

令和6年11月20日
戦略本部会議資料

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業の推進について

府民文化部

事業概要

■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

環境アセスメント提案書(2024年7月16日時点)



	活用用地	事業計画	事業完了時期 (予定)
定借	①-a (約12.1ha)	〔第I期〕 ・アリーナ ・商業・カジュアルホテル 〔第III期〕 ・ホテル・オフィス 〔第IV期〕 ・オフィス	第I期：2030年3月 第III、IV期：2038年5月
売却	①-b (約2.5ha)	〔第I期〕 共同住宅 (※)	2030年3月
	② (約1.3ha)	〔第III期〕 共同住宅	2038年5月
	③ (約1ha)	〔第II期〕 共同住宅	2038年5月

※ ①-bについては、吹田市「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」により、建築物の制限等があるため、**市長の許可が得られた場合に、共同住宅の建築が可能**

【参考】吹田市「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」

第4条 千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、第1号から第4号までに掲げる建築物で、市長が、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの及び千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区の機能増進のため必要と認めて許可したものについては、この限りでない。

- (1) 住宅（共同住宅を除く。以下同じ。）
- (2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) **共同住宅**又は寄宿舍
- (4) ～ (9) 略

これまでの主な経過

- ◆ 令和元年10月8日 公募開始【大阪府】
- ◆ 令和3年5月19日 事業予定者の決定【大阪府】
- ◆ 令和3年6月28日 北部大阪都市計画特別用途地区（万博記念公園地区）内での住宅建設は認めないことを求める決議【吹田市議会】
- ◆ 令和5年7月26日 基本協定書締結【事業予定者・大阪府】
- ◆ 令和6年4月12日 事業用地に隣接する地元自治会との意見交換会の実施【事業予定者・大阪府】
- ◆ 令和6年6月28日 北部大阪都市計画特別用途地区（万博記念公園地区）内での住宅建設は認めないことを再度求める決議【吹田市議会】
- ◆ 令和6年7月15日 事業用地に隣接する地元自治会との意見交換会の実施【事業予定者・大阪府】
- ◆ 令和6年7月16日 「環境アセスメント提案書」及び「大規模開発事業構想届出書」を吹田市に提出【事業予定者】
- ◆ 令和6年7月31日 実施協定書締結【事業予定者・大阪府】
- ◆ **令和6年10月28日 市条例地区内の共同住宅を含む現在の事業計画について、「条例に規定する要件を満たさない」とする吹田市の見解文書を受領【大阪府】**
- ◆ 令和6年11月15日 万博記念公園駅前周辺地区活性化事業計画検討アドバイザー会議(※)【事業予定者・大阪府】
(提案事業計画変更書(案)について、事業予定者から説明)

(※)アドバイザー会議概要

- ・ 万博記念公園駅前周辺地区活性化事業計画を確定するにあたり、専門的見地からの意見を幅広く聴取するために設置
- ・ アドバイザーは、大学教授、公認会計士、弁護士等、7名の専門家により構成される

■ 見解文書の概要

令和6年7月16日に事業予定者が吹田市へ提出した「大規模開発事業構想届出書」等について、**吹田市長が、大阪府知事あてに文書を発出（令和6年10月28日）。**

<文書名>

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業（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）について

<内 容>

- 万博記念公園駅前周辺は、本市において都市計画法に基づく特別用途地区「千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区」として決定するとともに、建築基準法に基づく建築物の制限等を定める条例を制定し、地区にふさわしい建築物の誘導を進めてきました。
- 「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」としての万博記念公園駅前周辺地区活性化事業は、本市の都市魅力の向上に資するものとして期待をしているところです。
- 今般、**事業予定者から届け出のあった当該事業の大規模開発事業構想届出書等は、条例に規定する要件を満たしません。**
- 関係法令に適合した事業となることを求めます。

事業予定者から示された提案事業計画の変更概要

変更前(2024年7月 環境アセスメント提案書)

変更後(2024年11月現在)



※計画は現時点の想定であり、今後の市場環境及び需要等に合せた規模、用途変更等の可能性があります。

社会の変化をふまえた段階的な「楽(遊ぶ)・住(暮らす)・職(働く)」複合のまちづくりを、エンターテインメントの力で実現するというコンセプトを維持するとともに、①-b敷地を時代に合った開発計画とすることで、万博記念公園駅前周辺地区の更なる活性化を図ります。

論 点

「①－b 敷地の保留」、「②③敷地における共同住宅の第 I 期への前倒し」を内容とする、今回の変更提案を了承するか否か

公募要項(抜粋)

【2 物件概要 (2) 公募対象地】

全体約16.9ha (基本用地及び万博外周道路沿い外側用地)

基本用地 約14.6ha (①－a 約12.1ha、①－b 約2.5ha) ※基本用地は必ず利用すること。

【2 物件概要 (6) 建設に関する条件】

事業予定者又は事業者から提案された施設配置計画や工期等については、大阪府及び関係機関との協議において、**変更が必要になる場合があります。**

【9 最優秀提案者の決定 (4) 提案内容への助言、指導】

事業計画をより良いものとするため、選定委員会から提案内容の一部修正などの助言、指導その他意見を付すことがあります。
また、**各種行政協議等において、事業計画の一部変更を求められることがあります。**

※ 事業予定者は、①－b敷地における共同住宅の代替案検討には、1年程度は必要との意見。

アドバイザー会議意見（R6.11.15開催）

<事業者の再公募の必要性>

以下の理由により、再公募を行う必要はない。

- ▶ 今回の変更提案は、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。
- ▶ 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い。
- ▶ 今回の変更提案は、公募要項で示されている事業予定者の取消要件に該当しない。

公募要項（抜粋）

【10 契約等の締結 (3)契約の締結手続 ③】

次に掲げる事項に該当した場合、事業予定者としての決定を取消し、契約を締結しないときがあります。（中略）

- (i) 正当な理由なくして大阪府の指定する期日までに契約締結に応じなかった場合
- (ii) 選考手続の妨害など不正な行為があったと認められた場合
- (iii) その他、本要項に違反した場合

<提案事業計画の変更>

- ▶ 計画変更は差し支えない。
- ▶ 事業予定者の変更提案は、②③敷地の共同住宅の住民が、第I期のまちづくりにかかわっていくことを想定しており、**第I期開業時に住機能が必要であることは理解できる。**
- ▶ 共同住宅の代替案について、**早期に検討し、開業をめざすべき。**また、**検討期間については、期限を決めた方がよい。**
- ▶ 代替案の検討には、**公募要項など関係規定の遵守、事業コンセプトや選定理由との整合性、事業を50年間維持していく視点が必要。**

対応方針(案)

- ◆事業予定者の再公募は行わず、提案事業計画の変更を認める。
- ◆事業予定者に対し、①ーb敷地の代替案を速やかに検討のうえ、一定の期間内に提案することを求める。
加えて、早期開業をめざすことを要請する。
- ➡ 本年7月に事業予定者と締結した実施協定書について、対応方針を踏まえた内容に変更する。

※参考〔法務相談結果要旨〕

- 公募要項において、事業計画の変更が必要になる場合を明記していることから、事業計画を変更する行為は、公募要項に違反していない。
- 再公募の必要性の有無は、事業の同一性を損ねていないか、例えば、「必置機能・事業（国内外から多くの人々を集客する事業）」への該当性等を総合的に判断せざるを得ない。
- ①ーb敷地が次期以降の開業となることを認めても、事業の同一性が崩れているものではないと考えられるため、事業者の再公募を行う必要性は少ない。

事業スケジュール（予定）

2024.7

実施協定締結



2024.12

環境アセスメント等実施



2026.4

事業計画の承認 / 貸付・売買契約の締結



2030.3

第 I 期(アリーナ)開業



2038.5

全施設の開業