資料２

景観部会における審査会委員の意見とそれに対する事業者回答

※は令和８年度第２回吹田市環境影響評価審査会景観部会での回答

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
2026 年 8 月 25 日　令和 8 年度第 2 回吹田市環境影響評価審査会景観部会での意見				
1	－	手続き 景観	投影のあった資料 5 の眺望点（視点場）は、今後の評価書案の段階等で精査していく予定のものか。 提案書提出後に補足として示された経緯と、提案段階における審査対象としての位置づけを確認したい。	（準備組合）※ 資料 5 は昨年 8 月の全体会でご説明したものであり、景観特性をお示しした上で、基本的にはこの視点場をベースに検討したいと考えています。 もし審査会の中で、「この場所を追加して確認した方が良い」というご意見があれば、それを踏まえて追加の検討をさせていただきます。 （事務局）※ 本来、視点場は提案書に記載されている必要がありますが、記載がなかったため、その後の審査会で提示いただきました。 現在は提案書の審査段階ですので、景観部会における審査対象として議論していただきたいと思っています。 できれば評価書案に行く前に、提案書の段階で視点場をある程度整理しておきたいと考えています。
2	－	手続き 景観	ツインタワー案の評価にあたり、通常は高層の建物を建てる際は、1 棟案や高さを抑えた案など複数案のフォトモンタージュを作成して景観影響を比較検討するもの。 提案書にその比較検討を記載すべきではないか。	（事務局）※ 環境影響評価自体は、事業計画をもとに評価するのが基本であり、複数案の比較は必ずしも必要ではないと思っていますが、「このようなケースを確認したい」などのご意見があれば、議論の中でおっしゃっていただければと思います。

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
3	-	景観	かつて700戸だった計画が現在500戸に変更されるなど事業ボリュームが変化している中で、過去の検討のみで説明が十分と言えるのか。 次の段階に進んでしまうと、表層のカラーや材質などしか議論できず、それだと景観アドバイザー会議などで議論した方が良いという話になる。 提案書の段階で現在の計画案以外の可能性ついて比較検討を行うよう求めることを盛り込んだ方が良い。 過度に詳細な追加検討まで求めているわけでなく、白い箱型のボリュームはある程度できていると思うので、それをベースにいくつか比較検討し、この地域における最善の遠景の見え方を検証できるようにしてほしい。	（事務局）※ 別配置との見え方の比較・検討を示してほしいというご意見は、過去の別案件でも事例があり、事業者がそれに対応したこともありますので、必要であれば審査会意見として承ります。 （準備組合）※ 再開発事業の特性上、A街区（非住宅系）とB街区（住宅系）の土地利用方針から配置パターンは限定されますが、その土地利用の中でボリュームの見え方の比較検討について、対応を検討します。ただ、基本設計前のためバルコニー等の意匠が表現されていない簡易な箱型での比較となりますが、その点についてはあらかじめご容赦ください。 （準備組合） 箱型の3Dモデルを用いて中景・遠景からの見え方やボリューム感について、資料2別紙1にて説明いたします。
4	-	景観	今回はタワーマンションなので、バルコニーの形状などのディテールというよりもまずはボリュームの比較が第一である。	（準備組合） 箱型の3Dモデルを用いて中景・遠景からの見え方やボリューム感について、資料2別紙1にて説明いたします。
5	-	景観	今回のように高いタワーマンションが建設される場合、遠景のフォトモンタージュを作成する目的は、地形と調和した千里ニュータウンのイメージから大きく外れていないか、地区センターとして許容できるかといった点を検証することにある。 提示された1.5kmの評価範囲は適正なのか。 もう少し広域的な視点で、千里ニュータウン全体のまとまりの中で北千里を捉える視点も必要ではないか。	（準備組合）※ 北千里駅をまとまりとして視認できるエリアとして、1.5km程度が適正な範囲と考え設定しました。 視点場を引きすぎると視認性が低下する、あるいは千里中央の高層建物が際立って見えてしまい、タワーマンションの影響が曖昧になるなどの懸念があります。そのため、千里ニュータウンのまとまりの中での視点場の検討はしておりません。 （準備組合） 千里ニュータウン全体のまとまりの中でどのよう見えるのかについては、千里中央や箕面船場阪大前を眺望点とした資料2別紙1にて説明いたします。

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
6	-	景観	環境影響評価では新しく整備されるものの良さだけでなく、現在ある価値が失われないかという保全の視点からの議論が重要である。 吹田市景観まちづくり計画において、北千里は連続性や回遊性が大事にされている地区であり、特定の点からの評価だけでなく、計画区域に移動していく中での連続的な景観の移り変わりなどが、しっかり保たれているかといったことも評価できるのではないか。	（準備組合） ご指摘の点は大切な考え方であると考えています。 これまでの景観部会でご説明してきましたとおり、開発地内外との連続性や回遊性を大事にし、計画区域と周辺の景観が連続的につながるよう検討いたします。
7		景観	千里ニュータウンという視点では、吹田市域だけでなく、例えば延伸した北大阪急行の箕面萱野駅や箕面船場阪大前駅など、広域から眺めた際に、千里ニュータウン全体のまとまりの中でこの 2 本のタワーマンションがどのように見えるかといった評価を検討いただきたい。 近景域については、資料に示されている 4 箇所に加え、南側中央部分の古江台側から、「まちかどひろば」などがどう見えるのかについても評価する必要がある。	（準備組合） ご指摘の点を踏まえて、千里中央や箕面船場阪大前からの見え方について資料 2 別紙 1 にて説明いたします。 近景域については、「まちかどひろば」の見え方についても検証し評価するようにいたします。
8	-	事業計画	本日説明のあった広場や通路は、最終的にどの主体が維持管理を行い、利用調整や運営をマネジメントしていくことになるのか。	（準備組合）※ 再開発事業の完了後は、区分所有者による管理となります。 A 街区は公的な団体で管理していくことになると思います。具体的な議論はこれからですが、エリアマネジメント的な視点も含めた空間の使い方や維持管理を考えていくべきと思っています。 B 街区は約 500 戸の新しい住民による共同管理となり、利用方法などについてはこれからの議論になりますが、例えば、事業に参画いただくデベロッパーを選定する際、将来的にまちに対してどのような維持管理・利用への貢献ができるかなどの提案を求めつつ、そこと連携し、持続的に維持管理できるルールをきちんと考えていくべきだと思っています。

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
9	-	事業計画	維持管理や運営がマンションと完全に分離されたものになると、住民の関心などが低下してしまうことが懸念されるため、単に駅から近いということだけでなく、広場などのオープンスペースがあることで居住価値が高まっていると実感できるような仕組みづくりやデザイン面での配慮を考えていただきたい。	（準備組合） ご指摘の点を踏まえて、今後の具体的な計画検討において維持管理・運営の仕組みやルールについても検討いたします。
10	-	事業計画	「まちかどひろば」などの広場や通路の維持管理コストがマンション管理組合の負担となると、外部の人が自由に利用する一方で、なぜ自分たちだけが費用を負担するのか、といった不満が生じる懸念がある。 ルールの明文化や管理協定の締結など、機能を維持し続けるための仕組みを検討して欲しい。	（準備組合） ご指摘の点を踏まえて、今後の具体的な計画検討において維持管理・運営の仕組みやルールについても検討いたします。
11	-	景観	「景観を誰が作っているのか、所有者別に分解しては」ということを言っている。例えば千里ニュータウンは公共空間が支配的で、吹田市や吹田市民がこの空間を維持管理しているからこそ良好な景観が成り立っている側面がある。 今回の事業はその中でどのような貢献ができるのか、既存の景観に何を組み合わせて良さを引き立てるのかといったところを明確にし、例えば複数案を検討する際も、それらを比較して評価することが重要である。	（準備組合） ご指摘の点を踏まえて、維持管理・運営についての考え方についても今後比較検討していきます。
12	-	事業計画	千里ニュータウンは団地内の通路や広場、街路樹や公園、全てがオープンであったからこそブランドが高まった。 現段階で決定を求めることは難しいと思うが、B街区の新たな住民に対し、「まちかどひろば」や「にぎわい広場」などのオープンスペースを提供するという社会貢献があってこそ、今回の資産価値の獲得やボリュームが確保できているということを十分に引き継いでほしい。	（準備組合） 今後作成する管理規約において記載すること等の具体的な引き継ぎ方を今後検討いたします。一方、高度利用地区としての内容は都市計画として公知の事実としても引き継がれていくものと考えております。

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
吹田市環境影響評価審査会委員等の意見				
13	－	緑化	みどりは重要な景観要素の１つと考えられますが、商業施設や駅前広場などは市民の目に触れる機会が多い反面、建物や舗装の設置などで地上部にみどりを確保することが難しいことが多いです。 オープンスペースの緑化や建物の屋上・壁面などの立体的な緑化など積極的に検討ください。	（準備組合） ご指摘の点を踏まえて、今後の具体的な計画検討をしてまいります。
14	－	緑化	事業計画地の南側では、府営古江台団地の建て替え事業が進行しており、府営古江台団地の敷地内緑化との景観調和を図ることが重要と考えます。 つきましては、府営古江台団地の敷地内緑化との連続性を考慮した検討が必要と考えます。	（準備組合） 本計画は、『古江台住区 住区再生プラン（案)』の考え方も踏まえ、府営古江台団地側との連続性を考慮して「まちかどひろば」を計画しています。 府営古江台団地の敷地内緑化との連続性や連携は、府営古江台団地建替事業の計画内容や工事進捗を確認しつつ検討するようにいたします。
15	－	景観	当該地およびその周辺において見渡せる風景を構成するものは、吹田市内だけに存在しうるもの以外（例：北摂山系、豊中市域の千里ニュータウンのまちなみなど）にもあり、特に当該地は２市にまたがって構成されている千里ニュータウンの地区センターという位置付けもあるため、それらの観点を踏まえて良好な景観形成を図るためには、当該地の建築物等がどのように影響を及ぼすかについて広域的な視点での評価が必要だと思われる。 影響評価を確認するに際しての視点場については､本市景観まちづくり計画(P33)に記載のある市内の視点場をもとに評価するとともに、前述の観点も踏まえた上で、吹田市外も含めた広域的な視点場の設定について検討して示していただきたい。	（準備組合） 番号5、7での回答と同じく、ご指摘の点を踏まえて、広域からの見え方について確認し、資料２別紙１にて説明いたします。

番号	ページ	項目	意見	事業者回答
16	資料２ 別紙１	景観	資料２別紙１において示されたタワーマンションの景観形成方針に関して、遠景については眺望点の設定とともにフォトモンタージュ等によりその影響を評価されるものと思料するが、中景・近景、また地区センターからの眺めに関しても、千里ニュータウンの歴史を踏まえ、また地区センターを訪れた方々や周辺に住まわれている方々が千里ニュータウンで日常生活を送る中で、本建物がどのような見え方をし、どのような影響を受け、今後も大切な空間と感じてもらえるのかといった視点で検討し、評価方法についても示していただきたい。	（準備組合） 評価方法については、第１回景観部会でご確認いただきました評価対象・評価水準に基づいて評価することになります。 地域の方々に整備後の空間を大切なものと感じてもらえるかの定量的な評価については、整備後の利用状況を見ていく中である程度確認ができるものと思われますが、実際に環境影響評価の手続きにおいて定量的に評価することは難しいと考えております。 しかしながら、ご指摘いただいたとおり、住民の皆様が日常生活を送る中で大切な空間と感じてもらえるよう、広場や植栽の配置やデザインに工夫を加えるなど、具体的な計画検討をしてまいります。