

都市再生整備計画

かどましなんせいちく
門真市南西地区

第4回変更

おおさかふ かどまし
大阪府 門真市

令和2年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	大阪府	市町村名	<small>カマシ</small> 門真市	地区名	<small>カマシ</small> <small>アノセイテク</small> 門真市南西地区	面積	187 ha
計画期間	平成	27	年度	～	令和	1	年度
交付期間	平成	27	年度	～	令和	1	年度

目標 門真市南西部地域の交通拠点・幹線道路沿道を活かした商業・業務機能等の充実を図り、公民協働による新しい魅力を発信するまちづくり ・交通拠点及び幹線道路沿道における商業・業務機能が充実したまちづくり ・歩行・自転車走行空間確保による交通安全対策 ・地域の交流及び憩いの場となる自然と調和した親水空間の整備
--

目標設定の根拠 まちづくりの経緯及び現況 門真南駅周辺は、平成9年の大阪夏季国体の開催を契機に大阪市営地下鉄丸堀鶴見緑地線の延伸による「門真南駅」の開業、府民のスポーツ振興を図るために多目的利用を目的に屋内総合スポーツ施設として「なみはやドーム」の開設及び駅前広場整備を含む「門真南駅前土地区画整理事業」が行われ、平成22年には、「第二京阪道路」が開通し、門真JCTの整備がされるなど、一部区域においては、都市基盤や商業・業務及び住宅系機能の整備がなされている。また、今年度事業化が予定されている大阪モノレール南伸計画によると、地下鉄門真南駅と結節される新駅の設置が予定されるなど、本市の交通拠点となっている。しかし、駅周辺には、まだまだ広大な空き地や農地等の民有地や今後不要となる門真市浄化センター等の市用地が存在することから、それらの用地を活用するため、商業・サービス機能など各種の都市機能の誘致を促進し、本市の南の玄関口にふさわしいまちづくりが求められている。 また、第二京阪道路は、本市中央部に位置する市街化調整区域内を縦断しており、その市街化調整区域内に存在する北島地区においては、第二京阪道路の開通に伴うスプロール型の民間開発が懸念されることから、計画的なまちづくりの必要性を検討するため、平成21年に地権者からなる「門真市北島地区まちづくり協議会」が設立し、後の平成23年には「門真市北島土地区画整理準備組合」が設立され、業務代行方式の土地区画整理事業の実現に向けた検討がなされた。しかし、業務代行者となりうる事業化検討パートナー（民間企業）を選定するが、地権者と条件面で合意に至らず、平成25年9月の準備組合総会では、当組合を解散し、東側だけで事業化する当該地区の東に隣接する門真住宅は、昭和40年代前半に建設された府内最大級の府営住宅であり、ほとんどの棟が耐震性の低い構造の住宅であるため、平成18年度に大阪府が策定した、「大阪府営住宅ストック活用事業計画」において、全て建替えをすることが示されている。本市においても、これを受け、平成21年度に「大阪府営門真住宅建替え検討会」を設置し、門真住宅の建替えにおける諸問題を整理するとともに、課題検討を進め、大阪府と門真市とが連携し、まちづくりに向けた協議・調整を行ってきたところである。また、平成29年3月には、持続可能で利便性の高いまちづくりをめざす取り組みを進めるため「門真市立地適正化計画」を策定しており、門真住宅を含んだ地区を「南部拠点周辺都市機能誘導区域」として定め、都市機能の維持及び商業機能を誘導（維持）することとしていることから、北島東土地区画整理事業との一体的整備が必要である。 加えて、門真第9水路は、現在排水用の水路として利用しているが、公共下水道整備が進む中で水質改善及び修景に配慮した水路整備を行うため、平成24年に「水路整備調整会議」を設置し、市民が交流する憩いの場となる親水空間を地元市民と市との協働により整備する方向性を決めたところである。
--

課題 ・門真南駅周辺は、本市南部の中心拠点と位置付けているものの、まだまだ多くの低未利用地が存在するので、適切なまちづくりを推進し、本市南部の中心拠点となるような商業・生活サービス機能を誘導する必要がある。 ・第二京阪道路沿道の市街化調整区域において、物流施設を誘致するために業務代行方式による土地区画整理事業を予定しているが、第二京阪道路側道や当該地区周辺からのアクセス道路については、大型車両等が通行できるような整備ができていないため、道路拡幅、歩道設置及び路盤改良等の道路整備が必要となる。 ・土地区画整理事業地区周辺地域については、特に東西方向のつながりが不足しており、災害発生時の門真住宅周辺住民及び緊急車両の動線が確保されていない。土地区画整理事業において、整備予定の公園については、災害発生時の一時避難地としても利用できる見込みであることから、門真住宅建替えと併せて東西方向の動線確保に係る整備が必要である。また、門真住宅建替えと併せて、消防署が建設されることから、緊急車両のスムーズな動線確保も必要である。 ・耐震性が低い門真住宅については、早期の耐震化、居住空間の改善・更新を図る必要がある。 ・門真第9水路は、排水用の水路として利用しており、異臭・害虫が発生しやすく、また並行する生活道路も非常に狭く緊急車両も通行できない状態であるため、親水空間を持つせせらぎ水路として整備を行い、当該水路を通じて年配者と現役世代の交流、憩いの場を提供することで人が集まり、コミュニティの活性化を図るとともに、自転車・歩行者の安全確保及び緊急車両も通行できるような整備が必要である。

将来ビジョン(中長期) 【総合計画(平成22年3月策定)】 ・門真南駅周辺を「南部まちづくり整備ゾーン」として位置付け、商業・生活サービス機能など各種の都市機能の誘致を促進し、本市の南の玄関口にふさわしいまちづくりを進め、市民の交流を育む。 ・第二京阪道路沿道を「中部まちづくり整備ゾーン」として位置付け、商業・業務の集積などを目指した市街地整備を推進するとともに、「大阪府営門真住宅まちづくり基本構想」に基づく府営門真住宅建替計画と連携を図り、公共施設整備や多様な住宅供給による定住環境を創出し周辺地域と一体的なまちづくりを促進する。 ・「門真市水路整備全体計画」に基づき、水路の主要な場所において、市民が憩い、集う親水空間を市民との協働により創出する。 【都市計画マスタープラン(平成24年3月策定)】 ・門真南駅周辺を「南部まちづくり整備ゾーン」として位置付け、商業・生活サービス機能など各種の都市機能の誘致を促進し、本市の南の玄関口にふさわしいまちづくりを進め、市民の交流を育む。 ・北島地区を「中部まちづくり整備ゾーン」として位置付け、農地の保全に配慮しつつ、土地区画整理事業などにより農地と宅地をそれぞれ集約するなど、土地利用の混在を防止し市街化区域への編入に努める。 ・府営門真住宅については、その建替えと併せ、大阪府と門真市の連携のもと、公共施設整備に努める。 ・河川・水路環境の向上については、桜並木や旧集落などの地域資源との調和を図りつつ、親しみのある水辺景観の保全・創出に努める。 【立地適正化計画(平成29年3月策定)】 ・「南部拠点周辺都市機能誘導区域」においては、地域の生活を支えている商業機能を誘導（維持）する。 ・「門真南駅周辺都市機能誘導区域」においては、将来的な大阪モノレールの延伸によるポテンシャル向上を見据えて、多様なニーズに対応する医療機能を誘導する。
--

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
都市機能の誘致を目的としたまちづくりの組織の設立数	団体	門真市南西地区内における都市機能の誘致を目的としたまちづくり組織の設立数	交通拠点・幹線道路沿道で土地区画整理等を実施することで低未利用地の集約化を行い、都市機能の誘致を促進する	2	H26	3	R1
歩行者及び自転車の事故件数	件	市道岸和田守口線(第二京阪道路～府道八尾枚方線間)において発生している歩行者及び自転車の事故件数	歩道整備、自転車走行空間確保の確保により、安全・安心な移動が可能となり、歩行者及び自転車の事故件数の減少を図る	14	H28	10.0	R2
親水空間整備事業における満足度	段階／5段階	総合計画にかかる市民アンケート調査で、市民の「親水空間整備事業」に対する満足度の5段階評価	既存水路を親水空間の持つせせらぎ水路として整備を行い、市民が交流する憩いの場を提供し、地域コミュニティの活性化を図る	2.78	H26	3.00	R1

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針① 【交通拠点及び幹線道路沿道における商業・業務機能が充実したまちづくり】 門真南駅周辺を門真市南部の「中心拠点」と位置付け、駅周辺に存在する民間や市が保有する低未利用地を活用するため、土地区画整理事業等の面的整備事業を実施し、商業・生活サービス機能など各種の都市機能の誘致を促進し、本市の南の玄関口にふさわしいまちづくりを進める。また、第二京阪道路沿道の北島東地区に交通便利性を活かした業務施設の誘致を予定しているため、第二京阪道路側道や周辺のアクセス道路を大型車両等が通行できるよう整備する。</p>	<p>【基幹事業】道路：北島東地区アクセス道路整備事業 【基幹事業】道路：第二京阪道路側道改修事業 【提案事業】門真南駅周辺まちづくり活動推進調査事業 【関連事業】北島東土地区画整理事業</p>
<p>整備方針② 【歩行・自転車走行空間確保による交通安全対策】 「大阪府府門真住宅まちづくり基本構想」に基づく府府門真住宅建替計画と連携を図り、公共施設整備や多様な住宅供給による定住環境の創出に加え、災害発生時の動線整備を踏まえた周辺地域と一体的なまちづくりを促進する。また、歩道整備、自転車走行空間を確保し、安全・安心な移動を可能とさせ、歩行者及び自転車の事故件数の減少を図る。</p>	<p>【基幹事業】道路：門真団地接続道路整備事業</p>
<p>整備方針③ 【地域の交流及び憩いの場となる自然と調和した親水空間の整備】 まちに残る昔ながらの水路を親水空間の持つせせらぎ水路として整備を行い、市民が交流する憩いの場を提供し、地域コミュニティの活性化を図る。</p>	<p>【基幹事業】高質空間形成施設（親水空間整備）：門真第9水路改修事業</p>
<p>その他</p>	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	359.5	交付限度額	143.8	国費率	0.40
---------	-------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
道路		北島東地区アクセス道路整備事業	門真市	直	170m	29	1	29	1	130.4	130.4	130.4	0.0	130.4
道路		第二京阪道路側道改修事業	門真市	直	460m	27	27	27	27	51.5	51.5	51.5	0.0	51.5
道路		門真団地接続道路整備事業	門真市	直	85m	30	1	30	1	84.4	84.4	84.4	0.0	84.4
公園														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
高質空間形成施設	親水空間整備	門真第9水路改修事業	門真市	直	380m	27	1	27	1	75.0	75.0	75.0	0.0	75.0
高次都市施設														
高次都市施設														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
地区再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型 沿道等整備型 密集住宅市街地整備型 耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										341.3	341.3	341.3	0.0	341.3

提案事業(継続地区の場合のみ記載)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業	まちづくり活動推進事業	門真南駅周辺まちづくり活動推進調査事業	門真市	直	88ha	27	28	27	28	18.2	18.2	18.2	0.0	18.2
合計										18.2	18.2	18.2	0.0	18.2

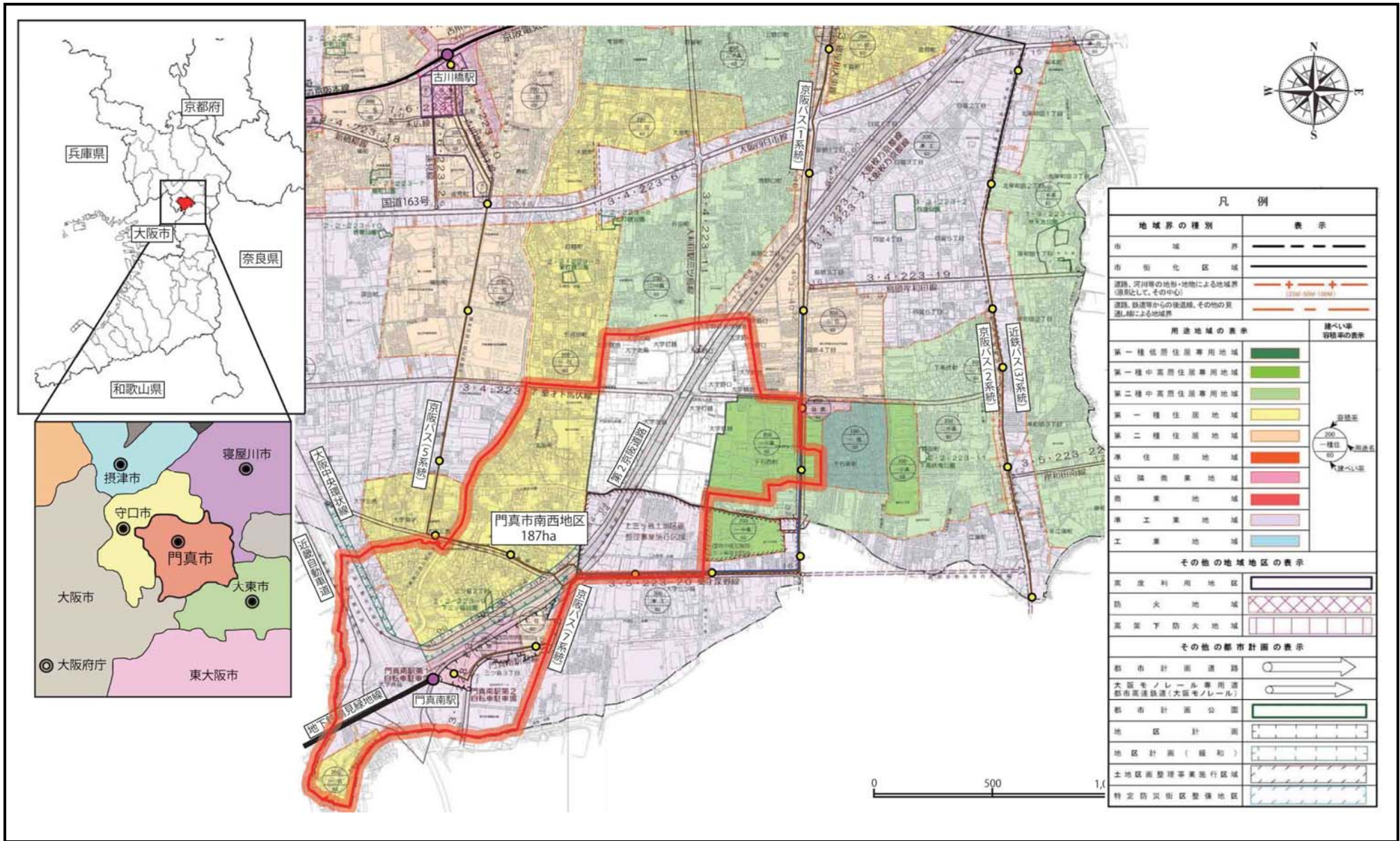
(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
土地区画整理事業	北島東地区	民間		7.5ha		○			28	30	1,924.0
大阪府営門真千石西町住宅建替事業(第1・2期)	門真市千石西町	大阪府		2.7					23	29	7,780.0
合計											9,704.0

合計(A+B) 359.5

都市再生整備計画の区域

かどまし なんせい ちく おおさかふ かどまし 門真市南西地区(大阪府門真市)	面積	187 ha	区域	門真市大字野口、大字横地、大字打越、大字北島、三ツ島1~4丁目、大字三番、大字蔭島、北島町、千石西町
---	----	--------	----	--



凡 例	
地域界の種別	表示
市 域 界	-----
市 街 化 区 域	=====
道路、河川等の地形・地物による地域界 (原則として、その中心)	-----+-----+----- (1:500 50M 100M)
道路、鉄道等からの後退線、その他の見 逃しによる地域界	-----
用途地域の表示	接べい率 容積率の表示
第一種低層住居専用地域	■
第一種中高層住居専用地域	■
第二種中高層住居専用地域	■
第一種住居地域	■
第二種住居地域	■
準住居地域	■
近隣商業地域	■
商業地域	■
準工業地域	■
工業地域	■
その他の地域地区の表示	
高度利用地区	■
防火地域	■
高度下防火地域	■
その他の都市計画の表示	
都市計画道路	→
大阪モノレール専用道 都市高速鉄道(大阪モノレール)	→
都市計画公園	■
地区計画	■
地区計画(緩和)	■
土地活用整理事業施行区域	■
特定防災街区整備地区	■

門真市南西地区(大阪府門真市) 整備方針概要図

目標	門真市南西部地域の交通拠点・幹線道路沿道を活かした商業・業務機能等の充実を図り、公民協働による新しい魅力を発信するまちづくり	代表的な指標	都市機能の誘致を目的としたまちづくり組織の設立数 (団体)	2	(平成26年度)	→	3	(令和元年度)
	交通拠点及び幹線道路沿道における商業・業務機能が充実したまちづくり		歩道整備、自転車走行空間確保による歩行者及び自転車の事故件数 (件)	14.0	(平成28年度)		10.0	(令和2年度)
	歩行・自転車走行空間確保による交通安全対策		親水空間整備事業における満足度 (段階/5段階)	2.78	(平成26年度)	→	3.00	(令和元年度)
	地域の交流及び憩いの場となる自然と調和した親水空間の整備							

