

**門真市幸福町・中町
まちづくり基本計画**

平成21年3月

門真市

門真市 幸福町・中町まちづくり基本計画

目次

はじめに.....	1
1. まちづくり基本計画の目的	1
2. 計画の対象区域	1
3. 計画策定の流れ	2
I まちづくり基本計画の前提条件.....	3
1. 対象地区の概要	3
2. 上位計画・関連計画における位置づけ	12
3. 幸福町・中町まちづくり基本構想	20
II 地権者等の意向調査	25
1. 地権者アンケート調査	25
III 導入機能の検討.....	28
1. 導入機能の検討	28
2. 公共施設導入の基本的な考え方	30
IV 土地利用の検討	32
1. 公共施設の配置の基本的な考え方	32
2. 土地利用の考え方	36
3. 早期事業化検討区域の検討	38
4. 土地利用計画の検討	39
V 街区構成イメージの検討.....	41
1. 街区の施設規模イメージの検討	41
2. 施設配置イメージの検討	47

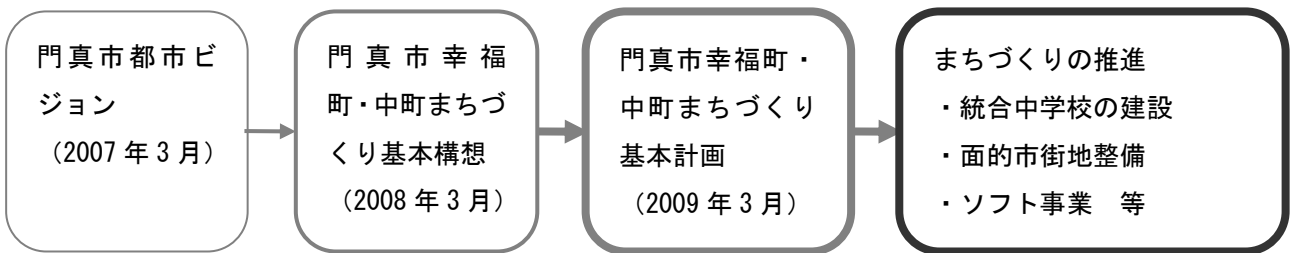
VI	事業手法の検討	50
	1. 事業手法の基本的な考え方	50
	2. 事業手法の設定	54
VII	事業スケジュールの検討.....	55
	1. 基本条件の整理	55
	2. 事業スケジュールの検討	57
VIII	事業推進方策の検討	58
	1. 事業推進の基本的な考え方	58
	2. 事業推進プロセス	60
IX	今後の事業展開に向けて.....	61
	参考資料	63
	◆門真市「幸福町・中町まちづくり基本計画」検討の経過	
	◆門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議委員名簿	
	◆門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議設置要綱	

はじめに

1. まちづくり基本計画の目的

「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画（以下、まちづくり基本計画という。）」は、平成 20 年度に策定した「門真市幸福町・中町まちづくり基本構想（以下、まちづくり基本構想という。）」を基本に、まちづくり基本構想で位置づけられた統合中学校の計画や地元の「門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会（以下、まちづくり協議会という。）」での検討等を踏まえ、具体的な事業化に向けた地域全体のまちづくりを進めていくため、策定したものである。

策定にあたっては、「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議（以下、まちづくり基本計画策定会議という。）」での検討を踏まえ、次年度以降に具体的な事業計画へと段階的に展開していきけるよう検討を行った。



2. 計画の対象区域

計画の対象区域は、門真市の北西部に位置し、地区南側には東西に通る京阪電鉄に面する約 22.7 ha の地区である。

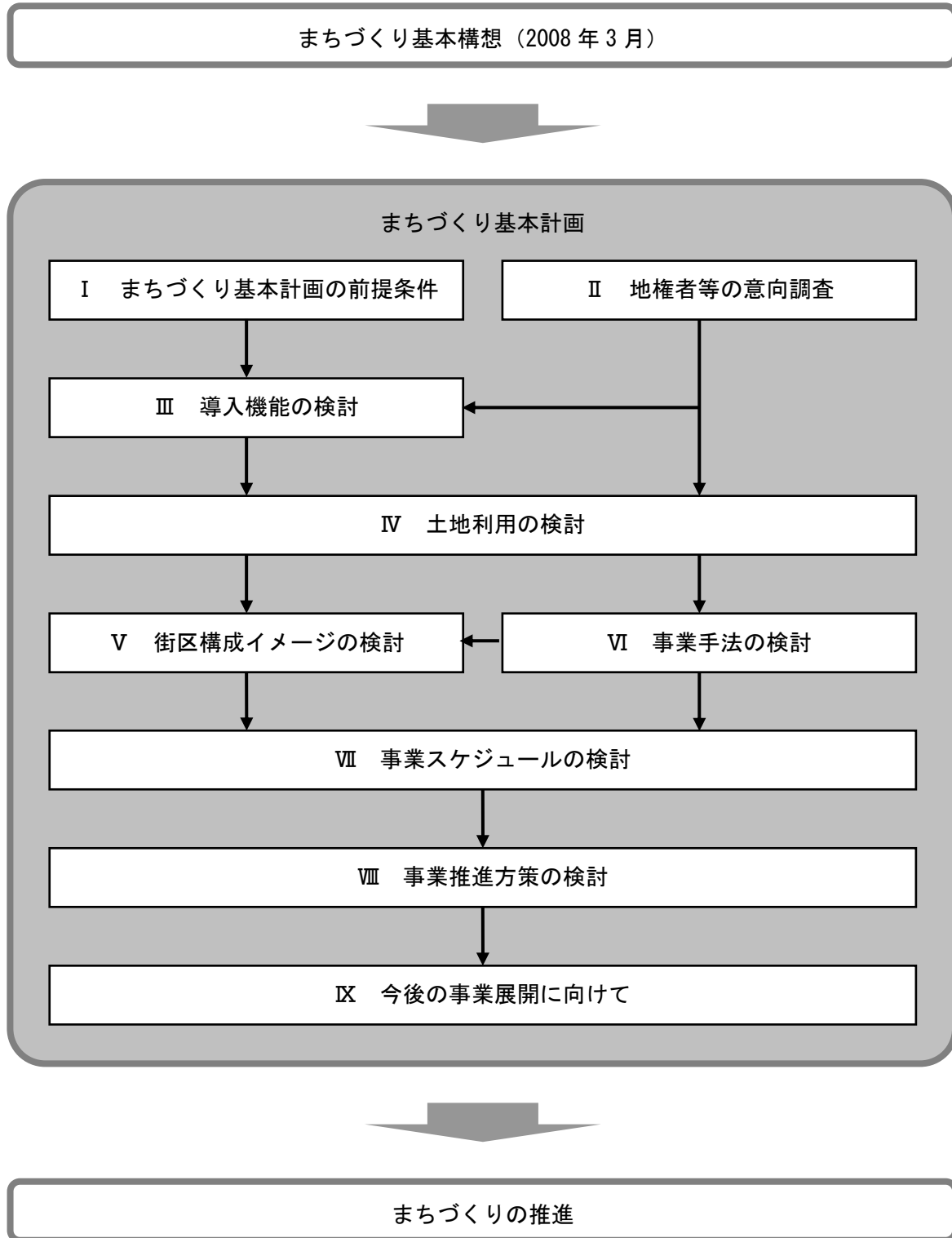
なお、計画の対象区域については、まちづくり協議会との調整等を踏まえ、中町、幸福町及び垣内町の一部を含めた範囲を対象としている。

■ 調査対象区域図



3. 計画策定の流れ

本調査は、下記の計画策定の流れによって策定を行った。



I まちづくり基本計画の前提条件

1. 対象地区の概要

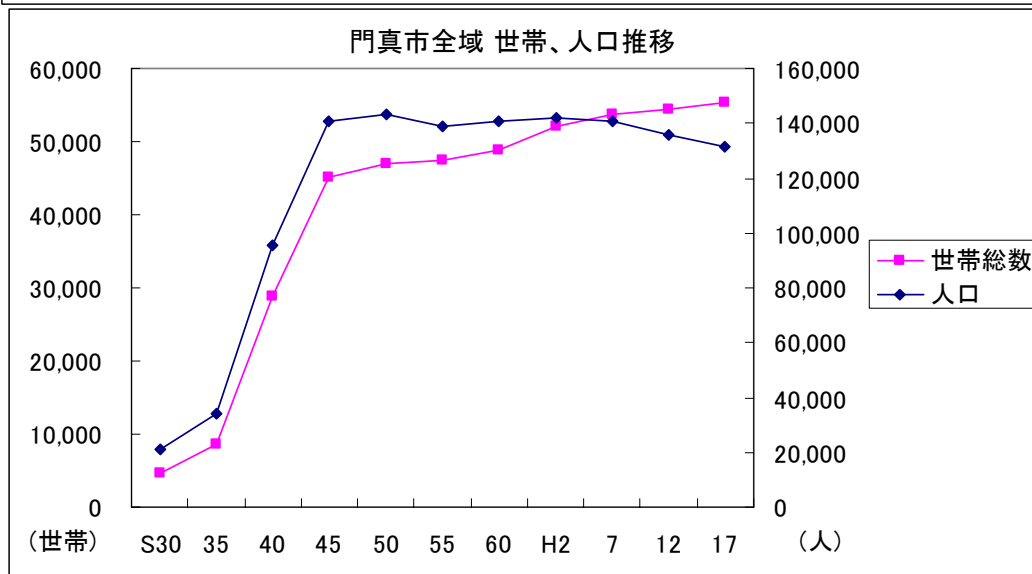
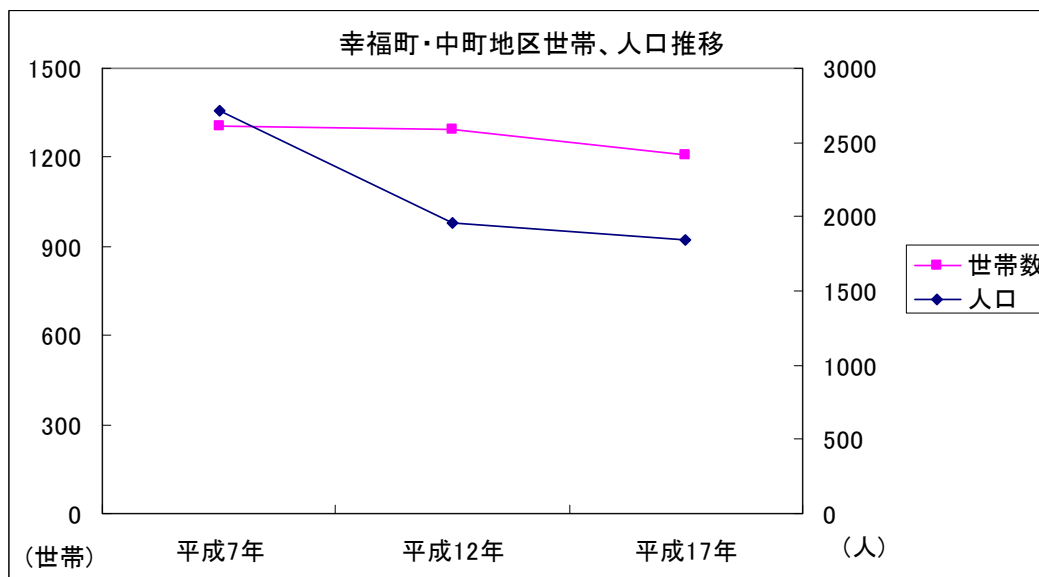
(1) 対象地区の現況

①人口

地区内の人口は、平成 21 年（2009 年）1 月 1 日現在で、1,329 世帯、2,315 人となっている。（門真市住民基本台帳及び外国人登録より）（なお垣内町の一部の人口及び世帯数については、加算していない。）

地区の近年の推移としては、世帯、人口共に減少傾向にある。（国勢調査より）

門真市全域の推移としては、昭和 30 年から 45 年頃の高度経済成長期に、大きく増加している。それ以降では、人口については、ほぼ横ばいもしくは減少傾向であるが、世帯については、世帯分離が進み、緩やかに増加している。（国勢調査より）

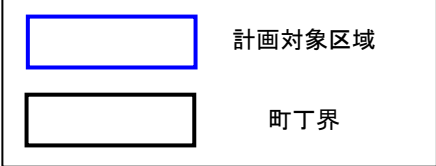
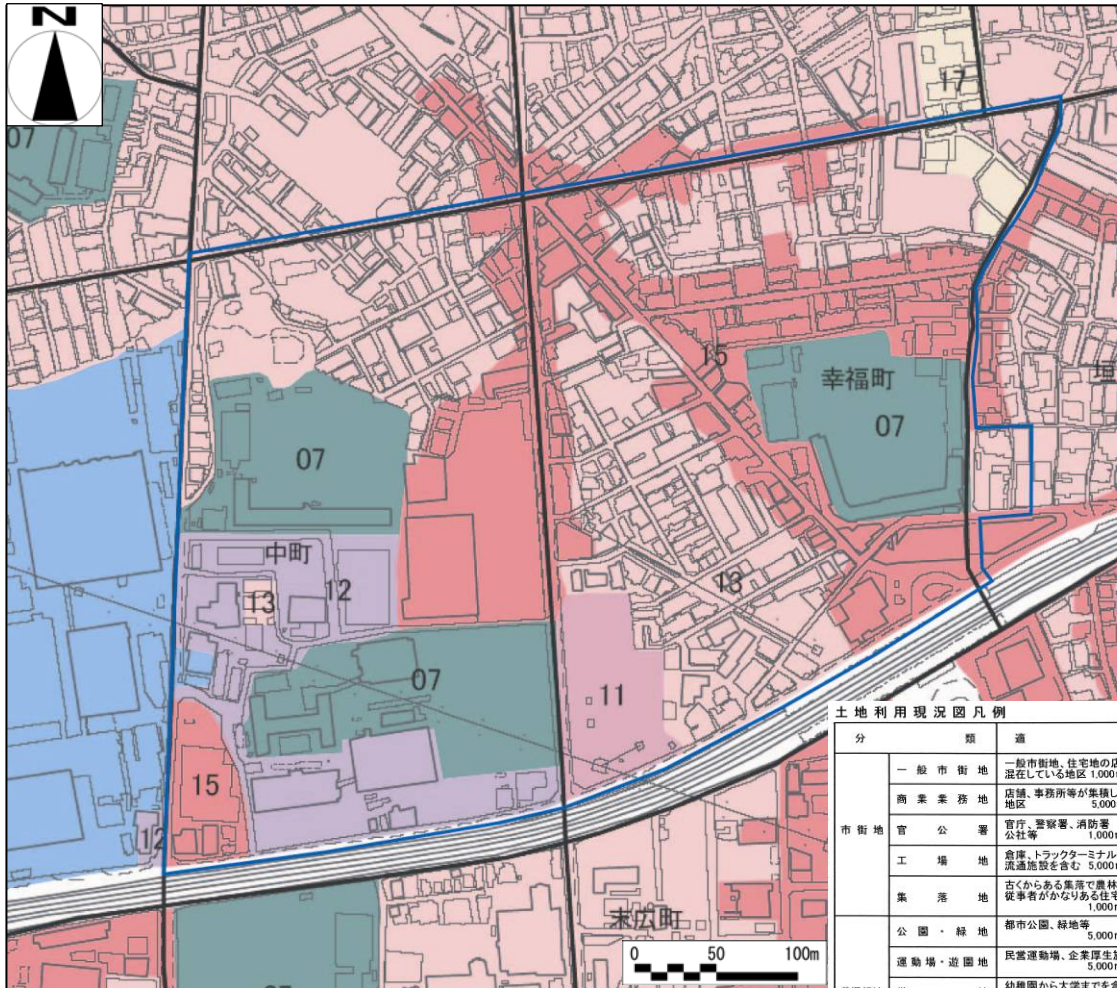


(国勢調査)

②土地利用の現況

土地利用の現況は、中町については、主に市役所などの官公署、旧小学校や中学校として利用されている。北部については、一般市街地として利用されており、幸福町との境界にあたる道路沿いは、商業集積地となっている。

幸福町については、一般市街地のほか、商店街が立地している古川橋駅から北西に延びる道路と第一中学校北側の東西方向の道路沿いは商業集積地として利用されている。



土地利用現況図凡例

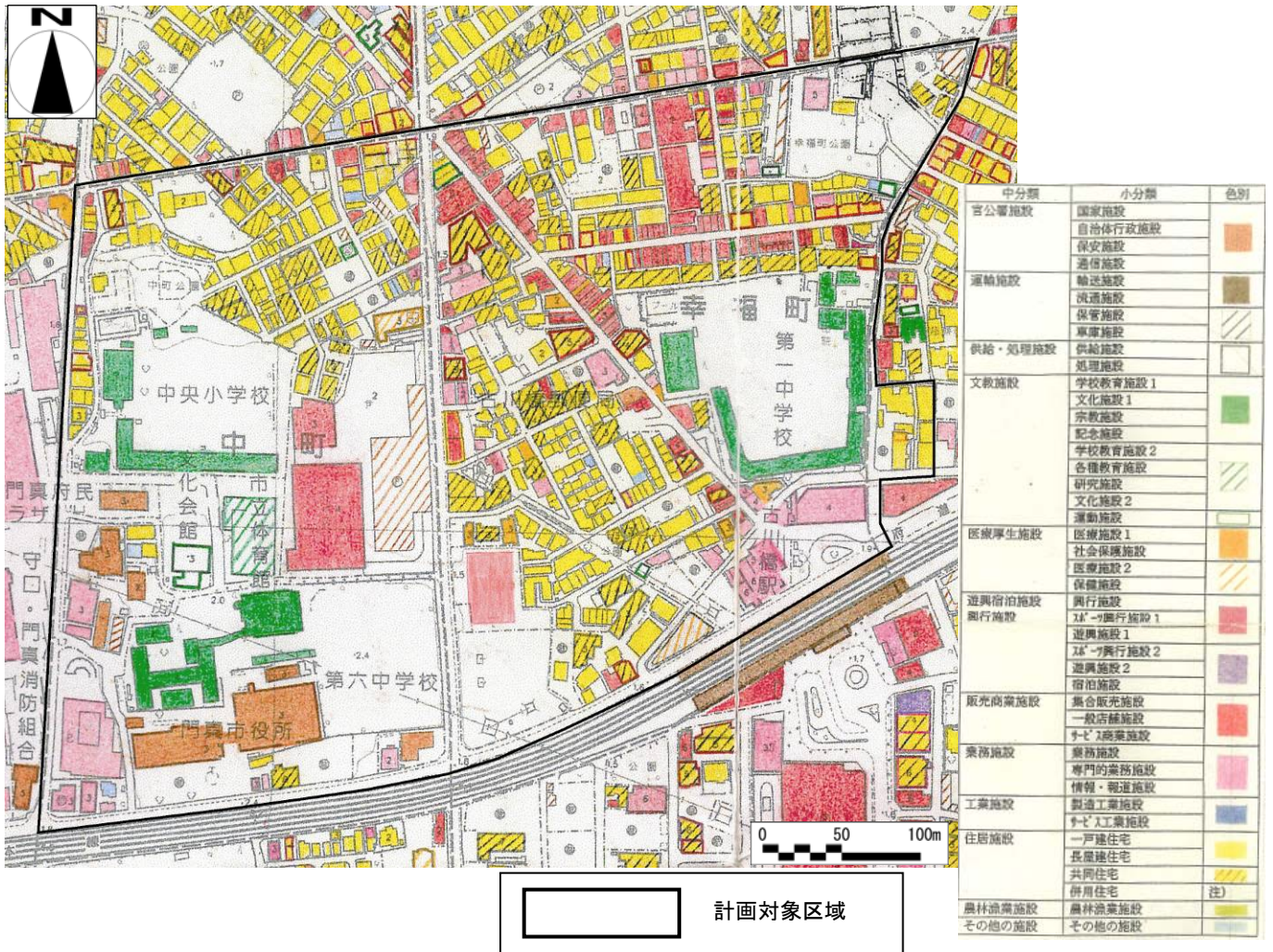
分類	用途	色彩	色彩番号	仕様	
市街地	一般市街地	一般市街地、住宅地の店舗が混在している地区	1,000㎡以上	ももいろ 13	区域塗りつぶし
	商業業務地	店舗、事務所等が集積している地区	5,000㎡以上	あか 15	〃
	官公署	官庁、警察署、消防署、公社等	1,000㎡以上	むらさき 12	〃
	工場地	倉庫、トラックターミナル等の流通施設を含む	5,000㎡以上	あお 33	〃
	集落地	古くからある集落で農林漁業従事者がかなりある住宅地	1,000㎡以上	むらさき 04	〃
普通緑地	公園・緑地	都市公園、緑地等	5,000㎡以上	みどり 06	〃
	運動場・遊園地	民営運動場、企業厚生施設等	5,000㎡以上	きみどり 05	〃
	学校	幼稚園から大学までを含む	5,000㎡以上	ふかみどり 07	〃
	社寺数地・公園庭園		5,000㎡以上	こけりいろ 22	〃
農地	蕨地	公共堂園を含む	5,000㎡以上	くろ 24	〃
	田		5,000㎡以上	れもんいろ 28	〃
	休耕地	預託水田等	5,000㎡以上	れもんいろ 28	〃
	畑	果樹園、苗圃等を含む	5,000㎡以上	やまぶいろ 03	〃
山林	天然林等	5,000㎡以上	ちやいろ 21	〃	
原野・牧野	ゴルフ場を含む	1,000㎡以上	あかいろ 20	〃	
水面	河川・・・幅員20m以上の一般河川、二級河川等の平水面			みずいろ 08	〃
低湿地・荒蕪地	池・沼・・・流水位5,000㎡以上			はいいろ 37	〃
	河川高水敷、無目的の空き地等	5,000㎡以上			
公共施設	供給処理施設、飛行場、農林漁業試験所等	5,000㎡以上		あめいろさき 11	〃
道路・鉄軌道敷	幅員20m以上の道路鉄軌道敷、電庫車庫含む			なし 00	着色なし
その他の空地	未利用地、未建築宅地等	5,000㎡以上		はたいろ 17	区域塗りつぶし

(都市計画基礎調査 平成 18 年)

③建物の現況

建物用途別の現況では、中町については、市役所などの官公署施設、旧小学校、中学校などの文教施設が立地している。北部については、一戸建住宅などの住居施設が立地している。

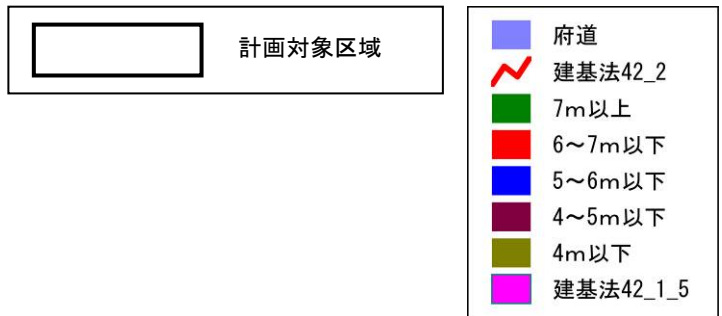
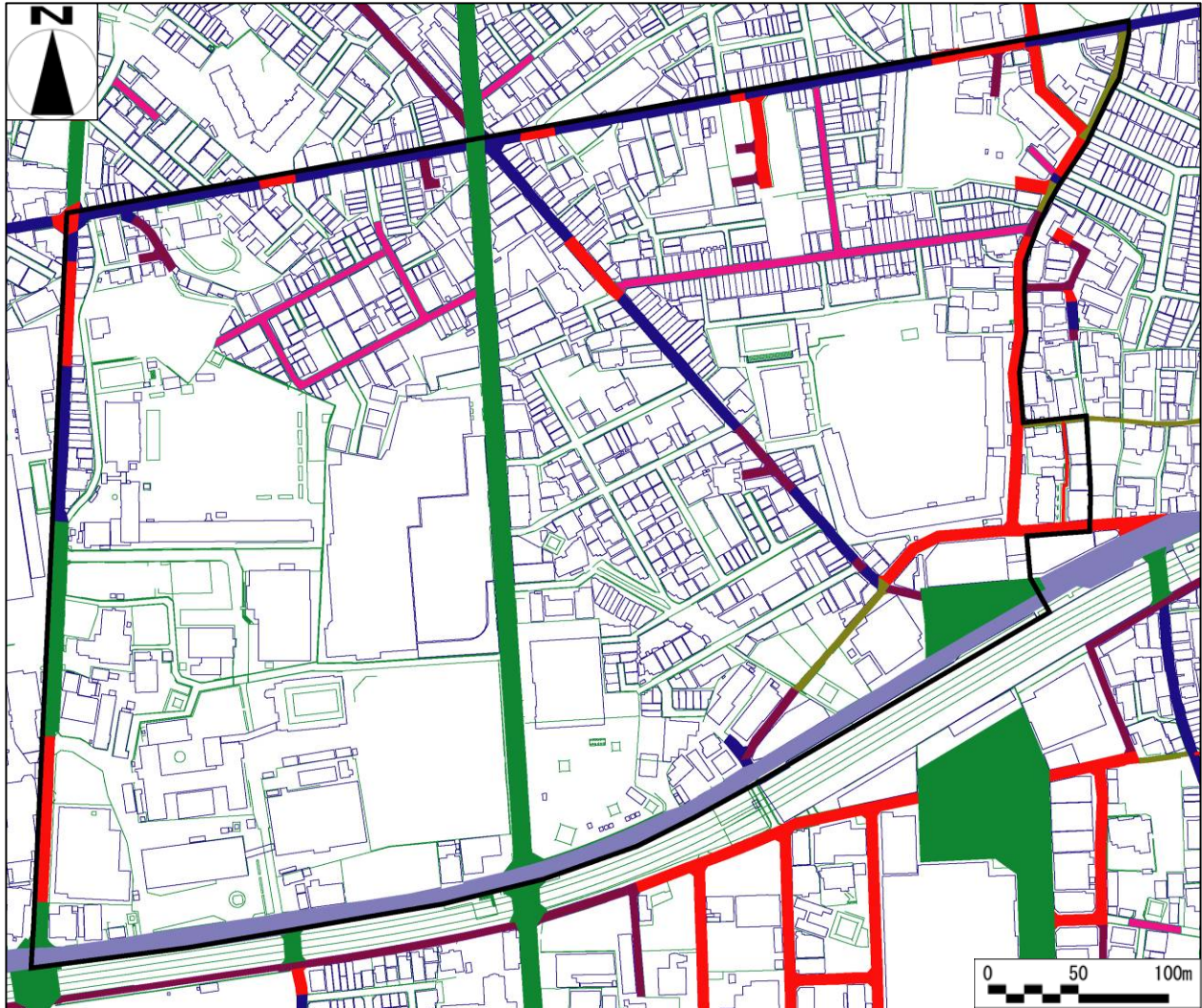
幸福町については、古川橋駅より北西に延びる商店街と第一中学校北側の東西に延びる商店街沿いに、商業施設が立地している。古川橋駅前の街区には業務施設が立地している。またそれ以外では、低層の一戸建住宅や長屋住宅、共同住宅等の住居施設が立地している。(都市計画基礎調査平成15年より)



(都市計画基礎調査 平成15年)

④道路

地区の外周部は概ね一定の幅員の道路が整備されているが、街区内の道路については、幅員が一定でなく、また、狭隘な道路が多い。



⑤公共施設

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 m²

延床面積：11492 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：2,260.93 m²

昭和 49 年都市計画決定

○幸福公園（一次避難地）

面積：2,483.34 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

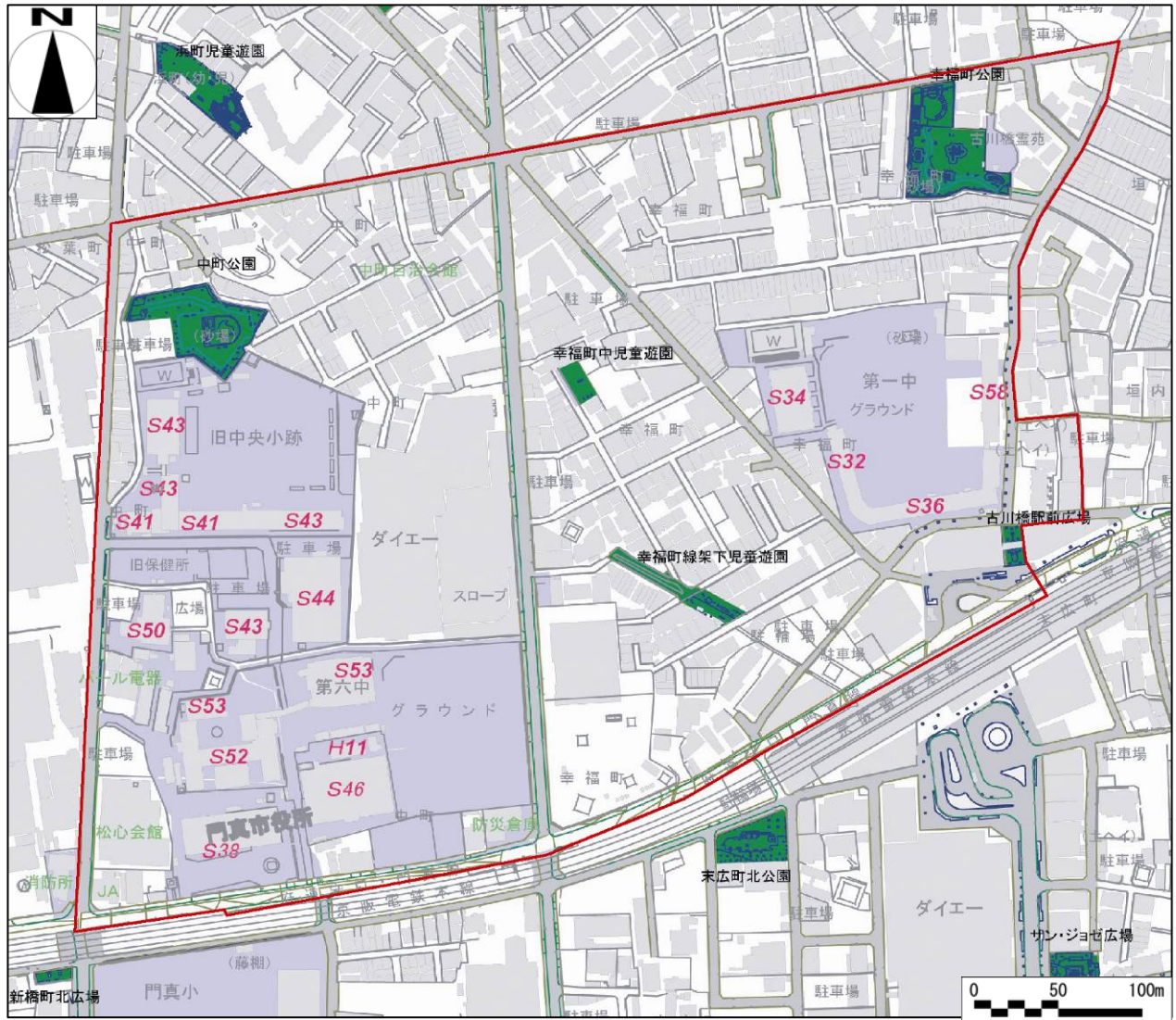
○幸福町線架下児童遊園

面積：865 m²

○幸福町中児童遊園

面積：270 m²





計画対象区域

◆ 公共施設現況図

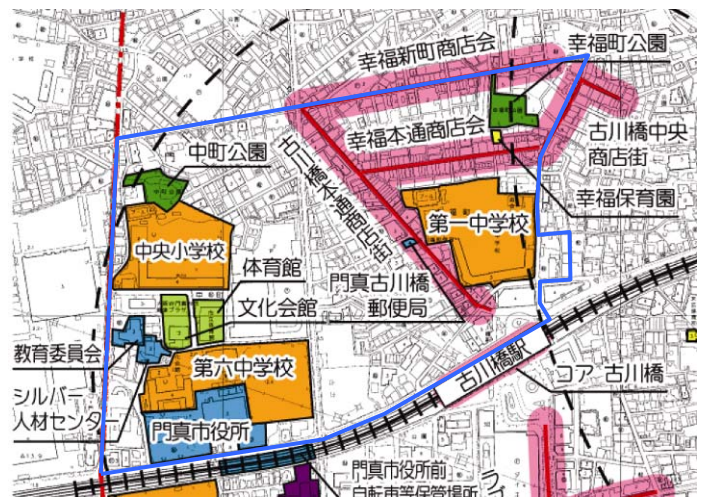
⑥商業活動

地区内にある3つの商店会における、小売商店数、従業者数、売場面積、年間販売額は、近年減少傾向にあり、特に平成9年に大きく減少している。

商店数は、平成3年から平成16年までに全体で約3分の1、各商店会でも約2分の1から3分の1に減少している。

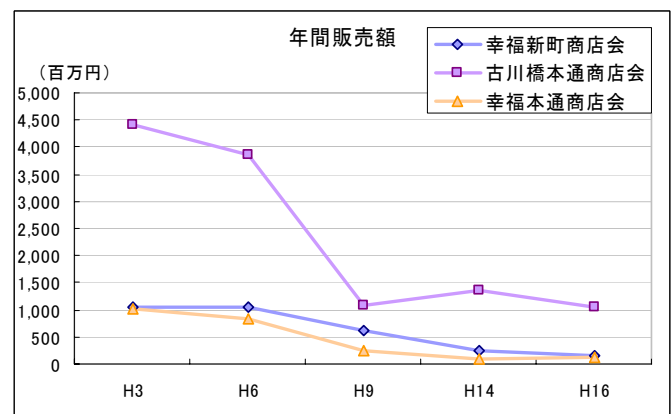
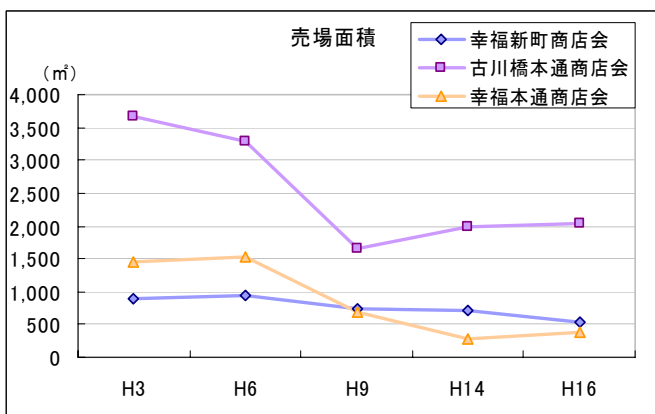
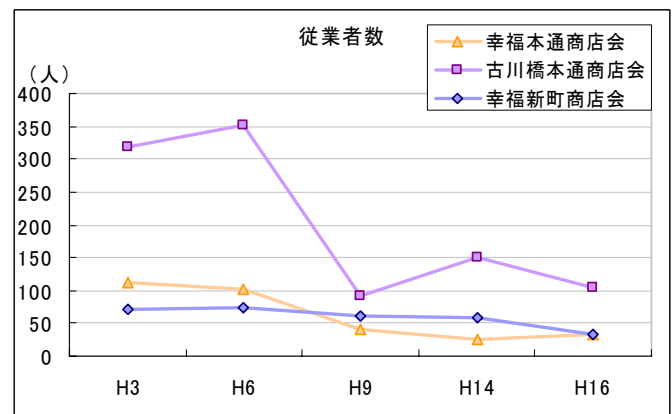
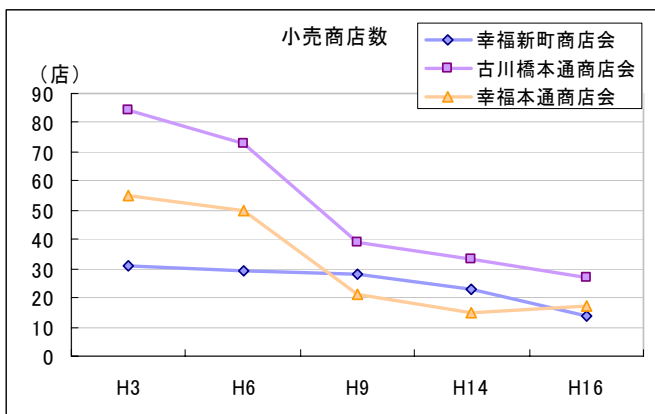
従業者数も商店数に合わせて減少しており、平成3年に比べ、半分以下となっている。一方、売場面積については、全体が減少傾向にある中、古川橋本通商店会では平成9年以降増加に転じている。

年間販売額については、幸福新町商店会、幸福本通商店会では平成3年の約15%まで、古川橋本通商店会でも約20%まで落ち込んでいる。



各商店会の位置

計画対象区域

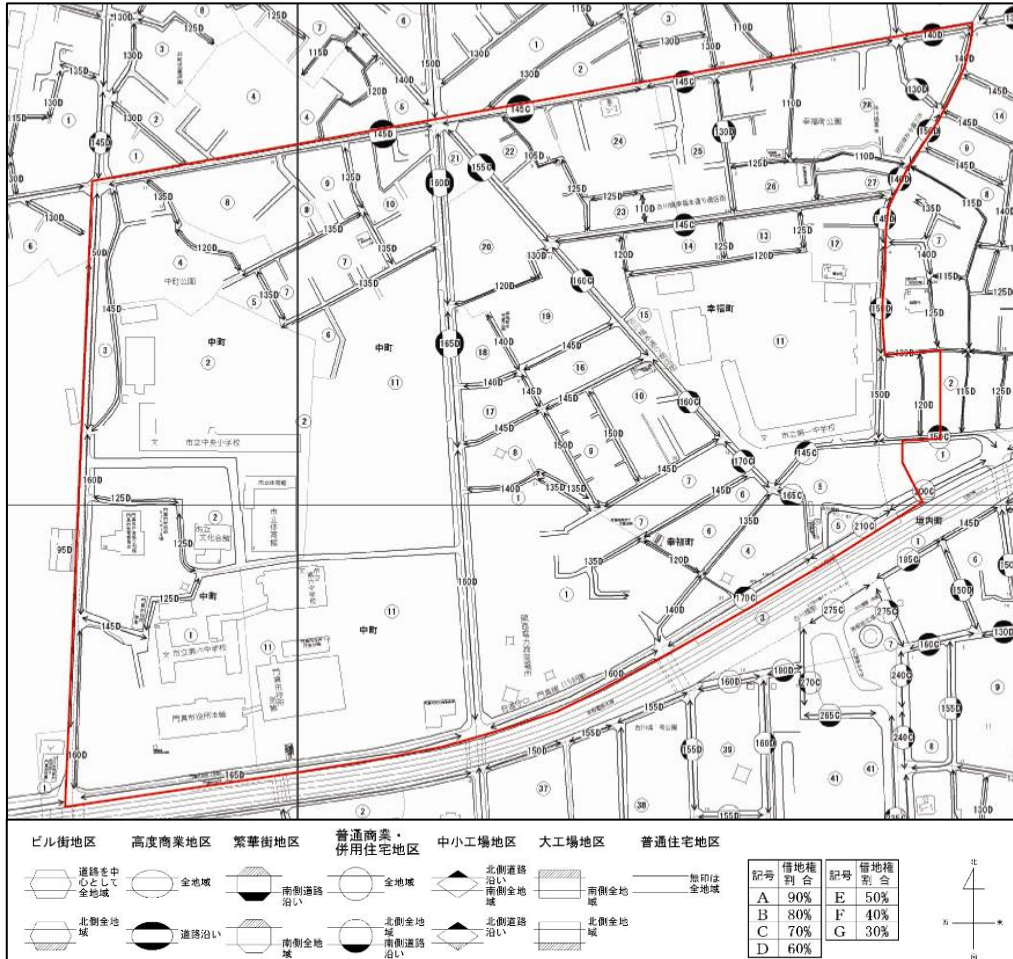


(商業統計調査)

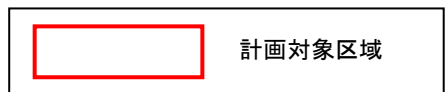
⑦地価

地区の路線価（相続税等評価）は、古川橋駅前が最も高くなっている。地区周縁部の路線価は、概ね 140 千～170 千円/m²、街区内については、105 千～150 千円/m²となっている。（相続税等評価は公示価格の 80%）

都道府県地価調査における m²単価については、2004 年まで下落傾向にあったが、それ以降は、ほぼ横ばいである。

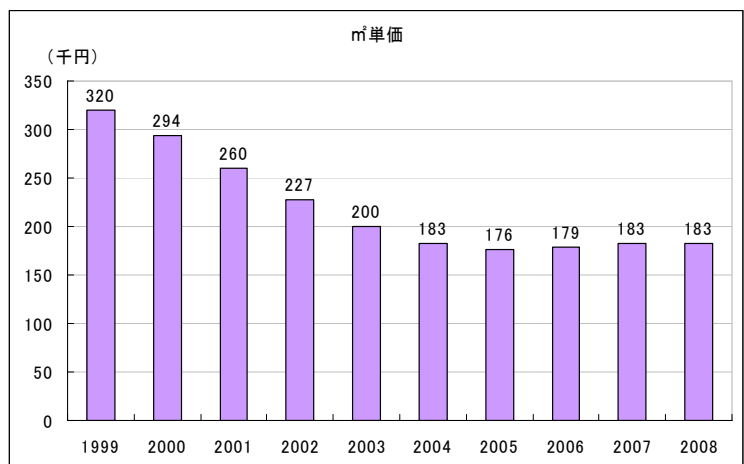


◆路線価



地価調査の基準地（上図 ■ 地点）

大阪府門真市幸福町24-10(門真5-2)	
駅からの距離	550m
地積	165m ²
構造	鉄筋コンクリート2階建
設備	水道有・ガス有・下水道有
利用の状況	店舗
用途地域	近隣商業
建ぺい率	80%
容積率	300%



(大阪府地価調査)

(2) 地域・地区等

①用途地域

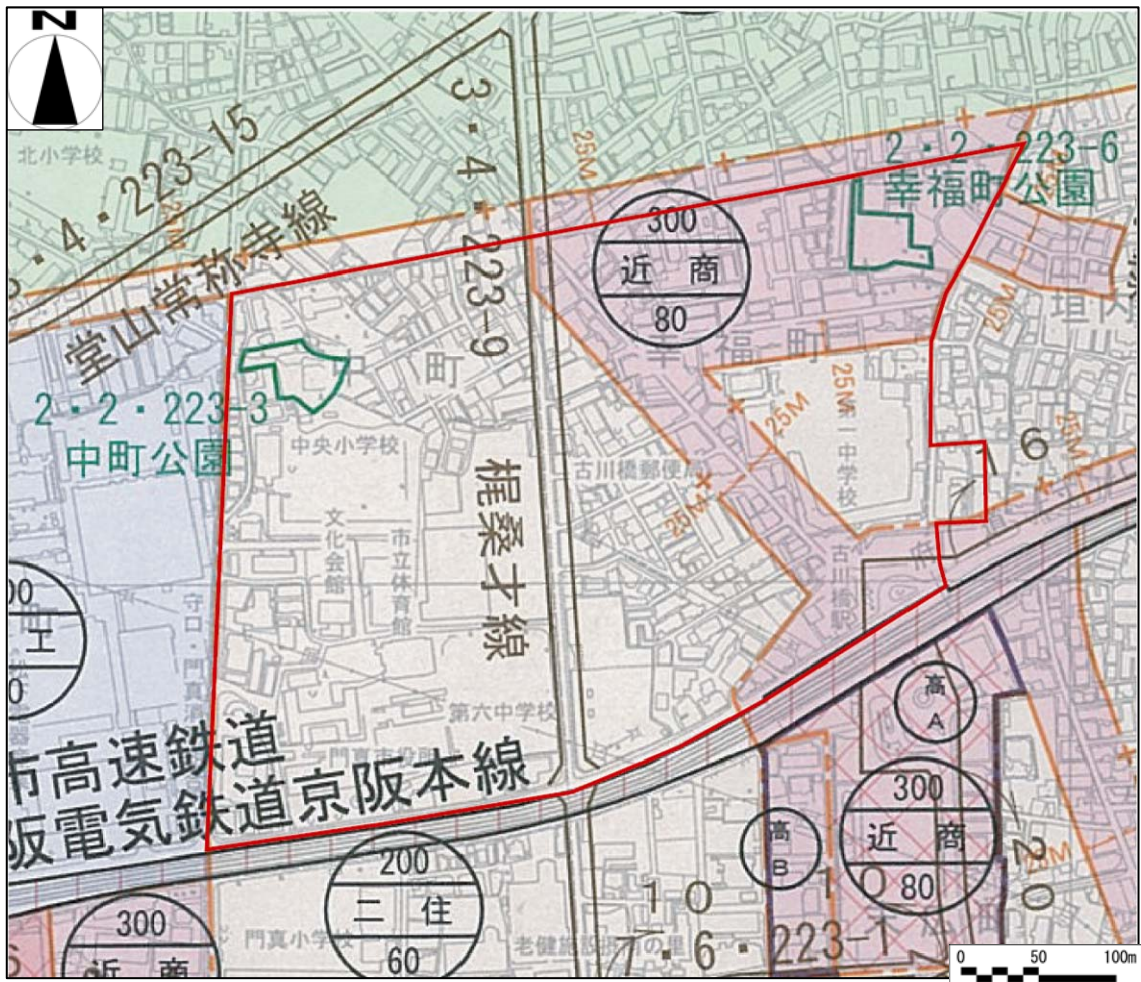
地区の用途地域は、幸福町の古川橋駅前、幸福町の北部、駅前から北部までの一部道路沿道が近隣商業地域となっており、それ以外は第二種住居地域に指定されている。

②都市計画道路

都市計画道路としては、対象地区の中心部を南北に梶桑才線（幅員 18m）が計画されているが、未整備である。

③都市計画公園

都市計画公園として、中町公園（面積 2,260.93 m²）、幸福町公園（面積 2,483.34 m²）が整備されている。



◆用途地域図

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

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



2. 上位計画・関連計画における位置づけ

(1) 門真市都市ビジョン (2007年3月策定)

門真市都市ビジョンにおいては、門真としてのビジョンを下記の様に定め、4つのまちづくりの目標と5つの基本施策の柱を設定している。

◆門真市都市ビジョン

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

- ①基盤がしっかり整い、緑豊かで安心、安全なまち
- ②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
- ③市民が相互に支えあうことが可能なまち
- ④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

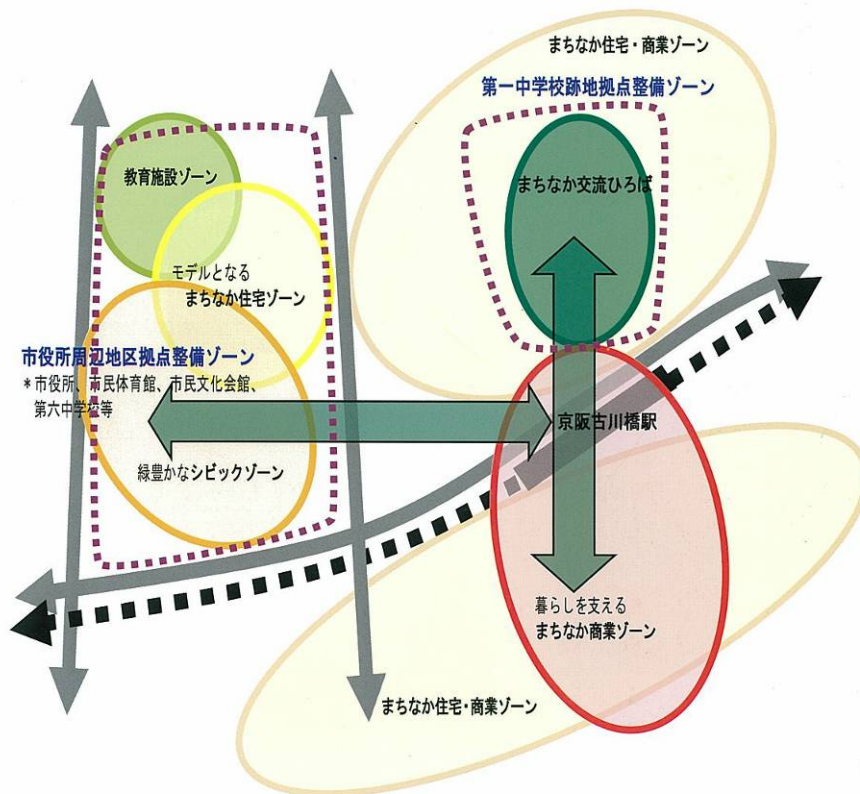
- ①安心、快適な暮らしの基盤と環境を整える"まちなかづくり"
- ②産業をいきいきさせる"活力づくり"
- ③市民が互いに支えあう"ふれあい元気づくり"
- ④誰もが住み続けたくなる"わがまち愛着づくり"
- ⑤生きる力を育む"わがまちが誇れる学校づくり"

対象地域については、基本施策の①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"において、「魅力あるまちの顔づくり」を基本方針とし、3つの方向性を示している。

◆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。

(2) 都市計画マスタープラン（1998年10月策定）

都市計画マスタープランでは、基本理念、未来の都市像を以下のように定め、5つの目標を定めている。また地区が属している北西地区では、下記のようなまちづくりのテーマと目標を定めている。

◆全体構想

【基本理念】

多様な市民生活と産業活動の創造的展開をはぐくむ都市づくり

【未来の都市像】

安心して暮らせ、文化と情報のふれあうまち・門真

—住と産業が共存・融合し、大阪都市圏の未来をひらく魅力ある都市・門真—

【5つの目標】

- ① 水と緑を活かしたうるおいある生活空間都市の形成
- ② 多様なライフスタイルに応じたふるさと都市の形成
- ③ 産業と居住の融合による新しい都市の形成
- ④ 地球にやさしく健康的な“ウォーク&サイクル都市”の形成
- ⑤ 安心して暮らせる災害に強い都市の形成

◆地域別構想（北西地区）

【まちづくりのテーマ】

—市民の暮らしの中心としてにぎわいのある都市的魅力の創出と

安心・快適に暮らせるまちづくり—

【まちづくりの目標】

- 暮らしの中心である駅前地区の魅力づくり
 - 商業・業務施設の充実
 - 魅力ある良好な景観の創出
- 安心・快適に暮らせる住環境の確保
 - 主要生活道路の整備
 - 緑化の推進
 - 都市的魅力を活用した住宅地の形成

【土地利用構想】

土地利用構想では、地区全体を中心商業・業務核と位置づけ、更に中町地区は公共サービスゾーン、古川橋駅周辺については、中心商業・業務ゾーン、その他の地区については、都市型中低層複合ゾーンと詳細に位置づけされている。

■中心商業・業務核（京阪門真市駅から古川橋駅周辺）

まちの中心として、市内だけでなく他市の人々の利便性の向上を図る商業・業務施設が充実した、にぎやかなまちづくりをめざしていきます。

○都市型中低層複合ゾーン（中心商業・業務核周辺の住宅地）

密集住宅地の改善を行いつつ、生活サービス関連施設の誘導を図り、便利で住み良い都市型住宅地の形成を図っていきます。

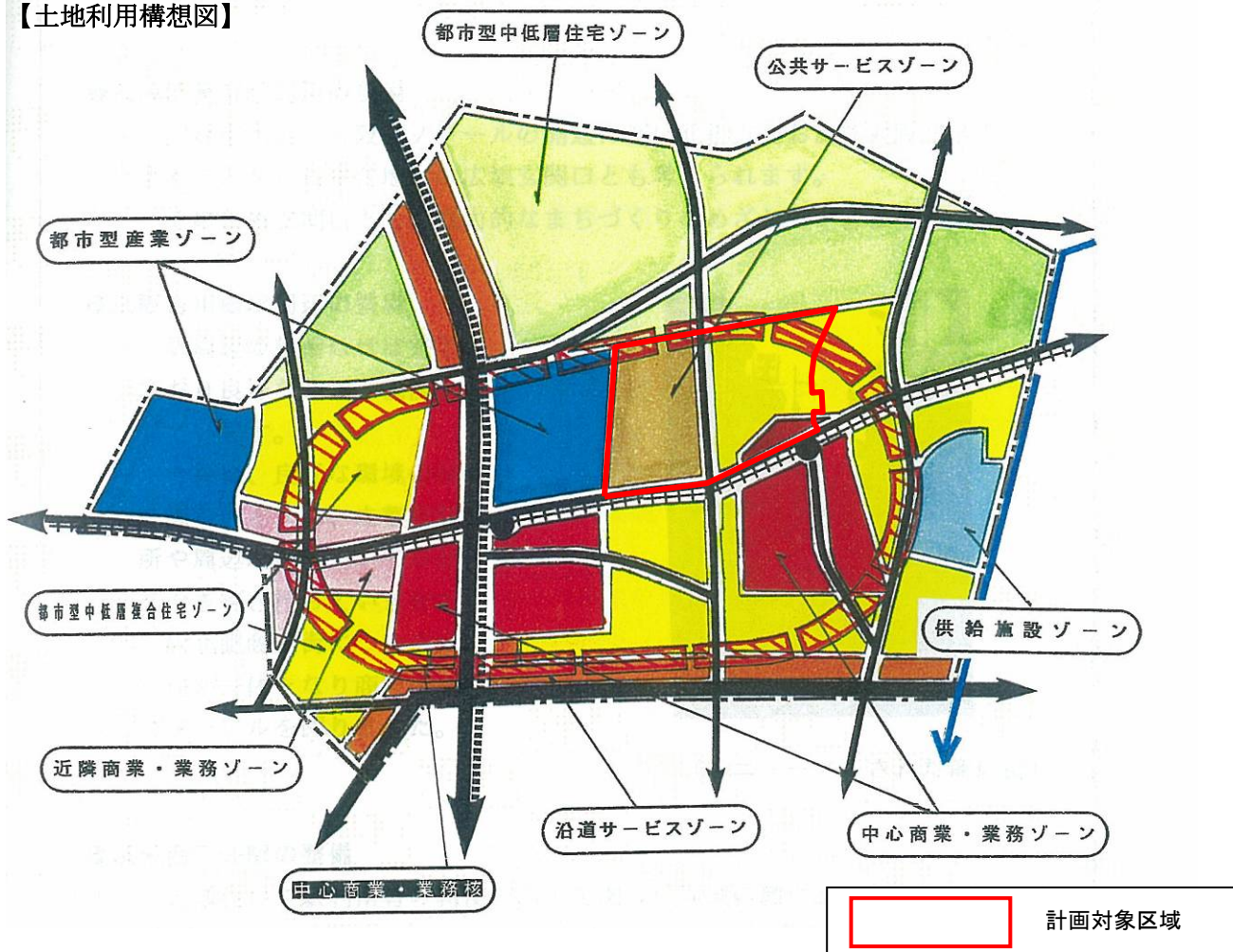
○中心商業・業務ゾーン（京阪門真市駅周辺および古川橋駅周辺）

鉄道の結節点にふさわしい広域・地域の玄関口として、商業・業務施設の集積を図っていきます。

○公共サービスゾーン（中町）

住民の利便の向上を図るため公共施設の充実を図っていきます。

【土地利用構想図】



(都市計画マスタープランに調査対象区域を加筆)

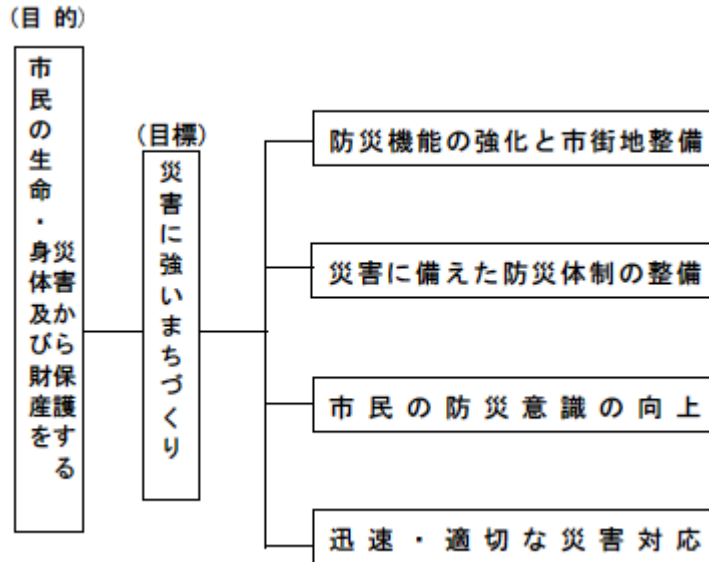
(3) 地域防災計画 (2007年3月修正)

地域防災計画では、災害に強いまちづくりを目標に、4つの整備の推進を掲げている。

■防災ビジョン■

【基本目標】

市民・事業所・行政が連携して、災害に強い市街地の整備を進めるとともに、災害に備えた防災体制の整備や市民の防災行動力の向上など、防災対策の総合的な推進を図り、災害に強いまちづくりをめざす。



また災害時の対象地区の一時避難地としては、幸福町公園、中町公園が指定され、広域避難地としては、地区外南東にある弁天池公園が指定されている。また洪水時の避難場所としては、第一中学校、第六中学校が指定されている。

【幸福町および中町地区避難関係】

◆一時避難地

○幸福町公園 (幸福町28) ○中町公園 (中町4)

◆広域避難地

弁天池公園 (岸和田1丁目8-2)

◆洪水時避難場所

1. 洪水時避難所

避難 ブロック	名称	所在地	階数	収容床 面積 (㎡)	想定最大 浸水深 (m)	洪水時利用 可能階数	洪水時収容 可能人口
A	市立門真小学校	柳町4-1	4	2,406	1.0~2.0	2階以上	1,094
	市立北小学校	泉町4-12	4	2,772	2.0~5.0	3階以上	840
	市立古川橋小学校	御堂町18-9	4	2,478	1.0~2.0	2階以上	1,126
	市立浜町中央小学校	浜町22-41	4	3,172	2.0~5.0	3階以上	961
	市立速見小学校	速見町4-1	4	2,293	1.0~2.0	2階以上	1,041
	市立第一中学校	幸福町11-52	4	2,968	1.0~2.0	2階以上	1,349
	市立第六中学校	中町1-25	4	2,399	1.0~2.0	2階以上	1,090
	Aブロック計				18,488		

(4) 緑の基本計画 (2002年3月修正)

緑の基本計画では、緑のまちづくりとして、下記の様なテーマを定め、4つの基本方針を定めている。また対象地区は「緑化重点地区」として位置付けられた北部地区に含まれている。

【緑のまちづくりのテーマ】

心をいやし 人をむすび 街をいろどる 門真のみどり

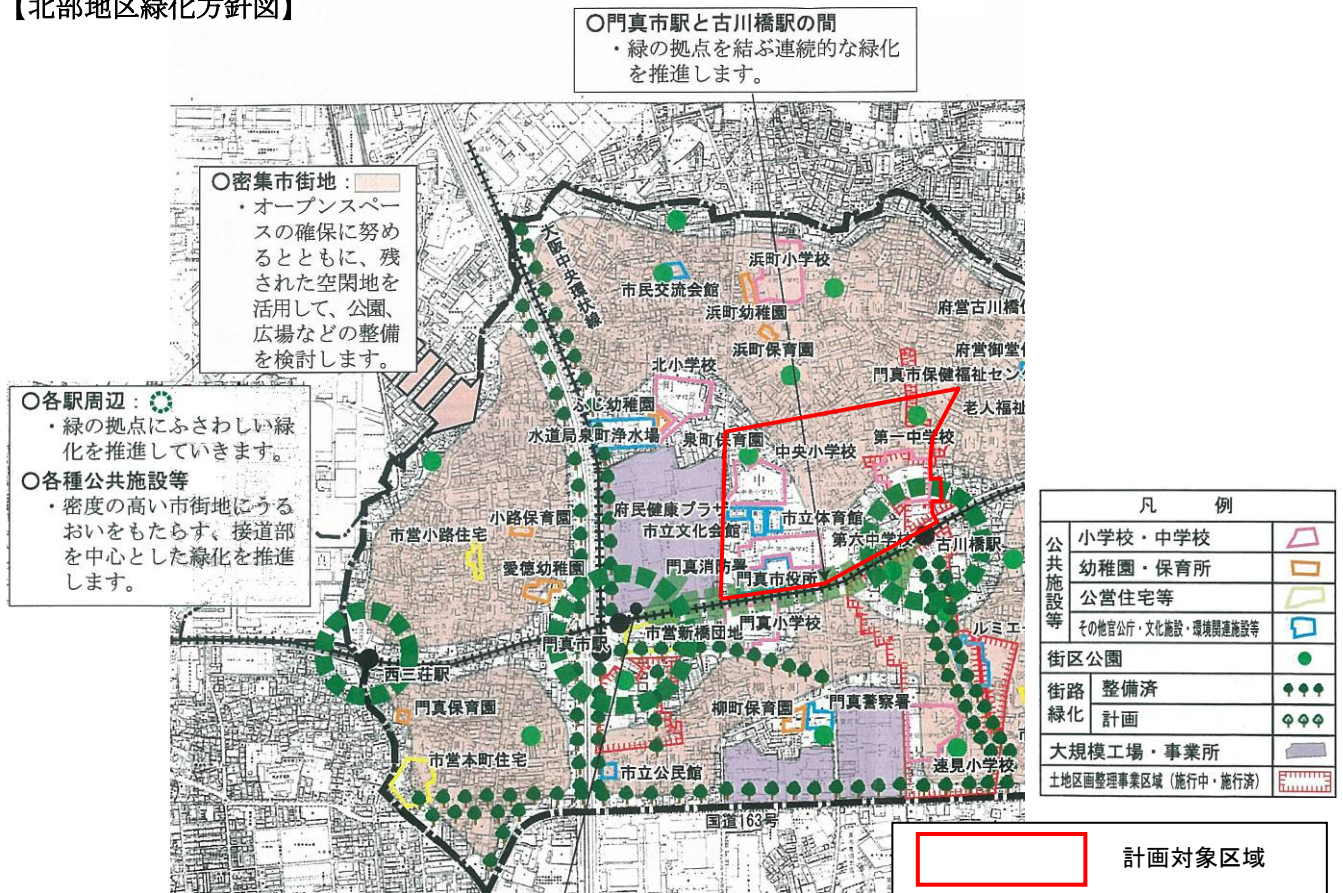
【基本方針】

- ① 今ある緑を守り次世代に伝えていきます。
- ② 水と緑の骨格を形成していきます。
- ③ 市街地全体で都市緑化を推進していきます。
- ④ 行政と市民・民間事業者の協力による都市緑化を進めます。

【地区における緑化の方針】

- 駅周辺での緑の拠点形成する緑化を推進していきます。
- 公共施設の緑化を推進していきます。
- 密集市街地の中でのオープンスペースの確保を図ります。
- 住宅地を中心に民有地での緑化を誘導していきます。

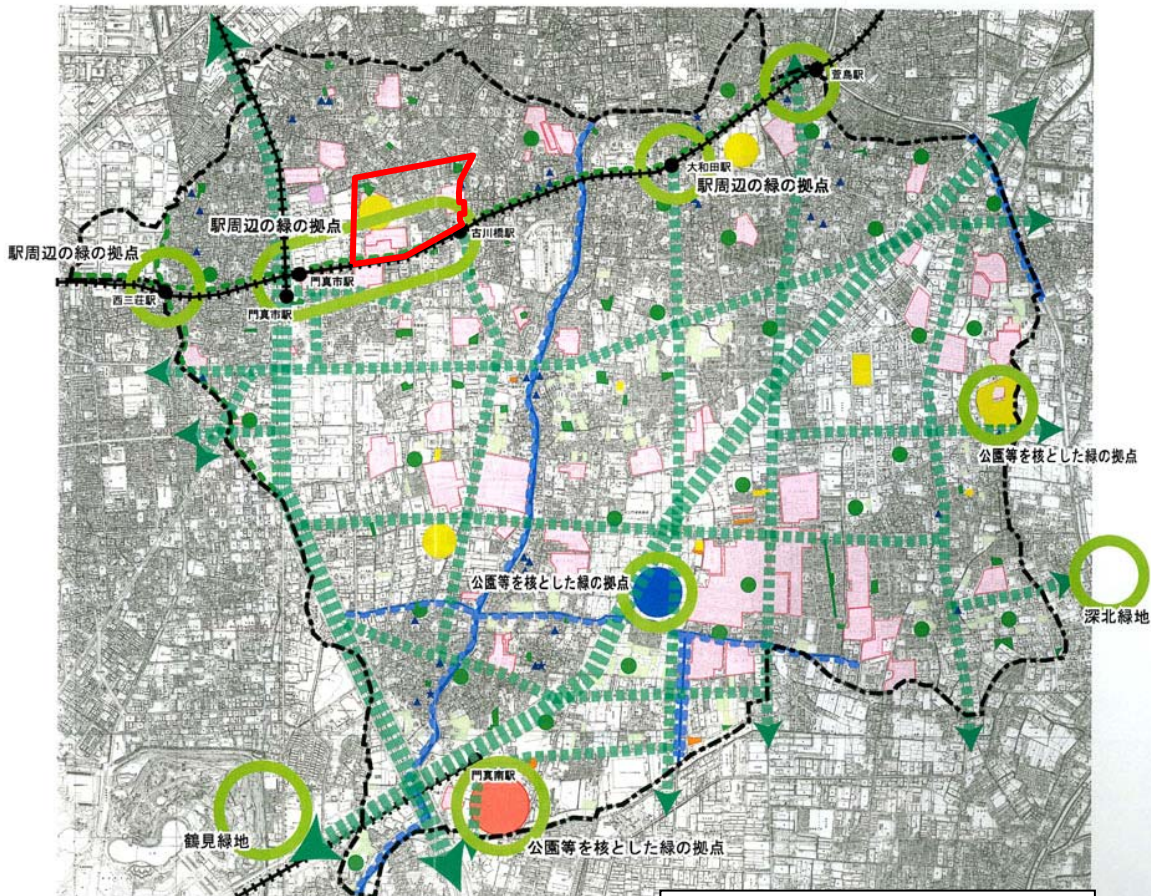
【北部地区緑化方針図】



(緑の基本計画に調査対象区域を加筆)

近隣公園の整備については、北西、北東、南西の各地域に1箇所の整備（南東地域は2ヶ所整備済み）を目標に整備が計画されている。対象地区は、北西地域に位置し、「駅周辺の緑の拠点」として近隣公園の整備が位置づけられている。

■総合的な緑地の配置計画図



凡 例		
都 市 公 園	街区公園 (既設)	■
	街区公園 (計画)	●
	近隣公園 (既設)	■
	近隣公園 (計画)	●
	地区公園 (計画)	●
	運動公園 (計画)	●
	都市緑地 (既設)	■
公 共 緑 地	都市緑地 (計画)	●
	市民福祉農園	■
地 域 制 緑 地	河川等	—
	緑道	—
	河川沿い緑道	—
	街路歩道	—
	その他公共施設緑地	■
民間施設緑地	■	
地 域 制 緑 地	生産緑地	■
	文化財	★
	保存樹林・樹木	▲

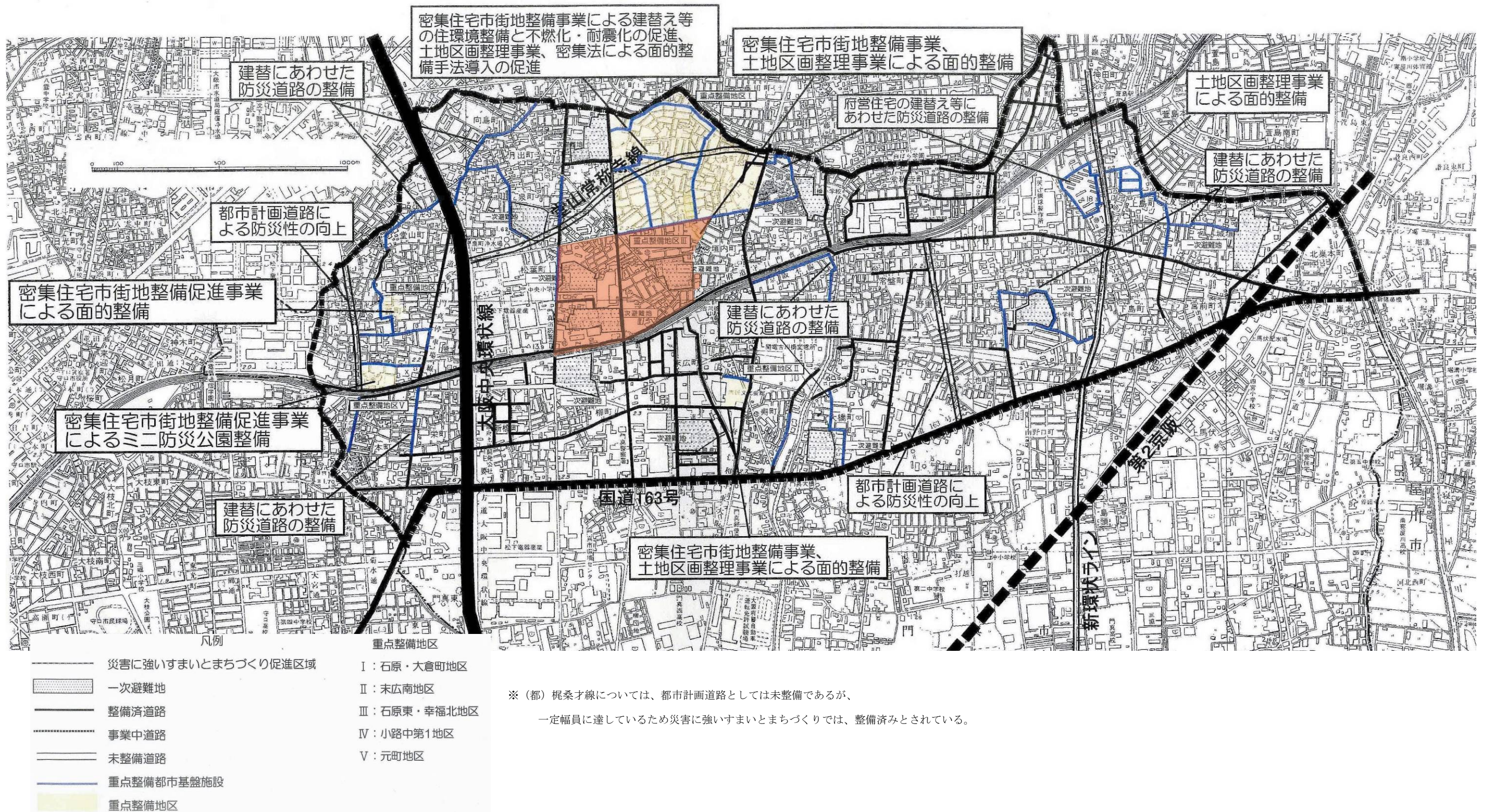
※本配置計画は、長期を想定し、一定の公園の配置像を示したものです。また、個別の公園の位置は、配置バランスを考慮してプロットしたものであり、必ずしもその位置に、公園を整備するというものではありません。

計画対象区域

(緑の基本計画に調査対象区域を加筆)

(5) 災害に強いすまいとまちづくり

対象地区を含む門真市北部(461ha)は1997年3月24日に災害に強いすまいとまちづくり促進区域に一次指定されている。



3. 幸福町・中町まちづくり基本構想

平成20年3月に策定された「幸福町・中町まちづくり基本構想」における対象地区の特徴と課題、まちづくりの目標、整備の基本方針を以下に整理する。

(1) 対象地区の特徴と課題

①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。



公共機能集積エリア

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

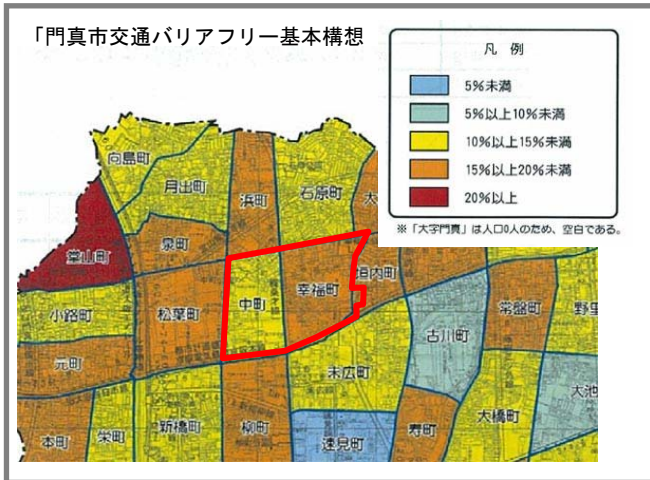
まちなか住宅地として、住宅が集積している
老朽住宅等の密集による防災上の課題がある

②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

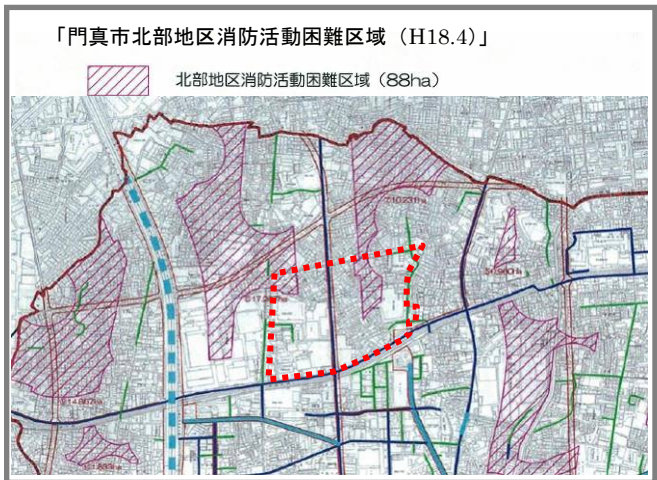
65歳以上の高齢化率が、幸福町で24.0%、中町で19.7%となっている。(市平均 17.6%) (H17年国勢調査)



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



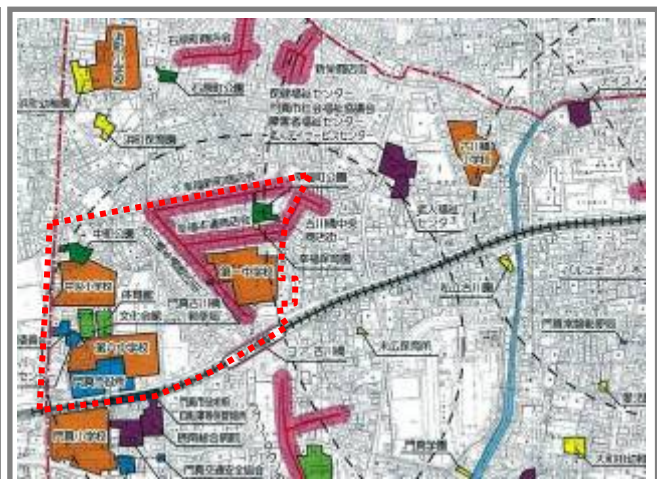
課題 3 商業機能の低迷

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。



(2) まちづくりの目標

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ラインワンのまちづくり

■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、道路や公園等の公共空間や教育施設等の公益建築物等だけでなく、民間の建築物や外構等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

(3) 整備の基本方針

<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等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

地区内道路については、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のが好ましい。

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ことが好ましい。

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、中町公園の現機能も含めた、防災機能をもった公園の整備を検討していく。

<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、隣接する商店街等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等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するのが好ましい。

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等を誘導し、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るのが好ましい。

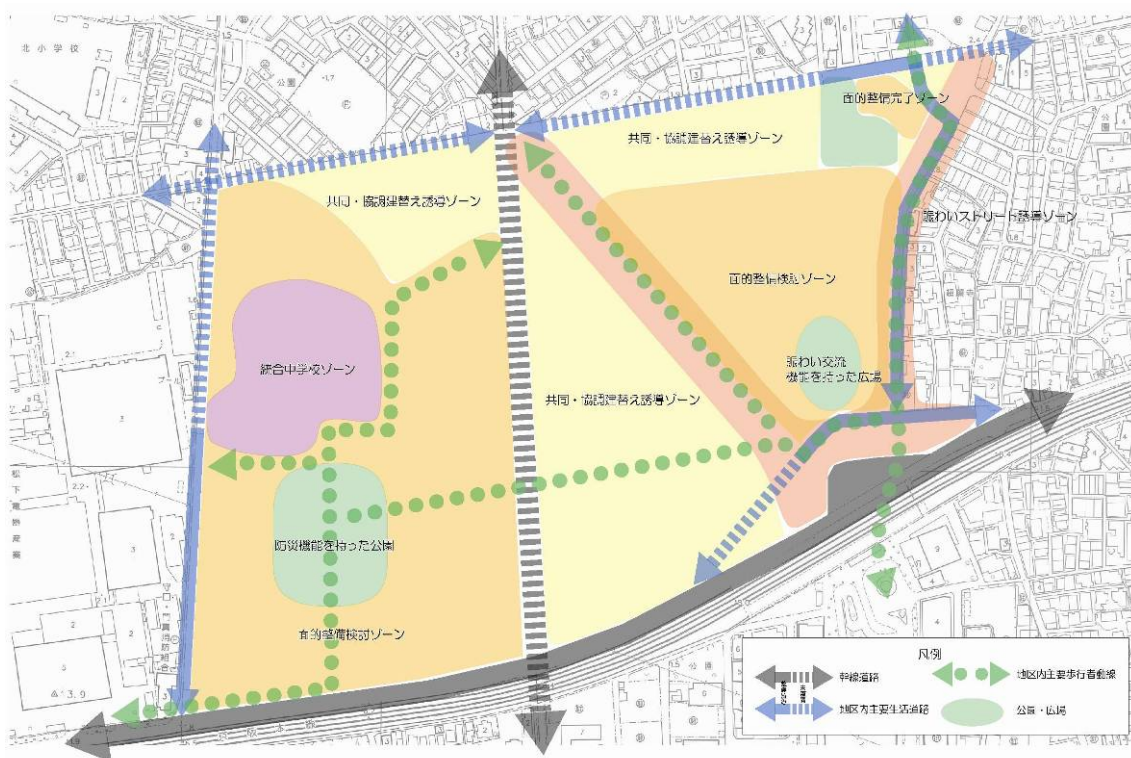
②京阪門真市駅からの主要歩行者動線の整備

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るのが好ましい。

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



Ⅱ 地権者等の意向調査

基本計画の策定にあたっては、アンケート調査やまちづくり懇話会を実施、地元関係者の意見把握、意見交換を図りながら検討を進めた。以下に概要をとりまとめる。

1. 地権者アンケート調査

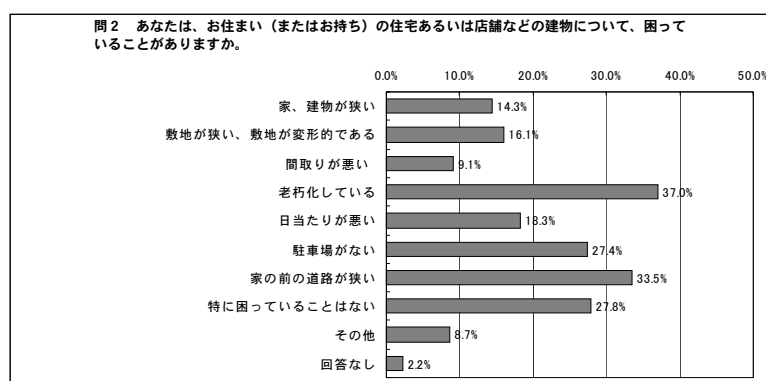
(1) アンケート調査の概要

- ・ 幸福町・中町地区の土地及び建物権利者を対象としたアンケート調査
- ・ 調査期間：平成 20 年 9 月～10 月
- ・ 回収結果：配布数 574 票、回収数 230 票、回収率約 40%

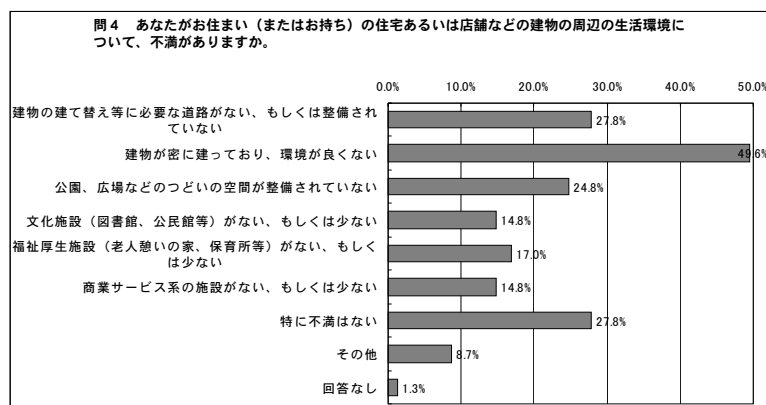
(2) アンケート調査の結果（抜粋）

1) 地区の現況について

①住宅や店舗等の建物について困っていることは、「老朽化している」が約 37%と最も高くなっており、続いて「家の前の道路が狭い」が約 34%と続いている。

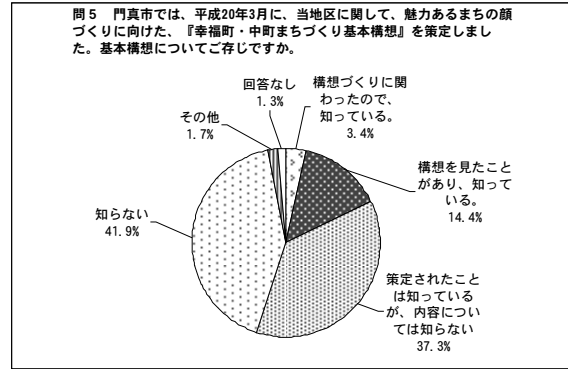


②建物の周辺の生活環境についての不満としては、「建物が密に建っており、環境が良くない」が約 50%と他に比べて非常に高くなっている。



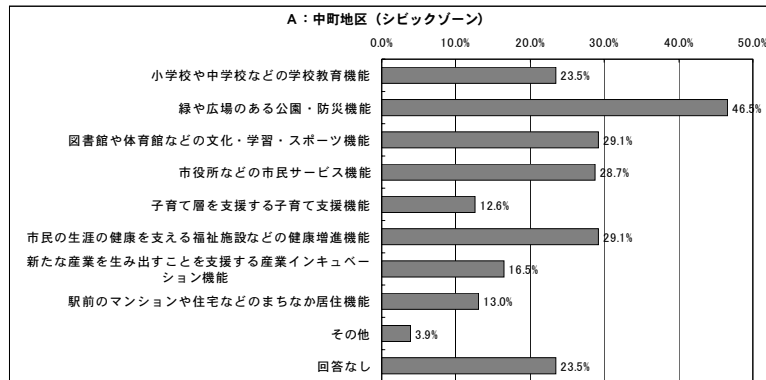
2) 地区のまちづくり像について

- ①「幸福町・中町まちづくり基本構想」については、策定について知っている方は、約56%と半数を超えているが、内容については、約80%の方が知らないと回答しており、今後、更なる地域への周知が必要である。

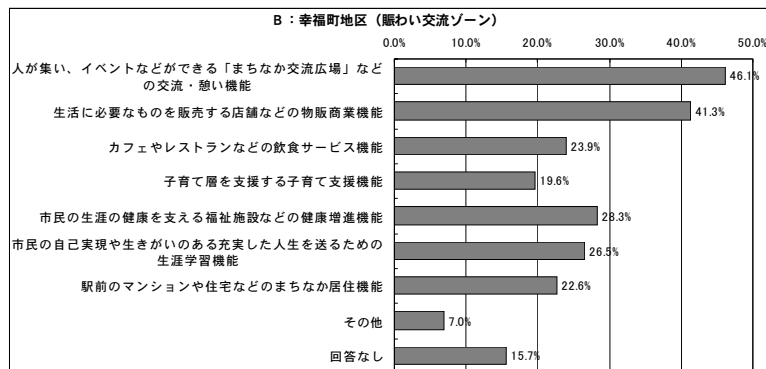


3) 最も重要であると思う機能について

- ①中町地区では、「緑や広場のある公園・防災機能」が約47%と最も高くなっており、続いて「図書館や体育館等の文化・学習・スポーツ機能」「市民の生涯の健康を支える福祉施設等の健康増進機能」が約29%となっている。

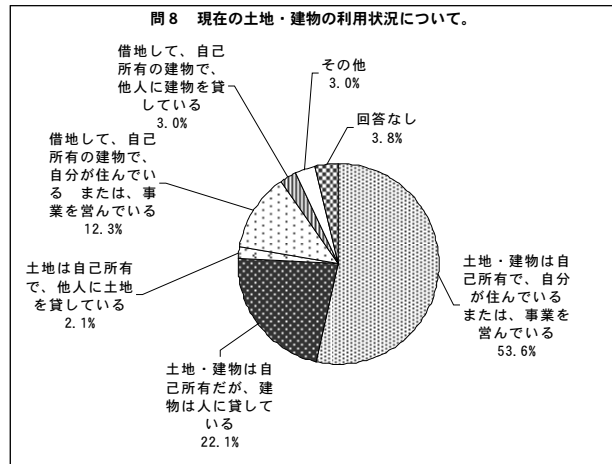


- ②幸福町地区では、「人が集い、イベント等ができる「まちなか交流広場」等の交流・憩い機能」と「生活に必要なものを販売する店舗等の物販商業機能」の2つが約46%と約41%と高くなっている。

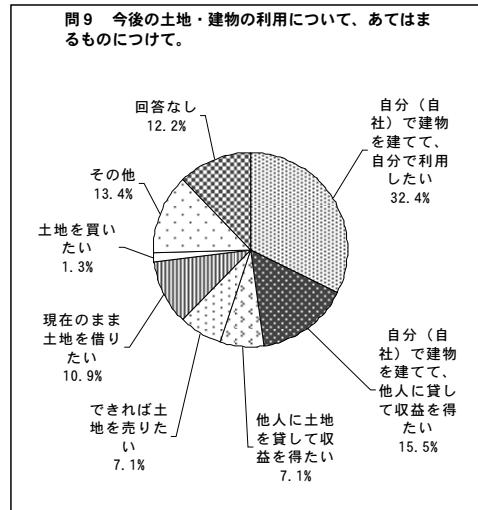


4) 土地・建物現状と今後の利活用の考え方について

①現在の利用状況については、「自己所有で、自己利用」が約半数の54%、「自己所有で、賃貸」が22%、「借地で自己利用」が12%となっている。



②今後の利用状況については、「自己所有で、自己利用」が約32%、「自己所有で、賃貸」が約16%、「借地で自己利用」が約11%となっている。その他では、未定であるとの回答が多く見られた。現状の利用状況との比較より、「自己所有で、自己利用」の方の一部が「他人に土地を貸して収益を得たい」「できれば土地を売りたい」「できれば土地を売りたい」「できれば土地を売りたい」という考えをもたれている。

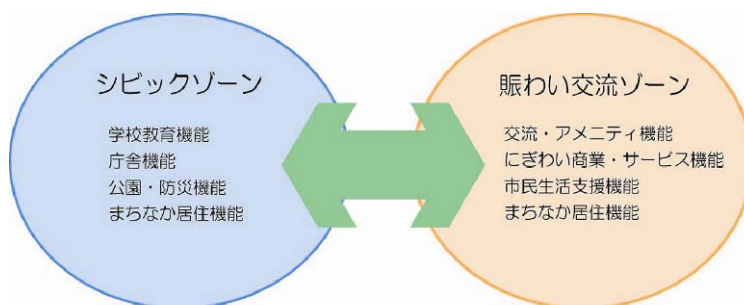


Ⅲ 導入機能の検討

1. 導入機能の検討

中町を「シビックゾーン」、幸福町を「賑わい交流ゾーン」と位置づけ、門真市の顔となる魅力的で質の高い中心市街地の形成に必要な様々な都市機能の集積・複合化を図る。

■ 導入機能の構成



(1) 中町地区

中町地区は、統合中学校、門真市庁舎等の集積した様々な公益施設の再編を行うと共に、防災機能を持った公園や緑道等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、以下の機能の導入を図る。

<導入機能イメージ>

①学校教育機能

・「確かな学力」を育む学校づくり、安全かつ快適で豊かな人間性を育む学校づくり、環境に配慮した学校づくりに向けて、門真の教育を牽引すべきモデル校となる統合中学校を目指す。

②庁舎機能

・中長期的な視点で、現在点在している市役所関係の各機能を集約化し、防災機能を持った公園等と一体となった緑あふれる市民が集うシビックセンターを目指す。

③公園・防災機能

・本市の北西地域にある近隣公園として位置づけ、また周辺密集市街地の防災機能を持った緑豊かな公園の整備を目指す。

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や日常生活対応の商業サービス機能、医療・福祉機能等の生活支援機能の立地誘導を目指す。

(2) 幸福町地区

幸福町地区は、中学校統合に伴う第一中学校用地を活用し、広場等の交流・アメニティ機能と近隣型の商業機能、公共施設の再編に伴う公共施設機能等が一体となった魅力あるまちとなるような「賑わい交流ゾーン」として位置づけ、以下の機能の導入を図る。

<導入機能イメージ>

①交流・アメニティ機能

・古川橋駅周辺における市民が集い・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・アメニティ機能をもった広場の整備を目指す。また、広場空間の整備に際しては、周辺の商業・サービス機能や駐輪機能との一体的な整備を目指す。

②にぎわい商業・サービス機能

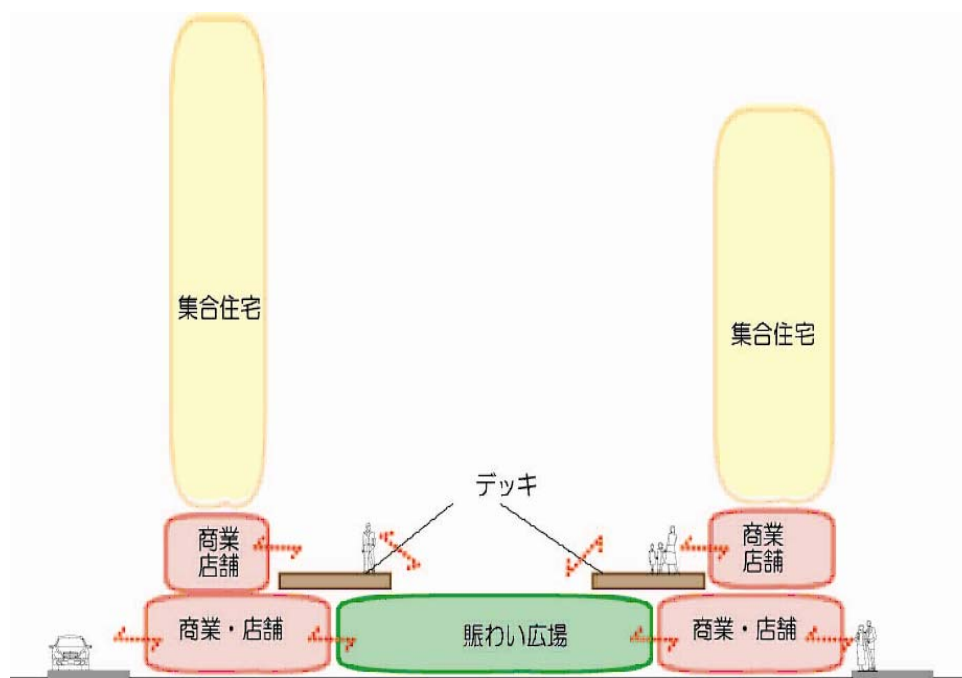
・既存商店街の活性化や再整備により、広場と一体となった新たな市民ニーズに対応した商業・サービス機能の充実・強化を目指す。

③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、コミュニティづくりや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、市民の文化活動や生涯学習などのニーズに対応した市民文化機能等、市民の快適な生活を支援していく市民生活支援機能の集積を目指す。

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や日常生活対応の商業サービス機能、医療・福祉機能等の生活支援機能の立地誘導を目指す。



■ 賑わい交流ゾーンにおける導入機能の断面構成イメージ

2. 公共施設導入の基本的な考え方

地区内及び周辺地域に立地する公共施設及び新たに導入する公共施設について、現状において想定される施設規模、計画のあり方を踏まえ、施設配置を以下のように設定する。

なお、想定される施設規模等は基本計画時点での想定であり、今後、事業化に向けて詳細な検討が必要である。

■ 公共施設導入の基本的な考え方（その1）

施設		市役所庁舎	市立体育館	シルバー人材センター	文化会館
現況	位置	中町	中町	中町	中町
	諸条件	建築年：本館・昭和38年 別館・昭和46年 第2別館・昭和50年 敷地面積：13,450㎡ 延べ床面積：11,500㎡	場所：中町 建築年：昭和44年 敷地面積：4,520㎡ 延べ床面積：1,564㎡ （アリーナ903㎡）	建築年：昭和53年 延べ床面積：265㎡ （内作業場93㎡）	建築年：昭和43年 敷地面積：2,104㎡ 延べ床面積：1,072㎡
想定される施設規模等		○規模 延べ床面積：約20,000㎡ 議会関係や会議諸室等の充実	○規模 敷地面積：約4,500㎡ 延べ床面積：約2,000㎡ （アリーナ約1,000㎡） ・防災機能向上のためには、防災公園に隣接した配置が望ましい	○規模 延べ床面積：約300㎡ （内作業場約120㎡）	○規模 現状維持+α（子育て支援） 公民館、生涯学習センター等社会教育施設の中央公民館と位置づけた場合は約2,000㎡程度必要 （年間約80～90千人、約83団体が利用している）
計画のあり方		○方針 ・庁舎施設が点在する現況敷地を集約し、敷地の高度利用を目指す	○方針 ・地域スポーツセンター拠点となる総合体育施設の整備が求められるが、なみはやドームの利用も含め、現状の体育館の規模が望ましい	○方針 ・文化会館と共に市民生活支援機能として集約する	○方針 ・駅前等、市民がより利用しやすい場所への配置が望ましい
中町地区での施設配置検討		現敷地付近で建替え	①地区外の別敷地に建設 ②地区内の単独敷地に建設 ③統合中学校内に複合		
主な課題等		建替え整備のスケジュールの検討が必要（以下は検討例） ①現本館機能の仮設整備（第六中学校舎の仮設利用） ②議場等本館建替 ③別館の建替え	①別敷地の確保が必要 ②敷地確保は可能であるが、転がし計画、総事業費等との関係より可能性は低い ③学校内に複合施設を建設することの合意が必要でありPFIのスケジュール等から困難		
幸福町地区での施設配置検討				①幸福町に建設	①幸福町に建設
主な課題等				①幸福町の市民生活支援、民間活力活用用地に建設される建物の一部を利用し、機能の導入が可能	①幸福町の市民生活支援、民間活力活用用地に建設される建物の一部を利用し、機能の導入が可能

■ 公共施設導入の基本的な考え方（その2）

施設		市民公益活動支援センター	図書館	防災機能を持った公園	賑わい広場
現況	位置	中町	(本館) 新橋町	現状はなし	現状はなし
	諸条件	延べ床面積：269 m ²	延べ床面積：1,598 m ² (分館) 場所：北島市民プラザ内 延べ床面積：264 m ²	都市計画法上、統合校の敷地を含むことになるため、現中町公園の廃止と同時に都市計画決定手続きが必要	第一中学校用地の内、約半分を広場として、周辺施設を検討する
想定される施設規模等		○規模 現状維持 延べ床面積：約 300 m ²	○規模 延べ床面積：約 3,000 m ²	○規模 敷地面積：約 1ha 以上	○規模 敷地面積：約 0.7ha
計画のあり方		○方針 ・駅前等、市民がより利用しやすい場所への配置が望ましい	○方針 ・閉架書庫や管理室等を除き、開架閲覧室は1層が望ましい ・図書館の再整備にあたっては、社会教育施設（歴史資料館）との併設が望ましい ・歴史資料館の現状 延べ床面積：1,054 m ² (収蔵庫 323 m ² 含む)	○方針 ・幹線道路から公園へのアクセス道路を確保できる場所への配置が望ましい	○方針 ・広場周辺施設の機能によっては、アクセス道路を確保できる配置が望ましい
中町地区での施設配置検討			①中町に移転建設 ②現状のまま	①地区内（中町）に整備	
主な課題等			①敷地確保は可能である。現施設（門真プラザ2期棟）の耐震改修との関係より移転の可能性を検討する必要がある	①中央部に公園を配置した場合、公園への避難路の確保が必要	
幸福町地区での施設配置検討		①幸福町に建設	①地区内（幸福町）に複合施設とする場合は整備可能 ②現状のまま		①地区内（幸福町）に整備
主な課題等		①幸福町の市民生活支援、民間活力活用用地に建設される建物の一部を利用し、機能の導入が可能	①幸福町の市民生活支援、民間活力活用用地に建設される建物の一部を利用し、機能の導入が可能か検討を要する。		①中央部に広場を配置し周辺施設の高度利用を図るためには、地域地区等の都市計画変更が必要

IV 土地利用の検討

1. 公共施設の配置の基本的な考え方

(1) 道路ネットワーク

①基本的な考え方

当地区は、街区内の道路整備が十分でないため、防災上の課題や土地利用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来にくい等、比較的安心して歩くことができるまちとなっている。

そのため、以下の基本的な考え方に基づく道路ネットワークを形成していく。

- 周辺市街地を含めた密集市街地における避難路として、また南北方向の広幅員の歩道を確保した道路空間として、地区中央部に南北方向の幹線道路の整備を図る。
- 商店街のストリートや住宅地の路地的空間を生かしながら快適に安心して歩けるまちとして、歩行者が主体となる道路ネットワークの形成を図る。
- 京阪門真市駅、古川橋駅周辺から、各公的施設へのアクセスとして歩行者を中心とした主要区画道路や緑道による回遊動線の形成を図る。
- 面的整備や建物の建替えにあわせて既存道路を拡幅整備し、生活道路網を再構築する。
- 地区内への自動車の流入を抑えるため、駐車場の出入り口は出来るだけ周辺道路沿いに配置する。

②道路ネットワークの考え方

イ. 都市計画道路・梶桑才線

- ・周辺密集市街地における緊急活動と延焼防止のための南北方向の幹線道路として、また防災機能を持った公園への広域避難路として、既決定の都市計画道路の整備が望まれる。

ロ. 中町

○主要区画道路

- ・(都)梶桑才線や西側の道路から統合中学校や防災機能を持った公園等へアクセスする歩行者中心の東西方向の主要区画道路（幅員 10m程度）を新設する。
- ・日常時は、統合中学校への通学路ともなる緑豊かな歩行者優先の道路として活用し、災害時は防災機能を持った公園への避難路として機能するよう道路空間の整備を図っていく。

○区画道路

- ・統合中学校東側に、北部の密集市街地から防災機能を持った公園への避難路として区画道路（幅員 4.7m～6.7m）の整備を図る。
- ・中町の北部については、面的整備や沿道の建替えと併せて既存道路を拡幅し、生活道路網を再構築する。

ハ. 幸福町

○主要区画道路

- ・既存の商店街や第一中学校東側の既存道路については、第一中学校等と一体となった面的整備や沿道の店舗等の建替えと併せて、建物の低層部の商業サービス機能と一体となった賑わいのあるストリートとして回遊性のある主要区画道路（幅員8m）を形成する。

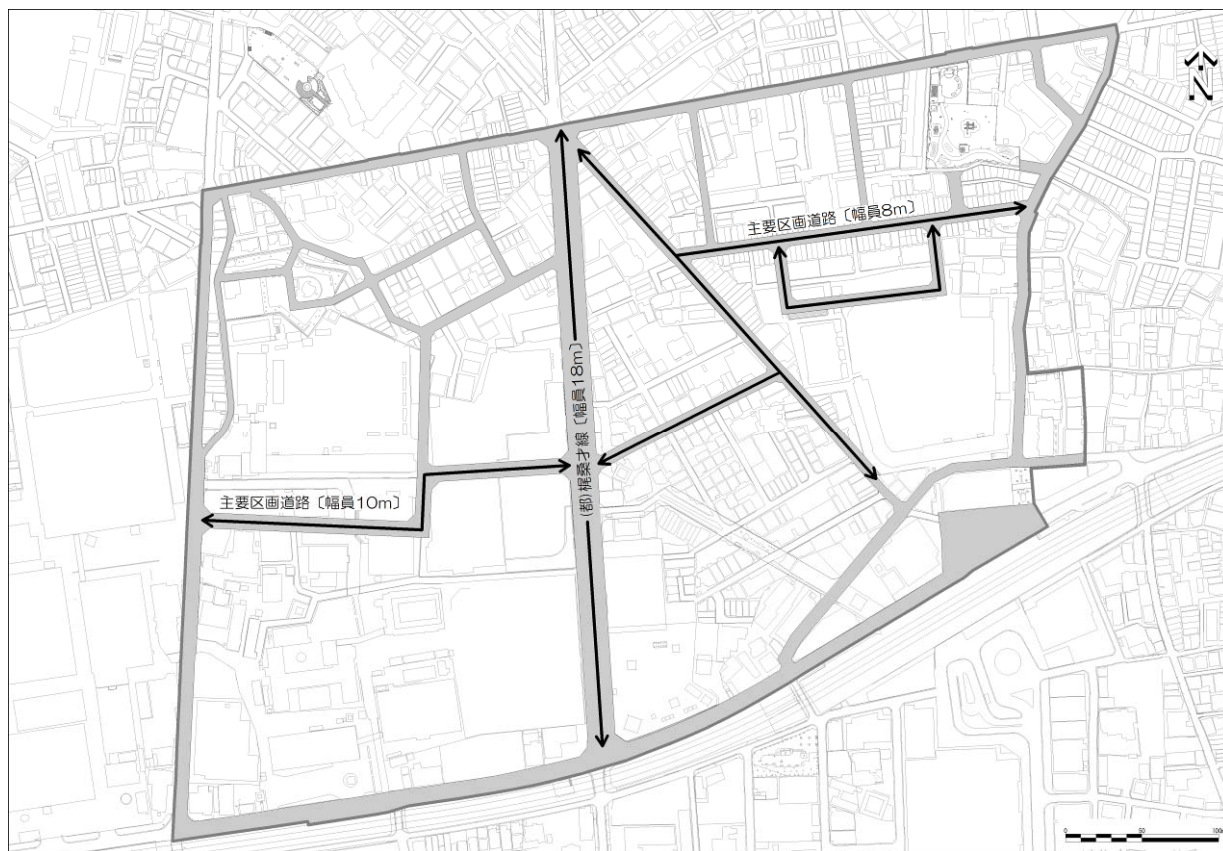
○区画道路

- ・幸福町の北部については、沿道の建替えと併せて既存道路を拡幅し、生活道路網（4.7m～6.7m）を再構築する。

③駐車場等の考え方

- ・公民が協力・協調しながら、地区全体の適正な需要に対応した規模及び位置に、駐車場及び駐輪場の整備を検討する。
- ・駐車場等については、地上部の交通の安全性や景観の形成を図るために、建築物との一体的なデザインでの整備や、建築物や公園・広場等のオープンスペースの地下に設置するように誘導する。
- ・駐車場や荷捌き施設などの共有・集約を図ると共に、官民が協力して一元的に管理する等、来訪者への円滑な車動線の案内と効率的な運営を検討する。

■ 道路配置図



(2) 公園・広場・緑のネットワーク

①基本的な考え方

当地区では、これまでの門真市全体の緑が少ない都市イメージを払拭するために、他の都市の駅前には無いような、まとまりのある緑豊かな公園や人々で賑わう広場、多様な緑のネットワークにより、アメニティ溢れる都市環境を創出する。

そのため、以下の基本的な考え方にもとづく公園・広場・緑道のネットワークを形成していく。

- 門真市の新しい都市イメージとなる魅力ある公園空間と広場空間を創出する。
- オープンスペースの拠点となる公園空間や広場空間へのアクセスとして、緑道のネットワークを形成する。
- 公民一体となって、各敷地や建築物の緑化を促進していく。

②公園・広場・緑のネットワークの考え方

イ. 防災機能を備えた公園

- ・中町の中央部に、既存の中町公園（約0.24ha）を移転統合し、防災機能をもった公園（1ha以上）を整備することが好ましい。
- ・公園は、周辺の統合中学校や庁舎等と一体的に整備を図り、地区全体が緑豊かなオープンスペースの中に建築物等が配置されているような、地区全体としてまとまりのある緑の拠点を形成する。

ロ. 庁舎用地から統合中学校用地へつなぐ南北緑道

- ・京阪鉄道の側道から庁舎用地、公園、統合中学校用地へつながる緑のシンボル軸となる南北緑道（幅員約10m）を整備することが望ましい。

ハ. 賑わい広場

- ・古川橋駅前から幸福町中央部へと視界が広がる広場空間を連続的に整備し、古川橋駅周辺の賑わい広場（約0.7ha）を創出する。
- ・賑わい広場は、中町の緑豊かな公園と対比的に様々な魅力的なイベントの開催が可能な空間として、周辺の商業機能等と一体となった交流・アメニティ機能をもった広場空間の整備を目指す。

ニ. 幸福町公園

- ・既存の幸福町公園（2,655 m²）への南側からのアクセス動線を改善し、賑わい広場からの南北方向の緑のネットワークを形成する。

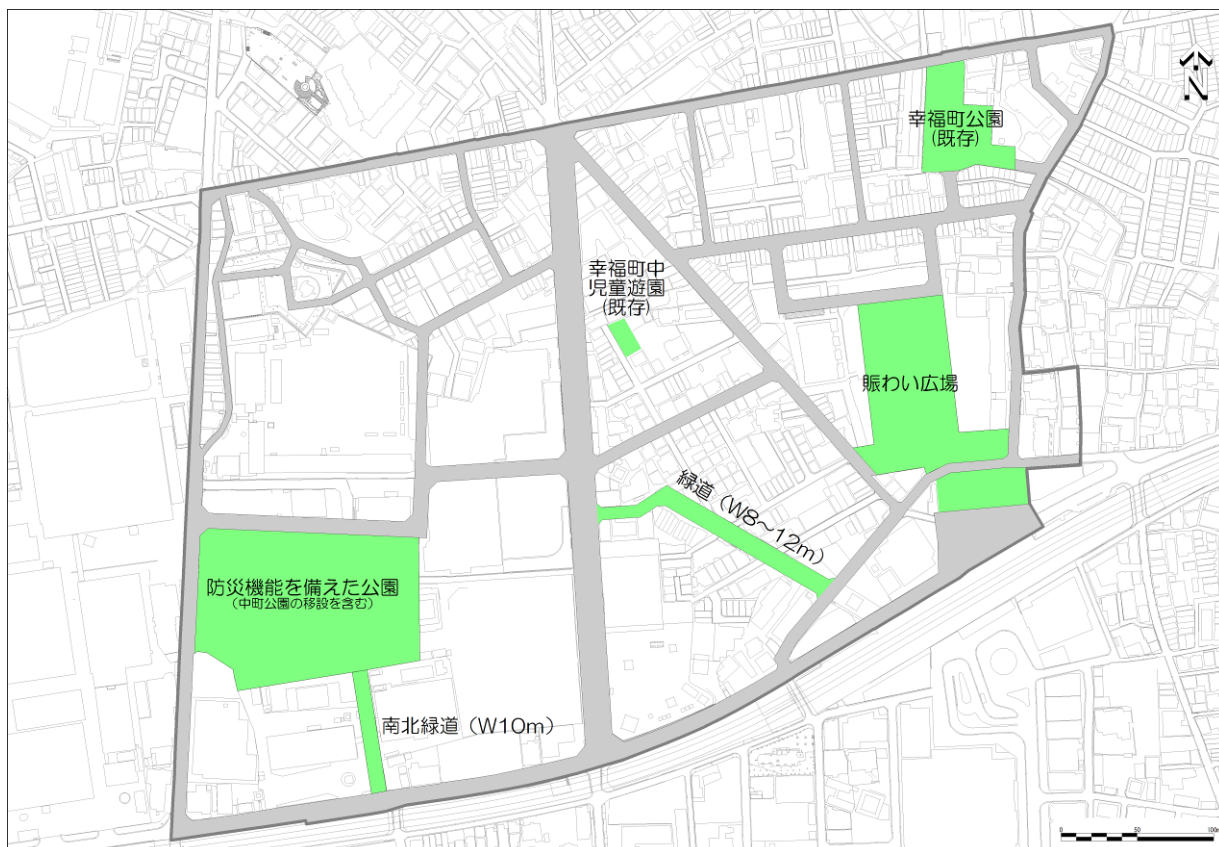
ホ. 高圧線下等を活用した緑道

- ・幸福町の高圧線下等を活用し、古川橋駅前から中町地区中央部へつながる歩行者動線の軸として緑道の整備を検討する。

③敷地内や建築物の緑化の促進

- ・各敷地の道路沿いに街路樹や植栽などを配置する等、道路沿いの緑豊かなまちなみ形成の促進を目指す。
- ・建築物の低層部のプランター設置や壁面緑化、屋上緑化等を促し、地区全体で緑あふれる都市環境形成の促進を目指す。

■ 公園・広場等配置図



2. 土地利用の考え方

○土地利用の基本的な考え方

- 門真市の魅力あるまちの顔として、中町地区と幸福町地区に導入を図る多様な都市機能が連携しながら、地区全体として一体感のあるまちづくりを目指す。
- 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出する土地利用を目指す。
- 様々な人々を引きつけるまちの魅力を創り出していくために、低層部での回遊性や賑わいを演出する等、平面的な土地利用だけでなく、多様な機能による立体的に複合された土地利用を促進する。
- 当地区での土地利用が周辺地域に波及していくよう、周辺への歩行者の動線が繋がっていくような土地利用計画とする。

(1) 中町地区

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用地を確保する。
- ・南側の主要区画道路や公園などの緑豊かなオープンスペースと一体となった施設計画を目指す。

②シビックセンターゾーン

- ・現庁舎位置周辺を庁舎建替用地として確保し、現在点在している庁舎関連の各種機能を集約化する。
- ・庁舎ゾーン中央部には、南北方向に京阪電鉄の側道から庁舎用地、公園、統合中学校へとつながる緑のシンボルとなる緑道を確保し、周辺の公園空間と一体となった庁舎ゾーンを目指す。
- ・中町の中央部に既存の中町公園（約0.24ha）を移転統合し、防災機能をもった公園を整備する。
- ・公園は、周辺の庁舎等と一体的に整備を図り、地区全体が緑豊かなオープンスペースの中に建築物等が配置されているような、地区全体としてまとまりのあるシビックセンターを形成する。

③沿道大規模土地利用ゾーン

- ・梶桑才線沿道部に第六中学校跡地を活用した大規模敷地を配置し、隣接する公園等の緑豊かな環境を活かし、民間活力の導入による高品質な都市機能の立地を目指す。
- ・梶桑才線沿道部に既存の民間大規模用地を再配置し、居住機能や生活支援機能の立地誘導を目指す。

④まちなか住宅再生ゾーン

- ・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、良好なまちなか住宅地として整備・誘導を目指す。

(2) 幸福町地区

①商業・賑わい再生ゾーン

- ・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、既存商業の集約・再編と魅力的な集客機能の立地、低層部に商業・サービス機能を備えた共同住宅などの立地を誘導し、商業・賑わい再生ゾーンの形成を目指す。

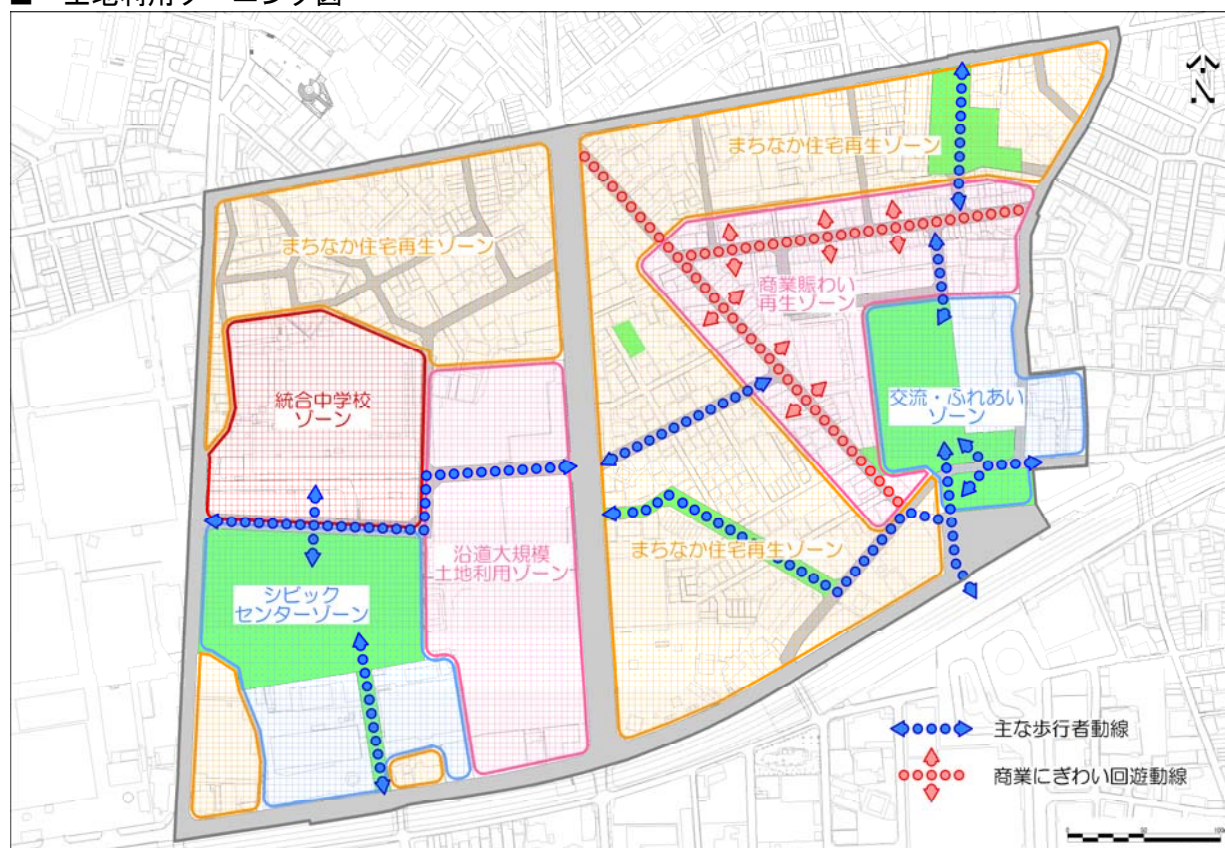
②交流・ふれあいゾーン

- ・京阪古川橋駅前の市民がアクセスしやすい場所に、市民文化機能や市民生活支援機能等を集め、賑わい広場と一体となった交流・ふれあいゾーンの形成を目指す。
- ・第一中学校跡地を活用し、賑わい広場と一体となった低層部に商業・サービス機能や市民生活支援機能等、高層部に居住機能等を複合的に配置する等、民間活力の導入による高品質な都市機能の立地を目指す。

③まちなか住宅再生ゾーン

- ・地区北側や西側の住宅等が密集しているゾーンでは、建物の共同・協調建替を誘導すると共に、建替えの意向に併せて生活道路の段階的整備を行い、良好なまちなか住宅地として整備・誘導を目指す。

■ 土地利用ゾーニング図



3. 早期事業化を目指した区域の検討

地区整備検討区域（約 22.6ha）の内、先行的に事業展開を図っていく早期事業化検討区域を以下のように設定した。

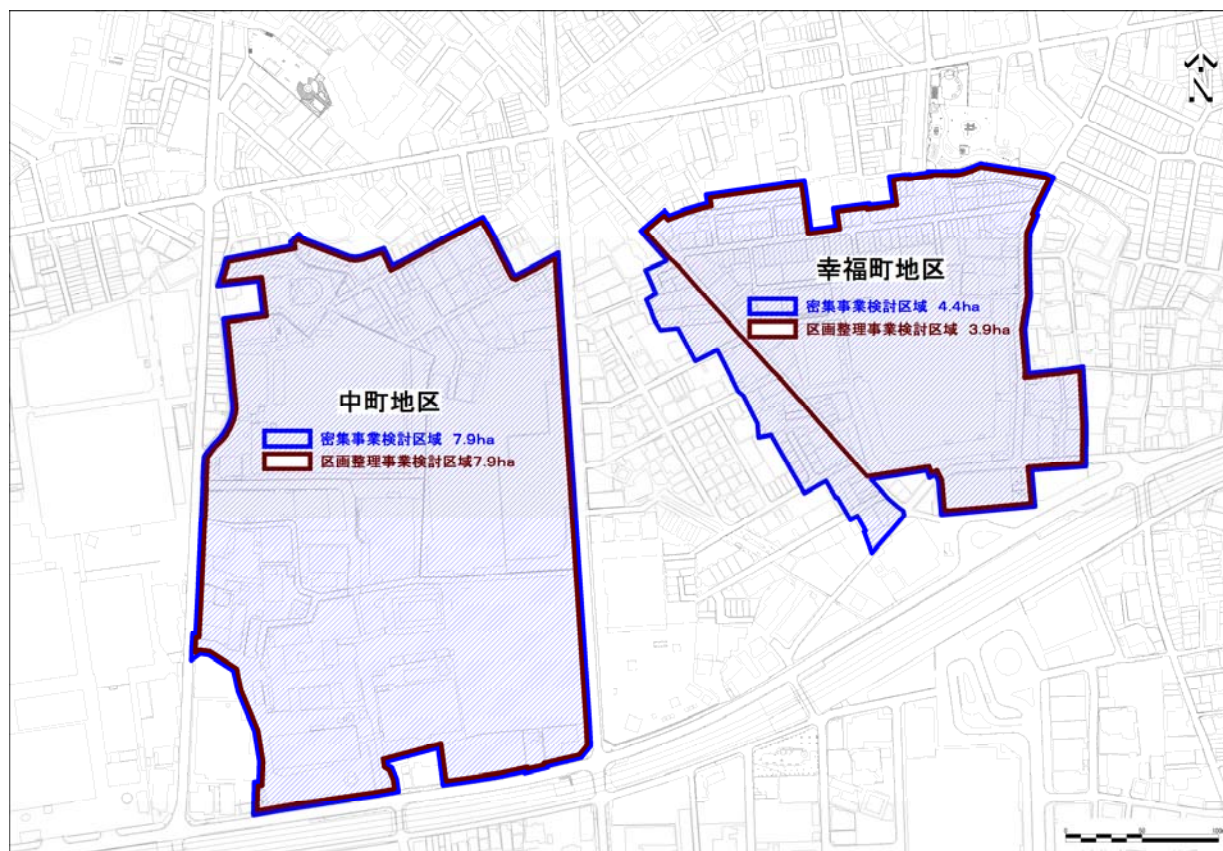
（1）中町地区

- ・市有地、民間大規模用地等と一体的に面的整備を図っていく区域として、約 7.9ha を設定する。
- ・なお具体的な事業区域については、関係権利者等の意向を踏まえながら今後詳細な検討を行っていく。

（2）幸福町地区

- ・市有地等と一体的に密集地域の解消を目指し、整備・改善を図っていく区域として約 4.3ha を設定する。（密集事業予定区域）
- ・また、市有地等と一体的に面的整備を図っていく区域として、約 3.8ha を設定する。（区画整理事業予定区域）
- ・なお具体的な事業区域については、関係権利者等の意向を踏まえながら今後詳細な検討を行っていく。

■ 早期事業化検討区域図（案）



4. 土地利用計画の検討

以上の基本的な考え方を踏まえ、両地区を区画整理事業による検討区域として土地利用計画を以下のように設定する。

なお事業化に向けた具体的な土地利用計画については、今後、事業進捗に合わせて関係権利者等の意向を踏まえながら、詳細な検討を行っていく。

■ 地区の土地利用の検討（面積案）

中町地区

種別		面積 (㎡)	備 考
公共用地	道路	5,900	
	公園	13,400	都計公園2,420㎡を含む
	緑道	900	
	計	20,200	
宅地	民間建替え用地	9,500	
	民間大規模用地	11,800	
	民間活力活用地	11,500	
	統合中学校用地	16,600	
	庁舎用地	9,500	
	計	58,900	
合計		79,100	

幸福町地区

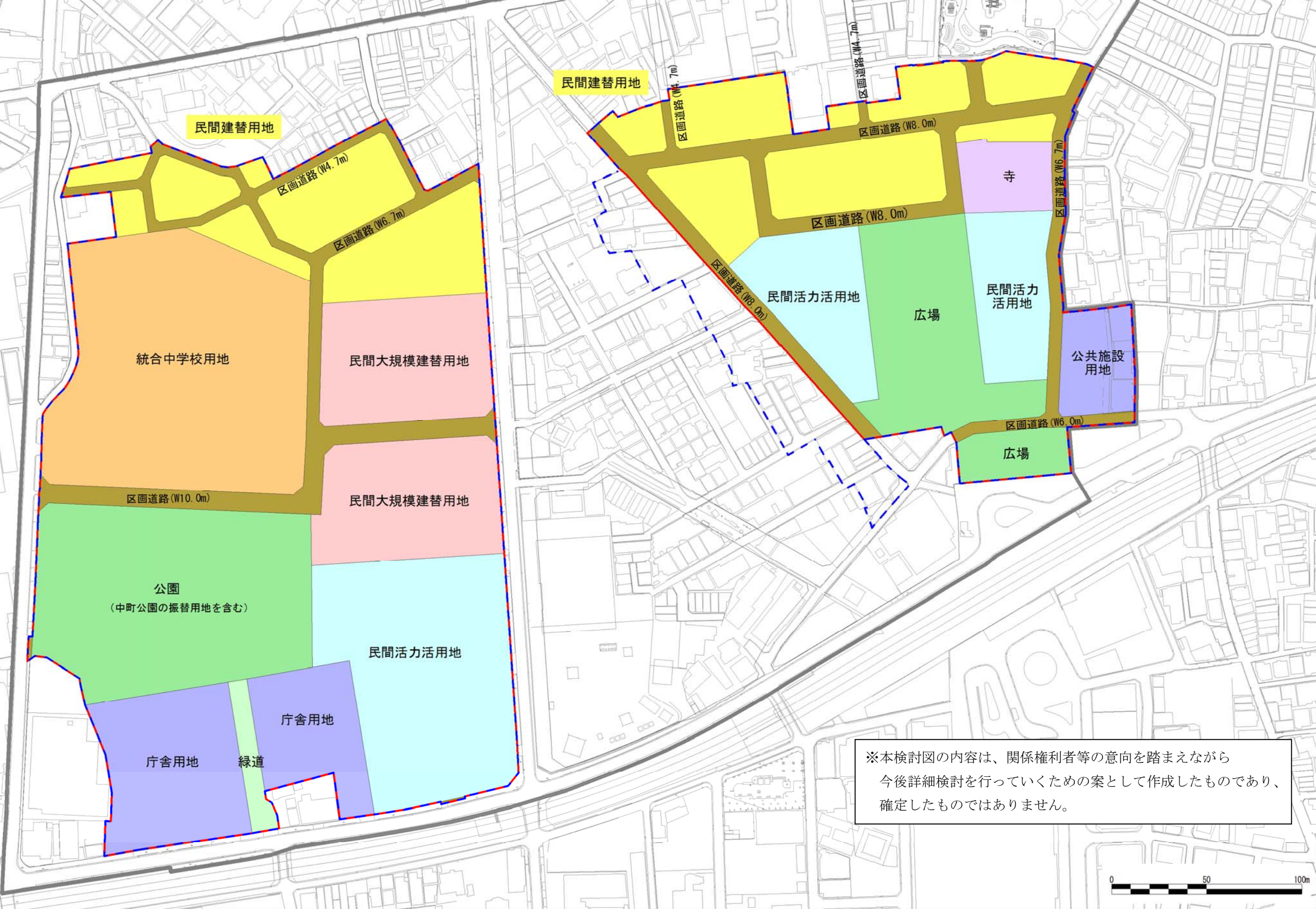
種別		面積 (㎡)	備 考
公共用地	道路	7,300	
	広場	8,500	
	計	15,800	
宅地	民間建替え用地	11,200	
	寺	1,800	
	民間活力活用地	7,600	
	公共施設用地	2,200	
	計	22,800	
合計		38,600	

中町地区

幸福町地区

密集事業検討区域 7.9ha
区画整理事業検討区域 7.9ha

密集事業検討区域 4.4ha
区画整理事業検討区域 3.9ha



※本検討図の内容は、関係権利者等の意向を踏まえながら
今後詳細検討を行っていくための案として作成したものであり、
確定したものではありません。



V 街区構成イメージの検討

1. 街区の施設規模イメージの検討

導入機能及び土地利用の検討を踏まえ、一定のまとまりのある街区について、施設及び規模のイメージについて検討を行った。

具体的な施設計画については、事業進捗に合わせて関係権利者等の意向、施設ニーズ、事業採算性等を考慮しながら、詳細な検討を行っていく。

なお、幸福町地区の一部の街区（街区 B 及び C）については、現在、一部が第二種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 80%）であるが、周辺が近隣商業地域であり、土地区画整理事業による面的整備や地区計画等の活用をも想定し、近隣商業地域（容積率 300%、建ぺい率 80%）への変更を想定し施設規模の検討を行うことが望ましい。（今後、関係機関との調整が必要である）

（1）中町地区

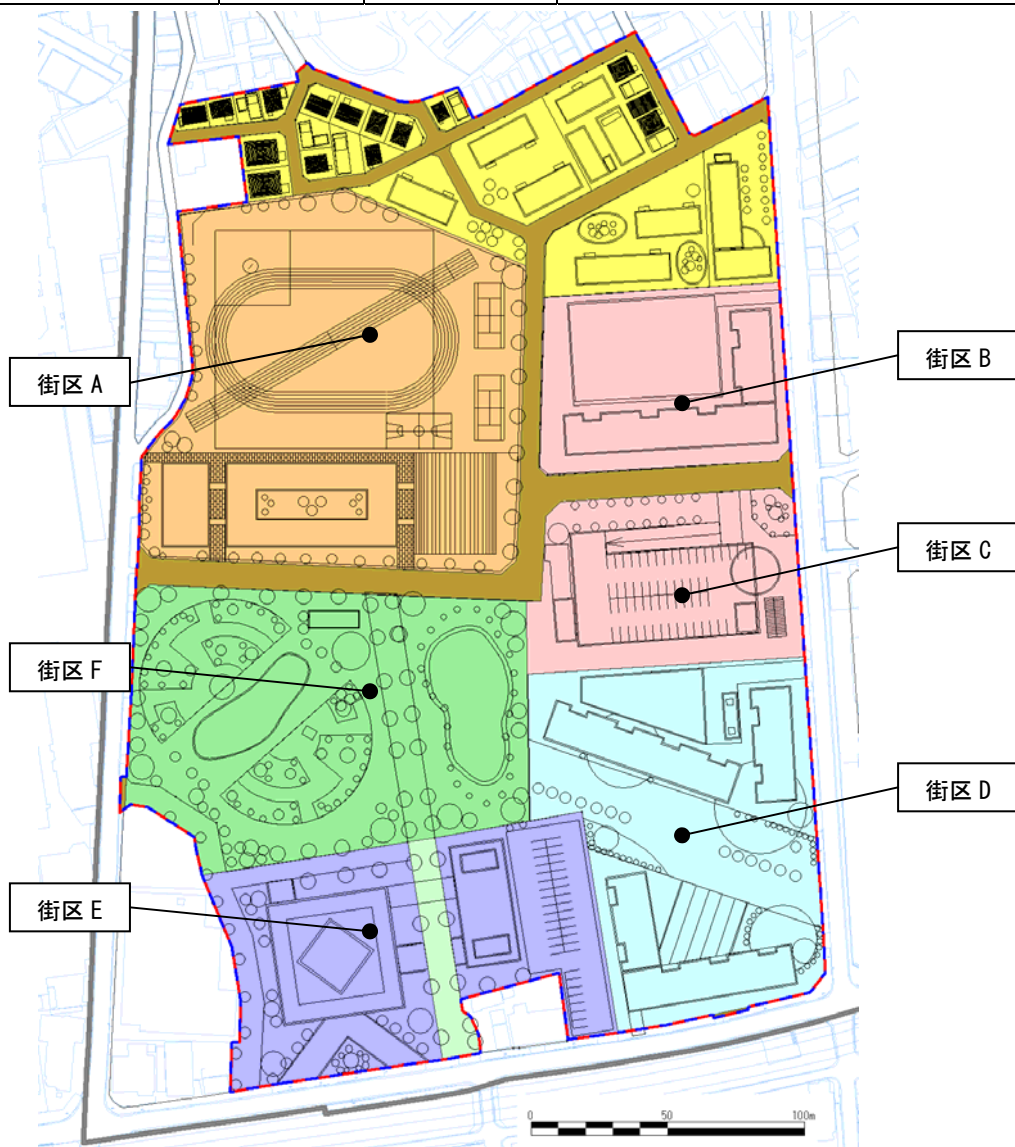
まちの顔となる緑と建物とが一体となった憩い空間の創出

- ◆様々な市民が利用する市役所や統合中学校などの公共施設が集積する中町地区については、それぞれの建物が個々で存在するのではなく、一体となった公園や緑地の中に建物を配置することで、地区全体が緑の憩い空間となる魅力あるまちの顔づくりを行う。
- ◆庁舎用地を南北に連なる緑道については、街路樹による連続した空間を形成することで軸線を持ったシンボル性の高い空間を創り出す。この緑道と一体となった緑地空間として、非常時における防災活動拠点機能をもつ公園整備を図る。
- ◆また市役所や統合中学校などの建物についても、屋上緑化や壁面緑化等を行い、緑の憩いの空間を演出するとともに、環境にも優しい施設とする。
- ◆民間大規模建替え用地や民間活力活用用地、民間建替え用地などの街区には、景観に配慮した定住性の高い住宅（都市型中高層住宅及び戸建て住宅）を配置する。また、まちなか居住を支えるために必要な食料品などの生活用品を購入できる低層商業施設の機能の導入の検討を行う。

■ 各街区の施設及び規模イメージ

街区ごとに施設及び容積率の想定を行い、階数や延べ床面積の想定を行い、規模のイメージを検討した。

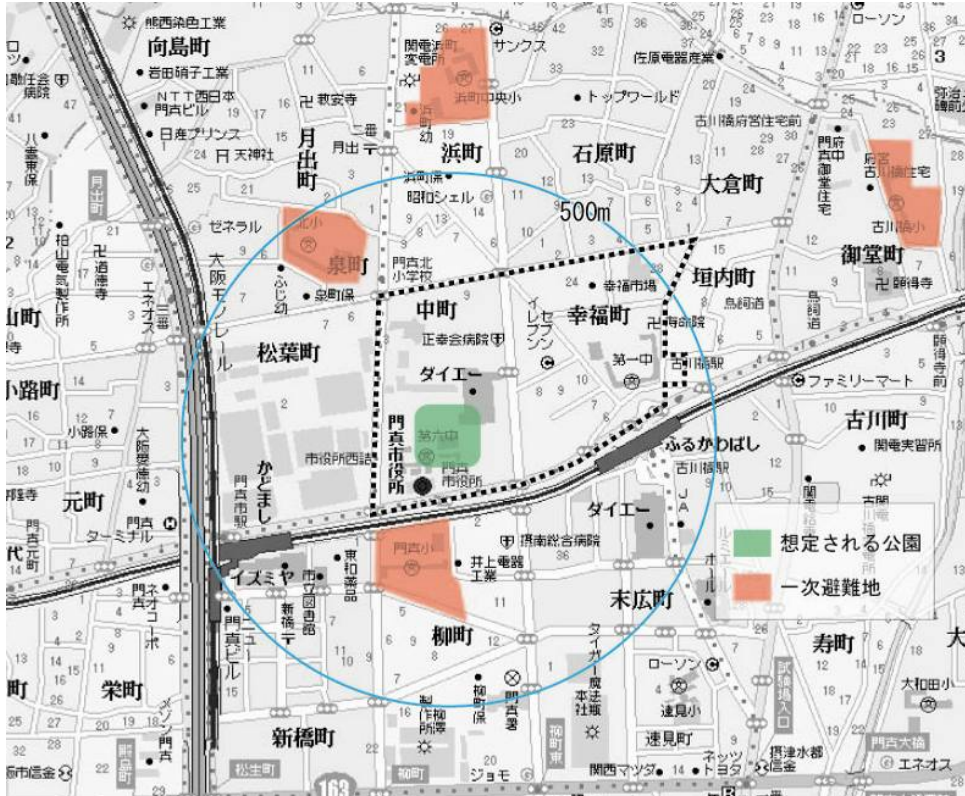
街区・敷地	敷地面積	想定容積率	想定施設・規模
街区 A (統合中学校用地)	16,600 m ²	約 55%	統合中学校 校舎棟 4階 延床面積 7,600 m ² アリーナ棟 4階 延床面積 1,500 m ²
街区 B (民間大規模用地北側)	5,800 m ²	約 200%	集合住宅 東側 8階 南側 11階 延床面積 11,600 m ² 約 150 戸 北側駐車場 3層 約 150 台
街区 C (民間大規模用地南側)	6,000 m ²	約 35%	商業施設 平屋建て 屋上駐車場 延床面積 2,000 m ²
街区 D (民間活力活用用地)	11,500 m ²	約 200%	集合住宅 北側 7階 約 120 戸 駐車場 3層+機械式 約 150 台 南東 15階 南西 14階 約 200 戸 駐車場 1階 約 100 台 計 延床面積 23,000 m ² 約 320 戸
街区 E (庁舎用地)	9,500 m ²	約 200%	市役所 10階 延床面積 19,000 m ²
街区 F (公園用地)	13,400 m ²		防災機能を持った公園 内 2,420 m ² は中町公園の代替の街区公園



参考) 防災機能を持った公園の検討

防災機能として、一次避難地の機能を有する公園の検討を行う。規模としては、歩行距離 500m 以内の避難圏域において、一人あたり有効避難面積 2 m²の確保を目指す。計画を進める公園の避難圏域として想定される地域は以下の通りとする。さらに、一次避難地の機能を有する都市公園とする場合は、規模としては、1ha 以上が望ましい。(防災公園計画・設計ガイドラインより)

(想定される地域)：幸福町、中町、松葉町の全域、垣内町の一部



	世帯数 (世帯)	人口 (人)	必要な面積 (一人あたり 2 m ²)
幸福町	910	1,588	1588×2=3176
中町	415	723	723×2=1446
松葉町	140	229	229×2=458
垣内町 (5分の1)	590×0.2	1,086×0.2	218×2=436
合計	1583	2758	5516 (m ²)

また、緑の基本計画において、市役所を中心とする計画地一帯は近隣公園としての位置づけのある地域であり、2ha 以上の公園が望ましく、できる限り大きな面積を必要とする地域である。

(2) 幸福町

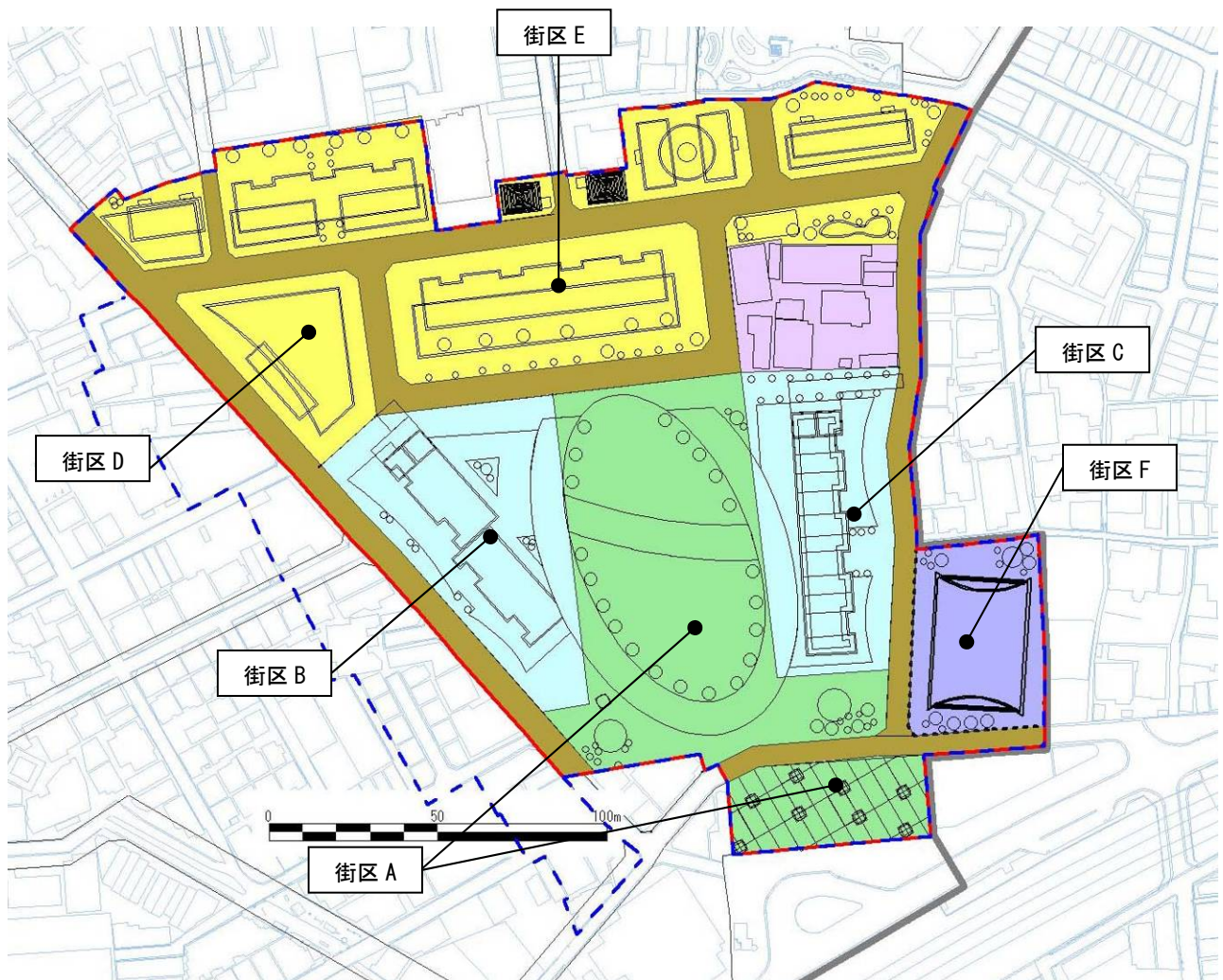
賑わいあふれる商業・住宅・交流等が複合した広場空間の創出

- ◆賑わい広場を地区中心に配置し、2階レベルにおいてペDESTリアンデッキを広場の周囲に繋ぐことで、地区内の回遊性を高める。
- ◆広場を囲む民間活力活用用地については、1～2階において、商店街と賑わい広場に向って商業サービス施設等を配置し、広場と商店街に向けた賑わいの演出を図る。3階以上においては、高層の集合住宅により利便性の高いまちなか居住を図る。
- ◆民間建替え用地においても、1～2階の低層部を商業サービス施設の導入し、賑わいの創出を図るとともに、3階以上において集合住宅を導入し、まちなか居住を図る。
- ◆京阪古川橋駅より北側に向けて連続した広場空間を配置することで、駅から北に向けた視界を確保すると共に、駅利用者の広場及び商業サービス施設等の利用促進を図る。

■ 各街区の施設及び規模イメージ

街区ごとに施設及び容積率の想定を行い、階数や延べ床面積の想定を行い、規模のイメージを検討した。

街区・敷地	敷地面積	想定容積率	想定施設・規模
街区 A	8,500 m ² 内南側は 1,500 m ²		賑わい及びペデストリアンデッキ
街区 B (広場西側の民間活力活用用地)	3,500 m ²	約 300%	商業 1, 2 階 延床面積 2,000 m ² 住宅 延床面積 10,800 m ² (北 17 階 南 21 階) 約 150 戸 駐車場 機械式 約 80 台
街区 C (広場東側の民間活力活用用地)	4,100 m ²	約 300%	商業 1, 2 階 延床面積 2,000 m ² 住宅 東側 延床面積 10,200 m ² (平均 13 階) 北部 8 階～南部 20 階 約 145 戸 駐車場 機械式 約 80 台
街区 D (広場北西側の民間活力活用用地)	2,000 m ²	約 170%	低層部商業 上層階駐車場 北西 延床面積 3,300 m ² (5 階)
街区 E (広場北側の民間活力活用用地)	3,400 m ²	約 115%	1 階 商業施設、店舗 延床面積 1,200 m ² 2～5 階 集合住宅 延床面積 2,800 m ²
街区 F (公共施設用地)	2,100 m ²	約 160%	1 階 駐輪場 延床面積 850 m ² 2～4 階 文化会館、市民公益活動支援センター 一等 延床面積 2,550 m ²



参考) 賑わい広場の他事例との比較 (同縮尺)

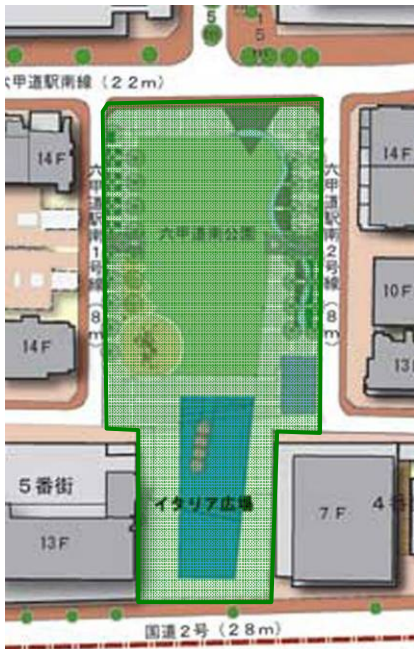
門真幸福町広場

8,500 m² 内南側は 1,500 m²

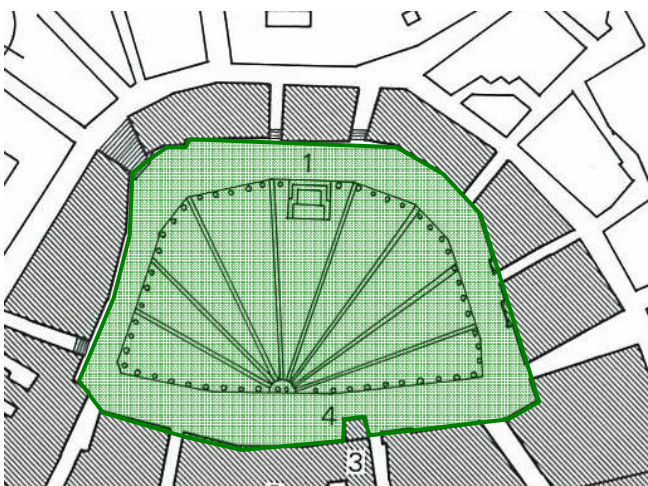


六甲道南公園とイタリア広場 (神戸市)

9,350 m² 内南側は 2,350 m²

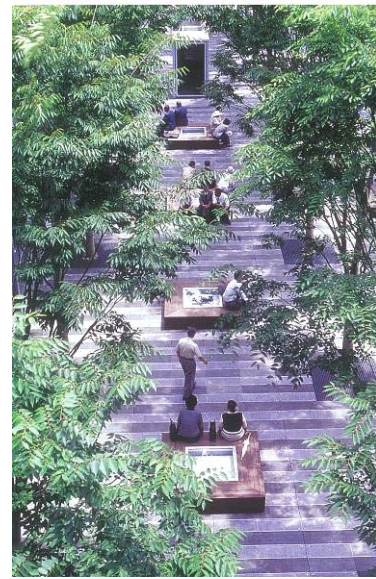


カンポ広場 (イタリア シエナ) 10,800 m²



2. 施設配置イメージの検討

(1) 中町地区の施設配置イメージ



緑道



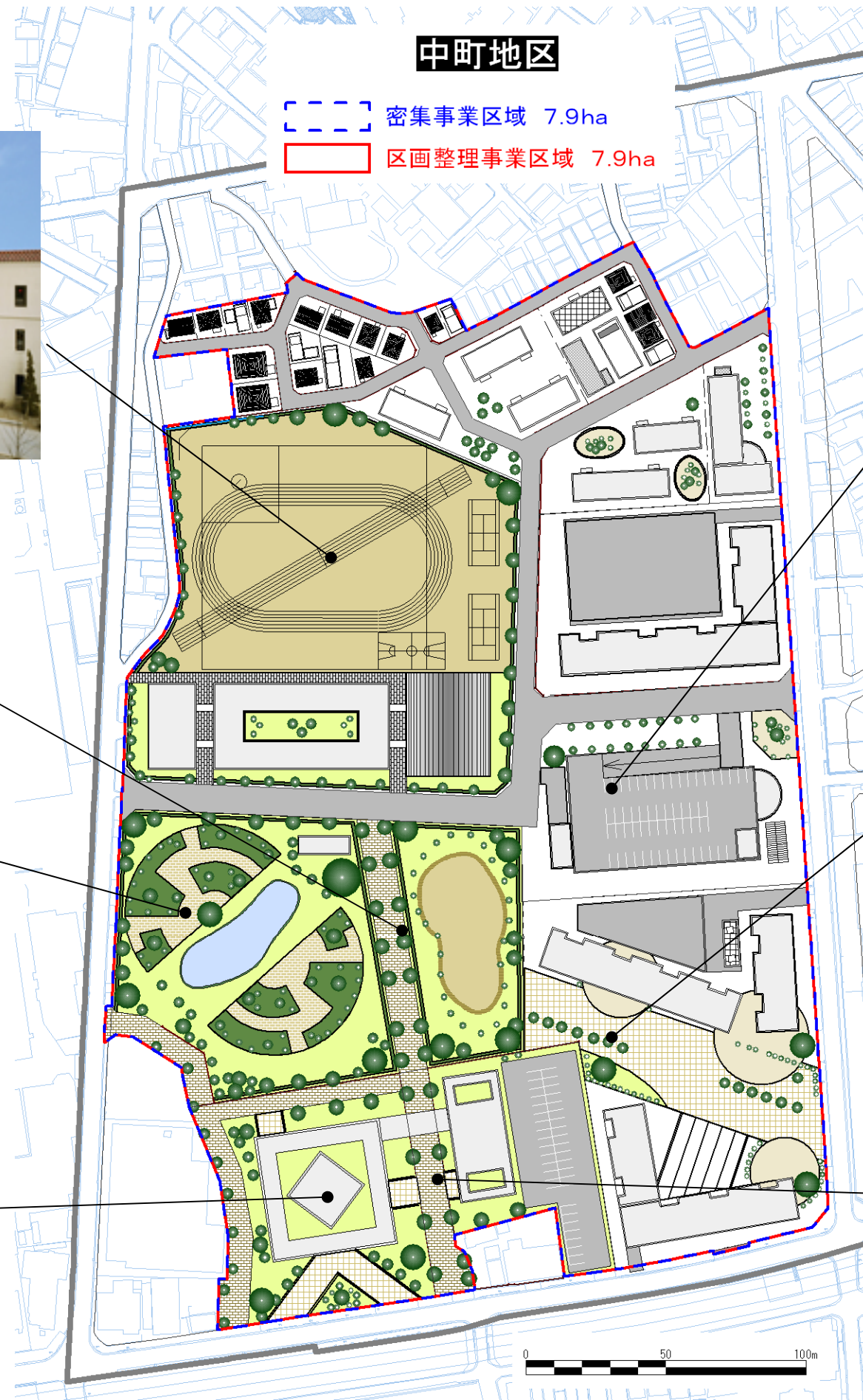
統合中学校



防災機能を持った公園



市役所



商業施設



集合住宅

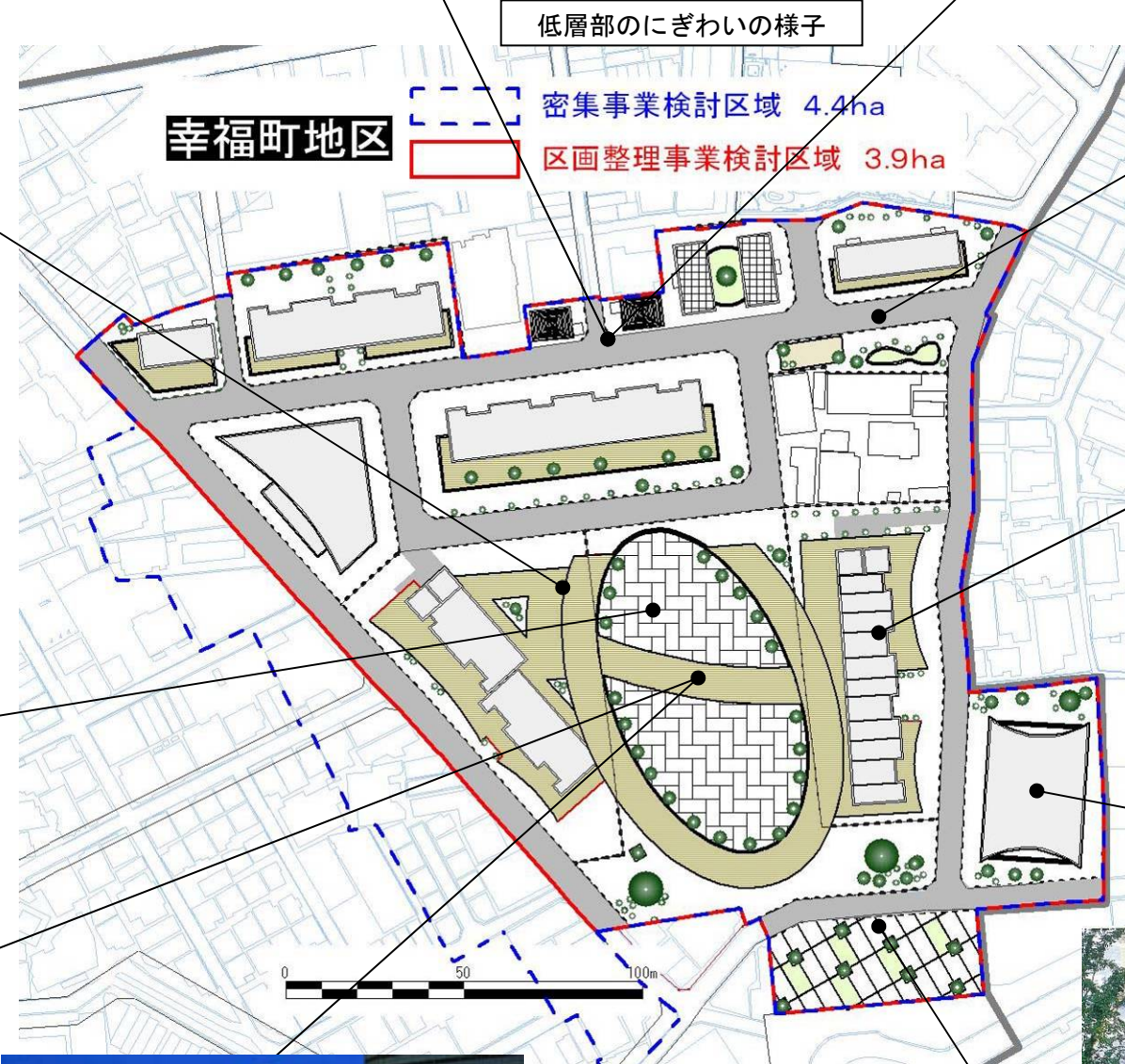


市役所前

(2) 幸福町地区の施設配置イメージ



広場と既存商業施設と回遊デッキ



低層部のにぎわいの様子

小さな広場



民間活力活用用地
集合住宅



広場



広場 (俯瞰)



広場 (イベント時)

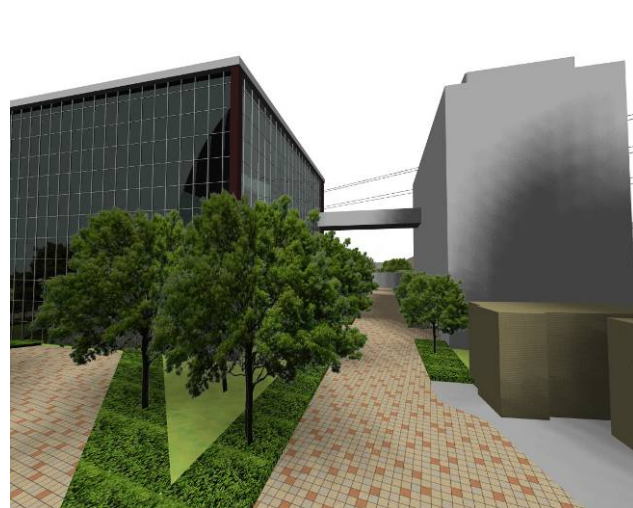


南側広場



市民公益活動支援センター

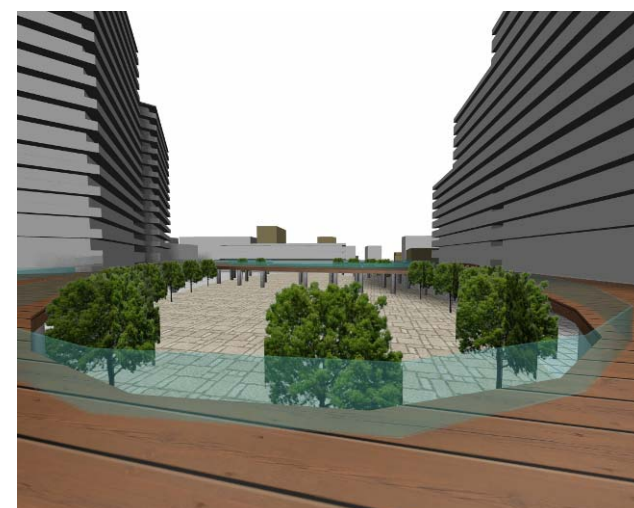
(3) 全体整備イメージ



市役所前の通路より北側の公園を望む



街区Dのマンション内通路より公園方向を望む



広場南の2階デッキより北側方向を望む



街区D前面道路より北側方向を望む

VI 事業手法の検討

1. 事業手法の基本的な考え方

本対象地域では、地域全体を対象とした整備誘導手法と各地区（中町地区、幸福町地区）を対象とした整備誘導手法との組み合わせにより事業手法を検討していく。

また、事業化に向け両地区において、地区全体を一括して面的整備を行うのではなく、まずは事業化が図られる範囲を出来るだけ絞り込み具体化することで周辺に波及していくような段階的な整備誘導を検討していく必要がある。

(1) 面的整備検討地区を対象とした整備手法

面的整備検討地区を対象とした整備手法としては、以下の手法が考えられる。

① 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型重点整備地区）の活用

対象地域全体が住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画区域に含まれており、特に、中町地区全体と幸福町地区の一部は「重点整備地区」に位置づけられている。

そのため、下記の補助項目を活用し、地域全体を対象とした施設等について事業化を図っていくことが考えられる。

イ. 老朽建築物等除却

- ・老朽建築物等除却については、老朽住宅等と連担して一体的に除却すべき建築物を補助対象とする。

ロ. 地区公共施設等整備

- ・道路、公園、緑地、広場、防災関連施設の整備について居住環境形成施設整備事業の適用を受け図っていく。
- ・老朽住宅等以外については除却跡地が道路や公園等の公共の用に供される建築物を対象とする。

ハ. 建替え促進事業（共同・協調建替え）

- ・共同・協調建替えについて、建替え促進事業の適用を図っていく。

② 土地区画整理事業の活用

面的整備検討地区において、土地区画整理事業を活用し整備を図っていくことが望ましい。

なお、幸福町地区については、土地区画整理事業や地区計画制度等と合わせて用途地域について第二種住居地域から近隣商業地域への変更を合わせて検討することが望ましい。

③ 都市再生整備計画（まちづくり交付金）を活用した支援措置の活用

基本計画対象地域全体を対象に都市再生整備計画を市が策定し、まちづくり交付金を活用して地域生活基盤施設や高次都市施設等を整備していくことを検討するのが望ましい。

- ・高次都市施設（地域交流センター（文化会館等））
- ・地域生活基盤整備（駐輪場等）
- ・提案事業（子育て支援施設、市民活動センター、シルバー人材センター等）

④ 中心市街地活性化基本計画を活用した支援措置の活用

基本計画対象地域全体を対象に中心市街地活性化基本計画を市が策定し、まちづくり交付金の提案事業枠の拡大や、街なか居住再生ファンド、暮らし・にぎわい再生事業を活用して、街なか居住の整備や公共公益施設の整備等を推進していくことを検討することが望ましい。

また、戦略的中心市街地商業等活性化事業を活用し、商店街や民間事業者等による商業機能の充実・整備を促進することが望ましい。

- ・まちづくり交付金の提案事業枠の拡大
- ・街なか居住再生ファンド（民間の住宅等の整備に対する出資）
- ・暮らし・にぎわい再生事業（公共公益施設の共同施設整備部分への補助等）
- ・戦略的中心市街地商業等活性化事業（集客核施設の設置、イベントの開催等）

(2) その他地区を対象とした整備誘導手法

面的整備検討地区以外の地区を対象とした整備誘導手法としては、以下の手法が考えられる。

① 沿道区画整理型街路事業又は沿道整備街路事業の活用

イ. (都) 梶桑才線沿道

(都) 梶桑才線については、街路事業単独で整備していくことも考えられるが、沿道の市街地と一体的に整備する手法として、沿道区画整理型街路事業や沿道整備街路事業の適用を検討するのが望ましい。

② 都市再生整備計画(まちづくり交付金)を活用した支援措置の活用

基本計画対象地域全体を対象に都市再生整備計画を市が策定し、まちづくり交付金を活用して道路や緑道等を整備していくことを検討するのが望ましい。

イ. 道路整備(市道の拡幅)

- ・幸福地区と中町地区とをつなぐ東西方向の市道について拡幅整備(幅員約8m)を行う。

ロ. 緑道整備

- ・高圧線高架下の児童遊園をつなぎ、京阪古川橋駅から統合中学校への緑道整備を行う。

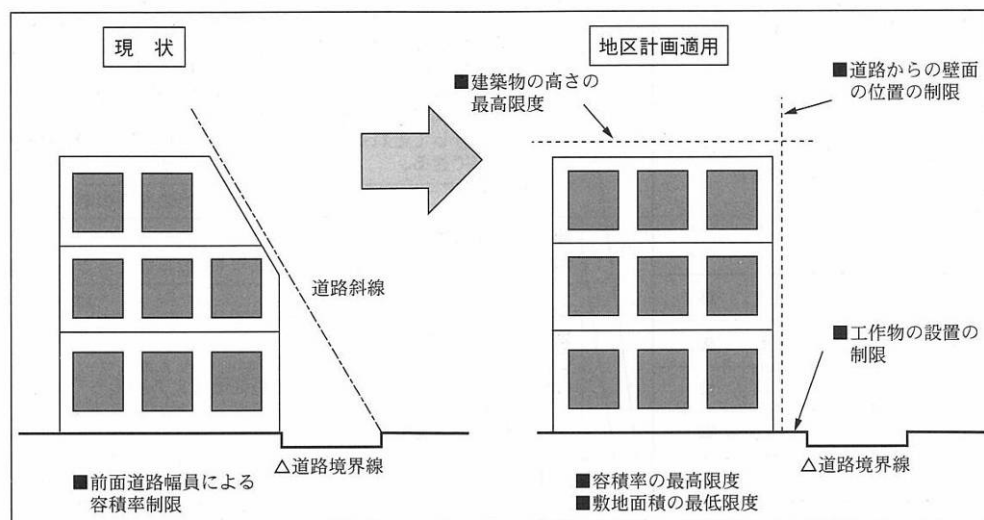
③ 規制誘導手法

その他、規制誘導手法としては以下の手法の活用が考えられる。

イ. 街なみ誘導型地区計画制度の活用

- ・狭隘道路の整備と沿道建物の円滑な建替えを誘導していくために、街並み誘導型地区計画の活用を検討するのが望ましい。

図 街並み誘導型地区計画制度の概要



■参考：中心市街地活性化法を活用した支援制度について

中心市街地活性化法を活用し、下記の事項についての助成策を活用していくことが考えられる。

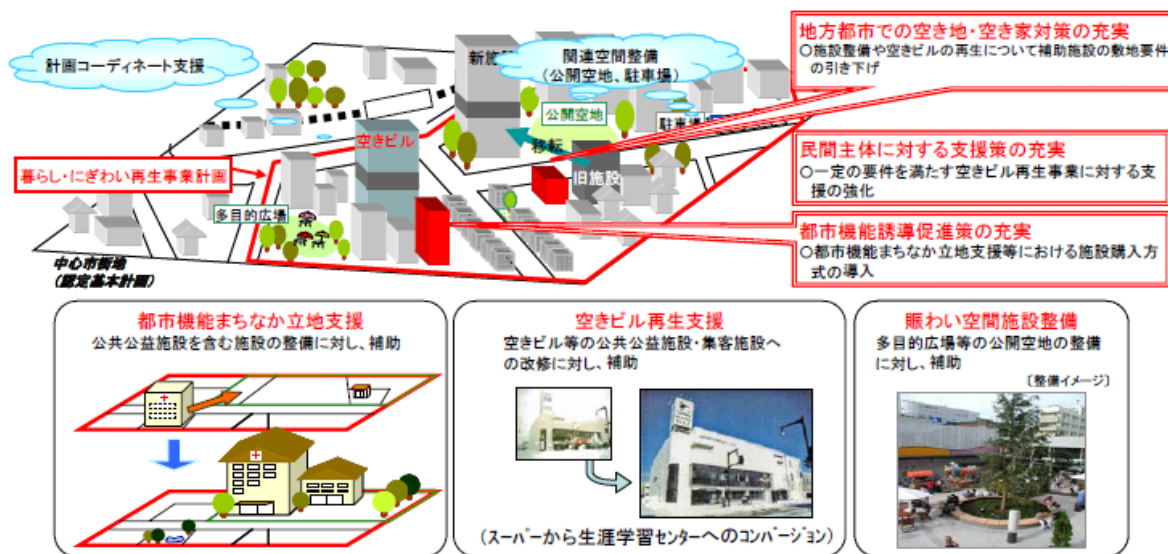
<国土交通省関連>

- ①まちづくり交付金の提案事業枠の拡大
 - ・限度額に対する割合を全体の1割→2割
- ②まち再生出資
 - ・都市再生に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、まちづくり交付金と連携した民間都市開発プロジェクトへの出資等、まち再生のために民間資金を誘導
- ③暮らし・にぎわい再生事業
 - ・公共公益施設の街なか立地を支援（エレベーターや駐車場等共同施設整備費分に補助）
 - ・空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対して補助
 - ・多目的広場等の公開空地の整備に対して補助 等
- ④中心市街地共同住宅供給事業
 - ・優良住宅（10戸以上）の供給を支援（調査設計、土地整備、共同施設整備）
- ⑤街なか居住再生ファンド
 - ・民間の多様な住宅等の整備に対して出資により支援

<経済産業省関連>

- ①戦略的中心市街地商業等活性化事業
 - ・商店街や民間事業者等の商業機能強化に資する事業に支援
（ハード：アーケード・イベント広場の整備、集客核施設の設置など）
（ソフト：空き店舗活用によるイベントの開催など）

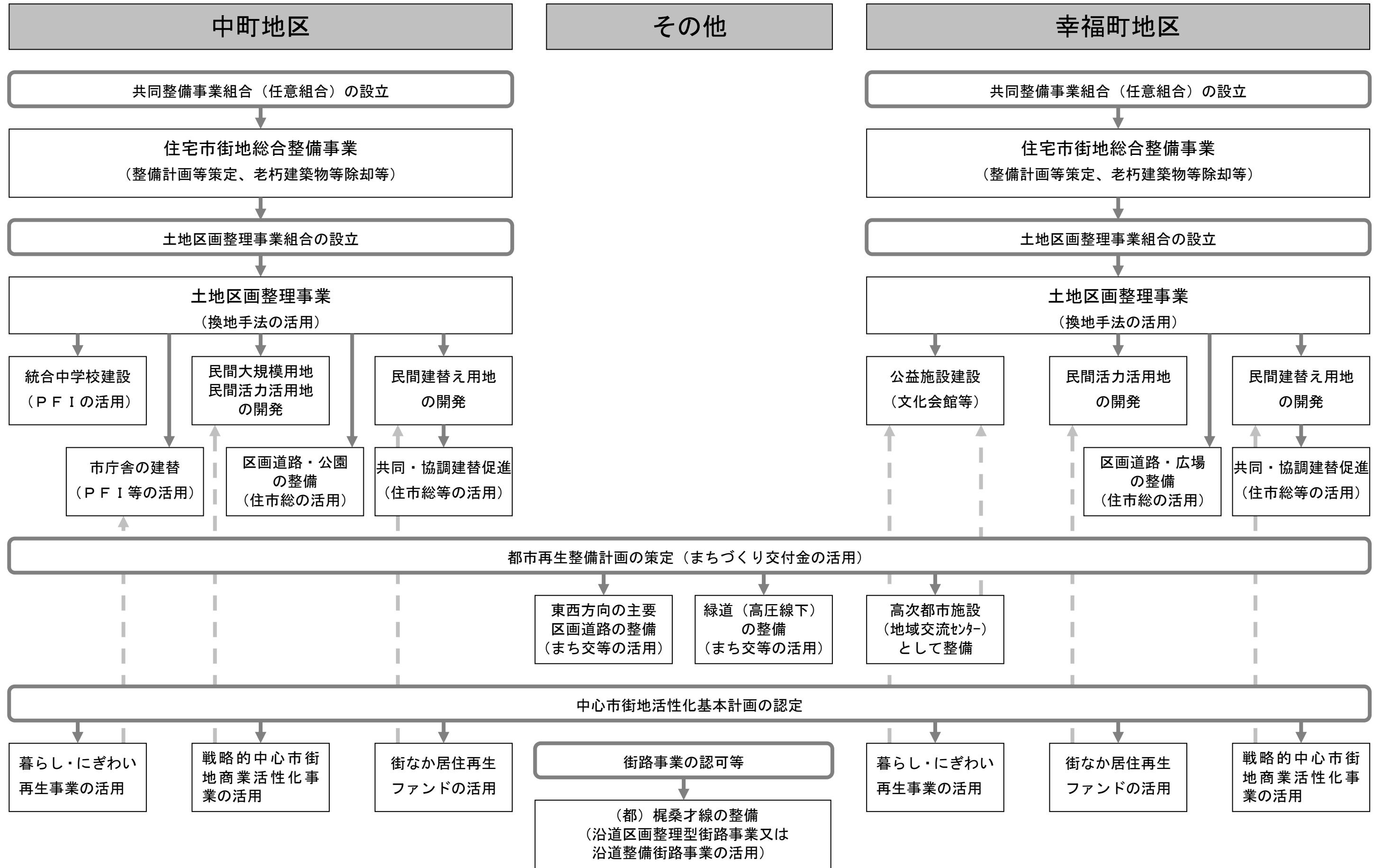
■暮らし・にぎわい再生事業のイメージ



(参考：平成 21 年度概算要求 中心市街地活性化関連予算等について 国土交通省)

2. 事業手法の設定

以上の事業手法の検討を踏まえ、中町地区、幸福町地区及びその他の区域における事業手法の組み合わせを以下のように設定する。



Ⅶ 事業スケジュールの検討

1. 基本条件の整理

事業スケジュールの検討に際して、以下の条件を基本として検討を行った。

(1) 平成 24 年 4 月での統合中学校の開校

第一及び第六中学校の統合中学校については、平成 24 年 4 月開校とする。

そのため、以下の調査や設計、工事等のスケジュールが必要となる。

○平成 21 年度

- ・ P F I 導入コンペ等

○平成 22 年度～23 年

- ・ 基本計画、実施設計、工事等

(2) 統合中学校の開校後、早期に第一及び第六中学校の除却工事に着手

統合中学校の開校後に、第一及び第六中学校の校舎等の除却工事が可能となるため、それまでに共同整備事業組合や土地区画整理事業組合の早期組合設立、土地区画整理事業の事業認可まで進んでいることが望ましい。

(3) 共同整備事業組合（任意組合）の早期設立

老朽建築物等除却費について、住宅市街地総合整備事業の適用を図っていくために、両地区について共同整備事業組合を早期に設立する必要がある。

(4) 土地区画整理事業組合の早期設立

土地区画整理事業の事業計画の策定等を行っていくために、事業計画の決定前に組合を設立する「早期組合」を早期に設立していく。

(5) 中町地区は、統合中学校開校を睨み早期に事業着手する

中町地区については、市所有地が大半を占め、また統合中学校開校の時期が平成 24 年 4 月であるため、住宅市街地総合整備事業整備組合や土地区画整理事業早期組合の早期設立を目指す。

(6) 幸福町地区は、第一中学校跡地周辺の関係権利者の合意形成を踏まえながら事業着手する

幸福町地区については、第一中学校跡地周辺に商店や住宅等が多く立地しているため、関係権利者が多数存在する。

そのため、それら関係権利者の合意形成を踏まえながら事業計画を検討していく必要がある。

(7) 都市計画公園の変更、用途地域の一部変更との調整

中町地区における中町公園については、一部が統合中学校の用地となるように計画しているため、統合中学校のPFI事業と連携して、移転に係る都市計画変更を行う必要がある。一体的整備を予定している防災機能を持つ公園について、地区計画等による担保を検討する。また、幸福町地区の第一中学校部分について、用途地域が第二種住居地域となっており容積率の規制も200%であることから、一定規模以上の商業施設等の立地が可能となるよう建築物の用途制限規制を見直すとともに、土地の適正な高度利用を図っていくためには、周辺と同様に近隣商業地域への変更を検討していく必要がある。具体的には土地区画整理事業の仮換地指定時期に、地区計画等の指定と合わせた変更を検討していくことが望ましい。

(8) 公益施設の整備時期と都市再生整備計画の事業期間の調整

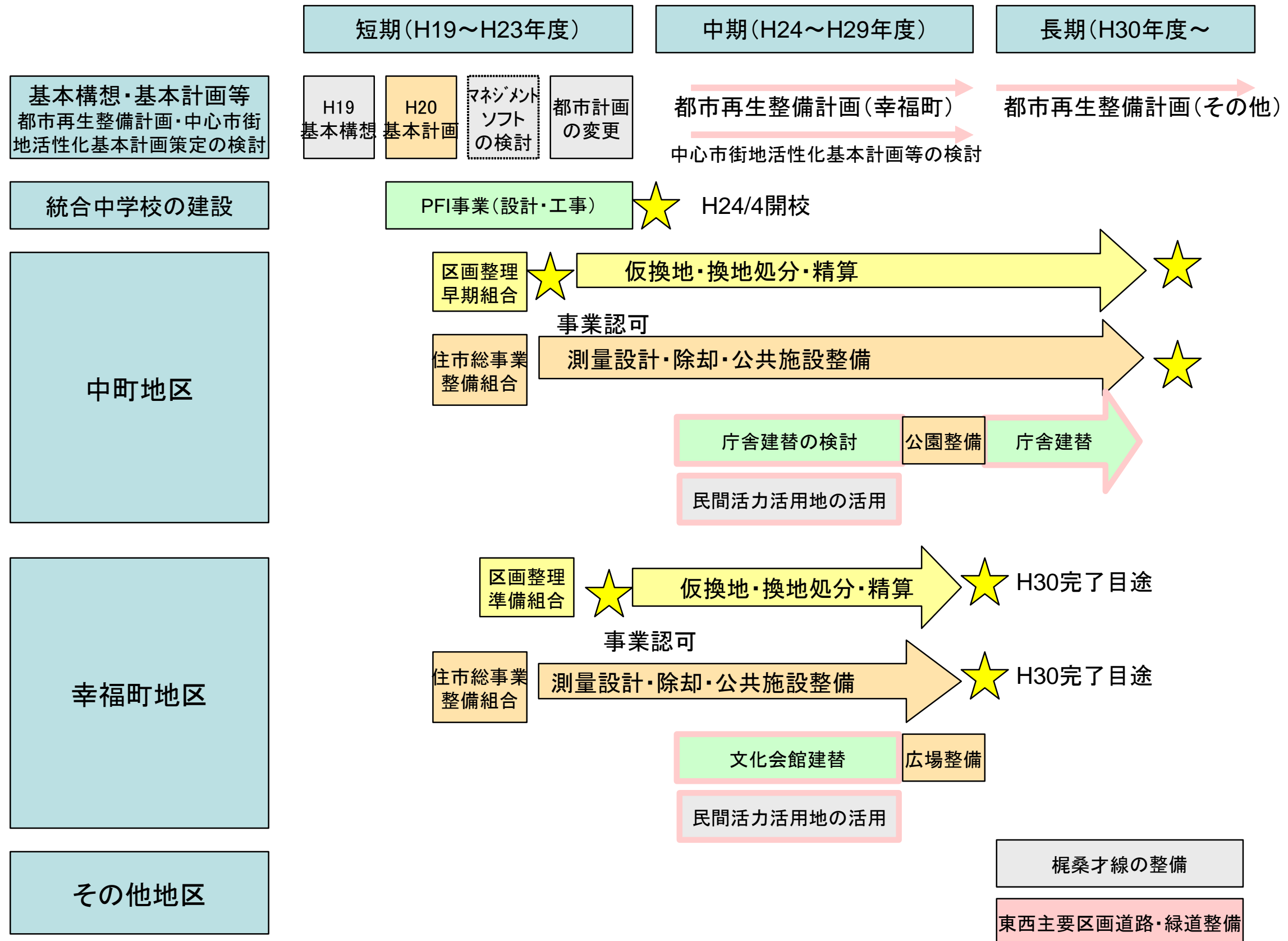
文化会館や子育て支援施設、市民活動センター、シルバー人材センター等に都市再生整備計画(まちづくり交付金)を活用する等国の整備制度を取り入れる場合は、施設整備時期と合わせて、事業範囲や事業期間を調整する必要がある。

(9) 各建築物の整備時期と中心市街地活性化基本計画の事業期間の調整

民間活力活用地区におけるマンション等の開発や、商店街等における集客核施設の整備、公共公益施設の整備等に中心市街地活性化基本計画関連の補助等を活用し整備する場合は、施設整備時期と合わせて、事業範囲や事業期間を調整する必要がある。

2. 事業スケジュールの検討

基本計画及び想定される事業手法を踏まえた事業スケジュールを、以下に整理する。



VIII 事業推進方策の検討

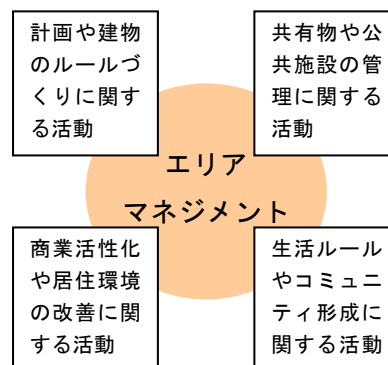
1. 事業推進の基本的な考え方

事業推進に際しては、まちづくりの基本理念である「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」を目指し、以下の4つのアプローチを基本に推進を図っていく。

(1) 組織運営戦略

①地区全体をマネジメントしていくための組織をつくる

- ・地区全体の魅力向上と、総合的な計画づくりや事業推進、管理・運営を行っていくためには、地区全体を一体的にエリアマネジメントしていくための地域組織が必要である。
- ・現在、当地区では「まちづくり協議会」が組織化されており、今後、具体的な事業区域において「整備組合」を立ち上げ市街地整備事業を推進するとともに、施設整備後の管理・運営を視野にいたした「まちづくり会社」への展開が望ましい。



②幅広い市民の参加を促す組織運営を行う

- ・当地区が市民に愛され、親しみを持たれ活用されるためには、地区内に整備する公共公益施設の計画づくりや地区全体の整備後の運営について、幅広い市民の参加が望ましい。

(2) プロモーション戦略

①地区全体をPRしていくためのプロモーション活動を展開する

- ・地区全体を総合的にPRしていくためのプロモーション戦略を策定し、エリアマネジメント組織が主体的に実施していくのが望ましい。

<具体事業>

○イメージ・プロモーション

- ・地区のロゴ、サイン、バナー、ポスター、パンフレット、印刷物等

○商業・プロモーション

- ・広告、ウェブサイト、タウンカード、クーポン券発行等

○イベント・プロモーション

- ・広場や公園等を活用したイベント、フェスティバル等



■バルセロナの都市戦略キャンペーン

(出展：シビックプライド 宣伝会議)

(3) 都市環境デザイン戦略

①魅力的な景観づくりを目指し、デザインガイドラインによる規制誘導を行う

- ・個々の建物や公共施設の設計・施工に際して、地区全体の調和した都市デザインを図っていくために、「デザインガイドライン」に基づく規制誘導を行う。

②広場や公園が、門真市民のシンボルとなる「市民に親しまれる場所」を目指す

- ・当地区の特徴である広場や公園が、門真市を代表する都市のシンボルとなるようデザインする。
- ・日常的にさまざまに使われるような「市民に親しまれる場所」を目指す。

③都市再開発に際して、積極的なCO₂排出削減を誘導し、「低炭素社会」を目指す

- ・再開発による都市環境への影響を軽減するため、積極的なCO₂排出削減の規制誘導を行い、低炭素社会のモデルとなる地域づくりを目指す。

(4) 地域経営戦略

①市場分析（マーケットリサーチ）を十分に行う

- ・当地区開発の成功の是非は、地域だけでなく門真市全体の都市経営に大きく影響を及ぼす。
- ・そのため計画段階から十分な市場分析（マーケットリサーチ）を行い、事業採算性を睨んだ開発計画を行っていくのが望ましい。

②商業・ビジネス支援の仕組みを整える

- ・やる気のある地域密着型の既存事業者や商店街について、市や商工会議所による活性化支援を行い、地域商業の活性化を図っていく。
- ・新規商業やコミュニティビジネス等の誘致や育成に際し、まちづくりに寄与するよう支援を行っていくのが望ましい。

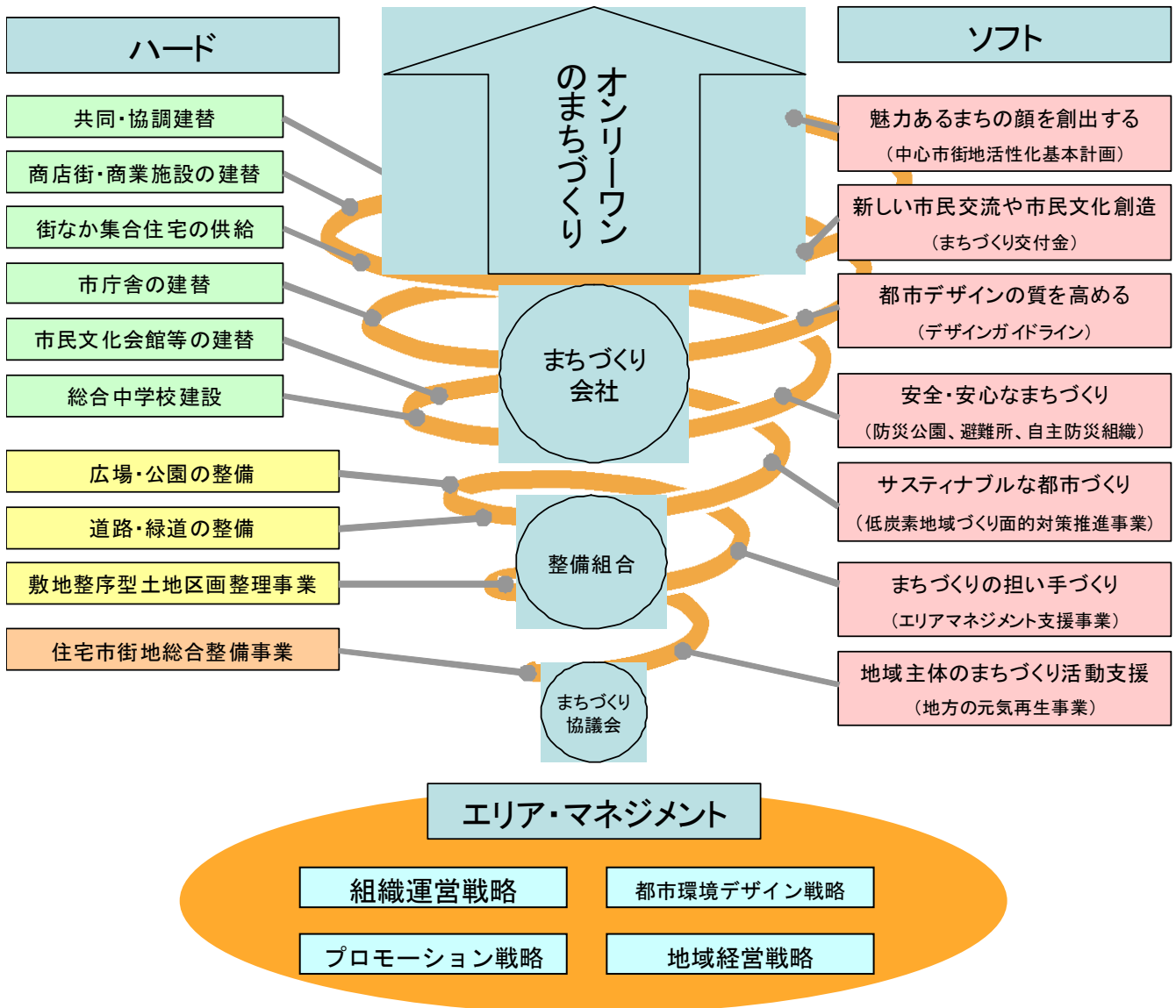
③新しい事業手法の構築を目指し、民間活力の導入を図る

- ・統合中学校の整備に際してPFI事業を適用すると共に、両中学校の跡地を含めた面的整備や市庁舎を含むその他の公共施設の建替え整備については、緊迫する市の財政状況を踏まえ、積極的な民間活力の導入を目指す。

2. 事業推進プロセス

4つの戦略に基づき、各ハード事業の進捗状況を踏まえながら、優先的にエリアマネジメントやソフト事業の展開を図っていく。

■事業推進プロセスのイメージ



Ⅸ 今後の事業展開に向けて

「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」は、本地区のまちづくりの実現に向け、市民・事業者・行政による協働のまちづくりに向けた基本指針となるものである。

今後、本基本計画にもとづく具体的な事業展開に向けて取り組むべき主な課題について整理する。

(1) 時代の変化に対応した柔軟な計画と計画管理の仕組みづくり

21世紀を迎え、少子・高齢化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加など、まちづくりを取り巻く大きな次代の転換期にある。また、市街地整備を巡る社会経済情勢も、昨年の世界同時不況に見られるように予想を超えるような大幅な変化が進む時代になっている。

本基本計画の事業化に向けても、今後、まちづくりのあり方に大きな影響を与える社会経済情勢の変化が予想されるため、それら時代の変化に柔軟に対応した市街地整備の事業計画の検討が必要となってくる。

そのため、順次展開される各事業の事業計画の策定や見直しの際に、基本計画の見直しを含めた計画全体の進行管理を行っていくための仕組みが必要である。

(2) 市街地整備事業と連携したエリアマネジメント活動の展開

これまでの市街地整備は、公共施設整備や宅地造成、建築整備等のハード事業を中心に展開されてきた。しかし、整備された市街地が適切に管理されなければ時間の経過と共に急激に陳腐化していくことが想定される。

そのような課題に対応するため、市街地整備事業の計画段階から地区全体の魅力向上と、総合的な計画づくりや事業推進、管理・運営を行っていくためのエリアマネジメントが必要である。

このため、当地区において市街地整備事業とエリアマネジメント活動とを一体的に展開し、地区全体をマネジメントしていくための組織及び資金調達を含めた仕組みが必要である。

(3) 魅力的な街並みを形成のためのデザインガイドラインの策定

今後、本基本計画にもとづき、各種事業の条件が整い次第、個別に設計、施工と事業化されていくこととなる。

そのため、地区全体における魅力的な街並み形成に向けた基本的な枠組みが必要であり、今後、行政と関係する民間事業者等の参加と行政の協働による「(仮称)幸福町・中町デザインガイドライン」を策定し、エリアマネジメント組織が専門家の協力のもと、個別の建築デザイン等について一定の主導・調整を行っていく必要がある。

(4) 総合的なまちづくりを見据えた事業評価システムの構築

これまでの市街地整備事業においては、個々の事業に対して費用便益分析を行い、その事業評価を行っている。しかし、本地区では、様々な事業が複合的に組み合わせられ、総合的かつ多様な主体により事業が展開されていくこととなる。また、本地区が門真市全体の都市イメージを一新していく事業効果を持ったプロジェクトとして捉えていく必要がある。

そのため、事業評価においては、個々の事業ではなく、総合的なまちづくりを見据えた事業評価システムを構築していく必要がある。

また、今後の持続可能なまちづくりに向け、市街地整備事業における積極的な CO2 排出削減などの取り組みを推進していくための仕組みを検討することが望ましい。

(5) 統合中学校建設を契機とした連鎖型まちづくりの展開

当地区においては、平成 24 年 4 月開校予定の統合中学校の建設が先行して計画されている。また統合中学校の建設においては、本市で初めての P F I 方式の採用が予定されており、民間事業者が有するノウハウや創意工夫を活かし、今後の本市におけるモデルとなる学校施設を目指している。

統合中学校建設を契機とし、その整備が周辺地域に連鎖的に波及していくようなまちづくりの展開が好ましい。

參考資料

◆門真市「幸福町・中町まちづくり基本計画」検討の経過

門真市幸福町・中町まちづくり基本計画については、門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議を以下の日程において開催し、検討を行った。

	日時	内容
第1回	平成20年7月30日	・門真市幸福町・中町まちづくり基本構想について ・地権者意向調査について ・今後のスケジュールについて
第2回	平成20年10月29日	・地権者意向調査結果について ・土地利用計画（案）の検討
第3回	平成21年1月21日	・まちづくり基本計画（素案）の検討について
第4回	平成21年3月26日	・まちづくり基本計画（案）について

◆門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議委員名簿

専門分野	名 前	備 考
学識経験者 (第3条2項1号)	久 隆浩 田中 晃代	近畿大学理工学部社会環境工学科教授 近畿大学理工学部講師
商業を代表する者 (第3条2項2号)	巽 忠男	守口門真商工会議所事務局長
住民団体を代表する者 (第3条2項3号)	中道 正範	自治連合会理事
まちづくり事業者等 (第3条2項4号)	福原 義則 鞠谷 和重 川村 光世	都市再生機構 京阪電車 幸福町・中町まちづくり協議会
(第3条2項5号)	高枝清紀	総合政策部管理監
(第3条2項6号)	石川 賢二	都市建設部都市政策課長 櫻木喜代重 H20.10.1 付け退任
(第3条2項7号)	山下 義照	都市建設部地域整備課長
(第3条2項8号)	福島 廣和	教育委員会学校教育部教育総務課長 金谷司郎 H21.1.1 付け退任
合 計		11名

◆門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議設置要綱

(設置)

第1条 平成19年度に策定された門真市幸福町・中町まちづくり基本構想に基づき、幸福町及び中町における土地利用を検討するとともに、門真市幸福町・中町まちづくり基本計画（以下「基本計画」という。）の策定について必要な協議を行うため、門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定会議（以下「策定会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定会議の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 基本計画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 策定会議は、委員11人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 商業を代表する者
- (3) 住民団体を代表する者
- (4) まちづくり事業者等
- (5) 総合政策部管理監のうち総合政策部長が指名する者
- (6) 都市政策課長
- (7) 地域整備課長
- (8) 教育総務課長

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から基本計画が策定されるまでとする。

(臨時委員)

第5条 策定会議に、特別の事項について協議の必要があるときは、若干人の臨時委員を置くことができる。

- 2 臨時委員は、市長が委嘱し、又は任命する。
- 3 臨時委員は、当該特別の事項に関する協議が終了したときに、解職されるものとする。

(会長及び副会長)

第6条 策定会議に、会長及び副会長各1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理し、策定会議を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 策定会議は、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、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 策定会議の庶務は、総合政策部まちづくり推進担当において行う。

(細目)

第9条 この要綱に定めるもののほか、策定会議に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成20年6月16日から施行する。

門真市幸福町・中町まちづくり基本計画に関する問い合わせ先

門真市 総合政策部

〒571-8585 門真市中町1番1号 電話 06-6902-1231 (代表)