

庁舎エリアの現状と条件・役割と位置づけの整理について

1. 庁舎エリアの現状と条件整理

エリア現況図 エリア面積 下記赤線の区域 約 4.6ha
 市立総合体育館及び市立総合体育館南側民有地（水色部分）を除く 約 3.4ha



現状

- **エリア内の主な施設等**
 - ＜市役所本館＞
S52年建設（H25年5月から旧第六中学校舎を仮庁舎として利用）／RC4階建て／延床面積 5,052㎡
 - ＜市役所別館＞
S46年建設／RC3階・地下1階建て／延床面積 5,623㎡
 - ＜中町公園＞（都市計画公園）
計画面積約 0.25ha／H25年度西側部分整備済み約 0.16ha
 - ＜門真中町ビル（旧松心会館）＞
H6年建設／RC3階・地下1階建て／延床面積 6,069㎡／民間所有
 - ＜総合体育館＞
H27年建設／S・RC・SRC造3階建て／延床面積 5,943㎡／敷地面積 6,170㎡
 - ＜民有地（図中東側・青色）＞
現状は市が使用貸借契約を結び市立旧第六中学校運動広場として活用。今後地権者が土地活用を検討
- **隣接する主な施設**
 - ＜門真はすはな中学校＞
H23年度竣工／第一中学校及び第六中学校を統合、PFI方式として建設／避難所・防災備蓄倉庫
- **都市計画・制限等に関する事項**
 - 用途地域：第二種住居地域：建ぺい率 60%、容積率 200%
（※消防署跡地は準工業地域：建ぺい率 60%、容積率 200%）
 - 日影規制
 - 高圧線による高さ制限
 - 古川橋駅北地区防災街区整備地区計画の区域圏内
（※消防署跡地を除く）

検討に当たっての条件

<p>（1）エリアの大きな配置の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ○エリア西側は、住宅市街地総合整備事業において取得あるいは建物除却をした用地が含まれており、国費充当の目的から、当該土地の利用には公園・広場等として整備する必要があり、新庁舎施設の整備を行うことはできない。 ➡西側：中町公園エリア・広場整備エリアとして検討する （敷地南西側の民有地も取り込む方向で検討） ➡東側：庁舎整備エリアとして検討する 	<p>（2）庁舎の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「門真市幸福町・中町まちづくり基本構想」において「市庁舎の建替え」を位置づけている。 ○現位置での建替えが可能であり、かつ、隣接して整備する公園・広場との一体的利用が可能である。 ○市内に適当な市有地がない。 ➡現位置での建替えを基本として検討する ➡現本館・現別館を除却し、庁舎整備エリアに新庁舎として一体的な建替えを検討する 	<p>（3）公園・広場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」において「防災機能を有する公園・広場」として整備を位置づけている。 ○都市計画に基づき「都市計画公園：中町公園」を整備。 ○防災公園事業の面積要件を満たさないことから、防災公園としての整備は困難。 ➡市役所や総合体育館などと一体となった防災拠点の整備、機能の導入、多様な活動が実現できる形態（防災機能を有する「広場」など）を基本に検討する 	<p>（4）外周道路・歩行者動線</p> <ul style="list-style-type: none"> ○南北の市道が地域緊急交通路に指定されている。 ○総合体育館の外周部を中心に、歩道の拡幅整備を実施済。 ○エリアの回遊性確保と歩行者の安全性確保が必要である。 ➡エリア内の歩行者動線確保と、エリア外周道路未整備部分の歩道拡幅について検討する
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 庁舎エリアの役割と位置づけの整理

<p>上位関連計画</p> <p>門真市第6次総合計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ○めざすまちの将来像 人情味あふれる！笑いのたえないまち 門真 ○庁舎エリアの位置づけ 駅周辺地区のまちづくりの推進／密集市街地整備事業の推進 <p>門真市都市計画マスタープラン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○庁舎エリアの位置づけ ・門真市駅及び古川橋駅周辺の賑わい中心拠点では、本市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいや景観づくりに努める。 ・広場と庁舎が調和し、防災機能を中心に、様々な機能を併せ持つ一体感のあるまちづくりを推進する。 <p>門真市立地適正化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ○庁舎エリアの位置づけ ・「居住誘導区域」、及び「古川橋駅周辺都市機能誘導区域」に設定 ・“まちの顔”を創出し、定住魅力を高める 	<p>社会潮流の変化</p> <p>災害の頻発化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○近年、突発的な豪雨など自然災害が増加 <p>新たな働き方・情報技術の進展</p> <ul style="list-style-type: none"> ○会議空間・執務空間のあり方等も変化、働き方も多様化 ○DX化に対する社会的要請が高まる <p>新型コロナウイルス感染拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ○避難時において、過密を回避するための多様な環境整備が重要 ○自然や屋外空間に対するニーズの高まり <p>まちづくり・都市政策の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○人中心（ウォーカブル）・市民目線のまちづくりの深化 ○予測が困難な社会にあり、機動的（アジャイル）なまちづくりが必要 ○行政だけでは解決できない課題も…公民連携によるまちづくりの必要性が高まる ○カーボンニュートラル等環境配慮への社会的要請 ○ウェル・ビーイング（幸福感）への関心の高まり 	<p>庁舎エリア周辺のまちづくりの状況</p> <p>密集市街地の改善 旧北小学校跡地の活用検討 将来プランづくりと活動づくりの検討</p> <p>公民連携まちづくり基本方針の策定</p> <p>古川橋駅周辺の生涯学習複合施設等の整備 学びを通じ新たな出会いが生まれるコミュニティガーデン ・生涯学習複合施設 ・交流広場 ・高層共同住宅・商業・サービス等ゾーン</p> <p>ウォーカブル推進事業 門真市駅～庁舎エリア～古川橋駅を結ぶウォーカブルな環境づくり</p> <p>門真市駅周辺エリアリノベーションビジョン等 地域の商業、ものづくり産業の再生、地域経済の循環 ・エリアリノベーション推進（実行委員会組成、社会実験） ・門真プラザ再整備事業 ・ウォーカブル推進事業</p> <p>古川橋駅周辺における複合的な集積と賑わいあるまちづくり（生涯学習複合施設のイメージ）</p> <p>門真市駅周辺におけるエリアリノベーションの取組（社会実験の様子）</p> 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

庁舎エリアの役割と位置づけ（案）

庁舎エリア・賑わい中心拠点・都市全体の各スケールにおける庁舎エリアが担う役割と位置づけを設定します。

<p>狭域での役割</p> <p>エリア及び隣接地の方向性も踏まえて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎と広場の整備と連携 ・新しい働き方や公民連携の先導・実践 ・密集市街地における防災拠点の整備、広場などの機能の導入 	<p>庁舎エリア</p> <p>『庁舎機能』『公園・広場機能』『防災機能』が連携し一体的に機能を発揮できる拠点</p>
<p>門真市駅周辺エリア・古川橋駅周辺エリアの方向性も踏まえて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わい中心拠点の隣接駅周辺との連携 ・防災性、公共性が求められるエリア ・誰にでも開かれアクセスしやすいエリア 	<p>賑わい中心拠点</p> <p>多様な人や活動を招き入れ、『周辺エリア』と連携した新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点</p>
<p>都市全体の位置づけも踏まえて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎を核とした先導的な都市経営、都市課題の解決と発信、都市イメージの先導 ・都市内拠点との連携、魅力の集約と発信 ・沿線と一体となった都市間拠点との連携 	<p>都市全体</p> <p>暮らし・産業・市民活動等に関する情報を集約するとともに、内外に発信する門真の魅力エントランス拠点</p>