

意見書 No.	意見の内容
1	<p>上記事業案について拝見させていただきました。</p> <p>当地の再開発の趣旨につきましてはまさに同意見であります。土地利用計画イメージ図を拝見し、近隣住民の環境保全という視点を中心に以下により意見書を提出させていただきます。</p> <p>(1)環境保全等からの課題認識</p> <p>現在入居しておりますマンションは、今月オープンとなります「まちかどリビング北千里」の南側に位置する「グランドメゾン北千里古江台」です。</p> <p>イメージ図から推察される処と致しまして、東側の青空が完全に失われる形での計画となっております。</p> <p>民間の事業となりますが、当マンション南側には本年新築マンションが建設され、事前に配賦された資料より高い物件となり、これまで見えていた青空の一部が削られ如何なものかと思っていたなか、この度拝見した再開発計画案ではマンション東側の道路一本をはさみ超高層マンションの建設されるというものであり、その設置場所およびその高さからは東側の青空が完全に消されるという状況になります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物一辺の長さは40メートル強でしょうか… <p>当マンション自室から見える光景として、現在は阪急電鉄のその更に東側奥にあるマンションまでの左右の眺望が完全に失われます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ123メートルの超高層マンション… <p>上記により道路一本をはさみ大きな壁ができる処に加え、その高さが123メートルとなれば、東側の青空は完全に失われます。</p> <p>上記のとおり当地居住者の生活環境の悪化著しい計画であり、超高層マンションの建設計画について再検討をお願い致します。</p> <p>(自宅から撮影した写真が貼付されていましたが削除)</p> <p>(2)その他懸念事項</p> <p>北千里駅前地域は、府営住宅の建替えを含め、近年、マンションの新築・建替工事が頻発している状況において、一方で完成物件への入居率は極めて低い状況にあります。</p> <p>(とにかく空室が目立っております)</p> <p>また現在、更に千里阪急ホテル東側から北千里との間でもUR等のマンション建替え、新築工事が行われておりますが、上記空室状況が顕著であるなか、今後の人口動向を踏まえ更にマンションを増やしていくことに多大なる懸念を抱いております。</p> <p>マンションの空室が著しく多いという処も住宅環境として決して許容されるものではなく、その入居予測はどのように想定しているかという視点から、超高層マンションの建設計画について見直し・再検討をお願い致します。</p>

2	<p>超高層マンションは北千里の景観、住み良い品のある街を損なうと思います。また、これから先南海トラフ大地震が起きる可能性が高い中、超高層マンションは安全なのでしょうか。今の規模くらいでもう少しお店が増えたり、綺麗になったり、ディオスから、横断歩道を通らず、子供たちが安全に図書館へ行けるような歩道橋を作ってもらえる方が安心して住める街になると思います。巨大な華やかなさは求めています。循環器センターの跡地にも商業施設ができ、近くにはエキスポもあります。そこまで商業施設ばかり規模の大きいものは必要なのでしょうか。これから自分たちで野菜など作らないと食の安全性は保証されないとも聞きます。もっと子供たちが生きやすいまちづくりをお願いしたいです。無農薬の屋上菜園などいかがでしょうか。超高層マンションよりいいと思います。</p>
3	<p>千里ニュータウンは創設期より、自然豊かなこどもをのびのび育てられる住環境を保ってきました。私も千里ニュータウンの豊かな自然の中で育ちました。SDGs「持続可能な開発目標」が叫ばれる昨今タワーマンションは完全にその逆を行うものです。タワーマンションは将来修繕費高騰で修繕することが出来ずスラム化するリスクが多大にあります。タワーマンションを売っている営業マンも自分では絶対買わないとよくネット上に書いてあります。駅前に36階のマンションが建てば、周りの住民の住環境が極度に悪化するのも容易に想像できます。そのような住環境を破壊するタワーマンションを今自然を守ることがいかに重要か世界中で言われるようになってきているにも関わらず、まだいまから千里ニュータウンに建設するなどあり得ません。環境を破壊するような計画には断固反対します。千里ニュータウンのイメージを壊さない建設計画を立ててください。今年北千里イオン裏に建った素朴な今風の公的施設ともあまりにもアンマッチです。北千里は高校、大学が近場に多くあり、学生もとても多い街です。だからこそ環境景観を破壊するタワーマンションなど建ててはいけません。</p>
4	<p>北千里駅前に（地上36階/123m）の高層マンションが2棟もできると知り大変驚きました。私は生まれも育ちも藤白台で結婚して子供ができてこの北千里に戻ってきて青山台にマンションを購入し毎日過ごしています。私はこの北千里の自然豊かな大きな北公園、四季折々街を素敵にする街路樹、道路もせせこましくなく大きく、一軒家も敷地の広い高級邸宅が並び、今尚素敵な街だと思っています。この静かで、田舎すぎず都会すぎずの街並みにいきなり高層マンションがポツンと2棟もできるのはいかがなものでしょうか。団地だった場所が新しいマンションになり、また新たにマンション建設もどんどん進み、さらにまた高層マンション、北千里駅前のリニューアルは大変嬉しいです。しかし都会のようなザワザワガヤガヤした高層の建物の街並みではなく、この北千里にあった少し品があり、ゆとりのある施設建設をしていただきたいです。1つの施設にあれもこれもと詰め込まないでほしいです。高層マンションの建設には反対をします。</p>
5	<p>商業施設からまちなかりビングへの連絡路は、ぜひ早くお願いしたいです。現在はまちなかりビングの入口近くに駐車場入口があり、子どもを通わせるのは</p>

	<p>不安があるため、安全な道が早くできてほしいです。</p> <p>36階建てのタワーは高すぎると感じます。低くなりませんか？</p> <p>北千里地区は現在そこまで高い建物はありません。</p> <p>千里中央公園や千里北公園など広い公園が多く、わくわくの郷がある、能勢の木をふんだんに使ったまちなかりビングができたなど、ゆったりとしたくつろぎの地域、自然と調和した地域として発展していくのだと思っていました。</p> <p>計画では約700戸の住戸ができる予定だそうですが、この地域は近年マンションが多く建設されています。府営住宅の跡地も恐らくマンションになりますよね。住宅が急増すると園、学校、高齢者施設などに歪が生じるのではと気になります。</p> <p>また、すぐ裏にそれを建てられる「グランカサーレ北千里」の方が気の毒で。かなりの圧迫感を感じると思います。</p> <p>できればもっと低く周囲と調和する建物で、低くする分工事期間を短くしていただけると嬉しいです。</p>
6	<p>本事業について、反対の立場から、次のとおり意見を述べる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物にアスベストが含有されている場合における、本事業用地の南側に近接するマンションへの対策が明確に示されていない。既存建物の建築年次からもアスベスト含有の可能性は高いと感じている。既存建物の解体を基本とするならば、計画前にアスベスト含有調査は行うべきである。 ・本事業で、高層マンションが建てられた場合、当該マンションに住む住民による車の使用による近隣交通への影響が明確に示されていない。仮に、本計画のまま事業を実施するならば、少なくとも本事業の南側道路は南向きの一方通行、西側道路にも信号をおくなどの対応が必要。 ・まちかどリビングとの接続部の道路上に新たに上空通路をもうける計画のように感じるが、本事業の南西側に居住する車いす利用者に十分な配慮ができるのか疑問である。エレベータをつけるにしても、現状より迂回を迫ることになるものと思われ、通常よりも勾配がある道であることを考慮すると危険である。 ・本事業で、高層マンションが建てられた場合、広範囲に日影が生じることになるが、その状況が明確に示されていない。 ・高層マンションの建築工事に伴う周辺地盤への影響が明確に示されていない。阪急の軌道への影響もあるように感じる。影響があるのならば、阪急の軌道の補強も合わせて行うべきである。 ・まちなかりビングと本事業を分離し、本事業の環境影響評価をまちかどリビングの建築後に行っていることは大きな問題と感じる。公共施設の立地の選択を排除するものであり、住民自治を軽視している。このような経緯で本事業の環境影響評価に至った経緯を明らかにし、問題点を明確化すべきである。 ・最後に、商業施設に出入りする車、700世帯に及ぶ新たな住民の車、巡回する阪急バス及びタクシーに加え、駅に往来する人の送迎の車の出入りをどのよう

	<p>に制御するのかを明確に示していただきたい。現状でも、バスが自由に往来できない時間帯がある。このまま本事業の計画を、原案のままを進めるならば、バスの本数を減らすなどの抜本的な対策を示すべきである。</p>
7	<p>1. 36階建てのタワーマンション計画に反対</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地と、わずか道路1本隔てた近接地に居住していますが、123mもの高さのタワーマンション2棟(700戸)が、最短で約45メートル先の眼前に建築されることに伴う圧迫感は想像を絶するものがあります。また、日照に対する影響も多大なものになると思われます。さらには、急激な人口増による交通等の問題も懸念されます。長年に亘りこの地区が作り上げ維持してきた良好な住環境を毀損する計画であり、容認できません。 ・対象地は、今まで商業施設が立地してきた場所です。商業施設自体の老朽化とリニューアルの必要性を否定するつもりはありませんが、何故それと併せて700戸もの大規模住宅の建設が必要なのでしょう？商業施設のリニューアルだけではダメなのでしょう？提案書には、商業施設以外に、700戸の住宅建設を行う理由・検討経緯について全く説明がありません。「700戸の住宅建設」を既定の事実とする計画案は非常に唐突であり違和感があります。 ・住環境を毀損する「700戸の住宅建設」を既定の事実とするのではなく、住民によく説明し意見も聞いた上でコンセンサスを得られる計画とすべきです。 <p>2. 周辺住民への丁寧な説明とコンセンサスの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の「提案書」は、吹田市ホームページから見ることはできますが、周辺住民に周知されているとは言い難いと思います。計画に伴う影響が多大なので、今回にとどまらず、計画の内容を近隣住民に説明した上で、その意見を聴きコンセンサスを形成する場をあらためて設けるべきだと思います。
8-1	<p>2回目の説明会に参加させて頂きました。詳細な計画が決まってからの説明ではなく、環境評価を行うたたき台を作成し、その環境評価を行うというプロセスの説明であったと理解しました。説明の中で、このたたき台の規模を超えない計画を今後作っていくというように聞こえましたが、逆にこの規模の建築物を建設しても良いというお墨付きになっていくことを危惧します。本当にこの規模の建築を行うということの周辺住民への理解を求めていくプロセスについては、詳細計画が決まっていないということで説明がありませんでした。この説明を頂きたいです。</p>
8-2	<p>環境評価について、環境に与える影響を最小限に留めるよう環境保全に配慮されているかを確認すると要約書のP24に記載があります。環境についての様々な項目についての様々な項目に対し、建物高さというものが、大きな影響を与えるファクターであることは自明です。今回の120mという高さを低くすればするほど、その影響は最小限に近づいていきます。どのような評価基準や、評価論理を持って環境に与える影響を最小限に留めるよう環境保全に配慮されているかを判断されるのか、明確に判断プロセスについても説明頂きたい。</p>

8-3	<p>今回の120mのツインタワーマンションが、なぜ再開発計画に必要なのかは、説明会を聞いて、再開発計画を成立させるためであることを理解しました。しかし、「北千里駅周辺環境ビジョン」を見ても、この敷地に新たに大勢の居住者を呼び込む必要性は言及されておらず、周辺の住宅供給状況を見れば、このマンション計画は、計画している再開発計画を成立させるために付加的に設けるようなものに見えます。その付加的なものが、周辺環境に著しい影響を与えるものであれば、計画している再開発計画の規模を小さくしていくということも考えるべきだと思います。マンション無し、吹田市・国からの補助でできる再開発というのがどの程度であるのかも示すべきだと思います。環境に著しい影響を与えるタワーマンションを付加しないとできない再開発を本当に周辺住民が求めているのか、意見を確かめたいです。</p>
9	<p>1. タワーマンション計画に絶対反対です</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私の住むマンションは計画地と道路（古江路）を隔てた西側にあります。 ・123mもの高さのタワーマンションが、わずか数十メートル先に建築されることによって大変な圧迫感を感じるようになります。 ・また周囲の住宅の日照に対しても大変大きな悪影響をもたらすと思います。 ・さらに急激に人口が増えることにより、今でも違法駐車が多い古江路の交通事情が悪化するのではないかと心配しています。 ・このように、今回のタワーマンション建設計画は、北千里の街が長年に亘り維持してきた良好な住環境を大きく損なうこととなるので絶対反対です。 <p>2. 周辺住民への丁寧な説明とコンセンサス形成が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・私の周辺の住民の方で内容を知っている方はほとんどいません。 <p>周辺の環境に非常に大きな影響を与える計画ですから、あらためて、計画の内容を近隣の住民に丁寧に詳しく説明した上で、その意見を聴きコンセンサスを形成する場が必要です。</p>
10	<p>①多額の資金を調達する意味があるのは理解するが、タワーマンションのマイナス要因が多く認識されている中、今更ここまでの高さの物件を許可する利点は環境上ない。良好な環境の創造どころか、破壊だと思う。日影図は議論に必ず必要なので、最初から出すべきでは。</p> <p>②残土が大量に出るとしても、国際情勢などを鑑みて地下空間を整備し、避難所などにも使えるようにしてもらいたい。</p>