

「大阪都市計画特定街区（高麗橋一丁目）の決定」
に対する意見書の要旨

意見書 提出者	意見書の要旨
<p>大阪市 中央区 在住者 1名</p>	<p>まず、特定街区は、その指定によって良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、もって市街地の整備改善を図ることを目的として、土地所有者等の同意のもとに定めることができるものである、と定めています。</p> <p>今回の対象建造物は、明治の建築家、曾禰達蔵らによる歴史的価値のある西洋様式建築の象徴的建造物であり、高い評価を得ているものであることは市のHP(ページ番号：611186)にも指定文化財として公示されているところです。今回の都市計画対象建造物は1967年に増設された部分ではありますが、こうした歴史的価値のある建造物に現代の高層建築を付加することで文化財やその美観が保護されるという発想がまず広く一般的に大阪市民をはじめ、国民に受け入れられるものかどうか、疑念を抱くものであります。</p> <p>本計画が、歴史的建造物に合体する形で計画されており、加えてすぐ南側に200Mを越える高層マンションが建っていること、当該計画とはわずか11M(高麗橋部)の車道を挟んで相対する形になることなど、特定街区の目的である、「良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成」とは全く合致しないものと考えます。</p> <p>さらに当該建造物計画には、そうした普遍的な問題に加えて、その高さや位置が以下に列挙する近隣住民へ与える問題点が存在しております。</p> <p>個人住居の価値の毀損：眺望利益について、「眺望も、地域の特殊性その他特段の事情下において、右眺望を享受する者に一個の生活利益としての価値を形成しているものと客観的に認められる場合には、濫りにこれを侵害されるべきではないという意味において法的保護の対象となる」とする過去裁判判例があります。これには様々な状況が存在しうるため解釈も複数存在し得ますが、タワーマンションの眺望が価格の一部を構成していることは、販売されているタワーマンションの住戸価格の例を挙げるまでもなく、現在の一般的認識であり、その点で充分法的解釈を満たしうるものと言えます。</p> <p>しかるに、当該建物が15M程度の距離を挟んで壁のようにそびえ立つことによる、財産的価値の減損を鑑みますと、このままの計画では金銭的補償請求対象や、行政事件訴訟法に基づく建築差止請求対象となり得ます。</p>

法令遵守の疑義：南側に建つ The Kitahama は、現在の当該建物より上層の階において、全面ガラス張りとなっており、従来私生活を近隣の外部より覗き見られるリスクに対して備えていません。当該建物が最高部 150M に及ぶ場合、大半の階が景観の毀損に加えて新たなリスクを負担することになります。この点を勘案し、既に 15 年にわたって居住している住民の既得の景観ならびに私的空間の安全性確保という観点からも、当該計画は景観法に定める公序良俗の維持の観点を十分に配慮し、建築物の高さを引き下げること、東端を西側に後退させること、それとともに不特定多数の利用が想定されるような用途(ホテルなどの商業施設、事務室)を避けることや、南面に窓を設けないことが必要と考えます。

公共の利益との兼ね合い：この建築物の建設が地域全体の公共の利益にどれだけ資するか疑問であり、その評価を示すことが必要です。東北や能登の地震被害などを鑑みるに、一カ所に人が集中する状況は防災上も好ましくなく、優先すべきは防災対策事業です。

火災・地震・台風などの災害に対する脆弱性、危険性：
高層建築物間には強風が吹くことや建物間の距離が近いことによる火災の際の延焼のリスク、消火活動への妨げ、地震の際の双方の揺れによる被害拡大のリスクなどを考慮する必要があります。
また、近年強大化する台風に襲来された際、高層建築物からの吹き下ろしは 2018 年に近畿地方を襲った台風 21 号の被害の前例が示すように、自動車をも巻き上げうるものであります。堺筋の並木の倒木は、2018 年のみならず、今年の台風上陸時にも発生しておりますが、2つの建造物の隙間に吹き下ろした風が高麗橋筋でどのような被害に繋がるか、想定する必要があります。最悪の場合、人的被害の可能性も想定されます。

以上の理由より、高麗橋一丁目特定街区における建造物の建設計画に対し、異議申し立てを行い、計画建物の高さを現存建築物に準じる高さに変更するなどの計画変更を求めるものであります。今後の審査や調査において、申立人の主張が十分に考慮されることを期待しております。

意見書 提出者	意見書の要旨
大阪市 中央区 在住者 1名	<p>下記のため、建設計画の見直し（高さの再検討）を要望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住箇所のプライバシー侵害の恐れ 現計画の高さは150mとあるが、その場合北側の窓に道路約15mを挟んで建物が建つことになる。そのため近距離で窓から家屋の中を覗かれるリスクがあり、生活空間としての安全を毀損される。 また建設予定の建物は南側がTheKitahamaに面することになるため、おそらく採光を行うと思われるので双方のプライバシー侵害が発生することが想定される。（なお居住区画以外の北側部分は透明ガラスのエレベーターのため、TheKitahamaの居住者からエレベーター使用時、現建築予定の建物の中が丸見えとなる。） ・採光の悪化 上記プライバシー侵害に加え、北側のみに窓がある間取り部屋の採光が非常に悪化する。副次的に光熱費上昇も予見される。その損害補償はされるのか。 ・景観の悪化 北側の景観が損なわれ、資産価値が半減する。