

第9回 北千里駅前まちづくり意見交換会

開催報告

ニュースレターVol. 9



北千里駅前地区市街地再開発事業に係る都市計画決定に向け、「北千里駅前のまちづくりの方向性」や「都市計画の概要」などについて説明しました。

北千里駅前の再整備については、市が策定した「北千里駅周辺活性化ビジョン」の具現化に向け、民間(組合)施行の市街地再開発事業として取組を進めており、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の意見交換会を、令和5年10月から北千里駅前に深くゆかりのある近畿大学久名誉教授にアドバイザーとして参加していただき、実施してきました。

開催概要

① 開催日時: 令和8年(2026年)3月20日(金・祝)
 午前10時00分~午前12時00分
 開催場所: dios北千里1番館3階 パフォーマンスホール
 参加者: 41名

② 開催日時: 令和8年(2026年)3月23日(月)
 午後6時30分~午後8時30分
 開催場所: dios北千里1番館3階 パフォーマンスホール
 参加者: 25名



1 説明



令和8年度から実施予定の北千里駅前地区市街地再開発事業に係る法定の都市計画手続きに先立って、北千里駅前のまちづくりの方向性や実現に向けた方策、都市計画に定める概要やスケジュールについて説明させていただきました。

3 質疑回答(抜粋)



Q: 資材高騰などで駅前再開発が中止になっているニュースを聞いた。その場合の計画やスケジュールはどうなるのか。また、商業機能だけ停止し買い物が出来なくなる事態は起こり得るのか?

A: 全国的に工事費高騰などで開発がストップする例があり、北千里も例外ではないと思うが、本計画ではそのようなことがないように、進めていきたいと考えています。

Q: 帰省してきた家族、大学の研究者が利用できる宿泊施設を整備できないか?

A: お盆など特定の時期に限られる需要に特化したホテル事業は民間事業者にとって採算を合わせるのが難しい可能性があります。今後、地域のニーズが高まれば、商売として成り立つ可能性があり、検討の過程で候補として出てくることは考えられます。

Q: 「次世代・子育て」中心に偏っており、再開発を待つ高齢者層が住みやすい街になるのかという視点が見えにくい。高齢化の現実を踏まえた視点も必要ではないか?

A: まちにとって大事なのは、多様な世代の住民が共存することが重要だと考えており、多様な世代が集える、交流できるというのは、当然、子育てしやすい、高齢の方にも住みやすいまちであり、歩いて大体の日常生活ができるというのが凄く大事だと思っています。

Q: タワーマンション建設に反対する住民の意見が反映されていないと感じる。人口増による小学校の飽和、投資目的の購入によるゴーストタウン化などが懸念される。

A: 本事業の主目的は住宅建設ではなく、商業機能や公益施設を一体的に再整備するとともに、ゆとりある空間づくりや歩行者空間の連続性を確保し、地域住民等の皆様の生活を豊かにすることにあり、最適な手法が市街地再開発事業であると考えています。市街地再開発事業の仕組みとして、事業費を捻出するために新たに生み出した床(保留床)を売却する必要があり、市場ニーズを踏まえると、その用途は住宅(マンション)が最適であると考えています。人口増による学校の問題については、教育委員会と情報を共有し、対応を検討して行きます。また、マンションが将来にわたって適切に管理されるよう、市としても働きかけていきます。

4 ふりかえりシート(抜粋)



その他、参加者からの意見やふりかえりシートに記入いただいた意見を一部抜粋してご紹介します。

- 意見交換会**
 - ・今回の意見交換会の目的が少しわかりにくかった。都市計画の内容が主目的かと思ったが、素人にはわかりにくかった。
- まちづくり**
 - ・市街地再開発事業に賛成。魅力的なまちを作ることが、北千里を活性化させるには必要。
 - ・公共の福祉の増進が目的であって、タワーマンションありきでは無い。
- 事業計画**
 - ・タワーマンションは功罪であると思う。投機の話もあるが、タワーマンションは真下の地上へ強い風が発生するため、その状態の中に広場での「憩い」は難しいのではないかと思います。

5 久先生からの総評



○民間は採算性を重視するが、行政は社会的に必要であればやらなければいけない。それが行政の仕事だと思う。まちづくりの方向性でも「公共性」が出てきたが、この事業が公共性の観点で必要だということを都市計画審議会に説明しなければいけないため、強調して説明いただいたと理解している。

○高齢者への配慮という意見もあったが、おにクルでも同じような意見があった。高齢者の居場所が無いのではないかと。しかし、北千里駅前の事業も同じだが、皆さんが使い合っていていただき、上手く多文化・多世代が交流できるような施設が北千里の中でも動き始めると良いなど期待している。

⚠ 当日の説明資料や意見、ふりかえりシートの記入内容の全体版については、市HPに掲載しています。

意見交換会の詳細については、市HPをご覧ください。
 問合せ先: 吹田市 都市計画部 計画調整室 (TEL) 06-6318-6369



3 北千里駅前のまちづくりの方向性

5 都市計画手続きに向けて

■都市計画に定めるもの(想定)

- (1) 市街地再開発事業の決定
 - ・公共施設の配置及び規模(道路・広場等)
 - ・建築物の整備(建ぺい率・容積率・主要用途等)
 - ・建築敷地の整備(敷地面積・整備計画等) など
- (2) 高度利用地区の変更(北千里駅前地区の追加)
 - ・容積率の最高限度 容積率の最低限度
 - ・建ぺい率の最高限度 建築面積の最低限度 など
- (3) 都市計画道路の変更(都市計画道路中3-3-205-111千里3号線の変更)
 - ・北千里駅前交通広場
- (4) 地区計画の変更(千里ニュータウン地区地区計画に地区整備計画を追加)
 - ・地区施設 建築物等の用途の制限
 - ・建築物等の形態又は色彩その他の景観の制限 など

5 都市計画手続きに向けて

■都市計画手続きに係るスケジュール

「吹田市決定」

市都市計画審議会(報告)	予定時期 令和8年1月30日
地元説明(第9回北千里駅前まちづくり意見交換会)	令和8年3月20・23日
市都市計画審議会(報告)	令和8年5月頃
説明会の開催【法16条】	令和8年6月頃
都市計画案の縦覧・意見書提出【法17条】	令和8年8月頃
市都市計画審議会(諮問)	令和8年11月頃
都市計画決定告示	令和8年11月頃

2 久先生からのコメント



本日は、市街地再開発事業を都市計画決定する法定手続きに入る前に、都市計画に定める概要や、その前提となるまちづくりの方向性などについて、ご意見いただければと考えている。

法定手続きに入ってしまうと、都市計画の案がある程度決まってくることになり、縦覧という手続きの中で意見をいただくことになるが、それに先立って本日は意見交換をするために開催している。