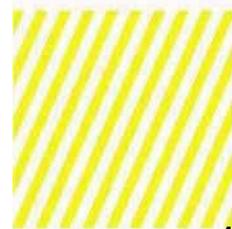


彩都東部地区における都市計画変更について

令和7年3月23日(日)14時～
24日(月)19時～

石河公民館2階大会議室
市役所南館8階中会議室

次なる
茨木へ。



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. 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、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、社会情勢・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。

・東部地区における近年の状況

R元年度	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

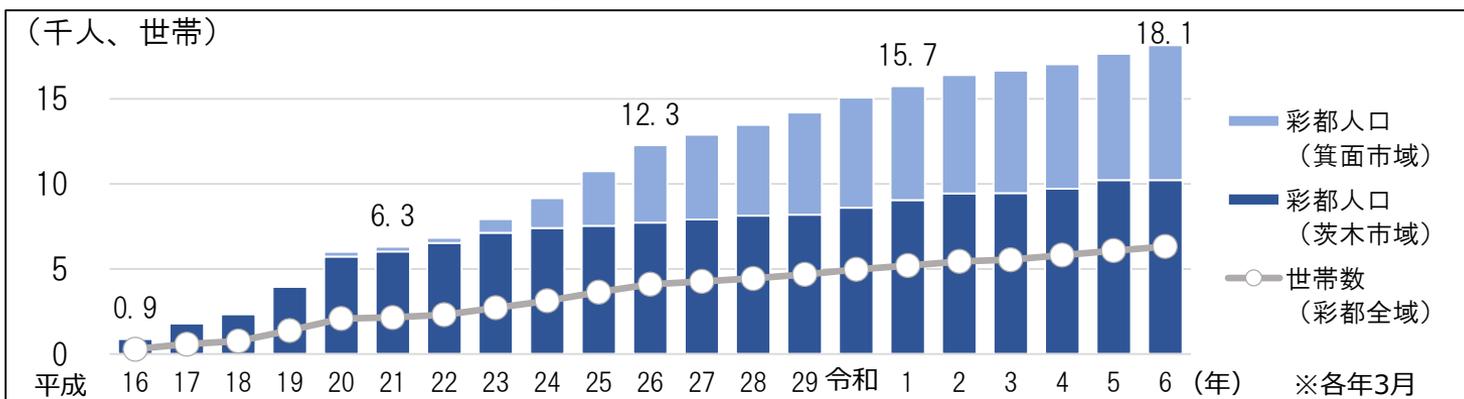
1. 彩都まちづくりの概要

■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發揮している。

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：<https://saitoshika-west.com/blog>

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

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、社会情勢や産業ニーズの変化、現在の事業進捗を踏まえて、「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

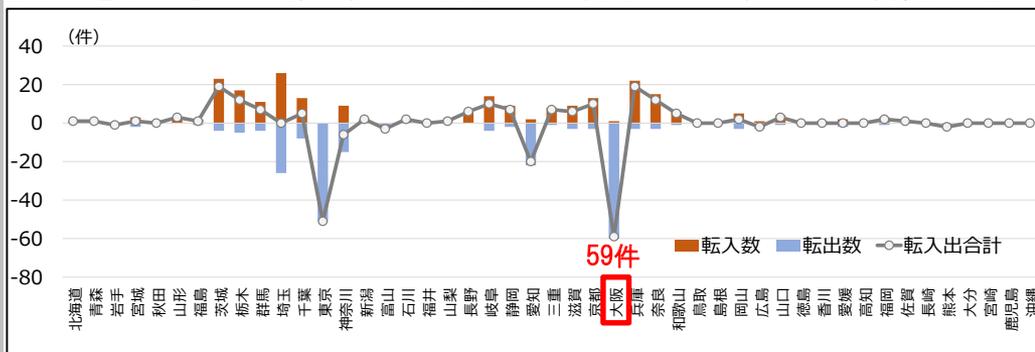
①多様なニーズに応えられる柔軟な事業画地規模を設定

➢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

②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

【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）

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）

③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
- 周辺地域との連携

④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

【周辺地域との連携】



ダムパークいばきた 吊り橋エリア（完成パース）

【化粧品工場見学】



出所：<https://saitoshika-west.com/blog>

この方向性(案)を実現すべく、土地利用計画及び造成計画等の見直しを実施。

■土地利用方針（案）及び土地利用計画（案）

東部地区について

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

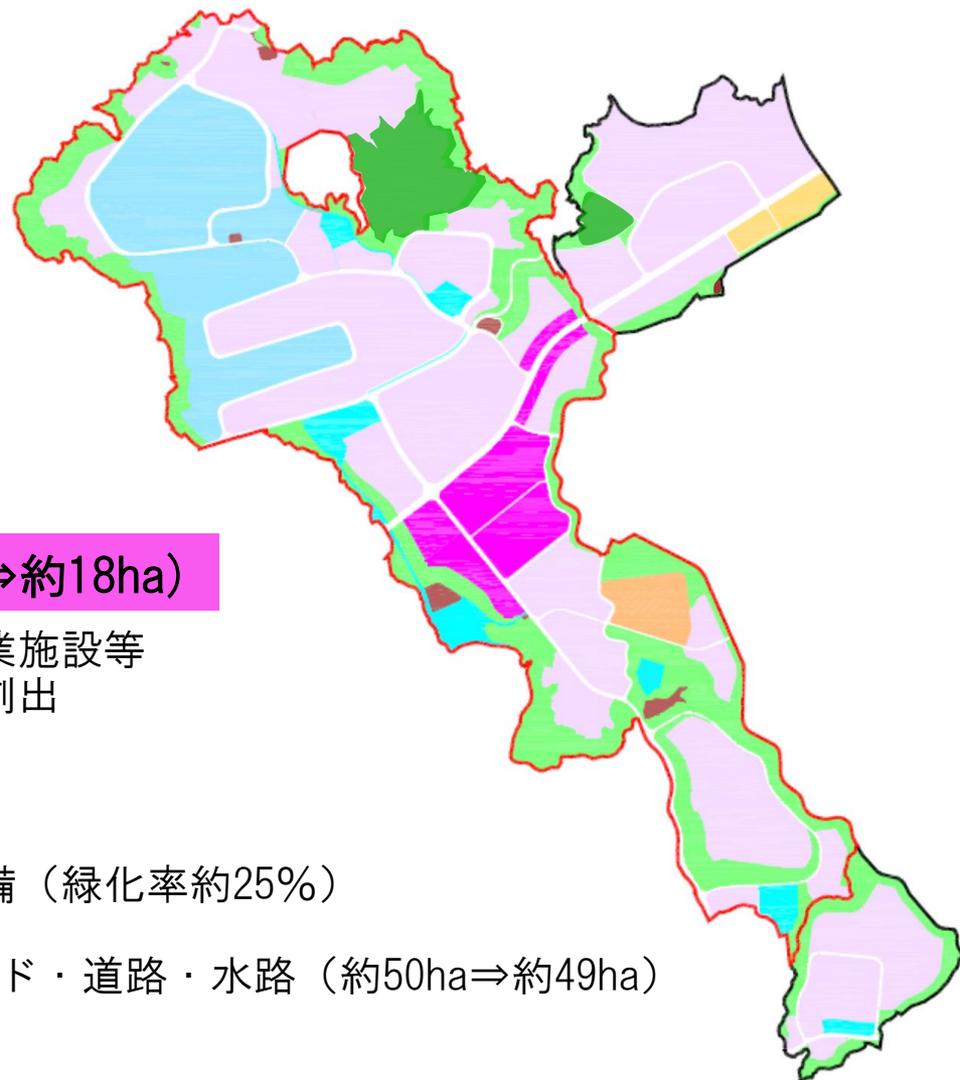
③広域・沿道型 商業・業務区域（約20ha⇒約18ha）

- ・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、総合公園等を整備（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）

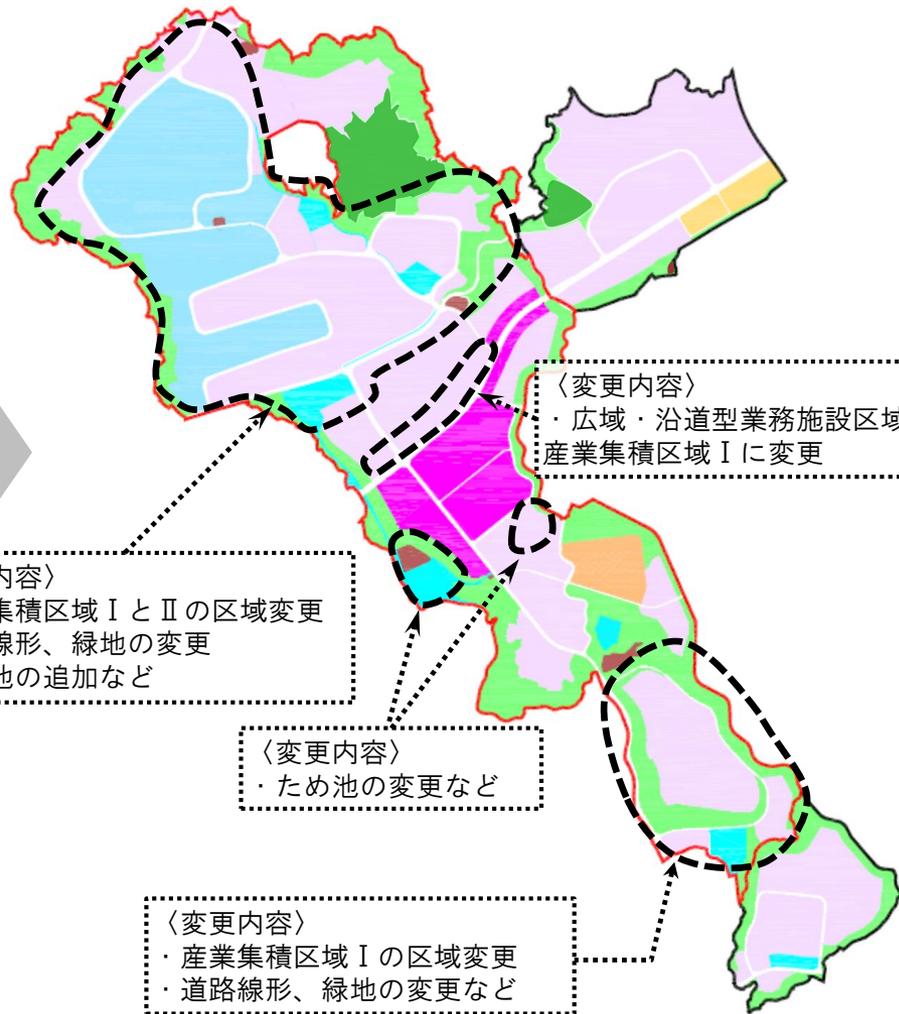
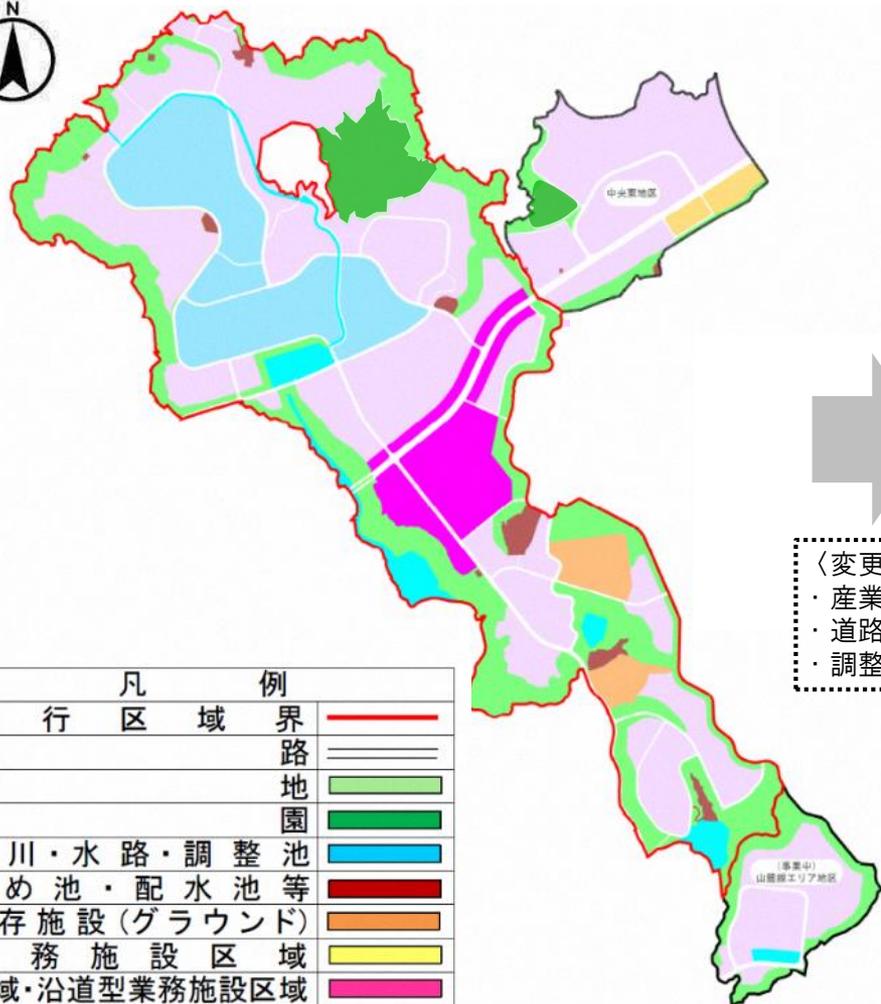


1. 彩都まちづくりの概要

■ 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・沿道型業務施設区域を
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・沿道型業務施設区域	
産業集積区域Ⅰ	
産業集積区域Ⅱ	

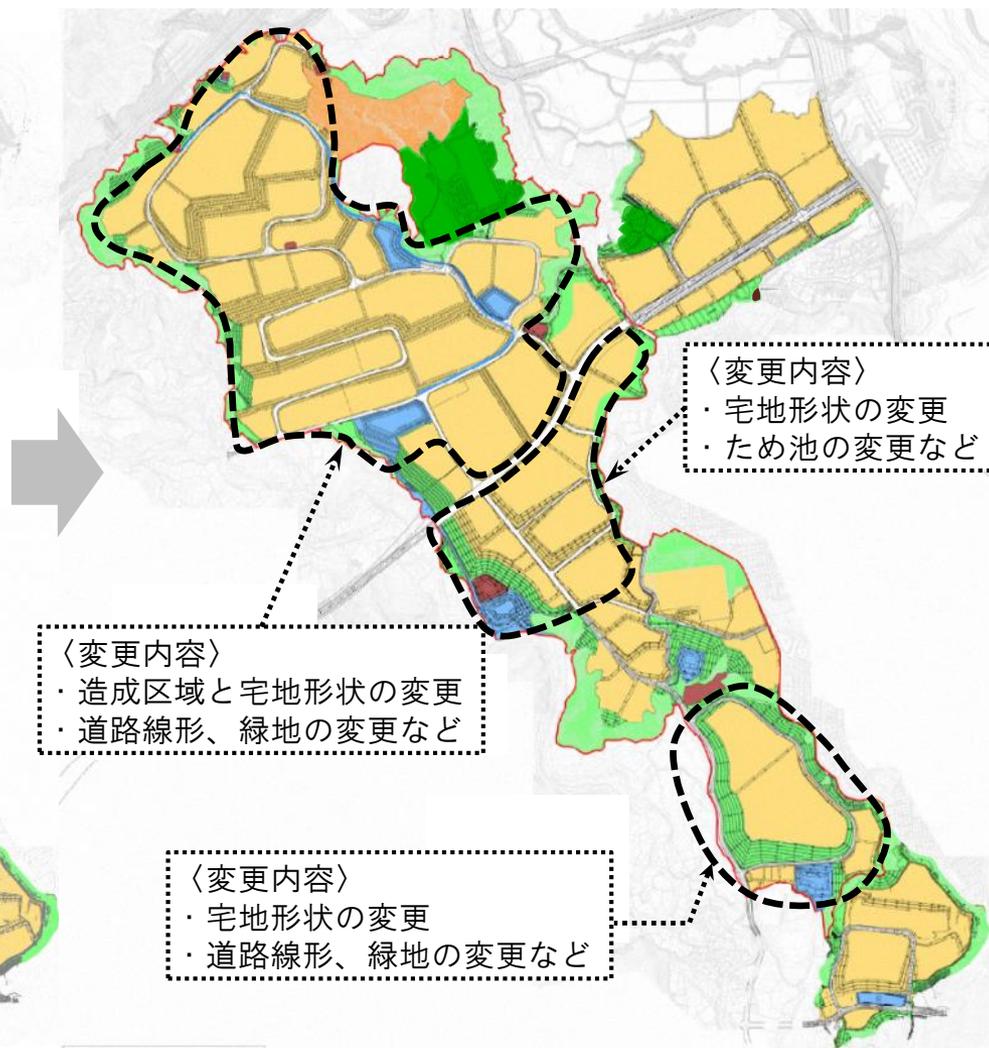
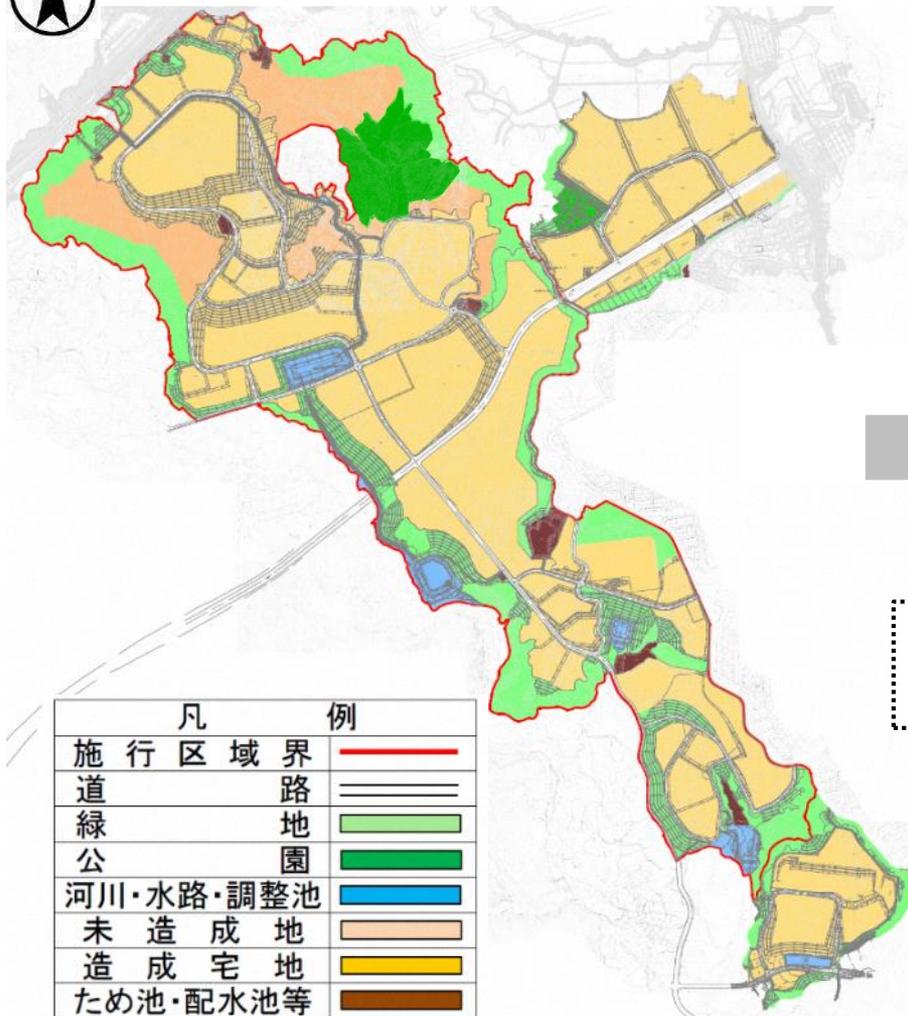
1. 彩都まちづくりの概要

■造成計画の変更案



H30. 3月時点

造成計画の変更箇所(案)



2. 都市計画変更の方針

●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

計画的な市街地整備の推進

取組内容

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）

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。

彩都東部地区 今後のまちづくりの方向性(案)に基づき、土地利用計画の修正を実施することとし、これを実現するため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)

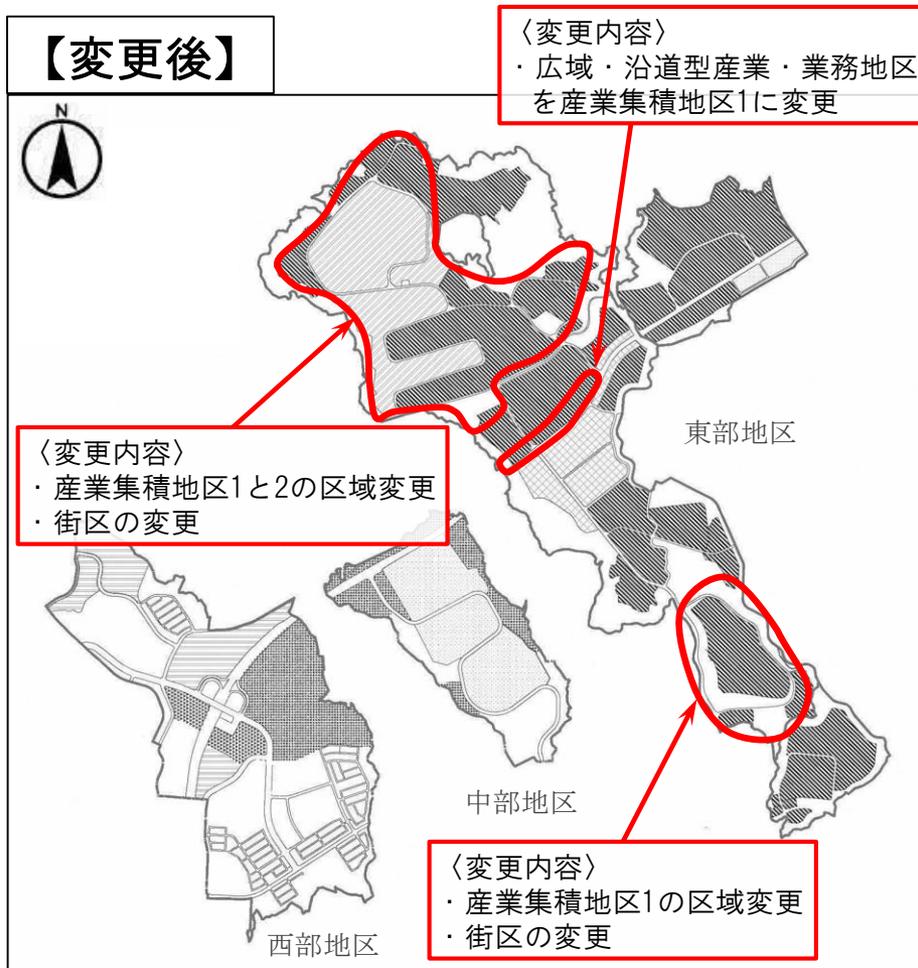
(1) 土地区画整理事業

彩都東部地区の土地利用計画(案)において、街区を再設定し、区画道路等の形が変わることを踏まえ、土地利用計画図を変更

【変更前】



【変更後】

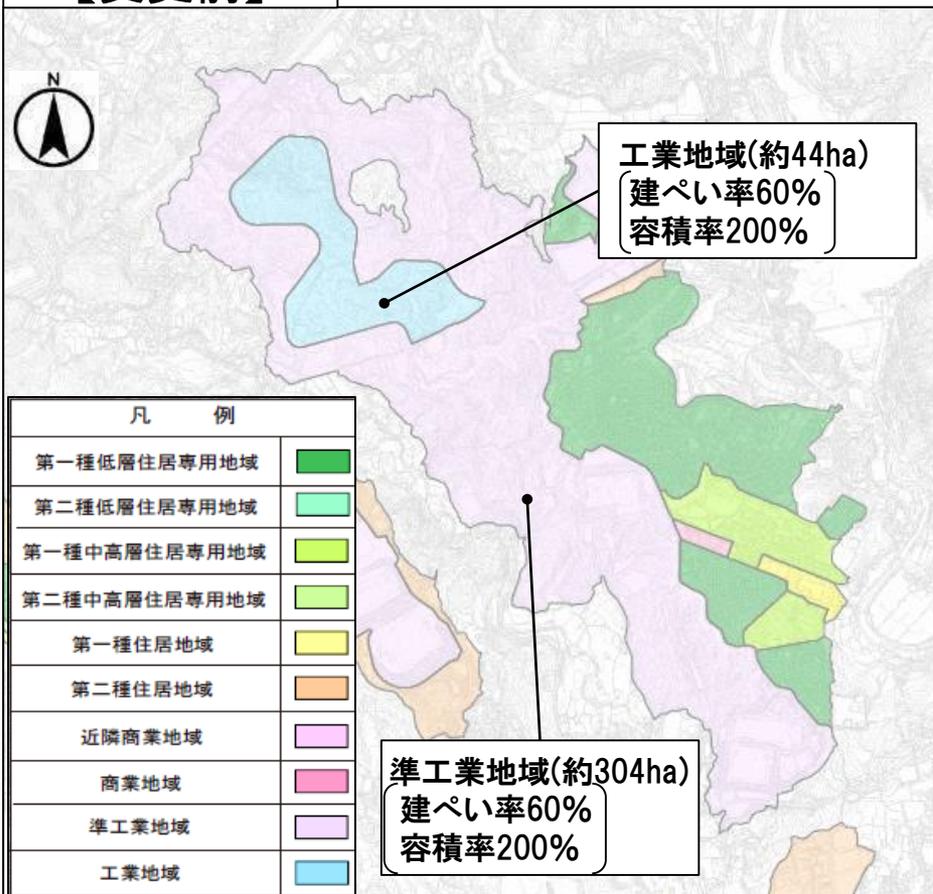


3. 都市計画変更(案)

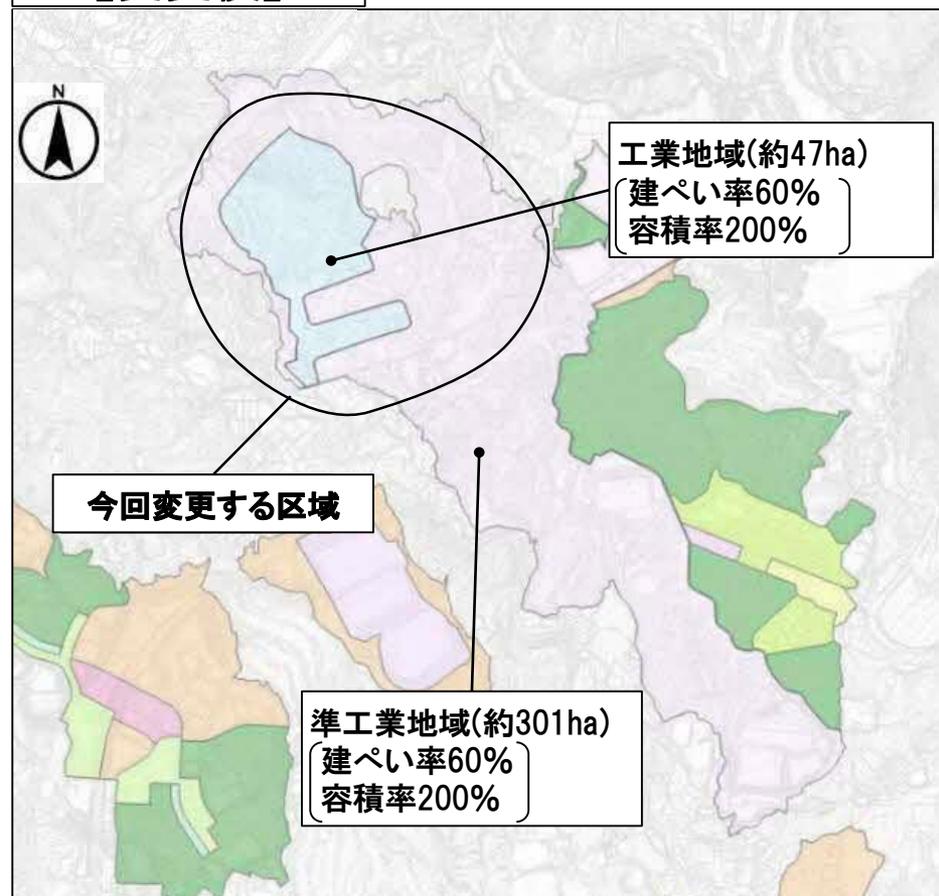
(2) 用途地域

彩都東部地区の土地利用計画(案)の変更に伴い、工業地域及び準工業地域の区域を変更

【変更前】



【変更後】

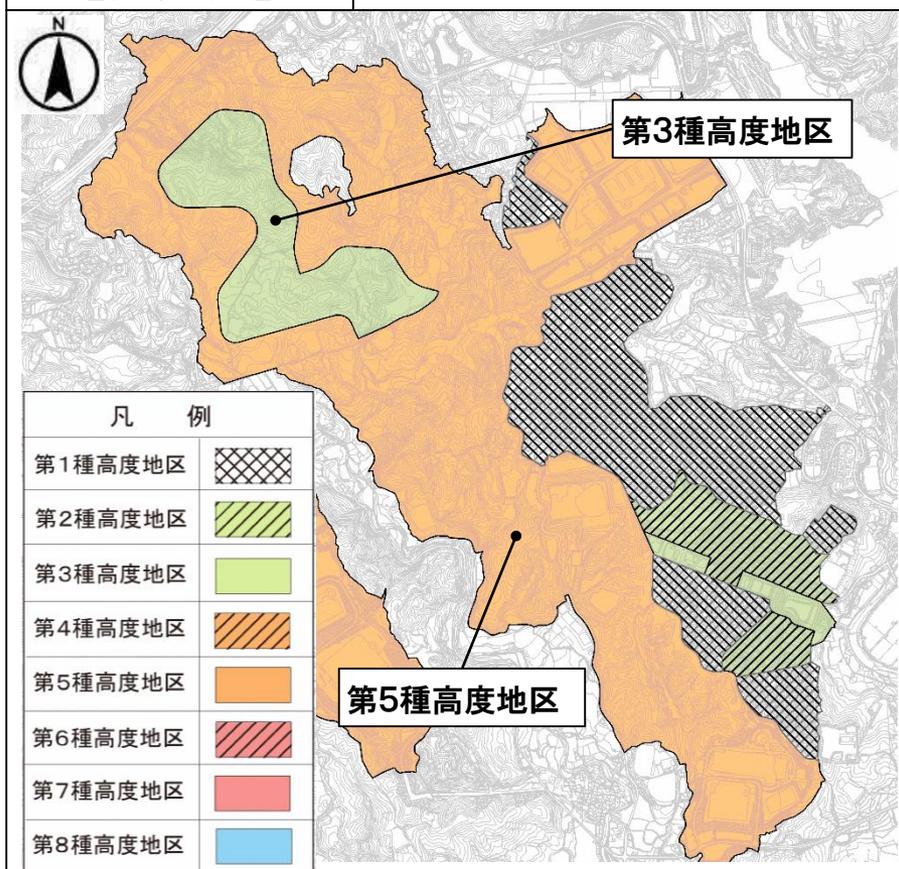


3. 都市計画変更(案)

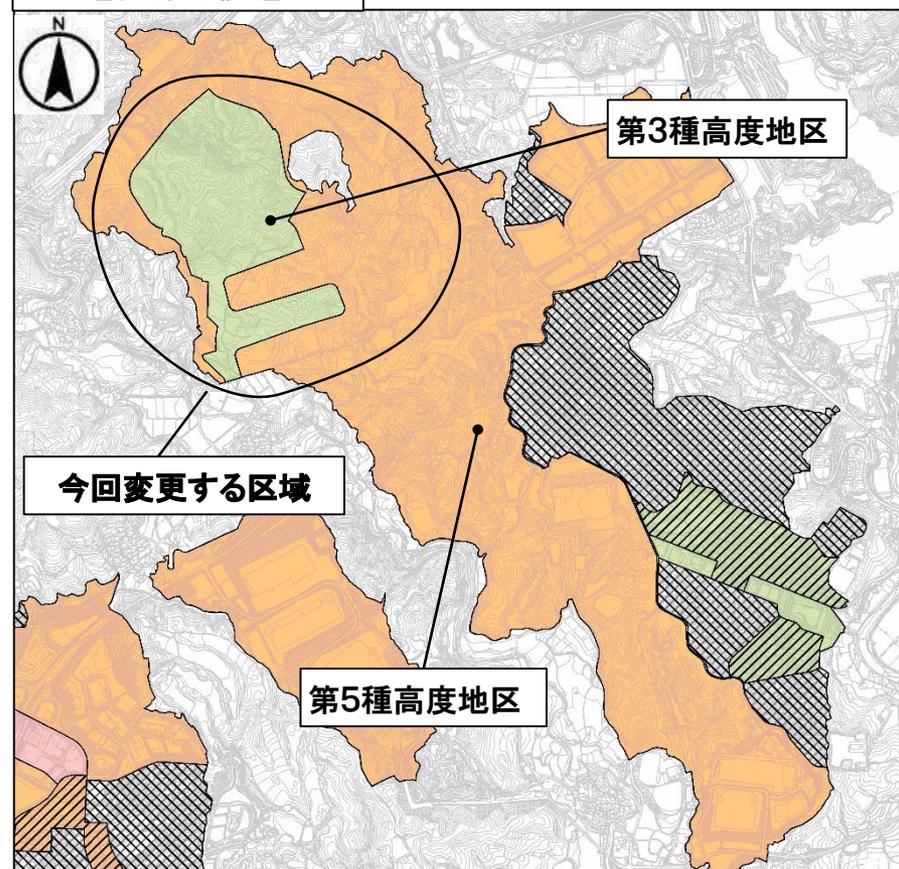
(3) 高度地区

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)の範囲を変更

【変更前】



【変更後】

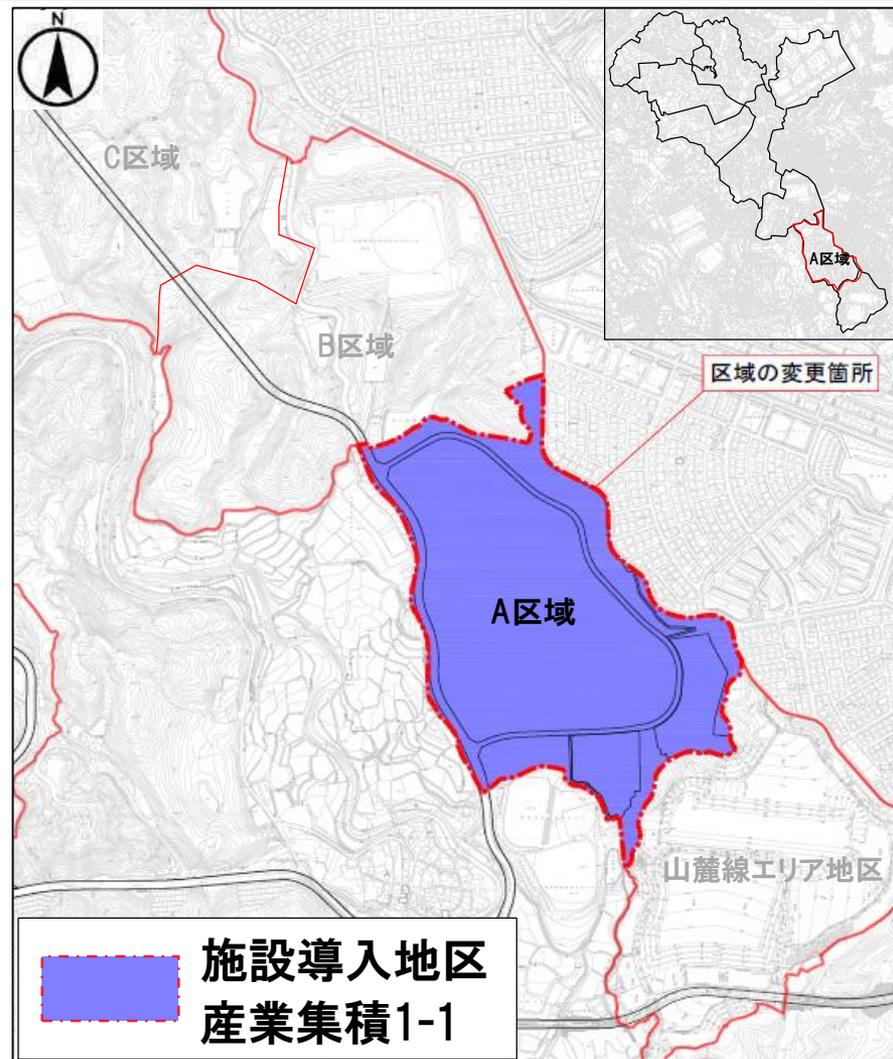


3. 都市計画変更(案)

(4) 地区計画

事業の進捗に伴い、A区域に地区整備計画を設定

- 地区計画における土地利用方針は、彩都東部地区の土地利用方針(案)及び土地利用計画(案)等を踏まえて決定
- A区域において、用途地域の制限を踏まえ、
 - 「建築物等の用途の制限」
 - 「建築物の敷地面積の最低限度」
 - 「壁面の位置の制限」
 - 「かき又はさくの構造の制限」
 - 「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める地区整備計画を指定



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3.1ha	
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

土地区画整理事業、用途地域、高度地区、地区計画の変更

地元説明会

令和7年3月23日 石河公民館
24日 茨木市役所

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4月頃～2週間
+意見書提出期間 1週間

都市計画案の縦覧
意見書の提出 【法17条】

令和7年5月頃～2週間

市都市計画審議会

令和7年7月頃

都市計画変更 告示

令和7年8月頃

事業スケジュール

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	
C区域 (組合施行)	組合設立認可	工事着手					組合解散認可 事業完了
A区域 (個人施行)	施行認可	工事着手					土地区画整理事業 終了認可
D-1区域 (組合施行)		準備組合設立				組合設立認可 (予定)	工事着手 (予定)
D-2区域 (個人施行)						施行認可 (予定)	工事着手 (予定)
都市計画変更 告示							
その他区域 (B、E、F区域)		事業化検討					

ご清聴ありがとうございました