

## 第2回 吹田操車場跡地まちづくり促進協議会 議事要旨

日 時：2007年1月17日（水） 14：00～16：00  
場 所：メイシアター レセプションホール

### 次 第

- 1 開 会
- 2 経過報告
- 3 議 事
  - (1) 吹田操車場跡地まちづくり全体構想（素案）について
  - (2) 吹田操車場跡地まちづくり整備事業のスケジュールについて
- 4 閉 会

【出席委員】 14名（うち代理2名）

【アドバイザー】 2名

【オブザーバー】 3名

### 会長挨拶

第2回の促進協議会を迎え、改めてスケジュール表を見ると、今年はパブリックコメントもあり、事業のエントリーコンペなども予定されている。

「促進協議会から計画委員会に対して意見を挙げて欲しい」とのことなので、促進協議会の性格も明確にしていかなければならないのではないかと感じている。

本日は、アドバイザーの先生方からご提案をいただけるとのことであり、提案内容を伺いながら、促進協議会の実体づくりを始めていきたいと考えている。

### 経過報告

- ・事務局より、第1回吹田操車場跡地まちづくり促進協議会について報告。

### 議 事

事務局（議事1資料説明）

この構想案は平成16～17年に吹田市、摂津市で検討されたまちづくり構想をたたき台とし、第1回の計画委員会及び促進協議会で出された意見に基づき加筆修正している。

反映した意見については、資料3に両会議で出た意見を添えている。これらの意見を基に、今回の素案を事務局から提案している。この構想素案は4章から構成されている。

アドバイザー（その1）：吹田操車場跡地まちづくり提案

アドバイザー（その2）：地下水を利用した環境共生および省エネルギー型蓄熱システム

委 員 構想の中に「バリアフリー」という言葉が出てなかったが、これは当然のこととして認識しているものと考えてよいのか。

事務局 吹田・摂津両市ともに当然の配慮だと考えている。構想の中に当然の配慮としてバリアフリー・ユニバーサルデザインの考え方が盛り込まれている。

委 員 吹田・摂津両市ともに障害者問題に取り組まれているが、構想の中に該当する表記は見られなかった。障害者と健常者と共に協働して取り組むことが上手くできていない面があると思う。公が中心となって拠点をつくり、「ひきこもり」の駆け込み寺的な施設を作って、北大阪に門戸を広げた拠点として、当地区のイメージアップを図って欲しい。

事務局 導入機能に関する結論は出ておらず、促進協議会の中で、これからも色々な意見を頂きたい。

委員 この細長い土地を見た時に何が一番良いかと考えると、JR が近接していて利便性が高いところである。「休むまち（住宅中心）にするのか」「動くまち（企業や学校など）にするのか」という観点から考える必要があると思う。公園の緑は概念としては良く、昼間は良いと思うが、夜になると公園は人目につかず、犯罪が起こる可能性も高くなる。そういう問題への対処等もう少し議論を重ねてもよいと思う。

アドバイザー つくばや京阪奈学研都市と近年の都市開発は違っており、研究拠点が都市に回帰し、様々な産業との連携や居住空間との近接性の魅力があることから、いろいろなものが集積した複合的なまちが重要になるだろう。

委員 こうした構想を検討する時に、基盤整備の内容についても説明をして欲しい。都市開発を行う時には、上物整備だけでなく、基盤整備や交通量、容積率など、都市計画的な観点も含めた議論を行い、それらのバランスが保たれていることが重要である。公共側としては、基盤整備の考え方を示して、「上物整備についても、このような方向で民間事業者の方のアイデアと力を結集してください」とお願いしなければ、民間事業者の進出意欲を喚起するところまでに至らないのではないかと懸念している。

オブザーバー 吹田・摂津両市と地区周辺部における基盤整備の話をしているが、どうしても部分的な改修から取り組まざるを得ないと聞いている。基盤がしっかりしている京阪奈学研都市や大阪駅北地区（北ヤード）などと違い、当地区の場合には自ずと限界があることを理解して議論して欲しい。

委員 道路環境が悪いという指摘を頂いたが、我々も十分理解している。当地区は府道大阪高槻京都線に沿って立地しているが、1日の交通量が2万台を超え、ラッシュ時は飽和している。府道豊中岸辺線の地下道部分は完成しているが、周辺道路への接続ができておらず、これについては、大阪府に対して平成23年度までに完成して欲しいとお願いをしている。当地区南側に府道十三高槻線があるが、この道路が全通すると府道大阪高槻京都線の交通量も緩和されると考えている。ただし、完成時期が平成26年度となっており、まちづくりの時期との開きがある。そうしたことから、当地区においては、自動車の発生集中量を極力抑えたまちづくりを考えており、電車など公共交通機関利用を主体としたまちの往来ができるまちを目指していることが、基盤の脆弱さから出てくる問題点と認識している。

容積率については、現況は準工業地域で200%の指定がされている。市としてオーソライズできてはいないが、駅前の「医療健康創生ゾーン」「教育文化創生ゾーン」については、何とか400%くらいの容積が確保できないか、と考えている。一方、「緑のふれあい交流創生ゾーン」については、現況容積率より落としていく必要があると考えている。

事業収支の観点からは、駅前の2ブロックで収益を上げて、周辺部の地下負担力を軽減して、バランスのとれたまちづくりを行いたいと議論している。

委員 都市計画の容積率は、広域的な議論を行って上物整備と基盤整備のバランスをとって決まっているものであり、ある所の土地利用がたまたま変わるから、その都合で変えられるような簡単な話ではなく、実務的によく詰めていただく必要がある。

会長 上物整備と基盤整備のバランスについての議論は、事務局で検討を進めるのか、促進協議会も入って議論をするのか、どのように考えるか。

委員 居住ゾーンについては、市内の別の地区の整備とも関連して役割分担を図り、人口規模としては、10万人程度になることを目指して、ゾーンの位置づけを考えている。市内の別の地区においては、用地をすべて民間事業者に買ってもらうとともに、買い取りの内容として、京都議定書の内容を考慮して、壁面緑化や屋上緑化など、緑化面積を増やした形をとっており、民間事業者の理解を得ている。容積率についても、民間が買う場合の最終形を検討した中での設定となっている。当地区における容積率の設定については、この10年の中で議論してきた内容もあるので、吹田・摂津両市で、もう一度基本的な議論を行うことが必要だと思う。

オブザーバー まちづくりの方向性については、これでよいと考えている。事業スキームに関して、我々の土地の処分に制約があることを申し上げたい。我々の土地の処分に関しては、旧国鉄の債務返済に充てる目的があり、その処分についても法による定めがあり、適切に土地を処分するものとされている。土地の処分については、基本的に一般競争入札によるものであり、コンペなどにより選定する時には、応募者を2者以上とすることが求められる。

オブザーバー 基盤整備の議論に関しては、今回の開発エリア外が中心のものとなり、行政主体による議論となる。開発エリア内については、整備に関してのガイドラインが必要になるので、それが区画整理であれば、それに基づいて進んでいく話である。基盤整備と上物整備の骨格を決めていくためには、容積の話ももちろんだが、導入機能によっては、発生の原単位も異なってくることから、それらも決めた上で議論をしないと、両方のバランスがとれた計画にならない。緑については、導入を予定する健康、教育、医療といった機能とも関連する可能性が高く、緑についてのテーマ性も求められてくる。水についても、必要なアイテムであるが、乳児は3cmの水深でも溺死するとも言われており、取り扱いには注意を要し、安全面に配慮する必要がある。

委員 現在の素案では、あまり遠くから人が来るというイメージではないため、教育機能だけではなく、もう少し、賑わいの表現を入れて欲しい。「緑と水につつまれた」とあるが、水の表現があまりなく、どのように考えているのか。

事務局 (議事2資料説明)

コンペ導入の目的として、「プロジェクトのPR」を一つの柱に置いている。また、「民間事業者のアイデア募集」という機能を持たせることも目的の一つである。そして、「事業者進出意欲、事業成立性の把握」を事務局、または事業者としてやっていくべきであると考えている。「民間事業者の決定」については、基本構想に沿った土地利用を実現することができる民間事業者を決定するために、事前に、どのような事業者があるかを把握しておきたいという趣旨を持ってコンペの導入を行う。

コンペの実施主体としては、当地区の地権者、当地区の土地区画整理事業の施行者、行政が主体となってコンペを実施していくのがよいと考えている。

コンペに対する計画委員会・促進協議会の役割としては、コンペ実施主体に対して、コンペ実施に際しての助言をする立場に立っていただきたいと考えている。さまざまな事業成立の要素に対して何が必要かという意見を、コンペの実施要領の中に盛り込みたい。

エントリーコンペの応募対象者としては、「当地区で基本構想の趣旨に沿った事業を運営する意欲のある者」という位置づけを持っている。例えば、医療法人や健康関連メーカー、学校法人、飲食業や食料品の関連メーカー、NPO、市民団体等、幅広くこの地域に進出意欲のある方や、土地購入を目的とするところ等、あらゆるところを念頭に置いている。

オブザーバー コンペ実施のために、基盤整備など前提条件を詰めていくことが必要である。エントリーコンペが平成19年度に予定されているが、エントリーというのは、具体的に事業者登録を行うというイメージがあるので、個人的なアイデア募集を行う程度に留めてよいのではないかと思う。大阪駅北地区では国際コンペを実施し、アイデア募集を行ったこともある。コンペの時期について、平成19年度のエントリーコンペや事業企画コンペが平成20年度とされているが、まちびらき時期が平成23年度であり、この時に事業者着手となっているので、平成20年度の開催はスケジュールとして厳しいのではないか。

委員 民間側からみたスケジュールとしては、デベロッパー側から見た視点とテナント側からみた視点が異なる。テナントとしては、入居時期が平成27年ごろとかなり先になることが予想されるが、早くても3年前位でないと、入居の判断はできないと考えられる。そのため、エントリーコンペという形で、19年度に入居者を絞り込んでしまうのは早すぎる。プロジェクトのPRや民間からのアイデアを大きく展開し、広く周知させることが先である。エントリーコンペへの参加について、協議会に参加している企業や関連企業が参加できるかどうかについても配慮して欲しい。

会 長 会議の雰囲気固苦しいので、何でもいえるフリートーキングの場を設けてもらい、促進協議会のあり方について議論できないか。

委 員 もう少し、事務局としての確固たる形を詰めなければとまらず、迷惑をかけることになるので、事務局間での調整を再度行う。

委 員 提案しているスケジュールに基づけば、促進協議会は月に1度のペース、計画委員会は2月に1度のペースぐらいになる。まだ、整理できていない部分も多々あるので、吹田・摂津の両市の助役間協議で、何をいつまでにお願ひするのか、答えをいただくのかということをお急ぎに整理し、その時点で正副会長に、今後の進め方を改めて相談して、次回協議会の開催ということにさせていただきたい。

副 会 長 スケジュールに課題があり、厳しいことや、全体構想の中でも、議論が拡散せず、もう少し焦点を絞った議論を進める必要があるので、事務局で整理して欲しい。

委 員 都市計画上の整理は将来の姿の整理になり、事業そのものは相当に時間のかかる事業になる。基盤整備の進み方や整備についても、十三高槻線等いろいろな道路があるが、全部が整わなければまちづくりができないというわけではなく、整備の熟度を考えながら進めていけば良いと考えている。

委員会等の進め方については、まだまだ都市計画の部分も含めて事務局で整理する部分があるが、効率的に進めるためには、都市計画の分野やコンペの資格の問題等、全員で議論する必要のないところは、分野ごとにワーキンググループ的な下部組織を作って進めてはどうかと思う。

今日の2つの具体的な提案は、非常に面白く伺ったが、後は熟度を上げていくことが必要だと思う。

事 務 局 次回促進協議会の日程については、詳細が決まり次第連絡する。

以 上