

旧門真市立北小学校跡地活用に関する
サウンディング型市場調査
実施結果概要

令和7年7月

門真市

1. 調査の実施概要

(1) 事業の概要

門真市（以下、本市という。）では、京阪電鉄門真市駅北東にある廃校となった旧北小学校跡地とその周辺において、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と土地区画整理事業との合併施行を実施し、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図り、併せて良好な都市環境の創出と災害に強いまちづくりを検討しています。

また、令和4年7月から令和5年7月にかけて、旧門真市立北小学校跡地周辺エリアの未来について、参加者で考える「旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップ」を開催し、旧北小学校跡地で活用実験を行うなど、エリアの未来の姿について検討を進め、まちの将来像における「旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン」（以下、プレビジョンという。）を取りまとめました。

「プレビジョン」における、将来イメージとコンセプトでは、「広場（イベント・スポーツ）」「まちづくり・暮らし（住まい・歴史文化・緑）」「防災・安全」「教育・子育て」「サービス・商業」をキーワードとして設定し、「歩きたくなるまち」、「産官学民様々な主体がチャレンジできるまち」、「人とつながるまち」、「文化をひきつぐまち」、「子育てしやすく住みたくなるまち」、「安心に暮らせるまち」を目標像に掲げ、「暮らしがつながるまちづくり」をコンセプトに掲げた、「職・住のバランスがよく安全安心にリニューアルを遂げ次世代へ引き継いでいけるまちづくり」を目指していきたいと考えています。

(2) サウンディングの実施目的

現時点において、本事業は「プレビジョン」に掲げる目標像の実現に向け、安全安心なまちづくりに資する道路、公園等の公共施設の整備、住まいと生業（なりわい）が共存する住居、中層共同住宅及び生活利便施設の誘導、地域の憩いと日常的な活動が図れる広場空間の創出、エリア価値の維持向上に向けたエリアマネジメントの展開などについて、公民連携事業として取り組むことを想定し、土地区画整理事業との連携も視野に入れながら、民間事業者が有するノウハウや技術等を用いた取り組みやアイデア等を募集することを本サウンディングの目的としています。

また、本サウンディングにおいての対話を通じて、それぞれのアイデアを実施するために必要な規制緩和や本市の支援策等を検討することも本サウンディングの目的としています。

(3) 募集内容

「プレビジョン」のコンセプトや目標像の実現に向け、参加者が有するノウハウや技術、PRポイント等を踏まえ、特徴ある持続可能なサービスの導入や土地区画整理事業における参加者の関わりや市有地活用方策等についての提案を募集しました。

2. サウンディングの実施概要

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和7年6月2日(月)
申込書等の受付	令和7年6月6日(金)～令和7年6月23日(月)
提案書の受付	令和7年6月9日(月)～令和7年6月23日(月)
対話の実施	令和7年7月1日・7月9日(火)

(2) 対話実施者数

3者(うち1者はグループ)

総合建設事業者(ゼネコン)	1者
総合開発事業者(デベロッパー)	2者

※業種については、代表企業で分類。

3. サウンディングの対話結果概要

(1) 旧門真市立北小学校跡地の活用方策について

- 民間事業者による戸建て住宅を中心とした分譲宅地については可能性があるが、工事費高騰や採算性から分譲マンションは難しいとの意見があった。
- 北東用地であれば、100戸程度のマンション建設は可能であるが、容積割増などがあれば戸数も増やせるという意見があった。
- なりわい住宅や小規模商業、サービスの導入を通じ、住まいとなりわいの両立や広場でのイベント・マルシェ等と組み合わせることで、地域に日常的なにぎわいを創出する方向性が示された。
- 現状の敷地条件等では、借地より売却の方が望ましいという意見があった。

(2) 土地区画整理事業における業務代行方式の導入と参画可能性について

- 資金面において、本事業では保留地が少なく、事業費の収支バランスをとることが困難なため業務代行方式での事業参画は難しいとの意見があった。
- 事業参画時の座組において、市有地を取得する役割を持つ総合建設事業者(ゼネコン)が代表企業となった上での事業参画が必要だが、現状の敷地条件や事業採算性を鑑みた場合にリスクが大きいため、総合建設事業者(ゼネコン)の参画可能性が低いことから、業務代行方式での事業参画は難しいとの意見があった。

(3) 民間事業者等による広場管理の可能性について

- 当該広場の立地や面積等の諸条件を鑑みた場合に収益源となる要素が乏しく、民間事業者単独での管理は困難であるため、指定管理者制度の活用が必要との意見があった。
- 収益化に結びつく提案として、イベントやスポーツ、マルシェなどを通じた日常的な賑わいを創出する必要があるとの意見があった。