

# 令和7年度第1回 茨木市都市計画審議会

令和7年7月31日

次なる  
茨木へ。



茨木には、次がある。

## 市決定案件

- 議第146号 北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更
- 議第147号 北部大阪都市計画用途地域の変更
- 議第148号 北部大阪都市計画高度地区の変更
- 議第149号 北部大阪都市計画地区計画の変更

1. 彩都まちづくりの概要
2. 都市計画変更の方針
3. 都市計画変更(案)
4. 周辺環境への影響
5. スケジュール

# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■ 経過

### ・ 西部地区、中部地区

平成4年の都市計画決定以降、西部地区は、平成16年にまちびらき、平成26年に事業が完了(換地処分)した。中部地区は、平成27年にまちびらき、平成28年に事業が完了(換地処分)した。

### ・ 東部地区の経緯

H25年1月	UR都市機構が土地区画整理事業認可区域から彩都東部地区を除外
H25年6月	彩都東部地区 土地利用の方向性(案)を作成
H27年2月	先行2地区(山麓線エリア, 中央東地区)の都市計画変更
H29年1月	彩都モノレールの彩都西駅から東センター駅の区間等を廃止する方針を決定
R元年5月	土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)を策定
R2年9月	彩都東部地区の都市計画変更 用途地域等の変更(住居系・商業系→工業系)
R6年5月	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



※東部地区は、これまで、大阪府・茨木市・UR・民間事業者等で構成する彩都建設推進協議会がとりまとめた、まちづくりの方向性を踏まえ、適宜適切に都市計画変更を行い、事業を推進してきた。

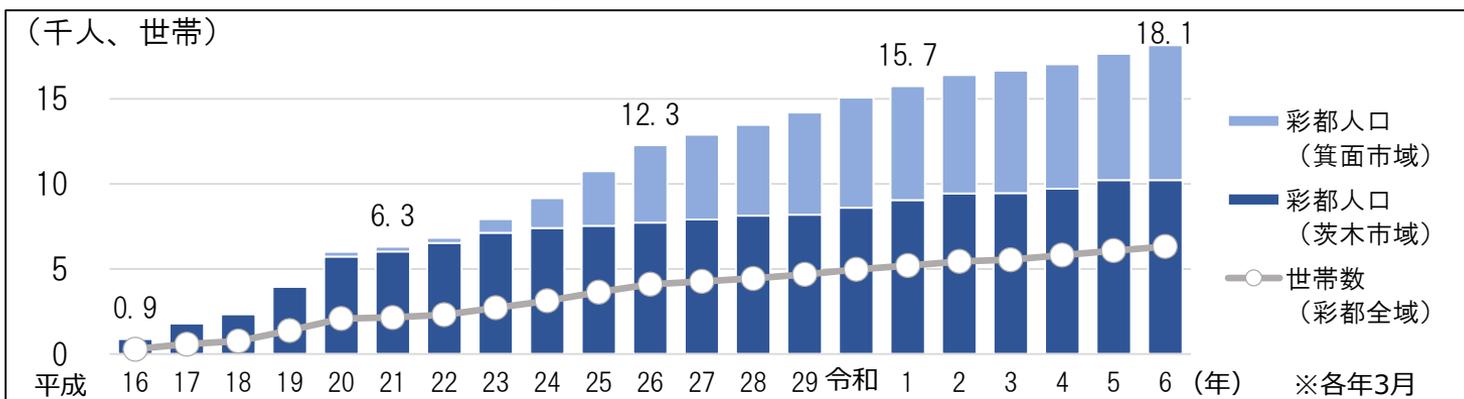
# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■まちづくりの状況

### 定住性豊かな住宅市街地の形成（西部地区）

- ・計画人口2万人の約9割に達する人口約1万8千人（約6千世帯）のまちに成長している。

【彩都の人口・世帯数推移】



- ・身近に自然とふれあえる空間の配置や緑豊かで美しい街並みの創出など、彩都の基本方針である「定住性豊かな新住宅地の形成」や「緑豊かな公園都市の形成」が概ね実現している。



自然林を保全活用した  
「あさぎ里山公園」



緑あふれる  
良好な住宅地の景観



大型すべり台や芝生広場のほか、  
管理棟に備蓄倉庫を備える  
「彩都西公園」



彩都西小学校などの自然に近い  
良好な教育環境

# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■まちづくりの状況

### 大阪経済の発展に寄与するものづくり産業の立地(中部・東部地区)

- ・中部地区では、(株)万代の物流センターや三井不動産(株)のマルチテナント型の物流施設が立地している。
- ・東部地区では、先行して供用開始された山麓線エリア地区、中央東地区において、(株)資生堂・大阪茨木工場／西日本物流センター(大阪工場の機能を一部移転・拡充)や、(株)瑞光(本社機能移転、工場集約化)が立地するなど、ものづくり産業の受け皿としての役割を担っている。

#### 山麓線エリア地区(約25ha)

##### ▼全体



←  
道路沿い法面の植栽により、緑にあふれた潤いのある沿道景観を形成

##### ▼(株)資生堂大阪茨木工場／西日本物流センター



←  
「環境に配慮したサステイナブルな工場」として、工場と物流施設が隣接

出所：(株)資生堂HPより

#### 中央東地区(約47ha)

##### ▼全体



##### ▼(株)瑞光



←  
設計から生産までを一貫して行えるマザー工場を設立

出所：(株)瑞光HPより

# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■まちづくりの状況

・東部地区のC区域及びA区域では、R3年度に事業認可を取得し、R8年度末の事業完了を目指し工事が進められている。

### C区域（約49ha）

#### ▼事業状況

令和3年9月	土地区画整理組合設立認可
令和3年10月	土地区画整理組合設立総会
令和4年度	工事着手
令和6年度	仮換地の指定
令和7年度	一部使用収益開始(予定)
令和8年度	組合解散 事業完了(予定)

#### ▼工事状況(令和7年5月13日)



### A区域（約31ha）

#### ▼事業状況

令和3年11月	土地区画整理事業施行認可
令和4年度	工事着手
令和7年度	仮換地指定(予定) 一部使用収益開始(予定)
令和8年度	土地区画整理事業終了(予定)

#### ▼工事状況(令和7年3月26日)



# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■まちづくりの状況

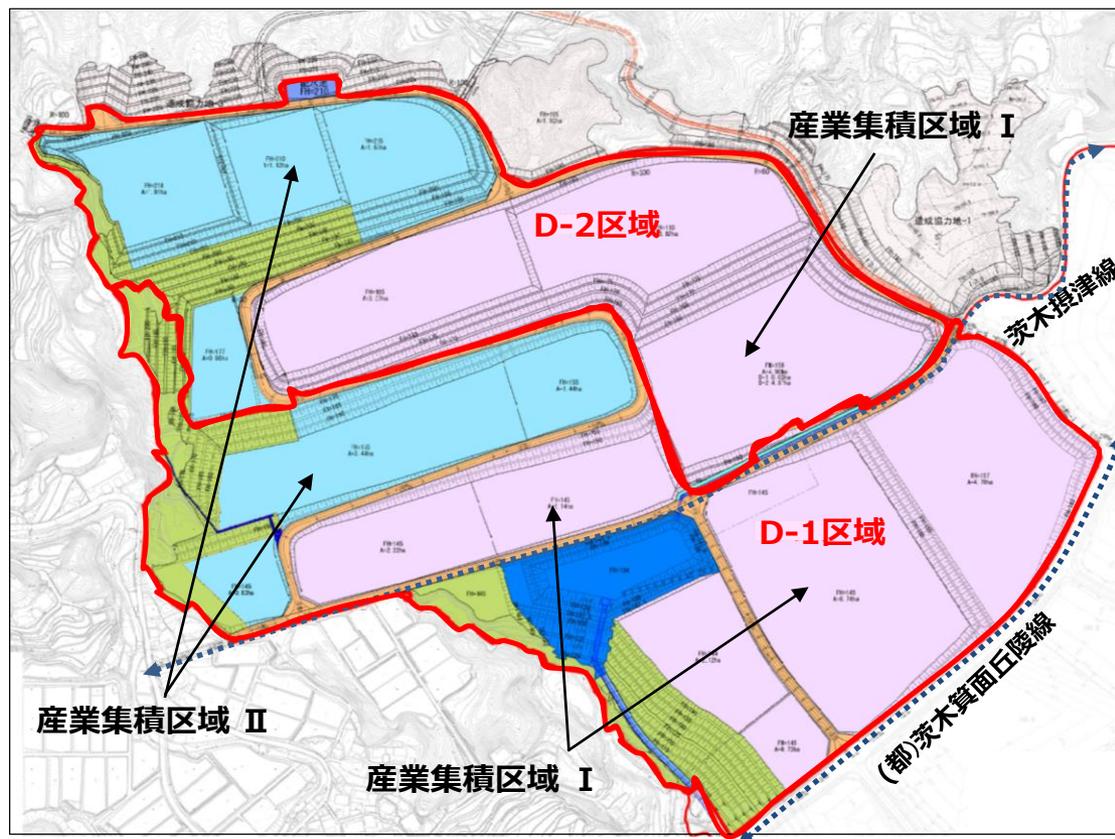
- ・ 東部地区のD-1区域では、令和5年3月に準備組合を設立し、年度内に組合設立認可、令和8年の春に工事着手を予定している。
- また、D-2区域についても、年度内に施行認可、D-1区域と同様に令和8年春に工事着手を予定している。

D-1区域（約42ha）、D-2区域（約30ha）

### ▼事業状況

令和2年9月	D区域まちづくり協議会設立
令和2年11月	D区域事業化検討パートナーを決定
令和5年3月	D-1区域土地区画整理準備組合設立
令和7年度	D-1区域組合設立認可（予定） D-2区域施行認可（予定）

### ▼土地利用計画図(案)



# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■まちづくりの状況

### 立地施設数の着実な増加

- ・ 彩都地区に立地する施設数は年々増加しており、2024年時点で186施設となっている。

【彩都に立地する施設数】



出所：立地企業に対するアンケート調査結果（各年2月に彩都協議会実施）より  
注：各年のアンケート回収率は、概ね9割程度

### 雇用の創出

- ・ 彩都地区全体の雇用者は年々増加しており、2024年時点で約8,800人となっている。

【彩都に立地する企業の雇用者数】



出所：立地企業に対するアンケート調査結果（各年2月に彩都協議会実施）より  
注：各年のアンケート回収率は、概ね9割程度

# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性（案）

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

### 次代を見据えた、多様な企業・業態が集積する活動拠点の形成と社会・地域の発展に資するまちづくり

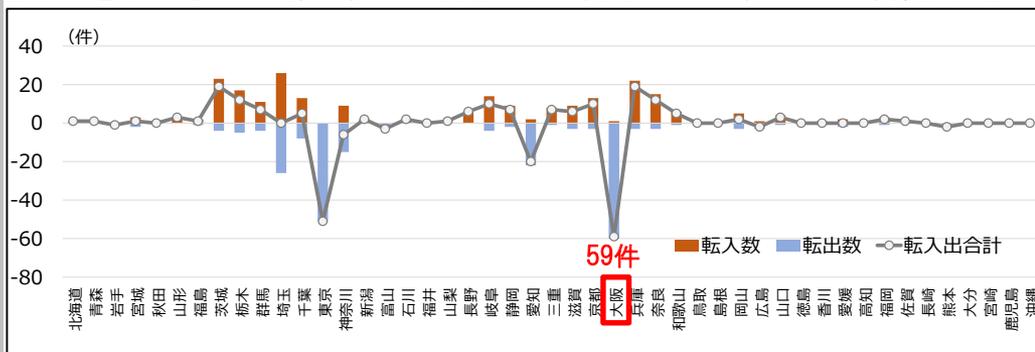
#### ①多様なニーズに応えられる柔軟な事業画地規模の設定

➢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)の事業画地を設定する

#### ②大阪の成長・発展を牽引する新たな産業集積地の形成

➢企業立地の受け皿になるよう、利用可能な画地を増やす

【同一地域からの工場の転入出件数（10年間：2014年～2023年累計）】



出所：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

【産業用地の府への相談件数(R4. 4～R6. 11)】

面積規模(ha) \ 業種(件)	製造業	貨物運送業・倉庫業	その他・不明	産廃・リサイクル	合計
0.5~1	6		11	1	18
1~2	17	1			18
2~3	3			3	6
3~4	2	2			4
4~5			1		1
5~	1	8	1		10
合計	29	11	13	4	57

出所：産業用地について府への相談件数を取りまとめ（業種別、規模別）

## ■ 彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性（案）

### ③ 自然環境と調和したまちづくりの推進

➢ 周辺の豊かな自然資源と調和したまちづくりを推進する

### ④ 周辺地域への開発メリットの波及

➢ 周辺地域との連携によるコミュニティの形成や地域の活性化に寄与する  
➢ 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を図る

【周辺地域との連携】



ダムパークいばきた湖畔ゾーン

【化粧品工場見学】



出所：(株)資生堂HPより

▶ この方向性(案)を踏まえ、土地利用計画及び造成計画の見直しを実施

## ■土地利用方針（案）及び土地利用計画（案）

### ①産業集積区域Ⅰ（約163ha⇒約162ha）

- ・健康医療等の産業・研究開発施設
- ・新たな技術を活用したものづくり産業や流通施設などの産業施設

### ②産業集積区域Ⅱ（約40ha⇒約44ha）

- ・製造・生産など大規模で幅広い用途の施設

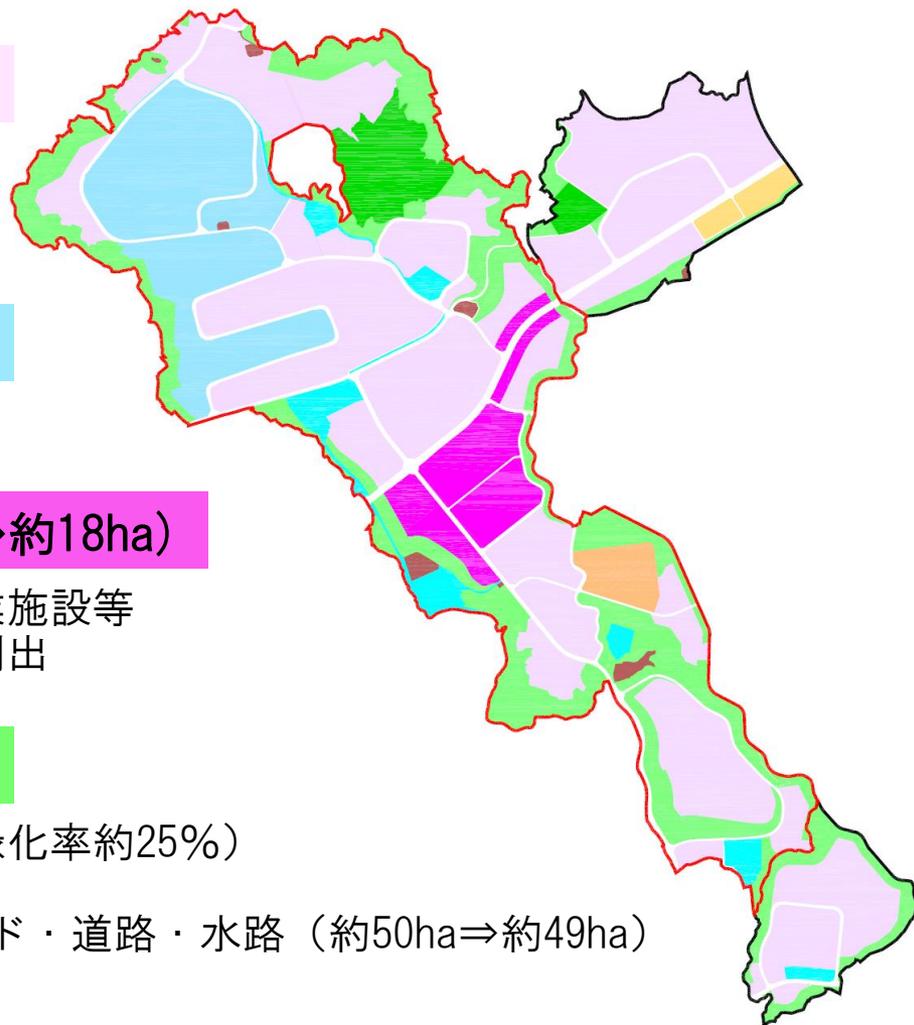
### ③広域・沿道型 商業・業務区域（約20ha⇒約18ha）

- ・広域から集客できる複合的で時間消費型の商業施設等
- ・北大阪地域の新たな地域拠点として賑わいを創出

### ④公園・緑地（約85ha）

- ・周辺部に幅約30mの緑地や、公園等を整備（緑化率約25%）

※その他、ため池・配水池・調節池・グラウンド・道路・水路（約50ha⇒約49ha）

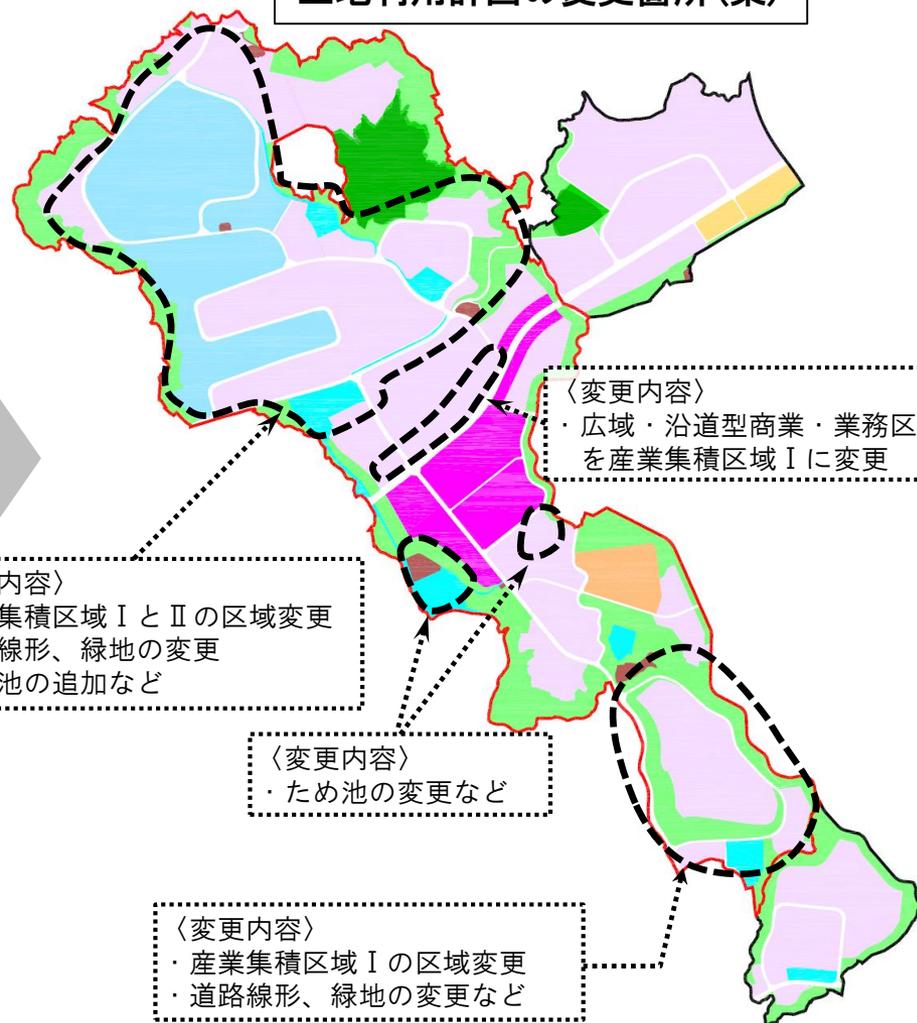
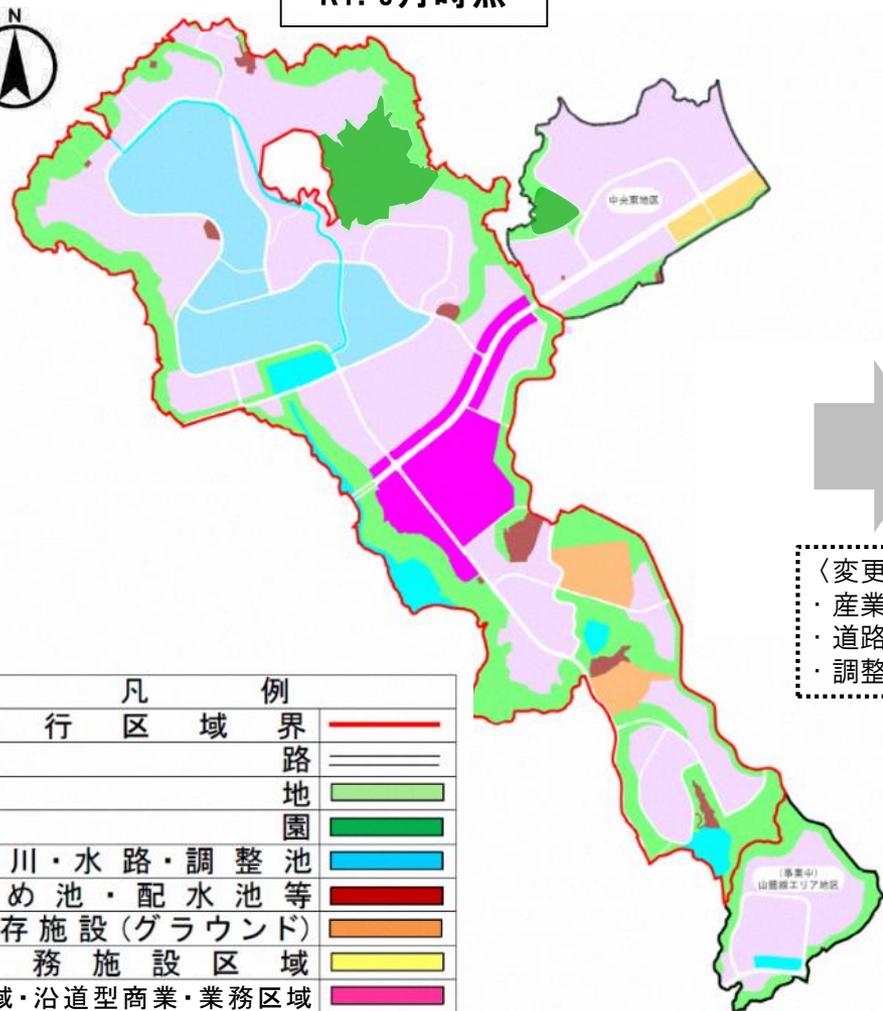


# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■ 土地利用計画の変更案

R1. 5月時点

土地利用計画の変更箇所(案)



〈変更内容〉  
 ・ 広域・沿道型商業・業務区域  
 を産業集積区域Ⅰに変更

〈変更内容〉  
 ・ 産業集積区域ⅠとⅡの区域変更  
 ・ 道路線形、緑地の変更  
 ・ 調整池の追加など

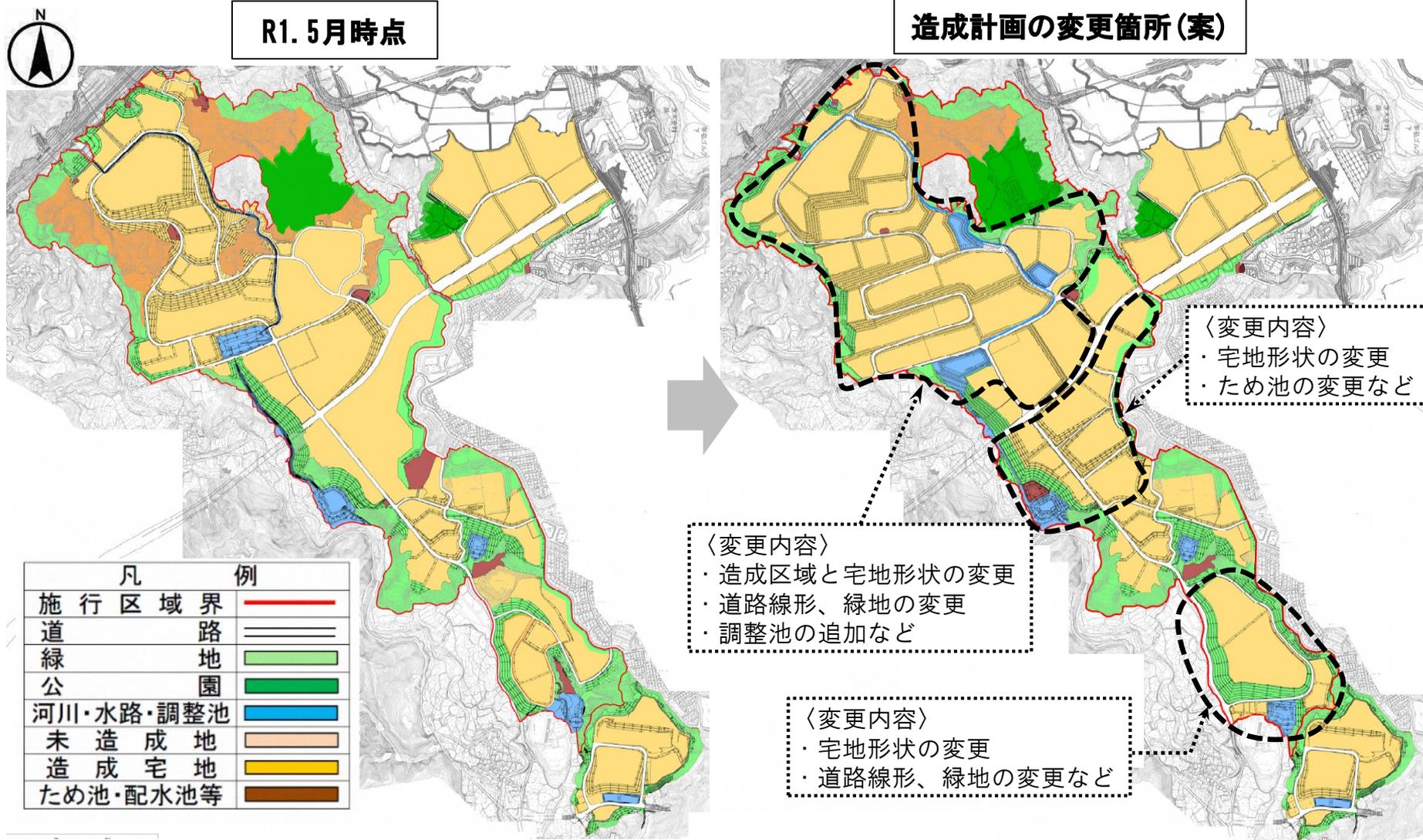
〈変更内容〉  
 ・ ため池の変更など

〈変更内容〉  
 ・ 産業集積区域Ⅰの区域変更  
 ・ 道路線形、緑地の変更など

凡 例	
施行区域界	
道路	
緑地	
公園	
河川・水路・調整池	
ため池・配水池等	
既存施設(グラウンド)	
業務施設区域	
広域・沿道型商業・業務区域	
産業集積区域Ⅰ	
産業集積区域Ⅱ	

# 1. 彩都まちづくりの概要

## ■造成計画の変更案



## ●茨木市都市計画マスタープラン（令和7年3月改定）

### 2 分野別の都市づくりの方針 方針2-2 市街地・拠点整備の推進

彩都東部地区においては、北大阪地域の経済の活性化を図るため、民間活力を活用し、研究施設や生産施設などの産業系施設の集積を目指し、地区計画や土地区画整理事業などにより、周辺環境に配慮した整備を推進します。

## ●茨木市立地適正化計画（令和7年3月中間見直し）

### 施策4 現状の居住誘導区域の維持

#### 取組15 無秩序な居住地域の拡大の抑制（当該地は居住誘導区域外）

彩都東部地区では、区画整理事業の実施に伴う民間事業者の産業系の土地利用により、新たな雇用の創出が期待されます。

## ●大阪のまちづくりグランドデザイン（令和4年12月策定）

### 戦略01 成長・発展をけん引する拠点エリアの形成

彩都は、経済成長を促す産業拠点・集積エリアとして位置づけ

彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)に基づく  
土地利用計画及び造成計画の見直しに伴い、これに必要な  
都市計画変更を行う。

(1) 土地区画整理事業

(2) 用途地域

(3) 高度地区

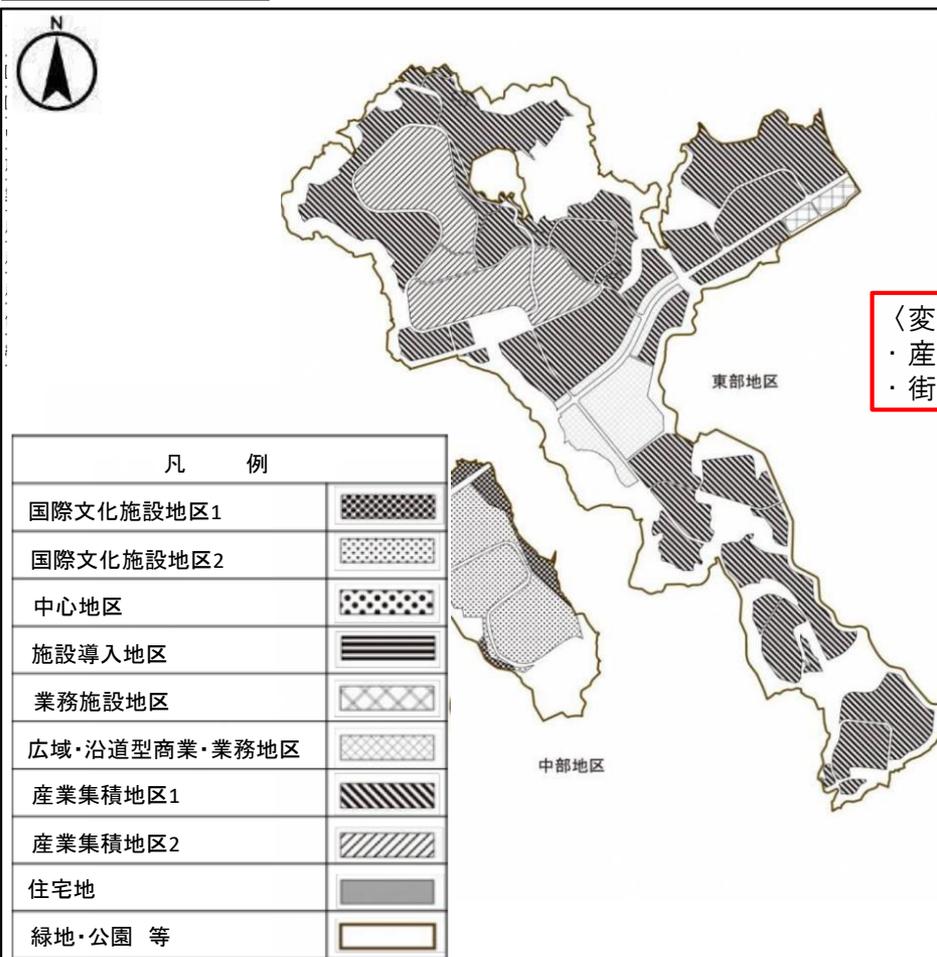
(4) 地区計画

# 3. 都市計画変更(案)

## (1) 土地区画整理事業

彩都東部地区の土地利用計画の見直しに伴い、土地利用計画図を変更

### 【変更前】



### 【変更後】



〈変更内容〉  
・広域・沿道型商業・業務地区を産業集積地区1に変更

〈変更内容〉  
・産業集積地区1と2の区域変更  
・街区の変更

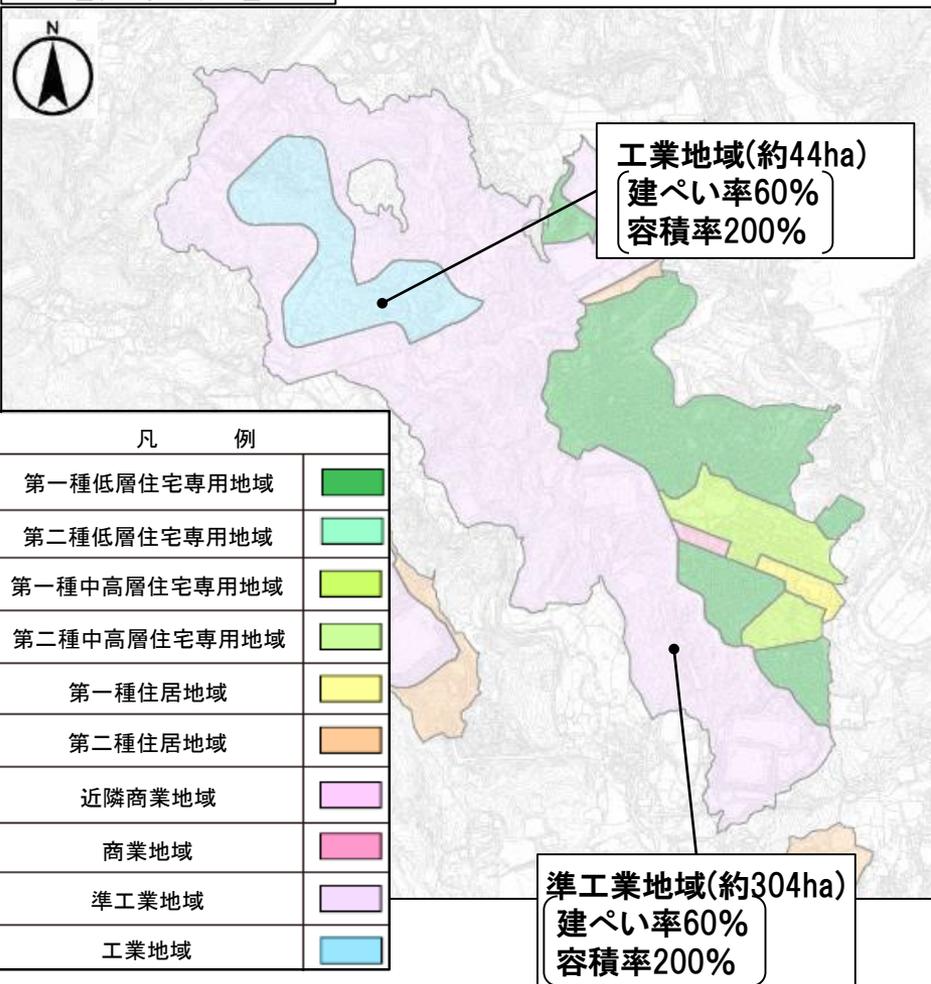
〈変更内容〉  
・産業集積地区1の区域変更  
・街区の変更

# 3. 都市計画変更(案)

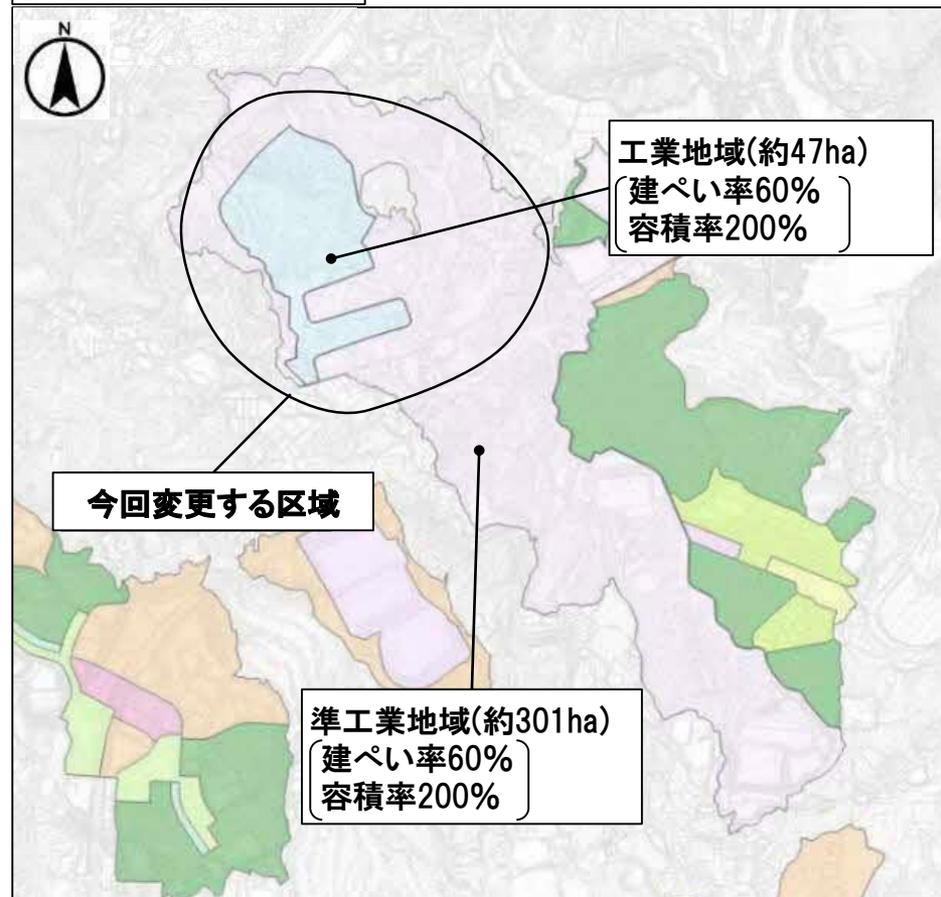
## (2) 用途地域

彩都東部地区の土地利用計画の見直しに伴い、準工業地域及び工業地域の区域を変更

【変更前】



【変更後】

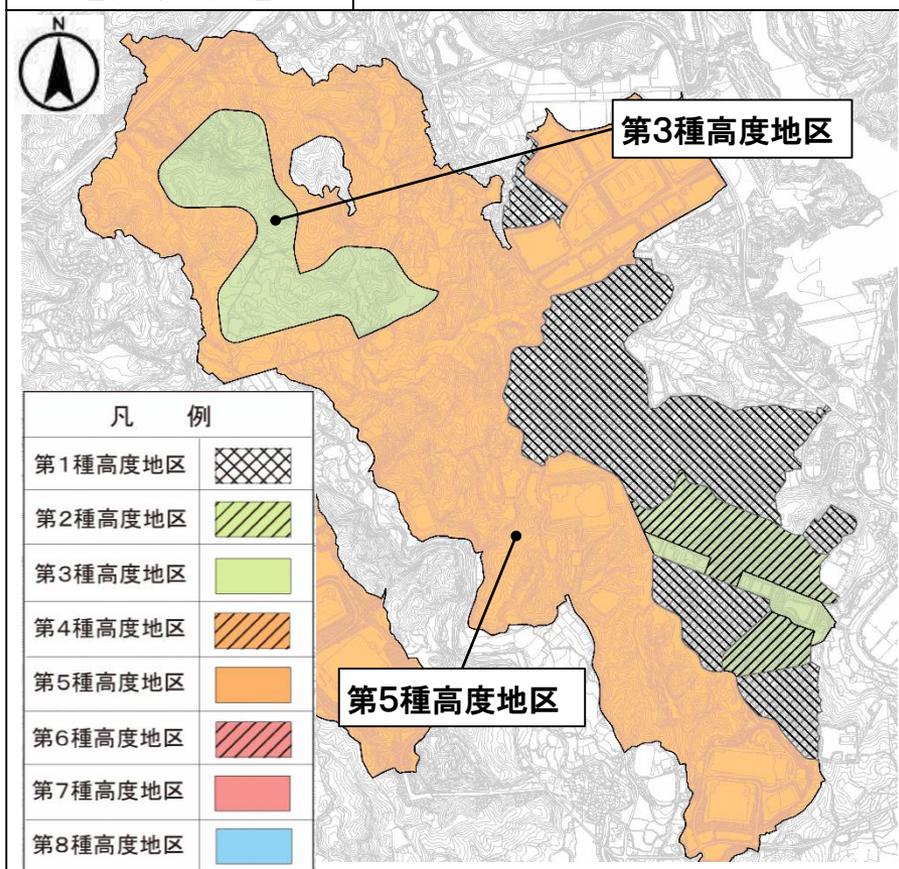


# 3. 都市計画変更(案)

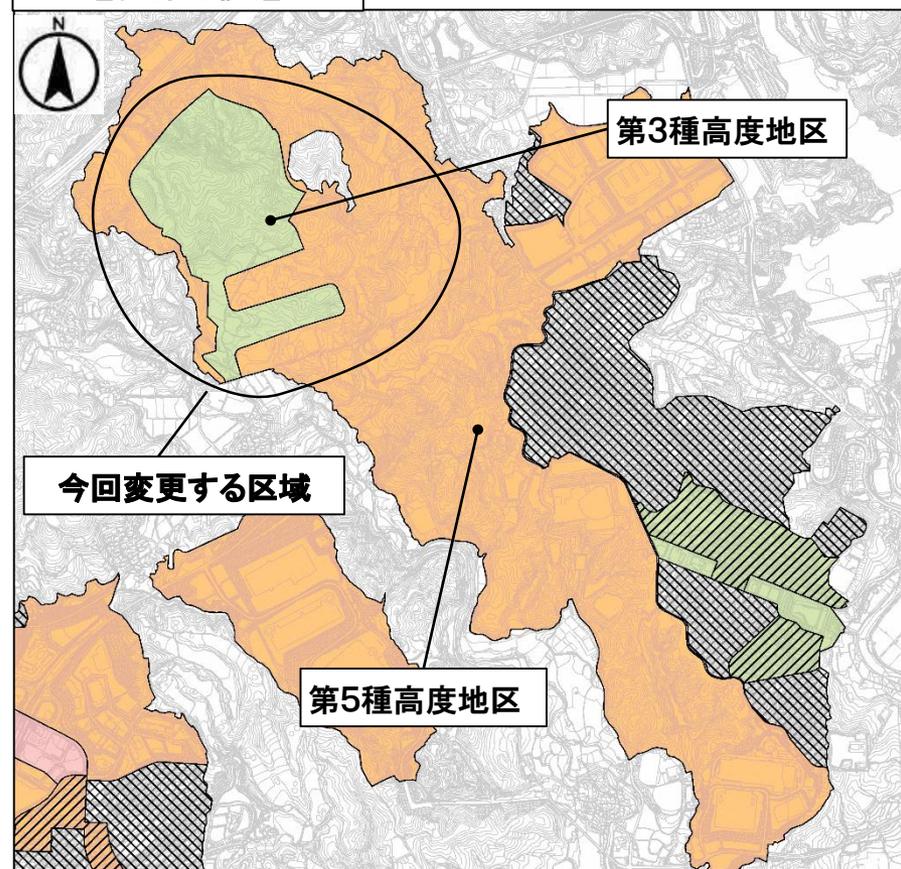
## (3) 高度地区

用途地域の変更に伴い、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

【変更前】



【変更後】

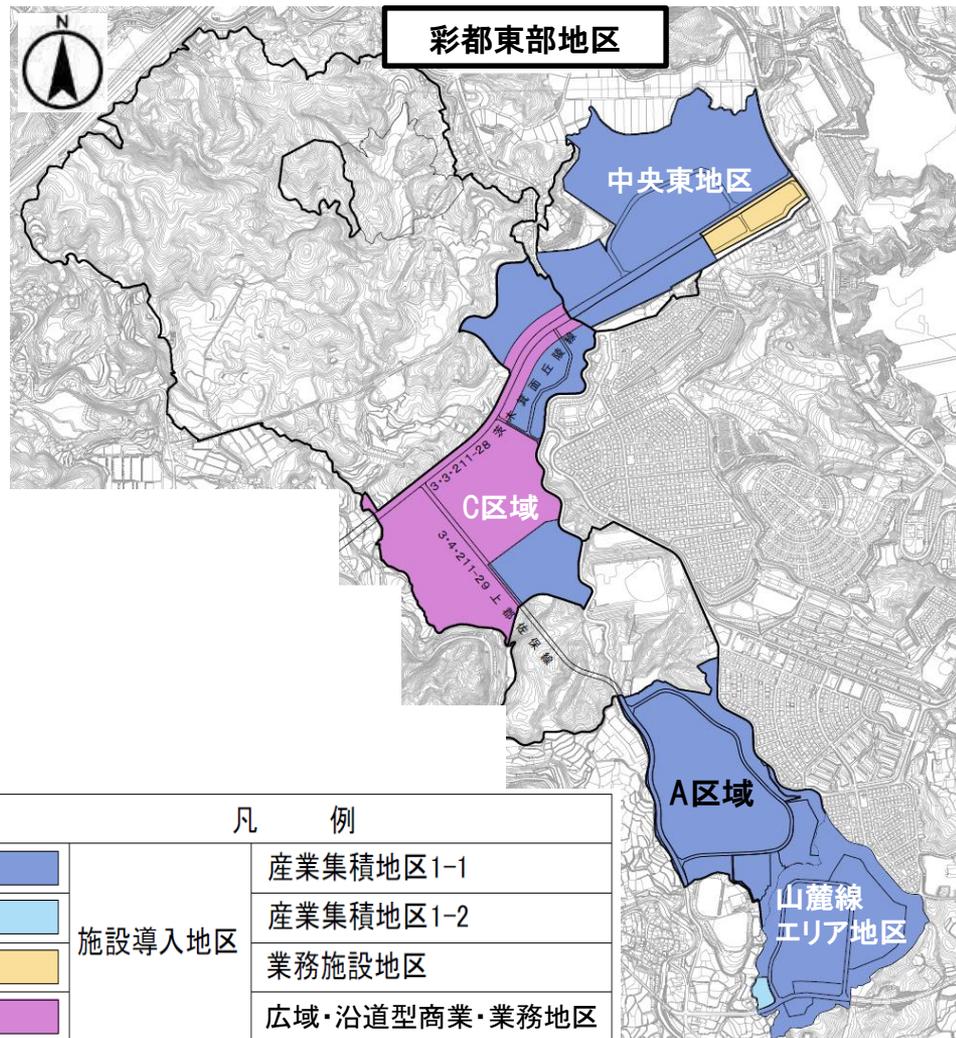
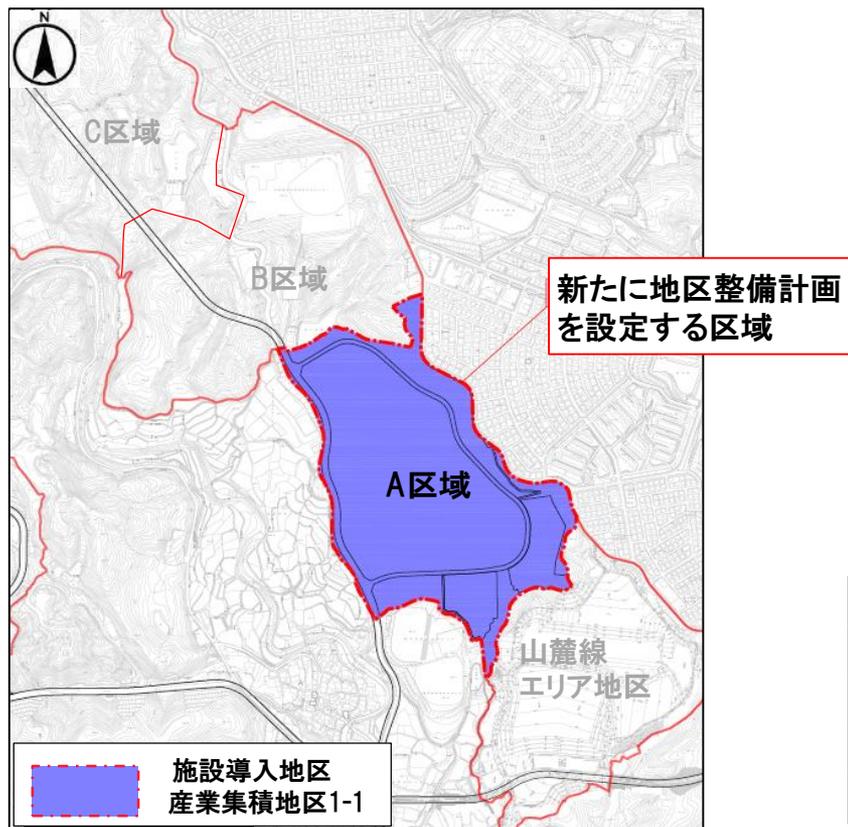


# 3. 都市計画変更(案)

## (4) 地区計画

A区域の事業進捗を踏まえ、具体的な土地利用を行う前に地区整備計画を設定

彩都東部地区の土地利用計画(案)を踏まえ、中央東地区及び山麓線エリア地区と同様に「施設導入地区：産業集積地区1-1」を設定する。



# 3. 都市計画変更(案)

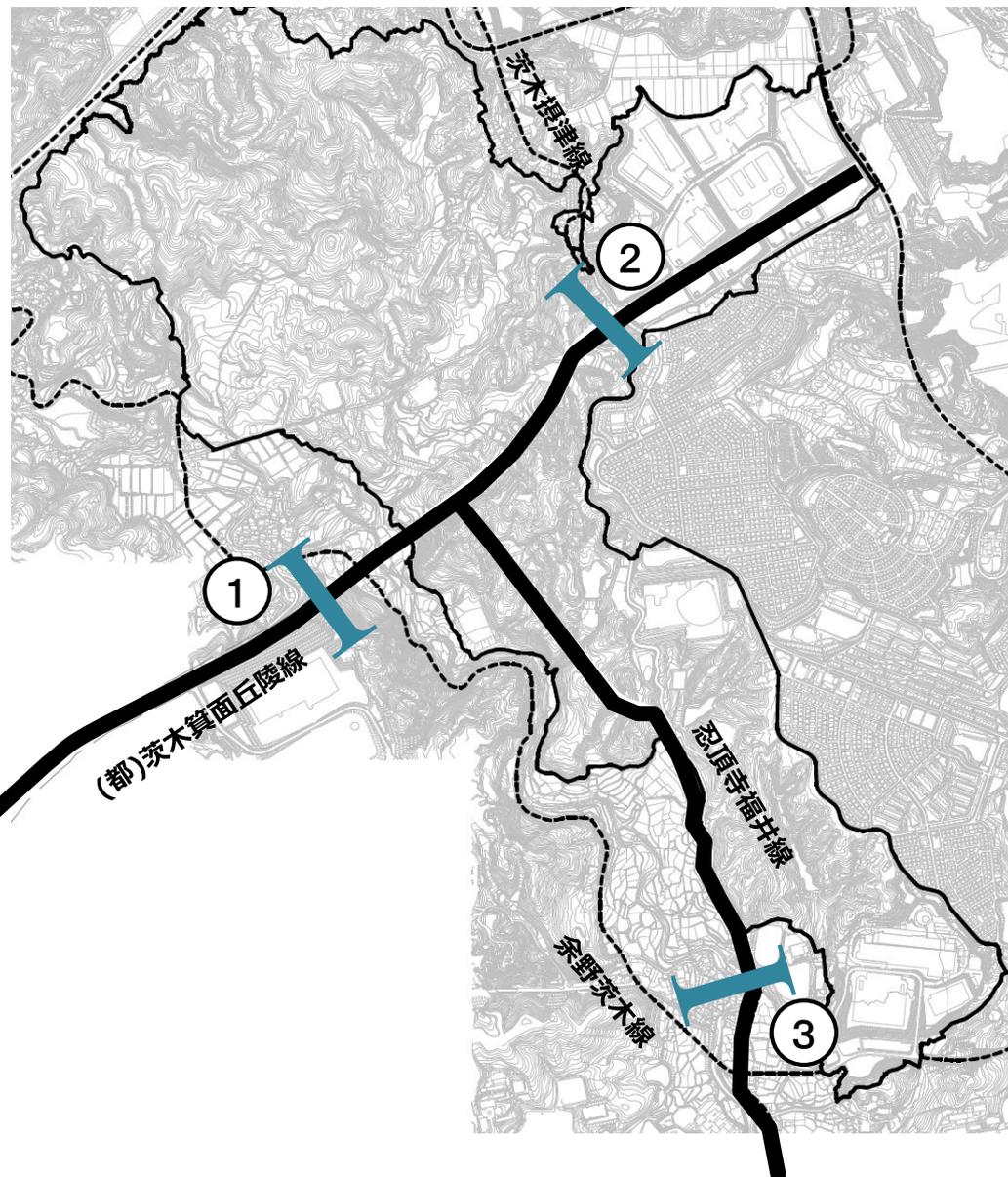
## (4) 地区計画

< A区域の地区整備計画の概要 >

地区の 細区分	細区分の名称	施設導入地区	
	細々区分の名称	産業集積地区1-1	
	用途地域	準工業地域	
	面積	約 110 ha	
地区 整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物等 ・ 住宅等 ・ 風営法関係 ・ 自動車教習所 ・ 学校、図書館等 ・ 神社、寺院等 ・ 老人ホーム等 ・ 診療所、病院 ・ 遊戯・娯楽施設等 ・ ホテル等 ・ 卸売市場、火葬場等
		敷地面積の最低限度	1,000㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁等から道路境界線までの距離は3m又は1m以上
		かき又は柵の構造の制限	1 ネットフェンス等、開放性のあるものとする 2 土留め擁壁もしくは石積みを設置する場合は、道路境界から0.5m以上植栽可能な空地を設けるものとする
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、一点30㎡以下かつ同一壁面面積の10分の1以下

# 4. 周辺環境への影響

## ■ 予測・評価の方法等



### < 予測・評価の方法 >

・ 彩都東部地区の土地利用計画の見直しによる周辺環境への影響について、東部地区の全域が整備された時点での商業や製造業等の施設稼働と自動車走行に伴う影響を予測、評価。

・ 当初決定時（平成4年）の環境影響評価書の手法により予測、評価することを基本としつつ適宜、最新の手法を取り入れる。

※前提となる将来交通量は、左図の2路線、3箇所の断面交通量を以下に設定。

- ①茨木箕面丘陵線 31,000台/日
  - ②茨木箕面丘陵線 24,800台/日
  - ③上郡佐保線 5,600台/日
- （将来交通量：H42年（R12年）予測）

### < 予測・評価項目 >

#### (1) 大気質

施設稼働と自動車走行の影響を合算して予測、評価

#### (2) 騒音

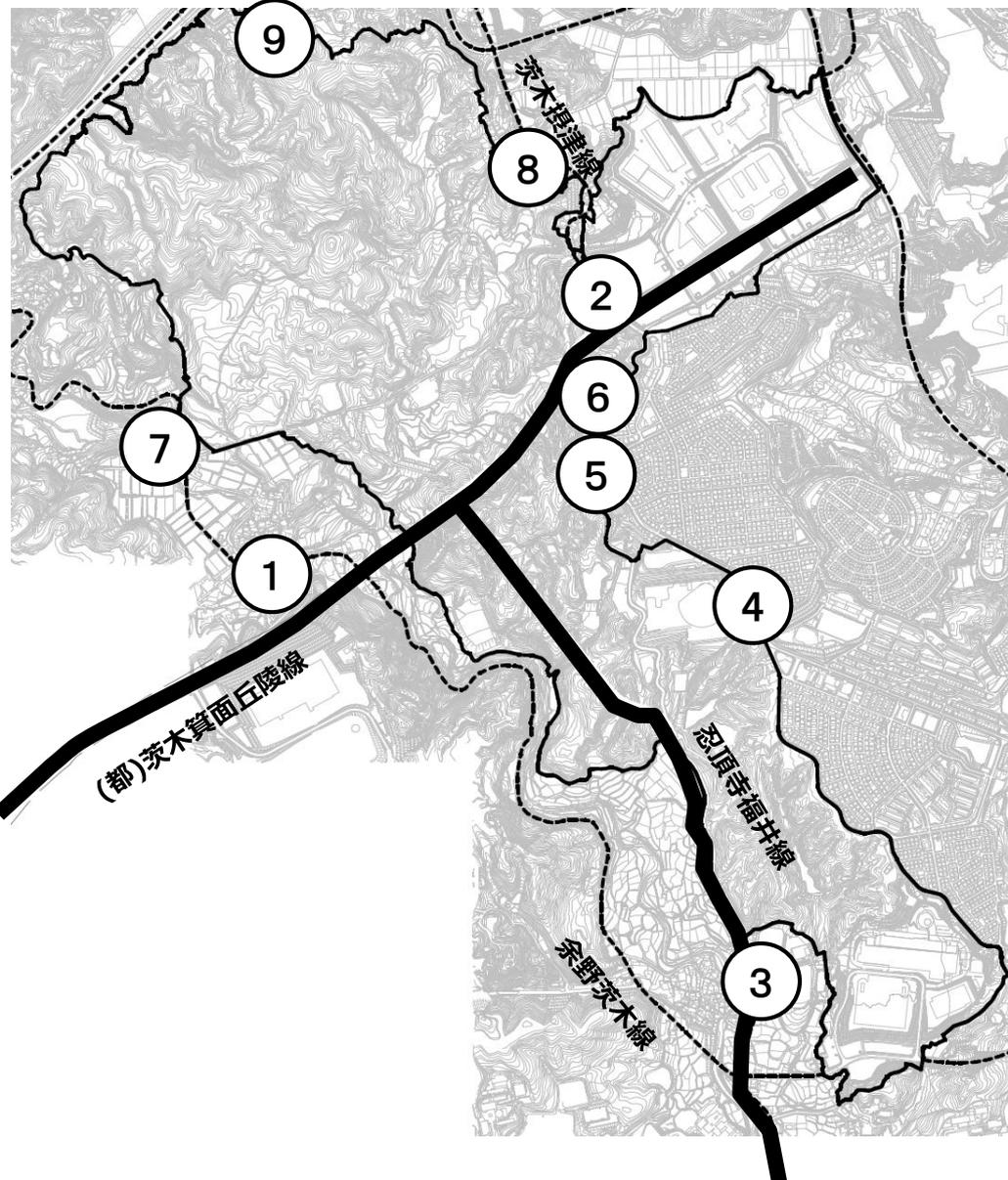
施設稼働と自動車走行の影響を個別に予測、評価

#### (3) 振動

施設稼働と自動車走行の影響を個別に予測、評価

# 4. 周辺環境への影響

## ■ 予測位置



### < 予測位置 >

(1)大気質  
施設稼動及び自動車走行による影響

- ①佐保
- ②山手台七丁目
- ③東福井三丁目

### (2)騒音

### (3)振動

自動車走行による影響

- ①佐保
- ②山手台七丁目
- ③東福井三丁目

施設稼動による影響

- ④山手台五丁目
- ⑤山手台六丁目
- ⑥山手台七丁目
- ⑦佐保
- ⑧大岩
- ⑨千提寺

# 4. 周辺環境への影響

## ■ 予測結果と評価



### <評価>

大気質について、施設稼働と自動車走行による影響は環境保全目標を満足する。

### (1) 大気質

#### <予測結果>

二酸化窒素

【ppm】

予測地点	予測	環境保全目標
①佐保	0.0299	0.04~0.06 もしくは それ以下
②山手台七丁目	0.0304	
③東福井三丁目	0.0308	

浮遊粒子状物質

【ppm】

予測地点	予測	環境保全目標
①佐保	0.0620	0.1以下
②山手台七丁目	0.0623	
③東福井三丁目	0.0623	

# 4. 周辺環境への影響

## ■ 予測結果と評価

### (2) 騒音

#### <予測結果>

##### 道路交通騒音

【dB】

地点	時間帯	予測	環境保全目標
①佐保	昼間	49	65
	夜間	42	60
②山手台七丁目	昼間	52	60
	夜間	45	55
③東福井三丁目	昼間	68	70
	夜間	60	65

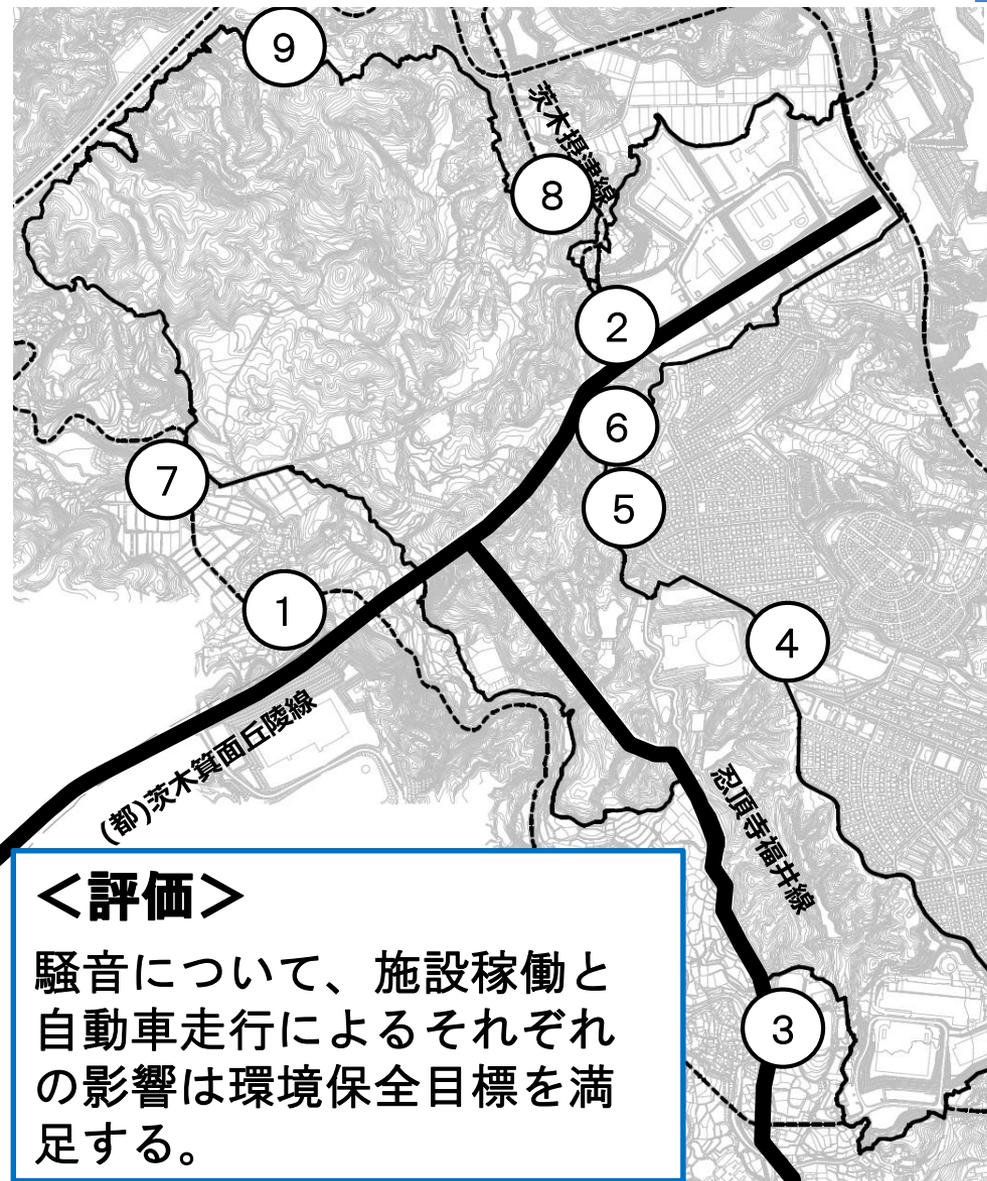
##### 施設騒音

【dB】

地点	予測	環境保全目標
④山手台五丁目	42	朝夕：45 昼間：50
⑤山手台六丁目	40	
⑥山手台七丁目	41	朝夕：50 昼間：55
⑦佐保	42	
⑧大岩	41	
⑨千提寺	43	

#### <評価>

騒音について、施設稼働と自動車走行によるそれぞれの影響は環境保全目標を満足する。



## ■ 予測結果と評価



### <評価>

振動について、施設稼働と自動車走行によるそれぞれの影響は環境保全目標を満足する。

### (3) 振動

#### <予測結果>

#### 道路交通振動

【dB】

地点	時間帯	予測	環境保全目標
①佐保	昼間	39	65
	夜間	35	60
②山手台七丁目	昼間	43	65
	夜間	39	60
③東福井三丁目	昼間	41	65
	夜間	33	60

#### 施設振動

【dB】

地点	予測	環境保全目標
④山手台五丁目	50	昼間:60
⑤山手台六丁目	32	
⑥山手台七丁目	44	
⑦佐保	46	
⑧大岩	42	
⑨千提寺	47	

## 土地区画整理事業、用途地域、高度地区、地区計画の変更

都市計画説明会

令和7年3月23日 石河公民館  
参加市民：47人  
令和7年3月24日 茨木市役所  
参加市民：13人

地区計画原案の縦覧  
意見書の提出 【法16条】

対象：地区計画区域内の地権者等  
令和7年5月12日～6月2日  
縦覧 0人  
意見書 0件

都市計画案の縦覧  
意見書の提出 【法17条】

令和7年6月20日～7月4日  
縦覧 2人  
意見書 1件

市都市計画審議会

令和7年7月31日

都市計画変更 告示

令和7年8月（予定）

## 事業スケジュール

