東部大阪都市計画南野地区地区計画の策定について

～　補足説明資料　～

四條畷南中学校跡地整備事業の取組経過

※令和8年4月から「多機能型体育館」の呼称を「多機能型防災施設」に変更。

全体計画の策定・改訂プロセス

平成28年12月
総合管理計画 策定
「公共施設等総合管理計画」を策定し、市全体の基本方針を確立。

平成29～令和元年
劣化調査・市民対話
施設劣化調査、市民WS・意見交換会（全25回）、パブコメを実施。

令和2年1月
個別施設計画 初版
初版策定。南中学校跡地を含む15施設は「継続検討」へ位置付け。

令和2～令和5年4月
令和5年4月 改訂版
特別委員会等の議論を経て、南中学校跡地に**多機能型体育館の整備**を位置付け。

令和6年6月～12月
令和6年12月 改訂版
調査特別委員会等の議論を経て、南中学校跡地に**複合施設の整備**を位置付け。

個別施設計画に基づく具体プロジェクトへの移行 ↓

四條畷南中学校跡地整備の具体化

跡地整備の基本方針
- 防災機能の確保
- 多機能型体育館の整備
- ボール遊びができる公園整備

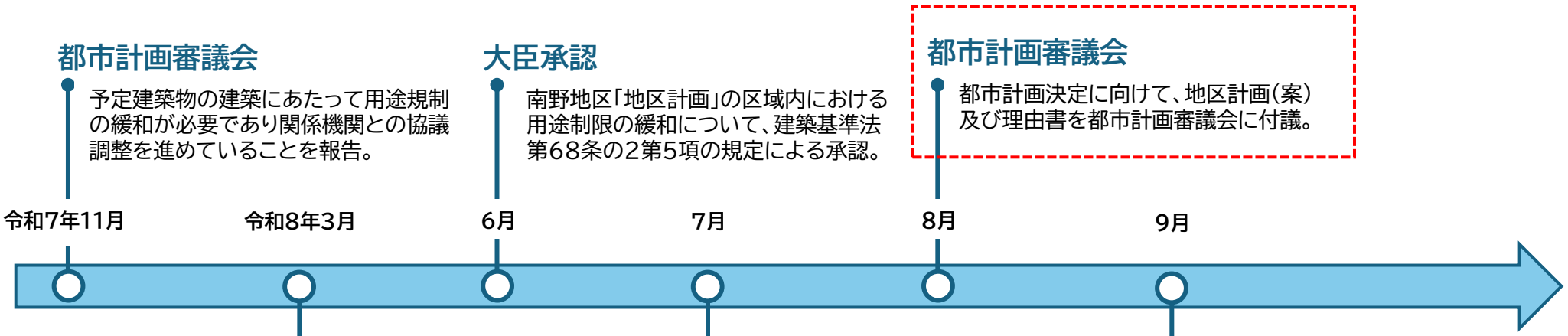
令和6年6月～8月
市民ワークショップ（全4回）
第1回：趣旨・目的共有
第2回：公園のあり方
第3回：体育館機能
第4回：報告書作成

令和7年4月
跡地整備基本計画　策定
WS意見や庁内検討部会の議論に基づき、コミュニティ複合施設・多機能型体育館・公園の配置・規模を決定。

令和8年4月
跡地整備基本設計　作成
防災機能と賑わいを両立する各施設（複合施設や公園等）の具体的な配置等を定めた「基本設計」を作成。

令和8年8月時点
跡地整備実施設計　着手
「跡地整備基本設計」に基づき、工事発注に向けたより詳細な検討を行う「実施設計」に着手。
★現在地

都市計画手続きのこれまでの経過と今後の動き



都市計画審議会
予定建築物の建築にあたって用途規制の緩和が必要であり関係機関との協議調整を進めていることを報告。

令和7年11月

「地区計画（素案）」説明会
南野地区「地区計画（素案）」を用いて、説明会を開催。

令和8年3月

大臣承認
南野地区「地区計画」の区域内における用途制限の緩和について、建築基準法第68条の2第5項の規定による承認。

6月

都市計画法第17条の縦覧
公告の日から2週間、地区計画の案（図面や計画書）およびその理由書を、市HPや窓口等で公衆の閲覧に供し、意見提出を受け付ける。

7月

都市計画審議会
都市計画決定に向けて、地区計画（案）及び理由書を都市計画審議会に付議。

8月

議案の提案
建築物の制限等に関する条例案の提案。

9月

※可決後
条例の公布
地区計画の都市計画決定

地区計画(素案)説明会　要旨

1. 開催概要

・日　時 ： 令和8年3月30日(月) 19:00～21:00
・場　所 ： 四條畷市役所東別館2階　201会議室
・参加者 ： 10名
・配布物 ： 南野地区「地区計画(素案)」

---

2. 総論

本説明会は、四條畷南中学校跡地の建築制限を緩和し、新たなルールを定める「地区計画(素案)」についてご説明する場として開催いたしました。

意見の傾向: 防災拠点の整備や多世代交流空間の創出に対する**期待・賛成の声**が上がる一方、市の施設整備計画や決定プロセスそのものに対する強い要望や懸念(市案の見直し・住民アンケートの実施等)が多く寄せられました。

議論の状況: 住民意見の大部分は「市が跡地に何を建てるか(事業計画)」という根本に関するものであり、「建築ルールの見直し(地区計画)」を主眼とする本説明会の趣旨と枠組みを超えていたため、一部で議論が噛み合わない状況が見受けられました。

行政の対応: 都市公園条例の制限や財源の考え方等、市の整備方針について丁寧に説明し理解を求めるとともに、**緑化や住環境への配慮など「地区計画」に直結するご意見についてはしっかりと記録にとどめ、本審議会等へ報告の上、手続きを進める**こととといたしました。

四條畷南中学校跡地の整備について

（1）四條畷南中学校跡地への想いと、これからのまちづくり



■これまでの感謝

- 昭和47年の開校から平成31年の廃校まで、子どもたちの学び舎として活躍
- 地域の絆を育む中心であり、いざという時は命を守る「避難所」
- 廃校後も、グラウンドはスポーツや交流の場として親しまれる

皆様の長年にわたる温かいご支援に、心より感謝申し上げます。



■これからの未来へ

この思い出深く、今も地域に愛される大切な場所を…
これからも皆様が安心して集い、多世代が交流できる
「新たな地域の拠点」として本格的に活かしていきます。

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

四條畷南中学校跡地の整備について

（2）四條畷市の「まちづくり方針」と四條畷南中学校跡地の役割

1.【安心・安全】災害に強いまちづくり	第6次総合計画 / 都市計画マスタープラン
2.【賑わい・交流】魅力と活力ある拠点の形成	第6次総合計画 / 都市計画マスタープラン
3.【公共施設の最適化】老朽化対策と施設の複合化	公共施設等総合管理計画 / 個別施設計画

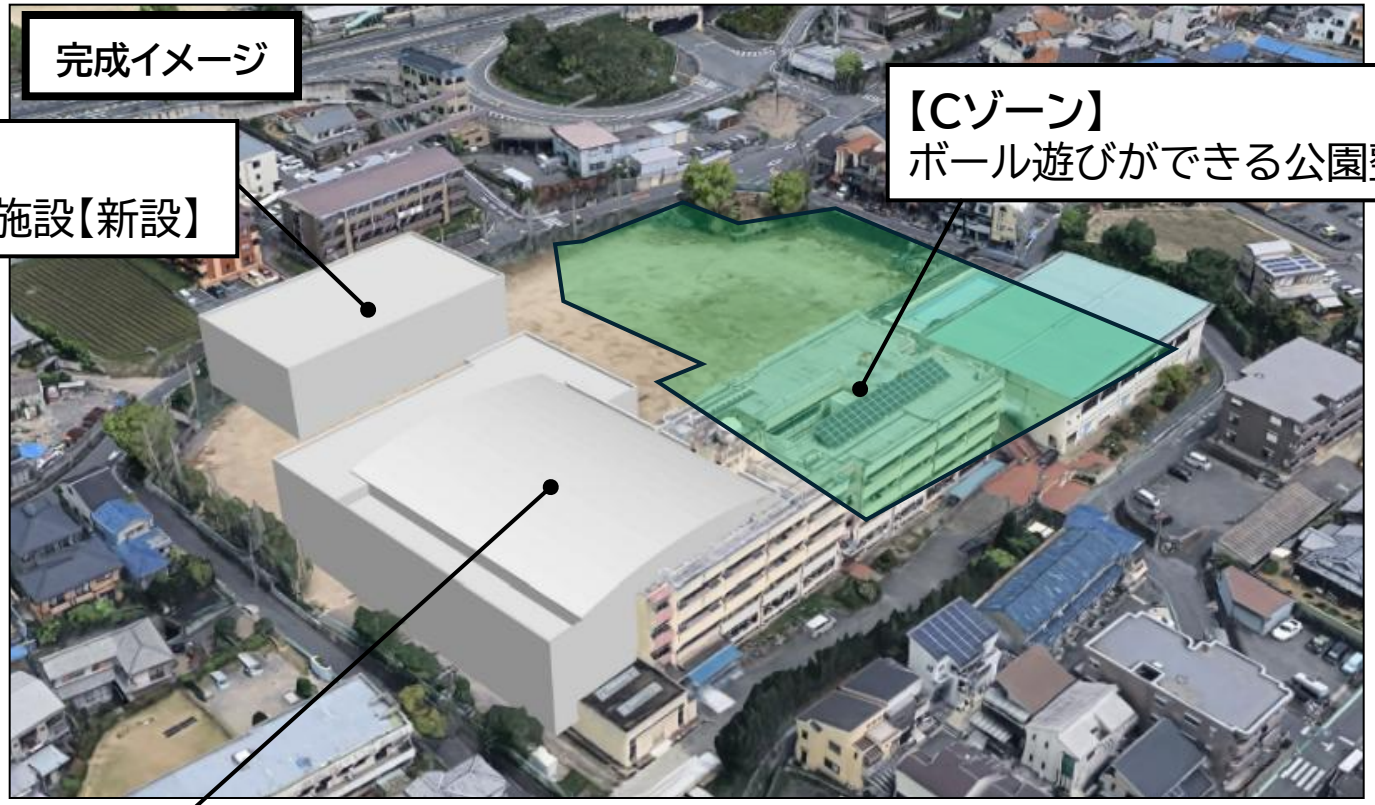
上記の上位計画や関連計画の「まちづくり方針」を踏まえて、四條畷南中学校跡地の整備を進めていきます。

1. 防災機能の確保（多機能型体育館）
2. 多世代交流の創出（コミュニティ複合施設）
3. 地域のにぎわい創出（ボール遊びができる公園）

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

四條畷南中学校跡地の整備について

(3)跡地に誕生する「3つの空間」



多機能型体育館とコミュニティ複合施設は土砂災害警戒区域の区域外に建築予定

(参考)令和8年3月30日開催　地区計画(素案)」説明会の配布資料より

四條畷南中学校跡地の整備について

（3）跡地に誕生する「3つの空間」

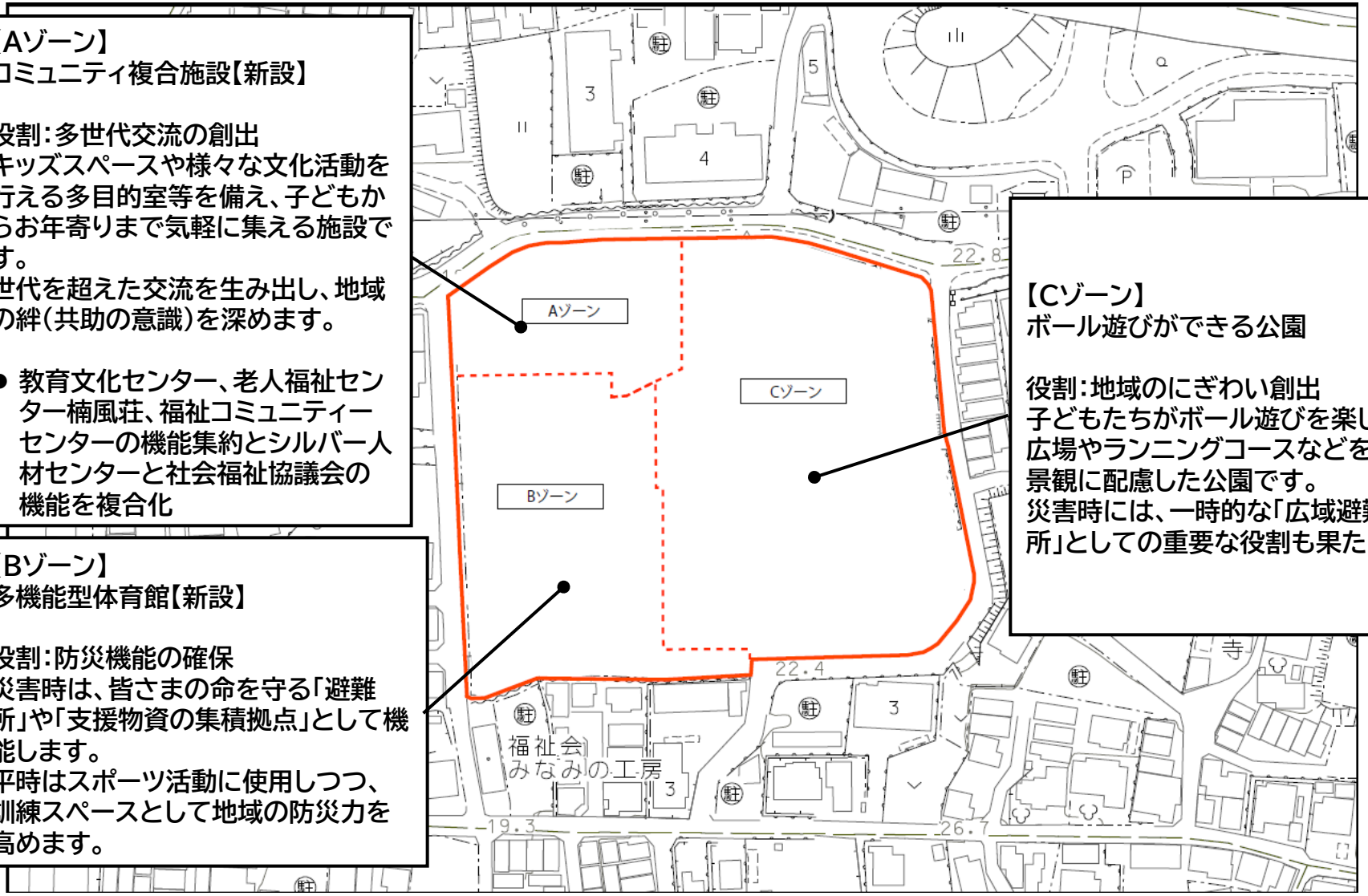
【Aゾーン】
コミュニティ複合施設【新設】

役割：多世代交流の創出
キッズスペースや様々な文化活動を行える多目的室等を備え、子どもからお年寄りまで気軽に集える施設です。
世代を超えた交流を生み出し、地域の絆（共助の意識）を深めます。

- 教育文化センター、老人福祉センター楠風荘、福祉コミュニティーセンターの機能集約とシルバー人材センターと社会福祉協議会の機能を複合化

【Bゾーン】
多機能型体育館【新設】

役割：防災機能の確保
災害時は、皆さまの命を守る「避難所」や「支援物資の集積拠点」として機能します。
平時はスポーツ活動に使用しつつ、訓練スペースとして地域の防災力を高めます。



【Cゾーン】
ボール遊びができる公園

役割：地域のにぎわい創出
子どもたちがボール遊びを楽しめる広場やランニングコースなどを備え、景観に配慮した公園です。
災害時には、一時的な「広域避難場所」としての重要な役割も果たします。

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

跡地整備における課題について

四條畷南中学校跡地がある周辺地域は、静かで良好な住環境を守るため、建築できる建物の種類を制限しています。

学校施設（付属施設含む。）



学校施設でない体育館/事務所など



「学校の付属施設」としての体育館であれば、この地域でも建てることができましたが、学校施設でない **「体育館」**や、団体の事務所などが含まれる**「コミュニティ複合施設」**は、周辺環境への影響が懸念される施設とみなされ、現在のルールのままでは建築することができません。

▽

皆さまの安心と賑わいの拠点をつくるためには、**この場所の「建築ルール」を見直す**必要があります！

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

課題の解決策「地区計画」について

新しいまちづくりのルール

四條畷南中学校跡地がある周辺地域は、静かで良好な住環境を守るため、建築できる建物の種類を制限しています。

【地区計画】
市全体の大まかなルール（用途地域）とは別に、その地区の特性に合わせて、よりきめ細やかな「まちづくりのルール」を定めることができる制度です。

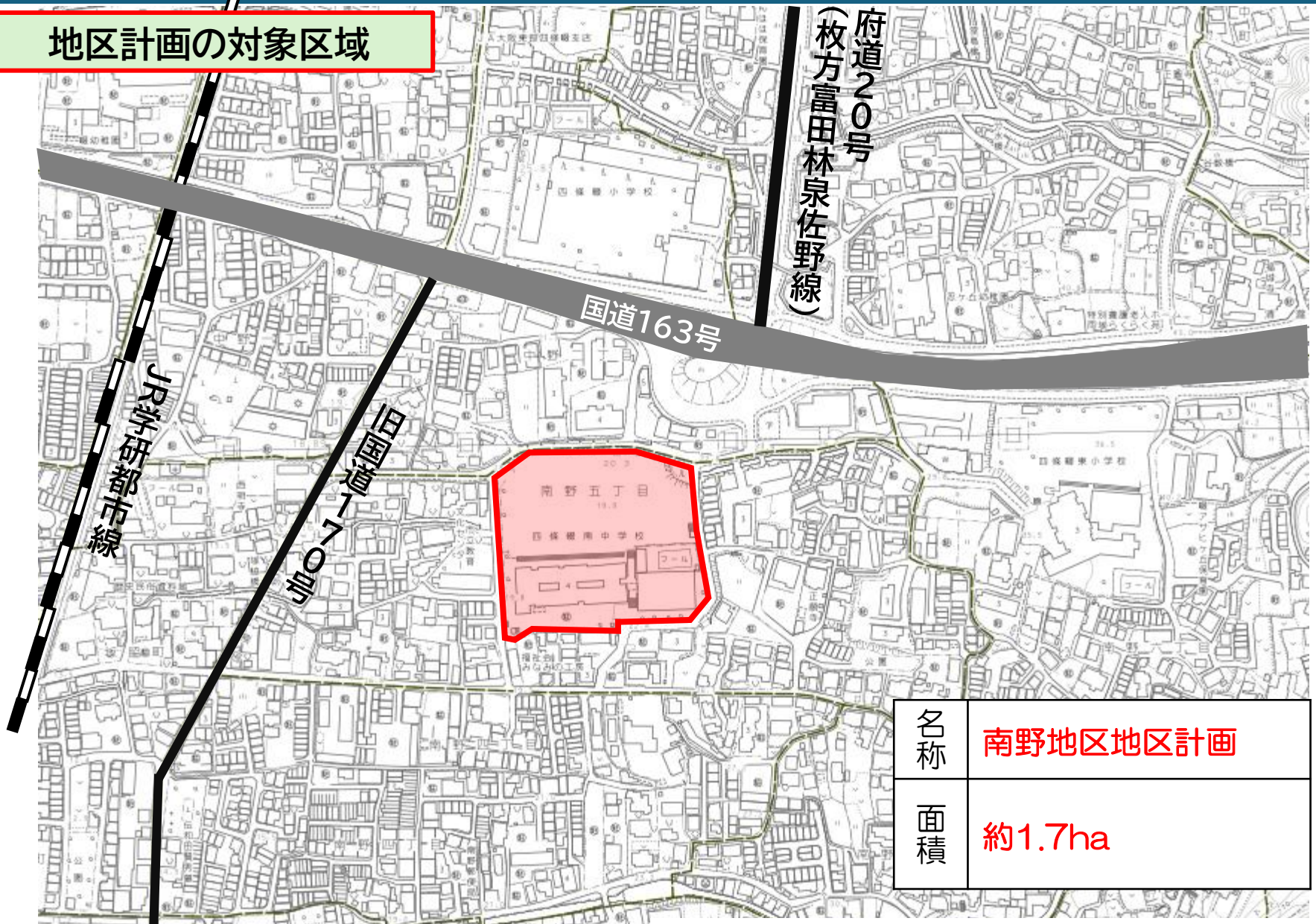
【課題の解決】
四條畷南中学校跡地に限定して、この「地区計画」のルールを適用します。
これにより、現在の**厳しい制限を一部緩和**し、皆さまのための「多機能型体育館」や「コミュニティ複合施設」が建築可能になります！

【周辺環境への配慮（安心の担保）】
周辺にお住まいの皆さまの静かな住環境を守るため、**逆に厳しくするルール**も同時に定めます。

- 建物の高さの制限（高すぎないように）
- 敷地境界からの後退（圧迫感がないように）
- 緑化の推進（景観に配慮）

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

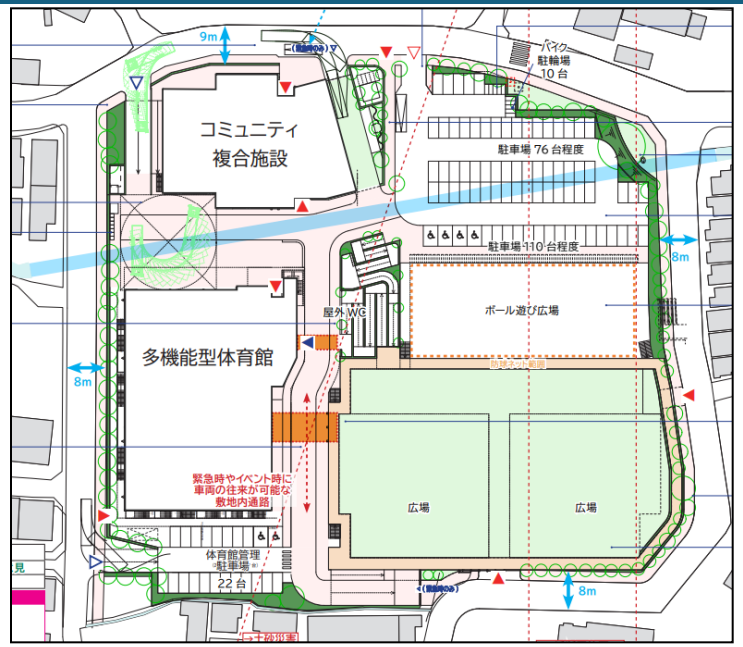
課題の解決策「地区計画」について



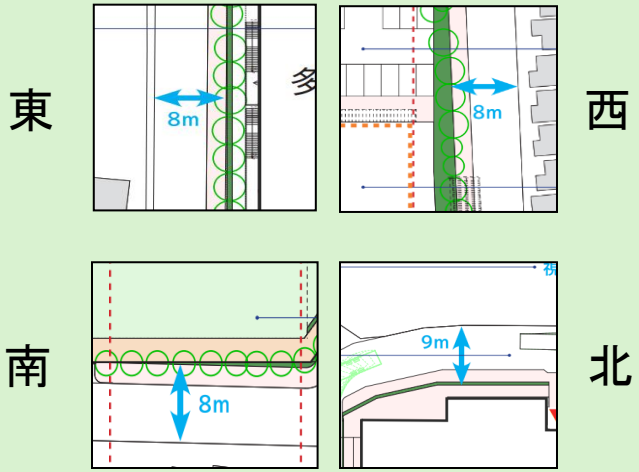
名称	南野地区地区計画
面積	約1.7ha

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

安心・安全・快適な環境づくり



敷地周辺道路の拡幅



【安心】拡幅により、歩行者も車も安全・快適に

- 敷地の一部を後退させることで、周辺の道路幅を現状の約4mから拡幅し、交差点などの見通しを大きく改善します。
- これにより、歩行者や自転車が安心して通行できるゆとりが生まれ車同士のすれ違いもスムーズになり、地域の皆さまの毎日の通行がより一層安全になります。

【安全】雨水を貯めて、水害を防ぐ

- 敷地内地下に、大雨が降った際に一時的に雨水を貯める施設（雨水貯留施設）を整備します。
- 周辺地域への雨水の流出を抑え、浸水などの水害リスクを軽減します。

【快適】緑あふれる、潤いの空間へ

- 地区計画のルールにより、敷地内の緑化（最低限度20%）を推進します。
- 周辺の景観と調和した、緑豊かで潤いのある美しい空間を生み出します。

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

まちを守るための「建築のルール」

地区計画は「緩和」するだけではありません。
新しい施設を建てるために一部の制限を緩和する一方で、周辺にお住まいの皆さまの静かな住環境を守るため、新たに厳しいルール（制限）を設けます。

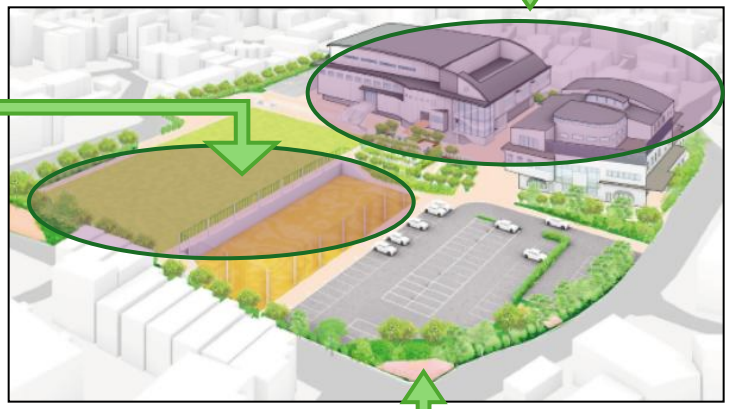
皆さまの環境を守る3つの約束

1.【高さの制限】建物の高さは「20mまで」

周辺の景観になじむよう、高すぎる建物は建てません。

2.【緑化の推進】敷地の「20%以上」を緑化する

緑あふれる潤いの空間を創出し、美しい街並みを形成します。



3.【ゆとりの確保】道路から「2m以上」離して建てる

敷地いっぱいに建物を建てず、道路との間に
ゆとりを持たせることで、圧迫感をなくします。

（参考）令和8年3月30日開催　地区計画（素案）」説明会の配布資料より

地区計画(素案)説明会　要旨

3. 地区計画および都市計画的観点に直接関連する意見(主なもの)

当日のご意見のうち、地区計画の制限事項(緑化、配置等)や、防災・安全面に関する主な意見と本市の見解は以下のとおりです。

No.	意見	本市の見解
1	**環境・景観について** ● 地区計画のルールである「20%の緑化」について、どのような樹木を植えるのか。静かな住環境が守られるか不安である。	□ 四季を感じ、周辺景観と調和する植栽を検討します。ランニングコストも考慮し、今後の設計段階で具体化してまいります。
2	**防災・安全面について** ● 周辺道路が使えない場合のヘリコプターの活用や支援物資の搬入動線はどうなるのか。また、活断層や土砂災害警戒区域に対する安全性は確保されているか。	□ 災害時は小型ヘリの着陸や、国道163号からの大型トラック進入による物資搬入動線を想定しています。また、建物は活断層やイエローゾーンから一定距離を離し、安全性を確保した配置とします。通学路の安全確保についても関係部局と連携し改善に努めます。

地区計画(素案)説明会　要旨

4. 跡地整備の事業計画等に関する意見(参考報告)

地区計画の直接的な審議事項ではありませんが、住民の皆様から寄せられた跡地整備事業そのものに対する主なご意見と本市の見解を参考としてご報告いたします。

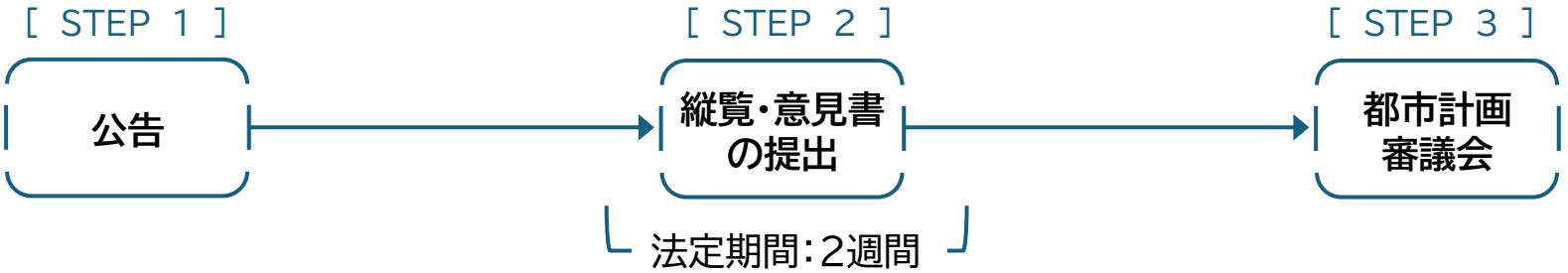
No.	意見	本市の見解
1	**賛成・期待の声** ● 災害時に命を守る避難所や、物資の集積拠点となる防災機能を持った体育館の整備に期待する。 ● ボール遊びができる公園や、多世代が交流できる拠点の創出による魅力的なまちづくりを進めてほしい。	―
2	**跡地の利用・都市公園化について** ● 跡地全体を都市公園化すべき。複合施設の整備内容を見直せば公園面積を広げられるのではないか。	□ 敷地全体を都市公園にすると「都市公園条例」の制限(建ぺい率上限2%)により体育館等の大規模施設が建築できなくなるため、一部(Cゾーン)のみを都市公園として整備します。施設の複合化は市全体の計画に基づき決定したものです。
3	**住民合意・進め方について** ● 計画決定前に広く住民アンケートを実施すべき。市の案ありきで不信感がある。今日出た意見を計画に反映・再検討してほしい。	□ これまでワークショップ等で地域の代表者等の意見を伺いながら進めてまいりました。本説明会は「建築ルール」の見直しに関する場ですが、いただいた意見はしっかりと記録にとどめます。
4	**財源・補助金の活用について** ● 都市公園化や「都市再生整備計画」を活用すれば、より有利な補助を受けられるのではないか。	□ 本市としては、単一敷地では採択が読みづらい補助金よりも、確実で有利な財源措置が見込める各種地方債(緊急防災・減災事業債等)を活用して整備を進めます。

都市計画法第17条に基づく手続きの概要

制度の目的

都市計画を決定する前に、その「案」を広く一般に公開し、住民や利害関係者から意見を求めるための法的手続きです。

【手続きの流れ】



【各ステップの解説とステップ】

[STEP 1： 公告]

市広報誌および市ホームページで、「都市計画の案を作成したこと」を広く周知します。

[STEP 2： 縦覧と意見書の提出]

期 間 ： 令和8年7月15日から29日まで ※公告の日から「2週間」（※法律で定められた厳守期間）
場 所 ： 都市政策課の窓口、市ホームページ
対象者： 関係市町村の住民、および利害関係人
内 容 ： 計画の案（図面や理由書）を確認し、意見がある場合は「意見書」を市に提出することができます。

[STEP 3： 意見書の取り扱い（都市計画審議会への付議）]

- 提出された意見書は、行政が内容を要約し「意見の要旨」としてまとめます。
- 審議会において、その「意見の要旨」と「市としての見解（対応方針）」をセットで提出し、計画案に反映させるべきかどうかの審議が行われます。

都市計画法第17条に基づく手続きの結果概要

1. 実施概要

対　象　案　件	東部大阪都市計画南野地区地区計画案について
縦　覧　期　間	令和8年7月15日(水)から令和8年7月29日(水)まで
意見書提出件数	0 件

2. 提出された意見の要旨と本市の見解

法定の縦覧期間中における、**本件に関する意見書の提出はありません**でした。
(※これに伴い、意見の要旨および本市の見解に関する報告事項はございません。)