

東部大阪都市計画の変更について

1. 都市計画公園の変更
2. 都市計画道路の変更
3. 第一種市街地再開発事業の変更
4. 地区計画（門真市駅前地区）の変更

令和7年6月28日（土）

門真市 まちづくり部 都市政策課

1. 都市計画公園の変更

■ 都市計画公園

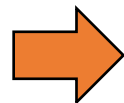
都市計画法第11条第1項第2号に基づく都市施設として定められる公園

主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

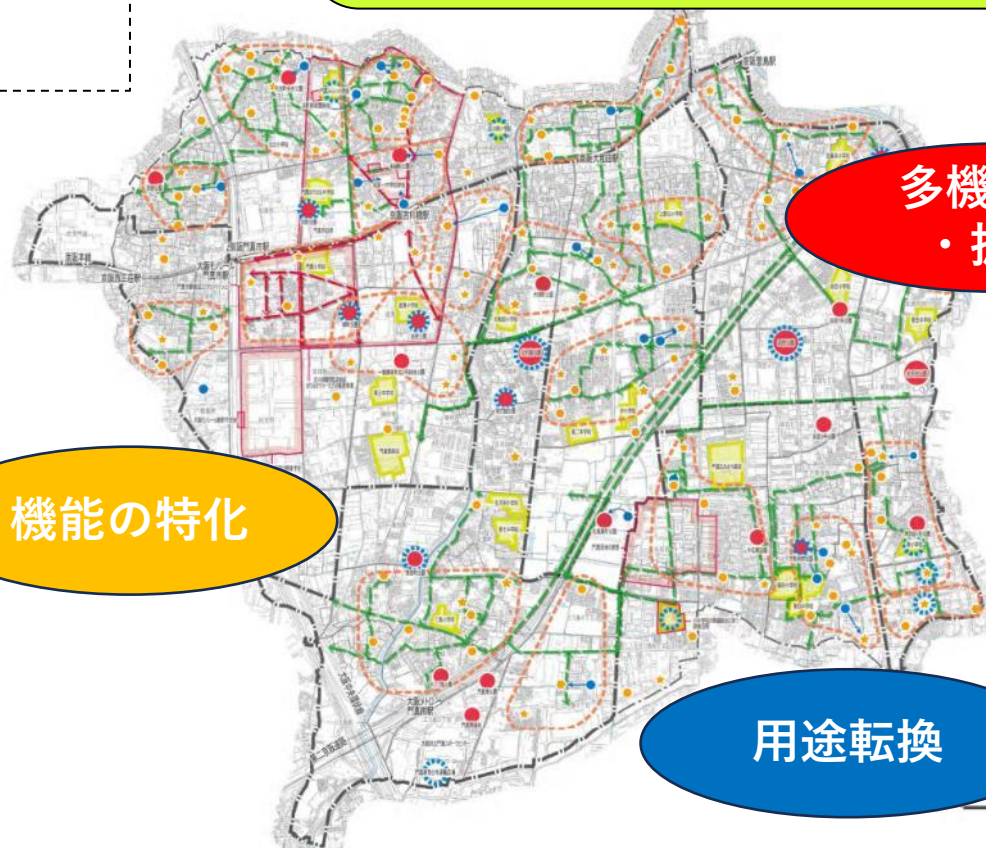
1. 都市計画公園の変更

◎門真市パークイノベーション計画

- ・ 門真市民一人当たりの
都市公園面積：1.14m²/人
(令和3年4月時点)
※大阪府全体では 5.3 m²/人
- ・ 公園配置や機能の偏在
- ・ 遊具等施設の老朽化



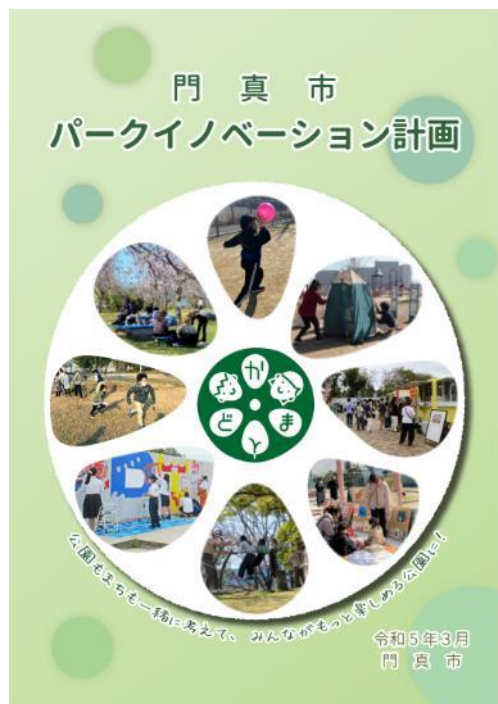
門真市内全166公園を対象とし、
今後の公園整備や利活用に関する
方針や具体方策などについて
示す



機能の特化

多機能化
・ 拡充

用途転換



1. 都市計画公園の変更

◎門真市パークイノベーション計画

◆石原町公園

利用者があまり見られず、
主要な生活動線から外れる
ため、用途転換を検討
⇒新たな公園（（仮称）浜町
みらい公園）を整備し機能を
補完

◆柳町公園

休憩や遊びなど身近な公園
としての機能を維持



1. 都市計画公園の変更

◎門真市庁舎エリア整備基本構想

◆中町公園袁

⇒防災機能を有する広場等を整備

○シンボルとなるみどり豊かなオープンスペース・遊び場

○市民の多様な利用（交流・滞在）を誘発する仕掛け

〇賑わい・集客・イベント空間



1. 都市計画公園の変更

◆石原公園

(都市計画上の名称)

○現在の都市計画の内容

都市計画決定：昭和49年3月11日

面積：約0.11ha

2・2・223-4号 石原公園

変更内容：廃止

変更理由：近隣の公共施設跡地を活用した新たな公園整備により公園機能が補完されることが確実であるため。

凡例

変更削除区域



1. 都市計画公園の変更

◆ 柳町公園 (都市計画上の名称)

○現在の都市計画の内容

都市計画決定：昭和50年7月30日

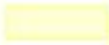
面積：約0.32ha

廃止区域

2・2・223-7号 柳町公園

変更内容：一部廃止（約0.32ha→約0.31ha）

変更理由：供用済みの区域内で公園としての機能は十分に確保されており、新たに整備する必要がないため。

凡例	
計画区域	
変更削除区域	

1. 都市計画公園の変更

◆中町公園

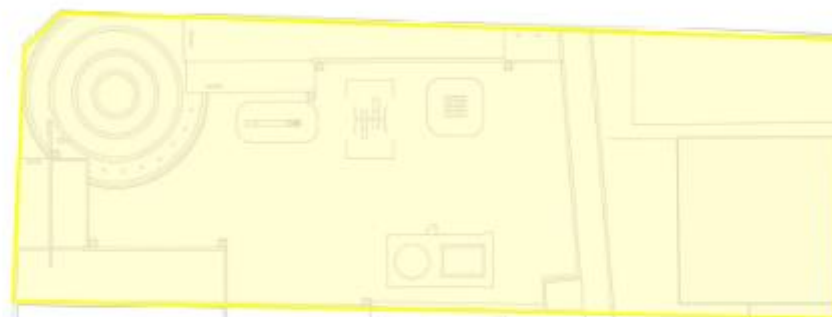
(都市計画上の名称)

○現在の都市計画の内容

都市計画決定：昭和49年3月11日

平成23年8月19日（位置変更）

面積：約0.25ha



2・2・223－3号 中町公園

変更内容：廃止

変更理由：公共施設の再編を含む門真市庁舎エリアの整備により、中町公園と同等以上の機能を有する広場等が新たに整備されるため。

凡例	
変更削除区域	

都市計画道路・第一種市街地再開発事業・地区計画の変更

◎都市計画マスタープランの位置づけ



【門真市駅前】

○本市の顔として、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、公民連携による賑わいや景観づくりに努める

○門真プラザの再整備を推進するとともに、駅前広場の再整備や都市機能の誘導により、賑わいと交流の場となるウォーカブルな空間の形成を図る

都市計画道路・第一種市街地再開発事業・地区計画の変更

◎門真市駅前地区第一種市街地再開発事業について

＜門真プラザ＞

竣工：昭和48年

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

階数：地下1階地上12階

施設：市営住宅（200戸）、改良店舗（9区画）

分譲住宅（35戸）、分譲店舗（36区画）

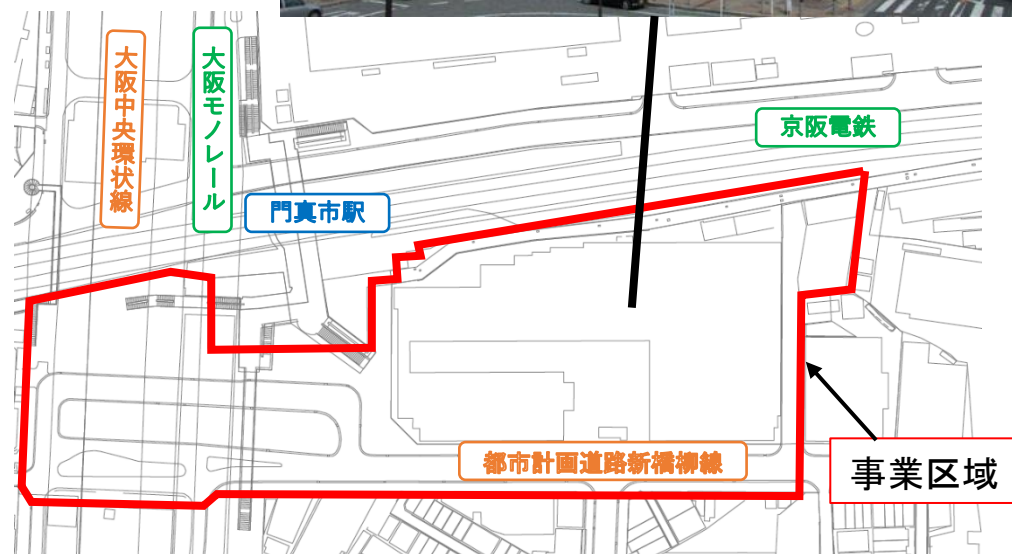
特定店舗（イズミヤ）

○主な課題

- ・建物の老朽化が進み、市営住宅は耐震性に問題あり
- ・駅前の賑わい不足



商業・業務、居住機能等の都市機能を更新し、本市の顔としてふさわしい駅前拠点の形成を図ることを目的とし、門真プラザ及び駅前広場を「市街地再開発事業」にて再整備

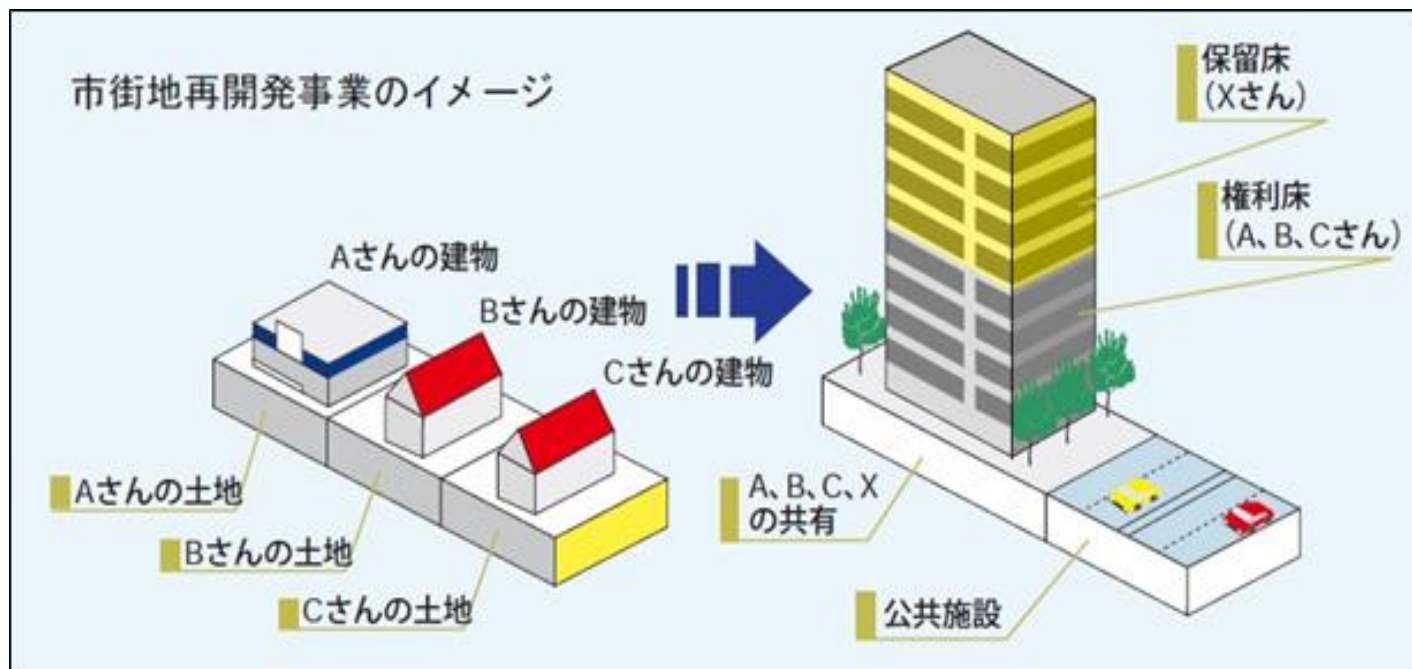


都市計画道路・第一種市街地再開発事業・地区計画の変更

◎門真市駅前地区第一種市街地再開発事業について

＜市街地再開発事業＞

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。



- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられる（⇒権利変換）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

都市計画道路・第一種市街地再開発事業・地区計画の変更

◎門真市駅前地区第一種市街地再開発事業について

◆事業スケジュール

<経緯>

令和4年5月	市街地再開発準備組合設立
令和5年1月	事業協力者の決定（前田建設工業(株)、 野村不動産(株)、京阪電鉄不動産(株)、 旭化成不動産レジデンス(株)）
令和5年10月	都市計画決定・変更
令和6年3月	特定業務代行者の決定 （事業協力者＋東急不動産(株)）
令和7年6月	市街地再開発組合設立認可
<予定>	
令和7年度	権利変換計画認可
令和8年度～	除却・建築工事
令和14年	まちびらき

2. 都市計画道路の変更

■ 都市計画道路とは

都市計画法第11条第1項第1号に基づく都市施設として定められる道路

◆ 現在の都市計画の内容

名称：新橋柳線

位置：新橋町地内～柳町地内

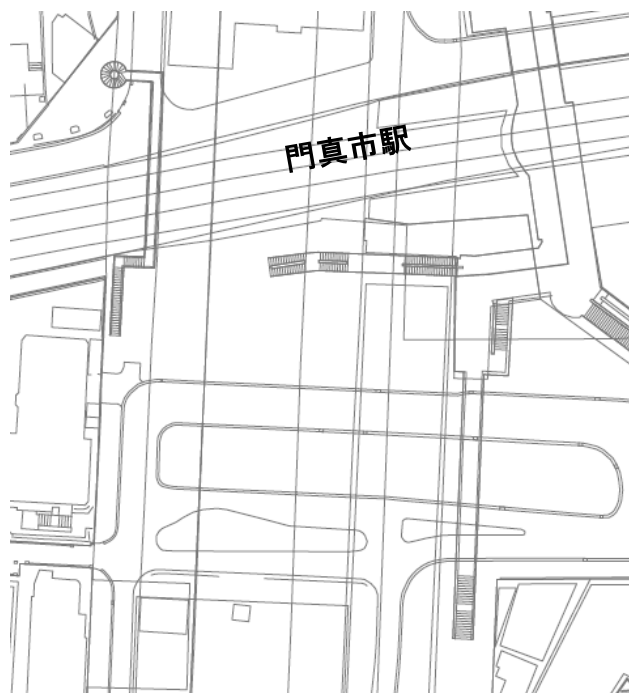
延長：540m

幅員：16m

都市計画決定：昭和43年5月20日

令和5年10月18日

（駅前交通広場の廃止）



終点柳町地内まで続く

2. 都市計画道路の変更

◆市街地再開発事業にて整備する駅前広場を含めた新橋柳線を「賑わいと交流の場となるウォーカブルな空間」にするため、**ほこみち**区域の指定を検討

歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）

「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指すものであり、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図り、快適な生活環境の確保と地域の活力の創造に資する道路を指定するもの。

出典：「2040年道路の景色が変わる」



人中心の空間として再生した、まちのメインストリート

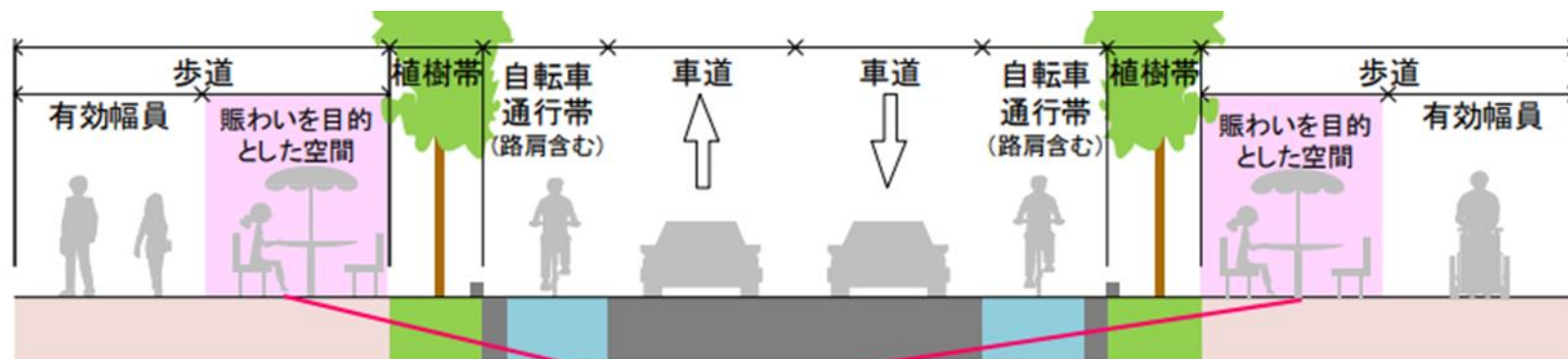


曜日や時間帯に応じて道路空間の使い方が変わる路側マネジメント

2. 都市計画道路の変更

歩行者利便増進道路（ほこみち）に指定すると…

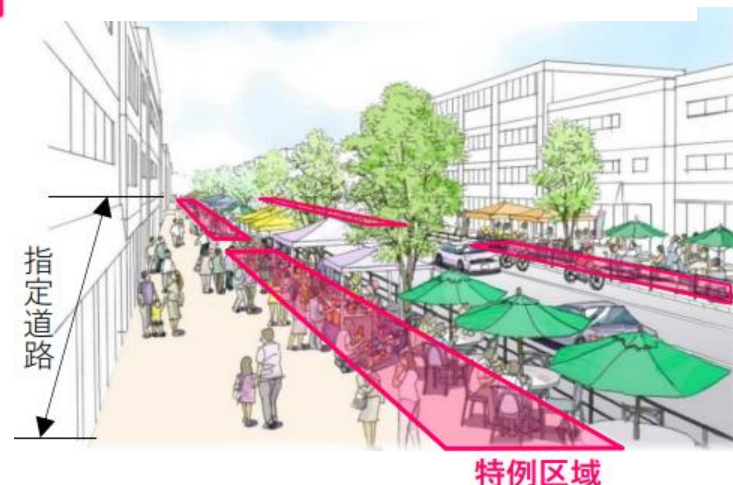
- 歩道等の中に（通行区間とは別に）歩行者の滞留・賑わい空間を定めることが可能
⇒空間活用に関する関係者との調整が円滑化



歩行者の利便増進を図る空間

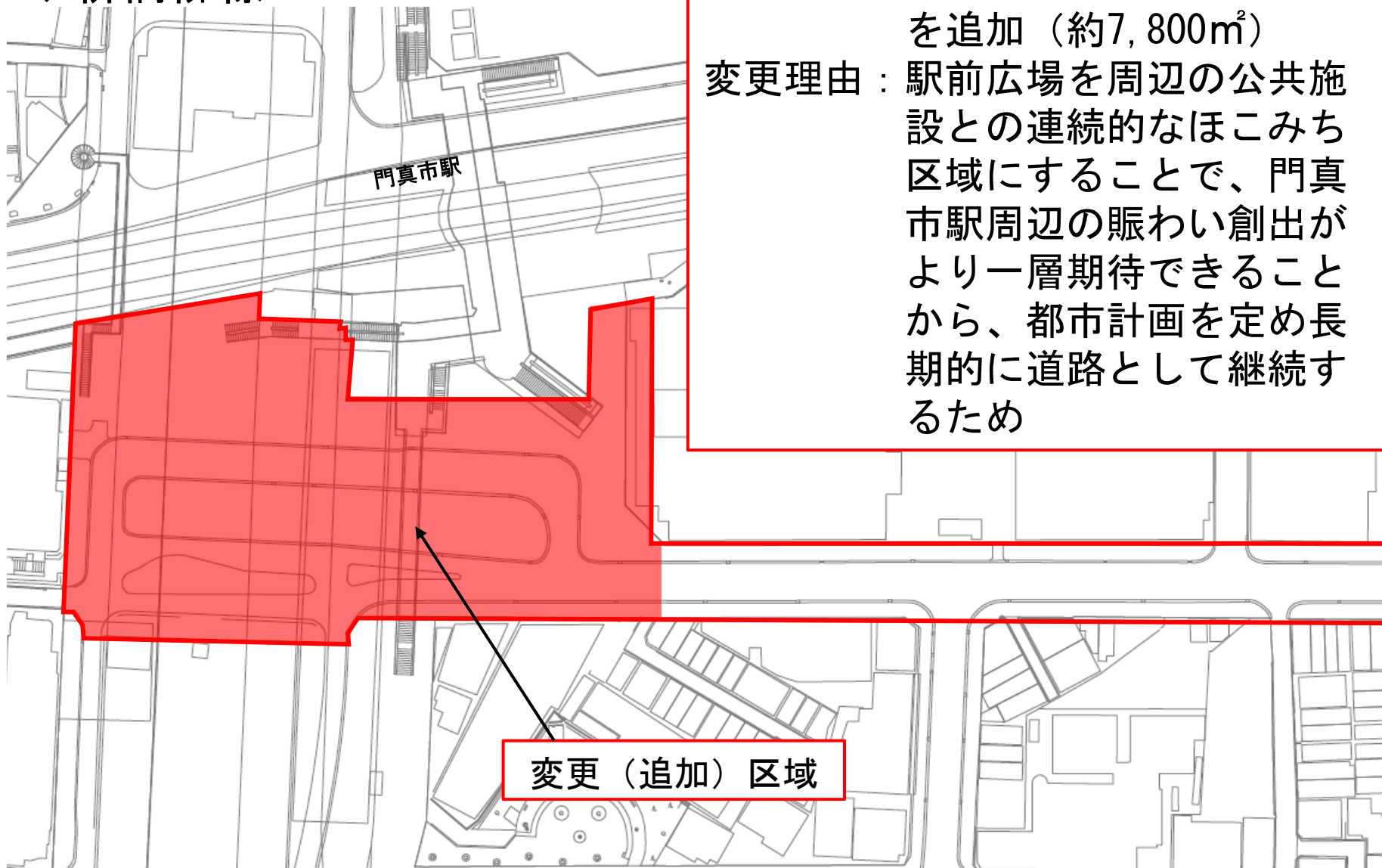
出典：国土交通省HP

- 特例区域を定めることで、道路空間を活用する際に必要となる道路占用許可が柔軟に認められる
⇒カフェやベンチ等の占用物件が置きやすくなる



2. 都市計画道路の変更

◆新橋柳線



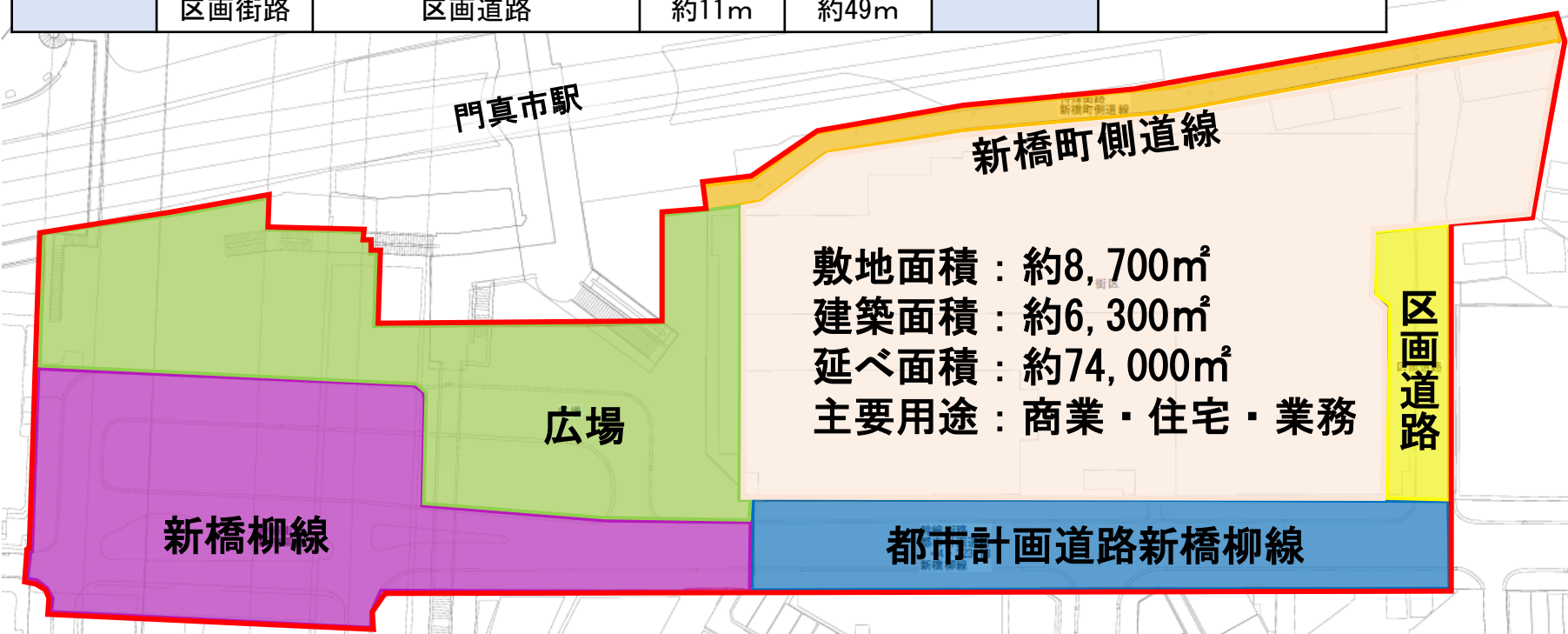
3. 第一種市街地再開発事業の変更

◆現在の都市計画の内容

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 都市計画決定：令和5年10月18日

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



3. 第一種市街地再開発事業の変更

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265m	駅前交通広場（約7,800㎡）
	特殊街路	新橋町側道線	約4m	約159m	
	特殊街路	門真市駅南北線	約4m	約34m	
	区画街路	区画道路	約11m	約49m	

変更内容（公共施設の配置）

①その他公共施設「広場」を削除

⇒都市計画道路新橋柳線に「駅前交通広場」を追加

②道路に「門真市駅南北線」（歩行者デッキ）を追加

門真市駅南北線を付替えし、駅舎と施設建築物を歩行者デッキで接続

門真市駅

新橋町側道線

都市計画道路新橋柳線
（駅前交通広場）

門真市駅南北線

敷地面積：約8,700㎡
建築面積：約6,300㎡
延べ面積：約74,000㎡
主要用途：商業・住宅・業務

区画道路

都市計画道路新橋柳線

4. 地区計画(門真市駅前地区)の変更

■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。

【門真市駅前地区地区計画】

◆地区計画の目標

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。

4. 地区計画(門真市駅前地区)の変更

◆現在の都市計画の内容

名称：門真市駅前地区地区計画

面積：約2.0ha

都市計画決定：令和5年10月18日

地区施設の配置
及び規模

区画道路
(幅員約11m、延長49m)

広場 (面積約4,000m²)



凡例



地区計画区域及び地区整備計画区域(約2.0ha)



壁面の位置の制限(2m)



地区施設 I (区画道路)



地区施設 II (広場)

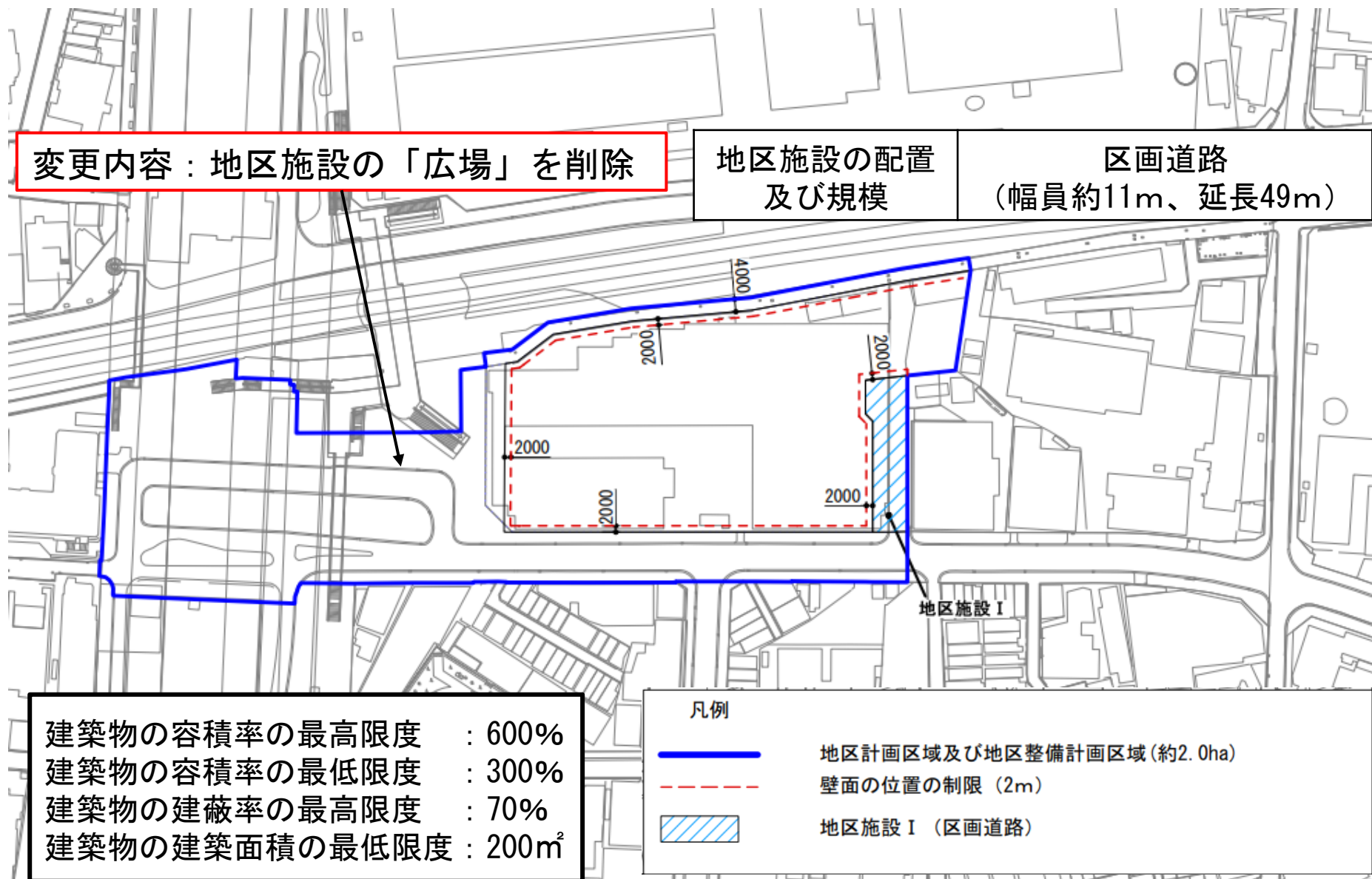
建築物の容積率の最高限度 : 600%
建築物の容積率の最低限度 : 300%
建築物の建蔽率の最高限度 : 70%
建築物の建築面積の最低限度 : 200m²

4. 地区計画(門真市駅前地区)の変更

変更内容：地区施設の「広場」を削除

地区施設の配置
及び規模

区画道路
(幅員約11m、延長49m)



4. 地区計画(門真市駅前地区)の変更

変更内容：地区施設の「**広場**」に関する内容を削除

■土地利用の方針

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。**

■地区施設の整備の方針

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。

◎都市計画変更までの流れ

【都市計画素案説明会】

日時：令和7年6月28日（土） 午前10時30分～

場所：門真市立公民館 1階 集会室



【地区計画の素案の縦覧・意見書の提出】

令和7年7月10日（木）～7月23日（水）

※地区計画区域内の地権者等の利害関係人は、縦覧期間の1週間後まで意見書を提出可能



【公聴会】

日時：令和7年7月29日（火）14時から

場所：門真市役所 別館3階 第3会議室

公述申出及び傍聴希望申込期間

令和7年7月10日（木）～7月24日（木）



令和7年9月頃（2週間）
令和7年11月頃

都市計画原案の縦覧・意見書の提出
門真市都市計画審議会
都市計画変更の告示