

# 千里中央地区活性化ビジョン



魅力を活かし、新たな価値を創造するまち



# も く じ

## はじめに

### I 千里中央地区の現況と課題

1 千里中央地区の現況	1
(1) 都市機能	1
(2) 土地利用・都市空間	6
(3) 交通・都市基盤	7
2 千里中央地区を取り巻く状況	10
(1) 千里ニュータウン再生の取り組みの状況	10
(2) 周辺の主要プロジェクトの状況	12
(3) 周辺地域の状況	13
3 上位計画等による千里中央地区の位置づけ	15
(1) 大阪府の総合計画・都市計画区域マスタープラン	15
(2) 豊中市の計画	16
4 千里中央地区の再整備の取り組み	17
(1) 千里中央地区将来構想及びビジョン	17
(2) 千里中央地区再整備事業	18
5 活性化に向けた課題のまとめ	19

### II まちづくりの理念と方向性

1 まちづくりの理念	20
2 まちづくりの視点	20
3 まちづくりの方向性	21
4 活性化に向けて	22
(1) 北部大阪の顔となるまち ―シンボル空間の形成―	22
(2) 多様な魅力があつまるまち ―多様な都市機能の導入―	24
(3) 快適かつ楽しく回遊できるまち ―歩行者・交通ネットワークの強化・改善―	26
(4) みんなでつくり、育てるまち ―エリアマネジメント組織の構築―	29

### 資料編（現況データ集）

はじめに

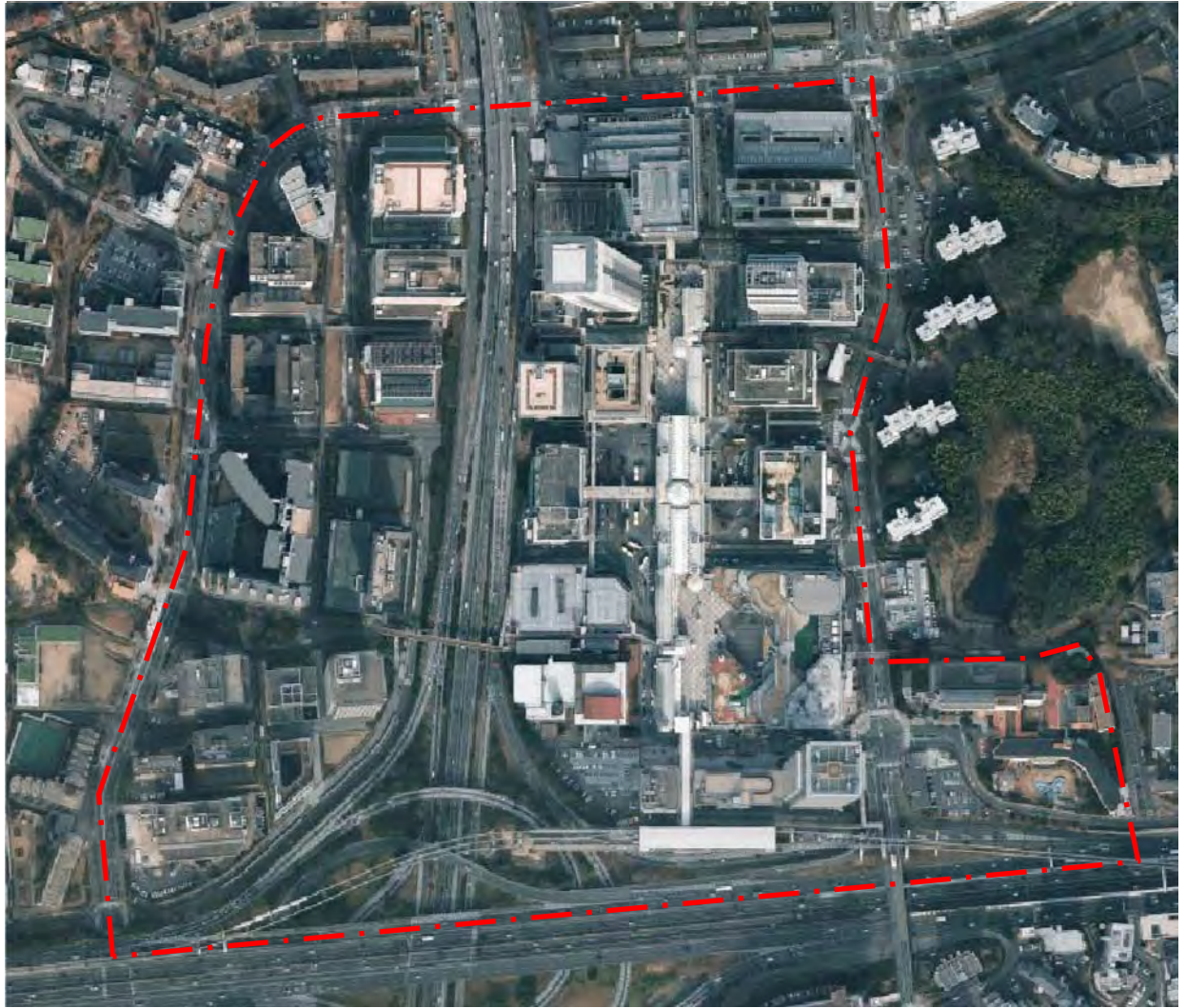
千里中央地区は、大阪万博が開催された昭和 45 年（1970 年）にオープンし、その後エリアを拡大し、様々な役割を担いながら発展してきた。北大阪急行電鉄千里中央駅（乗降客数約 8.6 万人/日）を中心に、国道 423 号（新御堂筋）と大阪中央環状線、中国自動車道など交通量の多い幹線道路の交差部に位置し、大阪空港や新幹線駅へのアクセス性に優れた交通利便性を備え、今日では、千里ニュータウンの中核センターのみならず、良質な住宅地が連担する北部大阪（人口約 180 万人）の都市拠点として、商業機能をはじめとして、最も充実した都市機能が集積している。

これまで、大阪府・豊中市・財団法人大阪府千里センター（現（一財）タウン管理財団）の三者により、昭和 60 年（1985 年）と平成 6 年（1994 年）に「千里中央地区将来構想」が策定され、まちづくりの方針が示されてきた。また、平成 15 年（2003 年）には、施設の新設や更新の停滞がみられる同地区の再生に向けた再整備の推進に向け、千里中央地区のあるべき方向性を明らかにすることを目的として「千里中央地区再整備ビジョン」が策定された。

このビジョンに基づき、平成 18 年から 23 年にかけて、前述した 3 者が、民間活力の導入によって再生を図る千里中央地区再整備事業を実施し、東町エリアの北側を中心に、新たな商業施設や医療・福祉施設の整備、高層住宅の建設、歩行者ネットワークやバス乗降場の改良、豊中市千里文化センターの建替・機能強化等が図られている。西町エリアにおいては、一部、業務施設が集合住宅に建替えられており、地区計画にそって低層部には商業施設や医療施設等が配置されている。また、東町エリアにおいて、よみうり文化センターの建替え事業が検討されており、それ以外の施設についても更新の時期を迎えようとしている。

一方で、千里ニュータウンでは、高齢者の比率が高いものの、集合住宅の建替えに伴って若年層の流入も進んでおり、多様な年齢層の住民ニーズに対応する新たな地区センターのあり方が問われている。また、広域的な視点でみると、周辺幹線道路沿道で大規模商業施設の立地が進み、地域間の競争環境は厳しさを増している。さらに、箕面市・萱野中央方面への北大阪急行の延伸計画の進捗により、北側の市街地での新たな拠点形成が進むことも想定される。

このようなことを踏まえ、千里中央地区が千里ニュータウンの中心として、また、北部大阪の都市拠点として、今後どのようなまちづくりを進めていくべきか、担うべき役割や機能など、これからの千里中央地区のあり方を示していくため、新たに「千里中央地区活性化ビジョン」の策定を行った。このビジョンに示された方向性を具体化し実現していくためには、民間事業者、市民、行政の連携と協働が不可欠であり、具体的な再整備事業やマネジメントを通じて、適切な進行管理が行われることが望まれる。このビジョンの策定にご協力いただいた皆様に感謝するとともに、引き続きのご協力をお願いするものである。



千里中央地区の現況（平成 25 年 1 月現在）

検討範囲 - - - - -



# I 千里中央地区の現況と課題

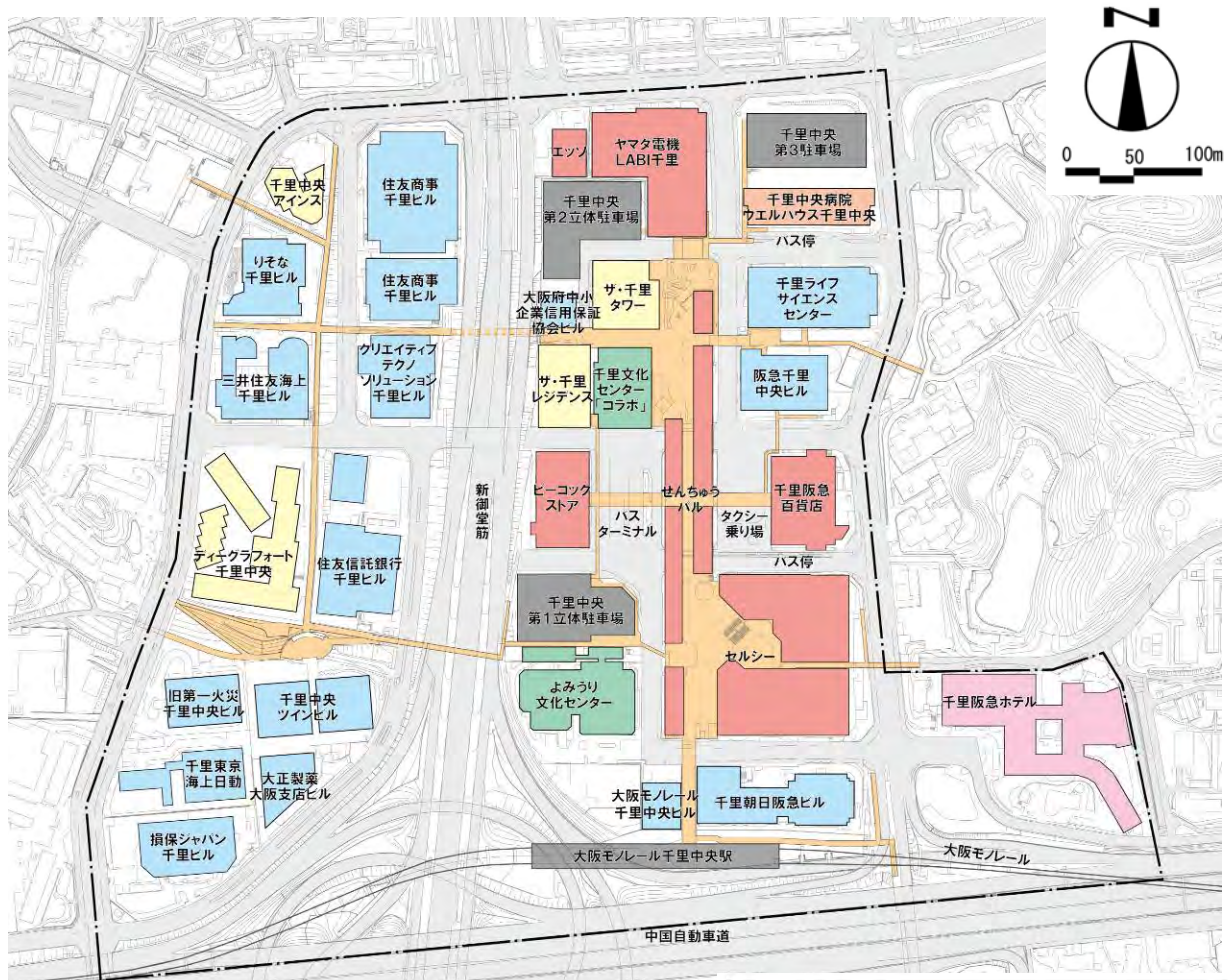
## 1 千里中央地区の現況

### (1) 都市機能

#### ① 施設立地状況

東町エリアは、商業施設、行政施設、文化施設等が集積する多機能地区である。平成 17 年度に「千里中央地区再整備事業コンペ」が実施され、エリアの北側を中心に、民間事業による再整備が行われた。これにより、新たな商業施設の導入や駐車場施設の更新、住宅や医療・福祉等新たな都市機能導入が実現している。

西町エリアには、業務施設が集積しているが、一部売却され、住宅が立地している。



施設配置図

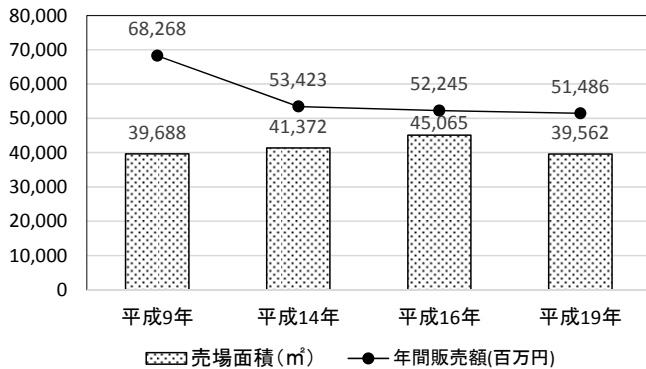
施設の主な用途	
商業	駐車場
業務	デッキ・広場等 (歩車分離ネットワーク)
文化・交流	
医療・福祉	
宿泊	
住宅	

検討範囲 - - - - -

## ② 商業系機能

### ○再整備事業により商業床は増加

年間小売販売額が平成9年から14年にかけて大きく落ち込み、それ以降も減少傾向がみられる。しかし、千里中央地区再整備事業コンペに伴い、新たな大型商業施設（ヤマダ電機・平成20年3月オープン）が進出したことにより、それ以降は、商業床が大幅に増加していると考えられる。



千里中央地区全体の年間小売販売額・売場面積の推移  
資料：商業統計（各年）



新たな大型店の進出（ヤマダ電機）

### ○厳しい商業環境と業態の変化

地区内の商業環境は、周辺の大規模商業施設の立地や社会情勢の変化を受けて、厳しいものとなっている。

また、ここ10年の間に、従来の生活用品といった物販型の店舗が減少し、替りに、コンビニやレンタル店、美容・健康サービス、携帯ショップ等、現在のニーズにあった店舗が入居するなど、業態の変化が進んでいる。



セルシーの上階店舗の状況

### ○住宅棟低層部での生活利便施設の誘導

千里中央地区では、地区計画の制限により、建物の低層階において、住宅以外の生活利便施設を誘導している。これにより、新たに建設された住宅棟低層階に、新たな商業床や診療所などが導入された。



ピーコックストア新千里西町店  
(ディーグラフォート千里中央低層部)



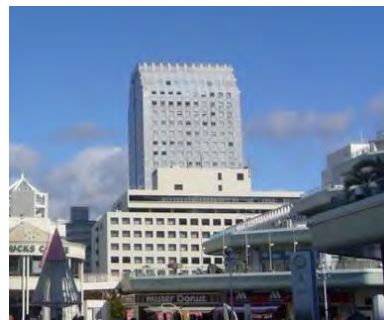
### ③ 文化・交流、学術機能

#### ○特徴ある文化・交流、学術機能の立地

東町エリアには、千里文化センター [コラボ]、よみうり文化センター、千里ライフサイエンスセンターなど、特徴ある文化・交流、学術施設が立地している。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等が設置されている。

千里ライフサイエンスセンターには、国際会議が開催できるホール、展示場、ビジネスインキュベータ等が設置されている。

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。



千里ライフサイエンスセンタービル

#### ○千里文化センターの更新と利用増加

再整備事業に伴い、平成 20 年 2 月、老朽化していた千里文化センターが建替えられた。市民と行政の協働の場となることを目指し、愛称は「コラボ」と名づけられた。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 施設が入居する複合施設となっている。

運営にあたっては、千里文化センター市民実行委員会を設置。実行委員会が運営するコラボカフェは利用者が増加している。千里図書館は広域利用が可能となり、豊中市のほか、吹田市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町在住者の利用が可能となっている。



建替えられた千里文化センター [コラボ]

#### ○新たな情報発信機能

駅前広場や駅舎等では情報案内ボードを設置し、交通の乗り換え情報、行政情報などを発信している。また、スタジオを備えたFM放送局が、千里ライフサイエンスセンターに入居している。

#### ○よみうり文化センターの建替え

昭和 52 年に開設されたよみうり文化センターは老朽化が進み、建替えによる再整備事業が検討されている。プールや医療モールなどを併設した商業施設と住宅に建替え、商業施設は先行して供用開始し、全施設の竣工は平成 31 年春頃を予定している。

本事業は、環境省「平成 23 年度サステイナブル都市再開発促進モデル事業」に採択され、最先端の省CO<sub>2</sub>・省エネ方策の導入が図られる。

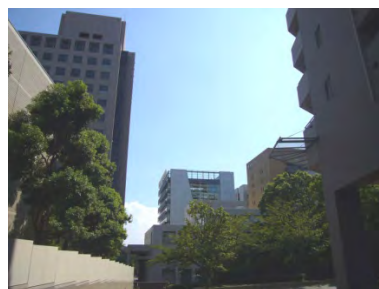


よみうり文化センター

#### ④ 業務系機能

##### ○業務機能集積地としての千里中央地区

開発当初から業務機能が立地していたが、近年、西町エリアでは自社資産の売却が進行している。替わって住宅等の立地が進行中で、都市拠点にふさわしい業務機能の集積地としての維持が課題であると考えられる。



西町エリアのビル群

##### ○テナント中心の東町エリア

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、大阪府中小企業信用保証協会ビル、阪急千里中央ビル、大阪モノレール千里中央ビルなど、テナントビルが立地している。

##### ○西町エリアでの自社業務ビルの撤退及びテナント化

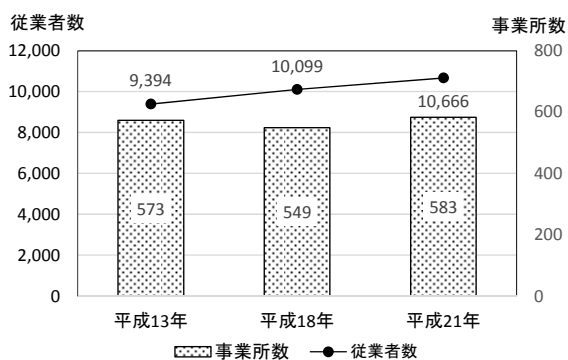
近年の厳しい経済情勢の下、第一生命千里教育センター、ジブラルタ生命ビル、三井生命の所有地が売却された。自社ビルとしての利用が困難になっている企業も多く、第一火災千里中央ビルは証券化、また、未利用やテナント床として利用されるケースが増加傾向にある。



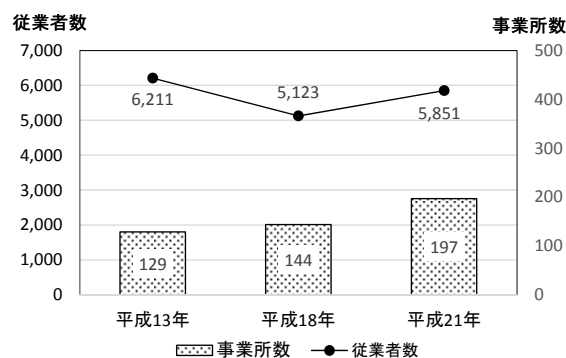
証券化された業務ビル

##### ○就業の場としての千里中央地区

平成18年～21年の事業所・従業員数は、新千里東町、新千里西町ともに伸びている。特に新千里西町が伸びており、テナント化が進んでいる影響と考えられる。



新千里東町 事業所数と従業員数の推移



新千里西町 事業所数と従業員数の推移

※新千里東町、新千里西町全体の集計のため、各住区の近隣センター等に立地する事業所も含む。

※事業所数、従業員には、商業関連（小売、飲食、サービス業）に従事するものも含む

資料：事業所統計（各年）

##### ○バイオ、ライフサイエンス関連産業の集積

周辺に、大阪大学やバイオ・ライフサイエンス分野の研究開発拠点である彩都が立地していることから、(公財)千里ライフサイエンス振興財団、大阪バイオヘッドクォーター等、支援機関が入居する千里ライフサイエンスセンタービルを中心にバイオ、ライフサイエンス関連企業の入居が多い。

## ⑤ 医療・福祉機能

### ○高齢者の増加に対応した医療・福祉サービスの進出

東町エリアでは、高齢者の増加を踏まえ、千里中央地区再整備事業コンペの実施に伴い、地区内ではじめて、民間の大規模な病院（千里中央病院）と有料老人ホーム（病院に併設）が建設された。



シップ千里ビル（千里中央病院・ウエルハウス千里中央）

## ⑥ 住機能

### ○住宅の導入と居住人口の張り付き

東町エリアでは千里中央地区再整備事業コンペの実施、西町エリアでは業務需要の低下に伴う資産売却を背景に、住宅の導入が進行し、それに伴い、居住人口が発生している。



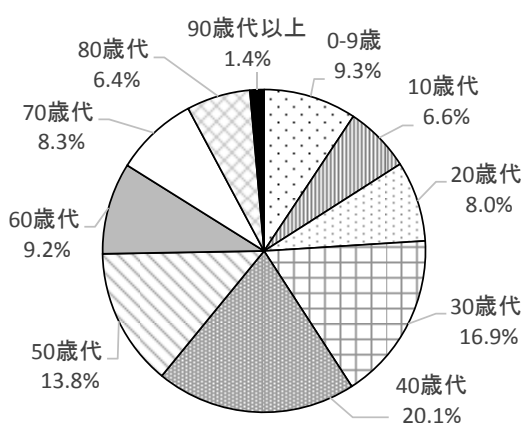
ザ・千里レジデンス



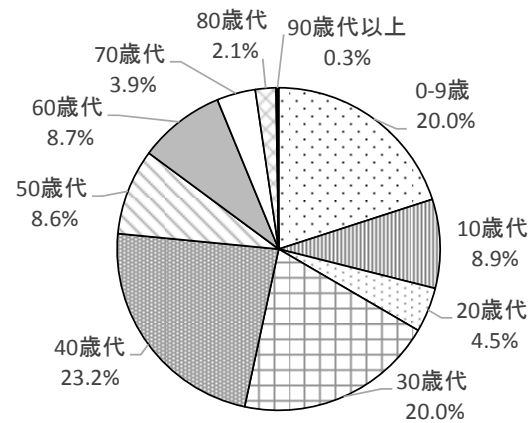
ディーグラフォート千里中央

### ○30代・40代の子育て世帯が流入

東町エリアでは、50代以上の比率が西町に比べ多く、9歳以下が少ない。西町エリアは30代の割合とその子どもと思われる9歳以下の入居が多い傾向がみられる。



新千里東町1丁目 年齢別人口割合



新千里西町1丁目 年齢別人口割合

資料：豊中市住民基本台帳 年齢別町丁別人口（平成25年10月）

## (2) 土地利用・都市空間

### ① 都市計画

- ・商業地域（600%/80%）
- ・防火地域
- ・「千里中央地区地区計画」
  - 高さ、壁面後退、用途の制限
  - 住宅導入の際、低層階で地区の賑わいに寄与する住宅以外の用途の導入



都市計画図

### ② 都市再生緊急整備地域の指定

都市再生緊急整備地域は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であり、指定のメリットとして「都市計画の特例」「金融支援」「税制措置」などの制度が設けられている。

千里中央地区東町エリアは、平成16年5月に国の都市再生緊急整備地域・第4次指定地域の一つ（千里中央駅周辺地域）として指定を受けており、これまでに、認定を受けている事業者が土地・建物を取得する際に金融支援と税制優遇を受けた実例がある。

### ③ 景観・まちなみ

#### ○東町エリア ー新規ビル建設によるまちなみの変化ー

法定容積率600%に対し、比較的新しい高容積と昭和期につくられた低容積の建築物が混在するなど、新規ビル建設によりまちなみの変化がみられる。

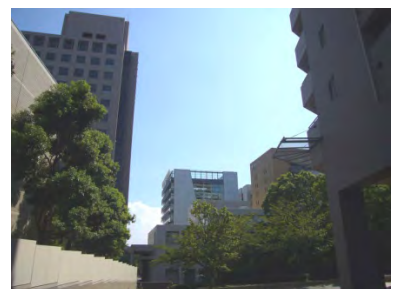


東町エリアのまちなみ

#### ○西町エリア ー業務ビルと住宅が調和する整ったまちなみー

法定容積率の600%に対し、分譲時の建築条件等により実容積率400%程度の建物が多い。

新しく住宅が建設され、業務施設と混在しているが、地区計画により、整ったまちなみが形成されている。ディーグラフィート千里中央は、第2回おおさか優良緑化賞を受賞している。



西町エリアのまちなみ

### ④ オープンスペース

デッキシステム等により歩行者と車の動線を立体的に分離し、広場等のオープンスペースを確保している。西町エリアでは、壁面後退により、緑が多くゆったりとした歩行者空間を創出している。



コラボ前広場

### (3) 交通・都市基盤

#### ① 公共交通

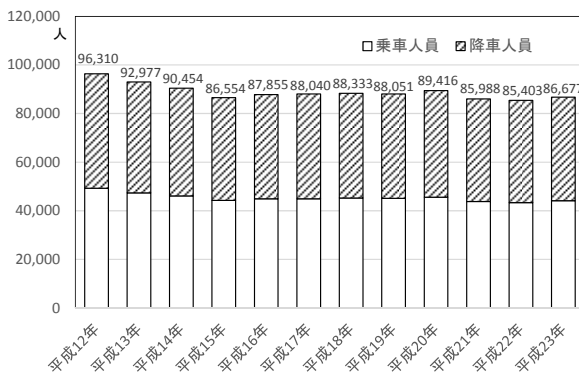
##### ○鉄軌道の乗降客数の推移

北大阪急行の千里中央駅は、北部大阪で最も利用者が多いターミナル駅の一つで、平成23年現在、1日あたりの乗降客数が約8.6万人、平成20年以降減少傾向がみられたが、最近はやるやかな増加に転じている。

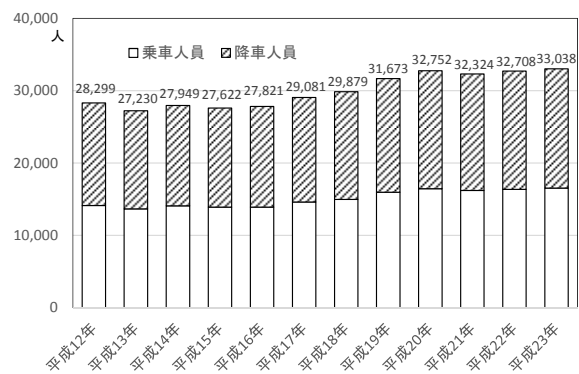
大阪モノレールの千里中央駅は、平成23年現在、1日あたりの乗降客数が約3.3万人で、平成15年より堅調な増加傾向がみられる。平成19年には彩都線（阪大病院前～彩都西）が開通した。



大阪モノレール千里中央駅改札



北大阪急行 千里中央駅の乗降客数の推移

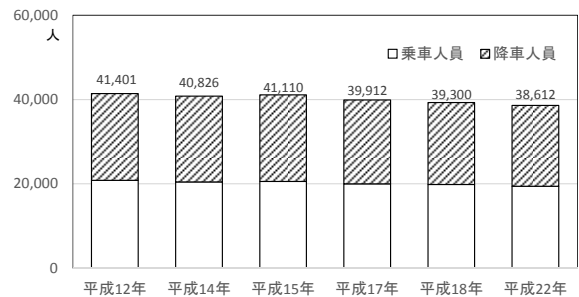


大阪モノレール 千里中央駅の乗降客数

資料：豊中市統計書

##### ○バスの乗降客数の推移

バスの乗降客は、平成22年現在、1日あたりの乗降客数が約3.8万人で、平成15年から減少傾向がみられる。阪急バスの重要なターミナル拠点であり、千里ニュータウン内、豊中市内に加え、北大阪各地への路線が集中している。



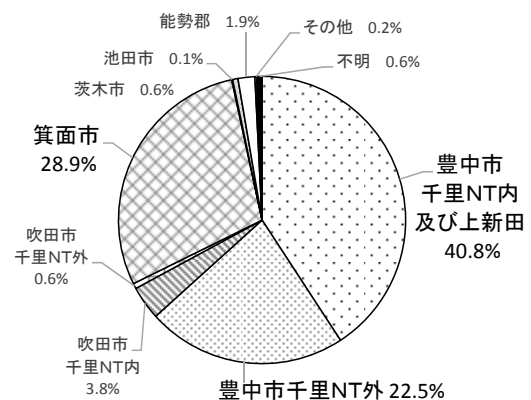
阪急バス 千里中央の乗降客数の推移

資料：豊中市統計書

##### ○公共交通機関の利用圏域

初乗駅を千里中央（北大阪急行）とする人の居住地は、豊中市千里ニュータウン内及び上新田が最も多く4割を占めている。千里ニュータウン外では豊中市が22.5%、箕面市が28.9%となっている。

また、バスの千里中央駅着の方向別・時間帯別の利用動向は、通勤時間帯・買物時間帯ともに、豊中市北部、千里中央地区から見て北東部、北西部・西部の箕面市域からの流入が主となっている。



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）

## ② 自動車交通

### ○バスターミナル・タクシー乗り場

路線バスの乗降場のある東町エリアの中心部にバスの集中混雑がみられ、その解消のため、千里文化センター [コラボ] 1階にバス降車スペースを新設した。また、路線の増設等に対しては、乗降場の分散配置を行い対応している。

タクシー乗り場は、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位置しており、利用者の乗り継ぎの利便性を確保している。

### ○自動車動線（交通混雑の発生）

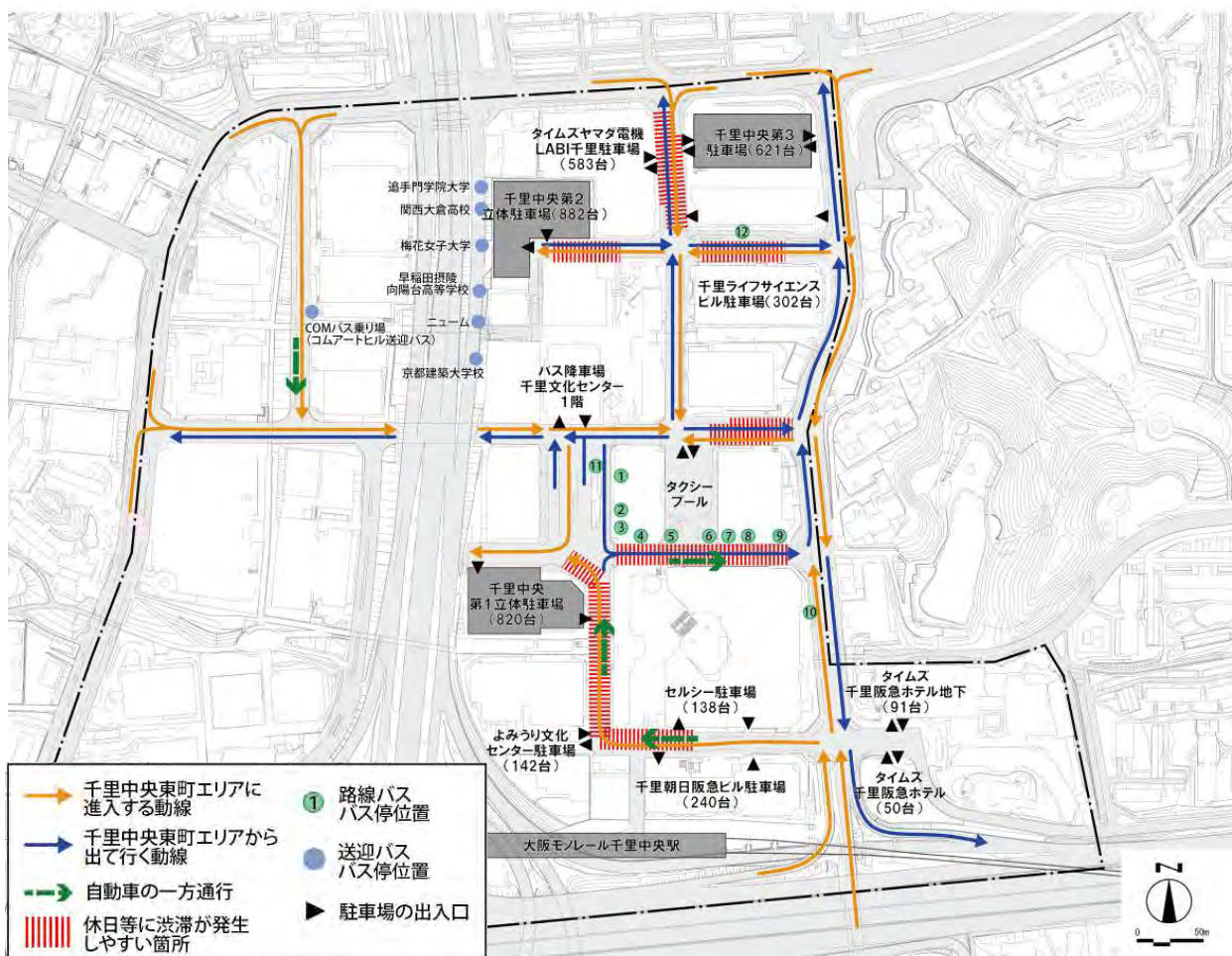
バス、タクシー等の自動車動線が東町エリアの中心部に集中するとともに、路上駐停車の車両が多いため、特にマイカー利用者が多い休日には交通混雑の状態がみられる。タクシープール周辺にはみ出したタクシーの待機停車も交通混雑の要因の1つと考えられる。



路上駐車による車の混雑

### ○駐車場の状況

東町エリア全体の時間貸駐車台数（定期含む）は、3,869台。前回ビジョン策定時台数より、500台以上増加している。一部の店舗は、第1～第3立体駐車場の提携店舗（1時間無料サービスが受けられる）になっていない。



自動車交通、駐車場、駅前広場等の現状

### ③ 歩行者デッキ

#### ○バリアフリー化への対応

南下りの地形で、地区北側から中心部にかけて 10m程度の高低差がある。また、施設間をつなぐデッキシステム等の構造上の問題があり、接続部で段差やアップダウンがみられる。

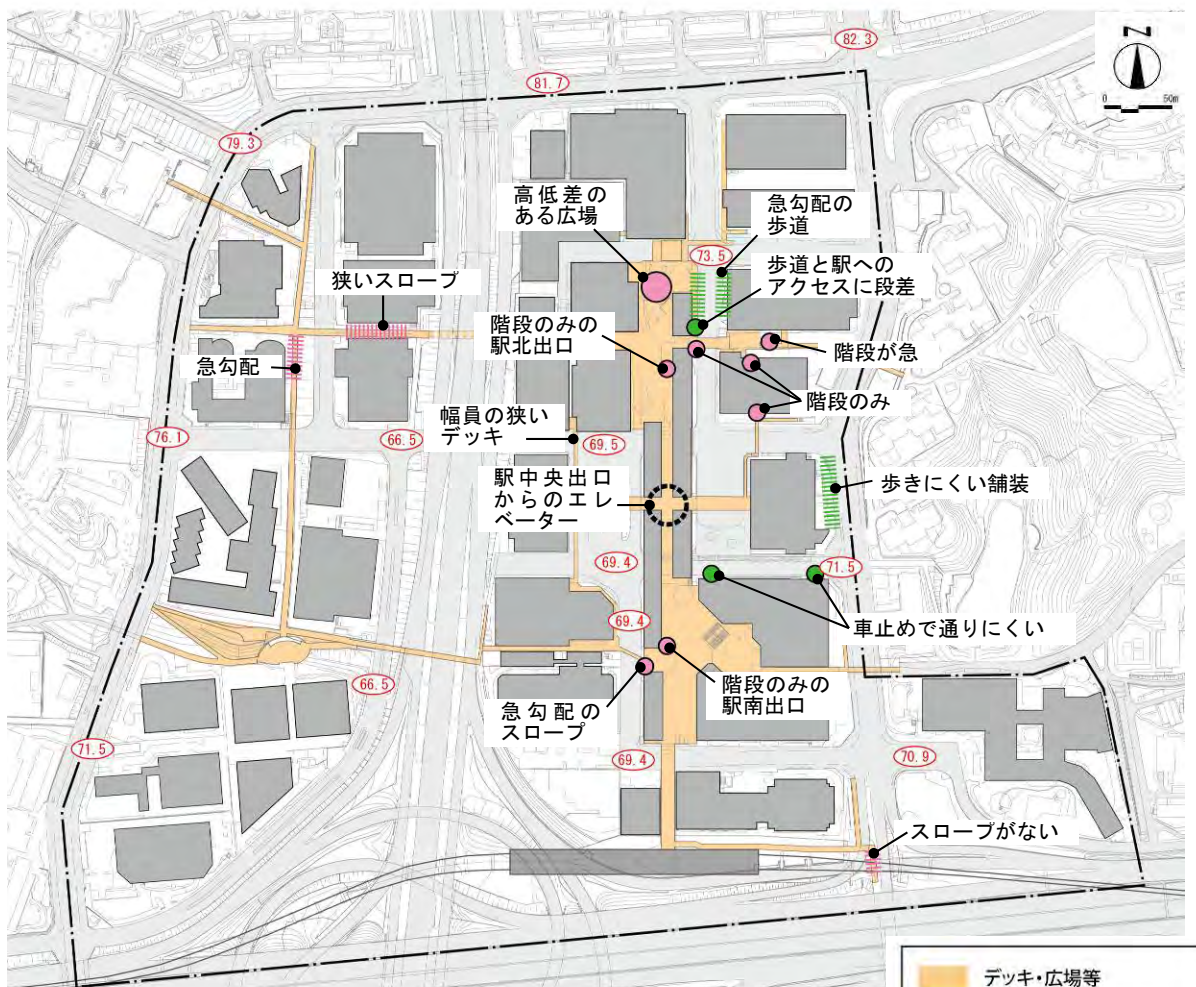
平成 15 年度には、「千里中央地区交通バリアフリー構想」が策定され、手すりの設置や歩道の切り下げによる段差の解消など、対策が行われた。



駅北出口とアクセスする部分と歩道との段差

#### ○歩行者デッキと地下街等の老朽化と更新

千里中央地区では、デッキの老朽化が進行しており、豊中市が順次、補修を予定している。北大阪急行千里中央駅につながる地下街は、老朽化や一部漏水がみられ、平成 22 年度より地下街に関する調査を行い、補修が検討されている。



歩行者空間の問題箇所

- デッキ・広場等
- 82.3 地盤高
- 問題箇所(デッキ部等)
- 問題箇所(歩道部等)

## 2 千里中央地区を取り巻く状況

### (1) 千里ニュータウン再生の取り組みの状況

#### ① 千里ニュータウン再生指針（平成19年度）

千里ニュータウン再生連絡協議会を構成する大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、一般財団法人大阪府タウン管理財団の6者は、千里ニュータウンの様々な課題を解決しながら、まちの活力を発展、継承していくための基本的な指針として、「千里ニュータウン再生指針」を策定している。

「再生の理念」「基本方針」を踏まえた「取り組み方針」は、本指針の策定主体である「千里ニュータウン再生連絡協議会」を構成する6者が主に取り組んでいく20項目について整理している。その中の「地域の賑わいや交流の場づくり」の中で、中央地区センターについては、『商業・業務・文化等の既存機能の拡充、福祉や居住等の新規機能の導入や交通拠点機能の強化、ペDESTリアンデッキの整備等を、民間活力の導入によって実現を図り、千里ニュータウンをはじめ、グレーター千里の中心核として活性化を進める』ことが位置づけられている。

#### 再生の理念

- ①住民が生活していることを重視
- ②将来、住民となる次世代のことを重視
- ③グレーター千里の中心として、新しいものを生み出す先導性を重視
- ④コミュニケーションと再生のプロセスを重視

#### 基本方針

##### 再生の目標

『みんなで夢を育み次代につなぐ千里ニュータウン』

##### めざすべき都市像

多様な世代が楽しめるまち    みどり豊かで美しいまち  
ふれあい支えあうまち    持続可能性のあるまち  
北大阪の核となるまち    みんなで考え育むまち

##### 実現のための視点

循環の視点    継承と活用の視点  
時間軸の視点    先導性の視点  
役割分担と連携の視点

##### 再生に向けた千里ニュータウンのあり方

土地利用のあり方  
住宅・住宅地のあり方  
都市基盤のあり方  
安心・安全なまちのあり方  
子育て・高齢者にやさしいまちのあり方  
文化と交流のあり方  
ニュータウン再生の推進体制のあり方

#### 取り組み方針

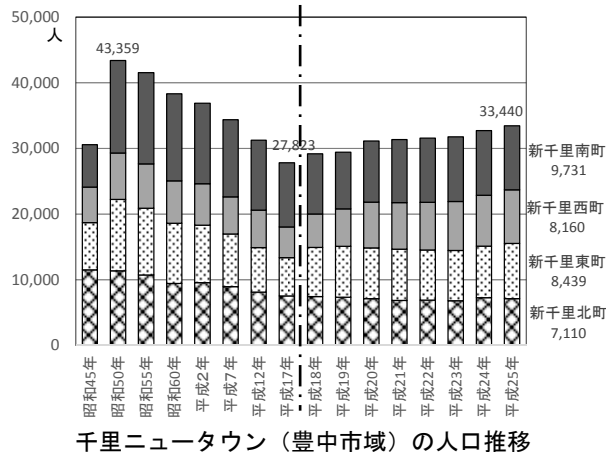
- 1 住環境をまもり・つくるルール
- 2 地域の賑わいや交流の場づくり
- 3 柔軟な利用が可能なスペースの確保
- 4 近隣センターの活性化
- 5 多様な世帯のニーズに対応した住宅供給
- 6 公的賃貸住宅ストックを活用した多世代居住の推進
- 7 ライフスタイルに応じて住み替えられる仕組み
- 8 住民・事業者・行政の協働の場の設置
- 9 行政や住宅事業者の連携
- 10 まちづくりに貢献する住宅の更新
- 11 歩いて暮らせるまちづくりのための交通環境整備
- 12 緑の保全と活用
- 13 公共施設の点検
- 14 地域の防犯・防災力の充実
- 15 子育て・高齢者サービスの提供
- 16 地域と大学の交流と連携
- 17 生活文化の継承と発展
- 18 情報の蓄積と連携
- 19 千里ニュータウン再生を担う人づくり
- 20 千里ニュータウン再生を推進する仕組みづくり



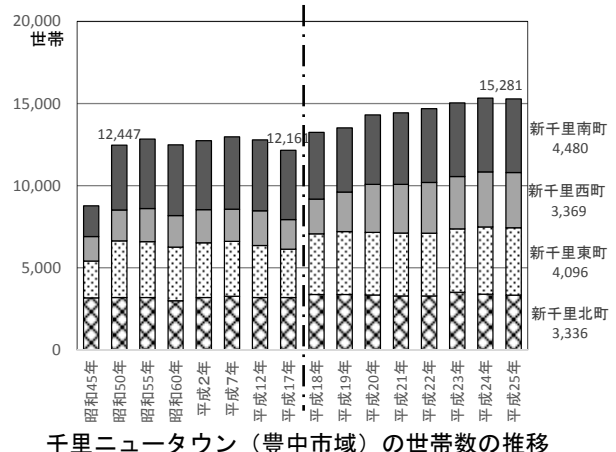
## ② 千里ニュータウンの人口動向

千里ニュータウン（豊中市域）の人口は、昭和 50 年にピークを迎えた後は減少傾向にあったが、近年は増加に転じている。各町別にみると、集合住宅の建替えや新築があまり進んでいない北町では減少傾向が続いているが、集合住宅の建替えや新築が行われた東町、西町、南町では人口の増加がみられる。

一方で、世帯数は昭和 50 年以降概ね横這いであったが、近年の集合住宅の建替えや新築による住宅の新規供給に伴って増加に転じている。



千里ニュータウン（豊中市域）の人口推移



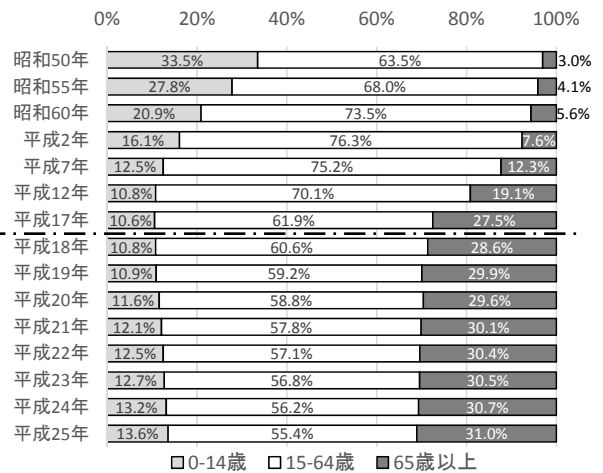
千里ニュータウン（豊中市域）の世帯数の推移

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）

千里ニュータウン（豊中市域）の年齢別人口をみると 1990 年代から 2000 年代にかけて急激に 65 歳以上人口が増加し、高齢化が進行した。また、近年では、2000 年代中頃頃から年少人口（0-14 歳）が増加に転じており、集合住宅の建替等に伴い、子育て世代の入居が増えてきていると考えられる。

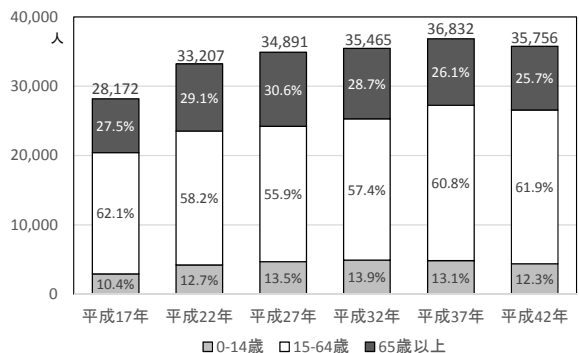
千里ニュータウン（豊中市域）の将来人口は、平成 22 年以降、3.4～3.6 万人で推移すると推計できる。このうち 15 歳未満の人口の比率は平成 17 年の約 10%から微増して 13%前後で推移し、65 歳以上の人口の比率（高齢化率）は平成 27 年に 30%を超えてピークに達し、その後は減少すると考えられる。

※人口減少が大阪府あるいは全国規模で進行するとみ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。



千里ニュータウン（豊中市域）の年齢別人口比率

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）

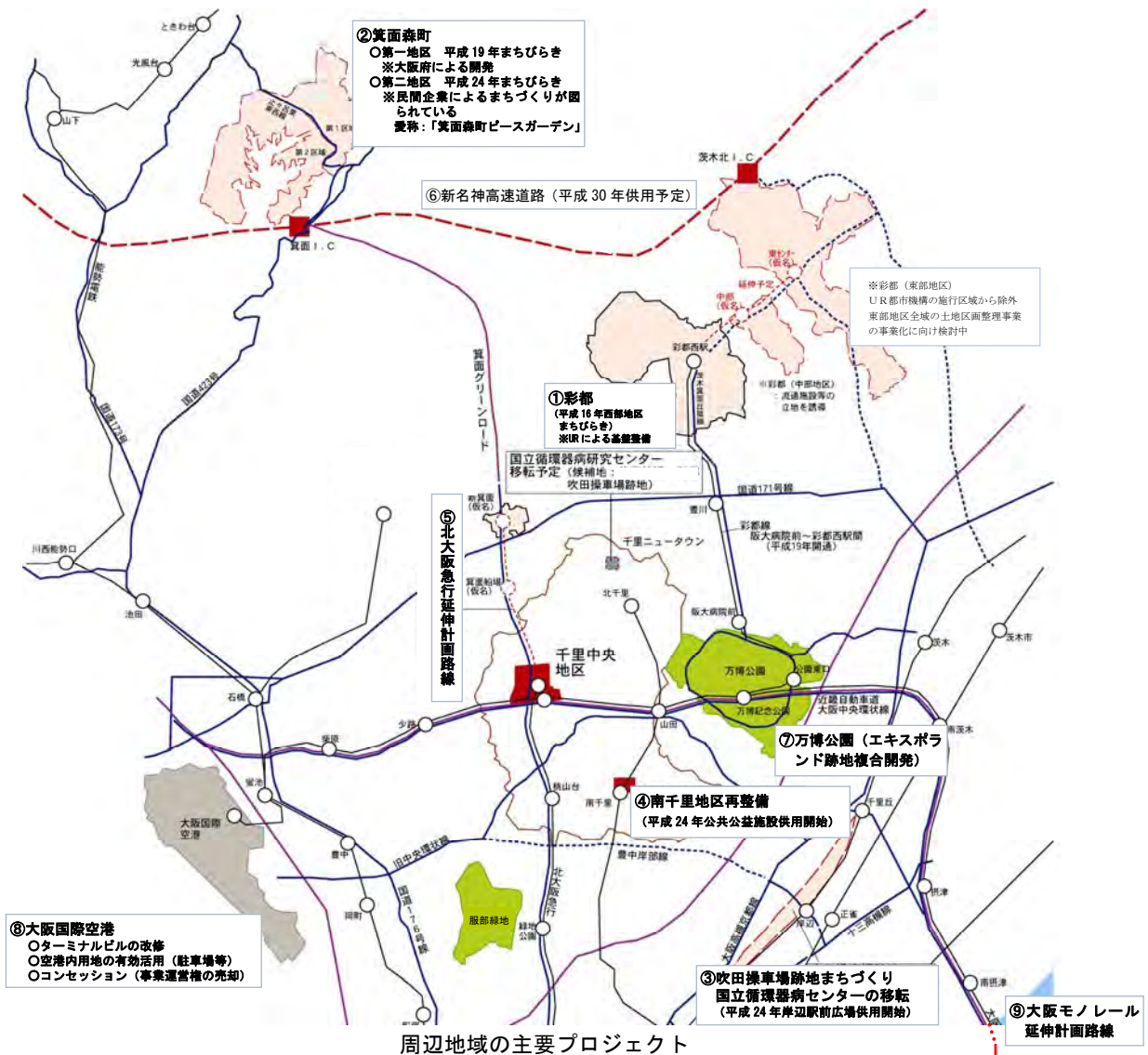


千里ニュータウン（豊中市域）の将来人口推計

資料：豊中市推計（平成 22 年 2 月）

## (2) 周辺の主要プロジェクトの状況

- ① 彩都（国際文化公園都市）：平成 16 年 3 月 西部地区まちびらき  
※東部地区はU R都市機構の施行区域から外れたものの、引き続き東部地区全域の土地区画整理事業の事業化に向け検討中
- ② 箕面森町：平成 19 年秋 第一区域まちびらき、平成 24 年春 第二区域まちびらき
- 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  
平成 24 年 4 月 駅前広場・南北自由通路供用開始、平成 25 年 6 月 国立循環器病センターが吹田操車場跡地に移転地決定、平成 26 年度着工、平成 29 年度開業をめざす
- ④ 南千里地区再整備：平成 24 年 9 月 公共公益施設供用開始
- ⑤ 北大阪急行延伸計画：平成 24 年度より基本設計等の事前調査を実施中
- ⑥ 新名神自動車道：高槻～神戸事業中 平成 30 年度供用予定
- ⑦ 万博公園（エキスポランド跡地複合開発）：三井不動産 平成 27 年開業予定
- ⑧ 大阪国際空港：コンセッション（事業運営権の売却）平成 26 年度予定、  
ターミナルビルの改修、空港内用地の有効活用（駐車場等）
- ⑨ モノレール延伸計画：平成 26 年 1 月 事業化に向け関係者との協議開始確認







### 3 上位計画等による千里中央地区の位置づけ

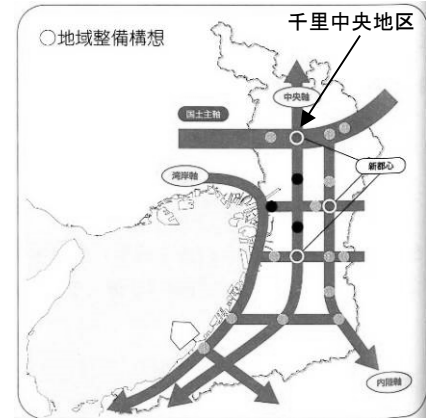
#### (1) 大阪府の総合計画・都市計画区域マスタープラン

大阪府は、過去の総合計画において、千里中央地区を北大阪の広域的な拠点として位置付けており、この考え方がこれまでの千里中央地区の将来構想やビジョンにも反映されてきている。

##### ○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。

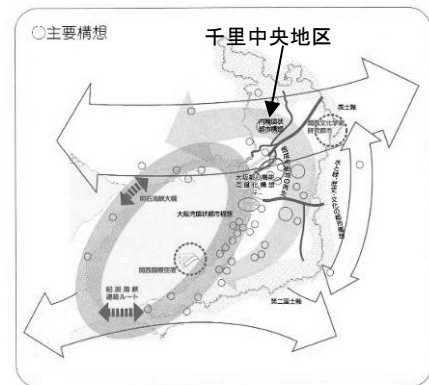
その中で千里中央地区は「大阪都心部から北側へのびる中央軸と国土軸の交点上の新都心」として位置付けられ、より広域性の高い、ポテンシャルのある拠点として捉えられている。これを踏まえて千里中央地区将来構想（昭和 60 年）が策定された。



##### ○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、より広域性の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 年）が策定された。



##### ○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。

##### ○北部大阪都市計画区域マスタープラン（平成 23 年）

都市計画区域マスタープランでは、大阪府国土利用計画（第四次）の基本理念をふまえて、都市計画の基本的な方針等を定めている。住宅・住宅地の方針の中で、「千里ニュータウンについては、「千里ニュータウン再生指針」に基づき、住民・事業者・行政等の多様な主体が一体となって、多様な世代のニーズに対応した住宅供給等、ニュータウンの再生に向けた取組を進める」と位置づけられているが、千里中央地区に絞った記述や表現はない。

## (2) 豊中市の計画

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、千里中央地区を都市構造上、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。

### ① 第3次豊中市総合計画（平成13年）

#### <後期基本計画（平成23～32年度）>

- ・地域特性を活かした都市の拠点づくり

千里中央地区は北部大阪の都市拠点として、まちの特性をふまえた都市機能の充実を図ります。

#### <後期基本計画 第4期実施計画（平成26～27年度）>

- ・千里中央地区活性化推進事業

社会経済情勢の変化や施設の建替えの状況、地権者の動向等をふまえ、千里中央地区が商業、業務等の既存機能に住居、福祉等の新規機能を付加した多機能な拠点としての更なる活性化に向けての方向性を示し、その実現を図ります。

### ② 豊中市都市計画マスタープラン（平成23年）

#### <地域別構想－北東部地域>

- ・千里中央地区－地区の活性化によるまちの活力の維持・発展

北大阪地域の魅力ある都市拠点

### ③ 豊中市都市景観形成マスタープラン（平成25年）

#### めざすべき姿 <都市の顔のまちなみ－千里中央地区>

- ・駅前には多数の商業・業務施設が集積し、本市の顔となるまちなみであり、市内のみならず市外からも多くの人々が訪れます。顔となるまちなみの印象が都市全体の印象を左右することもあり、顔としてふさわしい景観をつくっていくことが大切です。
- ・都市の顔となる地区においては、活力があふれ、訪れる人を気持ちよく迎えることのできる景観形成を進めていきます。

### ④ 豊中市千里ニュータウン地区の住環境保全に関する基本方針

千里ニュータウン地区の住環境保全のための基本的な事項を「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」としてまとめ、平成4年7月から運用を開始している。当該地域の建築物の用途形状等を踏まえ、「低層住宅地区」、「中高層住宅地区」、「近隣センター地区」及び「中央センター地区」（東町地区と西町地区に細分）に区分して適用している。

## 4 千里中央地区の再整備の取り組み

### (1) 千里中央地区将来構想及びビジョン

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（現（一財）タウン管理財団）の三者により、昭和 60 年と平成 6 年に「千里中央地区将来構想」策定され、まちづくりの方針が示されてきた。

平成 15 年には、施設の新設や更新の停滞がみられる同地区の再生に向けた再整備の推進に向け、千里中央地区のあるべき方向性を明らかにすることを目的として「千里中央地区再整備ビジョン」が策定された。

同ビジョンの中において、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た。

また、同ビジョンに基づき、民間活力の導入によって活性化を図るための千里中央地区再整備事業（大阪府、豊中市、（財）大阪府千里センターによる事業コンペ）が実施された。

### ○千里中央地区再整備ビジョン（平成 15 年）の概要

#### ●千里中央地区の将来像

「新しい生活を創造する魅力ある新都心 — 千里中央 —」

#### ●目 標

人々の暮らしを支え、文化を育むまち  
 これまでの良さを残しながら生まれ変わるまち  
 様々な主体が参加するまち  
 「新都心」として輝きつづけるまち

#### ●将来像実現に向けて

##### ①都市機能

- ・既存機能の整備・充実
- ・新たな機能の導入

##### ②土地利用

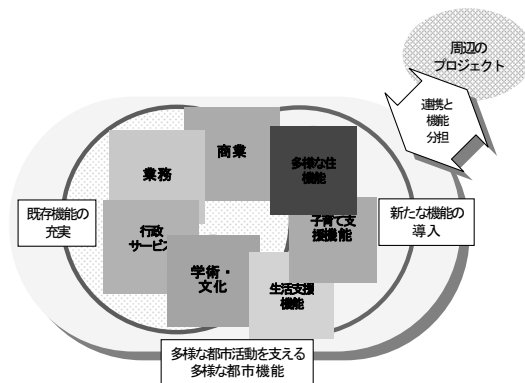
- ・土地利用・都市空間の基本構造の発展
- ・空間利用の方向性
- ・公共的な空間のあり方
- ・良好な景観の形成
- ・環境に配慮したまちづくり

##### ③交通

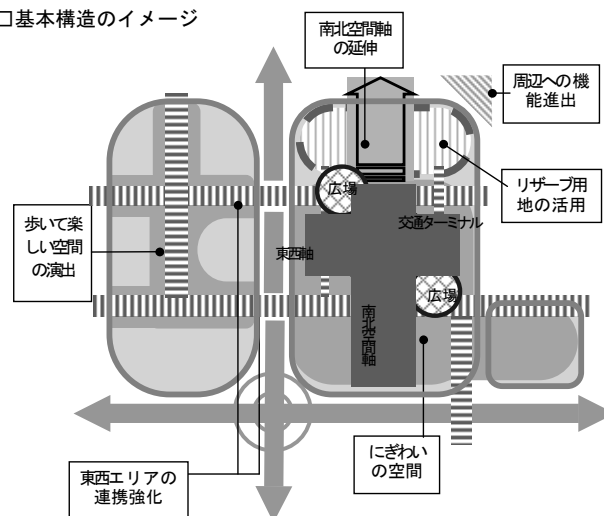
- ・自動車動線と交通ターミナル
- ・歩行者動線
- ・駐車場

##### ④まちの持続的なマネジメント

- ・組織づくりとルールづくり



□基本構造のイメージ



## (2) 千里中央地区再整備事業

千里中央地区再整備ビジョン（平成15年）に基づき、大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター（現（一財）大阪府タウン管理財団）の3者は、平成16年9月より千里中央地区に保有する資産を対象とした一括売却による事業コンペを実施し、応募提案がなされた3グループの事業者のうち、下記のグループを選定した。

代表企業	住友商事(株)
構成企業	阪急電鉄(株)、オリックス・リアルエステート(株)、阪急不動産(株)、(株)ヤマダ電機、(株)西大阪地所、(株)ミキシング、(株)竹中工務店

平成18年から23年にかけて、同グループは千里中央地区再整備事業を実施し、東町エリアの北側を中心に、新たな商業施設や医療・福祉施設の整備、高層住宅の建設、歩行者ネットワークやバス乗降場の改良、千里文化センターの建替・機能強化等が図られている。

### ■大型商業施設(ヤマダ電機)

施設名	LABI千里
敷地面積	7,195㎡
階数	地上9階/地下2階
延床面積	49,003㎡
売場面積	13,240㎡
駐車台数	583台
開設年	平成20年度

### ■駐車場(第3立体駐車場新築)

事業者	阪急阪神ビルマネジメント(所有:阪急電鉄)
敷地面積	5,969㎡
階数	地上6階
延床面積	16,340㎡
駐車台数	621台(他に店舗あり)
竣工	平成19年度

### ■駐車場(第2立体駐車場増築)

事業者	阪急阪神ビルマネジメント(所有:阪急電鉄)
敷地面積	4,707㎡
階数	地上6階
延床面積	22,937㎡
駐車台数	894台
竣工	平成18年度

### ■医療福祉施設

施設名	千里中央病院 ウエルハウス千里中央
施設構成	療養型病院、有料老人ホーム、保育所等
敷地面積	4,250㎡
階数	地上11階/地下1階
延床面積	25,246㎡
竣工	平成20年度

### ■住宅・商業複合施設(ノースタワー)

施設名	ザ・千里タワー
敷地面積	5,134㎡
階数	地上49階/地下2階
延床面積	55,484㎡
住宅戸数	356戸
店舗面積	2,038㎡(銀行・スーパーマーケット等)
竣工	平成21年度

### ■新千里文化センター

施設名	豊中市千里文化センター「コラボ」
施設構成	市役所出張所、公民館、図書館、老人福祉センター、保健センター等
敷地面積	3,135㎡
階数	地上4階
延床面積	9,393㎡
供用開始	平成20年度

### ■住宅・商業複合施設(サウスタワー)

施設名	ザ・千里レジデンス
敷地面積	2,925㎡
階数	地上17階
延床面積	19,176㎡
住宅戸数	132戸
店舗面積	2,359㎡(診療所・学習塾・コンビニエンスストア等)
竣工	平成22年度



### ■駐車場(第1立体駐車場増築)

事業者	阪急阪神ビルマネジメント(所有:阪急電鉄)
敷地面積	4,319㎡
階数	地上5階
延床面積	18,197㎡
駐車台数	810台

### ■せんちゅうパル(改修)

事業者	ザイマックスセンパル(管理:ザイマックスプロパティズ関西)
敷地面積	12,047㎡(土地所有:大阪タウン管理財団)
階数	地上4階/地下2階
延床面積	31,636㎡

千里中央地区再整備事業の概要



## 5 活性化に向けた課題のまとめ

千里中央地区では、これまでも継続的に活性化に向けた取り組みが行われてきた。平成18年度より行われた再整備事業では、東町エリアの北側を中心に、施設の更新と新たな機能導入が図られている。

一方で、箕面市・吹田市等周辺地域において、新たな大規模商業施設の立地が進んでおり、千里中央地区を取り巻く商業環境は大きく変化している。また、北大阪急行の延伸による箕面市域との連携や、周辺で進行している彩都・箕面森町等プロジェクトとの連携を視野に入れた活性化の取り組みが期待されている。

### ○北部大阪の都市拠点にふさわしい都市機能の集積とシンボルづくり

千里中央地区は、千里ニュータウンの中央地区センターとして、また北部大阪の都市拠点として、これまで以上にポテンシャルの向上を図ることが期待されており、人々を惹きつけるシンボリックな空間を形成し、北部大阪・千里ニュータウンの顔となるまちの形成に取り組むことが求められる。

### ○更新時期を迎える大規模商業施設の集積する東町中央ゾーンの再整備の促進

東町エリアの中央部分（東町中央ゾーン）には、大規模商業施設（千里阪急、千里セルシー、ピーコックストア千里中央、せんちゅうパル等）が集積しているものの、老朽化が進み、施設の更新時期を迎えている。また、東町エリアの中でも特にポテンシャルの高い位置にありながら、交通混雑・歩行者ネットワークの安全性・快適性・バリアフリー性の不足などから、そのポテンシャルを活かし切れていない状況にある。

このゾーンにおいて、施設の更新や新たな商業核の形成を図るとともに、歩行者ネットワーク、広場等オープンスペース、駅前広場・駐車場の再編等に取り組むことが求められる。

### ○歩行者や公共交通利用者の利便性の向上と賑わいの形成

地区を特徴付ける歩行者デッキを中心とする歩行者ネットワークや広場等は、バリアフリー化や雨天対応、施設の老朽化や容量不足等への対応が求められている。歩行者ネットワークの充実・強化と公共交通施設の改善を進め、地区内全体を快適に回遊でき地区外とも連携できる、徒歩と公共交通を重視したまちづくりが求められる。

### ○自動車交通の円滑化に向けた道路、駅前広場、駐車場の再配置

千里中央地区は広域的な交通利便性の高さが大きな魅力となっている。しかし、東町エリアの中心部や、周辺道路では、交通混雑の解消、バス乗り場の分散配置への対応など、公共交通を含む自動車交通の円滑化や、駐車場の利便性向上等の対応が求められる。

### ○関係者の協働による取り組みの推進

千里中央地区のポテンシャルを維持し発展させるためには、関係者によるマネジメント組織を設立し、時代の潮流や利用者のニーズに柔軟に対応し、地区全体のブランド力の強化や公共的空間のマネジメント等を行うことが求められる。

## II まちづくりの理念と方向性

### 1 まちづくりの理念

人々を惹きつける魅力と力強さを備え、かつ、心を癒やす贅沢な時間を享受できる『都市拠点・中央地区センター』であるために、これまで培ってきた地区の良いところを継承しつつ、時代の潮流や利用者のニーズに柔軟に対応し、関係者の協働のもと、機動力を持って常に変化し続ける必要がある。

魅力を活かし、新たな価値を創造するまち ー千里中央ー

### 2 まちづくりの視点

まちづくりの理念に基づき、以下の4つの横断的な視点を踏まえつつ、今後のまちづくりを進める。

#### 視点1 心が躍る力強いまちづくり

いいこと、楽しいこと、新しいことに出会える、ワクワク感・期待感に応えることができるよう、『北部大阪の都市拠点』と『千里ニュータウンの中央地区センター』の2つの魅力を力強く創造するまちづくりを進める。

#### 視点2 人にやさしいまちづくり

高齢者や子ども、障害者や子育て世代などのあらゆる人々が、安心・快適に地域内を移動し、施設やサービスを利用し活動できる環境を整えるとともに、防災・防犯面の対応を強化するなど、人中心の人にやさしいまちづくりを進める。

#### 視点3 環境に配慮したまちづくり

深刻さを増す地球温暖化問題に対応し、持続可能で活力ある地域づくりを進めるために、緑化や創エネ・省エネ、建物・施設の低炭素化の推進、徒歩と公共交通の重視など、環境に配慮したまちづくりを進める。

#### 視点4 連携と協働で進めるまちづくり

『北部大阪の都市拠点』と『千里ニュータウンの中央地区センター』の2つの魅力を兼ね備えた地域であり続けるために、市民・NPO、事業者、行政等多様な主体が参画し、連携と協働により持続的かつ発展的にまちづくりを進める。

### 3 まちづくりの方向性

まちづくりの理念や視点を踏まえ、具体的なまちづくりの方向性を次のように設定する。

まちづくりの 理念	まちづくりの視点	まちづくりの方向性
魅力を活かし、 新たな価値を 創造するまち —千里中央—	心が躍る力強い まちづくり	北部大阪の顔となるまち —シンボル空間の形成—
	人にやさしい まちづくり	多様な魅力があつまるまち —多様な都市機能導入—
	環境に配慮した まちづくり	快適かつ楽しく回遊できるまち —歩行者・交通ネットワークの強化・改善—
	連携と協働で進 めるまちづくり	みんなで作くり、育てるまち —エアリアマネジメント組織の構築—

#### 方向性1 北部大阪の顔となるまち —シンボル空間の形成—

多くの人を惹きつけるシンボリックな空間を形成するとともに、特徴的なイベント・パフォーマンスを展開するなど、北部大阪の都市拠点、千里ニュータウンの顔となるまちをつくる。

#### 方向性2 多様な魅力があつまるまち —多様な都市機能導入—

周辺の都市拠点と連携しつつ、千里ニュータウンや北部大阪地域で住み、活動している人々のニーズに対応する商業・業務・文化・交流・住宅等の魅力的な都市機能が集積するまちをつくる。

#### 方向性3 快適かつ楽しく回遊できるまち —歩行者・交通ネットワークの強化・改善—

歩行者ネットワークの強化と自動車交通動線の改善を進め、地区内全体を快適に回遊でき、周辺地域ともスムーズに連続する、徒歩と公共交通を重視したまちをつくる。

#### 方向性4 みんなで作くり、育てるまち —エアリアマネジメント組織の構築—

関係者によるマネジメント組織を設立し、地区全体のブランド力強化、公共空間のマネジメント等を行い、戦略的かつ持続的・発展的にまちを育てる。

## 4 活性化に向けて

### (1) 北部大阪の顔となるまち —シンボル空間の形成—

『北部大阪の都市拠点』と『千里ニュータウンの中央地区センター』としての魅力をさらに高めるため、洗練された都市施設群などにより、多くの人を惹きつけるシンボリックな空間を形成し、北部大阪・千里ニュータウンの顔となるまちを目指す。さらに、豊かで賑わいのある公共空間を活用し、市民や多くの人が集い・参加し・楽しむ多彩なイベント・パフォーマンス等を展開する。そのためには、地区が一体となって活性化に向けた取り組みを進める必要がある。また、民間事業者の積極的な取り組みを引き出すインセンティブの付与についても検討を進める必要がある。

東町エリア（商業エリア）では、既存の商業施設や建替えにより新たに導入される商業施設等が一体となって、さらなる商業機能の充実を図る。特に、更新時期を迎える東町中央ゾーンにおいては、新たな商業核の形成を図るため、土地利用の再編を目指す。

西町エリア（業務エリア）では、集積する多様な業務機能のさらなる充実を目指す。また、地区の活性化を図るため、歩行者専用道路や緑地など豊かな公共空間の利便性・快適性の向上に取り組む。

#### ○東町エリアの商業機能の充実、東町中央ゾーンにおける土地利用の再編

東町エリアでは、エリアの北側を中心に千里中央地区再整備事業が実施され、南側ではよみうり文化センターの建替えによる再整備事業が検討されている。一方で、施設更新の時期を迎える東町中央ゾーン（千里阪急、千里セルシー、ピーコックストア千里中央、せんちゅうパル等）は、地区の中でも特にポテンシャルの高い場所にありながら、施設の老朽化や機能更新の停滞等に加え、交通混雑、歩行者ネットワークの安全性・快適性・バリアフリー性の確保が不十分なことから、そのポテンシャルを活かし切れていない状況にある。

この中央ゾーンにおいて、施設の更新を進め、官民協働による新たな商業核の形成を図り、千里中央地区の新たな顔となるシンボル空間を形成する必要がある。その際には、千里中央地区の財産でもあるデッキによる歩行者ネットワーク、広場・オープンスペース等を継承・強化し、賑わいの形成と利便性・快適性の向上を図るとともに、統一感のある洗練された景観形成を誘導することが重要である。

また、再整備の実現に向けて、駅前広場の上空利用、自動車ルートの再編など、街区一体での再開発の可能性について検討し、段階的整備（駅前広場、周辺街区を含めた官民連携の連鎖的再開発）に向けた関係者の合意形成を進める必要がある。さらに、再開発を効果的に実施するための容積移転、低未利用地や駐車場の有効活用、総合設計制度の活用、地区計画の見直し、都市再生特別地区の適用等さまざまな法制度の適用の可能性について検討する必要がある。

#### ○西町エリアの業務機能の充実、公共空間の利便性・快適性の向上

西町エリアでは、今後も、業務機能の充実を目指すと共に、地区の活性化に資する機能導入が望まれる。

業務機能の充実のためには、千里ニュータウンの豊かな住環境に隣接した業務集積地の魅力を活かし、ベンチャー企業やSOHO<sup>\*1</sup>等、多様な業務機能の導入等が考えられる。

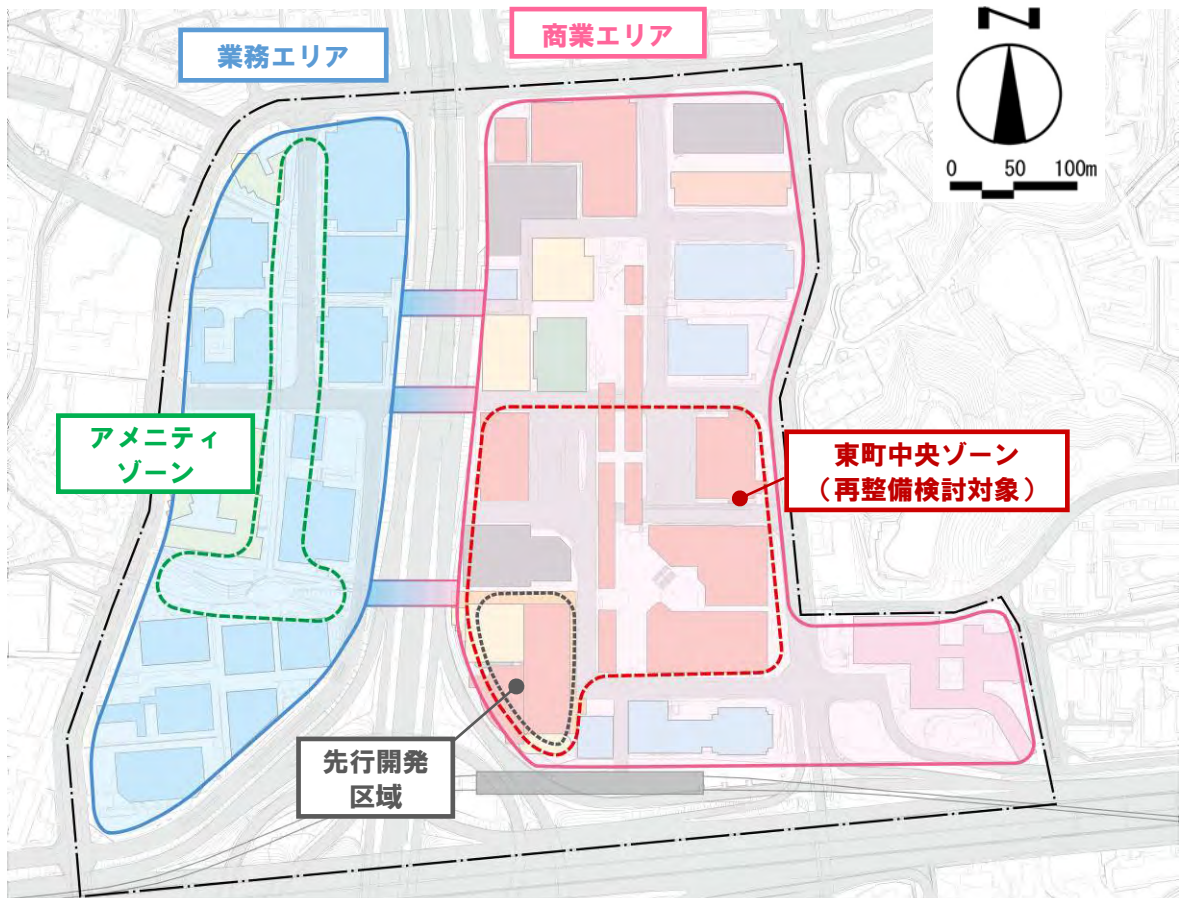
地区の活性化のためには、施設低層部分での、カフェやレストラン等、地域の住民や就業者などが気軽に利用できる施設などが考えられ、また、公共空間（歩行者専用道路・緑地）では

その用途のみならず、新たな価値を付加することができる可能性がある。その可能性としては、オープンカフェなどの設置、イベントの開催、ベンチ・植栽・ストリートファニチャーの設置等による利便性・快適性の向上が考えられ、沿道民有地・施設と公共空間の一体的な活用による潤いと賑わいのあるアメニティゾーンの形成が考えられる。

これらの実現のため、職住一体型施設やアメニティの充実に寄与する施設等における、総合設計制度の活用などが考えられる。

また、多様な都市機能が集積する東町エリアとの連携を強化することにより、地域の住民、就業者等の利便性の向上を図ることが望まれる。

□再整備の方針図



アメニティゾーン (イメージ)  
— 公共空間へのカフェの設置やイベントの開催 —



東町中央ゾーン (イメージ)  
— 新たな顔となるシンボル空間の形成、広場・オープンスペースの継承・強化 —



## (2) 多様な魅力があつまるまち ー多様な都市機能の導入ー

現在の都市機能の集積に加えて、千里ニュータウンや北部大阪地域に住み、活動している人々のニーズに対応するため、新たな機能を付加させ、より先進的かつ多様で上質な都市拠点に再生する。そのためには、北部大阪や千里ニュータウンの豊富な人材、周辺に大学・研究機関等が数多く立地する環境、空港や新幹線、高速道路等の広域交通のアクセスのよさを十分に活用し、商業機能の充実と新たな商業核の形成、広域都市圏を対象とした高次都市機能の導入、地区センターとしての生活利便機能等の充実、地区の利便性を活かした住機能の充実、交通結節点としての機能の強化等を進める必要がある。

### ○商業機能の充実、新たな商業核の形成

商業機能については、地区の持つ高いポテンシャルを活かし、個性と魅力ある新たな商業核の形成を図るため、老朽化が進んでいる商業施設が集まる東町中央ゾーンの再整備を進める必要がある。

その際には、周辺の商業集積地との役割分担を明確にし、差別化を図るとともに、地区内施設が連携した商業戦略の展開、より幅広いライフスタイル、価値観、ニーズに対応することのできる新たな施設立地や、その魅力の維持、充実・向上を官民の協働により推進することが重要である。

### ○北部大阪の都市拠点にふさわしい高次都市機能等の導入

大阪府が進めている大阪大学や彩都等との連携によるライフサイエンス関連産業の振興の取り組みに加え、北部大阪や千里ニュータウンの豊富な資源を活かし、多様な業務機能の立地可能性を探るとともに、地域密着の企業の活性化や地域からの起業を支援する機能を導入する必要がある。さらに、これらの業務機能と連携した宿泊機能、人々が集う魅力的な場を演出するバンケット<sup>\*2</sup>・エンターテイメント機能など、北部大阪の都市拠点にふさわしい高次都市機能の導入も重要である。

また、広域交通のアクセスの良さや、北摂山系の物産などを活かし、例えば、地区外との交流や食に関するイベント等、地区のにぎわいに寄与する取り組みも考えられる。

### ○地区センターとしての生活利便機能・交流・文化機能等の充実

高齢者のための福祉・医療施設の導入が進展する一方、新たに流入・増加しつつある若年層・子育て層のニーズを踏まえた生活利便機能の充実を図る必要がある。

それに加え、千里中央地区が地域連携・多世代交流の核となるよう、千里文化センター[コラボ]をはじめとする地域交流機能の充実を図ることも重要である。また、文化機能、行政サービスについて、市民ニーズに対応するよう、必要な見直しを行いながら拡充を図る必要がある。

また、東京都において実施されているヘブンアーティスト制度<sup>\*3</sup>等を参考としながら、音楽やパフォーマンスをはじめ、市民の多様な文化活動の場を提供できる制度の検討が考えられる。

### ○多世代居住やSOHO等の新しい住機能の導入

新たな住宅需要に対応するため、多世代居住に資する住機能の充実や、SOHO等職住一体機能の導入を図ることが考えられる。その際には、周辺との連続性等に配慮し、住機能を適正に配置することが重要である。

## ○交通結節点としての機能の強化

千里中央地区は、北大阪急行千里中央駅（乗降客数約 8.6 万人/日）を中心に、大阪モノレール千里中央駅（乗降客数約 3.3 万人/日）と、国道 423 号（新御堂筋）と大阪中央環状線、中国自動車道など交通量の多い幹線道路の交差部に位置し、自動車交通、公共交通（電車・バス）が集積する北部大阪で最も重要な交通結節点を形成している。

北大阪急行の延伸計画、新名神自動車道の開通、エキスポランド跡地複合開発、大阪モノレールの延伸計画、大阪空港ターミナルビルの改修及び空港内の用地の有効活用等、周辺のプロジェクトが進展しており、これらによる環境の変化を見極め、この交通ターミナル機能の強化・交通体系の再編を図る必要がある。また、千里中央地区の再整備や周辺を含めた集合住宅の建設等が進めば、施設利用人口の増加も見込まれるため、さらなる利便性向上に向けた鉄軌道駅の機能強化、鉄軌道駅間、鉄軌道駅と二次交通（バス・タクシー等）間の乗り継ぎの円滑化に向けた施設の改善を進める必要がある。

## □地区を特徴づける都市機能導入のイメージ



周辺の商業集積地と役割分担、差別化を図る個性と魅力をもった新たな商業核の形成



地域に密着した企業や彩都との連携や地域からの起業を促す機能、SOHO等職住一体機能



コラボや業務機能等と連携した、バンケット（宴）機能の充実



マルシェやパブリックビューイング、エンターテインメント機能の導入



若年層・子育て層向けの生活利便機能や地域交流機能の充実



多世代居住に資する住機能の充実

### (3) 快適かつ楽しく回遊できるまち ー歩行者・交通ネットワークの強化・改善ー

広域的な交通利便性の高さが特徴の千里中央地区は、一方で、東町エリアの中心部でみられる交通混雑やバス乗り場の分散配置への対応が求められている。また、地区を特徴付ける歩行者デッキを中心とする歩行者ネットワークや広場等は、バリアフリー化や雨天対応、施設の老朽化や容量不足等への対応が求められている。これらを踏まえ、歩行者ネットワークの充実・強化と自動車交通動線の改善を進め、地区内全体を快適に回遊でき地区外とも連携できる、徒歩と公共交通を重視したまちをつくる。

#### ○人にやさしい歩行者ネットワークの整備

千里中央地区を特徴づける歩行者デッキによる歩行者ネットワークや広場等は、歩行者と自動車交通を分離するとともに、センター内の施設同士を結びつけ、交流や休憩の場所を提供するなど、歩行者の安全性・快適性、移動の円滑性の向上に寄与してきた。今後も引き続き継承・強化を図ることが求められる。

これらの歩行者ネットワークや広場等については、今後、地区の再整備を進めていく中で、沿道の高度利用・複合機能化によるにぎわいの形成や、歩行者ネットワーク・広場等への屋根設置や植栽・ファニチャーの設置、バリアフリー化・案内表示(サイン)統一等による安全性・快適性の向上に取り組む必要がある。

その際には、官民が協働し、スペースの確保、整備、沿道の商業施設との連携を図ることが重要である。また、将来にわたってこのネットワークを担保するために、都市計画的な位置づけを行うことについて、検討を進めることや、官民協働で整備・維持管理を進めるために、官民の管理・負担区分の適正化・明確化を図ることが必要である。

#### ○公共交通の利便性向上に向けた取り組みの強化

千里中央地区は、北大阪急行、大阪モノレールの千里中央駅と、阪急バスのターミナル(乗降客数3.8万人/日)など、北部大阪で最も利用客数の多い公共交通の結節点の一つとなっている。この恵まれた環境を活かした「徒歩と公共交通を重視したまち」の形成に向け、各交通施設の機能更新・リニューアルや交通施設間の乗り換え、他施設への移動の円滑化に取り組み、利用者の利便性の向上を図る必要がある。

そのためには、交通施設からその他の施設に至る歩行者ネットワーク等のバリアフリー化を図ることができるよう、公共空間、民地内のデッキのレベルを計画するとともに、バリアフリーエレベーター等の整備について検討する必要がある。さらに、事業者ごとに異なる案内表示(サイン)の統一を図ることも重要である。

また、東町エリアの中央部に分散配置されている駅前広場は、ピーク時間帯のバスの集中や乗り場のわかりにくさ、地上レベルにおける歩行者動線の分断等が指摘されており、規模の拡張や再配置、集約化、通行ルート適正化について検討を進め、周辺施設の再整備と併せて改善を図る必要がある。その際には、空間の有効利用、効率的な施設更新誘導の観点から、地下空間の利用や駅前広場上部等の建物利用の可能性について検討する必要がある。

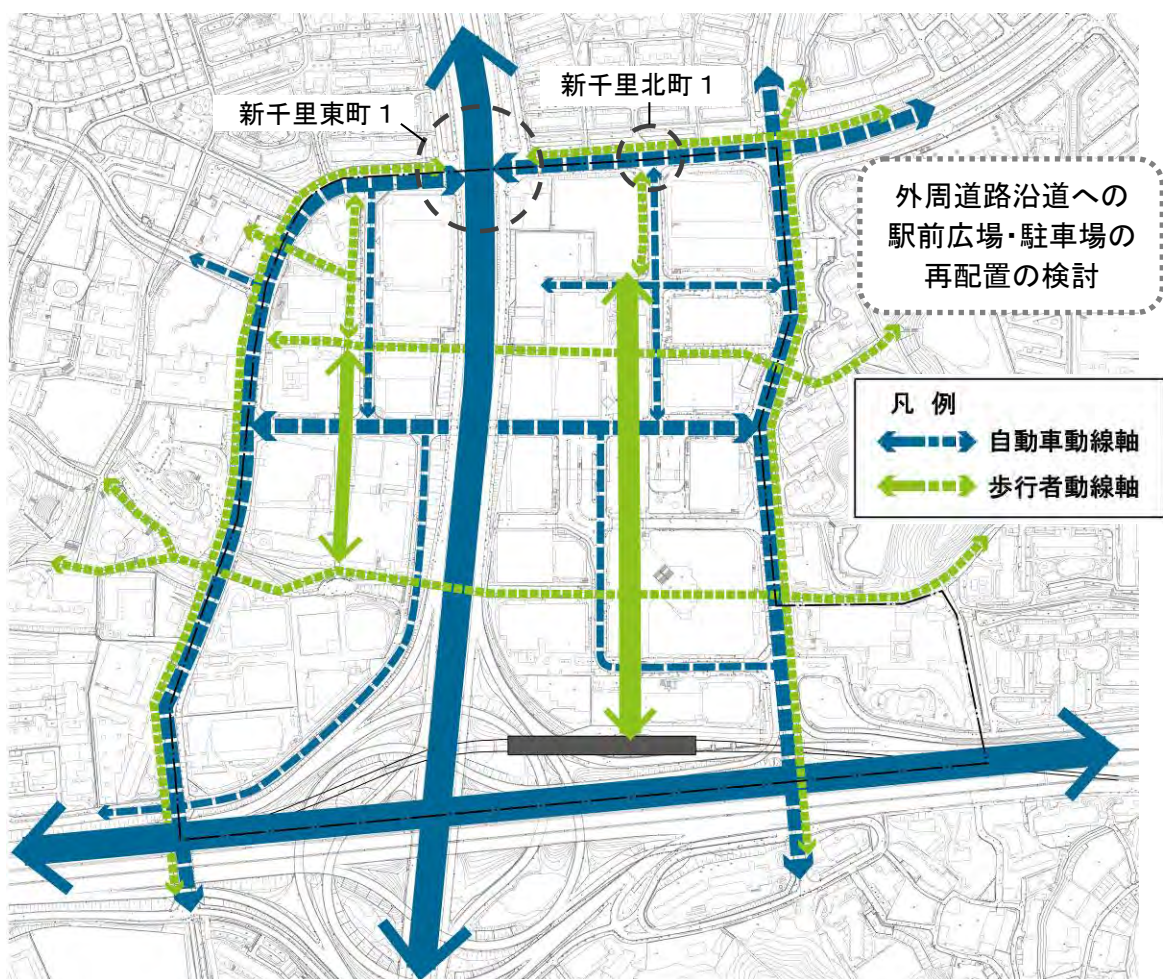


### ○交通混雑解消、駐車場・駐輪場の利便性の向上

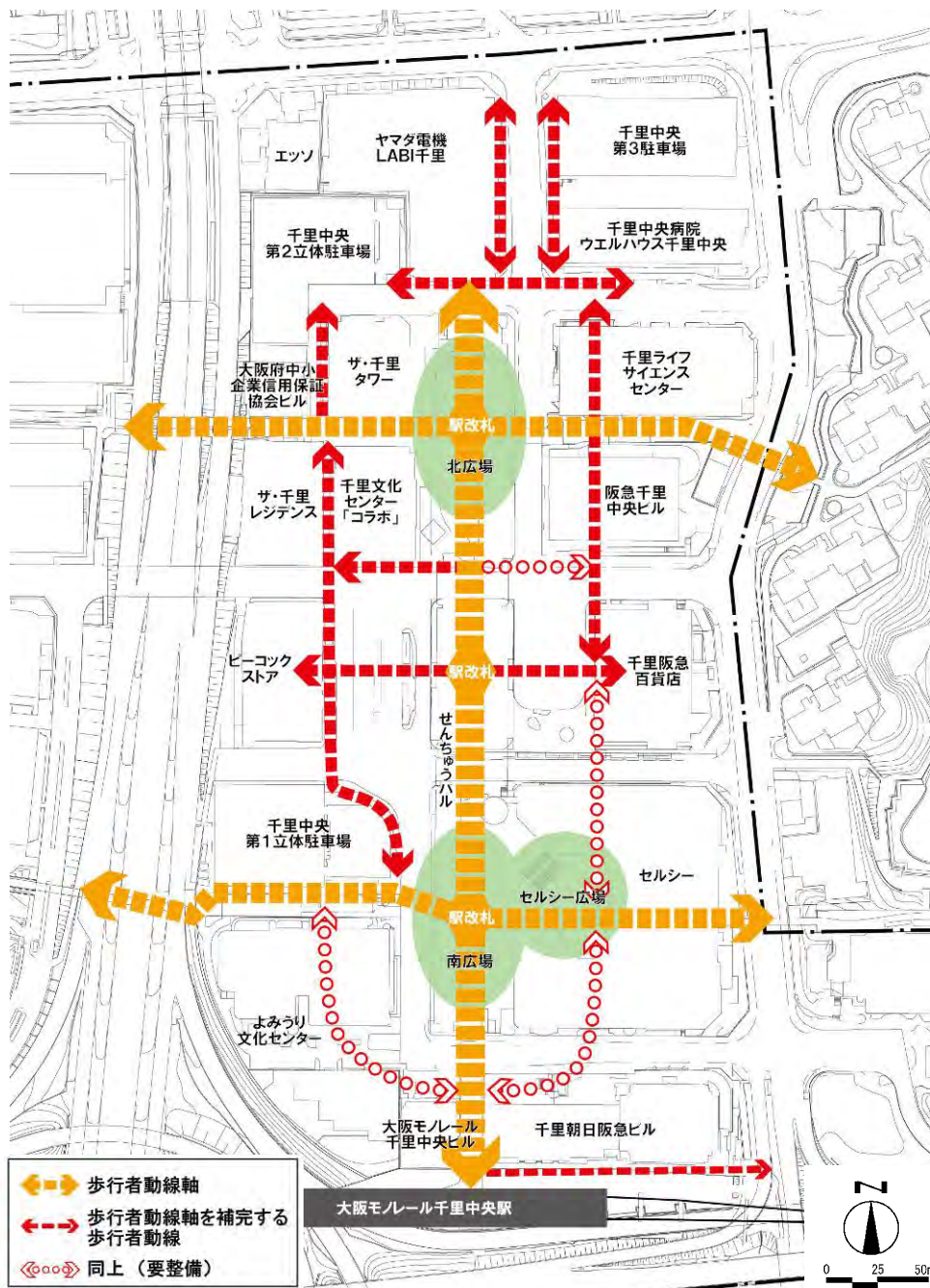
バス・タクシー等の公共交通が集中する東町中央ゾーンにおいて交通混雑の発生がみられ、施設の再整備と合わせた道路、駅前広場等の交通基盤の再構築が求められている。中心部に位置する駅前広場や駐車場を、外周道路沿道に移動することにより、中心部への自動車の流入を抑制し、交通混雑の解消を図る必要がある。また、「新千里東町1」、「新千里北町1」など、慢性的な交通混雑が課題となっている交差点については、その解消に向け、千里中央地区とその周辺道路全体の交通体系を含めた改善策の検討を行う必要がある。

駐車場については、第1～第3立体駐車場（計2,323台）と各施設の駐車場が需要に応じてきているが、環境への配慮や徒歩と公共交通を重視したまちづくりを進めるという方向性を踏まえつつ、将来的な自動車交通の需要を見極めながら、駐車場台数や配置及び更新のあり方について検討することが必要である。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仕組みづくりや駐車場案内システムの拡充を図ることも重要である。

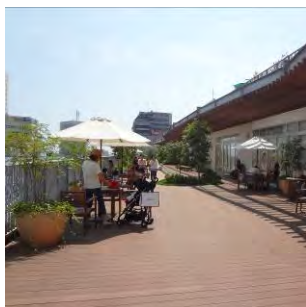
駐輪場は、現在、地区内9箇所に分散配置されているが、主要施設の近隣で迷惑駐輪がみられる。「徒歩と公共交通を重視したまち」の形成にあたっては、自転車の利用促進の取り組みも重要であり、利用者のニーズと今後の需要を予測しつつ、再整備事業の際に新たな駐輪スペースの確保や、マナー向上に向けた啓発に取り組む必要がある。



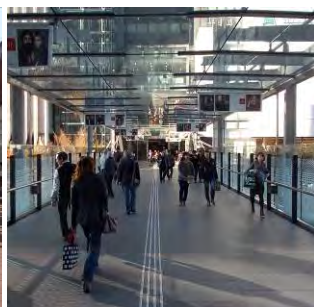
主要歩行者・自動車ネットワーク方針図



東町エリア歩行者ネットワーク概念図（主にデッキレベル）



快適かつにぎわいのある歩行者デッキの整備と維持管理



植栽やストリートファニチャーの設置

#### (4) みんなでつくり、育てるまち ―エリアマネジメント組織の構築―

『北部大阪の都市拠点』と『千里ニュータウンの中央地区センター』としての魅力を兼ね備えた千里中央地区であり続けるためには、多くの関係者によるマネジメント組織を設立し、時代の潮流や利用者のニーズに柔軟に対応し、戦略的に地区全体のブランド力の強化を図るとともに、公共的空間のマネジメント等を行うことにより持続的・発展的にまちを育てる。

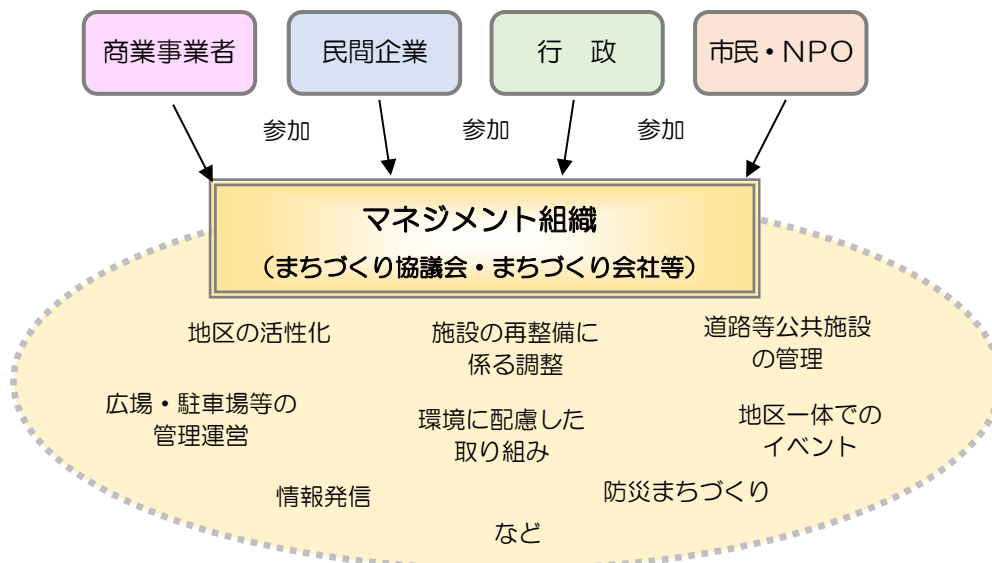
##### ○組織づくりとルールづくり

まちの様々な機能、施設、事業者間の調整、公共スペースの維持管理等を図るため、千里中央地区に関わる商業事業者、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ジメント組織が構築されることで、地域の創意工夫が有効に機能することが期待できる。

マネジメント組織については、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が、活動の内容により参加する主体も様々であると考えられるため、地区全体での組織を想定するだけでなく、機動的に対応できる組織体系を構成することが必要である。また、その活動としては、イベントの開催など地区の活性化、道路等公共施設の維持管理、歩行者ネットワークや広場、駐車場等の公共的な機能を持った施設の管理運営、施設の再整備に係る調整などをはじめ、様々な取り組みが考えられる。

これらを踏まえ、組織づくりを進める際には、地域の主体的な取り組みと、その実現を促すため行政が働きかけや支援を行う事等が重要であり、千里中央地区にふさわしい地域の組織を地域と行政が協力し構築することが求められる。組織の運営については地域の主体的な運営が望まれ、行政は様々な支援策（公的位置づけ、収益事業の実施、B I D<sup>\*4</sup>等の導入検討等）を進めるなど、それぞれの役割を担う、地域と行政の連携が求められる。

特に、デッキ・広場等の整備・維持管理は、官民連携によって進めていく必要があり、そのためには、費用分担・範囲等の検討、オープンカフェやワゴン等のサービス提供、広告等の収益を維持管理費に充当する等の仕組みづくりや、実現に向けた法整備について検討を進める必要がある。



エリアマネジメント組織のイメージ

### ○多様な主体が連携した地域活性化の取り組みの推進

千里中央地区では千里文化センター[コラボ]を中心に、市民による交流・文化活動が活発に行われている。これらの活動の充実・発展を図るとともに、事業者間や市民と事業者等の連携による地区一体でのイベント、情報発信等に取り組み、新たに流入している若年層や子育て層をターゲットにした魅力の創出を図る必要がある。

### ○緑化、地域冷暖房等、低炭素まちづくりの推進

これからのまちづくりには、環境への負荷の低減に努めるなど、環境に配慮した取り組みが求められる。千里中央地区ではまちびらき当初から、先進的な取り組みとして、日本で初めてとなる地域冷暖房が導入された経緯がある。

今後も、オープンスペースへの植栽、建物の屋上や壁面等の緑化、現在も活用されている地域冷暖房や次世代型のスマートエネルギーネットワーク<sup>※5</sup>等の手法を効果的に活用し、ヒートアイランド現象対策や、省エネルギー・創エネルギーの推進、施設や住宅の低炭素建築物化等、環境に配慮した取り組みを推進する必要がある。

また、地区の実情に合わせた自動車交通の円滑化、駅前広場の効率化等とあわせて、「徒歩と公共交通を重視したまちづくり」を進めることにより、CO<sub>2</sub>排出量抑制を図ることも重要である。

### ○防災まちづくりの推進

大規模災害に対する不安が高まる中、地区周辺を含めた地域全体の防災機能の充実が求められている。帰宅困難者対策を含めた防災に取り組む組織づくりを進めるとともに、地区内にも一時避難場所、一時収容場所の確保に向け、民有地内での確保を促進するインセンティブの付与について検討する必要がある。

## 【用語解説】

### ※1 SOHO (P. 22)

スモールオフィス・ホームオフィス(Small Office & Home Office)の略語で、一般には「パソコン等の情報通信機器を利用して、小さな貸しオフィスや自宅等で仕事を行っている、個人企業家や自営業者」を指す言葉として使用されている。

### ※2 バンケット (P. 24)

英語の banquet で、宴会や晩餐会を意味する。ここでは、結婚パーティーや企業の商品発表会、受賞パーティー、異業種交流会などの多様な集まりを指している。

### ※3 ヘブンアーティスト制度 (P. 24)

東京都が2002年に創設した大道芸人の公認制度。都が実施する審査会に合格したアーティストに公共施設や民間施設などを活動場所として開放し、都民が気軽に芸術文化に触れる機会を提供していくことを目的とする。

### ※4 B I D (P. 29)

Business Improvement District の略称。非営利のタウンマネジメント組織による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、地権者に特別税を課し、これを財源に地権者等で構成する民間セクターが主体となって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、B I DによりIT産業の集積するシリコンアレーが形成された。

### ※5 スマートエネルギーネットワーク (P. 30)

電力や熱、再生可能エネルギー、清掃工場廃熱等の未利用エネルギーといった複数のエネルギーを組み合わせ、複数の需要家間で融通することでエネルギー利用の最適化を図る次世代エネルギー・社会システム。大規模ネットワークと分散型システムの協調、再生可能エネルギーと従来エネルギーのベストミックス等が考慮されている。

## ■千里中央地区活性化ビジョン協議経過

### ◇千里中央地区活性化ビジョン策定委員会

- 第1回 平成25年 7月18日
- 第2回 平成25年 9月13日
- 第3回 平成25年 11月21日
- 第4回 平成26年 2月10日

### ◇市民ワークショップ・説明会等

- 千里中央地区活性化ビジョン策定に向けたワークショップ 平成25年 8月31日
- 千里中央地区活性化ビジョン策定に街頭アンケート 平成25年 11月 9日
- 千里中央地区活性化ビジョン（素案）市民説明会 平成26年 1月14日

### ◇千里中央地区活性化ビジョン（素案）に対する意見公募

平成25年12月20日から平成26年1月20日まで

■千里中央地区活性化ビジョン策定委員会 委員名簿

区分	名前	役職等	備考
学識経験者	加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授（建築）	
	加藤 恵正	兵庫県立大学政策科学研究所教授（経済）	
	佐藤 友美子	追手門学院大学 地域文化創造機構特別教授（生活）	
	澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科教授（建築）	
事業者	稲月 伸仁	㈱ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役社長	せんちゅうパル
	大西 秀紀	㈱阪急阪神百貨店千里阪急店長	千里阪急百貨店
	菊池 隆	㈱読売新聞大阪本社 総務経理局千里開発事務局長	よみうり文化センター
	澤田 知	㈱阪急阪神ホテルズ千里阪急ホテル 総支配人室長	千里阪急ホテル
	山城 正行	㈱クリエイティブテクノソリューション 千里エネルギーセンター所長	地域冷暖房
	八本 信一	住商ビルマネージメント㈱ 大阪ビル営業部 副部長兼千里事務所長	住友商事 千里ビル
交通事業者	佐藤 哲也	北大阪急行電鉄㈱総務部長兼企画部長	
	仲 真哉	阪急バス㈱監査室調査役兼総務部調査役	
	松原 雅紀	大阪高速鉄道㈱総務部総務課長	
市民	原田 仁八	公募市民	
	山本 奈美	公募市民	
行政機関	越智 正一	大阪府住宅まちづくり部居住企画課長	
	川上 隆	大阪府都市整備部総合計画課長	
	森 正一	吹田市都市整備部長	





豊中市千里中央地区活性化ビジョン

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**