都市再生整備計画

千里丘駅周辺地区（第4回変更）

大阪府　吹田市　摂津市

令和8年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	大阪府	市町村名	吹田市・摂津市	地区名	千里丘駅周辺地区	面積	330 ha

計画期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度

目標

大目標：「多世代が交流するにぎわいのあるまちづくりの推進」

目標1：千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の進捗とあわせ、駅前にふさわしい拠点形成を図るとともに、居心地が良くにぎわいのある駅前空間の創出を図る。

目標2：急激に増加している子育て世代にとって子育てしやすい環境整備を図るとともに、駅前空間の活用等により多世代交流を図る。

目標3：歩道が無くボトルネックとなっている箇所を解消する等、安心・安全で歩きたくなる歩行者ネットワークの形成を図る。

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

吹田市及び摂津市は、大阪府の北部地域に位置し、大阪市に隣接しており、東海道新幹線やJR東海道本線、名神高速道路などの国土軸上に位置するという恵まれた立地条件に加え、両市あわせて鉄軌道駅が20か所あるほか、それを補完するバスにより公共交通の徒歩圏カバー率も高く、公共交通に恵まれた環境にある。

吹田市については全域が市街化区域かつDIDに指定され、住居系中心の用途地域を指定しており、平均人口密度は現在約100人/haで、今後もほぼ同水準が維持される見通しである。

摂津市についても河川部分を除いた市内の9割が市街化区域に指定され、ほぼ同面積がDIDに指定されている。また、工業系の用途地域が大きく広がっており、昼間人口が100%を超える産業都市である。人口密度は58.8人/haであり、今後もDIDの基準である40人/haは維持される見通しである。

両市では、北大阪健医療都市（健都）をはじめとする長年にわたるまちづくりへの取組の成果等から、今日においても依然として人口が増加し続けている全国的にも恵まれた状況にある。今後、長期的には少子高齢化、人口減少社会に直面することとなるが、その状況においても、全国的に見ても高い水準の人口密度を維持し続ける見通しである。

こうした中、吹田市立地適正化計画においては、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針として、「快適で安心して暮らせる住みやすい居住環境の構築」、「地域ごとの価値を高める拠点機能の充実」、「日常的な生活を支える施設のさらなる充実」の3つを掲げ、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設の設定を行い、子育て環境や社会教育施設、医療機関の充実等といった良好なまちづくりを推進していくこととしている。

一方、摂津市においては、令和5年度に改定した摂津市都市計画マスタープランにおいて、将来都市構造及び拠点を設定するとともに、立地適正化計画を内包させ、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を行い、駅前の賑わいの創出や移動しやすい交通の実現といった良好なまちづくりを推進していくこととしている。

吹田市及び摂津市ではこれまでも北大阪健康医療都市（健都）など、市域をまたぐエリアにおいて両市にとって重要な拠点を有しており、引き続き各市の特性を踏まえつつ連携を図り、民間事業者や国、大阪府等の様々な機関と連携し、都市機能増進に資する施設の適正な立地を誘導していく。

まちづくりの経緯及び現況

吹田市及び摂津市の両市にまたがる本地区は、JR東海道本線で新大阪駅から約 10 分、大阪駅から約 14分という都心に近い立地であり、阪急京都線が並走するとともに、大阪府道が交差するなど交通の要衝となっている。

JR岸辺駅北側のおよそ30haのエリアに広がる北大阪健康医療都市（健都）では、国立循環器病研究センターをはじめとする医療・研究機関や民間企業等と連携を図りながら、両市共同で健康・医療のまちづくりを推進している。

千里丘駅周辺においては、東側には千里丘駅前地区第一種市街地再開発事業により平成4年に開業したフォルテ摂津があり、駅前のにぎわいを創出してきた。

一方で駅西側は、狭隘道路に囲まれた木造住宅の建ち並びなど、良好な土地利用が図られているとは言えず、また駅前における交通混雑が生じていることから、交通結節機能の強化、災害に強い良好な住環境形成、駅前にふさわしい集約的な拠点形成を図るため、摂津市施行による千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業を進めており、令和3年6月30日に大阪府知事の認可を受け、事業計画を決定した。

また、千里丘駅西側の丘陵地においては、民間企業の社宅・寮の多くが売却され、近年、分譲マンションや戸建住宅が一挙に供給され、子育て世代が急激に増加してきた。

その他、阪急京都線においては、渋滞解消や鉄道事故防止等を目指し、連続立体交差事業が進められているほか、周辺には大阪学院大学、大阪人間科学大学及び駅前商業施設等が立地し、にぎわいが創出されている。

課題

千里丘駅西側は、駅前広場がなく交通結節機能や歩道整備が十分でないことから交通安全上危険な状態となっており、また狭隘な道路に囲まれた木造住宅の建並びや、駐車場利用など良好な土地利用が図られておらず、早急な市街地環境の整備改善が求められている。また、JR東海道本線により駅の東西が分断されており、コミュニティやにぎわいの創出にとって課題となっている。

一挙に供給された分譲マンションや戸建て住宅に多くの子育て世代が入居し、小学校や子育て支援施設等の不足が深刻化しており、また、多くが大阪や京都方面への通勤に際し千里丘駅を利用するが、歩道がない未整備の都市計画道路千里丘朝日が丘線がボトルネックとなり、深刻な渋滞と、安全・安心な歩行者ネットワーク等の不足が喫緊の課題となっている

JR岸辺駅周辺においては、多くの通勤・通学者や買物客等が多く行きかっているが、木造家屋が多く建ち並び狭隘な道路で占められており、居心地が良く歩きたくなる駅前空間及び安心・安全な歩行者ネットワークの形成が必要となっている。

将来ビジョン（中長期）

●『吹田市第4次総合計画（平成31年3月）』では、将来像を「まちの魅力や強みをさらに高めながら、確実に将来世代へつなぎ、だれもが安心してすこやかで快適に暮らし続けられるまちをめざす」こととしている。

●『吹田市都市計画マスタープラン（平成27年3月）』では、基本理念を「暮らしに安心と快適性をもたらす定住のまちづくり」「誇りと愛着の持てる活力あるまちづくり」とし、地域軸に位置付けられている未整備の都市計画道路千里丘朝日が丘線の整備を目指している。

●『吹田市立地適正化計画(令和4年3月)』における都市機能の誘導によりめざす方向（千里丘区域）としては、良好な居住環境や生活関連機能に加え、不足している子育て支援機能を強化し、若い世代がにぎわうまちの形成を進めることとされている。

●『摂津市行政経営戦略（第4次総合計画/まち・ひと・しごと創生総合戦略）』では、将来像を「みんなが育む つながりのまち 摂津」とし、「「住み続けたい」まちをつくります」としている。。

●『摂津市都市計画マスタープラン（平成27年3月）』では、基本理念を「みんなでつくる 摂津のまち すごい“わ”」とし、JR千里丘駅西地区では、密集市街地の解消や、土地の有効活用を目指して再開発に向けた取組みを進めることとしている。また、阪急正雀駅前地区では、道路空間の改善を図ることとしている。

●摂津市立地適正化計画では、千里丘駅周辺には都市機能の誘導を図り、良好な居住環境や生活機能に加え、交通結節機能の強化、災害に強い良好な住環境形成、都市機能の充実による駅前にふさわしい拠点形成を進めていくことを目標としている。

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

吹田市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域を都市拠点、地域拠点を基本として次の4つの考え方を踏まえて設定している。
① 都市拠点、地域拠点に位置する鉄道駅を中心に徒歩圏（半径800m）内の区域。② 一部の市域外の鉄道駅を中心とした徒歩圏（半径800m）内の区域。③ 地域ごとの特性に応じた都市機能の集積を図る観点を踏まえた区域。④ 重複又は近接する区域。
以上により市内に7つの都市機能誘導区域を設定しているが、区域ごとの特徴（強み）と課題から立地適正化の基本的な方針及び国土交通省策定の「立地適正化計画作成の手引き」をもとに、ターゲット（まちづくりの方針）、誘導施設の位置づけを行っており、本計画における都市構造再編集中支援事業区域における都市機能の誘導により目指す方向としては、良好な居住環境や生活関連機能に加え、不足している子育て支援機能を強化し、子育てしやすい環境整備を進める。

摂津市立地適正化計画では、①都市拠点に位置する鉄軌道駅を中心とする区域、②地域ごとの特性に応じた都市機能の集積を図る観点を踏まえた区域の、2つの考え方で都市機能誘導区域を設定している。都市機能の誘導を目指す方向としては、良好な居住環境や生活機能に加え、交通結節機能の強化、災害に強い良好な住環境形成、都市機能の充実による駅前にふさわしい集約的な拠点形成、そして地域の顔となる空間づくりを進めていくものである。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方　※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の進捗とあわせ、駅前にふさわしい拠点形成を図るとともに、居心地が良く歩きたくなる安心・安全な歩行者ネットワークの形成を図るため、都市計画道路及び駅前区画道路等の道路整備並びに橋上通路等における高質空間施設及び駅前における地域生活基盤施設等の整備を図る。
あわせて、子育てしやすく多世代が交流する活気あるまちづくりを推進するため、子育て支援施設として幼保連携型認定こども園の整備を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業
阪急電鉄京都線(摂津市駅付近)連続立体交差事業
道路事業(1) 千里丘三島線

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
摂津市民の「駅前周辺がにぎやかなまちにします」に対する満足度	－	都市機能誘導区域内である摂津市立第一中学校区と第三中学校区の居住者を対象にした、5段階評価による両中学校区の平均値を平均する。	都市機能誘導による拠点形成と合わせた道路整備を行い、暮らしやすい環境を整備するとともに、高質空間形成・地域生活基盤施設の整備により、居心地のよい空間形成を図ることについて、効果測定ができる。	2.62	令和2年度	2.76	令和9年度
摂津市民の「道路が安全で移動しやすいまちにします」に対する満足度	－	都市機能誘導区域内である摂津市立第一中学校区と第三中学校区の居住者を対象にした、5段階評価による両中学校区の平均値を平均する。	都市機能誘導による拠点形成と合わせた道路整備を行い、暮らしやすい環境を整備するとともに、高質空間形成・地域生活基盤施設の整備により、安全で移動しやすい交通空間形成を図ることについて、効果測定ができる。	2.63	令和2年度	2.74	令和9年度
教育・子育て支援施設の利用しやすさに対する満足度	評価点	吹田市市民意識調査により、地区内住民の意識調査を行い、市民の満足度を確認する。	子育てしやすい環境整備について、市民満足度を確認することにより効果測定ができる。	48.9	平成30年度	54	令和9年度
歩行者にとっての道路の安全性に対する満足度	評価点	吹田市市民意識調査により、地区内住民の意識調査を行い、市民の満足度を確認する。	安心・安全で歩きたくなる歩行者ネットワークの形成、市民満足度を確認することにより効果測定ができる。	37.8	平成30年度	41	令和9年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
・整備方針1（駅前にふさわしい拠点形成） 駅前にふさわしい拠点形成を図るとともに、居心地が良くにぎわいのある駅前空間の創出を図るため、道路、高質空間形成施設の整備を図る。	基幹事業：（道路）区画道路1号線 基幹事業：（高質空間形成施設）府道大阪高槻京都線 基幹事業：（高質空間形成施設）府道正雀停車場線 基幹事業：（高質空間形成施設）：千里丘駅橋上通路 基幹事業：（高質空間形成施設）：駅前1号線（駅東側自由通路） 基幹事業：（高質空間形成施設）：千里丘東65号線（駅東側駅前広場）
・整備方針2（子育てしやすい環境整備） 子育てしやすく多世代が交流する活気あるまちづくりを推進するため、子育て支援施設として幼保連携型認定こども園の整備を行う。	基幹事業：（誘導施設）：(仮称)山田こども園
・整備方針3（歩きたくなる歩行者ネットワーク形成） 安心・安全で歩きたくなる歩行者ネットワークの形成を図るため、道路整備を行う。	基幹事業：（道路）都市計画道路千里丘朝日が丘線 基幹事業：（道路）千里丘1号線 基幹事業：（道路）岸部南1号線

その他

○道路事業の具体的な整備効果について

・千里丘朝日が丘線は、深刻な渋滞や歩行者の安全確保が課題であることから、安全な歩行空間の整備や右折レーンの設置による車両通行の円滑化等を推進することにより、千里丘駅へのアクセス道路としての安全性や利便性向上が図られ、居心地が良く歩きたくなる安心・安全な歩行者ネットワークを形成します。また岸部南1号線においては駅前の通勤通学者や買い物客が多く往来する道路であることから、新たに歩行空間を整備することにより駅から駐輪場や周辺施設等へのアクセスが安全かつ快適となるなど、安全性や利便性向上が図られ、居心地が良く歩きたくなる安心・安全な歩行者ネットワークを形成します。

・再開発事業と合わせた区画道路の整備により、歩車分離による安全性の向上とともに駅へのアクセス性の向上が図られます。また、当該道路が駅への主要アクセス道路となり、再開発事業で形成される民地内の公共的空間と一体となったウォーカブル空間が形成されることで、新たな賑わいが創出されます。

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	2,731.8	交付限度額	1,365.9	国費率	0.5

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		都市計画道路千里丘朝日が丘線整備	吹田市	直	185m	R6	R9	R6	R9	1,638.8	1,638.8	1,638.8		1,638.8	－
道路		千里丘1号線	吹田市	直	42m	R7	R8	R7	R8	15.0	15.0	15.0		15.0	－
道路		岸部南1号線整備	吹田市	直	200m	R5	R6	R5	R6	175	175	175		175	－
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設	(仮称)山田こども園	吹田市	直	1600㎡	R5	R6	R5	R6	903	903	903		903	1.06
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														－
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										2,731.8	2,731.8	2,731.8	0	2,731.8	…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業														
合計										0	0	0	0	0 …B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間		（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
居住誘導促進事業														
合計									0	0	0	0	0	…C
												合計(A+B+C)	2,731.8	

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
市街地整備事業	千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業	摂津市	国交省	1.5ha		○			R2	R8	8,028
道路事業	千里丘駅西地区関連街路整備事業（千里丘西駅前交通広場）	摂津市	国交省	0.31ha		○			R2	R8	2,860
合計											10,888

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	905	交付限度額	445.7	国費率	0.492

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		区画道路1号線整備	摂津市	直	80m	R8	R8	R8	R8	63.0	63.0	63.0		63.0	－
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設		府道正雀停車場線	摂津市	直	150m	R8	R8	R8	R8	35	35	35		35	－
高質空間形成施設		府道大阪高槻京都線	摂津市	直	100m	R8	R8	R8	R8	29	29	29		29	－
高質空間形成施設		千里丘駅橋上通路	摂津市	直	80m	R5	R5	R5	R5	9.5	9.5	9.5		9.5	－
高質空間形成施設		駅前1号線（千里丘駅東側自由通路）	摂津市	直	50m	R5	R9	R5	R9	222.8	222.8	222.8		222.8	－
高質空間形成施設		千里丘東65号線（千里丘駅東側駅前広場）	摂津市	直	1,500㎡	R5	R9	R5	R9	546	546	546		546	－
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										905	905	905	0	905	…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業														
合計										0	0	0	0	0 …B

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間		（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0 …C
												合計(A+B+C)	905

（参考）都市構造再編集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
合計											0

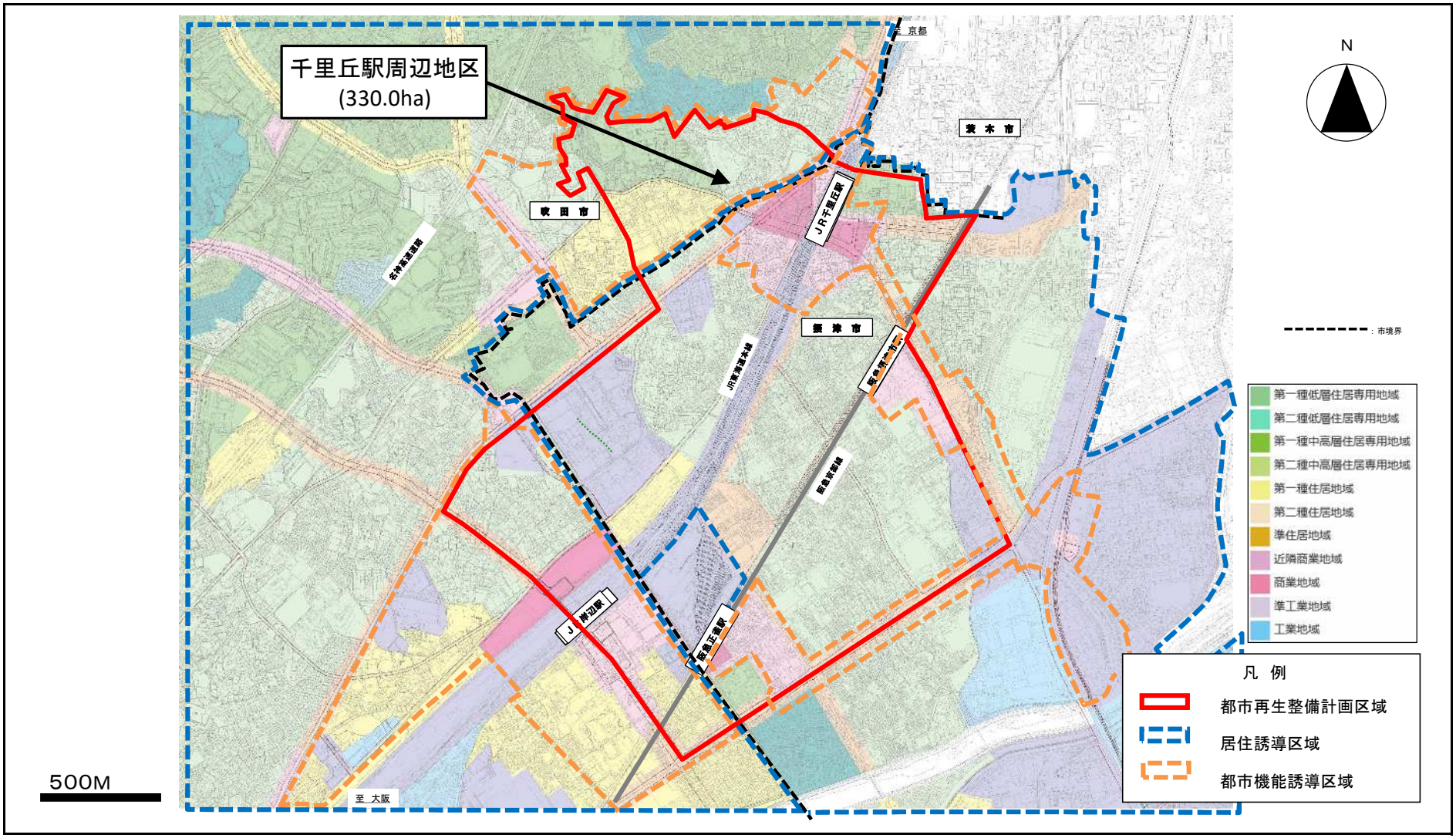
（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに〇）				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
市街地整備事業	千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業	摂津市	国交省	1.5ha		〇			R2	R8	8,028
道路事業	千里丘駅西地区関連街路整備事業（千里丘西駅前交通広場）	摂津市	国交省	0.31ha		〇			R2	R8	2,860
都市構造再編集中支援事業	区画道路2号線整備	摂津市	国交省	40m		〇			R6	R6	33
合計											10,921

都市再生整備計画の区域

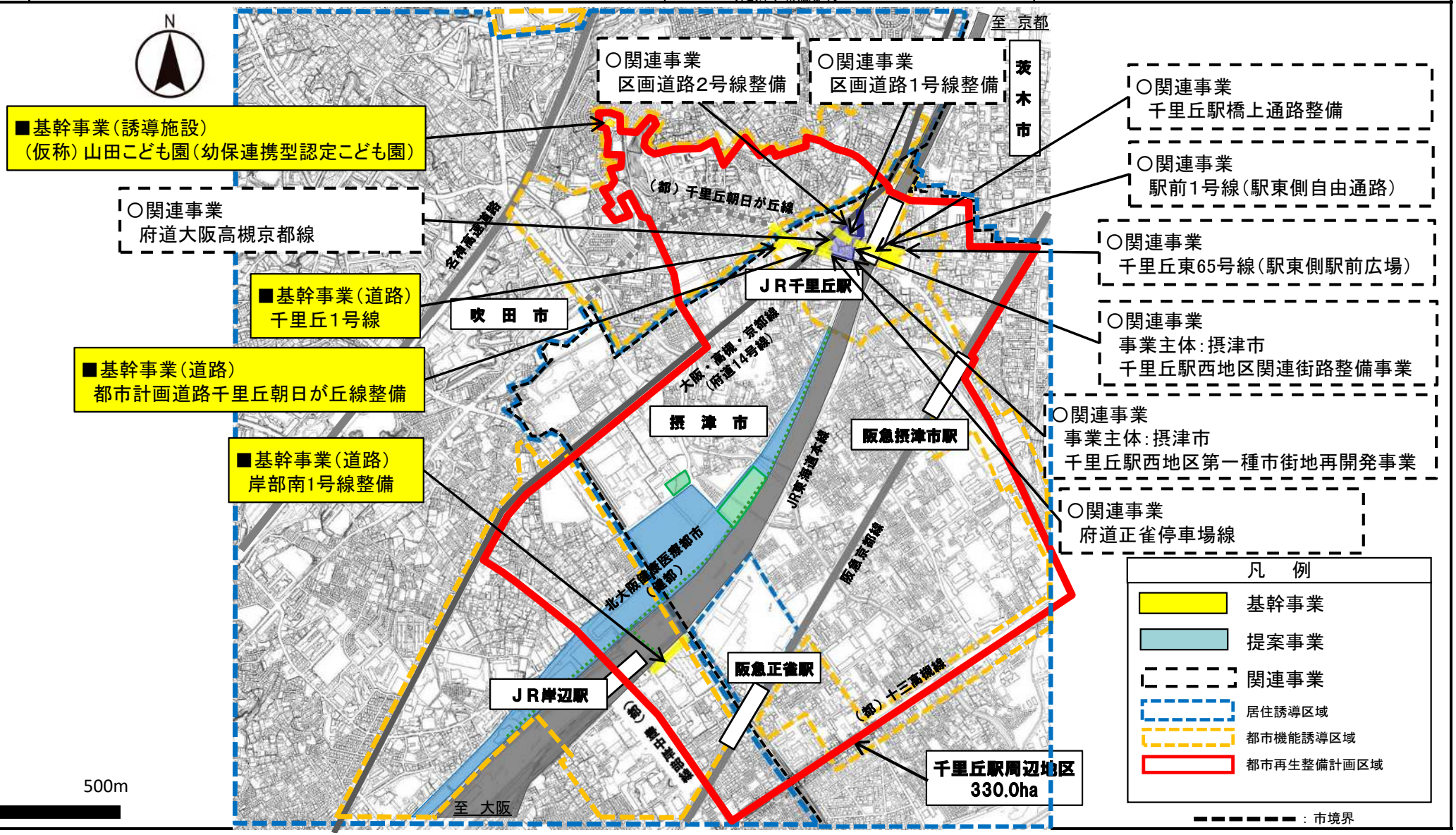
様式(1)-⑥

千里丘駅周辺地区(大阪府吹田市・摂津市)	面積	330 ha	区域	吹田市長野東、摂津市千里丘1丁目ほか



千里丘駅周辺地区(大阪府吹田市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:「多世代が交流するにぎわいのあるまちづくりの推進」 目標1:千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の進捗とあわせ、駅前にふさわしい拠点形成を図るとともに、居心地が良くにぎわいのある駅前空間の創出を図る。 目標2:急激に増加している子育て世代にとって子育てしやすい環境整備を図るとともに、駅前空間の活用等により多世代交流を図る。 目標3:歩道が無くボトルネックとなっている箇所を解消する等、安心・安全で歩きたくなる歩行者ネットワークの形成を図る。	代表的な指標	摂津市民の「駅前周辺がにぎやかなまちにします」に対する満足度	(−)	2.62 (R2年度) →	2.76	(R9年度)
			摂津市民の「道路が安全で移動しやすいまちにします」に対する満足度	(−)	2.63 (R2年度) →	2.74	(R9年度)
			教育・子育て支援施設の利用しやすさに対する満足度	(評価点)	48.9 (H30年度) →	54	(R9年度)
			歩行者にとっての道路の安全性に対する満足度	(評価点)	37.8 (H30年度) →	41	(R9年度)



千里丘駅周辺地区(大阪府摂津市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:「多世代が交流するにぎわいのあるまちづくりの推進」 目標1:千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の進捗とあわせ、駅前にふさわしい拠点形成を図るとともに、居心地が良くにぎわいのある駅前空間の創出を図る。 目標2:急激に増加している子育て世代にとって子育てしやすい環境整備を図るとともに、駅前空間の活用等により多世代交流を図る。 目標3:歩道が無くボトルネックとなっている箇所を解消する等、安心・安全で歩きたくなる歩行者ネットワークの形成を図る。	代表的な指標	摂津市民の「駅前周辺がにぎやかなまちにします」に対する満足度	(−)	2.62 (R2年度) →	2.76	(R9年度)
			摂津市民の「道路が安全で移動しやすいまちにします」に対する満足度	(−)	2.63 (R2年度) →	2.74	(R9年度)
			教育・子育て支援施設の利用しやすさに対する満足度	(評価点)	48.9 (H30年度) →	54	(R9年度)
			歩行者にとっての道路の安全性に対する満足度	(評価点)	37.8 (H30年度) →	41	(R9年度)

