

令和8年（2026年）2月4日  
 午前10時00分～午前11時00分  
 於：高層棟4階 特別会議室  
 都市計画部 計画調整室  
 市民部 市民自治推進室  
 土木部 総務交通室

## 令和7年度 第5回政策調整会議 北千里駅前の再整備について

北千里駅前の再整備について、事業の検討状況を報告し、区域内で市が要望する公益施設の規模・配置の確認を行うものです。

### 1 経過

平成28年度（2016年度）に、市民等の多様な意見を受けて「北千里駅周辺活性化ビジョン」を策定し、再整備の基本的な方向性をとりまとめ、平成29年度（2017年度）の企画会議において、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の確認を行いました。

平成30年度（2018年度）から令和3年度（2021年度）にかけて、市街地再開発事業の検討を行った結果、事業の成立が見込まれること、また、令和4年（2022年）4月には、地権者において北千里駅前地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）が設立されたことから、令和4年7月の政策会議において民間施行の市街地再開発事業として、都市計画決定などに向けた取組を進めることについて確認しました。

また、令和5年（2023年）10月から北千里駅前のまちの将来像を地域住民と考えるため「北千里駅前まちづくり意見交換会」（図1）を開催しており、当該意見交換会の中で、準備組合による計画概要（案）の説明や、「室内交流・活動」をテーマとして、整備予定の公益施設に求める機能や規模に関する意見聴取を実施しました。

都市計画決定後は、準備組合において事業計画認可に向けた資金計画や基本設計などに着手することから、地権者である本市も整備を予定する公益施設の規模・配置など、事業計画等を作成する際の条件となる要望を準備組合に提示する必要があります。

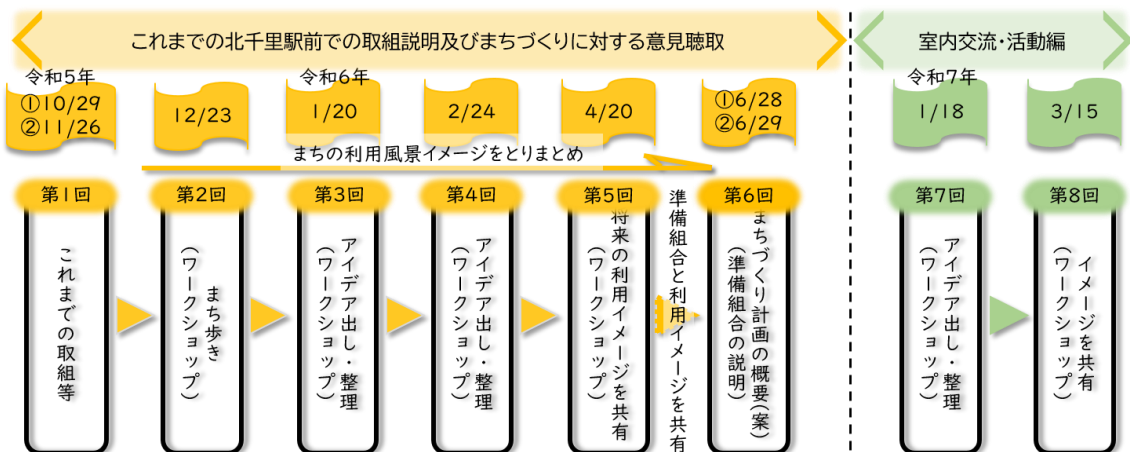
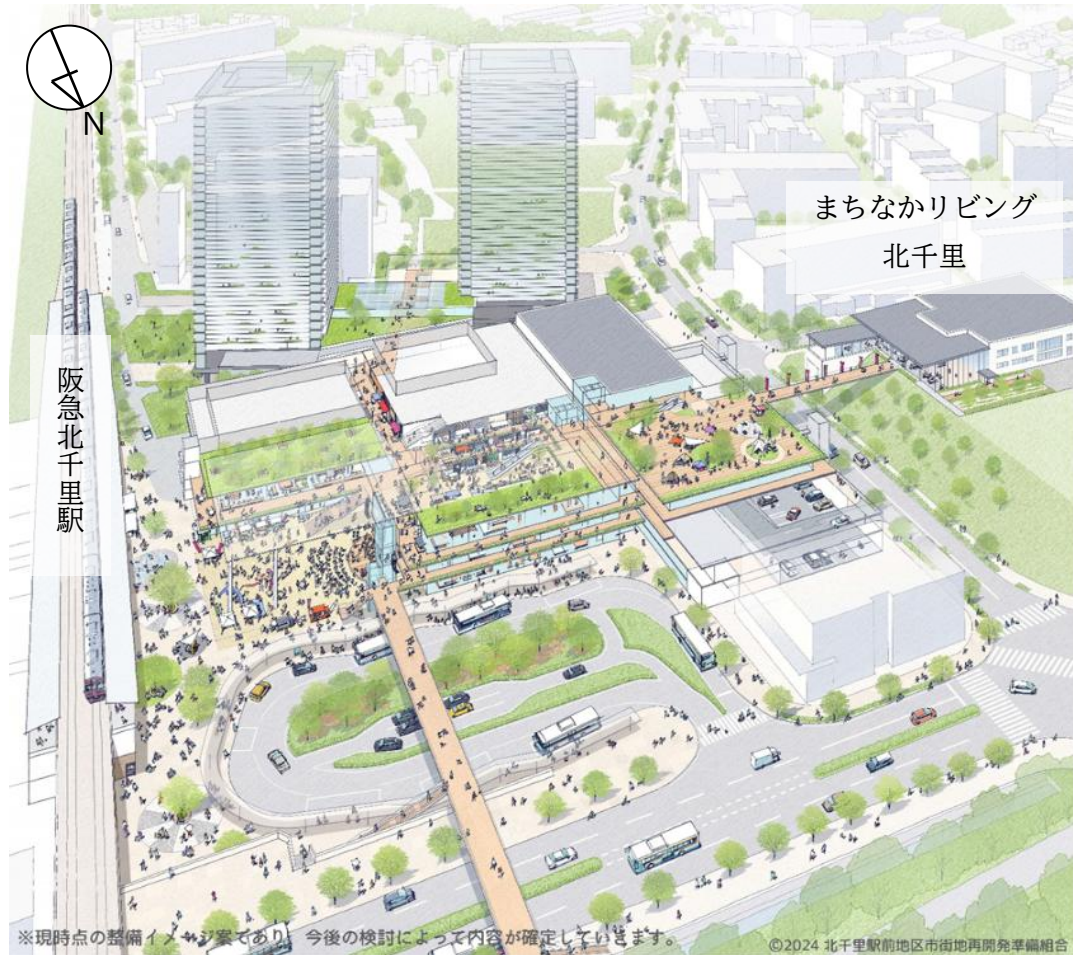


図1 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催概要

## 2 事業概要

- (1) 事業名：(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業
- (2) 事業主体：(仮称)北千里駅前地区市街地再開発組合
- (3) 区域面積：約3.5ha
- (4) 整備予定施設：商業、住宅、公益施設（コミュニティセンター、自転車駐車場）
- (5) 整備イメージ：



※ 本事業概要は、第6回北千里駅前まちづくり意見交換会（令和6年（2024年）6月開催）において、準備組合が地域住民などに対して説明した現時点でのまちづくり計画の概要（案）であり、今後、準備組合における計画検討等により変更となる可能性があります。

### 3 整備予定の公益施設について

#### (1) 公益施設の種別

##### ア コミュニティセンター（新設）

北千里地区は広域的なコミュニティ施設が整備されていないことから、近隣3住区（青山台地区、藤白台地区、古江台地区）を中心とした地域連携・多世代交流の核となるホールとして活用できるコミュニティセンターを整備予定

##### イ 自転車駐車場（再整備）

市営自転車駐車場の駐車台数が不足している現状を踏まえ、必要な収容台数や配置計画等を考慮して再編予定

※ 上記施設については令和4年の政策会議において当該事業に併せて整備することを決定しています。

#### (2) 公益施設の規模

コミュニティセンターについては、既存の他のコミュニティセンター（内本町、亥の子谷、千里山）と同程度の規模を基本としつつ、意見交換会における地域住民等の意見も踏まえて要望するものです。

自転車駐車場については、自転車の大型化による車室面積の拡充や令和7年（2025年）4月現在、キャンセル待ち車体台数が北千里駅周辺市営自転車駐車場において約200台発生していることから、現況面積を拡大して要望するものです。

##### ア 従前の公益施設（現況）

施設名	床面積	所管
市庁舎（都市計画部資産経営室） （旧北千里地区公民館 ・旧千里図書館北千里分室）	890 m <sup>2</sup>	都市計画部
自転車駐車場	1,082 m <sup>2</sup> （うち、置き場448 m <sup>2</sup> （616台）	土木部

##### イ 市街地再開発事業に合わせて整備する公益施設（要望）

施設名	規模	整備位置	所管
コミュニティセンター（新設）	諸室 約900 m <sup>2</sup>	商業・ 公益棟	市民部
自転車駐車場（再整備）	置き場 約1,200 m <sup>2</sup> （約820台）		土木部

※ 市の要望として準備組合に提示する内容であり、上記要望どおり整備することを決定するものではありません。今後、要望に基づく準備組合の計画検討に伴い、整備費等を鑑み調整していくことになります。

- ※ 上記面積とは別に、コミュニティセンター内の廊下や自転車駐車場内の通路（幅1.5m以上想定）等が必要であり、公益施設として整備する面積は上記の諸室・置き場の面積にそれらを加えたものとなります。なお、廊下や通路等の面積については、今後、準備組合の施設計画の進捗に伴い検討されることとなります。
- ※ コミュニティセンターの諸室については、今後、準備組合が計画を作成して以降、引き続き地域住民等の意見も踏まえ、まちなかりビング北千里にある機能との整理を行います。
- ※ 施設整備にあたっては、本市の従前資産の評価が行われ、権利変換されることになり、本市が要望する再整備後の公益施設の床面積が、従前資産の価額の範囲を超える場合は、不足分の予算措置の検討が必要となります。
- ※ 再整備後は再開発ビルと複合化することになるため、管理費や修繕積立金の負担が必要となります。

### (3) 公益施設の配置の考え方【資料2参照】

#### ア コミュニティセンター

西側街区に隣接している公益複合施設「まちなかりビング北千里」との公益施設の連携・連続性を考慮して、商業・公益棟の西側への配置を要望します。

#### イ 自転車駐車場

商業・公益棟の西側道路からのアクセスや駅への歩行者動線を考慮した配置を要望します。

## 4 今後の予定

- (1) 令和8年度（2026年度）：都市計画決定、補助採択（都市計画決定以降）
  - (2) 令和9年度（2027年度）：事業計画認可（組合設立）
  - (3) 令和10年度（2028年度）：権利変換計画認可、工事着工
- ※ 都市計画決定以降の事業スケジュールについては、準備組合において検討中のため、変更となる可能性があります。
  - ※ 共用部などを含めた公益施設の整備面積については、都市計画決定から権利変換計画認可までの間に改めて、庁内で会議体に諮る予定です。
  - ※ 工事期間については、段階的に施工することにより、商業機能、交通機能等は、工事期間中も一定維持される想定です。また、工事着工後、工事完了まで10年間程度を想定しています。