

第1回 北千里駅前まちづくり意見交換会

日 時:令和5年10月29日(日)

場 所:dios北千里1番館 3階

パフォーマンスホール

- 1 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催経過及び全体の流れ
- 2 千里北地区センターの現状と課題
- 3 これまでの市の取組

- 1 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催経過及び全体の流れ
- 2 千里北地区センターの現状と課題
- 3 これまでの市の取組

■ 開催趣旨

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、取組を進めています。そこで、これまでの取組について説明させていただくとともに、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実施します。

ワークショップ



取りまとめたイメージを共有

準備組合



■ 今回のまちづくり意見交換会開催の経緯

昨年の環境影響評価手続き

○環境影響評価は、都市計画決定前に手続きを開始する必要があるため、都市計画決定権者である吹田市が、令和4年10月に提案書の手続きに着手しました。

○環境に及ぼす影響が最大限となる概略の計画として手続き
※事業計画は未定で、今後、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものです。

令和4年11月25日26日
環境影響評価提案書
に係る **意見交換会**

主なご意見

事業の説明会を実施すべき
事業計画は決まったものか



令和4年12月7日
**環境影響評価
審査会**

審査会委員意見

地域住民等へ
事業自体の説明
・一定の理解が必要では



今回

北千里駅前まちづくり意見交換会

一旦立ち止まり

まちづくり意見交換会全体の流れ

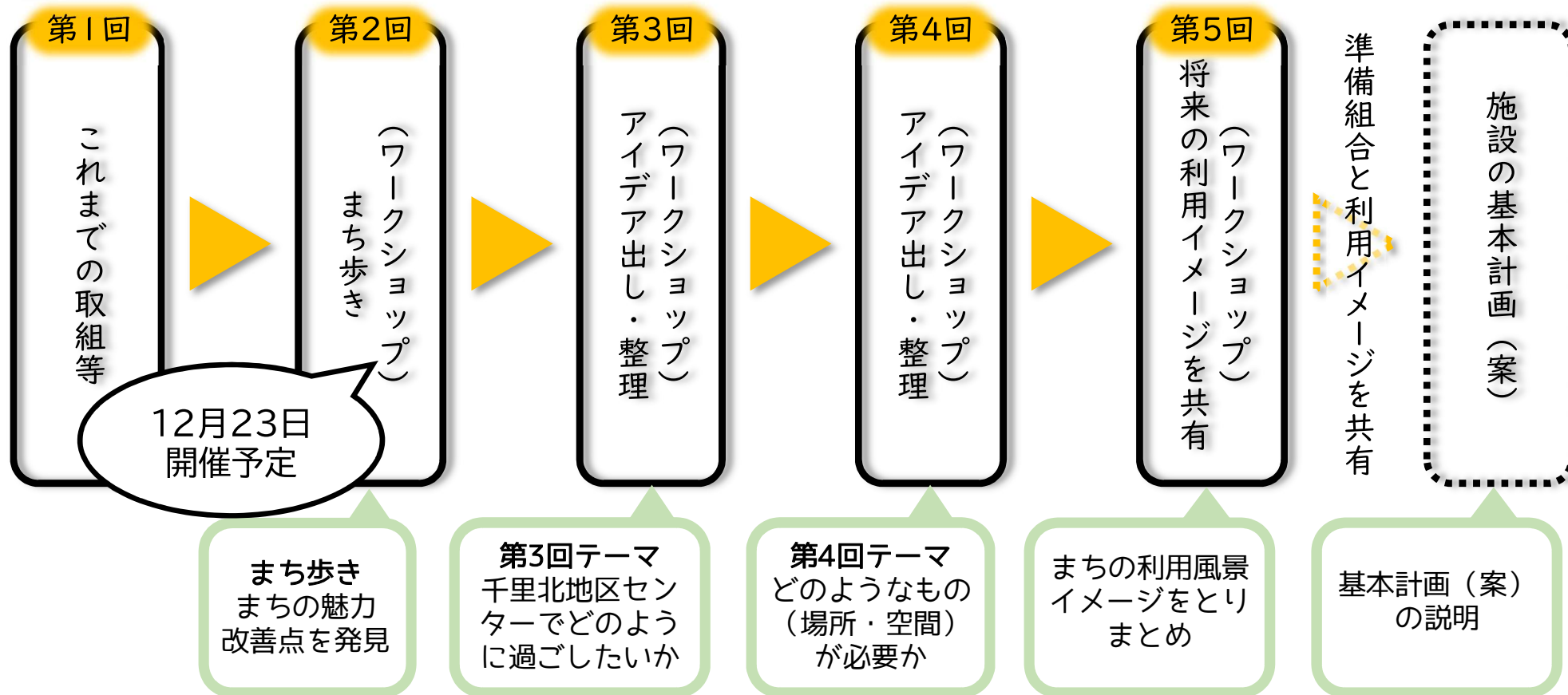


- ☑ 第2回以降は皆様と一緒に考えるワークショップを開催します!
- ☑ 北千里駅前のまちの利用風景イメージをとりまとめます!!
- ☑ 準備組合が事業を具体化する際の誘導などに活用します!!!

HERE

- ①10/29
- ②11/26

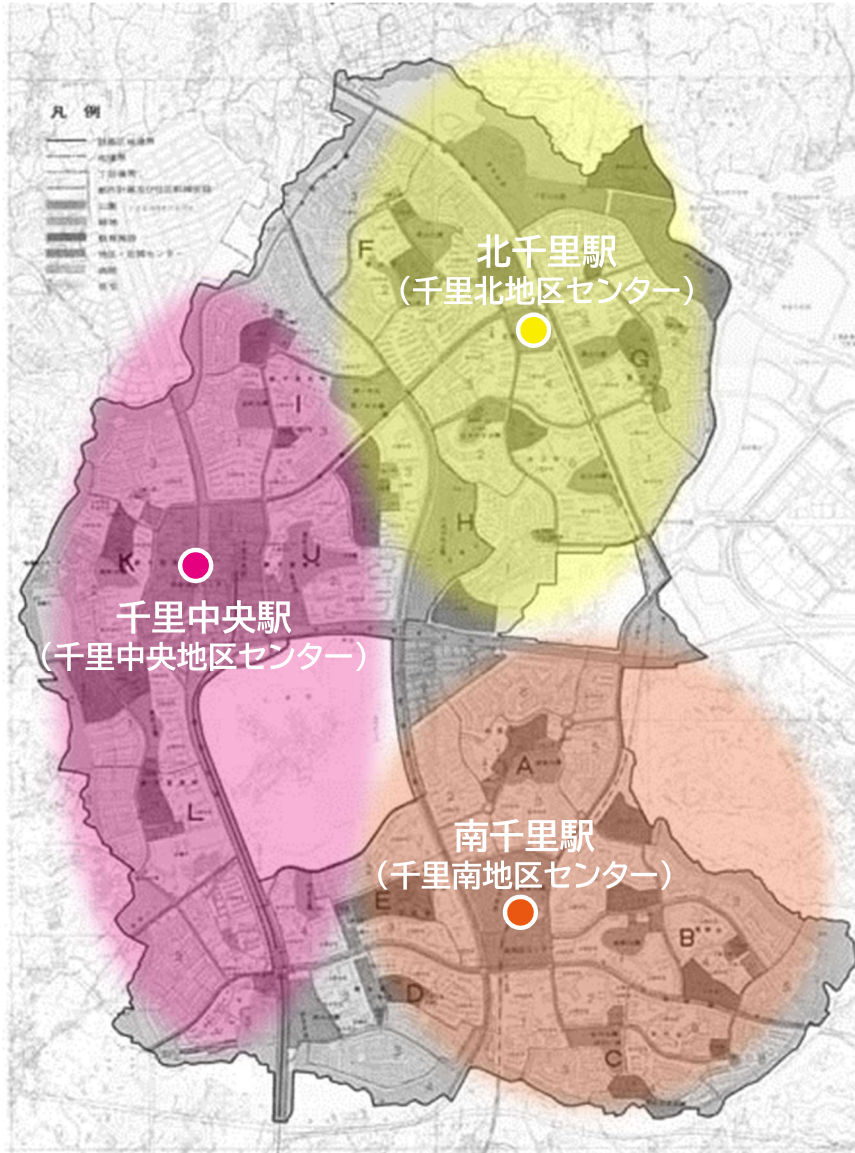
まちの利用風景イメージをとりまとめ



- 1 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催経過及び全体の流れ
- 2 千里北地区センターの現状と課題
- 3 これまでの市の取組

北千里駅前について

千里ニュータウン



3つの地区センター



千里北地区センターの現状



千里北地区センターの課題

課題

- 施設の老朽化
- 商業施設に対する利用者ニーズとの乖離
- バリアフリー上の問題や歩行動線の複雑化
- 周辺施設(まちなかりビング北千里等)との連続性がない



◀ 施設の老朽化



◀ 周辺公益施設の整備



◀ バリアフリー非対応



◀ 駅前広場



◀ 施設配置と歩行動線との関係

千里北地区センターの一体的な再整備

【現況】



- ✓ 個別建替え等による再整備
- ✗ 所有者ごとの整備によるまちなみの不統一
- ✗ 商業の業種・業態が所有者ごとによるため、利用ニーズの対応が困難
- ✗ 駅前広場などの公共施設の配置変更が困難
- ✗ 施設間や周辺への歩行動線の改善が困難
- ✗ 周辺公益施設と地区センターとの公益機能の連続性の確保が困難



- ✓ 地区全体での一体的な再整備
- 街並みの統一が可能
- 商業の一体的運営による魅力ある商業環境
- 駅前広場の配置変更が可能
- 効率的で回遊しやすい歩行動線が可能
- 周辺公益施設との連続性の確保が可能

- 1 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催経過及び全体の流れ
- 2 千里北地区センターの現状と課題
- 3 **これまでの市の取組**

これまでの市の取組

平成28年度(2016年度)	「 <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)策定 再整備に向けて大規模地権者と協議調整
平成29年度(2017年度)11月	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
平成30年度(2018年度)～ 令和3年度(2021年度)	市街地再開発事業の実現性の検討
令和4年(2022年)4月	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
令和4年(2022年)7月	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
令和4年(2022年)10月	(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

■ 北千里駅周辺活性化ビジョンの策定

活性化ビジョンの目的

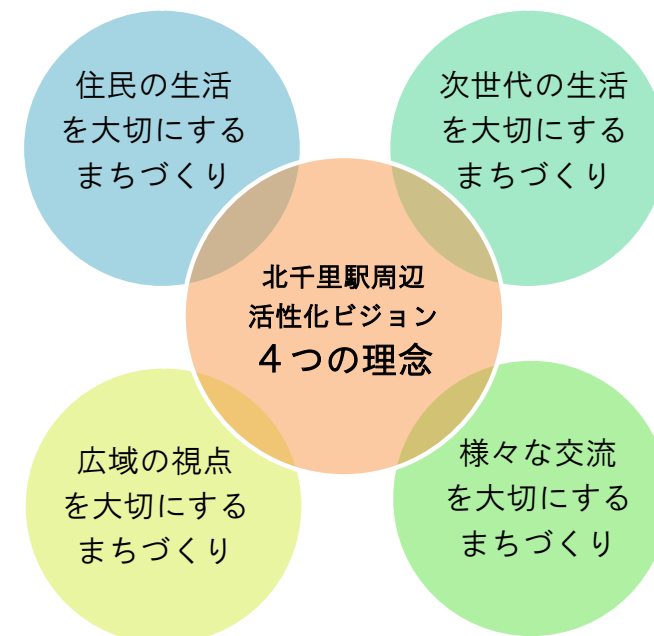
- ・千里北地区センターが、成熟社会にふさわしい地域拠点となるよう、再整備の基本的な方向性をまとめる
- ・まちづくりの道しるべとして、民間事業者への誘導などに「北千里駅周辺活性化ビジョン」を活用する

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

開業から50年を経た千里北地区センターが、将来においてもその基本的な‘生活とコミュニティの拠点’としての役割・機能を発揮し、様々な人が集まり交流することで新たな価値を生み出す場を創り続けていくことが必要と考えます。



■ 市街地再開発事業の実現性の検討

平成30年度
---地区再生計画策定業務---

再整備の手法の1つとして市街地再開発事業の施行区域及び実現性を検証し都市計画決定につなげるため、調査と権利者等との調整を実施し、地区再生計画を策定することを目的とする。

令和元年度～令和3年度
---街区整備計画策定業務---

北千里駅前地区再生計画において市街地再開発事業の事業化が見込まれる区域について、地権者等の意向を把握し、それを基に市街地再開発事業の実現に向けた事業計画の素案を作成する。

まちづくりにおける4つの整備方針

生活を豊かにする
機能の導入および
暮らし拠点の再生

自然豊かな
北千里ブランドを
象徴する顔づくり

人に優しい交通結
節点への転換による
回遊性向上

地域防災性・賑わい
向上に資するオーブ
ンスペースの創出

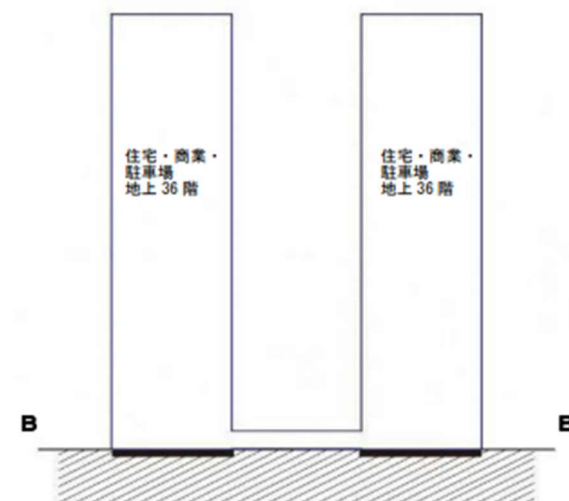
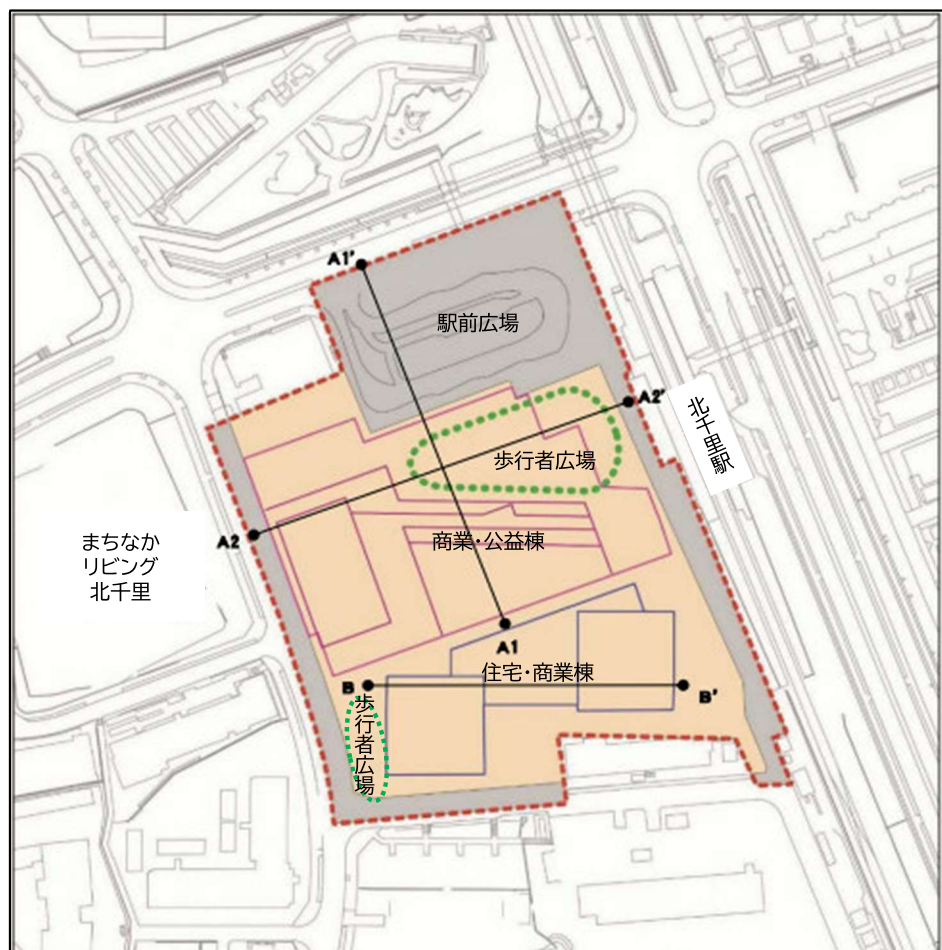
- 駅前広場の再編
- 周辺及び地区内の歩行者動線
- 駅前に新たに歩行者広場を設置
など

市街地再開発事業の「概略の計画」等の検討を行った結果、北千里駅前のまちづくりの方向性とそれを実現するための事業の成立が見込まれることを確認

■ 概略の計画(=市が事業成立性の確認のため検討した一案)

○必要な商業や公益等を優先的に配置し、歩行者広場やゆとりある空間を確保するため、住宅・商業棟を細くし、上に積み上げる建物を想定。

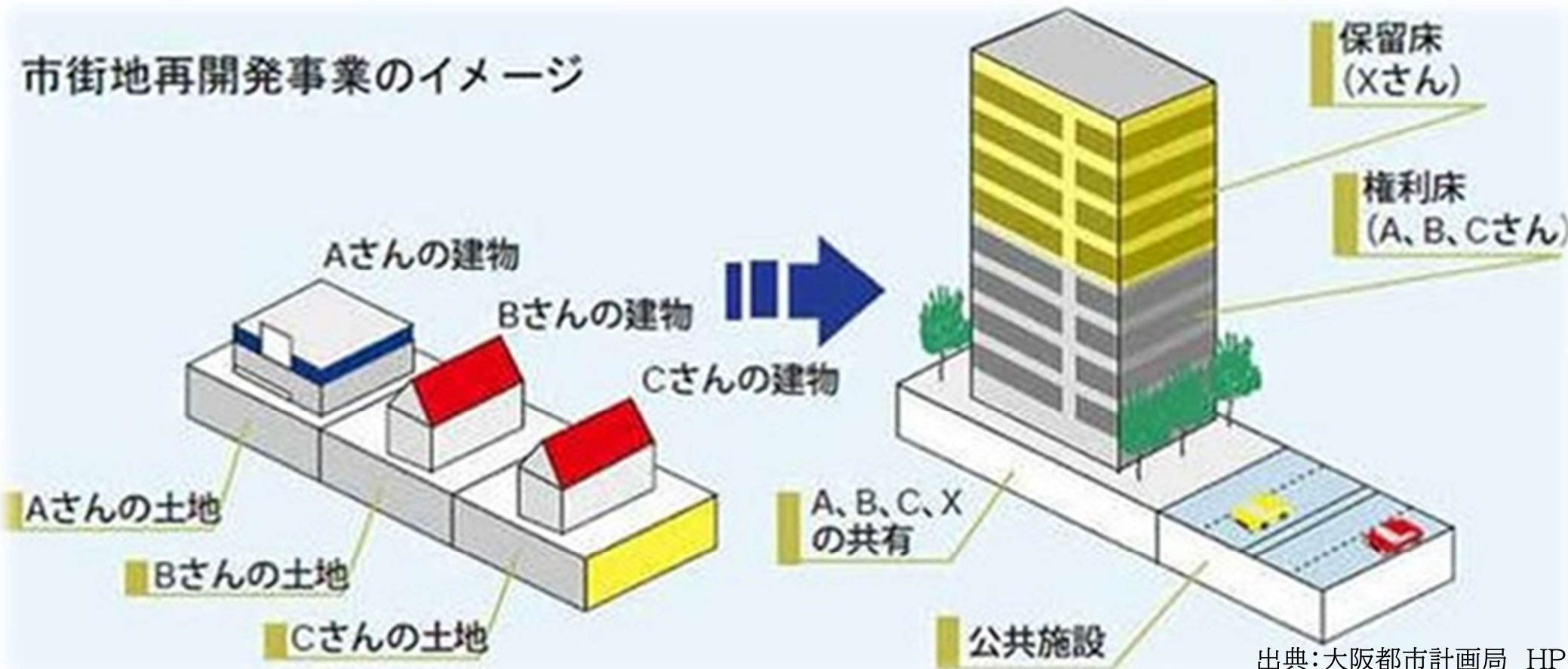
○2棟の高層建築物形式とすることにより、平面的にゆとりある空間が生まれ、歩行者動線の確保が容易になることに加え、ボリューム感が分散され、圧迫感を軽減。



実際の事業計画は、準備組合が検討を進めます。

市街地再開発事業とは

市街地再開発事業の仕組み



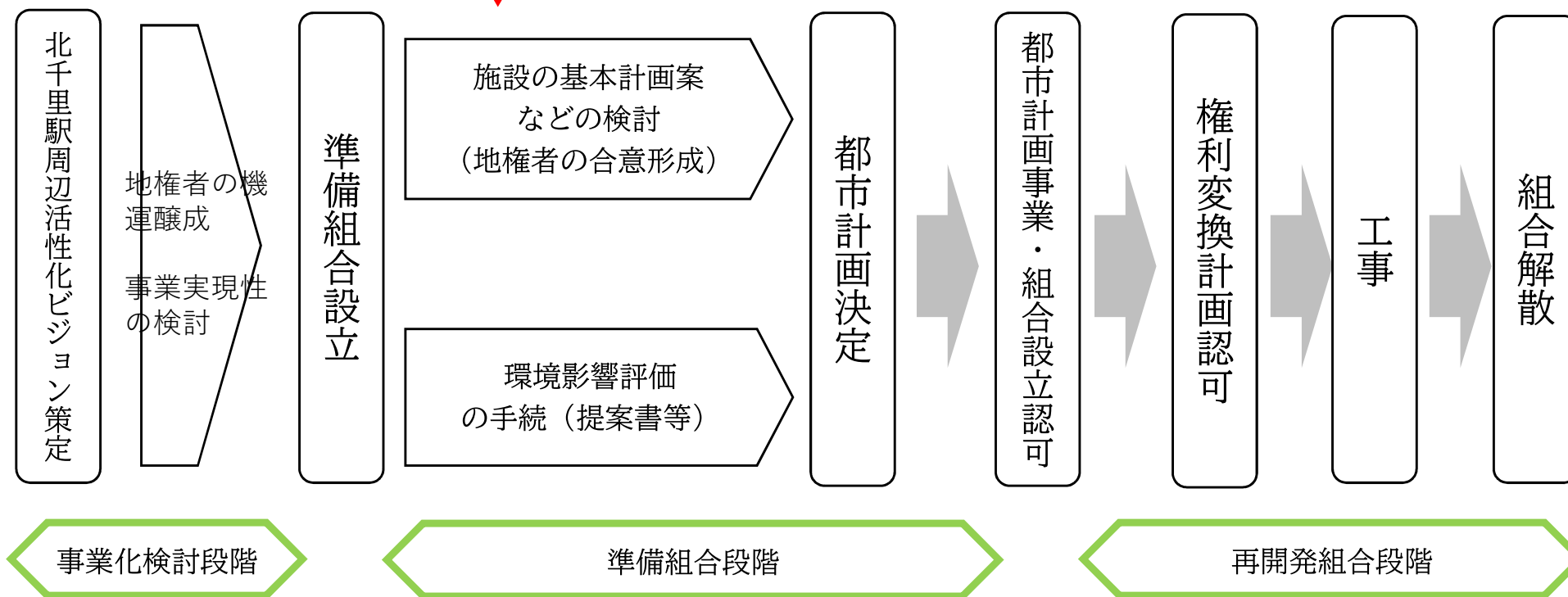
- ✓ 敷地を共同化し、高度利用することで公共施設用地を生み出します。
- ✓ 高度利用することで新たに生み出した床(保留床)を売却し、その利益を事業費に充てます。
- ✓ 現在の権利(土地、建物)は、新しく建設する再開発ビルの床(建物と土地に関する権利)に等価で置き換えられます(権利床)。
- ✓ 施行区域外への転出を希望する方は、現在の権利について金銭で補償を受けます。

市街地再開発事業の流れ

H28.4

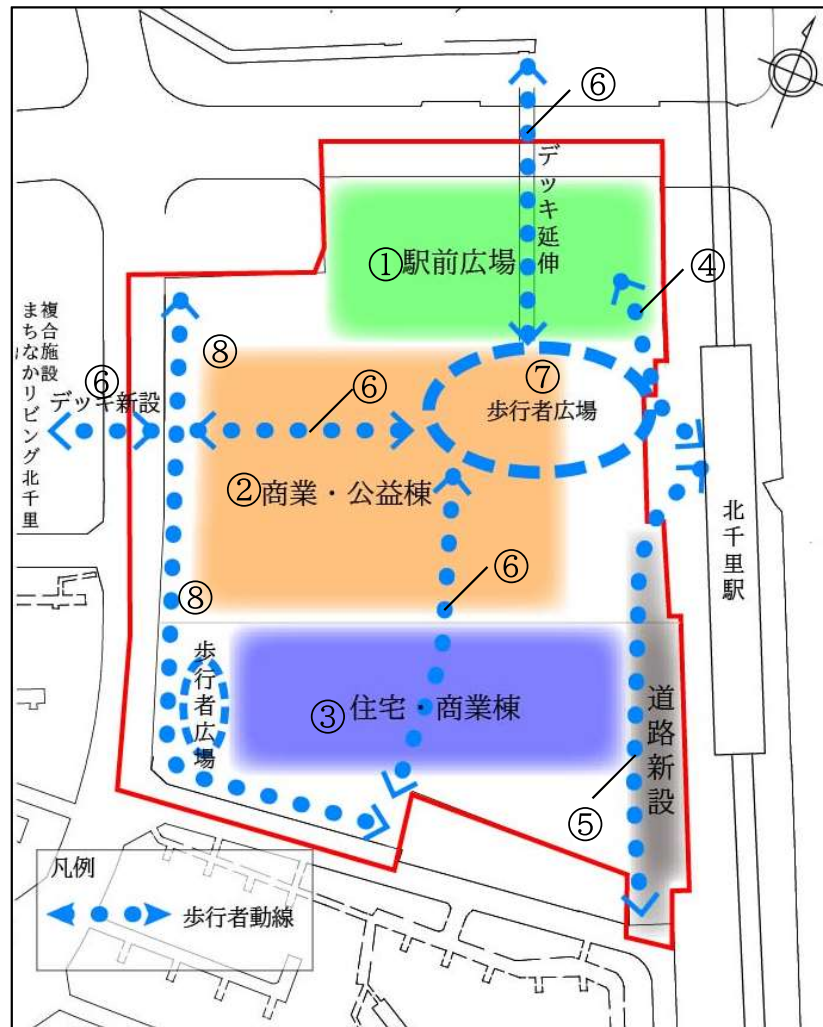
R4.4

現在



- 市街地再開発事業では、地権者の合意形成と事業成立性が必要
- 都市計画以降に具体的な建物設計等に着手
- 都市計画から工事までの長い期間の間に本組合等の事業関係者から適宜説明を実施

市の考えるまちづくり



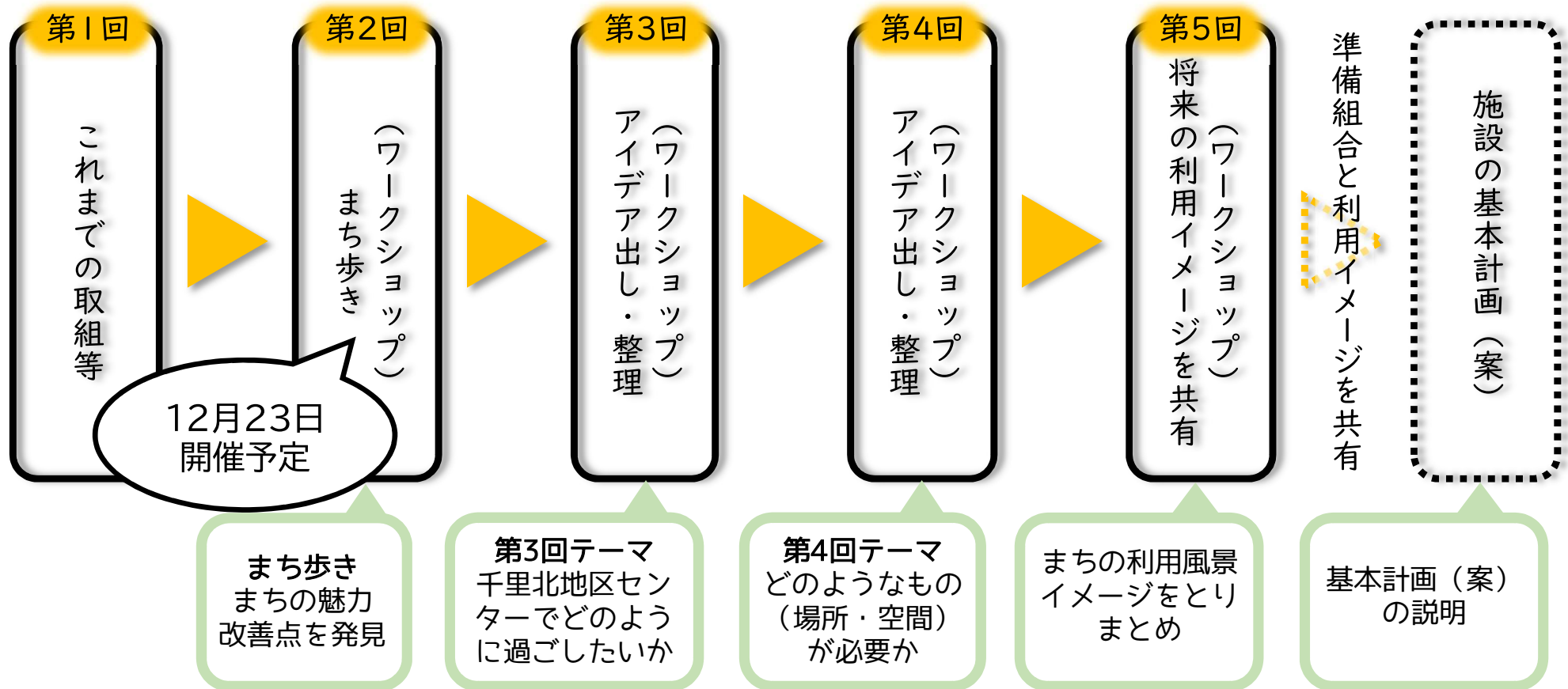
■附番説明

- ① 駅前広場
- ② 商業・公益棟(コミュニティセンター・自転車駐車を配置)
- ③ 住宅・商業棟
- ④ 駅前広場と北千里駅を結ぶ歩行者通路
- ⑤ 道路の新設と、駅に繋がる歩行者通路
- ⑥ 北側隣接街区及び西側隣接街区と接続する歩行者デッキ、地区内に連続した歩行者通路
- ⑦ 商業施設と一体的な歩行者広場
- ⑧ 地区南西部の既存道路と一体的に地区内に歩行者通路と歩行者広場を配置

北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化に向けた市の考えるまちづくりとなるよう取組を進めていきます。

第2回から第5回は、地域住民の皆様と「北千里駅前でのどのように過ごし、どのような空間にしたいか」について、一緒に考え、アイデアを出し合い、活性化ビジョンの具現化に向け、将来のまちの利用イメージを取りまとめていくためのワークショップを開催します

まちの利用風景イメージをとりまとめ



将来の北千里駅前がまちの皆さんに使われ・良い空間になるよう、一緒に考え、アイデアを出し合っただけの方のご参加をお待ちしております！