

千里ニュータウン：半世紀の軌跡とその今日（要旨）

（１）千里ニュータウンの計画と建設

大阪府で大規模な住宅都市建設の検討が開始されたのは、1955年の頃だった。日本経済が高度成長期に移行し、人口の大都市集中とともに住宅不足が深刻化し、もはやそれまでの団地規模の住宅供給では対応不可能な時代を迎えていた。

この時代、3万戸、15万人に及びニュータウン建設は、わが国はもとより海外にも例を見ない大事業だった。この事業のために、国も精鋭を参加させ、わが国を代表する大学、研究機関が調査研究、計画立案に参画し、都市建設のために新法（新住法）が制定されるなど、千里ニュータウンの建設はまさにナショナルプロジェクトとしてすすめられた。千里ニュータウンによって日本の新都市計画の基礎が築かれ、その事業の成功によって、その後ニュータウン建設の動きは全国に波及していった。

千里の計画を特徴づける第一の要素は、道路、公園緑地等のインフラ整備水準の高さ（道路率22%、公園緑地率24%）であり、いまなおそれは、わが国の最高水準を保っている。これに比べて住宅戸数の6割を占める公共賃貸住宅の質的水準は、今日から見ればあまりに貧しかった。千里が建設された1960年代、公営住宅の標準床面積は一貫して42-43㎡で、浴室もなかった。府営住宅に初めて浴室が設けられたのは、1969年のことだった。

千里はわが国における機能主義都市計画の先駆的モデルとなった。土地利用計画には、住宅をすべての用途から分離する厳格な単一用途ゾーニングが採用された。多くの土地は公的所有のもとにおかれ、幹線街路の沿道アクセスはすべて規制されている。さらにニュータウンの外周部には幅30-100mの周辺緑地が巡らされ、自然発生的な市街地の連坦を防いでいる。それらはすべて今日に至るまで維持され、それによって千里には建設当初のままの良好な環境が保たれてきた。一方でそれは、ニュータウンがその後の時代の変化や新たな社会的ニーズに対応するダイナミズムや柔軟性を欠く原因ともなった。

千里では、イギリスのマークIニュータウンをモデルに、わが国では初めて、近隣住区システムに基づく都市構成手法が採用された。千里において近隣住区は、コミュニティの単位であり、日常生活圏であり、そして都市建設の単位として重要であった。千里の関係者は、千里を単なる大規模団地の集合に終わらせるのではなく、「ニュータウン」と呼ぶにふさわしい、先進的な社会システムや高度な施設水準を実現しようという意欲に満ちていた。そして、初等教育における高低分離（分校）方式の採用や、医療システムにおけるグループ診療、オープン・システムの導入などが試みられた。これらは必ずしも成功しなかったが、「ニュータウンを社会改良の実験場に」という先駆者のチャレンジ精神は特筆されねばならない。

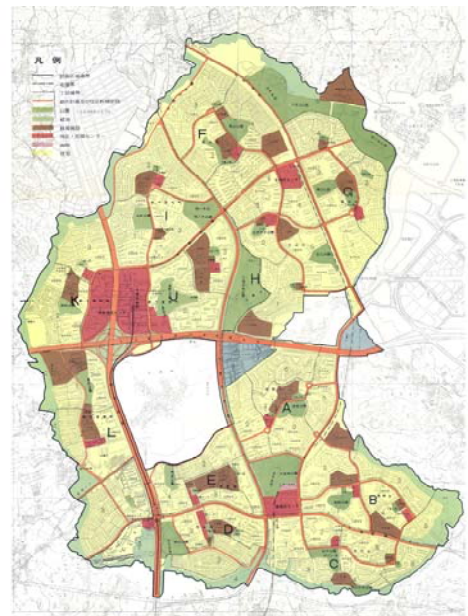
千里の交通計画もまた、その後の自動車時代を先取りした先駆的な試みであった。事業後半の新住エリアで、当時世界の都市計画の最先端のテーマであった「歩車分離システム」が取り入れられた。自動車交通から完全に独立し、分離された歩行者専用道に沿って学校、公園、近隣センターなどを配置する「緑道システム」が導入され、これによって千里はわが国で初めて、都市スケールで歩車分離の貫徹した都市を実現した。

千里の建設過程で、都市の位置づけも大きく変化した。1966年の第二次大阪地方計画で、新たに千里中央地区が北大阪の都心的業務センターとして位置づけられた。これによって千里は、当初の住宅都市から「住宅都市+副都心」へと方向転換し、千里中央地区には大規模な業務センターも建設された。

千里ニュータウンの概要

所在地	大阪府吹田市・豊中市
立地	大阪都心(梅田)から10~15km
開発面積	約 1,160 ha
計画人口	約 150,000人
住宅建設計画	事業実施時 37,330戸 事業完了時 40,120戸
事業主体	大阪府企業局
事業期間	1960.10~1970.3(1962年街開き)
事業手法	一団地の住宅施設経営(1960~) 新住宅市街地開発事業(1964~) 住宅市街地開発事業(1964~)

千里丘陵住宅地区開発計画図



千里ニュータウンの建設を契機として、その後の北大阪地域では、大阪万博が開催され、良質な住環境ストックが形成され、大学や研究機関、高次文化機能などが次々に集積していった。千里はこの地域が「グレート千里」と呼ばれる成熟した都市圏に成長するための牽引力としての役割を担った。この意味で、千里はイギリスの自立型ニュータウンとは異なる、独自のニュータウンモデルを打ち立てたと言える。

(2) 千里ニュータウンのハウジング

千里の住宅地の最大の特徴は、集合住宅地の計画に「囲み型配置」という、それまでには用いられなかった全く新しいレイアウト・プリンスiplを導入した点にある。大阪府企業局の技術陣は、集合住宅のレイアウトについても、均等な日照条件を重視する従来型の南面平行配置方式ではない、新たなモデルを打ち立てたいと意欲的に取り組み、自らそれを「レイアウト革命」と呼んでいた。

千里の「囲み型配置」の原型は、「自動車時代のモデル都市」として知られるラドバーン（1929）のレイアウトと、これを集合住宅に応用したスウェーデンの新都市開発にあった。いずれもスーパーブロックの外周部に住宅街区を配置、クルドサック方式を用いることで歩車分離を確保、内部にトラフィック・フリーな環境を形成し、そこに歩行動線に沿って学校、公園、商店などの施設が配置されている。

クルドサックを囲む中層住宅配置を千里では「コの字型」配置と呼んだ。コの字型に囲まれた空間を身近な近所づきあいの場にしたいという意図があった。コの字型配置を用いながらスーパーブロックの外周を大きく取り囲むように住棟を配置し、内部にはまとまったオープンスペースを創りだす。クルドサックを囲む空間はソーシャルな空間で、整った都市的景観を形づくる。もう一方は共通のプライベートな空間で、この緑地を囲んで住棟のグルーピングが形成される。彼らのねらいは、団地内での歩車分離を貫徹すること、生活の場を重視し住棟配置のなかに息の通ったコミュニティの創出を図ること、そして平行配置の繰り返しによる空間の単調さを打ち破ることにある。

大阪府営住宅に全面的に採用された千里の囲み型配置は、まさに「レイアウト革命」と呼ぶにふさわしい画期的なもので、当時大きな反響を呼び、全国の公営住宅の住棟配置にも影響を及ぼした。

企業局はこの囲み型配置をマスタープランの基本原則として、公団住宅にも適用することを求めたが、南北軸住棟を伴う配置に否定的な住宅公団との間で、このことを巡っての大論争に発展した。当時の公団の配置は、住棟の方位を原則南面とする「団地計画設計基準」に従っていたし、この時代に強まっていた「戸数主義」の影響もあって、公団は結局これを拒否し、平行配置を貫き通すことになった。しかし公団の設計チームは、企業局が提起した囲み型配置の空間の豊かさや景観の変化を、平行配置を基調にしなが実現すべく研究を重ね、千里で独自の配置手法を切り拓いていった。その後1960年代後半には、公団全体で平行配置の見直しの気運が高まり、千里でも事業の最終段階では完成度の高い囲み型配置を実現している。

千里ニュータウンでは、企業局技術陣の野心的な「レイアウト革命」への取り組みや、配置理論を巡る論争、公団設計陣の創意工夫の積み重ねなどを通じて、わが国の団地計画史上、一時代を画すような先駆的で質の高い成果が生みだされたと言ってよい。



ラドバーン・レイアウト



スウェーデンの囲み型配置モデル
パロンベッケン（1952）



千里ニュータウンの住宅配置

(3) ニュータウンの変容と都市再生への課題

千里ニュータウンは、初期まち開き（1962年）からやがて50年を迎えようとしている。この間の時代変化とともにニュータウンは大きく変容を遂げ、今日では様々な都市再生への課題が浮上しつつある。

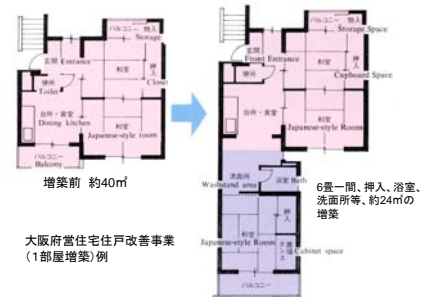
○ 人口・世帯構成の変化とコミュニティの変容

千里ニュータウンはわずか10年の短期間のうちに都市を完成させた。大半が子育て期の家族という均質な世帯の大量入居が短期間に集中した結果、完成後に急激な人口・世帯構成の変化が進展し、様々な問題を生じさせることになった。ニュータウンの完成後間もなく核家族の世帯分離が急速にすすみ、1975年の12.9万人をピークに人口は減少し続け、2005年には9万人を下回った。若い世代の転出が続かなかで、高齢化の進展もまた著しく、コミュニティの活力が急速に低下しつつある。ニュータウンの立地と環境の良さから住民の定住志向が強く、このことが高齢化に拍車をかけるという皮肉な結果を招いている。一方で小学校の児童数は、かつての3分の1程度に減少した。人口構成の急激な変化は、ニュータウン内の様々な施設の需給のミスマッチを生じさせている。小・中学校の空き教室が急増し、統廃合も開始された。小児科、産婦人科の病院が廃業し、保育所も転用されるケースが生じている。一方では、住民のコミュニティ活動、文化活動のための施設が不足し、特に高齢者のための施設の整備が強く要請されている。しかし、リジッドに計画されたニュータウンに新たなニーズに対応する余地は乏しく、ミスマッチはさらに拡大しつつある。

ニュータウンのコミュニティは、その社会的構成の面でも新たな問題に直面している。大規模な階層別住宅供給が行われた千里には、1,000～2,000戸規模の単一階層による団地コミュニティが形成された。1990年代半ば以降の住宅政策の転換により、特に公営住宅では入居資格がより低所得層に限定され、高齢、障害、母子世帯等の特定のカテゴリーに属する世帯の入居が優先されるようになり、「残余化」、「施設化」と呼ばれる現象が進行した。大規模団地での著しい社会階層の偏りは、コミュニティの基盤を揺るがす恐れもあり、今後いかにしてバランスのとれたコミュニティを形成していくかが問われている。

○ 住宅地の変容と住環境保全問題

1960年代に建設された千里の公共賃貸住宅では、事業の完了（1970年）から5年目に、早くもその質的改善の要求が現れることとなった。1975年にニュータウンの府営住宅住民から1部屋増築運動が巻き起こった。運動はここから府下全域に広がり、「もう1部屋獲得運動市民連合」が結成され、大阪府に対して府下52団地3万戸の増築を要望、建設省まで陳情にいくほどの一大運動を展開した。これを受けて、大阪府は既存住棟の増築に関する試行実験等を重ね、1978年度から本格的に住戸改善事業を開始した。千里では1978～93年度の16年間に、ニュータウンの中層住宅の全住戸について住戸改善事業が実施された。この事業によって大阪府営住宅は、全てが浴室スペースを備え、住戸規模も65㎡前後と全国随一を誇る水準に達した。千里に始まった狭小住宅改善への一連の取り組みは、今日議論されている「団地再生・ストック活用」を今から30年以上も前に先駆けて大規模に実施したもので、わが国の市民住宅運動として、また公共住宅ストック活用施策として特筆すべき成果であった。



府営住宅住戸改善事業（1978～93年度）

1970-80年代には、自家用車保有率の上昇とともに、公共賃貸住宅の各団地の不法駐車問題、交通安全問題が深刻な状況を呈するようになった。1990年代には公営、公社、公団のそれぞれで駐車場の増設が行われ、当初20%程度であった駐車場整備率はいずれも60%程度にまで引き上げられた。しかしこれによって囲み型配置の内部に駐車場が入り込んで歩車分離の原則が崩れ、多くの緑地が失われ、都市景観も著しく損なわれるなどの大きな代償を払わねばならなかった。

一方戸建て住宅地では、新住法の再譲渡禁止期限（10年）が経過した後、宅地が転売され、分割・細分化されるケースが見られるようになった。住環境の保全を図るため、豊中市域では市の働きかけによって、各自治会で「環境形成に関する申し合わせ」が締結された。当初分譲時の企業局との協定条件を将来にわたって保持する申し合わせで、新築、増改築には自治会長の承認を要するという内容だった。これは任意協定としてその後自治会によって独自に運営され、住環境の保全に効果をあげたとの評価を得ている。

1980年代後半には、バブル経済の波とともに分譲マンションの建て替え問題が浮上してきた。千里には公団、公社の分譲集合住宅が約3,300戸建設されたが、これらの団地で、民間業者との共同開発によって容積を積み増しして建替を図ろうとする動きが出てきた。豊中市は、高層高密度化によるインフラへの負荷や近隣への影響を避けるため、1988年に容積制限を150%とするなどを内容とする建築規制強化案（行政指導基準）を公表したが、これに対して当時建替計画をすすめていた分譲住宅住民が真っ向から反発、容積率紛争と呼ばれる騒動にまで発展した。豊中市はその後当初案を再検討し、「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」（1992）を決定した。その内容は中高層住宅地の建ぺい率50%、容積率150%、建物高さ40mを限度としつつも、空地の確保などの計画内容によって容積率を最大200%まで緩和するものだった。

1999年11月、この制度の適用を受けた千里で初めての分譲集合住宅の建替が実現した。この建替第1号例を含めて、その後豊中市域で実施されたマンション建替の全てが緩和規定の適用を受け、容積率がほぼ200%となる建替を行っている。結果的には、歯止めのない高層高密度化がすすみつつある。

そして2000年代半ばに至って、いよいよニュータウンの住宅の60%を占める公共賃貸住宅の団地再生が開始された。これによって千里は本格的なりニューアルの時代を迎えた。

○ 近隣住区・近隣センターの変容

近隣住区システムに基づく千里の各住区には、歩行生活圏の中心として近隣センターが設けられた。ところがこの近隣センターの商業施設がニュータウンの完成した頃から急速に衰退し始めた。当初は生鮮食料品の買い物場所の60%が近隣センターであったのに、80年代初期にはその割合が半減するといった状況で、この間に小売店舗の3割が転・廃業、各センターで空き店舗が目立つようになった。

近隣センター衰退の主な原因は、この時代に起きた流通革命や、モータリゼーションの進展と人々のライフスタイルの変化に対して、各センターが適切に対応できなかった点にある。また店舗経営の前近代性や競争の欠如、アメニティの欠如も指摘された。しかし、近隣センターの店舗用地は個別に分譲されていて、公的な主体による更新事業が困難であり、さりとて商業者による自発的な更新は望むべくもなく、近隣センターの商業施設はじり貧の状態に落ち込んでいった。

こうした状況を受けて、（財）千里センター、吹田市、豊中市の三者は、1987年に『近隣センター活性化ビジョン』をとりまとめた。この結果、各住区で『マンション・スーパー方式』といわれる、1階（または1・2階）スーパー、上層階をマンションとするマーケット再開が推進された。また、府営住宅の浴室増築に伴って廃業を余儀なくされた公衆浴場の跡地でも、同様の建替が実施された。しかし、そうした取り組みにもかかわらず、今日なお専門店の衰退には歯止めがかからず、深刻な状態は続いている。

こうした状況を受けて、（財）千里センター、吹田市、豊中市の三者は、1987年に『近隣センター活性化ビジョン』をとりまとめた。この結果、各住区で『マンション・スーパー方式』といわれる、1階（または1・2階）スーパー、上層階をマンションとするマーケット再開が推進された。また、府営住宅の浴室増築に伴って廃業を余儀なくされた公衆浴場の跡地でも、同様の建替が実施された。しかし、そうした取り組みにもかかわらず、今日なお専門店の衰退には歯止めがかからず、深刻な状態は続いている。

○ ニュータウン周辺の変容とタウンセンター再生問題

まち開きから50年近い年月を経て、ニュータウンの周辺地域も大きく変貌を遂げている。既に述べたように、千里ニュータウンの建設の後、北大阪地域には良質な住宅市街地や高次教育・文化機能、研究機能の集積がすすみ、今日では人口約50万人の「グレーター千里」と呼ばれる成熟した都市圏を形成するまでになった。千里のタウンセンター（千里中央地区）には、建設当初とは異なる新たな役割、グレーター千里の中心にふさわしい都心機能の充実が求められている。

一方では、近年の社会経済状況の変化に伴って、タウンセンター自体にも多くの問題・課題が浮上している。開設以来約40年を経たタウンセンターには、住民の年齢構成の変化やライフスタイルの変化、新たな社会的ニーズへの対応が求められている。また2001年以降、ニュータウン周辺に相次いで大規模店がオープンし、地域間競争が激化するなかで、核店舗をはじめとする商業施設の経営不振が続いている。さらに、長期経済不況で企業の再編や経営見直しがすすむなかで、オフィスの空室率が上昇し、ビルを閉鎖し土地の売却を意図する企業もあり、土地利用の転換、再編が強く求められている。ニュータウンの「心臓部」とも言えるタウンセンターが常に時代の変化に対応しつつ、求心力を維持し成長し続けることは、都市の活性化に不可欠の条件であり、この意味で千里中央地区もまた本格的なりニューアルが避けられない時期を迎えた。



空き店舗が目立つ近隣センター



マンション・スーパー方式による
近隣センター活性化（1980-90年代）

(4) 近年のニュータウン再生の動向

当初建設からほぼ40年を経て21世紀を迎えた頃に、千里ニュータウンでは、関係主体のニュータウン再生への取り組みが本格的に開始された。今日、千里ニュータウンは急速にその姿を変えつつある。

○ 関係主体による再生ビジョン、再生指針の策定

2001年、大阪府をはじめ、地元自治体の吹田市、豊中市、住宅事業者である都市公団（現UR都市機構）と大阪府住宅供給公社、それにニュータウン管理業務を担当する(財)大阪府千里センターの6団体が千里ニュータウン再生連絡協議会を設置し、ニュータウン再生に向けての協調的な取り組みをスタートさせた。

吹田、豊中の両市は、この頃から地元行政としてのニュータウン再生のビジョン、まちづくり指針等の検討に着手した。吹田市は、2002年に「千里ニュータウンの再生を考える市民100人委員会」を組織し、その提言を受けて、2003年には「吹田市千里ニュータウン再生ビジョン」を策定した。このビジョンを受けて、吹田市は各住区の「住区再生プラン(案)」を策定、これをたたき台として今後、各住区の協働の場を通じて、地域住民自らによる「住区プラン」の策定をすすめることとしている。また2004年には、千里での団地再生等を誘導するための「千里ニュータウンのまちづくり指針」を発表した。この指針で、市は中高層住宅地の建物高さを31m以下、容積率を150%以下（区分所有建物の建替を除く）とする等の具体的基準を定め、あわせて事業者が計画を連合自治会長に提出し、地域住民と話し合うなどのルールを示している。さらに吹田市は、2009年にニュータウン区域全域に地区計画（地区整備の目標・方針）を決定した。

一方豊中市は、これまでニュータウン内の建築行為等に適用してきた「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」を見直し、2004年に新たに「千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方」を公表した。ニュータウン建設時の環境を維持することを主眼とした従来の「保全型の指針」から、ニュータウン再生を支援・促進し、あるべき方向に誘導する「更新誘導型の指針」に転換したのと言ってよい。戸建て住宅地に生活支援機能や交流機能を積極的に導入すること、中高層住宅地では立地条件に応じて土地の高度利用、複合利用を誘導すること、千里中央地区で従来規制されていた住宅の立地を許容することなどを定め、今後、住民との協議を経て地区ごとに地区計画として法定化することとしている。

地元市でのビジョン、指針策定の動きを受けて、千里ニュータウン再生連絡協議会は、2007年10月に「千里ニュータウン再生指針」をとりまとめ、公表した。2006年に学識経験者、地域住民・NPO代表などで構成する「千里ニュータウン再生のあり方検討委員会」を設置し、その提言を受けて、「指針」を策定した。ニュータウン再生の理念やめざすべき都市像、土地利用のあり方、住宅・住宅地のあり方などの基本的な考え方、20項目の「方針」などが示されている。指針の内容は抽象的なレベルにとどまっているが、関係機関がニュータウン再生のあり方について共通認識をまとめ上げたことは、重要な成果と言える。今後、各主体がどのように役割分担し、どのような方法でこの指針の具体的実現を図っていくかが注目される。

○ 千里中央地区再整備事業

千里におけるニュータウン再生プロジェクトは、千里中央地区（タウンセンター）から開始された。千里中央地区の当面する諸課題の解決に向けて、大阪府、(財)大阪府千里センター、豊中市の三者は、2003年に協議会を設置し、「千里中央地区再整備ビジョン」を策定した。地区内の低・未利用地の有効活用、老朽施設の更新によって、商業・文化等の機能強化を図り、さらに居住、福祉、生活支援などの新たな機能を導入して、ニュータウン再生を牽引する多機能型の都市拠点形成する方向が提示され、民活方式による事業推進が決定した。

おりしも大阪府は深刻な財政状況の悪化に苦しみ、2001年9月の「大阪府行財政計画(案)」では、りんくうタウン事業等によって膨大な赤字を抱える企業局の事業収束の方針を打ちだしていた。この方針のもとに地区内に企業局が保有する土地、(財)大阪府千里センターが所有、経営する土地・建物(既存の専門店街や立体駐車場を含む)を全て民間に処分することとされた。

2004-5年にかけて、千里中央地区再整備事業コンペが実施され、住友商事グループが事業者を選定された。2005年には、大阪府、豊中市、



千里中央地区再整備事業（2005-2010）



千里中央地区業務ゾーンでの分譲マンション建設（2007）

千里センターが保有する約5haの資産が一括して民間事業者に譲渡され、翌2006年、総事業費約500億円、施設床面積約26万㎡の大規模プロジェクトがスタートした。2009年秋現在、既に大半の計画施設は完成、供用開始されている。新たに建設された主要な施設は、①豊中市千里文化センター・コラボ（公民館、図書館、老人福祉センター、豊中市出張所等の複合施設）、②千里中央病院（400床）と介護付有料老人ホーム（200人収容）、保育園、訪問介護ステーションなどの複合施設、③大規模商業（ヤマダ電機 LABI 千里中央）、④住宅2棟（50階建、17階建）約490戸で、あわせて立体駐車場の新・増築が行われた。

この大規模な民活事業によって、千里中央地区はその姿を一変させた。大幅な機能強化、多機能化が図られ、地区の集客力も回復したように見える。一方でこの事業を契機に、永年千里の管理、運営にあたってきた(財)大阪府千里センターは解散（2005年10月）し、千里中央地区の管理運営も今後は民間に委ねられることとなった。そして2006年3月、大阪府企業局も廃止され、その輝かしい歴史に終止符を打った。

○ 分譲マンションの建替事業等の進展

1999年に民間分譲マンション建替の第1号が実現して、数年後、2003年頃からニュータウン内の分譲マンション建替の動きがにわかに活発化した。公社・公団の分譲マンションが多く供給された豊中市域を中心に、分譲マンションの建替事業が相次ぎ、500戸を超えるような大規模開発も出現した。いずれも法定容積の200%に限りなく近い容積率で、従前戸数の2倍に近い戸数が建設されている。かつて4-5階建ての分譲集合住宅地であった団地が、14-20階建ての巨大スケールの高層住宅で埋め尽くされつつある。

分譲マンションの建替に加えて、社宅用地の転用によるマンション建設、千里中央地区の再整備や業務用地の転用によるマンション建設を含めると、この5-6年の間にニュータウン内で約4,000戸に近いマンション供給が行われ、一部には供給過剰との声も聞かれ始めた。

○ 公共賃貸住宅の団地再生

2005年には、大阪府住宅供給公社によって公共賃貸住宅（中層耐火住宅）の団地再生事業が開始された。公社についても、既述の「大阪府行財政計画(案)」で、経営改善策として賃貸住宅のストック活用と余剰地の処分をすすめる方針が示されていた。2001年公社が公表した公社賃貸住宅建替計画で、ニュータウンの中層賃貸住宅11団地、3,360戸の全てが建替対象とされ、2002年度から各団地で建替説明等の手続きが開始された。そして2005年に佐竹台と新千里西町で最初の建替事業が着手され、以後、急ピッチで事業がすすめられている。

公社の建替は、戻り入居者向けの賃貸住宅を高密度に建替（建替戸数は従前管理戸数の約70%）、余剰地（再生地）を最大限に確保してこれを民間に処分する方式で、大半が事業提案競技等の民活方式で実施されている。公共賃貸住宅用地での住宅の建替は、吹田・豊中両市の指針に従って容積率を150%以下とすることとされ、再生地での民間マンション建設にもこれが適用されている。

公社は再生地活用事業コンペに際して、「千里ニュータウン再生指針」がめざす都市像を念頭に、それぞれの地区でニュータウン再生に資する計画提案を求めている。この方法によって、これまでの再生地活用事業のなかで保育所や有料老人ホーム、デイケアセンター、クリニック、コミュニティ・レストランなどの施設建設が実現している。現状では、これがニュータウン再生指針の実現のための最も有力な手段となっている。

一方、ニュータウン内に約1万戸の府営住宅を保有する大阪府は、2007年に団地再生事業に着手し、その第1号として府営佐竹台住宅PFI事業を実施した。府営住宅の団地再生も大半がPFI法を用いた民活方式によって実施されている。大阪府は既存の府営住宅戸数を維持



新千里東町深谷地区のマンション建替
(2003, 2005)



新千里東町桜ヶ丘住宅の建替 (2005)



大阪府公社佐竹台建替事業 (2005-)



新千里西町公社再生地活用事業 (2009)

することを基本にしており、おおざっぱに言えば、府営住宅を現状の2倍程度の戸数密度で建替え、現在の府営住宅用地の約2分の1を民間に処分する方針だ。大阪府は、既に新千里東町、藤白台、竹見台でもPFI事業に着手し、今後も目白押しに建替事業が予定されている。

なお、ニュータウン内に約9,000戸の賃貸住宅を保有するUR都市機構は、2007年12月に公表した「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」で、千里の中層住宅6団地を全て「団地再生・一部建替」として位置づけたが、現在まで事業の具体的な計画は明らかにしていない。

○ 市民・民間非営利セクターの活動

ニュータウン再生への取り組みが本格化した2002年前後から、まちづくりに関わる市民やNPOの活動も活発化し、また彼らの地域運営への関わり方にも変化が見られるようになった。

ニュータウン再生への市民の参画の機会は、行政からの働きかけによって始まった。吹田市では、2002年に公募による「千里ニュータウンの再生を考える市民100人委員会」が発足し、住民と市の本格的な協働がスタートした。またこれを契機として、2003年には「千里市民フォーラム」が設立され、まちづくりに係わる様々な市民組織の継続的な交流が始まった。豊中市では、2001年、近隣センターの空き店舗を活用して住民の交流の場にする社会実験として始まった「ひがしまち街角広場」が、その後も住民の自主運営の形で継続され、幅広い世代に利用される交流拠点として、今日まで続けられている。また千里市民フォーラムや街角広場を通じての交流と活動から、高齢者が安心して住める住まいの確保とニュータウン再生の支援を目的とする「NPO千里・住まいの学校」など、様々な市民グループが生まれ、活発な活動を展開している。

千里の住民組織は、ニュータウン内の団地再生に関わる協議・調整を主導する役割をも担っている。佐竹台連合自治会は、公社佐竹台団地の建替事業に反対する隣接地自治会と公社との調整を主導し、合意形成を促した。また、再生地の活用計画に関しては、連合自治会が中心になって住民、公社、市職員からなる意見交換・協働の場（ラウンドテーブル）を数回にわたって開催、これによって子育て支援施設の導入が公社に受け入れられ、再生地事業コンペの条件として盛り込まれた。府営佐竹台住宅の団地再生においても連合自治会主導のラウンドテーブルが同様の役割を担った。団地の問題を「住区の問題」として捉え、連合自治会が協議調整を主導して関係主体間の合意形成をすすめる佐竹台方式（ラウンドテーブル方式）は、団地再生を巡る課題解決に向けての先駆的なモデルを提示している。

千里中央地区再整備事業（2006-）によって新設された豊中市千里文化センター「コラボ」を巡っても、行政と市民の協働が緊密に行われた。事業着手の前年の2004年9月に、豊中市は市民公益活動団体から協働事業の提案を受け、団体と市が一体となって事業を推進する「協働事業提案制度」を含む「豊中市市民公益活動推進条例」を施行していた。この制度に基づいて市民提案がおこなわれ、2005年9月に市民参加の「新千里図書館 公民館創造会議」が設置された。そしてこの会議を通じて、地域に開かれた多目的スペースを設けるなど、当初のプランの修正が行われ、施設の開館（2008年2月）後は、市民・大学・行政からなる「市民運営会議」において運営方法を検討することも決められた。

千里では今、関係主体の協働という意味での「新しい公」が確実に育ち、拡大しつつある。

おわりに

ニュータウンの再生は緒に就いたばかりで、これを検証し評価するには時期尚早かもしれない。しかし、今後乗り越えるべき問題・課題は、いくつか明らかになりつつある。

第一に、ニュータウン再生のあり方を示す「指針」の実現方策が十分検討され、合意されないままに、団地再生という既成事実が先行し、現状で推移すれば「指針」は「絵に描いた餅」になりかねない。

第二に、めざすべき空間像、デザイン指針とコントロール手法を欠いたまま、市場主義に偏った巨大スケール、高密度の開発がすすむことによって、都市空間の質や生活の質がなおざりにされる恐れが大きい。

第三に、かつてのニュータウン建設時のように「速く、大量に」再生事業がすすめられることによって、再び、将来の時代変化や新たな社会的ニーズに対応できない「計画都市」ができあがる恐れがある。

かつての千里がそうであったように、幅広い英知を結集してこれらの課題を克服し、内外のニュータウン再生を先導する、志の高いニュータウン再生が実現することを心から期待したい。



府営佐竹台住宅PFI事業
(2007-2011)