

説明会での意見の概要と豊中市の回答

日時	場所	人数(名)
平成28年8月5日(金) 19時~20時半	新千里東町会館	28
平成28年8月6日(土) 10時~11時半	新千里東町会館	31
	合計	59

番号	意見の概要	豊中市の回答
・都市計画決定の目的について		
1	再開発事業により、現地建替えをせずに商業機能を幹線道路沿いに配置する理由について	今回事業地に含める隣接地で商業施設の建設を行い、移転することで、現況の商業施設の営業を途切れることなく維持することが可能となる。また、幹線道路沿いに配置し視認性を高めることで、人口減少や高齢化の進展などに伴う購買力低下に対しても適当な集客を可能とし、商業機能の活性化を図るものである。
2	再開発事業に関連する都市計画決定・変更は、周辺住民にとってメリットがあるのか	近隣センターは、周辺住民にとって日常の買い物の場やコミュニティ活動の場であることから、今回の施設更新により、商業機能の将来にわたる存続が確保され、また、地区会館のバリアフリー化などによりコミュニティ機能の充実につながることから、メリットを有すると考える。
・建築制限について		
3	南側隣接地にあるマンションの一部区域について近隣商業地域を第一種中高層住居専用地域に変更する際に既存不適格にならないか	既存不適格にはならない。
4	街区1の周辺道路は建築基準法上の道路であるか	街区1の区域の周辺道路は建築基準法上の道路である。
5	地区計画の西1地区における南側敷地境界における壁面の位置の制限根拠について	千里ニュータウンの基本方針において、近隣センターは外壁後退が定められていないが、周辺の住環境に配慮するため、千里ニュータウンの基本方針で定められている一般地区の規制である敷地境界から3m、道路境界から5mの壁面後退の考え方を適用している。
6	この地区計画で定める事項をすべて条例化するのか	条例に定めることができない項目もあり、壁面後退区域における工作物の設置制限などについては、条例化できないため、届出を受けて行政指導を行うものとなる。
7	壁面の位置の制限は条例で定めるのか	壁面の位置の制限については条例で定める。
・再開発事業による施設規模及び配置について		
8	商業施設の規模について	現状の商業規模としては、床面積1200㎡程度であり、整備後は床面積が概ね2000㎡となるが、具体的な施設の規模については、今後、地権者が周辺住民のニーズを鑑みながら決定していくものと考えている。
9	医療センターは事業区域に含まれるのか	一般的に医者村といわれている医療センターは今回の事業区域には含まれない。

番号	意見の概要	豊中市の回答
・再開発事業による施設規模及び配置について		
10	街区1において、消防車の通行や消火活動ができるのか	今後、事業プランを検討していく中で、消防局とも協議を行っていく。なお、西街区の新設道路の車道部分についてははしご車が通れる幅員となっている。
11	整備後においても地区会館がある街区2に郵便局は入るのか	あくまで予定であるが、街区2に郵便局が入るよう調整を行っている。
12	オープンスペースの具体的な大きさについて	広場機能としては、街区2の地区会館北側に200㎡程度の空地を設けるようにしており、さらに街区1および街区2において、敷地周囲に歩行空間を配置するよう検討している。
13	地区会館の周辺のオープンスペースで催し物などができるのか。また、キャンドルロードを地区会館の北側で行うと、こぼれび通りからの動線は途切れてしまいうのではないか	現状のオープンスペースの広さを確保することは難しいが、キャンドルロードなどの催し物については、地区会館周辺のオープンスペースの利用が可能であるほか、街区1の歩行空間を活用するなど、工夫しながら行っていただきたいと考えている。また、敷地の周囲に歩道と歩行空間を設け、地区会館周辺のオープンスペースと回遊性を確保しているため、こぼれび通りへの動線は確保されると考える。
14	街区1と街区2にある商業施設の事業後の配置について	地権者の中には転出される方もいるが、商業機能は街区3に移る。
15	施設配置のマスタープラン的なものが出来上がっているのであれば、随時説明会を開催していただき、要望を聞いていただきたい	施設の概ねの位置や大きさについては、市街地再開発事業の計画書案のとおりとなっているが、具体的な中身である店舗のプランについては地権者が検討している段階であり、まだ決まっていない。今回は都市計画の説明会であるが、事業の形が見えてくれば、そういった場を設けていきたいと考えている。
16	近隣センター建替えに伴い、近隣センターの機能が途絶えないか	今回の事業では、まず始めに今回新しく区域に含む街区3において商業施設を建設し、商業機能の移転を行い、現況の商業施設を解体するというように、順次各機能を位置を変えて建設、移転しながら、事業をすすめるため、近隣センターの機能は継続するよう計画している。
・地区会館について		
17	地区会館の施設配置や階数及びレイアウトについて	建物は平屋建てで、レイアウトについては地域自治推進協議会などと協議し、詳細を決めていきたいと考えている。具体的には今年の末頃から協議を進めていきたいと考えている。
18	現状より大きな地区会館が必要ではないか	地区会館の規模を現状より大きくすることは難しいが、どのように使うかは地元の方の意向も反映できるので、一緒に協議させていただきたい。

番号	意見の概要	豊中市の回答
・地区会館について		
19	地区会館の建物プランや今後50年後の地区会館のあり方及び考え方について	現状の地区会館は、他の建物と一体となっており、建物更新を行うことが難しい。このため、今回の再開発事業では、単独棟とすることで、次の建替え時には、現状より容易に更新が行えると考えている。街区2の詳細としては、敷地を1300㎡、床面積600㎡の建築物とし、現状の床面積270㎡の地区会館に対し、床面積300㎡の地区会館を想定しており、残りは郵便局などが入る予定で、市が所有する形態となる。なお、今後50年後の地区会館のニーズについては予測することは難しいが、こういった地区会館の中身にしていくかは、今後適宜議論していきたい。
20	場所については、メイン通りであるもみじ橋通りとこぼれび通りをつなぐ南北の道路に面したところに地区会館を立地させることが大前提ではないか	東丘小学校や南北の歩路に近づけて欲しいという要望も聞いており、一体性を持たせるため、歩路（新千里東町歩第4号線）の南側に5mの外壁後退を設け、仕様はこれからであるが、歩行空間を設け、通行機能を充実させて小学校や南北の歩路から地区会館までスムーズに行き来できるような配置計画を検討している。
21	地区会館におけるバリアフリー対策について	現状の地区会館は2階にあり、お年寄りなどが不便であるとの声も聞いているので、地元の声も聞き、バリアフリーに配慮し、現在は平屋建てとしてバリアフリー化を図る予定である。
・事業スケジュールについて		
22	街区1から街区3までの事業スケジュールについて	現時点の予定では、街区3については平成30年度の冬頃から府営住宅の解体工事を開始し、新施設の整備に着手、平成32年度の夏頃にかけて街区3がオープンする。次に、街区2については、平成32年度の夏頃にスーパー青葉の解体工事を開始し、地区会館棟整備に着手、平成33年度の秋頃に完成予定である。最後に、街区1については、平成33年の秋頃から現状の商業施設解体を開始し、平成35年度の夏頃に民間マンションが完成する予定である。
・権利変換及び所有形態について		
23	街区1と街区3の所有権を不平等なく等価交換できるのか	不動産鑑定士の鑑定を基に従前と従後が等しくなるように権利変換を行う。
24	現況が府営住宅である街区3のマンションは、建替え後、府営住宅になるのか、それとも分譲になるのか	大阪府も区域内の地権者であるが、再開発事業の中で大阪府は転出し、街区1、街区3のマンションについては民間分譲住宅となる。

番号	意見の概要	豊中市の回答
・駐車対策、交通対策について		
25	市道千里東町外回り線における違法駐車対策の考え方について	現状の近隣センターの駐車場は17台程度であるが、新たに整備する商業用駐車場は、大店立地法に基づき現在のところ50台から60台を必要台数として設置する予定である。なお、具体的な台数については、今後、商業施設に入る店舗に配慮して算出していく予定である。違法駐車対策については、路肩にポストコーンの設置など道路管理者、交通管理者と協議しながら検討を行っていく。
26	市道新千里東町歩第4号線における車止め対策について	バリアフリーの観点から車椅子が通れるスペースも確保する必要もあるため、車止めの設置は難しいと考える。路上駐車については、モラルの問題でもあるため、啓発活動なども含めた検討が必要だと考えている。
27	市道新千里東町歩第4号線における車両通行は可能か	現状と同様に再開発事業後も車の通行はできない。街区1の民間分譲マンションに入る車は新設される道路3号の道路を通ることになる。
・その他		
28	近隣センターの地権者というのは、どのような方をいうのか	今の近隣センターの土地・建物を所有している方や、今の近隣センターで直接商売をされている方、テナント貸しをされている方などである。
29	このような説明会はまた行うのか	今回は、都市計画に関する説明会として開催したが、事業に関わる説明会などは今後も適切なタイミングで行うことを検討する。
30	街区1、街区3のマンションについて、販売されるのか。また、店舗の営業時間の縛りはあるのか	整備後のマンションについては、権利変換で取得されるもの以外は、売却する。また、営業時間については、都市計画では定めることはできないが、保健衛生や環境部局からの営業時間の制限がある。
31	市道千里東町センター通り線における道路上の取扱いについて	2014年9月の事業説明会では、府営団地の建替えに伴いセンター通り線の道路を貫通させる計画を説明したが、その場でも、歩車分離の観点から道路を貫通させてほしくないとの意見が多く、その後の東町地域自治推進協議会との協議の中でも同様の意見であったため、市道千里東町センター通り線については、車道として貫通させないよう計画の変更を行った。
・要望		
	意見の概要	豊中市の考え方
32	高齢化の進展などによる機能の充実とあるが、東丘の小学生は15年前に比べて約3倍に増えており、子供達が青年になって帰ってくることも含め今後の50年を考慮し、近隣センターの機能を考えていただきたい。	機能更新を行うことで、商業、コミュニティ、公益機能の充実を図り、様々な世代の方が往来する近隣センターとすることが本市街地再開発事業の目的である。
33	若い世代も必要であり、大規模公園は周辺にあるが、乳幼児が遊ぶ公園というのが少ないのが現状である。近隣センター以外でもいいので乳幼児が遊ぶ公園を設置していただきたい。最近の新しいマンションではその居住者しか遊ぶことができないので、出来れば外の人も遊べるようなプレイロットの設置を求める。	プレイロットの設置については、いただいたご意見を踏まえて、検討していく。