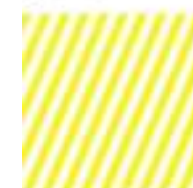


資料1

令和2年度第1回 茨木市都市計画審議会

令和2年7月8日

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。

市決定案件

- 議第124号 北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更
- 議第125号 北部大阪都市計画土地区画整理促進区域の変更
- 議第126号 北部大阪都市計画用途地域の変更
- 議第127号 北部大阪都市計画高度地区の変更
- 議第128号 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 議第129号 北部大阪都市計画道路の変更
- 議第130号 北部大阪都市計画公園の変更
- 議第131号 北部大阪都市計画地区計画の変更

府決定案件

- 府案件第43号 北部大阪都市計画都市高速鉄道の変更
- 府案件第44号 北部大阪都市計画道路の変更



- 1 彩都事業の経過
- 2 都市計画変更の必要性和目的
- 3 都市計画変更案
- 4 環境への影響
- 5 スケジュール

1 彩都事業の経過



1 彩都事業の経過

H 4年	<u>当初都市計画決定</u> 大阪都市圏近郊部の豊かな自然環境と調和した住宅供給と研究開発等による特色ある複合機能都市の形成を目指す
H 6年	住宅・都市整備公団(現在のUR都市機構)施行による土地区画整理事業認可
H25年	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
H27年	大阪府、茨木市や土地所有者等が「産業・業務系を中心とした土地利用ゾーニング」など取りまとめ 中央東地区と山麓線エリア地区の都市計画変更・事業認可
H29年	大阪府が彩都モノレールの彩都西駅～東センター駅の区間を廃止する方針を決定
R1年	<u>大阪府、茨木市や土地所有者等が「彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)」をとりまとめ</u> 東部地区は人口減少社会や新名神高速道路の整備等を踏まえ、産業系を中心とした土地利用に転換 中央西地区(通称C区域)で土地区画整理準備組合が設立

1 彩都事業の経過

＜彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)＞

➤ 土地利用方針(案)

～『新たな価値を創造する複合機能都市の形成』～

多様な価値観やニーズに応える、「産業」「健康」「環境」を柱としたまち

① 大阪経済の発展に寄与するものづくり企業などの産業拠点の形成

② 茨木市北部地域において、多様な世代の健康と安心な生活をささえるまちづくり

③ 都市の低炭素化や豊かな自然を活かした環境配慮型のまちづくり

1 彩都事業の経過

<彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)>

➤ 土地利用計画(案)

①産業集積区域Ⅰ(約66ha)

- ・ものづくり産業や流通施設
- ・茨木市北部地域の高齢化に配慮した福祉・介護などの生活支援型サービス施設
- ・健康医療等の生活支援に資する産業・研究開発施設

②産業集積区域Ⅱ(約37ha)

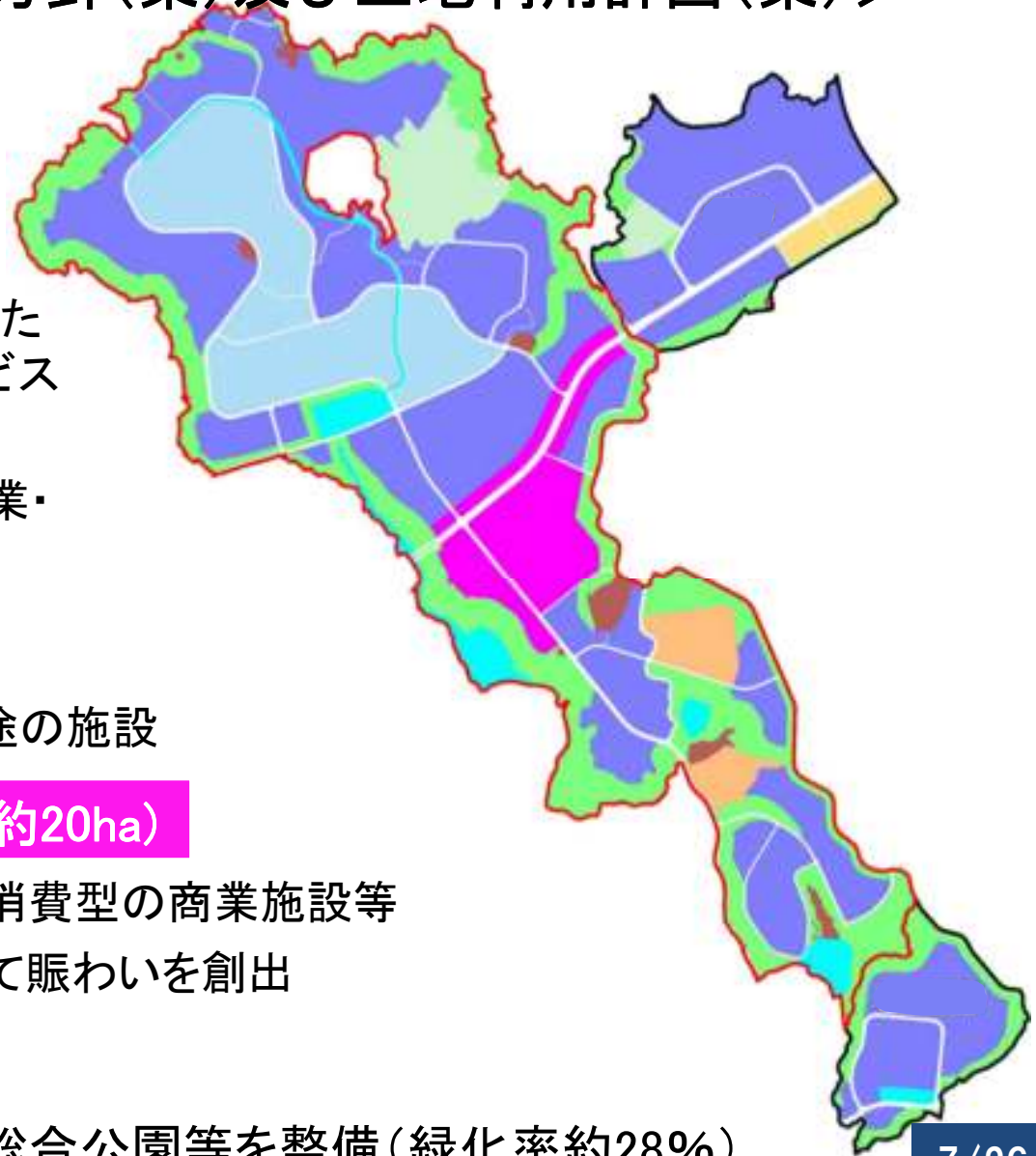
- ・製造・生産など大規模で幅広い用途の施設

③広域・沿道型 商業・業務区域(約20ha)

- ・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79ha)

- ・周辺部に幅約30mの緑地や、総合公園等を整備(緑化率約28%)



2 都市計画変更の必要性和目的



●茨木市都市計画マスタープラン(令和2年3月中間見直し)

都市づくりプランテーマ② 無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める

行政施策 展開方針	➤ 社会経済情勢に応じた土地利用誘導の検討 地域の土地利用形態の実情を鑑み、適宜・適切に用途地域等の見直しを行います。
	➤ 地区計画や土地区画整理事業等による地域の特性に応じた市街地形成 地区計画や土地区画整理事業等の制度を活用し、地域特性に応じた都市づくりを推進します。

都市づくりプランテーマ⑦ 都市の活力を高める産業を創り、守り育てる

行政施策 展開方針	➤ 企業立地を促進する新たな土地利用の推進 <u>彩都中部・東部地区については、新名神高速道路の整備などを契機として、都市の競争力を高めるための産業振興に向け、研究施設、生産施設及び物流施設等の集積を目指します。</u>
--------------	--

●茨木市立地適正化計画(平成31年3月策定)

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)

居住誘導区域外は、住宅開発を抑制するために必要な措置を講じるとともに大規模な土地利用転換にあたっては、住宅以外の適切な土地利用を誘導するため、開発者と協議調整を行い、地区計画などの都市計画制度を適切に活用します。

なお、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。

2 都市計画変更の必要性と目的

●都市計画変更の必要性と目的

新名神高速道路の整備などを契機として、都市の競争力を高めるための産業振興に向け、民間の活力を活用し、研究施設、生産施設及び物流施設等の集積を目指す彩都東部地区の一部区域において、土地区画整理事業による計画的な都市的土地利用の形成が確実と見込まれることから、必要な都市計画変更を行う。

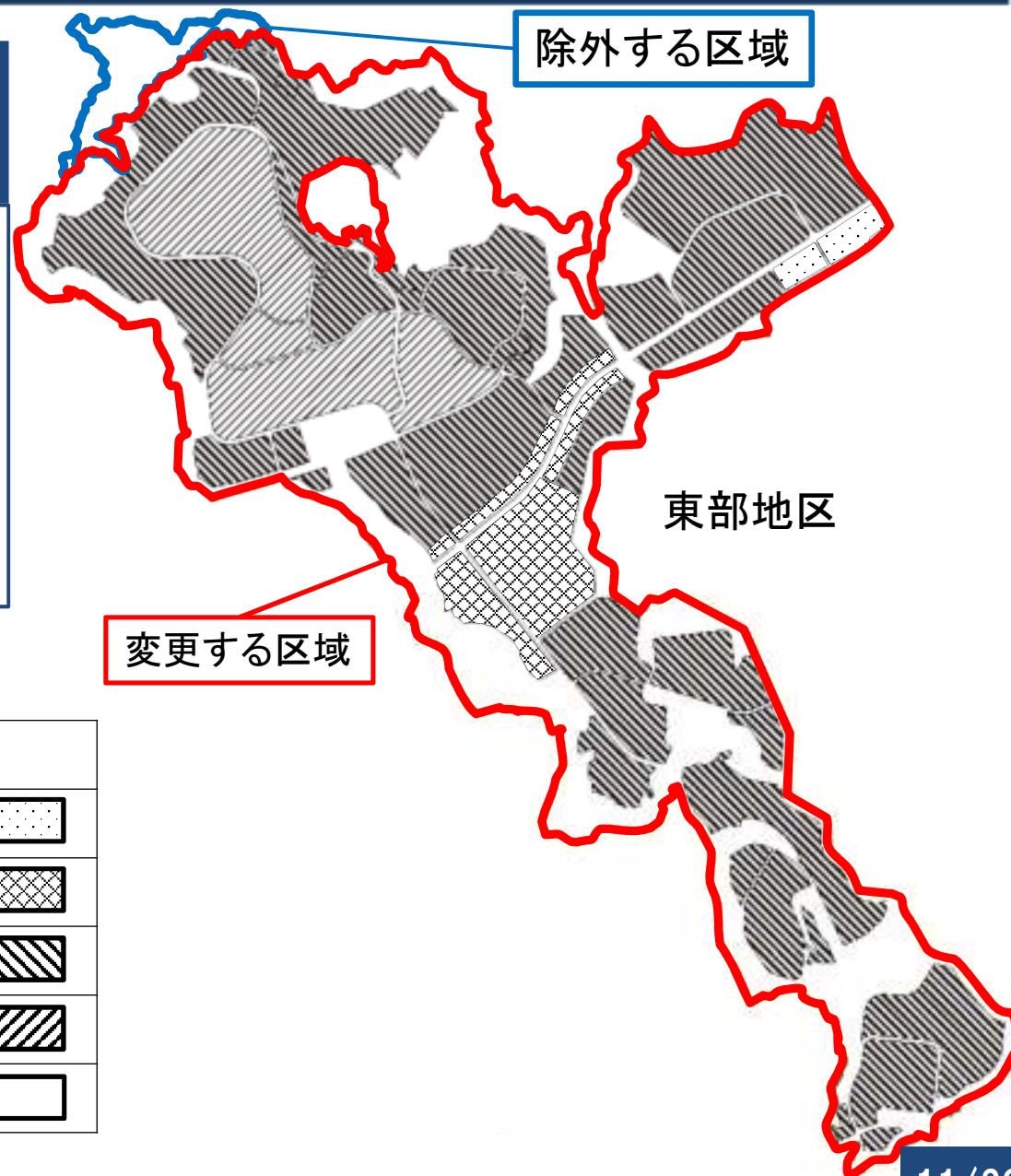
3 都市計画変更案

1. 土地区画整理事業 [市決定]
2. 土地区画整理促進区域 [市決定]
3. 用途地域 [市決定]
4. 高度地区 [市決定]
5. 防火地域及び準防火地域 [市決定]
6. 都市高速鉄道 [府決定]
7. 道路 [府決定][市決定]
8. 公園 [市決定]
9. 地区計画 [市決定]

3 都市計画変更案

1.土地区画整理事業 [市決定]

- 新たな土地利用計画(案)を踏まえ、「産業集積地区1、2」、「広域・沿道型商業・業務地区」などに変更
- 新名神高速道路として整備済みの区域を除外 など

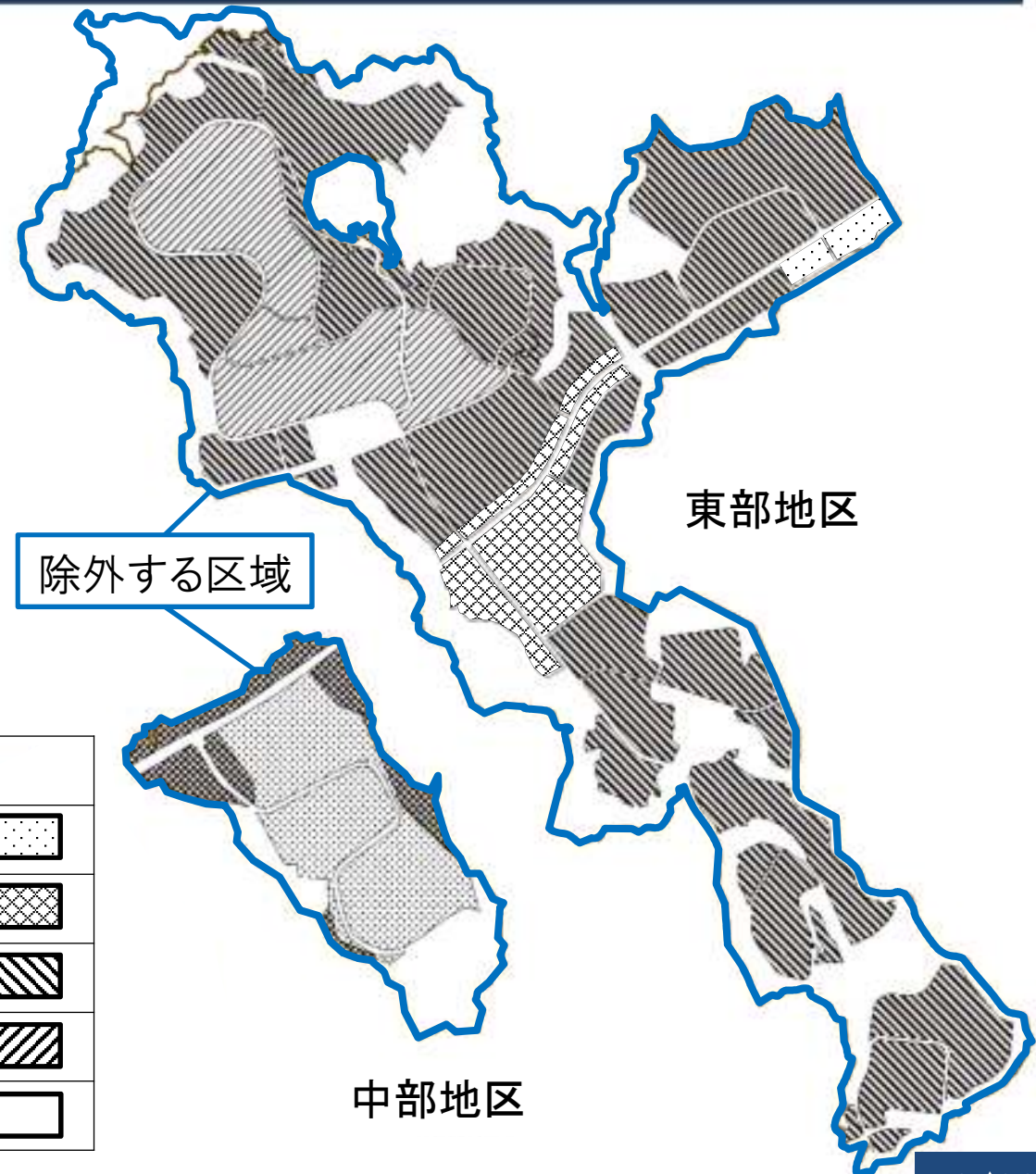


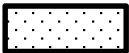
凡	例
業務施設地区	
広域・沿道型商業・業務地区	
産業集積地区1	
産業集積地区2	
公園・緑地 等	

3 都市計画変更案

2.土地区画整理促進区域 [市決定]

新たな土地利用計画(案)及び
立地適正化計画を踏まえ、居住
誘導区域から除外した中部地
区と東部地区を土地区画整理
促進区域から除外

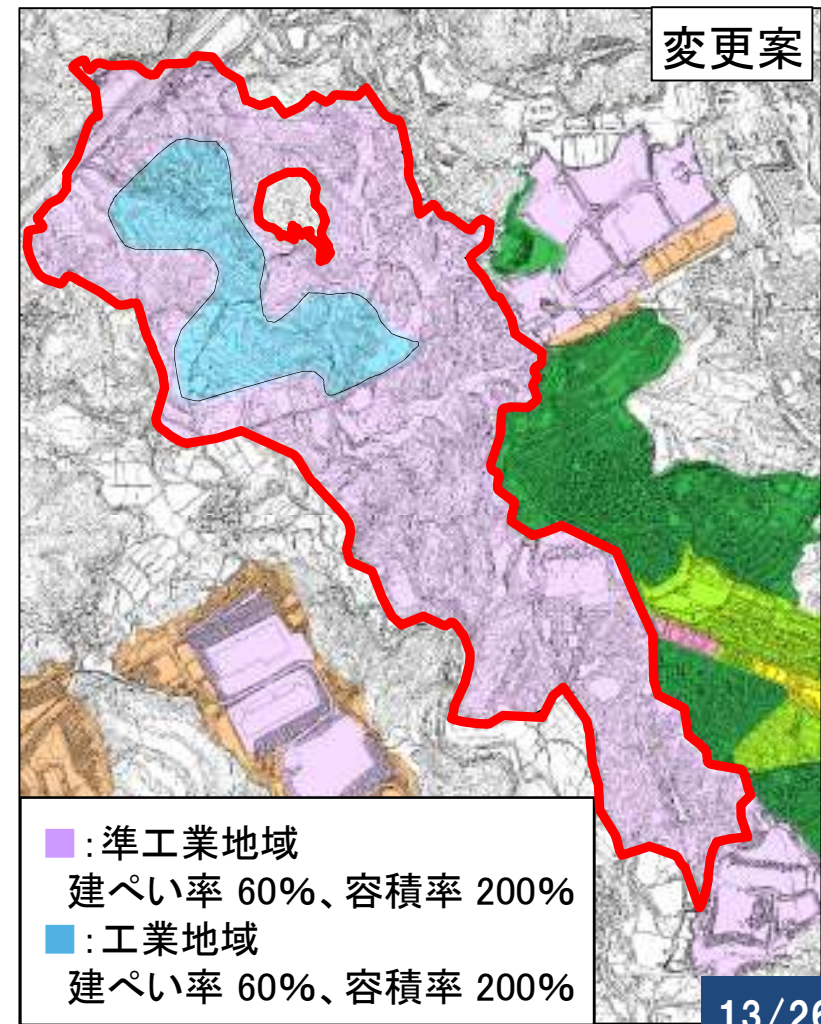
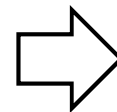
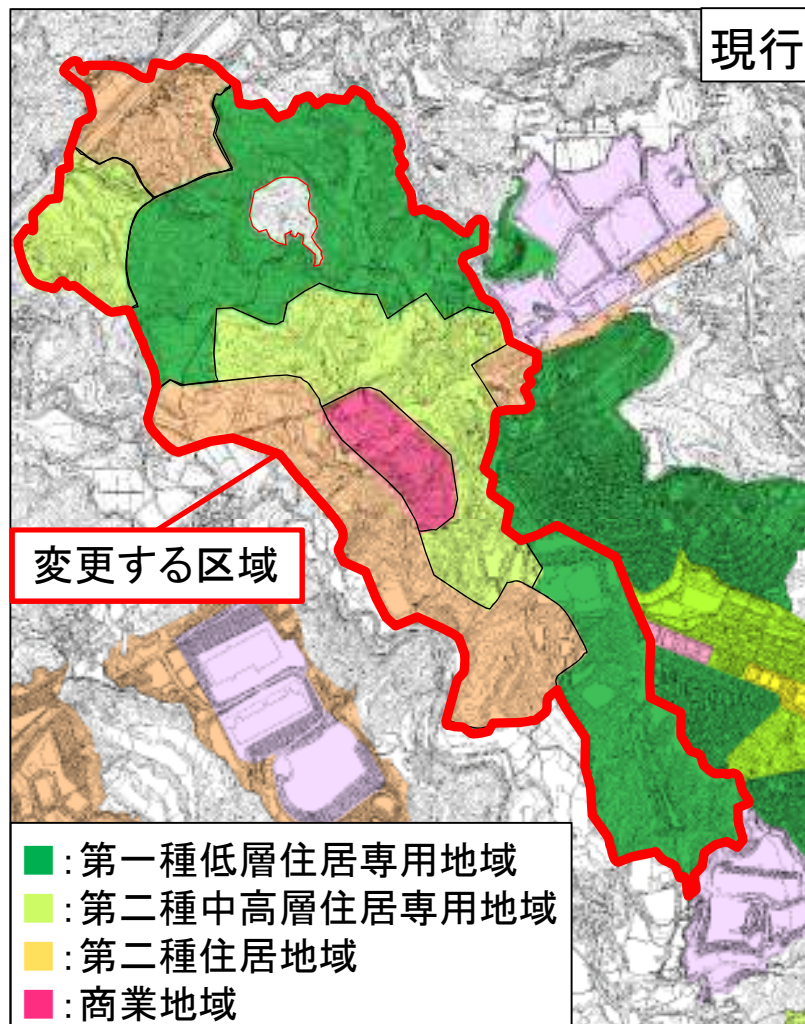


凡 例	
業務施設地区	
広域・沿道型商業・業務地区	
産業集積地区1	
産業集積地区2	
公園・緑地 等	

3 都市計画変更案

3.用途地域 [市決定]

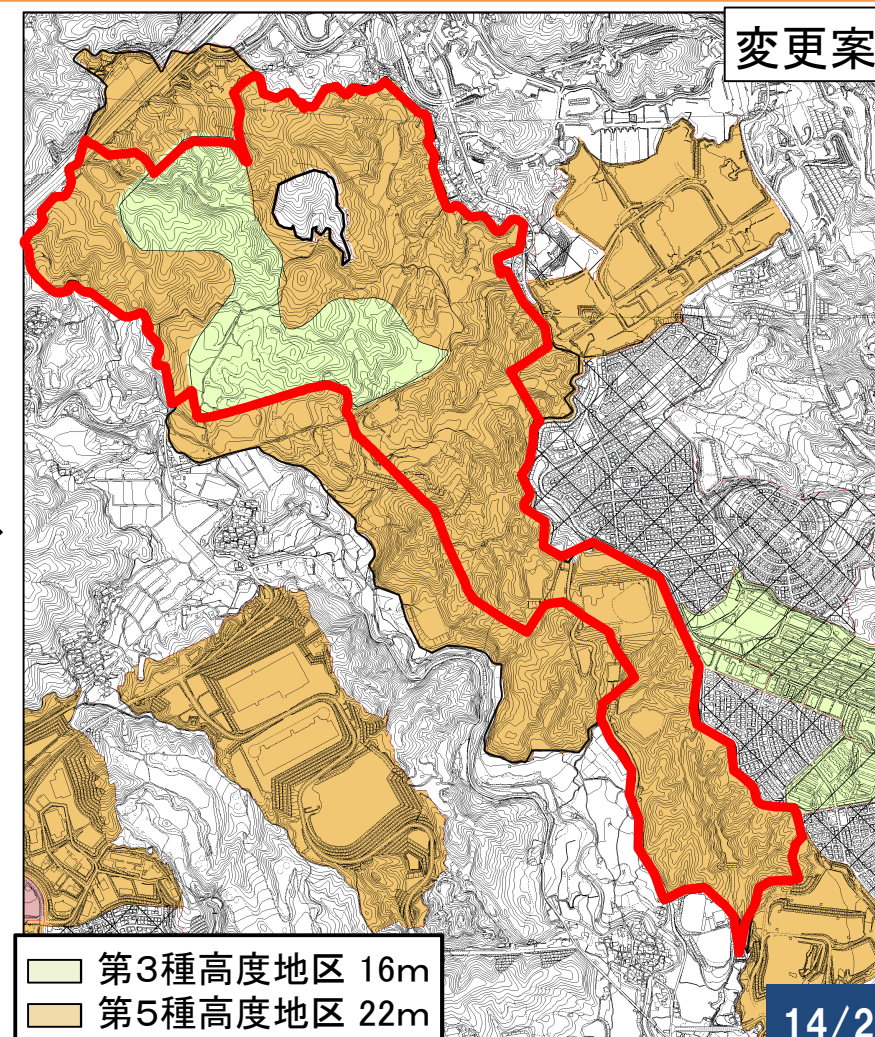
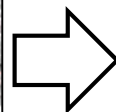
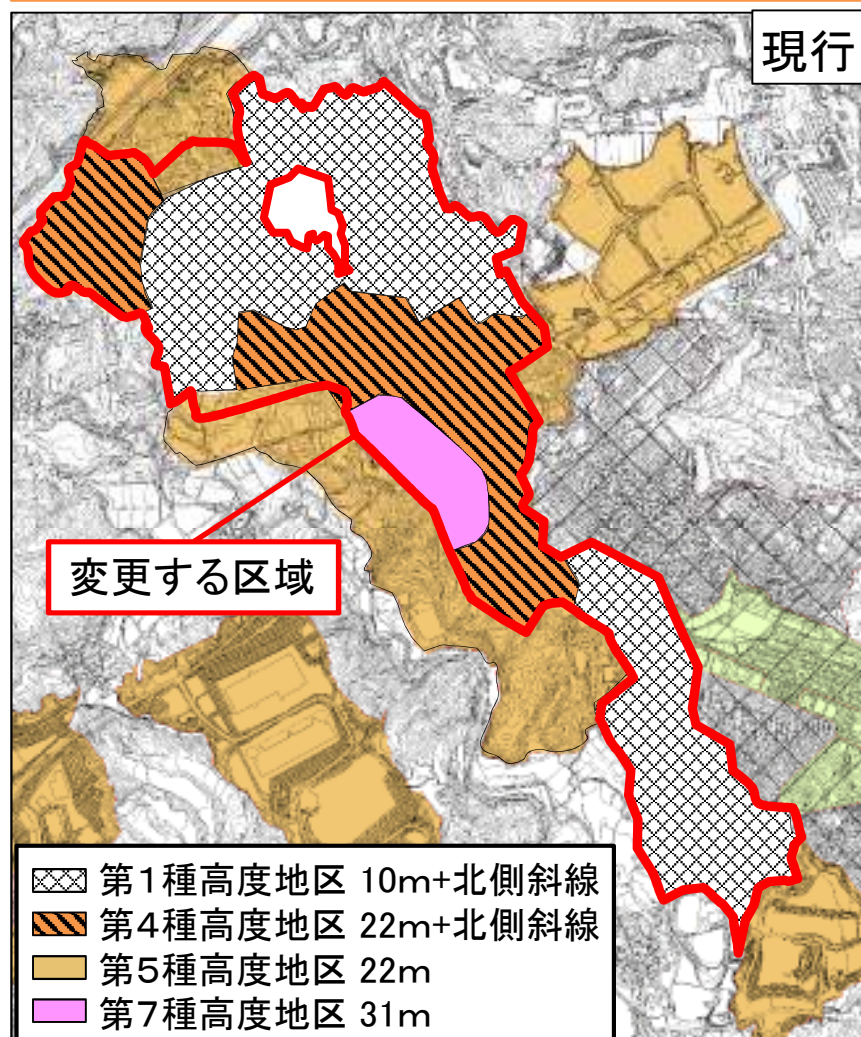
新たな土地利用計画(案)を踏まえ、住宅系・商業系用途地域から準工業地域又は工業地域に変更



3 都市計画変更案

4.高度地区 [市決定]

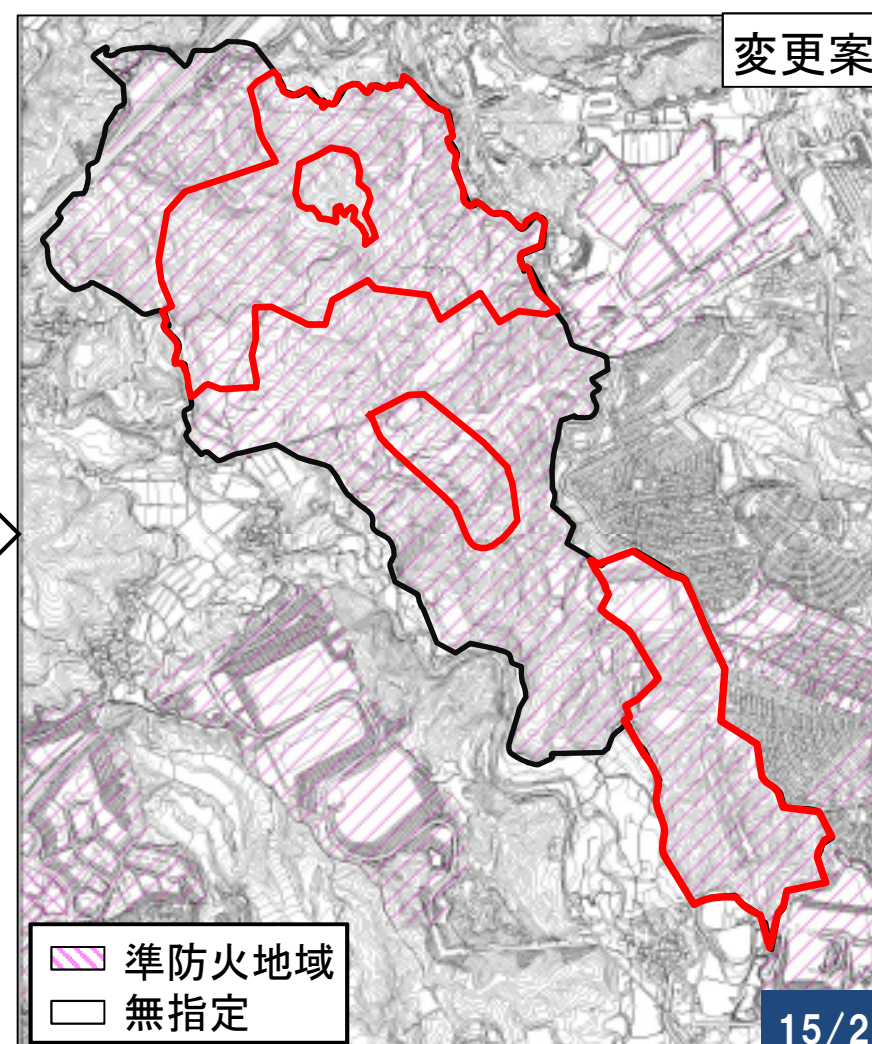
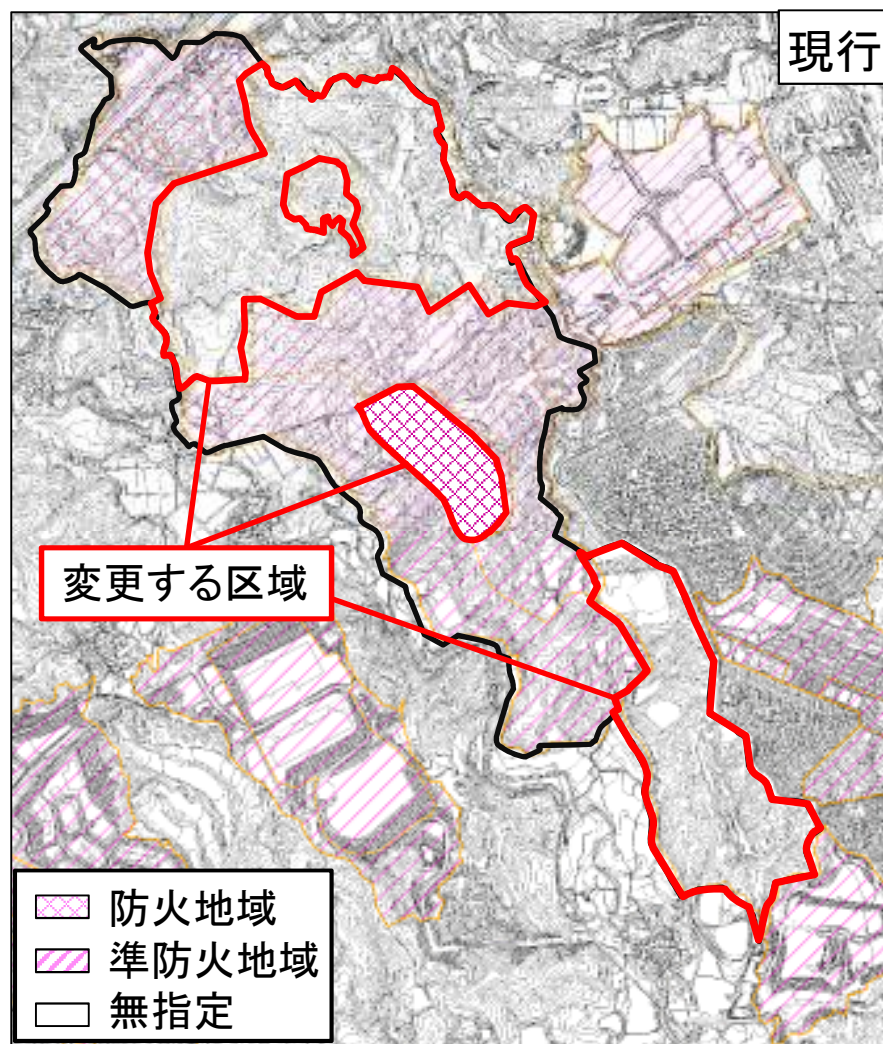
用途地域の変更に合わせ、準工業地域は第5種高度地区、工業地域は第3種高度地区に変更



3 都市計画変更案

5.防火地域及び準防火地域 [市決定]

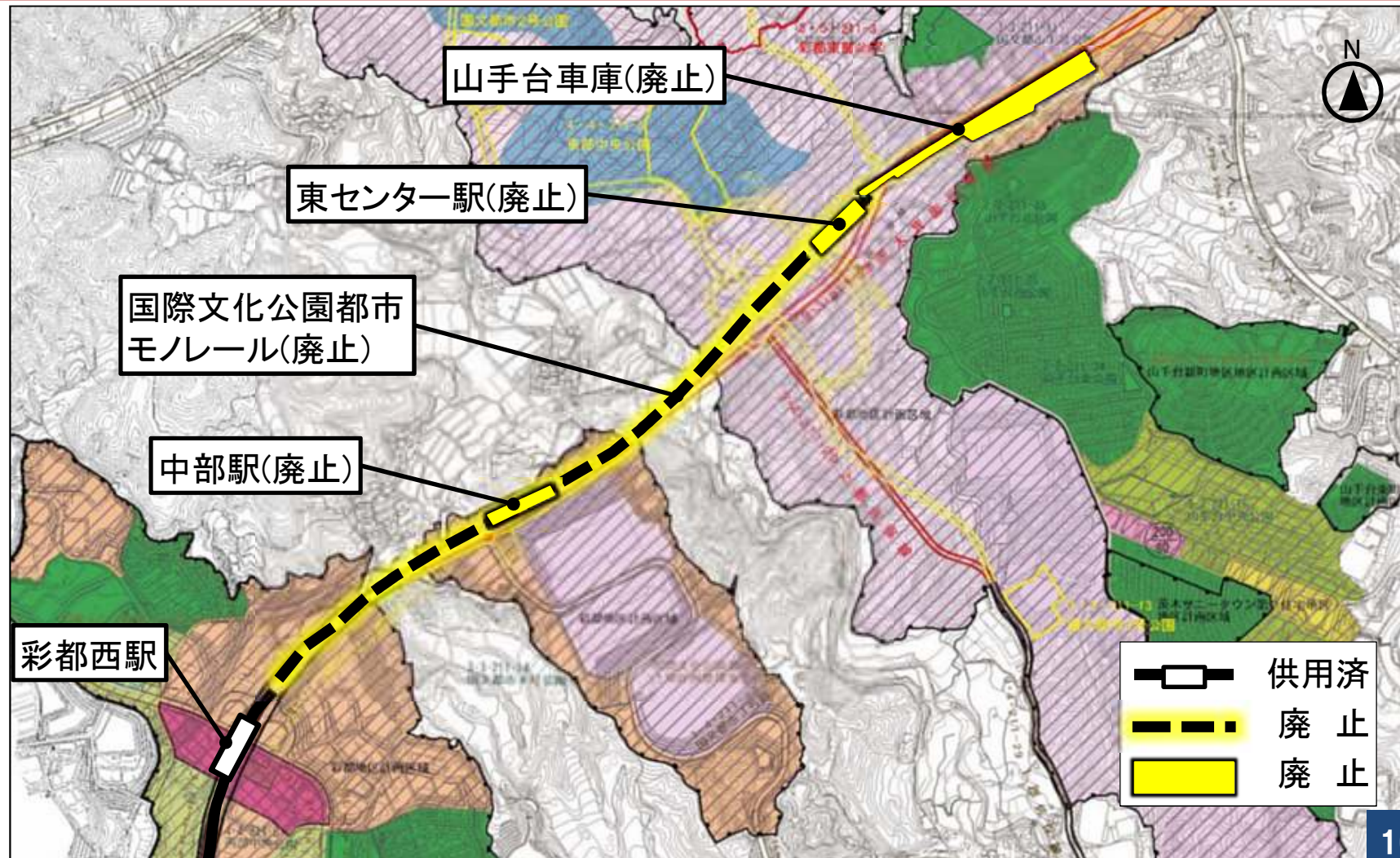
用途地域の変更に合わせ、準防火地域に変更



3 都市計画変更案

6.都市高速鉄道 [府決定]

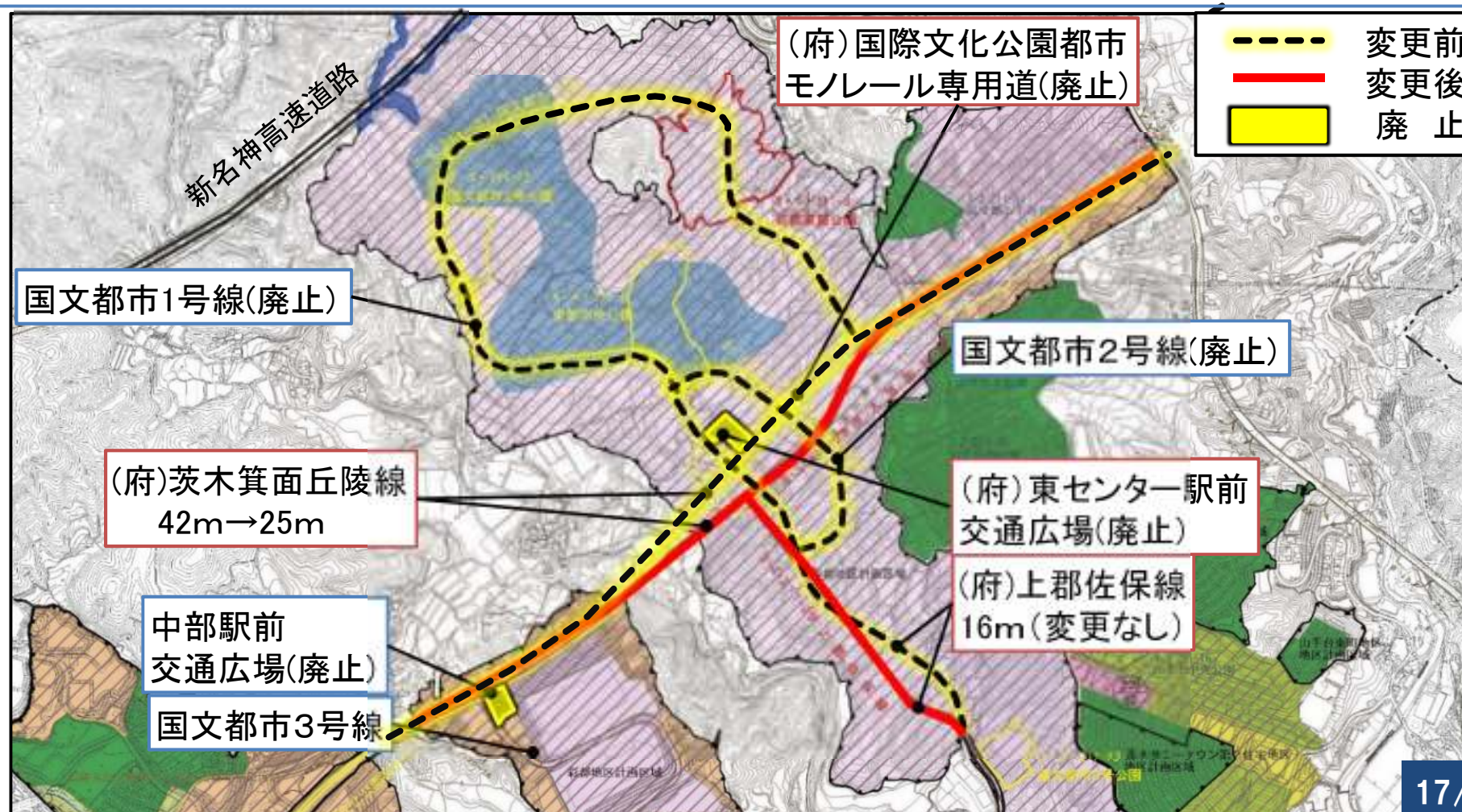
住居系から産業・業務系への土地利用変更により、需要と採算性が見込めないため、国際文化公園都市モノレールの彩都西駅～東センター駅の区間及び山手台車庫を廃止



3 都市計画変更案

7.道路 [府決定][市決定]

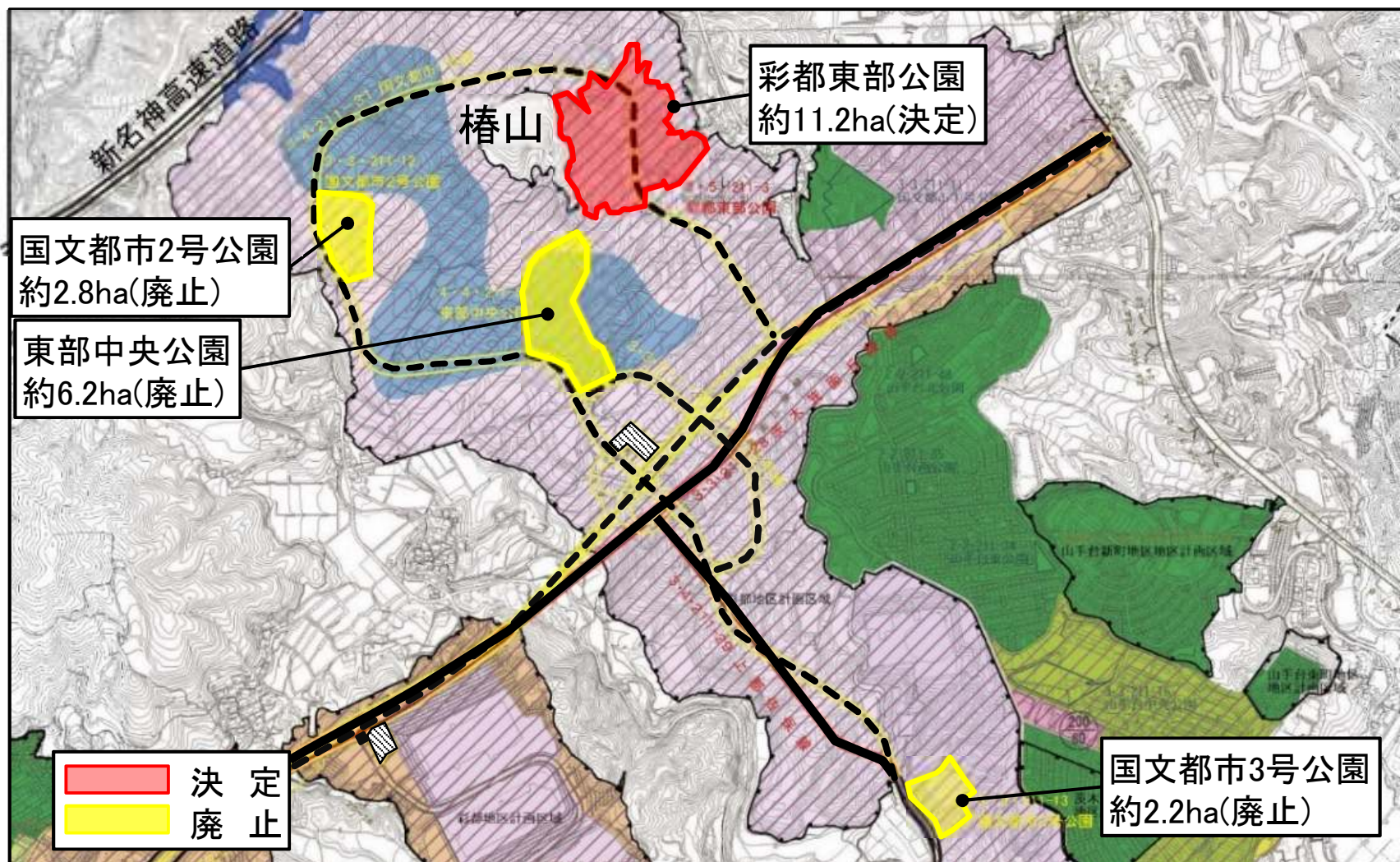
新たな土地利用計画(案)を踏まえ、茨木箕面丘陵線と上郡佐保線の線形等の変更、国文都市1号線、2号線、国際文化公園都市モノレール専用道(彩都西駅から東センター駅)の廃止及び国文都市3号線の延長等を変更



3 都市計画変更案

8.公園 [市決定]

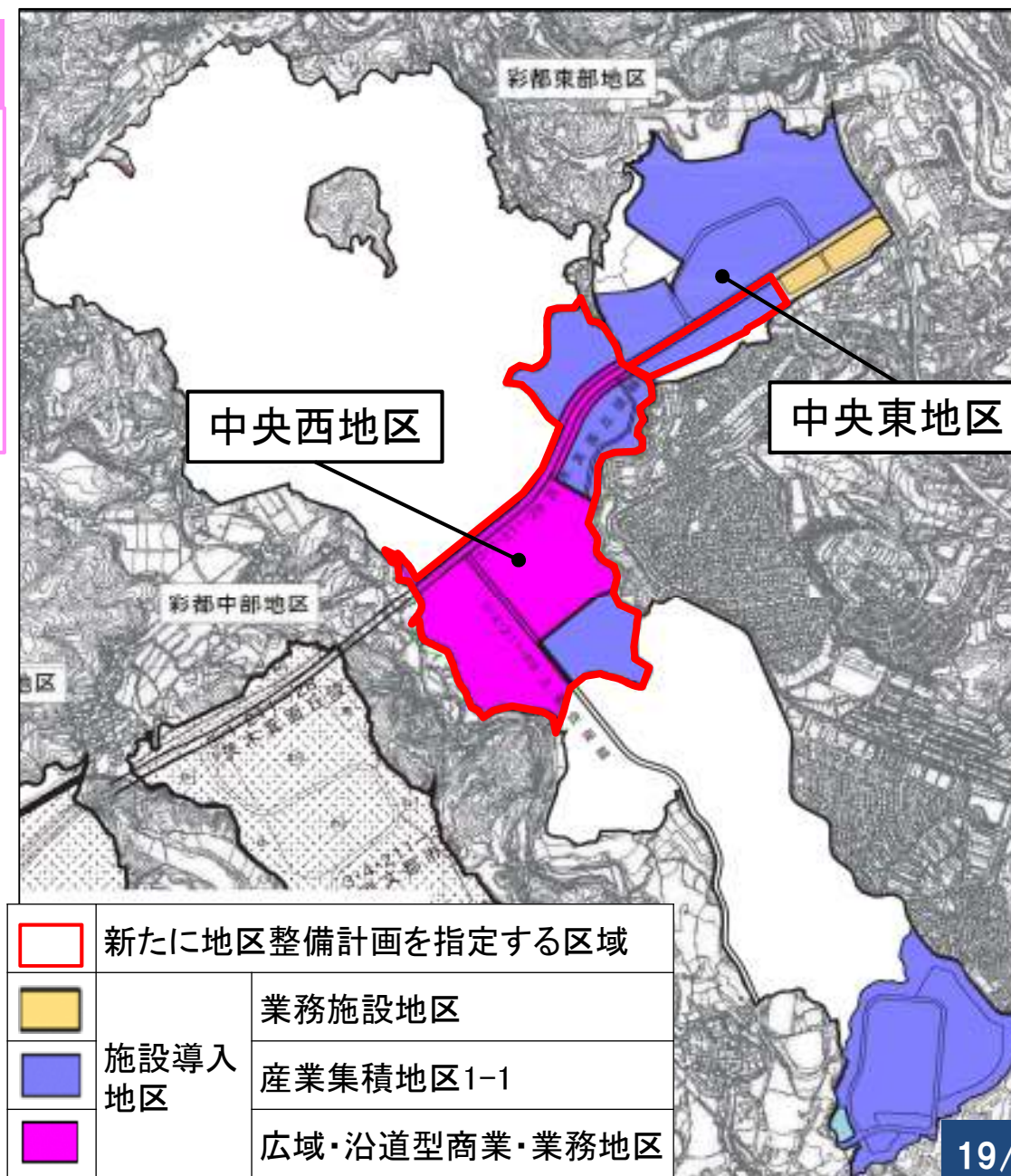
新たな土地利用計画(案)を踏まえ、国文都市2号公園、3号公園及び東部中央公園を廃止し、新たに彩都東部公園を総合公園として決定



3 都市計画変更案

9.地区計画 [市決定]

- 準備組合が設立されている中央西地区において、地区整備計画を指定
- モノレールに関する都市計画の廃止に伴い、中央東地区において、地区整備計画を拡大



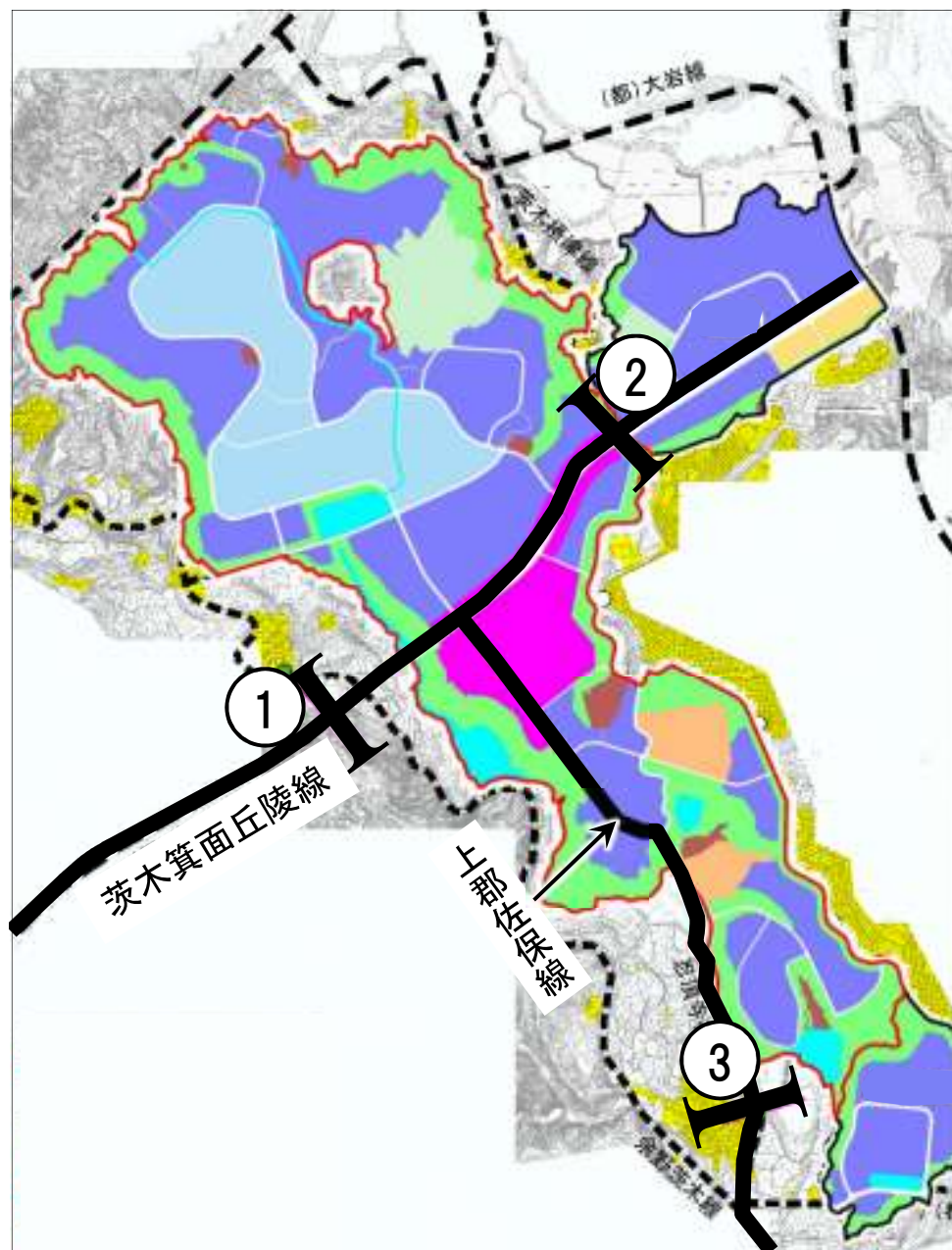
3 都市計画変更案

9.地区計画 [市決定]

＜新たに指定する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	広域・沿道型商業・業務地区	産業集積地区1-1
		面積	約31.4ha	約78.9ha
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 ・畜舎 ・商業地域に建築してはならない工場等 ・風営法関係 ・神社、寺院等 ・卸売市場、火葬場等	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	
		かき又はさくの構造の制限	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 環境への影響



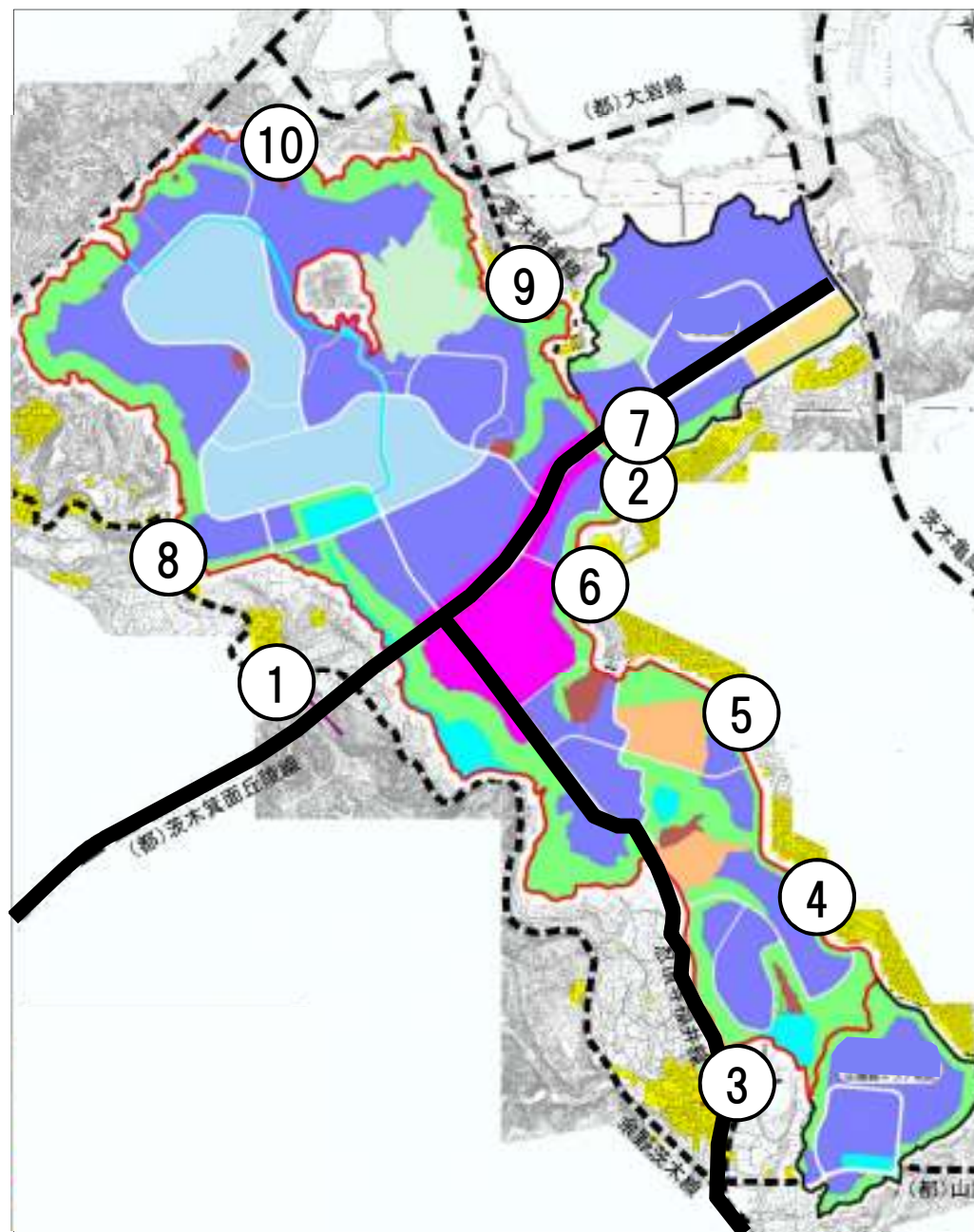
<予測・評価の方法>

- 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に伴う影響を予測、評価する。
- 東部地区周辺における以下の項目を扱う。

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
騒音	施設稼働と自動車走行の影響を個別に予測、評価
振動	施設稼働と自動車走行の影響を個別に予測、評価

- 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
- 当初決定時の環境影響評価書と同様の手法により予測、評価することを基本としつつ、適宜、最新的手法を取り入れる。

4 環境への影響



<予測項目と予測位置>

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

騒音

振動

施設稼動による影響

④山手台三丁目 ⑧佐保

⑤山手台五丁目 ⑨大岩

⑥山手台六丁目 ⑩千提寺

⑦山手台七丁目

自動車走行による影響

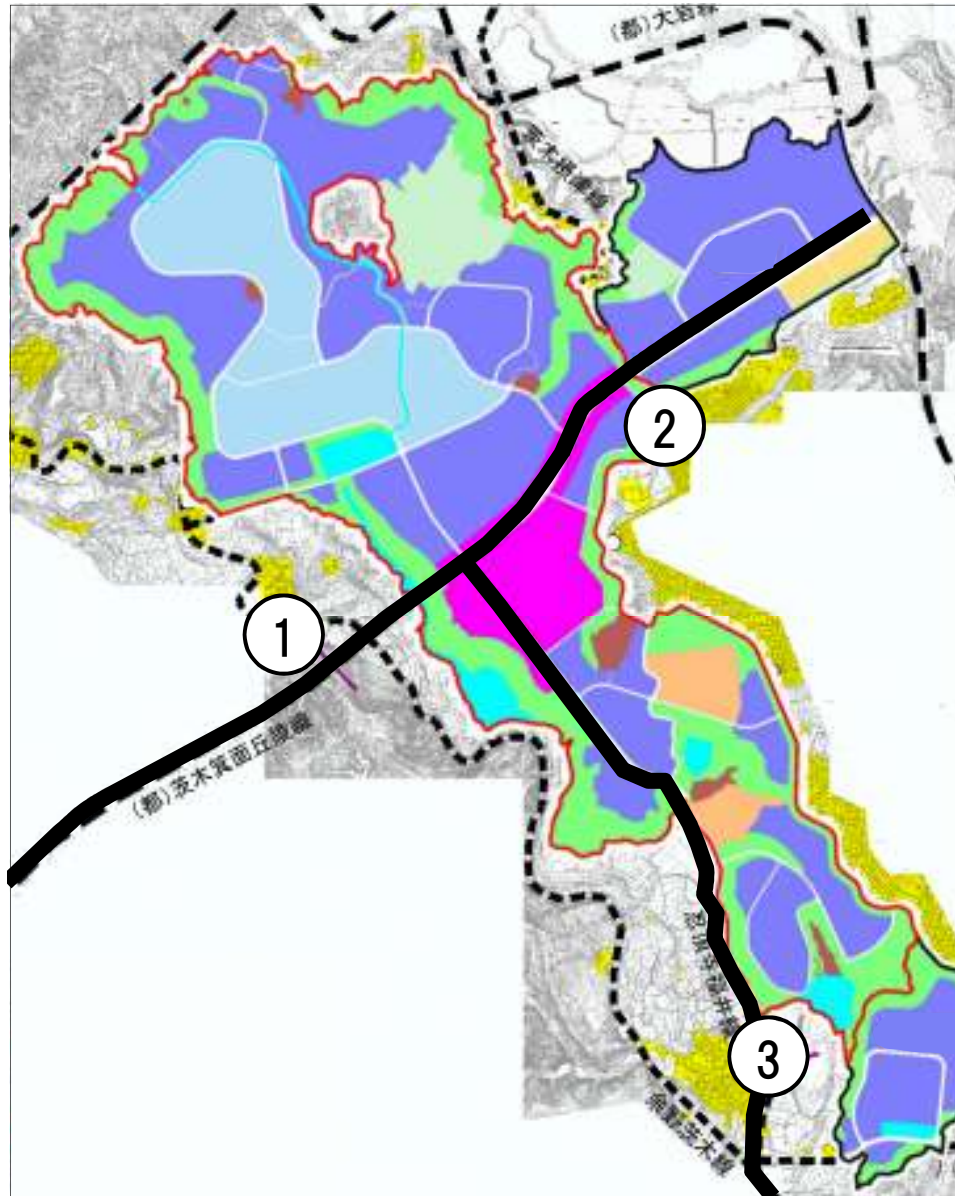
①佐保

②山手台七丁目

③東福井三丁目

4 環境への影響

大気質



<予測結果>

施設稼働及び自動車走行による影響は、
下記のとおり、環境保全目標を満足する

・ 二酸化窒素 【ppm】

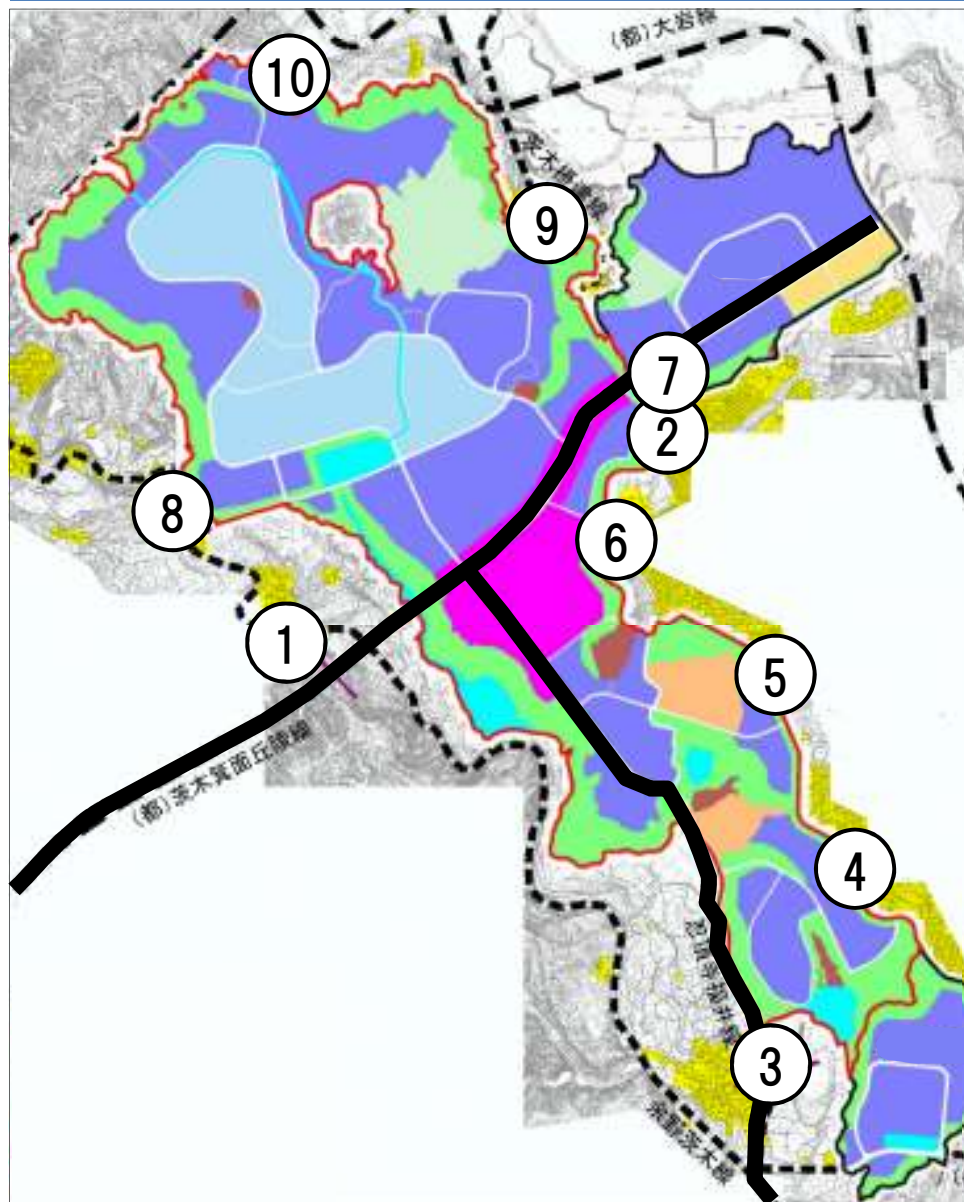
予測地点	予測	環境保全 目標
①佐保	0.0298	0.04～ 0.06 もしくは それ以下
②山手台七丁目	0.0304	
③東福井三丁目	0.0308	

・ 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	0.0620	
③東福井三丁目	0.0621	

4 環境への影響

騒音



<予測結果>

自動車走行と施設稼働による影響は、
下記のとおり、環境保全目標を満足する

・ 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	53	60
	夜間	45	55
③東福井三丁目	昼間	68	70
	夜間	61	65

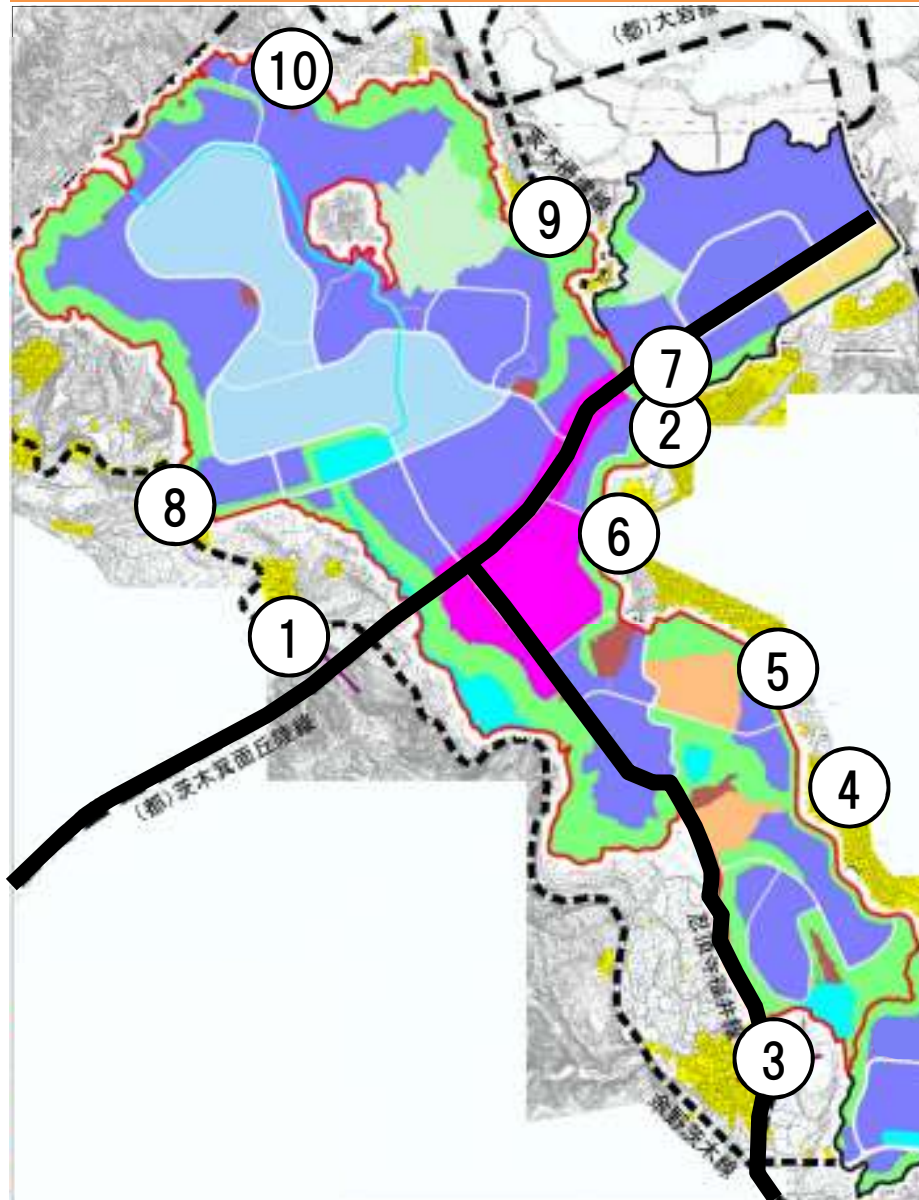
・ 施設騒音

【dB】

地 点	予測	環境保全 目標
④山手台三丁目	42	朝夕:45 昼間:50
⑤山手台五丁目	40	
⑥山手台六丁目	34	
⑦山手台七丁目	36	朝夕:50 昼間:55
⑧佐保	41	
⑨大岩	38	
⑩千提寺	41	

4 環境への影響

振動



＜予測結果＞

自動車走行と施設稼働による影響は、
下記のとおり、環境保全目標を満足する

・ 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	44	65
	夜間	39	60
③ 東福井三丁目	昼間	42	65
	夜間	34	60

・ 施設振動

【dB】

地 点	予測	環境保全 目標
④ 山手台三丁目	42	昼間: 60
⑤ 山手台五丁目	40	
⑥ 山手台六丁目	34	
⑦ 山手台七丁目	36	
⑧ 佐保	41	
⑨ 大岩	38	
⑩ 千提寺	41	

5 スケジュール

