

---

## 第1章 千里ニュータウン再生ビジョン案の提言にあたって

### 1. 千里ニュータウンの開発背景と開発の基本コンセプト

日本で最初の大規模ニュータウンとして開発された千里ニュータウンは、20世紀におけるモデルとしての役割を果たし続けてきたことは言うまでもありません。

千里丘陵に繰り広げられたこの壮大な新住宅都市づくりは、高次元の住環境創出と新たな都市機能の共存を可能にすることを証明しました。

昭和30年代に始まった急激な経済成長は、都市部への人口集中を招き、これに伴う住宅需要の激増が地価を押し上げて行くこととなりました。

このような状況下にあって大阪府は、住宅建設が地価の安いところを求めて都市周辺部へと無秩序に広がり、道路や上下水道、教育施設も整備されないままに家が建つという状態に対処するため、健康的で文化的な生活を享受できる住宅都市としての千里ニュータウン建設を計画し、昭和35年（1960年）にマスタープラン決定に至りました。

このマスタープランで、千里ニュータウンは、職場と住宅を含む機能的に独立したニュータウンではなく、あくまでも住宅難の解決を第一の目的とした住宅都市で、大阪市及びその周辺に勤務する中低所得者層を主要な対象とし、一部高所得者層を加え、全体として安定した住宅地区を形成するとともに、独自の文化的性格を持つよう計画されました。

千里ニュータウンでは、都市施設の整った良好な環境を有するまちを築くために、様々な工夫が凝らされました。

例えば、まちの構成基礎単位として近隣住区が設定されましたが、その範囲は小学校区とし、内部には商業施設などを持つ近隣センターなどが設けられ、通過交通を排除する道路体系が取り入れられました。また、駅周辺に高度な都市サービスを提供する地区センターが設けられました。

---

公園・緑地についても、これを利用する住民の年齢層や生活圏の段階に応じて、プレイロット、児童公園、近隣公園、地区公園、周辺緑地が整備され、全体としての面積は高い水準にあります。

また、車社会の到来を早くから予期し、歩車分離や立体交差などにより、歩行者が安全に歩けるまちづくりが行われました。

このほか、地域医療システムにおいても、オープンシステムという新しい手法が取り入れられました。

## 2. 千里ニュータウンの現状にみる課題の認識

これまでに、千里ニュータウンをテーマとして様々な調査研究が行われていますが、現状にみる課題としては、以下のことがあげられます。

### [人口と人口構造の変化への対応]

千里ニュータウンは、計画人口15万人の住宅都市として諸施設の整備が行われましたが、昭和50年(1975年)の129,860人をピークに減少傾向にあります。これは、高度経済成長期に大量に居住するようになった若い世代が現在では定年退職年齢を迎える一方、その子どもの世代は独立して千里ニュータウンから転出したことによるところが大きいとされます。

一方、人口構成を見ますと、14歳以下の年少人口の減少と高齢者の増加が著しく、特に高齢化については、大阪府内でも非常に早いスピードで進んでいる様子が伺えます。

こうした人口の減少及び人口構成の変化に対応するため、都市のシステムや施設整備をどのように再構築するか、ハード面のみならずソフト面も含めて検討する必要があります。

### [コミュニティの形成]

千里ニュータウンは、人口急増期の受け皿として整備されたために、まち

---

びらき当初は近隣の付き合いに乏しかったと言われていたますが、夏祭りなど様々なイベントの開催や自治会活動などを通じて住民の交流が進み、NPOなどの地域組織も生まれてきました。しかし、一部のコミュニティ活動においては、活力の低下を招いています。

今後、高齢化が急速に進む中で、自宅で日常生活の大半を送る人々が増えるなど、人との関わりがさらに希薄になることが考えられますが、住民同士の双方向のコミュニケーションを容易にする仕組みづくりなどに取り組むことにより、活力のあるコミュニティの形成に努める必要があります。

#### [良好な環境の保全]

千里ニュータウンには、地区公園、近隣公園や周辺緑地などが計画的に配置され、住民の憩いの場として利用されており、緑豊かな住宅都市の重要な要素となっています。

また、集合住宅地においては、低容積率の住宅棟で取り囲まれた広々とした静かな空間を居住者に開放するなど快適な生活環境を創出しています。

千里ニュータウンの再整備にあたっては、現状の緑の質について評価を加え、これまでに築いてきた良好な環境を、住民にとってかけがえのない財産として可能な限り保全する必要があります。

また、周辺地域が開発されるにつれて通過交通の流入が著しく、生活環境が悪化しつつあり、通過車両を外周道路へ誘導できる道路整備が急がれます。

#### [住宅と住環境の再整備]

まちびらきから40年が経過し、老朽化した住宅の再整備が必要な時期を迎える中、生活の質の向上やライフスタイルの変化に伴って、より広い住宅に住みたいというニーズがある一方、単身世帯の増加や世帯人員の減少などに対応する多様な住宅も求められています。

また、高齢化が進む中で、バリアフリー化など高齢者に配慮した住環境の

---

再整備に取り組む必要があります。

一方、集合住宅の再整備については、分譲集合住宅の容積を積み増して建て替えたり、企業給与住宅（社宅）を民間マンションにするなどの動きが急速に進んでいますが、建替え時期の調整や周辺地域との環境上の調和など検討すべき課題が多くあります。

また、全戸数の6割を占める公的賃貸集合住宅については、千里ニュータウン建設時の社会情勢から、小規模で画一的な住戸が大部分であり、これまでも1部屋増築や住戸内のリニューアルなどが行われてきました。今後、建物の老朽化に伴う建替えの際には、単なる建替えではなく、千里ニュータウンの再生につながる土地利用計画の見直しも含めた検討を行う必要があります。

#### [近隣センター及び地区センターの活性化]

近隣住区理論によって計画された近隣センターは、計画時に想定されていた社会状況や居住者のライフスタイルが大きく変化したため、利用者のニーズに応え切れず、全体としてその機能が大きく低下しています。

しかしながら、少子・高齢化の時代を迎えて、居住地構成のあり方について新たな検討が求められている中で、徒歩圏内にコミュニティ施設や生活関連施設が配置された近隣センターの存在は再び評価される気運があり、その役割について地域を中心に関係者の間で検討していく必要があります。

一方、地区センターには、近隣センターとは異なり、百貨店や大規模スーパーマーケット、専門店、娯楽施設などが配置されていますが、周辺商業施設との競争激化などにより、これを取り巻く商業環境が厳しくなっています。

平成6年（1994年）には北千里地区がリニューアルされるとともに、南千里地区についても再整備に着手されていますが、バリアフリー化や情報基盤の整備をはじめ、それぞれの地区の特色を活かした機能を備えるほか、地区センター間での役割分担や連携が必要となります。

---

#### [医療・福祉サービスの充実]

千里ニュータウンの地域医療は、各住区内の医療機関と新千里病院とを結ぶ医療ネットワークがつくられて、住民の健康管理に備えられてきました。

さらに、国立循環器病センターや千里ニュータウン周辺の大阪大学医学部附属病院などの開設もあって、この地域の医療施設の水準は高い状況にあります。

しかし、まちびらきから40年が経過し、少子・高齢化が進行するとともに、日常の地域医療の場である住区診療所が世代交代や後継者不足に悩むなど新たな問題が生じています。

また、高齢者の増加などに対応する福祉施設が少ないこと、さらにその建設を計画しても用地取得難に陥っていること、地域福祉の人材が十分確保できないことが課題となっており、今後は福祉の充実が求められます。

### 3. 新たな時代の輝く千里の役割とは

#### [時代をリードし続けてきた千里の継承]

これまで千里ニュータウンが残してきた先駆的試みは、大阪のベッドタウンとしての位置付けだけでなく、日本のニュータウンの先導的事例を提供するものとして大きな役割を果たしてきたことは言うまでもありません。

しかしながら、その一方で、年齢構造の極端な歪みを招くこととなった住宅供給の手法は、他のニュータウンへも波及しており、その解消方法について、様々な研究の機会を通じて論じられてきました。

まちびらきから40年を経過した千里のまちには、老朽化の目立つ中高層住宅群が、現在の社会的な生活要件への早急な対応を迫られ、建替えへとその速度を急加速させながらまちのリメイク（再構築）へと進み始め、これまで論じられてきた様々な課題解消策を実証する時期を迎えています。

千里ニュータウンは、大阪の都心部から10km～15km圏内に位置し、都心までの鉄道網や道路網に加えて、40年の歳月が育て上げて来た広大な緑

---

の空間を有し、そこに住まうものだけでなく、全ての人々にとっての「住んでみたいまち」、「住み続けたいまち」となっています。

千里ニュータウンの住宅建替えによるまちのリメイクは、千里の価値を損なうことなく進められることが前提となり、時代をリードし続けてきた千里が、今後も日本のニュータウンのリメイクの先人として新たな役割を担って行かなければなりません。

#### [ 学術研究機関との連携による新都市機能の再編 ]

千里ニュータウンの立地条件の良さは、近隣地域へも様々な形で波及効果を生み出し、大阪圏における新たな学術研究の拠点として、また新たな文化の発信拠点として現在もそのポテンシャルの高さを全国に発信し続けています。

千里ニュータウンの開発が終盤に差しかった頃の日本万国博覧会の開催を契機に、千里ニュータウンとその周辺には新たな都市機能の集積が活発化し始め、大学をはじめ多くの学術研究機関や高度医療機関、文化・芸術施設等の設置が進み、グレーター千里の核として、その先導的な役割を不動のものとするようになりました。

今後さらに、「国際文化公園都市（彩都）」や「水と緑の健康都市」などの新たな都市づくりが計画される中、千里ニュータウンはその先導的役割を担う新たな都市として、学術研究機関などとの密接な連携関係のもとに千里ニュータウン周辺地域を包含した都市機能の再編を進めることが必要不可欠となります。

#### [ パートナーシップ型のまちづくりのパイオニア ]

地方分権を進める新しい時代のまちづくりのあり方は、20世紀の近代化を推し進めてきたハード建設重視のまちづくりからの発想転換とともに、これからの新しいまちづくりの基本とされる、地域個性や多様なコミュニティ

---

---

資源の創出により、市民の暮らしやすいまちづくりを展開し、豊かな市民文化に裏付けられた持続可能な生活文化都市をつくることにあります。

これまでの千里ニュータウンのまちづくりは、国や大阪府、地元自治体と公的住宅供給機関による、ハード建設重視のまちづくりの時代を経て、自治会活動をはじめとする様々なコミュニティの創成期からすでに住民参画を主体とする新たなまちづくりの段階へと進展しています。

今、千里ニュータウンが抱える様々な課題に取り組むため、市民をはじめとする多様な主体と行政によるパートナーシップ型のまちづくりを千里ニュータウンという地域に特化した形で実践し、そのパイオニアとしての役割を担うことにより、千里ニュータウンの再生を進めていかなければなりません。

---

## 第2章 新たなコミュニティの形成を目指して

コミュニティの形成は、まちづくりそのものであると言えるほど、とても重要な問題です。

住む人がお互いに知り合い、同じまちに住む連帯意識に結ばれながら、より良いまちを育てていくために協働することが、活力のあるコミュニティを形成する上で基本となります。

少子・高齢化の進行や近隣センターの衰退など、千里ニュータウンが現在抱えている問題を克服するためにも、新たな視点からのコミュニティの形成が必要となり、その取組に成功し、その成果を全国に情報発信することで、まちに活力が甦ってきます。

我がまち「千里」を故郷（ふるさと）と、そこに住む人達みんなが誇りを持って呼べるように意識の高揚を図り、人と人との心が通い合う暖かみのあるコミュニティの形成を目指して行かなければなりません。

### 1. 住民参画のシステムとしてのコミュニティ形成

コミュニティの主体は、そこに暮らす住民であり、主人公である住民がコミュニティの活動に参画できるようにしなければなりません。

これまで自治会をはじめ、NPO、ボランティア団体などの各種団体が、組織としてコミュニティの活動を担い、地域に大きな貢献をもたらしてきましたが、今後も新しい時代に即した活動が効果的に行われるよう、組織の活性化を図ることが望まれます。特に自治会については、住民が生活する上で重要となる防犯、防災、教育などの面で果たすべき役割は大きく、そういった認識が地域全体に浸透するよう活動を促進するとともに、多くの住民が関心を持ってそこに参加できるよう工夫を凝らしながら組織の活性化を図らなければなりません。一方、個人の価値観が多様化している中においては、組織を通じて形成されるコミュニティだけではなく、個人が互いに自由につな

---

がった中で形成される新たなコミュニティの形も求められています。

コミュニティの基礎は、お互いが親しく顔を合わすことができる機会を多くすることで出来上がっていきます。普段からさりげなく出会える場面をつくるために、既存施設の有効活用などを図りながら、人が気軽に立ち寄ることができる多様な雰囲気を持つコミュニティの拠点を、多様な規模で多様な位置に配置することが望まれます。また、迎え入れた新しい居住者が地域に早く馴染めるように紹介するなど、隣近所の人々が知り合える機会や仕組みをつくっていく必要があります。

盆踊りや体育祭など地域に定着したイベントが催されていますが、住民同士の交流をさらに促進するためにも、今後も住民が主体となって企画立案し、実行するイベントが開催できるよう取り組むことが求められます。

#### こんなことが考えられます

回覧板や掲示板などの従来からの手段に加え、パソコンなどの情報通信機器を活用することにより、住民間のコミュニケーションや情報発信の促進を図る。

清掃活動などの身近な生活の共同作業や井戸端会議などを通して、住民同士が直接的にコミュニケーションが取れるような機会をつくる。

多様な形でコミュニティの拠点を配置できるよう、小学校の余裕教室や近隣センターの空き店舗などの活用を図る。

など

## 2. 災害時のためのコミュニティ形成

未曾有の大被害をもたらした阪神・淡路大震災は、都市部に住む私たちに多くの教訓を与えてくれました。

災害を避けることはできませんが、日頃から災害に対する備えをすることによって、被害を最小限に抑えることができます。ハード面での防災基盤を

---

整備することが必要ではありますが、整備したものが実際の災害時に機能するようにソフト面の充実を図らなければなりません。

いざという時に地域住民が適切に対応できるよう、近隣での防災行動マニュアルの作成や防災訓練を含めた防災イベントを実施するとともに、平素から互いに交流を深め、支え合うコミュニティを形成していかなければなりません。

**こんなことが考えられます**

自治会活動などを通じて、防災意識の高揚を図るとともに、自主防災組織の育成を図る。

災害時の相互協力が円滑に進むよう、良好な近隣関係を築く。

など

---

### 第3章 少子・高齢化社会への対応のための取組に向けて

まちびらき当初の千里ニュータウンには、若い世代の人々が短期間に集中して入居し、その後これらの人々は、交通の便や住環境が良いこの千里の地に、強い定住意識を持って住み続け、今では高齢期を迎えるようになりました。また、新たな若い世代の需要に応えられる住宅を十分に用意できなかったことから、少子・高齢化が急速に進む結果となりました。国勢調査データの推移を見ても、大阪府平均や全国平均と比べて少子・高齢化が進んでいる様子が伺えます。

このように高齢化が進む中であって、高齢者が高齢者の介護をしていたり、経済的な不安を抱えているなど、厳しい状況に置かれている高齢者も少なからず見受けられます。

千里ニュータウンの計画段階では、現在急速に進んでいる少子・高齢化について予期することができなかったために、この問題に対して十分に配慮したまちづくりを行えないまま今日を迎えましたが、日本で最初の大規模ニュータウンとして先駆的な役割を果たしてきた千里ニュータウンが、少子・高齢化への対応においても、日本で最高のノウハウを兼ね備えた多様な世代が共生できる理想のまちとなるように、この問題の克服に向けて積極的に取り組まなければなりません。

#### 1. 高齢者の生きがいづくり

人生80年の時代と言われる中で、高齢化が進んだ千里ニュータウンにおいては、高齢期を迎えても元気な方がたくさんおられます。このような方々の多くは、人の世話をするなど何か社会に貢献することにより、生きがいを見出したいと思っており、千里ニュータウンを高齢者が生きがいを感じて住めるまちとして築いていくためにも、このまちに住む多くの高齢者の潜在能力を、豊かな社会貢献活動を育む地域資源として捉えながら、高齢者の知識や経験を活かせる機会や場を増やし、子どもたちや若い世代との交流を図る必要があります。

---

また、地域の中で互いに支え合いながら、いきいきと暮していけるよう、高齢者同士が交流できるような機会や場をつくっていかねばなりません。

**こんなことが考えられます**

高齢者の社会参加を促進するため、地域通貨制度などの仕組みの活用を図る。

高齢者が子どもたちと遊びを通じて交流できる機会や場をつくるため、小学校の余裕教室などの活用を図る。

高齢者が様々な人と交流できる機会や場をつくるため、近隣センターの空き店舗や既存の集会施設などの活用を図る。

など

## 2. 独居・高齢夫婦世帯への対応

まちびらきから40年が経って、初期に入居された世帯の子どもたちは独立し、戸建住宅においても集合住宅においても、一人暮らしの高齢者や高齢夫婦世帯が増えてきています。

これらの方々に向けて、これまでも自治会を中心とした声掛け運動やボランティア団体による昼食会など、地域において様々な取組が進められてきました。

しかしながら、なかなか地域に溶け込めずに、家に引きこもりがちの方も多く、このような方が同じまちに暮らす人々とさりげなく出会って交流することができるよう、気軽に立ち寄ることができる場をつくっていくことが求められます。

**こんなことが考えられます**

自治会活動やボランティア活動を通じて、独居高齢者の情報把握や相互交流を図る。

---

独居高齢者が気軽に立ち寄れる場をつくるため、近隣センターの空き店舗や既存の集会施設などの活用を図る。

など

### 3. 子育て環境の充実

働き盛りの若い世代の人々は、働きながら安心して子どもを育てることができる環境を求めています。

千里ニュータウンが若い世代にとっても魅力あるまちとなるために、乳幼児期から少年期までを通しての子育て環境の充実を図らなければなりません。

そのためには、保育園、地域子育て支援センター、留守家庭児童育成室などの子育て支援施設のより一層の活用を図るとともに、子育てに不安や悩みを抱える同じ世代の人々が情報交換できるような場を創出していく必要があります。

また、少子・高齢化が進んだ千里ニュータウンに住む人々が、みんなで地域の担い手である子どもを育てていけるよう、高齢者を含めた子育ての先輩と子育て中の人とが交流する機会をつくっていく必要があります。

#### こんなことが考えられます

高齢者を含めた子育ての先輩と子育て中の人とが交流する機会をつくるため、小学校の余裕教室などの活用を図る。

医療面でも安心して子育てができるよう小児救急医療の充実を図る。

など

### 4. 児童・生徒の生活環境と教育

将来の時代を担うのは、言うまでもなく現在の子どもたちです。緑豊かなこの千里ニュータウンの中で、子どもたちが健やかに育っていくことができるよう環境を整備していかなければなりません。

---

そのためには、学校や公園、児童センターなどを中心に、子どもたちが集まって元気いっぱいにのびのびと活動することができるような場の整備や充実を図る必要があります。

また、子ども同士の縦の関係が形成できるよう、子ども会などの活動においても、児童・生徒が学年を超えて一緒に活動できる機会を増やしていくことが望まれます。

**こんなことが考えられます**

子どもたちが集まって安心して遊べる場をつくるため、学校や公園などの施設の活用・充実を図る。

子ども会活動などを通じて、子ども同士で縦のつながりを築くことができるようにする。

など

---

## 第4章 千里が誇る「環境」の次代継承と整備に向けて

千里ニュータウンは、道路、公園などの都市施設を総合的・計画的に配置しながら、理想的な生活環境を有する住宅都市としてつくられてきましたが、40年の歳月を経る中でこのまちの木々は大きく育ち、緑豊かな風格のあるまちになってきています。このまちが育んできた豊かな緑は、千里ニュータウンに住む人にとっても、また、その周辺地域に住む人にとっても、貴重な財産となっています。

交通の利便性に優れ、緑豊かでゆとりある空間を有する「環境」は、若い世代の人々にとっても、千里で暮らしてみたいと思わせるほどに魅力あふれるものとなっています。千里が誇る素晴らしい「環境」を次代へ継承するためにも、「緑豊かで、みんなが安心して、いつまでも住みたくなる環境のまち」を目指して様々な取組を進めていかなければなりません。

### 1. 自然環境や緑の保全

かつての千里丘陵の面影を伝える千里緑地は、千里ニュータウンを取り囲む緑地帯として、この地域の良好な環境を保全する役割を果たしてきました。この千里緑地に加え、千里北公園、千里南公園をはじめとする総合公園、地区公園、近隣公園では、まとまった樹木や草花が生い茂り、小鳥や虫などの生きものを垣間見ることができます。また、いくつかの公園の中にはため池を有するものもあり、水鳥や魚たちの姿を見つけることができます。都市部に住む私たちが、これからも自然と親しむことができるよう、緑地や公園における自然環境の保全に取り組む必要があります。

これまでに、このまちが育んできた街路樹や公園そして住宅地内の豊かな緑は、私たちに潤いややすらぎを与えてくれています。千里ニュータウンが誇るこの緑をこれからも大切にしていかなければなりません。今後、集合住宅の建替えなど、このまちの再整備が進められますが、緑を単に量として捉えるだけでなく、その質についても検討を加えながら、効果的に緑を配置す

---

ることを考えていかなければなりません。

**こんなことが考えられます**

ため池を有する公園においては、親水性の向上に努める。

河川・水路やため池の水質保全を図る。

一年を通じて緑を確保できるよう、常緑樹と落葉樹の配植を図る。

自然との共生を図ることができるよう、花や実のなる樹木の植栽に努める。

街路樹の育成の観点から、透水性舗装の採用に努める。

街路樹の剪定にあたっての基準づくりを行う。

緑についての専門家を養成するとともに、効果的な緑のあり方について検討する場を設ける。

など

## 2 . 安心安全のための生活環境の充実

大阪の都心部から10km～15kmの圏内にある千里ニュータウンは、大阪国際空港、東海道・山陽新幹線、名神高速道路、中国自動車道などの広域交通にアクセスしやすい位置にあります。公共交通機関としては、阪急千里線、北大阪急行電鉄、大阪モノレール、阪急バスが整備され、このまちに住む人々の足として重要な役割を果たしています。道路についても、大阪市やその隣接都市を結ぶ地方幹線道路である国道423号(新御堂筋)、府道大阪中央環状線のほか、地区幹線道路、住区内幹線道路、区画街路及び細街路がその機能に応じて整備されています。また、歩行者交通の面でも、歩車分離の思想のもとで、歩行者が安全に歩けるまちづくりがほとんどのところで行われました。

このように交通の利便性に恵まれている一方、バス交通の面では、現状のバス路線についての問題点も指摘されており、その改善を図るとともに、新

---

たなバス交通のあり方についても検討していくことが望まれます。

また最近では、不法駐輪や自転車走行が歩行者交通の安全性を脅かすケースも見られます。現在、駅施設及びその周辺では交通バリアフリー法に基づく施策が進められていますが、今後はその施策を広く公共空間において展開するとともに、「すべての人のために」という理念を掲げるユニバーサルデザインの観点からのまちづくりに取り組む必要があります。

一方、幹線歩道網は、吹田市内では桃山台と竹見台以外では計画されませんでした。駅周辺等の必要性の高いところでは、公的賃貸集合住宅の建替えの際に、どこに幹線歩道を付け、橋を掛けると便利で安全な歩行が可能になるかを検討し、充実した歩行者専用道の確保とその広域的ネットワーク化を図られるよう、住宅事業者と十分協議することが求められます。

また、歩行者が通る道の中には夜になると人目につきにくいところがあるなど、防犯上の問題も指摘されており、このまちに関わるすべての人々が互いに協力しながら、安心感を与えるまちづくりを進めなければなりません。

今後、国際文化公園都市(彩都)をはじめとする周辺の開発が進むにつれ、千里ニュータウン内の自動車交通量の更なる増加が予想されます。幹線道路での交通渋滞や生活道路を利用した通過交通の抑制を図るため、地球温暖化や自動車公害の防止の観点からも、公共交通機関の利用促進などに取り組む必要があります。また、広域的に道路計画を見直すとともに、千里ニュータウン内の道路につながる都市計画道路の未整備区間の整備完成が急がれます。

#### こんなことが考えられます

隣接都市及び千里ニュータウン内を結ぶバス路線の充実を図る。

自転車交通のあり方について検討し、道路形態の見直しを図る。

防犯上の観点から街路灯の設置状況について見直すとともに、住宅地内の門灯や玄関灯の明るさを確保できるよう協力を求める。

関係機関の協力のもと防犯パトロールの増強を図る。

---

パークアンドライドやコミュニティバスの運行などにより、公共交通機関の利用促進を図る。

など

---

## 第5章 新しい住宅・住環境の構築に向けて

まちびらきから40年の間に、千里ニュータウンでは「ゆとりある緑豊かで良好な住環境」が培われてきました。しかし、当初に建設された住宅は老朽化が進み、今や住宅は建替えの時期を迎えています。

千里ニュータウンの住宅地の面積は全体のおよそ4割に及んでおりますが、今後住宅の建替えが進むにつれて、これまでの住環境に大きな変化がもたらされることが予想されます。とりわけ、千里ニュータウンの住宅戸数の約6割を占める、公的賃貸集合住宅の建替えに伴う影響を考えれば、その公的賃貸集合住宅事業者（大阪府、大阪府住宅供給公社、都市基盤整備公団）が千里ニュータウン再生に向けて果たすべき役割は極めて大きいものといえます。

これまでに培ってきた千里ニュータウンの「ゆとりある緑豊かで良好な住環境」を損なうことなく、将来の世代に継承できるよう、住民の主体的な参画を促すとともに、市や公的賃貸集合住宅事業者及び民間開発事業者が適切な役割分担のもとで互いに連携・協力しながら、千里ニュータウンの再生に向けたまちづくりを進めていく必要があります。

また、戸建住宅地については、千里ニュータウンの緑の豊かさを保つ上で一定の役割を果たしてきましたが、高齢化の進行に伴って、空き家の増加や敷地の細分化などの問題が懸念されており、戸建住宅地の良好な環境を保全する取組が必要です。

これから進められる住宅の建替えを絶好の機会と捉え、年齢別人口構成の不均衡の解消や居住者の多様なニーズに応えることができるよう、住民・行政・関係機関が一丸となって新しい住宅・住環境の構築に向けて取り組んでいかなければなりません。

### 1. 中高層住宅の建替えのあり方

千里ニュータウン内の集合住宅の多くは、ゆとりある空間の中に基準値に対して比較的低い容積率でもって建設されており、現在に至るまでその佇ま

---

いが維持されてきました。今後、これらの集合住宅の建替えが進むにつれて、これまで維持されてきた「ゆとりある緑豊かで良好な住環境」がどのように変化するのか懸念されるところです。

交通の利便性や良好な住環境に恵まれている千里ニュータウンに対する住宅需要は今なお高く、経済性を優先し高密度で高層化された住宅が建設された場合、これまで千里ニュータウンが誇ってきた良好な環境は大きく損なわれることとなります。景観保全の観点も含め、高さや空間に一定の節度を持たせながら周辺環境との調和が図られるよう、市が住宅の建替えを誘導していく必要があります。その誘導にあたっては、駅を含む地区センターに隣接する地区、幹線道路に隣接する地区、戸建住宅地に隣接する地区など、それぞれの地区の特性に応じて、画一的な規準ではなく、めりはりを持たせた多様な姿を持たせることができるよう、まちづくりに関する指導指針を早急に策定することが求められます。

また、公的賃貸集合住宅の建替えに際して余剰地（既存の住宅を現状よりも高密度で高層化することにより生じる敷地内の空地）が生み出され、その利用方法によっては、千里ニュータウンの良好な住環境が損なわれることも十分考えられるため、この余剰地の活用について、公的賃貸集合住宅事業者が市と十分に協議を重ねた上で、一定の条件付けを行うとともに、その条件の遵守徹底を図っていかなければなりません。

さらに、幹線道路や歩道沿いなどでは、立地条件や必要性に応じて、低層階に公共公益施設や店舗を導入するなど、複合化した集合住宅棟の導入についても検討することが望まれます。

集合住宅の建替えに際しては、多くの困難な局面を迎えることも考えられますが、この機会を通じて、千里ニュータウンの再生がより良い方向に向けて進められることが期待されます。

---

こんなことが考えられます

公的賃貸集合住宅の建替えに伴って生じる余剰地については、コンベ方式などを取り入れながら、住民とともに千里ニュータウンの良好な住環境が保全されるようなモデルづくりを提案できるように、住宅事業者に働きかける。

多様な住宅の供給、生活関連施設の設置、敷地内及び団地間の歩行者動線の改善、地下駐車場の設置など、千里ニュータウンの再生に向けた取り組みが積極的に進められるよう、住宅事業者に協力を求める。

団地内の良好な緑地を指定し、建替えに際しその保存を図る。

など

## 2. 高齢者向けの住宅のあり方

良好な環境を享受できる千里ニュータウンにおいては、居住者の定住志向は極めて高い状況にあります。まちびらき当初の短期間に子育て期の家族が大量に入居しましたが、その後の若い世代に向けた居住の受け皿が不十分であったために、初期の年齢別人口構成がほぼそのままの形で持ち越され、現在の急激な高齢化を招く結果になりました。平成12年(2000年)の国勢調査結果によれば、千里ニュータウンの全人口のうち、65歳以上の人口の割合は19.1%で、今後さらに増加することが見込まれます。

これから迎える住宅の建替えにあっては、バリアフリー化など高齢者や障害者を支えるまちづくりに止まらず、すべての人にやさしいユニバーサルデザインのまちづくりを目指し、高齢者が安心して暮らすことができる住宅・住環境の整備に取り組まなければなりません。

こんなことが考えられます

住戸内の段差解消や手すりの設置、中高層住宅でのエレベーターの設置、住宅敷地内通路の段差解消など、バリアフリー化に向けた指針づくりに

---

---

取り組み、住宅事業者に協力を求める。

階段の昇降を困難とする高齢者が低層階へ住み替わることができる制度が設けられるよう住宅事業者に働きかける。

福祉サービス施設や集会施設など高齢者を支える生活関連施設の設置について、住宅事業者に協力を求める。

独居高齢者や高齢夫婦世帯を対象とした小規模住戸あるいは共同生活型住宅の導入に向けて住宅事業者に働きかける。

など

### 3. 若い世代向けの住宅のあり方

まちびらき当初の千里ニュータウンにおいては、高度経済成長期であった当時の住宅需要に応えるため、短期間で的大量供給という形で集合住宅が建設されました。しかし、現在においては、それらの住戸は画一的で狭隘なものとなっている上に、老朽化が進んでおり、今日の若い世代が居住するには魅力の乏しいものとなっています。

これから、公的賃貸集合住宅を中心に建替えが進められるため、これをきっかけに若い世代の居住促進に向けて、千里ニュータウンの良好な環境が損なわれないように調和を取りながら、住宅戸数の一定の増加を図るとともに、増加した住戸に若い世代が入居しやすいような手立てを講じる必要があります。

また、若い世代の居住ニーズに合うように、多様性に富んだ住宅を供給するとともに、若い世代が望む生活関連施設を設置することが求められます。

千里ニュータウンにおける年齢別人口構成の不均衡を解消し、急激に進んでいる少子・高齢化を緩やかなものにするためにも、多くの若い世代が定住できるように、あらゆる主体が積極的に取り組まなければなりません。

---

こんなことが考えられます

若い世代が優先的に入居できるような仕組みの導入について、住宅事業者に協力を求める。

若者向け単身者用住宅、若い世代の家族向け住宅、多世代共生型住宅など多様性に富んだ住宅プランが提供できるよう住宅事業者に働きかける。

子育て支援施設や集会施設など若い世代が望む生活関連施設の設置について、住宅事業者に協力を求める。

など

#### 4. 魅力ある住環境デザインの導入

住宅だけをこれからの時代に向けて整備していただくだけではなく、住宅を取り巻く環境全体を安全で快適なものにしていかなければなりません。そのために、敷地のオープンスペースをはじめ、公園や道路などのパブリックスペースにおける様々な植栽やストリートファニチャ、サイン、照明などのデザインにも工夫を凝らし、千里ニュータウンとしての個性や風格のある街並みや環境づくりを目指さなければなりません。そして、そのような環境デザインから、次世代につなぐ魅力ある住環境の実現を図らなければなりません。

こんなことが考えられます

千里ニュータウンにふさわしい住環境デザインについて、住民や専門家など様々な人から意見やアイデアを求める。

住民参加のもとに関係機関が十分に協議し、魅力ある住環境デザインの導入に向けた取組を進める。

---

## 第6章 生活を支える身近な施設の機能再編と活性化に向けて

近隣住区理論に基づいて計画的に整備された千里ニュータウンにおいては、商業施設、公共公益施設が住宅地と明確に区分された形で配置され、用途が混在する既成市街地とは異なる様相を呈しています。各住区のほぼ中心部には近隣センターが、また、いくつかの住区が集まって形成される地区には地区センターがそれぞれ置かれ、生活を支える身近な施設はこれらのセンターの区域内に設置されています。

しかしながら、モータリゼーションの発達、ライフスタイルや価値観の多様化、そして少子・高齢化の進行などの著しい社会変化に伴って、活気や賑わいを見せていた近隣センターも、時代の多様なニーズに対応することができず、機能の衰退が顕在化しています。

また、このように整然とした配置が施されたまちは、機能面において画一的なところがあり、様々な社会変化に対して柔軟に対応することが難しくなっています。

これからも、千里ニュータウンに暮らす人々が世代を問わず、豊かな生活を営むことができるように、また、まちの機能に多様性を持たせるためにも、生活を支える身近な施設の機能再編と活性化に向けて、積極的に取り組むことが求められます。

### 1. 近隣センターの機能と活性化

千里ニュータウンの建設当初、各住区の居住者が徒歩で訪れることができる身近なところに整備された近隣センターには、生鮮食料品を主体とする市場・スーパーマーケットのほか、日用雑貨を扱う小売店舗、飲食・喫茶や理容・美容などのサービス店舗、そして郵便局や市民ホールなどの公共公益施設が配置されました。

近年、社会が目まぐるしく変化する中であって、自由競争原理の働きにくい仕掛けのもとでつくられた近隣センターは、時代の様々なニーズに十分応えることができず、その商業機能は低下傾向にあります。しかし、遠方に出かけることが容易ではない高齢者などにとっては、身近なところで日常の生

---

活必需品を購入できる利点があり、引き続き近隣センターにおいて一定の商業機能が維持できるよう、品揃えや営業時間等のニーズへの対応を含め、商業者をはじめとした関係者の努力が求められます。

また、徒歩圏内に各種施設が配置された近隣センターの存在を再評価しながら、商業機能の再編成を促すとともに、幅広い世代のニーズに合った施設やコミュニティビジネス、NPO活動の拠点となる施設の設置が図られるよう検討していくことが求められます。

さらに、各住区の近隣センターごとに個性や特色を持たせ、各センター同士を有機的に連携させることにより、新しい役割を持たせながら活性化を図っていくことが望まれます。

#### こんなことが考えられます

デイサービス、訪問介護、配食サービスが行える施設、高齢者が気軽に食事が取れる食堂、高齢者の活動スペースなど、高齢者の生活支援施設が導入できるよう誘致を促進する。

気軽に立ち寄れる居酒屋やオープンカフェなど、憩いの場となる店舗施設が導入できるよう誘致を促進する。

コンビニエンスストアなど、利用者のニーズに合わせた新しい形態を持つ店舗施設が導入できるよう誘致を促進する。

子育て支援や世代間交流を図るための施設が導入できるよう誘致を促進する。

近隣センターをネットワーク化して情報の共有化を図り、相互に広報宣伝やイベント展開を行う。

など

## 2. 地区センターの機能と活性化

地区センターは、鉄道駅を核にして千里ニュータウンの玄関口としての役

---

---

割を果たすとともに、近隣センターでは得られない各種サービス施設が設置されています。

北千里地区においては、平成6年（1994年）にリニューアルが実施されましたが、引き続き商業施設や公共公益施設の機能拡充が望まれます。

一方、南千里地区においては、現在暫定店舗が設置されるなど、再整備に向けた取り組みが進められていますが、今後は利用者である住民の意見を取り入れながら、これからの時代にふさわしい機能をもつ地区センターとして整備されることが求められます。

また、地区センター的な性格を持つ桃山台駅周辺においても、駅を含めたセンター施設の充実を図るとともに、バリアフリー化を進めることが求められます。

地区センターの活性化を図るためにも、各地区センターにおいて、それぞれの個性や特色を活かした機能を備えるとともに、各センター間での役割分担や有機的連携に取り組んでいかなければなりません。

#### こんなことが考えられます

買い物客用の短時間無料駐輪場の設置、自転車専用路の整備などにより、自転車の利用を促進する。

北千里地区については、公民館や図書館などの公共公益施設の機能拡充を図る。

南千里地区については、大規模ショッピングセンターの誘致、フィットネスクラブやシネマコンプレックスの誘致などにより、集客力の向上を図る。

大規模災害時において、指揮系統が円滑に機能するよう場所の整備や通信機器などの充実を図るとともに、流通在庫などを利用できるよう関係者間で協議を進める。

など

---

### 3. 医療センターの機能と再配置

千里ニュータウンの地域医療は、各住区に配置された医療センターと総合病院とを結ぶ形で築かれた医療ネットワークにより、住民の健康管理の面で寄与してきました。また、千里ニュータウン及びその周辺には、国立循環器病センターや大阪大学医学部附属病院などの高度医療機関が開設されるとともに、最近では住民からの医療機能拡充の需要に応える形で、鉄道駅周辺に診療所が集積するビルが出現し始め、千里ニュータウン内の医療機能の新たな配置の方向性が示された形となっています。

一方、各住区の医療センターにおいては、少子・高齢化の進行に伴う機能縮小の傾向が顕著に表れています。身近なところで気軽に受診することができるかかりつけ医の存在は安心できる暮らしにとって重要であり、総合病院との連携や各センター間の連携を図ることなどにより、医療センターの機能充実が求められます。

#### こんなことが考えられます

居住者の年代層に合わせた診療科目の充実を図る。

かかりつけ医としての特色を活かし、地域に密着した医療を展開する。

中核的な病院としての新千里病院の充実を図るとともに、特定機能病院としての国立循環器病センターや大阪大学医学部附属病院との連携を図る。

など

### 4. 生活関連施設のあり方

千里ニュータウンにおいては、生活関連施設が近隣センターや地区センターなど限定された用途区域の中に配置されており、小学校などの教育施設や住宅地は、それ自身が持つ機能を果たすだけに止まっています。

しかし、これからの再生を考えた場合、居住者の生活の利便性を向上する

---

ためにも、これまで培われた良好な住環境を損なわないような形で、近隣センターや地区センター以外のところでの生活関連施設の配置についても柔軟に検討していくことが求められます。

**こんなことが考えられます**

地域に必要な生活関連施設を配置する上で、小学校の余裕教室の活用を図る。

近隣センター・地区センターから遠距離に位置するところや幹線道路の沿道などの立地条件に応じて、低層階に公共公益施設や店舗を導入するなど、集合住宅における施設の複合化を検討する。

など

---

## 第7章 これからの「千里文化」の発展に向けて

千里ニュータウン及びその周辺には、国立循環器病センター、大阪バイオサイエンス研究所、生物分子工学研究所、金蘭短期大学及び大阪大学、国立民族学博物館などの学術研究機関が集積するとともに、多くの文化人・芸術家などが居住しています。

これらの学術研究機関や文化人・芸術家などが地域で交流する機会をより一層充実し、地域の文化活動の促進を図る必要があります。

また、竹林や果樹林などに覆われていた千里丘陵につくられたこのまちは、40年の歳月を経て成熟したまちへと変化を遂げてきましたが、これまでの古いものとこれからの新しいものとが融合するような形で、多文化交流、多世代交流の促進を図りながら、特色あふれる「千里文化」の発展に向けて取り組まなければなりません。

さらに、このまちに住む人々が日常生活の営みの中で培ってきたものも、文化の一つの側面を担っているということを認識しながら、この地域で独自に築かれてきた文化をこれからも大切に育んでいかなければなりません。

そして、あらゆる機会を通じて、このまちに住む人々によってこれからも培われて行く「千里文化」について、全国や世界へ情報を発信していきながら、文化の質の向上を図っていくことが求められます。

### こんなことが考えられます

大学や博物館などの学術研究機関の研究者との交流を図る機会を設ける。

地元の文化人・芸術家などの協力のもと市民講座などを開催する。

北千里駅を利用する大学生が気軽に立ち寄れるような場所を整備し、学生で賑わうまちを形成する。

街角美術展や街角コンサート、千里美術展、千里音楽祭など文化・芸術に関するイベントを実施する。

---

海外からの留学生などと交流する機会を設け、国際的な文化交流を図る。

公園や商店街などにアートを飾り付けたり、まちの中で居住者がアートを創作できる環境を整備したりなど、アートを中心としたまちづくりを行う。

千里のシンボルともいえる竹を素材にして、文化を創造する。

小学校の余裕教室などの既存施設を活用して、地域での文化活動の促進を図る。

地域での文化活動に関する情報を提供できるよう、情報発信の拠点づくりなどを図る。

など