



メッチャ
ええやん！



石原東・幸福北



花と芸術のあふれる
ギャラリーのあるまち



合併施行

門真市石原東・幸福北地区住宅市街地総合整備事業
門真市石原東・幸福北土地区画整理事業

大阪府門真市

門真市の地勢

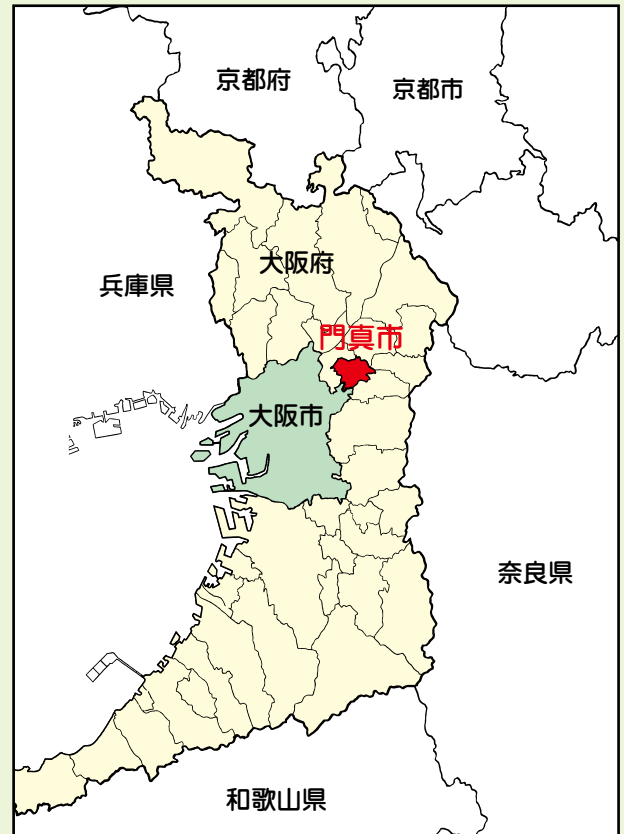


本市は、大阪府の東北部で淀川左岸に位置し、大阪市、守口市、寝屋川市、大東市に隣接しています。市域は、東西が4.9km、南北が4.3kmで面積は12.28km²です。

もともと豊かな穀倉地帯でしたが、昭和40年の国勢調査で、全国1位の人口増加率を示しましたとおり、急激に農村地帯から産業都市へと移行し、現在は、東大阪工業地帯の中軸として重要な位置を占めています。

交通網としては、市内の中央部を国道163号線が東西に横断し、西部には、府道大阪中央環状線や近畿自動車道が南北に縦断しています。南部には、地下鉄長堀鶴見緑地線の終点の門真南駅があり、北部地域には、京阪電鉄が東西に走り、西三荘、門真市、古川橋、大和田、萱島駅の5駅があり、門真市駅は、大阪モノレールの終点ともなっています。

また、本市を含めこの辺りは、淀川低湿地帯と呼ばれ、たえず水害に見舞われてきました。しかし、さまざまな工夫と努力で、これを克服し、現在も茨田堤や段蔵など水と戦ってきた努力の跡が門真市内に数多く見られます。

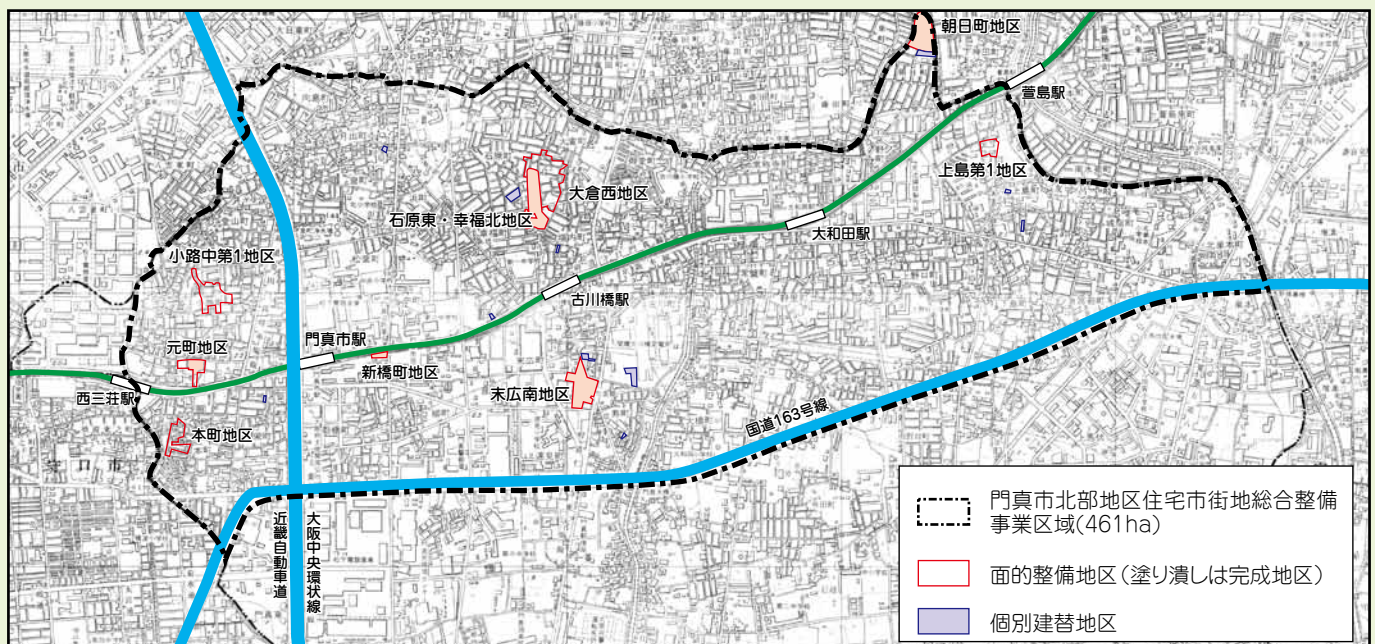


市の花・さつき



市の木・楠（クスノキ）

門真市における住宅市街地総合整備事業



門真市は、国道163号線以北（461ha）にある密集住宅市街地を「門真市北部地区」として昭和59年11月に「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」整備計画の大臣承認を受け、事業の推進を行っています。面的整備事業地区として9地区において事業に着手し、朝日町地区、新橋町地区、末広南地区・石原東・幸福北地区の4地区は既に竣工しています。

今まで完成した「住市総事業地区」



朝日町地区（カルチェ・ダムール）

本市で最初に面的整備事業を実施しましたが、この朝日町地区で、公民協力のもと公共施設整備を含む、大規模な建替促進事業を実施しました。

中央に公園を配置し、電柱のない快適な生活空間、全面インターロッキング舗装道路を造りだし、建物は統一されたものとなっております。

この後の住市総事業のモデルとして、その効果による波及効果はその後の事業に大きく貢献しています。

朝日町地区の概要	
完成年月日	平成2年10月完成
地区施行面積	約0.7ha
権利者数	8名
従後住宅戸数	136戸
従後建物構造	鉄筋コンクリート構造



平成2年に完成した朝日町地区

末広南地区（全国初の合併施行）

朝日町地区での面的整備の手法では、分合筆を繰り返す手間と、その都度の登録免許税が必要となり、この経験から末広南地区では、住市総事業と区画整理事業との合併施行を実施しました。

まちなみのイメージコンセプトを「大正ロマン」とし、地区全体の建物が統一されたまちなみとなっています。

地区内の道路は、すべてインターロッキング舗装をし、幅員6～8mを確保しており、公園・緑地を整備しました。

末広南地区の概要	
完成年月日	平成12年9月完成
地区施行面積	約0.9ha
権利者数	30名
従後住宅戸数	148戸
従後建物構造	鉄筋コンクリート構造



統一されたまちなみの末広南地区

石原東・幸福北地区の位置と変移



昭和39年



平成7年

当地区は、京阪電鉄古川橋駅から北へ約400mに位置し、経済の高度成長期である昭和39年当時は、京阪古川橋駅周辺には市街地が見られるものの、石原町付近は田園風景がひろがる地域でありました。その後、約10年間にわたって、大阪都市圏への人口流入の受け皿として、基盤が未整備のまま、大量の文化住宅、長屋住宅、店舗併用住宅等が建設され、過密住宅市街地が形成された地区であります。

平成7年の航空写真でも分かるように、約9,000㎡の区域に38棟205戸の老朽建築物等が基盤未整備のまま無秩序に建てられました。

整備前

従前は、38棟205戸の老朽建築物等が建ち並び、住環境が好ましくなく、狭隘な道路があり防災上の面でも問題がある地区でした。



狭隘な通路



店舗付長屋



市道（区画道路1号線）



文化住宅

建 物 形 式	棟 数	戸 数
文 化 住 宅	17	135
店 舗 長 屋 住 宅	13	51
一 戸 建 住 宅	2	2
車 庫	2	—
店舗共同住宅(RC造)	1	10
店 舗 文 化 住 宅	1	6
大 衆 浴 場 ・ 住 宅	1	1
店 舗	1	—
計	38	205



平成7年11月撮影

石原東・幸福北地

住市総事業と土地区画整理事業の合併施行を実施

住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の両事業に基盤を整備する事業手法であり、住市総事業は基盤整備後の建物建設にも間接補助があるというもので、両手法の基盤整備の仕切りをどう上手く使うかが課題であります。

特に、既成市街地での事業で最も事業費がかかるのは、土地区画整理事業では建物の移転補償費であり、住市総事業では老朽建築物等の買収除却費であります。この石原東・幸福北地区では、跡地が公共施設にかかる建物は、原則、土地区画整理事業による移転補償とし、それ以外の建物を住市総事業による買収除却としました。

公共施設整備は、路盤までを土地区画整理事業で、表層（インターロッキング舗装）を住市総事業でグレードアップを行いました。また、公共下水道、水路、公園も整備を行い、老朽建築物等の除却後は、建替促進事業で共同住宅の建設費用の一部（建築設計費・共同施設整備費）に助成金を入れ、良質な建替えの促進も図りました。

事業区分表

区 分	住宅市街地 総合整備事業	土地区画整理事業		市単
		都市再生土 地区画整理 事業	組合事業	
調査	計画書等作成	○		
従前 建物	老朽建築物等除却	○		
	移転補償	○	○	
公共 施設 工事	道路 路 盤	○		
	整備 舗 装	○		
	下排水整備	○		
	耐震性貯水槽設置	○		
	公園・緑地整備	○		
	公共施設附帯工事		○	○
測量・ 設計	文化財調査	○	○	
	公共施設設計	○	○	
	測量・建物調査等	○	○	○
建替 促進	建築 実施設計	○		
	設計 工事監理	○		
	共同施設整備	○		
土地区画整理市補助金				○
事業費(千円)		1,780,188	774,366	95,096
				147

整備後



平成17年6月撮影

整備後は、17棟82戸の耐火建築物を建設し、協調したものとなっています。

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、居住性が良好なまちへと生まれ変わりました。



地区内道路を拡幅



店舗共同住宅



市道（区画道路1号線）

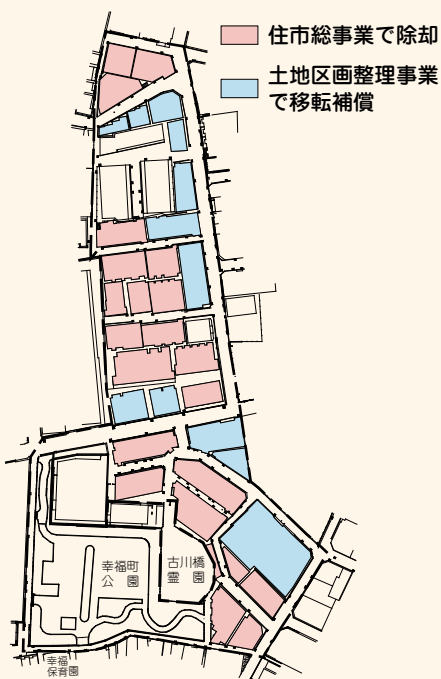


共同住宅

建 物 形 式	棟 数	戸 数
店 舗 共 同 住 宅	4	40
店 舗 住 宅	4	4
共 同 住 宅	3	32
一 戸 建 住 宅	3	3
店 舗 長 屋 住 宅	1	3
車 庫	2	—
温 泉 ポ ン プ 庫	1	—
自 治 会 館	1	—
存 置	4	26
計	23	108

区の事業のしくみ

建物除却区分図



土地種目別施行前後対照表

種 目			施行前		施行後	
			地積(㎡)	割 合	地積(㎡)	割 合
公 共 用 地	国有地	道 路	117.06	1.40	4.81	0.10
		水 路	180.37	2.10		
	地方公 共団体 所有地	道 路	645.79	7.60	2,231.74	26.30
		水 路			55.73	0.70
		公 園	391.85	4.60	431.95	5.10
		緑 地			53.23	0.60
	合 計		1,335.07	15.70	2,777.46	32.80
宅 地	民有地	田	403.00	4.80	5,484.57	64.60
		宅 地	6,320.75	74.50		
		公衆用道路	29.00	0.30		
	合 計		6,752.75	79.60	5,484.57	64.60
保 留 地					220.00	2.60
測 量 増			394.21	4.70		
総 計			8,482.03	100.00	8,482.03	100.00
公 共 減 歩 率			20.18%			
合 算 減 少 率			23.26%			

新しいまちができあがりました

新しいまちでは、地区全体建物のデザインを統一するなど協調性を図った美しいまちなみが形成され、共同住宅、居宅及び自治会館すべてを耐火構造の建物となっています。

また、地区内のほとんどの道路をインターロッキング舗装で、幅員は6mを確保し、地区北側公園（石原町東広場）及び幸福町公園に耐震性貯水槽を設置するなど、防災面でも充実したまちとなっています。



公園（石原町東広場）



自治会館（石原町東自治会館）

地区内の建物の各住戸にホームセキュリティシステムを導入し、エントランスホール、エレベータ、共用部の死角に防犯カメラを設置して、住民が安心して生活できるように地域防犯の充実も図りました。

また、地区内で温泉が湧き出たこともあり、地区建物に温泉配管、設備を設置し各住戸に天然温泉がいつでも使用できるようにしました。



とおり庭（第6地区と第7地区）



住宅内部

住宅市街地総合整備事業について

事業名	門真市石原東・幸福北地区住宅市街地総合整備事業 (旧 密集住宅市街地整備促進事業)	
事業主体	門真市	
施行面積	0.9ha	
施行期間	平成7年度～平成16年度	
事業内容	項目	内容
	事業計画作成調査 建物調査 公共施設設計 老朽建築物等除却 公共用地取得 自治会館用地取得 道路整備工事 下排水整備工事 緑地整備工事 建築設計費 共同施設整備費 幸福町公園整備事業	建替促進事業計画作成、測量等 老朽建築物等買収補償額算定 北側公園施設設計 老朽建築物等（21棟137戸） 緑地用地:391.85㎡、道路用地:159.77㎡ 自治会館用地:112.45㎡ 区画道路1～9号線・インターロッキング舗装 公共下水道工事:168m・水路整備工事 北側公園整備工事:485.18 新規共同住宅の建築設計費の助成（第1、3～7地区） 新規共同住宅の共同施設整備費の助成（第1～7地区） 建物補償:1棟、公園用地取得:480.08㎡ 公園施設設計、公園整備工事
総事業費	1,780百万円	

住宅市街地総合整備事業とは、大都市地区内の老朽建築物等が密集する住宅市街地において、老朽建築物等の建替えを促進し、併せて住環境の整備等を行うことにより、良好な住環境を備えた住宅を供給することを目的としています。

当地区では、この住市総事業の制度を導入し、重点整備地区として老朽建築物等の除却、公共施設の整備、新規建築物の建設費用の一部助成を行い、防災性の向上及び良好な共同住宅の建替促進を実施しました。

石原町東広場



面積：485.18㎡
耐震性貯水槽：100t

第6地区



RC造 6階建 19戸
述べ床面積：1,717.99㎡
共同住宅

第5地区



RC造 4階建 9戸
延べ床面積：866.39㎡
店舗付共同住宅

第2地区

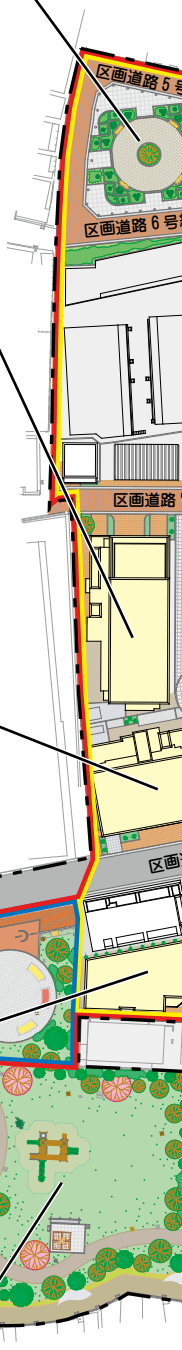


RC造 3階建 8戸
延べ床面積：509.94㎡
共同住宅（単身者用）

幸福町公園



面積：2,528.20㎡
耐震性貯水槽：100t



- 住宅市街地
- 土地区画整理
- 幸福町公園



「花と芸術のあふれるガレリアのあるまち」



モニュメント

地区のコンセプトについて市と組合で協議し、基盤整備と平行して宅地利用の増進と良好なまちなみを形成し、魅力的な景観づくりを行うため「花と芸術のあふれるガレリアのあるまち」が提案され、そのコンセプトに則り「景観デザインルールブック」を作成しました。

各住戸のバルコニー及び開口部にプランターボックスが設置できるスペースを設けて「花いっぱい運動」を実施したり、建物と建物の間に「とおり庭」を意識して誰でも利用できる路地、広場を造り、モニュメントを飾り、そこに隣接する建物の壁面に近隣の子供達が描いた絵画等の作品を展示するスペースを設けるなど、住人やまちを訪れる



玄関の面

人に華やかで親しみやすい愛着のもてるまちづくりを目指しております。

壁面の絵画展示スペース

また、地区内の共同住宅、居宅及び自治会館等すべてのデザインを統一するなど、協調性を図りました。



開口部（プランター設置スペース）



壁面の絵画展示スペース

土地区画整理事業について

事業名	門真市石原東・幸福北土地区画整理事業 都市再生土地区画整理事業（旧安全市街地形成型）	
事業主体	門真市石原東・幸福北土地区画整理組合	
施行面積	0.84ha	
施行期間	平成10年度～平成17年度	
事業内容	項目	内容
	調査 換地諸費 移転移設費 建物調査 公共施設設計 文化財調査 測量等 道路築造工事	区画整理事業調査 換地計画、事業計画、登記等 建物移転補償費（12棟42戸） 建物補償額算定 道路、下水、公園施設設計費 幸福北地区墓地周辺文化財調査 街区点計算、画地点計算、杭設置測量等 区画道路1～9号線（路盤まで）
権利者等（当初）	土地所有者 借地権者 借家人	17人 13人 130人
総事業費	1,001百万円	

都市再生土地区画整理事業（旧安全市街地形成型）とは、木造密集市街地等の防災対策が必要な地区において、道路、公園等の都市基盤を整備し、防災性に優れた市街地の形成を推進するものです。主に密集事業ではできない換地諸費、移転補償、公共施設整備等を行いました。

事業経過

昭和62年 9 月	権利者より共同建替え相談		
平成 4 年 2 月	地区勉強会開催		
平成 5 年 4 月	地区研究会設立		
平成 7 年12月	土地・建物権利者30名と市による研究会を行い、グレードの高い建物の再生に取り組む合意		
平成 8 年 3 月	共同整備事業組合設立 市と組合間で「まちづくり事業協定」を締結 住市総事業で老朽建築物等の除却を開始		
12月	土地区画整理事業と住市総事業の合併施行を検討		
平成 9 年10月	土地区画整理準備組合設立 宅地計画案の検討		
平成10年10月	共同整備事業組合総会で、宅地計画案・まちづくり案を協議		
11月	土地区画整理組合設立 土地区画整理事業で移転補償を開始	平成11年 2 月	仮換地指定(幸福北地区)
		11月	景観デザインルールブック発行 幸福北地区建物基本設計 公共施設設計業務
		平成12年 4 月	幸福北地区建物実施設計 石原東地区建物基本設計
		平成13年10月	公共施設整備工事着手 幸福北地区建築工事着手
		平成14年 3 月	仮換地指定(石原東地区)
		10月	地区内インターロッキング舗装工事着手 幸福北地区建物完成 石原東地区建築工事着手
		平成15年11月	地区北側公園整備工事着手
		平成16年10月	石原東地区建物及び公共施設完成 換地処分公告 まちびらき
		平成17年 9 月	土地区画整理組合解散認可

表彰関係

平成16年10月	平成16年度都市景観大賞「美しいまちなみ大賞(優秀賞)」受賞(共同整備事業組合・門真市)
平成16年10月	第16回「住宅月間国土交通大臣表彰」受賞(共同整備事業組合)
平成17年 3 月	第21回「大阪府まちづくり功労者表彰」受賞(土地区画整理組合)
平成17年 6 月	第23回「まちづくり月間国土交通大臣表彰」受賞(土地区画整理組合)

発行 門真市

〔問い合わせ先〕

大阪府門真市中町1番1号
門真市まちづくり部まちづくり推進課
TEL 06-6902-1231