

再生ビジョンを進めるために

『再生の基本方針』の実現に向け、「地区内都市施設のあり方」、「住宅地形成のあり方」、「生活サービス機能のあり方」、「運営・推進体制のあり方」の各項目ごとの基本的な取り組み指針と進め方について提示している。

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 -

1 - 1 緑及び歩行者動線のネットワーク化

歩行者動線および緑のネットワークの形成

- 住区間を結び、地区センター、近隣センター、義務教育施設、公園・緑地、その他公益施設等をネットワークする歩行者動線と、ニュータウン内の公園・緑地、街路樹、宅地内緑地等による緑のネットワークを関連づけながら位置づける。
- このネットワークは、歩行者専用道路や幹線道路の歩道、緑地などの公共施設に加え、宅地内の通路や緑地なども活用し、レクリエーション動線及び日常的な生活動線の充実を図る。

歩行者動線の整備・沿道の快適性・防犯性の向上

- 大規模公共賃貸住宅の更新事業の際に、歩行者動線の新規整備を誘導し、歩行者動線上に地域の交流施設等を配置するなど、沿道の複合機能化を誘導する。
- 既存の歩行者動線については、沿道の複合機能化・緑化等によるアメニティの向上、視線の確保による防犯性の向上を図る。



ユニバーサルデザインの導入

- ユニバーサルデザインは、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である。
- 高齢者等に配慮したバリアフリー化の推進の他、歩行上の危険箇所、利用しづらい箇所等について、住民の意見を取り入れた計画的な改善・整備を進めるなど、ハード・ソフト両面においてユニバーサルデザインの導入に取り組む。

緑地の保全、適切な維持管理の誘導

- 大規模公共賃貸住宅の更新事業の際に、宅地内既存緑地の保全を誘導する。
- 公園・緑地の維持管理・運営への住民・利用者・NPOの参加を促す。

1 - 2 ニュータウン再生に資する公共賃貸住宅団地の建替・リニューアルの推進

歩行者動線ネットワークの形成

- 住区内の各ブロック、施設等をネットワークする安全・快適な歩行者動線を確保するとともに、歩行者動線沿道に地域の交流施設等を配置するなど、沿道の複合機能化を誘導する。

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細分化

- 数百戸単位の大規模ブロックを細分化し、建物の巨大化や街区景観の画一化・均質化を避け、住民同士が顔見知りになることが容易で、かつ効率的な住民活動が展開できる単位として、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。

建て替えに伴い発生する活用用地における多様な住宅供給と施設誘致

- 建て替えに伴い発生する活用用地については、経済性のみを重視した土地利用を行うのではなく、千里ニュータウンの再生に資する多様な住宅の供給や、生活サービス施設の誘致に向けた検討を行う。

宅地内緑地の保全と維持管理の推進

- 景観要素となる事業地内の主要な宅地内緑地について、建替・リニューアル事業の際に保全を図るよう事業者を求める。また、一般に開放することを原則とし、維持管理への住民参加方策を検討する。

周辺環境への配慮・開かれたコミュニティの形成

- 「まちづくり指針」に適合した事業計画の作成や、周辺環境に充分配慮した建物デザインを導入するよう誘導する。
- また、建替・リニューアル後は、周辺環境とつながりを持ったコミュニティの形成が図られるよう誘導する。

近隣住民、団地住民を含めた関係者による協議の場の設定

- 建替やリニューアル事業を行う際には、住民ニーズを反映した生活の質の向上、樹木等団地資産の継承、デザインの多様化・質の向上につながるよう、住民をはじめとする関係主体による協議など合意形成を促進するための環境整備に努める。

1 - 3 地区センターの魅力の向上

ハード・ソフト両面におけるリニューアルの継続的推進

- 社会経済情勢やニーズの変化に対応するセンター機能の更新、生活サービス機能の充実等に向け、ハード・ソフト両面にわたるリニューアルの継続的推進に向けた方策の検討に取り組む。

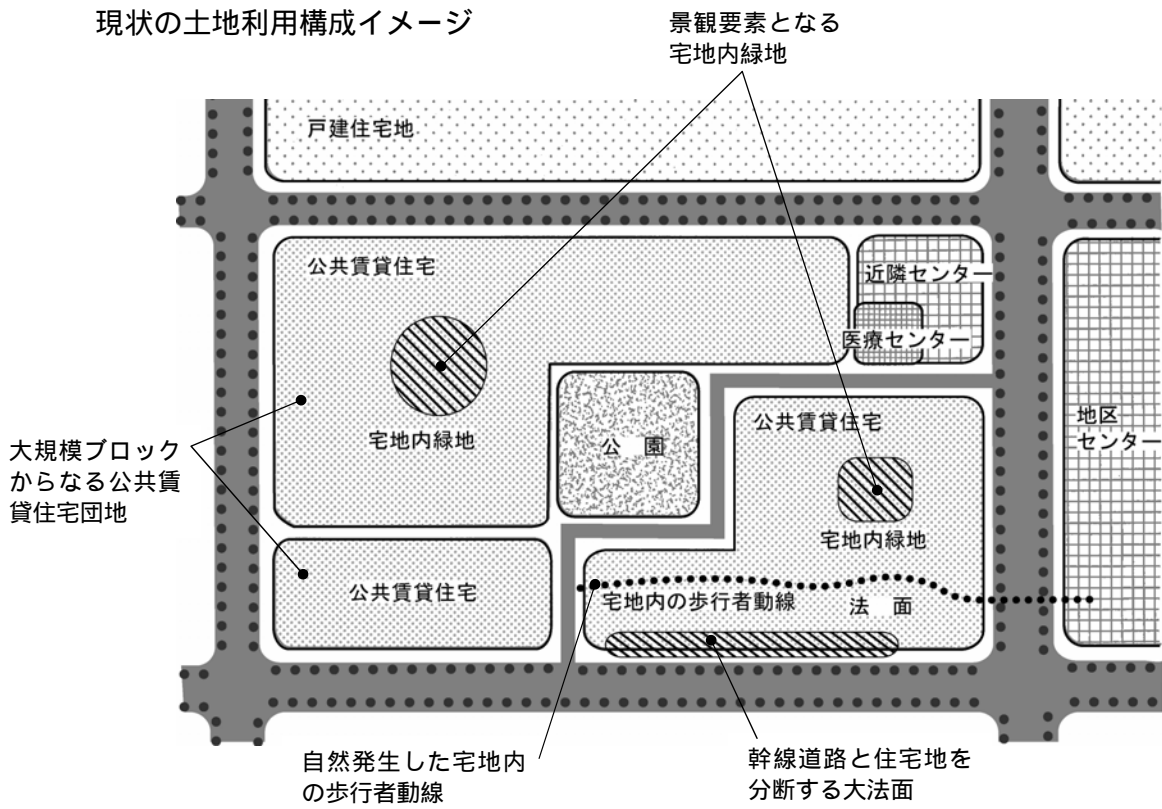
都市機能の充実

- 地域の生活の質の向上を図り、グレーター千里の核としての役割を担う都市機能の充実を図る。

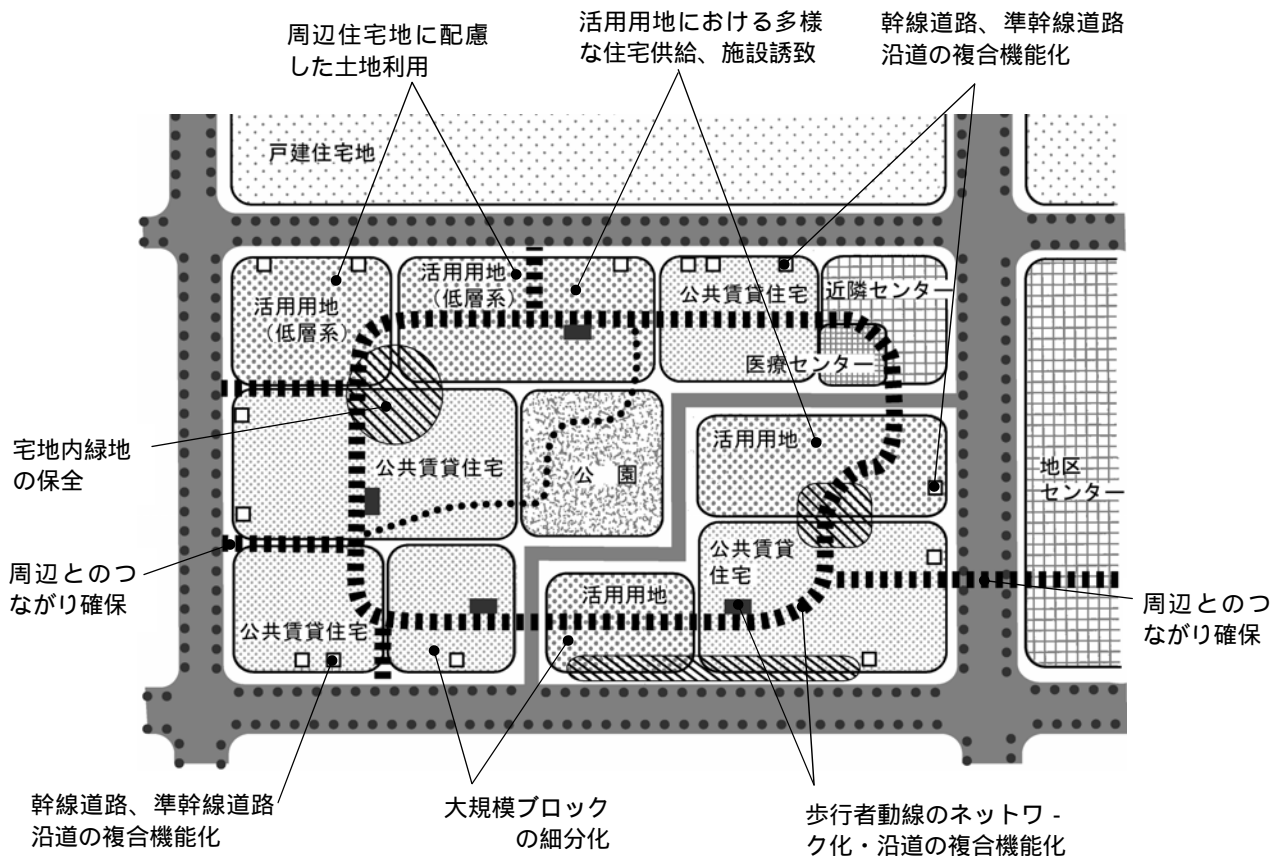
強化が求められる機能の例

商業：既存商業機能の活性化、多様なニーズに応える商業
業務：既存の業務機能の活性化、コミュニティビジネス等の新たな起業の場
文化：既存文化施設の活用、周辺の学術・研究機関、地域の人材を活かした学習の場
レクリエーション・スポーツ：楽しむ場、ゆとりや癒しの場
交流：多様な人々が交流する場、多様な目的に応えられる交流の場
医療・福祉：既存の医療・福祉施設の活性化、多様なニーズに応える医療・福祉
生活支援：高齢者福祉サービス、子育て支援など
住宅：職住一体の場、研究者や外国人等の滞在の場

現状の土地利用構成イメージ



建替・リニューアル事業後の土地利用構成イメージ



関係者による協議の場の設定

- リニューアル及びその後の運営に関して、住民・利用者のニーズが反映できるよう、住民・行政・商業者、事業者等による協議など合意形成を促進する環境整備に努める。

地区センターにふさわしい景観形成、魅力の向上

- 地区センター内及び周辺との調和に配慮した、地区センターにふさわしい景観形成を図る。
- 賑わいや回遊性のある空間となるよう、センター内及びセンター内外を結び、快適で安全な歩行者動線、人が集う広場空間等の魅力あるオープンスペースの整備を誘導する。

1 - 4 近隣センターの再構築

近隣センター運営機能の強化

- 各近隣センターの運営機能の強化を図るため、商業コンサルタント派遣制度等を活用し、商業活動活性化への助言、人材の育成等に努める。

ハード・ソフト両面におけるリニューアルの計画的推進

- 社会経済情勢やニーズの変化に対応するセンター機能の更新、生活サービス機能の充実等に向け、ハード・ソフト両面にわたるリニューアルの継続的推進に向けた方策の検討に取り組む

生活サービス機能の充実

- 地域の生活の質の向上に寄与する機能（福祉、生活支援、交流・集会等）の充実を図る。

関係者による協議の場の設定

- リニューアル事業及びその後の運営に関して、住民・利用者のニーズが反映できるよう、住民・行政・商業者、事業者等による協議など合意形成を促進する環境整備に努める。

近隣センターのネットワーク化

- 各近隣センター間の歩行者動線及び公共交通によるネットワーク化を図るとともに、インターネット等による情報の発信等について検討を進める。

1 - 5 住宅地の複合機能化の推進

複合機能ゾーンの設定

- 幹線道路や主要歩行者動線等の沿道等に複合機能ゾーンを位置づけ、利用圏域や利用交通手段等に配慮しつつ、施設立地を誘導する。
- 公共賃貸住宅建替事業の際に、低層階への施設導入を誘導する。

施設導入の際のルールづくり

- 複合機能化によって住宅地としての環境が著しく損なわれないよう、住宅地における施設導入のルールづくり（駐車場、広告・看板等）に向けた検討を行う。

住民による生活サービス提供への支援

- 店舗・事務所の開業やコミュニティビジネス起業を志す住民のために、ビジネス起業および営業継続のための支援のあり方について検討する。

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 -

2 - 1 戸数・密度フレームの想定

戸数・人口フレームの設定

- 社会経済状況、居住者ニーズの変化、住宅需給の見通し、目標とする景観形成等の検討と並行して、適切な目標戸数・人口フレームのあり方について検討を進める。

バランスのとれた人口・世帯数、高齢者人口比率への誘導

- 継続的に、千里ニュータウンの人口・世帯数の変動に注目するとともに、社会・経済情勢の変化等を察知し、フレーム設定の前提が変化した場合には見直しを行う。
- 特に、高齢者人口比率については、大阪府・吹田市全体の動向を踏まえ、千里ニュータウンにおける上限を30%程度に定め、各住宅管理者間で協議の上、コミュニティのまとまりごとのバランスに配慮する。

バランスのとれた密度配分への誘導

- 更新時の住宅需要のみならず、将来の北大阪地域の人口動向、目標とする人口フレーム等の分析に取り組むとともに、千里ニュータウン全体の良好な街並み景観形成に向けて、バランスのとれた密度配分の誘導方策の検討を進める。

2 - 2 多様な住宅供給と住み替えの推進

高齢者向け住宅の供給

- 高齢者向け住宅の供給を進めるにあたっては、建替事業や新規開発による供給のみを前提とせず、高齢者の身体状況、世帯型、住まい方のスタイル、住居費負担能力等によって選択することが可能なよう、リニューアル、用途転換、低層住宅への住み替え等による対応を含め、多様なメニューの整備を事業者に求める。

高齢者向け住宅のメニュー（例）

対 象	住宅メニュー	供給方策等
健康な高齢者、同居家族のいる高齢者など	バリアフリー住宅 (住戸から接地階へのバリアのみ解消)	低層階への住み替え、エレベータ設置住棟への住み替え等
	バリアフリー住宅 (住戸から接地階へのバリア及び住戸内のバリアの解消)	建替公共賃貸住宅、新規分譲集合住宅、公共賃貸住宅のリニューアル(住戸内改善及びエレベーター設置)
自立した生活を送ることが可能な高齢単身者、高齢夫婦のみ世帯など	緊急対応サービス付住宅	公団・公社供給の高齢者向け優良賃貸住宅 ^{注9)} 、外部サービスの付加 等
	協働の住まい(コレクティブ住宅 ^{注10)} 、グループホーム等 ^{注11)})	公共賃貸住宅の改造、公共賃貸建替時に新規供給、戸建住宅の転用 等
生活支援、介護等が必要な高齢者	介護サービス付き住宅	民間有料老人ホーム 等

若年世帯の流入を促す住宅の供給

- 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、中規模戸建住宅(敷地面積 200 m²程度)をはじめとする新規住宅及び、アフォードブル^{注 12)}な公共賃貸住宅の供給を推進するため、また公共賃貸住宅の管理水準の向上やリニューアルによる住棟デザインの個性化等を進めるための環境整備に取り組む。
- 世帯の拡大や子どもの成長に合わせた団地内での住み替えが可能になるよう、戸建て住宅の定期借家化のシステムづくりに取り組む。

新しい居住者ニーズに対応する住宅の供給

- 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^{注 13)}等個性的な居住空間への要求に応える住宅等、新しい居住者ニーズに対応する住宅の供給の推進方策について検討を進める。
- 公共賃貸住宅での多用途利用を可能にする規制緩和やS I住宅^{注 14)}化(居住者によるインフィル^{注 14)}改装の際の現状復帰条項の廃止)等に向け検討を進める。

円滑な住み替えシステムの構築

- 団地内の住み替えがスムーズに行えるよう、公共賃貸住宅に関する募集情報の一元化、高齢者向け優良賃貸住宅等への団地内住み替え優先枠の設定等に向けた検討を進める。
- 戸建住宅、分譲マンション等の資産を活用した高齢者住宅への住み替え、及び、住み替え後の住宅に若年世帯が円滑に移り住むことができる、住み替えのシステムづくりに取り組む。

2 - 3 個性的で美しい住宅地の形成

公共賃貸住宅における多様なデザインの導入

- 公共賃貸住宅の建替・リニューアル事業に際しては、1 - 2で示した項目(P31~32)に配慮した、個性的で美しい景観形成を誘導する。
- また、すべての住宅について、計画的な維持管理により、美観の維持に努める。

戸建住宅地、分譲マンションにおけるルールづくり

- 戸建住宅地、分譲マンション等民間住宅においても、地区計画、建築協定の締結、景観形成地区の指定等について、住民主導による景観形成のルールづくり(色彩、傾斜屋根、生け垣等)に努める。

注 9) 高齢者向け優良賃貸住宅: 既存の公団住宅・公営住宅の住宅を中心に、国の「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を活用し、バリアフリー化等高齢者向け改善及び家賃軽減を実施する住宅

注 10) コレクティブ住宅: 個人生活のプライベートな領域と共用生活スペースを設けた協同居住型集合住宅。個人のプライバシーを保ちながら、夕食をともにしたり共同作業をすることで良好なコミュニティを形成し、集まって暮らすことのメリットが享受できる住宅

注 11) グループホーム: 高齢者や障害者などが介護スタッフとともに地域の中で自立的な共同生活をする住居。少人数で家庭的な雰囲気を持って共同生活を営み、各人の能力に応じて食事の支度や掃除・洗濯などの役割をこなす。

注 12) アフォードブル(Affordable): 所得に見合った、経済的負担の少ない住宅。

注 13) コーポラティブ住宅: 土地・建築物を共有し、居住することを前提に、入居予定者が事前に組合を結成し、協同建設方式で建設された住宅。入居予定者の要求が建物デザイン反映される、個性的な住宅となる。

注 14) S I住宅、インフィル: Sはスケルトン(Skeleton)の頭文字で住宅では柱や梁などの基本構造部分(構造躯体)のこと。Iはインフィル(Infill)の頭文字で、住戸の中にある内装や間仕切りの造作などのこと。耐久性が高いスケルトンと、ライフスタイルの変化に合わせて柔軟に変更できるインフィルをはっきり分離することによって、物理的にも社会的にも長持ちすることを目指した住宅

居住者による住環境改善活動の誘導

- 公共賃貸住宅等で、居住者が主体的に住環境に働きかけを行う機会をつくり、個性的で魅力的な空間形成を誘導する。
- 公共賃貸住宅における、入居者の合意による外部空間および住戸内の改善等の誘導・実施に向けた検討を行う。

2 - 4 住民による住まい・まちづくり活動の支援

分譲マンションにおける管理の適正化、建替事業等の推進

- マンション管理の専門家による支援システムの充実及び、情報交換を目的としたマンション管理組合のネットワーク化を図る。
- 建替・リニューアル事業の検討のための専門家派遣等支援策について検討を行う。

戸建住宅地の住環境保全等の推進

- まちづくり協議会等の住民組織の育成を図るとともに、その組織が住環境保全のためのルールづくりに向けた取り組みを行えるよう、専門家派遣等の支援の充実を図る。

耐震性の向上

- 耐震性の向上を図るため、建物診断及び耐震改修工事の実施を推進する。

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 -

3 - 1 生活サービス機能の充実

自立した生活を支援するサービス機能の充実

- 人間らしい豊かで自立した暮らしが実現できるよう、高齢者福祉・生活支援サービス機能や子育て支援機能など、自立した生活を支援するサービス機能の充実を図る。

生活を豊かにするサービス機能の充実

- スポーツ・レクリエーション機能、生活空間創造機能、文化機能、生涯学習機能等、個人の生活を豊かにするサービス機能の充実を図る。

地域活動の活発化を促すサービス機能の充実

- 地域で様々な活動が展開し、それらが連携してさらに活発化するために、また、住民が主体的に居住地の運営・管理に関わっていくために、交流・集会機能、活動支援機能等、地域活動の活発化を促すサービス機能の充実を図る。

グレーター千里等周辺地域の都市機能と連携した機能の充実

- 周辺の大学、研究施設、文化施設等と連携した、文化・学習、交流・研修等の機能、及び、周辺住宅地からの利用を想定した施設の充実を図る。

3 - 2 サービス提供主体の多様化促進と支援

地区福祉委員会活動等の支援やコミュニティベースのNPO等の育成

- 高齢者支援、子育て支援等の生活サービス提供者として、地区福祉委員会等の地域住民の自主的活動を支援し、コミュニティベースのNPOの設立・運営の支援について検討する。
- 低家賃のスペース、空きスペース（空店舗・空き家等）の紹介等、活動拠点の提供、コミュニティビジネス育成の環境整備に努める。

多様な主体の連携と協働

- 需要が大きくなる高齢者福祉、健康等の分野について、地域住民、社会福祉協議会、事業者（社会福祉法人、医療法人、NPO法人、営利法人等）、行政の相互連携による地域密着型サービス提供の基盤の整備と支え合いのしくみづくりに努める。
- 周辺地域に立地する大学や企業等、多様な主体との連携・協働の場を設定する。

民間活力の導入

- 生活サービスの提供をはじめとし、公益施設整備・管理等に関しても、民間事業者との協働や民間活力の導入方策等を検討する。

3 - 3 生活サービス機能の適正配置

- 生活サービス機能は、規模、利用圏域、利用交通手段等を考慮し、地区センター、近隣センター、幹線道路沿道、住区幹線道路沿道、歩行者動線沿道等に配置することについて、事業者等に協力を求める。

- また、義務教育施設の余裕教室の活用等も積極的に行う。

生活サービスの配置方針(案)

配置場所	利用手段、圏域等	導入機能の例
地区センター	徒歩、バス、車利用によるニュータウン全体および広域からの利用を想定	<ul style="list-style-type: none"> • 商業：大型ショッピングセンター、専門店街等 • 飲食：レストラン、カフェ、居酒屋等 • 業務：銀行、事務所スペース • 行政サービス：吹田市出張所 • 市民活動：NPO活動拠点、インフォメーション • 医療・高齢者福祉：総合病院、デイサービスセンター • 子育て支援：子育て支援センター、託児施設 • 生涯学習：カルチャーセンター、大学各種教室 • 健康・福祉：地域保健福祉センター、スポーツ施設 • 文化・交流：ホール、ギャラリー、ホテル、研修施設 • アミューズメント：ミニシアター、カラオケ • 生活空間創造：DIY、ガーデンセンター
近隣センター 幹線道路沿道 統合後の学校の跡利用	徒歩、車利用による近隣レベルからの利用を想定	<ul style="list-style-type: none"> • 商業：ミニスーパー、コンビニ、専門店（酒屋、クリーニング等） • 飲食：そば屋、お好み焼き屋、喫茶店等 • 医療・福祉：医院、身近な総合相談室、配食サービス基地、ミニデイサービス • 市民活動：NPO活動スペース • 子育て支援：保育園、学童保育、託児サービス • 交流：集会所、集会施設、たまりば（ふれあいサロン等）
歩行者動線沿道 住区幹線道路沿道 学校余裕教室等	徒歩による利用を想定	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティ活動・NPO活動・コミュニティビジネスのスペース • 住宅の一部を改造して施設化（喫茶店・カフェ・レストラン、アトリエ、趣味の店など） • 交流：集会所、集会施設、たまりば（ふれあいサロン等）

注 15) コミュニティベースのNPO：隣近所や住区内など身近なコミュニティにおいて、子育て支援や高齢者への配食サービス、昼食会の実施、公園・緑地の管理等を行い、住民の生活を支援する特定非営利活動団体のこと

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 -

4 - 1 住民・NPO主体のコミュニティ管理・運営の推進

住民の交流・活動機会の充実とまちづくり意識の醸成

- 日常的な住民同士の交流や活動の機会を充実していくとともに、住まい・まちづくりに関する基本的知識、ライフスタイル・ライフステージの多様化への理解、団地の状況の客観的評価、居住環境改善方策の学習等を行い住民のまちづくり意識を醸成する。

自治会、地区福祉委員会、NPOの連携

- 自治会、地区福祉委員会、NPO等が、それぞれの役割を明確化し、お互いを尊重し、また連携して、地域の福祉活動や生活サービスの提供を行うことによって、福祉サービスの提供等、サービスの選択肢を増やす。
- 千里ニュータウンのまちづくりについて検討を行う体制づくり、住民を代表する組織づくりを検討する。

生活サービス等の提供を行うNPO等の育成

- 責任をもって高い水準の生活サービス(高齢者・福祉サービス、公園の清掃等)の提供を行う主体となるNPO等の育成・支援のあり方について検討する。

住民・NPOによる住宅・住宅地管理の推進

- 住民・NPO等が住宅・住宅地の物的管理の分野に関わることにより、住環境の変化に対してきめ細かい機動的な対応を可能にする。
- 行政や公共賃貸住宅管理者が行ってきた住宅・住宅地の管理の一部について、コミュニティベースの住民グループやNPOによる管理を推進する。

4 - 2 住民・NPO等と事業者の連携

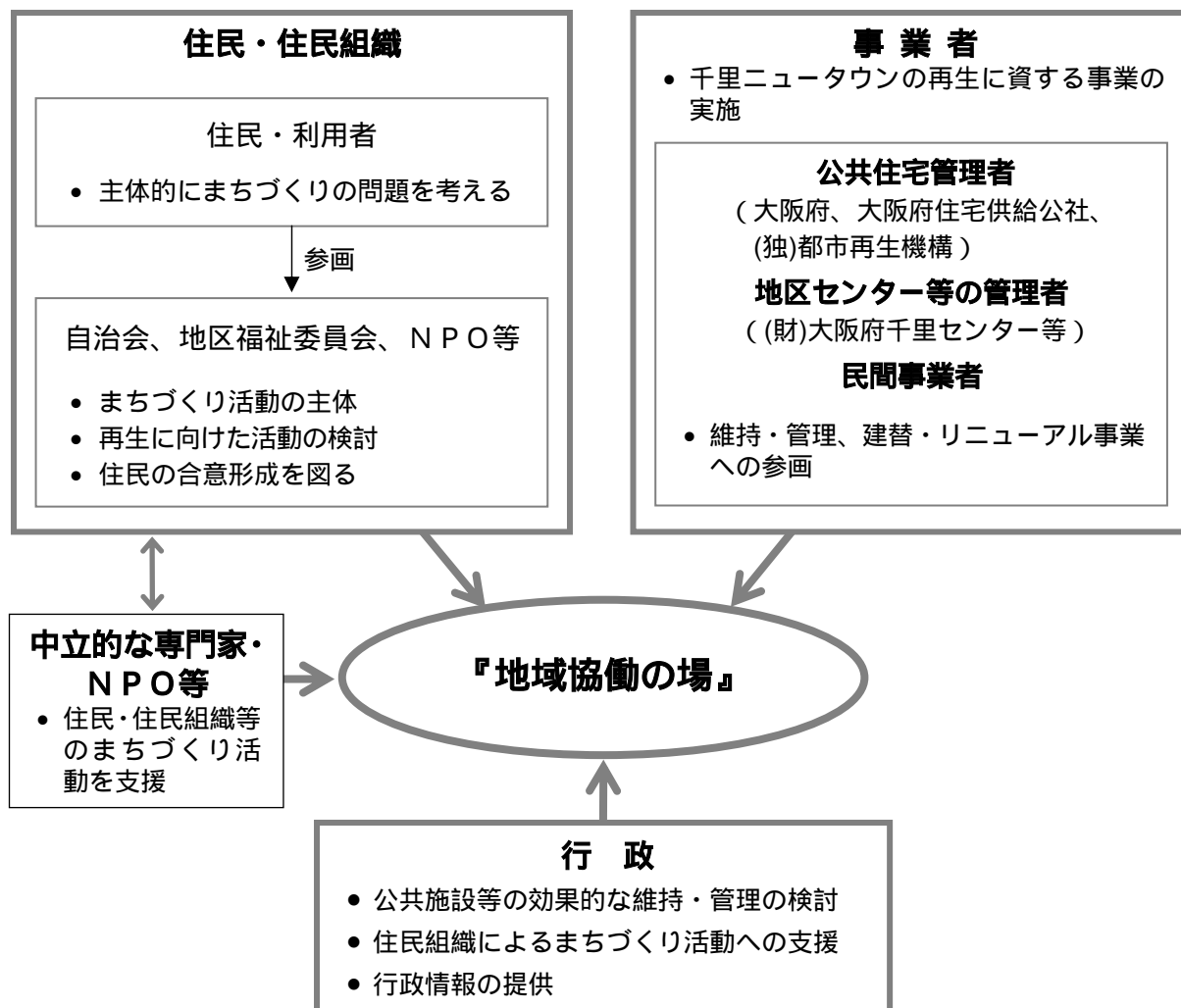
千里ニュータウン再生連絡協議会の活性化

- 既に組織化されている「千里ニュータウン再生連絡協議会」の場を活用し、関係者が、継続的に千里ニュータウン全体について目を配り、情報交換・相互調整を行う。

公共賃貸住宅再生事業の総合的展開

- 共有されたビジョン・計画に基づき、主体間の調整を行い、事業主体間での用地や住戸の交換、用途変更、施設の共同整備や複合化などを柔軟に実施し、再生事業を効果的に進めるために検討を行う。

<協働の場をつくる仕組み>



まちづくりは、市民や事業者、様々な専門家や行政など、多様な主体が互いにそれぞれの役割を果たしながら、協働して進めていく必要があります。

協働のまちづくりを進めるに当たり必要なことは、市民は自らがまちづくりの主体であることを認識し、自分たちの身近な地域を知り、興味を持ってまちづくりの機会に参加することです。

事業者には、地域社会の一員として自発的に協働のまちづくりについて理解を深め、その推進に協力するよう努めることが求められています。

行政は、まちづくりに関する様々な情報の提供や、専門的・技術的な支援を行うとともに、必要に応じて、事業主体や中立的な専門家などの参画も得ながら、より現実的で実現性の高い議論ができるように努めます。

まちづくりを進めるために、地域に暮らす人々が身近な地域の課題を共有し、課題解決に向けて協働して取り組むための意見交換の機会づくりや、地域のまちづくりを支援する仕組みづくりがますます重要となっています。

住区再生プラン（案）

『再生ビジョンを進めるために』を踏まえ、まちびらきの早い「佐竹台」「高野台」「津雲台」をとりあげ、『住区再生プラン(案)』を提示している。

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進められることを期待する。

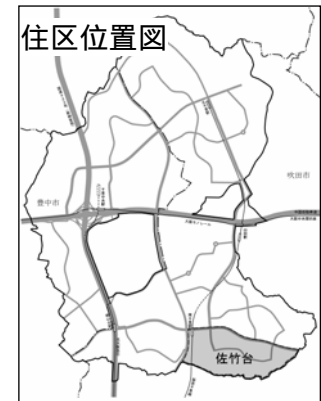
住区再生プラン（案）

1 佐竹台

1 - 1 住区の特性と将来の居住者像

(1) 住区の特性

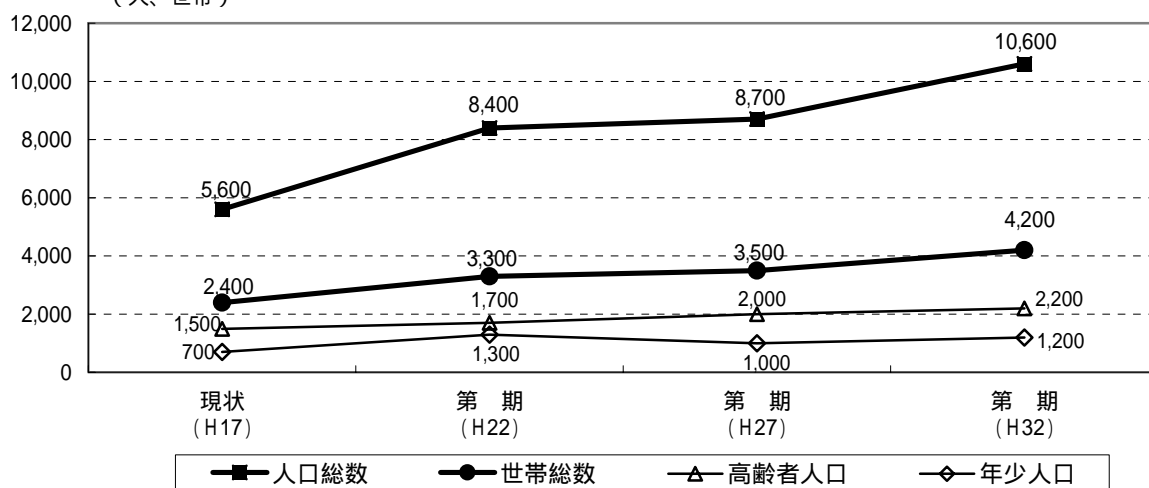
- 佐竹台は、昭和 37 年に千里ニュータウンで最初にまちびらきした住区である。
- 主な住宅タイプ別の構成は、府営住宅が約 30%、公社賃貸住宅が約 26%と、公共賃貸住宅の割合が全体の 6 割弱を占めており、今後の公共賃貸住宅団地の建替事業では、分譲マンション等を含めた多様な住宅タイプの供給が求められている。
- 大阪府及び大阪府住宅供給公社では、昭和 30 年代に建設された府営住宅や公社賃貸住宅の建替事業を順次進めており、佐竹台の公的賃貸住宅についても、建替事業の動きが本格化してきている。公社住宅は、平成 16 年 12 月にリノベーション住宅を建設し、1 丁目の公社住宅では建替事業に着手している。府営住宅は、平成 17 年度に、府営高野台住宅とあわせた建替事業の構想を居住者に説明しており、平成 19 年度に建替事業を着手する予定である。
- 佐竹台の高齢化率は 27.1%で、千里ニュータウン（吹田市域）の平均 25.7%よりやや高い。特に、2 丁目（府営住宅）や 6 丁目（戸建住宅）の高齢化率は 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%よりやや高いが、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。
- 駅へのアプローチは、地区センターからペDESTリアンデッキで歩行者動線が連続するとともに、公共エレベーターも設置されており、人の移動は容易となっている。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、佐竹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豊かな緑を有している。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

- 大阪府営住宅及び大阪府住宅供給公社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 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の完成や、府営佐竹台住宅の建替事業が一部完成するとともに、府営高野台住宅の一部の居住者が本移転する計画となっている。また、再生地(3.63ha)や民間宅地では、新たな土地利用が図られる計画となっている。
- 第 期(平成 23 年度～平成 27 年度)では、府営佐竹台住宅の建替事業が完成する予定となっている。
- 第 期(平成 28 年度～平成 32 年度)では、再生地(1.57ha)の土地利用が図られるとともに、民間分譲マンション等の建替事業を想定し、新たな住宅供給を推計している。

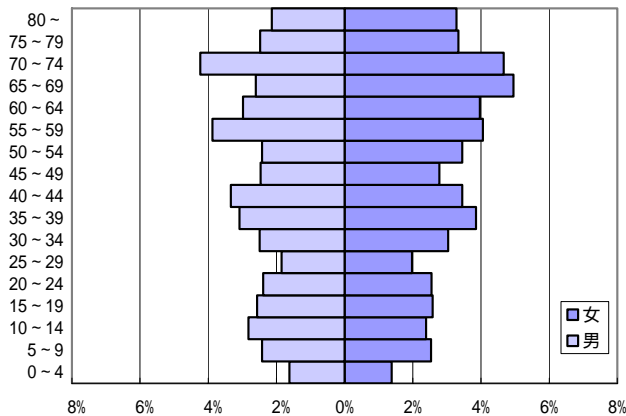
建替計画を踏まえた世帯数・人口推計
(人、世帯)



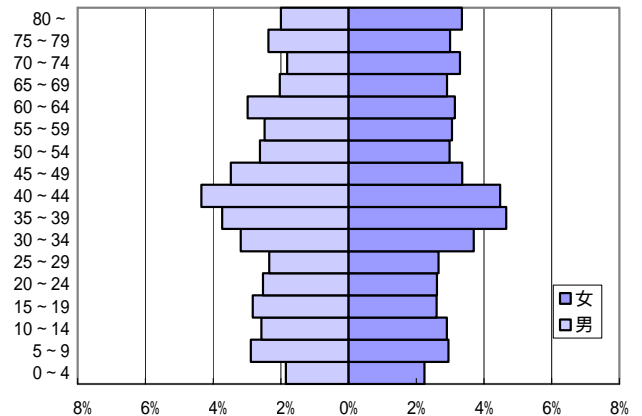
- 人口推移については、建替計画の戸数推計値に基づき、現在の住宅タイプ別平均世帯人員を乗じて人口の推計を実施した。その結果、現状(平成 17 年度)から第 期までは、建替事業によって世帯数及び人口が右肩上がりを示しており、現状と第 期を比較すると約 5,000 人の増加が見込まれる。
- 住宅タイプ別の年齢別人口構成を基に、『都道府県別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)』における大阪府の将来出生率、将来生存率等を用いて年齢別人口構成の推計を実施した。高齢者人口(65歳以上)については、現状から第 期までは約 700 人の増加が見られる。また、年少人口(14歳以下)については、再生地や民間分譲マンション等の建替事業によって増加する傾向が見られ、現状と第 期を比較すると約 500 人の増加が見込まれる。
- 第 期の年齢別人口構成比は、これまでの再生地等の活用によって、主に 40～54 歳の年齢別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高く推計される。

年齢別人口構成比の比較

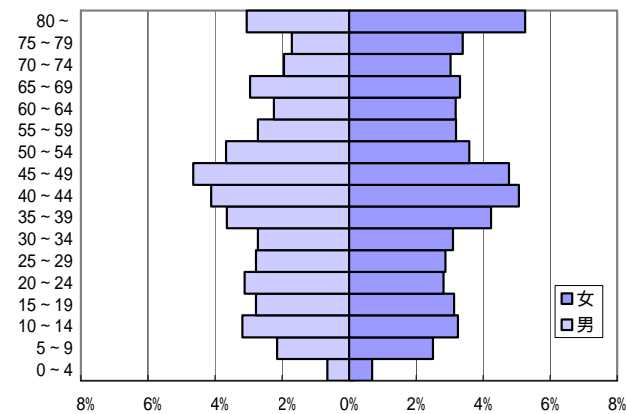
現状 平成 17 年 (人口 : 5,600 人)



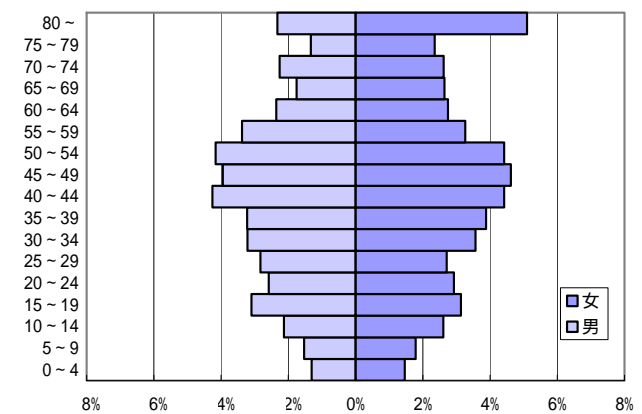
期 平成 22 年 (人口 : 8,400 人)



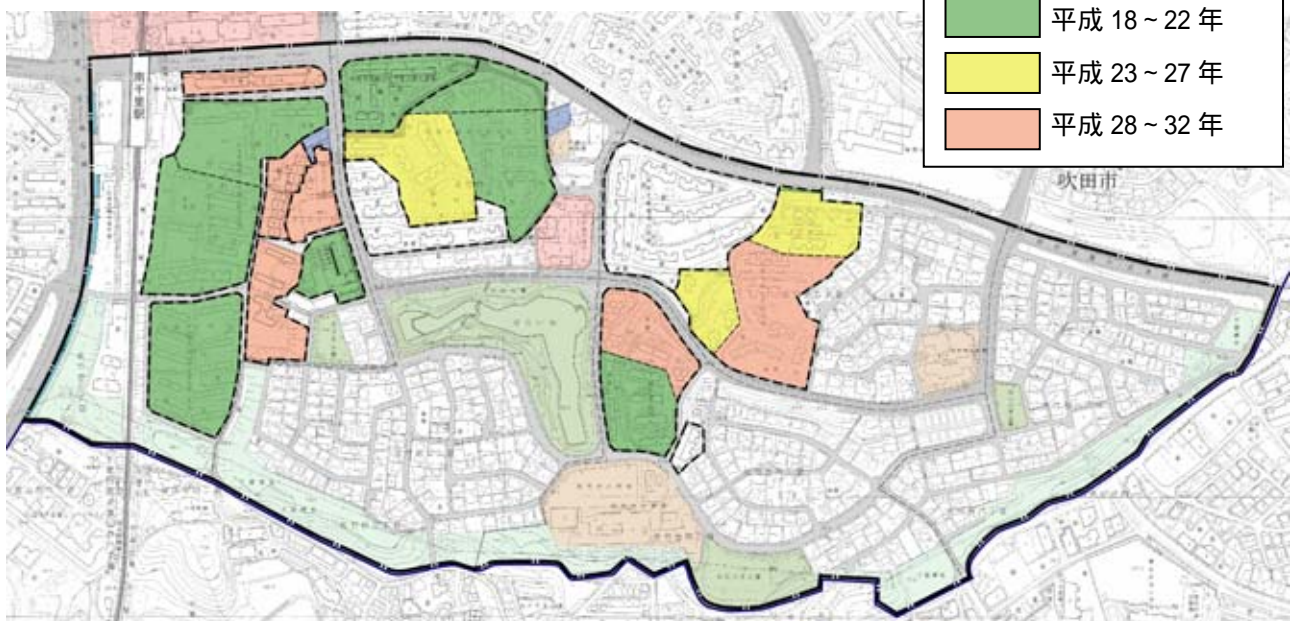
期 平成 27 年 (人口 : 8,700 人)



期 平成 32 年 (人口 : 10,600 人)



建替事業計画が想定される区域



* 平成 28 ~ 32 年については、建替計画が未定の箇所も含む

1 - 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、次のような方針で佐竹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

佐竹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、近隣センターや佐竹公園、佐竹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丁目の公社街区の区画道路とする。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丁目の公社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。

（5丁目の府営住宅地内、2丁目の府営住宅及び公社住宅地内、1丁目の公社住宅地内）

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。

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。

（公社丘陵団地西側、5丁目府営住宅南側、NTT社宅北・西側）

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。

（地区センター南東角、5丁目府営住宅北西角、近隣センター南東角、2丁目府営住宅東出入口）

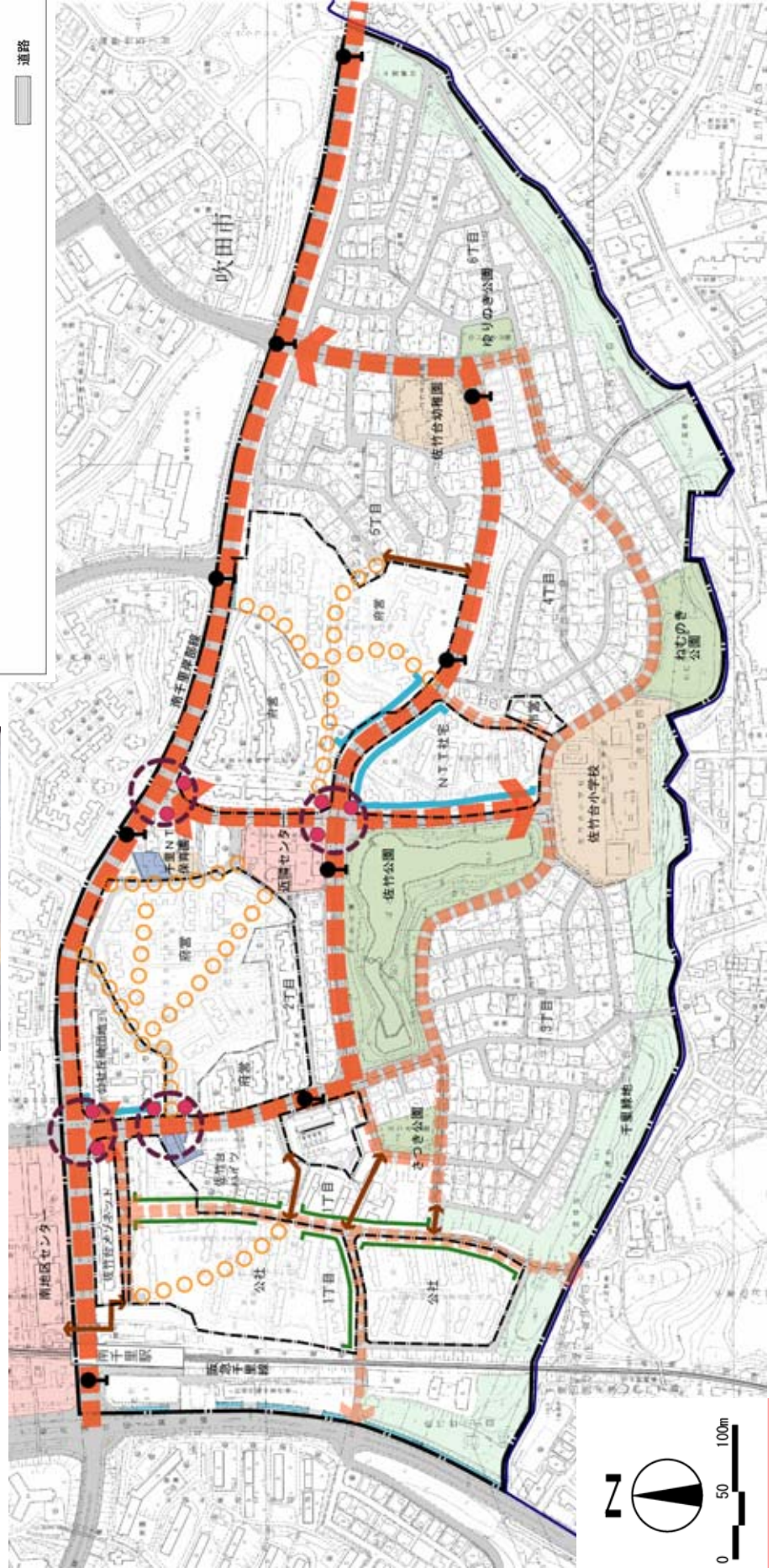
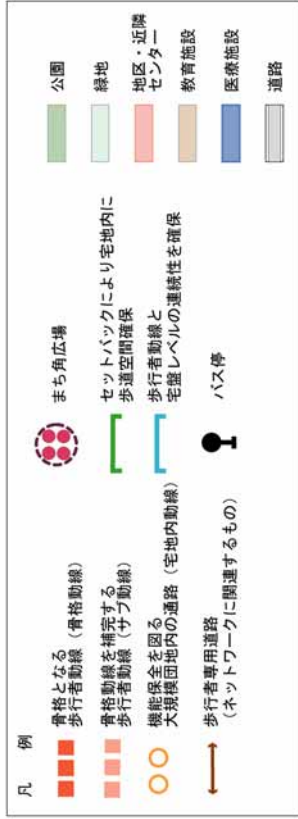
まち角広場に面する建物は、外壁、開口部、バルコニー等のデザインを工夫し、まち角に相応しい空間の創出を図る。

歩行者ネットワークに関する方針図(案)

大規模団地内の通路のイメージ



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

佐竹台における緑のネットワークは、主に、

- 公園・遊園・緑地：佐竹公園、ねむのき公園、ゆりのき公園、さつき公園、千里緑地、戸建住宅地内の遊園など
- 街路樹：イチヨウ（南千里岸部線）、メタセコイア・タイワンフウ（住区幹線道路）
- 大規模団地内の緑地：府営住宅、公社住宅内の緑地
- 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。

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。（公社住宅、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。（1丁目公社住宅）
- 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、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）

南千里岸部線の
イチョウの街路



府営住宅地内のメ
タセコイヤ



凡 例	公園・遊園	緑地	イチョウの街路樹	タイフンフアの街路樹	メタセコイヤの街路樹	サクラの街路樹	その他の街路樹	宅地内で緑の連続性を創出 (街路樹のない区画道路沿道)
公園・遊園	公園・遊園	緑地	イチョウの街路樹	タイフンフアの街路樹	メタセコイヤの街路樹	サクラの街路樹	その他の街路樹	宅地内で緑の連続性を創出 (街路樹のない区画道路沿道)
機能保全を図る 大規模団地内の緑地	機能保全を図る 大規模団地内の緑地	緑のネットワーク	景観木	緑化を推進する法面	戸建住宅地沿道部の生垣緑化	地区・近隣センター	教育施設	道路



ぼだい池と緑豊かな
佐竹公園



(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。

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（2丁目、5丁目）、公社住宅（1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。

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。（5丁目の府営住宅の東側）

再生地における多様で魅力的な住宅供給

- 人口推計では、再生地等に若年層向けの住宅供給を見込むことで、第 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、駅周辺に点在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 期の年少人口の増加（約600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

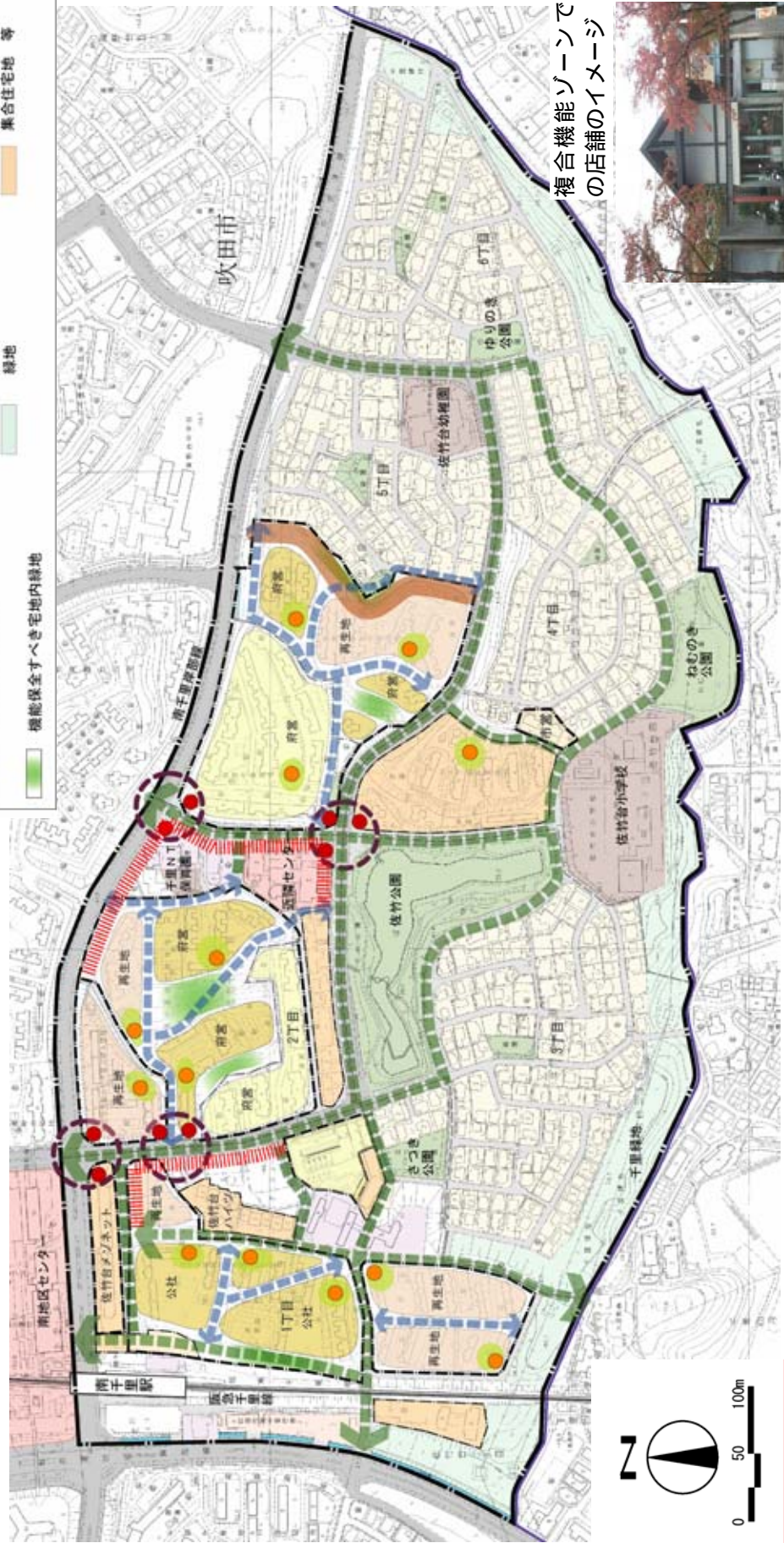
建替事業に伴う施設導入スペースの確保

- 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）



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

