

●第6回-② 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-② 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月29日
項目	質疑概要	回答概要
手続きの進め方	意見交換会に参加できない住民の意見、例えば自治会などの意見を集めて提出しようとする場合、どこにいつまでに提出すればよいのか。	吹田市都市計画部計画調整室に可能な限り早く提出してください。
事業計画	10年、20年、30年先を見たときに、大きく人口が減る中で、高層マンションが必要なのかと思う。高層マンションには多額の費用が必要だが、吹田市のリスクにならないか。	事前に大手デベロッパー数社に販売可能性についてヒアリングを行っています。 保留床については、今後事業が進めていく中で、参加組合員が保留床の権利を取得し処分することになります。
	高層マンションを建設しても、東京の晴海のように海外の投資家が購入し、半分以上が住んでいないようなことにならないか。	
事業計画	タワーマンションは将来荒廃すると思っており、将来更なる再開発を見据え、定期借地権方式など検討してはどうか。	将来の再開発を見据え、地域住民の暮らしを支えるA街区部分だけで更新できるように、商業・公益棟のA街区と、住宅・商業棟のB街区を分けています。
事業計画	タワーマンションの総戸数と一戸あたりの販売予定価格はいくらか。	約500戸を想定しており、販売価格については、事業が成立する大枠の価格としています。
手続きの進め方	再開発地区における複数の地権者の合意はすべてとれているのか。	今後詳細な検討を進める中で、合意形成を図っていきます。
事業計画	阪急北千里駅内の阪急オアシスなどの商業施設は、再開発の区域外か。	再開発の区域外です。
事業計画	再開発の中で整備予定の公益施設は、具体的にはどのような施設か。	コミュニティセンターの整備を想定しています。
手続きの進め方	解体工事着手が以前より二年ほど遅れていると思うが、遅れた原因はなにか。	令和5年度から、ワークショップを含めた本意見交換会を実施しており、現状のスケジュールになっています。
その他	資料に景観の話が一つもない。タワーマンションに反対する意見が多く、景観が悪くなるという理由も複数あったはずであるが、タワーマンションに関するパース図がない。タワーマンションの影が広場に落ちるはずであり簡単にシミュレーションできるはずであるがそれもない。	景観の詳細についてはこれから建物の計画設計を詰める中で具体的なデザイン等も含めて整理をしていくことになります。今回は、まちづくり計画の概要案としてまずはこの場所をどうしていきたいかというところに絞って説明させていただきましたが、日影など周辺に与える影響については当然検証して、今後改めて説明をさせていただきます。
その他	前回作った4枚のカットパースにもタワーマンションが一つも描かれていない。景観を気にされる市民の声が複数あったにも関わらず、実際どう見えるのかパースで示さないのはなぜか。	カットパースにつきましては、将来の北千里駅前でどのように過ごしたいか、そのためにはどういった機能・空間が必要かという観点で、ワークショップを通じて皆様にお聞かせいただいた意見を重ね合わせて取りまとめたものであるため、タワーマンションは描いていません。

●第6回-② 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-② 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和6年6月29日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	千里ノルテとグランカサーレが再開発区域に入っていないのはなぜか。	比較的近年に建設されたことと、建築基準法第86条の一団地認定外で独立して建替えしているためです。
事業計画	本日説明している市街地再開発準備組合の方は、地権者から選ばれたのか。	準備組合は本事業区域内に土地建物を所有している地権者により構成されており、準備組合を代表して説明しています。
その他	本事業における吹田市の立場はどうなっているのか。	事業区域内に公益施設があるため、地権者として準備組合の一員です。 地権者の立場以外に、地区センターの再整備を支援指導する行政の立場もあります。
事業計画	準備組合における利益と地域住民の利益のバランスはどのように考えているのか。	従前の敷地面積や建物の床面積を減らすことにより、事業成立に必要な住宅棟の敷地や地域住民が利用する広場等の公共施設を提供することにより、地域貢献しています。
手続きの進め方	準備組合に女性はいないようだが、女性の声や参加者の意見を活かさず、地権者のみで決めたことではないか。	女性も参加していたワークショップにオブザーバーとして準備組合も参加し、意見を集約したカットパースも意識しながら計画を進めています。
事業計画	屋上広場が多いように見えるが、高齢者にとって使いにくい再開発とならないのか。	エレベーターやエスカレーターを活用するなど、バリアフリー動線を確保します。
事業計画	タワーマンションが売れる根拠を示すことはできるのか。	保留床の処分性を含めた組合の経済基礎について、令和8年度に再開発組合の設立の際に認可されることになります。
事業計画	第1回目の意見交換会で、タワーマンションを作って予算が潤沢な場合と、タワーマンションを作らずに予算がしょぼい場合の2パターンを作って比較してはどうかという意見が出ている。予算がしょぼくてしょぼい駅前になったとしても、市民がそちらがいいと言うのであればそうするのが民主的なやり方だがなぜしていないのか。	地区センターとして、地域の皆様の暮らしとコミュニティを支える機能を将来にわたって確保することが必要であり、活性化ビジョンの策定時や今回のまちづくり意見交換会でどのようなまちにしていけばよいかご意見をお聞きしてきました。地区センターとして、商業・サービス施設や広場などオープンスペースとして一定の規模が必要と考えているため、ご指摘のような比較検討は行っておりません。
事業計画	第1回目の概算事業費572億円から545億円に下がった理由はなにか。	本計画の概要(案)の内容と現状の物価水準を踏まえた事業費となっています。
事業計画	今後資材の高騰などで事業費が上昇した場合の対応は考えているのか。	工事費を下げる工夫、床を高く売る工夫、再開発事業における補助制度などで対応していくことになります。
事業計画	もう一度再開発をする場合、タワーマンションの区域を含めた再開発になるのか。	商業・公益棟のA街区と住宅・商業棟のB街区を別々に再開発できるような土地利用計画にしています。

●第 6 回-② 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-② 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和 6 年 6 月 29 日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	B 街区では、将来の 100 年、200 年を見据えた維持管理を考えて、計画をしてほしい。	整備後のマンションにおける維持管理に係る管理運営計画が大事であると認識しています。
事業計画	地下収容施設を整備しないか。	地下施設については、駐車場を整備予定としています。