

●（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についての質問書

受付 番号	項目	質問	回答
1	事業 計画	<p>ディオス北千里2番館2階にて、2015年より内科診療所として開業しております。当院の前身「梶田内科」は、この地で40年以上診療を行ってこられていました。その後を引継ぎ8年目になります。</p> <p>当院は、多数の近隣病院と連携し、かかりつけの生活習慣病患者様約2000名（うち8割は近隣住民）の診療を継続して行っており、このたびのディオス建て替えにより患者様の不安や診療の空白期間ができる限り生まれまいようご配慮をいただきたいと思いますと考えております。</p> <p>近隣には、取り壊し前に移転できるような空きテナントはなく、建て替え期間中の代替地、仮店舗のご用意などの保障はされるのかどうか伺いたく、よろしく願い申し上げます。</p>	<p>実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものであり、地域住民にとって欠かすことができない基本的な地区センターの機能については、工事期間中においても一定維持されるよう、同準備組合に対し、配慮を求めてまいります。</p>
2	事業 計画	<p>この事業を行なう、地区の地権者は誰ですか。</p> <p>この事業の資金計画及び採算はどうなっていますか。</p> <p>もし採算がとれない事態になった時、税金で補填されるのですか。</p>	<p>公益財団法人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、その他法人及び個人の合計6者になります。</p> <p>市が作成した概略の計画における概算事業費は、支出約572億、収入約572億（補助金等約180億円を含む）で支出と収入が均衡しており、事業採算がある計画となっています。</p> <p>なお、実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものです。</p> <p>市街地再開発事業は当該事業において収支均衡を図ることが原則であり、市が作成した概略の計画における概算事業費は、支出約572億、収入約572億（補助金等約180億円を含む）で、事業採算がある計画となっています。</p> <p>実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものですが、社会情勢の変化等も見据えて無理のない事業フレームを構築するよう、協議・調整していきます。</p>

●（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についての質問書

受付 番号	項目	質問	回答
2	事業 計画	<p>「千里ニュータウンのまちに調和する地区センター」がなぜ 123m のツインタワーになるのですか。</p>	<p>地区センターの再生にあたり、商業、公共公益機能及び歩行者広場など地区センターに必要な機能を優先的に確保したうえで、空間にゆとりを持って事業成立に必要な住宅棟の床面積を確保するため、一定の高さの建築物が必要となります。さらに、2棟にすることにより、ボリューム感が分散され、棟間に空間が生まれることによる圧迫感の軽減が可能との検討結果から、2棟による概略計画としております。</p> <p>なお、実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものです。</p>
		<p>地権者を中心とした民間施行の市街地再開発事業の実現に向けてと言うのが大半が大阪府の外郭企業であるのに民間事業とはいいがたいのではないですか。</p>	<p>今回実施を予定している市街地再開発事業は、都市再開発法第2条の2第2項に規定されている市街地再開発組合を施行者として予定しており、その組合員として、大阪府の指定出資法人等がいます。</p>
3	事業 計画	<p>吹田市としての今後の北千里の街づくりのビジョンを示されたい。 (事業者選定や組合設立前にも市としての一定の構想・想定は持っているはずなので)</p>	<p>北千里駅前の再整備については、平成28年(2016年)に策定した北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化に向け、商業や公共公益機能などを確保し、交流を生み出す広場やゆとりある空間などを一体的に再整備することとしています。</p>
		<p>ディオスの現存の建物はすべて解体するの か。特に不具合があるように見えないので、 リノベーション活用する構想はないのか。</p>	<p>北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化に向け、地区センターとして必要な都市機能を確保し、交流を生み出す広場整備などの再整備を進めていくには、市街地再開発事業による一体的な再整備が必要であり、現存の建物はすべて解体する計画としています。</p>
		<p>要約書 P9 工事スケジュールについて 令和8年度の解体工事は、どの部分をさす のか。令和9年～11年度はどの部分を新築す るのか。事業者未選定であっても、市として の案はあるはず。現状案を示されたい。</p>	<p>実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものであり、今後、工事計画やスケジュールを同組合がお示しすることになります。</p>

●（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についての質問書

受付 番号	項目	質問	回答
3	動物 調査	<p>P17 の 69、P21 動植物の生態について ディオスの建物には、春～夏にかけて多数のツバメが飛来し、産卵、ひなの巣立ちが毎年見られる。これも生態系の一つであり豊かな自然環境にふくまれると考えられるが、生態系の調査は実施しているのか。また、調査を実施しないのであれば、その理由を示されたい。</p>	<p>事業計画地が既開発地であり、本事業計画による動植物の生育・生息環境への影響はないと判断し、予測評価の項目から除外しております。</p>
4	事業 計画	<p>良好な住環境を求めて第一種低層住居専用地域である藤白台4丁目に居住しています。その閑静な戸建てエリアの南側に36階超高層マンションが2棟建設されると聞き、驚愕しております。当地区は北摂でも1、2を誇る坪単価と資産価値を有する戸建住宅エリアです。用途地域は吹田市によって都市計画法に基づいて定められたものと聞きますが、その吹田市の再開発によって超高層マンションが計画されていることについて質問です。</p> <p>吹田市としてこの藤白台、北千里エリアの住環境をどのように考えられているのでしょうか。周辺の既存マンションの建て替えも進む中、今後、高層・高密化を誘導しているのでしょうか。</p> <p>北千里周辺はライフラインの老朽化をはじめ、インフラ見直しの必要性が高まってきています。700戸にもおよぶ本計画に加えて、先に発表された国立循環器病センター跡地の750戸、計1450戸の住宅がこの北千里駅ひと駅の周辺に完成すれば、素人目にみても周辺道路では渋滞や停滞が発生し、阪急電鉄の輸送量の問題等を危惧します。下水や雨水排水においては、現状でもゲリラ豪雨や長雨のたびに氾濫が多発する中、吹田市としてライフラインの更新・整備をどのように考えているのでしょうか。これら大規模再開発がされる前に改善されるべき問題と思います。それら具体的な計画をお知らせください。</p>	<p>千里ニュータウンにおける住環境については、「千里ニュータウンまちづくり指針」において、高さや空間のあり方に一定の節度をもたせながら、周辺環境と調和を図ることを目標に、技術的なことがらを中心にまとめており、既存マンションの建替え事業等に一定の方向性を示しているものと考えています。</p> <p>市において概略の計画を作成する際には、阪急電鉄、本市下水道部等各種関係機関とも協議しており、引き続きライフライン管轄部署を含め関係機関と協議・調整していきます。</p>

●（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についての質問書

受付 番号	項目	質問	回答
4	日照	超高層マンションは事業性の高さ、計画のし易さから多数建設されていますが、周辺環境の面では様々な問題が提起され、判例もみられます。以下問題について具体的な影響とその範囲の開示、吹田市としてのそれらの対策について回答願います。 北側をはじめ影の影響について。	日照に対する影響は、今後、予測評価において、日影図を作成する手法により予測し、必要に応じて保全対策の検討を行います。
	風害	周辺既存建物と新たに発生する風害、加えてツインタワー特有の隣棟間で発生する強風について。	風害の影響は、今後、予測評価において、シミュレーションにより予測し、必要に応じて保全対策の検討を行います。
	事業計画	JR吹田駅北側再開発（メロウド吹田）を例として、超高層マンションは建物4面がバルコニーとなる為、全方位から周辺住宅が見下ろされ、プライバシー確保に大きな影響を与えることについて。	周辺のプライバシー確保に与える影響は環境影響評価の項目には含まれないため予測評価は行いませんが、実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものであり、同準備組合に対し、必要に応じて配慮を求めてまいります。
	光害	4面にサッシ(ガラス)が配置されることからの太陽光の反射による光害が発生することについて。	太陽光の反射による影響は環境影響評価の項目には含まれないため予測評価は行いませんが、実際の事業計画につきましては、事業検討主体である北千里駅前地区市街地再開発準備組合が検討を進めていくものであり、同準備組合に対し、必要に応じて配慮を求めてまいります。
	電波障害	電波障害。	電波障害（テレビ受信障害）の影響は、今後、予測評価において、机上解析により予測し、必要に応じて保全対策の検討を行います。
	事業計画	実害ならびに資産価値の低下等の影響が生じた場合、吹田市としての対応と近隣への補償をお尋ねしたい。	事業の実施に伴い生じる影響については、事業検討主体が、必要に応じて対応を検討するものと考えます。