

特集 大都市郊外はどうか！ どうする！

## 建設型都市からマネジメント型都市のモデルへ —千里ニュータウンのこれまでとこれから—

特定非営利活動法人 千里・住まいの学校 代表 山本 茂  
やまもと しげる

我が国では、昭和30年代の千里ニュータウンを筆頭に、大都市の郊外に、大規模かつ計画的に、住宅を中心とする新市街地「ニュータウン」が建設されてきた。このニュータウンの多くは、建設から数十年を経て、住宅・設備の老朽化、人口の減少と高齢化、空き家・空き地の増大などのいわゆる「オールドタウン化」の問題を抱えるようになった。千里ニュータウンは、都心に近いという稀な立地条件などもあり、この15～20年を経て、建物の更新、人口の増大と若返り、コミュニティの活性化などの「再生」を実現してきた。(写真-1)

我が国のニュータウンが、今後、どのような問題に遭遇し、どのような対応を図るのかは大きな問題である。千里ニュータウンで経験したことを他のニュータウンに即適応できないが、学べる点はあるに違いない。このような観点から、私がこの約35年間、仕事や活動を通じて関わってきた千里ニュータウンのこれまでとこれからをご紹介します。

### 1. 千里ニュータウンのあらまし

千里ニュータウンは、昭和30年代に始まった大阪都市圏への人口集中に伴う住宅需要の増大と、これに伴う既成市街地周辺のスプロールの拡大に対応し、良好な住環境を備えた大量の住宅供給を図るために、1960～1970年(昭和35～45年)の約10年間に、大阪都心から北へ約15kmにある千里丘陵1,160ha(吹田市791ha、豊中市369ha)



写真-1 更新が進む千里ニュータウン

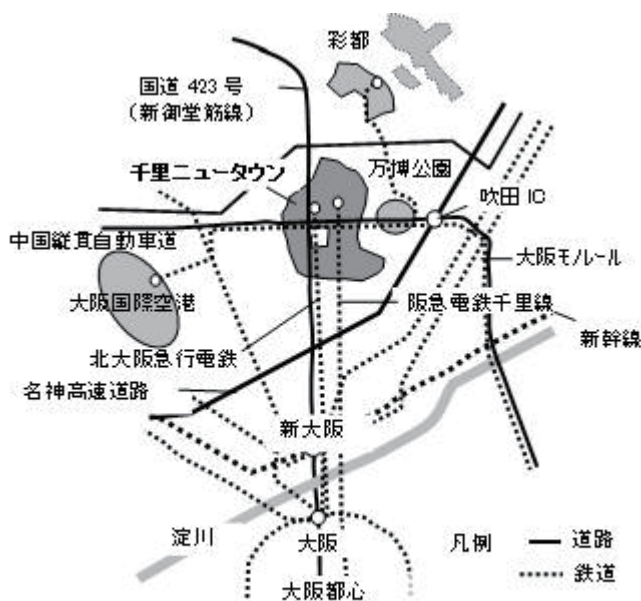


図-1 千里ニュータウンの位置

に、大阪府企業局によって建設された、計画人口15万人、計画住宅戸数3万7,330戸の我が国最初の大規模ニュータウンであり、開発当初「東洋一の理想都市」と謳われた。(図-1)

千里ニュータウンの特性は、次のように整理できる。

- ①大阪都心から約15kmの利便性に富む場所に立地
- ②道路や公園などの都市基盤が充実した街
- ③近隣住区理論に基づく段階的な生活圏構成のもとに用途(住宅、商業など)を純化(図-2)
- ④コミュニティミックスの考えに基づき、多様な住宅(戸建、公的賃貸、分譲集合、給与住宅など)を配置
- ⑤公的賃貸住宅が約6割を占める
- ⑥戸建住宅は敷地面積100坪前後、集合住宅は核家族を対象とする2~3室タイプ
- ⑦事業期間が10年間で短く、子育て層が集中的に流入
- ⑧建設後のニーズに対応するリザーブ用地はなかった
- ⑨高齢化への予測や配慮は少なかった

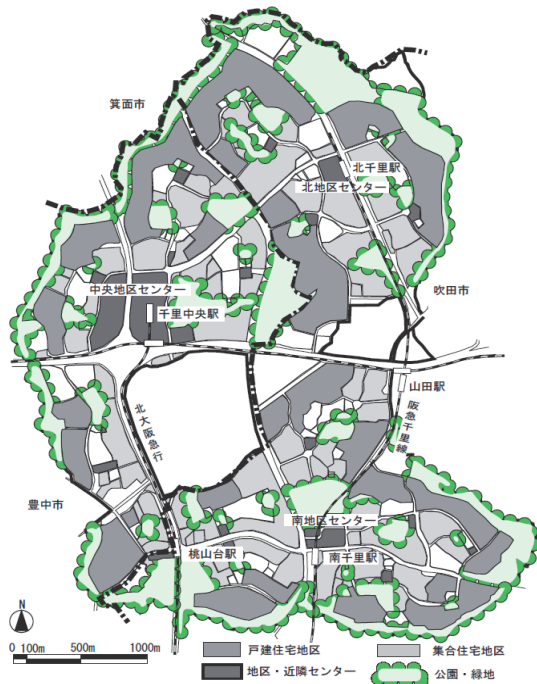


図-2 千里ニュータウンの土地利用

人口は、1975年の約13万人をピークに減少し、2010年には9万人を割った。高齢化率は、1995年に大阪府平均を超え、2010年には30.3%に達した。その後、近年の集合住宅の建替えに伴う戸数増、これに伴う若年世代の増加を反映して、人口は約9.5万人に回復し、高齢化の進捗度も緩やかになっている。(図-3、4)

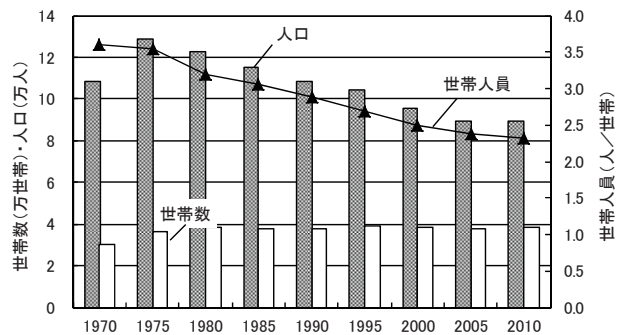


図-3 人口の推移

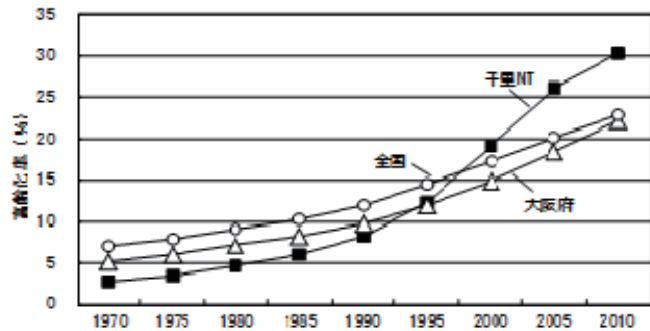


図-4 高齢化率の推移

<千里ニュータウンのまちづくりの課題>

このような特性を持つ千里ニュータウンは、計画的に建設された都市としての有利性を発揮しながら、計画的都市ゆえの問題・課題をはらんでいくことになる。一般的に言われてきた課題は、次のように整理できる。

- ①人口の減少と少子・高齢化への対応
  - ・高い定住志向(他ニュータウンに見られる空き家の増大等でない)による親世代の定着、子世代の転出に伴い人口が減少・高齢化した街の活性化
- ②多世代居住と住替えに対応した多様な住宅の導入
  - ・建替え等によるバリア(エレベータなし)の解

消

- ・多様な世代の居住やライフサイクルに合わせた住み替えが可能な多様な住宅の導入
- ③高齢社会に対応した日常生活圏の整備
- ・高齢化に対応した、子育て層も住みやすい生活圏の整備（公的住宅の建替えに伴う余剰地の活用など）
- ④住宅ストックの活用と住環境の保全
- ・集合住宅の建替えの合意形成、戸建住宅の維持管理などを通じた良好な住環境の保全と創出

## 2. 千里ニュータウンのオールドタウン化

### (1) 千里ニュータウンと出会った頃

私は、オイルショックの影響が濃く残る 1976 年（ニュータウン開発完了の 6 年後）に、就職のために千里ニュータウンにやってきた。当時、“人工都市”“コンクリートジャングル”と書きたてていたマスコミの影響もあるが、豆腐を並べたような千里の街に 1~2 年の腰掛けのつもりで“いやいや”やってきた。当然のことながら機能性・画一性が目立つ千里ニュータウンを「ふるさと」と呼べる街とは思っていなかった。（写真-2）

「住めば都」のことわざ通り、数年するうちに千里と周辺の都市計画・まちづくりの仕事に精出すようになった。1982 年（昭和 52 年）には千里ニュータウンはまちびらき（最初の入居があった日）から 20 年を迎え、これを記念する祭りが盛大に開催された。この中には、今は姿を消したパレード、マラソンなどもあったから、当時はまだ「若いまち」だったことがわかる。



写真-2 集合住宅地の街並み

### (2) 住環境を巡る動き

#### <住環境のルールづくり>

1970 年後半~80 年頃、千里ニュータウンの住環境を巡る変化があった。一つは、地域住民と豊中市による戸建住宅地の住環境ルールづくりである。千里ニュータウンの戸建住宅地では、土地の譲渡時に、事業者と宅地購入者が住環境に関する協定（住宅以外の用途の制限、宅地原状の変更禁止など）を締結している。新住宅市街地開発法に基づく 10 年の規制が切れるこの頃、敷地分割などの戸建住宅地の住環境の変化を懸念した豊中市は、当初の協定に近い内容を「建築協定」として締結するよう戸建地区住民に働きかけた。これは実現に至らなかったが、「住環境に関する申し合わせ」（任意協定）として現在まで継承されており、ニュータウンに特徴的な落ち着いた住環境の保全に寄与している。また、吹田市域では、住環境の保全をねらいとする建築協定や地区計画がその後、数地区で締結されている。（写真-3）



写真-3 戸建住宅地の街並み

もう一つは、府営住宅の一部増築事業である。これは、もともと浴室のなかった大阪府営住宅（以後府営住宅と略す）に浴室を設置して欲しいとの住民の要望に応じて、「浴室+一部屋（6畳・押入など）」を増築したものである。これによって、府営住宅はほぼ 60 ㎡台に増床され、面積において日本住宅公団住宅（現 UR 住宅、以後公団住宅と略す）や大阪府住宅供給公社住宅（以後公社住宅と略す）を上回ることも出てきた。また、府営住宅では、当初、駐車スペースは少なかったが、その後の車の普及に対応するべく、住棟で囲まれた広場など

を駐車場に改変する事業が実施された。(写真-4)



写真-4 増築された府営住宅

### (3) オールドタウン化の進展とバブルの影響

#### <近隣センター商業施設の低迷>

80年代の半ば(まちびらきから約25年)になると、人口はピークの約13万人(1975年)から約1.5万人減少し、これとともに高齢化の進展など「オールドタウン化」が顕在化するようになった。

最初に問題とされたのは、集会所、郵便局、派出所などととも商業施設(市場またはスーパー、専門店)が立地する近隣センターである。開発当初は食べ盛り・育ち盛りの子どもが多く、近隣センターの商業施設は、笑いが止まらないほど儲かった。しかし、10年間という短期間に同世代が一気に入居したために、子世代が進学・結婚・就職などで大量に転出するようになり、また地区センターやニュータウン周辺に大規模店が立地するようになったこともあり、一気に閑古鳥が鳴き始めた。このため、地元市である吹田市、豊中市、公益施設(地区センター、近隣センターなど)の管理を行っていた大阪府千里センターなどによって、近隣センターの活性化に関する検討が行われ、これを受けて再生に向けたコンサルタント派遣制度などが導入された。住民の浄財によってファンド



写真-5 空き店舗が並ぶ近隣センター

を設置し、空き店舗を集会施設やコミュニティカフェ、地方からニュータウンへの訪問客の一時的滞在施設などに活用する方策も提案されていて興味深いのが、時代が早かったのか実現には至らなかった。(写真-5)

#### <分譲集合住宅の建替え計画と挫折>

千里ニュータウンの集合住宅(分譲集合住宅、公的賃貸住宅:公営・公社・公団、給与住宅)のうち、社宅から分譲マンションへの建替えは、80年代はじめからすでに始まっていた。これは、この頃になると給与住宅の人气がなくなっていたことに加え、企業が業績不振などを理由に資産を売却したことなどが背景にある。

このような状況の中で、千里ニュータウンにも80年代後半のいわゆるバブル経済の波が押し寄せてきた。一番影響を受けたのは、交通利便性などに最も優れる千里中央駅周辺の分譲集合住宅であった。法定容積率200%に対して約1/3の容積率でゆったりと建てられていた分譲集合住宅に住む住民は、等価交換方式の建替えによって「経済的負担なしに、新しい・広い住宅に住み替えられる」とのディベロッパー側の建替え計画案を歓迎したが、バブル崩壊とともに多くの計画が挫折した。そして、管理組合の建替え決議を巡って、その後の約10年間に及ぶ訴訟に発展した集合住宅もある。また、地元豊中市は、このときの経験を踏まえ、今後予想される集合住宅の建替えや戸建て住宅の敷地分割などによって千里ニュータウンの住環境が大きく変化することに備えて、集合住宅の容積率は基本的に150%以下とすること、戸建住宅は230㎡(約70坪)以上とすることなど



写真-6 基本方針に基づいて建替えられた集合住宅

を内容とする「千里ニュータウンの住環境保全に関する基本方針」を定めた（1992年）。この方針は、その後の住環境保全の基本的な考え方として継承されている。（写真-6）

### 3. 千里ニュータウン再生への取り組み

#### (1) ニュータウン再生の議論と取り組み

千里ニュータウンは、バブル経済期に、分譲集合住宅の建替えの挫折と訴訟への発展という苦い経験をしたが、数年後の95年頃（まちびらきから30年以上が経過）には、人口の減少と高齢化、集合住宅の老朽化、高齢者の階段の昇降の困難化、近隣センターの商業機能の低下、高齢者向け住宅やサービスの不足、建替えをめぐる住民間の軋轢など“オールドタウン化”の問題が一層顕著になってきた。このため、行政（大阪府、吹田市、豊中市）は、この状況に対応することが必須となり、大阪府千里センター、日本住宅公団（現UR都市機構）、大阪府住宅供給公社とともに「千里ニュータウン再生連絡協議会」を結成し、各種の調査研究、再生方策の検討などを進めていくことになった。

#### <千里ニュータウン再生指針>

2000年代に入ってから、約10年のブランクを経て分譲集合住宅の建替え計画が相次いだこともあり、再生連絡協議会は、千里ニュータウン再生に向けて住民・事業者・行政などの関係主体が協働するために、再生の理念や基本的考え方などを示した「千里ニュータウン再生指針」（2007年）を住民参加のもとに策定している。

また、地元市（吹田市、豊中市）は、建替え等の本格化に備えて、「土地利用の考え方」「まちづくり指針」などのガイドラインを作成するとともに、2市が協調して再生に取り組むために「吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議」を設置するなど、各種の取り組みを行っている。

#### (2) 再生事業の推進

このような状況の中で、千里中央駅周辺に分譲集合住宅を中心に建替え事業が進んだ。これらは

「再生指針」や市の「方針」「ガイドライン」に基づいて実施されており、階数は8～19階（中心は14階）、容積率は150%～200%（環境条件などに応じて緩和）である。（写真-7）



写真-7 建替えられた分譲集合住宅

#### <公的住宅の建替え>

分譲集合住宅の建替えが本格化したのに次いで、公的賃貸住宅の建替えが進められた。先陣を切ったのは公社住宅であり、次いで府営住宅の建替えが続いた。両者に共通するのは、建物を除却した後、約1/2の土地に公的住宅を高層・高密度化（最大150%）して集約し、残りの約1/2の土地は民間に売却し、民間事業者は分譲マンションなどを建設・販売するという民活方式を採用している点である。公的住宅管理者（大阪府、府公社）は、この民活方式によって、新たな資金の投入を必要としないで建替事業を推進したと推測される。

建替えられた公的住宅の中には、地元行政の指導や住民の希望などを踏まえて、有料老人ホーム、コミュニティカフェ、子育て支援スペースなどの生活支援施設が整備されているところもある。公社佐竹台住宅（現OPH佐竹台住宅）の建替えに際しては、佐竹台住区の住民、事業者、行政が同じテーブルについて協議する「ラウンドテーブル」が開催され、ここでの意見に基づいて「敷地の提供による歩道の拡幅」「沿道や立体駐車場の緑化」「コミュニティカフェのスペース確保」「駅に続く地域に開かれた歩行者動線の確保」などが実現された。これは“佐竹台方式”と呼ばれ、他の住区でも導入された。（写真-8）



写真-8 駅への動線が確保された OPH 佐竹台住宅

### (3) 再生事業のいま

公社住宅の建替えはすべて完了し、府営住宅は9ブロックのうち4ブロックの一部で実施された。府営住宅の再生は、当初建替えを基本としていたが、人口減少社会への移行などを背景に、「ストック活用計画」を踏まえて既存住宅ストックの活用を重視する志向が見られる。

UR都市機構住宅では、ストック活用を基本とする複合型の再生（保全・修復等による多目的な利用）が志向されており、一部では「留学生のシェアハウス」や「民間事業者との協働によるシェアハウス」の試行なども始まっているが、本格的な実施はこれからである。（写真-9）



写真-9 民間との協働によるシェアハウス

## 4. 千里ニュータウン再生を支えた市民活動

街を再生するとは、住宅を建替えるだけではなく、そこに住む人々が街への愛着をもち、地域の問題を自分たちで解決するとともに、より生き生きと暮らせる魅力的な街をめざして様々な活動を展開していることが大切である。では、市民活動は、街の再生とどのような関係にあるのか？ い

つも自問するテーマであるが、市民活動は、「きれいな花を咲かせ、実を实らせるための健康的で肥えた土壌」「街の空気をよどませない新鮮でさわやかな風」のように、まちづくりにとっての土壌や風のようなものではないかと考えている。

千里ニュータウンは、もともと市民活動が盛んなところと言われていたが、2000年頃からの再生の動きとともにより活発になり、今日に至っている。市民は、建替えを中心とした再生事業には直接的に関わることはできない。だからこそ、千里ニュータウンが“良くない街”にならないよう、ゆるやかにつながりながら、一緒に考え、行動し、楽しんでいる。そして、これらの活動は、千里ニュータウンが若さを失わず、魅力的な、住みたいまちと言われることに大いに貢献していると考えている。このような動きの代表例を以下に紹介する。

### <ひがしまち街角広場>

高齢化社会に対応した「歩いて暮らせる街づくり」（建設省）構想が新千里東町の住民の参加によって2000年度に策定され、7つの提案のうちの「近隣センターの空き店舗を地域の交流スペースとして活用しよう」が2001年に社会実験（豊中市）された。カフェを主な機能とする「ひがしまち街角広場」と名づけられたこのスペースは、地域の高齢者等に「いつ行っても、コーヒーを飲みながら、話が出来る場所」として喜ばれ、半年間の社会実験終了後も住民の自主運営によって今日まで12年間継続されてきた。（写真-10）

街角広場は、「カフェ」としての機能に加え、地域の「打合わせや懇親の場」、「〇〇さんが入院し



写真-10 ひがしまち街角広場

た”などの「身近な情報交換の場」、下校時の小学生が水をもらいに来て「大人と交流できる場」や挨拶などの「しつけの場」になっている。

「歩いて暮らせる街づくり」では、地域の住民と街を歩き、構想をつくった。オールドタウン化しているはずの千里ニュータウンの人々は意外に元気で、統計データやアンケート結果で知っていた千里ニュータウンとは違う。そのことに気づいた私が、地域の活動に参加して行くきっかけとなった最初の仕事でもあった。

### ＜千里・住まいの学校＞

私が代表を務めるNPO法人千里・住まいの学校は、オールドタウン化が進む中で住まいの問題について共に学び・支援し・備えようと、2006年に設立された団体である。当初は、住まいの相談、高齢者住宅等の見学を主な活動としたが、集合住宅の建替えによって街並みに変化していく中で、計画的につくられた街の良さを再発見しようと、全12住区の「千里発見！まちあるき」を行った。千里を知らない子どもたちや転入者が増える中で、子どもたちとのまちあるきや千里の成り立ちの話、国内外からの視察のコーディネートや案内なども増えた。千里の絵本をつくろう！との取り組みは



写真-11 小学2年生とまちあるき



写真-12 コラボカフェでの住まいの相談

小学生向けの副読本「私たちの千里ニュータウン」（吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議）に結実した。住まいの相談やまちあるきを継続しながら、戸建住宅地のマネジメント（作法集の作成、家・庭の活用など）にも取り組もうとしており、“千里を住まい・楽しみ・考える、専門家を中心とするグループ”としての性格を強めている。

（写真-11、12）

### ＜千里市民フォーラム＞

千里ニュータウンのまちびらき 40 年にあたる 2002 年 11 月、吹田市と豊中市の呼びかけで集まった市民約 40 人の企画によって、「まちづくり市民フォーラム」が開催され、約 250 名の聴衆を前に、千里で活動する 21 名が発表を行った。このフォーラムは、市民が企画し、市民の目線でまちづくりを考えただけでなく、千里で活動する人々のネットワークが生まれたという意味で、その後の千里のまちづくりにとって重要な集まりであった。

このフォーラムを契機として、市民の交流を目的とする「千里市民フォーラム」（現会員数約 130 名）が翌 2003 年に設立された。千里市民フォーラムは、地域や団体で活動する人々がメール交換、月例のフランクな話題提供とトークの場である「サロン」、テーマをもとに年 1~2 回開催する「フォーラム」などを通じて、緩やかにつながりながら、交流や協働を進めている。近年は、会員相互の理解や活動のマッチングを目的とする「千里ひとびと見本市」、会員の活動や相互の応援をねらいとする「千里でやってみたいこと」などの事業を通じて、会員の拡大と若返りが進んでいる。（写真-13）



写真-13 千里市民フォーラム「千里ひとびと見本市」

千里ニュータウンは、昨年、まちびら 50 年を迎え、50 年前の団地の再現と資料展示の「タイムスリップ展」、千里ニュータウンのまちあるき「千里をまるごと楽しもう」、2 日間にわたるステージ・展示・出店などの「千里 50 年まつり」、ニュータウンの人口と同じ 9 万本のキャンドルを用いた光のアートイベント「千里キャンドルロード」、千里のこれからを語る「明日へ続く市民まちづくりフォーラム」など、市民と行政の協働による各種イベントが盛大に開催された。(写真-14)



写真-14 千里キャンドルロード

企画・準備を中心的に進めたのは、千里市民フォーラムのメンバーであった。まちびらき 40 年では「フォーラム」ひとつを開催するのが精一杯であったが、50 年ではこんなにも多彩な事業を実施することができたのは、この 10 年間のネットワーク型の活動を通じて、まちへの想い、フラットでオープンな人間関係、活動ノウハウが蓄積されてきたからなのでは・・と感慨深いものがあつた。

#### <千里文化センター（コラボ）の活動>

豊中市千里文化センター（愛称コラボ）は、千里中央地区にある公民館、図書館、老人センター、市役所出張所などからなる施設である。この施設を市民の交流の場にしたいとの市民の要望に応じて、当初の設計になかった多目的スペースと屋上庭園が設置された。そして、公募による市民実行委員とサポーターが中心になって、「カフェ」、市民が講師になっての「コラボ大大学校」、いろいろなテーマで交流する「テーマ型交流カフェ」（絵本、多文化、転勤族など）、お茶を飲みながらのトーク「コラボ談話室」、「哲学カフェ」、「ボランティア

応援コーナー」、「まちあるきマップづくり」、「ナイトカフェ」、「屋上緑化」などの多彩なプログラムを展開している。(写真-15)



写真-15 市民が講師になったコラボ大大学校

コラボで特徴的なことは、自由な意見交換の中から生まれた各種プログラムの自主運営を通じて、千里の人々の出会いと交流の場が生まれ、そこから新たな活動が生まれていることである。このような地域に開かれたスペースの確保と自由なプログラムの運営は、地縁に縛られないニュータウンだからこそ実現できたことであり、新しい市民活動の形を示していると考えている。

このような市民や情報の交流拠点として、2012 年、新たに「千里ニュータウンプラザ」（吹田市）が南千里地区に整備された。ここには、千里ニュータウンのまちづくりの歴史などの情報を展示・発信する「千里ニュータウン情報館」、市民活動をサポートする「市民公益活動センター（ラコルタ）」などがあり、新たな市民活動の拠点になりつつある。

## 5. 千里ニュータウンの再生をふり返って

1990 年代の半ばに課題として認識された「千里ニュータウンの再生」は、調査研究、ランドデザイン（再生指針）や住環境保全ガイドラインの作成、事業コンペや協議調整などを通じた建替え事業（分譲集合、公的賃貸）、その他の事業（千里中央地区の再開発など）、市民の活発で多様な活動など、市民・行政・大学・NPO・事業者の協働によって今日まで進められてきた。

千里ニュータウンは、建設当初、「東洋一の理想



都市」と呼ばれる一方で“コンクリートジャングル”“隣は何をする人ぞの街”と揶揄され、建設後30年以上が経過すると“オールドタウン”と烙印を押された。しかし、この15年以上の取り組みによって、多くの人が「住みたい街」へと再生されつつある。では、千里ニュータウンにおける再生への取り組みは、成功だったのか。千里ニュータウンの経験は、はたして他のニュータウンに適応可能なのだろうか。

#### <千里ニュータウン再生の全体的評価>

緑豊かな環境という一般の市街地では望めない優れた条件を備えていた千里ニュータウンは、“オールドタウン化”によって、一時はポテンシャルを低下させたが、再生によって「活力や魅力のある街」へと変わりつつある。それらは、若い世代にも魅力あるマンションなどが増えたこと、長く続いた1学年1学級を脱して2～3学級の小学校が出てきたこと、子育て中のママたちや子どもが戯れる姿が見られるようになったことなどに表れている。千里ニュータウン全体で見れば、依然として“少子高齢化が進んだ都会の中の過疎地”のような街を脱し切れていないのだが・・・。

この意味で、千里ニュータウンの再生事業は、全体としてはプラスに評価されるべきであろう。しかし、住宅・商業施設などの建替えによって失われたものや、新たに出てきた問題・課題も多い。それらは、中層集合住宅が並ぶニュータウン特有の整然としておらかな街並みや見慣れた風景の消失、高層集合住宅などによる威圧感・圧迫感のある街並みや低質なデザインの公的住宅の出現、当初計画された主要な動線・軸線の混乱、誰もが

玄関まで行けるオープンな街だったニュータウンに“ゲイテッドな（塀で囲まれた）マンション”が増えており、地域の防災やコミュニティの面で問題をはらんでいると考えられることなどである。（写真-16）

#### <再生事業の手法に関して>

千里ニュータウンの集合住宅の再生は、建替えを基本に、法定の約1/3の容積でゆったりと建てられていた土地を高度利用し、事業費を生み出すという手法によって実施されてきた。資源循環型社会の時代に逆行しているとの考えもあるが、人口の都市集中の時代に戸数の確保を優先して建設され、メンテナンスも十分にはなされにくく、高齢者にとって階段がバリアであった府営住宅などでは、将来に向けて優れた住宅ストックを蓄積するためにも、建替えが効果的な手法だったと考えられる。

近年訪問したイギリスやスウェーデンでは、千里より10年以上早く建設されたニュータウンにおいても建替えの話は聞かれなかった。「100年以上住める住宅をめざして建設した」「住民は緑の多い古くからの街に住んでいることを誇りにしている」「建替えには莫大な費用がかかる」などの声が聞かれたが、背景には、土地の価格だけでなく、土地や建物に対する、日本とは根本的に異なる考えや価値観があるのだろう。

では、千里の集合住宅をすべて建て替えるのかというと、話はそう簡単でもない。UR都市機構では、建替え後の家賃が高くなり、負担困難者の増大が予測されることもあり、ストック活用を基本とする再生を打ち出している。UR住宅は、他に比



写真-16 消失した建設初期を代表するテラスハウス



写真-17 緑豊かで手入れも行き届いたUR住宅

して配置や建物、外構などの初期のデザイン、メンテナンス面ですぐれている。年月を経た建物や外構のもつ良さを活かしたストック活用型の再生が具体化・実現することが期待される。(写真-17)

#### ＜千里ニュータウンの経験は他に適応可能か＞

千里ニュータウンは、大阪都心に15分で到達でき、広域の道路・鉄道・航空の通にも恵まれるという有利な立地条件を有している。このため地価は相対的に高く、しかも建設時期が早かったこともあって、ゆったりと建てられている。このことを捉えて、建替えを基本とする再生事業は千里ニュータウンだからできたのであり、他には適応できないとの声が多く聞かれる。

同じ大阪府域の泉北ニュータウンでは、立地条件、住宅需要などから公的住宅の建替え等は困難であると考えられており、地域・大学が協働して「コミュニティ・福祉などへの多目的な利用」を試みている。このような観点からは、「千里でできても、他ではできない」と言われても仕方がない。

しかし、千里ニュータウンは、ハード面の有利な条件だけで再生されたのではない。「ハード」な事業とともに、多彩な市民活動などの「ソフト」が両輪となって再生を牽引してきたと考えている。このソフトとは、「自分たちの街(地域)のことは、自分たちが中心になって考え、行政・事業者・大学・NPOなどと協働し、地域の資源を活用しながら、課題を解決し、より魅力ある街(地域)をつくっていく」というごく当たり前のことである。このことは、地域の財政力が低下するとともに、人間関係が希薄になると考えられるこれからの地域社会に「当たり前のこと」として、ますます求められると考えられるが、実は難しいことでもある。千里ニュータウンでは、地縁にしばられない「フラットでオープンな人間関係」と「人の顔が見える適度な広がり」という特性によって、このことが育まれてきたと考えている。

高度経済成長期を中心に大都市の郊外に建設されたニュータウンや大規模な団地は、今後、人口減少と高齢化が進む中で、様々な問題・課題に直

面することになる。このとき、千里ニュータウンと同じような「ソフト方策」を活かすことは可能ではないだろうか。他には有効な方策は見当たらないようにも思える。

我が国最初のニュータウンとして、「建設型都市」のモデルだった千里ニュータウンは、いち早くオールドタウン化の波にさらされたが、様々な関係者のハード・ソフトの取り組みによって、“若さを失わない、魅力的な街”に再生されつつある。それを支えたのは、優れた立地性もあるが、再生まちづくりを誘導してきた行政、そして自分たちの街を自分たちでつくっていかうとする市民の力だったことは疑いがない。

この意味で、千里ニュータウンはこれから我が国に求められる「マネジメント型都市」のモデルになりうるかもしれない。私は、このような可能性をもつ千里ニュータウンに、専門家&市民としてこれからも関わっていきたいと考えている。

#### 参考文献

『ニュータウン再生』(学芸出版社 2009年)