

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業 提案事業計画変更書

目次

目次	- P 1
・ 提案事業計画変更の背景および変更点	- P 2
・ 事業スケジュール(案)比較	- P 3
・ 施設配置、面積等比較表	- P 4
・ 開発区域/環境アセスメント対象区域比較	- P 5
【参考資料】	
・ 大規模開発事業構想届出書及び 環境まちづくり影響評価の流れ (吹田市HP抜粋)	- P 6

提案事業計画変更の背景および変更点

■ 背景

2021年5月の優先交渉権者選定以降、事業計画の確定に向け、大阪府や吹田市と協議を重ねてきました。2023年7月には大阪府と基本協定書を締結し、2024年7月には、吹田市に「環境まちづくり影響評価(環境アセスメント)提案書」、「大規模開発事業構想届」を提出、大阪府と実施協定書を締結しました。

一方、①-b敷地の共同住宅の建築に関しては、2021年8月以降、吹田市と相談しながら検討を重ね、環境アセスメント等行政手続きの事前相談等を進めてきました。基本協定書の締結後は、吹田市との環境アセスメントや開発許可等に伴う具体的な協議を開始するとともに、本事業計画地に隣接する地元住民の皆様にご理解を深めて頂くため、地元意見交換会(2024年4月、7月)を開催し、共同住宅に関するご意見を多く頂きました。また、吹田市への大規模開発事業構想届出書等の提出を受け、様々なご要望等も頂きました。

2024年10月には、吹田市から大阪府に対し、「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ておらず、関係法令に適合した事業となることを求める」旨の文書が発出されました。

事業予定者としては、①-b敷地において共同住宅を建築することを前提とした事業計画を提案し、最優秀提案として選定されていることも踏まえ、本事業においては①-b敷地に共同住宅を建築することが最適であると考えておりましたが、吹田市から大阪府に対して発出されている文書の内容等に鑑み、早期の事業実施を目指す為に以下の事業計画変更を提案します。

■ 変更点

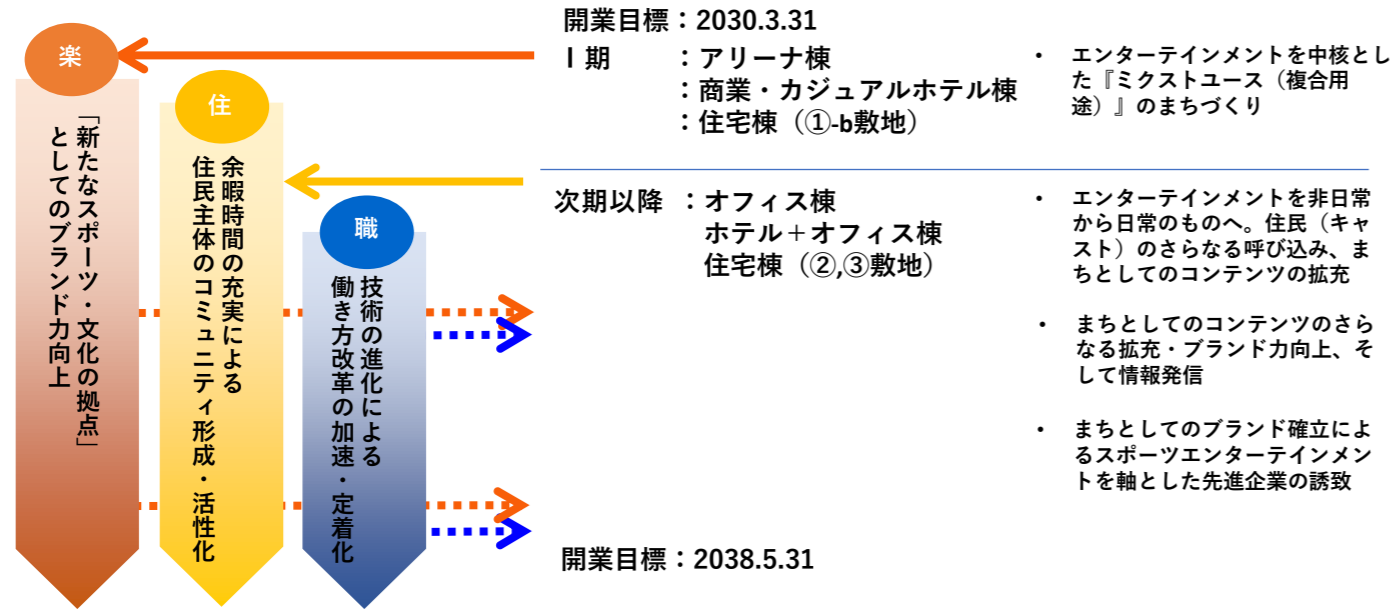
- ①-b敷地をまちびらき時の開発対象区域から一旦除外する(開発計画(代替案)を検討する)。
- 次期以降開発として予定していた②敷地、③敷地の共同住宅建築を、Ⅰ期プロジェクトに前倒しする。

- ※ 2024年7月に提出した「大規模開発事業構想届出書」及び「環境まちづくり影響評価(環境アセスメント)提案書」については、①-b敷地を開発対象区域から一旦除外した上で、再提出いたします。
- ※ 公募要項上、必ず利用することと定められている①-b敷地の開発計画(代替案)が定まった際には、改めて必要な各手続きを行うこととします。
- ※ ②敷地、③敷地における共同住宅については“住”機能に特化した計画とする予定です。住機能については、まちびらき時に配置する計画としていたことを踏まえ、次期以降開発予定としていた②敷地、③敷地における共同住宅の開発を前倒しするものです。
- ※ 今後も市場環境・需要の変化に対応しながら事業計画を確定させ、事業の早期実現に取り組めます。

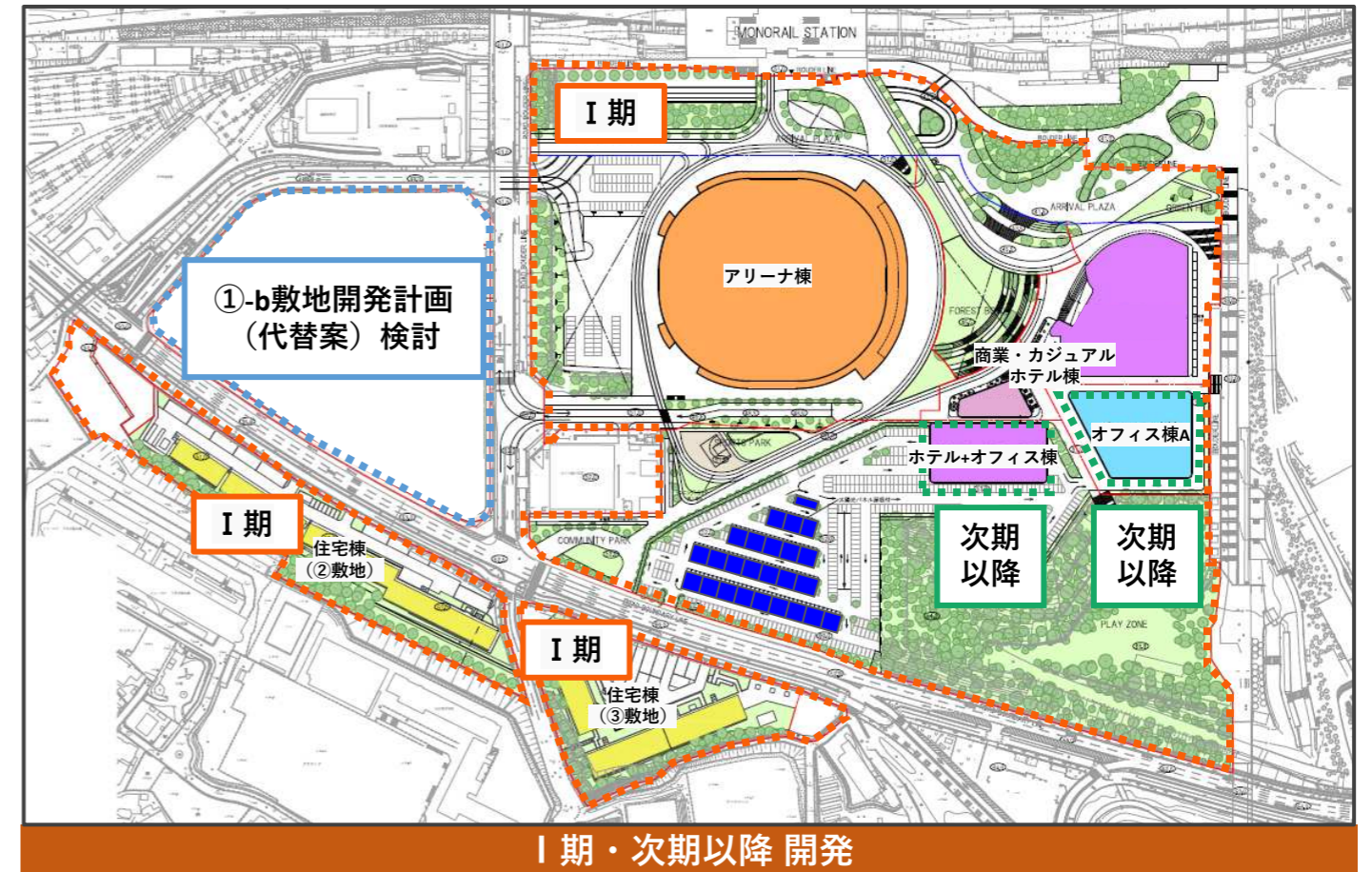
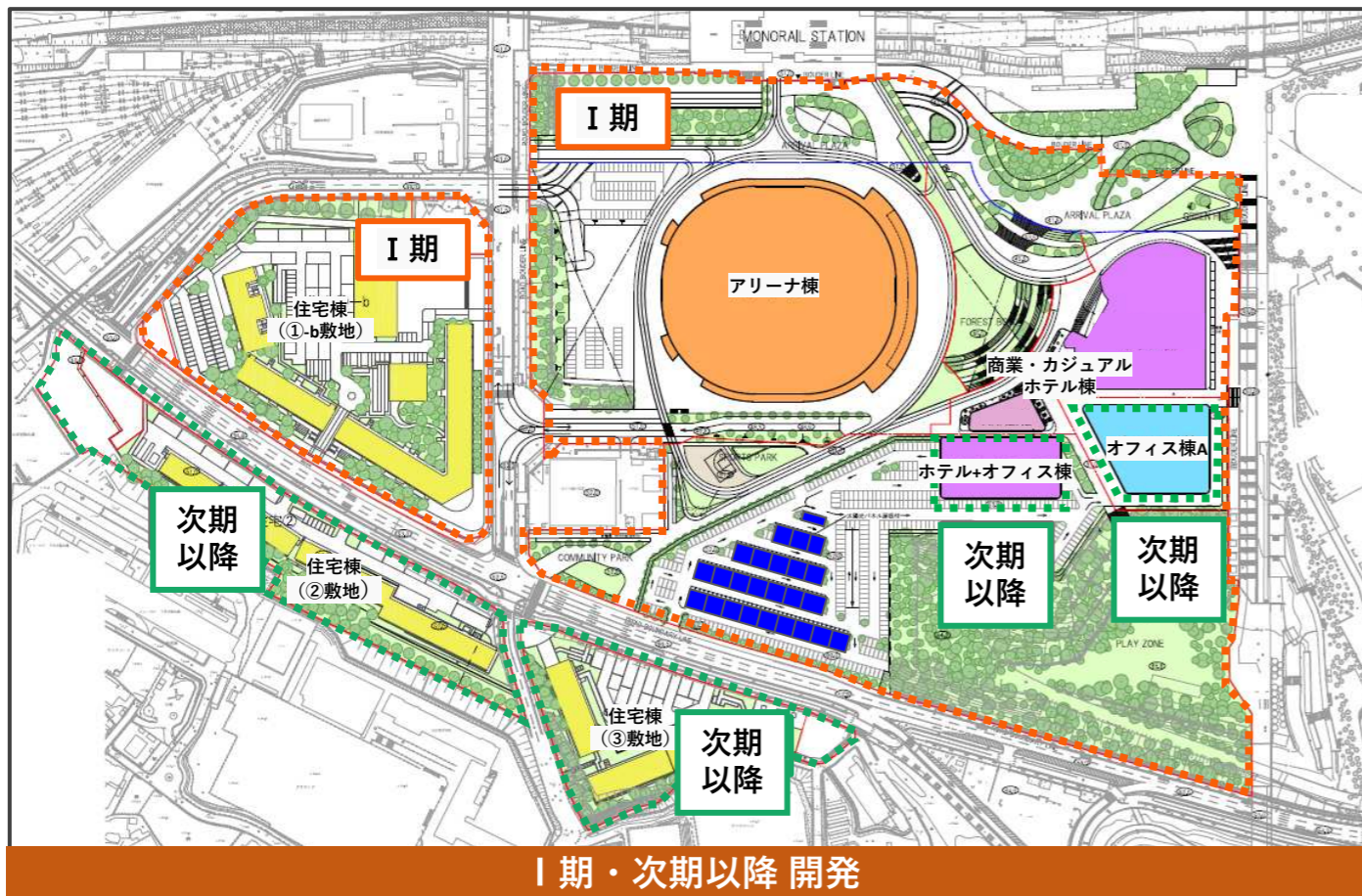
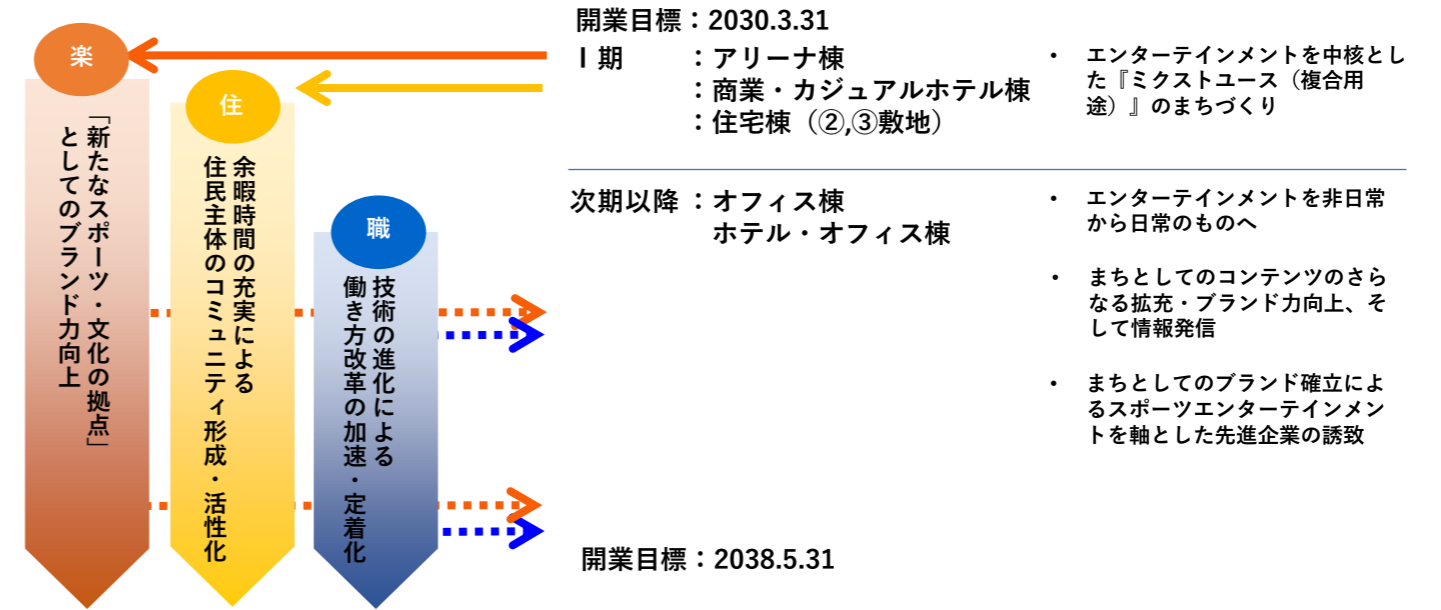
事業スケジュール(案)比較 <段階開発のコンセプト>

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。

変更前(2024年7月実施協定時)

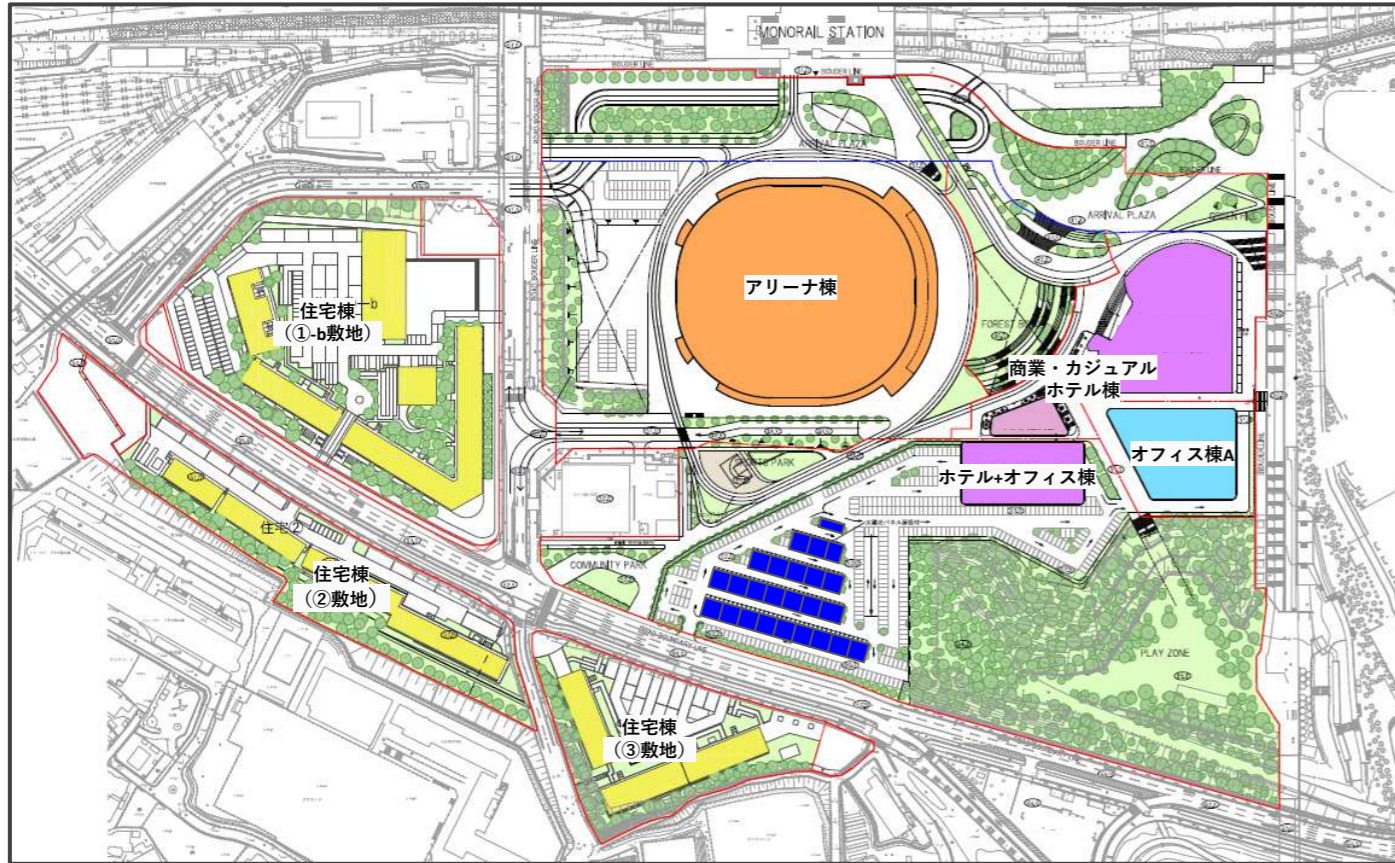


変更後(2024年11月現在)

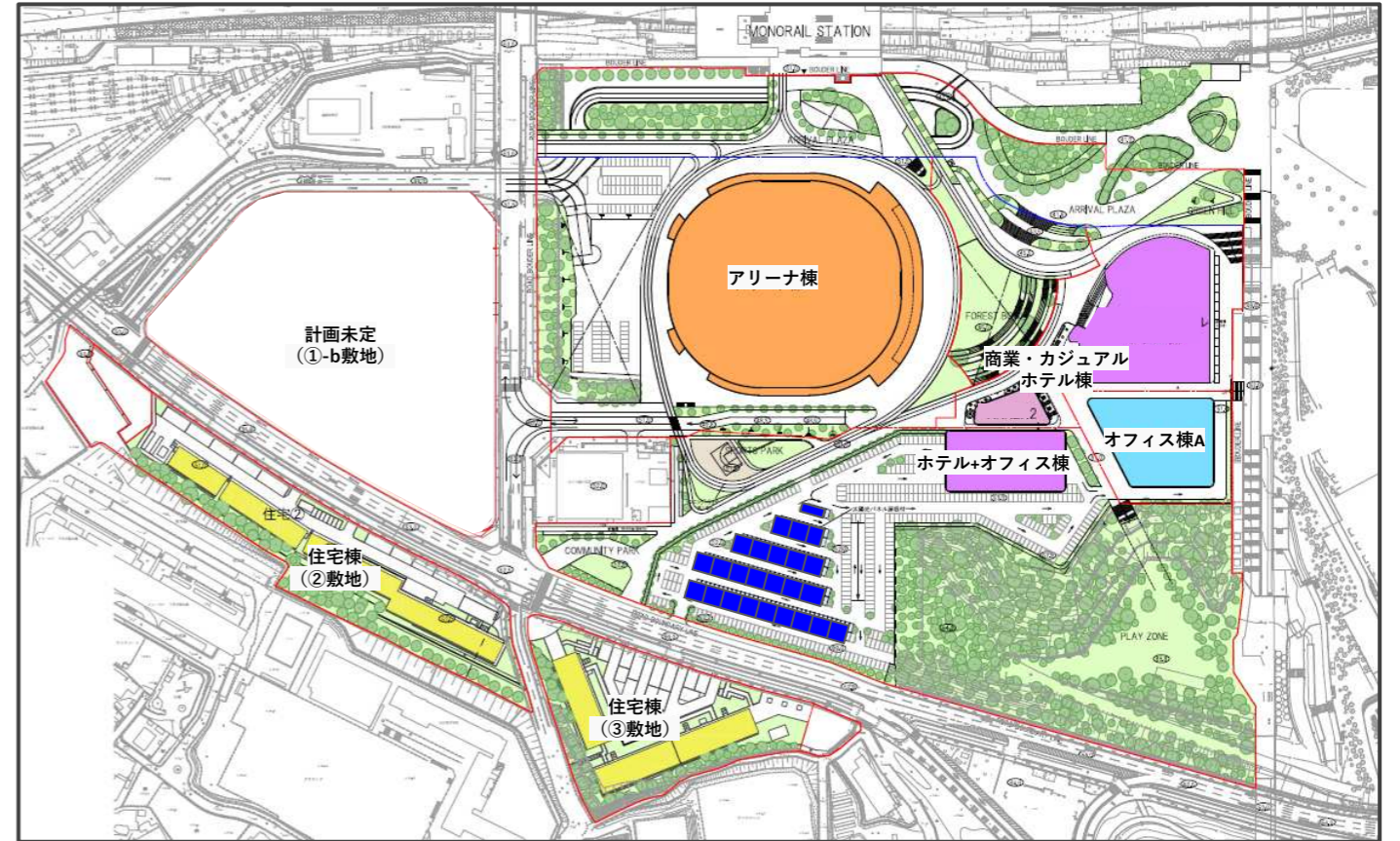


施設配置、面積等比較表

変更前(2024年7月実施協定時)



変更後(2024年11月現在)

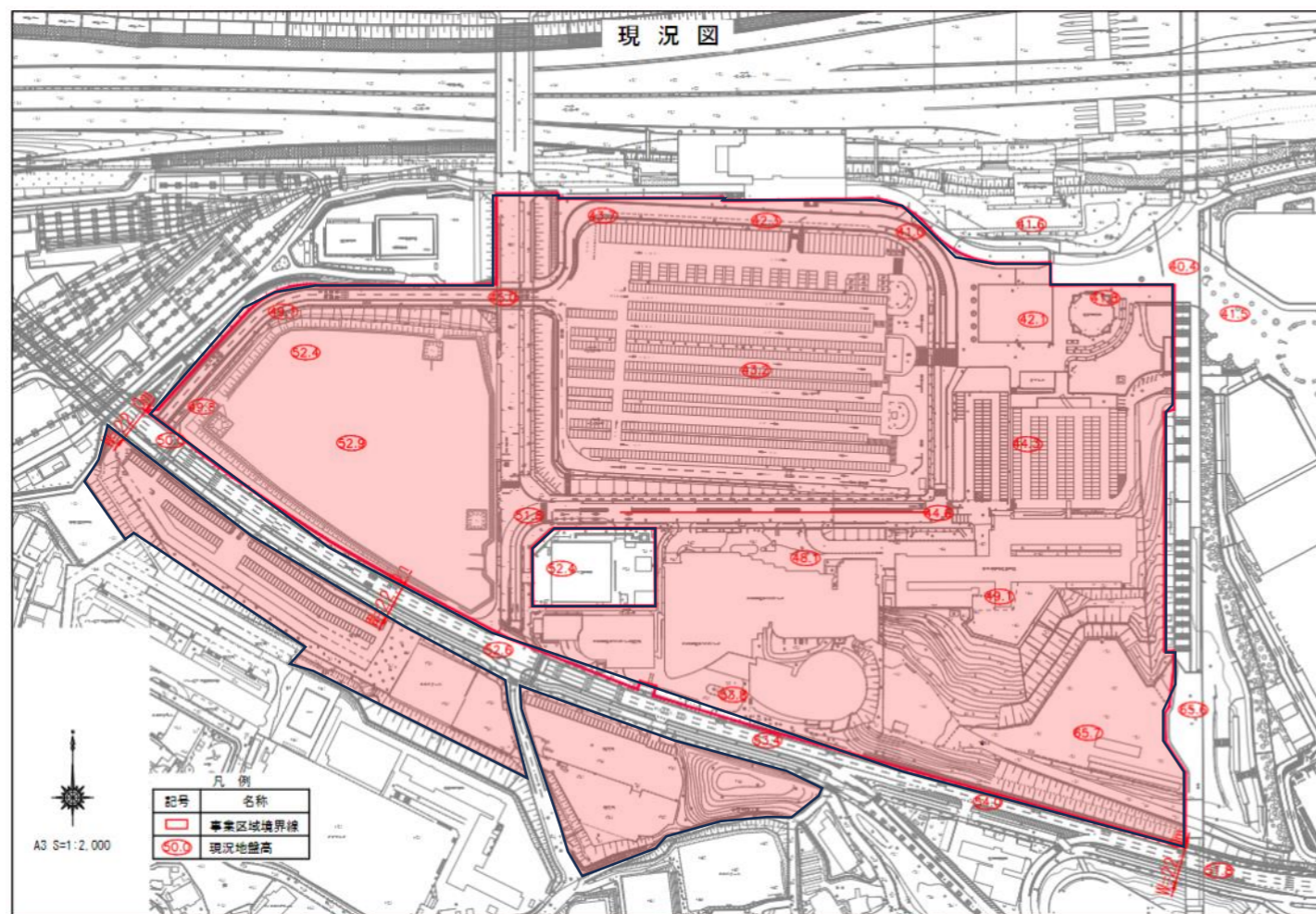


用地		中央通路・西北通路・外周道路拡幅部	用地①-a		用地①-b	用地①-a	用地②	用地①-a	用地③
用地面積	ha	約1.1	約12.0		約2.5	-	約1.3	-	約1.0
整備施設	-	-	駅前ロータリー(上部ペデストリアンデッキ)、広場	アリーナ棟、商業・カジュアルホテル棟	共同住宅1	オフィス・ホテル棟	共同住宅2	オフィス棟A	共同住宅3
延べ床面積	m ²	-	-	約88,300	約56,500	約26,000	約30,500	約31,500	約22,000
最高建物高さ	m	-	-	約45	約45	約45	約31	約45	約45
駐車場台数	台	-	-	約680	588	約90	327	約140	236

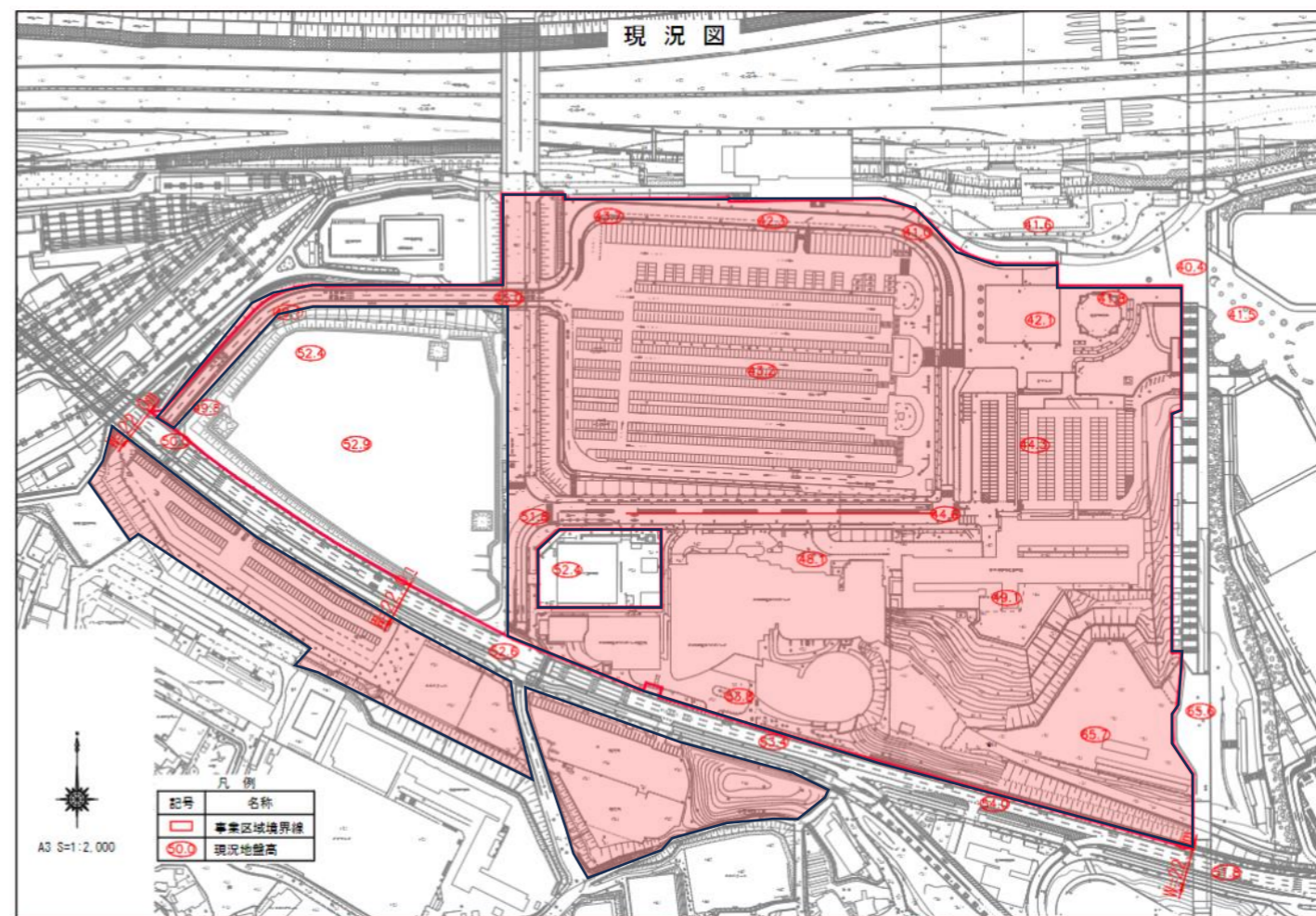
用地		中央通路・西北通路・外周道路拡幅部	用地①-a		用地①-a	用地②	用地①-a	用地③
用地面積	ha	約1.1	約12.0		-	約1.3	-	約1.0
整備施設	-	-	駅前ロータリー(上部ペデストリアンデッキ)、広場	アリーナ棟、商業・カジュアルホテル棟	オフィス・ホテル棟	共同住宅2	オフィス棟A	共同住宅3
延べ床面積	m ²	-	-	約88,300	約26,000	約30,500	約31,500	約22,000
最高建物高さ	m	-	-	約45	約45	約31	約45	約45
駐車場台数	台	-	-	約680	約90	327	約140	236

開発区域／環境アセスメント対象区域比較

変更前(2024年7月実施協定時)



変更後(2024年11月現在)



吹田市あてに提出済の「大規模開発事業構想届出」および「環境まちづくり影響評価(環境アセスメント)提案書」について、①-b敷地を開発対象区域から一旦除外した上で、再提出する。

【参考資料】大規模開発事業構想届出書及び環境まちづくり影響評価の流れ（吹田市HP抜粋）

