吹田市
SUITA CITY

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

第 6 回
北千里駅前まちづくり意見交換会

日　時：令和6年6月28日（金）
29日（土）

場　所：dios北千里1番館　3階
パフォーマンスホール

本日のご説明内容

吹田市
SUITA CITY

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

1　北千里駅前まちづくり意見交換会について

2　これまでの市の取組

3　準備組合によるまちづくり計画の概要（案）

本日のご説明内容

吹田市
SUITA CITY

1　北千里駅前まちづくり意見交換会について

2　これまでの市の取組

3　準備組合によるまちづくり計画の概要（案）

まちづくり意見交換会について

吹田市
SUITA CITY

①10/29
②11/26

12/23

1/20

2/24

4/20

本日

まちの利用風景イメージをとりまとめ

第1回
これまでの取組等

第2回
（ワークショップ）
まち歩き

まち歩き
改善点を発見

第3回
（ワークショップ）
アイデア出し・整理

第3回テーマ
千里北地区センターでどのように過ごしたいか

第4回
（ワークショップ）
アイデア出し・整理

第4回テーマ
どのようなもの（場所・空間）が必要か

第5回
（ワークショップ）
将来の利用イメージを共有

まちの利用風景イメージ(カットパース)をとりまとめ

準備組合と利用イメージを共有

第6回
（準備組合の説明）
まちづくり計画の概要（案）

まちづくり計画の概要（案）の説明

第6回以降も、計画の熟度の高まりなどに応じて、引き続き市として、意見交換会の開催など地域住民の皆様のご意見をお聞きする機会の設置を検討して行きます。

本日のご説明内容

吹田市
SUITA CITY

1　北千里駅前まちづくり意見交換会について

2　これまでの市の取組

3　準備組合によるまちづくり計画の概要（案）

千里北地区センターについて

吹田市
SUITA CITY

千里ニュータウンの地区センター

千里北地区センターの現状

○地区センターとは、近隣住区論に基づき、地区の拠点として鉄道駅前に専門的な商店や公的サービス機関などが配置されているセンターです。
○千里ニュータウンでは、中央地区センター、北地区センター、南地区センターの3つの地区センターがあります。

千里北地区センターの課題

吹田市
SUITA CITY

- 施設の老朽化が進み、更新の検討が必要な時期（開設から50年以上が経過）
- 商業機能への利用者ニーズと乖離があり、地区センターの役割・機能を十分に発揮していない
- 歩行動線が複雑であり、バリアフリー上の問題がある
- 駅前ロータリーが中心にあり、施設間の往来を阻害
- まちなかリビング北千里に行きづらいなど、周辺との連続性が不十分

◀施設の老朽化

◀まちなかリビング北千里へのアクセスが悪い

◀歩行動線が複雑

◀地区センターの中心にある駅前ロータリー

これまでの市の取組

吹田市
SUITA CITY

<table>
<tr><td>平成28年度（2016年度）</td><td colspan="2">再整備の基本的な方向性を、学識経験者、商業者、市民等からご意見いただき「<u>北千里駅周辺活性化ビジョン</u>」を策定（平成28年（2016年）4月）
再整備に向けて大規模地権者と協議調整</td></tr>
<tr><td>平成29年度（2017年度）11月</td><td colspan="2">民間施行の市街地再開発事業を視野に入れた再整備手法の検討を進めることについて、方向性を確認</td></tr>
<tr><td>平成30年度（2018年度）</td><td rowspan="2">市街地再開発事業の実現性の検討</td><td>北千里駅前地区再生計画策定業務</td></tr>
<tr><td>令和元年度（2019年度）～
令和3年度（2021年度）</td><td>北千里駅前地区街区整備計画策定業務</td></tr>
<tr><td>令和4年（2022年）4月</td><td colspan="2">市街地再開発事業の実施に向けた準備組織として、地権者により<u>北千里駅前地区市街地再開発準備組合</u>が設立</td></tr>
<tr><td>令和4年（2022年）7月</td><td colspan="2">民間施行の市街地再開発事業として都市計画などの手続きや補助採択等に向けた取組を進める方針を確認</td></tr>
<tr><td>令和4年（2022年）10月</td><td colspan="2">（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業環境影響評価提案書の提出</td></tr>
<tr><td>令和5年（2023年）10月～</td><td colspan="2">地域住民の皆様と将来の北千里駅前について考えるため、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催</td></tr>
</table>

北千里駅周辺活性化ビジョンの策定

吹田市
SUITA CITY

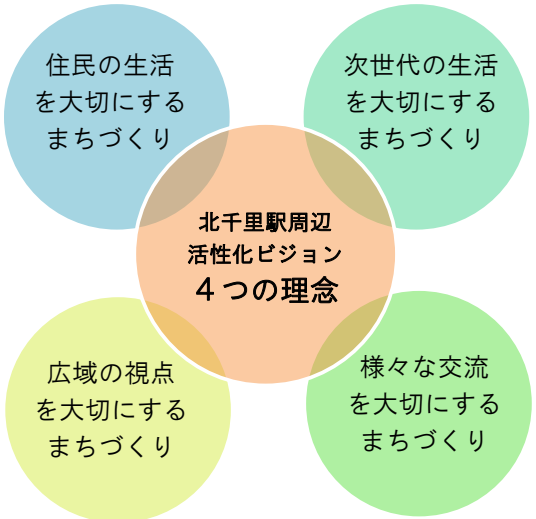
活性化ビジョンの目的

・千里北地区センターが成熟社会にふさわしい地域拠点となるよう、再整備の基本的な方向性をとりまとめ
・まちづくりの道しるべとして、民間事業者への誘導などに活用

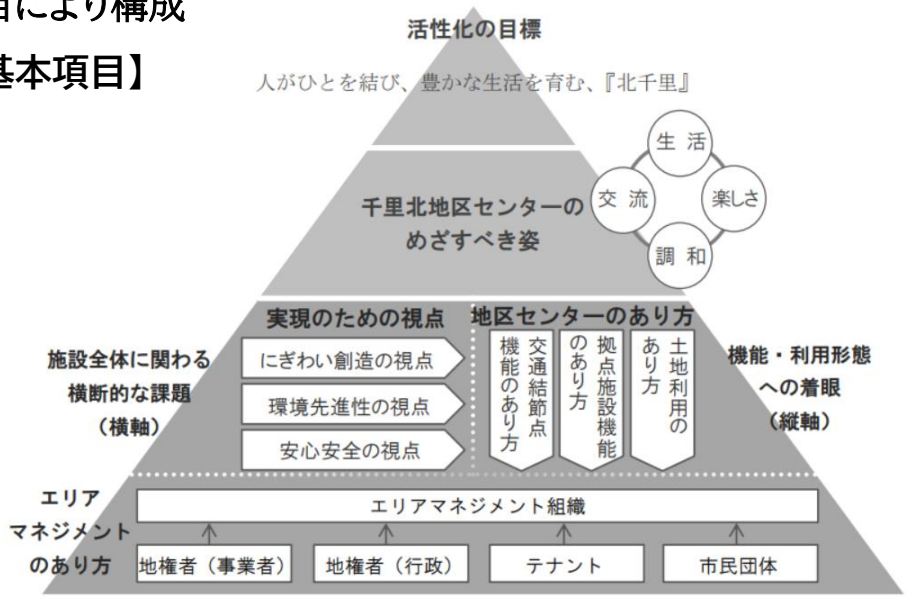
活性化ビジョンの構成

・活性化の理念に基づき、基本項目及び15の取組項目により構成

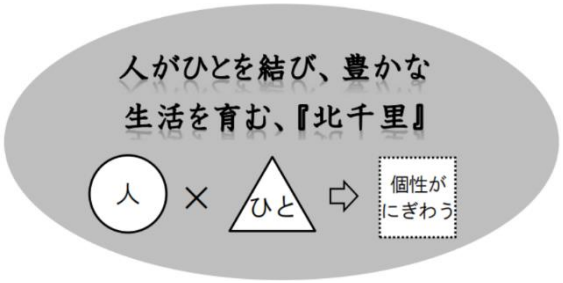
【活性化の理念】



【基本項目】



【活性化の目標】



【取組項目】

1 誰もが利用しやすい交通環境
2 自転車駐車場と自動車駐車場の再編
3 周辺の商業施設等との差別化
4 商業施設の充実と発展
5 公共施設の整備と運用
6 公共施設の見直しと新たな整備
7 身近な公益施設やサービスの誘導
8 にぎわいと交流の場づくり
9 情報発信の発展
10 土地利用と機能配置の考え方
11 良好なまちづくりのためのルール化
12 地域をリードする環境先進性
13 安心安全な環境づくり
14 再整備に向けた組織の立ち上げや事業計画の作成
15 エリアマネジメントの組織づくりと活動

千里北地区センターの再整備手法の検討

吹田市 SUITA CITY

〇地区センターの位置付けを踏まえ、地域住民の生活とコミュニティの拠点としての再整備が必要
〇土地・建物には地権者がおり、合意形成を図りながら、事業化検討をしてもらうことが必要

■考えられる千里北地区センターの主な再整備の事業手法

①市街地再開発事業による、地区内の全体の一体的な建替え【法定】
②各建物を個別に建替えていくことによる、地区内の全体の中長期的・段階的な建替え【非法定】
③現在の建物を活用したリニューアル（建替えは行わない）

■事業手法の比較

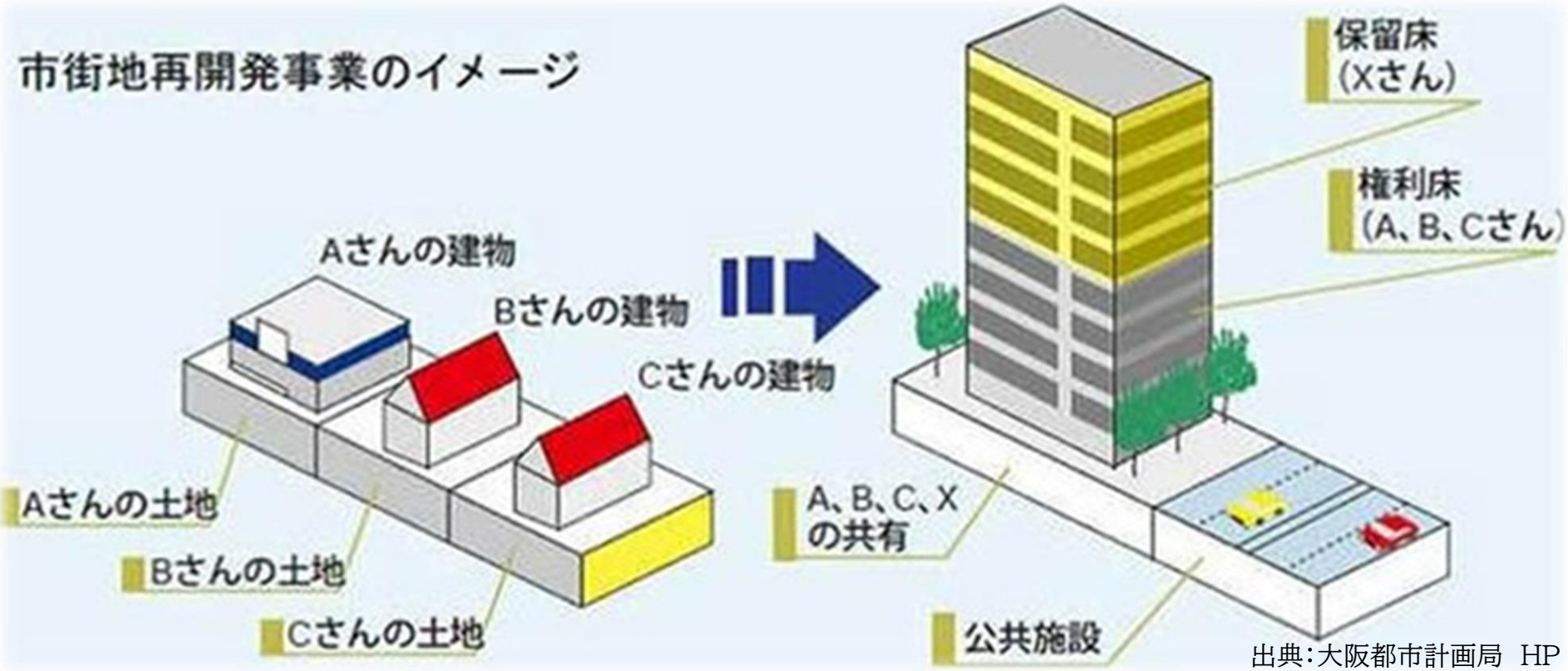
		①市街地再開発事業【法定】	②個別建替え【非法定】	③リニューアル
ビジョンの具現化	ロータリーや駐車場の再編	○	×	×
	歩行者動線の連続性の確保や回遊性の向上	○	×	×
	賑わいのための広場等の充実	○	×	×
	商業施設や公益施設の充実	○	△	△
	将来的な地区センターの機能の担保	○	△	△
実現性	権利者の合意形成	○	△	△
	事業全体の確実な実施（実現可能性）	○	△	△

〇ビジョンで示す将来像の実現と将来にわたる地区センターの機能を担保できる
一体的な再整備を進めるためには、**法定の市街地再開発事業が最適**

市街地再開発事業とは

吹田市
SUITA CITY

■ 市街地再開発事業の仕組み



出典：大阪都市計画局　HP

- ✓ 敷地を共同化し、高度利用することで公共施設用地を生み出します。
- ✓ 高度利用することで新たに生み出した床（保留床）を売却し、その利益を事業費に充てます。
- ✓ 現在の権利（土地、建物）は、新しく建設する再開発ビルの床（建物と土地に関する権利）に等価で置き換えられます（権利床）。
- ✓ 施行区域外への転出を希望する方は、現在の権利について金銭で補償を受けます。

市の考えるまちづくりの方向性

吹田市
SUITA CITY

■ 土地利用計画（ゾーニング）

①駅前ロータリー

○駅前ロータリーは、現状と同程度の機能確保が可能な規模で区域の北側に配置

○バスや駅利用者の車動線を北側に完結することにより、区域の中央部への車の流入を抑制

②商業・公益ゾーン（A街区）

○人を中心とした地区センターに再生するため、駅とつながる区域の中央部にまとまった整形で配置

○商業・公益ゾーンは、地区センターの中心機能となるため、駅前ロータリーとB街区（事業性）の必要規模を考慮しつつ、A街区の敷地規模を最大化

将来の更新に備えて
商業・公益ゾーンと住宅・商業ゾーンを分離

③住宅・商業ゾーン（B街区）

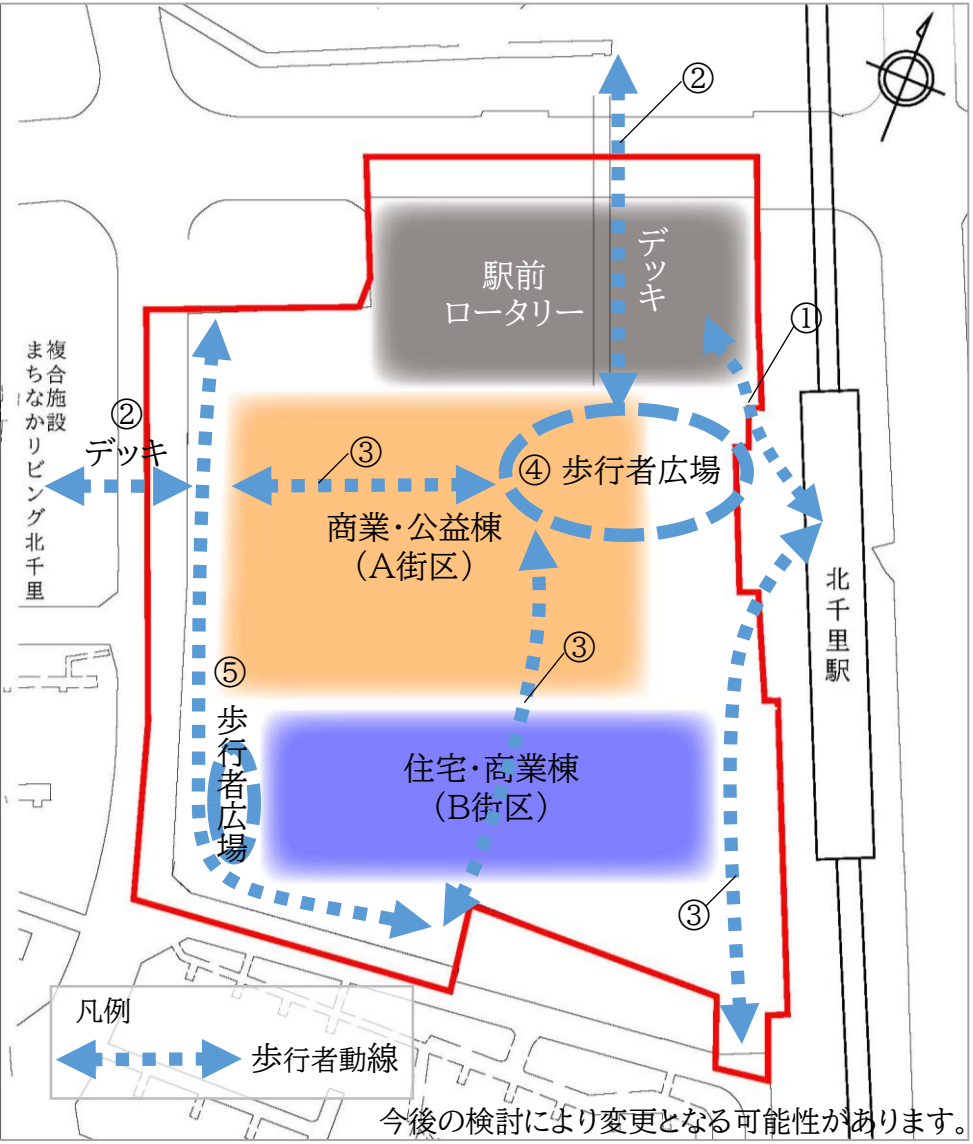
○事業成立性のために必要となる保留床を生み出すために必要となる規模の敷地を区域の南側に配置

○A街区の敷地を整形でまとまって取れるよう、B街区は東西に長い敷地形状とする

市の考えるまちづくりの方向性

吹田市
SUITA CITY

■ 歩行者動線等計画



今後の検討により変更となる可能性があります。

千里北地区センターは、**<u>駅と周辺地域とを結ぶ歩行者動線や交流の場</u>**でもあるため、以下の歩行者動線と広場を配置

①北千里駅と駅前ロータリーを結ぶ歩行者動線

②地区センターと西側隣接街区（まちなかリビング北千里）を接続する歩行者デッキ及び地区センターと北側隣接街区（青山台）を接続する歩行者デッキ

③駅や地区センターと隣接街区（古江台）を接続する地区内に連続した歩行者通路

④商業・公益ゾーン（A街区）と一体的な広場

⑤地区南西部の既存道路と一体的に地区内に歩行者動線と広場を配置

北千里駅前まちづくり意見交換会

吹田市
SUITA CITY

■地域住民の皆様と将来の北千里駅前を考えるために開催

第1回
キックオフ
意見交換会の開催趣旨、北千里駅前での市の取組、考え方について説明

第2回
まち歩き
第3回、4回のワークショップに備えて、北千里駅前の現状を確認しみなさんで共有

第3回
思い語り
将来どのように過ごしたいのか、何がしたいのかについてみなさんの「思い」を確認

第4回
具体的な空間・機能
第3回の「思い」を実現するため、具体的に必要となる空間・機能のアイデア出し

★ワークショップで出た**キーワード**

全天候型広場　音楽スタジオ　**多様な飲食**　シェアキッチン　**学童・保育機能**　留学生など外国人との交流　ピクニックや散歩　**ステージ**　多様なサービス
子どもが遊ぶ場　**音響の良いホール**　**多世代交流**　**災害対応施設**　日常の買い物　**広場・歩道橋**
大型ビジョン　待合せ　地域活動・地域交流　おしゃれなカフェ　**効率的な駅前空間**　キッチンカー
多様な買物施設　多様な人々にとって訪れやすい環境

第5回
カットパースの確認
キーワードを採り入れたカットパースを確認

まちづくり意見交換会について

吹田市
SUITA CITY

令和5年10月　第1-①回　65名
令和5年11月　第1-②回　39名

令和5年12月　第2回　　37名

令和6年 1月　第3回　　35名

本意見交換会(ワークショップ)に多くの方に参加していただき、
意見を出し合い、共有し、まとめていただきました。

令和6年 2月　第4回　　42名

令和6年 4月　第5回　　40名

第1回～第5回　延べ参加者　258名

北千里駅前まちづくり意見交換会

吹田市
SUITA CITY

■地域住民の皆様と考えた将来のまちの利用風景のイメージ

広場や屋内施設での市民の活動・憩い

歩車分離がなされた駅前での多様な活動など

様々な飲食店や日用品の集まる屋内の店舗、活動・交流など

様々なイベントに対応した屋根付き広場や地元ニーズに応える店舗など

まちづくり計画の検討の際の貴重な参考資料として準備組合と共有

本日のご説明内容

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

1　北千里駅前まちづくり意見交換会について

2　これまでの市の取組

3　準備組合によるまちづくり計画の概要（案）

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 準備組合でのまちづくり計画検討の流れ

● 吹田市まちづくり方針を踏まえ、再整備実現に向けまちづくり計画を検討

吹田市のまちづくり計画

吹田市のまちづくり方針

北千里駅前まちづくり意見交換会

準備組合で具現化検討

市の方針を踏まえ再整備具体化検討

- 施設利用者の利便性向上
- 地区センターの持続性
- 北千里駅前の魅力向上
- 再整備の事業成立性

まちづくり計画の概要（案）を作成

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 市や市民によるまちづくり方針の検討

- 北千里駅周辺 活性化ビジョン（2016年）
- 北千里駅前地区 地区再生計画（2018年）
- 北千里駅前地区 街区整備計画（2021年）
- 北千里駅前 まちづくり 意見交換会（2023年～）

人を中心として、暮らしを豊かにする北千里の拠点整備が求められている

■ まちづくりの方針

北千里のまちの価値・暮らしの質を高める新しい拠点づくり

人が中心のまちづくり

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ まちづくりの方針

北千里のまちの価値・暮らしの質を高める新しい拠点づくり

人が中心のまちづくり

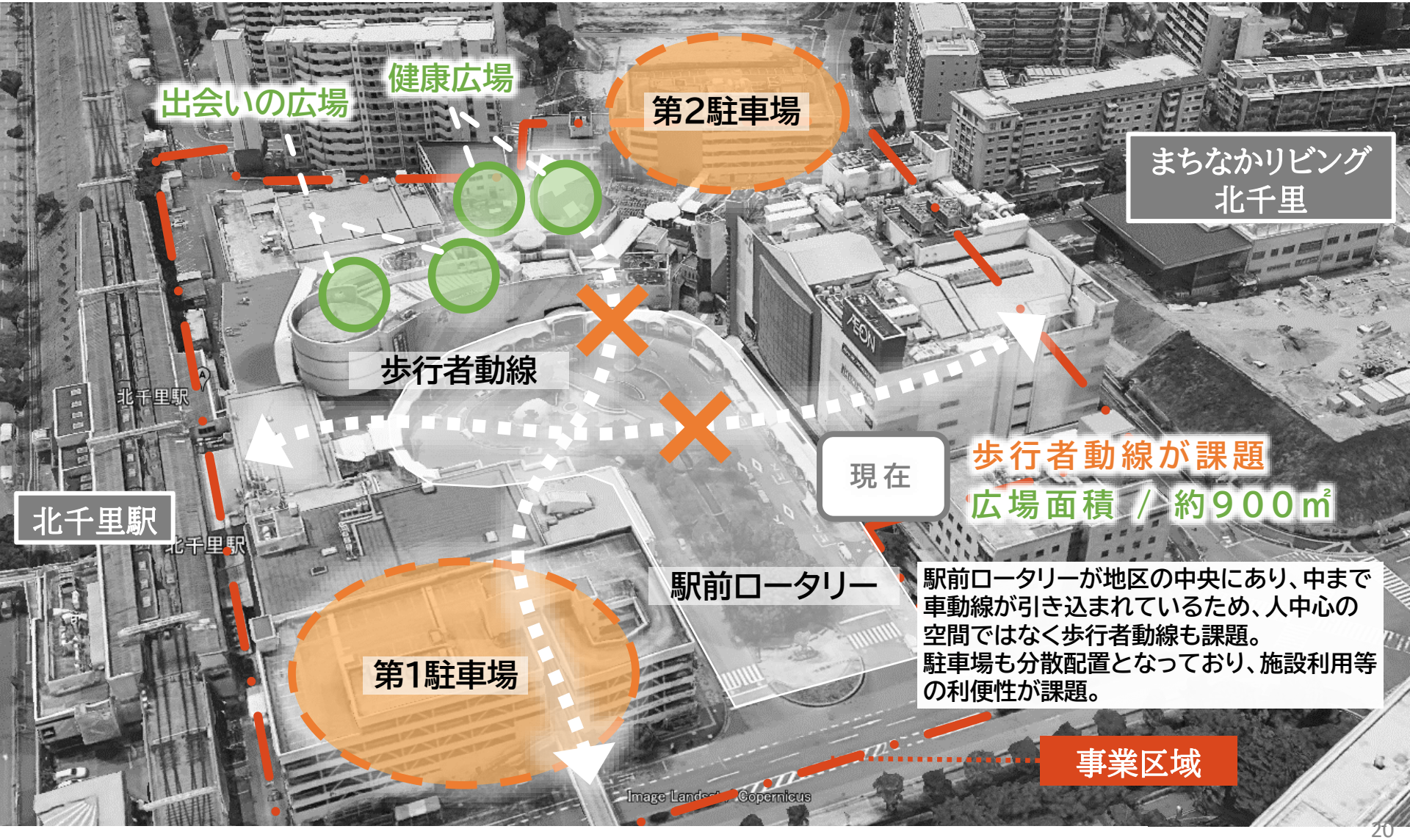
整備におけるポイント

1	多様なアクティビティ・居場所のある拠点	賑わいのある広場や憩いの滞留空間など多様なオープンスペースを整備します
2	多様なニーズに対応できる拠点	商業や公益施設などの暮らしを支える施設や地域活動の場を整備します
3	みんなが来やすく使いやすい拠点	北千里駅と一体的な交通結節点を整備します まちなかリビングと北千里駅を繋ぐ歩行者ネットワークを整備します

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 現況の北千里駅前地区

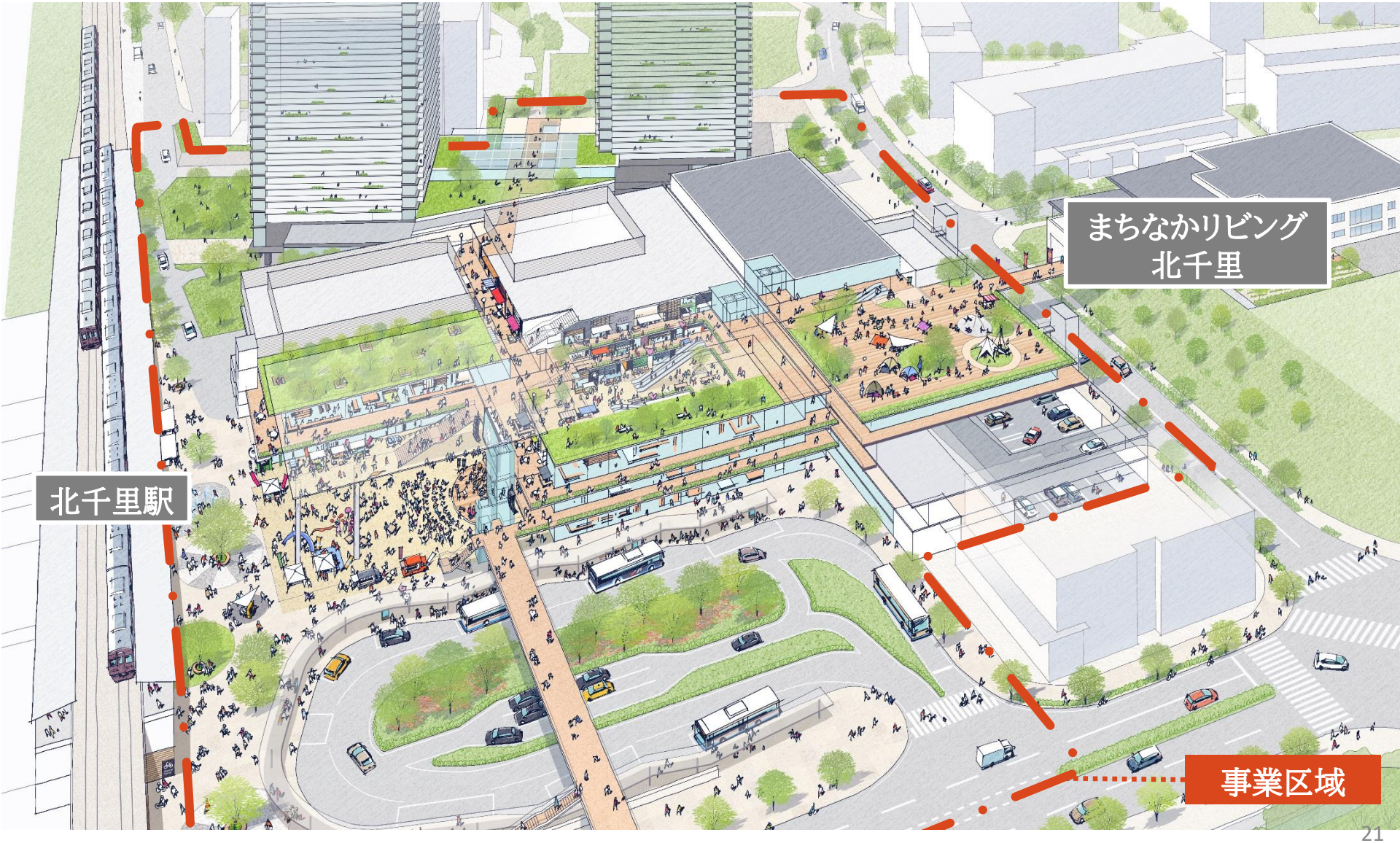


駅前ロータリーが地区の中央にあり、中まで車動線が引き込まれているため、人中心の空間ではなく歩行者動線も課題。
駐車場も分散配置となっており、施設利用等の利便性が課題。

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 人が中心の空間整備イメージ



まちづくり計画の概要（案）

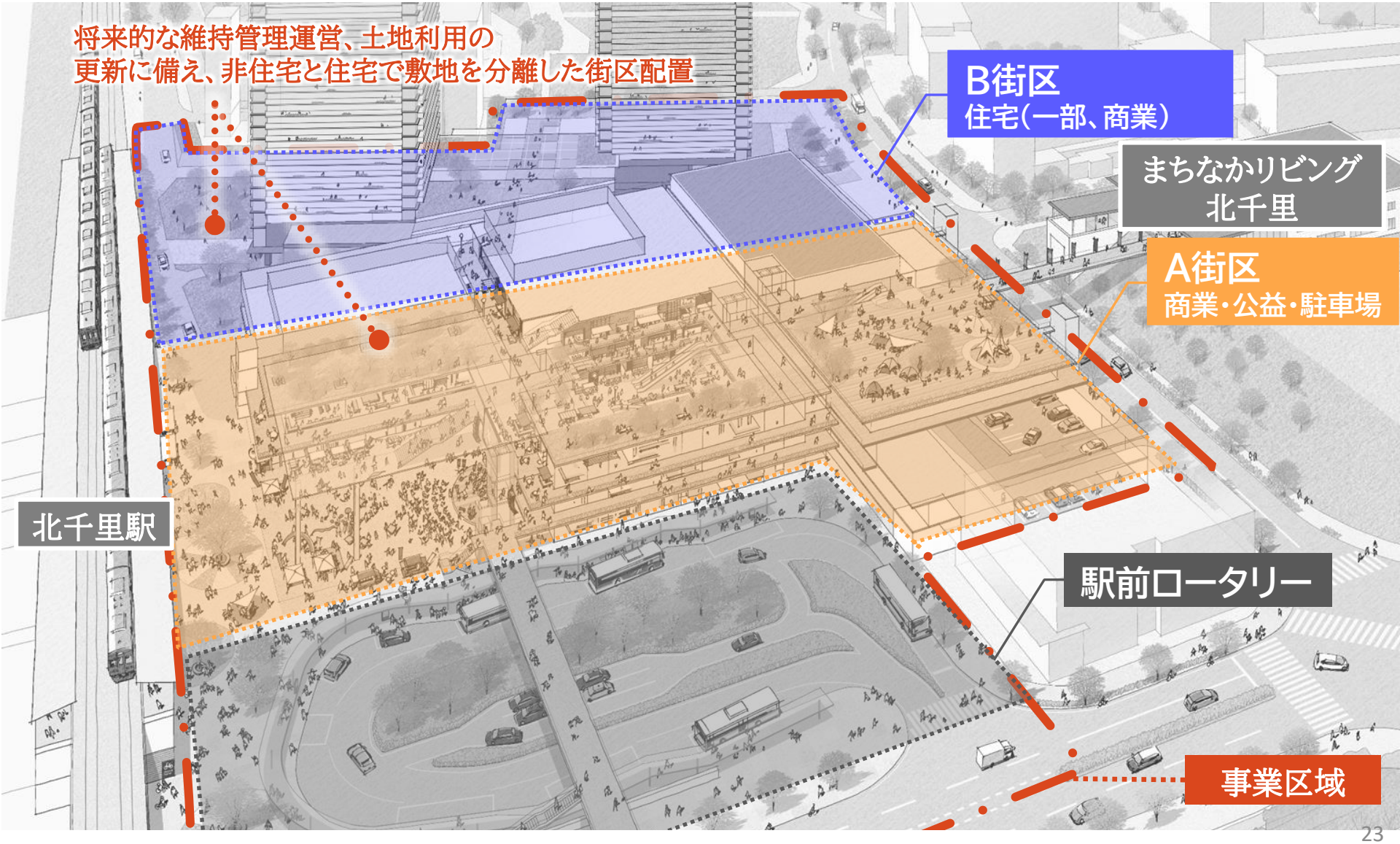
北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 人が中心の空間整備イメージ

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 人が中心の空間整備イメージ



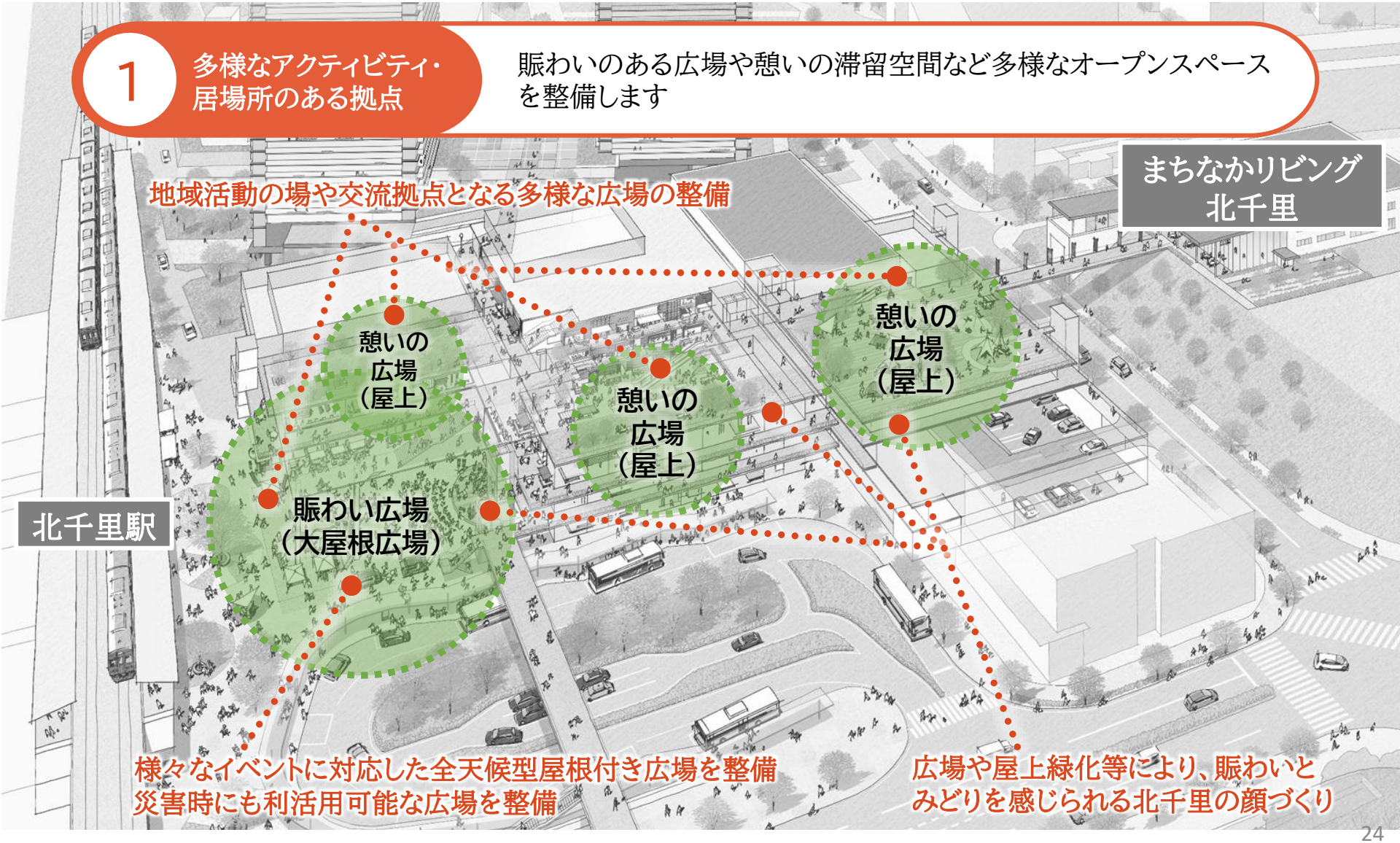
まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設整備方針のイメージ

1 多様なアクティビティ・居場所のある拠点

賑わいのある広場や憩いの滞留空間など多様なオープンスペースを整備します



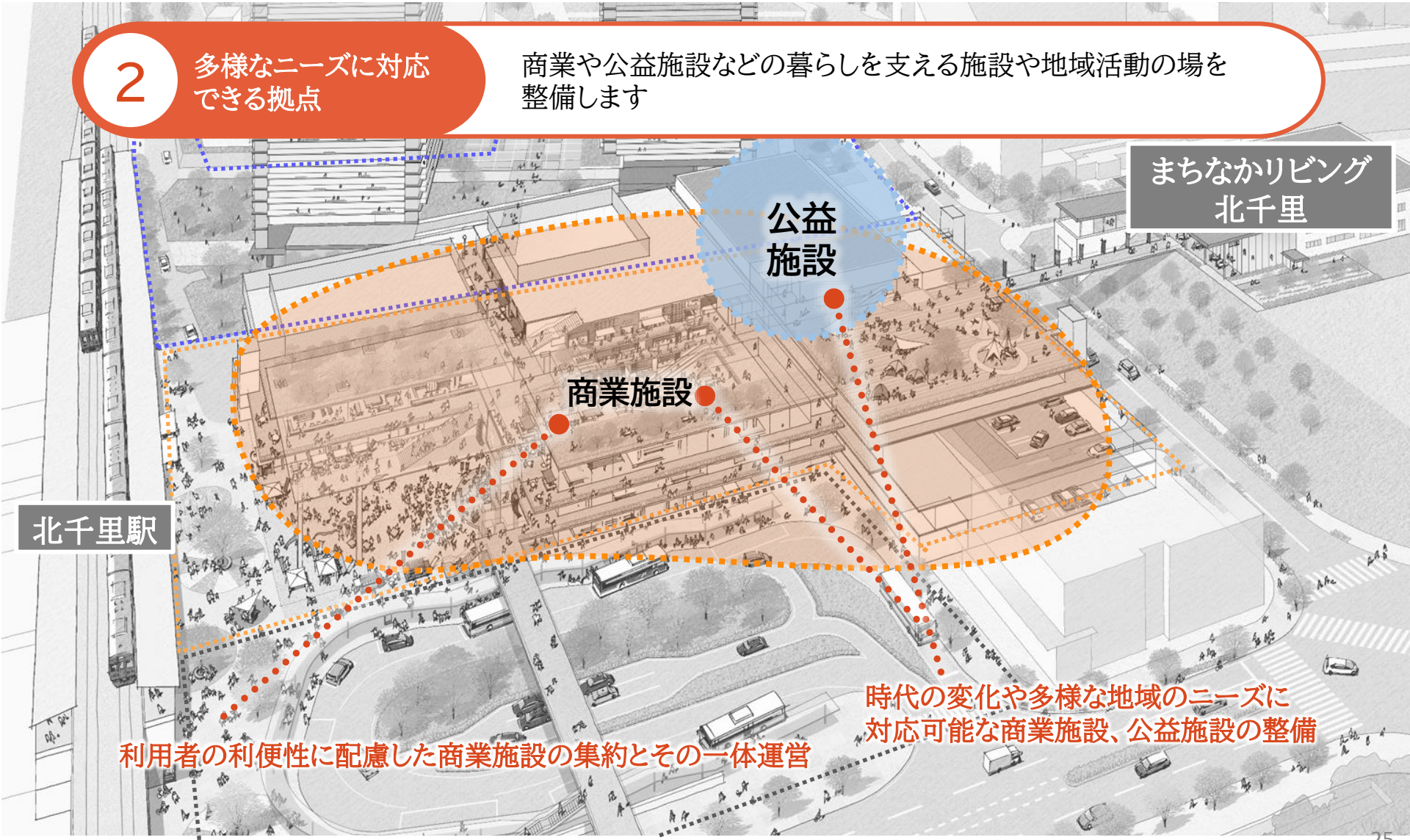
まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設整備方針のイメージ

2 多様なニーズに対応できる拠点

商業や公益施設などの暮らしを支える施設や地域活動の場を整備します



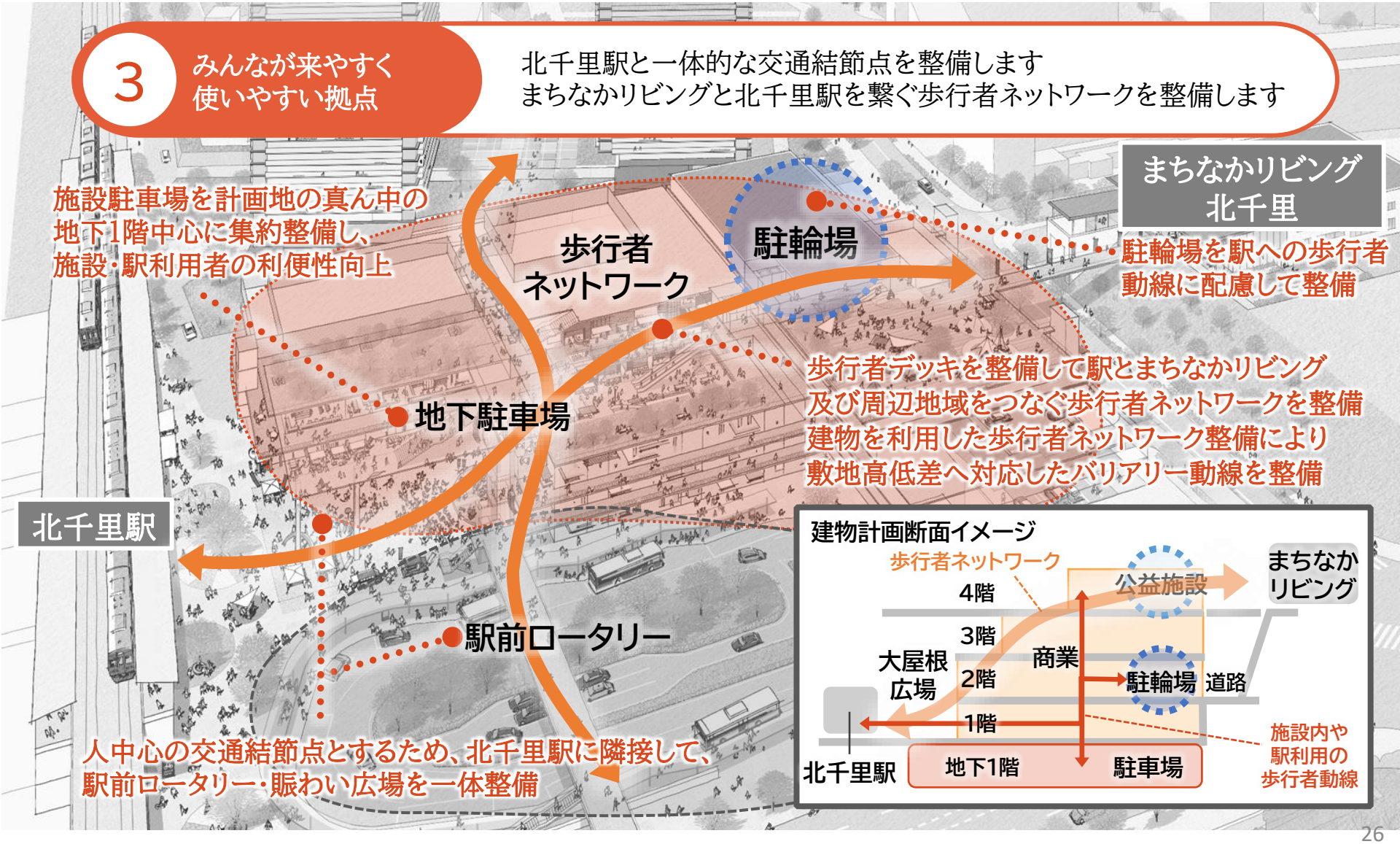
まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設整備方針のイメージ

3 みんなが来やすく使いやすい拠点

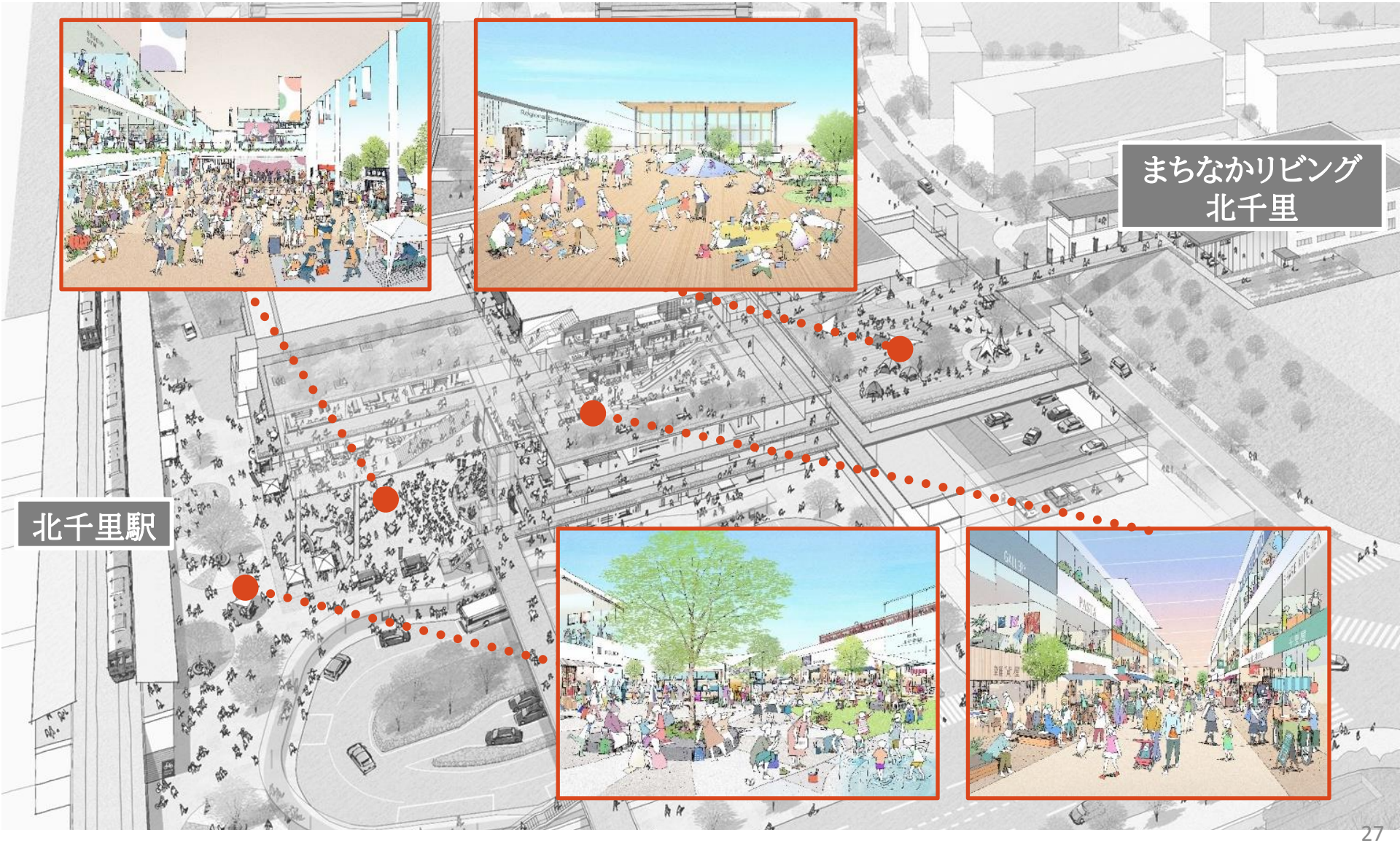
北千里駅と一体的な交通結節点を整備します
まちなかリビングと北千里駅を繋ぐ歩行者ネットワークを整備します



まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 北千里駅前まちづくり意見交換会で取りまとめられた、まちの将来利用イメージ



まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 北千里駅前まちづくり意見交換会で出た、まちの将来利用アイデアの一部

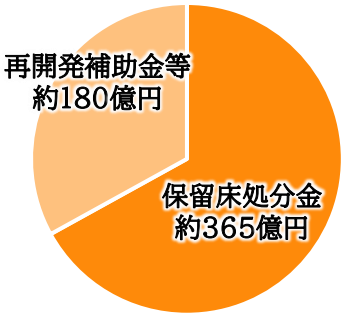
まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

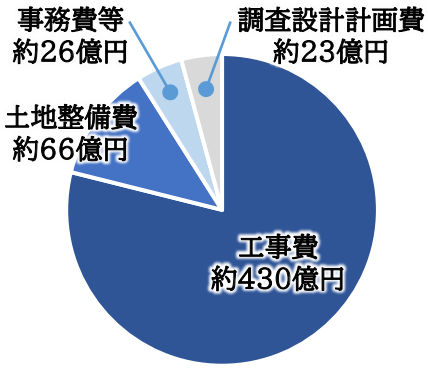
■ 事業概要およびスケジュール

｜事業概要

事業名	北千里駅前地区第一種市街地再開発事業
施行区域	約3．5ha
施行者	北千里駅前地区市街地再開発組合（予定）
事業費	約545億円 ※事業費は計画内容・今後の社会情勢（物価状況）で変動
事業期間	令和8年度～令和19年度 ※事業期間は都市計画決定後の想定期間



収入約545億円



支出約545億円

｜スケジュール（案）

令和6～7年度	令和8年度	令和9年度	令和10～19年度
▼都市計画決定	▼組合設立認可	▼権利変換計画認可	▼解体工事等工事着手 地区センターの機能継続や営業継続を考慮し再整備の工事を順次実施 段階的に工事完了と施設オープンを実施していく予定

※ 現時点での検討案であり今後の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

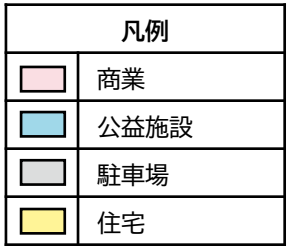
北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設建築物の整備概要

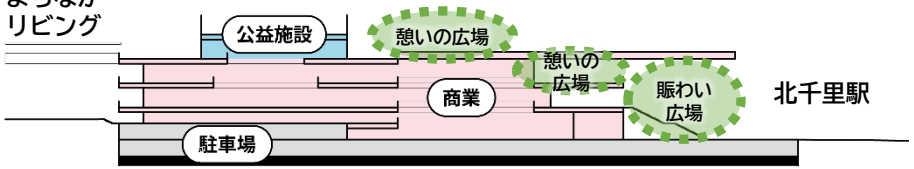
施設建築物の概要

項目	敷地面積	主用途	延べ面積	建築物高さ	階数	構造
A棟	約 14,100m²	商業 公益施設 駐車場･駐輪場	約 45,000m²	約 25m	地下 1 階 地上 4 階	鉄骨造
B棟	約 10,300m²	住宅 商業 駐車場	約 64,000m²	約 98m	地上 28 階	鉄筋 コンクリート造

A棟･B棟の建物概要（断面イメージ）

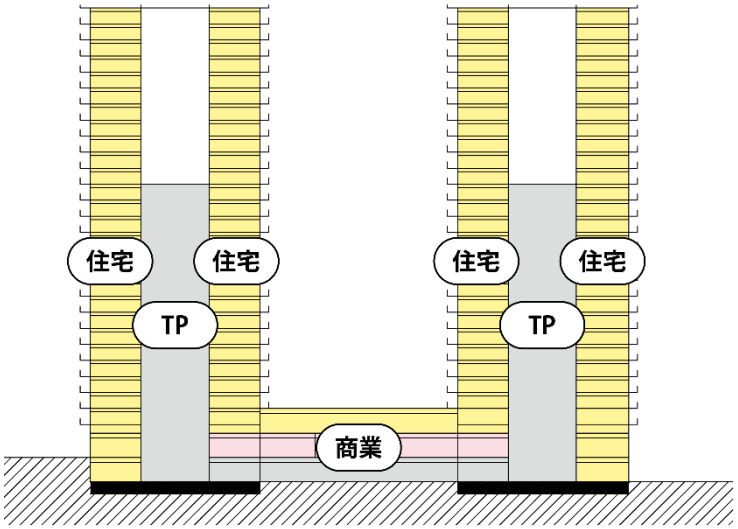


A棟



B棟

TP（タワーパーキング）…立体駐車場



※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 公共施設等の整備概要

公共施設（駅前ロータリー・道路）や民地内の広場・歩行者通路を一体的に整備します。

① 北千里駅と駅前広場（ロータリー）を結ぶ歩行者動線を整備

② 地区センターと西側隣接街区（まちなかリビング北千里）を接続する歩行者デッキ及び地区センターと北側隣接街区（青山台）を接続する歩行者デッキを整備・改修

③ 駅や地区センターと隣接街区（古江台）を接続する地区内に連続した歩行者通路

④ 商業・公益ゾーン（A街区）と一体的な広場

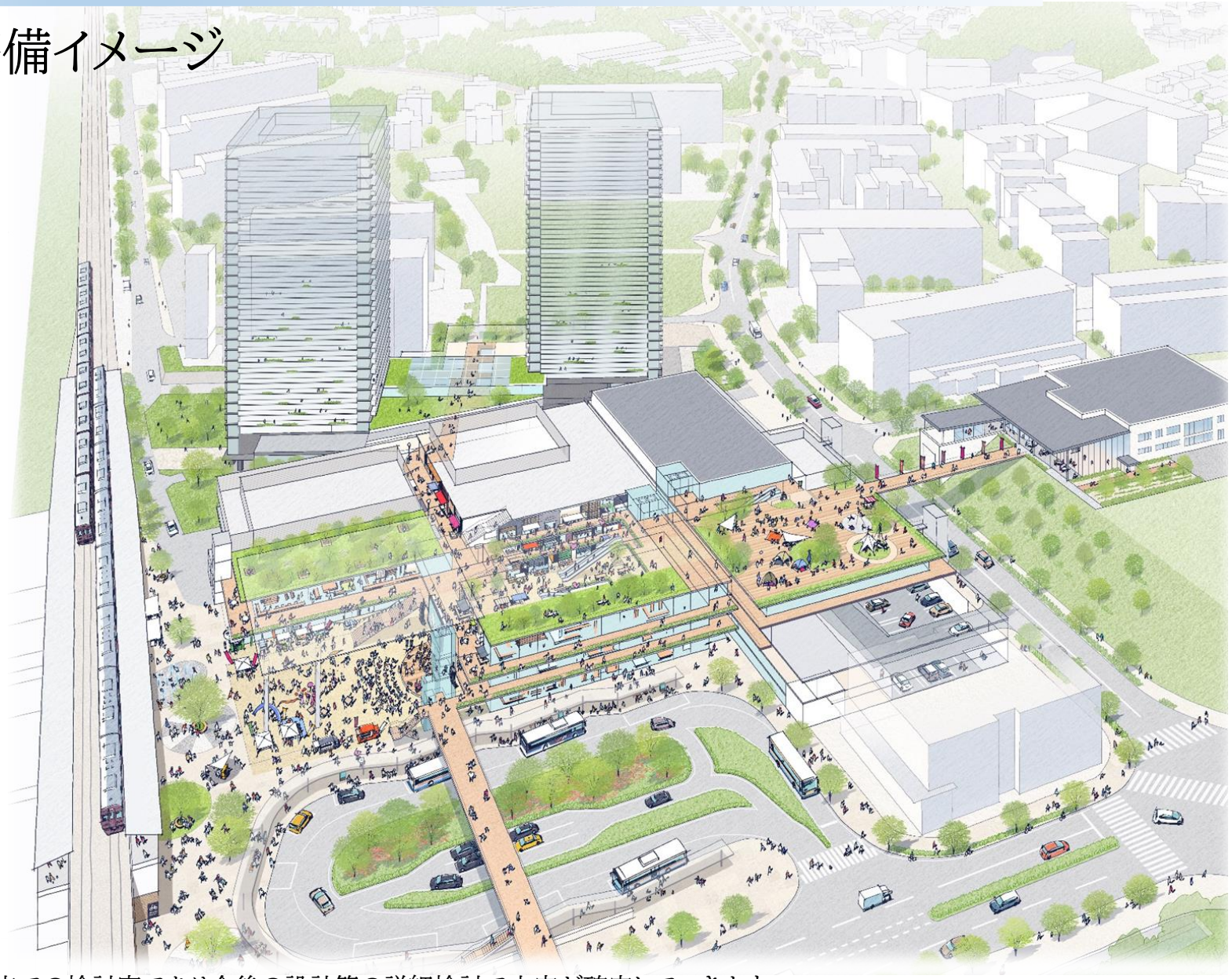
⑤ 地区南西部の既存道路と一体的に地区内に歩行者動線と広場を配置

※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 整備イメージ



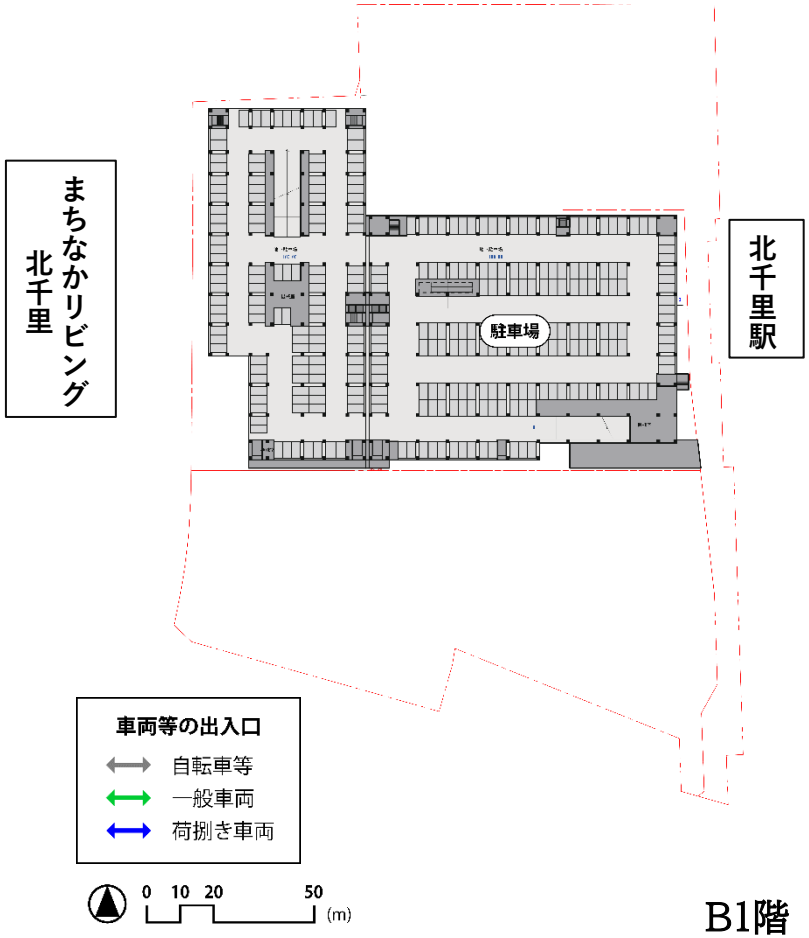
※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

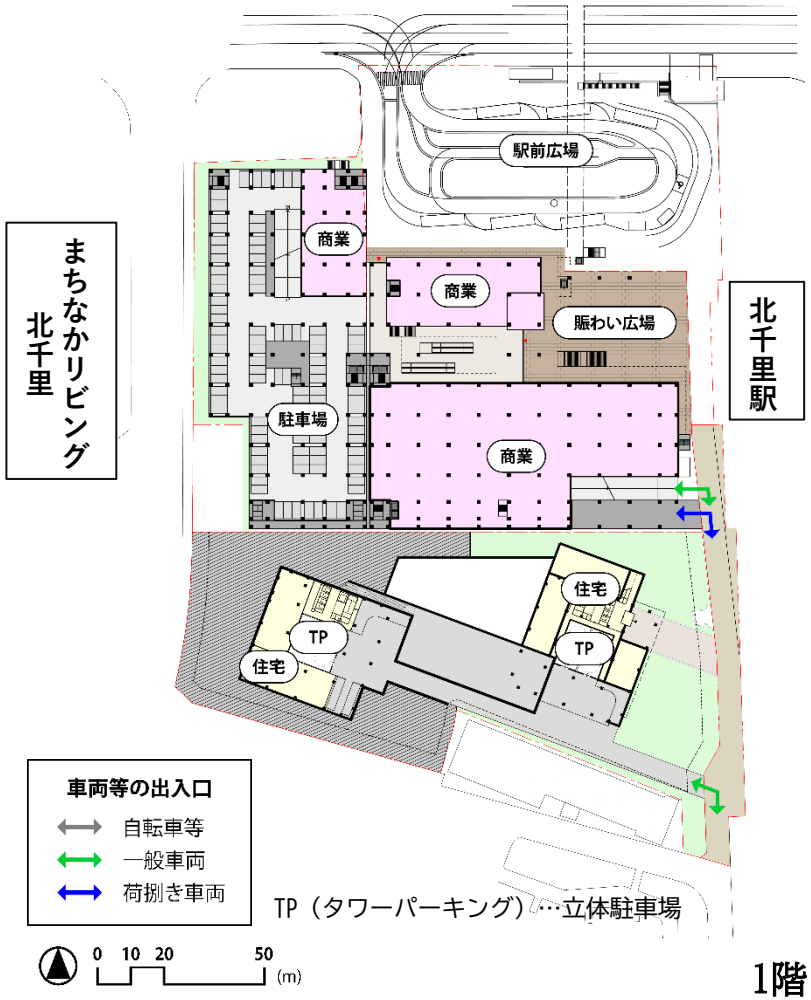
北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設建築物の整備概要

各階平面図



B1階



1階

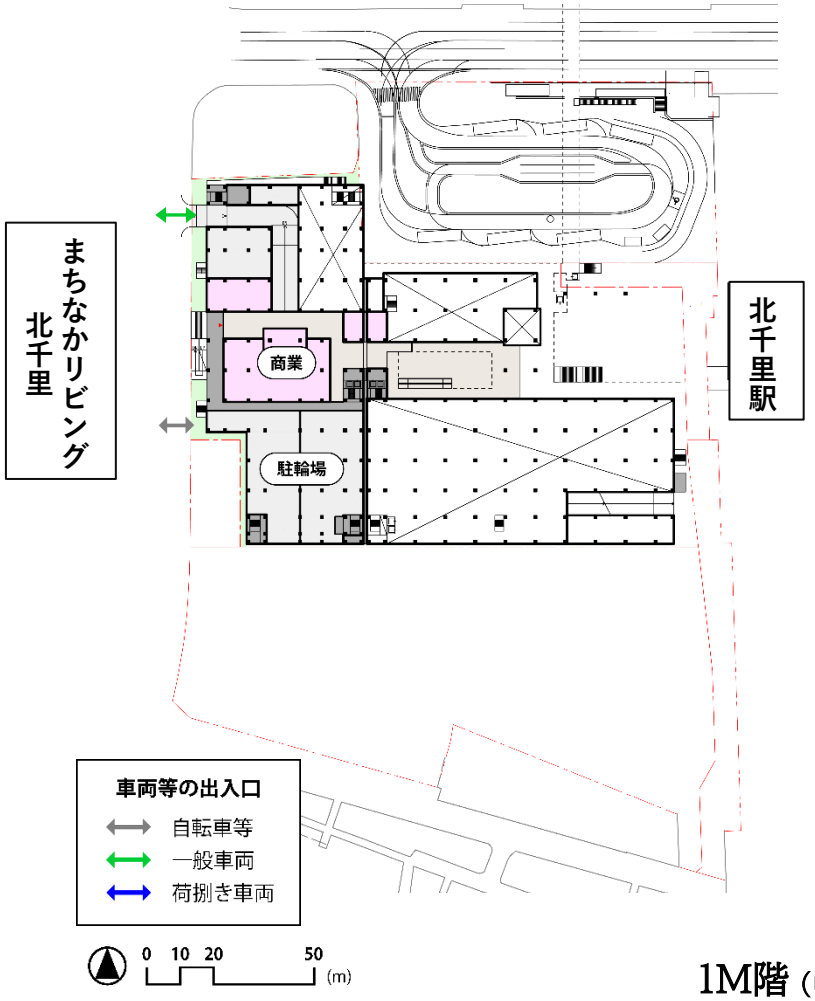
※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

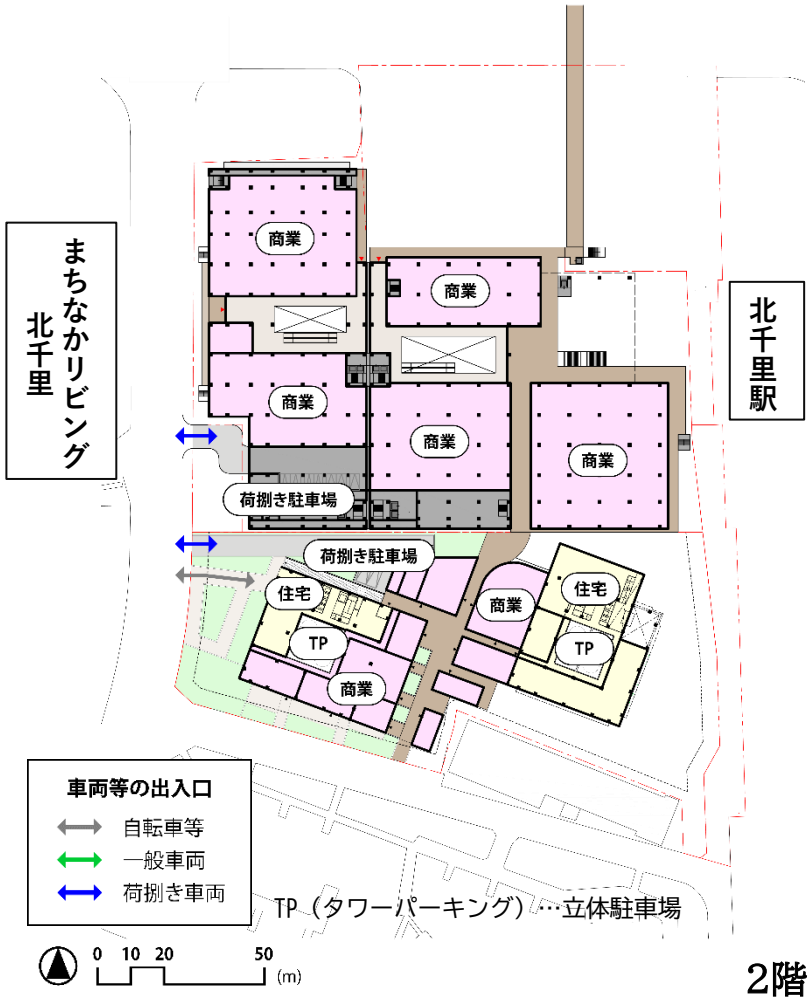
北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設建築物の整備概要

各階平面図



1M階（中間階）



2階

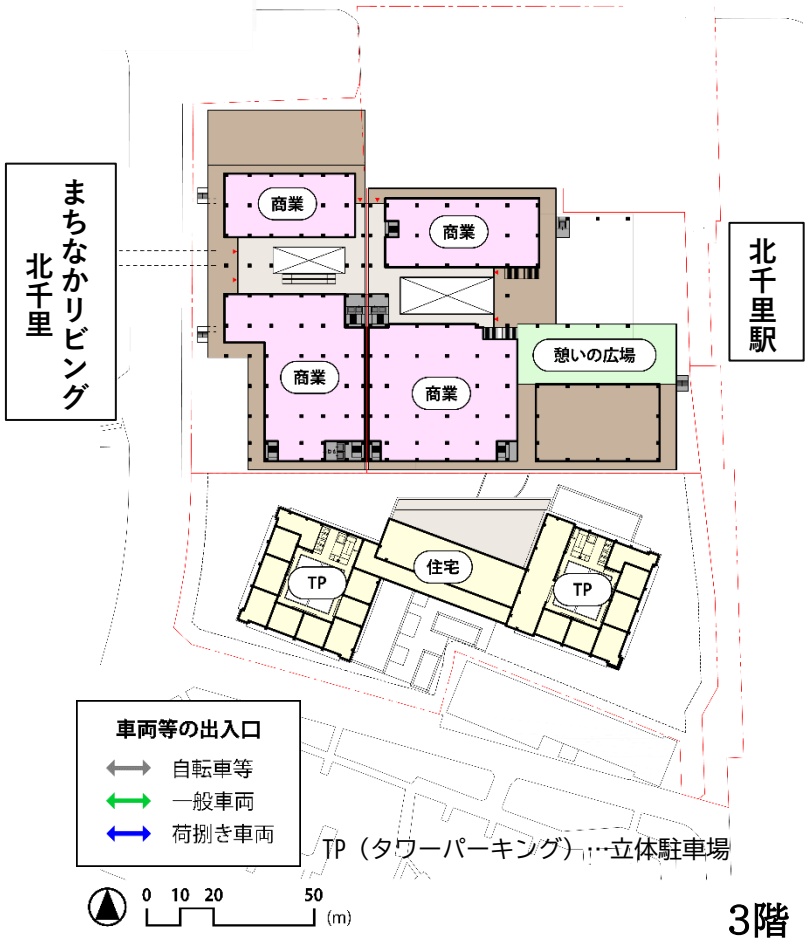
※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

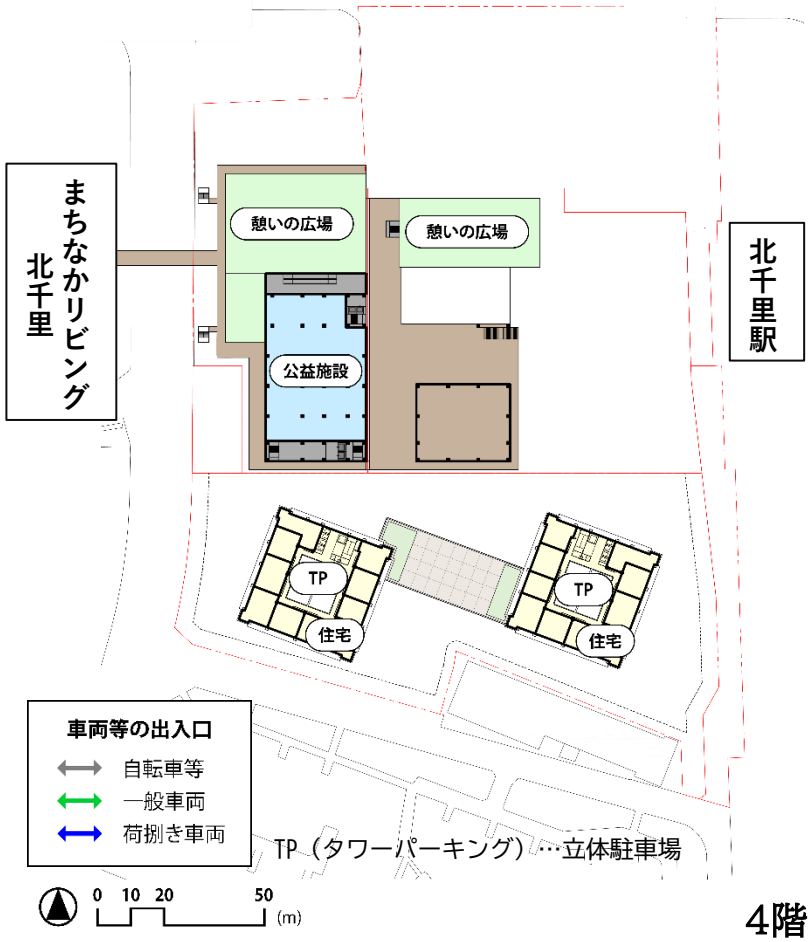
まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設建築物の整備概要

各階平面図





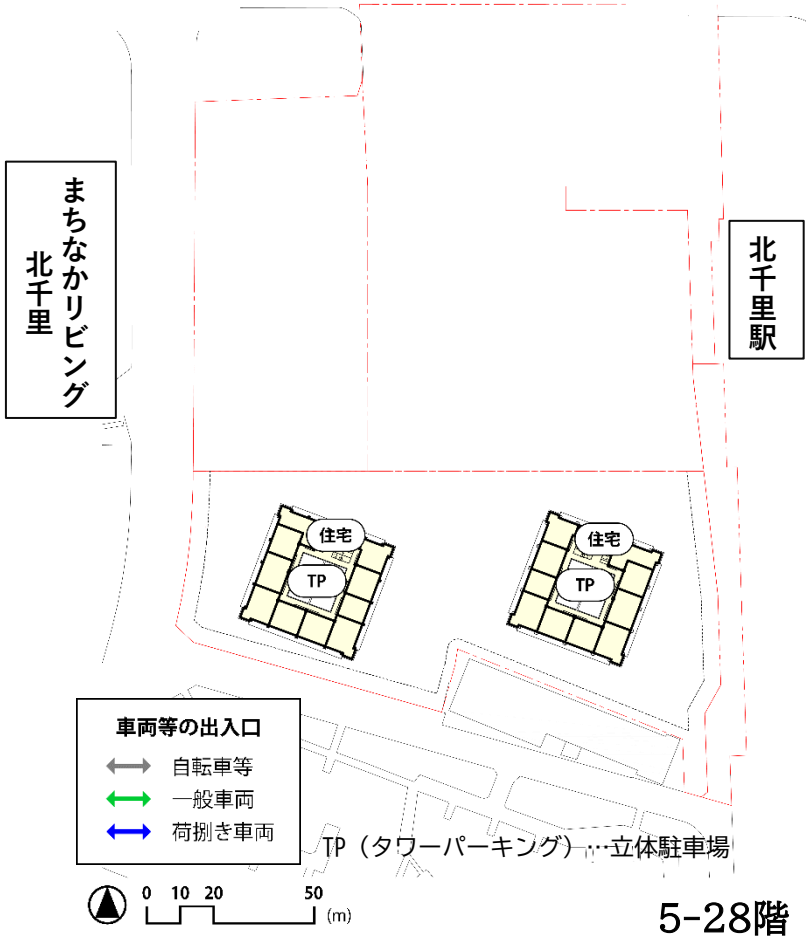
※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

まちづくり計画の概要（案）

北千里駅前地区
市街地再開発準備組合

■ 施設建築物の整備概要

各階平面図



5-28階

※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。