

超高層建築物に関する近隣説明会

【日 時】令和2年10月30日 金曜日 午後7時から午後8時30分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】26名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・阪急茨木市駅西地区再開発株式会社挨拶
- ・事業コンサルタント（株）ユーデーコンサルタンツ）、事業パートナー（阪急阪神不動産株）・（株）大林組）より超高層建築物に関する現時点での基本的な考え方について説明
- ・質疑応答

【質疑概要】

〔○：参加者 ▲：事業コンサルタント・事業パートナー ●：茨木市〕

- 今の説明は、よくわかった。そうなればいいなと、楽しみにしている。
私ももう48年位前から住んでいるが、阪急茨木市駅の駅前には万博以来、何も変化がなく、やっと話題になったのが10年前ぐらい。
北側のばちんこ屋の隣にビルが建つとばかり思っていた。
日照については説明があったが、風が心配である。交通の流れもどうなるかわからない。多くの市民が建てる西側に住んでいる。南側に45階建てのビルを建てることは、理解できない。どうしてそこに決まったのか、意図を聞きたい。
- 今の駅前を見ると永代ビルと茨木ビルによって閉鎖的な空間になっているところが課題だと考えており、次の再整備では、駅前広場を真ん中に配置し、その周りを低層の商業施設で囲むことによって、市の中心部に向かって開かれた空間を作っていきたいと考えています。また、駅前広場の北側の軸は東西の商店街を結ぶ動線上の北側に商業をまとめて配置し、南側は周辺に住宅が多くあるので、住宅棟を配置した土地利用のゾーニングの考え方になっていきます。
- 南側の開けた空間はどこにいったのか。
また、2軸のうち南側の軸は45階建て建物の下に消えてしまっている。説明用には綺麗な図が出ているが、日影図を見てみると異なっている。この辺の整合性について教えてほしい。日影については一体どこまで届くのか。日影図を示していただきたい。ただし、今回の整備で芝生広場のようなものができると思うが、隣のビルの日影が複合されてしまい、結局芝生に光が当たらない。

今は芝生を例にとったが、グラウンドゼロのところでどこまで届くのか。積算ではない日影図も示していただきたい。

ここまで日影図を描こうと思えば、相当の設計ができ上がっており、高さも分かっている状態と思われる。日影図もしっかりと示してほしい。

- 3つの質問のうち、1つ目は市で答えさせていただきます。南側の開かれた空間はどうなるのかということですが、南側については、市営駐車場の西側の道路を、拡幅し、両側に歩道を整備する道路拡幅と、建物を建てる敷地については、敷地いっぱい建物を建てるのではなく、歩道空間をある程度設け、狭苦しい雰囲気にならないような、設えにしていくことで、今よりも開かれた空間になることを目指していきたいと考えています。

- ▲ 私の方からは、日影図のご質問についてご説明させていただきます。

まだこれから計画をしていく段階ですので、建物がどういう配置になるとか、建物がどういう高さになるとかというところがまだ定まっていない状況です。茨木市の方からも、日陰に関して皆さんご意見があるということで、何かお示しすることができないかというところで、実際はこの敷地に対して、セットバックするような位置に建物を建てますが、一旦は敷地いっぱい描いた絵がお示した図になります。

南側が45階程度、北側が4階程度の日影図を描いています。建築基準法上は、どのエリアにどれだけの時間、影を落とすかというところが審査の対象になっていますので、まずは等時間日影図を作成しています。高さが4mというところも建築基準法上で高さが4mでの日影図を作成するということになっています。

- 芝生についてですが、整備イメージで芝生の絵になっていますが、あくまで今のイメージと捉えていただけたら結構です。まだ芝生にすると決定したのではなく、設えは日影の具合も考慮してこれから検討していきたいと考えています。

- 駅前が整備されることに対しては、私も賛成させていただくが、45階建ての建物が南側に建つことについては、近隣にはたくさん住宅もあり、問題もあると思う。

北側の方が面積的に広いような感じがする。計画中であれば、北側に移動ということも一つの提案じゃないか。商店街との兼ね合いもあるため、低層部は店舗を設ければいい。その辺、計画中であれば考慮していただけたらと思う。

- 北側配置について、住宅と商業施設の管理はサイクルが違ってくるので、できるだけ分離したいというところがあり、商業施設と一緒に考えるというのは配置上、難しいところがあります。北側は商業の軸上にあるというところで商

業、南側は住宅に近いところなので住宅という考えで、この配置に至っております。

○再開発会社の方に、お答えいただきたいのですが、今の北側や南側の配置計画の協議は茨木市とずっとされてきていると思う。北にも建てる案があったという話も漏れ聞こえてくる。どういう協議があって、南側になったのか。

▲まずは現位置での配置、北側に建てる案をいろいろと検討してきました。都市計画事業として公共性の高い事業を進めていく中で、建物の持続可能性や開かれた空間にしていくというまちの大きな土地利用を検討した中で、今の配置が決まってきています。

○いつ頃からの話なのか。

▲具体的に言いますと、建替え推進委員会が発足し、事業パートナーを選定させていただいて、それ以降で、平成27年あたりだと思います。

○協議はずっとされていたということか。

▲そうです。

○9月の常任委員会で、議員さんとのやりとりの中で、ずっと市民の方から茨木市に対しては、そういう計画はあるのかという質問があったときに、ずっとないと答えておられた。

○でも、ずっと協議をされていたわけですよね。その件はどう思われるのか。

▲ないということは、ちょっとわからないですが、実際協議はしてきましたし、それはあったのは事実だと思います。

○もう一つだけ伺いたいののですが、いろんなところの部署と協議はされて、計画案は決めていくと思うが、南側に超高層建築物を建てるにあたり、容積率の問題が出てくると思う。コの字型というか、駅前広場を除いた敷地を一つの敷地としてみなさないと超高層建築物は建たないのか。また、それに関する関係課との協議は済ましているのか。

▲まだ具体的に、建築に関する関係各課との協議をしている段階ではありません。あくまでも、その建築敷地の中で建てることを考えています。

○通路部分をつながないと、南側の敷地だけでは超高層建築物は建たない。北側と南側の土地がないと、超高層建築物は建たないのでは。

▲それは容積率ということでしょうか。超高層建築物ということ言えば、それは南側の敷地だけでも建つと思います。

○いや、45階です。

▲今回は、駅前広場や2軸の動線を大切にした建物配置を考え、公共施設を優先した中で残った宅地で建築物を計画しています。

○敷地をどこまで見て、45階を建てられる容積率の計算になっているのかと聞

いている。

▲全体敷地の中で建てていくということを考えています。

○全体が必要ということですね。

▲その青い部分の土地利用を合理的に考えていくという中で、全体を利用していくと考えて・・・

○そういう意味ではなく、45階の容積率のために敷地はあのように考えないといけないのかということを行っている。青い面積が全部ないと45階が建たないのかということを知っている。例えば、南側だけの敷地で、今計画している45階が建つのかと知っている。私としてはその許可を市には出して欲しくないと思っている。一体の敷地として、一体の申請敷地として許可を市には出していただきたくないと考えているので質問している。

▲お考えはわかりました。

○合っていますかと聞いている。

▲そうですね。

○以上です。

○どうしてもそこに45階を建てないといけないのか。南側の45階を低くして、北側の建物の上に建てることはできないのか。もう少し45階を低くすることを希望する。そのまま建てれば風とかも大変だと思う。

▲先に公共用地を決めた後の宅地の中で建築計画を計画しています。また、商業と住宅の分離をしていく中で、部分的に超高層の建物が必要となってきます。茨木市におけるタワーの建物となると、住宅が用途として適しているため、超高層の建築物が必要と考えています。

○5点ほど質問したい。まだ決定をしているかわからない中で、お聞きするが、1つは、45階建ての建物について、大体の高さは決まっているのか。どの程度の建蔽率で予定されているのか。どの程度の容積率を予定しているのか。もし計画が決まっていれば、都市計画の制限など基準を教えてください。

そして、45階建ての下層階に店舗は入るのか。

最後に、事業の順序として、計画では既設建物を解体した後、45階を建てるとなっているが、そうすると、今あるソシオを先に解体してから、高層を建てるのか。それとも、その逆か。以上、5点をお聞きしたい。

●まず建蔽率と容積率については、今現在、建蔽率が80%、容積率は600%となっており、その建蔽率、容積率を変更する予定はありません。

▲建物高さについて45階建てでどれぐらいの建物高さになるかというのは、

正直なところ、実際図面を引いてみなければわからないところはあるのですが、大体 160 から 170 メートル、45 階で 1 層が小さくなれば、その分小さくなったり、大きくなればその分大きくなったりするので、ばらつきはありますが、ヘリポートまで入れれば大体そのぐらいになります。

また、低層に店舗が入るかについては、これも計画してみないとわからないところがありますが、やはり駅前広場に面して店舗の顔出しはしていきたいと考えています。それがにぎわいに繋がるということを再開発会社の方と一緒に考えていますので、そういった計画にしていきたいという思いはあります。工事手順については、建物ボリュームや解体をどうしていくか、また、交通等周辺への影響、そういったものを総合的に判断する必要があるため、計画を進めていきながら、合理的な、周辺環境に影響が少ない工事計画を検討していきたいと考えています。

- 先ほどの建蔽率 80%というのは現行の都市計画で 80%になっており、建築基準法でいくと耐火建築物であれば、建蔽率が 100%の建築まで可能となりますが、それを公共貢献ということで、目いっぱい使わずに、90%で決定をしようとしています。
- すると今回は、建蔽率は 90%の予定か。
- 上限は 90%として都市計画を位置付けしようと思っています。現行は 80%で間違いありません。
- 容積率は 600%のままか。
- 容積率は 600%のままです。

○南側の超高層建築物は計画段階ではあるが、実際の建築面積はどれぐらいを想定しているのか、そしてどの辺の位置を想定しているのか全く説明がないので、案だけでも幾つか説明してほしい。

▲検討はこれからなので、どのように建てるか、そういう状況ではありません。先ほど市から説明がありましたが、建蔽率上限が 90%になるので、敷地面積に対して 0.9 掛けの面積は建築できることになるため、その範囲の中で計画していくということになります。

○全然、答えになってない。先ほども言ったが、青いところ全部を敷地と考えていて、青いところの 90%建てられる状況ということですよ。全く答えになってないですよ。そんなことされたら、こんな計画、むちゃくちゃじゃないですか。全部建物だらけになるわけでしょ。高さもちろん容積率の関係はあるが。ですから、この説明会の意味がなくなる。あまりにも配置がわからなさすぎると。ですので、実際にあると思うんですよ。案は。それを説明しないというのは卑怯だと。真正面からの回答、説明ではないと思う。説明会を開い

ただけだと思う。何かお答えいただきたい。

▲計画はこれからです。ないのが現状です。

○先ほどの説明もひどいんじゃないですか。

▲実際 90%ですので・・・

○90%建てられるはずないじゃないですか。敷地面積こんなんで。

▲例えば、敷地面積が、例えば 5000 m²であれば 90%の 4500 m²・・・

○可能っていうだけですよね。

▲そうです。

○新しい商業施設に、ソシオに入っているパチンコ屋が残ると、聞いたんですけども本当か。

▲個別の個人の事情になりますので、本日の場でのコメント、回答というのは差し控えさせていただければと・・・

○とある筋から残るといふふうに聞いているが、残るとして、9月24日26日の地区計画の案の中に、建築物に関する事項の中に「パチンコ屋及びゲームセンターを除く」とあるが、これは、パチンコ屋が残るという前提で作ったのではないか。もっと言うと、新しい風俗営業法では、新規パチンコ店というのは、もう駅前とかそういうのはつukれない。当然、住宅地にも作れない。よって、ソシオにはもう、住宅はつukれないので、市営駐車場に住居を作るしかない。そういう構図で始まった計画ではないのか。

▲パチンコ店さんは、今の段階で残る残らないということ、これは最終決まったわけではないわけですが、当然、決まってからじゃないと・・・

○パチンコ屋及びゲームセンターを除くってこういう市の計画、地区計画の決定という文句は絶対に、マージャン店、射的場、馬券場、そういうのは除くけれども、パチンコ屋、ゲームセンターを除くとあり、今の風俗営業法では、例えば阪急の駅前にパチンコ店は新規営業ができないはずなのに、昔からあるパチンコ屋が残るといふ、立ち退かないということで、そういう計画が始まったのではないか。

▲そういうことではなく、パチンコ屋さんに限らず、当然その地区内で事業されている方がおられます。そういった方の事業継続であったり、住んでいる方の生活再建、これが当然主体になってきますので、そういった可能性がなくなってしまうような計画というのは当然できない。まだ決まってませんが、残られるのであれば残ってもらえるような仕組みというものは必要となってきます。そういうことで、茨木市さんの方でも地区計画等においては、そういった規程を設けられたと考えております。

○パチンコ屋が残ると、残ったとしても、この茨木市のこの計画でクリーン計画

と言っているが、全然クリーン計画じゃないので、パチンコ屋に説得してでも、のいてもらうのが筋ではないか。

- パチンコ店さんについては、当然今権利をお持ちなので、そこをなくすということはなかなかできない。そして、地区計画においては、残る可能性があるというところで書かせていただいたところです。ただし、おっしゃるように、新規のパチンコ店を駅前に設けるとなると風営法の関係があり、病院等から離す必要があるなど制限がありますが、今回、再開発事業というところでは、概ね今と変わらない位置であれば、建ててもいいことになっていますので、もし残るとなれば、ほぼ今の位置に、パチンコ店さんは残ることになります。

○もう一ついいですか。今のソシオの住民の店舗や住民の補償については、新規に建てるマンションの利益で、補われると聞いている。よって、高く売って、住居戸数の多いマンションを建設して利益を得ようとしているということで、要するに超高層マンションの建設理由はそこにあると思っているが、どうか。

▲これは再開発事業ですから、そういった側面も一つとしてはあります。

○わかりました。

- 少し補足しますと、今のソシオをお持ちの、例えば、100㎡お持ちであるとなると、今度新しいビルの100㎡の床が等価交換でもらえるということではないです。当然、今の資産価値の相当分の床しかもらえない。となると、多くのお金を出していただいて、住みかえていただくということになるということです。

○日照のことで伺いたいのですが、タワーマンションが建つと、かなりの影ができて、この駅前広場、30年後は完全な広場にするというイメージ図があるが、超高層建築物があるとこんな明るくならない。神戸に行ってきて、ハーバーランドで南側に建つような超高層建築物があるが、ずっと影がある。非常に将来的に禍根を残す施設だと思うが、その辺のお考えを伺いたい。

▲明るさについては影だから真っ暗になるということではなく、超高層建築物の場合は、影の先の方は比較的明るい日陰になります。建物の周りから差し込むような太陽の光や施設の設えを工夫することによって、明るい空間をつくっていくのは可能と考えていますので、今後の設計の中で、検討していきたいと考えています。

○言葉では幾らでも言える。事例が全然出てこない。防災面や色々な計画においても、事例がほとんど出てこない。武蔵小杉の浸水のことがあったから、2階に持っていきます、とか少し書いていたが、風害のことも気を付けますとしか書いてない。今までどういう問題があったから、こういうふうにしたら解決で

きるとか、全くそういったものが、この説明には見えてこないが、何かそういうのを紹介いただけますか。

- ▲これから検討していくという段階で、冒頭に申しあげましたその基本的な考え方、今後にまとめていくという段階になっています。今後、詳細に検討していく中で、必要に応じて、皆さんにお示ししていきたいと考えています。
- これまでの事例で、それを回避するためにはどうするのか、そういう紹介が全くない。これから計画するからじゃなくて、これまでにあった事例から紹介できることがあるはずである。先ほども言った武蔵小杉の例とか、いろいろあるはずである。あとは、実際に更新性が高いかどうか。実際に櫓を建てて、上から覆って、大規模改修するような事例は1個ぐらいしかないかわからないが、そういったことをもっと具体的に説明していただきたい。
- ▲今後、検討していく中で、その課題を明確にした上で、対応策を考えていく必要があると考えています。また、検討はこれから始めていくという中で、課題がはっきりしていないこともございます。
- 全然答えになってない。事例があるんだから、それに対する対応策は何だったのか紹介をして欲しい。全く今言ってるのは、全部言葉だけで、何の具体性もない。言うだけだったら誰でもできる。この説明会の意味がない。用意された原稿を読まれても意味がない。答えになってない。
- ▲現段階で、検討できるところの基本的な考え方を本日はお示しさせていただいたということになります。
- 茨木市さんも以前、要望したリスクの検証とかを公表してくださいと。その時に答えがあったのは、一般的なものを、超高層建築物の立地に関する基本方針の方に示しているから、何もする気はありませんという回答をいただいた。メールでいただいている。茨木市さんはどう考えているのか。
- リスクという言葉ではなく、超高層建築物の基本方針をつくるときに、タワーマンションでこういった課題が生まれているのかというところを専門家の方にご意見を伺い、将来にわたっての課題について、基本方針の中に位置付けました。茨木市で超高層建築物を建てる際には、将来にわたって課題とならない建物にしていくためのことが、示されていると、お答えしました。
- 茨木市の中で勝手に検討したと。何も公表しませんと。何を信じたらいいのか。
- 都市計画審議会で検討したわけですね。
- はい。
- でもそれは全く出てきてない。それを公表してくださいと言っても、言ってくれない。
- 私は先ほどから言っているのは、事例の話をしている。一般的な事例の話をしている。それを検討して、基本方針を作ったのだから、それを公表したらいい。

なぜしないのか。

- 事例というか、9ページにあるような、公共公益性の中でも、周辺環境への配慮しているところは、気をつけないといけないとか、あと長期的な持続可能性の部分でも、耐震性や防災性、マンションだけではないのかもしれませんが、コミュニティ形成がとれないといった課題があるので、この方針に盛り込んで、しっかり考えた計画をつくること、としています。公表はないとおっしゃっていますが、市で方針を作って、その後、1年かけて都市計画審議会の委員の皆さんにご意見いただきながら、広く市民にも意見を聞きながら、これを作ったので、市が勝手に作ったということではないと思っています。
- 市が勝手に作ったじゃなくて、市の中で完結されたら困ると言っている。公表してない。実際の基準であったり、事例であったり、具体性のあるものがなくて、これに書いているものも具体性なものが全くない。
- 今現在、タワーマンションに住んでおられる方も、全国にたくさんおられる中で、タワーのリスクということに対して、市がコメントすることは、実際にそこに住んでおられる方がいる中で、こういうリスクがあるんですよということは、行政として、公表することはできないということが1点と、何も具体的なものがないというところは、確かに風でも、シミュレーションを実施しますというところで終わっている。我々としては基本的な方針に、合致したものでなければ、超高層建築物については、立地は認めないという姿勢は変わらないので、これから事業者さんの方で、詳細な図面を書いた時に、シミュレーションの結果や日影の結果を見て判断していきたいと考えています。
- やはり基準がないのに、正しく判断していきますと言われても、全くお手盛りにはできるわけですよ。都市計画審議会でももちろん審議していただくわけですが基準がない。今現在この計画を取り上げようとしているじゃないですか。この言葉の通りであれば大丈夫です。この言葉通りって何なんですかという話なんですけどね。もうこれでおしまいになりますけど、全く納得はしていません。
- 8月2日の説明会のときに、かなり厳しいことを言わせていただきました。その気持ちが、今も変わってはおりません。別院町自治会は、ざっと200軒の戸数が加入をいただいております。今のビルが老朽化して、建て替えなくてはならないということは、もう83年、現在の土地に住んで、しょっちゅう行き来しておりますから、非常に危機感を持っております。1日も早い建替えは必要であるということは、今も全く変わりはありません。そういう中で、いろんな計画が進められておるということは、文字どおり、風の噂としか、耳に入ってきていません。先ほどからいろいろと、ご説明がりましたが、商店街に大変いろいろ注力をなさっています。商業は大切です。私も商業者の1人で

す。廃業いたしましたかね。これはまちの活力にもなりますから、商店街が活性化ということは、まちの発展とイコールでもあります。そういう中で、計画を始められた皆さん方、そういう実態を把握されたのか。調査をされたのか、お聞きをしたいと思います。どんどん経営者も入れ替わっています。お住まいの人も極めて少なくなってきましたしかし、今一番考えていただかないかんのは、私ども別院町住民への配慮、意思の疎通がなかったために、ある日突然、案が示された。住民の立場に立って、事情につきましては、自治会の皆さん方の考え方、受け取り方というのは、理解をしておるはずであります。新しい時代に、まちづくりを、権利者の皆さんと、行政とも一緒になってやっていきたい。その気持ちは全く変わっておりませんでしたよ。ところがある日突然、提案をなされる。超高層が45階というのは具体的に聞きましたかね。これの前には、44世帯の分譲マンションとして、お住まいになっている方、そして、そのすぐ裏、20件近い戸建ての家がありますよ。私も言うからには、高槻のジオも、もう何度も見に行ってきました。吹田のメロードの地域も見ってきました。しかし、このようなロケーションで45階の建設が、いいのかなという疑問は今も強く持っております。何よりも、ある日突然、暮らしておったところに、超高層のマンションが建つ、これは皆さん驚かれますよ。どうして住民感情、市民感情をもっと把握しようとする努力をなさらなかった。もちろんタイムスケジュールが、タイトであることも十分に承知もしておりますし、そういう話し合いは、ともすれば山に登ってしまうという危険性もリスクもあることも、ようわかっておりますが、これは民間の開発じゃないですね、市が主体になって、市有地を使い、市の財産を、税金を使う、大きな大事業ですわ。もっともっと慎重に、住民意識というものを調査されて、実態を調べた上で進められるべきだったと思います。これからも、いろんな計画を詰めていかれると思います。住んでいらっしゃる皆さんが納得しないまちなんていうのは、いいまちができるはずがない。地域のエゴにこだわってくださいなんていうことをひとつも申し上げていない。そこでお住まい、終の棲家として、親子或いは孫の代まで住みたいという強い望みを持って、住んでいらっしゃる皆さん方の思いを、我が事として、胸に刻んで、これからいろんな計画を詰めていただきたいと思います。もちろん、場所においても、高さにつきましても、超高層の設計におきましても、十二分にこれから地元の皆さん方のご意向をしっかりと組んでやっていく、これ約束してくださいよ。権利者の皆さん方ね、自分の権利を大いに利用されるのはわかるんですよ。しかし、そのために、住環境が一気に悪くなってしまう皆さん方の気持ちも、今改めて考えていただいて。何よりも住民の皆さん方に、腹を割って話す。そういうことを是非ともお願いをしたい。その都度、どうぞ肝に銘じていただきたいと思います。行政の皆さん方にも、あえて、

再度、再々度お願いをしておきたいと思います。

▲ご意見ありがとうございました。

超高層建築物に関する近隣説明会

【日 時】令和2年11月1日 日曜日 午後2時から午後4時15分

【場 所】茨木市役所南館 10階大会議室

【参加人数】22名

【次 第】

- ・茨木市挨拶
- ・阪急茨木市駅西地区再開発株式会社挨拶
- ・事業コンサルタント（株）ユーデーコンサルタンツ）、事業パートナー（阪急阪神不動産（株）・（株）大林組）より超高層建築物に関する現時点での基本的な考え方について説明
- ・質疑応答

【質疑概要】

[○：参加者 ▲：事業コンサルタント・事業パートナー ●：茨木市]

○南側には住宅が多く、そのような場所に45階建てを建てるのか。違う場所に計画することはできなかったのか。また、その費用はどこから出てくるのか。

●現在の駅前には、茨木ビル、永代ビルが駅前広場を囲うように立地し、閉鎖的な空間となっていることから、再整備を行う際には、まずは駅前広場を中央に配置し、市の中心部である西側に向かっては土地利用ゾーニングに示すような開かれた空間にしていきたいと考えています。

高層の住宅棟を北側に配置すると、現状と変わりのない印象の整備になることや低層階に商業、高層階に住宅という建物になるというところで、管理面や更新性を考慮し、住宅と商業は可能な限り構造的に分離すべきとの考え方から現在の配置に至ったものです。

▲事業の費用については、再開発事業によって建築される施設の床を外部の方に売却することで得られた収入と公共的な施設整備に係る国や市からの補助金が財源となります。

●少し補足をしますと、国の補助制度では補助対象部分について、国が3分の1、地方自治体が3分の1、民間負担が3分の1という枠組みになっていますが、今回は再々開発事業ということもあるので、通常の枠組みとは異なり、茨木ビルの解体については、全て民間の負担で行うこと、タワーマンションについても、国の補助制度上は共有部（廊下、エレベータ等）についても補助対象になりますが、今回は一般市民が利用できない部分については、補助をする考えはないということで話をしています。ただし、先ほどの説明の中にもありましたが、マンション内に例えば帰宅困難者を受け入れる施設等、一般の人にも開放

できるようなところについては、市は補助をしていこうと考えています。

- 別に住宅だけではなく、複合施設にしても構わないし、住宅を45階建ての規模で建てる必要があるのか。
- 45階建ての上にヘリポートが設置されると聞いたが、それは何のためのヘリポートなのか。市が緊急時に必要なヘリポートであれば、市民会館のところに設置すればいい。どうして駅前の高層ビルの上に設置しようとするのか。私たちは高層ビルが心配で怖い。茨木に45階建てが必要なのか。もう少し低くてもいいのではと思う。こんないい駅前になりますよというのは、後からいくらでもできること。建物が建ってしまったらは何もならない。
- ▲はっきりとは覚えていないが、ヘリポートは、100mを超える建築物を建築する場合は、設置が義務付けられており、消防活動やレスキュー用の設備になります。
- 高層ビルにしなければ設置しなくてもいいのか。
- ▲その場合は任意の設置になりますが、義務付けられているのは高層ビルの場合のみになります。
- ソシオビルの持ち主は個人か。そうであれば、なぜそこに建て替えないのか。現施設の解体撤去にも市が協力するのであれば、南側に建てようとするこの意味が分からない。
- なぜ南側に建てるのかというのは、北西側をできるだけ開かれた空間にしたいということと、住宅と商業の管理のサイクルが異なるので、構造的に分離をしたいとの考えからです。
- 北側に高層の住宅棟、南側に低層の商業棟という配置は考えなかったのか。
- 駅から降りたときに市の中心部に向かって開かれた空間にしたいという考えから北側に高層棟を建築することは望ましくないと考えています。
- 45階の住宅をどうして建てる必要があるのか。
- ▲45階という言葉が一人歩きしているように感じるが、45階というものは正式に決まったものではなく、あくまでも現時点で想定される規模になります。なぜ必要かという点については、阪急茨木市駅の駅前の一等地の土地を最大限有効活用することを考えた時に、また、これから賑わいを再生させていくという中で、住宅を設け、多様な多くの方に集まって頂くということが理由になります。
- 現在のソシオの建物があることが原因で閉鎖的な空間になっていると言っているが、近隣住人としてそのようには感じていない。雨の時はソシオの2階を歩いて傘を差さずに商店街まで行くこともでき、目的があれば皆が立ち寄っ

て利用している。テナントに魅力がないから立ち寄らないだけで、建物があるから駅前の空間が閉鎖的になっていて、駅と商店街を分断しているとは私は考えていない。

東西の動線というが、そもそも基本的には学校の校区の範囲で生活をされているので、茨木小学校区の方は商店街を利用されるし、中津小学校区の方はイオンで買い物をされる。駅を挟んでそれぞれの空間で生活をされている。

実際に子供は遠くても岩倉公園まで遊びに行くこともあるし、電気屋さんで用事があれば、駅を挟んで東側に向かうこともある。ソシオのテナントに力がなかつただけであって、建物の形が云々というのは違うと思うので、見直してほしい。

- 駅を挟んだ東西の商店街の商業の繋がりを意識し、しっかりと動線の軸を形成する整備をしていきたいと考えています。

その軸の北側に低層の商業施設を配置することで、人が歩きやすい魅力ある空間にしていきたいという考えで今の配置にしています。

- JR 茨木駅までの間を人の流れを使って活気あるまちにしたいと言っている割には、阪急茨木市駅に人を集めようとしているような感じがする。コンセプトにあるように、茨木市全体の歴史的な資源を散策したりしてほしいのであれば、まちなかにカフェをつくれればいいし、まちなかに素敵なテナントを呼べばいい。駅前には防災や通勤通学を意識して、そういう人たちが利用する施設を整備すればいい。駅の東側と西側の商店街は買い物の質が異なるので、自然と必要があれば行き来する。もっとまちなかの方に人を誘導することを考えた方がまちは活性化すると思う。

- ソシオの権利者の方たちも元の位置での建て替えを検討されましたが、市としては、将来的には交通機能は東口に移し、西口は歩行者空間化することで人が中心の居心地のいい快適な空間づくりをしていきたいと考える中で、今回の整備では中心市街地に向かって開かれた空間にしたいという考えから住宅棟については南側に配置するに至っています。

商業施設については、周辺の商店街と重複しないような施設づくりや、防災機能を備えた施設づくり、また、新型コロナの影響を受けてテレワークなんかの需要もあれば、そういった場づくりを検討していきたいと考えている。

- まちづくり学集会でニーズを確認したというところで、その場で超高層建築物についての話はしていなかったということでもいいか。また、参加者は何名くらいで延べ人数は何人くらいだったか。

- まちづくり学集会において、具体的には超高層建築物について議論はしておりません。まちづくり学集会は、中心市街地全体で、どのような暮らし方を求

めて、使いたいと思っているか広域的なまちづくりの視点を大切に開催しています。

参加人数については、延べ人数で 140 名ほどでした。

○2 年間の 10 回で 140 名しか参加してないってことですよね。

金曜日の説明会にも途中から参加させていただいて、4、5 年前から茨木市と事業パートナーとの協議はされていたという話があったが、その状況の中で、茨木市は市民からの問い合わせに対しては超高層建築物の話はないと回答していたと。これは市議会の答弁でもあったと思う。

そういう経緯がある中で伺いたいのは、事業パートナーやソシオ管理組合として、関係者以外の周辺住民を含めた市民から、超高層建築物についての意見を聞く活動や機会を設けることはあったのか。

▲ソシオと言っても 130 名ほどの区分所有者からなっており、まずは権利者の様々な意見を・・・

○周辺に対する説明会をしたのかしていないか。

▲周辺に対する説明会はしていません。

○なぜしなかったのか、これは市と再開発会社に伺いたい。

平成 30 年 10 月ごろに超高層建築物の立地に関する基本的な方針のパブリックコメントの中で、超高層建築物に対して市民から懸念の声が上がっていたはず。にもかかわらずこの 2 年間、何もせず、6 月にこの案を急に表に出した。なぜ、何もしなかったのか。

●平成 30 年に超高層建築物に関する基本的な方針を策定し、それを踏まえた計画を作らないといけないというところと、市民の皆さまにご意見を伺うほどの段階の計画がなかったので市民の皆さまのご意見を頂く場面はなかったというところですよ。

○2 年間何もせずこの計画が出てきて、都市計画案がすぐに出て、もう都市計画決定をしようとしているというこの流れはどう考えてもおかしい。

そして、市民からの問い合わせに対しては、超高層建築物の話はないと回答しており、この間の建設常任委員会でもそのように都市整備部長が答弁をしている。隠していたという印象しかない。周辺住民の理解なんて得る気がそもそもないから、もうできるだけ進めてしまえという風にしか見えない。

●これまで検討を重ねてきた結果、今年度に入ってようやく皆さんにこういう計画についてご意見いただけるようなものが出来たため、6 月に基本計画として公表し市民の皆さんにご意見を伺ったということになっています。

○途中で割り込ませていただいて申し訳ないです。今のご説明はこれまで何回も聞いている。それに対して先ほどの方は納得できないと。もちろん誰もそれで納得できる方はいないと思う。本来であれば、そういう計画は決まるまでに、

様々な関係する人の意見を聞いて、それでまとめるというのが、筋だと思う。今回のように、計画だけ作って公表し、それを押し通してしまえというようなやり方は昭和の時代の市民不在のやり方をしている、このように反発も出てくると思う。その点、どのように考えているのか。

- 超高層建築物については、平成 30 年に策定した超高層建築物の立地に関する基本的な方針に合致するものについては、立地を認める、合致しないものについては認めないという考え方です。現段階においては、この方針に合致しているという判断で進めているところではありますが、まだ計画が決定に至ったという訳ではありません。11 月 13 日に開催予定の都市計画審議会において、現時点での計画の考え方について意見を聴くことになっています。
- 計画を発表するまでに近隣住民の意見を聞かずに押し進めてきたことに対してどう考えているのか。それは我々にとって非常に失礼なことだと思っている。私たちが市に対して市民税や固定資産税も納めている。それにも関わらず、この計画の公表まで何も意見を聞いてもらうこともなく、知らされずに、ほぼ計画が決まった段階で説明会が開催されていることに近隣住人の怒りがある。それに対してどう思われるのか。
- この駅前のまちづくりについてどうなのかというところのご意見は、まちづくり学集会を通じて、意見をお聞きしたという認識です。
まちづくり学集会は、周辺の自治会に呼びかけを行い、参加者を募って実施しており、そこでの意見も踏まえて現在の計画に至っています。また、6 月の意見募集を通じて、広く市民の方にご意見を聞いているという認識です。
- 超高層建築物に対してこれだけ議論がある中で、超高層建築物を想定した都市計画案の手続きを進めていくのはおかしい。
- 計画されている超高層建築物に対しては、今度の都市計画審議会で、超高層建築物の方針に適合する計画になっているか委員の皆さまからご意見をいただくと思っています。これまでの説明会等で参加者の方からどういったご意見をいただいたというところも都市計画審議会の方には報告をして今後の進め方についてご意見をいただく予定になっています。
- いつも議事録の公表がすごく遅い。本当に 11 月の都市計画審議会に間に合うのかという心配があって、業者に頼んでもすぐに作成をしてどのような意見があったのか、全て配布してほしい。本当に議事録が配布されるのか、本当にしっかりと報告していただけるのか、すごく疑問に思っている。
- これまで議事録の公表が遅いというところは、反省するところがあります。様々な業務がありながら作業をしていますので、ご理解をいただきたいと申します。今度の都市計画審議会には間に合わせるように議事録は取りまとめ、しっかり報告させていただきます。それはお約束します。

○2017年頃から、市民から管理組合宛に、正式な文書をもって説明してほしいと問い合わせをした経過があり、それに対する答えは、今わからないので後で返事するという内容で複数回返ってきている。その後、市役所担当課及び市長宛てに、同様に、書面で正式にお伺いしたところ、「今は説明段階ではない。追って説明する。」という主旨のやり取りが複数回あった。

その後、まちづくり学集會が開かれ、先ほど市は「学集會で計画を決めていった」と説明していたが、学集會では、建物の話は一切出ていなかった。参加者からは、「駅前広場で寝そべる」、「芝生がいいなあ」、「ここにベンチがあったらいいなあ」といった意見が出ていたが、日影でそのような使い方ができるとは思えない。事業コンサルタントや事業パートナーの方々も学集會に出席されていたが、建物の話は一切されなかった。でも、今日の説明でもその学集會で、配置計画を決めたと説明をしている。

さらに、広報に載った再開発事業の説明会の案内をどれほどの市民が見ていることか。意見募集、意見書の提出が一体いくらあったのか。人口28万人に対して数十通しか提出がされていない。しかもそのうちほとんどが反対。

それから、その後の都市計画の説明会の9月号の案内は何ですか。あれを見て、誰も超高層建築物の計画の説明会だと思わない。100人に聞いて99.9人は行かない。後に、回覧で回ってきた説明会の資料や案内を見て誰が行きますか。タワーマンションという単語を一つも出さないで。

それから、今日の説明でもタワーマンションを隠している。すべて隠して進められた。また、今日の説明会なども議会で審議を進めていくために利用されてしまっている。学集會がその例である。最近、頻繁に開いてくれている説明会もまさか協議経過、その報告に使わないでしょうね。説明会は開いたが、同意を得られなかった、了承されることはなかった。皆さんどう思いますか。

○先ほど説明で、商業施設と住宅が一体型と分棟型で分棟型の方が維持管理は楽だと説明があったが、インターネットで調べるとタワーマンションの維持管理というのはとても大変だと、10年くらい経てば非常用のエレベーターの交換とかも必要になり、10億円かかるという数字が上がっていました。

今回、ソシオが50年かかって、建て直しをするだけでも大変なのに、努力されてこの話がもうやっとまとまってきたのに、果たしてタワーマンションという形になった時に10億円のエレベーターだけでは済まないと思う。そのとき管理費の積み立てはどこまでリアルに、ソシオの地権者の皆さんは納得・理解されてタワーマンションという選択をとられたのか教えてほしい。

▲確かに、超高層建築物になると、通常の中低層のマンションにはない特殊な設

備が必要となることで、当然ながらメンテナンスや交換は必要になってきます。エレベーターの取りかえが10年かどうかという話は一旦置いて、その交換にかかる費用が、一定必要だということはありません。

マンションにお住まいの方はご存知かもしれませんが、長期修繕計画というおよそ30年間の修繕計画を立て、修繕にかかる費用を積み立て30年で維持管理ができる状態を整えていく。それをその先の30年まで続けていく。そういう繰り返しをしていくのが基本的な考え方です。

当然ながら、経済の変動によって物価の変動もありますし、必ずしも計画通りいく訳ではありません。時点修正をかけていくというのが一般的です。これは超高層に限らず、分譲マンションの管理組合としての一般的な考え方ですので、それに関しては、超高層だからといって、修繕のやり方が特殊かということ、そういうわけではありません。

現にタワーマンションもたくさん建っている中で、確かに問題となるケースがクローズアップされているニュースもありますが、それが全てというわけではありません。適正な維持管理を行っていくための仕組みを最初の段階からしっかりと作っていくことが大事だと考えています。

○第1期の大規模修繕のときは費用が負担できたとして、第二期、第三期となったときに、負担できない方が増えてきたときは、最終的に誰がそのビルの管理をするのか。

▲管理組合という区分所有者の集合体の組織で、全ての責任を負うのが基本的な考え方です。修繕費用が不足する状況に陥るケースは様々あると思いますが、修繕計画の時点修正をかけていないケースなどにそういう事態に陥る場合があると聞いています。

○そのマンションが、市民生活に支障が生じるような管理状態になった場合は、市が介入するのか。他県では、建物が台風で傷んだときに、行政代執行で解体し、何百万と市が負担されたと聞いた。規模が違うとは思いますが、そういった対応を市は想定しているのか。

●今回の再開発事業は、民間と行政が一緒になってこの駅前のまちづくりをやっていこうというところが出発点となっています。高層の住宅棟については、南側へ配置して開かれた空間をつくるという計画になっており、単なる建て替えであれば、行政は、民間と一緒にやっていく必要はなく、自分で建て替えて頂いたらいいと考えています。将来的に、今後そのマンションが老朽化し、建て替えが必要となった場合には、行政は一切関与しないと考えています。

○もし、マンションの方が一切補修できない状態になった場合は、周辺の市民は自己防衛しろということでしょうか。

●市が策定した超高層建築物の立地に関する基本的な方針には、そういったこ

とにならないようにしっかりと長期的な視点を持って維持管理していくことができるような仕組みづくりをすることを求めています。なので、そういうことになったからといって市は支援することを考えていないので、そもそもそういう建物にならないようにしっかりと考えた計画を作ってくれというのが、今求めているというところになっています。

○あくまでも相手の良心に、かかっているところでしょうか。

●マンションにつきましては、高層マンションだけではなく、板状のマンションでもいろいろな課題があります。我々としては、維持管理について低層のマンションも高層のマンションも同じ課題を抱えていると思っております。

国の方もそういう意識を持っているというところで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律というものができており、今後、そういう維持管理についてもきちんと、計画を立てて、それを行政に提出をして、それを行政が管理していくと、例えば、きちんとした計画を立てているマンションについては、認定制度という制度も、2年後ぐらいにできるだろうということで考えています。将来の修繕計画についても、行政としても管理していきたいというふうに考えております。

○高層住宅と交通広場の敷地面積はいくらですか。それと、公共敷地と民間敷地というのは、何ですか。

●民間の敷地面積が約 7,700 平方メートルです。

○低層の商業棟の面積はいくらですか。

●住宅の下に商業施設ではなく、商業と住宅を分けていくという考え方で計画しており、建築敷地というのは、14 ページの青色の部分、これが建築敷地になります。

○交通広場の面積はいくらか。

●南北に 2 箇所あり、北側（路線バス・タクシー）が約 4,000 平方メートル、南側（送迎バス）が約 1,000 平方メートルです。

民間敷地は、セットバックした歩道部分を含んだ区域となります。

○交通広場は市有地、茨木市の所有じゃないのか。

●交通広場は、当然公共の敷地ですが、歩道部分のセットバックした部分については民間の敷地で、それ以外の官民の境界から、車道側の部分は、公共の敷地ということになります。

○歩道部分には税金がかからないのか。市の土地にしてしまったら良いのでは。

●一般的に固定資産税については、一般の方が通る公衆用道路については非課税にさせていただいていますが、当地の場合、権利としてはあくまでも民間の土地なので、そこを市に譲渡するということになれば、その建物自体が建てら

れなくなり、既存不適格ということになるので、民地としています。

○私有地ということになれば、地権者が誰も通さないと言ったらどうするのか。

▲地区計画という都市計画の中で、そこを歩道状空地、もしくは地区施設として定めることで担保していくということになります。

○誰でも、今こういうものを建てようというときに、規格に合わないものを建てるということはないと思います。だって、市は、この超高層マンションを建てるための、条例の変更もいっぱいしましたよね。

そういうことをやっているのだから、規格に合わないようなものを作るはずがないとは思いますが。でも、今から超高層マンションが建ちます、私たちの土地はまだソシオのビルのところがいっぱい残っていると、そこを、自分たちではもう何にも開発できないなんていうときに、またそこに、商業施設ではなくて、私たちもやっぱりマンションを建てて、売って、これお金にしようということもできるわけですよ。商業施設を建てるのではなくて、もう商業施設はもうやめれば、やっぱりマンションを建ててお金もうけをしようっていうふうな考え方だってできるんですよ。民間の土地になったら、違いますか。

▲ソシオは当然民間の土地なので、すべて今回の計画も当然住宅だけでなく商業も作ります。その中で、商業を継続される方もおられれば、中には商業をやめて、住宅に住もうという方もおられます。実際住んでる方もおられて、その方が住宅にまた入ろうという方もおられます。

○その住宅に入ろうというのは超高層マンションを建ててもらったら、そこに自分たちは移るっていう話ですよ。

▲移ることにはなるが、費用をまた皆さんが負担をして、追加で床を購入して移転されることになります。

○誰がお金を払ってソシオを更地にするのかわからないが、民間の土地になれば、そこをマンションにして売ろうということもできるのでは。

○再開発事業として地権者が協力して計画をし、その計画に基づいて市も協力してやるのだから、そんなことにはならない。

○あまり難しいことを言われてもよくわからない。今のソシオに住宅と商業施設を建てれば済むのでは。

●ソシオを現在の位置で単に建て替えるのであれば、ソシオだけでやって頂いたらいい。

○それでいいのでは。

●市としては駅前のまちづくりを考える中で、市民のアンケートや色々な市民の声を聞くと・・・

○私は 20 年ぐらい住んでいるがそのようなアンケートを取られたことは一回もない。

- 様々な計画を作る中で取っているのは取っている。
- そんなもん皆に分かるようにしないと取ったことにならない。
- いい加減な答弁しないでほしい。
- JRも阪急も含めて、駅前がにぎわっていない。寂れているというお声が非常に高いです。
- それはソシオがこれまでにきちんとメンテナンスをやらなかったし、耐震化もできていないのはソシオの問題である。
- 耐震化はその時の建築基準法から基準が変わっているから。
- その中で市としてはこの駅前というまちづくりを考える中で、やっぱり先ほどから説明をしている、2軸を大切にしようと、開かれた空間を作るところで・・・
- そのようなことは求めている。
- 北側に高層ビルを建てたらいい。
- 北側に高層ビルを建てた場合は現状と同じような景観になってしまう。
- それでいい。
- 北でも南でも一緒。私たちが住んでいる目の前に建てられるのは初めて聞いたし、そんなのおかしい。
- 計画を立て直ししてください。
- 市は配置を変えないと説明している。
- 市としての考え方は、将来的なまちの姿を意識してゾーニングを作ったところです。
- 決まってしまっていて建ててしまったらもうどうにもならない。建つ前にみんなが本当にそれを必要としているのか意見を聞く必要がある。必要ないとの意見の方が多かったのではないか。
- 一般の人は銀行から資金をローンで借りてやっているのに、なぜソシオだけそこまで優遇されるのか。もっと建てたい人はいっぱいいるのに、みんな我慢して市が決めた高さ制限のルールを守ってやっている。
大林組さんぐらいのスーパーゼネコンであれば、その高さ制限内でもっとすばらしいプランとかを、提案できると思う。
他の駅前にあるようなものをコピーで提案していて、茨木市は舐められていると思った。もっと茨木市の価値を高めるような開発をしてほしい。
ソシオの老朽化は理解するが、みんな自分でお金を借りて補修しているんです。ちょっとした広場ができたとして市になんの利益があるのか。市は損をしていないか。
- 今の質問を聞いても、いかに納得させるような説明ができていないかということだと思う。

○いい開発だと言うのであれば、もっと自信を持って説明すればいい。環境フェアとかでも若い方々に堂々と宣伝すればいい。これだけビッグプロジェクトなのに広告費ってそんなにないのか。ソシオが建て替わることをみんな嬉しいと言っているが、タワーマンションのことは誰も知らない。せめて説明くらいはきちんとしてほしい。もう 45 階建てのタワーマンションが建つと諦めている人も多いと思うが、商売するのであれば、もう少し良いイメージ残して建てた方がいいのでは。

●超高層建築については皆さん、様々なご意見があると思います。

タワーマンションは全国あちこちに建っていますが、市としては、超高層建築物に関する基本的な方針の中で阪急茨木市、JR茨木、南茨木、JR総持寺駅の駅前に建てられる場所を限定し、その上で公共公益性、長期的な持続可能性を持った質の高い計画であれば認めることにしています。そこで、今回出てきたタワーマンションの計画については、屋内交流広場の整備や敷地内を歩道として一般の人に開放するなど、また、災害時についても帰宅困難者をそこで受け入れたり、例えば、物資についても提供していただくということで、通常のタワーマンションではしていないような公共貢献も今回求めているところです。単に建て替えということではなく、公共に寄与することを考えてくださいということで計画を進めているところです。

○事業区域の総面積はいくらですか。

●約 2 ヘクタール、約 20,000 平方メートルです。

○建築敷地と交通広場の面積はいくらですか。

●建築敷地につきましては 14 ページの青い部分で、これが約 7,700 平方メートルで、交通広場は黄色い部分の北側が約 4,000 平方メートルと南側が約 1,000 平方メートルです。

○高層住宅の部分が 7,000 平方メートルというのはおかしくないですか。

▲建築敷地は、14 ページの青い部分で約 7,700 平方メートルです。

○南側の 2 軸が超高層建築物で遮られているのでは。改札から出て交番の前に行くのに遠回りして行かないといけないのでは。

▲矢印で自由通路と表現しているが、この敷地の中に歩行者空間を確保していくことになり、建物の中を通っていく形になります。

○図面に建物の配置を示してほしい。

▲この都市計画に基づいてこれから設計をしていくため、具体的にこういう配置というのは現時点で説明できません。

○これから計画をしていくのであれば、もっと要望を聞いてくれればいいのか。

○もっと南側に開けている方が太陽の光を受けられてよいのでは。日影で暗がりになるのに、こんなところで誰がイベントをするのか。

○日影図について、冬至になると駅の正面から日が差してくるので、そこから考えると南側にもっと 40 度ぐらい傾けないと合ってこない。ごまかしがあるのでは。

○日照でビルの高さは関係ないと言うけれど、私は近隣マンションの近くに住んでいるが、近隣マンションができる前は日が当たっていたのに、建ってから日が当たらなくなった。高さが関係あるということで、高さを少し抑えてもらった。なので、高さが関係ないというのはおかしいと思う。

○西日はどこに入っているのか。東側に線が入っていないが、日影はできないのか。

▲もう一度この図のご説明をします。建築基準法上では住宅エリアについては、日照について規制があります。まず前提として、このエリアは商業地域になるため、日照についての制限は、建築基準法上ありません。

ただ、日照についてご不安に思われているというご意見をいただいたので、今回は仮に建築敷地いっぱい建物に建てた場合にどういう日影ができるかというのを図面に起こしています。ですので、実際建物は建築敷地よりも内側に建ちますので、この通りにはならないです。

○他地区のタワーマンションを設計したものでデータは揃っているのではないかと。計算が難しいとは聞いているので、細かい精度は求めないので、だいたいどこまで来るのか示してほしい。

▲それで描いたのが今回お示ししたものです。日影については、建築物の高さが関係ないことはありませんが、長時間落ちる場所への日影については、高さよりも東西方向の幅が効くというご説明をさせていただきました。

その例が北側で言うと、東西幅が非常に長いので、高さが低層の 4 階建てですけれども 4 時間の日影が割と広い範囲に落ちることになり、南側については、東西方向の幅はあまりないので、45 階建てでも比較的小さい範囲に日影が落ちることになっているというご説明をさせていただきました。

この図については、例えば 4 時間だったらこの範囲の内側が 4 時間、冬至の 8 時から夕方 4 時まで日影になることを示した図になっています。

例えば、ケイズコートはここになりますけれども、ケイズコートの北側と北東の一部が 8 時から夕方 4 時までの間で 1 時間日影になるというのが、この図で分かることになっています。日影図を書いたらこういう図になります。

○朝の 8 時には影の長さは 6.99 倍ですよ。JR 茨木駅を越えないのか。安威

川までいかないのか。

○今の説明であれば、ケイズコートの北東角が朝の8時から夕方4時までの間のうち1時間が日影になるという説明か。

▲その通りです。

○それはありえない。住んでいる人間が言うのだから間違いない。

▲日影図を描くときこういふ図になります。

○描いている人が間違っているのでは。もっと南側に40度ぐらい傾くはず。

○どの範囲に住んでいる人が1時間ぐらい日照を削られるのか知りたい。

冬場の1時間は生活している者にとっては非常に厳しい。周囲の人に日影になることを教えてあげたい。もっと広い図で描けるはず。

▲この図は、1時間2時間、この内側であれば日影になるというところです。

建築基準法上は対象外ですが、他のエリアであれば、例えば3時間5時間とかの区域もありますが、1時間だと他の建物の日影ももちろん影響してきます。

○それは自分でわかります。地図を見てそれは判断します。

▲そこまでの絵は今日用意できてない。

○なぜ用意していないのか。

○配置がちゃんと決まっていないからでしょう。

○先の説明会で、ぱちんこ屋が移転するというニュアンスで受け取ったが、直接市に確認をしてもらったら、ぱちんこ屋は元の場所で営業するという回答であった。ぱちんこ屋は超高層建築物の低層部に入るのか、元の場所なのかどちらが正しいのか。

●元の場所、北側で再建されるという認識で結構です。

○わかりました。南側に移転するのは、風当法上の問題もあり現状の場所で営業を続けてもらうために、ぱちんこ屋の上階に住宅が建てられないから南側に配置しているという疑念がある。この計画がソシオの救済のための計画で、そのために近隣住民がその犠牲になっているのでは。そういう点も踏まえて、丁寧な説明なり、納得を得るためにもう一度白紙に戻して計画を練り直すのが一番良いと思う。そういうことを払拭していただきたい。