

津雲台住区 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「津雲台住区」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

津雲台住区 住区再生プラン（案）



1 住区の特徴と将来の居住者像

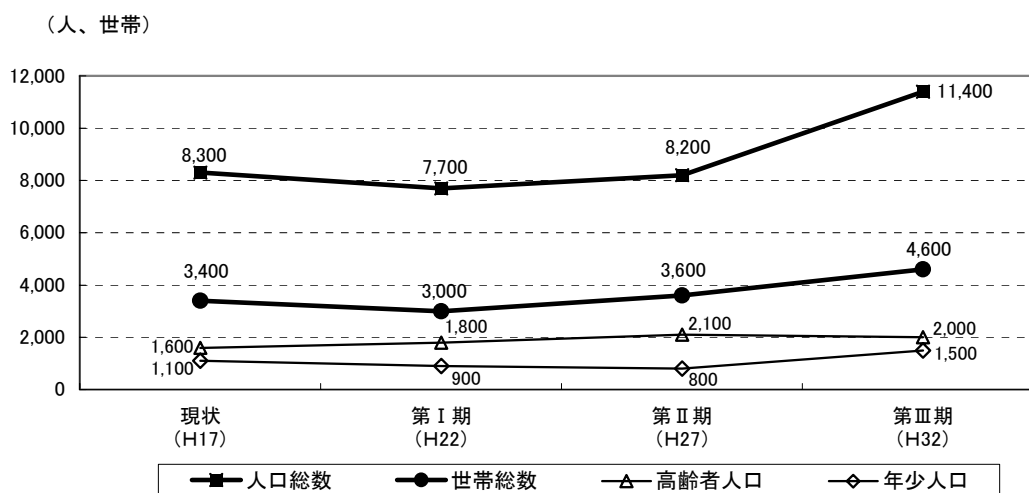
(1) 住区の特徴

- 津雲台は、昭和 38 年にまちびらきした住区である。
- 本住区は、阪急南千里駅、阪急山田駅、大阪モノレール山田駅、南千里駅前の地区センター、山田駅前のデュー阪急山田の商業施設にも隣接しているなど、利便性の高い住区である。
- 主な住宅タイプ別の構成は、都市機構賃貸住宅が約 29%、公社賃貸住宅が約 15%、社宅が約 20%、戸建住宅が約 18%となっている。また、社宅用地では民間集合住宅や戸建住宅への建替えも進み、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。
- 大阪府住宅供給公社は、昭和 30 年代に建設された千里丘陵C団地の建替事業を進めており、平成 21 年の秋の完成を目指して、居住者をはじめとする周辺住民との調整を行っている。また、都市機構の賃貸住宅については、更新計画が未定となっているが、その規模を勘案すると、本住区の再生プランに大きな影響があるものと考えられる。
- 本住区の高齢化率は 19.4%で、千里NT（吹田市域）の平均 25.7%を下回っている。しかし、4丁目（27.4%）の戸建住宅地では、千里ニュータウンの高齢化率をやや上回っている。また、年少人口の割合は 13.9%で、千里ニュータウンの平均 12.5%を上回っている。
- 住区南部の千里南公園は、駅及び地区センターへのアクセス路として園路を利用されることが多い。
- 住区内幹線道路の九十九坂は、山田駅と住区を結ぶ主要なルートである。住民ヒアリングでは、“勾配があり高齢者が徒歩や自転車で通行するのが困難”という意見が聞かれたが、吹田市では、平成 15 年度に策定された「山田駅周辺地区の交通バリアフリー基本構想」に基づき、段差の解消や休憩施設等を設置し、安心して安全な歩行者空間の整備を進めている。

(2) 将来の居住者像

- 大阪府住宅供給公社等の建替計画等に基づき、今後 15 年の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Ⅰ期（平成 18 年度～平成 22 年度）においては、大阪府住宅供給公社の建替事業が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）の当初では、大阪府住宅供給公社の再生地（1.74ha）の活用が予定されており、新たな土地利用が図られる計画となっているが、その規模は、他住区と比べると小さいものである。
- 第Ⅲ期（平成 28 年度～平成 32 年度）では、更新計画が未定である都市機構住宅や社宅等を対象に、民間分譲マンション等への建替えを想定して推計を実施した。

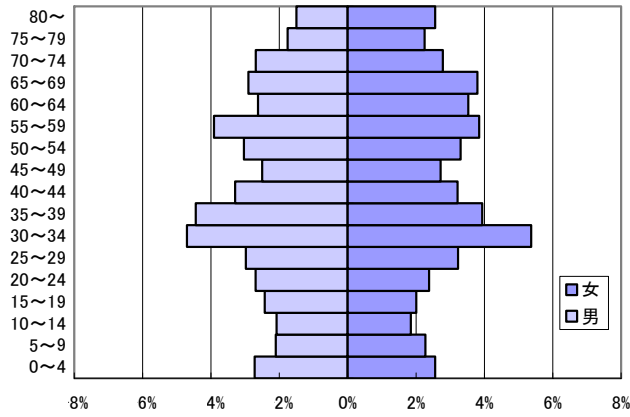
■建替計画を踏まえた世帯数・人口の推計



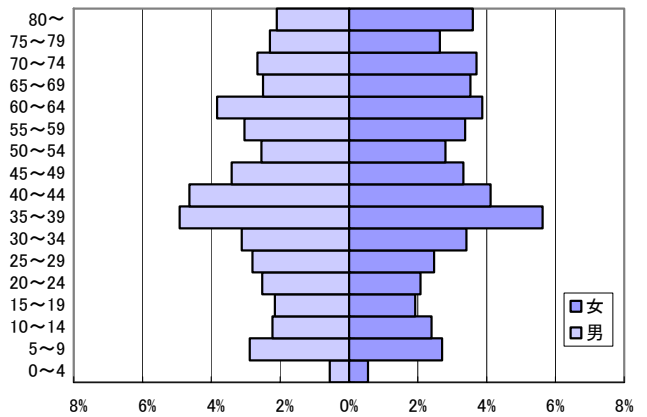
- 人口推計については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、現状（平成 17 年度）から第Ⅱ期までは、人口の変動は少ない結果が得られたが、第Ⅲ期においては、現状と比較すると 3,100 人の増加が見込まれる。
- 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。高齢者人口（65 歳以上）については、現状から第Ⅱ期までは増加しているが、第Ⅲ期においては減少傾向となり、現状と第Ⅲ期を比較すると 400 人の増加が見込まれる。また、年少人口については、概ね第Ⅱ期までは減少傾向が見られるが、第Ⅲ期では現状と比較すると約 400 人の増加が見込まれる。
- つまり、大阪府住宅供給公社の建替事業のみでは、人口等に関する変化はあまり生じないものの、第Ⅲ期で予測した都市機構をはじめとする社宅等の建替計画が、大きな影響を与えるものと推計される。

■年齢別人口構成比の比較

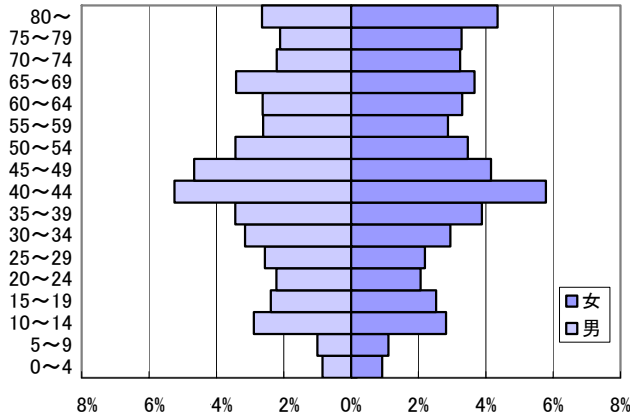
現状 平成17年度（人口：8,300人）



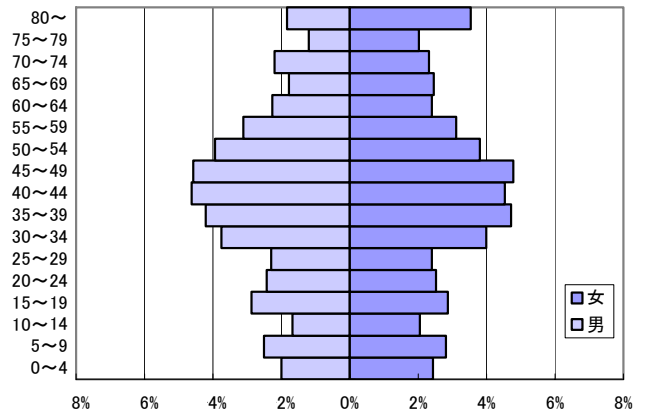
第Ⅰ期 平成22年度（人口7,700人）



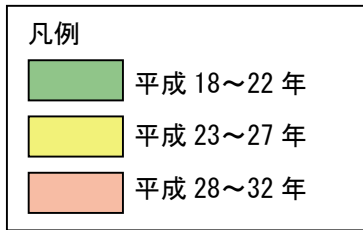
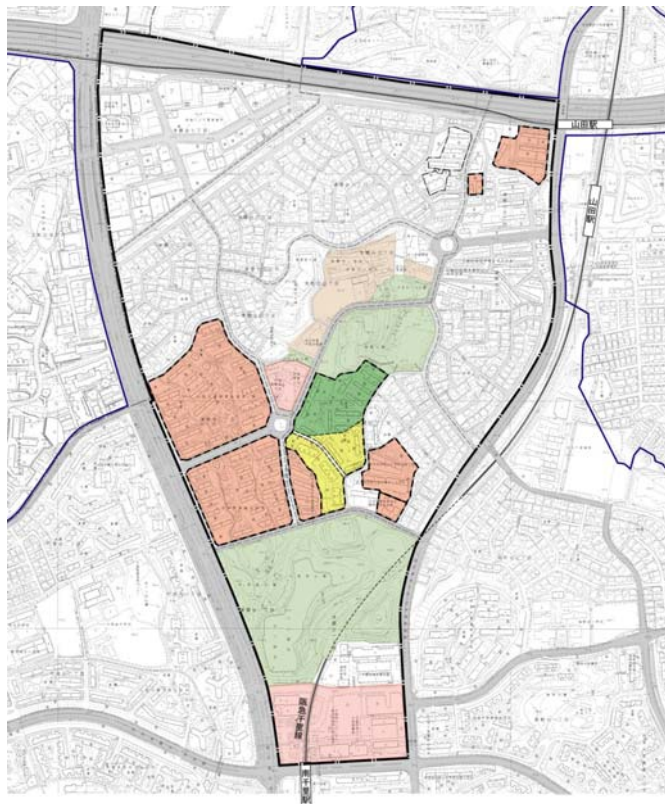
第Ⅱ期 平成27年度（人口：8,200人）



第Ⅲ期 平成32年度（人口：11,400人）



■建替事業計画が想定される区域



*：第Ⅲ期の建替計画は未定である。

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、次のような方針で津雲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

津雲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、山田駅と南千里駅、津雲公園、津雲台小学校や近隣センター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（九十九坂）及び千里中央線東側歩道等が、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、3丁目公社賃貸住宅及び、2丁目都市機構住宅周辺の区画道路とする。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、宅地側のセットバックにより歩道空間を確保する。（都市機構住宅北側の区画道路）
- 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を図る。（2丁目の都市機構住宅地内、3丁目の公社住宅地内）

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。（2丁目の都市機構住宅地内）

③まち角広場

骨格動線のロータリー部、骨格動線と骨格動線との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。（津雲台5丁目バス停、津雲台センターバス停、九十九坂と千里中央線の交差点）

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）



(2) 緑のネットワークに関する方針

津雲台における緑のネットワークは、主に、

- 公園・遊園・緑地：千里南公園、津雲公園、さるすべり公園、及び戸建住宅地内の遊園など
- 街路樹：クスノキ、マツ、コナラ、メタセコイヤ等（千里中央線）、ケヤキ（万博公園南千里線）、クスノキ（住区幹線道路）
- 大規模団地内の緑地：公社住宅、都市機構住宅内の緑地
- 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

- 建替事業等を行う際には、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。（公社住宅、都市機構住宅）
- 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。（公社住宅、都市機構住宅）
- 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。
(公社住宅、都市機構住宅)

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、建替事業等が本格化する大規模公共賃貸住宅団地について、建替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

- 公社住宅や都市機構住宅の建替事業等に際しては、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を求める。

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丁目の都市機構住宅の北側、3丁目の公社住宅及び公社分譲住宅の東側、5丁目の社宅の南側)

④再生地における多様で魅力的な住宅供給

- 大阪府住宅供給公社の建替事業に伴う再生地については、佐竹台や高野台と比べると面積が小さく、戸数・人口の変化は少ない結果が得られている。しかし、再生地の周辺には、既存の公社分譲マンションが近接しており、その老朽化に伴う建替事業が想定される。このことから再生地の活用については、公社住宅の建替事業のみならず、今後の公社分譲マンションの建替事業を勘案する中で、より多様で魅力的な住宅の供給を促進することが考えられる。第Ⅱ期までの人口推計では、年少人口の減少や高齢者人口の増加が見込まれるが、第Ⅲ期では、年少人口の増加が推計される。
- 福祉サービス施設等が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られるものとする。

■各対象に応じた住宅メニュー（例）

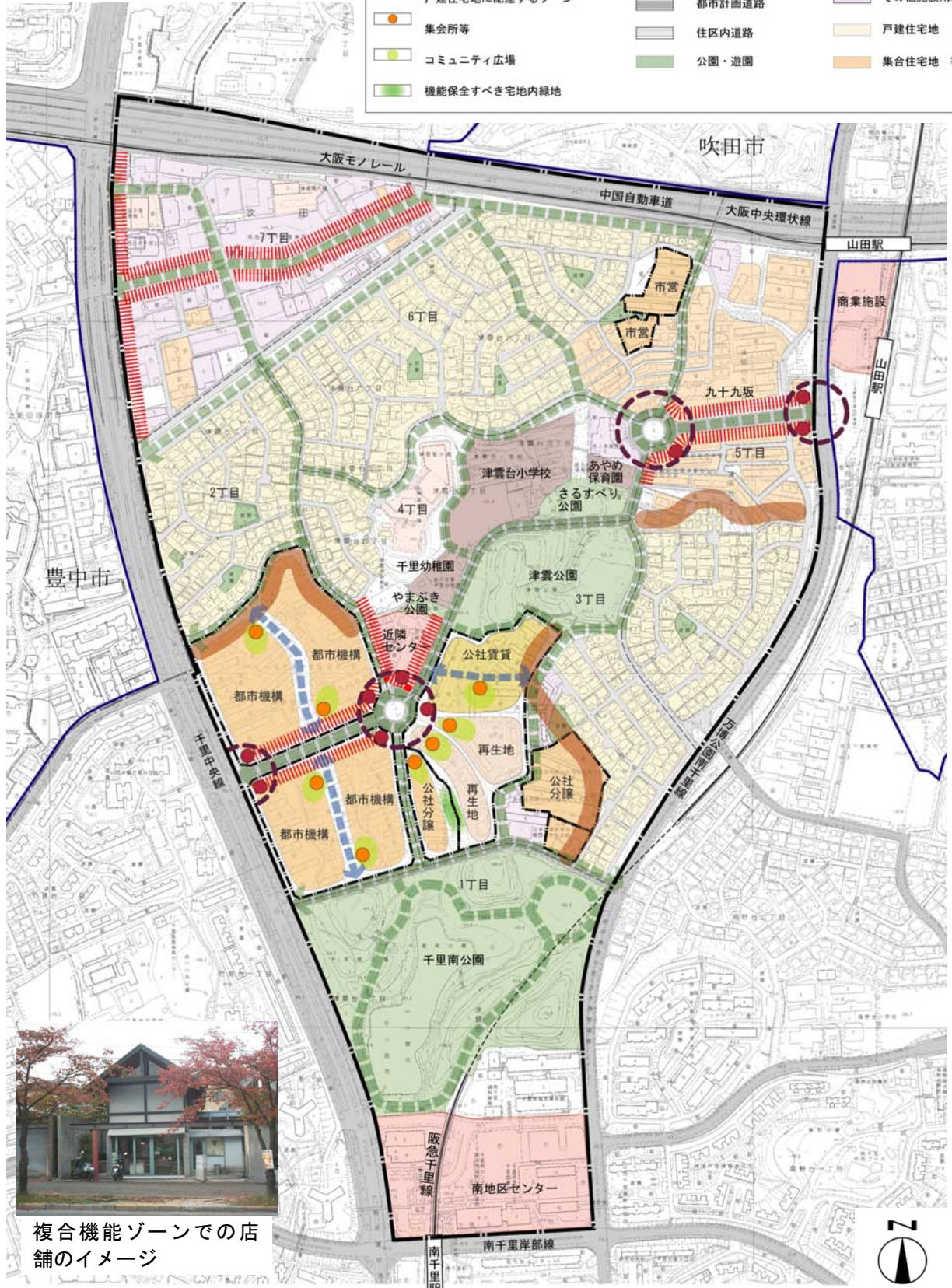
若年世帯の流入を促す住宅	ファミリータイプを含む多様な住戸タイプからなる分譲マンション、定期借地マンション、コストを抑えた分譲マンション 等
	アフォーダブルな公共賃貸住宅
高齢者向けの住宅	緊急サービス付住宅、介護サービス付住宅、生活サービス付住宅、コレクティブ住宅 等
新しい居住者ニーズに対応する住宅	自宅での就業を可能にする住宅（SOHO住宅）、短期滞在者、学生、外国人向け住宅、コーポラティブ住宅 等

⑤建替事業に伴う施設導入スペースの確保

- 大規模の建替事業においては、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）

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



複合機能ゾーンでの店舗のイメージ

「津雲台住区 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