

千里ニュータウン再生取組事例集

令和2年3月

千里ニュータウン再生連絡協議会

はじめに

千里ニュータウンは、昭和37年(1962年)にまちびらきし、現在に至るまで、人々が暮らしを営み、様々な地域活動や市民活動が展開され、みどりが育つなど、まちとして大きく成長してきました。

一方で、社会環境の変化や住民ニーズの多様化が進むとともに、人口の減少、少子・高齢化の進行、住宅や施設の老朽化等、様々な課題がみられるようになりました。

このような中、平成19年(2007年)10月に、「千里ニュータウン再生連絡協議会」を構成する大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、一般財団法人大阪府タウン管理財団の6者は、学識経験者・住民代表・市民活動団体代表で構成する「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」の提言を踏まえ、「千里ニュータウン再生指針」を策定しました。また、平成30年(2019年)3月には千里ニュータウンが引き続き持続的に発展するよう、将来を見据えた中で、今後10年間で取り組むべき方向性を示す「千里ニュータウン再生指針2018」を策定しました。

この指針に基づき、公的賃貸住宅の建替えや地区センターの再整備をはじめ、千里ニュータウン再生に向けた取組を進めてきました。また、住民、NPO等による地域課題解決に向けた取組など、千里ニュータウン再生に向けた取組を進めてきた結果、人口が増加するなど、まちは活性化されつつあります。

今般、ニュータウンの再生に向けて行ってきたハード・ソフト両面の様々な取組を『千里ニュータウン再生取組事例集』として取りまとめを行いました。今後、これらを広く発信し、千里ニュータウン内で拓げるにとどまらず、我が国の大規模ニュータウン開発を先導してきた千里ニュータウンでの再生に向けた取組が、全国のニュータウンや住宅団地の再生の参考として活用されることを期待します。

千里ニュータウン再生連絡協議会

■千里ニュータウン再生連絡協議会について

千里ニュータウンの様々な課題に的確に対応し、解決しながら、まちの活力を発展、継承していくためには、関係する行政団体や公的な事業主体がまとまり、基本的な再生の考え方を示していく必要が生じていました。

千里ニュータウンでの公的賃貸住宅の建替えなどに向けた計画策定の動き等を受け、平成13年(2001年)に、関係する公的な6団体(大阪府、豊中市、吹田市、大阪府住宅供給公社、都市基盤整備公団(現:独立行政法人都市再生機構)、(財)大阪府千里センター(現:一般財団法人大阪府タウン管理財団))で創設しました。

ニュータウンの今後の方向性や公的賃貸住宅等の建替え、改善等に関することの協議・情報交換・調査等を行うことなど、再生に向けての取組を進めています。

目 次

I. 住民・市民団体による再生の取組

I - 1	せんちゅう芝生Night Theater（広場の使いこなし）	5
I - 2	地域の本屋さんによる地域交流（地域住民の交流）	6
I - 3	さたけん家（コミュニティカフェによる居場所づくり）	7
I - 4	おうち食堂（古江台）（子供たちの居場所づくり）	8
I - 5	灼熱！！ウォーターバトル！（公園を活用した賑わいづくり）	9
I - 6	地域清掃から生まれるコミュニティ（地域コミュニティの活性化）	10
I - 7	千里キャンドルロード（市民みんなで作る“故郷のお祭り”）	11
I - 8	千里の竹林のメンテナンス（市民団体による美化と交流の創出）	12
I - 9	遊歩道を「あじさい」で再生（住民の植樹と手入れによる環境改善）	13
I - 10	畑のある交流サロン@kitamachi（小学校の空きスペースの活用）	14
I - 11	南丘小学校 みどりの芝生活動（芝生で地域をつなげる）	15
I - 12	もぐもぐ集会（居場所をつくる）	16
I - 13	千里市民フォーラム（千里ニュータウンのまちづくりネットワーク）	17
I - 14	みんなの庭プロジェクト（団地のコミュニティを育む）	18
I - 15	自治会による情報発信（ホームページ導入・運用による再構築）	19
I - 16	千里文化センター市民実行委員会（地域活動のエントランス）	20

II. 公民連携による再生の取組

II - 1	千里北地区センターの再生	22
II - 2	千里南地区センター再整備	23
II - 3	千里中央地区再整備事業	24
II - 4	千里中央地区活性化に向けた取組	25
II - 5	地区センター等の活性化支援	26
II - 6	藤白台近隣センター地区第一種市街地再開発事業	27
II - 7	新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業	28
II - 8	竹見台・桃山台近隣センター再整備	29
II - 9	高野台サブ近隣センターの建替え	30
II - 10	近隣センターの活性化に繋がるイベントの開催	31
II - 11	MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト	32
II - 12	ラウンドテーブル（地域のコミュニティの声をまちづくりに活かす場）	33
II - 13	千里ニュータウン展（市民・住民による地域価値の再発見）	34
II - 14	まちびらき50年を市民が企画	35

Ⅲ. 公的団体による再生の取組	
Ⅲ- 1 民活事業による府営住宅の建替え	37
Ⅲ- 2 吹田市営住宅新佐竹台集約建替事業	38
Ⅲ- 3 財団処分地での施設導入	39
Ⅲ- 4 府営住宅活用地における障がい者グループホームの立地	40
Ⅲ- 5 再生地への分譲マンションとコンビニの立地（新千里南町B団地）	41
Ⅲ- 6 再生地への介護付き優良老人ホームの立地（新千里西町B団地）	42
Ⅲ- 7 都市公園内保育施設	43
Ⅲ- 8 おおさか優良緑化賞選考委員会奨励賞受賞（OPH千里佐竹台）	44
Ⅲ- 9 立体駐車場の屋上を緑化（OPH南千里津雲台・OPH新千里西町）	45
Ⅲ- 10 建替事業に伴う屋外空間の形成（OPH新千里西町）	46
Ⅲ- 11 千里南公園パークカフェ整備	47
Ⅲ- 12 団地集会所にて「まちの保健室」を開催（OPH千里佐竹台Ⅱ）	48
Ⅲ- 13 千里ウェルカムパック事業	49
Ⅲ- 14 吹田市立千里ニュータウン情報館	50
参考（「千里ニュータウン再生指針2018」の概要について）	51

I . 住民・市民団体による取組

■取組内容（広場の使いこなし）

豊中市主催の「千里中央のパブリックスペースの使い方」のワークショップから生まれた活動で、憩い・交流する場づくり、市民と行政・地元商業者・地権者が協働で取り組む実験的なモデルとして、有志が集まって実行委員会を立ち上げ、取り組んでいます。

年に2～3回、千里中央の野外パブリックスペース（公益的空間）に人工芝生を敷いて、日中は自由にくつろげるスペースを提供し、日没からは人工芝生の上で楽しめる映画を上映しています。幅広い世代が感動を共有し和やかなひとときを過ごせる場を創出するとともに、千里のまちにおける広場的空間の在り方や今後の市民による使いこなしの重要性について考えるきっかけとなることを目的としています。



■参考URL

せんちゅう芝生Night Theaterプロジェクトのホームページ

<https://senchunt.jimdo.com/>

■取組内容（地域住民の交流）

地域の本屋さん「笹部書店」2代目店主の笹部さんは、「ただ本を売るだけでなく、地域住民が集まり交流が生まれるように」と様々な取組をされています。

店内には書籍のほか、キッズスペースやパン販売コーナー、カフェスペース、駄菓子コーナーなど、普通の本屋さんにはないスペースが広く取られています。

子どもや子育て世代に足を運んでもらうための工夫にも力を入れられていて、子ども用のイスとミニテーブルに子ども用の絵本が並べられていたり、隠れ家のようなキッズスペースにはたくさんのおもちゃが置かれ、おむつ替えスペースとしても利用できるとのこと。

イベントも盛りだくさんで、毎月最終土曜日に開催される、地域のボランティアによる絵本の読み聞かせ会「おはなしマラソン」は毎回多くの参加者で賑わっているほか、ジェルネイルや野菜の直売、子育て講座や「小学生のおこづかい帳教室」など、毎週のように地域住民が集まる素敵な本屋さんです。



■参考URL

笹部書店のホームページ

<http://www.sasabe-shoten.net/>

■取組内容

(コミュニティカフェによる居場所づくり)

さたけん家は、佐竹台近隣センターの一角に、お年寄りから子供までいろんな人が集えるコミュニティカフェとして、平成23年(2011年)の秋にオープンしました。

佐竹台スマイルプロジェクトは、さたけん家を拠点に、地域の子どもから高齢の方まで、様々な人の居場所をつくる活動をしており、子どもも大人も楽しく暮らせるまちづくりを目的としています。世代間交流を目的とした地域のコミュニティ、子育て支援から高齢者見守りまで、いろいろな活動を通じた居場所づくりに取り組んでいます。

さたけん家は、昭和37年(1962年)に街びらきした佐竹台に初めてできた書店、アカデミー書房の建物を利用しています。2階建てで、1階はキッチンとテーブル席、物販コーナー、本のコーナーがあります。1階は高齢者の利用も多く、1人で来られる常連さんも多いです。2階は靴を脱いであがることのできる板の間が2部屋と畳の部屋があり、食事スペースや貸室として利用されています。

さたけん家のスタッフは、地域の女性を中心としたボランティアなスタッフで運営していて、ランチの売り上げの一部はスタッフの収入になりますが、多額なものではありません。登録しているスタッフは約40名で、よく関わっているのはその中の約20名です。年齢層は30～60代、幼稚園から大学生までの子育て中の女性が8割ほどを占め、多くの人が仕事を持っています。

- ・ 営業時間：11:00～16:00
- ・ 定休日：水曜日、日曜日

■参考URL

さたけん家佐竹台スマイルプロジェクトホームページ
<http://satakenchi.com/>



■取組内容（子供たちの居場所づくり）

平成29年(2017年)にスタートした古江台つながりプロジェクトでは、地域の方や自治会の協力を得て、一人で食事をしてさびしい思いをする子供たちが一人でもいなくなるように、小学生を対象として食事の提供を行っています。食べ終わってからは、お楽しみタイム（ゲームやクイズ）を設けて遊ぶなど、子供たちの居場所づくりとなるよう活動しています。

食事を提供するスタッフは毎回10名程度。参加する子供の数は、昼の開催では100名以上、夜間開催では保護者やきょうだいもあわせて70～80名程度になります。

時期：年に4回程度（終業式の日のお昼など。夜間開催も）

場所：古江台市民ホール（古江台近隣センター内）

対象：古江台小学校の児童、未就学児のきょうだい、保護者
（きょうだいと保護者は夜間開催時のみ対象）



■取組内容（公園を活用した賑わいづくり）

「灼熱！！ウォーターバトル！」は、吹田市と豊中市で支援する市民団体「千里市民フォーラム」による、千里ニュータウン内の公園の活用や賑わいづくりを考える取組から生まれた活動です。

個人では中々楽しみにくい、公園での水鉄砲の撃ち合いや水遊びを子どもたちに思いっきり楽しんでもらおうと、千里中央公園にウォータースライダー、プール、水鉄砲バトルコーナーを設置して楽しむイベントをボランティアで開催しています。

毎年の参加者数は約1,000人で、子どもたちの笑い声であふれ、休憩時間には木陰でお弁当を食べながら家族で団らんする和やかなひと時がみられます。

**■参考URL**

ウォーターバトル実行委員会のホームページ

<http://waterbattle.c-pro.net/>

■取組内容（地域コミュニティの活性化）

毎月第4日曜日、新千里東町ではまち全体で地域清掃に取り組んでいます。

新千里東町はほぼ全戸が集合住宅の地域で、町内を歩いて一周できる歩行者専用の道路があります。この道路の景観を守るため、清掃活動の取組が18年前にスタートしました。

地域自治協議会が中心となり、地域のクラブ・サークルやボーイスカウト、ガールスカウトも活動に参加しています。集合住宅ごとに担当の清掃エリアを決めて、清掃用具も各集合住宅から持ち寄り、子どもから高齢者まで毎回100人以上が参加して、ゴミ拾いや側溝掃除に精を出しています。

昨年度からは、新千里東町の財産でもある竹林をなんとかしようとして竹林整備プロジェクト「かぐや」を新たに立ち上げて竹林の整備も始まり、活動の幅を広げています。地域清掃をきっかけにコミュニティの輪が広がっています。

**■参考URL**

新千里東町地域自治協議会のホームページ

<https://www.e-kyogikai.com/>

■取組内容（市民みんなで作る“故郷のお祭り”）

千里キャンドルロードは、千里ニュータウンに関わる人たちの力で作り上げる市民参加型の光のアートイベントです。千里ニュータウンに“故郷のお祭り”のようなイベントを作りたいという想いから始まりました。

「千里ニュータウンまちびらき50周年事業」の一つとして、平成24年(2012年)に初めて開催され、平成26年(2014年)からは千里キャンドルロードプロジェクトが主催となっています。

千里ニュータウンの大規模都市公園である千里南公園又は千里北公園（吹田市）と千里中央公園（豊中市）を交互に会場として、毎年秋に開催しています。イベント当日は千里ニュータウンの人口にちなんだ9万個のキャンドルに、地域のボランティアと灯をともします。子どもからお年寄りまで1万人以上の人々が訪れ、千里ニュータウン地域のイベントとして定着してきました。

**■参考URL**

千里キャンドルロードのホームページ

<https://www.sennricandleroad.com/>



キャンドルぼうや

■取組内容（市民団体による美化と交流の創出）

ニュータウン開発前の千里丘陵といえば「竹林」が有名で、ニュータウンの周辺緑地（千里緑地）や中の公園に残されている竹林は、ニュータウン住民にとっても貴重な憩いを感じる「日本風の田園生活」の空間として親しまれてきました。

しかし竹はきわめて成長が速く、たえず伐り続けていないとすぐに鬱蒼とした竹藪になってしまいます。ニュータウン開発前の竹林は「筍を取る」生産の場でもあり、必然的に手入れのサイクルが回っていましたが、「ニュータウンの一部となった竹林」は、その役割から切り離されてしまいました。

そこで今では、ジャングルのようになってしまった竹林を番傘をさして歩ける美しい竹林に戻したいとの市民の思いから、平成15年(2003年)に「千里竹の会」が誕生。約120名の会員が竹林の間伐、竹炭づくり、竹細工の指導などを行っています。それはシニアとなった初期からの住民にとって、健康維持の場でもあり、作業や遊びの指導を通じて仲間や子どもたちとふれあえる新しい喜びの場にもなっています。

竹林に関わる同様の活動は「NPO法人とよなか市民環境会議アジェンダ21」「NPO法人すいた環境学習協会」によっても場所を変えて行われており、千里丘陵に広がりを見せています。



■参考URL

千里竹の会（「ESDリソースセンターとよなか」での紹介）

<http://esdtoyonaka.net/simin/simin15/sim15takenokai.htm>

NPO法人とよなか市民環境会議アジェンダ21

<https://toyonaka-agenda21.jp/>

NPO法人すいた環境学習協会

<http://npo-self.main.jp/>

■取組内容（住民の植樹と手入れによる環境改善）

新千里東町の「こぼれび通り」は、千里中央から住戸に向かうメイン遊歩道の一つでアドプトロードにもなっていますが、緑地帯をセイタカアワダチソウやイネ科の雑草に乗っ取られ、美観上も防犯上も不安な状態になっていました。そこで沿道住民があじさいを植えることを思いつき、平成18年(2006年)に「あじさいを咲かせる会」を結成。

月一回の清掃だけでなく「一人一本里親制度」で約50名のメンバーが自分で決めたあじさいを見守り、苗植え、水・肥料やりを行うことで、たえず遊歩道に目がある状態をキープしています。こぼれび通りには水道もなく夏の水やりも大変なので、「自分のあじさい」を決めることで負担感を軽減するように工夫しています。

好きな時間に勝手に世話をできて、お金もかからず（参加は無料、土や肥料はカンパで賄っています）、6月にはあじさいの花がいっぱいになることで達成感も得られます。

株は挿し木で増やし続け、今では約20種類450本程度に。

この場所は豊中市の市道ですがほぼ住民の自主管理に任されています。「あじさいを咲かせる会」は豊中市のボランティア「緑のネットワーク」に所属し、毎年「緑の写真展」に参加しています。ガールスカウト大阪府第61団、ボーイスカウト豊中第14団のスカウトも、毎年挿し木をして植え付ける活動で参加しています。

活動資金は、毎年行うあじさい祭り（挿し木の会）でカンパを集めていましたが、公益財団法人大阪みどりのトラスト協会「緑の募金」からガールスカウト大阪府第61団が受けた募金から、1万円上限で土など購入した金額だけ援助を受けています。

活動開始から13年、今では「アジサイロード」として認知されてきました。

**■参考URL**

こぼれび通りにあじさいを咲かせる会のホームページ

<https://koborebiajisai.jimdo.com/>

■取組内容（小学校の空きスペースの活用）

新千里北町地域自治協議会子育てサークル部会が主体となり行っている「畑のある交流サロン@kitamachi」は、子育て支援や地域交流、多世代交流を目的として、小学校の敷地内に新千里北町の住民が集まる畑を作って活動しています。

住民なら誰でも参加可能で、キュウリやトマトなど季節の野菜や植物を育てています。活動の場になっている北丘小学校は、ピーク時には1,800人以上の児童が通っていましたが、現在では300人程度。空きスペースが目立つようになった敷地を利用して地域住民が出入りする畑を作ったことで、子どもたちの見守りにもなっています。

活動に参加するメンバーは3～93才という幅広い年代で、子どもたちが地域の大人から野菜の収穫方法を教わったり、仲良くなった人同士で旅行やカラオケに出かけたりと、世代を超えた交流が生まれています。



第3回竹筒芋ご飯大会 2018. 10. 28 子ども60名 大人60名 計120名参加



ジャガイモ収穫 2019. 6. 9



タマネギ収穫 2019. 6. 2

■参考URL

新千里北町地域自治協議会のホームページ

<https://kitaoka-keijibann370.jimdo.com/>

■取組内容（芝生で地域をつなげる）

平成21年(2009年)6月、雨が心配される中、地域住民約600人が集まり、南丘小学校の校庭に3,200㎡の芝生を張りました。それから10年、今では小学校のシンボルになっている美しい「みどりの芝生」の手入れを通じて、地域のつながりがどんどん広がっています。

夏の暑い日も冬の寒い日も、芝生倶楽部のメンバーをはじめとした地域のボランティアが中心となって芝生の手入れを行い、地域のラグビークラブの保護者や少年サッカーチーム等からも協力を得ています。

校庭の利用団体も練習日等に作業をしてくれたり、時には地元の千里星雲高校のボランティアクラブの生徒も協力に来てくれます。今ではPTAや地域団体にも協力の輪が広がり、校庭の芝生を中心に、地域がより一層つながっています。

平成30年(2018年)には「南丘グリーンフェスタ」が開催され、地域住民が丹精込めて手入れしてきた芝生の上で、消防音楽隊の演奏をはじめとしたさまざまな催しが繰り広げられ、「地域をつなげる芝生」の10周年を住民みんなでお祝いしました。



■参考URL

豊中市立南丘小学校のホームページ

<http://www.toyonaka-osa.ed.jp/cms/minamiok/index.cfm/1,0,28.html>

■取組内容（居場所をつくる）

元ひきこもり当事者団体であるNPO法人ウイークタイと豊中市の協働事業として、平成28年(2016年)6月から豊中市千里文化センター「コラボ」で開催されています。

NPO法人ウイークタイは、元ひきこもりなどの不安や孤独に陥りがちな人々に、居場所づくりと自助会を行うことで、孤独や不安に立ち向かい、生きづらい社会で生きてゆく力を共に見つけ出す活動を行っている当事者団体です。

一方、豊中市の千里地域連携センターは、地域の賑わい創出や地域課題の解消に向けたミッションのもと事業を行っており、それぞれが役割分担の中で「協働事業」として取組を展開しています。

この「もぐもぐ集会」は、30歳代までのひきこもりなど、生きづらさを抱えた若者に、当事者同士がホッとできる居場所として、毎月1度、週末に開催しており、同じ時間と場所を共有しながら、一緒にメニューを考え、調理をして一緒に食事を食べながら交流を図ることを通して、社会的孤立の解消と新たな居場所の担い手づくりをめざしています。



■参考URL

シティライフ：北摂パブリック紀行のホームページ
<http://news.archive.citylife-new.com/column/53635.html>

■取組内容

（千里ニュータウンのまちづくりネットワーク）

千里市民フォーラムは千里ニュータウンのまちづくりに取り組む個人のネットワークとして、平成15年(2003年)に発足した組織です。「吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議」の支援を受けて、設立されました。両市域の垣根を超え、市民、研究者など、約100名の会員がいます。

「コミュニティ」「福祉」「教育」「子育て」「介護」「環境」といった、生活に関わるあらゆる切り口から、千里ニュータウン・その周辺に住む人たちと同地域に深い関心・愛着を持つ人たちのつながりを広げ、自治体や関連機関とも協働し“市民が主体となってつくるまち千里”の形成を図っています。

そのネットワークは「千里竹の会」「まちびらき50周年事業」「千里キャンドルロード」「灼熱！ウォーターバトル」など広汎な活動に結実し、千里ニュータウン発の先進的な事例の発信に寄与しています。



千里ニュータウンまちづくり市民フォーラム



令和元年（2019年）ピクニック総会

■参考URL

千里市民フォーラムのホームページ

<http://senri-forum.com/>

■取組内容（団地のコミュニティを育む）

日本各地で少子高齢化や地域住民同士の関わり合いの希薄化が社会問題となっていますが、UR団地においても例外ではなく、高齢者が生きがいを感じる環境づくりと若い世代が子育てしたいと思える環境づくりの両方を視野に入れた取組が求められているところです。

ITOXUR（伊東豊雄建築設計事務所・都市再生機構）では、千里ニュータウンに位置する千里青山台団地を舞台に、住人さん同士が繋がる機会づくりを支援する「みんなの庭プロジェクト」を平成27年(2015年)より開始しました。

当プロジェクトでは、団地の住人さんに小さな丸い庭（花壇）を通して屋外空間を使いこなしてもらう機会を提供し、屋外活動を楽しく暮らしに取り込む中で、団地コミュニティが育まれる足がかりが生まれることを期待しています。

当プロジェクトを行うにあたり、園芸アドバイザーの立場として吹田市花とみどりの情報センターにもご協力いただいています。平成30年度(2018年度)からは、集会所付近の庭を活用して花とみどりの情報センター主催のガーデニング体験型セミナーを実施しており、地域の花に関わる意識を高めるチャレンジを行っています。



「みんなの庭」では、1m程度の丸い庭を基本とした庭のフレームづくり（レンガ、土）を支援しています。



住人さんの提案をアイデアに、話し合いを重ね、集会所の前庭に憩いの場も兼ねたBBQができる「みんなのテーブル」が実現しました。



「みんなの庭」での活動（苗の購入、水やり等）は住人さんの責任において楽しんでもらうこととしています。



住人さんの屋外活動を通して、出会い・ふれあい・助け合いの機会が増え、徐々に地域コミュニティが芽生えています。

■取組内容（ホームページ導入・運用による再構築）

近隣住区理論で造られた千里ニュータウンでは自主的な地域運営も「住区単位」で行われることが多く、吹田市側では「住区≒連合自治会」を単位とした活動が活発に行われてきました。

しかしその伝達手段は昔ながらの回覧板が主役で、「見られない」「回覧が遅れる」「手元に残らない」「役員の手間が大変」など不合理が目立つようになっていました。集合住宅の大規模更新に直面したときも情報がいきわたっていない状態ではそもそも議論の土台が成り立たず、トラブルの種になることも多くありました。また、再生策で多くの若い世代が地域に入ってくると、旧来の情報伝達手段ではとても意思疎通が図れないことも予想されました。住区を1万人単位の集団と考えれば日本を代表するような大企業に匹敵する大集団で、数に対するマネジメントツールが非常に脆弱な状況にありました。

そこで藤白台地区では平成26年(2014年)の「住区まちびらき50年」を機に町のホームページを開設。連合自治会を中心に各種団体の情報も随時掲載し、すみやかな情報共有とコミュニティへの関心醸成を図っています。最新のトピックスだけでなく「町のしくみ」「歴史」など、基礎情報にも力を入れています。

「ネットはしない」住民も多いため、サイトに載せる情報は「紙の代替」とはせず、+αの補助手段と位置づけています。

以前から発行していた「藤白台新聞」も編集の共通化を進め、住民が考案したオリジナルキャラクターも登場して親しみやすい発信としています。



■参考URL

藤白台のホームページのホームページ

<http://fujishirodai.com/>

■取組内容（地域活動のエントランス）

多くの市民が訪れる豊中市千里文化センター「コラボ」を市民の力で交流や情報交換の場、市民活動の拠点にしようと平成22年(2010年)4月に活動を始めました。

千里を元気にしたい、盛り上げたいとの思いで集まった市民実行委員が豊中市と協働し、コラボの将来像である「多世代・多分野・多文化の共生」の実現を目指して、「コラボひろば」及び「屋上庭園」（*1）を中心に様々な事業を実施しており、市民実行委員会は、誰もが参加できる市民活動の入口となっています。

*1 「コラボひろば」及び「屋上庭園」とは

平成17年(2005年)9月に設置された「新千里図書館・公民館創造会議」の提言により誕生しました。

コラボひろばは、コラボ2階にある多目的スペースとコラボ交流カフェスペースの愛称です。子どもから高齢者まで様々な世代の交流の場となり、まちづくりにかかわる多くの文化や分野が共生する事業を展開しています。



■参考URL

千里文化センター市民実行委員会のホームページ

<https://senrikorabo.jimdo.com/>

Ⅱ. 公民連携による取組

■取組内容

千里北地区センターは、近隣住区論に基づき、青山台、藤白台、古江台の近隣3住区の住民の暮らしや、地域活動を支える拠点として計画的に整備されました。現在では、近隣3住区を超える広範な地域を対象とする拠点としての役割も担っています。しかし、施設の老朽化が進むとともに、近隣の大規模商業施設の立地など、本地区センターの商業環境は、年々、厳しさが増しています。また、少子高齢化の進展や、成熟社会への移り変わりのなか、地区センターの機能と利用者ニーズとの乖離も見られます。

こうした中、吹田市では、本地区センターの役割・機能の見直しが必要と考えており、新たな地区センターは、周辺の商業施設や公共施設との役割分担を踏まえた身の丈にあった規模でありながら、これからの時代に期待される機能をどの施設よりも満たす、成熟社会にふさわしい地域拠点となるよう取組を実施しています。

■取組経過

年度	取組内容	概要
平成27年度 (2015年度)	北千里駅周辺活性化ビジョン策定	更新を迎える北地区センターのまちづくりの道しるべとしてビジョンを作成
平成29年度 (2017年度)	北千里駅周辺土地利用検討	北地区センター、北千里小学校跡地等周辺も含めた土地利用についての調査を行う
平成30年度 (2018年度)	北千里駅前地区再生計画策定	再整備手法の一つとして市街地再開発事業の施行区域及び実現性を検証。また、現況調査及び権利者等との協議を実施
令和元年度～2年 (2019年度～2020年)	北千里駅前地区街区整備計画策定	市街地再開発事業についての可能性の検討、地権者組織への支援を行い、令和4年度(2022年度)中の都市計画決定に繋がる計画の策定、調査を実施

北千里駅周辺活性化の理念
(北千里駅周辺活性化ビジョン抜粋)

■参考URL

北千里駅周辺活性化支援事業（吹田市ホームページ内）

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshikeikaku/keikakutyosei/80069/80070.html>

■取組内容

千里南地区センターは、近隣住区論に基づき、津雲台、高野台、佐竹台、桃山台、竹見台の近隣5住区の住民の暮らしや、地域活動を支える拠点として計画的に整備されました。整備後40年が経過し、居住水準の向上や高齢化に伴うバリアフリー化、ライフスタイルの変化に伴うニーズの多様化に十分な対応ができていないことに併せ、施設の老朽化も相まって、まちのあり方を議論されるようになってきました。

平成16年(2004年)3月、千里ニュータウンの南玄関となる千里南地区についての「千里南地区センター再整備の基本的な考え方」を吹田市と財団法人大阪府千里センターで作成し、平成17年(2005年)9月～平成18年(2006年)9月まで約1年をかけて「南千里駅周辺まちづくり懇談会」（計10回 延べ434名）を開催しました。近隣5住区の住民を中心に具体的な再整備事業実施に向けての意見が出され、平成18年(2006年)10月「南千里駅周辺まちづくり懇談会 整備計画まとめ」が懇談会から市長に提出されました。これに基づき吹田市として、平成19年(2007年)3月「千里南地区センター再整備事業基本計画（案）報告書」を作成し、事業着手に取り組むこととなりました。

平成21年度(2009年度)から4か年で駅西側の交通広場や公共施設（千里ニュータウンプラザ）の整備を行い、平成27年度(2015年度)から4か年で駅東側の公共広場（まるたす広場）や歩行者デッキの整備を行いました。また吹田市の再整備事業に先行して平成16年(2004年)には民間施工で商業施設（現トナリエ）の再整備を行っています。

千里南地区センター再整備事業では、「魅力あふれるにぎわいのあるまち」の再整備を目標に掲げ、近隣5住区の多世代の人々が住む場、交流する場としての現在のニーズに合った地域拠点としてのまちづくりを行ったものです。



駅西側の再整備



駅東側の再整備

■参考URL

千里南地区センター再整備事業（吹田市ホームページ内）

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-doboku/chiikiseibi/75164.html>

■取組内容

平成15年(2003年)に、施設の新設や更新の停滞がみられる同地区の再生に向けた再整備の推進に向け、千里中央地区のあるべき方向性を明らかにすることを目的として「千里中央地区再整備ビジョン」(平成15年)が策定されました。

千里中央地区の将来像を『新しい生活を創造する魅力ある新都心—千里中央—』と設定し、商業・業務機能をはじめ、文化や福祉、生活支援等の多様な機能が集積することによって、多くの人が集まり賑わう拠点としてあり続けることを目指すこととしました。

大阪府、豊中市、財団法人大阪府千里センター(現：一般財団法人大阪府タウン管理財団)の3者は、平成16年(2004年)9月より千里中央地区に保有する資産を対象とした一括売却による事業コンペを実施し、1グループ(代表企業：住友商事(株)、構成企業：阪急電鉄(株)、オリックス・リアルエステート(株)、阪急不動産(株)、(株)ヤマダ電機、(株)西大阪地所、(株)ミキシング、(株)竹中工務店)を選定しました。

平成18年(2006年)より再整備事業が実施され、豊中市千里文化センター「コラボ」をはじめとした再整備事業は平成23年(2011年)3月に全て完了しました。

<経緯>

- 平成16年 9月 事業コンペ募集要項配布開始
- 平成17年 9月 事業協定の締結、土地・建物等売買契約の締結
- 平成18年 2月 工事着手(建物解体)
- 平成19年 1月 第1、第2立体駐車場増築工事完成
- 平成20年 1月 豊中市千里文化センター「コラボ」竣工
- 平成20年 2月 せんちゅうパルリニューアル工事完成
- 平成20年 2月 大型商業施設竣工
- 平成20年 3月 第3立体駐車場竣工
- 平成20年10月 医療・福祉施設竣工
- 平成21年 7月 千里中央ノースタワー(ザ・千里タワー)竣工
- 平成23年 3月 千里中央サウスタワー(ザ・千里レジデンス)竣工



■参考URL

千里中央地区再整備事業のホームページ

https://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/senrinryutaunsaiei/senri_kasseika/senchi_saiseibi/senrichuousaiseibi.html

■取組内容

千里ニュータウン地区センター等の商業活動の活性化を図ることを目的に専門店会等が実施する催事等に対して費用の一部を助成しています。また、千里北地区センターの駅前において開催している産直市やイベントの会場の協力など、まちのにぎわいづくりに寄与しています。

千里北地区センター	桃山台駅前商業施設
吹田市古江台4丁目119番地 (阪急電鉄千里線北千里駅)	吹田市桃山台5丁目1番 (北大阪急行電鉄桃山台駅)
1番館～3番館、5番館、 7番館、8番館 約80店舗	B1、1階 16店舗
ディオス北千里専門店会	桃山台駅前専門店会
春のガラポン抽選会 夏のガラポン抽選会 ディオス北千里夏祭り 大ガラポン抽選会 ゆめシール事業 地域商店街活性化イベント	歳末クリスマスセール スクラッチの食事券

千里北地区センター 産直市・イベントの開催

和歌山地場産業産直市、和歌山物産フェア、兵庫県香美町産直市、滋賀県高島市産直市、岡山県美作市産直市、京都府京丹後市産直市、福井県若狭町産直市、泉州タオル直売、ステージイベント（ライブ等）



ディオス北千里産直市



■取組内容

藤白台近隣センターは昭和40年(1965年)に開設された利便施設で、最盛期には一日数千人の買物客で賑わう商業地でしたが、歳月の経過とともに地区内の公衆浴場が廃業し、店舗は自らの老朽化とともに、周辺地における大型店の進出等により衰退しはじめました。

このような現状を見かねて、藤白台の地元商業者が中心となって当近隣センターの再生に立ち上がるとともに、行政においてもニュータウンの活性化対策に取り組みはじめました。近隣センターの活性化、再生に向けての気運が盛り上がり、まちづくりをスタートするという時に、日本経済はバブル経済の崩壊、地価の下落という平成の大不況に突入し、経済情勢の激変は、当近隣センターのまちづくりに対して逆風となりましたが、一方、土地利用を図り、一坪でも多くの床を生み出すという高容積追求型の再開発から身の丈にあった土地の低利用型への転換を進める一大転機となりました。

当近隣センターは時代のニーズに応じた商業サービス施設としての再生、老朽化した狭い住宅の解消、高齢化や地域活動の活性化に対応した公益施設の拡充及びデザインと環境に配慮した積極的な緑化を図り、再生を実現しました。

■事業の経緯（「藤白台地区第一種市街地再開発事業誌」より）

年	経緯
昭和62年頃	コンサルタント派遣により再整備の話し合い（2年間）
平成元年5月	藤白台近隣センター活性化促進協議会結成（勉強会開始）
平成3年3月	藤白台近隣センター地区市街地再開発準備組合設立
平成4年3月	近隣センター調査報告書作成（吹田市）
平成5年3月	市街地再開発事業基本計画作成（吹田市）
平成7年11月	地権者と周辺住民が対話を始める
平成9年12月	準備組合が5階建ての計画案を作成
平成11年3月	市街地再開発事業推進計画作成（吹田市）
平成11年10月	新規事業採択に伴う費用便益報告書作成（吹田市）
平成11年12月	大阪府都市計画地方審議会が都市計画を承認
平成12年3月	都市計画決定（市街地再開発事業、地区計画、建築条例）
平成13年1月	藤白台地区市街地再開発組合設立
平成13年3月	市民ホール・デイサービスセンター床取得決定
平成13年7月	栄泉不動産株式会社と参加組合員に関する契約締結
平成13年8月	権利変換計画認可、仮設店舗着工
平成13年11月	仮設店舗工事完了、解体工事着工
平成14年2月	解体工事完了、起工式
平成15年3月	建築工事竣工、店舗オープン、住宅入居開始

■参考URL

藤白台地区第一種市街地開発事業について（株式会社ユーデーコンサルタンツHP内）

<http://ud-c.co.jp/portfolio/yurara-fujishirodai/>

■事業の概要（右同）

施行区域面積	約1.1ha
全敷地面積	8,975㎡
建築面積	3,254㎡
建蔽率	36.3%
延床面積	11,545㎡
容積率	120.2%

従前の権利者数	40名
土地所有者	26名
借地権者	0名
借家権者	14名



航空写真
（ユーデーコンサルタンツHPより）

■取組内容

大阪府営住宅の建替えにより創出される活用地を利用して、近隣センターの活性化に資する市街地再開発事業を実施しています。

商業機能は活用用地に移転し、交流・コミュニティ・公益機能などは現近隣センターの場所で機能更新を図ります。

■事業の経緯

平成29年(2017年)3月	都市計画決定
平成30年(2018年)5月	事業計画認可
平成31年(2019年)2月	権利変換計画認可
平成31年(2019年)3月	建築工事着工
令和 5年(2023年)7月	工事完了(予定)



公共施設の配置及び街区の配置図



イメージパース

	街区1	街区2	街区3(活用用地)
敷地面積	約4,900㎡	約1,300㎡	約8,000㎡
構造・規模	RC造 地上13階建	S造 地上1階	RC造 地上13階建
施設内容	地上1階から地上13階 共同住宅	地区会館+郵便局など	地上1階 商業店舗 地上2階から地上13階 共同住宅
施設面積	住宅施設 約11,300㎡	公益施設 約600㎡	商業施設 約1,800㎡ 住宅施設 約13,700㎡
住戸数	152戸	—	181戸

■参考URL

新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業のホームページ

<http://higashimachi-urbandevelopment.jp/>

■取組内容

千里ニュータウンは、昭和37年(1962年)のまちびらきから半世紀が経過し、緑が育ち、人々が暮らしをいとなみ、様々な地域活動や市民活動が展開されるなど、まちとして大きく成長してきました。

近隣センターにおいては、住区における身近な拠点として、住民などの暮らしを支えてきましたが、居住者のライフスタイルの多様化や社会状況の大きな変化などにより、近隣センターの商業環境は大きく変化し、店舗数の減少など商業の衰退が進んでいます。

その一方では、一部の建物の建替えなどが行われたり、空き店舗の活用として、デイサービスセンターや託児所などが入居するなど徐々に変化しているところも見られます。

こうした中、吹田市では、近隣センター施設の利活用や再編などを含めた新たなにぎわいの創出、活性化を目指しており、竹見台・桃山台近隣センターにおいては、地権者組織が設立され、再整備の検討が行われていることから、再整備の可能性について検討を実施しています。

■取組経過

年度	取組内容	概要
平成24年度 (2012年度)	千里ニュータウン近隣センターのあり方について(案)作成	各主体が近隣センターの活性化、再生に取り組む際の検討材料として活用するため作成
平成28年度 (2016年度)	竹見台・桃山台近隣センター地区再開発研究会設立 まちづくり協議会の設立	両近隣センターが一体となって市街地再開発事業による再整備を検討する地権者組織が設立される
平成30年度 (2018年度)	竹見台・桃山台近隣センター地区市街地再開発事業基本計画策定	再整備手法の一つとして市街地再開発事業の施行区域及び実現性を検証。また、現況調査及び権利者等との協議を実施
令和元~2年度 (2019~20年度)	竹見台・桃山台近隣センター地区推進計画策定	市街地再開発事業についての可能性の検討、地権者組織への支援を行い、令和2年度中の都市計画決定に繋がる計画の策定、調査を実施

■取組内容

高野台サブ近隣センター建替事業は、当初「近隣センターの活性化」を目的として検討されていましたが、土地利用状況、建物の老朽化等からソフト面からの活性化は困難な状況であり、関係権利者の意向も踏まえて建替事業として検討が進められました。

建替えの事業手法としては、都市再開発法による権利変換を利用した市街地再開発事業、等価交換を利用した任意の建替事業が考えられましたが、平成14年(2002年)に「マンション建替円滑化等に関する法律」が施行され、同法律を適用すれば、市街地再開発事業と同じように権利変換方式による建替えが可能であり、手続きも比較的簡便であることから市・府及び国と協議を行い、適用可との結果を得て、同法律に基づく事業化を進めることとなりました。

当地区のように共同住宅を併設している近隣センターでは、全員合意あるいは区分所有法に基づく建替決議は必要ですが、マンション建替円滑化法を活用し、権利変換手法を利用して再生を図ることも可能となる事例となりました。



従前の状況 1



従前の状況 2

年	項目
平成9年	再整備基本計画及び基本設計案作成
平成11～12年	計画案の再検討及び地権者協議
平成13～14年	コンサルタント派遣制度導入 ※マンション建替円滑化等に関する法律施行
平成15年	事業化に向けて関係機関協議
平成16年	吹田市高野台サブ近隣センター建替促進協議会設立、デベロッパー導入
平成16～17年	吹田市高野台サブ近隣センター建替協議会設立 計画案の再検討
平成18年	マンション建替事業施行認可（個人施行）、建築工事着手、権利変換認可、一部仮使用許可
平成19年	竣工・オープン



竣工写真

写真：ユーデーコンサルタンツHP引用

■参考URL

株式会社ユーデーコンサルタンツHP内
<http://ud-c.co.jp/portfolio/yurara-fujishirodai/>

■取組内容

千里ニュータウン内の住区に近隣センターが設けられて50年を経過しているが、当初は徒歩圏で日常生活を送る上で必要な購買施設として、住民は日常的な買い物やささやかな住民同士のふれあいを近隣センターで行うこととしていたが、現在では、施設の老朽化や周辺に大規模商業施設が立地されたこと、また、消費者ニーズの変化などから、購買施設としての機能を十分に果たせず寂しい状況となっています。

このような状況を改善し、住民にとって近隣センターがより身近な存在となり、足を運ぶきっかけ作りとして、地元自治会、商店会等が協力し、各種イベントの開催に取り組んでいます。

一般財団法人大阪府タウン管理財団としても、このような取組に財団所有の管理地であるオープンスペースをイベント会場として活用できるよう協力しています。

開催イベント（例）	開催場所
千里ニュータウン近隣センターリレー産直市（協力：兵庫県香美町、滋賀県高島市、大阪府豊能町、能勢町 他）	佐竹台近隣センター 古江台近隣センター 青山台近隣センター 津雲台近隣センター



青山台近隣センター産直市

■参考URL

千里ニュータウンの再生について（大阪府ホームページ内）

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/senri/index.html>

■取組内容

MUJI × UR 団地リノベーションプロジェクトは、UR都市機構と、無印良品事業を行っている株式会社良品計画の住空間事業を担い、愛着を持って永く使える「暮らしの器」としての家を提供する株式会社MUJI HOUSEとが連携し、現代の多様化した日本の暮らしに新たな賃貸リノベーションのスタンダードを発信すべく、立ち上げたプロジェクトです。

団地の良さを見直し、優れた部分を上手に生かしながら、そこに無印良品が積み重ねてきた知恵や工夫をそっと掛け合わせて、これまでにない賃貸住宅を作る活動をしています。

このプロジェクトは、すべてを壊すのではなく、使えるものは残すことを基本にしています。良いものは大切に受け継ぎ、工夫をこらして住む人の自由度の高い住まいを考えました。新築にはない温かみのある味わいも大切にしています。

平成24年(2012年)に立ち上げた関西発のプロジェクトですが、千里ニュータウンでは、千里青山台、新千里北町、新千里西町、新千里東町の各団地にて実施されています。



■参考URL

<https://www.ur-net.go.jp/chintai/muji>

■取組内容（地域のコミュニティの声をまちづくりに活かす場）

平成18年(2006年)3月に吹田市で策定した「千里ニュータウン再生ビジョン推進事業Ⅱ報告書」では、地域に暮らす人々が身近な地域の課題を共有し、課題解決に向けて協働して取り組むための意見交換の機会づくりや、地域のまちづくりを支援する仕組みづくりがますます重要としています。その取組として、最盛を迎える公的賃貸住宅の建替事業に対して、市民、事業者、行政が序列なしに平等に話し合う場として、平成18年(2006年)12月に最初のラウンドテーブルを行いました。ラウンドテーブルでは、「千里ニュータウンのまちづくり指針」や「住区再生プラン(案)」を活用し、議論を深め、建替計画に関する合意形成を図っています。平成31年(2019年)3月現在、約100回のラウンドテーブルを行っています。

ラウンドテーブルにより実現された事例として、公社住宅の集会室を活用し、高齢者の孤立孤独を解消し、子育て支援を進めるため世代間交流を図るコミュニティ喫茶「佐竹台サロン」が設置されました。また、府営住宅の活用地に、子育てしている親子や親同士のつながりの場「おひさまルーム」が設置されました。その他、団地内を通行できる歩行者ネットワークの確保や建替え団地の各ゾーンの建物高さ（スカイライン）の調和を図った事例などがあります。



おひさまルーム



佐竹台サロン



団地内遊歩道

■取組内容（市民・住民による地域価値の再発見）

平成17年(2005年)、吹田市立博物館では現代の地域テーマである千里ニュータウンの特別展を翌平成18年(2006年)春に行うことを決定。さらに公募市民による特別展実行委員会を形成し、企画運営を全面的に委ねる施策を取ることとしました。

集まった市民企画委員は44名。吹田市だけでなく豊中市や学術関係からも広く参加を集め、「展示」「催事」「広報・物販」の3部会に分かれ、博物館スタッフと協働で準備が進められました。

この特別展の特徴は、「市民参加型」を超えて「市民主体型」としたことのほか、催事の回数を大幅に増やしたこと、普及しつつあったブログやメーリングリストなどを広報手段として活用したこと、市民の中でもそれぞれの活動や職能経験を生かした動きを取り入れたことなどで、同館は大きく活気づきました。企画は、建替で退去済みの団地の一室に入居当時の生活を再現した「サテライト展示」や、初期住民なつかしの「バスオール」の発掘収集、そのバスオールを使った演劇など、従来の博物館の枠を超え、多岐にわたりました。

結果としては44日間の会期で22,170名と通常の2年分の来館者を集めるに至り、マスコミからもニュータウン再活性化のシンボリックなイベントとして取材が相次ぎました。

この企画の最大の成果は、千里ニュータウンで活動するキーパーソンの多くが一堂に会して「50周年」などその後の活動につながったこと、ひところ「オールドタウン」と言われていた千里ニュータウンのエネルギーを世間に強く印象づけたことにあります。



■参考URL

ブログ「千里ニュータウン+万博+∞…=吹田市立博物館！」

<https://sui-haku.at.webry.info/>

吹田市立博物館

<http://www2.suita.ed.jp/hak/>

■取組内容

千里ニュータウンが、昭和37年(1962年)のまちびらきから50年を迎えた平成24年(2012年)9月中旬から11月下旬にかけ、住民・市民、事業者、行政が力を合わせ、千里ニュータウンまちびらき50年事業を実施しました。

開催にあたっては、記念事業の企画検討をするため、「千里ニュータウンまちびらき50年企画委員会」を平成23年(2011年)5月に立ち上げ、同年8月に企画案をとりまとめました。そして、その企画案の実現に向け、実行委員を募集し、実行委員会を平成24年(2012年)2月に立ち上げました。

平成24年(2012年)9月3日(月)～11月25日(日)にかけて、千里ニュータウンまちびらき50年記念イベントを千里ニュータウン各所で実施しました。

期間中は、千里ニュータウン内外からたくさんの方が各イベントに足を運び、50周年を祝う人で賑わいました。



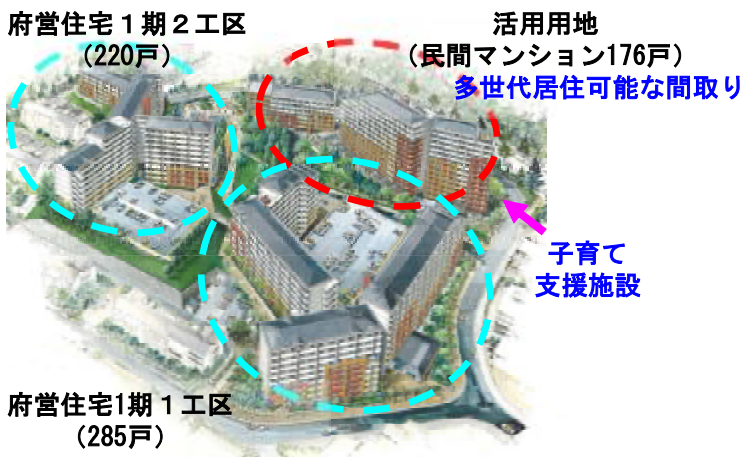
Ⅲ. 公的団体による取組

■取組内容

大阪府営住宅において、5団地の建替えをPFI事業(BT方式)※で実施し、活用地に民間分譲マンションを約600戸供給済。今後、令和2年(2020年)までに民間分譲マンション約500戸、戸建住宅約70戸の供給を予定しています。

府営住宅の建替えと、建替えにより生み出される活用地の活用を、一括して民間事業者から提案させることにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献できました。

府営住宅の高層化と活用地での民間住宅の供給により、千里ニュータウンの人口回復に寄与しています。また、活用地での民間住宅の供給に合わせ、住宅以外の施設(子育て支援施設)を導入できました。

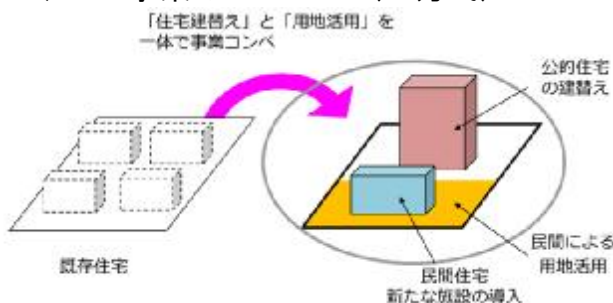


<事例1>府営住宅+分譲マンション
(大阪府営吹田佐竹台住宅(2丁目))



<事例2>府営住宅+戸建住宅
(大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目))

◆ PFI事業のフレーム (BT方式)



※PFI事業⇒Private Finance Initiativeの略。
社会資本の整備・運営において、民間の資金や経営力を活用して公共と民間が協力して行う事業方式
※BT方式⇒施設建設後に所有権の移転を行う

○民活事業実績

	住宅名	工期	府営住宅戸数	活用地導入施設
1	吹田佐竹台(2丁目)	H20~23	505	分譲共同住宅 176戸 ・子育て支援施設
2	豊中新千里東	H20~26	450	分譲共同住宅 140戸
3	吹田藤白台 1期	H21~26	527	分譲共同住宅 128戸
4	吹田竹見台	H22~27	385	分譲共同住宅 157戸
5	吹田高野台(1丁目)	H25~30	330	分譲共同住宅 330戸
6	吹田藤白台 2期	H27~R2	420	分譲共同住宅 185戸
7	吹田佐竹台(5丁目)・高野台(4丁目)	H29~R2	240	戸建住宅 74戸(予定)
合計	5団地7事業		2,857	分譲共同住宅 1,116戸 ・戸建住宅 74戸(予定)

■参考URL

民間事業者の募集 (大阪府ホームページ内)
<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/minkatu/index.html>

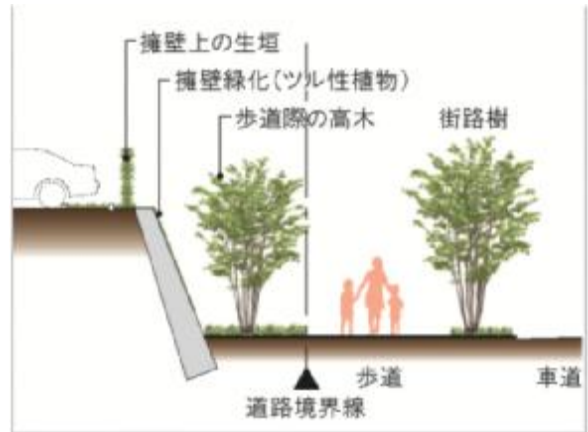
■取組内容

吹田市では、老朽化した津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅及び豊津住宅T2棟の建替えが必要となり、効率的な建替事業や維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2の大阪府住宅供給公社の所有地を確保しました。

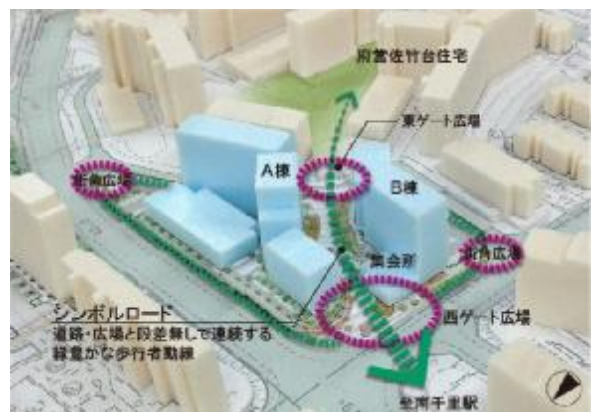
「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」PFI法に基づき、市と特定事業契約を締結した民間事業者が、既存施設を解体及び撤去し、新たな住宅等の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式を活用し平成29年度（2017年度）に完成しました。

新佐竹台住宅は、建築物の環境性能を評価する「CASBEE」Aランクを取得しており、また、「平成30年度おおさか環境にやさしい建築賞」により環境配慮に優れた建築物として表彰されています。

環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質として素晴らしいものと評価されています。



＜特徴1＞緑豊かな歩行者空間の創出



＜特徴2＞周辺の方も利用できる生活動線の創出



外観写真

■参考URL

新佐竹台住宅集約建替事業（吹田市ホームページ内）

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshikeikaku/jutaku/75003.html>

■取組内容

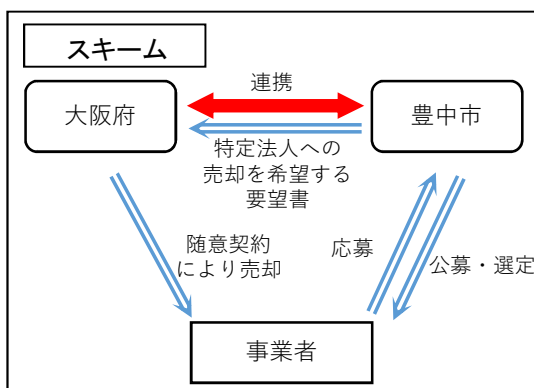
一般財団法人大阪府タウン管理財団所有地の売却先である、自治体、民間事業者等が、売却用地に地域のまちづくりに活用される施設の導入を行いました。

処分地	面積 (㎡)	処分年度	譲渡先	活用用途
千里南地区リザーブゾーン	2,506.98	H23 (2011)	(株)NIPPPO	民間マンション
藤白台駐車場	4,903.30	H25 (2013)	(株)エステムホーム	民間戸建住宅
天神社無道路地	216.2	H25 (2013)	隣接者	隣接者敷地
ゆらら藤白台駐車場	3,078.84	H26 (2014)	ゆらら藤白台管理組合	駐車場
山田川駐車場	1,246.20	H26 (2014)	(株)大宮商店	民間マンション
府営古江台住宅の隣接地	1,364.16	H26 (2014)	(株)コーディネクス	民間戸建住宅
研究施設進入路	173.08	H28 (2016)	独立行政法人理化学研究所	進入路
千里南地区商業施設用地	10,378.40	H28 (2016)	(株)日本エスコン	商業施設
旧第13駐車場	3,096.06	H28 (2016)	吹田市	消防署等公益施設
セントポーリア横宅地	55	H29 (2017)	新誠プロパティマネジメント(株)	バイク専用置場
旧第14駐車場	2,340	H30 (2018)	東急不動産(株)	民間マンション
新千里東町近隣センター要員住宅等	492.55	H30 (2018)	新千里東町近隣センター地区市街地再開発組合	再整備

■取組内容

大阪府と豊中市で、新千里南住宅の再整備に伴うまちづくりの方向性を定めた「大阪府営新千里南住宅まちづくり基本構想」に基づき、障がい者グループホームの建設用地として活用しました。

名称	きららの家
所在地	豊中市新千里南町
開設年度	平成30年度(2018年度)
敷地面積	528.29㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
活用手法	売却(随意契約)
売却先	社会福祉法人 豊中きらら福社会
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・第4期豊中市障害福祉計画及び豊中市障害者グループホーム整備方針に基づき整備 <p><スケジュール></p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成28年 8月 豊中市が事業者を公募 ・平成28年11月 事業者決定 ・平成29年 1月 大阪府が事業者に用地を売却 ・平成30年 8月 施設開設



外観写真

■参考URL

大阪府営住宅ストック活用事例集 (大阪府ホームページ内)
<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/22336/00000000/jireisyu.pdf>

■取組内容

平成24年度（2012年度）、公社の建替えにより生まれた再生地を活用するにあたり、「千里ニュータウン再生指針」で示された基本方針を踏まえ、土地の有効利用を図るとともに、新千里南町の新たな顔となる都市景観の形成ならびに、これまで培われてきた良好な住環境の継承と発展を目指し、公募による事業提案競技により決定しました。

階数を20階建とする一方、壁面後退距離を十分確保して可能な限り敷地中央部に住棟を寄せて配置し、その周囲を圧倒的な緑化率からなる植栽と築山により住棟低層部を緑で覆うという独創的な手法での計画となりました。生活の利便性増進のため、コンビニエンスストアを独立して北西交差点付近に配置しています。



イメージパース（北方向からのアングル）



イメージパース（南方向からのアングル）

※イメージパースは提案時のものであり、完成時と異なる場合があります。

■取組内容

平成18年度(2006年度)、新千里西町B団地の建替えに伴う再生地の活用にあたり、隣接する当公社の建替賃貸住宅（OPH新千里西町）とあわせ、高齢社会に対応した多世代が近居する街を実現し、急速に高齢化が進む千里ニュータウンの再生に資することを目的として、公募による事業提案競技を実施しました。

千里アートロード※沿いに一体的な歩行者空間を作り、オープンテラスのコミュニティレストラン、クリニック、店舗が配置され、自然に周辺からの歩行者を呼び込む工夫など、アートロード沿いの活性化に貢献しています。



全体配置イメージパース

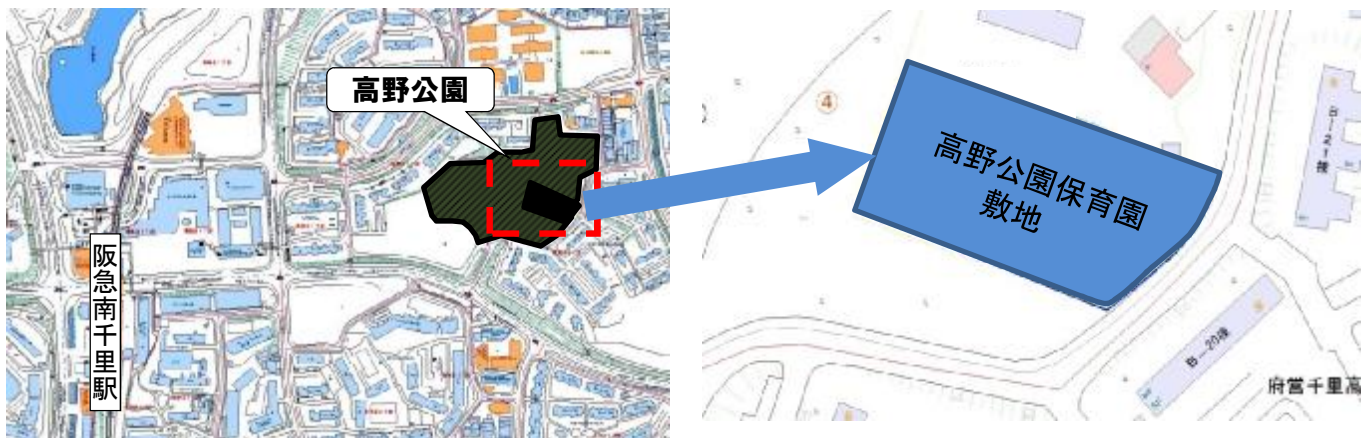
※イメージパースは提案時のものであり、完成時と異なる場合があります。

※「千里アートロード」とは新千里5号線で、歩道に配置された彫刻が自然にマッチし、心が豊かになるとのことから、平成7年度(1995年度)に、愛称名が決められました。

■取組内容

吹田市では、土地の確保が困難なニュータウン地域等での保育所整備の遅れと、子ども・子育て支援新制度のもと、子供を預けて働きたいという保育ニーズの急激な高まりなどから多くの待機児童が生じることとなり、こうした事態を早急に改善するため、主な保育所整備等の施策を待機児童解消アクションプランとしてまとめました。

平成28年度(2016年度)からの3か年で2,150人分の保育の受け皿を確保するため、特に利用希望者の多い阪急南千里駅周辺の保育需要への対応のために都市公園内の保育所設置特例の活用により、高野公園内の南千里市民プール跡地の一部を活用し、玉川学園高野公園保育園の整備を実施しました。



位置図



現地外観写真

■参考URL

保育所、幼稚園、認定こども園等施設一覧（吹田市ホームページ内）

<http://www.tamagawa-n.ed.jp/takanokouen/>

■取組内容

阪急南千里駅東側に位置するOPH千里佐竹台において、緑化面積は大阪府基準値の約2倍と十分な緑量を導入していることに加え、クスやサクラの大木を保存し、入居当初からボリューム感のある緑景観を創出しています。屋外空間を地域に開放するとともにメインの接道部は大きくセットバックされ幅のある緑地帯を設けているなど、周辺地域に対して豊かな緑環境を提供しています。敷地内も通路沿いをはじめ、駐車場周辺や車路沿いにも緑を積極的に導入し、敷地中央部の駐車場屋上部も本格的に緑化し、潤いのある景観を創出しています。

上記の内容が評価されて「第3回おおさか優良緑化賞※（選考委員会奨励賞）」（平成21年度(2009年度)）を受賞しました。



大幅なセットバックを行った接道部緑化



駐車場上部の緑化（屋上庭園）

※「おおさか優良緑化賞」とは、大阪府自然環境保全条例に定める「建築物の敷地等における緑化を促進する制度」等により届出の行われた緑化のうち、都市環境の改善や都市の魅力向上に貢献するなど、特に優れた取組を行った建築主を顕彰する制度であり、建築主の施設に対する緑化意欲の向上や緑化技術の普及を図ることを目的としています。

■参考URL

第3回おおさか優良緑化賞受賞事例集

<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/217/00015389/003jireishuu.pdf>

■取組内容

千里丘陵F団地の建替えにより建設されたOPH南千里津雲台では、ボリュームが大きくなった住棟の圧迫軽減のために、接道する外周部をすべて緑化しました。既存樹の保全も積極的に図っています。起伏のある中央広場は充実した新規植栽が施しており、広く開放された広場として、存在感とともに貴重な憩いの場となっています。立体駐車場の屋上にはセダム※緑化を導入している他、敷地の隅々まで充実した緑化を導入しています。

上記の内容が評価されて「第5回おおさか優良緑化賞（選考委員会奨励賞）」（平成23年度(2011年度)）を受賞しました。

また、新千里西町B団地の建替えにより建設されたOPH新千里西町においても、駐車場の屋上を緑化しており、環境への配慮を行っています。



立体駐車場横の緑化部分（OPH南千里津雲台）



立体駐車場屋上のセダム緑化（OPH南千里津雲台）



駐車場屋上緑化（OPH新千里西町）

※「セダム」とは、万年草・ベンケイソウとも呼ばれる乾燥に強い野草で、そのたくましい強さを生かして屋上緑化によく使われます。

■参考URL

第5回おおさか優良緑化賞受賞事例集

<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/217/00015389/img-404120046.pdf>

■取組内容

新千里西町B団地の建替事業では、土地の高度利用により生じた再生地売却にあたり、まちづくりへの配慮を条件とした事業提案協議を実施し、分譲共同住宅が建設されるとともに介護付有料老人ホームが開設され、隣接する公社の建替後の賃貸住宅（OPH新千里西町）とあわせ、高齢社会に対応した多世代が近居する街を実現しました。

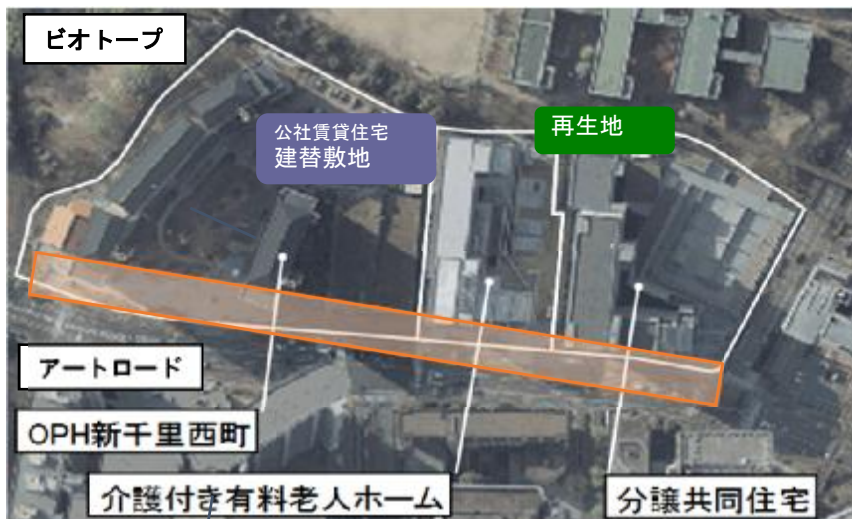
まちづくりへの配慮として、再生地において、介護付き優良老人ホームなどの住宅以外の施設を導入しています。また、OPH新千里西町においては、ウェルカムゲートには彫刻美術品を設置し、前面歩道（アートロード）との一体的な屋外空間を創出しています。ビオトープを設置するなど、自然豊かな団地となっています。



アートロード



ビオトープ



【OPH新千里西町周辺の航空写真】平成22年現況 とよなかわがまち航空写真より写真転載しました。

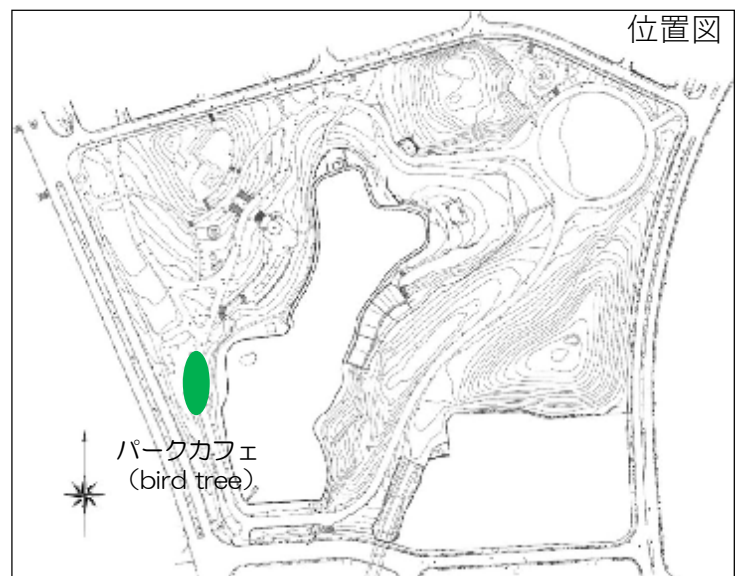
■取組内容

都市公園を取り巻く社会状況、公園利用者のニーズの変化により、既存の公園を快適に利用できることが求められており、千里南公園に一年を通して憩える新たなコミュニティ空間を創造することを目的としたパークカフェ（bird tree）を設置しました。

パークカフェ（bird tree）は、都市部で生活する私達の日々の暮らしをさらに豊かにする公園の新たな空間として、公園の風景にとけこみ、四季を通じてその公園の魅力を楽しめ、気軽に立ち寄れる場所を創造するものです。また、公募型プロポーザルで選定された民間事業者のアイデアや柔軟性を活用し、ほっと一息つける空間を提供するとともに、緑とオープンスペースが持つ様々な可能性を引き出す一つの機能として、千里南公園の魅力と市民の公園やみどりに対する満足度を高め、市民のクオリティ・オブ・ライフの向上に寄与する施設を目指し、平成31年（2019年）2月27日にオープンしました。

■事業の特徴

- （1）民間事業者の自己資金で公園施設として店舗の設計、建設、運営
- （2）運営期間は、店舗建築期間を含み最大20年間
- （3）公園施設の設置許可を受け運営許可は5年毎の更新



現地外観写真

■参考URL

千里南公園パークカフェ整備事業（吹田市ホームページ内）

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-doboku/kouenmidori/senriminami.html>

■取組内容

OPH千里佐竹台Ⅱにおいて、公益社団法人 大阪府看護協会を誘致し、同協会と団地自治会との協働により『まちの保健室 in 千里佐竹台』を令和元年度より開催しています。

これまで看護協会が大阪府内各地で実施している『まちの保健室』は、公社が管理・運営する商業施設「フレスポしんかな」（堺市北区）においても、定期的に開催されてきました。

公社では千里ニュータウンエリアにおいて、以前から団地集会所を拠点に「いきいき百歳体操」や「喫茶サロン」を実施するなど、自治会活動が盛んなOPH千里佐竹台Ⅱに『まちの保健室』を誘致し、団地自治会との協働による『まちの保健室』が実現しました。

この取組は、公社賃貸住宅にお住まいの方をはじめ、地域にお住まいの方の子育て支援や高齢者の健康寿命を延ばすことを目的にしており、助産師による子育て相談や看護専門職による健康相談などを実施しています。



「まちの保健室」スタッフの皆さん



血圧測定の様子

■参考URL

https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/pdf/PressRelease_2019-05-08.pdf

■取組内容

千里地域の転入者に向けて、千里ニュータウンの魅力や歴史をはじめとした地域情報や生活情報などをひとまとめにパックして提供することで、千里を身近なものに感じて生活に生かしていただき、長く住み続けていただく契機とするものです。

豊中市の千里地域連携センターが、市民団体「千里ニュータウン研究・情報センター（通称：ディスカバー千里）」の協力や地元事業者の資金援助を受けて制作しており、千里文化センター「コラボ」内の施設間連携の一環として、豊中市役所の新千里出張所の転入窓口で配付しています。



■参考URL

千里ニュータウン研究・情報センター（通称：ディスカバー千里）のホームページ

<https://discover-senri.com/>

■取組内容

全国のニュータウン建設のパイオニアとしてリードし続けてきた経験やノウハウを継承し、発展させていく施設として、平成24年(2012年)9月3日にオープンしました。

千里ニュータウン情報館は、千里ニュータウンのまちづくりの歴史及び住民の生活文化に係る資料を展示し、地域情報を発信することにより、相互交流・連携を図り、千里ニュータウンのまちづくりを推進する施設です。

千里ニュータウン情報館の機能は、以下のものがあります。

- 企画・展示/資料収集・公開
- 調査・研究
- 情報発信・交流ネットワーク

常設展示

次の資料を見ることができます。

- 千里ニュータウンの航空写真、年表、模型、解説、ニュータウン内12住区のパネルなど。
- 市民から寄贈された写真や資料。
- 千里ニュータウンに関する研究、調査の報告書等の資料のほか、千里タイムズをはじめとする千里ニュータウン地域で配布されていた新聞資料。

企画展示

常設展示のほか、期間限定の企画展示も行っています。

- (例) 千里ニュータウン情報館夏季企画展 (令和元年(2019年)7月20日～9月1日)
「たんけん！私たちの千里ニュータウン」



千里ニュータウン情報館



企画展ちらし

■参考URL

千里ニュータウン情報館について (吹田市ホームページ内)

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshikeikaku/keikakutyosei/johokan.html>

■ 「千里ニュータウン再生指針2018」の概要について

I 再生の理念

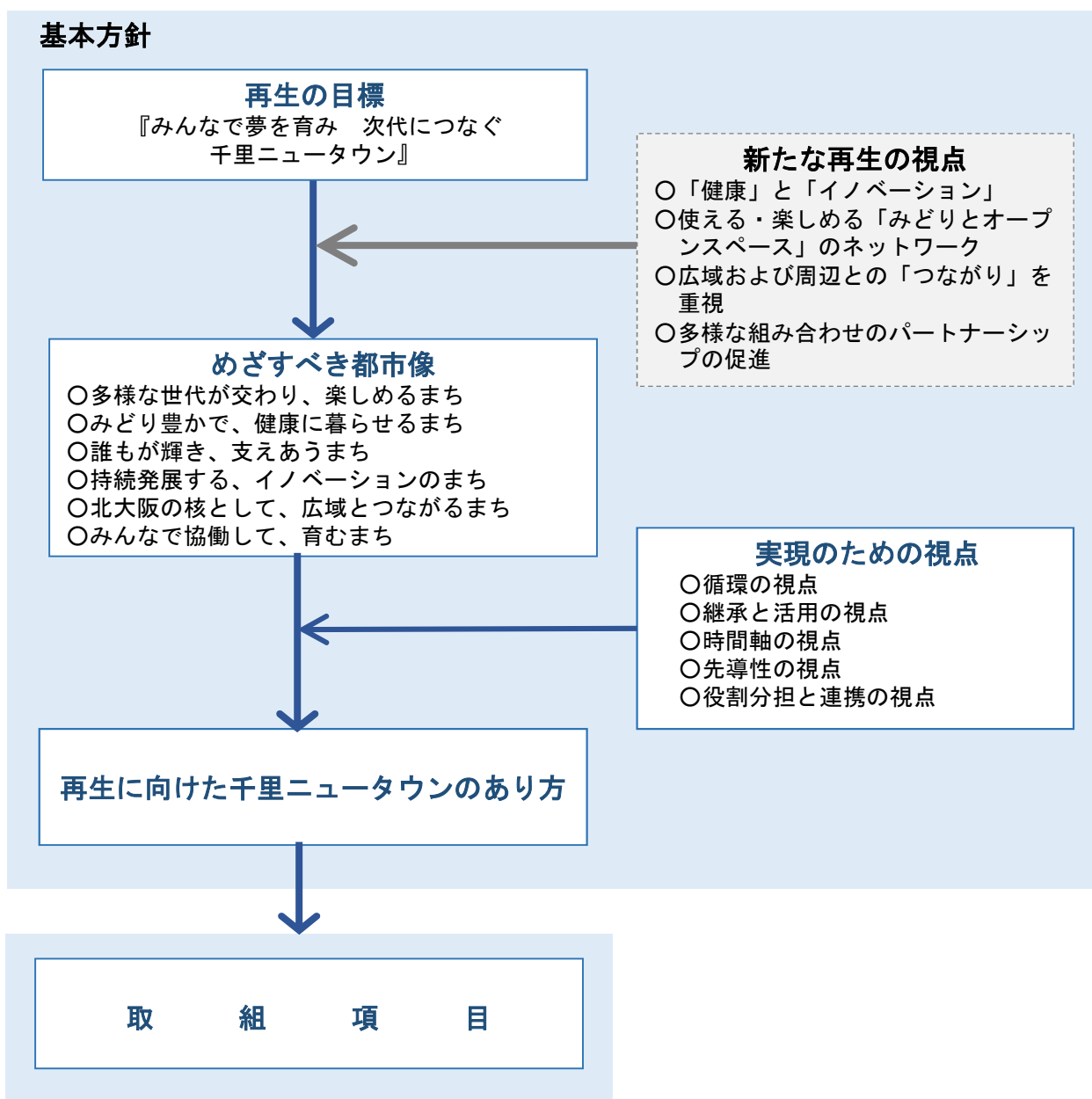
千里ニュータウンの再生に向けて、住民、事業者、行政等の様々な主体が協働して取り組むための理念として、4つの「再生の理念」を掲げています。

- 住民が生活していることを重視
- 将来、住民となる次世代のことを重視
- 北大阪の核として、新しいものを生み出す先導性を重視
- コミュニケーションと再生のプロセスを重視

II 基本方針

■基本方針の構成

「千里ニュータウン再生指針2018」は、再生の目標、めざすべき都市像、再生に向けた千里ニュータウンのあり方、新たな再生の視点、実現のための視点を基本方針とし、これに基づき、具体的な取組項目を示す取組方針の2つの方針で構成しています。



Ⅲ 取組方針

千里ニュータウンの再生のためには、住民、事業者、行政等の各主体がまちづくりを考え、話し合い、協働しながら、取組を進めていく必要があります。

千里ニュータウンの再生に取り組んでいくための共通の「指針（みちしるべ）」として「取組方針」を掲げています。「取組方針」では、本指針の策定主体である「千里ニュータウン再生連絡協議会」を構成する大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、一般財団法人大阪府タウン管理財団の6者が協働して取り組む主な項目について整理しています。

この取組項目に基づき、各主体が具体的な施策や事業を展開しています。

再生に向けた取組	
取組 1	住環境をまもり・つくるルール
取組 2	地区センターの活性化
取組 3	複合的かつ柔軟な土地利用の推進
取組 4	近隣センターの活性化
取組 5	多様な暮らしを実現する住宅の供給
取組 6	まちづくりをリードする集合住宅の建替え・改修
取組 7	歩いて暮らせるまちづくりのための交通環境の充実
取組 8	豊かなみどりの保全とオープンスペースの活用
取組 9	広域ネットワークの形成
取組 10	都市基盤の適切な更新
取組 11	地域の防犯・防災力の充実
取組 12	子育て世帯・高齢者・障がい者等への福祉サービスの充実
取組 13	健康を支えるサービスや仕組みの充実
取組 14	情報の蓄積と発信
取組 15	多様な機関や人材の交流と連携
取組 16	千里ニュータウン再生を推進する仕組みづくり

■各取組項目の右上端に、該当する取組番号を最大3個記載しています。

(例) **再生指針取組** ○, ○, ○

千里ニュータウン再生取組事例集

令和2年3月

千里ニュータウン再生連絡協議会

(大阪府・吹田市・豊中市・独立行政法人都市再生機構・
大阪府住宅供給公社・一般財団法人大阪府タウン管理財団)

【協力】千里パブリックデザイン・奥居武
【写真協力】(株)ユージェーコンサルタンツ
千里パブリックデザイン・奥居武
佐竹台スマイルプロジェクト