

令和6年(2024年)7月17日
午後3時～午後4時
於：高層棟4階 特別会議室
都市計画部 計画調整室
市民部 市民自治推進室
児童部 子育て政策室
福祉部 高齢福祉室
土木部 公園みどり室

令和6年度 第4回政策調整会議 竹見台・桃山台近隣センター等の再整備について

竹見台・桃山台近隣センター等の再整備について、事業の検討状況を報告し、本事業のまちづくりの方向性を確認するとともに、事業検討区域内の公益施設について、市として要望する規模・配置の確認を行うものです。

1 経過

千里ニュータウン内の近隣センターは、開業から50年以上が経過し、施設の老朽化や店舗営業者の高齢化、自動車利用等の商業環境の変化に伴い、利用者の減少が進んでおり、活性化が必要な状況となっています。

このような中、竹見台・桃山台近隣センター及び周辺地区においては、再整備事業の促進と支援を行うこととし、平成29年度(2017年度)の企画会議において、民間施行の市街地再開発事業を視野に入れた再整備手法の検討を進めることについて方向性の確認を行いました。

その後、平成30年度(2018年度)の政策調整会議において、検討状況を報告するとともに、竹見台多目的施設を区域から除外し、竹見台児童センター、竹見台市民ホール及び竹見台地区高齢者いきいの間を含む区域を事業検討区域とすることについて確認を行いました。

また、地権者においては、令和2年度(2020年度)に「竹見台・桃山台近隣センター地区市街地再開発準備組合(以下「準備組合」という。)」を設立し、事業化に向けた活動を行っています。

現在、準備組合が主体となり、各地権者の権利変換等の意向を確認しながら、事業の計画の素案を作成しており、地権者である本市も、再整備を予定する公益施設の規模・配置についての要望を準備組合に提示する必要があります。

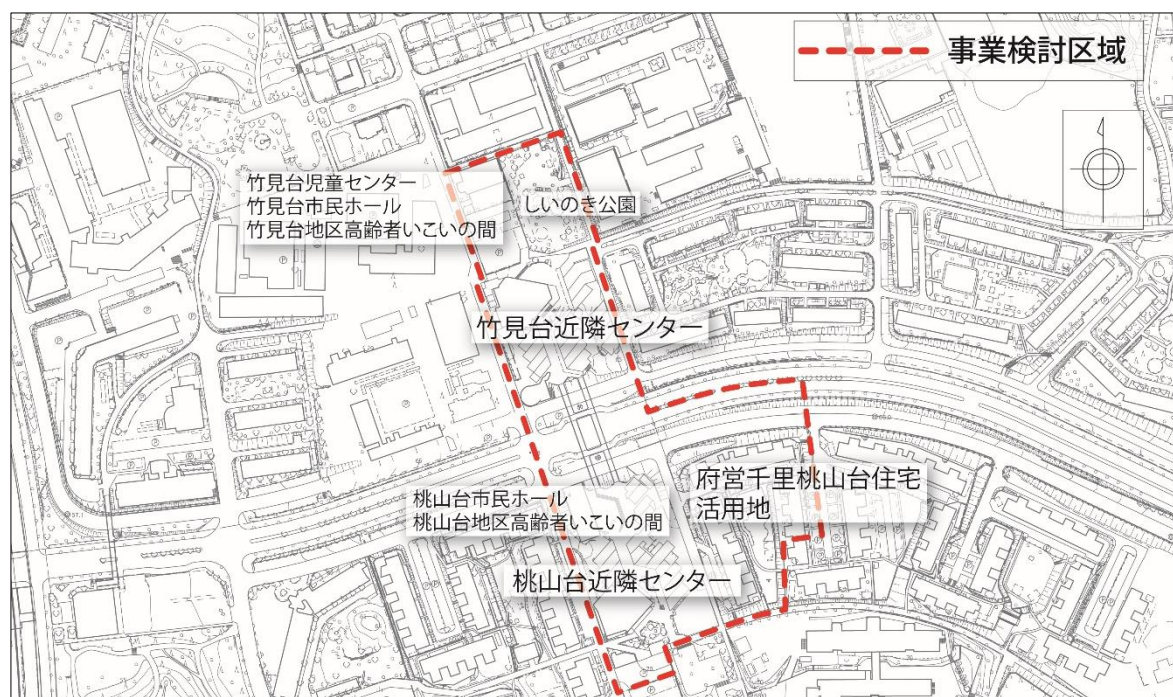


図1 事業検討区域図

2 事業概要（想定）

（1）事業手法

第一種市街地再開発事業（区域内の地権者で組織する組合が施行予定（組合施行））

（2）区域面積

約3.7ha

（3）整備予定施設

商業施設、住宅、公共公益施設（竹見台・桃山台市民ホール、竹見台児童センター、竹見台・桃山台地区高齢者いきいの間、しいのき公園）など

（4）ゾーニングのイメージ

- ア しいの木橋を挟んだ両側に交流広場をそれぞれ配置することで、両住区の交流を促進し、賑わいの創出を図ります。
- イ 周辺の既存の歩行者動線ネットワークと連続して、事業検討区域内に安全な歩行者動線を確保します。
- ウ 近隣センターの機能の核となる商業・サービス機能は、交流広場の周辺を中心に配置するとともに、桃山台側は幹線道路からの車利用も考慮した配置とします。
- エ しいのき公園は、地域住民の利便性向上等のため、現況と同等以上の面積で、現況の位置を基本としつつ、北側で東西方向に長辺とした形態で再整備します。
- オ 公益施設である、竹見台・桃山台市民ホール、竹見台児童センター、竹見台・桃山台地区高齢者いきいの間については、地域住民の利便性、利用実態等を踏まえ、現況と同位置または近接位置を基本として再整備します。

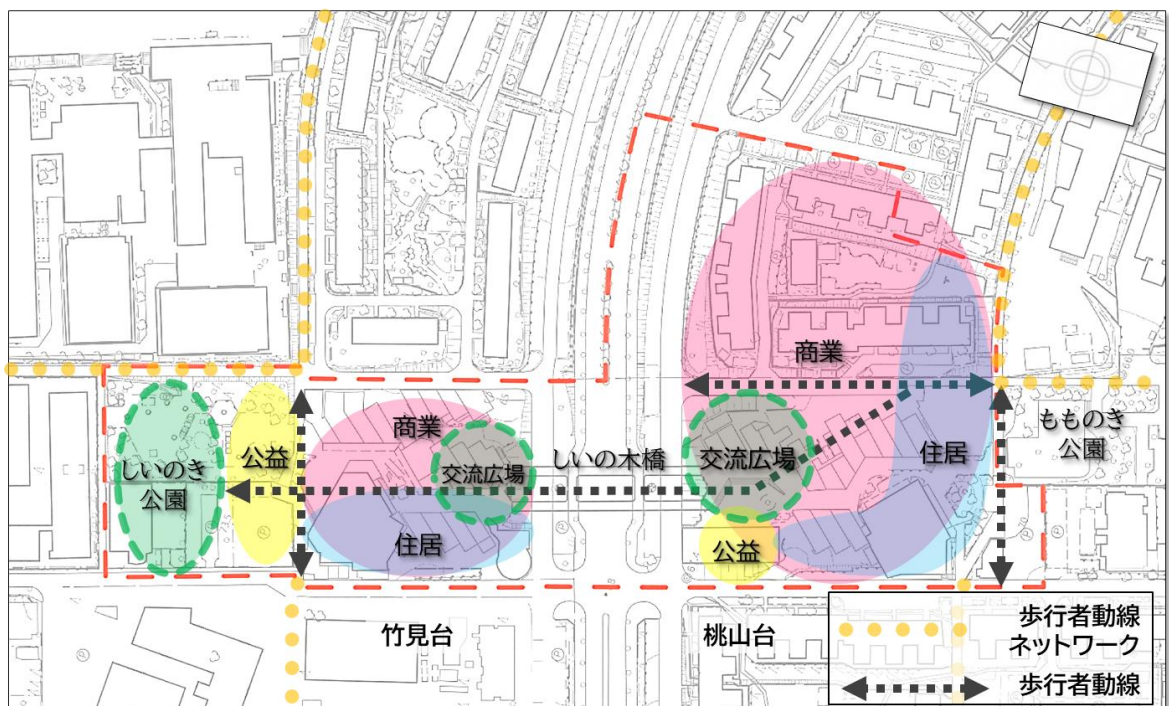


図2 ゾーニングのイメージ

※今後の検討により変更となる可能性があります。

3 整備予定の公益施設の規模・配置

竹見台市民ホールについては、現況が狭隘のため、他の市民ホールと同規模に拡大し、桃山台市民ホール及び竹見台・桃山台地区高齢者いこいの間については、現況と同程度の規模で要望するものです。

竹見台児童センターの建物部分については、令和7年（2025年）4月から利用対象年齢を拡大するほか、市内の児童会館の機能強化を図るに当たり、現況から面積を拡大して要望するものです。広場については、現況と同程度の規模で要望するものです。

なお、各公益施設については、公共施設最適化の観点から、複合施設として要望するものです。

表1 公益施設一覧

施設名	現況面積（諸室、㎡）	再整備面積（諸室、㎡）	再整備位置	所管
竹見台市民ホール	約 130	約 320	竹見台	市民部
桃山台市民ホール	約 370	約 320	桃山台	市民部
竹見台児童センター	約 350	約 600	竹見台	児童部
広場 （竹見台児童センター）	約 270	約 300	竹見台	児童部
竹見台地区 高齢者いこいの間	約 50	約 50	竹見台	福祉部
桃山台地区 高齢者いこいの間	約 50	約 50	桃山台	福祉部

※市の要望として準備組合に提示する面積であり、上記面積どおり再整備することを決定するものではありません。今後、準備組合が計画の素案を作成して以降、整備費等を鑑み調整していくことになります。

※施設整備にあたっては、表1以外の土地・建物（オープンスペース等）を含めて本市の従前資産の評価が行われ、権利変換（等価交換）されることになり、本市が要望する再整備後の公益施設の床面積が、従前資産の等価交換の範囲を超える場合は、不足分の予算措置の検討が必要になります。

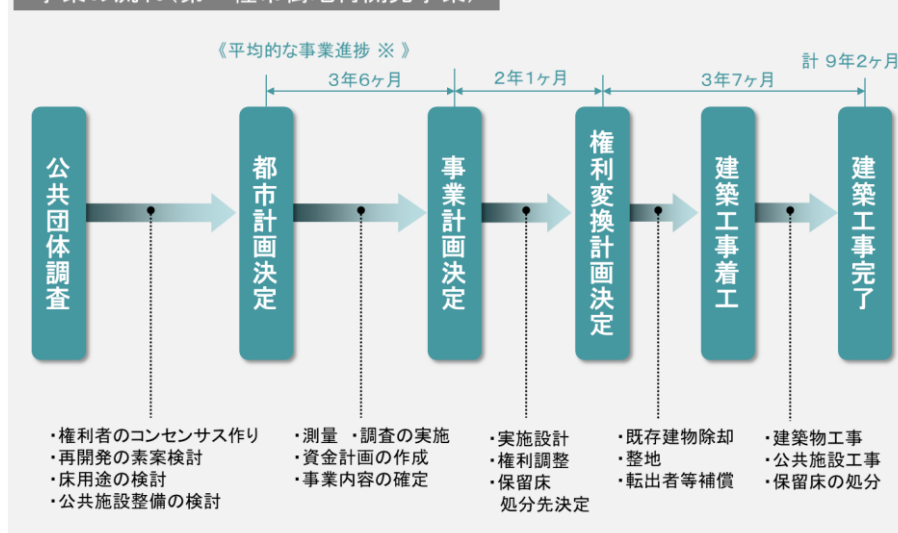
4 今後の流れ

今後、準備組合において、事業化のための市街地再開発事業等の都市計画決定に向けて、地権者合意と事業の計画の熟度を高めていきます。

また、本市においては、市街地再開発事業を適正に推進する立場から、準備組合が検討する事業の計画について引き続き協議・調整を行っていきながら、事業実施に係る地権者の合意の状況を見極めた段階で、組合施行の市街地再開発事業の実施について確認を行う予定です。

〈参考〉

事業の流れ（第一種市街地再開発事業）



※H29～R3（2017～2021）完了76地区の平均

出典：国土交通省作成資料