

吹田市環境影響評価審査会全体会（令和4年度第2回）会議録

日時：令和4年12月7日（水）午後6時～午後7時55分

場所：メイシアター 1階集会室

出席者

委員：近藤会長、原副会長、石塚委員、乾委員、井ノ口委員、加賀委員、加我委員、
越山委員、松井委員、松本委員、山中委員、山本委員

事務局：道澤部長、楠本次長、小山参事、水谷主査、小川主査、永井主査

連絡調整会議：市民自治推進室 古田参事、環境保全指導課 西川課長、
都市計画室 渡辺参事、計画調整室 花谷参事、開発審査室 徳寄参事、
総務交通室 石本参事、奥村主査、公園みどり室 小原参事、
地域経済振興室 西田主幹、文化財保護課 田中係員

事業者：＜（仮称）江坂計画＞

株式会社長谷工コーポレーション開発推進2部 辻チーフ、
第一事業部 営業第1部 辻田副主任

株式会社KANSOテクノス 環境部 環境アセスグループ 小西マネジャー

＜（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業＞

吹田市都市計画部計画調整室 梶崎室長、谷山総括参事、川本参事、天野主幹、
山本主査、堺主任

株式会社ウエスコ 白井技師、松岡技師

傍聴者：4名

内容：1 開会

2 [審議事項]（仮称）江坂計画

- （1） 環境まちづくり影響評価条例の手續進捗状況について
- （2） 住民等からの意見と事業者の見解
- （3） 環境影響評価審査会等からの意見と事業者の見解
- （4） 質疑応答

3 [審議事項]（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業

- （1） 環境影響評価提案書に関する諮問
- （2） 環境まちづくり影響評価条例の手續進捗状況について
- （3） 環境影響評価提案書の内容について
- （4） 住民等からの意見について
- （5） 質疑応答

＜開会＞

- ・ 「（仮称）江坂計画」の事業者は入室して待機
- ・ リモートを含め12名の委員全員の出席により審査会成立を確認

◆会長に進行を引き継ぎ

会長

それでは、環境影響評価審査会を開催します。

本日の傍聴希望につきまして、事務局から御報告をお願いいたします。

事務局（小山参事）

本日は4名の方の傍聴希望がございまして、本審査会の傍聴規程に基づき、全員に入室していただきますので、よろしくをお願いいたします。

会長

4名の傍聴希望者の傍聴を認めたいと思います。どうぞ、入室してください。

（傍聴者入室）

会長

傍聴の皆様申し上げます。本審査会において、傍聴者の方は発言していただくことはできません。会議の撮影や録音も禁止されています。お渡しした受付票控えの傍聴者の守るべき事項を御一読いただき、静粛に傍聴いただくようお願いいたします。

< [審議事項]（仮称）江坂計画 >

会長

それでは、次第に沿って進めたいと思います。

次第2の審議事項「（仮称）江坂計画」について、事務局と事業者より、説明をお願いします。

事務局（永井主査）

本事業の経緯及び本日の流れを御説明いたします。資料1を御参照ください。現在は指差しマークがついている、提案書の手続の段階です。

本事業は、令和4年7月22日に事業者である住友不動産と長谷工コーポレーションから環境影響評価書提案書が提出されました。令和4年8月に諮問とともに第1回目の審査会を開催し、委員の皆様には事業計画や調査予測評価の方法等について御審議いただきました。本日は第2回目の審査ということになります。

委員の皆様からは、審査会後にも多くの御意見をいただいております。そちらは吹田市役所内から出ました意見と併せて取りまとめまして、9月26日に事業者に送付しております。本日は事業者から、そちらについての見解の説明がございまして。

また、この提案書について市民から提出されました意見書は9月10日に締め切り、それまでに提出されました質問書と併せて、同20日に事業者に送付しました。前回の審査会までに提出された意見、質問につきましては前回ご紹介いたしました。それ以後、締切までに提出された意見、質問はございませんでした。こちらについても、本日事業者から見解、回答の説明がございまして。

本日は、以上の事業者の説明を受けて、御審議をお願いいたします。その後、さらに審議が必要と感じられた点などがございましたら、後日文書にて御意見・御質問を募集いたしますので、その際に御提出いただければと思います。各委員から御提出いただいた御意見等については、事業者から回答を得て、次回の審査会の審議資料とさせていただきます。そして次回以降に事務局にて審査会意見（案）を作成する予定としております。意見（案）は、審査会での審議を経て、審査会意見として答申いただき、それをもとに作成した審査書を事業者に示し、万全の環境配慮をしていただくよう、手続を進める予定としております。

会長

事業者より説明をお願いします。

株式会社KANSOテクノス

お手元の資料、資料2-1は意見交換会での意見、資料2-2は提案書に対する住民からの意見書の概要、質問書についての回答になります。

この回答につきましては現時点でのものとなりますので、今後の検討、予測評価の結果を踏まえ、評価書案には評価書案作成時点での回答を掲載いたします。

主な意見内容としましては供用後の交通に関する心配があり、これにつきましては、JR南吹田へのアクセスルート上での調査地点の追加、児童の通学時の現況把握の実施と安全性についての対策検討を回答しております。

また工事中の車両や振動につきましては今後予測評価を行い、評価書案の説明を行うこと、詳細工事計画策定後に着工前に周辺の皆様に計画説明させていただくことなどを回答しております。

資料3-1は、前回8月29日に開催された審査会でいただいた御意見に対する事業者回答です。

これは、基本的には審査会の場にて回答させていただいておりますが、いただいた御意見を踏まえ、検討結果や対策内容について、評価書案にてお示しさせていただくことを記載しております。

また、意見の2、4から7番の意見につきましては、別紙を御用意しております。

まず2番の、前回資料の平面図着色部の凡例と提案書3-3ページの土地利用計画が対応していない件につきましては、別紙1として凡例をいれてみました。

4から7番につきましては、別紙2として建物イメージと別紙3として緑化計画検討資料を用意いたしました。

別紙2の1枚目は、西地区の北西角からのイメージ、2枚目は西地区の南側からのイメージ、3枚目は開発道路の北側入口からのイメージです。

また、別紙3の1枚目は西地区の西側、メインエントランス付近での緑化検討です。西側の五反島公園も意識した緑化を検討しています。2枚目は西地区と東地区の間、開発道路入口付近の緑化検討になります。沿道には、並木を配置しシンボリックな空間を創造することを検討しています。3枚目、4枚目は南側、開発道路沿いの緑化検討で、5枚目のように、開発道路より高木植栽を行い、建物近くに生垣を配置する計画です。

別紙2、3に示しますように、本計画は新しい南吹田エリアのランドマークを目指し、モダンでありながら親しみのある外観・植栽計画を目指しました。東西敷地のエントランスのあるメインファサードについては、木目調の手摺やトップ階の上裏をアクセントとし、印象的なファサードとしております。

西敷地の南向き棟については長大な壁面であるものの、圧迫感を軽減するよう、デザインにより分節化し、圧迫感を軽減できるよう計画いたしました。

開発道路には高木の街路樹を配置しており、当該計画地の緑地についても、この並木や既存の五反島公園と一体となり、当該エリアに潤いを与えられるよう、緑量を感じる植栽計画を目指しております。こういった計画で、今、進めております。

今、お示ししておりますのは建物のイメージということで、今後御意見等、色々ですね、景観のアドバイザー会議等もございますので、その中で検討を進めてまいります。そして評価書案におきましては、それらの御意見を踏まえた上でこういった形になりました、もしくはこういう形で検討を進めた結果ですということがお示しできるようにというふうに考えております。

続きまして資料3-2になります。こちらは、8月29日の審査会以降に、先ほどの事務局の方から御説明がありましたけれども、審査会の先生、それから吹田市役所の中からいただいた意見とそれに対する事業者回答ということになります。

まず1番ですけれども、今回の計画における緑地面積、それから敷地面積に占める割合についてということで御質問いただいております。これにつきましては、吹田市の緑化基準である敷地の20%以上確保するというは現時点で決めておまして、緑化基準では算定に含まれない緑地なども合わせた緑被空間を確保できるように今、検討を進めております。提案書の3-5ページの平面図の緑着色部がございますけれども、この中で緑地の範囲を検討していくということを考えております。

それから2番目ですね。こちらも緑化計画になりますが、計画地のある南吹田は緑化率の低い地域となっておりますので、周辺の緑化を推進するモデル地区となるような取り組みに努めてください、という御意見いただいております。こちらにつきましては、開発道路沿いの高木植栽から中低木を取り混ぜた植栽を行うなど、質の良い緑地形成を行うべく、評価書案に向けて緑化計画の策定を進めてまいります。

それから3番、こちらの方も緑化計画になります。グリーンインフラの考え方を取り入れてほしいという御意見をいただきまして、こちらにつきましてもグリーンインフラについてですね、そういったものを取り入れた緑化計画を合わせて検討して、評価書案の中でお示ししていきたいと考えております。

4番目の交通計画ですが、こちらの既存道路と開発道路の接続部、それから一部後退部分の道路構造につきまして、関係室課、交通管理者および周辺住民と協議することという御意見をいただいております。これにつきましては周辺住民の方々の御意見も何うとともに、関係室課、交通管理者と協議を行ってまいります。

5番目ですね。新たに接続される道路交差点で自転車および歩行者への巻き込み事故等の防止対策を徹底すること、と御意見いただいております。こちらにつきましては事業計画検討におきまして、新たに接続する道路交差点については、その形状を考慮し南西角にプレイロットを配置することによる見通しの確保など、自転車および歩行者への巻き込

み防止事故等の防止対策を行ってまいります。

6番目ですが、カーシェアリングなどを使って近隣の駅までのアクセス交通の利便性を高めて、自動車の利用を抑制することを検討してもらいたいという御意見をいただいております。これについては、他にも御意見いただいておりますので、カーシェアリング、シェアサイクル等の採用の可否について今、検討を進めております。

7番目、文化財ですね。地域概況の文化財の項目のところで一部間違っておりますという御意見いただいております。これにつきましては御指摘の通り修正させていただきます。

8番目の文化財。こちらは、当該地域は五反島遺跡にあたりますので工事着手前に届け出を行っていただきたいということ、それから文化財保護課等の基準に基づいて別途手続きを行ってくださいという御意見をいただいております。事前の発掘調査について文化財保護課と十分協議を行い、必要な手続きを確実に実施してまいりますという回答とさせていただきます。

それから9番目、特定外来生物が事業計画地に侵入した場合に速やかに駆除することということで、これはもう当然、工事中にそういったものが確認された場合には速やかに駆除いたしますという回答になります。

それから10番目、廃棄物の抑制ですね。廃棄物の発生抑制、再資源化を円滑に進めることができるように具体的な対策を検討することという御意見をいただいております。これは供用時につきましては、具体的な対策を検討してまいります。これも廃棄物の項目でございますので、予測評価した結果の中に盛り込んでいきたいと考えております。

11番目の景観につきまして、高木部分以外の緑地についての計画、考え方を教えてほしいということになります。先ほど別紙3の方でも検討資料としてお見せさせていただきましたけれども、緑化計画につきましては現在検討中でございます。高木以外にも中低木を配置し、厚みのある緑化計画を検討し、評価書案にてお示しするという回答にさせていただきます。

12番、こちらは市の景観担当部局と景観まち作りに関して協議を行って、アドバイザー会議を活用して行ってほしいという御意見をいただいております。現在、協議は開始しておりませんが、今後、市の景観担当部局と継続的に景観まち作りに関して協議を行い、アドバイザー会議を活用させていただきます。

13番、こちらは景観まちづくり条例の重点地区の制度の活用を努める、それから景観形成地区の指定について協議をしてくださいという御意見をいただいております。こちらの方も協議を進めてまいります。

14番、こちらは先ほどもお話がありましたけれども、付近に小学校がありますので、交通安全性の向上を目指してほしいと、地域と連携して行政に働きかけることを望みますという御意見をいただいております。こちらにつきましては、今後周辺地域の小学校通学時の現況把握を行ってまいります。その後、事業実施の影響を予測する過程におきまして、通学時の安全性についても対策検討の方を進めてさせていただきます。評価書案の中でお示しさせていただきます。

15番につきましても先ほどの14番と同じで、小学生に対してという御意見いただいております。これにつきましては、こちら朝の通学時間帯における近隣通学路の現状把握を行った上で供用後の安全対策について、対策の実施可否等につきましても関係機関と協

議を行ってまいります。

それから16番、防災になります。こちらにつきましては、大規模な集合住宅の少ない地域ということで、本計画の供用後は大幅な人口増加となる。被害想定と予測評価の結果を十分に検討して有効な対策を実施すること、と御意見いただいております。前回審査会でも御意見いただいておりますので、これにつきまして供用後はハザードマップを用いた被害想定を行って、有効な対策の検討を行ってまいります。

17番につきましては、建物の内装、それから躯体に木材を積極的に利用してほしいと、木材については可能な限り、能勢産材など大阪府内の産材を採用することと御意見いただいております。これにつきましては採用を検討しておりますが、大阪府産材の採用については数量が限られておまして、確保が今、困難な状態になっております。現時点での採用の確約というのはちょっといたしかねます。今後、採用については検討も重ねてまいりますので、確保ができた場合については実施していくことを検討させていただきます。

18番につきましては、耐震等級1を取得すると記載していることについて、耐震等級1では高める取組には当たらないのではないかと、ということで具体的な説明・記述を求めますという御意見をいただいております。これにつきましては、生活動線・付属動線それから付属棟・駐輪場・給排水インフラ設備については災害時の液状化対策を行う計画です。また、災害時の避難ルート・導線の確保を行い、評価書案にてお示しいたします。

それから19番。大阪府の防災力強化マンション認定制度との関係がどうなっているか説明が欲しいという御意見いただいております。現時点では本事業において、防災力強化マンションの認定取得というものは考えておりません、という回答にさせていただいております。

それから20番目に、共同住宅における先進的な廃棄物削減事例を調査することという御意見をいただいております。これも可能な限りとはなりますけれども、共同住宅における最新の廃棄物削減事例についての調査を行ってまいります。これは廃棄物の項目の中で、評価書案でお示しさせていただきます。

21番、こちらでも廃棄物になります。計画で予定している環境取り組み内容を実施しなかった場合と、先進的な内容を実施した場合との比較というものの予測を行って定量的にやってくださいという御意見をいただいております。これも対策実施の有無による廃棄物量について予測を行い、比較をさせていただきます。

22番、こちらは先ほども話が出ていましたが、河川周辺に今回事業計画地が位置しておりますので、ハザードマップ等を確認して、影響を精査して欲しいという御意見をいただいております。これは吹田市で公開されてるハザードマップを確認して、影響予測を行います。

23番、これが先ほど追加すると申し上げましたJRの南吹田駅方面の方の交差点、これを検討対象に含める必要があるのではないかと御意見いただきまして、これにつきましては御指摘の通り、交差点を調査地点として追加をさせていただきます。

24番、これも交通のルートの話になります。神崎川の堤防道路へ向かう経路も検討対象に含める必要があるのではないかと、という御意見いただいております。これにつきましては、供用後の車両走行ルートについては幹線道路へのアクセスが中心であると想定しており、堤防道路の利用により周辺交通に影響を生じさせるほどの交通量が発生する可能性は

低いと考えていますので、その部分については追加はいたしません。ただ先ほども申し上げましたとおり、JR南吹田駅へのアクセスの方で調査地点を1地点追加するという事で回答させていただいております。

25番、こちら先ほど2つほどでございましたけれども、ハザードマップを使った予測評価において被害想定をきちんと行うこと、それによって今回の事業が自然災害危険度と地域防災力に与える影響を具体的に評価してくださいという、御意見をいただいております。こちら重ねて申し上げることになりますが、具体的な検討を行って、それから対策についても具体的に検討を行っていくということを考えております。

それから最後に、これは審査会と意見交換会等でも御意見いただいておりますけれども、更地状態で土埃の発生について、状況を確認した上で地域住民の方が指摘されるように生活環境に影響が生じる状態であれば、適切な対応をしてほしいという御意見をいただいております。現況のことになりますけれども、事業計画地内は全てではありませんが、一部で今、土が露出している状況になっております。それで、土埃の発生の可能性があることを認識いたしましたので、現在対策方法を検討しており、決定次第実施、それから地域住民の方との協議を行っていきたくと考えております。

会長

ただいまの事業者からの説明について、何か御意見や御質問はございませんでしょうか。よろしく願いいたします。

A委員

18番についてですが、18番の回答、災害に対する建築物、工作物の強靱性を高める取り組みを行いますという形で、確か書いてあったんですけども、具体的にどのようなことをするのかというところに耐震等級1を獲得すると書いてあったので、耐震等級1は強靱化にはなりませんという形でお返しをしました。それに対する回答が、違うところの計画を行うという形の回答結果になっていまして、その大規模マンションの躯体、居住棟の負担に対する取り組みはどうかをお答えいただきたいです。何かしら耐震的な、もしくは防災的な取り組みを行うのか行わないのかを、お聞かせください。

株式会社長谷工コーポレーション

先ほどの御質問に対してですが、躯体に対しての強靱性を高める取り組みとしては、あくまでも耐震等級1というところで御回答させていただきます。それ以上のことは現状考えておりません。

A委員

ということは、その強靱性を高める取り組みとして、居住棟の躯体に対するアプローチはないということよろしいですか。

株式会社長谷工コーポレーション

おっしゃるとおりです。

A 委員

そうすると防災的な評価の中で、マンションの居住者に対して自立的な対策をプラスですることはないというような判断になってしまいますが、それでよろしいですか。

株式会社KANSOテクノス

ちょっと質問ですが。自立というのは、災害が起こった際に何日間かそのマンションの中で生活ができるというような部分を捉えての自立という理解で。

A委員

そのとおりです。マンションで自立的にいるためには構造体が持たなきゃいけないくて、マンションの構造体が強化されてないと自立性ってないと思うし、そうでなければ避難者がでてしまうと思います、というのが一般的な考え方になります。避難者が出るという前提で周辺に対する影響評価を行うのであれば、また話は別になってきますが、その辺りどうなのですかっていうことですね。

株式会社KANSOテクノス

今の事業者側の話としては、耐震等級1でいくという考えになっております。そうすると、その1の状態ではハザードマップに記載されているようなレベルの災害ですね、そういったものが起こった場合には、自立が困難であるという結果になるだろうという御指摘ということですね。

A委員

そうですね。

株式会社KANSOテクノス

そうすると、もしそのままずっと耐震等級1で、今後も1のままていくというのであれば、評価書案においては、おそらくハザードマップでの予測評価をした場合には被害が出て、そのマンションで自立をすることは無理で、そうすると外の避難場所であったりとか、そういうところにこれだけの影響が出ますというような予測結果にならざるを得ない、それに対してどういう対策をするのかっていうことも踏まえて記載していくことになるというふうに御指摘をいただいているということですね。

A委員

そうです。そのとおりです。

株式会社KANSOテクノス

わかりました。

今すぐに、それでは耐震等級1以上のことをやりますとお答えできる状態ではございませんので、先生に御指摘いただいたその部分も踏まえてですね、再度検討させていただき

ます。提案書の今の時点で、こうしますというところまではいかないかもしれませんが、今後、予測評価を当然行ってまいりますので、事業者側としましても、全員が外に避難しないといけないという結果が出た場合には、とんでもない対策をする必要が出てきますので、そのあたりは考えて、今後の評価書案の中で報告をさせていただけるような内容を検討させていただきたいと思います。

A委員

はい。

会長

よろしいですか、今の回答で。

他、何かございませんでしょうか。

B委員

今日御用意いただきました資料のなかで、パースで表現している資料3-1の別紙2、この中で最終ページが、説明では北側入口から見たパースということでしたが、私が聞き間違えたかもしれませんが、これは南側からの建物のパースではないかと思います。また、これ前面道路の表現が、手前側が歩道の舗装のように見えるのですが、実際のプランでは車両が通る道路になると思いますが、そのあたりの表現が資料3-1の別紙1で確認させていただいている図面と内容が合わないのではないかというふうに思いまして。そのあたりを確認させていただきたいと思います。

株式会社KANSOテクノス

まず御説明の際に間違っていたようですので、もう一度説明させていただきます。

資料3-1の別紙の2、1枚目の方は西地区の北西角からの見え方になります。これは多分、見ていただければわかると思います。これも説明時に申し上げましたが、このパースの右側の方に向かって道がありますが、実際は、現場はこれちょっとずっと下がっていています。そのあたりまで反映しきれていないという形になります。それから申し訳ありません、2枚目の方ですね、これが開発道路の北側に接続する入口からのパースになります。このパースの右側に見えるのが西地区、それから左側に見えるのが東地区の建物というイメージになります。先生が御指摘されたとおり、3枚目は南側から見た建物ということになります。一番手前にありますのが歩道の部分で、これの切れ目のところ、高木の下に白い線が入ってしまして、その下に少しだけ舗装道路が見えています。これが開発道路で、手前にずっと広がっているのが歩道になります。ただ、歩道はこんなに長くはなくて。実際のモニタージュではなく、イメージで作らせていただいているので、手前がこれだけ広がっているというように御理解いただければと思います。

B委員

このあたりは誤解を生じるところもあるかなと思いますので、ちょっと表現上ですね、実際のモニタージュとは違うということですが、誤解を生じさせないような表現で確認で

できればと思う次第です。

またその南側の今の設えの方を見させていただくと、意見書にも、南側の長大な壁面になるということで、かなり分節とかですね、工夫はしていただいているというふうに思いますけれども、やはりまだ圧迫感がぬぐい切れないなという感じがしますので、実際の人が見る視点場から見た形での例えばボリュームの確認ですとか、できるようなことも含めてですね、この圧迫感が軽減されるような形のデザインを検討いただければと思います。

株式会社KANSOテクノス

視点場ということで、景観の項目が影響評価の項目にございますので、評価書案の際にはいくつか周辺で近いところ、遠いところなどいろんな視点から写真を撮って、そこにモニタージュとして入れさせていただきます。

本日資料として出させていただいたのは、どういったものが建つのか、白黒の立面図だけではイメージがわからないという御意見もいただいておりますので、事業者として今こういうようなものをイメージとして持ってます、というのをお示しさせていただいたということになります。確かにおっしゃるとおり資料はホームページとかにも出ますので、誤解を招くこともあるかと思っておりますので、今後こういう資料を出すときにもう少しわかりやすい、誤解を招かないような資料を作っていきたいと考えております。

会長

では他、どうでしょうか？

C委員

景観の件で、12番のアドバイザーの話です。設計の早期の段階から継続的に協議をしていただけないかという、タイミングの話が1つのポイントでした。そこが「今後」という表現になっていますが、どうなっているのでしょうか。といいますのも、景観というのはどちらかというと後回しにされがちなポイントであり、設計内容がもう固まって後戻りできない、変えられない段階まで進んでしまうと、今さら変えられないという理由でうやむやになってしまうことも多い分野であります。そのあたりは早い段階で、調整が効く段階でお願いしたいというところです。それと、先ほどパースの説明があって、色彩がわかる情報という話がありましたが、パースのCGの色が実際の見え方とどれくらい違うのかわからないので、早い段階で、数値で表現してほしいです。マンセル値で具体的に情報を出していただき、議論ができる状況を作ってほしいです。今日のパースだけからの印象ですと、長大な壁面でさらに色は暗めなのではないでしょうか、色の情報がなくてわからないのですが、少し重たく、圧迫感を助長するような色にもなっているかと思われましたので、そのあたりお願いできればなと思います。

株式会社KANSOテクノス

景観アドバイザー会議につきましては、協議につきましてこの後すぐ、このパースなども上がってきて色彩などについての話ができるようになってきましたので、協議を進めさせていただこうと考えております。

数値につきましても、例えばすぐ次の審査会で出せるかはわかりませんが、評価書案の中で検討結果、こういうふうに見てきましたと、こういう色味だとかどうでしたみたいなものを審査会の中でお示しできるように、準備を進めていきたいと考えております。

C 委員

わかりました。

会長

他、どうでしょうか。

D 委員

ランドスケープ、緑化についてですが、確認ですけれども、現段階ではイメージの提示のみであり、詳細な検討はこれからということになるということによろしいでしょうか。

株式会社KANSOテクノス

はい、そういうことになります。実際の樹種検討もこれからということになります。

D 委員

前回お願いしたのは、東西から南北に至る開発道路沿いに高木の提示があり、それ以外でも高木が入るところがあると思うので示されたらどうですかというふうをお願いをしたのですが、それ以外にも改めて高木植栽がされるというふうを考えてよろしいでしょうか。

株式会社KANSOテクノス

高木植栽については、実施していきたいと考えております。あとは、その場所に植えていかどうかというのは、近隣の方との調整もございまして、今時点でここに植えますということは申し上げられないけれども、事業者としては高木をいろんなところに入れていきたいと考えております。

D委員

申し訳ないですけども、ランドスケープのイメージということで資料3-1別紙3をお示していただいています。これ、他の事例を多くいれられて、現段階ではこのような豊かな質の高いランドスケープが展開されるっていうふうに見受けられます。例えばエントランス前にシンボルツリーが入ったりだとか、緑量あふれるエントランスアプローチとして高木が入っているイメージを提示していただいておりますので、そのような形態になるよう努力されるということによろしいでしょうか？

株式会社KANSOテクノス

そういうことで進めさせていただいております。

D 委員

先ほどの回答ですと、周辺との調整で植えられるところに植えるということですが、今日提出するイメージでいきますと、ふんだんに入れるということだと思いますので、良好なランドスケープになるように、高木の本数を増やしてくれではなくて、きちんとランドスケープデザインをしていただければなというふうに思います。

株式会社KANSOテクノス

そのように進めさせていただきたいと思います。

D 委員

それで、まだ検討途中ということなので、パースであったり、断面等が整合とれていないということで理解をしますが、例えば資料 3-1 の別添でつけていただいた南側の断面、4000 の植栽帯があって敷地内歩道が 3000 あって、消防活動空地が 6000 あると。それで生垣ですというふうにおっしゃってますが、平面図を見ますと道路際から 2000 の植栽帯があって、高木については単木植栽になると思いますので、3000 の歩道が有効に取れないということにもなるかと思えますし、このあたりの敷地の緑化の仕方から、この開発道路に行く際に下から緑を経て上の住棟を見るときこのランドスケープデザインのあり方をきちんと検討していただければなというふうに思います。

南側から見た南立面のパースでは高木だけを強調されて入れてますが、足元に 2000 の植栽帯があると思いますので、イメージで、写真で示していただいているのは彩り豊かな南面の歩行空間ということで、下に、足元に花き類もしくは地被類などで作って高木が入っていくということになってこようかと思えますので、現段階のパースでは表現できていないかと思えますけども、写真で示していただいたランドスケープのイメージになるよう緑地、緑化は検討いただければというふうに思います。

株式会社 KANSO テクノス

今、御意見いただいたことも踏まえて、可能な限り、緑量をしっかりとっていきたくと考えております。

会長

よろしいでしょうか。今の回答で。

D 委員

はい。

あともう 1 点、これは気をつけないといけないなというふうに思ってます。資料 3-2 の 3 番の、緑化にあたっては、景観面はもちろんグリーンインフラの考え方を取り入れて。それで御回答の中にグリーンインフラの考え方を取り入れた緑化計画を検討いたしますというふうにあります。今少しお考えになられてるところを、グリーンインフラの観点からお話いただければというふうに思いますが、どのようなことをお考えでしょうか。

株式会社 KANSO テクノス

グリーンインフラの考え方を取り入れるようにという御意見をいただいたので、実際最初は、全く考えてなかったところがございますので、今どうしたらそのグリーンインフラの考え方を取り入れた緑化計画ができるか、どの部分でできるかということを検討しているところでございます。

D 委員

これ、気をつけないといけないのが、透水、まずは透水面を増やすということは大事なことだと思いますが、過度に実施しますと、水循環ということで雨庭を作ったりだとか、生物多様性ということでビオトープを作ったりだとかいうことをしましても、この暖帯の吹田の気候でいくとなかなかもたないということもあろうかと思っておりますので、この場の気候帯に応じた適切なグリーンインフラっていうんですかね、水循環への対応をする緑地ということをお検討いただければと思いますので。過度な形態にならないように、特にマンションですので、ゆくゆくは居住者の方々が管理するということになりますので、その辺の管理が持続的にできるように取り組んでいただければというふうに思いますので、慎重に御検討いただければというふうに思います。

株式会社 KANSO テクノス

規模も含めて、どこまでできるかというのも、今後の検討になりますが、慎重に検討させていただきますと思います。

会長

景観面とかですね、グリーンとか、緑化とかそういった件の事柄についてちょっとたくさん意見が出ておりますので、ぜひ御検討いただきたいと思います。

多分こういった観点から、まだまだ御意見があるかと思っておりますけれども、ちょっと時間の都合がございまして、この辺で、本件についての審議を一旦終了させていただきたいと思っております。

今後の流れにつきまして、事務局の方からの御説明をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いたします。

事務局（永井主査）

今後の流れですが、審査会終了後のできるだけ早い時期に、事務局より追加の御意見等について照会させていただきますので、もし何かございましたら、その際に御提出ください。次回の審査会の資料とする予定です。よろしくお願いたします。

会長

ということで、後日、意見の集約があるということですので、他の意見あると思いますが、その際にお願したいと思います。

続きまして次第3に移りたいと思います。事業者、ありがとうございました。御退出をお願いいたします。

次第3「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業」の事業者の入室をお願いいたします。

(事業者交代)

< [審議事項] (仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 >

会長

では、この件に関する諮問について、事務局より御説明をお願いいたします。

事務局 (小山参事)

本事業は、吹田市都市計画部計画調整室から、令和4年10月27日に、環境影響評価提案書が提出されました。本日、本審査会へ諮問いたします。会長席に諮問書を、委員の皆様のお席には諮問書の写しを配付させていただいております。

それでは、お手元にございます提案書の内容を御審議いただき、公正中立な立場で、科学的な見地からの御意見を賜りますようお願い申し上げます。

会長

「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業」について審査の諮問を受けましたので、委員の皆様方、御審議のほどよろしくをお願いいたします。

提案書の審議では、環境影響評価の計画等についての審議をしていくこととなりますが、本日が初めての審議となりますので、事務局より、次第3(2)条例の手続きの進捗状況について御説明をお願いいたします。

事務局 (永井主査)

初めに、資料4を用いて、本事業の手続き進捗状況を説明させていただきます。

本件につきましては、10月27日に環境影響評価提案書の提出を受け、同月31日に告示をしております。同日に環境政策室含め市内4か所で提案書を閲覧に供し、意見書の募集を開始しました。意見書は、告示後45日間、12月15日まで受付をします。

住民との意見交換会につきましては、11月25日(金)及び26日(土)に開催いたしました。意見交換会におきまして提出されました意見等につきましては、現在までに意見書によって提出されました意見と併せて、後ほど概要を報告いたします。

会長

続きまして(3)提案書の内容について、御説明をお願いいたします。

事務局 (小山参事)

事業者からの説明に先立ちまして、事務局より、進行について一言補足いたします。

先ほど御説明いたしましたように、本件につきましては、先月、2回の意見交換会を実施いたしました。その中で、環境影響評価の内容というよりは、事業計画そのものに対して、住民から非常に多くの御意見をいただいております。

そのため、次第3の(4)住民等からの意見について、御説明と審議の時間をとりたいと思っております。提案書の内容につきましては、特に事業計画に的を絞ったものとさせていただきますと存じます。環境取組内容や評価項目の詳細につきましては必要に応じ、あらためて御説明をいたします。

会長

事務局からの説明がございましたが、皆さん、このような進め方でいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(委員から特に異議なし)

では、提案書の内容については簡単に御説明を、事業者の方からお願いいたします。

吹田市都市計画部計画調整室

提案書について御説明いたします。

「はじめに」をご覧ください。

本事業は市街地再開発事業であるため、民間の住宅開発などとは異なり都市計画に定める必要があるため、実際の建築物等の設計は決定された都市計画の範囲内で行うこととなります。

また、吹田市環境まちづくり影響評価条例に基づき、都市計画に先立ち環境影響評価を実施する必要があるため、環境影響評価の手続きを行う時点では、詳細の事業計画は未定です。

そのため、本手続きにおいては、環境に及ぼす影響が最大限となる概略の事業計画について、環境影響評価を実施いたします。

下の図の左側に本事業の流れ、右側に環境影響評価の流れを示しております。さらに右側、四角囲い縦書きにて吹田市と組合それぞれの実施者を示しており、評価書及び事後調査計画書までを吹田市が実施し、事後調査以降を本事業の実施主体となる組合での実施を予定しています。

次が本提案書の目次です。

1-1ページが、1章、事業者等の情報です。

本事業は、地権者等で構成される組合にて実施するものですが、近隣3住区の生活拠点である千里北地区センターの機能更新であり、公共の福祉に資する都市計画事業であることから、環境影響評価等の一部については、都市計画の手続きを行う吹田市が事業者として実施するものです。

次に2章の環境に対する取組方針です。

吹田市におきましては「吹田市第3次環境基本計画」の基本理念としまして、中央の枠囲みの「使い捨てなどのライフスタイルを見直す」「限りある資源を有効に使う」「豊かな

自然と共に生きる」の3点を掲げており、これに基づきページ下段の基本方針のとおり、「安全で健康かつ快適な生活を営むことのできる良好な環境を確保する」「エネルギーや資源を大切に使い、循環する社会を目指す」「市民、事業者、行政の協働で、持続可能な社会づくりを進める」の3つを定めています。

最下段ですが、これらの市の環境施策を踏まえ、「環境まちづくり影響評価条例」や「環境まちづくりガイドライン」に基づき、環境に配慮した事業実施を進めることを方針といたします。

次に事業名称等でございます。

事業の名称は、「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業」です。

次の事業の目的としては、北千里駅前の千里北地区センターは、商業や公的サービスの機能を有する住民の生活や地域活動の拠点であります。開業から50年以上が経過し、施設の老朽化や周辺環境の変化などにより様々な課題が顕在化しており、更新が望まれている状況です。

このような背景のもと、行政や市民の皆様が共有できる将来像の検討に着手し、まちづくりの道しるべとなる「北千里駅周辺活性化ビジョン」を平成28年に策定いたしました。

以降、そのビジョンにおけるめざすべき姿である、「地域の生活を支える地区センター」、「多様な世代が楽しめる地区センター」、「交流の核となる地区センター」、「千里ニュータウンのまちに調和する地区センター」の具現化に向けた再整備について取り組んでまいりました。

次の事業の内容ですが、まず事業の種類といたしましては、「住宅団地の建設」と「商業施設の建設」となります。

次に事業の規模ですが、敷地面積は約3.5ha、延床面積は概算で約122,000㎡、高さは商業・公益棟が約30m、住宅・商業棟が約123mであり、住宅戸数は約700戸を想定しております。

次に本事業の実施場所は古江台4丁目地内で、裏面の図に示す箇所となります。

ページ右側、事業計画の概要ですが、まず、土地利用計画について表に記載しております。

表の右側、計画の欄ですが、商業・住宅等の面積24,300㎡、駅前交通広場・道路等の面積10,710㎡と、ともに左側の現況と同等となっておりますが、併せまして※で記載のとおり、商業・住宅等の中にも3,000㎡程度の歩行者広場の確保を計画しております。

1枚めくってページ左側が現況の土地利用、右側が想定の土地利用を示しております。

右側の土地利用及び配置について御説明いたします。

赤色の破線の範囲が本事業の事業計画区域です。

次に、グレーの着色部分が駅前交通広場や道路等の公共施設で、北側の駅前交通広場は、交通量の多い幹線道路に配置しています。

薄橙色の着色部分が商業や住宅等の宅地で、赤紫色の実線の商業・公益の建築物については、西側の街区に隣接する、まちなかりビング北千里と一体的な利用が可能となるよう、地区の中心で東西方向に配置する計画としております。

次に、緑色の破線が商業・住宅等の中に設ける歩行者広場で、これは、人の通行・滞留・にぎわいのため、駅舎前面に確保するものとしております。

南側の青色の実線が住宅・商業の建築物となっており、建築物の高層化により歩行者通路や広場等ゆとりある空間を創出する計画としております。

次に、建築物の計画概要でございます。

まず、表の2列目の商業・公益棟につきましては、延床面積が約40,400㎡、高さ約30mの規模を想定しており、下の図の赤紫の断面図に記載のように地下1階、地上5階を想定しております。

また、表の3列目の住宅・商業棟は、延床面積は約82,000㎡、高さ約123mを想定しており、下の図の青線の断面図に記載のとおり36階建てとし、圧迫感軽減のため各棟の間に空間を設けたツインタワー形式を想定しています。

実際の建築物の計画は、環境影響評価の結果も踏まえ、事業計画の中で検討されていきます。

次に右側ページですが、緑化計画につきましては、駅前交通広場を中心に現状よりも緑の多い景観形成に努めるものとし、歩行者が通行する空間を中心とした緑化に努めるものとしています。

次に、交通計画ですが、工事車両及び供用後の主要な走行ルートは、主に府道箕面摂津線及び市道千里北公園古江線と想定しており、次のページの左側に工事中、右側に供用後の交通計画をお示ししています。

次のページですが、供給処理施設、廃棄物処理計画について記載しております。

ページ下段には工事計画として、表のとおりスケジュール案を記載しています。

商業・交通機能等を一定維持しつつ、既存施設の解体と建設工事を段階的に実施する予定であるため、令和8年度の工事着工から工事完了は令和16年度を想定しております。

次に右側のページでございますが、環境影響要因の概要として、工事、存在、供用の3点について記載しております。

次のページに複数案の検討経緯を記載しております。

建築物の配置についてA案、B案の2案により比較検討を行ってまいり、右側3-13ページに、それぞれの想定土地利用と配置、断面図を示しております。

A案は、歩行者広場を駅出口や駅前交通広場と同じレベルで連続させ、地区南東部に1棟の住宅・商業棟を検討し、また、まちなかりビング北千里との連続性を考慮し、地区西側に商業・公益棟を配置するものとなりました。

B案では、商業・公益棟を地区の中心に配置し、歩行者広場を商業・公益棟の屋上も活用して配置することにより、建築物の高さを抑えまして階段状にする施設設計を検討しました。

また、住宅・商業棟はツインタワー形状とし、ボリュームを分散させるとともに棟の間に空間を設け、圧迫感を軽減することで周辺環境へ配慮したものとなりました。

右側ページの下側にお示ししております、「地区センターとしての機能の検討」、「商業・公益棟及び住宅・商業棟の建築物の圧迫感軽減による周辺環境への配慮」、「事業スケジュール検討に対する柔軟性」、「事業に対する経済性」、計5つの項目で比較検討した結果、B案を採用することとしました。

次に、4章の環境影響評価を実施しようとする地域の範囲及び概況です。

本事業における影響範囲は、計画地から概ね500mの記載の町丁目を対象とし、具体的には次のページに図示のとおりです。

影響範囲における地域の概況として、人口、土地利用などの社会的概況、気象などの自然条件、大気汚染、水質汚濁、騒音などの環境の概況に関して4-114ページまで記載しておりますが、説明は割愛させていただきます。

次に、5-1ページをご覧ください。5章、本事業における環境に対する取組方針です。「北千里駅周辺活性化ビジョン」において、「地区センターのあり方」の視点として「環境先進的な拠点形成」を示しており、本事業は北千里駅前のランドマーク的な建物となることを考慮し、(1)省エネルギー、温暖化対策の実施、(2)緑豊かな都市景観に配慮した対策の実施、(3)災害時における安全・安心機能を高める対策の実施を記載しております。

次に6章、本事業における環境取組内容ですが、本文5行目に記載のとおり、本事業の事業主体は市街地再開発組合であるため、事業実施にあたって、以下のとおり取り組むよう促すこととしております。

(1) 工事中は、ア 排出ガス・騒音等の抑制、イ 工事中の排水等の対策、ウ 交通安全への配慮、エ 廃棄物等の抑制、4つの項目の取り組み内容を記載しております。

(2) 施設の存在・供用時は、ア 地球温暖化対策・省エネルギー、イ ヒートアイランド対策、ウ 廃棄物の減量・リサイクル、エ 施設からの騒音等の抑制、オ 高層建築物の周辺への配慮、カ 景観への配慮、キ 安全への配慮、合計7つの項目の取り組み内容を記載しております。

次の6-2から6-9ページにかけて、環境取組内容の詳細についてお示しておりますが、説明は割愛させていただきます。

次に、7-1ページをご覧ください。7章、環境要素、調査の時期等でございます。

まず環境影響要因としては、表に記載のとおり、「工事」「存在」「供用」の3段階において、それぞれ環境影響要因を記載しております。

表の下の環境要素の選定ですが、ここでは、予測評価を行う環境要素の選定を行っております。

次のページに表をお示ししています。

縦軸に環境要素、横軸に環境影響要因を示しており、技術指針に示された調査予測項目の中で、実施するものに○、除外する項目に×を付けております。

調査予測項目から除外、×としたものは、水質汚濁、土壌汚染、動植物などですが、その理由といたしましては、本事業区域がすでに開発されたエリアであり、本事業による影響がないと考えられるためです。

右側ページの表に、除外した環境要素の理由をそれぞれ記載しております。

次の7-4ページからは、環境要素それぞれの調査・予測・評価の方法を記載しておりますが、説明は割愛させていただきます。

会長

続きまして、(4)住民等の意見について、説明を受けたいと思います。事務局からお願いいたします。

事務局（永井主査）

資料5をご覧ください。北千里駅前地区第一種市街地再開発事業住民等の意見について。まず、提案書についての意見書及び事業者に対する質問書の提出状況でございます。意見書の提出期間は、令和4年10月31日から令和4年12月15日までとなっております。まだ締め切りはきておりません。現在のところ、意見書の提出総数は12通で10人からの御意見をいただいております。12月5日現在と書いてありますが、本日7日までこれに追加はございませんので、現状12通10人ということになります。町丁目別の提出状況ですが、古江台3丁目がやはり一番多く6通4人。4丁目から1通1人。古江台ですが町丁目の記載がなかった方が1通1人ございました。藤白台3丁目、高野台2丁目、青山台1丁目、上山田の方、それぞれ1通1人ということになっています。現在までに質問書及び市外からの意見書は提出されておられません。

提案書についての意見書の内容ですが、別紙1の通りとなっております。主な内容ですが、タワーマンション、高層の建築物が建つことによる影響が、景観や日照に対する懸念、これが実際に建て替えを行わなければならない時に本当にできるのかということへの懸念も多く寄せられております。さらに、北千里の今の静かな環境にこれ以上の騒がしい施設は不要であると。さらにタワーマンションを建てることで、大量の住宅を供給することで交通問題ですとか駅へのアクセスの問題、また学校等のキャパの問題についても御意見をいただいております。それらに加えて周辺住民への説明や情報の周知が非常に不十分だと。これは環境影響評価の本筋ではないと思いますが、そういったことに対する御意見も寄せられています。

提案書の意見交換会についてですが、令和4年11月25日の金曜日18時30分から20時30分までと、2回目が令和4年11月26日の土曜日14時から16時30分まで開催しました。出席者ですが、1回目は住民が55名、事業者である都市計画部の方から8名、進行管理責任者として1名E委員の方に、また補佐としてF委員に入っていました。環境政策室からも2名出ております。2回目の方は住民が34名、事業者が8名、進行管理責任者としてC委員に出していただきまして、補佐でF委員に入っております。行政の環境政策室も2人入っております。意見の発言者数ですが、1回目が10名、延べで15名の発言者です。2回目が13名、延べ17名の御意見をいただきました。

意見交換会における意見の概要は別紙2の通りですが、こちらにおきましても景観とか日照、風害といった高層建築物に対する心配、商業施設やタワーマンションが増えることによる交通の問題などでの心配もございましたが、意見交換会では意見書よりもさらに、周辺の住民や現在営業中の店舗に対して計画の説明がない、情報の周知や説明が非常に不十分であると、初めて聞いた、というような手続きに関する問題。さらに事業計画そのものについて、タワーマンションがなぜ必要なのか、本当に採算がとれるのか、あるいは隣接地への影響を考えて本当に可能なのか、今はともかく数年後の建て替えの手当てが出来るのかといった事業計画そのものへの御意見も多数出まして、これは環境影響評価とは少し違うところではありますが、住民の方々として非常にそのあたりに関心が高かったというところがございます。

会長

次に、25日の意見交換会に進行管理責任者として出席していただきましたE委員から意見交換会の様子の御報告をお願いします。

E委員

資料5にありますように、11月25日の第1回の進行管理を承りました。御報告させてください。55名の御参加で、当日は吹田市議会の議員さんもお見えだったように思います。率直に結論を言いますと、説明会は紛糾しました。紛糾したという結論になります。

当日、景観とか交通とか日照とか、人口増加に関する人の移動などの環境アセス要素の話も出たには出たんですけども、そのアセスの議論で進行が維持できずに、アセスの前提となる事業計画そのものの御意見に集中したというのが率直なところですよ。さっき事務局からありましたように、予算計画、予算分担の妥当性であったり、現状ある施設からの移行管理どうするんだという話もいろいろ出たんですけども、特に僕が印象的な点を1つ言わせて下さい。

平成28年の4月、2016年、6年前に、当時市民の方と学識経験者の方、商業者の方など皆さんが御尽力されて、北千里駅周辺活性化ビジョンという非常に大きなビジョンが皆さんの協議のもと策定されたということ、それに基づいてこの計画が進んでいるはずなんですけど、住民の皆さんの御認識としては、2016年のこのビジョンの策定以降6年の間、コミュニケーションがほとんどない中で、今回急にこの計画が出てきて突然アセスが始まったというような認識を持たれているように思いました。これが率直な意見です。このビジョンは要約版が1ページ、大きい版は100ページ以上にわたる大きなビジョンでウェブ上に公開されているので、委員の先生方も是非一度ご覧いただききたいんですけども、このビジョンで、北千里の皆さんが掲げられている理念というのが4つあります。地域の人を大事にする。次世代を大事にする。広域視点を持ちながら、様々な交流を大事にするという4つの理念が一番最初に高く掲げられていて、多分住民の方々はその理念に従ってここが開発されるんだろうということを想像して、ものすごく期待されていたと思います。それに対して今回出てきたこの企画のメインである商業施設もそうなのですが、その横にあるあたかも富裕層を中心として大規模に誘致することを期待しているかのような、100mを超える巨大なタワーマンションの建設という再開発パッケージが、先ほどの地域の人々、次世代、広域の視点、交流を大事にするという理念に対してどのように貢献するのかというのを論理的に説明できる状態にしないと、おそらくこれは根本的にコミュニケーションが前に進まないのかなというのが、進行者としての本音の意見です。

会長

状況がなんとなく分かりました。では、続きまして26日に意見交換会に進行管理責任者として出席いただきましたC委員から、意見交換会の様子を御報告お願いいたします。

C委員

26日に担当しましたが、結論から申しますと今のE委員の説明と同じような状況になったということです。環境影響評価以外の議論に割く時間が多く、時間も大幅に超過しました。

先ほど事務局の説明でもありましたが、環境影響評価の内容というのに関しますと、整備期間中の駅周辺の安全や良好な環境の維持というものが、10年にも及ぶ期間中に確保されるのかということところです。それと、整備後に関してはタワーマンションの居住者が増えることによる教育環境や駅の混雑の視点がありました。さらに、今の状況でも気にされている方がいる自動車の搬入経路に関してですが、今回のイメージ案では、搬入経路が決まっていないのでアセスはできないよねという話もありました。計画がまだ未確定の状況でアセスをするというのはどういう意味なのかということが、結構議論になりました。先ほどもアセス結果を踏まえて計画が確定されるという話はありませんでしたが、そうして策定された計画内容はどこで評価されるのかということ。今回のような都市計画事業に対してアセスを行うという、そもそもの仕組みが大丈夫なのかと私は思ってしまったところがあります。その他は、騒音であったり、臭いであったり、先ほども出ました高さの話もありました。ここは商業地域で比較的容積も用途も自由なのですが、特に北東部に隣接する藤白台は第一種低層住居専用地域であります。商業地域と一低専が隣接するというのはなかなか特殊な環境なのですが、皆さんが一低専の環境がどうなるのかということをご心配されているのかなとも思いました。

あとは、計画案そのものの話とアセスの方法についてです。アセスの方は、先ほどもお話しした不確定事項がある中で、アセスをする意味は何であるのかという話です。計画案そのものに関しては、今回はおそらくですが、再開発事業の権利者の方には情報が伝わっていたけれども、店子の方や周辺にお住まいの方にはあまり具体的な情報が提示されていなくて、このタワーマンションの図面があちこちでセンセーショナルに出ていますけれども、こういったタワーマンションの断面図などの計画に関わる具体的な情報が出たのが、今回の機会が初めてだったのではと思います。そのため皆さんの関心や意見が、そこに集中してしまいました。あくまでイメージという示し方でしたが、やはり皆さんこの図面に対する反応が多くなってしまったかなと思います。さらに代替案に関してですが、先ほども説明がありましたが、A案、B案という示し方がされていますが、そもそもなぜこのA案、B案が出てきたのかという背景や理由がわかりません。専門家からみれば市街地再開発事業という事業の制約上、その事業を成立させるという思考の範囲内のみで検討するのであれば、こうなる理由も理解できなくもないですが、周辺にお住まいの方にとっては事業の制約条件とか、予算の話などの情報がないままにA案、B案と出てきて、なんでこの2択になるんだろうみたいな気持ちになるのは当然だと思います。説明会実施主体と参加者との間でちょっと情報格差があり、議論ができない状況になっていたことも気になったところです。個人的な意見は、後の議論の場で紹介したいと思います。

会長

それでは5番目の質疑応答に入らせていただきます。今お話ししていただきましたように、意見交換会では住民の方からかなり厳しい御意見が出されていたということのようです。審査会としてはそういった意見が出ていることを踏まえて、今後の審査をどうするべきか、特にそういう観点から御意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。では、何か御意見ございましたらよろしくお願ひします。

ではC先生、個人的御意見もおっしゃっていただいたらと。

C委員

今回地区センターという言葉がずっと出ているのですけれども、地区センターというのは当初千里ニュータウンが計画された際に、住区・地区とセンターとで一体のものとして計画されています。都市計画の歴史という観点からも、貴重な計画がなされたところでは。このように、そもそも地区センターに期待されている機能や果たすべき役割というものが当初からあって、それが2018年に大阪府が策定した千里ニュータウン再生指針の中でも、それらの現代的な意味の確認がなされているなど、既にいろいろと議論がなされているはずですが、そのようなものを今回の計画に盛り込まなければならないでしょう。ここに求められる機能の話がすっ飛んでしまって、タワーマンションをはじめとするさまざまな話が出ているように思います。これまでのさまざまな議論を踏まえた、丁寧な説明がいるのかなと思った次第です。以上です、少し私の思いが入ってしまい失礼しました。

会長

他の委員の方、あるいはオンラインの方でも結構ですが、何か御意見はございませんでしょうか。

E委員

当日参加した者としてもう1点だけ重要な視点があつて。最近、審査会でもそうなのですが、こういう大規模住宅案件というのがある。国循の跡地もそうですし先ほどの案件もそうです、これもというので、大量に一気に住宅が増えるというのを、吹田市はちゃんと全体のマネジメントをできているのかという御指摘も結構出ていたというのは、委員の皆さんで共有したいと思います。

会長

何か委員の皆様からございませんでしょうか。状況を聞いただけなのでなかなか意見も言いにくいと思います。意見交換会に出られた委員の先生方から状況を説明いただきましたので、それを受けまして、何か事業者から御意見ございませんでしょうか。

吹田市都市計画部計画調整室

御意見いろいろありがとうございます。御指摘の通り、本事業につきましては具体的な計画検討に反映する条件確認の為にアセスの手続きをしているのですが、結果的にここに示す、求められる機能という提示がなく、規模感だけが先に示されたというところがございます。計画内容も含めまして、現時点では市民の皆様への御理解を十分にいただけていないという状況でございます。また現在、事業実施主体であります再開発準備組合と地域の皆様との情報交換、意見交換、情報共有の場を設けなければならないということも共有しているところですので、計画案そのものについての再度の検討と、皆様への御理解をいただけるような丁寧な説明が、まず第一に必要ではないかと考えているところでございます。

会長

なかなかまだ委員の皆様方からの意見というのもちょっとあれなので、事務局の方からも何か御意見がありましたらお願いできますでしょうか。

事務局（小山参事）

今回、都市計画決定を打つ事業に対して、計画決定権者というとても非常に難しい言葉になりますが、吹田市がアセスメントを実施するといった、そもそもスキームとして困難な事業ではあると思っています。そういったところに対する地域の住民の方への説明ですとか計画内容そのものの周知といったところは、やはり十分ではなかったのではないかなど、こちらとしても感じてはいるところです。ただ補足いたしますと、環境アセスメントの趣旨としましては、住民との意見交換の為に意見交換会を開いておりますので、その結果を受けて、事業者サイドとしてもまたいろいろ御検討いただければいいのではないかと考えます。

会長

どうでしょうか、委員の皆様方から何か。

F委員

アセスメントの範囲の確認なのですが、今回のこの提案書には、例えばバスや駅に来られる人だとか車とかってというのがあまり盛り込まれていないのですが、今回のアセスは、それは範囲に入るのか入らないのか、どちらでしょうか。

吹田市都市計画部計画調整室

アセスの範囲ということですが、今回都市計画決定前ということで、概略を示させていただいている部分がありますが、当然交通関係、バスとか駐車場を出入りする車といったところも対象の範囲になるということで、交通量調査なども進めていく前提でございます。

F委員

例えばこの提案書で言いますと3-9ページとかのところでは、駅へ向かう車、バスとかの出入りのルートが入ってなさそうな気がしますので。あとは交通量調査で、駅へ向かうものがあまり入っていないような感じがしましたので、その辺りも見ていただければと思います。

吹田市都市計画部計画調整室

分かりました。

会長

他にどうでしょうか。

D委員

まずは私も、本事業をどう受け止めたらいいいのかなと迷っています。それを受け止めた上で、環境影響評価、アセスにいくんだと思います。事業者は市の方になるのかと思いますが、市の方で住民とか市民と対話して進めて来られた北千里駅周辺活性化ビジョンをどのように受け止めて、今回の事業を展開するというふうに至ったのか。また、周辺活性化ビジョンとの整合をどのように考えていらっしゃるのか。これを改めて事業者の方にお聞きしたいというふうに思います。いかがでしょうか。

これ、おそらく今後の都市計画手続きに際しても、同じような議論になろうかと思いません。

吹田市都市計画部計画調整室

今いただきました御質問の中で、北千里の活性化ビジョンの反映、整合ということでいいますと、まず当該地につきましては、先ほど申し上げましたように近隣3住区の生活拠点でございまして、必要な商業や公益機能の配置、それと合わせまして、西側街区に設置しましたまちなかりビング北千里等との一体性、また中心となる所への歩行者広場、広々とした空間や動線等、地区センターとして必要となる機能をこの中に合理的に配置するというところが基本的な考え方でございます。

D委員

北千里駅周辺活性化ビジョンを見てますと、やはり地区センターとしてどのような賑わい、また環境先進性、それから安心安全を保ち、商業業務機能や公共公益機能をいかに高めていくかということが、特に中心に議論がなされたかと思えます。

土地利用の考え方のところを見ていますと、確かに商業業務機能や公共公益施設の機能を担保した上で、住機能を含めた社会ニーズに対応した様々な都市機能を検討するというふうになってはいますが、おそらく住機能をここに取り入れるということについてはここでしか議論がされていないのかなと思います。ここの地区センターにこの住機能を入れることの意味、価値みたいなことは、もう一度事業者として、市民との対話をしておかないといけないのかな、する必要があるのかなと思います。

環境影響評価の提案書を見ていますと、ボリュームがそうだからというのもあるのですが、この地区センターで住機能が中心になってないかなど。商業業務機能を最大化することが中心ですよということの説明というのか、対応がどうなっているのかということが非常に重要になってくるのかなと思います。

吹田市都市計画部計画調整室

なにぶんこの計画自身が機能というかトッピングが何も乗っていないものですが、実際整備する上でコミュニティセンターでありますとか、新たな公益機能の整備というのは実際の検討の中には入っています。今御指摘いただきました、ボリュームの最大が住宅であるというのが地区センターとしてどうなんだというところではございますが、再開発事業として発生費用と事業の中での収支の均衡を取るところで床の面積を算定しているという性質が、事業として成立するののかという性質はあります。その中で必要となる公益機能や広場やそれらを取って、商業機能につきましても圏域等も含めましていくほどの床

がこの地区には必要なんだというのを検討してまいりました。事業として必要となる床のボリュームからこれらのものを引いたもので、社会的需要の一番高いものが住宅という積み上げになっております。規模そのものがどのくらいが適正なんだといった議論は、今後とも深めていく必要があると思っています。

D委員

ありがとうございます。

会長

他はどうでしょうか。

副会長

事業性の話というのは非常に重要なポイントだと思いますが、おそらく住民の方々は少し違う側面、例えば需要や、住宅が今後それだけ必要なのかという観点を見ておられると思います。これは長期的観点から見るべき話だと思いますね。この地域において、外から来られる方含めて、人口がどれくらい今後増えて、そしてピークアウトする時期はいつぐらいか、ということも含めて考える必要があるかと思います。事業性があるとしてもマンション700戸が必要なのかというのは、長期的観点からみて説明をどのようにしていくのか非常に難しい部分があるのではないかなと。加えて、どこかにコメントが書いてあったと思いますが、災害があった時にどうするのか、という点も考える必要がある。住民の方々は長期的視点から多分考えられますから、そのような観点を踏まえて住民の方々と上手にコミュニケーションをとっていく必要がありますし、論理的に説明ができないとなかなか理解を得るのは難しいのかなと思います。

先ほどE委員から全体マネジメントという話があったと思いますが、その点についても気にされる方が多いのではと思います。局所的に見るというよりは全体で見て、あるいは長期的に見て、必然性のある程度説明する必要があるのではと思いました。そうでないと、やはり結構大きな建物ですので、その建設に対する反応は結構大きいのかなと率直に思いました。感想みたいな話になるのですが。例えばまちの将来のビジョンで、地域の活性化ビジョンもそうなんですけれども、市としても今後の方針を踏まえて、将来人口をどういうふうに見積もるかとか、そういったところとの関係性を整理していく必要があるのかなと思いました。

会長

他はどうでしょうか。

G委員

全体のお話については今まで、他の先生も御指摘された通りだと思いますが、今後の環境アセスの考え方として、今回の北千里については非常に公益性の高い開発であるということも踏まえまして、これまでの環境取組内容の項目にはあまり福祉機能の視点が入って

いないんですが、99番の項目で歩行者が安全に通行できる工夫という項目で少し入っているだけです。安全安心というところの安心の部分で、もう少しそういう、新たな福祉的な環境影響指標みたいなものも加えるなどして、元々の活性化ビジョンで謳われていた地域の生活を支えるとか多様な世代が楽しめるというところをどういうふうにもこの開発で増強していくのかということが、市民の方に伝わるような環境アセスをされていくということも必要なのではないかと、私自身は感じています。参考までの意見として聞いていただければと思います。

会長

事業者から何か御意見があればお伺いします。

吹田市都市計画部計画調整室

この地区内、現在も動線に対する課題を認識しておりまして、今回の整備において、いろんな方が使いやすいような形で動線を確保していくと。バリアフリーやユニバーサルデザインの話も出てくると思いますので、その辺りを具体的にどう詰めていくのかは実施主体と話していかなければいけないと考えています。

会長

他にはどうでしょうか。

D委員

もう1点、環境影響評価の中身、提案書の中身ですが。5章の本事業における環境に対する取組方針で、省エネルギー、温暖化対策の実施、緑豊かな都市景観に配慮した対策の実施、災害時における安全・安心機能を高める対策の実施の2番め。緑豊かな都市景観に配慮した対策の実施、これは今回の事業計画もしくは今の再開発事業の計画に、本当に緑豊かなということを方針に掲げていいかどうかというのは、これは十分に検討して掲げた方がいいのかなと思います。確かに駅前交通広場を中心とした植栽によってということなのですが、敷地全体に占める割合ということではいいますと場所は限られていますし、千里ニュータウンが持っている緑の豊かさということに対して、この計画の中ではなかなか実現は難しい。むしろどちらかと言うと緑の質が高いであったりとか、商業業務機能を中心とする公共公益機能を担保するというところでいきますと、緑の空間によってプレイスメイキングであったり、場を演出していく。パブリックスペースを運営していくということであれば、可能性は非常に高いと思います。ところが緑量豊かにというふうにも聞こえるような、緑豊かなということを本当に方針に掲げていいかどうか、これは慎重に先に検討して提出しておかないと。保全措置等の取り組みで、なかなか私は緑豊かなということでGOは出せないのではないかなと思います。いかがでしょうか。

吹田市都市計画部計画調整室

緑に関しましては、今は詳細設計がない中での表現とさせていただいているところがあります。今御指摘いただきましたように、現状の地区センターの中でいきますとほとんど

緑がない状況でして、バスロータリーの中に少し緑があって、それ以外のところは施設や通路でほぼ埋められているというのが現状です。

今回計画している商業公益棟なり住宅商業棟につきましては、周辺にゆとりある空間をというように考えていますので、その中に緑を当然配置していくことになりますが、いわゆる数値基準、開発で求められる数値基準の緑化ということだけではなく、今おっしゃっていただきましたように、新たに設ける歩行者広場など、駅前の顔としてそういったところにどのように緑を作っていくのかということをしつこく詰めないといけないなと思っております。具体的にこうしますというのを申し上げにくいところではございますが、そのようなことをしないとイケないなということは、実施主体である準備組合とも相談しながら進めていっているところです。

D委員

そうしますと、取組方針で緑豊かなということを単に緑量だけではなくて、緑を上手く活用したとか緑との接触頻度を高めるだとか、いわゆるグリーンコンタクトみたいなことに解釈して、取組内容を検討していくというふうにみるということでしょうか。

吹田市都市計画部計画調整室

その要素も入れないと、まちづくりの一部でもございますので、そこを高質な空間という言い方がいいのかということもありますが、そういったものを目指して、緑を積極的に活用していくというようなお話になってまいります。

D委員

そういう意味を含めた方針になっているのかどうか。緑豊かなということだけ聞きますと一般的には緑量というふうに思いますので、気を付けておかないと掲げた方針が達成できないということになるかと思えます。そのへんは、もしかしたらこの審査会の中で検討していくことかもしれませんが、大事な視点なのかなと思っています。

吹田市都市計画部計画調整室

ありがとうございます。

会長

他にどうでしょうか。

私としては、住民さんの意見交換会の話を知ると、事業者さんの思いと住民さんの思いがなかなか合致していないということを感じます。そういうところで多分非常に厳しい意見が出てきたのかなと思っています。ということで、このままこの審査を進めていって審査が通ったとしても、計画がこのとおり住民さんの賛同を得てうまく実施できるのかなというのが、少し心配なところがございます。事業者さんも初めの意見で言われていましたが、一旦ここで立ち止まっていただいて、計画について再度十分な検討を行って、また地域住民さんと意思疎通を図った上で、改めて環境影響評価に取り組む方がスムーズ

に計画も進みますし、良いまちづくりにも進んでいくのではないかなというふうに思います。

ということで提案ですが、本審査会としては一旦この審査を保留とさせていただいて、今後どのような環境影響評価の手続きを進めるのかについては、事業者さんと事務局の方でもう一度検討していただいた方が、うまく進んでいくのではないかなと感じているところです。どうでしょうか。このような方向で進めさせていただいてもよろしいでしょうか。

よろしいですか。ではこういった形で進めていきたいと思います。ということで、この審議についてはこれで終了とさせていただきます。

E委員

コミュニケーションの取り直しということで、この段階で一つ提案をさせて下さい。これからもう一度コミュニケーションを練り直されるということですので、今回不覚にも対話から漏れ落ちてしまった人々をちゃんとしっかりスクリーニングするとともに、地権者ではないと思いますが、とても大事なパートナーである阪急グループの皆さんとの連携もぜひ御検討下さい。何しろ阪急北千里駅で2100年に向かうまでの一番の顔になる場所ですので、現世代の皆さん全員で、地権者だとかそうでないとかでなくて全員で、未来志向でもう一度お考えいただいたらいいのかなと、期待しております。

会長

他に何かございますでしょうか。審議はこれで終わりなのですが、それ以外で何かございますでしょうか。

よろしいでしょうか。では、これで本日の審査会を終了したいと思います。長い間御討議いただきましてありがとうございます。