

千里ニュータウン再生ビジョン推進事業

- 住区再生プラン -

報告書

平成18年3月

(2006年)

吹 田 市

はじめに「自立的なまちづくりを目指して」

千里ニュータウンは、高度経済成長期の人口の都市集中による住宅需要に応えるため、道路・公園などの都市施設等が整った、良好な居住環境住宅地として整備され、大阪府北部地域の発展に大きな役割を果たしてきました。しかし、まちびらきから40年以上が経過し、急激な少子・高齢化の進展やライフスタイル(生活様式)の変化、また、住宅の老朽化等、様々な課題が顕在化してきました。これらに起因する急激な住環境の悪化や活力の低下を未然に防止しつつ、時間の経過とともに変化する社会・経済状況や住民のニーズに柔軟に対応し、千里ニュータウンの豊かな環境やコミュニティの活力を次世代に伝え、自立的なまちを目指して、千里ニュータウンの再生に取り組む必要があります。

吹田市では、平成13年3月に「千里ニュータウンの再生を考える市民100人委員会」を発足させ、住民の意見集約に努めるとともに、その成果を踏まえつつ、翌年3月には同委員会のメンバーと学識経験者で構成する「千里ニュータウン再生ビジョン策定委員会」を組織し、同委員会から「千里ニュータウン再生ビジョン案」の提言を受け、これに基づき「千里ニュータウン再生ビジョン」の策定を行うとともに「千里ニュータウンのまちづくり指針」を発表し、市としての方向性を示してきました。

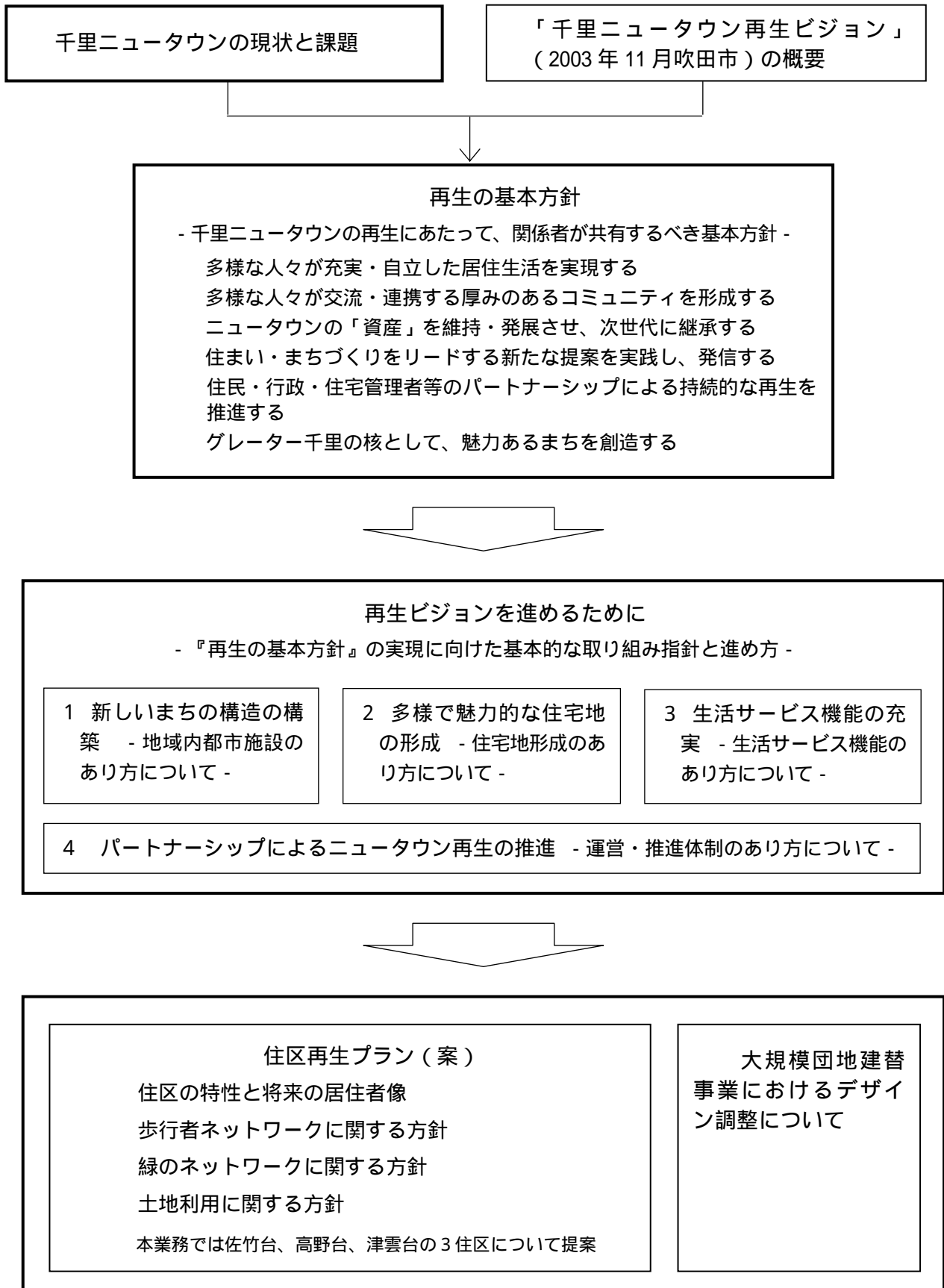
さらに、平成16年度には、「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業」として、学識者より構成される「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査検討委員会」(委員長 鳴海邦碩大阪大学教授)、及び吹田市役所内に「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業調査庁内研究会」を設置し、再生に向けた取り組みを推進する際の関係者の共通の指針となるよう、千里ニュータウンの再生の基本方針とその実現に向けた基本的取り組み指針と進め方の提示を行いました。

本調査は、16年度の成果を踏まえ、先行して公共賃貸住宅団地の建替事業が進行しつつある佐竹台、高野台、津雲台の3住区を取り上げ、各々の住区の特性や課題を踏まえつつ、住区別の「住区再生プラン(案)」を設定することを目的として実施しました。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、各住区の住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3月

吹田市

検討フロー



も く じ

はじめに

千里ニュータウンの現状と課題

1 千里ニュータウンの現況	
（１）開発概要	1
（２）立地条件	2
（３）人口・世帯数	3
（４）住宅	4
（５）生活サービス施設	6
（６）義務教育施設	9
2 住区別の現況	10
3 再生に向けた主な取り組みについて	26

再生の基本方針

1 「千里ニュータウン再生ビジョン」の概要	27
2 再生の基本方針	28

再生ビジョンを進めるために

1 新しいまちの構造の構築 - 地域内都市施設のあり方について -	31
2 多様で魅力的な住宅地の形成 - 住宅地形成のあり方について -	35
3 生活サービス機能の充実 - 生活サービス機能のあり方について -	38
4 パートナーシップによるニュータウン再生の推進 - 運営・推進体制のあり方について -	40

住区再生プラン（案）

1 佐竹台	43
2 高野台	53
3 津雲台	63

大規模団地建替事業におけるデザイン調整について	73
-------------------------	----

むすびに

千里ニュータウンの現状と課題

千里ニュータウン（吹田市域）の現状を概括するとともに、住区ごとの土地利用の状況、住宅ストックの状況、居住者の状況等、現状を整理し、課題の抽出を行っている。

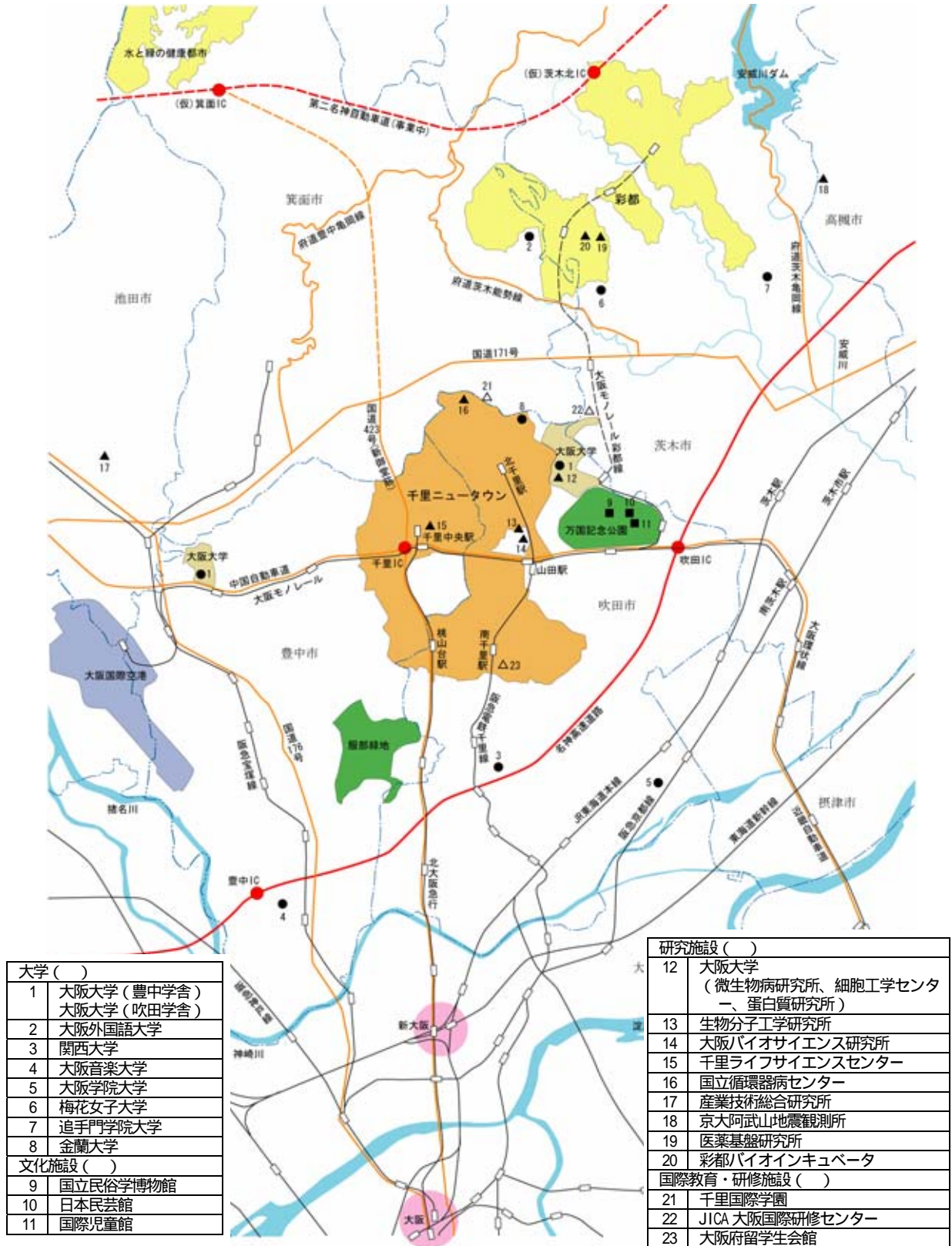
千里ニュータウンの現状と課題

1 千里ニュータウンの現況

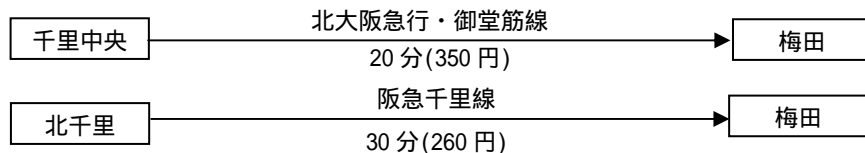
(1) 開発概要

所在地	吹田市・豊中市												
開発面積	1,160ha (吹田市域 791ha、豊中市域 369ha)												
計画人口	150,000 人												
住宅建設計画 (当初)	<table> <tr> <td>府営住宅</td> <td>10,200 戸 (27.3%)</td> </tr> <tr> <td>公社住宅</td> <td>6,000 戸 (16.1%)</td> </tr> <tr> <td>公団住宅</td> <td>10,300 戸 (27.6%)</td> </tr> <tr> <td>分譲住宅</td> <td>6,100 戸 (16.4%)</td> </tr> <tr> <td>給与・その他</td> <td>4,700 戸 (12.6%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>37,300 戸 (100.0%)</td> </tr> </table>	府営住宅	10,200 戸 (27.3%)	公社住宅	6,000 戸 (16.1%)	公団住宅	10,300 戸 (27.6%)	分譲住宅	6,100 戸 (16.4%)	給与・その他	4,700 戸 (12.6%)	合計	37,300 戸 (100.0%)
府営住宅	10,200 戸 (27.3%)												
公社住宅	6,000 戸 (16.1%)												
公団住宅	10,300 戸 (27.6%)												
分譲住宅	6,100 戸 (16.4%)												
給与・その他	4,700 戸 (12.6%)												
合計	37,300 戸 (100.0%)												
地区・住区	3 地区・12 住区 (吹田市域 2 地区 8 住区、豊中市域 1 地区 4 住区)												
事業主体	大阪府企業局												
事業期間	1960～1970 年度 (11 年)												
事業手法	一団地の住宅施設 (S35～) 新住宅市街地開発事業 (S39～)												
土地利用計画	<table> <tr> <td>住宅用地</td> <td>483ha (42%)</td> </tr> <tr> <td>公共施設用地</td> <td>509ha (44%)</td> </tr> <tr> <td>公益施設用地</td> <td>168ha (14%)</td> </tr> </table>	住宅用地	483ha (42%)	公共施設用地	509ha (44%)	公益施設用地	168ha (14%)						
住宅用地	483ha (42%)												
公共施設用地	509ha (44%)												
公益施設用地	168ha (14%)												
主な経緯	<p>1961 起工式(7月)</p> <p>1962 佐竹台入居開始(9月) 千里ニュータウンまちびらき式典</p> <p>1963 高野台入居開始 阪急電鉄千里山線新千里山駅(現南千里駅)まで延長開通 津雲台入居開始</p> <p>1964 藤白台、古江台入居開始</p> <p>1965 青山台入居開始 南地区センター専門店街オープン</p> <p>1966 新千里北町、新千里東町入居開始</p> <p>1967 千里線北千里駅まで開通 北地区センター専門店街オープン 桃山台、竹見台入居開始</p> <p>1968 新千里西町、新千里南町入居開始</p> <p>1970 北大阪急行電鉄、地下鉄御堂筋線と相互乗り入れ開始 千里中央地区、センタービル、専門店等オープン 新住宅市街地開発法に基づく事業完了 千里中央駅開業</p> <p>1972 千里中央セルシーオープン</p> <p>1973 阪急千里線山田駅開業</p> <p>1990 大阪モノレール千里中央～南茨木開業</p> <p>1991 せんちゅうパルリニューアルオープン</p> <p>1994 北千里地区センターリニューアルオープン</p> <p>1997 アザール桃山台オープン 大阪モノレール 大阪空港へ延伸(門真へは8月)</p> <p>2001 千里ニュータウン 40 周年記念イベント開催</p> <p>2002 千里ニュータウンまちびらき 40 周年</p> <p>2003 デュー阪急山田オープン</p> <p>2004 ガーデンモール南千里オープン</p>												

(2) 立地条件

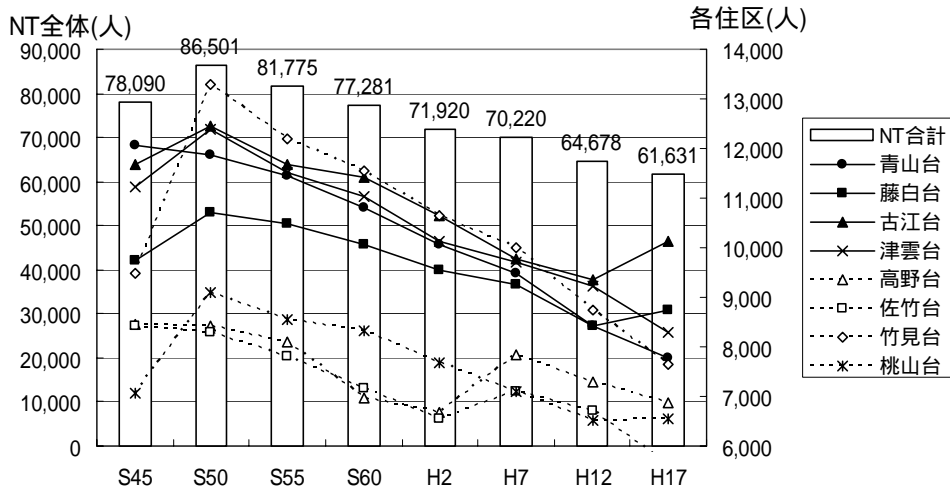


< 都心 (梅田) までの公共交通アクセス >



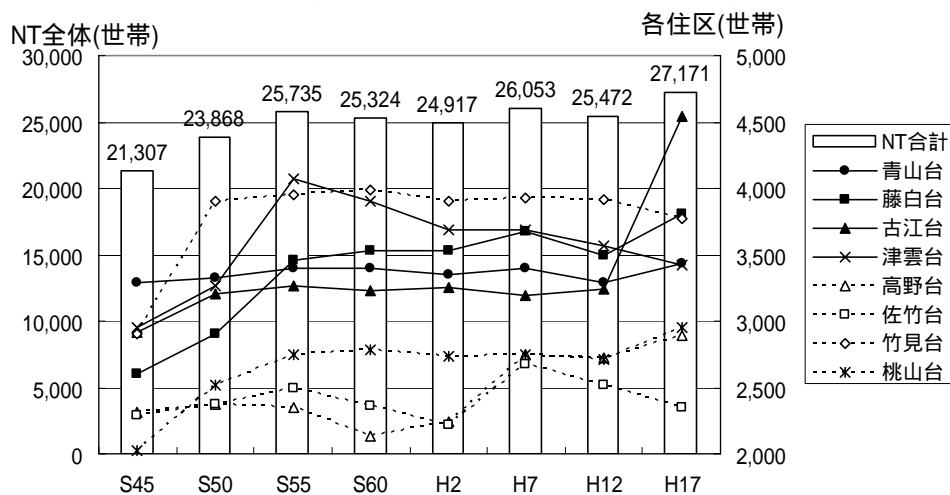
(3) 人口・世帯数

人口の推移(ニュータウン吹田市域・住区別)



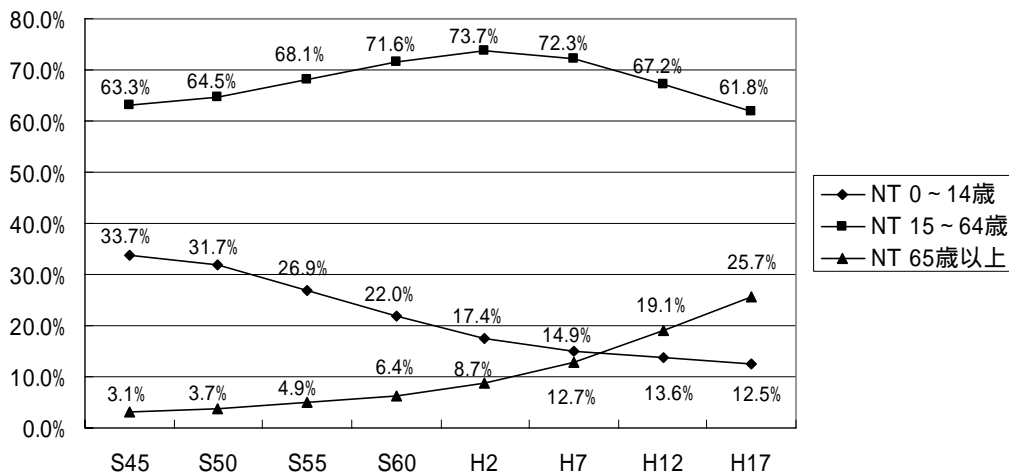
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。
S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)

世帯数の推移(ニュータウン吹田市域・住区別)



資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

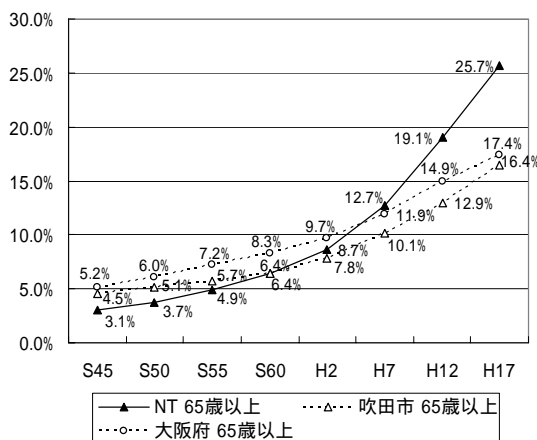
年齢3区分別人口の推移(ニュータウン吹田市域)



資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

高齢化率の推移

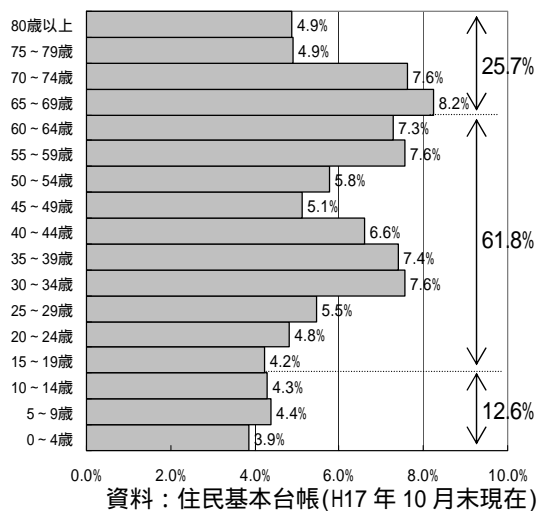
(大阪府・吹田市・ニュータウン吹田市域)



資料：S45～H12は国勢調査、H17の吹田市、ニュータウンは住民基本台帳(10月末現在)、大阪府はH16、3月末時点の住民基本台帳

5才階級別人口割合

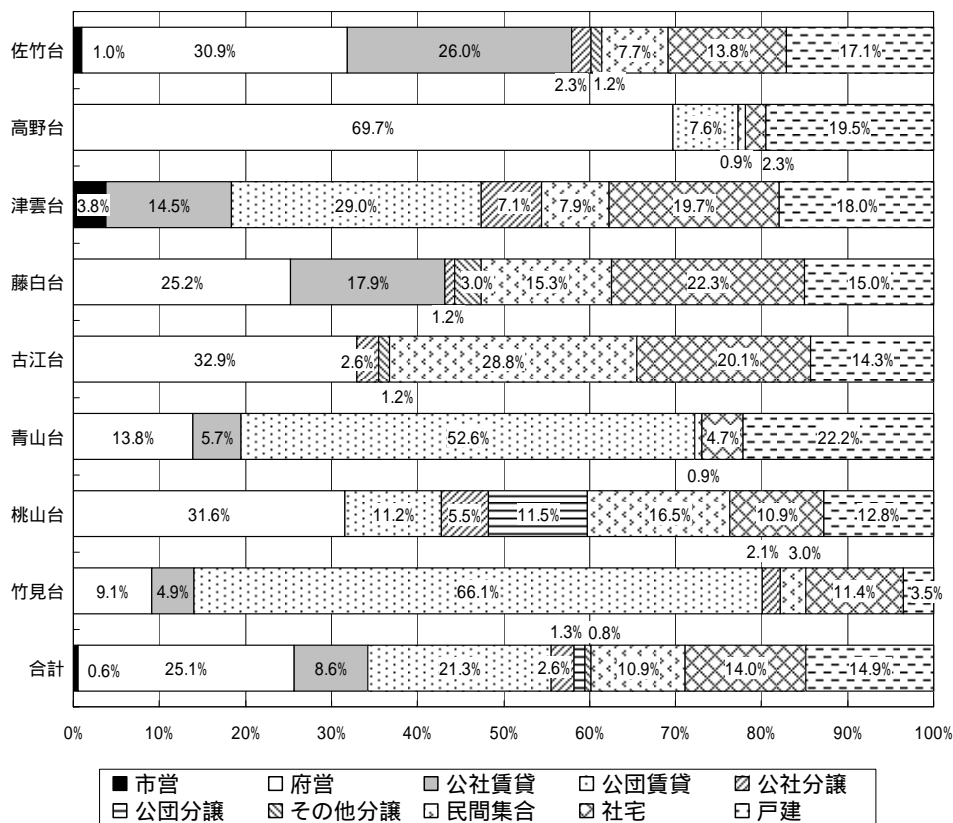
(ニュータウン吹田市域)



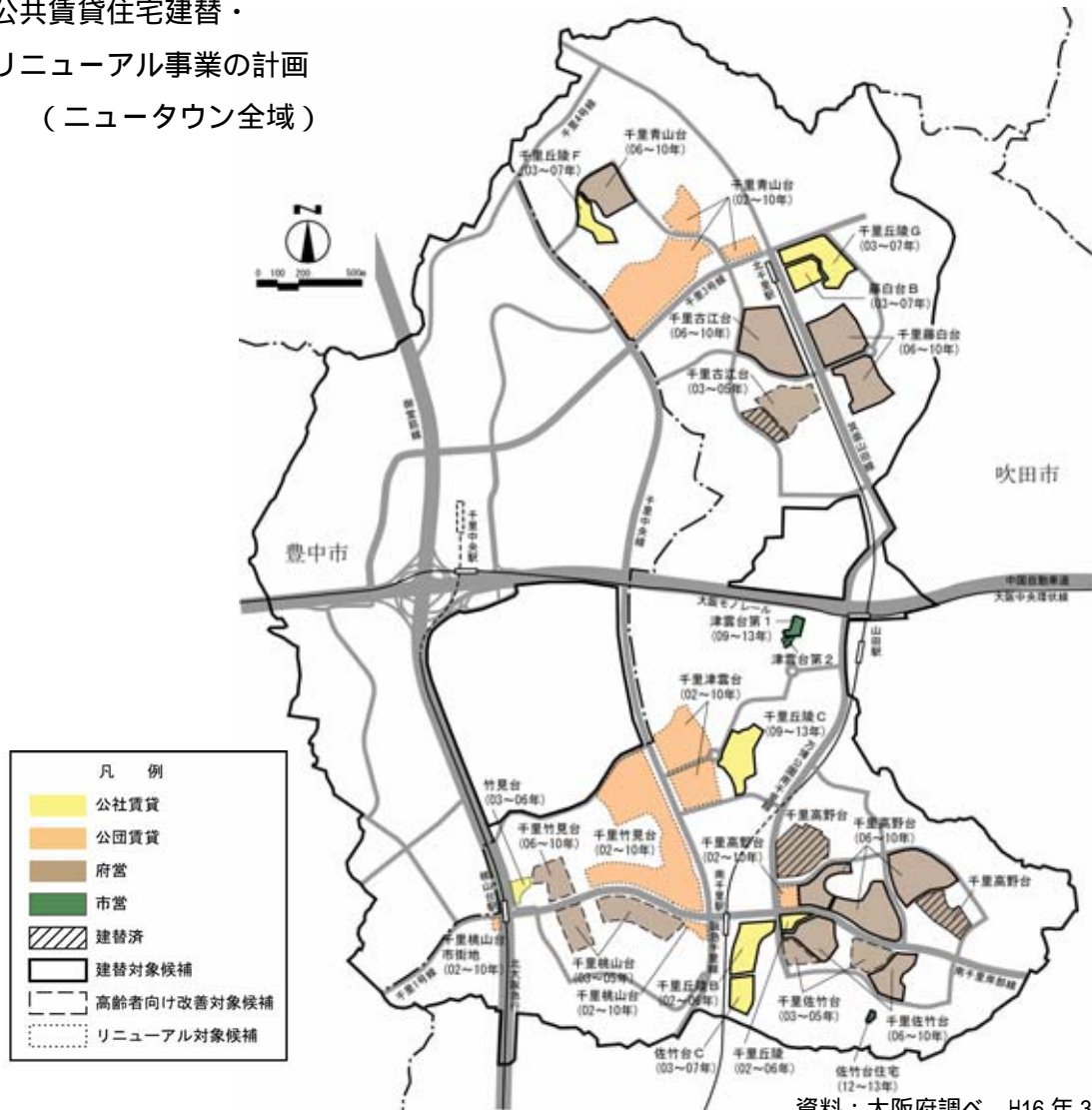
資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

(4) 住宅

住宅タイプ別戸数 (ニュータウン吹田市域、住区別)



公共賃貸住宅建替・
 リニューアル事業の計画
 (ニュータウン全域)



資料：大阪府調べ、H16年3月時点

戸建住宅の状況 (ニュータウン吹田市域、住区別)

住区	元の区画数		現区画数		戸数	空家	空地	駐車場	アパート	事務所	医院	店舗	その他
	うち分割された区画												
佐竹台	482	50 10.4%	532	518 97.4%	16 3.0%	14 2.6%	2 0.4%	2 0.4%	7 1.3%	1 0.2%	2 0.4%	1 0.2%	
高野台	527	41 7.8%	568	561 98.8%	26 4.6%	7 1.2%	0 0.0%	1 0.2%	22 3.9%	1 0.2%	2 0.4%	2 0.4%	
津雲台	647	47 7.3%	694	681 98.1%	24 3.5%	13 1.9%	4 0.6%	0 0.0%	13 1.9%	1 0.1%	4 0.6%	2 0.3%	
藤白台	640	42 6.6%	682	672 98.5%	27 4.0%	10 1.5%	1 0.1%	0 0.0%	9 1.3%	2 0.3%	0 0.0%	4 0.6%	
古江台	636	27 4.2%	663	653 98.5%	16 2.4%	10 1.5%	1 0.2%	0 0.0%	7 1.1%	5 0.8%	1 0.2%	1 0.2%	
青山台	755	31 4.1%	786	779 99.1%	23 2.9%	7 0.9%	1 0.1%	0 0.0%	12 1.5%	1 0.1%	1 0.1%	1 0.1%	
桃山台	423	5 1.2%	428	421 98.4%	7 1.6%	7 1.6%	1 0.2%	0 0.0%	9 2.1%	0 0.0%	1 0.2%	0 0.0%	
竹見台	147	1 0.7%	148	147 99.3%	3 2.0%	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	2 1.4%	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	
合計	4,257	244 5.7%	4,501	4,432 98.5%	142 3.2%	69 1.5%	10 0.2%	3 0.1%	81 1.8%	12 0.3%	11 0.2%	11 0.2%	

資料：「戸数」は吹田市調べ、H15年1月時点

「元の区画数」「現区画数」を除くその他の項目はゼンリン住宅地図2004より図測

「現区画数」は戸数と空地の合計、「元の区画数」は現区画数と分割された区画数より算出

(5) 生活サービス施設

青山台市民ホール
青山台郵便局
地区高齢者いこいの間

古江台市民ホール
古江台郵便局
地区高齢者いこいの間
いきいきサポート

<北地区センター>
北千里市民サービスコーナー
北千里地区公民館
中央図書館北千里分室
北千里交番
千里北ビル内郵便局
医療ビル(11 医院)

藤白台市民ホール
藤白台郵便局
地区高齢者いこいの間
デイサービスセンター

津雲台市民ホール
津雲台郵便局
地区高齢者いこいの間
警ら連絡所

高野台市民ホール
高野台郵便局
地区高齢者いこいの間

竹見台市民ホール
竹見台児童センター
地区高齢者いこいの間
医療施設(2 医院)

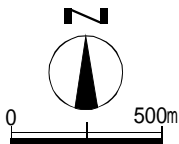
桃山台市民ホール
桃山台郵便局
地区高齢者いこいの間
医療施設(2 医院)

佐竹台市民ホール
佐竹台郵便局
地区高齢者いこいの間
佐竹台交番

<南地区センター>
市役所千里出張所
千里図書館
千里市民センター
千里南ビル内郵便局

<凡 例>

- 教育・保育施設
- 地区センター、近隣センター
- 文化施設
- スポーツ施設
- 行政サービス・コミュニティ
- 医療・保健施設
- 高齢者福祉施設
- 子育て支援施設



地区センター

千里南地区センター

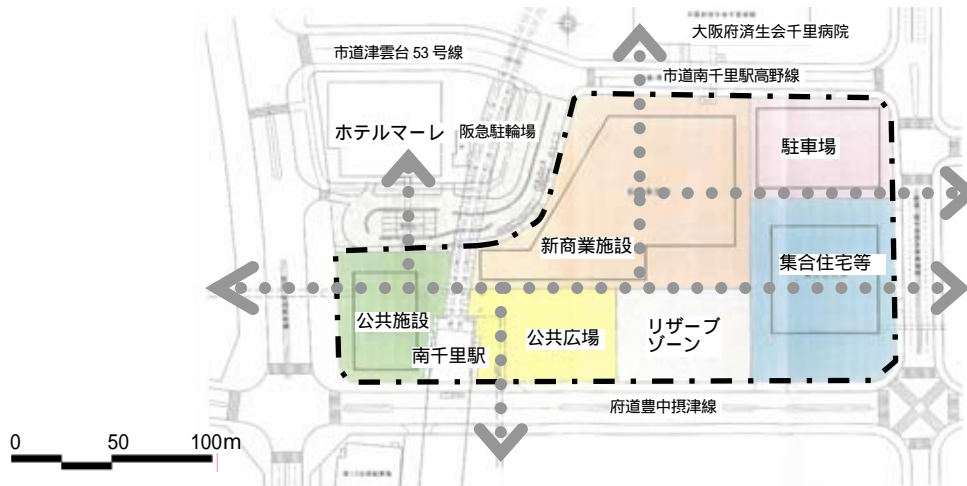
南千里駅乗降客数：阪急電鉄千里線 24,230 人（H14）

年次	主な内容
1963（S38）	南地区センタービル建設着工
1964（S39）	南地区センタービル完成
1965（S40）	南地区センター専門店開店
2000（H12）	南地区センター暫定店舗オープン
2004（H16）	「千里南地区センター再整備の基本的な考え方」 ガーデンモール南千里が開店
2005（H17）	南千里駅周辺まちづくり懇談会の開催



ガーデンモール（一部営業開始時点）

「千里南地区センター再整備の基本的な考え方」 - 再整備計画のゾーニング図



資料：吹田市・(財)大阪府千里センター（平成 16 年）

千里北地区センター

北千里駅乗降客数：阪急電鉄 32,792 人（H14）

年次	主な内容
1967（S42）	北地区センター専門店（第 1 期）完成
1968（S43）	北地区センター専門店（第 1 期）開設
1969（S44）	北地区センター専門店（第 2 期）開設
1978（S53）	北地区センター専門店（第 4 期）開設
1994（H6）	北千里地区センターリニューアルオープン（ディオス北千里）

ディオス北千里の概要

建設・管理・運営：千里北センター株式会社
（当初、千里北センター専門店協同組合、株式会社ニチイ、(財)大阪府千里センターにより設立）

構成：ディオス専門店街（80 店舗）
サティ、大丸ピーコック、阪急オアシス
千里北センタービル等

その他：41 のカルチャースクール、広場 4 箇所、ホール等 3 箇所、会議室 7 箇所のレンタルが可能

凡例	
	商業等施設
	業務等施設
	医療施設
	駐車場



（参考）北地区センター 施設の状況

近隣センター

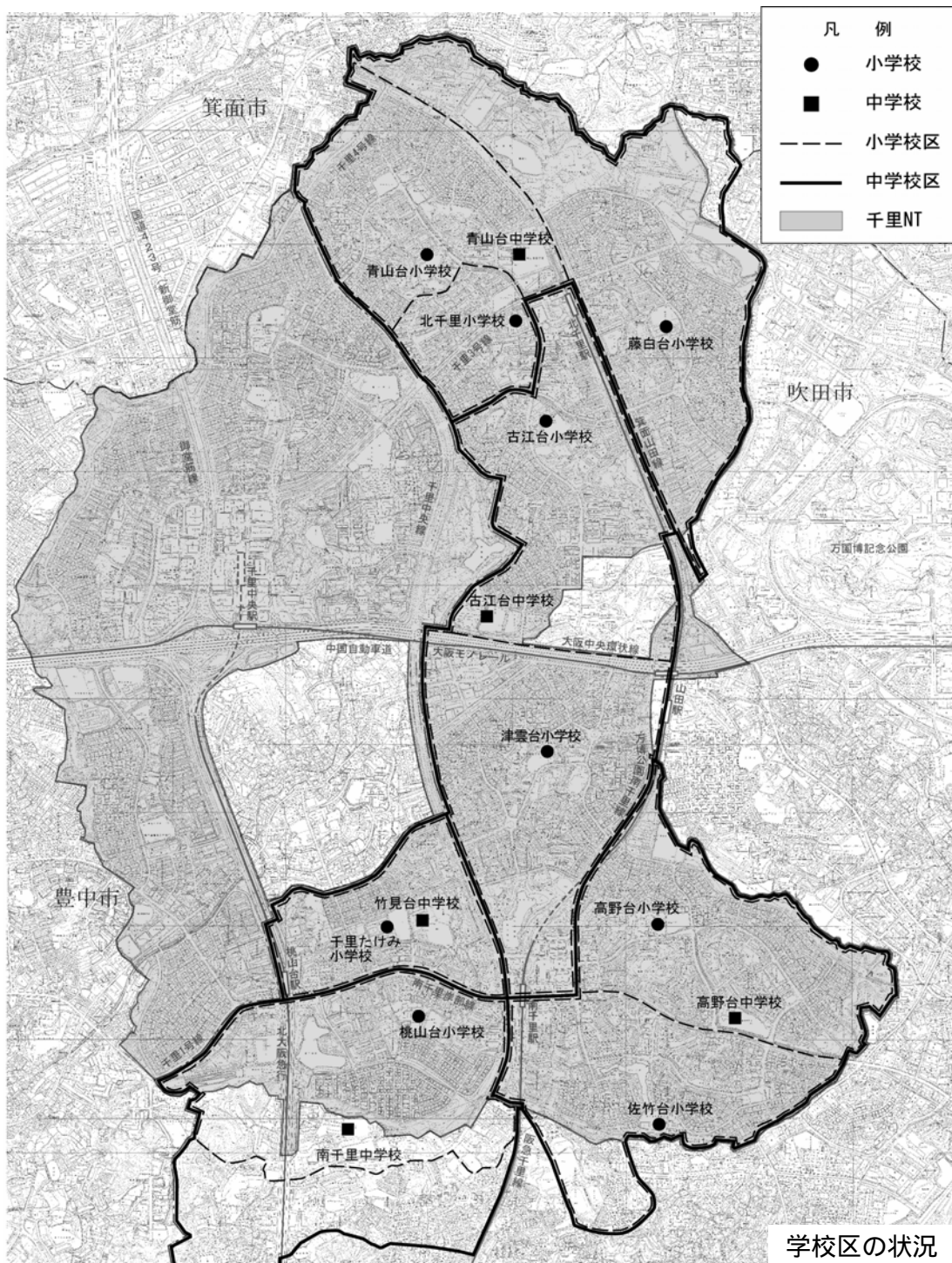
< 近隣センター業種一覧 >

業種		青山台	藤白台	古江台	津雲台	高野台	高野台サブ	佐竹台	竹見台	桃山台
スーパー	スーパー									
コンビニ	コンビニ									
食料品	米屋									
	酒屋									
	パン・菓子			2					2	
	青果								2	
	八百屋									
	鮮魚									
	精肉								3	
	弁当									
その他								5		
その他には豆腐、惣菜、焼きそば、珍味、健康食品を含む										
物販	書籍									
	薬局									
	婦人衣料									
	生活雑貨・玩具・寝具・文具・時計・携帯電話				2	2	2		2	
	電気店									
	自転車・スポーツ用品									
	その他			3						
その他にはたばこ、生花、リサイクルを含む										
飲食	喫茶店・ラウンジ						2			
	飲食店			2				4	4	2
取次・サービス	クリーニング取次	2		2					2	
	カメラ・DPE									2
	理・美容	2	2	3	2	2	2	2		2
業務	塾			4						
	事務所			5			4	2		
	郵便局									
	銀行・ATM									
	新聞店			3	3	2			4	
ヤクルト配達所										
福祉等	診療所			2		2				5
	鍼・接骨・整骨院									
	看護ステーション									2
	デイサービス									
	私設保育所									
作業所(障害者)							2			
遊興・娯楽	カラオケ・占い・レンタルビデオ								2	
	貸スタジオ									
公益施設	市民ホール(分室含)	2								
	警ら連絡所									
	その他公益施設									
空店舗	空店舗			3		5		4	4	2

* 近隣センター店舗等現況一覧表(財)大阪府千里センター H16.3 現在)

* 上記の表において、 は1件、 2~5は2~5件が立地していることを表す。

(6) 義務教育施設



学校区の状況

小学校の学級数及び児童数等 (H18 年度)

	学級数	児童数
佐竹台小学校	16	449
高野台小学校	19	426
津雲台小学校	15	416
藤白台小学校	28	930
古江台小学校	13	397
青山台小学校	8	195
北千里小学校	15	361
桃山台小学校	14	382
千里たけみ小学校	10	245

中学校の学級数及び生徒数 (H18 年度)

	学級数	児童数
青山台中学校	14	469
古江台中学校	10	297
高野台中学校	13	438
竹見台中学校	6	144
(南千里中学校)	15	472

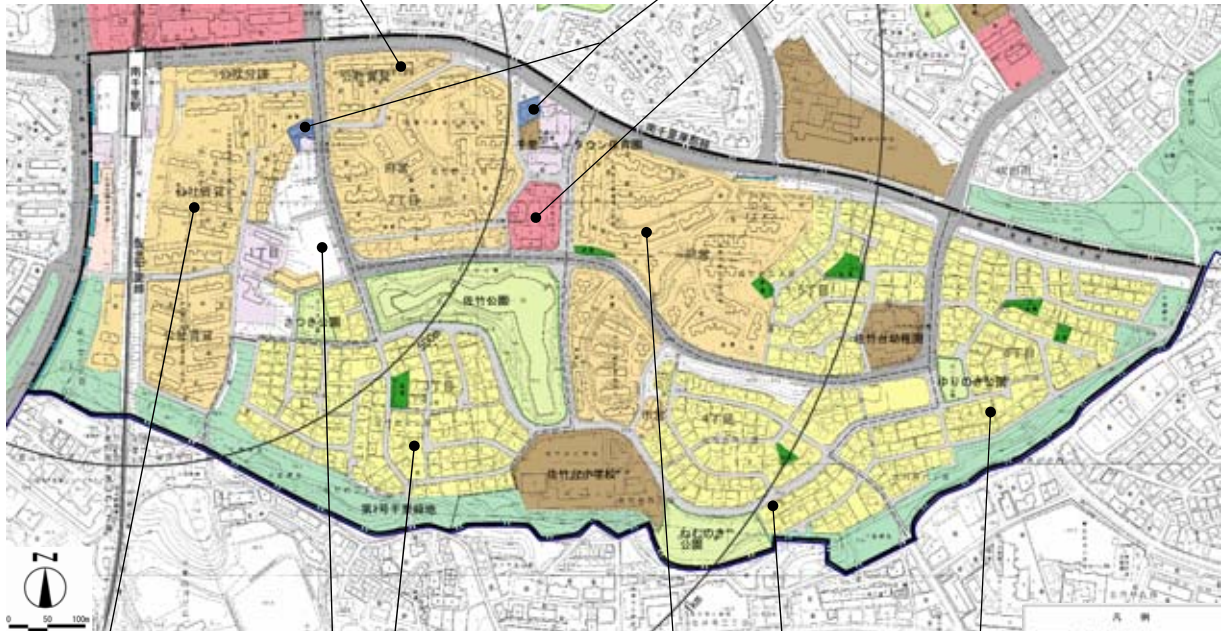
2 住区別現況

(1) 佐竹台 (1962年入居開始)

- 最寄り駅は南千里駅
- 東西に長い形状
- 府営住宅が戸数全体の約3割を占める
- 府営住宅の一部は建替済、残りは建替対象
- 公社住宅はすべて建替対象
- 戸建住宅地の細分化率10.4%、用途複合化率2.1%
- 幹線・準幹線道路、府営住宅団地内通路及び戸建住宅地内の区画道路の一部は5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で27.1%(H17.10末現在)



- 佐竹台2丁目
(府営住宅、公社住宅、民間分譲マンション)
- 公社住宅は1丁目B団地に集約予定
 - 府営住宅は一部建替済
 - 高齢化率31.5%
- 医療施設
- 医療センター内3医院中1医院は用途転換
 - 1丁目に5医院がまとめて開業しているエリアがある
- 佐竹台近隣センター
- 1998年度、センターの一部がマンションに建替
 - 市民ホールは建替中(2005年度)



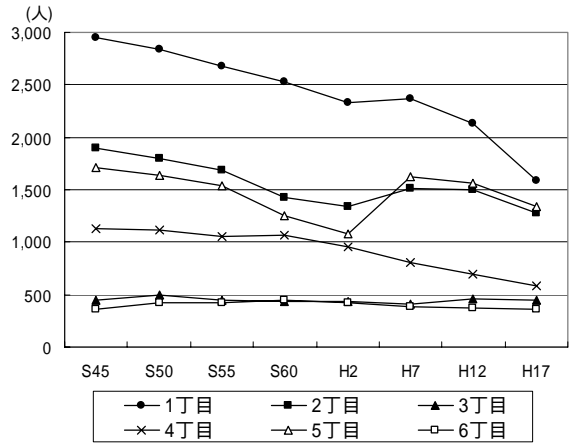
- 大阪府住宅供給公社
リョケ千里佐竹台住宅
- 2004年12月完成(88戸)



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	2,952	2,835	2,676	2,533	2,331	2,366	2,132	1,586
2丁目	1,896	1,798	1,685	1,422	1,343	1,515	1,505	1,280
3丁目	446	492	443	429	431	407	456	452
4丁目	1,131	1,113	1,048	1,070	949	811	695	580
5丁目	1,706	1,635	1,531	1,250	1,081	1,621	1,556	1,341
6丁目	361	423	426	443	416	385	377	362
合計	8,412	8,296	7,809	7,147	6,551	7,105	6,721	5,601

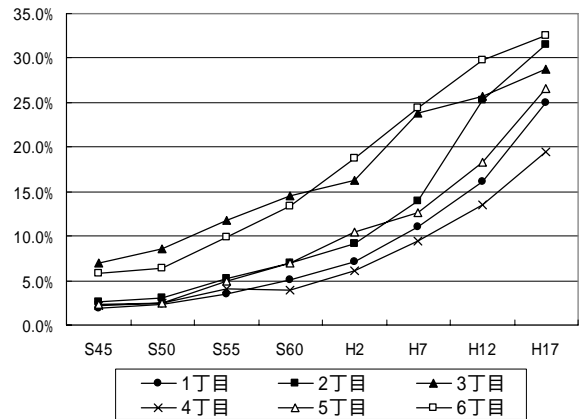
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	1.9%	2.4%	3.5%	5.1%	7.1%	11.1%	16.1%	25.0%
2丁目	2.6%	3.0%	5.2%	7.0%	9.1%	14.0%	25.2%	31.5%
3丁目	7.0%	8.5%	11.7%	14.5%	16.2%	23.8%	25.7%	28.8%
4丁目	2.1%	2.4%	4.0%	3.9%	6.1%	9.5%	13.5%	19.5%
5丁目	2.3%	2.4%	4.9%	7.0%	10.5%	12.6%	18.3%	26.5%
6丁目	5.8%	6.4%	9.9%	13.3%	18.8%	24.4%	29.7%	32.6%
合計	2.1%	3.1%	5.0%	6.7%	9.3%	13.3%	19.8%	27.1%

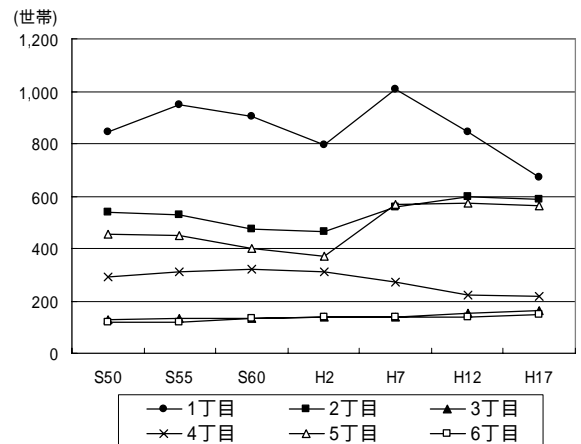
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



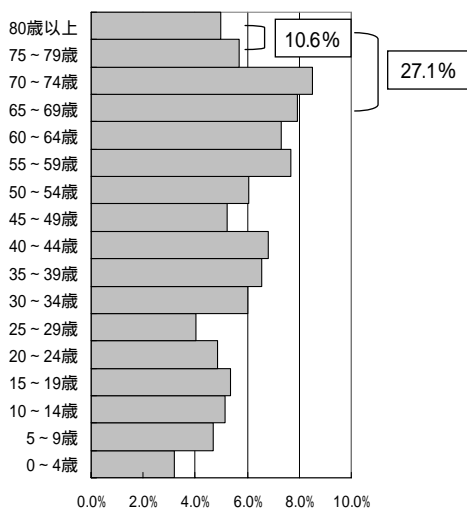
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		842	950	902	796	1,006	843	672
2丁目		537	529	476	466	556	597	590
3丁目		130	132	131	138	136	151	164
4丁目		293	310	321	310	270	221	217
5丁目		456	450	398	372	566	573	564
6丁目		118	119	131	137	140	138	146
合計	2,293	2,374	2,490	2,359	2,219	2,674	2,523	2,353

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

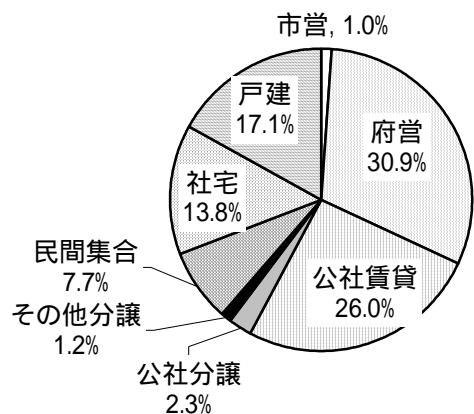


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合



(2) 高野台 (1963 年入居開始)

- 最寄り駅は南千里駅
- 東西に長い形状
- 府営住宅が戸数全体の約 7 割を占める
- 府営住宅の一部は建替済、残りは建替対象
- 戸建住宅地の細分化率 7.8%、用途複合化率 4.9%
- 府営団地内通路及び戸建住宅地内の区画道路の一部は 5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で 29.7%(H17.10 末現在)



住区位置図

高野台 2 丁目
(戸建住宅、府営住宅)

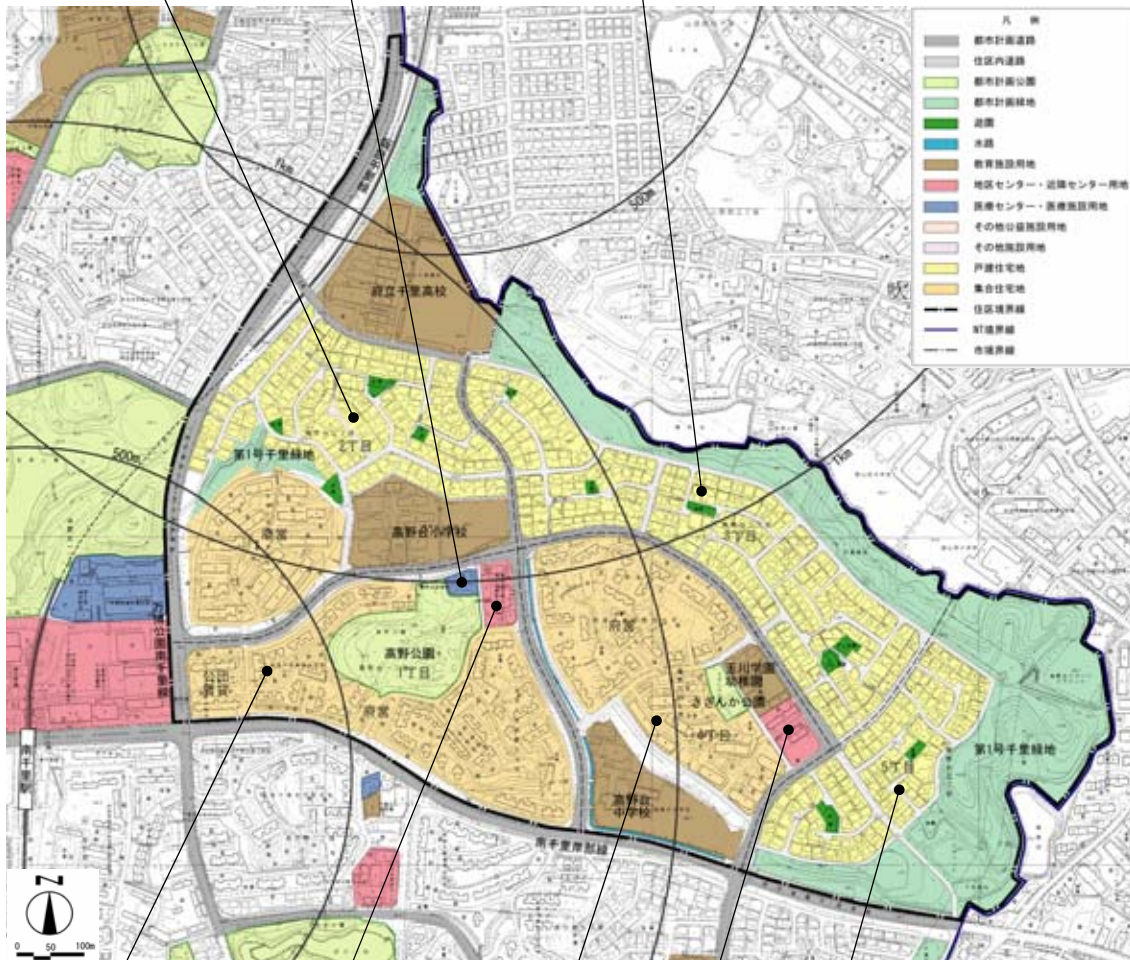
- 府営住宅は建替済、住戸規模 50 m²以上
- 高齢化率 30.8%

医療施設

- 医療センター内の 5 医院は開業中

高野台 3 丁目 (戸建住宅)

- 高齢化率 31.5%、後期高齢者率 16.3%
- 65~74 歳が約 15.2%を占めるので、今後急激に後期高齢者率が上昇



高野台 1 丁目

- (府営住宅、公団住宅、民間分譲マンション)
- 単身世帯の割合が高い (32%)
 - 高齢化率 32.9%

高野台近隣センター

- 1990 年度、センターの一部がマンションに建替
- 1999 年度市民ホールと郵便局を建替

高野台 4 丁目 (府営住宅)

- 府営住宅の一部は建替済、住戸規模 50 m²以上
- 世帯人員 3 名以上の世帯の割合が高い (46%)

高野台サブセンター

- 核店舗は 1996 年に廃業
- マンション建替円滑化法を用いた建替事業中

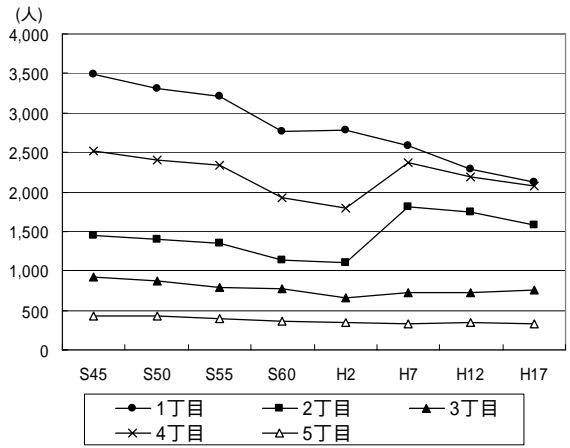
高野台 5 丁目 (戸建住宅)

- 高齢化率 38.0%、後期高齢者 18.3%
- 65~74 歳が約 19.8%を占めるので、今後益々後期高齢者率が上昇

人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	3,488	3,304	3,216	2,761	2,778	2,582	2,293	2,125
2丁目	1,453	1,405	1,343	1,140	1,100	1,810	1,748	1,586
3丁目	920	877	795	770	662	724	727	761
4丁目	2,511	2,401	2,334	1,933	1,794	2,375	2,190	2,066
5丁目	436	429	399	358	339	336	348	334
合計	8,442	8,417	8,087	6,962	6,673	7,827	7,306	6,872

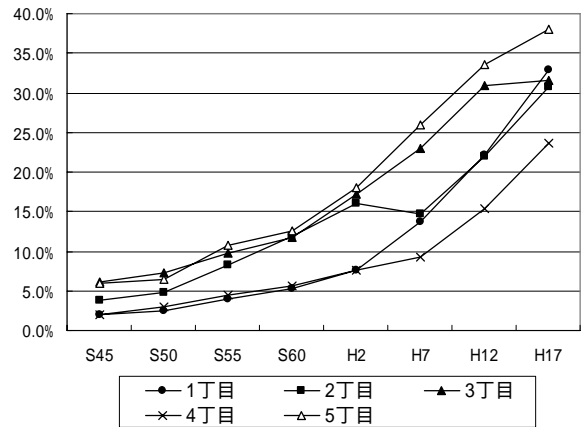
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	2.0%	2.5%	3.9%	5.3%	7.6%	13.7%	22.1%	32.9%
2丁目	3.9%	4.8%	8.3%	11.9%	16.1%	14.7%	21.9%	30.8%
3丁目	6.1%	7.3%	9.8%	11.8%	17.2%	22.9%	30.9%	31.5%
4丁目	1.9%	3.0%	4.5%	5.6%	7.6%	9.2%	15.4%	23.6%
5丁目	6.0%	6.5%	10.8%	12.6%	18.0%	25.9%	33.6%	38.0%
合計	2.6%	3.7%	5.7%	7.6%	10.5%	13.9%	21.5%	29.7%

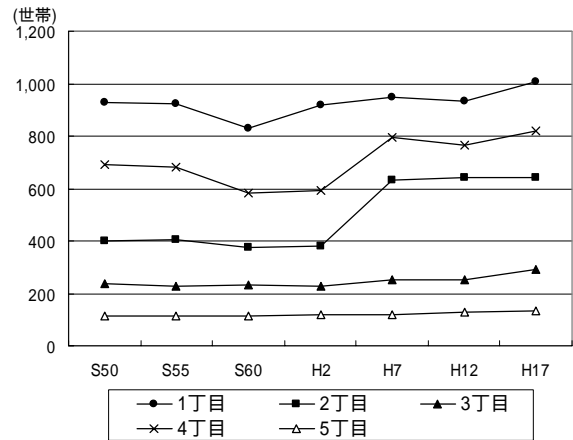
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



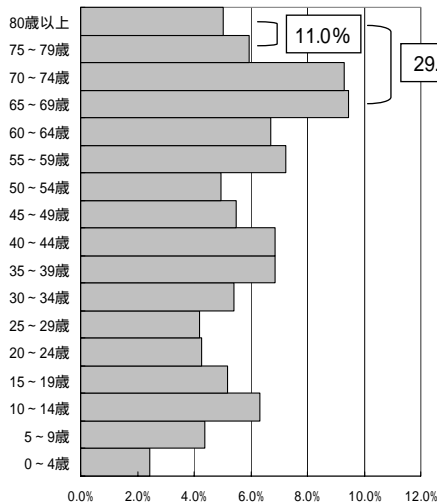
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		928	925	831	920	948	933	1,006
2丁目		401	404	375	379	631	641	642
3丁目		236	225	232	225	250	254	293
4丁目		692	680	585	593	797	767	818
5丁目		115	115	114	118	119	127	133
合計	2,313	2,372	2,349	2,137	2,235	2,745	2,722	2,892

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

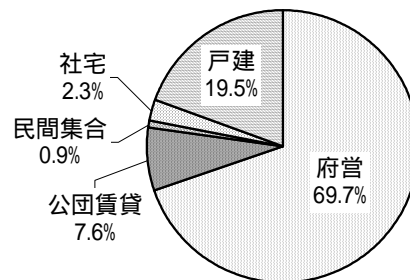


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合

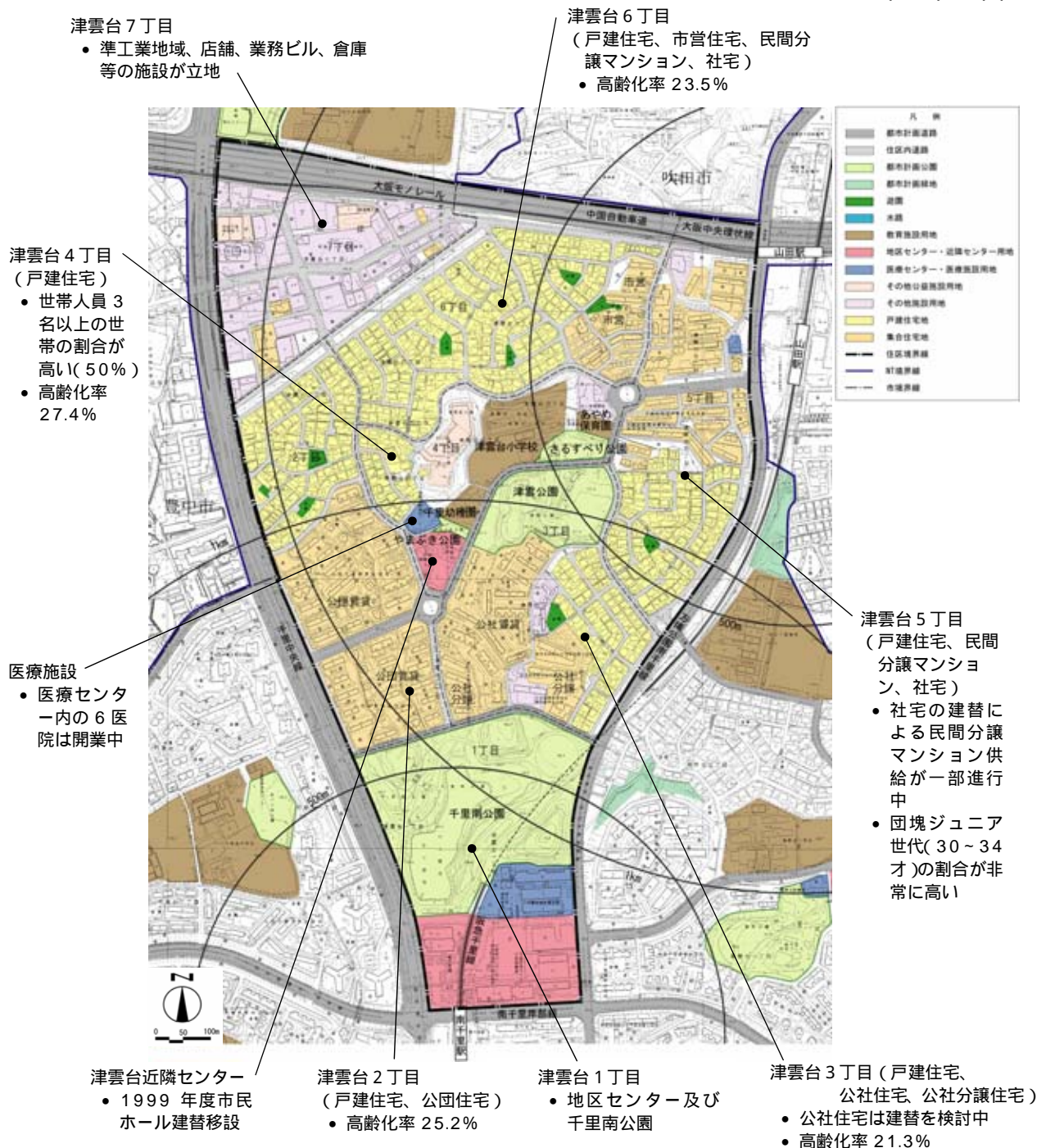


(3) 津雲台 (1963年入居開始)

- 最寄り駅は南千里駅、山田駅
- 南北に長い形状
- 公団住宅が戸数全体の1/3を占める
- 山田駅の西、地区北東部に社宅ゾーンがあり、一部民間マンションへの建替が進行
- 公社住宅は建替対象
- 戸建住宅地の細分化率7.3%、用途複合化率2.9%
- 準幹線道路及び戸建住宅地内の区画道路の一部は5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で19.4%(H17.10末現在)



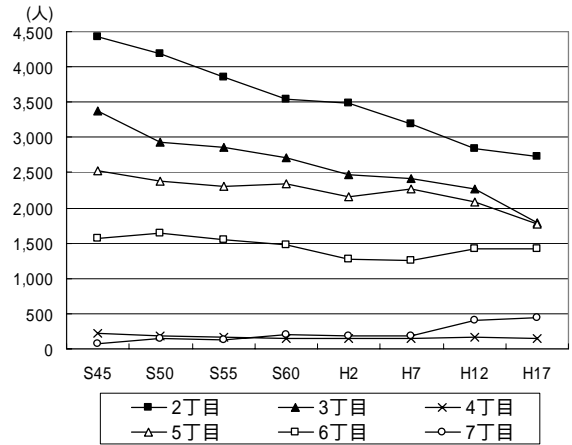
住区位置図



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	506	901	654	617	375	276	24	0
2丁目	4,428	4,195	3,846	3,547	3,484	3,188	2,842	2,731
3丁目	3,377	2,930	2,861	2,713	2,480	2,411	2,265	1,787
4丁目	222	188	164	140	153	141	169	146
5丁目	2,534	2,382	2,313	2,334	2,165	2,260	2,075	1,767
6丁目	1,559	1,639	1,554	1,477	1,273	1,251	1,427	1,427
7丁目	65	151	128	196	186	181	412	436
合計	11,213	12,385	11,520	11,024	10,116	9,708	9,214	8,294

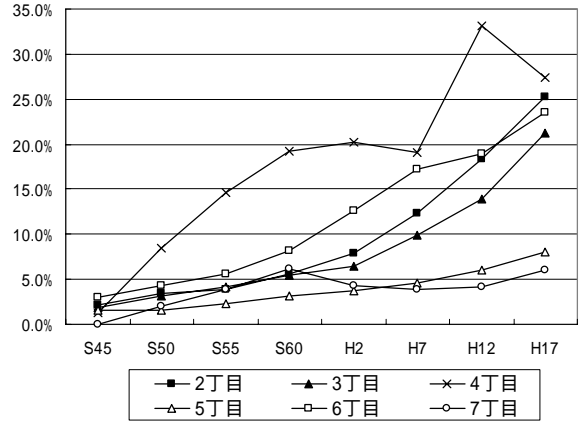
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	0.2%	0.9%	1.5%	1.8%	3.5%	4.7%	16.7%	0.0%
2丁目	2.2%	3.5%	3.9%	5.6%	7.9%	12.4%	18.3%	25.2%
3丁目	1.9%	3.1%	4.1%	5.5%	6.5%	9.9%	13.9%	21.3%
4丁目	1.4%	8.5%	14.6%	19.3%	20.3%	19.1%	33.1%	27.4%
5丁目	1.6%	1.6%	2.2%	3.2%	3.8%	4.6%	6.0%	8.1%
6丁目	3.0%	4.3%	5.5%	8.2%	12.6%	17.2%	19.0%	23.5%
7丁目	0.0%	2.0%	3.9%	6.1%	4.3%	3.9%	4.1%	6.0%
合計	2.2%	3.0%	3.9%	5.4%	7.2%	10.3%	14.2%	19.4%

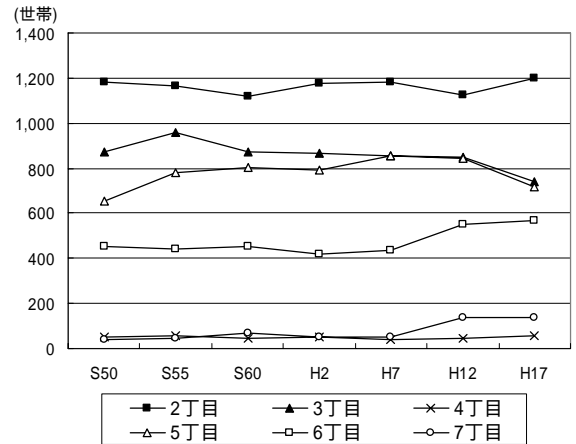
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



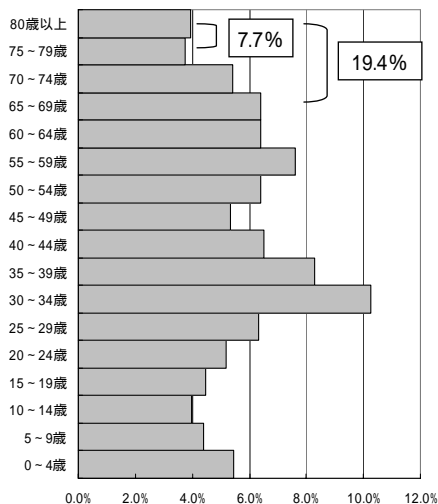
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		17	632	552	334	256	21	0
2丁目		1,180	1,165	1,116	1,176	1,184	1,122	1,201
3丁目		872	957	870	869	855	852	743
4丁目		51	55	44	49	42	48	56
5丁目		656	779	801	791	857	843	719
6丁目		451	441	452	416	437	548	568
7丁目		42	46	71	51	51	137	139
合計	2,954	3,269	4,075	3,906	3,686	3,682	3,571	3,426

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

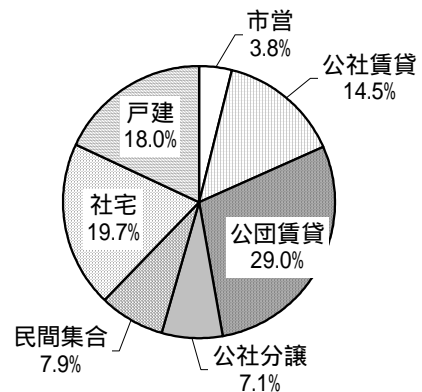


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合

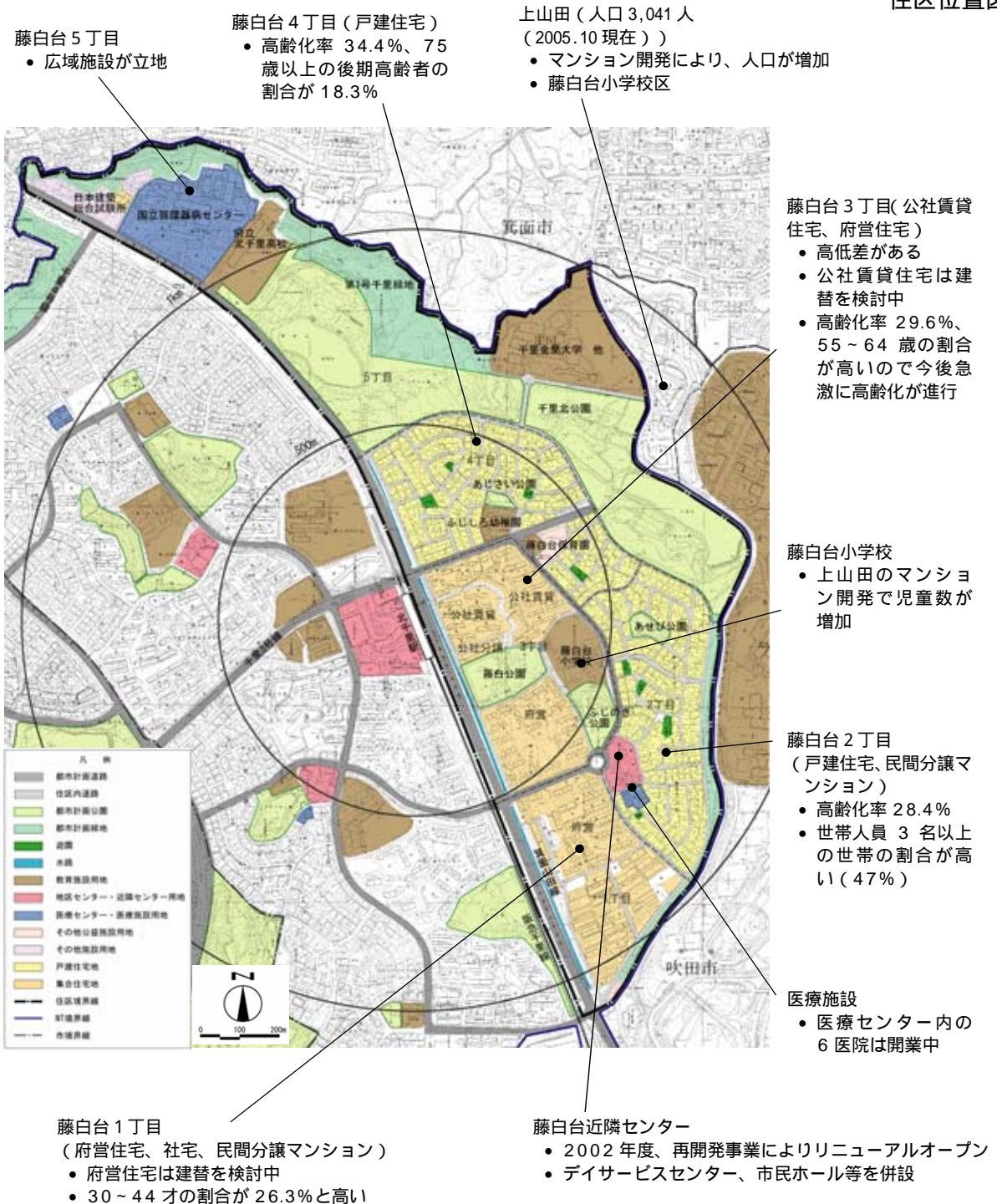


(4) 藤白台 (1964年入居開始)

- 最寄り駅は北千里駅
- 南北に長い形状
- 府営住宅が戸数全体の1/4を占める
- 南部に社宅ゾーンがあり、民間マンションへの建替が進行中
- 府営住宅、公社賃貸住宅の一部は建替対象
- 戸建住宅地の細分化率6.6%、用途複合化率2.2%
- 外縁部の戸建住宅地内の区画道路の一部は5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で24.7%(H17.10末現在)



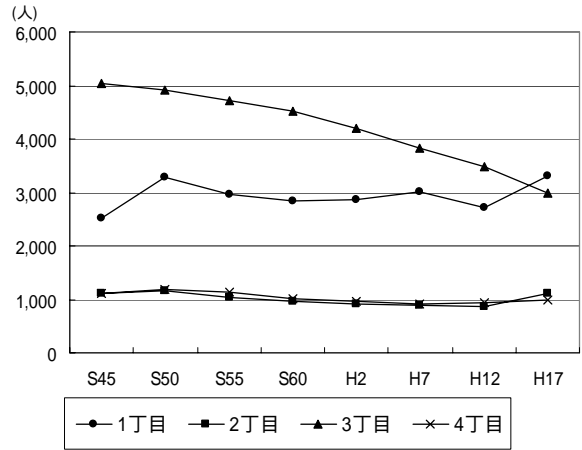
住区位置図



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	2,517	3,286	2,964	2,834	2,856	3,003	2,719	3,304
2丁目	1,115	1,150	1,047	962	919	889	857	1,116
3丁目	5,039	4,907	4,722	4,512	4,198	3,836	3,471	2,995
4丁目	1,121	1,183	1,144	1,015	961	916	940	978
5丁目	150	196	615	730	608	603	445	342
合計	9,732	10,721	10,492	10,053	9,542	9,247	8,432	8,735

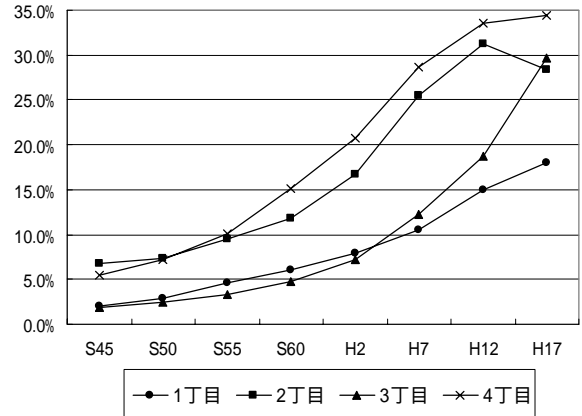
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。
H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	2.1%	3.0%	4.6%	6.1%	7.9%	10.5%	14.9%	18.1%
2丁目	6.8%	7.3%	9.6%	11.9%	16.6%	25.5%	31.3%	28.4%
3丁目	1.9%	2.5%	3.3%	4.7%	7.3%	12.3%	18.7%	29.6%
4丁目	5.5%	7.2%	10.1%	15.1%	20.8%	28.7%	33.6%	34.4%
5丁目	0.0%	1.5%	3.3%	3.0%	6.1%	3.6%	5.6%	6.7%
合計	2.7%	3.6%	5.0%	6.7%	9.6%	14.0%	19.7%	24.7%

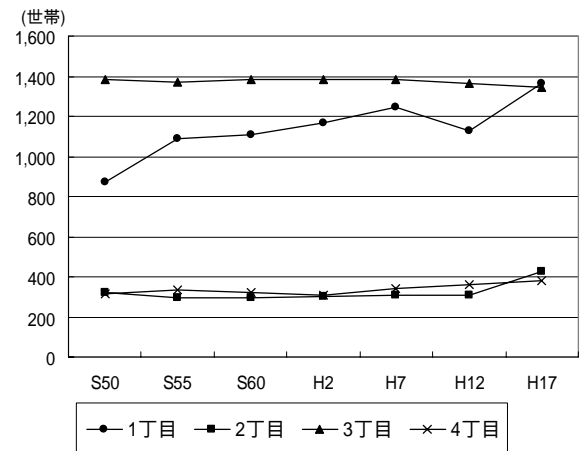
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。
H17は住民基本台帳(10月末現在)



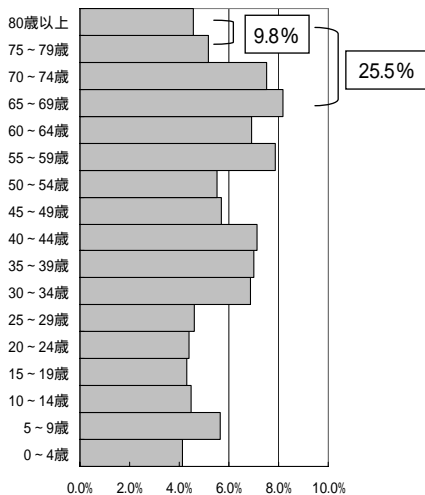
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		869	1,086	1,110	1,168	1,247	1,128	1,364
2丁目		321	295	297	301	308	309	423
3丁目		1,384	1,373	1,386	1,382	1,382	1,366	1,346
4丁目		317	333	324	307	341	363	383
5丁目		9	374	409	375	399	326	291
合計	2,605	2,899	3,461	3,526	3,533	3,677	3,492	3,807

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

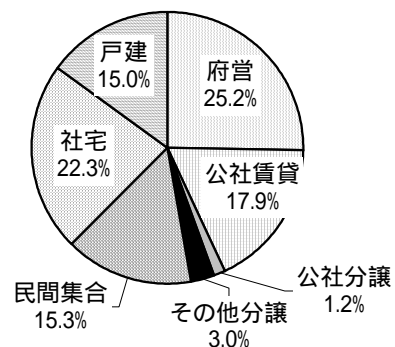


5歳階級別人口割合 (5丁目を除く)



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合



(5) 古江台 (1964年入居開始)

- 最寄り駅は北千里駅、または山田駅
- 南北に長い形状
- 府営住宅が戸数全体の1/3を占める
- 北千里駅の西及び住区南東部に社宅ゾーンがあり、民間マンションへの建替が進行
- 民間分譲マンションは全体戸数の約3割を占める
- 府営住宅の一部は建替済、残りは建替対象と高齢者向け改善対象
- 戸建住宅地の細分化率4.2%、用途複合化率2.3%
- 戸建住宅地内の区画道路の一部は5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で27.1%(H17.10末現在)



住区位置図

北千里小学校

- 1973年4月、開設
- 2000年度より地域住民を講師に招きチャレンジタイムを導入(4~6回/年)

古江台4丁目
(府営住宅)

- 高齢化率33.0%

古江台3丁目(戸建住宅、民間分譲マンション、社宅、公学分譲住宅)

- 社宅の建替による民間分譲マンション供給が進行
- 団塊ジュニア(30~34才)を中心とした世代の割合が高い
- 世帯人員3名以上の世帯の割合が高い(53%)

古江台近隣センター

- 1991年度、マーケット建替(共同住宅併設)
- 1992年度市民ホールの建替

医療施設

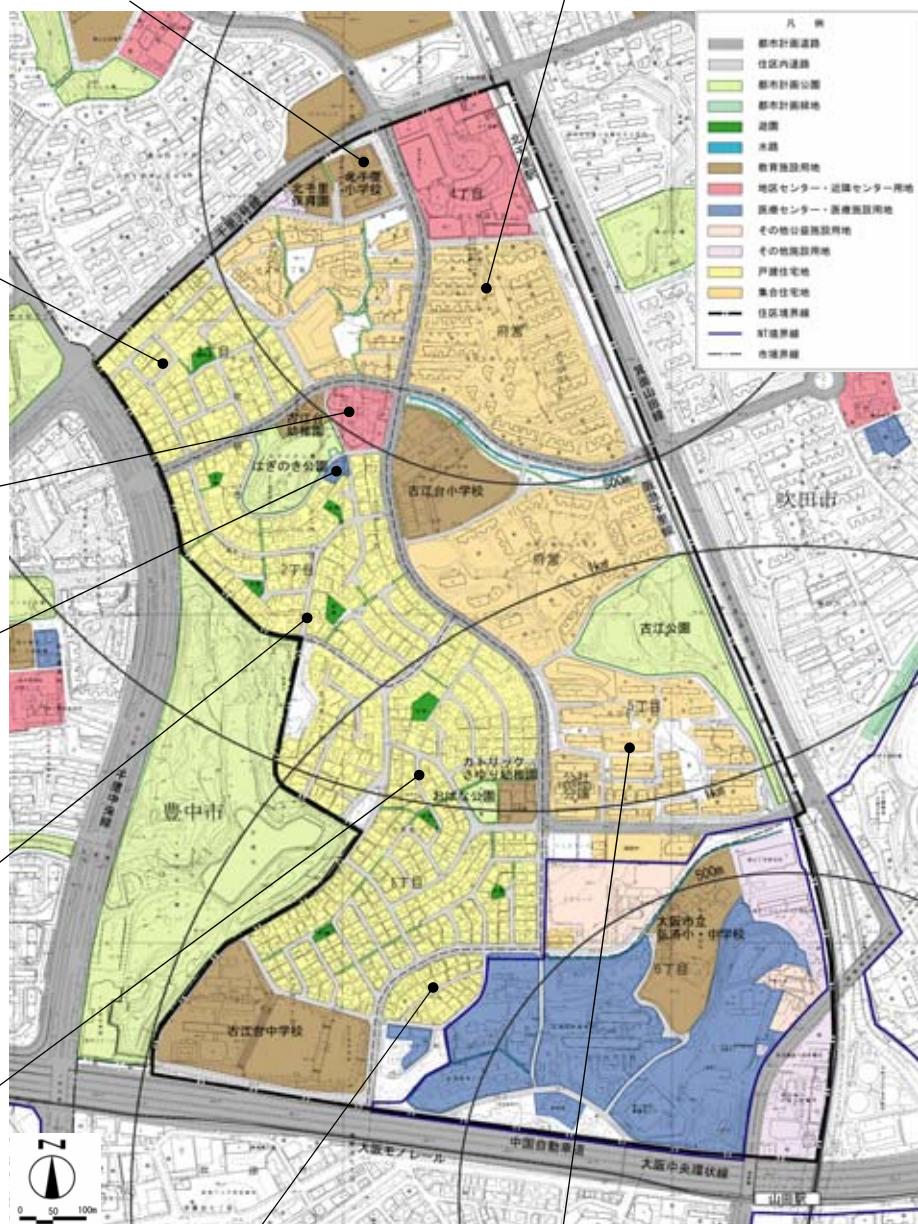
- 医療センター内の4医院は開業中

古江台2丁目(戸建住宅、民間分譲マンション)

- 高齢化率30.1%
- 世帯人員3名以上の世帯の割合が高い(47%)

古江台1丁目(戸建住宅)

- 高齢化率34.7%、後期高齢者の割合は16.4%



古江台6丁目

- 大阪市立弘済院の施設用地として、千里ニュータウン区域外
- 高齢者福祉施設が集中立地
- 高齢化率76.1%、後期高齢者率59.0%

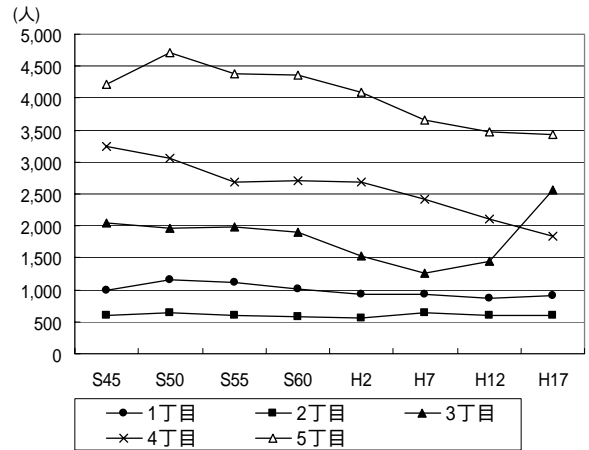
古江台5丁目(民間分譲マンション、社宅、公学分譲住宅)

- 社宅の建替による民間分譲マンション供給が進行
- 高齢化率20.7%

人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	985	1,163	1,107	1,014	938	920	866	908
2丁目	600	645	604	571	555	640	596	607
3丁目	2,052	1,957	1,977	1,899	1,532	1,269	1,453	2,560
4丁目	3,254	3,051	2,689	2,708	2,684	2,413	2,115	1,834
5丁目	4,208	4,705	4,381	4,358	4,100	3,659	3,479	3,439
6丁目	1,083	938	926	866	845	874	836	781
合計	11,677	12,460	11,684	11,416	10,654	9,775	9,345	10,129

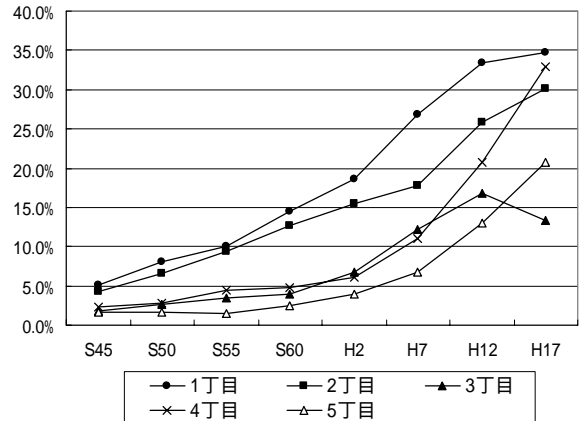
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁目人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	5.1%	8.1%	10.1%	14.5%	18.7%	26.8%	33.5%	34.7%
2丁目	4.3%	6.5%	9.4%	12.6%	15.5%	17.8%	25.8%	30.1%
3丁目	1.9%	2.7%	3.4%	4.0%	6.8%	12.1%	16.7%	13.3%
4丁目	2.3%	2.8%	4.4%	4.8%	6.0%	11.1%	20.8%	33.0%
5丁目	1.7%	1.6%	1.5%	2.4%	4.0%	6.8%	13.0%	20.7%
6丁目	61.6%	68.3%	71.7%	73.3%	69.1%	70.1%	73.6%	76.1%
合計	7.8%	8.0%	9.3%	10.2%	12.0%	16.8%	23.5%	27.1%

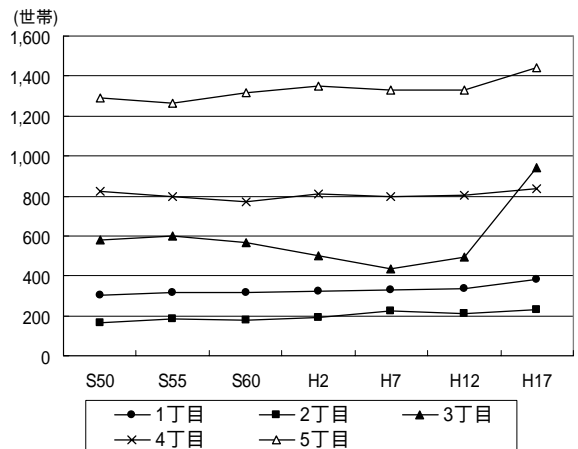
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁目人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



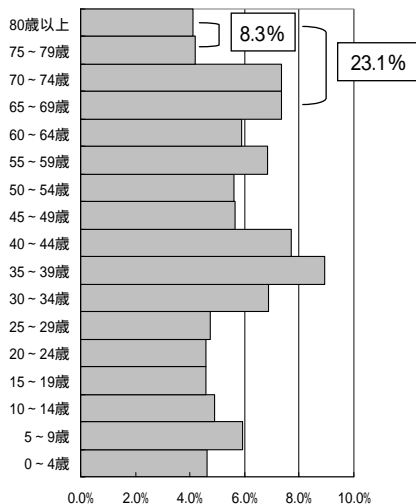
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		306	318	313	325	329	336	382
2丁目		166	186	176	189	222	211	230
3丁目		577	602	568	499	436	495	944
4丁目		821	797	768	812	798	802	834
5丁目		1,291	1,265	1,315	1,348	1,331	1,330	1,439
6丁目		45	99	85	74	75	70	715
合計	2,920	3,207	3,267	3,225	3,247	3,191	3,244	4,544

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

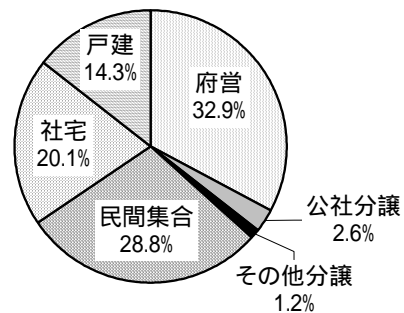


5歳階級別人口割合 (6丁目を除く)



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合

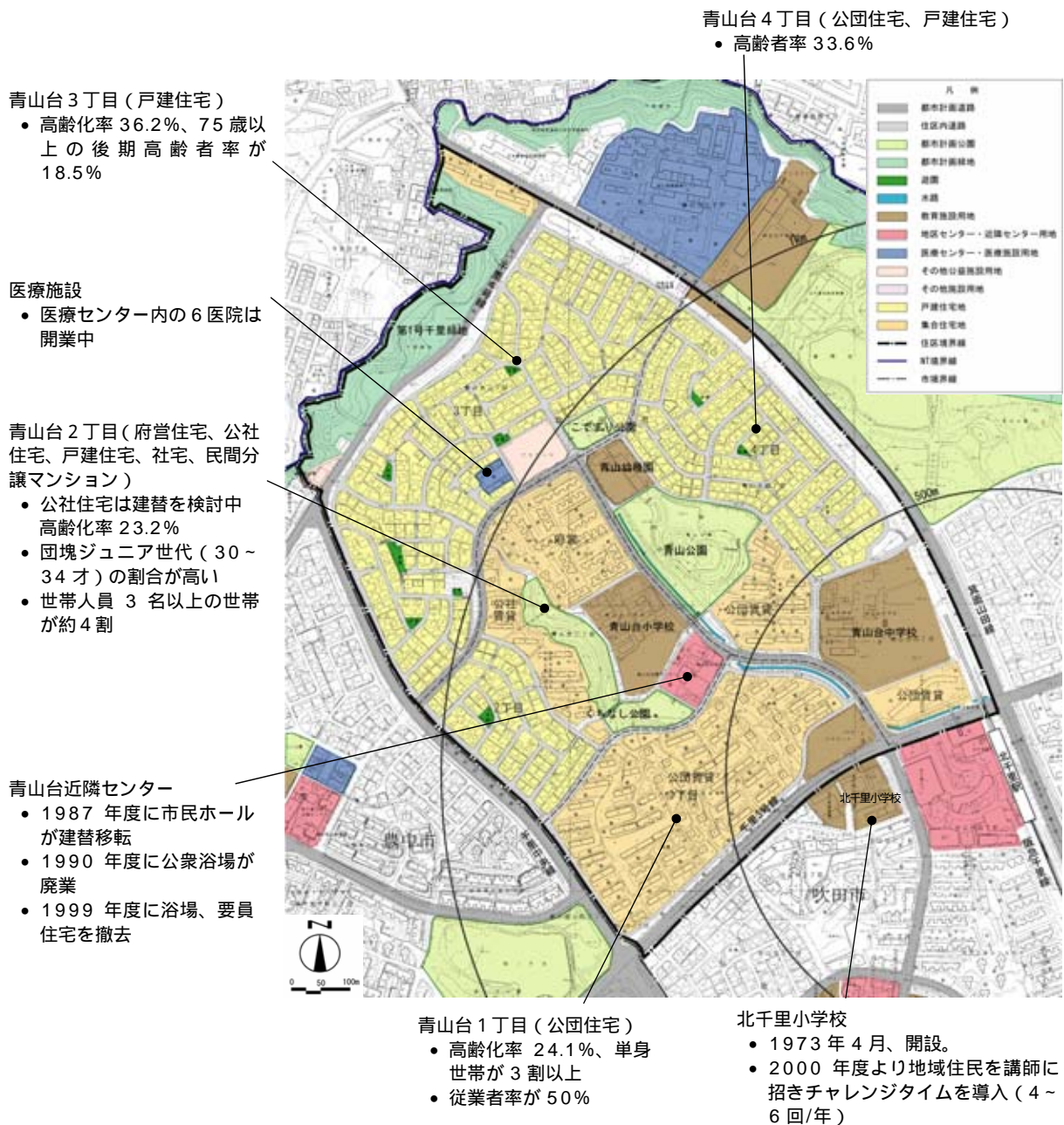


(6) 青山台 (1964 年入居開始)

- 最寄り駅は北千里駅
- 公団住宅が戸数全体の過半数を占める
- 府営住宅、公社住宅は建替対象
- 戸建住宅地の細分化率 4.1%、用途複合化率 1.8%
- 外縁部の戸建住宅地内の区画道路及び準幹線道路の一部は 5%以上の急勾配
- 高齢化率は全体で 27.7%(H17.10 末現在)
- バス停から 250m 圏外のエリアが存在する



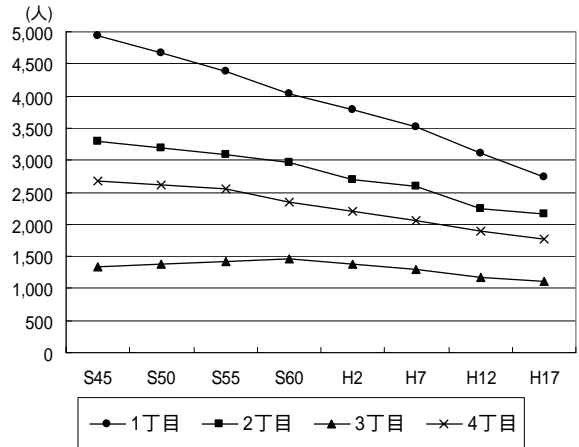
住区位置図



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	4,931	4,663	4,388	4,035	3,785	3,511	3,103	2,740
2丁目	3,291	3,199	3,085	2,959	2,692	2,601	2,251	2,161
3丁目	1,335	1,371	1,418	1,464	1,373	1,292	1,165	1,121
4丁目	2,682	2,623	2,548	2,354	2,206	2,066	1,888	1,764
合計	12,070	11,855	11,439	10,812	10,056	9,470	8,407	7,786

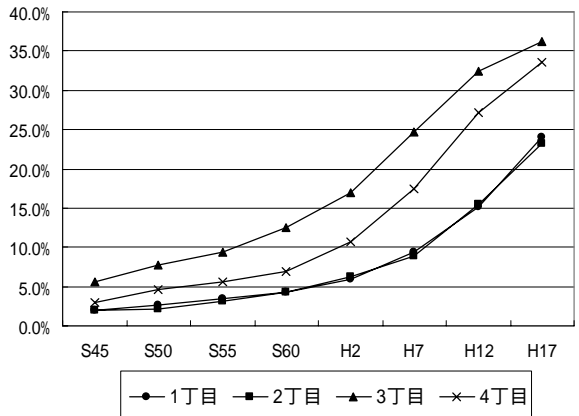
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	1.9%	2.6%	3.4%	4.2%	6.0%	9.5%	15.1%	24.1%
2丁目	1.9%	2.1%	3.2%	4.3%	6.2%	8.9%	15.4%	23.2%
3丁目	5.5%	7.8%	9.4%	12.5%	16.9%	24.8%	32.4%	36.2%
4丁目	3.0%	4.6%	5.7%	6.9%	10.7%	17.4%	27.1%	33.6%
合計	2.6%	3.6%	4.6%	5.9%	8.6%	13.1%	20.3%	27.7%

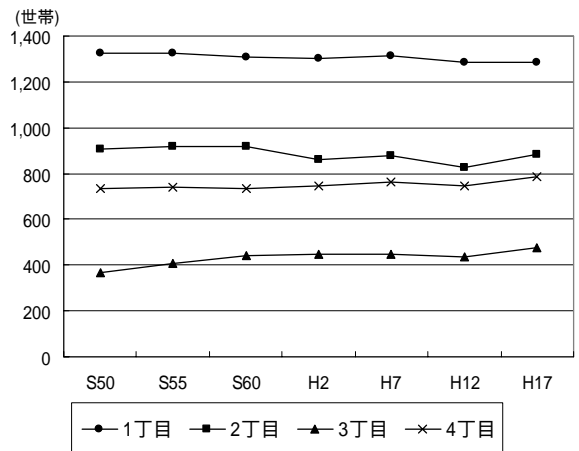
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



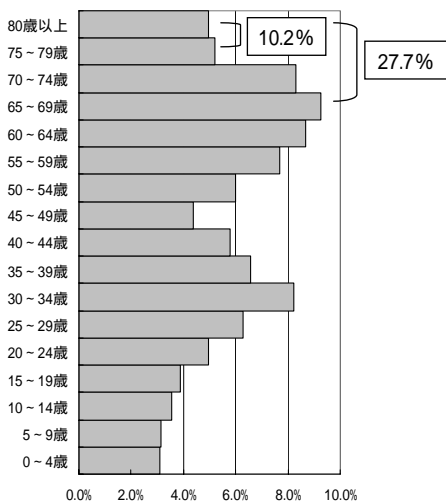
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		1,324	1,323	1,310	1,304	1,316	1,287	1,287
2丁目		905	919	916	859	876	825	885
3丁目		365	410	441	445	449	437	474
4丁目		736	743	733	746	761	744	787
合計	3,294	3,330	3,395	3,400	3,354	3,402	3,293	3,433

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

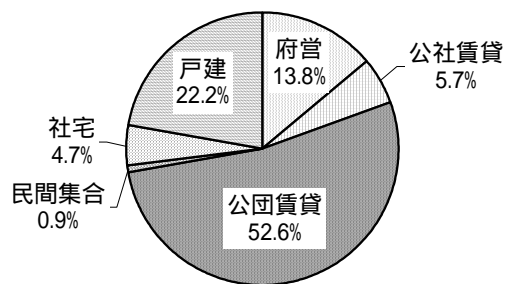


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合



(7) 桃山台 (1967年入居開始)

- 最寄り駅は桃山台、南千里駅
- 東西に長い形状
- 府営住宅が戸数全体の約3割を占める
- 府営住宅は建替対象ではなく、高齢者向け改善対象
- 戸建住宅地の細分化率1.2%、用途複合化率2.3%
- 歩行者専用道路が計画的に造られている
- 高齢化率は全体で27.5%(H17.10現在)



住区位置図

桃山台2丁目(府営住宅、公社分譲住宅、社宅、民間分譲マンション)

- 単身世帯の割合が高い(33%)
- 高齢化率26.3%

桃山台近隣センター

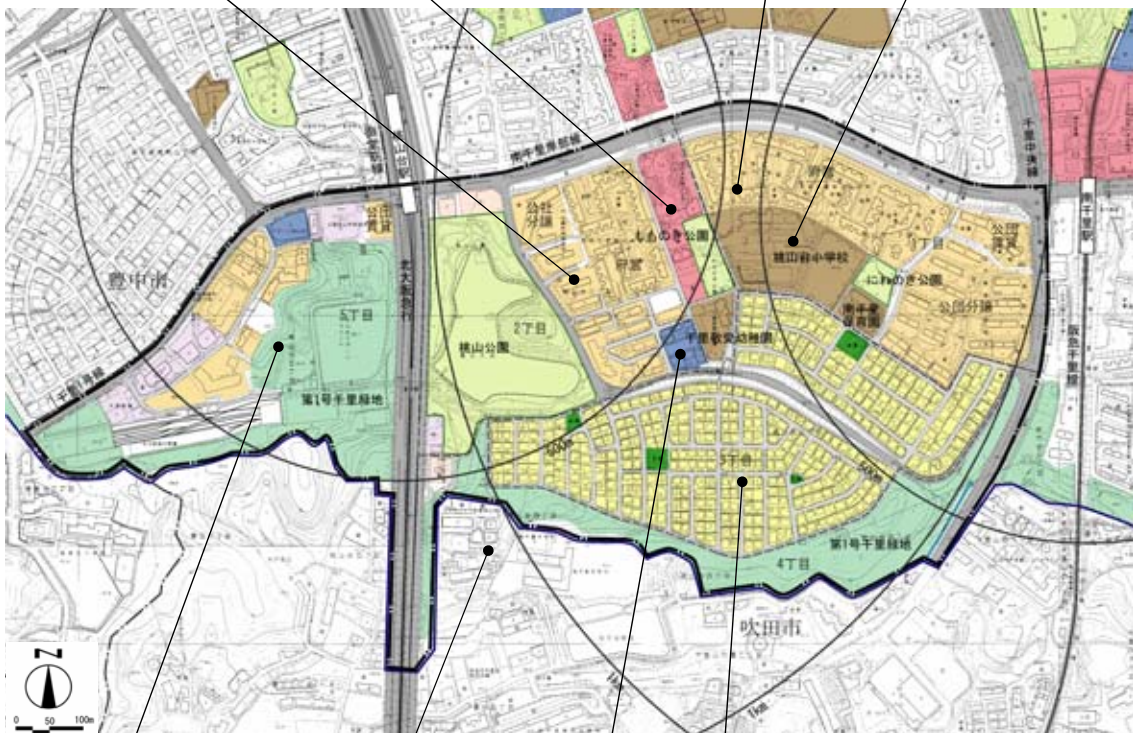
- 1985年度公衆浴場を廃業して店舗付共同住宅に建替
- 市民ホールが未建替

桃山台1丁目(府営住宅、公団住宅、公団分譲住宅)

- 府営住宅は高齢者向け改善対象(建替対象ではない)
- 公団分譲住宅は建替検討中
- 単身世帯の割合が高い(32%)、7割が世帯人員2人以下の世帯
- 高齢化率32.6%

桃山台小学校

- 3教室を開放



桃山台5丁目(公団住宅、社宅、民間分譲マンション)

- 社宅の建替による民間分譲マンション建設が進行した

桃山台4丁目(民間分譲マンション)

- ニュータウン区域外
- 50~54歳の割合が突出して高い
- 世帯人員3名以上の世帯の割合が高い(52%)

桃山台3丁目(戸建住宅)

- 高齢化率41.4%、後期高齢者率19.3%
- 65~74歳が約22.2%を占めるので、今後急激に後期高齢者率が上昇

医療施設

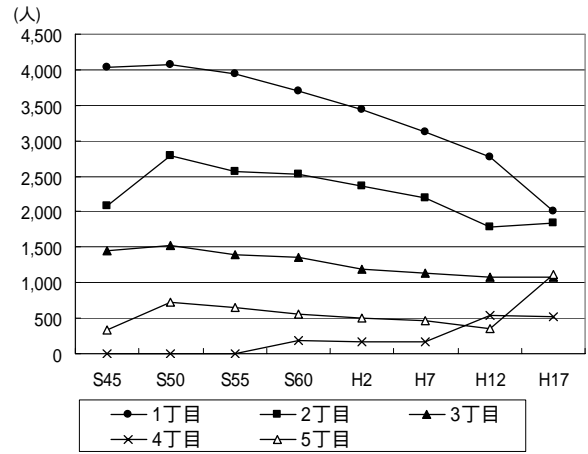
- 医療センター内の5医院は開業中



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	4,043	4,069	3,937	3,708	3,431	3,132	2,764	2,012
2丁目	2,081	2,783	2,558	2,525	2,367	2,189	1,791	1,846
3丁目	1,447	1,523	1,398	1,349	1,199	1,137	1,081	1,076
4丁目	-	-	-	184	174	173	537	512
5丁目	333	717	657	556	502	463	347	1,111
合計	7,064	9,092	8,550	8,322	7,673	7,094	6,520	6,557

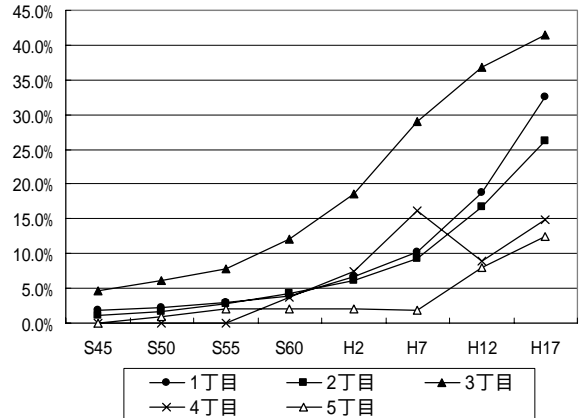
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	1.8%	2.3%	3.0%	4.0%	6.6%	10.2%	18.8%	32.6%
2丁目	1.2%	1.6%	2.8%	4.3%	6.1%	9.3%	16.8%	26.3%
3丁目	4.6%	6.1%	7.7%	12.2%	18.5%	29.0%	36.7%	41.4%
4丁目	-	-	-	3.8%	7.5%	16.2%	8.9%	14.8%
5丁目	0.0%	1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.9%	8.1%	12.5%
合計	2.0%	2.7%	3.7%	5.3%	8.0%	12.6%	19.8%	27.5%

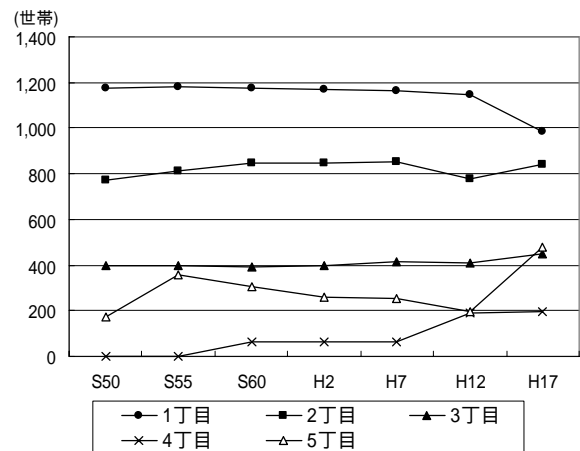
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



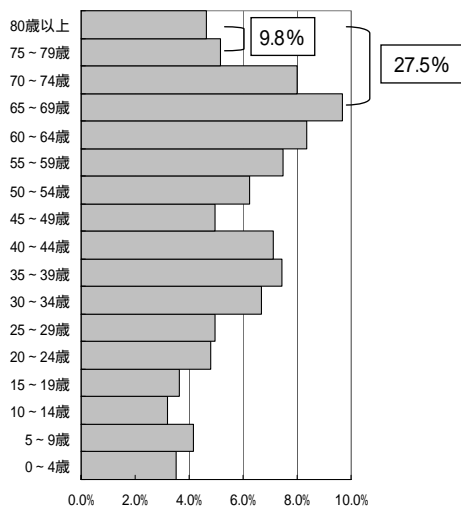
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	-	1,173	1,181	1,178	1,169	1,164	1,144	985
2丁目	-	772	811	847	847	851	776	841
3丁目	-	399	399	391	395	416	409	448
4丁目	-	-	-	64	63	65	188	194
5丁目	-	172	359	308	262	256	197	479
合計	2,026	2,518	2,750	2,788	2,736	2,752	2,714	2,947

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

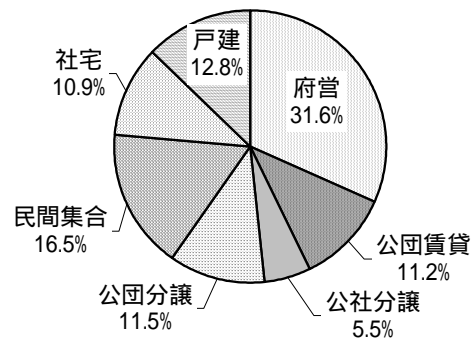


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在)

住宅タイプ別住宅戸数割合



(8) 竹見台 (1967 年入居開始)

- 最寄り駅は桃山台、南千里駅
- 東西に長い形状
- 公団住宅が戸数全体の約 7 割を占める
- 府営住宅は建替対象ではなく、高齢者向け改善対象
- 公社住宅はリニューアル対象
- 戸建住宅地の細分化率 0.7%、用途複合化率 2.1%
- 歩行者専用道路が計画的に造られている
- 高齢化率は全体で 23.2%(H17.10 末現在)



住区位置図

竹見台 2 丁目 (公団住宅、戸建住宅)

- 単身世帯の割合が高い (35%)、7 割が世帯人員 2 人以下の世帯
- 高齢化率 24.8%

竹見台 1 丁目 (公団住宅)

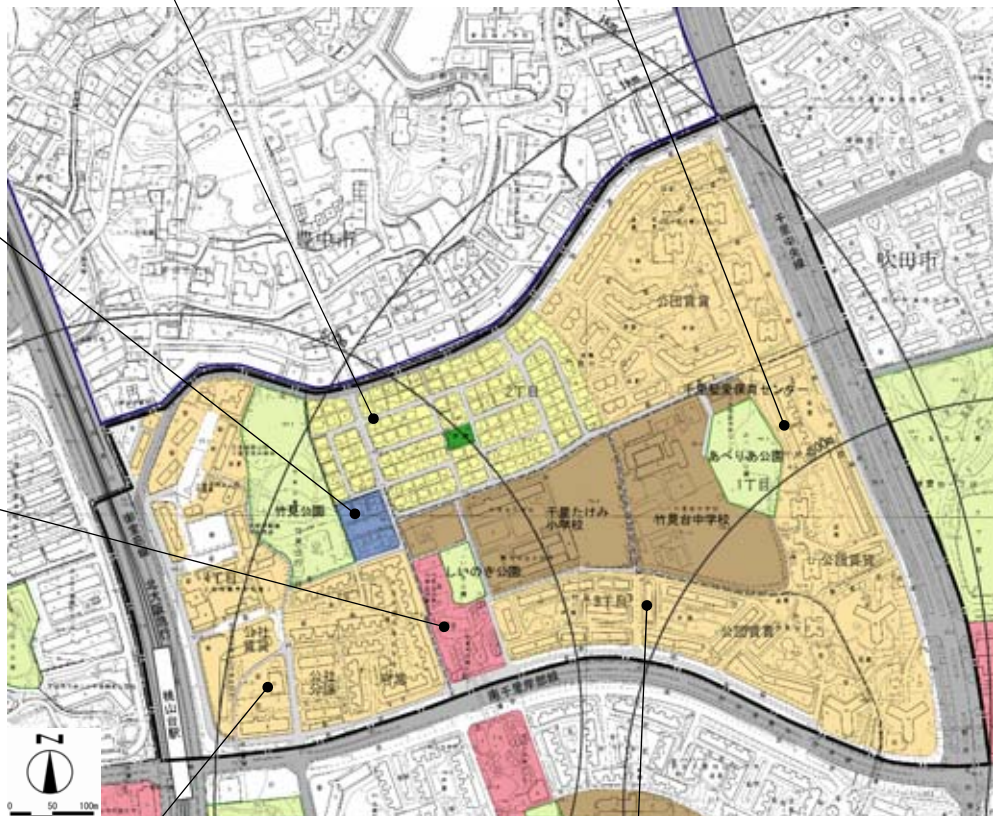
- 単身世帯の割合が高い (54%)、8 割が世帯人員 2 人以下の世帯
- 団塊世代 (55 ~ 59 歳) を含む高齢者予備軍と団塊ジュニア世代 (30 ~ 34 歳) の割合が高い
- 高齢化率 22.8%

医療施設

- 医療センター内の 5 医院は開業中

竹見台近隣センター

- コンビニ立地
- 市民ホールが建替済



竹見台 4 丁目

- (戸建住宅、府営住宅、公社住宅、公社分譲住宅、社宅、民間分譲マンション)
- 府営住宅は高齢者向け改善対象 (建替対象ではない)
 - 一部の社宅で建替による民間分譲マンション建設が進行
 - 高齢化率 20.8%

竹見台 3 丁目 (公団住宅)

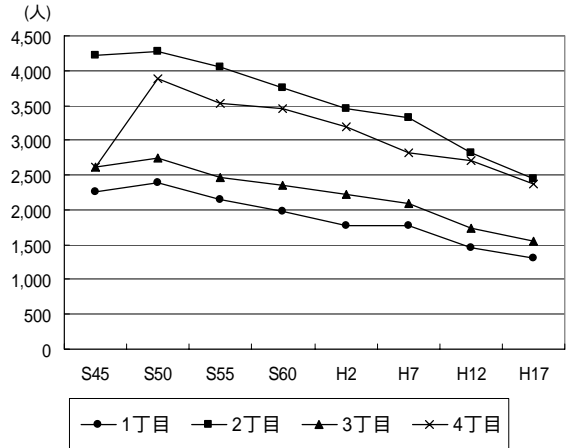
- 単身世帯の割合が高い (45%)、7 割が世帯人員 2 人以下の世帯
- 高齢化率 24.7%



人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	2,254	2,385	2,142	1,970	1,783	1,768	1,463	1,301
2丁目	4,217	4,267	4,052	3,760	3,455	3,324	2,815	2,445
3丁目	2,613	2,748	2,471	2,352	2,221	2,083	1,743	1,541
4丁目	2,618	3,875	3,529	3,463	3,196	2,819	2,712	2,370
合計	9,480	13,275	12,194	11,545	10,655	9,994	8,733	7,657

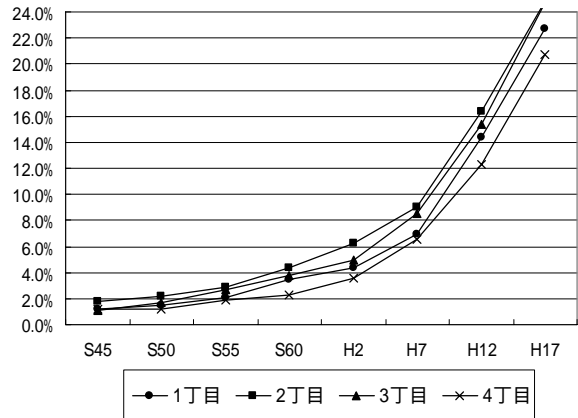
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



高齢化率の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目	1.2%	1.5%	2.1%	3.5%	4.3%	7.0%	14.4%	22.8%
2丁目	1.8%	2.2%	2.9%	4.3%	6.2%	9.1%	16.3%	24.8%
3丁目	1.1%	1.7%	2.7%	3.7%	5.0%	8.5%	15.4%	24.7%
4丁目	1.2%	1.2%	1.8%	2.3%	3.6%	6.5%	12.3%	20.8%
合計	1.5%	1.7%	2.4%	3.5%	4.9%	7.9%	14.6%	23.2%

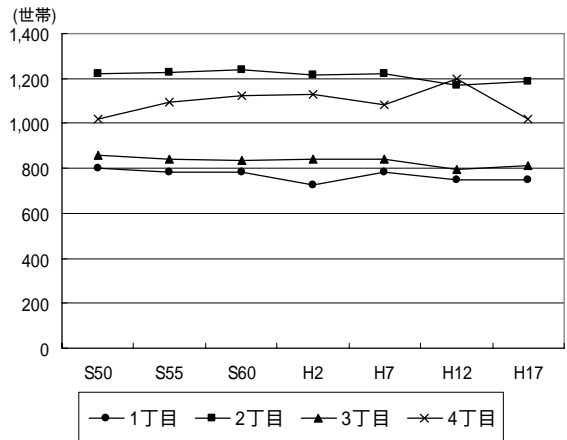
資料：S45の合計人口は国勢調査、丁別人口はS46(10月)住民基本台帳。S50～H12は国勢調査。H17は住民基本台帳(10月末現在)



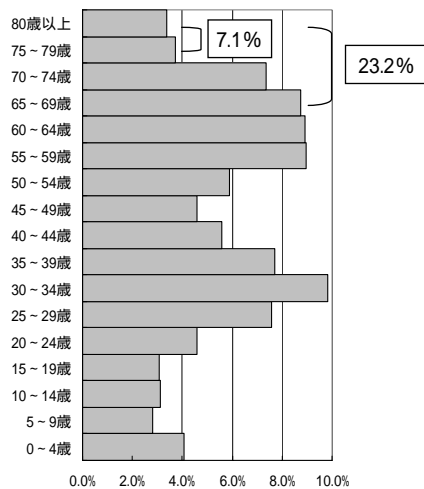
世帯数の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
1丁目		802	783	786	725	783	748	751
2丁目		1,220	1,226	1,237	1,213	1,221	1,172	1,184
3丁目		856	843	837	841	840	796	812
4丁目		1,021	1,096	1,123	1,128	1,086	1,197	1,022
合計	2,902	3,899	3,948	3,983	3,907	3,930	3,913	3,769

資料：S45～H12は国勢調査、H17は住民基本台帳(10月末現在)

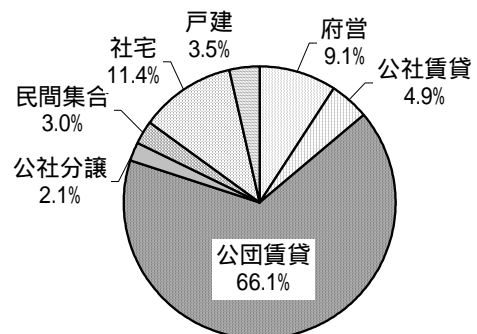


5歳階級別人口割合



資料：住民基本台帳(H17年10月末現在) - 25 -

住宅タイプ別住宅戸数割合



3 再生に向けた主な取り組みについて

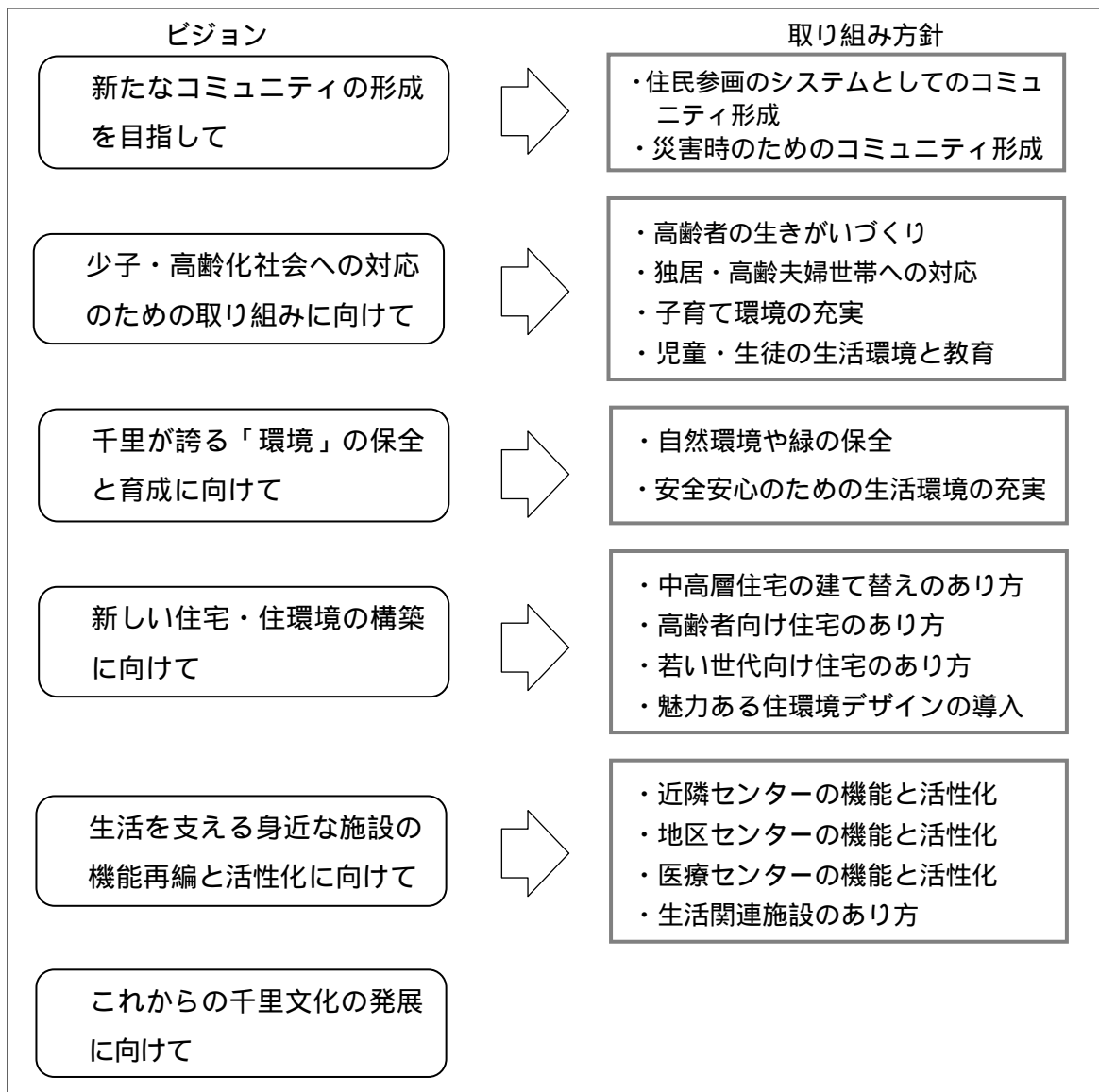
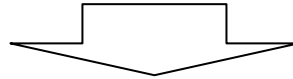
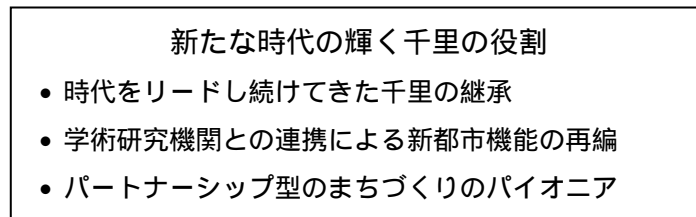
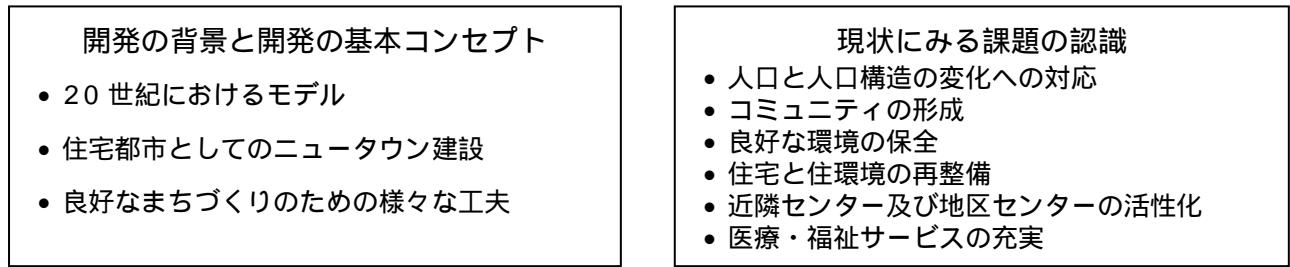
項目	現状	取り組み課題
都市基盤	団地内歩行者動線の不連続性	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者動線のネットワーク化
	バリアフリーへの対応	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化の促進 ユニバーサルデザインの導入
	公共交通機関の重要性増大	<ul style="list-style-type: none"> バスルート等の充実
	豊かな緑（公園・緑地等）	<ul style="list-style-type: none"> 適切な管理・運営
人口・世帯構成	人口の減少	<ul style="list-style-type: none"> 若年層の流入促進
	高齢化の進行	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け住宅の供給 生活支援・福祉サービスの充実
	少子化の進行	<ul style="list-style-type: none"> 若年層の流入促進 子育て環境の整備
住宅施設	住宅の老朽化等	<ul style="list-style-type: none"> 公共賃貸住宅の建替・リニューアル事業への対応 分譲マンション、社宅等の建替・リニューアル事業への対応
	画一的な集合住宅地景観	<ul style="list-style-type: none"> 魅力的な住宅地景観の形成
	画一的で狭小な住宅ストック	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の多様化促進
	新規集合住宅の高度化・高密度化	<ul style="list-style-type: none"> 景観形成のルールづくり
	戸建住宅地の環境変化	<ul style="list-style-type: none"> 環境保全のためのルールづくり 住み替え支援
	住宅のみの単一用途	<ul style="list-style-type: none"> 複合機能化の推進
生活サービス施設	センター施設の老朽化	<ul style="list-style-type: none"> 地区センター、近隣センターのリニューアルの推進
	ニーズの多様化に対応する生活サービス施設の不足	<ul style="list-style-type: none"> 地区センター、近隣センターの機能更新 複合機能ゾーンの設定 コミュニティビジネスの育成
	小学校の余裕教室の発生等	<ul style="list-style-type: none"> 余裕教室等利用の促進
	住宅地の複合機能化	<ul style="list-style-type: none"> 複合機能化にむけたルールづくり
コミュニティ活動	地域福祉の重要性増大	<ul style="list-style-type: none"> 地域福祉システムの強化
	自治会等地域活動の停滞（高齢化、意識低下等）	<ul style="list-style-type: none"> 自治会の活性化、NPO等との連携
	NPO等新たな市民活動が活発化	<ul style="list-style-type: none"> さらなる活性化、自治会等との連携
	交流・集会施設、コミュニティ活動拠点の不足	<ul style="list-style-type: none"> 交流・集会施設、コミュニティ活動拠点の整備

再生の基本方針

千里ニュータウンの現状と課題、既往の調査・提言や「千里ニュータウン再生ビジョン」における現状認識や課題解決の方向性に加えて、社会・経済動向とライフスタイル（生活様式）の変化、20世紀の都市づくりの反省点等を踏まえ、千里ニュータウンの再生にあたって、関係者が共有すべき6つの基本方針を設定している。

再生の基本方針

1 「千里ニュータウン再生ビジョン」(2003年11月 吹田市)の概要



2 再生の基本方針

多様な人々が充実・自立した居住生活を実現する

千里ニュータウンでは、結果として、子育て期の核家族に特化した均質な居住階層が短期間に大量に入居したため、ニュータウンの環境もまた、そのような核家族の居住を前提としたものになっていた。その後、人口・世帯構成の変化が進行し、高齢化や単身世帯、共働き世帯の増加等、都市居住者像は多様になり、そのニーズもまた多様になっている。

再生を進めていく際には、多様で魅力的な住宅を供給することにより、千里ニュータウンに愛着を持ち、住み続けたいと願っている住民も、建替え事業等を契機に増加する新たな居住者層も、子どもから高齢者までのすべての世代の人々が、それぞれのライフステージ^{注1)}やライフスタイル^{注2)}の変化に合わせて住宅を選択することができる環境を整える必要がある。また、ニーズに応じたサービスを受容できる環境を整え、豊かで充実・自立した居住生活を実現することを目指すことも重要である。



- 多様で魅力的な住宅の供給
- 子どもがのびのびと育つ環境づくり
- 生活をサポート（支援）するサービス、生活を豊かにするサービスの充実
- コミュニティビジネス^{注3)}の活性化

多様な人々が交流・連携する厚みのあるコミュニティを形成する

千里ニュータウンの住宅地では、管理者、住宅タイプごとに大規模団地が形成され、均質なコミュニティが形成されていた。また、団地と団地、住区と住区の結びつきが弱く、それぞれのまとまりの中で、ともすれば、自己完結的、閉鎖的になりがちで、社会変化に柔軟に対応しにくい面が指摘されてきた。

千里ニュータウンの再生にあたっては、それぞれの住宅や住宅地の中で生活を完結させることを前提とするのではなく、団地、住区、地区の枠を超えて、多様な居住者が、世代や立場を超えて互いに交流し、支えあいながら、生き生きと暮らせる厚みのあるコミュニティを育てていくことが重要である。そのためには、ユニバーサルデザイン^{注4)}の導入により、多様な人々がバリア（障壁）なく気持ちよく使えるよう生活環境を整え、交流・連携を促すことが必要である。



- 公共交通・歩行者動線ネットワークの充実
- ユニバーサルデザインの導入
- 住民相互の交流やささえ合い、住民の諸活動を活発にする場や仕組みづくり
- 既存の組織（自治会等）とNPOなどの新たな組織の協働の推進、ネットワーク化

注1) ライフステージ (Life Stage) : 生家からの独立や就職、結婚や子どもの誕生など、生まれてから死ぬまでの過程

注2) ライフスタイル (Life Style) : 生活様式。衣食住をはじめ、行動様式や価値観等も含む

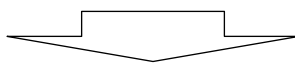
注3) コミュニティビジネス (Community Business) : 地域のニーズに対し、地域に密着し、きめ細かく、営利目的に偏らずに対応するビジネス

注4) ユニバーサルデザイン (Universal Design) : 障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等に関わらず、多様な人々が気持ちよく使えるように、あらかじめ都市や生活環境を計画する考え方

ニュータウンの「資産」を維持・発展させ、次世代に継承する

まちびらき当初より、千里ニュータウンには豊かな緑、ゆとりある空間、生活サービス機能の集積、まとまりのあるコミュニティ等の「資産」が形成・蓄積されており、住民も愛着を持ち、高く評価している。再生を進めていく際にも、これら「資産」を大切に維持し、発展させつつ次世代に継承していく必要がある。また、短期間に大量のストックを壊して新しいものに置き換える急激な再生は、一時的な活性化をもたらすが、将来的には現在顕在化している様々な課題の再発につながりかねない。

千里ニュータウンの再生にあたっては、居住者や社会のニーズを見極めながら、既存の「資産」を有効に活用した再生事業を行うとともに、将来、時間の経過とともに発生するニーズの変化に柔軟に対応できるハード・ソフト両面のシステムを組み込むなど、持続的な取り組みによる再生を目指す必要がある。



- 既存ストックを有効に活用した修復的手法を取り入れた再生事業の促進
- 「所有・管理」の枠を超え、長期的な視野に立った、千里ニュータウンの将来像の共有

住まい・まちづくりをリードする新たな提案を実践し、発信する

千里ニュータウンをはじめとするわが国及び世界のニュータウンの多くが成熟段階にあり、住宅・施設の老朽化や居住者の高齢化等に起因する様々な問題の解決と、新たな魅力づくりに取り組んでいる。

千里ニュータウンにおける再生の取り組みは、一般の市街地が将来直面するであろう課題に先行的に対応するとともに、課題の深刻化を未然に防止し、住宅市街地の活性化を図るための手がかりを得ることとなる。千里ニュータウンの再生にあたっては、住まい・まちづくりをリードする新たな提案を実践し、その実践の成果を内外に向け積極的に発信することが求められる。



- 協働の住まい方をベースとした新たな高齢者居住の実現
- 地域の実情にあったミックストユース^{注5)}やミックストコミュニティ^{注6)}の実現
- 住民・行政・住宅管理者等のパートナーシップ^{注7)}による居住地マネジメント^{注8)}の実現
- 建替事業に頼らない計画的・修復的な団地更新の実現
- 時代の変化に柔軟に対応できるハード・ソフト面のシステム構築 など

注5) ミックストユース(Mixed Use) : 用途の複合。同じ地域の中に、生活に必要な機能(職、住、サービス、娯楽等)が近接・混在している状態

注6) ミックストコミュニティ(Mixed Community) : 年齢や職業、所得水準などの異なる人々が、同じ地域でともに交流しながら暮らしている状態

注7) パートナーシップ(Partnership) : 提携、協力、協力体制

注8) マネジメント(Management) : 経営、運営管理

住民・行政・住宅管理者等のパートナーシップによる持続的な再生を推進する

千里ニュータウンでは、これまで、ハード面の更新については、公共賃貸住宅管理者、民間住宅所有者、千里センター、吹田市等、各事業主体による更新事業が、所有・管理の単位ごとに個別に進められてきた。また、ソフト面に関しては、住民がコミュニティの課題に対して直接働きかける機会が少なく、時間の経過と共に様々な問題が生じて、その解決に取り組む主体的な動きが起こりにくい傾向にあった。

千里ニュータウンの再生にあたっては、住民が主体的に参画できるしくみや、専門家と協働するしくみを構築することが重要である。そして、住民の主体性の元に、プランの実行に責任を持つ行政・住宅管理者等との連携のもと、それぞれの役割と責任を明確にし、ニュータウン全体の将来像や再生の方向性を共有しつつ、情報交換や協議を重ね、パートナーシップ型の再生事業を進めることが重要である。



- 住民・NPO主体の居住地マネジメント
- 住宅管理者、行政等の連携強化
- 千里ニュータウン全体を総合的に運営管理するシステムの構築

グレーター千里の核として、魅力あるまちを創造する

千里ニュータウンは、計画時点の予想を超えて周辺の市街化が進行し、交通至便の立地条件や高水準の都市基盤、豊かな自然環境などから住宅地としての高い市場性を保有しており、グレーター千里ともよべる北大阪地域の成熟した都市圏の中心的な役割を担ってきた。この役割を継承・発展させるために、周辺地域に集積している文化機能や研究機能などとの連携を図り、魅力あるまちを創造しなくてはならない。

再生にあたっては、グレーター千里圏域における自然と共生した都市構造の強化や、中心的役割としての都市機能の充実を図り、ニュータウンの境界を越えて人々が集まり、生き生きと活動し交流する魅力あるまちを創造する必要がある。



- グレーター千里圏域における自然と共生した都市構造の強化
- グレーター千里圏域からの利用（広域利用）を考慮した都市機能の充実
- ニュータウン内外の人的・文化的交流の促進