

令和6年度（2024年度）第2回吹田市景観まちづくり審議会

開 催 日	令和7年（2025年）2月5日（水曜日）				
開催時間	（開会） 10時00分		（閉会） 12時00分		
場 所	吹田市立市民公益活動センター（ラコルタ）会議室③				
報告案件	(1) (仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について以降非公開 (2) 市内の開発の動向について				
公開・非公開の別	公開 報告案件(1) 非公開 報告案件(2)		傍聴人	3名	
出 席 者					
委 員	会長 久 隆浩		副会長 上甫木 昭春		秋月 有紀
	岡 絵理子	高原 浩之	若本 和仁	阿部 泰浩	井上 大輔
	亀元 靖彦	松田 政幸	河野 路利	渡会 雅敏	
市 職 員	都市計画部 部長		清水 康司		
	都市計画部 次長		大椋 啓之		
	都市計画室 室長				
	都市計画室 参事		渡辺 玲子		
	都市計画室 主幹		田中 和也		
	都市計画室 主査		酒井 崇		
	都市計画室 主査		郷原 麻矢子		
	都市計画室 主任		金子 桃子		
	都市計画室 係員		浦田 逸樹		
	計画調整室 室長		木村 博一		
	計画調整室 統括参事		渡邊 義人		
	計画調整室 参事		赤池 晃治		
	計画調整室 主幹		工藤 一樹		
	計画調整室 主任		堺 翔太		
欠 席 者					
委 員	長町 志穂				

令和 6 年度第 2 回

(2024 年度)

吹 田 市 景 観 ま ち づ く り 審 議 会

日 時 令 和 7 年 2 月 5 日 (水) 午 前 1 0 時 0 0 分

場 所 吹 田 市 立 市 民 公 益 活 動 セ ン タ ー (ラ コ ル タ) 会 議 室 ③

令和 6 年度第 2 回吹田市景観まちづくり審議会会議録
(要点筆記)

1.開 会

○渡辺都市計画室参事

2.挨 拶

○清水都市計画部部長

3.会議進行

○久会長 本日、傍聴人はおられますか。

○事務局 本日 3 名の傍聴人がおられます。

○久会長

それではまずは報告案件 1 件目でございます。

(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事務局の方から進めていただければと思います。よろしくお願いします。

4.案件説明

(仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について

○田中都市計画室主幹

都市計画室主幹の田中です。

今回、北千里駅前地区の再整備計画について、市街地再開発事業を所管する本市計画調整室よりこのあと詳細説明をさせていただきますが、説明に先立ち事務局より本審議会の位置付けなどについて説明をさせていただきます。

北千里駅前周辺においては再整備の計画があり、その手法は第 1 種市街地再開発事業で行うことが検討されております。この第 1 種市街地再開発事業は都市計画法で定められた事業手法であり、吹田市が都市計画決定を行う必要があります。その都市計画で決定する内容には建築物及び敷地の整備並びに公共施設の整備を想定したものが含まれます。それらを含む第 1 種市街地再開発事業の都市計画決定は、景観に大きな影響を及ぼすものであり、景観まちづくり条例第 33 条第 2 項第 4 号に規定する「前号に掲げるもののほか、景観まちづくりに関する重要事項」に相当するものとして、景観法や景観まちづくり条例などによる法的な義務ではありませんが、任意で本審議会に報告をさせていただこうとするものです。

当該市街地再開発事業に関して、今後の本審議会としての進め方、スケジュールについてお示しいたします。大きく 2 点の方向性で本審議会には関わっていただきたい

と考えています。

まずは一点目について、説明します。北千里駅前地区において第1種市街地再開発事業を行おうとする場合は、事業に先立ち、吹田市が都市計画決定を行う必要があります。本審議会への報告は法的な義務ではありませんが、良好な景観まちづくりを進めていく上で、市街地再開発事業の都市計画案について景観面での連携が必要であると考えております。今回の審議会においては、当該地区の概要やこれまでの取組みなどについて報告をさせていただくことが中心になりますが、次回開催を予定している審議会では、改めて市街地再開発事業を所管する計画調整室より、検討している都市計画の内容が景観まちづくり計画や北千里駅周辺活性化ビジョン等の上位計画と整合していることなどについて報告させていただき、景観まちづくりの観点からご意見を賜りたいと考えております。その後それらの意見も踏まえ、都市計画に係る法定手続きを経た後に、都市計画審議会にお諮りし、都市計画決定を予定しているものです。

次に2点目としましては、下段側のスケジュールとなります。本市では良好な景観形成を図るために、景観形成地区を指定し、地域特性に応じた基準をこれまでも定めて参りましたが、大規模な再整備を予定している当該地区においても景観形成地区の指定が必要と考えています。景観形成地区基準案の作成に当たっては、案の諮問に先立ち、事前に本審議会に報告させていただき、景観まちづくりの観点からのご意見をいただいた後に、指定に関する必要な手続きを行い、当審議会に諮問をさせていただきたいと考えております。なお、事業の進捗に合わせ、案を検討していく予定であり、諮問の時期は現在未定としております。

以上、事務局より説明させていただきました。引き続き、事業の概要について計画調整室よりご説明させていただきます。

○堺計画調整室主任

計画調整室の堺と申します。よろしくお願いいたします。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いてご説明させていただきますので、前方のスクリーンをご覧ください。

本日はご報告する内容といたしましては大きく4点ございます。北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組について、主な関連計画およびその方針の実現に向けて、今後の予定及び景観配慮の取組について、最後に参考として、現在の北千里駅前におけるまちづくり計画の概要についてご報告させていただきます。

まず初めに、事業予定区域の概要でございます。所在地としては、吹田市古江台4丁目地内、千里ニュータウン内にあります千里北地区センターの一部となります。区域面積として右図の赤破線で囲っている約3.5haとなります。都市計画等の指定状況としていたしましては、商業地域の容積率400%、建ぺい率80%となっております。また、45m第4種高度地区、防火地域に指定されており、立地適正化計画の都市

機能誘導区域になります。

次に北千里駅前の現況と課題でございます。北千里駅前は千里ニュータウンの北部に位置しており、千里北地区センターと位置づけられております。地区センターは、鉄道駅前に専門的な商店や公的サービス機関が配置されている場所となります。また、西側には図書館、児童館、公民館の複合施設「まちなかりビング北千里」が令和4年度に整備されております。次に、課題としては、施設の老朽化や商業機能が利用者ニーズと乖離していること、バリアフリー上の問題、中心に駅前ロータリーがあることによる施設間の往来を阻害していることや周辺との連続性が不十分など、施設や歩行者動線など様々な課題があります。

こちらは現況の写真となります。建設から50年以上経過している建物も点在しており施設の老朽化が目立ちます。また、地区内は階段が多く歩行者動線が複雑で回遊性が悪く、西側に整備されたまちなかりビングへのアクセスも悪い状況となっております。

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現在のdios1番館など当時からそのままの建物も残りつつ、dios5番館や立体駐車場などが増築されるなど、建物の老朽化と増築による歩行者動線の複雑化が起こっている状況となります。

そのような状況と課題からこれまで北千里駅前のまちづくりに取り組んでまいりました。平成28年度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「北千里駅周辺活性化ビジョン」としてとりまとめました。当該ビジョンの具体化に向け、まちづくりを進めているところです。

平成30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しました。令和4年4月には、地権者において北千里駅前地区市街地再開発準備組合が設立され、市街地再開発事業の実施に向けて検討を進めておられます。

令和5年10月からは地域住民の皆様これまでの北千里駅前での取組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。

次に再整備手法の検討でございます。まず前提として、地区センターの位置付けを踏まえ、地域住民の生活とコミュニティの拠点としての再整備が必要となり、また、土地・建物には地権者がおり、合意形成を図りながら事業検討が必要となります。その上で、考えられる事業手法としては、大きく3つ考えられ、市街地再開発事業による地区全体の一体的な建替え。地区内全体の各建物を個別に建替え。建替えを行わず既存施設をリニューアル。以上が考えられます。「建物の老朽化」と併せ、「歩行者動線」、「周辺との連続性」、などの課題を解決し、ビジョンの具現化に向け、「ゆとりある空間」や、にぎわいや交流に資する「広場」などを一体的に整備することができる市街地再開発事業が最適であると考えられます。

市街地再開発事業の目的としては、市街地再開発事業として一体的な整備に取り組み、将来にわたり地区センターとして求められる機能と役割を担い続けられる地域拠点として再整備することを目的に、市街地再開発事業として検討しております。

次に、市街地再開発事業における、吹田市の立場についてご説明いたします。まず、当該市街地再開発事業の施行者は地権者が組織する再開発組合を予定しており、現在、事業計画などの検討を主体的に進めているのは、その準備組織である準備組合になります。吹田市におきましては、その準備組合に対して、ビジョンの具現化など市の再整備の方針や事業の公益性確保等を誘導し、まちづくり支援を行っているのが吹田市です。本日は、このまちづくり支援の立場から、まちづくりと景観との関連性や今後の取組についてご報告させていただいているものです。

次に、北千里駅前のまちづくりの検討を進める上で関連する計画としては、まずは、市域全域を対象とした行政計画として、吹田市のまちづくりを都市計画の面から進めて行く基本方針である吹田市都市計画マスタープランや、その一部として位置づけられている立地適正化計画に加え、吹田市景観まちづくり計画があります。つぎに、千里ニュータウン内のまちづくりに関連した計画として、千里ニュータウンのまちづくり指針や千里ニュータウン再生指針などがあります。また、北千里駅前の再整備に関連した計画として、北千里駅周辺活性化ビジョンを策定しています。

現在、具現化に向けて取組を進めております、北千里駅周辺活性化ビジョンの概要についてご説明いたします。策定の目的としましては、再整備の基本的な方向性をとりまとめ、まちづくりの道しるべとして、民間事業者への誘導などに活用する目的で策定いたしました。本市は当該ビジョンの具現化を目指し、まちづくりを推進しています。構成としましては、活性化の理念と目標に基づき、基本項目及び15の取組項目により構成されております。当該ビジョンのめざすべき姿や地区センターの在り方の中には、千里ニュータウンのまちに調和する地区センターやターミナルにふさわしい景観形成など景観的な視点も記載されております。

次に、吹田市景観まちづくり計画でございます。北千里駅前については、景観まちづくりの基本項目と景観特性により整理された「景域」として、3北千里界限に該当します。また、配慮すべき近隣の景域としては、千里ニュータウン界限及び幹線道路・鉄道沿線にも該当しているところです。

北千里駅界限の景域に記載されている各取組目標については、北千里駅周辺活性化ビジョンにも関連して定められている内容も多く、北千里駅周辺活性化ビジョンの基本項目にはターミナルにふさわしい景観形成として、活気や賑わいの生まれる空間づくりや歩いて楽しい歩行空間の形成に向け、周辺と調和したまちなみ、十分に確保された緑地・空地、洗練された広告物やサインなどによる、ゆとりと一体感のある千里ニュータウンらしい景観形成が重要とされており、景観まちづくり計画と北千里駅周辺活性化ビジョンには景観に関する関連性が一定記載されています。

先ほどの景域別や配慮すべき近隣の景域を見据えながら、今後も事業計画の検討を進めて行くことになります。

次に、今後の予定および景観配慮の取り組みについてです。先ほどもご説明したとおり、北千里駅前については、市街地再開発事業として再整備を実施するため、都市計画事業として位置づけることになります。都市計画決定の時期については、令和 8 年 3 月頃の都市計画審議会での諮問を経て都市計画に定める予定となっております。また、環境まちづくり影響評価条例に基づく、環境影響評価の対象事業であり、令和 7 年度第一四半期には環境影響評価提案書の提出及び当該提案書に係る地域住民との意見交換会を開催予定です。なお、環境影響評価の中には、景観に関する項目があり、建物が景観に与える影響等についても審査をいただくことになります。景観配慮、景観検討としては、よりよい景観形成が図れるように、事前に景観アドバイザー会議を活用しながら景観検討を進めて行く予定であり、令和 6 年 11 月には景観アドバイザー会議において、現在の事業概要等についてご説明いたしました。その際いただきました、主な意見の抜粋としては、

- ・地区センターは交通拠点であり人の流れに関しても景観的に重要であり、その人の交通の流れをデザインしていくことは大事。
 - ・当該地区に新しく入ってくる人のコミュニティについて
 - ・高層住宅の見え方を意識した設えなどに関して
- ご意見をいただきました。

ここからは、参考となりますが、北千里駅前のまちづくり計画の概要についてご説明させていただきます。まず、吹田市が考えるまちづくりの方向性でございます。土地利用の考え方としては、現状地区センター中央に引き込んでいるロータリーを北側の幹線道路側に寄せることにより、駅からの商業・公益棟やまちなかりビングへのアクセスを考え、地区中央部に地区センターのメインとなる商業・公益ゾーンを配置し、住宅・商業棟は、日照など周辺への影響を踏まえ、区域の南側に配置する計画としています。なお、駅前ロータリーと事業性を考えた B 街区の必要規模を考慮しつつ、A 街区の敷地規模の最大化を図ります。歩行動線などにつきましては、本地区センターは駅と周辺地域を結ぶ歩行動線や交流の場でもあることから、左図のように、地区の東西南北や周辺街区への歩行動線を考慮するとともに、駅の改札前に施設と一体的な歩行者広場を配置することでにぎわいや交流の創出が見込まれると考えています。

次に、吹田市の取組として、令和 5 年 10 月から地域住民の皆様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きました。第 1 回から第 4 回までワークショップを重ね皆様の思いを共有いただく中で、様々なキーワードをお聞きすることができ、地域の皆様が思う北千里駅前の将来の利用風景イメージをカットパスという絵として取りまとめ、第 5 回において、確認していただきました。この意見交

換会での意見やアイデア、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し、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。

ここからは準備組合が考えるまちづくり計画の概要案となります。吹田市が考えるまちづくりの方向性や北千里駅前まちづくり意見交換会での意見を参考に、事業検討主体である準備組合が現時点で考えておられる整備イメージパースとなります。

また、建築物の概要と事業のスケジュール案としましては、A棟として商業・公益・駐車駐輪場を主な用途として、延べ面積 45,000 m²、高さ約 25m、階数が地下 1 階・地上 4 階の規模となります。B棟については、住宅・商業・駐車場を主な用途として、延べ面積 64,000 m²、高さ約 98m、地上 28 階建ての建築物を想定されております。事業の想定スケジュールとしては、令和 7 年度末の都市計画決定を目指しており、令和 8 年度に組合設立、事業計画の認可、令和 9 年度に権利変換計画認可などの手続きを経て、令和 10 年度工事着工を目指されております。なお、工事期間中も地区センター機能の継続や店舗の営業継続に配慮しながらの再整備となるため、工事期間が令和 19 年度までと長期間となる想定です。これらの準備組合が考えるまちづくり計画の概要案については、令和 6 年 6 月に開催しました第 6 回の北千里駅前まちづくり意見交換会において、現時点で準備組合が考えておられるまちづくり計画の概要案として、地域住民の皆様などにご説明していただきました。

北千里駅前地区の概要説明につきましては以上でございます。

5.質疑応答

○久会長

ありがとうございます。

それではただいまの計画調整室の方からの説明内容につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお出しをいただければと思います。いかがでしょうか。

○上甫木副会長

基本的なことを 2, 3 教えてほしいのですが、組合のメンバーに吹田市は入っていないのでしょうか。ただ、敷地の中には公共用地がございますよね。こういう場合は、組合の中のメンバーとしては参画されないのでしょうか。

○工藤計画調整室主幹

吹田市が準備組合のメンバーに入っていないのかということですが、スライド 9 ページに示しておりますように、吹田市も組合員として参画しております。

○上甫木副会長

分かりました。それで、かつ、支援もやるということでしょうか。

○工藤計画調整室主幹

おっしゃるとおりです。

○上甫木副会長

これから施設内容とか、施設のイメージ、活動のイメージというのは、周辺と調整しながら精査されていくと思うのですが、最初に、高度の規制が確か 45 メートルだというふうに説明があったと思うのですが、高層棟は 98 メートルですよね。この辺りはどういうふうに対応されているのでしょうか。

○工藤計画調整室主幹

本事業区域は 45 メートル第四種高度地区ですが、市街地再開発事業は高度地区が適用除外となっており、また、壁面後退など一定の条件を満たす場合、45 メートルの高さの最高限度を適用しないこととなっています。

○上甫木副会長

たぶん景観的には、かなり周りの方はご心配されると思いますけれど、これまでの意見交換会の中で、そのあたり具体的にどういう話が出ているのでしょうか。

○工藤計画調整室主幹

高さにつきましては、令和 5 年の 10 月から北千里駅前まちづくり意見交換会を開催しており、意見交換会の中で、高層建築物に対するご不安やご心配するご意見は頂いております。

○上甫木副会長

それへの対応はこれからということですか。

○工藤計画調整室主幹

高さにつきましては、意見交換会の中で、なぜこの規模の建物が必要かについて、丁寧に説明してきました。

○木村計画調整室室長

先ほどのご質問、まさに地域の方々が一番ご心配されているように感じます。意見交換会では、市街地再開発事業という仕組みをまず説明させていただきました。先ほど

の市の考えるまちづくりの方針として、オープンスペースをとっていくとかっていう、地べたを多く確保していくためには、必要な床っていうのは高く積み上げるしか方法はないっていうのが1点。それと再開発事業というのは、事業採算で、保留床っていう売却する床を整備しながら事業費に充てていくということで成り立っておりますので、当然、市とか国からの補助金はあるんですけど、基本的には事業採算がそこでプラスマイナスゼロになるっていうところが大きなところでございます。その辺をしっかりとご説明差し上げる中で、一定数おられたご心配される方々のお声も、すべてではないですけど、若干はご理解いただいて治まってきているんじゃないかと。それと、高層化することで、風通しがいいと申しますかね、景観的にこれからもご意見様々いただくと思うんですけど、スリム化することによって見場的に良いものに、要は壁でふさがっていくような形ではなくて、スマートな形でのしつらえをデザインしていくというのも重要な考えだと思っています。

○久会長

はい。この辺りはまだまだこれからですよ。景観デザイン的な問題も、それから事業採算性の問題も、どれだけ頑張って高さを抑えられるか、或いは景観デザイン的に交流できるかというのは、まだまだここからの話かなと思っています。

他、いかがでしょうか。

○岡委員

この事業について私あまり知らないんですけども。計画されている集合住宅は分譲でしょうか。これについては長期的な視点で見たときの吹田市の拠点の考え方だと思うんですけども。分譲にされるということを前提に採算性を考えられるのか、できれば私は定借か何かにして、次の再開発に向けて、地権者が増えないような方向を考えるべきではないかと思っています。その辺のお考えをお聞かせください。

○工藤計画調整室主幹

集合住宅につきましては、分譲住宅を予定しております。次の再開発に対する懸念なんですけど、そういった懸念に対しては、お示ししていますように商業棟と住宅棟を別々のゾーンに分けることにより、次の再開発にも対応できるような施設配置としております。

○岡委員

住宅も再開発しますよね、いつかは。建て直しの時期が来ますよね。だから吹田市のJR吹田駅前の問題として、1棟だけ分譲集合住宅が入っているところに関しては、なかなか次の再開発が進まないという問題を抱えていながら、どう考えられるのかと

思ったところです。

○赤池計画調整室参事

おっしゃる通り分譲住宅の将来の課題があるというところは、当然ながら我々も認識しながら進めております。この北千里の再開発だけではなく、国全体も同じく抱えている問題だと。そういった今後の住宅の管理の取り組みを、市としても施策を上げていっているところですので、その辺は適切な管理運営がなされていくよう、また、将来の更新に向けてというところも、考えていかなければいけないかなと思っております。全体の問題としてとらえて、引き続き検討していかないといけないかなというところは考えております。

○久会長

先ほどね、説明のところでも仰っていただいたように、最終的には再開発組合がやっていくということになりますので、市としてはここでもそういう話が出ましたということで、また再開発組合との話し合いの中で、市としてはどのように更新へのマネジメントをかけていくかというところは、また今後もご検討いただければというふうに思います。

○高原委員

建築設計に携わっているので、再開発事業には、事業者側の方で何度か関わったことがあります。ですから流れとしては、よく理解しているつもりです。先ほども出てきましたように、事業者側に入ると事業採算性っていうのが非常に大きなウエイトを占めてしまいます。具体的に言えばなるほど、なかなか今日の会議であるような景観とか、人目線だとか、先ほどの住民さんのワークショップの目線などがどうしても力が弱くなるケースがあります。先ほど事例のように、早い段階でパースをたくさん描かれて、それを専門家も交えて、住民の方とヒアリングしながら進めて行くことは大事です。ただ実際に決める段階になると、どうしても事業採算の方の力が強くなって、事業採算ではこんな絵になります。とかいうことになって、元のコンセプトや目標からずれてしまう危険性がある。公共の目から見た意見っていうのも大事にして進めてほしいです。

必然的に事業者側はどうしても今の事業を成り立たせるっていうことに集中してしまいますので、100年先とかの視点を見失わないでください。

岡先生がおっしゃられたと思うのですが、タワマン建てて、売ってしまえば終わりっていうところが、私も事業者側に参加していて感じざる負えないところもあるので、是非ともそういうことにならないように、是非とも皆さん、行政の方々にイニシアチブを発揮していただけたらいいかなと思いました。

○久会長

そのあたりは、多分一つは意見交換会を重ねてきてますけれども、一定その計画が煮詰まった段階でも、改めてその意見交換会等で、今まで参加された方々の目でチェックをしていただきながら、進めていただけるのかどうかというところが一つ具体的なお話かと思いますが、いかがでしょうか。今までのよくないパターンは、はい、意見聞きました、あとはまかせてください、っていうような、そういう終わらせ方をしてしまうので、先ほど高原委員がおっしゃったようなことになってしまうので、できるだけ時期、時期にしっかりとまた意見を聞いていただけるような機会を作っていたかどうかということで、ちょっと確認というか、お話いただければと思うんですが。

○赤池計画調整室参事

今お話いただきましたような景観のことですとか、全体のマネジメントとして市の公共的な関係も、今回市街地再開発事業は組合施行で進めようとはしておりますけれども、当然ながら公共性のある事業だというふうに我々も認識しておりますので、もちろん事業採算性というのは事業上あるんですけども、そこにどれだけそういう観点を入れていただけるかっていうところは、我々も力を入れていかないといけないと考えています。また、今後のもう少し煮詰まった計画等についても、これまではご意見をいただいて、それを準備組合の方にお伝えして反映していただけるように働きかけているというところですけども、最終的にそれはどういう形になっていくかというアウトプットにつきましても、一定お返しする必要があると考えております。少しずつ計画のフェーズは変わって行って、準備組合、それから組合というところに、計画の主体は移っていくんですけども、そういったアウトプットの機会が設けられるように我々としても取り組んでいきたいと考えております。

○久会長

是非ともよろしく願います。

特に先ほど説明の中にも出てきました北千里の再開発のビジョンを平成 27 年に作っていただいたと思うんですけども。

その当時の今の市職員さんの先輩方がですね、今後この再開発を進めていくにあたって、事業者ペースではさせませんよということで、まずはその事業が見える前の段階で、こういうことをしっかりと考えながらやってくださいねっていうお願いのために、おそらくこの活性化ビジョンを作っていただいたというように認識をしておりますので、是非ともその先輩方の魂をですね、生かしていただくとともに、この中にもうエリアマネジメントの重要性ってのが書かれていると思いますので、この様々なまた

違う事業者が入ってくる、或いは住民さんも入ってくると思いますので、そのこういったときのエリアマネジメントしてくださいっていうようなことも書かれていると思いますんでね、そこはまた再開発組合の方にも十分おっしゃられていて、売ったら終わりっていうことではないような形でですね、また進めていけるような仕組み作りをお願いができたかなというふうに思います。

○清水都市計画部部長

住民の皆様については高層住宅を含めてかなり心配の声もいただいているというのは認識をしていますし、一方でこの再開発に向けての活性化ビジョンですね、具現化に向けて、当時議論されたことについても十分取り組んでいかなければならないというふうには思っています。住宅の直接的な解決にはなるかどうかわかりませんが、本市においては、マンション管理の適正化に関する条例というものを、昨年度制定させていただきました。この趣旨はですね、吹田市はかなり共同住宅が多く存在をしております、これはタワーマンションに限らず、そのマンションをいかに管理し、長寿命化していくかっていうことに視点を置いたものとなっています。建てて終わりじゃなくて、所有したら終わりじゃなくて、これをいかに自分たちの財産として維持していくかっていうことが非常に重要になってくると思っています。全国的に見ても、マンションの建て替えがなかなか進んでいないというのが、課題として、これは全国的な課題として出てくるわけですけども。我々とする、切り口として、いかにこの管理組合によって自主的な管理をしていくかっていうところに視点を置いて、この条例を制定しました。今現在マンションの、分譲マンションに限定されますけれども、管理組合さんがどのような管理状況にあるのかということも含めて、届出制度によって、マンションの管理状態を把握する取り組みを進めていますので、当然この北千里の再開発の共同住宅についても、分譲ということになりますと、我々としても、その適正な管理がなされているかどうかということも含めて、モデルケースになるようなマンションになればなというふうに思っています。できた後の話にはなるんですけども、その入口としては、このまちづくりにおいて、十分に議論させていただきたいなというふうに思っております。

○若本委員

岡委員がおっしゃっていたのは、出来たてほやほやのことではなくって、70年後のお話しをされていたと思うんです。だから管理の条例を作ったからってということとは全然別な話をされていて、築70年ぐらいで、多分今は新築だともっと長持ちするんですけど、85年ぐらいだとやっぱり建替えないとあかんようなことになったときに、住まわれている方が多分建て替えをすとか、今だと多数決で敷地売却とかもできちゃうんだと思うんですけど、それをするまでに10年ぐらいかかる。人生のうちマン

ションに住んでいる 10 年とか 15 年ぐらいはそんなことに費やしちゃうっていうような状況が今後も発生するのがかわいそうだなとか、その相談にのるのは皆さんの後輩ですね。吹田市の職員の方が行政的に、おそらく法律が変わっていると思うんですけど、いろんな手続きの窓口になって進めなきゃいけないので、かなりの多くの人を巻き込んで大変だから、もう少し楽になる方法はないのかなということをおっしゃっていたと思います。ちょっと質問と回答が食い違っていたので、このような補足をさせていただきました。

○久会長

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、まだまだ緒についた段階でございますので、また先ほどご説明の中にもありましたけども、景観形成基準を作っていないといけないという段階が出てきますので、この計画の内容が進みつつあるそれぞれの段階で、まだここでご報告いただいて意見交換をさせていただければなというふうには思っております。この辺り、できるだけ早い段階で、こういう計画案を見せていただいて修正がきく段階でまた景観形成基準の方の議論を続けていければなというふうに思いますので、計画調整室とも調整していただきながら進めていただければなというふうに思っております。

それではただいま様々ご意見いただきましたので、このあたりを受けてまた計画調整室、さらには、再開発組合、今は準備組合ですけれども、そことも調整しながら、できるだけいいものを作っていただけるように、調整をしていただくということで今日はよろしいでしょうかね。はい。ありがとうございます。

それではここで一旦休憩の時間を取りたいと思います。

次の報告案件、市内の開発の動向につきまして、事業の絡みのお話でございますので、まだ公開できない内容を含んでおりますので、非公開として進めていくということでさせていただければなというふうに思っております。それでは傍聴人の方からはここからは非公開ということになりますので、大変恐縮でございますけれども、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まして、ありがとうございました。

(休憩)

6.案件説明（非公開）

市内の開発の動向について

7.質疑応答（非公開）

8.その他

○久会長

それでは本日予定をしました案件は以上になりますが、最後に事務局から報告があると伺っておりますので、よろしくお願いします。

○渡辺都市計画室参事

本日は長時間から議長貴重なご意見ありがとうございました。引き続きこちらのご報告させていただいた案件について検討を進めていきたいと考えております。

なお、今回の審議会が今期で最後という形になっております。委員の皆様におかれましては2年間、様々な分野からご意見をいただきまして誠にありがとうございました。

○久会長

私の方からも、この審議会の運営にご協力いただきましてありがとうございました。期が区切りますので、全員の方にお一言ずつということをお願いするのが本来ですが、ちょっと時間の関係もございますので、今期でご退任をいただくということをお聞きしております上甫木副会長、それから高原委員、河野委員、渡会委員の4名の方から一言ずつ感想等いただけたらというに思います。それじゃまず上甫木先生からお願いします。

○上甫木副会長、高原委員、河野委員、渡会委員 -----挨拶-----

○久会長

ご挨拶いただきました4名の委員の皆様、どうもありがとうございました。これで一旦審議会の委員としてはご退任ということになりますけれども、また別の立場から、様々な吹田の景観まちづくり行政、或いは景観まちづくりにご協力いただければ、嬉しいなというふうに思っておりますのでどうぞよろしくお願いします。

それではその他、事務局から連絡事項ございましたらよろしくお願いします。

9.事務連絡

○渡辺都市計画室参事

最後に次回の審議会の開催の予定でございます。令和7年、今年の6月から7月ごろにかけて開催を予定しております。日程調整につきましては改めて来期の委員の皆様

様にメールをお送りさせていただきますので、大変恐縮ですけれどもご都合のほど事務局の方までご返信いただきますようお願いいたします。

以上でございます。

○久会長

それではこれで本日の審議会を終了いたします。どうもご協力いただきましてありがとうございました。

○一同

ありがとうございました。