

「新しい公」による 団地の住環境マネジメントの展望

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

AUGUST
2013
VOL. 134



図1. 千里・住まいの学校で行われているまちあるきの様子



図2. 小学生とのまちあるき



図3. ひがしまち街角広場



図4. シンボルマークの投票

「新しい公」とは

「新しい公」とは

『“新しい公”とは「公（公共領域）の活動に、多様な主体が参画し、みんなで支える社会のあり方、およびその形成に向けた諸活動』—（新しい時代の公 推進方針 2005年 三重県）より引用

『「新たな公共」とは、行政サービス等を公共機関のみに任せるのではなく、市民・NPO・教育機関・企業の組織等の自助、共助で地域を健全につくり上げていこうという考え方です。』—（日本大学 理工学部 まちづくり工学科開設記念シンポジウム「新たな“まちづくり”を考える」開催趣旨）より引用

新しい公の意味として二点が考えられる。ひとつは主体の放棄、過度な行政への依存、柔軟性に乏しい仕組みである行政など、公共の独占によるひずみの是正。もう一つは地域の資源の活用、地域のことは

地域で解決するような地域の主体性、地域力の回復である。日本では、かつては地域の催し、里山づくりの管理などの様々な活動は、その地域内の住民が一体となって企画し行なわれていた。このことはその地域を共同体としてつなぐ仕組みにもなり、地域の人々の楽しみでもあった。

しかし、現在では、行政による管理が進み、地域を一体にするための仕組みや場所の多くが失われた。地域で人々をつなぐ仕組み・場を作ることが再び望まれている。そのことは千里ニュータウンでも同様であり、オールドタウン化に伴って発生した課題の解決を行政だけに任せるのではなく、住民・市民、NPO、大学、事業者などの様々な主体が参画し、地域のあり方、またはその形成に向けた取り組みを行なうことが重要である。

1. 千里ニュータウンの特徴

計画的に作られた千里ニュータウンの特徴として、以下の10点が挙げられる。

- ①利便性にとむ場所に立地
- ②都市基盤の充実した街が形成
- ③近隣住区理論により整備
- ④安全性やコミュニティに配慮した施設・空間の設置
- ⑤コミュニティミックスに基づく多様な住宅供給
- ⑥公的賃貸住宅が約6割
- ⑦戸建て住宅は敷地面積100坪前後（集合住宅はやや狭小な2～3室タイプ）
- ⑧約10年間という短期間で事業を完了
- ⑨リザーブ用地をほとんど有しない
- ⑩居住者が高齢化した際の住まいや暮らしに対する配慮の欠如



図5. 千里ニュータウン

表1. 千里ニュータウン概要

位置	大阪府北方約15km
面積	約1,160ha
開発主体	大阪府
事業手法	一団地の住宅経営 新住宅市街地開発事業
開発期間	S35~45年
土地利用	公共施設 約43% 公共緑地 約20% 近隣住区論
人口	計画：15万人 ピーク：13万人(1975) 8.9万人(2005)
高齢化率	約26%
その他	周辺に大阪大学、国立民族学博物館、国立循環器病センターなど学術文化研究施設が立地

2. 千里ニュータウンが50年たって生じてきた問題・課題

まちびらきから50年を経た千里ニュータウンに次のような問題・課題が発生している。

①人口減少、高齢化

約10年間という短期間で事業を完了したことにより、事業性に優れた反面、子育て期にあった同一層の集中的な流入を招き、年代の偏りが生まれた。そのため現在では大阪府平均を上回る勢いで高齢化（図6）が進んでおり、千里ニュータウン全体においては人口の減少（図7）が進んでいる。

また、人口減少、高齢化によって、地域によって児童数に明らかな差が生まれてきている。豊中市内の小学校では、集合住宅の建て替え（若年層向けの住宅の増大）によって児童数が一貫して増加傾向にある学校（東丘、西丘）と、建て替え等が見られず減少傾向にある学校（北丘、南丘）に二極化している（図8）。

②住宅・設備の更新

当時の団地の設計は、居住者が高齢化した際の住まいや暮らしに関する配慮は少なかった。そのため、既存の団地の設備を高齢化にも対応させること（エレベーター設置など）が必要になっている。

③安心して住める地域（生活圏）づくり

千里ニュータウンでの高齢者の増加に対応した住宅や施設、あるいは若年世代の増加に対応する子育て支援施設などを近隣・地区センターや、建て替えられる住宅地などに設置することが必要となっている。

④住環境の保全・活用・創出

千里ニュータウンの戸建住宅は、敷地が相対的に大きいことから、相続・売却等に伴って敷地分割されやすい。これに伴って住環境や街並みが増えるが、若い層が住宅を取得しやすいという面もある。また、集合住宅は、建て替えによって、高層・高密度化が進んでいる。このよう

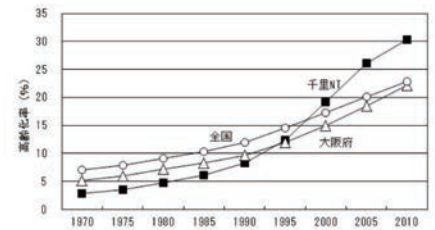


図6. 高齢化率の推移

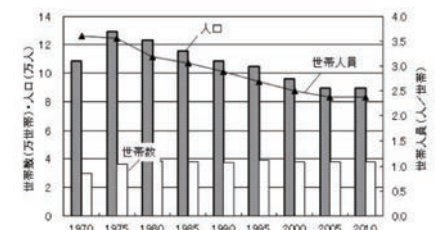


図7. 人口・世帯人数推移

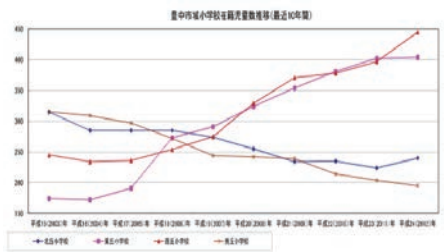


図8. 児童数の推移

な中で住環境をどう保全・創出していくかが課題となっている。

3. 千里ニュータウンのまちづくりの方向

3-1. 「住宅都市」から「生活都市」へ

千里ニュータウンは、これまでは寝るために帰る「住宅都市（ベッドタウン）」としての性格が強かったが、これからは地域で一日の大半を過ごす高齢者が増大することから、人々が安心して過ごせる「生活都市」へ転換していく必要がある。共有すべき基本的な考えとしては次の4つが重要である。

- A 計画的な街の良さを活かす
- B ハードとソフトの両面から
- C まちに多様性をつくる
- D 多主体の参画

そして、この4つの考えを元に具体的に千里ニュータウンを再生する7つの方策が必要と考えられる。

3-2 ニュータウン再生7つの方策

- ①多様な市民活動を展開する
- ②地域ごとの住環境ルールを作る
- ③地域の将来像を共有する
- ④住民の交流・活動拠点を作る

- ⑤住まいと街の再生を支援する
- ⑥多様な施設・住宅を導入する
- ⑦協働調整と協働の場を整備する

①多様な市民活動を展開する

2002年、まちびらき40年を記念した「千里ニュータウンまちづくり市民フォーラム」(図10)が市民によって開催された。これを契機にネットワーク組織「千里市民フォーラム」が設置され、この10年間、市民活動が活発に展開されてきた。個別には、山本が代表を務める「NPO 千里・住まいの学校」、荒れた竹林の整備を行う「千里竹の会」、アーカイブス事業を行う「千里グッズの会」などが活動している。このようなきっかけとなった2002年を千里ニュータウンの「まちづくり元年」と呼んでいる。

②地域ごとの住環境ルールを作る

千里ニュータウンでは、開発当初のルールに基づいて「当初の環境を守ろう」とする動きが続いたが、街の成熟化・多様化に伴う課題解決に十分でないとの指摘がある。今後は、地域ごとの課題の解決に資するルールを住民が主体となって作っていくことが求められている。

③地域の将来像を共有する

建て替え等が進んでいるが、住民

が好ましいと感じられる住環境や街並みを実現するためには、街の将来像を住民が共有することが必要である。例として、年1回程度、住民が集まる機会にみんなでスケッチすることなども考えられる。

④住民の交流・活動拠点を作る

住民の「デイケアセンターへ行く前の年代の人々の癒しや情報交換の場、子育て世代がお茶やおしゃべりが出来る場所が欲しい」の声に対応するために、空き店舗を活用した「ひがしまち街角広場」(図14)が開設された。街角広場は、いつ行っても誰かと話せる場所、引きこもりがちな高齢者の社会参加の場、街の情報やまちのビジョンが共有できる場所などとしての役割を担っている。

⑤住まいと街の再生を支援する

「NPO 千里・住まいの学校」(設立2004年、認証2006年)

オールドタウン化が進む中で、安心して楽しく住み続けられるまちの実現をめざして、建築・まちづくりなどの専門家、住民などが中心となり、高齢者住宅などの見学会やセミナー、変化する街のウォッチング(図13)やまちづくりへの提案、住まいの相談(図15)、千里を知らない世代への街の副読本づくりなどを行ってきた。



図10. まちづくり市民フォーラム(2002)



図11. 千里ひとびと見本市(2011)



図12. 千里でやってみたいことII(2013)



図13. 新千里北町でのまちあるき

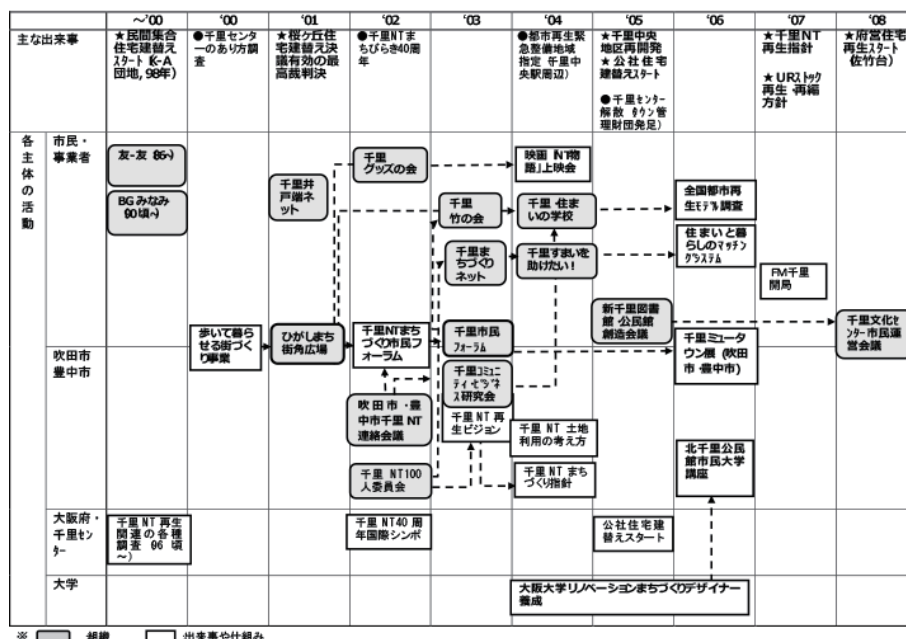


図9. 千里ニュータウンにおける市民活動の流れ



図14. ひがしまち街角広場



図15. コラボ住まいの相談

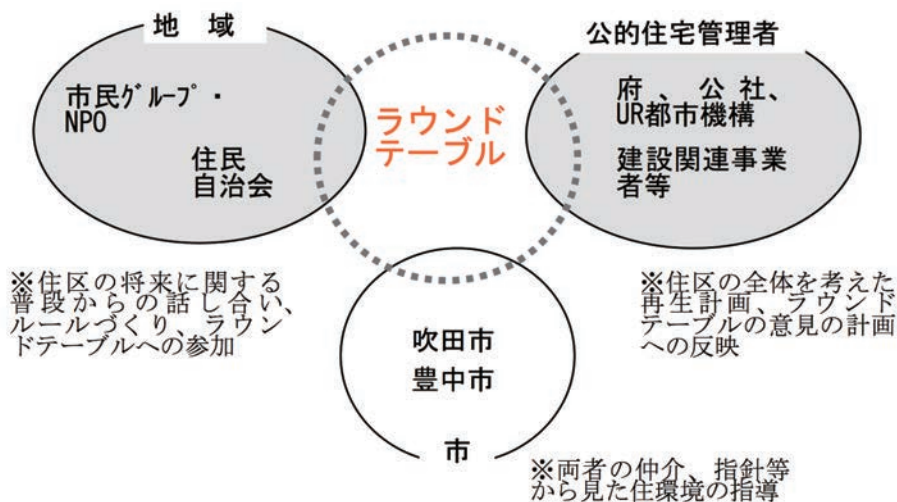


図 16. ラウンドテーブル

⑥多様な施設・住宅を導入する

住宅都市から生活都市への転換をめざして、多様な施設が身近にある街が求められている。例として、既存の社宅や集合住宅の建て替えを契機に有料老人ホームなどを新設すること、戸建住宅や近隣センターの店舗などをデイサービスや飲食店として利用することなどが進められている。

⑦協議調整と協働の場を整備する

団地の建て替えなどを「団地」の問題としてではなく「住区」の問題として捉え、より広範な意見を取り入れて協議する場として、吹田市では、地域住民、公的住宅管理者、市の三者による「ラウンドテーブル」（図 16）が導入されている。

4. 千里ニュータウンの今

千里ニュータウンでは、民間活力による公的住宅の建て替えと分譲マンションや生活支援施設の導入（図 17）、戸建住宅の敷地分割（図 18）など、様々な形の住宅・住宅地の更新が進んでいる。

5. 再生（更新）が進む千里ニュータウンの課題

①パブリック空間の保全育成

南地区センターでは、女子寮からマンションへの建て替えによって、主要な動線やビスタが遮られた。建て替えによって建設されたマンションでは、ゲイテッド化が進んでいる。建て替えられた公的住宅の中には、交流やたまりの場が乏しいものもある。このように動線や空間におけるパブリック性の後退が指摘できる。

②持続性のあるコミュニティづくり

団地に長く住み続けた人が、建て替え後も心地よく住み続けられるためには、都市の記憶（思い出の場所や景観を保全すること）が望まれる。



図 17. 公的賃貸から分譲集合住宅へ建替

しかし、景観の保全をうたい文句にした府営佐竹台住宅でも、残されたのはメタセコイア 6～7 本のみというのが実情である（図 19）。

③市民活動の拡大

まちづくりをしたいと考えている人々が気軽に参加出来る仕組みや場を提供することで、市民の参加を促す場を提供していくことも必要である。住区単位でのハード・ソフトの協議・協働の場を設けることが望まれる。

終わりに

まちびらきから半世紀が経過した千里ニュータウンでは、街の成熟化に伴い、市民が中心になった、あるいは市民と行政の協働による「新しい公」の活動が活発化している。この取り組みによって、安心して豊かに暮らせる街、若さを失わず元気な街として持続していくことが期待される。



図 18. 敷地分割されて建つ戸建住宅



図 19. 残されたメタセコイア

『「新しい公」による団地の住環境マネジメントの展望』

レクチャー：山本 茂（千里・住まいの学校）
記録・作成：川辺 隼（関西大学大学院 博士前期課程）
倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2013 年 6 月 25 日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成 23 年度～平成 27 年度）」によって作成された。

発行：2013 年 8 月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111（内線 : 6720）
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>