

# 高野台住区 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「高野台住区」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18年（2006年）3月

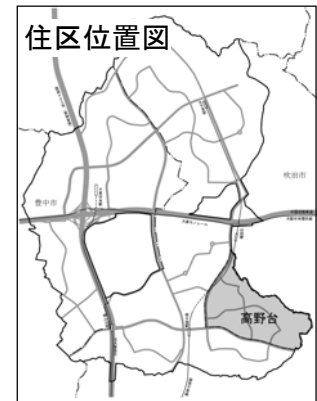
吹 田 市

## 高野台住区再生プラン（案）

### 1 住区の特徴と将来の居住者像

#### (1) 住区の特徴

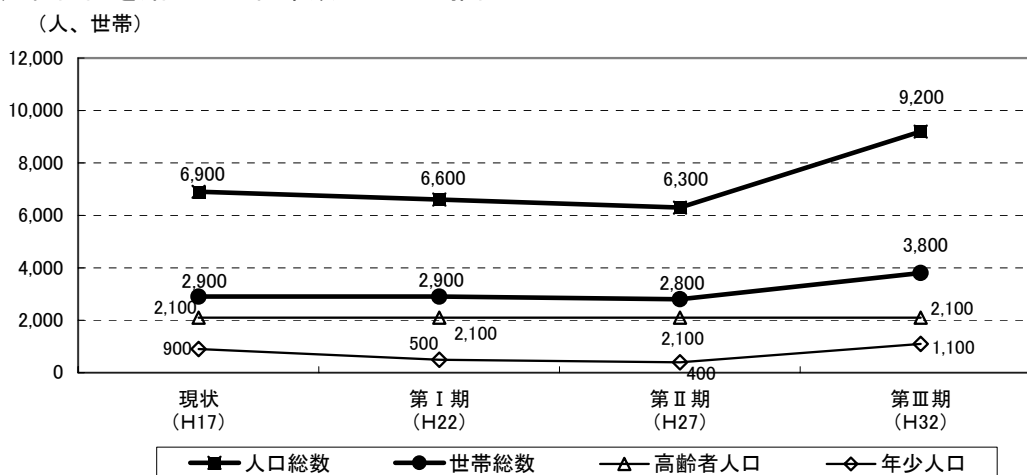
- 高野台は、昭和 38 年に千里ニュータウンで 2 番目にまちびらきした住区である。
- 住宅タイプ別の割合をみると、府営住宅が約 70%、公団賃貸住宅が約 7%、戸建住宅が約 20%、社宅が 2%、民間分譲が 1%となっている。公共賃貸住宅の割合は、8 割弱を占めていることから、今後の公共賃貸住宅団地の建替事業では、分譲マンションを含めた多様な住宅タイプの供給が求められる。
- 大阪府は、昭和 30 年代に建設された府営住宅の建替事業を順次進めている。府営高野台住宅については、平成 17 年度に府営佐竹台住宅とあわせた建替え事業の構想を、居住者に説明している。
- 高野台の高齢化率は 29.7%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均 25.7%を上回っている。特に、1 丁目（府営住宅）、2 丁目（府営住宅、戸建住宅）、3 丁目（戸建住宅）、5 丁目（戸建住宅）では、高齢化率が 30%を超えており、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 13.1%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均 12.5%を上回っているが、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。
- 高野台サブセンターは、平成 16 年より権利者を主体に、マンション建替円滑化法を用いた建替計画を進めており、完成時期は、平成 19 年 5 月を予定されている。
- 本住区の歩行者動線は、昨年から行われている交通バリアフリー基本構想（素案）により特定経路などのバリアフリー化の整備方針がまとめられようとしている。また、公的賃貸住宅の宅地内通路は、これまで歩行者動線として利用されており、既存の機能保全とあわせて新たな整備計画によって、更なる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、高野公園をはじめとする街路樹、千里緑地の竹林、公的賃貸住宅内の景観木などの豊かなみどりを有している。また、千里緑地では、ヒメボタルの保全を図るため“ヒメボタルの会”が、高町池でヨシを植えるなどの保全活動を続けられている。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 年間の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た上で、住区の将来戸数及び人口構成比の推計を行った。
- 第Ⅰ期（平成 18 年度～平成 22 年度）においては、大阪府営住宅の建替事業は実施されないものの、一部の居住者が府営佐竹台住宅に本移転されることが想定される。また、高野台サブセンターは、この時期に完成する予定となっている。
- 第Ⅱ期（平成 23 年度～平成 27 年度）では、大阪府営住宅の建替事業が本格化し、約 8 割の住戸が完成するとともに、再生地（0.98ha）の土地利用が図られる計画となっている。
- 第Ⅲ期（平成 28 年度～平成 32 年度）では、大阪府営住宅の建替事業が最終期となり、約 2 割の住戸を供給するとともに、新たに再生地（5.42ha）が創出される時期にあたり、人口や年齢構成を含めた大きな変化点になることが予測される。

### ■ 建替計画を踏まえた世帯数・人口の推計

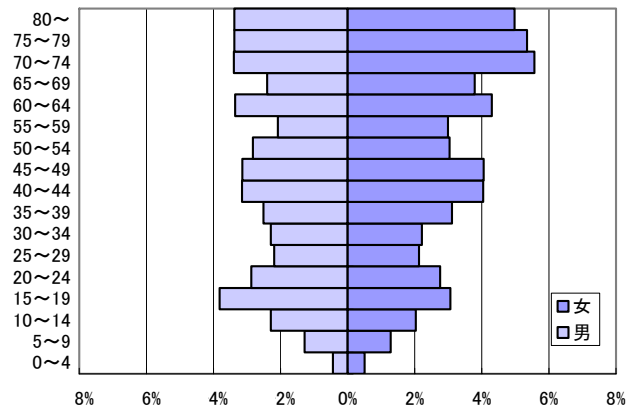
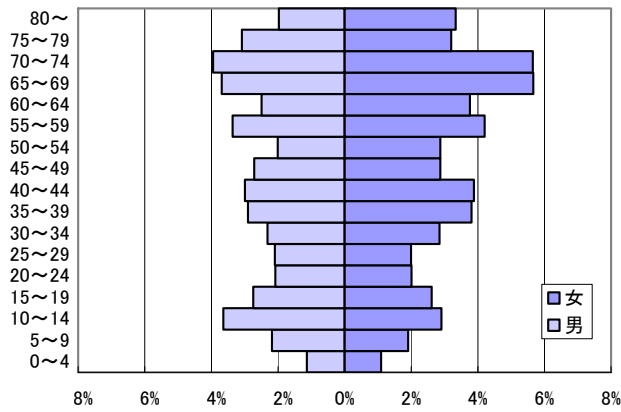


- 人口推計については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、現状（平成 17 年度）から第Ⅱ期までは、人口の変動量は少ない結果が得られたが、第Ⅲ期において、現状と比較すると 2,300 人の増加が見込まれる。
- 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。高齢者人口（65 歳以上）については、変動は見られない。一方、年少人口（14 歳以下）については、現状から第Ⅱ期まで 500 人の減少となるが、第Ⅲ期では、再生地の活用によって、現状から 200 人の増加が見込まれる。
- 第Ⅲ期の年齢別人口構成比は、これまでの再生地の活用によって、主に 30 歳から 59 歳の年齢別人口割合が高くなり、その一方で、80 歳以上の女性の割合は高いまま維持すると推計される。

■年齢別人口構成比の比較

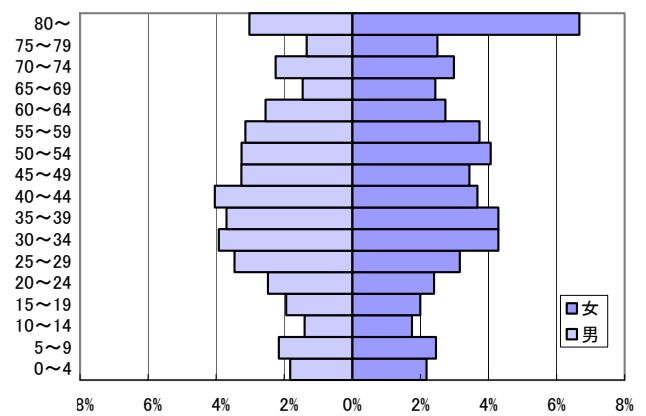
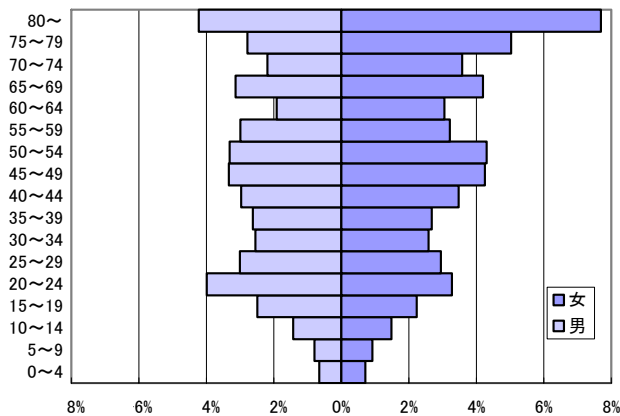
現状 平成17年度 (人口: 6,900人)

第Ⅰ期 平成22年度 (人口: 6,600人)

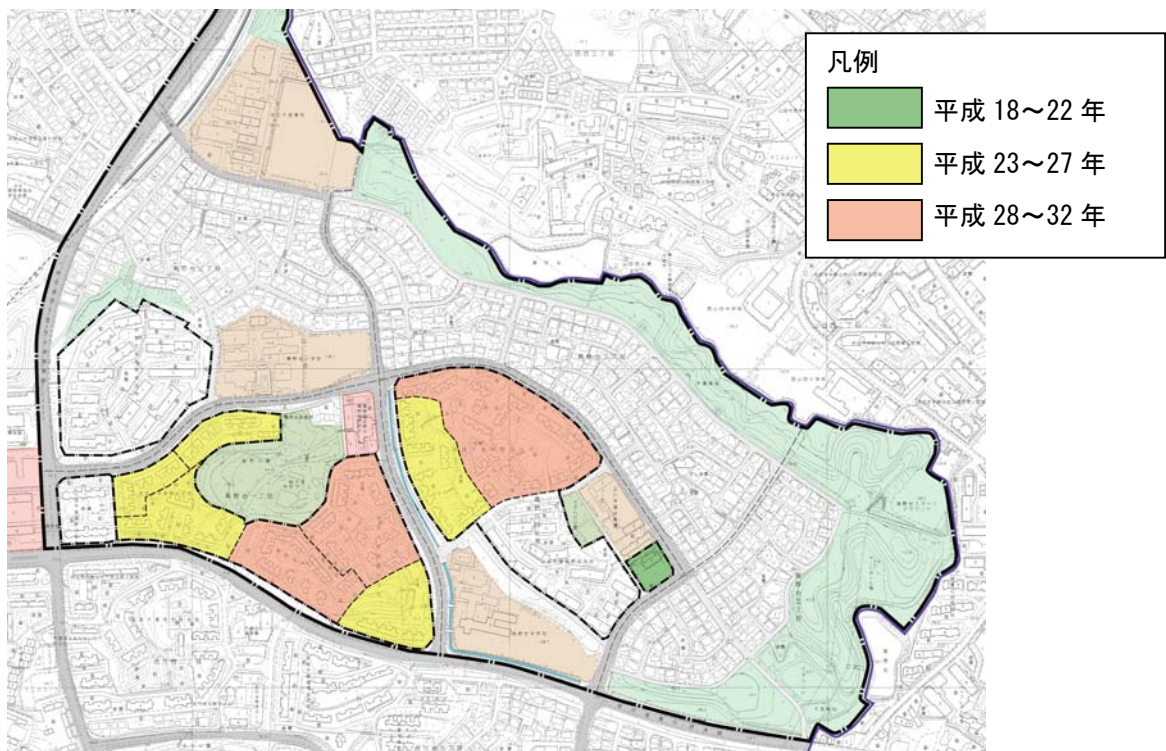


第Ⅱ期 平成27年度 (人口: 6,300人)

第Ⅲ期 平成32年度 (人口: 9,200人)



■建替事業計画が想定される区域



## 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、次のような方針で高野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

高野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、近隣センターやサブセンター、高野公園、高野台小学校などをつないでいる。市民参加による「交通バリアフリー基本構想（素案）」の特定経路路線に位置づけられようとしている住区幹線道路や万博公園南千里線、南千里岸部線が、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丁目及び4丁目の府営住宅地内の区画道路とする。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。（1丁目の府営住宅街区の区画道路）
- 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丁目の府営住宅及び都市機構住宅地内、4丁目の府営住宅地内）

#### 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。

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。（南千里岸部線沿道、1丁目の府営住宅地内）









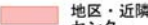





#### ③まち角広場

骨格動線が交差する交差点では、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。

（近隣センター北東角、高野台中学校南西角、万博公園南千里線と住区幹線との交差点）

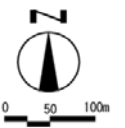
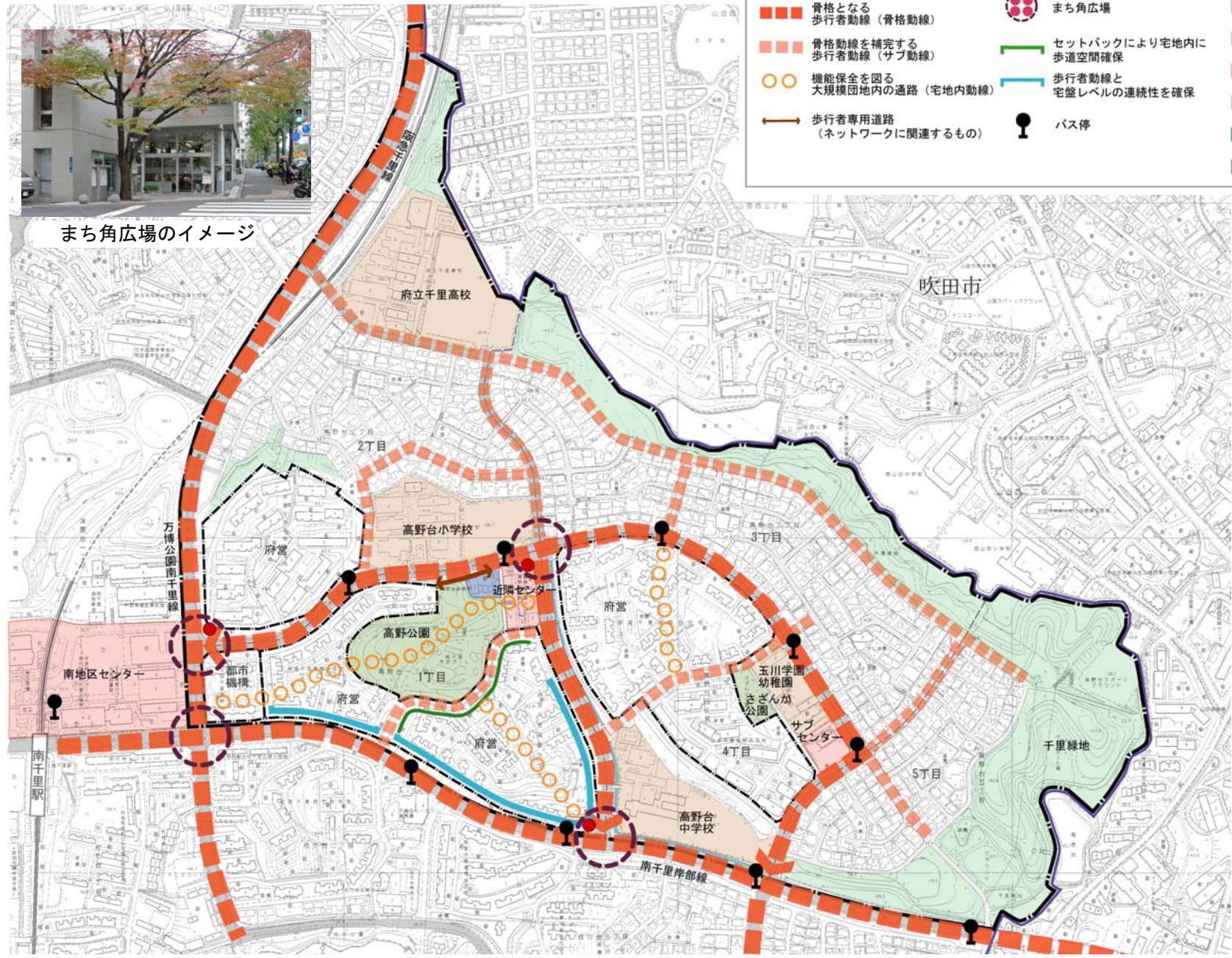
まち角広場に面する建物は、外壁、開口部、バルコニー等のデザインを工夫し、まち角に相応しい空間の創出を図る。

■ 歩行者ネットワークに関する方針図（案）

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



まち角広場のイメージ



## (2) 緑のネットワークに関する方針

高野台における緑のネットワークは、主に、

- 公園・遊園・緑地：高野公園、さざんか公園、千里緑地、戸建住宅地内の遊園など
- 街路樹：イチョウ（南千里岸部線）、ケヤキ（住区幹線道路）
- 大規模団地内の緑地：府営住宅内の緑地
- 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。

### 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。
- 街路樹がない区画道路の沿道は、宅地側で緑化を図り、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。
- 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。

### 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共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（1丁目、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。

#### ②複合機能ゾーンの設定

- 骨格動線の沿道で、歩道部と宅地との高低差の少ない場所を、複合機能ゾーンに位置づけ、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。

#### 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。（4丁目の府営住宅の北側）

#### 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、再生地等に若年層向けの住宅供給を見込むことで、第Ⅲ期では、バランスの取れた年齢別人口の結果が得られた。これを踏まえ再生地の土地利用については、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Ⅱ期に創出される再生地については、南千里駅、地区センター、済生会病院に近接するなど利便性が高く、隣接する高野公園は魅力ある緑地環境を享受しており、ポテンシャルの高いものと考えられる。土地利用計画については、このポテンシャルに加えて、第Ⅲ期の年少人口の増加（約700人）を勘案すると、若年子育て世帯向きの共同住宅と子育て施設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戸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 アフォーダブルな公共賃貸住宅
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れるよう工夫する。

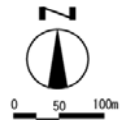
■ 土地利用に関する方針図（案）

凡 例					
	公共賃貸住宅（建替予定地）		まち角広場の形成		水路
	公共賃貸住宅（建替済箇所）		緑・歩行者動線のネットワーク		教育施設
	再生地		宅地内の緑・歩行者動線のネットワーク		地区・近隣センター
	複合機能ゾーン		都市計画道路		その他公益施設用地
	戸建住宅地に配慮するゾーン		住区内道路		その他施設用地
	集会所等		公園・遊園		戸建住宅地
	コミュニティ広場		緑地		集合住宅地 等
	機能保全すべき宅地内緑地				



施設導入スペースのイメージ

複合機能ゾーンでの店舗のイメージ



「高野台住区 住区再生プラン（案）」平成18年（2006年）3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