

古江台住区 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「古江台住区」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

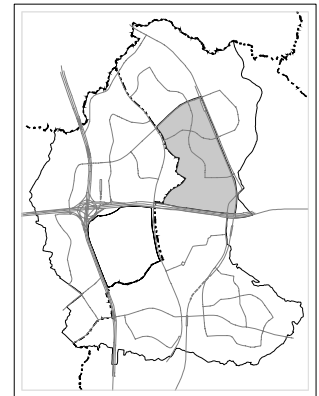
吹 田 市

古江台住区 住区再生プラン（案）

1 住区の特性と将来の居住者像

(1) 住区の特性

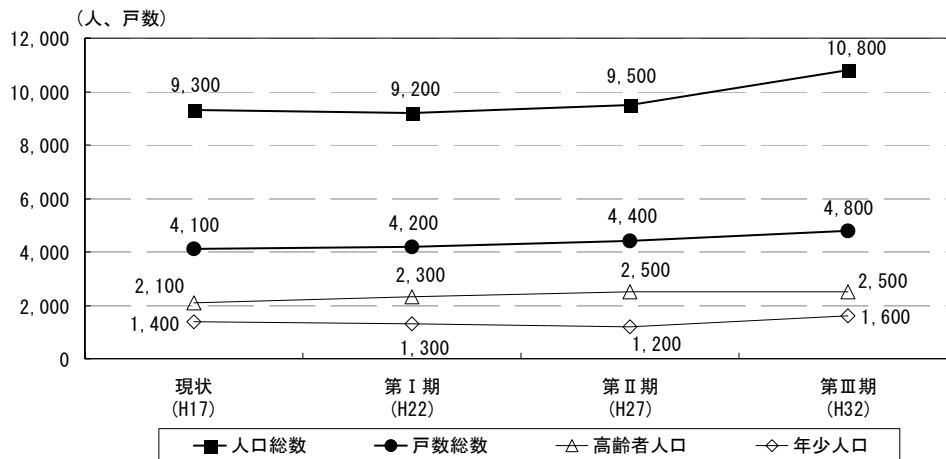
- ・ 古江台は、昭和 39 年にまちびらきした住区である。
- ・ 本住区は、阪急北千里駅、山田駅、大阪モノレール山田駅および北千里駅前の地区センターに隣接しており、利便性が高い住区である。
- ・ 主な住宅タイプ別の構成は、府営住宅が約 38%、社宅等が約 12%、民間集合住宅が約 31%、戸建住宅が約 16%となっている。公的賃貸住宅の割合は、全体の 4 割弱と 8 住区の中で最も少なくなっており、他の住区と比較すると、多様な住宅タイプが供給されているといえる。
- ・ また、住区南部には、特別養護老人ホームとその付属病院や福祉施設が集積しているとともに、大阪バイオサイエンス研究所をはじめとした研究機関も立地している。
- ・ 大阪府は昭和 30 年代に建設された千里古江台住宅については、「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 年度までに事業着手する予定である。但し府営住宅の一部は平成 7 年～15 年にかけて建替え済みとなっている。
- ・ 古江台の高齢化率は 26.6%で、千里NT（吹田市域）の平均 25.4%（平成 17 年国勢調査）より高くなっている。また、3・5丁目（府営住宅・給与民間住宅・戸建住宅）の高齢化率は、住区の平均よりやや低いものの、1・2丁目（戸建住宅）、4丁目（府営住宅）の高齢化率については、およそ 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。なお、6丁目については、大阪市立弘済院老人ホーム等が立地することから高齢化率は 70%となっている。
- ・ 一方、年少人口の割合は 14.5%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均 12.6%より高いが、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、給与民間住宅や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、古江公園、はぎのき公園、おばな公園や街路樹、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、古江台小学校前の水路には豊かに育ったメタセコイヤ、弘済院内の一団の緑地があり、住区西側には千里中央公園（豊中市）が立地するなど良好な環境を有している。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

- ・ 大阪府営住宅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 1 期（平成 18 年度～平成 22 年度）では、府営住宅の建替事業の一部完成や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 2 期（平成 23 年度～平成 27 年度）では、府営住宅の建替事業の一部完成や再生地の一部活用が図られる予定となっている。
- ・ 第 3 期（平成 28 年度～平成 32 年度）では、府営住宅の建替事業の完成や建替事業に伴う再生地の活用が図れ、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。

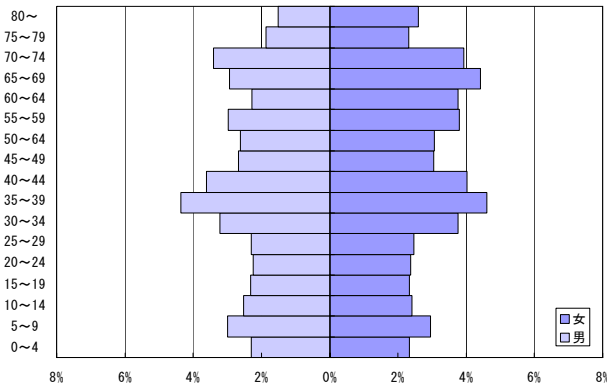
■建替計画を踏まえた戸数・人口推計



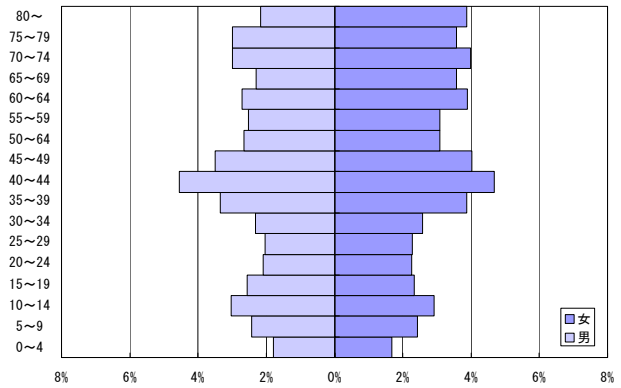
- ・ 人口推移については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、第 1 期で若干の人口の減少が見込まれるものの、その後、再生地の活用、民間集合住宅等の建替え等により人口が増加する傾向が見込まれ、現状と第 1 期を比較すると約 1,500 人の増加が見込まれる。
- ・ 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。その結果、高齢者人口（65 歳以上）については、現状と第 1 期を比較すると約 400 人増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、第 1 期での再生地の活用などにより増加し、現状と第 1 期を比較すると約 200 人の増加が見込まれる。
- ・ 年齢別性別人口構成比については、現状において他住区と比較するとバランスの取れた結果が得られている。また、第 1 期の再生地の活用等により、年少人口及び生産人口の割合が高くなり、その一方で 80 歳以上の女性の割合が倍増することも推計される。

■ 年齢別人口構成比の比較

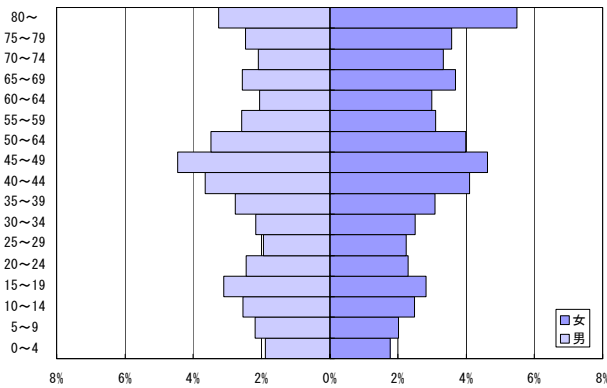
現状 平成 17 年度末 (9,300 人)



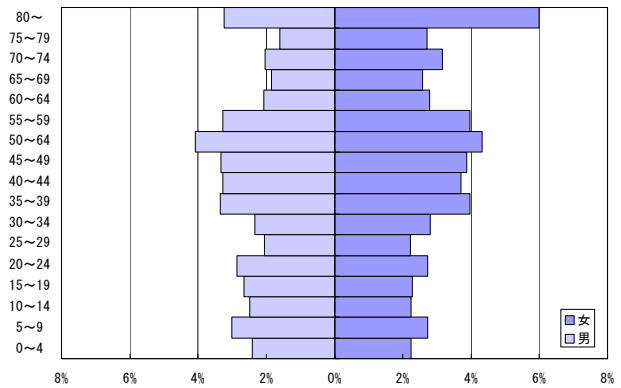
I 期 平成 22 年度末 (9,200 人)



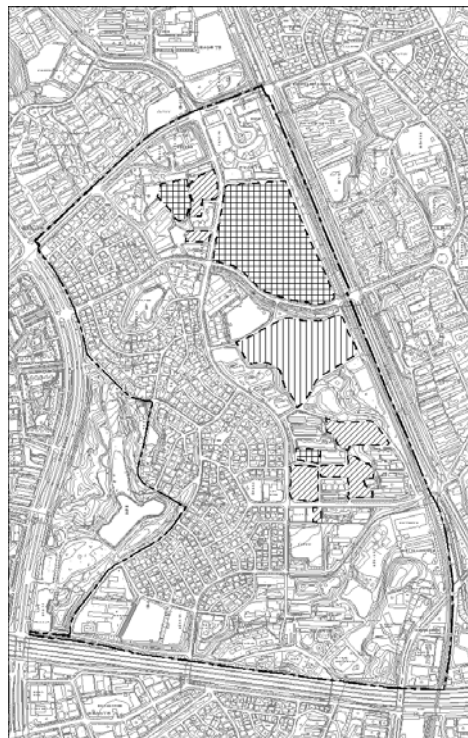
II 期 平成 27 年度末 (9,500 人)






III 期 平成 32 年度末 (10,800 人)



■ 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。

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、次のような方針で古江台の歩行者動線ネットワークの充実を図る。

①歩行者ネットワークの構成と環境整備の方策

古江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、地区センター、近隣センターや古江台小学校、古江公園を結ぶ古江路や三色彩道などが、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、古江公園の外周、古江台中学校や千里中央公園（豊中市）を結ぶ区画道路とする。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。（４丁目府営住宅西側・北側、５丁目府営住宅北側）
- ・ 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。（３、５丁目給与住宅地内、４，５丁目府営住宅地内）

②沿道のデザイン

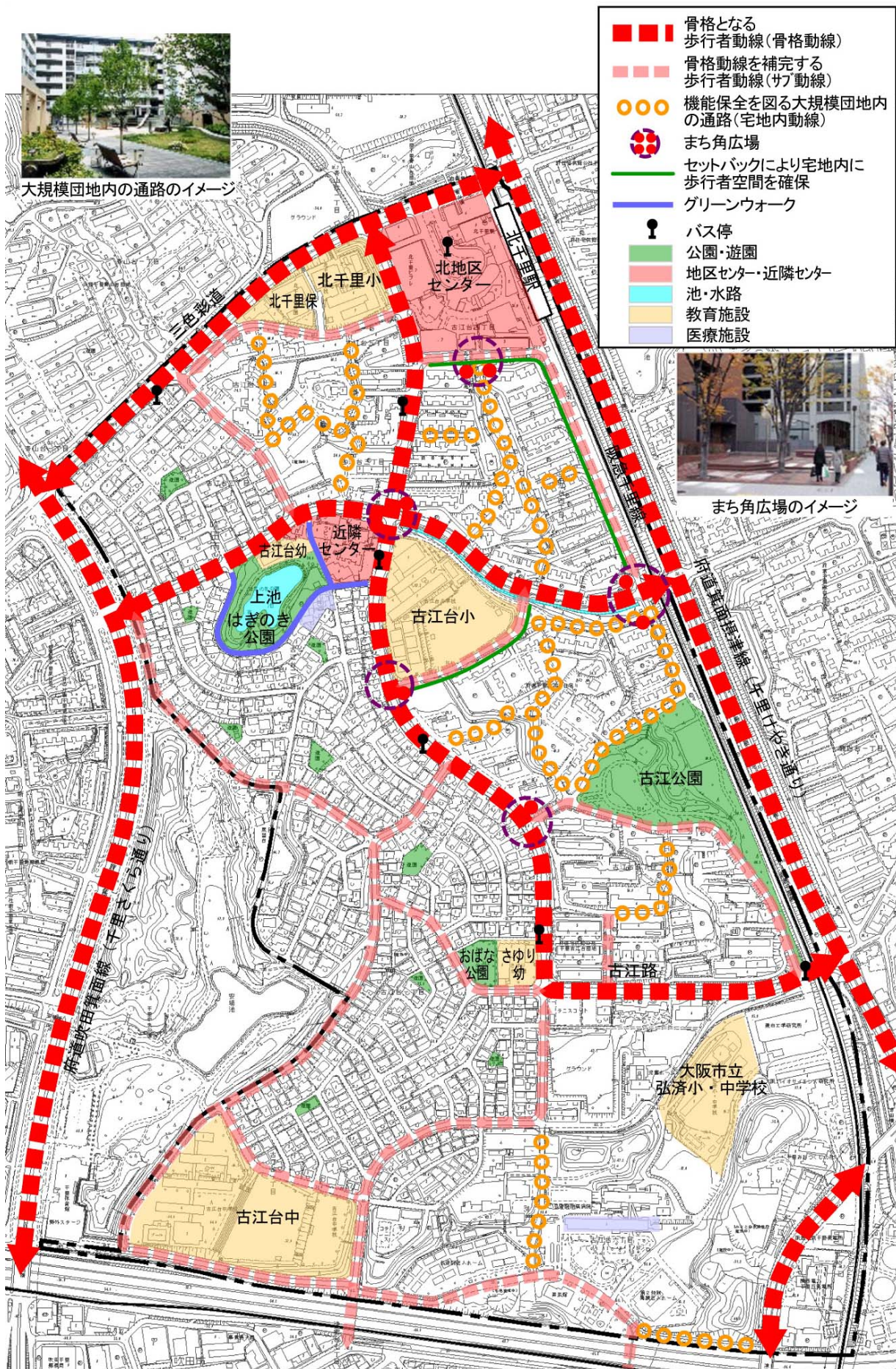
これらの歩行者動線沿道では、地域の交流施設等の配置や住棟出入口・専用庭の設置、住戸の居室側を連続させるなど、にぎわいや親しみを感じるデザインを導入する。また、駐車場や機械室等の施設などが連続することのないように配慮する。

③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。（４丁目府営住宅北側、南東角、南西角、５丁目府営住宅北西角、南西角）

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）



(2) 緑のネットワークに関する方針

古江台における緑のネットワークは、主に、

- ・ 公園・遊園・緑地：古江公園、はぎのき公園、おばな公園など
- ・ 街路樹：ナンキンハゼ（古江路）、サクラ（はぎのき公園北側）など
- ・ 大規模団地内の緑地：府営住宅地内の緑地
- ・ 戸建住宅地内の生垣や庭木
- ・ 法面緑地：施設用地内のまとまった緑地

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。

①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。

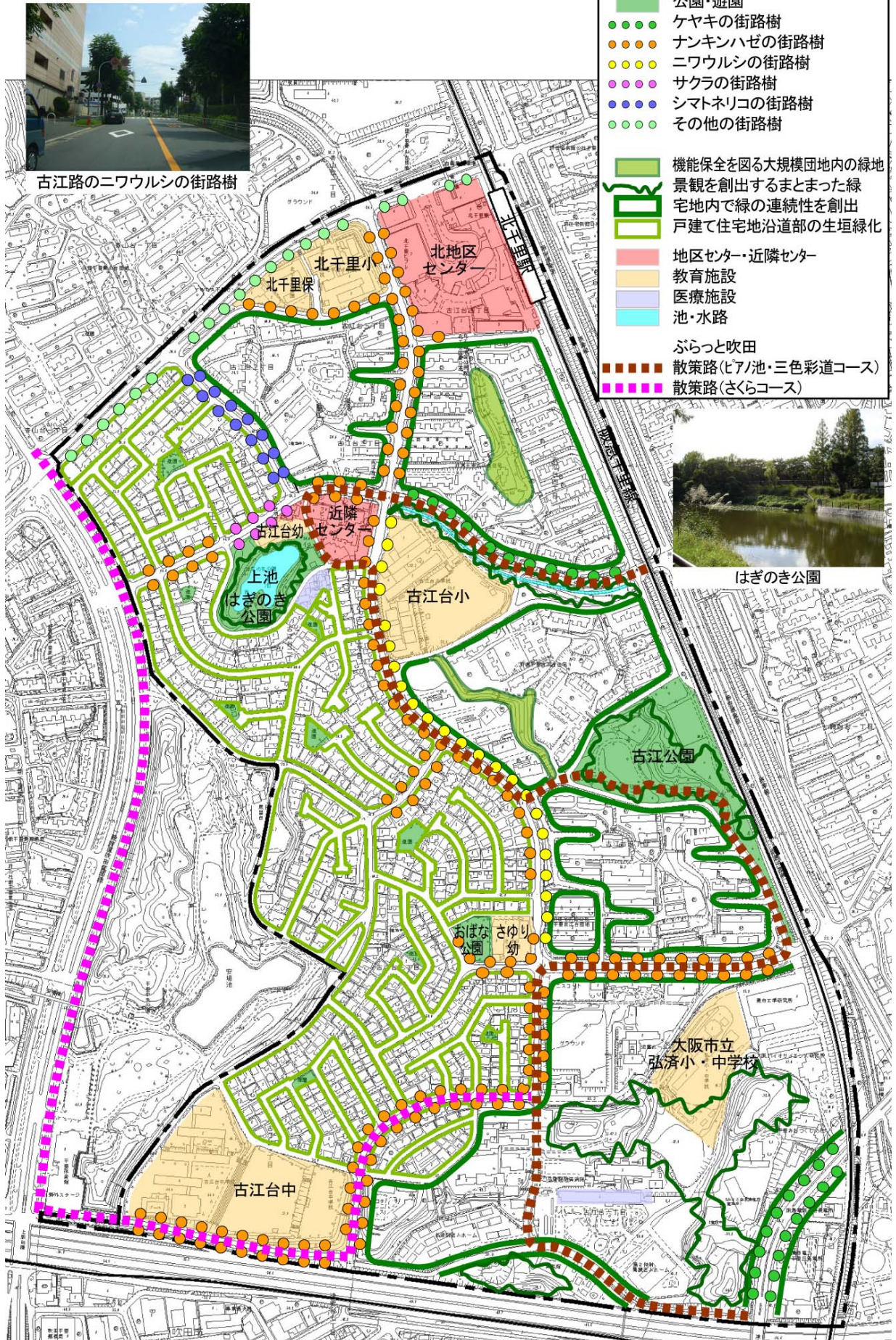
②大規模団地内の緑の創出

- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）

③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）



(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。

①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（4、5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。

②複合機能ゾーンの設定

- ・ 近隣センターと北千里駅を結ぶ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。（5丁目給与住宅南側）

③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。（3丁目、5丁目民間集合住宅地西側、5丁目府営住宅西側、6丁目施設用地西側）

④再生地における多様で魅力的な住宅供給

- ・ 人口推計では、公的賃貸住宅の建替えやそれに伴う再生地及び民間集合住宅の供給が続き、第 期において人口の増加が見込まれ、生産人口や年少人口の割合が高くなる結果が得られた。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 期の年少人口の増加（約200人）を勘案すると、若年子育て世帯向け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。

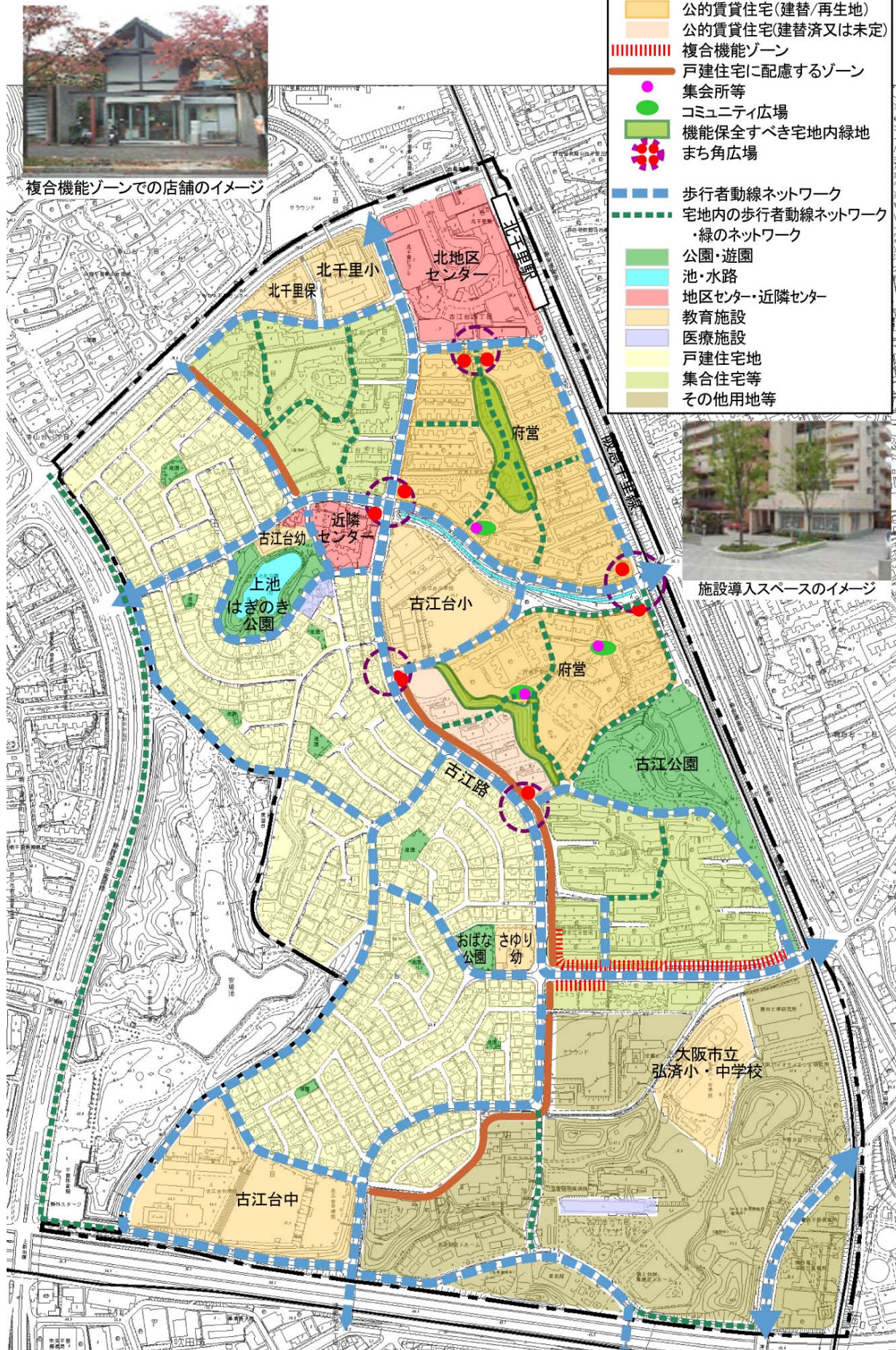
■各対象に応じた住宅メニュー（例）

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

⑤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）



「古江台住区 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