

千里山団地の建替えによる駅前広場等の交通機能強化に関するケース・スタディ

独立行政法人 都市再生機構 ○曾根 真理
 独立行政法人 都市再生機構 脇本 章
 独立行政法人 都市再生機構 溝辺 正浩

本稿は、独立行政法人 都市再生機構（以下、UR 都市機構）所有の千里山団地の建替えに伴う駅前広場等の交通機能強化について、ケース・スタディを行うものである。

1. 背景と目的

人口減少社会を迎え、都市のコンパクト化と公共交通の再構築をはじめとする交通ネットワーク形成により居住や都市機能の集積を図ることが求められている。しかしながら、既成市街地においては交通ネットワーク形成上重要な役割を果たすべき駅前広場が整備されていないという事態が存在している。

こうした事態を解決するためには、様々な事例を学ぶことで新たな解決策を生み出していく必要がある。本ケース・スタディでは団地建て替えに伴う駅前広場の整備事例を紹介することで、新たな解決策を生み出す手助けを行うことを目的としている。

2. 整備前の状況

千里山団地は、昭和 32 年（1957 年）に UR 都市機構の前身である日本住宅公団により大阪府吹田市に建設された。当時の事情を反映して、駅前広場は整備されず、その後 50 年を経て様々な都市計画上の課題が生じてきた。この中でも最大のもは鉄道駅にもかかわらず駅前広場が存在しないことであった（写真 1）。

図 1 に、整備前の千里山団地の課題を示す。赤線で囲われた部分が、UR 都市機構の賃貸住宅等、UR 都市機構の賃貸施設（スーパーマーケット）、民間施設（分譲マンション）からなる居住部分である。問題となるのは駅前広場がないこと（図 1 の四角 3）及び駅に隣接した危険な踏切（写真 2 及び図 1 の四角 2）であった。

また、千里山団地は建設が古く、団地の老朽化が進み団地自体の建て替えを行う必要も生じていた。団地については建設当時の事情を反映して、容積率を十分に消化していない状況であった。

3. 整備後の状況

UR 都市機構は、老朽化した団地の建替えに当たり、住宅市街地総合事業補助金を活用することで駅前広場等の建設費用を捻出し、関連公共施設事業により UR 都市機構が直接公共工事を実施した。

4. まとめ

本ケース・スタディの場合には、既存の団地の未消化の容積率を利用して駅前広場用の敷地を確保した。これにより、居住機能の維持を図ると同時に、生み出された公共用の敷地に公的資金を投入して駅前広場等を建設することが可能となった。

コンパクト・シティを実現するためには、駅前等の最も利用価値の高い場所に敷地を確保し、公的資金を投入することが必要となるが、そのためには本ケースのように両者を同時に行うことが必要になる。

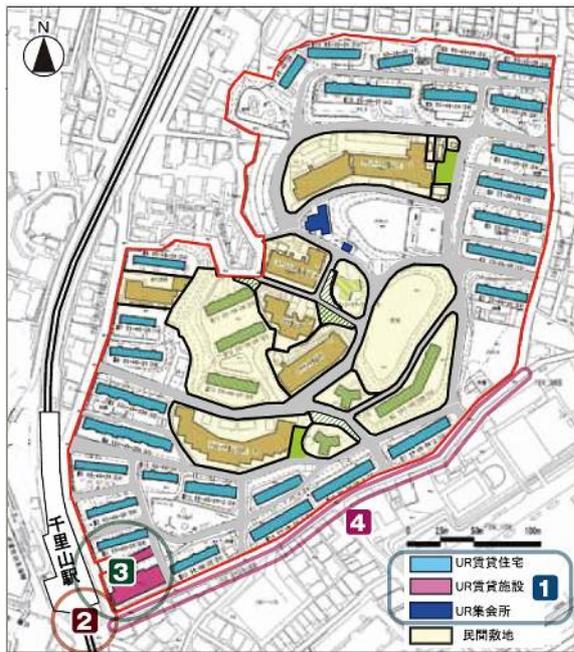


図1 整備前の千里山駅周辺の課題

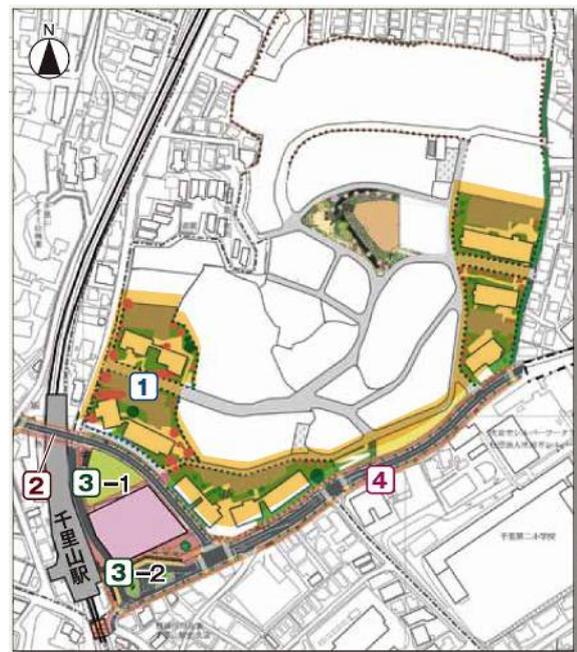


図2 千里山周辺の整備計画



写真1 駅前広場がない



写真2 危険な踏切



写真3 完成した駅前広場



写真4 完成した跨線橋