

(仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について

令和8年(2026年)1月30日(金)

吹田市 都市計画部 計画調整室



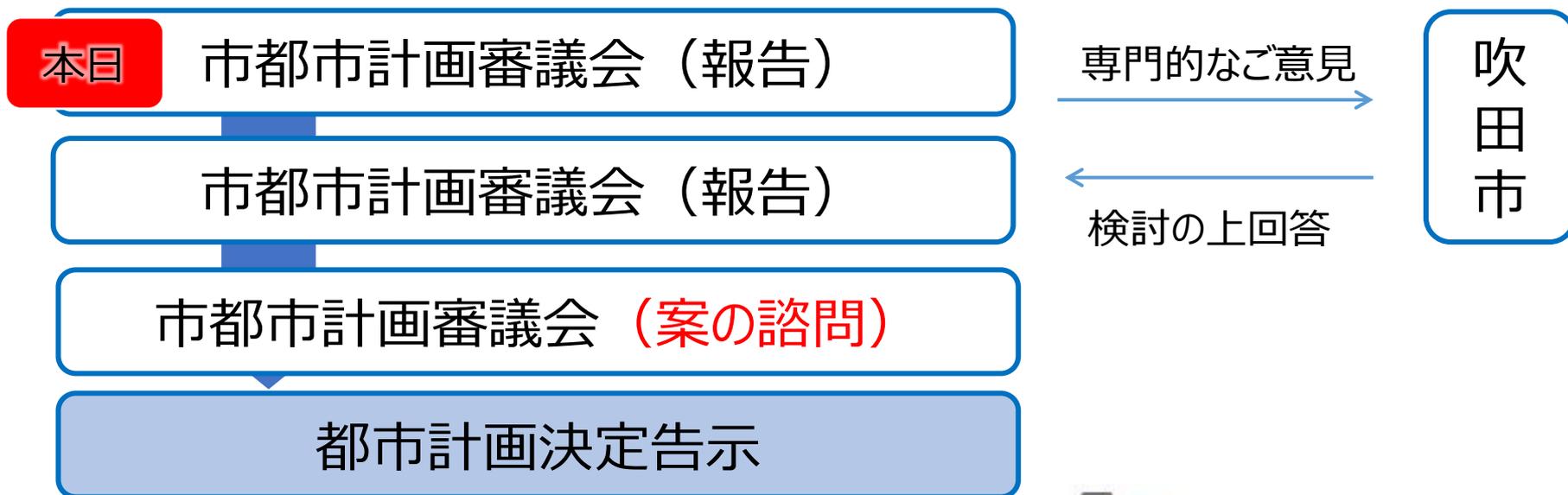
本日の都市計画審議会の目的

都市計画法第77条の2（市町村都市計画審議会）

この法律によりその権限に属された事項を調査審議させ、及び市町村の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に市町村都市計画審議会をおくことができる

⇒都市計画運用指針より

「住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが重要であり、都市計画に関する案の作成の前段階においても、都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい」とされている。



本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



1 これまでの経過等

■ 地区のなりたち

•北千里駅前の千里北地区センターは、千里ニュータウンの計画段階で、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「**生活とコミュニティの拠点**」として、都市計画法に基づく「**一団地の住宅施設**」により**計画的に整備**されました。

•開設から50年以上が経過し、北千里駅が阪急千里線の終着駅であることや、時代の流れとともに近くに大学などが立地、市域を超えて民間等の住宅開発や社会経済活動が進むなど、**千里北地区センターは開設当時の役割であった近隣3住区の住民のサービス施設である以上に、隣接市住民の通勤・通学といった生活を支える重要な交通結節点**として機能しています。

■ 千里ニュータウンの地区センター



1 これまでの経過等

■ 当時と現在

昭和44年～47年頃 撮影



令和5年10月 撮影



大阪府公文書館所蔵

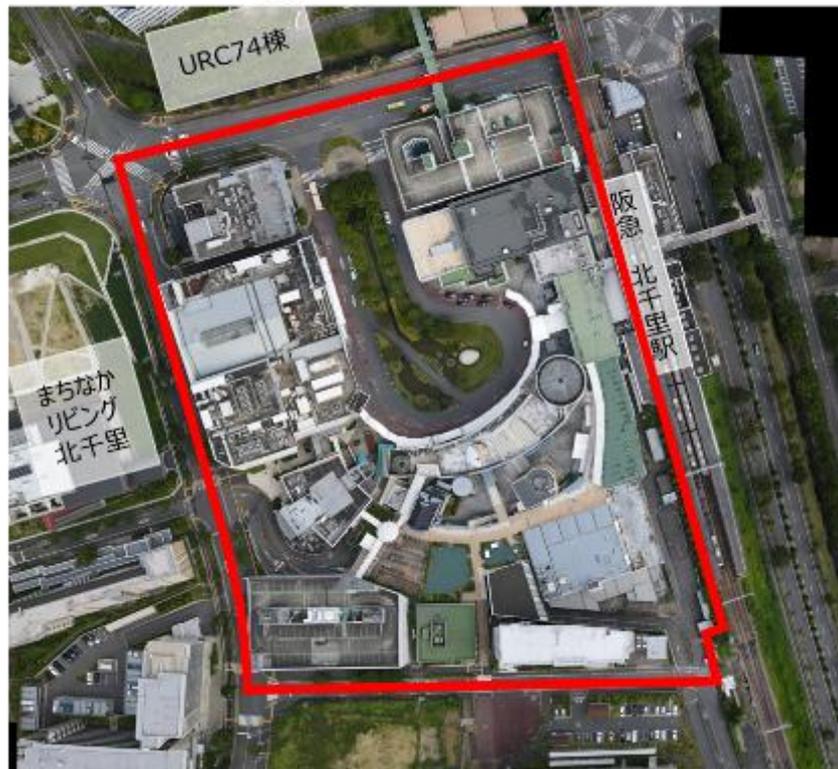


1 これまでの経過等

■ 地区の現状と課題

- ・施設の**老朽化・陳腐化**が進んでいる
(開設から50年以上が経過)
- ・生活スタイルの変化等に伴い、店舗の構成や種類、建物や店舗の配置などにおいて、現在の**駅前利用者ニーズと実態に乖離**がある。
- ・**歩行者動線が複雑**であり、まちなかりビング北千里など**周辺施設との連続性が不十分**
- ・バリアフリー法施行以前に整備されており、**バリアフリー上の課題**がある
- ・駅前ロータリーが中心にあり**自動車中心の配置**
東西方向の**歩行者動線が阻害**されている
- ・令和4年11月、地区の西側に**まちなかりビング北千里**
(児童センター、公民館、図書館) が開設

■ 千里北地区センター



施設の老朽化・陳腐化



歩行者動線が複雑



中心にある駅前ロータリー



周辺施設との連続性が不十分

1 これまでの経過等

■ これまでの取組

平成28年（2016年）4月	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「北千里駅周辺活性化ビジョン」を策定 再整備に向けて大規模地権者と協議調整	
平成29年（2017年）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）	市街地再開発事業の実現性の検討	北千里駅前地区再生計画策定業務
令和元年度(2019年度)～ 令和3年度(2021年度)		北千里駅前地区街区整備計画策定業務
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、地権者により北千里駅前地区市街地再開発準備組合が設立	
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～12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及び意見交換会の開催 （事業に対する質問・意見が多数あり）＜質問書4通（4名）、意見書49通（31名）＞ 意見交換会の状況を鑑み、環境影響評価審査会からの助言があり、アセス手続きは一旦立ち止まる	
令和5年（2023年） 10月～	北千里駅前でのこれまでの取組などを説明するとともに、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、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催（2025年12月現在で第8回まで（全10回）開催）	
令和6年（2024年）11月	都市計画審議会に事業の概要を報告（事業予定区域、事業の目的及び要件、まちづくり計画の概要（参考）等）	
令和7年（2025年）2月	景観まちづくり審議会に事業の概要を報告	
令和7年（2025年） 5月～	施設規模等を見直した計画により、（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再提出及び意見交換会を開催＜質問書なし、意見書9通（4名）＞環境影響評価審査会に諮問	

本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 上位計画の位置づけ

都市計画マスタープラン

・土地利用誘導の方針

商業業務系市街地

各鉄道駅周辺では、近隣住民の生活を支援する商業・サービス機能の立地誘導など、それぞれの駅の立地特性に応じた誘導に努めます。

・拠点市街地のまちづくり方針

北千里駅周辺は、**地域住民や周辺大学の学生などのニーズに対応した商業・サービス機能が立地**するにぎわいのある地域拠点の形成をめざします。

立地適正化計画

<北千里・山田・南千里・桃山台区域>

■ 都市機能に関する特長と課題

◆ 子育て関連施設

0～5歳人口当たりの待機児童数が多い区域で、**保育所や認定こども園が不足**していると考えられます。

◆ 文化・教育、学術・研究施設

区域内に、千里金蘭大学が立地しており、多くの学生が通学しているとともに、**高度な学術・研究**を進めています。

区域内に**市民の交流を支えるコミュニティセンター等**が立地していますが、広い区域に対して南側に偏って立地しており、北側は**未整備**となっています。

■ 都市機能の誘導によりめざす方向

都市機能誘導により、**子育て世代に対する支援機能を誘導**するとともに、**文化・教育、学術・研究機能も強化**することにより、子育て世代が増加しつつある流れを維持し、多世代が集う千里ニュータウンの活性化を進めます。

■ 誘導施設

・保育所・認定こども園〔60名以上〕 ・児童館 ・子育て支援施設 ・大学 ・図書館 ・コミュニティセンター

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 上位計画の位置づけ

千里ニュータウン再生指針2018

昭和37年（1962年）のまちびらきから時が経過し、人口増加や周辺の開発動向を踏まえ、**超高齢化社会への対応**や、**住宅ニーズに応じた新たな施設導入、住民交流の活性化**など、まちの活性化を図ることが求められていた。

千里NTの課題解決と、活力の発展、継承に向けて、住民、事業者、行政等の様々な主体が共同するためのみちしるべとして活用することを目的に策定された。

■ 再生の目標

「みんなで夢を育み 次代につなぐ 千里ニュータウン」

北千里駅周辺活性化ビジョン

■ 次世代の生活を大切にするまちづくり

北千里が、これからも活気のあるまちであり続けるためには、将来まちを担う、**若い世代にとって魅力的なまち**であることも重要です。

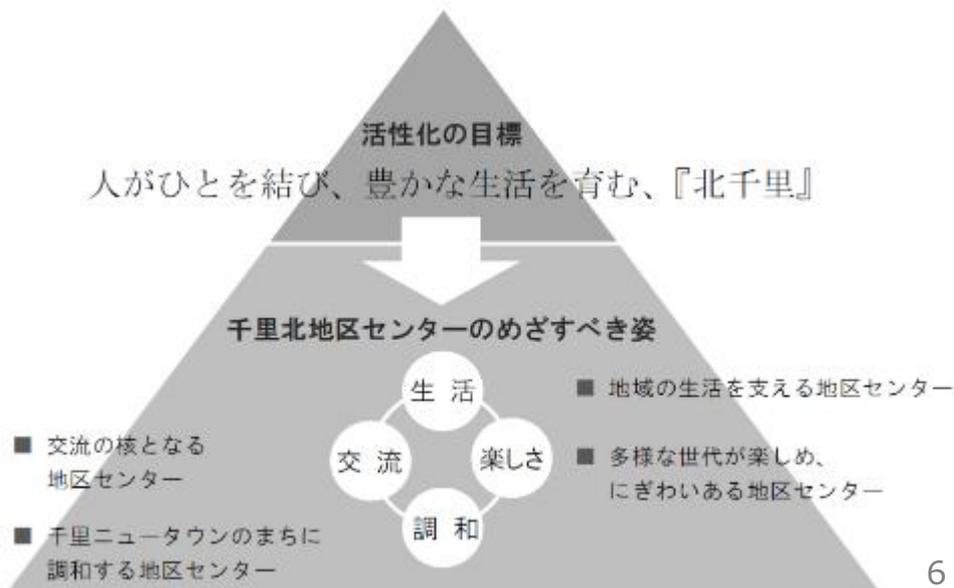
そのため、新しい生活環境を求める若い世代が魅力を感じ、**安心して子育てができるようなまち**としていくことを重視します。

■ 様々な交流を大切にするまちづくり

千里北地区センターは、公共交通の利用のほか、買い物や生涯学習、地域活動など、様々な目的を持った人が交流しています。

このような様々な交流を大切にし、**さらに新しい交流が生まれるまち**としていくことを重視します。

■ 千里北地区センターのめざすべき姿



2 北千里駅前まちづくりの方向性

■ 北千里駅前まちづくり意見交換会による利用者ニーズの把握

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

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

ワークショップ

第6回 まちづくり計画の概要（案）

準備組合より、まちづくり計画の概要（案）について説明

第7回 具体的な機能・規模

北千里駅前での室内でしたいことについて、具体的な機能・規模のアイデア出し

第8回 イメージを共有

第7回で頂いた意見をもとに、他地域での類似事例を紹介し、施設イメージを確認

ワークショップ

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 北千里駅前まちづくり意見交換会の様子



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



令和6年 2月 第4回 42名

北千里駅前まちづくり意見交換会 第1回～第8回 延べ参加者 426名



令和6年 4月 第5回 40名



令和6年 6月 第6-①回 66名
令和6年 6月 第6-②回 45名



令和7年 1月 第7回 37名



令和7年 3月 第8回 20名 8

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

地区の現状と課題

- 老朽化・陳腐化
- 利用者ニーズとの乖離
- 周辺施設との連続性
- バリアフリー上の課題
- 自動車中心の動線

上位計画

- 吹田市都市計画マスタープラン
- 吹田市立地適正化計画
- 千里ニュータウン再生指針2018
- 北千里駅周辺活性化ビジョン

利用者ニーズの把握

- 北千里駅前まちづくり
意見交換会

課題の解決

具現化

実現

北千里駅前のまちづくりの方向性



2 北千里駅前のまちづくりの方向性

地区の現状と課題

上位計画

利用者ニーズの把握

課題の解決

具現化

実現

北千里駅前のまちづくりの方向性

北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化や利用者ニーズの実現に向けて、
上位計画に示された方向性を体系的に整理した上で、それらに沿ってまちづくり
を進めていくためのおおまかな機能・施設配置を示すまちづくりの実施計画

実現の方策

都市計画・事業計画・持続的なまちづくり



2 北千里駅前のまちづくりの方向性

【目指す方向性】

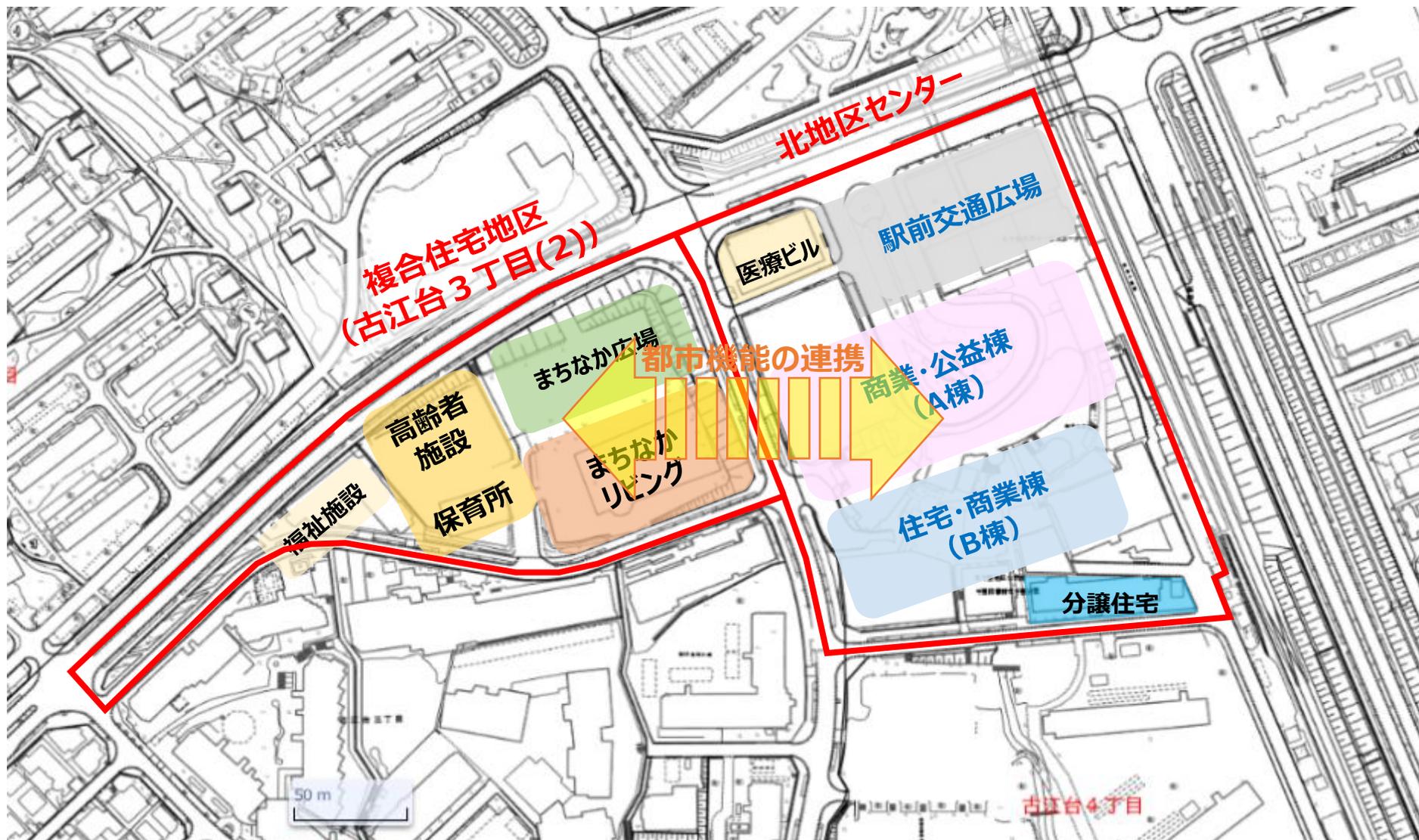
- 地区の課題を解決し、「北千里駅周辺活性化ビジョン」をはじめとする上位計画及び北千里駅前まちづくり意見交換会で確認した利用者ニーズを踏まえ、北千里駅前における『人が中心のまちづくり』の実現を目指します。
- 建築物を分棟とすることで更新性を高め、合わせて防災機能の強化を図るなど、持続可能性を有するまちづくりを目指します。
- ゆとりある歩行者空間や広場を確保するなど、緑豊かで一体感のある景観を形成するとともに、ターミナルにふさわしい駅前空間の創出を目指します。

実現の方策

【都市計画・事業計画・持続的なまちづくり】

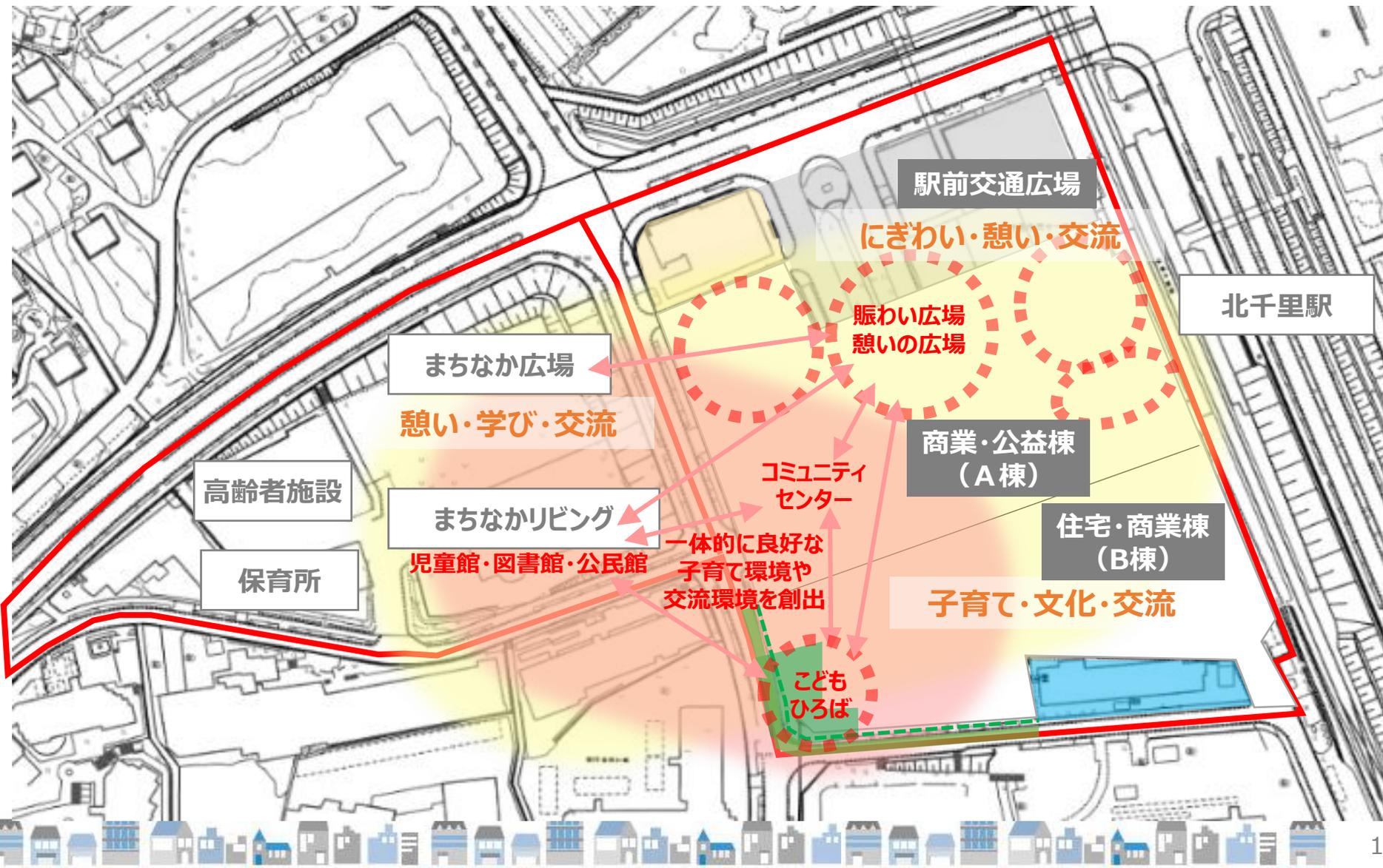
- 駅前広場をはじめとする公共施設や公益施設を含む施設建築物を一体的に整備します。
- 地区センターとして必要となる商業・業務機能や公共公益機能を担保しつつ、現在の駅前利用者ニーズに対応した都市機能の導入を図ります。
- 公有地と民有地を一体的な空間と捉え、一体感のある景観形成を図ります。
- 広場や歩行者通路等の歩行者ネットワークや周辺施設との連続性を確保し、バリアフリーに対応した人にやさしい歩行者動線を整備します。
- 駅前交通広場の再整備や歩行者動線の確保により、車中心から人が中心の駅前空間へと転換を図ります。
- 施設建築物と一体的に子育て支援や交流機能を発揮するような広場の整備を誘導するなど、こどもの居場所や住民等の交流に資する新たな機能の導入を図ります。
- 地区センターとまちなかリビング北千里を含む複合住宅地区で連携を図り、一体的な子育て支援や交流等の都市機能を創出します。

2 北千里駅前のまちづくりの方向性



2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 子育て・交流機能



2 北千里駅前のまちづくりの方向性

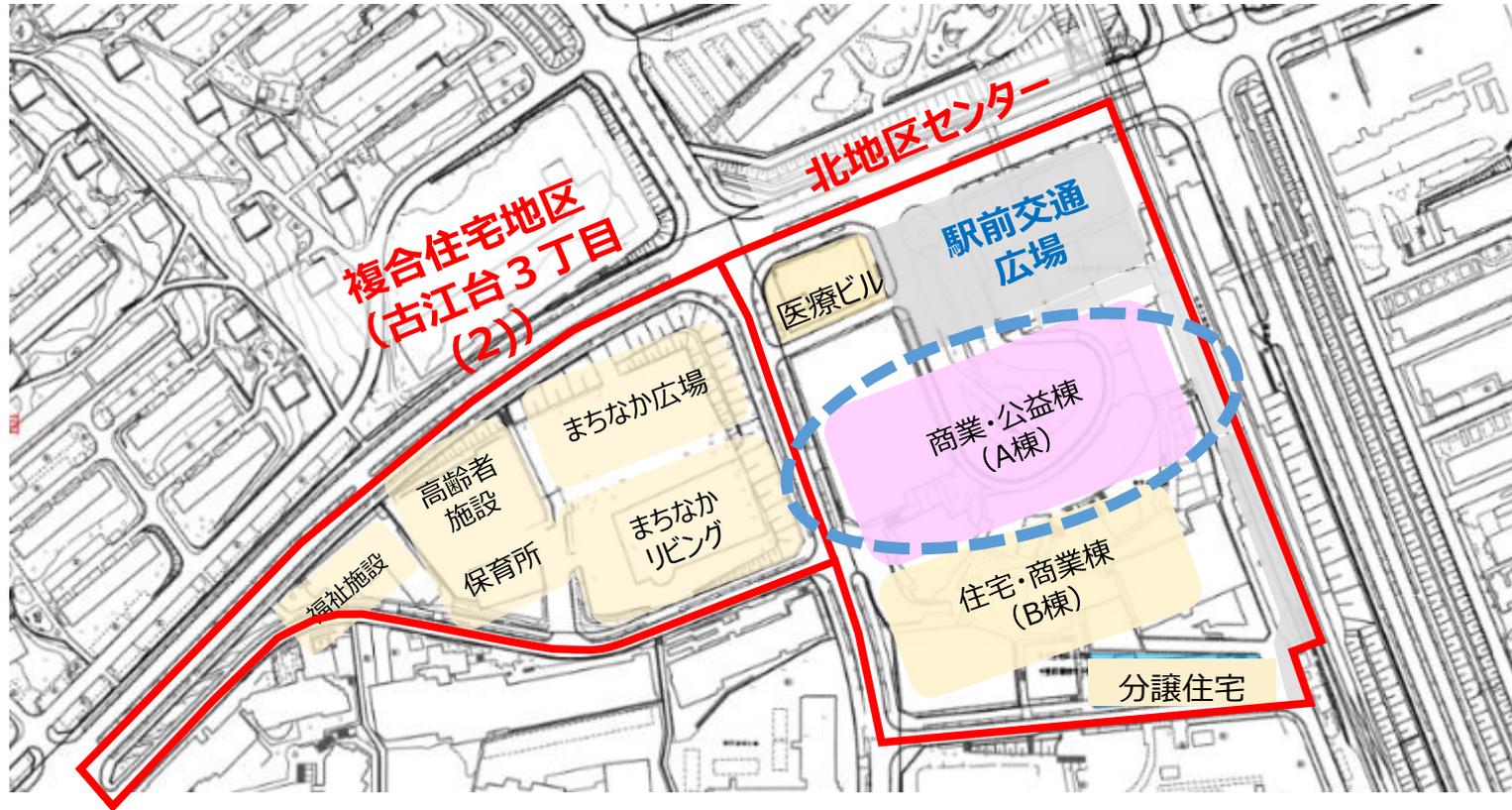
■ 駅前交通広場及び歩車動線



- 交通結節点として、人が中心の地区センターを目指し、自動車動線を交通量の多い幹線道路側で完結させるため、敷地北側に駅前交通広場を配置します。
- 駅前交通広場と北千里駅を結ぶ歩行者通路を配置し、動線を確保するとともに、開放感のある駅前空間を確保します。
- 再整備区域の敷地高低差が大きいことから、歩行者デッキを設けて北側街区及び西側街区と接続し、地区センターと周辺街区との一体的な歩行者ネットワークを形成します。

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

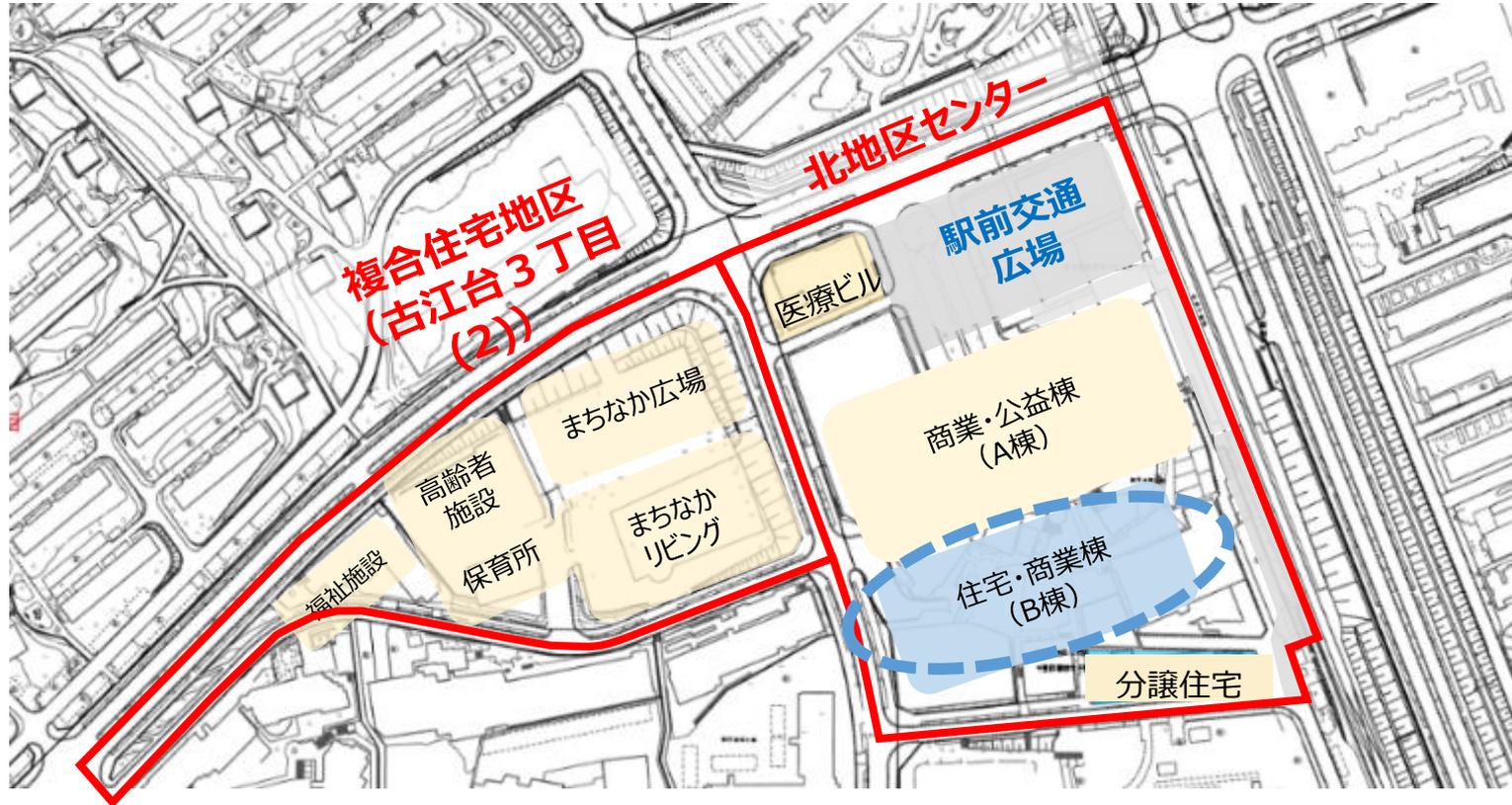
■ 商業公益棟 (A棟)



- 近隣住区論に基づく地区センターの機能の継承として、利用者ニーズに対応した、**商業・業務機能や公共公益機能**を配置します。
- 駅前には、様々なイベントに対応した全天候型の**賑わい広場**を配置するとともに、屋上には**憩いの広場**など、地域活動の場や交流拠点となる多様な広場を配置します。

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 住宅・商業棟 (B棟)



- 地区センターとして必要となる機能がより重要であることを踏まえたうえで新たな都市機能を誘導し、商業・公益棟 (A棟) との連携を図ります。
- 駅からの距離や土地の高低差、交通動線等を勘案したうえで、**地区センターの機能を阻害することがない形で住機能を配置**します。
- 低層部に歩行者動線や商業・サービス機能を配置するとともに、広場や施設内等、敷地内に**子育て支援機能**または**交流機能**を設けます。

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

■ 複合住宅地区



- 北地区センターの機能のうち、**図書館、公民館及び児童センター**を一体的にまちなかリビング北千里として整備 (令和4年10月開館)
- 市有地に民間の**保育所**及び**高齢者施設**を誘致 (令和4年4月開設)
- まちなか広場には**学習塾**や**音楽教室**、**カフェ**など、子育て世代を支援する施設を誘致(令和7年7月オープン)

本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）

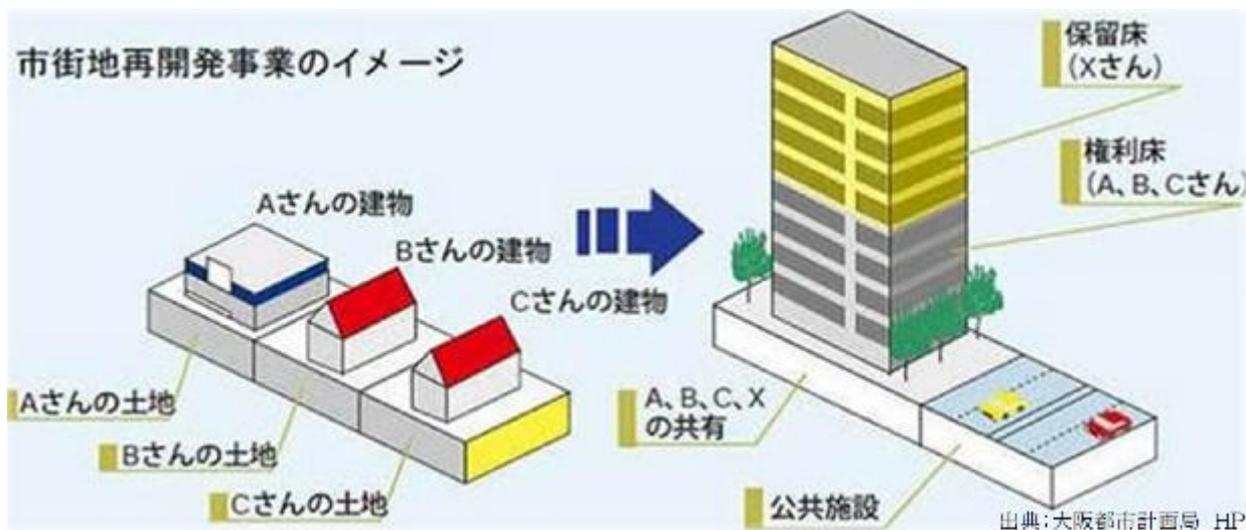


3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

都市再開発法による「市街地再開発事業」により実現を目指します。



市街地の**土地の合理的かつ健全な高度利用**と**都市機能の更新**とを図るため、都市計画法及びこの法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業



3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

令和2年12月23日 国土交通省都市局市街地整備課長 住宅局市街地建築課長
「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）」

既に一定の水準で整備された市街地における市街地再開発事業の目的との整合性、施行区域用件への適合性等について以下のように示された。

土地の合理的かつ健全な高度利用とは

- 十分な公共施設を確保すること
- 周辺も含めた日照や通風等の都市環境について配慮すること
- 上位計画に基づき、都市計画上適正と考えられる土地の利用を図ること

都市機能の更新とは

- 従前になかった都市機能を新たに導入すること
- 老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより従前の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させること
- 防災機能の強化を行うこと



3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

他の都市計画制度等との関係

市街地再開発事業

⇒高度地区による高さ制限（45m第4種高度地区）の適用除外になる

⇒千里ニュータウンまちづくり指針の高さの指標（45m以下）について以下の記載がある

「機能集積を図りながら、広場などゆとりある空間を確保する場合には、高さの指標を設けないものとします。その場合においても、公益性の高い事業であり、様々な手続きの中で、広く意見を聴取したものに限り。」



- 「北千里駅前のまちづくりの方向性」にて、上位計画に基づく機能配置を確認
- 公益性を確認
- 意見交換会等において、広く市民意見を聴取



3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

■ 公共公益性を有するまちづくり

● 基盤整備

- ・ 駅前交通広場、道路、歩行者空間を整備します
- ・ 自動車、自転車、歩行者の動線計画や駐車場、駐輪場の整備など交通処理機能を確保します

● 都市機能

- ・ 地域ニーズに対応した商業、サービス、子育て等の施設を整備します
- ・ 駅前にふさわしい賑わい、交流等の施設を整備します
- ・ 賑わいを生み出す広場や緑のある空間形成等、魅力ある空間を創出します

● 周辺への配慮

- ・ 日照、交通、騒音等、環境影響評価の内容を踏まえ周辺環境に配慮した計画とします
- ・ 景観まちづくり計画を踏まえ、景観に配慮した計画とします

■ 持続可能性を有するまちづくり

● 施設の更新性

- ・ 更新性を考慮し、商業・公益棟と住宅・商業棟を分離します
- ・ スケルトンインフィル等、施設内の可変性に配慮した計画とします

● 防災機能

- ・ 防災備蓄倉庫や一時避難場所の確保等、災害時の備えを考慮した計画とします

● 維持保全

- ・ 保守点検や長期修繕計画等、施設のライフサイクルを考慮した計画とします

● 魅力の維持

- ・ エリアマネジメント等、地域の魅力の維持・向上を図ります



本日の報告内容

- 1 これまでの経過等
- 2 北千里駅前のまちづくりの方向性
- 3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



吹田市都市計画マスタープラン（吹田市立地適正化計画）

土地利用

【法第9条第19項】 高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため定める地区

【法第12条の5】 地区計画

それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全する土地の区域について定める地区

都市施設

【法第11条第1項1号】 都市計画道路

都市計画に定める施設

都市再開発方針

市街地開発事業

【法第12条第1項第4号】市街地再開発事業

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及びこの法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業



都市計画に定めるもの（想定）

■事業予定区域の概要

所在地

吹田市古江台4丁目地内
（千里北地区センターの一部）

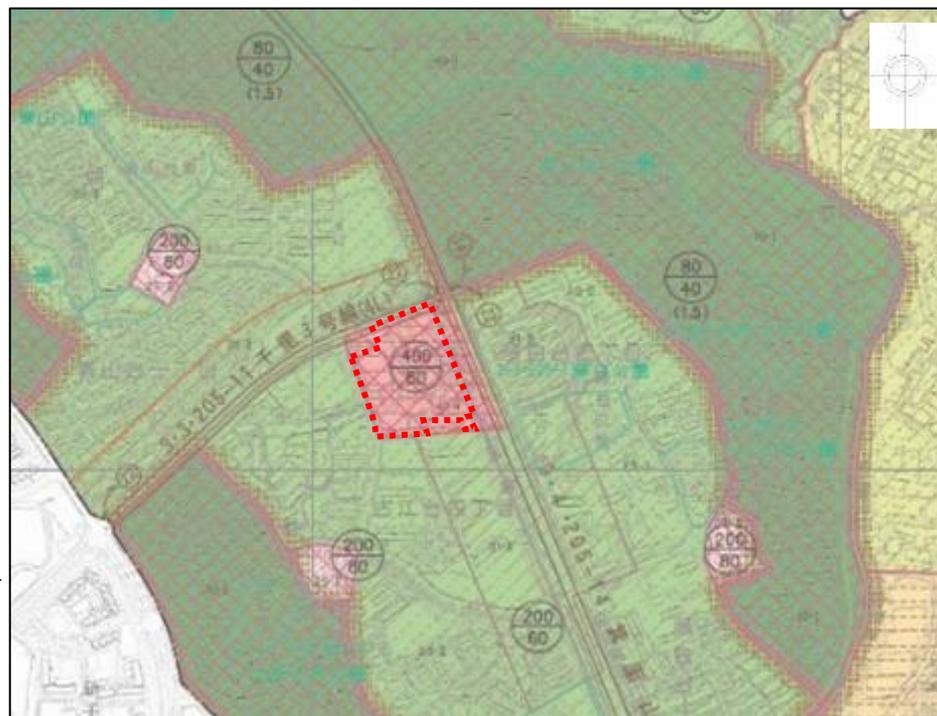
区域面積

約3.5 h a

都市計画等の指定状況 < > : 変更予定

用途地域	商業地域 <変更無>
容積率	400% <要件を満たす場合、加算予定>
建ぺい率	80% <変更無>
地域地区	45m第4種高度地区 <変更無（適用除外）> 防火地域 <変更無>
地区計画等	千里ニュータウン地区地区計画 <地区整備計画追加予定>
その他	一団地認定区域 <解除予定> （建築基準法第86条） 都市機能誘導区域 <変更無> （立地適正化計画）

■位置



（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・205-11千里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意匠の制限 など



（1）市街地再開発事業の決定

主な内容

■ 公共施設

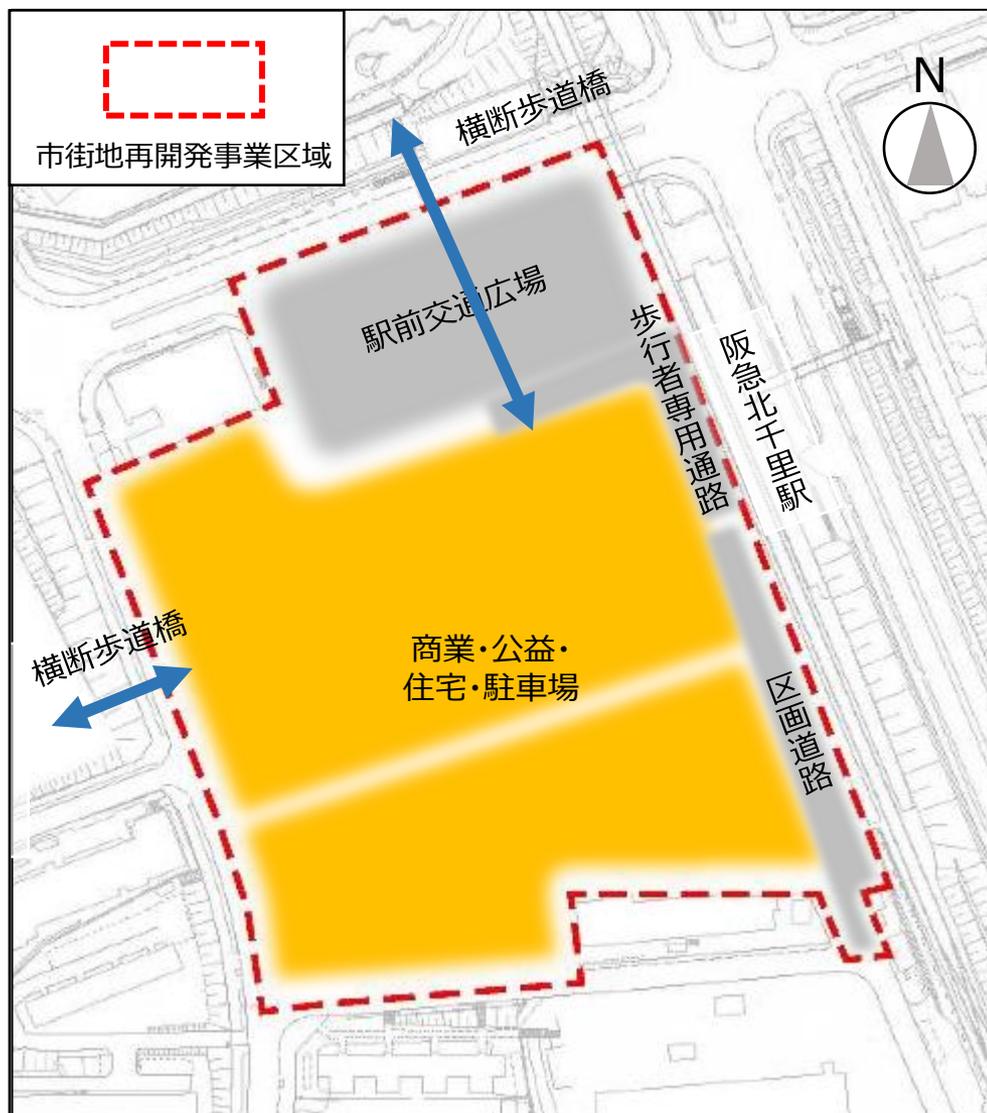
- 駅前交通広場（再編）
- 横断歩道橋（新設・延長）
- 歩行者専用通路（新設）
- 区画道路（新設）

■ 建築物

- 建築面積：約17,600m²
- 延べ面積：約113,270m²
- 主な用途：商業、公益、住宅、駐車場

■ 建築敷地

- 敷地面積：約24,000m²



（２）高度利用地区の変更 （北千里駅前地区の追加）

目的

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ること。

定める事項

容積率の最高限度、最低限度
建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度 など

考え方

H7年12月27日「高度利用地区の指定について」建設省都計発第177号、建設省住街発第108号「高度利用地区指定指針」を目安としつつ、地域特性に応じた総合的な判断に基づいた運用を行う。

主な内容

- 区域：地区センター内を想定
- 容積率の最高限度：400%
ただし、次の2つの条件を満たす場合は、100%加算する。
 - ・建ぺい率を抑え、かつ、広場等の有効な空地を確保するもの
 - ・周辺施設と連携を図りながら、広場や施設内等、敷地内に子育て支援機能または交流機能を設けるもの
- 建築面積の最低限度：200㎡



（3）都市計画道路の変更（都市計画道路中3・3・205-11千里3号線の変更）



主要内容

北部大阪都市計画道路中、3・3・205-11千里3号線を変更し、北千里駅前交通広場を設ける。

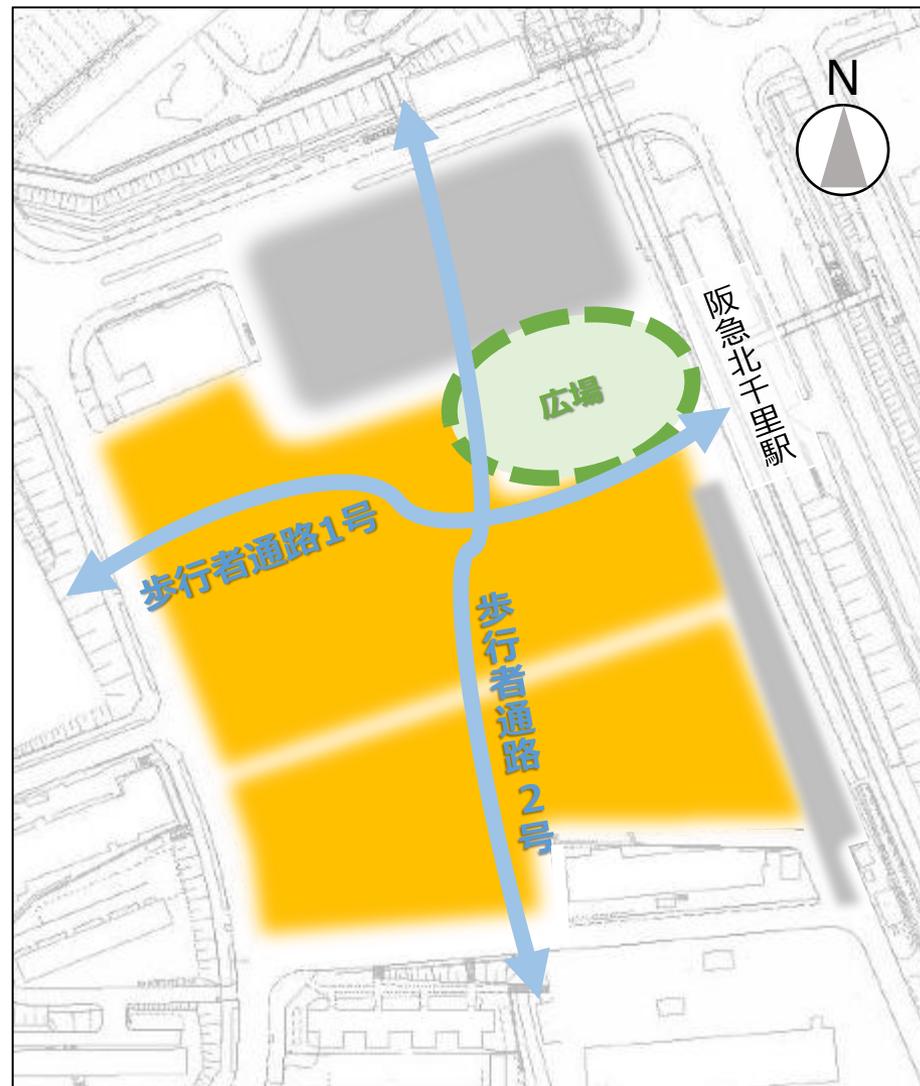
駅前交通広場面積：約5,780㎡

（４）千里ニュータウン地区地区計画の変更

（地区整備計画の追加）

主な内容

- 地区の名称
商業・業務地区
（古江台3丁目・古江台4丁目）
- 区域：地区センター内を想定
- 地区施設
歩行者通路1号
歩行者通路2号
広場



本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

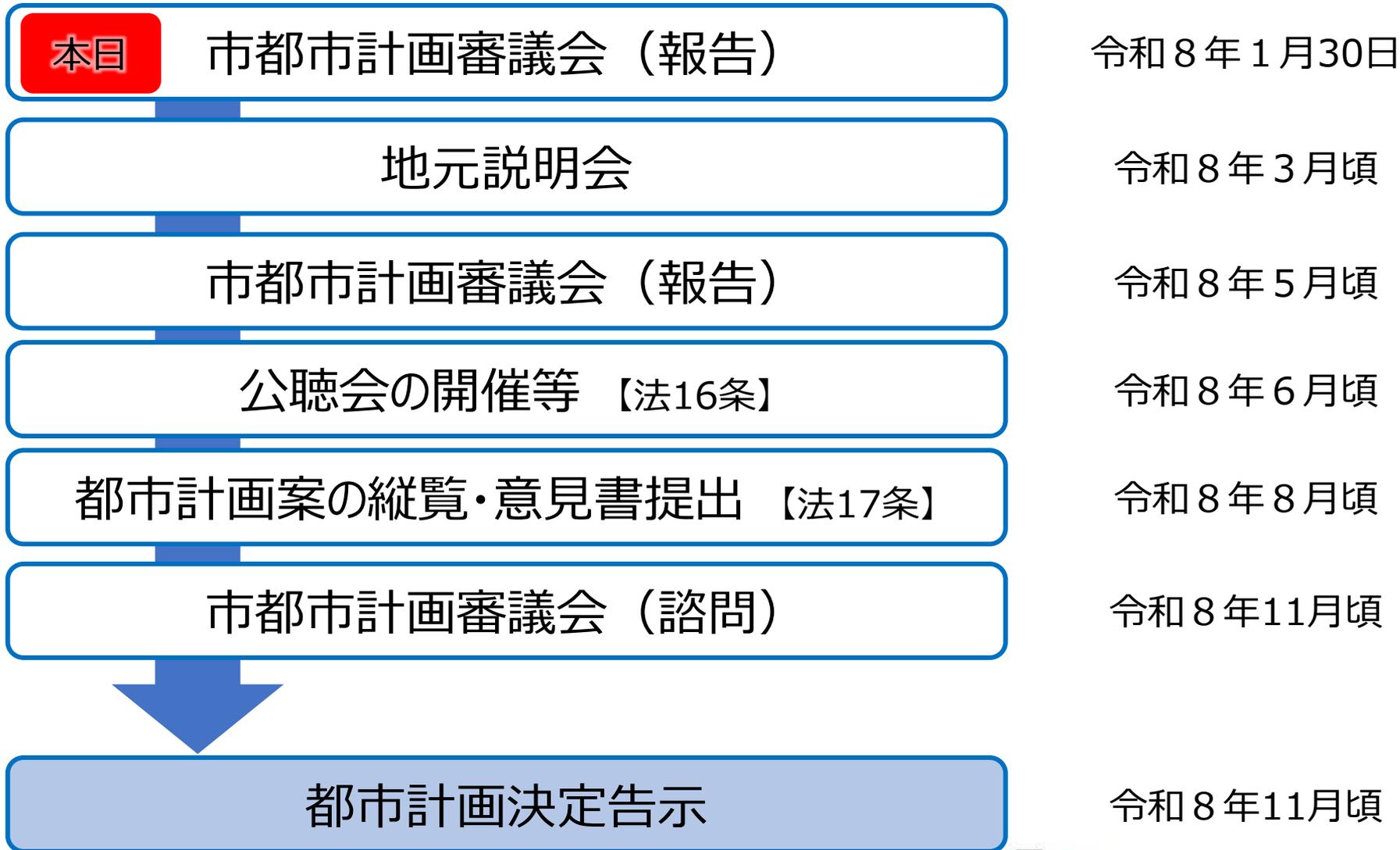
参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



《吹田市決定》

予定時期



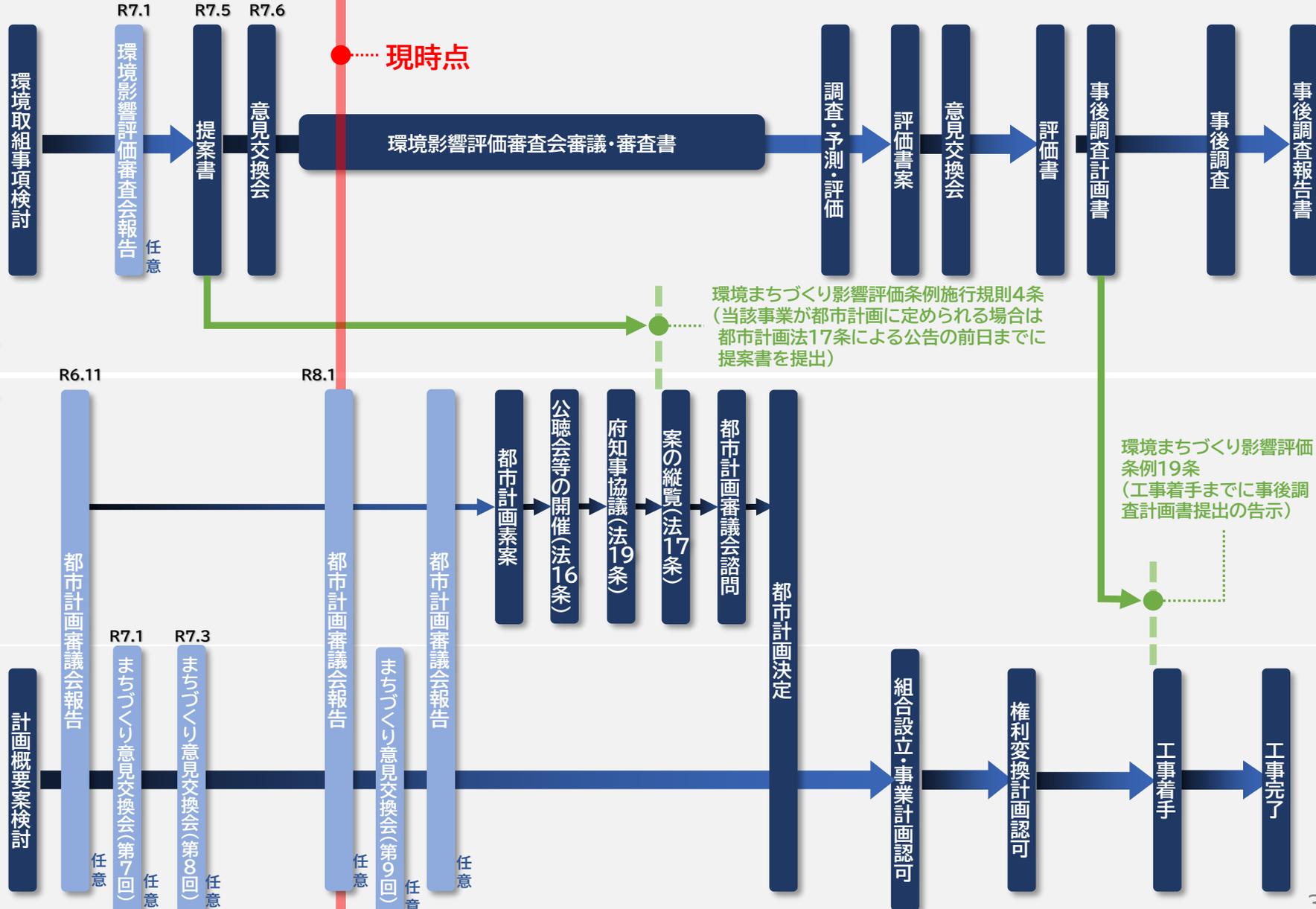
環境影響評価手続きと都市計画手続きとの関係性

環境影響評価

連携

都市計画

市街地再開発事業



本日の報告内容

1 これまでの経過等

2 北千里駅前のまちづくりの方向性

3 北千里駅前のまちづくりの実現に向けて

参考資料 1 都市計画に定めるもの（想定）

参考資料 2 都市計画手続きに係るスケジュール

参考資料 3 準備組合が考えるまちづくり計画の概要（案）



■ 整備イメージ（令和6年6月）

北千里駅

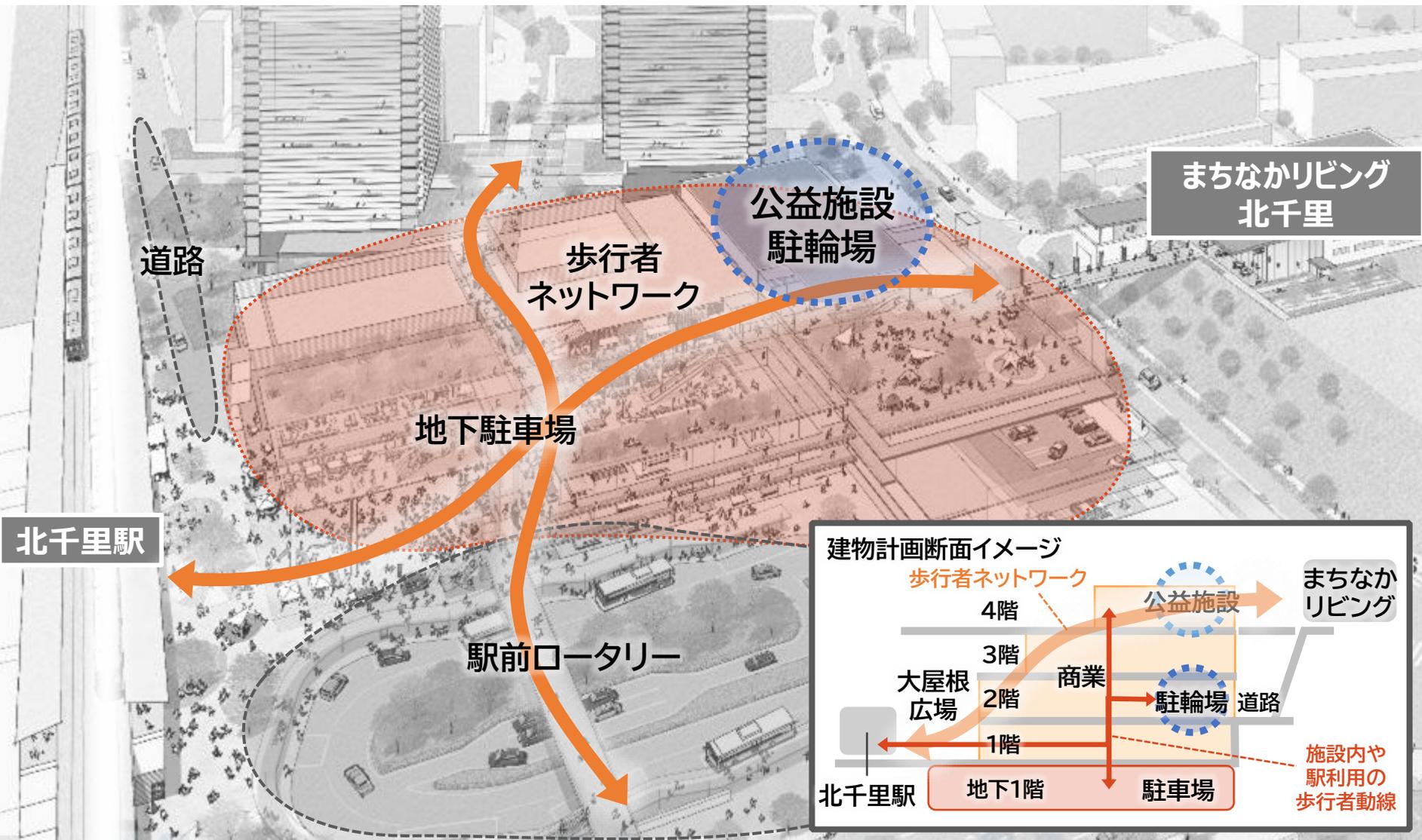
まちなかりビング
北千里

■ 人が中心の空間整備イメージ



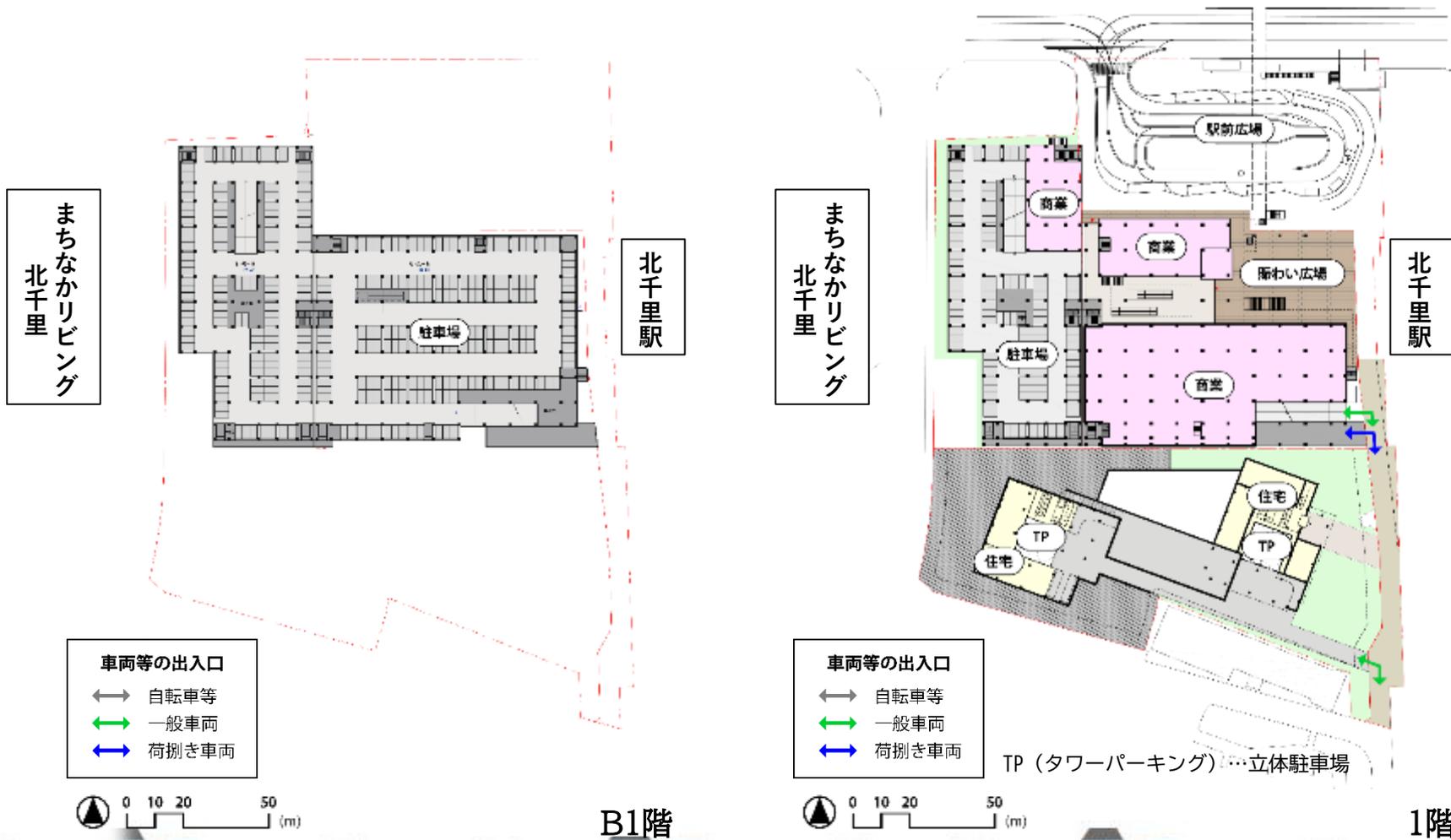
※ 現時点の整備イメージ案であり、今後の検討によって内容が確定していきます。 ©2024 北千里駅前地区市街地再開発準備組合

歩行者動線及び公共公益施設



■ 施設建築物の整備概要

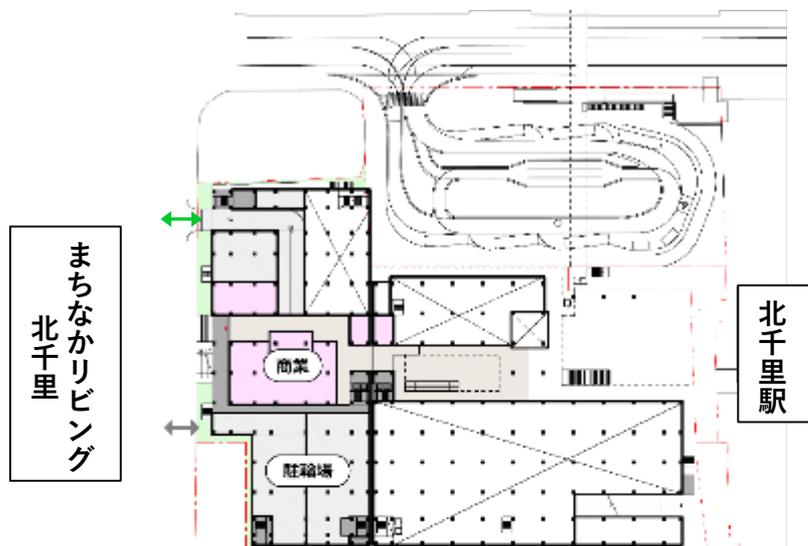
各階平面図



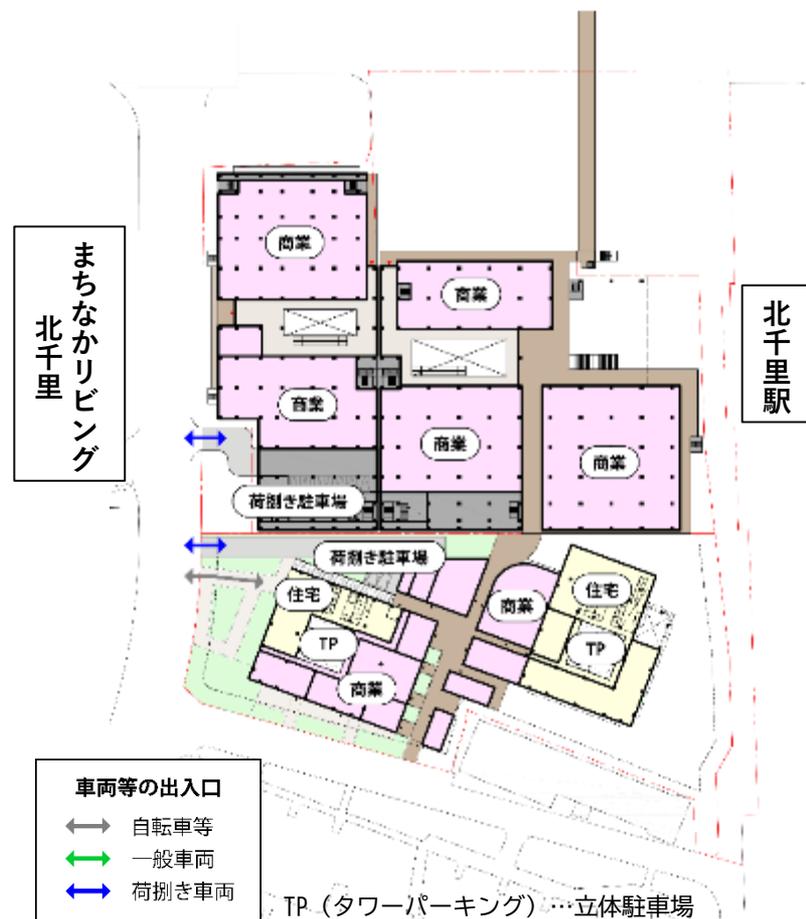
※ 現時点での検討案であり今後の設計等の詳細検討で内容が確定していきます。

■ 施設建築物の整備概要

各階平面図



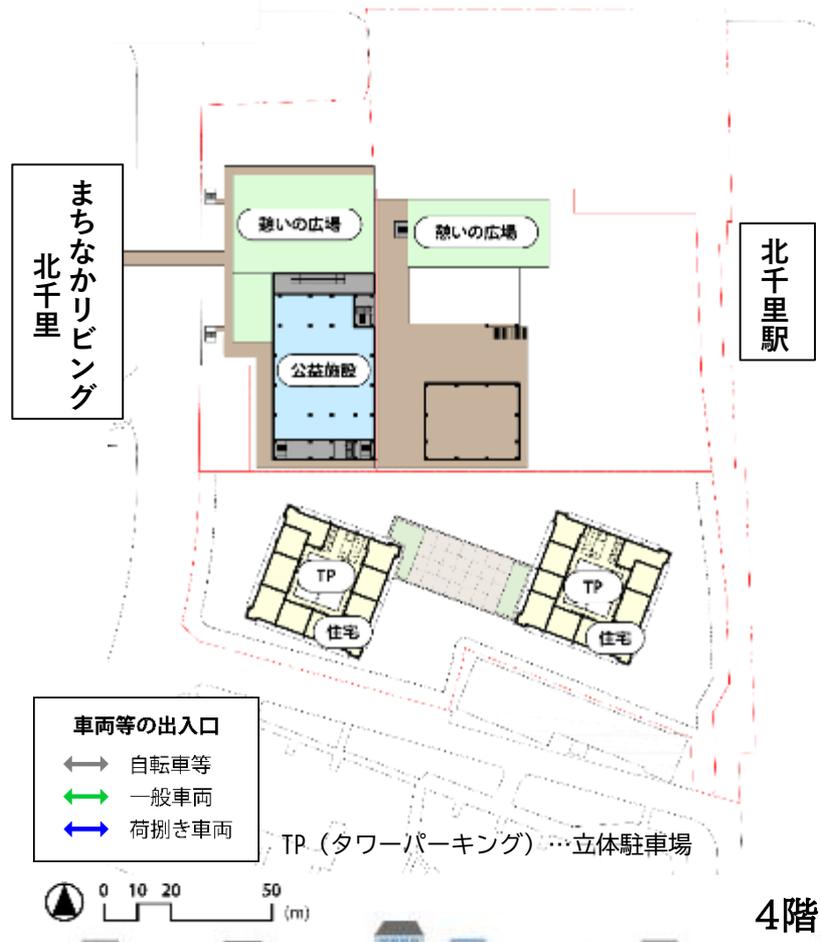
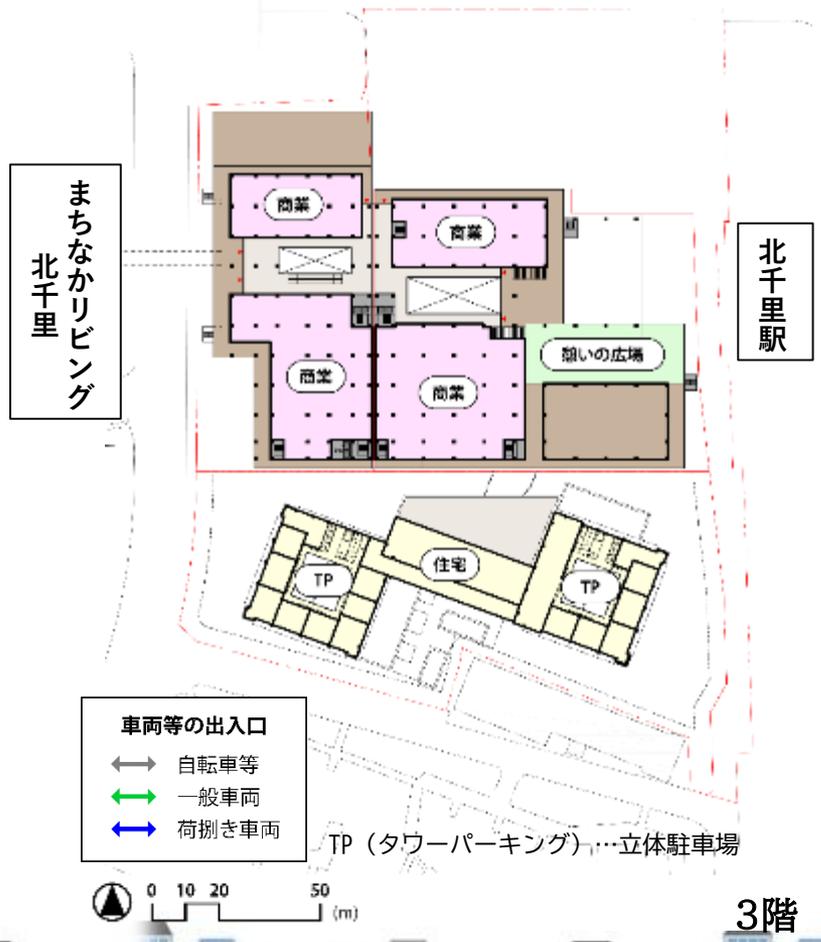
1M階（中間階）



2階

■ 施設建築物の整備概要

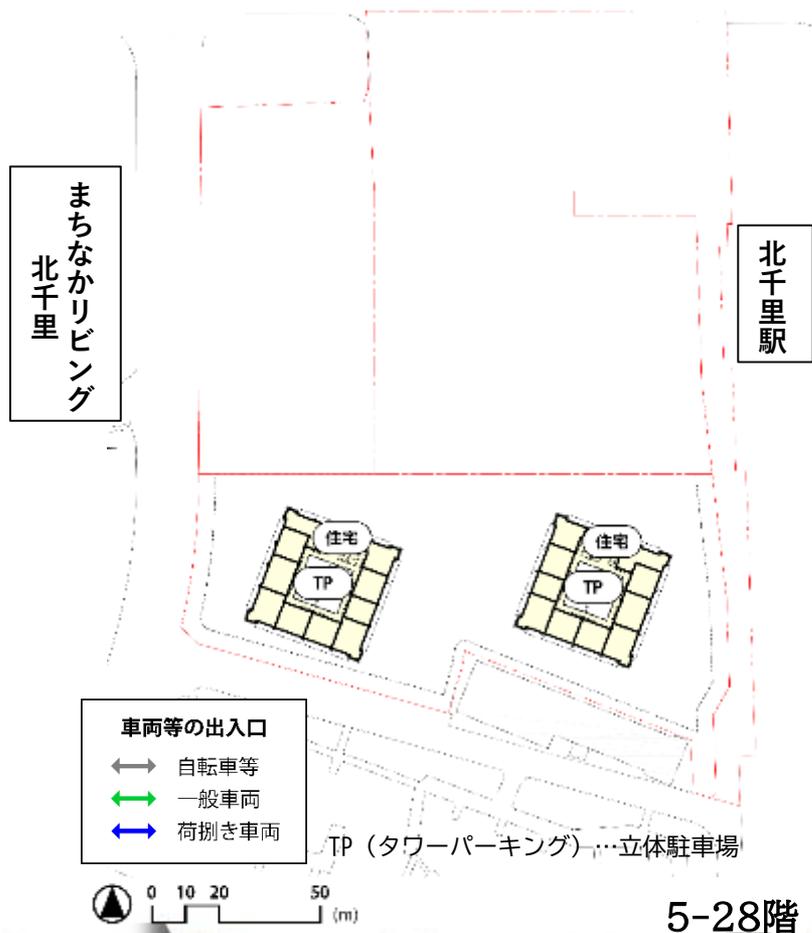
各階平面図



※ 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。

■ 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。

