

桃山台住区 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「桃山台住区」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

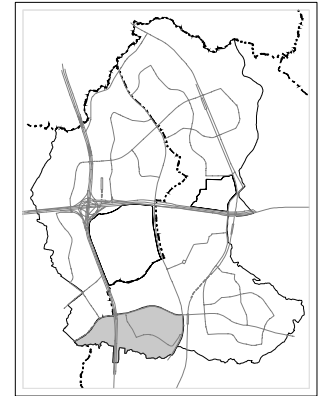
吹 田 市

桃山台住区 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

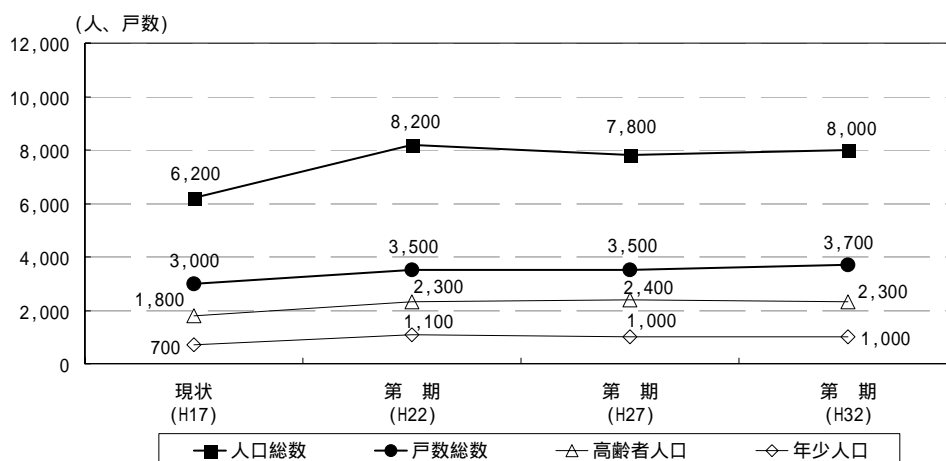
- ・ 桃山台は、昭和 42 年にまちびらきした住区である。
- ・ 本住区は、北大阪急行桃山台駅、阪急南千里駅、南千里駅前の地区センターに隣接しており、利便性が高い住区である。
- ・ 主な住宅タイプ別の構成は、府営住宅が約 34%、都市再生機構賃貸住宅が約 17%、社宅等が約 8%、民間集合住宅が約 10%、戸建住宅が約 13%となっている。公的賃貸住宅の割合は、全体の半分を占めていることから、今後の公的賃貸住宅団地の建替事業では、分譲マンション等を含めた多様な住宅タイプの供給が求められている。
- ・ 大阪府は昭和 40 年代に建設された千里桃山台住宅については、「大阪府府営住宅ストック活用事業計画（平成 19 年 1 月）」に基づき、平成 27 年度までに事業着手する予定である。また、都市再生機構賃貸住宅については、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」において、現在の団地を適切に修繕し活用していく「ストック活用団地」として位置づけられている。
- ・ 桃山台の高齢化率は 27.6%で、千里NT（吹田市域）の平均 25.4%（平成 17 年国勢調査）を上回っている。また、府営住宅、都市再生機構住宅、民間分譲住宅等が立地する 2・4・5 丁目の高齢化率は、住区の平均よりやや低いものの、3 丁目（戸建住宅）の高齢化率については、40%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 11.0%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。
- ・ 住区の東西に立地する鉄道駅は府道豊中摂津線（千里ぎんなん通り）で結ばれており、住区内からは比較的容易にアクセスができる。また、歩行者動線は、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、春日大池のある桃山公園や住区南側にある千里緑地といった特徴的な資源や、もものき公園、にれのき公園、街路樹、公的賃貸住宅内の景観木など豊かな緑を有している。また、桃山台スポーツスポーツグラウンドと千里緑地から春日の竹林（千里NT区域外）、服部緑地（豊中市）と連携しており豊かで特徴的な景観を創出している。また、桃山公園や千里緑地において、市民と行政の協働による竹林管理、清掃、花壇等管理が 3 団体によって行われている。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、民間集合住宅等の建替事業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、新たな建替事業や土地利用は行われない予定となっている。
- ・ 第 3 期（平成 28 年度～平成 32 年度）では、府営住宅の建替事業や建替事業に伴う再生地の土地利用が図られ、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。

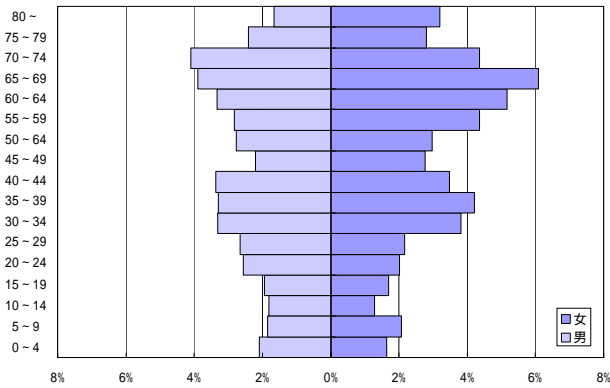
建替計画を踏まえた戸数・人口推計



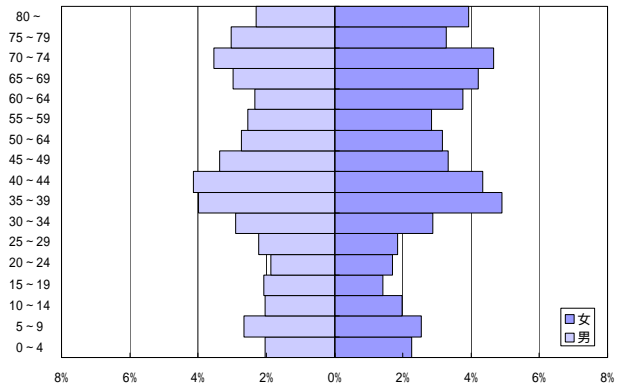
- ・ 人口推移については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、現状（平成 17 年度）から第 1 期までは、民間集合住宅等の建替えにより人口が増加する傾向が見込まれ、また、第 2 期でも創出される再生地の活用により若干の人口増加が見込まれることから、現状と第 1 期を比較すると約 1,800 人の増加が見込まれる。
- ・ 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。その結果、高齢者人口（65 歳以上）については、現状と第 1 期を比較すると約 500 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、民間集合住宅等の建替えに伴い第 1 期で増加するものの、その後若干減少し、現状と第 1 期を比較すると約 300 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、男女とも現状で前期高齢者（65 歳以上 75 歳未満）の割合が高くなっており、第 1 期では人口増加に伴って構成比のバランスは取れるものの、第 2 期以降で 80 歳以上の女性の割合が増加することが推計される。

年齢別人口構成比の比較

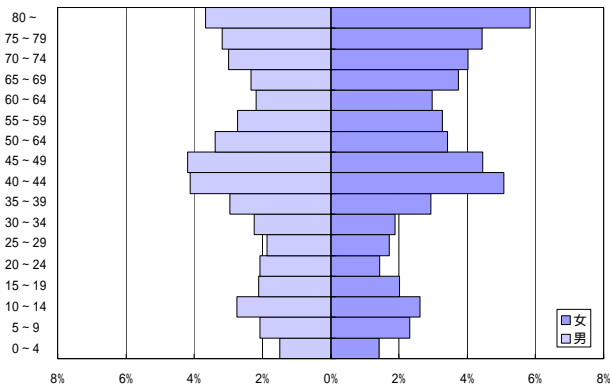
現状 平成 17 年度末 (6,200 人)



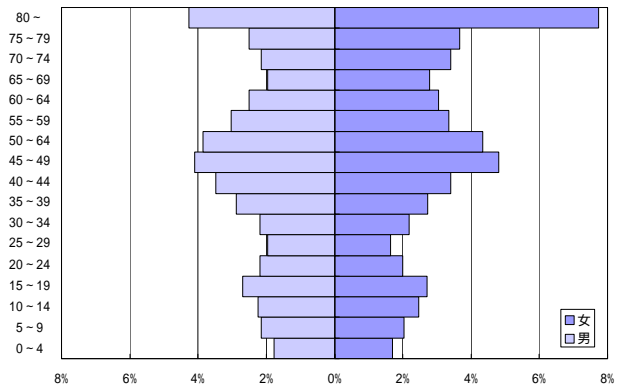
期 平成 22 年度末 (8,200 人)






期 平成 27 年度末 (7,800 人)



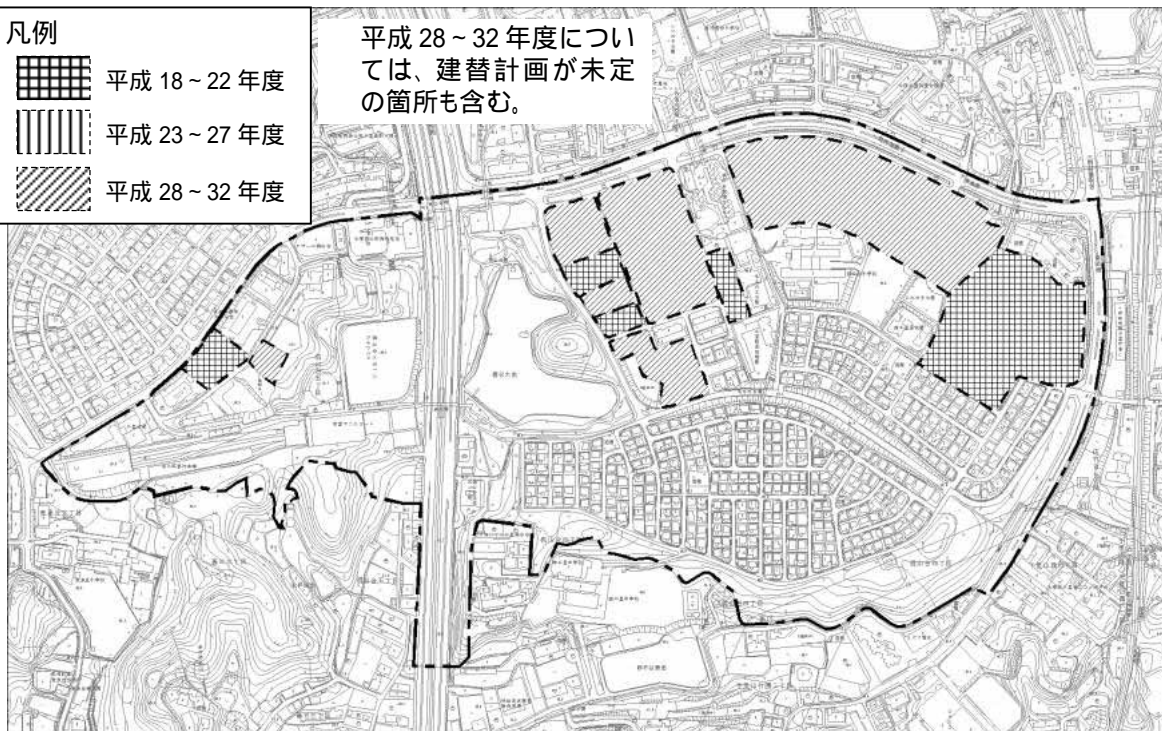
期 平成 32 年度末 (8,000 人)



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、次のような方針で桃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

桃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・近隣センターや北大阪急行桃山台駅、桃山公園などをつないでいる府道豊中摂津線（千里ぎんなん通り）や府道吹田箕面線（千里さくら通り）などが、これに該当する。
- ・ サブ動線は、5丁目及び戸建て住宅地内の区画道路、桃山公園東側、桃山台小学校南側の区画道路及びこれらをネットワークする歩行者専用道路とする。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。（1丁目都市再生機構分譲住宅南側）
- ・ 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。（1丁目府営住宅地内、2丁目府営住宅地内、桃山公園・千里緑地内）

沿道のデザイン

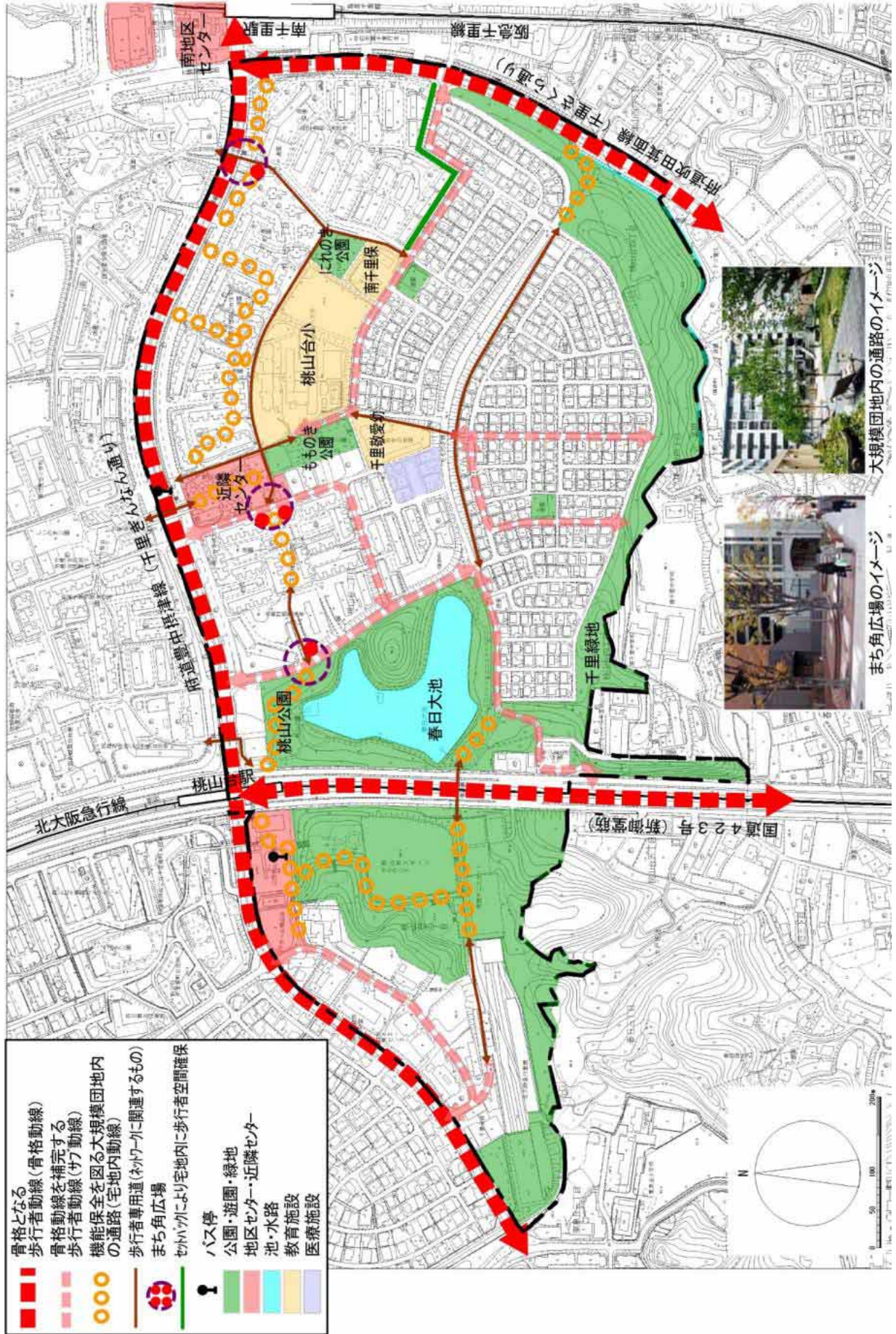
これらの歩行者動線沿道では、地域の交流施設等の配置や住棟出入口・専用庭の設置、住戸の居室側を連続させるなど、にぎわいや親しみを感じるデザインを導入する。また、駐車場や機械室等の施設などが連続することのないように配慮する。

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、骨格動線と他の動線が交差する主な場所などでは、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。（1丁目府営住宅北東角、2丁目府営住宅東側・西側）

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）



(2) 緑のネットワークに関する方針

桃山台における緑のネットワークは、主に、

- ・ 公園・遊園・緑地：桃山公園、もものき公園、にれのき公園、桃山台スポーツグラウンド、千里緑地など
- ・ 街路樹：イチョウ（国道423号、府道豊中摂津線など）、クログネモチ（桃山台小学校南側など）
- ・ 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）

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。

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（1丁目、2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。（2丁目府営住宅北側）

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。（1丁目機構分譲住宅南側、2丁目給与住宅地南側）

再生地における多様で魅力的な住宅供給

- ・ 人口推計では、第 期¹の民間集合住宅の住宅供給により、生産人口を中心として人口が増加する結果が得られた。その後、第 期²での府営住宅の建替えを含めて人口動向が安定していることを踏まえると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³以降、年少人口が安定していることを勘案すると、第 期⁴で供給される再生地においては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。

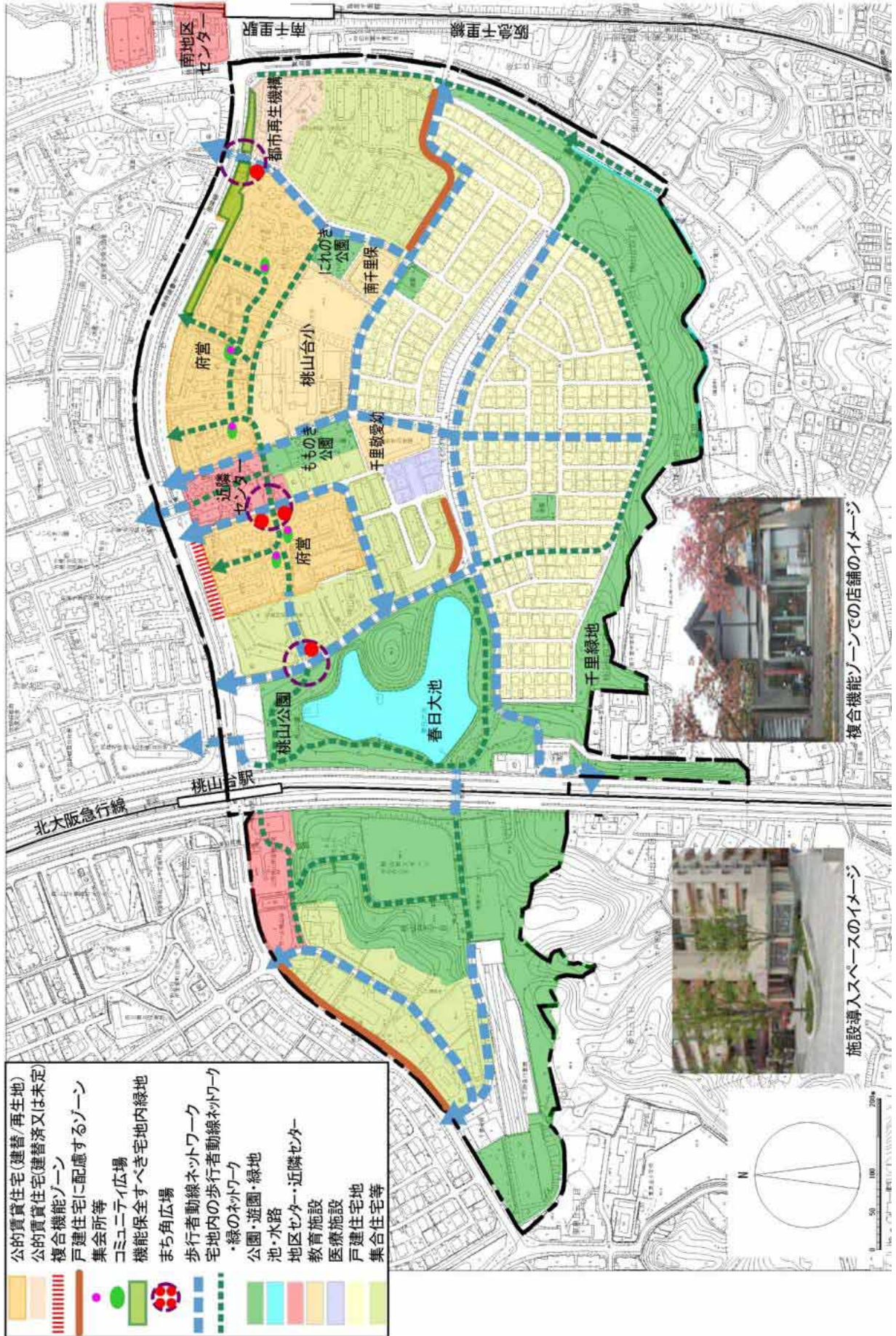
各対象に応じた住宅メニュー（例）

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

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）



「桃山台住区 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