

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
令和4年11月25日、26日		
項目	意見概要	回答要旨
手続きの 進め方	今まで周知はあったのか。北千里にこんな高いビルが建つなんて今回初めて知った。	今回の事業は、市民の皆様と作成したビジョンに基づき、広場などの再整備を進めていく必要があるという事から検討を始めました。 地権者と協議調整を行いながら再開発事業の検討を進める中で、この高さに至ったものですが、合意形成に時間を要したことから、今回の意見交換会で初めて示すこととなりました。
	周辺住民への説明など、事業の進め方について色んな順番を飛ばしている。	
	事前に周辺住民に説明し理解された上で今日の意見交換会があると思っていた。環境影響評価の説明をするから質問してくれという話だが、それ以前に事業の説明が全くされていない。	
	商業施設と一緒に超高層マンションを建てるというのは今まで説明がなく唐突過ぎる。	
手続きの 進め方	税金を使うのであれば周辺住民に対してきちんとした説明が必要。それがあってからの環境の説明会だと思う。	この事業を支援するとの政策決定については説明を行いました。まず、事業そのものについての説明が必要とのご意見は理解いたします。現在は計画の上限を決めている段階であり、今後、準備組合が事業の詳細検討を行うにあたっては、市民の皆様との意見交換の場を設けその声を聴きながら進めるよう提案しています。
	この計画を知っている人はまだまだ少なく周知できていない。周辺住民に一から説明をしてコンセンサスを得るという手続きが別に必要では。これだけ周辺に大きな影響がある工事をするのに、環境アセスメントだけのプロセスでいいのかと極めて疑問。	
	事業の説明会をすべき。そうしないと環境影響評価はできない。	
	事業の説明会はどうなっているのか。今日もこれだけの人数しか集まっていない。周辺住民に対して説明会を早急にやってほしい。	
	複数案での検討を皆でやるべきではないか。	
手続きの 進め方	活性化ビジョンも全市民が認識しているものではなく、その後の検討経過も示すべき。	過程等を整理してお示します。
手続きの 進め方	平成28年度に策定したビジョンは再開発に生かされるのか。聞いただけなのか。	ビジョンの具現化が再開発の大きな目的であり、今後の事業検討においても誘導していきます。
手続きの 進め方	4年後の解体などについて建物所有者から商店会は何も知らされていない。	賃借されている店舗等につきましては、貸主からも個別にご説明するべきと考えています。
手続きの 進め方	計画については、複数案を提示のうえ市民参加で検討するべきではないか。	検討過程において複数案の検討を行っていますが、図面化せずに条件検討で除外したものもあります。現在、お示ししております案は、現時点で地権者と共有したものであり、今日は、この計画案に対してご意見をいただければと思います。

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
		令和4年11月25日、26日
項目	意見概要	回答要旨
事業計画	この事業計画は決まったものなのか。	決定ではなく、こういった規模のものが建てばという想定であり、今回ご意見をいただき都市計画の手続きを経て、それに基づいて検討するということになります。今後、準備組合が事業検討を進める場合にもいただいたご意見を尊重し、反映させて検討すべきだと考えています。
事業計画	なぜ北千里にこんな高いビルを建てないといけないのか。	再開発事業は建物を建て新たに生み出した床を処分して事業費を捻出するため一定の規模が必要になります。その上で歩行者動線や広場など広い空間を生み出すことができるよう建物一階当たりの面積を抑えて上に積み上げるという構想を示しております。建物を低く抑え事業をすることは可能ですが、そうすると一階当たりの面積が増え、広い空間を確保することが困難になるため、地区センターのまちづくりとして、北千里の顔となるような広場や、緑豊かな空間を作ることができません。
	123mの高さのマンションを2つ建てるとするのはどういう理由からなのか。	
	吹田市の中でこんな高いものはメロードしかない。景観としてそれがいいのか。	
	成熟した落ち着いた土地である北千里に36階建ての超高層マンションは絶対にいない。圧迫感があり周辺に大きな影響が出て住環境の破壊である。	
	大阪市内や千里中央であれば良いのかもしれないが、静寂な住宅地の中で123mというのはとんでもないこと。	
なぜ北千里で36階の超高層を2棟建てるのか。		
事業計画	高層マンションの700戸を絶対建てるということか。	需要があれば商業の増床も可能となりますし、この戸数を限定しているものではありません。しかし、必要な保留床は確保しないと再開発事業としては成立しません。
事業計画	人口減少でマンションに空きが発生し修繕積立費等の問題が出てきている中、住宅が700戸というのは多過ぎる。	住宅の需要については複数の事業者にはヤリングを行いました。再開発事業としては事業者が床を買い取りスケジュール等を調整しながら販売していくこととなります。
	北千里ではマンションが余っているのにまた700戸も作るのか。	
事業計画	住宅需要は事業者ではなく信頼性の高い公的機関等での調査が必要ではないか。	どのような市場調査が適切なのか検討します。
事業計画	北千里小学校を廃校したのに、国循跡地や古江台でも建て替えが進んでいて、またここで700戸増えて学校が必要になるかもしれない。その問題をどのように考えているのか。	児童発生数については、教育委員会においてシミュレーションをしています。本事業が実施される際には、教育委員会とも協議調整を図り、必要となった場合には、販売スケジュールの調整等の対策を講じていく必要があると考えています。
	今でも保育園に入れない状況なのに700戸増えるとさらに酷くなるのでは。どう考えているのか。	
事業計画	駐車場は何台くらいなのか。	住宅については700台、商業については500台程度を予定しており、今後施設計画の中で検討していきます。

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
		令和4年11月25日、26日
項目	意見概要	回答要旨
事業計画	事業計画地から線路を挟んで北側には一低層があるが、一低層に接している場所で超高層ビルが建つなんて事例は全国的に見てもないのではないか。	当地区のように、商業地域と一低層が隣接していることはあまりないのかもしれませんが。ただ、現段階では、あくまで、こういったものができた場合のご意見をいただき、ご意見をいただいたうえで、判断につなげるということです。
事業計画	超高層は4面がバルコニーになり東西南北どの方向からも見られる状態となる。プライバシーの問題がすごく軽視されている。	バルコニーの向きなどの詳細については施設計画の中で検討することになります。本日の意見交換会でプライバシーについての意見をいただいたので、配慮が必要だとこの視点を持って今後の計画を進めたいと思います。
事業計画	商業・公益棟の形は決定しているのか。納品の入口を北側、飲食店は住居のない方に配置するなど、周辺に影響が出ないように配慮していただきたい。	決まっておらず、今後施設計画の中で検討していきます。
事業計画	事業区域の赤の点線が西側道路の中心になっているのはなぜか。	都市計画を決定する際の範囲が道路の中心となっているため、敷地境界は現状から変わりません。
事業計画	政策会議の資料では、西側は歩行者通路を配置するとあったが、今回の計画案を見るとギリギリまで建物があるが整合しているのか。	土地利用計画図は概略の投影図のため屋根等に隠れていますが、歩行者通路は計画しています。
事業計画	マンションの大規模改修が難しくなっている中、維持管理が非常に高コストとなる超高層マンションを建てた後はどう考えているのか。次の50年を見据えて考え直してほしい。	高層マンションの修繕は全国的な課題となっていますが、将来に向けて必要な費用の積立が必要と考えています 一般的に下に商業、上に住居の形だと更新が難しくなるので、今回の計画は商業と住宅を明確に分けています。
	高層マンションの大規模修繕をどうするのか。10階や15階建てのマンションよりはるかにお金がかかる。	
事業計画	千里ニュータウンの静謐な環境をどう考えているのか。	今回は地区センターの再整備ですので、商業・公益棟を確保することで商業機能を継続し、合わせて部分について住宅を配置する計画です。 現在のニュータウンと違う要素を持つてくるものではないと考えています。
事業計画	36階ではなく、コスト回収できる最低階数ほどの辺か。	階数ではなく床面積ですので、平面的に広く作っても事業は成立します。
事業計画	地権者に支払うお金を捻出するために、高層マンションを建てないとダメなのであれば、しなくていいと思う。	地権者はあくまで今持っている資産が新しい施設の一部に組み換わるだけで、資産が増えるわけではありません。メリットとしましては、除却や建設の費用が事業の中で賄われることとなります。

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
		令和4年11月25日、26日
項目	意見概要	回答要旨
事業計画	吹田市の税金は使わずに事業するのか。	補助金として国90億円、市は90億円の税金を使うこととなります。
事業計画	吹田市が出す90億円で、リフォームなど違う形で活性化できる案の提示はないのか。	自主建替は、再開発事業と比べ物にならないくらい個人の負担が大きくなります。また、90億円は補助金の要件に適合した事業について、算定基準に則って給付するものであり、個人の建築行為等に給付はできません。
事業計画	事業の実施主体はどこになるのか。	地権者で構成される組合が実施することとなります。
事業計画	地権者は何名いるのか。	大阪府都市整備推進センター、千里北センター株式会社、吹田市、その他企業や個人の合計6者となります。
事業計画	北千里駅前の土地を吹田市が取得するという検討はしたのか。	公共施設を整備する場合は、補助金とは別に公共施設管理者負担金というものを出して整備することもあり、今回の事業についても一部必要になってきます。
事業計画	マンションが投資用になった時、外国人が住まわず転売することもあるが、その辺が考えられていない。	問題となっています外国人の不動産取得については、国の制度等で対応が必要と考えますが、一般的に都心部で深刻な課題となっているのではないかと感じています。こういった方をターゲットとした物件にするかは事業の中で考えていくことになると思います。
事業計画	吹田市はどれだけ収益を上げるのか。	吹田市の収益はありません。
事業計画	銀行や郵便局、警察などの施設を解体した後、新しい施設ができるまでの10年間どうなるのかが分からない。	商業機能やバスロータリー等公益機能を維持しながら段階的に工事することを想定しています。
	医療、公共施設などの継続利用について、保健所と市が連携し、周辺住民が健康かつ快適な生活が継続できるよう配慮いただきたい。	店舗については今後事業計画を組み立てていく中で仮店舗などを検討していきます。
事業計画	工事は大きく2期に分かれるということだが、どちらの工事を先に始めるのか。	工事スケジュールについては組合側が検討します。 現時点で想定しているのが、北側の商業、ロータリーあたりを先に工事してから次に南側をするという案です。
事業計画	この再開発により、吹田市の税収は増えるのか。	住民税等の試算はしています。
事業計画	今回の事業計画について市議会議員はどのような意見を持っているのか。	計画概要について公表したばかりなのでこれからご意見をいただくことになると考えています。

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
		令和4年11月25日、26日
項目	意見概要	回答要旨
予測評価	高層マンションが建つと夜は明るくなり眠れなくなる。屋上には飛行機用の赤いライトが一日中点滅し、夜は明るすぎて緑が多いのでセミが鳴く。	光害については、環境影響評価の予測評価の項目にはなっていませんが、環境配慮という形で事業として低減を図るとい部分もあるので、それをアセスメントの中に盛り込む形で進めることが考えられます。
発生土	事業で相当な土量が発生すると思うが環境に影響はないのか。また、処分先は決まっているのか。	発生土については、事業地内でバランスを取れるように努めますが、搬出される場合は適切に残土処分場に搬出します。 どこの残土処分場を選ぶかは施工業者が決まってからになります。
悪臭	以前向かいに飲食店があり、調理する際に相当なニオイがしていた。臭気に関しての評価がないので心配。	今回の計画では清掃工場などの強い臭気を発生する施設がないということで、現在は既存文献で現況調査をして予測することを考えています。 ご意見を踏まえて環境影響評価に反映させたいと思います。
騒音	早朝の納品トラックの音が気になる。また、夜中0時頃に大きい声で騒がれて睡眠の妨げになっている。	どういう対策ができるかは施設のプランの中で工夫するよう、ご意見としていただき反映していきたいと思います。
景観	環境に対する取組方針に周辺の景観に配慮した建築物の設計に努めるとあるが、今回の計画は地域の景観にマッチしているということなのか。	2棟にしたのは、1棟にすると空も見えず圧迫感があるという事で、隙間を開けるということデザインを目的のひとつにしています。 今後、可能な範囲で、外観などについて周辺と調和するよう最大限配慮していくといったことを示しています。
日照	藤白台に住んでいるが、日照の一番大事な南側に超高層を建てるのが理解できない。現在の形でいいので冬至の日影図や3DCGを作成し、日影がどうなるのか、ボリュームがどうなるのかを早く示してほしい。	住宅・商業棟は地区センター南側で計画しているため、北側は戸建住宅まで100mり、一定の距離は取れていると考えていますが、日影図は環境影響評価の手続きのなかで具体的な日影図を作成し、次の評価書の段階までに公開します。
風害	西側に坂があり、そこは一日の中でも風向きが変わり特に夕方は風がきついで考慮して調査してほしい。	風の影響が一番でるような時間帯や風向きを考慮し予測・評価を行い、必要であれば環境対策を行います。
風害・日照	風や日照など調査項目にないような気がするが、その点の必要性を含めてどう考えているのか。	風害、日照障害、テレビ受信障害という形で調査を行う方針としています。

● (仮称) 北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要		
		令和4年11月25日、26日
項目	意見概要	回答要旨
交通	住宅が700戸も増えれば交通量も増加するが大丈夫なのか。車の渋滞や走行ルート、調査の地点・方法について教えてほしい。	今回地点を定めて交通量調査を行い、現状の交通量を把握し、今回の計画でどれくらい影響するかを判定します。 手法は、交通量、歩行者、渋滞長さを周辺の主要な道路で調査を行います。
交通	交通量等の調査の結果、基準を上回った場合どうするのか。	今回、最大規模での想定としてアセスメントを行っています。 もし許容量を超えることがあれば、当然対策を検討します。
交通	電車の乗降客の人数とバスによる乗降者は何人ぐらいなのか。	バスの乗降数はありませんが、鉄道は令和2年の乗降数は約26,000人、令和元年は約30,000人でした。
交通	工事中に電車やバスが安全に乗降できるのか。	安全については、これから具体的な計画を組み立てる中で、利用者の動線など安全を確保して進めていきます。
交通	北千里駅の乗降客が増え、みんなが乗れなくなるのか。	阪急電鉄とも協議しておりますが、駅利用者は将来的にも横ばいと予測されています。
防災	地下の避難施設を整備するチャンスだと思う。	準備組合と話をさせていただきます。