●（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 26 日

項目	意見概要	回答要旨
手続きの進め方	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。	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が、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。
事業計画	なぜ北千里で 36 階の超高層を 2 棟建てるのか。	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。
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	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。	住宅の需要については複数の事業者にヒ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になります。
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。	どの様な市場調査が適切なのか検討します。
事業計画	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。	児童発生数についてはシミュレーションを行っており、本事業が実施される際には、関係部局と協議調整を図り、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。
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。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。

●（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 26 日

項目	意見概要	回答要旨
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で、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っ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はどの辺か。	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、資産が増えるのではありません。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。
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。	自主建替えは、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。

●（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 26 日

項目	意見概要	回答要旨
事業計画	マンションが投資用になった時、外国人が住ま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。ど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	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。	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。 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等などを検討していきます。
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	この事業計画地の中ですべて計画が完結できるのか。近隣の土地を利用した仮設計画など、工事中や完成後の営業環境はどうなるのか。	現段階では 2 段階で撤去する計画ですが、今後新しい施設のどの場所に入っていただくのか、仮設店舗をどうするのかなどについては事業の中で検討すべき項目となっています。
事業計画	誰がマンションを作ったほうが良いと判断したのか。	様々な意見を頂き、地権者の方が駅前を一体的に整備していくためにどういった事業なら成り立つのか、こういった機能を持ったらどうなるのかということをプランニングし、皆さんの意見を頂きながら次のステップに進みます。 吹田市は 36 階を建てる方がいいと言っているということではありません。
事業計画	10 年以上前は、幹線道路に面していないと 13 階建てまでしか建てられないといった法律があったと思うが変わったのか。	高さに関しては高度地区とまちづくり指針というルールがあり、住居系地域では高さ制限を設けていますが、地区センターについては機能集積の観点から高さ制限を設けていません。
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。
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う部分もあるので、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。

●（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 26 日

項目	意見概要	回答要旨
予測評価	風害や防災・安全などについて、既存資料のみによる予測で、どの程度の存在及び供用の影響の予測精度が担保できるのか。	既存資料で現状を把握した上で予測式、シミュレーション、景観の場合はフォトモンタージュという将来のイメージ図によって予測評価を行います。
予測評価	表 5 では既存資料だけ全部〇になっているが、現地調査は抜けている項目がある。どういう根拠で必要性を判断しているのか。	現地調査に〇が付いているのは、交通量や騒音等、現在の環境の状況を計測しなければ分からない項目です。 日照阻害や景観等は、今はまだ建物がないので、現状で周辺にどのような建物があるかを既存資料で把握した上で、シミュレーション等により将来の予測を行います。
予測評価	平面図に車がどちらから入ってくるのかの矢印がない。その条件がないと環境アセスメントができないのではないか。	車の出入り口について、ロータリーの北、商業・公益棟の東西 2 箇所、住宅・商業棟の東を想定しています。 いずれも詳細な位置は未決定で、今後詳細設計で決定します。
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。
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ことが理解できない。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ので、北側は戸建住宅まで 100m あり、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の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。

●（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 26 日

項目	意見概要	回答要旨
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、日照阻害、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。
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らないのか。	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。