

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
事業計画	B 案は今回初めて公表されたものなのか。 A 案で確定したわけではなく、B 案も含めて検討している状況なのか。 それについて意見を出したい場合は、意見書を提出すればよいのか。	（準備組合） B 案は今回が初めての公表です。 準備組合としては、吹田市とも協議を重ね、A 案で進めることを確定しています。 （吹田市（環境政策室）） 意見書は 7 月 6 日までに提出してください。	
事業計画	B 案は市の考えとは整合しないと記載されているが、具体的にどの部分が整合しないのか。	（吹田市（計画調整室）） 市が考えるまちづくりの方向性としては、ゆとりある空間づくりや歩行者動線の確保を重視しており、B 案のように高さを抑えて平面的に建物を広げると、足元のゆとりある空間が確保しづらく、市の目指すまちづくりとは整合しないと考えています。	
事業計画	市としても A 案の方がいいということか。	（吹田市（計画調整室）） 具体的なまちづくり計画は準備組合で進められていますが、市としても、その計画が望ましいものだと考えています。	
事業計画	市の考えとの整合性以外の部分で、A 案の方が優れていると判断された点について、具体的に教えてほしい。	（準備組合） 商業・公益棟の部分に、人を中心とした地区センターを再整備するという点は、A 案・B 案共通の考え方です。 住宅・商業棟の比較として、B 案では住戸は南向き配置が基本となり、駅前に対して建物の背中側を見せる形になりますが、A 案では四方を住宅で囲む内廊下形式となり、A 案の方が景観にも配慮できると考えています。	
事業計画	ホテルなどを誘致する案は検討対象になっていなかったのか。	（準備組合） 地区センター機能の再整備として、地域の方々の生活利便のための商業施設や、まちづくり意見交換会でもご意見いただいた様々な人が集まる居場所としての広場やオープンスペースを整備していきたいと考えており、ホテルなどの導入は検討しておりません。	
事業計画	マンションの駐車場の入口はどこになるのか。	（準備組合） 9 ページの各階平面図に示していますが、東側の道路から敷地内のタワーパーキングへ入る計画です。 新たに道路を整備する際には、警察や道路管理者とも協議を行い、出入りの安全性等に十分配慮して設計を進めていきます。	
事業計画	このマンションは分譲マンションなのか。 将来、建て替えになる場合はどうなるのか。 その土地は個人の所有になるのか。	（準備組合） 住戸数が約 500 戸の分譲マンションとなるため、約 500 名の区分所有になります。 将来の建て替えやリノベーションなどは、その区分所有者が検討していくことになります。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
事業計画	将来もし建て替えとなった場合、今回の計画よりも高い建物が建てられる可能性はあるのか。 容積率も含めて、建て替えることは可能なのか。	（吹田市（計画調整室）） 将来的な建て替えにおける建物高さについて確証はありませんが、その時点の法規制の範囲内で行われると思います。 現在と法規制が変わらない前提でいうと、今回は市街地再開発事業という都市計画事業としての側面がありますが、例えば将来マンションのみを建て替えとなった場合、公共性のある事業として扱われる可能性は低く、さらに容積率を緩和するといったことにはならないかと思っています。	
事業計画	A 案の高さ 98m がイメージできない。 JR 吹田のメロード吹田、千里中央のタワーマンションの高さは何 m なのか。	（準備組合） メロード吹田は約 130m、千里中央にある千里タワーは約 160m の 60 階建て程度です。 箕面船場にあるブリリアタワー箕面船場が約 100m で、本事業で計画しているマンションと同程度です。	
事業計画	いつ頃完成するのか。	（準備組合） 完成時期は未定ですが、仮に今から市街地再開発事業の手続きを進めるとしても着工まで約 3 年かかる見込みで、全体では 15 年弱ほどかかると考えています。 正確な工事スケジュールについては、地区センターの機能継続や営業されている方への影響も踏まえて検討した上で示します。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
事業計画	案として出された A 案と B 案だが、A 案のほうが良いというのを前提に作っていると感じる。 本当に地域の住民の声が反映されているのか。	（吹田市（計画調整室）） A 案と B 案は戸数は同じで、高さや形状の違いによる比較です。 多くのオープンスペースを確保するため、A 案では建物の高層化を図っています。 一方で B 案のような横に長い建物の場合、地面が建物で塞がり空間が取れなくなります。 （準備組合） A 案、B 案で共通しているのは、敷地の中央部分に人中心の空間を作るためにバスロータリーは北側に寄せていることです。 なるべく住宅以外の部分を多く取り、人中心の空間を作りたいのですが、住宅のボリュームは事業収支上、一定の面積が必要です。 その条件を守りつつ、人中心のまちづくりを目指す、住宅の敷地もおのずと決まってきます。 自由に住宅を建ててしまうとまちづくりのコンセプトが変わってしまうので、駅前広場や地区センターの人中心の部分をしっかり作るという考え方のもとで比較したものです。 A 案、B 案は恣意的に作られたものではなく、前提条件を整えて比較した結果であり、ご理解いただければと思います。	
事業計画	A 案がタワーマンションで B 案が地上 19 階建ての 60m だが、A 街区に 19 階建てを持ってくるのは不可能なのか。	（準備組合） A 街区にも住宅を作り、高さを下げることは可能ですが、駐車場の出入口などの動線を別に作る必要があり、人中心の広場や商業施設を計画する際に制約が生じてしまいます。 また、住宅は長く使う財産ですが、ニュータウンの地区センターであり続けるために商業施設は時代の変化に応じてリニューアルや建て替えが必要で、建物の寿命や価値観が異なります。 今回の再整備では、将来の更新性のため、A 街区にはなるべく住宅を積まず、次のまちづくりを考える余地を残す計画として検討しているため、住宅は B 街区の高さやボリュームで対応せざるを得ないと考えています。	
事業計画	最近は投機対象としてマンションを購入することもよくあるので、例えば物件販売の時に購入者の身元を調べたりできるようなシステムを考えてほしい。	（吹田市（計画調整室）） 購入者のチェックについては現実的にできないと思います。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
事業計画	仮にマンションが売れず空室が増えて廃墟寸前になった場合でも、住民に負担をかけず、まちが衰退しないような仕組みを作ってほしいが、吹田市として何か考えているのか。	（吹田市（計画調整室）） マンションの管理については、全国的に問題になっている中、吹田市においては「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を策定しており、マンションの分譲時にどのような管理を行うか、修繕積立金をいくら徴収するかといった内容を、市に事前に届け出ていただくようになっています。 吹田市としては将来的に適切な維持管理が可能となるようなルール作りといった準備を整えており、完成後はしっかりと指導していく考えです。 また、物件が売れなかった場合については、事業採算に関わる重要な問題であり、全てを処分して事業費に充てられる見込みがあるので住宅という選択がされています。 （準備組合） 住宅は民間のデベロッパーが一度すべて取得し、その後一般に販売する流れになります。 つまり、売れ残った住宅は、民間デベロッパーが所有しており、固定資産税や都市計画税などの税負担を負い、空白が生じない仕組みとなっています。 管理については、販売する側としても管理規約を含め住む方が心配されないような仕組みでなければ売れないというのが実情だと思います。	
手続き	何がネックで環境の話をしているのか。	（準備組合） 環境影響評価については、市の条例に基づき、事業内容の説明や意見交換、環境影響の予測評価などを行い実施していくものです。	
手続き	事前にじっくり読み、当日質問や意見がきちんと出せるよう、今後、説明会等の参加者には事前に資料を配ってほしい。	（吹田市（環境政策室）） 事前の資料配布については事業者の判断になりますが、制度について説明いたしますと、図書は提出後二週間、市民ホールや公民館に置かれ、市役所でもいつでも閲覧できます。 また、図書はホームページにも掲載しています。 意見提出期間は 7 月 6 日までとなっており、本日の議論を踏まえて、意見をまとめて提出していただければと思います。	
手続き	提案書を北千里の住民に全戸配布しないのか。 行政として住民に理解・共感してもらうなら、丁寧な対応もしないといけないのではないか。	（吹田市（環境政策室）） 図書の全戸配布をすることは難しい部分もありますが、ご意見として承ります。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
手続き	高齢者はホームページを見ない人も いるので、紙で手元に届くようにして ほしい。せめて市報で進捗状況を掲載 するようにしてほしい。	（吹田市（計画調整室）） 長期にわたる事業で様々な手続きがあるの で、そういった節目で市民の方々へお知らせす ることは大切だと考えております。 今後は事業の進捗に応じて、市報など何らか の形でご報告し、近隣自治会の皆様にもご協力 いただきながら、状況をお伝えする機会を持っ ていきたいと考えています。	
手続き	スムーズに進めるためには、どこの 合意が必要なかがわからないので教 えてほしい。	（準備組合） 市街地再開発事業の合意手続きとしては、ま ず都市計画手続きがあり、説明会や都市計画審 議会を経て再開発区域が決まります。 その後の事業計画については、法律上、地権 者の 2/3 以上の同意を経て大阪府知事の認可を 受ける必要があります。 オーナーやテナントの権利については、権利 変換計画という手続きがあり、関係者への縦覧 や意見聴取を行い、審査会の同意を得て知事の 認可を受けます。 これらが工事着手前の合意手続きで、順調に 進んでも 2、3 年かかります。 また、工事にあたっては、地域の皆さんへの 説明会を実施し、ご理解をいただきながら進め ていきます。	
手続き	手続きの手順について、資料は用意 してないのか。 全部理解するのが難しいので用意し てほしい。	（準備組合） 環境影響評価とは別の市街地再開発事業の進 め方に関するものであり、本日はご用意してお りません。 一般的な考え方は国のホームページなどで公 表されていますが、吹田市と相談し検討させて いただきます。	
予測評価	日照障害について、A 案と B 案の検討 段階である程度日影の検討がされてい るものなのか、これから実施されるもの なのか。 もし検討しているなら、日影関係の 検討資料を見せてもらうことは可能 か。	（準備組合） 準備組合内では日影については検討していま すが、今後、環境影響評価に基づく正式な日影図 の作成などを行い、影響を確認していきます。 検討資料については、提示は控えさせていた だきます。	
予測評価	コミュニティの評価方法や何を評価 するのか教えてほしい。	（吹田市（計画調整室）） 具体的にどのようなコミュニティ施設ができ るのか、小学校や周辺施設への影響について評 価します。 今回の事業による影響を定量的に示すのは難 しいかもしれませんが、どのような影響がどの 程度ありそうか予測評価していきます。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
予測評価	北千里地域では学校が減り、マンションが次々と建っていて、かなり大変な状況になっている。 そこにさらに高層マンションが建つとなると、その影響は大きく、今後どのような人口構成になるのかも含めて、きちんと評価する必要があるのではないか。	（吹田市（計画調整室）） 人口増加に伴う影響については、市の教育・子育て部署とも随時情報共有を行い、学校不足にならないよう配慮していきます。	
予測評価	最近新しいマンションがどんどん建っており供給過多になっている現状をどう捉えるのか。 人口減少が進み、高齢化にもなる中で、大きいまちづくりを都市計画として吹田市がどう考えているのか。 都市計画というのは学校の規模とそこで暮らす子供の人数のバランスをよく考えないといけないと思うので、そういうところをしっかりと踏まえた都市計画をしてほしい。	（吹田市（計画調整室）） 回答として今こうしますとは申し上げられませんが、今後、教育インフラの強化などが必要になってくるかかもしれないと思っています。 市の行政サービスへの影響も含めて今後検討・対応していくため、そういった意見を積極的に出していただきたいと思います。	
予測評価	住宅が 500 戸建ち学校の人数が激増することに対して子供たちの育つ環境をきちんとつくっていただきたい。	（吹田市（計画調整室）） 今後どういう影響が出るのか、その対策も含めて検討していきます。児童が溢れて行き場所がないということにならないよう、しっかり対応させていただきたいと考えています。	
その他	今経営されているテナントに対する話し合いのスケジュール感を知りたい。	（準備組合） テナントの皆さんには地域の方とは別に組合やオーナーが今後説明の場を設けていきます。 再開発事業は法手続きに沿って進めるため、テナントの皆さんにも意思表示をいただかないと事業が進められません。 具体的な時期はまだ決まっていますが、都市計画手続き終了後が一つの目安となり、その頃に準備組合もしくは各オーナーから連絡が行くのご認識ください。	
その他	例えば何平米で、最多販売価格帯がいくらになるのか、物件の販売概要がわかれば教えてほしい。	（準備組合） 住宅を販売する民間事業者等につきましては、これから準備組合の方で選定をしていくこととなりますので、現時点では全く未定です。	

●（仮称）北千里駅前地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価提案書 意見交換会 意見概要			令和 7 年 6 月 20 日、21 日
項目	意見概要	回答要旨	
—	—	（吹田市（環境政策室）） 事務局からご意見等についての補足です。 マンションの高さそのものはまた別の話になるかと思いますが、提案書に景観に関する調査地点が入っていないので、環境影響評価審査会では調査地点を入れて、マンションの景観についての議論をしていただきます。 そのうえで、どう見えるか、事業者が景観にどう配慮できるかを検討し、例えば色を配慮するなど、どうすれば適正なのか、審査会では環境の観点から議論されるものと思っています。 また、人口や児童数が増えることの影響については「コミュニティ」という項目が該当します。 学校も影響が及ぼされる周辺施設に含まれており、マンションが建つことによる児童数増加に伴う影響についても評価されることとなっています。 児童増加への対応としては、例えば他の案件で多いのは販売時期をずらして入学時期が重ならないようにするなどの調整があり、500 戸を一度に入居させるかについては、その影響の程度によって対応を検討しなければならない場合もあり、審査会の中で議論いただけるものと思います。 次の環境影響評価の評価書案の手続きでは、もう 1 度、意見交換会があり、事業者がそれらについて調査・予測・評価したものを説明していただくことになります。	