

北千里駅周辺活性化ビジョン  
資 料 編

平成 28 年 4 月

吹 田 市



— 目 次 —

はじめに

I. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係る基礎調査（概要）	1
1. 千里北地区センターを取り巻く周辺状況	1
2. 千里北地区センターの現状	7
II. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係るアンケート調査（概要）	16
1. アンケート調査概要	16
2. 市民アンケートのまとめ	16
3. 商業者アンケートのまとめ	17
4. 学生アンケートのまとめ	17
5. Web アンケートのまとめ	18
6. 市民・商業者・学生・WEB アンケートの総括	18
III. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係る検討経過資料	22
1. 検討フロー	22
2. 千里北地区センターの商圈分析	23
3. 千里北地区センターの現状分析の整理	26
4. 千里北地区センターの課題抽出と今後の方向性	30
5. 活性化ビジョンの基本理念の導入について	31
6. 検討項目別 SWOT 分析	32
7. 検討項目別論点整理と活性化ビジョン骨子（案）	38
IV. 北千里駅周辺活性化ビジョン意見交換会のまとめ	41
1. 第一次意見交換会	41
2. 第二次意見交換会	42
3. 第三次意見交換会	45



## はじめに

千里北地区センターは、近隣住区論に基づき、青山台、藤白台、古江台の近隣3住区の住民の暮らしや、地域活動を支える拠点として計画的に整備されました。現在では、北千里駅が阪急千里線の終着駅であることや、近くに大学などが立地することなどにより、近隣3住区を超える広範な地域を対象とする拠点としての役割も担っています。

しかし、開業から約50年、店舗リニューアルから約20年を経過した本地区センターは、施設の老朽化が進むとともに、近隣の千里中央地区や、かやの中央地区、茨木駅前などの大規模商業施設の立地や、万博記念公園への西日本最大級の複合施設「EXPOCITY（エキスポシティ）」の開業など、本地区センターの商業環境は、年々、厳しさが増えています。また、少子・高齢化の進展や、生活の量的充足よりも精神的な豊かさや生活の質の向上が優先される成熟社会への移り変わりのなか、地区センターの機能と利用者ニーズとの乖離も見られます。

なお、本地区センターの一部を所有する一般財団法人大阪府タウン管理財団は、平成27年（2015年）3月に一部改定した中期経営計画において、「商業施設用地等を平成29年度以降速やかに売却する」との方針を明らかにしています。

本市は、まもなく迎える更新時期を機に、本地区センターの役割・機能の見直しが必要と考えています。新たな地区センターは、成長社会における「成長＝拡大」の概念を大きく転換し、周辺の商業施設や公共施設との役割分担を踏まえた身の丈にあった規模でありながら、これからの時代に期待される機能をどの施設よりも満たす、成熟社会にふさわしい地域拠点となることを期待します。

そこで本市では、再整備の基本的な方向性を、学識経験者、商業者、市民等からご意見をいただき、「北千里駅周辺活性化ビジョン」としてとりまとめました。

この資料編は、ビジョンの策定において必要となる資料を取りまとめたものです。



# I. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係る基礎調査（概要）

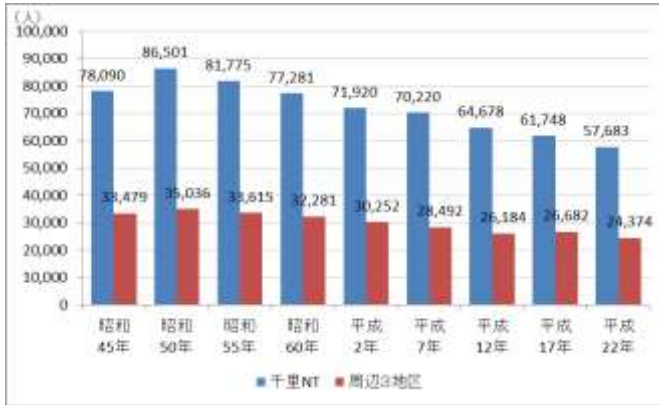
## 1. 千里北地区センターを取り巻く周辺状況

### (1) 千里ニュータウンの人口推移

#### ① 人口及び世帯数推移

- ・千里ニュータウン全体（吹田市域）の人口は、昭和50年をピークに、減少を続け平成22年には約5.8万人となっている。
- ・周辺3地区（青山台・藤白台・古江台）の人口は、昭和50年をピークに、減少を続け平成22年には約2.4万人となっている。
- ・一方、世帯数では、千里ニュータウン全体や周辺3地区においても、平成17年まで微増傾向にあったが、平成17年から平成22年にかけて減少に転じている。

図1-1-1 千里ニュータウンと周辺3地区の人口推移



(出典：各年国勢調査)

図1-1-2 千里ニュータウンと周辺3地区の世帯数推移

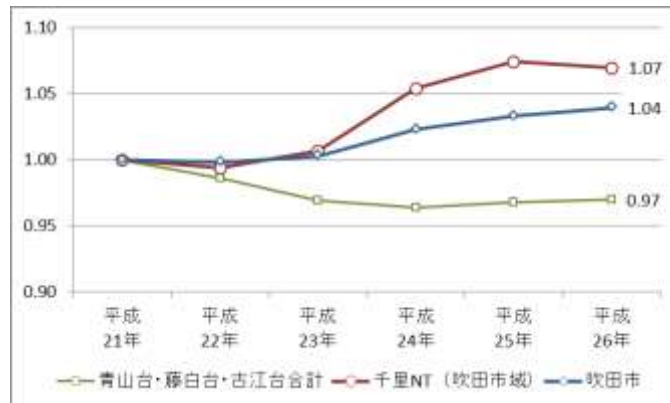


(出典：各年国勢調査)

#### ② 人口の増加率

- ・ここ5年間の人口の増減率をみると、吹田市全体および千里ニュータウン全体（吹田市域）は増加傾向にある。
- ・一方、周辺3地区は減少傾向にあったが、ここ数年、横ばいから若干の増加傾向に転じている。

図1-1-3 吹田市、千里ニュータウン、周辺3地区のここ5年間の人口増減率



(出典：各年9月30日住民基本台帳)

- ・周辺3地区の世帯型別世帯数では、親族世帯が全体の7割近くを占め、その大半が核家族世帯である。
- ・周辺3地区の単独世帯数※は約27%と、吹田市全体の単独世帯数はここ5年間で増加の傾向にある。
- ・吹田市全体と比較すると、ほぼ同様の傾向が見られる。

表 1-1-1 周辺3地区の世帯型別世帯数

	一般世帯総数													
	H17		H22		親族世帯								単独世帯(※)	
	H17	H22	H17	H22	核家族世帯				核家族以外の世帯					
					H17	H22	うち夫婦のみの世帯		うち夫婦と子供からなる世帯		H17	H22		
H17	H22	H17	H22	H17	H22	H17	H22	H17	H22	H17	H22	H17	H22	
青山台地区	3,259	2,920	2,425	2,046	2,258	1,915	943	826	981	761	161	131	834	874
	100%	100%	74.41%	70.07%	69.29%	65.58%	28.94%	28.29%	30.10%	26.06%	4.94%	4.49%	25.59%	29.93%
藤白台地区	3,697	3,296	2,596	2,341	2,432	2,197	882	864	1,150	974	164	144	1,101	955
	100%	100%	70.22%	71.03%	65.78%	66.66%	23.86%	26.21%	31.11%	29.55%	4.44%	4.37%	29.78%	28.97%
古江台地区	4,691	4,775	3,798	3,741	3,635	3,574	1,203	1,224	1,929	1,833	163	167	893	1,034
	100%	100%	80.96%	78.35%	77.49%	74.85%	25.64%	25.63%	41.12%	38.39%	3.47%	3.50%	19.04%	21.65%
周辺3地区	11,647	10,991	8,819	8,128	8,325	7,686	3,028	2,914	4,060	3,568	488	442	2,828	2,863
	100%	100%	75.72%	73.95%	71.48%	69.93%	26.00%	26.51%	34.86%	32.46%	4.19%	4.02%	24.28%	26.05%
吹田市	147,242	154,587	97,506	98,077	90,432	91,615	29,068	30,668	49,028	47,575	7,074	6,462	49,105	55,622
	100%	100%	66.22%	63.44%	61.42%	59.26%	19.74%	19.84%	33.30%	30.78%	4.80%	4.18%	33.35%	35.98%

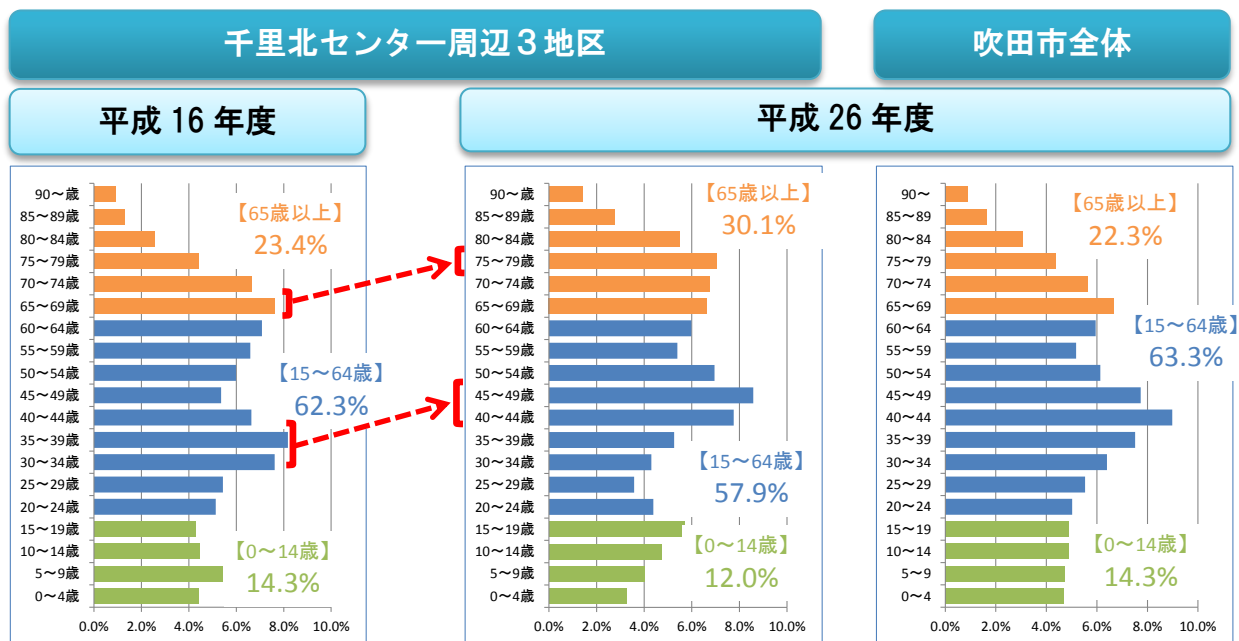
※ 単独世帯は、〔一般世帯数〕－〔親族世帯〕により算出。

(出典：H17・22年国勢調査)

### ③ 年齢階層及び高齢化率の分布

- ・周辺3地区の高齢化率は30.1%と、吹田市全体の高齢化率を大きく上回っている。これは、まちびらき直後に入居した75歳前後の住民が多いためと考えられる。
- ・年齢階層別人口をみると、まちびらき直後に入居した75歳前後(第1世代)、その子ども世代の45歳前後(第2世代)が多いという特徴がみられる。
- ・20年後には、現在45歳前後の層が、高齢者層となり、さらに高齢化が進むと予想される。

図 1-1-4 周辺3地区の年齢階層別人口



(出典：各年9月30日住民基本台帳)

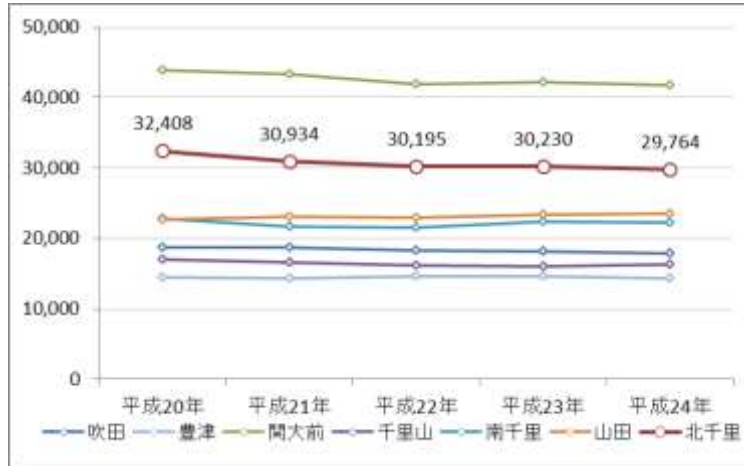


(2) 阪急電鉄、阪急バス等の路線図及び乗降客数推移

① 阪急電鉄の乗降客数推移

- ・阪急北千里駅は、1日あたり乗降客数が約3万人と、関大前駅に次いで乗降客数の多い駅である。ここ5年の阪急北千里駅の利用者数は、微減傾向にある。

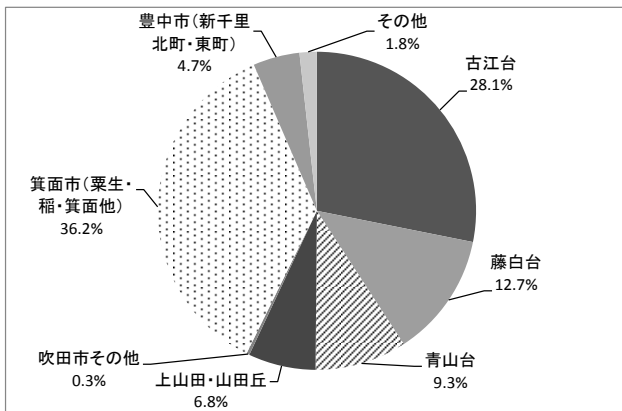
図 1-1-5 阪急千里線の各駅の年間乗降客数



(出典：吹田市統計書)

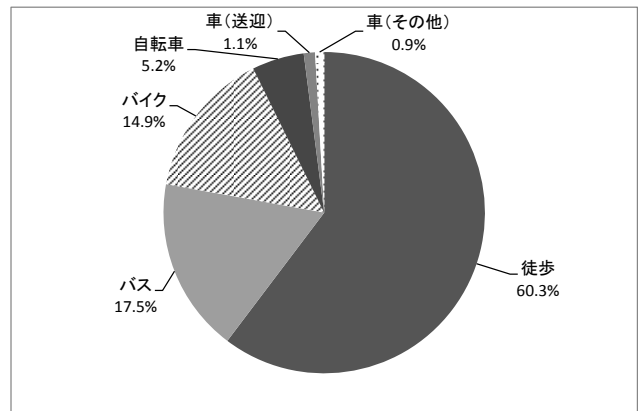
② 阪急北千里駅の分析

図 1-1-6 阪急北千里駅を初乗り駅とする人の居住地



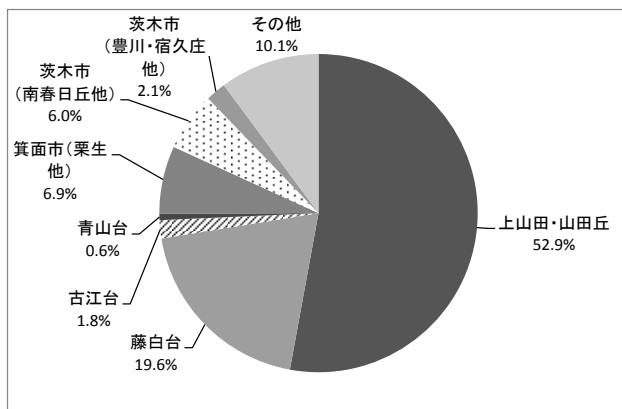
(出典：H22 大都市交通センサス)

図 1-1-7 阪急北千里駅を初乗り駅とする人の端末交通



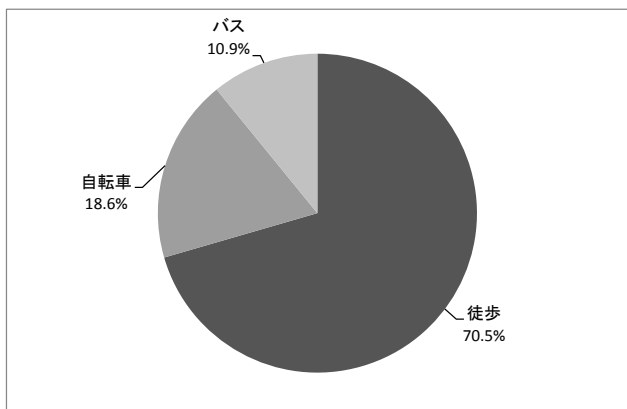
(出典：H22 大都市交通センサス)

図 1-1-8 阪急北千里駅を終着駅とする人の行先



(出典：H22 大都市交通センサス)

図 1-1-9 阪急北千里駅を終着駅とする人の端末交通

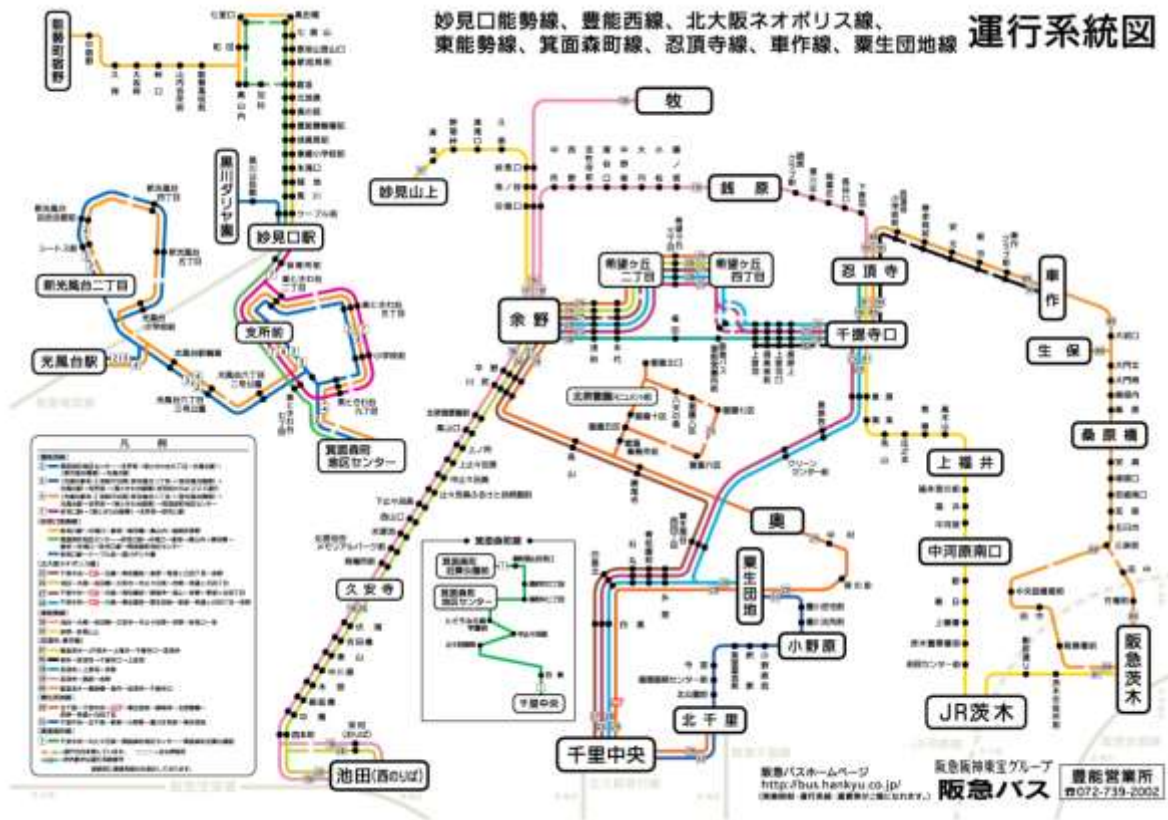


(出典：H22 大都市交通センサス)

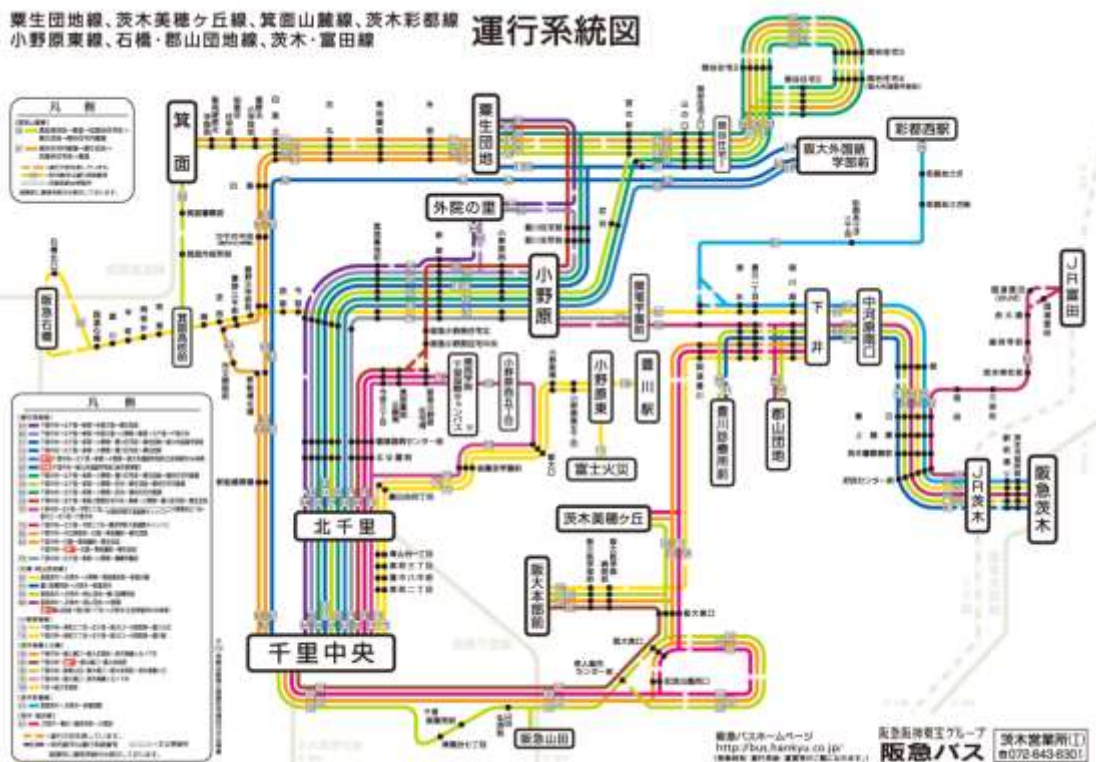
③ 阪急バスの路線図

- ・ 阪急北千里駅を発着する路線バスは、21ルートあり、平日は495本、土曜日は412本、日祝は381本運行している。

図 1-1-10 阪急北千里駅を発着するバスルート図



(出典：阪急バス HP より)

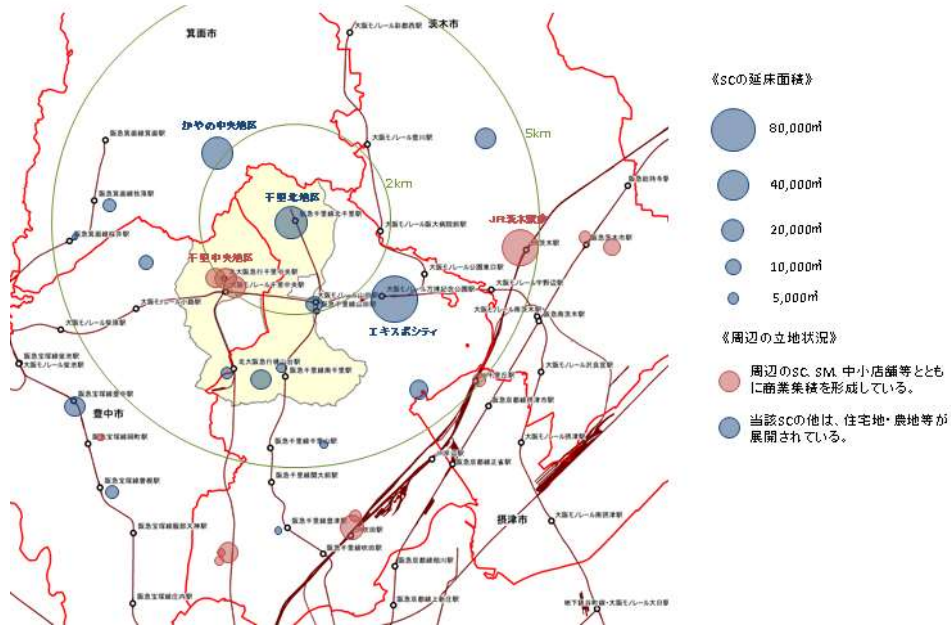


(出典：阪急バス HP より)

### (3) 周辺商業施設の状況

- ・千里北地区センター周辺の大規模商業施設（5000㎡以上）の立地状況についてみると、1km圏内には、ほとんどみられない。大きな集積としては、2km圏内に千里中央地区、かやの中央地区、JR茨木駅前に千里北地区と同規模である4万㎡超のショッピングセンターが立地する。
- ・平成27年11月、万博記念公園駅に大型複合施設（エキスポシティ）が開業した。

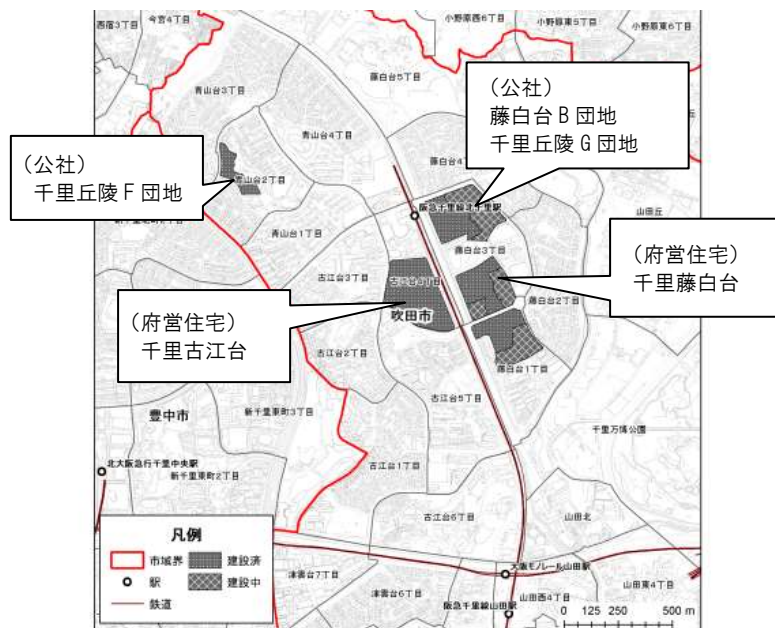
図 1-1-11 千里北地区センター周辺の規模別商業施設状況



### (4) 公的賃貸住宅等の建替等の状況

- ・大阪府住宅供給公社は、青山台及び藤白台において建替事業を完了、青山台では再生地を創出し民間マンションが建設された。藤白台の再生地では、現在、民間マンションが建設中である。
- ・大阪府営住宅は、藤白台及び古江台において建替事業を進めている。今後、事業の進捗に併せて、活用用地が創出される予定である。
- ・UR千里青山台団地では、団地のリノベーションを実施し、若年層世代に訴求している。

図 1-1-12 公的賃貸住宅等の建替状況図

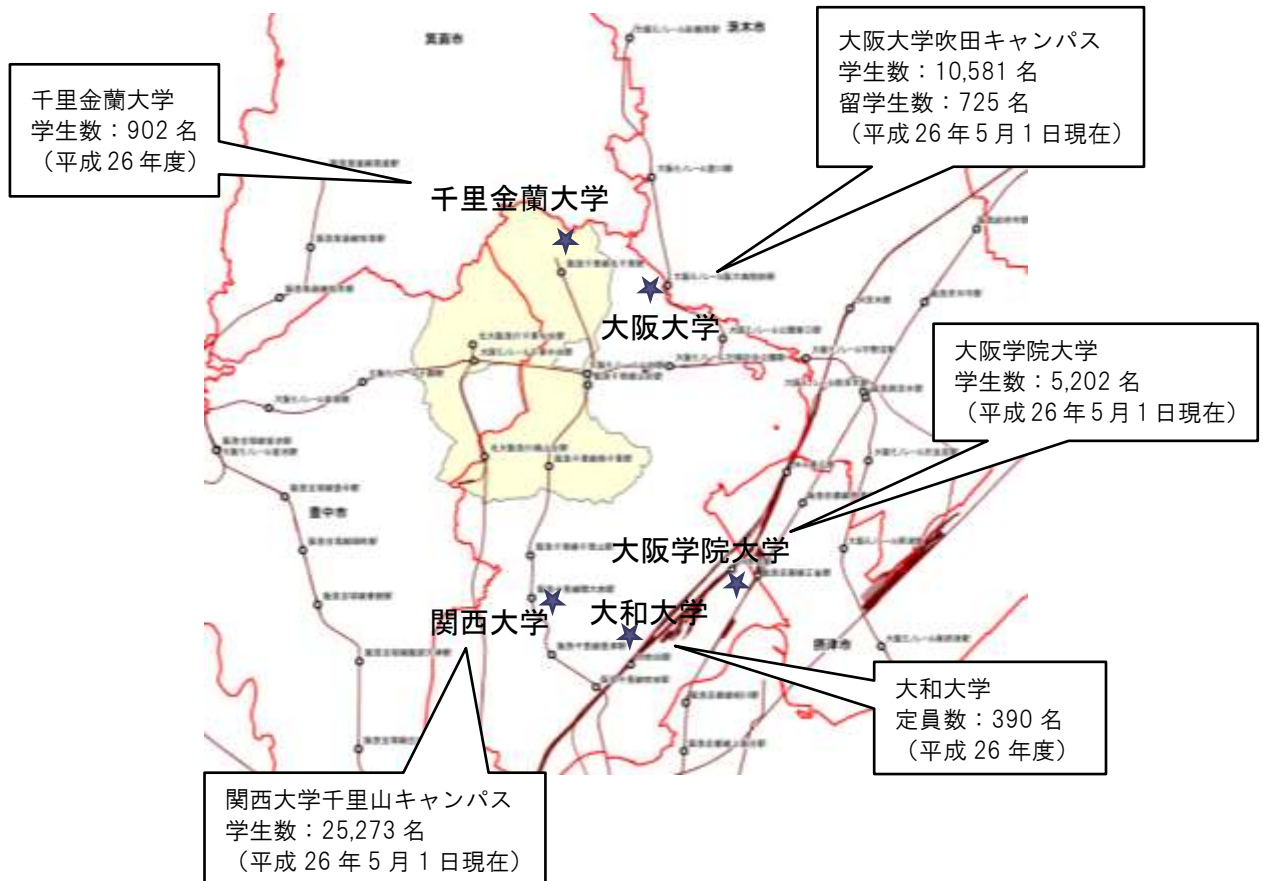




(5) 周辺学校の状況

- ・吹田市内に点在する大学は、6大学を有しているが、千里北地区センター周辺の大学では、大阪大学と千里金蘭大学が立地しており、この2校で約1.3万人の学生を有している。

図 1-1-13 吹田市内の大学分布状況図



## 2. 千里北地区センターの状況

### (1) 千里北地区センターの概要

#### ① 地区センターの範囲

・千里北地区センターの区域は、下記の範囲で面積が 33,922 m<sup>2</sup>である。

#### ② 土地所有者の概要

・千里北地区センター区域内の土地所有者は、(一財)大阪府タウン管理財団、吹田市、(株)大丸松坂屋百貨店、千里ノルテ(有)、学校法人 梅花学園、他個人2名である。

表 1-2-1 土地所有者概要

	土地所有者名	敷地面積	総面積比率
1	(一財)大阪府タウン管理財団	20,803.69 m <sup>2</sup>	61.3%
2	吹田市	7,233.90 m <sup>2</sup>	21.3%
3	(株)大丸松坂屋百貨店	2,690.45 m <sup>2</sup>	7.9%
4	千里ノルテ(有)	1,470.83 m <sup>2</sup>	4.3%
5	(株)大丸松坂屋百貨店 学校法人梅花学園(共有)	1,372.80 m <sup>2</sup>	4.1%
6	個人①	222.72 m <sup>2</sup>	0.7%
7	個人②	121.87 m <sup>2</sup>	0.4%
	計	33,922.26 m <sup>2</sup>	100.0%

※ 面積は全て登記簿記載のもの

図 1-2-1 土地所有者分布図



#### ③ 建築物所有者の概要

・千里北地区センター区域内の建物所有者は、千里北センター(株)、(一財)大阪府タウン管理財団、千里ノルテ(有)、学校法人 梅花学園、(株)大丸松坂屋百貨店、吹田市、他個人2名となっている。

表 1-2-2 建物所有者概要

	建物名称	建物所有者	延床面積
1	ディオス北千里 dios 2 番館	千里北センター(株)	933.19 m <sup>2</sup>
2	ディオス北千里 dios 3 番館		835.71 m <sup>2</sup>
3	ディオス北千里 dios 5 番館		2,412.34 m <sup>2</sup>
4	ディオス北千里 dios 7 番館		26,962.02 m <sup>2</sup>
5	ディオス北千里 dios 8 番館		2,351.38 m <sup>2</sup>
6	ディオス北千里第1立体駐車場・駐輪場		8,017.45 m <sup>2</sup>
7	ディオス北千里第2立体駐車場		11,289.67 m <sup>2</sup>
8	倉庫		162.06 m <sup>2</sup>
9	ディオス北千里 dios 1 番館	(一財)大阪府タウン管理財団	5,009.29 m <sup>2</sup>
10	千里ノルテビル	千里ノルテ(有)	3,917.37 m <sup>2</sup>
11	梅花学園清明寮	学校法人 梅花学園	3,129.58 m <sup>2</sup>
12	ピーコックストア北千里店	(株)大丸松坂屋百貨店	2,527.98 m <sup>2</sup>
13	倉庫(梅花学園清明寮1階)		329.29 m <sup>2</sup>
14	阪急北千里駅前南自転車駐車場	吹田市	1082.00 m <sup>2</sup>
15	北千里地区公民館		890.12 m <sup>2</sup>
16	ウイング北千里ビル	個人①	459.19 m <sup>2</sup>
17	千里一番ビル	個人②	479.54 m <sup>2</sup>

※ 面積は全て登記簿記載のもの

図 1-2-2 建物所有者分布図



## (2) 交通結節点の現状

### ① 施設立地、歩行者動線及びバリアフリーの現状

- ・千里北地区センターは、駅と周辺地域とを結ぶ歩行者動線となっている。そのため、センター内はスロープやエレベーターの設置などバリアフリーに配慮されている。地区内の共用部の多くは夜間も通過が可能であり、一部エレベーターは終日利用することができる。
- ・しかし、センター南東から古江台四丁目へと抜ける動線と、センターを横断して古江台三丁目・北千里小学校跡地南側へと抜ける動線は、スロープが設置されていない箇所、狭隘な箇所、自動車動線と重なる箇所などの課題がある。

図 1-2-3 歩行者動線図



### ② 交通広場の現状

- ・駅前の交通広場は、車道が2車線と停車帯、さらに中央に緑地帯や修景池を設けるなど、ゆったりとした空間となっており面積が6,453㎡となっている。
- ・「都市計画による駅前広場の造成についての建設省(旧)・日本国有鉄道(旧)申合わせ」において駅前広場の面積算定に採用されている「28年式」の計算方法により、駅前広場の面積を算定すると、上限値でも3,810㎡となっており、現況の交通広場は過大な状況にあるといえる。

表 1-2-3 28年式による交通広場の面積算定

■ 北千里駅乗降客数				
・1日あたり乗降人数 29,764人(平成24年度)を用いて計算する。				
	乗客数/年	降客数/年	乗降人数/年	乗降人数/日
平成20年	5,788千人	6,041千人	11,829千人	32,408人
平成21年	5,508千人	5,783千人	11,291千人	30,934人
平成22年	5,353千人	5,668千人	11,021千人	30,195人
平成23年	5,299千人	5,735千人	11,034千人	30,230人
平成24年	5,159千人	5,705千人	10,864千人	29,764人
■ 面積算定				
・昭和28年式のうち、利用者数73,000人以下の電車駅の算定式を用いる。				
X: 1日あたり乗降人数    A: 広場面積				
	算定式	計算結果	広場面積	
上限値	$A = 0.128X$ ( $X \leq 73,000$ )	$0.128 \times 29,764 \approx 3,810$	3,810㎡	
標準値	$A = 0.119X$ ( $X \leq 73,000$ )	$0.119 \times 29,764 \approx 3,542$	3,542㎡	
下限値	$A = 0.088X$ ( $X \leq 73,000$ )	$0.088 \times 29,764 \approx 2,619$	2,619㎡	

### ③ 駐車場の現状

- ・千里北地区センターには、ディオス北千里の駐車場が、2 か所 629 台分設けられている。
- ・また、隣接する阪急オアシスの駐車場は 16 台である。
- ・ディオス北千里における駐車場の利用数は、平成 22 年より毎年およそ 10% ずつ減少しているが、そのほとんどが店舗利用者の減少によるものと考えられる。
- ・駐車場の稼働率は低く、特に第 2 駐車場の稼働率が低い。第 1 駐車場の利用はある程度維持しており、定期利用の割合が高い。
- ・平成 25 年 6 月から一時貸しの最大料金を 1 日あたり 1,000 円にしたところ、利用者が毎年微増している。通勤通学のためのパークアンドライドとしての利用が増えたのではないかと推測される。

表 1-2-4 千里北地区センター及び周辺の駐車場概要

	名 称	駐車 台数	駐車料金		営業時間
			一時	定期	
1	ディオス北千里 第 1 駐車場	231	最初の 1 時間 320 円	19,440 円/月	5:00~25:00
2	ディオス北千里 第 2 駐車場	398	以後、30 分毎 160 円		7:00~24:00
3	阪急オアシス 駐車場	16	1 時間毎 300 円	(なし)	—
	計	645			

図 1-2-4 千里北地区センター及び周辺の駐車場

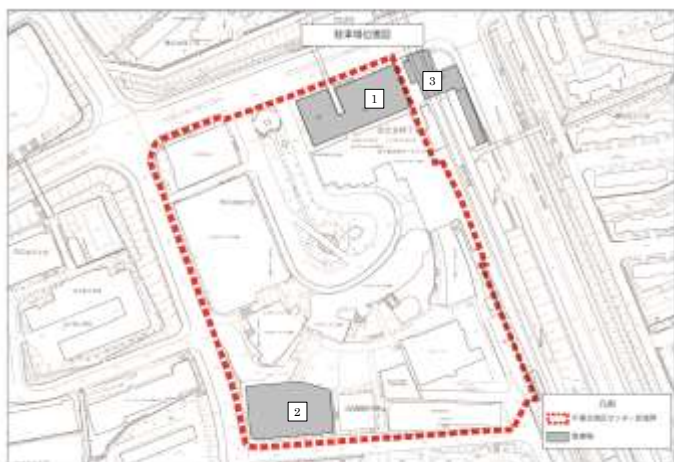
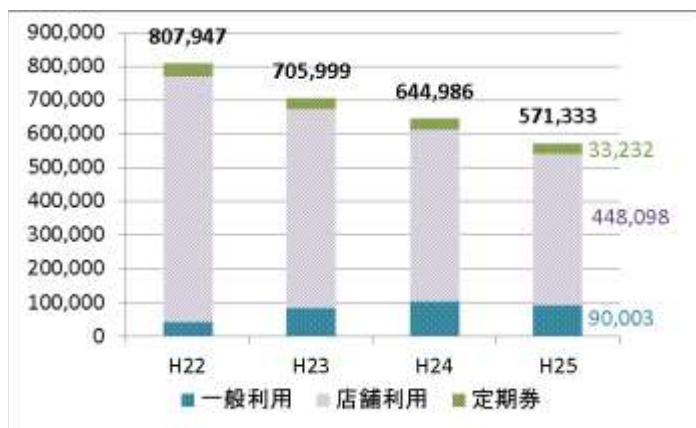


図 1-2-5 ディオス駐車場の利用者数





④ 駐輪場の現状

- ・千里北地区センターには、駐輪場がディオス北千里と市営の計4か所が設けられており、自転車1,088台、バイク193台が駐車可能である。また、周辺では市営と阪急オアシスの計4カ所があり、自転車844台、バイク352台が駐車可能である。
- ・直近2年間のディオス北千里における駐輪場の利用は、自転車が横ばい、バイクが微増している。ディオス北千里、市営駐輪場の利用の共通する傾向として、センター北から北東側に位置する駐輪場の施設が高く、逆に南から南東側に位置する施設の稼働が低い。
- ・これは、自転車・バイクの利用者の内訳をみると、その大部分が駅の北側に位置する箕面市、上山田・山田丘との間で利用していることに起因すると推測される。

表 1-2-5 千里北地区センター及び周辺の駐輪場概要

	名称	駐車台数		駐車料金		営業時間
		自転車	バイク	一時	定期	
1	ディオス北千里 C1 駐輪場	96	0	(自転車) 160 円/日	(なし)	5:00 -25:00
2	ディオス北千里 C2 駐輪場	151	(小型) 72 (大型) 7	(ミニバイク) 260 円/日		5:00 -25:00
3	ディオス北千里 C4 駐輪場	141	(小型) 114	(大型バイク) 520 円/日		終日 利用可
4	阪急北千里駅 南自転車駐車場 ※屋根あり	(定期) 617 (一時) 83	0	(自転車) 100 円/日 (原付) 200 円/日	(自転車) 屋根あり 5,200 円/月 屋根なし 3,900 円/月 (原付) 屋根あり 7,800 円/月 屋根なし 6,500 円/月	6:30 -22:00
5	阪急北千里駅 東第1自転車駐車場 ※屋根なし	0	(定期) 173			
6	阪急北千里駅 東第2自転車駐車場 ※屋根なし	(一時) 94	0			
7	阪急北千里駅 北自転車駐車場 ※屋根なし	(定期) 612 (一時) 39	166			
8	エコステーション21 阪急オアシス北千里	99	13	(自転車) 100 円/日 (原付) 200 円/日	(なし)	24 時間
計		1,932	545			

図 1-2-6 千里北地区センター及び周辺の駐輪場

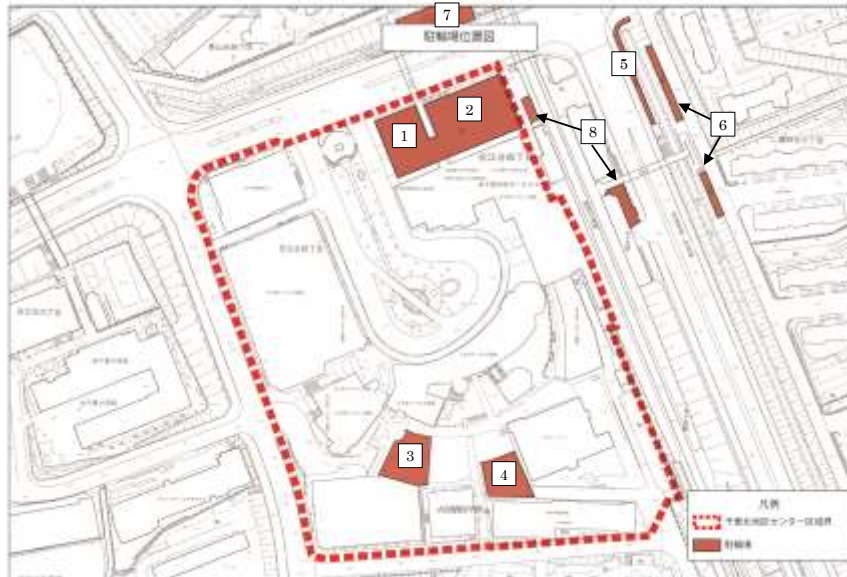




図 1-2-7 ディオス駐輪場の利用者数

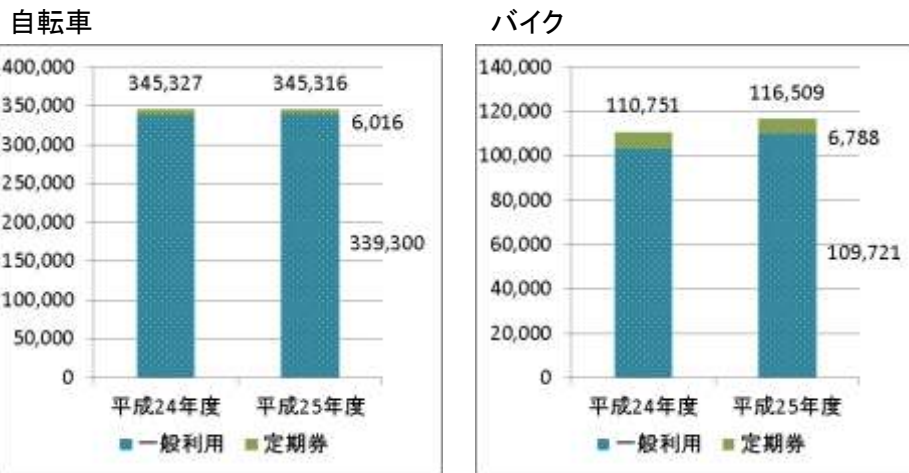


図 1-2-8 市営駐輪場の稼働率

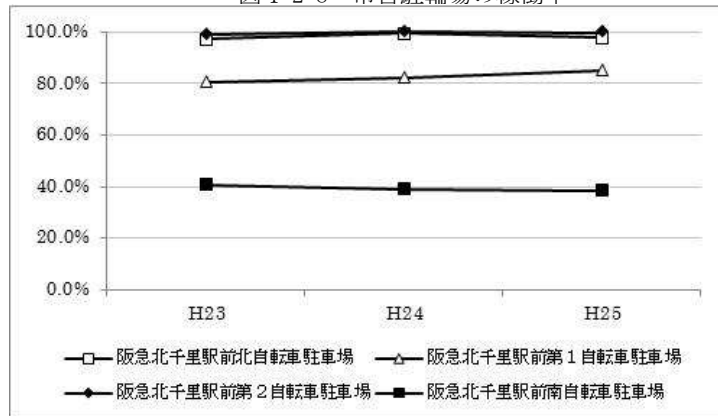
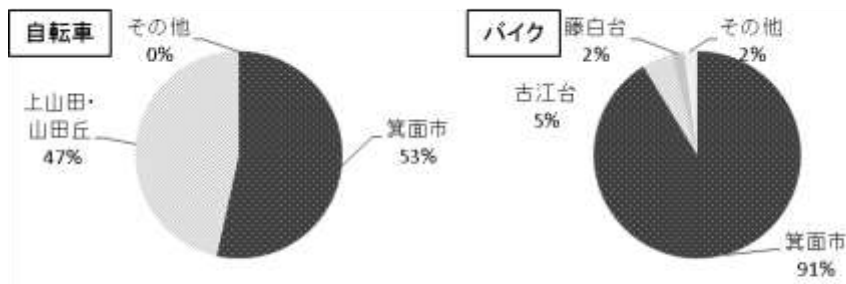
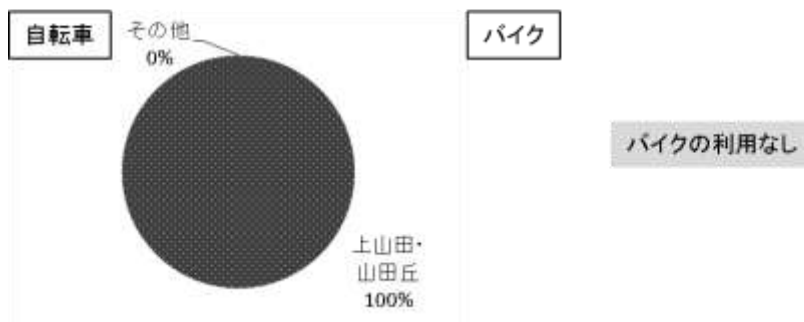


図 1-2-9 自転車・バイク利用者の居住地・目的地

■ 阪急北千里駅を初乗り駅とする自転車・バイク利用者の居住地



■ 阪急北千里駅を最終降車駅とする自転車・バイク利用者の目的地



### (3) 拠点施設の現状

#### ① 商業施設の現状

- ・千里北地区センターは、ディオス北千里のほか複数の商業施設からなり、隣接する阪急オアシス北千里店をあわせると、約2万8千㎡の店舗の集積がある。

表 1-2-6 千里北地区センターの商業施設一覧

	建物名称	店舗面積	店舗面積根拠
1	ディオス 北千里	dios 1 番館	店舗各区画の合計 ※千里北センター(株)へのヒアリング結果 (dios8 番館も同じ)
2		dios 2 番館	
3		dios 3 番館	
4		dios 5 番館	
5		dios 7 番館 (イオン北千里店)	
6		dios 8 番館	
7	ピーコックストア北千里店	2,049 ㎡	出典：東洋経済「全国大型小売店総覧」
8	ウイング北千里ビル	459 ㎡	延床面積を便宜的に使用
9	千里一番ビル	480 ㎡	延床面積を便宜的に使用
10	阪急オアシス北千里店	1,763 ㎡	出典：東洋経済「全国大型小売店総覧」
計		27,867 ㎡	

(出典：全国大型小売店総覧、東洋経済)

図 1-2-10 ディオス北千里とその他の区分図



図 1-2-11 ディオス北千里の各館位置

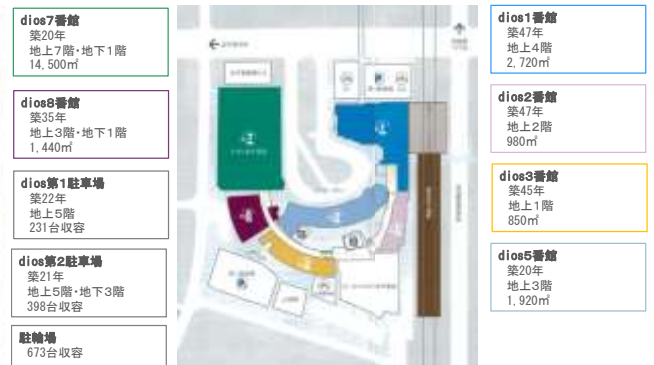


表 1-2-7 ディオス北千里の店舗内容及び築年数

分類	内容	店舗数		面積(イオン含む)		面積(イオン除く)	
		(数)	(構成比)	(㎡)	(構成比)	(㎡)	(構成比)
飲食店舗	レストラン、喫茶、アイスクリーム、居酒屋等	18	20%	1,604	4%	1,604	4%
物販店舗	スーパー、コンビニ、時計、薬局、菓子、雑貨、洋服、花、茶、書籍、コンタクトレンズ等	22	24%	29,447	80%	1,617	4%
サービス店舗	銀行、郵便局、クリーニング、ガス、塾、教室、ジム、理容、美容、保険、不動産等	27	30%	3,355	9%	3,355	9%
医療施設	内科、歯科、眼科、鍼灸、介護等	6	7%	674	2%	674	2%
その他	交番、会議室、事務所等	18	20%	1,866	5%	1,866	5%
合計		91	100%	36,946	100%	9,116	25%

② 公共施設の現状

《規模・構成》

- ・千里北地区センターには、北千里地区公民館があり、千里図書館北千里分室が併設されている。施設は築30年以上が経過し、設備が老朽化しているほかバリアフリーや、耐震性が課題となっている。

表 1-2-8 公共施設一覧

	建物名称	フロア	施設	面積
1	北千里地区公民館	-	北千里地区公民館	744 m <sup>2</sup>
2			千里図書館北千里分室	155 m <sup>2</sup>
3	ディオス北千里 dios	2 F	吹田市市民サービスコーナー	29 m <sup>2</sup>
4	1 番館	1 F	交番	141 m <sup>2</sup>

《図書館・公民館の利用状況》

- ・公民館の利用件数は年間約2,600件あり、横ばいに推移している。一方、利用者は、平成21年に約35,000人が利用していたものの、その後2年間で約27,000人まで減少し、その後は横ばいに推移している。利用者の減少の要因は、第5会議室の1件あたりの利用者数が約30人から約17人へと大きく減少したことにある。
- ・千里図書館北千里分室は、地域住民約3万人を対象とし、年間約20万件の貸出件数があるにも関わらず、延床面積は155 m<sup>2</sup>と狭い。(中央図書館：3,392 m<sup>2</sup>)
- ・現状は、約3万冊の図書を並べるだけで精いっぱいとなっており、CD、DVD等の視聴覚資料を設置するスペースや読書スペースもない状態であり、利用実態に即した規模となっていない。なお、対象人口に適した規模としては、延床面積900 m<sup>2</sup>、蔵書4万5千冊、視聴覚資料4,500点、貸出数約30万点が一つの目安となる。

図 1-2-12 公民館の利用件数・利用者数

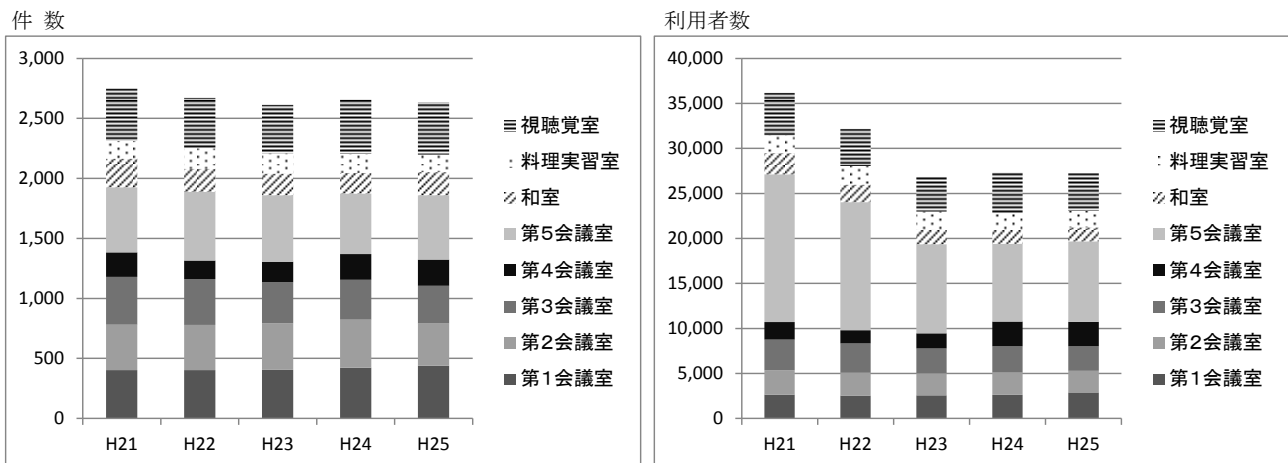
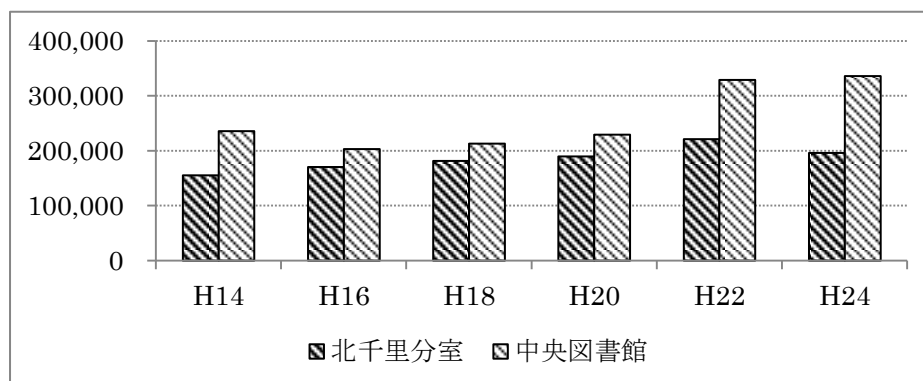


図 1-2-13 図書館の図書貸出数



### ③ 文化・交流施設の現状

#### 《規模・構成》

- ・千里北地区センター内には、ディオス北千里内に、市民等の利用も可能な7室のミーティングルーム（会議室）のほか、展示や発表会等に適したパフォーマンスホール、パーティールームが設けられている。
- ・北千里地域で比較的低廉な価格で提供しているホール機能は本施設のみであり、地域に密着した利用となっている。
- ・また、会議室についても価格が低廉なうえ、行政の貸室と異なり定期利用が可能であるため、教室等に利用しやすいことが特徴となっている。

表 1-2-9 文化・交流施設一覧

建物名称		フロア	施設	面積
1	ディオス北千里 dios 1 番館	2 F	ミーティングルーム（会議室）	349 m <sup>2</sup>
2		3 F	パフォーマンスホール	162 m <sup>2</sup>
3		2 F	パーティールーム	108 m <sup>2</sup>

#### 《利用状況》

- ・パフォーマンスホール、パーティールームは土日の利用が多く、平成 25 年度は2室で延べ 337 回の利用があった。発表会等のイベント、会議に使用されている。
- ・一方、ミーティングルーム（会議室）は平日の利用が多く、平成 25 年度は7室で延べ 3,013 回の利用があった。書道、英会話、絵画といった教室としての使用も多い。
- ・平成 25 年度における1日1室あたりの利用回数（回転数）を見ると、パフォーマンスホール、パーティールームが1日0.46回、ミーティングルーム（会議室）が1.18回となっている。
- ・特に小規模の貸室は2～3千円と低廉な価格設定であることもあり、年間を通して利用が多い。千里中央のよみうり文化センターが閉鎖されたこともあって、利用数は年々増加傾向にあり、今後も継続して必要な機能と考えられる。

図 1-2-14 文化・交流施設の利用件数

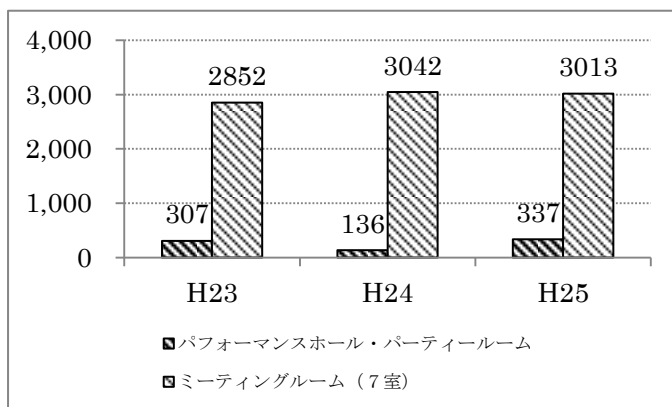
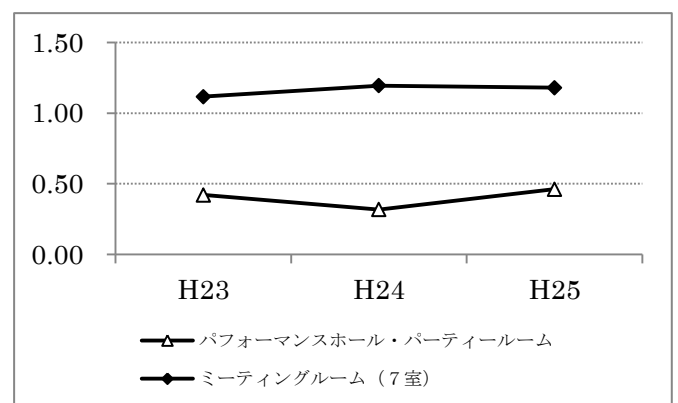


図 1-2-15 文化・交流施設の1日1室あたり利用件数（回転数）



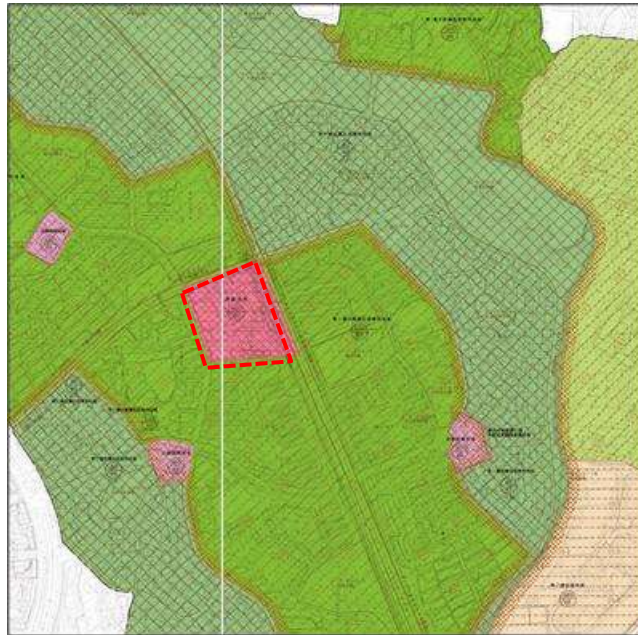
※ パフォーマンスルームとパーティールームの平成24年度の稼働日数は、耐震工事による閉鎖期間があるため、214日である。

(4) 土地利用の現状

① 用途地域等

- ・用途地域は商業地域に指定され、法定建蔽率・容積率は80%・400%となっている
- ・建物高さは、第四種高度地区に指定され45mまでに規制されている。
- ・千里ニュータウン地区地区計画が決定されており、目標と方針が定められている。
- ・良好な住環境をつくるガイドラインとして「千里ニュータウンのまちづくり指針」が適用される地区である。

図 1-2-16 用途地域図等



② 建築基準法第86条（一団地）の現状

- ・千里北地区センターの敷地の大半は建築基準法第86条の一団地の認定を受けており、個々の増改築の際にも関係者の同意が必要になっている。

図 1-2-17 対象区域内に設置された表示板



- |            |           |
|------------|-----------|
| 1 第一駐車場    | 11 5番館    |
| 2 1番館      | 12 吹田市駐輪場 |
| 3 2番館      | 13 3番館    |
| 4 倉庫A      | 14 千里一番   |
| 5 変電所      | 15 8番館    |
| 6 テナント駐車場  | 16 第二駐車場  |
| 7 倉庫B      | 17 7番館    |
| 8 ポンベ室     | 18 連絡橋    |
| 9 大丸ピーコック  | 19 第2電気室  |
| 10 ウイング北千里 | 20 8番館便所  |

## Ⅱ. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係るアンケート調査（概要）

### 1. アンケート調査概要

北千里駅周辺活性化ビジョンの検討にあたって、以下の4つのアンケートを実施した。

表 2-1-1 アンケート調査概要

	調査対象	調査方法	回収数
市民アンケート	青山台、藤白台、古江台、上山田に居住する市民 1,650 人	郵送配布・回収	679 通（回収率 41.2%）
商業者アンケート	千里北地区センターの事業者 96 社	手渡し配布・郵送回収	46 通（回収率 47.9%）
学生アンケート	千里金蘭大学、大阪大学学生	手渡し配布・ボックス回収	114 通（回収率 57.0%）（千里金蘭大学） 120 通（回収率 60.0%）（大阪大学）
WEBアンケート	北大阪に居住する方（20～49歳）	WEB アンケート	208 サンプル

### 2. 市民アンケートのまとめ

#### (1) 千里北地区センターの利用について

- ・千里北地区センターの利用頻度についてみると、週に1～2回程度が28%、ほぼ毎日が27%となっており、週に1回以上利用する人が、全体の約7割を占めている。
- ・年齢別にみると、年齢層が高いほど、利用する頻度が高い傾向にあり、60歳以上では、約4割が、ほぼ毎日利用している。
- ・千里北地区センターの利用目的についてみると、買い物が最も多く87%、次いで公益施設の利用が62%と、他の目的を大きく上回っている。
- ・千里北地区センター以外の買い物の場所としては、千里中央が68%と圧倒的に多く、そのほかには箕面小野原が33%、近隣センターが17%、かやの中央が15%となっている。

#### (2) 千里北地区センターの現状について

- ・千里北地区センター内の公共施設に関する満足度についてみると、どの施設も普通が最も多く、満足・やや満足よりもやや不満・不満の割合が高い結果となっており、いずれの施設も満足度が低い状況にある。特に図書館は、やや不満と不満を合わせると50%近くなり、満足度が特に低いといえる。
- ・千里北地区センター内の駅前広場や通行環境、駐輪・駐車場についての満足度についてみると、いずれの施設も普通が最も多くなっているとともに、満足・やや満足よりもやや不満・不満の割合が高くなっており、満足度が低い状況にある。
- ・千里北地区センター内の商業施設の建物の配置、建物のデザイン、建物の維持管理、店舗の探しやすさ、わかりやすさについては、やや不満・不満と答える割合がやや高いが、店舗の構成、種類については、やや不満・不満が70%を超えており、満足度が特に低い。
- ・千里北地区センターの商業施設に対する満足度をみると、どの店舗についても普通と答える割合



が最も多いが、銀行・郵便局、医療施設に対しては、満足・やや満足と答える人の割合が高く、満足度が高い傾向にある。一方、衣料品店、飲食店、本屋・レンタル CD、DVD 店に対しては、不満・やや不満と答える人の割合が高く、満足度が低い傾向にある。

### (3) 千里北地区センターに求める店舗、施設、サービス等について

- ・千里北地区センター内の充実を望む店舗やサービスについてみると、飲食店の充実を望む声が多く、本屋・レンタル CD、DVD 店、大型スーパー、衣料品店については半数以上が、食料品店、銀行郵便局、医療施設、コンビニエンスストアについては 30%以上の人が充実を望んでいる。
- ・千里北地区センターに新たに望む店舗やサービスについてみると、おしゃれなカフェやレストランが 62%で最も多くなっている。次いで、手ごろな価格のレストラン等が 49%、有名なケーキ店や和菓子店が 48%、インテリア・生活雑貨店が 47%で続いている。

## 3. 商業者アンケートのまとめ

### (1) 千里北地区センターの現状について

- ・事業所・商店の営業年数についてみると、半数近くを 20 年以上の事業所が占める一方、10 年未満の事業所も 3 割程度みられる。
- ・事業者・商店の問題点についてみると、事業所・店舗が老朽化してきていると答える事業所が最も多く半数近くを占めている
- ・千里北地区センター全体も各事業所・商店も利用者数は減ったと感じている回答者が多く、景況についても衰退傾向にあると感じている。
- ・千里北地区センターの商業施設についての評価をみると、店舗の構成、種類、店舗の探しやすさ、わかりやすさ、商業施設としての核店舗のまとまりについて、6 割以上の事業所・商店が、よくないと感じている。

### (2) 千里北地区センターの活性化について

- ・千里北地区センターの活性化については、8 割以上の事業者・商店が必要と感じており、その進め方については、利用者のニーズに合わせた新たなテナントの誘致を行うが最も多く約 6 割、千里北地区センター全体の建替え（再開発）が約 4 割、千里北地区センター全体のイベントや販促活動の見直し・工夫を行う、事業者・商店が個々に修繕やリニューアルを行うと続く。

## 4. 学生アンケートのまとめ

### (1) 千里北地区センターの利用について

- ・北千里駅の利用が多い千里金蘭大学の回答者は、約 6 割が月に 2 回以上、千里北地区センターを利用している。
- ・北千里駅の利用の比較的少ない大阪大学の回答者は、約 3 割が月に 2 回以上、千里北地区センターを利用しているが、利用しないとの回答者も約 5 割いる。

### (2) 千里北地区センターの現状について

- ・千里北地区センターの利用が比較的多い千里金蘭大学の回答者は、店舗の構成、種類に不満を感

じている。また、既存店については衣料品店、本屋・レンタル CD、DVD 店、レジャー・娯楽店に不満を感じている。

- ・千里北地区センターの利用が比較的少ない大阪大学の回答者は、店舗の探しやすさ、わかりやすさに不満を感じている。また、既存店については衣料品店、飲食店、本屋・レンタル CD、DVD 店、レジャー・娯楽店に不満を感じている。

### (3) 千里北地区センターに求める店舗、施設、サービス等について

- ・千里北地区センターの利用が比較的多い千里金蘭大学の回答者は、本屋・レンタル CD、DVD 店、飲食店、コンビニエンスストアの充実を求めている。
- ・千里北地区センターの利用が比較的少ない大阪大学の回答者は、レジャー・娯楽店、飲食店、本屋・レンタル CD、DVD 店の充実を求めている。

## 5. WEB アンケートのまとめ

### (1) 購入のための住宅条件について

- ・回答者の約 8 割が 100 m<sup>2</sup>未満、4,000 万円未満の住宅購入を検討している。

### (2) 住宅購入のための周辺条件について

- ・住宅地としての北千里地区の評価についてみると、魅力を感じる・少し魅力を感じると答えた人が約半数を占めている。また魅力としては、自然環境、治安、子育て環境等の評価が高い。一方、大阪府下に居住しているにも関わらず、北千里地区のことをよく知らない回答者もいる。
- ・住宅購入の候補地としては、通勤・通学のアクセス、治安、買物の利便性が重視する環境である。また、大型スーパー、銀行・郵便局、医療施設、ドラッグストア、手頃な価格のレストラン等、保育・子育てサービス施設が充実していることが求められている。

## 6. 市民・事業者・学生・WEB アンケートの総括

### (1) 全体的な傾向

- ・千里北地区センターは周辺住民や北千里駅利用者に日常的に利用されている。
- ・しかし、入居する事業者からみると利用者は減り、衰退傾向にあると感じている。
- ・利用者としては、銀行・郵便局、医療施設については満足度が高くなっており、これは住宅購入検討者の求める条件にもなっているため、現状を維持していくことで魅力となっていくことがわかる。
- ・一方、飲食店、本屋・レンタル CD、DVD 店、大型スーパー、おしゃれなカフェやレストラン、手頃な価格のレストラン等、有名なケーキ店や和菓子店については、利用者もこれからの充実を期待している。大型スーパー、手頃な価格のレストラン等の飲食関係は住宅購入検討者の求める条件にもなっているため、これから充実していくことで千里北地区センターの活性化につながると考えられる。
- ・また、周辺住民の若い世代や学生は、本屋・レンタル CD、DVD 店、おしゃれなカフェやレストラン等の飲食関係の充実を求めており、これらを充実させていくことで、若い世代の利用者を増やすことができると考えられる。

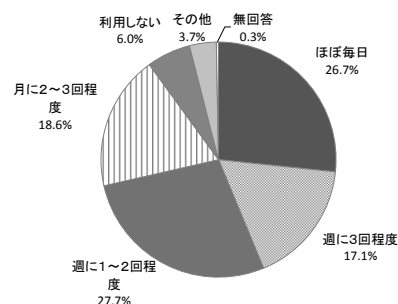


・以降の整理において、●は市民アンケート、◆は商業者アンケート、■は学生アンケート、▲はWEBアンケートの結果による。

(2) 千里北地区センターの利用頻度<住民・学生アンケート>

- 周辺住民の約 7 割が、週 1 回以上、千里北地区センターを利用している
- 年齢層が高いほど利用頻度が高く、60 歳以上の周辺住民の 4 割が、毎日、千里北地区センターを利用している
- 週 1 回以上、千里北地区センターを利用する学生は、千里金蘭大学では 27%、大阪大学では 7%にとどまり、大学生の利用頻度は低い状況にある

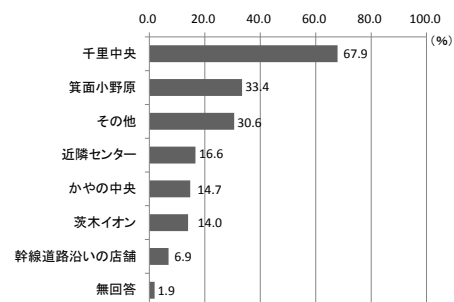
図 2-6-1 ● 千里北地区センターの利用頻度



(3) 千里北地区センターの利用目的<住民アンケート>

- 千里北地区センターの主な利用目的は、買い物と銀行、郵便局の利用となっている
- 千里北地区センター以外の買い物場所として、約 7 割の人が千里中央に行っている。

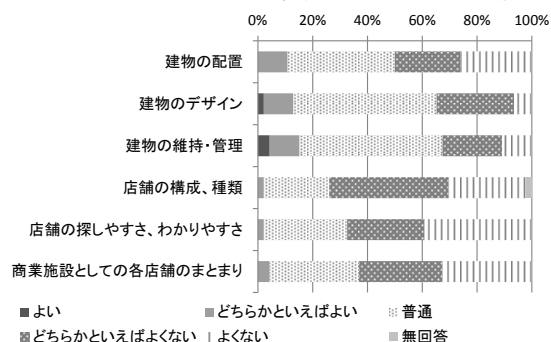
図 2-6-2 ● 千里北地区センター以外での買い物する場所



(4) 千里北地区センターの公共施設・空間に対する満足度<住民・学生アンケート>

- 千里北地区センター内の公共施設に対する満足度は全体的に低く、特に図書館に対する満足度が低い

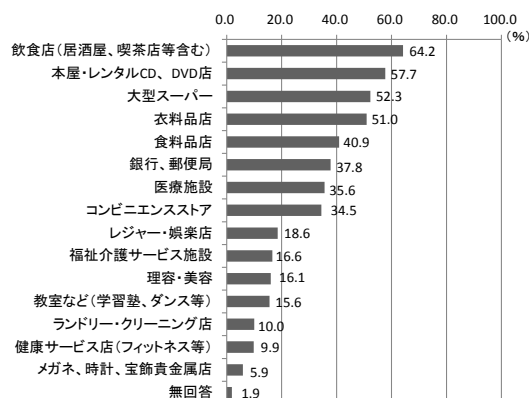
図 2-6-3 ◆ 千里北地区センター内の商業施設に対する評価



(5) 千里北地区センターの商業施設・空間に対する満足度<住民・商業者・学生アンケート>

- 商業施設の“店舗の構成、種類”については約7割の人が、“店舗の探しやすさ、わかりやすさ”について、半数近くの人が不満と感じている
- ◆センターに出店する事業者の6割以上が、“店舗の構成”“店舗の探しやすさ、わかりやすさ”“商業施設としての各店舗のまとまり”について、よくない又はどちらかといえはよくないと考えている

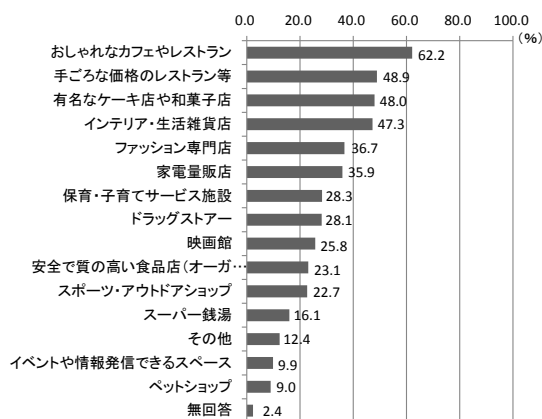
図 2-6-4 ● 現在ある商業機能のうち 充実を期待する店舗・サービス



(6) 千里北地区センターの充実を望む商業機能<住民・学生アンケート>

- 千里北地区センターの充実を望む商業機能として、“飲食店”“本屋・レンタルCD・DVD店”“大型スーパー”“衣料品店”の充実を望む声が高い
- 20、30歳代では“飲食店”“本屋・レンタルCD・DVD店”を、60歳以上では“レジャー・娯楽施設”を望む声が高い
- 大学生の半数が、“飲食店”“本屋・レンタルCD・DVD店”の充実を望んでいる

図 2-6-5 ● 新たに求める店舗・サービス



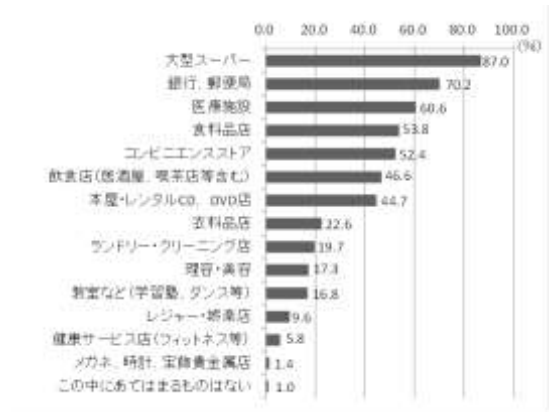
(7) 千里北地区センターに新たに望む商業機能<住民・学生アンケート>

- 新たに望む商業機能として、6割以上の人が“おしゃれなカフェやレストラン”を望んでいるほか、“手ごろな価格のレストラン”“有名なケーキ店や和菓子店”“インテリア、生活雑貨店”を望む声が多い
- 大学生では、レンタルビデオショップや大きな本屋、レジャー施設を望む声が多い

(8) 北大阪に居住する方が地区センターに期待する商業機能<WEB アンケート>

- ▲充実を期待する商業機能として、“大型スーパー”“銀行・郵便局”“医療施設”“食料品店”“コンビニエンスストア”を期待する声が高い
- ▲充実を期待する商業機能として“ドラッグストア”“手頃な価格のレストラン等”“保育・子育てサービス施設”“有名なケーキ店や和菓子店”“おしゃれなカフェやレストラン”を期待する声が高い

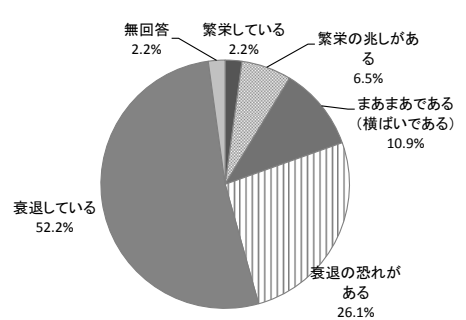
図 2-6-6 ▲ 充実を期待する店舗・サービス



(9) 千里北地区センターの景況と活性化に対する意識<事業者アンケート>

- ◆千里北地区センターの景況について、半数以上の事業者が“衰退している”と考えている
- ◆千里北地区センターの活性化について、87%の事業者が“活性化が必要である”と考えている

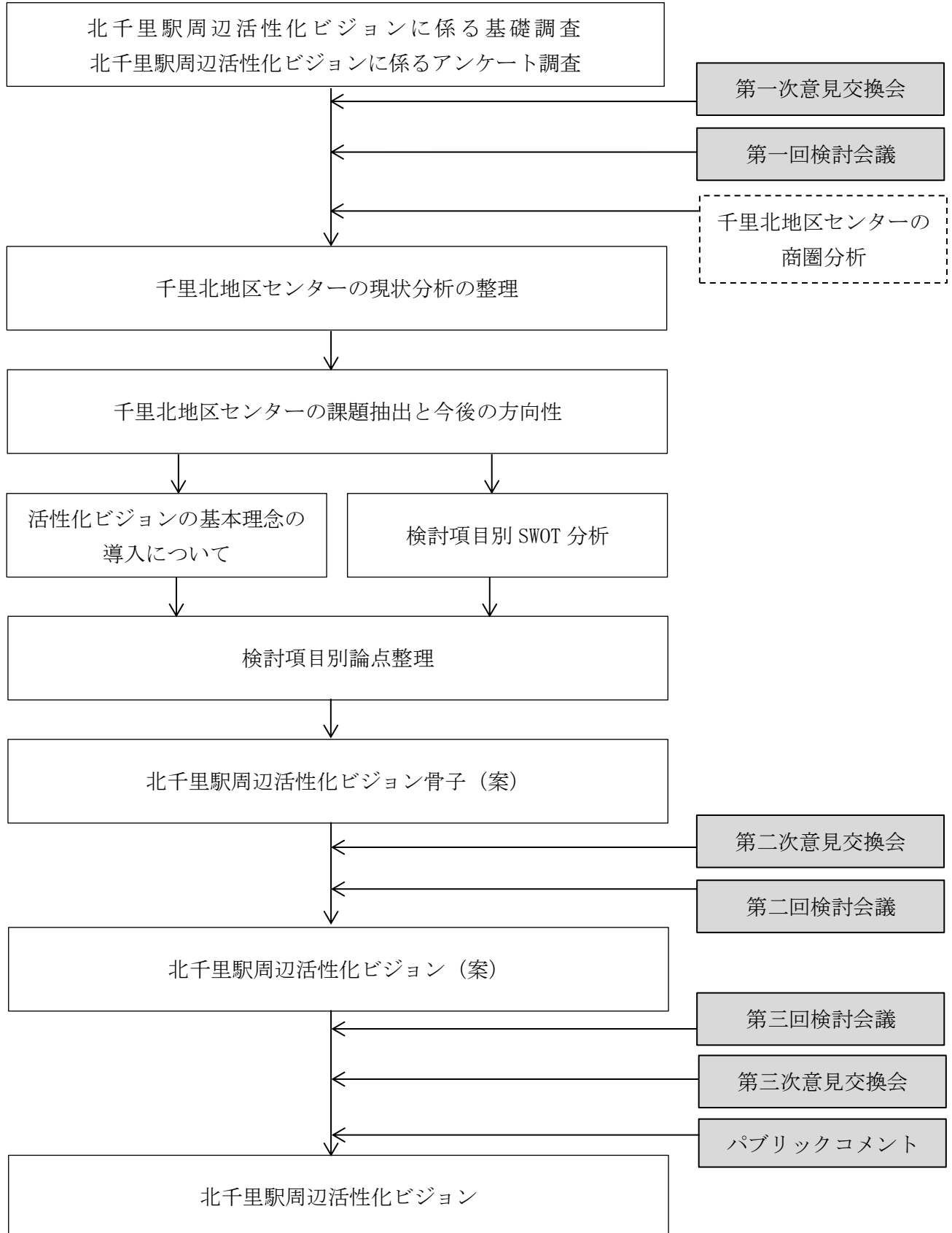
図 2-6-7 ◆ 千里北地区センターの景況



### Ⅲ. 北千里駅周辺活性化ビジョンに係る検討経過資料

#### 1. 検討フロー

図 3-1-1 検討フロー



## 2. 千里北地区センターの商圈分析

- ・千里北地区センターは、対象3住区内には大型商業施設が立地できないため、近隣商圈は安定している。
- ・一方、自動車社会の進展、対象3住区外への大型商業施設の整備により、従来あった広域商圈については狭小化してきている。加えて、計画中の北大阪急行の延伸により、箕面市の国道171号線以北の地域は、北千里駅からのバス路線の見直しが予想され、広域商圈の縮小化が一層進むものと予想される。
- ・現在の千里北地区センターの商圈を対象3住区と北千里駅からのバスで結ばれる地域とみなし、現在吹田市で進行中の公的賃貸住宅の建替え事業により創出される予定の活用用地に見込まれる人口増加も考慮すると、その人口は約7万人であるが、国道171号線以北の地域が商圈から外れると約5万4千人である。外縁部において周辺施設に流出すれば、さらに減ずる可能性がある。
- ・以上により商業施設の規模として現状は過大となりつつあり、新たに整備するのであれば、コミュニティ・ショッピングセンターが適切と考えられる。

表 3-2-1 ショッピングセンターの分類

リージョナル・ショッピングセンター (RSC)	大型ショッピングセンター。アメリカでは売場面積6万m <sup>2</sup> 、敷地は40万m <sup>2</sup> まで。核店舗はGMS、百貨店、ディスカウントショップなどが2～3店入る。
コミュニティ・ショッピングセンター (CSC)	中型ショッピングセンター。核店舗の主流がDSで、商圈人口は3万～5万人。
ネバーフード・ショッピングセンター (NSC)	小型のショッピングセンター。郊外型SCと訳されることもある。アメリカでは平均売場面積4600m <sup>2</sup> 、敷地面積3万3000m <sup>2</sup> までのショッピングセンターである。

出典：中小企業基盤整備機構ホームページ「J-Net21」

※ GMS：総合スーパー      DS：ディスカウントストア

《商圈の変化イメージ》

図 3-2-1 まちびらき以降に形成された地区センターの商圈



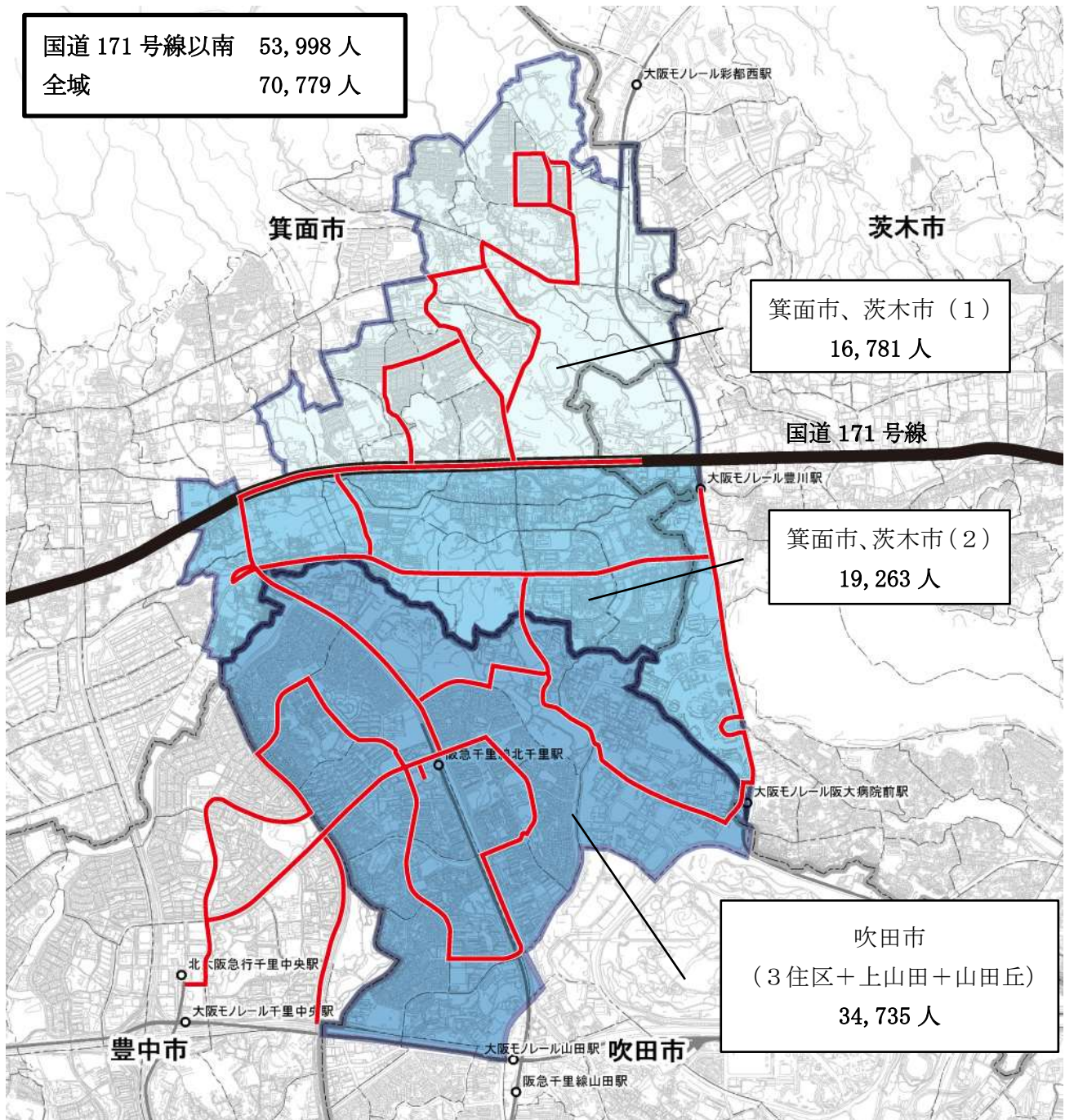
図 3-2-2 外部環境の変化により変化してきた地区センターの商圈





《商圈人口》

図 3-2-3 千里北地区センターの商圈人口



— 北千里駅を発着または停留するバス路線

### 3. 千里北地区センターの現状分析の整理

#### (1) 立地条件について

行政計画等	<p>【吹田市第3次総合計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区センターは、多様な商業・業務機能に加えて、市民の文化や学習、交流の拠点として、充実に努めます。</li> </ul> <p>【都市計画マスタープラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区センターは、消費や集会など人の集まる公共性の高い場所であることから、既存施設の有効利用と公共施設や店舗の更新などによりロビーや広場などを充実させ、住民が気軽に利用できる交流拠点としての機能整備に努めます。</li> </ul> <p>【千里ニュータウン再生指針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区センターは、近隣住区を束ねた地区の中心として計画・整備されましたが、現在ではニュータウンの拠点であると同時に、周辺地域からも利用されている広域の拠点としての役割も担っています。</li> <li>地区センターについては今後とも、商業・業務機能をはじめ、文化や福祉、居住等の多様な機能を集積することにより、住民の生活を支え、多世代が楽しむ場として充実していくことが大切です。</li> </ul>
基礎調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪急北千里駅は阪急千里線の終着駅であるとともに、路線バスやスクールバス等との交通結節点の機能を集積していることから、地区センターの利用者は、近隣の3住区の住民やその周辺にもおよぶものと推測されます。</li> <li>北千里駅周辺には、千里中央、かやの中央、茨木イオン等の大規模商業施設が集積していることに加え、エキスポランド跡地には、エンターテインメントとショッピングを融合した大規模複合施設が2015年秋の開業を目指しています。</li> <li>3住区（青山台・藤白台・古江台）の人口は、昭和50年以降減少傾向にありましたが、ここ数年は、横ばいから微増に転じています。</li> <li>3住区の高齢化率は、30.1%と全市平均を8ポイント上回っているとともに、75歳前後と45歳前後の人口が多いという特徴があります。</li> <li>近年、公的賃貸住宅の建替事業が推進されていますが、そこで創出される活用用地・再生地では、マンション等の住宅建設が予測されるため、子育て世代等の人口増が考えられます。</li> </ul>
アンケート	<p>【住民アンケート結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>回答者の約7割が、週に1回以上、千里北地区センターを利用しています。</li> <li>千里北地区センターの利用目的として、回答者の9割近くが買い物、約6割が公益施設（銀行、郵便局等）と答えています。</li> </ul> <p>【学生アンケート結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>週1回以上、千里北地区センターを利用する学生は、千里金蘭大学では27%、大阪大学では7%にとどまり、大学生の利用頻度は低い状況にあります。</li> </ul> <p>【WEBアンケート結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅購入を希望する地区において充実を期待する機能として、“大型スーパー”“銀行・郵便局”“医療施設”“食料品店”“コンビニエンスストア”を望む声が高い傾向にあります。</li> </ul>
意見交換会	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化が進む中、高齢者向けの施設として考えるべきだという意見が多くある一方で、将来のことを考えると、子育て世帯や若い世代に対応することも重要だとの意見もありました。</li> <li>北千里は、住宅地としてのイメージが高く、また、地域住民の気質からも、「かつこいい場所」をつくるべきだとの意見がありました。</li> <li>南千里、山田などの周辺地域で再開発・公共施設整備が進むのに対し、北千里は取り残されているという意見が多くありました。</li> </ul>
検討会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車の動線からみると、千里中央はすぐ横に中央環状線が入っているが、北千里は、周辺を緑地で囲まれているため、入ってくる道路が限られており、広域から集めるのは厳しいという意見がありました。</li> <li>計画的に整備された住環境、景観、自然環境など、千里ニュータウンらしさが何かを共有したうえで、他地域との差別化を図っていくことが重要であるという意見がありました。</li> </ul>

「検討項目別 SWOT 分析」につながる要素（強み、弱み、機会、脅威）を抽出



(2) 交通結節点機能について

行政計画等	<p>【吹田市第3次総合計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設や駅など多くの人が利用する施設のバリアフリー化を進めます。</li> </ul> <p>【都市計画マスタープラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅や駅前広場のバリアフリー化とともに安全に移動できる連続した経路を確保するなど、歩行者や自転車の快適な利用環境の整備を推進します。</li> </ul> <p>【交通バリアフリー基本構想等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>交通広場は、バリアフリー基本構想に基づき北千里地区道路特定事業計画の範囲に指定されています。計画としては、バス停の改良、誘導ブロックの設置、サインの設置等が掲げられています。</li> </ul> <p>【千里ニュータウン再生ビジョン推進事業報告書】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>にぎわいや回遊性のある空間となるようセンター内及びセンター内外を結ぶ、快適で安全な歩行者動線、人が集う広場空間等の魅力あるオープンスペースの整備を誘導します。</li> </ul> <p>【千里ニュータウン再生指針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩道や公共施設、鉄道駅と駅への経路などでのバリアフリー化など、すべての人が共通して利用できるユニバーサルデザインの視点は、都市基盤施設の新設や更新の際に大切です。また、高齢者や障がい者などの移動に対応した新しい交通手段の検討や、自転車などの低速交通の利用を考えた基盤施設の整備の検討が必要です。</li> </ul> <p>交通結節点機能【市担当所管の認識】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関の利用者は減少傾向にあり、特にバス利用者の減少が顕著です。</li> <li>交通広場は、バスの寄付きの困難なロータリー形状となっています。</li> <li>乗降客数の多い北千里駅では、自転車駐車が不足している地域もあります。</li> <li>現状、地区センター内は、周辺地域と駅を結ぶ歩行者動線があることから、将来、再開発等を行う場合においても動線確保が重要と考えられます。</li> </ul>
基礎調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>北千里駅の乗降客数は、約3万人/日で、軽微であるが減少しています。</li> <li>駅利用者の半数は、近隣3住区の古江台、藤白台、青山台の居住者ですが、市外（箕面市）からの利用者が3割を占めています。</li> <li>駅へのアクセスは徒歩が多く、このほかバス、バイク、自転車の利用も多くみられます。</li> <li>終着駅として利用する人の半数は、大阪大学等の学生や教職員で占められています。</li> <li>交通広場は、乗降客数の減少と、キッスアンドライドなどによる駐停車の問題が恒常化しています。</li> </ul>
アンケート	<p>【住民アンケート結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>千里北地区センター内の歩行者動線が分りにくい、使いにくいと答える人の割合が高い傾向にあります。</li> <li>駐車場、駐輪場についての使い易さに対する不満が高い傾向にあります。</li> </ul> <p>【WEB アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北千里地区に魅力を感じている住宅購入予定者の7割以上が、通勤・通学のアクセスを重要視すると答えています。</li> </ul>
意見交換会	<ul style="list-style-type: none"> <li>高低差があり、高齢者にとっては歩きにくい、センター内の動線がわかりづらいなどの課題が指摘される中で、路面に行き先を示したラインを記してはどうかといったアイデアが提案されました。</li> <li>駅利用者にとっては、わかりやすく直線的な動線の方が良いが、商業事業者からすると、ゆっくりと見て歩くことができる、回遊性のある動線が望ましいといった意見がありました。</li> <li>大阪大学や千里金蘭大学などの学生が、鉄道利用者の大半を占める中で、上手くセンターに人を引き込む仕掛けなどが必要だといった意見がありました。</li> <li>車でアクセス性を高めることが必要であるといった意見が多く、1時間以内は駐車料金を無料にしてはどうかといったソフトの対応が必要といったアイデアも提案されました。</li> </ul>
検討会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区センターと周辺地域がスムーズにつながる歩行者体系を、周辺の団地の再開発などとあわせて考えることが必要との意見がありました。</li> <li>ターミナル、終着駅であるため、中間駅とは違った空間活用の仕方があるとの指摘がありました。</li> <li>バスが停留所に正着できずに、車いす用スロープが使用困難であるとの意見がありました。</li> </ul>



「検討項目別 SWOT 分析」につながる要素（強み、弱み、機会、脅威）を抽出

(3) 拠点施設機能（商業、公共・公益、文化交流、医療福祉）について

行政計画等	<p>商業施設【吹田市新商工振興ビジョン】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センターは、周辺商業施設との競合などにより商業環境が厳しくなっており、豊かな生活を営むことや、街の機能に多様性を持たせるため、生活を支える身近な施設の機能再編と活性化に向けて、取り組むことが求められています。</li> <li>・ 周辺の大規模小売店舗状況を踏まえ、個性や特色をいかした機能を備えるとともに、センター間での役割分担のもと、有機的に活性化に取り組む検討が必要です。</li> </ul> <p>公共施設【市担当所管の認識】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該地区センターでは、広域的なコミュニティ施設の未整備地域です。</li> <li>・ 児童会館・児童センター施設が未整備地域です。</li> <li>・ 北千里地区公民館は、設備の老朽化とバリアフリーや、耐震性が課題となっています。</li> <li>・ 千里図書館北千里分室は、施設の老朽化に加え、周辺の人口に見合った規模ではありません。</li> </ul>
基礎調査	<p>商業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センターの商業床面積は、4.5万㎡を有しており、飲食店舗が18店舗、物販店舗が22店舗、サービス店舗が27店舗立地しています。</li> <li>・ 千里北地区センターには郵便局と2つの銀行、ATMコーナーが3つあり、多くの市民が利用しています。</li> <li>・ ここ数年の駐車場の利用状況より、店舗利用の利用者数が減少しています。</li> <li>・ 北千里駅周辺には、千里中央、かやの中央、茨木イオン等の大規模商業施設が集積していることに加え、エキスポランド跡地には、エンターテインメントとショッピングを融合した大規模複合施設が2015年秋の開業を予定しており、厳しい環境にさらされています。</li> </ul> <p>文化・交流空間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 文化・交流空間としては、dios1番館にはパフォーマンスホールと貸室等が、dios2番館の前には、交流広場が整備されており様々な文化交流やイベントが行われています。</li> <li>・ ディオス北千里専門店会が主催する「北千里地域交流研究会」が長年続いています。</li> <li>・ 地域のラジオ局（FM千里）が常設されています。</li> </ul> <p>医療施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センター北東に位置する医療ビルには、内科、整形外科など13医院が集積し、各住区の医者村が衰退している中で、利用者ニーズに沿ったものとなっていますが、混んでいるとの声もあります。</li> </ul>
アンケート	<p>【住民アンケート結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センターの利用目的は、買い物、公益施設の利用、通院、飲食、公共施設の利用の順に多くなっています。</li> <li>・ 地区センター以外の買い物する場所としては、千里中央、箕面小野原、その他、近隣センター、かやの中央の順に多くなっています。</li> <li>・ 商業機能について、回答者の7割が“店舗の構成、種類”について不満と答えています。</li> <li>・ 公共施設に不満と答える人の割合が高く、特に図書館に対する不満が高い傾向にあります。</li> </ul> <p>【事業者アンケート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業所・商店の半数近くが、営業年数が20年以上である一方、10年未満の事業所・商店も3割程度みられます。</li> <li>・ 事業所・商店の半数近くが、老朽化してきていることを問題であると答えています。</li> <li>・ 事業所・商店の8割近くが、地区センターが衰退あるいはその恐れがあると答えています。</li> <li>・ 今後の活性化の進め方として、事業所・商店の6割が、利用者ニーズに合わせた新たなテナントの誘致が、また4割が、地区センター全体の建替え（再開発）が必要と答えています。</li> </ul>
意見交換会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢化が進む中で、対面販売など、高齢者が利用しやすい商業施設の導入が必要といった意見の一方で、若い世代や学生などに好まれる店舗構成が必要といった意見もありました。</li> <li>・ これからはぎわいを創り出していくためには、商業サービスだけでなく、そこに行けば誰かと会うことができるコミュニティの場をつくることが重要であるとの意見が多くありました。</li> <li>・ コミュニティの場として、近隣住区の人が集まることのできるホールや、特に目的がなくても自然と人が集まり、井戸端会議ができるような場所をイメージした意見が多くありました。</li> <li>・ 井戸端会議もできるようなコミュニティ機能を中心に、店舗を構成した方が、お店の利用客数が増えるのではないかと、施設配置に関するアイデアがありました。</li> <li>・ 北千里の人は、新しいもの好きで、流行のお店ができるとすぐ流行るが、一方であきっぽいので、すぐに閉店してしまうことも多いといった指摘がありました。</li> </ul>
検討会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型のリージョナル型のショッピングセンターとしては、使用できる床面積が小さく、一つサイズを落としたコミュニティ型のショッピングセンターという可能性もあるのではないかと意見がありました。</li> <li>・ 全市的な方々が活用するような公共施設があれば、人や商業者が集まってくるという意見がありました。</li> <li>・ コミュニティビジネスのインキュベーションのような新しい機能も検討すべきという意見がありました。</li> </ul>

「検討項目別 SWOT 分析」につながる要素（強み、弱み、機会、脅威）を抽出

(4) 土地利用について

<p>行政計画等</p>	<p>【千里ニュータウン再生ビジョン推進事業報告書】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センター内及び周辺との調和に配慮した、地区センターにふさわしい景観形成を図ります。</li> <li>・ にぎわいや回遊性のある空間となるようセンター内及びセンター内外を結ぶ、快適で安全な歩行者動線、人が集う広場空間等の魅力あるオープンスペースの整備を誘導します。</li> </ul> <p>【千里ニュータウン地区地区計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (商業・業務地区) 交通結節機能を有し、周辺住区の核となる商業・業務施設等が立地する地区として、利便性の高い魅力と賑わいを備えた商業・業務機能や、公共・公益機能、交流機能等の立地誘導を図ります。</li> </ul> <p>【千里ニュータウンのまちづくり指針】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これからの住宅団地の建替え等事業に一定の方向性を示し、市民、事業者、行政が協働して取り組むことにより、みどり豊かでゆとりある良好な住環境を継承することを目指します。</li> </ul> <p>【吹田市景観まちづくり計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺における地域の玄関としての活気のある景観を育てます。</li> </ul> <p>【第2次環境基本計画(改訂版)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地球温暖化対策やヒートアイランド現象対策、良好な景観の創出、環境保全、地域社会との調和などについて、先進的で質の高い取り組みを行うことが必要です。</li> <li>・ 商業施設 (5,000 m<sup>2</sup>以上) の事業は、環境まちづくり影響評価条例の対象となります。</li> </ul> <p>【吹田市環境まちづくりガイドライン】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 環境負荷の低減のための各主体の行動・取組に具体性及び実効性を持たせ、全ての市民と全ての事業者及び市が活動・取組を実行することにより「環境先進都市すいた」の実現を目指します。</li> </ul>
<p>基礎調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域は商業地域、法定建蔽率・容積率は80%・400%、高度地区は45m第四種高度地区等が都市計画法で定められています。</li> <li>・ 敷地の大半が建築基準法第86条による一団地認定を受けています。</li> <li>・ 平成21年6月に、千里ニュータウン地区地区計画の決定が行われており、目標と方針が定められています。</li> <li>・ 地区センターには、築後50年近くになる建築物もあり、その耐用年数から更新が考えられます。</li> <li>・ 現在の建蔽率及び容積率は、約75%・300%の利用となっています。</li> </ul>
<p>アンケート</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区センターの活性化は地権者が個々に行うのではなく、地区全体で一体的に行うべきとの意見が多くありました。</li> <li>・ オープンスペースとして、ロータリーの中央部のモニュメントと緑地が機能していないという意見が多くありました。</li> <li>・ 再開発にあたっては、駅前としての景観の美しさに配慮すべきとの意見がありました。また、屋上緑化など環境への配慮が必要との意見もありました。</li> </ul>
<p>検討会議</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 千里中央は床面積を含め総合的な力で勝負できているが、北千里は、総合化という意味では、ちょっと床面積的にも弱いという意見がありました。</li> <li>・ 周辺地区を含めてより大きい規模の再開発をすべきという意見がある一方、地区の拡大には課題も多いため現在の地区の中で検討することが第一義だろうという意見もありました。</li> </ul>



「検討項目別 SWOT 分析」につながる要素（強み、弱み、機会、脅威）を抽出

(1) 千里北地区センターの位置づけについて

課題抽出
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区センターの周辺には、エキスポシティをはじめ大規模商業施設等が集積しているため、地区センターの立地や特性等を踏まえて、その新しい役割を再確認することが課題となっています。</li> <li>● まちびらきから50年を経て、近隣の3住区や周辺地域の地域拠点として、ふさわしい機能の充実や転換が課題となっています。</li> <li>● 地区センターの利用者ニーズは、高度化・多様化しています。これまでの利用者の方に加え、新たな利用者も想定しながら、持続可能な視点をもって検討することが課題となっています。</li> </ul>



今後の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地区センターの将来像としては、利用者、利用範囲等を想定した上で、周辺の商業施設等との差別化や連携を視野に入れ、千里ニュータウンの地域拠点としてふさわしい役割となるよう検討します。</li> <li>○ 地区センターのあり方としては、多様な利用者ニーズ等に加えて、「環境」「にぎわい」「安心・安全」の3つの視点から、それぞれの機能について検討します。</li> </ul>

(2) 交通結節点機能について

課題抽出
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅を中心としたバリアフリー化の促進や、交通広場の形状と違法駐車等が課題となっています。</li> <li>● 商業施設内の通路は、分かりにくい形状が課題となっています。</li> <li>● 周辺地域と駅を結ぶ歩行者動線の連続性の確保と改善が課題となっています。</li> <li>● 自転車駐車場の不足が課題となっています。</li> </ul>



今後の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 交通結節点として、すべての人が利用しやすい歩行者動線や歩行者空間の考え方について検討します。</li> <li>○ 効率的で利用しやすい交通広場や自転車駐車場、自動車駐車場等の考え方について検討します。</li> </ul>

(3) 拠点施設機能（商業、公共・公益、文化交流、医療福祉）について

課題抽出
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業施設の利用者数が減少していることから、消費者ニーズを考慮した、今後の商業施設のあり方を検討することが課題となっています。</li> <li>● 市民ニーズに対応した公共施設のあり方を検討することが課題となっています。</li> <li>● 地域の中心となる公共公益機能の充実や、魅力とにぎわいを備えた交流空間の充実が課題となっています。</li> </ul>



今後の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 利用者のニーズを参考として、にぎわいのある商業施設や、公共施設の最適化を基本に公共・公益施設のあり方について検討します。</li> <li>○ 様々な人々が交流できる交流機能のあり方について検討します。</li> </ul>

(4) 土地利用について

課題抽出
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 築後50年近くの建物もあり、施設の維持管理や更新等が課題となっています。現在の土地利用は、法定値から比較すると低未利用とも言えますが、今後、その活用が課題となっています。</li> <li>● 地区センターとして、千里ニュータウンらしい環境や景観を維持することが課題となっています。</li> <li>● 地区センター全体の一体的な活性化のため、地権者などの連携やマネジメントのあり方が課題となっています。</li> </ul>

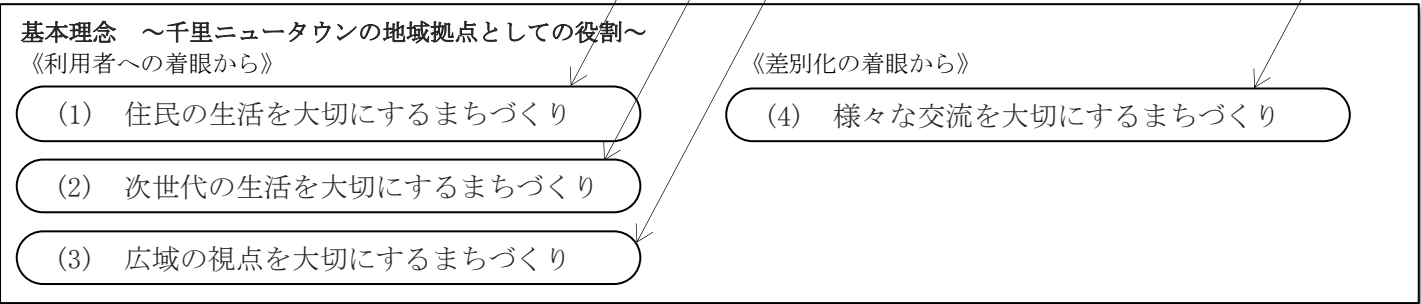
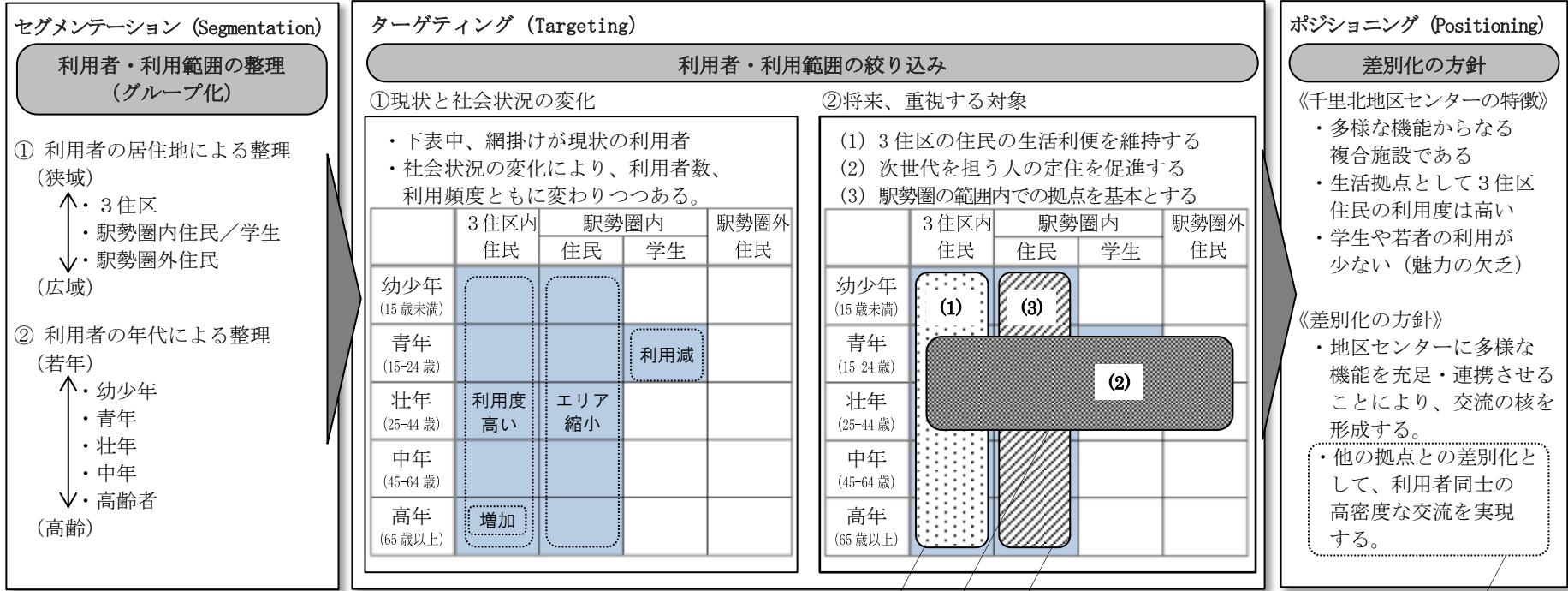


今後の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 千里ニュータウンらしい魅力的な地区センターとなるよう土地利用のあり方について検討します。</li> <li>○ マネジメントの方向性や推進体制について検討します。</li> </ul>

■千里北地区センターの今後の方向性より（（1）千里北地区センターの位置づけについて）

地区センターは、利用者、利用範囲等を想定した上で、周辺の商業施設等との差別化や連携を視野に入れ、千里ニュータウンの地域拠点としてふさわしい役割となるよう検討する

■基本理念の導出（STP分析：誰に対してどのような価値を提供するのかを明確にするマーケティング手法）



(1) 立地条件

各戦略の説明 【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略 【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略 【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略 【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略		地区センターをめぐる外部環境	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近年、近隣3住区の人口が微増傾向にある</li> <li>● 75歳・45歳・15歳前後の人口が多く、3世代がバランスよく居住している</li> <li>● 住宅の建替え事業が進み、若年層の人口が増加している</li> <li>● 阪急千里線の終着駅となっており、比較的広範囲な駅勢圏を有している</li> <li>● 阪急北千里駅は、インターナショナルスクールの生徒や留学生などが多数利用している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢化率が30.1%と、全市平均を上回る</li> <li>● 車社会が進むとともに、近隣にエキスポシティをはじめ大型ショッピングセンターやロードサイド店舗が立地し、集客ポテンシャルが相対的に低下している</li> <li>● 北大阪急行線の北進計画及び、それに伴うバス路線網の変更により、北千里駅の集客に影響を与えられ考えられる</li> </ul>
強み (Strength)	成長戦略	回避 (対応) 戦略	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通ターミナル機能に加え、商業機能、公共公益機能等が集積している</li> <li>● 地区センターは、コミュニティ形成に基づく近隣住区論により構成されている</li> <li>● 計画的に市街地形成が行われており、地区センターのみ商業機能が立地することができる(周辺には、商業機能が立地できない)</li> </ul>	<p>⇒近隣3住区に加え、箕面市も含む駅勢圏をマーケットとした地域拠点形成を図る</p> <p>⇒地域のコミュニティ機能と商業機能の相乗効果を発揮できる拠点形成を図る</p> <p>⇒新たな居住者となる若年層や学生をターゲットとする</p>	<p>⇒近隣の大型ショッピングセンターやロードサイド店舗などと差別化した拠点形成を図る</p> <p>⇒マーケットの範囲は、近隣の大型商業施設の位置や路線バスの経路を勘案して設定する</p>	
弱み (Weakness)	改善戦略	縮小戦略	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通常市中心市街地のような、自然発生的な集客施設の立地がみられない</li> <li>● 若者や女性などが起業するには、地代、テナント料が相対的に高く、家賃負担能力の低い事業者の進出が難しい</li> <li>● 交通ターミナル機能をはじめ商業、公共公益、交流機能について不満及び課題がある</li> </ul>	<p>⇒地域へのサービス提供とともに、新たな事業者をインキュベートするなど、地域の活力を生み出す拠点形成を図る</p> <p>⇒利用者ニーズに沿った交通結節点機能や拠点機能等の改善を図る</p>		

(2) 交通結節点機能

各戦略の説明		地区センターをめぐる外部環境	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
<p>【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略</p> <p>【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略</p> <p>【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略</p> <p>【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 阪急北千里駅は、3万人/日の乗降客がある</li> <li>● 阪急北千里駅を発着するバスは、7千人/日の乗降客がある</li> <li>● 阪急北千里駅を終着駅とする利用者の半数が、大阪大学の学生や教職員となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 阪急北千里駅の乗降客数が、年々、減少している</li> <li>● 車社会が進展しており、集客ポテンシャルが相対的に低下している</li> <li>● 北大阪急行線の北進計画及び、それに伴うバス路線網の変更により、北千里駅の集客に影響を与えられられる</li> </ul>
33 内部環境	強み (Strength)	成長戦略	回避 (対応) 戦略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 阪急北千里駅が終着駅であるため、比較的広域なターミナル駅となっている</li> </ul>	⇒ターミナル拠点としての優位性を最大限に活かした拠点形成を図る	⇒駅の利用者数とともに、地区センター利用者のニーズなどに対応したターミナル拠点の形成を図る
33 内部環境	弱み (Weakness)	改善戦略	縮小戦略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通広場は、利用者に応じた規模でなく広すぎる</li> <li>● 交通広場のバス停は、バスの寄付きが悪い</li> <li>● 中央部に水路もある交通広場があるが、使いにくいといった声がある</li> <li>● 交通広場に、送迎の車が駐停車するなどの問題が恒常化している</li> <li>● 駅への動線が複雑で、遠回りになっているほか、バリアフリー上の問題もみられる</li> <li>● 地区内外に8カ所の自転車駐車場があるが、台数不足や使いにくいといった問題もある</li> <li>● 駐車場が使いにくく、地区センターへのアクセス性が低い</li> </ul>	⇒高齢化社会に対応できるよう、誰もが利用しやすい（バリアフリー化、動線のわかりやすさ）ターミナル拠点の形成を図る <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な交通広場の再検討</li> <li>・周辺地域を含む歩行者動線の再検討、バリアフリー化の促進</li> <li>・自転車及び自動車駐車場の再検討</li> </ul>	

(3-1) 商業機能

		地区センターをめぐる外部環境	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
各戦略の説明 【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略 【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略 【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略 【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 周辺住民の7割が、週1回以上千里北地区センターを利用している。</li> <li>● 住宅の建替え事業が進み、若年層の人口が増加している</li> <li>● 阪急北千里駅は、大阪大学や千里金蘭大学の最寄駅であり、多くの大学生が利用している</li> <li>● 飲食店、本屋等、大型スーパー、衣料品店に対するニーズが高い</li> <li>● 6割以上の人が、おしゃれなカフェやレストランを望んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢化が進展し、商業機能に対するニーズが変化している</li> <li>● 車社会が進むとともに、近隣にエキスポシティをはじめ大型ショッピングセンターやロードサイド店舗が立地し、集客ポテンシャルが相対的に低下している</li> <li>● 千里北地区センターの景況について、半数以上の事業者が衰退していると感じている</li> </ul>
34	<b>強み (Strength)</b>	<b>成長戦略</b>	<b>回避 (対応) 戦略</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業施設等は、地区センターと各住区の近隣センターのみに集積されている</li> <li>● 計画的に市街地形成が行われており、地区センターのみ商業機能が立地することができる(周辺には、商業機能が立地できない)</li> <li>● 交通ターミナル機能に加え、商業機能、公共公益機能等が集積している</li> </ul>	⇒近隣3住区に加え、箕面市も含む駅勢圏をマーケットとした地域拠点形成を図る ⇒地域のコミュニティ機能と商業機能の相乗効果を発揮できる拠点形成を図る	⇒近隣の大型ショッピングセンターやロードサイド店舗などと差別化した商業機能形成を図る ⇒今後、さらに増加すると予想される高齢者ニーズに対応した商業機能の充実を図る
内部環境	<b>弱み (Weakness)</b>	<b>改善戦略</b>	<b>縮小戦略</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通常市中心市街地のような、自然発生的な集客施設の立地がみられない</li> <li>● 若者や女性などが起業するには、地代、テナント料が相対的に高く、家賃負担能力の低い事業者の進出が難しい</li> <li>● 全般的に商業施設に対する満足度が低い</li> <li>● 特に、〔店舗の構成・種類〕〔店舗の探しやすさ、わかりやすさ〕〔商業施設としての各店舗のまとまり〕に対する不満が高い</li> <li>● 店舗構成のマネジメントに課題がある</li> <li>● 魅力のある有名店がない</li> </ul>	⇒若年世帯や大学生などの若者に対応した拠点形成を図る ⇒地域へのサービス提供とともに、新たな事業者をインキュベートするなど、地域の活力を生み出す拠点形成を図る ⇒地区センターのマーケットに応じた、店舗構成や店舗運営を行う	



(3-2) 公共・公益機能

各戦略の説明 【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略 【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略 【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略 【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略		地区センターをめぐる外部環境	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共サービスに対する市民ニーズが高度化多様化している（市民活動ができるコミュニティスペースが欲しい、友達などと話ができる場所が欲しい、そこに行けば誰かがいるといった場所が欲しい 等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口減少などに伴い、財政状況が厳しくなっている</li> <li>● 市の行財政改革に伴い、効率的で効果的な施設配置が求められている</li> </ul>
強み (Strength)	成長戦略	回避 (対応) 戦略	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 貸出図書数が多いなど、図書館に対する市民ニーズが高い</li> <li>● ターミナル機能や商業機能が併設されているため、市民にとっては利用しやすい公共施設の立地となっている</li> <li>● 銀行や郵便局などの公益機能は利用者が多く、地域にとって必要な施設となっている</li> <li>● 複数の科目が入る医療ビルは、利用者が多く、地域にとって必要な施設となっている</li> </ul>	⇒商業機能等との連携により、相乗効果の発揮できる公共施設の機能や配置を行い、魅力的な拠点形成を図る	⇒公共施設の最適化を基本とした公共施設のリニューアルを図る ⇒官民協働による公的サービス機能の充実を図る	
弱み (Weakness)	改善戦略	縮小戦略	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設に対する満足度が、全般的に低い</li> <li>● 図書館に対する不満が高い（貸出図書数に対して面積が小さい）</li> <li>● 地区公民館が老朽化しており、バリアフリー化できていない</li> <li>● 当該地区におけるコミュニティ施設と児童館の整備が課題となっている</li> <li>● 子育て・高齢者・障がい者のサービス機能の集積がない</li> </ul>	⇒コミュニティ活動の活性化に向け、地域住民が気軽に利用できる図書館や公民館、児童館機能の配置を行う <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な規模の図書館や公民館の再整備について検討</li> <li>・コミュニティ施設と児童館の整備を検討</li> <li>・子育てや高齢者・障がい者へのサービスの誘導を検討</li> </ul>		

(3-3) 文化交流機能

各戦略の説明 【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略 【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略 【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略 【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略	<b>地区センターをめぐる外部環境</b>		
	<b>機会 (Opportunity)</b>	<b>脅威 (Threat)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ディオスのミーティングルームは、年間3,000件前後の利用がある。(市民活動が活発)</li> <li>● 高齢化社会の進展に伴い、人と人の触れ合いなどの交流が重視されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多くの大学生が阪急北千里駅を利用しているが、地区センターを利用する割合が低い</li> </ul>	
<b>内部環境</b>	<b>強み (Strength)</b>	<b>成長戦略</b>	<b>回避 (対応) 戦略</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ディオスのミーティングルームは、年間3,000件前後の利用がある(市民活動が活発)</li> <li>● 駅前などにおいて、他都市の物産展など、地域間交流事業が行われている</li> <li>● 屋外ステージなど、イベント活動を行う空間が整備されている</li> <li>● ディオス北千里専門店会が主催する「北千里地域交流研究会」が長年続いている</li> <li>● 地域のラジオ局 (FM 千里) が常設されているなど、情報発信を行う環境が整備されている</li> </ul>	⇒地区センターの集客にもつながる、市民活動のバックアップ機能を有する拠点形成を図る ⇒様々な情報を発信し、地域の魅力を伝える情報発信機能を有する拠点形成を図る	⇒大学生などの活動を促す機能を有する拠点形成を図る(大学等との連携)
	<b>弱み (Weakness)</b>	<b>改善戦略</b>	<b>縮小戦略</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近隣住区の拠点として、多くの人が集まることができるホールが欲しいといった声がある</li> <li>● ミーティングルームやパーティールームが整備されているが、利用しにくいといった声がある</li> </ul>	⇒市民活動の活性化につながるホール機能などを有する拠点形成を図る		

(4) 土地利用

各戦略の説明		地区センターをめぐる外部環境	
		機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
<p>【成長戦略】強みによって、機会を活用する戦略</p> <p>【改善戦略】弱みによって、機会を逃さない戦略</p> <p>【回避戦略】強みによって、脅威による悪影響を回避する戦略</p> <p>【縮小戦略】弱みと脅威により、最悪の結果を回避する戦略</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境（緑・エネルギー）や景観に対する意識が高まっている</li> <li>● 北千里地区全体として、良好な住宅地としてのブランドを有している</li> <li>● 周辺の住宅建て替えなど、ニュータウンとしてのリニューアルが進みつつある</li> </ul>	
37 内部環境	強み (Strength)	成長戦略	回避 (対応) 戦略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地区センターは、まちの玄関口としての役割を担っている</li> <li>● 千里ニュータウン地区地区計画の決定が行われており、目標と方針が定められている</li> <li>● みどり豊かでゆとりある良好な住環境を継承するための「千里ニュータウンのまちづくり指針」が運用されている</li> <li>● 環境負荷低減に取り組むための「吹田市環境まちづくりガイドライン」が運用されている</li> </ul>	<p>⇒まちの玄関口として、また、地域のブランドの維持向上に向けた景観に配慮した拠点形成が必要</p> <p>⇒緑化や自然エネルギー活用など、環境に配慮した拠点形成が必要</p>	/
	弱み (Weakness)	改善戦略	縮小戦略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 築後 50 年近い建築物もあり、施設の更新も考える必要がある</li> <li>● 事業所・商店の 4 割が、地区センター全体の再開発が必要と考えている</li> <li>● 地区センターの活性化は地区全体で一体的に行うべきとの意見が多い</li> </ul>	<p>⇒これからの 50 年を見越した、拠点形成が必要</p>	/

検討項目別論点整理

1) 成熟社会における都市づくり

- ・多様化・高度化する市民ニーズに対応した都市づくり
- ・若年層から高齢層までが共に住まうことのできる都市づくり
- ・まちの活力の持続性を高める都市づくり
- ・環境や安全・安心に対応した都市づくり
- ・参加と協働による都市づくり

2) 立地条件 (SWOT分析より)

- ⇒近隣3住区に加え、箕面市も含む駅勢圏をマーケットとした地域拠点形成を図る
- ⇒地域のコミュニティ機能と商業機能の相乗効果を発揮できる拠点形成を図る
- ⇒新たな居住者となる若年層や学生をターゲットとする
- ⇒近隣の大型ショッピングセンターやロードサイド店舗などと差別化した拠点形成を図る
- ⇒マーケットの範囲は、近隣の大型商業施設の位置や路線バスの経路を勘案して設定する
- ⇒地域へのサービス提供とともに、新たな事業者をインキュベートするなど、地域の活力を生み出す拠点形成を図る
- ⇒利用者ニーズに沿った交通結節点機能や拠点機能の改善を図る

3) 行政計画

まち

【吹田市安心安全の都市づくり宣言】

- ・市民一人ひとりのつながりの輪を広げ、市の将来像である“人が輝き、感動あふれる美しい都市(まち)すいた”を目指し、市民、企業、行政が力を合わせて「安心安全の都市(まち)づくり」に取り組む

【吹田市第2次環境基本計画】

- ・安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる良好な環境を確保する
- ・エネルギーや資源を大切に使い、循環する社会をめざす
- ・市民、事業者、行政の協働で、持続可能な社会づくりを進める

活性化ビジョン骨子(案)

はじめに《前文》

1 活性化の理念

《論点整理》

- (1) 住民の生活を大切にするまちづくり
  - ・今の暮らしを重視します
- (2) 次世代の生活を大切にするまちづくり
  - ・次世代を担う方々の生活を重視します
- (3) 広域の視点を大切にするまちづくり
  - ・駅勢圏を基本とした地域拠点としての機能を重視します
- (4) 様々な交流を大切にするまちづくり
  - ・コミュニティ活動をはじめ様々な交流を重視します

2 基本項目

(1) 活性化の目標

《論点整理》

- 例1：人が人を結び、豊かな生活を育む、『北千里』
- 例2：人が人を繋ぎ、笑顔あふれる、『北千里』

(2) めざすべき姿

《論点整理》

- ① 地域の生活を支える地区センター
- ② 多様な世代が楽しみ、にぎわいのある地区センター
- ③ 様々な交流の核となる地区センター
- ④ 千里ニュータウンのまちに調和する地区センター

(3) 実現のための視点

《論点整理》

- ① にぎわい創造の視点
- ② 環境先進性の視点
- ③ 安心安全の視点

#### 4) 交通結節点機能（SWOT分析より）

- ⇒ターミナル拠点としての優位性を最大限に活かした拠点形成を図る  
（適切な交通広場の再検討、周辺地域を含む歩行者動線の再検討、バリアフリー化の促進、自転車及び自動車駐車場の再検討）
- ⇒高齢化社会に対応できるよう、誰もが利用しやすい（バリアフリー化、動線のわかりやすさ）ターミナル拠点の形成を図る
- ⇒駅の利用者数とともに、地区センター利用者のニーズなどに対応したターミナル拠点の形成を図る

#### 5) 拠点施設機能

##### 5)-1 商業機能（SWOT分析より）

- ⇒近隣3住区に加え、箕面市も含む駅勢圏をマーケットとした地域拠点形成を図る
- ⇒地域のコミュニティ機能と商業機能の相乗効果を発揮できる拠点形成を図る
- ⇒近隣の大型ショッピングセンターやロードサイド店舗などと差別化した商業機能形成を図る
- ⇒今後、さらに増加すると予想される高齢者ニーズに対応した商業機能の充実を図る
- ⇒若年世帯や大学生などの若者に対応した拠点形成を図る
- ⇒地域へのサービス提供とともに、新たな事業者をインキュベートするなど、地域の活力を生み出す拠点形成を図る
- ⇒地区センターのマーケットに応じた、店舗構成や店舗運営を行う

##### 5)-2 公共・公益機能（SWOT分析より）

- ⇒商業機能等との連携により、相乗効果の発揮できる公共施設の機能や配置を行い、魅力的な拠点形成を図る
- ⇒公共施設の最適化を基本とした公共施設のリニューアルを図る
- ⇒官民協働による公的サービス機能の充実を図る
- ⇒コミュニティ活動の活性化に向け、地域住民が気軽に利用できる図書館や公民館、児童館機能の配置を行う  
（適切な規模の図書館や公民館の再整備について検討、コミュニティ施設と児童館の整備を検討、子育てや高齢者・障がい者へのサービスの誘導を検討）

##### 5)-3 文化・交流機能（SWOT分析より）

- ⇒地区センターの集客にもつながる、市民活動のバックアップ機能を有する拠点形成を図る
- ⇒様々な情報を発信し、地域の魅力を伝える情報発信機能を有する拠点形成を図る
- ⇒大学生などの活動を促す機能を有する拠点形成を図る（大学等との連携）
- ⇒市民活動の活性化につながるホール機能などを有する拠点形成を図る

## 2 基本項目

### (4) 地区センターのあり方

#### ① 交通結節点のあり方

##### 《論点整理》

- ・ 駅利用者と地区センター利用者の動線に配慮した交通広場の規模や空間のつくり方について整理
- ・ 自転車駐車場、自動車駐車場の配置や規模に加え、その運用方法などについて整理
- ・ バリアフリーやサインなど、誰もが利用しやすい交通広場や地区センターの整備のあり方について整理

#### ② 拠点施設のあり方

##### 《論点整理》

##### ②-1 商業施設機能のあり方

- ・ これからの都市構造やマーケットからみた商業機能の規模や業種業態のあり方について整理
- ・ 地域のコミュニティ機能との相乗効果を発揮できる拠点機能のあり方について整理
- ・ 近隣の大型ショッピングセンター及び商業集積地等と差別化した商業機能のあり方について整理
- ・ 多世代の市民のニーズに対応した商業機能のあり方について整理
- ・ 地域の活力を生み出す拠点形成のあり方について整理

##### ②-2 公共・公益施設機能のあり方

- ・ 商業機能等との相乗効果を発揮できる拠点機能のあり方について整理
- ・ 公共施設の最適化の基本方針を踏まえた公共・公益機能のあり方について整理
- ・ 図書館や公民館の再整備、またコミュニティ施設や児童館の整備について整理
- ・ 子育てや高齢者・障がい者へのサービスの誘導について整理
- ・ 医療・介護や娯楽など、地区センターの魅力高めるその他の生活支援機能のあり方について整理
- ・ 官民協働による公的サービスのあり方について整理

##### ②-3 文化・交流機能のあり方

- ・ 地区センターの集客にもつながる拠点形成のあり方について整理
- ・ 地域コミュニティの活性化や多様な活動を促す文化・交流機能のあり方について整理
- ・ 地域情報発信の拠点としてのあり方について整理

#### 6) 土地利用 (SWOT分析より)

⇒まちの玄関口として、また、地域のブランドの維持向上に向けた景観に配慮した拠点形成が必要

⇒緑化や自然エネルギー活用など、環境に配慮した拠点形成が必要

⇒これからの50年を見越した、拠点形成が必要

#### ③ 土地利用のあり方

##### 《論点整理》

- ・ これからの50年を見越した、拠点形成について整理
- ・ 地域のシンボル、玄関口としての景観上配慮すべき点について整理
- ・ 緑やエネルギーなど、環境上配慮すべき点について整理
- ・ 住機能の必要性などについて整理

#### 3 取組項目

##### 《論点整理》

- 3つのあり方を実現するための取組項目を検討します。
- 例えば、20項目程度の取組項目を示します。

#### 4 活性化推進のために

##### 《論点整理》

- マネジメントの方向性や推進体制について検討します。



## IV. 北千里駅周辺活性化ビジョン意見交換会のまとめ

### 1. 第一次意見交換会

実施期間	： 平成 26 年 11 月 13 日～15 日
参加者	： 49 人 （内訳：13 日（金）19 人、 14 日（土）15 人、 15 日（土）15 人）
実施内容	： 千里北地区センターの課題と今後の方向性について

#### (1) 千里北地区センターの位置づけについて

- 高齢化が進む中、高齢者向けの施設として考えるべきだという意見が多くある一方で、将来のことを考えると、子育て世帯や若い世代に対応することも重要だとの意見もあった。
- 北千里は、住宅地としてのイメージが高く、また、地域住民の気質からも、「カッコいい場所」をつくるべきだとの意見があった。
- 南千里、山田などの周辺地域の再開発・公共施設整備が進むのに対し、北千里は取り残されているという意見が多くあった。

#### (2) 交通結節点機能について

- 高低差があり、高齢者にとっては歩きにくい、センター内の動線がわかりづらいなどの課題が指摘される中で、路面に行き先を示したラインを記してはどうかといったアイデアが提案された。
- 駅利用者にとっては、わかりやすく直線的な動線の方が良いが、商業事業者からすると、ゆっくりと見て歩くことができる、回遊性のある動線が望ましいといった意見があった。
- 大阪大学や千里金蘭大学などの学生が、鉄道利用者の大半を占める中で、上手くセンターに人を引き込む仕掛けなどが必要だといった意見があった。
- 車でアクセス性を高めることが必要であるといった意見が多く、1 時間以内は駐車料金を無料にしてはどうかといったソフトの対応が必要といったアイデアも提案された。

#### (3) 拠点施設機能（商業、公共・公益、文化交流、医療福祉）について

- 高齢化が進む中で、対面販売など、高齢者が利用しやすい商業施設の導入が必要といった意見の一方で、若い世代や学生などに好まれる店舗構成が必要といった意見もあった。
- これからのぎわいを創り出していくためには、商業サービスだけでなく、そこに行けば誰かと会うことができるコミュニティの場をつくることが重要だとの意見が多くあった。
- コミュニティの場として、近隣住区の人が集まることのできるホールや、特に目的がなくても自然と人が集まり、井戸端会議ができるような場所をイメージした意見が多くあった。
- 井戸端会議もできるようなコミュニティ機能を中心に、店舗を構成した方が、お店の利用客数が増えるのではないかと、施設配置に関するアイデアがあった。
- 北千里の人は、新しいもの好きで、流行のお店ができるとすごく流行るが、一方であきっぽいので、すぐに閉店してしまうことも多いといったことも指摘された。

#### (4) 土地利用について

- 地区センターの活性化は地権者が個々に行うのではなく、地区全体で一体的に行うべきとの意見が多かった。
- オープンスペースとして、ロータリーの中央部のモニュメントと緑地が機能していないという意見が多かった。
- 再開発にあたっては、駅前としての景観の美しさに配慮すべきとの意見があった。また、屋上緑化など環境への配慮が必要との意見もあった。

## 2. 第二次意見交換会

実施期間	： 平成 27 年 2 月 10 日～11 日
参加者	： 31 人 （内訳：10 日（火）17 人、 11 日（水・祝）14 人）
実施内容	： 北千里駅周辺活性化ビジョンの骨子（案）について

### (1) 前文

- 千里ニュータウンの人口構成としては 75 歳前後と 45 歳前後と 20 歳前後が多いという、ややいびつな構成であることを踏まえたうえで、他のまちの成功例や具体的な自分たちの将来像を踏まえて話し合うべきと思われる。

### (2) 活性化の理念

- 千里ニュータウンは非常に計画されたまちで、まちなかに店舗がない。こうした住宅環境は残していくべきである。
- ニュータウンの老朽化が進んだが、マンションの建て替えで 30～40 代の子育て世代の若い層が増えている。この流れは非常に大事である。
- 50 年前は子育て層が中心だった。現在ではその人たちが高齢者となったが、これからの 50 年を見据えるならば、子育て世代を中心に考えなければならない。
- ターゲット、テーマをより絞るとしたら、子育てしやすいまちではないか。
- 子育て世代を重視というだけでは、どこの自治体も進めており、都市間競争になる。そこに勝つためには、もう少し特化したものが必要だ。子育て層を中心に考え、高齢者が子育て層の役に立つような形で、世代間交流、助け合いができる「多世代交流型」が重要ではないか。
- 基本理念に「多世代交流型」を示し、子ども～中年～老人まで幅広い世代が集えて交流でき、共存共生のできる場を作るのがよい。
- 市民も、若い世代も、周りの人も対象とするというのでは、ターゲットもテーマも絞り込みが足りないのではないか。もっと絞り込むべきだ。
- 活性化の基本的な理念としては、そういったものは「あてがわれるもの」ではなく、もっと住民の自治性・自主性というところから始めるのがよいのではないか。もっと市民が積極的に参画したかたちで物事を議論する場が必要ではないか。

### (3) めざすべき姿

- 福祉の充実というのが住みよいまちづくりになる。安心して子育てができて、安心して高齢を迎えることができるという、いわゆる「ゆりかごから墓場まで」というような福祉の充実ができれば、他地域からの転入も促すのではないか。
- ハブ的な機能を持たせ、箕面から千里まで含めた地域の人が「あそこに行けば何か楽しいことがあるのではないか」といったように目的を持って集まれるようにすることが、地域の活性化、商業の活性化に繋がるのではないか。
- 子育て層や学生など、若い人があふれるような施設にすべきである。
- 学生にとっても魅力があるようなまちにしないと活性化しない。
- 北千里という駅は学生の通行量が多い。これは資源だと思うが、学生はセンターを使っていない。
- 多世代交流のため、年寄りたちの中にも子どもたちが入っていける場をつくる必要がある。同じ空間で交流できることでお互いにとって良い影響や相乗効果をもたらすのではないか。お年寄りにとっては心身の活性化によって介護予防につながり、市の福祉財政も軽減されるのではないか。

### (4) 実現のための視点

- 千里中央や競合のショッピングセンターや医療機関があまりにも多い。このまま活性化させても勝てないのではないか。活性化とは別の道を考えるべきではないか。

## (5) 地区センターのあり方

### ① 交通結節点機能のあり方

- あらゆる方向から、地区センターに人が入ってくるような施設構成にすべきである。
- 現在の駅前広場は広いが、これを小さくして施設をつくるのもいいが、ゆったりした空間にするという考え方もある。
- カーシェアリング拠点があるとよい。
- バリアフリー対応にし、スペースとしてもゆとりのある施設にしてほしい。
- 阪急電車が各駅停車しかなく梅田に出るのに時間がかかる。交通便利性は非常に重要であるので、阪急電車で急行を走らせてもらうようにしてほしい。

### ② -1 拠点施設機能のあり方（商業施設機能のあり方）

- 北地区センターの課題として、塾が多い、家賃が高い、土日に閉めている店舗があるといった点があげられる。
- 北千里というまちの住環境は良いが、商売をやるには厳しい立地なのではないか。
- 商業が厳しいのは、魅力がない或いは駐車場が高いなどの不便さ、バリアがあるのだろう。そういった不満や不便さの解消が必要である。また、魅力として、集まりやすさ、またはそこに行けば何か買い物に付随する行動が伴うような施設であれば、活性化することができるのではないか。
- 魅力的な店舗ができるためには集客の視点が必要である。公共施設の利用者が商業施設で買い物をするという形ができればよい。
- 魅力的な店舗が少ない。家族でゆっくりおちついて食べれるレストランがない。人が集まれるような店をつくるべきである。
- 学生や若者向けの店も昔はあったがなくなっていった。一方、大学には、トラックを使った移動販売でクレープやメロンパンを売られたりしている。学生にはお金がないということなのだろう。
- 学生を取り込むには、図書館にカフェを附帯して魅力的な空間にするなど、学生が集まれるような仕掛けが必要だ。
- 産直イベントなどは不定期に行われている。そういったイベントを定期的にする方が良いのではという声がある一方、施設内のテナントに入っている同業の店舗からは反対だという意見もある。様々な考え方があるが、開発を待つのではなくもっと色々試行して、今出来ることから行動を起こしてはどうか。
- 地域通貨を取り入れて、ボランティアが活躍できる場に。報酬の支払いを地域通貨で行うことで、北千里で買い物をしてもらえれば経済的な活性化が望めないだろうか。

### ② -2 拠点施設機能のあり方（公共公益施設機能のあり方）

- 北千里というまちの良さをアピールし、魅力のある施設という点で、「行政・市民・商業といったそれぞれの機能が有機的に結ばれた複合的な公共施設」が良いのではないだろうか。
- 公共施設といえば具体的に図書館、公民館、児童館といったものが挙げられるが、もっと範囲を広げて「コミュニティ」という点に注目して公共施設というものを考えた。キーワードとして、「若い世代を引き込む」、「子どもたちが育つまち」、「バリアフリー」（≒子どもにも優しい）といったことが挙げられたが、こういったことを達成できるような、さらには、より魅力のあるまちづくりの具体的な受け皿としての公共施設という位置付けが必要ではないだろうか。
- 公共施設については、公民館のバリアフリー化が進んでいない一方で老朽化は進んでいる、図書館の蔵書が少ないといった不満も多い。
- 図書館は多世代がともに使えるものとすべきである。例えば、他国の文化の理解を多世代が一緒になって深めるなどできるとよい。
- 図書館は、市民が中心となった運営の仕方や、色んな世代に向けたイベントをしかけるなど、

ハコだけを作るのではなくてソフト面での運用においても趣向を凝らしてはどうか。

- 子育て世代の方を中心に考えるならば、駅の近辺に保育施設や子ども預けられるような場所があれば助かるのではないか。
- 子育て層のために駅前に保育所が必要ではないか。それも全国に注目される規模のものがよい。
- 福祉施設を使った地域活性化を考えたい。「体が不自由になった方のためのも」といったマイナスイメージではなく、プラスのイメージになるような前向きな活用ができる機会が設けられるとよい。

## ② -3 拠点施設機能のあり方（文化・交流機能のあり方）

- 住民の絵画展や写真といった文化的な活動を公民館では行われているが、常設ではないのでなかなか活性化に繋がっていない。住民の文化の発表の場を常設した設備がいるのではないか。
- いろいろな人が交流できる拠点が必要だが、山田や南千里とは違う独自のユニークなものがよい。例えば文化交流や音楽のコンサートができるような、人が集える場所を考えるのが良いのではないか。
- 音楽ホール（300人規模）をつくって、文化のまちにしてほしい。
- 自然を活かしたまちづくりが大事である。土いじりを通して子どもへの食育やお年寄りの園芸療法などに役立てることができるのではないか。

## ③ 土地利用のあり方

- 千里北地区センターを1つの大きなまとまりと考え、限られたスペースを最大限に効果的に構築していくことが重要である。
- あまり必要と思われないモニュメントがあったり、動線が悪いなどの問題があるが、こうした問題は、整備が段階的になされ、一体的な開発となっていなかったため生じたと考えられる。
- 地区センターだけでなく、周辺の北千里小学校の跡地なども含めて総合的に考えていくべきである。
- 北千里小学校の跡地と一体的に計画しない理由がわからない。
- 北千里小学校の跡地や団地の建て替えなどと連動しながら活性化を図った方が良いのではないか。
- 北千里小学校跡地、北千里保育園跡地で2万1千㎡ある。これらは、北地区センターと一体化した計画をすべきでないか。
- 小学校跡地以外にも、消防署の建て替えなど、周辺に様々な課題がある。これらを含めて地域全体で課題の解決を考えるべきである。

## (6) 推進のために

- 北地区センターの地権者は複数いるが、最近、所有者が変わっているところもあり、このままでは個別に開発が進んでしまう。開発主体についての方針がないと一体的な開発ができない。例えば、第三セクターのような組織をつくって、地権者の資産を買い上げるようなやり方もあるのではないか。
- 事業手法や吹田市がどのように関わるのかがわからず、市民の声がきちんと吸い上げられるのか不安である。開発に市民の意見を反映させることが大事であるが、そのためには開発主体がどこなのかをはっきりさせてほしい。
- 大阪府タウン管理財団が用地の売却の方針を出している。このままでは色々なものが失われてしまうかもしれないと危惧している。売却をする場合には、売却先に対し、景観や機能に条件をつけてもらう必要がある。
- 住民の声を集め、こういうものがあるのだという風景を画像で残し、検討していくことが必要である。地域のためにどんな商業施設や公共施設が必要なのかを住民がきっちりと考える場をつくらないといけない。

### 3. 第三次意見交換会

実施期間	： 平成 27 年 11 月 27 日～28 日
参加者	： 21 人 （内訳：27 日（金）13 人、 28 日（土）8 人）
実施内容	： 北千里駅周辺活性化ビジョン（案）について

#### (1) 住民への周知について

- 昨年の第 2 次、意見交換会から時間が経っている。その間の周知がなかった。
- 意見交換会の参加者が少ない。意見交換会の周知が不足している。
- ホームページを見られない人もいる。駅周辺にポスター掲示するなど、周知すべき。
- 連合自治会に加盟していない地域は回覧板が回ってこない。ビジョンについては市の広報誌に掲載してはどうか。
- ビジョンのこともパブリックコメントのことも知らない人が多いと思う。
- 意見交換会は回覧があったが、ビジョン（案）を見ることもできなかった。
- ビジョン(案)を市民ホールや公民館などにも置くべき。
- ホームページの情報を随時更新し、トップで分かるように情報提供してほしい。
- 今回の意見交換会で出た意見はどのように扱われるのか。
- 住民同士で話をしていると、北千里小学校跡地については関心が高いが、地区センターの再整備については知らない人が多い。

#### (2) これまでの検討について

- 周辺の人口動態は調査したのか。
- これまでに行ったアンケートのデータがみたい。
- これまでも意見交換会に参加してきたが、そこでの議論はビジョンに反映されているのか。
- 現状分析をしっかり行ったうえで作られたビジョンとを感じる。
- タウン管理財団が土地の売却の方針を持っているなか、売却後には行政が関与できなくなるため、このビジョンを作成することで規制していこうというものと認識している。

#### (3) 地区センター活性化の方向性について

- 再整備を前提にしているが、既存の商業者の取り組みなど、お金をかけなくてもできることがあるのではないか。
- 今ある公民館や図書館を残すことは考えられないか。
- 千里中央や南千里など、他の地区センターとは異なる個性的なまちづくりをするべき。
- 記載されている取り組みをみると総花的であるように見える。
- どの程度先まで見越した計画なのか。
- 他市の先行事例を調べることも必要ではないか。

#### (4) 再整備の主体について

- 再整備は吹田市が主導的に行うのか。
- 店舗にも空きがある状況で、タウン管理財団から購入する民間事業者はいるのだろうか。
- 吹田市が財団から購入して再整備するのがよいのではないか。
- 吹田市が所有している土地はごく一部であり、ビジョンに記載している公共施設を実現するには狭すぎるのではないか。
- 一部の地権者がマンションを建てているが、地権者はまとまるのか。
- 地権者の意見はまとまっているのか。

#### (5) 交通結節点機能について

- 吹田市が所有する交通広場は再整備後もそのままの形、大きさに残されるのか。
- 現在の地権者が有する土地の形状にこだわらず、配置を検討してほしい。

#### (6) 拠点施設機能について

- 周辺に商業施設ができたが、高齢者は近くに車に乗らずに行ける生活の拠点がほしい。
- 事例として、公共施設と商業施設との複合施設はあるのか。
- 北千里に文化的な立派なホールがほしい。
- 意見交換会で発言したが300人規模の大きなホールが必要。
- 過去の意見交換会では、地域に高齢者が多いので高齢者が集まれる施設があれば良いとの話があった。
- 多目的ホールをつくるのであれば、高齢者が使いやすいものとしてほしい。現在の公民館では映画を上映することがあるが、座席が悪く、観ていると首が痛くなる。
- 住民だけでなく大学生や外国人とも交流できる施設が必要である。
- 現在の公民館は規模が小さく、バリアフリーもできていない。再整備には期間がかかる。現在の公民館を建替えた方が良いのではないか。
- 講座などの内容も他市のものと比べ劣っている。
- 千里ニュータウンは事業用の土地が少なく、コミュニティビジネスを行うような事務所スペースがない。あるいはあっても土地・賃料が高くて、進出できないとの話を聞く。
- ボランティアやコミュニティビジネスが進出できるようなスペースを考えてほしい。
- コミュニティが重要といわれているにも関わらず、現在の地区センターはバリアフリーも十分でない。歳をとっても交流できるような施設が必要である。

#### (7) 土地利用について

- 看板やポスターが派手すぎるものにならないように規制が必要ではないか。

#### (8) エリアマネジメントについて

- エリアマネジメントはこれまでの北千里にはない良い考え方だと思う。
- エリアマネジメントは誰が中心になって運営するのか。
- 民間事業者を誘導するとあるが、うまく進められるのか。
- エリアマネジメントは整備期間だけでなく、整備した後も継続していくことが大事である。
- エリアマネジメントには市民も協力していかないと実現しないと思われる。
- タウン管理財団による売却までのエリアマネジメントの動きがわかりづらい。
- エリアマネジメントにあたって市はどのような役割を果たすのか。

#### (9) 北千里小学校跡地について

- 北千里小学校跡地のことを過去の意見交換会にて発言したが、ビジョンに入っていない。
- 北千里小学校跡地の活用を検討してほしい。
- 公共施設は北千里小学校跡地に作った方がよいのではないか。
- 児童館やコミュニティセンターを新たにづくらなくても、北千里小学校の跡地を開放すれば市民活動はできるのではないか。
- 交流を重視するという考え方には共感できるが、だからこそ北千里小学校跡地の活用を並行して検討するべきではないか。
- 北千里小学校跡地の活用については、従前から地域の要望が上がっているにも関わらず、何度も方針が変わって実現していない。住民に対して真摯に対応してほしい。

#### (10) 今後のスケジュールについて

- 今後のスケジュールを教えてください。





「北千里駅周辺活性化ビジョン」資料編 平成28年（2016年）4月

発行：吹田市都市計画部計画調整室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

TEL：06-6384-1231(代表)