

彩都東部地区における都市計画変更に関する説明会 質疑応答(意見集約版)

【都市計画に関すること】

Q1 工業地域と準工業地域の違いは何か。

A1 工業地域は工業に特化した施設の立地が可能であり、準工業地域は、幅広い分野の施設立地が可能です。工業地域は準工業地域に比べて、アルコール類や医療品などの危険物が多く貯蔵できるという違いがあります。

Q2 今回、都市計画変更することになった理由と目的は何か。

A2 東部地区は、従来は住宅を含む複合的なまちづくりを計画しておりましたが、平成 26 年に施行者である UR の撤退を受け、計画の見直しが必要となりました。その後は地権者協議会を立ち上げ議論を行い、令和 2 年度に少子高齢化など社会情勢の変化も踏まえ、産業系を中心としたまちづくりに転換するため、都市計画を変更しました。今回の変更は、近年のコロナ禍や産業ニーズの変化等を踏まえて、造成計画等を見直し、用途地域等の境界を道路線形に合わせて変更するものです。

【彩都まちづくりに関すること】

Q1 産業集積区域Ⅰ、産業集積区域Ⅱにはどのような企業の誘致を想定されているのか。

A1 産業集積区域Ⅰには、物流・産業施設等の誘致を想定しており、産業集積区域Ⅱには、主に製造業の誘致を想定しております。

Q2 土地利用計画(案)について、茨木箕面丘陵線沿道の広域沿道型・商業・業務区域が、一部減少する計画となっている。周辺地域の利便性向上の観点からは、むしろこういう区域は増やしていくべきかと思うが、なぜ減少するのか。

A2 現在の産業ニーズや、コロナ禍以降の商業施設の新規出店等の厳しさなどを受け産業集積区域Ⅰに変更しました。周辺地域の利便性向上については、周辺地域の方々から強い要望を聞いておりますので、事業者に対して皆様のご意見をお伝えさせていただきながら企業誘致を行っていただくよう努めてまいります。

Q3 土地利用計画図の各区域の境界はどのように決まっているのか。

A3 道路等の境界を区域界としております。

Q4 茨木市は、住民参加のまちづくりに取り組んでいると思うが、都市計画については、かなり事務的に進んでいる印象がある。地域の意見を本当に聞いたのか疑問に感じる。もう少し、住民参加のまちづくりをしっかりとやって欲しいと思う。

A4 都市計画決定のタイミングは事業が進む前段の話となりますので、具体的な説明が出来ないところもございますが、住民の皆様と議論をしながらまちづくりをしていくことは、市としても非常に重要と考えております。

Q5 開発メリットとして掲げる「コミュニティの形成」とは具体的にどのようなものか。

A5 彩都に立地する事業者が地元自治会に加入し、周辺地域の活性化や連携に取り組んでいただくことなどを想定しております。

【道路計画に関すること】

Q1 彩都西からダムパークいばきたに繋がる道路(都市計画道路 茨木箕面丘陵線)の計画状況を教えてください。

A1 茨木箕面丘陵線におきましては、区間を分けて段階的に整備を行っており、ダムパークいばきた側の中央東地区内（ユニコロの倉庫や中学校給食センター等が立地している箇所）は、すでに完成し供用開始しております。

C 区域内は、現在造成工事の中で整備を行っております。

C 区域と中部地区が繋がる橋梁部分については、大阪府で整備を行っております。

中部地区から西部地区が繋がる部分（岩阪あたり）は、4車線化の計画があり、検討や協議を行っている状況です。

茨木箕面丘陵線の全線開通の具体的な時期等については、現在大阪府の方から示されておられません。

【彩都事業に関すること】

Q1 D-1、D-2、E、F 区域について、現段階でのスケジュールを教えてください。

A1 D-1、D-2 区域については、都市計画変更の告示後、それぞれの区域で許認可を取得したのち、造成工事を開始する予定です。

E、F 区域については、インフラ(下水道や水道など)整備の関係で、D-1、D-2 区域の完了後に着手する事となりますので、長期化が見込まれております。

【企業誘致に関すること】

Q1 地権者が企業誘致をされるという事だが、この規模の開発であっても市ではコントロール出来ないのか。

A1 地権者等が組合を設立し、土地区画整理事業を実施しており、元々土地の所有者がお持ちの土地の一部を売却するなどして事業費に充てて事業を進めております。市が行っている事業ではありませんが、市が全く関与できないわけではなく、都市計画などでまちづくりを誘導しております。市としても、しっかり将来を見据えたまちづくりに努めてまいります。

Q2 企業誘致の際に、様々な課題（交通渋滞など）を想定して計画してほしい。

A2 市としても事業者等としっかり協議を行い、周辺の方々のお話を聞きながら、企業誘致を進めていきたいと考えております。

Q3 A 区域は、物流センターが立地する予定だと聞いたが、確定しているのか。

A3 具体的な企業誘致の状況については、まだ聞いておりません。

【環境等に関すること】

Q1 雨水排水について、造成工事に伴い木々が伐採されており、これまで木々が吸収していた雨水が大量に河川に流れることになると思うが、既存の河川で対応は可能か。

A1 宅地化することで、流出係数が上がり河川に流れる雨水も多くなりますが、調整池を整備し、対応することで、雨水の流量を調整しながら河川に流していくこととしているため、雨水が一気に河川に流れることがない計画としております。

Q2 彩都東部地区の開発によって森林がなくなり、大きな倉庫群が建ち並んでいるが、開発区域の緑地計画については、どのように考えているのか。

A2 緑地の面積については、前回の計画と同じ約 85ha 確保する計画です。また、開発区域の縁辺部に、約 30m の緑地帯をバッファーとして設けることと合わせて、各宅地の法面は緑化するよう、各事業者をお願いをしております。

Q3 工事中の砂埃がひどい。対策を行っていると聞いたが、十分ではない。

A3 粉じんについては、これまでも散水を増やすことや、法面形成が出来たところには、早期に植栽を行うなどの指導を市の方から行っておりますが、今後もしっかりと対策いただけるよう指導してまいります。

Q4 A 区域の造成で木々が伐採されたことにより、山手台の西側からの風が強くなっている。今後、A 区域に大型施設が立地した際もビル風の影響を懸念している。

A4 ビル風については、建築をする際に、周辺への影響がないように市としても指導してまいります。

Q5 景観について、現在は山手台から大阪市内を一望出来るが、大型施設等が立地することで、景観が損なわれることを懸念している。

A5 A 区域は、山手台地区よりも宅盤を低く設定しており、高い建物が建つ場合に少しでも緩和できる計画としております。

【交通に関すること】

Q1 彩都東部地区の開発をすることで、交通等にも影響があり、開発区域の中だけではなく、その周辺にも影響が及ぶ。また、新名神の開通により、交差点の渋滞なども常態化しているので、茨木市全体の開発としてしっかりと考えていく必要がある。

A1 産業系のまちづくりをしていく中で、周辺地域の方々への影響は認識しております。まずは、幹線道路である茨木箕面丘陵線を整備し、周辺の生活道路に大型車両が混入しないようにしっかり対策してまいります。

Q2 周辺住民は、老人ホームの立地や交通アクセスの改善、モノレールの延伸、バスの増便などを求めている。彩都東部地区を開発するにあたって、具体的にこういうメリットがあるという事を示してほしい。

A2 現在、茨木箕面丘陵線が繋がっていない状況ですが、この道路の整備が完了すれば、彩都の交通アクセスが向上していくと考えております。

【周辺の事業に関すること】

Q1 モノレールについて、彩都西駅から北東方向に延伸するという計画は廃止したのか。

A1 令和 2 年の都市計画変更で東部地区を住宅系から産業系に変更したことに合わせて、モノレールの延伸計画も廃止となっております。

【その他(ご要望)】

- 彩都の計画については、親の代から引き継いできた。E,F 区域の事業はまだ先の話になると思うので、今度は自分の子に引き継いでいくことになる。市の職員も異動等あるかと思うが、今までの説明会の議事録等をしっかり庁内で引き継いでいただき、これまでの周辺住民の意見をしっかり認識してほしい。
- 新名神を通るドライバーがゴミをポイ捨てしているため、側溝などにゴミが溜まっている。河川にもゴミが溜まっているので清掃をお願いしたい。