



* 場所は、阪急南千里駅から南に徒歩9分の場所にある竹林です。
10年程前に、大手デベロッパ、ゼネコン、設計事務所等々約4社が開発しようと挑戦した物件です。
(ホームページの空中撮影映像を参考にご覧ください)
なかなか難しい案件です。

* 当社が着手時した時点で、業界では結構知られている物件でした。

* 宅地開発をするには、都市計画法（法律）に加え、各自治体（市町村）が定める条例に適合し、その自治体の開発許可をもらわなければなりません。
ちなみに、宅地開発に関して北摂地域、特に豊中市と吹田市は規制が厳しい地域です。

* 何故大手各社が開発許可を取得できなかったのか、予測するほかありませんが予測はそう難しくありません。
現地をくまなく調査すれば、大凡その課題を見付け出すことができます。

* では現地を調査して顕在化した課題はなにか、以下にまとめてみました。

- ① 竹林のどことも、都市計画法で定める道路に接していない。
ほぼ囲繞地である事。
 - ② 一番高い場所と一番低い場所との高低差が10m以上ある事。
 - ③ 雨水・汚水排水が公共排水管に接続できない事。
 - ④ 竹林が農地で、しかも生産緑地の指定をもらっている事。
 - ⑤ 開発区域を一団の土地にするには土地の権利者が多すぎる事。
-

* 吹田市との協議に入れば、まだまだ問題点が出てくると思いますが、①～⑤だけでも開発業者としてはあまり手を出したくない案件です。
