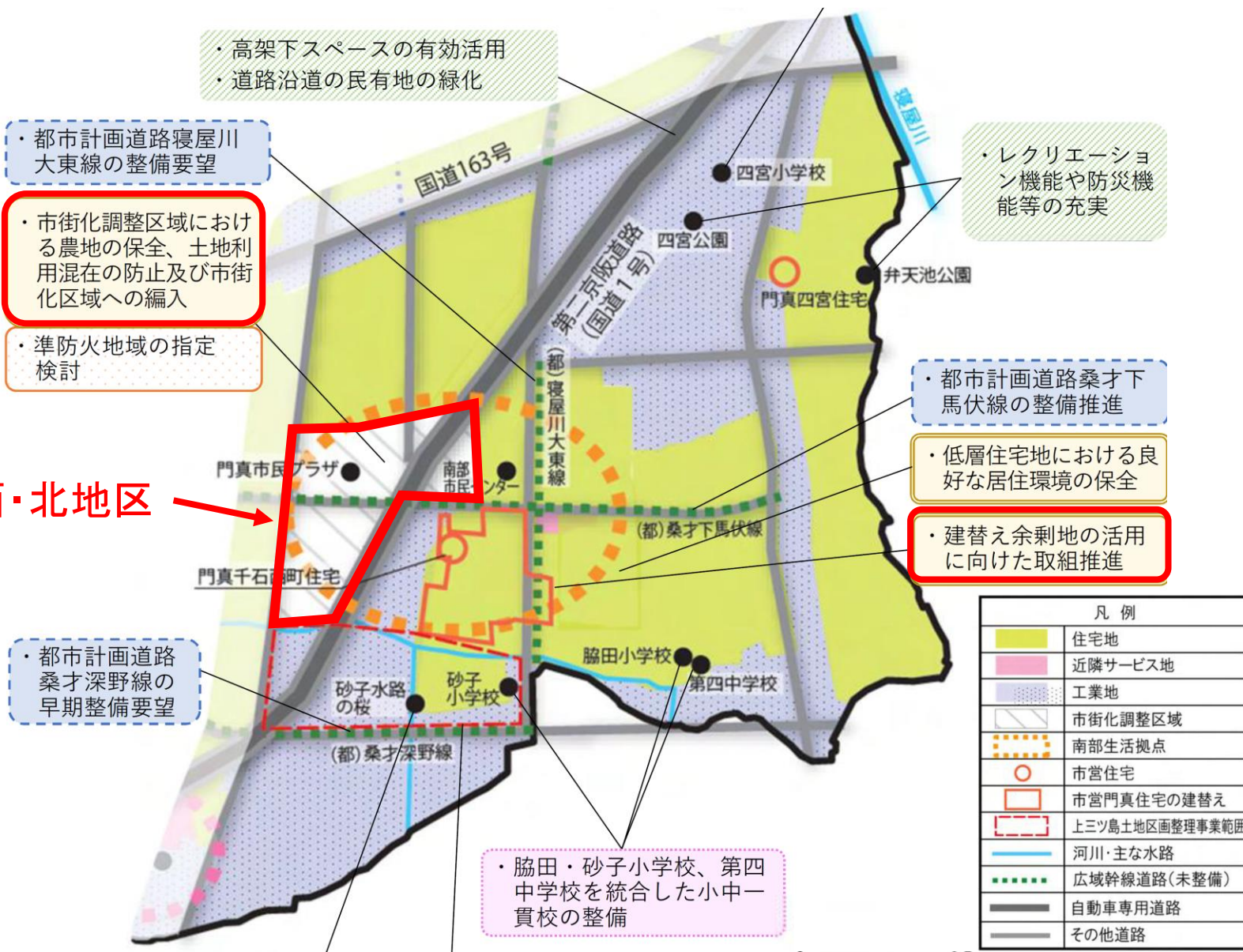
門真市 まちづくり部 都市政策課

地区の概要

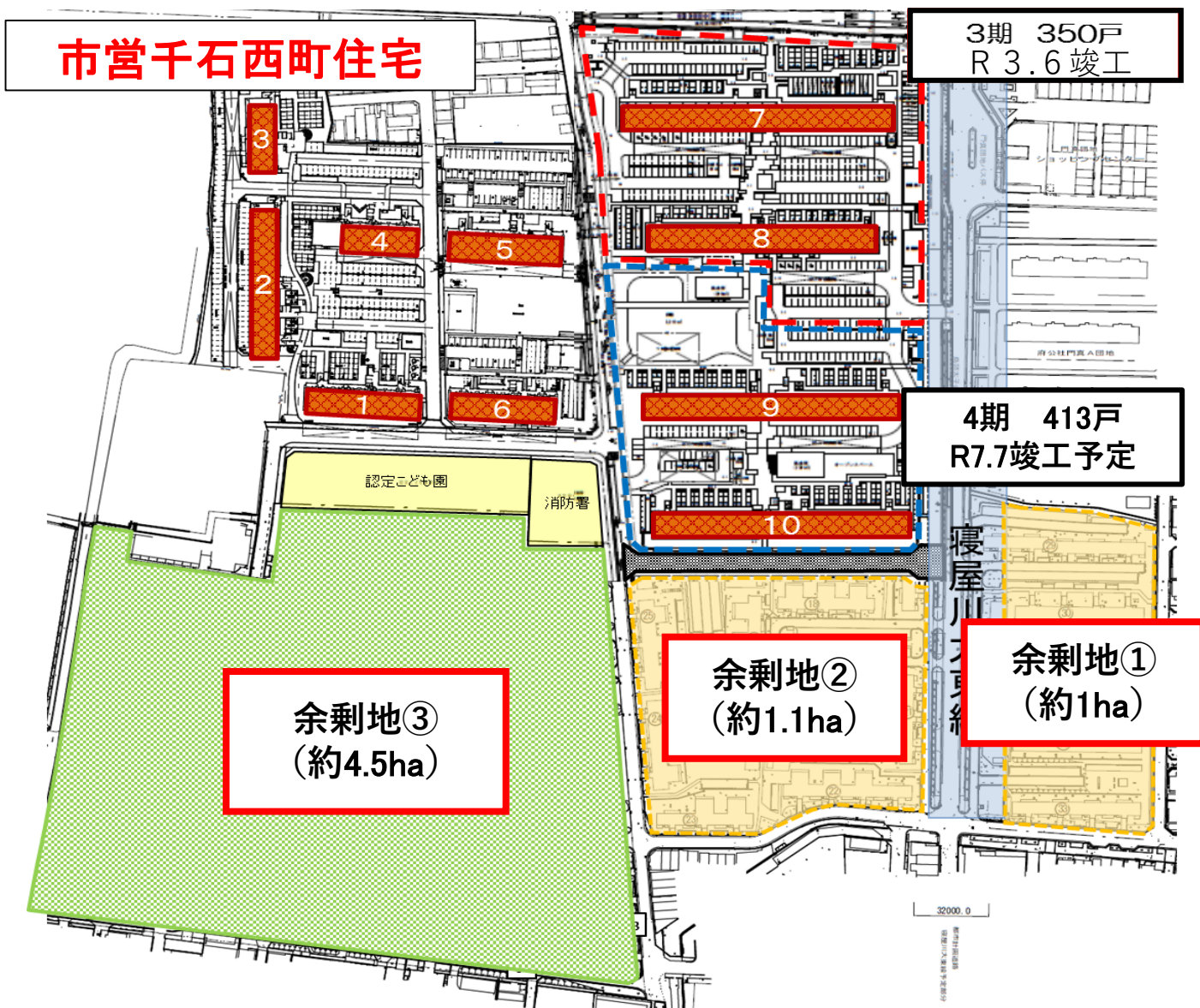


門真市都市計画マスタープラン

北島西・北地区



門真住宅建替え事業



門真市南東地域まちづくり基本構想

新たな魅力を創るにぎわい・交流拠点の形成

期待したい機能の例

- にぎわいを生み出すスポーツ関連施設や交流拠点となるコミュニティ施設のようなまちの新たな魅力となる施設など

新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン

地域をけん引する新たな産業の誘導

期待したい機能の例

- 第二道路沿道の交通利便性を活かした、新たな産業・物流施設など

ものづくり企業の立地促進

期待したい機能の例

- 本市の特色を強化するものづくり産業の事業所など

その他の検討事項

- 未整備の都市計画道路の整備推進
- 門真南駅からの公共交通ネットワーク構築
- 立地適正化計画の見直し
- 地域脱炭素に資する方針を検討

□ 土地区画整理事業
施行区域(案)

にぎわい・
交流拠点形成
ゾーン

南部市民センター

未整備の
都市計画道路

北島東
第2地区
(事業中)

門真住宅建替え事業
対象地

北島東地区
(完了)

子育て世帯定住促進
防災公園等整備
ゾーン

砂子小学校

子育てしやすい住環境の形成

期待したい機能の例

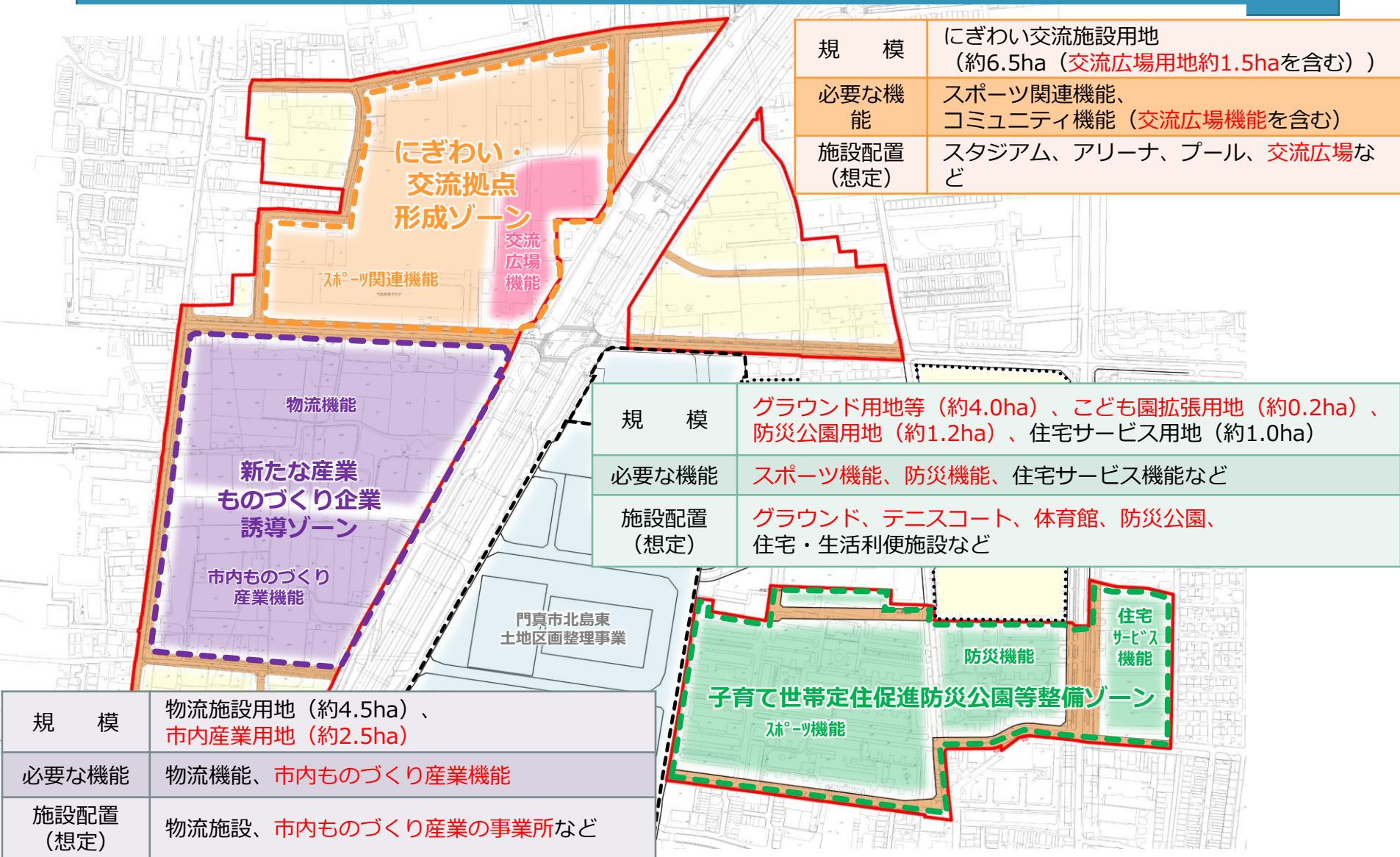
- 子育て世代含む多世代が利用できる生涯学習施設やその他子育て支援サービスを提供する施設など
- 子育て世代の受け皿となる新たな住宅や周辺の生活利便性を支える商業施設など

居心地良く防災に資する公園・広場の整備

期待したい機能の例

- 子育て世帯などが、広くのびのびと遊ぶことができ、防災拠点として安全・安心を守る機能を有する公園・広場など

門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業における市有地活用方針

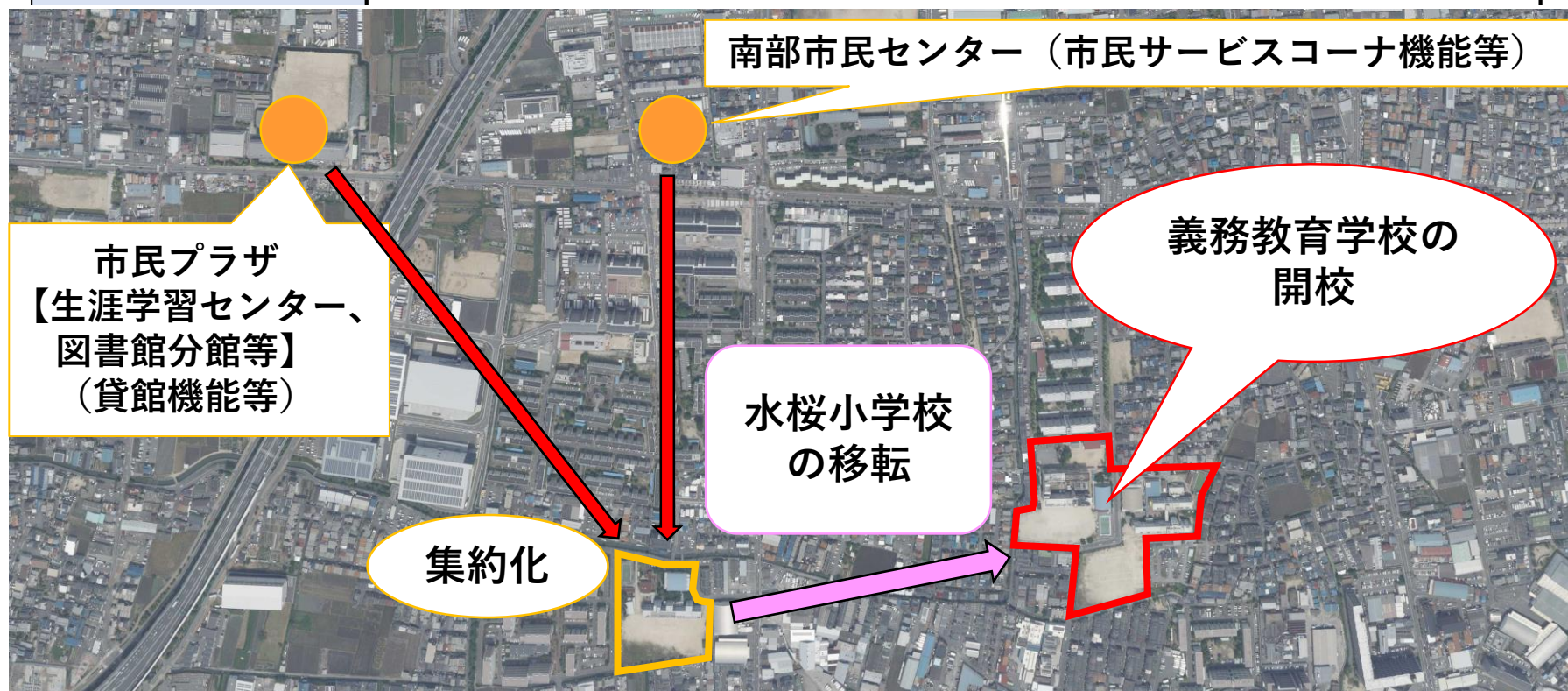


門真市公共施設再編計画

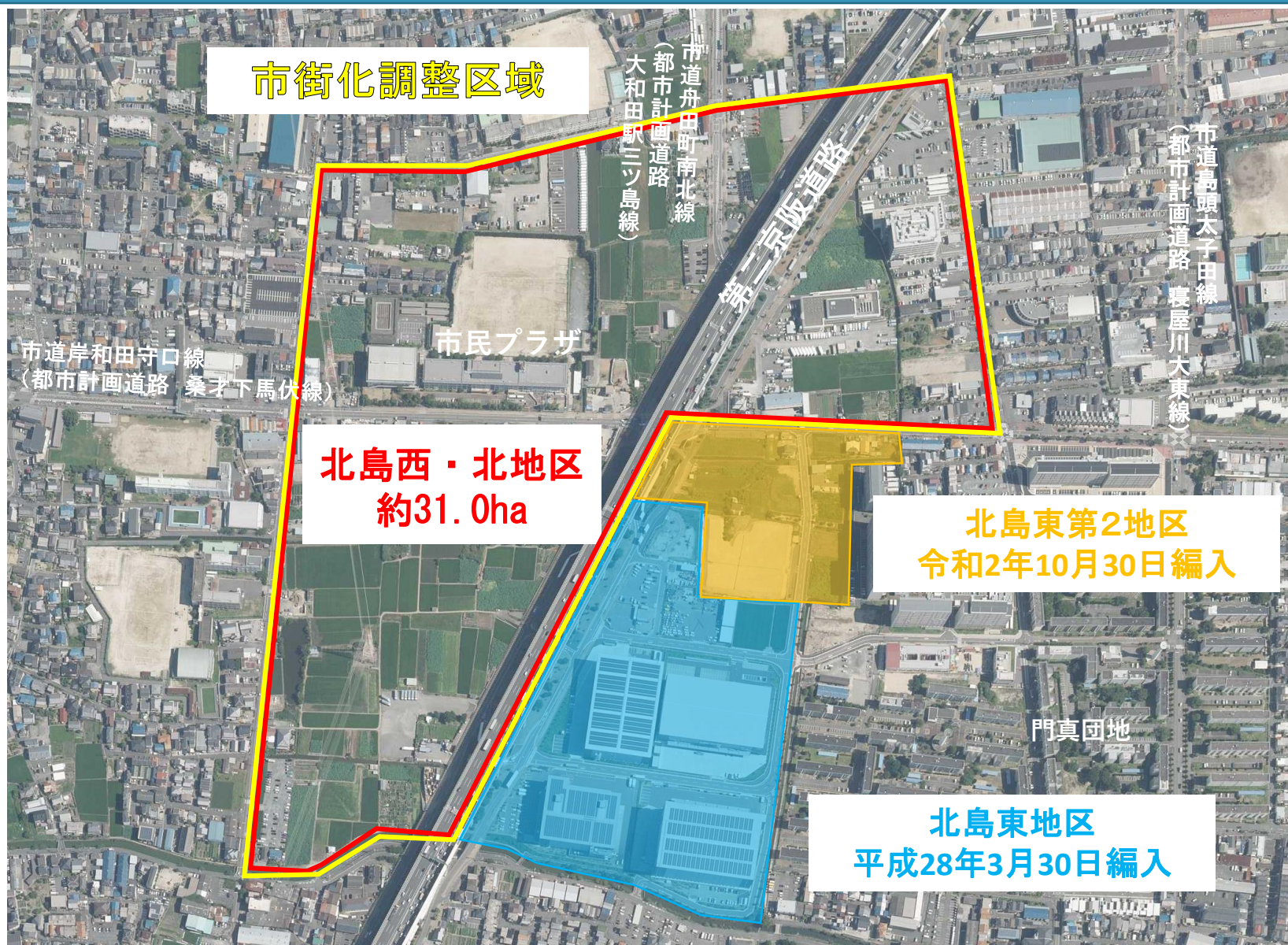
対象施設毎の再編の方向性①

※砂子小学校(現 水桜小学校)

対象施設【住所】	砂子小学校【三ツ島6丁目2-1】
総合判定(令和4年度)	—
現状と課題(令和5年度)	令和8年度、義務教育学校の開校にともない移転予定
再編の概要	義務教育学校の開校にともない移転予定の砂子小学校を活用し、近隣公共施設を移転・集約化する。



地区の概要



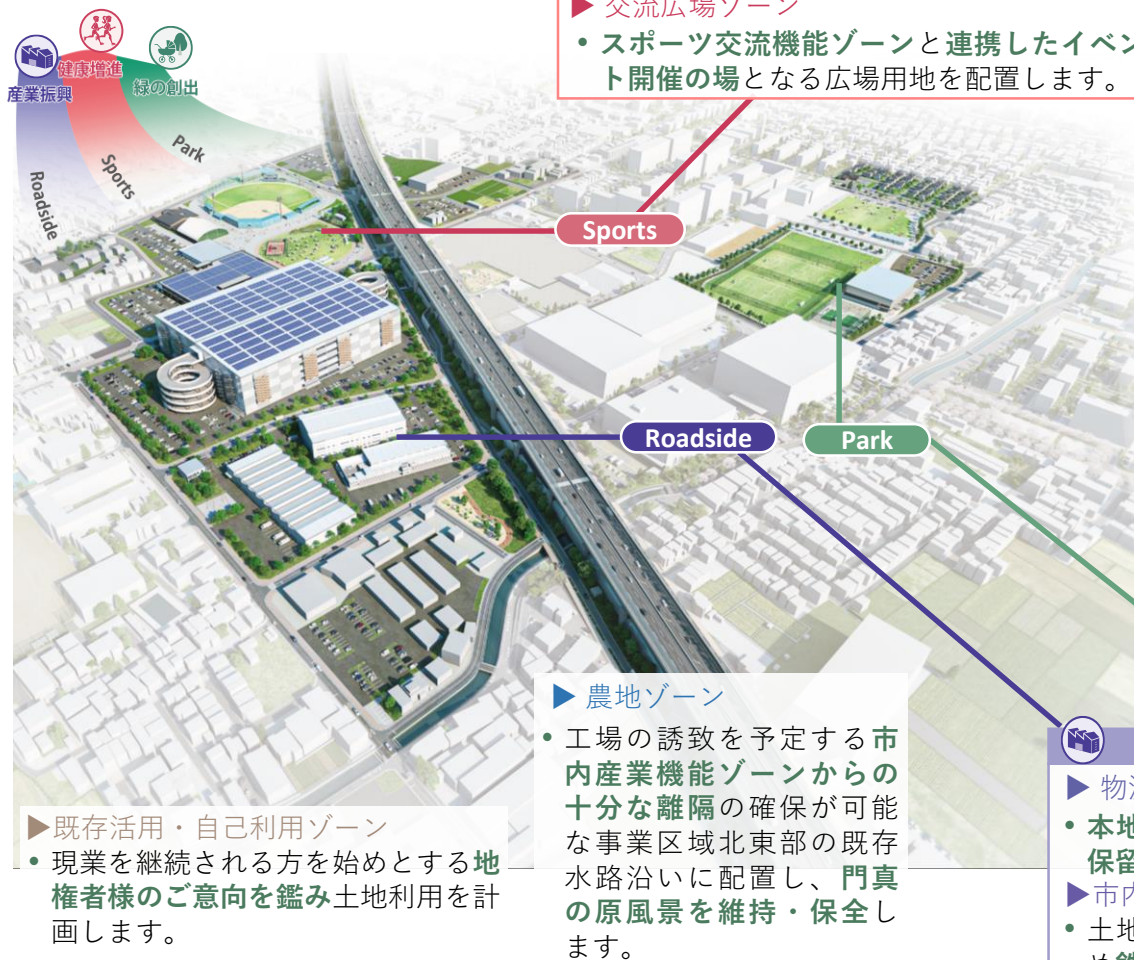
地区の概要

平成17(2005)年度	まちづくり懇談会
平成20(2008)年度	北島地区 まちづくり協議会設立
平成22(2010)年度	北島東・西地区でまちづくりを検討
平成25(2013)年度	北島東土地地区画整理準備組合設立
平成27(2015)年度	北島東地区 都市計画決定 (市街化区域編入・地区計画・土地地区画整理等)
平成28(2016)年度	北島東土地地区画整理組合設立
平成30(2018)年度	北島東地区 まちびらき、土地地区画整理組合解散 北島東第2土地地区画整理準備組合設立
令和 2(2020)年度	北島東第2地区 都市計画決定 (市街化区域編入・地区計画・土地地区画整理事業等) 北島東第2土地地区画整理組合設立
令和 5(2023)年度	北島東第2地区 まちびらき、土地地区画整理組合解散 北島西・北周辺土地地区画整理準備組合設立
令和 6(2024)年度	北島西・北周辺地区 業務代行予定者を(株)大林組に決定

門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業 業務代行予定者の提案内容

まちづくりのコンセプト

ロードサイド・スポーツ・パーク
～生活を彩る新たな価値の創造～



土地利用計画図



子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン

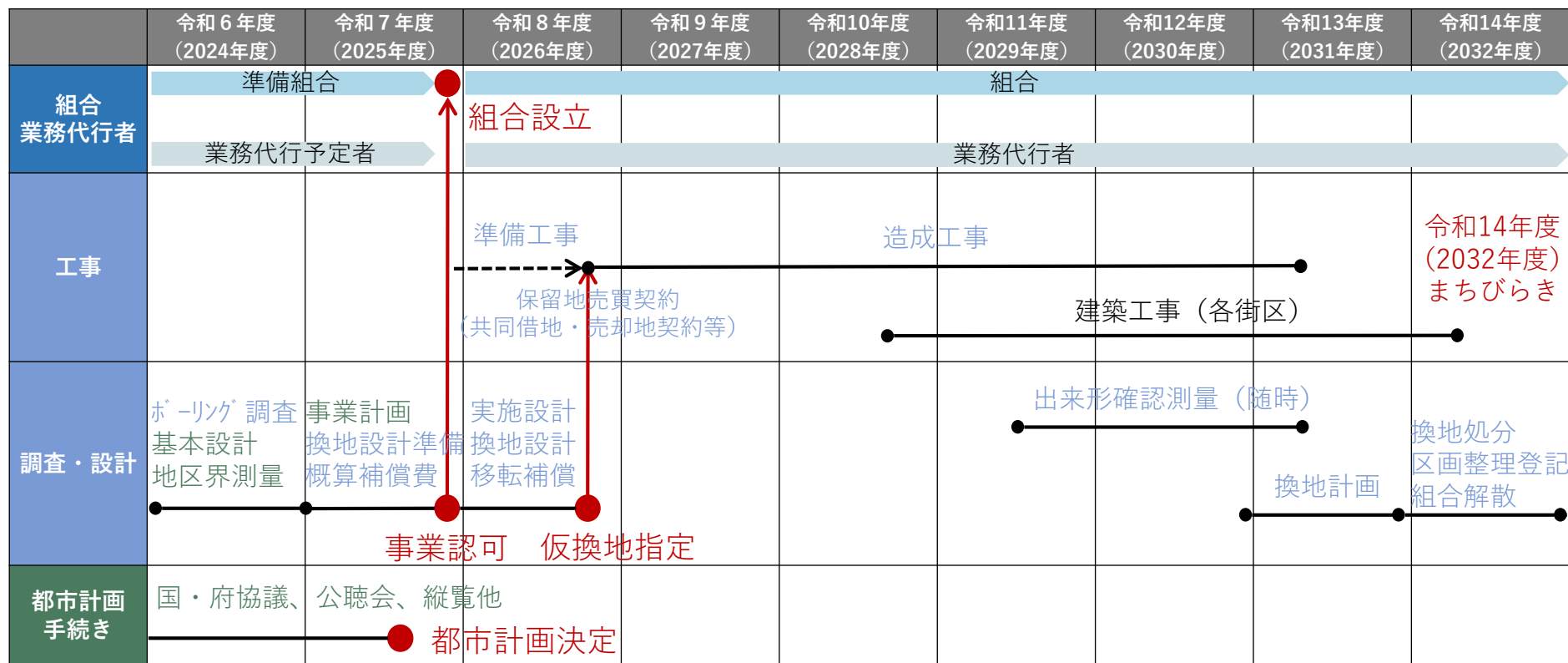
- スポーツ・防災機能ゾーン**
 - 門真市様のスポーツ施設、防災公園用地として計画します。
- 住宅・サービス機能ゾーン**
 - 戸建住宅、生活利便施設を計画します。

新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン

- 物流機能ゾーン**
 - 本地区内で経済上、最も土地評価の高い街区となるため、保留地を配置し、本事業の安定化を図ります。
- 市内産業機能ゾーン**
 - 土地の有効利用による地権者様の資産価値の最大化のため鉄塔の移設を検討します。

門真市北島西・北周辺地区土地区画整理事業 業務代行予定者の提案内容

想定スケジュール



北島西・北地区に関連する都市計画（案）

1. 区域区分の変更(大阪府決定)
2. 土地区画整理事業の決定(門真市決定)
3. 用途地域の変更(門真市決定)
4. 防火地域及び準防火地域の変更(門真市決定)
5. 地区計画の決定(門真市決定)
6. 一団地の住宅施設の変更(門真市決定)

1. 区域区分の変更（大阪府決定）

区域区分とは

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度（都市計画法第7条）

○市街化区域

すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

○市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

1. 区域区分の変更（大阪府決定）

区域区分の考え方

第9回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更 についての基本方針（令和5（2023）年2月 大阪府）

<市街化区域編入の考え方>

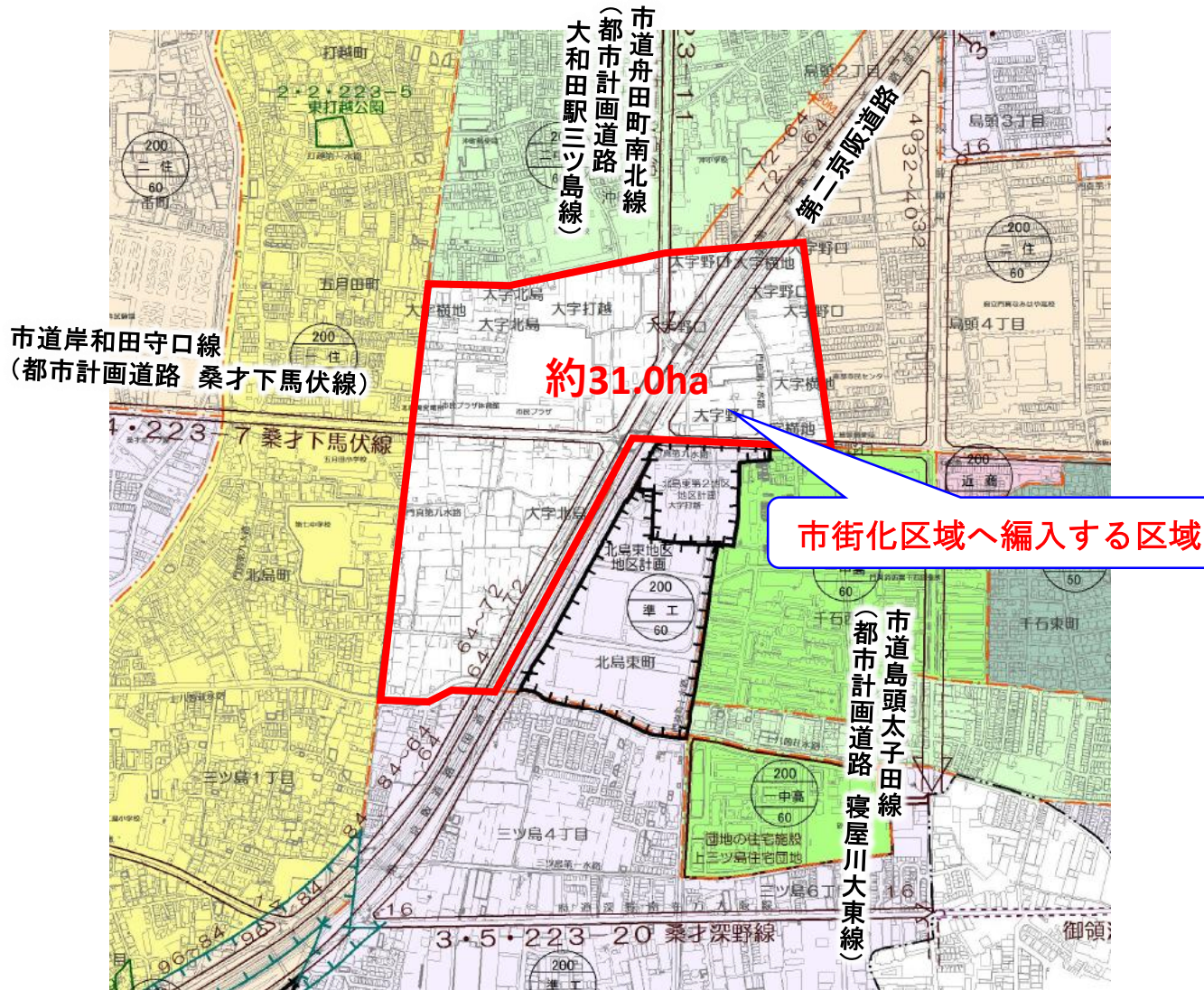
新たな市街化区域編入区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- ・「生活拠点から徒歩圏の区域」又は「主要な幹線道路沿道の区域」
- ・ 現行の市街化区域と一体の市街地形成が図られる区域
- ・ 計画的な土地利用を誘導し、新たに市街地の形成を図るべき区域

<市街化区域編入の基準>

- ・ 計画的な市街地の形成が確実と見込まれる区域のうち必要最小限の区域
- ・ 良好な市街地保全を図る用途地域を定める区域
- ・ 良好な市街地保全を図る地区計画等を定める区域
- ・ 土地区画整理事業等の決定により、都市基盤施設を誘導する区域

1. 区域区分の変更（大阪府決定）



1. 区域区分の変更（大阪府決定）

今回の変更について

	変更前 (ha)	変更後 (ha)	増減 (ha)
市街化区域	1,199.0	1,230.0	+ 31.0
市街化調整区域	31.0	0	- 31.0

門真市都市計画区域面積：1,230ha

2. 土地区画整理事業の決定 (門真市決定)

土地区画整理事業とは

都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするために道路・公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業

2. 土地区画整理事業の決定 (門真市決定)

土地区画整理事業概要

名称：門真市北島西・北周辺土地区画整理事業

面積：約31.3ha

道路：本地区内の都市計画道路（桑才下馬伏線 幅員18m、大和田駅三ツ島線 幅員18m、寝屋川大東線 幅員32m）を整備する。
また、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。

2. 土地区画整理事業の決定 (門真市決定)

公園及び緑地：

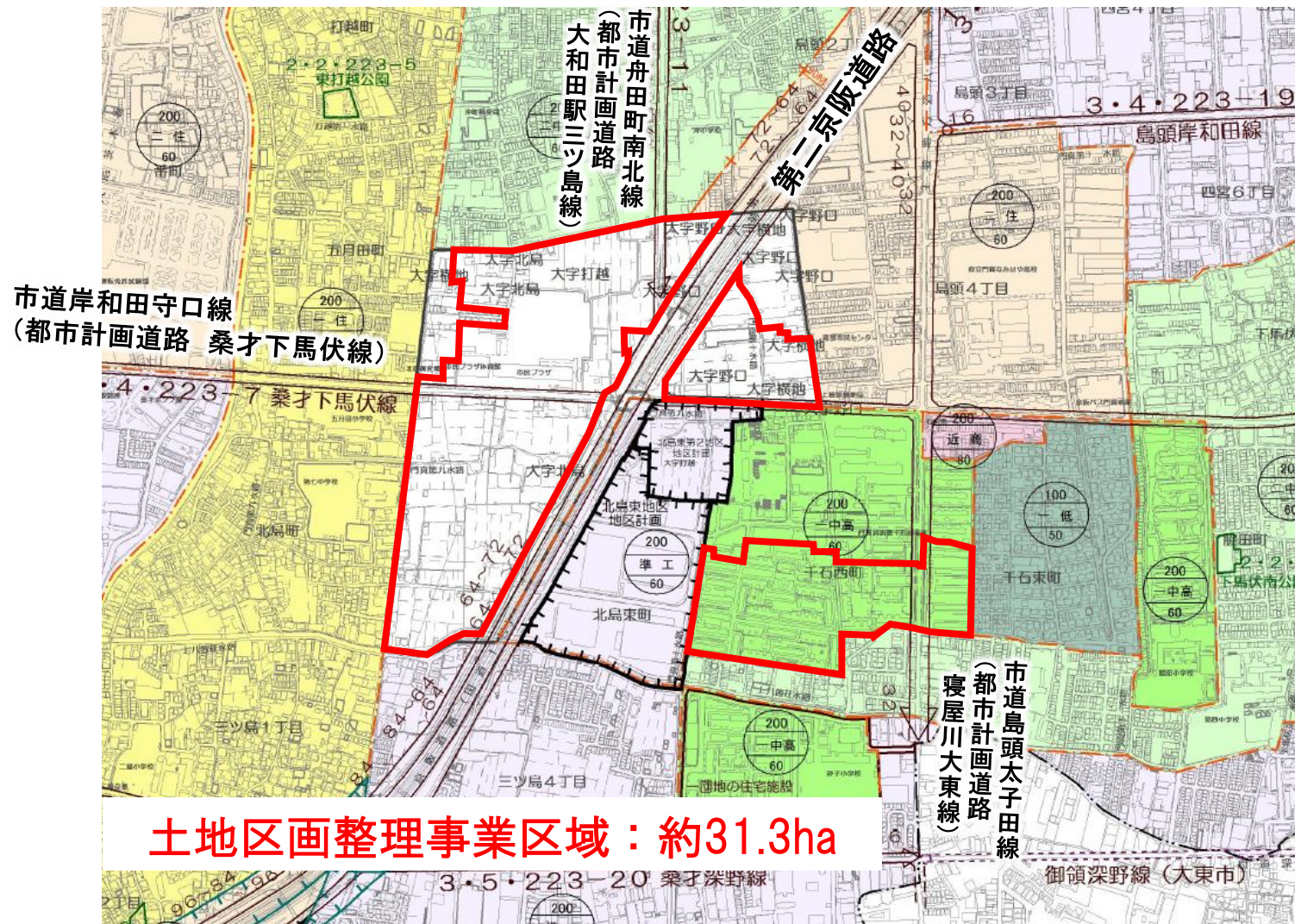
計画人口1人当たり3 m²以上の公園かつ施行区域面積の3%以上の公園及び緑地を配置し、合計面積18,000 m²以上となるよう計画する。

その他の公共施設：調整池の配置を行う。

宅地の整備：

立地を活かすため、物流業務地区を適切に配置し、複合業務地区には生活利便施設の誘導と共に農地を集約する。また、多世代が交流できる交流拠点地区を配置する。

2. 土地区画整理事業の決定 (門真市決定)



3 . 用途地域の変更（門真市決定）

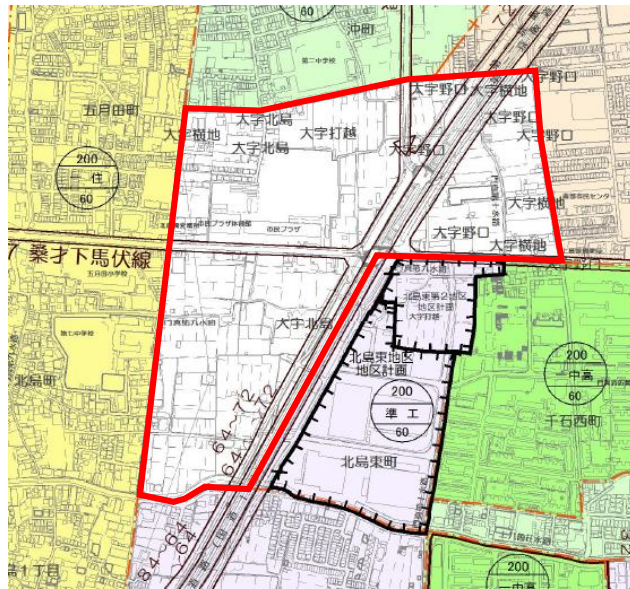
用途地域とは

建築物の用途や建ぺい率・容積率等の形態の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情に合った適切な市街地環境の誘導及び保全を図るもの。

住居系、商業系、工業系に区分され、13種類の分類がある。

3. 用途地域の変更（門真市決定）

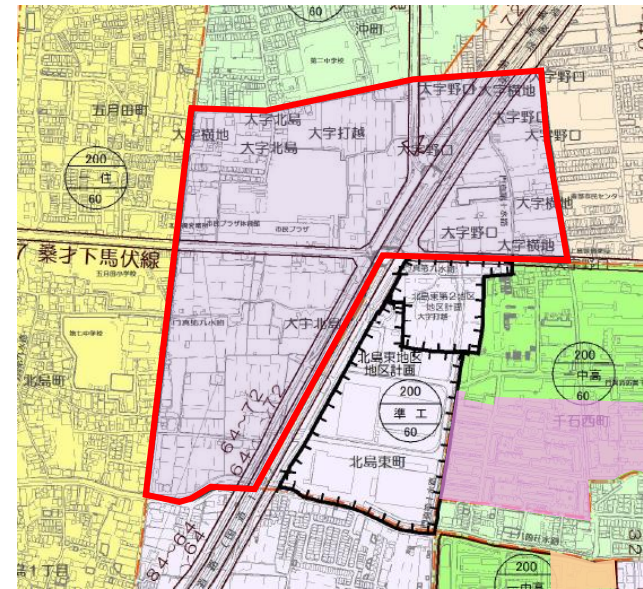
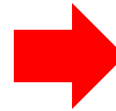
北島西・北地区（約31.0ha）



用途地域：無指定

容積率：-

建蔽率：-



用途地域：準工業地域

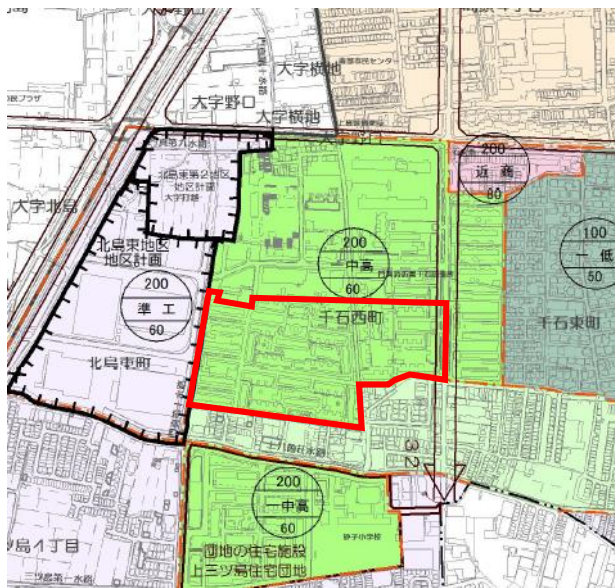
容積率：200%

建蔽率：60%

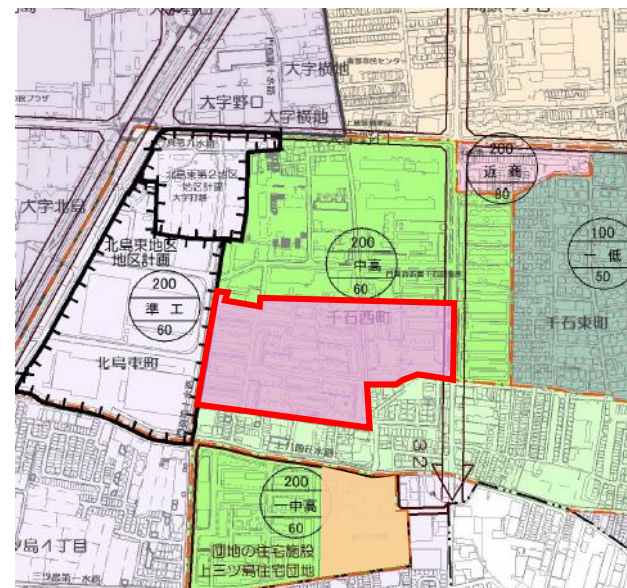
変更理由：市街化区域編入に伴い、第二京阪道路沿道の交通利便性を活用する施設の誘導を図るため。

3. 用途地域の変更（門真市決定）

千石西町地区（約6.1ha）



用途地域：第一種中高層住居専用地域
容積率：200%
建蔽率：60%

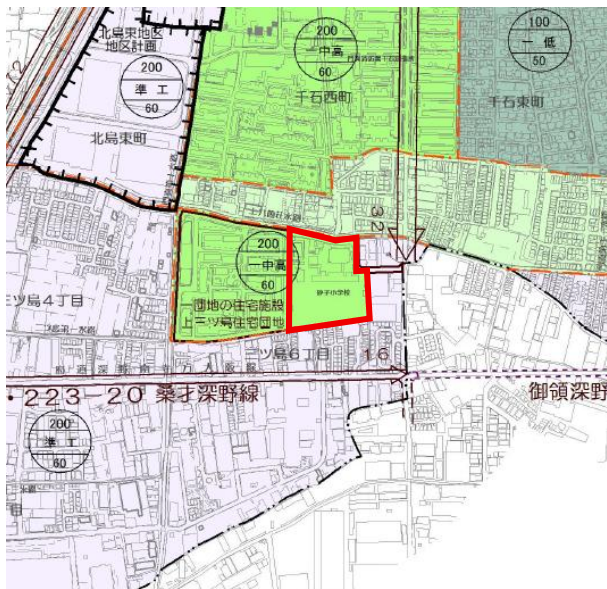


用途地域：近隣商業地域
容積率：300%
建蔽率：80%

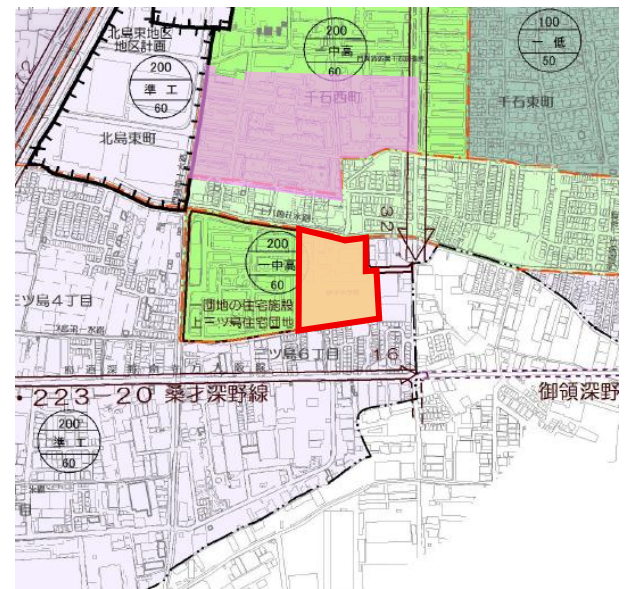
変更理由：子どもを健やかに育てることができる機能やサービスを誘導し、子育てしやすい住環境を形成及び公園・広場の整備の促進を図るため。

3. 用途地域の変更（門真市決定）

三ツ島6丁目地区（約2.1ha）



用途地域：第一種中高層住居専用地域
容積率：200%
建蔽率：60%



用途地域：第二種住居地域
容積率：200%
建蔽率：60%

変更理由：公共施設再編等に向け、廃校となる水桜小学校（旧砂子小）跡地にて有効な土地利用の促進を図るため。

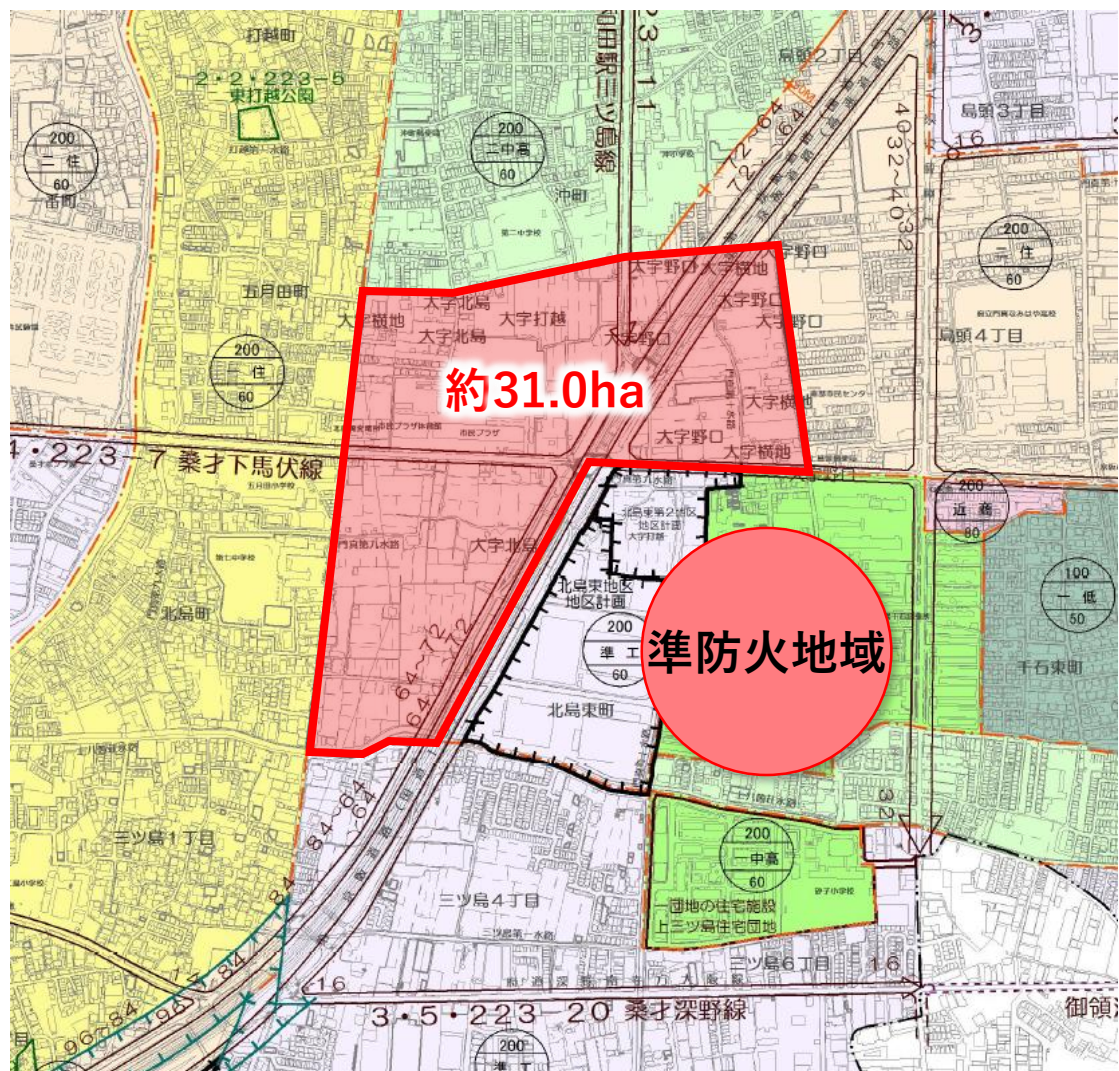
4 . 防火地域及び準防火地域の変更 (門真市決定)

防火地域及び準防火地域とは

市街地における火災の危険を防除するため、地域内の建築物の構造に対して不燃化構造とするなどの制限を定め、地域の不燃化を促進するもの。

防火地域又は準防火地域に指定すると建築基準法により建築物の規模に応じて構造制限が定められる。

4. 防火地域及び準防火地域の変更 (門真市決定)



4. 防火地域及び準防火地域の変更 (門真市決定)

準防火地域内の構造制限

延べ床面積 階数	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
4 階以上	耐火建築物		
3 階	耐火建築物、準耐火建築物 又は防災上必要な技術基準 に適合する建築物	耐火建築物 又は 準耐火建築物	
2 階	木造建築物の場合 一定の防火措置が必要		
1 階			

4. 防火地域及び準防火地域の変更 (門真市決定)

今回の変更について

	変更前 (ha)	変更後 (ha)	増減 (ha)
防火地域	28.2	28.2	0
準防火地域	1,170.8	1,201.8	+31.0

門真市防火地域及び準防火地域面積：1,230.0ha

⇒門真市全域が防火地域又は準防火地域

5 . 地区計画の決定（門真市決定）

地区計画とは

それぞれの区域の特性に相応しい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画。

用途地域等での制限を、さらにきめ細かく区域分けや制限をする。

5 . 地区計画の決定（門真市決定）

地区計画で定める事項

- 地区計画の目標等（地区の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針）
- 地区整備計画
（地区施設（道路・公園等）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画）

具体的な誘導方法



建築物等の用途制限、容積率の最高限度・最低限度、
建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、
建築面積の最低限度、壁面の位置の制限 など

5 . 地区計画の決定（門真市決定）

◆地区計画の概要

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

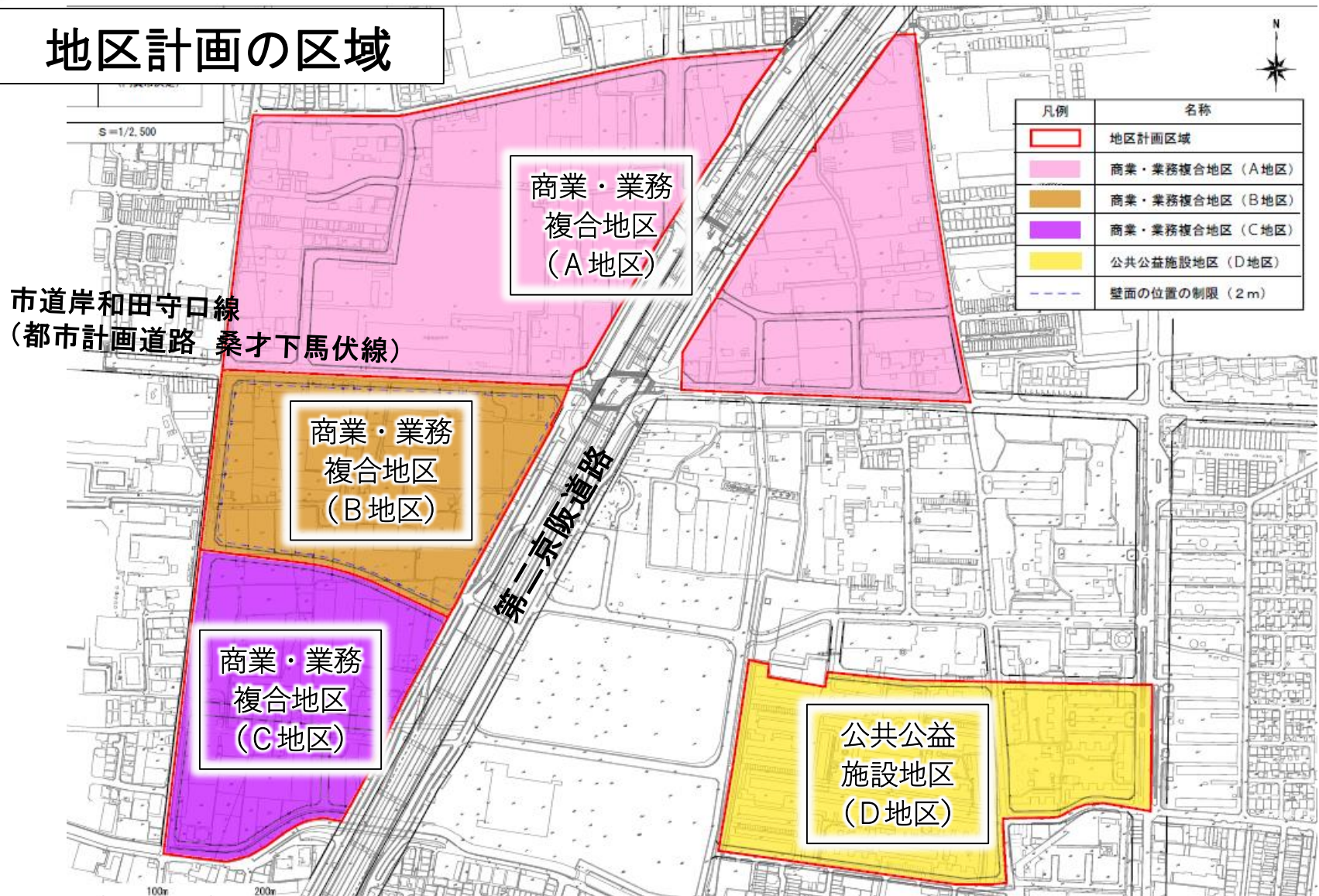
◆地区計画の目標

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。

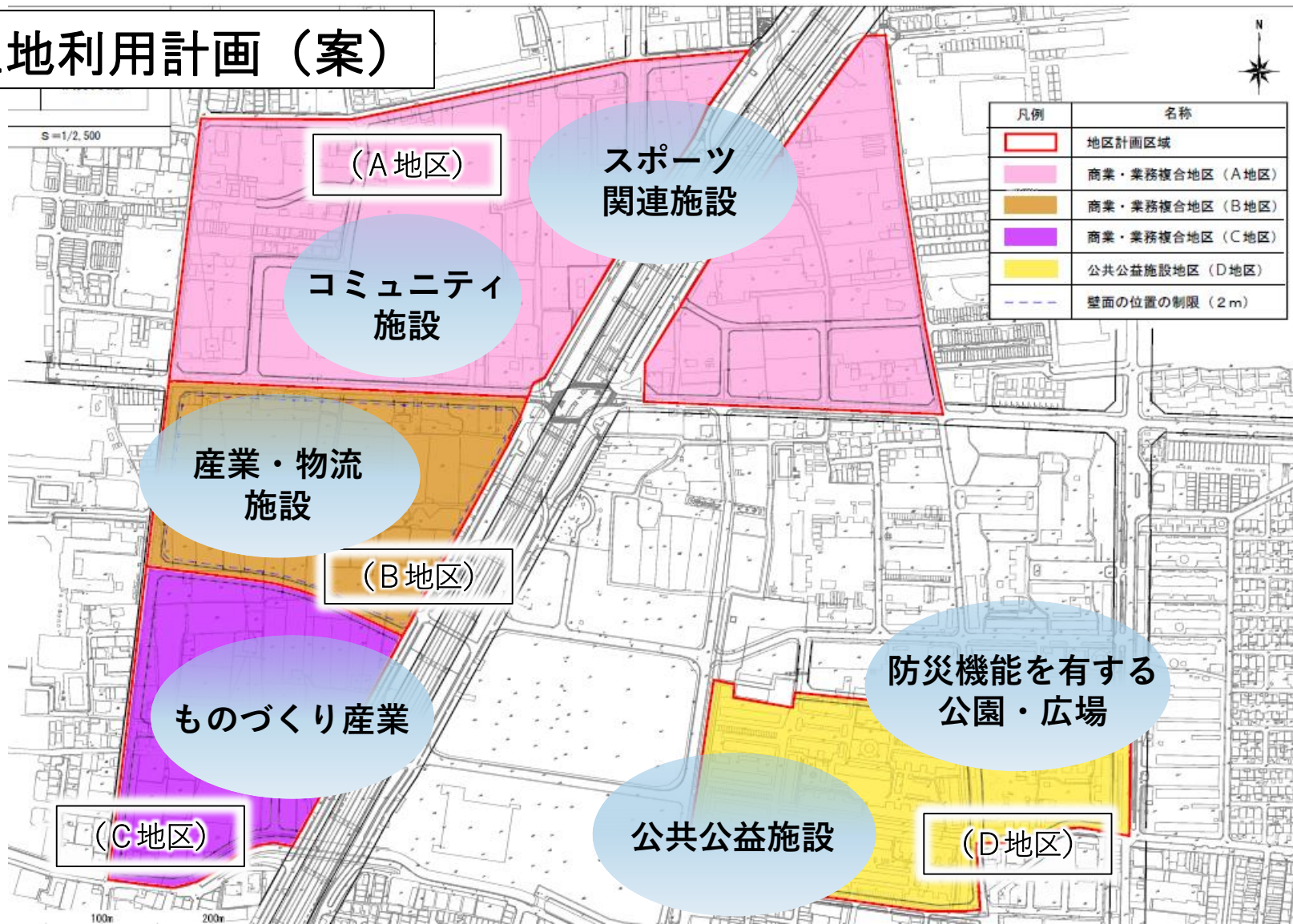
5. 地区計画の決定（門真市決定）

地区計画の区域



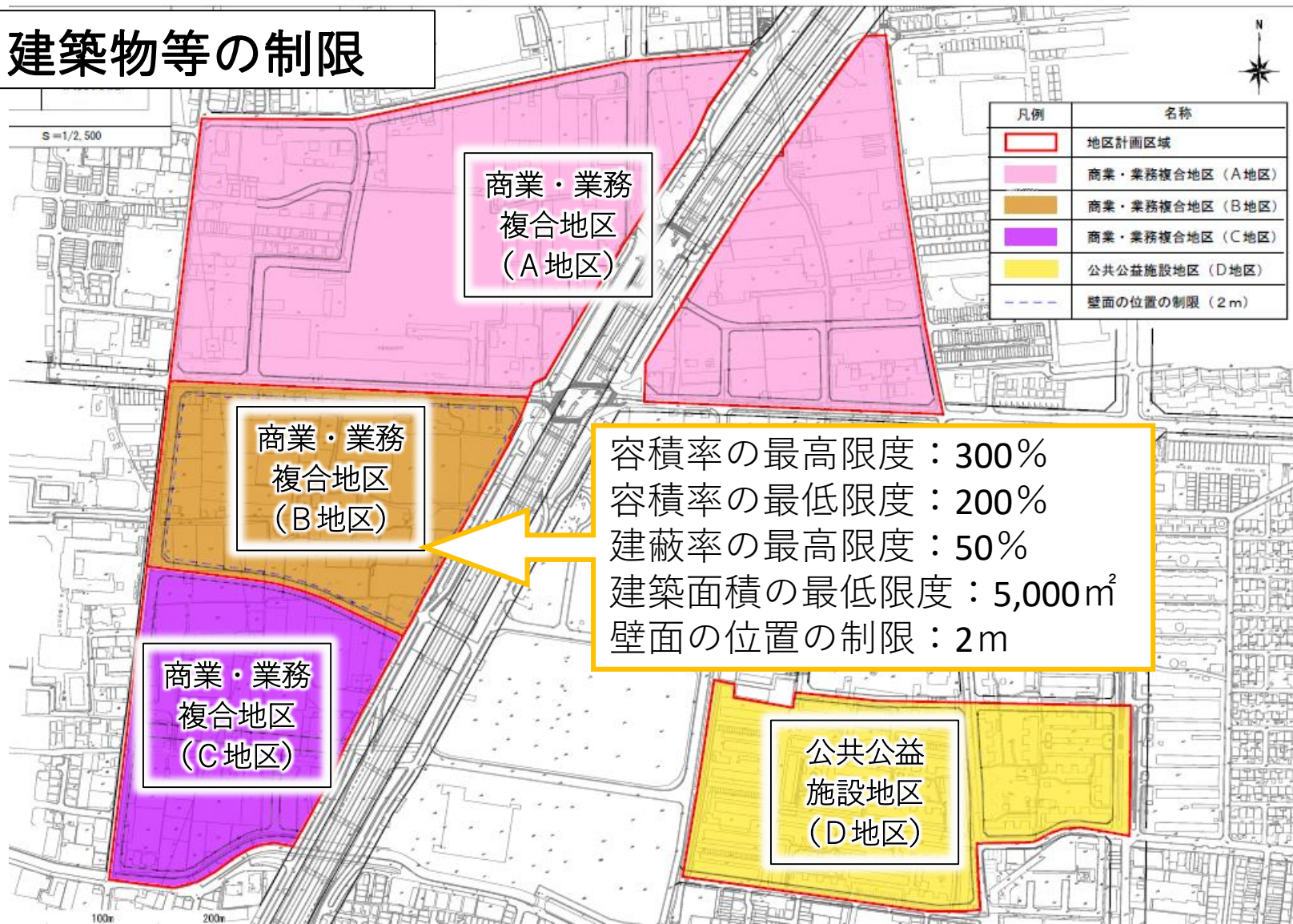
5. 地区計画の決定（門真市決定）

土地利用計画（案）



5 . 地区計画の決定（門真市決定）

建築物等の制限



5. 地区計画の決定（門真市決定）

地区計画で定める主な建築物等の用途制限（抜粋）

用途 \ 地区	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）
住宅、共同住宅	○	×	×	○
店舗	○	○	○	○
事務所	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	○
教育施設	○	×	×	○
病院、診療所	○	○	○	○
公衆浴場	○	×	×	○
倉庫	○	○	○	○
工場（※）	○	○	○	○
パチンコ屋、馬券発売所	×	×	×	×
キャバレー、個室付浴場	×	×	×	×

「×」が地区計画にて制限する用途

※ 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

6. 一団地の住宅施設の変更 (門真市決定)

一団地の住宅施設とは

都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図る。

一団地における50戸以上集団住宅及びこれらに付帯する通路その他の施設を定める。

6. 一団地の住宅施設の変更 (門真市決定)

◆都市計画の内容

都市計画決定：昭和50年12月1日

(都市計画変更)：昭和53年7月24日

：平成16年12月28日

名称：上三ツ島住宅団地

位置：大字三ツ島（当初決定時点）

面積：6.3ha

住宅戸数：約460戸（中層）

- ・区画道路（幅員9m、延長約1,050m）
- ・児童公園（約0.3ha）
- ・小学校
- ・集会所



6. 一団地の住宅施設の変更 (門真市決定)

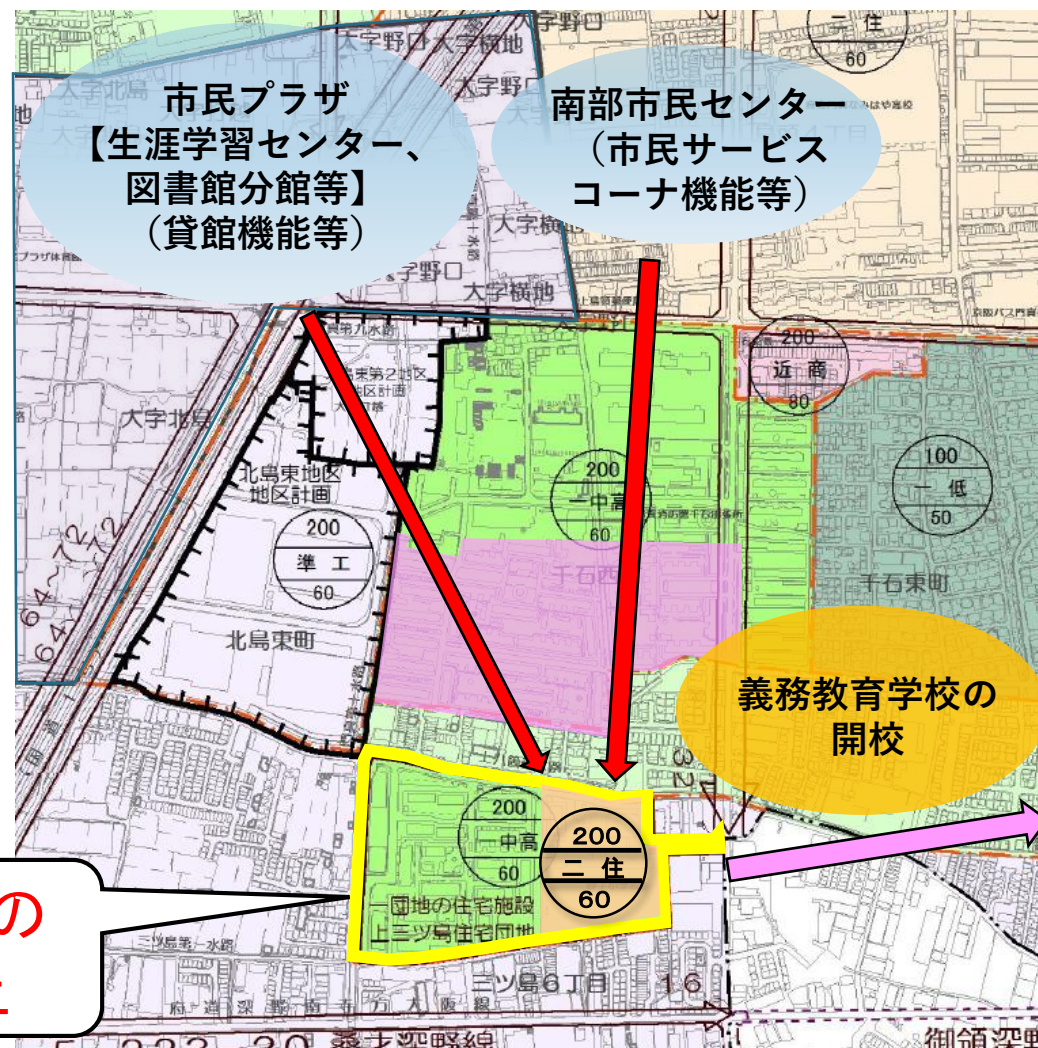
【現状の主な施設】

- ・市営三ツ島住宅
- ・水桜小学校（旧砂子小）

⇒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、計画決定当初の目的や役割は達成されている。

⇒門真市公共施設再編計画により、近隣公共施設機能の集約化のため、区域内の水桜小学校の跡地の有効利用を行う方向性となる。

都市計画（一団地の住宅施設）を廃止



今後の手続きについて(案)

都市計画決定及び変更の告示

(令和7年9～10月)

門真市

都市計画審議会

(令和7年6月)

大阪府

都市計画審議会

(令和7年7月)

都市計画案の17条縦覧及び意見書の募集

(令和7年5月)

門真市

都市計画公聴会

(令和6年12月18日)

※公述申出及び傍聴希望申込期間

(令和6年11月29日～12月13日)

大阪府

都市計画公聴会

(時期未定)

※詳細は後日お知らせ

地区計画原案の16条縦覧

(令和6年11月29日～12月12日)

※意見書の募集は12月19日まで

都市計画素案説明会

(令和6年11月23日)