

千里山団地区域再生への提案

— 市民の想い —

千里山駅周辺まちづくり懇談会

平成21年1月

はじめに

千里山団地の建替えを契機に駅前空間の創生・駅前周辺地域の再生をめざして 2005 年 7 月に「千里山駅周辺まちづくり懇談会」がスタートし、2006 年 6 月に「踏切対策と道路対策」について提案、2007 年 1 月には「千里山駅東・駅前空間について」提案しました。いずれも、提案にいたる過程では、どこにでもあるまちでなく、「千里山らしいまち」を求める住民の熱い思いがありました。

昭和 32 年に入居を開始した千里山団地は、枚方の香里団地、千里ニュータウン開発などの先駆けで、当時憧れの団地でした。今後も、全国のモデル団地として再生されることを期待します。

今回の「千里山団地地域再生への提案」では、千里山団地のもつ良さを継承し、千里山の風情を損なわず、緑豊かで静かで、ゆったりとしたあたたかい住宅街やまた新たな時代の要請に応え、吹田市が目指す「安心安全の都市(まち)づくり」、「環境世界都市すいた」を具現するまちを提案します。

UR 都市機構、地区の所有者、地域の住民、吹田市が将来のまち再生の指針として活用していただくことを希望します。

1. 千里山の良さを継承するまち

千里山団地は千里山の原風景であるみどり豊かな丘陵を生かして建設された、当時の団地のモデルでした。開発当初、その内部にテレビ公園、電話公園、最高地に給水塔公園、裾野部分にポンプ場広場と呼ばれる公園や広場が設けられ、まさに公園の中の団地でした。道路際には桜の木が植えられ、この団地の桜は吹田風物百選に選定されています。

駅前に駐輪スペースがないため、やむなくテレビ公園が駐輪場になり、また電話公園の一部が駐車場になりました。分譲住宅は建替えが進み、新しい社宅やマンションが建設されましたが、現在でも豊かなみどりや桜並木は居住者のみならず近隣の住民にも潤いを与え、千里山住民の誇りでもあります。

千里山団地の再生には、これらの良さを継承したいものです。

(1) 優れた環境・景観を継承するまち

地形を生かして、団地の再生をはかる。

高低差が大きいので、日照や風害を配慮して、周辺地域との調和をはかる。

ゆったりとした空間を確保することを目標とする。(1)

ポンプ場広場を多目的広場として残す。

吹田風物百選の桜並木を残す。

(団地西側の道路沿い、団地東の道路沿い、ポンプ場西道路の両側など。)

のり面などの木々を残す。玉石の擁壁はできるだけ保全する。

風の通り道を確保する。

大きな壁を作らないコンパクトな設計をする。

現在のまちのイメージを残す。できれば

シンボリックなもの(星型住宅等)は保全し、

活用することを考える。

ひとの小径(こみち)を残す。

団地南側と東側の道路に「上の川」の流路が、子ども

たちがたどって歩けるような何らかの表示をする。歩道に川のシンボルマーク

のあるタイルなどをはめ込むなど。



千里山団地と桜

(2) コミュニティ、ライフスタイルを継承し、安心安全・人と人がふれあうまち

現在の入居者が継続して住み続けられるまちづくりをする。

避難路を遮らない建物配置とする。

現在道路を利用している人が継続して利用できるよう道路を確保する。

(1) 参考

(イ) 千里ニュータウンのまちづくり指針・・・容積率150%以下

(ロ) 千里ニュータウンのまちづくり指針・・・建ぺい率50%以下

(ハ) 吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則・・・緑化率30%以上

(ニ) (建替え済みで最も高い住宅以下 資料1参照)・・・高さ7階以下

2 . 人を育み、時代の要請に応え進化するまち、住み続けたいまち

私たちのまちは人が互いに助けあい、思いやりながら共に生き、将来を担う子供たちが健やかに育つまちでなければなりません。

人を育み、人の輪を育み、自然・地域文化を育み、市がすすめる「環境世界都市すいた」、「安心安全の都市すいた」を目指し、時代の要請を取り入れ、成長するまち、住み続けたいまち、コンパクトなまちを目指す。

(1) 環境と調和したまち

太陽光発電のあるまち。

- ・災害時の非常電源としても役立つ。

雨水活用の進むまち。

- ・各棟に貯水槽を設け、散水および非常時に活用。

屋上緑化・壁面緑化と透水性舗装や浸透マスの進むまち。

- ・景観配慮およびヒートアイランドの防止。下流の治水対策。

屋外駐車場は透水性仕様となっているまち。

多様な樹種、地域の固有種、実のなる樹などの植栽で虫や鳥のくるまち。

環境にやさしい住宅・モデル住宅のあるまち。

- ・エネルギー効率の良い住宅。
(高気密・高断熱・太陽熱利用)の誘導。
- ・環境モデル住宅の誘導。
(例えば「NEXT21」)
- ・環境にやさしい材料を使った住宅。
- ・駐車場付置義務が低減されたマンション。
(駐車場のかわりに緑をふやす)



未来型実験集合住宅NEXT21

(2) 人を育むまち

多様なタイプの住居形態のマンションのあるまち。

- ・若者から高齢者、多世代の住めるまち、多様な人の住むまち。

親水空間のある広場、花壇のある広場、芝生(草原)広場、時計台のあるまち。

- ・子どもが水遊びでき、人が共同で世話できる花壇のある広場。
- ・千里山第一噴水のように人が憩い、語らう広場。

(3) 大学のあるまち、起業を育むまち、賑わいのあるまち

街路に近い建物には、1階は店舗やオフィスとする複合住宅を建てるカフェやスモール・ショップ、SOHO(スモールオフィス・ホームオフィス)のあるまち。

野外イベントのできる広場のあるまち。

起業を育むまち(コミュニティビジネスなど)。

(4) 安心・安全のまち

災害時に役立つ多目的広場のあるまち（ポンプ場広場をこのために残す）。
死角を作らない建物の設計、植栽の配置されているまち。
避難路が確保され、バリアーとなる構造物のないまち。
基幹道路の歩車道分離、緑地帯が整備されているまち。
歩行者専用道路の整備されているまち。
住宅地内部道路は通過交通を規制するしくみ、速度を落とす仕掛けのあるまち。
現在地がわかるようなサインのあるまち。

(5) 住みたい・住み続けたい、千里山らしいまち

建物の形・色・高さ・大きさが調和のとれているまち。
無電柱化と看板の規制の進んでいるまち。
シンボルツリーが植樹されているまち。
立体駐車場には調和の取れた外壁・みどりのカーテンのあるまち。
美しい道路、植樹が美しいまち。
ゾーン別に建物・樹木が特徴のあるまち。
吹田市におけるコンパクトシティの先駆けとなるまち。

今後の課題

1) 今後のまちづくり運営

行政、事業者(地権者、都市再生機構、民間デベロッパーなど)そして住民が、それぞれの使命・役割を認識し協働してまちづくりを進めることを基本とします。

行政の各部門が協働して、事業者・住民と共にまちづくりをすすめる。(府 - 警察・茨木土木事務所・まちづくり関連部門、市 - 建設緑化部・環境部・産業労働にぎわい部・市民文化部・安心安全室など)

関連企業(阪急グループなど)、団体(自治会・商店会・各種協議会)の参加。

優れた専門家の活用、優れた事業者の活用。

国および府の助成事業を積極的に取り入れまちづくりに生かす。

情報公開、まちづくり情報センターの設置(常設または随時)と定期的経過説明会の開催。

模型などのビジュアルなものを提示して検討する。

駐車場付置義務が低減されたマンション建設のため、条例などの整備を早急に行う。

2) 工事期間中の対応

千里山駅前に新しい駅前空間の創生と団地の再生工事を行うことは、千里山駅周辺住民の生活、商店の営業に非常に大きな影響を与えますので、専門家の英知を集めた次の検討・実施を希望します。

住民の日常生活環境への影響を最小限にする施工方法・工程の検討・実施。

上記のための工事優先順位の検討・実施

その都度、説明の実施。通勤・通学を含む歩行者の通行時の安全確保対策、また、作業日程の説明・警備員の配置、迂回通路の設置など。

おわりに

(1) この提案を生かすために

千里山団地は 1957 年（昭和 32 年）より入居がはじまりました。その後、建物の老朽化、時代の変化とともに、多様なニーズのもとで、1997 年（平成 9 年）より分譲マンションから建替えが始まりました。建替えに際して、まちの枠組みをつくる最低限の法律「建築基準法」「都市計画法」などしかなく、このままでは、千里山団地がもっていた先見性、先駆けとなる試行という特徴が失われてしまいます。

一方、千里山の住宅街(千里山西の大部分、千里山東の一部)は風致地区に指定されているため、建替えに際しても比較的良好な環境が守られています。

千里山団地の 60 数%を保有する都市再生機構が建替えを検討するのを機会に、千里山団地区域を、将来にわたっても、千里山に相応しいまちづくりを継続して行うため、この『千里山団地区域再生への提案』を『地区計画』、『都市景観形成地区』指定に生かしていただくことを期待します。

(2) 懇談会に参加した市民の思い

懇談会当初は参加者も多くありましたが、世話人会、懇談会と数を重ねるごとに次第に参加人数も減り、アドバイザーの辞任、コンサルタントの不在、市の担当者が変わるなど困難な局面もありましたが、熱心な市民に支えられ、ここまで進めることができました。

来年度からの道路計画、広場、公益施設等駅前のインフラについての話し合いは行政と住民が主体となるものであり、行政手続を要する用途地域の変更、地区計画、景観計画の指定、決定も吹田市自治基本条例による住民参加なくして出来るものではありません。

今までの経過を振り返り、次期の取組みでは、千里山住民の思いと誇りをひとつに結集してすすめるために、「今後の課題」の「1) 今後のまちづくり運営」でも記載しましたが、次のことを提案します。

積極的に多くの市民に声をかけ掲示板等で広報する工夫をし参加者を増やす。

参加した人の多様な意見を聴き、活発な議論ができる開かれた場を作る工夫をする。

千里山の想いを一緒になって考えてくれる高い専門性を有する人をファシリテーター、ディレクターとして増員する。

千里山まちづくり懇談会に出席する市民と市長以下職員は市民自治の基本理念を意識、共有して、どうすれば住民と行政、企業が情報共有が出来、

市民参加が図られ、協働が進められるかを学習し、また、他の関係部門との交渉・折衝に強い関心をもってもらいたい。

千里山まちづくり懇談会に参加、出席する人は「持続可能な都市」「協働」がこの事業のテーマ、目標であることをはっきりと認識し、千里山の将来に責任をとれることを喜びとする場であることを期待し、最後に吹田市議会議長ならびに議員諸賢には、千里山まちづくり懇談会の今までの活動と今回の提案の趣旨に対するご理解と一層のご支援を強く願うものです。

< 付属資料 >

資料 1 千里山団地の現況

資料 2 千里山団地 土地利用計画図

資料 3 まちづくり懇談会の開催経緯

資料 4 千里山駅周辺まちづくり懇談会 世話人・アドバイザー

1. 土地現況

- A.都市再生機構所有敷地 6.3ha
- B.分譲住宅用敷地 3.3ha

2. 公園面積

- A.テレビ公園（現駐輪場） 約 1,200 m²（平地のみ）
- B.電話公園 約 1,600 m²（平地のみで、施設を含まない）
- C.給水塔公園 約 700 m²（平地のみで、施設を含まない）
- D.ポンプ場広場 約 1,800 m²（平地のみで、施設を含まない）
- E.虹が丘なかよし遊園 316 m²（グランアークス提供遊園）
- F.星が丘ハナミズキ遊園 221 m²（ローレルコート提供遊園）

3. 千里山団地住宅の状況

- ・団地完成当初 49棟 1061戸
- ・現在 41棟 1204戸 駐車場に転用 1棟 24戸分（星4）

(1) 建替済み住宅の現況（全て分譲住宅）

	戸数(当初)	容積率	建蔽率	最高高さ	階数(地下)	年度
藤木工務店独身寮(霧8)	20(16)	140.3	47.1	13.2m	4	H9年
ステラヒルズ千里山(星9)	41(15)	200.0	54.0	21.7m	7(1)	H11年
プラウド千里山(星6,7)	44(30)	199.0	53.0	18.7m	6(1)	H14年
ジオ千里山(星11)	28(15)	152.0	41.1	23.3m	6(1)	H14年
ローレルコート千里山(星14)	82(32)	199.6	38.4	18.9m	6(2)	H14年
グランアークス千里山(虹14~20)	112+4(56)		21.8	21.8m	7(1)	H9年
合計	331(164)					

* グランアークス千里山欄の+4戸は戸建住宅

(2) 残存住宅の現況

		号棟		棟数計	戸数計
賃貸住宅	霧が丘	霧1~霧7、霧9~霧15		14棟	360戸
	星が丘	星1		1棟	32戸
	虹ヶ丘	虹1~虹13		13棟	332戸
	計			28棟	724戸
分譲住宅	星が丘	箱型	星2、星11~星13	4棟	104戸
		星型	星4、星5、星8	3棟	45戸
	計			7棟	149戸
合計				35棟	873戸

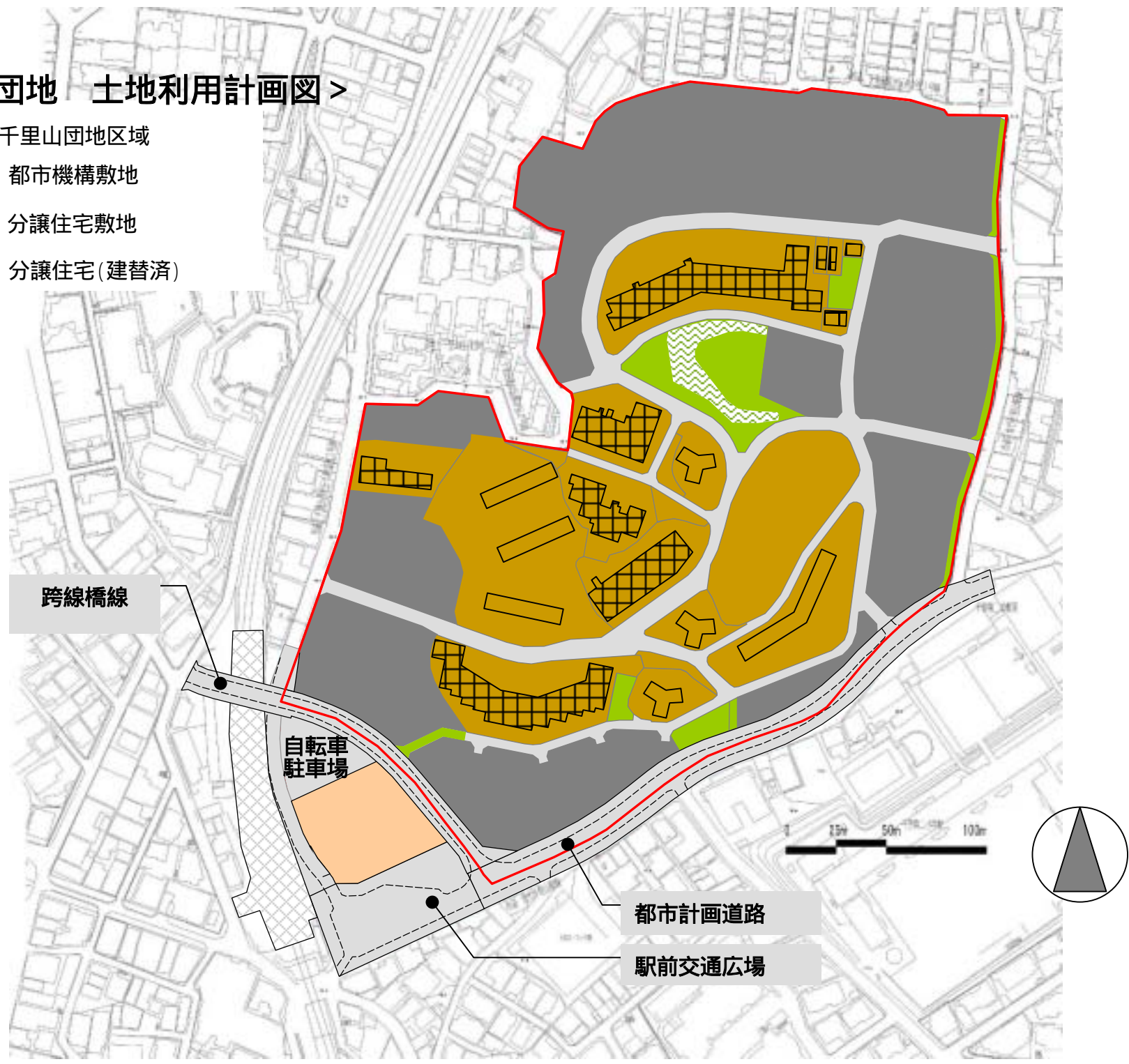
6.3ha

2008/9/21 時点の賃貸住宅入居戸数 423戸

資料2

< 千里山団地 土地利用計画図 >

- 千里山団地区域
- 都市機構敷地
- 分譲住宅敷地
- 分譲住宅(建替済)



跨線橋線

自転車
駐車場

都市計画道路

駅前交通広場

まちづくり懇談会の開催経緯

- ・第23回全体会より『千里山団地建替え区域のまちの構想』

をテーマにまちづくり懇談会を行う

<全体会>

第1回	平成17年	7月28日(木)	午後7～9時	メイシアター集会室	
：					
：					
第23回	平成20年	5月30日(金)	午後7～9時	メイシアター集会室	参加者数 49名
第24回		7月3日(木)	午後7～9時	メイシアター集会室	50名
第25回		8月8日(金)	午後7～9時	メイシアター集会室	35名
第26回		9月24日(水)	午後7～9時	メイシアター集会室	46名
第27回		11月13日(木)	午後7～9時	メイシアター集会室	36名

<世話人会>

第1回	平成17年	9月8日(木)	午後7～9時30分	千二地区公民館	
：					
：					
第35回	平成20年	5月14日(水)	午後7～9時30分	千二地区公民館	参加者数 19名
第36回		6月23日(月)	午後7～9時30分	千二地区公民館	27名
第37回		7月23日(水)	午後7～9時30分	千二地区公民館	19名
第38回		9月9日(火)	午後7～9時30分	シルバーワークプラザ	22名
第39回		11月6日(木)	午後7～9時30分	シルバーワークプラザ	20名
第40回		12月5日(金)	午後7～9時	シルバーワークプラザ	16名
第41回	平成21年	1月19日(月)	午後7～9時	シルバーワークプラザ	19名

<勉強会・作業部会>

地区計画・都市景観形成地区勉強会

	平成20年	6月16日(月)	午後6～7時	千二地区公民館	21名
作業部会		10月30日(木)	午後7～9時30分	シルバーワークプラザ	20名

資料4

千里山駅周辺まちづくり懇談会

世話人

阿部 清比古
筏 隆臣
池淵 佐知子
石橋 隆光
漆谷 義行
小野 修平
川崎 縣一
小西 孝雄
神徳 守
雑部 麻美
中田 仁
中塚 正昭
中家 美千代
廣瀬 貞雄
廣村 知幸
松岡 要三
山野 勝子

アドバイザー

瀧 光夫
藤本 英子