

都市再生整備計画

かどまし かどまし えきしゅうへんちく き
門真市門真市駅周辺地区(Ⅰ期)

おおさか ふ かどまし
大阪府 門真市

令和6年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	大阪府	市町村名	かどまし 門真市	地区名	かどましかどましえきしゅうへんちく 門真市門真市駅周辺地区(Ⅰ期)	面積	40.2	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	9	年度	
				交付期間	令和	6	年度	～
					令和	9	年度	

目標

- 大目標: 次世代の門真市駅エリアにおける職住近接のくらしやすいまちの実現
 目標1: 官民の都市アセットを最大限に活用した賑わいの創出と回遊性が高く巡り歩きたくなる街路空間の創出
 目標2: 公民連携による多様な人々の出会いや交流が生まれる滞留空間や交流拠点の創出

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

本地区については、門真市都市計画マスタープランの全体構想の将来都市構造において、地域の特性を活用しつつ、門真市の玄関口にふさわしい商業・業務・その他生活サービス・居住機能などの都市機能の集積と併せて、魅力と賑わいのある景観を形成する「中心拠点」に位置付けられており、また、地域別まちづくり構想において、地域づくりの目標として「魅力あふれる拠点に人々が集うまち」が掲げられている。また、同プランの中で、本地区を含む北西部まちづくり整備ゾーンの都市づくりの方針として、京阪電鉄門真市駅周辺については、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(「居心地が良く歩きたくなる」まちなか)の形成を図ることとなっており、本市の顔として、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や景観づくりに努めるとともに、公民連携のまちづくりのリードプロジェクトとして、市民や事業者等と連携し、エリアマネジメントやエリアリノベーション活動等の継続的な実施・支援を推進することとなっている。そのような中で、門真市駅周辺エリアリノベーションビジョンにおいて、まちのイメージを変えていくためのエリアリノベーションの方向性として、駅前のセンターコアの公共空間を暫定的に活用することで、市民や事業者が新しい事業にチャレンジしやすい環境をつくり、周辺のスモールエリアにおいて出店や事業実施を希望する市民や事業者の意欲や期待を高め、路面店等による賑わいの連続により歩いて楽しめるまちをつくり、エリアの価値を向上させていく取り組みの実施を示している。

課題

- ・国勢調査における本市の人口は、大正9年の第1回国勢調査以降、昭和55年を除き、平成2年まで一貫して増加を続けており、高度経済成長期の昭和40年の国勢調査では、人口増加率が約180%という全国一位の数値を記録したが、昭和55年の約143,000人をピークとして、横ばい傾向となり、平成2年以降は減少傾向となっている。また、近年の人口動向では、平成27年の国勢調査結果において、人口が123,576人となり、前回調査の平成22年から6,706人もの減少となり、大阪府内では43市町村中、6番目に高い減少率となっている。また、市民の消費行動については、市外に流出していることに加え、市内の既存商店街はシャッター通り化している箇所も見受けられ、賑わいが失われつつある。
- ・また、門真市駅の周辺の現況の課題として、駅前に商業施設や商店街があるものの、空き家や空き店舗が多く存在するなどによる賑わいの低下に加えて、狭隘な道路や老朽化した木造賃貸住宅等が建ち並んだ密集市街地が形成されており、これらの状況から、市域全体に比べて高齢化率が高く、子育てファミリー層の流出の傾向がみられ、生産年齢人口の割合が減少し、高齢者人口の割合の増加による市税等の収入減少や社会保障費用などの支出増加、労働力や消費の縮小による地域経済の衰退が懸念される。
- ・特に昭和48年に再開発事業により、公共施設の整備と木造・文化住宅等の除去に伴う改良住宅、分譲住宅及び店舗を併設した施設として門真プラザが整備されたが、これらはおよそ50年が経過し、まちの衰退化が進行しつつある。
- ・本地区の西には西三荘駅周辺でパナソニックによる整備(トモニ二等)、東に連坦するエリアには古川橋駅前に生涯学習複合施設や民間の開発事業、隣接する南には、大規模商業施設の計画と半径1km圏内で様々な事業が進んでおり、本地区においても、核としての門真市駅周辺での整備を進めるとともに、各事業の核を繋ぐウォーカブル動線の整備を進め、地区および地区周辺とも連携した賑わいの創出や回遊性の向上が求められる。

将来ビジョン(中長期)

- ①門真市第6次総合計画(2020-2029)(令和2年度策定)
 - ・密集市街地解消を推進するとともに老朽化する公共施設等をはじめとするまちの基盤の再整備を行い、充実した都市機能と良好で快適な住まいと環境をつくる
 - ・「安全・安心で快適な住まいと環境のあるまちの実現」をめざす
 - ・人口減少・少子高齢化が進行する中で住み続けられるまちをつくるため、門真市駅及び古川橋駅周辺において、賑わいや生活利便性の向上、都市機能の誘導・集約を進める。
- ②門真市都市計画マスタープラン(2022-2031)(令和4年3月策定)
 - ・門真市駅は、京阪本線と大阪モノレールの2つの駅が接続し、交通結節点として多くの人々が利用している。しかし、市民意識調査では駅前は賑わい空間としてのイメージが低いという結果になっており、今後、門真プラザや駅前広場の再整備等により魅力向上とともに公共施設や空き家を有効活用したエリアリノベーションの取組を推進する。
 - ・門真市駅周辺では、駅前広場等の公共空間を活用した滞在空間を創出する社会実験の実施や、エリアリノベーションビジョンによるエリアの価値向上のための取組を公民連携で実施する。
- ③門真市立地適正化計画(2017-2036)(平成29年3月策定・令和4年3月改定)
 - ・都市機能誘導区域に位置付け
 - ・誘導機能として、利便性の高い保育関連機能を位置づけし、駅に直結した子育て支援施設として誘導し、子育て世代にとっての生活利便性を更に向上させる。マンション等と一体的な子育て支援施設を誘導し、子育てしやすいまちとして、居住と併せて子育て世代を受け入れる整備をイメージしている。あわせて、楽しみながら買い物ができる商業機能についても、誘導機能と位置づけ住居の併設された複合商業施設の整備をイメージしている。
- ④門真市駅周辺エリアリノベーションビジョン(令和3年4月)
 - (まちのイメージを変えていくためのエリアリノベーションの方向性)
 - ①駅の乗降客等が訪れる駅前広場周辺をセンターコアとして、公共空間の暫定利用や魅力向上により賑わいを創出し、そこから賑わいの波及効果を広げる。
 - ②駅から南東方向のエリア(新橋町)や南西方向のエリア(栄町)にある空き家・空き店舗等の活用を促すことで、スモールエリア第二のコアを形成。
 - ①と②を魅力的な歩行空間でつなぎ人の流れをつくりエリア全体の価値の向上につなげる。
 - ①センターコアの公共空間を暫定的に活用することで、市民や事業者が新しい事業にチャレンジしやすい環境をつくり、②スモールエリアにおいて出店や事業実施を希望する市民や事業者の意欲や期待を高め、路面店等による賑わいの連続により歩いて楽しめるまちをつくり、エリアの価値を向上させていく。

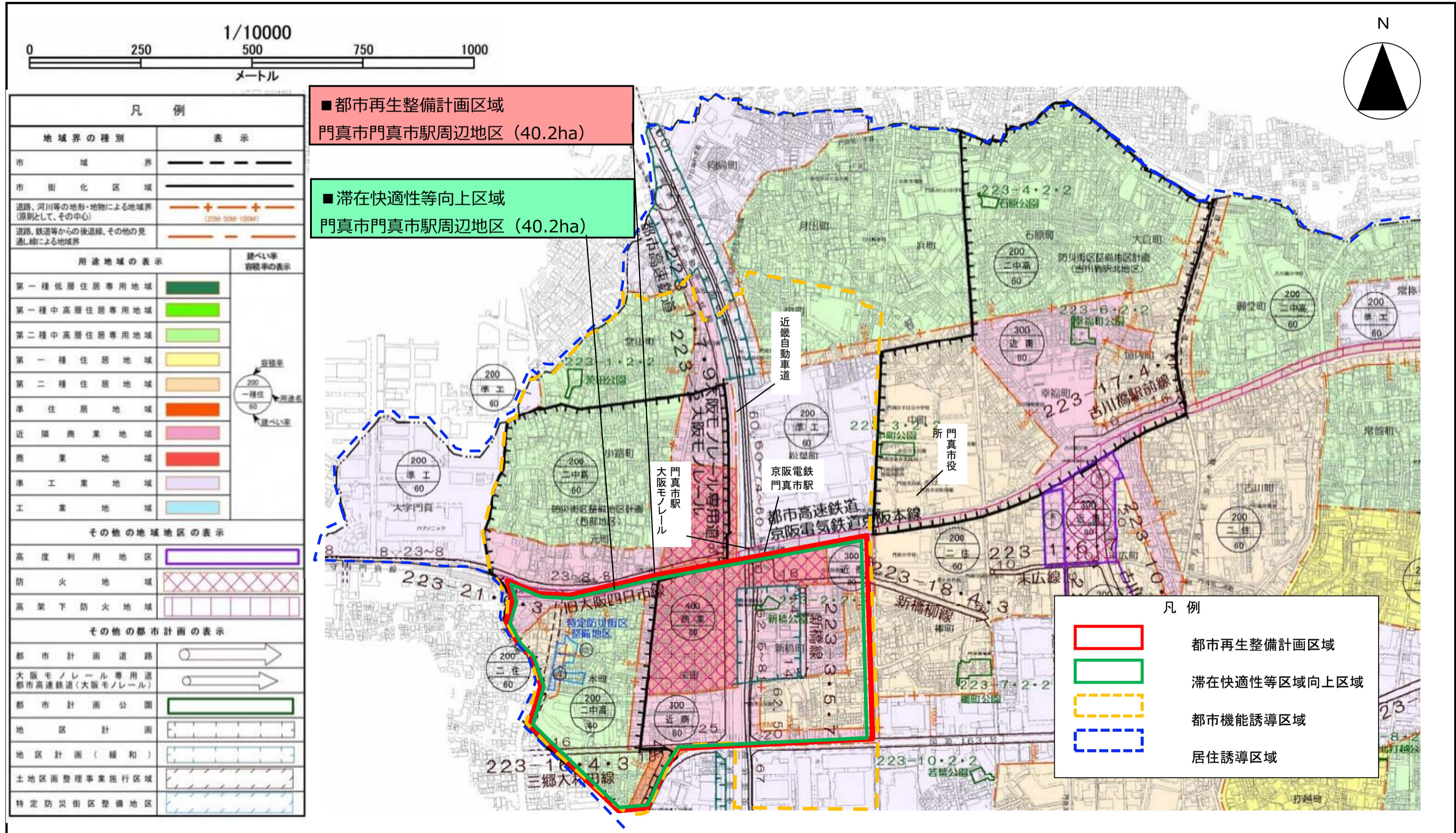
一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

- (まちのイメージを変えていくためのエリアリノベーションの方向性)
- ①駅の乗降客等が訪れる駅前広場周辺をセンターコアとして、公共空間の暫定利用や魅力向上により賑わいを創出し、そこから賑わいの波及効果を広げる。
 - ②駅から南東方向のエリア(新橋町)や南西方向のエリア(栄町)にある空き家・空き店舗等の活用を促すことで、スモールエリア第二のコアを形成。
 - ①と②を魅力的な歩行空間でつなぎ人の流れをつくりエリア全体の価値の向上につなげる。
 - ①センターコアの公共空間を暫定的に活用することで、市民や事業者が新しい事業にチャレンジしやすい環境をつくり、②スモールエリアにおいて出店や事業実施を希望する市民や事業者の意欲や期待を高め、路面店等による賑わいの連続により歩いて楽しめるまちをつくり、エリアの価値を向上させていく。

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【官民の都市アセットを最大限に活用した賑わいの創出と回遊性が高く巡り歩きたくなる街路空間の創出】 官民の都市アセットを活用した多様な人々の出会い・交流、エリアリノベーションの展開による賑わいの創出や魅力あるストリート空間再整備による東西の回遊性の向上を図り、居心地が良く歩きたくなるまちなかを形成し、エリア価値の向上を目指す。</p>	<p>【基幹事業】(計画策定支援事業)エリア魅力UP事業(基本構想、基本計画) 【基幹事業】(滞在環境整備事業 社会実験)エリア魅力UP事業(道路活用社会実験) 【基幹事業】(滞在環境整備事業 社会実験)エリア魅力UP事業(広場活用社会実験) 【提案事業】(事業効果分析)事業効果分析調査事業 【関連事業】門真市駅前地区市街地再開発事業(予定) 【関連事業】門真市北部地区住宅市街地総合整備事業(西部地区)</p>
<p>【公民連携による多様な人々の出会いや交流が生まれる滞留空間や交流拠点の創出】 駅周辺に人々が滞留するためにどのような機能を誘致するのかを探るための社会実験を開催し、その結果を受け、交流の拠点となる新橋公園の改修を実施するとともに、回遊性が高く魅力的なエリアを形成するため、周辺の民間施設へ賑わいを創出する商業・サービス機能の導入や、個性あふれるコンテンツの集積を推進する。</p>	<p>【基幹事業】(計画策定支援事業)エリア魅力UP事業(基本構想、基本計画) 【基幹事業】(滞在環境整備事業 社会実験)エリア魅力UP事業(道路活用社会実験) 【基幹事業】(滞在環境整備事業 社会実験)エリア魅力UP事業(広場活用社会実験) 【提案事業】(事業効果分析)事業効果分析調査事業 【関連事業】門真市駅前地区市街地再開発事業(予定) 【関連事業】門真市北部地区住宅市街地総合整備事業(西部地区)</p>
<p>その他</p>	
<p>【関連事業の取り組み】</p> <p>■門真市駅前地区市街地再開発事業(予定) 昭和48年に再開発事業により、公共施設の整備と木造・文化住宅等の除去に伴う改良住宅、分譲住宅及び店舗を併設した施設として門真プラザが整備されたが、これらはおよそ50年が経過し、老朽化が進行しつつあり、周辺も含めた区域において、組合施行の市街地再開発事業の実施に向けた検討が進められている。</p> <p>■門真市駅周辺におけるエリアリノベーションの取り組み 門真市駅は交通利便性が高く、駅周辺には企業の業務地が立地していますが、多くの通勤者を含む乗降客は、駅周辺に滞在することなく、まちの賑わいは失われており、空き家や空き店舗が多く、地価が下落傾向にあり、エリアの価値が低下しています。しかしながら、駅周辺には駅前広場、公園、図書館、公民館等の活用が検討できる公共施設や公共空間があり、公共施設や公共空間を公民連携で活用しながら、エリア価値向上や賑わい創出につなげていくための方向性をビジョンとしてまとめている。またビジョンの実現化に向けて、社会実験等を実施し、駅周辺エリアにおける空き家・空き店舗、公共空間の活用等による「ものづくり」と「まちづくり」が連携したエリアリノベーションの体制づくり等を行っている。現在、鉄道事業者等関係企業・団体に組織する門真市駅周辺エリアリノベーション推進会議が官民連携まちづくり事業を進めており、令和5年度からは、エリアプラットフォームを形成し未来ビジョンを策定する予定にしている。</p> <p>■門真市北部地区住宅市街地総合整備事業(西部地区) 高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、多数の木造共同住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これまで施行した土地区画整理事業等の面整備により着実にまちの安全性は向上しているものの、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消には至っておらず、老朽木造建築物等除却補助と併せて優先主要生活道路整備を進めている。</p> <p>【重点的に取り組むテーマ】 民間牽引</p>	

門真市門真市駅周辺地区(Ⅰ期)(大阪府門真市)	面積	40.2 ha	区域	門真市本町、栄町、新橋町の全部
-------------------------	----	---------	----	-----------------



かどましかどましえきしゅうへんちく
門真市門真市駅周辺地区(Ⅰ期)(大阪府門真市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	大目標:次世代の門真市駅エリアにおける職住近接のくらしやすいまちの実現 目標1:官民の都市アセットを最大限に活用した賑わいの創出と回遊性が高く巡り歩きたくなる街路空間の創出 目標2:公民連携による多様な人々の出会いや交流が生まれる滞留空間や交流拠点の創出	代表的な指標	歩行者通行量 (人/日)	①北側歩道(平3076/休2853)人/日 (R2年度)	→	①北側歩道(平5373/休4984)人/日 (R9年度)
			②南側歩道(平1534/休1380)人/日	→	②南側歩道(平2680/休2411)人/日	
			イベント開催数 (回/年)	3回/年 (R4年度)	→	12回/年 (R9年度)
			門真市駅駅前広場における滞留人数 (人/年)	173,554人 (R4年度)	→	177,988人 (R9年度)
			0 ()	0 ()	→	0 ()
0 ()	0 ()	→	0 ()			

凡例

- 都市再生整備計画区域
- 滞在快適性等向上区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 関連事業の区域

凡例

- 基幹事業
- 提案事業
- 関連事業

都市再生整備計画区域
 門真市門真市駅周辺地区 (40.2ha)

滞在快適性等向上区域
 門真市門真市駅周辺地区 (40.2ha)

□提案事業:【事業活用調査(事業効果分析)】
 事業効果調査事業
 (門真市駅周辺)

■基幹事業:【計画策定支援事業】
 エリア魅力UP事業(構想策定、基本計画策定)
 R6年度事業内容:構想策定

○関連事業:門真市北部地区
 住宅市街地総合整備事業
 (西部地区)

■基幹事業:【滞在環境整備事業(社会実験)】
 エリア魅力UP事業(広場活用社会実験)
 R6年度事業内容:社会実験(駅前広場活用)

■基幹事業:【滞在環境整備事業(社会実験)】
 エリア魅力UP事業(道路活用社会実験)

