

# 青山台住区 住区再生プラン（案）

## 報告書

本報告書は、平成17年（2005年）3月に策定しました「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業」を踏まえ、建替計画が進行しつつある「青山台住区」を取り上げ、『住区再生プラン(案)』を策定することを目的にまとめました。

この『住区再生プラン(案)』が、住区のまちづくりのたたき台として活用され、市民及び関係者の協働によって真の住区プランが策定され、再生が進められることを期待します。

平成20年（2008年）11月

吹 田 市

# 青山台住区 住区再生プラン（案）



## 1 住区の特徴と将来の居住者像

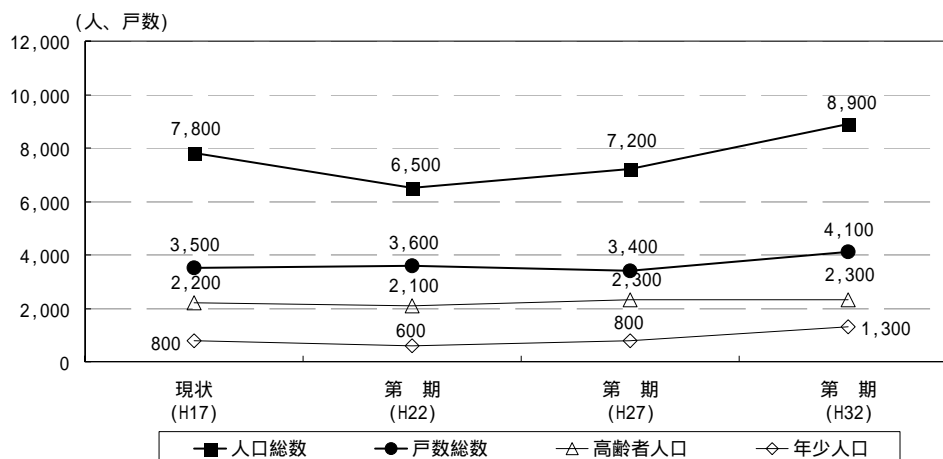
### (1) 住区の特徴

- ・ 青山台は、千里ニュータウンの北部に位置し、昭和39年にまちびらきした住区である。
- ・ 主な住宅タイプ別の構成は、府営住宅が約14%、公社賃貸住宅が約6%、都市再生機構賃貸住宅が約53%、社宅が約4%、民間集合住宅が約1%、戸建住宅が約22%となっている。公的賃貸住宅の割合は、全体の7割強を占めていることから、今後の公的賃貸住宅団地の建替事業では、分譲マンション等を含めた多様な住宅タイプの供給が求められている。
- ・ 大阪府及び大阪府住宅供給公社では、昭和30年代に建設された府営住宅や公社賃貸住宅の建替事業を順次進めており、青山台の公的賃貸住宅についても、建替計画の動きが本格化してきている。また、都市再生機構賃貸住宅についても、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」において「団地の一部の建替えを予定し、一部の改善を図る」団地として位置づけられている。
- ・ 公社住宅の建替計画については、平成21年冬の完成を目指して、事業者の選定等を行っている。また、府営住宅の建替計画については、「大阪府府営住宅ストック活用事業計画（平成19年1月）」に基づき、平成22年度までの着手に向け調整中である。都市再生機構住宅の団地再生計画については、再編方針に基づき平成20年7月より居住者自治会との間において調整中である。
- ・ 青山台の高齢化率は27.7%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均25.4%（平成17年国勢調査）よりも高い。また、1・2丁目（都市再生機構住宅・公社住宅・府営住宅・一部戸建住宅）の高齢化率は、住区の平均よりやや低いものの、3・4丁目（戸建住宅）の高齢化率については、30%以上を示しており、高齢者に対する生活支援サービス機能の充実が求められている。
- ・ 一方、年少人口の割合は10.0%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均12.6%より低い。今後さらに若年ファミリー世帯の入居を促すためには子育て環境の充実が求められている。
- ・ 本住区の歩行者動線については、幹線道路の歩道や歩行者専用道路、公的賃貸住宅の宅地内通路によってネットワークが形成されている。公的賃貸住宅の建替事業では、既存の宅地内通路の機能保全とあわせた新たな整備計画によって、更なる歩行者動線のネットワーク化が求められている。
- ・ 本住区の自然資源としては、青山公園、くちなし公園、こでまり公園、街路樹、千里緑地の竹林、公的賃貸住宅地内の景観木など豊かな緑を有している。また、春になると千里さくら通りをはじめとした住区内において、さくらが一斉に開花し、市民の憩いの場となっている。再生にあたっては、これらの自然資源を保全・継承し、緑のネットワークを形成することが求められている。

(2) 将来の居住者像

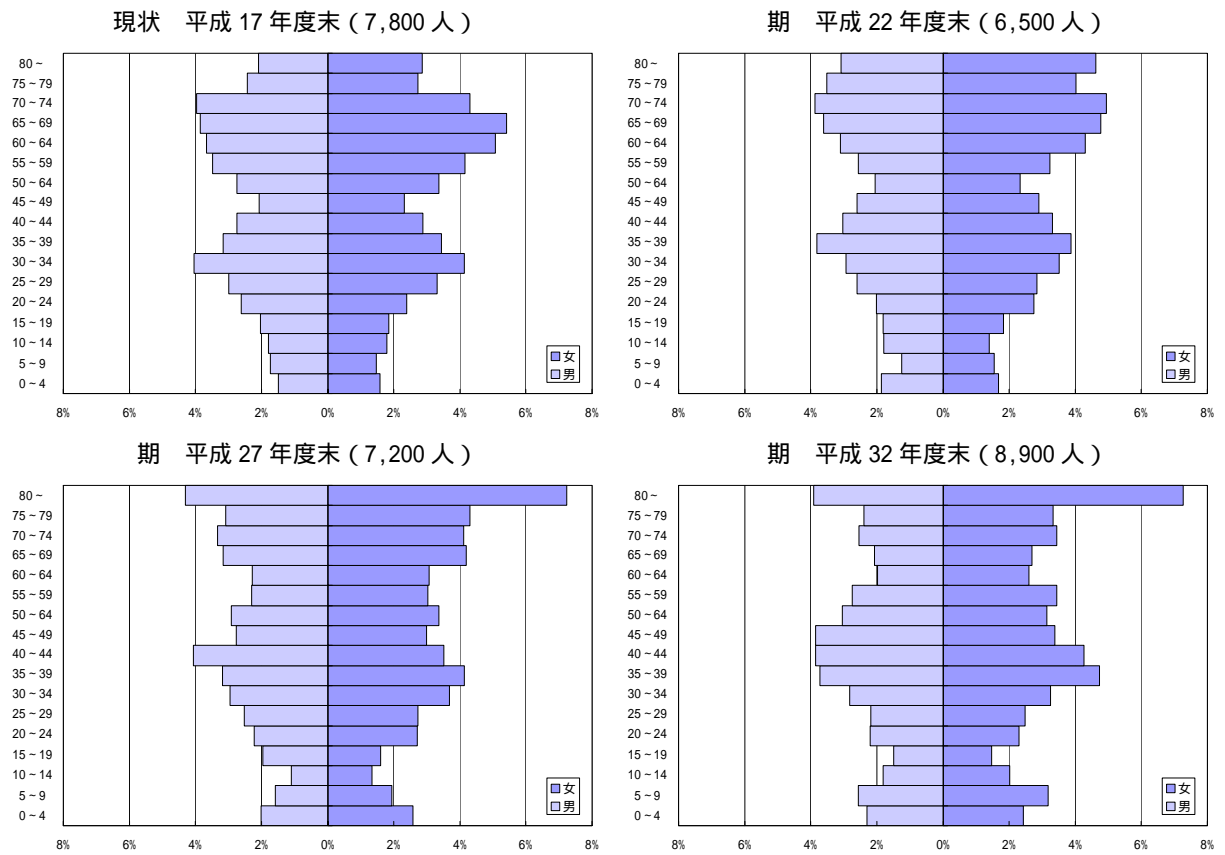
- ・ 大阪府住宅供給公社等の建替計画に基づき、今後 15 年間に建替事業が行われると予想される団地・住宅地について、新規入居者の属性を想定し、住区の将来戸数及び人口構成比の推計を行った。
- ・ 第 期（平成 18 年度～平成 22 年度）では、公社住宅の建替事業が着手され約 1 4 0 戸の完成が見込まれるほか、国の官舎についてもこの期間に建替える予定となっている。
- ・ 第 期（平成 23 年度～平成 27 年度）では、公社住宅の建替事業に伴う再生地（約 0.8ha）の活用、都市再生機構住宅の一部建替え、また民間集合住宅の建替えが進められる予定となっている。
- ・ 第 期（平成 28 年度～平成 32 年度）では、府営住宅及び都市再生機構住宅の建替事業の完成とそれに伴う再生地の活用が図られる予定となっている。

建替計画を踏まえた戸数・人口推計

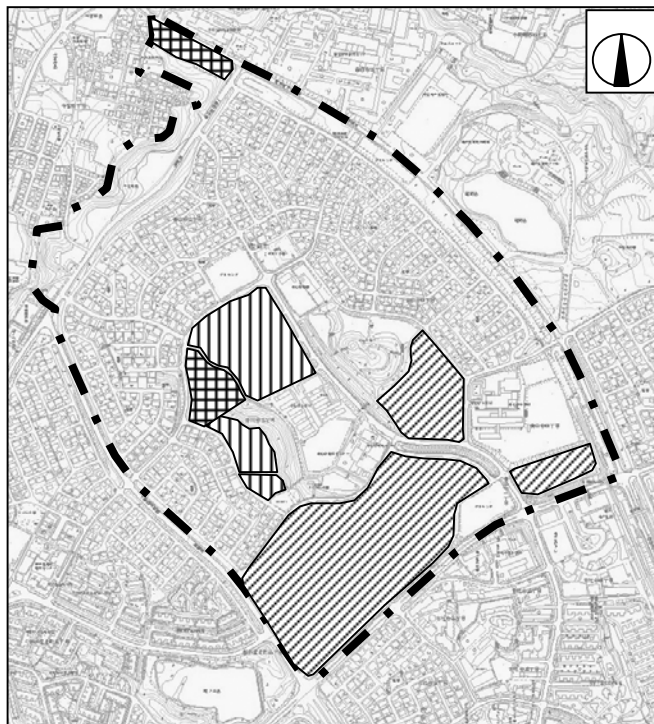


- ・ 人口推移については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、現状（平成 17 年度）から第 期までは、減少傾向が見られるものの、第 期の建替事業や第 期で創出される再生地等の活用により人口増加する傾向が見込まれ、現状と第 期を比較すると約 1,100 人の増加が見込まれる。
- ・ 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。高齢者人口（65 歳以上）については、現状から第 期までは約 100 人増加する結果が得られた。また、年少人口（14 歳以下）については、再生地や民間分譲マンション等の建替事業によって増加する傾向が見られ、現状と第 期を比較すると約 500 人の増加が見込まれる。
- ・ 年齢別人口構造比については、第 期、第 期の再生地の活用等によって、現状と比較して人口構造がやや改善されるものの、第 期では高齢化も進み、特に 80 歳以上の女性の割合が約 2.5 倍に増えると推計される。

## 年齢別人口構成比の比較



## 建替事業計画が想定される区域



凡例	
	平成 18～22 年度
	平成 23～27 年度
	平成 28～32 年度

平成 28～32 年度については、  
建替計画が未定の箇所も含む。  
都市再生機構住宅については、一部  
平成 23～27 年度建替予定の箇所を含む。

## 2 住区再生プラン（案）

### （1）歩行者ネットワークに関する方針

地区センター・近隣センター等の施設の利用、公共交通機関の利用、住区内の相互交流の促進、及び、安全な通学路の確保を目的に、次のような方針で青山台の歩行者動線ネットワークの充実を図る。  
歩行者ネットワークの構成と環境整備の方策

青山台における歩行者動線ネットワークは、骨格となる歩行者動線（骨格動線）、骨格動線を補完する歩行者動線（サブ動線）、歩行者動線として利用されている大規模団地内の通路（宅地内動線）、歩行者専用道路により構成する。

- ・ 骨格動線は、車道から分離された安全な歩道に、街路樹が植栽されているなど快適な環境にあり、地区・近隣センターや青山公園、青山台小学校、青山幼稚園などをつないでいる住区幹線道路（合歓の木道）や住区周辺の府道吹田箕面線、府道箕面摂津線（千里けやき通り）が、これに該当する。
- ・ サブ動線は、戸建住宅地内の主要区画道路、1・4丁目の都市再生機構住宅の区画道路、2丁目の公社街区の区画道路とする。これは、通学路に該当するルートや骨格動線を補完し、安全な歩行者動線ネットワークを図る動線に該当する。サブ動線は、歩道を整備することを原則とするが、歩道の整備が困難な道路については、宅地側セットバックにより歩道空間を確保する。（府営住宅南側、公社住宅西側など）
- ・ 宅地内動線は、日常的な歩行者動線やコミュニティ形成の場として活用されているため、建替事業後も機能保全に努めるとともに、新たな整備計画によって、更なる歩行者動線のネットワーク化の推進を図る。（府営住宅及び公社住宅地内、1、4丁目都市再生機構住宅地内）

### 沿道のデザイン

これらの歩行者動線沿道では、地域の交流施設等の配置や住棟出入口・専用庭の設置、住戸の居室側を連続させるなど、にぎわいや親しみを感じるデザインを導入する。また、駐車場や機械室等の施設などが連続することのないように配慮する。

法面により歩行者動線と宅盤レベルが分断される場所では、階段状のアプローチを設置するなど、歩行者動線と宅盤レベルの連続性を確保する。（府営住宅北東角周辺、4丁目都市再生機構住宅南側）

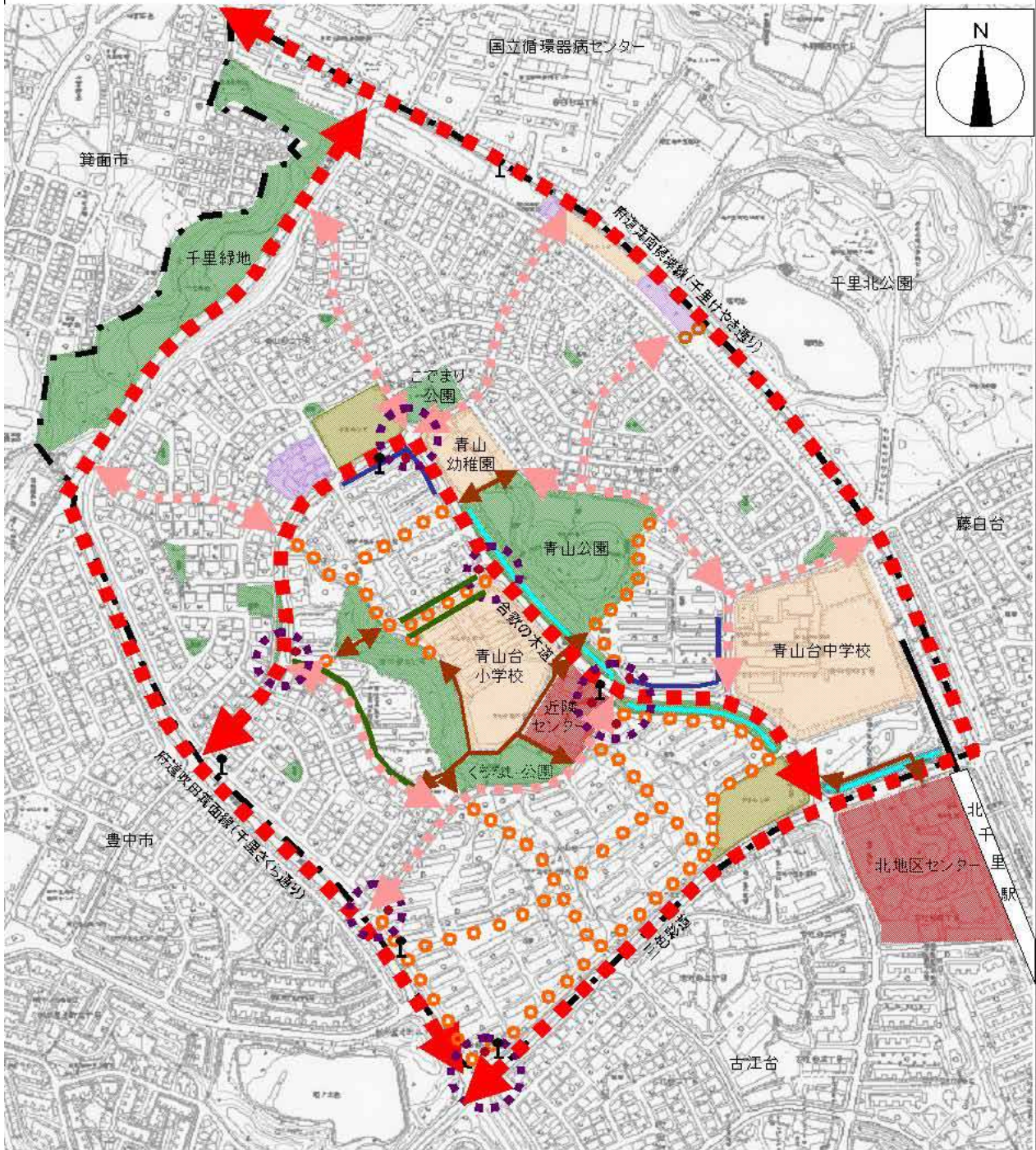
### まち角広場

骨格動線が交差する交差点や、骨格動線と団地の主要出入り口が交差する場所では、人々が安全・快適に滞留できるまち角広場を、宅地側に設ける。（府営住宅北東角・南東角、公社住宅北西角、1丁目都市再生機構住宅北西角・北東角・南西角、4丁目都市再生機構住宅西側、近隣センター東側）

まち角広場に面する建物は、外壁、開口部、バルコニー等のデザインを工夫し、まち角に相応しい空間の創出を図る。



# 歩行者ネットワークに関する方針図(案)



まち角広場のイメージ



大規模団地内の通路のイメージ

## 凡例

- |  |                          |  |               |
|--|--------------------------|--|---------------|
|  | 骨格となる歩行者動線(骨格動線)         |  | バス停           |
|  | 骨格動線を補完する歩行者動線(サブ動線)     |  | 公園・遊園・緑地      |
|  | 機能保全を図る大規模団地内の通路(宅地内動線)  |  | 地区センター・近隣センター |
|  | 歩行者専用道路(ネットワークに関するもの)    |  | 水路            |
|  | まち角広場セットバックにより宅地内に歩行空間確保 |  | 教育施設          |
|  | 歩行者動線と宅地レベルの連続性を確保       |  | 医療施設          |
|  |                          |  | その他用地等        |

## (2) 緑のネットワークに関する方針

青山台における緑のネットワークは、主に、

- ・ 公園・遊園・緑地：青山公園、くちなし公園、こでまり公園、千里緑地など
- ・ 街路樹：ケヤキ（府道箕面摂津線）、ナンキンハゼ・サクラ（三色彩道をはじめとする住区幹線道路）
- ・ 大規模団地内の緑地：府営住宅地内、都市再生機構住宅地内の斜面緑地
- ・ 戸建住宅地内の生垣や庭木
- ・ 法面緑地

によって構成されている。これらの緑の存在は、潤いのある緑豊かな住宅地景観を形成するとともに、生物の生息環境・移動環境を提供するなど、自然と共生する都市環境の形成にも役立っており、今後も保全・育成を図っていく必要がある。

### 公共用地における緑の保全・育成

- ・ 公園・緑地、街路樹等の維持管理・運営については、住民・利用者・NPOの参加を促すシステムを検討する。
- ・ 戸建住宅地内に点在する遊園は、近隣住民の維持管理による保全に努める。

### 大規模団地内の緑の保全

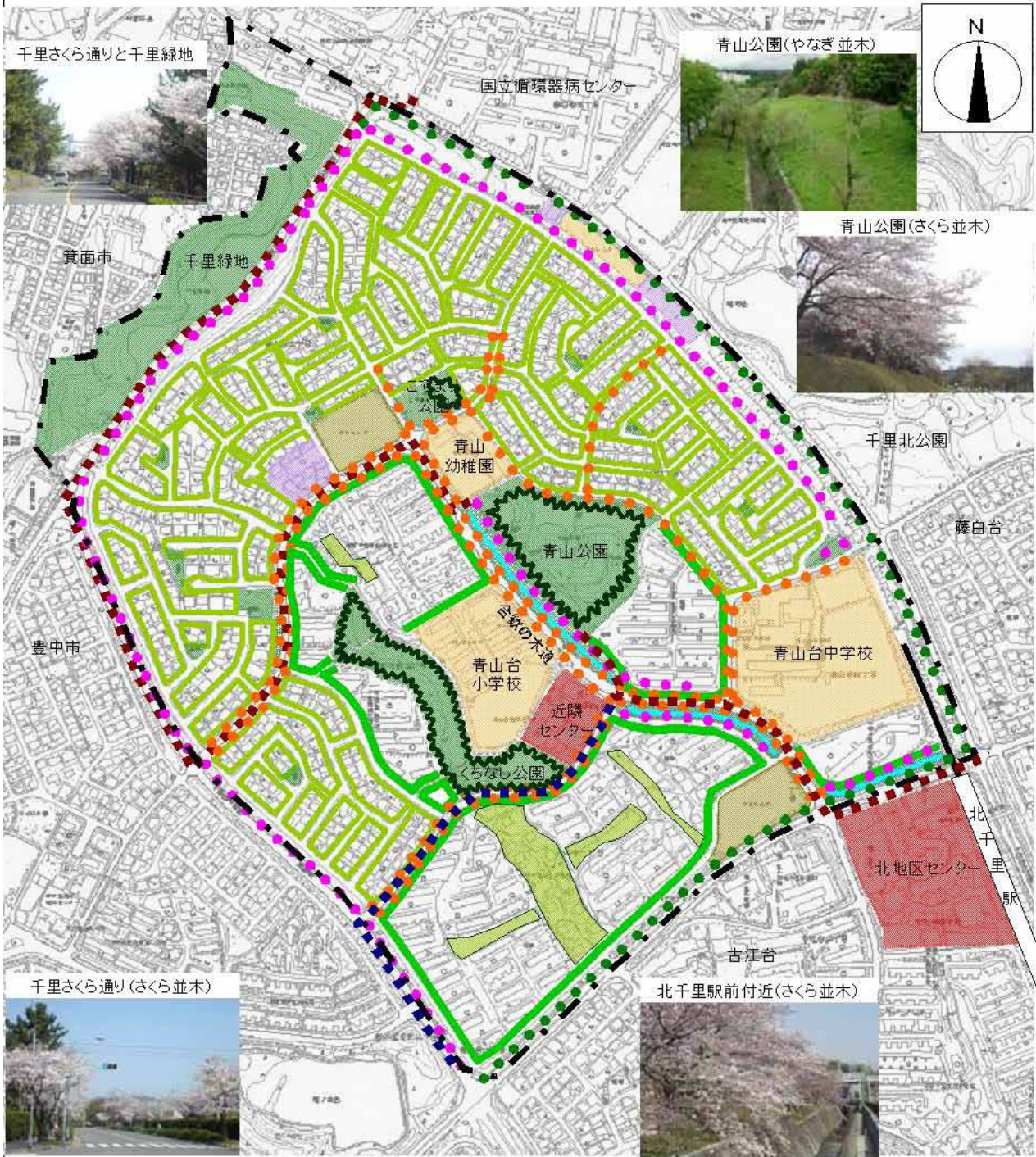
- ・ 建替事業を行う際には、敷地内の景観木や良好な緑地について十分配慮し、緑のネットワークの形成に配慮しつつ、機能保全を図る。（府営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅）
- ・ 街路樹がない区画道路の沿道は、宅地側の緑化を図り、緑の連続性を確保することにより、緑豊かな道路景観の形成を図る。（府営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅）
- ・ 敷地規模が2ヘクタール以上の大規模団地では、30%以上の緑化率を確保する。（府営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅）

### 戸建住宅地内の生垣や庭木の保全・育成

- ・ 戸建住宅地は、生垣緑化などにより連続した緑の創出を目指して、吹田市のみどりの協定制度を活用するなど、より魅力的な住環境を推進する。



# ■ 緑のネットワークに関する方針図(案)



凡例	
	公園・遊園・緑地
	ナンキンハゼの街路樹
	サクラの街路樹
	ケヤキの街路樹
	機能保全を回る大規模団地内の緑地
	景観を創出するまとまった緑
	宅地内で緑の連続性を創出
	戸建住宅地沿道部の生垣緑化
	地区センター・近隣センター
	教育施設
	医療施設
	その他用地等
	水路
	ぶらっと吹田
	散策路(竹林散策コース)
	散策路(さくらコース)



### (3) 土地利用に関する方針

ここでは、主に、建替事業が本格化する大規模公的賃貸住宅団地について、建替え後の土地利用に関する方針を提示する。

#### 画一的な住棟と単一の住宅タイプからなる大規模ブロックの細分化

- ・ 府営住宅、公社住宅、都市再生機構住宅（1，4丁目）の建替事業に際しては、100～250戸程度の規模のまとまりを意識した住棟配置、建物デザインの導入を事業者に求める。

#### 複合機能ゾーンの設定

- ・ 骨格動線の沿道においては、生活利便施設をはじめとする店舗・事務所の開業やコミュニティビジネス等の立地を誘導する。（府営住宅北側及び東側）

#### 隣接する戸建住宅地への配慮

- ・ 共同住宅の建替事業については、まちづくり指針の配慮指標を基に、建物の外壁面の後退や建物の高さを抑えることなどにより、隣接する戸建住宅への配慮を行う。（2・3・4丁目の戸建住宅に隣接する公的賃貸住宅等が、これに該当する。）

#### 再生地における多様で魅力的な住宅供給

- ・ 人口推計では、再生地等に若年層向けの住宅供給を見込むことで、第 期で減少した生産人口がある程度回復する結果が得られた。これを踏まえ再生地の土地利用計画については、主に若年子育て世帯向けの住宅供給を誘導する必要がある。また、その一方で、高齢者の方々にとって住み良い住宅の実現など、千里ニュータウンの再生に資する多様な住宅供給が考えられる。
- ・ 第 、 期に創出される再生地については、第 期で減少した年少人口が回復及び増加することを勘案すると、若年子育て世帯向きの共同住宅と子育て支援等との複合住宅の誘導が考えられる。
- ・ 福祉サービス施設等と複合する住宅については、まちづくり指針で示す「容積率のただし書き」を適用することにより、地域に寄与する福祉サービス施設等の誘導を図れるものと考えられる。

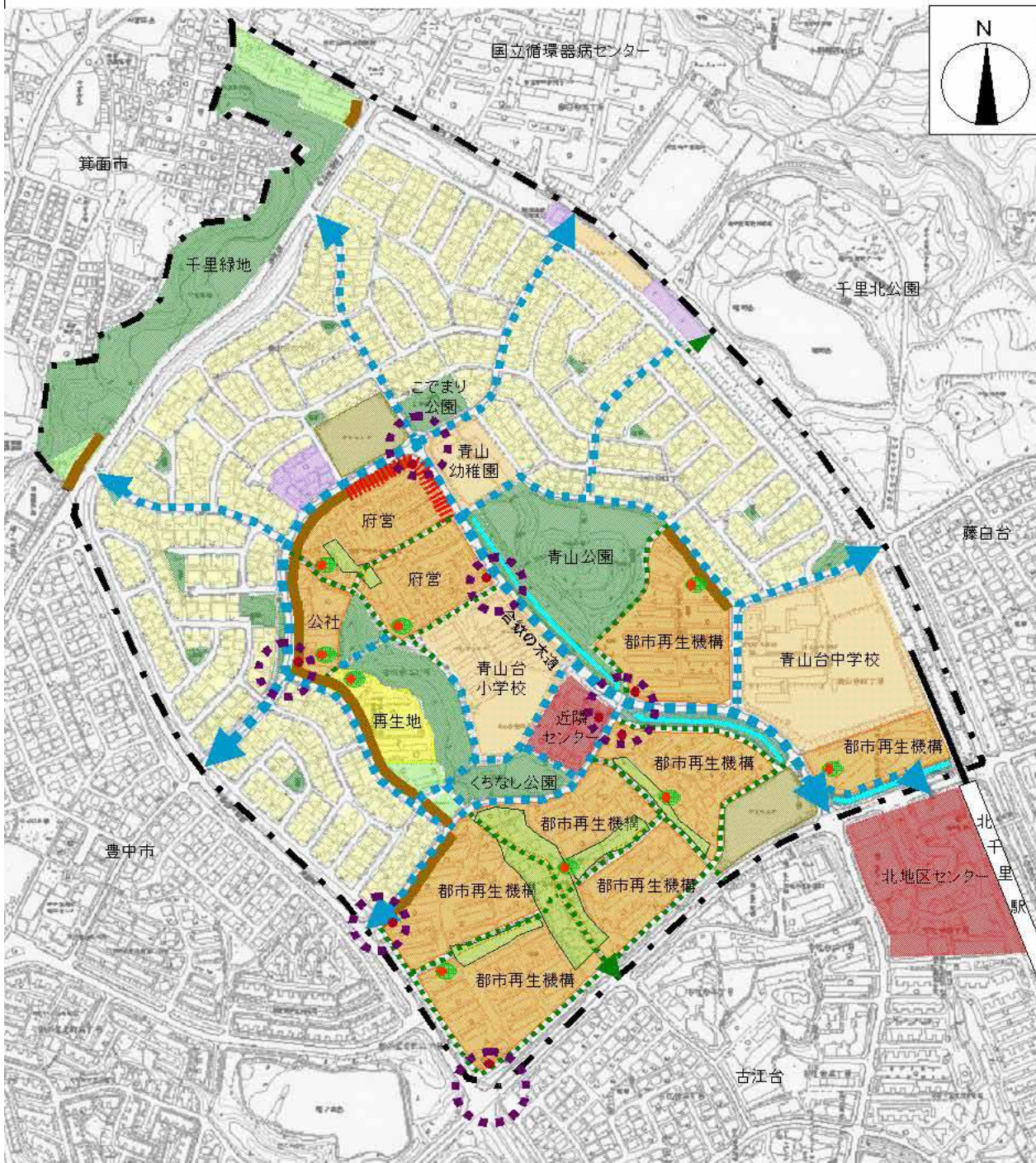
#### 各対象に応じた住宅メニュー（例）

若年世帯の流入を促す住宅	ファミリータイプを含む多様な住宅タイプからなる分譲マンション、定期借地マンション、コストを抑えた分譲マンション 等
	アフォーダブルな賃貸住宅
高齢者向けの住宅	緊急サービス付住宅、介護サービス付住宅、生活サービス付住宅、コレクティブ住宅 等
新しい居住者ニーズに対応する住宅	自宅での就業を可能にする住宅（SOHO住宅）短期滞在者、学生、外国人向け住宅、コーポラティブ住宅 等

#### 建替事業に伴う施設導入スペースの確保

- ・ 大規模の建替計画においては、住民相互の活発なコミュニティが展開されるよう、歩行者動線の沿道に、集会所やコミュニティ広場等を配置し、コミュニティのネットワークが図られるよう工夫する。

# ■ 土地利用に関する方針図(案)



複合ゾーンでの店舗のイメージ



施設導入スペースのイメージ

凡例	
公的賃貸住宅(建替/活用用地等)	歩行者動線ネットワーク
再生地	宅地内の歩行者動線ネットワーク・緑のネットワーク
複合機能ゾーン	公園・遊園・緑地
戸建住宅に配慮するゾーン	水路
集会所等	地区センター・近隣センター
コミュニティ広場	教育施設
機能保全すべき宅地内緑地	医療施設
まち角広場	戸建住宅地
	集合住宅等
	その他用地等

「青山台住区 住区再生プラン(案)」平成20年(2008年)11月

発行：吹田市都市整備部千里再生室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

TEL：06-6384-1231

e-mail：senrisaisei@city.suita.osaka.jp