千里中央地区再整備ビジョン

平成15年10月

千里中央地区再整備推進協議会

< 目 次 >

はじめに ・・・・・・・・・・・・・・1
. 千里中央地区の現況と課題 ・・・・・・・・・4 1 . 千里中央地区の現況・・・・・・・・・4
(1)施設立地(2)都市機能(3)土地利用・都市空間(4)交通・都市基盤
2 . 千里中央地区をとりまく状況・・・・・・・・23(1)千里ニュータウンにおける住宅地の動向(2)周辺プロジェクトとの関わり
3.行政のこれまでの取り組み・・・・・・・・32(1)千里中央将来構想(昭和60年、平成6年)(2)上位計画(3)関連計画・施策等
4. 再整備に向けた課題まとめ・・・・・・・41
. 将来像とその実現に向けて・・・・・・・・・43
1 . 将来像の設定・・・・・・・・・・・43
 2.目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44 3.将来像の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・46 (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
おわりに ・・・・・・・・・・・・・55

はじめに

千里ニュータウンは、昭和30年代に大阪都市圏への人口集中に伴う住宅問題の解消を図ることを目的として計画され、昨年11月に「まちびらき」から40年を経過し、千里中央地区についても、大阪万博が開催された昭和45年(1970年)のオープンから30年あまりを経過した。

千里中央地区については、当初計画段階の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ってエリアも拡大され、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た。

これまで、大阪府・豊中市・財団法人大阪府千里センターの三者により、大阪府や豊中市の総合計画策定の動きにあわせ、昭和60年(1985年)と平成6年(1994年)に「千里中央地区将来構想」を策定して千里中央地区の再整備の方向付けを行い、活性化を図ってきたところであるが、景気の低迷が長期化する中で、千里中央地区についても施設の新設や更新の停滞がみられている。

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、西町エリアを中心と する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ではない。

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であり、そのために千里中央地区のあるべき方向性を明らかにすることとし、平成6年(1994年)に策定した「千里中央地区将来構想」について、平成12年(2000年)に策定された「大阪21世紀の総合計画」(大阪府)や、その翌年に策定された「第3次豊中市総合計画」を踏まえつつ、その後の状況の変化にそって必要な見直しを行い、本ビジョンを策定することとしたものである。



検討範囲

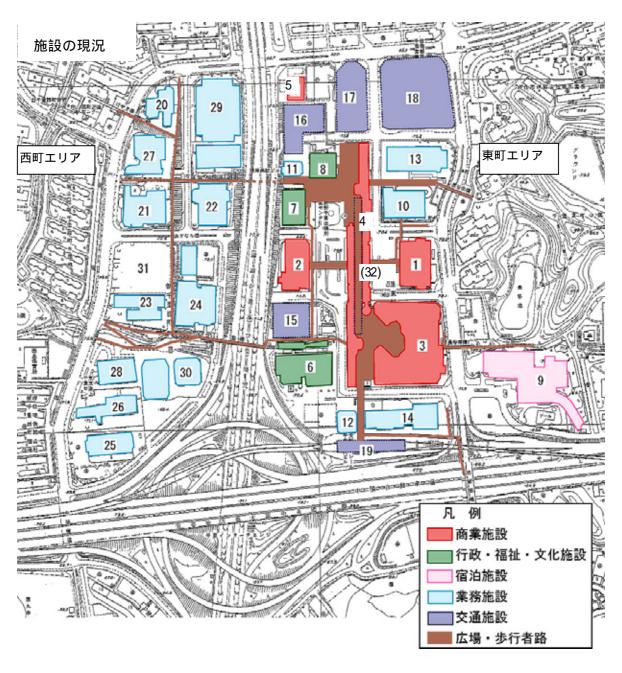


1. 千里中央地区の現況

ここでは、千里中央地区再整備推進協議会が平成6年構想策定以降行ってきた「千里中央地区将来構想に係る基礎調査」や既往資料の整理に加え、新たに必要になった施設現況・利用状況の追加調査(平成14年11月~12月上旬に実施)に基づき、千里中央地区の現況把握を行うこととする。

(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)に分かれる。
- ・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 エリアの中心部に位置し、その周辺部に文化施設、駐車場等が位置する。
- ・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である。



施設概要

	地以恢安		開設	敷地面積	建築面積	延床面積	実容積	階数	駐車
			年度	(m²)	(m^2)	(m^2)		地上/下	台数
	商業施設	1 千里阪急百貨店(延床面積 には道路下店舗を含む)	S.45	4,299	, ,	, ,			
		2 大丸プラザ千里中央店(延床 面積には道路下店舗を含む)	S.45	3,669	2,803	17,340	473	5/1	
		3 セルシー	S.47	14,029	11,174	63,900	455	6/1	140
		4 せんちゅうパル	S.45	14,545	12,046	31,655	218	4/2	
		5 モービル石油	S.46	1,971	840	2,362	120	3	5
	文化施設	6 よみうり文化センター	S.52	13,493	4,678	11,401	84	4	171
	行政・	7 豊中市立千里文化センター	S.53	4,625	1,710	4,913	106	4	13
	福祉施設	8 千里中央センタービル	S.45	5,396	3,716	9,076	168	4/1	
	宿泊施設	9 千里阪急ホテル	S.45	15,899	7,190	26,922	169	6/2	188
東		10 阪急千里中央ビル	S.55	4,509	3,156	28,312	628	11/	103
町工		11 大阪府中小企業信用保証 協会ビル	S.62	1,247	767	5,576	447	7/1	21
リア	業務施設	12 大阪高速千里中央ビル	H. 3	1,315	966	7,441	566	7/2	18
,		13 千里ライフサイエンス センタ - ビル	H. 4	5,984	4,217	51,065	853	21/3	404
		14 千里朝日阪急ビル	H. 4	6,551	3,962	55,274	844	22/2	240
	交通施設	15 千里中央第1立体駐車場	S.54	4,348	2,750	14,083	324	5	672
		16 千里中央第2立体駐車場	S.61	5,337	3,337	20,366	382	6	794
		17 千里中央第5駐車場 (面積にはバス待機場含む)	H.10	7,785	1,536	3,010		2	244
		18 千里中央第7駐車場	-	10,359					332
		19 大阪モノレール千里中央駅舎	H. 3						
		32 北大阪急行千里中央駅(せんちゅうパルB1F、B2F内)	S.45						
	小計			125,361	68,604	374,590	299		3,345
	業務施設	20 第一生命千里教育センター (現在閉館)	S.56	3,085	1,677	11,410	370	10/1	26
		21 三井住友海上千里ビル	S.53	5,568	3,326	23,338	419	8/3	76
		22 千里エネルギーセンター	S.45	4,025	2,656	12,956	322	4/2	30
		23 ジブラルタ生命 (旧協栄生 命) ビル	\$.54	4,498	2,342	16,979	377	10/2	56
西		24 住友信託銀行千里ビル	S.54	9,192	5,672	31,895	347	11/3	57
l m∓ l		25 損保ジャパン千里ビル	S.60	7,223	2,482	27,875	386	10/3	98
エ		26 東京海上火災保険千里ビル	S.56	5,966	2,640	23,342	391	10/2	58
IJ		27 りそな銀行千里センター	H. 2	5,208	2,576	34,481	662	10/5	52
ア		28 旧第一火災千里中央ビル	H. 3	4,770	1,968	20,403	428	10/2	81
		29 住友商事千里ビル	S.48 H8	11,906	8,452	74,130	623	12/4	77
		30 千里中央ツインビル	H. 5 H.10	9,967	6,282	69,075	693	15/2	133
		31 三井生命所有地(旧ラックス)	-	5,967					
	小計			77,374	40,071	345,884	447		744
		合計 延定面積/動地面積 注定		202,735 叶—称L.ti	·	720,474	355		4,089

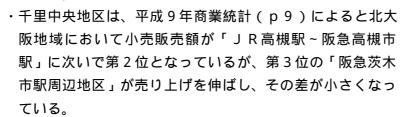
^{* (}実容積 = 延床面積 / 敷地面積 法定容積率とは一致しない。)

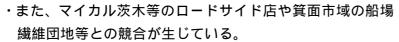
(2)都市機能

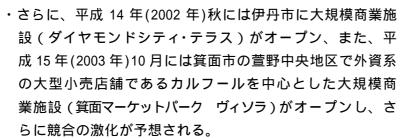
商業機能

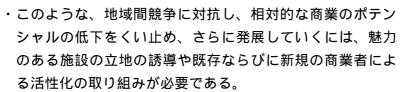
厳しさを増す商業環境

・地区全体の年間小売販売額は平成3年(1991年)以降、現状 維持の傾向にあるが、千里阪急百貨店、大丸ピーコック千 里中央店(現千里大丸プラザ)の大型店の年間販売額は減 少傾向にある。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、大きな増床がない。









利用者の特性

・千里中央地区の商業施設へのヒアリングによると、各商業施設間で「高齢者層が多い」、「中高年対応」、「30代をターゲット」、「ヤングミセス・ヤングアダルト」といった顧客の年齢層の棲み分けがみられる。また、交通手段は車利用が多く、千里中央地区の商業施設にとって自動車利用の顧客の重要性が高くなっている。

時代に対応したテナントの立地

- ・大丸ピーコック千里中央店は、平成 14 年(2002 年)に、スーパーから各種専門店主体の千里大丸プラザとしてリニューアルし、テナントとして、大型書店やカジュアル衣料の小売店等が入居している。
- ・セルシーは、経営主体の交替にあわせて、平成 13~14年 (2001~2 年)にかけて大規模な改装がなされ、平成 14 年 (2002年)5月に、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し、注目を集めている。



せんちゅうパル



マイカル茨木



ダイヤモンドシティ・テラス



千里大丸プラザ

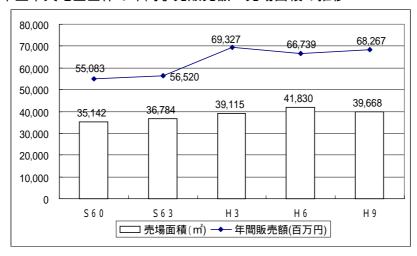


千里中華街

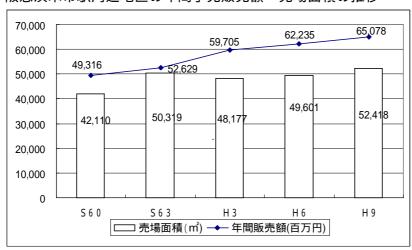
商業機能の現況

せんちゅうパル 千里阪急百貨店 開店年月:1970年 業態:各種専門店 開店年月:1970年 業態 :百貨店 敷地面積: 14,545 ㎡ 建築面積: 12,046 ㎡ 延床面積: 31,655 ㎡ 容積率 : 218% 敷地面積: 4,299 m 建築面積: 3,756 m 延床面積: 21,894 m 容積率 : 509% 管理・運営主体:(財)大阪府千里センター 管理・運営主体:(株)阪急百貨店千里阪急 特徴:物販系、飲食等の専門店ビルとなっ 特徴:郊外に位置する百貨店。地階は食料 ている。 西町地区 性に関係 子見どかに見 10.U 大阪モノレール セルシー 開店年月:1972年 千里大丸プラザ(旧大丸ピーコック千里中央店) : レジャー関連施設及び 開店年月:1970年 業態 :各種専門店 各種専門店街 敷地面積: 3,669 m² 建築面積: 2,803 m² 敷地面積:14,029 m 建築面積:11,174 m 延床面積:17,340 ㎡ 容積率 :473% 延床面積:63,900 m 容積率 :455% 管理・運営主体:千里大丸プラザ 駐車場 : 140 台 特徴:大丸ピーコックから各種専門店主体の大丸 管理・運営主体:(株)ダイタック プラザとしてリニューアルしている。地下 特徴: H13 年に、運営主体が変わり、テナ ントの多くを入れ変えた。 H 1 4 年 は従来の食料品店街を継続し、1F~5Fを 衣料等の専門店街としている。5Fには、 5月に新しいスポットとして、千里 大型商店(旭屋書店)が入居している。 中華街がオープンしている。核店舗 はダイエー。

千里中央地区全体の年間小売販売額・売場面積の推移

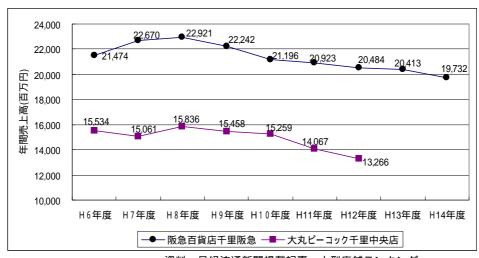


阪急茨木市駅周辺地区の年間小売販売額・売場面積の推移



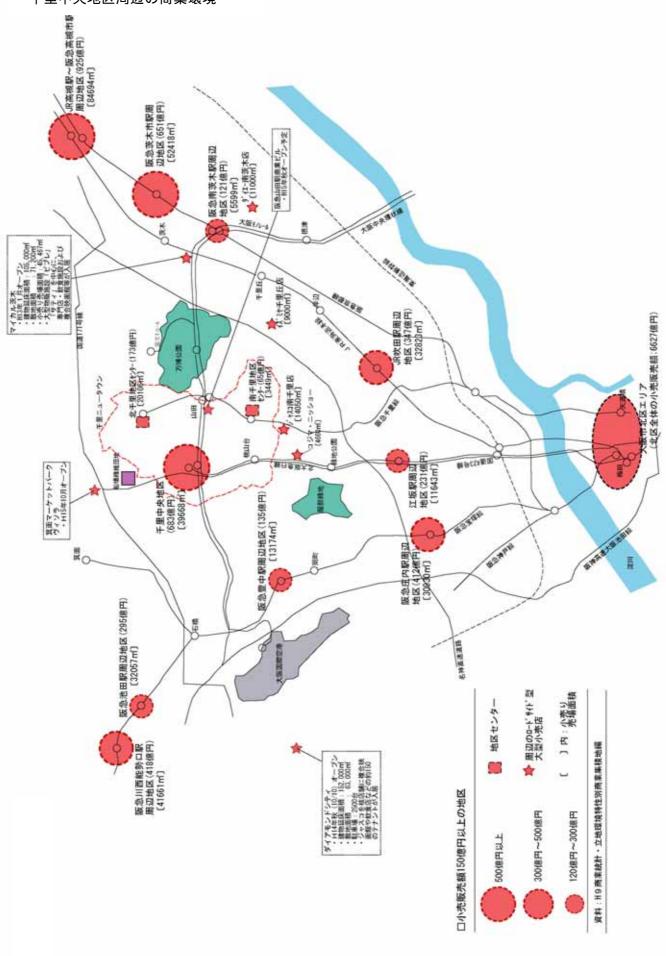
資料:商業統計表・立地環境特性別編 平成9年までは、3年毎の調査。以降は5年毎の調 査となり、次回は平成14年度の調査(平成15年度 に集計)となる

千里阪急百貨店・大丸ピーコック千里中央店の年間売上高の推移



資料:日経流通新聞掲載記事 大型店舗ランキング 大丸ピーコック千里中央店は、平成 13 年度以降のデータは未公表

千里中央地区周辺の商業環境



文化、学術・研究、行政サービス機能

○文化機能

- ・千里中央央地区には、豊中市が公民館、図書館を供用しているほか、民間のホールが4ヵ 所(よみうり文化センター、千里ライフサイエンスセンタービル、千里朝日阪急ビル、ジ プラルタ生命(旧協栄生命)ビル)ある等、東町エリアを中心に文化施設が多く立地して いる。
- ・千里朝日阪急ビル、よみうり文化センターでは、カルチャーセンターも開設されている。
- ・千里ライフサイエンスセンタービルのホールは国際会議が開催できるものであるが、ヒアリングによれば、国際線の関西国際空港への移転の影響や、大阪国際会議場をはじめ、他のコンベンション施設との競合が見られるとのことである。
- ・千里阪急ホテルは、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施設となっている。

○学術・研究機能

- ・千里ライフサイエンスセンタービルは、ライフサイエンス系の研究分野としての機能を備 えており、ホールのほか、展示場、ビジネスインキュベーター、サロンといった特徴のあ る施設がある。
- ・北大阪地域は大阪大学のほか、多くの大学が集積する地域となっている。また、国立民族 学博物館、国立循環器病センター、大阪大学の微生物研究所、大阪バイオサイエンス研究 所等の学術・研究機関が集積する先進的地域となっている。

○行政サービス機能

- ・豊中市は、千里中央央地区に公民館、図書館のほか、老人福祉センター、出張所、保健婦駐在所の5施設を設置しており、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る。
- ・このうち、公民館、図書館、老人福祉センターが入居する千里文化センターについては、 利用者数に比較して施設が手狭であり、老朽化も見られることから、施設の更新が望まれ る。



豊中市立千里文化センター (公民館、図書館他)



千里ライフサイエンスセンタービル



よみうり文化センター

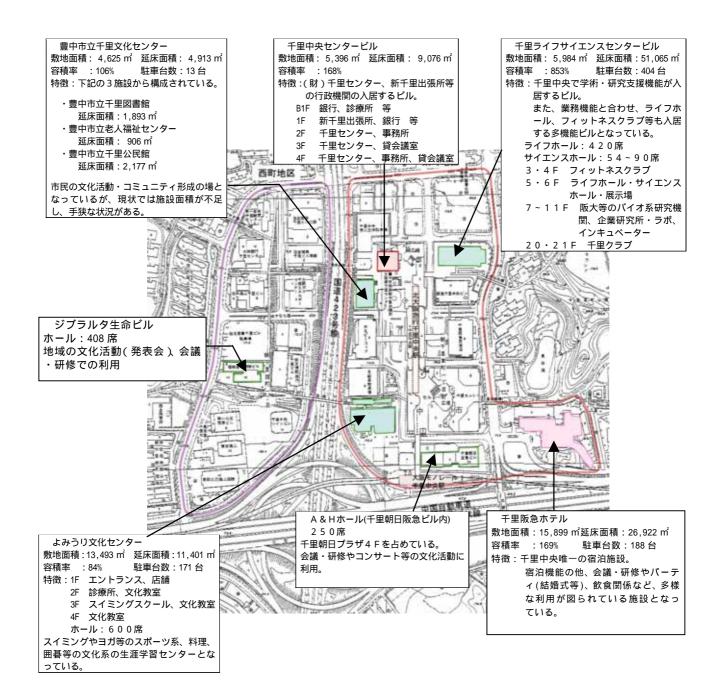


千里朝日阪急ビル (A&Hホール)

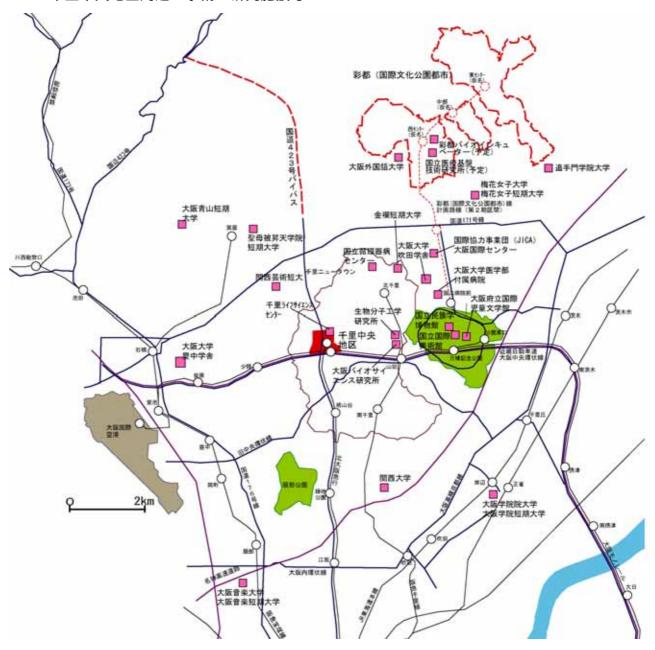


ジブラルタ生命ビル (ホール玄関)

文化、学術・研究、行政サービス機能の現況



千里中央地区周辺の学術・研究施設等



業務機能

これまでの経緯と現状

- ・千里中央地区が商業集積地のみならず北大阪地域の新都心として位置付けられるのは、大阪 都心部から滲み出す業務機能の受け皿としての役割が大きな要素であり、さらに独自性を強 めながら大阪都心部や東大阪、南大阪の各新都心と連携することが期待されてきた。
- ・そのため、業務施設の立地が図られてきたところであり、東町エリアについては、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に、西町エリアについては業務機能に特化し た各企業の自社ビル(コンピューターセンター、社員研修所等)を中心に立地している。

○東町エリア

- ・東町エリアには、千里ライフサイエンスセンタービル及び千里朝日阪急ビルの2棟の高層ビルのほか、大阪府中小企業信用保証協会ビル、阪急千里中央ビル、大阪高速千里中央ビルが立地している。
- ・これらのビルは、当初から一部自社利用のほかは、おおむねテナントビルとして建設され、 ヒアリングによれば、現在、入居率は平均で80%台後半とのことであり、厳しい経済情勢の 下でテナントの確保を図っているとのことである。

○西町エリア

- ・西町エリアには、住友商事千里ビル、千里中央ツインビル東館、同別館、三井住友海上千里ビル、ジブラルタ生命ビル(旧協栄生命ビル)住友信託銀行千里ビル、東京海上火災保険千里ビル、第一生命千里教育センター、損保ジャパン千里ビル、りそな銀行千里センター、旧第一火災千里中央ビルのほか、地域冷暖房を担っている千里エネルギーセンター(大阪ガス)の12施設が立地しており、三井生命の所有地が空閑地(マンションのモデルルーム等に暫定利用中)となっている。
- ・大手金融・保険会社を中心とする企業の自社ビルとして建設されたものが多い。ヒアリングによれば、当初の利用形態を維持している企業もあるが、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、大阪都心部におけるオフィスビルの空室率の上昇や賃料の低下から事業所の大阪市内への集約、社員研修施設の統廃合等の動きがあり、自社ビルとしての利用が困難になっている企業も多く、自社ビルからテナントビルに変更するケース、証券化されて運用されているケース、未利用のままとなっているケースが増えている。
- ・そのため、業務地区としての機能が大幅に低下しており、これまでの業務機能のみならず、 それをサポートするための飲食や物販等の店舗や土地・建物の有効利用が図られ、地区の活 性化に資するような様々な機能の導入について、現在の業務機能を継続する企業に配慮しな がら、各企業の合意によって実現を図っていくことが必要である。



空閑地(旧ラックス本社。 現在は三井生命所有)

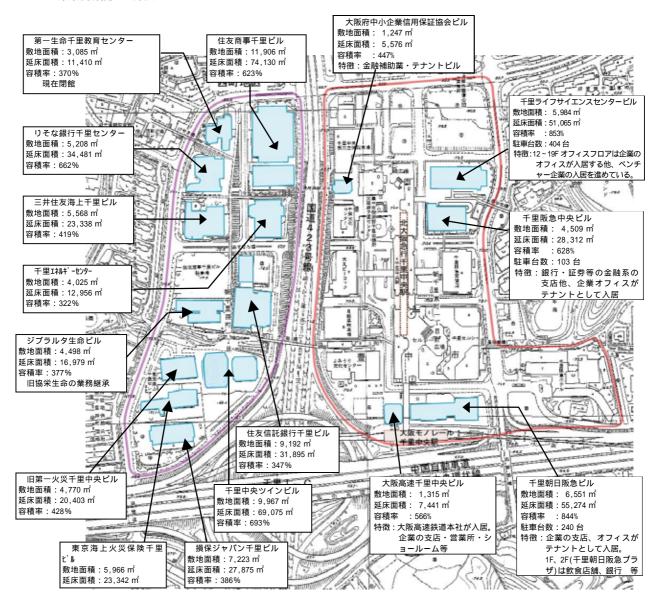


ジブラルタ生命ビル (協栄生命の経営を継承)



旧第一火災千里中央ビル (証券化され、テナントビ ルとなっている)

業務機能の現況



(3)土地利用・都市空間

概要

都市計画

- ・東町エリア、西町エリアとも、全域が商業地域(容積600%、建ペい率80%)で防火地域となっている。
- ・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る状況がある。

所有区分

- ・東町エリアに公的機関の所有地(計約 5.2ha)があり、他は民間企業の所有地となっている。
- ・東町エリアの公的機関所有地の内訳は次のとおりである。

大阪府企業局・・第7平面駐車場 他〔計約1.3ha〕

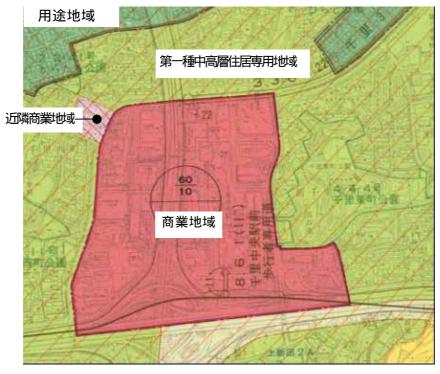
財団法人大阪府千里センター・・千里中央センタービル、せんちゅうパル、第1・第 2立体駐車場、第5駐車場〔計約3.4ha〕

豊中市・・・千里文化センター(暫定バスバースを含む。)[約0.5ha]

・西町エリアの敷地は全て民間企業の所有地となっている。

再整備の動き

- ・東町エリアの公的機関の所有地のうち、第5・第7駐車場等については、将来的に施設を建設するための「リザーブ用地」として暫定的に駐車場と利用されており、千里中央地区将来構想(平成6年)においても、「高度利用を前提とした導入機能の機能配置及び土地利用のイメージ把握のため」、「低利用地の機能移転を前提とし、機能更新・充実を図る場合」の検討がなされている。
- ・現在、このリザーブ用地を含めた大阪府企業局と財団法人大阪府千里センターの所有地 (建物を含む)については、民間活力導入による再整備の動きがある。



空間構成・景観構成

○東町エリア

- ・東町エリアは、中心部に商業施設が立地し、交通機能も集中しており、専門店街(せんちゅうパル)や北大阪急行の改札口周辺をはじめ、人が集い賑わいを見せている。
- ・東町エリアでは、法定容積率 600%に対し、高容積率の建物として千里ライフサイエンスセンタービルと千里朝日阪急ビルがあり、どちらも総合設計制度により、実容積率は 800%を超えている。

総合設計制度とは、一定割合以上の空地を確保した敷地面積が一定規模以上の建築について、 特定行政庁の許可により、容積率、斜線制限等の特例を認める制度(建築基準法第59条の2)

- ・一方で、低容積率の建物として千里文化センターと千里中央センタービルがあり、どちらも実容積率は200%未満である。
- ・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の部分があり、建物のボリューム感が低い印象を与えている。
- ・こ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る。



千里ライフサイエンスビル とその周辺



千里中央センタービル

○西町エリア

・西町エリアでは、法定容積率の 600%に対し、大阪府企業局が分譲した際の建築条件等により建物の高さが抑えられ、壁面位置の指定もあって実容積率 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いる。

また、西町エリアは、昭和 56 年度 (1981 年度) に第 1 回大阪 まちなみ賞の特別賞を受賞しており、その後、新築や除却された 建物もあるが、整った景観がおおむね保たれている。



西町エリア (千里中央ツインビル他)

分譲時の建築条件 例

建ペい率・・70%以下、4階以上40%以下

容積率・・・400~600% 高さ・・・・8~10階

外壁後退・・道路に面する部分は5m以上の緑地

○歩行者空間とオープンスペース

・千里中央地区は、デッキシステム等により歩行者と車の動線が立体的に分離されており、広場等のオープンスペースが確保されている。特に、南北方向の主動線となる専門店街(せんちゅうパル)の2階部分は東西方向のデッキと結ばれ、公共的な歩行者空間の中心的な役割を担っている。

今後、再整備にあたっても、豊かなオープンスペースの確保と充実が必要である。

・西町エリアの歩行者空間は、街路樹や建物の敷地内の植栽が育って緑豊かな空間となってお り、業務ビル街に潤いを与えている。

しかし、業務機能に特化しているため、歩行者が立ち寄れる施設がないことや、業務機能の低下から低・未利用の建物も多く、また従業者数も少なくなっていることから、特に夜間は防犯上の問題もある。

・また、ヒアリングによれば東町エリアと西町エリアを結ぶ歩行者動線となっている新御堂筋のトンネルと横断歩道橋について防犯上の配慮を求める声や、横断歩道橋については利用実態にあわせた拡幅や雨天対策として屋根の設置を求める声がある。



千里ライフサイエンスセンタービル 公開空地



せんちゅうパル



西町エリア内の歩道



西町エリア内の歩道

(4)交通・都市基盤

交通

○鉄軌道

- ・北大阪急行の千里中央駅は、平成 12 年(2000 年)の調査で 1 日あたりの乗降客数が約 9.6 万人で、平成 6 年(1994 年)以降減少傾向にあるものの、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る。
- ・大阪モノレールの千里中央駅は、平成 12 年(2000 年)の調査で 1 日あたりの乗降客数が約 2.3 万人で、平成 9 年(1997 年)の大阪空港~門真市間、翌年の彩都線(万博記念公園~阪大病院前間)の開通もあり、利用者が増加傾向にある。

Oバス

- ・千里中央地区は阪急バスの拠点となっており、平成 12 年 (2000 年)の調査で 1 日あたりの乗降客数が約 4.1 万人で、減少傾向にあるものの、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る。
- ・バス乗降場は北大阪急行千里中央駅にアクセスしやすい東町エリアの中心部に設けられているが、路線の増設等に伴って降場の一部が豊中市の施設用地を利用して設置されているほか、第7駐車場南側にも乗降場が分散しており、利用者にとってわかりにくい状況がある。
- ・北大阪地域の大規模プロジェクト(彩都、水と緑の健康都市、萱野中央)に伴う千里中 央地区への交通アクセスの増加への対応を含め、交通ターミナルとしての再整備が必要 である。
- ・また、千里中央地区は周辺地域に立地する企業、商業施設、大学等の送迎用バスの拠点 にもなっている。

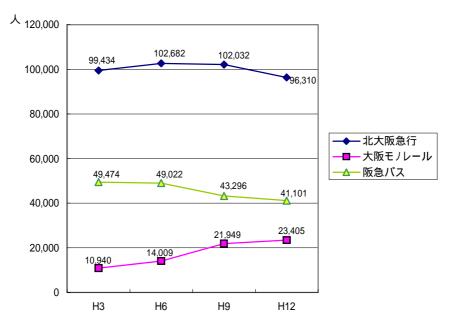
○タクシー

・タクシーは北大阪急行千里中央駅にアクセスしやすい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る。

○駐車場

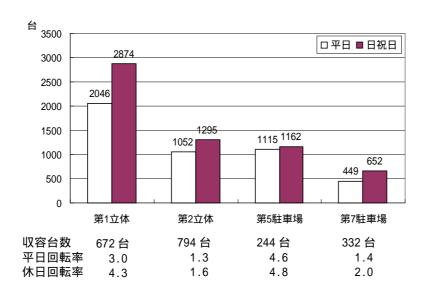
- ・駐車場は、東町エリアでは、千里センターが経営するものと施設に付設されるもので、 合計 3,345 台が整備されている。西町エリアでは、施設に付設される駐車場が 744 台整 備されており、地区全体で 4,089 台の駐車場が整備されている。
- ・東町エリアの中心部に近い第1立体駐車場や、せんちゅうパルとデッキで結ばれる第5 駐車場の利用が多くなっている。
- ・駐車場においては、その容量や利用動線等、駐車場利用の利便性の確保が重要である。

公共交通機関の乗降客数の推移



資料: 豊中市統計書(H13年) 大阪府統計書(H13年)

1日平均駐車台数(H13年度)



資料:(財)大阪府千里センター

○交通混雑の発生

- ・バス、タクシーをはじめとする自動車動線が東町エリアの中心部に集中するため交通混 雑の発生が見られ、特にマイカー利用者が多い休日には、第1立体駐車場を利用する自 動車が路上に溢れ、交通混雑に拍車をかけている。
- ・また、東町エリアの自動車交通の主動線となる道路の片側または両側の路上駐車や、タ クシープールからのはみ出し停車や路上駐停車も交通混雑の原因になっている。
- ・そのため、交通案内システムや駐車場の再配置の検討等によって円滑な自動車交通のサーキュレーションを確保することが必要である。

○交通バリアフリー化への対応

- ・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であり、バリアフリー等の対策が望まれる。
- ・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である。



・千里中央センタービル南のバスターミナル



・北大阪急行 千里中央駅改札



・セルシー北側車道 (東向き一方通行)

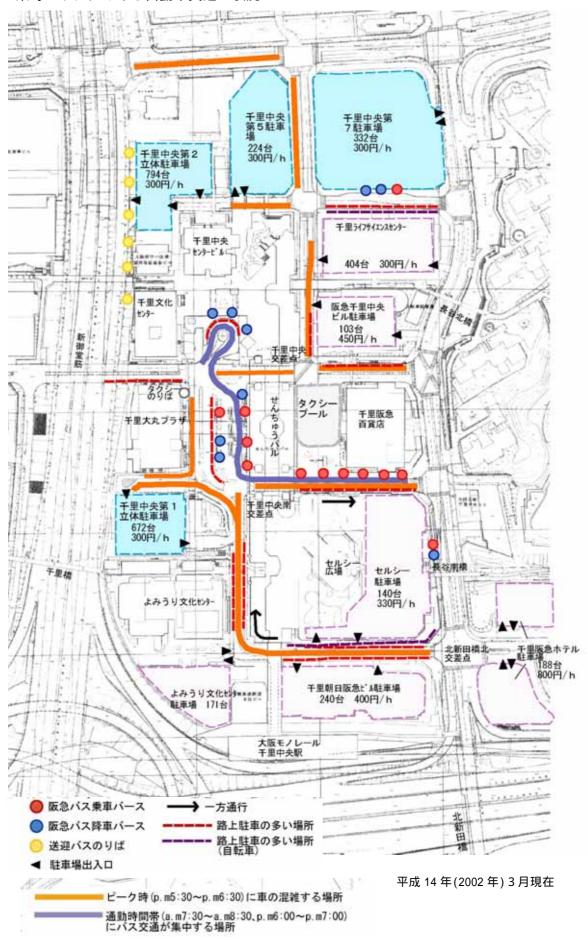


・第1立体駐車場を利用する車 の渋滞

その他の都市基盤

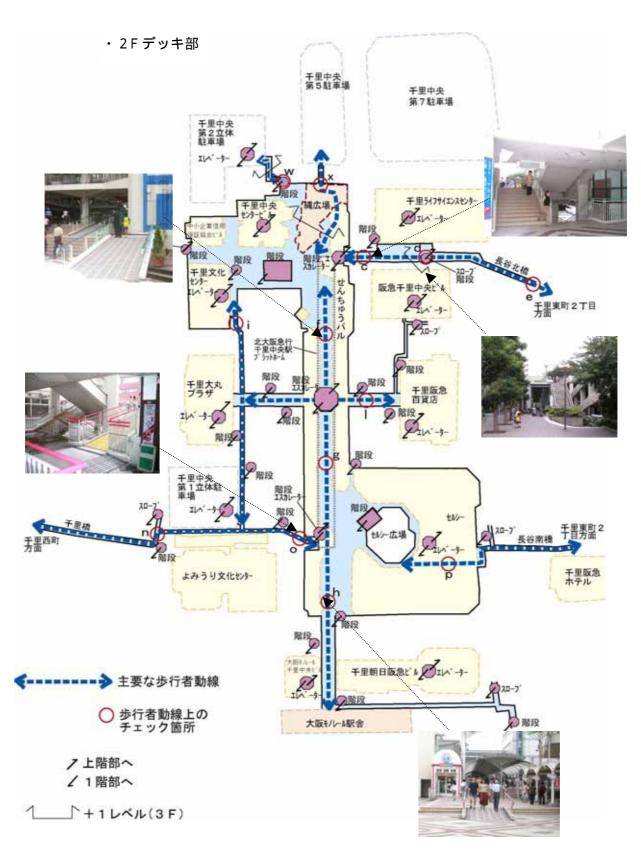
- ・千里中央地区は、東側に隣接する集合住宅(メゾン千里)を含め、日本初の地域冷暖房システムが採用され、昭和 45 年 (1970 年)のまちびらき当初から稼動しており、西町エリアにある千里エネルギーセンターからガスを熱源とする冷温水が供給されている。
- ・千里中央地区の上下水道をはじめとする供給施設や地域冷暖房については、せんちゅう パルの共同溝等、建物敷地を利用している箇所もある。

東町エリアにおける自動車交通の状況



東町エリアの歩行者空間

千里中央地区は、デッキシステム等の構造上の問題もあり、段差やアップダウンが多く、スロープなども近年の整備基準を満たさない部分も多い。このため、段差の解消やスロープの改善、エレベーターの設置といった歩行者の地区内移動の安全性や連続性に配慮した歩行者動線整備など、バリアフリーのまちづくりが必要となっている。



2 . 千里中央地区をとりまく状況

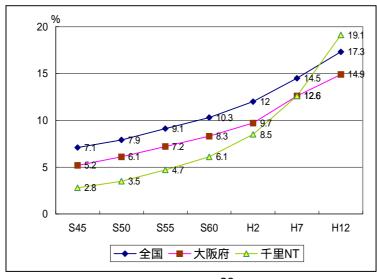
(1)千里ニュータウンにおける住宅地の動向

- ・千里中央地区の周囲の住宅地については、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る。
- ・この理由としては、昭和35年(1960年)から昭和44年(1969年)というわずか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、その後の建替えや新規供給 があまり行われなかったこと、千里ニュータウンの環境のよさ等から住民の定住志向が強 いことといったことが考えられ、また、千里ニュータウンが計画的につくられたため、新 しい施設が立地するスペースが限られていることもある。
- ・そのため、千里中央地区については、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、近隣センターとの役割分担によって、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、あるいは、多世代居住に資する住機能の 導入等が考えられる。
- ・ここでは、千里ニュータウンにおける住宅供給と居住者の年齢構成、集合住宅等の建替え の動きを検証する。



人口・世帯・世帯人員の推移

高齢化率の推移



資料:国勢調査

住宅供給と居住者の特性

・住宅供給の特性

開発当初の短期間に集中して、公共賃貸住宅を中心に住宅供給が行われたため、平成 11年(1999年)には、公共賃貸住宅は千里ニュータウンの住宅戸数の約60%を占め、 大阪府住宅供給公社や日本住宅公団(現都市基盤整備公団)などが分譲した集合住宅 は約 16%(約 6,500 戸)で、これらに給与住宅(社宅)をあわせると集合住宅は約 86% に達する。

・最近の動き

分譲集合住宅、給与住宅(社宅)等の建替によって新規供給された分譲集合住宅(マ ンション)では、世帯主の年齢階層のピークが、高齢層と子育て層にあり、子育て若 年層が流入している様子がうかがえる。こうした状況から、10歳以下の幼年人口のゆ っくりした増加傾向がみられるようになってきている。

供給主体別住宅戸数(平成11年(1999年)と建設当初の比較)

- ・平成 11年 (1999年)での住宅供給戸数は、約 40,900戸となっており、建設当初の 状況と比べると、総住宅戸数は約800戸、2%の増加となっている。 住宅種別では、公共賃貸住宅が約6割を占め、賃貸住宅の多さが千里ニュータウン
- ・住宅種別では、公共賃貸住宅が約6割を占め、賃貸住宅の多さが千里ニュータウンの特徴の1つとなっている。 ・民間集合住宅は、社宅用地の転売や近隣センターの市場・浴場等土地利用転換に伴い建設・供給され、現在に至るまでに3,040戸供給されているが、総戸数に占める 割合は7.4%にとどまっている。

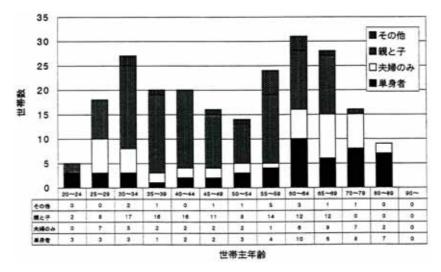
	住宅種別	現況戸数(H ⁻	11:戸)	開発当初の供給戸数(戸)		
	府営住宅	10,630	26.0%	10,000	24.9%	
	市営住宅	500	1.2%	500	1.2%	
	公団賃貸	9,120	22.3%	9,120	22.7%	
	公社賃貸	3,850	9.4%	3,850	9.6%	
公共賃貸住宅計		24,100	58.9%	23,470	58.5%	
	公団・公社分譲	3,440	8.4%	3,330	8.3%	
	民間集合住宅	3,040	7.4%	1,240	3.1%	
分譲集合住宅計		6,480	15.8%	4,570	11.4%	
給与住宅(社宅)		4,340	10.6%	6,300	15.7%	
	戸建住宅	6,000	14.7%	5,780	14.4%	
	計	40,920	100.0%	40,120	100.0%	

資料:千里ニュータウンの住宅・住環境のあり方に関する調査(H12年) 千里ニュータウン再生研究会

分譲集合住宅の世帯主年齢構成

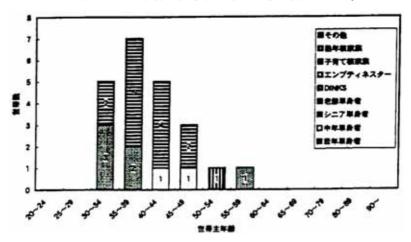
·公団新千里北町第2

60 代の世帯主世帯が多いが、一方で30 代の若年層の世帯主世帯も多くなっている。



・パークハイム千里藤白台(平成9年)

35~39歳が世帯主となる子育て核家族世帯が大半を占めている。



資料:千里ニュータウンの住宅・住環境のあり方に関する調査(H12年),千里ニュータウン再生研究会

千里中央地区周辺における集合住宅等の建替えの動き

千里ニュータウンの集合住宅はこの数年のうちに順次築後30年を迎え、建替えの動きが活発化しつつあり、千里中央地区周辺でも大阪府住宅供給公社が分譲した新千里西町K-A団地(建替え後はフォルム千里中央)が第1号として建替えられた。

新千里東町においても同公社が分譲した深谷第2住宅(建替え後はジオメゾン新千里東町)が事業中で、同公社分譲の桜ヶ丘住宅でも建替えに取り組んでおり、深谷第1住宅、東丘住宅、 あかしや住宅についても建替の検討が行われている。

同公社の賃貸住宅についても、平成 14 年度(2002 年度)に新千里西町団地(通称A団地) と新千里西町B団地において建替えの説明会が開催された。

また、社宅、近隣センターの公衆浴場や市場についても、集合住宅への建替えが進んでおり、 最近3年間でも、平成12年(2000年)に新千里西町において近隣センターの一部がロイヤル アーク千里中央アーバンステージに、平成14年(2002年)に新千里西町において会社の研修 所がルネ千里中央に、新千里南町において近隣センターの一部がジオ新千里南町に建替えられ、 新千里北町において近隣センターの一部がジオ新千里北町に建替えられている。



(2)周辺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る。

主要な大規模プロジェクト、鉄軌道や幹線道路の計画は次のとおりである。

北大阪地域における主要プロジェクト

彩都(国際文化公園都市) 平成 16年3月まちびらき予定 萱野中央(箕面新都心) 平成 16年3月まちびらき予定 水と緑の健康都市 平成 19年春 まちびらき予定 (次ページ以降に詳述する。)

主要プロジェクトに関連する鉄軌道や幹線道路の整備

- ・大阪モノレール彩都線延伸(阪大病院前~(彩都)西センター) 平成 19 年春開通予定
- ・北大阪急行延伸(千里中央~萱野中央) 平成 17 年度までに着手が適当(運輸政策審議会答申) 現在、着手の目途は立っていない状況にある。
- ・国道 423 号バイパス (箕面市萱野~同市下止々呂美間)

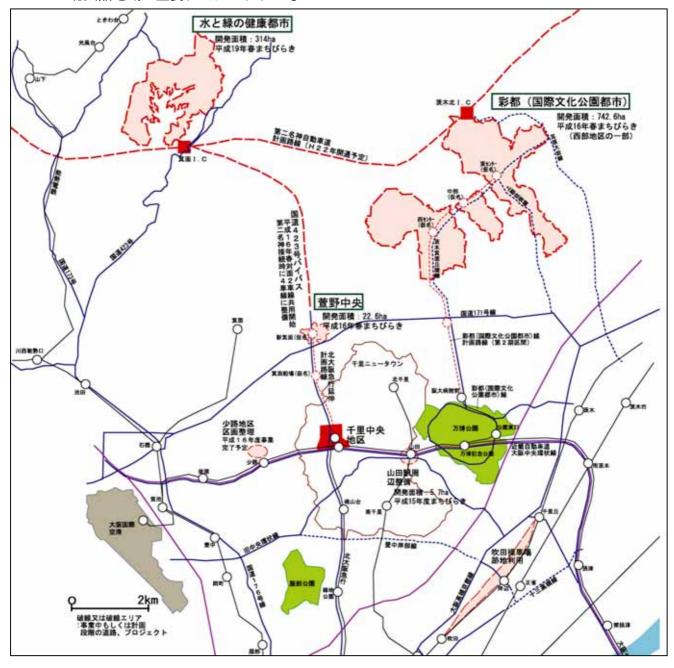
平成 19 年春 暫定 2 車線開通予定

- 1.国土軸である第二名神高速道路に接続して大阪都心部と全国を結ぶ広域ネットワークを形成する。
- 2. 箕面市北部、豊能町、能勢町、京都府などから大阪方面への交通の主要幹線となり、人口が急増している北大阪地域の交通混雑の緩和に寄与する。

等の目的があり、北大阪の交通網の整備が図られることとなり、広域からの千里中央 地区へのアクセスの利便性が増すことになる。

しかし、第二名神高速道路については、国の「道路関係 4 公団民営化推進委員会」で 見直しが行われている。

北大阪地域の主要プロジェクト 等



彩都(国際文化公園都市)

概要

· 開発面積:約 742.6ha

・計画人口:居住人口-50,000人、施設人口-24,000人、計画戸数-13,200戸

・開発方式:公民連携による二段階開発方式

特定土地区画整理事業 - 都市基盤整備公団

換地後の開発 - 土地所有者(阪急等の民間事業者、都市基盤整備公団)

今後の動き

・土地区画整理事業の施行期間:平成6年度~平成24年度

- ・平成 16 年 3 月に一部まちびらき予定(西部地区の約 40ha)。
- ・西部地区には、国際的な文化・学術研究の交流拠点として、「彩都ライフサイエンスパーク」が整備され、「彩都バイオインキュベーター(仮称)」「医療基盤技術研究所(仮称)」が立地予定となっている。
- ・大阪モノレール彩都線が、平成19年春に西センター駅まで開通予定。

プロジェクトの進捗による千里中央地区への影響

<都市再生プロジェクト>

- ・国の都市再生プロジェクトにおいて、北大阪地域は創薬を中心とした「大阪圏におけるライフサイエンスの国際拠点」が、また、文部科学省の知的クラスター創成事業として、千里ライフサイエンス振興財団を中核機関としたバイオメディカル分野の研究開発プロジェクトが、それぞれ位置付けられている。
- ・また、これに関連して大阪府では、国の構造改革特区として、彩都ライフサイエンス パーク全域、大阪大学、国立循環器病センター、千里ライフサイエンスセンターをバ イオメディカル・クラスター創成特区(大学、研究機関での基礎研究成果を活用した 企業への技術移転の促進等)に認定されることが決定している。
- ・なお、都市再生プロジェクトとして位置付けられる以前から、千里中央地区は、「千里 ライフサイエンスセンタービル」が建設され、北大阪地域に多数立地するライフサイ エンス関係の研究機関の交流拠点として機能している。

<機能連係>

・ライフサイエンスの拠点としての集積が進む北大阪地域において、千里中央地区の千 里ライフサイエンスセンターと彩都(国際文化公園都市)に立地予定の施設との機能 分担のあり方の検討が考えられる。

< 交通 >

- ・平成 16 年春まちびらきから平成 19 年春モノレール開通まで、西部地区と千里中央駅 を結ぶ直行バスの運行が計画されており、千里中央地区では、研究施設の整備や住宅 建設の進捗状況を見ながら、バス利用者が増加した場合の対応が必要となる。
- ・モノレール開通後は、千里中央駅が彩都と大阪都心部を結ぶ鉄軌道の乗換駅となる。

彩都(国際文化公園都市)西部地区まちびらきエリア



萱野中央(箕面新都心)

概要

・開発面積:約22.6ha、計画人口:約2,300人(1ha あたり100人として)

・主な事業: 萱野中央特定土地区画整理事業(施行者: 箕面市)

都心ゾーンの整備(事業コンペ実施。進出企業:東急不動産グループ)

千里川親水河川移設事業、交通広場の整備、公共施設の整備 等

今後の動き

·平成14年度 換地処分

・平成15年10月 都心ゾーン商業施設開業

・平成16年春 まちびらき予定

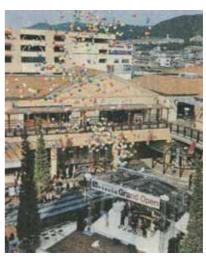
プロジェクトの進捗による千里中央地区への影響

< 商業機能面での競合 >

・萱野中央地区の都心ゾーンにおいて、集客性の高い 大規模商業施設(箕面マーケットパーク ヴィソラ)が 立地し、今後、商業機能面での競合が想定される。

<バス交通対応>

・北大阪急行延伸の実現時期が明確ではないことから、 複合住宅ゾーンや低層居住ゾーンの居住者の通勤 通学等の公共交通アクセスについては、千里中央地 区との関係について留意する必要がある。



平成 15 年 10 月開業した商業施設・ヴィソラ (日経新聞 10 月10 日より)

水と緑の健康都市

概要(事業見直し後の大阪府・箕面市の合意案〔平成14年5月〕)

- ・開発面積:約314ha、計画人口:約9,600人 計画戸数:約2,900戸
- ・第1区域(基本的に現在造成中の第3工区)は、大阪府が最初に造成を完成し先導的に市 街化を図る(平成19年春まちびらき予定)
- ・第2区域、第3区域は、民間活力の導入により計画的整備を行う。

今後の動き

- ・平成14年度 都市計画変更、事業計画変更に係る各種調査
- ・平成15年度 都市計画・事業計画変更手続き
- ・平成16年度 仮換地指定
- ・平成19年春 まちびらき予定

プロジェクトの進捗による千里中央地区への影響

<バス交通対応>

・水と緑の健康都市の主要公共交通は、北大阪急行延伸の実現時期が明確ではないことから、国道423号バイパスを経由し千里中央地区と結ぶバス交通となり、千里中央地区では開発の進捗にあわせた対応が必要となる。

3.行政のこれまでの取り組み

(1)千里中央地区将来構想

千里中央地区では、これまで大阪府・豊中市・財団法人大阪府千里センターの三者で構成される千里中央地区再整備推進協議会が、上位計画の位置付けを踏まえ、地区内の施設立地や周辺における様々な事業の進捗状況をみながら、千里中央地区のあるべき方向を検討して、昭和60年(1985年)と平成6年(1994年)の二度にわたり「千里中央地区将来構想」を策定した。

千里中央地区将来構想(昭和60年)

千里中央地区は、昭和 41 年 (1966 年)の第二次大阪地方計画において、大阪市周辺部の業務流通センターに位置付けられ、千里ニュータウンの地区センターのみならず広域的な拠点機能を併せ持つこととなり、昭和 57 年 (1982 年)の大阪府総合計画において、北大阪・新都心として位置付けられた。

これを受けて、同年には大阪モノレールの都市計画決定がなされたこともあり、千里中央地区は名実とも画期的な転換期を迎えたとの認識から、同地区の将来のあるべき姿を探りながら低・未利用地の活用と再整備のための基本的な方針とするため、昭和65年(平成2年・1990年)を目標年次として策定した。

千里中央地区将来構想(平成6年)

千里中央地区将来構想(昭和 60 年)の目標年次である平成 2 年 (1990 年)を迎え、千里中央地区では大阪モノレールの開通などが実現するとともに、専門店街のリニューアル(あわせてサンタウンからせんちゅうパルに改称)、千里ライフサイエンスセンターや千里朝日阪急ビルの建設が進められるなど発展が図られ、平成 3 年 (1991 年)の大阪府新総合計画において「千里中央地区から箕面市中央地区(萱野)にかけての拡大新都心の整備」が位置付けられた。

また、千里ニュータウンの成熟化、周辺地域の開発や大規模プロジェクトの進行など、状況の変化もあり、これらを踏まえて千里中央地区将来構想(昭和 60 年)を見直し、21 世紀に向けて千里中央地区がめざす将来像を「人と情報の行き交う新都心・千里中央・」と設定して策定した。

この構想については、策定後も引き続き、低・未利用地の土地利用、都市機能、商業、交通などについて調査を行った。

千里中央地区将来構想(平成6年)

千里中央地区がめざす将来像

「人と情報が行き交う新都心 - 千里中央 - 」

新都心・千里中央の理念(将来像実現に向けての考え方)

すべての人にやさしい新都心

・生活者、就業者、ビジネス客など すべての来街者にやさしい新都心

- ・高齢者、障害者にやさしい新都心
- ・環境にやさしい新都心

持続的に発展成長する新都心

- ・地域の国際化をリードする新都心
- ・広域的な要請の変化に対応し続ける新都心
- ・時代の変化にフレキシブルに対応する新都心
- ・持続的な発展成長システムを備えた新都心

新都心・千里中央の基本目標

地域の生活文化面における都心機能を担う < 生活・文化拠点の形成 >

就業の場となる業務拠点であり、情報交流の場となる<業務・情報拠点の形成>

文化、学術等における交流機能や育成機能等(北大阪を特色づける機能)を備え、広域的に 情報発信する < 研究・交流拠点の形成 >

交通ターミナルとして広域交通の結節点としての特色を活用した交流の場 < 交通サービス 拠点の形成 >

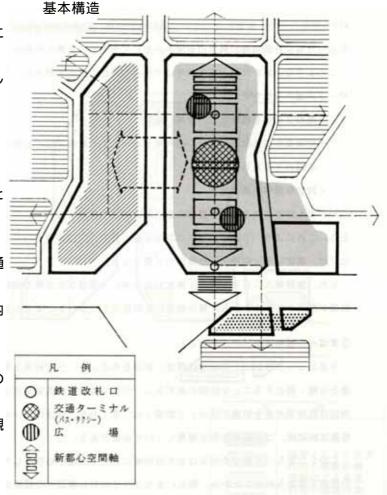
千里中央地区の整備方向

都市機能

- ・来街者、就業者の多様なニーズに 応える機能整備
- ・新都心の立地、交通特性を生かし た広域対応型の機能整備 土地利用
- ・来街者、就業者にわかりやすく、 利用しやすい地区の構造
- ・今後の発展に向けての高度利用と ゾーニングの活用 交通
- ・利便性の高い公共交通優先の交通 体型・施設整備
- ・高度利用を支える交通基盤・案内 整備

都市空間

- ・周辺市街地と調和する都市空間の 形成
- ・高度利用を支える都市空間・景観形成



(2)上位計画

以下では、上位計画として、大阪府の総合計画ならびに豊中市の総合計画、都市計画マスタープランにおける千里中央地区の位置付けを整理する。

大阪府総合計画

大阪府は、千里中央地区を千里ニュータウンの中心としてだけではなく、北大阪の広域的な拠点として位置付けてきたところであり、現在もその考え方を継承している。

・大阪府総合計画(昭和57年)

本計画では地域整備構想で、中央軸、湾岸軸、内陸 軸の3本の南北軸を設定している。

その中で千里中央地区は「大阪都心部から北側へのびる中央軸と国土軸の交点上の新都心」として位置付けられ、より広域性の高い、ポテンシャルのある拠点として捉えられている。

これを踏まえて千里中央地区将来構想(昭和 60年)が策定された。

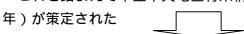


・大阪府新総合計画(平成3年)

本計画では、千里中央地区は、内陸環状都市構想 と国土軸が重なる場所に位置する、より広域性が高 い拠点として捉えられている。

この中で、「千里中央地区は、北大阪地域における新都心として、商業・業務機能の充実とともに、文化・情報の交流・発信機能を強化するなど、全国的な高次の都市機能を有する地区として整備し、さらに、箕面中央地区にかけて新都心の拡大・整備を図る」とされている。

これを踏まえて千里中央地区将来構想(平成6





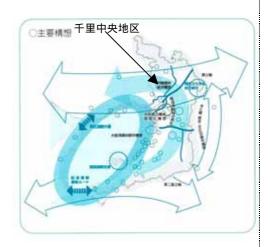
・大阪 21 世紀の総合計画(平成 12年)

本計画は、個別の施策、事業等を羅列する方式を採用せず、取り組みの方向とそれをわかりやすく説明するための項目リストを示すこととしたため、これまでの総合計画のように本文中に千里中央地区の記述はない。

ただし、大阪の将来像(人が元気、くらしが安心、都市が元気)の実現に向けた「新しい都市のすがたのイメージ」の中に、「内陸エリア(特にインナーエリア)における商業・業務・文化が集積する拠点」として、千里中央地区が例示されている。

したがって、これまでの総合計画における位置付けを踏襲していることがうかがわれ、 本ビジョンにおいてもこれを踏まえることとする。





豊中市総合計画、都市計画マスタープラン

千里中央地区の位置する豊中市では、商業・業務機能等が集積している現状を踏まえ、都 市構造上、中心核の一つであり、市域のみならず、北大阪地域の広域的な拠点として位置付 けている。

第3次豐中市総合計画(平成13年)

「豊中・岡町、庄内駅周辺、千里中央地区は、市民生活と都市活動の拠点となる中心 的な市街地として、各地域が特色ある立地特性を活かし、計画的な機能配置を進め つつ、情報や活動など各種機能が相互に連携する方向で整備充実を進める。」

このことについては、豊中市総合計画(昭和 54 年)新豊中市総合計画(昭和 61 年)における位置付けを継承していることがうかがわれ、本ビジョンにおいてもこれを踏まえることとする。

なお、総合計画を補完・具体化する分野別計画として「豊中市都市計画マスタープラン」があり、望ましい都市像と長期的な都市整備の方針等については、その記述によることとしている。

豊中市都市計画マスタープラン(平成12年)

<全体構想>

「市民生活と都市活動の拠点となる中心核として、千里中央地区、豊中駅周辺地区、 岡町駅周辺地区、庄内駅周辺地区を位置付けます。このうち、千里中央地区は北大 阪地域の新都心として、魅力ある都市空間形成を図ります。」

<地域別構想 - 北東部地域 >

- 「千里中央地区については、北大阪地域の新都心及び豊中市の中心核としての機能の強化を図るとともに、市民の憩いの場として快適な環境の創出に努めます。」
- 「千里中央地区については、公共空間のデザインの向上を図るととともに、建築デザインの調和を図り、北大阪地域の新都心として統一感のある美しいまちなみ景観の形成に努めます。」



(3)関連計画・施策 等

ここでは、総合計画、都市計画マスタープラン以外の千里中央地区に関わる計画・施策等の うち、最近3年以内に実施されたものと、現在実施されているものを整理する。

豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針

昭和61年(1986年)に策定された新豊中市総合計画(現在は第3次豊中市総合計画)において「住環境保全ゾーン」に位置付けられたように、千里ニュータウンの計画的に開発された良好な住環境の保全を目的として、建築物の容積率、建ペい率、高さ、用途等について、豊中市が行政指導を行う基準となるもので、集合住宅の建替え問題を契機としてまとめられた。

その過程で、住民の意向や学識経験者の意見を踏まえ、一律に制限を加えるのではなく、 敷地条件や周辺の状況等から緩和基準(容積率の割増基準)を設け、平成4年(1992年)から運 用を開始し、関係権利者に協力を求めてきたところである。

千里中央地区についても東町エリアについては建築物の用途や駐車場の設置台数、西町エリアについては、それに加えて大阪府企業局が分譲した際の条件等を参考に建ぺい率、建築物の高さ、壁面位置について、都市計画の内容に上乗せした指導を行っている。

しかし、運用開始から 11 年を経過し、この間、千里ニュータウンにおいては人口の減少、住宅や施設の老朽化、商業業務機能の停滞等の問題が顕在化しており、それに対処するための内容の見直しと、行政指導という手法についても地区計画等の公法制度への移行が急務となっている。そのため、現在、豊中市がその取り組みを進めている。

豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針

	1 300		区における建筑		11-1901 9 - SEE		The state of the s
知 原 項 目	低層住宅地区	一 粉 地 区	展 住 宅 地 医器センター地区	区 除 外 地 区	近隣センター地区	東町地区	ター地区 西町地区
現行法規制の概要	第1種近層住居専用地域 並べい率-40% 容積率-80% 外壁設退-1.5m 第1種高度地区	. 3	81種中高層住房専用地域 途へいキー 60% 容積 年-200% 82種高度地区	7 4 4	五隣商業地域 建ペい率= 80% 容積 車=200% 摩防火地域 第2種高度地区	商業地域	41. 4. 41
遊集物の用途	一戸建専用住宅を基本と する。 (計画内容により緩和)	住宅・公益的施設等 (計画内容により緩和)	医療施設と住宅 (計画内容により緩和)	第1種中高層住居専用 地域内に建築できる建 築物	近隣サービス施設と 住宅	商業、業務、娯楽 及び文化権設等で 住宅を排除	業務施設等で住宅を 排除
容積率の最高視度	80% (現行通り)	原則として150%を基本とする 200%(現行通り) 200 地路部分(医室以外の用途部分)の容積緩和 (周辺状況及び計画内容により緩和)			200% (現行通り)	600% (現行通り)	
腺ペい率の最高 限度	40% (現行通り)		50%	60% (現行通り)	80% (現行通り)	80% (現行通り	70%、但し4階以上の部分については、 40%
世条物の敷地面積 の最低限度	230m		.114900	DOMESTIC AND COMMENT			13.90
建築物の高さの 最高限度	10m、軒高=7m	原別として40mを基本とする (周辺状况及び計画内容により緩和)				50m (新御堂筋に 面する敷地について は60mとする) (計画内容により緩和	
禁重位置の制限	敷地境界線より1。5m 2階北側部分3。0m (北側が道路の場合。2階 北側部分3。0mは緩和)	敷地境界線より3.0m 以上、容積率又は高さを 緩和した場合は道路側は 5.0m以上 (敷地の形状及び規模等に より緩和)					敷地境界線より 5. Om
建築物等の形態も しくは意匠の制限		建築物等の形態・意匠については、周辺 の環境と調和のとれたものとする					
かきもしくはさく の構造の制限	通路に面する部分は、 生垣等良好な景観形成 の図れる形態とする				4		
紅川の設置合数	戸当91台以上	期前として100%以上	規則として100%以上 (医療施設部分は別途協議)	Q.Ε	規則として100%以 上及び業務用者、施設 利用者用として近隣セ ンター施設延べ面積 300㎡に1台以上 (低し、立地・地形の状 記からやむをえないと 学断したときは、80金 協議するものとする)		
紅輪場の設置台数			原則として建設戸数		A. Allender de la constitución d		
プレイロット等の 設置前続		建設戸数50戸以上敷 地面積の3.0%以上		建设产数50产以上数	建設戸数50戸以上数 地面積の3,0%以上	4	

容積率の割増し基準は省略

歩いて暮らせる街づくり

<歩いて暮らせる街づくり構想(平成12年)>

平成 12 年度(2000 年度)に、国の「歩いて暮らせる街づくり」モデル・プロジェクト地区として、千里中央地区(東町エリア)を含む新千里東町地区が選ばれ、「歩いて暮らせる街づくり構想」が策定された。

この構想では、アンケート調査やワークショップを通じて住民意向を把握したが、その中で千里中央地区を、「地域の生活・文化拠点」として捉え、地域の拠点としての魅力付けやバリアフリーのまちづくりへ等の提案がなされている。

< 魅力あるセンターづくり >

住民や若者のワークショップによる千里中央の魅力化計画作成と提案 託児所等の子育て支援施設、介護・福祉用品などサービス機能の導入(空店舗の暫 定利用や、新たな機能としての施設整備 - 市・地域・市民団体・大学等の協働) 若者などが安く使えるライブ空間の提供

< バリアフリーの実現 >

公共と民間商業者でできるバリアの解消の実施や交番位置の見直し等 モデル地区として、千里中央でのバリアフリー空間の実現(地下鉄への EV、スロープ・エスカレーターの設置、案内システムの充実など)

< 千里中央の再整備・再開発に向けての提案 >

リザーブ用地(平面駐車場)の活用や施設の再開発を機に、住民の望む公益施設・ 文化施設等を提案

「歩いて暮らせる街づくり」概要

モデルプロジェクト地区として全国で千里ニュータウン新千里東町地区を含む 20 カ所が選定され、各地区の個性に応じて様々な取り組みが進められた。

新千里東町地区の構想では、「7つの提案」と「3つの社会実験メニュー」が提案された。 「7つの提案」

多世代居住のための多様な住宅を作ろう

学校をコミュニティの場に活用しよう

近隣センターを生活サービスと交流の拠点にしよう

千里中央を地域の生活・文化の拠点にしよう

公園を緑の交流拠点にしよう

緑道を人々の出会いのある生活・交流軸に育てよう

交流とまちづくりの組織・仕組み・拠点を育てよう

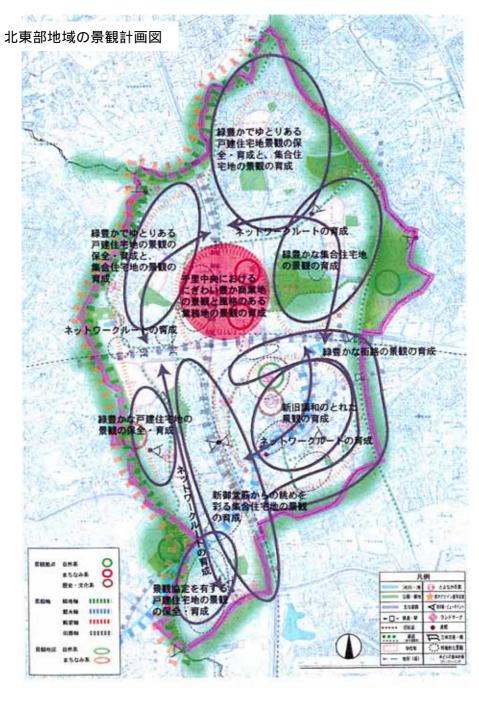
「3つの社会実験メニュー」

- . 主要歩行者動線(緑道等)の快適化
- . 近隣センターの変身(暫定利用)
- . 余剰公共施設(小中学校等)床の活用

豊中市都市景観形成基本計画

豊中市では平成 15 年 (2003 年) 3 月に都市景観形成基本計画を策定したが、その中で千里中央地区は「都市の顔となる景観を形成する地区として、賑わいと風格ある商業・業務地の形成する地区」として位置付けられており、景観形成の方針としては「シンボルとなる千里中央地区の新都心景観の育成」があげられている。

また、西町エリアについては、豊中市が、豊中市都市景観条例(平成 11 年(1999 年)制定)に基づく都市景観形成地区の指定について各企業と協議し、そのためのガイドラインづくりを図っているが、その内容は「豊中市千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」や大阪府企業局が分譲した際の条件を参考として、景観面の配慮を求めたものである。



(4)周辺住民に対するアンケートの結果

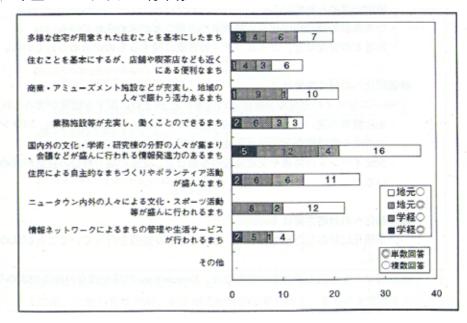
千里ニュータウンでは、これまで住民の生活やまちづくりに関する調査研究の中でアンケートが実施されてきた。このうち、千里中央地区に関する事項を最近2回の調査から示す。

大規模ニュータウンの再生に関わる調査研究

この調査研究は、学識経験者をはじめとして、大阪府、吹田市、豊中市、堺市、住宅・都市整備 公団(現都市基盤整備公団) 大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府千里センター等の関係機関で組

織する「大規模ニュータ ウンの再生に関わる調 査研究会」によるもので、 平成8年(1996年)12 月から平成9年(1997 年)1月にかけて実施さ れたアンケートの中で、 千里ニュータウンの将 来像を質問している。こ の回答では、「文化・学 術・研究拠点としての情 報発信のまち」をあげる ものが最も多く、次いで 「まちづくりやボラン ティア活動が盛んなま ち」が多くなっている。

千里ニュータウンの将来像



千里ニュータウンの暮らしの変化とまちづくりに関する調査

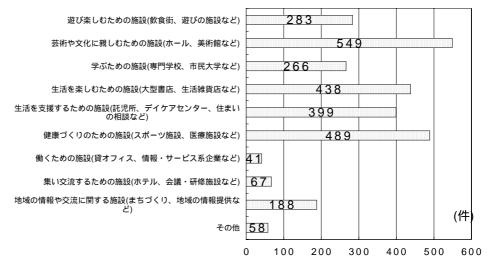
この調査は、平成 12 年度 (2000 年度) に、豊中市と豊中市政研究所の共同研究によるもので、アンケート調査については平成 12 年 (2000 年) 11 月から 12 月にかけて実施された。

その中で、千里中央地区に関係する項目は「千里中央地区に、今後できればいいと思うものはあ

りますか。」とういうもので、生活支援・利便施設や文化、娯楽関連施設等の下記の9項目の中から3つを選ばせるものであった。

結果としては、「芸術や文化に親しむための施設(ホール、美術館など)」をあげたものが最も多く、次に「健康づくりのための施設(スポーツ施設、医療施設など)」が多かった。

千里中央地区に今後望まれる施設



対 象:千里ニュータウン新千里北町、東町、西町、南町住民

有効回収:1165票

千里中央地区の経過

行政のこれまでの取り組みを中心として千里中央地区の経過をまとめると、次の表となる。

年 代	千里中央地区の 大阪府総合計画など	豊中市総合計画など	千里中央地区の動き	ニュータウンの動き
開発当初	【建設当初の構想】 ニュータウン全体の中心地区		全国初の大規模=ュータウンとして建設(計画人口 15 万人) 近隣住区を計画の基本とし、用途純化されたまち	
S45年 (1970年)	十 副都心(北大阪の影響圏 100万人) 東町-商業・業務・文化等の 複合機能ゾーン 西町-業務ゾーン		S45-北大阪急行開通 S45-まちびらき 商業施設の立地 (専門店街 [サンタウン]、 千里阪急、大丸ピーコック、 セルシー) S50年代-業務ビル用地が分	S37-まちびらき 30 代中心の若い世代の入居
S55年 (1980年)	【大阪府総合計画(S57)】 「北大阪·新都心」 (p36)	【豊中市総合計画 (S54)】 「文化施設・商業業務機 能の整備による中心機 能の充実」	譲され、オフィスビル等の立 地が進む S53-千里文化センター開設 (豊中市)	人口に達せず減少に転じる
110 %	千里中央地区将来構想 (S60年) (p33) ・地区の将来方向、リザー ブ用地の活用等	【新豊中市総合計画 (S61)】 「北大阪地域の広域中 心核」	H2-大阪モノレール開通	S60 年代-集合住宅建替え の動きが出始める
H2年 (1990年)	【大阪府新総合計画(H3)】 「箕面市中央地区にかけて の拡大新都心」 (p36)		H3-専門店街リニューアル (せんちゅうパルに改称) H4-高層ビル建設(千里朝日 阪急ビル、千里ライフサイエ ンスセンタービル)	
			「豊中市千里ニュータウン地区 針」運用開始(H4年)	住環境保全に関する基本方 (p38)
	千里中央地区将来構想 (H6年) (p33) ・持続的に発展、成長させていく観点から策定 ・リザーブ用地活用の検討		商業・業務の中心として 住宅を排除 H10-大阪モノレール彩都 線開通(阪大病院前まで)	住環境の保全・維持を基本
H12年 (2000年)	【大阪 21 世紀の総合計画 (H12)】 「商業・業務・文化等の都市 機能が集積する拠点」として 例示 (p36)	【豊中市都市計画マスタ ープラン(H12)】 「市民生活と都市活動 の拠点となる中心核」 「北大阪地域の新都心」 (p37)	機能更新の停滞、地区の活力低下	課題の顕在化 ・H12 高齢化率 19.1% ・住宅施設老朽化 ・近隣センター衰退 等 H12-歩いて暮らせる街づくり調査(国調査・新
		【第3次豊中市総合計画(H13)】 「市民生活と都市活動の拠点」 (p37)	【豊中市都市景観形成 基本計画(H13)】 「都市の顔となる景観を 形成する地区として、服 わいと風格ある商業・業 務地の形成する地区」 (p40)	千里東町地区) (p39) H14-千里ニュータウン住 宅地再生に向けた提 言(豊中市・豊中市 政研究所) H14-まちびらき 40 周年 国際シンポジウムの
				開催 H14 -まちづくり市民フォ ーラムの開催(豊中 市・吹田市の連携)

()内は、本文の記載ページ

4.再整備に向けた課題まとめ

千里中央地区ならびに周辺の状況等を把握する中で明らかになった再整備に向けての課題 を集約し、その背景と考慮すべき事項を整理すると次のとおりである。

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)競争がさらに激化し、これまでの商業環境に大きな変化がある。

そのため、魅力のある施設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必要である。

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ある。

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、千里中央地区将来構想(平成6年)策定以降、長期化する景気の低迷に対応して各企業が業界の再編や経営の見直しを進める中で、東町エリアにおいては平均の空室率が10%を超え、西町エリアにおいては現在の業務機能を継続するという企業もあるが、自社ビルとしての利用が困難になって自社ビルからテナントビルへの変更や利用できず空室のままという企業も増加している。

今後、経済構造の変化の中で、西町エリアに多く見られる東京や大阪の都心部に本社を持つ企業の自社ビルによる事務センターや研修所といった施設の立地は一層困難になると見られる。

そのため、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ある。

交通ターミナルとしての再整備

周辺プロジェクトの動向を見れば、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、通勤、通学等の人の流れが千里中央地区に集中し、交通ターミナルとしてのポテンシャルは高まることが予測されるため、バスバース等の交通施設が対応できるよう整備が必要である。

現在でも、バスバースは千里中央駅周辺の他、第7駐車場前(ライフサイエンスセンタービル北側)の道路上に分散しており、バス乗降場の配置見直しや利用者のアクセスの整備が必要である。

また、東町エリアの中心部で見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らない。

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るが、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る。

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る。

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る。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る。

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る。

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

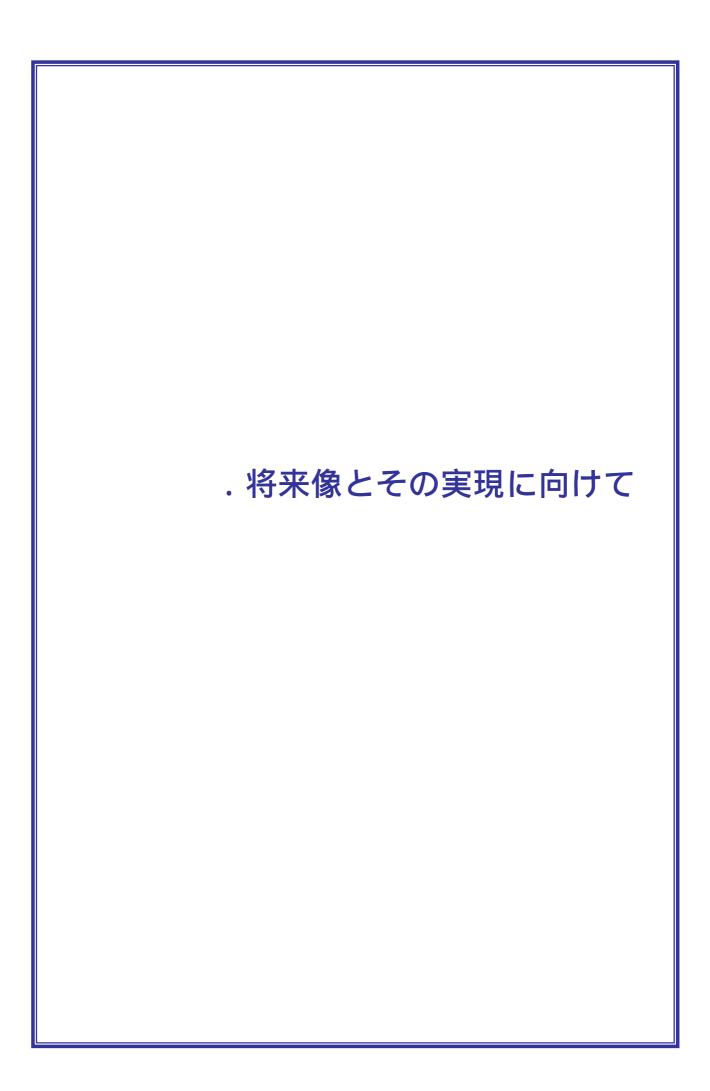
千里中央地区は、新しい施設を建設するスペースが少ない千里ニュータウンの中で、高齢者のための福祉・医療施設、若年層や子育て層のニーズにこたえる施設、多世代居住に資する住機能等が立地することができる余地がある。

そのため、千里中央地区は、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る。

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る。

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 求められる。



1.将来像の設定

ここでは、千里中央地区の現況を検証する中で明らかになった様々な課題の解決に向け、 千里中央地区が目指す方向について検討する。

これまでの千里中央地区将来構想を振り返ると、昭和 60 年(1985 年)には「近年、社会経済情勢は安定成長期を迎えているが、千里中央地区への人的流動は高まるばかりで留まるところを知らない」と記述されており、平成6年(1994 年)には「大阪府下の都市構造が、大阪都心を中心とする一点集中型の構造から、北大阪、東大阪、南大阪の各地域がそれぞれ独自性を強めながら都心と連携するような重層的な構造へと変わりつつある」と記述されている。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おり、また、業務機能についても大阪都心部のオフィスビルの空室率の上昇と賃料の低下から事業所の大阪都心部への集約の動きがみられる中で、千里中央地区における機能の維持が難しくなってきている。

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、まだまだ大きいということができる。

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る。

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られる。

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。

 北大阪・新都心
 イと情報の 行き交う新都心 干里中央 マ成 6 年構想 >

 十里中央
 千里中央

2.目標

千里中央地区が『新しい生活を創造する魅力ある新都心』となるよう、目標を4項目に集約 し、以下にその内容を説明する。

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たところで ある。

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る。

例えば、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が考えられる。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る。

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が考えられる。

千里中央地区が、例えば

- 「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・企業と地域の人々の活動が交流する場、多世代が融合し新しい生活 機能を生み出す場

ことのできる場を目指す。

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ある。

一方で、歩者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る。

そのためには、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る。

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る。

そのため、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る。

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ある。

「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る。

商業機能については周辺地域との競争が激化し、業務機能については機能の低下がみられるものの、周辺プロジェクトの動向から交通機能はさらに高まるとみられ、周辺には学術・研究関係の施設が多く立地していることから、引き続き北大阪地域の中心としての発展が期待される。

そのため、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、既存の機能に福祉・医療をはじめ、新たな機能の導入を図ることにより、「新都心」として発展を図る。

将来像とその実現に向けた4つの目標



3.将来像の実現に向けて

ここでは、将来像の実現に向けての取り組みの考え方を整理し、方向性をまとめることとする。

(1)都市機能

将来像実現に向けては、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あり、既存の機能と新規の機能が、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る。また、新規の機能導入については、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る。

○既存機能の整備・充実

商業機能については、地区の活性化に向けて、個性と魅力を持った商業集積地区とすることが必要となる。そのためには地区内の施設間での商業戦略の調整、これに基づく既存商業施設の更なる活性化は元より、これら既存商業施設と連携・相互補完して、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る。

様々な世代が行き交う千里中央



ひまわり広場



こすもす広場



こすもす広場とセルシー広場

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、また、彩都との連携と機能分担によって千里中央地区についても 関連企業等の立地が望ましい。

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が望ましい。

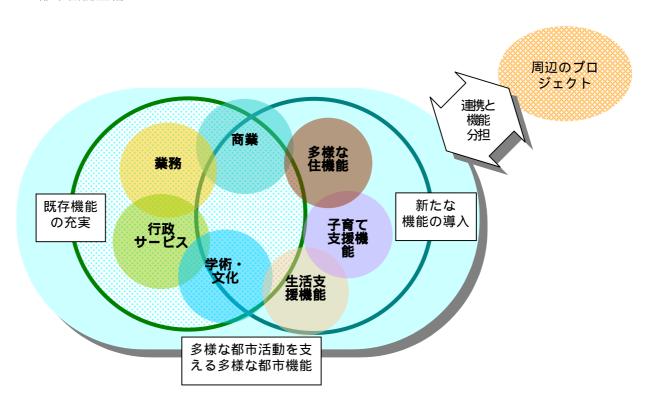
また、千里中央地区内における文化、行政サービス機能について、必要な見直しを行いながら拡充を図り、市民ニーズに対応するとともに、広域的な利用も視野に入れ、その機能が継続して提供されることが望まれる。

○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と交流ができる施設などの立地が求められる。

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る。

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る。

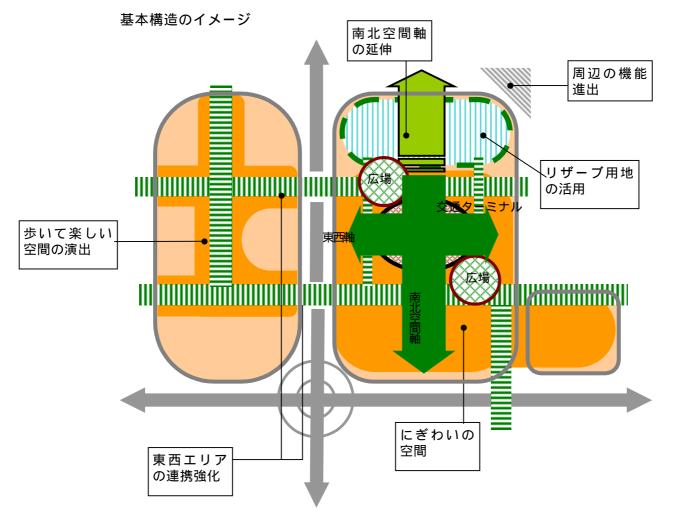
○土地利用・都市空間の基本構造の発展

千里中央地区将来構想(平成6年)に示された土地利用の基本構造(P.33参照)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る。

東町エリア北側の第5・第7駐車場等の「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り、今後ともこの基本構造の発展を図ることとする。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、東町エリアと西町エリア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ることが必要である。

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と、それに面する 敷地の高度利用、複合利用によって生み出されたスペースに立地する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る。

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る。



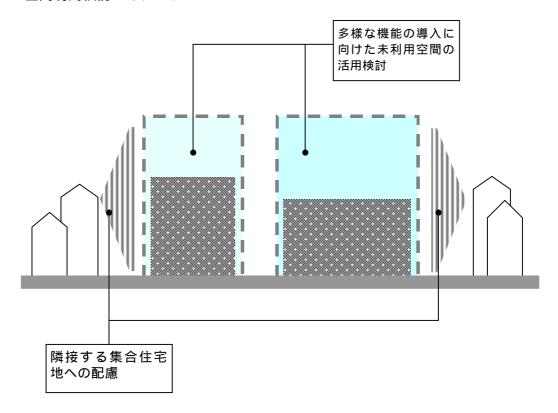
○空間利用の方向性

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るが、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%になっている。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る。

現在の社会経済情勢を踏まえる中で、これだけの空間の利用を図っていくには、商業・業務機能の利用にとどまらず、前述の(1)都市機能で提案されているような、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る。

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環境との調和に配慮する必要がある。

空間利用検討のイメージ



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おり、これらの空間 は、利用者が快適に利用し、また、バリアフリーや防災・防犯等に配慮し安心して過ごせ る空間である必要がある。

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・更新に合わせて、利用者にとって魅力的な空間形成が望まれる。

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 けづくりが考えられる。

イベント空間にもなるセルシー広場



良好な景観の形成

千里中央地区はランドマークの形成等、新都心にふさわしい景観形成が望まれるところであり、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が必要である。

また、景観形成について、関係者による調整やルールづくりの検討が望まれる。

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る。

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る。

(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ある。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、快適性の高い交通の整備をめざす必要がある。

○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が必要であり、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ある。

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ある。

〇歩行者動線

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・拡充が必要である。

デッキシステムをはじめとする歩行者空間は道路と建築物にまたがっていることから、 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 れる。

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ある。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る。

○駐車場

千里中央地区においては、財団法人大阪府千里センターが経営する駐車場が各施設の駐車場と合わせ、その需要に応えてきたところである。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る。

そのため、現在の容量を確保していくとともに、機能更新に伴う新たな容量確保や交通 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 れる。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る。

また、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る。

(4) まちの持続的なマネージメント

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には、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る。

○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ある。

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る。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る。

マネージメントの組織については、まちづくり協議会、まちづくり会社等、様々な形態が考えられるとともに、商業の活性化の取り組み、道路や歩行者空間等の維持管理、駐車場等の公共的な機能を持った施設の管理運営、施設の建て替えに係る調整をはじめ、様々な機能が考えられる。

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T $MO^{\pm 1}$ や、米国の各都市で見られる $BID^{\pm 2}$ 等も参考にしながら、検討を行うことが望まれる。

また、マネージメントのルールについては、土地利用や建築物に関するものを例にとれば、地区計画や建築協定等、法律や条例に基づく制度から、関係者の協議によって取り決め、事業者の協力を求めていく任意の方式の検討など、様々な手法を組み合わせることを検討する必要がある。

マネージメント組織のイメージ例

<商業者>

- ・地域活性化への参画
- ・商業活性化の取り組み
- ・駐車場の整備、共同利用

< 行政 >

- ・道路などの管理主体
- ・まちづくりの組織、ルー ルづくりの支援

<市民、NPO>

- ・マンパワーの活用
- ・生活者の視点から のアイデア・提案

まちづくりの組織・ ルールづくりを 話し合う場

- ・まちづくりの方向性の共有と役割 分担
- ・組織づくり、ルールづくり

<企業>

・地域活性化への 参画

まちのマネージメントの実行機関 (まちづくり会社、まちづくり協議会など)

- ・まちづくりの総合調整
- ・駐車場の共同運営・管理
- ・道路や公共的な空間等の清掃や管理
- ・まちづくりのルールの運営
- ・商業活性化の取り組み(イベント等)

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 項目の提言があった。

- 1. 街のマネ-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 を育む仕組みをつくる
- 5.マネ・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る。

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る。

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く。

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するものである。

千里中央地区再整備ビジョン協議経過等

千里中央地区再整備推進協議会

第1回 平成14年7月3日

第2回 平成15年10月23日

幹事会

第1回 平成14年 9月11日(大阪府。豊中市は個別に意見聴取。)

第2回 平成14年11月19日

第3回 平成15年6月5日(大阪府。豊中市は開催せず。)

第4回 平成15年 8月29日

作業部会

第1回 平成14年 9月11日(大阪府。豊中市は個別に意見聴取。)

第2回 平成14年11月19日

第3回 平成15年2月4日・6月4日(豊中市。関係課を含む部会開催。) 平成15年 6月 5日(大阪府)

第4回 平成15年 8月29日

千里中央地区再整備ビジョン調査委員会

第1回 平成14年10月10日

第2回 平成14年12月12日

第3回 平成15年6月19日

第4回 平成15年10月6日

地元説明会(東町地区・西町地区)

第1回 平成14年 9月26日(西町地区)・10月 3日(東町地区)

第2回 平成14年12月5日

第3回 平成15年5月28日

第4回 平成15年9月18日

千里中央地区再整備へのアイデア・意見募集

平成15年7月10日から平成15年7月31日まで

千里中央地区再整備推進協議会 組織表

	·大心区舟笠佣推進 亚成1/年	助	亚式 1 5 年度			
			平成15年度			
協議会	豊中市助役 (10月14日よ 大阪府企業局長 財団法人大阪府 千里センター理事長	齋藤 陽ウ 芦田 英機)芝池 幸夫阪野 拓也	豊中市助役 大阪府企業局長 財団法人大阪府 千里センター理事長	芦田 英機 芝池 幸夫 阪野 拓也		
幹事会	豐中市 政策推進部長 市民生活部長 建築都市部長 土木水道部長 水道局長 水道局長整部 市工分働部 土木部 "建築都市部	<u> </u>	豊中市 政策推進部長市民生活部長建築都市部長土木下水道部長土木下水道局長 大阪府 企画調整部商工労働部土木部 "建築都市部	受総合調整課参事 地域産業課長 道路整備課長 交通対策課長 住宅まちづくり政策課長		
	がまた。	総合計画課長 総合計画課長 企業監理課参事 千里・泉北分譲課参事 企画室長 業務部長	度楽部門部	総合計画課長 企業監理課参事 (法人指導担当) 企業監理課参事 (千里・泉北担当) 参与 業務部長		
	豊中市 政策推進部	企画調整室	豊中市 政策推進部	千里ニュータウン		
作業部会	市民生活部建築都市部 " " " " " " " " " " " " " " " " " " "	商工労政課 都市計画課 建築指導課 開発指導課 交通対策課 道路建設課 下水道建設課 水道建設課 水道建設課 企画調整室 地域産業課 道路整備課	市民生活部 建築都市部 " " 土木下水道部 水道局 大阪府 企画調整部 商工労働部 土木部	再生推進課 商工労政課 都市計画課 指導課 審査課 土木下水道総務課 土木下水道建設課 水道建設課 水道建設課 企画調整室 地域産業課 道路整備課		
	世 連 連 乗都市部 " 企業局 " 財団法人大阪府 千里センター	交通対策課 住宅まちづくり政策課 総合計画課 企業監理課 千里・泉北分譲課 総務部企画課	# 建築都市部 # 企業局 財団法人大阪府 千里センター	交通対策課 住宅まちづくり政策課 総合計画課 企業監理課 総務部企画総務課		
事務局会議	豊中市政策推進部	企画調整室 千里中央地区活性化 プロジェクト・チーム (9月1日より)		千里ニュータウン 再生推進課		
∠AHX	大阪府 企業局 財団法人大阪府 千里センター	千里・泉北分譲課 総務部企画課	大阪府 企業局 財団法人大阪府 千里センター	企業監理課総務部企画総務課		

千里中央地区再整備ビジョン調査委員会委員名簿

委員名(敬称略)	所属・職名等	備考
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部 教授(建築)	委員長 (建築)
加藤 恵正	神戸商科大学商経学部 教授(経済)	委員長代理 (経済)
佐藤 友美子	サントリー不易流行研究所 部長(生活)	(生活)
村田 健一郎 西村 是滋	(千里中央センター地区振興協議会 東町地区代表者) せんちゅうぱる専門店会 会長 せんちゅうぱる専門店会 顧問	(東町地区)
(平成 1 4 年度) 松林 勉 馬場 俊充 (平成 1 5 年度) 和田 朋二 三宅 脩二	(新千里西町地区企業連絡会・千西会 幹事会社) 東京海上火災保険株式会社 近畿第一本部総務部 参与	(西町地区)
高垣 正夫	豊中市 政策推進部長	(協議会)
戸田 晴久	大阪府 建築都市部副理事	(協議会)
正木 啓子	大阪府 建築都市部副理事兼総合計画課長	(協議会)
(平成14年度) 岩本 芳美 (平成15年度) 岩田 教之	大阪府 企業局千里・泉北分譲課長 大阪府 企業局企業監理課長	(協議会)
中川 達哉	財団法人大阪府千里センター 企画室長 (平成14年度) 千里中央プロジェクト本部総括部長(平成15年度)	(協議会)