

千里ニュータウン地区の今後の土地利用の考え方

豊中市

はじめに

市は、平成4年（1992年）7月に「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」（以下、「基本方針」という。）を策定し、同地区内で計画される建築物などに対して、その用途をはじめ、建築物の建て方（容積率・建ぺい率・高さなど）、駐車場、駐輪場及びプレイロットの設置など、都市計画法及び建築基準法を上回る内容で、関係者の皆さんの協力を求めてきました。

しかし、基本方針の策定から11年が経ち、千里ニュータウンをとりまく社会経済環境は大きく変化しています。千里ニュータウンにおいても、人口の減少、急激な少子高齢化、諸施設の老朽化、千里中央地区や近隣センターの低迷などの諸問題を克服し、団地の建替えの本格化、千里中央地区の再整備の動きなどに的確に対応していくことが求められてきています。

そこで、基本方針の見直しを行うこととし、その考え方をとりまとめました。

なお、現在、基本方針に定めている内容は、土地所有者等の権利の制限や義務づけにつながるものです。こうした権利の制限などは法令に基づくルールにしたがって行うことが適切だと考えています。以下の提案内容は、地区計画制度などの法令上の制度の活用を前提としてお示しするものです。

1. 千里中央地区における今後の土地利用

千里中央地区は、地区を南北に貫く新御堂筋により、東町地区と西町地区に分かれています。

東町地区では、商業、業務、文化及び娯楽などの機能が複合したまちをめざして、建築物の用途をこれらの施設に限定し、住宅の立地を排除してきました。西町地区では、建築物の用途を業務施設に限定することにより、オフィスや研修施設に特化したまちをめざし、住宅のほかに小売店舗・飲食店なども排除してきました。

しかし、ゾーンを定めて機能を分担するという考え方は、土地利用の円滑な更新や地域の活性化への妨げになる場合もあり、都市の中心部に住宅が立地するなど多様な機能が複合した都市像が求められている時代には合わなくなってきたと言えるのではないのでしょうか。

西町地区では業務施設への限定をなくし、東町地区・西町地区ともに住宅の立地制限を緩和※することにより、多様な機能が複合する「新たな新都心＝千里中央」をめざしていきたいと考えています。

緩和※＝住宅を一律に排除するのではなく、地区計画で、建築物の低層部に限り居住の用に供する部分を制限したり、居住の用に供する部分の床面積をコントロールするといった手法に切り替えていくことなどが考えられます。

なお、西町地区では現在、建築物の高さ、建ぺい率、壁面位置の制限などについて基準を設けています。これらは、地区の西側の住宅地に配慮したもので、今後とも継承する必要があります。しかし、業務施設以外の用途を認めることや、現在都市計画で定めている基準との整合性などの観点から、適切な規制値の設定が必要であると考えられます。

2. 中高層住宅地区における今後の土地利用

中高層住宅地区は、現在、共同住宅が建っている敷地を中心とする地区を指します。基本方針では、この地区における建築物の用途を「住宅・公益的施設等」に限定しています。そして、良好な住環境を保全するという観点から、建築物の建て方について必要な基準値を設定していますが、その概要は次のとおりです。

- 容積率の最高限度 150%（法令上は200%）
- 建ぺい率の最高限度 50%（法令上は60%）
- 建築物の高さの最高限度 40m（法令上は斜線や日影による制限のみ）
- 壁面位置の後退距離 3m（法令上は制限なし）

ただし、「容積率の最高限度」と「建築物の高さの最高限度」については、別に「割り増し基準」を設けて、一定の敷地において、日影、高さ、壁面位置、環境空地（緑地など）の確保などの基準を満たすことを条件に、法令上の規制値までの範囲で緩和ができることにしています。そのほかにも、建築物の意匠又は形態や、

垣又は柵については周辺との調和を求め、駐車場・駐輪場及びプレイロットの設置を求めています。

これらの基準を設定することにより、緑地の確保や空間の確保などの効果が見られ、良好な住環境の形成に寄与することができました。しかしながら、今後住宅の更新が本格化するにあたっては、共同住宅が立地する地域の特性を踏まえて、めりはりのある土地利用を進めていく必要があります。

たとえば、千里中央駅周辺や、新千里3号線や新千里5号線などの主要な幹線道路沿いでは、土地の有効な活用をはかるとともに、店舗・飲食店などの立地を進めることにより、利便性の高い、「にぎわいある空間」や「歩いて楽しい通り」を形成することが必要ではないでしょうか。

そのためには、建築物の用途を法令上認められる程度にしておくとともに、法令より厳しい容積率や建ぺい率等の制限を見直して、土地の有効活用をはかることも必要でしょう。なお、こうしたエリアとして想定される場所は別図のとおりです。

一方で、低層戸建住宅に隣接するところでは、低層戸建住宅地から中層住宅地にかけてみられる上部空間のゆとりを配慮したまち並みの形成が求められます。そのためには、容積率の制限よりも高さの制限によるまち並みの誘導が効果的です。区域を定めて※、建築物の高さの最高限度を、現況建築物の高さ※を目安として定めることなどが考えられます。もちろん、低層戸建住宅と集合住宅の敷地の状況によって適切な規制値は異なりますが、低層戸建住宅地区に直接面する住宅棟（もしくは棟の一部）を、現況建築物の高さを大きく超えない程度におさえることを基本に、地域の特性に応じた適切な基準を、地区計画として定めていくことが必要です。

区域を定めて※＝たとえば、敷地境界から20mの範囲や、道路等敷地の形状により区画された一定の土地を区域として定めるといったことが考えられます（いずれも敷地の一部）。

現況建築物の高さ※＝千里ニュータウンに多くみられる5階建の中層住宅を想定していますので、15～20mの高さをイメージしています。

なお、にぎわいを形成するところや、その低層戸建住宅に隣接するところでの土地利用の考え方は以上のとおりですが、その他のところについては、基本方針に定める容積率制限（150%）を基本と考えています。その上で、日影、高さ、壁面位置、環境空地（緑地など）の確保について一定の基準を満たした計画には、法令上の規制値までの範囲で割り増しが得られるといった誘導方法も有効です。

3. 戸建住宅地区における今後の土地利用

戸建住宅地区は、戸建住宅が建っている地区を指します。基本方針ではこの地区における建築物の用途を一戸建て専用住宅に限定し、良好な住環境をまもっていくという観点から、建築物の敷地や建て方について基準を設定しています。その概要は次のとおりです。

- 建築物の敷地面積の最低限度 230㎡（法令上なし）
- 建築物の高さの最高限度 軒高7m（法令上は、最高高さ10mのみ）
- 壁面位置の後退距離 北側2階は3m（法令上は全周囲1.5m制限のみ）

そのほか、建築物の意匠又は形態や、垣又は柵については周囲との調和を、駐車場については一戸に一台の設置を決めています。

これらの制限は、昭和50年代に戸建住宅地区の各自治会で設けられた「申し合わせ事項」をおおむね踏襲しています。地域の多くの方々の意向を反映しているとともに、これらの制限により開発当初の良好な住環境が維持されてきており、今後は、現在の基本方針に準じた内容を、地区計画として定める必要があります。

ただし、敷地面積の最低限度については、各地域の敷地現況のみに留意するとともに、相続などによる土地の処分動向なども考慮して、関係者の意向を十分踏まえた上で設定する必要があります。また、建築物の用途についても、戸建て専用住宅以外のものの必要性などを地域で十分検討しておくことが必要です。

4. 近隣センター地区及び医療センター地区について

近隣センター地区は、住民の日常の買い物などに対応する施設として計画的に設置された地区です。自動車の普及や市民のライフスタイルの変化などに対応した機能の変化や充実が求められており、市場の建替えは順次進んできています。しかし、商店街や公共施設の更新はこれからであり、これらの施設を含めた今後の近隣センター像はまだ明確とは言えません。従来の近隣センターには無かった新しい使われ方が生まれるような機能更新も期待されますから、いま、土地利用のあり方を細かく条件づけるよりも、関係者の協議と共通理解をつくりあげることが必要であると考えています。

また、医療センター地区については、今後とも当該地区の土地利用を「医療施設」だけに限定することは現実性や妥協性に乏しく、土地利用の変化は避けられないでしょう。ただし、高層建築物などの土地利用も十分に考えられるため、戸建住宅地と隣接する地区などにおいては、建築物の高さの最高限度（基本方針では40m）を設けるなどの適切なルールが必要です。戸建住宅地における地区計画の協議に併せて医療センター地区の地権者との協議を深めることが必要です。

5. いわゆる除外地区について

現在基本方針が対象としている地区の中で、これまでに述べた地区以外の地区として、いわゆる「除外地区」があります。新千里南町2丁目及び同町3丁目のうち、府道旧中央環状線沿いを中心とした地区を指しますが、この地区は、千里ニュータウンの開発にあたり計画的な分譲に至らなかった地区であり、現在、専用住宅、共同住宅、小売店舗、飲食店、事務所などいろいろな用途の混在がみられます。基本方針では、建築物の高さの最高限度を40m、駐車場について戸あたり一台の設置を義務づけていますが、これらの基準を地区計画等の内容として定めるにあたっては、この地区のまち並み、地域像が明確になっていることが必要であり、関係者が十分協議したうえで地区計画などの土地利用のコントロールを検討していくべきであると考えます。

6. 緑地の保全について

千里ニュータウンの良好な住環境を支える大きな要素として「千里緑地」があげられます。千里緑地は、都市計画緑地として都市計画決定されており、今後ともその保全・継承につとめていきます。また、千里緑地と一体となった島熊山の大阪府企業局用地の処分動向は、ことあるごとに関係者の注目を集めてきました。市は、この土地の適切な保全をはかっていきたいと考えています。

おわりに

以上が、千里ニュータウンの今後の土地利用のあり方についての市の基本的な考え方です。もちろん、これらの考え方を進めていくにあたっては、土地の所有者をはじめ関係する皆さんとの協議が必要です。みなさんとの協議を進めながら、可能な地域から地区計画の策定を進めていきたいと考えています。

平成16年（2004年）1月

担当 豊中市都市計画推進部千里ニュータウン再生推進課 〒561-8501 豊中市中桜塚3-1-1 TEL06-6858-2117 FAX06-6854-9534
--

別図

