

千里南地区センター再整備の基本的な考え方

平成16年3月

吹 田 市

財団法人大阪府千里センター

目 次

1 . はじめに	P-1
2 . 現状の課題	P-4
(1)商業施設等の活性化	
(2)コミュニティの醸成と市民サービスの向上	
(3)住宅等の整備	
(4)都市基盤の再整備	
3 . 千里南地区センター整備の基本的な方向性	P-5
4 . 基本的な方向性に沿った導入機能	P-5
5 . 商業施設及び南センタービル機能の再整備の考え方	P-6
6 . 阪急百貨店千里寮（阪急オアシス）の再整備の考え方	P-6
7 . 公共施設の再整備の考え方	P-6
(1)基本的な考え方	
(2)公共施設用地	
8 . 都市基盤施設の再整備の考え方	P-9
(1)交通広場の整備	
(2)高架駅からの歩行者動線の確保	
(3)公共広場の整備	
(4)駐車場の整備	
(5)駐輪場の整備	
9 . 整備方策	P-10
(1)商業施設等	
(2)集合住宅等	
(3)公共施設等	

1 . はじめに

千里ニュータウンにおける地区センターは、住区単位に設けられた近隣センターとは異なり、専門店や飲食店及びスーパーマーケット等を組み合わせた大規模な商業施設をはじめ、公共施設、銀行、郵便局等の公共公益施設など、各種の都市的なサービス施設を配置することにより、地区センター内で住民の消費生活をほぼ満たすとともに、これらの施設利用を通じた住民相互の活発なコミュニケーションの展開がなされるよう計画された。

この基本的な考え方に基づき千里南地区センターは、千里ニュータウンの南部の佐竹台、高野台、津雲台、竹見台及び桃山台の五つの住区の中心に位置し、主として阪急南千里駅の東側で、専門店棟、スーパーマーケット棟、市民センタービル等の建築物が、人工地盤（デッキ）による歩廊を軸として有機的な連携が図れるよう配置されている。また、北側に接する公園をバックとして自然と調和した豊かな環境が形成されている。

しかしながら、千里南地区センターは千里ニュータウンの最初の地区センターとして開発され、以来40年が経過して施設の老朽化が進んでいることや、高齢化、少子化といった社会情勢の変化、また、生活ニーズの多様化、高度化といった住民意識が変化する中で、地区センターとしての役割が十分には果たせなくなってきたことから、その再整備が求められている。

千里南地区センターを魅力あふれる賑わいのあるまちとするには、市民との協働によるまちづくりが大切なことから、今後、公共施設や都市基盤の再整備を進めるにあたっては、市民の意見を十分に伺いながら取り組むこととする。

図-1 再整備の区域

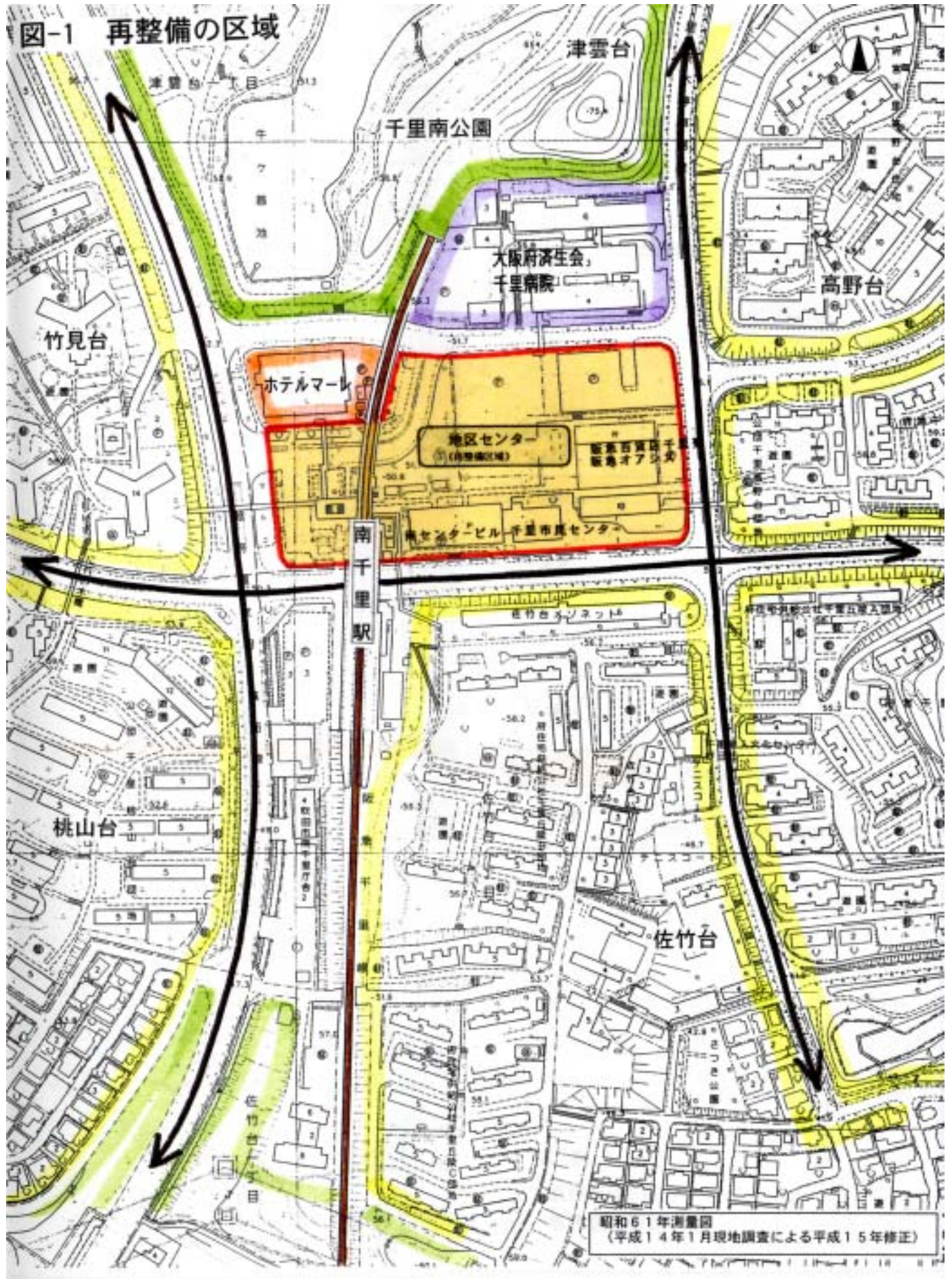
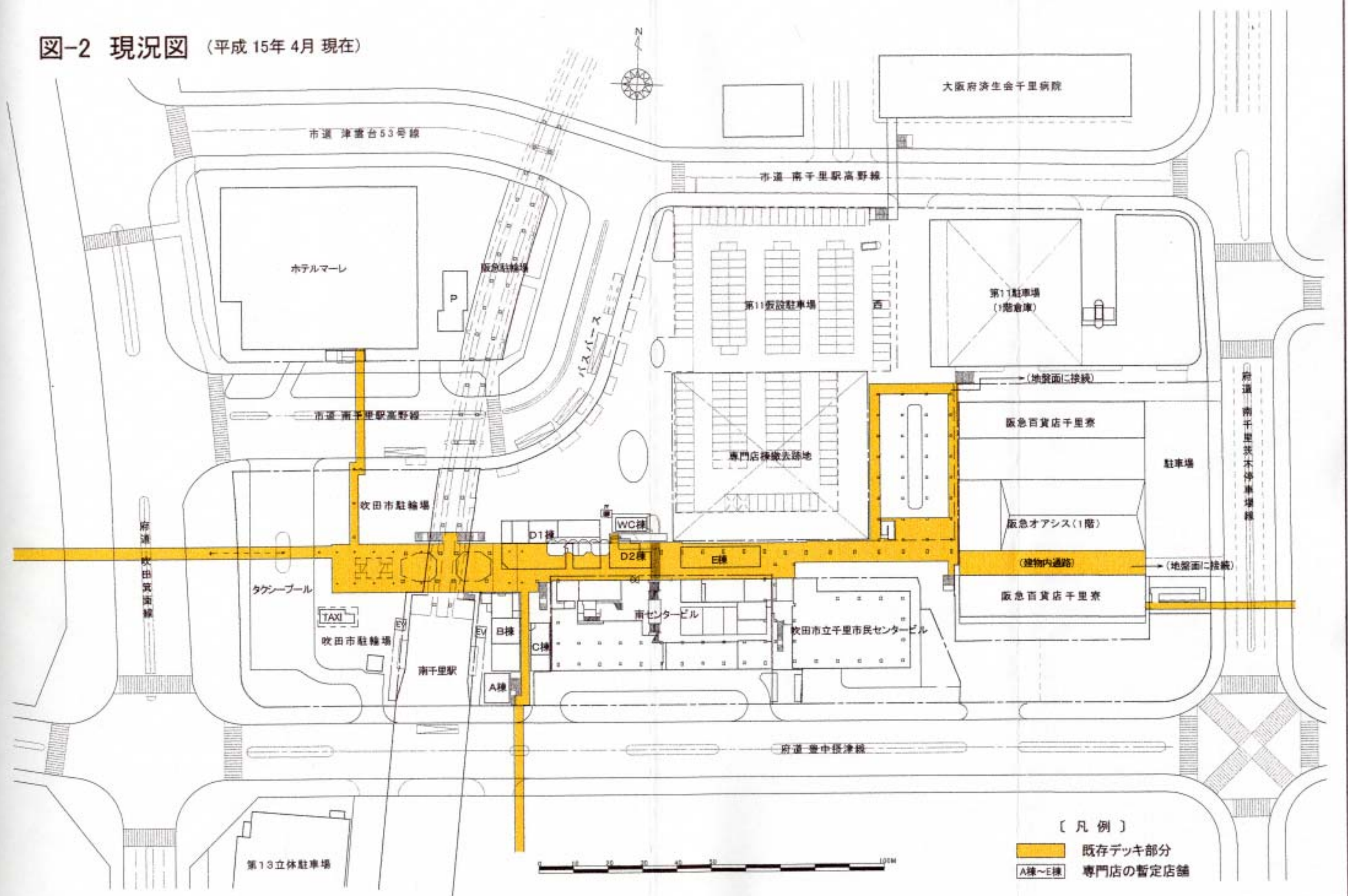


図-2 現況図 (平成15年4月現在)



2 . 現状の課題

千里南地区センターには、商業施設、公共施設、居住施設など様々な施設が集積しており、その再整備にあたっては、近隣サービスの役割りを担ってきた近隣センターとの共存共栄の視点を大切に、住民の交流拠点の場を含む諸機能の拡充や都市基盤の再構築の視点から取り組む必要がある。

(1) 商業施設等の活性化

各種専門店のほか、飲食店、スーパーマーケット等が配置されているが、生活者のニーズの変化に合わせた業種・業態の見直しや新しい店舗の導入などにより、魅力ある商業施設として整備を図る必要がある。

(2) コミュニティの醸成と市民サービスの向上

地域の活性化にあたっては、地域コミュニティの形成と発展が図られることが必要である。千里市民センター、図書館、公民館等を活用した文化活動等により、これまでコミュニティの形成に努めてきたが、居住者の高齢化等による市民ニーズの多様化への対応として、施設の建替に合わせて、新しいコミュニティの場の提供や市民サービスの向上を図る取組が必要である。

(3) 住宅等の整備

阪急百貨店千里寮は、平成 12 年に閉鎖され、将来にわたっても寮として活用する考えがないことから、新たな土地利用に際して、多世代の居住機能を有する住宅等を整備する場合には、周辺地域との環境の調和に十分配慮することが求められる。

(4) 都市基盤の再整備

阪急南千里駅を中心として人や車が集中し人々の交流による賑わいがあるが、一部の交差点では車輛の輻輳や、ゆとりのスペース不足等の課題があることから、円滑な交通処理や駅前でのコミュニティの場の確保が必要である。また、高架駅であることから、再整備に際しバリアフリー化は重要なテーマである。

3 . 千里南地区センター再整備の基本的な方向性

千里ニュータウンの再生は、「千里ニュータウン再生ビジョン」及び今後策定される「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づき、良好な緑豊かな生活環境を保全するとともに、都心から近距離の恵まれた立地条件を活かしつつ、再整備に向けた新たな理念と方向付けのもとに行われる必要がある。

千里南地区センターは、ニュータウンの建設が、住宅難を解消することを目的とした経過から住民の「暮らし」と「消費」の機能の提供を主に担ってきたが、今後の再整備にあたっては、周辺の公園や医療施設とあいまって、地区全体が魅力あふれる賑わいのあるまちとなるよう生活文化を中心とする機能を提供することが必要である。以下の基本的な方向性に沿ったまちづくりを目指す。

- 生活を豊かに充実したものにする生活文化づくり
- 多様な生活者に対応するコミュニティづくり
- 高齢者の健康維持・増進に繋がる拠点づくり
- 多世代居住に資する住機能の導入による賑わいづくり
- 地区センターとしての都市基盤の再構築

4 . 基本的な方向性に沿った導入機能

基本的な方向性に沿った導入機能としては以下のものが考えられる。

- ハイアメリケイな空間の下での生活者が豊かな自分らしい生活を創造できる商業・飲食・サービス機能
- 多世代及び多様な人々の活発なコミュニティ活動を行っていくためのコミュニティ機能・交流機能
- 日常的な心の充足や楽しみながら健康維持や増進に繋がる高齢者のふれあいの場・憩いの場となる施設を含む行政サービス機能
- 多様な世代や世帯が居住できる住機能

電車・バス・タクシー・駐車場・駐輪場等の交通基盤としての機能

5．商業施設及び南センタービル機能の再整備の考え方

専門店棟は老朽化が進んでいたことから、平成12年10月に仮設店舗を建設して経営されており、早期に新商業施設の再整備を行う必要がある。また、新商業施設の中で仮設店舗と併せて建替が検討されている阪急オアシスも組み入れることが、商業の活性化に、より一層繋がると考えられる。

また、南センタービルは、現在、仮設店舗以外に公共・公益・業務系の施設があるが、機能面だけでなく建物も老朽化していることから、本地区センターの再整備の中で移転等を図るなどした後、廃止する。

6．阪急百貨店千里寮（阪急オアシス）の再整備の考え方

阪急千里寮は、現在、寮として使用されておらず、また、阪急オアシスが新商業施設の中に移転することにより新たな土地利用が図られることになるが、土地利用に際しては、本地区センターが担う機能を勘案しながら民間の自由な発想での住宅等の事業化が望まれる。また、駅から東の高野台方面への安全で快適な歩行者動線の確保は必要である。

7．公共施設の再整備の考え方

（1）基本的な考え方

千里市民センター等の施設は、施設そのものの老朽化が進んでいることや、市民ニーズの多様化・高度化に対応できる、より充実した機能が今日的に求められていることから、その再整備が必要である。

また、急速な高齢化社会を迎え、高齢者が憩える施設や国際化の進展により、国際交流を促進するための場の提供も必要となってきている。

併せて、千里ニュータウンは20世紀におけるまちづくりのモデルとして役

割を果たし続けてきたことから、これまでに培ってきた経験やノウハウを継承し、将来のまちづくりに生かせる場づくり等も必要と考えられる。

公共施設の再整備の考え方については、既存公共施設の再整備の中で高齢者の拠点施設や国際交流等も含めた複合的な施設として検討を行う。

(2) 公共施設用地

市の所有地は、現施設用地と南センタービルの用地（(財)大阪府千里センターとの共有）であるが、公共施設の建設用地については、地区全体での再整備の中で、現地建替にこだわらず、市民の利用等を勘案して検討を行う。

そこで、駅東側の用地、駅西側の用地及び現在地での整備について比較検討したものが、表-1 である。

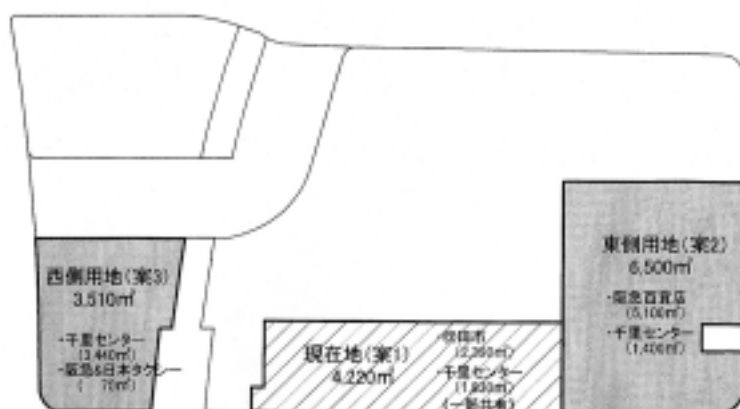
この結果、現地建替（案 1）を考えた場合、建替の間の代替措置が困難であることから施設の休館は避けられなく、市民サービスの重大な低下をきたすことになる。

東側用地（案 2）は、民間施設との合築となるなど、いろいろと制約を受けられる可能性がある。

西側用地（案 3）は、タクシー乗り場の移設、歩道橋やデッキとの取り合いの問題等はあるものの、駅にも近く市民の利用等も考えると、最も望ましい用地と考える。

表-1 公共施設の再整備用地の検討

	現在地（案1）	東側用地（案2）	西側用地（案3）
土地の所有者	吹田市 大阪府千里センター 《一部共有》	阪急百貨店 大阪府千里センター	大阪府千里センター 等
駅からの距離	近接	約150mとやや遠い	近接
既存施設との関係	既存施設の撤去が必要 なため、仮設施設の整備 （確保）か休館が必要 となる。	阪急百貨店千里寮撤 去が必要で、その後の 整備となる。	タクシーヤードと駐 輪場の移設やデッキ の改修が必要である が、比較的容易であ る。
地区センターの活性化	商業施設の南側前面に 位置することから商業 施設の視認性が下がり 商業の活性化に望まし くない。	駅から商業施設を経 て公共施設に至ること となることから活 性化に繋がる。	東側に商業施設や住 宅等による賑わいに 対し、西側に公共施設 が立地することで、地 区全体のバランスが よく、活性化に繋がる。
事業手法	市が事業主体となる。 民間活力の活用も可 能。	民間デベロッパーが 事業主体となるため、 民間との合築又は床 の賃貸には、いろいろ と制約を受ける可能 性がある。	市が事業主体となる。 民間活力の活用も可 能。



8 . 都市基盤施設の再整備の考え方

地区センターは、ニュータウンの人々が集まり、交流する拠点であり、従来にも増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、人に優しいまちづくりの観点から、安全性、利便性、快適性の高い施設の整備を目指す。

(1) 交通広場の整備

現在のバスの乗降場及びタクシー乗り場をホテル南側にロータリー状に再整備することで、安全でかつ円滑な利用を図る。

また、一般車についてもこのロータリーを利用して乗降できるようにする。

(2) 高架駅からの歩行者動線の確保

駅の改札口からの北・西・南方面については、幹線道路を安全に跨ぐ必要性が高く、現在のデッキと横断歩道橋は引き続き重要な施設として維持する。

駅東側は、地盤面が北東方向に高い傾斜となっており、その東端部での歩道の高さが駅改札口とほぼ同じ高さとなっていることを踏まえて、東地区での土地利用計画の中でバリアフリーを実現した動線の確保を行う。また、東側を経由して至る北側の大阪府済生会千里病院との動線についても、同様である。

(3) 公共広場の整備

駅の乗降客数が 24,000 人 / 日(平成 15 年)以上あることや、地区センターとしてのコミュニティの場として、一定規模の公共広場の整備を行う。

(4) 駐車場の整備

新商業施設の建設に併せて、商業施設利用者だけでなく、駅前でのパークアンドライドの利用者などの多様な利用が可能となる駐車場を、閉鎖した第 11 駐車場を立体駐車場化することで必要台数の確保を行う。

(5) 駐輪場の整備

駅前での駐輪場の再整備とともに、整備される種々の施設の中で必要台数の確保を行う。

9 . 整備方策

千里南地区センターの再整備にあたっては、全体の整備を一度に行おうとすると、既存施設の休業・休館による商業活動の停滞や公共サービスの低下等が懸念されることから、段階的に整備を進める「転がし方式」により事業を進めることが望ましいと考える。

(1) 商業施設等

第 11 仮設駐車場の用地で、既存専門店街及び阪急オアシスの建替を中心として商業施設の整備を行うとともに、その東側の閉鎖された第 11 駐車場の用地で立体の駐車場の整備を行う。

(2) 集合住宅等

阪急百貨店千里寮跡地と周辺のセンター用地を活用して、住宅等の施設として整備を行う。

(3) 公共施設等

タクシー乗り場一帯の西側用地で、新たな公共施設(一部公益施設を含む場合もある。)の整備を行う。

なお、千里市民センタービル及び南センタービルの跡地については、駅側は公共広場として整備し、東側は柔軟な土地利用が可能となるようリザーブゾーンとして確保して、将来、千里南地区センターの成熟に合わせた適切な土地利用を行う。

図-3 全体計画ゾーン図(その1)

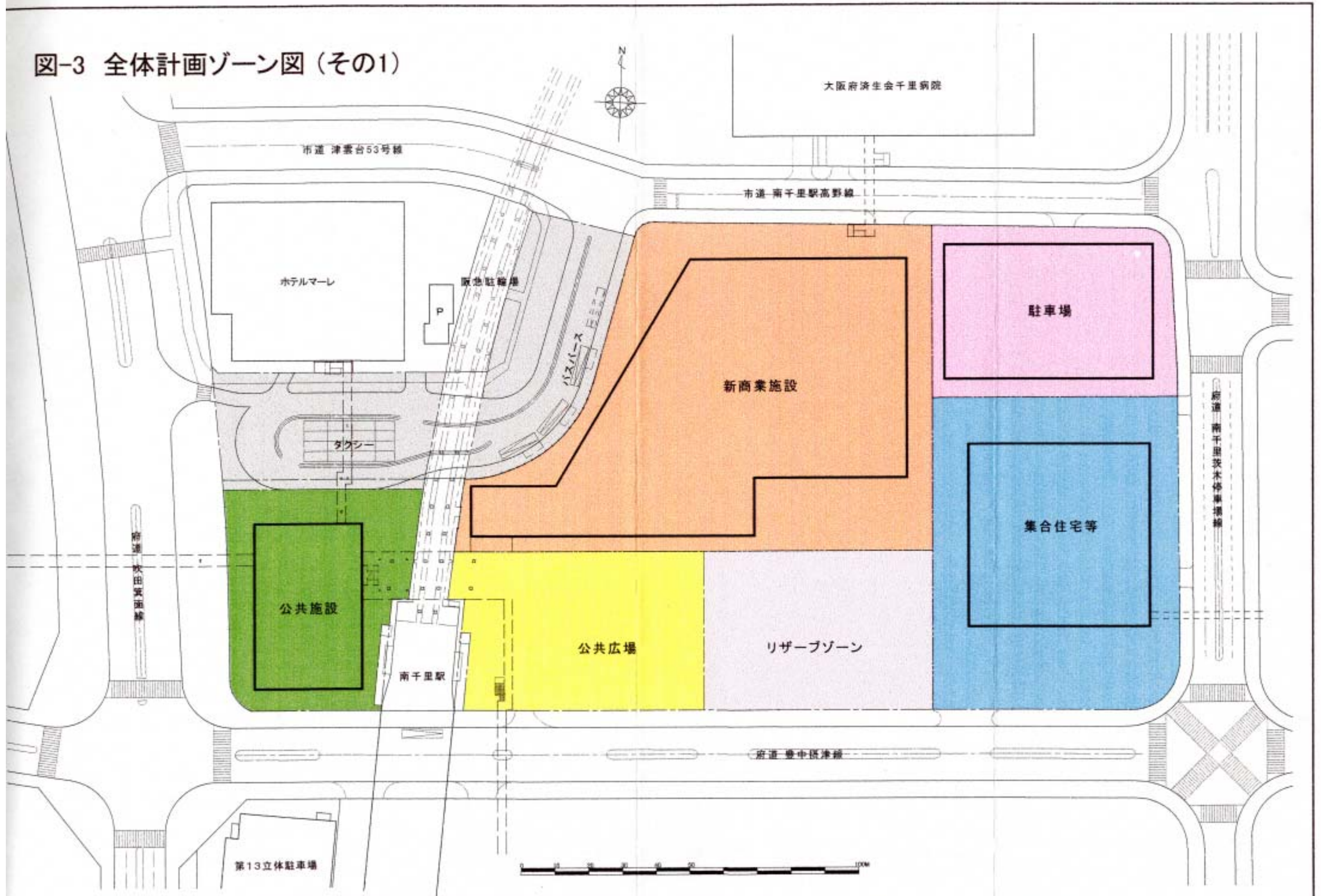


図-4 全体計画ゾーン図 (その2)

