

吹田市環境影響評価審査会景観部会（令和8年度第1回）会議録

日	時	令和8年6月4日（木）午後4時～午後5時43分
場	所	吹田市役所高層棟3階 災害対策本部会議室
出席者	委 員	加我部会長、松本部会長代理、林委員、若本委員
	事 務 局	道澤部長、丸谷参事、水谷主幹、永井主査、山主査
	連絡調整 会 議	〔都市計画室〕亀川参事、田中主幹、浅井主査 〔計画調整室〕白澤参事 〔公園みどり室〕神田参事
	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、辻村事務局員、杉本事務局員 〔株式会社ウエスコ〕 白井技師、松岡技師
	傍 聴 者	0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）これまでの環境影響評価の経過について
- （2）景観部会での審議内容について
- （3）都市計画審議会の審議内容について
- （4）景観に関する設計方針、コンセプトについて
- （5）質疑応答

Ⅰ 開会

- ・4名の委員の出席により審査会成立を確認
- ・部会長に進行を引き継ぎ

○部会長

私、環境影響評価審査会の方で、本件、北千里駅前地区第一種市街地再開発事業の提案書を受けるということで審査をしてございます。

その中で、本件、都市計画にも関わる案件でもあり、さらには、景観まちづくり審議会や景観アドバイザー会議とも審議がかかるということで、非常に経過として重要なところでございます。

A委員と私の方で、それぞれの部会であったり、会議において情報共有しながら、この案件を進めるべきではないかということで、提案をさせていただきまして、皆さんにお集まりをいただいたというところでございます。

千里ニュータウンの中で、地区センターとして、住民の方々にも今まで慣れ親しまれたところでございますけれども、老朽化に伴って、新たに賑わい活性化が求められているところでございますが、各種の容積緩和等も含めてということと言えますと、公共貢献をというようなことを、景観という視点から繋ぎ止めていくということも必要かというふうに思っております。

本日お忙しいところお集まりいただきましてどうもありがとうございます。短期間の決戦というふうになるかと思っておりますけれども、十分に御意見をいただいてということと、またこれからの、景観誘導の方にも繋げていただければというふうに思っております。

皆様方の高度な専門知識と見識に基づいて、闊達な御意見、御提案をいただきまして、是非ともこの会を実りのあるものとして、事業として、市民に親しまれるといいますか、魅力あるものとなるようにしてまいりたいと思います。

どうぞ御協力をよろしくお願いいたします。

2 景観部会 委員紹介、部会長代理指名

○部会長

次第2の景観部会委員紹介及び部会長代理指名について、本日は、初めての景観部会ですので、御出席の委員の皆様も、自己紹介を兼ねて、一言御挨拶をいただければというふうに思っております。

(各委員挨拶)

名簿については資料1ですので、御確認ください。

それでは、続いて、部会長代理の指名を行います。事務局から説明をお願いします。

○事務局(丸谷参事)

規則では、部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときには、あらかじめその指名する委員がその職務を代行する、となっております。規則に則りまして、部会長には、職務を代理する委員をあらかじめ御指名いただきたいと思います。

○部会長

私の方から指名をさせていただきます。環境影響評価審査委員並びに景観アドバイザーを受任しておられる松本委員に、部会長代理をお願いしたいと思います。御承諾いただけますでしょうか。

○部会長代理

承諾いたします。

○部会長

ありがとうございました。それでは、部会長代理は松本委員をお願いいたします。今後の景観部会の会務は、私と、松本委員で協力して行いたいと思います。皆様、御協力よろしくお願いします。では、続きまして本日の傍聴希望者を確認させていただきます。事務局より報告をお願いします。

○事務局（丸谷参事）

本日の傍聴希望者はございませんでした。

3 【審議事項】（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業

○部会長

それでは次第3の（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業の審議に移ります。事業者の方、入室をお願いします。

（事業者入室）

○部会長

それでは審議事項（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業について、進めてまいります。

では、次第（1）これまでの環境影響評価の経過について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（永井主査）

それでは、本計画のこれまでの環境影響評価の経過及び本日の流れを御説明いたします。資料2を御覧ください。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まして、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、本年令和8年5月7日に3回目の審査を行いました。

その間に、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、御意見が出ました。

まず本審査会委員より出ました御意見は、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、人と自然と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すること。次に、同じく景観に関する評価についても、都市計画審議会、景観まちづくり審議会や景観アドバイザー会議と共有すること。

一方、都市計画審議会におきましても、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ました。

そこでこのたび、先の3つの審議会等の委員の方からも臨時委員を委嘱しまして、こちらの景観部会を立ち上げました。本部会におきましては、本計画の設計方針が、今後の北千里駅前にふさわしいオープンスペースを創出するものか、またその景観コンセプトが、千里ニュータウンの特性を尊重した景観形成に資するものかなどについて適切な評価と、本計画の規模と趣旨にふさわしい環境取組のあり方について、御審議をお願いいたします。

その中で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、委員の皆様の御意見を集約させていただく予定ですので、よろしくお願いいたします。

今回の審議の内容及び各委員から御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、今後の審議に活用するとともに、併せて部会長を通じて全体会に報告を行ってまいります。

○部会長

現在、都市計画決定の前であり、環境影響評価では提案書の段階ということではございますけれども、最終的な実体に向けてということで、今の段階で審議しておくべきこと、さらには次に繋がるということで、議論をしていきたいと思っておりますので、事業者の皆様、御協力の程、よろしくお願いいたします。

では続いて次第(2)景観部会での審議内容について、事務局から説明をお願いします。

○事務局(丸谷参事)

それでは資料3に沿って説明をさせていただきます。

景観部会で御審議をいただくにあたって、共有をした上で進めていく、内容としての評価項目と評価対象と評価水準の案について御説明をさせていただきたいと思っております。

1番ですけれども、現在、市街地再開発事業につきましては都市計画決定の前でございまして、基本設計がまだ入っていないという計画段階であるという前提がございします。その中で、この景観部会におきましては、景観とオープンスペースに関わりのある環境項目として、緑化、人と自然とのふれあいの場、景観という項目を対象として、御審議いただければというふうに思っております。

3番ですけれども、環境項目等の評価対象・評価水準ということで、こちらにつきましても、もし追加ですとか新たな視点とかがあれば、この後、御意見と御審議いただければというふうに思っております。

まず1つ目の緑化につきましては、評価対象がオープンスペース及び駅前交通広場に新たに形成される緑の質及び量、ということにしております。また評価水準につきましては、質について、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、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、としております。

次の、人と自然とのふれ合いの場の評価対象につきましては、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としておりまして、評価水準は、緑等の自然と人がふれあう場の形成する方針を持つとともに、そのふれあいがもたらすと期待される効果等が示されているか、ということにしております。

景観につきましては、オープンスペースの景観のコンセプトの他に、千里ニュータウンの景観特性から見た、広い視点から見た、新たに生まれるまちの景観コンセプトと、三色彩道沿いに位置しておりますので、その駅前交通広場の景観コンセプトを評価対象としております。

評価水準におきましても、それに対応した形で3つあります。オープンスペースにおいては良好な景観形成に資するものとなっているか、評価水準の2番につきましては、新たに生まれるまちの景観コンセプトが、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番目、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、というふうにしております。

○部会長

環境影響評価の審査項目の順になってございますので、緑化、人と自然とのふれ合いの場、景観という順になってございますけれども、多分、景観が全体性を持つものだと思いますので、緑化、人と自然とのふれ合いの場の、個別項目というのもそれが全体として、調整されたものになっているかというところで、重要なのはこの景観の項目だと思ってございます。

それではこの件について現段階でございます。内容等を見ながらの方が本来は良いのかもしれませんが、御質問、御意見等あればお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

○OB委員

ここに書かれているのは、通常される環境影響評価のものも含めてというか、それがあって、その中でも特に重要というものが出されているだけということでしょうか。それとも通常やるような評価はもうここでは議論せずに、ここだけをやるんだというか、例えば、人と自然とのふれ合いの場って、あんまりこういう評価されないですね。通常は、周りの公園などでの活動に影響がないですかっていうようなことをされると思うんですけど、これは敷地の中のことを書かれているように見えます。それはどちらで考えていけばよろしいでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

今回、2番のところで書いておりますオープンスペースは、もともと審査会のほうでオープンスペースの評価についての御意見をいただいております。評価をする際に、オープンスペースという項目がございませんので、そこを分解した中で、人と自然とのふれ合いの場を持ってきております。評価対象のところの書き出しが「オープンスペースに」という言葉から始まっているのはそういった意味合いになります。

B委員の御指摘で言いますと、提案書のところで、もともと人と自然とのふれ合いの場というのは、

評価項目には選定されていないというところがございます。提案書7-3で、除外した環境要素のところに入っております。

ただ、まだ提案書の段階でして、いわゆる予測調査、予測評価の項目自体の審査を、審査会の中で継続してやっている最中で、この景観部会を開催しているところがございますので、もちろん、景観部会ではございますけれども、そういった視点についての御意見も頂戴いたしましたら、今後の審査書の中にも反映していきたいと考えているところです。

○部会長

私の方から補足をさせていただきますと、B委員に言っていたとおりだと思います。従来、環境影響評価っていうのは、自然地っていうのですかね、そこに開発が及ぶ場合に、周りに対する影響をということと、人と自然とのふれあいということでいきますと、自然環境の中のレクリエーションを中心に、ということで、提案書4-97にありますように、周辺のぷらっと吹田だとか、さくらコースだとか、散策観光ルートに対する影響は本当はないのかということを審議するという項目だと思います。

これを市街地の中での開発行為って言ったときに、該当しないのは本当なのだろうか。多分敷地内に緑化を始め、自然面は出てくるでしょうし、緑面が出てくると。そうしたところを、市街地の中でオープンスペースというふうに考えた場合には、緑陰形成も含めて、人と自然とのふれあいといった観点から、評価をしておくということが必要ではないかということで、私の方から提案をさせていただきました。

今後評価する項目のところで、今回は該当ありませんというような表現になっていたかと思いますが、こうした市街地の開発のときに、特に今回、再開発事業に伴って公共貢献をどうしていくのかということでいきますと、足元のオープンスペース、パブリックスペースが非常に重要になってくると、そうしたことを、量と質とで評価をするということをきっちりしておいたほうが、市民にとっても、また周りの環境に対する影響も測ることができるのではないかなというように、今回、人と自然とのふれあいの場のところに、オープンスペースに関する項目を追記していただいて、皆さんで議論をしたいというふうに思っております。

○B委員

何となくわかりました。最初に見たときに、これはもしかして万博公園の観覧車が見えるのではないかとかですね、そうすると、千里ニュータウンって万博の大きい緑があってその向こうに緑と建物が綺麗に調和していて、さらに箕面の山で、屏風のように立っているというのがあるのですが、そこに、よきと出たときに、果たしてそれはふさわしいのかとか、そういったことは考えないのかなと、ちょっとそう思った次第です。今、範囲1.5kmっていう設定をするというのは多分入っていないですね。そういうのがあって、どこまで広げて話をしましょうかということでお聞きしました。

やっている内に、いいところで話をできればと思います。

○事務局（永井主査）

付け足しますと、今、提案書の方は、事業者がこういうふうな調査をしたいという形で出てきたもので、その中でこれは不要だと思いうことで、先ほどの人と自然とのふれあいの場っていうのがあるのですけれど、これは今、審査会の中で審査をしている段階です。ですので、審査会から、いや、これは審査した方が、評価したほうが良いという意見が付けば、実際の評価書案のときには、それを追加

して、事業者は審査する、評価するということになります。まだ、提案書が決定ではない、これから審査の上で、追加するもの、要らないものとかというものを審査した上で、次の段階に進むというところがございます。だから、人と自然とのふれあいについては、景観部会が立ち上がったということは、評価書案の方でももちろん評価の方に入ってくるのではないかと、我々の方では考えておりますので、御遠慮なく、御意見をいただければと思っております。

OC委員

私、他の自治体でいくつか環境影響評価の委員を務めているのですが、これを見せていただいたときに、いわゆる一般的な環境影響評価、先ほど部会長がおっしゃったようなものとは、ちょっと毛色が違うということはすごく理解いたしました。

ちょっと気になるのは、環境影響評価は基本的には、低減した、されてないというような形で、結局、景観で言えば、例えば角度の大きさであるとか、あとはスカイラインを切っている切っていないとか、そういうことで少しでも影響が抑えられたらいいというような形で、審議すると思うんですが、今回の評価対象、評価基準を見ていると、そういう減点を少なくするという考え方ではなくて、新たに何か創出するものに対してのプラスの評価であるとか、もう少し検討できるのではないかなというふうな、どちらかというとか何か閾値があってこれを超えているからだめだよという議論ではなく、もう少し、一緒に改善できる部分はないかなということを考えて揉んでいくような作業というふうに認識した次第です。

です、どうしても環境影響評価ってディフェンシブな感じになってしまっていて、もうこれ以上できませんというような形になってしまうのですが、この審議の場で、そういうような議論になるべくならないように、私たちの方も、もっとこうすれば良いのではないかなってアイデアをお互いに戦わせて、いやでもそれは制限の中でちょっと難しいとかというところをざっくばらんに話せるような、進め方としてはそういうような理解で大丈夫ということなんですよね。

○部会長

私自身はそうように思っております。

今回の部会、本来ならば定量的に評価をできる項目で実施をしていくというのが、環境影響評価ということで考えますと、回避、低減、代償で、どうしても低減が中心になってこようかと思えますけれども、景観部会というかなり定性的なものであり、量だけでなく質ということを問うということだと思いますと、おそらく対話をしながら進めていくということが一番なのかなというふうに思っております。

この部会を立ち上げるときにも、部会長という話で、これはどのように評価をしていったら良いのか非常に迷ったところがございますので、きっと整えていくであったりだとか、さらに創出していくということだと思いますと、市民の方々との共有も大事でしょうし、これに関わるものの共有が大事なかなというふうに思っておりますので、対話をしていくということなのかなと思っております。

OC委員

わかりました。一般的に、おそらくそういう場合は景観アドバイザー会議になるのかなと思うのですが、しかしそこまでいくということはもう都計審も通った後というふうになってしまっていて、もう取り返しのつかないことも多いので、是非まだこの計画が詰まりきっていないときに、色々ざっくばらんにお話をさせていただいてというような場ということで認識いたしました。

もう一つ気になったことが、B委員がおっしゃったのと同じように、景観のここに書いてある項目が、いわゆる近景って言っていいのかわからないのですが、ちょっと近接した空間の評価が多いなと思っておりまして、千里ニュータウン全体の中での位置付けとか、普通の景観で言えば外部からの眺望景観に関するということになると思うんですけども、もう少し何か広域的なものの中での評価というのが、定性的であっても入った方が良いのかなというふうには思っています。

やはり地区センターということで、地区における位置付けとかがっていうところが大事だと思いますので、それはもう少し評価対象に含めても良いのかなとは思いました。

○部会長

事前のときにも、これに関連してA委員にも御意見いただいたと思うのですが、いかがでしょうか。

○A委員

環境影響評価審査会の方でも、私も、提案した立場なのですが、今まさに言っていたような、ディフェンシブな、よくフォトモンタージュで見える見えないとかですね、そういうところに注視してしまうのですが、計画が一旦リセットした経緯とかも、やっぱりそれは暮らしている方の認識とか生活とかですね、そういうものとちょっと議論がかみ合っていないというところで、ハードのところもそうなんですけれど、まず景観と、その景観の中でどう暮らしていくのかとかですね、何か尺度をもって評価しにくいところなのですが、議論しなければいけないというところで、ただそういう受け皿のところがどこにもないというところで、今回こういう会議体ができたのかなと思っています。

事務局が大変かもしれませんが、いろんな議論を受け取って、是非ここで活発な議論ができればいいかなと、私は思っております。

もう一つ、まさに言っていた地区センターとか、千里ニュータウンの都市計画、そもそも意図されていたものがなくなってしまうのかとかですね、広域な視点は、私も同様に必要だと思いました。

○部会長

景観の用語ですと近景、中景、遠景からの見えと、それに対する影響ということも含めてということで、確認ができればというふうに思いますので、場合によっては、この評価対象のところでもう少し遠景の部分、眺望景観ということも含めてということで、議論ができればと思っています。

○A委員

今、改めて読んでみて気付いたのですが、オープンスペースの景観っていう、言葉が強い感じがして、建築物のところもちろん入ってくると思うので、ちょっと言葉尻だけだと思うのですが、広く見ると新しくできる広場とか、交通、施設の空間なのかなとも読めなくもないと思ったので、その辺り、少し、言葉尻とか対象を増やすのか、検討されてもいいのかなと思いました。

○部会長

是非ともしたいと思います。ちょっと私の声が大きすぎたのかもしれませんが。ランドスケープで、常にオープンスペース、パブリックスペースをということをもう少し意識した方が、公共貢献に良いのではないかと、ちょっとその辺が強くなり過ぎているかと思っていますので、元来、建物景観がベ-

スにあって、加えてという検討ができればというふうに思いました。

○事務局（丸谷参事）

この資料3について、御意見を頂戴していきまして、どちらかといいますと事務局としても先生方の御意見、これまで審査会の中でやってきた御意見を、ちょっと事務局なりに取りまとめた資料ということですので、議論は必ずしもここに書いてある言葉尻とかに縛られていただく必要はないのかなというふうに思っておりますので、闊達な議論をしていただければというふうに思っております。

もう少し広い眺望のという視点については、景観のところの2番の千里ニュータウンの景観特性というところは、これだけでは読み取れない可能性があるかとは思いますが、広くという、千里ニュータウンのこれまでの歴史といいますか、経過みたいなところも含めつつのところ御議論をいただければというふうに思っております。

この言葉尻のところというのは、そこにこだわっていただくことなく、御議論の方、頂戴できればと思っております。

○部会長

この追加も含めてということで、振り返りたいと思いますので、中身の方、少しずつ進めてまいりたいと思います。それでは、評価水準に沿っての審査のところについては、評価水準も、都度、振り返りながら進めていくということで行いたいと思います。

それでは、(3)都市計画審議会の審議内容について、これについては事業者より説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

○吹田市都市計画部計画調整室

先ほど事務局から説明がありましたように、今回、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意見を共有しながら審査を進めていくとお伺いしておりますので、先日5月25日に開催いたしました令和8年度第1回目の都市計画審議会の概要を説明させていただきたいと思っております。

お手元の資料4の方を御覧いただけますでしょうか。当日は報告事項としまして、「前回の都市計画審議会での検討事項に対する回答」、また、「第9回北千里駅前まちづくり意見交換会に係る開催概要」、「まちづくりの方向性」、そして「都市計画素案」といった内容を御報告、御説明しております。都市計画審議会での環境・景観に関する主な御意見、質疑内容でございますが、まず、「交通に関して、人の動線と近隣区画との関係性の話を入れたほうがいい。ウォークブルを実現するなら、ただ繋がっているだけでなく、広場空間に近隣の方々足が伸ばしたくなるような、快適で楽しいといった仕掛け・工夫が大事。」との御意見を頂戴いたしました。それに対しましては、「動線と近隣区画との関連性については、環境影響評価手続きの中でも、オープンスペースをいかに生かすものにするかという観点での議論も、景観部会で必要といった意見もいただいている。その辺りもしっかり議論した上で、11月の都市計画審議会でも報告できるよう進めていきたい。」旨、お答えしております。

続きまして、「新たにできる東側の出入口で、どのくらいの交通量があるかわからないが、計画している道路幅員で大丈夫なのか。東側の出入口に対して、交通安全上の配慮をしっかりといただきたい。」との御意見に対しては、「南側の東西方向道路の交通量については、おそらく増えると考えられるが、警察協議や現時点での予測を踏まえながら検討しており、警察からは、交通渋滞やそれ

ほどの危険性は発生しないだろうという見解はいただいている。」旨、お答えしております。

また、「緑やオープンスペースの周辺との繋がりといった、景観のあり方を確認していく手続きはどの時点で出来るのか。景観部会の次の段階で、市や専門家との協議の場があるのか、従来の開発事業のように事業者がデザインし、緑化計画を提出し、開発が進むことになるのか。」との御質問に対しては、「現在はあくまでも提案書に対する審査会の中での、景観部会というところであり、今後も環境影響評価手続きは行われていくため、実際の計画に対しては、評価書案の段階で議論が続いていくと考えている。」旨、お答えさせていただいております。

以上が、都市計画審議会の概要の報告となります。

○部会長

本件について、都市計画審議会委員でもありますC委員の方から、何か補足する事項がございましたらいただきたいのですが、いかがでしょうか。

○C委員

今、御説明いただいたようなところがありましたが、都計審の方では、私の個人的な印象ですが、やはり景観についてどのように捉えていいのか、都計審の方でこれから計画を決定するにあたって、どう評価して、良いと言えるのか、悪いのか、正直わからないというような雰囲気が出ておりました。ですので、こちらの部会の方に求められているというか、期待されている部分がすごく大きいのかなと思っております。

もう一つ、私が当日言ったことの中で入っていなかったもので、それだけは述べたいのですが、やはりその計画というもののレガシーみたいなものをもう少し考えていただきたいなと思っております。先ほどの千里ニュータウンの計画の中での、全体計画の中でのこの地区センターの位置付けというものもありますが、やはり計画を今までされてきて作られたものを、何か改善するのであれば、前の計画はこういうことを実現しようとしていた、それを今回このようにすると。環境影響評価であれば、従前の自然がどうなったかというのが普通ですが、市街地の場合は従前にあるのが人の環境なので、人の環境を取り巻いているシステムという意味で言えば、従前のニュータウン計画とか駅前の計画というものをちゃんと踏まえて、それをこのように改良するとか、改善すると影響が出るといった文脈でやるのも大事かなと思っておりますので、そのあたりを今後の部会の中で議論したいなと思っております。

○部会長

本件に関わらず、感想のようなことになりますが、公園等を始め再整備ということがよく色々なところで行われるのですが、老朽化、陳腐化しているから新しいものに作り変えるんだということがよくございます。20年30年使われてきたところでもありますので、また当初、その当時の最先端の考え方とかコンセプトを持って設計理念があって作られたところで、千里ニュータウンは我が国を代表する住宅環境としてのモデルでもございます。そうした設計思想、計画思想ということを踏まえて、必ずしもその通りでなくても全然問題ないのですが、今お住まいの方々に対して、どのように大きなインパクトを与えるか、もしくはそれを低減するのかということも非常に重要なことだと思いますので、従前、今の状況、それに対して新しいものをどのように組み込んでいくかということで、十分にそのあたりは検証していただいて取り組んでいただくということが大事かと思っております。

では、そういったことも含めて、景観に関する設計方針等、現在の段階での取り組み内容について

確認したいと、そのことを踏まえて意見交換したいということではよろしいでしょうか。

OB委員

事務局にお願いなのですが、例えば都計審でのこの意見質疑は何を見て言っているのかというのを、それを示してほしいですね。結構プロジェクトとして動いていると思うので、もしかするとある段階のこの絵を見たとか、いやいやもう全部これをベースにしているんだとか。何に対しておっしゃった意見なのか全くわからないので、これだけ見せられても少し理解が十分及ばないと思いますので、よろしくお願いします。

都計審の意見質疑というのは何を御覧になってされたのでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

都計審での配布資料というものがあるとは思いますが、それにつきましては、また後日、都市計画画室の方から共有を受けまして、御提供できればと思っております。

OB委員

わかりました。少しそこだけ気になったので。

OC委員

大体ですね、このまちづくりの全体のパースのようなものと、ゾーニング図のようなものを見せていただいて、今日先ほど御説明のあった部会の方針ですかね。先ほど御説明いただいたものを見て、その上で私たちは議論させていただきました。

○部会長

そういう意味で言いますと、都計審にかけたものよりも、これから御説明いただきます資料5-1、5-2はバージョンアップしているといいますか、少し詰まっていると考えてよろしいですか。

実は環境影響評価のときにも、どのレベルのことを評価していいのかというようなことを、この提案書に掲げていることと別途、今までの経緯ということで御説明いただいたりしています。ですので、B委員がおっしゃっていただいたように、今どの時点のものに対してどのように意見が出て解釈すればいいのかということは重要なことだと思いますので、都計審の資料なども共有していただければと思います。事前の打ち合わせでもA委員から、今の到達点は一体どこまでなんだと、少なくとも提案書は掲げておく必要があるのではないかと。それが共有できないと、空中戦になっても大変ですので、次回以降お願いしたいと思います。

OC委員

今いただいた資料を見てまして、少なくとも資料5-2の方は見ていません。資料5-1ぐらいまでを見たことがあるというような理解をいただければと思います。

○部会長

それと、都計審ですので、都市計画決定にあたり、ここはどのように緩和するであるとか、都市計画画として何が議論になるとか、何か前提条件とか条件整理みたいなことは当然あったんですかね。

OC委員

そうですね、もちろんここが交通広場になるとか一応ありました。ただ、今回都決するものが道路部分と交通広場部分と、そのあたりぐらいしか結局はなかったの。あとはその容積緩和、それは結局その建物の高さとかによるので、例えば福祉施設の話とかは少しあったかもしれませんが、その景観という意味でのそういう議論にはそういうことはあまり関連しなかったかなという印象です。

○部会長

では、景観に関する設計方針、コンセプトについてということで、(4)の方を、事業者の方から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、後ほど資料5-2、準備組合から設計方針やコンセプトの説明をさせていただく前に、本事業に関連する上位計画や北千里駅前の景観まちづくりの考え方につきまして、市の方から御説明させていただきます。

まず資料5-1の1ページ目、目次を御覧ください。まず初めに、少し前回と同じ内容になるかもしれませんが、「本地区のなりたち」、「地区の現状と課題」、「これまでの取組と今後の進め方」について御説明させていただきます。その後、「本事業に関連する上位計画の方針」、そして、「北千里駅前の景観まちづくりの考え方」を、また、「地域住民の意見を踏まえた整備イメージ」について御説明させていただきます。

2ページ目を御覧ください。まず、「本地区のなりたち」でございますが、北千里駅前の千里北地区センターにつきましては、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っております。また、現在は、近隣3住区の住民のサービス施設である以外に、生活を支える重要な交通結節点としても機能しております。

続きまして3ページ目でございますが、こちらは本地区の現在の写真となっております。中心には駅前ロータリー、その周りには商業施設がございまして、また、左側の青山台のデッキから接続しているところには、立体駐車場が整備されております。

続きまして4ページ目、「地区の現状と課題」でございますが、開設から50年以上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、周辺施設との連続性が不十分であったり、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歩行者動線の障害など、様々な課題がございます。一方で、隣接する西側街区では、令和4年度に、図書館、児童センター、公民館の複合施設である「まちなかりビング北千里」が開設している状況でございます。

次に5ページを御覧ください。「本事業におけるこれまでの取組と今後の進め方」につきまして、御説明いたします。上段、吹田市におきましては、平成28年度に北千里駅周辺活性化ビジョンを策定し、まちづくりを進めておりまして、一方で、下段の地権者組織におきましては、令和4年4月に準備組合が設立され、計画の検討などを進めております。これまで、準備組合の計画検討と並行して北千里駅前まちづくり意見交換会を開催し、皆様の意見やアイデアを共有しながら進めてまいりました。今年度は、都市計画に関する法定手続きとして、都市計画案の説明会や縦覧などを経て、都市

計画決定を予定しております。なお、説明会や縦覧におきましては、都市計画案についての御意見を住民の皆様にお聞きする予定です。都市計画決定以降は、その都市計画の内容を踏まえ、事業計画案の作成を進める予定であり、事業計画の検討に合わせ、意見交換などを実施予定でございます。また、その後、権利変換計画や工事中の期間には、事業の進捗に合わせ、関係法令や事業実施に係る説明会なども開催予定でございます。以上が、本事業におけるこれまでの取り組みと今後の進め方でございます。

続きまして、6ページを御覧ください。本事業における「上位計画の方針」につきまして、御説明いたします。まず、千里ニュータウンが引き続き持続的に発展するよう、今後10年間で取り組むべき方向性を示した、「千里ニュータウン再生指針2018」におきましては、再生の目標として、「みんなで夢を育み、次代につなぐ千里ニュータウン」という目標が掲げられており、また、「多様な世代が交わり、楽しめるまち」、「みどり豊かで、健康に暮らせるまち」などといった目指すべき都市像が示されております。

次に、千里北地区センターの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しました、「北千里駅周辺活性化ビジョン」におきましては、活性化の目標として、「人が人を結び、豊かな生活を育む、北千里」を掲げておりまして、また、「地域の生活を支える地区センター」、「多様な世代が楽しめ、にぎわいある地区センター」などといった、千里北地区センターの目指すべき姿を示しております。本ビジョンの目指すべき姿や地区センターのあり方の中には、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、景観に関連する視点も記載しております。

続きまして、7ページ目、「吹田市景観まちづくり計画」について御説明させていただきます。北千里駅前につきましては、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、「北千里界限」に該当します。北千里駅界限で記載し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関連して定めている内容も多く、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、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しております。

続きまして、8ページを御覧ください。本事業に関連する上位計画の方針を踏まえました、「北千里駅前の景観まちづくりの考え方」を御説明いたします。本地区における景観まちづくりの考え方は大きく3つございまして、1つ目が「千里ニュータウンのまちに調和する地区センター」、2つ目が、「多様な世代が楽しめ、にぎわいある地区センター」、そして3つ目が、「千里ニュータウンのターミナルにふさわしい景観形成」でございます。これらは先ほど御説明いたしました、「北千里駅周辺活性化ビジョン」において、目指すべき姿や地区センターのあり方としてお示ししているものでございます。そして、これらを実現するため、景観まちづくり計画における方針として、それぞれ、「千里ニュータウンのまちに調和する地区センター」に対しては、「身近な緑空間の拡大、緑豊かな景観の形成」、「オープンスペースを活かしたゆとりのある景観の形成」を、「多様な世代が楽しめ、にぎわいある地区センター」に対しては、「祭りやイベントの舞台となりえる空間を創出し、人々のアクティビティを誘発する景観づくり」、「魅力的な公共空間の創出に努め、地域の魅力となる景観拠点の形成」を、そして、「千里ニュータウンのターミナルにふさわしい景観形成」におきましては、「連続性や回遊性のあるにぎわいと楽しさの感じられる駅前の景観づくり」、「眺めを楽しみ、歩きたくなる景観づくりや憩いの場となる空間の演出」を方針としまして、今後、北千里駅前の景観まちづくりに取り組んでいく

予定でございます。以上が、「本地区における景観まちづくりの考え方」になっております。

最後に9ページを御覧ください。こちらの4枚のカットパースにつきましては、これまでのまちづくり意見交換会でのワークショップで、地域住民の皆様にも、将来の北千里駅のまちづくりについてのアイデアを出していただき、それを取りまとめたものでございまして、準備組合とも共有しているものでございます。それぞれのカットパースは、「歩車分離がなされた駅前での多様な活動」や、「様々なイベントに対応した屋根付き広場や地元ニーズに応える店舗」など、将来の利用風景をイメージしたもので、景観まちづくり計画の方針であります、生きた景観の、「にぎわいと楽しさを感じる駅前空間」や、潤いのある景観の、「緑と調和する駅前空間」などといった、景観まちづくり計画の方針と関連したものとっております。以上が、「地域住民の意見を踏まえた整備イメージ」でございまして、市からの説明を終わらせていただきます。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

資料5-2について御説明をさせていただきます。御説明の前にですが、先ほどC委員からも対話型とおっしゃっていただきまして、こちらもそうさせていただくのがいいのかなと思っております。今、都市計画という手続きの中で、市街地再開発事業としての大きなアウトフレームというのは決めていかないと、なかなか具体的な計画が進まないということですが、お配りした資料を御覧いただくと、まだあまり何も具体的なことは決まっておりませんので、今日この場で、なかなか具体的な意見をいただくというよりは、今後まちづくりとしてどういうことを大事に計画していくのがいいのかということ、まさにお話させていただけたらと思います。資料が詰まっていないという言い訳ではなくて、対話型ということで、是非よろしく願いいたします。

資料5-2の1ページ目でございますが、事業の規模とまちづくりの計画概要ということで少し載せております。敷地面積全体約3.5ヘクタールとなっておりますが、うち交通広場が約0.6ヘクタールです。ニュータウンの地区センターの再整備という意味で言いますと、非住宅の地区の真ん中にある商業、公益施設ゾーンが約1.5ヘクタール、そして事業成立やゆとりあるオープンスペースを生み出していくための住宅ゾーンというのが約1ヘクタールという形になっておりますので、少しパースでは見づらくかもしれませんが、南側の交通広場ゾーンと、パースで少し書き込みが一番多い真ん中のA街区と呼んでおりますが、商業、公益ゾーンと、ツインタワーになっておりますが、住宅ゾーンということになっております。

資料2ページ目に進んでいただきまして、こちらの方は今、準備組合でも本当にどういった計画がいいかというのを検討している最中でございますが、準備組合としてはいわゆる民間事業として整備するものではなくて、吹田市のまちづくりの計画であるとか、我々も吹田市で開催された北千里駅前まちづくり意見交換会というのも後ろでしっかりお話も聞かせていただいて、先ほどB委員がおっしゃっていただいた住民さんの意見は、影響評価の提案書には出ているのですが、そうではなくて、このまちがどうなったらいいという意見は、むしろこういう場でたくさんおっしゃっていただいていたので、そういった御意見もまだまだこれから聞いていくということがあるかと思いますが、聞かせていただきつつ、一旦今の段階で少し検討している内容ということでの案として整理しているものと御認識いただければと思っております。

資料3ページ目でございますが、市の様々な計画等を考えながらということと、あとはやはり先ほどレガシーというお話もいただきました。我々も計画するにあたって、実は私、設計事務所RIAの人間でございまして、ニュータウンというものが当時の人口増加であるとか、モータリゼーション、あるいは当

時のお父さんが働きに行き、お母さんと子供たちがここで暮らすという、当時の最先端の生活スタイルのために作られた良好な住宅市街地だということに、次の50年を考えたときに、どういったものが変わらぬ普遍的なテーマとして考えられるかというところで、まちづくりの方針として掲げさせていただきます。記載しておりますのが、「北千里のまちの価値、暮らしの質を高める新しい拠点づくりで、人が中心のまちづくり」でございます。これは、文字では書いておりませんが、我々が検討の中で考えてきたことは、やはり当時のニュータウンを整備したときのいわゆる高次都市機能の集積地として、いわゆる商業を中心とした、この駅前拠点に容積を消化して、みんなが集まる床のボリュームとしての拠点を整備するという時代から、やはり人がいかに快適に心地よく暮らす拠点であるかということに時代もシフトしておりますし、恐らくそこは変わらないのであろうと。そこが変わるとまちの拠点のあり方そのものが大きく変わってしまいますので、そういった単なる商業都市機能を提供する場所ではなくて、このまちで暮らす人たちの居場所や活動の場所、特にニュータウンという計画された住宅地が今建て替えも進んでいる中で、やはり当時の団地サイズから、また分譲マンションが出てくる中で言いますと、やはり住宅の中に自己活動の場所がありません。例えば今、千里北地区センターでは色々貸室というところで色々な習い事をやっていたりであるとか、あとはこの千里北地区センターの近隣3住区の中では、戸建てで少し住宅が大きいところで言うと、人を招いて色々な活動であるとか交流を家の中ですするという行為はあるのですが、やはりこういうまちが、住環境として今整備されていることを将来的にも考えますと、いきなり10年20年全て住宅が建て替わるわけではございませんので、やはりまちで暮らしている人も色々なことに興味があり、色々な活動をしている方がたくさんいらっしゃるまちだと思いますので、そういった方々がこの集まって色々な活動する場所。そういったことができる、住んでいて面白いまちになるので、周辺の3住区の住宅価値というのも引き続き高まるのではないかとということで、北千里のまち、この地区センターだけの価値が高まるのではなくて、ここがみんなの居場所になれば、結果周辺の住宅地もより良い住宅地になるのではないかという思いというか、機能的に計画されたニュータウンから、より人間の居場所らしいまちの拠点というものができないかということを考えております。

ページめくっていただきまして、4ページ目でございますが、その方針に沿って整備においては大きく3つのポイントを掲げております。「多様なアクティビティ、居場所のある拠点」というものと、「多様なニーズに対応できる拠点」というところと、「みんなが来やすく使いやすい拠点」というところがございます。本日の景観部会の本来の建物景観の遠景であるとか、そういったものはまだ検討、詳細が進んでおりませんが、やはりまちづくりとして公共貢献に資するような、この地域にどういう良い空間ができるかというのを、しっかり今は作り込みをしていきたいということで、この整備ポイントを3つ掲げさせていただきます。各整備ポイントの具体的な内容につきまして、スライド5ページ目の方から御説明させていただきます。

まず「多様なアクティビティ、居場所のある拠点」ということで、こちらはですね、この景観部会の評価対象として先ほど御議論いただいた項目とも関わってきますが、様々な広場を整備していきながら、またそれについても、駅では改札であるとか、新たに再整備する駅前広場であるとか、人の往来の交通結節点とも連続的に整備していきたいと考えております。また、そういった交通結節点にあるような賑わいの広場というものだけではなくて、屋上であるとか、まちの拠点に人が来るときって、必ずしもワイワイして来るわけではなくて、誰かと少しお喋りしたくてくるかもしれませんし、あるいは少し自分の空き時間の中でゆっくりしたくて、家に帰る前に一息つく場所かもしれませんので、必ずしもみんなが集まる賑わいの広場だけを作るということではなくて、思い思いの過ごし方ができるような居場所

を、大小様々なパブリックスペースを丁寧に計画していくということが大事なのかなと思います。また、右側の「まちなかりビング北千里」というところが今もう整備されて皆様にも御利用されていますが、今回の再整備の中ではですね、まちなかりビング北千里の整備に、地元の方も御要望された公民館、図書館、児童館といったものと合わせて、市の公益施設のコミュニティセンターというものの整備も地元さんから御要望されたというのがありますので、このまちなかりビングと接続するような屋上広場と同時に、そういったコミュニティセンターのようなものも整備して、地区センターという街区の中で商業地域を作っていくものを、街区をまたいでまちに地域の活動を広げていくような、そんな計画にしていこうと考えております。

次のスライドで、公益施設と書いておりますのはコミュニティセンターのイメージで、まちなかりビングと屋上広場と一体的にデッキで繋ぎながら、安全に快適に駅を降りた人もこのまちなかりビングまでまちの新しいメインストリートを作っていくと考えております。こちらはこれまで、交通機能、モータリゼーション中心のまちづくりで整備されたニュータウンの地区センター、現状交通広場が地区の中心に座っておりますが、そちらを人中心に街区再編することで、ニュータウンという大きな都市構造を継承しつつも、そのまちの一番大事な場所は、車から人に大転換を図っていくというような考えて、商業と公益施設を中心に、民間施設の方が自由に使える空間もありますので、そういったものと公共貢献の一環も兼ねて、広場をこの商業と公益施設と一体で整備していきたいと考えております。

こちらには書いてないのですが、商業、公益施設の後ろ側に住宅棟が建っている形になっております。この商業を中心としたやはり生活利便を支える都市機能というの、先ほど人の居場所と同じように、ニュータウンが整備された当時から、今、そして将来にわたって、スーパーでお買い物が出てきて家に帰るとか、そういう当たり前の日常生活の商業機能というのがやはりベースにはなっていると思っておりますが、そのリニューアルであるとか、建て替えをまた次、50年ないしは商業は移り変わりが早いのです、20年30年後にリニューアルとか、将来建て替えるときに、逆に住宅というものは100年、もっと長く使わなければいけないという価値観のものだと思いますので、敷地形態は完全に分けてですね、一つの整備で一体のまちづくりをするのですが、将来の次のまちづくりに備えた土地利用の考え方ということで、大きくこういうゾーニングをしているところでございます。

続いてスライド7ページ目でございますが、「みんなが来やすく使いやすい拠点」というところで、現状の地図であるとか写真がないのでお伝えしづらいところがありますが、今はですね、地区の真ん中の駅前広場と別で、この地区センターの駐車場が第一立駐、第二立駐と2つ、地区の北東と南西側、あるいは地区センターの外れに2か所あります。これは交通計画処理上もその位置にあるのは合理的だと理解しておりますが、一方で駐車場に停めた人が少し買い物に行ったりとか、少しどこかで過ごすには、雨に濡れたりであるとか、あるいは少し億劫になるというか、バリアフリー動線もないですし、場合によっては少しそういう迷路のような空間がいいということもあるかもしれませんが、この地区センターに周辺の方がよりもっと来やすくなるように、商業施設の地下に駐車場を作ったりすること、今現在ある市営駐輪場であるとか施設駐輪場についても、位置を再配置して、先ほど申し上げた北千里駅からまちなかりビングまでを繋ぐようなまちのメインストリートの中に、施設駐車場と駐輪場を入れることによって、このまちの中心に来た人は自動的にこのメインストリートにアクセスしていただくということで、やはり賑わいという観点も地区センターの景観としては大事だと思いますが、商業地の都会の賑わいではありませんので、人の数も密度もそんなに多くはないものですから、皆さんが自然と集まる交通結節点機能をうまくこのまちの新しい動線のところとセットして考えていくということが、将来的な賑わい景観という意味では大事な要素になるのかなと。加えて皆さんが来や

すくないと、やはり地区センターが寂れてしまいますので、両方を考えながら大きな施設計画の方は考えております。またこういった駐車場についてはですね、なるべく皆さんが施設に行きやすいということであるとか、駅にもアクセスしやすいような地下駐車場とすることで、やはり地上部分についてはパブリックスペースが作りやすい計画になってまいりますので、そのまちづくりの考え方と、周辺の方が利便性を考えたという形で、今このような整備の考え方をしております。

スライド8枚目でございますが、こちらは、先ほどまちづくり意見交換会で出た住民の方々の意見を、少し今の段階で置くならこのあたりがいいのかなということ考えているものでございますが、このパスそのものが地域の方が望んでいる姿ではなくて、地域の方々の思いが詰まった一つの絵として整理されたものと理解しておりますので、この絵のままというよりは、これがより良い形になるように、あるいは良い場所になるようにということが、まさにこれから検討していかなければいけないところが、今の計画で、準備組合、事業者側の状況でございます。というのも、スライド9枚目のとおり、実際にはですね、本当に色々な御意見がまちづくり意見交換会の中で出ておりますし、またこの計画が具体的に進みますと、今回環境アセスに関わる中では非常に環境、住環境の変化に対して御懸念の御意見も多数いただいておりますが、一方で駅前が新しくなることに対する期待感という御意見も多数いただいていると認識しておりますので、今後計画が具体化していくと、また色々地域の方からも御意見が出てくるかもしれませんので、そういった声を聞きながら今後も計画していきたいと思っております。やはりまちの方のこういった御意見があるとか、このまちの拠点をどう皆さん思われているかというところを大切にしていきたいなと思っております。

ここまでは大きな土地利用とかまちづくりの計画の考え方でございますが、今後設計に入っていくにあたって、少し設計的なコンセプトというのも御紹介させていただきたいと思っておりますので、設計担当から説明させていただきます。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

設計サイドから、設計のコンセプトを説明させていただきます。タイトルは「EMOTIONAL DIVERSITY TOWN」と書かせていただいております。このエモーショナルダイバーシティというのは何かといいますと、ここに書いてありますが、「出会う感情が多様になるほど、人生がウェルビーイングになる」という考え方でございます。先ほど説明がありました、これからの次世代の千里北地区センターで求められることの一つとしては、やはり人を中心としたまちづくりであると捉えまして、今までの効率性や機能性を重視した建物ではなくて、どこか今までの建物って人の感情のようなところが伝わってこなかったかなと思っていまして、右側にダイアグラムのようなものを書いているのですが、真ん中のものが建物だとしたときに、周りにそのショッピングとか、住むであるとか、食べるというような行為が、今まで施設は直接この施設と結びついていたと思うのですが、本当はそこに人の感情というものが存在していて、そこには何かドキドキとかですね、ハラハラとか、そういった豊かな感情があるのですが、施設に来ることでそういった感情を誘発したり、享受したりできるといった施設を是非作っていききたいと思っております。そうすることで、これまでのまちにはないような深みがあって、愛着を持てるような、そんなまちを目指していきたいと思っております。

資料1枚めくっていただきまして、それを実際にどうやって作っていくのかというのを簡単なダイアグラムで示したものになっております。ここでは大きく2つのキーワードがありまして、「オカ」と「ミチ」というようなところで分けて書いております。多様なアクティビティ、先ほど説明ありましたが、色々な活動ができる場所というところでいきますと、「オカ」というような形でここでは表現しておりまして、実

際には広場であるとか、そういうものになるかと思いますが、それと、全体の回遊性を増すために「ミチ」というものを、これも色々な道があるかと思いますが、大きいものからヒューマンスケールのものということで、全体の回遊性、この施設だけではなくて、周辺の地域にも広がっていくような、そういう回遊動線を整備していくということを考えて、「オカ」と「ミチ」ということをキーワードにこれから建物を作っていければいいかなと思っております。特に、敷地の高低差が全体で12メートルぐらいありまして、先ほども少しお話がありました、既存の施設のこの良さのようなところとかもキーワードとしてあったかと思いますが、まさに今の建物はですね、高低差をどう処理していくかということで、色々な階段であったり、スロープであったり、何かブリッジが渡っていたりですね、そういった空間の特性のようなものがあります。そういったものも今回の施設の中で印象深いところは取り入れながらやっていければいいかなと思っております。あとですね、元々ここは千里丘陵という位置付けて、全体が緩やかな丘というようなところでもありましたので、そういったことも今回の建物を作っていく上で、意識しながら、また生物多様性のようなところも考えながらですね、設計の方を進めていきたいと思っております。

資料、最後の12ページになります。これは今言ったようなことが、どうやって作られていくかということで、ステップ1というところでは、まず様々な感情が集まって関係を形成することで、人の居場所が生まれていきます。それが場所としての「オカ」というものになっていきまして、次にそれが単体としてあるだけではなくて、生まれた丘には様々な性質があるので、それらを「ミチ」で繋いでいって形を作っていくと。最後に、道ができて機能や周辺環境に溶け込むことで、建物全体の骨格を形成していくというような、非常に抽象的な描き方をしていますけど、作り方としてはこのようなことを実際の機能とか周辺環境とを合わせながらですね、建物を作っていきたいと思っております。

○部会長

今までの説明、内容では、このような力の入ったところはなかったかと思いますが、このまちに、ここに掲げる思いというのは非常によくわかった方針だと思います。

それでは、御質問、御意見等を伺いたいと思います。いかがでしょうか。

○OB委員

資料5-1と5-2、そのものに関しては非常に良くできているという印象なのですが、景観で問題になっているのが、ここで語られなかった住棟部分ですね。違和感があるのはおそらく、千里ニュータウンの中で千里中央以外に、ああいうタワーのものを建てていいのかどうかということで、みんな戸惑っているのだと思うのです。あれはやはり都心部とか、あれくらいの高さのものが集積しているようなところでドンと建てて、足元はスカッとしようというようなところが多いのかなと思いますので、この商業エリアと同じくらいの密度で、少し住まい方というのを考えていただけないかと思います。千里ニュータウンで住まうというときに、事業を成り立たせる高密なものとしたときに、本当に新しいビルディングタイプとして提案できないのかというのは、その辺が問われているのかなという気がします。今、色々ワクワクするようなお話があったのですが、住んでワクワクというのがないので。なるほど、この建物もこの形だと、これからの千里ニュータウンなのだなというね。このようなものを配っていただいたのですが、近隣センターとか地区センター、それから千里中央のような中心になる場所があって、それぞれで多分建て替えのときに住宅導入しなければならないのですが、この規模感が違うので、少しずつ住宅タイプが変わるのかなと、今の説明を聞いていて思いました。そこを整理すると、もしかする

と、分棟ではなく、1棟でタワーっばいけど、足元は少し違うタイプの住棟があるとかですね。少し違うボリューム配置があるのかなという気がしています。事業の内容とか、深く知らないで勝手なことを申し上げますが、景観で少し違和感があるのがそのあたりかなということで。おっしゃっていましたが、やはり実験都市のようなところで、当時の最先端のライフスタイルを提案されたまちなので、少しここでもそういったチャレンジが見られると、景観にも反映されるかなと思いました。

○部会長

今日の資料3の評価水準でもありましたが、遠景からどう見えるんだということと、この事業で今回この景観部会を立ち上げるようになったときに、公共貢献でこの足元のオープンスペースが今まで本当にさらっとしかまだ述べられていなかったところがあるので、多分その充実ということと、住民の方々が今非常に危惧されているのは、2本のタワー、この98メートルのもの、これも含めて景観でということと、そこでの暮らしということを含めてということだと思いますので、御検討いただいて議論ができればと思います。

それでまず、ここでは高さの制限といいますか、高度地区の本来あるべき高さは何メートルですか。

○吹田市都市計画部計画調整室

このエリアの高度地区の制限は45メートルです。

○部会長

今回その45メートルを98メートルにする、そのためにはどういう要件が達成されて、98メートルにすることができるのでしょうか。

○吹田市都市計画部計画調整室

高度地区等の規定の中で、いわゆる市街地再開発事業等で、手続きの中で市民の意見も聞きながら、公共性を持ってやるものについては、高さの制限を適用しないという規定がありますので、今回、都市計画等、市街地再開発事業の手続きの中で、そのような意見聴取をするというところで、高さの適用除外を受けるということを今想定しているところです。

○部会長

簡単に市街地再開発事業だから、問題ないですよというわけではなくて、きちんとした影響であったりだとか魅力であったりだとかということがあってだと思いますので、そのあたりも含めて意見交換できればと思います。

○OC委員

先ほど都計審の概要のところの最初の質問で、私がしたのですが、近隣区画との関連性という意味で、今回載せていただいたパース、私もすごく良くできているとか、まちなかりビングの方に対してのその結節点、北側との歩道橋で繋がれる結節点のあたりに賑わいが出てくるとか、すごくよく考えられているし、交通広場とこのオープンスペースとの繋がりもすごく自然なので、きっとこちらから見たらいいだろうと思ったのです。だから私もやはり気になるのは、その住棟もそうですが、その南側の方がどういうふうに繋がるのかというのが全く見えないというのが、都計審のときにもお話をさ

せていただいていた。南側にも住棟の間を通る歩道がありますよね。あれが今もおそらくあって、南側の道路を渡るようになっていて。おそらく南側の方々が歩いて来るならあそこを通して来られるということで、すごく大事な動線であると思うのですが、今の計画ですと、その南側の道路に駐車場に行く車がいっぱい入るようになって、おそらく交通量が増え、渡りにくくなって、ということを考えると、南側の方からすると中心の駅前が、タワーの向こう側で大分遠いし、隔てられていて、しかも渡りにくくなって、通りにくくなって、ここはどのようなことになるのだろうと思ってしまったところがあります。どうしてもニュータウンって街区の単位でかなり計画されるので、道路の境界で切れてしまうというのを何とかして克服しなければならないというときに、今は北側と西側はよく考えられています。また、東側は線路があるから仕方ない、それはわかります。南側に何か少し配慮が足りないのではないかと考えていて、今の案でも何か広場のようなものが角に少しデザインされているのですが、それぐらいで何かあまりイメージがないというのもありますので、そのあたりはもう少し考えられるところがあるのかどうかというのを伺いたかったところです。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

そこを今考えております。御指摘のとおりですね、今、まちづくりとしてどういう土地利用の考え方がいいかということで、一番骨格になるところを作り込み始めていったところで御説明しておりますが、結局そこだけ良くなればいいというものではなくて、そこと連続してその南北の動線であるとか、あるいはこの東西の動線というのは、どちらかというと先ほどの近隣3住区であるとか、周辺の学生さんとか学校の先生とかを含めたまちの人が来る、どちらかというともちの道のような感じなのですが、南北のそのタワーの間は、どちらかというともちの地域住民の方々が生活道路というか、もう少しまちというよりは生活臭のある道になるかもしれませんし、あとはそのタワーの間隔の開き方によって風の影響が良いのか悪いのかとか、そのあたりもどうしたらいいのかというのを今色々検討しておりますので、その点については御指摘の内容をさらに受けて考えていきたいと思っております。

一点だけ補足で御説明するのですが、南側の歩行者動線上の駐車場計画なのですが、少し見づらいなのですが、例えばこの南側は少し切れてしまっていますが、この動線に対して施設駐車場はこちらのまちなかりビングからの出入りと、あとこの道路からの出入りということで、基本的にはなるべくここを通る手前で、こちらから来た車はこちらで、こちらから来た車はこちらで、ということで、どちらかという、この道だけじゃなくて、周辺の生活道路になるべく行かないように、方面別の車の処理の観点から、一応こちらの東西から地下駐車場とかに入れるようになっているので、南側を通る車は当然あるとは思いますが、南側の道路を通らないといけないということではなくて、その手前で入る駐車場の出入口がそれぞれ東西側に設けると。特に、この高架沿いを新しく今回駅前広場以外にも吹田市道としての区画道路を整備しますので、そういったところを活用しながら、車は街区の外周から入って、歩行者は街区の真ん中を通るという形で、周辺の既存の街区の歩行者動線のなるべく端部というか接続点と、この十字の新しい歩行者動線を繋げていくという計画で、街区内の歩車分離を可能な限りできないかなと思っております。街区内部と接続する部分も含めて歩行者分離ができないかなと考えております。

○部会長

A委員、いかがでしょうか。

OA委員

どの範囲でどこまで議論するのか難しいところもありますが、今の計画のコンセプトなど、そういうところおそらく初めてくらのレベルで細かく説明いただいて、だいぶ解像度が上がりました。それを踏まえてというところになります、今回のまちづくりの範囲というかそのまちの範囲といいますか、そのあたりがこの議論の前からずっと続いているもの、今回の地区センターともう一つのまちなのですが、その周囲の住区を併せたまちというところで、何か全体の中でも、ここの空間がどうなっていくのかというのがありますし、その周辺も併せてどうなっていくのかというのが、もう少し見えてくるといいかなというところがありました。

私も少し道のところで気になっていたところがありますが、まさにそれは北側から見ていてのパスがあるのですが、南側から見たパスはどうなんだとかですね、色々考えていたところで、タワーができて、どうしても大きな開発ができると表と裏ができるという点が気になっております。元々ニュータウンは私も学生時代を過ごしていましたのですが、その境界があるようでないような、敷地の中を歩けたり、道路とその敷地の間が曖昧であったりというところで、それが何か色々な活動をしていったり、結果的に歩者分離になっていたりとかがあったと思うのですが、今回それを積極的に作っていくというのはある意味、混ぜていく作業なのかなと少し思ったりして、遊びといいますか、空間の遊びというか、何かそういうものもあったりするのがニュータウンらしさかなと。そこは議論が必要なのですが、感想として伝えておきたいかなと思いました。

あとパスはすごくワクワクするところを感じさせるパスだと思った一方で、かつての計画ももしかしたらこのようなパスを描いていたのではないかなと思ったりして、そうだとすると、今現状としてそうっていないのは何が足りなかったのだろうというところが、それが計画ではコントロールできないところで、用途であったり、開き方であったりとか様々あると思うのですが、ただその可能性としてこのようにすごく期待はするのですが、それがどうやったら実装できて持続的なものになるのかとかですね、その仕組みのあり方もすごく大事なところでは感じました。景観の話なのかってところはありますが、そのようなところを今後のこの会議の場で何か議論が深まるような資料をいただけるとありがたいなと思いました。

〇部会長

何かマネジメントのことで今考えていることがあれば、お話いただければということですが、いかがですか。

〇北千里駅前地区市街地再開発準備組合

現時点で、特にこのような形で整備後のマネジメントをするという決まったものは準備組合としてはございません。またこのような再開発事業の特性ではございますが、この事業をやる再開発組合というものは、再開発事業が完了したら法律上解散しなければならないという法的な規制がございます。ですので、そのような解散を前提とする事業主体が整備はしつつも、整備後どういったマネジメントのあり方があるかというのは、議論が必要だと思っておりますが、組合だけではできない部分もありますので、そこについて色々お知恵をお借りしたりであるとか、吹田市をはじめ色々検討を皆さんとするようなことがないと、広場を作ってもみんな使わなくて、結局閑散としているというのは、いっぱい事例が出てきて、広場を作ればまちが賑わうというのは幻想だという認識はしておりますが、まだその議論がスタートはこれからというところかと思っております。

○吹田市都市計画部計画調整室

吹田市で作った活性化ビジョンの方でも、やはり賑わいを維持していくということが大事で、エリアマネジメントというところもやはりやっていかなければならないかなという認識は市の方にももちろんございますので、どういうふうにやっていくのか、エリアマネジメントは答えがあるようでないような話ですので、オーダーメイドで作っていかなければならないかなと思っています。今後もそういった賑わいの維持というものを考えて、どうまちを作っていくのか、今後どうしていくのかというところは、もちろん事業の仕組み上、最終的に組合さんは解散するわけですが、その辺は伴走しながら一緒に考えながら進めていきたいと思っています。

○部会長

この9ページにあります北千里駅前まちづくり意見交換会で出た、まちの将来利用やアイデア、どんなことがここで行われるのかということがベースとなります。それを受け入れる上で、みんなが来やすく使いやすい拠点、ハードとしてどのように整えておくのか、特に今日、議論になった南側からも含めてということと、その必要なことを生み出す上での多様なニーズに対応できる拠点が公共施設、商業施設としてということと、多様なアクティビティ、居場所のある拠点は、このことをベースに、それを受け止めるための場所を準備する。ただし、これはもうマネジメントも必要だと思いますので、それにうまくバトンタッチできるような形で、気持ちのいいところでは気持ちのいいマネジメントが発生するかと思いますので、そのようなことに繋げていければと思います。元来、ニュータウンでは、商業施設というふうにあります。生活必需品であり、日常の買い回り品で、元々は公益施設として計画されてきたところがございます。ですので、人が集まるということだと思いますので、その辺りの精神を踏まえてということと、新しいライフスタイルの中でどう溶け込んでいくかということが展開されればと思っています。それで、つつい置き去りになるのですが、やはりタワーが2本立つということに対して周辺住民の方々は非常に気にされていると思いますので、そのあたりも含めて、次に検討議論ができればと思います。何か他にまた意見として文書でも求めたいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

○OB委員

今日のお題で出た、「方針を持つ」というようなことですね。「方針が示されているか」というようなところなのですが、今改めて提案書の3-18ページを拝見しているのですが、A案とB案の比較の中で、例えばこれをオープンスペースたくさん取れそうだったらそっちがいいだろうというような感じにはなっているのですが、ニュータウンをよくよく見ると、当然一般の市街地よりははるかに緑豊かなのですが、そうは言っても壁面後退している距離は3メートルで、そんな極端に大きくはないですね。軽井沢の別荘地みたいに10何メートル離しなさいとかそういうものでもないのに、もしかすると、面として取る緑と、街路樹のように線状に見せるとか、あとアイストップになるようなとか、ここでどこまで描くかというのはあるのですが、ここをそのような緑の方針として立てるというようなこともされてもいいのかなと思います。

そのようなことをしながら、さっき言った住宅の配置できる余地がどの程度あるのかというのを、緑とともに考えていただくのがいいのかなと思います。無理して広く取りすぎなくてもいいのかなって。このようなことを言っているのかどうかなのですが、特に地区センターだったので、元々高密度で人が集まる、そういう緑ですからね。もさっとした緑が欲しいわけじゃないだろうなということを考えると、少し

そのような方針も立てながら、建築のプロポーショナルもお考えいただければと思います。

○部会長

ですので、緑被率、緑化率だけの議論ではなくて、場合によっては現状でいくと環境施設帯ということで、真ん中に隆々とした緑、でも使える緑ではありません。ちゃんと使える緑ということであれば、量ではないのです。評価する際には、質と量、これは難しいことでもあるのですが、ちゃんと身近な緑ということをお検討いただければと思います。今日の説明の言葉について、「生物多様性」という言葉をちらっとほめかされたと思うのですが、ここではそれを言わない方がいいと思います。周りに、都市としての、市街地としての生き物の拠点もあろうかと思いますが、ここではおそらく人が使える緑。人が使っているところには、場合によっては生き物も、チョウやトンボは飛んできますけれども、あまり意識せずに使える緑ということで考えられても良いのではないかと思います。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

先ほど南北の動線の話と、今おっしゃっていただいたツインタワーの話と、緑の話というのは全部一緒の話だという認識をしております。何かと言いますと、ツインタワーというものの見え方、遠景の見え方、あるいはそれが地域と馴染むものか、あるいはランドマーク性を発揮するかの突出した部分もさることながら、結局その足元空間を広く取ればいいということじゃなくて、ツインタワーの足元がどんな用途利用があるかであるとか、それが先ほど言った南北の動線に対してどう接しているのかということであるとか、あるいはそれが南北の動線であって、隣接する南側のその街区に対してどういう顔を作っているのかということだと思っておりますので、今日南側でいただいた御意見については、全て同じことを一緒に考えなければならないという、まだ答えはないのですが、その認識で承りました。

○部会長

ほか、いかがでしょうか。

○OC委員

動線もそうですが、やはりこの街区全体が近隣の街区から見たときにどう見えるのかという意味で言えば、その隣接する道路敷の部分がどんなふうになるのかというのが大事だなと思っておりまして、例えば、今見ている提案書の表3.3.4だと、ツインタワーの西側の横には何か歩行者広場のようなものがあると思うので、何かそういうあたりを、結局周りから見たときに、この地区センターとしてどんな景観を提供できるのかというか、中心性とか、もしくは、もう少し違うものかもしれませんが、そのあたりに何かコンセプトというか、やはり欲しいなと少し思ってしまったので、御検討いただければありがたいなと思います。

○部会長

A委員、いかがでしょうか。

○OA委員

まさに同じことを考えていたのですが、例えば北千里の三色彩道の話もあったと思うのですが、そういうところから、歩いてくる時にだんだん地区センターが近づいてきて、どんな見え方するのだろうか

とか、その三色彩道の緑がどう繋がってこの山に接続していくのだろうとか、そういうシーンの中でどういう景観の感じ方というか、認識のされ方ができるのかとかですね。それが南側にもあると思いますし、それぞれの繋ぐというキーワードをいただいたと思いますので、繋がれたときに、何かどういった景観体験ができるのかなというところが、線として上手くいくというか、何かそういうものも議論できたらいいのかなと思いました。

○部会長

では、次回はいつ頃になりますかね。

○事務局（丸谷参事）

今回は、また日程の方は調整をさせていただければと思っておりますけれども、今日いただいた御意見と、もちろん言い足りなかった御意見なども改めてお聞きしようと思っております。また、もちろん今日も言葉でいただいたのですが、もし可能であれば、「このようなものをイメージとして示してほしい」だとか「このような資料があるといい」というのを具体化していただくと、おそらく事業者の方も資料が作りやすいということで、その資料の作成状況なども加味しながら、次回の部会の日程の調整をさせていただけたらと思っております。概ね7月下旬から8月頃の開催に向けてと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○部会長

では、まずは押さえておきますが、敷地内での取り扱いということコンセプトとして確認ということですが、それを少し近景の周りからや南側で見てということと、あとはタワーの2本をどのように見えるものとして考えるのかということと、ここに集まって過ごすということはよくわかったのですが、ここで暮らすということについて、どのように考えたらいいのかというようなことの意見交換も含めて、この後、皆さんから追加の意見の集約ということをさせていただいて、今の基本設計の前段階として、コンセプトワークも含めてできる範囲のところで、また次回、意見交換ができればと思います。

では、本日予定しておりました時間もそろそろきてございますので、第1回の審議の方を終了したいと思います。事務局からお話もありましたように、追加の意見等もいただいて、次回の資料作成をしていただいてということで、次の会議に臨みたいと思います。A委員、よろしいでしょうか。

○A委員

異論ありません。

○部会長

では、本日の景観部会は終了いたします。長時間ありがとうございました。