

吹田市環境影響評価審査会景観部会（令和8年度第2回）会議録

日	時	令和8年8月25日（火）午前10時～午前11時44分
場	所	吹田市役所中層棟3階 全員協議会室
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〕田中主幹、浅井主査 〔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〕 大浦事務局員、登根事務局員、杉本事務局員 〔株式会社ウエスコ〕 白井技師
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進捗状況について
 - （2）環境影響評価審査会等からの意見と事業者の見解
 - （3）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

それでは、環境影響評価審査会景観部会を開催します。どうぞよろしくお願いいたします。
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）

本日にしましては1名の傍聴希望がございます。

○部会長

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、入室していただいでください。

（傍聴者入室）

○部会長

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

○部会長

では、次第2（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。（1）条例の手続進捗状況について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（山主査）

それでは、本計画のこれまでの経緯及び本日の流れを御説明いたします。資料1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、提案書に対して今まで3回の審査会全体会を行っています。また、令和8年6月4日には、第1回の景観部会を行っており、本日は第2回目の景観部会の審査ということになります。

本日は、前回景観部会での御意見に対する事業者の見解の説明があります。その後、事業者の説明を受けて、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、よろしくお願いします。

今回の審議の内容及び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、環境影響評価の提案書について、景観の視点について議論をするということで進めてまいりたいと思います。前回の景観部会での意見に対する事業者の見解の説明等を承りたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、(2)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、事業者より説明をお願いします。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

資料2の別紙1ということで、先にこちらの資料の御説明をさせていただきたいと思います。前回の部会、またその後に皆様からいただきました御指摘、御意見等につきましては、もう少し全体の景観に対する考え方をお示しした上で、委員の皆様がお気にされている各項目についての考え方をお示しさせていただきたいという思いから、こういった資料を別紙で御説明させていただきたいと思います。

御手元の資料、ないしはスクリーンを見ていただけたらと思うんですが、左側の1番左上のところです。こちらは、まちづくりの方針ということで、以前御説明させていただいた内容を記載しておりますが、今回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ということで、人が中心のまちづくりというところを掲げております。こういったところを、実現していくということに関しましては、今回、準備組合の検討だけではなく、吹田市も一緒になって住民の皆さんとまちづくり意見交換会を開催した中で、地域の方が求めるような空間像みたいなところも、対話をさせていただいているところで、そういったところを正確にこの計画に反映していきたいというところで今、計画を作成しております。

一方で、こういった計画、まちづくりとしての目指すべき姿みたいなものと同時に、具体的な空間を作っていくためのコンセプトとして、前回の景観部会の中では、色んな人が集う多様なアクティビティが生まれるような「オカ」みたいなものであるとか、まちの中心にございますので、色んな人が出会い、回遊する「ミチ」、そのようなものを融合したまちを作っていきたいですというところの御説明を差し上げたところでございます。こういった、基本的にまちづくりであるとか、低層部の考え方等について、これまで御説明させていただいたものが多かったかと思っておりますが、景観ということになりますと、今回整備する超高層といったタワーマンションも含めまして、近景、中景、遠景、いろんな角度からこれがどう見えるかというところについて御説明が至っていない部分がございましたので、本日この4番以降ですね、この地区全体として景観上大切にしていきたい内容であるとか、それを踏まえた全体の景観の考え方、そしてそこで大事になってくる景観のポイントを、資料の4番、5番、6番といったところで御説明をさせていただきたいと思っております。

まず4番についてです。地区全体として大切にしていきたいことでございますが、まずは上段の部分、本事業では人が中心のまちづくりとして、多様な人々のアクティビティが生まれる「オカ」とまちの人が集う「ミチ」をコンセプトとして整備を行ってまいります。景観に対する基本的な考え方として

は、施行地区内にとどまらずということで、アセスの提案書の中では事業計画地ということで書かれております。

この資料の5番、マップのところに赤の実線で囲っているこの部分が、今回のアセス上の事業計画区域となっております。再開発の区域設定から、実際には整備をしない道路の中心線も含めてという区域設定になっておりますが、民地だけではなくて周辺の街区との連続性を考慮していくような事業区域設定になっているというところでございます。ちょっと説明が飛びましたが、この施行地区にとどまらず、周辺とのつながりや各場所の個性を大切に、また、近景、中景、それぞれの景観要素や特性を大切にしながら、これらの近景、中景、遠景の主たる景観要素というものの設定をしていきまして、それを組み合わせながら全体としてまとまりのある豊かで生き生きとした景観の創出を図っていきたいというふうに考えております。

おそらく事業区域がとても広範に渡りますので、細かい景観の主要要素をすべて拾い上げていく見え方の話をしますと、非常に多くの視点や論点が出てくると思いますので、景観上このまちにとって何が大事かというところの設定をしっかりとさせていただきながら、この景観の考えをまとめていきたいというところを書かせていただいております。

その上で、次の項でございしますが、主たる各景観要素におきましては、次に掲げる事項を景観形成の基本方針とさせていただきます。この景観形成の基本方針の中では、近景という考え方、3行目にあります中景という考え方と、また、4行目にございます遠景という考え方、この3つの視点の中から景観形成の基本方針を考えていきたいと思っております。

まず近景でございします。近景では立地特性に応じた人々の活動、交流、憩いといったようなアクティビティを中心とした、生きた景観を創出していきますということで、ここからですね、少し下の計画図と合わせて御参照いただきたいのですが、下の計画図の中で近景を表現しておりますのが、この赤丸で囲っている部分でございします。北千里駅前の改札前、ないしはバスロータリーに面している施設の顔となるような部分の「にぎわい広場」であるとか、まちなかりビングとつながるような「屋上広場」であるとか、タワーマンションの足元に空間を作った「こどもひろば」という部分であるとか、あとは、古江台側の団地と住区をつないでいくような歩行者動線となるような「まちかどひろば」というところを近景要素として設定しております。

資料の上の説明、4番目の中景に移らせていただきます。中景では立地の特性においては、区域外の環境のつながりも考慮し、まちに馴染んだ一体性のある沿道空間を千里ニュータウンの資源である緑をベースとして創出します。具体的には下の地図の中では、例えば、三色彩道沿いに対しては、今回、「駅前広場」をこの位置に設置しますので、一旦この建物と空間が空いてまいります。ここで、顔が途切れるのではなくて、この沿道の緑化をベースにした沿道空間を作っていきたいというところであるとか、あるいは、この「駅前広場」に面した建物、低層部、中層部のデザインについて、しっかり顔であるとか、まち並みも新たに創出をしていくという考え方も持っております。また、まちなかりビング側の古江路のこの道に関しましては、建物をセットバックしながら、緑化等壁面のデザインというのを、タワーマンションに低層部も含めて、それからちょっと一体的な検討を進めてまいりまして、緑であるとか建物一体となった沿道空間を中景として作っていくというところでございします。これらは、建物の具体的なデザインであるとか、緑の設えというのはそれぞれ各方向面してる部分に対してまち側の特性がございしますので、そういったところを考慮していきたいというところを、中景では大切にしていきたいと思っています。

最後に遠景でございします。遠景では、千里ニュータウンの都市計画的性質から、将来にわたり周

辺の住宅地で、超高層建物の建設が考えられにくいということを踏まえまして、建物の中高層部の立面形状、色彩計画についての周辺からの見え方を考慮の上デザインすることにより、周辺に配慮した景観とします、としております。こちらは、将来にわたってずっとまちのどこからでも見えてしまうということで、まちにとって、配慮したデザインが良いのではということの方針として掲げています。こういったところと、下の5番をちょっと今説明させていただいて、遠景は、今回建物全体は、低層の4階建て程度というところがございますので、どちらかという遠くから見えるというのはこちらのタワーマンション部分ということで、遠景への考慮ということで掲げさせていただいています。

ここから、主たる景観の、資料の1番右側ですね、この6番の①から④まで御説明を進めさせていただきます。

①ですが、「にぎわい広場」ということで、こちら資料の右上の文字の内容は、中央部のマップの①「にぎわい広場」という箇所内容でございます。こちらの「にぎわい広場」ですが、交通結節点でもあり、今回の地区施設の東西南北の道というものをこの敷地内に設定しておりますが、その結節点にあたるというところで、おそらくこの北千里駅前における、最も人が往来する拠点になるという場所でございます。ここは今、地元の皆さんとのワークショップや意見交換会の中でもいただいた「全天候型の大屋根のある広場」を設けまして、にぎわいを創出していきたい、日常的な憩い・滞留に加えて地域の方が参加する各種イベント、先日もディオス北千里の中で夏祭りというものが行われ、地域の学生さん、高校生とか大学生の発表もされていますので、そういった地域の方々の活動の場としての風景を作っていきたいなということを考えております。いろんな方が日々使いますので、多様で変化のあるアクティビティにより、生きた景観を創出していきたいと考えています。さらに中景からの視点も考慮した大屋根や施設のデザインを組み合わせること、北千里の顔となる景観を創出していくということでございます。今回、建物の高さで言いますと、タワーマンションの部分が非常に高い建物になりますが、将来にわたってこのまちの顔となるのはこの駅前の空間だというふうに考えていますので、しっかり、ここをいろんな人が過ごす顔としての景観を創出していきたいと考えています。

続いて、資料の②番の「屋上広場」でございます。こちら「屋上広場」は、まちなかりビング北千里と接続する歩行者デッキと一体となったレベルに設置しております。まちなかりビングとほぼ同じレベルで、一体的な空間利用ができればというふうに考えております。こちら「屋上広場」ですが、北千里駅からまちなかりビングをつなぐ直接の主要動線である東西の道の端部に位置し、吹田市の公益施設、資料で言いますとこの「屋上広場」の下にコミュニティセンターと書いております。今回、吹田市のコミュニティセンターもこのまちなかりビングと同一レベルに設置して、ここに囲われるような形で、この「屋上広場」というものを設置していきたいというふうに考えております。まちなかりビング、北千里コミュニティセンター、あとは商業施設等を利用する人々にとっての憩いや活動、交流を育む場として、「にぎわい広場」よりもよりゆったりとした、どちらかと言うと日常的な地域活動、住民の皆様の交流活動というものの「たまり広場」となる、そういった生きた近景を創出していきたいと考えています。こちらは近景と書いていますが、実際のこの敷地外から見える近景ではないんですが、この施設そのものがまちの人にオープンでパブリックな施設ということを掲げてますので、建物の中ですが、近景という表現をさせていただいています。

続いて③番の「こどもひろば」というところでございます。こちらは、事業計画地の南西のタワーマンション側の、古江台側の住宅地と接するところに位置しております。今回ですね、ちょっと、新たなパースでのお示しはございませんが、委員の皆様からも、ちょっとパースで見えてない角度なので、この辺りがどういう空間の作り方かというところは、前回の部会以降も御意見御指摘いただいたところで

ございます。この「こどもひろば」でございますが、地区センターの南西端にございまして、いわゆる住宅地等と直接接していく部分でございます。本事業で建設するタワーマンションの足元に位置しているということで、新たに整備する建物の壁面位置について説明いたします。既存のディオス北千里の第2立体駐車場がこの道路沿いにかなりギリギリに建設されておりますが、既存の壁面よりもセットバックをすることによりまして、しっかりオープンスペースを生み出して、そこに「こどもひろば」というものを配置します。今回、再開発事業の中で高度利用地区による容積緩和を受けていくにあたっては、地域の暮らしに資するような、子育てや交流の広場やそういう施設を整備するという、そういう公共貢献が条件でございますので、この「こどもひろば」はその広場を兼ねているというところで考えております。こちらにつきましては地域の子供達が自然の緑を身近に感じながら遊び過ごせるように配慮しつつ、地域のこのような交流の場としてのコミュニティ型のゆるやかな生きた景観を創出していきたいということを掲げています。先ほどの「にぎわい広場」や「屋上広場」のような、人の数や、いろいろなパターンがあるというよりは、もう少し子供中心に考えた暮らすための環境を創出するような場所にしたいというふうなことで考えております。一方でそういった場を子供だけが利用するのではなくて、当然地域でお住まいの方、周辺の方の憩いの場となることも想定しております。そういった近景だけではなくて、中景からの視点を考慮したというところで、特に古江路から、あるいは、南側の団地側に対する緑や建物のデザインというものの、そういった結節的なものでございますので、近景だけではなくて、こういった中景もしっかり意識していき、マンションの足元の裏を作るのではなくて、しっかり住宅街としての性格とのつながりを考慮した、まちの顔というような場所にしたいと思っております。

続いて④番、「まちかどひろば」でございます。こちらは、この地域の中央の南側でございます。地区センターの南端部にございまして、こちらも住宅とつながる部分ということでございます。本事業で建設するタワーマンションの足元に位置し、商業施設や駅利用者を含む地域住民の生活動線になるところでございます。こちらの生活動線の考え方としましては、お配りはしていませんが、平成20年に古江台住区再生プランというものが策定されており、このプランは平成20年でございますので、当然、この再開発事業は考慮されておきませんが、いわゆる古江台の住区側の団地内の中に生活動線を作っていくということと、特に今回区域と接するこの南側、今「まちかどひろば」と書いております部分の団地の建て替え等を考慮したところにも「まちかどひろば」を作っていくという考え方がございますが、元々この地区センターにこの再整備の計画はされておきませんので、この古江台住区再生プランの中ではこの「まちかどひろば」のこのポツ、ポツ、という表記がないんですが、この住区内ですね、地域の皆様の生活動線が今回駅までつながってくる上での、一つ「こどもひろば」と違ったこの周辺の暮らしの生活動線の受けを作っていくということで、この「まちかどひろば」は考えていきたいというふうに思っております。資料2の別紙1の方にいきます。そういったことで、地域の皆さんの人の顔が見えるようなゆるやかで生きた景観を創出していきたいということで、こちらも、これまで御説明した「にぎわい広場」や「屋上広場」、「こどもひろば」等、異なる性格を持った、オープンスペースを求めていきたいなというふうに思っております。一方で、先ほども申し上げましたが、建物をセットバックすることによる敷地内の緑化であるとか、あるいはその低層部分の建物のデザインというものも考慮していきまして、しっかり顔をこの南側の道路に面している部分にも作ってきたいというふうに思っております。

あとですね、この住区内を走ります地区施設通路1号ということで、この南北のミチが⑤番として記載をさせていただいております。こちらは、先ほど少し申し上げた「まちかどひろば」と重複する部分もありますが、「駅前広場」、「にぎわい広場」という人の往来拠点ですね、こちらから、地区センタ

一の南端部の「まちかどひろば」をつなぐ部分に位置していると記載しております。今回の事業区域の街区中央部の南北の動線としております。駅前の都市的な環境から、古江台側のみどり豊かな住宅地的な環境へと移り変わることを考慮し、通路1号と一体的に両側の施設をデザインして、こちらは地区施設ということで、公共的に開放して歩行者動線として提供していくということでございますので、これそのものがミチの沿道景観を作るといような発想で、考えていきたいというふうに思っております。その建物形状や沿道の地区施設1号の建物の形状や施設の地先利用等を含めた沿道空間の形成により、ウォーカブルな沿道景観を目指していくということで、各広場の「オカ」のようなところで、積極的なイベントをどんどんやることではないのかもしれませんが、建物の地先利用といったものも考慮していくことで、人の顔が見える、人が感じられる空間にしていきたいというふうに考えております。

一方で、この東西を走ります、⑥番の東西の道というところでございます。こちらは北千里駅、「にぎわい広場」といった人の往来拠点から、立体的な道を構成して、「屋上広場」、まちなかりビング北千里をつなぐということで考えてございます。事業計画地内外の地形の高低差を踏まえまして、立体的な歩行者動線とし、駅前や商業施設のにぎわいに加え、コミュニティセンターや「屋上広場」における地域活動交流の要素を考慮し、通路2号と一体的に両側の施設をデザインしていきたいというふうに考えています。建物形状や施設の地先利用は、先ほどと違って、こちらは商業施設とコミュニティセンター等で非住宅的な用途で囲われておりますので、そういったところも考慮しながら地先利用みたいなのところも考えまして、通路2号と一体的にこの施設を含めた沿道景観ということで中景を設定していきたいというふうに考えております。

⑦番でこちらまとめていますが、古江路であるとか、南側の古江台方面だとか、南側の道路であるとか、今回新たに新設します区画道路というところでございます。こちらはですね、建物側をセットバックさせながら、しっかり沿道景観を緑と建物で作っていくということを考えております。実際、それぞれ同一的な設えにするかどうかというところで申し上げますと、向いている環境、そもそも道の設えがそれぞれ違いますので、今は景観の主たる構成要素としては、中景として緑や建物的な壁面という表現で回しておりますが、実際のそのデザインにおきましては各場所の特性を考慮して、それぞれ丁寧にデザインしていくべきというふうに考えております。

⑧番ということで、先ほど御説明もしましたが、「駅前広場」の広場側でございます。こちらはですね、三色彩道の幹線道路に面した場所に位置しているということと、「駅前広場」をこの位置に整備することで、三色彩道との間に建物が、逆に言うと建築できないオープンスペースという空白が生まれることになります。ですので、その間、沿道景観が作れないということになりますと、景観として地域に対しての顔づくりとして片手落ちとなってしまいますので、地域に重要な景観資源・レガシーである三色彩道につながるような緑化、実際には高架に挟まれていますので、すべてが連続するというのではないというふうに認識しておりますが、そういったものがすぐ横にあって、そういったもののつながりをしっかり考慮して緑化というものを考えていきたいと思っております。なお、今回の事業計画区域が先ほど申し上げました道路中心線に挟まれた区域の中でしか事業ができないということでございますので、沿道を考えますと本来であれば両側ということもあるのかもしれませんが、今回の事業者として触れる部分という意味ではこの範囲になっているというところは御理解をいただけたらというふうに思います。

最後⑨番で「タワーマンション」部分ということでございます。こちらは、南側の水色部分で表現しております。事業計画地の南側中央部に位置しております。中高層部のタワーマンション部分につ

きましては、敷地境界からできるだけ離して配置することで、近景・中景での存在感を抑え、沿道や周辺住宅地から眺めた時の圧迫感が軽減されるよう景観に配慮していきたいというふうに考えております。また、遠景では先ほど申し上げたように、千里ニュータウンの都市計画の特性上、将来も周辺から視認される建物となるため、中高層部分の立面形状や色彩を落ち着いたシンプルなデザインとし、周辺に調和した景観としていきたいというふうに考えております。高層で作る時に、地域のランドマークというような作り方も当然ございますが、その際デザイン的な要素としてどうしても少し個性を出していかなければいけないということもありますが、100年ぐらいこのまちのいろんな人から見られるものでございますし、ちょっとこれは個人的な意見ではございますが、千里ニュータウンというその団地で使われているデザインコードがそんなに複雑なものではなくてシンプルなものが多いので、そういった意味ではボリュームということでは大きいんですが、なるべくデザインコードとしてはシンプルで、落ち着いた建物とするべきではないかというふうに考えてございます。一方で、落ち着いたデザインということで、上が周辺と馴染むように作ればいいというものではないというふうに考えてございます。先ほど申し上げました「こどもひろば」や「まちかどひろば」あるいはその沿道の緑や建物の低層部のデザインの基壇部と一体的に、タワーマンションの中高層部分も、建物としてはトータルでデザインしていくということで、これは、古江台側の道路側からは全景がこう視認されるところもありますので、そういったところにも配慮をしっかりとしていきたいというふうに考えております。

現時点ではまだ基本設計着手前ということで、景観の考え方をお示しするという程度でございしますが、こういった考え方を持っているということを御説明させていただいた上で、資料2の説明に入らせていただきます。

資料2の、1番上の※につきましては、令和8年度第1回、6月に開催をいただきました景観部会で、お話をさせていただいている部分ということで、時間の関係もございしますので、今日の説明では割愛させていただきます。また御意見ございましたらよろしくお願いいたします。それぞれ見ますと、この1ページ目の番号1番、番号2番、番号3番、4番につきましては前回、お話をさせていただいたところでございます。

次のページ、2ページ目の番号5番以降ですね。前方スクリーンも御覧いただければと思うんですが、今朝私の方で勝手に着色したんですが、水色で塗っている部分はどちらかというと先ほど御説明した別紙1で考え方を述べているところとリンクしていると思っていますので、例えば、いただきました景観で問題になっているのが説明のなかった住戸部分で、このタワーを立てるということでの考え方はどうでしょうかということでございます。こちらは先ほど御説明した通り、住戸を含む計画については、遠景の見え方をしっかり配慮しながら、一方で、近景、中景と一体的なデザインを景観としては考えていきたいということでございます。

この番号5番で、新しいビルディングタイプとしての提案ができないのか、例えば分棟ではなく、1棟で、タワーの足元は少し違うタイプの住戸があるかなど、少し違うボリュームの配置がいいのではないかとこのところで御意見いただいたところでございます。住棟の配置につきましては、令和4年時点のアセスの提案書の中では、住棟1本にして、この150mの高さぐらいの太い住棟を作って、低層部をしっかりと作るという考え方も、比較でお話ししております。その時に120mを超えるツインタワーの案も出させていただいて、少し周辺からの見え方としては、大きなボリュームがドンと立っているよりはこういった分棟化を図って景観上配慮していくということもお示しし、比較をしたところでございます。

また、去年の令和7年に再度提出をさせていただいております、提案書の中でも、住棟の高さを

120m程度にしたものから、高さを100m未満に抑えたもの、ないしは基準法上の超高層ではない60m程度に抑えて、その代わり、板状のもので、オープンスペース等が配置しづらくなるというようなところも比較をさせていただいております。事業者サイドとしましては、今回そのA街区側にしっかりとまちの交流場所を作って、B街区側の住宅を作る事業性上必要なボリュームを作るゾーンにつきましては、次の50年100年の土地利用を考慮しまして、この土地利用の構成についてはA街区とB街区をしっかりと分けていきたいというところが、まちづくりとして吹田市においても示しておるところでございますので、この中での住棟ボリューム配置につきましては、これまで検討してきた結果、現在お示ししているもので進めていきたいというふうに考えております。

続いて、資料2の番号6番でございますが、こちらについては、遠景からどう見えるか、公共貢献としての足元のオープンスペースがどのように充実するのかっていうことと、住民が危惧している98mの2本のタワーの景観、そこでの暮らしということについても検討いただきたいということで、対話型でさせていただければということを前回の景観部会でもお話しさせていただいて、議論というお話もいただいておりますが、公共貢献として足元のオープンスペースについて、景観としても当然大切にしていきたいというふうに考えております。先ほどの別紙1でございますと、タワーマンションの足元にもしっかり「こどもひろば」であるとか「まちかどひろば」みたいなものを、道路沿いのですね、セットバックした緑と一体的な建物をデザインしていきたいということであるとか、あとは街区内にもミチという、ウォカブルな人の動線を整備してやっていきたいと思っていますので、まさにそこで地域の暮らしというものもしっかり考えながら足元を作っていきたいというふうに考えております。

続いて、番号7番でございますが、こちらは前回御説明していますので、今日の説明は割愛します。

続いて、次のページ番号8番でございます。住棟のですね、南側とのつながりや配慮について、見えない部分が多いっていうところと、あとは、角に広場のようなものがデザインされているが、それ以外にあまりイメージがなく検討の余地があるのではないかとということで、前回口頭では御説明させていただいた部分はあるんですが、改めて先ほど申し上げたようなところで、全体としての景観の考え方の中で、加えて、この周辺とのつながりみたいなところは古江台側の話であるとか、せっかくですの前方の画面で見たいんですが、南側からのつながりでの風景みたいなところもございまして、当然まちなかりビング側からのつながりという風景があるかと思います。特にまちなかりビング側というのは、先ほどお話をさせていただいていた古江台住区再生プランの中では、まだ当時ここが北千里小学校だったものでございますが、今はまちなかりビングが整備されて、まちなかりビングの手前の部分にも広場空間等ができていますので、こういった部分とデッキでつないで、こういった住棟とのつながりを持つてあるとか、あるいはここの部分と先ほど申し上げたつながりをこの東西南北の道を作って、これまでの地区センターに行かなかった人の、ウォカブルな通りを隣接する街区の敷地内の歩行者動線との連続、接続をしっかり考えて整備をしていきたいというふうに考えてございます。そういったことで、それ以外にあまりイメージがなくてというのは、前回まで御説明していたものはパースでその部分が見えておらず、説明もなかったのもので、本日改めて御説明させていただきましたというところでございます。

9番につきましては前回御説明済みでございます。

10番につきましては、地区センターなので無理をして、オープンスペースを量で取るのではなくて、面や線状、アイストップになる緑など、そういった緑の取り方とともに住宅の配置や建築のプロポーシオンに合わせて検討して欲しいというところでございます。こちら先ほど御説明させていただきましたとおり、例えばこの広場については今1000平米から1500平米ぐらいという規模感になるのかな

というふうに思っております。ただ、あまり大きい広場を作っても人が入らずかえって閑散としたり、使われないと景観として生きてこないというふうに思いますので、今回の整備の中ではこの1番人の往来拠点となる部分に1番大きな広場を設けながら、それ以外の各広場につきましては500平米だとかそれ以下ぐらいに抑えていきながら、まとまった空間としての親和性は300から500平米ぐらいをイメージしていくのが妥当ではないかというふうに考えております。一方でそのまとまった広場としての大きさだけではなくて、まち全体としては少し壁面をセットバックすることによって、こういった建物と敷地内の緑化が一体となった沿道景観を、この広場を中心にこうしっかり結んで、作っていくということで、全体として何かまとまった大きなオープンスペースがあればいいということではなくて、街区内全体に適材適所に質の高いオープンスペースを、量ではなくて質を考えて配置して、それをつなげて全体的に量的なものを確保していきたい。そのためには、足元の空間の景観性が重要だというふうに考えております。

資料2の次の4ページ目の11番は前回説明したので割愛させていただきます。

12番につきまして、街区全体が近隣からどう見えるのかということと、ツインタワーの西側の広場についてもどのようなことが提供できるのかということ、コンセプトを検討して欲しいということで、こちらは今日の中でも御説明しておりますので、先ほどの御説明のとおりでございます。

続いて13番の景観、例えば三色彩道といったところから地区センターに歩いて近づくにつれてどのような見え方や景観の感じ方ができるのか、三色彩道の緑がどのように接続していくかなど、線としてどのような景観体験が生まれるのかがいいかという議論ができたらということで、御意見をいただいております。そのとおりかなと思っております、三色彩道の緑の連続に配慮した線的景観について、周辺環境とのつながりも踏まえて検討していきたいというふうに思っております。ただし、具体的にどういった景観体験ができるのかということについては、基本設計の中での検討、評価書案の段階で、また皆様に御説明の上、議論をさせていただきたいと考えております。特に線的景観という意味で言いますと、三色彩道だけではなくて、先ほど申し上げました、新たに整備する地区施設の通路1号、2号、東西南北のミチみたいなものも連続的な景観体験としては大事になってくるのではないかなというふうに考えてございます。

続いて14番でございます。広場部分のデザインについて入念に議論されていることは理解しました。この対象地から周囲がどのように見えるのか、あるいは見え方以外でも認識されているのか、より広域な範囲における当該地区の位置付けについての評価が必要です、という御意見で、一応、そういったことも踏まえながら全体の景観として大切にしていきたいことは先ほど御説明した通りでございます。

一方で周辺からの見え方という意味では次のページの15番の内容について関連しますので、こちらと合わせて御説明させていただきます。隣接街区との関係性ということにつきましては、いただいた御意見につきまして、本事業の方向性に「人中心」「ウォーカブル」という言葉を使っております、これらの実現については、駅前広場内部のデザインの充実はもちろんのこと、近隣にお住まいの方が足を延ばしたくなるよう、特に、周辺からのアクセスというものも必要ということでそちらは考えております。いただいたお話の中では隣接街区を含めた歩行者動線、量的に評価すること、質的に評価することが不可欠ということで、今回、質的な評価の考え方については前回の部会の資料の中でも、景観のコンセプトを含めて見ていただくということでございましたので、先ほどのコンセプトの中でも表現をしているというふうに考えています。現在の計画は、まちなかりビングなどの西側街区との連続性はよく考慮されており、北側街区とも歩道橋で接続されるということですが、特に住棟エリアおよ

び南側の隣接街区との関係性に対する配慮が乏しい印象を受けるので、それらがどのように、今回の対象地外部に表出するのがよく分からないので、その辺り、アクセスや眺め、訪れる人の体験側面から検討を期待しますということで、周辺のつながりを考慮した歩行者動線も検討した景観配慮とするということで回答させていただいています。先ほどの14番の視点の話は、この15番ではなかったもので、またちょっと次のところでお話します。

続いて16番ですが、北千里駅前という場所の履歴とレガシーの調査ということで、一般的な環境影響評価の調査項目では、自然環境を開発する場合を念頭に設定しております。しかし北千里では既に市街地として利用されている場所であることから、現況調査にあたっては市街地が現在の姿になった経緯などを調査し把握することが必要と思います。今回の対象地はニュータウンの地区センターであるため、開発時の設計思想を把握しその後の空間変容を把握したうえで先人が遺したレガシーをどのように受け継ぎ、あるいはどのように読み替えて新しい価値を生むのか検討する必要がありますということでございます。それによって、北千里らしさがどこにあるのかが明確になり、地域の方々の納得できる新しいレガシーが生まれるのではないかと、という御指摘でございます。こちらの回答の方は吹田市で作成しておりますが、説明の都合上引き続き私の方で御説明いたします。北地区センターにつきましては開設当初、箕面の山並みに近く、位置的にも性格的にも山の手的環境を持つ特徴を背景に計画がなされております。施設計画としては土地の高低差や周囲が高い地形を利用して土地と建物が一体となった建築計画を行う、全体に緑を配置し、くつろぎを感じさせる明るい地区センターとして、広場を中心としたスムーズな人の流れの上に諸施設を配置するといった設計思想に基づき当初の地区センターは整備されました。その後の増改築等の中で変わってきている部分はありますが、再整備に際してはこの歴史的背景と地域独自の景観特性を踏まえた上で、思想の継承や新たな魅力創造について考慮しながら計画の検討を進めていきます、という回答でございます。

続いて17番でございます。前回の景観部会の資料3の内容について、当該地域の市街地再開発事業による再整備によって、生み出される駅前交通広場を含むオープンスペースは従前よりも機能性が高まるものとなることから、本市景観まちづくり計画、景観まちづくり方針に示す「駅前としてのにぎわいを形成し、周辺と調和した落ち着いたある景観をつくり、はぐくむ」という前段部分は一定の評価は可能と考える。一方、市街地再開発事業の性質上、オープンスペースを生み出すために高層建築物が必要となるが、その高層建物が周辺からどのように見えるものであるかということについて、検討及び評価が無いと本市景観まちづくり計画まちづくり方針の後段部分である「周辺と調和した落ち着いたある景観」に資するとは言い難いと思われる。本市景観まちづくり計画P33の「市内の景観資源」に示す千里ニュータウンの眺望から当該事業において建築される、高層建築物がどのように見えるのかについて、近景、中景、遠景などの検討資料を示して説明をして欲しい、という御意見です。まずはそもそも景観上大切にしていきたいということは先ほどのとおりでございますが、御指摘いただいております、景観まちづくり計画の33ページの内容を前方の画面の方で御覧いただければと思います。こちらは、吹田市らしさを表す景観、市内の景観資源ということで、市内全域を示したものでございますが、こちらの北千里駅周辺のものになります。視点等につきましては、三色彩道沿いの眺めであったりとか、青山台からの展望、あるいは、箕面を眺める北消防署前からの眺望というところがございます。こういったところも考慮させていただきまして、基本的に今回の環境影響評価の中で景観の見え方を評価する場所として中景的な見え方としましては、こちらの三色彩道沿等、北千里駅前の交差点であるとか、青山台側からの交差点側、そして南西部分の古江台側からの見え方、あるいは、高架の反対側からの視点といったところを、景観の調査としては考えていきたいとい

うふうに考えております。また、前方の画面を見ていただきますと、さらに遠景からにつきましては、景観まちづくり計画として視点場で定めているところ以外にも、いくつかあるところを中心に視点場を設定しておりますので、この辺りについての見え方については、先ほど申し上げました、近景、中景で大事にしていること、あるいは遠景として配慮していることがどう見えるのかということ視点場からのCG、フォトモンタージュ等を作成して考えていきたいと思っておりますので、事業者側としましては事業者側で考えている景観のコンセプトと、吹田市の景観まちづくり上の視点場との見え方でそれを確認するということは、今回の景観計画の考え方から内容は確認できるのではないかなというふうに思っております。

続いて、7ページ目でございますが、18番でございます。景観まちづくり審議会との連携等々ということで、そこで出た御意見を踏まえた視点場の設定、評価できる資料を今後も含めて提示いただきたいというところでございます。先ほど御説明した部分と重複する回答になるかもしれませんが、対象地域全体として景観として考えていきたい、大切にしたいことと、その中での近景、中景、遠景ということで、各箇所における景観特性や、景観に対する考え方を検討しております。こういった見え方に対して、その考え方がどう見えているかの評価については、先ほど申し上げた視点場を設定しておりますので、その視点場からの見え方を含めて検討していきたいと考えております。そのあたりを考えながら今後、基本設計等を行うなかで、計画内容の具体的な説明をしていきたいというふうに考えております。

19番でございますが、全体的に事業範囲内のオープンスペースを評価対象としており、地区内の景観の方針やコンセプトはよく整理されていますが、事業範囲外とのつながりは、まちなかりビング北千里との連携のみで、周辺住宅地や三色彩道方面とのつながりがあまり見えないということで、こちらは先ほど説明している内容のとおり、周辺の環境がどんな環境かということにに応じて、そのつながりを歩行者動線であるとか、緑化、あるいは建物のほうにつなげていきたいというふうに思っております。

さらに20番でございますが、遠景からのパースなどで、周辺との緑のつながりなども確認し、景観アドバイザー会議等で意見をいただきたいということで、こちらは遠景からのパースなども作成し、今後、評価書案の段階で、環境影響評価の中でも御確認、御意見をいただきたいと思っておりますし、同時期に景観アドバイザー会議等でも御意見をいただきたいと考えておりますので、しっかりとそういった議論を踏まえて具体的にお示しするものについては、それぞれの場で御説明をさせていただきたいというふうに思っております。

もう1つお配りしております、資料2の別紙2ということで、今まで御説明している環境影響評価の都市計画手続きの関係性の中の資料に朱書きを追記しております。本日時点というのは、まず都市計画決定に至る手前の、いろいろ事業全体の概要を御説明するレベルでございますが、実際には都市計画が決定されて以降、基本設計に着手できるということで、この作業を進めるなかで、アセスの中でも評価書案を作成するところで、意見交換会等も今後させていただく予定です。またパース等具体的な資料を提示させていただいて、御意見、御指摘を賜りたいというふうに思っております。いただいたものに対して具体的な見え方等については、現時点ではまだ提案書の段階ですので、今後評価いただけるタイミングでしっかりお示ししていきたいというところでございます。

○部会長

現時点では、基本設計の前で、提案書に基づいて、より景観としての考え方を整理していく、とい

うことでございます。敷地の北側から行きますと、「駅前広場」があって、商業施設、コミュニティセンターを中心とするA街区、タワーマンションを中心とするB街区があり、前回からと言いますと、B街区の方の南側からアクセスしやすい、「こどもひろば」、「まちかどひろば」というものについてより充実して考え方を示していただきました。タワーマンションについてはシンプルなデザインにするという考え方で進めていくということでございます。

ちょっと1点だけ教えて欲しいのですが、資料5（令和7年度第2回環境影響評価審査会 資料5）で眺望点の御説明いただきましたけど、これは今の予定ではこういうところを考えていて、今後評価書案の時点等で精査していくっていうことでよろしかったでしょうか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

基本的にこの視点で見てみて、追加がいるということであればそこは検討したいなと思っておりますが、ちょっとまだ具体的にこれでボリュームを立ち上げて、こちらも見えていないところもございますので、またこの部分を追加で見た方がいいんじゃないかという御意見もありましたら、そこはいただいたもので検討させていただくというふうに思っております。

また、資料5の補足をさせていただきます。こちらはですね、アセスの全体の審査会の中でもやっぱりどこからどう見えるか、今ちゃんと考えて、評価をしてくださいということがありまして、昨年8月1日の環境影響評価の審査会のところで、ホームページでも資料が公表されておりますけれども、こういった視点場を周辺の部分と引いた部分で見ますということで、考え方はお示しさせていただいているというところでございます。当時は、視点場だけこう考えていますということだったんですけど、その視点場を設定するにあたってはどんな景観を見るのか、どんなものを評価するのかの評価対象の考え方がないと視点場だけ設定してもあまり意味ないとも思いましたので、それで今回、そもそも計画の中でのそれぞれ景観特性の考え方をお示した上で、それを見る上での視点場として、昨年御説明したもので基本は考えていこうかなと思っておりますが、固執するということではありません。今、事業者側としてはこういった考え方でございます。

○部会長

提案書を提出された後に補足としてということですか。

○事務局（丸谷参事）

評価書案はもう事業者の評価をした結果ということになりますので、本来提案書の中では、当然視点場の掲載が必要であったものかなとは思っておりましたけれども、記載がなかったもので、その後の審査会で御提出をいただいたというところですよ。今まさに提案書の審査段階でありますし、この景観部会でのメインの視点場ということですので、審査の対象だと思っています。この視点場で良いかどうかというのは是非御議論いただきたいと思っておりますし、ちょっと視点場の点だけでここですというだけだと、現状のここからの見え方とかはもちろん分からないところもありますので、もし必要であれば、次の審査会などでも、必要ですということを言っていれば議論ができる部分かなと思います。このまま評価書案に行ってしまうと、もしそれで足りないとなると評価書案の中で追加をしていくってことになります。もちろん評価書案に必要であれば追加っていうのはあるんですけども、事務局としましてはできれば、この提案書の中で視点場はある程度御整理いただければと思っております。

○部会長

ほか、いかがでしょうか。

○OA委員

今の市からの説明で、同じことが資料2の2番に書かれていて、事業者がこういった評価をしたいという形で出されたものなのですが、これ素直に読んでいいんですね。そういう意味だと、今、多分最大の議論のポイントになっているのがツインタワーですね。そういう意味で、提案書はツインタワーで評価しますという提案をされているという読み方でよろしいですか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

はい。

○OA委員

ですね。前提条件がこれなんだと。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

計画としてはこういう計画を考えております。

○OA委員

今後評価するっていう提案をされていると。そうすると、通常は高いものを建てる時は、数パターンをフォトモンタージュで比べてみて、どちらがやっぱりいいのかなっていうことをされますよね。それをせずにいきなりこの形で評価するという手順は違和感があると思うんですが、市としては、それは適切なやり方だという判断をされているんでしょうか。だから、もし入れるんだったら提案書に複数案をフォトモンタージュ等で検討しますということを本来書くべきではなかったんでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

先ほど事業者から説明がありましたが、今提案書の中にもその事業の計画の住棟配置の検討がなされている部分は1つあるとは思っています。その辺りは、これは順番がどちらが先かということもあるとは思いますが、アセス自体は事業計画を基に環境への影響を評価して、影響があるときには、これは一般論なんですけれども、低減なのか回避なのか、代替の対応をするのかっていうところがあります。ですので、先生御指摘の、必ずしも複数のものが必須で評価をするっていうところが、主ではないというふうに事務局として思っています。ただ、もちろん御指摘の中で、ちょっとこういう場合を確認したいということであれば、そこは御議論いただければというふうに思っております。先ほど言いましたように、この前提においてどういう評価をしてそれが本当に環境影響評価上どうなのかっていうところは、一つメインで御議論していただく部分になると事務局では思っております。ちょっと明確な回答になっていないかもしれませんが。

○OA委員

ということは、吹田市のこの環境影響評価の制度では、事業者が出される事業を評価するので、

建物が高いとか低いとかそういうことは基本的にあまり考慮せずに、事業のフレームがある中で、最善のことをされているかどうかを評価する制度だと考えた方がいいということですよ。ちょっとその辺りによって意見の言い方が変わるんですけど。

○事務局（丸谷参事）

もちろんその事業提案を評価した結果、これやはり影響があるとなればその対策と言いますか、低減なども求めていくというのが、段階的にはそうなんだろうと認識はしています。それであると、御意見の仕方が難しいのかもしれませんが。

○OA委員

もう少しバリエーションあるのかなっていう気はしています。例えば、すでに1棟での検討はしたという話なんですけど、その時には700戸でされていたんですよ。かつて700だったものが500戸に変わってというふうに事業のボリューム自体もどんどん変わっているので、じゃあ過去に検討したっていうだけで本当に説明になっているのかというと、私は理解が及ばないというか、それだけ聞いて、なるほどとは言えないなというところがあります。通常のアセスではボリュームが最も景観上影響があるので、いくつかのパターンで検討してくださいということになるのかなと思いますので、今のまま次の手順にいつてしまうと、おそらくできることって表層のカラーだとか使っている材質、タワーのトップのところをどこまで見せるかとか、そんな形になってくるのかなと思います。それはもはやアセスというよりは景観アドバイザー会議みたいところで細かいところを議論した方がマシじゃないかっていう段階になるので、もしアセスをして、ボリュームのことだとか大きな景観のことを検討されるのであれば、提案書の段階で、これが現在の準備組合としての提案ではあるけれども、ほかの可能性があり得るのかどうかというのは、検討していただきたいというようなことは、入れた方がいいのかなと思っています。

○事務局（丸谷参事）

2つの軸があると思っています。1つは現状の計画においても、低減なり回避なりをする必要があるような計画であるかというところの審査はしていただきたい部分はあると思っています。その別の場合で、これまでのほかの案件でもですね、配置の比較をして、見え方なんかも示して欲しいというような御意見があって、それとどれぐらいの程度の差があるかということを御確認していただいたこともありますので、そのような確認も必要ということであれば、御意見として賜ればというふうに思っています。

フォトモンタージュとか自体は、今基本設計前でなかなか作りにくいということがあると思われますけれども。

○OA委員

言っているのはボリュームの比較なので、白い箱だけでもいいんです。しかもこれ、設計事務所としては、もうボリュームとしてはある程度検討ができていますよね。できないわけではないし、過度に詳細な検討まで追加で求めているわけでもないと思っています。

○事務局（丸谷参事）

そういう意味では、純粋にそういったものが簡単にできるので示してほしいというような御意見を

事業者の方に伝えていただくことはしていただいて結構ですので、是非それを求めていただければと思っています。

OA委員

簡単にとまでは言いませんけども、過去の検討がありますので、それをベースに少し違うパターンだったらどうなのかということを、実際にツインがいいのか、事業ボリュームが変わったのでこっちもありえるなど、あるかもしれませんので、可能性の検討をしつつ、この地域において、主に遠景ですよ、最も良さそうなところを探せるような、次のステップにいくといいなと思います。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

いただいた御意見を踏まえて検討したいと思います。見え方の考え方で、色々今、当然再開発事業という特殊性の中で単なる一民間企業だけでできるものではなくて、いろんな方が参画されている中で、大きなこのA街区とB街区の土地利用の敷地形状と、そのAとBの土地利用の主たる用途みたいなものについては、A街区側がこう非住宅系というか、ちょうどこの囲んでいるところがA街区というかA棟側ですけど、この敷地という方向性での考え方になってくるので、配置のパターンっていうのは実はそんなに取れないということはあるんですが、その前提の上でお示しするということは検討させていただきたいと思います。新たに全然関係ないところに何かドンと立てるということではなく、その土地利用の中でのボリュームの見え方ということで御理解いただければそのような対応を考えたいと思います。

OA委員

私ももう実は既にこれ別の事業がたまたま共同で行われているという見方をすべきだなと思って見えていますので、その方がいいのかなと思いますし、用途で分けるっていう発想自体はニュートウンにとってもいいことだろうなと思っています。そういった方向でお考えいただければと思います。

○部会長

B委員どうぞ。

OB委員

先ほどの遠景の話のところでもまずお話をさせていただきます。今回これだけ高いタワーが立つ、それが周辺からどのように見えるかというのが、遠景で何よりもポイントになるんですけども、結局のところはフォトモンタージュを作る目的というのは、実際に見てみて、言い方は悪いのですが、これぐらいならいいかなとか、そういう判断なのかなというふうに思っております。つまりそのいいかなっていうのは結局調和しているっていうふうな、このニュートウンの計画思想から言うと、地形と調和して、まちを作るっていう中で言うと、どう考えても地形のアンジュレーションとは全然違う方向性にニョキっと出してしまうという中で、しかし、もう千里中央で実際にタワーマンションが立っていて、そういう地区センターというので、それに準ずるような場所にこういうものがあっても私たちの全体の千里ニュートウンというもののイメージからかけ離れていないかどうかとか、地区センターだったらこれくらいあってもいいっていうような、その許容ができるかっていう意味の検討だと思います。だから高さっていうのが、結局住戸がいくつかあるとあってボリュームの話もありますけれども、今、遠景として話さなきゃいけない

のは全体のその、イメージというか大きく外れていないかどうかということです。それが、結局100mならまあなんとかなのか、やっぱりちょっと100mは大きすぎるかっていうことを見るために、どこの視点場を取って、どこから見るべきかということを検討するってということなのかなと思います。実際に視点場がこれでいいかどうかという議論っていうのは、結局この千里ニュータウンっていうものを外から眺めた時に一望できるとか、あの辺が千里ニュータウンだなと思えるような、みんながこう見ている場所っていうのはどこかっていう抽出ですね。なので、今見せていただいて、資料5の1.5km範囲で取ってらっしゃるということなんですけれども、それが本当にそれでいいのか、それともうちょっと引いたところ、あの辺に千里ニュータウンがあるんだけど、ニョキニョキって2つ建っているそれを見るべきなのかっていうのがちょっと私には分からないので。この1.5kmで取ったっていうのをどういうふうにされているのかも少し補足いただきたいなと思っています。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

1.5kmで取ったっていうのは、どちらかというと、景観まちづくり計画の眺望の中で、少し周辺の中で拾っているということもございます。あとはちょっと見てみないと分からないところなんですけど、あまり引くと逆に違和感がないというか、視認性がなくなるということもあるかなと。周辺に与える影響を見るという意味では、あまり引き過ぎるとかえって千里中央側の方がニョキッと見えてしまうということもあるのかなと思いましたので、そこはこれが視認性としての影響を見る上では、この景観まちづくり計画の視点場の中で、比較的この北千里駅からなるべくまとまりとして視認できるエリアは1.5kmくらいが適正なのかなというふうに考えておりますが、それ以上の深い考え方までは設定はしていないので、その見え方で先ほどおっしゃっていただいた、千里ニュータウンのまとまりという中での北千里を見るというところの視点が果たしてその1.5km引いたところはそうなのかっていうと、多分ちょっと違って、だいぶ引いたところで、あそこに千里中央でニョキッと立っててあそこは北千里だよねと、でも大差ないよね、みたいなことですか、多分もっと引いた場所だと思っております。その視点場としてどこが適しているかは、まだ検討はしておりません。

OB委員

皆さんの地区のイメージですね。それを形作るような場所、だからあんまりたくさんはいらないのかもしれないですけど、そういうものを、距離に応じてとか、皆さんがそれを認識されるような場所っていうのがどこなのかっていう視点で選ぶっていうのが一番いいのかなって遠景に関しては思っております。

あとは、デザインコードがシンプルなので、なるべくシンプルにというのはすごく理解をいたしました。ただやっぱりどうしても見えてしまうものなので、その上でのプロポーションの美しさっていうものは、追求するというような形ですね。なので、その方針にはすごく賛同いたします。とりあえず遠景について以上です。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

ちょっと補足いたします。先ほどお話しいたきました、ボリュームで立ち上げた時ってやっぱり住宅という用途なので、実はそのバルコニーの形状とかがちゃんと表現されないとそのシンプルで落ち着いたデザインというか、そういうものってボリュームだけ見るとただの箱に見えてしまうので、もし今後それを急いでボリュームをお示しするという時は多分これで書いてるようなデザインの形には表現

しきれていない、やっぱりただの箱にしか見えないというところで、適宜御説明というか順を追ってその考え方が示されるのかなと。多分箱だけ示すと箱にしか見えなくてここに書いている言葉が表現されないと言いますか、まだ具体的にそこまでバルコニーをどう回すかとかその素材をどうするかっていう、ここで書いているデザインを達成する本当のいい見え方が何かっていうところまでは、近々お示しできるボリュームではそこまで至らないという意味では、事前に御容赦くださいということです。

○部会長

おっしゃっていることよく分かるんですが、タワーマンションですので、バルコニーの形状というよりもまずはボリュームのチェックということが第一にあらうかと思しますので、当然ディテールというのはこれからっていうのはあるのですが、ボリュームスタディとして確認をしておくっていうことは、まず一つあるかなと思います。

C委員いかがでしょうか。

OC委員

南側の、「まちかどひろば」の話とか敷地の話とかよく分からなかったところを御説明いただいて、解像度が上がって良かったなと思っております。ちょっと繰り返しのになってしまいますが、ボリュームの話で、環境影響評価ですので、このツインタワーという形状の景観としての影響がはたして評価できているのだろうかということが気になります。A委員が提案された比較検討した、これくらい影響が大きくなりそうだなとか、いや、大して変わらないですねとか、そういう評価をするための材料が提示されているのだろうかというのがあります。この案が見えるのか・見えないのかという情報は確かにフォトモンタージュで提示されそうなんですけど。それをどう評価すればいいだろうとなった時に、やっぱり先ほどの比較対象であったり、評価の仕方であったり、そのようなところが大事になってくるのかなと思いました。私も景観アドバイザーなので、この会議体との棲み分けを、一緒に皆さんと議論しながら考えているところでありますけれども、環境影響評価のアセスというところと言うとやっぱり影響の大きさを測るところなので、現在のこの場所の環境の価値がどう変わっていくのかが大事な視点かなと思っています。新しくできるものが良いものだっていうのももちろんあるんですけど、今ある良いものが失われてしまわないか、とかですね、今の価値と事後の価値をきっちりと評価していただいて、今価値があるものは保全していきますとか、活用をして使い方を変えていきますとか、ここは新しく創造しますみたいなどの議論が環境影響評価として大事なところかなと思っています。これから部会が終わった後、また評価書案の話になっていくのかなと思いますけど、今の価値が何なんだろうってことを、調査に時間かかってしまうというのは分かるのですが、きちんと評価していただいて、できるものの比較というものというところできちんとしていただいて、科学的に評価することが求められますので、そのような手順があればいいかなと思います。その際、市街地再開発事業なので、赤枠の区域は新しくできるものなんですけど、やはりこう周辺からの評価というところは、そういったものが大事なのかなと思いました。ですので、視点場、確かに前の資料があったなと私、思い返していたんですけども、景観まちづくり計画で北千里の周囲を見ますと、連続性とか回遊性っていうところがすごく大事にされている地区になっています。だから視点場という点を評価するのももちろん大事なんですけど、その点からこう北千里の駅に降りていく時に、景色がどう変わっていくのかというところで、千里ニュータウンで、単調なようで意外と景色の変化とか連続性とかが豊かにあって良い景観なんですけども、何が言いたいかっていうと、点の評価はもちろんなんですけど、そこからこう計画区域のところに移動し

ていく中での景観の変わり方だとか、そういった視点も、今回の北千里界隈の景観のゾーニングの中で、大事なことが上手く保たれているのか評価できるではないかなと思いました。

○部会長

主には、中景から近景に至るところだと思います。その辺り特に三色彩道ですかね。東から西に降りてくる、そういった時の見え方ということを検討していただければと思います。

ちょっと提案なんですが、私もどのように考えたらいいかなということで、視点の位置で、千里ニュータウンで、吹田市域で議論をするということと、千里ニュータウンで議論するということで行きますと、豊中市域と吹田市域が、千里ニュータウンとして開発されて、千里緑地で囲まれていて、その中で千里中央といった地区センター、これはもうニュータウンの中央センターがあって、北千里があって、南千里があって、今まで北千里は地区センターであって、その持っている拠点性ということと、今回再開発をすることによってさらにここの持っている拠点性が高まっていくということなのかなというふうに思いました。その時に持っているボリューム感で、このツインタワーが重なって見えるのか、やはり向こうに抜けて見えるのかみたいなことは、多分ボリュームで確認ができますし、これが以前検討されたことでいくと123mなのか、98mなのか、60mの板状なのかということのボリュームの確認ということは、一つあるのかなというふうに思います。

千里ニュータウンということで見ますと、私迷っているのが、この議論は吹田市域でやっています。吹田市民にとってということで環境影響評価を議論する。そんな中で今日以前にも御提示いただいた、吹田市域の中の市内の景観資源で、さらにその中でも吹田市としての千里ニュータウンとしての視点の位置ということと、もう一つ、先ほど1.5kmの話がありますが、もう少し周りもいるのではないかなと。特に新たな視点としてちょっと見えるか見えないか分からないですけども、千里中央があって、たまたまですけど、今の吹田市景観まちづくり計画をやっているときには千里中央で北大阪急行が止まっているんです。船場の阪大前ができて、箕面萱野まで来たと。向こうから眺めた時に千里ニュータウンのまとまりの中でこの2本のタワーがどう見えるのかみたいなことをチェックはしとかなくていいのかなっていうのはちょっと気になりました。どれだけ見えるのかどうか、新たな一つの拠点の視点としては2点かなというふうに思います。吹田市域の中で市民の方々が千里ニュータウンとして意識をしつつこの景観資源でということで行くと、この今配っていただいた2ページをベースにということで、検討しておくということでもいいのかなということと、いやいや千里ニュータウンなのでって言うこと言ったらもう2点あるのかなというふうに思います。十分、眺望地点の近景域については、これでいくと今日の4か所、周囲からということと、もう1個は古江台からってというのが、南の真ん中のところですね。「まちかどひろば」がどう認識できるのか、それと後ろの住棟がどのように見えるのか、どのような影響を与えるのかというところが一つあるかと思いますが。あと中景域ということと、千里ニュータウンとしては遠景域みたいなことはもしかしたらあるのかなと思います。

OB委員

広場について、本日色々御意見、御説明をいただきまして、すごく理解できました。「こどもひろば」と「まちかどひろば」というものが位置付けられていて、その接続性とか、あとは古江台の住区再生のプランとの接続みたいなものもよく考慮されているということで非常に、すごく安心したところです。その上で、今回、千里ニュータウンというのは、ゆとりのある、くつろげるということなのでたくさん広場を用意するというので、先ほどの話にもありましたように、ただあんまり利用されなかったり、ただただ

広いだけだとあんまり意味がないということで、ニーズや位置付けをどのように作るのかという部分を、今回「こどもひろば」と「まちかどひろば」の話されたんですけども、これらの広場は結局最終的にはどの主体が管理することになるのかということがちょっと気になっています。それは広場もそうですし、あと通路とかもそうなんですけれども、結局維持管理ができないと、あとはそれを地先利用とかっていうのをマネジメントがきちんとできないと結局使えなかったり、変なことになってしまったりということもありますので、それを継続的に維持管理マネジメントしていく主体、手入れもそうですよね。どれだけそこにお金を投じられるとかっていうことも結局そのクオリティを維持するために必要になってくると思うので、そういうこととセットにしてではないと、最初にデザインとして良いものを作ったとしても、これだけのデザイン密度のものを維持できない、ということにもなりかねないということを危惧しております。ですので、道路についてはきっと道路の街路樹って扱いなのかなっていうことは、ちょっと想像はしたんですけど、広場と通路ってというのは最終的にどういう主体が維持管理、もしくはその後の利用の調整などしていくことになるのかということについて、ビジョンがあればお聞かせください。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

非常に大事な話だと思います。実際に見える景観ってというのはそこがちゃんと適切に維持管理され使われているかによって違うので、計画でいくら書いてもそこが実際に使われていなかったり、適切な維持がされていなかったら意味がないと思いますので、非常に大事な御指摘と御質問だと思っております。今回ですね、一つの再開発事業なんですけど、A街区というまとまりのところと、あとB街区、B敷地ですね、建築基準法上の敷地が2つに分かれております。それぞれの敷地に整備する建物が、区分所有建物ということで、いわゆる、マンション的な管理、所有形態というか、何人かの、何十人、何百人かの所有者が共同で管理していく部分になってくるというところでございます。A街区側はですね、区分所有者の数は現在地区内の地権者さんであるとか、当然吹田市のコミュニティセンターもあるので所有者の数は数人ということであまり少ない形で公的な団体になると思います。

加えて、こういった広場の一部はですね、広場とこの地区施設は都市計画上の地区施設として今後都市計画決定を今吹田市さんと確認しながらやっていますので、まずは将来的な空間の担保性みたいなものを都市計画的な位置付けというのを与えていくことかなと思っております。一方で、ここを、こういった景観の考え方を踏まえながら適切な地先利用等ができるかどうかということになりますと、管理規約上そこを、こういう部分はビル全体の共用部分なので本当は好き勝手使っちゃダメだよというルールにするんですが、ある特定の人はこの用途の場合は沿道を地先利用していいよという特定管理部分を規約に盛り込むことで対応しているケースがございます。じゃあ、その特定の人使っていいかどうかというのをどう考えるかっていう時にはやはりエリアマネジメント的な視点も含めたこの空間の使い方に対して、誰かが主体的に考えていける組織があるかどうかということころは、非常に大きなところだと思っております。そちらは、北千里駅前の活性化ビジョンでもやっぱりエリアビジョンみたいなところは決められておりますし、まだ具体的なそういうやり方については、議論ができてないところがございますが、そういったことの検討ということをどこまでできるかということをやって、作った後のコンセプトに沿った利用を維持していくということを考えていべきと思っております。

一方でB敷地側は、基本は500戸の住戸ですので、500人の区分所有者、新しい住民さんの共同管理になってまいります。共同管理になっていく中での地区施設部分の通路については都市計画上の位置付けがあるので、これは公共開放していかなければいけないであるとか、あるいは「こどもひろば」というところも、この住宅がこのボリュームを成立しうる、建築基準法上の容積率を満たすた

めに必要な高度利用地区の遵守事項になりますので、こういったものはスペースとしては担保性があると思っておりますが、その利用については管理規約等がございますので、まずは組合内での議論はこれからになりますが、他地区等がございますと、今後このような住宅部分を再開発事業で取得する場合、参加組合員というものを募集するのですが、そういった中で今後のこのあたりの維持管理の基本的な考え方に賛同いただける方を選んでいくであるとか、その方がこれを維持管理するための将来的な維持管理ですね。デベロッパーサイドに対しても作って、売るだけではなくて、作ったものが将来的にまちに対してどう維持管理できるかっていうところの提案等を求めながら、そういった事業者を選んでそこと一緒にしっかりできるルールと、あと維持できるルールでちゃんと考えていくべきだと思っております。あとは、住宅系が主用途になるんですが、地先利用とか空間のイメージとして、将来に渡って変化が少ない、最近住宅系でもこう集会室を地域に開いて作るであるとか、計画としての作り方として、自然的にその地先利用の可能性っていうものが、将来的にブレ幅がないといったら変ですけど、そういったことも考えていくであるとか、計画面、その後の管理規約面、それを実行する主体面みたいなものをセットでこれから考えていかなければいけないテーマかなと思っておりますし、今それはないので、これからの議論になるんだと思います。

OB委員

前回のこの景観部会の中で、確かA委員が、ここのタワーに住むことの価値みたいなものをやっぱり新たに創出すべきだと。ニュータウンなのでやっぱり新しい住まい方みたいなものを提案して欲しいっておっしゃったのがすごく私の中に印象に残っています。ですので、このタワーマンションに住む方は駅近っていうのはもちろんありますけれども、それだけじゃなくてこういう広場があるっていうことが、ここに住んでいることの価値を高めているってことを実感できるような、そういう作りにしないと結局マンションと全く分離されたものになったら、その方々の関心も少なくなってしまうので。その辺りは、デザインの面でまず配慮が必要なのはもちろんですし、やはりその仕組みづくりと、売り方もそうですが、大事かなと思うので、そういうところまできちんと手当していただきたいです。あとは、今回古江台の住区再生プランで、以前のプランをうまく接続するということがありましたので、今回こちらの再開発となった時にまたこれが周辺地域にうまく波及していくように、こういう考え方で、こういう景色とかこういう暮らしを提案しているってことをきちんと明文化してちゃんと残して、その次、またほかの開発にちゃんと波及するような、そういうところもちよっとよく考えて、色々発信なり継続なりしていただければというふうに思っております。

OC委員

関連してよろしいでしょうか。

〇部会長

はいどうぞ。

OC委員

「まちかどひろば」というのは今後、使われ始めたらメンテナンスとか壊れたものを直すとなった時に、負担はマンションの管理組合がやるんでしょうか。

○北千里駅前地区市街地再開発準備組合

はい。その形になります。

○OC委員

そうなっていくと、居住者も変わっていくことになるかもしれない中で、負担が生じるなら使ってほしくないだとか、あまり開きたくないだとかの気持ちが生まれてしまうかもしれないでしょうか。同じような事例を別の地区で経験したことがあったのですが、その居住者からは「なんで私たちがお金を出资しなければならないの?」という否定的な意見がありました。そのような雰囲気が発生してしまうと、当初目指していたものが維持できないんじゃないかなと思って。先ほどあった、明文化しておくとか、管理協定みたいなものなのか、やり方は今すぐアイデアが出なくて恐縮なんですけども、機能が持続するためには慎重に考えておいてほしいなと思いました。

あと、駅前広場は今回あまり議論ができないところなんですけども、別の吹田市の古い再開発のところで、ペデストリアンデッキの塗装が剥がれるけども、広場部分とビル部分とでメンテナンスの差が結構でてきてしまっていて問題だねということがありました。そういったことも一体的に管理できるような、仕組みというか、協定なのか、ルールなのか、明文化なのか、できたことが続いていく仕組みも当初からインストールできるといいなと思いました。

○部会長

ほか、いかがでしょうか。

○OA委員

これは事業者というか、吹田市も関わるんですけど、可能であればということなんですけど、私は、最近景観って誰が作っているんだろうということで、所有者別に分解してみようっていうことを言っております。千里ニュータウンは特に、豊かな公共空間がすごく支配的で、おそらくフォトモンタージュなどを作ると、でかい街路樹で何も見えませんっていう結果とかが出るんだと思うんです。その時に大事なのは、見えないからもううちの地区はどうなってもいいだろうではなくて、ここは吹田市、吹田市民がみんなで管理しているので、こういう状態ですということで、誰が管理してこの風景ができていいのかみたいなのを考えながら、今回の事業は其中でどんな貢献ができるのか、何を組み合わせて良さを引き立てているのかとかですね、そのようなことを明確にしていって、例えば複数案を検討する時にも、何を評価するのかっていうのもありましたけれども、そういった点でどれだけ貢献しているのかということを比べてみるとかですね、そういったこともあってもいいのかなと思います。作るからには、できるだけより良いものをというのは、作り手も評価する側も行政の方もみんな一緒でしょうから、そういった視点もお持ちいただくといいかなと思います。今だと事業者が、何ができるのかだけにフォーカスし過ぎていて、実際は周辺の方がよほど景観上の影響が大きいので、それを維持することが、実は良い景観ができるポイントであるということも含めて考えていい場所かなと思っています。どこまで他人にお任せするような書き方をしているのかということもありますが、素直にそのような評価をすることが大切かなと思います。

○部会長

少しこれもコメントですが、今提案書の段階で、この後、評価書案ということで、その後、事後調査

ということに進んでまいります。今掲げられているコンセプトは、今の段階で物を作っていく、そのようなことに対して、環境影響に対してどのような保全措置ができるのかということの評価としてどう考えたらいいかということの検討ではございますけども、人が中心のまちづくりということを実現していく、これをハード整備としてある一定の評価ができてということと、もう一つはこれをどう本当に実装していくのかということに対してマネジメントがあってしかなるべきだと思います。今、おそらく議論をされているのは、市民ワークショップ等での成果ということで掲げられていますが、準備組合の方が中心となってということではありますと、A街区の方々はかなりこのことの重要性が浸透しているかと思いますが、次に新たにB街区にお住まいの方々もこの資産価値を得られたことは一体何なのかという、千里ニュータウンの中でということ先ほど言いましたけども、全部オープンなんですよね。街路樹もあり、公園もあり、団地内通路もあって、団地内広場もあって、すべてがオープンであったというのが多分、千里ニュータウンのブランドを高めている。その中でゲーテッドコミュニティみたいなことが少し出てきていて、本当の意味のオープンスペースっていうのは一体何なのかみたいな、環境的価値はありますけども、利用価値みたいなことが低減していて、場合によっては媒体効果ということも低減しつつあるのではないかっていうようなことがあろうかと思いますので、これは今の段階で、「します」とは宣言できないと思いますけども、どうやってこの住み手の方々にここに住むということの価値をつなげていくかということも含めて、実装していくということは、ここでは明言できないですけども、準備組合の方々にはお願いをしておきたいなというふうに思います。事業として、A街区、B街区はよく分かりました、でもこの周辺の方々は、A街区B街区は事業としては分かりますけども、ここを利用していったということではありますと、「まちかどひろば」から始まって、「にぎわい広場」に至るという過程でここを使うということだと思いますので、そうした社会貢献があって今回の資産価値っていうんですかね、このボリュームが獲得できているんだということは十分に引き継いでいただければなというふうに思っています。

ほか、本日の段階でお気付きの点ございませんでしょうか。もう1回、部会の予定をしていただいているでしょうか。

○事務局（丸谷参事）

そうですね、目安の3回というところではありましたけれど、もちろん今後どれだけ必要かとか、また御判断をいただくところについて、事務局とも調整させていただければと思っていますけれども、3回目は必ず、今日の御議論も踏まえて開催していきたいというふうに思っております。

○部会長

景観ということを、近景から中景、遠景まで含めてということで、考え方を整理しておくということが重要だと思いますので、できればもう1度実施していただければというふうに思います。また、今日十分に御議論いただけたかと思いますが、お気付きの点などございましたら、後日意見集約ということで事務局の方から委員方にも御連絡あろうかと思うので、よろしくお願いします。

ほか、よろしいでしょうか。それでは、ほかにないようでしたら、本日の景観部会は終了したいと思います。長時間の御協力ありがとうございました。