

旧門真市立北小学校跡地活用 基本計画

門真市
令和8年3月

旧門真市立北小学校跡地活用基本計画 目次

1	事業の概要	4
1.1	事業概要と基本計画策定の目的	4
1.2	基本計画の検討経緯	5
	(1) 土地区画整理事業検討	5
	(2) 市民ワークショップ経緯	6
2	対象地の概要	8
2.1	上位・関連計画	8
	(1) 門真市第6次総合計画(改訂版)	8
	(2) 門真市都市計画マスタープラン	9
	(3) 門真市公共施設再編計画	10
	(4) 旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン	11
2.2	周辺敷地の立地情報	13
	(1) 周辺地域のまちづくり	13
	(2) 旧北小学校跡地周辺施設立地状況	14
	(3) 対象地域の人口と高齢化率	15
2.3	計画地の概要	16
	(1) 位置	16
	(2) 敷地与条件(地域地区、建築規制等)	17
	(3) 周辺道路の状況	17
2.4	既存建物	19
	(1) 校舎除却決定までの経緯	19
3	民間意向の把握	20
3.1	事業者サウンディングの概要および調査結果	20
	(1) 目的	20
	(2) 調査期間	20
	(3) 対話実施者数	20
	(4) 主な調査内容	21
	(5) サウンディング時の土地利用計画図	21
	(6) 調査結果	22
4	市有地活用方針	23
	(1) 旧北小学校跡地活用への歩み	23
	(2) 旧北小学校跡地活用における課題と対応及び今後の展望	24

(3) 市有地活用方針	25
5 事業スケジュール.....	34

1 事業の概要

1.1 事業概要と基本計画策定の目的

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平成24年に学校統合によりその歴史に幕を下ろした旧北小学校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想定し、公共施設の整備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、旧北小学校跡地周辺エリアの未来について、「旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップ」を開催してきました。ワークショップ参加者で周辺地域の将来プランづくりと活動づくりの2つの視点から取り組み、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、まちの将来像を描く「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」の成果を踏まえ、旧北小学校跡地の活用方針について、当該地区の活性化とまちづくりに資するための具体的な事業化に向け定めるものです。



キタショウカーニバル



キタショウフェスティバル



ワークショップの様子

1.2 基本計画の検討経緯

(1) 土地区画整理事業検討

対象エリアは木造住宅等が密集した地域でありかつ狭小道路が多いことから、防災上の課題を多く抱えており、土地区画整理事業による防災性向上の検討が進められてきました。

実施年度	実施内容
平成25年度 (2013年度)	密集市街地の解消と災害に強いまちづくり事業を検討するため、意識調査と実態調査を実施した。
平成26年度 (2014年度)	本地区における権利者ヒアリングを実施し、その結果を基に今後庁内で協議を進めていくための基本構想案の作成及び実施方策の検討を行った。
平成29年度 (2017年度)	事業の早期着手を目的として、過年度の意向調査で比較的前向きな反応のあった区域に絞って再度アンケートを行うとともに、防災街区整備事業を中心に事業化の検討を実施した。 現条件での検討では、事業性が厳しいことが確認された。
平成30年度 (2018年度)	地区内を東西に結ぶ門真守口線の拡幅の必要性について権利者から積極的な意向が聞かれたことを受け、対象区域を泉町・松葉町北地区に戻し、改めて勉強会を行ったうえで意向調査を実施することとした。 主に松葉町の土地所有者を対象に勉強会と意向調査を実施した。 勉強会においては、地区の現況・課題、防衛・土地区画整理事業・住宅市街地総合整備事業の事業手法等について説明し、意向調査についてはまちづくり事業への参加意向を確認した。
令和元年度 (2019年度)	泉町の土地所有者、泉町及び松葉町北地区の借地権者を対象に勉強会と意向調査を実施し、地区内全体の意向を整理した。 また、旧北小学校跡地の活用の方向性についての検討等を実施した。
令和2年度 (2020年度)	新型コロナ感染拡大もあり、勉強会の継続が不可となり、これまでにを行った意向調査のフィードバックのみを実施した。
令和3年度 (2021年度)	旧北小学校跡地の利活用に絞って、講演会方式による勉強会、アンケートによる意向聴取を実施した。権利者ではなく、住民や利用者を対象とした。

(2) 市民ワークショップ経緯

令和4年度からは、旧北小学校跡地や周辺地域の活用を、将来プランづくりと活動づくりの2つの視点から考える取り組みが進められてきました。市民による実験的な活用を通して、旧北小学校跡地や周辺地域の在り方を市民と一緒に考えていくことを目的としました。

年度	日付	項目	内容
令和4年度	7月30日(土)	ワークショップ①	地域の魅力は何だろう？ やってみたい活動を考えよう
	8月27日(土)	ワークショップ②	跡地で活動している未来を考えよう 一緒に活動する仲間を見つけよう
	9月13日(火)	市民活動打合せ①	プログラム内容やメンバーの役割についての話し合い
	10月5日(金)	市民活動打合せ②	活用実験実施に向けた打合せ
	10月18日(火)	市民活動打合せ③	活用実験実施に向けた打合せ
	11月2日(水)	市民活動打合せ④	完成したチラシを配布 前日準備および当日準備について話し合い
	11月19日(土)	活用実験	キタショウカーニバル
	12月3日(土)	ワークショップ③	活動してみてどうだった？
	1月21日(土)	ワークショップ④	小学校跡地の姿を具体的に考える
	1月30日(月)	フェス打合せ①	実施したいプログラムについての打ち合わせ
	2月22日(水)	フェス打合せ②	企画書を作成
	3月15日(水)	フェス打合せ③	企画書を作成

年度	日付	項目	内容
令和5年度	4月28日(金)	フェス打合せ④	会場計画図や開催中止基準、 前日当日準備、 当日の駐車場について確認
	4月15日(土)	ワークショップ⑤	これまでの議論を踏まえた将来像提案 キタショウフェスティバル当日のプログラム紹介
	5月28日(日)	活用実験	キタショウフェスティバル
	6月24日(土)	ワークショップ⑥	プレビジョンについて意見交換 小学校跡地における日常生活の イメージ意見交換
	7月29日(土)	ワークショップ⑦	プレビジョンに対する意見交換

2 対象地の概要

2.1 上位・関連計画

(1) 門真市第6次総合計画（改訂版）

関連する施策等

計画の位置づけ	市の最上位計画であり、今後10年間の市のまちづくりの方向性を示したもの
計画期間	令和2(2020)年度～令和11(2029)年度
本市のめざす「まちの将来像」	人情味あふれる！笑いのたえないまち門真
まちづくりの方向性	●子どもを真ん中に地域みんながつながる健康で幸せな地域共生の「まち」に ●働きながら、子育てしながら暮らしやすい便利で快適な職住近接の「まち」に
まちづくりの基本目標 03	安全・安心で快適な住まいと環境のあるまちの実現
基本施策・実施方針	まちの顔づくり ●密集市街地整備事業の推進 本市北部の密集市街地において、土地区画整理事業、老朽木造建築物等除却補助事業を実施し、安全・安心で災害に強いまちづくりを目指す

(2) 門真市都市計画マスタープラン

関連する施策等

計画の位置づけ	都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、長期的な視点から市の都市計画に関する基本的な方針を示したもの
目標年度	令和 4 (2022) 年度～令和 13 (2031) 年度
都市づくりの将来像	「子どもが育ち 魅力が育つまち 門真」
都市づくりの目標	1 高い利便性で居住環境に強みを持つまち 2 魅力で溢れ人が豊かに活動するまち 3 誰もが暮らし続けられる安心でやさしいまち
都市防災の方針	密集市街地の改善 土地区画整理事業等による面整備、老朽建築物等の除却等、重点的かつ計画的な密集市街地対策を推進
地域別の方針	北西地域の目標 ●誰もが暮らし続けられる安心でやさしいまち 密集市街地の改善を図る等、災害に対する強靭さを備えるとともに、誰もが安全に移動や施設の利用ができる、人中心のウォークブルな地域を目指す 旧北小学校跡地等の市有地を有効活用しながら、公民連携によるまちづくりを推進

(3) 門真市公共施設再編計画

関連する施策等

計画の位置づけ	門真市公共施設等個別施設計画の別冊であり、建物の老朽度や今後の必要性・費用対効果などから施設の最適な配置や統廃合を進めるにあたっての考え方及びその検討状況等を示すもの
計画期間	平成 28(2016)年度～令和 27(2045)年度
数値目標	市が保有する建物系施設の延床面積を令和 27(2045)年までに約 26%以上削減すること
再編の方向性	機能集約化 校舎の除却。旧北小学校の倉庫機能は一時的に現庁舎及び仮庁舎(門真中町ビル)に移転し、新庁舎建設後は当該施設へ集約化。

(4) 旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン

旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンは、プレビジョン策定の背景と目的、対象地の位置づけを整理するとともに、市民ワークショップから出てきたキーワードをもとに、将来イメージとコンセプトを定めています。

「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」、「安心して暮らせるまち」の6つを目標像として定めています。

これらを目標像に掲げ、「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」を目指していくことを述べています。



エリアのゾーニング検討においては、地域のローカル性をまち全体として保つことを目指しながら、4つのエリアを定めています。広場をエリアの中心にもちながら、教育子育て、賑わい・交流拠点を位置づけ、周辺地域と併せたまちづくりを進めることとしています。



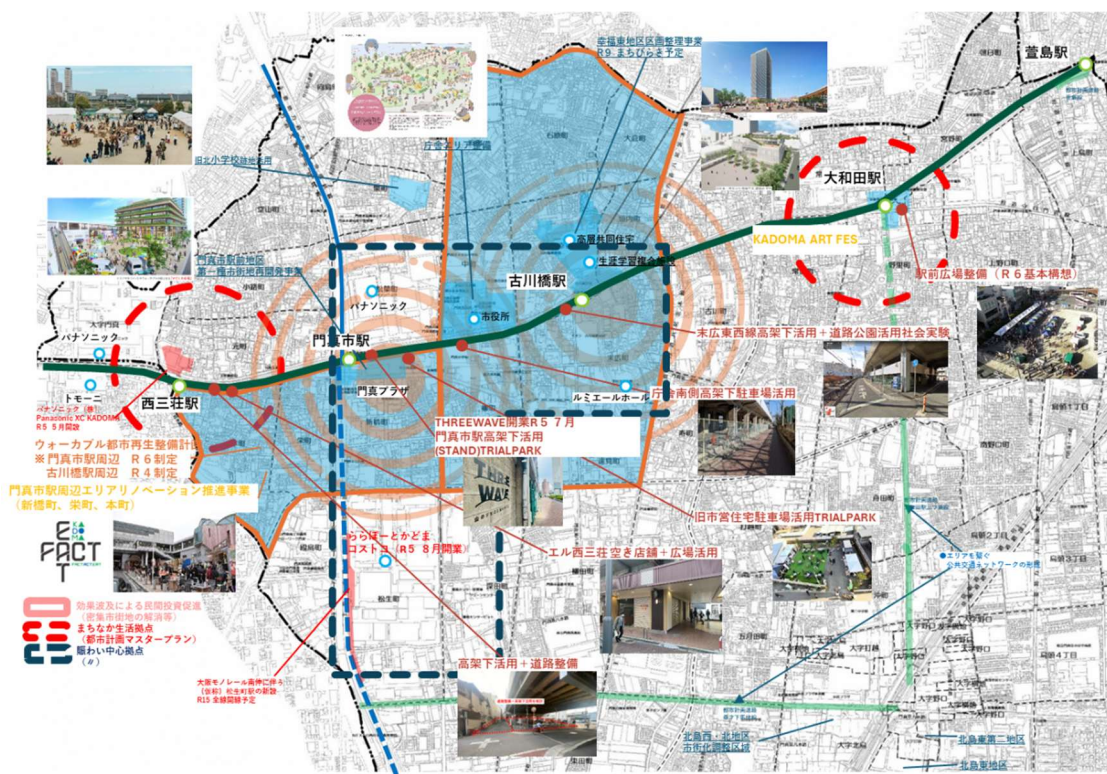
2.2 周辺敷地の立地情報

(1) 周辺地域のまちづくり

市内各地においてまちづくりが行われており、それぞれに特徴をもったエリアが形成されつつあります。

門真市駅周辺エリアは「働く」と「暮らす」をつなげる結節点とし、人や事業が「育つ」エリアを目指しています。庁舎エリアは市庁舎の建て替え及び公園・広場の整備が予定されており、公園・広場機能及び防災機能が連携し一体的に機能を発揮できる拠点を目指しています。古川橋駅周辺は交流広場を核として生涯学習複合施設やタワーマンション等の建設が予定されています。

市内において、門真市駅前、古川橋駅前、門真市庁舎、旧北小学校跡地と、将来的に公園・広場を整備していくエリアが増えていくことが想定されます。



門真市庁舎再整備



古川橋再開発



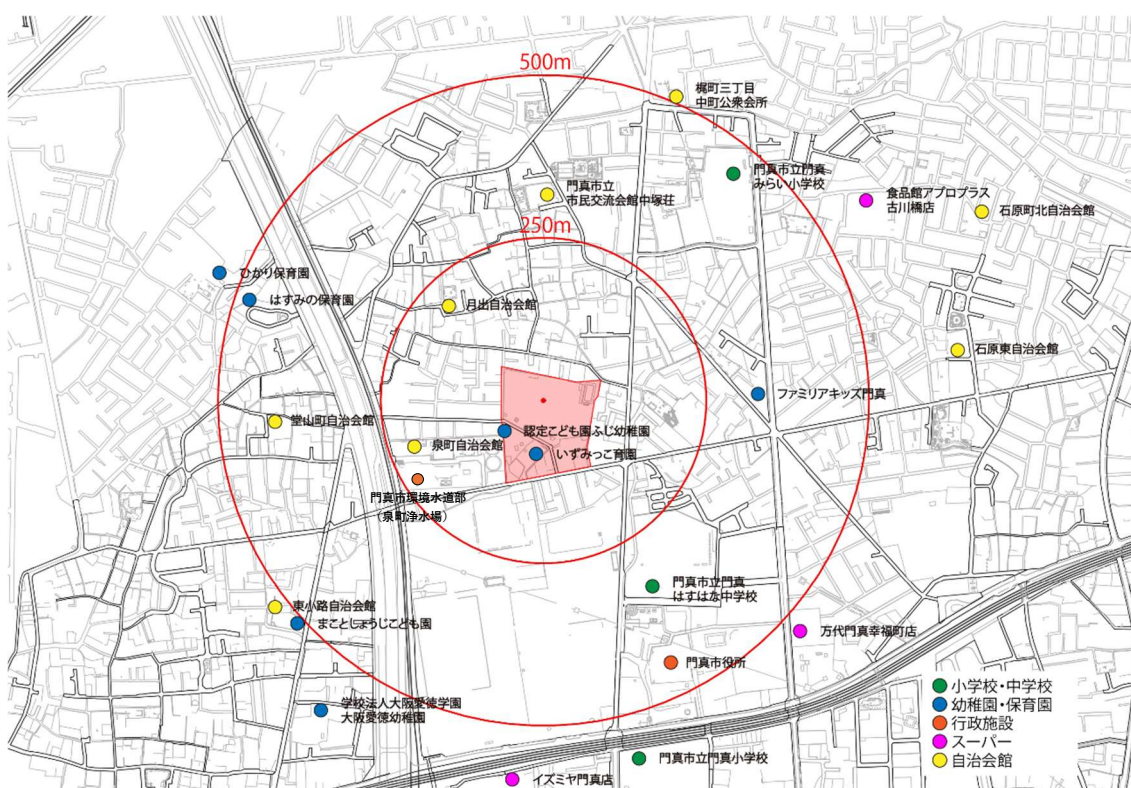
門真市駅前広場整備



旧北小学校跡地

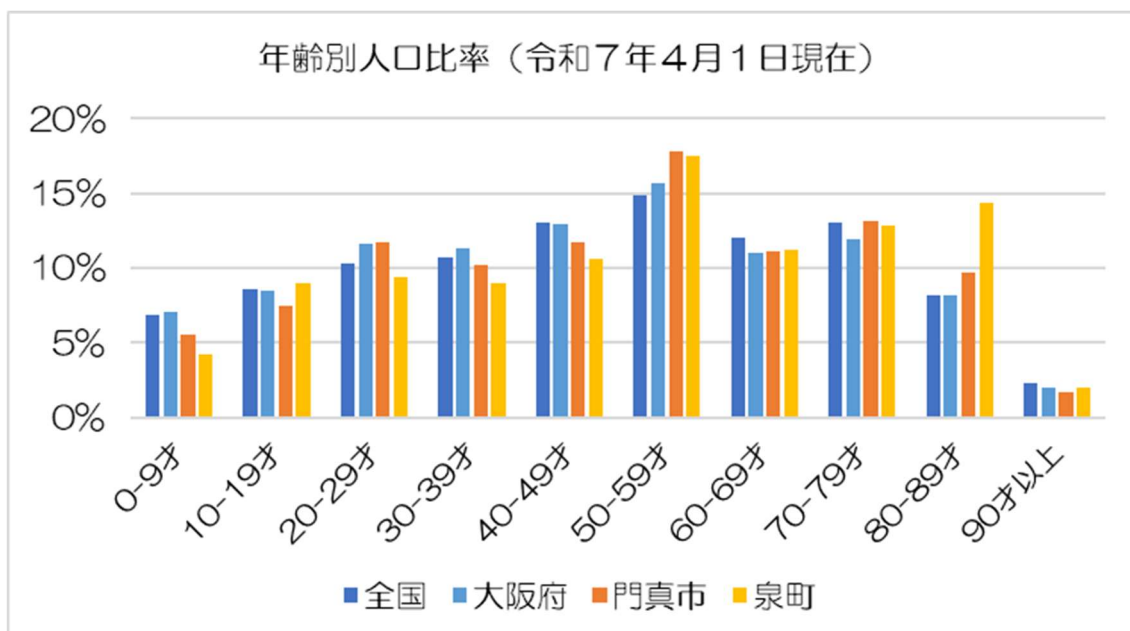
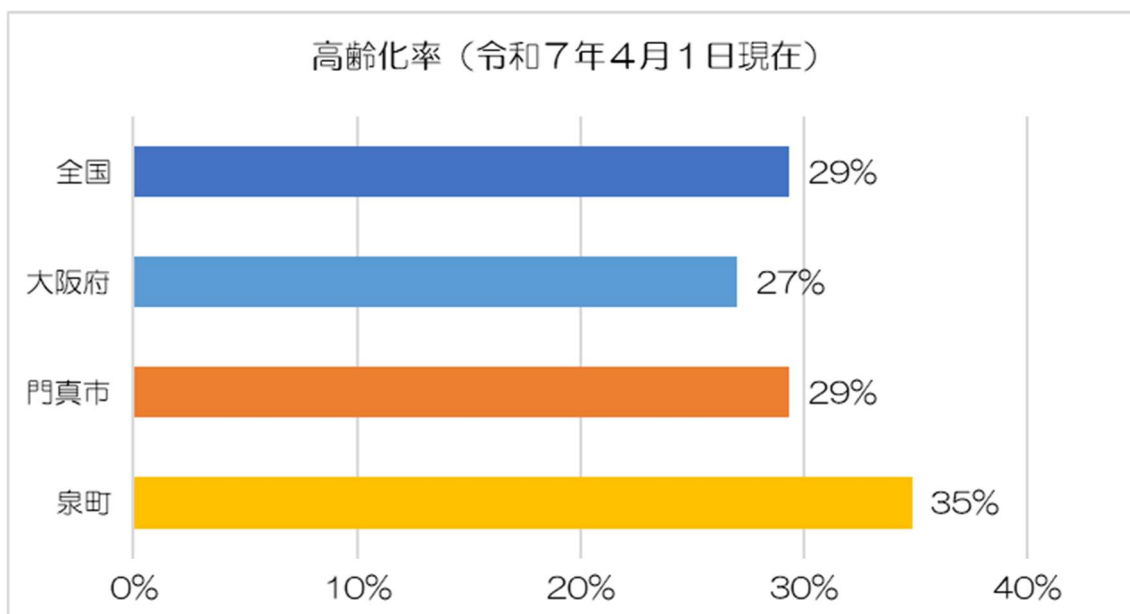
(2) 旧北小学校跡地周辺施設立地状況

旧北小学校跡地は、第2種中高層住居専用地域と第2種住居地域に位置づけられています。イオンモール大日やららぼーと門真など、大型商業施設が対象地と同じ北西地域に立地しています。また、京阪電鉄本線門真市駅から徒歩10分という利便性の高い場所に位置しながらも、誘致距離となる250m圏内にスーパーなどの生活利便施設がありません。また、月出自治会館や門真市立市民交流会館中塚荘が500m圏内に位置しているものの、旧北小学校跡地は、地域のスポーツクラブや市民の交流の場として本地域の中心的な役割を果たしてきました。



(3) 対象地域の人口と高齢化率

計画地を含む泉町は、高齢化率が全国および門真市平均よりも高く、35%となっております。



門真市ホームページ「町別年齢別人口」より作成

2.3 計画地の概要

旧北小学校跡地を含む計画地の位置は以下の通りです。

(1) 位置

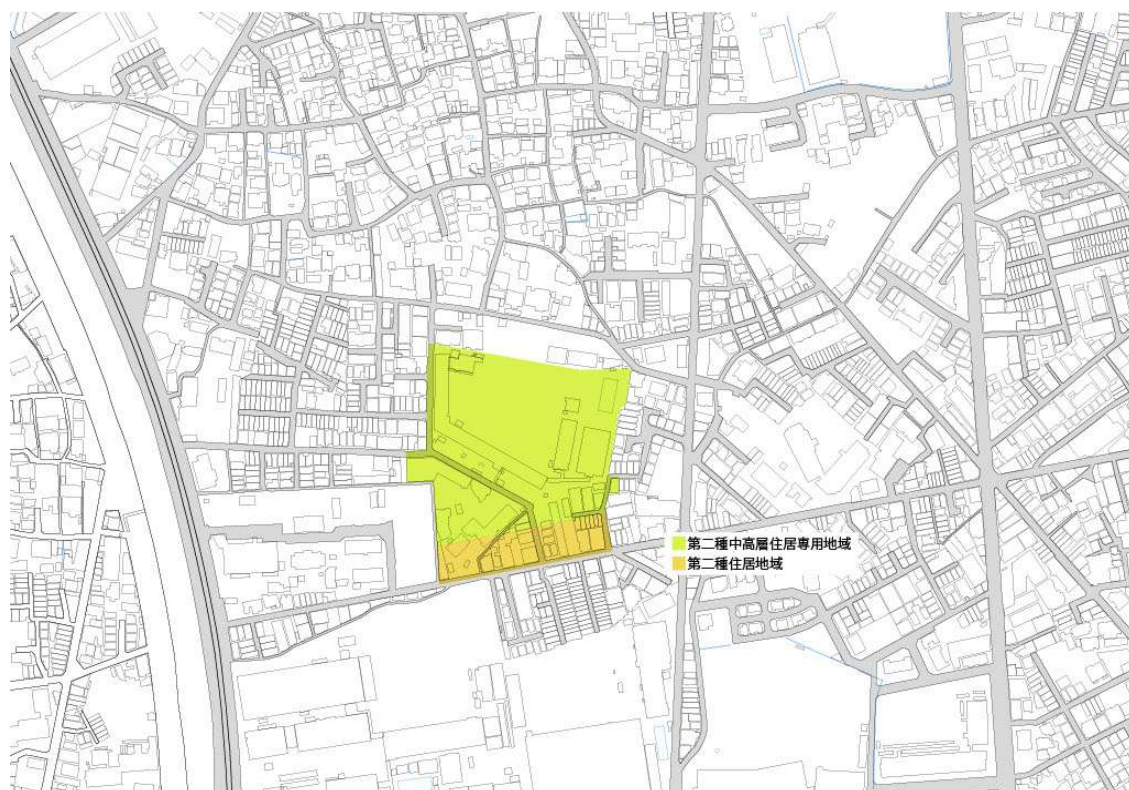


所在地	門真市泉町 4 番他
地区面積	約 2.0ha
交通アクセス	・ JR 大阪駅から京阪電鉄本線門真市駅まで約 25 分 ・ 京阪電鉄本線門真市駅から徒歩 10 分

(2) 敷地与条件（地域地区、建築規制等）

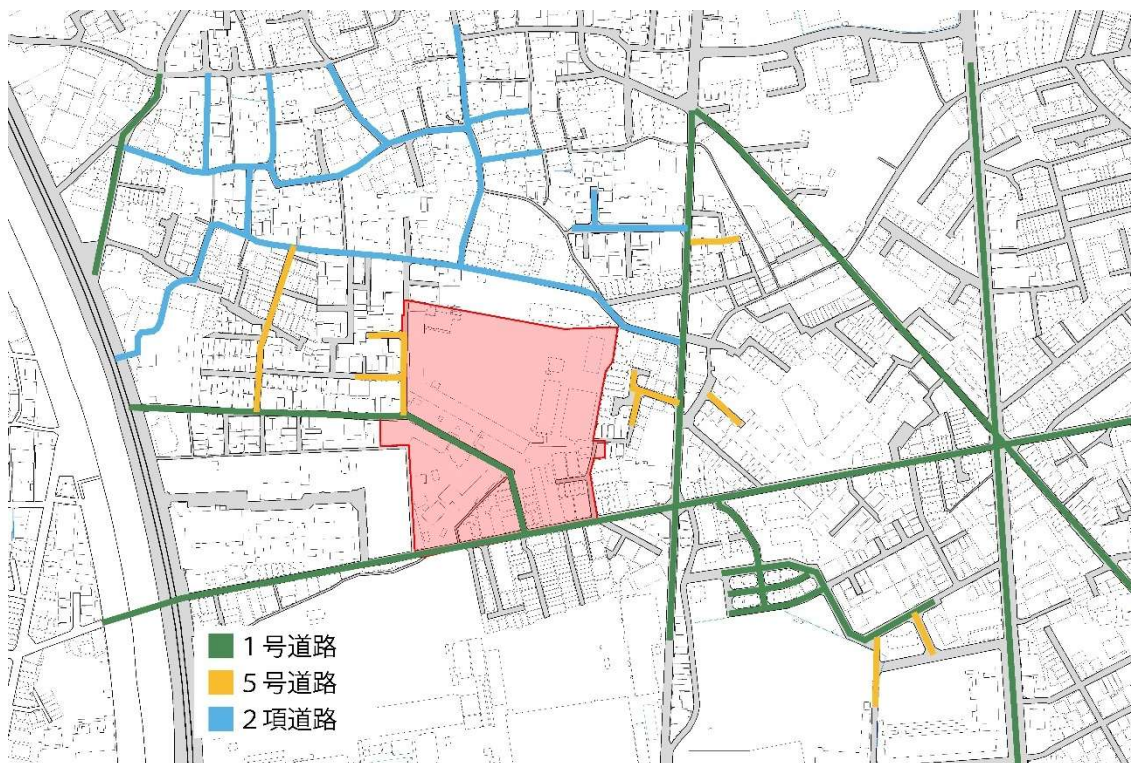
敷地与条件は以下の通りです。

項目		敷地与条件等
地域地区 1	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	その他	準防火地域
	斜線制限	道路：勾配 1.25（適用距離 20m） 隣地：勾配 1.25 立上り 20m
地域地区 2	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	その他	準防火地域
	斜線制限	道路：勾配 1.25（適用距離 20m） 隣地：勾配 1.25 立上り 20m
浸水区域		浸水想定区域（浸水深 0.5m～3.0m）



(3) 周辺道路の状況

旧北小学校跡地周辺道路は、門真守口線と泉町東西線が1号道路、周辺に5号道路があるものの、道路幅員4m未満の2項道路も多く、狭あい道路が多い特徴があります。



建築基準法 道路種別

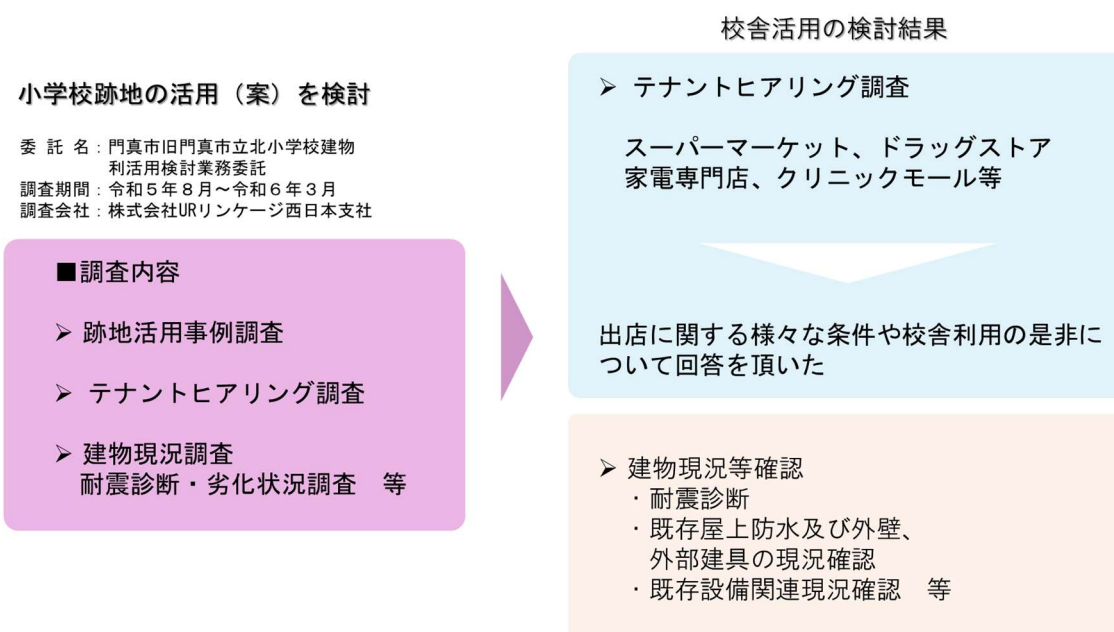
条文	法文(趣旨)	種別	
第42条	1項	以下の1~5号のうち、幅員4m以上のもの	
	1号	道路法による道路で幅員4メートル以上のもの	1号道路
	2号	都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法等による道路	2号道路
	3号	建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道で、基準時における幅員が4メートル以上のもの	3号道路
	4号	道路法、都市計画法等で事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの	4号道路
	5号	土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの	5号道路
	2項	建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で特定行政庁が指定したもの	2項道路

2.4 既存建物

(1) 校舎除却決定までの経緯

校舎の活用検討にあたっては、旧北小学校跡地活用事例調査、テナントヒアリング調査、建物現況調査（耐震診断・劣化状況調査等）を実施しました。調査の結果、校舎をそのまま利用することは難しく、利用するには耐震補強が必要となり、配管等の設備の劣化についても懸念されるため相応のコストがかかることがわかりました。また、その校舎を利用しての出店意向についても、様々な業態の企業が出店への興味を示してはいるものの、必要床面積や建物形状等が条件を満たさないため、校舎を活用しての出店については難色を示す企業がほとんどでした。

このため、仮に校舎の耐震補強を行ったとしても、プレビジョンに示す民間活力を導入した賑わい・交流拠点としての活用は難しい状況と考えられ、校舎の除却を決定しました。



3 民間意向の把握

3.1 事業者サウンディングの概要および調査結果

(1) 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。

(2) 調査期間

民間意向調査は、以下の期間で実施しました。

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（火）～令和7年7月9日（水）

(3) 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

(6) 調査結果

・旧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。

・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。

・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。

結果を踏まえると、市有地については売却が望ましく、土地区画整理事業における業務代行方式の導入は難しく、また、民間事業者等による広場管理については、市からの金銭援助が必要であることがわかりました。

4 市有地活用方針

(1) 旧北小学校跡地活用への歩み

旧門真市立北小学校は、高度経済成長期の児童増加を背景に開校し、長年にわたり地域の教育拠点として親しまれてきました。

その後、少子化や校舎の老朽化が進んだことなどから、近隣校と統合され閉校となった一方で、運動場等は、地域の活動拠点として存続していました。

現在では、当該地を含めたまちづくりの検討において、市民参加型のワークショップや旧門真市立北小学校跡地活用実験を実施し、学校跡地の新たな活用方針の検討を重ねている状況です。

廃校となった校舎内(廊下)



運動場における市民活動(野球)



旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップの様子



旧門真市立北小学校跡地活用実験の様子



(2) 旧北小学校跡地活用における課題と対応及び今後の展望

課題1 防災上の制約

周辺は木造住宅が密集し狭隘道路が多いため、延焼遮断帯や緊急車両の通行路の確保が困難な状況です。そのため、土地区画整理事業による道路の拡幅や防災拠点の整備、建物の集約更新を通じて防災性の高い市街地の形成が図られるとともに、換地手法を活用することで接道状況の改善や土地利用の多様化、土地の価値向上にも寄与することが期待されます。

課題2 施設の老朽化

旧門真市立北小学校の校舎および体育館は、いずれも老朽化が進行しており、また、耐震性能に課題があることから、再活用する場合にあっては、耐震補強を含めた大規模な改修が必要な状況でした。

特に校舎については、耐震性の不足に加え、改修に要する費用が多額となることが想定されるとともに、小学校の校舎として設計されていることから、再活用した場合の各テナントが求める面積や仕様等の要件を満たすことが困難であり、民間事業者等による利活用の意向を得ることが難しいと判断されたため、当該学校敷地内におけるすべての建築物については除却する方針で対応することとし、現在、除却工事が実施されています。

除却後については、敷地全体を活用できる観点から、地域ニーズやまちづくりの将来像を踏まえ、住宅ゾーンや公園ゾーンといった多様な土地利用を通じた地域再生を図り、地域の交流や防災、賑わい創出の核となる公共空間として再編していくことが期待されます。

課題3 多様なステークホルダーとの合意形成

旧北小学校跡地の活用にあたっては、地権者や地域住民など多様な関係者が存在することから、合意形成には一定の時間を要することが想定されます。

そのような中、当該跡地は土地区画整理事業の施行予定区域内に位置しており、地権者との関係性や意見集約の仕組みが整いつつあることから、合意形成に向けた協議を円滑に進めやすい状況です。

また、これまでに開催された「旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップ」や「旧門真市立北小学校跡地活用実験」等を通じて、市民や地域住民の意見を丁寧に把握するとともに、当該跡地の将来像に関する共通認識の醸成が図られた状況です。

課題4 運営スキームの確立

旧北小学校跡地の活用においては、公共空間を含むエリア全体の運営を、日常的な利活用からイベント等に至るまで、継続的かつ安定的に展開できるスキームを確立することが必要です。

特に、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンにおいては広場機能をゾーニングの核として明確に位置づけており、その柔軟な活用を受けとめることが可能となる空間整備が求められます。

加えて、これまでのワークショップや活用実験に見られるように、地域住民や市民団体が主体的に関わるエリアマネジメント体制の構築が、地域との持続的な関係構築につながり、当該地域の価値が向上する可能性があります。

図：旧門真市立北小学校跡地活用における課題と対応及び今後の展望

旧門真市立北小学校跡地活用の課題	課題に対する対応と今後の展望
<p>課題①</p> <p>●防災上の制約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅が密集し狭隘道路が多い。 ・延焼遮断帯や緊急車両の通行路の確保が困難。 	<p>対応と展望①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業による道路の拡幅や公園等の防災拠点の整備。 ・従前建物の更新を通じた防災性の高い市街地の形成。 ・換地手法の活用による接道状況の改善や土地利用の多様化、価値向上。
<p>課題②</p> <p>●施設の老朽化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・校舎及び体育館の老朽化、耐震性の不足 ・改修工事に要する費用が多額。 ・民間事業者による再活用が困難。 	<p>対応と展望②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧北小学校敷地内におけるすべての建築物については除却。 ・除却後については、敷地全体を活用できる観点から、地域ニーズやまちづくりの将来像を踏まえ、地域の交流や防災、賑わい創出の核となる公共空間として再編していくことが期待できる。
<p>課題③</p> <p>●多様なステークホルダーとの合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者や地域住民などの多様な関係者が存在。 ・合意形成に一定の時間が必要。 	<p>対応と展望③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該跡地は土地区画整理事業の施行予定区域内に位置しており、とりわけ地権者との合意形成に向けた協議を円滑に進めやすい状況。 ・WSや活用実験等を通じて、市民や地域住民との間で、当該跡地の将来像に関する共通認識の醸成が図られた状況。
<p>課題④</p> <p>●運営スキームの確立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な利活用からイベント等まで多様な活動が展開できる空間整備が必要。 ・地域主体型のマネジメントを担保するための組織や運営体制。 	<p>対応と展望④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政が主体的に公共施設の整備・管理に関与することで、地域ニーズを踏まえた多様な活動を受け止めることが期待される。 ・地域全体においてまちの将来像を共有しながら、地域が自分事としてまちの運営に関与する意識を醸成できる環境づくり。

(3) 市有地活用方針

①方針設定の背景と考え方

上述のように、旧北小学校跡地は、これまで長年にわたり地域の教育拠点として親しまれてきた場所であり、閉校後も運動場等が地域活動の場として利用され続けてきました。

近年では、人口構成や生活ニーズの変化により、地域における居心地の良い公共空間や日常的な交流拠点の再編が求められており、当該跡地の再活用は、まちの再生や居住環境の質的向上を図る上で重要なテーマとなっています。

こうした背景を踏まえ、これまでに「旧門真市立北小学校跡地未来づくりワークショップ」や「旧門真市立北小学校跡地活用実験」など、市民・地域団体・民間事業者の多様な主体が参画するプロセスを通じて、当該跡地の将来像を検討してきました。

その成果として取りまとめられた「旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン」では、当該跡地を単なる公共施設の跡地として扱うのではなく、「暮らしがつながるまちづくり」をコンセプトとし、職住のバランスがよく安全安心にリニューアルを遂げ、次世代に引き継ぐ地域拠点として再構築することを基本理念とし、以下の将来イメージと目標像が示されています。

表:将来イメージと目標像

コンセプト	内容	関連する日常アクション(例)
歩きたくなるまち	緑豊かでヒューマンスケールの景観を持ち、歩いて楽しいまち	・道路整備と景観整備の両立 ・空き家リノベーションによるカフェや店舗・まちなかの散策スポットの創出
産官学民様々な主体がチャレンジできるまち	企業・学生・市民などが気軽に挑戦できる、多様性と挑戦が共存するまち	・フェスや販売・展示の開催・活動支援・インキュベーションの場づくり
人とつながるまち	緩やかなつながりや居場所を感じられる、交流と共感を重視したまち	・仲間づくりの促進・地域交流イベント・多世代の居場所や活動拠点
文化をひきつぐまち	歴史や記憶を失わず、地域の良さを継承するまち	・地域性を活かした空間整備・地元文化の発信・保存活動
子育てしやすく住みたくなるまち	子どもや親が安心して暮らせる、子育て環境の整ったまち	・農業体験や自由な遊び空間の提供・学びの場(大学・地域との連携)・保育園・認定こども園との連携
安心に暮らせるまち	防災性能が高く、安心して日常を送れるまち	・公園や道路の防災整備・災害時に逃げ込める避難空間の整備・夜間も安全な空間づくり

これらの考え方を踏まえ、当該跡地の市有地としての特性や立地性、民間活力の導入可能性等を総合的に勘案し、持続可能で地域に開かれた新たな拠点づくりに向けた、市有地活用の基本的な考え方を以下に示します。

暮らしがつながる地域拠点の形成	市有地は、住まい・活動・交流を結びつける「暮らしのハブ」として活用し、日常と非日常が交差する地域の中心をつくる
地域資源を未来につなぐ公共性	旧門真市立北小学校の歴史や地域の文化的価値を継承し、公共性を持つ空間として再生することで、次世代に誇れる地域資源とする
多様な主体の共創によるまちづくり	市有地は行政だけでなく、市民・地域団体・民間事業者が関わる協働の舞台とし、多様な活動やチャレンジを受け止める開かれた仕組みの実現を目指す
安全・安心なまちの基盤としての役割	防災性と居住環境の質を高める空間整備により、市有地を地域全体の安全・安心を支える拠点とする
にぎわいと日常の両立	イベントや交流の場としてのにぎわいと、日常の暮らしに根ざした機能を両立させ、市有地を地域生活に不可欠な存在とする

②まちづくりのゾーニングにおける市有地活用の用途設定

旧北小学校跡地は、土地区画整理事業の施行予定区域内に位置していることから、同事業における換地手法により、事業区域内において市有地として再配置されることを踏まえ、換地後における土地利用の用途を明確にします。

用途設定にあたっては、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンで示された将来像を踏まえ、市有地の換地先として適切な位置・形状・面積の確保を前提とし、地域の価値を最大化するための土地利用計画とします。

用途1 住宅ゾーン①（居住ゾーン）

当該ゾーンは、周辺の住環境と連続性を持つ区域であり、良好な住宅地として整備することが適しています。

また、事業者サウンディングでも、住宅事業の展開について関心が示されており、地域住民の定着や新たなファミリー層の呼び込みが期待されます。

旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンにおいても「地域に根ざした暮らしの基盤」を形成する空間が位置づけられていることから、住宅開発を想定したゾーンとします。

用途2 住宅ゾーン②（居住・なりわい住宅等による複合的まちなか住環境ゾーン）

当該ゾーンは、住宅機能に加えて小規模な店舗・事務所等を併設したなりわい住宅など、住まいと営みの複合を意図した空間とします。

事業者サウンディングにおいても、落ち着いた住宅環境と地域に根差した小規模な活動が共存するような、暮らしと地域経済が緩やかに接続するまちづくりについて意見がありました。

旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンにおいても、地域商業との連携や地域のプレイヤーの関与を想定しており、本ゾーンは住宅機能やなりわい住宅等小規模店舗を誘導し、地域住民や外部人材の新たなチャレンジを受け止める「暮らしと小さな商い」の受け皿を想定したゾーンとします。

用途3 公園ゾーン（交流・防災・賑わい機能を担うオープンスペース）

当該ゾーンは、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンにおいて重要視される空間の一つであり、にぎわいやつながり、防災機能などを担う公園としての整備が求められます。

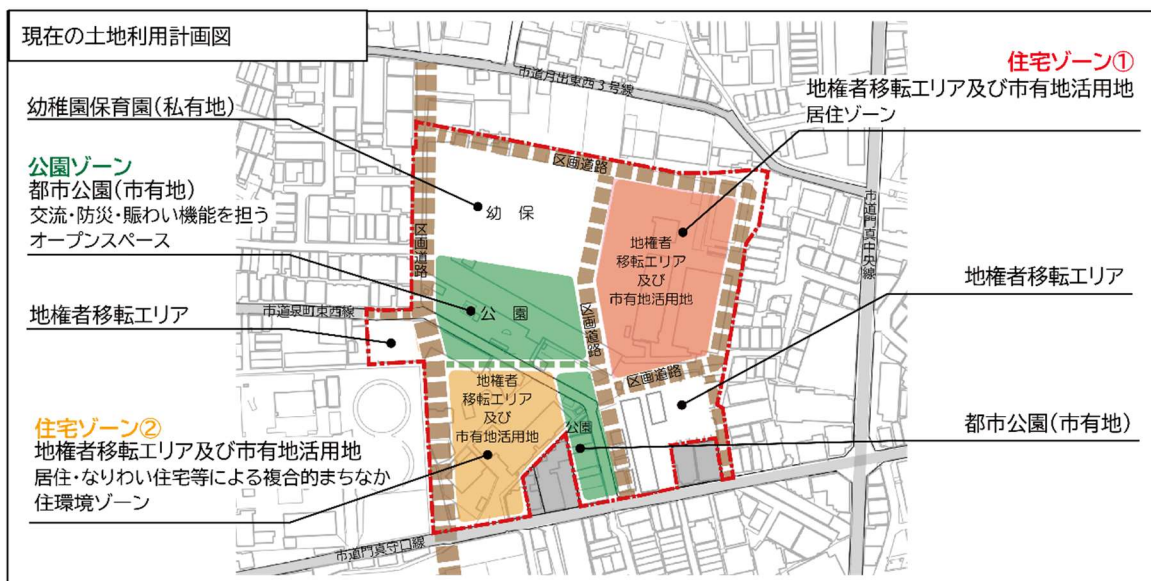
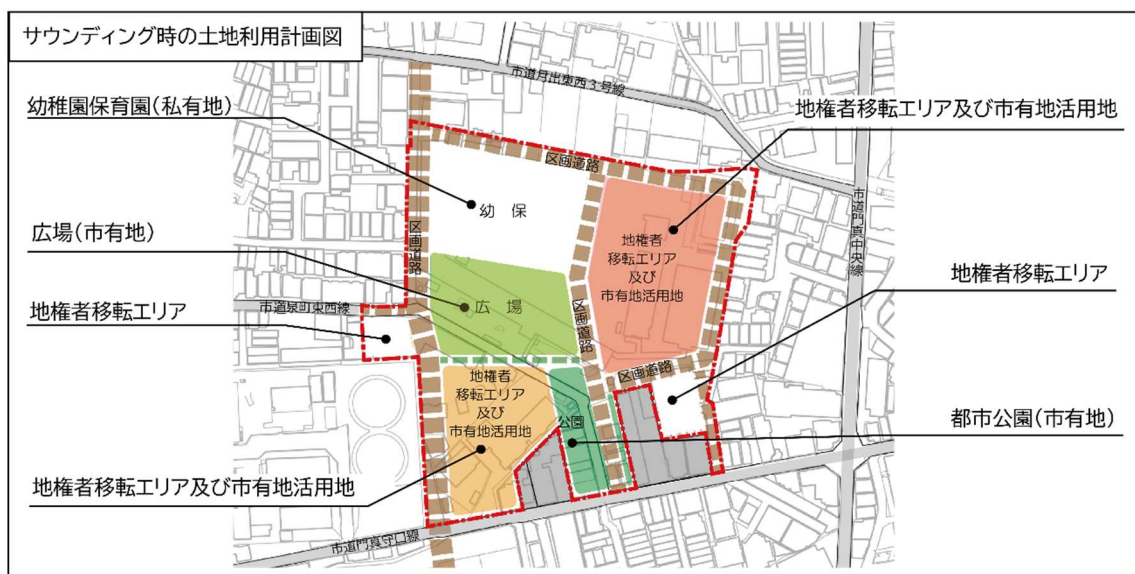
日常的には地域の憩いや小規模イベントの場として機能し、週末や祝日等にはキッチンカー、マルシェなど多様な利活用を想定します。

事業者サウンディングにおいては、運営管理・維持管理を賄うことができる収益源がないため、指定管理者制度を前提とした提案があり、当該ゾーンは都市公園として行政が主

体となって整備し、多様な活動を受け止めることができる指定管理者制度も含めた管理に努めることとします。

また、将来的には市民や地域プレイヤーが参画する管理運営体制の構築によりエリア価値の向上が見込まれ、防災機能としての物資集積・避難スペースとしての活用も可能な設計とすることで、地域の安全性向上にも寄与するゾーンとします。

図：サウンディング調査結果等を踏まえた土地利用計画図



③各ゾーンにおける土地利用の事業スキーム

各ゾーンの機能や特性に応じて、市有地に関する活用・売却の方針、および整備・運営体制の在り方を明確に設定します。

スキーム設定にあたっては、住宅ゾーンにおける民間事業者の誘致と財産収入の確保を図る一方で、公園ゾーンにおいては行政主体のもと公共性を確保しつつ、多様な地域主体との協働による運営体制を検討することで、エリア価値の向上を目指します。

また、当該地は土地区画整理事業の施行予定区域内にあり、換地を通じて土地の形状や位置を最適化することが可能です。また、各ゾーンの土地利用の事業スキームを踏まえた上での換地設計は、整備・活用段階での整合性を高め、事業の実現可能性や柔軟性を確保する上でも有効です。

今後は、本方針をもとに、土地区画整理事業における各地権者との合意形成を図りながら、換地設計に関する詳細な協議・調整を進めるとともに、住宅ゾーンにおける民間事業者の誘致や市有地の売却スキームの確立、公園整備の基本設計に向け、事業化プロセスの具体化についてさらなる検討を進めます。

事業スキーム1

住宅ゾーン①（居住ゾーン）

本ゾーンは、落ち着いた住環境を重視し、民間事業者による住宅開発を想定します。

事業者サウンディングにおいても、住宅地としてのポテンシャルや開発意欲が示されており、一定の需要が見込まれることから、当該土地は売却対象とし、民間事業者を誘致することとします。

事業スキーム2

住宅ゾーン②（居住・なりわい住宅等による複合的まちなか住環境ゾーン）

本ゾーンは、住宅機能と小規模な店舗・事業所等を一体的に整備するなりわい住宅など、複合的な土地利用を図るエリアとして想定します。

事業者サウンディングにおいても、小規模な商業・サービス用途や地域密着型のビジネスへの関心が示されており、まちのにぎわいや日常の営みを創出する拠点としての期待が高いことから、当該土地は売却対象とし、住宅ゾーン①と合わせた複合用途開発にも対応可能な民間事業者を誘致することとします。

事業スキーム3

公園ゾーン（交流・防災・賑わい機能を担うオープンスペース）

公園ゾーンは、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンにおいて公共性の高い空間として位置づけられており、日常的な憩いの場、賑わいの場、さらには災害時の防災機能を兼ね備える地域の多機能拠点です。

事業者サウンディングにおいては、運営管理・維持管理を賄うことができる収益源がないため、指定管理者制度を前提として提案があり、当該ゾーンは地域全体との関係性の中で公共性が高いことから、行政が引き続き土地を所有しながら、都市公園として行政が主体となって整備し、多様な活動を受け止めることができる指定管理者制度も含めた管理が妥当です。

その上で、公園の整備については、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンの考えを踏まえた多様かつ柔軟な機能導入が求められることから、今後の設計段階においてそれらの機能面の検討を深めます。

表：門真市立旧北小学校跡地活用スキーム ～ゾーニング別にみる方針と展望～

ゾーン	住宅ゾーン① (居住ゾーン)	住宅ゾーン② (居住・なりわい住宅等による複合的 まちなか住環境ゾーン)	公園ゾーン (交流・防災・賑わい機能を担う オープンスペース)
活用方針	土地売却	土地売却	土地活用
整備主体	民間事業者	民間事業者	行政
運営主体	民間事業者	民間事業者	行政
主な と 後 の 展 望	(主なメリット)	(主なメリット)	(主なメリット)
	(今後の展望)	(今後の展望)	(今後の展望)

④市有地活用方針と土地区画整理事業との関係性

市有地活用方針は、住宅ゾーン①（居住ゾーン）、住宅ゾーン②（居住・なりわい住宅等による複合的まちなか住環境ゾーン）、公園ゾーン（交流・防災・賑わい機能を担うオープンスペース）の3つに用途を分け、それぞれの機能や特性に応じた土地利用の方向性を明確にしたものです。

これらのゾーン設定および土地利用の事業スキームは、土地区画整理事業における換地手法を活用することで実現可能となるとともに、市有地の最適な位置・形状の確保、土地利用の合理化、そして将来的な公共施設の整備・活用に資するものです。

特に、土地区画整理事業の施行予定区域では、防災性の向上や道路整備をはじめとした都市基盤の再構築が求められており、旧北小学校跡地単体ではなく、地区全体を面的・一体的に捉えたまちづくりが不可欠です。

あわせて、旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンでは、「歩きたくなるまち」「人とつながるまち」「産官学民がチャレンジできるまち」など、多様な要素が共存・連携する持続可能な都市像が描かれており、その実現には地域における合意形成と行政による公共性の確保を基盤とした堅実なまちづくりが求められます。

こうした中、サウンディング調査では、民間事業者から、住宅ゾーンにおける市有地については、購入意向が示されたものの土地区画整理事業における業務代行方式の導入に対しては、体制面や資金面で参画が困難との意見が示されました。

このことから、市有地活用方針と土地区画整理事業との関係性においては、行政と地元地権者が主体となってまちづくりを推進し、プレビジョンの理念を着実に具体化する検討を進めることとした上で、以下に、行政と地元地権者を主体とした土地区画整理事業の推進をプレビジョンの実現の観点からその効果と有効性を整理します。

表：行政と地元地権者を主体とした土地区画整理事業の推進 ～プレビジョン実現の視点から～

効果	内容	プレビジョンとの関係
① 整備の着実性	行政・組合主体で進めるため、計画性に基づいた安定的な整備が可能となる。	「防災性の向上」「歩きたくなるまち」の実現には、確かな都市基盤が欠かせず、その整備の積み重ねが理念を具体化する第一歩となる。
② 公共性の確保	行政が中心的に関わることで、公平性・透明性が担保され、公共性の高いまちづくりが実現できる。	「誰もが安心して利用できる公共空間」を実現するには、公共主体による着実な公共施設整備、管理が重要であり、その下支えがビジョンの信頼性を高める。
③ 公共施設管理の安定性	行政が主体となるため、長期的視点に立った安定した管理が可能であり、地域に根差した持続的な仕組みが形成されやすい。	「にぎわい」「チャレンジ」を受け止める公園ゾーンについて、地域ニーズを柔軟に受けとめることができるため多様な活動の展開が期待できる。
④ 地域主体性の強化	地元地権者を中心とした合意形成が進み、地域主体のまちづくりが着実に根付く。	「人とつながるまち」「地域とともに育つまち」を実現するには、地域自らが合意を重ね、共に進める姿勢が不可欠であり、それが住民同士のつながりを生み出す土台となる。
⑤ 合意形成力の向上	行政と組合が一体で進めることで、住民にとって安心感があり、地域内での理解・合意を丁寧に積み上げられる。	「産官学民がチャレンジできるまち」を実現するには、まず地域全体が将来像を共有し安心できる環境を整えることが必要であり、その土壌が多様な主体の挑戦を受け止める力となる。

5 事業スケジュール

本事業の今後のスケジュールは、以下を想定しています。

今後の事業進捗に合わせて適宜見直しをはかります。

令和7年度	<ul style="list-style-type: none">• 土地区画整理準備組合設立• 市有地活用方針決定
令和8年度	<ul style="list-style-type: none">• 土地区画整理組合設立• 仮換地指定• 区画道路整備工事
令和9～12年度	<ul style="list-style-type: none">• 区画道路整備工事
令和13年度	<ul style="list-style-type: none">• 区画道路整備工事• 公園整備工事
令和14年度	<ul style="list-style-type: none">• 土地区画整理組合解散

売却時期については、仮換地指定後に検討します。