

●（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
項目	意見概要	回答	
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。	

●（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
項目	意見概要	回答	
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。	
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るとなった場合、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います。	
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。	
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。	