

吹田市環境影響評価審査会全体会（令和8年度第1回）会議録

日 時	令和8年5月7日（木）午後6時～午後7時51分	
場 所	吹田市役所中層棟4階 全員協議会室	
出席者	委 員	近藤会長、原副会長、乾委員、井ノ口委員、尾崎委員、加賀委員、加我委員、越山委員、崔委員、松井委員、松本委員、山口委員、葉委員
	事 務 局	楠本次長、丸谷参事、水谷主幹、永井主査、山主査
	連絡調整 会 議	〔総務危機管理室〕白澤参事、〔市民自治推進室〕中谷参事、〔環境保全指導課〕西川課長、〔都市計画室〕亀川参事、田中主幹、〔計画調整室〕白澤参事、〔開発審査室〕得能参事、〔総務交通室〕小原参事、清水主査、〔公園みどり室〕神田参事、〔安全監理室〕仲宗根参事、〔文化財保護課〕關課長、〔教育未来創生室〕西口参事
	事 業 者	【（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〕 清水室長、田中総括参事、赤池参事、眞鍋主幹、山本主査、堺主査 〔北千里駅前地区市街地再開発準備組合〕 平井事務局員、大浦事務局員、登根事務局員 〔株式会社ウエスコ〕 白井技師、松岡技師
傍 聴 者	1名	

<次第>

1 開会

2 [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) 環境まちづくり影響評価条例の手續進捗状況について
- (2) 本事業に関係する各審議会等との意見共有について
- (3) 景観部会の設置と臨時委員の委嘱について
- (4) 関係会議体と意見共有を行う環境項目等とその評価対象・評価水準（案）について
- (5) 環境影響評価の結果等について
 - ア 交通混雑、交通安全
 - イ 日照阻害
- (6) 環境影響評価審査会等からの意見と事業者の見解
- (7) 質疑応答

1 開会

- ・「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業」の事業者は入室して待機
- ・13名の委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たいと思います。

まず本日の傍聴希望者を確認させていただきます。事務局の方から御報告お願いいたします。

○事務局(丸谷参事)

本日につきましては1名の傍聴希望がございます。

○会長

では、1名の傍聴の希望がございますので、「吹田市環境影響評価審査会の会議の傍聴に関する事務取扱要領」の規定により、傍聴を認めたいと思いますので、入室をさせていただきます。

(傍聴者入室)

○会長

傍聴の方に申し上げます。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、静粛に傍聴いただきますようお願いいたします。

万が一、勝手に発言する、私語や離席をするなど審査会の進行の妨げとなる行為があれば、退場いただくことになります。

円滑な会の運営に、御協力をよろしくお願いいたします。

2 [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

それでは、次第2の審議事項「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業」の審査の状況について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局(永井主査)

では、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年の計画を大幅に見直し、令和7年5月15日に事業計画の変更届とともに、提案書が提出されました。同年8月1日に諮問と第1回審査、11月19日に第2回の審査を行いました。

本日は3回目の審査ということになりますが、この間に、本審査会の委員及び本市都市計画審議会から、関係する会議体における本事業に関する環境影響に関する意見の共有について、御意見が出ております。

本日は、まずこの件について、事務局より御説明をいたしましたうえで、それに関する部会の設置などについても事務局から説明いたします。

その後、都市計画審議会の御意見を踏まえ、事業者が実施した環境影響評価の内容と、前回の審査会及びその後頂戴いたしました御意見に対する回答も、事業者から説明してもらいます。

質疑応答の後、さらに審議を深めるべきと感じられた事項や、新たに審査が必要と考えられる事項等が生じるものと存じます。こちらについては、後日改めて、事務局から文書で意見の提出を依頼し、本日御欠席の方も含めて、委員の皆様御意見を集約させていただく予定ですので、よろしくお願ひします。

各委員から提出いただいた御意見や御質問については、事業者から回答を得て、今後の審議の資料といたします。また、事務局において答申（案）作成にも活用してまいります。

○会長

それでは、まず次第2（2）本事業に係る各審議会等との意見共有について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（永井主査）

本事業は第一種市街地再開発事業として都市計画決定を伴うものですが、このアセス審査会以外にも3つの審議会等で審議等が行われており、また今後も行われてまいります。

1つ目は、都市計画審議会でございます。本審議会では、市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、都市計画道路の変更に向けた事業の報告を行い、御意見等をいただいているところであり、今後、本件については公聴会等、都市計画手続きを経て諮問を行っていく予定です。令和9年度以降には、より具体的なまちづくりのルールである地区計画の変更を予定しています。

2つ目は、景観まちづくり審議会でございます。本審議会では、当該再開発事業の概要などについて報告を行い、御意見等をいただいております。今後、都市計画（案）の説明や、景観まちづくり計画等の上位計画との整合性についての報告、および令和9年度以降には、景観形成地区の指定についても諮問を行っていく予定です。

3つ目は、景観まちづくり条例等に基づく景観アドバイザー会議についてです。こちらは事業者等が行う景観まちづくりに向けた取組について、吹田市が専門的な助言を得るために行われるものであり、当該再開発事業に関しては2回の会議にかけて、助言を受けております。

これらの3つの審議会等は、通常、それぞれ個別に審議を行っていますが、本審査会の委員から、資料2-1のとおり2件の御意見がございました。

1件目は、都市計画審議会の都市計画決定にあたり、新たに創出される多様なオープンスペースの評価を、人と自然のふれあいの場や緑化、景観等の環境面から評価し、その議論の内容等を共

有してはどうかというものです。

2件目は、同じく景観に関する評価について、都市計画審議会や景観アドバイザー会議などと議論の内容を共有してはどうか、というものと、景観への影響について多角的に審議を行うべく、景観部会の設置を御提案いただいたものです。

この3つの審議会等の意見共有につきましては、今年1月に行われました都市計画審議会におきましても、参考資料のとおり、交通安全や交通渋滞、日照、景観などについて、アセス審査会と意見を共有したいという御意見が出ております。

アセス審査会からの意見の共有の前提としましては、事業者に一定の環境影響評価を行っていただき、その内容について本審査会で御審査いただく必要があります。

現在、当該市街地再開発事業は、都市計画決定後に組合が設立されるために、基本設計前という段階ですが、それを踏まえたくて、事業者が行った評価の内容を御審査いただきたく存じます。

項目は、先に御意見のありました交通、日照、景観及び緑化並びに人と自然のふれあいの場であり、御審査でいただいた御意見等は、事業者において、各審議会等に共有いただく形を取らせていただくことを考えております。

○会長

ただいま事務局より説明のありました、審査の手續と意見共有について、委員の皆様方、御意見・御質問などはありますか。

特に御異議がないようですので、事務局の説明どおりに進めていきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(特に異議なし)

○会長

それでは、そういうことで進めてまいりたいと思います。今回は初めての試みということで、試行的な位置づけなところもあるかと思いますが、せっかくの機会ですので、よりよいまちづくりに向けて他の審議会等との意見の共有と、意見の共有を通じた可能な限りの連携が図れるよう、事務局の方で調整等、よろしく願いいたします。

それでは続いて(3)景観部会の設置と臨時委員の委嘱について、事務局より説明をお願いします。

○事務局(永井主査)

次に御審議いただきますのは、景観やオープンスペースの評価のために、景観部会を設置する件です。規則では、審査会には必要に応じ部会を置くことができ、そのメンバー及び部会長は、審査会の意見を聴いて会長が指名することとなっております。また、部会で議論されました内容につきましては、部会長を通じて、本審査会全体会にも御報告いただきます。

今回、北千里駅前の景観等に関する景観部会の設置を提案いたします。

○会長

事務局から、景観部会設置の提案がありました。これはもともと資料2-1のとおり、A委員から御提案があったものですので、まずは、A委員から御提案の趣旨説明をお願いしたいと思います。

○OA委員

提案を行いました一人として、提案の経緯を少しだけ御説明します。通常、環境影響評価の景観というものは、フォトモンタージュをするような、見えるとか、見えないといった視覚的な、限定的な議論に終始しますが、今回、千里ニュータウンという成熟した住宅地において議論すべきはそれだけではなく、これまでの生活とか地区センターを利用する人がその景観の中でどんな暮らしをしていくのか、それをどう継承していくのか、というところに力点が、議論のポイントがあると思っています。そのような単なる眺望の議論ではなくて、生活の豊かさ、学術の分野では活きた景観という言葉が一般的になっていますが、そういった視点から議論が必要だと考えました。

資料2-1前半の、C委員からいただいたオープンスペースの評価についても、広場の面積とか緑化率といった数値的な指標だけではなくて、もう少し人間の暮らしとどう関わっているのか、という本質的な議論が今回は必要だということがひとつあります。それがなぜ今回必要かということ、千里ニュータウンというのが元々、近隣住区というシステムで、センターとその周囲の街が一体になってつくられた街ですので、センターだけではなくて一体の街がひとつの都市計画決定をされているのですけれども、そういう経緯を踏まえると、センターだけをどうこうするというよりも、その周辺の街との関係を考える必要があるのではということ、今回提案しました。

先ほど事務局からもありました、審議会等が複数あるということですが、私自身も景観アドバイザー会議に入っていますが、お互いの役割分担が見えておらず、都市計画の方で見てくれるだろうとか、景観アドバイザーの方で見ていだろうというような、メンバー自体がどこまで何を議論するのかわかっていない状況で、大きな抜け落ちが出る危険性があるのではと思っています。

そこで、今回提案したような景観部会という形で、横串に刺して議論する仕組みが必要ではというところを考えて提案した次第です。すごく先進的な取組となるので、これ自体、千里ニュータウンに限らず、これから発生する事例にも生きていくものだと思うので、是非、今回部会の設置ということ提案した次第です。

○会長

ただいま事務局とA委員より御提案のありました、景観部会の設置について、御意見・御質問などはありますか。

○OB委員

A委員がおっしゃったことはすごく理解できるところで、いくつか組織があって、その間の責任を明確にするための組織だと認識したのですが、この部会ができて、そのあとの責任関係というか、分担関係はどうなるのでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

責任関係ということですのでけれども、今回、試行的な形で意見の共有を図っていこうということで、既に手続きが進んでいるというところもございましたので、きちんと審議会同士で依頼をして、それに対して明確に回答するという固まった形で何かをするということではなくて、関係する部分についての項目、例えば景観、交通ですとか、各審議会で責任を持った議論の中での意見を、他の審議会に共有していくということを考えています。景観部会におきましても、環境の側面から景観の視点をしっかりと御議論いただきまして、この後、臨時委員の委嘱についての御説明をさせていただこうと考えているのですけれども、都市計画審議会ですとか、景観まちづくり審議会の委員になられている先生にも景観部会に入っていたらこうと考えておりまして、入っていただいた先生がそれぞれの審議会に持ち帰っていただいて、各審議会での議論を深めていただこうと考えています。ですので、各審議会は、他の審議会で行われている議論を参考に、自らの審議会においてはその所掌範囲について責任を持って判断をしていただくという、そういった関係性で今回は考えております。

OB委員

A委員がおっしゃった、委員自身も分かっていないというところがひとつ問題だと思いますので、この部分を整理するというのも行った上で、ということかなと思いました。

○会長

他に御意見はございませんか。

よろしいですかね。初めての試みですので、やっていく中でいろいろ問題もあるかと思いますが、それは事務局でうまく調整していただいて、この試行的な試みがうまく機能するようにやっていただければと思います。

私としては事務局の御提案どおり、景観部会を設置したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

○会長

はい、ありがとうございます。

では、景観部会のメンバーについては、いかがですか。

○事務局(永井主査)

景観部会のメンバーにつきましては、本審査会で景観や緑化の問題を御専門とされておられます大阪公立大学の加我先生に部会長に御就任いただき、同じく景観が御専門で、本市景観アドバイザー会議の委員も務めておられます松本先生にも、委員に御就任いただきたいと考えております。

また、この景観部会については、都市計画審議会、景観まちづくり審議会、景観アドバイザー会議との意見の共有を図るにあたり、景観問題について知見をお持ちの各審議会等の委員を務めておられる方、2名に、こちらの案件に限る臨時委員として御就任いただきたいと考えております

委嘱いたしますのは、大阪大学の若本和仁准教授と関西大学の林倫子准教授でございます。

若本先生は、大阪大学大学院工学研究科で景観や社会システムデザインについて御研究され

ており、本市の景観まちづくり審議会の委員も務めていただいております。

林先生は、関西大学環境都市工学部で、都市計画や景観保全について御研究されており、本市の都市計画審議会の委員も務めていただいております。

以上、4人の先生にお願いすることを提案いたします。

○会長

ただいま事務局より提案のありました、景観部会のメンバーと部会長について、御意見、御質問などはありますか。

では異議がないということで、事務局の提案どおり、加我先生に部会長をお願いしまして、松本先生と臨時委員2人の先生に御参加いただくということで進めたいと思いますが、よろしいですか。

(特に異議なし)

○会長

それでは、そういうことで進めます。加我先生、松本先生、大変ですけれども、よろしく願いいたします。

続いて(4)関係会議体と意見共有を行う環境項目等とその評価対象・評価水準(案)について、事務局より説明をお願いします。

○事務局(丸谷参事)

資料2-2につきまして、先ほどから申し上げているところではございますが、各審議会と意見の共有を図っていくところがございまして、景観や交通などについて、一定の評価を、本来は評価書案で事業者から示していただくのですけれども、先行して行っていただきたいと考えております。

さらに本事業につきましては、前提として資料2-2の1に書かせてもらっていますように、都市計画決定前の段階ということで、都市決定後に組合が設立されて、そのあとに基本設計が行われるという、その前の段階でございまして、通常的环境影響評価とは少し異なる形で評価をしていただく必要があるかと思っております。そのため、まずは各評価項目に対して、どの対象や水準で評価を行うかについて検討をしていただく必要があると考えています。この資料2-2につきましては、事前に御専門の先生から御意見を頂戴しながら、事務局で作成した案ということになっておりますので、そういった観点で御説明をさせていただきたいと思っております。

資料2-2の2ですけれども、都市計画決定に関わりのある環境項目等ということで、事前にC委員とA委員から御意見のあった項目ですとか、都市計画審議会の方からいただいた項目をピックアップさせていただいております。緑化、人と自然とのふれあいの場、景観については、C委員から御提案のあったオープンスペースの評価に関連する項目としてピックアップさせていただいております。それと、日照障害、交通混雑・交通安全の項目を取り上げさせていただいております。

資料2-2の3の環境項目等の評価対象・評価水準について、事務局からの案を御説明します。緑化、人と自然とのふれあいの場、景観については、改めて景観部会の方でも、臨時委員の先生にも入っていただいて御議論をしますけれども、本日の審査会におきましても、御意見等ありましたら、

頂戴できればと考えております。

緑化の評価対象につきましては、オープンスペース及び交通駅前広場に新たに形成される緑の量と質を対象としておりまして、その水準につきましては、良好な景観形成や憩いの場の創出等に資するよう配置される方針等が示されているか。この後の項目も同じですが、基本設計前ということで、方針等が示されているか、というような書き方にしています。量については、視認性の高い箇所等に可能な限り配置される方針等が示されているか、で設定しています。

次に、人と自然とのふれあいの場の評価対象は、オープンスペースに新たに形成される緑等の自然と人とのふれあいの程度、で、その水準におきましては、緑等の自然と人がふれあう場を形成する方針を持つとともに、そのふれあいをもたらすと期待される効果等が示されているか、としております。

景観につきましては、3つ対象がございまして、1つ目はオープンスペースが形成する景観コンセプト、2つ目は千里ニュータウンの景観特性等の視点から新たに生まれるまちの景観コンセプト、3つ目が地域の景観資源であります三色彩道沿いに位置し、交通結節点となる駅前交通広場の景観コンセプト、を対象とします。それぞれに対応した水準としまして、1つ目は、オープンスペースの景観コンセプトが良好な景観形成に資するものとなっているか、2つ目は、千里ニュータウンの景観特性を尊重したうえで、調和と個性のある景観に資するものとなっているか、3つ目の駅前交通広場につきましては、良好な環境の創造及び景観資源である三色彩道の景観の保全に資するものとなっているか、という視点で設定しております。

続いて日照障害につきましては、建築物等により、日影が生じると予想される地域及びその日影の程度を対象としまして、水準につきましては、地域の日照が著しく障害されるおそれがないと想定されるか、と設定しております。

交通混雑・交通安全につきましては、こちらも2つありまして、現状は駅前交通広場の中に商業施設の出入口がありますが、今回、別々になりますので、それぞれにおいての交通混雑、交通安全にもたらす影響の内容及び程度、としております。評価水準は、駅前交通広場につきましては、交通量の変化から著しい混雑や危険性が見込まれないと想定されるか、商業施設につきましては、出入り口に至る周辺経路において、著しい混雑や安全上の支障が見込まれないと想定されるか、としております。

○会長

それでは、ただいま説明がありました5つの環境項目、それぞれに対して評価対象と評価水準、それぞれの内容について、御意見や御質問はございませんか。

○OD委員

確認ですが、前半の緑化、人と自然とのふれあいの場、景観については、どちらかというと安全側の評価というか、可能な限りということで、最大限行うという姿勢が出ているのですが、日照障害、交通混雑・交通安全が、少し危険側の表現が入っていて、著しく障害されるとか、著しい混雑という表記になっていまして、著しくなければ良いのか、と少し甘い側の表現になっているのは、大丈夫でしょうか。

○事務局（丸谷参事）

前半の3項目につきましては、基本設計前ということで、コンセプト、考え方をベースにしていますので、御意見のとおり、ポジティブ側の表現をしています。

日照障害と交通混雑・交通安全につきましては、基本設計前ですが、事業計画がある程度、こういうものを作りたいというのが示されているので、それに基づいて現状の影響を、実際にこの後、御説明をしていただきますが、ある程度評価ができていますので、事業者の方から評価をしていただく、その中で、御指摘の部分は著しいかどうかという表現のところかと思うのですが、このあたりは他の事例の開発案件の評価の視点と合わせていまして、環境アセスメントの一般的な表現を使わせていただいたというのが現状でございますので、評価としては問題ないけれど、さらなる環境配慮の取組等についての御意見等は、いただければとは思っているところではございます。

OD委員

ありがとうございました。評価の観点から著しいとか入っていますが、そうすると、対策のところは可能な限り環境影響が軽減される措置がなされているかの基準も併記するというのもありかもしれないので、また見といてください。

○事務局（丸谷参事）

確かに、その視点は必要かと思しますので、追記等していきます。

○会長

ほか、どうでしょうか。

OE委員

景観の部分で、評価対象で3項目あげていただいてわかりやすいかと思うのですが、北千里駅前の開発ということになると、近景中景遠景について、それぞれ影響する内容とかが変わってくると思われます。例えば近景でしたら、隣接するまちなかりビング北千里からの景観や藤白公園からの景観というふうになりますし、また、中景とかですと、三色彩道を含めての緑地との景観をどう考えるのか、とかがあるかと思うのですが、資料2-2内の②の中で、近景中景遠景とかの考え方は、盛り込まれるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

景観部会でもそのような視点も踏まえて御議論いただければと思うのですが、たしかに近景中景遠景とございますので、そういった様々な視点から、調和ですとか個性のある景観になっているのかということ、総合的に御検討いただけるものかなと事務局としては思っております。

OE委員

そのような形で進めていただけたらと思います。

○会長

ほか、どうでしょうか。

○OF委員

緑化のところでお聞きしたいのですが、評価水準で、質については、良好な景観形成や憩いの場の創出「等」と書かれています。この「等」というのは何が含まれるのでしょうか。グリーンインフラ的にいうと、雨水流出の抑制ですとか、暑熱の低減効果などを昨今言われますが、そういうものも含まれるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

先生がおっしゃられるように、緑の質ですので、そういったものが含まれるものという理解をしていただいて結構かと思えます。また、他にももし、質についてこういったものがあるということがあれば、そのあたり景観部会の方であらためて御議論いただければと思っております。

○OF委員

最近だと、連携して雨水の浸透基盤の設置ですとか、緑の関わりとかであると思っておりますので、そういうものもうまく盛り込んでいただけると良いのではと思いました。

○会長

他に何かありませんか。

いくつか御意見をいただきましたので、可能でしたら委員の先生方が言われたような趣旨が分かるような形に修正していただければいいのかなと思いました。

景観の件については、他の会議体と意見共有を行って、項目等については、今後の景観部会でも御議論いただくということになっていますので、ここはもう少しブラッシュアップされる可能性があると思います。他は、少し文言を変えていただくとして、概ねこの内容で進めていきたいと思っております。これでよろしいでしょうか。

（特に異議なし）

○会長

ありがとうございました。

それでは、次の（5）環境影響評価の結果等について、交通混雑、交通安全、日照障害について、事業者から結果の報告を受けたいと思っております。御説明よろしく申し上げます。

○株式会社ウエスコ

それでは、環境影響評価の結果等について説明させていただきます。まず、資料3-1の駅前交通広場の出入口の安全性について説明します。

最初に、現状と再整備後の流出入車両の主な出入口について説明します。1ページ目の下の図を御覧ください。流出入車両については、現在は商業施設用駐車場の北側の出入口が、ロータリーの中に存在しており、同駐車場を利用する車両は必ずロータリー出入口を利用する形となっています。しかし、再整備後は、商業施設用駐車場を地下に設置し、出入口を事業地西側及び東側とする予定のため、ロータリー出入口を利用する車両は現状より少なくなると予測されます。

次に出入口部の横断歩行者についてですが、事業地の北西側の交差点から駅までの往来につ

いて、現状はロータリーを迂回すると歩行距離が伸びるためロータリー出入口を横断している歩行者が多いと考えられます。左側の図の茶色の点線で示したルートです。しかし、再整備後は、右側の図の茶色の点線で示したとおり、駅前交通広場の西側と南側を通行した方が自然な歩行動線となるため、青点線で示したロータリー出入口を横断する歩行者は少なくなると予測されます。

続きまして、駅前交通広場の出入口付近の安全性について、バス事業者と吹田警察に行ったヒアリング結果を2ページ目の表に整理しています。詳細な説明は割愛しますが、バス事業者、吹田警察ともに、現況の計画で安全性に問題はないという回答でした。

続きまして、駅前交通広場への入退場ルートの変更ルート案として、西側から入退場する案について検討しましたので、その結果を説明します。2ページ目の下の図を御覧ください。図右側の青点線で示した変更ルート案では、既存交差点を右折して西側から入退場するルートとなりますが、この場合、商業施設用駐車場出入口と近接することとなり、安全面や周辺住民の生活道路である区画街路への渋滞が懸念されます。一方、現計画の駅前交通広場の配置については、自動車動線を交通量の多い幹線道路側で完結させるため敷地北側に配置することとしており、渋滞の懸念や安全性も考慮して、現計画案が適すると考えています。

続きまして、3ページを御覧ください。駅前交通広場への入退場ルートに対する安全性ですが、流出入車両及び歩行者の将来予測、関係者ヒアリングの結果等を踏まえたと、現計画における駅前広場の入退場ルートの安全性に問題はないと考えており、著しい混雑や危険性が見込まれないと想定され、資料2-2の交通混雑・交通安全に関する評価水準を満たしていると考えられます。今後も引き続き、安全性には十分配慮し、関係機関とも協議を行いながら、事業を進めていく方針とします。

また、概略の段階ですが、駅前交通広場の出入口の形状及びバスの軌跡を本資料の最後の9ページに示しています。

続きまして、4ページには駅前交通広場出入口付近の現況の交通量調査結果の概要を整理しています。駅前交通広場出入口を通行する車両と歩行者及び自転車について、平日と休日の2日間、朝6時から夜の10時まで16時間の計測を行いました。結果の詳細な説明は割愛させていただきますが、別時期に同様の調査を実施した出入口の東側にある北千里駅前交差点と比較して、平日は同程度、休日はやや多い交通量となっています。前述したとおり、再整備後は、商業施設を利用する車両、出入口を利用する歩行者及び自転車の数はこれらの数値より減少すると予測されます。

続きまして、周辺交差点交通量の予測について概略を説明いたします。交通量予測の詳細は参考資料に示しています。

5ページには、交差点交通量の検討フローを記載しています。同フローに従い、住宅の増加による自動車発生集中交通量の増加分を推計した結果を6ページの下の方に示しています。住宅地において、1日当たり平日575台、休日725台程度の増加、1時間当たりそれぞれ35台、58台程度の増加が見込まれます。なお、商業施設については、再整備後は床面積が減少するため、交通量も減少すると想定され、表では参考として減少分を赤字で示しています。

7ページには、事業地周辺の各交差点におけるピーク時の増加台数の推定結果を整理しています。この台数を踏まえて、交差点交通量の解析を行った結果を8ページに示しています。なお、この解析は、事業による交通量の増加分に対して問題ないか検討するという考えで行っていき、ここでは、住宅により増加する台数を対象とし、商業施設の床面積減少に伴い少なくなる台数については、解析には含めない方針としました。対象となる4交差点について、平日・休日別のピーク時で解析を

行った結果を表3に示しています。詳細な数値の説明は割愛しますが、現計画で、交差点需要率、交通容量比、右折渋滞長ともに、交通処理に問題ない結果となり、著しい混雑や安全上の支障が見込まれないと想定され、資料2-2の交通混雑・交通安全に関する評価水準を満たしていると考えられます。

続きまして、資料3-2の日照障害について御説明します。これまでの審査会でも御提示した内容ですが、現状の事業計画における住宅・商業棟について日影図を作成しました。時刻別日影図を2ページに示しており、この図面を元に隣接地の日影規制内容に基づき、等時間日影図を作成したところ、4時間日影の範囲が約4,140㎡、2.5時間日影の範囲が約16,830㎡となっています。

4時間日影の範囲は事業計画地内、2.5時間日影の範囲は事業計画地内及び北千里駅、周辺道路の範囲が大部分となっており、現時点での試算では、周辺の住宅地への影響はほとんどなく、地域の日照が著しく障害されるおそれがないと想定され、資料2-2の日照障害に関する評価水準を満たしていると考えられます。

○会長

それでは、この2つの件について、御意見や御質問はございませんか。

○OG委員

交通広場への右折入退場の件ですけど、バス事業者と警察に確認した結果、問題ないとのことですので、これで良いという気がしています。

ただ、交通広場への入口と出口の間が狭くなることで、安全性とか交通処理能力の面で問題が発生しないかという検討を行ってください。

2点目、車両の交通量調査の結果を見ますと、小型の流入台数のうち、平日1,300台くらい、休日で1,100台程度が送迎車両ではないかと思われます。今回、送迎車両への対応はどのように考えているのか教えてください。

○株式会社ウエスコ

まず1点目の、駅前交通広場の出入口の渋滞とか安全性の面の詳細な検討というのは、評価の段階で検討を行う方針としておりますので、今後検討する内容と考えております。それと、2つ目の質問がうまく聞き取れなかったので、もう一度お願いしてもよろしいでしょうか。

○OG委員

現在でも送迎車両はたくさんいると思うのですけれど、今回送迎車両のために何かスペースを設けるとかっていう計画があるのでしょうか。

○吹田市都市計画部計画調整室

現在の駅前交通広場もそうですけれども、今時点の計画ですと、その送迎用車両という形で具体的に線を引いてですね、そういったスペースを確保するというところは、現在のところ道路管理者等とも協議していますが、スペースを確保しているわけではございません。ただ、実態として、現在の駅前交通広場も、そしておそらく再整備された駅前交通広場も、実際には送迎用車両というのはどうしても入ってくるということが考えられますので、どれぐらい今後入ってくるかということにもよるかと思

ますが、そういった送迎車両も想定しつつ、駅前交通広場をどうしていくかっていうところは、今後交通管理者等と協議しながら、詳細を進めていきたいというふうに考えております。

○OG委員

分かりました。

○会長

ほか、どうでしょうか。

○OH委員

今のG委員の意見と関連して3点お伺いさせていただきます。1点目は、自家用車というか、送迎車の流入についてです。交通事業者さんへのヒアリングに関して、安全性は問題ないという御確認はされたと思いますが、広場内の円滑性について、この送迎車両が入ってくることに何か御意見を伺われたかというのを1点お伺いさせていただきます。

2点目ですね、事故に関して警察としても特に問題はないというふうに回答を得ているので、基本的には問題はないというふうには私も思います。ただ交通量調査の点で少し気になる点があったので、その懸念を共有させてください。

私が懸念しておりますのは、歩行者の中に入っている自転車の台数と向きについてです。エからウについてですが、それなりの台数が通っており、これは車道上を走行しているということになると、逆走になる。あるいは、このエからアだということですので、歩道上を歩いて押し歩きしているケースがあれば、特に問題はないと思いますが、今回のこの数字の中でエからアに自転車が通るというのは、車道上を逆走したのか、あるいはこの1個中に入った歩道を押し歩きしているのが多いのか、ちょっとそこについて、もし情報というか見立てでもいいですが、あれば教えていただきたい。それに関連して、もし車道上を逆走しているということであれば、これは警察も認識した上での回答なのかということを確認させてください。

最後3点目ですけれども、商業床については、基本的には少なくなるので、商業目的というか、あそこに止められる車の台数が減るといような前提で、そこは試算されていないということだったと思うのですが、床という観点ではそうだとは思いますが、商業用の駐車台数はこれに合わせて減らしているという認識でもよろしいでしょうか。というのが3点目の質問です。

○吹田市都市計画部計画調整室

1点目は、送迎車両が入ってくることに、ヒアリングの中で何か問題意識といったものは持たれていなかったですか、という御質問でした。警察との協議の中では特にそれに関するコメントや懸念事項というところは特にございませんでした。もう1つ、バス事業者さんとのヒアリングの中では、現状としてバスが停まる場所に送迎車両が停まっているという状況があって、それはバスの運行上やめて欲しいというようなことがあるという御意見はありましたが、新しい整備後のロータリーに関して、例えば送迎用の枠を設けて欲しいといったようなリクエストは特にございませんでした。ヒアリングの中での意見としては以上です。

○株式会社ウエスコ

引き続き2点目の自転車の走行についてなんですけれども、エからアに向かって、要は逆走になる形になる自転車ですが、正確に何台が車道を通って、何台が歩道、今点線で書いてあるエとかアとかのちょっと濃い青点線の部分を通ったかというのは、計測はしていませんけれども、感覚的にはほとんどの自転車が歩道を走っていました。いわゆるあの矢羽根の青い矢印がある車道のところを逆走している自転車は、記憶ではほとんどなかったと思います。なので、エのところから歩道を走ってきて、そのまま真っすぐ突っ切ってアの歩道に抜けていくような形で、自転車の方は西から東に向かっては通っていたというふうに考えています。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

3点目いただきました駐車台数の件ですけれども、すみません、今正確な数値はないんですが、現状北千里駅前には第1立駐、第2立駐2つの立体駐車場がございます。それについての台数よりは、今回新しく整備する駐車場の台数は減少しておりますので、物理的な駐車台数についても減っているところとなっております。詳細な数値はまた確認して、改めてお伝えできるようにしたいと思います。

○OH委員

1点目、3点目については承知しました。2点目の自転車の件に関して、このエからアの方ですね。もうちょっと先から言うとかかなり下り勾配になっておりますので、この自転車で降りてくると、現状は歩道から横断歩道にかけてですね、ここかなりぐぐっと曲がっているんで、そのスピードが出た状態のままこの真ん中の中央島や横断歩道に入ってくるということは、今構造上はかなり少ないのかなと思うんですけれども、今後どういう設計にするかというのを考えた時に、このエからアみたいところが完全に真っすぐだと、下りのまま、そのまま歩道上を勢いよく自転車が降りてくるということも想定されると思いますので、この下り勾配と、本来は歩道上を自転車に乗ってというのは許されていないんですけれども、そういった観点を含みながら安全上の懸念ということで、この入り口部分の設計についてはお考えいただければという風に思います。

○会長

ほか、どうでしょうか。

○OG委員

先ほどに関連しまして、現在は、三色彩道沿いにバス停があるのですけれど、その区間で矢羽根が途切れていまして、その影響もあると思いますので、できれば自転車道とか専用通行帯を連続して整備し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

おっしゃられるように、三色彩道沿いのバス停の前の矢羽根、確かに途切れているのですが、こちら道路部局に確認しまして、矢羽根を設置する際は大阪府の警察さんと協議のうえで矢羽根を設置しているということです。バス停のところに重ねて矢羽根を引く自治体もあるみたいですが、本市の箇所においてはですね、バス停の前にバス停がありますというピクトグラムみたいな路面表示をして、そこで一旦矢羽根を止めて、バス停の区画が終わった後にまた矢羽根を引き直すとい

う形で、警察協議の上、設置しているというところでございます。委員がおっしゃられるように、そういった矢羽根だけではなくて、今後も自転車の安全対策も踏まえながら幹線道路である三色彩道についても、駅前交通広場と一緒に道路管理者と協議を重ねながら設計していきたいというふう考えております。

○会長

他に何かございませんでしょうか。

○OF委員

交通の直接の問題ではないですが、確認ですが、整備案で言うと地下駐車場にするという方針が出されているのですけれども、吹田市のハザードマップを見ると、ここ内水浸水の浸水が確認されています。そういうことも踏まえた上での計画という理解でよろしいでしょうか。四日市とか水害が起こって、地下駐車場が浸水とかってというような事象も発生していますけれども、それを踏まえた上での計画という理解でよろしいでしょうか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

ハザードマップの件については確認をした上での計画となっております。前回はそういった御指摘をいただきましたが、その辺りについて内水が起こるまでの時間、あるいはその最近の展望もあります。そういったところも踏まえながら、どちらかという施設の運用も含めて考えていかなきゃいけないところがありますので、引き続きの検討課題と思っております。

一方で、地区センターという場所に街の人が来やすくなるということと、街のオープンスペースをしっかりと作っていくということ、人中心のまちづくり、来やすい地区センターにするということと、そのための空間を積極的に作っていくという考えから、全体を総合的に勘案して施設計画としては駐車場を地下に置いていますので、その辺りは災害時の対応と検討が今後いると思っておりますが、まちづくりとしての地区センターのあり方として、駐車場の配置は考えております。

○OF委員

どうしても微地形の影響が出ると思います。地下駐車場にする場合については出入口の箇所もそうですし、ソフト的な対策も含めて十分検討いただければと思います。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

そういう意味ではですね、地下駐車場という表現に建物の階数上なるのですが、この地域で一番低いのがこの幹線道路沿いのところが低くて、おそらくそのレベルから施設の1階レベルは2mぐらい上がっていったりすると思いますので、そういった委員御指摘の微地形を考慮しながら、実際の水の流れというものは考えて検討すべきというふう考えております。

○OF委員

よろしく願いいたします。

○会長

ほか、どうですか。

○OB委員

私交通は素人なのですが、その黄色の矢印で書いてある住宅棟への車両の出入は、これはスムーズに流れるのでしょうか。その住宅の駐車場がどういう形になるのかちょっと説明が分からなかったもので、これが例えば渋滞の原因になるとか、そういうことはないのかということをお教えください。

もう1つは、今回の評価に関して、解説をしてもらいたいのですが、推計が入っている部分に関して、安全側に見ているとか、これだけ考えていけば十分だとか、なんかそういう、これはもう委員の先生に聞いた方がいいのかもしれないですけど、ちょっと解説をいただけるとありがたいなというふうに思いました。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

住宅の件に関してですが、この矢印が引っ張っているところからですね、それぞれ敷地の中央部に正方形の四角が2つありまして、ここが住宅棟、高い建物が建っている部分になります。その中央部にタワーパーキングを設置する形でありますので、まず敷地の中でも十分な車路をとっていくところと、その車路の延長に応じてですね、道路側に滞留が出ないような形であるとかは計画をしっかりとっていくという風に考えておりますので、この住宅の駐車場の出入口がここにあることによる周辺の道路への影響が生じないような形で計画をこれからというふうに思っております。

○株式会社ウエスコ

交通量の推計の件ですけれども、基本的には環境アセスの場合、安全側というか影響が大きい場合を想定して推計をしておりますので、これだけ多めに見ているということなので、安全側で計算をしているというふうに御理解いただけたら問題ないかなと思っております。

○会長

ほか、どうでしょうか。

そうしましたら、まず日照についてはですね、御意見なかったということで、これは資料2-2の評価水準と照らして特段問題がないというふうに理解いたしました。交通問題、交通混雑につきましても、委員の皆様方からいくつかの懸念事項が指摘されましたけれども、適切な回答をいただいているということで、ちょっと書き足らない部分があるのかなと思ったりもするのですが、資料2-2の評価水準と照らしても、特段問題がないのかなというふうに私は理解しました。御質問いただいた委員の先生方、何か問題があるようでしたら、御指摘いただければと思うのですが。

(特に意見なし)

○会長

では、回答いただいたということですのでよろしいでしょうか。ありがとうございました。では、資料2-2の評価水準に合致しているということで、ここは終わりたいと思います。

続きまして、今度は(6)環境影響評価審査会等からの意見と事業者の見解について、事業者の

方から御説明をお願いいたします。

○吹田市都市計画部計画調整室

それでは、前回の審査会及び、後日いただきました委員の皆様の御意見に対する事業者回答について、説明いたします。

資料4を御覧ください。事業者回答欄の※でお示ししております、前回の審査会当日にお答えした内容は省略いたしまして、当日の御意見に対し、追加で御回答している部分と、後日いただきました御意見に対する回答を、御説明させていただきます。

まず、1ページ目の「番号3」、まちづくり意見交換会のような対話機会に関する御意見ですが、地域住民等との意見交換の場として、3月20日及び23日に、第9回まちづくり意見交換会を開催しましたので、その概要を、後ほど別紙1にて御説明させていただきます。

次に、2ページ目、「番号4」の駅前交通広場の植栽に関する御意見につきましては、継続的により良い緑化空間、緑量を担保するように検討していきます。

次に「番号5」、本事業におけるオープンスペースの評価についてですが、先ほど事務局から説明のありました資料2-2、「意見共有を行う環境項目等とその評価対象・評価水準(案)」の内容を踏まえ、景観部会において御意見をいただき、他事例も参考にしながら、オープンスペースの評価方法等をお示ししていきたいと思っております。

次に「番号6」、CFD解析の解像度のサイズでございますが、事業計画地に近い場所では水平方向2m、鉛直方法0.5mのグリッドサイズを、離れた場所では計算の効率性からグリッドサイズを5m~10m程度と大きくし、計算していきたいと考えております。

次に、3ページ目、「番号7」の避難所のキャパシティと増加人口から過不足を比較することや、町丁目別での避難先の受け入れ可能人数を予測できるのでは、といった御意見につきましては、周辺の避難所における収容可能人数と、想定される避難者数に、事業により増加する避難者数を加えた値を比較することにより、収容可能性を評価する方針としておりまして、それ以外の項目につきましては、基本的には定性的な予測を考えております。

次に、4ページ目の「番号9」、防災に関連した、住民増加に伴う避難所の容量確保についての御意見についてですが、本事業の実施につきましては、これまでも庁内検討会議において協議しており、引き続き避難所等についても関係部署と連携していく予定です。

次に「番号12」、今のような早い段階で、環境影響評価の項目に関して、住民の方ともう少し踏み込んだコミュニケーションができないのか、という御意見に関しましては、「番号3」と同様、後ほど別紙1にて、第9回まちづくり意見交換会の概要を御説明させていただきます。

次に、5ページ目、ここからは後日いただきました御意見になります。「番号13」の現行のバリアフリー基準を上回る先進的な計画の検討を、との御意見につきましては、バリアフリーに係る各基準の適合につきましては、設計段階にて先進事例等を踏まえ、検討いたします。

次に、「番号14」、駅前広場の入退場ルートにおける、交通安全面に対する御懸念ですが、こちらにつきましては、御意見を踏まえまして、事業計画に基づいた将来予測や関係者へのヒアリング結果、交通量調査を実施し、交通安全面について検証しておりまして、詳細につきましては、先ほどの資料3-1、「交通問題に関する調査、予測評価」にて説明したとおりでございます。

次に、「番号15」、地下水質への影響及び地下水の流動阻害に関する御意見につきましては、本事業においては、地下構造物を考慮しても、広範に掘削・改変する工事ではないため、地下水質

及び地下水流動には大きな影響を与えないと考えます。なお、工事前には、地歴調査及び土壤汚染調査を実施し、汚染が確認された場合には、地下水等に影響が及ぶことがないよう、関係法令に基づき適切に対応いたします。また、地下駐車場を含む地下構造物の整備に伴う地下水の流動阻害についても考慮し、工事中は水質汚濁及び土壤汚染防止に係る取組を確実に実施するとともに、土壤及び地下水の水質並びに流動に影響を及ぼさない工法・設計を選定いたします。

次に、6ページ目、「番号16」の御意見、OECMの考えに基づき、地域の生物多様性の純増に寄与するための具体的な設計を明記することについては、OECMの考え方を踏まえ、実施可能な範囲で、緑の連続性や在来種を踏まえた緑化の実施等の設計段階において検討し、ポジティブな影響を与える設計と具体的な内容明記を目指します。

次に、「番号17」の御意見、景観アドバイザー会議での助言の要旨の共有ですが、後ほど別紙2にて、御説明させていただきます。

次に、「番号18」、景観上の検討を行う上で、景観担当との協議や景観アドバイザー会議を活用し、助言を受けるようにとの御意見につきましては、引き続き景観担当と協議を行い、計画の進捗に合わせ、引き続き景観アドバイザー会議を活用するなどの助言を受けて進めていきます。

次に、7ページ目の「番号19」の御意見、都市計画審議会への報告内容及び意見の概要の共有ですが、後ほど別紙3-1、3-2にて、御説明させていただきます。

次に「番号20」、市街地再開発事業の都市計画決定までに、どこまで環境影響評価手続きを進めるのか、との御意見につきましては、都市計画決定前における環境影響評価手続きの進捗については、審査会での審議の内容に応じ決定されるものと認識しております。次に、8から9ページ目の「番号21」の御意見、他の会議体との意見共有に関しましては、先ほど事務局から説明したとおりです。

また、オープンスペースの評価に関する御意見につきましては「番号5」と、都市計画審議会等での意見の共有に関する御意見につきましては「番号3、17、19」と同様の回答となっております、景観まちづくり審議会での報告の概要と合わせ、後ほど別紙1から4にて報告いたします。

次に、10から11ページ目の「番号22」、本事業により新たに生まれるまちの景観コンセプトを具体的に示していただく必要があるとの御意見ですが、景観コンセプトにつきましては、今後設置予定と聞いております景観部会において御説明いたします。

また、景観部会の設置に関する御意見については、先ほど事務局から説明したとおりでございます。次に、11ページ目の「番号23」、景観の予測・評価範囲について、フォトモンタージュだけによらない評価方法をとの御意見につきましては、3Dモデルを用いた予測については、今後検討を進めます。また、評価においては、景観まちづくり計画の内容を踏まえ、広域的な視点を持って、適切に評価いたします。

次に、12ページ目の「番号24」、市民の方々に対し適切なタイミングで本計画案の丁寧な説明をとの御意見につきましては、「番号3」と同様、地域住民等との意見交換については、今後の都市計画手続きの中での説明会や、環境影響評価手続きの評価書案に対する意見交換会等において、引き続き丁寧なコミュニケーションを図っていきたくと考えております。

また、後ほど別紙1にて、第9回まちづくり意見交換会の概要を御説明させていただきます。続きまして、別途資料を作成している御意見に対する回答について御説明いたします。

まず、「番号3、12、21及び24」の、「まちづくり意見交換会のような対話機会」に関する御意見につきましては、3月20日及び23日に、第9回まちづくり意見交換会を開催しましたので、その概要を

御報告いたします。

資料4別紙1を御覧ください。当日の流れとしては、まず、令和8年度から実施予定の、北千里駅前地区市街地再開発事業に係る法定の都市計画手続きに先立ち、北千里駅前のまちづくりの方向性や実現性に向けた方策、都市計画に定める概要やスケジュールについて説明し、その後、質疑応答を行いました。

参加者人数につきましては、3月20日金曜日は41名、3月23日月曜日が25名、合計66名に御参加いただきました。

主な意見・質疑内容につきましては、事業計画に関する質問として、「他地区のように工事費高騰で再開発が中止になる可能性はあるのか。」という御質問に対しては、「全国的にそうした例があり、北千里も例外ではないが、そのようなことがないように進めていきたい。」との旨お答えしております。次に、「帰省者や大学の研究者向けの、宿泊施設を整備できないか。」との御質問につきましては、「特定時期のみの需要では採算が難しいが、今後、地域ニーズが高まり採算が成り立つならば、検討の候補となり得ると考える。」とお答えしております。また、「タワーマンション下では風が発生する。広場での憩いは難しいのでは。」といった御意見もいただいているところでございます。

次に、まちづくりに関しては、「次世代・子育てだけではなく、高齢者が住みやすいまちづくりという視点が必要ではないか。」との御質問があり、「多様な世代が共存・交流できることが、子育てしやすく高齢者にとっても住みやすいまちに繋がると考えており、歩いて概ねの日常生活が完結できることが重要だと思っている。」とお答えしました。また、「魅力的なまちづくりが北千里の活性化には必要。公共福祉の増進が目的で、タワーマンションありきではない。」といった御意見もいただいているところでございます。

その他、「タワーマンションには、小学校飽和や投機目的の購入によるゴーストタウン化などの懸念があり、反対意見が反映されていない。リニューアルを希望した場合、事業手法の変更はあり得るのか。」との御質問に対しては、「本事業の主目的は、商業・公益施設の一体的な再整備による地域利便性向上であり、その実現には市街地再開発事業が最適だと考えている。事業採算上保留床が必要であり、市場ニーズから住宅としている。小学校の児童数増加については教育委員会と情報を共有し対応していく。また、マンションについても適切に管理されるよう確認していく。」旨、お答えしております。

以上が、第9回北千里駅前まちづくり意見交換会の概要となります。

次に、「番号17及び番号21」、「景観アドバイザー会議での助言要旨の共有」に関して、御報告いたします。資料4別紙2を御覧ください。吹田市景観アドバイザー会議には過去2回相談しておりまして、北千里駅前地区市街地再開発事業の概要や当該地域の課題、これまでの取組内容や、準備組合のまちづくり計画概要(案)、環境影響評価提案書にて提示した比較検討、景観面からの検討内容を説明させていただきまして、御助言いただいております。

主な御意見や質疑内容としましては、「駅前再開発は建物より人や交通の流れのデザインが重要。ツインタワーだけでなく、歩行者動線や足元のオープンスペースの使われ方が重要。」との御意見をいただき、「デッキの接続や歩行者の流れを踏まえ、区域外も含めて丁寧にデザインする予定。また、A街区では地下駐車場を採用し、街区の間にバックヤードを配置することで、道路側に建物裏側を見せない工夫をしている。」との御回答を、「ハーフミラーなど存在感を消す素材選定が重要。」との御意見に対しては、「ハーフミラーは近隣への光害や生活感の透過、コストといった課題がある。また、住宅では上階までガラスを通せず、空に溶け込ませるのは困難。長期的に流行り廃りのない

色彩を採用予定。」との旨をお答えいたしました。

また、「周辺は板状マンションが多く工夫しやすい。タワーと板状の異質な並びは景観的にバランスが悪い。」との御意見につきましては、「板状の場合、南側への歩行者動線確保が課題で、近景の圧迫感も懸念される。ツインタワーは中央部で南側への動線を重視している。」との御回答を、「環境影響評価で検討する遠景からの視点場は吹田市域だけか。」との御質問には、本市の景観担当から、「吹田市域に限ったものではない。事業者には景観まちづくり計画で示している視点場からの見え方は重要と伝えている。」とお答えしております。

また、「ツインタワーは三色彩道からは樹木で見えにくい可能性があるが、遠景だと箕面山系の稜線を遮る懸念があるなど、広域的には影響が大きく、どのようにするかが課題である。」といった、視点場からの見え方に関する御意見もいただいているところです。

また、事業計画に関しては、「住宅がない場合や、中高層程度の場合の検討内容は。」との御質問に対し、「周辺の商業立地状況や市場ニーズから住宅主体としており、必要な保留床面積を確保しつつ高さを抑えると、建物が横に広がり、広場や歩行動線の確保が困難となるので、空地創出により歩きやすく賑わいのある空間を実現するため、高度利用による整備を想定している。」とお答えしております。

次に、「番号19及び番号21」、「都市計画審議会への報告内容の共有」に関して、資料4の別紙3-1及び別紙3-2にて御報告いたします。

まずは別紙3-1を御覧ください。こちらは令和6年11月18日に開催した、令和6年度第1回、吹田市都市計画審議会の概要となっております。当日の流れとしましては、報告事項として、「北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組」、「市街地再開発事業の目的及び要件」、「都市計画に定める事項及び予定スケジュール」を御報告し、その後、参考として、「まちづくり計画の概要」を説明させていただきました。

審議会での主な御意見、質疑内容でございますが、都市計画に関するものとしては、「都市計画決定において国や大阪府との調整はあるのか。」との御質問に対し、「大阪府で定める都市再開発方針もあり、市の都市計画決定の内容に合わせ、大阪府の都市計画も定めることになる。」と回答しております。

また、事業計画に関するものとして、「98m28階建てとあるが、現在の45m第四種高度地区で建設可能か。」との御質問に対しては、「千里ニュータウンにおいては、主に高度地区と千里ニュータウンまちづくり指針において建物高さの制限を定めている。高度地区については、市街地再開発事業は適用除外となっており、千里ニュータウンまちづくり指針については、地区センター内の市街地再開発事業のような公共性が高く、広く市民の意見を聴取した事業については適用除外となっている。」とお答えしているところです。

次に、「再開発により、人の流れやバリアフリー、交通のルールなどが変わっていくと思うが、人が集まるエリアでのイベントや街頭演説などを行うにあたり、警察から、ソフト・ハード両面からの犯罪やテロ防止のための意見を聞き、事業を進めれば、さらに良いまちになると思う。」との御意見に対しては、「今後、警察と協議しながら進めていきたい。」旨、回答しております。

また、「箕面船場が変わり、千里中央も変わりつつある。箕面や豊中と連携し、まちのイメージを相談、情報共有しながら進めてもらいたい。」との御意見に対し、「千里ニュータウンは豊中市も含まれており、本市と豊中市、大阪府等の関係者で構成される、千里ニュータウン再生連絡協議会などの場で情報交換しつつ、一体性のあるまちづくりを進めていきたい。」旨、回答させていただいております。

す。

次に、別紙3-2を御覧ください。こちらは令和8年1月30日に開催した、令和7年度第2回吹田市都市計画審議会の概要となっております。当日の流れとしましては、まず、報告事項として、「これまでの経過等」、「まちづくりの方向性」、「まちづくりの実現に向けて」といった内容を御報告し、その後、参考として、「都市計画に定めるもの(想定)」、「都市計画手続きに係るスケジュール」、「まちづくり計画の概要(案)」を説明しております。

審議会での主な御意見、質疑内容でございますが、都市計画に関するものとして、「市街地再開発事業を選択した理由を聞きたい。」との御質問に対しては、「再整備手法には様々あるが、地区センターの維持、ビジョンの具現化などを考えると、市街地再開発事業の手法が、最も実現性が高いと感じている。」旨、お答えしております。

また、事業計画に関して、「保留床が売却できなければ事業はどうなるのか。」との御質問に対しては、「現時点でも売却の可能性については確認して進めているが、万が一将来売れなかった場合、組合と事業費に関する協議や、国の補助についての情報収集を行いながら進めていきたいと考えている。」と御回答しております。

次に、再々開発への懸念として、「再々開発をするときに様々な問題が起こると思うが、市として、問題や懸念に対して考えていることはあるか。」との御質問に対しては、「機能ごとに敷地を分けることで、将来においても地区センターとして必要な、商業・公益棟のみでも再整備できるように考えている。」とお答えさせていただきました。

また、その他の御質問として、「地元の声はどうなっているのか。」との御質問に対しては、「意見交換会を積み重ねる中で、一定、地域の方たちにも事業に関する理解は広がってきていると感じている。」との回答を、「環境影響評価の中で、交通や日照、景観など都市計画決定することと関連してくると思うので、環境影響評価審査会での審議内容などを、都市計画審議会に共有いただけるか。」との御意見につきましては、「環境影響評価審査会については、8月、11月に諮問・審議しているため、内容について報告させていただく。」旨、お答えしております。

以上が、都市計画審議会の概要報告となります。

次に、「番号21」、「景観まちづくり審議会への報告内容の共有」に関して、御報告いたします。資料4別紙4を御覧ください。こちらは令和7年2月5日に開催した、令和6年度第2回、吹田市景観まちづくり審議会の概要となっております。

当日の流れとしましては、先ほど御報告しました、令和6年度第1回目の都市計画審議会と同様、報告事項として、「北千里駅前の事業予定区域の概要及びこれまでの取組」、「市街地再開発事業の目的及び要件」、「都市計画に定める事項及び予定スケジュール」を御報告した後、参考として、「まちづくり計画の概要」を説明させていただきました。

審議会での主な御意見、質疑内容でございますが、「これまでの意見交換会で、高さに対しどういった話が出ているのか。」という御質問に対しては、「高層建築物に対する不安や心配の意見があったが、まずは、市街地再開発事業の仕組みを説明し、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確保するために、必要な床は高く積み上げる方法しかないこと、市街地再開発事業は、整備した保留床を売却し、事業費に充てていくことで事業が成り立つことを説明した。」との回答を、「次の再開発に向け、定期借地などにして地権者が増えない方向性を考えるべきでは。」との御意見に対しては、「商業棟と住宅棟を別敷地に分け、次の再開発にも対応できる施設配置としている。」と、お答えさせていただきました。

また、「分譲の共同住宅では権利者が多く、次の再開発が進まない問題があるが、どのように考えているのか。」との御質問に対しては、「将来の更新に向けた住宅の管理運営については、施策として取り組んでいるところであり、市全体の問題として捉え、引き続き検討していく。」旨を、「今後一定計画が煮詰まった段階でも、意見交換会などの意見を聞いてもらえる機会を作るのか?」といった御質問に対しては、「今後、計画そのものや、計画主体が段階的に変わっていくが、最終的な成果について、報告や意見交換の場を設けるよう取り組んでいく。」とお答えさせていただきました。

また、「北千里駅周辺活性化ビジョンは、事業の前段階で考えるべき内容を、事業者に要請するために作られたと認識している。ビジョンにはエリアマネジメントの重要性も盛り込まれており、再開発組合にもそれを進めていけるような仕組み作りをお願いしたい。」との御意見をいただいたところです。

以上が、景観まちづくり審議会の概要報告となりまして、資料4及び別紙1から4、「提案書に対する審査会委員等の意見とそれに対する事業者回答」の説明を終わらせていただきます。

○会長

これらの件について、何か御意見や御質問ございましたらよろしくお願いいたします。

○OI委員

例えばまちづくり意見交換会の中で、研究者向けの宿泊施設の話が出ていたと思うのですが、非常に重要なポイントかなと思っているのは、例えば吹田市には大学がいくつかありますよね。そこいらんな交流があって、海外の方が来られたりというのがあるのですけれども、例えば千里中央の千里阪急ホテルが閉館されたりとか、万博外周のホテルが閉館されたりだとか。そういう周辺の状況が変わる中で、そういう需要というのが出てくるのだらうなというふうに推察されます。そういう意味で、例えばこういうまちづくりにおいても、その周辺の大きな主体、また大学がその1つだと思えます。そういうところと連携しながら何ができるのかというのを相談していくというのは、大事な話かなと思えます。そういう観点で、宿泊施設がない問題って大学にもあると思えます。そういうところとも相談しながらいろんな可能性を図っていくというのも、オプションの中に入っているもいいものかなと個人的には思ったのですけれども、いかがでしょうか。

○吹田市都市計画部計画調整室

おっしゃられるように、このまちづくり意見交換会の中でも、先ほども出ましたような周辺の動向からめて、こういった御意見をいただいたところでございます。なかなか現状では採算も難しいところがある中で、住宅を中心という考え方をしておりますが、おっしゃられたように今後のニーズが高まるのではということも確かに可能性としてはあり得るかなと思えますので、今後もその辺りの情報を注視しながら考えていきたいと思えます。

○OI委員

色々な主体との意見交換もすごく大事かなと思えますので、検討いただければと思います。

もう1つ、あのマンションの売却に関する懸念点みたいなこともコメント出ていましたが、これに関してのいわゆる市場ニーズ調査と言いますか、これは短期的な話じゃなくて長期的な話だと思うので、簡単ではないと思いますが、その辺りというのは実際どのぐらい実施されているというか、どういう見

込みがあるのかをもう少し把握したいなと思います。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

マンションの市場性については、昨今工事費高騰であるとか、この数年間でコロナであるとか、ウクライナの話、イランの話、いろんな社会情勢が変化することが多くなってきてですね、いわゆるこういう建設業界のコストについて色々と波があるという状況でございますので、昨年末から今年に入ったところでも、大手デベロッパーさんにこういう住宅の処分の可能性については、準備組合でもヒアリングをさせていただいております。またですね、そういったものについては今後適宜行いながら、住宅の処分可能性の戸数、ボリューム感ですとか、あとは実際事業収支上の販売価格帯であるとか、実際に建設コストとの見合いとして、水準が事業収支上問題ないかどうかはですね、ぜひまた確認をしながら進めていくというふうに思っております。

○会長

ほか、どうでしょうか。

では1つ私から。資料4別紙1で意見があって、タワーマンションの下で強風が吹くのではという話がある。これは風害についてのシミュレーションは実施するというところでよろしいのですか。

○株式会社ウエスコ

環境アセスメントの中で、風害のシミュレーションは今回、項目として設定しておりますので、実施する予定としております。

○会長

もし、強風が吹く場合には、植栽などで緩和をしていくということも考えられていると。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

そういった風害対策で考えられる対策というのは、影響が出てる部分には必要だと思っております。また、これだけの高層がツインであることによって、植栽で済む話なのか、そうじゃないのかというのは影響の度合いを見ながらですね、取りうる対策をしっかりと考えなければいけないというふうに思っております。

○会長

はい、分かりました。ほか、どうでしょうか。

では、これもまたちょっと同じで、要は投機目的で購入ということで、今問題になっているのは民泊とか、そういったものに利用するとかですね、そういったものに対しては何か国とかで規制はあるのでしょうか。それともそういうのは自主的に規制をかけられるものですか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

民泊等の規制については、例えば国のマンションの標準管理規約でも規定する場合のパターンが示されていたり、そういったところを活用しながら、この良い住宅としてそういった管理規約上の縛りをしっかりかけるかどうかはですね、今後実際にその住宅を販売するデベロッパーさんも入った中

での検討が必要かと思っております。また投機目的の、いわゆる転売防止みたいなことについては、東京都の中でも色々行政がそういう転売を抑制するような働きかけを業者にしているようなことも出てきておりますので、その辺りの今後の社会情勢の流れも踏まえながらですね、取りうる対策があるかどうか、それが民間側でできる話なのか、行政として御指導がある話なのか、そういったところは先が長い事業ですので、今後世の中の動きに合わせて、対応を色々としなければいけないかなというふうに思っております。

○会長

ほか、何かございませんでしょうか。

○OA委員

直接関係ないのかもしれませんが、今回再開発というところで、また40年50年経つと、今度できるものを、またどうしようかと議論が起きると思うのですが、事業者としてはその辺りはどのようにお考えでしょうか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

御指摘の通りですね、将来的な都市の更新というのは、必ず起こり得るものだというふうに考えております。そういった点からですね、まずこの駅前の再開発は単なる再開発ではなくて、ニュータウンの地区センターの再整備を再開発事業という手法を用いて行うということで考えていますので、地区センター機能を将来また更新できるようにということで考えていくことと、一方で再開発事業の事業性を考えた上での住宅保留床を積まなければいけないということ、これを総合的に考えますと、地区センター機能があるA街区という部分と、住宅保留床を保有する住宅棟との敷地を分けて開発することになりますので、将来のリニューアルや建て替えといったものを、商業を中心とした10年20年スパンで色々考えていかなければいけないものと、50年100年使っていかなきゃいけない住宅という、そもそもの耐用年数とかりリニューアルに対する考え方が違う用途というものは分けて整備とするということが1つ大きな備えだと思っております。今後その事業者がどういった方が入っていただいて、商業の運営とかもどうされていくかということも重要になりますが、そもそもの土地利用の考え方としては、将来の建て替えとリニューアルというのをそれぞれの時期にできるようにということで、敷地を分けているということが1つ大きな備えとなっております。

○OA委員

今回は商業と住宅が同じタイミングで建てますが、それぞれでも事業が成立しそうだという、そういう見込みと言いますか、お考えという理解で合っていますか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

事業という意味で言うと、再開発事業自体は1つの事業でそれぞれの建物を整備していきますので、事業全体の事業収支というもので成立性を考えていきます。その後のそれぞれ建物が完成した後の建物を運営していく意味での事業ですね、というものはそれぞれの管理を適切にしていくことで成立を考えていかなければいけないというふうに思っております。

御指摘と御質問の内容からは逸れるかもしれませんが、一方で今回まちづくりとしてはですね、単

純に別敷地でやるということではなくて、一体性のある足元の空間のデザインというものも大事になってきますので、そういったものの将来的な維持管理の考え方というのはですね、今回の整備計画時点のコンセプトをどれだけ守っていくのかということも大事だと思っていますので、そういった観点から複合的に事業性あるいはできた後の維持管理というものを検討していくということが必要だと考えております。

○OA委員

長期的な維持管理の視点をしっかりと盛り込んで、計画を作っていただきたいなというに思っています。

○会長

ほか、どうでしょうか。

本日はこれ以上御意見が出ないようですので、この辺りで本日の審議は終了させていただきたいと思えます。冒頭に事務局から説明がありましたように、後日意見の集約があるということですので、その他の意見について、またその際に御意見を出していただければと思います。また景観等につきましては、景観部会にて御審議をよろしくお願いいたします。

それでは、ほかに何もなければ、本日の審査会は終了したいと思います。長時間の御審議いただきまして、ありがとうございました。