

専門作業部会からの報告資料

千里ニュータウンに関する議論内容

地域の現状について

〔 特徴 〕

まち開きから 41 年を経過。近隣住区理論に基づき、小学校区を中心に公園、近隣センター等が配置された。

人口の状況

- ・高齢化率 23.4% (全市 15.1%)
 - ・世帯の状況 1 世帯当たり人員 2.3 人 (全市 2.4 人)
 - ひとり暮らしの比率 29.8% (全市 32.7%)
 - 2人世帯の比率 32.8% (全市 25.6%)
 - 3人世帯 " 18.5% (全市 18.6%)
 - 4人世帯 " 14.2% (全市 17.2%)
- (平成 15 年 9 月末 住民基本台帳人口)

定住意識 (平成 14 年調査)

住み続けたいと思っている比率 62.0% (全市 53.8%)

近隣住区理論は車社会への移行によりうまくいけなくなり、商業施設は実態に合っていないが、高齢社会の中で活用できることもある。

新しい市民活動が行われ、コミュニティの変化もうかがわれる。

近隣センターの商業施設用地の管理は難しく、今は複合施設化等を試みている。

〔 公的賃貸住宅の建替 〕

市民参加の千里ニュータウン再生ビジョンでは良好な住環境を損なわない建替を明記。

市営・府営住宅とも戸数については現状維持の考え方である。

地元との関係で高層住宅より公益施設が望まれるところもある。

建替には家賃上昇が伴い、低家賃が前提の生活者の問題が予想される。

今後の方向性

〔 混合的なまちづくり 〕

豊かな生活環境を成熟型のまちの中でつくる必要があり、高齢者の生活を保障しつつ、若い世代も入れて、年齢的なミックスユーズを行う必要がある。また、住み替えやすさを考えるべきである。所得階層などで同一層を集めない混合的なまちづくり。様々な人がいるミックスコミュニティをつくる。

〔 多様な機能の確保 〕

千里ニュータウンに住みつけられるイメージが出せると良い。買い物も便利で文化もあるというイメージで、そこに住むことにドキドキする提案がなければならない。

作り直すにあたり、ほぼ住機能だけに特化したまちにしない。

近くに親しめる自然があり、都心の界隈性を持つ区域が必要。

今までと同じでは何にもならない。暮らしがきちんとできるように、それをハードに組み込んで新しさを出さねばならない。

緑も多く、付加価値の高い集合住宅となっても良い。

総合計画への反映

〔 基本構想への反映 〕

第 2 章 吹田市の将来像

(千里ニュータウンや千里丘地域など大規模開発が見込まれる地域があり、環境、安全などを柱としてできることを書く必要がある。)

第 3 章 人口と都市空間

①人口

- ・都市の再生 (住宅の建替えなど) による人口増加の可能性
- ・住宅建設と緑の空間の確保・景観への配慮など環境と調和したまちづくり

②都市空間

- (1) 地域特性を生かした多様な都市空間の形成
 - ・全国の先駆的なニュータウン再生のモデルとなる。成熟の時代のまちづくり
 - ・豊かな緑を守るまちづくり
 - ・多世代が交流できるまちづくり
- (4) 人と自然の共生空間
 - ・緑のネットワークの形成 (公園や緑地、竹林や斜面の緑による緑の拠点、千里緑地、緑道、住宅地の植え込みなどによる緑の骨格)

第 4 章 施策の大綱

⑤環境を守り育てるまちづくり

(前文)

- ・環境に配慮した取組

⑤'魅力的で安全なまちづくり

(3) 良好な住宅・住環境づくり

- ・住宅の建替えでの良好な環境づくり

〔 基本計画への反映 〕

- ・「⑤'魅力的で安全なまちづくり」に該当する計画

- ・地域別計画

千里丘地域に関する議論内容

地域の現状について

〔 企業所有地開発 〕

人口 28,894 人 (平成12年3月末)
33,057 人 (平成16年3月末)
世帯数 10,686 世帯 (平成12年3月末)
12,348 世帯 (平成16年3月末)
〔 住民基本台帳人口による〕

と増加している。

開発指導要綱について条例化を図り、大型建築は事前協議に入る前に住民説明を義務づけた。しかし、個別建物が対象であり、協議範囲も限定されている。地域を面として成長管理する枠組みがないのが問題である。今後進むであろう開発を見る限りは、公共施設の不足が見込まれる。

〔 開発に伴う問題点 〕

開発に伴う社会資本の整備は吹田市が行うことになり、大きな財政負担となる。
開発の課題として、学校の確保、道路の確保、保水力が無くなる中での下水排水の問題がある。
マンションができるとまちが変わる。コミュニティを形成する上でも問題が生じる。

今後の方向性

大手企業による開発では、まちづくりの協力が申し出されており、行政がどのような「まち」にしたいか総合計画に書かなければならない。都市計画のツールや自治体の権限を交渉材料として上手に使えば、開発事業者側の経済的利益を保障しつつ、良い環境づくりを指導できる。市民の意見から、緑豊かなことや安心・安全は外せない。例えば緑化推進地域が何かで位置づけていくことが必要だ。
住民対応だけでなく、事業者とのパートナーシップも大切である。
乱開発が行われる前に、まちづくりについて考える。大規模地権者、マンションの管理組合、開発業者も含めた連絡会議を作るのが良い。

総合計画への反映

〔 基本構想への反映 〕

第2章 吹田市の将来像

(千里ニュータウンや千里丘地域など大規模開発が見込まれる地域があり、環境、安全などを柱としてできることを書く必要がある。)

第3章 人口と都市空間

1人口

- ・企業所有地の転用による住宅建設での人口増加の可能性。
- ・住宅建設と緑の空間の確保・景観への配慮など環境と調和したまちづくり。

2都市空間

(4)人と自然の共生空間

- ・緑のネットワークの形成(公園や緑地、竹林や斜面の緑などによる緑の拠点、住宅地の植え込みなどによる緑の骨格)

第4章 施策の大綱

5環境を守り育てるまちづくり

(前文)

- ・環境に配慮した取組

5'魅力的で安全なまちづくり

(3)良好な住宅・住環境づくり

- ・新たな住宅開発での良好な環境づくり。

〔 基本計画への反映 〕

- ・「5'魅力的で安全なまちづくり」に該当する計画。
- ・地域別計画

千里丘地域における企業所有地等の開発

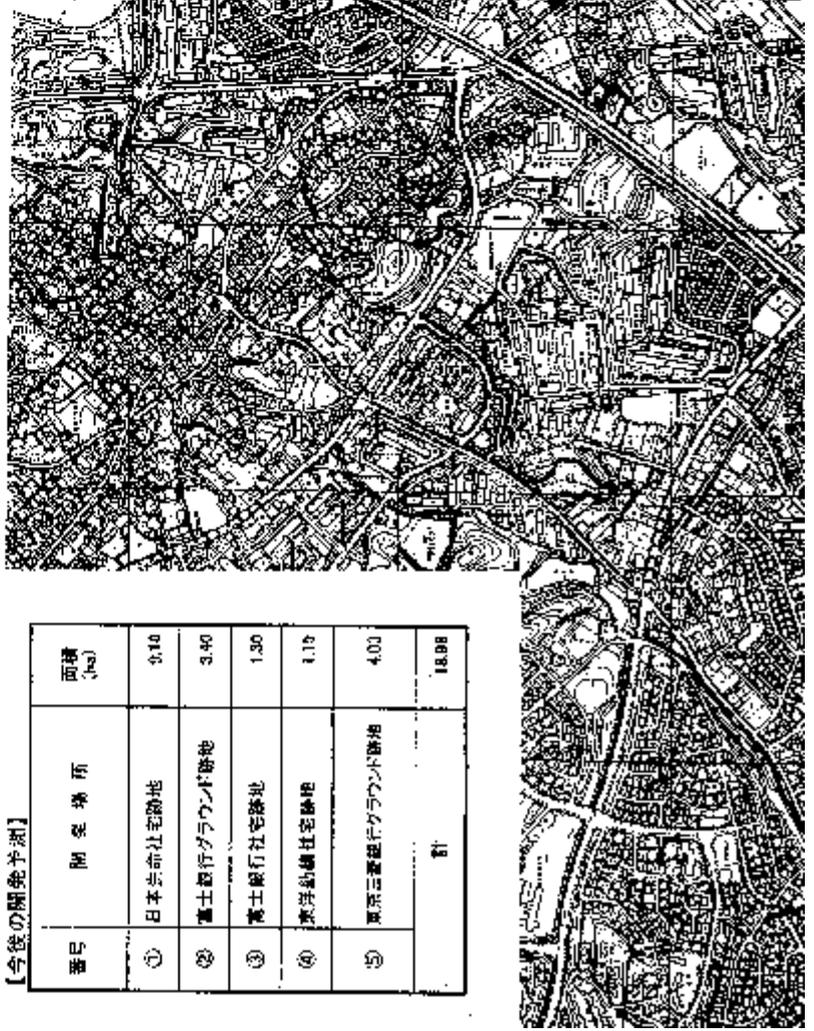
【竣工及び集積中】

平成16年2月3日現在

番号	開発場所	面積 (ha)	住居建設戸数 (戸)	備考
1	レナウン工場跡地	1.69	255	H14.9竣工 共同住宅(15層建て)
2	東海銀行グラウンド跡地	3.74	505	H15.1竣工 共同住宅(12F, B棟建て)、戸建住宅(94戸)
3	大谷(山林)の開発行為	1.46	78	事業集積中 戸建住宅
4	富士銀行グラウンド跡地	2.94	370	H14.3竣工 共同住宅(14層建て)
5	はま銀行社宅跡地	2.41	278	H15.1竣工 共同住宅(9層建て)
6	大同乳業工場跡地	1.53	333	H15.10竣工 共同住宅(14層建て)
計		13.72	1,817	

【今後の開発予定】

番号	開発場所	面積 (ha)
①	日本生命社宅跡地	3.10
②	富士銀行グラウンド跡地	3.40
③	富士銀行社宅跡地	1.30
④	東洋紡績社宅跡地	1.10
⑤	東京三菱銀行グラウンド跡地	4.00
計		13.90



吹田操車場跡地に関する議論内容

今までの経過

〔 梅田貨物駅移転問題 〕

移転について基本協定を締結している。(別紙参照)
貨物の鉄道輸送促進は環境によいが、局地的にトラックターミナル周辺で負荷が増える。
できるだけ環境への影響を小さくし、跡地利用が吹田にとって大きな公益になることを示す必要がある。

〔 跡地利用計画の検討経過 〕

吹田操車場跡地利用基本構想()(平成12年3月)
平成10年に市民アンケートと調査等を実施し、基本構想をまとめ、市民等に公開した。当時はこれを基本に進めることとした。

《まちづくりのイメージ》

基本理念：

『新しいゆとりある都市型生活空間の形成』

地域と調和する都市居住のまちづくり

健康・福祉を核とした安心感のある、人に優しいまちづくり

都心近接性を活かした都市拠点機能の誘導

みどり豊かな災害に強い基盤施設整備

基本協定を結んでおり、移転問題とまちづくりはセットである。移転問題が収束するまでまちづくりは具体的に進まない。

今後の方向性

大型ショッピングセンター等が立地した場合、地域の商業構造を大きく変えることがあり、問題が生じる。

長岡京駅や高槻駅等JR沿線で再開発が多くなされる中で、ここでの開発は樂觀視できないのではないか。

全市的な位置づけとして、既存の地域拠点との役割分担、連携等を行う中で、周辺の居住環境向上と北大阪地域全体に利益のあるものでないといけない。

緑豊かで福祉系の施設がある場所になるのが吹田らしい。

新しいコンセプトで多少実験性、次の住まい方・暮らし方が提案できるものとして定義しないと、いろいろあるものの一つがここに出来たということでは意味がない。

総合計画への反映

〔 基本構想への反映 〕

第3章 人口と都市空間

2都市空間

(2)地域ごとの特徴のある拠点市街地の形成

・社会動向を見据え、「本市と地域の新しい未来をひらく魅力的な都市環境を備えた」都市拠点。

・市民参加の下での総合的な取組

第4章 施策の大綱

5環境を守り育てるまちづくり

(前文)

・環境に配慮した取組。

(1)環境負荷の少ない住みよいまちづくり

・汚染の未然防止。

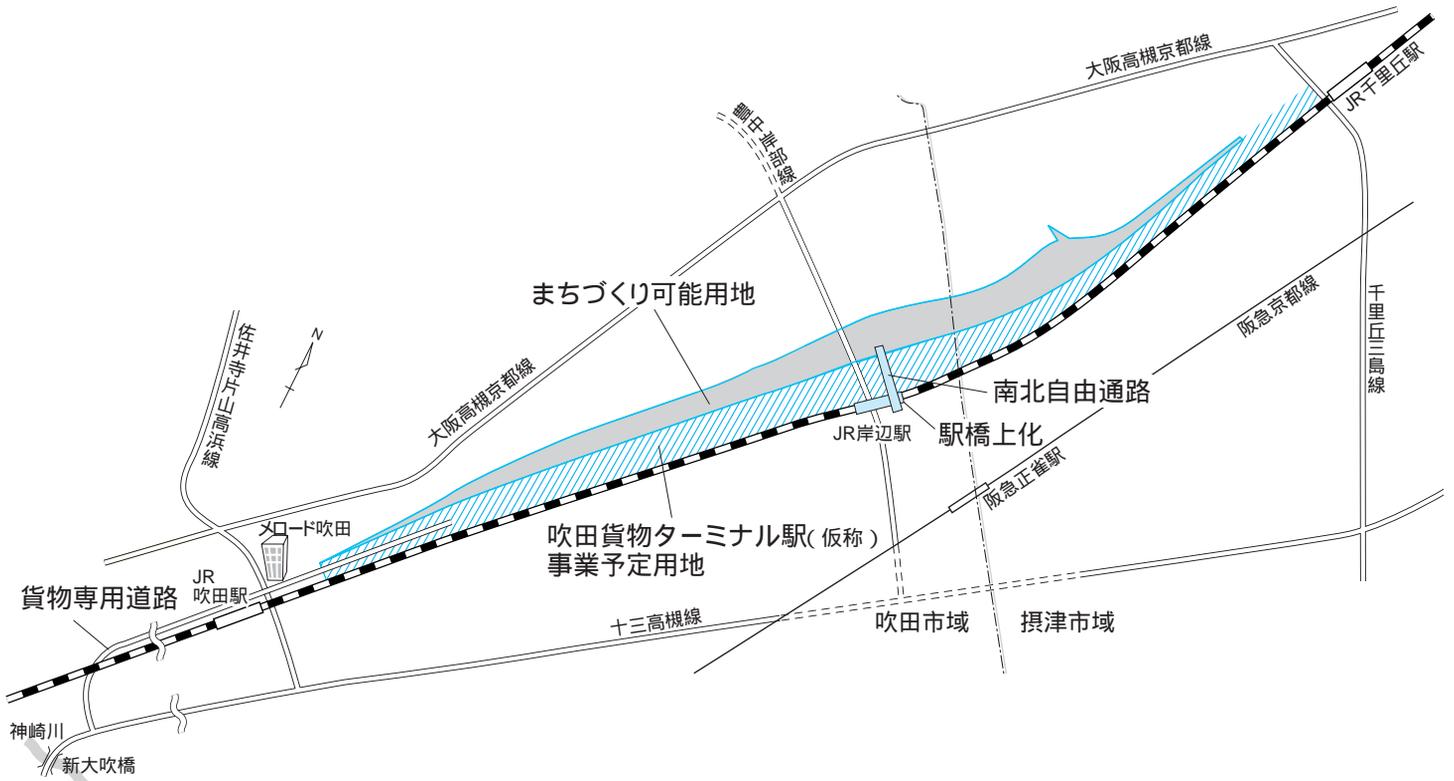
・市民の健康が守られる取組。

〔 基本計画への反映 〕

・地域別計画

合意がなければ事業着手はできません

梅田貨物駅の吹田操車場跡地への移転計画



梅田貨物駅機能の吹田操車場跡地への移転計画については、環境対策をはじめとする基本協定におけるさまざまな課題について、鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下、鉄道運輸機構）と協議を行っています。あわせて、市議会の「吹田操車場等跡利用対策特別委員会」で議論をしてい

基本協定の内容と市の考え

基本協定は、平成11年1月に、大阪府、吹田市、摂津市、日本鉄道建設公団（現在、鉄道・運輸機構が権利・義務を承継）、JR貨物の5者で締結しました。

基本協定は、梅田貨物駅の移転に合意したものではありません。事業者である鉄道・運輸機構が、環境影響評価などの行政手続きなどをはじめめることを認めたものです。

基本協定の主な内容

- ・吹田貨物ターミナル駅（仮称）（以下、「吹田貨物駅」）で取り扱う年間貨物取扱量は、100万t以内、かつ梅田貨物駅機能の約半分とする。
- ・梅田貨物駅に残る貨物については、大阪市内で取り扱う。
- ・吹田貨物駅に出入りする貨物関連自動車は、1日あたり往復1000台以内とする。
- ・事業者は、環境を悪化させないように

ます。今後、移転計画については、鉄道・運輸機構および日本貨物鉄道株式会社（以下、JR貨物）の基本協定における取り組みや、吹田操車場跡地のまちづくりなどを踏まえた総合的な見地から判断していきます。問い合わせ／政策推進室、地球環境課、都市整備室。

な対策を講じる。事業化にあたっては、環境影響評価および事後監視を実施する。

- ・事業者、JR貨物は、住民の意見を可能な限り事業計画に反映させ、円滑な合意形成に努める。
- ・事業者は、岸辺駅の橋上化および自由通路を整備し南北分断の解消を図る。
- ・事業者、JR貨物は、市が策定するまちづくり計画（まちづくり可能用地は、吹田市域で約14・2ha）の実現のために協力する。
- ・事業者、JR貨物は、協定の内容を誠実に履行し、大阪府、吹田市、摂津市の合意を得る。

移転計画については、今後も環境対策をはじめ、貨物取扱量や貨物関連自動車の運行台数などの基本協定における課題について、事業者、JR貨物が、誠実に履行しなければ、市は事業着手に合意しません。

環境影響評価の現状と今後の手続き

市は本事業について、市環境影響評価条例に基づいて以下の手続きを行っています(図参照)。

準備書の審査

平成13年末に事業者から提出された「環境影響評価準備書」をもとに、事業者が実施すべき環境対策を市環境影響評価審査会で、現在検討してもらっています。環境対策の検討には、市民のみなさんから寄せられた多くの意見書も参考にしてもらっています。

市長意見書の送付

審査会からの答申を参考に「市長準備意見書」を作成し、事業者に対して環境の保全の見地からの意見を述べます。

評価書の手続きなど

「市長準備意見書」で指摘した事項に対して、事業者が「環境影響評価書」により見解を明らかにします。市は、評価書に対する市民意見と審査会意見を参考に「市長準備意見書」を作成・送付します。事業者は「市長準備意見書」を尊重して「報告書」を提出します。

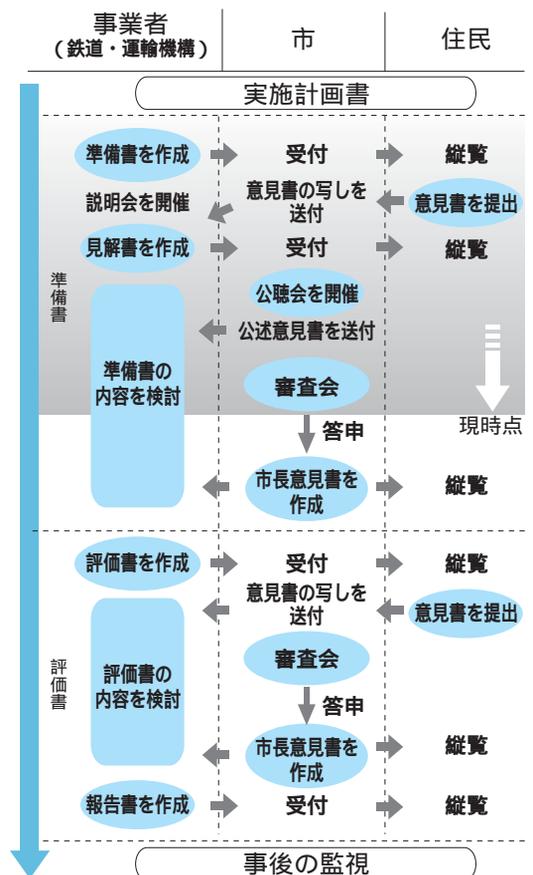
以上のように、手続きの各段階で市民のみなさんに情報を示し、慎重に手続きを進めることで、事業の実

施による環境への影響が低減するよう事業者に強く求めていきます。

審査会で検討している主な事項

- 大気への影響
- 貨物駅に出入りするトラックの排出ガスについて
- 最新の大気汚染物質対策技術の採用について
- 適正な工事の時間帯について
- 貨車の入れ替え作業に使用する機関車の種類について など
- 騒音・振動の影響
- 貨物専用道路に設けるしゃ音壁の仕様について
- 住宅との距離について
- 夜間の構内作業の騒音について
- 夜間のトラック走行について など
- その他
- 貨物専用道路ののり面やしゃ音壁の外壁部分の緑化について
- 工事中の苦情窓口と対応体制について など

環境影響評価の手続きの流れ



吹田操車場跡地のまちづくり

吹田操車場跡地は、大阪都心部に近接し、交通至便な立地特性を有する貴重な都市空間です。これまでに跡地のまちづくりについて市民アンケート調査を行うなど、さまざまな視点から調査・検討し、吹田操車場跡地利用基本構想を策定してきました。

構想では、「新しい、ゆとりある都市型生活空間の形成」を基本理念に、「地域と調和する都市型居住のまちづくり」、「健康、福祉を核とした安心感のある、人にやさしいまちづくり」、「都心近接性を活かした都市拠点機能の誘導」、「みどり豊かな災害に強い基盤施設の整備」を基本方針として、広域的な視点や周辺地

域の居住環境にも配慮した、魅力的で個性あるまちをめざし、それにふさわしい道路や防災性を兼ね備えた公園・緑地などのみどり空間の確保などについて取りまとめています。

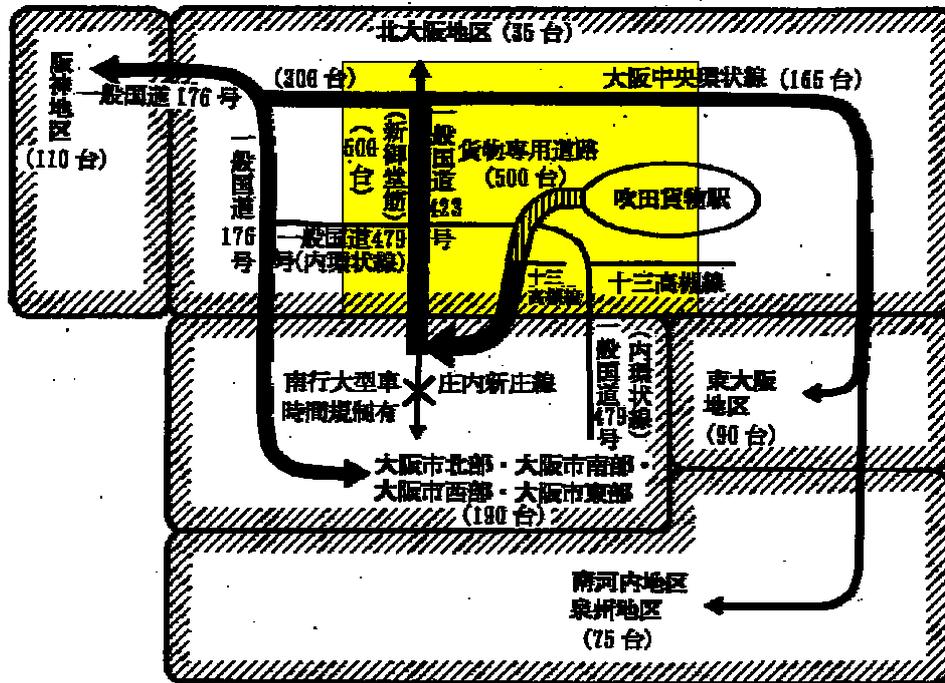
構想は情報公開課で見ることができま

す。現在、構想を踏まえ、市の負担の軽減や民間開発事業者の参画なども視野に入れた、多様な事業の枠組みについて検討しています。

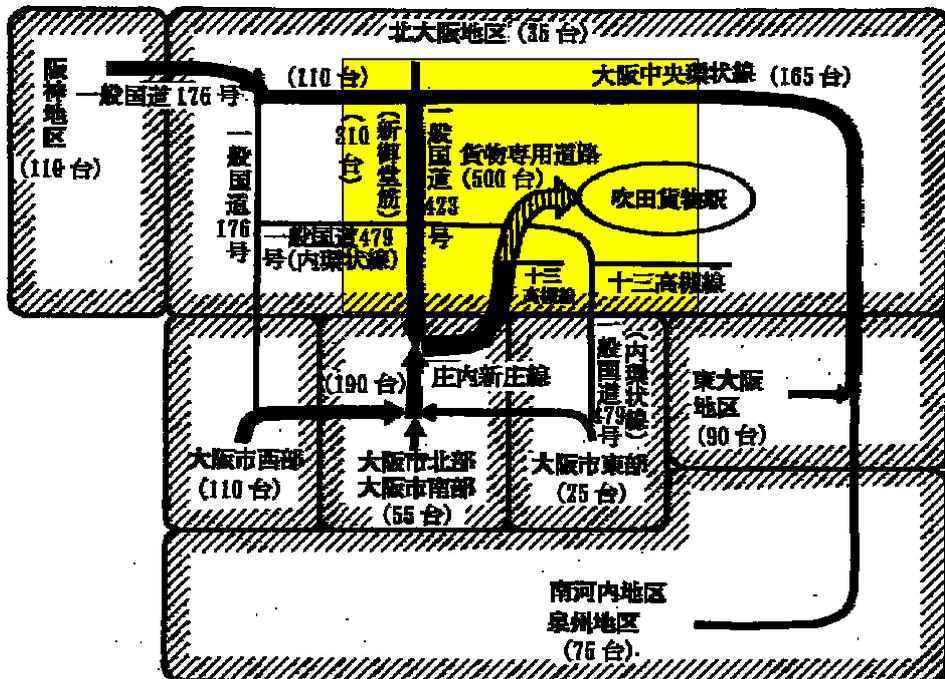
今後は、基本協定のさまざまな課題が解決した段階で、市民のみなさんの積極的な意見も聞きながら、よりよいまちづくりに取り組めます。まちづくりへのアイデアなどお寄せください。

吹田貨物ターミナル駅(仮称)の貨物関連自動車の利用経路別計画台数

◀発生交通量▶



◀集中交通量▶



- (注) 1. 吹田貨物ターミナル駅での現地調査結果から、方面別コンテナ取扱量(3日平均)を用いて算出したものである。
 2. 利用経路の発生集中地区は、表14.5に示すとおりである。
 3. 一般国道423号(新舞臺線)の南行大型車については、9～18時までの時間規制がある。なお、貨物関連自動車の時間別交通量が現時点では詳細に設定できていないため、発生交通量については貨物関連自動車が一般国道423号(新舞臺線)を全て北上するものとして図示している。

[吹田貨物ターミナル駅(仮称)建設事業に係る環境影響評価準備書より]

江坂周辺地域に関する議論内容

地域の現状について

〔 特徴 〕

事業所が立地する理由としては大阪市内の中心部と比較すると立地コストが安い一方で、交通の利便性が高いことがある。

事業所の開廃率は圧倒的に大阪府下ではトップクラスである。IT関連事業所数は大阪の中で大阪市を除き、吹田市がトップである。

東急ハンズやカーニバルプラザや布地専門店等、北大阪などの広範囲から集客可能な商業施設がある。

若者が多く、音楽専門学校もあり、商売だけでなく文化的要素もある。

生活者は単身者が多く約50%を占める。

江坂企業協議会及び江坂まちづくり協議会が定着して活動しており、事業者、住民を含め防犯や環境美化などの取組を行っている。

〔 産業の状況 〕

市内の業務集積状況

- ・全市事業所数の3割が江坂周辺地域に集積。

(平成13年)

- ・全市が減少する中で江坂周辺地域は増加している。(平成8～13年)

- ・高度の交通インフラによる情報サービス業など成長性の高い産業の集積。

江坂では個々に独自性のある企業が集まっている。

インキュベーション施設の設置(入居中の起業家例) 情報サービス関連/商品の企画・輸出入等 コミュニティビジネスが発生するような、新しく何か生まれるエネルギーが特徴にある。

江坂にはインキュベーションを促すブランドオーナーの独特の雰囲気がある。

今後の方向性

〔 まちの魅力高める 〕

東急ハンズができて集客が進んだが、その後の進展性が弱い。まちのよいベクトルを伸ばし、歓楽街化を規制する二つの力が働かなければならない。事業者が自衛しなければ歓楽街化が進む。

空倉庫等を小劇場とし、「江坂ブロードウェイ」など文化の要素を出し、商業の仕掛けにすることを考えるのも良い。高齢化する中で、人がここでお茶や食事をするまちになれば、成熟した大人のまちになる。

「江坂」と「吹田」には相互の関係があり、吹田のイメージづくりに江坂が関係していることを市民に示し、応援してもらうことで変わる。

倉敷のアイビススクエアのような景観整備があれば、まち全体がおしゃれになる。

江坂への集客が御堂筋線だけにあり、バスを上手く利用し千里線からJRまで東西をつなぐと変わる。

江坂を地区居住者だけでなく、大阪圏、関西圏からも集客できる場所にしたい。成熟した大人のまちというビジョンを考えるなら、盛り場形成のメカニズムを考え、犯罪危険地域化を防止する必要がある。

〔 産業の振興 〕

大きなテナント事業者と地域が一体になり、まちのイメージに合わない店にはテナントを貸さない等の手を打つ。住宅ではなくオフィスにする、駐車場ではなく店舗にするなど、まちに賑わいをもたらすように誘導する。

ITベンチャーやファッションの企業などを増やすインキュベーターを見直す必要がある。

江坂の将来の方向性は新規事業が活発な場であることと、文化やにぎわいなどであり、特徴を伸ばすためには阻害要因は取り除くべきである。

総合計画への反映

〔 基本構想への反映 〕

第3章 人口と都市空間

②都市空間

(2) 地域ごとの特徴のある拠点市街地の形成

- ・「江坂の新規性」を特徴として捉え、都市拠点の形成を進める。

(3) 都市機能を高める地域間及び都市間の連携

- ・拠点市街地間を結ぶ交通ネットワークの形成を図る。

第4章 施策の大綱

⑥活力あふれにぎわいのあるまちづくり

(1) 地域の特性を生かした産業の振興

- ・起業の支援
- ・事業者間の交流・連携

〔 基本計画への反映 〕

- ・「⑥活力あふれにぎわいのあるまちづくり」に該当する計画

- ・地域別計画