

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会における質問に対する回答

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月28日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	歩いてショッピングを楽しめるような自由通路に是非点字ブロックをつけていただきたいと思います。点字ブロックを付けるのか。	点字ブロック以外にもバリアフリー、高低差をどう解消していくか、今後、計画を検討していきたいと考えています。
交通関係	完成する頃にはおそらく、交通システム等は変化していると思うが、現状の延長線上で建物を計画すると動かさなくなるのではないか。	事業の成立性を確認しながら、現在考える範囲で検討しているものです。ただし、本事業は長期に及ぶため、対応できるところは対応していく必要があると思っています。また、建物については、商業棟と住宅棟を分けることで時代の変化に対応できるように考えています。
その他	千里中央、EXPOCITY など、周辺の再開発と連携してはどうか。	北千里駅前は身近に住んでいる方の買い物など手軽に寄れ、にぎわいを作る場所だと思っています。EXPOCITY 等はさらに広域的なお客さんを取り込み、大きなにぎわいを作る場所だと考えています。
商業環境	現状、シャッター通りのようになっており、もったいない。無料で若い人に貸して新しい店舗の形ができれば、その人たちにそのまま入ってもらうなど何かできないのか。	個々の建物オーナーの対応になってきますので、その旨申し伝えさせていただきます。
事業計画	マンション2棟の高さについては、抑えてくれたとは思ったが、近隣の方や全体のバランスからしてどうなのか心配な所はある。	高さや住宅に対する意見や考えは様々あると思っており、今後必要な時期に計画概要を説明しながら皆様に理解をいただきたいと思います。しっかりまちづくりに即した「人中心のまち」を考えています。
事業計画	商業施設の方を広くしながら、28階の高さをもう少し控えることができないか。	新たな商業施設を作る際には、周辺の商業施設に留意する必要があります。また、過大な商業施設を作ると、車が多くなることやシャッター通り化して廃れる懸念があり、近隣の方の生活の暮らしを支える規模として、1階から3階をメインとした商業施設を平面的に広く確保しています。
事業計画	高さによって日照権の問題とプライバシーの問題はどのように考えているのか。	日陰は北側が一番不利となりますが、今回の建物の北側は再開発で整備する商業施設や駅前ロータリーがあり、日陰の周囲への影響範囲はなるべく抑える配置を考えています。プライバシーについては、今後の配置検討の際にも工夫は必要と思います。現状の建物は敷地境界付近まで建っていますが、今回の計画では現状の駐車場より下げるなど出来る範囲でのプライバシーに配慮した配置としています。

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会における質問に対する回答

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月28日
項目	質疑概要	回答概要
まちづくり	お年寄りもこれから来る人も今いる人もすべての人が満足のいくまちにしないと失敗する気がする。	地区センターにおいて、すでにおられる方も、新しい方もこの先何十年とともにここで暮らしていただきますので、皆様の暮らしを支えるものを作っていきたいと考えています。
事業計画	成功している、モデルになるまちを設定して真似して作っていく方が成功すると思うが。	地区センター自体がニュータウンの設計の中で近隣住民の生活の拠点として設置されているところで、この機能更新をするという前提で市街地再開発事業において進めさせていただいています。ニュータウンの計画的なまちというのは千里が全国に先駆けて取り組んできたもので、どちらかという注目されている状況だと思います。
事業計画	駐車場の数など車が渋滞しないようによく考えていただきたいと思う。	計画上は今よりも規模が小さくなること、来た車は各方向にスムーズに出ていけるように駐車場の出入口は2カ所設定するなど、交通対策を考えています。
まちづくり	北千里の特徴として、学生が集まるエリアだが、現状、魅力がある場所が全くないため、学生たちが立ち寄りたくなるようなまちにしていだけたらと思う。文化的な価値のあるまち、魅力あるまちというコンセプトで開発するのも良いのではと思う。	学生や若い方、次世代を担う方にとって魅力のあるまちづくりは非常に大事な視点だと思っているため、これから市としても取り組んでいきます。
事業計画	駐車場は図で見る限り1カ所なのか。	まちなかりビング側の1カ所に集約配置を検討しております。
事業計画	CO2に配慮して自転車利用が大事だと思っているため、駐輪場も分散して2カ所程度あった方が便利だと感じる。	シェアサイクリングに限らず、今後の社会情勢を見て、その時に必要な駐車場、駐輪場関係については引き続き考えていくべき課題だと思っています。
事業計画	駐輪場が整備されるならシェアサイクリング「ハローサイクル」さんと協力してサイクルポートを設置してもらえないか。	
事業計画	どんなにきれいに整備された駅前でも放置自転車が無くならない。当然駐輪場が1カ所では放置自転車はなくならないと思う。	放置自転車、送迎の専用レーンについては、必要な駐輪台数や道路関係であれば警察、道路の管理者などと検討・協議を進めていきたい。
交通関係	送り迎えの車両が邪魔で、伊丹空港では5分間無料で停められる送り向かえ専用レーンがあり、本再整備でも是非作っていただきたい。	
事業計画	様々な世代が住んでいる関係上、交流するツールが考えられたまちづくりが必要で大学生と小学生と一緒に遊べるスポーツ施設があっても面白いと思うので、是非検討していただきたい。	より地域活性化につながるアイデアに関しては、今後設計する中で皆様のお話を聞きながら、より詳細に計画していきます。

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会における質問に対する回答

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月28日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	28階ってというのは結構な高さだと思っている。一番悩ましい敷地に対する要望が多くあり、資金を捻出するために高層マンションが必要だというのは承知したが、周辺には空き地があるため、そのような土地に掛け合うのは難しいのか。	当該事業のエリアとしてはこの地区センターの再整備という限られた区域の中で、いかにリニューアルしていくかという事業になっているため、周辺の土地まで含めるのは、事業全体の組み立て、意味合いが変わってしまうと考えています。
その他	B街区の住宅棟については、管理組合が管理することになると思うが、A街区の商業・公益棟の管理・運営に関する今後のマネジメントはどのように考えているのか。	A街区の商業施設についても区分所有建物として管理組合を設立し、共同管理をしていくことになります。ただし、施設がどのように良くなっていくのかというマネジメントについては、商業ニーズへの対応など様々な観点から今後検討が必要と考えています。
事業計画	昔から医療ビルがあり、すごく混んでいる。駅から病院へのルートや病院がどこに出来るのか、そのあたりがわからない。	今回の再開発の整備区域に医療ビルは入っていないため、そこを含めた計画とはなっていません。 今回整備する再開発ビルに医療系が入るかどうかは現時点では未定です。
事業計画	事業概要及びスケジュールのページにある、工事費の430億円について、ロータリーとA街区とB街区でそれぞれいくらになるか教えていただきたい。 本日分からなければ、後日でも教えていただきたい。	本日、手持ちの資料で詳細の内訳資料がありませんので、具体的な数字での説明ではありませんが、B街区が一番大きく、次にA街区となり、駅前ロータリーは舗装工事とバス停シェルター工事が中心となるため、430億円の中では大きくないものとなります。
事業計画	98mという高さは、A街区の規模をスケールダウンしてもこの高さは必要なのか。またはスケールダウンすると高さを低くすることも出来るのか。	収支のバランスとして、賄うお金が少なく済めば、理論上高さを下げることはできますが、地域の暮らしを支えるため必要な商業のベースがあり、そこに人が集まる広場を整備することを考えています。 吹田市のまちづくりに即した計画となるように検討しているため、商業を小さくするという事になると、今回のまちづくりそのものの意義が変わることにもなります。 そこは慎重に事業性と開発意義のバランスを取って検討している案をお示ししているものとなります。
事業計画	何戸ほどの世帯が入るのか。	今後、開発するデベロッパーとマンションの具体的な計画を検討していくことになるため、現状でどんな間取りかなどは決まっていますが、この程度の規模であれば500戸程にはなると考えています。

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会における質問に対する回答

●第6回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月28日
項目	質疑概要	回答概要
教育関係	これだけの住戸が増えると、子育て世帯も増加すると思う。 校区は藤白台小学校か古江台小学校かどちらか。藤白台小学校は子どもの数が増えており、学校のキャパシティの問題も出ているが、校区の関係も決まっているのか教えていただきたい。	所在地が古江台になるため、校区は古江台小学校になると思います。また、新しく住宅ができることで学校への影響もありますので、事業の状況については、本市の教育委員会等に随時情報共有をさせていただき、必要な検討が加えられるようにしていきたいと考えています。
事業計画	タワーマンションにした場合に地域の環境についてどのような考えを持たれているのか。例えば、大きなビルが建っていると山並みが見えない等、どのように評価されているのか。	足元にゆとりある空間を作り、歩いている方の圧迫感の低減を図っていきたいということと、高い建物なので、遠くから全部見えてしまうため、裏を作らない計画とすることで景観に配慮した計画となるように考えています。