

令和8年度（2026年度）第1回吹田市都市計画審議会会議録

開催日	令和8年（2026年）5月25日（月曜日）				
開催時間	（開会）午後2時00分		（閉会）午後3時36分		
場所	中層棟 4階 全員協議会室				
案件	報告案件第1号 （仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について（報告）				
公開	報告案件第1号			傍聴人：3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	
	赤澤 宏樹 （Zoom参加）	井川 静恵 （Zoom参加）	小泉 良幸	林 倫子	吉田 俊之
	瀧川 健一郎	益田 洋平	西岡 友和	後藤 恭平	川田 尚
	浜川 剛	竹村 博之	林 恭広	白石 透	有澤 由真
	玉谷 二郎				
市職員	副市長	辰谷 義明	計画調整室	清水室長	
	都市計画部部長	清水 康司	都市計画部総括参事	田中総括参事	
	都市計画部次長 （都市計画室長兼務）	大椋 啓之	計画調整室	赤池参事	
	都市計画室	伊藤参事	計画調整室	眞鍋主幹	
	都市計画室	佐納参事	計画調整室	堺主査	
	都市計画室	亀川参事			
	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	浅井主査			
	都市計画室	沼田主査			
	都市計画室	東郷主任			
都市計画室	清水主任				
欠席者					
委員	寺坂 真樹				

令和8年度 第1回
(2026年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和8年5月25日(月) 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8年度第1回都市計画審議会会議録

令和8年5月25日

○事務局 それでは、定刻になりましたので、ただ今から令和8年度（2026年度）第1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ひいたします。

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。よろしくお願ひいたします。

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。令和8年度第1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。

本日はご多用の中、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、このたびは委員の就任につきまして、快くお引き受けいただきましたこと、重ねてお礼申し上げます。

本審議会におきましては、都市計画に関する事項について、専門的かつ多角的な視点からご審議をいただいております。豊富な知識と経験をお持ちの皆様にご委員としてご参画いただけることを非常に心強く思っております。

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。

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

本日は、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○事務局 ありがとうございます。

本日は、赤澤委員、井川委員については、オンライン（Z o o m）にて、審議会にご出席いただいております。

なお、寺坂委員は、まだお見えではございませんが、時間の都合もございますので、このまま進めさせていただきたいと存じます。

それでは、初回の審議会でございますので、委員の皆様をご紹介させていただきます。

最初に、学識経験者の委員の皆様でございます。

小泉委員でございます。

○小泉委員 よろしくお願ひします。

○事務局 澤木委員でございます。

○澤木委員 澤木です。よろしくお願ひいたします。

○事務局 横田委員でございます。

○横田委員 横田です。よろしくお願ひします。

○事務局 林委員でございます。

○林委員 林です。よろしくお願ひします。

○事務局 吉田委員でございます。

○吉田委員 吉田でございます。よろしくお願ひします。

○事務局 瀧川委員でございます。

○瀧川委員 吹田商工会議所の瀧川です。よろしくお願ひします。

○事務局 そして、オンラインでご参加の赤澤委員でございます。

○赤澤委員 よろしくお願ひします。

○事務局 同じく、オンラインでご参加の井川委員でございます。

○井川委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 次に、市議会議員の委員の皆様でございます。

益田委員でございます。

○益田委員 益田です。よろしくお願いいたします。

○事務局 竹村委員でございます。

○竹村委員 よろしく申し上げます。

○事務局 西岡委員でございます。

○西岡委員 西岡です。よろしくお願いいたします。

○事務局 後藤委員でございます。

○後藤委員 よろしく申し上げます。

○事務局 川田委員でございます。

○川田委員 よろしく申し上げます。

○事務局 林委員でございます。

○林委員 よろしく申し上げます。

○事務局 浜川委員でございます。

○浜川委員 よろしく申し上げます。

○事務局 白石委員でございます。

○白石委員 よろしく申し上げます。

○事務局 有澤委員でございます。

○有澤委員 有澤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 そして、市民委員でございます。

玉谷委員でございます。

○玉谷委員 玉谷です。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、市の出席者を紹介させていただきます。

副市長の辰谷でございます。

- 辰谷副市長 辰谷です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局 都市計画部長の清水でございます。
- 清水部長 どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局 都市計画部次長都市計画室長兼務の大椋でございます。
- 大椋次長 大椋です。どうぞよろしくお願ひします。
- 事務局 参事の亀川でございます。
- 亀川参事 亀川と申します。どうぞよろしくお願ひします。
- 事務局 計画調整室長の清水でございます。
- 清水室長 清水と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 事務局 都市計画部総括参事の田中でございます。
- 田中総括参事 田中と申します。よろしくお願ひいたします。
- 事務局 参事の赤池でございます。
- 赤池参事 赤池と申します。よろしくお願ひします。
- 事務局 そのほかの出席職員につきましては、お手元の座席表のとおりでございます。どうぞよろしく、お願ひ申し上げます。

本日、委員 19 名のうち半数以上のご出席をいただいておりますので、吹田市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定により本審議会は成立しておりますことをご報告させていただきます。

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、説明資料の(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について、北千里駅前のまちづくりの方向性、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、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いたしまして、委員名簿、

座席表、冊子で北千里駅前のまちづくりの方向性、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。

本日の議事案件といたしましては、会長の選任及び報告案件 1 件を予定しております。

会長が選任されるまでの間、事務局の方で議事の進行をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、会長選任の案件でございます。皆さま、机上に配布しております委員名簿と事前にお送りしました審議会条例等のデータをご参照ください。

会長につきましては、吹田市都市計画審議会条例第 4 条第 1 項の規定に基づきまして、学識経験者につき委嘱された委員のうちから委員の選挙により定めることとなっております。

任期といたしまして令和 10 年 3 月 31 日までの 2 年間でございますが、どなたか立候補若しくはご推薦があればお願いいたします。立候補若しくはご推薦ございませんでしょうか。

それでは、本審議会委員として委員歴が長くご経験も豊富であります、横田委員からご意見等ございませんでしょうか。

○横田委員 横田でございます。私といたしましては、都市環境学に造詣が深く、委員としての豊富な経験を持っておられる大阪大学名誉教授の澤木委員にお願いしたいと思っております。

澤木委員は、現在大阪大学名誉教授として大変お忙しいですけれども、十分そういうことを認識した上で、澤木委員に会長をお願いできればと思っておりますが、皆様いかがでし

ようか。

○事務局 ありがとうございます。ただいま、横田委員から澤木委員に会長にとのご推薦をいただきました。委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

○事務局 ありがとうございます。

委員の皆様方から異議なしと、ご賛同いただきました。

したがいまして、吹田市都市計画審議会会長に澤木委員を選出したいと存じますが、澤木委員、お引き受けいただけますでしょうか。

○澤木委員 はい。わかりました。

○事務局 ありがとうございます。それでは、会長が決まりましたので、澤木委員には隣の会長席にご移動いただきますようお願いいたします。これからの議事進行を会長にお願いしたいと存じます。澤木会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

○澤木会長 ただいま、ご選出いただきました澤木でございます。前期に引き続きまして会長を続けさせていただくことになりました。会長という重責を担うことになりましたが、どうぞよろしく申し上げます。

今日の報告案件にもありますが、本年度は北千里地区の市街地再開発事業について都市計画決定に関する諮問を受けて審議をしていくこととなりますので、皆様には慎重なご審議そして当審議会のスムーズな運営にご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

これから議事に入らせていただきますけれども、吹田市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、私(会長)に事故があるとき、又は欠けたときということで、職務代理者を指名するという手続きが必要になっております。

会長の方から指名することになっておりますので、私といたしましては、学識経験者の中で建築関係に造詣が深く、委員としての経験も豊富な大阪大学名誉教授の横田委

員に職務代理者をお願いしたく存じますが、指名させていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○澤木会長 横田委員よろしいですか。

○横田委員 はい。

○澤木会長 それでは、横田委員に会長職務代理者をお願いしたいと思います。

そうしましたら、議事に入ります。

本日の案件は、次第にありますように、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」でございます。前回に引き続きまして2回目の報告を受けて、慎重な意見を交わしていきたいと思っておりますけど、議事進行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。本日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1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、傍聴していただきます。

○澤木会長 それでは、傍聴者に入ってもらってください。

(傍聴者着席)

○澤木会長 それでは傍聴の方をお願い申し上げます。傍聴につきましては、お手元にごござい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静粛をお願いいたします。

それでは、本日の議題でございます報告事項「(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について」事務局から説明をお願いいたします。

○堺主査 都市計画部計画調整室の堺と申します。よろしくようお願いいたします。説明に

については着座にて説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

本日の報告案件といたしましては、(仮称)北千里駅前地区第一種市街地再開発事業についてご説明をさせていただきたいと思っております。

説明につきましては、前方のスクリーンをご覧くださいと思っております。

まず初めに、本日の都市計画審議会の目的についてご説明いたします。

本日のご説明する項目といたしましては4点ございます。

初めに、本年1月30日の都市計画審議会におきまして、いただきました検討事項に対する回答。

次に本年3月20日及び23日に開催いたしました、まちづくり意見交換会の開催概要について。

次に、北千里駅前のまちづくりの方向性について概要をご説明させていただき、最後にまちづくりの方向性を踏まえた都市計画(素案)についてご説明いたします。

フロー図をご覧ください。

本日の都市計画審議会へのご報告後は、法16条の説明会、17条縦覧を実施いたしまして、11月の都市計画審議会への諮問に向けて取組を進めていきたいと思っております。

それでは報告内容についてご説明いたします。

初めに、前回の都市計画審議会でもいただきました検討事項に対する回答についてご説明いたします。

まず、振り返りといたしまして、前回頂きましたご意見といたしましては、これまでの環境影響評価審査会の内容を都市計画審議会に共有いただきたいというご意見をいただいております。

また、環境影響評価手続きの中で検討している、駅前交通広場の出入り口や周辺道路などの交通に関する検討状況や日照、景観に関する検討状況について共有いただきました

いのご意見をいただいたところでございます。

まず、環境影響評価審査会の内容につきましてご説明いたします。

環境影響評価提案書に関する審査会につきましては、これまで3回実施しております。

1回目は、令和7年8月1日に提案書が再提出された経緯や事業概要も含めた提案書の内容についてご説明いたしました。また、意見書の概要とそれに対する事業者見解についてご説明いたしました。

主なご意見・質疑といたしましては右枠内に抜粋しております。

環境影響評価と都市計画との関係が重要なため、都市計画手続きと環境影響評価審査会の関係性について確認したい、とご質問がございました。

アセス条例上、都市計画の案の縦覧までに提案書の提出が必要であり、都市計画の審議は今後となりますが、令和6年11月に都市計画審議会に事業概要についてご報告しているということを回答いたしました。

次に、都市計画の手続きと環境影響評価の説明内容に齟齬があることで住民に不信感を持たれないようにすることが大切とのご意見をいただいております。

次に、マンションの整備に伴う児童数の増加が見込まれるため、他の部局との連携が必要ではないかというご質問をいただき、庁内で関係部局を集めた会議などを開催し情報共有を行っていることを回答いたしました。

次に、2050年のカーボンニュートラルに向けてZEHなどの環境配慮について、どの水準を目指すのかというご質問につきましては、現時点では未定ではありますが、決まったものにつきましては今後の審査会等で説明していくということを事業検討主体である準備組合より回答をいただいたということになります。

最後に、多様なアクティビティ、居場所のある拠点として、賑わいのある広場や憩いのある滞留空間など多様なオープンスペースを整備するということの評価が重要であ

り、評価方法や意義について検討出来ればというご意見も頂いたところでございます。

次に、2回目は令和7年11月19日にこれまでのまちづくり意見交換会の取組や都市計画と環境影響評価手続きの関係性と検討範囲や内容の違いなどについてご説明させていただきました。

当日の主なご意見・質疑といたしましては、環境影響評価と都市計画の役割分担についての質問がございました。

環境影響評価は環境の側面から事業計画を評価するもので都市計画はまちづくりの観点で審査されるものであるということを回答いたしました。

次に、オープンスペースについての整理と評価について検討いただきたいのご意見につきましては、いただいたご意見を踏まえて今後検討することを回答しております。

最後に、景観や日照などを考えた代替え案を検討しないのか、というご意見があり、各項目によって代替え案の検討時期というものは異なりますので、適切なタイミングで検討を進める予定であることを準備組合より回答いただきました。

次に3回目といたしまして、令和8年5月7日に都市計画審議会や景観審議会など各審議会等で意見共有や景観部会の設置、交通や日照など環境影響評価の結果などについてご説明いたしました。

主なご意見・質疑といたしましては、まず景観部会の設置趣旨につきまして、提案者から説明があり、北千里駅前地区市街地再開発事業に関して開催されている都市計画審議会、景観審議会、環境影響評価審査会の各審議会等において、景観の議論をどの程度実施するのかが不明瞭なため、これらの各審議会に横ぐしをさし、先進的に景観検討に取り組めるように設置するものとの説明がございました。

景観部会と各審議会等の責任分担について質疑がありました。

各審議会等の委員にも景観部会に入ってください、持ち帰り報告いただくことを想

定しており、各審議会等の所掌範囲をもって進行いただくことを事務局から回答いただきました。

次に、交通広場の右折入退場について懸念していたが、検討結果を確認して問題ないと思う、との感想と交通広場に送迎車両用のスペースを設置するののかという質問があり、これまでの道路管理者や警察との協議などをふまえて現時点では想定していなかったが、今後改めて協議を進めて行きたいと考えていることを回答いたしました。

最後に、マンションの売却に関する質問といたしまして、市場ニーズの調査はどの程度実施しているのか、との質問があり、準備組合より今年に入り、大手デベロッパーへのヒアリングを実施していることや引き続き建設戸数やコストなどを適宜確認しながら検討を進めることを回答いただきました。

以上が、これまでの環境影響評価提案書に関する審査会の開催概要になります。

次からは、環境影響評価手続きの中で交通、日照について検討した内容のご説明となります。

ここからの資料につきましては、先日 5 月 7 日に開催いたしました環境影響評価審査会でご説明した資料となります。

初めに日照についての検討状況をご説明いたします。

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いたしました。

下の表 1 に示す基準に基づきまして、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 平方メートル、2.5 時間日影の範囲が約 16,830 平方メートルとなっております。

図のように連続して 4 時間日影となる範囲は、事業計画地内に収まると考えております。

同様に、連続して 2.5 時間日影となる範囲は、事業計画地内、北千里駅及び周辺道路の範囲に収まるものと考えており、現時点での試算では、周辺の住宅地に対する影響は

ほとんどなく、地域の日照が著しく阻害されるおそれがないと想定されております。

こちらは等時刻別日影図も作成いたしまして、日影範囲について確認して進めているということになります。

次に交通に関する検討といたしまして、まずは駅前交通広場の出入口の安全性についてご説明いたします。

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でございます。

下の図の左側、赤い矢印をご覧ください。

現在の商業施設用駐車場の出入口は、北側と西側に1か所ずつの2か所ございます。

このうち北側の駐車場を利用する車両は必ずロータリーに進入する形となっております。

駅前広場には阪急バス、タクシーだけでなく、自家用車、貨物車、自動二輪車といった多くの車両が通行しています。

続いて右側の再整備後の図をご覧ください。

再整備後は、商業施設用駐車場を事業地西側及び東側とする予定のため、ロータリーに進入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、左の図の茶色の点線で示したルートをご覧ください。

事業地の北西側の交差点から駅までの歩行動線は、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。

右側の再整備後の図をご覧ください。茶色の点線で示した歩行者動線が自然な歩行動線で最短となるため、青点線で囲った部分の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。

次に、駅前交通広場の出入口付近の安全性につきまして、バス事業者と吹田警察に行ったヒアリング結果を表に整理しております。

詳細な説明は割愛させていただきますが、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をいただいております。

駅前交通広場への入退場ルートの変更に対する見解といたしまして、駅前交通広場へ西側から入退場する案について検討いたしました。その考え方を説明いたします。

左側の図が現計画案、右側の図が変更案で西側入退場の案となっています。

右側の図の青点線矢印はロータリーへの出入りを示しております。

西側で入退場する変更ルート案では、すぐ南側にある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の渋滞が懸念されます。

一方、左側の現在計画している入退場ルートは、自動車動線を交通量の多い北側の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、現計画案が適すと考えております。

駅前交通広場への入退場ルートに対する安全性でございますが、流出入車両及び歩行者の将来予測、関係者ヒアリング結果等を踏まえますと、現計画における駅前交通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の増加が見込まれないと想定されております。

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いたします。

続きまして、周辺の交差点交通量の予測について、概要を説明いたします。

交差点交通量の検討フローを記載しております。同フローに従いまして、国土交通省が作成しているマニュアル等を参考に、住宅の増加による自動車発生集中交通量の増加分の推計等を行い、交差点解析をいたしました。

まず、自動車発生集中交通量増分の推計結果を下の表にまとめております。

右の表をご覧ください。住宅地において、1日当たり平日 575 台、休日 725 台の増

加、1時間当たりそれぞれ35台、58台の増加が見込まれます。

なお、左側の表の商業施設につきましては、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おります。

なお、安全側で評価するため、減少分を解析の交通量には含めておりません。

次に、先ほどの交通量増分を近畿都市圏パーソントリップ調査における目的地割合を参考に整理し、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おります。

この台数を踏まえて、交差点交通量の解析を行いました。

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いました。詳細な数値の説明は割愛させていただきますが、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ております。

なお、ご説明いたしました駅前交通広場の出入り口及び周辺の交差点交通量に関する検討は、環境影響評価審査会において、交通分野がご専門の委員の先生にもご確認を頂いております。

次に、景観の検討状況についてご説明いたします。

これまで、北千里駅前に関して、景観アドバイザー会議や景観まちづくり審議会に、北千里駅前の市街地再開発事業の概要などについてご説明し、景観についてのご意見をいただいております。

また、先ほどもご説明いたしましたが、5月7日の環境影響評価審査会におきまして、景観部会の設置が提案され、今後、当該部会の中でも景観やオープンスペースの検討を進めて行く予定でございます。

以上が、環境影響評価手続きの中での検討状況となります。

次に、3月20日及び23日に開催いたしました、第9回まちづくり意見交換会の概要

をご報告いたします。

第9回意見交換会の参加者数につきましては3月20日に41名、3月23日に25名、合計66名の方にご参加いただきました。

当日の流れといたしましては、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。

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いたしまして、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、というご質問に対しまして、全国的にそうした例があり、北千里も例外ではございませんが、そのようなことがないよう進めていきたい、との旨お答えさせていただいております。

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、とのご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、検討の候補になり得ると考える、というお答えさせていただいております。

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、といったご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、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、とのご質問があり、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、というお答えをさせていただきました。

また、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、とのご質問に対しましては、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の向上であり、その実現には市街地再開発事業が最適だと考えている、という答えをさせていただきました。

また、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、という旨をお答えさせていただいております。

最後にご意見といたしまして、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、といったご意見もいただいております。

以上が、第9回北千里駅前まちづくり意見交換会の概要説明となります。

次に、これまでに頂きましたご意見を踏まえまして北千里駅前のまちづくりの方向性を抜粋して概要をご説明いたします。

なお、前回から根拠の充実等を図っておりますが、方向性に変更はございません。

全体版につきましては、本日机上に配布させていただいておりますので、合わせてご覧いただければと思っております。

前方のスクリーンには該当するページのみを投影してご説明いたします。

なお、右下には全体版のページ番号を四角囲みしており、当該資料のページ番号と併記しておりますので参考にしてください。

まず、はじめにまちづくりの方向性は北千里駅前のまちづくりに関して、北千里駅周辺活性化ビジョンをはじめとする上位計画等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、ビジョンの具現化やこれまでのまちづくり意見交換会などで得られた市民ニーズの実現に向けて、まちづくりを進めて行くための、大まかな機能、施設配置の考え方を示すために取りまとめたものとなります。

全体の構成はご覧のとおりで、第 1 章では北千里駅前地区の状況や課題などを整理し、第 2 章で上位計画、第 3 章で利用者ニーズについて整理しております。

最後の第 4 章におきまして、北千里駅前のまちづくりの方向性や実現に向けた方策について考え方を記載しています。

まず、北千里駅前の現状と課題といたしまして、これまでもご説明してきましたとおり、駅前ロータリーや歩行者動線に課題があるという状況になります。

建物が老朽化している現状や、商業環境においては、利用者ニーズと実態に乖離があり、空き店舗が増えているという状況がございます。

また、子育て支援機能、交流機能が不足しているなど公益機能についても課題があるという状況がございます。

次に上位計画の位置づけといたしまして、北千里駅前のまちづくりを体系図として整理しております。

北千里駅前のまちづくりに関する上位計画を整理し、平成 28 年度に策定いたしました北千里駅周辺活性化ビジョンに社会環境の変化や意見交換会などでいただきました利用者ニーズを踏まえまして当該ビジョンの具現化を目指しております。

社会環境の変化として考えられるのは、ライフスタイルの多様化や地域コミュニティのあり方の模索、利便性の高い住居ニーズの高まりなど暮らしに対する考え方について変化してきております。

また、少子高齢化や働き方の変化といたしまして、共働き世帯が増えたことによる子育て環境の重要性が高まっていると思っております。

また、駅前として魅力ある空間の創出に取り組むとともに、人中心の空間へ再構築するウォークアブルなまちづくりも重要となります。

利用者ニーズの把握といたしまして、これまで第 9 回まで（全 12 回）北千里駅前まちづくり意見交換会を開催し、利用者ニーズの把握に取り組んでまいりました。

北千里駅前の課題を解決し、ビジョンを含めた上位計画やまちづくり意見交換会の利用者ニーズを踏まえ、居心地がよく、賑わい・交流・子育て支援機能のある拠点となるよう、人が中心のまちづくりの実現を目指します。

実現に向けた方策といたしまして、北千里駅前のまちづくりの方向性で示された「人が中心のまちづくり」「賑わい・交流・子育て支援機能」などから具体的には、人が中心となった都市構造への再編、交流・子育て支援の機能充実などに取り組み、千里北地区センターだけでなく、隣接するまちなかりビング北千里がある複合住宅地区との都市機能の連携・分担を図った一体での駅前空間計画の考え方を設定しております。

以上がまちづくりの方向性の概要となっており、これを踏まえ都市計画素案を作成しております。続いてご説明させていただきます。

○沼田主査 都市計画室の沼田でございます。座って説明させていただきます。

まず北千里駅前のまちづくりの方向性を踏まえた都市計画の素案について説明させていただきます。

さきほど説明いたしました北千里駅前のまちづくりの方向性の中で、人が中心となった街区、都市構造への再編、ゆとりある駅前空間、まちの顔となる駅前景観の創出などこちらに示しております方策、これらを実現するために都市計画として、市街地再開発事業の決定、道路の変更としまして駅前交通広場の追加、高度利用地区の変更としまして北千里駅前地区の追加、それから地区計画の変更として当地区の地区整備計画の追加を行おうとするものでございます。

なお、地区計画については、今後、事業の詳細な設計を進めていき、その中で具体的な制限内容の検討を行いますので、令和9年度以降、御報告する予定となっております。

それでは、具体的な都市計画素案について説明いたします。

北千里駅前地区第一種市街地再開発事業の決定になります。

千里北地区センターは開設から 50 年以上が経過しておりまして、施設の老朽化ですとか利用者ニーズの乖離などの課題を抱えております。

これらを踏まえまして、北千里駅前地区は、駅前としてふさわしい市街地環境の形成、駅前交通広場等の公共施設の整備、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新が必要であることから北千里駅前地区第一種市街地再開発事業を決定するものとなっております。

名称としましては、北千里駅前地区第一種市街地再開発事業としまして、この市街地再開発事業には第一種と第二種がありまして、第一種というのが権利変換方式、従前の建物、土地所有者は従前の評価に見合う従後の床を受け取ることができます。第二種は用地買収方式、いったん施行者が区域内の建物、土地を買収するもので、希望者には従後の床が与えられるものとなっております。

区域の方ですけれども、こちら画面の右側の図、赤色で囲った区域でありまして、面積が約 3.5 ヘクタールになります。

公共施設の配置及び規模における、道路として当該地の北側に北千里駅前交通広場約 5,780 平方メートル、こちらを都市計画道路千里 3 号線に追加するものです。

次に東側に区画道路 1 号として幅員 6 から 11 メートル、延長約 130 メートルを新設するものです。

また、西側の区画道路 2 号及び南側の区画道路 3 号は既存の道路となっております。

その他公共施設としまして東側に歩行者専用通路、幅員 6 から 10 メートル、延長約 90 メートルを新設するものとなっております。

次に、建築物の整備に関する計画としまして、建築面積約 17,600 平方メートル、延床面積約 113,200 平方メートル、敷地面積に対する建築面積の割合が約 10 分の 7、敷地面積に対する延床面積の割合が約 10 分の 40、これらのただし書きについてはのちほど高度利用地区の変更のところで説明いたします。

主要用途は、住宅、商業、公益施設、駐車場になります。

次に、建築敷地の整備に関する計画として、建築敷地面積が約 24,000 平方メートル、整備方針としましては、建築物と一体的に地区施設の広場と歩行者通路を整備し、回遊同線となる歩行者空間、賑わいの広場を創出し、良好な市街地環境の形成を図ります。

3 点目の都市計画道路の変更になります。

内容としましては、阪急北千里駅の交通結節機能の確保、及び駅前としての景観形成を図る必要があることから、都市計画道路千里 3 号線に北千里駅前交通広場を追加するものです。

位置と面積については、さきほど市街地再開発事業で説明したとおり、画面の右側の図、赤色の位置で、面積が約 5,780 平方メートルになります。

4 点目が高度利用地区の変更です。

高度利用地区とは、建築物の建ぺい率、容積率の最低限度や最高限度、建築敷地の最低限度等を定め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るものです。

吹田市では、JR 吹田駅の南側で、国鉄吹田駅前地区、北側で JR 吹田駅北口地区の 2 地区を指定しております。

今回、この高度利用地区に北千里駅前地区を追加します。画面の右側の赤枠で囲った区域で、面積が約 3.9 ヘクタールになります。

建築物の建築面積の最低限度が 200 平方メートル、こちらのただし書きについてはのちほど説明いたします。

建築物の容積率の最高限度が 10 分の 40、こちらのただし書きについてものちほど説明いたします。

容積率の最低限度が 10 分の 20、建ぺい率の最高限度が 10 分の 8 としております。

建築物の建築面積の最低限度に関するただし書きですが、高度利用するうえで、支障のない機械式自動車車庫、ごみ置き場等の附属建築物を対象外としております。

次に建築物の容積率の最高限度に関するただし書きについて、こちらの注4に示している内容ですけれども、わかりやすく説明しますと、建ぺい率が80パーセントに指定されているところを70パーセント以下に抑えて空地を生み出すこと、それから、広場や施設内に子育て支援または交流機能を設けることを条件に、容積率の最高限度に10分の10を加えるものです。

これによりまして容積率の最高限度は、用途地域での10分の40にさきほどの10分の10を加えて、10分の50とすることができるものです。

さきほどの容積率の最高限度に関するただし書きについて、容積率を10分の50とする場合、さらに注5としまして壁面の位置の制限も条件に設けております。

画面左側の絵で示していますとおり、道路との敷地境界から2メートル以上、歩道と一体として確保する場合は1メートル以上を離すことを条件としております。

最後に、今後のスケジュールについて、になります。

都市計画法第16条に基づく公聴会として、7月中旬頃に市民向けの説明会を行います。

都市計画変更案については、9月中旬に都市計画法第17条に基づく縦覧を行います。

この都市計画変更案は、吹田市都市計画室の窓口及び、吹田市ホームページで公表し、市民や利害関係者の方は意見書を提出することができます。

都市計画変更案の縦覧の後は、本審議会の議を経て、決定、告示する予定となっております。

本日の報告案件に関する説明は以上になります。

○澤木会長 ありがとうございます。ただいま事務局からの説明が終わりました。

それではここから、(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、ご意見を受けていくことにしたいと思います。

ご質問、ご意見がある方は挙手をお願いして順次、ご発言をお願いいたしますがいか

がでしょうか。

○A委員 今ご説明いただいた、環境影響評価の結果をご説明いただいたのですけれども、交通、主に自動車交通については、大きな問題というのにはなさそうということで、景観については今後の進め方として、今日は、内容というよりも進め方のご報告という理解で、景観部会の設置がされるということで理解しました。もう個人的には今日の説明だけで、景観の分野がもうこれでよいかどうか、都市計画決定していいのかどうかを判断することは正直難しいなと思っているのですけれども、しかし、今後の進め方については、様々なところで実効性を担保するために景観部会を置くということを見据えて賛同いたします。そもそも、今年環境影響評価で景観がどこまでできるのかということをも最初かなり懸念していたのですけれども、環境影響評価については、一般的な法アセス、もしくは自治体のアセスですと、すごく限られた部分しかなくて法制的な眺めしかできないことが多いのですが、吹田市さんの場合は、にぎわいとか質の部分も含めて、市街地をしっかりと作り上げていくかというデザイン思考もできそうだということで、この辺りを期待しつつ、その成果を受けて、次の11月の審議会で、改めてここで判断材料をいただいて、最終判断するのかなというふうに思いました。以上を踏まえて、私の方で、11月の都市計画審議会のときまでに確認させていただきたいなと思っている点が今日述べておくべきだと思いましたので少し注文させていただきます。まず、1点目は、本日は自動車交通の話がされたのですけれども、一般的な環境影響評価ではほとんどメニューにならないと思うのですが、やはり人の動線の話を入れたほうがいいのではないかと。それも含めた近隣区画との関係性がもう少し要るかなと思いました。といいますのも、本事業の方向性に、人中心とかウォーカブルという、そういう言葉が多用されていることもあります。駅前の今の案を見せていただくと人の居場所等ができるというところがすごく重きが置かれていて、隣のまちなかりビングですかね、西側の方向との連続性についてはかなり考慮されているというところが前回の

資料でもわかりました。ただ、やはりウォークブルということを実現、本当にしようと思うと、広場空間に近隣のお住まいの方々が足を伸ばしたくなるというような、そういう仕掛けが本当に大事で、要するにアクセスとか、あとはそのアクセスがただ繋がっているだけじゃなくてそこを通ることが快適で楽しいというものになるように綿密に計画しないと、そこだけで閉じたにぎわいになってしまうのではないかとということを少し懸念いたしました。あともう 1 つはその広場というものが、すごく楽しいパスを書かれていて住民の方々の思いも含まれているということなのですからけれども、やはり駅前という場所が、都市の顔に当たるので、そのにぎわいが周りにどう波及していくのか。にぎわいがどんなふうに関わりから感じられるのかということにもう少し重きを置かないと、大型のショッピングモールみたいに中だけは完結しているけれども、外にあまり波及効果がないというふうにならないかというのを少し懸念した次第です。それも含めまして、アクセスであるとか周りから見たときに今回の事業範囲がどのように見えるのか、感じられるのかということをもっと考慮した計画等で示していただいた方が、今のような計画でいいのかどうかということ判断するにはいいのかなというふうに思いました。もう 1 点が、北千里駅前の空間という場所の履歴とレガシーをもう少し考慮しないといけないのではないかとことです。皆さんもご存じの通り、北千里駅前というのはニュータウン開発に何かしら計画思想があってそこで作られたけれども、今に至るまでいろいろ事情があって、おそらく駐車場が必要だとかそういうことがあって今のような状態になっているのだと思います。

私も少しだけしか調べてないのですが、昔の写真を見るともう少し駅前は開放的で、もう少し人のための空間もあったりみどりもあったり、そういう時期があったということがわかります。今回都市計画決定ということで、都市計画で、歴史あるまちにこういう新しい計画を策定するということになった場合に、やはりその先人が残したレガシーをどのように受け継ぐのかということ、その上で新しい価値をどうするのかとい

うことを、もう少し自覚的にやるべきだというふうに思いました。普通まちづくりに関わる計画や設計を行う際はこのような調査は必ずされるはずだと思うのですが、それを踏まえて地域の特性を読み解くというようなプロセスがおそらくあったはずなのですが、本日の資料からではあまりなくて、現状こんなところが問題で、それをこうしたいという現状だけを認識しているような感じですか。環境影響評価ですと、一般的にその現状からどのように改変されるのかというような文脈でいかれると思うのですが、やはり我々都市計画では、計画としての連続性だとか何かを受け継いだとか、これを、こういう理由で改変するという、そのような部分をもう少し整理された方がいいのかなと。例えば先ほど申し上げましたように、近隣の街区、例えば南側の街区のところは、駅前から今でも、通行があると思うのですが、そういうものが今後どのように継承されるか、今どのように伝えているか、そういうところもちゃんと踏まえた上で、説明した方が近隣の方も納得されると思いますし、計画自体も洗練されてくるのかなというふうに思いました。ですので、そのあたりを少し踏まえて11月、教えていただくと私としては審議をしやすいかと思います。

○澤木会長 ありがとうございます。

11月の審議会に向けて2つの点。それから本審議会に対するご理解を御検討いただきましけれども、事務局の方から何か。

○赤池参事 計画調整室の赤池と申します。いろいろアドバイスありがとうございました。1点目の人の動線というところで、近隣区画との関連性、ウォークブルなまちというところで、実際に今、環境影響評価の方でも、今度開催される景観部会の中で、景観というだけでなく、オープンスペースを、いかに生きたものにするかという観点での議論も必要だねというご意見をいただいております。その辺もしっかり議論した上で、その内容をまた11月の審議会で報告できるように進めて行きたいと思っております。

また、2点目にいただきました北千里地域の特徴・歴史とかを、それを読み解いてう

まく活かしていくというところ、確かに本日の説明資料では、そこまで説明できていないところがあると思うので、その辺も計画していく中で、しっかり考えてお伝えできるようにしたいと思います。

○澤木会長 A委員よろしいでしょうか。

○A委員 先ほどの1点目の方の周りとの関係性についてもというところなのですが、やはり、駅前を考えるということは周りにどのように影響するかということなので、駅前をにぎわわせるために何かをするのではなくて、駅前のにぎわいが周りをどう豊かにするかということだと思うので、そういう意味では言葉遊びみたいになってしまいかもしれないですけども、そういった観点での議論というか評価をしていけるような、そういう場にしていただければと思います。以上です。

○B委員 少し私の方からも関連して確認なのですが、景観部会ですね、環境影響評価の審査会の方に設置される景観部会ですけども、これがこの審議会で諮問を受ける11月の審議会ぐらいまでの間、半年ぐらいしかないのですよね。この間にどのぐらいの内容が議論されるのでしょうか。どういったものが11月には、今日の資料から発展したものと出てくるのでしょうか。教えていただけますでしょうか。

○赤池参事 次の11月までに景観部会がどれぐらい議論されるかということにつきましては、今の予定ではその間に3回ほど景観部会をやりたいというところで環境アセスメントの事務局の方たちとは調整をしているところです。具体的な資料等についてはまだこれから整理していくところではございますが、11月都市計画審議会に、何らかの議論の結果というか、成果をお伝えできるような形で進めていきたいと考えております。

○C委員 ご説明ありがとうございました。少しこの議論についていけない感があって、とんちんかんな質問かもしれませんが2点ございます。

1つは景観のあり方についてですね。周りをつなげるという役割は、みどりとオーブ

ンスペース、当然そういうことで似合うところがあると思うのですが、そういったことを確認していく手続きというのは、どの時点が出るのかということをお教えいただきたいのです。今、景観部会で検討した意見をこうするというふうなことはあると思うのですが、その次の段階で何かこういう市や専門家との協議の場があるのか、それとも従来の開発事業のように、もう事業者がデザインして緑化計画を提出するというふうなところまで一気にやってしまうのかというふうなことをお教えいただきたいと思います。もう1点目は私専門じゃないのですが、この住宅タワマンの議論はすべて分譲住宅という理解でよろしかったでしょうか。やはりこういった北千里に人を呼び込むとか、定住人口ではニュータウン開発みたいに一気に人口構成がこうきて、ずっとそのまま30年間平行移動していくということではなくて、ある程度入れ替わりを期待するならば海外の事例ですが、色んな賃貸住宅やアフォーダブルハウジングなどを組み合わせるというふうなことも考えられます。高度地区指定というのは、昔はそういった経済効率を高める、床面積を上げる、業務床面積を上げる、経済的にペイするというようなことを目的としてやっていたけども、これからの高度地区利用というのは、やっぱりその多様な住民が住む、ここに一時的に住んでいただいた方が、吹田市内に移り住んで定住していただくというふうなことも考えてやったほうがいいと。そのための高度地区指定というふうなことも考えられるので、できればそういった多様な住み方も事業者の方に検討いただければなというのは私からの意見です。

○赤池参事 1点目に関しまして景観部会をやってそれだけで今後の議論というのは終わってしまうのではということに関しては、あくまでアセスメントの方も、提案書に対する審査会の中での景観部会という形ですので、今後また実際の計画に対して、評価書というところで、アセスの手続きは引き続き行われていくので、議論はまた続いていくところかと考えております。また、2点目、すべてマンションは分譲で考えているのでしょうかということに関しては、一定今の計画としては、分譲で考えている

ということは事業検討主体の方からもお伺いしているところでございます。ただ、いただきましたご意見でこうした方がもっとまちの活性化とか将来いいのではないかと、いうところも、準備組合にもお伝えして、今後も議論していきたいと考えております。

○澤木会長 C委員いかがでしょうか。

○C委員 わかりました。事業者と公的な立場の方が、協議する場を作っていただきたいと思えます。

○澤木会長 最初の質問に関しては細部まではいかないと思えますけど、この資料にありましたように、当審議会で来年度ですかね。地区計画の中の地区整備計画に関する検討審議なんかもしていきますけども、そこと若干関わりが出てくる可能性もあるのかなという気がします。地区計画であまり細部まで進まないところもありますので、今お話があったような、事業者との協議みたいなものを積極的に続けていただくような形で、いい計画にさせていただくのかなというふうには思います。

○D委員 この説明資料の中でこの間、まちづくりの方向性について、利用者ニーズを確認する上でまちづくり意見交換会を開催されておられまして、ここではおそらくこの今後のまちづくりの中でどういう商業施設が欲しいとか、公共施設ですね、こういった公共性のものが欲しいという、住民とのそういう意見交換を進められて来たのと、そういうふうに私自身承知をしているのですけれども、先日も3月20日、23日に行われました意見交換会、これにつきまして、これは市街地再開発事業に関する都市計画上の意見交換というふうに思うのですけれども、ここで上がっているそのタワーマンションについての様々な懸念等があるのですが、おそらくこの意見交換会、この間数回開かれている、ここであまりタワーマンションに関する意見交換など、まちづくりをどうイメージするかという中で無かったのではないかなというふうに私自身は思っているのですけれども、この3月20日、23日のこの意見交換会の中で、市街地再開発事業に関する説明に対する何といいますか、市民の住民の理解であるとかその納得感というか、そ

のあたりはどのように受け止めておられるのかなということを教えていただけますか。

○赤池参事 3月に行いました意見交換の中での住民さんの理解というところに関しましては、これまで令和5年から続けてきて、やはり最初の方は、タワーマンションに関するご意見もたくさんあったというところですが、それも、説明を重ねる中で少しずつご理解の方が広がってきているのかなとは思っております。3月に開催したときにも、やはりタワーマンションに関するご懸念という意見もいただいたところですが、ただ、やはりその事業そのものに対しては、やっぱり、ここの北千里駅前を何とかしたいということで、応援の意見もいただいているところかなと思いますので、タワーマンションに関するご懸念の声というのは、一定確かにございますけども、やはり応援する声もいただきながら、徐々に理解が広がっているところかなというふうには認識しているところでございます。

○D委員 その辺については十分な説明ができたという認識であるということと、それから、懸念を示しておられる住民さんの納得感というようなところも得られていると、こういう理解でよろしいでしょうか。

○赤池参事 そうですね、懸念を示されている方に、すべてご納得いただけたかというところはなかなか、見解は難しいところかなと思っております。必要性というのは理解いただいているのかなと思いつつも、やはり少し心配ですというところはお意見としてはいただいておりますので、どこまで納得いただけたのかというところは非常に難しいところかなと思っております。

○D委員 すいません。納得という聞き方をしてしまって、少し難しい答えと思えます。そういう十分理解が進んでいると、こういう認識でいいのかどうか教えていただけますか。

○赤池参事 事業の仕組みですとか、なぜこのマンションというもの、保留床というものが必要なのかという事情とか理由というところについては、意見交換会にご参加い

ただいて、こちらの説明等々を聞いていただけた方には、理解いただけているというふうには感じております。

○E委員 先ほどのC委員の質問の中に賃貸か分譲かという質問があったかと思えます。私もあそこに住んでいました。元々会社の借り上げ社宅だったのですよ。周りも企業の社宅扱いのマンションがすごく多いのですが、したがって転勤も結構あるのですが、それを念頭に置いてから、業者さん決まったらですね、そういうニーズが一定あることを認識してもらったらと。意見ですけど、思います。

○赤池参事 当初のころに社宅というのがあったというのも我々も把握しておりますので、その辺も認識しながら進めていきたいと思えます。

○F委員 先ほど意見交換会や、前回の審議会での検討事項の回答ということで、ページ4の終了部分、このマンションの交通について御意見、景観とか日照とかですね。風の影響とかいろいろ、こういう意見がありますよね、と言えるのですけども。回答がですね、今後の風害の対策とか景観について設計する中で検討が必要です、というような、適切なタイミングで検証する、この準備組合という会社なのですかね。少しこの辺お聞きしたいのは、我々どうしてもいろいろ議論があった中で、100メートルの高層マンションができるということで、それがもうこの事業の方、財源を生み出す前提ということで提案されているといえますか、そういう認識は、今日あるのですが。これは実際には、まだこれから高さだとか戸数がどうなるとか、先ほど分譲なのか賃貸なのかという話もありました。それは、これからまだ検討の余地があるというふうに理解してよろしいのでしょうか。

○赤池参事 今現状の計画としては、現時点で準備組合から公表されている中では500戸程度の規模で、98メートル程度の高さで計画されているところです。先ほどの分譲、賃貸というお話ですとか今後その戸数というところについては、現時点でもまだ事業そのものの資金計画も確定したものではありませんので、それを今後詰めていきな

がら、検討していくところになるとは思いますけども、現時点では特にそこに大きな変更というところはありません。まだ確定したものではないというところではございます。

○F委員 確認ですね。ということは前回も少し意見申し上げましたけども、今、いわゆる経済情勢がね、激変しているとか、非常に資材の高騰が、前回よりもっと拍車がかかった様子もございますし、人件費もこれからいろいろ、上がってくる中で、少しある意味、計画を立てるにあたっての不透明なところが増えてきているのかなと思うのですが。例えば、いわゆる、これからいろんな機会があるので、いろんなことでいろいろ議論を検討されていると思うのですが、例えばこれ、スケジュールでいくと、11月の都市計画審議会では諮問があってその計画を決定すること。そこには、今言った高層マンションの関係なんかはもう明確に数字として、提示されるのでしょうか。その点とそれをどう住民の方には説明していくのかというのを教えてください。

○赤池参事 タワーマンションの例えば形とか高さとか、あるいはタワーマンションです、といったこととかは、いわゆる都市計画決定の決定事項の中には入ってはおりませんが、先ほどご説明させていただいた通り建築物の規模ですね、延べ床面積ですとか建築面積がどれぐらいかというところは、一定都市計画図書の方に入って参りますので、そこから大幅な増減はないようにしていかないといけないというところがございます。

○F委員 それと、住民への何か説明はあるの。継続してやられると思うのですが。

○赤池参事 都市計画決定に関しましては、今度の7月中旬ごろというところで先ほどスケジュールをご説明させていただきましたが、16条の説明会という形で、こういった内容の都市計画を考えていくっていうところの説明をさせていただくというのと、並行して我々、まちづくり意見交換会っていうのを今後もやっていくということになるかと思っておりますが、事業計画そのものについても引き続きですね、こちらは都

市計画決定後にはなると思いますが、事業計画の検討の方も進めていますので、それに合わせて、地域の住民さんの方にも、また改めてご説明させていただくという機会は設けようと思っております。

○F委員 最後もう1つですけど。まだ固まってないということで、これ、議会でも少し聞かせていただいて、一応いろいろ私なりに理解しているつもりなのですが、98メートルなり、都市計画でその高さ制限そのものがね、別に98メートル以上あかんとか、もちろん高度制限がなくなっていくので、お聞きしたいのは学識の方が専門に入っているのですが、いわゆる景観というのですかね、ああいう北千里のみどりの多いところで閑静な住宅地やら、すぐ近くに大きな、非常に有意義なといいますか市民の憩いの公園がね、みどりの多いところですから、ああいうところに駅前だとは言っても非常に高いマンションができることについて、景観という点でどのように僕は考えたらいいか。便利になって利便性が増えているだけなのか、やはりああいう地域でのマンションの高さについては、どのように考えていったらいいのかなということを教えていただけたらありがたいです。行政も考えがあるのでしょうが。

○赤池参事 景観の議論については確におっしゃるような高い建物がどういった見え方になるのかといった議論もあると思います。その一方で、我々市街地再開発を今回考える中では、やはり事業の仕組み上、一定の保留床というのがいる中で、高さを抑えて敷地全体にベタッと建物を貼りつけたほうがいいのか、足元にオープンスペースを作って、そこできわいですとか人々の集いみたいなのところができる方がいいのかというところの総合的な考え方の中で、やはり足元の、それも生きた空間というふうに景観まちづくり計画では呼んでいるのかなと理解しておりますが、そういった人々の活動というものがきちんと確保できるようなオープンスペース、動線の確保できるような人を中心としたまちづくりというところがテーマになってくる中で、今回のような計画を考えているところではございます。ただ、とはいえですね、高い建物が何でもい

いのかというところはやはり違うとは思っておりますので、そういったところは、近景ですとか少し離れたところ、中景、遠景といったところからどんな見え方がするのかっていうのは、できるだけ工夫をしてですね、そういった見え方というところについても、工夫を考えながら、やっていきたいと思っておりますし、その辺りも当然アセスメントもそうですし、景観まちづくり審議会等々でも議論されていくところかなというふうに思っております。

○B委員 私の方は少し細かい点で、1点なのですが、アセスの提案書のほうで資料見ますと、車の進入が西側と東側と両方あります。今まで東側の方からの進入というのは現状ないですね。ということは新しくその東側に車がどのぐらいの交通量があるのかわかりませんが、区画1号線って言われる新たに計画する道路ですね、幅員6から11メートルですけれども、その幅員で片側1車線ぐらいかと思うのですが、それで賄える程度の、交通量で大丈夫なのだと思いますが、その確認と、その東側入口に至る車の動線としては、再開発地区の南側の東西の道路を通るのでしょうか。ここも今あまり交通量はないと思うのですが、新たにそういった東側に入る交通動線ができたときの、交通安全上の配慮をしっかりと欲しいなという感じで、A委員から南側の隣接街区にいたるときにその東西の道路を横断するといった現状の動線がありますけれども、そういうことの交錯なんかもあるので、その辺そんなに東側の交通量は多くないのだと思われそうですが、道路計画において、交通安全、通行者の交通安全、周辺も含めて配慮いただければと思いますが、いかがですか。

○赤池参事 確かに、新たに東側にできる道路のところに入口があるということで、区画の南側の東西方向の道路ですね、こちらに対する交通量というのは、現状よりは、おそらく増えるだろうというところは考えられると思います。またその辺につきましても、警察協議の方も行ってございまして、こちらで予測しているところ、それから警察の方の見解等も伺いながら計画を進めております。一定その、それほどの危険性、交通

渋滞等も含めてですね、発生しないだろうというところではご見解はいただいているところでは。

○G委員 結論的には、例えば今箕面萱野にターミナルができていますけど、あんな感じになるのか、それとも大和大学の前のグリーンプレイスみたいな形になるのか。最終的にはどんな再整備を想定されているのかと思ひまして。まだこれからそういうのも含めて議論していくのですかね。それが1つと、飲食店とか塾とか、それから、流通・お店の誘致とかはどんな感じで進めていくことになるのですか。吹田はちょっと飲食チェーン店が少ないなと個人的には思っていますけど。チェーン店が少なくなってから買い物に来るお客さんも少なくなってしまう。そうですね、トイレとか自習スペース、塾とかもあった方がいいと思うのです。結局は梅田に行った方が利便性が高い、となってしまうと、北千里がそんなに発展しなくなってしまうので。お店とかどういう風な感じで誘致しているのかなど。全てこれからだとは思いますが。

○赤池参事 最初の1点目について、でき上がりの駅前のイメージというところかなと思いますので、もしお時間いただけたら、前回お示したパースイメージが示しできるかと思ひます。少しその前に2点ほど、2点目でいただきましたどのような商業施設、誘致等々というところですが、そちらにつきましては、今まさに準備組合の方でも今後も含めて検討していくところではございまして、どういった構成にしていけば、人が集まってきてくれるのか、またそれが維持できるのかというところ、今まさに計画しているところですので、現時点ではどんな店という具体的なものについては、まだ決まったものがないというのが現状でございます。

また、自習スペースとかそういったものもあればというようなご意見、商業施設というよりは公益施設として、コミュニティセンターの整備というものを市としても今度の北千里駅前地区で考えているわけですが、その中で住民さんとの意見交換したときには自習スペースというところも、ご意見として挙がっておりました。その辺のニー

ズをとらえながら、考えていきたいと思っておりますので、引き続き検討していきたいと思っております。

○G委員 今のに関連しまして、例えば南千里の建物、千里ニュータウンプラザとか、公共施設、吹田市に、やっぱり自習スペース、子供さんが宿題できるスペースがなくて、取り合いになっているのですね、いろんなそういうコミュニティ施設で。ぜひ自習スペースを拡張していただいたほうがいいかなと思いますね。北千里でスクールバスが、箕面の方とかに向けて、吹田市内もなんですけども、学校がたくさんあって、学生さんが通るところにあると思うので、発展にはやっぱり学生さんが立ち寄るところが欠かせないと思うのですね。あとさっき言った1点目なのですが、去年吹田市の国勢調査員の仕事を仰せつかりまして、町、それなりに自転車とかで走っていたら、例えばさっき言った飲食店って大きい道路に面してドーンとできちゃうので、その街の大きな印象になってしまうのですね。最近のネパールのカレー店ができたということですけど、ネパールの方のちょっとしたコミュニティができるのは、それはそれとして、カレーが好きだったらいいと思うのですが、それでなんかちょっと町並みができてしまっているなど感じたりもして。それとちょっと一番言いたいことは質問させていただいたのですが、採算性とかの視点とかもあると思うので簡単にはいかない話ですけども、飲食チェーン店とか、お店の誘致に関しては、やはり学生さんと地元の住民の方が梅田に出たほうがいいという風にならないようにしてほしいなと思います。

○赤池参事 すみません、パースイメーजですが、今繋いでいるパソコンにデータが入っていませんでしたので、少しお待ちください。あと、先ほどいただいたご意見で自習室の件、隣の街区のまちなかりビング北千里の中にも自習スペースがあるのですが、いつもいっぱいというようなご意見もいただいておりますので、積極的に考えていきたいなというふうには思っております。お時間かかりまして失礼いたしました。こちらはですね、以前の都市計画審議会でのご報告の際にもお見せしましたイメージ図でございま

す。令和6年の6月のときにですね、準備組合の方から地域に対して、今考えている計画というところで、ご提示させていただいたものでございます。ちょっと鳥瞰のパスしか現時点ではなくて、全体が映っているものになりますので、細かいところについては少しわからない部分もありますけども、イメージとしましては、駅前にロータリーと、そこに向けて大屋根広場というのがあり、そこから高低差のある敷地、区域というのを活かしながら、建物の屋上等も使いながら広場をつなげていくというような計画をしているところです。少しご参考までに見ていただければと思います。

○H委員 先ほどの住民の方々の納得感と少し関連して質問なのですが、ご存じのように都市計画決定されてしまうとそのあとはなかなか止まらないのですよね。その都市計画決定がなされた後、異議申し立てができるのが具体的な権利変換というときなのですが、いろんな説明会を行ってどうなのですか。その近くに住んでいるのでということを出て行って、こうなったらいいなあ、あんなだったらいいなあという意見を言う方というのはおられると思いますが、都市計画決定後の具体的な、権利制限を受けるような人たちの、納得感というか。その辺りというのは調整が十分に進んで、11月にもう、ここで都市計画決定してしまっても、誰かの意見や権利を全く十分考慮せずに、我々計画進めちゃったみたいなことにはならないような、慎重な手続きが進んでいくということ信頼した上で、今年11月の議論に参加したいと思います。

○赤池参事 都市計画決定によって制限、権利を受ける、市街地再開発事業が決定されるということかと思います。そうすると、いわゆる区域内の地権者の方というのがそこに当たるかなと思っておりますが、今まさにその事業検討主体である準備組合というところで、地権者の方、皆様、加入されておまして、その中で議論をしながら、準備組合としても都市計画決定に向けて進めていただきたいということで、お話を市の方にもいただいているところです。地権者の中での、いわゆる最終的な権利変換という、すごく資産のところに関わってくるところがございまして、細かい調整はもちろ

ん今後もずっとあるとは思いますが、一定事業そのものを進めていくというところについては、地権者の皆さんもご理解いただいた上で準備組合として進めているというところでございます。

○H委員 地権者の方は最終的な採算がきっちり取れるかというところで納得いただくことができると思う。事業者としてもその段階で、採算をとればということになるのだと思うのですが、まちづくりにどれだけ繋がっていくのかということに関して、やはり若干引っかかりがあるのですね。例えば、メロードにしても、タワマン部分の賃貸、分譲、ほぼ 100 パーセント稼働しているというふうには聞いているのですが、ただ、メロードがJR吹田駅の北口にどれだけ波及効果を持っているかということと、近くに住んでいる感覚だと、あまりないなというのが正直なところなのです。ただ採算はとれているのですよね。まちづくりという観点からしたときに、都市計画決定してしまうとその部分はそのあともうほとんど進まないとか、大きな方向転換みたいのを考える余地がなくなるわけで、この 11 月というスケジュールで本当によいのかどうか、その何ていうか、根拠についてももう少し腑に落ちるご説明がいただければなという気持ちがある、というのが意見です。

○赤池参事 11 月の都市計画審議会の諮問というところで、もう一度審議会の中でご議論いただく機会が予定されておりますので、そこで、もう少し納得した上でそこに向けてどうするかというところのご検討をいただけるような材料を 11 月にはお持ちしたいと思っています。

○澤木会長 よろしくお願いたします。メロードとは少し違うということで、ちょっとその辺も含めて、きちんと理解できるような資料を出していただきたいと思います。おそらく、共有スペース、いろんな地権者の方々、組合、エリアマネジメントと言われるような運営をやっていかれるし、その中でいろんな工夫ができるというのが、そういうところに我々は期待したいなと思いますけれども。メロードは単体の住居棟で、下に

はあまり余地がない。そういう場所に立っているのです。こちらは千里地区センターの一つでもありますので、機能を期待されています。都市計画決定、或いは事業実施後の運用に関してもきっちりと魅力的な街として発展ができるようなところを議論できればと思います。

○澤木会長 その他いかがでしょうか。

(質問・意見なし)

○澤木会長 ではご質問がないようでしたら、以上で報告を終了させていただきますがよろしいでしょうか。

(了承)

○澤木会長 それでは以上で報告を終了いたしますので、傍聴人の方は大変恐れ入りますが、ここで退席をお願いいたします。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のでよろしく申し上げます。

○事務局 事務局から1点ご連絡させていただきます。

次回の審議会の開催日程でございますが、11月に予定しております。正式な開催通知につきましては、10月頃にお送りさせていただきますので、どうぞよろしく申し上げます。以上でございます。

○澤木会長 以上をもちまして、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。