

千里中央地区活性化ビジョン

資料編

平成 26 年 3 月

豊 中 市

資料編

1 都市機能

(1) 施設立地

- ①施設配置図 1
- ②施設概要 2

(2) 商業系機能

- ①商業機能の現況まとめ 4
- ②商業施設の年間小売販売額、売場面積の推移 5
- ③通行量調査 6

(3) 文化・交流、学術機能

- ①学術文化機能の現況まとめ 7
- ②千里図書館・千里公民館利用の推移 8

(4) 業務系機能

- ①業務機能の現況まとめ 9
- ②千里中央地区の主なビルに入居する企業の業種構成 10

(5) 医療・福祉機能

(6) 住機能

2 土地利用・空間構成

(1) 都市計画

- ①都市計画用途地域図 13
- ②千里中央地区地区計画 14

(2) 都市再生緊急整備地域の指定

3 交通・都市基盤

(1) 公共交通

- ①公共交通の乗降客数の推移 19
- ②阪急バス 千里中央を起点とした主な路線 20
- ③阪急バス バス乗り場別時間帯別運行本数 22
- ④鉄道端末交通手段 23
- ⑤バスの千里中央駅着 方向別・時間帯別の利用動向 24

(2) 自動車交通	
①自動車交通の現況まとめ	25
②交通実態調査のまとめ	27
③東町エリアの時間貸駐車場の概要	29
参考) 千里中央地区認定道路網図、下水道マップ	30
(3) 歩行者空間	31
(4) インフラ設備・防災等	
①各商業施設の地震時の対応	33
②千里中央地区地下街平面図	33

4 千里中央地区周辺の住宅・施設立地状況

(1) 新規分譲マンションの立地動向	34
(2) 公的賃貸住宅の再生事業の動向	35
(3) 周辺の高齢者施設立地動向	36
(4) 周辺の子育て支援施設の立地動向	37

5 千里ニュータウンの人口動向

(1) 人口・世帯数の推移	38
(2) 千里ニュータウン（豊中市域）の人口推計	39

6 周辺プロジェクトの状況

(1) 彩都（国際文化公園都市）	40
(2) 箕面森町	41
(3) 吹田操車場跡地のまちづくり・国立循環器病センター移転	42
(4) 南千里地区再整備	43
(5) 北大阪急行電鉄延伸	44
(6) 新名神自動車道	45
(7) 万博記念公園（エキスポランド跡地）複合開発	46
(8) 大阪国際空港	47
(9) モノレール延伸計画	48

1 都市機能

(1) 施設立地

①施設配置図



検討範囲 ———



②施設概要

○東町エリア

施設	主な用途	開設年度	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	実容積※1(%)	階数	時間貸駐車台数	備考
千里阪急百貨店	商業	S45	4,299.46	3,755.55	20,367.85	473.73	地上7階 地下1階		平成19年 一部増築
ピーコックストア千里中央店	商業	S45	3,668.76	2,815.61	15,734.05	428.87	地上6階 地下1階		平成10年 一部増築
千里阪急ホテル	宿泊	S45	15,899.09	7,818.23	27,551.86	173.29	地上7階 地下2階	141	平成17年 一部増築
セルシー	商業	S47	15,038.67	12,068.72	51,214.60	340.55	地上6階 地下1階	138	
せんちゅうパル	商業	S45	12,047.17	13,711.07	31,636.18	262.60	地上4階 地下1階		平成2年 一部増築
北大阪急行千里中央駅	交通	S45							
エッソ	商業	S46	2,032.47	1,197.33	3,013.96	148.29	地上3階 地下1階		平成元年 一部増築
よみうり文化センター	文化	S52	13,492.88	4,706.47	11,489.63	85.15	地上4階	142	平成8年 一部増築
千里中央第1立体駐車場	交通	S54	4,319.12	3,848.04	18,197.07	421.31	地上5階	810	平成19年 一部増築
阪急千里中央ビル	業務	S55	4,509.46	3,156.00	28,331.50	627.82	地上11階		
大阪府中小企業信用保証協会ビル	業務	S61	1,246.67	687.10	5,576.16	447.28	地上7階 地下1階		
千里中央第2立体駐車場	交通	S61	4,706.91	3,763.35	22,937.31	487.31	地上6階	894	平成18年 一部増築
モノレール千里中央ビル	業務	H3	1,314.59	966.33	8,765.17	666.76	地上7階 地下2階		
大阪モノレール千里中央駅舎	交通	H3	2,933.55	2,043.80	2,804.15	95.59	地上2階		
千里ライフサイエンスセンタービル	業務	H4	5,911.09	4,217.07	51,065.35	863.89	地上21階 地下3階	302	総合設計制度による容積緩和を受けている
千里朝日阪急ビル	業務	H4	6,548.36	3,962.12	55,299.37	844.48	地上22階 地下2階	240	総合設計制度による容積緩和を受けている
千里中央第3駐車場	交通	H19	5,968.97	3,317.56	16,340.42	273.76	地上6階	621	
ヤマダ電機LABI千里	商業	H20	7,194.94	6,364.02	49,003.31	681.08	地上9階 地下2階	583	
千里中央病院ウエルハウス千里中央	医療・福祉	H20	4,250.49	3,014.58	25,246.47	593.97	地上11階 地下1階		
千里文化センター「コラボ」	文化	H20	8,268.62	6,005.77	64,876.62	784.61	地上4階		一体的な建築物として整備
ザ・千里タワー	住宅	H21					地上49階 地下2階		
ザ・千里レジデンス	住宅	H23	2,925.14	2,047.22	19,176.27	655.57	地上17階		
合計			126,576.41	89,465.94	528,607.30	417.62		3,871	

※資料

- ・開設年度、時間貸駐車台数：各施設HP等
- ・敷地面積、建築面積、延床面積、法定容積、階数：建築確認時の建築計画概要書
- ・空欄は概要書内の記載が無い。

※1 実容積＝施設延床面積／敷地面積

○西町エリア

施設	主な用途	開設年度	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	実容積※ ¹ (%)	階数	備考
クリエイティブテクノロジー千里ビル	工場	S44	4,052.82	2,877.62	14,036.30	346.33	地上5階 地下2階	
住友商事千里ビル	業務	S48	11,906.41	8,061.04	73,478.85	617.14	地上12階 地下4階	平成8年 電算センター増築
三井住友海上千里ビル	業務	S53	5,568.75	3,384.82	23,848.63	428.26	地上8階 地下3階	平成15年 一部増築
住友信託銀行千里ビル	業務	S54	9,191.82	4,257.80	31,895.00	346.99	地上11階 地下3階	平成2年 一部増築
元千里東京海上日動ビルディング	業務	S56	5,966.01	2,587.20	24,340.37	407.98	地上10階 地下2階	平成25年 売却済み
損保ジャパン千里ビル	業務	S60	7,223.17	2,498.03	27,830.10	385.29	地上10階 地下3階	
リそな千里ビル	業務	H2	5,207.06	2,576.09	34,134.87	655.55	地上10階 地下5階	
旧第一火災千里中央ビル	業務	H3	4,769.10	1,967.70	20,402.67	427.81	地上10階 地下2階	
千里中央ツインビル (東館及び別館)	業務	H5	9,966.21	3,515.81	38,172.25	383.02	地上15階 地下2階	平成20年 別館新築
千里中央アインス	住宅	H18	3,083.53	1,639.41	17,580.03	570.13	地上20階 地下1階	
ディーグラフォート 千里中央	住宅	H19	10,496.76	7,968.99	80,016.34	762.30	地上20階 地下2階	
大正製薬 大阪支店ビル	業務	H24	2,535.04	1,268.58	11,966.54	472.05	地上12階 地下4階	
合計			75,913.86	39,725.47	383,665.65	505.40		

※資料

- ・開設年度、時間貸駐車台数：各施設HP等
- ・敷地面積、建築面積、延床面積、法定容積、階数：建築確認時の建築計画概要書
- ・空欄は概要書内の記載が無い。

※1 実容積＝施設延床面積／敷地面積

(2) 商業系機能

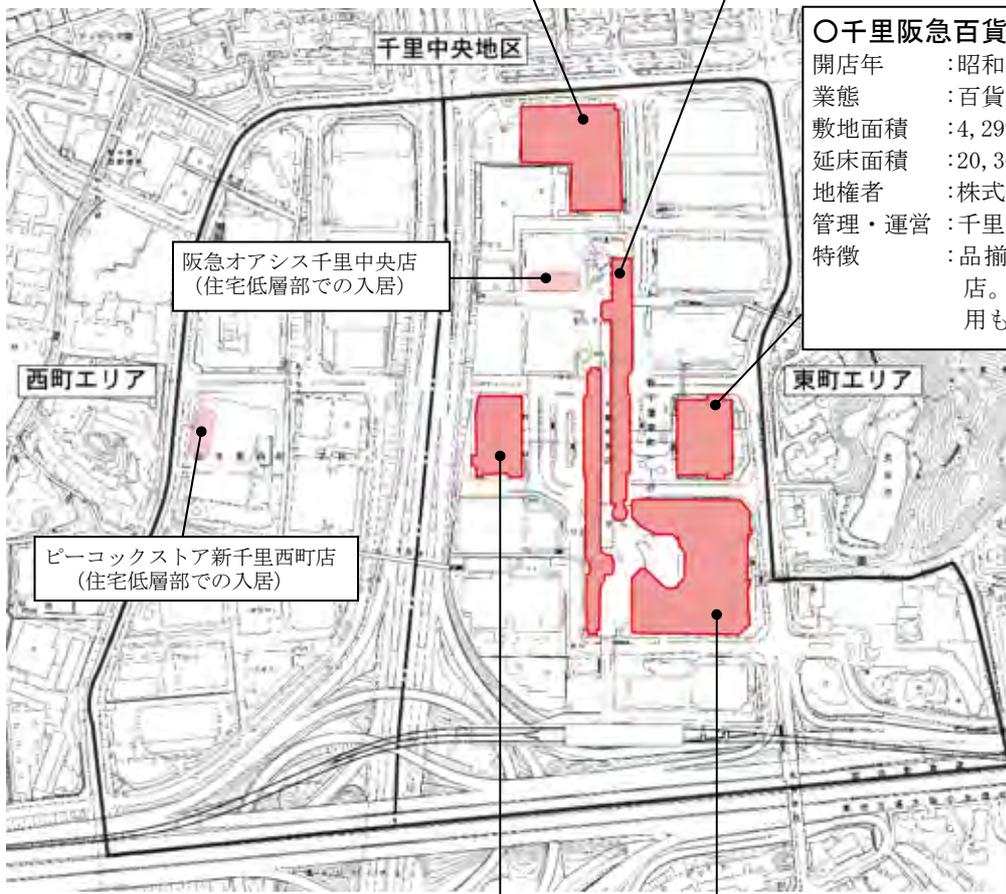
① 商業機能の現況まとめ

○ヤマダ電機 LABI 千里

開店年 : 平成 20 年
 業態 : 電器大型量販店
 敷地面積 : 7195 m² 延床面積 : 49003 m²
 実容積 : 681% 駐車場 : 583 台
 地権者 : 株式会社ヤマダ電機
 管理・運営 : ヤマダ電機 LABI 千里
 特徴 : 千里再整備事業の際に千里中央地区にできた新たな大型商業施設。特に、開店当初は施設に入る車の渋滞が問題となった。

○せんちゅうパル

開店年 : 昭和 45 年
 業態 : 各種専門店
 敷地面積 : 12,047 m²
 延床面積 : 31,636 m²
 実容積 : 263%
 地権者 : 株式会社ザイマックス
 管理・運営 : 株式会社ザイマックスプロパティズ関西
 特徴 : 物販、飲食、サービスの専門店ビルとなっている。



○千里阪急百貨店

開店年 : 昭和 45 年
 業態 : 百貨店
 敷地面積 : 4,299 m²
 延床面積 : 20,368 m² 実容積 : 473%
 地権者 : 株式会社阪急阪神百貨店
 管理・運営 : 千里阪急百貨店
 特徴 : 品揃え等、郊外型の百貨店。地階は食料品等で利用も多い。

○ピーコックストア千里中央店

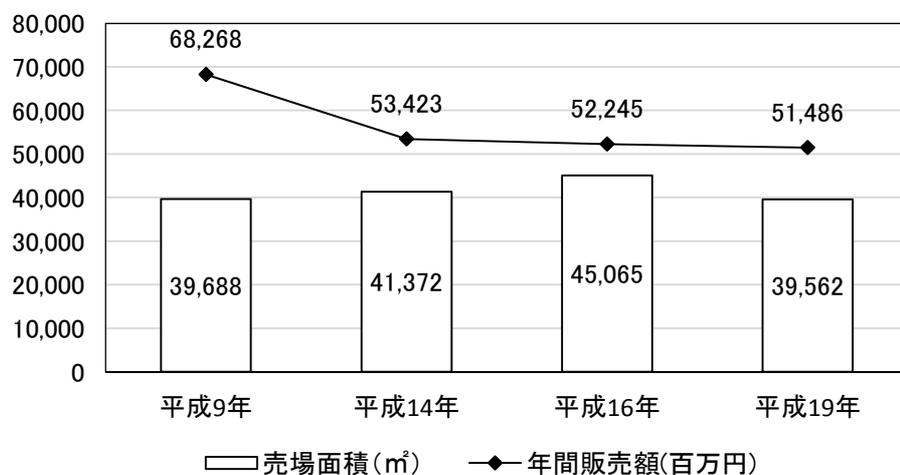
開店年 : 昭和 45 年 業態 : 各種専門店
 敷地面積 : 3,669 m²
 延床面積 : 15,734 m² 実容積 : 429%
 地権者 : 株式会社イオンマーケット
 管理・運営 : ピーコックストア千里中央店
 特徴 : 開業当初は大丸ピーコックだったが、現在はピーコックストアになっている。地下は食料品店街、1F~5F を衣料等の専門店街としている。5F には、ユニクロが入居している。

○セルシー

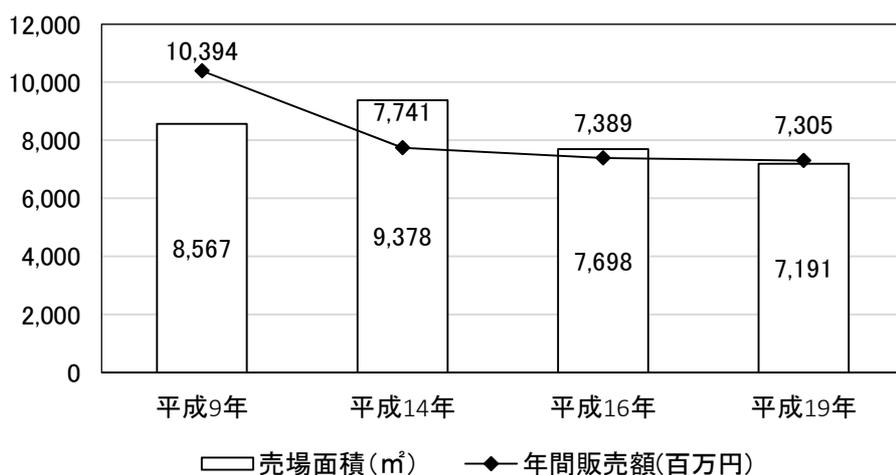
開店年 : 昭和 47 年
 業態 : レジャー関連施設及び各種専門店街
 敷地面積 : 15,039 m² 延床面積 : 51,215 m²
 実容積 : 341%
 駐車場 : 138 台
 地権者 : 証券化されファンド所有
 管理・運営 : 阪急阪神ビルマネジメント株式会社
 特徴 : 核店舗はダイエー。セルシー広場は様々なイベントや音楽などのプロモーション活動の場として活用されている。

②商業施設の年間小売販売額、売場面積の推移

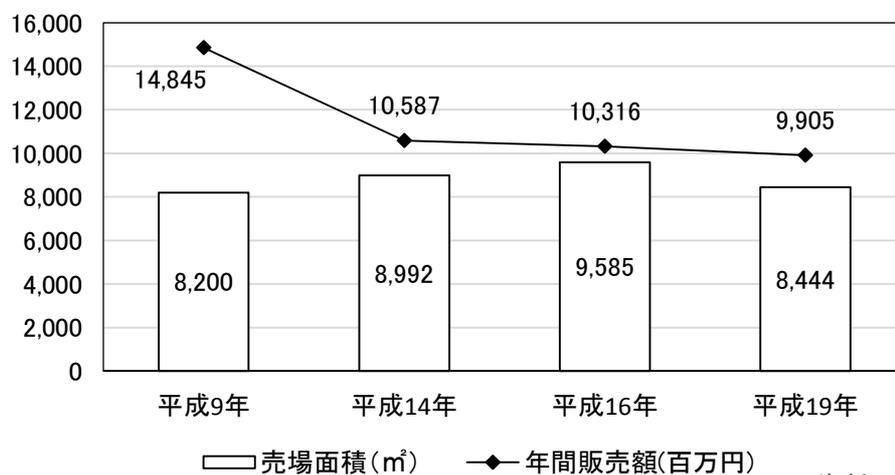
○千里中央地区全体の年間小売販売額・売場面積の推移



○セルシーの年間小売販売額・売場面積の推移



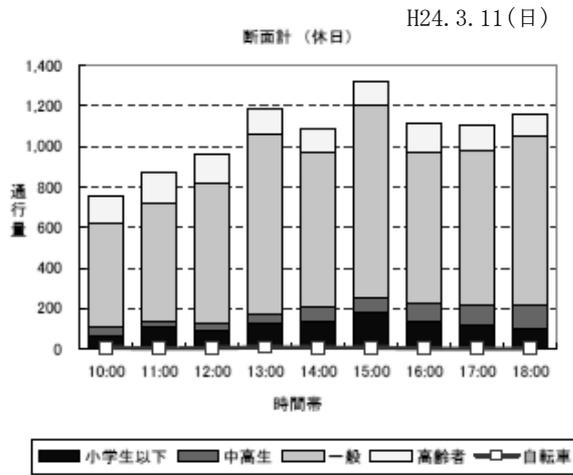
○せんちゅうパル専門店会の年間小売販売額・売場面積の推移



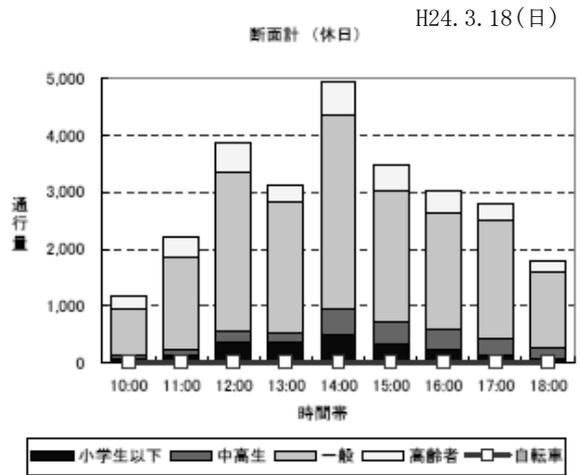
資料：商業統計（各年）

③通行量調査

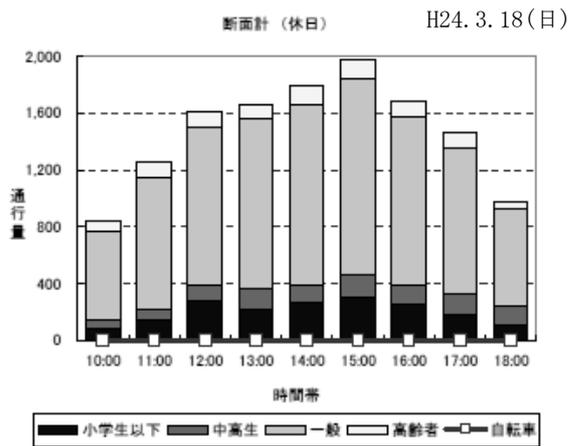
○セルシー



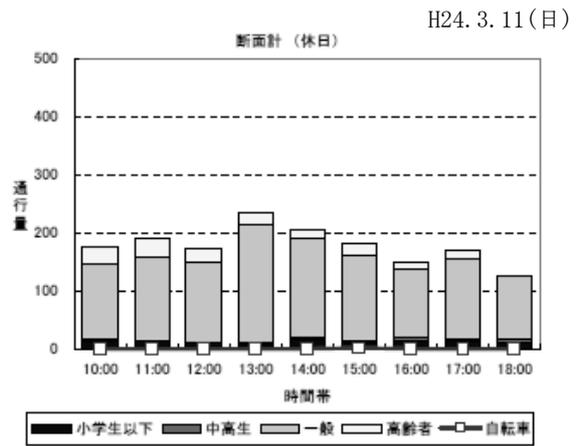
○せんちゅうパル専門店街 (北側)



○せんちゅうパル専門店街 (南側)



○よみうり文化センター



資料：平成 23 年度 豊中市商店街・小売市場来街者調査

(3) 文化・交流、学術機能

①学術文化機能の現況まとめ

○千里文化センター「コラボ」

完成年：平成20年 地権者：豊中市
特徴：老朽化していた千里文化センターが千里中央地区の再整備事業に伴い建て替えられリニューアル
新千里出張所、千里老人福祉センター、千里保健センター、千里図書館、千里公民館の5施設が入居
千里文化センター市民実行委員会が設置され市民活動のシンボリックな拠点となっている。

○千里ライフサイエンスセンタービル

完成年：平成4年 敷地面積：5,911㎡
延床面積：51,065㎡ 実容積：864%
駐車場：302台
地権者：ファンド所有（証券化ビル）となっている
運営主体：財団法人千里ライフサイエンス振興財団
特徴：学術・研究機関のオフィスが入居する他、ライフホール（劇場形式420席）、サイエンスホール（馬蹄形式52席）を備え様々な会議、セミナーやフォーラムが実施されている。

○よみうり文化センター

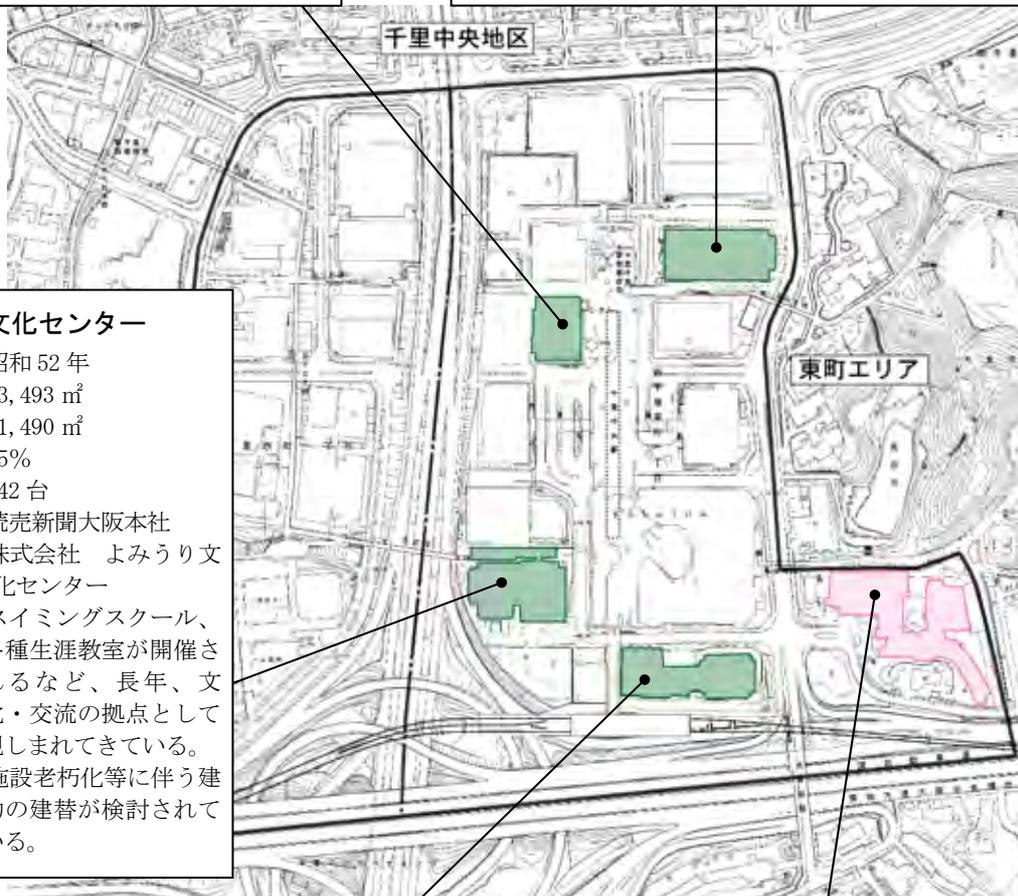
完成年：昭和52年
敷地面積：13,493㎡
延床面積：11,490㎡
実容積：85%
駐車場：142台
地権者：読売新聞大阪本社
運営主体：株式会社よみうり文化センター
特徴：スイミングスクール、各種生涯教室が開催されるなど、長年、文化・交流の拠点として親しまれてきている。
施設老朽化等に伴う建物の建替が検討されている。

○千里朝日阪急ビル

完成年：平成4年
敷地面積：6,548㎡ 延床面積：55,299㎡
実容積：844% 駐車場：240台
地権者：朝日新聞社大阪本社 阪急電鉄株式会社
運営主体：千里朝日阪急ビル管理株式会社
特徴：A&Hホール（劇場形式250席）を備え、様々な会議、セミナーやフォーラムが実施されている。

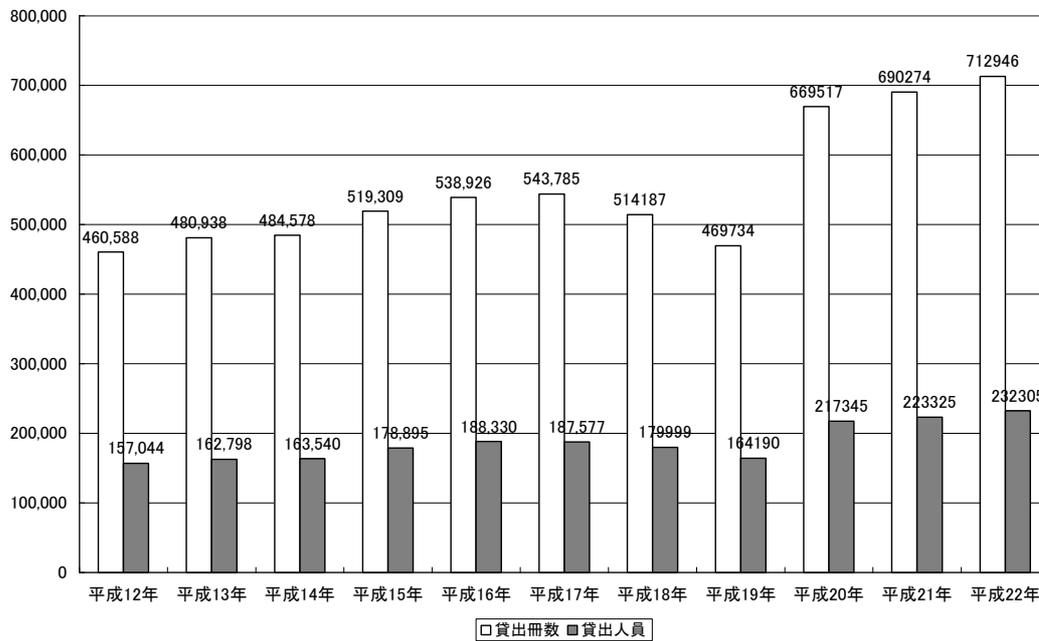
○千里阪急ホテル

完成年：昭和45年
敷地面積：15,899㎡ 延床面積：27,552㎡
実容積：173% 駐車場：141台
地権者：株式会社阪急阪神ホテルズ
運営主体：千里阪急ホテル
特徴：千里中央地区唯一の宿泊施設で千里中央地区まちびらき当初から立地
宿泊機能の他、会議・研修、パーティ（結婚式）など、多様な利用が図られている。



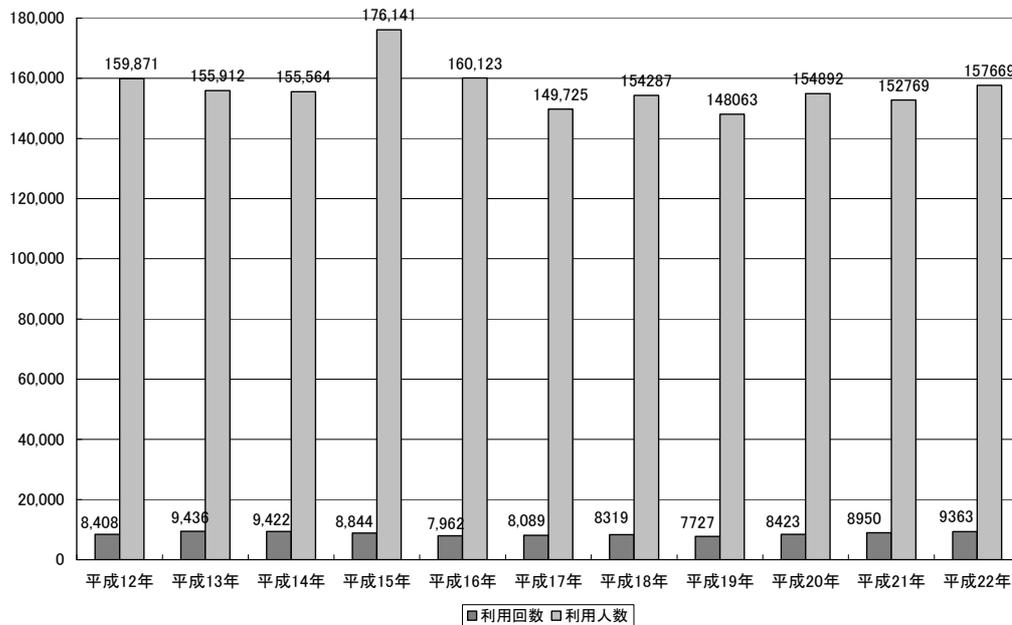
②千里図書館・千里公民館利用の推移

○千里図書館 利用の推移



資料：豊中市統計書（各年）

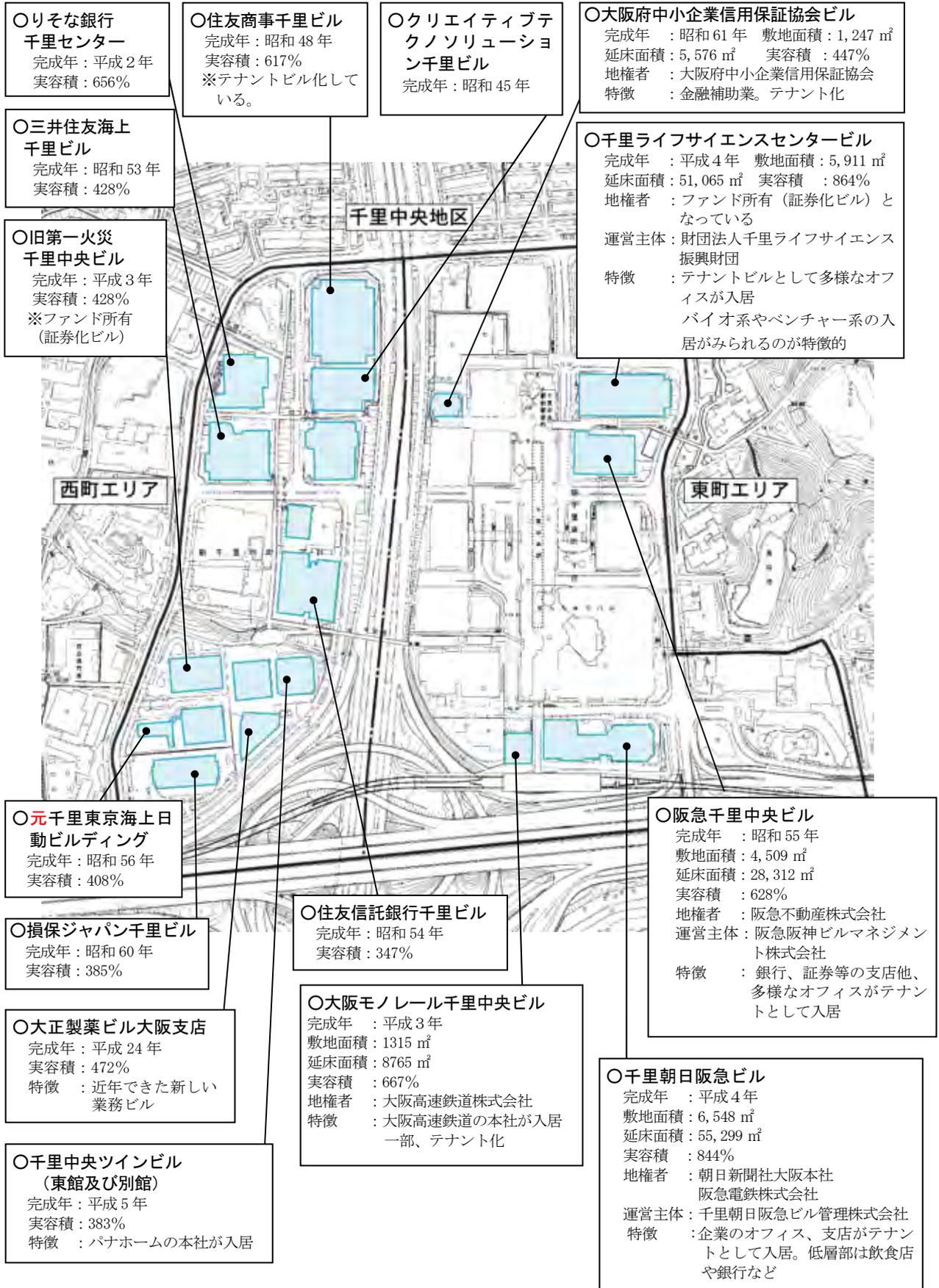
○千里公民館 利用の推移



資料：豊中市統計書（各年）

(4) 業務系機能

①業務機能の現況まとめ



②千里中央地区の主なビルに入居する企業の業種構成

■千里ライフサイエンスセンタービル（1992年6月完成）		
業種	該当	構成比
医薬品開発・製造・販売業	9	13.0%
医薬関連サービス業	15	21.7%
病院・医院	11	15.9%
薬局	2	2.9%
その他	32	46.4%
小計	69	100.0%
■住友商事千里ビル（1993年10月完成）		
情報・通信業	10	58.8%
その他	7	41.2%
小計	17	100.0%
■千里ツインビル（1993年3月完成）		
医薬品開発・製造・販売業	2	10.5%
情報通信業	7	36.9%
建設・リフォーム	2	10.5%
その他	8	42.1%
小計	19	100.0%
■千里朝日阪急ビル（1992年10月完成）		
医薬品開発・製造・販売業	5	10.2%
医薬関連サービス業	1	2.0%
病院・医院	5	10.2%
薬局	2	4.1%
情報通信産業	2	4.1%
建設・リフォーム	4	8.2%
その他	30	61.2%
小計	49	100.0%
■旧第一火災千里中央ビル（1991年3月完成）		
医薬関連サービス業	1	10.0%
情報通信産業	5	50.0%
その他	4	40.0%
小計	10	100.0%
■セルシー（1973年11月開館）		
建設・リフォーム	1	10.0%
その他	9	90.0%
小計	10	100.0%

資料：豊中市産業状況調査報告書（2012年4月）

(5) 医療・福祉機能

①医療・福祉機能の現況まとめ

○シップ千里ビル

(千里中央病院・ウエルハウス千里中央)

開設年 : 平成 20 年 業態 : 病院・老人ホーム

敷地面積 : 4,250 m² 延床面積 : 25,246 m²

実容積 : 594%

地権者 : 医療法人 協和会

管理・運営 : 医療法人協和会千里中央病院

グリーンライフ株式会社

シップヘルスケアホールディングス株式会社 等

特徴 : 再整備事業時に立地が図られた施設

千里中央地区内で、初めての大規模な医療・福祉施設の導入となっている



(6) 住機能

①住機能の現況まとめ

○千里中央アインズ

完成年 : 平成 18 年
業態 : 住宅及び低層部に診療所等
敷地面積 : 3,084 m²
延床面積 : 17,580 m² 実容積 : 475%
開発業者 : 藤和不動産株式会社
特徴 : 千里中央地区で初めて立地した住宅施設。
元第一生命千里教育センター地が売却されマンション開発が行われた。

○ザ・千里タワー

完成年 : 平成 21 年
業態 : 住宅及び低層部にスーパー等
敷地面積 : 8,269 m² 延床面積 : 64,877 m²
実容積 : 785%
開発業者 : 住友商事株式会社、阪急不動産株式会社、オリックス不動産株式会社
特徴 : 再整備事業時に立地が図られた住宅で、第一期にあたるマンション千里文化センター「コラボ」と一体的に整備が図られた。
高さ 164.2m の超高層マンションで、千里中央地区の新たなシンボルタワーとなっている。



○ディーグラフォート千里中央

完成年 : 平成 19 年
業態 : 住宅及び低層部にスーパー、診療所、銀行等
敷地面積 : 10,497 m² 延床面積 : 80,016 m²
実容積 : 762%
開発業者 : 大和ハウス工業株式会社
特徴 : 元ジブラルタル生命地及び三井生命所有地が売却され、大規模なマンション開発が行われた。
敷地緑化や屋上緑化を図り、「第2回おおさか優良緑化賞」を受賞している。

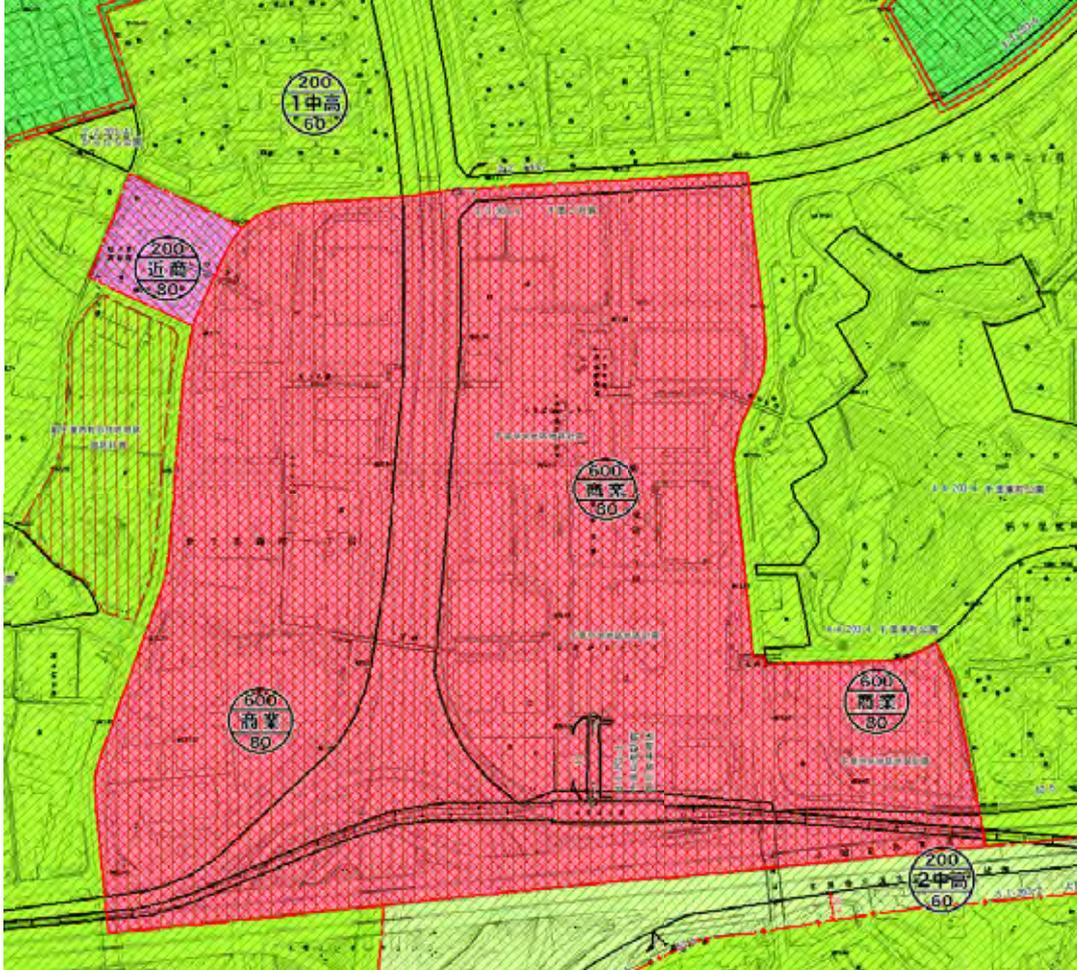
○ザ・千里レジデンス

完成年 : 平成 23 年
業態 : 住宅及び低層部にコンビニ、診療所、銀行等
敷地面積 : 2,925 m² 延床面積 : 19,176 m²
実容積 : 656%
開発業者 : 住友商事株式会社、阪急不動産株式会社、オリックス不動産株式会社
特徴 : 再整備事業時に立地が図られた住宅で、第二期にあたるマンション

2 土地利用・空間構成

(1) 都市計画

①都市計画用途地域図



(凡例)

	記号	説明	記号	説明
用途地域		第1種低層住居専用地域 (高さの限度10m)		第1種住居地域
		第2種低層住居専用地域 (高さの限度10m)		第2種住居地域
		第1種中高層住居専用地域		準住居地域
		第2種中高層住居専用地域		近隣商業地域
				商業地域
				準工業地域
				工業地域

平成 23 年 3 月 1 日時点

【地区計画】

千里中央地区地区計画

【防火・準防火地域】

防火地域

【用途地域】

商業地域

建ぺい率：80%

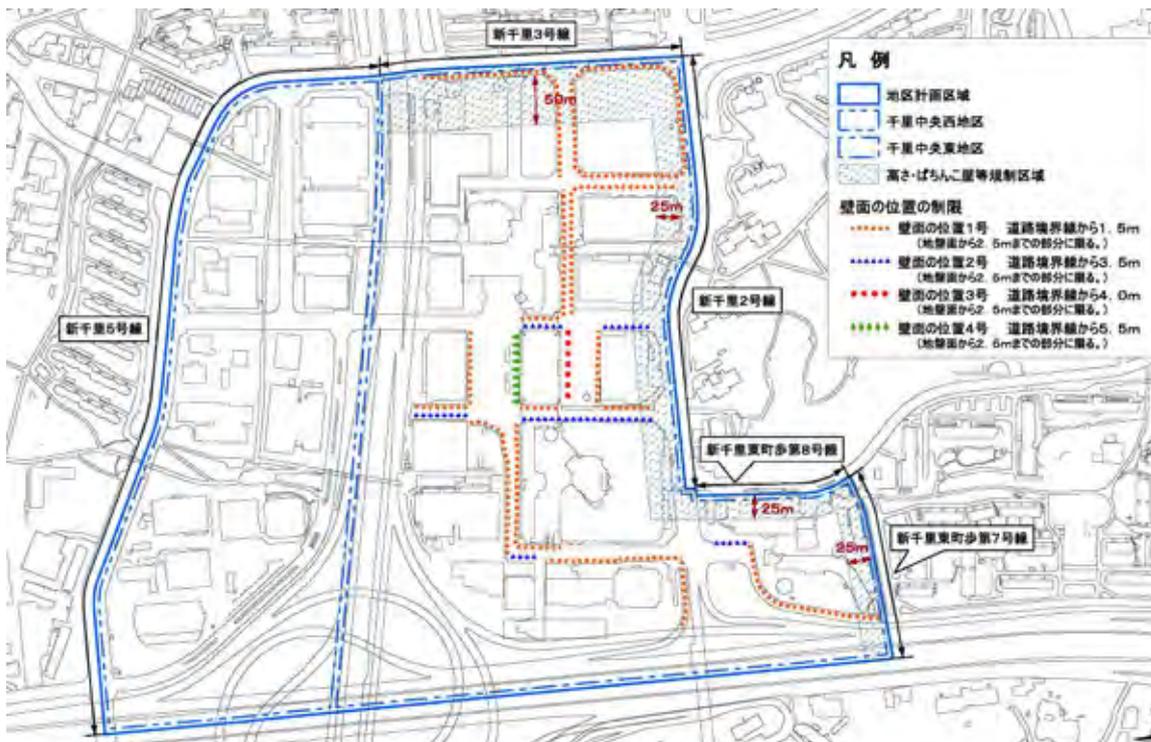
容積率：600%

②千里中央地区地区計画

○計画図



○壁面後退位置図



○地区整備計画（平成 18 年 2 月 21 日告示）

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）

名称		千里中央地区地区計画						
位置		新千里東町1丁目、2丁目の一部、新千里西町1丁目地内						
面積		約37.4ha						
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、豊中市の北東部に位置し、千里丘陵住宅新住宅市街地開発事業によって開発された千里ニュータウン内にあり、商業業務、情報、文化、研究開発などの機能が集積し、千里ニュータウンの中心だけでなく、広く北大阪地域の新都心としても位置づけられている。</p> <p>このため、これまで集積された都市機能の維持保全をはかるとともに、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り、さらに、市民の交流の場としての快適な環境の創出を目標とする。</p>						
	土地利用の方針	<p>当地区を特性によって2つの地区に区分し、計画的なまちづくりを目指す。</p> <p>(1) 千里中央東地区 商業・業務機能を主体とし、住宅等も含めた多様な機能が複合する土地利用を図る。また、地域の中心としての機能整備を図る。</p> <p>(2) 千里中央西地区 業務機能を主体とし、商業、住宅等も含めた多様な機能が複合する土地利用を図る。また、周辺の街並みと調和した景観形成を図る。</p>						
	地区施設の整備の方針	安全で快適な歩行者空間を確保するため、鉄道駅等への快適なアクセス空間となる主として歩行の用に供する空地等の整備を図る。						
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 千里中央東地区</p> <p>ア 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>イ 一般公共の用に供する自動車車庫を東B地区、東C地区及び東D地区内に合計2,100台以上確保するため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>ウ 建築物の高さの最高限度を定めることにより、周辺住宅地に配慮した良好な街並み形成を図る。</p> <p>エ 壁面の位置の制限を定めることにより、歩行者空間の確保を図る。</p> <p>オ 建築物の形態等については、周辺の街並みに配慮したものとし、調和のとれた景観形成を図る。</p> <p>カ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。</p> <p>(2) 千里中央西地区</p> <p>ア 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>イ 建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることにより、周辺住宅地に配慮した良好な街並み形成を図る。</p> <p>ウ 建築物の形態等については、周辺の街並みに配慮したものとし、調和のとれた景観形成を図る。</p> <p>エ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。</p>						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		主として歩行の用に供する青空、非青空の空地 延長 約350m 幅員 約10m ～ 約25m 歩行者専用通路 延長 約 80m 幅員 約 4m			計画図表示のとおり		
	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	千里中央東地区			千里中央西地区	
			区分の面積	約23.9 ha			約13.5 ha	
			細区分の名称	東A地区	東B地区	東C地区	東D地区	西A地区
		細区分の面積	約22.4ha	約0.6ha	約0.5ha	約0.4ha	約6.8ha	約6.7ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室（以下これらを「住宅、共同住宅等の住戸等」という。）の用途に供する部分を有する建築物（当該建築物の住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（以下これらを「住宅等」という。）の用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30（1階又は2階に店舗、事務所、病院、診療所、建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等その他これに類するもの、学校及び図書館その他これらに類するもの、建築基準法（以下「法」という。）別表第2（イ）項第7号及び第9号に掲げるもの、法別表第2（ニ）項第3号及び第4号に掲げるもの、法別表第2（ホ）項第3号に掲げるもの、法別表第2（ハ）項第3号に掲げるもの、パスターミナル並びに公共用歩廊その他これに類するものであつて市長が認め	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、換車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が7,100平方メートル以上のものに限り、 (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号（高さ・ばちんこ屋等規制区域内にあつては、第1号から第5号）までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、換車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が11,300平方メートル以上のものに限り、 (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、換車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が10,600平方メートル以上のものに限り、 (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) その全部を住宅等の用途に供する建築物（容積率が10分の30を超えるものに限る。） (2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等の用途に供する部分を有する建築物（当該建築物の住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30を超えるものに限る。） (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号若しくは第8号、第6項又は第9項に規定する営業の用途に供する建築物 (4) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	

		<p>する部分を有する建築物で当該用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の8以上であるものにあつては、10分の40)を超えるものに限る。)</p> <p>(2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等の用途に供する部分を有する建築物(前号に該当するものを除く。)</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項又は第9項に規定する営業の用途に供する建築物</p> <p>(4) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 計画図に示す、高さ・ばちんこ屋等規制区域内にあつては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号に規定する営業(まあじゃん屋を除く。)の用途に供する建築物(当該営業の用途に供する部分を地盤面に設け、かつ、当該営業の用途に供する部分の出入口を高さ・ばちんこ屋等規制区域内に設けないものを除く。)</p>			
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>1. 10分の8(その全部を住宅等の用途に供する建築物にあつては、10分の6)</p> <p>2. 街区の角にある敷地等で市長が指定するもの内にある建築物にあつては、前項に定める数値に10分の1を加えた数値とする。</p>	<p>1. 10分の8</p> <p>2. 街区の角にある敷地等で市長が指定するもの内にある建築物にあつては、前項に定める数値に10分の1を加えた数値とする。</p>			<p>1. 10分の7(その全部を住宅等の用途に供する建築物にあつては、10分の6)</p> <p>2. 街区の角にある敷地等で市長が指定するもの内にある建築物にあつては、前項に定める数値に10分の1を加えた数値とする。</p>
壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>2. 前項の規定は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当するものであつて、かつ、当該部分と当該部分以外の壁又はこれに代わる柱の面までの距離が2メートル以上である場合は、適用しない。</p> <p>(1) 建築物の柱</p> <p>(2) 避難階段又は特別避難階段</p> <p>(3) 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段、スロープその他これらに類するもの</p> <p>(4) 給排気塔その他これに類するもの</p> <p>3. 第1項に定めるもののほか、住宅等の用途に供する建築物にあつては、当該用途に供する部分の外壁又はこれに代わる柱(地盤面に設けるものを除く。以下同じ。)の面から敷地境界線までの距離(以下「住宅等の外壁の後退距離」という。)は、5メートル以上でなければならない。</p> <p>4. 前項の規定は、住宅等の外壁の後退距離が5メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>			<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、5メートル以上でなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、外壁の後退距離が5メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。ただし、第2号又は第3号に該当する場合の外壁の後退距離は、1.5メートル以上でなければならない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>(3) 警備員等が常駐するための施設の用途に供し、建築物の高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が30平方メートル以内であるもの</p> <p>3. 豊中市道新千里5号線に面する建築物に</p>	

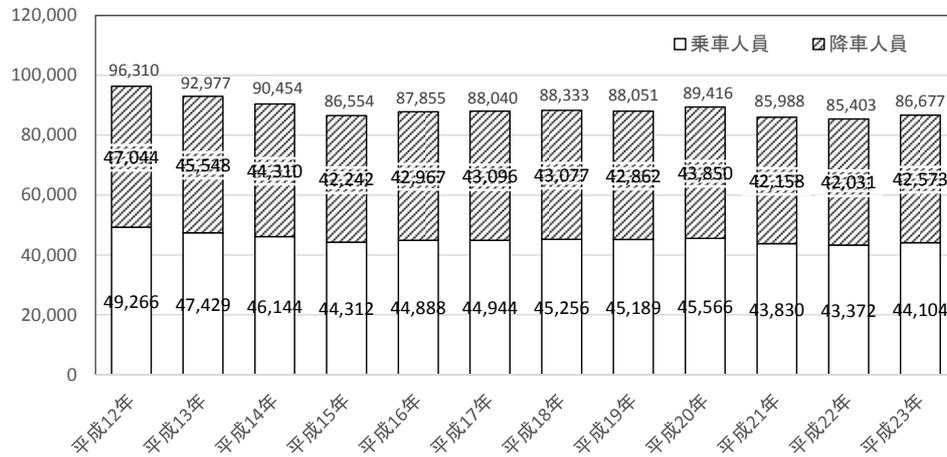
			<p>ついては、1階又は2階に限り、店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供する部分の外壁又はこれに代わる柱の面から豊中市道新千里5号線までの距離を1.5メートル以上とすることができる。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、広告塔、広告板、自動販売機、機械式駐車場その他の工作物は設置してはならない。ただし、市長が歩行者の通行に支障がないと認めるものについては、この限りでない。	壁面後退区域には、次の各号に掲げる工作物以外は設置してはならない。ただし、市長が良好な街並みの形成に支障がないと認めるものについては、この限りでない。	<p>(1) 高さが2メートル以下の擁壁</p> <p>(2) 高さが2メートル以下の門又は塀等(1.6メートルを超える部分については、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性のあるものに限る。)</p> <p>(3) 高さが2メートル以下の広告塔及び広告板等</p> <p>(4) 高さが1.2メートル以下の消火栓等</p> <p>(5) 高さが3メートル以下の街路灯</p>
建築物等の高さの最高限度	60メートル(計画図に示す、高さ・ばちんこ屋等規制区域内に限る。)	60メートル	70メートル
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない。ただし、次に掲げるもので都市景観を十分に配慮したものは除く。</p> <p>(1) 自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもの</p> <p>(2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物</p> <p>2. 建築物の形態又は意匠については、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。</p>	<p>1. 建築物の4階以上の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合は10分の4以下としなければならない。</p> <p>2. 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない。ただし、次に掲げるもので都市景観を十分に配慮したものは除く。</p> <p>(1) 自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもの</p> <p>(2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物</p> <p>3. 建築物の形態又は意匠については、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。</p>	
垣又はさく構造の制限	垣又はさく(門柱その他これに類するものを除く。)は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性のあるものとしなければならない。ただし、高さ2メートル以下の門又は塀(1.6メートルを超える部分については、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性のあるものに限る。)については、この限りでない。		
備考	<p>住宅等には、これらに附属する自動車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導路、換車場所及び乗降場を含む。以下「附属の自動車庫等」という。)を含むものとする。</p> <p>(建築物等の用途の制限)</p> <p>1. 建築物等の用途の制限に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積、住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合の算定の基礎となる床面積の合計には、次に掲げる部分の床面積は、算入しないものとする。</p> <p>(1) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積</p> <p>(3) 附属の自動車庫等の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計(同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計の和。以下同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計の5分の1)</p> <p>2. 自動車庫等の用途に供する工作物又は建築物の屋上等に設ける自動車庫等の用途に供する部分については、東B地区、東C地区及び東D地区の規定を準用する。この場合において、「床面積の合計」とあるのは、それぞれ、「築造面積」又は「水平投影面積」と読み替えるものとする。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>一の敷地とみなすこと等による制限の緩和により市長が認めたものについては、建築物の建ぺい率の最高限度又は壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>告示の際に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が壁面の位置の制限若しくは垣又はさくの構造の制限に適合せず、又はこれらの制限に適合しない部分を有する場合にあつては、その部分について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、当該増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする部分以外の部分に対しては、これらの制限は適用しない。</p> <p>(特例による許可)</p> <p>市長が次の各号のいずれかに該当すると認めて許可した建築物については、当該許可の範囲内においてこれらの制限(建築物等の高さの制限は除く。)は、適用しない。</p> <p>(1) 公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないもの</p> <p>(2) 千里中央地区地区計画に定められた区域の整備、開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるもの</p>		

3 交通・都市基盤

(1) 公共交通

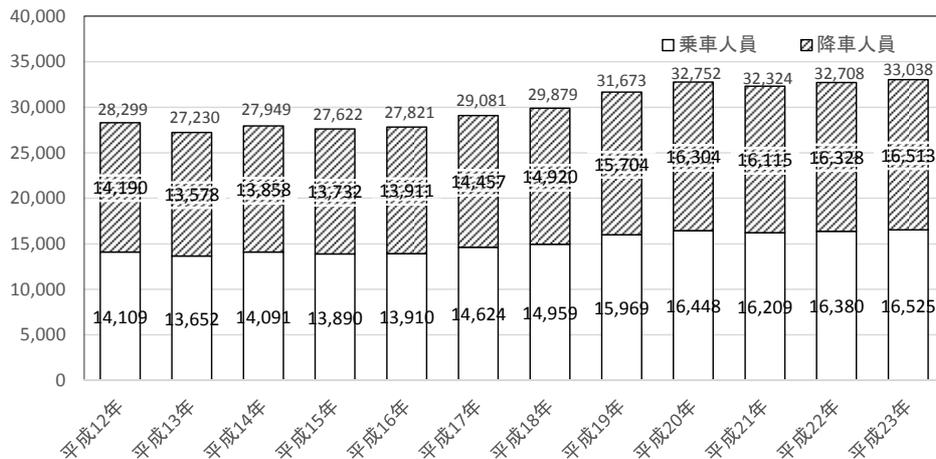
①公共交通の乗降客数の推移

○北大阪急行 千里中央駅の乗降客数の推移



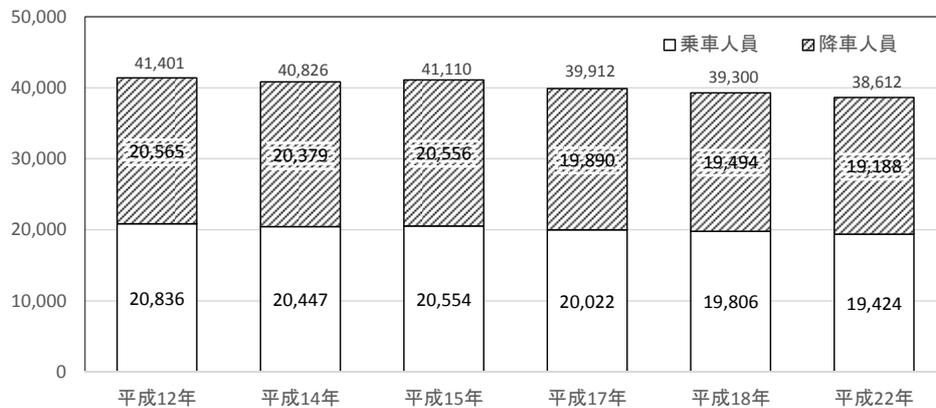
資料：豊中市統計書（各年）

○大阪モノレール 千里中央駅の乗降客数の推移



資料：豊中市統計書（各年）

○阪急バス 千里中央の乗降客数の推移



資料：豊中市統計書（各年）

③阪急バス バス乗り場別時間帯別運行本数

赤字：ピーク時間帯

平日	時間帯	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	合計
乗場	1番乗り場	1	6	6	5	5	5	5	5	5	5	7	7	7	6	4	4	2				85
	2番乗り場	5	8	7	6	6	6	6	6	6	6	6	11	12	12	10	8	7	4	3	2	131
	3番乗り場	1	4	5	6	4	4	4	4	4	4	4	6	6	6	6	4	3	3	1		79
	4番乗り場①	1	5	4	4	2	3	2	2	2	3	2	2	3	3	3	2	2	2	2	1	48
	4番乗り場②	1	2	2	4	5	5	5	5	5	5	5	5	3	3	3	2	2	1			58
	5番乗り場	3	9	11	10	7	6	6	6	6	7	6	8	9	9	9	6	6	5	3	1	127
	6番乗り場①		5	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1				22
	6番乗り場②	2	6	10	7	7	6	5	7	7	6	5	6	6	6	3	2	1	1			87
	7番乗り場	2	11	8	6	6	6	6	6	6	6	7	7	9	9	9	6	6	3	1		112
	8番乗り場	1	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	5	4	3	3	1	70
	9番乗り場	2	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	3	3	1	70
	11番乗り場①	6	12	12	7	5	5	5	5	5	5	5	5	9	8	8	6	5	5	2		115
	11番乗り場②				2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	1				37
	高速																		6	5		11
10番乗り場	1	5	4	3	3	4	4	4	4	4	4	5	6	6	4	4	2				63	
12番乗り場①	2	6	5	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4	5	5	4	3	2	2		65	
12番乗り場②			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6							60	
合計		2	33	90	95	77	72	71	69	72	73	71	83	91	89	79	59	49	40	21	4	1,240
10、12を除く		2	30	79	80	64	59	58	56	59	60	58	68	75	78	70	51	44	38	19	4	1,052

土曜	時間帯	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	合計	
乗場	1番乗り場	2	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	2			79	
	2番乗り場	2	9	7	6	6	6	6	6	6	6	9	9	9	9	9	7	6	5	3	2		113
	3番乗り場	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3			67	
	4番乗り場①	1	3	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	1	1		45	
	4番乗り場②	1	2	1	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	3	3	3	2	1	1		51	
	5番乗り場	3	7	9	6	7	6	6	6	6	7	6	8	7	7	7	5	5	4	1		107	
	6番乗り場①	2	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1				18	
	6番乗り場②	4	4	3	4	4	3	4	4	3	2	3	3	2	3	2	2	1	1			47	
	7番乗り場	8	6	5	6	6	6	6	7	6	7	6	7	8	7	6	5	4	4			98	
	8番乗り場	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3		62	
	9番乗り場	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2			63	
	11番乗り場①	3	7	8	8	5	5	5	5	5	5	5	6	7	7	6	5	4	2	1		94	
	11番乗り場②			2	2	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	2	1				42	
	高速																		6	5		11	
10番乗り場	1	5	4	3	3	4	4	4	4	4	5	4	4	5	3	3	2				58		
12番乗り場①	1	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	2	1	1		50		
12番乗り場②			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6							60		
合計		21	70	74	67	68	69	68	71	70	72	72	76	69	61	52	41	33	11			1,065	
10、12を除く		19	61	60	55	56	56	55	58	57	58	59	63	60	55	46	37	32	10			897	

休日	時間帯	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	合計	
乗場	1番乗り場	2	6	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	2			79	
	2番乗り場	2	9	7	6	6	6	6	6	6	6	9	9	9	9	9	7	6	5	3	2		113
	3番乗り場	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3			67	
	4番乗り場①	1	3	3	5	3	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	1	1		45	
	4番乗り場②	1	2	1	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	3	3	3	2	1	1		51	
	5番乗り場	1	4	7	5	6	6	6	6	6	7	6	8	7	7	5	4	4	4			93	
	6番乗り場①		1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1				16	
	6番乗り場②	1	1	3	3	4	2	3	2	4	4	2	1	2	1	1	1	1	1			36	
	7番乗り場	6	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	5	5	4	3	4				88	
	8番乗り場	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3			62	
	9番乗り場	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2			63	
	11番乗り場①	3	6	7	7	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	5	4	4	2	1		87	
	11番乗り場②			2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	1				44	
	高速																		6	5		11	
10番乗り場	1	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	1	3	2			54		
12番乗り場①	1	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1			41		
12番乗り場②			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6							60		
合計		20	56	67	65	69	66	68	68	70	72	74	72	62	53	47	39	33	9			1,010	
10、12を除く		18	51	54	54	56	53	55	55	57	59	60	59	56	50	42	35	32	9			855	

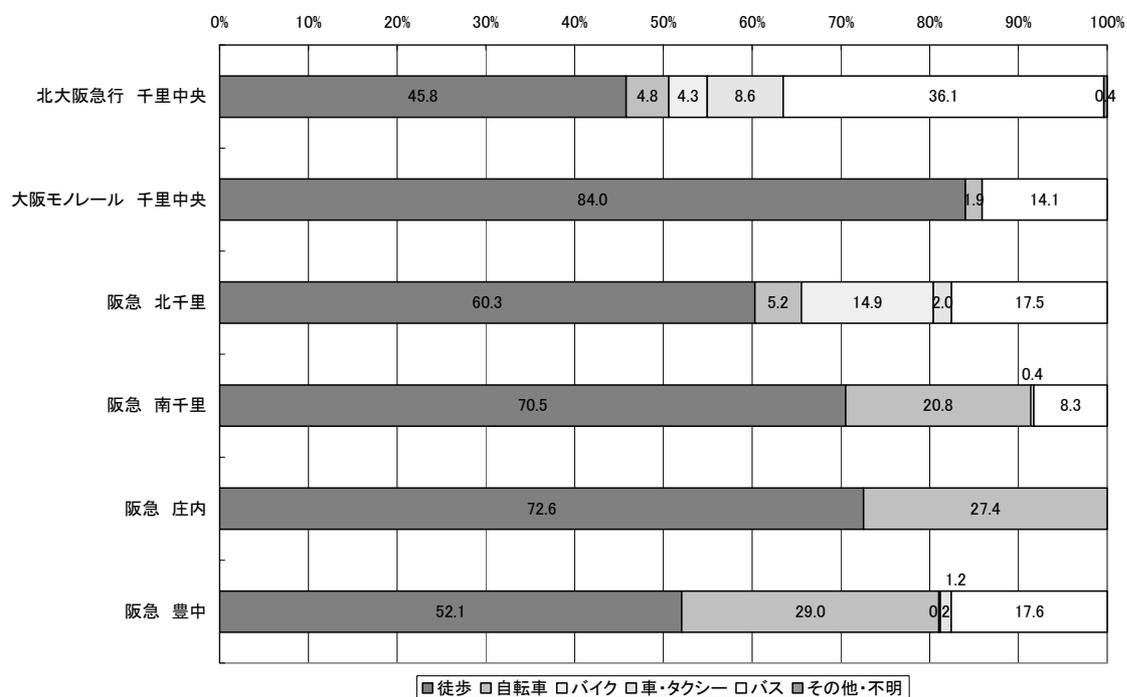
■主な方面・行先

- 1 番乗り場 東豊中、東豊中団地前、上野坂一、豊中、旭ヶ丘、日出町
- 2 番乗り場 北緑丘団地、豊中、阪急曾根、旭ヶ丘
- 3 番乗り場 佐竹台、高野台、津雲台センター前、津雲台七丁目、南町(二)、桃山台駅前、南千里、阪急山田、千里営業所前
- 4 番乗り場 箕面森町近隣公園前、箕面森町地区センター、北摂靈園、希望ヶ丘四丁目
- 5 番乗り場 小野原、粟生団地、阪大外国語学部前、間谷住宅
- 6 番乗り場 関西学院千里国際キャンパス、小野原東、関電学園前、今宮三丁目、阪急小野原住宅前、小野原西五丁目、阪急茨木、下井、豊川一丁目、万博記念公園前、日本庭園前、JR茨木、茨木美穂ヶ丘、阪大医学部病院前、阪大本部前(箕面)市立病院前、箕面市役所前、呉羽の里、ルミナス箕面の森、如意谷住宅前、泉原、希望ヶ丘二丁目、余野
- 7 番乗り場 北町(二)、青山台(二)、北千里、阪大医学部病院前
- 8 番乗り場 東町(三)、北千里、古江台、藤白台
- 9 番乗り場 阪急山田、新小川、亥子台、七尾西、JR吹田、JR岸辺、メゾン千里
- 10 番乗り場 丘、JR茨木
- 11 番乗り場 (箕面)市立病院前、白島、如意谷、箕面、青松園前、粟生団地、阪大外国語学部前
直行シャトルバス かやの中央(箕面マーケットパークヴィソラ)
- 12 番乗り場 北千里、小野原東、富士火災、ニューム・ジェット、夜行高速バス



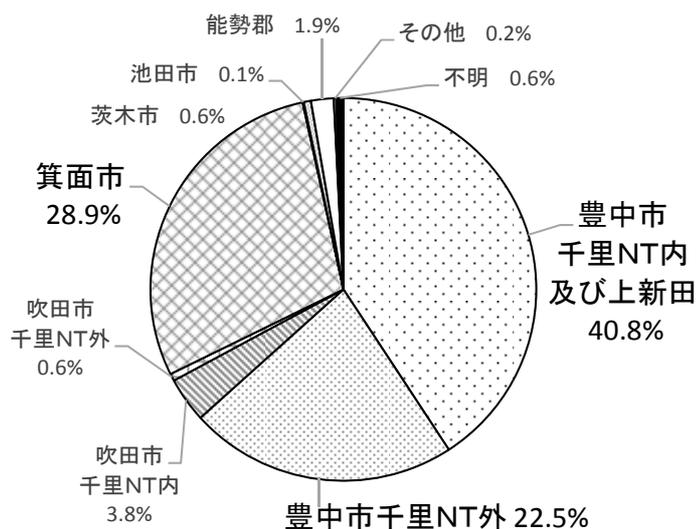
④ 鉄道端末交通手段

○ 鉄道駅端末交通手段 ※ 鉄道定期券利用者の初乗駅までのアクセス手段



資料：大都市交通センサス（平成 22 年）

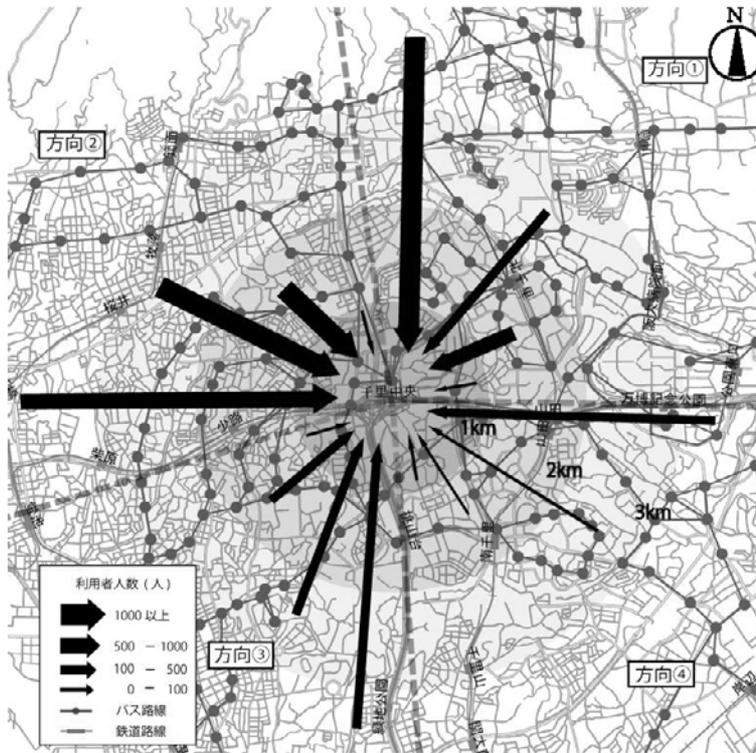
○ 初乗駅を北大阪急行千里中央駅とする鉄道定期券利用者の居住地



資料：大都市交通センサス（平成 22 年）

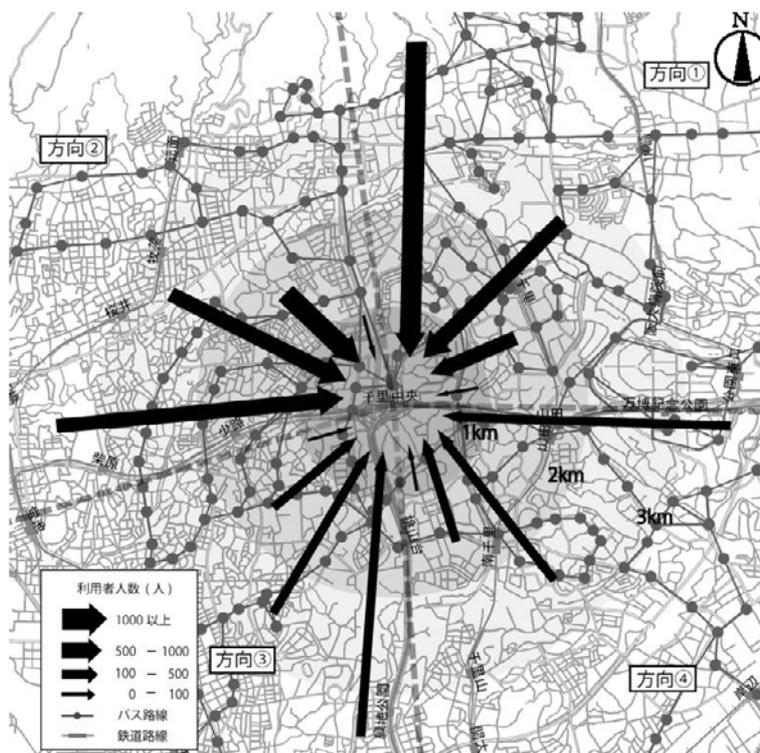
⑤バスの千里中央駅着 方向別・時間帯別の利用動向

○千里中央駅着



方向別・距離帯別・時間帯別利用状況（朝：始発～9:59）

○千里中央駅着

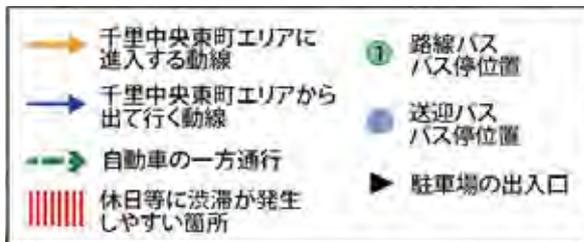
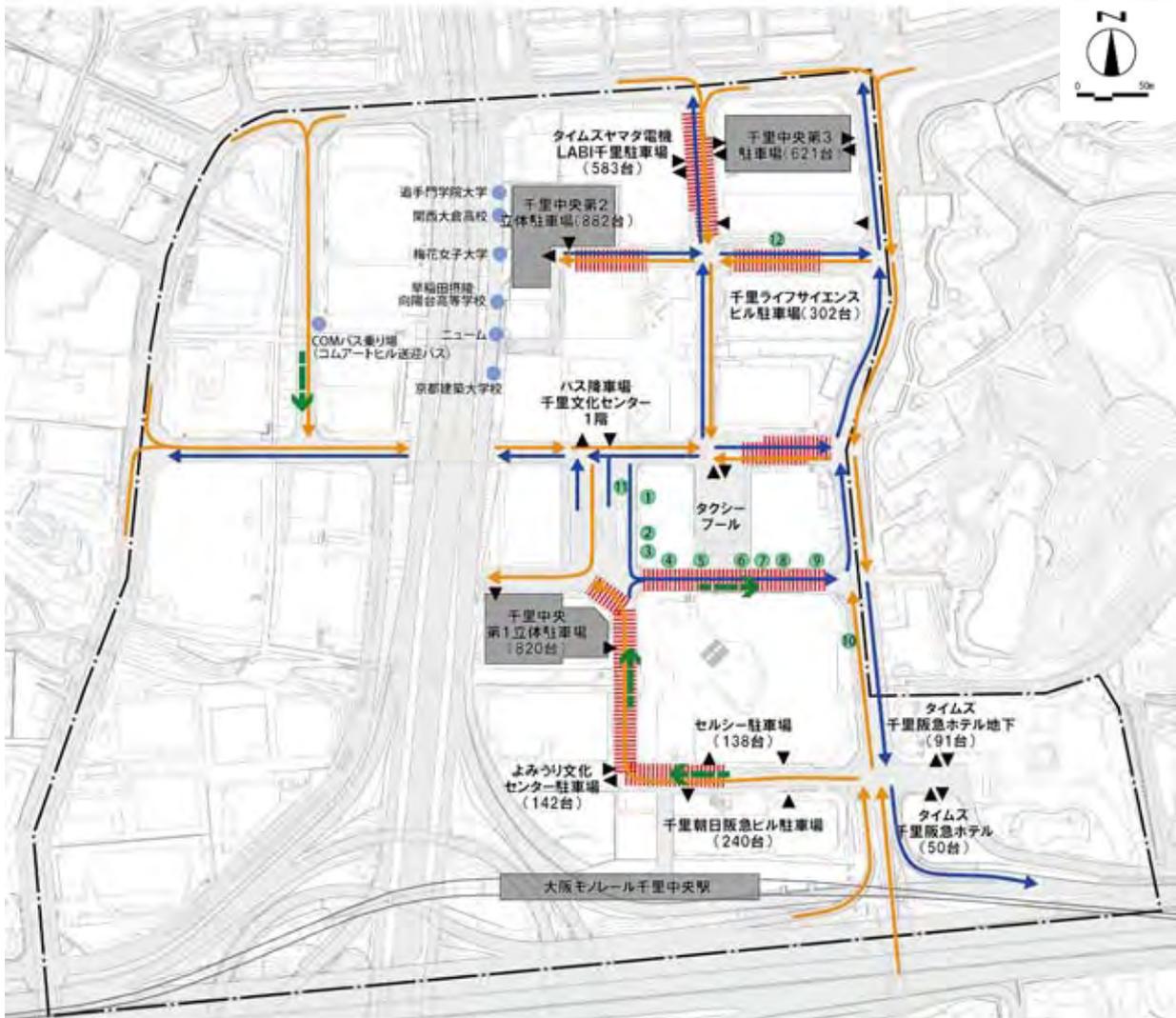


方向別・距離帯別・時間帯別利用状況（昼：10:00～16:59）

資料：大都市交通センサス（平成22年）

(2) 自動車交通

①自動車交通の現況まとめ



②交通実態調査のまとめ

【ヤマダ電機駐車場 (583 台収容)】
 ■平日最大滞留:375 台(13 時台)
 稼働率:64.3%
 ■休日最大滞留:456 台(14 時台)
 稼働率:78.2%
 →6つの駐車場の中で稼働率が高い。
 (※ 平成 24 年 11 月 11 日(日)、15 日(木)調査)

【地点 A 新千里東町 1 交差点】
 ■南→東右折:545 台/2 時間(特に多い方向)
 ■東→北右折:520 台/2 時間(特に多い方向)
 ■平日ピーク時(9 時台)
 交差点需要率:0.653
 →交差点処理能力には余裕があるが、千里中央地区の流入流出については容量がオーバーしている状況がみられる。

【第 2 立体駐車場 (882 台収容)】
 ■平日最大滞留:412 台(11 時台)
 稼働率:46.7%
 ■休日最大滞留:484 台(14 時台)
 稼働率:54.9%

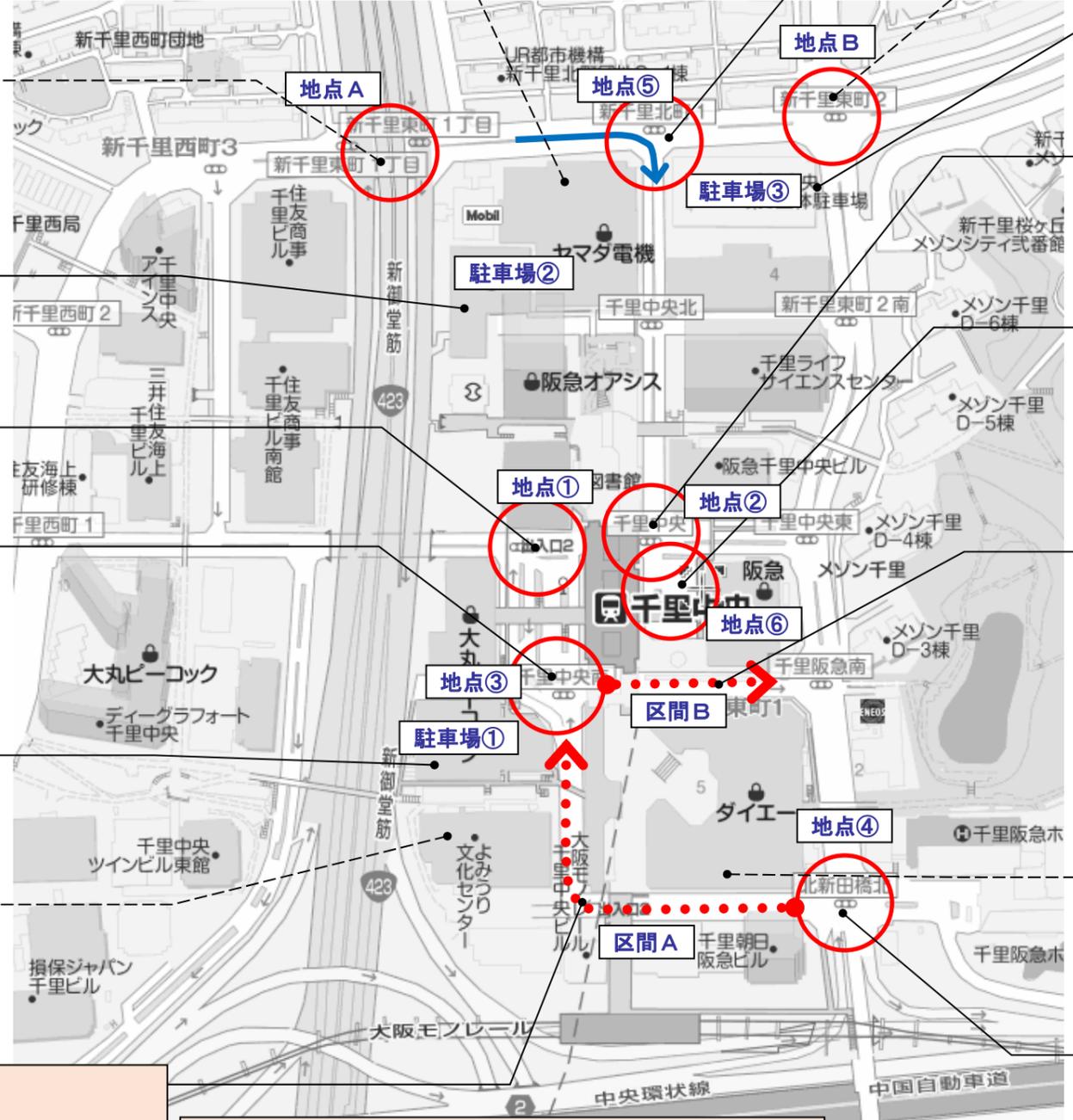
【地点① 千里中央西交差点】
 ■休日ピーク時(12 時台)
 交差点需要率:0.328
 →交差点処理能力は、十分ある。

【地点③ 千里中央南交差点】
 ■平日ピーク時(14 時台)
 交差点需要率:0.206
 ■休日ピーク時(16 時台)
 交差点需要率:0.215(現示は平日と同じとして計算)
 →交差点処理能力は、十分ある。

【第 1 立体駐車場 (820 台収容)】
 ■平日最大滞留:470 台(11 時台)
 稼働率:57.3%
 ■休日最大滞留:497 台(14 時台)
 稼働率:60.6%

【よみうり文化センター駐車場 (166 台収容)】
 ■平日最大滞留:127 台(10 時台)
 稼働率:76.5%
 ■休日最大滞留:114 台(10 時台)
 稼働率:68.7%
 →6つの駐車場の中で稼働率が高い。
 (※ 平成 24 年 11 月 12 日(月)、18 日(日)調査)

【区間 A (地点③～地点④)】
 ■道路両側への駐停車がほぼ常態化して、1車線化している。
 ■道路両側の駐停車車両や横断歩行者への注意警戒意識が高まることによる走行速度の低下、沿道駐車場への出入り車両待ちなどが原因で渋滞が起きていると想定される。
 ■駐車場の稼働状況からみて、駐停車車両を収容するだけの余力は十分あるため、駐車場への誘導を強化することが求められる。
 →道路の交通容量は交通量に対して十分余裕があるが、駐停車、沿道駐車場の出入り車両待ちなどが原因で渋滞が発生。



区間 A の交通容量について
 ■一般的な 1 方向 2 車線道路の交通容量は、約 4,400 台/h を基本(1 車線あたり約 2,200 台/h)とし、各種補正係数を掛けることにより容量を算出する。
 ■当該区間は本来 2 車線のところが、両側駐停車により、実質 1 車線となっている。
 ■1 車線の基本交通容量約 2,200 台/h を各種補正により大幅に減らしたと仮定しても、当該区間の交通量 600 台/h(休日 16 時)には十分余裕があるため、極めて特殊な状況でない限り、渋滞の発生は考えられない。

【地点⑤ 新千里北町 1 交差点】
 ■休日 13～16 時台は信号 1 サイクルで右折捌け残りがほぼ常時見られた。
 ■右折先の詰まりではなく、断続的な対向西行直進交通のため、右折青矢印現示の時しか右折できない。
 →信号 1 サイクルでは右折できない車で、交通渋滞が発生している。

【地点 B 新千里東町 2 交差点】
 ■東→西直進:350 台/2 時間(特に多い方向)
 ■西→南右折:306 台/2 時間(特に多い方向)
 交差点需要率:0.238
 →交差点処理能力、十分ある。

【第 3 立体駐車場 (621 台収容)】
 ■平日最大滞留:264 台(15 時台)
 稼働率:42.5%
 ■休日最大滞留:256 台(14 時台)
 稼働率:41.5%

【地点② 千里中央交差点】
 ■平日ピーク時(11 時台)
 交差点需要率:0.185
 ■休日ピーク時(16 時台)
 交差点需要率:0.161(現示は平日と同じとして計算)
 →交差点処理能力は、十分ある。

【地点⑥ タクシーのりば】
 ■平日入出場ピーク時(18 時台)
 最大滞留:52 台(9、10、12、13 時台)
 ■休日入出場ピーク時(16 時台)
 最大滞留:47 台
 ■一時的にタクシープールからあふれる状況も見られた。
 →タクシープールの容量をフルに活用している。

【区間 B (千里中央南～千里阪急南)】
 ■道路北側に千里阪急南交差点手前までバス停が 5 バース並び、バス発着時に一般車の走行を遅らせることになる。
 ■道路南側は千里中央南交差点寄りに駐停車車両が見られ、実質 1 車線化する場合がある。
 ■交通量は休日ピーク時 425 台(16 時台)であるが、無信号横断歩道があるため自動車の通行が遅れる現象が多々ある。
 →道路の交通容量は区間 A 同様交通量に対して余裕があるが、バス発着、駐停車、無信号横断歩道などが原因で渋滞が発生。

【千里セルシー駐車場 (133 台収容)】
 ■平日最大入出庫差引:32 台(12 時台) 24.1%
 ■休日最大入出庫差引:15 台(12 時台)
 (※ 平成 24 年 11 月 12 日(月)、18 日(日)調査)
 →現地調査時に満車となっていたため、入庫分以上の滞留台数がある可能性が高い。

【地点④ 北新田橋北交差点】
 ■休日ピーク時(16 時台)
 交差点需要率:0.331
 →交差点処理能力は、十分ある。
 ※信号現示は平日観測値を用いた。

凡例
 ● 平成 25 年 9 月 6 日(金)、8 日(日)実施の今年度交通実態調査結果より
 ● 既存の各種資料より

③東町エリアの時間貸駐車場の概要

施設名称	台数	料金	提携店舗	営業時間
第1立体駐車場	820台	1時間まで300円 以降30分ごと150円	せんちゅうパル、阪急百貨店、セルシー、ピーコックストア ※身体障害者割引あり	7-23
第2立体駐車場	882台	1時間まで300円 以降30分ごと150円	せんちゅうパル、阪急百貨店、セルシー、ピーコックストア ※身体障害者割引あり	24時間
第3立体駐車場	621台	1時間まで300円 以降30分ごと150円	せんちゅうパル、阪急百貨店、セルシー、ピーコックストア ※身体障害者割引あり	6-24
セルシー	138台	1時間まで320円 以降30分ごと160円	セルシー	7-翌2
千里ライフサイエンスセンター	302台	1時間まで300円 以降30分ごと150円	阪急百貨店、ピーコックストア、せんちゅうパル、三菱東京UFJ銀行千里支店	7-23
千里朝日阪急ビル	240台	1時間400円	—	7-24
タイムズヤマダ電機LABI千里	583台	1時間まで300円 以降30分ごと150円 1日最大料金：平日700円、土・日・祝1,500円	ヤマダ電機、せんちゅうパル、セルシー	10-22
タイムズ千里阪急ホテル地下	91台	1時間500円	千里阪急ホテル	24時間
タイムズ千里阪急ホテル	50台	1時間500円 1日最大料金：2,000円	千里阪急ホテル	24時間
タイムズよみうり文化センター	142台	8時-22時：1時間まで500円、以降30分ごと200円 22時-8時：60分100円	阪急百貨店、ピーコックストア、セルシー	24時間
合計	3,869台	—	—	—

資料：各施設HP、ナビタイム駐車場検索より

参考) 千里中央地区認定道路網図



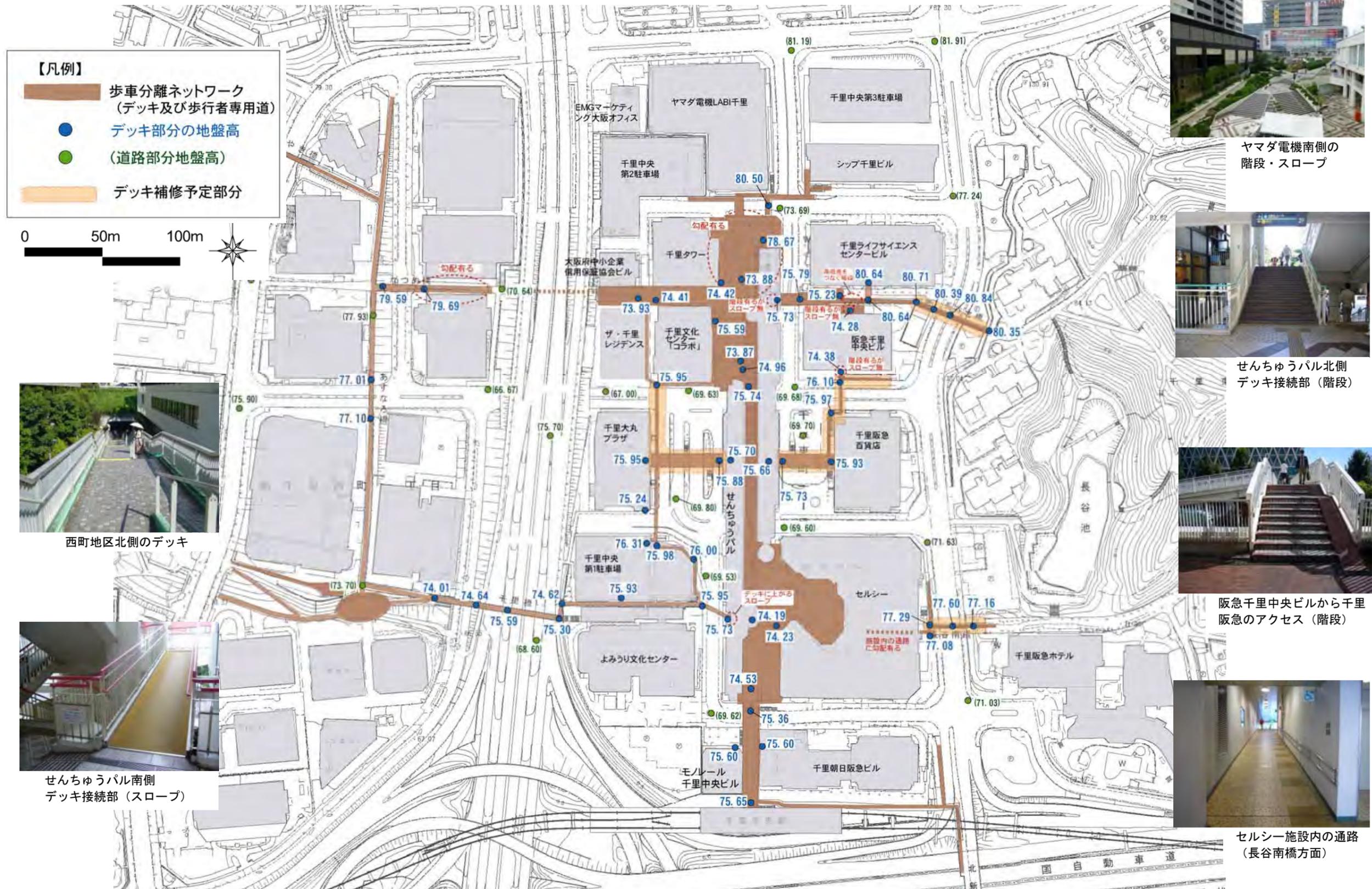
参考) 下水道マップ



資料：とよなかわがまち（豊中市地図情報提供サービス）

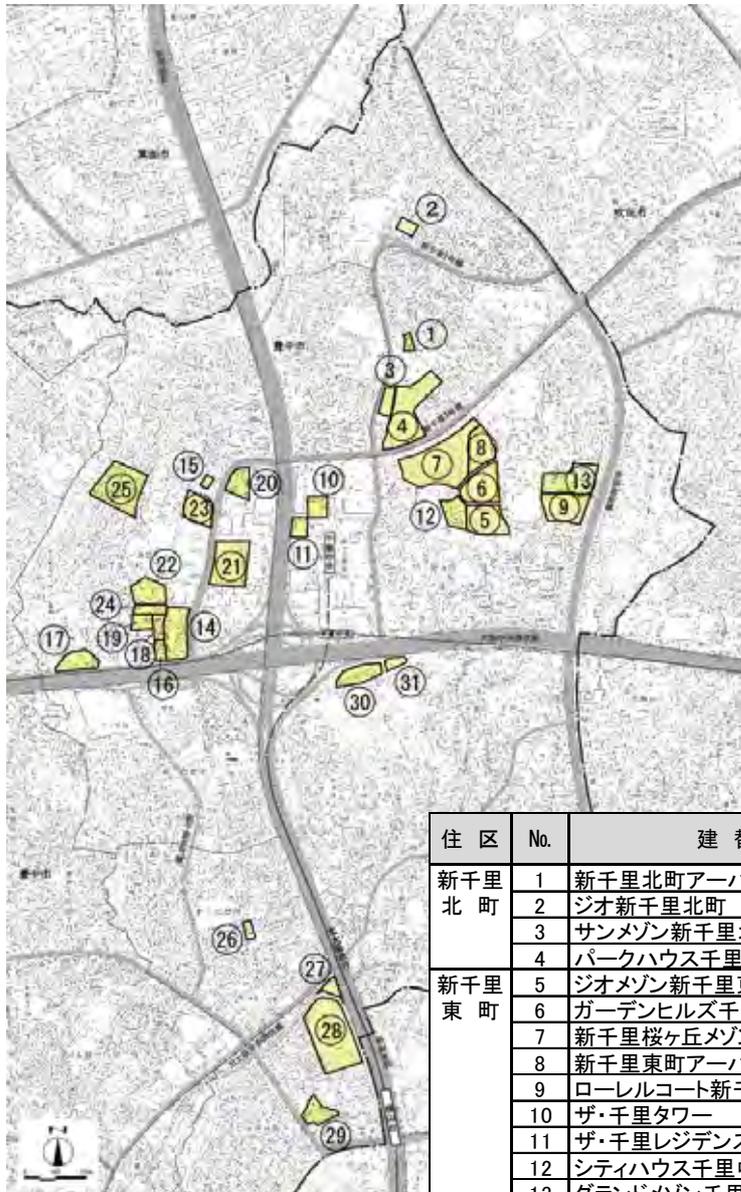
(3) 歩行者空間

① 歩行者デッキの現況



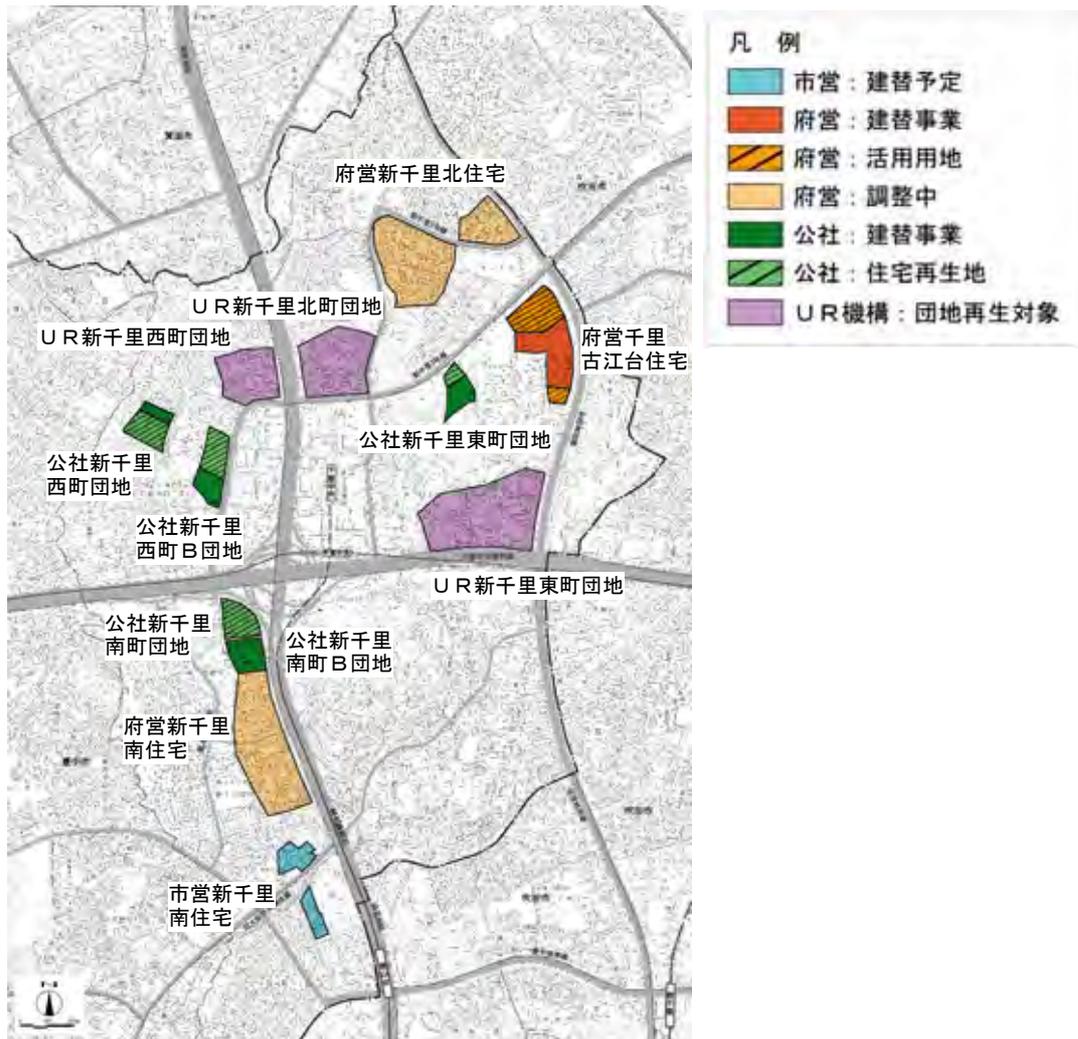
4 千里中央地区周辺の住宅・施設立地状況

(1) 新規分譲マンションの立地動向（平成10年以降建設）



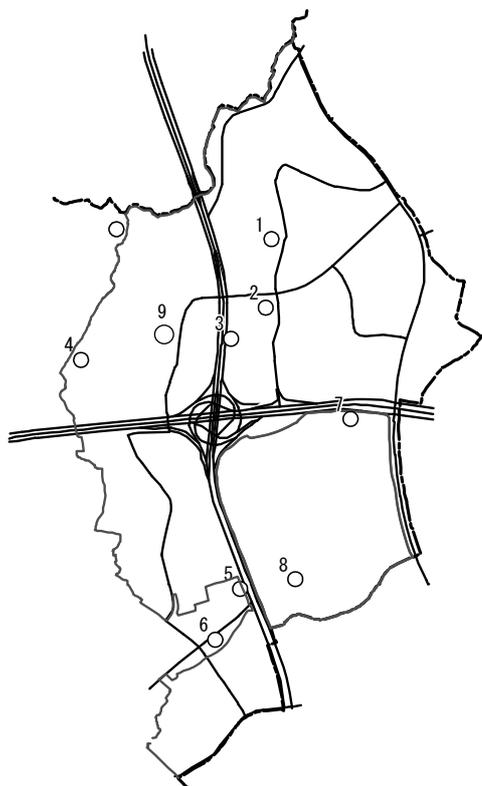
住 区	No.	建 替 の 動 向	建替又は新築後		
			時期	棟数	戸数
新千里北 町	1	新千里北町アーバンライフ	H10	1	9
	2	ジオ新千里北町	H15	1	43
	3	サンメゾン新千里北町ELDO	H22	1	73
	4	パークハウス千里中央	H23	4	363
新千里東 町	5	ジオメゾン新千里東町	H15	1	218
	6	ガーデンヒルズ千里中央	H17	2	222
	7	新千里桜ヶ丘メゾンシティ	H17	7	524
	8	新千里東町アーバンライフ	H18	1	59
	9	ローレルコート新千里東町あかしやの丘	H18	4	221
	10	ザ・千里タワー	H21	1	356
	11	ザ・千里レジデンス	H23	1	132
	12	シティハウス千里中央	H24	1	116
	13	グランドメゾン千里中央東丘	H24	4	246
	新千里西 町	14	フォルム千里中央	H11	2
15		ロイヤルアーク千里中央アーバンステージ	H12	1	53
16		リーベスト千里中央	H12	1	41
17		ルネ千里中央ザ・ローズガーデン	H14	1	104
18		アルス新千里西町	H15	1	49
19		テラス新千里西町	H16	1	48
20		千里中央アインス	H18	1	159
21		ディーグラフォート千里中央	H19	1	587
22		ヴィークコート新千里西町	H18	1	113
23		千里中央プライムステージ	H22	1	157
24		プラウド新千里西町	H23	1	55
新千里南 町	25	千里中央エアヒルズ	H24	1	256
	26	ジオ豊中新千里南町	H14	1	17
	27	グレイスフォート桃山台	H14	1	22
	28	ジオ千里桃山台	H20	5	571
	29	エスリード千里桃山台	H22	1	107
上新田	30	リバーガーデン千里中央	H12	1	189
	31	アーピング千里中央シーズズ	H12	1	51
合 計			—	52	5,424

(2) 公的賃貸住宅の再生事業の動向



種別	団地名称	事業期間	計画戸数	備考
市営	新千里南住宅	未定	130戸	
府営	新千里東住宅	H20～31	781戸	活用用地 2.3ha
府営	千里古江台住宅	H20～31	814戸	未定
府営	新千里北住宅	未定	未定	未定
府営	新千里南住宅	未定	未定	未定
府営	新千里東住宅	H20～31	781戸	活用用地 2.3ha
公社	新千里東町団地	H18～19	72戸	再生地 0.33ha
公社	新千里西町団地	H23～24	90戸	再生地 1.4ha
公社	新千里西町B団地	H17～19	246戸	再生地 1.15ha
公社	新千里南町団地	H21～24	368戸	
公社	新千里南町B団地	H24	—	再生地 1.49ha
UR	新千里東町団地	H30までに着手	未定	団地再生・一部建替え
UR	新千里北町団地	H30までに着手	未定	団地再生・一部建替え
UR	新千里西町団地	H30までに着手	未定	団地再生・一部建替え

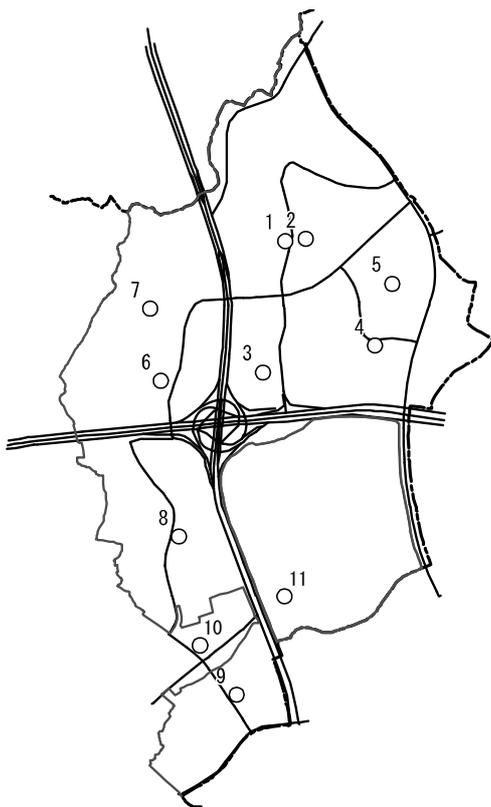
(3) 周辺の高齢者施設立地動向



番号	施設名	施設種別	所在地
1	特別養護老人ホームアリス千里	特別養護老人ホーム	新千里北町1丁目
	(デイサービスセンターアリス千里)	デイサービス	
2	ウエルハウス千里中央	有料老人ホーム	新千里東町1丁目
3	千里老人福祉センター	相談窓口	新千里東町1丁目
4	豊寿荘	軽費老人ホーム	新千里西町2丁目
	(豊寿荘)	ケアハウス	
	((ケアハウス)豊寿荘)	有料老人ホーム	
	(特別養護老人ホーム豊寿荘)	特別養護老人ホーム	
	豊寿荘デイサービス「ゆたか」	デイサービス	
5	特定非営利活動法人ビー・ジー・みなみ	デイサービス	新千里南町2丁目
6	ウラノデイハウス1/2(にぶんのいち)	デイサービス	新千里南町3丁目
7	特別養護老人ホームきらぼし	特別養護老人ホーム	上新田2丁目
8	豊泉家桃山台	ケアハウス	上新田3丁目
	(ケアハウス豊泉家桃山台)	有料老人ホーム	
	(アシステッドリビングホーム豊泉家桃山台)	有料老人ホーム	
	(介護予防センター豊泉家桃山台)	デイサービス	
9	ライフ&シニアハウス千里中央	有料老人ホーム	新千里西町2丁目

資料：千里ニュータウン（豊中市域をモデルとして）における集合住宅の建替え等に伴う生活支援機能の再編についての調査・検討業務（H22.2）

(4) 周辺の子育て支援施設の立地動向

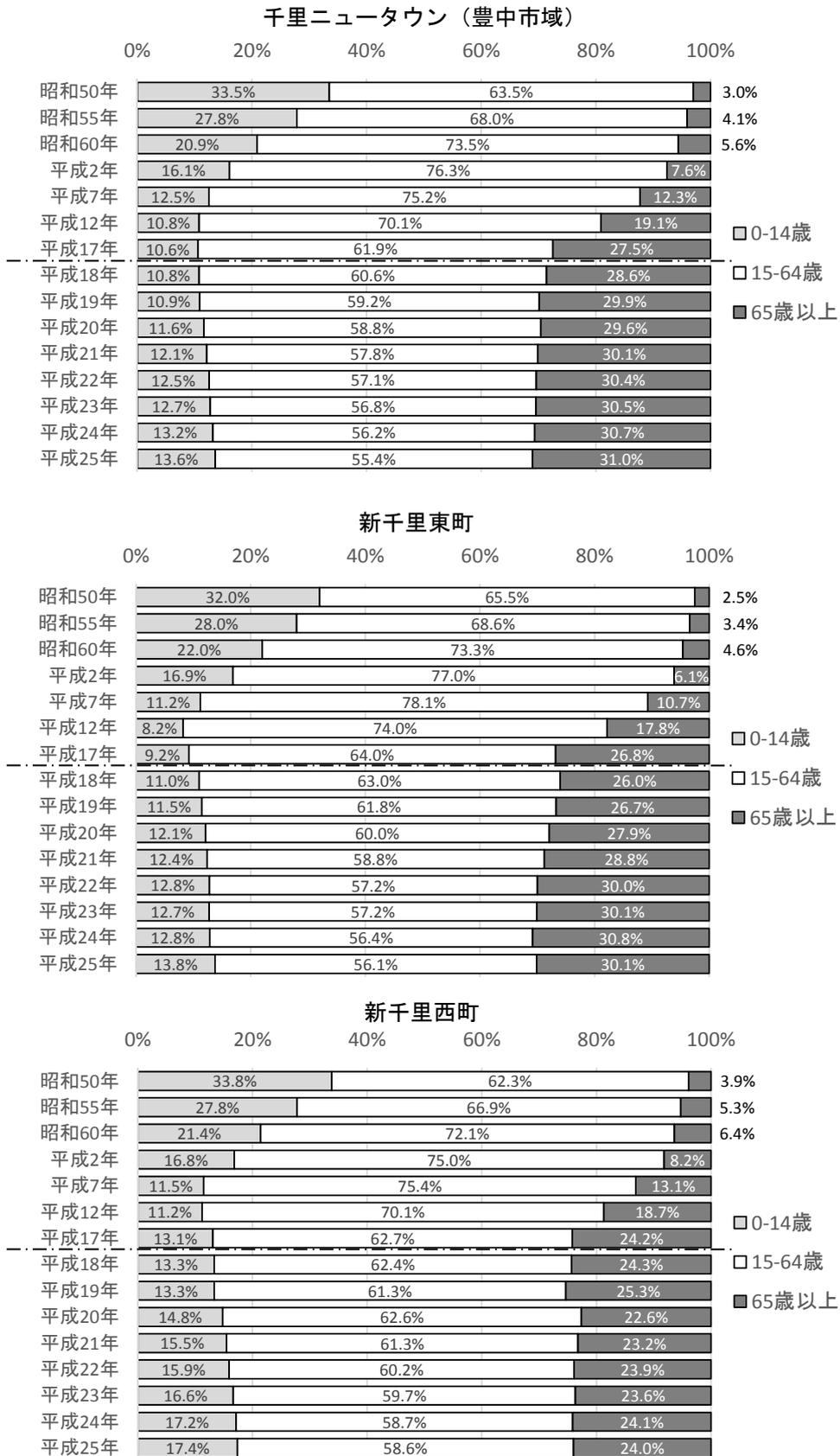


番号	名称	所在地	定員
1	北丘聖愛園	新千里北町1丁目	140
2	せんりひじり幼稚園	新千里北町3丁目	
3	キッズワールド千里中央	新千里東町1丁目	
4	豊中市立東丘保育所	新千里東町2丁目	140
5	アソカ幼稚園	新千里東町3丁目	
6	豊中市立西丘保育所	新千里西町2丁目	140
7	みくま幼稚園	新千里西町2丁目	
8	追手門学院幼稚園	新千里南町1丁目	
9	南丘保育園	新千里南町3丁目	140
10	みたに家庭保育所	新千里南町3丁目	
11	豊中市立しんでん幼稚園	上新田3丁目	

資料：千里ニュータウン（豊中市域をモデルとして）における集合住宅の建替え等に伴う生活支援機能の再編についての調査・検討業務（H22.2）

5 千里ニュータウンの人口動向

(1) 人口・世帯数の推移



資料：平成17年までは国勢調査、平成18年以降は住民基本台帳（毎年10月1日）

(2) 千里ニュータウン（豊中市域）の人口推計

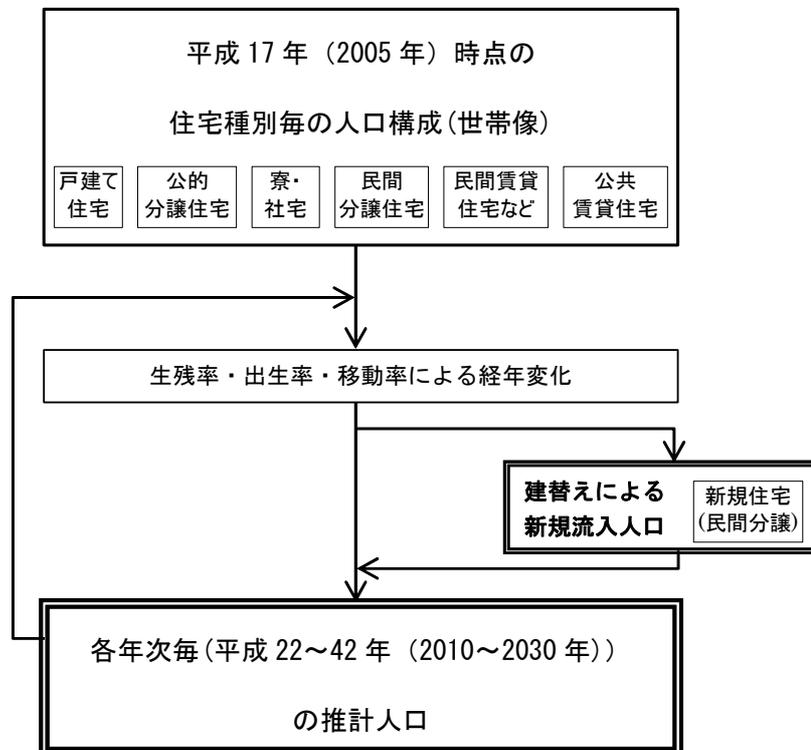
- ・「千里ニュータウン（豊中市域をモデルとして）における集合住宅の建替え等に伴う生活支援機能の再編についての調査」によると、千里ニュータウン（豊中市域）の将来人口は、平成22年（2010年）以降、3.4～3.6万人で推移すると考えられる。（ピーク時（昭和50年（1975年））の人口（約4.3万人）には達しない。
- ・このうち15歳未満の人口の比率は平成17年（2005年）の約10%から微増して13%前後で推移し、65歳以上の人口の比率（高齢化率）は平成27年（2015年）に30%を超えてピークに達し、その後は減少すると考えられる。

□千里ニュータウン（豊中市域）の人口推計

		2005年(基準年)		～2010年		～2015年		～2020年		～2025年		～2030年	
		人口	構成率	人口	構成率	人口	構成率	人口	構成率	人口	構成率	人口	構成率
千里 NT 豊中 市域	人口	28,172	100.0%	33,207	100.0%	34,891	100.0%	35,464	100.0%	36,832	100.0%	35,757	100.0%
	15歳未満	2,931	10.4%	4,210	12.7%	4,707	13.5%	4,938	13.9%	4,837	13.1%	4,408	12.3%
	15-65歳	17,492	62.1%	19,319	58.2%	19,490	55.9%	20,351	57.4%	22,390	60.8%	22,149	61.9%
	65歳以上	7,749	27.5%	9,678	29.1%	10,694	30.6%	10,176	28.7%	9,605	26.1%	9,199	25.7%

※人口減少が大阪府あるいは全国規模で進行すると見られていることから、推計された人口規模の確保が困難になることも考えられる。

【人口推計（コーホート要因法）による抽出】



資料：千里ニュータウン（豊中市域をモデルとして）における集合住宅の建替え等に伴う生活支援機能の再編についての調査・検討業務（H22.2）

6 周辺プロジェクトの状況

(1) 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－UR都市機構
 換地後の開発－土地所有者（阪急等の民間事業者）
- ・ 土地区画整理事業の施行期間：平成6年度～平成24年度

○経過

- ・ 平成16年3月に一部まちびらき（西部地区の約40ha）
- ・ 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
- ・ バイオメディカル分野の研究拠点として、また、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」「医薬基盤研究所」が立地
- ・ 阪急阪神東宝グループを中心に、子育てや環境にやさしいをテーマに、まちづくりや戸建・集合住宅の住宅建設が進められている



資料：阪急阪神東宝グループHP

(2) 箕面森町

○概要

・ I 期開発

開発面積：約 314ha

計画人口：約 9,600 人 計画戸数：約 2,900 戸

開発方式：特定土地区画整理事業（大阪府）

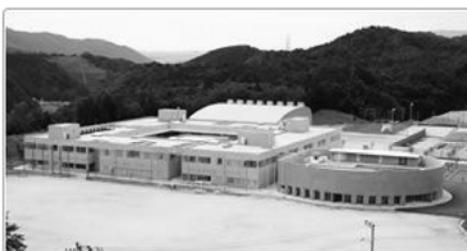
平成 19 年春 まちびらき

・ II 期開発概要

大規模民間事業者（豊田通商グループ）による戸建住宅地開発



○小中一貫校 とどろみの森学園



施設一体型小中一貫校: とどろみの森学園(平成20年4月開校)

平成20年春に、小学校と中学校の9年間を前期4年・中期3年・後期2年とする施設一体型小中一貫校「とどろみの森学園」が開校しました。今、全国でも注目されている、新しいスタイルの学校であり、学業面はもちろん子どもたちの心身の育成にもおおいに期待できそうです。

資料：箕面森町公式HP

(3) 吹田操車場跡地のまちづくり・国立循環器病センターの移転

○概要

- ・開発面積：約 22.1ha（吹田市 15.0ha、摂津市 7.1ha）
- ・開発方式：土地区画整理事業
施行者（UR都市機構）
- ・事業期間：平成 21 年度～平成 27 年度
- ・「緑と水につつまれた健康・教育創生拠点」の創出をまちづくりの基本方針とし、高度先端医療機関との連携のもと、メディカルな機能と環境先進性・持続可能性を備えたエコロジカルな機能とが融合した「エコメディカルシティ」をめざす
- ・平成 24 年 4 月に、南北自由通路、岸辺駅北交通広場が供用開始となっている



岸辺駅北交通広場

○国立循環器病研究センター移転

- ・千里ニュータウン藤白台にある国立循環器病研究センター（昭和 52 年開設）は、老朽化が進み、平成 16 年頃より、センター内で委員会を設置し、建替に向けた検討を進めてきた
- ・しかし、平成 20 年 9 月に現地建替は困難と判断、移転候補地を募ったところ、箕面船場地区、吹田操車場跡地地区、彩都中部地区が立候補し、平成 24 年 2 月に各地元自治体にヒアリングを実施している
- ・平成 25 年 6 月には、吹田操車場跡地への移転が決定した

○吹田操車場跡地地区での整備イメージ（吹田市プレゼン案）



(4) 南千里地区再整備

○概要

- ・ 開発面積：約 5.0ha
- ・ 開発方式：駅前の地区センター再整備（再開発）
PFIによる事業
（交通広場の整備、公共公益施設の整備）
商業施設用地(ガーデンモール 平成 16 年度)は、
定期借地契約
- ・ 公共公益施設：千里ニュータウンプラザを設置
指定管理者による施設運営
特徴的な機能として、千里ニュータウン情報館を施設内に設置



平成 24 年 9 月にオープンした千里ニュータウンプラザ

○千里ニュータウンプラザ整備事業

千里ニュータウンプラザは、「魅力あふれる、にぎわいのあるまち」をコンセプトに、千里ニュータウンの南の玄関口にふさわしい千里南地区センターの新たな顔としてのランドマークづくりをめざし平成 16 年度(2004 年度)から事業が進められ、図書館や出張所などの既存公共施設に加え、高齢者の活動・交流の拠点、市民公益活動の拠点となる機能などを備えた複合施設として、PFI 事業により整備が行われ、平成 24 年(2012 年)9 月 3 日から供用開始されています。



施設概要

敷地面積	2,900.66平方メートル
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上8階 塔屋1階 地下2階
延床面積	13,402.35平方メートル
最高高さ	41.65メートル

フロア構成

- [8階] 平和祈念資料館、千里市民センター多目的ルーム
- [7階] 南千里地区公民館
- [6階] 市民公益活動センター、吹田市国際交流協会
- [5階] 高齢者生きがい活動センター、千里ニュータウン地域保健福祉センター
- [4階] 保健センター南千里分館、口腔ケアセンター
- [3階] 千里図書館
- [2階] 千里ニュータウン情報館、千里市民センター大ホール、エントランスホール
- [1階] 千里出張所、千里花とみどりの情報センター、郵便局
- [地階] 駐輪場、原付置場、駐車場

資料：吹田市HP

(5) 北大阪急行電鉄延伸

① 路線の概要

○ これまでの経緯

- ・ H16 近畿地方交通審議会答申 8号に位置付け
- ・ H24 事業調査 開始

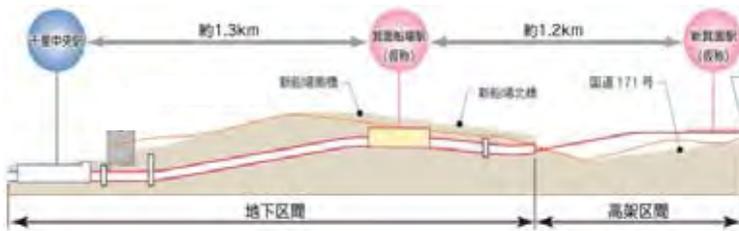
○ 概要

- ・ 区間：千里中央～箕面船場～新箕面
- ・ 延長：2.5km（豊中市域 0.8km・箕面市域 1.7km）

○ 路線の効果

- ・ 鉄道利用需要約 4.2 万人
- ・ 大阪都心部への時間短縮 12 分

(縦断面図)



(位置図)



出典：箕面市

② 事業スキーム（方向性の確認）

○ 整備主体等

	千里中央駅～	箕面船場駅～新箕面駅
事業手法	鉄道事業法	軌道法
事業主体	北大阪急行(株)	北大阪急行(株)（インフラ外） 箕面市（インフラ）

○ 総事業費 約 600 億円

○ 負担割合

北急(株) (A) (受益の範囲)	国 (B) ((事業費-A)/2)	地方	
		大阪府 (C) (事業費/6)	箕面市 (事業費-(A+B+C))

※負担額確定は議会議決を経た上で、基本協定締結時（H27 年度）

※ただし、府：株式譲渡なども含め、100 億円相当を上限に財源措置

北急：80 億円（需要に応じて負担額増額）

○ リスク負担

- ・ 増嵩リスク、国費措置のリスクは、全て箕面市が負担

資料：平成 25 年度第 6 回大阪府戦略本部会議資料

(6) 新名神自動車道

新名神高速道路は、愛知県名古屋市を起点とし三重、滋賀、京都、大阪の各府県を結び兵庫県神戸市に至る延長約 174km の高速道路である。

このうち高槻第一 JCT～神戸 JCT 間は、名神高速道路と中国自動車道及び山陽自動車道と接続し特に、名神高速道路及び中国自動車道との適切な交通機能分担を確保することで、混雑を解消し、利用者へのサービスの向上を図る。また、災害や事故等の緊急時や大規模な補修工事による交通規制時には、名神高速道路等と相互に代替機能を発揮して的確に交通処理を行うことを目指している。

交通を分散し、混雑を緩和することに加え、走行距離・所要時間の短縮、代替ルートの確保、通過交通の円滑化、物流の効率化、環境負荷を軽減等の整備効果が期待されている。



資料：NEXCO西日本HPより

(7) 万博記念公園（エキスポランド跡地）複合開発

「(仮称) エキスポランド跡地複合施設開発事業」

- 1970年にアジアで初めてとなる国際博覧会が開催され、その後「エキスポランド」として長く愛されてきた場所に、ショッピングだけにとどまらない一大エンターテインメント施設が誕生します。鉄道や高速道路の利便性、さらには大阪空港からのアクセスの良さを活かし、関西圏だけでなく国内外の観光客に向けて魅力あふれるエンターテインメント空間を提供します。

所在地	大阪府吹田市千里万博公園 23-17 (一部)
アクセス	大阪モノレール「万博記念公園」駅より徒歩2分
開業予定	2015年
敷地面積	約 173,000 m ² (約 52,300 坪)
店舗面積	約 96,000 m ² (約 29,000 坪)



資料：三井不動産HP

(8) 大阪国際空港

新関西国際空港株式会社は平成 24 年 10 月、「戦略的総合プログラム」として中期経営計画を公表している。その中で、大阪国際空港に関連する以下のようなプロジェクトを位置づけている。

① 伊丹空港ターミナルビルの改修

- ・施設の老朽化に伴う機能維持を図り、航空会社利用者のニーズに応える観点から、大阪空港ターミナルビルを改修し、都市型空港としての利便性を確保する。

② 空港内用地の有効活用

- ・遊休地の活用：空港内遊休地には、空港や周辺地域の活性化に資する集客施設や物流施設、医療・教育関連施設等の立地を幅広く検討
- ・駐車場用地の活用：駐車場用地の高度利用による商業・集客施設の立地について検討

③ コンセプション実現

- ・可能な限り速やかに（早ければ 2014 年度にも）公共施設等運営権の設定（いわゆるコンセプション方式による P F I 事業）を行うため、これに向けたマーケットサウンディング、仕組みの詳細検討、選考手続き等の着実な実施
- ・事業評価拡大及びコンセプション準備と相まって、政府補給金を段階的に削減し、2015 年度には政府補給金から脱却。

資料：戦略的成長プログラム（2010 年 10 月 新関西国際空港株式会社 中期経営計画）

(9) モノレール延伸計画

①路線の概要

○これまでの経緯

- ・ H16 近畿地方交通審議会答申 8 号に位置付け
- ・ H24 延伸の検討を作戰本部会議で確認

○概要

- ・ 区 間：門真市～鴻池新田～荒本～瓜生堂
- ・ 延 長：9.0km

○H25 検討のまとめ

- ・ 事業費：約 1,050 億円
- ・ 需 要：南伸区間 3 万 7 千人/日
(全区間 13 万 9 千人/日)
- ・ ルート：大阪中央環状線の未利用地を活用
荒本駅側を經由
- ・ 駅 数：既存鉄道と結節する 4 駅
モノレールとの結節のための近鉄奈良線の新駅整備が必要
- ・ 車 庫：大阪中央環状線の未利用地を活用



②事業化に向けた取組み ※来年度、事業化意思決定

○整備主体等

	インフラ部	インフラ外部
事業主体	大阪府	OKT (大阪高速鉄道株)

○総事業費 約 1,050 億円

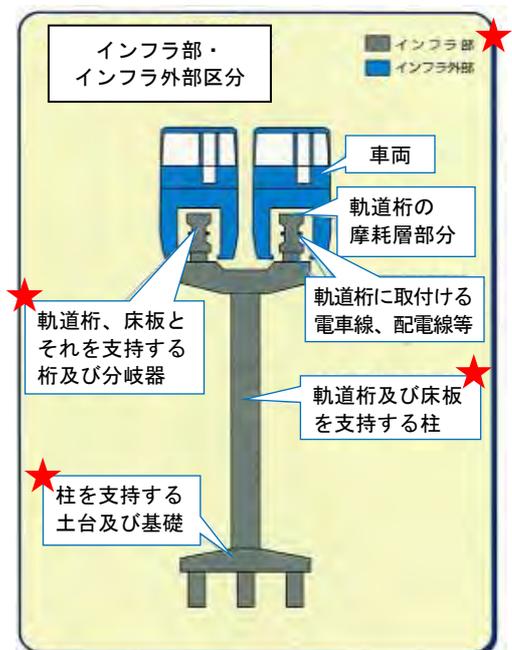
○負担割合

インフラ部 約 740 億円		インフラ外部 約 310 億円
国 407 億円 (55%)	地方 333 億円 (45%)	OKT 310 億円 (出資金等を含む)

※別途、近鉄奈良線の新駅や乗継施設等の整備が必要

○今後の方針

- ・ インフラ外部の採算性の検証を深める
- ・ 沿線市に応分の負担を求めていく (インフラ部の負担、OKTへの出資、新駅整備など)
⇒ 採算性の検証を進め、沿線市等との協議により、負担が確定した上で事業化を意思決定 (平成 26 年度)



資料：平成 25 年度第 6 回大阪府戦略本部会議資料

豊中市千里中央地区活性化ビジョン資料編

平成 26 年（2014 年）3 月

<発行>

豊中市都市計画推進部千里ニュータウン再生推進課

〒561-8501 豊中市中桜塚 3-1-1

電話 06-6858-2525（代表）

ホームページ <https://www.city.toyonaka.osaka.jp/>



Toyonaka City