

門真市 幸福町・中町まちづくり基本構想

平成 20 年 3 月

門真市

目次

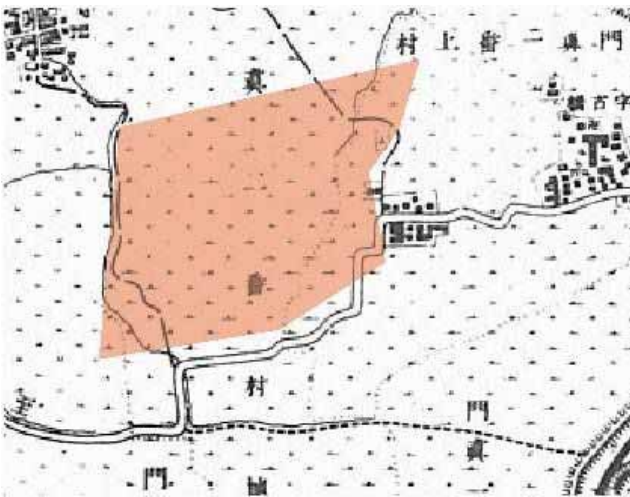
・まちづくり基本構想の前提条件.....	1
- 1 対象地区の概要	
- 2 対象地区の公共施設現況	
- 3 地域・地区等	
- 4 上位計画・関連計画における位置づけ	
- 5 対象地区の特徴と課題	
まちづくり基本構想.....	12
- 1 まちづくりの基本理念	
- 2 まちづくりの目標	
- 3 まちづくりの基本方針	
- 4 導入機能の構成	
- 5 導入機能の構成イメージ	
- 6 整備の基本方針	
- 7 事業展開スケジュール	
今後の事業展開に向けて.....	24
参考資料.....	26
門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」検討の経過	
門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会 委員名簿	
門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会設置要綱	
門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議 委員名簿	
門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議設置要領	
幸福町・中町まちづくり市民会議参加者 名簿	
基本構想への市民意見募集の結果	

(1) 対象地区の概要

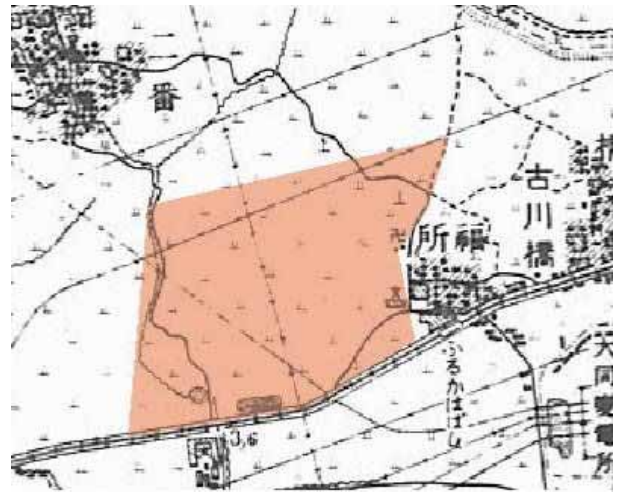
対象地区は、門真市北西部に位置し、地区の南側に東西に通っている京阪電鉄に面しているおよそ22haの地域である。

地区内には、市役所庁舎、市立文化会館、市立体育館第1中学校、第6中学校といった公共施設が存在する。

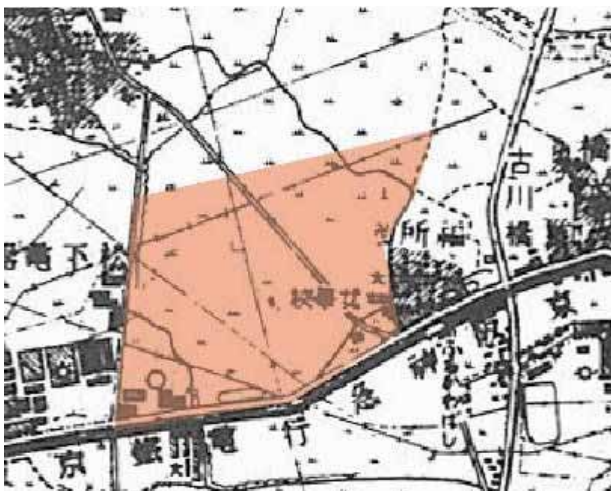
対象地区を含む市域全域は、平安後期頃から農地として開発がされていたとされている。その後明治43年に京阪電鉄の開通後、道路の整備や古川橋変電所の完成(大正11年)や松下電機製作所等の工場の立地(昭和8年)と相まって、門真の基盤が整い、昭和30年代後半から昭和45年にかけて住宅地としての整備にともない人口が急速に増加した。しかし近年では徐々に減少の傾向にある。



明治18年



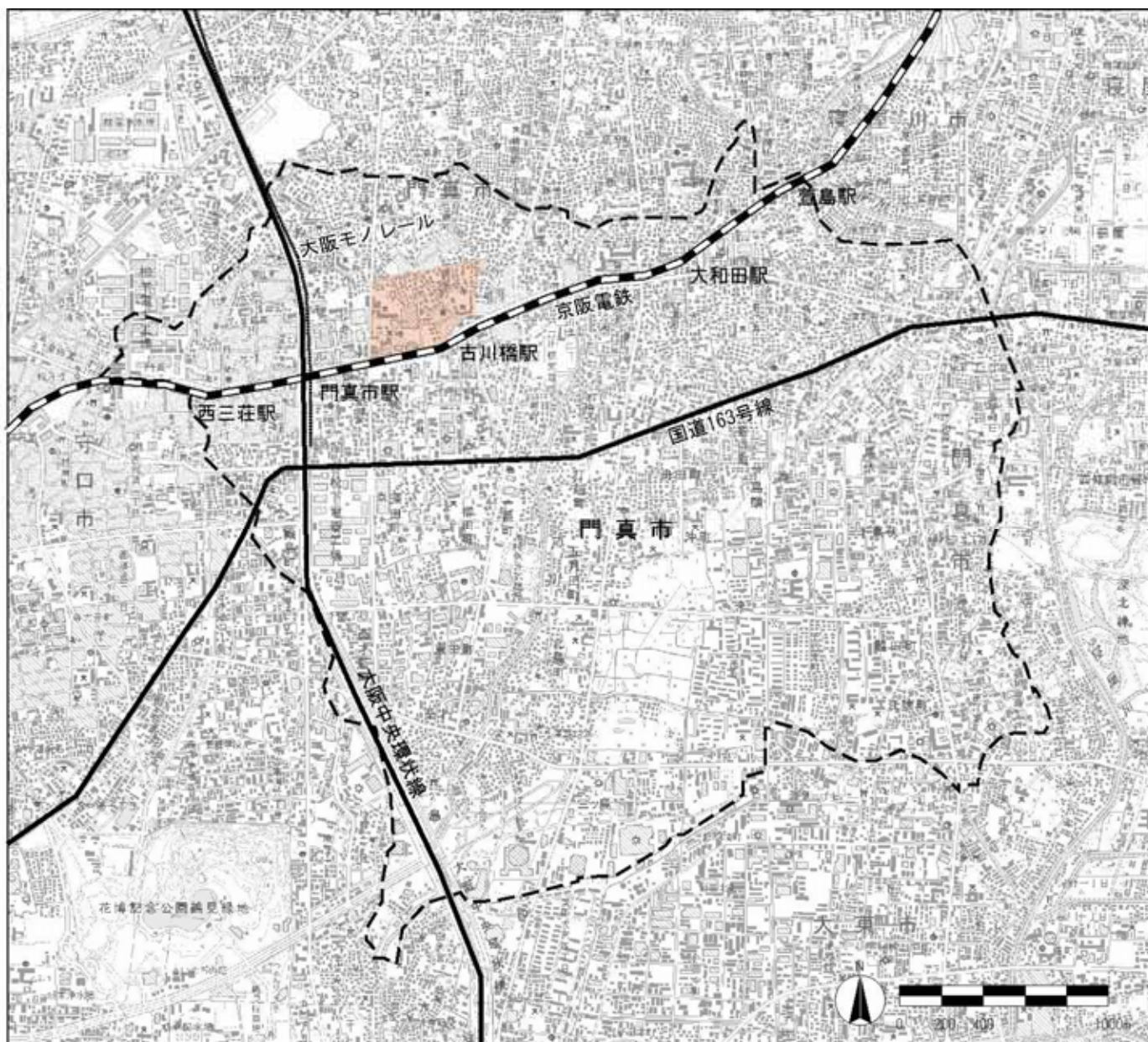
大正12年



昭和22年



昭和44年



幸福町・中町地区位置図

- 2 対象地区の公共施設現況

対象地区における公共施設の現況及び分布は以下の通りである。

市役所庁舎（中町）

建築年：昭和 38,46 年等

敷地面積：13,450.32 m²

延床面積：11492.05 m²



第 6 中学校（中町）

建築年：昭和 52,53 年

敷地面積：15,644 m²

延床面積：6,009 m²



第 1 中学校（幸福町）

建築年：昭和 32,34,36,58 年

敷地面積：16,641 m²

延床面積：6,753 m²



市立文化会館（中町）

建築年：昭和 43 年

敷地面積：2,104 m²

延床面積：1,072 m²



市立体育館（中町）

建築年：昭和 44 年

敷地面積：4,520 m²

延床面積：1,564 m²



旧中央小学校（中町）

建築年：昭和 41,43 年

敷地面積：13,210 m²

延床面積：4,653 m²



中町公園（一次避難地）

面積：2,360 m²

昭和 49 年都市計画決定

幸福公園（一次避難地）

面積：2,655 m²（平成 16 年に約 500 m²拡張）

昭和 50 年都市計画決定

公園広場

面積：278 m²

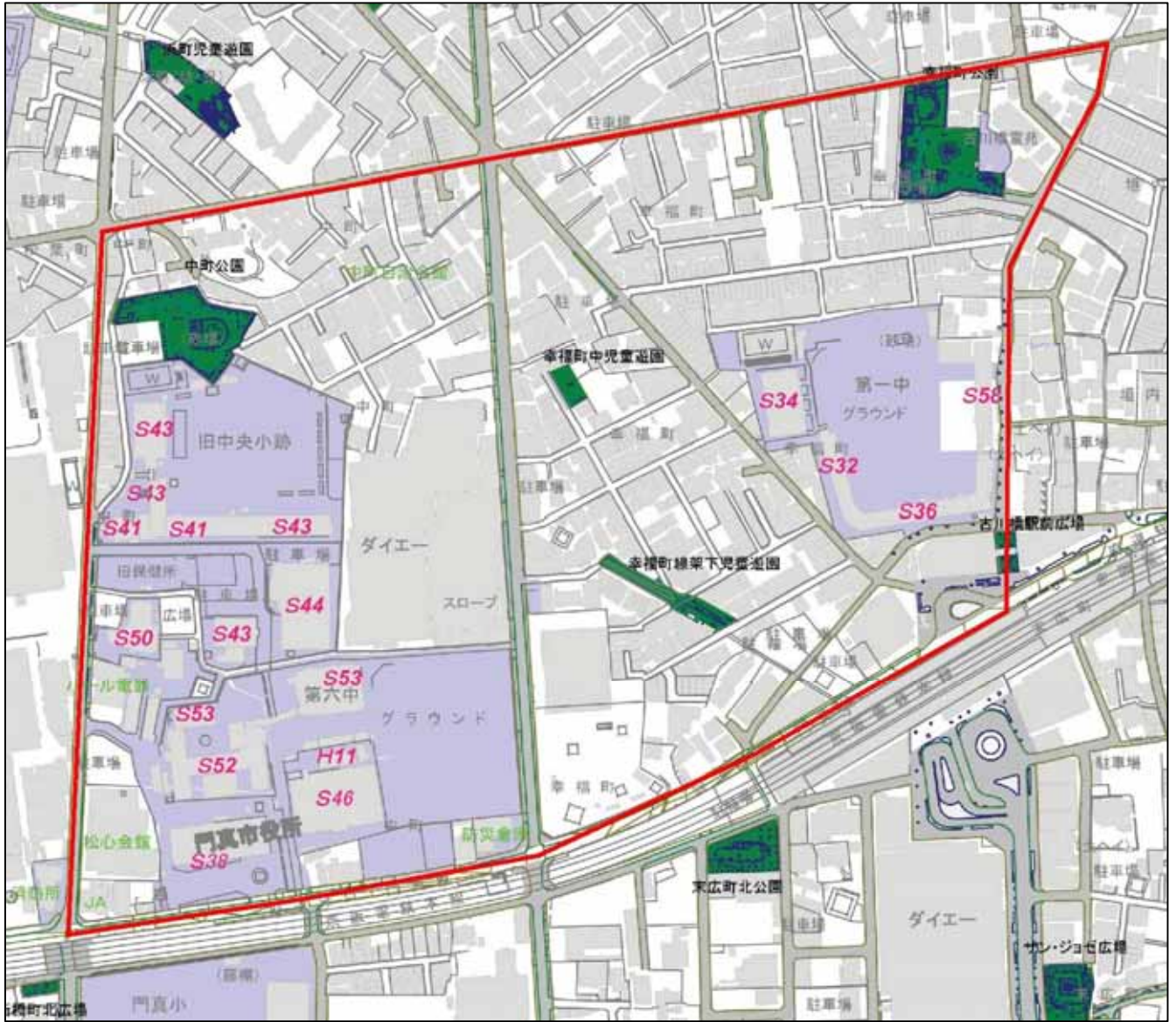
幸福町線架下児童遊園

面積：865 m²

幸福町中児童遊園

面積：270 m²





幸福町・中町地区内建物現況図

用途地域

地区内の用途地域は幸福町の古川橋の駅前、幸福町の北部、駅前から北部までの一部道路沿道が近隣商業地域となっており、それ以外の地域は第2種住居地域となっている。

近隣商業地域	第2種住居地域
容積率：300%	容積率：200%
建ぺい率：80%	建ぺい率：60%

都市計画道路

都市計画道路は、対象地区の中心部を南北に梶桑才線が計画されているが、未整備である。

都市計画公園

都市計画公園としては、中町公園、幸福町公園が整備されている。

中町公園

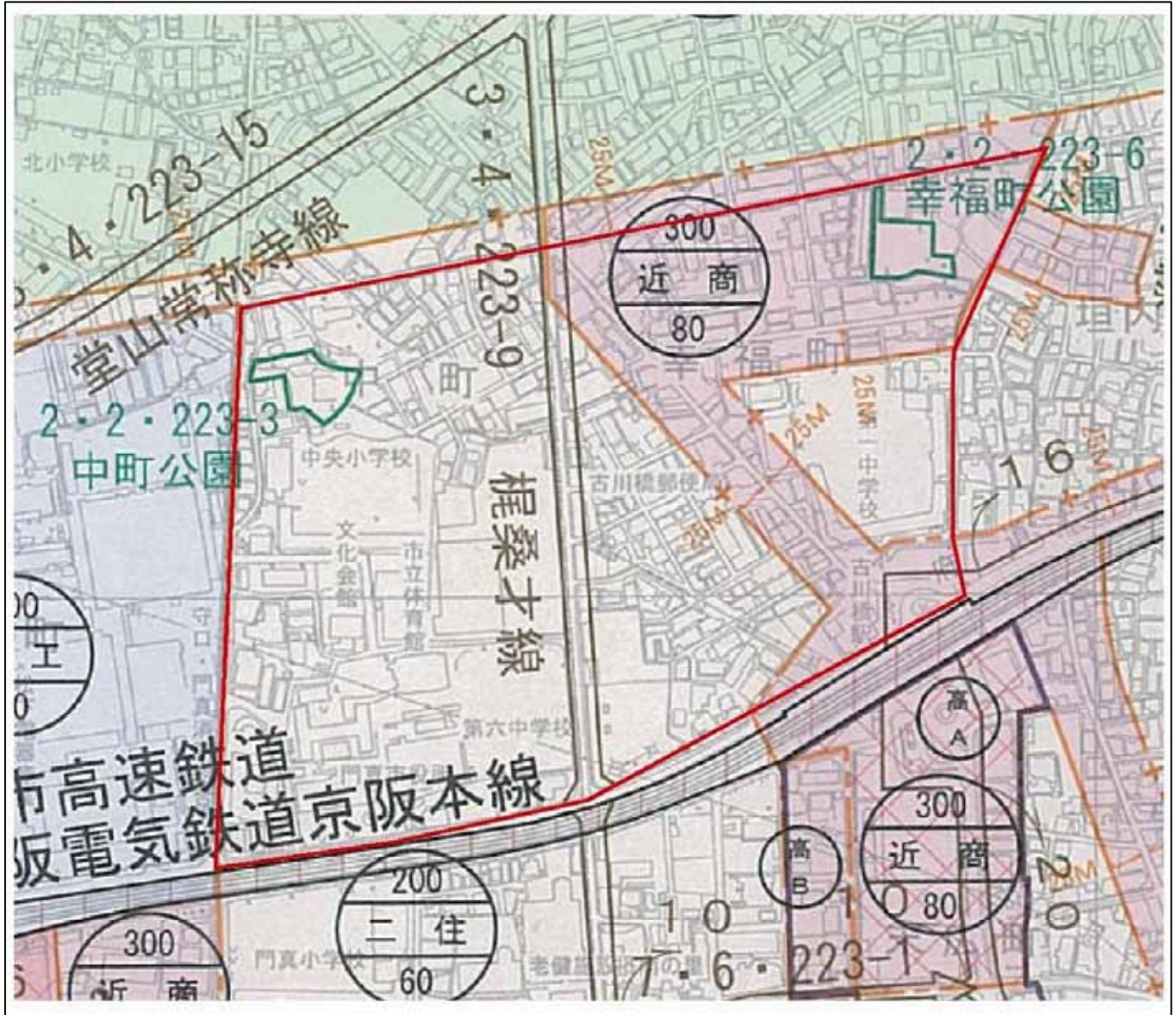
面積：2,360 m²

昭和49年都市計画決定

幸福町公園

面積：2,655 m²（平成16年に約500 m²拡張）

昭和50年都市計画決定



幸福町 地区内用途地域図

第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
都市計画道路	
都市計画公園	

用途地域図凡例

- 4 上位計画・関連計画における位置づけ

基本構想は、次に示す上位計画や関連する計画との整合性を考慮して策定するものとする

門真市都市ビジョン（2007年3月策定）

わがまち門真の都市ビジョン

“活力あるまちなか創出都市 門真”

4つのまちづくりの目標

- 基盤がしっかり整い、緑豊かで安心、安全なまち
- 地域の経済力の向上に寄与する付加価値ある産業を創出するまち
- 市民が相互に支えあうことが可能なまち
- ふるさと意識や愛着がもて、文化的な香りがただよう定住のまち

基本施策の5つの柱

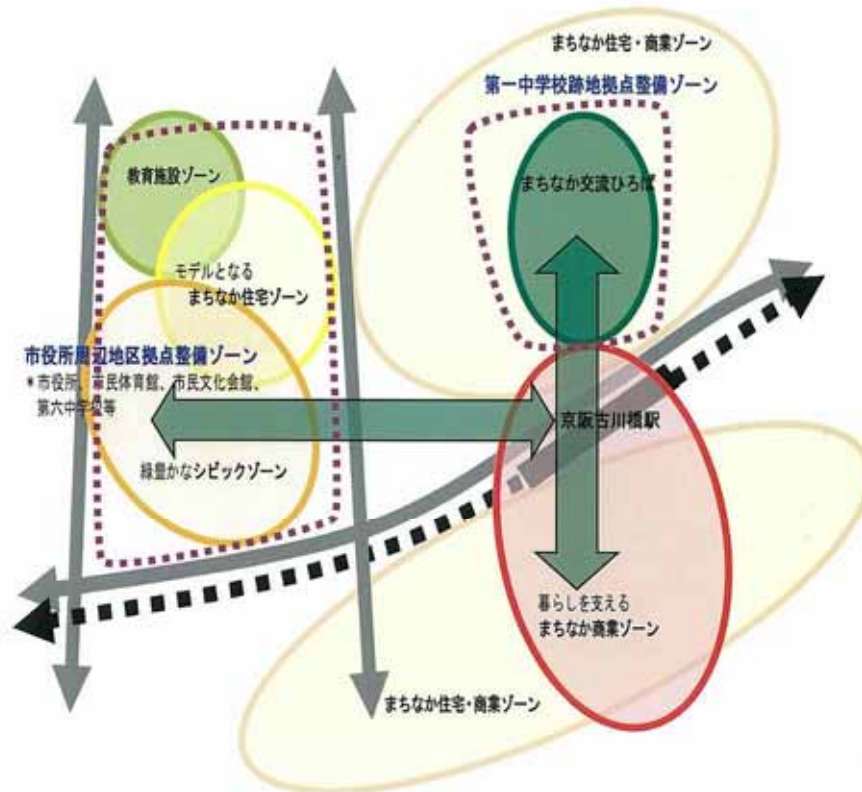
- 安心、快適な暮らしの基盤と環境を整える"まちなかづくり"
- 産業をいきいきさせる"活力づくり"
- 市民が互いに支えあう"ふれあい元気づくり"
- 誰もが住み続けたいくなる"わがまち愛着づくり"
- 生きる力を育む"わがまちが誇れる学校づくり"

◆魅力あるまちの顔づくり

① まちの誇りとなる拠点地区の整備や公共施設の再生を図る。

- ・第一中学校・第六中学校の統合にあわせ、市役所周辺地区や第一中学校跡地等を市の再生の「顔づくり」と位置づけ、庁舎周辺整備構想をもとにした整備。

■まちの魅力ある顔づくりを創造するまちづくりのイメージ



② 駅周辺が魅力あるまちとなるよう市街地の計画的な高度・有効利用の促進に向けた整備や環境を整える。

- ・玄関口となる駅前のまちの再生を誘発する幹線道路沿道や駅前広場の整備を図るとともに、駅及び周辺のバリアフリー化の推進。
- ・門真市駅及び門真南駅を広域交通の玄関口として位置付け、駅周辺の活性化。
- ・鉄道やバスサービスの充実と乗換えの円滑化を図るなど、広域や市域の公共交通ネットワークの充実。

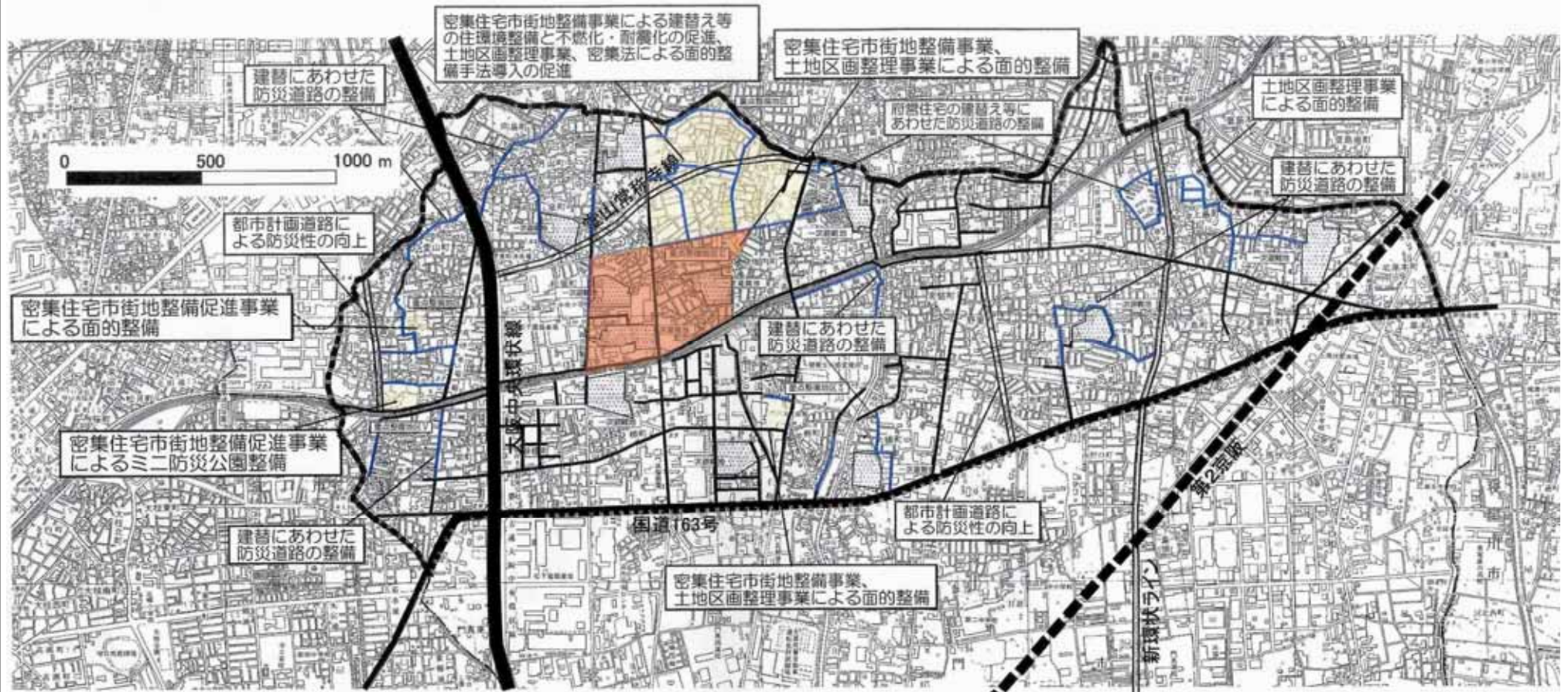
③ 駅周辺の商店街が中心となったにぎわいづくりを図る。

- ・誰もが便利に暮らせ、人々の交流が促進されるよう、駅周辺のにぎわいづくりや駅周辺商業の活性化。

- 4 上位計画・関連計画における位置づけ

災害に強いすまいとまちづくり

災害に強いすまいとまちづくりの促進区域として当該地区を含む門真市北部 461ha が指定を受けている。



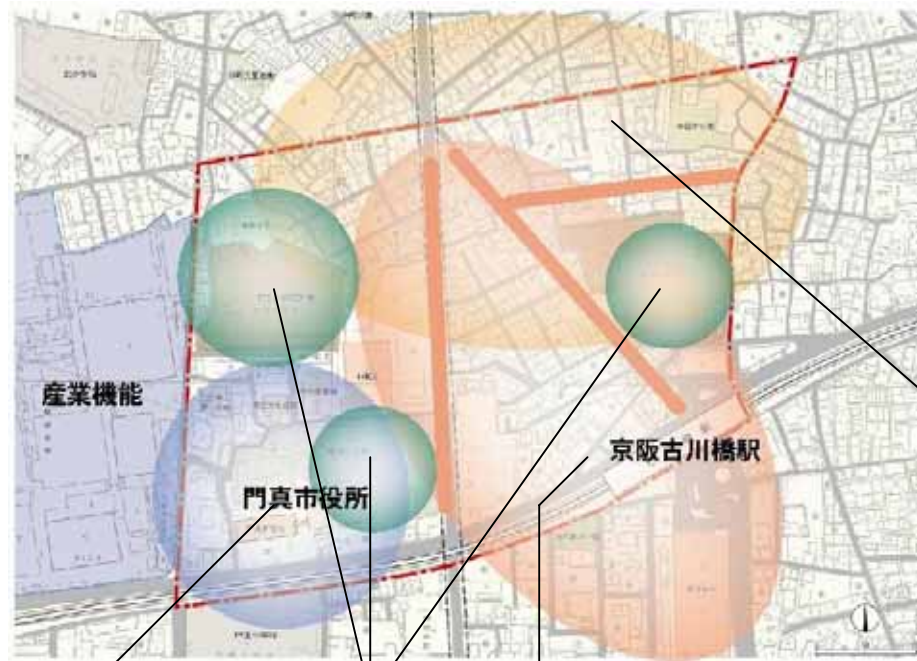
凡例	
	災害に強いすまいとまちづくり促進区域
	一次避難地
	整備済道路
	事業中道路
	未整備道路
	重点整備都市基盤施設
	重点整備地区
重点整備地区	
I: 石原・大倉町地区	
II: 末広南地区	
III: 石原東・幸福北地区	
IV: 小路中第1地区	
V: 元町地区	

(都) 梶桑才線については、都市計画道路としては未整備であるが、一定幅員に達しているため災害に強いすまいとまちづくりでは、整備済みとされている。

- 5 対象地区の特徴と課題

特徴

当該地区は、大きく4つの特徴あるエリアが存在する。



産業機能集積エリア

地区西側には、市役所その他、市民体育館、市民文化会館等の公益施設が集積している

駅前商業集積エリア

古川橋駅を中心に商店街や大型商業施設等が立地する商業集積エリアで、門真市の玄関口となっている

教育施設等跡地エリア

小学校、中学校などの教育施設があるが、近年、学校の統廃合が生じ、跡地の活用について課題が生じてきている

まちなか住宅エリア

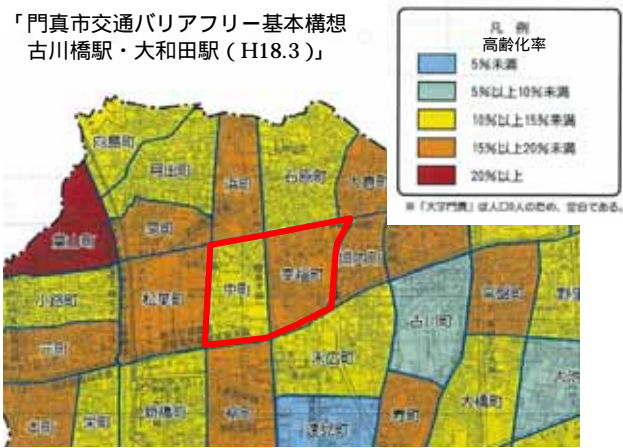
まちなか住宅地として、住宅が集積している
老朽住宅等の密集による防災上の課題がある

課題

当該地区としての課題は、下記の4つが考えられる。

課題 1 高齢化問題 + 密集地の改善

65歳以上の高齢化率が、幸福町で24.0%、中町で19.7%となっている。(市平均 17.6%) (H17年国勢調査)



課題 2 都市基盤の未整備

(都) 梶桑才線が未整備であるとともに、地区内に一部、消防活動困難区域が存在している。

() 道路が狭く、消防活動に支障をきたす区域として、幅員6m以上の道路から140m(商業系等の用途地域で120m)を超える区域



課題 3 商業機能の低迷

近年、駅周辺の商店街はシャッター通り化している箇所もあり、賑わいが失われつつある。



課題 4 公共施設の再生

地区及びその周辺には、公共公益施設が集積しているが、学校等の統合や施設の老朽化の問題が生じている。



対象地区は、門真市都市ビジョンにおいて門真市再生の「顔づくり」と位置づけられ、京阪門真市駅及び古川橋駅から近距離に位置するという立地条件と、第一中学校・第六中学校の統合により貴重なまちなかにおける公共用地が発生し、その貴重な財産である敷地を有効活用することにより、まちの誇りとなる拠点整備や地区全体のまちづくりを推進していく必要がある。
本構想では、門真市都市ビジョンにおける当地区の位置づけ、市民会議における当地区のまちづくりへの提案を踏まえながら、対象地区のまちづくりの基本理念を次のとおり設定する。

門真市都市ビジョンにおける当地区の位置づけ

わがまち門真の都市ビジョン「活力あるまちなか創造都市 門真」

安心、快適な暮らしの基盤と環境を整える「まちなかづくり」
魅力あるまちの顔づくり 北部地域の災害に強いまちづくり
人にやさしく、歩いて便利に暮らせるまちづくり 安心して暮らせるまちづくり

産業をいきいきさせる「活力づくり」
起業のためのしなげづくり 次代への技術の継承

市民が互いに支えあう「ふれあい元気づくり」
人と人のあたたかいふれあいがあるまちづくり 市民の力を活かした市民の参画・協働まちづくり

誰もが住み続けたい「わがまち愛着づくり」
若い世帯が魅力を感じる定住まちづくり 美しい、緑豊かなまちづくり

生きる力を育む「わがまちが誇れる学校づくり」
次世代を担う子どもの人づくりやわがまちが誇れる学校づくり

市民会議における当地区のまちづくりへの提案

まちの魅力ある顔づくりを創造する
門真市の顔にふさわしい高質なまちづくりをめざす 生涯学習・市民活動の拠点や機会を充実させる

誇りや愛着、ふるさと意識が持て、市民の心がかようまち
<誇り> 利便性を活かしたまちづくりを進める 歩行者や自転車優先の道路づくりを進める 居住魅力あふれるまちづくりをめざす 温かいコミュニティを活かしたまちづくりを進める 地域資源を生かした誇れるまちづくりを進める
<交流・コミュニティ> 交流の拠点や機会をつくる 世代間交流が促進されるまちづくりを行う 国際的な交流が進むまちをつくる
<環境> ごみや公害のないきれいなまちをつくる 花や緑にあふれたうらおいのあるまちをつくる 空間のゆとりが感じられる心地よいまちをつくる 定住したくなる魅力的な居住環境をつくる
<文化> 祭りをはじめとした伝統文化・歴史文化を大切にしたいまちづくりをおこなう 魅力的な文化施設をつくる 地域資源を大切にしたい門真らしい文化をつくる まちの各地で文化が感じられる工夫を施す

子どもがいきいき健やかに育つ子育て環境や学校教育があるまち
魅力的な学校をつくる 親育て・親育ちの機会や場をつくる 地域で子どもを育てる 生涯学習の機会を増やす 子育て環境を充実させる 文化施設・スポーツ施設を充実させる

安心、安全、便利な暮らしができるまち
防災拠点を整備する 浸水被害を防止する 犯罪を防ぐ工夫を行う 災害に強いまちの構造にしていく 地域ぐるみでまちの安心を高める 医療・福祉を充実させ、安心して暮らし続けることができるまち

活力がある元気なまち
商業環境を再整備し、にぎわいを創出する 集客施設の整備によって外来者を増やす イベントを開催し、人を呼ぶ 新しい事業に挑戦できるまちに 定住人口を増やし、まちを元気にする まちをきれいにし、訪れる人・住む人を増やす

基本理念

市民の誰もが誇りに思える門真の中心（顔）として、市民の貴重な財産である市の土地を最大限有効活用しながら「門真市全体の都市イメージを先導していくオンリーワンのまちづくり」を進めていく

基本理念である「門真市全体の都市イメージを先導していくオンリーワンのまちづくり」を実現するために、以下のようなまちづくりの目標を設定する。

基本理念
門真市全体の都市イメージを先導していくオンリーワンのまちづくり

まちづくりの目標

1. 門真市のイメージを当地区から変えていく

道路が狭く、緑が少なく、建物が密集しているという門真市が持つ都市イメージを払拭し、大阪都心から近く、買物が便利で、教育環境が充実しており、子育てしやすい等、職住近接で人と人との関係が豊かで暮らしやすい都市であるという都市イメージに変えていくための、トリガー（引き金）となるまちづくりを進めていく。

2. 都市デザインの質を高めていく

門真市の顔として、魅力ある都市景観の形成を図る先導的な役割を担うため、道路や公園などの公共空間や教育施設などの公益建築物等だけでなく、民間の建築物や外構などのオープンスペースも含めて、地区全体で都市デザインの質を高め、美しく・親しみのあるまちづくりを進めていく。

3. 都市全体の活性化に寄与する

当地区のまちづくりが、単に敷地単位での再開発や公益施設の更新に留まるのではなく、次代を担う子どもの育成や学校教育の場、市民の交流や生涯学習、コミュニティ活動を支援・創造する場、市民文化を創造する場、新しい産業を創造・育成する場を目指し、門真市全体の生活・産業の活性化に寄与するまちづくりを進めていく。

4. 市民、事業者、行政の力を最大限活かす

当地区については、中学校の統合によりまとまった規模の学校跡地等の用地を有効活用することで、新しい市民ニーズに対応した公的サービスの提供や向上という形で市民に還元していく必要がある。

また、整備に際しては、緊迫する市の財政状況等を踏まえ、民間活力の導入や市民力を活かし、官民一体となった協働のまちづくりを進めていく。

まちづくりの基本方針

1. 魅力あるまちの顔を創出するまちづくり
2. 新しい市民交流や市民文化を創造するまちづくり
3. 都市の活力を高める産業を創造するまちづくり
4. 門真北部地域の防災性の向上に資する安心・安全なまちづくり
5. 誰もが住みたくなる・住み続けたくなるまちづくり
6. 快適に安心して散策ができるまちづくり



幸福町・中町地区 東側写真（平成17年）

- 3 まちづくりの基本方針

まちづくりの目標を具体化していくために、以下の6つのまちづくり基本方針にもとづき、土地利用のあり方や導入すべき都市機能、整備のあり方などを検討していく。

1．魅力あるまちの顔を創出するまちづくり

当地区には、門真市庁舎、市民文化会館、市民体育館などの様々な公益施設や商店街を中心とする商業・サービス施設等が集積している。しかし、各施設とも建物の老朽化が進むと共に、耐震改修が十分進まず、また、商店街では空き店舗等が増加してきているのが現状である。

市庁舎周辺においては、公園や緑道などの緑豊かな都市環境と一体となった魅力あるまちの顔となるよう、本市のシビックゾーンとして再整備していく。

京阪古川橋駅周辺においては、商店街を中心に商業機能だけでなく、医療や福祉、子育てなど様々な市民生活支援機能を配置することで市民生活密着型のにぎわいづくりを図っていく。

2．新しい市民交流や市民文化を創造するまちづくり

京阪門真市駅及び古川橋駅に至近の立地条件を活かし、市民さらに市外からの来街者が気軽に集い、利用できる交流の場や生涯学習の場、市民文化を創造する場など、門真の交流・文化の拠点づくりを行っていく。

拠点づくりに際しては、人々が集い、活動していくためのソフトのしかけづくりや管理運営していくための市民参加や民間活力の仕組みづくりを考慮した空間づくりを検討していく。

市役所周辺のシビックゾーンにおいても、市民が日常生活で交流の場として利用することで地域コミュニティの核としても機能するような拠点づくりを図っていく。

3．都市の活力を高める産業を創造するまちづくり

門真市における経済や雇用、暮らしを支え、都市の活力を高めていくために、様々な分野での「産業」を創りだしていく必要がある。

具体的には、「ものづくりのまち」として市内の企業や人のネットワークを活用し、新たな起業化を考える人のインキュベーション活動の支援や、地域の暮らしの課題に対応するコミュニティビジネスの支援まで、新たな時代のニーズに対応した様々な産業を育て、振興していくための支援組織や拠点づくりを検討していく。

4．誰もが住みたくなる・住み続けたくなるまちづくり

まちの活力を高めていくためには、そのまちに暮らす人々を増やしていくことが最も重要な要因である。

門真市においては、若年世代の市外流出とともに、社会移動が少ないと想定される老年人口が大幅に増加していくことが予想される。

そのため、当地区において、子育て世代を対象とした魅力的な住宅の供給や環境に配慮した居住環境を整備し、次世代を担う子どもが誇りに思う学校教育を充実させることにより、若い世代を中心に誰もが住みたくなるような生活環境の充実を図っていく。

5．門真北部地域の防災性の向上に資する安心・安全なまちづくり

第一中学校や第六中学校の用地は、地震等の大規模災害時における避難所として位置づけられており、その利活用に際しては、当地区だけでなく周辺の門真北部地域における防災性の向上に寄与する整備を検討していく必要がある。

具体的には、周辺と一体となった面的整備を促進し、広域的な防災機能を持った公園整備や洪水時の避難所としての公的施設及び民間施設の整備など、門真北部地域全体の防災性の向上に資するための活用を図っていく。

6．快適に安心して歩いて暮らせるまちづくり

当地区は、街区内の道路整備が十分でないために、防災上の課題や土地の高度利用が図られない等の課題がある一方、歩行者にとっては街区内に車が入ってきにくい等、比較的安心して歩くことができるまちとなっている。

地区の整備に際しては、これらの歩行者中心の安心して歩ける商店街のストリートや住宅地の路地空間を活かしながら、快適に安心して散策などが出来る、歩行者にやさしいまちづくりを基本に検討を進めていく。

- 4 導入機能の構成

まちづくりの基本理念、まちづくりの基本方針を踏まえ、当地域内のそれぞれの地区の特長を活かし、導入が望まれる都市機能について以下のように設定するとともに、地区間の連携の強化を図る。

なお、具体的な導入施設や空間構成、規模などについては、市民ニーズや立地誘導する企業ニーズ等を踏まえ、今後、基本計画段階において検討を進めていく。

地区の位置づけ

(1) 中町地区

中町地区は、門真市庁舎、市民文化会館、市民体育館などの集積した様々な公益施設を活かすと共に、防災機能を持った公園や緑道などの緑豊かな都市環境と一体となった魅力あるまちとなるような「シビックゾーン」として位置づけ、機能の設定を行う。

< 導入機能の例 >

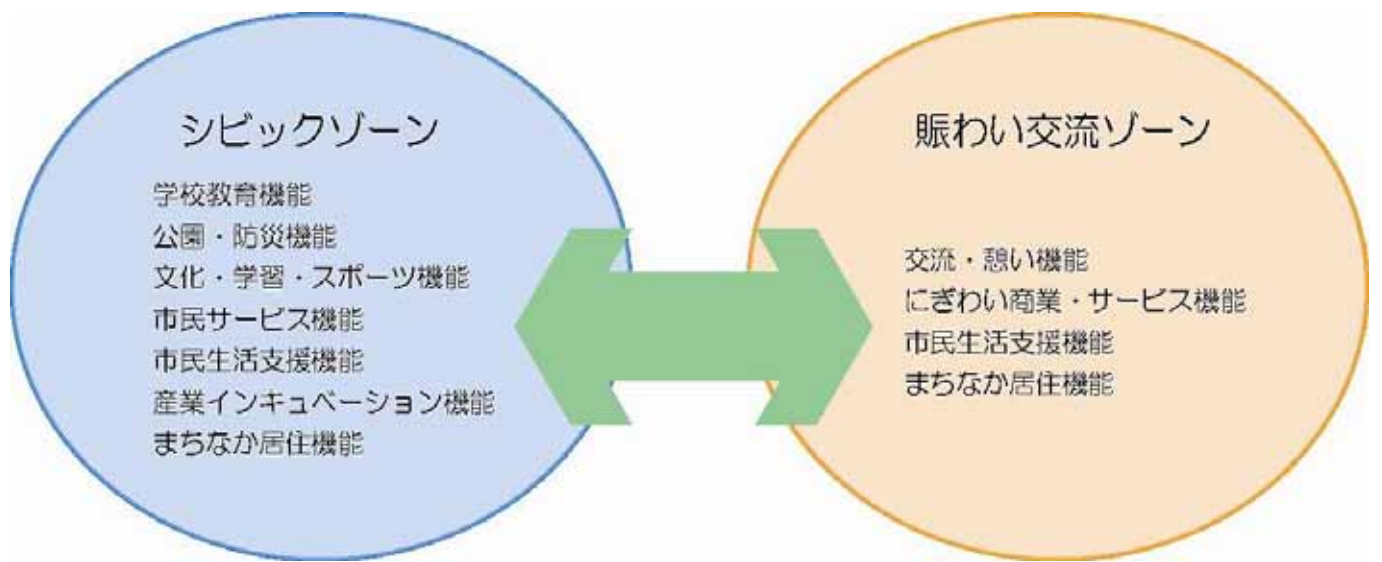
- ・学校教育機能
- ・公園・防災機能
- ・文化・学習・スポーツ機能
- ・市民サービス機能
- ・市民生活支援機能
- ・産業インキュベーション機能
- ・まちなか居住機能 など

(2) 幸福町地区

幸福町地区は、商店街を中心に商業機能だけでなく、医療や福祉、子育てなど様々な市民生活密着型の「賑わい交流ゾーン」として位置づけ、機能の設定を行う。

< 導入機能の例 >

- ・交流・憩い機能
- ・にぎわい商業・サービス機能
- ・市民生活支援機能
- ・まちなか居住機能 など



導入機能の構成

- 5 導入機能の構成イメージ

1 . 中町地区

(1) 学校教育機能

旧中央小学校用地及び隣接地を活用し、第一中学校と第六中学校の統合による新設中学校による学校機能を配置する。

新設中学校においては、若年世代が魅力を感じるよう、教育環境の質の向上が期待される。

(2) 公園・防災機能

第六中学校用地の利活用及び市庁舎周辺の整備に際して、周辺の門真北部地域における防災性向上に寄与する防災機能を持った公園等の整備を検討していく。

なお、周辺に市民が利用する各種公益機能を配置することで、日常的に市民が集まり・憩える公園としての整備が考えられる。

(3) 文化・学習・スポーツ機能

市民の文化活動や生涯学習、市民スポーツ活動などのニーズの高まりを踏まえ、現在の市民文化会館や市民体育館等の更新や建替えをにらみ、新しい市民生活文化の拠点づくりを検討していく。

(4) 市民サービス機能

中長期的な視点で、老朽化している市庁舎の建替えを検討し、市民サービス機能の充実・強化を図っていく。

(5) 市民生活支援機能

子育て世代に対応した子育て支援機能や、高齢者に対応した市民の生涯にわたる健康を支える健康増進機能など、市民の快適な生活を支援していく様々な都市機能の集積を検討していく。

(6) 産業インキュベーション機能

門真市の都市の活力を高めていくために、産業インキュベーション機能を導入し、新たな時代のニーズに対応した様々な産業を育て、振興していくための支援組織や拠点づくりを検討していく。

(7) まちなか居住機能

ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能なまちなかの居住機能を、土地利用の転換や個別の建物の建替えに合わせて、誘導・整備していく。

2 . 幸福町地区

(1) 交流・憩い機能

第一中学校用地の利活用にあたっては、古川橋駅周辺の市民が集い・憩える場として、また周辺の商店街における様々なイベント空間として、交流・憩い機能をもった「まちなか交流広場」の整備が求められる。

広場空間の整備にあたっては、屋上空間の活用など、駐車場や駐輪場機能を持った建物との一体整備が考えられる。

(2) にぎわい商業・サービス機能

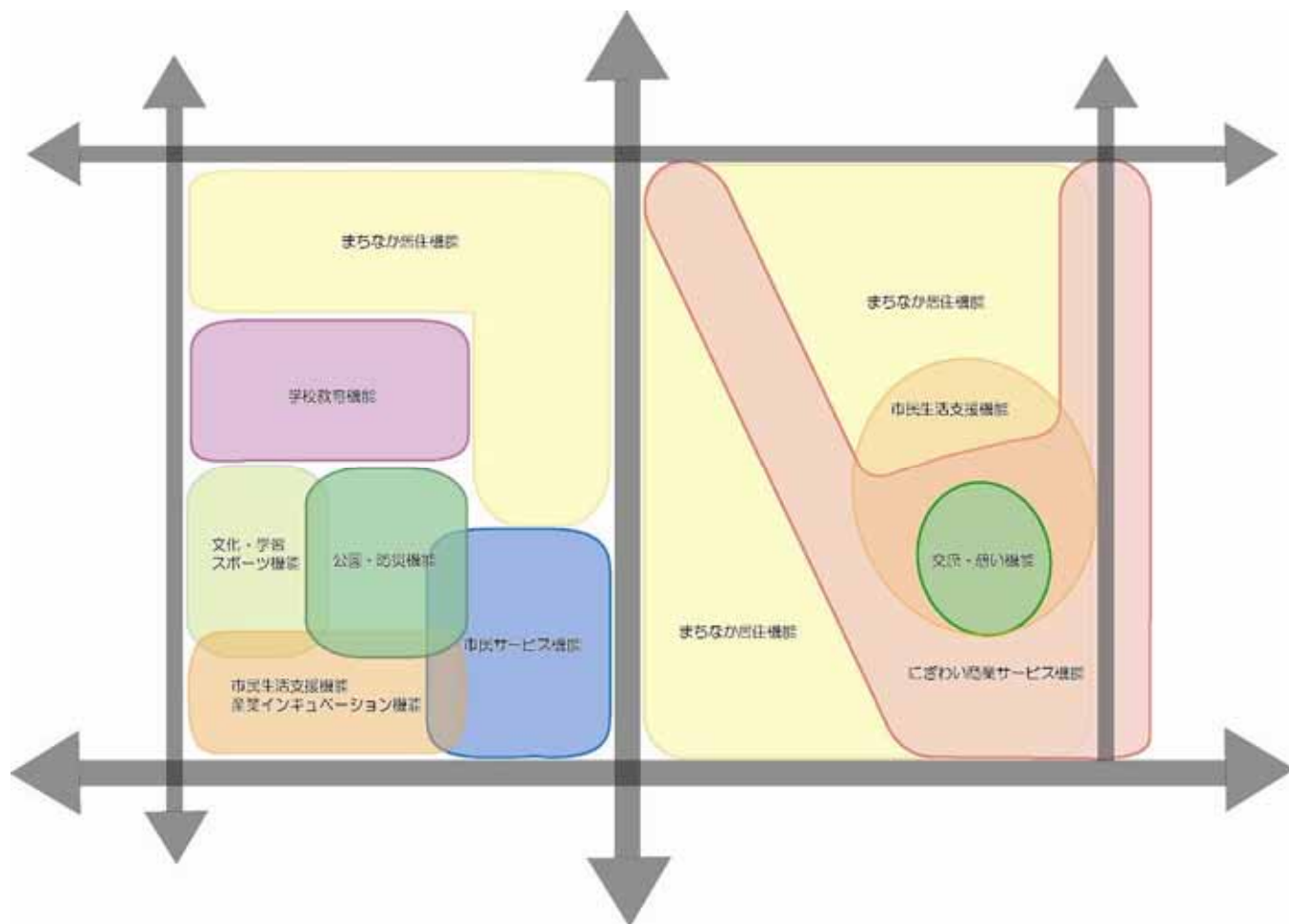
第一中学校用地の利活用や商店街の活性化にあたっては、空き店舗や共同住宅の低層部を活用し、新たな市民ニーズに対応したにぎわい商業・サービス機能の充実・強化を図っていく。

(3) 市民生活支援機能

第一中学校用地の利活用にあたっては、子育て世代に対応した子育て支援機能や、コミュニティづくりと市民活動を促進するための市民活動支援機能、市民一人ひとりの自己実現と豊かな地域社会の形成に向けて学習が進められるような生涯学習機能など、市民の快適な生活を支援していく様々な都市機能の集積を検討していく。

(4) まちなか居住機能

ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能なまちなかの居住機能を、まとまった敷地の土地利用転換や個別の建物の建替えに合わせて、誘導・整備していく。



導入機能の構成イメージ

- 6 整備の基本方針

まちづくりの基本方針、導入すべき都市機能などを踏まえ、幸福町・中町まちづくりを進めていくための整備の基本方針を以下のように設定する。

1 . 中町地区

1) 土地利用に関する基本方針

(1) 統合中学校ゾーン

旧中央小学校用地及び隣接地を活用し、第一中学校と第六中学校の統合による新設中学校を整備する。

統合中学校においては、実験的・モデル的な教育を行うことで、魅力的な学校を創っていく。

(2) 面的整備検討ゾーン

第六中学校、市役所、市立体育館、体育館及び隣接地においては、地区内の道路や緑道等の歩行者動線、防災機能をもった公園などの基盤施設の整備と各施設の建替え等を一体的に整備していくため、土地の交換分合や集約化を図りながら、各建物の段階的な更新を図っていく。面的整備の区域に関しては、統合中学校用地等も含めて、検討していく。

(3) 共同・協調建替え誘導ゾーン

地区北側の住宅等が密集しているゾーンでは、建物の共同・協調建替えを誘導すると共に、建替えに併せて生活道路の段階的整備を行い、良好な住宅地へと整備・誘導を進めていく。

2) 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針

(1) 地区内主要生活道路の整備

地区東側及び北側の市道については、沿道の建替えと併せて、主要生活道路として整備を進めていく。

(2) 京阪門真市駅からの主要歩行者動線の整備

京阪門真市駅から地区への主要歩行者動線となる府道守口・門真線については、アダプト道路等の導入を検討し、沿道の企業や住民との協働による快適な歩行者動線の整備を進めていく。

(3) 防災機能をもった公園の整備

面的整備検討ゾーンにおいて、面的整備と一体的に、中町公園の街区公園機能も含めた、防災機能をもった公園の整備を検討していく。

2 . 幸福町地区

1) 土地利用に関する基本方針

(1) 面的整備検討ゾーン

第一中学校及び隣接地においては、統合中学校の整備に伴い跡地利用が可能となる第一中学校用地を中心に、隣接する商店街などとの一体的な面的整備を検討していく。面的整備に際しては、周辺の道路や歩行者動線、賑わい機能を持った広場などの基盤施設と建築物等との一体的な整備について、民間活力の活用を含めて検討していく。

(2) 共同・協調建替え誘導ゾーン

地区西側や北側の住宅や店舗との併用住宅等が密集しているゾーンでは、建物の共同・協調建替えを誘導すると共に、建替えに併せて市道や生活道路の段階的整備を行い、良好な住・商複合地へと整備・誘導を進めていく。

(3) 賑わいストリート誘導ゾーン

京阪古川橋駅から北方向に伸びている商店街等については、商店街の集約・再編と魅力的な集客機能の立地、低層部に店舗を備えた共同住宅などを誘導し、賑わいのあるストリートづくりを誘導していく。

2) 公共施設及び生活環境施設の整備に関する基本方針

(1) 地区内主要生活道路の整備

地区北側及び府道守口・門真線につながる市道については、沿道の建替えと併せて、主要生活道路として整備を進めていく。

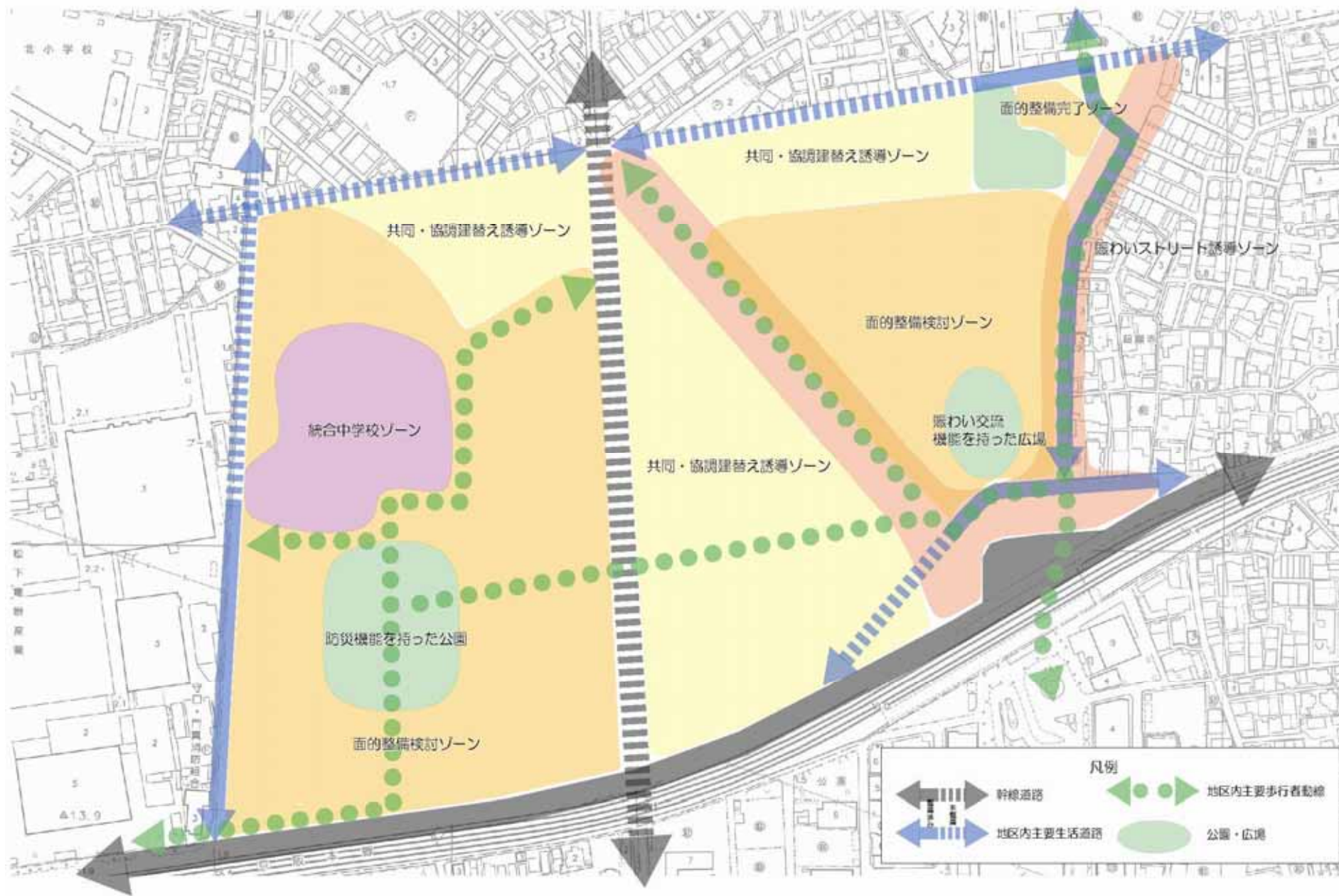
(2) 京阪門真市駅からの主要歩行者動線の整備

京阪門真市駅から当地区及び中町地区への主要歩行者動線となる商店街や市道については、沿道の店舗や住民との協働による快適な歩行者動線の整備を進めていく。

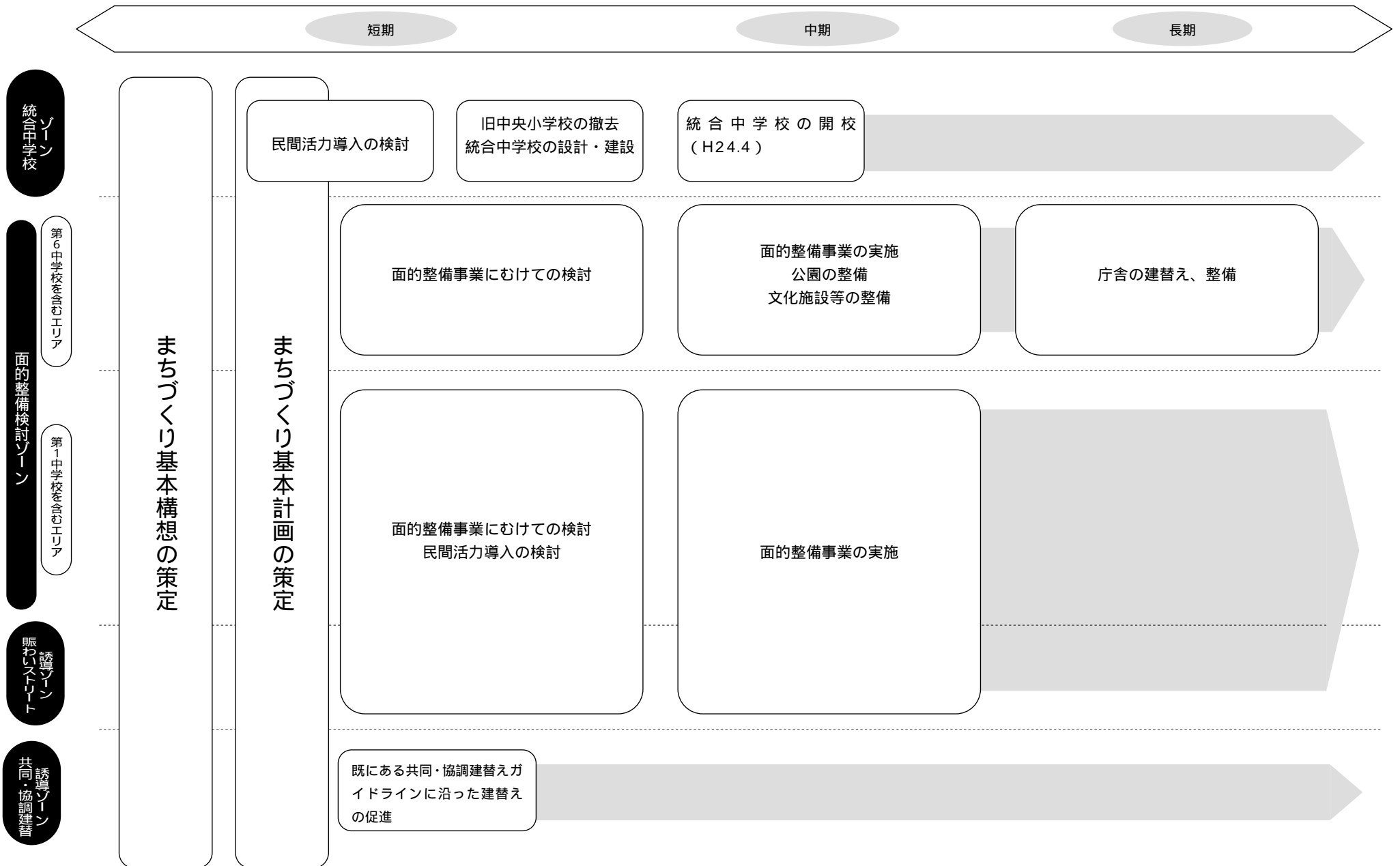
(3) 賑わい交流機能をもった広場の整備

面的整備検討ゾーンにおいて、周辺の建物と一体となった、日常的に人々が憩い、集客イベント時には賑わいのスペースとなるような、賑わい交流機能をもった広場の整備を検討していく。

整備の基本方針図



- 7 事業展開スケジュール



今後の事業展開に向けて

オンリーワンのまちづくりを目指し、基本構想の着実な実現化を図っていくためには、少子・高齢社会や人口減少時代の到来、地方分権や市民や事業者のまちづくりへの積極的な参画など、まちづくりを取り巻く大きな時代の転換期であることを踏まえ、新たなまちづくりの仕組みや仕組みを構築していく必要があります。

以下に、今後の事業展開に向けて取り組むべき主な課題について整理します。

(1) 定住環境の創出に向けた特色ある教育環境・居住環境の充実を図る

「通過都市（仮住まい的な都市）」から脱却を図り、「定住都市（住み続けたい、住んでみたい都市）」へと再生していくためには、これまでの門真市のイメージから脱却したような、魅力的な定住環境を創り出していく必要がある。

そのためには、魅力的で高品質の居住環境を提供するとともに、統合中学校の整備においては施設などのハード面だけでなく、学習カリキュラムなどのソフト面も含めた特色ある教育環境の充実を図っていく必要がある。

(2) 複合的・立体的な土地利用を促進していく

様々な人々をひきつけるまちの魅力を創り出していくためには、これまでのような一施設一機能の建物や住宅や商業などに純化された土地利用ではなく、多様性のある土地利用への誘導が必要である。

そのためには、地区全体で、商業、業務、文化、教育、居住、産業など多様な機能が複合的に共存し、様々な人々が集まることで、新しい出会いや交流を創造していくことが重要である。

また、様々な目的をもった人々が集まり、地上付近での回遊性や賑わいを演出するなど、平面的な土地利用だけでなく、多様な用途による立体的な土地利用を検討していく必要がある。

(3) 新たな事業手法の構築を目指し、民間活力の導入を図る

統合中学校の整備や、各公益施設の建替え、両中学校の跡地を含めた面的整備などについては、緊迫する市の財政状況を踏まえ計画を検討していく必要がある。

そのため、地区全体で都市経営の視点から収支計画がバランスしていくよう、PFI手法や定期借地権の活用、一部土地売却などを含め、先進的な事業手法の構築を目指し、民間が有する事業ノウハウや企画力、資金力などを活用し、コンペ方式などによる積極的な民間活力の導入を検討していく必要がある。

(4) 周辺地域に波及していくように段階的・継続的に事業を展開していく

当地区のまちづくりにおいては、中学校の統合とその跡地を活用して面的に整備を進めていくという性格上、中長期にわたり段階的に事業を展開していくこととなる。

そのため、それぞれの事業が個々に完結するのではなく、次の事業を誘発し、周辺地域を含めてまちづくりが波及していくような事業展開を図っていくことが必要である。

また、段階整備において本格活用までの期間に、現建物の暫定利用が可能な場合においては、各種市民団体やNPO、事業者等によって、将来のまちづくりに向けて活動が展開していくよう自主的に施設を管理運営する等、実験的な試みを検討していくことが必要である。

(5) 情報提供とガイドライン方式により、計画プロセスを重視する

当地区のまちづくりの実現に向けては、地区内の関係権利者、市民、事業者など、様々な方々に情報提供を行い、本構想に示されたまちづくりの基本理念や目標、基本方針を共有化し、官民が協働して一体的なまちづくりを進めていく必要がある。

そのため、今後、本構想にもとづきより詳細な計画内容を持つ基本計画や、段階的に行われる各種事業を一体的な開発として促進・誘導していくためのガイドライン等を、関係者の合意形成のもと策定していく必要がある。

(6) 地区全体をマネジメントしていくための地域組織を確立する

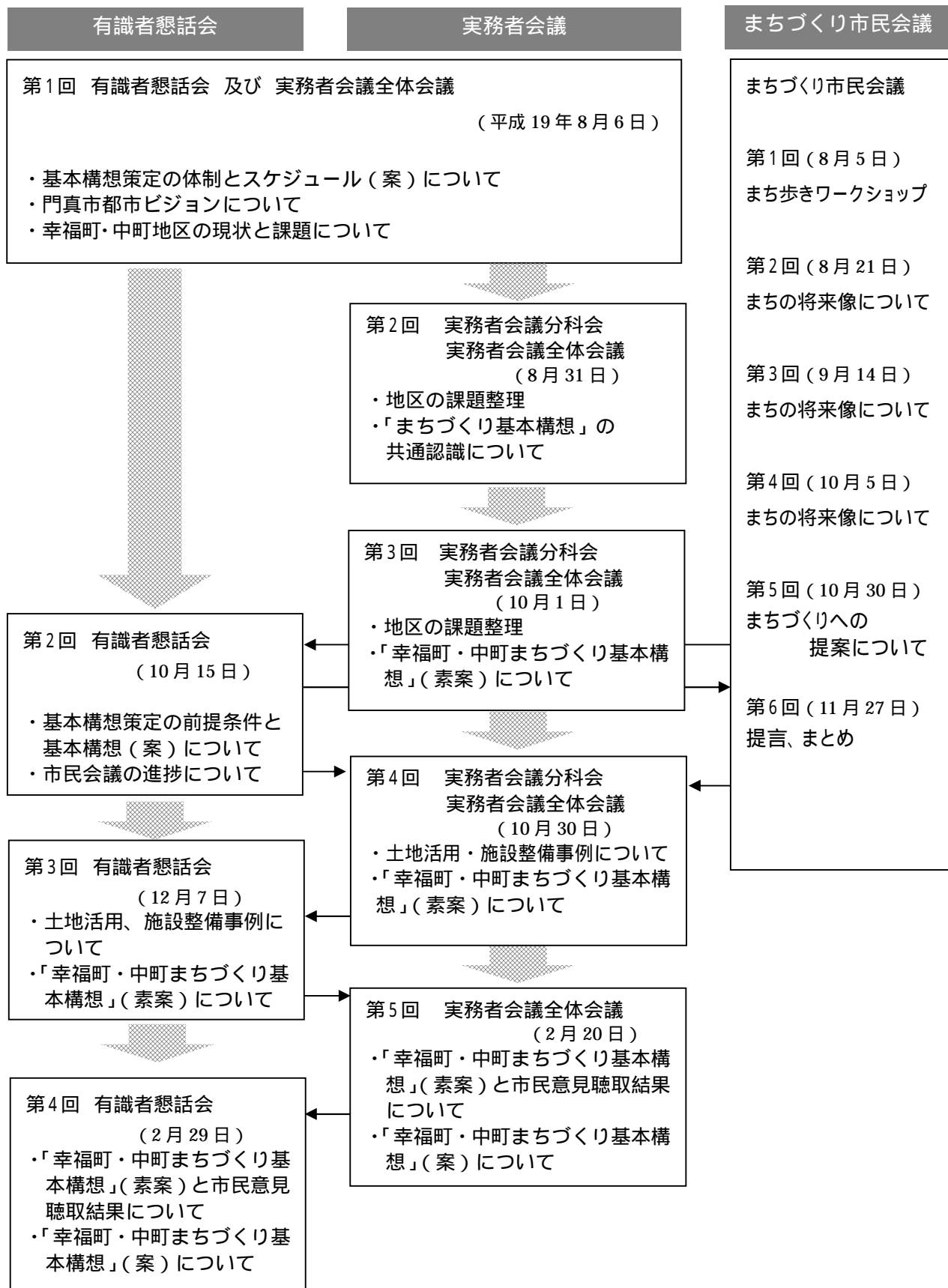
地区全体の魅力向上と、総合的な管理・運営を行っていくためには、地区全体を一体的にマネジメントしていくことが必要である。

そのためには、地区内の施設の管理運営だけでなく、防犯や防災、まちの清掃やイベントの開催、まちの情報発信やPR、まちのエネルギー等、官民の連携のもと地区全体をマネジメントしていくための地域組織を検討していく必要がある。

參考資料

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」検討の経過

門真市幸福町・中町まちづくり基本構想については、門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会、門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議、幸福町・中町まちづくり市民会議を以下の日程において開催し、検討を行った。



門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会設置要綱

(設置)

第1条 「幸福町・中町まちづくり基本構想」(以下「基本構想」という。)を策定するにあたり、幅広く有識者の意見を求めるため、「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会(以下「懇話会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 懇話会は、「基本構想」の策定に当たり、それぞれの専門的立場から意見を述べるものとする。

(組織)

第3条 懇話会は、委員6人以内で組織し、市長が委嘱又は任命する。

2 委員の任期は、委嘱又は任命の日から平成20年3月31日までとする。

3 懇話会は、「基本構想」(案)を具体的に検討・調整するために、「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議(以下「実務者会議」という。)を設置する。

4 実務者会議の運営については、別に定める。

(会長)

第4条 懇話会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、懇話会を代表し、会務を総括する。

3 会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 懇話会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明または意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 懇話会の庶務は、企画財務部まちづくり推進担当において行う。

(細目)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営について必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成19年5月7日から施行する。

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会 委員名簿

舟橋 國男	大阪大学名誉教授
立成 良三	財団法人 大阪住宅センター理事長
五十野 充	門真市副市長
加藤 育生	独立行政法人 都市再生機構西日本支社 都市再生企画部長
久 隆浩	近畿大学理工学部 教授
山田 俊彦	守口門真商工会議所 専務理事

(: 会長、 : 会長職務代理 敬称略 五十音順)

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会の日程と概要

	日時	内容
第1回 (実務者会議 と合同開催)	平成19年8月6日	・基本構想策定の体制とスケジュール(案)について ・門真市都市ビジョンについて ・幸福町・中町地区の現状と課題について
第2回	平成19年10月15日	・基本構想策定の前提条件と基本構想(案)について ・市民会議の進捗について
第3回	平成19年12月7日	・土地活用、施設整備事例について ・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(素案)について
第4回	平成20年2月29日	・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(素案)と市民意見 聴取結果について ・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(案)について

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議設置要領

(趣旨)

第1条 「幸福町・中町まちづくり基本構想」有識者懇話会設置要綱(平成19年5月7日施行)第3条第4項の規定に基づき、「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議(以下「実務者会議」という。)の運営について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 実務者会議の所掌する事務は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 「幸福町・中町まちづくり基本構想」(以下「基本構想」という。)案の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するための必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 実務者会議は、委員15名以内で組織する。

2 実務者会議の委員は、次に掲げる者の内から市長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 電気、ガス、鉄道事業者
- (3) 市職員

3 実務者会議に助言者として、学識経験を有する者1名を置く。

4 実務者会議には、必要に応じて分科会を設置し、専門的立場で「基本構想」の議題別に検討するものとする。

5 分科会は、実務者会議委員の内から必要に応じた委員で構成する。

(会長)

第4条 実務者会議に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、実務者会議を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 実務者会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明または意見を聴くことができる。

(報告)

第6条 事務局は、実務者会議の検討経過又はその結果について、必要に応じ「基本構想」有識者懇話会に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 実務者会議の庶務は、企画財務部まちづくり推進担当において行う。

(細目)

第8条 この要綱に定めるもののほか、実務者会議の運営について必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年5月7日から施行する。

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議 委員名簿

学識経験者委員

久 隆浩 近畿大学理工学部 教授
田中 晃代 近畿大学理工学部 講師

電気、ガス、鉄道事業者等委員

板倉 正和 (株)関西電力 お客様本部 地域開発部門
地域開発部長 チーフマネジャー
熊見 豊明 京阪電鉄(株) 経営統括室 部長
西田 俊一 都市再生機構 都市再生企画部
業務企画チーム チームリーダー
間瀬 弘 守口・門真商工会議所 常務理事
吉岡 亨 (株)大阪ガス 近畿圏部長

市職員委員

久木元 秀平 副市長
小西 清 教育次長
妹尾 勝恭(～10月4日) 企画財務部長
北口 政昭(10月5日～) 企画財務部長
木邨 博視 都市建設部長
圓月 保廣 企画課長
石黒 正博(～10月4日) 都市政策課長
櫻木 喜代重(10月5日～) 都市政策課長
渡辺 敏幸(～10月4日) 地域整備課長
山下 義照(10月5日～) 地域整備課長

オブザーバー委員

奥田 稔 学校教育部長
金谷 司郎 施設営繕課長

(: 会長、 : 会長職務代理 敬称略 五十音順)

門真市「幸福町・中町まちづくり基本構想」策定懇話会実務者会議の日程と概要

	日時	内容
第1回 (有識者懇話会 と合同開催)	平成19年8月6日	・基本構想策定の体制とスケジュール(案)について ・門真市都市ビジョンについて ・幸福町・中町地区の現状と課題
第2回	平成19年8月31日	・地区の課題整理 ・「まちづくり基本構想」の共通認識について
第3回	平成19年10月1日	・地区の課題整理 ・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(素案)について
第4回	平成19年10月30日	・土地活用・施設整備事例について ・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(素案)について
第5回	平成20年2月20日	・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(素案)と市民意見 聴取結果について ・「幸福町・中町まちづくり基本構想」(案)について

幸福町・中町まちづくり市民会議

幸福町・中町まちづくり市民会議とは、門真市の未来を切り拓く「門真市都市ビジョン」の着実な実現をめざし、市民の皆さんが主体的に、まちづくりを考えていただく場として、設置されました。

今回の市民会議においては、まちづくりに関する研究・教育、まちづくりを支える人材育成、社会人教育を実践する大学と地域が連携協働してまちづくりに取り組む情報・意見交換を行い、「市民と大学が協働するまちづくり」を検討を行いました。

「安心、快適な暮らしの基盤と環境を整える“まちなかづくり”」や「門真の“魅力あるまちの顔づくり”」等についてワークショップ形式で話し合いを行い、検討された内容は、報告書にまとめ、門真市が設置する「幸福町・中町まちづくり有識者懇話会実務者会議」に提案が行われました。

幸福町・中町まちづくり市民会議参加者

6月1日から6月20日に公募により、幸福町・中町まちづくり市民会議に参加いただいた皆様です。

市民			
東 正子	高田 種夫	野村 強起	宮本 善夫
表口 英子	高橋 潤	服部 勝	六車 加代子
金生 則夫	豎月 邦治	馬場 明男	邨橋 一枝
清澤 悟	中井 十美子	東口 正	森田 真之
小西 紀至	中口 球夫	福山 誠一	山本 淑子
佐田 薫	中西 正憲	古山 芳夫	吉田 宗弘
角田 憲史	中村 三良	本田 一誉	吉村 清一
近畿大学			
久 隆浩		近畿大学理工学部 教授	
田中 晃代		近畿大学理工学部 講師	
近畿大学 学生			
井階 渉		羽田 拓也	
衣斐 俊貴		福田 惇一	
清水 大輔		山根 和也	
箱崎 幸佑		吉本 恭子	

(敬称略 五十音順)

幸福町・中町まちづくり市民会議の日程と概要

	日時	内容
第1回	8月5日 8月12日	まち歩きワークショップ
第2回	8月21日	まちの将来像について(1)
第3回	9月14日	まちの将来像について(2)
第4回	10月5日	まちの将来像について(3)
第5回	10月30日	まちづくりへの提案について
第6回	11月27日	提言・まとめ

基本構想への市民意見募集の結果

門真市幸福町・中町まちづくり基本構想について、以下の方法により市民意見の募集を実施した。

閲覧・募集期間

平成 20 年 2 月 1 日（金）～平成 20 年 2 月 14 日

閲覧

情報コーナー（市役所別館）、市立図書館、市民プラザ 1 階ロビー、保健福祉センター、市ホームページ

意見の提出方法

住所、氏名、電話番号を記入し（様式は自由）、閲覧場所にある意見箱に入れるか、まちづくり推進担当に郵送、Eメール、または持参

幸福町・中町まちづくり基本構想（素案）に対する市民意見と市の考え方

いただいた意見に関する市の方針は以下の通りとする。なお意見については要約し掲載している

見概要	市の考え方	変更部分
統合中学については、新規に建設するのではなくリフォームを希望します。お金をハード面では機能、内装に自然や芸術を取り入れるとところに使っていただきたいと思います。ソフト面では学内いじめ、学外からの侵入、感染症などの危機管理への配慮に使っていただければと希望します。	現在のところ、中学校の移転については、新規建設案や現中学校の耐震、リフォーム等の改修利用案等の様々な案についての費用対効果の検討を行った結果、素案で示しているような内容となっています。	変更無し
門真市中心部には、パークアンドライドの実現をしていただきたいと思えます。また、歩行者、自転車、公共交通機関の分離を望みます。またその実現案として、電気自動車産業の誘致などを検討してはどうかと思えます。	今後の具体的な基本計画等策定において、実現可能であるかの検討を行いたいと考えています。	変更無し（基本計画において検討）
幸福町には多くの高齢者のかたが住んでおられるので、高齢者に負担のないよう建て替え計画を作成、実施してもらいたいと思えます。	今後の構想の実現、基本計画等策定、事業化においての重要な課題であると考えており、地域内に居住されている方々に配慮した検討を進めて行いたいと考えています。	変更無し（基本計画・事業化において検討）

意見概要	市の考え方	変更部分
門真市の所有地(新規に取得するものも含めて)を活用し、できるかぎり土地を賃貸し、その上に建物を建設することで、住民の建て替え費用を軽減すること。	今後の構想の実現、基本計画等策定、事業化においての重要な課題であると考えており、地域内に居住されている方々に配慮した検討を進めて行いたいと考えています。	変更無し(基本計画・事業化において検討)
古川橋の駅前にも大和田駅のような駐輪場が必要であると思います。	駅前駐輪場対策は必要であると考えており、今後の具体的な基本計画等策定において、実現可能であるかの検討を行いたいと考えています。	変更無し(基本計画において検討)
民間の商業施設については、必要な量を飽和しているのではないかと思います。他の利用が考えられるのではないかと思います。	本市のまちづくりを進めていく中で、民間企業についても重要な担い手であると考えており、今後もまちづくりに寄与していただく機会をつくっていきたいと考えています。	変更無し
今後の基本計画の策定については、計画の具体化となってくるので、より一層、市民参加の機会を増やしていただきたい。また市民参加の形態として、まちづくりNPO等についても検討をするべきであると思う。	今後の基本計画の策定についても、市民参加型のまちづくりに取り組んでいきたいと考えています。また参加の形態についても検討を進めていきたいと考えています。	変更無し(進め方に配慮)
門真のまちづくり推進については、松下グループの参加が、極めて重要と考えます。門真市、松下、両者のパワーを合わせ、どちらも活きる結果が出せると考えます。松下グループへの市長からのアプローチが必要ではないかと思う。	今後、幸福町・中町のまちづくりの検討を進める中で、必要であると判断をした場合には、それらの措置についても検討をしたいと考えています。	変更無し(進め方に配慮)

いただいた意見につきましては、今後のまちづくりへの貴重な意見として活用させていただきます。