

## 第9回 北千里駅前まちづくり意見交換会 概要

### 当日の流れ

#### (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ち、北千里駅前のまちづくりの方向性や実現性に向けた方策、都市計画に定める概要やスケジュールについて説明

#### (2) 質疑応答

### 開催日時・参加者

令和8年3月20日（金） 10時 ～ 12時 参加者：41名  
令和8年3月23日（月） 18時30分 ～ 20時30分 参加者：25名

### 主な意見・質疑

#### (1) 事業計画

Q: 他地区のように工事費高騰で再開発が中止になる可能性はあるのか。

A: 全国的にそうした例があり、北千里も例外ではないが、そのようなことがないように進めていきたい。

Q: 帰省者や大学の研究者向けの宿泊施設を整備できないか。

A: 特定時期のみの需要では採算が難しいが、今後、地域ニーズが高まり採算が成り立つならば、検討の候補となり得ると考える。

意見: タワーマンション下では風が発生する。広場での憩いは難しいのでは。

#### (2) まちづくり

Q: 「次世代・子育て」だけでなく、高齢者が住みやすいまちづくりという視点が必要ではないか。

A: 多様な世代が共存・交流できることが、子育てしやすく高齢者にとっても住みやすいまちに繋がると考えており、歩いて概ねの日常生活が完結できることが重要だと思っている。

意見: 魅力的なまちづくりが北千里の活性化には必要。公共福祉の増進が目的で、タワーマンションありきではない。

#### (3) その他

Q: タワーマンションには小学校飽和や投機目的の購入によるゴーストタウン化などの懸念があり、反対意見が反映されていない。リニューアルを希望した場合、事業手法の変更はあり得るのか。

A: 本事業の主目的は商業・公益施設の一体的な再整備による地域利便性向上であり、その実現には市街地再開発事業が最適だと考えている。事業採算上保留床が必要であり、市場ニーズから住宅としている。小学校の児童数増加については教育委員会と情報を共有し対応していく。また、マンションについても適切に管理されるよう確認していく。

## 当日の流れ

### (1) 説明

北千里駅前地区市街地再開発事業の概要や当該地域の課題、これまでの取組内容や、準備組合のまちづくり計画概要（案）、環境影響評価提案書にて提示した比較検討、景観面からの検討内容を説明

### (2) 質疑応答

## 開催日時

令和6年11月12日（火）、令和7年6月10日（火）

## 主な意見・質疑

### (1) 景観

Q: 駅前再開発は建物より人や交通の流れのデザインが重要。ツインタワーだけでなく、歩行者動線や足元のオープンスペースの使われ方が重要。

A: デッキの接続や歩行者の流れを踏まえ、区域外も含めて丁寧にデザインする予定。また、A街区では地下駐車場を採用し、街区の間にバックヤードを配置することで、道路側に建物裏側を見せない工夫をしている。

Q: ハーフミラーなど存在感を消す素材選定が重要。

A: ハーフミラーは近隣への光害や生活感の透過、コストといった課題がある。また、住宅では上階までガラスを通せず、空に溶け込ませるのは困難。長期的に流行り廃りのない色彩を採用予定。

Q: 周辺は板状マンションが多く工夫しやすい。タワーと板状の異質な並びは景観的にバランスが悪い。

A: 板状の場合、南側への歩行者動線確保が課題で、近景の圧迫感も懸念。ツインタワーは中央部で南側への動線を重視している。

Q: 環境影響評価で検討する遠景からの視点場は吹田市域だけか。

A: 吹田市域に限ったものではない。事業者には景観まちづくり計画で示している視点場からの見え方は重要と伝えている。

意見: ツインタワーは三色彩道からは樹木で見えにくい可能性があるが、遠景だと箕面山系の稜線を遮る懸念があるなど広域的には影響が大きく、どのようにするかが課題である。

### (2) 事業計画

Q: 住宅がない場合や中高層程度の場合の検討内容は。

A: 周辺の商業立地状況や市場ニーズから住宅主体としている。必要な保留床面積を確保しつつ高さを抑えると建物が横に広がり、広場や歩行動線の確保が困難となるので、空地創出により歩きやすく賑わいのある空間を実現するため、高度利用による整備を想定している。

# 令和6年度 第1回 吹田市都市計画審議会 概要

## 当日の流れ

### (1) (仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業に係る報告

#### 【報告事項】

北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組、市街地再開発事業の目的及び要件、都市計画に定める事項及び予定スケジュール

#### 【参考】

まちづくり計画の概要

### (2) 質疑応答

## 開催日時・参加者

令和6年11月18日(月) 14時～16時

委員：出席20名、欠席：0名 傍聴者：5名

## 主な意見・質疑

### (1) 都市計画

Q: 市決定の都市計画だと思うが、国土交通省や大阪府との調整はあるのか。

A: 大阪府で定める都市再開発方針もあり、市の都市計画決定の内容に合わせて大阪府の都市計画も定めることになる。

### (2) 事業計画

Q: 98メートル28階建てとあるが、現在の都市計画、45m第四種高度地区で建てることができるのか。

A: 千里ニュータウンにおいては、主に都市計画の高度地区と千里ニュータウンまちづくり指針の建物高さの制限を定めている。高度地区については、市街地再開発事業は適用除外となっており、千里ニュータウンまちづくり指針については、地区センター内の市街地再開発事業のような公共性が高く、広く市民の意見を聴取した事業については適用除外となっている。

Q: 再開発により、人の流れやバリアフリー、交通のルールなどが変わっていくと思うが、人が集まるエリアでのイベントや街頭演説などを行うにあたり、警察からソフト・ハード両面からの犯罪やテロの防止のための意見を聞き事業を進めれば、さらに良いまちになると思う。

A: 今後、警察と協議しながら進めていきたいと思う。

Q: 箕面船場が変わり、千里中央も変わりつつある。箕面や豊中と連携し、まちのイメージを相談、情報共有しながら進めてもらいたい。

A: 千里ニュータウンは豊中市も含まれており、本市と豊中市、大阪府等の関係者で構成される千里ニュータウン再生連絡協議会などの場で情報交換しつつ、一体性のあるまちづくりを進めていきたいと考えている。

# 令和7年度 第2回 吹田市都市計画審議会 概要

## 当日の流れ

### (1) (仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業に係る報告

#### 【報告事項】

これまでの経過等、まちづくりの方向性、まちづくりの実現に向けて

#### 【参考】

都市計画に定めるもの(想定)、都市計画手続きに係るスケジュール  
まちづくり計画の概要(案)

### (2) 質疑応答

## 開催日時・参加者

令和8年1月30日(金) 14時～15時

委員：出席17名、欠席：3名 傍聴者：4名(うち、報道機関：2名)

## 主な意見・質疑

### (1) 都市計画

Q: 改めて、市街地再開発事業を選択した理由を聞きたい。

A: 再整備手法には様々あるが、地区センターの維持、ビジョンの具現化などを考えると、市街地再開発事業の手法が最も実現性が高いと感じている。

### (2) 事業計画

Q: 保留床が売却できなかつたら、事業はどうなるのか。

A: 現時点でも売却の可能性については、確認して進めているが、万が一将来売れなかつた場合、組合と事業費に関する協議や国の補助についての情報収集を行いながら進めて行きたいと考えている。

### (3) 再々開発への懸念

Q: 再々開発をするときに様々な問題が起こると思うが、市として、問題や懸念に対して考えていることはあるか。

A: 機能ごとに敷地を分けることで、将来においても地区センターとして必要な商業・公益棟のみでも再整備できるように考えている。

### (4) その他

Q: 地元の声はどうなっているのか。

A: 意見交換会を積み重ねる中で、一定地域の方たちにも事業に関する理解は広がってきていると感じている。

Q: 環境影響評価の中で交通や日照、景観など都市計画決定することと関連してくると思うので、環境影響評価審査会の審議の内容などを都市計画審議会に共有いただけるか。

A: 環境影響評価審査会については、8月・11月に諮問・審議しているため、内容については報告させていただく。

## 令和6年度 第2回 吹田市景観まちづくり審議会 概要

## 当日の流れ

## (1) (仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業に係る報告

## 【報告事項】

北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組、市街地再開発事業の目的及び要件、都市計画に定める事項及び予定スケジュール

## 【参考】

まちづくり計画の概要

## (2) 質疑応答

## 開催日時・参加者

令和7年2月5日(水) 10時～12時

委員：出席12名、欠席：1名 傍聴者：3名

## 主な意見・質疑

## (1) 事業計画

Q: これまでの意見交換会で高さに対してどういった話が出ているのか。

A: 高層建築物に対する不安や心配の意見があったが、まずは、市街地再開発事業の仕組みを説明し、市の考えるまちづくりの方針として、オープンスペースを確保するために、必要な床は高く積み上げる方法しかないこと、市街地再開発事業は、整備した保留床を売却し、事業費に充てていくことで事業が成り立つことを説明した。

Q: 次の再開発に向け、定期借地などにして地権者が増えない方向性を考えるべきでは。

A: 商業棟と住宅棟を別敷地に分け、次の再開発にも対応できる施設配置としている。

Q: 分譲の共同住宅では権利者が多く、次の再開発が進まない問題があるが、どのように考えているのか。

A: 将来の更新に向けた住宅の管理運営については施策として取り組んでいるところ。市全体の問題として捉え、引き続き検討していく。

Q: 今後一定計画が煮詰まった段階でも、意見交換会などの意見を聞いてもらえる機会を作るのか？

A: 今後、計画そのものや、計画主体が段階的に変わっていくが、最終的な成果について、報告や意見交換の場を設けるよう取り組んでいく。

意見：北千里駅周辺活性化ビジョンは事業の前段階で考えるべき内容を事業者に要請するために作られたと認識している。ビジョンにはエリアマネジメントの重要性も盛り込まれており、再開発組合にもそれを進めていけるような仕組み作りをお願いしたい。