

千里ニュータウン 住宅地再生に向けた提言

千里ニュータウンは、昭和 35 年（1960 年）3 万戸・15 万世帯の住宅を建設するという東洋一の大事業として大阪府が着工し、昭和 44 年（1971 年）までのわずか 10 年間で完成しました。しかしその後はほとんど住宅の供給が行われず、住民の定住志向も高いことなどから、現在は高齢化率が豊中市の平均値より約 5 ポイントも高い 19.1%にのぼります。また、商業地や住宅地を用途別に厳密に分け、商業地については分譲の方法をとったので、コンビニエンスストアや CD・ビデオレンタルショップなどがほとんど見られず、住民ニーズとの不一致が現れています。このため、若者が流入しにくい「オールドタウン」と揶揄する声も聞かれます。

平成 12 年（2000 年）に同地区の住民 2,300 人を対象に実施したアンケート・ヒアリング調査では、「豊かな緑を守り続けたい」、「若い人がもっと入ってきてほしい」という声が多くありました。市と市政研究所職員のほか、大久保昌一共同研究所理事長・大阪大学名誉教授ら学識経験者などで構成する「千里ニュータウン再生プラン研究会」では、これらの声を踏まえた再生の方法を検討しました。

まず、千里ニュータウンの特質を把握したうえで、再生に向けた課題を整理しました。課題の整理により、明らかになった点は次のとおりです。

- (1) 人口の減少と急激な高齢化・少子化の進行に対して、高齢者の安定居住を確保するとともに、若年層の居住を促進を視野においた住宅供給面での施策対応が必要である。
- (2) 千里ニュータウンの人口構成の特異性が、時代の変化の中で施設需給のミスマッチを生み出してきたが、既存施設の有効活用の推進とともに、必要な施設を適切な手法により整備していく必要がある。また、近隣センターの衰退にともなう千里ニュータウンの生活利便性の低下を克服するため、身近な購買施設をはじめ生活支援機能の整備のあり方について見直しが必要である。
- (3) 千里ニュータウンがこれまで培ってきた緑、オープンスペース、ゆとりのある空間、快適な歩行者動線などをはじめとする、良好な住環境という「地域資産」を損なうことなく、住宅の更新が適切に行われるためのルールやしきみを整えることが必要である。

次に、千里ニュータウンの再生の方向性を明らかにするために、「基本目標」の設定を行い、再生のイメージを明確にしたうえで、「基本目標」に向かうための「取り組みテーマ」（体系）ごとに施策メニューを提示しています（後に掲載している図をごらんください。）

さらに、施策を進める上で鍵となる、あるいは他の諸施策の推進の前提になると考えられる重点的な施策を提案し、それぞれのねらい、概要、事業内容、期別目標などについて述べています。重点施策は次の 5 点です。

- (1) 住民主導による地域単位のプラン作りに向けたモデル事業の実施
- (2) 若年居住の推進と高齢者の安定的居住の確保（公共賃貸住宅などに対する要請と協議の推進）
- (3) 身近な生活支援機能の導入に向けた適切な用途複合化の推進
- (4) コミュニティビジネスをはじめとする住民活動の支援
- (5) ニュータウン全域（吹田市域を含む）における統一的な施策を推進するしくみづくり

これらの提案は完全なものとは言えませんが、議論の「たたき台」として活用され、住民、関係

者、研究機関の方々の批判を受けながら、より現実的かつ実践的な施策に高められていくことが研究会メンバーの願いであり、この研究の意義ではないかと考えています。

(図)

【基本目標】

千里ニュータウン固有の「地域資産」を保全・継承しつつ、多様な住宅供給の推進を通じて居住者の人口バランスを改善するとともに、身近な生活支援機能を充実させることにより、幅広い世代が生き生きと暮らす活力ある「まち」を形成する。

【取り組みテーマ】多様な住宅供給の推進

- 幅広い世代が快適に住むことができるために -

【施策のメニュー】

1. 住宅戸数の適切な増大
2. 住戸プランの多様化
3. 比較的低廉な分譲住宅の供給
4. 高齢者向けの共同生活型住宅の導入
5. 住宅バリアフリーの推進
6. 公団・公社賃貸住宅の高齢者世帯の住み替え支援
7. リフォームによる小規模・低家賃住宅の継続的確保
8. 公共賃貸住宅の建替え支援

【取り組みテーマ】身近な生活支援機能の充実

- 暮らしを支え、毎日の生活が豊かになるために -

【施策のメニュー】

1. 高齢者の生活を支援する施設や住宅の計画的整備
2. 託児・保育機能の強化
3. 地域住民によるコミュニティビジネスやNPO活動の支援・育成
4. 医療・保健関連施設などの進出スペースの確保
5. 多様な購買施設などの進出スペースの確保

【取り組みテーマ】豊かな「地域資産」を保全・継承するしくみの導入

- いつまでも誇れるまちであるために -

【施策のメニュー】

1. 公共賃貸住宅の再生推進
2. 余剰地処分に対する適切な条件づけ
3. 集合住宅地周辺地域における地域単位のプラン作りの推進
4. 戸建住宅地における住民活動の支援
5. 住民による公共施設の維持管理