

令和7年度（2025年度）第2回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和8年（2026年）1月30日（金曜日）				
開催時間	（開会）午後2時02分		（閉会）午後3時15分		
場所	中層棟 4階 全員協議会室				
案件	報告案件 （仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について				
公開	報告案件			傍聴人：4名	
非公開					
出席者					
委員	会長 澤木 昌典		会長職務代理者 横田 隆司		小泉 良幸
	林 倫子 (ZOOM参加)	吉田 俊之	瀧川 健一朗 (ZOOM参加)	益田 洋平	西岡 友和 (ZOOM参加)
	後藤 恭平	川田 尚	浜川 剛	竹村 博之	林 恭広
	白石 透	有澤 由真	藤村 隆太郎	村上 大志	
市職員	副市長	辰谷 義明	計画調整室	木村室長	
	都市計画部部長	清水 康司	計画調整室	田中総括参事	
	都市計画部次長	大椋 啓之	計画調整室	赤池参事	
	都市計画室長兼務		計画調整室	工藤主幹	
	都市計画室	清水総括参事	計画調整室	堺主査	
	都市計画室	佐納参事			
	都市計画室	渡辺参事			
	都市計画室	並田主幹			
	都市計画室	田中主幹			
	都市計画室	加藤主幹			
	都市計画室	服部主査			
	都市計画室	井戸主査			
都市計画室	東郷主任				
欠席者					
委員	赤澤 宏樹	井川 静恵	寺坂 真樹		

令和7年度 第2回
(2025年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和8年1月30日(金) 午後2時00分
場 所 吹田市役所 中層棟4階 全員協議会室

吹田市都市計画室

令和7年度第2回都市計画審議会会議録

令和8年1月30日

○事務局 それでは、皆様お揃いになりましたので、ただ今から令和7年度（2025年度）第2回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

私は、本審議会の進行を務めさせていただきます都市計画部都市計画室参事の佐納でございます。どうぞよろしくお願いたします

開会にあたりまして、副市長の辰谷から、ご挨拶申し上げます。

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。令和7年度第2回都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、ご多用の中、本審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

また、日頃から本市のまちづくり施策の推進はもとより、市政全般にわたり、多大なご意見ご貢献を賜っておりますことに重ねてお礼申し上げます。

さて、本日の案件は報告事項「（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」の1案件でございます。

委員の皆様方からのご意見、ご助言を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

本日は、林 倫子委員、瀧川委員、西岡委員につきましては、オンライン（Zoom）にて、審議会にご出席いただいております。

なお、赤澤委員、井川委員、寺坂委員は、ご欠席とのことでご連絡をいただいております。

ます。

本審議会の委員総数20名のうち、本日は半数以上のご出席をいただいております、吹田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、審議会が成立しておりますことを報告させていただきます。

本審議会は、前回からペーパーレスを導入させていただきました。

ここで、前回の審議会後に委員の皆様にお願ひしましたアンケート結果につきまして、ご報告をさせていただきます。アンケートは15人の委員からご回答をいただきました。

電子データによる議案書の見やすさについてお尋ねしたところ、見やすかったとまあ見やすかったとご回答された方は合わせて6人、普通とご回答された方が8人でした。

電子データと紙の議案書では、どちらが見やすいかの質問に対しては、電子データが3人、どちらもほぼ同じが6人、紙が6人でした。

また、自由意見をご紹介させていただきますと、資料数が増加していくのならペーパーレスでいいと思う、事務局の負担軽減のためデータをコピーして参加しました、大量の資料や比較が求められる資料では紙資料の方が見やすいが、ペーパーレスを進めていきたいと思いますといったご意見が寄せられ、全体的にペーパーレス導入に肯定的なご意見をいただいたものと思っております。

ほかには、電子版資料もカラーにしてほしい、ペーパーレスにすべきものと、すべきでないものの精査をしっかりとってほしいというご意見もいただきました。

これらのご意見を踏まえ、見やすい電子版資料の作成を心がけるとともに、今後も、紙での資料を希望される方や紙媒体での運用が適切と判断した資料につきましては紙で準備させていただく予定でございます。

もし、本日の資料を紙で見たいという方がいらっしゃれば、挙手いただけましたらお届けいたしますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。資料は事前にデータでお送りしております。

本日の資料は、次第、(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について、吹田市都市計画審議会条例及び同条例施行規則、吹田市都市計画審議会傍聴に関する取扱い要領、そして委員名簿。以上の5点でございます。

続きまして、お席に配布させていただいております資料としまして、座席表、冊子で吹田市都市計画マスタープラン、吹田市立地適正化計画、千里ニュータウン再生指針2018、北千里駅周辺活性化ビジョンでございます。

以上でございますが、お手元に無い資料がございましたらお持ちさせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、澤木会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

○澤木会長 本日の案件ですけれども、次第にございますように、報告事項「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」の1案件でございます。議事進行のほうに、ご協力をお願い申し上げます。

次に、議事に入ります前に傍聴者の確認をいたします。傍聴の方はおられますか。

○事務局 傍聴希望者は、報道関係者2人、一般2人おられます。吹田市都市計画審議会傍聴に関する取扱い要領により、傍聴させていただきます。

○澤木会長 それでは、傍聴者に入室してもらってください。

(傍聴者着席)

○澤木会長 傍聴の方をお願いいたします。会長を賜っております澤木と申します。傍聴につきましては、お手元にあります吹田市都市計画審議会傍聴に関する取扱い要領に記載の禁止事項等をお守りいただきますようお願いいたします。また、審議中におきましては、ご静粛をお願いいたします。

それでは、報告事項「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」事務局から説明を求めますのでよろしくお願いいたします。

○堺主査 計画調整室の堺と申します。よろしくお願いいたします。

説明につきましては、着座にてご説明させていただきます。

報告案件といたしまして、(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業につきましてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

報告内容に入る前に、本日の本審議会の目的をご説明いたします。

中段に記載しておりますとおり、都市計画運用指針には、都市計画に関する案の作成の前段階においても、都市計画審議会から意見を求めておくことが望ましいとされております。

それを踏まえまして、都市計画審議会と丁寧な調整を図るため、案の諮問に先立って本日を含め2回の報告の場を設けさせていただく予定としております。

本日の報告内容につきましてご意見いただき、次回の都市計画審議会でご回答することを考えております。

それでは報告内容についてご説明いたします。

本日の報告内容といたしまして、これまでの経過等、北千里駅前のまちづくりの方向性とまちづくりの実現に向けてご説明いたします。

なお、参考資料となりますが、現在想定しております都市計画に定めるもの、スケジュール、最後に事業検討主体である準備組合が現時点で考えているまちづくり計画の概要案につきましてご報告させていただきます。

はじめに、これまでの経過等についてご説明いたします。

地区の成り立ちについてでございます。

北千里駅前の千里北地区センターは、近隣3住区の生活とコミュニティの拠点として、千里ニュータウンの建設時に計画的に整備された場所となります。

また、近隣3住区の住民のサービス施設以外にも、交通結節点としての機能もあります。

こちらは開設当時と現在の写真の比較となります。

中心にある駅前ロータリーや当時から残っている建物はありますが、ロータリー周りの建物が増築されていたり、左側の青山台からのデッキ下の当初平面駐車場だったところに立体駐車場が整備されていたりと、当時とは大きく変わっている状況がわかります。

次に、北千里駅前地区の現状と課題といたしましては、開設から50年以上が経過していることもあり、施設の老朽化や陳腐化が進んでおり、また生活スタイルの変化に伴い、店舗の構成や配置など、駅前利用者ニーズと実態に乖離がある状況でございます。

歩行者動線につきましても、動線が複雑で周辺施設の連続性が不十分、バリアフリー上の問題や、中心に駅前ロータリーがあることによる東西南北の歩行者動線の阻害など様々な課題がある状況でございます。

隣接街区の状況といたしましては、西側に図書館・児童センター・公民館の複合施設まちなかりビング北千里が令和4年度に開設しているという状況になっております。

次に北千里駅前でのこれまでの取り組みになります。

平成28年に再整備の基本的な方向性を学識経験者、商業者、市民等からご意見いただきまして、北千里駅周辺活性化ビジョンとして取りまとめました。当該ビジョンの具現化に向け、現在まちづくりを進めているところでございます。

その後、市において平成29年度から令和3年度にかけて市街地再開発事業の実現性の検討を実施いたしました。

一方、地権者におきましては、令和4年4月に北千里駅前地区市街地再開発準備組合を設立し、市街地再開発事業の実施に向けて現在も検討を進めておられます。

令和4年10月から12月には当該事業に係る環境影響評価の手続きに着手し、提案書の提出や地域住民との意見交換会などを開催しましたが、唐突に市の検討案をお示ししたところ、地域住民の混乱や多数の不安の声をいただき、その後の環境影響評価審査会から、市民に対する事業自体の説明など、地域との意思疎通が必要ではないかとの

意見があり、アセス手続きは一旦立ち止まることとなりました。

そのような状況から、令和5年10月から地域住民に対して、これまでの北千里駅前での取り組みなどを説明するとともに、将来の北千里駅前について考えるため、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催しております。

これまで、まちづくり意見交換会は第8回まで延べ10回開催しており、様々なご意見や、まちづくりに対するアイデアをいただいているところでございます。

令和6年11月には都市計画審議会へ事業予定区域や事業の目的、準備組合が考えるまちづくり計画の概要案などにつきまして説明し、令和7年2月には景観まちづくり審議会におきまして同様のご報告も実施したところでございます。

また、第6回北千里駅前まちづくり意見交換会におきまして、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合による検討案が示されたことから、令和7年5月に事業計画を準備組合による検討案に即した内容とし、環境影響評価提案書の再提出、意見交換会の開催など手続きを再開したところでございます。

次に、北千里駅前のまちづくりの方向性についてご説明いたします。

まず、上位計画の位置づけといたしまして、都市計画マスタープランにおいては、北千里駅周辺は地域拠点として位置づけられており、地域住民などのニーズに対応したにぎわいある地域拠点の形成を目指されております。

立地適正化計画における都市機能の特徴と課題では、保育所などの不足や、市民の交流を支えるコミュニティセンターが未整備であること、都市機能の誘導により目指す方向では、子育て世代に対する支援機能の誘導、文化教育、学術研究機能の強化など、多世代が集う千里ニュータウンの活性化を進めることを目指しております。

次に、千里ニュータウンまちづくり指針2018においては、超高齢化社会への対応、住民交流の活性化など街の活性化を図ることが求められております。

北千里駅周辺活性化ビジョンの活性化の目標では、人が人を結び豊かな生活を育む北千里が掲げられており、活気のある街であり続けるためには若い世代にとって魅力

的であり、安心して子育てができるような街としていくことを重視するほか、買い物や生涯学習、地域活動など様々な目的を持った人が交流することで、さらに新しい交流が生まれるまちとしていくことを重視するなど、人と人のつながりが重要だと考えております。

次に、利用者ニーズの把握といたしまして、令和5年10月から地域住民と将来の北千里駅前を考えるため、北千里駅前まちづくり意見交換会を開催しており、北千里駅前のまちづくりに対するご意見やアイデアなどをいただく取り組みを実施しております。

第1回では北千里駅前でのこれまでの取り組みやまちづくりの考え方についてご説明させていただき、第2回から第4回までワークショップを重ね、地域住民の皆様の北千里駅前のまちづくりに対する思いやアイデアをお聞きし、その思いをカットパースとして取りまとめ、第5回において参加者の方に確認していただきました。

この意見交換会では、意見やアイデア、カットパースなどについては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合に共有いたしまして、事業計画に多く反映いただけるように働きかけてまいりました。

それらを踏まえ、第6回まちづくり意見交換会においては、準備組合より本日の参考資料の3としてお付けしている内容を含めたまちづくり計画の概要案を、地域住民に対してご説明いただき、様々なご意見をいただきました。

現在、第6回でご説明したまちづくり計画の概要案をベースに、都市計画や環境影響評価の手続きを進めているという状況になっております。

その他、第7回、第8回では、北千里駅前で整備予定の公益施設などを見据えて、室内での活動に絞ったワークショップを開催し、ご意見やアイデアをいただけてきたところでございます。

これまでのまちづくり意見交換会の様子になります。

延べ426名の方にご参加いただき、様々なご意見をいただきながら北千里駅前のまちづくりを進めております。

これまでご説明した現状と課題や上位計画、利用者ニーズの把握を踏まえ、北千里駅前のまちづくりの方向性を考えております。

また、まちづくりの方向性は、上位計画に示された方向性を体系的に整理した上で、それらに沿ってまちづくりを進めていくための大まかな機能・施設配置を示すまちづくりの実施計画であり、今後定めていく都市計画や事業計画、持続的なまちづくりにより、それらを実現していきたいと考えております。

具体的な内容といたしましては、まず目指す方向性として、ビジョンなどの上位計画の具現化やまちづくり意見交換会で確認した利用者ニーズを踏まえ、人が中心のまちづくりの実現を目指します。

また、建物の更新性、防災機能の強化を図り、持続可能なまちづくりやゆとりある歩行者空間、広場の確保、緑豊かで一体感のある景観を形成し、ターミナルにふさわしい駅前空間の創出を目指します。

実現の方策といたしまして、下の表をご覧くださいますと、公共公益施設を含む建築物の一体的な整備や歩行者動線の確保により、車中心から人が中心の駅前空間への転換を図ります。

また、上位計画でも課題として挙がっていた子育て支援や交流機能などの新たな機能の導入を図ります。

千里北地区センター内だけではなく、隣接するまちなかりビングや、各種施設との都市機能の連携も重要だと考えております。

子育て交流機能についても、駅前で整備予定のコミュニティセンターや、広場とまちなかりビング北千里にある機能を連携することにより、良好な子育て交流環境を創出いたします。

次に、駅前交通広場と歩車動線についてでございます。

人が中心の地区センターを目指し、敷地北側に駅前交通広場を配置します。

また、駅から交通広場の動線の確保や隣接街区への歩行者動線の確保のため、歩行者

デッキを整備し、周辺街区への歩行者ネットワークを形成いたします。

次に、商業・公益棟については、地区センター機能の継承として、利用者ニーズに対応した商業業務機能や公共公益機能を配置いたします。

また、駅前には様々なイベントに対応したにぎわい広場や、施設の屋上を活用した広場など、地域活動や交流拠点となるよう多様な広場を配置いたします。

次に、住宅・商業棟については、地区センターの機能を阻害することがない形で、住機能の配置や、敷地内に子育て支援機能や交流機能を設けます。

隣接街区におきましては、令和4年にまちなかりビング北千里や、民間の保育所、高齢者施設が開設しており、最近では昨年7月に学習塾や音楽教室など、子育て世代を支援する施設もオープンしているという状況になっております。

ここからはまちづくりの実現に向けてでございます。

まちづくりの実現に向けては、市街地再開発事業により一体的な再整備により実現を目指します。

北千里駅前のように既に一定の水準で整備された市街地においては、市街地再開発事業の目的との整合性や施行要件への適合性について国から技術的助言が示されております。

土地の合理的かつ健全な高度利用につきましては、十分な公共施設を確保すること、周辺も含めた都市環境に配慮すること、上位計画に基づき、都市計画上適正と考えられる土地利用を図ることとされております。

次に都市機能の更新につきましては、従前になかった都市機能を新たに導入することや、老朽化した建物や公共施設を再整備することで従前の都市機能を大きく転換することなく、都市機能を向上させること、防災機能の強化を行うことが示されております。

他の都市計画制度との関係といたしまして、高度地区による高さ制限と、千里ニュータウンまちづくり指針による高さの指標があります。

高度地区による高さ制限につきましては、45メートルの高さ規制がある場所となっておりますが、市街地再開発事業の区域内に建築される建築物については適用除外となっております。

また、千里ニュータウンまちづくり指針の高さ指標におきましては、45メートル以下の記載がありますが、広場などのゆとりある空間の確保や、広く市民の意見を聴取した公益性の高い事業につきましては、高さの指標を設けないものとされております。

本事業におきましては、上位計画に基づく機能配置・公益性の確認を行い、また北千里駅前まちづくり意見交換会での意見聴取を実施するなど、広く市民意見を聴取しながら進めているところでございます。

公共公益性・持続可能性を有するまちづくりも重要となります。

公共公益性を有するまちづくりといたしましては、公共施設や駐車施設、歩行者空間の整備に係る基盤整備や地域ニーズへの対応、子育て施設や交流施設等の整備による都市機能の更新、日照や景観など周辺へ配慮した計画とすることなど、公共公益性を有するまちづくりを進めます。

次に、持続可能性を有するまちづくりとして、施設の更新性や可変性に配慮した計画とすること、災害時の備えを考慮した計画や、施設のライフサイクルを考慮した計画、エリアマネジメントなどによる魅力の維持を図ることで持続可能性を有するまちづくりを進めていきます。

以上がまちづくりの実現に向けた説明となります。

次からは参考資料のご説明となります。

まず、都市計画に定めるものの想定についてご説明いたします。

都市計画に定めるものとしたしましては、土地利用について、高度利用地区、地区計画、都市施設については都市計画道路、市街地再開発事業については市街地再開発を定めることを想定しております。

事業予定区域の概要となります。

市街地再開発事業の予定区域面積は約 3.5 ヘクタールを想定しております。

都市計画等の指定状況といたしましては、用途地域は商業地域であり、容積率については 400%の地域ですが、一定の要件を満たす場合は加算を予定しております。

建ぺい率につきましては 80%、45m 第四種高度地区、防火地域となります。

地区計画等といたしまして千里ニュータウン地区地区計画の中にあり、当該事業に合わせて地区整備計画の追加を予定しております。

その他といたしまして一団地認定については解除を予定しており、立地適正化計画におきましては、都市機能誘導区域としての位置づけもございます。

次に、北千里駅前のまちづくりを実施する上で、想定している都市計画に定めるものとしていたしましては大きく 4 つございます。

1 つ目市街地再開発事業の決定について、公共施設の配置や規模に関する事項、建築物や建築敷地の整備に関する事項を定めるものです。

2 つ目、高度利用地区の変更といたしまして、容積率の最高限度や最低限度、建ぺい率の最高限度や建築面積の最低限度などを定めるものです。

3 つ目、都市計画道路の変更といたしまして、現在区域の中央にある駅前交通広場のロータリーを再編するために定めるものとなります。

最後に 4 つ目といたしまして地区計画の変更、歩行者通路や広場などを地区施設として定め、また、建築物の用途制限や形態、または色彩その他の意匠の制限に関する事項などを定めるものになります。

ここからは、現時点で想定している各都市計画に定めるものの概要についてご説明いたします。

まず、市街地再開発事業の決定について、都市計画に記載する主な内容といたしましては、駅前交通広場、横断歩道橋、歩行者専用通路、区画道路の公共施設について定めます。

その他、建築物の規模や主な用途、建築敷地の規模に関することも記載されます。

次に、高度利用地区の変更についてでございます。

高度利用地区を指定する目的といたしましては、建築物の敷地等の統合を促進し、敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るものでございます。

定める内容といたしましては、区域については千里北地区センター内を想定しており、容積率の最高限度としては現行と同様の400%を想定しています。

ただし、建ぺい率を抑え、かつ広場等の有効な空地を確保するもの、周辺施設と連携を図りながら広場や施設内と敷地内に子育て支援機能または交流機能を設けるもの、この2つの条件を共に満たす場合は、容積率を加算することを考えております。

また、建築面積の最低限度につきましては200平方メートルを想定しております。

次に、都市計画道路の変更といたしまして、駅前ロータリーの再整備に伴い、すでに都市計画道路である北側道路の千里3号線に駅前交通広場約5,780平方メートルを追加して定めるものでございます。

最後に地区計画の変更になります。

千里ニュータウン地区地区計画に地区整備計画を追加するものになります。

区域につきましては、高度利用地区と同様、千里北地区センター内を想定しており、主な内容といたしましては、東西方向、南北方向の歩行者動線や広場の確保のため、歩行者通路と広場を地区施設として定めることを考えております。

以上が都市計画に定めるものの想定となります。

次に、参考資料2といたしまして、都市計画手続に係るスケジュールについてご説明いたします。

本日、現状や課題、上位計画や利用者ニーズを踏まえた北千里駅前地区のまちづくりの方向性や、実現に向けた考え方についてご説明させていただきました。

本年3月には、同様の内容につきまして地元説明会を予定しております。

また、本日頂きましたご意見や、地元説明会でいただいたご意見などを踏まえて、検

討した内容を、5月頃の都市計画審議会にご報告することを考えております。

その後、法定の手続きに入り、6月頃に都市計画法第16条に定められている公聴会等の開催、8月頃に都市計画法第17条の縦覧・意見書提出を経て、11月頃の都市計画審議会において諮問し、都市計画決定を考えているところでございます。

もう一方で、手続きを進めております環境影響評価の手続きと本都市計画での手続き、また市街地再開発事業の関係性が分かるように並べたフローとなります。

現在、環境影響評価の手続きは、条例上の手続きである提案書の提出、意見交換会を経て、審査会で評価方法などについてご審議をいただいているところでございます。

より良いまちづくりにつながるため、都市計画審議会や環境影響評価審査会、景観まちづくり審議会など、様々な会議体と連携しながら進めていきたいと考えております。

環境影響評価審査会から議論の共有を求める意見がありましたので、本都市計画審議会の情報の共有を図っていきたいと考えております。

こちらにつきましても、もしご意見あれば、お願いいたします。

最後に、準備組合が考えるまちづくり計画の概要案についてご説明いたします。

令和6年6月に開催した第6回まちづくり意見交換会におきまして、準備組合から説明していただいた整備イメージとなります。

現状の課題や吹田市の上位計画、まちづくり意見交換会などのニーズを踏まえながら、歩行者動線や広場を検討いただいております。

なお、広場等のオープンスペースにつきましては、エリアマネジメントの活用を検討してまいりたいと考えております。

また、建物や公共公益施設についても、土地の高低差や利用者が利用しやすい施設となるように検討されています。

ちなみに、駐輪場につきましては、事業区域外にも既存のものがあり、駅前ロータリーの向かい側と北千里駅を挟んだ反対側にそれぞれ1カ所ございますので、そういった状況も踏まえながら計画をしている状況になります。

ここからは各階の平面図となります。

詳細につきましては、説明は割愛いたしますが、商業利用者の利便性を鑑みて、地下1階から3階の低層階に商業機能を中心に配置しております。

4階にはまちなかりビング北千里との連携を考え、公益施設を配置する計画となっております。

また南側の住宅につきましては低層部に非住宅があり、住宅機能を28階まで整備する計画となっております。

以上が報告案件の説明となります。

○澤木会長 ありがとうございます。事務局の説明が終わりました。

それでは、(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について、委員の皆様からご質問及びご意見を受けることといたします。

順次、挙手等でお示しの上、ご発言をお願いいたします。

かなりたくさん説明いただきましたけども、どこからでも結構でございますので、よろしく願います。

いかがでしょうか。ZOOMのかたも挙手のボタンを押していただいております。A委員どうぞ。

○A委員 上位計画の北千里駅周辺活性化ビジョン。資料4ページこれまでの取組の一番頭になるんですけど、策定からもう10年経っているんですけど、改定の予定はあるのでしょうか。ビジョンというのは漠然としたものかもしれませんが。

○工藤主幹 計画調整室の工藤と申します。北千里駅周辺活性化ビジョンにつきましては、作成は平成26年、27年2か年かけ、平成28年度策定となっております。約10年経っています。時代のニーズに合っているかというご意見かと思いますが、現在改定の予定はございません。しかし、北千里駅周辺活性化庁内検討会議という会議体を昨年度から開催しており、全庁的にビジョンに関係した部署に集まっていたいただき、策定時期から何か変わったニーズや必要な機能、新たな視点がないかなどを確認し

ています。

○B委員 私も地元に住んでいるのでいろんな声が入ってきます。地元の反応と言いますか感触、私の感覚では当初、マンションが嫌だという意見がすごかったですが、今は全然マンション必要の考えが浸透しているなって感じているんですけど、地元はどのような感触をもっていると思っていますか。

○赤池参事 計画調整室の赤池と申します。確かに委員おっしゃるように最初に令和4年に環境アセスの提案書というかたちで意見交換会をさせていただいた時には、高層建築物について様々な意見をいただいたというところではございます。その後、地域の方たちと改めてまちづくり意見交換会を重ねてまいりまして、第6回の意見交換会では、準備組合の方からも計画の概要案を説明させていただくというような積み重ねをしてきた中では、一定事業に関するご理解は地域の方たちに広がってきていると感じているところでございます。

○B委員 もちろんそういう感じはしてはしまして。最初はやっぱり結構いろいろ耳に入ってきたんですけども、最近是一部の人かもしれません。早くやってよとかそういう声も届いています。地元の方は老朽化というのが一番問題になっていると思うので、もし何か大きな地震とかあれば怖いよねと。千里北地区センターは、おそらく継ぎ接ぎ的に後から階段が2、3段分上がったとか、そういうふうな建て方になったんだろうと思っているんですけど、地元はそういった面で早くやってみないな声も結構耳に入ってくるので、急いでやってくれではないんですけど、そういうのも加味してもらって、マニュアルどおりというのもそうなんですけど、一応現場の声も何しているのという声も入ってくるので、そういったところも頭の片隅に置いていただいたらと思います。意見です。

○C委員 今回、都市再開発法による市街地再開発事業での、文字どおり再開発ということなんですけども、この手法で再開発をされることがベターだということになったんだと思うんですけど、改めてこの再開発事業によって行われる理由を改めて教えて

いただきたいのと、それから、再開発を行って 10 数年後には、また改めて再々開発事業というのがまた起こるのかなと思いますけれども、その段階で、今回再開発事業で共同住宅も建てて、その保留床も売却しながら事業を進めて行かれるということなんです、その上で再々開発事業の時期に、いろんな困難な問題が起こってくるんじゃないかなと思うんですけれども、市として、そのことについて何かその問題や懸念についてどのように考えておられるのかを教えてください。

○工藤主幹 計画調整室の工藤と申します。まず、市街地再開発事業選んだ理由につきましては、市街地再開発事業と異なる手法としまして、自主建て替えやリニューアルということが考えられますが、市街地再開発事業を選択することによって、都市計画に位置付けて、地区センターとしての機能の維持を図れることですか、活性化ビジョンの具現化に向けて、地区センターとして必要な商業機能や公共公益機能などを確保して、交流を生み出す広場など一体的な再整備を進めていくためには、市街地再開発事業が最も実現性が高いと判断しております。次に、再々開発に対して市としてどう考えているかについてですが、商業・公益棟と住宅・商業棟の敷地を分けて、将来 50 年後、100 年後に対しても、地区センターとして必要な商業・公益棟のみでも、建て替え、再開発ができるような考えで進めております。

○C 委員 商業・公益棟と住宅・商業棟を分けて考えて、再々開発のことを考えておられるということですが、住宅・商業棟の方は区分所有者が相当な数いる中で、そのあたりがどうなるのかなという、私自身個人的にはそこがちょっと気になるところでして、おそらくその時期に全体の再々開発っていう問題も、おそらくセットで起こってくるんだろうというふうに思うんですけれども、その辺りは、今おっしゃったような形で、問題はおそらくないだろうという見込みということによろしいですか。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。高層建築物についての懸念だと思いますが、本事業における高層マンションだけでなく、他の地域にあるマンションと同様に、維持管理、更新というのは課題であると認識しております。本市においてはマンション施策と

して、マンションの管理適正化の推進に関する条例を制定し、分譲マンションの建築時に、管理組合の規約や、長期修繕計画、維持管理に必要な修繕積立金などの内容をあらかじめ届け出る新築マンション管理事項届出制度を実施しています。また、竣工後のマンションについても、管理状況の届出を義務づけており、適切な管理が行われていないマンションについても指導・助言を行うことで、管理されていないマンションの発生を未然に防ぐ取り組みを進めております。本事業で建設される高層マンションにつきましても、将来問題が生じないように、条例に基づき適切な管理が行われていることを市として確認していきたいと考えております。

○D委員 商業・公益棟と住宅・商業棟を分棟していることになってはいますが、市街地再開発事業の場合、建物敷地は共有になりますよね。それが建物ごとに共有されるんですか、それとも2つの建物、A棟B棟一体で、全体で共有になるのですか。

○工藤主幹 計画調整室工藤です。土地の所有につきましては、商業・公益棟で共有化され、マンションの住宅・商業棟で共有化、共有の持ち分になります。

○D委員 二つに分かれるという理解でいいですね。その場合、高層住宅棟のところに保留床がいっぱいできて、そこの売却益で事業費を一部賄っていくことになると思いますが、その保留床の持ち分というものは、B棟だけの権利者の保留床ということになるのでしょうか。A棟の方にも保留床があるんですか。ちょっと細かいところですが、少し気になりましたもので。床で権利変換していくので、その辺は地権者の中で調整はされるかなという理解はしているんですけども、持続可能性を考えて権利関係を綺麗に分けて行われるのであれば、その辺の整理もしっかりとされる方がいいのかと思いました。

○赤池参事 計画調整室の赤池でございます。住宅の保留床が割合としては大きくなりますけども、住宅以外にも保留床は一定ございます。保留床についてはA棟・B棟分けてということではなく、一体の事業ですので一つの事業収支の中で考えていくというところがございます。

○澤木会長 その他、皆さんの方からご質問ご意見があれば。

○E委員 素人的な質問ですけれども、この再開発事業は、いわゆるタワーマンション、ツインタワーですかね。その売却益で、再開発の一部の資金にするとということだと思うんですけれども、住民の皆さんからいろいろご意見があって、そのマンションについては階を減らしてという計画になっています。お聞きしたところ、700戸の計画だったのが500戸ということで、200戸という非常に割と数値的に大きい戸数が減っているということで、新たに検討された計画だと思うんですけれど、これから社会情勢、いろいろ経済情勢で変わっていくと思うんですけれど、すべて上手く売却できれば、もちろん資金に充当できると思うんですけれど、その辺のところと、社会情勢、経済情勢のもと、うまく売却ができなかった時の資金ショートというんですかね、言葉として合っているかどうかわからないんですけれど、資金が足らなくなったりとかいうことがもしあれば、どういうふうな形で、再開発事業が進んでいくのか、そういう保証というか、その辺はどういうふうに考えていますでしょうか。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。売却可能性につきましては、準備組合の方でもマンションデベロッパー数社からヒアリングをしており、売却の可能性については一定程度確認していただいていると認識しております。あと、それでも将来売れなく、事業として成立しない場合はどうするのか、そういった対応ですけれども、そこは準備組合と事業費や社会情勢について常時情報共有を図りながら、事業を進めていきたいと考えております。また、国の補助制度などについても、アンテナを高く張って、情報収集に努めてまいりたいと思います。

○木村室長 ちょっと補足させていただきたいと思います。市街地再開発事業いろいろなやり方があるんですけれど、今回住宅として処分する保留床ですね、こちらの方は参加組合員制度っていうものを使いまして、建築前にあらかじめ、その保留床の取得者を決めていくという方法をとります。ですので、実際に事業が発車して建築中に、いろんな高騰するような要素もあるんですけれど、そういった場合に資金ショートした場合に直

接組合被害がないような、一応担保的なものは、こういった形で進めることにしようと思っ
ています。

○F委員 今のご質問に関連してですけど、今のは事業が始まったというときのリス
ク管理だと思うんですけど、東京で割と再開発頓挫している事例がいっぱいあるんで
すけど、これを始まる前に頓挫したとかいう場合について、吹田市としてはどうリス
ク管理されているのかなと、お考えでしたら、お聞きしたいなと思います。

○田中総括参事 計画調整室の田中と申します。頓挫した場合のリスク管理というよ
りは、まずはそうならないようにというところにはなるんですけども、今おっしゃっ
ているような形で全国的に工事費高騰が原因で事業が止まっているという状況があり、
そういったご意見も多々いただいておりますので、現在組合の方でですね、そうなら
ないように、事業費の再精査をしているところで、まずはそうならないように対応して
いくというところがございます。

○G委員 2点質問させていただきます。1点目は30ページの参考資料2に環境影響
評価の手続きと都市計画の手続きとの関係性の図、スケジュールについて説明してい
ただいていると思います。この図によると、提案書を、途中で、都市計画決定の前に縦
覧していただけて、それをもとに審議会で議論ができるということなんですけれども、
環境影響評価の中でも、例えば交通とか、日照、あとは景観でも広域な眺望景観などは、
かなりこの都市計画の中でも決定することと、かなり関連してくることだと思います。
連携を図るということだったんですが、例えば都市計画の審議会のときまでに、それま
でに環境影響評価の審査会で、話し合われていることの審議をいただいた内容の共有
などができるのかどうかというところをまず1点教えていただきたいと思います。2
点目は、この計画のお話なんですけども、資料13ページのところですかね、まちづく
りの方向性というところで、各施設の子育て交流機能の関係の図があります。示して
いただいたパースなどを見ると、北千里駅からまちなか広場まで東西方向といますか、
そちらの方の繋がりみたいのがすごくよくわかったんですけども、このB棟の方に

ありますこどもひろばとかですね、要するにA棟とB棟の間のところが、どう繋がっているのか、どう繋がる予定なのかっていうのが今回お示しいただいた資料だけはよくわからなかったもので、多分高低差とか、あとフロアの関係性とか動線などあるのかもしませんが、そのデザインもしくはスキームの面で何か繋がりをどのように確保される予定なのかということが決まっていれば教えてください。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。環境影響評価の審査会での議論の内容などの共有につきましては、これまで環境影響評価審査会に8月と11月に諮問・審議させていただいており、内容については、改めてご説明、ご報告させていただきます。もう1点、A棟とB棟がどう繋がるのか、どのように動線が確保されているのかにつきましては、今ゾーニング図のような形でお示ししており、駅前からこどもひろばにどういった形で歩行動線が繋がるのかにつきましては、都市計画決定後に基本設計が行われた後、明確にお示しできると思います。例えば、まちなかりビングと商業・公益棟を結ぶデッキから階段を降りて繋がるとか、あと南側の南北に繋がる動線からの繋がりというのは、もう少し具体化された際にお示ししたいと考えております。

○G委員 1点目の環境影響評価につきましては、私も他のところで経験したことによると、先にもう都市計画決定がなされた後に、環境影響評価の審査会でちょっと私が気づいたところが、もう決定していることなどで直せないということがあったりしますので、ぜひそのあたりの連携、お互いの議論の共有というのは、丁寧に進めていただければありがたいなと思います。こちらの方もですね。今回の対象区域もそうですけれども、例えばこの左下にある区画だとか外部との関わりなど、考えていく必要があると思いますので、ぜひその辺りも情報共有していただけると、こちらの審議会でも有益な議論ができるかと思っておりますので、ぜひお願いいたします。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。情報共有につきましては、丁寧に進めてまいりたいと思っております。

○D委員 特に駅前交通広場と都市計画道路の変更に関しては、交通渋滞とか交通危

険性とか、いろんな面からの検討が当審議会でも必要だと思いますし、アセスの審議会の方でも、こっちの専門家が入って議論されているようなので、ぜひ共有していければと思います。現状でも区域北側の東西道路、西側から来て、右折でバスが入ってきますけれども、バスタクシー、片側2車線の道路を信号なしで、右折で横断していくような形ですので、あの辺もう少し、今回の駅前広場も同じような位置になって、同じところから進入するのかなと思ったりしています。あと、ここの施設の駐車場が図面によると地下駐車場で、多分西側のまちなかりビングの間の通路から駐車場に入るとは思います。が、そういったところで交通渋滞とか交通事故、歩行者との接触、危険性がないのかとか、そういったところも多分アセスの方でいろいろ議論になると思いますので、そういった情報もぜひ教えていただければと私も個人的に思います。

○D委員 あと2点ほど。先ほど少し前の質問と関連して、B地区の再開発のお話があったときの関連なんですけども、マンションの方のきっちりと管理組合を作って指導していくようなお話だったんですが、B地区は低層階に商業施設が入っていわゆる下駄ばきマンションって形ですよね。商業者もそういった管理組織に入って、長期修繕積立とか、所有者と同じようにやっていくという理解でよろしいでしょうか。

○木村室長 住宅・商業棟の管理の方法のご質問なんですけど、一般的にはマンションで下駄ばきの場合は、複合型と呼ばれる管理規約を一般的に適用すると思われまして、商業部会と住宅部会の中で、実際の負担額については差はあるとは思いますが、一体的に修繕積立金みないなものにかけていくと思います。

○D委員 その辺亀裂が生じないようにうまく運営していただくことをぜひお願いしたいなと思いますけど、多分再々開発って30年後50年後ぐらい。そういう時までしっかりと仕組みが続いていって、良質な管理ができていくような形をぜひ目指していただければと思います。それから視点は変わるんですが、今後この審議会において、都市計画で定めるものの中に高度利用地区とかありますけれども、現状ではこの地区は高度利用地区っていうのはかかってないんでしょうか。ちょっとその情報が載ってな

かったと思うので、教えていただければと思います。高度利用地区をかけると、高度利用地区の方が優先になるとか、そういう形なんですか。

○工藤主幹 計画調整室工藤です。高度地区の内容につきましては、資料 23 ページに記載しておりまして、高度地区については 45 メートル第 4 種高度地区となっております。

○D 委員 それはそのままだけど、高度利用地区かけて、45 メートルの制限が適用除外される。そういう理解でいいんですか。高度地区もあるけれども高度利用地区をさらにかけるということでしょうか。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。高度地区がある地区に高度利用地区をかけるということは、委員のおっしゃる通りです。高さにつきましては、高度利用地区をかけることによって高さが適用除外になるということではなくて、資料の 20 ページに記載しているとおり、高度地区につきましては、市街地再開発事業の場合は適用除外になっておりまして、その制限がかからないことになっています。

○D 委員 高度利用地区じゃなくて、市街地再開発事業を決定することによって、高度地区の高さ制限が除外されると。わかりました。正しく理解しました。

○B 委員 現地見ていましたら朝は、バスがすごく多いんですね。バスっていうのはもちろん路線バスあるんですけど。市外の高校とか茨木とか関西大倉とか梅花とか、学校のバスはもう結構な量になると思うんです。その辺も当然加味してもらっていると思うんですけど、いわゆるそのバスの出入りが結構数が多いと思うんで、それも予定に入っていると思うんですけど、再度ここでもう 1 回言ってみたいなと思います。

○工藤主幹 計画調整室の工藤です。バスについてはバス事業者とも協議調整を図っておりまして、今後再整備されるということも踏まえて引き続き協議を行ってまいりたいと考えております。

○B 委員 よろしくお願ひします。

(質問・意見なし)

○澤木会長 ご質問、ご意見もないようですので、報告を終了したいと思いますがいかがでしょうか。ありがとうございました。

それでは傍聴人の方は大変恐れ入りますが、ここで退席をお願いしたいと思います。円滑な議事の進行にご協力いただきありがとうございました。」

(傍聴者退室)

○澤木会長 これで本日の審議は、すべて終了いたしました。

事務局の方から何か連絡事項がありましたら、お受けすることといたします。

○事務局 閉会に当たりまして、都市計画部長の清水よりご挨拶させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○澤木会長 どうぞよろしく願いいたします。

○清水部長 閉会に当たりまして、一言ご挨拶させていただきます。

本日はお忙しい中、貴重なお時間を賜り、誠にありがとうございました。

本年度の都市計画審議会につきましては、本日の会議をもちまして最終となります。

澤木会長をはじめまして委員の皆様におかれましては、令和6年度、7年度の2か年の任期の中で、多くの議案につきまして熱心かつ慎重にご審議をいただき、ご答申をいただきましたこと、心よりお礼を申し上げます。ありがとうございました。

皆様方から頂戴しました貴重なご意見、ご助言につきましては、本市のまちづくりに活かしてまいりたいと考えております。今後とも変わらぬご支援、ご指導賜りますようよろしくお願いいたします。

どうもありがとうございました。

○澤木会長 ありがとうございました。私からも皆様方にお礼を申し上げます。

以上を持ちまして、本日の審議会は終了といたします。

委員各位におかれましては、議事進行にご協力いただきまして、ありがとうございました。