

## 1. 彩都まちづくりの概要

### 1-1 経過

#### ■西部地区、中部地区

・平成4年の都市計画決定以降、平成16年に西部地区、平成27年に中部地区がまちびらきし、平成28年に両地区の事業が完了(換地処分)した。

#### ■東部地区

・当初計画では、住宅を含めた複合的なまちづくりが計画されていたが、人口減少等の社会情勢の変化や新名神高速道路の開通等の周辺環境の変化を踏まえ再検討を行い、令和元年に産業・業務系の土地利用を中心とするまちづくりを進めることとした。

#### (近年の状況)

R1年度	土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)策定 (※1 彩都建設推進協議会)
R2年度	用途地域等の変更(住居系・商業系→工業系)
R3年度	A・C区域の施行認可(事業化)
R4年度	D-1区域の準備組合設立
R6年度	彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)のとりまとめ (※1 彩都建設推進協議会)



#### ※1 彩都建設推進協議会

産官学の参画のもと、彩都建設の推進に取り組むことを目的に、大阪府、茨木市、箕面市、URや民間事業者等が参画して設立された組織

▶ 令和6年度 彩都建設推進協議会において、社会情勢や産業ニーズの変化、現在の事業進捗を踏まえ、今後のまちづくりの方向性(案)をとりまとめた。

### 1-2 彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)

#### ■多様なニーズに応えられる柔軟な事業画地規模を設定

・企業の府外流出の防止や、製造業等の多様な企業ニーズに対応するため、大規模(4ha以上)画地だけでなく中規模(1~4ha程度)の事業画地を設定

#### ■大阪の成長・発展を牽引する新たな産業集積地を形成

・企業立地の受け皿になるよう配置計画を見直し、利用可能な画地を増やす  
・土地利用規制の見直しによる多様な企業ニーズへの対応

#### ■自然環境と地域資源を活用したまちづくりの推進

・都市計画公園等の豊かな自然資源・地域資源の活用

#### ■周辺地域への開発メリットの波及

・立地企業と連携した周辺地域の活性化、コミュニティ形成  
・就業者をはじめとする交流人口増加に応じた地域交通の充実

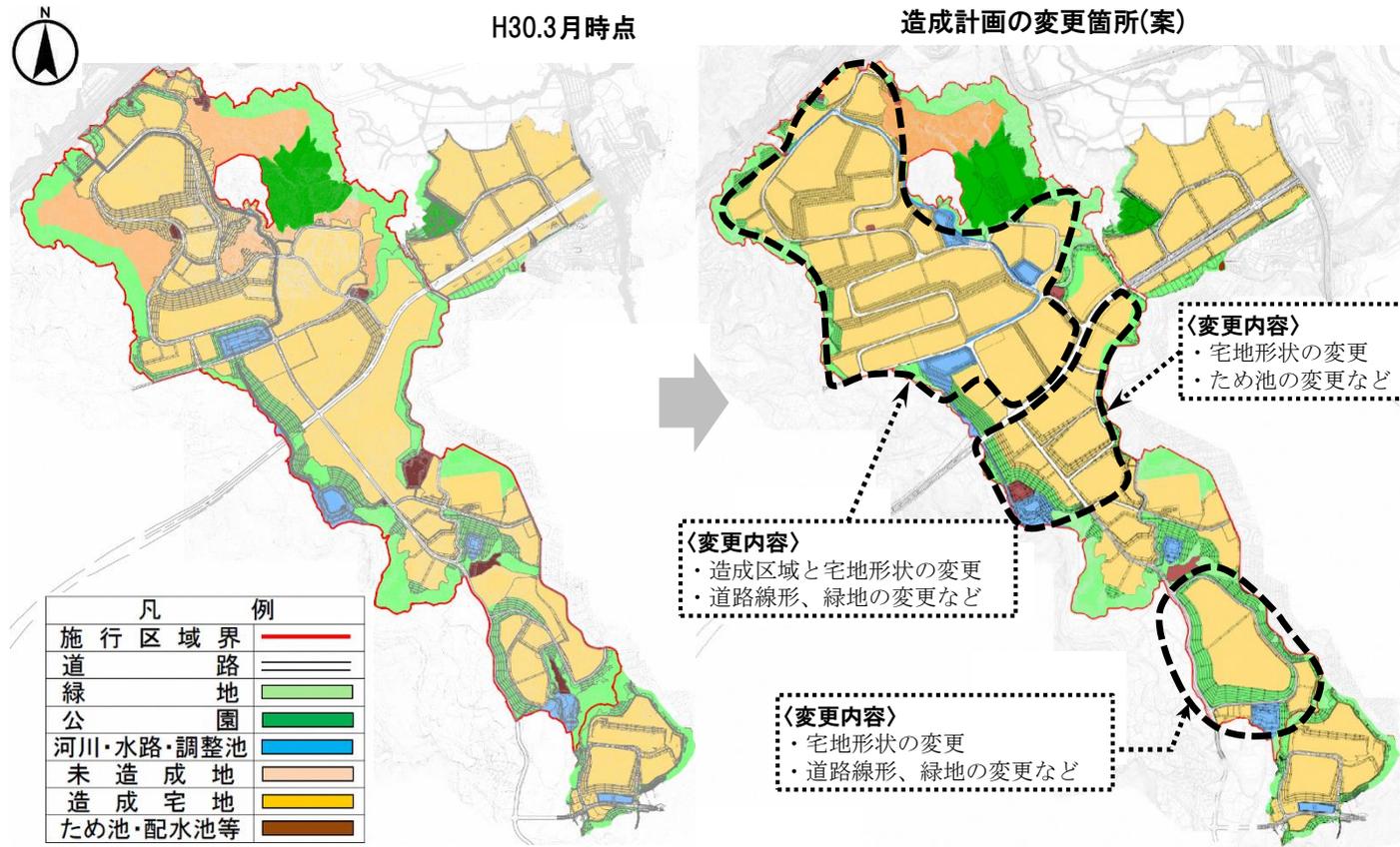


図. 今後のまちづくりの方向性を踏まえたゾーニングイメージ(D-1, D-2, E, F区域)

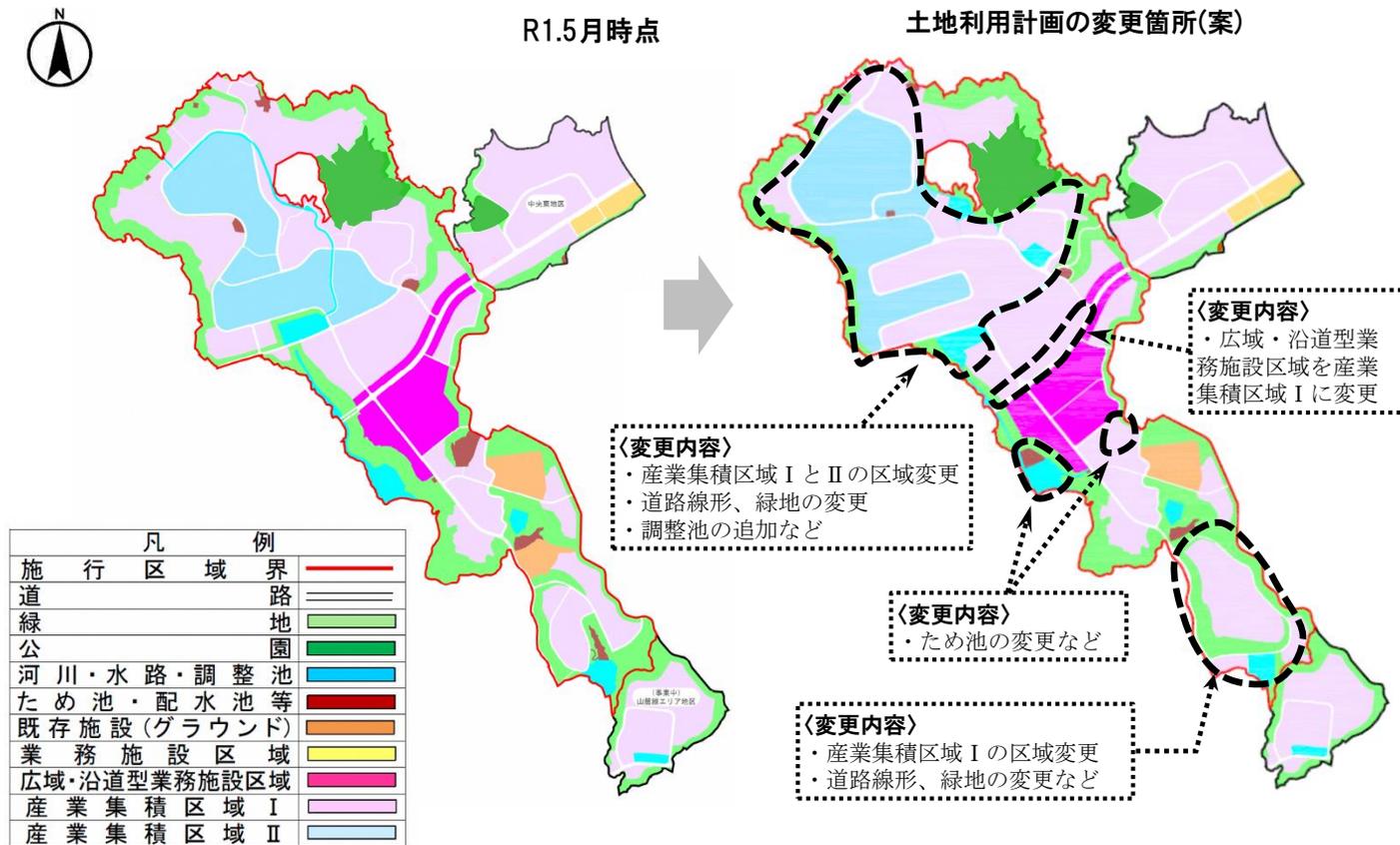
▶ 彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)を実現するために、造成計画及び土地利用計画等の見直しを行う。

# 彩都東部地区の都市計画変更について

## 1-3 造成計画の変更案



## 1-4 土地利用計画図の変更案



▶ 造成計画及び土地利用計画図の見直しに応じた、土地区画整理事業、用途地域、高度地区、地区計画の都市計画変更を行う。

# 彩都東部地区の都市計画変更について

## 2. 都市計画変更案の概要

### 2-1 土地区画整理事業

■土地利用計画の変更

### 2-2 用途地域

■工業地域及び準工業地域の区域変更

### 2-3 高度地区

■第3種高度地区(工業地域:16m)と第5種高度地区(準工業地域:22m)の区域を変更(用途地域と連動)

### 2-4 地区計画

■A区域 産業集積地区1-1として地区整備計画を設定

#### 主な制限内容(産業集積地区1-1)

〈建築物等の用途の制限〉

住宅、学校、老人ホーム、保育所などの立地を制限

〈建築物の敷地面積の最低限度〉

1000㎡

〈壁面の位置の制限〉

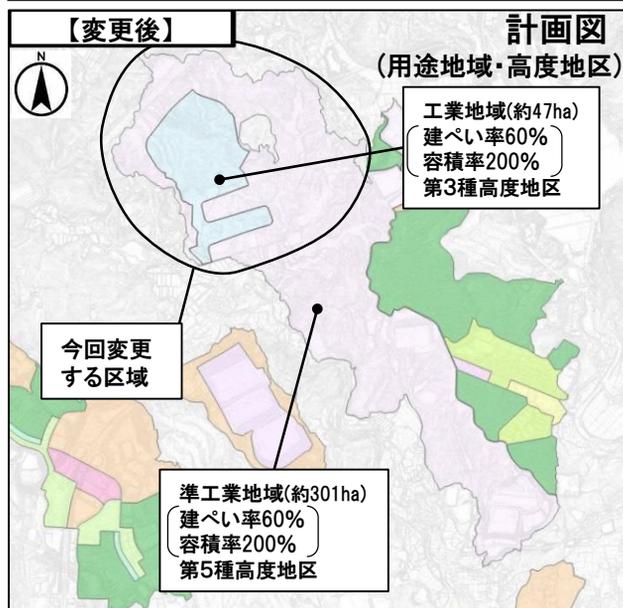
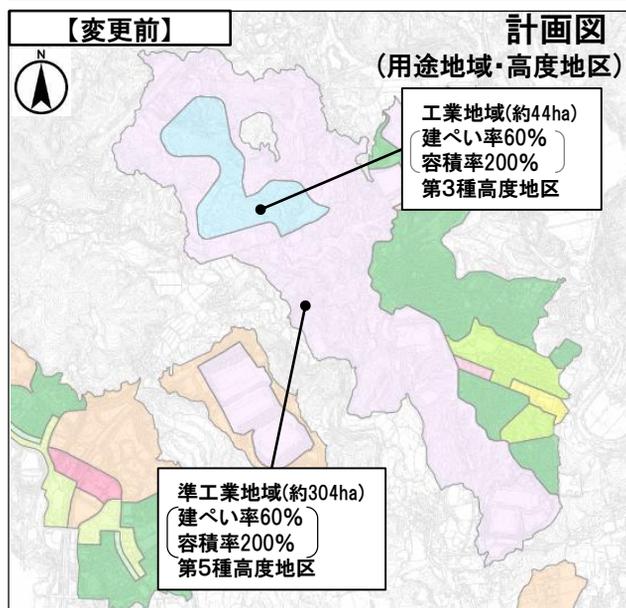
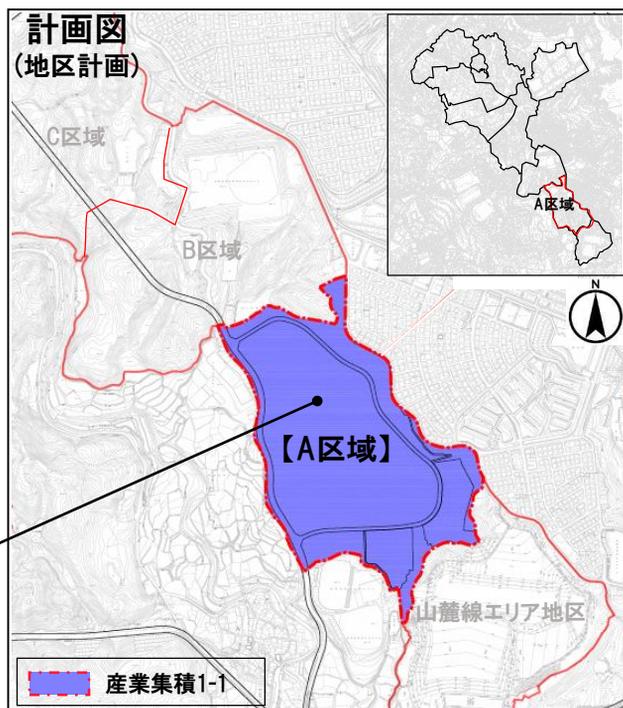
幅員12m以上の道路に接する面3m後退(その他道路面1m後退)

〈かき又は柵の構造の制限〉

道路に面するかき又は柵は、開放性のあるものなど

〈建築物等の形態又は意匠の制限〉

屋外広告物は、一点30㎡以下かつ壁面の10分の1以下



## 3. 都市計画変更までのスケジュール(予定)

令和7年3月末 都市計画説明会(市役所、石河公民館)

4月頃 地区計画(原案)の縦覧・意見書提出

地区計画区域内の地権者等の権利者は、縦覧期間の1週間後まで、意見書を提出することができます。

5月頃 都市計画案の縦覧・意見書提出

7月頃 茨木市都市計画審議会

8月頃 都市計画変更告示