

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業
環境影響評価提案書についての意見書

令和 7 年 5 月 22 日～7 月 6 日

受付 番号	項目	意見概要	回答要旨
1	事業 計画	6 月 21 日の意見交換会に出席させて頂きました。今後の環境評価実施にあたり下記を希望致します。 ・駅前ロータリーについて ロータリーの設計とその運用について、ロータリーへ出入りする車両ならびにその出入り口を横断する歩行者の安全確保に十分な配慮をお願い致します。 まだロータリーの具体的な設計はこれからだと思いますが、提案書に示されている図を見ますと、ロータリーへの出入り口が一箇所に集約され、その出入り口に歩行者用の横断歩道が設けられる案になっていると見受けま す。一方で現状はロータリーへの入口と出口の間にスパンがあります。出入り口が集約されることにより、車両の動線が集中・交錯し、事故の危険性が高まることが懸念されます。特に現在の図案の出入り口位置はすぐ西側に信号のある交差点があり、千里中央方面へ向かう信号待ちの車両が出入り口を塞ぐ可能性があります。また、ロータリーから藤白台方面へ右折して出る車両の場合、千里中央方面から来る車両や、ロータリーへ入ろうとする車両との交錯が懸念されます。こうした危険をできる限り低減するロータリーの設計や、信号の設置あるいは誘導員の配置など、設計・運用両面で取り得る安全対策の導入が必要と考えます。以上、よろしくお願い致します。	（吹田市） 駅前交通広場については、交通量の現況調査結果を踏まえて、交差点需要率や交通量増加率等について予測評価を行うとともに、安全対策を含め、駅前広場の規模・形状や信号の必要性等について、関係機関と協議を行い検討していきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付番号		意見概要	回答要旨
2	景観	超高層マンションとする理由として、所謂景観条例を理由としていますが、超高層マンションが近隣の景観に悪影響を及ぼすことを考慮していません。商業地区での高さ制限の緩和が適用されるのが今回の超高層マンションだけであり、南千里駅前地区も適用予定がないと思われるため、千里ニュータウンでは当マンションだけが異様に存在するだけと成りえます。B案のように高さを低くする計画ができるのなら、吹田市のまちづくり計画の理念に沿った建築物として、再度高さを低くするよう、計画を変更してください。	（吹田市・準備組合） 市が考えるまちづくりの方向性としては、ゆとりある空間づくりや歩行者空間の連続性の確保を重視しています。そのため、B案のように高さを抑えて平面的に建物を広げるのではなく、足元のオープンスペースの確保が図られる計画としていくところです。 景観への影響については、ツインタワー形状によりオープンスペースを確保し、棟間に空間を設けることで圧迫感の軽減が図られると考えており、今後の環境影響評価において予測評価を行うとともに、有識者のご意見等もうかがいながら引き続き検討していきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書				令和 7 年 5 月 22 日～7 月 6 日	
受付 番号	項目	意見概要		回答要旨	
3	手続き の進め 方	【意見の趣旨】 北千里駅前再開発に関して、これまで実施された以下 2 つの意見交換会の運営および住民への情報提供のあり方について、強く懸念を表明いたします。 「北千里駅前まちづくり意見交換会」（以下、意見交換会①） 「（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業に係る環境影響評価提案書に関する意見交換会」（以下、意見交換会②） 意見交換の場が形式的なものにとどまっており、実質的な対話・参加の機会として機能していないと感じられた点について、以下に具体的に記載いたします。 【指摘事項】 1. タワーマンションに関する発言の制限と誤解の発生 意見交換会①のワークショップ中、同席されていた市職員の方より「タワーマンションのことはここでは言わないでください」との発言がありました。この発言を受けて、多くの参加者が「今は話す場ではない」と理解し、タワーマンションに関する意見を控えました。私自身も、そのうち別の機会が設けられるものと考え、発言を控えておりました。ところが、後日、意見交換会②の後、他の市職員の説明において、「意見交換会①の最初と最後の回では建設的な意見ならば話してよかった」と言われ、強い戸惑いと不信感を覚えました。明確に「話してはいけない」と言われた一方で、「話してもよかった」と後から言われるような状況では、市民の側としては誠意をもって議論に参加することができません。 2. 意見交換の名の下での一方的な情報収集 意見交換会①の場において、内容が「意見を交わす」ものというより、「市や準備組合による情報収集」に偏っていた印象を受けました。市の考えの何を住民に理解してほしかったのかはまったく不明でした。自分たちの意見の何が反映されたのかも不明瞭で、無難なものだけ採用された印象でした。		（吹田市） 北千里駅前まちづくり意見交換会は、これまでの市の取組について丁寧に説明させていただくとともに、地域住民の皆様と将来の北千里駅前について考えるために実施し、皆様からいただいたご意見やアイデアを将来のまちの利用イメージとして取りまとめました。 ご指摘の意見交換会①の第 1 回では、これまでの市の取組についての説明、第 6 回では、準備組合からそれまでの意見交換会でのアイデア等を踏まえたまちづくり計画の概要（案）についての説明を行い、各回において、事業計画や高層建築物等に関するご意見を含め、質疑応答やふりかえりシートへの回答を通じて、皆様からのご意見に対する市や準備組合の考えをお示しするというかたちで意見交換をさせていただいたものと考えております。 また、第 2 回から第 5 回の意見交換会におきましては、将来の北千里駅前でどのように過ごしたいかというアイデアを出し合うワークショップとして開催したことから、高層建築物や事業そのものに対するご意見をいただく場は設けていなかったものです。 ご指摘の意見交換会②の環境影響評価提案書意見交換会は、事業者が提案書の内容を説明し、その内容について地域住民と環境の見地から意見を交換する場となります。意見交換会や意見書の意見に対する事業者見解は、環境影響評価審査会で提案書の内容とともに審査され、市長は、審査会からの答申などを考慮した審査書を事業者へ送付します。事業者は、市長からの審査書の内容を踏まえて提案書の内容に検討を加え、環境影響評価を行います。 なお、意見交換会での意見や審査会の会議録等は市ホームページで公開しています。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書				令和 7 年 5 月 22 日～7 月 6 日	
受付 番号	項目	意見概要		回答要旨	
		3. 意見反映プロセスへの不透明感 意見交換会②（6 / 20～21）では、要約書 P.13 にて、急に「B 案も検討したが、A 案の方が良いと判断して A 案に決定」と説明されました。意見交換会①で住民からタワーマンションへの慎重意見が出ていたにもかかわらず、その経緯や住民意見の扱いが説明されないまま、結論だけが提示されており、形式的なプロセスと受け止められざるを得ませんでした。 【住民の声】 私は北千里の単一自治会の会長を務めておりますが、役員のうち私を除いた約 10 名全員が「市と話しても無駄ではないか」と感じており、今後の参加意欲や信頼にも影響が出ております。 これは一部の感情的反応ではなく、市の進め方そのものが、住民に寄り添っていないと感じさせてしまう構造的な問題だと認識しております。 【要望事項】 意見交換会の位置づけを明確にしてください（何を議論し、どう扱われ、どう反映されるのか）。 特に重要なテーマ（例：タワーマンション）については「話してよいのか」「いつ、どこで話すべきか」を事前に明示してください。 意見を述べる側が不利にならないよう、発言機会の公平性を保障してください。 住民意見がどう扱われ、何が検討・反映されたかの記録とフィードバックを明示的に示してください。 【結び】 住民との対話の姿勢が一貫していなければ、再開発そのものの正当性が損なわれるおそれがあります。形式的な手続きではなく、実質的な合意形成と納得感のあるプロセスにしたいதாகたく、心からお願い申し上げます。		また、今後の説明や意見交換の機会としては、環境影響評価書案に係る意見交換会や都市計画手続きにおける説明会などがありますが、意見交換の目的等を明確にして、事前に市報等でお知らせします。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付番号		意見概要	回答要旨
3	日照 障害	【意見の趣旨】 北千里駅前再開発におけるタワーマンション建設および駅前広場整備について、周辺環境、特に日照環境および植生・景観への影響に関する評価が、住民から寄せられた意見と照らしてもなお、十分な配慮と説明を伴っているとは言いがたい状況です。 以下に質問事項とその目的を整理し、速やかかつ専門的根拠に基づくご回答を求めます。 ■質問 1：日影の具体的な状況について 質問内容：再開発により建設されるタワーマンションの影響について、少なくとも春分・夏至・秋分・冬至の4日を代表日とし、それぞれの日の出から日の入まで1時間ごとの影の変化を、図面にて明確にご提示ください。 ・影のかかる範囲全体が、地図上で正確に読み取れるようにしてください。 ・図には三色彩道や周辺道路（なかよし道等）、駅前広場も含めてください。 目的： ・整備予定の駅前広場が、日中のどの時間帯にどの程度明るさを確保できるのかを把握したい。 ・三色彩道などに植えられた樹木が、季節ごとに十分な日照を得られるかどうかを確認したい。	（吹田市） 日照に対する影響は、冬至日において最も影響が大きくなることから、「吹田市環境影響評価技術指針」にも記載のある、冬至日における日影図を作成し、その影響を予測することとしています。 予測の結果、影響がある場合は必要に応じて保全対策の検討を行います。 また、吹田市環境の保全等に関する条例等に基づき、近隣住民に説明するなど、適切に対応していきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付番号		意見概要	回答要旨
3	日照 障害	■質問 2：植生への影響について 質問内容： 質問 1 で示された日影図をもとに、三色彩道などの植生の生育、開花、紅葉などの季節変化に対して、どのような影響が出るのかを、具体的かつ定量的にご回答ください。 条件： ・「影がかかるので影響があると思われるが、建ててみないとわからない」といった不明確な回答はご遠慮ください。 ・必ず植物生理・植栽・造園などの専門家による評価を付け、その専門家の氏名・所属を明示してください。 ・「影響がない」と判断される場合も、その根拠を明示し、科学的に裏付けられたデータを添付してください。 目的： ・北千里の象徴ともいえる三色彩道の桜並木は、景観的にも地域アイデンティティ的にも極めて重要であり、住民の誇りでもあります。その品質が損なわれないよう、確実な保証が必要です。	（吹田市） 環境影響評価手続きにおける予測手法において、日影が植生へ与える影響を具体的かつ定量的に予測することは植物生理学上困難と考えます。 日照に対する影響は、今後、予測評価において、冬至日における日影図を作成し、その影響を予測し、必要に応じて保全対策の検討を行います。 また、吹田市環境の保全等に関する条例等に基づき、近隣住民に説明するなど、適切に対応していきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
		令和 7 年 5 月 22 日～7 月 6 日	
受付 番号	項目	意見概要	回答要旨
3	日照 障害	■質問 3：駅前広場の照度について 質問内容： 質問 1 で取り上げた各代表日における、各時間帯ごとの駅前広場の照度（明るさ）を数値で示してください。また、その照度が現在の北千里駅前（例：d i o s 周辺）のどの季節・どの時間帯・どの場所に相当するかについても、併せてご説明ください。 目的： ・住民意見交換会では「d i o s は薄暗くて怖い」という意見や、「植生への影響は大丈夫か」といった声が多く聞かれました。 ・再開発後の駅前広場が同様に薄暗くなるのであれば、住民の意見を反映しているとは言えず、賑わい創出や安心感の向上といった再開発の目的を達成できなくなるおそれがあります。 ・現在「日照障害」については調査予定とのことですが、住民の懸念が早い段階から挙がっていた以上、植生や明るさに関しても再開発初期段階で調査・評価すべきだったと考えます。 【要望事項】 本意見書に記載した 3 点について、科学的根拠に基づいたデータ・図面・専門家意見を添えて速やかにご回答ください。 また、今後の再開発プロセスにおいて、住民から寄せられた「日照・照度・植生への影響」といった声を軽視せず、早期かつ丁寧な説明責任を果たしていただきたく、強く要望いたします。	（吹田市） 照度は天候等の大気の状態によっても大きく変動し、同一条件で計測しても再現性が低いため、環境影響評価手続きにおける予測手法において、予測することは困難と考えます。 日照に対する影響は、今後、予測評価において、冬至日における日影図を作成し、その影響を予測し、必要に応じて保全対策の検討を行います。 また、吹田市環境の保全等に関する条例等に基づき、近隣住民に説明するなど、適切に対応していきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付 番号		意見概要	回答要旨
3	事業 計画	【前提：形状設計の重要性について】 「箱（建物）があれば中身はあとから工夫できる」という考え方も一理ありますが、用途や利用者層を事前に想定し、それに最適化された空間・動線を設計することが、真に意味ある再開発であると考えます。 特に、今後再開発される駅前エリアにおいては、高齢者、子育て世代、障がいのある方々など、多様な利用者が快適に使える設計が求められます。形状の段階でそうした観点がどれだけ反映されているのかを、住民として確認する責任と関心があります。 【質問：子育て世代への具体的配慮と動線の提示について】 近年の大型商業施設（例：箕面キューズモール、大日イオンモールなど）では、子どもを連れた大人に対する空間的・心理的な配慮が極めて高い水準で実現されていることが特徴です。 自治会役員の中にも、未就学児を育てている家庭が複数あります。その意見を踏まえ、以下のような設備が新しい駅前施設に備えられるものと仮定し、それらの設備を実際に利用する際の具体的な動線案（施設のどこからどこへ、どのように移動できるか）をご提示いただきたく存じます。 【想定される子育て支援関連設備と求められる動線の視点】 子どもと一緒に利用できる飲食スペース（フードコート、レストラン） ・子どもに食べさせやすい座卓やテーブル配置 ・ベビーチェアの設置場所 粉ミルク用の適温給湯設備 ・お湯を持参せずとも現地で対応できる設備（荷物軽減につながる） ・給湯スペースと飲食スペース間の距離・動線のスムーズさ 授乳スペース ・衛生的・安心できる個室タイプか、目隠しカーテンかなどの設計意図 ・その場所へのアクセスのしやすさと安全性	（準備組合） ご意見いただきました「想定される子育て支援関連設備」については、現時点では未定です。今後、施設建築物や商業施設の設計の中で「想定される子育て支援関連設備」等の具体的な施設の整備内容について検討・決定していきます。そのため、動線計画についてもそれと並行して検討・決定していきます。 一方、ご意見いただきました「誰もが安心して使える施設とすること」、「利用者視点の動線を考えること」については、準備組合としてまちづくりの整備方針としている「多様なアクティビティ・居場所のある拠点整備」、「多様なニーズに対応できる拠点整備」、「みんなが来やすく使いやすい拠点整備」を具体化するうえでも重要な点と認識しておりますので、今後の、計画・設計の検討においては考慮いたします。 なお、事業の具体的スケジュール等についても現時点では未定ですが、今後の検討内容についてのご説明については、適切な時期にさせていただきます。

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付番号		項目	意見概要
			回答要旨
		子どもが泣き出したときに落ち着けるスペース（リラクゼーションルーム等） ・商業施設の中でも一時的に静かに過ごせる空間 子どもを遊ばせる場所（屋内外問わず） ・プレイエリア、広場、または子供向けアミューズメント施設など ・上記から飲食・授乳・トイレ等への動線 これらは単に「ある」かどうかではなく、「使いやすい配置と設計」がされているかが重要です。滞在しやすい環境が整うことは、来訪者の滞在時間延長＝商業売上への貢献にもつながると考えます。 【要望事項】 各階平面図の段階で、上記のような配慮がなされているかを、利用者視点での動線や想定シナリオを交えてご説明ください。 利用者層ごとの配慮（子育て世代、高齢者、外国人等）を設計段階からどのように反映させているのかを、今後の住民説明会や広報資料等で明確に共有してください。 【結び】 千里ニュータウンは、日本を代表する先進的な都市開発の成果として評価されてきました。今回の再開発が、過去の成果に恥じない、未来に誇れるまちづくりとなることを心より願っております。そのためにも、目に見える構造だけでなく、誰もが安心して使える「心のバリアフリー」を実現する建築設計が不可欠です。 今後の設計・評価・説明において、住民の声が活かされることを強く希望いたします。	

4	手続き の進め 方	2 日間で合計 32 名の参加しなかったことが、これまでの意見交換会が市民の期待を裏切るものだった証だと思います。 そもそも、意見交換会で住民の合意が形成されていないと思います。保留床を売る案に対する検討の課程も不透明です。120 メートルに対する反対意見が出たという事で 100 メートルにする案を出したことも保留床ありきです。活性化ビジョンでは、地域の人を大切にするとあったのに賛成できない人への説明が不十分です。A 案と B 案が出されましたが、商業施設は商業者が建てれば良いもので、市民の税金を使って建てる必要はありません。北千里駅前が寂れているのは、駐車場料金が高く、店舗の家賃が高いことが原因だと思うので、他の施設のように一定の時間無料にすることと、家賃を下げて魅力的な店舗を呼び込むことで改善を試みてほしいと思います。意見交換会という名前のものが開催されましたが、意見を述べる場にはなっていませんでした。住民合意がない今の状態で、良好な環境が創造されるとは到底思えません。良好な環境の創造のために再度丁寧な説明と意見の徴収を求めます。	(吹田市) 本事業は、北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化に向け、商業や公共公益機能などを優先的に確保し、交流を生み出す広場やゆとりある空間などを一体的に整備することを目的としています。 一体的な再整備を実施するには、法定の市街地再開発事業が最も実現性が高いと考えています。 市街地再開発事業の仕組みとして、土地の合理的かつ健全な高度利用により、新たに生み出した床（保留床）を売却し、その処分金を事業費に充てていくため、一定の規模の施設整備が必要になります。 保留床の用途を設定するにあたっては、現状の立地状況や周辺の商圈を踏まえ、住宅を主とする保留床としています。 北千里駅前まちづくり意見交換会においては、これまで第 8 回のべ 10 回開催し、400 名以上の方に参加いただきました。参加された方からは、建物の高さを心配されるご意見もあった一方で、今後のまちづくりに期待されるお声や、これまでの意見交換会で出たアイデア等を踏まえた計画内容に対して好意的なご意見もいただきました。 今後の説明や意見交換の機会としては、環境影響評価書案に係る意見交換会や都市計画手続きにおける説明会などがあります。加えて、今後の計画の熟度の高まりなどに応じて、引き続き、地域住民の皆様の意見をお聞きする機会の設置を検討していきます。 (準備組合) 本事業は、現状の地区センターの抱える課題解消や吹田市において策定している「北千里駅周辺活性化ビジョン」の具体化やまちづくりの方向性の実現に向けて実施するものであります。そのため、単なる商業施設の建替えではなく、市街地再開発事業として実施し、まちづくりの実現性や事業性を総合的に勘案して事業の計画を検討することになります。
4	地域 防災力	500 軒の住宅が新しくできることによって、地域の小学校に通う子ども達の数が増。子ど	(吹田市) 小学校の児童数増加及び災害時の影響

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書についての意見書			
受付 番号		項目	意見概要
		回答要旨	
			も達の学ぶ環境が保てるのか疑問に思います。また、災害時にマンションの上層階では水や食料を運ぶことが困難ですから、暮らすことが出来ません。近隣の避難所に避難する人が多かった場合、避難所は足りるのでしょうか？近い将来に災害が発生する確率が高いので、安全で快適な避難所が確立されることを望みます。
4	事業 計画	北千里駅前に建てられたマンションが資産として投機の対象となることを危惧します。民泊や賃貸に利用されることなどにより、まちの環境が悪くなると思います。また所有者が多く、大規模修繕や建替えなどが簡単にできない事を考えると、その場合もまちの環境が悪くなると思います。マンション建設は取りやめてください。	（吹田市） 本事業において建設するマンションの維持管理は、区分所有者自らが行うものです。 本市におけるマンション施策として、マンションの管理の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付けており、適切な管理が行われていないマンションについては指導・助言を行うことで、管理不全マンションの発生を未然に防ぐ取り組みを進めています。 本事業で建設されるマンションについては、市が推進するマンション施策のモデルとなるよう、準備組合や分譲事業者と調整することで、将来、問題が生じないよう、条例に基づき適切な管理が行われていることを確認していきます。 （準備組合） 今回の事業で整備したマンションが適切に管理されるよう、国や吹田市で定める条例等を遵守した取り組みを行います。
4	日照 障害 風害	ビル風や日当たりの問題で環境が悪くなることを心配します。マンションを建設するよりも住民が望む環境を整えてください。	（吹田市） ビル風及び日当たりについては、それぞれ「風害」、「日照」の項目において、今後予測評価を行い、必要に応じて対策の検討を行います。