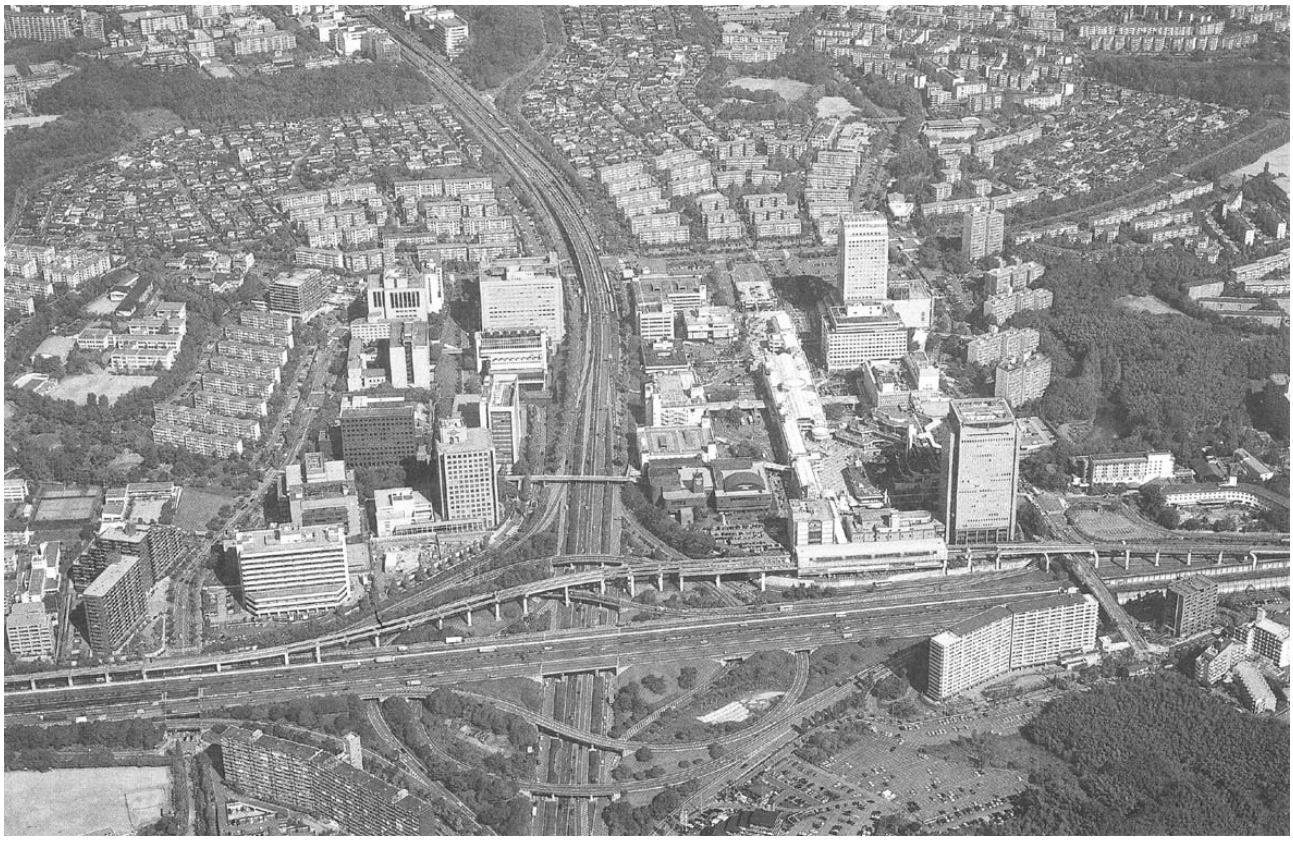
# 千里中央地区再整備ビジョン

## ―概　要　版―



平成１５年１０月

千里中央地区再整備推進協議会

## ■はじめに

千里中央地区は、千里ニュータウンの地区センターという位置付けから、北大阪の新都心としての機能を併せもつこととなり、広域的な商業集積地として、大阪都心部の業務機能拡散の受け皿として、また、千里ニュータウンの中心として様々な役割を担いながら発展してきました。

千里中央地区ではこれまで、昭和 60 年（1985 年）と平成６年（1994 年）に「千里中央地区将来構想」を策定し、千里中央地区の再整備の方向付けを行い、活性化を図ってきましたが、景気の低迷が長期化する中で、施設の新設や更新の停滞がみられるようになってきました。

しかし、周辺に新たに立地する大規模商業施設との競争の激化や北大阪地域で進められている大規模プロジェクトの「まちびらき」への対応は急を要するところであり、
また、業務施設についても、社会経済情勢の変化に伴う企業の再編や経営見直しによって事業所や研修所の統廃合が進められる中で、千里中央地区の業務機能の低下も看過できる状況にはありません。

このような中で、千里中央地区の活性化に向けた再整備の推進が急務となっていることから、千里中央地区のあるべき方向性を明らかにするため、本ビジョンを策定することとしました。

**＜ビジョン案（概要版）の構成＞**

**Ⅰ．千里中央地区の現況と課題**

- **１．千里中央地区の現況**
- **２．千里中央地区をとりまく状況**
- **３．再整備に向けた課題まとめ**

**Ⅱ．将来像とその実現に向けて**

- **１．将来像の設定**
- **２．目標**
- **３．将来像の実現に向けて**
  - **（１）都市機能**　　**（２）土地利用・都市空間**
  - **（３）交通**　　**（４）まちの持続的なマネージメント**

**□検討範囲**

# Ⅰ．千里中央地区の現況と課題

## １．千里中央地区の現況

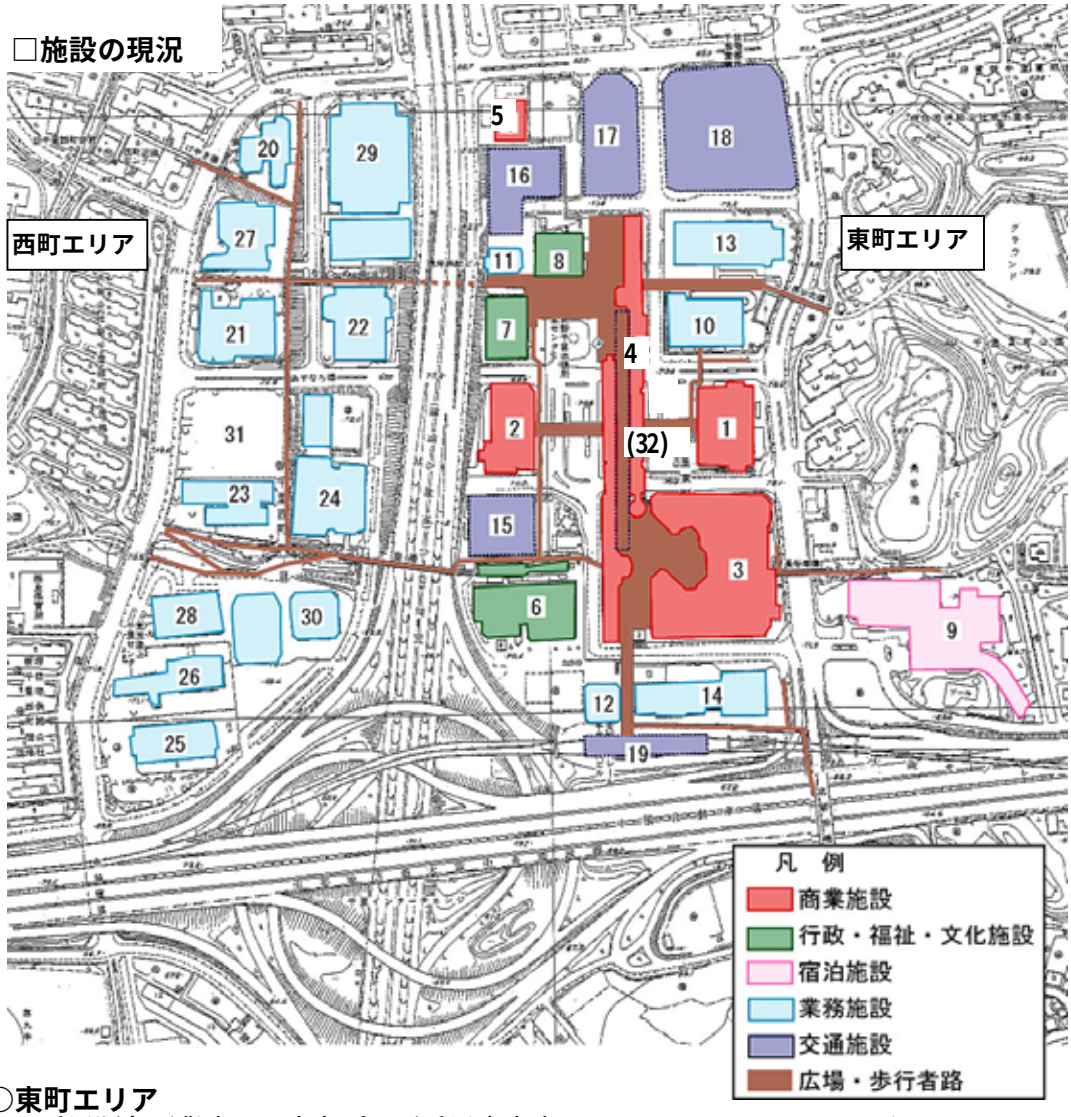
### （１）施設立地

本ビジョンの対象となる千里中央地区（約 36.0ha）は、新御堂筋（国道 423 号）をはさみ東町エリア（約 21.6ha）と西町エリア（約 14.4ha）に分かれています。

このうち、東町エリアは商業施設、業務施設、文化施設等が集積する多機能地区であり、商業施設はエリアの中心部に、その周辺部に文化施設、駐車場等が位置しています。

また、西町エリアはコンピューターセンター、研修所等が集積する業務地区となっています。

□施設の現況




○東町エリア
１千里阪急百貨店　２大丸プラザ千里中央店　３セルシー　４せんちゅうパル
５モービル石油　６よみうり文化センター　７豊中市立千里文化センター
８千里中央センタービル　９千里阪急ホテル　10 阪急千里中央ビル
11 大阪府中小企業信用保証協会ビル　12 大阪高速千里中央ビル
13 千里ライフサイエンスセンタービル　14 千里朝日阪急ビル
15 千里中央第１立体駐車場　16 千里中央第２立体駐車場　17 千里中央第５駐車場
18 千里中央第７駐車場　19 大阪モノレール千里中央駅駅舎
32 北大阪急行千里中央駅駅舎

○西町エリア
20　第一生命千里教育センター　21　三井住友海上千里ビル　22　千里エネルギーセンター
23 ジブラルタ生命保険　24 住友信託銀行千里ビル　25 損保ジャパン千里ビル
26 東京海上火災保険千里ビル　27 りそな銀行千里センター　28 旧第一火災千里中央ビル
29 住友商事千里ビル　30 千里中央ツインビル　31　三井生命所有地

## （２）都市機能

### ①商業機能

千里中央地区全体の年間小売販売額は平成３年(1991 年)以降、現状維持の傾向にあります。商業施設に関しては、平成３年(1991 年)の専門店街のリニューアル（サンタウンからせんちゅうパルに改称）以降、大きな増床はありませんが、大型商業施設での業態の変更やテナントの交替があり、屋内型の中華街としては日本一の規模をもつ千里中華街がオープンするなど、注目を集めている面もあります。

せんちゅうパル

しかし、萱野中央地区をはじめ今後予定される大型商業施設や、近隣に立地する商業施設等との競合の激化が予想されます。このため、このような地域間競争に対抗し、相対的な商業のポテンシャルの低下をくい止め、さらに発展をめざした活性化の取り組みが必要とされています。

千里中華街

### ②文化、学術・研究、行政サービス機能

千里中央地区には文化、学術・研究、行政サービス機能を担う様々な施設が立地しています。

文化施設としては、豊中市の公民館・図書館のほか、民間のホールが４ヵ所ある等、東町エリアを中心に文化施設が多く立地しており、これらの施設では、国際会議の開催やカルチャーセンターが開設されています。また、宿泊機能の他、様々な会議や研修、イベントの場として利用されているホテルも立地しています。

千里文化センター

学術・研究施設としては、ライフサイエンス系の研究機能を備える千里ライフサイエンスセンタービル等が立地しています。さらに、豊中市の老人福祉センター、出張所、保健婦駐在所等の行政サービス施設があり、千里ニュータウンとその周辺の住民に対する行政サービスの拠点となっています。

東町エリア（千里ライフサイエンスビルとその周辺）

### ③業務機能

千里中央地区が北大阪地域の新都心として位置付けられるのは、大阪都心部の業務機能の受け皿としての役割が大きな要素となっています。このため、東町エリアでは、飲食や物販の店舗等との複合用途のテナントビルを中心とする業務施設が立地しています。

また、西町エリアでは業務機能に特化した各企業の自社ビルを中心に業務施設の立地が図られてきました。しかし、厳しい経済情勢の下、経営の見直しが進められる中で、合併やＩＴ分野の技術革新等によるコンピューターセンターの統廃合や縮小、社員研修施設の統廃合等があり、業務機能の大幅な低下がみられることから、地区の活性化に資するような様々な展開の実現を図っていくことが必要になってきています。

西町エリア（千里中央ツインビル他）

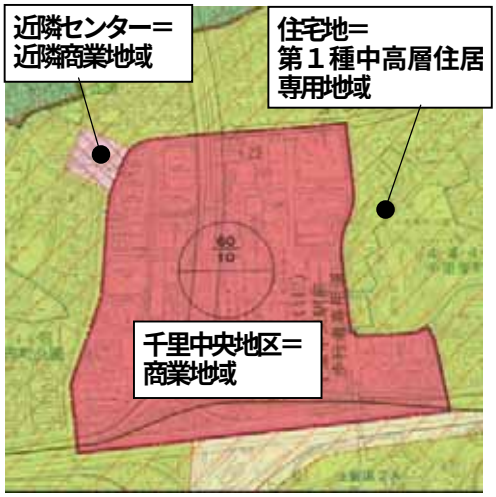
## （３）土地利用・都市空間

### ○土地利用

東町エリア、西町エリアとも、全域が商業地域（容積 600%、建ぺい率 80%）で防火地域となっています。

千里中央地区の周囲は、新千里西町の近隣センター部分が近隣商業地域に指定されている他は、第一種中高層住居専用地域となっており、集合住宅に囲まれています。

東町エリアには公的機関の所有地（計約 5.2ha）があり、現在、これらの用地において民間活力の導入による再整備の動きがあります。




### ○空間構成・景観構成

東町エリア全体でみると、法定容積率の半分程度の約 300%しか利用されておらず、空間的に相当の未利用部分の活用が千里中央地区の活性化に大きなウエイトを占めます。

西町エリアでは、法定容積率の 600%に対し、実容積率 400%程度の建物が多くなっており、建物の周囲の緑化ともあいまってゆとりとまとまりのある景観を創り出しており、第 1 回大阪まちなみ賞の特別賞を受賞、その後も整った景観がおおむね保たれています。

## （４）交通

### ○公共交通機関

千里中央地区には、北大阪急行「千里中央駅」と大阪モノレール「千里中央駅」の２つの鉄軌道駅があり、北大阪急行の千里中央駅は、乗降客数が約 9.6 万人／日で、北大阪地域で最も利用者が多いターミナル駅となっています。また、大阪モノレールの千里中央駅は、乗降客数が約 2.3 万人／日となり、彩都線の開通もあって利用者が増加傾向にあります。千里中央地区は阪急バスの発着の拠点ともなっており、乗降客数が約 4.1 万人／日であり、千里ニュータウン内をはじめ、周辺各地に向けて路線が設定されています。

（乗降客数はいずれも平成 12 年（2000 年）調査）

タクシーについても東町エリアの中心部に設けられたタクシープールで乗降することができ、利用者の利便性が確保されています。

### ○駐車場

駐車場は、東町エリアでは、千里センターが経営するものと施設に付設されるもので、合計 3,345 台が整備されています。また、西町エリアでは、施設に付設される駐車場が 744 台整備されており、地区全体では 4,089 台の駐車場が整備されています。

### ○交通バリアフリー化への対応

千里中央地区は計画的に整備されたセンターですが、基本的な構造が３０年前に形作られたことから、現在では、北大阪急行の千里中央駅は改札口から、バスやタクシー乗降場及びせんちゅうパル２階デッキ等の直接のエレベーター利用が困難なところがみられるなど、バリアフリー等の対策が望まれています。このため、現在、豊中市が策定中の「千里中央駅地区交通バリアフリー基本構想」にそって、交通バリアフリー化の実現に向けて取り組むことが必要になっています。

## ２．千里中央地区をとりまく状況

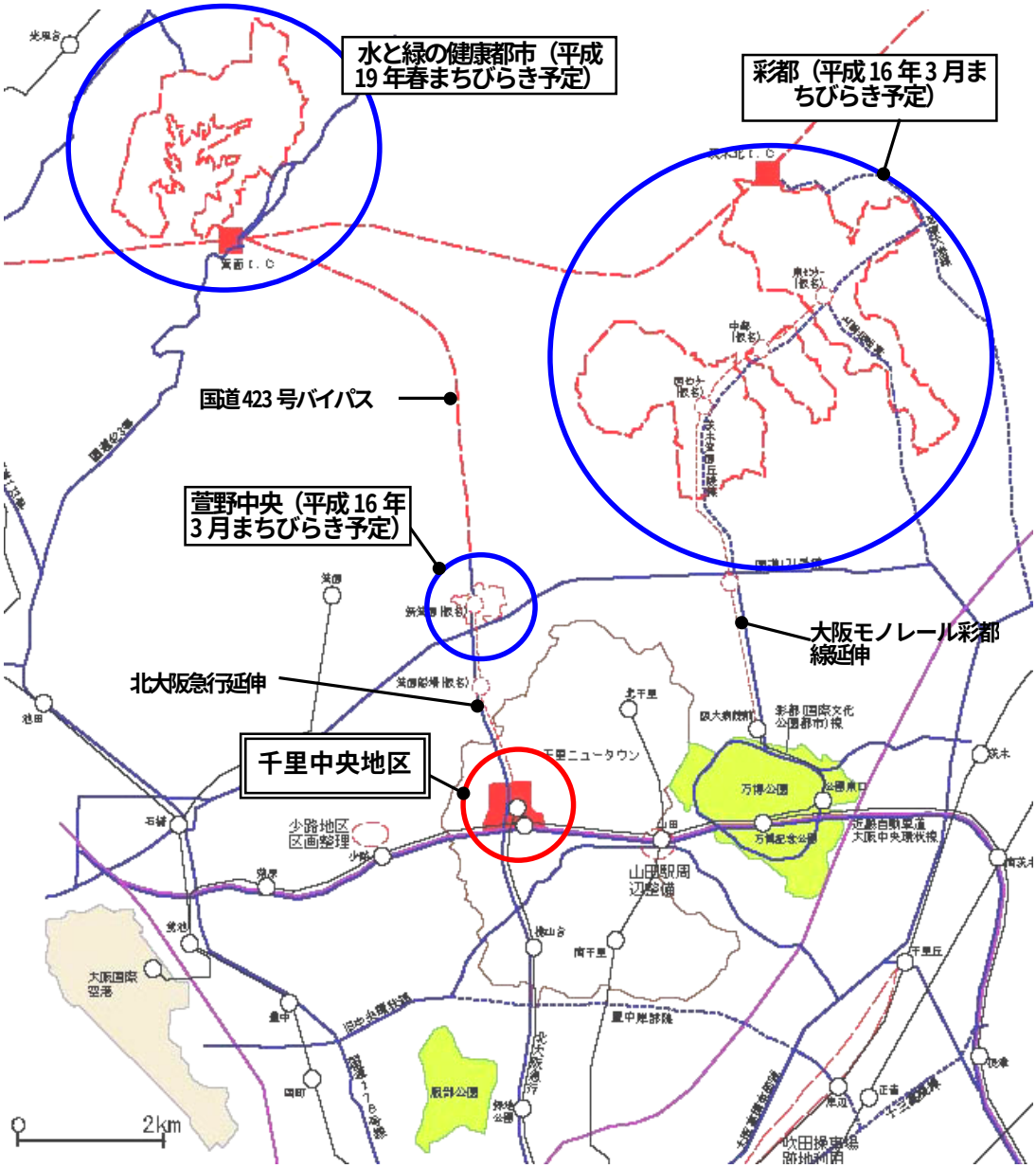
### （１）千里ニュータウンにおける住宅地の動向

千里ニュータウンでは、わずか 10 年間に賃貸や分譲の集合住宅を中心とする大量の住宅が供給されたこと、その後の更新があまり進まなかったことなどから、人口の減少、高齢化・少子化、それに伴う施設需給のミスマッチ（小・中学校の空教室の発生、高齢者向け施設の立地スペースの不足等）、住宅の老朽化に伴う集合住宅の建替え、近隣センターにおける空店舗の増加、医療センターにおける廃院等、様々な問題に直面しています。このため、千里中央地区では、このような千里ニュータウンが抱える問題の解決に資することが望まれています。

### （２）周辺の主要プロジェクトとの関わり

千里ニュータウン周辺の北大阪地域では、ここ数年のうちにまちびらきを控えた大規模プロジェクトが進行しており、千里中央地区はこれらのプロジェクトと鉄軌道や幹線道路で接続またはその予定で、拠点性が高まることが考えられます。

□千里中央地区周辺の主要なプロジェクト



## ３．再整備に向けた課題

### 厳しさを増す商業環境への対応

商業機能については、周辺地域において平成 13 年（2001 年）以降、相次いで大規模商業施設がオープンし、予定のものをあわせると都市間（地域間）競争がさらに激化することが予想され、これまでの商業環境に大きな変化があると考えられます。

そのため、魅力のある商業施設等の導入を図るとともに、総合的な活性化の取り組みによって集客力を高めることが求められます。

また、商業施設への来訪者は車利用の比率が高いことから、駐車場の利便性向上に向けた容量や利用動線の確保が重要です。

### 業務機能の低下への対応

千里中央地区を「新都心」として位置付けるために大きな要素となっている業務機能については、地域密着型の企業や彩都との機能分担による業務系のテナント、業務機能をサポートする飲食や物販等の店舗、福祉・医療をはじめ SOHO 型住宅等の新たな機能の導入について、現在の機能を継続する企業や周囲の住宅地への配慮、整った景観等に配慮しながら検討し、適切な機能の複合化のためのルールづくりが必要です。

### 交通ターミナルとしての再整備

平成 16 年（２004 年）以降、彩都、萱野中央などの「まちびらき」が予定されており、千里中央地区の交通ターミナルとしての需要が高まることが予測されるため、これらに対応したバスバース等の交通施設の整備が必要です。

また、現在でも、バスバースが一部分散しており、バス乗降場の配置見直しや利用者のアクセスの整備が求められます。さらに、東町エリアの中心部でみられる交通混雑の解消も課題であり、交通施設の利用に関するバリアフリー化も実現を図らなければなりません。

### 低・未利用の土地・空間の利用

千里中央地区は、まちびらきから 30 年余りを経過し、一定の土地利用・空間利用がなされていますが､公的機関が所有する低･未利用地や老朽化した低い容積率の建築物があります。

それらについては、民間活力の導入によって再整備が図られようとしており、施設の新設や更新によって新たな機能の導入スペースがつくり出され、本ビジョンの実現に資することが望まれます。

### 公共的な空間の維持・発展

千里中央地区は、専門店街（せんちゅうパル）を基軸とするデッキシステムによって立体的に歩車分離が図られていることがあり、これを継続・発展することが望まれます。そして、専門店街（せんちゅうパル）等のオープンスペースとあわせ、公共的な空間の質の向上によって、快適で、歩いて楽しい空間の確保が望まれます。

**周辺プロジェクトの影響を踏まえた再整備**

千里ニュータウン周辺の北大阪地域では、ここ数年のうちにまちびらきを控えた彩都（国際文化公園都市）、萱野中央（箕面新都心）、水と緑の健康都市などの大規模プロジェクトが進行しており、これら周辺プロジェクトとの競合や連携を踏まえた取り組みを検討していく必要があります。

**不足する施設の導入等による千里ニュータウン再生への貢献**

千里中央地区は、新しい施設を建設するスペースが少ない千里ニュータウンの中で、高齢者のための福祉・医療施設、若年層や子育て層のニーズにこたえる施設、多世代居住に資する住機能等が立地することができる余地があることから、近隣センター等と役割を分担しながら、このような施設の立地・導入によって、千里ニュータウンの再生に貢献することが期待されます。

**人と環境にやさしいまちづくり**

千里ニュータウンの高齢化を踏まえる中で、歩行者の地区内移動の連続性や安全性に配慮したバリアフリー化など、福祉のまちづくりや、防災、防犯への対応に配慮した安全で安心なまちづくりが望まれます。

また、都市活動に伴う環境への負荷がヒートアイランド現象の発生など様々な環境問題の大きな要因となっていることから、千里中央地区においても、環境に配慮したまちづくりが求められます。

# Ⅱ．将来像とその実現に向けて

## １．将来像の設定

千里中央地区はこれまで、北大阪地域の周辺都市核とのネットワークの形成や商業・業務機能の充実などにより、北大阪の新都心としての役割を果たすことが求められてきました。

しかし、現在における千里中央地区は、商業機能については北大阪地域において激化する都市間（地域間）競争への対応が必要となってきていること、また、業務機能についても現状のままでは、千里中央地区における機能維持が難しくなってきている状況にあります。しかし、交通機能は千里中央駅を中心に展開されており、彩都等の北大阪地域の大規模プロジェクトの進捗や、周辺に学術・研究機関が多く立地していること等をあわせると、地域の中心として果たすべき役割は大きいということができます。

一方、少子高齢化の進行や環境問題への取り組みの新たな進展といった大きな社会潮流の変化、人々のライフスタイルや価値観の多様化、個性化を背景に、経済効率や機能性を優先させた画一的なまちづくりから、都市の成長管理や持続性の視点が重視され、より市民を中心としたまちづくりが求められています。

このような状況において、千里中央地区が今後も地域の中心としての役割を担い、魅力ある新都心として展開を図っていくためには、これからの時代に対応し、新しい生活を創造することのできるまちであること、また、こうしたことが千里ニュータウンの再生への貢献につながるものであると考えます。

そこで、千里中央地区の将来像を

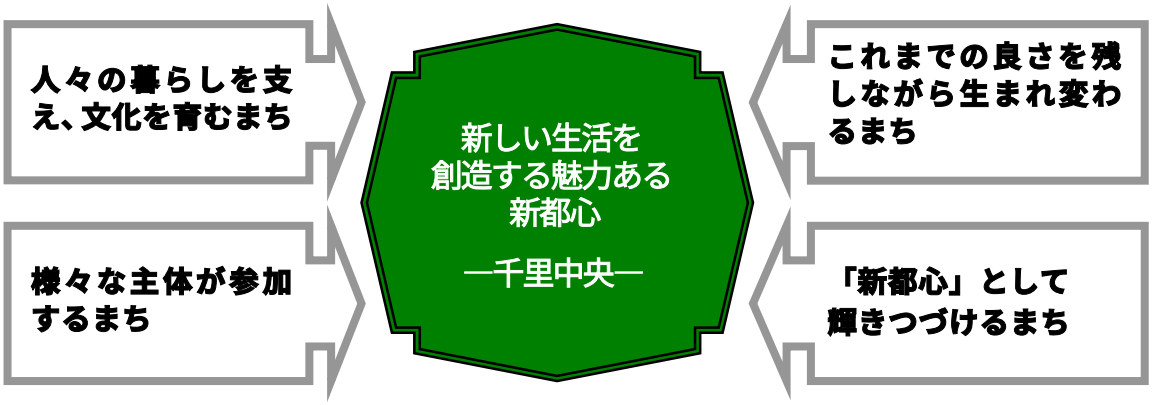
**『新しい生活を創造する魅力ある新都心―千里中央―』**

と設定し、商業・業務機能をはじめ、文化や福祉、生活支援等の多様な機能が集積することによって、多くの人が集まり賑わう拠点としてあり続けることを目指すこととします。

## ２．目　　標

将来像の実現に向けた取り組みの目標を以下の４項目に集約・整理します。

**□将来像とその実現に向けた４つの目標**



**人々の暮らしを支え、文化を育むまち**

千里中央地区は、これまでも、北大阪の中心拠点として様々な人が交流し、また、千里ニュータウン住民の生活支援や文化活動の場として、一定の役割を果たしてきました。

今後はこれまで以上に、多様な活動が展開されるとともに、高齢化や若年層のニーズに対応することが期待されます。たとえば、千里中央地区で活動する商業者や企業が、地域の人々の活動を支援することや、活動の場を提供することによって、地域の人々の暮らしと多様な形で関わりを持ちながら、新たな事業を展開していくこと等も考えられます。

また、様々な経験を有する高齢層と子育て世代等の若年層などの多世代の知恵・活動が融合することによって、新たな生活機能が生み出されていくことも考えられます。

さらに、計画的につくられたため、新たな施設や機能を導入する余地が少ない千里ニュータウンにおいて、千里中央地区がそのためのスペースを提供することも考えられます。

**○多様な活動を展開する場**

「買う」　既存の商業機能の活性化、様々なニーズに応える商業地
「働く」　既存の業務機能の継続と発展、コミュニティビジネス等の新たな起業の場
「学ぶ」　既存の文化施設の活用、周辺の学術・研究機関、地域の人材を活かした学習の場
「遊ぶ」　楽しむ場、ゆとりや癒しの空間
「創る」　地域における芸術等の創造的な活動が展開する場
「留る」　宿泊・研修機能の継続と発展、多様な人が交流し楽しむ場
「住む」　千里ニュータウンの再生に資する生活の場、職住一体の場（SOHO 等）
「交る」　商業者・企業の活動と地域の人々の交流する場、多世代が融合し新しい生活機能を生み出す場

**これまでの良さを残しながら生まれ変わるまち**

千里中央地区が北大阪地域の中心地域としての機能や、住民の生活や文化活動の場としての機能を継承・発展させていくためには、社会経済情勢や利用者のニーズに対応して、施設のリニューアルや更新が行われることが必要です。

一方で、歩車分離による安全な歩行者空間やオープンスペース、整った景観等、今後とも継承・発展させなければならないものもあります。

そのため、まちが適切に維持され、更新され、発展するよう、まちの総合的なマネージメントの仕組みやルールの整備を図っていきます。

**様々な主体が参加するまち**

千里中央地区が活性化し、魅力あるまちを形成するにあたっては、様々な主体の創意工夫を活かすことが望まれ、再整備にあたっては、民間の資金やノウハウを導入し、本ビジョンが示す将来像の実現を図っていくことが考えられます。

また、まちのマネージメントについても、千里中央地区に関わる商業者、企業、市民、行政等、様々な主体の協働と役割分担による取り組みが必要です。

**「新都心」として輝きつづけるまち**

千里中央地区は、現在も商業・業務機能が集積し、文化施設が立地する等、北大阪地域の中心拠点となっています。

周辺プロジェクトの動向などから、引き続き北大阪地域の中心としての発展が期待されることから、新たな商業施設等の導入を図り、既存の施設との協働によってまちの集客力を高めるとともに、福祉・医療をはじめ、新たな機能の導入を図ることにより、今後望まれる様々な機能の集積する「新都心」として発展を図ります。

## ３．将来像の実現に向けて

### （１）都市機能

千里中央地区には、多様な都市活動を支え、維持するための都市機能の検討が必要です。このため、既存の都市機能と新規に導入される都市機能が協働して、千里中央地区の活性化に寄与することが望まれます。また、新規の機能を導入していくにあたっては、民間企業の活力とノウハウを活かすことも含めた取り組みが望まれます。

**○既存機能の整備・充実**

商業機能については、地区の活性化とともに、北大阪地域の中心核として商業地区としてグレードを向上させていくため、さらに個性と魅力を持った商業集積地区とすることが必要です。

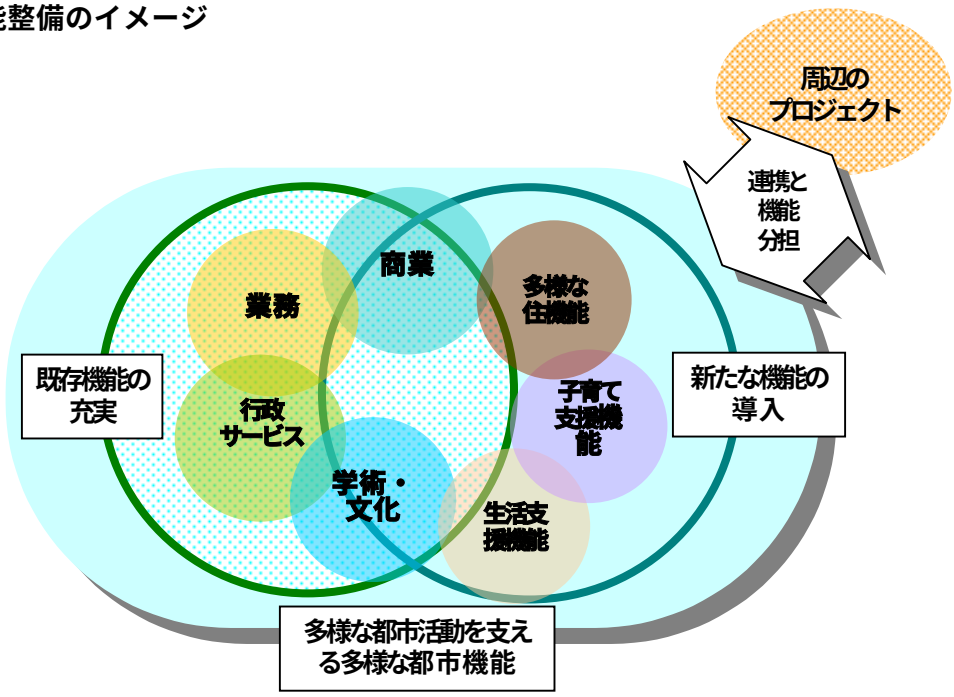
そのためには地区内の商業施設間での戦略の調整や既存商業施設の更なる活性化は元より、より幅の広い世代やライフスタイル、価値観、ニーズに対応することのできる新たな施設立地が望まれます。業務機能については、これまで以上に地域に密着した企業や、地域からの起業を目指す事業者等にも目を向けていくとともに、「彩都」との連携と機能分担による関連企業等の立地が望まれます。

文化、学術・研究機能については、千里中央地区が周辺を含めた地域の連携の核となるような機能の充実を図ること、また、千里中央地区内における文化、行政サービス機能について、市民ニーズに対応するとともに、広域的な利用も視野に入れ、その機能が継続して提供されることが望まれます。

**○新たな機能の導入**

千里中央地区の立地特性を活かし、高齢者のための福祉・医療施設の導入、千里ニュータウンの人口減少に対処するための多世代居住に資する住機能の導入、若年層・子育て層のニーズにこたえるとともに多世代が交流ができる施設などの立地が求められます。また、ＳＯＨＯ等の新しいタイプの業務機能と住機能が一体になった施設についても、千里中央地区への立地を検討する必要があると考えられます。

**□都市機能整備のイメージ**



## （2）土地利用・都市空間

地区の現状や既存ストックの活用を踏まえ、千里中央地区の活性化、魅力付けに向けた土地利用・都市空間形成を図っていく必要があります。

### ○土地利用・都市空間の基本構造の発展

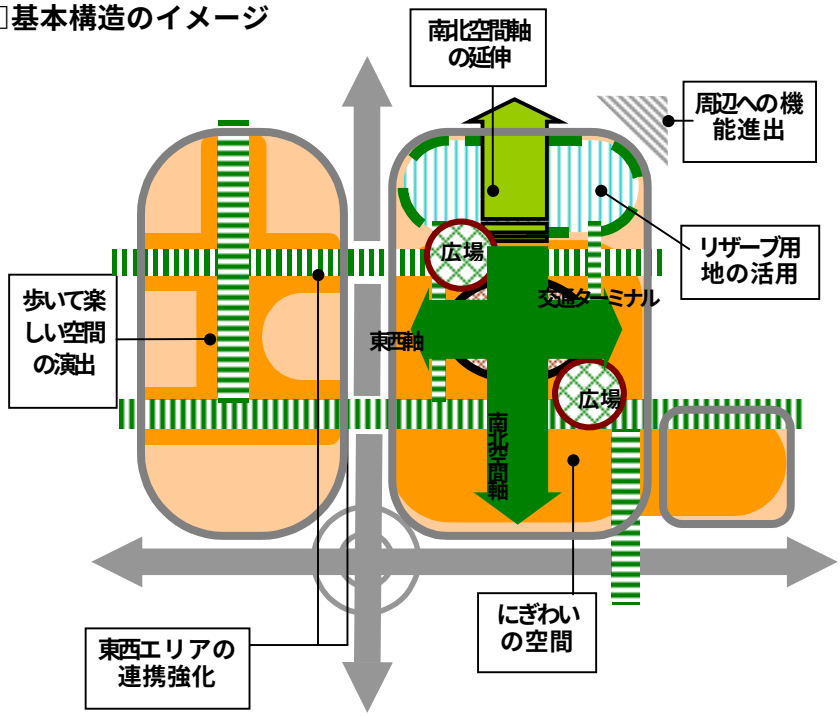
千里中央地区の土地利用の基本的な構造は、現在まで大きな変化がなく、モノレール駅から専門店街（せんちゅうパル）に沿って北に伸びる南北の空間軸上に交通ターミナルや広場があり、それにデッキや地下道の歩行者空間が形づくる東西軸が交わり、賑わいを創出しています。この基本構造については、東町エリア北側の「リザーブ用地」に集客力のある施設の導入を図り、南北の軸を延伸することによって、今後とも発展を図っていきます。

また、西町エリアにおいて地区の活性化に資する機能導入が図られることにより、エリア間の歩行者の流れが増すことが考えられることから、東町エリアと西町エリアとの接続の改善を行い、東西の連携の強化を図っていくことが必要です。

さらに、この空間軸上の歩行者空間の整備やオープンスペースの確保や、様々な施設の配置や意匠の工夫により、歩いて楽しいまちを演出することが望まれます。

また、現在は千里中央地区に限られている店舗や事務所等が千里中央地区に隣接する地区や千里中央地区から連続する幹線道路沿道に立地することにより、住民の生活利便性が高まるとともに、歩いて楽しい空間が広がることが望まれます。

□基本構造のイメージ

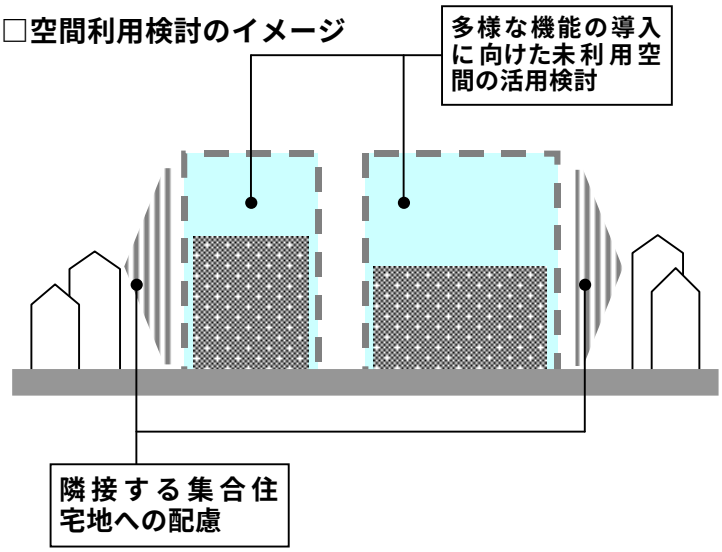



### ○空間利用の方向性

千里中央地区は、まちびらきから 30 年余りを経過し、一定の空間利用がなされていますが、法定容積率（600%）に対する利用率は東町エリアで約 50%、西町エリアで約 60%となっています。

この大きな未利用の空間をどのように利用し、どのように残していくかが重要であり、商業・業務機能の利用にとどまら

□空間利用検討のイメージ



ず、千里中央地区の活性化や千里ニュータウンの再生への貢献を図る機能導入の検討が望まれます。ただし、周囲を集合住宅に囲まれた千里中央地区は、空間利用にあたって周辺の住環境との調和に配慮する必要があります。

**○公共的な空間のあり方**

商業施設や公共施設の集積する千里中央地区で、デッキや広場などの公共的な空間は、それぞれの施設を結びつけるとともに、交流や休憩の場所を提供しています。これらの空間は、千里中央地区を訪れた利用者が快適に利用でき、また、バリアフリーや防災・防犯等に配慮された安心して過ごせる空間である必要があります。

このため、今後は、現在の豊かな公共的な空間を維持するとともに、既存の広場等のオープンスペースの維持・更新にあわせて、利用者にとって魅力的な空間を形成していくことが望まれます。

また、公共的な広場等は、様々な人が様々な目的に利用ができるとともに、地区の交流やコミュニティ形成に寄与するシンボル的なゾーンとしての整備や、イベントなどの仕掛けづくりが行える場所としての整備が考えられます。

**○良好な景観の形成**

千里中央地区は周辺地区からの目標となるランドマークの形成といった新都心にふさわしい景観形成が望まれるところです。また、今後各施設の新設や更新にあたっては、地区内及び周囲との調和に配慮することも必要です。このため、千里中央地区の景観形成にあたっては、関係者による調整やルールづくりの検討が望まれます。

**○環境に配慮したまちづくり**

今後のまちづくりを進める上で、環境への負荷の削減に努めるなど、環境に配慮した取り組みが求められます。

このため、千里中央地区においても、オープンスペースへの植栽、建物の屋上や壁面等の緑化、地域冷暖房等の適切な手法の活用によるヒートアイランド現象対策や省エネルギーの推進による環境への負荷の低減など、環境に配慮した取り組みが望まれます。

## （3）交通

人が集まり、交流する拠点として、交通ターミナル機能を維持・発展させていくことが必要です。また、人にやさしいまちづくりの観点や周辺地域の変化などから、安全性、利便性、快適性の高い交通施設の整備をめざす必要があります。

### ○自動車動線と交通ターミナル

現在中央部に集中する自動車交通の集中緩和や、地区内のバス、タクシー、マイカー等の自動車交通の円滑化に向けた取り組みが必要です。

また、周辺プロジェクトの動向にあわせ、千里中央地区の交通ターミナルとしての需要が高まることが考えられることから、これに対応できるよう交通施設の拡張や再配置等の検討が必要です。

### ○歩行者動線

千里中央地区を特徴付けているデッキシステムによる歩行者と自動車交通の分離は、それぞれの安全性、快適性の向上が図られており、今後とも歩行者動線の整備・拡充が必要です。

デッキシステムをはじめとする歩行者空間については道路と建築物にまたがっており、両者が協調してオープンスペースの確保や沿道の商業施設との連携を図るとともに、東町エリアと西町エリアとを接続する歩道橋やトンネルの改良、雨天時対策用のシェルターの設置等による安全で快適な歩行空間づくりによって、歩行者の回遊性を高めることが望まれます。

また、現在豊中市で策定が進められている「千里中央駅地区交通バリアフリー基本構想」を踏まえ、駅・バスターミナル等の交通施設から主要施設に至る基本動線等のバリアフリー化が必要です。さらに、各事業者によって表示が異なる案内表示についても統一が望まれます。

### ○駐車場

千里中央地区にとって駐車場の確保は重要であり、今後とも、各施設の駐車場と合わせ、地区の需要に対応できる駐車場を確保していく必要があります。そのため、現在の駐車容量を確保していくとともに、機能更新に伴う新たな駐車場容量の確保や交通サーキュレーション、歩行者動線等の利用者の利便性に配慮した駐車場配置の検討が望まれます。

また、地区全体で需要に対応できるよう各駐車場が連携して運用するといった仕組みの検討も考えられます。さらに、駐車場の利用者を適切に誘導し、不法駐車の解消と交通混雑の緩和等を図るために、駐車場案内システムの導入が望まれます。

## （４）まちの持続的なマネージメント

今後、千里中央地区の活性化を図り、将来に持続する魅力的なまちを形成していくために、地区に関わる商業者、企業、行政、市民等の様々な主体がまちのマネージメントに参画し、その役割を果たしていくことが望まれます。

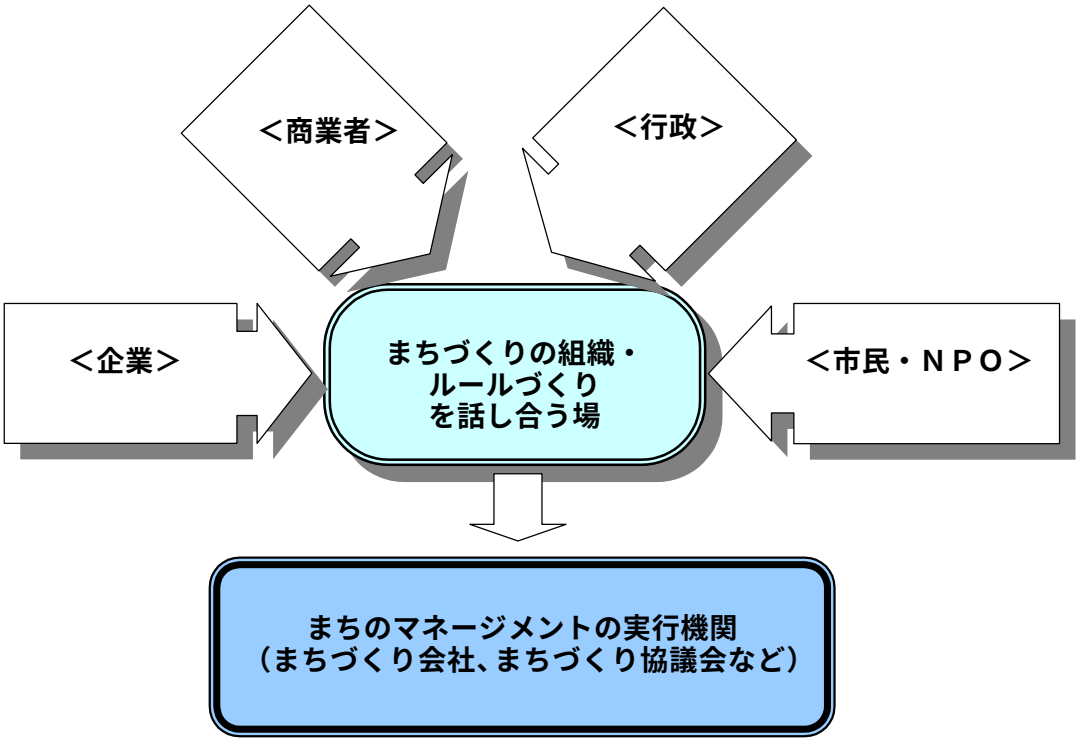
### ○組織づくりとルールづくり

千里中央地区については、これまで、大阪府企業局が開発し、民間企業に分譲するとともに、財団法人大阪府千里センターが「せんちゅうパル」や駐車場の運営・管理等を行ってきたところであり、民間企業による様々な商業施設や業務施設等が立地し、にぎわいを呈してきました。まちは、その良さを残しながらも、社会経済情勢の変化や利用者のニーズに柔軟に対応し、適切な更新が行われなければ魅力が失われていくことから、持続的なまちのマネージメントの構築が大切です。

まちのマネージメントは、様々な機能、施設、事業者間の調整、公共スペースの維持管理等多岐にわたることから、その組織づくりとルールづくりが必要であり、このため、千里中央地区に関わる商業者、民間企業、行政、市民・ＮＰＯ等、様々な主体の参加を得て、それぞれの役割分担によるマネージメント組織が構築されることで、地域の創意工夫が活かされ、有効に機能することが望まれます。

マネージメントの組織については、様々な形態が考えられるとともに、担うべき様々な機能が考えられます。また、そのため、関係者・関係機関の協働によって、千里中央地区にふさわしい組織を地域が主体的に構築し、行政がそれを支援していくことが求められるところであり、民間の創意工夫が活かせるような組織づくりやルールづくりについて、全国各地で設立されているＴＭＯ[注1]や、米国の各都市で見られるＢＩＤ[注2]等も参考にしながら、検討を行うことが望まれます。

**□マネージメント組織のイメージ**



**注１　ＴＭＯ（Town　Management　Organization）**

中心市術地における商業集積を一体として捉え、業種構成、店舗配置等のテナント配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、中心市街地における商業集積の一体的かつ計画的な整備を運営・管理する機関。中心市街地活性化法においては、市町村の認可を受けた「認定構想推進事業者」が、具体的な事業計画である「TMO 計画」の作成や事業実施を行う TMO にあたる。

**注２　ＢＩＤ（Business　Improvement　District）**

非営利のタウンマネジメント組織による中心市街地活性化の取り組み。米国では、1,200 箇所以上で採用されており、公的セクターのサポート・監視のもと、民間セクターが主体となって自らに特別税を課し、これを財源に清掃や警備等の活動を行っている。ニューヨークのロウアーマンハッタンにおいては、ＢＩＤによりＩＴ産業の集積するシリコンアレーが形成された。

（東京都都市計画審議会　都市づくり調査特別委員会「社会経済情勢の
変化を踏まえた東京の新しい都市づくりのあり方」答申案の骨子より）

## ■おわりに

昨年 10 月 31 日と 11 月 1 日の両日にわたって開催された「千里ニュータウン 40 周年記念国際シンポジウム」において、「いきいきと暮らせる、美しい生活都市」の実現に向けて、次の 5 項目の提言がありました。

1．街のマネージメントの先進的なモデルとしての役割を担う
2．みんなで街を育てる場や仕組みを整える
3．グレーター千里の中心としてネオ・ガーデンシティを創造する
4．ネオ・ガーデンシティーを育む仕組みをつくる
5．マネージメントの開発を通じて内外ニュータウンとの交流を進める

この提言の具体化に向けた取り組みにあたり、千里中央地区は、千里ニュータウンの中心として、また、グレーター千里とも呼ぶことができる北大阪地域の中心として、重要な位置を占めています。

今後、千里中央地区の再整備が実施される中で、このビジョンに示された方向性が実現されるとともに、同地区に関わる商業者、企業、市民、行政などの協力によって街のマネージメントの動きが始まり、それが広がって提言の内容が具体化されることが望まれます。

そのためには、このビジョンが策定した段階にとどまらず、再整備やマネージメントを通じて適切な進行管理が行われることが重要であることを付記しておきます。

最後に、このビジョンの策定にご協力いただいた皆様に感謝の言葉を申し上げ、あわせて引き続いてのご協力をお願いいたします。