

●第1回-① 北千里駅前の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	北千里小学校跡にできたマンションにも人が入っていないのにタワーマンションの必要はあるのか。	この事業の主目的は、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、保留床である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。
	再開発事業は建物を作るしかないのか。	
その他	地権者は何人で、その地権者が所有する面積は何㎡で、全体の何割か。	事業検討区域の地権者は6者であり、地権者が所有する土地面積については、(公財)大阪府都市整備推進センターが約20,800㎡で割合が約84%、吹田市が約800㎡で約3%、その他法人・個人の1者目が約2,900㎡で約12%、2者目、3者目については100㎡未満かつ1%未満です。 建物の延床面積については、千里北センター(株)が約53,000㎡で割合が約84%、(公財)大阪府都市整備推進センターが約5,000㎡で割合が約8%、吹田市は約2,000㎡で約3%、その他法人・個人の1者目が約3,000㎡で約5%、2者目が約500㎡で約1%です。
その他	まちなかりビングの振り返りはしたのか。	まちなかりビング北千里については、年間来館者目標を上回る利用状況の中で、公民館、図書館、児童センターの3機能を融合し、多世代交流を図ろうと運営しています。まちなかりビング北千里で出された課題やご意見につきましては、関係部局と共有し、必要な協議・調整を行っていきます。
その他	600世帯も増加してまちなかりビングで潰した小学校等を何処へ作るのか。	学校規模や教室数不足等の課題が出てくる場合は、教育委員会等の関係部局と必要な協議・調整を進めていきます。
事業計画	市街地再開発事業以外の方法はないのか。	市街地再開発事業と異なる手法としては、自主建替えや民間開発等が考えられますが、北千里駅周辺活性化ビジョンの具現化に向けて、地区センターとして必要な商業機能や公共公益機能を確保し、交流を生み出す広場やゆとりある空間の一体的な再整備を進めていくためには、土地の共同化や利用転換により、高度利用を図ることができる市街地再開発事業が、最も有効であり実現性が高いものと考えています。
事業計画	再開発の完成はいつ頃を予定しているのか。事業完了までのスケジュールを知りたい。	昨年度に着手した環境影響評価の手続きにおいて、建設工事の完了時期を令和16年(2034年)と想定した工事計画の案をお示ししましたが、実際の事業の計画については、今後、準備組合が検討するものであり、それに伴った工事計画やスケジュールを示すこととなります。

●第1回-① 北千里駅前の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	様々な懸念からタワーマンションはふさわしくないが、老朽化等の理由から再開発は必要。市からの補助金で事業費をもっと補助出来ないのか。	市街地再開発事業の補助金については、国の制度において補助対象となる部分が決めており、投入にあたって一定限度があるものとなります。
事業計画	阪急は駅前再開発に関わってこないのか。	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。
意見交換会	今回のまちづくり意見交換会の開催理由は。	今回のまちづくり意見交換会は、これまでの市の取組について説明をさせていただくとともに、地域住民の皆様と「北千里駅前でどのように過ごし、どのような空間にしたいか」について一緒に考えさせていただくために開催するものです。
事業計画	北千里駅に賑わいが必要か。必要と思うからこそ高額が必要となり、タワマンを建てざるを得ないのではないのか。	北千里駅周辺活性化ビジョンにおいて、千里地区センターのめざすべき姿の1つとして「多様な世代が楽しめ、にぎわいある地区センター」を掲げています。 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。
その他	スライド9ページ目の「様々な交流」とは。	北千里駅周辺活性化ビジョンにおいて、千里北地区センターは、公共交通の利用のほか、買い物や生涯学習、地域活動など、様々な目的を持った人が交流しており、このような様々な交流を大切にし、さらに新しい交流が生まれるまちとしていくことを重視することを、活性化の理念の1つとして掲げています。
事業計画	「検討した一案」ということは、他の案もあるのか。	市として市街地再開発事業の成立性の検討のために概略の計画を作成し、環境影響評価の手続きに用いたところですが、実際の事業の計画については、今後、準備組合が検討していくものであることから、市が作成した概略の計画については、「市が事業成立性の確認のために検討した一案」と表現させていただいたものです。
事業計画	利便性、ゆとりの創出にはタワーマンションの建設が前提となるのか。	市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概略の計画では、歩行者広場やゆとりある空間を確保するため、住宅・商業棟を細くし、上に積み上げる建物とし、また、2棟とすることにより、ボリューム感が分散され、圧迫感を軽減する考えたところでは。

●第1回-① 北千里駅前の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	マンションが売却できなかった場合はどうなるのか。	市街地再開発事業の仕組みとして、新たに生み出した床（保留床）を売却し、その利益を事業費に充てるもので、事業の収支均衡を図ることが原則となりますので、今後、準備組合が事業化の検討を進めていくなかで、保留床の円滑かつ確実な処分についても検討していくこととなります。
事業計画	再開発の中止はあるのか。	市街地再開発事業は、都市計画決定など様々な法手続きを経て行う事業であり、また、事業の成立性や地権者の合意形成が整わなければ実施できない事業となります。
その他	再整備後、今入っているテナントは追い出されることなく継続して営業できるのか。	現在入居されているテナントが、再開発後も継続して営業されるか否かについては、地権者と各テナント間の契約関係によりますので、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。
事業計画	建築物の高さ制限について一定の基準を示されていたと思うが、今回のタワーマンションの提案で、どういう経過でその基準が無視されたのか。	建築物の高さについては、高度地区の制限がありますが、法に基づく市街地再開発事業による場合は、制限の適用が除外されています。また、千里ニュータウンのまちづくり指針では、地区センターについては、市街地再開発事業など公共性の高い事業で、様々な手続きの中で広く市民の意見を聴取した場合は、高さの数値指標を設けないものとされています。

※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いたものについて掲載しています。