

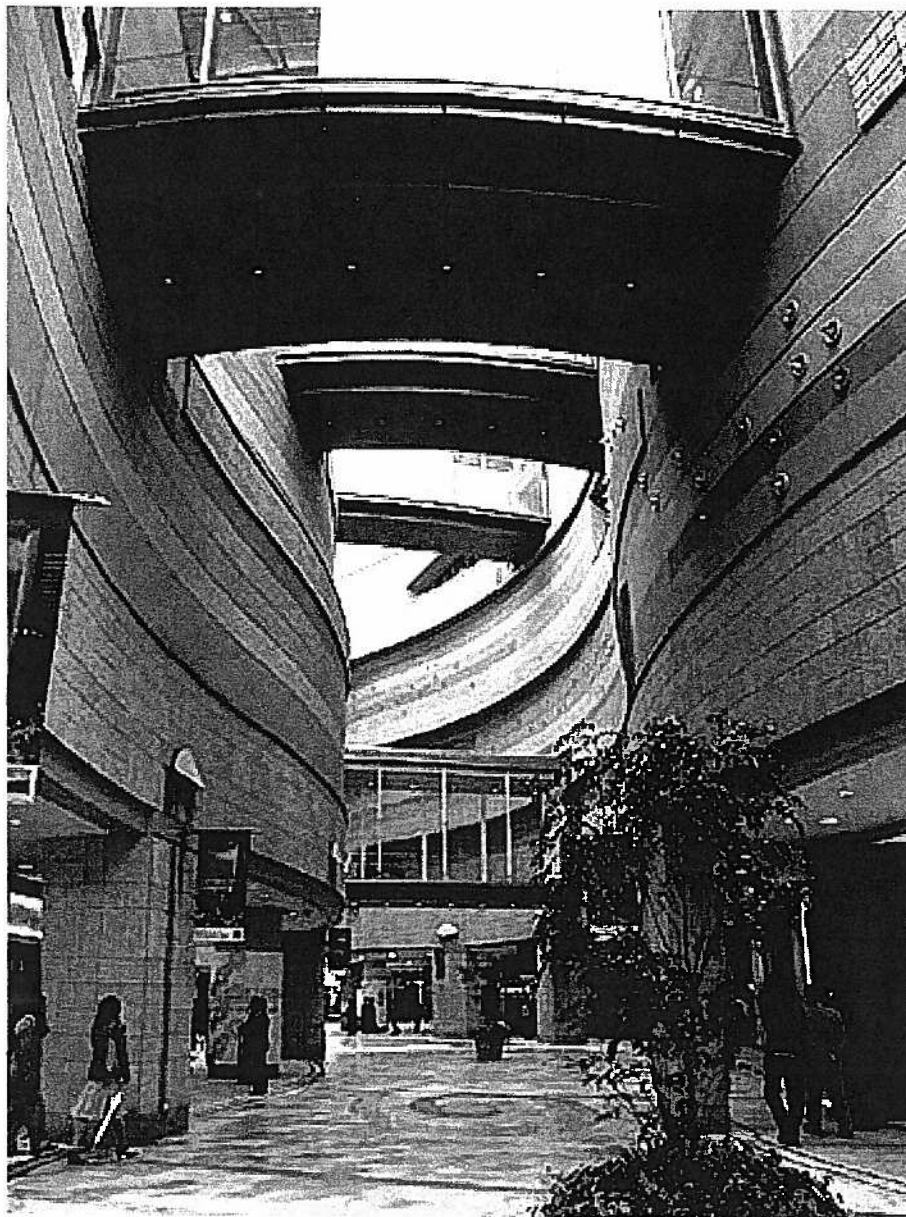
高島屋南・まちづくりニュース

このニュースは、地区の皆さんとの意見の交換

また、情報の共有の為に、発行されます。

2004. 08

vol.18号



<事例紹介>

大阪 ミナミ

「なんばパークス」

■南海なんば駅 南側隣接
(大阪球場跡地)

■商業施設、高層オフィス、屋上公園
などで構成される複合緑化都市
(2003年10月オープン/第1期)

■緑の少ない都心部に、大きなオープン
スペースと、屋上公園を配置

■商業施設は渋谷をイメージした
オープンモール。ターゲットは
30歳前後の大人の女性

■段丘状の屋上公園は、各階のテラ
スで店舗とつながり、都市と自然
を行来できるようになっている。

敷地面積：37,179㎡/第1期

延床面積：147,000㎡/第1期

施設内容：商業施設105店舗

(物販/80・飲食20・
サービス/5)

オフィス：パークタワー

駐車場：1,250台

1. 権利者 個別面談 結果報告
2. 準備組合 活動報告
3. 平成16年度 総会案内

CONTENTS

発行 // 高島屋南市街地再開発準備組合 TMK

個別面談 結果報告

都市計画決定の前に、権利者一人ひとりのご意見をお聞きするため、個別面談を行いました。今回は、皆さんの意向を正確に把握するためアンケート形式で意向調査を行い、次の2項目について、お答え頂きました。

* 「準備組合活動を継続し都市計画決定の手続きへと進む」(賛成)

* 「市街地再開発事業の検討を取りやめ、準備組合を解散する」(反対)

上記のどちらか一つの選択をいただきましたので、その結果を報告いたします。

*ヒアリング実施日 : 平成16年 5月~7月

*対象者 : 63名

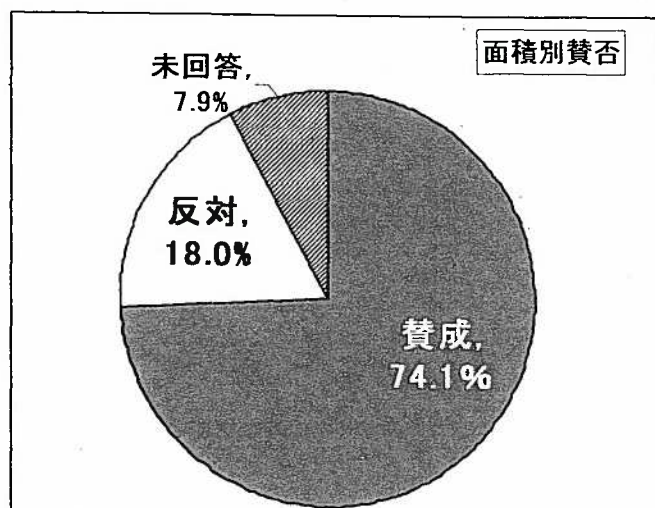
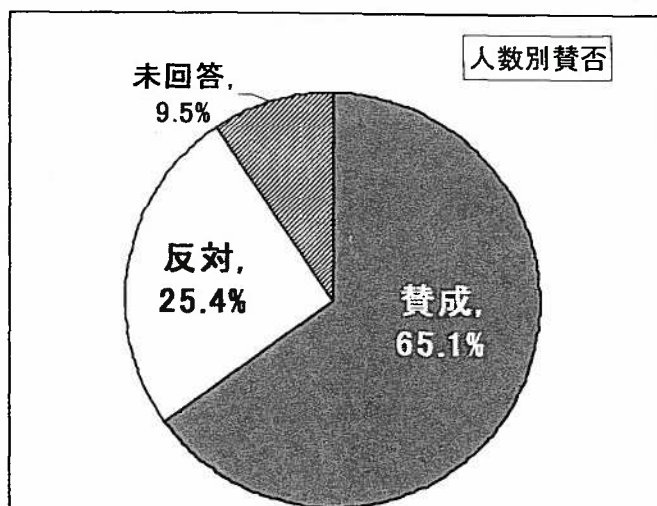
● ヒアリング集計

1. 人数別賛否

	賛成		反対		未回答者		計	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
土地所有者	31	62.0%	14	28.0%	5	10.0%	50	100.0%
借地人	10	76.9%	2	15.4%	1	7.7%	13	100.0%
計	41	65.1%	16	25.4%	6	9.5%	63	100.0%

2. 面積別賛否

	賛成		反対		未回答者		計	
	面積	%	面積	%	面積	%	面積	%
土地所有者	3,035.78	72.5%	800.76	19.1%	352.83	8.4%	4,189.37	100.0%
借地人	547.65	85.0%	67.14	10.4%	29.22	4.5%	644.01	100.0%
計	3,583.43	74.1%	867.90	18.0%	382.05	7.9%	4,833.38	100.0%




● ヒアリング結果

人数別では、約 2 / 3 (65.1%)、面積別では、約 3 / 4 (74.1%) の権利者が「賛成 (都市計画決定の手続きへと進む)」答えています。

● 再開発についての不安

権利者の皆さんの再開発についての不安や、また、再開発に消極的な方の理由に、次のこと等が出されました。

- ① 現状では困っていない
- ② 後継者もなく、リスクを負えない
- ③ 再開発が成功する環境にない (経済情勢・立地条件・権利者数)
- ④ 権利変換条件が悪い (資産価値が低い)
- ⑤ 家族の状況により現状維持を続けざるを得ない。
- ⑥ マンションに暮らしたことがないので、不安である。
- ⑦ 権利者全員が真剣に考えているか不明である。
- ⑧ 工事期間中の仮店舗・生活の補償、新店舗の費用などの不安



役員会方針

今回のヒアリングにより、多くの権利者の方々から賛成の意を得て、役員会は再開発推進への決意を新たに致しました。

我々の共通認識は「地域はこのままでは決していけない」ということであり、役員会では、地域の衰退は再開発による現状の打開しかないと確信しています。

今後は、反対者の方々の、その内容についての改善、また、権利者のより良い条件について、今後も継続して検討をしていきます。

準備組合 活動報告

下記のように、高島屋南市街地再開発準備組合の活動は行われました。
理事会のほかに月一回の正副理事会も行っています。

会合名	開催日	討議内容
準備組合 理事会 23	4月 8日	① 事業推進協力候補者の選定 ② 事業推進協力者決定までのながれ
準備組合 理事会 24	4月15日	① 事業推進協力者選定審査結果の通知について ② 権利者個別面談について
準備組合 理事会 25	5月20日	① 権利者個別面談について
備組合 理事会 26	7月 1日	① 権利者個別面談結果について ② 総会について
準備組合 理事会 27	7月15日	① 総会について
準備組合 正副理事会 ^⑬	8月10日	① 総会の議題について
準備組合 理事会 28	8月19日	① 総会の議題について

16年度総会 案内

平成16年度 総会が開催されます。再開発についての質問の時間もありますので、是非みなさん、ご家族とともにお出かけください。

日程：平成16年 8月25日（水）

時間：午後 6時30分より

場所：ロイヤルホール