

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
手続きの進め方	今回のまちづくり意見交換会は5回で終わる計画のようだが、ワークショップのさらなる継続の可能性はないのか。もっと積み重ねた議論をすることで、より良いまちづくりにつなげられないか。	今回のまちづくり意見交換会は、ワークショップを含めて市主催で5回実施し、その後準備組合から施設の基本計画（案）についての説明することを予定しています。
事業計画	ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づいた多世代に優しいまちづくりを考えていただきたい。	千里北地区センター内には高低差があり、バリアフリー化なされていないといった課題があるため、再整備に際してはそれらの課題を解消し、様々な世代が安心安全に利用できる空間づくりのためにも、千里北地区センターを一体整備したいと考えています。
事業計画	100年後を見据えたビジョンでまちづくりを模索する必要があるのではないのか。	将来の更新も念頭において、商業・公益棟と住宅・商業棟の土地利用の工夫などについて、引き続き関係者と、意見交換や協議・調整していきます。
事業計画	本日の説明資料中で示している一案は、昨年度の環境影響評価の手続きで示された概略の計画と同じものか。	本日の説明資料中の案は、市が概略の計画として、市街地再開発事業の成立性の検討のために作成した一案であり、昨年度の環境影響評価提案書において提示したものと同一内容のものになります。 現時点で、実際の事業計画として決まったものではなく、今後、準備組合において事業が成立する範囲内でどのような計画が可能であるのか検討していくことになります。
事業計画	新たに集合住宅を700戸建てるとあるが、人口減少社会において今後吹田市でも人口が減っていくことも踏まえて、この計画があるのか。都市計画との関連性を考えているのか。	今回の事業の主目的は、地域住民の皆様の生活を支える千里北地区センターの商業施設や公共公益施設等を再整備することですが、市街地再開発事業として事業を成立させるためには、一定の戸数の住宅を建設することが必要となると考えています。 北千里駅周辺の他の開発事業の動向なども把握しながら、学校の教室不足などの課題が出てくる場合は、関係部署と必要な協議・調整を進めていきます。
事業計画	北千里が静かなベッドタウンであって何が悪いのか。千里中央に追いつく必要もなければ、南千里の真似をする必要もないと思う。タワーマンションなんてもつてのほかであり、タワーマンションが地域の活性化につながるのか、今一度お考えいただきたい。	地域住民の皆様の生活を支える千里北地区センターの商業施設や公共公益施設等の再整備が地域活性化につながると考えており、共同住宅の建設を主目的としたものではありません。

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
事業計画	準備組合の経済的な要求がエスカレートして、例えば、30階建てのタワーマンションを50階建てにしたいなどと言い出したときに、市は準備組合を止めることができるのか。	本事業は市街地再開発事業であり、市も補助金を交付する事業であるなどにより、市は準備組合に対して行政指導を行う立場にあります。 これまでにお示しした概略の計画の一案は、市と地権者側とで協議・調整の上、作成してきたものであり、仮にそれを大幅に上回る案を出してきた場合は、市としても行政指導を行うものと考えています。 市としてもどのような高さでもこの事業を推進していくということではありません。
手続きの進め方	北千里駅前の再整備について、全部の情報が開示されていないのではないか。現在の市のホームページを見てもよくわからない。	市の直接の事業であれば、市から市民の皆様へ情報開示すべきところですが、本事業は、市の直接の事業ではなく、組合施行の市街地再開発事業となります。 地権者の財産更新を伴う事業でもあり、事業に関する情報を開示するにあたっては、地権者間の合意形成など慎重な判断も必要となるところです。 開示できる状況となった情報については、市民にわかりやすくお伝えすべきという点は市としても理解していますので、引き続き準備組合側と、協議・調整していきます。
事業計画	地権者が土地を貸し出すという選択肢はないのか。	現在の千里北地区センターの土地と建物の立地や権利関係などを踏まえると、地区センターとして一体的な再整備を進めるためには、各地権者が土地を貸し出す手法ではなく、敷地を共同化して高度利用する市街地再開発事業が最適であると判断しています。
手続きの進め方	今回のような意見交換会に子供を連れて参加することは難しいと思うが、子供がいる家庭の意見はどうやって集めるのか。	まちづくり意見交換会に参加いただけない方については、本市のホームページなどをご覧いただき、市民の声やメールなどの仕組みを用いて、個別に意見を提出していただくことも可能です。
手続きの進め方	再開発に対する意見と言われても、素人には難しいので、他の都市での近年の成功事例や北千里に近い事例などを提示してほしい。	再開発事業の近隣での先進事例などについては、情報収集を行い、次回以降のまちづくり意見交換会のなかで、情報共有の工夫を考えていきます。

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
事業計画	タワーマンションに反対という意見が多くなれば、タワーマンションを諦めて事業費も下げざるとえないと思うが、再開発事業の事業費というのは決定事項なのか。	市が事業成立性の確認のために作成した概略の計画において、概算事業費を572億円と試算していますが、現時点で事業費として確定したものはありません。 実際の事業の計画については、今後、準備組合が、事業成立性の範囲内で総合的に検討していき、高さについてもそのなかで決定されていくものと考えています。
事業計画	バスターミナルを下（地上階）にして、その上（空中）に広場を設置してはどうか。	実際の事業の計画については、今後、準備組合において、何がよいのか総合的に検討していくこととなります。
事業計画	学生が利用できる施設を積極的に取り入れてほしい。	北千里駅周辺活性化ビジョンにおいても、近隣の大学との連携については課題としてあげています。学生を取り込んでいくために、どのような場所とするのがよいのかなどについて、今後のまちづくり意見交換会において、地域住民の皆様のご意見をお聞かせいただきたいと考えています。
事業計画	北千里駅周辺のマンションについては大体同じくらいの高さであり、それくらいに合わせるのがよい。マンションはそれくらいに抑えてもらって、残りの床は商業施設とすればよいのではないか。	事業成立性の範囲内でどのような計画が可能であるのか、今後、準備組合における検討の中で考えていくこととなります。
手続きの進め方	市民と市側で両方の課題を網羅して出さないといけない。市側の課題認識を具体的に示してほしい。	今後のまちづくり意見交換会を進めていく中で検討します。
手続きの進め方	事業の各フェーズにおいて、パブコメなどで市民の意見募集をかけてほしい。	本事業は、組合施行の市街地再開発事業であり、主体は地権者で構成される組合となるが、行政としても都市計画の縦覧など、どのような方法があるのか検討します。
事業計画	吹田市の空き家率は大阪府内で一番高く、住宅の供給過多というのが市の見解であるので、今回の駅前再開発においては住宅はゼロで考えてほしい。	市街地再開発事業として成立させるためには、事業費に充当するための一定規模の保留床が必要になります。この保留床を、例えば全て商業施設として売却できれば、住宅をゼロとすることは理論上可能ですが、北千里における商業施設のニーズの規模を考えると、住宅ゼロの実現は難しいと考えています。

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
事業計画	再開発事業は、要するに駅前の活性化だが、活性化を図るためには、ハコモノを建てる以外のアプローチはないのか。日本の再開発は全部壊して建てるやり方ばかりだが、ヨーロッパなどではそういうやり方ばかりではないと思う。	現在の千里北地区センターは、ロータリー形式の駅前広場が中央部に大きく配置され、歩行者の往来や回遊性を阻害している課題があり、現在の建物のリノベーションのみではなく、土地利用転換を伴う、地区センターの一体的な再整備が必要であり、そのためには市街地再開発事業が最適であると考えています。
事業計画	市街地再開発事業に固執している理由が分からない。なぜこの方法でないといけないのかわからない。納得感のある理由が示されていない。	千里北地区センターには、土地や建物の権利をお持ちの地権者がおられ、本事業は地権者の財産更新を伴うものになり、地区センターの一体的な整備を進めていくことに対する地権者の機運の醸成や合意の形成が必要になります。 また、地域住民の皆様の生活を支える地区センターの再整備であるため、市のまちづくりに対する考え方も、事業の内容に盛り込んでいただく必要があります。 法定の市街地再開発事業は、国の補助制度があり、また行政による事業認可の制度もあるため、地権者の合意形成を進めながら、市が考えるまちづくりも進めていく上で、最適な手法であると考えています。
手続きの進め方	意見交換会は5回と回数を決めているが、市側であらかじめ期日を決めているのであれば、やらせではないのかと感じてしまう。回数は再考してほしい。	5回のまちづくり意見交換会にて、できるだけ丁寧に地域住民の皆様と一緒に考えさせていただきワークショップ形式で進めさせていただきますので、ご理解のほどよろしくお願します。
事業計画	昨年度の説明会の時に、一定の都市機能を残した状態で2期に分けて工事を行うといった説明が市からあったと思うが、先に南側のタワーマンションから建設し、公共性の高い施設の工事が後になるという理解で良いか。	実際の事業の計画、どの部分から何期に分けて工事を行うといった工事の進め方については、現時点で決まったものがある訳ではありません。今後、準備組合において、具体的な検討を進めていくこととなります。
事業計画	多額の補助金を投入するのであれば、市街地再開発事業ではなく、耐震補強やバリアフリーの事業として実施することはできないのか。そういう形であればタワーマンションではなくてもできるのではないか。	市街地再開発事業については、国の補助金の制度があるため、国と地方のそれぞれが負担する形で、補助金を出すことができますが、どのような事業にでも自由に補助金を充てられるものではなく、根本的な課題を解消するためにも、北千里駅前の再整備については、国庫補助を充当できるスキームである市街地再開発事業を採用する検討を進めているものです。

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
事業計画	市街地再開発事業により、権利者が増え、将来の更新時のハードルをあげることにならないか。地権者は少ない状態で、駅前を柔軟に更新していけるような土地の利用方法があるとよい。	分譲の共同住宅を建設することにより権利者は増えますが、将来の更新も念頭において、商業・公益棟と住宅・商業棟の土地利用の工夫などについて、引き続き関係者と、意見交換や協議・調整していきます。
事業計画	周辺に大型商業施設がある中で、商圈が小さい北千里において再開発で商業施設を作るのは無理があるのではないか。商業施設ではなく、本当に生活している人が、生活をしていく上で、ゆとりを持って過ごせるようなスペースへの更新が可能であればありがたい。	北千里においてエキスポシティのような規模の商業施設を立地させることは現実的ではないと考えており、地域住民の皆様の生活を支えるための商業施設の規模を検討する必要があります。ゆとりあるスペースについては、どのような場所とするのがよいのかなどについて、今後のまちづくり意見交換会において、地域住民の皆様のご意見をお聞かせいただきたいと考えています。
その他	クラウドファンディングや地域の買い物の優待券などを設けて、地域への愛着を醸成する取り組みを実施してほしい。	賑わいを継続させるための事業実施後の運営面の工夫等に関して、引き続き関係者と、意見交換や協議・調整していきます。
その他	駅前の再開発について素人には情報がない状態なので、近隣の成功例などについて、ニューズレターなどのような形で、情報提供してほしい。	再開発事業の近隣での先進事例などについては、情報収集を行い、次回以降のまちづくり意見交換会のなかで、情報共有の工夫を考えていきます。
手続きの進め方	情報の共有が重要なので、子育てされている方がオンラインの形で参加することができればよい。	開催内容については、今回ご参加いただけない方にもお伝えできるよう、できる限り丁寧な情報提供を行っていきます。
事業計画	（千里北地区センターの同一街区にある）グランカサレ北千里は市街地再開発事業の地権者か。	当該マンションは、市街地再開発事業予定地の区域外であり、今回予定する市街地再開発事業の地権者には該当しません。
事業計画	地震国日本でタワーマンションはそぐわない。地域の3住区の住民が豊かに暮らせるようなもっと縮小した事業でよいのではないか。沢山の人を呼び込まなくてもよい。	老朽化が進む千里北地区センターを再整備することが事業の主目的であり、実現には一定の事業費が必要になります。今後、準備組合が、実際の事業の計画を考えていきますが、一定の事業費が必要となる中、事業が成立する範囲内でどのような計画が可能であるのか検討していくこととなります。
事業計画	まちなかりビングにおいて図書館は立派だが公民館や児童館は使いにくい。できてからではどうにもならないので、住民の意見をしっかり聞いて、後悔するものにならないようにしてほしい。	今回から第5回まで開催する北千里駅前まちづくり意見交換会において、地域住民の皆様ご意見をしっかりと聞かせて頂きたいと考えています。
事業計画	事業費572億円のうち、補助金は180億円とあるが、残りは地権者が捻出するという理解でよいのか。	残りについては、保留床の処分金により賄うこととなります。

●第1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1回-① 北千里駅前まちづくり意見交換会		令和5年10月29日
項目	質疑概要	回答概要（市の考え方）
その他	タワーマンションをつくったら地域が活性化するという考え方なのか。	地域住民の皆様の生活を支える千里北地区センターの商業施設や公共公益施設等の再整備が地域活性化につながると考えており、共同住宅の建設を主目的としたものではありません。
事業計画	まちなかりビング北千里の反省や総括をしているのか。それが今回の事業に反映されているのか。	まちなかりビング北千里の公民館について、様々な意見をいただいていることは承知していますが、昨年度に市がお示しした概略の計画に、それらのご意見等の内容が反映されているものではありません。
その他	イオンの上階のフロアの店舗やピーコックが撤退しているが、原因について分析しているのか。	店舗の現状については、地権者と各テナント間の契約関係によります。市では当事者間の契約関係の詳細については把握していません。
手続きの進め方	実行委員会形式などを作り、事業を進めていくことはできないか。	本事業は、地権者からなる組合が実施していくものです。