

住宅市街地整備計画書（拠点開発型）

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：古川橋駅北地区

所在地：門真市幸福町

面 積：約 12.6ha

(2) 重点整備地区

名 称：門真市幸福東地区

所在地：門真市幸福町の一部

面 積：約 3.6ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、門真市域の北西部に位置し、京阪古川橋駅の北側に近接し、都心まで数十分という好立地条件にある。地区内には、廃校となった市立第一中学校跡地の周辺に商店街が立地し、狭隘な道路に老朽化した木造賃貸住宅等が集積するなど、密集市街地が形成されている。

② 地区の形成経緯

本地区においては、廃校となった市立第一中学校跡地の北側にアーケードのあった幸福本通り商店街、西側に古川橋本通り商店街が立地し、その一部がシャッター通り化するなど、賑わいが失われつつあり、また、狭隘な道路に老朽化した木造賃貸住宅等が集積する密集市街地が形成されている。

平成 21 年 3 月に隣接する中町地区と一体的なまちづくりを検討するため「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」を策定し、本地区においては、市立第一中学校跡地の市有地を最大限活用しながら、密集市街地の整備改善を図るとともに、基本コンセプトとして「本市の顔となる魅力的で質の高い賑わい交流ゾーンとして様々な都市機能の集積・複合化」を掲げ、まちづくり事業を展開している。

また、平成 24 年 12 月には、市立第一中学校跡地を中心とした区域において、土地・建物所有者からなる「門真市幸福東・垣内西地区共同整備事業組合」が設立され、その後、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により老朽建築物等の除却や公共用地の先行取得を進め、併せて土地区画整理事業により適正な宅地配置及び公共施設計画を行うため、令和 2 年 4 月に「門真市幸福東土地区画整理組合」が設立され、公共公益施設の整備改善を進めている。

③ 現況

令和 2 年度末時点において、当地区の住宅戸数密度は 67.1 戸/ha、想定平均焼失率は 24.2% となっており、また、約 2.0ha の消防活動困難区域が存在している。

また、重点整備地区においては、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）によ

り、約 80 棟の老朽建築物等が除却され、宅地は概ね更地の状態である。

(2) 整備地区の課題

- ・高度経済成長期の急激な人口増に伴い、まちの基盤となる道路等が未整備のまま木造賃貸住宅等が建設され、現在、それらの老朽化により危険な密集市街地が形成されており、住生活基本計画（全国計画）において「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられている。
- ・住宅は、木造賃貸住宅、長屋住宅や、狭小建売住宅等の低質住宅が存在しており、老朽化や空家の増加に伴い、地区の衰退と住環境の悪化が著しいため、老朽化した住宅を解消するとともに、良好な住宅を供給することが必要である。
- ・木造賃貸住宅は、生活道路が改善されないまま狭小建売住宅への建替えが進行し、建て詰まりは解消されていない状況であるため、道路・公園等の基盤整備に努め、住宅規模等の生活水準の改善が必要である。
- ・道路は、幅員 4m 程度の私道が多く、これら狭隘な道路状況下で過密住宅地が形成されており、防災上の観点の他、日常生活においても課題が多い。地区の骨格となる主要生活道路の整備とともに、日常の生活に密着する生活道路の整備が必要である。
- ・公園、広場として都市計画公園 1 箇所が整備されているものの、整備水準は、都市公園法の標準（5 m²/人以上）を下回るものであり、その他の児童遊園や広場を合わせても、1 人当りの公園面積は 2.7 m²と極めて低く、児童遊園すら未整備な居住区が多く存在するため、ある一定規模の公園・広場整備は不可欠である。
- ・地区内の商店街は、周辺の大規模店舗や都心部に消費活動が流出しているため、シャッター通り化しており、賑わいが失われつつある。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

本地区は、「門真市第 6 次総合計画」において、密集市街地対策を推進するとともに駅周辺等への都市機能集約を図り、安全・安心で賑わいと交流のあるまち、まちの顔づくりに取り組む地区と位置づけている。特に古川橋駅周辺においては、住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能を誘導するなど、賑わいと交流の場を創出するとともに、定住促進につながるような魅力あるまちづくりを目指すとしている。

また、「門真市都市計画マスタープラン」においては、地域の特性を活用しつつ、門真市の玄関口にふさわしい商業・業務、その他生活サービス、居住機能などの都市機能の集積と併せて、魅力と賑わいのある景観を形成する「中心拠点」に位置付けている。

さらに、「門真市立地適正化計画」においては、都市機能誘導区域に位置付けており、まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能を誘導することが掲げている。

以上のことから、密集市街地対策を推進するとともに、まちの顔となる文化・生涯学習機能、居住機能、商業などの都市機能の集約を図り、安全・安心で賑わいと交流のあるまちづくりを推進する。

② 整備地区の基本方針及び実現方法

イ. 子育て型共同住宅の整備

重点整備地区内のまちづくり用地においては、子育てしやすく暮らしやすいまちであるというイメージへと導く、ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能となる質の高い共同住宅を整備し、特に「子育てファミリー層」の定住促進を図る。

子育て型共同住宅の整備に当たっては、民間事業者に対して、市街地住宅等整備の助成金を活用し、住宅水準等の条件に適合した共同住宅の建設を誘導する。

ロ. 地域の賑わいを創出する広場空間の整備

子育て型共同住宅や門真市生涯学習複合施設の整備に併せて、不特定多数の人々が憩い、交流が生まれるような広場空間を整備し、地域の賑わいを創出する。

ハ. 快適な居住環境の整備

まちづくり用地以外の地権者用地においては、土地区画整理事業等による宅地の利用増進及び公共施設の整備改善を図るとともに、積極的に協調建替えを誘導し、美しい市街地景観の形成及び快適な居住環境を整備する。

ニ. 歩行者ネットワークの形成

京阪電鉄古川橋駅、門真市生涯学習複合施設、広場空間、子育て型共同住宅等の施設間を連携させ連続性を高める歩行者ネットワークを形成し、居心地がよく、歩きたくなるまちなかを推進する。

ホ. 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により、老朽建築物等の改善、生活道路を中心とする道路の整備、公園、緑地及び広場施設の整備、公益施設の整備を実施し、防災性の向上等を図り、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消に取り組む。

重点整備地区においては、密集市街地の解消や中心市街地を活性化するため、土地区画整理事業等を導入し、宅地の利用増進及び公共施設の整備改善を図る。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地の利用状況は、ほとんどが宅地であり、重点整備地区の土地利用の割合は現況宅地 68%、公共用地 30%となっている。また、公共用地の内訳としては、道路 16%、公園 14%となっている。

4. 住宅等の整備に関する事項

| エリア | 事業手法 | 施行者 | 建設戸数 | 住宅建設の基本方針 |
|-----------|------------|-----|---------|-----------|
| まちづくり用地 | 市街地住宅等整備事業 | 民間 | 約 652 戸 | 子育て型共同住宅 |
| まちづくり用地以外 | | 民間 | 約 100 戸 | 快適な居住環境 |
| 合計 | | | 約 752 戸 | |

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

| 施設名 | | 整備の内容 | | |
|-----|------------|---------|-----------------------|------|
| 区分 | 種別等 | 事業量 | 備考 | |
| | | | | 公共施設 |
| | 区画道路 1 号線 | 116.6 m | 住宅市街地総合整備事業（密集型）により施行 | |
| | 区画道路 2 号線 | 132.1 m | | |
| | 区画道路 3 号線 | 94.2 m | | |
| | 区画道路 4 号線 | 25.4 m | | |
| | 区画道路 5 号線 | 11.1 m | | |
| | 特殊道路 6 号線 | 112.6 m | | |
| | 区画道路 7 号線 | 138.7 m | | |
| | 区画道路 8 号線 | 60.3 m | | |
| | 区画道路 9 号線 | 32.5 m | | |
| | 区画道路 10 号線 | 135.8 m | | |

| | | | | |
|------|------|-------------|-----------------------|-------------------|
| | | 区画道路 12号線 | 13.7 m | |
| | | 区画道路 13号線 | 40.7 m | |
| | | 交通広場 | 約1,800 m ² | |
| | 広場 | 交流広場 | 約3,000 m ² | |
| 公益施設 | | 名称 | 面積 | 備考 |
| | 教育施設 | 門真市生涯学習複合施設 | 約6,000 m ² | 都市構造再編集中支援事業により施行 |

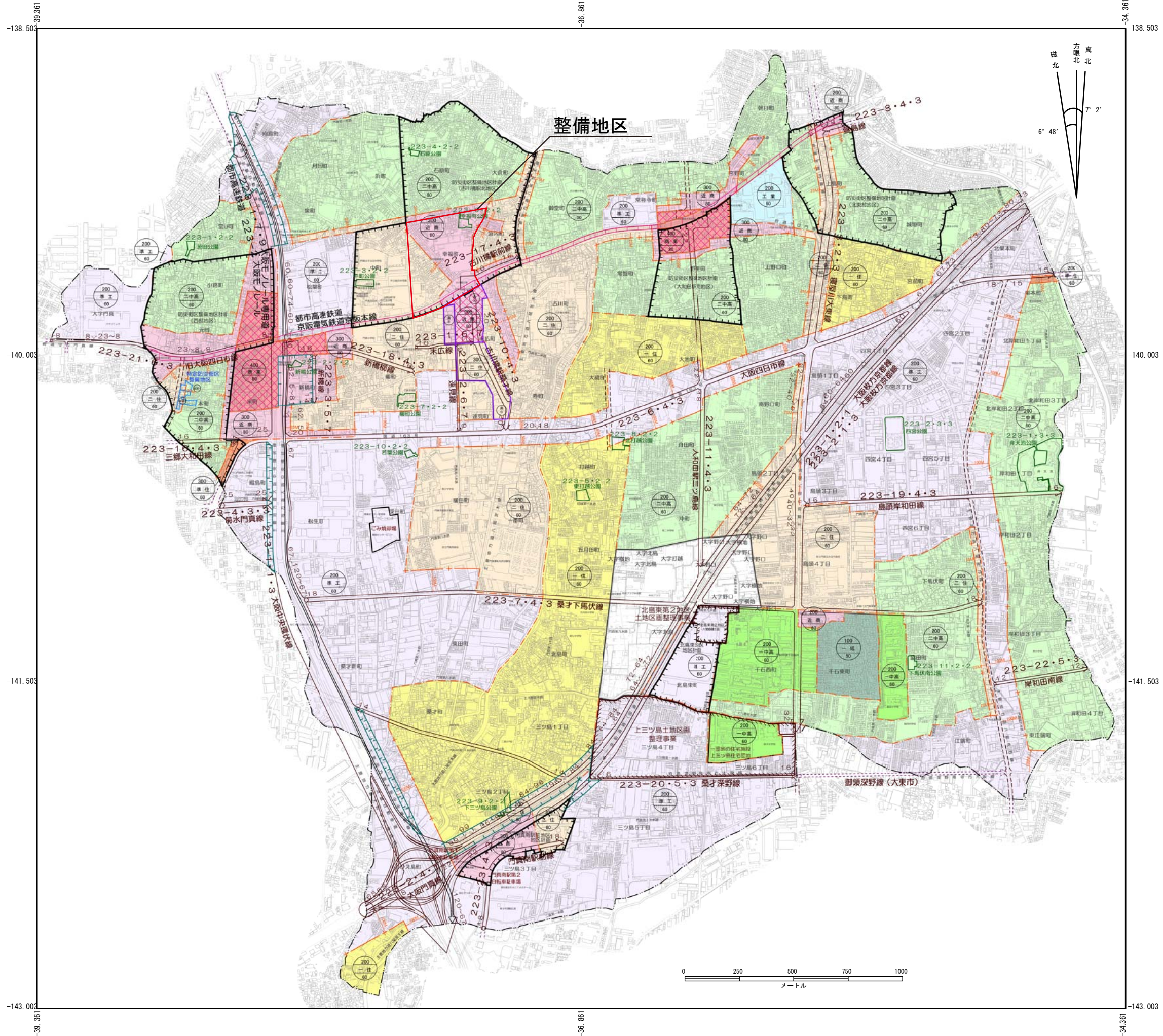
6. その他必要な事項

事業施行予定期間

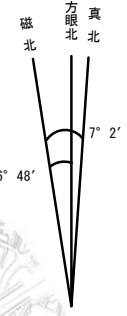
着手 令和3年4月1日

完了 令和9年3月31日

位置図



整備地区



| 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(原則として、その中心) | ——— |
| 道路、鉄道等からの後退線、その他の見通し線による地域界 | ——— |
| 用途地域の表示 | 建ぺい率 容積率の表示 |
| 第一種低層住居専用地域 | ■ 200 100 |
| 第一種中高層住居専用地域 | ■ 200 100 |
| 第二種中高層住居専用地域 | ■ 200 100 |
| 第一種住居地域 | ■ 200 100 |
| 第二種住居地域 | ■ 200 100 |
| 準住居地域 | ■ 200 100 |
| 近隣商業地域 | ■ 200 100 |
| 商業地域 | ■ 200 100 |
| 準工業地域 | ■ 200 100 |
| 工業地域 | ■ 200 100 |
| その他の地域地区の表示 | |
| 高度利用地区 | ■ |
| 防火地域 | ■ |
| 高架下防火地域 | ■ |
| 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) | ■ |
| 土地区画整理事業施行区域 | ■ |
| 特定防災街区整備地区 | ■ |

*防火地域以外の市街化区域は全域準防火地域

特定防災街区整備地区(概要)

| 特定防災街区整備地区 | 壁面後退 | 最低敷地面積 |
|------------|----------|--------|
| 地区1 | 道路境界より1m | 1,000㎡ |
| 地区2 | 後退 | 100㎡ |

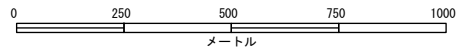
高度利用地区の壁面後退(1m)の取り扱いについて

| | A地区 | B地区 | C地区 |
|------------------|------------------|------------------------------|-----------------|
| 壁面後退(1m)以内の建築物内容 | 一切の建築物で占用してはならない | 建築基準法上で壁とみなされる構造物等で占用してはならない | 上記以外のもので占用は認める。 |
| | 歩行用の通行に供するものとする。 | 公の使用に供する必要はないものとする。 | |

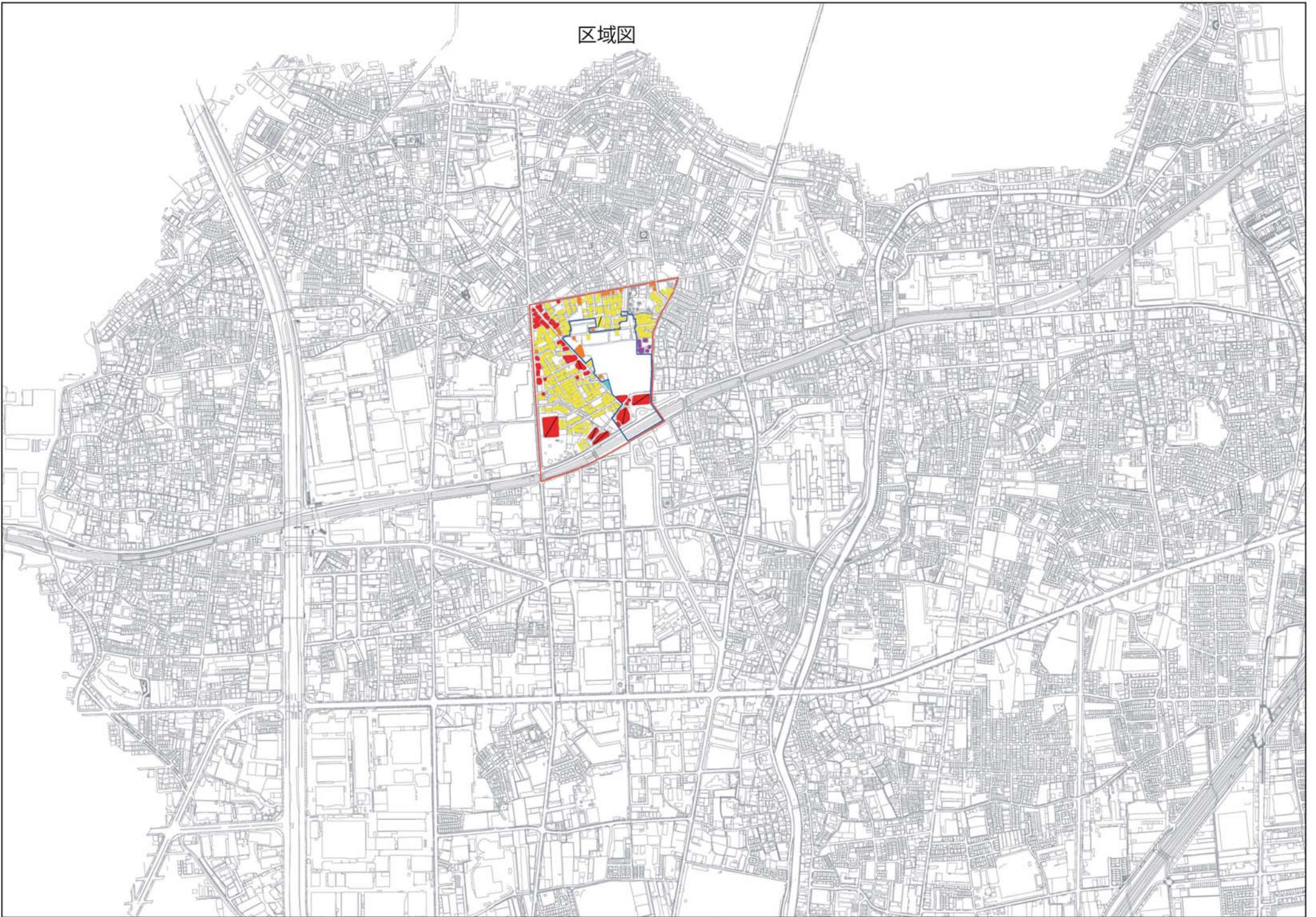
※ 建築物の敷地が高度利用地区の内外にわたる場合でも、壁面後退を指定している部分については後退が必要です。
 高度利用地区(B、C地区)内の既存小宅地についての建築規制
 B、C地区において本市都市計画決定告示(昭和56年2月25日)に既存する所有権その他の権利に係る土地の範囲では、建築規制の最低限度(160㎡)に適合した建築物の新築ができない土地(既存小宅地)B地区200㎡、C地区(266.6㎡以下)について、容積率が500/1000以下で土地の全部を1の敷地として使用する場合は、建築物の建築面積は160㎡を下限とすることができる。
 なお、壁面後退の位置については1m後退とする。

門真市都市計画高度利用地区(概要)

| 種 類 | 建築物の面積 | 建築物の容積率 | 建築物の容積率 | 建築物の容積率 | 建築物の容積率 | 建築物の容積率 | 建築物の容積率 |
|---|--------|---------|---------|-------------------|---------|---------|---------|
| 用途地域 | 容積率 | 最低限度 | 最高限度 | 最低限度 | 最高限度 | 最低限度 | 最高限度 |
| 高度利用地区A 近隣商業地域 約3.1ha (防火地域) | 350% | 200% | 70% | 200㎡ (285.72㎡) | | | |
| 高度利用地区B 近隣商業地域 約0.9ha (準防火地域) | 300% | 100% | 80% | 160㎡ (200㎡) | | | |
| 高度利用地区C 第二種住居地域 約4.4ha (準防火地域) | 300% | 100% | 60% | 160㎡ (266.67㎡) | | | |



区域図



計画図

整備地区 12.6ha

重点整備地区（拠点の開発区域）3.6ha

門真市生涯学習複合施設

交流広場

まちづくり用地

交通広場

