

門真市幸福町・垣内町地区のまちづくりについて【概要】

- 【位置】 京阪電鉄古川橋駅北側（大阪府門真市幸福町11番他 旧市立第一中学校跡地付近）
- 【面積】 約3.0ha
- 【用途地域】 近隣商業地域（80/300）
- 【事業手法】 老朽建築物等の建替更新や道路・公園等の公共施設整備を総合的に整備することで、密集市街地の解消を目的とした**住宅市街地総合整備事業（門真市施行）**及び公共施設の再配置や宅地の整形化を目的とした**土地区画整理事業（組合施行）**との**合併施行**を実施している。
- 【事業の経過】
 - 平成20年度 門真市幸福町・中町まちづくり協議会発足
門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定
 - 平成21年度 門真市幸福東・垣内西地区共同整備事業組合設立
住宅市街地総合整備事業により老朽建築物等の除却を開始
 - 平成24年度 **旧第一中学校校舎を除却**
 - 平成25年度 住宅市街地総合整備事業により公共用地の先行取得を開始
 - 令和元年度 土地区画整理準備組合の設立
土地区画整理事業予定区域の公告
 - 令和2年度 **土地区画整理組合設立（門真市幸福東土地区画整理組合）**
埋蔵文化財発掘調査 着手
仮換地指定（令和2年12月11日 効力発生）
各宅地について順次使用収益開始
（仮称）市立生涯学習複合施設の指定管理者予定者を選定
 - 令和3年度 **まちづくり用地の活用事業者を選定**
（仮称）市立生涯学習複合施設の基本設計事業者を選定
道路等の公共施設整備工事着手
 - 令和4年度 **地権者からの提案による地区計画の都市計画決定**
その他都市計画決定（高度利用地区・幸福町公園の拡張・都市計画道路廃止）
（仮称）市立生涯学習複合施設のDB（設計・施工一体発注）事業者を選定

【従前の状況】 京阪電鉄古川橋駅より北西古川橋本通商店街と統廃合により廃校となった旧第一中学校跡地の北側に**幸福本通商店街**が立地し、近年においては一部がシャッター通り化しており、**賑わいが失われつつある**。また、旧第一中学校跡地北側には、**狭隘な道路に老朽化した木造賃貸住宅等が集積**し、密集市街地が形成されており、国土交通省が公表している「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられ、**早急に密集市街地の改善が必要な区域**となっている。
〔従前の地権者等数〕土地・建物所有者：約100人 借地権者：約30人 借家人：約250人

【現在の状況】 従前の建物等は、地区内で移転を希望される住宅等以外は除却され、**ほぼ更地状態**である。住宅市街地総合整備事業により**公共施設整備工事を進め**、順次、地権者の**建物の新築工事が開始**されている。
〔現在の地権者等数〕所有権者：31名 借地権者：2名

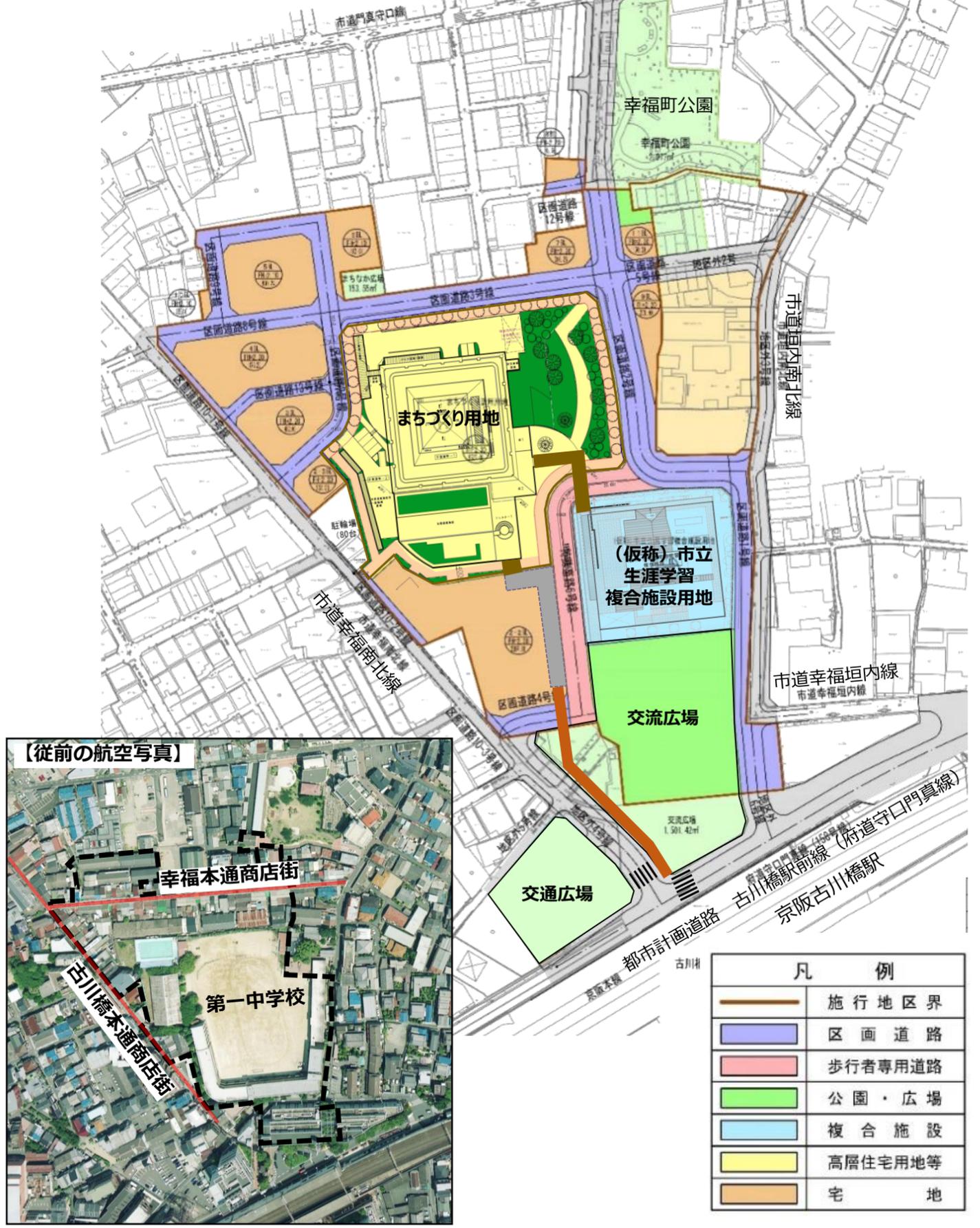
【今後の予定】 令和5年度 まちづくり用地の共同住宅・（仮称）市立生涯学習複合施設の建築工事着手
令和7年度以降 換地処分・まちびらき

【従前の状況写真】



【門真市幸福東土地区画整理事業 土地利用計画図】

この土地利用計画図は、令和4年12月5日付けで認可公告のあった土地区画整理事業計画（第2回変更）を基に作成したものである。



将来構想図



※敷地の形状・規模等は、土地区画整理事業による仮換地指定をもって確定する

交流広場・交通広場

交通広場は、バスやタクシー乗り場を設置するなどロータリー機能の充実を図る。また、交流広場は、日常的な市民の憩いや交流、多様な活動が可能となるオープンスペースとして令和8年度末の竣工を目指す。設計にあたっては、「古川橋駅周辺地区未来ビジョン」に基づき、進める。

令和5年度 基本設計事業者選定

【事業スキーム】
基本設計から実施設計まで同一の設計者が行い、広場の施工者が行う造園工事の工事監理も設計者が行う。

【管理・運営方法】
まちの賑わい創出を図る上では、長期的なイベントの展開や誘致などが必要であることから、地域の営利を目的としない団体等が指定管理者となり維持管理・運営を予定。



(仮称) 市立生涯学習複合施設

「まちの顔づくり」の観点から、都市景観を構成する上でのランドマークとしての役割を持ち、まちなみや周辺エリアにおけるまちづくりとの調和を図りつつ、多くの市民が自主的・創造的な文化・学習活動を行えるよう支援する施設。また、市民の自律と協働を促し、多様な活動を通じて、地域の新たな出会いと交流の創出、地域コミュニティの活性化を図る場として、令和7年度中の竣工を目指す。

- 令和2年12月 指定管理者候補者予定者決定
カルチャ・コンビニエンス・クラブ株式会社
- 令和4年2月 基本設計事業者決定
株式会社遠藤克彦建築研究所
- 令和5年3月 実施設計・建設事業者決定
株式会社久米設計・株式会社大林組

【事業スキーム】
維持管理・運営は、指定管理者とし、施設整備については、基本設計段階より指定管理者が持つノウハウを反映させる。
実施設計と建築工事は、D B（設計・施工一体発注）方式により選定された請負者が行い、工事監理については、基本設計を行った設計者が行う。



まちづくり用地（タワーマンション等）

(仮称) 市立生涯学習複合施設に隣接する市有地において、事業者の技術やアイデア等を活用し、本市の上位計画を踏まえ、エリアの価値を高めるとともに、本市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるため、門真市から市有地を取得し、事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定した。

- 令和3年10月 まちづくり用地活用事業者決定
【代表法人】住友不動産株式会社
【構成員】京阪電鉄不動産株式会社、ミサワホーム株式会社

- ・共同住宅と民間提案施設を敷地西側に配置し、交流の輪から歴史の輪に向けて「賑わいの輪」と「学びの輪」の2つの広場を配置
- ・東西の「交流の軸」を設置し、人々の回遊性を生み出し、商店街との共存・まちの賑わいを創出
- ・門真市内No.1の大規模・タワーマンション(共同住宅)
- ・360度顔となるデザインで、門真市民だけでなく他の市からも住みたいと憧れを持たれるようなランドマークを創出
- ・子どもたちの遊びや多世代交流の空間として機能し、(仮称)市立生涯学習複合施設との連携により、学びの機会も提供



古川橋駅至近 地上41階 高さ約138m 全652戸

【スケジュール】

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
(仮称) 市立生涯学習複合施設	設計	建築工事		
まちづくり用地 (タワーマンション等)	設計	建築工事		
交流広場・交通広場		設計	整備工事	

※本スケジュールは予定であり、変更になる可能性があります