

●第9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9回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和8年3月20日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	資材高騰などで駅前再開発が中止になるというニュースを聞いたことがあるが、もし事業が中止になった場合、計画やスケジュールはどうなるのか。また、スケジュールが遅延して商業機能だけが停止し、買い物ができなくなるような事態は起こりうるのか。	全国的に工事費高騰などで開発がストップする例があり、北千里も例外ではないと思うが、本計画ではそのようなことがないように進めていきたいと考えている。 事業は段階的に進め、都市計画決定後すぐに既存店舗を閉鎖するというのではない。その時々状況を確認し、住民の皆様にご不便がないかを確認しながら進めるということを今後も考えていきたいと思っている。
事業計画	事業の成否は事業費用にかかっていると思うが、その費用はどのように確保するのか。	事業費は、主に建設した建物の床を売却して得られる収入で賄う計画である。 それに加え、本事業は公共性のあるまちづくりであるため、国の補助金なども活用し、事業費全体のバランスを取っていく。準備組合は、収入と支出の見立てを都度確認しながら、事業内で収支を合わせて計画を具体化していくことになる。
事業計画	帰省してきた家族が泊まれる場所や、大学の研究者が利用できるような宿泊施設（ホテル）を整備してほしい。	お盆など特定の時期に限られる需要に特化したホテル事業は、民間事業者にとって採算を合わせるのが難しい可能性がある。 現時点でホテルを整備する具体的な計画はないが、地域にとって本当に必要かどうかは、今後も引き続き検討していきたい。 今後、地域のニーズが高まれば、商売として成り立つ可能性があり、検討の過程で候補として出てくることは考えられる。
事業計画	再開発が完了するまでの約10年間、高齢者にとって重要な日常生活（買い物、食事、文化施設の利用など）の機能はどうなるのか。特にスーパーなどがどうなるか心配だ。	具体的な工事の順番はまだ決まっていない。 しかし、工事によって生活に大きな不便が生じないように、スーパーマーケットなどの日常生活に必要な機能をできるだけ維持しながら、段階的に工事を進めることを検討している。 これは非常に重要な視点であると認識しており、準備組合としても真剣に考えていく。

●第9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9回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和8年3月20日
項目	質疑概要	回答概要
商業環境	現在入居しているテナントは、いつから区画が使用不可になるのか。また、工事中の営業は可能なのか。	<p>具体的なスケジュールは、令和8年度に予定されている都市計画決定後に作成する事業計画の中で決まっていく。</p> <p>テナントの皆様へのご説明は、準備組合とオーナー様と連携して適宜行っていく。</p> <p>全体の工事手順を検討中であるため、具体的にいつまで営業できるか、仮店舗で営業できるかなどはまだ整理できていない。</p> <p>皆様に無用な混乱を与えないためにも、都市計画決定後、具体的なご案内ができるよう検討を進めている。</p>
まちづくり	<p>タワーマンション建設に反対する住民の意見が反映されていないと感じる。人口増による小学校の飽和、投資目的の購入によるゴーストタウン化、家賃高騰などが懸念される。また、90億円もの税金投入は妥当なのか。</p> <p>事業手法についても吹田市は市街地再開発事業で進めたいということだが、建て替えを行わないリニューアルの意見が多かったら方向転換もあり得るのか。</p>	<p>本事業の主目的は住宅建設ではなく、商業機能や公益施設を一体的に再整備するとともに、ゆとりある空間づくりや歩行者空間の連続性を確保し、地域住民等の皆様の生活を豊かにすることにある。</p> <p>その事業を成立させるための最適な手法が市街地再開発事業であり、事業費を捻出するために新たに生み出した床（保留床）を売却する必要がある。市場ニーズを踏まえると、その用途は住宅（マンション）が最適であると判断している。</p> <p>人口増による学校の問題については、教育委員会と情報を共有し、対応を検討していく。</p> <p>90億円の補助金の妥当性については、今後、市議会などでご判断いただくことになる。</p> <p>また、マンションが将来にわたって適切に管理されるよう、市としても働きかけていく。</p> <p>（投資目的の購入への対策については、一般社団法人不動産協会が投機を目的としたマンションの短期取引を抑制するための方針を発表するなど、自主的な取組も進められており、引き続き国や不動産業界などの動向を注視していく。）</p>

●第9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9回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和8年3月20日
項目	質疑概要	回答概要
事業計画	説明資料の中に、この地域は45メートル第4種高度地区であり、市街地再開発事業は適用除外というところが、恐らく今回のタワーマンション建てていい根拠になっていると思うが、これは一応タワーマンションの条件になっているということか。	45メートル第4種高度地区については、法定の都市計画事業として実施する市街地再開発事業の場合には適用除外というのが現状の定めであるが、市街地再開発事業であれば、なんでもありという意味ではないと理解している。 市街地再開発事業で実施するためには、都市計画の手続きの中で住民への説明会や都市計画図書の縦覧での意見書を考慮するなどの手順が必要であり、また、環境影響評価の手続きなどの審議を受けた上で実施される事業であるということから、適用除外となると理解している。
まちづくり	地域の個性を出すため、大学病院と連携した初診・外来中心の病院を併設してはどうか。雇用創出や地域活性化にも繋がるのではないか。	商業地域に病院を建設すること自体は可能である。 しかし、大規模な病院の誘致は病床数の規制などがあり、ハードルが高いのが実情である。 新しい施設には、クリニックのような医療サービス機能を持つテナントを誘致することは可能であり、地域のニーズに合わせて検討していく。いただいたご意見は準備組合と共有し、今後の施設計画の参考とさせていただきます。
まちづくり	計画が「次世代・子育て」中心に偏っており、再開発を待つ高齢者層が住みやすい街になるのかという視点が見えにくい。高齢化の現実を踏まえた視点も必要ではないか。	全国的に人口減少傾向であり、その中でも千里ニュータウンは入居時期が集中したことにより高齢化しているまちだと認識している。 まちにとって大事なものは、多様な世代の住民が共存することが重要だと考えており、多様な世代が集える、交流できるというのは、当然、子育てしやすい、高齢の方にも住みやすいまちであり、歩いて日常生活の大体ができるというのが凄く大事だと思っている。当該地区は高低差がある敷地となっていることもあり、バリアフリーの整備も重要と考えている。

●第9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9回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和8年3月20日
項目	質疑概要	回答概要
まちづくり	最近の再開発は画一的で作り込みすぎではないか。昔ながらの店の雰囲気や、人と会話ができるような「余白」のあるまちづくりはできないか。	古いものを残す視点も重要だが、建物には寿命があり、時代のニーズも変化している。 この地区は、駅前に機能を集約するという計画思想のもとに作られており、その根本を変えることは難しい。 現状では魅力が薄れ、利用者が減少しているため、時代のニーズに合った再整備を行うことが必要だと考えている。