

見解書 再見解書

2026 年 1 月 20 日

吹田市長宛

事業者

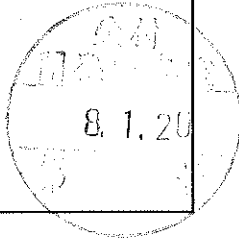
住 所 東京都千代田区有楽町一丁目5 番2 号
氏 名 三菱商事都市開発株式会社 代表取締役 森田 憲司
電 話 番 号 03-3500-5510

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 ③敷地			
事 業 区 域 の 位 置		吹田市 吹田市山田東四丁目45-7			
予 定 建 築 物		☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()			
意見 対 する 見 解	別紙のとおり。No. 1~14				
※受付年月日	27 年 / 月 / 日	※受付番号	第 号 06-416	※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。

「万博記念公園駅前周辺地区活性化事業」の見解書の提出について

本件、意見書提出の締切日である 2025 年 6 月 2 日から見解書の提出までに約半年を要する結果となりました。これは、同時に手続きを進めている環境アセスメントにおいて、提出された意見書及び質問書の内容に類似したものが多数あり、それらに対する見解書との整合を図るために時間を要したためです。

こうした経緯をふまえ、見解書の提出にあたっては「吹田市開発事業の手続き等に関する条例」第 17 条 2 項で規定された現地標識への記載のほか、それ以外の方法でも、関係住民の方々に見解書の提出日及び再意見書の締切日を周知するよういたします。

以上

様式第8号

意見書・再意見書

7 年 2 月 20 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	万博記念公園駅前周辺地区活性化事業				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市万博公園23-7と山田東4丁目45-7と45-4				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 (アパート)				
意 見 の 内 容					
※受付年月日	27 年 1 月 15 日	※受付番号	06-2-14 第06-2-15号 06-2-15	※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。

交通計画に対する意見

駐車場計画で、自家用車による入場分担率を5%まで抑制を図るとあるが、

5%の根拠は、実施方法、計画が書かれていない。

※実際問題、子育て中のファミリーが移動するのは、やっぱり公共交通機関より車が便利なので、自家用車の使用を抑えるのは無理である、現状の道路の渋滞発生を見ればわかるはずである。

そういう調査もしていないのか。

ゆえに少なくとも、今現在ある中央駐車場の台数は、別に確保する必要がある。

さもなければ今でも駐車場待ちの渋滞があるのに、それ以上の大渋滞が発生する、どう対処するのか。 回答を。

※万博記念公園、ららぽーと、吹田スタジアムへ来る車が、今現在でも地元の生活道路で渋滞を起こしているのに、これ以上の渋滞発生は受け入れられない。

交通量調査を、行楽シーズンやイベント開催時にしているのか。

また調査ポイントも、地元住民の日常生活道路でしているのか。

旧大阪中央環状線、山田摂津線、箕面摂津線など、前回の説明の調査ポイントには入っていないかった。 回答を。

用地③ 見解書 No. 1～14

意見書 1 の見解書

【自動車分担率 5%の根拠、抑制方法の説明】

本事業では、入場・退場車両による周辺環境への影響を低減するため、特に入退場ピークが集中するアリーナについては、自動車分担率を目標 5%に抑制し、モノレールや周辺鉄道駅（阪急山田駅、JR 茨木駅）からの徒歩誘導など、公共交通機関の利用促進を図る計画としており、そのためのマネジメントの実施を検討しています。具体的には、チケット購入者の駐車場事前予約制や、駐車場料金の変動システムなどにより車での来場を抑制する施策を検討中です。アリーナ以外（商業、ホテル、オフィス）の駐車場については、各法令（吹田市開発事業の手続等に関する条例、大規模小売店舗立地法）で規定する必要台数を確保する計画としております。

【駐車場不足により発生する渋滞への対策】

事業計画地内にある万博記念公園中央駐車場や既存の駐輪場は、本事業の実施に伴い、廃止されます。その代替計画については、現在、大阪府において検討中です。

事業計画地内に設ける駐車場は本事業の施設利用者を原則に想定しており、自動車分担率 5%に抑制する為の対策も含めて、効率的な駐車場運営を検討してまいります。

【交通量調査箇所の設定根拠】

- ・交通量調査は通常の平日、休日に加え、サッカー試合日及びさくら祭りの開催時に実施しております。

事業計画地は、外周道路に接しており、事業計画地への入場車両は、主要経路となる道路（府道茨木摂津線、府道大阪中央環状線、府道南千里茨木停車場線など）から事業計画地が接する外周道路へ入り、そこから事業計画地へ入場することとなります。事業計画地が接する外周道路は、現況において一方通行の規制がかかっており、万博記念公園でのイベント開催日や市立吹田サッカースタジアムの試合日など交通混雑がみられます。本事業による影響を適切に判断するため、外周道路と周辺の主要経路となる道路との結節点を中心に調査地点を設定しております。

- ・今後、吹田市環境影響評価審査会において、地域の交通事情にも精通した交通の専門家により調査・予測・評価の手法について審査が行われます。その中で、調査地点が不足しているという意見ができれば、もちろん事業予定者として対応してまいります。

意見書・再意見書

2025年3月5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続等に関する条例第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	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 (大型アリーナ)				
意 見 の 内 容	2024年2月9日、イトーピア千里万博公園にて行われた大規模開発事業構想届出書(受付番号:第06-L-14号、第06-L-15号、第06-L-16号)についての説明会に関し、本事業に関連する意見・質問を意見書(様式第8号)として提出します。 【意見・質問の項目】 【1】吹田市が行ってきた万博跡地に関する都市計画と本事業の整合性に関する意見 【2】用地②および用地③にマンションが建設され、敷地が売却されることに関する意見 【3】外周道路の外側(用地②および用地③)と外周道路との接続・連絡に関する意見 【4】用地②に建設されるマンションと周辺施設との関係に関する意見 【5】用地③にある標本地層(大阪層群アズキ火山灰層)が破壊されることに関する意見 【6】用地②および用地③でのマンション建設戸数の限度についての意見 【7】用地①-aに建設予定のオフィスビルと大型アリーナへの来場者数増との関連性に関する質問 【8】用地①-aに予定されている駐車場と外周道路との接続・連絡に関する質問 【9】用地①-aへの大型アリーナ建設に伴い路線バスの発着場が移動することに関する意見・質問 【意見・質問の詳細】は別紙とします。				
※受付年月日	27 年 1 月 15 日	※受付番号	第06-L-14号 第06-L-15号 06-L-16	※受付印	受付 開発審査室 7.2-1 第 号
※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。

(仮称)万博記念公園駅前周辺活性化事業に関する意見書(様式第8号)別紙

大規模開発事業構想届出書：受付番号 第06-L-14号、15号、16号

事業区域 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

【意見・質問の詳細】**【1】吹田市が行ってきた万博跡地に関する都市計画と本事業の整合性に関する意見**

2007年12月20日、万博記念機構が国の独立行政法人整理合理化計画で廃止の対象になっていることを受け、吹田市議会は吹田市とも相談の上「万博記念公園の保全・存続に関する要望書」を国と府に送った。その内容は「現在の良好な状態で次世代に引き継がれるべき市民、国民のかけがえのない財産であり、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」とした。

2011年3月、吹田市議会は大阪府とも協議の上、「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」を可決し、施行した。万博跡地を都市計画上の北部大阪都市計画特別用途地区(スポーツ・レクリエーション地区)に指定し、地区内に建築できる建築物についての制限を行った。

吹田市の「要望書」や制定された「条例」の趣旨は万博跡地が「文化公園」として一体管理されるべきであるとするものであり、これは万博記念機構が掲げていた目的と合致する。

本事業では、対象となる用地(①-1、②および③)に、吹田市の条例で建設が制限されているマンションおよび制限の緩和の対象ではないオフィスビルの建設が計画されている。また、マンション敷地(②および③)は売却が予定されている。

本事業においてマンションやオフィスビルを建設すること並びに万博跡地の一部を売却することは、吹田市の「要望書」や吹田市の都市計画に関連する「条例」に反する。即ち、吹田市が万博跡地に対して設定している構想に合致しないもので吹田市民の感情を逆なでするものである。

この点について事業者はどう考えるのか知りたい。また、本事業の発注者であり2014年に万博記念機構から万博の管理事業を引き継いだ大阪府府民文化部府民文化総務課から事業者がどのような指導を受けたのか知りたい。

なお、万博跡地は災害時の避難場所として指定されている。本事業が防災対策に及ぼす影響について事業者および大阪府がどの程度のものになると想定しているのか知りたい。

【2】用地②および用地③にマンションが建設され、敷地が売却されることに関する意見

2024年11月のアドバイザリー会議において、用地②(13400m²)と用地③(9740m²)に建設するマンション(②敷地327戸③敷地236戸)の売却益で①-1に建設する大型アリーナ、ホテル、オフィスビル等の建設資金が確保できるとのことであった。

これは保有床の売却益を目的の施設の資金とする手法である。現在、明治神宮外苑の再開発では外苑に高さ約160mの高層ビルを建設しその保有床の売却益によって球場やラグビー場の立て替えが計画されている。保有床の売却益を事業資金に充てる手法は地方都市の駅前再開発などでも利用されているものであり自己資金なしで事業が行える利点がある。ただし、私有地で実施する際には私的な行為であり法律に違反しない限り認められる

(仮称)万博記念公園駅前周辺活性化事業に関する意見書(様式第8号)別紙

大規模開発事業構想届出書：受付番号 第06-L-14号、15号、16号

事業区域 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

が、明治神宮外苑は全国からの勤労奉仕により植樹が行われ、万博跡地は国が国費を投じて造成したものであり、私有地とはみなせない。

2024年7月時点の計画では、用地①-bに第一カテゴリーの事業である、アリーナへの集客数を増加させることを目的としてレジデンスアリーナなどを併設するとされ、さらに第一カテゴリーの事業としてマンションの「住機能」の必要性が示されていた。この計画は2024年10月に吹田市のコンプライアンスに合致しないとして却下されている。今回、再提出された計画で、第一カテゴリーの機能を補完するために利用できる用地②、用地③にマンションのみが建設される。用地①-bでのマンションやレジデンスアリーナなどの建設を保留にしたまま、②敷地、③敷地にマンションのみを建設することは前回の計画と同様に吹田市からの認可が得られないのではないか。また、マンションのみの建設では第一カテゴリーの機能を補完している建築物にならず本事業の公募要項にも合致しないのではないかと。

万博跡地にマンションなどが建設されることなく、売却されることもなく、万博跡地が「文化公園」として一体的に管理されることが吹田市民によって期待されている。マンション売却益を事業資金とする方法を本事業において採用するならば公益に関し十分な議論、調査が必須ではないかと考える。建設するマンションの戸数が単に事業に必要な資金から逆算されているのではないかと推測する。それ故、吹田市の都市計画との間に不整合をもたらし本事業への市民の賛成が得られない根本的な要因になっているのではないかと。

【3】外周道路の外側(用地②および用地③)と外周道路との接続・連絡に関する意見

外周道路の北側に和貴会スローライフ千里(敷地面積1765.60m²、5階建て、56室)がある。アクセスは外周道路のみのようで、外周道路へのアクセス路は自転車専用道および歩道と直角に交差している。万博外周道路の北西に大阪大学の正門がある。外周道路と正門の間に緩衝帯として大学敷地に入り込む形でロータリー風の誘導路が設置されている。また、自転車専用道と歩道を横切るため見通しにも配慮している。

住宅棟用地②(計画戸数327戸、10階)および住宅棟用地③(計画戸数236戸、15階)と外周道路との関係は、大阪大学正門およびスローライフ千里と外周道路との関係に相応する。

外周道路は自動車道・歩道・自転車専用道で構成されている。計画戸数を勘案すれば外周道路と直角に交差する接続では不十分で、敷地と外周道路との間に広大な誘導路が必須と思われる。また、自転車専用道と歩道とも交差することから交通事故予防に対する十分な配慮が必要と思われる。

【4】用地②に建設されるマンションと周辺施設との関係に関する意見

建設予定のマンションは10階の建物で平均専有面積は75m²。全戸327戸分の駐車場を5階の機械式駐車場により確保する。万博跡地の中でも最高所に建設される。

用地②の西側の南にイトーピア千里万博公園(14階)がある。イトーピアの5階部分が用地②の高さに相当する。従って、イトーピアからの北方面の眺望がほぼ遮られ、用地②の

大規模開発事業構想届出書：受付番号 第06-L-14号、15号、16号

事業区域 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

マンション(西側)からの南方面の眺望もほぼ遮られる。プライバシーを相互に侵害する恐れがあり、建設された場合、双方の住民にとってお互い好ましくないマンションとなる。また、イトーピアからは太陽の塔を遠望できているが、マンション建設後はこの遠望が完全に遮られイトーピアの資産価値が下がる恐れがある。

用地②の東側の南に山田東中学校があり、中学校の北側にプールがある。用地②のマンション(東側)からプールを覗くことができる。

【5】 用地③にある標本地層(大阪層群アズキ火山灰層)が破壊されることに関する意見

この標本地層は日本万国博覧会記念機構と吹田地学会によって整備された。事業計画では標本地層は破壊される。この破壊が事業に見合ったものと考えていいのか知りたい。また、記念機構の業務のうち記念公園管理を引き継いだ大阪府民文化部府民文化総務課の見解を知りたい。

【6】 用地②および用地③でのマンション建設戸数の限度についての意見

用地②と用地③の敷地面積は $13400\text{m}^2 + 9740\text{m}^2 = 23140\text{m}^2$ で建設戸数は563戸、敷地面積/戸数は41.1。

イトーピア千里万博公園の敷地面積は約 11000m^2 で総戸数190戸14階、敷地面積/戸数は57.9。

Panasonic 工場跡地に建設された吹田 sustainable smart town(SST)は、JR 岸辺駅から徒歩10分、約2.3ha(約 23000m^2)の敷地、多世代居住型で総戸数362戸。商業施設としてオアシスタウン吹田があり、交流公園もある。敷地面積/戸数は63.5。

イトーピア千里万博公園や吹田 SST に比較すると、用地②および③に建設予定のマンションは、敷地面積の割に戸数が多い。商業施設がある吹田 SST と同程度の戸数が妥当とすれば、敷地面積/戸数=63.5として計算して $23140 \div 63.5 = 364$ 戸となる。さらに、外周道路との接続に伴う交通事故対策として機械式駐車場から自動車の平置きへの変更、誘導路の設置、周辺施設のプライバシー侵害への配慮などを考慮すれば364戸の半分程度の戸数が建設限度になると考える。

【7】 用地①-aに建設予定のオフィスビルと大型アリーナへの来場者数増との関連性に関する質問

この敷地は第一カテゴリーの必置機能・事業(スポーツや文化を通じて、大きな感動を与えることにより、国内外から多くの人々を集客する事業)を行うための敷地である。オフィスビル建設と第一カテゴリーの事業である集客する事業との関連は如何なるものなのか。

【8】 用地①-aに予定されている駐車場と外周道路との接続・連絡に関する質問

現在900台が駐車できる中央駐車場に大型アリーナが建設され、記念公園前交差点の東側から外周道路の内側に910台が駐車できる駐車場が新たに建設される。この駐車場と外周道路との接続は一カ所のみで歩道を直角に横切る形となっている。新たな駐車場用地となる部分にあるホテル阪急エキスポパーク(旧ホテルサンパレス：1990年竣工)は解体される。

大規模開発事業構想届出書：受付番号 第06-L-14号、15号、16号

事業区域 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

万博外周道路の混雑・渋滞が現時点でもひどいことになっている。外周道路の混雑・渋滞がさらにひどくなるのではないか。外周道路の拡幅が計画されているが駐車場への車の出入りが、人との接触事故がなく安全に、かつ信号待ちの車列を妨げることなくスムーズに行えるのか。

【9】用地①-aへの大型アリーナ建設に伴い路線バスの発着場が移動することに関する質問

計画図面からは中央駐車場の東側にあるバスの発着場をモノレール駅前に移動し、乗降終了後すみやかにバスを発車させる計画とみなせる。自然文化園やエキスポシティのみならず大型アリーナの利用者の増加が見込まれる。路線バス増発の可能性があるがこの計画で乗降場のスペースが十分確保されるのか知りたい。

意見書2の見解書

【1】吹田市が行ってきた万博跡地に関する都市計画と本事業の整合性に関する意見

(地区計画と本事業の整合性についての見解の確認)

本事業は、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に則っているものであり、条例に基づき必要な手続きを進めております。

大阪府府民文化部府民文化総務課との協議内容につきましては、多岐にわたるため詳細は控えますが、公募要項に記載された内容に基づき、協議を行っております。

(本事業が、避難所としての公園に与える影響についての事業者見解の確認)

事業計画地周辺には、広域避難地である万博記念公園周辺に加え、一時避難地が多数あります。事業計画地内の提供公園や開発広場、デッキなどの箇所については吹田市とも協議のうえ、災害時に備えた地域等との連携方策について検討いたします。

大阪府の見解につきましては、事業者からはお答えできません。

【2】用地②および用地③にマンションが建設され、敷地が売却されることに関する意見

(マンション用地売却に対する意見)

用地①ーbを外した変更計画（本事業計画）は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。

本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の3つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。

本事業では、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の複合的な街づくりをコンセプトに計画しており、用地②③で計画する共同住宅は、住機能を担う施設となります。住宅単体の事業とは異なり、周辺地域の活性化につながる複合的なまちづくりの一端を担う施設であることから、アリーナ・ホテル・商業と一体で開発される共同住宅も公益に資する施設であると考えます。

外周道路沿いの外側用地である用地②、用地③は用途地域が第1種中高層住居専用地域であり、千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区という特別用途地区の指定もございませんので共同住宅として開発する事は可能です。

【3】 外周道路の外側(用地②③)と外周道路との接続・連絡に関する意見

敷地と外周道路との間には広大な誘導路を設ける予定はございません。出入口と自転車専用路、歩道とが交差する事につきましては、カーブミラー等を設置し、安全対策に務めて参りたいと考えております。

【4】 用地②に建設されるマンションと周辺施設との関係に関する意見

一般的に将来にわたる周辺の進化と変化に伴い、環境は変わって参ります。眺望や景観は、資産価値に影響を与える要素であると認識しております。そのため、周辺環境との調和を重視しつつ、地域全体の価値向上に寄与も考慮し設計を進めてまいります。また、マンション建設に伴い新たな住民が加わることで、地域の利便性や活気が高まり、結果としてエリア全体の資産価値の向上につながる可能性もあり、個別の資産価値については多くの要因が影響するため、一概に申し上げることは難しい状況です。プライバシーに関しましては、中高層協議の説明時には詳細の説明をさせていただきます。中高層協議の説明時には山田東中学校に対しまして、学校及び教育委員会と協議を進めて参りたいと考えております。

本事業では、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の複合的な街づくりをコンセプトに計画しており、これまで複数回実施した意見交換会においても住宅の説明を行ってまいったものと認識しております。

周辺住民の皆さまから様々なご意見があるのは承知しておりますが、本環境影響評価手続も含め、必要な手続を実施していく中で、周辺住民の皆さまにとって、より良い計画となるよう努めてまいります。

【5】 用地③にある標本地層（大阪層群アズキ火山灰層）についての意見

現状、アズキ火山灰層の露頭があるエリアは開発対象エリアであるため、現状のまま保全することは難しいものと考えています。ただし、提供公園の一部をアズキ火山灰層の露頭地として残すなど、保全方法について検討し、関係機関と協議します。

また、記念機構の記念公園管理を引き継いだ大阪府府民文化部府民文化総務課の見解につきましては、事業者からはお答えできません。

【6】 マンション計画戸数に対しての意見

建築基準法及び吹田市開発事業の手続等に関する条例等に基づき、当地の有効活用、事業性、棟配置等を鑑みて、マンション戸数を決めておりますので、敷地面積から算出しているわけではございません。戸数は計画通り進めて参りたいと考えております。また、戸数に対する付置義務台数を確保する為、機械式駐車場から平置き駐車場への変更は考えておりません。

外周道路への接道に対する安全対策につきましては、カーブミラーの設置等を含め、今後検討して参りますので、誘導路の設置は考えておりません。

【7】 公募要項第一カテゴリー事業とオフィスビル計画の関連性についての確認

第1カテゴリーとしてアリーナに加え、本事業では、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の複合的な街づくりをコンセプトに計画しており、オフィスビルは職（働く）機能を担う施設となります。

【8】 用地①-a 駐車場への外周道路からの出入りに対する懸念

・不特定多数の車両が出入りする用地①-a では、1車線分（右折レーン）拡幅をするとともに、外周道路から直接入出庫は行わず、万博記念協会前交差点を介して右折入庫・右折出庫させるなど、本線（3車線）の通行への影響を最小化するように検討しています。

【9】 路線バスバースの将来的なスペースの確保に対する懸念

現状の5バース（路線バス（降車1+乗車3）、迎賓館送迎1）に対し、ロータリー北側に7バースを計画しており、将来的な増発に対応可能と考えております。

意見書・再意見書

2025年4月10日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号

()

吹田市開発事業の手続等に関する条例第17条 第1項 第3項の規定により、次の
 説明報告書に対する意見書
 とおり 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他、45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	本事業の資金計画の開示をお願いします。 本事業は事業予定地の中にオフィスビルやマンションを同時に建設しその売却益で事業資金を賄うものです。いわゆる保有床の売却益が事業資金の一部になり事業者の負担は軽くて済みます。私有地であれば法律に違反しない限り特段の問題はありませんが万博跡地のように国が造成した土地で本来なら国有地として扱うべき土地にこの方法を用いるのは如何なものかと考えます。 当初の計画では用地①-b、②、③に建設する1151戸のマンション建設で、建設費を賄う予定だったと聞いています。ところが、今回は、用地①-bに建設するマンション548戸を除外し、外周道路外側の用地②、③のマンション建設(563戸)だけで、アリーナ建設のすべての費用が賄えるとの事。しかも用地②、③には前回の計画において用地①-bに計画されていたレジデンスアリーナやマラソンコースもなく大型アリーナの機能を補完する機能は全くありません。当初の計画の半分の戸数のマンション建設で大型アリーナが建設できるのは何かおかしくないですか？また、大型アリーナの機能を補完できないマンション建設は本事業の公募要項を満足していますか？ 本事業予定者の決定が令和3年(2021年)9月ですが現在までに既に4年弱経過しています。この間の建築資材や人件費の高騰を考えれば、当初計画の約半分のマンション建設で事業資金が賄えるのであればどのような資金計画だったのでしょうか？資金計画の開示を要求します。				
※受付年月日	R7年 1月 5日	※受付番号	第 06-L-14 06-L-15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。

意見書 3 の見解書

【事業資金計画の開示要求】

用地①-a については「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」に則り、進めて参りたいと考えております。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。結果として現状は、用地①-b を除く用地①-a 及び用地②③での全体計画になりますが、公募当時のコンセプトを変えることなく事業を進めております。

用地①-b を外した変更計画（本事業計画）は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。

本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の 3 つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。

マンション戸数は建築基準法及び吹田市開発事業の手続等に関する条例等に基づくとともに、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。

様式第 8 号

意見書・再意見書

R 7 年 5 月 26 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 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 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について				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市				
予 定 建 築 物	☐ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 ()				
意 見 の 内 容	別紙参照。				
※受付年月日	R7 年 1 月 15 日	※受付番号	第 06-1-14 号 06-1-15 号 06-1-16	※受付印	受付 開発審査室 7.6.-4 第 号
※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。

投書・提案・意見

27 年 5 月 26 日

氏名

注意：匿名、無記名の「投書、提案、意見」の受理はいたしません。

投書、提案、意見は理事会、自治会において検討し回答を行います。

(内容)

1. 住宅棟②・③の敷地内に建設されるマンションの出入口は、
完成後も歩道および自転車通路を横断し、外周道路へ接続
される予定でしょうか。

2. アリーナおよび①-bの建設期間中は、駅までの迂回路を利用
する必要があります。しかし、夜間は周辺道路の視認性が
低下し、現在も通行人が少ないため、様々な問題が生じて
おります。防犯対策として十分な明るさの街灯を設置していただ
くことを望みます。

3. 大規模開発の工事期間中における近隣住民への影響について、
事前に周知するための資料を工事開始前に配布していただくよう
要望します。

主な内容として、以下の点を明記いただければ幸いです。

・ 工事期間中の緊急車両対策について教えて欲しい

理由 エキスポジ建設時にも配慮してもらっていましたが、

工事に伴う車両の増加や周辺道路が混雑し、

交通規制により、外周や

緊急車両が通行できなくなる事が予想されます。

緊急事について対策いただけるようお願いいたします。

・ 利用できない道路について

理由 工事期間中、一部の道が通行不可となることで、

住民が駅やショッピングモールへ移動する際の経路について

詳しく教えてほしいです。

住民の安全と利便性確保の観点から、早期の情報提供を
お願いします。

意見書 4 の見解書

- 1, 完成後、歩道及び自転車道路を横断し、外周道路への接続を予定しております。
2. 防犯対策と致しまして、必要に応じて街灯の設置を検討致します。
3. 工事資料につきましては施工業者決定後、工事着手前には周知させていただきます。
また、工事期間中の緊急車両対策につきましては施工業者決定後、申し伝え、運行経路につきましても、施工業者決定後、工事着手前には周知させていただきます。

様式第8号

意見書・再意見書

7年6月1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続等に関する条例第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 提出します。
見解書に対する再意見書

開 発 事 業 の 名 称	近隣マニエーション アリーナ建設		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市		
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()		
意 見 の 内 容	① マニエーション建設について、外周道路沿いに新しく建設される内容の説明会にて聞きました。1丁目の景観、外周道路沿いに4丁建設のこと圧迫感があります。山田町の道路は細く曲がりくねっている、1丁目の学校も小さいです。付近に高層者施設、障害者施設あり、交通量の増加も考え、1丁目階下にして下さい。 ② 山田東の 櫻切山から下陣外周に合流する道路沿いにセメタリーの生息地です。自然の宝庫 つぶさないで下さい!! またマニエーション建設地 アスファルトのあたり野鳥たくさん ③ アリーナ建設反対!! かみバ、下陣公園内フェスの時、外周道路にネムタラの生活道路もあり、渋滞にもなります。またかみバ試合あり、ゴミ散らかす対策も必要です。野鳥もなんとかしてほしい		
※受付年月日	R7年1月15日	※受付番号	06-L-14 第06-L-15号 06-L-16
※備 考	※受付印 受付 開発審査室 7.6.-4 第 号		

- 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。

意見書 5 の見解書

- ・マンション計画については隣地から一定離隔を取った上で計画をしております。また車の道路への侵入については、カーブミラー等安全対策を行ったうえで設計を進めさせていただきます。
- ・本事業では、「吹田市環境まちづくり影響評価条例」に基づく環境影響評価を実施しており、動植物および生態系についても調査、予測および評価の対象としております。現地調査は既に実施しており、ヒメボタルの発生時期である5月に夜間調査も実施しましたが、調査範囲内では確認されませんでした。
ヒメボタルは、その生息地である吹田千里緑地第4区とともに天然記念物に指定されております。高町池周辺および山田西公園でも生息が確認されているようですが、本事業計画地からはかなり距離（1km程度）があります。本種は、生息地が限られ（樹林や竹林などの下で、適度な湿り気があるところ）、行動範囲も狭いため、本事業による影響はないものと考えております。
また、鳥類については、キジバト、ハシブトガラス、ヒヨドリ、ムクドリ、スズメなど、市街地や都市公園などでみられる種を確認しております。緑化計画にあたっては、周辺の緑地との連続性も考慮しながら、それらの鳥類などへの配慮も行っております。
- ・本事業において、現状の特異日の交通混雑を根本的に解決することは不可能であるものの、本事業で様々な交通対策を講じることで、著しい交通混雑が発生する特異日の増加を最小限に留めるよう努めてまいります。また、本計画施設の利用者が周辺の生活道路に進入しないよう、ルート案内や施設内でのアナウンスを行うとともに、吹田市環境影響評価審査会の意見なども踏まえ、対策を検討してまいります。
本計画施設利用者の敷地外での行為については、周辺住民の皆さまの生活環境を損なわないよう、施設内でのアナウンスなどにより協力をお願いいたします。

様式第8号

意見書・再意見書

2025年6月1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続等に関する条例第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①a,②,④ 敷地		
事 業 区 域 の 位 置	吹田市千里万博公園23-17、4丁目45-4、4丁目45-7		
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☒ その他 ()		
意 見 の 内 容	別途添付		
※受付年月日	25年1月15日	※受付番号	06-2-14 第06-2-15号 06-2-16
※備 考			※受付印 受付 開発審査室 7.6.-4 第 号

- 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。

別添資料

本事業については、まちづくりをコンセプトの一つとして暮らしの事業として2号敷地、3号敷地のマンション建設を進めている。しかし、このコンセプトの中心であった1a号敷地の計画が条例に適合しないとして変更することになった。1a号敷地には、少なくとも分譲マンションのような住宅建設はできないことが明確になった。2号敷地、3号敷地の分譲マンション建設の規模は一定程度大きい、2つのマンションの建設で、くらしのまちづくりと主張するのは通常はありえない。コンセプトが成立していない。しかし、昨年のアドバイザー会議では1a号敷地の計画は白紙のまま、コンセプトは成立しているとして、2号敷地、3号敷地の計画を前倒しで進めることを了承している。

そもそも、本事業が条例に適合しない計画であったのは、吹田市条例をみれば明白であり、これは最初の事業選定時点での問題である。選定したアドバイザー会議のメンバーに2名を追加したアドバイザーによる会議で昨年の計画変更を諮問したのは、自らの決定を否定できないメンバーによる会議であるため、その判断に大きな問題があると考え。すべての手続きがアドバイザー会議への諮問結果を出発点にしているため、そこでの審議やメンバーの妥当性を検証する必要があると考える。

以上を踏まえて以下の質問、意見を述べる。

1. 事業を選定した経緯が不明確であり、大きな疑義がある。そのため、事業選定した際の非公開となっている議事録の速やかな公開を求める。
2. 1a号敷地の計画が白紙で、住宅建設をおこえない状況で、コンセプト維持可能の判断根拠を明確にすべきである。そのために、別途の第三者メンバーによる審議を依頼したい。別途の第三者メンバー選定は議会の承認を得るなど、透明性のある選定を依頼したい。
3. 2号敷地、3号敷地も万博記念公園の一部であるため、土地も売却する分譲マンション建設ではなく、公益のための事業に変更して欲しい。落選した事業部分のマスキングなどは当然問題ない。
4. 昨年の計画変更のアドバイザー会議の審議ではメンバーに新規に加わった弁護士が、1a号敷地の計画が決まるまでは少なくとも2号敷地、3号敷地の建設は控えることを考慮する必要があると発言している。現状ではコンセプトが成立していないという発言と考えるが、この発言の吟味をせずに、コンセプトと計画変更が成立するロジックを説明して欲しい。

以上は、2号敷地、3号敷地に分譲マンション建設に反対の立場としての意見、質問であるが、現状で計画が進行している状況を鑑みて、そのまま進行するとした場合の意見、質問を以下に述べる。

5. まちづくりをコンセプトのひとつとして提案しているが、今回の2号敷地、3号敷地の至近距離に既存のマンションがあり、また、山一地区、北山田地区には多くの住民

(住戸、商店など)が居り、既にまちが存在している。したがって、くらしとまちづくりと称するなら、既存の地域住民とのまちづくりを入れた計画で進めて欲しい。現在の計画では既存のまちを全く無視した計画であり、現状の2つのマンション建設ではくらしのまちづくりのコンセプトを達成できないと考える。現在までにそのような発想での提案など何もなく、地域住民を無視した事業提案が地域住民の強い反対にも繋がっていると思われる。地域でのイベント、防災、防犯など、アリーナを含む新規事業と有機的に地域がつながるような、既存の地域住民のくらしを含んだ計画づくりが必要と考える。それは、新たに分譲マンションに住む住民にとっても有益と考える。事業者には是非、積極的に提案して欲しい。

6. 防災については、本事業の建設範囲での対策は述べていたが、大きな防災拠点づくりの事業にもなると考える。大災害が生じた時に広範な地域の防災拠点として稼働できるのか、どう考えているのか具体的に提示して欲しい。
7. 本事業が進むと多くの人の流れが想定されるが、既存の地域住民にとって、防犯強化が課題となる。地域の防犯強化には経費もかかるし、どのように防犯強化するかが課題となると考える。地域への防犯体制への経費補助や地域の防犯強化への責任、対応をどう考えているかを具体的に提示して欲しい。
8. 交通問題解消は本事業の大きな課題である。現時点でも大きな渋滞など生じており、現在の解決策案を実行しても解決にいたるとは思えない。問題ないとするシミュレーション結果を公開して欲しい。また、現行計画で交通問題が解決するとするなら、まずは既に問題がある現状を解決するために、先行して道路の拡幅、新規ルート建設、モノレールの増便などを実行して欲しい。それで、現状が大きく改善するかの確認も必要である。これは、まだ予算も立てていない大阪府の問題でもあるため、事業者と大阪府の両方から回答をして欲しい。
9. 1a号敷地の計画を早く提示して欲しい。スポーツ、文化、レクリエーションなどの拠点とするなら、既にスポーツやコンサートなどのための大規模アリーナを計画されているため、より身近な文化的な活動、事業を推進する施設の建設（茨木市のおにくるのような施設）、あるいは、スポーツの底辺推進事業として、ジュニアのためのナショナルトレーニングセンター、その合宿所なども良いと考える。あるいは、かつてのエキスポランドのような都会型の遊園地なども要望は多い。公共に帰するものを望みます。
10. 3号敷地にはアズキ火山灰層の露頭があることが知られている。この露頭では、90万年前に南方から飛来した火山灰が積もっているという自然の驚異を知ること、地域の子どもの教育学習にも貢献している。露頭の分布調査を吹田地学会によって本年にも行っていただいております、それを参考に、是非、地域での貴重な文化財産として一部でも残して欲しい。

以上

意見書 6 の見解書

1. 大阪府における文書の開示については、事業者からはお答えできません。
2. 本事業計画は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。
本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の3つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。
別途の第三者メンバーによる審議及びそのメンバー選定等につきましては、事業者からはお答えできません。
3. 本事業では、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の複合的な街づくりをコンセプトに計画しており、用地②③で計画する共同住宅は、住機能を担う施設となります。住宅単体の事業とは異なり、周辺地域の活性化につながる複合的なまちづくりの一端を担う施設であることから、アリーナ・ホテル・商業と一体で開発される共同住宅は公益に資する施設であると考えます。
4. 前項 2 と同様の回答になります。
5. 用地②、用地③の共同住宅においては、用地①-a のアリーナやホテル商業と一体事業として環境アセスメントを進めております。その手続きの中で意見交換会や審査会があり、地域の方や有識者の意見も踏まえながら計画を進めてまいります。環境アセスメントでは既存の周辺エリアとの調和や防災といった地域と関係した内容についても意見交換・審査されるものと思っておりますので、環境アセスメントにおいて適宜お示しをさせていただきます。
6. 事業計画地周辺には、広域避難地である万博記念公園周辺に加え、一時避難地が多数あります。事業計画地内の提供公園や開発広場、デッキなどの箇所については吹田市とも協議のうえ、災害時に備えた地域等との連携に関わる取組を検討いたします。
7. 施設利用者の敷地外での行為については、周辺住民の皆さまの生活環境を損なわないよう、施設内でのアナウンスなどにより協力をお願いいたします。
また、防犯カメラの設置等、犯罪を発生させないまちづくりに関する取組を行うと

ともに、犯罪に備えた地域等との連携に関わる取組を検討してまいります。

8. 本事業において、現状の特異日の交通混雑を根本的に解決することは不可能であるものの、本事業で様々な交通対策を講じることで、著しい交通混雑が発生する特異日の増加を最小限に留めるよう努めてまいります。また、本計画施設の利用者が周辺の生活道路に進入しないよう、ルート案内や施設内でのアナウンスを行うとともに、吹田市環境影響評価審査会の意見なども踏まえ、対策を検討してまいります。今後、交通流シミュレーションを実施し、吹田市環境影響評価審査会の意見なども踏まえ、効果的な交通対策を環境アセスメントの中でお示しいたします。

本事業での交通対策として、現状の問題解決に対する道路の拡幅、新規ルートの建設、モノレールの増便などを環境アセスメントで検討しているところです。また、大阪府の回答については、事業者からはお答えできません。

9. 用地①ーbの計画については、大阪府や関係機関とも相談させていただきながら検討を進め、今後、大阪府に提案してまいります。

10. 現状、アズキ火山灰層の露頭があるエリアは開発対象エリアであるため、現状のまま保全することは難しいものと考えています。ただし、提供公園の一部をアズキ火山灰層の露頭地として残すなど、保全方法について検討し、関係機関と協議します。

様式第8号

意見書・再意見書

2025年2月27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続等に関する条例第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		
事業区域の位置	吹田市山田東4-45-4 と 45-7		
予定建築物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他()		
意見の内容	※ABCハウジング駐車場跡地に分譲マンション 建築反対を強く求める 別紙参照		
※受付年月日	R7年1月15日	※受付番号	第 号 06-2-15
※備考			※受付印 06-2-16 受付 開発審査室 -7-1-3 第 号

- 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。

ABCハウジング駐車場跡地に分譲マンション建築反対を強く求める

強く反対理由

※提案書3ページ事業の目的に、このパブリックスペースに分譲マンション(共同住宅)

を建てる目的、必要性が書かれていない、絶対には必要でないということである。

まして万博記念公園と一体をなすパブリックスペース(公共の場所)、用地②、用地③に、土地を分けて売る分譲マンションの必要性があるのか、用地2用地3を今のまま駐車場として使えば自然に対する負荷も一番少なく、大災害発生時にも、住民の避難場所になる。

大阪府と吹田市は目先だけでなく、こう言う長い目で将来を見据えて行動するのが、行政にしか出来ない仕事ではないのか、どう考えているのか。 回答を。

※昨今では、大阪梅田北地区の開発でも、緑と自然を町作りに取り戻そうとする動きがあるのに、大阪府と吹田市は今ある貴重な緑地を破壊してまで、ましてや長年この地域に住み、これからも住み続け、真面目に府、市の為に府民税や住民税、固定資産税を納めてきた地元住民が大反対しているのになぜ計画を進めるのか。

提出された事業計画書に不備がなければそのまま何でも通すのか。地元住民の反対の声は誰が聞いてくれるのか、市民としては吹田市しかないのではないですか。

疑問である。 回答を。

2025年2月

意見書7の見解書

現在は用地①-aのアリーナ、ホテル、商業施設、用地②、用地③のマンションが全体計画となっております。「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」に則り、進めて参りたいと考えております。外周道路沿いの外側用地である用地②、用地③は用途地域が第1種中高層住居専用地域であり、千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区という特別用途地区の指定もございませんので共同住宅として開発する事は可能です。

本計画は「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」を融合させた複合的な街づくりをコンセプトに計画しております。用地②および③において計画する共同住宅は、住機能を担う施設です。これらは周辺地域の活性化にも寄与し、まちづくりの一端を担う重要な施設となります。将来的に継続するコミュニティの形成には、長期的に居住する方々の存在が必要です。こうした観点から、借地方式ではなく、大阪府から土地を取得し、分譲による共同住宅を計画しております。

周辺住民の皆さまから様々なご意見があるのは承知しておりますが、必要な手続を実施していく中で、周辺住民の皆さまにとって、より良い計画となるよう努めてまいります。

事業計画地周辺には、広域避難地である万博記念公園周辺に加え、一時避難地が多数あります。事業計画地内の提供公園や開発広場、デッキなどの箇所については吹田市とも協議のうえ、災害時に備えた地域等との連携方策について、取組を検討いたします。

大阪府・吹田市へのご意見には、事業者からはお答えできません。

2025年4月10日

吹田市長宛

住 所

氏 名

電話番号

吹田市開発事業の手続等に関する条例第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				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田東4丁目45-4他、45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	なぜ②敷地および③敷地にレジデンスアリーナの建設がないのですか？ 令和6年(2024年)7月に吹田市に提出された本事業に関する「大規模開発事業構想届出書」には、「スポーツ・文化のある暮らし」を実現し昼夜を問わずエリア内に存在させるため大型アリーナの機能を補完するものとして①-b敷地に588戸のマンション、レジデンスアリーナ、レジデンス管理組合、スポーツ・レクリエーション広場、ランニングコース、共用棟が計画されていました。この「大規模開発構想届」は吹田市の条例に規定する要件を満たさないとして受理されていません。今回、①-b敷地の計画は保留とし、②敷地、③敷地にマンション563戸のみを先行して建設する計画が提出されています。これは吹田市の条例の要件を満たしていますか？また、本事業の公募要項にある、第1カテゴリーの機能を補完するために使用できる用地②および③の要件を満たしていますか？ 万博記念公園跡地は一体的に管理され緑豊かな「文化公園」として維持・管理され後世に伝えられるべきであるとするのが万博記念機構が掲げ、万博記念機構の公園管理事業を引き継いだ大阪府の条例にある目的です。また、吹田市議会は吹田市とともに2007年12月に万博跡地の売却の禁止やマンション建設の禁止を国および大阪府に要望しています。さらに吹田市は2011年3月に万博跡地をスポーツ・レクリエーションの特別用途地区に指定し跡地への建築制限をする条例を制定しています。外周道路の外側はこの条例の制限の範囲外ですがここは公園の緩衝帯・緑地帯として維持されてきた用地でありここに居住することなど想定していなかったはずで、①-b敷地ではなく②、③敷地へマンションを建設することが吹田市条例の要件を満たし同時に本事業の公募要項も満たすことになるのでしょうか。むしろ、本事業における主目的が地域の活性化への寄与ではなく事業者の開発利益の優先であることをはからずも露呈しているのではないのでしょうか。事業者の見解をお聞かせください。				
※受付年月日	27年 1 月 15 日	※受付番号	第 06-L-15 号 06-L-16	※受付印	受付 開発審査室 7.4.10 第 号
※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。

意見書 8 の見解書

外周道路沿いの外側用地である用地②、用地③は用途地域が第 1 種中高層住居専用地域であり、千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区という特別用途地区の指定もございませんので共同住宅として開発する事は可能です。

用地①-b を外した変更計画（本事業計画）は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。

本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の 3 つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。

建築基準法、吹田市開発事業の手続等に関する条例等及び公募要項に基づき大阪府及び吹田市と協議の上、計画を進めており、条例適合や公募要項を満たしているかどうかは事業者としてお応えできる立場にございません。レジデンスアリーナ等は用地①-b での共同住宅を検討していた時の計画案であり、用地①-b を除いた用地②③での共同住宅への計画変更に伴い、戸数規模は減少いたしました。

それに伴い共用部の規模も縮小しており、規模に応じた取り組みを検討しております。事業者としては、規模は変わったものの当初コンセプトにおける共同住宅の役割である「住（暮らす）」の機能を担うことはできるものと認識しております。

周辺住民の皆さまから様々なご意見があるのは承知しておりますが、必要な手続を実施していく中で、周辺住民の皆さまにとって、より良い計画となるよう努めてまいります。

意見書 再意見書

2025年4月10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
 説明報告書に対する意見書とおり 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他、45-7		
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()		
意 見 の 内 容	②および③敷地の土地をなぜ売却するのですか？ 万博記念公園の南側にある吹田スタジアムやEXPOCITYは大阪府からの一般定期借地であることから、契約期間終了後大阪府のコントロールが出来る様に成っています。 万博記念機構は万博記念公園が緑に包まれた「文化公園」として一体的に管理・維持し、将来の世代に引き渡すことを目的としていました。吹田市は万博記念機構の廃止決定を受けて2007年12月に国および大阪府に対し、万博記念公園が将来にわたって緑に包まれた文化公園として維持・管理されるよう万博跡地の売却の禁止、マンション建設の禁止についての要望書を提出しています。また、2011年3月には万博跡地をスポーツ・レクリエーションの特別用途地区に指定しています。 万博跡地が民間へ売却されれば、土地の利用について大阪府、吹田市などの行政によるコントロールがなされずこれまで吹田市が行ってきた都市計画との間に齟齬が生じるおそれがあります。この点について事業者はどのように考えますか。また、万博記念機構の公園管理事業を引き継ぎ、本事業の発注者でもある大阪府府民文化部の府民文化総務課からどのような指示・指導を受けているのでしょうか。 また、万博跡地は国が造成したものでありこのような土地を売却するのであれば最低限一般競争入札を行うべきでしょう。万博公園の環境保全および後世への遺産の継承のために土地の売却をやめ公募要項にあった50年間の一般定期借地にするべきと考えます。		
※受付年月日	2025年 4 月 10 日	※受付番号	第 06-L-15 号 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。

意見書 9 の見解書

外周道路沿いの外側用地である用地②、用地③は用途地域が第 1 種中高層住居専用地域であり、千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区という特別用途地区の指定もございません。

本事業計画は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。

本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の 3 つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。

なお、本事業の実施にあたっては、吹田市、大阪府と協議の上進めております。内容につきましては、多岐にわたるため詳細は控えますが、公募要項に記載された内容に基づき協議を行っております。

土地売却の一般競争入札の是非に加え、売却を取りやめ、50 年間の一般定期借地契約による賃貸借にすることにつきましても、事業者からはお答えできません。

意見書 再意見書

2025年4月10日

吹田市長宛

No

10

住 所

氏 名

電話番号

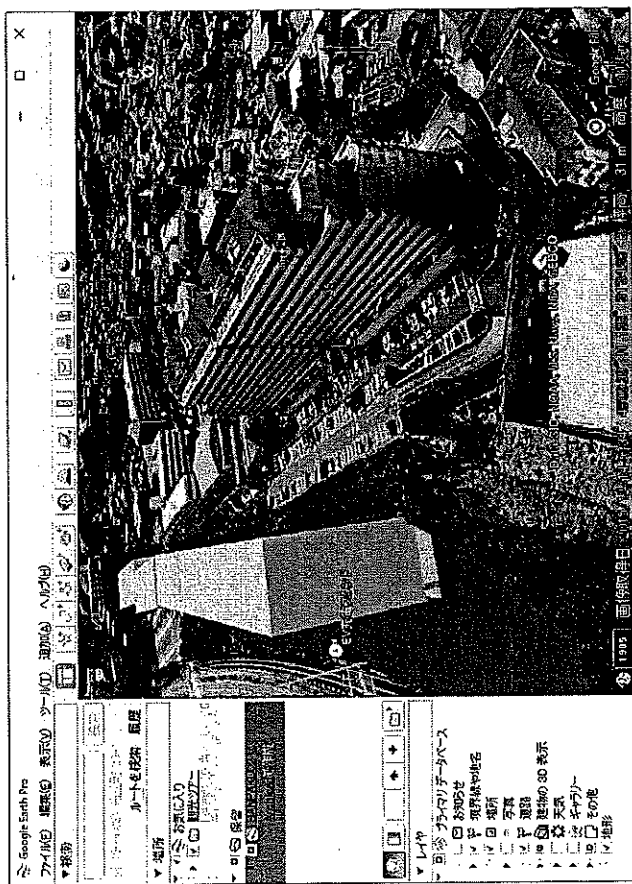
()

吹田市開発事業の手続等に関する条例第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。

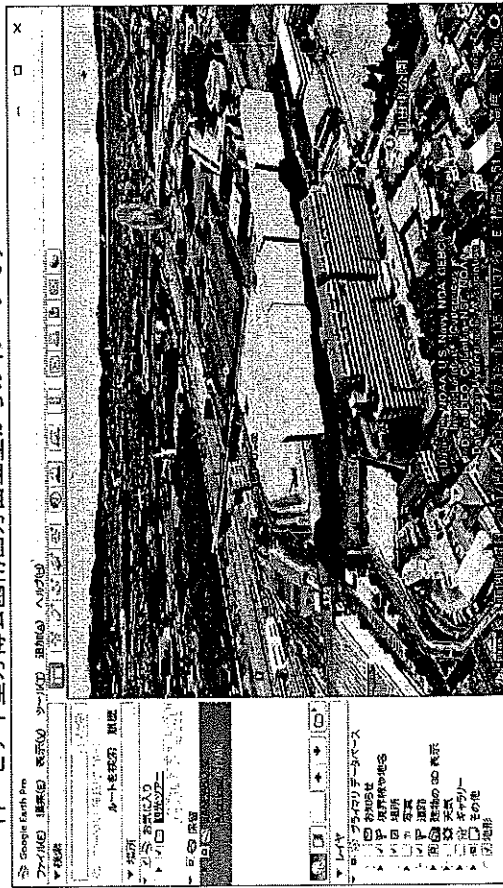
開 発 事 業 の 名 称	(仮称)万博記念公園駅前周辺地区活性化事業				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田東4丁目45-4他、45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	②敷地に建設されるマンションは、イトーピア千里万博公園に対する配慮が全く感じられません。 ①当マンションからの北方への眺望が壁の様な不細工なマンションで完全に遮られます。 ②当マンションと建設されるマンションは互いにプライバシーを侵害する関係になります。 ③山田東中学の中学のプールに取ってプライバシー侵害と成りそう。 ④5階建ての立体駐車場を今時作りますか？古いマンションの立体駐車場は、自走式に変える所があります。立体駐車場は維持費が高くて困っています。 事業資金確保のために②敷地と③敷地に563戸のマンションを建設することがそもそもの誤りでは？ 保有床の売却益で事業資金を調達する方法は私有地で行う場合、法律に適合していれば問題ないと思います。しかし、②敷地および③敷地は吹田市の特別用途地区にこそ指定されていませんが外周道路の緩衝帯および緑地帯として管理されてきており、まさかここにマンションを建てるなど想定していないはずです。万博跡地にマンションを建設することは万博記念機構が掲げていた目的である万博跡地を文化公園として後世に引き継ぐことや吹田市が構想しているスポーツ・レクリエーション地区としての都市計画に合致しません。本事業に対する賛成が少ない（因みに当マンションにおける②敷地へのマンション建設賛成は190戸中4戸）ことの原因ではないでしょうか。 別紙参照：イトーピア千里万博公園の北側に建設予定のマンションができたときのイメージ				
※受付年月日	27年 6月 15日	※受付番号	第 06-L-15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。

イトーピア千里万博公園北側に建設予定のマンションが出来たときのイメージです



イトーピア千里万博公園南西方面上空からのイメージです



情報提供に協力者

2025/4/10

計画概要

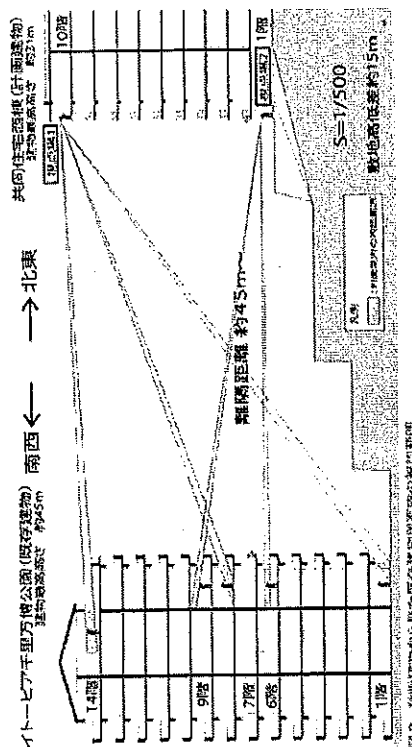
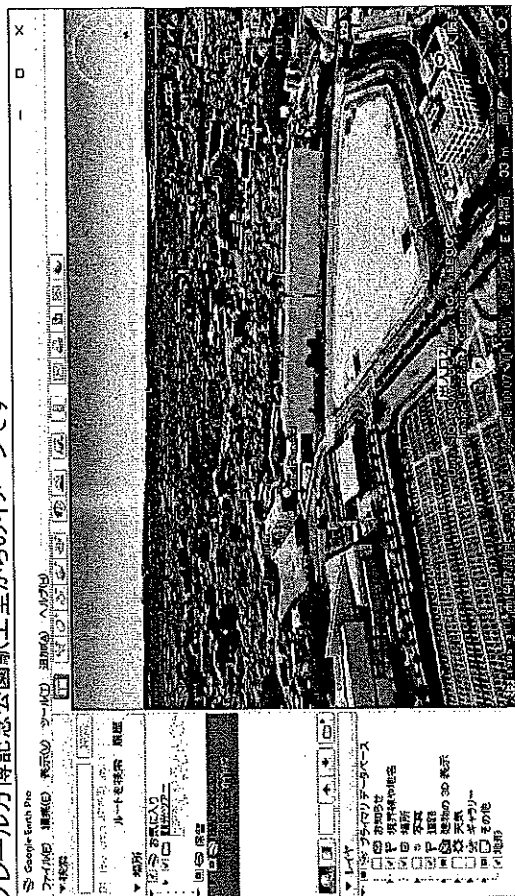


図9 北側住宅から見た既存建物西側の周辺状況

モノール万博記念公園駅上空からのイメージです



No

10

意見書 10 の見解書

①北側眺望を遮る規模であることは理解しており、建築規模については事業計画地に適用される法令を満たした計画としております。

②相互にプライバシーがある事は理解しておりますが、一定離隔を取った上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は詳細の説明を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。

つきましては、ご了承をいただいたうえで敷地内に入らせていただき、状況の確認・撮影・検証をさせていただきたく存じます。

③相互にプライバシーがある事は理解しておりますが、一定離隔を取った上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は詳細の説明をさせていただきます。

中学校敷地と計画敷地には高低差がございます。

今後、ご了承をいただいたうえで山田東中学校の敷地内に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いと考えております。

④吹田市開発事業の手続等に関する条例に基づく附置率分の台数確保のため機械式駐車場を採用しております。

外周道路沿いの外側用地である用地②、用地③は用途地域が第1種中高層住居専用地域であり、千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区という特別用途地区の指定もございませんので共同住宅としての開発は可能です。ただし用地①-aとの一体事業であるという観点から周辺エリアも考慮し計画は進めてまいります。

また、事業資金については、企業運営に関する情報でありますので、お答えは差し控えさせていただきます。ご理解下さい。

2025年4月10日

111

吹田市長宛

住 所

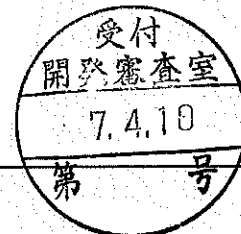
氏 名

電 話 番 号

()

吹田市開発事業の手続等に関する条例第 17 条 第 1 項 第 3 項 の規定により、次の
説明報告書に対する意見書
とおり 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 他、45-7		
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()		
意 見 の 内 容	②、③敷地のマンション建設と敷地売却は大阪府の万博記念公園の条例に違反していませんか？ 今回の②敷地および③敷地におけるマンション建設と事業者への敷地売却は日本万国博覧会の跡地を一体的に管理し「緑に包まれた文化公園」として維持するとした大阪府の条例(大阪府日本万国博覧会記念公園条例)に違反していると思います。この点について、事業者としてどのように考えるのか説明してください。また、万博記念機構から万博記念公園の管理業務を引継ぎ、同時に、本事業の発注者でもある大阪府府民文化部府民文化総務課からどのような指示・アドバイス・承認などを受けているのか説明して下さい。 大阪府日本万国博覧会記念公園条例 平成二十五年十二月二十四日 大阪府条例第百二号改正 平成二六年三月二七日条例第二五号 (目的) 第一条 この条例は、人類の進歩と調和を主題として開催された日本万国博覧会の跡地(独立行政法人日本万国博覧会記念機構法を廃止する法律(平成二十五年法律第十九号)附則第二条第四項の規定により府が承継する土地及び同法附則別表に掲げる土地をいう。)を、その理念を継承して日本万国博覧会記念公園(以下「日本万博記念公園」という。)として一体として管理し、これを緑に包まれた文化公園として運営するとともに、都市の魅力の創出を図ることを目的とする。 (設置) 第二条 府民に緑に包まれた憩い及び活動の場を提供し、もって府民の健康で文化的な生活の確保に資するため、大阪府立万国博覧会記念公園(以下「万博公園」という。)を吹田市千里万博公園、清水、山田北、山田東三丁目及び山田東四丁目並びに茨木市南春日丘三丁目及び南春日丘五丁目地内に設置する。		
※受付年月日	25 年 1 月 15 日	※受付番号	第 06-L-15/06-L-16 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。

意見書 11 の見解書

本計画を進めるにあたり、大阪府日本万国博覧会記念公園条例適合については各種行政と協議の上計画を進めており、公募要項への適合についても適宜大阪府と相談の上、進めさせていただいております。

本事業計画は、公募要項にある「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」といった基本コンセプトが維持されていること等から、大阪府の戦略本部会議で事業を進めていくことが決定されております。

本事業計画の事業コンセプトの維持につきましては、「楽（遊ぶ）・住（暮らす）・職（働く）」の3つの機能のうち「住（暮らす）」の機能を、用地②③の共同住宅が担う計画となっております。

大阪府府民文化部府民文化総務課との協議内容につきましては、多岐にわたるため詳細は控えますが、公募要項に記載された内容に基づき協議を行っております。

2025年4月10日

12

吹田市長宛

住 所

氏 名

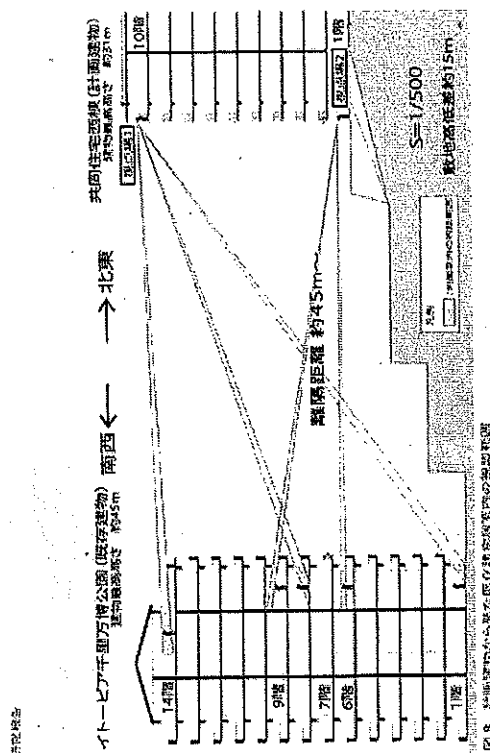
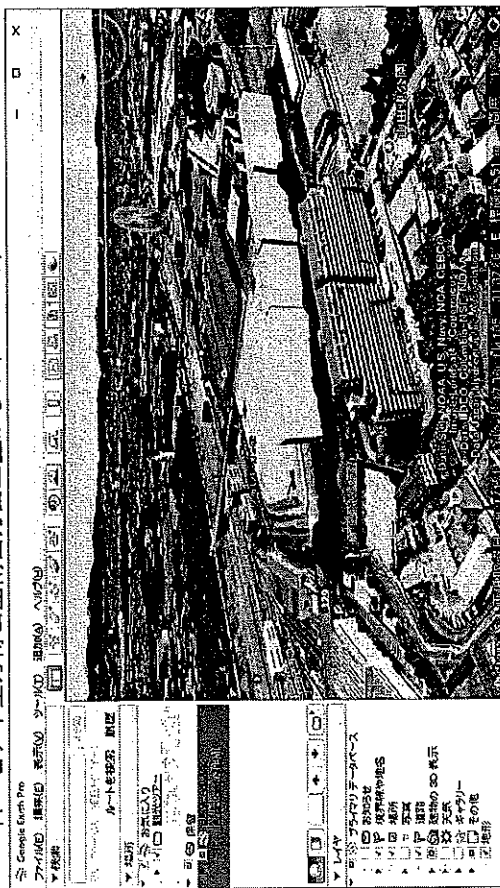
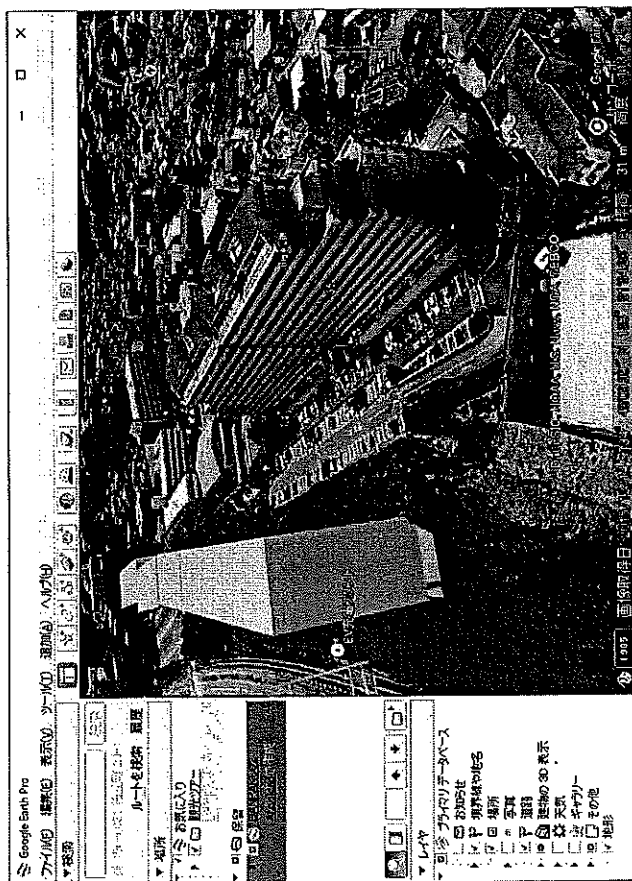
電話番号

()

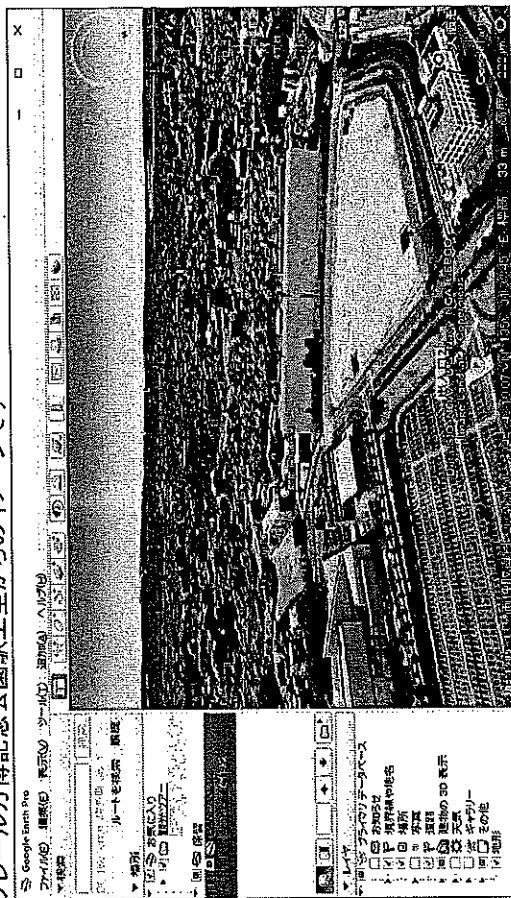
吹田市開発事業の手続等に関する条例第17条 第1項 第3項 の規定により、次の
説明報告書に対する意見書 第1項 第3項 の規定により、次の
とおり 見解書に対する再意見書 を提出します。

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他、45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	②および③敷地に建設されるマンションは、太陽の塔の世界遺産登録の妨げになるのでは？ 大阪府の松井一郎前知事は太陽の塔を世界遺産としての登録を目指すと発表し、その後令和2年(2020年)に国の登録有形文化財に認められました。令和6年(2024年)11月、「文化的な景観として価値を有する」とする報告書を大阪府が公表したとの新聞記事が出ていました。②敷地および③敷地に計画されているマンションは、重厚長大で10階あるいは15階の高さを有し、万博のなかでも最高所に建設されます。このような無粋なマンションは太陽の塔の世界遺産登録の障害にはなりません。事業者および事業発注者である大阪府は世界遺産登録の審査基準を確認しておく必要があるのではないのでしょうか。 別添：イトーピア千里万博公園北側に建設予定のマンションが出来たときのイメージ				
※受付年月日	27 年 4 月 15 日	※受付番号	第 26-2-15 号 26-2-16	※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。

[illegible]

モノレール万博記念公園駅上空からのイメージです



意見書 12 の見解書

世界遺産登録については周辺エリアを含めユネスコ（国際連合教育科学文化機関）の世界遺産委員会にて審査がなされ、「世界遺産条約履行のための作業指針」で示されている登録基準のいずれか1つ以上に合致するとともに、真実性や完全性の条件を満たし、締約国の国内法によって、適切な保護管理体制がとられていることが必要です。

様々な条件を考慮し決定されるため、本計画を含め、本地区の開発が高さ規制や景観に与える影響が懸念するののかについては事業者側が把握することができず、本マンションによる世界遺産登録への影響を加味し計画することはできません。

意見書・再意見書

2025年6月2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 とおり 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 共同住宅新築				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田東4丁目45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	*当事業地にある「アズキ火山灰層」の保存、その価値等について述べます				
※受付年月日	2025年6月2日	※受付番号	06-L-16 第 号	※受付印	受付 開発審査室 7.6.-2 第 号
※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。

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 ③敷地

意見書（意見の内容）添付文書

*当事業地にある「アズキ火山灰層」の保存について、そしてその価値等について述べます。

1) 大阪府の制定した『大阪府レッドリスト2014・地形・地質』では、「北千里公園（現千里北公園）の大阪層群」とともに、「万博公園南のアズキ火山灰層およびMa3層」が掲載されています。

大阪府内ではこれまでいくつかの場所で火山灰層の露頭を観測することができましたが、現在では宅地開発などによってほとんどが失われてしまいました。曲がりなりにも保存されているのは、北大阪ではこの吹田市内の2箇所だけです。

2) 本事業の『境影響評価提案書』では、「事業計画地内には、国、府及び市指定の文化財は存在しない。」「事業計画地内には、埋蔵文化財包蔵地は存在しない。」とされています。

確かに文化財として登録されているものはありませんが、これまでの説明会等で住民の方々から、当地に存在する「アズキ火山灰層」の保存についての意見・要望が出されています。事業者からは「今後計画を進めるに当たって、ご意見として承りましたので、検討させていただくようにいたします。」との回答をいただいています。

3) 文科省の『学習指導要領（地学関係）』では、小学・中学・高校それぞれで地層や火山について学習することが挙げられています。小学校6年では「火山の噴火による土地の変化」、中学校では「大地の作りと変化」、高校では「地球の歴史」が課題として挙げられています。いずれも現物に触れることが大切とされています。

大阪府内には活火山はなく現場の教師にとって教材に工夫を重ねているのが現状です。当地のアズキ火山灰層は北大阪で唯一の「火山」「地球の歴史」を感じさせる生きた教材です。

4) 「アズキ火山灰層」は約90万年前に九州にあった猪牟田カルデラの巨大噴火によって、空中に吹き上げられ、風に乗って当地までやってきて、降り積もったものです。千里丘陵を覆う大阪層群の地層を区分する「鍵層」として、重要な位置にあります。その特徴から全国に広がる同様の地層を区分する役割を果たしています。

*2006 年、(当時) 万国博覧会記念機構・吹田市立博物館・吹田地学会ほかの協力により、当地に「アズキ火山灰層露頭」が現在の形で保存されることとなりました。

その後、教育関係者を中心に「見学」が続いています。

最近の主なものは...

2023 年 3 月 5 日 吹田地学会

2024 年 4 月 7 日 池田市立カルチャープラザ

2024 年 5 月 19 日 池田市立カルチャープラザ

2024 年 11 月 11 日 吹田の明日を考える会

2025 年 3 月 15 日 吹田地学会

*詳しくは現場を管理する「万博記念公園事務所施設整備課」で記録されています。

5) 保存について

露頭のある現場の山を掘削する際、見学場所として整備されている部分（看板等設置してある場所）が残るよう再度検討ください。

また掘削にかかる前に吹田市立博物館、吹田地学会ほか関係者と協議の場を設けてください。

掘削後、新たに保存にふさわしい場所が現れた場合、その保存にご協力ください。

以上

意見書 13 の見解書

現状、アズキ火山灰層の露頭があるエリアは開発対象エリアであるため、現状のまま保全することは難しいものと考えています。ただし、提供公園の一部をアズキ火山灰層の露頭地として残すなど、保全方法について検討し、関係機関と協議します。

意見書・再意見書

2025年 5月29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
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共同住宅新築計画 [③敷地]				
事 業 区 域 の 位 置	吹田市 山田東4-45-7				
予 定 建 築 物	☒ 共同住宅 ☐ 戸建住宅 ☐ その他 ()				
意 見 の 内 容	① 駐車場の出入り口を外周道路沿いとしているが、入出庫時に自転車や歩行者との接触事故および、入庫時の外周での停車による渋滞が想定されるので、現在の駐車場の入出庫位置と同じにしてほしい。(現在の駐車場の出入口も同じ理由で今の位置にある) ② 提供公園とされている場所はアズキ火山灰層が見れる数少ない場所となり、学者も観察、見学ポイントがなくなることを懸念しています。住民としては大きく景観が変わり外周からの騒音も入ってくる事が想定されますので現在のまま残してください。 ③ 工事中はかなりの騒音が長期間にわたり発生します。工事中は背の高い防音壁や低騒音仕様の重機を使用し、周辺に粉塵が飛散しないよう徹底的に管理する業者を選定してください。また、工事中は住民からの苦情等を受け付け、解決できる部署を現場に設置してもらいたい。				
※受付年月日	R7年1月15日	※受付番号	第 号	※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。

意見書 14 の見解書

- ①完成後、歩道及び自転車道路を横断し、外周道路への接続を予定です。棟配置、駐車場の位置等を鑑みて出入口を設定しております。ご理解賜りたく存じます。
- ②現状、アズキ火山灰層の露頭があるエリアは開発対象エリアであるため、現状のまま保全することは難しいものと考えています。ただし、提供公園の一部をアズキ火山灰層の露頭地として残すなど、保全方法について検討し、関係機関と協議します。
- ③工事業者決定後、工事資料にて説明させていただきます。また、工事に対する苦情窓口につきましても工事着手までには明確にさせていただきます。