

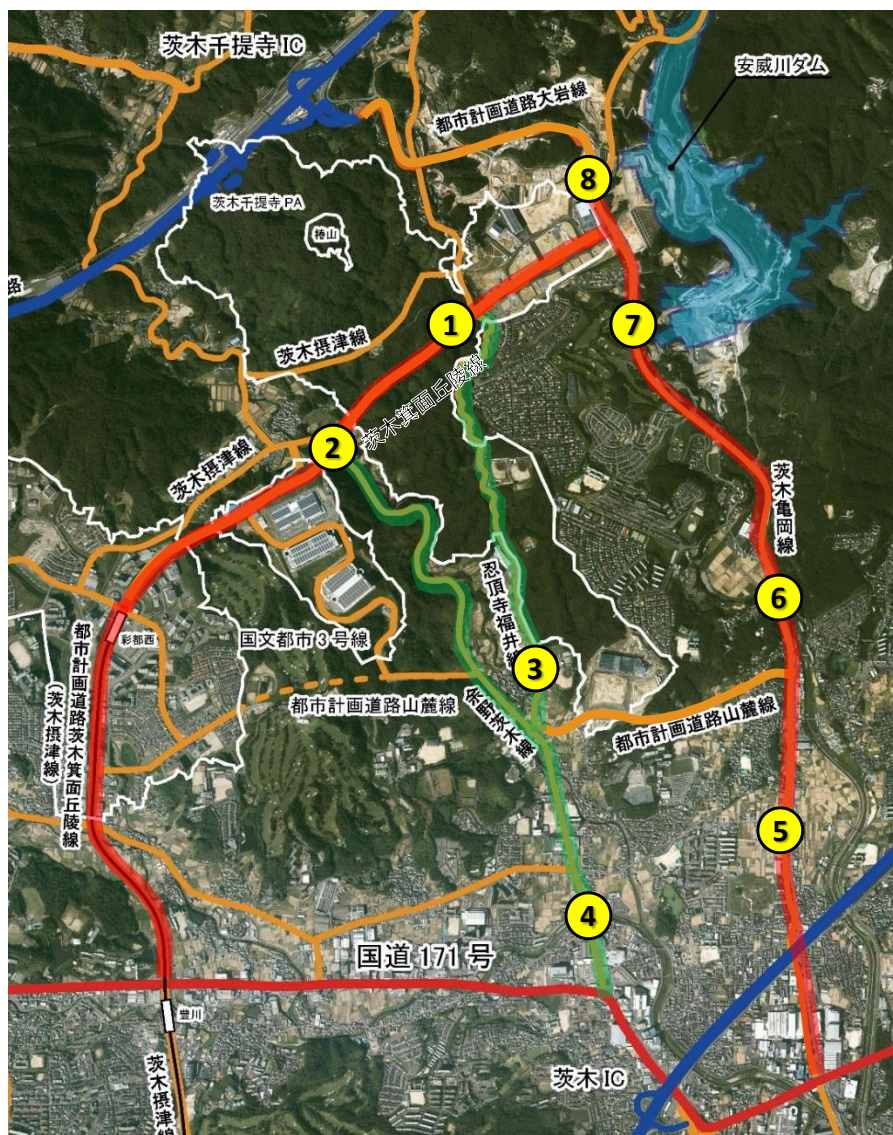
意見書要旨

(令和7年7月4日提出)

■都市計画等に関する意見（意見書1件）

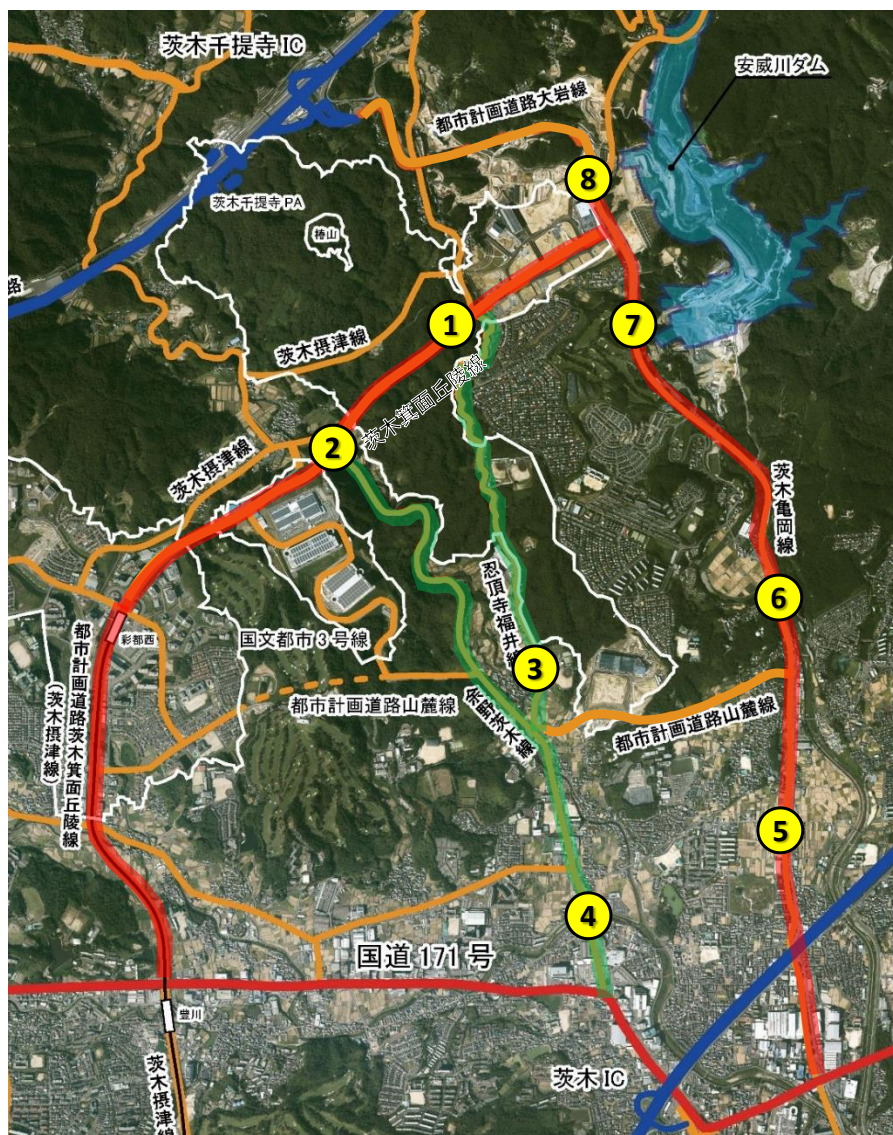
意見書の要旨	市の考え方
1. 広域・沿道型商業・業務区域の一部変更について 変更案では、「広域・沿道型商業・業務区域」の面積が約2ha減少となっている。当該区域は、ダムパークいばきたと彩都西部を結ぶ東西軸と、市北部・中部区域を結ぶ南北軸との結節点にあり、山手台が抱える医療・福祉・介護・商業等の課題解決の場として大いに期待していた。産業系の企業用地に変更するのではなく、将来の地域発展に貢献する場として、現状のまま区域・面積を維持していただきたい。	- 当該区域は約20haあり、面積が大きく、D区域の業務代行予定者が事業実施の検討にあたり、需要ニーズや地権者との調整等を踏まえて変更するものです。 - 医療、福祉、介護、商業等による地域の課題解決や貢献の場づくりについては、残りの18haの事業者であるC区域の業務代行者等と協議してまいります。
2. A区域 地区整備計画の導入について - 変更案は、「準工業地域」の上に地区計画で「産業集積地区 1-1」を導入するものであるが、「準工業地域」で認められている病院・診療所、福祉施設、商業施設等の立地の可能性を活かした多様な開発により、地域に貢献することを期待したい。 - 山手台三丁目は、「第一種低層住居専用地域」の上に「地区計画」が設定された住宅系地域であり、それに隣接するA区域が、「準工業地域」の上に「地区計画」が導入された「工業地域」に相当する位置づけとなることは望ましくない。 - 先行開発地区（中央東地区・山麓線地区）では、巨大な物流倉庫等が建設され、景観・環境の破壊や騒音、外壁の反射光による光害等の影響が出ており、山手台の良好な住環境が阻害され、資産価値低下などの影響を及ぼすことを危惧している。中央東地区では、夜間の暴走族の跋扈（ばっこ）による安眠の妨害、緩衝緑地帯の管理不備による環境・衛生の悪化を引き起こしている。 - 山手台の良好な住環境が損なわれないよう、地区整備計画の設定には慎重な検討を求めたい。なお、A区域の開発に際しては、有効な緩衝緑地帯の設置と管理の徹底、厳格な環境規制、これらに関する住民参加のシステムづくりを強く要望する。	- A区域は「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を踏まえ、ものづくり産業や流通施設などの産業系施設や産業・研究開発施設の導入を図るため、他の同様の区域と同じ住宅や病院・診療所、福祉施設、学校、風営法関係施設などを制限する「産業集積地区 1-1」として地区整備計画を導入するものです。 - 病院・診療所、福祉施設、商業施設等については、「広域・沿道型商業・業務区域」において建築することが可能であります。 - また、今回の地区整備計画の導入により、「工業地域」と同じ制限内容になるものではなく、工場等については「準工業地域」で建築できるものに限られます。 - 山手台の住環境への配慮については、区域界周辺に概ね30mの緑地を配置し、適正に管理するとともに、環境基準の厳守を要請してまいります。また、事業の進捗に応じた情報提供の機会などを通して、住民参加の方法について、関係者と協議してまいります。

3－(1) 開発理念について ・ 当該地区は、彩都開発全体の約半分の面積（358ha）を占めている。 ・ 彩都の元々の開発理念（コンセプト）は「国際文化公園都市」であるが、現状は倉庫・工場群が立地し、開発理念を全く逸脱したものとなっており、どのような産業を集積し、どのような「街のすがた」にしようとするのか、ビジョンが全く見えない。 ・ また、彩都開発による緑の喪失が懸念され、2050年のCO₂排出実質ゼロに向け、どう努力し達成していくのかも問われる。 ・ したがって、今こそ環境を主体とした緑に包まれた「21世紀型の先端的産業パーク」形成を目指して大きな構図を描き、それに沿った開発を進めてほしい。そのためには、行政、「開発協議会」、専門家、市民が一体となって方向性を打ち出す「協議と実行の場」づくりが必要である。	・ 東部地区においては、彩都建設推進協議会を中心にまちづくりの方向性を検討し、社会情勢・周辺環境の変化などを踏まえ、住宅系から産業系の土地利用を中心としたまちづくりを目指すこととしております。 ・ 産業集積にあたっては、「次代を見据えた、多様な企業・形態が集積する活動の拠点の形成と社会・地域の発展に資するまちづくり」をコンセプトに、成長産業である環境・新エネルギー産業や健康・医療関連産業、最先端の研究・技術開発機能を有する施設の集積に努めていく考えであり、自然環境との調和や周辺地域との連携・活性化等につながる活動を積極的に行う企業の誘致にも取り組んでまいります。 ・ 東部地区のまちづくりについては、このように一定の方向性が示されている段階であり、現時点では専門家や市民の皆さまも含めた「協議と実行の場」をつくる考えはございませんが、事業の進捗に応じて情報提供の機会を設けてまいります。
3－(2) 山手台の住環境への配慮について ・ 東部地区の開発区域は、山手台と長く接しており、また、山手台には約8,400人の居住人口がいるにもかかわらず、山手台への配慮がされていない。 ・ 美しい緑と景観に魅了されて山手台の地に住んでおり、隣接地である山手台に対しても十分配慮をしていただきたい。	・ 山手台の住環境への配慮については、区域界周辺に概ね30mの緑地を配置し、適正な管理と環境基準の順守を要請するとともに、引き続き、住環境への配慮に努めてまいります。
3－(3) 既存開発に関して ・ 開発中並びに開発後の交通量予測を開示し、山手台住民が日常利用する道路への影響を示していただきたい。 ・ 物流倉庫や工場等施設立地企業と隣接地域住民との地域防災協定の締結を、行政の指導のもと取り組んでいただきたい。 ・ 暴走族が現に跋扈（ばっこ）しており、新設された道路及び新たに新設される道路には、防犯カメラの設置を願いたい。 ・ 開発による固定資産税等の増収を開示し、その一部を開発で影響を受ける地元に還元してほしい。 ・ 山手台からダムパークいばきたへの遊歩道を整備してほしい。	・ 令和3年の交通量及び令和12年の将来交通量推計については、別紙のとおりです。 ・ 周辺地域との地域防災協定の締結について、進出企業に働きかけてまいります。 ・ 暴走族対策については、警察や道路管理者と協議してまいります。 ・ 固定資産税等については一定の増収がありますが、市税については、教育、福祉、子育て支援、まちづくりなど地域の暮らしを支え、多岐にわたる行政サービスを維持するため、山手台地区を含めた市域全体の発展に向け活用しております。 ・ 山手台からダムパークいばきたへの遊歩道の整備については、現時点では考えておりません。



路線	令和 3 年 交通量(※1)	令和 12 年 将来交通量推計(※2)
①茨木箕面丘陵線（中央東地区西側）	—	約 24,800 台／日
②茨木箕面丘陵線（東部～中部間）	—	約 31,000 台／日
③府道忍頂寺福井線（東福井三丁目）	約 3,100 台／日	約 5,600 台／日
④府道余野茨木線（山麓線～国道 171 号間）	約 11,000 台／日	約 7,800 台／日
⑤府道茨木亀岡線（山麓線～国道 171 号間）	約 15,700 台／日	約 34,400 台／日～ 約 39,400 台／日
⑥府道茨木亀岡線（長ヶ橋～山麓線間）		約 29,200 台／日
⑦府道茨木亀岡線（東部～長ヶ橋間）		約 22,200 台／日
⑧府道茨木亀岡線（東部～大岩線間）		約 11,700 台／日

※2：彩都東部地区全体の開発が完了、茨木箕面丘陵線全線供用済



路線	令和 3 年 交通量(※1)	令和 12 年 将来交通量推計(※2)
①茨木箕面丘陵線（中央東地区西側）	—	約 24,800 台／日
②茨木箕面丘陵線（東部～中部間）	—	約 31,000 台／日
③府道忍頂寺福井線（東福井三丁目）	約 3,100 台／日	約 5,600 台／日
④府道余野茨木線（山麓線～国道 171 号間）	約 11,000 台／日	約 7,800 台／日
⑤府道茨木亀岡線（山麓線～国道 171 号間）	約 15,700 台／日	約 34,400 台／日～ 約 39,400 台／日
⑥府道茨木亀岡線（長ヶ橋～山麓線間）		約 29,200 台／日
⑦府道茨木亀岡線（東部～長ヶ橋間）		約 22,200 台／日
⑧府道茨木亀岡線（東部～大岩線間）		約 11,700 台／日

※2：彩都東部地区全体の開発が完了、茨木箕面丘陵線全線供用済

2025 年 7 月 4 日

茨木市 都市整備部長 岡田 直司 様

茨木市山手台街づくり協議会

会 長 吉田 宏一

「彩都東部地区における都市計画変更について」への意見書

標記については下記の通り提出いたします

記

1. C 区域 広域・沿道型 商業・業務区域 の一部変更について

当該「商業・業務区域」は、変更案では面積が現状より約 2ha 減となっている。

しかしこの区域は、「いばきたパーク」と彩都西部を結ぶ東西軸と、市北部・中部区域を結ぶ南北軸との結節点であり、東部地区開発の中核を担う「商業業務ゾーン」として位置づけられている。また山手台が現に抱える医療・福祉・介護・商業等の諸課題解決の場として大いに期待されている。

したがって、示されている案のように、区域を削り産業系の企業誘致に回すのではなく、将来の地域発展に貢献する場として現状のまま区域・面積を維持していただきたい。

2. A 区域 地区計画の導入について

(1) 今回の計画は、現在の「準工業地域」の上に、地区計画で「産業集積地区 1-1」を導入しようとするものである。

しかし山手台は、「準工業地域」で認められている病院・診療所、福祉施設、商業施設等建築物の用途可能性を生かし、多様な開発により地域に貢献することを期待したい。

(2) ところで、この A 地区に接する山手台 3 丁目は、「用途地域」区分で 13 段階のうち用途・形態で一番厳しい第 1 段階の「第一種低層住居専用地域」にあり、かつ



「地区計画」が設定されており最高の住宅系地域である。

一方今回の A 地区の地区計画は、現在の「準工業地域」の上に「産業集積地区 1-1」を導入しようとするもので、結果として「用途地域」区分の 12 段階の「工業地域」に相当する位置づけになる。

このように境界を接する部分に、地区計画により工業系が色濃くなる A 地区が接するのは望ましい方向とは考えられない。

今迄の東部地区開発で「はなだ地区」、「もえぎ地区」の事例からもわかるとおり、巨大な物流倉庫・製造施設等の建設により、景観・環境の破壊、騒音、外壁の反射光による光害等々の影響が出て良好な住環境が阻害されている。またそれが資産価値低下など深刻な影響を及ぼしているのではと危惧される。現に「はなだ地区」では夜間の暴走族の跋扈とそれによる安眠の妨害が発生しており、また緩衝緑地帯の管理不備による環境・衛生の悪化が引き起こされている。

したがって「第一種低層住居専用地域」の良好な住環境が損なわれないよう、今回の地区計画指定には慎重な検討を求めたい。なお A 区域の開発に際しては、有効な緑地等緩衝地帯の設置と管理の徹底、厳格な環境規制、これらに関する住民参加のシステムづくりを強く要望する

3. 関連意見

(1) 当該地区は、彩都開発全体の約半分の面積（358ha）を占める。

ところで「彩都」の元々の開発理念（コンセプト）は、「国際文化公園都市」であるが、途中で開発の方向性が変更になったとはいえ、現実には倉庫・工場群であり開発理念を全く逸脱したものとなっている。

なにが国際、なにが文化、なにが公園 なのか

この理念を今一度思い返し全うするには、もはやこの東部地区を生かすしかない。

しかし現在は、どのような産業を集積し、どのような「街のすがた」にしようとするのかビジョンが全く見えず、ただ地権者の思惑に任されている感じがする。

また 358ha もの緑の喪失（一部は残るものの）が懸念され、2050 年の CO2 排出実質ゼロに向けどう努力し達成していくのかも問われる。

したがって今こそ環境を主体とした緑に包まれた「21 世紀型の先端的産業パーク」形成を目指して、大きな構図を描きそれに沿った開発を進めてほしい。そのためには、行政、「開発協議会」、専門家、市民が一体となつて方向性を打ち出す「協議と実行の場」づくりが必要である。

(2) 東部地区開発区域と山手台区域が接する境界総延長は、A～C 区域ではその約 1/2 が山手台区域と接している（東部地区開発全体では、その約 1/3 が山手台区域と接している）。それだけ長く接しているにもかかわらず、また山手台の居住人口は約 8,400 人であるにもかかわらず、いままで開発区域の開発ばかりに目がいき山手台への配慮が全く不足していると言わざるを得ない。

我々は美しい緑と景観に魅了されて 50 年近くこの地に住んでいる。今後はなお一層東部地区開発に関心を持っていきたいし、行政・地権者等には隣接地であり近隣仲間である山手台に十分配慮をしていただきたい。

(3) 既存開発に関係して

- ・交通量予測の開示

開発中並びに開発後の交通量予測を開示し、山手台住民が日常利用する道路への影響を示していただきたい。

- ・「地域防災協定」の締結

物流倉庫、工場等施設立地企業と隣接地域住民との「地域防災協定」締結を、行政の指導のもとはかっていただきたい。

- ・暴走族対策

暴走族が現に跋扈しており、新設された道路及び新たに新設される道路には、防犯カメラの設置を願いたい。

- ・開発利益の地域への還元

開発による固定資産税等の増収を開示し、その一部を開発で影響を受ける地元に還元してほしい。

いばきたパークへの地域住民の遊歩道を整備してほしい。それはまた外来者の遊歩道にもなる。

以上種々申しましたが、現実には惹起している問題を十分理解していただき、

共存と共創の理念に立って「街づくり」が進むことを念願しております。

以 上

(本意見書作成事務局

茨木市山手台街づくり協議会