門真市　石原町・大倉町

まちづくり基本構想

R6.9　門真市

目次

１．まちを取り巻く現状と課題 …… 1

（１）まちの現状 …… 1

（２）人口 …… 2

（３）住宅・建物 …… 2

（４）空き家 …… 3

（５）道路 …… 4

（６）地価 …… 5

（７）災害リスク …… 6

（８）これまでのまちづくりに関する取組み …… 7

（９）周辺地域のまちづくりの動向 …… 9

（10）地域の想い …… 11

２．まちづくりのコンセプト（方向性） …… 13

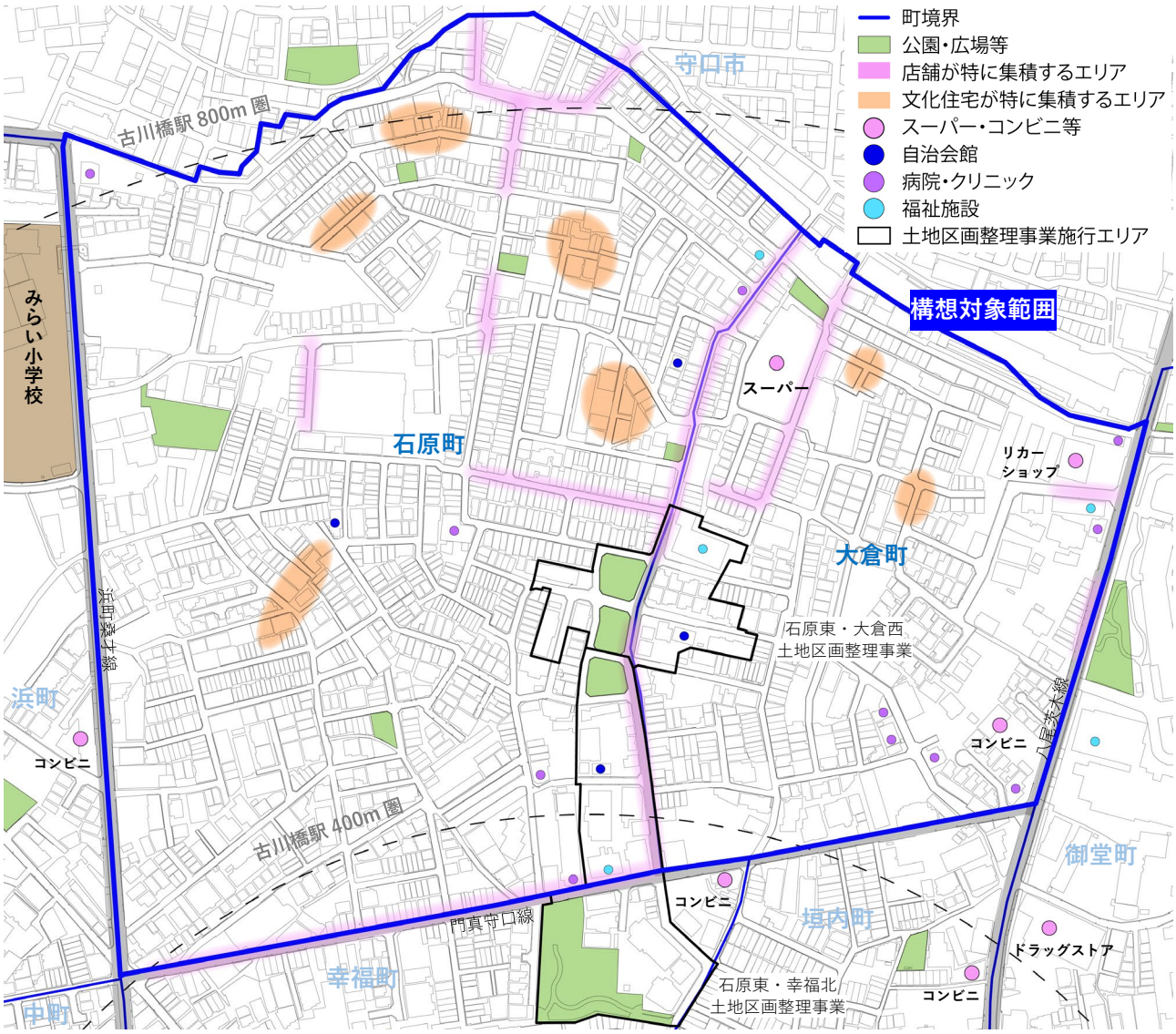
３．まちづくりの推進方策 …… 14

４．まちづくり基本構想（図） …… 15

参考資料 …… 17

1．まちを取り巻く現状と課題

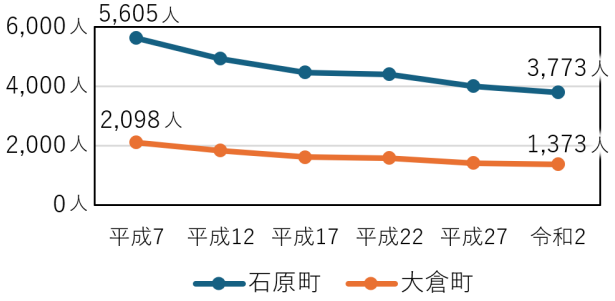
（1）まちの現状



・本構想の対象範囲となる石原町・大倉町は、古川橋駅から 400～800m圏（徒歩５～10 分程度）の場所に位置している住宅地です。
・昭和期に労働者のまちとして栄え、その暮らしを支えてきた**店舗機能を持つ住宅と文化住宅が多く集積**しています。これらは現在、**空き家化**が進んでいます。
・道路幅員が狭いため、親密なまちなみがある一方、建物が密集し、**防災上に課題**を抱えています。
・土地区画整理事業により、公園や道路などの公共施設が整備されましたが一部に留まっています。

（2）人口

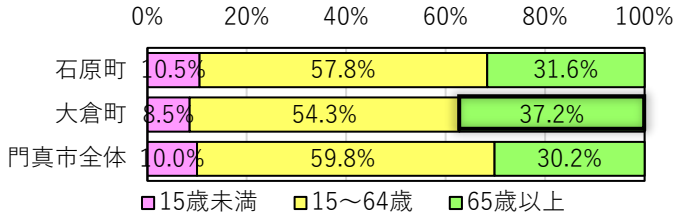
◆ 人口推移



石原町･大倉町ともに減少傾向にあります。門真市全体でも人口が減少していますが、平成 7 年比では、門真市全体が 85.2%に対し、石原町は 67.3%、大倉町は 65.4%と大きく減少しています。

資料：国勢調査（各年）

◆ 年齢 3 区分人口割合

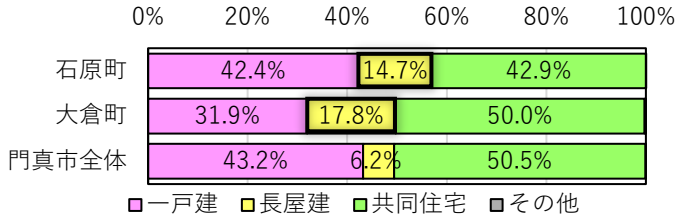


石原町は門真市全体と同様の傾向です。大倉町は、65 歳以上の高齢者の割合が門真市全体に比べ 7 ポイント高く、高齢化が顕著に進んでいます。

資料：国勢調査（R2）

（3）住宅・建物

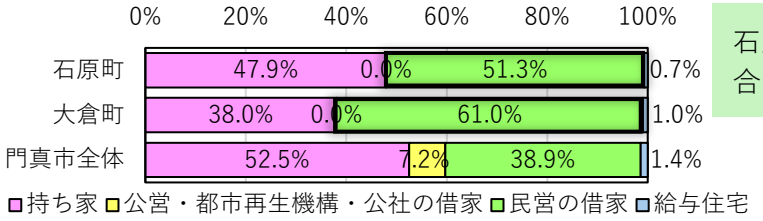
◆ 住宅の建て方



石原町・大倉町ともに長屋建て住宅の割合が、門真市全体に比べ非常に高いです。

資料：国勢調査（R2）

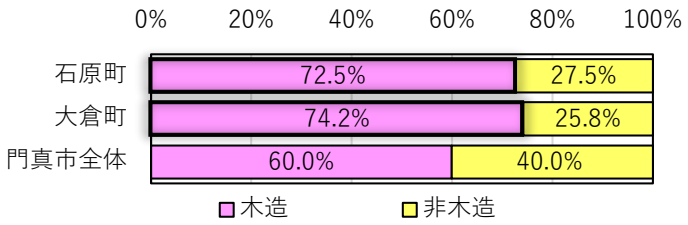
◆ 住宅の所有関係



石原町・大倉町ともに民営の借家の割合が、門真市全体に比べ高いです。

資料：国勢調査（R2）

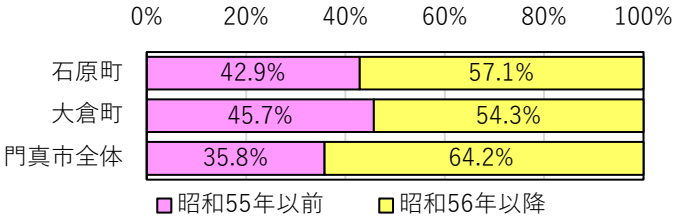
◆ 建物の構造



石原町・大倉町ともに木造の割合が、門真市全体に比べ高いです。

資料：令和４年度都市計画基礎調査（建物構造別調査）

◆ 建物の建築時期



石原町・大倉町ともに旧耐震基準（昭和55 年以前）で建設された割合が、門真市全体に比べ高いです。

資料：令和４年度都市計画基礎調査（建物年齢別調査）

（4）空き家

◆ 空き家の件数

平成 28 年
石原町：74 件
大倉町：26 件

5年後

令和３年
石原町：87 件 **（＋13 件）**
大倉町：32 件 **（＋6 件）**

石原町・大倉町ともに空き家件数は増加しています。

資料：空家等実態調査（H28_門真市），空き家空き地等の実態調査（R3_(公財)大阪府都市整備推進センター）

◆ 空き家の状況

建築基準法上道路への接道の有	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
あり	42	48%	13	41%
なし	45	52%	19	59%
合計	87	100%	32	100%

全面道路幅員	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
4m未満	30	34%	17	53%
4～6m未満	54	62%	12	38%
6m以上	3	3%	3	9%
合計	87	100%	32	100%

建て方	石原町		大倉町	
	件数	割合	件数	割合
一戸建	22	25%	5	16%
長屋建	58	67%	27	84%
共同建	1	1%	0	0%
不明	6	7%	0	0%
合計	87	100%	32	100%

石原町・大倉町ともに接道状況が悪いことが、空き家化が進む一因となっている事がわかります。空き家の建て方としては長屋建が多い傾向です。

資料：空き家空き地等の実態調査（R3_(公財)大阪府都市整備推進センター）

（5）道路

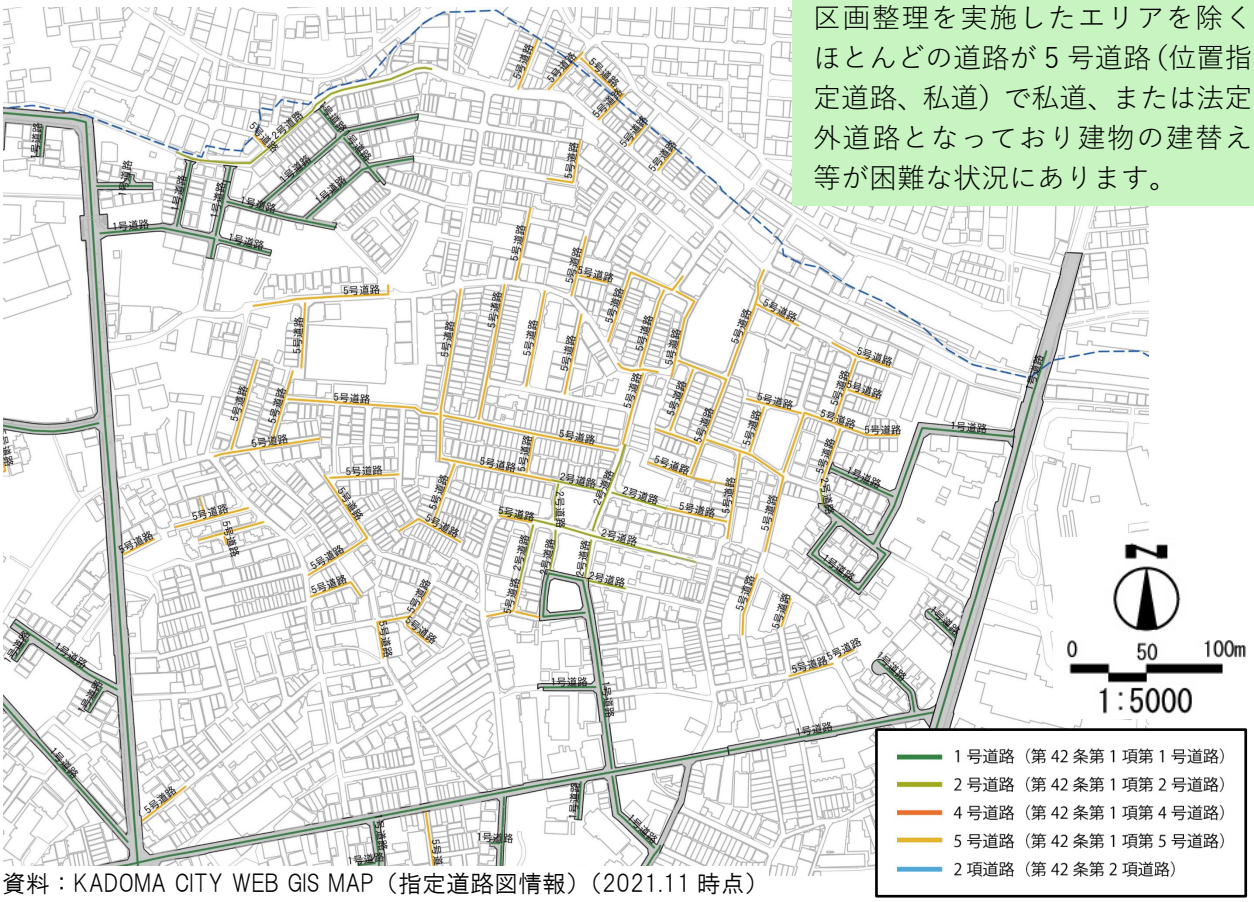
◆ 道路幅員

大半の道路が６ｍ未満です。石原町を中心に４ｍ 未満の道路も多いです。区画整理を実施したエリアには幅員が6m以上の道路が整備されています。

資料：建築基準法上の道路（KADOMA CITY WEB GIS MAP（指定道路図情報）（2021.11 時点））、その他の道路（図測）

◆ 建築基準法上の道路種別

区画整理を実施したエリアを除くほとんどの道路が５号道路（位置指定道路、私道）で私道、または法定外道路となっており建物の建替え等が困難な状況にあります。

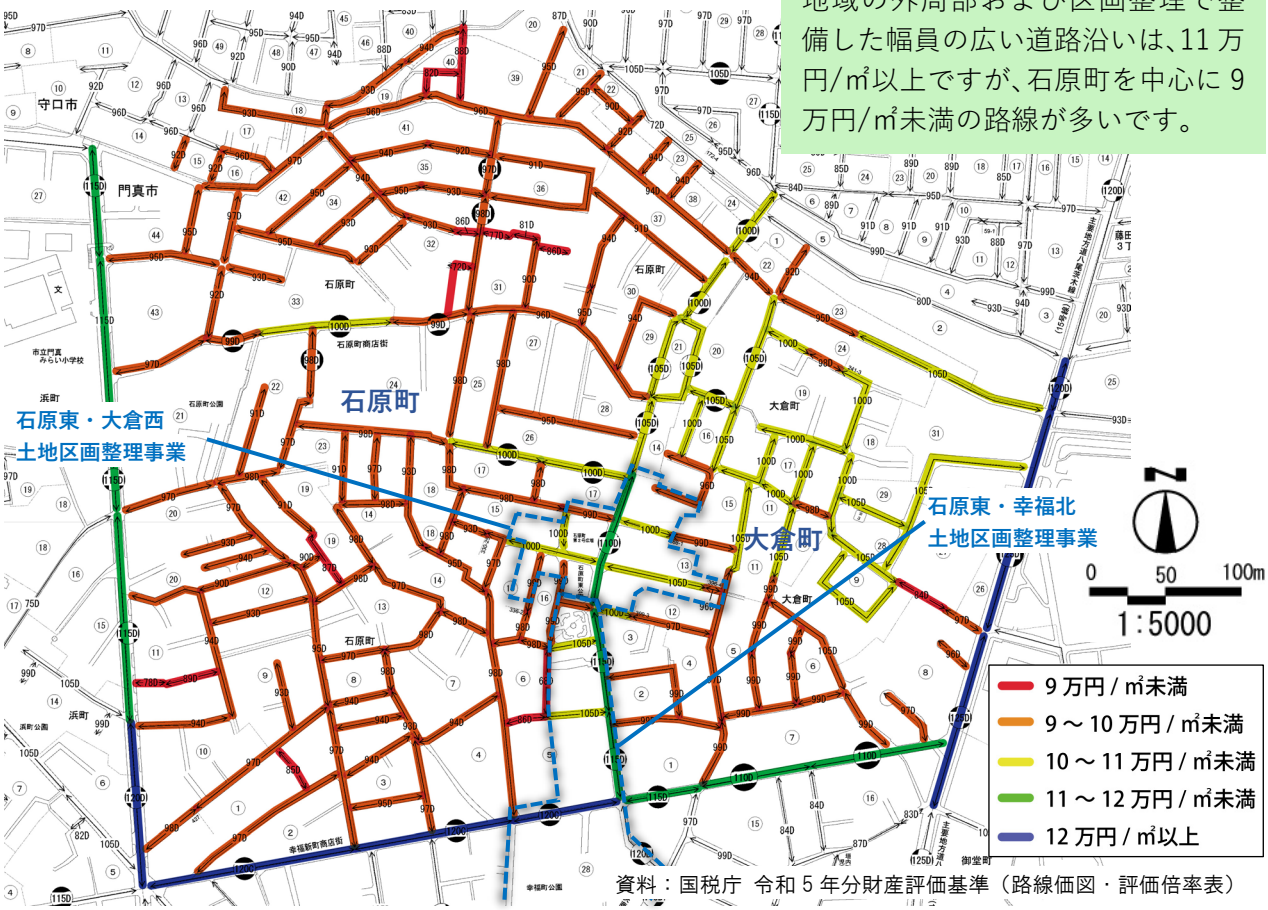


資料：KADOMA CITY WEB GIS MAP（指定道路図情報）（2021.11 時点）

（6）地価

◆ 相続税路線価（令和５）

地域の外周部および区画整理で整備した幅員の広い道路沿いは、11 万円/㎡以上ですが、石原町を中心に 9 万円/㎡未満の路線が多いです。



資料：国税庁　令和５年分財産評価基準（路線価図・評価倍率表）

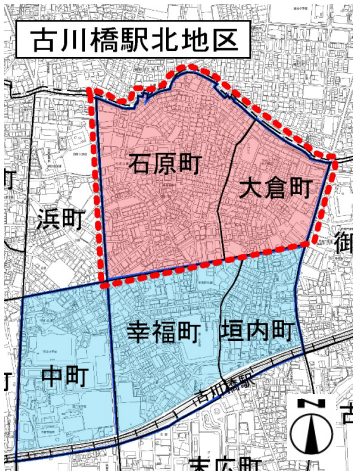
◆ 相続税路線価５年前（令和 1→令和 5）比較

石原町は大部分が下落、大倉町は南西部を除き地価を維持しています。地域の南側の道路は幸福町での再開発の影響からか、上昇しています。区画整理で整備されたエリア内は地価を維持しています。

資料：国税庁　令和５年分財産評価基準（路線価図・評価倍率表）、
国税庁　令和元年分財産評価基準（路線価図・評価倍率表）

（7）災害リスク

◆ 地震時等に著しく危険な密集市街地



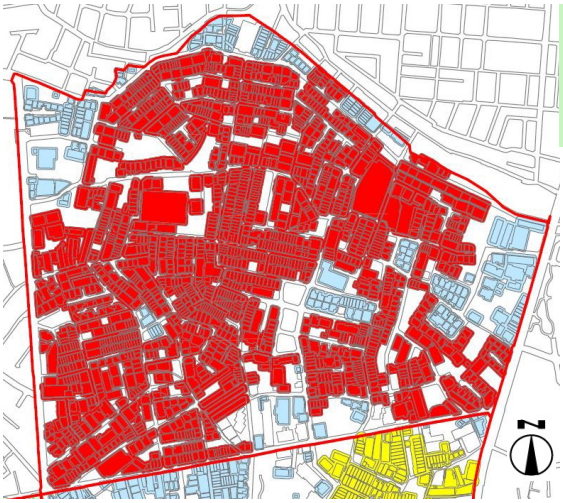
古川橋駅北地区は、国より密集市街地として指定されています。なかでも、石原町・大倉町は「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置づけられており、早期の解消が求められています。

地震時等に著しく危険な密集市街地

未解消区域

解消区域

≪延焼クラスター検証図≫



※本マップは、令和 5 年 12 月末の市街地状況を基に作成

検証結果より、消火されない状態が続けば、地区内の総建築棟数約 3,800 棟のうち約 3,000 棟が消失する恐れがあることがわかっています。

密集市街地の形成

昭和 39 年

高度経済成長期が始まった昭和 39 年頃は、京阪古川橋駅周辺に市街地が見られるものの、北部は田園風景が広がる地域であった。

7年後

昭和 46 年

昭和 46 年頃には、田畑のあぜ道が少し拡幅され、ビッシリと住宅が建ち並び、密集市街地が形成されたのが確認できる。

（8）これまでのまちづくりに関する取組み

◆ 土地区画整理事業

≪石原東・幸福北地区≫

・住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の合併施行により事業を行った地区です。
・整備前は、38 棟 205 戸の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、狭い道路が多く、防災上や居住環境上の課題がありました。
・整備後、17 棟 82 戸の耐火建築物を建設し、耐震性貯水槽を設置した公園を整備し、幅員 6m の道路を設け、防災性、居住環境が良好なまちへと生まれ変わりました。
・まちのコンセプトを設け、デザインを統一することにより、美しいまちなみの形成に努めました。

整備前（平成7年度）

老朽化した文化住宅（1階店舗）

狭隘道路（幅員3.5m）

【従前】
従前は、38棟205戸の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、1階部分は店舗としての利用が多い。
また、狭隘な道路（幅員3.0～4.0m）が多く、防災上や居住環境上で課題がある。

整備後（平成17年度）

拡幅された道路（幅員6.0m）

耐火構造の共同住宅

【整備後】
整備後は、17棟82戸の耐火建築物を建設し、各々が協調している。
また、地区内に耐震性貯水槽を設置した公園を整備し、幅員6mの道路を設け、防災性、居住環境が良好なまちへと生まれ変わった。

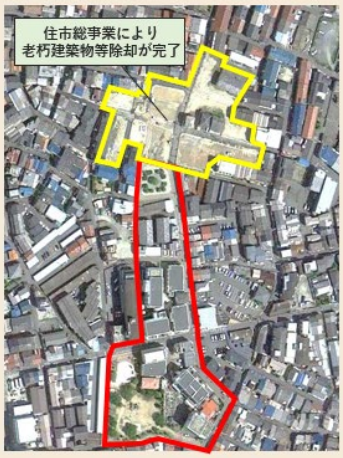
≪石原東・大倉西地区≫

・先に完成した「石原東・幸福北地区」に隣接し、同様の手法を用いて開始された地区です。
・従前は、市道がなく、私道が多く、21 棟 148 戸の木造賃貸住宅等が建ち並んでおり、狭い道路が多く、防災上や居住環境上で課題がありました。
・まちのコンセプトを設け、まち全体が協調した美しい街並みの形成に努めました。

整備前（平成17年度）

【従前】
・文化住宅
・長屋住宅（店舗付長屋）
・狭隘な道路（4.0～5.0m）

整備後（平成28年度）



整備後のイメージ図

公園整備写真

【整備内容】
・道路整備（4.7～6.7m）
・公園整備（耐震性貯水槽）
・耐火建築物等

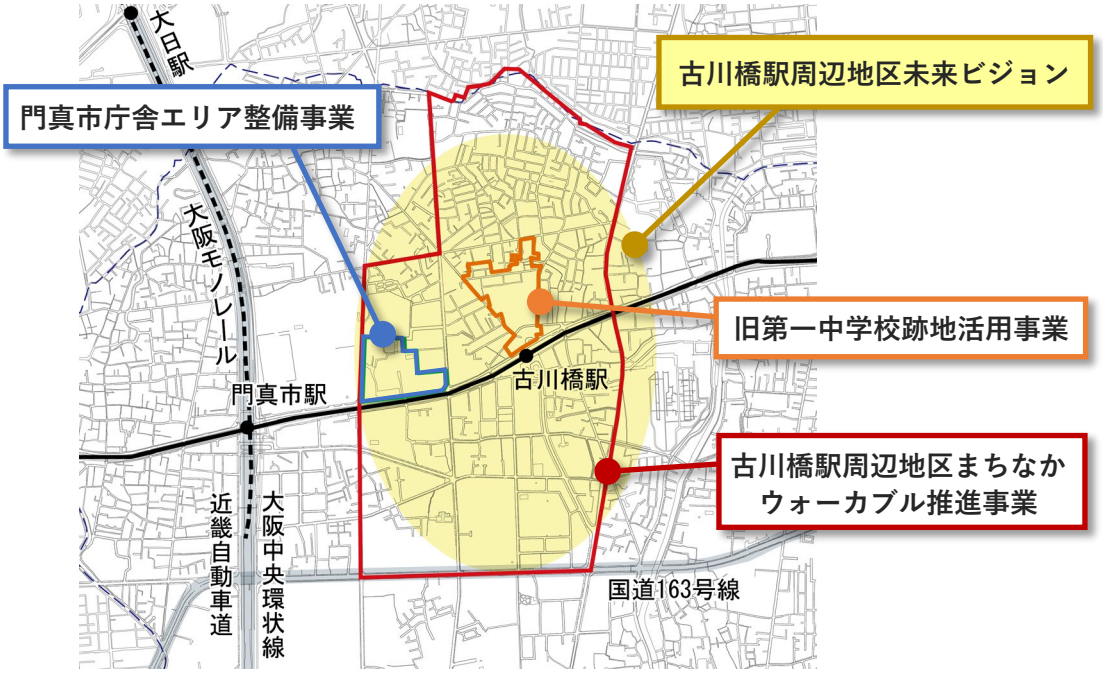
◆ 門真市の取組み内容（令和５年度 密集市街地整備アクションプログラム 古川橋駅北地区）

●継続、○検討中

取組みの柱		取組み内容
１まちの防災性の向上	①建物の不燃化	●DM 等による補助制度の周知、啓発
		●老朽木造建築物等の除却費補助
		●空き家を対象とした除却費補助の補助率の拡充
		●老朽木造建築等の除却に伴う借家人移転補償
		●不燃化建築物への建替促進
		●文化住宅等の除却促進を目的とした売却支援制度の活用促進
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進
		●防災街区整備地区計画
	②燃え広がらないまちの形成	●優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施
		○確実な整備促進のため地区計画による壁面線指定等の実施
		●重点的な戸別訪問による除却の働きかけ
		●空き家を対象とした重点的な除却補助の実施
	③避難しやすいまちの形成	●面整備及び優先主要生活道路の用地取得における建物補償の実施
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進
		●防災機能を有する公園の整備推進
		●駅前交流広場や交通広場及び既存公園の拡張整備
２地域防災力のさらなる向上		●防災講座やワークショップ等での防災マップの活用
		●地域特性に応じた防災活動への支援強化 ①家庭単位で設備等を備える取組 ②地域単位で防災機能の充実を図る取組 ③地域防災力の実効性を高めるための取組
		●消防や大学等と連携した防災啓発の実施
３魅力あるまちづくり		●複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりの実現
		●エリアの未来ビジョンに基づくまちなかウォーカブル推進事業を実施
		○面整備によるまちづくりで整備される公共空間の利活用
		○確実な整備促進のため地区計画による壁面線指定等を実施
		●狭小敷地の解消等を目的とした敷地統合支援制度の活用促進
		●住市総事業（拠点開発型）を活用した良質な共同住宅への建替助成
		●不動産の流動化を目的とした敷地境界確定の周知、啓発
		●エリアリノベーション等による空き家空き地の利活用
		●除却跡地等を活用した広場等の整備の促進

※令和５年度 密集市街地整備アクションプログラム 古川橋駅北地区

（9）周辺地域のまちづくりの動向



旧第一中学校跡地活用事業

≪将来構想図≫

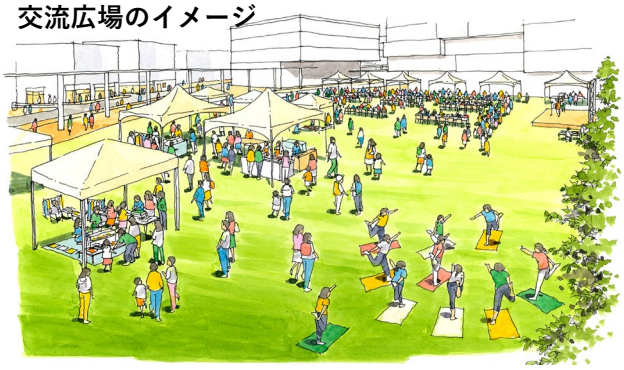
※この将来構想図は、区域外地権者用地等も含んでおり、地権者の合意状況や関係機関等との協議により変更が生じる可能性がある。

（仮称）市立生涯学習複合施設のイメージ

資料：株式会社遠藤克彦建築研究所

タワーマンション等のイメージ

交流広場のイメージ



資料：古川橋駅周辺地区未来ビジョン

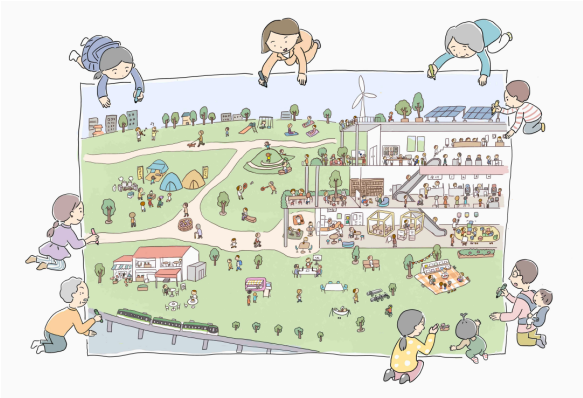
門真市庁舎エリア整備事業

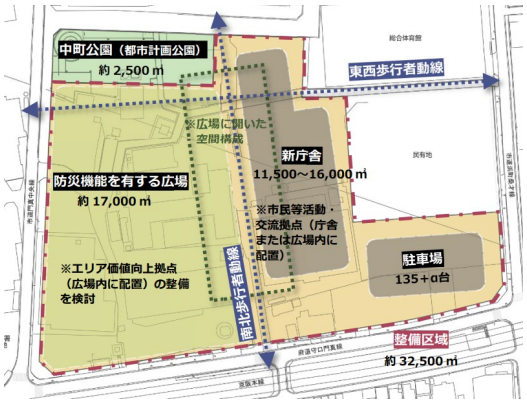
≪庁舎エリアのコンセプト・整備方針≫　**みんなで描き、みんなでつなぐこのまちがキャンパスに**

【整備方針】

（１）多様な利用を促す開かれた拠点　　（２）新たな働き方と公民連携

（３）防災・持続可能性　　（４）周辺との連携・波及



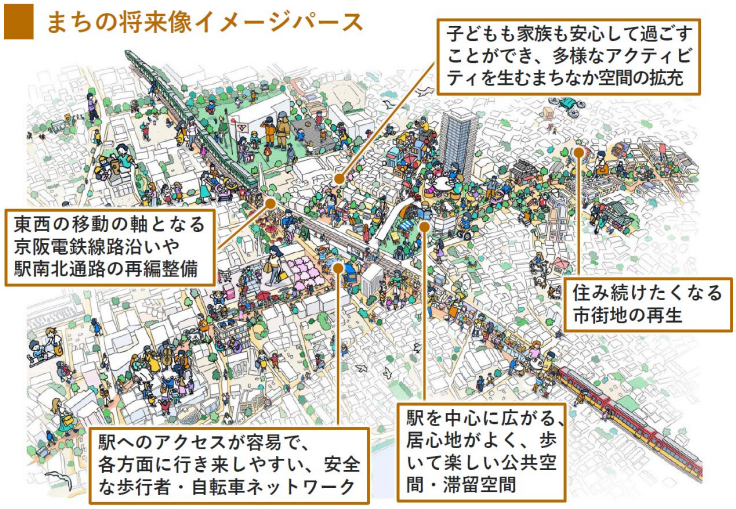


古川橋駅周辺地区未来ビジョン

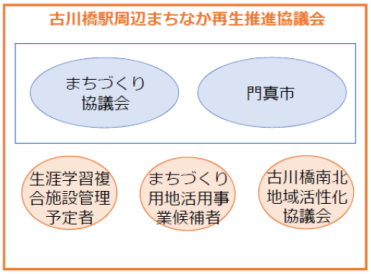
・幸福東土地区画整理事業を契機としたまちの賑わいと交流の創出を目標とし、まちの将来イメージを共有するものとして策定

・民間と行政が参画するプラットフォームを構築

まちの将来像イメージパース



エリアプラットフォーム



イメージ

古川橋駅周辺地区まちなかウォーカブル推進基本構想

・今ある都市環境・空間を継承しつつ、より居心地がよく歩きたくなる人中心の空間の創出や回遊性の向上などを図ることを目的に策定

≪全体コンセプト≫

多様な場所・アクティビティ・シーンのある
PLAYFUL（遊び心のある）なまちとして、
「笑いたえないまち門真」の象徴となることを目指します。

PLAY
FURUKAWABASHI

遊　ぶ　　演奏する　　活躍する

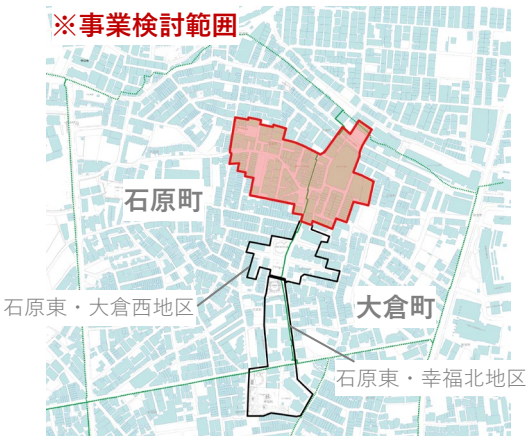
ゲームする　　参加する

社会実験

（10）地域の想い

◆ アンケート調査

現在、検討している土地区画整理事業の事業検討範囲※内の土地･建物の所有者 143 名（法人含む）を対象に、現在の利用状況や今後の活用予定、まちづくりの課題、まちづくりへの参加意向などの把握を目的にアンケートを実施。



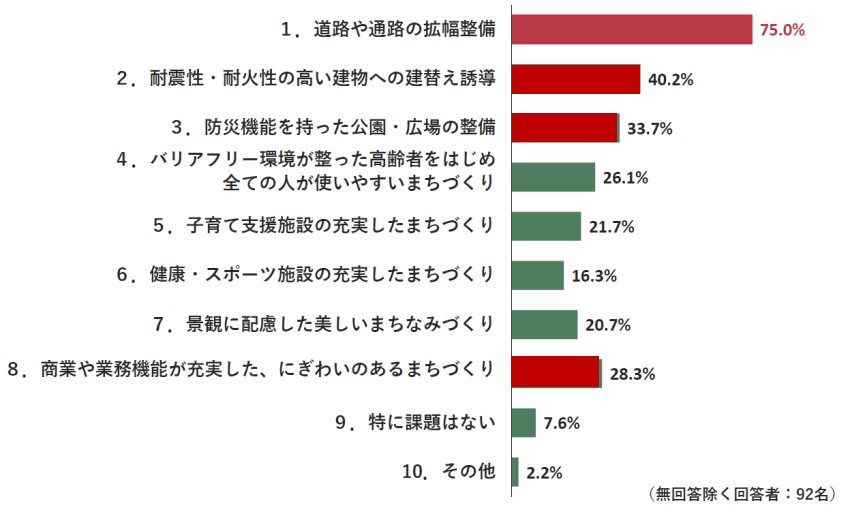
≪調査概要≫

【調査時期】2023 年 11 月～2024 年 1 月

【 回収率 】63%（92/143 名）

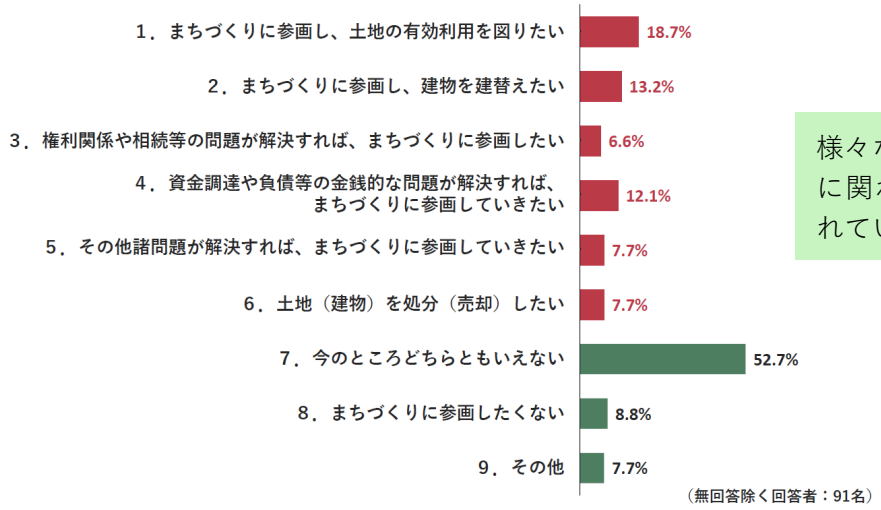
≪調査結果（抜粋）≫

【問４】　石原町・大倉町のまちづくりの課題として、特に重要なもの



まちの防災性に関する項目が高くなっています。また、地域のにぎわいづくりも重要な課題の一つとして考えられます。

【問５】　石原町・大倉町のまちづくりへの関わり



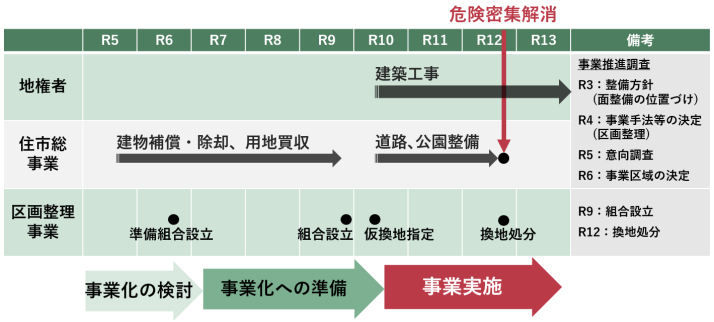
様々な形で、今後のまちづくりに関わりたいとの意向が示されています。

◆ まちづくり説明会

≪開催概要≫

日　　時：令和 6 年 2 月 13 日（火）18～19 時
参加人数：47 人　※石原北・大倉西地区区域内の土地・建物所有者及びその関係者等
場　　所：門真市役所 別館 3 階第 3 会議室
議事概要：

1．密集市街地とは
2．地区の現況や課題
3．土地区画整理事業について
4．事業に伴う補償について
5．今後のスケジュールについて
6．質疑応答



≪質疑応答の概要≫

Q．土地区画整理事業区域の決定について
A．まだ検討段階であり、今後、説明会や勉強会を重ねながら地権者の意向確認の上で決定する。
Q．補償算定について
A．全国的に統一された基準に基づき、建物調査を行った上で補償費を算定する。基本的には、次の移転先や再建築の目途がたった時点で補償を受けていただく。
Q．スケジュールについて
A．危険な密集市街地の解消は令和 12 年度を目標としている。当面は、令和 9 年度ごろの土地区画整理組合設立を目指して取組んでいく。

◆ まちづくり勉強会

≪開催概要≫

日　　時：令和 6 年 3 月 21 日（木）18 時半～20 時
参加人数：31 人　※古川橋駅北地区の土地・建物所有者及びその関係者等
場　　所：門真市立公民館 1 階集会所
議事概要：

1．古川橋駅周辺エリアのまちの成り立ち
2．古川橋駅周辺のまちづくりの紹介
3．まちづくり事例の紹介「空き家の利活用～がもよんモデル～」
　講師：和田欣也氏（がもよんにぎわいプロジェクト代表理事）
4．質疑応答・フリーディスカッション

≪講師によるレクチャー概要≫

2008 年から、がもよんにぎわいプロジェクトとして大阪市城東区蒲生四丁目にて古民家や長屋のリノベーション事業を実施。飲食店舗等への改修を計 35 店以上手がけながらエリアマネジメント手法によってエリア価値向上を図ってきた。オーナーからの相談を受けて店舗計画を立て、出店者を探す。店舗は設計デザインだけでなく、安全・安心な建物となるよう、全店舗耐震改修している。また、同エリアの飲食店オーナーを集めたミーティングを定期的に実施し、店同士の繋がりづくり等も行いながら、エリア全体としての価値向上に取組んでいる。

≪フリーディスカッション概要≫

- 60 年代に人口が大幅に増加し、密集市街地が形成された。これは門真市がとても便利なところだから。ただ、そのポテンシャルを活かしきれていない。密集市街地に空家が増えてきているので、それを機会と捉え、市のポテンシャルとして活かしていきたい。
- 古川橋には、今ではもう作れない文化住宅が多く、様々な使い方ができそう。長屋は立地の便利なところにあることが多いので、利活用すると借り手はつきやすいと思う。古川橋の“下町”な雰囲気を活かしたまちづくりができるとよいだろう。

2．まちづくりのコンセプトと方向性

≪まちづくりのコンセプト≫

安心して住み続けられる・楽しみを見つけて暮らし続けたくなるまち

・密集市街地の改善整備等の、**防災性を高める安全・安心なまちまちづくり**を継続

・周辺の開発の活力を取込みながら、**生活となりわいが共存**する、このまちらしい暮らしの魅力を発展

・**多様な場をつくり、人々の交流や活動を育み、住み続けられ・暮らし続けたくなるまち**をつくる

≪まちづくりの方向性≫

方向性１　防災性を高め、安全・安心で、いつまでも住み続けられる持続的なまちづくり

地震時等に著しく危険な密集市街地を早期に解消に向け、まちの基盤整備や建物の不燃化等を図り、安心してこのまちに住み続けられる環境を整備します。

方向性２　多様な場を創出し、新・旧の交流が生まれる共生のまちづくり

周辺開発や、ウォーカブル推進事業によってもたらされるまちの変化を好機として捉え、面整備による新しい場づくりや既存建物のリノベーションにより多様な場を創出し、現在の住民と新たにまち転入する人々が交流しながら共生できる環境を整備します。

方向性３　生活となりわいが共栄するまちづくり

このまちが積み上げてきた暮らしとなりわいが密接な関係にあったまちのあり方や文化を継承し、時代に合わせた新たな形へと発展させ、生活となりわいが共栄する環境を整備します。

3．まちづくりの推進方策

◆ 周辺開発の活力を生かす

周辺地域では、旧第一中学校跡地活用事業等の大規模事業が実施されており、今後数年でまちが大きく変わることが予測されます。また、タワーマンションをはじめとする多くの住宅も建設され、若い世代の転入も期待され、この状況を好機として捉えます。

誰もが自分の楽しめる場に出会えるよう、多様な場づくりを仕掛けます

◆ 土地区画整理事業の導入による防災性向上と地域の魅力創出

土地区画整理事業では、防災性やまちの利便性の向上、地価の維持など、地域価値を高める効果が見られています。また、建物の更新や、公園、集会所などの地域の場のリニューアルを伴う事業でもあるため、新たな地域魅力をつくる機会にもなります。

土地区画整理事業の事業範囲を設定し、実施に向けた検討を進めます

◆空き家・空き店舗の再生によるまちづくりを展開

このまちには、空き家・空き店舗となっている長屋・文化住宅や店舗付き住宅などが点在しています。これまで通り、老朽化している危険な住宅の除却を進める一方、まだ使えるものについては地域資源として捉えなおします。

住宅・店舗・オフィス等としてリノベーションし
まちに多様な魅力を持つ場を連鎖的に展開させます

◆ ウォーカブル推進事業と地域の魅力を繋げる

このまちを含む古川橋駅周辺地区では、「まちなかウォーカブル推進事業」が行われています。まちに開かれた低層部、居心地のよい滞留空間、歩きやすく安全な道などの整備により、まちの回遊性を向上させます。

ウォーカブル推進事業と本構想で想定している土地区画整理事業や
リノベーション等で生まれる地域の魅力を繋げます

◆ エリアマネジメントの視点による持続的なまちづくり

まちの魅力向上を図るうえで、単に場を整備するだけでなく、管理・利活用をするエリアマネジメントの視点が必要です。本構想で検討している土地区画整理事業では、次ページにも記載のとおり、コミュニティ型賃貸住宅や、公園・集会所、なりわい付き賃貸住宅などの管理・運営など、考えられる取組みは多岐にわたります。

まちづくりの動きをリードし、様々な動きを連動・統括する仕組みや体制を検討します

4．まちづくり基本構想図

まちづくりコンセプト

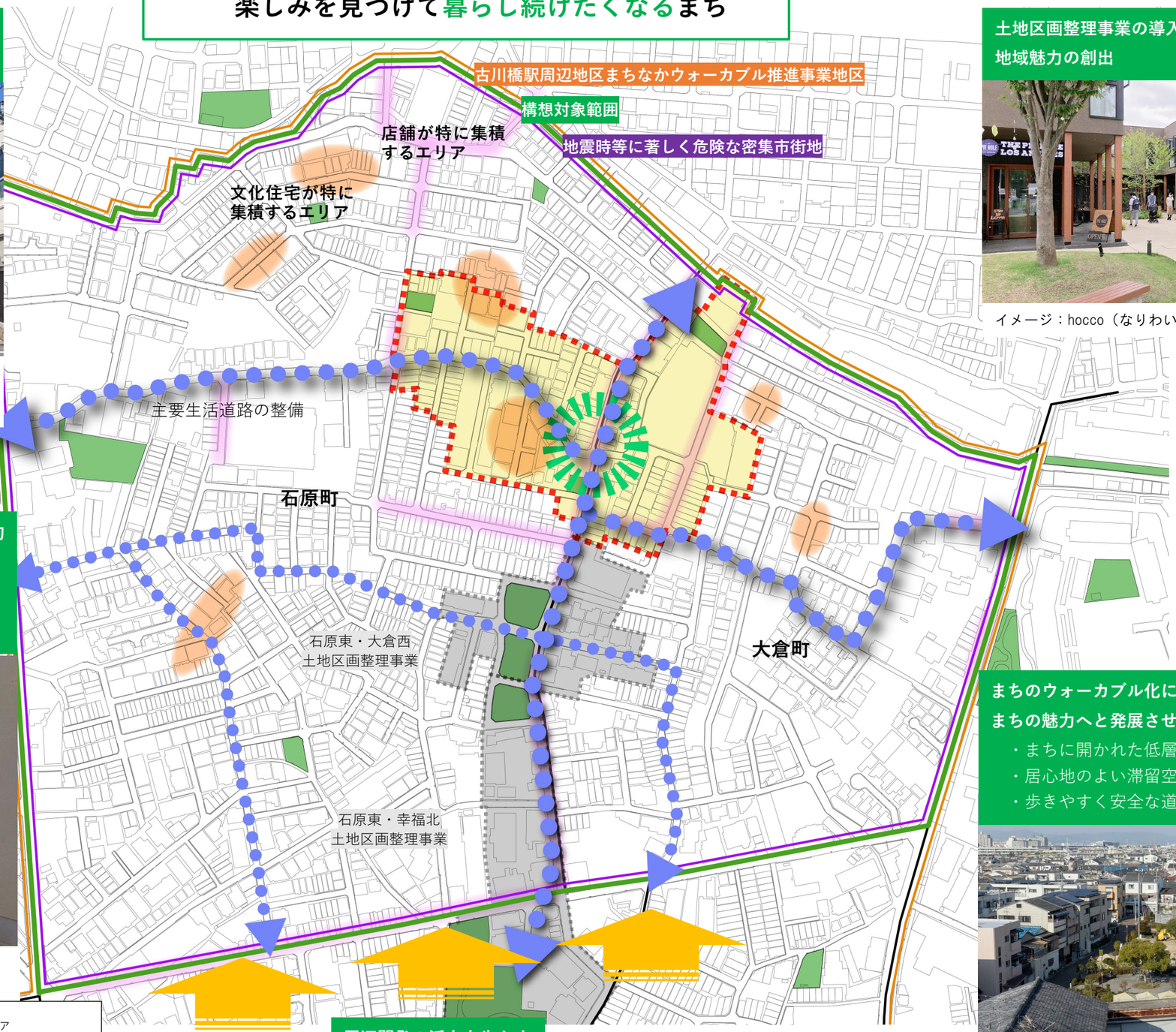
安心して住み続けられる・
楽しみを見つけて暮らし続けたくなるまち

リノベーション手法での空き家・空き店舗の再生による地域魅力の創出

イメージ：ヨリドコ大正メイキン
（アトリエ＋住居＋店舗一体のモノづくりをする人に向けた新たな拠点）

土地区画整理事業の導入による防災性向上と地域魅力の創出

イメージ：hocco（なりわい付きの賃貸住宅）



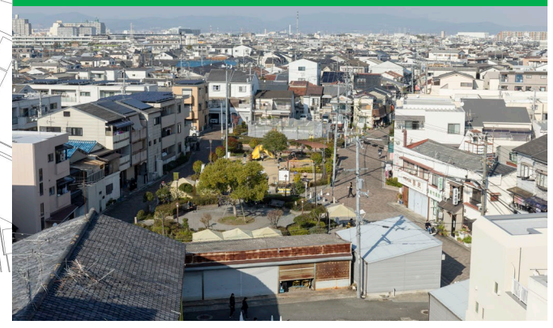
エリアマネジメント団体等によるまちの持続的な魅力向上

- コミュニティ型賃貸住宅の運営
- 公園・集会所の運営・利活用の促進
- なりわい付き賃貸住宅の運営

イメージ：がもよんにぎわいプロジェクト
（エリアに点在する古民家を飲食店等として再生し、エリア価値を持ち上げる取組み）

まちのウォーカブル化により地域魅力を繋ぎまちの魅力へと発展させる

- まちに開かれた低層部づくり
- 居心地のよい滞留空間づくり
- 歩きやすく安全な道づくり



イメージ：古川橋駅周辺地区まちなかウォーカブル社会実験

- 公園・広場等
- 店舗が特に集積するエリア
- 文化住宅が特に集積するエリア
- 主要生活道路の整備
- 本構想で想定している土地区画整理事業エリア
- 土地区画整理事業エリア

参考資料

土地区画整理事業の導入による防災性向上と地域魅力の創出に係る参考資料

◆ なりわい付き賃貸住宅「hocco」

・住居に商い空間を併設した賃貸住宅。

・一般住居と店舗兼住居から構成され、各戸に土間スペースがあり、店舗兼住居ではカフェや雑貨販売などの「なりわい」を営み、住居では芸術や得意な趣味を発信するアトリエ空間も持てる。

・共用スペースではキッチンカーの出店やイベントなどがおこなえ、地域の方も身近に感じ、立ち寄りたくなる場所となっている。

リノベーション手法での空き家・空き店舗の再生による地域魅力の創出に係る参考資料

◆ 築古長屋をアトリエ＋住居＋店舗のモノづくり拠点にリノベーション「ヨリドコ大正メイキン」

・築 65 年以上の空き家っとなていた長屋をアーティストやクリエーター向けのモノづくり拠点にリノベーション。住みながら作って、販売までできる。

・利用料を上げない仕組みとして、常駐の管理者はつけず、入居者自らがワーキングを通じてルールや秩序をつくっている。

・運営主体はオーナーに加えハード面の運用をおこなう空き家活用協議会、ソフト面の運用をおこなう住人で構成されており、耐震化とリノベの資金の一部はクラウドファンディングで賄った。また、行政は広報面でバックアップした。