

●第6回-② 北千里駅前まちづくり意見交換会におけるふりかえりシートに対する回答

| 項目    | 質問事項                                                                                                                                                                                          | 回答(市の考え方)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業計画  | 阪急駅舎との協働ができないか、駅との接続や駅下スペースの利活用が一体化できればさらに良いものとなると考えられる。                                                                                                                                      | 阪急電鉄株式会社所有の北千里駅側の土地・建物については、市街地再開発事業の区域に含まれていませんが、区域に隣接しているため、市街地再開発事業の進捗に合わせた今後の連携の可能性については同社と協議・調整を行っていきたいと考えています。                                                                                                                                                                                                                        |
|       | ロータリーの形状をもっと効率化できないか。                                                                                                                                                                         | 駅前ロータリー以外のA街区やB街区も含めた全体の土地利用計画の観点も含め、現在の形状を考えております。詳細な形状は今後の設計において決定していくことになり、効率化についてもその際に検討していくこととなります。                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | 開発地区について、グランカサール、ノルテが入っていない理由について「建築基準法86条第1項」において建築されていないためというご回答をいただきましたが、以前同じ質問をした際には、除外するという話し合いがなされた議事録の請求をさせていただき送付先住所もお伝えしましたがまだいただいております。除外するという決定の理由はわかりましたが、いつ、どのように、誰が決めたのか教えてほしい。 | 本市では、北千里駅周辺活性化ビジョンは平成26年度(2014年度)から平成27年度(2015年度)にて検討を行い、平成28年度(2016年度)に策定していますが、検討段階においては、現在の事業検討区域に含まれていない土地・建物の所有者(当時)に対しても、本市の北千里駅前の取り組みについて情報提供を行っています。<br>平成30年度(2018年度)からは、市街地再開発事業の実現性の検討に着手しましたが、建築基準法の一団地認定の適用範囲外で単独開発された建物については、経過や築年数等の実情を踏まえて検討区域外として検討を進め、令和4年(2022年)7月に本市政策会議において、現在の事業検討区域を前提として市街地再開発事業の取組を進めることを決定したものです。 |
| 意見交換会 | なぜこのまちづくりを地域の方から知ったのか？藤白の住民の方から知った。                                                                                                                                                           | 北千里駅前まちづくり意見交換会の開催告知については、市報や市ホームページへ掲載するとともに、チラシの阪急北千里駅前への掲示、近隣自治会や市民ホール、まちなかりビング北千里等への配布を行っています。                                                                                                                                                                                                                                          |
| まちづくり | 阪急「共に再開発に入ってもらふことでより良い再開発になる」とは考えないのか。                                                                                                                                                        | 阪急電鉄株式会社所有の北千里駅側の土地・建物については、市街地再開発事業の区域に含まれていませんが、区域に隣接しているため、市街地再開発事業の進捗に合わせた今後の連携の可能性については同社と協議・調整を行っていきたいと考えています。                                                                                                                                                                                                                        |

●第6回-② 北千里駅前まちづくり意見交換会におけるふりかえりシートに対する回答

| 項目  | 質問事項                                                                           | 回答(市の考え方)                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | タワーマンションの耐用年数について、長期にわたって市の将来を考えるとのご回答がありましたが、50年、100年後の市民人口や市の情勢についても考えているのか？ | 本市の将来人口の推計としては、市政運営上の基本的な指針となる第4次総合計画等で、令和22年（2040年）までの推計を行っています。                                            |
| その他 | 吹田市と準備組合以外（例-府、国）が協力を得ることはできるのか？                                               | 市街地再開発事業においては、国と府に事業の推進を図るための助成制度があり、また、府知事が組合設立や権利変換計画の認可を行う制度となっているため、円滑な事業の推進に向けて、国と府に協力いただけるよう働きかけていきます。 |
|     | 府の認可は予算が得られることでしょうか？                                                           | 市街地再開発事業は、府知事が組合設立や権利変換計画の認可を行う制度となっています。府知事の認可は、予算を得るための認可ではなく、市街地再開発事業を進めるための認可です。                         |
|     | 現在の計画で進んだ場合、駅前ロータリーの地権者は吹田市ですか？                                                | 駅前ロータリーは、吹田市が所有することになります。                                                                                    |

●第6回-② 北千里駅前まちづくり意見交換会におけるふりかえりシートに対する回答

| 項目   | 質問事項                                                                                                                                                                       | 回答(準備組合の考え方)                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業計画 | 100年後を考えていますか？保留床の売却で事業費を捻出するスキームはもう時代おくれです。考えが近視眼的で浅はかです。タワーマンションを何年後、どのように建替える予定ですか、建替えが可能なのですか。                                                                         | 吹田市で作成した将来のまちづくりに備えた土地利用計画に則り、準備組合において計画を検討しています。<br>マンションの建替えについては他のマンションと同様に、区分所有者にて建替え時期が来たら建替え計画を作成することになります。                                                                                         |
|      | 保留床方式以外の手法については不採用と決められたのか、組合員の方々の合意手続きはすまされたのか？                                                                                                                           | 準備組合としては、活性化ビジョンを具体化するためには市街地再開発事業が適しているとの市の判断を受け、検討を進めているところです。<br>なお、地権者の合意手続きとしては、都市再開発法の規定により再開発組合設立についての同意が今後必要となります。                                                                                |
|      | B街区の地権について、保留床の販売とありますが、元々の地権者には権利変換によって床が配分されるため、無償の権利移転になると考えます。その場合、保留床の販売とは誰から誰への販売になりますか？既地権者から住居購入者への所有権移転になるのであれば、タワマン購入者は86条1項の建築物に住むことになり、再開発の際にどのような影響が出るのでしょうか？ | B街区の保留床については、保留床取得者となる参加組合員に再開発組合が売却し、一般の方は参加組合員から購入することになります。このため、ご質問に記載いただきました「既地権者から住居購入者への所有権移転」ということは生じません。また、新たに整備するマンションは建築基準法86条第1項の建築物ではございません。<br>なお権利者は、都市再開発法の規定により等価交換で新しいビルの権利を取得することになります。 |
| 商業環境 | 商業施設にメインとなる店舗がどこになるかで、集客が決まるのではないか。                                                                                                                                        | 今後の施設計画を検討する際に、ご意見参考にさせていただきます。                                                                                                                                                                           |
| その他  | 組合設立認可がおりる目途はたっているのでしょうか？                                                                                                                                                  | 現時点で再開発組合設立認可に係る、具体的な目途やスケジュールとして確定したものはございません。                                                                                                                                                           |
|      | 現在の計画で進んだ場合、A街区の地権者は誰になるのでしょうか？吹田市でしょうか？                                                                                                                                   | 意見交換会の資料でご説明した「権利変換計画」において、A街区の地権者が定まることになり、現時点で決まったものはございませんが、現在の地権者や参加組合員がその候補となると考えられます。                                                                                                               |
|      | テナントは新しい施設で営業継続出来るのでしょうか。                                                                                                                                                  | 新しい施設での営業継続については、都市再開発法の手続きも含めて、今後、テナントの方々へご説明します。                                                                                                                                                        |
|      | 地権者の統一見解が取れますか                                                                                                                                                             | 本意見交換会でご説明した内容は、地権者の合意を得たものでございます。                                                                                                                                                                        |

●第6回-② 北千里駅前まちづくり意見交換会におけるふりかえりシートに対する回答

| 項目 | 質問事項                              | 回答(準備組合の考え方)                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 地権者の今後の受益とタワマンの所有権について情報開示をしてほしい。 | 市街地再開発事業では、現在の地権者は等価交換により新しいビルの権利を取得することになります。<br>整備するマンションの所有権については、一般のマンションと同じ区分所有となります。<br>なお、個人情報に係る地権者個別の内容についての開示をすることはできません。 |

※上記一覧には、「ふりかえりシート」に記載いただいた内容のうち、質問と判断させていただきものについて掲載しています。

※質問の内容により、「ふりかえりシート」に記載いただいた内容から、回答者（市／準備組合）を変更させていただいている場合があります。