

見解書 **再見解書**

2026年 4月30日

吹田市長宛

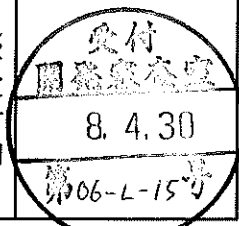
事業者 住 所 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
 氏 名 三菱商事都市開発株式会社 代表取締役 森田 憲司
 電話番号 03-3500-5510

住 所 800West. Olympic Blvd., Suite 305, Los Angeles, CA 90015, USA
 氏 名 Anschutz Entertainment Group, Inc. Vice Chairman Theodore Fikre
 電話番号 (日本事務所) 03-6805-0004

住 所 大阪市北区中之島三丁目3番23号
 氏 名 関電不動産開発株式会社 代表取締役 福本 恵美
 電話番号 06-6446-8821

代理人 住 所 大阪市西区西本町一丁目4番1号 オリックス本町ビル5階
 氏 名 株式会社IAO竹田設計 大阪第一事務所 矢川修宏
 電話番号 06-6532-8772

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 **第2項** **第4項** の規定により、次のとおり **見解書** **再見解書** を提出します。

開発事業の名称	万博記念公園駅前周辺地区活性化事業共同住宅新築計画 ②敷地		
事業区域の位置	吹田市 山田東四丁目45-4 他10筆		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意見に対する見解	別紙のとおり。No.1~6		
※受付年月日	27年1月15日	※受付番号	第06-L-15号
※備考			※受付印 

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 3 意見に対する見解欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 4 この見解書・再見解書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

意見書・再意見書

2026年1月30日

吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項の規定により、次のとおり 説明報告書に対する意見書 見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	(仮称)万博記念公園駅前周辺地区活性化事業		
事業区域の位置	吹田市 千里万博公園23番17の一部、山田東4丁目45-4ほか、45-7		
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他(大型アリーナ)		
意見の内容	<p>2026年1月20日に吹田市に提出された06-L-14の意見書2(No.2)の見解書、06-L-15の意見書2(No.2)の見解書、06-L-16の意見書2(No.2)の見解書の中にある3項目(A、B、C)に関する再意見書を提出します。</p> <p>A:基本コンセプト:「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」が維持されている。(意見書No.2【2】関連)</p> <p>B:事業コンセプト:「楽(遊ぶ)・住(暮らす)・職(働く)」により複合的な街づくりをめざすが維持されている。(意見書No.2【2】、No.2【7】関連)</p> <p>C:敷地②および③は用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、「千里万博公園スポーツ・レクレーション地区内における建築物の制限等に関する条例」が適用される範囲外であることから共同住宅の建設は可能である。(意見書No.2【2】関連)</p> <p>再意見の詳細は別紙とします。</p>		
※受付年月日	R7年/月/5日	※受付番号	06-L-14 第 号 06-L-15 06-L-16
※備考			※受付印

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

【再意見書】①

A：基本コンセプト：「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」（意見書 No.2 【2】 関連）

意見書 2 の【2】では 2024 年 7 月の計画時にあった①-b 敷地のレジデンスアリーナ建設がなくなり②および③敷地に共同住宅（マンション）のみが建設されることを質問している。

公募要項には、敷地（①-a、①-b、②、③）を 50 年間の一般定期借地とし、大型アリーナの建設およびアリーナへの集客を高めアリーナの機能を補完するものとしてホテル等の建設を敷地（①-b、②、③）で行うとある。

ホテル・商業施設の建設は公募要項にあるアリーナへの集客を高めアリーナの機能を補完するもので基本コンセプトに合致する。しかし、共同住宅（マンション）やオフィスビルの建設がなぜアリーナへの集客を高めアリーナの機能を補完するものとなるのか疑問である。2024 年 7 月の計画時には敷地①-b に共同住宅（マンション）だけでなくレジデンスアリーナ、マラソンコースなどの計画があり、これが共同住宅（マンション）のアリーナへの集客を高めアリーナの機能を補完するものでさらにこの共同住宅（マンション）が事業コンセプトである「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の中の住（暮らす）機能を担うことで複合的な街づくりができ、公益性が担保できるとの説明が住民説明会でなされている。

令和 7 年 8 月 29 日（金）に行われた吹田市環境影響評価審査会全体会議録の資料 5 によれば、「用地②③ともに、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性などを考慮すると、現計画以外では事業性が担保できないことから提示できる複数案はない」とされている。

このことは、②敷地および③敷地に建設される共同住宅（マンション）の戸数（563 戸）が事業性の担保、即ち、保有床の売却益を事業資金に充当することで事業が成り立っておりそのため法律上許容される限界までの戸数として逆算されたものであることを示す。つまり、住宅に対する居住者側の視点は考慮されておらず事業資金捻出の観点から共同住宅（マンション）建設が計画されていることを示す。

資料 5 の No.20 事業計画の複数案の検討経緯

【委員】共同住宅についても、複数案の検討経緯を示してください。

【事業者】これにつきましては、用地②③ともに、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性などを考慮すると、現計画以外では事業性が担保できないというところで、現実的に提示できる複数案はございませんというところでございます。

基本コンセプトが維持されているとする説明だけでは不十分である。事業資金捻出のために共同住宅（マンション）のみを建設しても公募要項に合致し、アリーナへの集客を高めアリーナの機能を補完することができ、基本コンセプトが守られているとする根拠を具体的に示してほしい。

【再意見書】①

B：事業コンセプト：「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」が維持されている。（意見書 No.2【2】、No.2【7】 関連）

2024年7月に実施された住民説明会で説明された事業計画にあった①-b敷地のレジデンスアリーナやマラソンコースなどが今回の敷地②および③敷地の計画にはない。意見書2の【2】で、公共的施設がないことは基本コンセプトである「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」を満たさず、さらに本事業の募集要項にも合致しないのではないかと質問した。また、意見書2の【7】では、オフィスの建設がアリーナへの集客機能とどのように関連しているのかについて質問した。

アリーナ・ホテル・商業施設が楽（遊ぶ）、共同住宅（マンション）が住（暮らす）、オフィスビルが職（働く）に該当し、事業コンセプトが維持されているとの主張であるが、そもそも本事業における共同住宅（マンション）やオフィスの建設がアリーナへの集客機能とどのように関連しているのかについての説明が不十分である。

また、事業コンセプトの「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」が維持されているから複合的な街づくりとなるとの主張であるが、複合的な街づくりをめざすのであれば少なくとも②および③敷地に建設される共同住宅（マンション）の住人とアリーナとの関連および共同住宅（マンション）建設の公益性、オフィスビル建設と基本コンセプトとの関連を具体的に示すべきではないか。今回の提案では複合的な街づくりという事業コンセプトは成立しない。

C：敷地②および③は用途地域が第一種中高層住居専用地域であることから共同住宅の建設は可能である。および、敷地②および③は「千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」で指定されている建築制限がかかっていない。（意見書 No.2【2】 関連）

第一種中高層住居専用地域は、都市計画法による用途地域の一つで、中高層住宅の良好な住環境を守るための地域であることから第一種中高層住居専用地域である敷地②および③で共同住宅の建設は可能とする主張そのものは誤ってはいない。しかしながら、この主張は「千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」が制定されるに至った万博記念公園の歴史を知らないかあるいはこれを無視あるいは軽視しようとする意図のもとになされていると思われる。以下にその根拠として意見書2の【2】に記載している万博記念公園の歴史の概要を改めて示す。

1970年に行われた日本万国博覧会の跡地である万博記念公園は緑豊かな文化公園として一体として管理・運営し後世に残すべきものである。これは万博記念機構が掲げていた目的である。

2007年12月に万博記念機構が廃止されるとの報を受け、吹田市議会は吹田市とともに国と大阪府に、万博跡地の民間への売却や跡地へのマンション建設を行わないことを要望する「万博記念公園の保全・存続に関する要望書」を提出した。

万博記念公園は「現在の良好な状態で次世代に引き継がれるべき市民、国民のかけがえない財産であり、公園並びに周辺スポーツ施設用地などの転売や、それに伴うマンション建設などは本市のまちづくりに大きな影響を及ぼすもので、あってはならない」。

吹田市は、2007年度（平成19年度）から用途地域等都市計画見直しに取り組み、多くの市民意見を踏まえ、2011年（平成23年）1月と2月の大阪府都市計画審議会の承認を経て、2011年（平成23年）、現在大阪府が所有権を有している南部の万博跡地の多くを高度な学術・文化、スポーツ・レクリエーションの拠点として、その機能の充実を図るための施設の立地誘導及び規制をするため、用途地域制だけでは誘導しきれない部分を補完する特別用途地区として北大阪特別用途地区（スポーツ・レクリエーション）とし建設物の建築を制限する吹田市の条例を制定した。2011年（平成23年）3月、吹田市議会の全会一致で可決、施行。「千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」

2014年に万博記念機構は廃止され万博記念公園の公園管理事業は大阪府に移管された。大阪府は条例で万博記念機構が掲げていた万博記念公園の目的を引き継いでいる。

「大阪府日本万国博覧会記念公園条例 平成25年(2013年)12月24日」

2015年11月、大阪府は「日本万国博覧会記念公園の活性化に向けた将来ビジョン」のなかで万博記念公園駅前周辺地区などの活用を挙げ、吹田市の北大阪特別用途地区にはいないが外周道路外側(②、③敷地含む)について、公園の風格と景観に配慮しつつ、ロードサイドに適した飲食・商業・スポーツ施設の誘致に取り組むとしている。これには万博記念公園駅前も含まれる。

以上、敷地②および③は用途地域が第一種中高層住居専用地域であることから共同住宅の建設は可能であるとする主張が万博記念公園の歴史を知らないかあるいは無視しようとする意図のもとになされていると思われるとした根拠を示した。

また、前述のA：基本コンセプトの維持についての再意見のなかでも指摘しているが、令和7年8月29日（金）に行われた吹田市環境影響評価審査会全体会議録によれば、「用地②③ともに、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性などを考慮すると、現計画以外では事業性が担保できないことから提示できる複数案はない」とされている。事業者は用地②③に建設する共同住宅（マンション）の売却益が本事業の資金となることを明らかにし、提示している計画以外には検討を行った案がないことを明らかにしている。

先人は万博記念公園を「緑豊かな文化公園」として維持してきた。「千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」が制定されるに至った万博記念公園の歴史を知らないかあるいはこれを無視あるいは軽視しようとする意図の

もとに本事業が計画されているとする当方の見方に誤りがあるならばその理由を示してほしい。

【補足】地元で行われた説明会(大規模開発構想届けおよび環境影響評価提案書)においてこの事業に対する賛成意見は皆無であった。大きな理由は3つある。

第1は日本万国博覧会の跡地は一体として保有し、緑に包まれた文化公園として整備し、その適切な運営を行うとする万博記念公園機構が掲げ、大阪府が継承した万博記念公園の目的に合致しない点。：再意見書のCに関連する

第2は跡地の転売やマンション建設に反対する旨の吹田市の申し入れ(2007年12月)や、万博記念公園地区を特別用途地区に指定し公園地区内への共同住宅等の建設を制限するとした吹田市条例(2011年3月)の都市計画構想を無視している点。；再意見書のCに関連する

第3は採用された提案に公募要項を逸脱した点があること。：再意見書のAおよびBに関連する

本事業の資金を敷地②および③に建設されるマンションの売却益、いわゆる保有床の売却で賄おうとしている点が根本的な問題ではないかと考える。保有床の売却益で事業を行うことは地方の駅前周辺の活性化事業として実施されていることから万博記念公園が私有地であれば法律に抵触しない限り特段の問題はない。しかし、緑に包まれた文化公園として整備し、その適切な運営を行うとしてきた万博記念公園において事業資金捻出のためのみの共同住宅(マンション)を建設しその売却益を事業資金に充てる手法を用いることはいかがなものであろうか。

近江商人の心得として売り手、買い手、世間の三方良しがある。本事業計画をみれば、事業の発注者である大阪府は大型アリーナの建設資金を負担することがない。事業者も同様である。ところが周辺住民にとって、大型アリーナはともかくとして今回の計画にある②および③敷地の巨大なマンションは傍迷惑な存在でしかない。本事業は近江商人の心得である三方良しとならない。大阪府が発注する公共工事は三方良しでなければならないであろう。そもそもマンションやオフィスビルの建設は本事業の公募要項、「大型アリーナの機能を補完するようなホテル棟の建設」を満たしていない。また、マンション敷地の売却は本事業の公募要項、「敷地の50年間の一般定期借地」を満たしていない。このような事業提案を本来ならば万博記念機構が掲げていた万博記念公園の目的を継承し吹田市から万博跡地の売却禁止やマンション建設禁止の要望を受けている大阪府が認めたことが諸々の問題を発生させた原因と思われる。

用地①-a、②、③共通 再見解書 No. 1～6

再意見書 1 の再見解書

再見解書 A

共同住宅の計画は事業採算性を考慮した上、決定しておりますが、資金計画など事業収支の詳細等についてはお答えできません。

本計画は、公募要項で掲げられた基本コンセプト「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」を、事業のコンセプトである「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」に基づく複合的なまちづくり、エンターテインメントの力によって実現させるものです。

当初コンセプトでは用地①-b を住宅の第 1 期としておりましたが、今回用地②③を先行開発の住宅に変更して進めることになりました。本事業計画の事業コンセプト、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」に基づく複合的な街づくりであり、3 つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、①-b ではなく用地②③の共同住宅が担う計画となっております。計画規模や内容は変わるものの基本コンセプトは守られております。このまちづくりの実現には、まちとともに成長する住民の存在が必要だと考えています。用地②③における共同住宅開発はアリーナを中心とした本事業に共感する「スポーツ・文化のある暮らしを楽しむ住民」が定住し、さらには共同住宅の住民などがエリアマネジメント活動に協力・参加しながら用地①-a 各施設などと緩やかに繋がることで、事業計画地や周辺のエリアの安定的な賑わいに寄与することから、補完機能を果たすと考えます。同様にオフィスビルについてもワーカーによる定常的な賑わいの創出や、アリーナのコンベンション機能の活用などを通じて、必置機能であるアリーナの価値やスポーツ・文化の拠点づくりを補完することになると考えています。

加えて、共同住宅は、公募要項上「補完機能・事業」に該当し、「必置機能・事業」が欠けるものではなく、公募要項の基本コンセプトが維持されていること等から、令和 6 年 11 月の大阪府アドバイザー会議での意見を踏まえて、同月の大阪府戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されているところです。

再見解書 B

前項、再見解書 A をご参照ください。

再見解書 C

万博記念公園の歴史を無視、あるいは軽視する意図はございません。公募要項の基本コンセプト「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」を実現するため、都市計画法や吹田市開発事業の手續等に関する条例に基づく提供公園において一定の広場等を用地②③で整備するとともに、共同住宅外構においても

適切に植樹等で緑を設ける計画としております。

本計画が公募要項を満たしている理由につきましては前項 A 見解をご参照ください。大阪府の判断につきましては、事業予定者からはお答えできません。

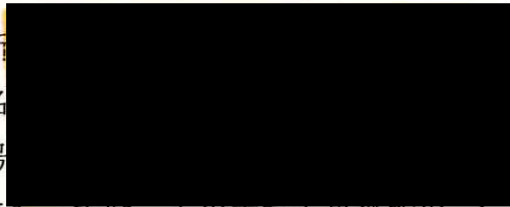
様式第 8 号

意見書・**再意見書**

2026年 2月 3日


吹田市長宛

住 所
氏 名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第 1 7 条 第 1 項 第 3 項 の規定により、次のとおり **説明報告書に対する意見書** を提出します。
見解書に対する再意見書

開 発 事 業 の 名 称	万博記念公園駅前周辺地区活性化事業(06-L-14~16)		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 千里万博公園23番17の一部 吹田市 山田東4丁目45-7 吹田市 山田東4丁目45-4他10番		
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (アリーナ)		
意 見 の 内 容	令和8年1月20日の見解書に対して以下の通り、再意見書を提出します。 本見解書の提出にあたり、説明会後の意見書が提出されてから8か月半が経過している。環境アセスメントに対する見解書との整合を図るため時間を要したと説明している。しかし、本見解書を確認する限り、特段の新しい内容を含んだものではなく、一体、どの質問に対する見解書作成に時間を要して、どのような整合を図ったのかを明示し、具体的な説明してください。 また、このような長期間が経過して見解書提出の事例が吹田市で過去に存在していたのか、調査の上、提示ください。		
※受付年月日	27年1月5日	※受付番号	第06-L-15号 第06-L-19号 06-L-16
※備 考			

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

再意見書2の再見解書

見解書の提出に8か月半を要したのは、環境アセスメントにもお寄せいただいたご意見との記載整合を行っていたことに加え、関係機関との調整および可能な範囲での計画の再検証を行っており、回答内容の正確性確保を優先したためです。

また、他事例につきましては、吹田市HP「大規模開発事業構想届の経過書」で確認できる範囲では、本事業より長い事例は存在していませんでしたが、たくさんのご意見を頂戴しており、これらの理由から見解書の提出に時間を要しました。

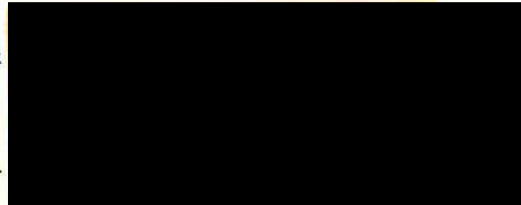
様式第8号

意見書・再意見書

2026年1月23日

吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり説明報告書に対する意見書 見解書に対する再意見書を提出します。

開発事業の名称	万博記念公園駅前周辺地区活性化事業(06-L-14)		
事業区域の位置	吹田市 千里万博公園23番17の一部		
予定建築物	<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他(アリーナ)		
意見の内容	<p>建設等の知識がなく、素人の一地域住民目線ですが、検討できていないことをご容赦ください。 事業計画立案からすでに長期間が経過してきている。計画立案開始時と環境も世界の流れも変わってきている。当初案では、3棟のマンションの売却益をアリーナ含めた建築費用に充当していくとされていたが、マンションもまずは2棟からの建設に変更されている。さらに、計画立案時に比べ、人件費・材料費等の建設関連費用が高騰している。その中で、過去の計画のみに従った建設計画・対応策を立てるのは無意味であり、再度、計画を白紙に戻し、再検討することを要望する。そもそも行政的には適切だったとは推測するが、建設地区の吹田市と事前に協議調整が十分行われない中で、大阪府と合意したところに無理があったのではないかと。 ★意見書No1見解書に対する再意見：自動車分担率5%への抑制案に具体性・実現性が感じられません。予約制を採用しても、予約者以外が自動車で来所し、周辺の駐車場に停めることは容易に想像できます(現状としてガンバスタジアムも駐車場の予約システムを導入していますが、その効果が得られているとは思えません)。それにより想定以上の混雑(渋滞)が発生することが懸念されます。府道大阪中央環状線から直節アリーナ駐車場へ入場する道路建設を求めます(中央環状線の渋滞を危惧しているのであれば、それ以上の渋滞が外周道路で発生し、その影響が周辺への生活道路へ及ぶことは容易に想像がつくと思います)。自動車分担率5%抑制案のもと具体的な実効性のある抑制案を提示ください(駐車場精算をアリーナ内で行い、利用料を1万円/1時間とする、等自動車での来場を諦める料金設定をご検討ください)。吹田市環境影響評価審査会意見(案)の交通量調査の項目だけ見ても、貴社の現状の考え方が不十分であると読み取れます。是非、意見案に沿って、しっかりと調査の仕方をゼロベースで見直されることを強く要望します。 ★意見書No1見解書に対する再意見：廃止される既存駐車場の代替地については、大阪府が検討との記載がありますが、その場所規模によっては、既存駐車場に駐車していた車両が溢れ、駐車場入場のために外周路が現状以上に渋滞することが予想されます。大阪府と連携・協議しながらその代替地も含めた総合的な交通量の調査や自動車分担率5%抑制策を提示ください。貴事業による駐車場移転であるので、総合的な計画が必要と考えています。 ★意見書No1見解書に対する再意見：交通量調査については、季節・時間を踏まえたより現実的な時期設定を追加いただきたく考えます。特に、サッカースタジアム・万博公園のイベント(夜間イベント含む)が重なる日の午前中・午後夕刻・各イベントが終了する時刻帯(20時等)も複数設定いただきたく考えます。 ★意見書No4見解書に対する再意見：工事期間中のう回路についての回答については、見解が見当たらないと感じます。う回路をどのように設定予定なのか回答ください。なお、周辺住民には高齢者や障がい者が増えていることから、高低差のあるう回路(階段等含む)は、許容できないことも想定されるので、その点を配慮したう回路を設定いただき、回答いただきたい。</p>		
※受付年月日	R7年,月,日	※受付番号	第 号 06-L-14
※備考			

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

再意見書3の再見解書

社会情勢・経済環境・建設コスト等の本事業を取り巻く環境は、ご指摘のとおり、計画立案当初から現在に至るまでの間に大きく変化しております。

事業者としても、当初計画の前提条件が変わっていることは重く受け止めており、現在の状況を踏まえた見直しや調整が必要であることを認識しております。

建設費の高騰につきましては、現行計画の実現性への影響を精査しているところであり、収益構造や建築仕様を含めて合理的な見直しを行い、事業を進めてまいります。

また、関係者との調整や住民の皆さまからのご意見を踏まえ、可能な範囲で柔軟に計画を検討してまいります。

行政との調整について、本事業は大阪府と協議を行いながら進めてきたものですが、吹田市をはじめとした関係自治体とも、必要な手続き・協議を順次行っております。当初の段階で吹田市との調整が十分でなかったというご指摘については、そのようなご懸念を抱かせてしまったこと自体を真摯に受け止め、今後の情報共有・対話の強化に努めてまいります。

車での来場の分担率5%を実現するためには、大きく2つの方向での対策案を検討しています。

一つ目は、車での来場を抑制する対策です。具体的には、車での来場を抑制する告知の徹底、チケット購入者の駐車場の完全事前予約制、抑止力のある駐車料金の変動システム（ダイナミックプライシング）、ライドシェアによる渋滞対策の検討、送迎車両の抑制、パーク&ライドの実施などです。

二つ目は、車を代替する公共交通の利用促進です。具体的には、モノレール増便、周辺鉄道駅（阪急山田駅、JR茨木駅）への誘導、公共交通利用のインセンティブなどです。

上記方策について、今後関係者と協議・調整する組織体を立ち上げ、公園全体での交通対策について、連携可能性や実現性と効果の検証を行い、実施する対策を選定してまいります。

モノレール輸送、道路混雑についても、スタジアム試合とアリーナイベント退場時が重なった不利な状況において、道路混雑度・交差点需要率・渋滞長などの検証をしており、交通対策案を実施することで従前と同等程度まで抑えることが確認できています。

また、府道大阪中央環状線から直接乗り入れるルートは、これまでも関係各所と協議のうえ、検討を行ってまいりましたが、渋滞問題だけでなく、道路上の安全確保などを総合的に判断した結果、不可となっております。

上記のとおり、車での来場の分担率5%を実現するためには、大きく2つの方向での対策案を検討しています。

一つ目は、車での来場を抑制する対策です。具体的には、車での来場を抑制する告知の徹底、チケット購入者の駐車場の完全事前予約制、抑止力のある駐車料金の変動システム

(ダイナミックプライシング)、ライドシェアによる渋滞対策の検討、送迎車両の抑制、パーク&ライドの実施などです。

二つ目は、車を代替する公共交通の利用促進です。具体的には、モノレール増便、周辺鉄道駅（阪急山田駅、JR 茨木駅）への誘導、公共交通利用のインセンティブなどです。上記方策について、今後関係者と協議・調整する組織体を立ち上げ、公園全体での交通対策について、連携可能性や実現性と効果の検証を行い、実施する策を選定してまいります。

分担率5%の抑制策については上記のとおりです。

廃止される既存駐車場の代替計画については、現在大阪府において検討中ですが、本事業の交通対策は、駐車場の代替移転も想定した総合的な検討を行っており、引続き大阪府とも協議・連携しながら計画を検討してまいります。

交通量調査については、通常の平日、休日に加え、サッカー試合日及びさくら祭りの開催日に実施しております。

調査時間帯については、通常の平日、休日は24時間調査を実施しています。また、サッカー試合日（デイゲーム）は12:00~21:00の9時間、さくら祭りの開催日は8:00~22:00の14時間調査を実施しており、イベントが重なった交通量を考慮していると考えます。

工事期間中の事業計画地周辺施設へのう回路につきましては、周辺住民の皆さまに高齢者や障がい者がお住まいになられていること踏まえ、現在以下の通り計画を検討しています。

- ・ 記念協会前交差点から万博記念公園駅までの現在の歩行者経路は、工事期間中も引き続きご利用いただける予定です。また、駅から自然文化園中央口へ至る駅東側スロープも通行可能とする計画です。
- ・ 万博記念公園駅の下に設置されている有料駐輪場へは、現在の外周道路から中央駐車場入口へのアクセス路を通行できる経路を確保します。また、駅東側スロープの下部も通行可能とする方向で調整しております。
- ・ 万博記念公園駅改札階と駅下階（現在のロータリーがある階）を繋ぐエレベーターも工事期間中も使用可能とする方向で施設管理者と協議を進めております。
- ・ う回路の詳細につきましては、工事の実施計画が確定次第、工事着手前に分かりやすく十分な周知を行う予定です。

なお、工事内容により、工事期間中の一部時期、上記経路の使用に制限が発生する可能性もございますが、その場合もう回路を確保するなど極力周辺住民の皆様にご不便をおかけしないように配慮してまいります。

意見書 **再意見書**

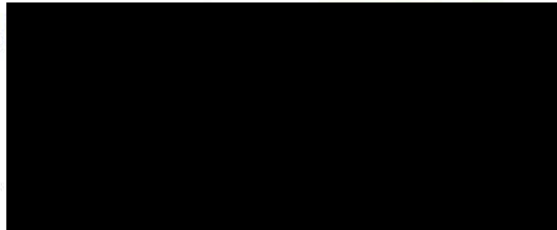
2026年2月3日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号



吹田市開発事業の手續等に関する条例第 17 条 **第 1 項 第 3 項** の規定により、次のとおり **説明報告書に対する意見書** を提出します。
見解書に対する再意見書

開 発 事 業 の 名 称	(仮称) 万博記念公園駅前周辺地区活性化事業(②敷地)		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田東4丁目45-4他		
予 定 建 築 物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()		
意 見 の 内 容	<p>万博記念公園駅前周辺地区活性化事業の中でも②敷地の共同住宅に関して 前回NO. 21の意見書に対しての見解書で、資産価値のことばかり回答されているが イトーピア千里万博公園、私有地の目の前にマンションが建設されると、イトーピアの所有者、住民にとって、マンション生活での悪影響や心身的なストレスになり、大きなダメージを受けると言っている。 『周辺環境との調和を重視しつつ周辺住民の皆様にとって、より良い計画となるよう努めていきます。』というのであれば、アリーナ事業の中で唯一、境界が隣接し、もっとも影響を受けるイトーピア千里万博公園と私有地のことを考慮し、目の前(②敷地)にだけはマンションを建設しないでください。</p> <p style="text-align: right;">個別の対話と説明をお願ひします。</p>		
※受付年月日	R7 年 / 月 / 日	※受付番号	第 号 06-L-15
※備 考	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> 受付 開発審査室 18.2-3 第 号 受付印 </div>		

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
 3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

再意見書 4 の再見解書

意見書 10 の見解書②において、「相互にプライバシーがあることは理解しておりますが、一定の離隔距離を確保したうえで計画しております。個別のプライバシーに関しましては、中高層協議の説明時に詳細を説明させていただきます。イトーピア千里万博公園様の敷地と本計画敷地には高低差がございますので、ご了承をいただいたうえで敷地内に立ち入らせていただき、状況の確認・撮影・検証をさせていただきたく存じます。」と記載しております。

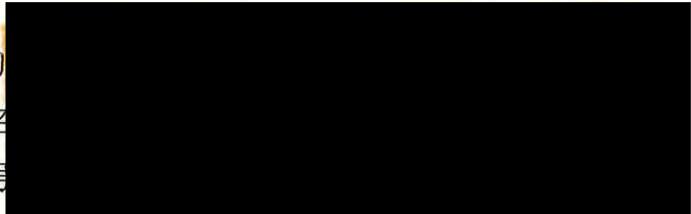
検証にあたっては、イトーピア千里万博公園管理組合様のご了承をいただき、既存マンションの完成図面をお借りして、プライバシーへの影響などについて丁寧に確認いたします。その検証結果については、今後中高層協議の説明の際に、建物同士の距離や見え方、景観や圧迫感への影響、そしてそれに対する配慮策について丁寧にご説明をさせていただきます。

意見書・再意見書

平成28年1月28日

吹田市長宛

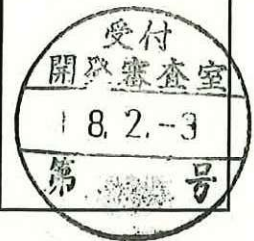
住所
氏名
電話番号



(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次のとおり 説明報告書に対する意見書 見解書に対する再意見書 を提出します。

開発事業の名称			
事業区域の位置		吹田市	
予定建築物		<input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()	
意見の内容	別紙参照		
※受付年月日	27年1月15日	※受付番号	06-L-15 16 第 号 06-L-15
※備考			※受付印



- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 注 2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
- 注 3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
- 注 4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

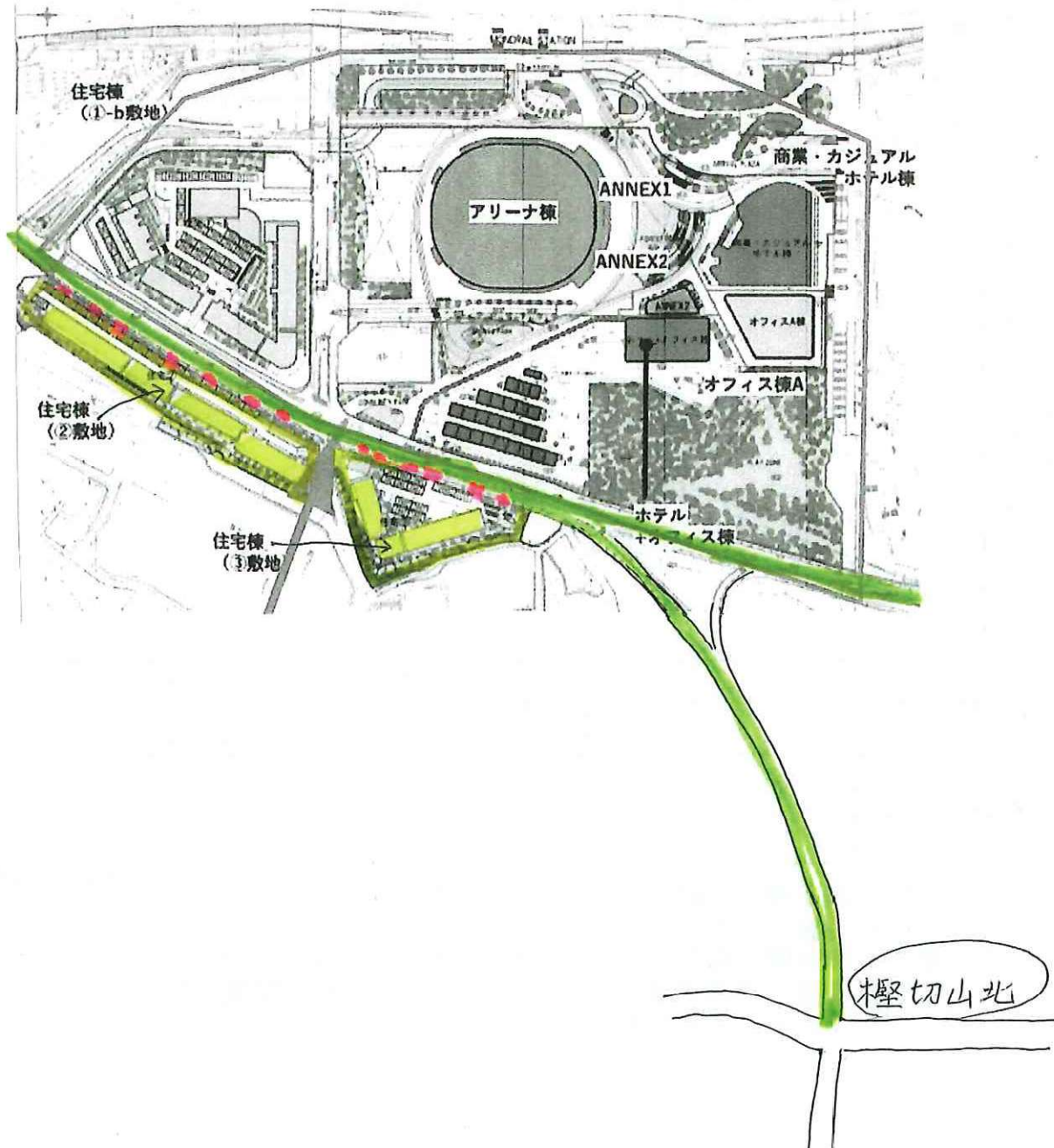
「敷地②・③の車両出入口」についてお伝えしたいと思い、意見書を提出いたしました。

「敷地②・③の車両出入口」について、現在の計画では歩道・自転車通行帯を横断して外周道路へ合流する構造になっています。

しかし、外周道路は檜切山北の交差点方面からの車が合流後に加速しやすく、敷地③のように外周に直接出入口を設けるのは非常に危険だと心配しています。

また、歩行者や自転車が常に通行する場所を車が横切するため、視認性が低く、特に速度変動の大きい自転車との事故リスクが高い状況だと思います。

周辺は駅や公園の利用者が多く、子どもや高齢者も頻繁に通行します。現状の対策はカーブミラーのみですが、これでは死角の解消・速度抑制・優先関係の明確化が不十分で、安全が確保されていないと感じています。行政・事業者の方々に、より実効性のある安全対策の検討・改善を強く求めます。



再意見書 5 の再見解書

現在計画している用地②・③の車両出入口は、歩道および自転車通行帯を横断して外周道路へ合流する構造となっています。

ご指摘のとおり、外周道路は交差点通過後に車両が加速しやすい区間であり、直接出入口を設ける場合には安全性への配慮が必要であると認識しております。

また、歩行者や自転車の通行が常時見込まれる場所であることから、車両と歩行者・自転車との交錯リスクが存在することについても理解しております。

特に、駅や公園利用者、子どもや高齢者など交通弱者の利用が多い環境であることを踏まえ、十分な安全対策を講じる必要があると考えております。

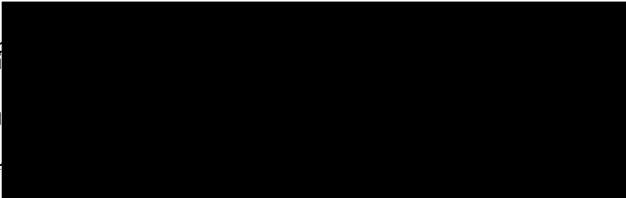
現状の計画ではカーブミラーの設置等を想定しておりますが、ご指摘のとおり、視認性の確保、速度抑制、優先関係の明確化については追加対策の検討余地があると認識しております。今後は、歩道・自転車通行帯横断部の安全対策（段差処理、視認性向上、警戒表示等）、外周道路側での速度抑制策、歩行者・自転車優先を明確化する設計などについて、協議のうえ、より実効性のある安全対策の検討を進めてまいります。

意見書 **再意見書**

2026年1月30日

吹田市長宛

住所
氏名
電話番号



(法人にあっては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者氏名)

吹田市開発事業の手續等に関する条例第17条 **第1項** **第3項**の規定により、次のとおり **説明報告書に対する意見書** **見解書に対する再意見書**を提出します。

開発事業の名称	(仮称)万博記念公園駅前周辺地区活性化事業			
事業区域の位置	吹田市 山田東4丁目45-4ほか、45-7			
予定建築物	<input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()			
意見の内容	<p>2026年1月20日に吹田市に提出された06-L-15の意見書10(No. 10)の見解書、06-L-16の意見書10(No. 10)の見解書の中にある3項目(A、B、C)に関する再意見書を提出します。</p> <p>A: ②敷地に建設される共同住宅(マンション)は②敷地の南側にあるマンション(イトーピア)の北側眺望を遮る規模であるが建築規模は事業計画地に適用される法令を満たしている。</p> <p>B: ②敷地に建設される共同住宅(マンション)と②敷地の南側にあるマンション(イトーピア)との間に相互にプライバシー侵害があるが一定の離隔を取った上で計画している。</p> <p>C: 敷地②および③の機械式駐車場は吹田市開発事業の手續き等の条例に基づく附置率分の台数確保のため設置するもの。</p> <p>再意見の詳細は別紙とします。 【別添】京都美術工芸大学研究紀要(第5号令和7年3月) 「住棟間におけるプライバシー被害の検討—万博住宅展示場駐車場に計画された共同住宅を対象として—、井上晋一著」</p>			
※受付年月日	R7年/月/日	※受付番号	06-L-15 第 号 06-L-16	※受付印
※備考				

- 注 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
2 □のある欄は、該当する□にレ印を記入してください。
3 意見の内容欄に書き込めないときは、別紙に記載し、添付してください。
4 この意見書・再意見書の内容については、一般の閲覧に供するとともにインターネットにより公表します。

A：②敷地に建設される共同住宅（マンション）は②敷地の南側にあるマンション（イトーピア）の北側眺望を遮る規模であるが建築規模は事業計画地に適用される法令を満たしている。

令和7年8月29日（金）に行われた吹田市環境影響評価審査会全体会議録によれば、「用地②③ともに、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性などを考慮すると、現計画以外では事業性が担保できないことから提示できる複数案はない」とされている。

このことは、②敷地および③敷地に建設される共同住宅（マンション）の戸数（563戸）が事業性の担保、即ち、保有床の売却益を事業資金に充当することから法律上許容されるまでの戸数として逆算されたものであることを示す。つまり、既存の住宅であるイトーピアと新築の住宅である②敷地に建設される共同住宅（マンション）の居住者の視点が全く考慮されていないことを示す。

資料5のNo.20事業計画の複数案の検討経緯

【委員】共同住宅についても、複数案の検討経緯を示してください。

【事業者】これにつきましては、用地②③ともに、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性などを考慮すると、現計画以外では事業性が担保できないというところで、現実的に提示できる複数案はございませんというところでございます。

また、②および③敷地は50年間の一般定期借地ではなく売却が予定されている。私有地ならば保有床の売却益を事業資金に充てることは法律上の問題はない。しかしながら万博記念公園のように「緑豊かな文化公園として一体管理すべき」とされてきた土地にこの手法を用いるのは道義的に許容されないと考える。

イトーピアの北側眺望が全く遮られる規模の共同住宅（マンション）は法令を満たしているとの説明だけでは不十分である。既存のマンションの北側の眺望が全く失われても②敷地に共同住宅（マンション）を建設することの公共性を具体的に示してほしい。また、このような巨大な建築物は「緑豊かな文化公園」として管理・維持されてきた万博記念公園の景観に大きな変化を及ぼす。事業者はこの影響をどの程度のものと予測しているのか示してほしい。なお、これは環境影響評価における「評価書案」での提示でもよい。

B：②敷地に建設される共同住宅（マンション）と②敷地の南側にあるマンション（イトーピア）との間に相互にプライバシー侵害があるが一定の離隔を取った上で計画している。

意見書10では、添付資料として、イトーピア万博公園や②敷地に建設予定の共同住宅（マンション）のイメージとともに、京都美術工芸大学研究紀要（第5号令和7年3月）から引用したマンション相互間の視認性についての図を添付した。

意見書10の見解書によれば、相互のプライバシーの問題に関し、今後、イトーピアにて状況の確認・撮影・検証をしたいとのことである。

参考までに、意見書 10 の添付資料で参照している、京都美術工芸大学研究紀要（第 5 号令和 7 年 3 月）「住棟間におけるプライバシー被害の検討—万博住宅展示場駐車場に計画された共同住宅を対象として—、井上晋一著」から、関連する部分を列挙する。

【イトーピアからの北東方向の景観が失われること】

図 5 北東側ベランダからの景色

イトーピア 13 階の北側ベランダから北東方向を撮影した写真：太陽の塔、エキスポシティの観覧車などが望見でき、遠景に山も見える。

図 7 Google Earth シミュレーション (view2)

図 5 に示されているイトーピア 13 階の北側ベランダから北東方向の眺望を Google Earth を用いてシミュレーションしたもの。図 5 と同様に太陽の塔、エキスポシティの観覧車などが望見でき、遠景に山も見える。

図 8 Google Earth シミュレーション (view3)

敷地②に計画されている共同住宅（マンション）を配置して、図 7 の条件で Google Earth を用いてシミュレーションしたもの。視界は長大な壁によって遮られ、太陽の塔、エキスポシティの観覧車、遠景の山などは全く見えず見えるのは共同住宅（マンション）と空だけとなる。

【相互のプライバシーの問題】

隣棟間隔約 45m、敷地高低差約 15m：敷地②が高い 敷地②に計画されている建物は 10 階、イトーピアは 14 階：計画建物の最上階 10 階はイトーピアの最上階 14 階よりも 1 階程度高い

図 9 計画建物から見た既存建物居室内の視認範囲：既存建物のベランダ手摺は腰壁

計画建物の 10 階の南側ベランダに視点場を設定すると、以下の階の居室は下階ほど視認範囲が狭くなるがほぼ全ての階の室内が視認できる。計画建物の 1 階の南側ベランダに視点場を設定すると、既存建物に腰壁があるものの水平方向にある階が最も視認範囲が大きく、その階の 3 階上までは視認できる。

図 10 既存建物から見た計画建物居室内の視認範囲：計画建物のベランダ手摺は縦格子

既存建物の 13 階の北側ベランダに視点場を設定すると、計画建物の全ての階の室内が視認できる。ベランダ手摺を腰壁に変更しても視認範囲が狭くなるが全ての階の室内が視認できる。既存建物の 8 階の北側ベランダに視点場を設定して水平方向の計画建物の階より上方の視認性を確認すると、手摺が縦格子の場合、水平方向よりも上階で全ての室内が視認で、腰壁に変更した場合でも水平方向にある階の 3 階上までは視認できる。

令和 7 年 8 月 29 日（金）に行われた吹田市環境影響評価審査会全体会議録によれば、「景観配慮に関する検討を十分に行うこと」との委員からの指示に対し、「具体的な隔離距離や見え方に関する資料は、今後、評価書案で提示します。」と回答している。

資料 5 の No.36 景観への配慮

再意見書②

【委員】万博外周側（事業区域の南側）に予定されている共同住宅に関しては、地形的な要因もあり、建築物による圧迫感による周辺にもたらされる影響が大きいと想定されるため、景観配慮に関する検討を十分に行うこと。

【事業者】計画建物は、日影規制・高度地区等による法規制、敷地の高低差、駐車場附置率、提供公園、住宅であることの合理性（バルコニーの向き）などを考慮し、用地②は長方形の敷地に対して東西に住棟を配置し、用地③は三角形の敷地に対して南西、南東の2辺に2棟構成で配棟する計画としました。その上で、周辺のマンションへの圧迫感を考慮し、敷地南側の現況法面形状を維持して緑地帯とすることにより、マンションからの離隔を確保する計画としております。また、外周道路側からの圧迫感も考慮し、計画地北側にも緑地帯を設ける計画としております。具体的な離隔距離や見え方に関する資料は、今後、評価書案で提示します。

これから作成される環境影響評価の「評価書案」の中で具体的な離隔距離や見え方に関する資料が評価書案で提示される。

中高層協議の際には、環境影響評価の「評価書案」、イトーピアにおける状況の確認・撮影・検証の結果などを含めて資料を作成し、住民への説明をお願いしたい。

C：敷地②および③の機械式駐車場は吹田市開発事業の手続き等の条例に基づく附置率分の台数確保のため設置するもの。

2025年11月17日（月曜日）に行われた吹田市環境影響評価審査会交通部会の「資料3」によれば、敷地②および③の出入り口を外周道路側に設けないようにとの委員意見に対し、用地②・③には、外周道路側に各1ヵ所の入出庫口を設置し、一旦停止線、カーブミラーや出庫予告の回転灯（パトライト）の設置等を検討し、併せて、駐車場台数も戸数に対して、100%→75%へと抑制する検討も行うとしている。

「資料3」No.1 第二回交通部会 資料2 No.21

【委員】歩道・自転車道を横断する形では、出入りする車は外周道路の車に目が向いて歩行者・自転車を見落としがちになります。外周道路側には出入口を設けないなど、十分な交通安全対策を検討してください。動的シミュレーションでは、安全性の評価は難しいです。評価書案の提出後でも、交通安全上の懸念があれば、出入口の配置・建物配置の変更を求めていくことになります。その場合、時間・労力がかかりますので、そうならないように次回の審査会では十分な対策案を示してください。

【事業者】用地②・③は、台数で見ると、ピーク時間でみても約70台/時程度の出入庫と予測しており、従前、用地②（abcハウジング駐車場）は外周道路に直接出入庫されていましたが、休日で150台/時程度の出入庫※があったため、出入庫台数は大幅に減少することになります。（※150台＝エキスポシティ時の交通7と交通6の差分より算出）
・用地②・③には、各1ヵ所の出入庫口を設ける予定ですが、安全性を確保するために必要な視距の確保、一旦停止線、カーブミラーや出庫予告の回転灯（パトライト）の設置等、必要な安全対策を検討し道路管理者・交通管理者と協議をしています。

・併せて、駐車場台数も戸数に対して、100%→75%へと抑制する検討も行います。

機械式駐車場の階数は減少するのではないのでしょうか。住宅戸数も減少させるのでしょうか。設計の変更があれば提示をお願いしたい。

再意見書 6 の再見解書

再見解書 A

用地②および用地③に計画している共同住宅（マンション）は、建築基準法や日影規制、高度地区などの法令に基づき、周辺環境への影響を考慮した建物の分節や色彩面の配慮により、影響をできる限り抑えられるよう検討した上で計画しています。敷地の高低差や道路条件、公園配置、駐車場の確保など、さまざまな条件を踏まえた結果、現時点では現在の計画案が現実的な案となっています。

南側に位置する既存マンション（イトーピア）の眺望については、都市部での建築に伴い一定程度の変化が生じる可能性があることをご理解いただく必要がありますが、日照や通風などの生活環境への影響については法令に基づき配慮しております。今後もできる限り周辺住宅への影響を考慮し検討を進めてまいります。

本事業の目的は、新しい住宅の供給だけでなく、地区全体の環境改善や歩行者空間・公園の整備、防災性の向上など、地域全体の暮らしやすさを高めることにあります。これらを通じて、長期的に地域の価値向上に寄与することを目指しています。

また、万博記念公園の景観についても重要な課題であると認識しており、環境影響評価の中で景観への影響を予測・検討しています。建物の形状や色彩、配置などについても配慮を行い、その内容は今後環境アセスメントにおいて、お示しします。

再見解書 B

用地②に計画しているマンションと、南側にある既存マンション（イトーピア）との関係について、「部屋の中が見えてしまうのではないか」「これまで見えていた景色が変わってしまうのではないか」といったご心配の声をいただいております。

私ども事業者としても、こうしたご心配は大変大切な点だと考えており、周辺にお住まいの皆さまの暮らしへの影響ができるだけ小さくなるよう、配慮しながら計画を進めています。

計画では、敷地の南側に空地を残し、既存マンションとの間に距離を確保するようにしています。

また、建物の配置や高さ、バルコニーの向きなどについても、法律の基準を守るだけでなく、建物の分節や色彩面の配慮により圧迫感や視線が気になりにくいよう配慮した計画としています。

実際にどの程度お互いの部屋が見えるのかについては、建物同士の距離や高低差、階数、手すりの形状などによって状況が変わります。

そのため、現地での確認や写真撮影、シミュレーションなどを行い、できるだけ客観的に検証していく予定です。

検証にあたっては、イトーピア千里万博公園管理組合様のご了承をいただき、既存マンションの完成図面をお借りして、プライバシーへの影響などについて丁寧に確認いたします。

その結果については、今後の住民説明の場では、建物同士の距離や見え方、景観や圧迫感への影響、そしてそれに対する配慮策についてもご説明をさせていただきます。

再見解書 C

本計画では、用地②および③に機械式駐車場を設置する予定ですが、これは吹田市の条例に基づき、住宅戸数に応じて必要な駐車場台数を確保するためのものです。

吹田市の環境影響評価審査会（交通部会）においては、外周道路側に車の出入口を設ける場合、歩行者や自転車の安全に十分配慮する必要があるとの意見が出されました。

これを受けて、事業者側では一旦停止線やカーブミラー、出庫時の注意灯などの安全対策を検討するとともに、駐車場台数を戸数に対して抑制する方向についても検討を行っております。

ただし、現時点では、機械式駐車場の階数を減らす、建物の規模や住宅戸数を変更するなどの具体的な設計変更は検討中であり、今後、環境アセスメントや道路管理者や警察など関係機関との協議を踏まえながら、最終的な計画内容が決定される予定です。