

1 事業概要と基本計画策定の目的

- 門真市（以下、本市）では、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。
- 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、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」）を取りまとめました。
- 「旧門真市立北小学校跡地活用基本計画（以下、「本計画」）」は、プレビジョンの成果を踏まえ、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。

基本計画の検討経緯

■ 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、区画整理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	検討内容
平成25年度	・意識調査と実態調査を実施
平成26年度	・本地区における権利者ヒアリングを実施 ・基本構想案の作成及び実施方策の検討
平成29年度	・区域を絞って再度アンケートを行う ・防災街区整備事業を中心に事業化を検討、事業性が厳しいことが確認された
平成30年度	・権利者からの意見を受け、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
令和元年度	・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、区内全体の意向を整理 ・小学校跡地の活用方向性の検討等を実施
令和2年度	・新型コロナウイルス感染拡大で、これまでの意向調査のフィードバックのみを実施
令和3年度	・小学校跡地の利活用の講演会方式による勉強会、アンケートで意向聴取を実施（住民や利用者を対象）

■ 令和4年度から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。

市民ワークショップ実施要項	旧北小学校跡地と周辺地域活用2つの観点	
	将来プランづくり	活動づくり
第1回ワークショップ	地域の魅力は何だろう？	やってみたい活動を考えよう
第2回ワークショップ	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
活用実験	キタショウカーニバル	
第3回ワークショップ	活動してみてもうどうだった？	
第4回ワークショップ	小学校跡地の姿を具体的に考える	
第5回ワークショップ	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	
活用実験	キタショウフェスティバル	
第6回ワークショップ	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	
第7回ワークショップ	プレビジョンに対する意見交換	

2 対象地の概要

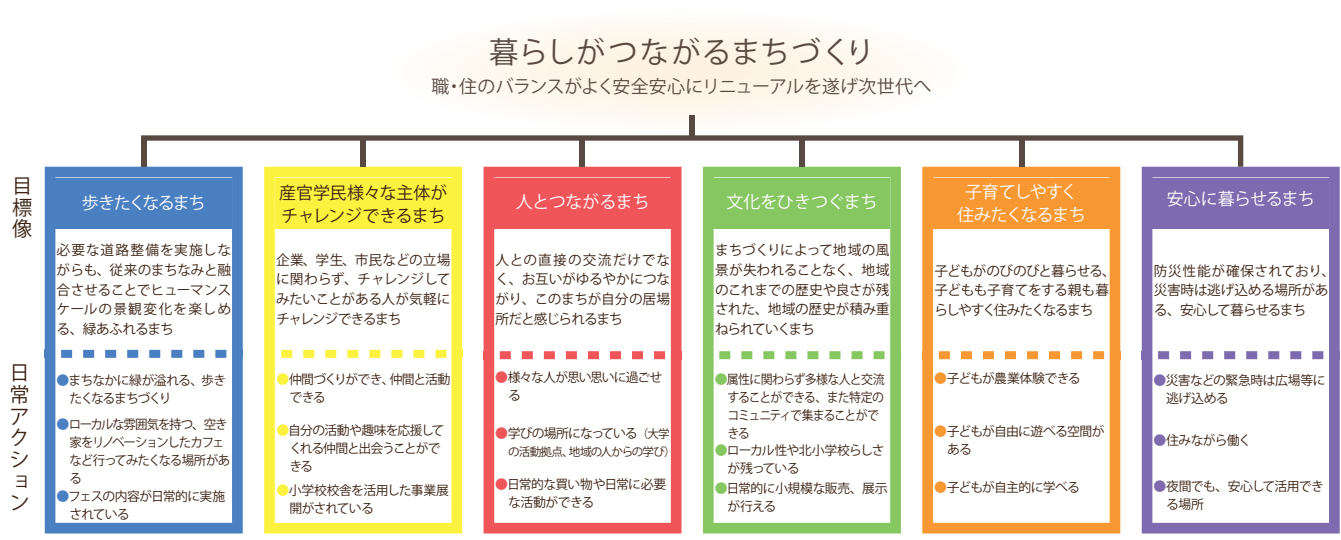
上位・関連計画

- 門真市第6次総合計画（改訂版）
“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”をまちづくりの方向性として定めています。基本施策・実施方針として密集市街地整備事業の推進を掲げ、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しています。

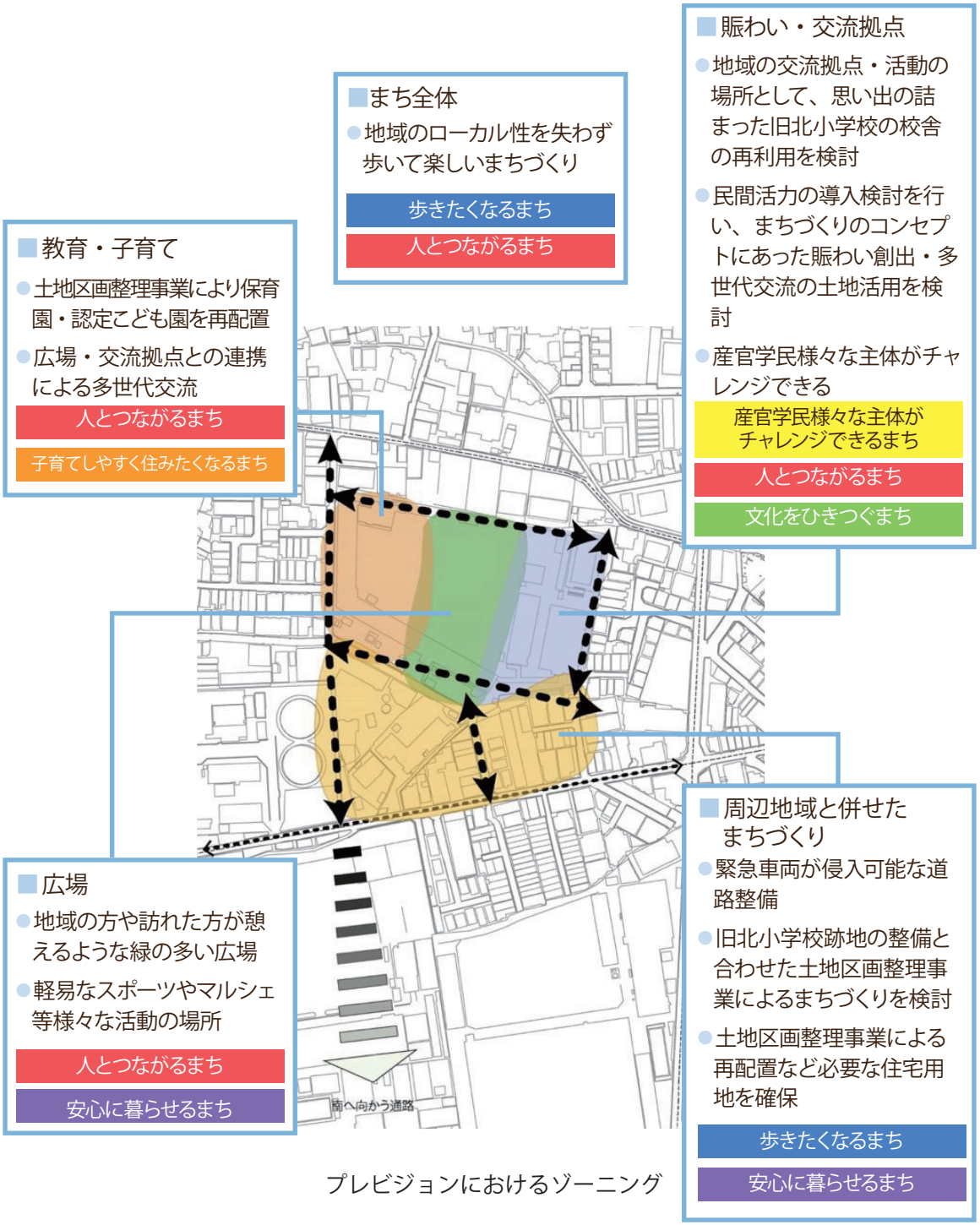
- 門真市都市計画マスタープラン
「子どもが育ち魅力が育つまち門真」を都市づくりの将来像として掲げています。都市防災の方針としては、密集市街地の改善をあげており、土地区画整理事業等による面整備、老朽建築物等の除却等、重点的かつ計画的な密集市街地対策を推進しています。北西地域の目標としては、「誰もが暮らし続けられる安心でやさしいまち」を掲げ、人中心のウォーカブルな地域を目指すとともに、旧北小学校跡地等の市有地を有効活用しながら、公民連携によるまちづくりを推進しています。

- 門真市公共施設再編計画
数値目標として、市が保有する建物系施設の延床面積を令和27年までに約26%以上削減することを掲げ、機能集約化をはかっています。旧北小学校においては、倉庫機能を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すること、としています。

- 旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョン
プレビジョンは、策定の背景と目的、対象地の門真市内で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」、「安心に暮らせるまち」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。



プレビジョンにおける将来イメージとコンセプト



周辺敷地の立地情報

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。



門真市駅周辺エリア



庁舎エリア



古川橋駅周辺

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。

計画地の概要

位置

■旧門真市立北小学校跡地の位置は以下の通りです。

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

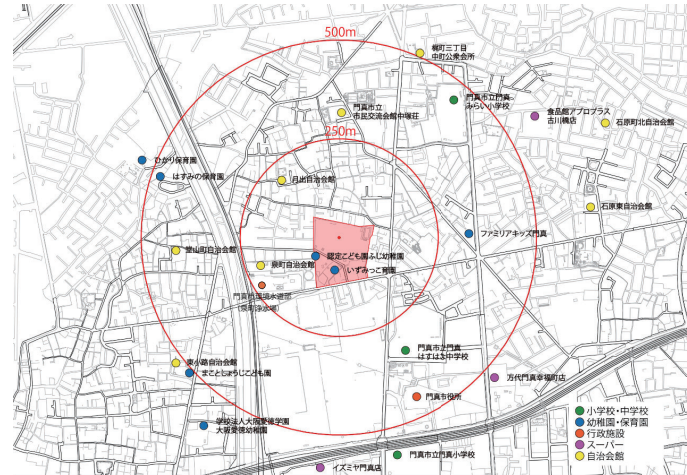
敷地与条件（地域地区、建築規制等）

■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
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
浸水区域	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
	浸水想定区域 （浸水深0.5m～3.0m）	

北小学校跡地周辺施設立地状況

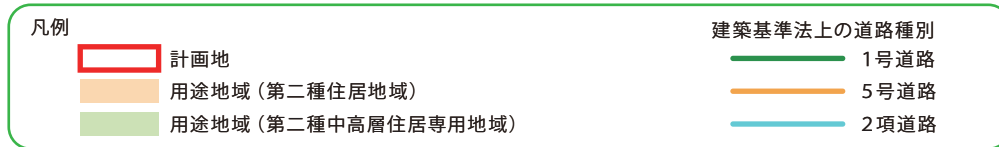
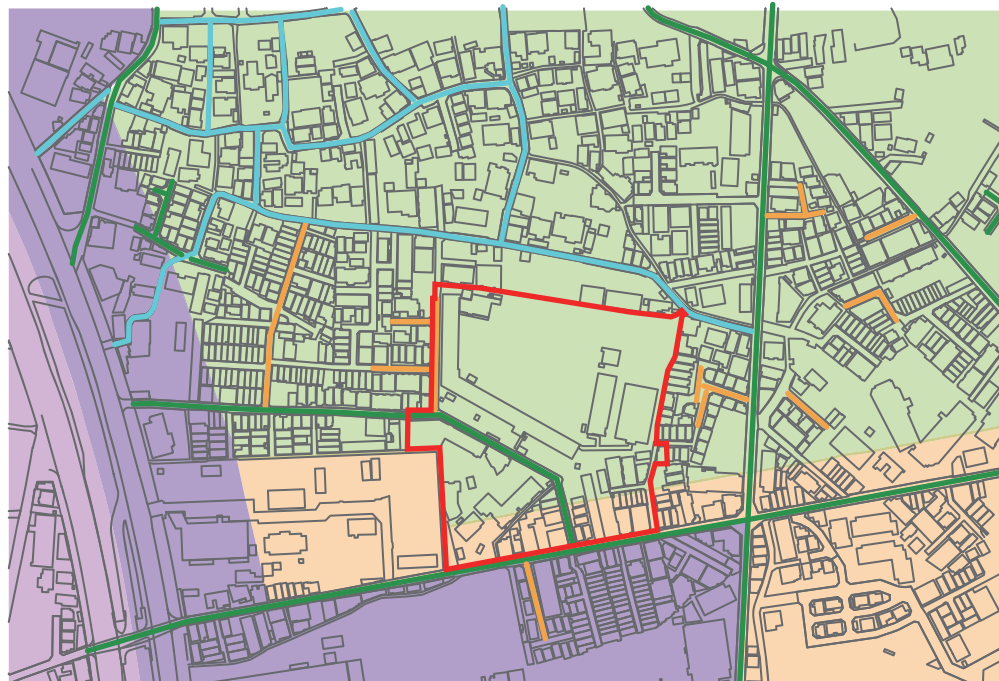
■旧北小学校跡地は、京阪電鉄本線門真市駅から徒歩10分という利便性の高い場所に位置しながらも、誘致距離となる250m圏内にスーパーなどの生活利便施設がありません。また、月出自治会館が近くにあるものの、旧北小学校跡地は地域のスポーツクラブや市民の交流の場として本地域の中心的な役割を果たしてきました。



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。

用途地域、周辺道路の状況図



既存建物

校舎除却決定までの経緯

■校舎の活用検討にあたっては、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。出店に関する様々な条件や校舎利用の是非についての回答および建物現況を踏まえ、校舎の除却が決定されました。

3 民間意向の把握

事業者サウンディングの目的及び調査結果

■目的

「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組やアイデア等を募集することを目的としています。

■調査結果

デベロッパーおよびハウスメーカー等へのサウンディングの結果、以下に対する意見が確認されました。

■住宅ゾーンにおける意見

- ・土地は購入が良い。
 - ・住宅事業の展開を想定している。
 - ・地域に根差した小規模な活動であり、暮らしと地域経済を接続していく住宅展開も考えられる。
- （主な回答）
- ・昨今の工事費高騰および周辺マーケット状況を鑑みるとマンション建設は難しく、戸建てを提案する。
 - ・北東側宅地であれば、100戸程度のマンション建設が可能。南西敷地は戸建ての建設を提案する。
 - ・地元密着型店舗や個店など、事業を始めたい人がトライアルとして参画できる、なりわい住宅の展開が良い。

■広場ゾーンに対する意見

- ・広場管理を想定する場合は、指定管理が望ましい。
 - ・多様な機能を組み合わせた柔軟な土地利用ができると良い。
 - ・可変的な運用・収益化を前提とし、民間活力導入を検討していく必要がある。
- （主な回答）
- ・地域の活動などを受け入れられる、柔軟な活用ができる空間がよい。
 - ・指定管理が良い。
 - ・広場管理に充当できるような収益スキームを行政として位置づけていくことが望ましい。

◆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、導入は難しい、また民間事業者等による広場管理は、市からの金銭援助が必要であることがわかりました。

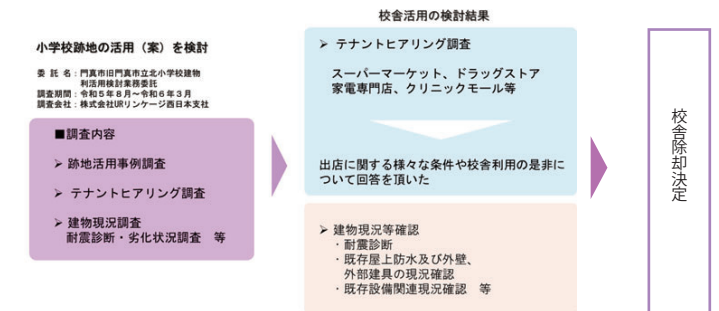
4 市有地活用方針（別添参照）

5 事業スケジュール

■本事業の今後のスケジュールは右を想定しています。今後の事業進捗に併せて適宜見直しをはかります。

年度	主な実施内容
令和7年度	・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	・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	・区画道路整備工事
令和13年度	・区画道路整備工事・公園整備工事
令和14年度	・土地区画整理組合解散

※市有地の売却時期については、仮換地指定後に検討します。



旧北小学校跡地周辺地区 市有地活用方針

1. 方針設定の背景と考え方

■方針設定の背景

▶地域の教育拠点としての歴史

旧門真市立北小学校跡地は、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。

▶人口構成と生活ニーズの変化

高齢化や子育て世帯の減少に伴い、日常の交流や安心して暮らせる居住環境の再編が求められている。

▶市民・地域団体・民間事業者の参画

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を通じ、多様な主体が跡地の将来像を議論し、市民意見を反映した方向性を形成。

▶旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンの基本理念

「暮らしがにつながるまちづくり」を掲げ、職住のバランスと安全・安心な地域拠点を次世代に継承することを目指す。

■旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンを踏まえた基本的な考え方

▶暮らしがに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。

▶安心・安全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。

3. 各ゾーンにおける土地利用の事業スキーム

各ゾーンの特性に応じて、市有地の活用・売却方針とする。住宅ゾーンは民間事業者の参画と財産収入の確保を重視する観点から売却とし、公園ゾーンは、現下の財政状況から運営管理・維持管理面において行政支出を前提とした広場整備は困難なため、都市公園としつつ、地域が主体となったイベント等の活動が可能となる空間構成とする。当該跡地は土地区画整理事業の施行予定区域内にあるため、換地を活用した最適な土地配置が可能である。今後は本方針を基に、換地設計や市有地の売却スキームの構築、都市公園の整備に向けた検討を進める。

ゾーン	土地の取り扱い	運営体制	主なメリット	今後の展望
住宅ゾーン①	売却 (民間分譲住宅)	民間事業者	地域定住の促進 ファミリー層の誘致	民間活力を活かした 住宅供給
住宅ゾーン②	売却 (居住・ なりわい住宅等複合開発)	民間事業者	暮らしと地域経済が 共存する空間形成	地域プレイヤーの 活動基盤の創出
公園ゾーン	行政保有	行政	公共性の確保と 柔軟な活動の展開 防災拠点の形成	多様な活動が可能となる 空間構成 災害時に機能する防災機能

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

■ゾーニングの考え方

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する。用途の設定にあたっては、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する。



4. 市有地活用方針と土地区画整理事業との関係性

旧門真市立北小学校跡地活用プレビジョンで掲げられた「歩きたくなるまち」「人とつながるまち」といった将来像を実現するには、地域の合意形成と公共性を基盤とした堅実な取り組みが不可欠である。行政と地元地権者が中心となって事業を進めることで、推進体制の信頼性が高まり、地域主体のまちづくりが一層強化される。こうした取り組みを丁寧に継続していくことが、プレビジョンの理念を確実に具体化する道筋となることが期待できる。

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、行政主体の管理となるため、地域ニーズを柔軟に受けとめることができ、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、地域での合意を重ね、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して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。