

彩都東部地区C区域まちづくり協議会
事業化検討パートナーの応募者による提案内容のプレゼンテーション

議 事 次 第

日 時：平成 30 年 5 月 20 日（日） 16 時 00 分～

場 所：茨木市役所 南館 8 階 中会議室

＜議 題＞ （冒頭 会長挨拶）

1. 提案内容のプレゼンテーションについて

2. 質疑応答

（事業化検討パートナー応募者退席）

3. 意見交換

4. その他

以 上

彩都東部地区 C 区域における事業化検討のための提案書

清水建設株式会社
株式会社日本エスコン
住友商事株式会社

2018 年 5 月

目 次

I	まちづくりの方針	1
	1. 上位計画	
	2. 周辺の現況整理	
	3. 本区域のコンセプト	
II	土地利用計画	6
	1. 全体ゾーニング計画	
	2. 立地施設イメージ	
	(1) 商業施設ゾーン、緑地ゾーン①	
	(2) 沿道施設ゾーン、産業・業務施設ゾーン、緑地ゾーン②	
	(3) 全体イメージ図	
III	まちづくり協議会の検討進め方イメージ	10
IV	整備計画	11
V	換地部分の土地利用、活用イメージ	12
VI	事業手法の提案	13
	1. 事業手法	
	2. 事業推進体制	
	3. 事業スケジュール	
	4. エリアマネジメント	
VII	提案者の実績	16

I まちづくりの方針

1. 上位計画

【第5次茨木市総合計画（平成27年3月策定）】

■基本構想の概要

まちづくりの視点1『活力』

みんなで育む「茨木らしさ」で
活力みなぎる HOT なまち

まちづくりの視点2『つながり』

みんなで広げる「人の輪」で
笑顔あふれるホッとするまち

スローガン

ほっといばらき もっと、ずっと

～ 2つの「ほっと」な視点で、「もっと」多くの人に、
「ずっと」住み続けてもらえる「いばらき」をめざします ～

基本構想を実現するために6つのまちの将来像とまちづくりを支える
基盤の施策体系が掲げられています。そのうちの1つ、

まちの将来像5：「都市活力がみなぎる便利で快適なまち」

～ 地域特性をいかした都市づくりを計画的に進める ～

において、彩都の都市づくりについて示されています。

■彩都の都市づくり

社会経済情勢、周辺環境の変化や地権者の意向等を踏まえ、将来を
見通した都市づくりを推進するとともに、新たな産業創出につながる
企業等の誘致に努めます。

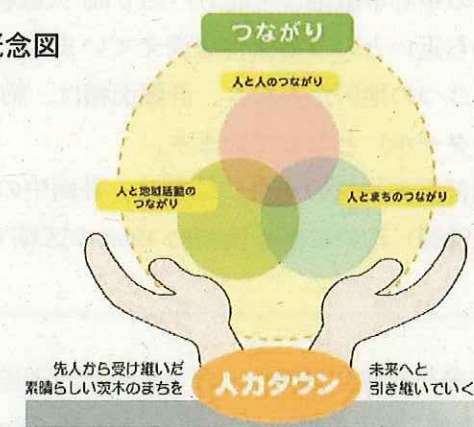
【茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月策定）】

■キャッチフレーズ

凡 例	
中心市街地（都市拠点）	◎
地域拠点	⊙
生活拠点	○
北部地域	交流拠点
	将来的に整備予定 の交通拠点
産業集積地域	産業集積地域
	立地・機能を活かした 土地利用の誘導
一団の住宅地	
市街地に隣接したみどり	
市街化区域	
総合公園・地区公園・緑地	●
大学が立地するエリア	●
本市の魅力・強みを活かす 新たな拠点	★

ひと・も じんりき
「人持ち」でつながる「人カタウン」茨木

概念図



「市民が考えるまちの姿」と、都市構造・土地利用の考え方を踏まえ、都市
づくりを進める考え方として「13のテーマ」が設定されています。そのうち、

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

テーマ⑦：都市の活力を高める産業を創り、守り育てる

において、彩都の都市づくりが示されています。

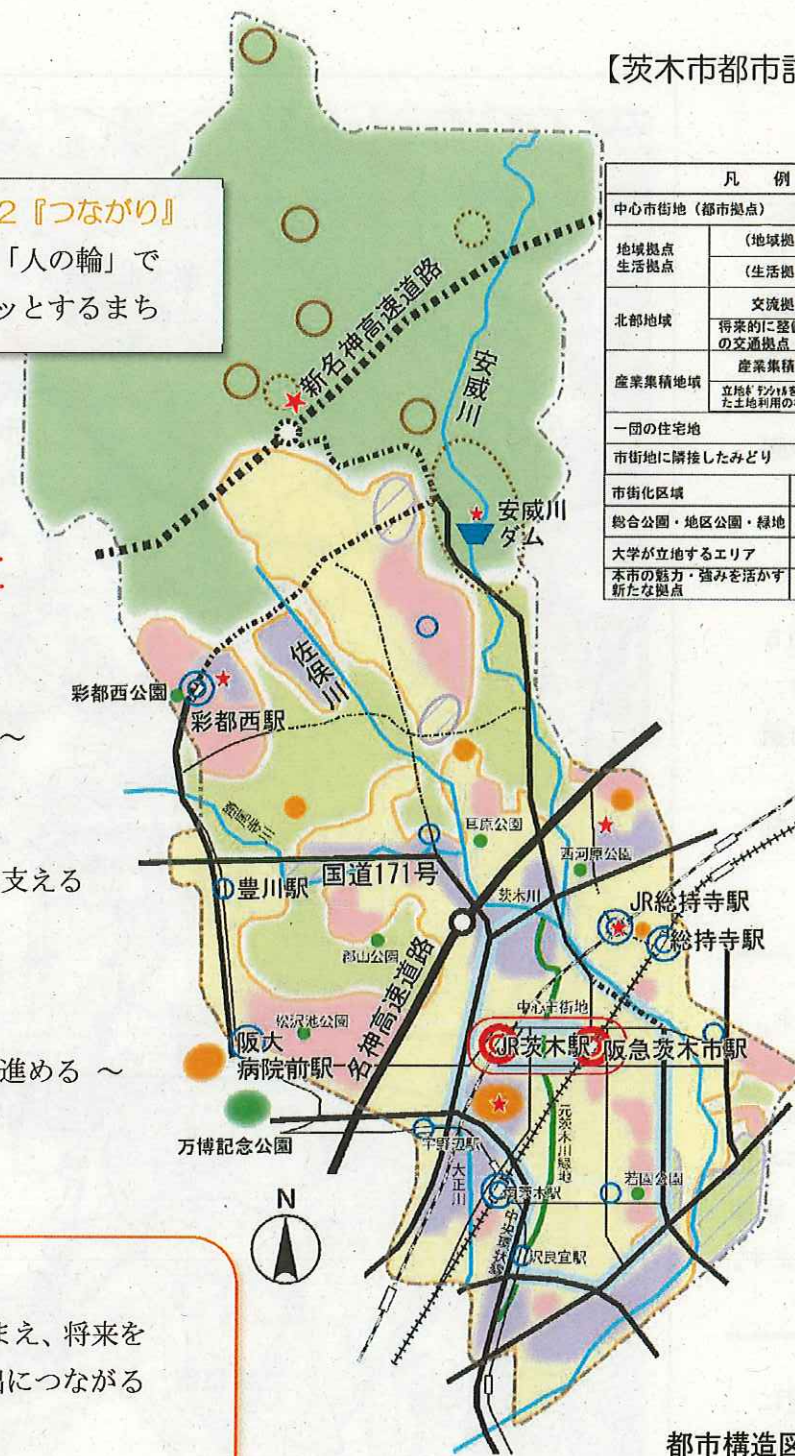
■彩都の都市づくり

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

社会経済情勢の動向、周辺環境の変化、先行地区の整備状
況、地権者の意向等を踏まえて開発を促進します。

テーマ⑦：都市の活力を高める産業を創り、守り育てる

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。



都市構造図

I まちづくりの方針

2. 周辺の現況整理

■概要

彩都（国際文化公園都市）は、茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地に位置し、茨木市の中心市街地から北方へ約 5 Km 大阪都心部から北方へ約 20Km にあり、都心部から近いという好条件を備えています。彩都は、西部地区、中部地区、東部地区の3つの地区からなり、計画面積は、約 743 ヘクタール（うち茨木市域約 579 ヘクタール）となっています。

本区域は、彩都東部地区の中央に位置し、計画中の府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）沿いにある面積約 49ha の区域です。

■交通

本区域は、広域交通網の玄関口となる名神高速道路「茨木インター」から約 5 km、新名神高速道路「茨木千提寺インター」から約 2 Km と至近な立地にあります。

また主要幹線道路として、国道 171 号の清水交差点から北上する計画中の府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）が本区域の北側に位置しています。

将来、「茨木千提寺インター」から延びる都市計画道路大岩線により、更なる利便性の向上が期待される区域です。

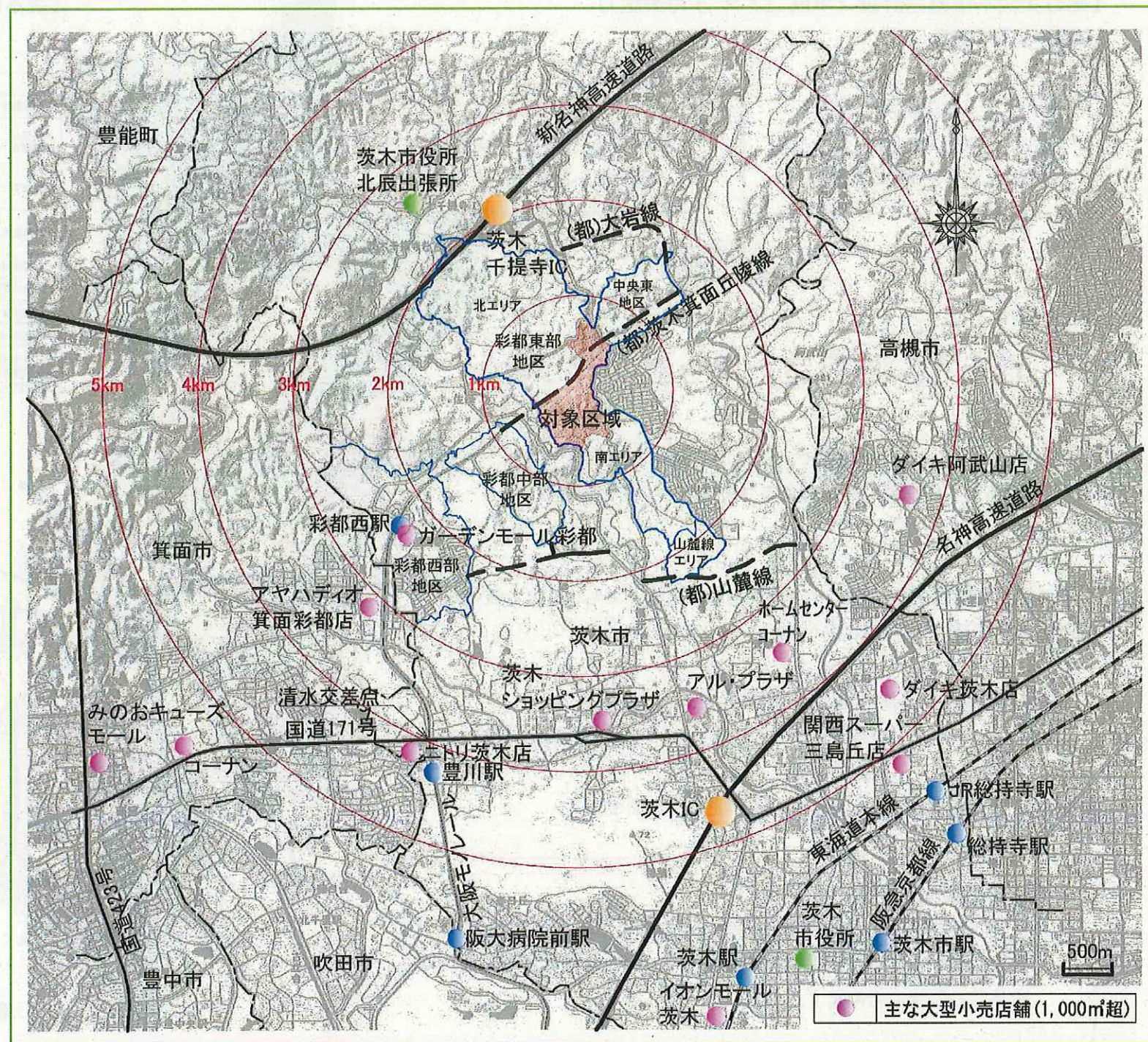
■土地利用

本区域の土地利用は、一部に田畑が存在しますが大部分が山林となっています。

周辺の土地利用をみると、本区域に隣接する中央東地区において、既に民間事業者が土地区画整理事業の工事を行っており、南部に位置する山麓線エリアにおいても「阪急電鉄」「三菱地所」が大規模物流施設開発計画を共同で推進することが予定されています。この2つの地区（中央東地区、山麓線エリア）と彩都西部地区、彩都中部地区とを繋ぐ中枢拠点地区として、本区域は重要な役割を担う区域といえます。

■商業施設の立地状況

本区域の 2 km 圏内には大型小売店舗の立地は見られず、約 3 km 離れた位置に「ガーデンモール彩都」が立地しています。今後、府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）及び都市計画道路大岩線が整備されることで、周辺住民の日常の利便性向上を見越した大型小売店舗の進出が期待される区域といえます。



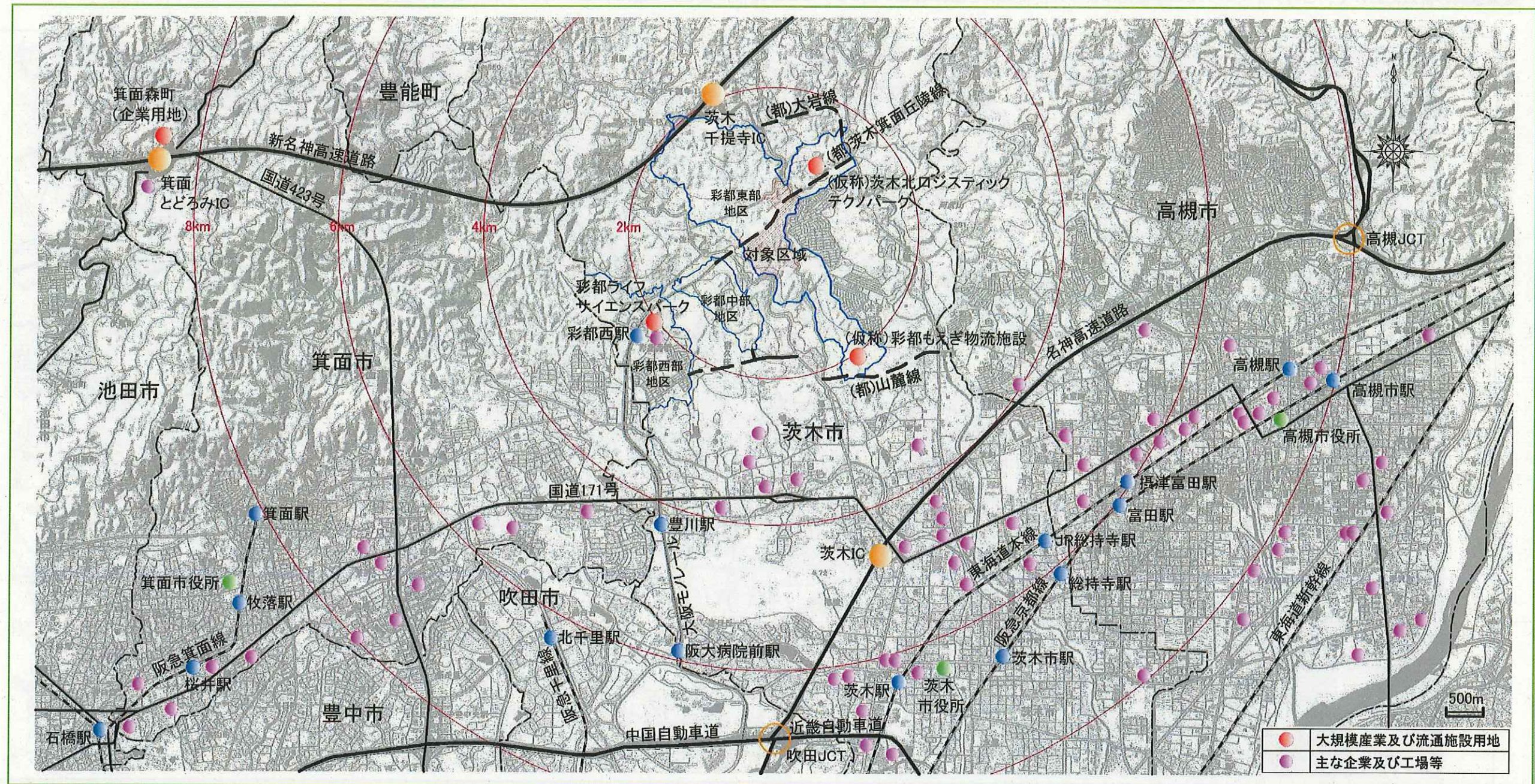
出典：国土地理院電子国土基本図を加工して作成

I まちづくりの方針

■産業団地等の立地状況

本区域周辺には、バイオや医薬等をはじめとする様々なライフサイエンス分野の研究・技術開発機能等を持つ施設並びにこれらに付随する関連施設のための一大拠点「彩都ライフサイエンスパーク(20ha)」をはじめ、流通加工・物流関連企業の倉庫等が集積する「(仮称)茨木北ロジスティックテクノパーク(47ha)」、最新型物流施設が集積する「(仮称)彩都もえぎ物流施設(計画中)」が近接(約2km圏内)しています。

今後、新名神高速道路大津JCT～城陽JCT、八幡京田辺JCT～高槻JCTの開通により、京阪神エリアのみならず西日本を広くカバーできる魅力を有しており、利便性の向上を見越した企業進出が期待される区域といえます。

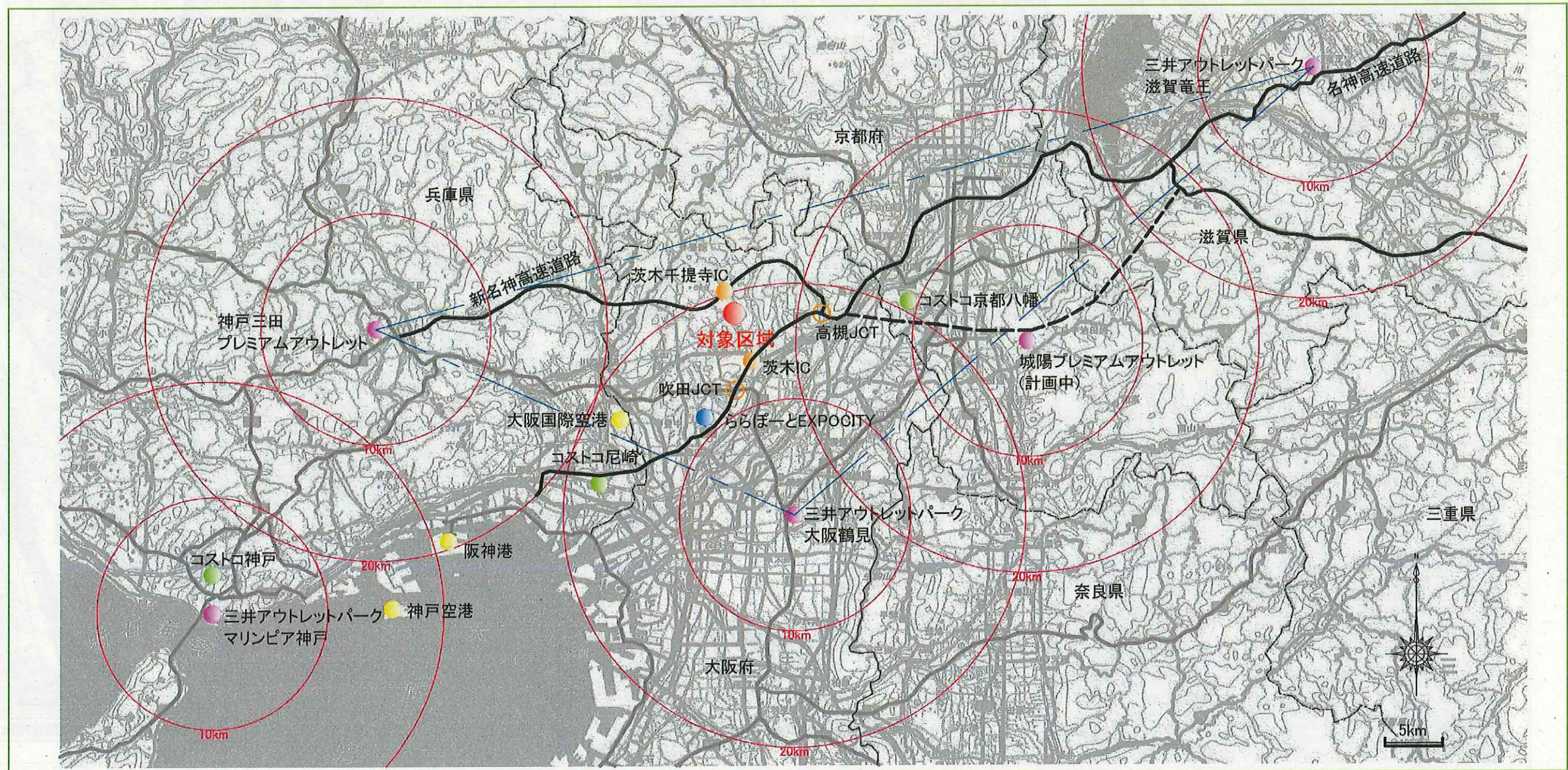


出典：国土地理院電子国土基本図を加工して作成

I まちづくりの方針

■まとめ

本区域は、茨木市の北部にあり、最寄り駅（彩都西駅）から約 2.4km 離れているものの、計画中の府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）に接しており、広域交通網の玄関口となる名神高速道路「茨木インター」から約 5km、新名神高速道路「茨木千提寺インター」から約 2km といった交通の利便性の高い場所に位置しています。さらに「大阪国際空港（伊丹空港）」から約 20km 圏内、「阪神港」から 30km 圏内と海空の玄関口からのアクセスも容易である為、利便性の向上を見越した企業進出が期待されます。また、神戸・阪神方面と京滋方面で広域な商圏を持つ大規模商業施設の中間に位置していることから、大規模商業施設立地の可能性も期待されます。IC 開設による交通アクセスが向上したこと等を踏まえ、周辺道路整備及び道路沿道の都市的土地利用が活発化することが想定されることから、商業立地・産業振興の視点において、このタイミングでの事業化はより大きな効果を沿線地域にもたらすことが期待できるなど優位な条件であり、良い機会と考えます。



出典：国土地理院電子国土基本図を加工して作成

I まちづくりの方針

3. 本区域のコンセプト

「行ってみようか・・・」そんな思いにこたえる都市（杜）づくり

自然が彩る 人・物・情報が集う にぎわい空間の創出

「彩」とは、あらゆる色を「つなぐ」こと。

私たちは「ひと」「もの」「みらい」、3つの色で「彩」を創出します。

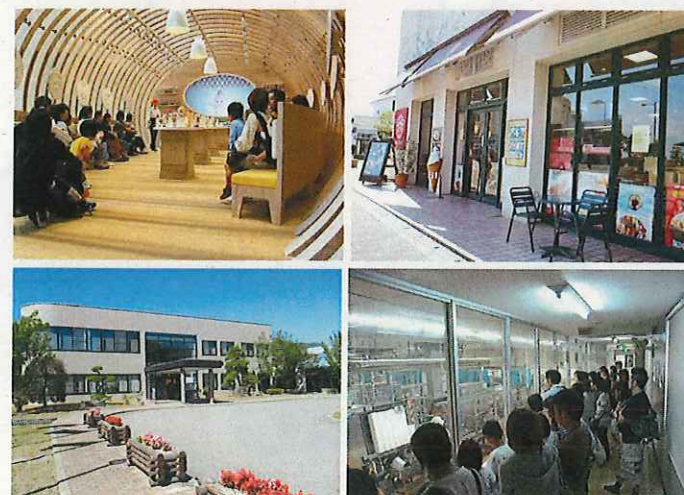
[自 然]

- 四季を感じる緑地整備。
- 癒しの親水空間（ため池等）の創出。
- 日照、動線、水路に配慮した施設配置。
- エコロジー、省エネルギー。



[人・物・情報が集う]

- ポテンシャルを最大限に活かした土地利用。
- 幹線道路及び区域内道路沿いは、商業施設及び小規模のロードサイド型店舗、産業・業務施設用地に活用。
- 地域経済の活性化による、新たな雇用の創出。



[にぎわい空間]

- 集客と交流に貢献。
- 世代を超えた交流の場の提供。
- コミュニティ・文化情報発信拠点の整備。



Ⅱ 土地利用計画

1. 全体ゾーニング計画

人が集い、にぎわいあふれる商業空間を中心に、
C 区域全体の活力創造につながる適正なゾーニングとします。

■沿道施設ゾーン

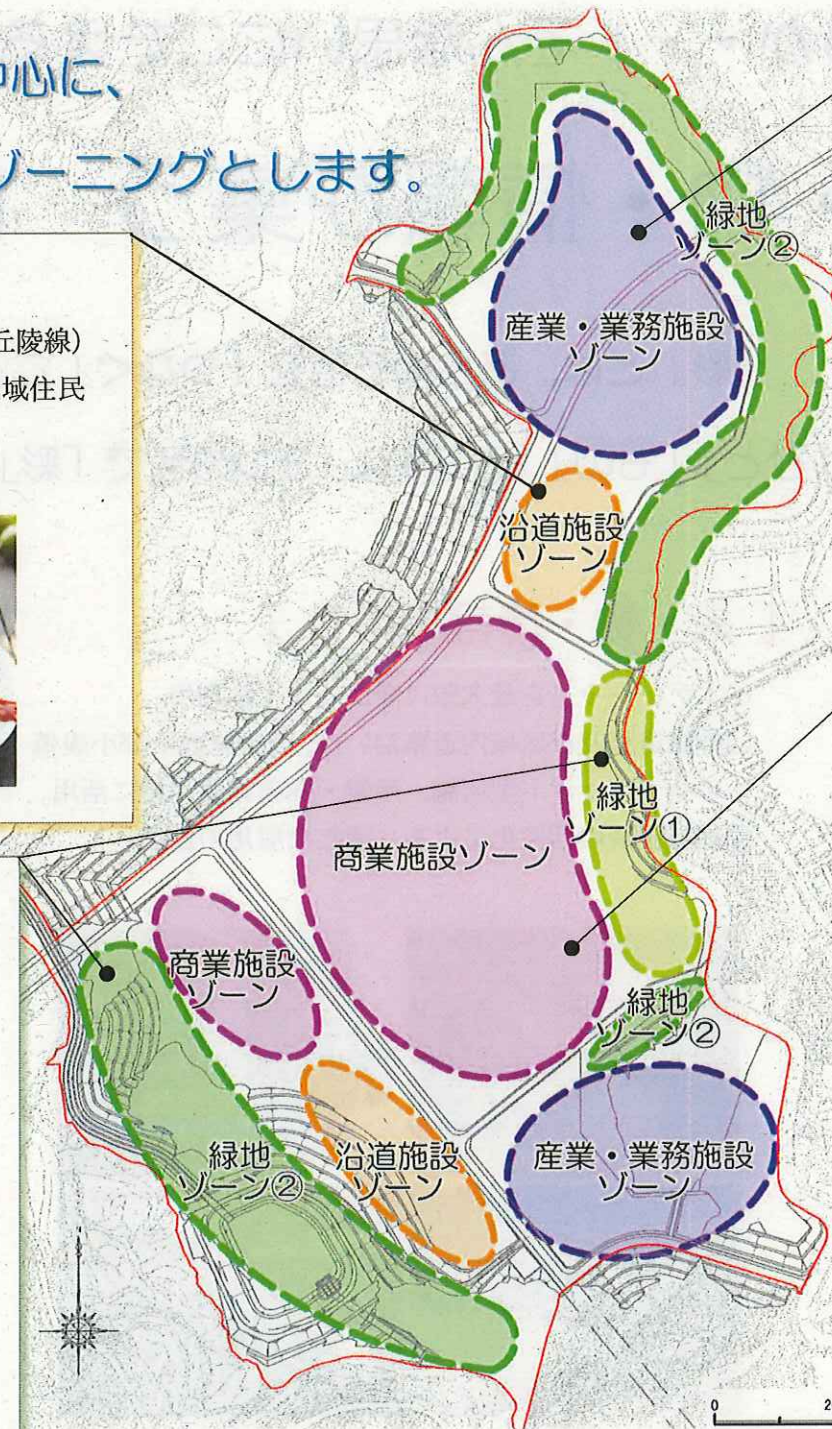
沿道施設ゾーンを府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）及び区域内のメイン道路沿いに配置し、道路利用者と周辺地域住民の利便性の向上を目指します。



■緑地ゾーン①、緑地ゾーン②

緑地ゾーンを既存住居（茨木サニータウン）との間に配置することで、周辺環境との調和を図ります。

さらに、商業施設との一体整備により、訪れる「ひと」が癒される空間の創出を図ります。



■産業・業務施設ゾーン

産業・業務施設ゾーンを本区域の北側及び南側に配置し、地域活力の向上、新規雇用の創出を図ります。



■商業施設ゾーン

本区域の核となる商業施設ゾーン（にぎわい施設）を区域中央部の府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）沿いに配置します。



Ⅱ 土地利用計画

2. 立地施設イメージ

(1) 商業施設ゾーン、緑地ゾーン①

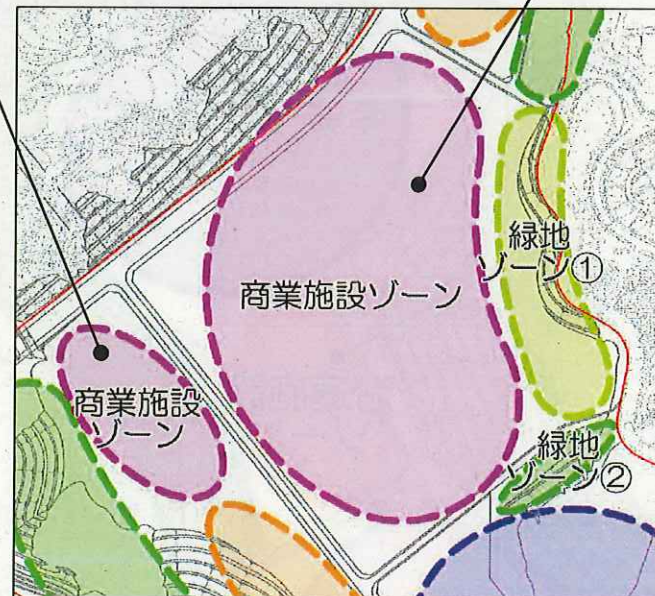
商業施設の利便性だけでなく、産業・業務との連携など、C区域全体の活力創造につながる「にぎわい」づくりに努めます。

■商業施設ゾーン(約 14.1ha)

- 「今度行ってみようか、また来たいという動機につながる賑わいのある商業施設」、「広域から集客できる商業施設」を計画します。
- 計画する商業施設については、複数の施設をつなぎ、集うことのできる回遊性のある商業空間づくりを目指します。
- このゾーンに想定される施設は以下の通りです。
 - ・大型商業施設（アウトレット、ホールセラー 等）
 - ・中型商業施設（ホームセンター、スーパー、家電量販店、ドラッグストア、アウトドア施設 等）

【中型商業施設】

周辺地域住民の生活に根ざした日常の利便性を高める施設（日用品や資材、園芸用品、フレッシュな生鮮食品等）を展開します。



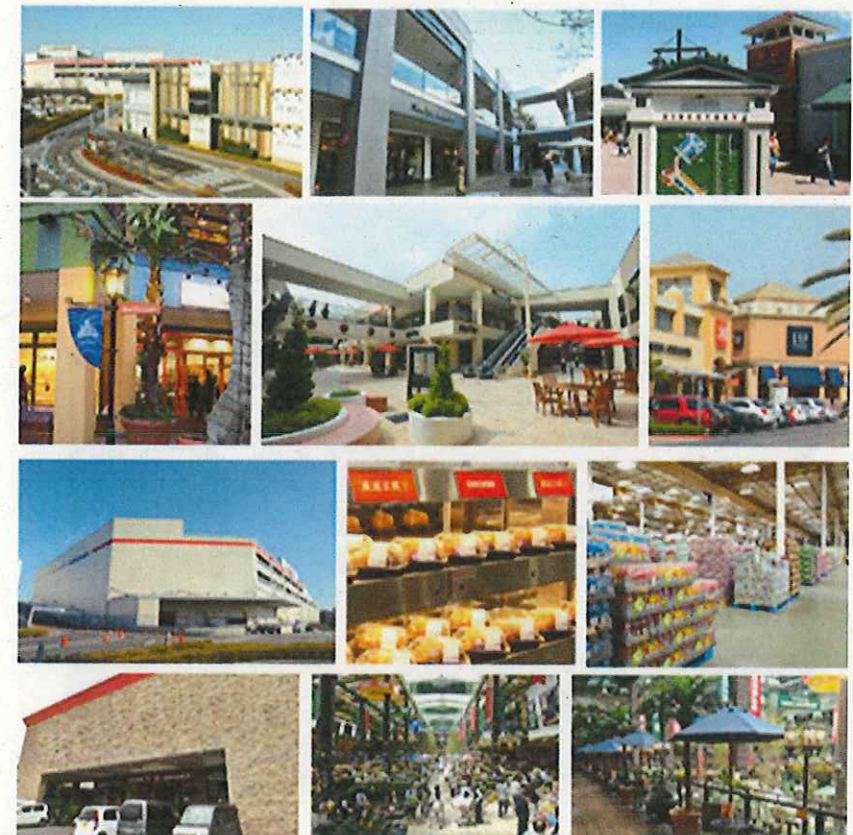
■緑地ゾーン①(約 1.5ha)

- 自然景観の保全に努めるとともに、四季を感じて、光と風を肌で感じられる緑地づくりを目指します。
- 商業施設ゾーンに隣接する緑地ゾーンは、昆虫や小動物との触れあえる空間の創出を考えています。
- 商業施設ゾーンと一体的に整備することで、訪れた「ひと」の滞在時間を長くし、消費購買力を上げる効果が期待できます。
- 商業施設ゾーンと一体的に整備、一体管理することにより、公共施設管理者による維持管理費負担が軽減されます。



【大型商業施設】

優良ブランド商品等を揃えたモールや大型物販店を展開します。



Ⅱ 土地利用計画

(2) 沿道施設ゾーン、産業・業務施設ゾーン、緑地ゾーン②

産業・業務施設を中心に、多機能による雇用の創出などで、「みらい」に繋がります。

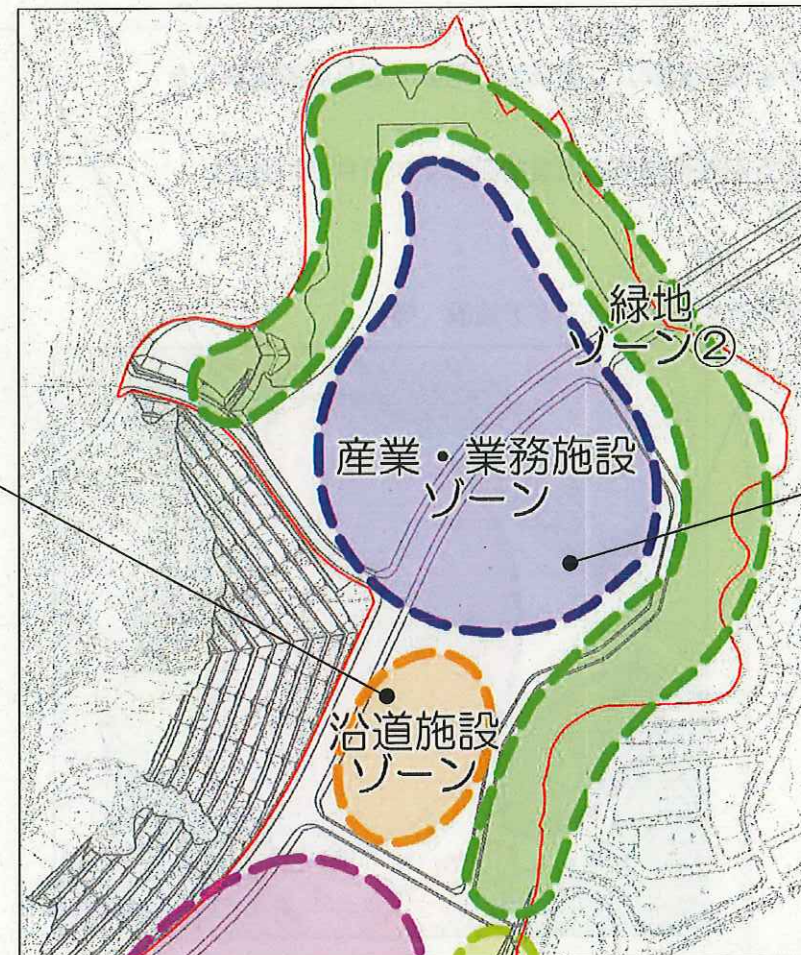
■沿道施設ゾーン(約 3.1ha)

○道路利用者と周辺地域住民のニーズに合わせた、ワクワクするお店が並ぶ小規模のロードサイト型店舗を主に誘導します。

敷地面積は、約 1,000～3,000 m²程度を想定しています。

○このゾーンに想定される施設は以下の通りです。

- ・レストラン
- ・ファーストフード
- ・オープンカフェ
- ・雑貨店
- ・コンビニエンスストア
- ・ガソリンスタンド 等



■産業・業務施設ゾーン(約 9.3ha)

○新名神高速道路茨木千提寺 IC から約 2.0 km、府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）沿いであるという立地適性を活かし、物流や工場見学等が可能な産業・業務施設を主に誘導します。

○周辺地域住民の積極的な雇用を創出し、地域経済の活性化を図ります。

○施設誘致にあたっては、周辺環境への影響に十分配慮し、環境負荷が極力少なくなるように配慮します。



■緑地ゾーン②(約 10.8ha)

○既存住居（茨木サニータウン）との間に緑地ゾーンを設け、自然景観の保全に努めます。

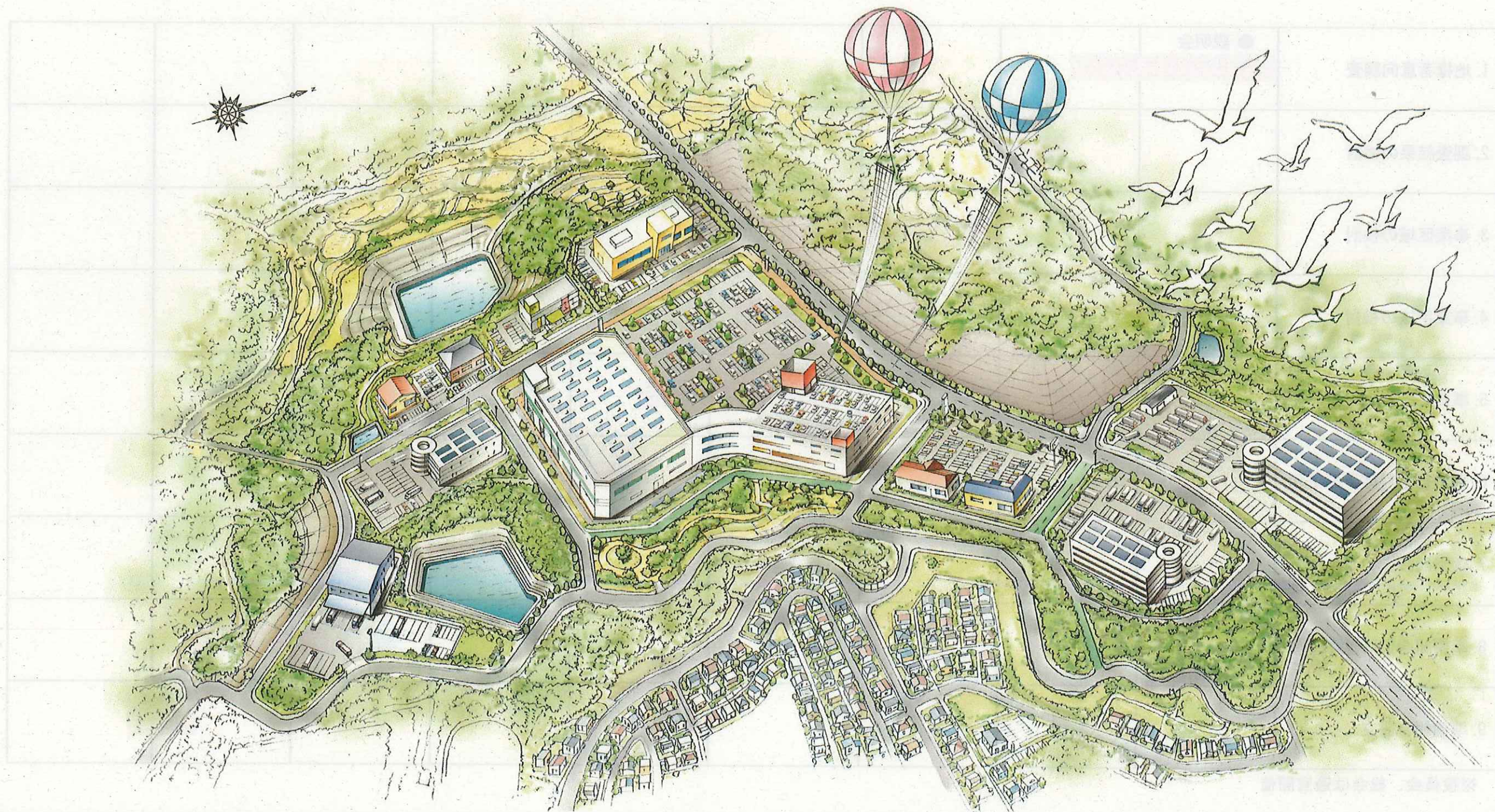
○自然とのつながりを実感できる緑地空間を目指します。



Ⅱ 土地利用計画

(3) 全体イメージ図

「彩」まちなみ。そこに溢れる「交流」や「にぎわい」が、C区域全体の活力創造につながります。



Ⅲ まちづくり協議会の検討進め方イメージ

検討パートナーとして、事業化検討を以下のように進めてまいります。

地権者のご意見を確認し、進めてまいります。

1. 地権者意向調査	● 説明会								
2. 調査結果の検討		● 説明会							
3. 事業区域の検討									
4. 事業手法の検討									
5. 事業化計画の検討									
6. 事業化検討結果の提示					● 説明会				
7. 個別面談、アンケート									
8. 準備組合仮同意取得									
9. 準備組合設立								● 総会	

※役員会、総会は適宜開催

IV 整備計画

C区域全体が末永く周辺住民の方、来訪者に愛される空間づくりを目指します。

また、共に安心・安全な交通および給水・雨水・污水排水計画を図ります。

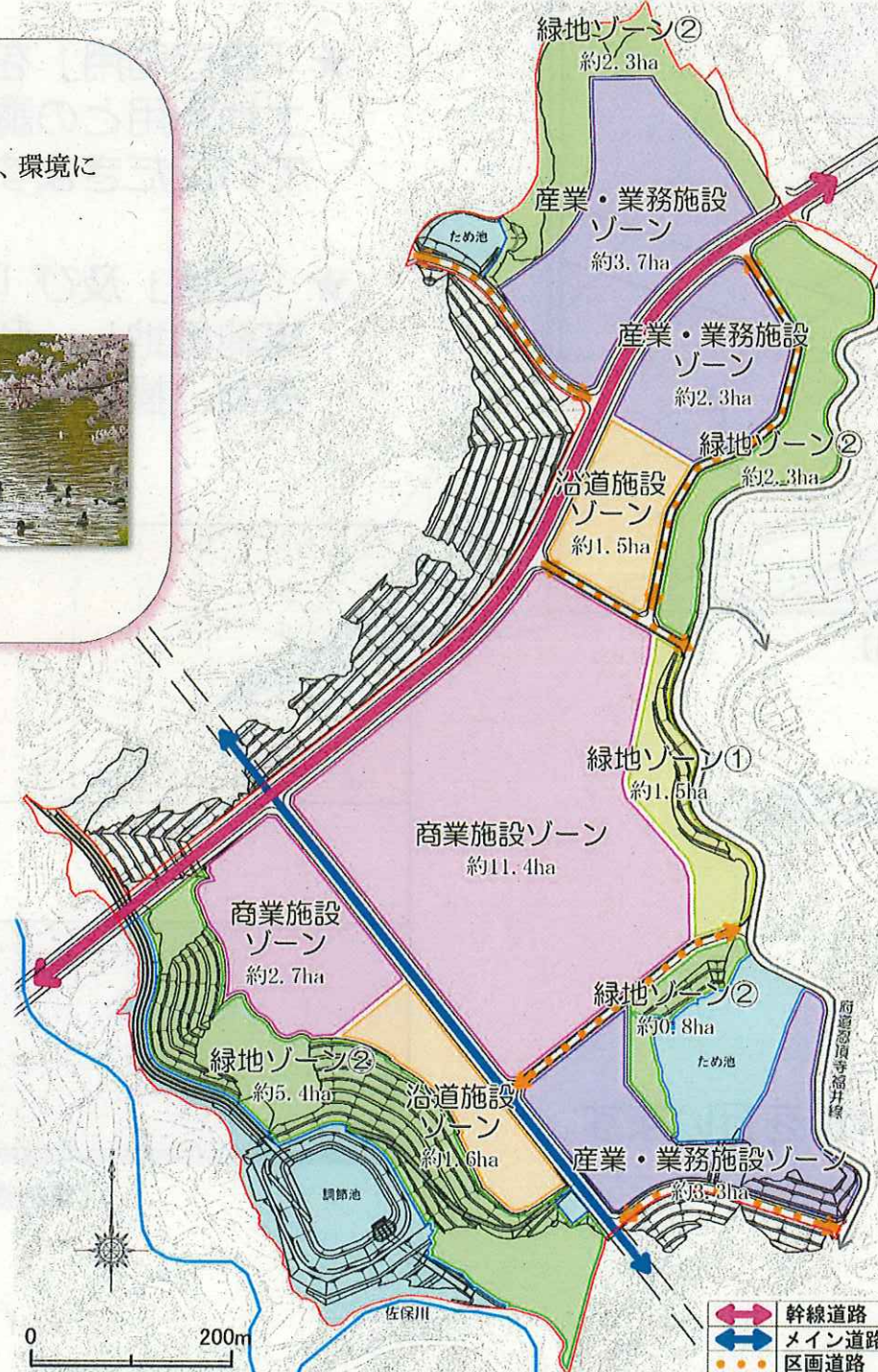
■防災・環境配慮

- 既存住居（茨木サニータウン）との間に緩衝緑地を設け、環境に配慮するとともに、自然景観の保全に努めます。
- 地区内は、自然と調和した環境の形成を目指します。
- 既存のため池の周りに緑地を配置し、四季折々の樹木や花を楽しめる水と緑の憩いの空間を創出します。
- 商業施設の広場は、本区域の防災拠点として活用、またイベント等、交流の場ができるよう整備します。



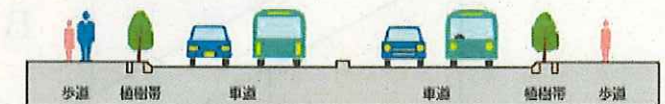
■給水・雨水・污水排水計画

- 水道は、彩都東部地区の西側の水源より受水池兼配水池を介して供給します。
- ゲリラ豪雨がきても安心安全な排水計画を行います。
- 雨水は、南端部に調節池を整備し、水路を介し佐保川に放流します。
- 污水は、C区域内を北から南へ、道路内に污水管を整備し、府道忍頂寺福井線沿いの南側の既設污水管へ接続します。



■交通計画

- 本地区を東西に縦断する幹線道路（幅員 25m）、府道茨木摂津線（都市計画道路茨木箕面丘陵線）を整備し、利便性の向上を図ります。



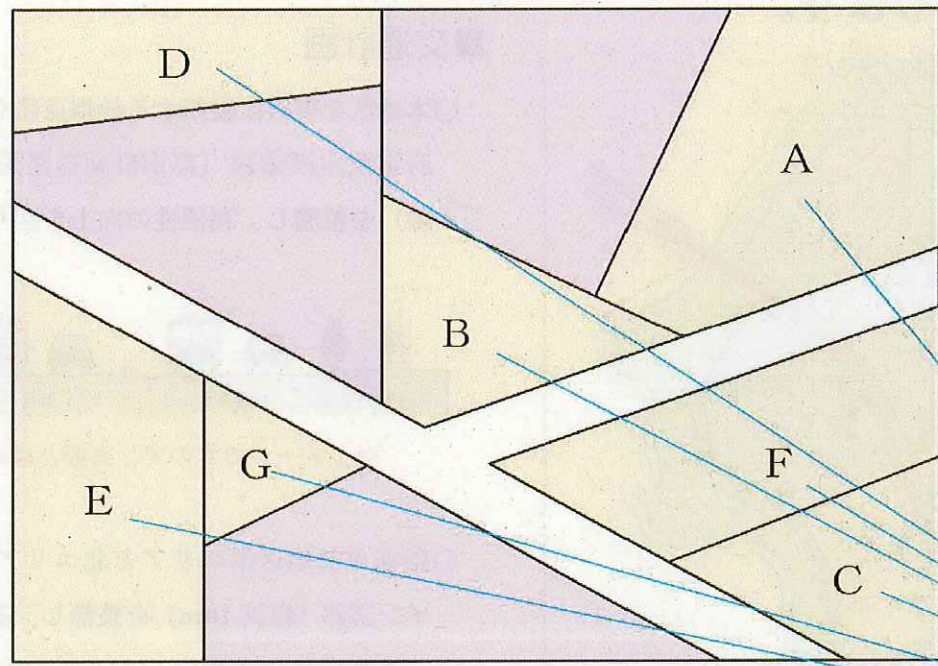
※イメージですので、実際とは異なります。

- 彩都東部地区南エリアと北エリアをつなぐメイン道路（幅員 16m）を整備し、道路ネットワーク形成によるポテンシャルの向上を目指します。
- 補助幹線道路として地区内に区画道路（幅員 9m）を整備します。府道忍頂寺福井線からのアクセスを可能とすることで周辺地域住民の利便性の向上を図ります。
- シンボルとなる商業施設には、C区域内のメイン道路より極力入店させ、周辺道路への交通負荷の軽減を図ります。



V 換地部分の土地利用、活用イメージ

換地については、地権者の皆さまのご意向をお聞きした上で、最適な配置をご提案します。



【整理前イメージ図】

★「自己利用」を要望される方については、全体的な土地利用との調整を図りつつ、換地先はご相談させていただきます。

★「賃貸」及び「売却」を要望される方については、集約換地し、利活用を図ることをご提案します。なお、換地先はご相談させていただきます。

計画的な土地利用実現のために…

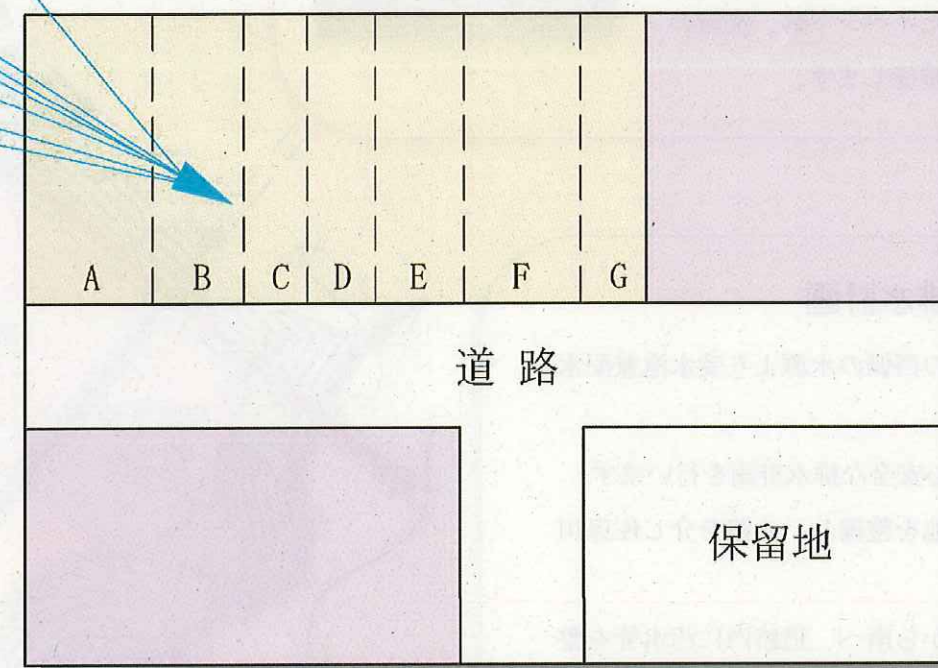
地権者の意向を踏まえ、

1. 自己利用

2. 賃貸

3. 売却

の3つに区分して換地計画を行います。



【集約換地イメージ図】

	自己利用を要望
	賃貸及び売却を要望

※イメージですので、実際の対応とは異なります。

Ⅵ 事業手法の提案

1. 事業手法

[土地区画整理事業（組合施行）]

- 換地手法により、土地の再配置をすることができるので、各地権者さまの土地を意向に沿った形で配置することができ、計画的な土地利用もしやすくなります。
- 新たな公共用地や事業資金を生み出す売却地（保留地）を確保するために、各地権者さまの土地面積が減少（減歩）されます。
- 保留地売却にて事業資金を調達するために、事業資金を地権者さまが捻出する必要はありません。
- 公共施設管理者負担金、補助金、助成金等の公的資金を活用できる事業手法です。
- 一般的に、都市計画法に基づく開発事業に比べ（地権者さまの土地の調整など）手続きが多いため、事業期間が若干長くなります。

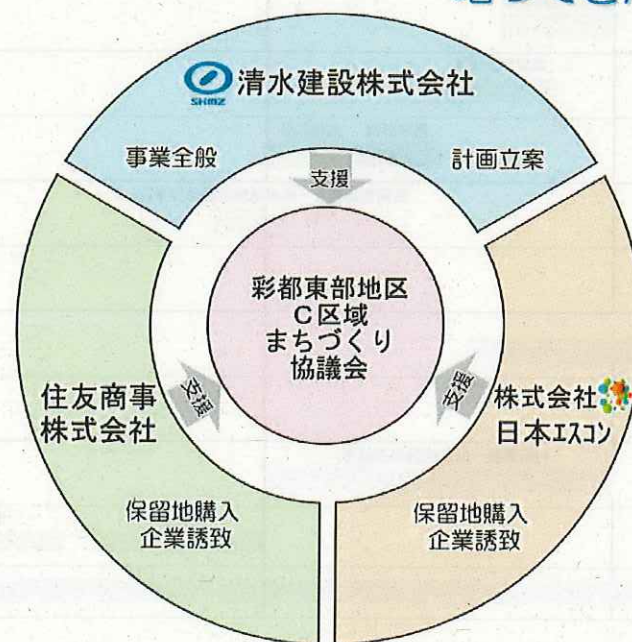
[業務一括代行方式]

- メリット
 - 組合施行の最重要課題である保留地処分を代行することにより、事業の完成（見込み）が確実となります。
 - 事業施行に伴う従前地の価値増進は、地権者さまの受益となります。
 - 事業運営に係る重要決定事項は、組合が決定権を持ちます。
 - 地権者さまによる事業運営と比べ、工期が短縮されます。
 - 業務代行者が事業資金（最終的には保留地処分金を充当）を調達する為、組合役員における債務保証が不要となります。
 - 業務代行者の事業施行ノウハウや企業努力により、早期市街化促進が図れます。
- デメリット
 - 業務代行方式を受け入れる業者（ディベロッパー）がいないと導入不可となります。
 - 保留地処分価格及び保留地配置に関する決定は、業務代行者との調整が必要です。

2. 事業推進体制

皆さまの想いと意向を第一に！

培ってきたノウハウと技術力で、事業実現に向けて着実に事業推進を支援します。



■共同企業体の役割

[合意形成支援]

- 勉強会：区画整理の仕組みや税務などの勉強会を実施します。
- 事例見学：勉強したことを具体の事例を見学して確かめます。皆さまの結束を高めるイベントとしても効果的です。
- 相談会：個々人の相続や納税猶予など、個別相談を承ります。
- 地権者意向調査：地権者意向調査で皆さまの意向を確認しながら一歩ずつ着実に進めます。

[各種協議、許認可手続き]

- 茨木市、大阪府、大阪府都市整備推進センター、道路管理者、河川管理者、水利組合、その他関係機関と協議および連携し、事業推進を支援します。
- 組合設立まではもちろんのこと、事業完了まで地権者の皆さまに資金面での負担はおかけしません。

[企業誘致、換地売却の支援]

- 大手企業等と連携し、施設誘致活動及び換地売却の支援を行います。

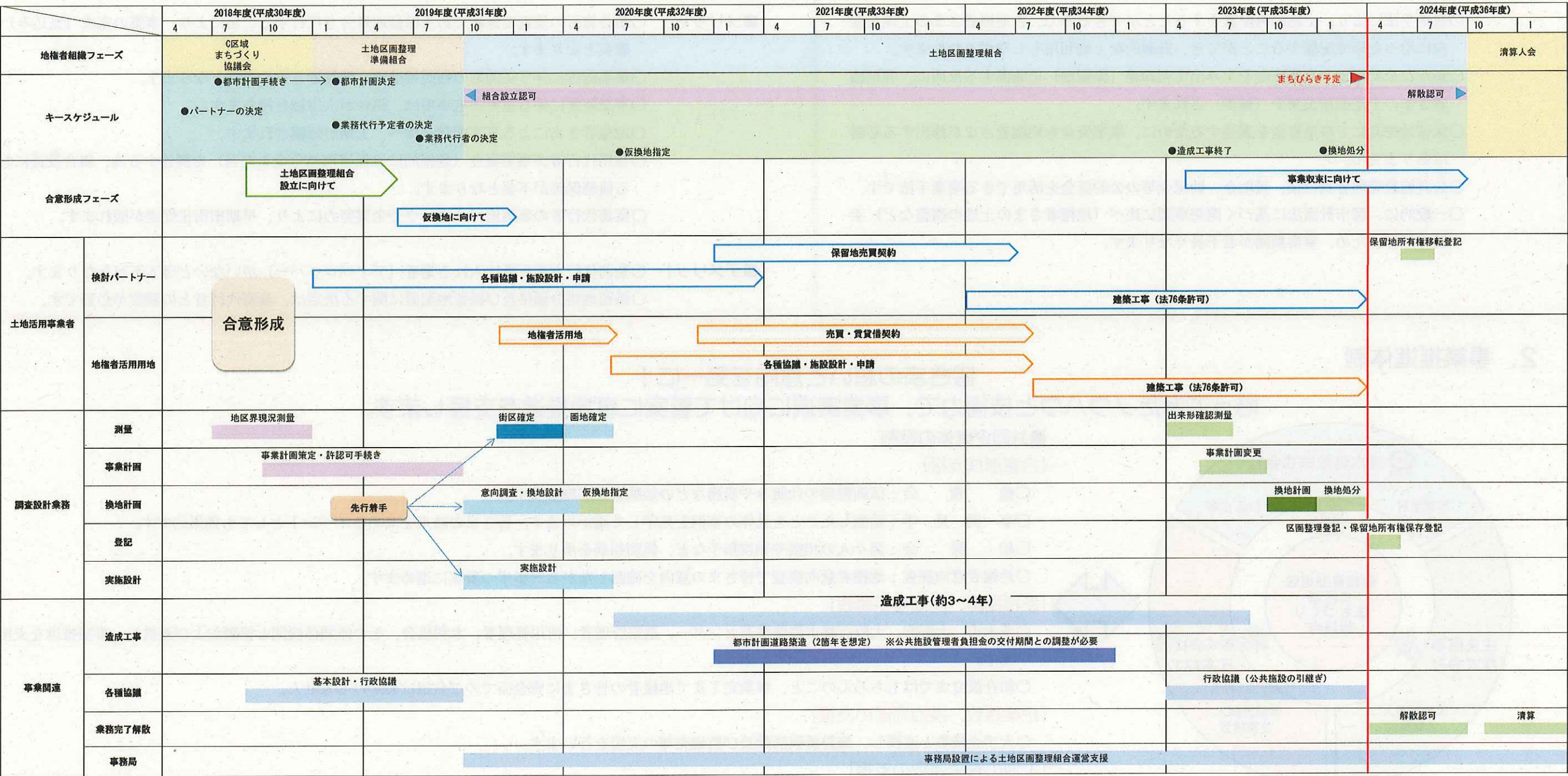
[土地の管理運営の支援]

- 賃貸用地については、様々な運営管理形態が想定されることから、地権者の皆さまのご意向を開きながら、運営管理形態の検討を支援致します。

Ⅵ 事業手法の提案

3. 事業スケジュール

地権者のみなさまとの協議調整を踏まえて、調査設計業務の先行着手等を行い、2024年の「まちびらき」を目指します。



※上記の事業スケジュールは、地権者のみなさまとの調整、行政手続き等により事業完了の時期が変更となる可能性があります。

Ⅵ 事業手法の提案

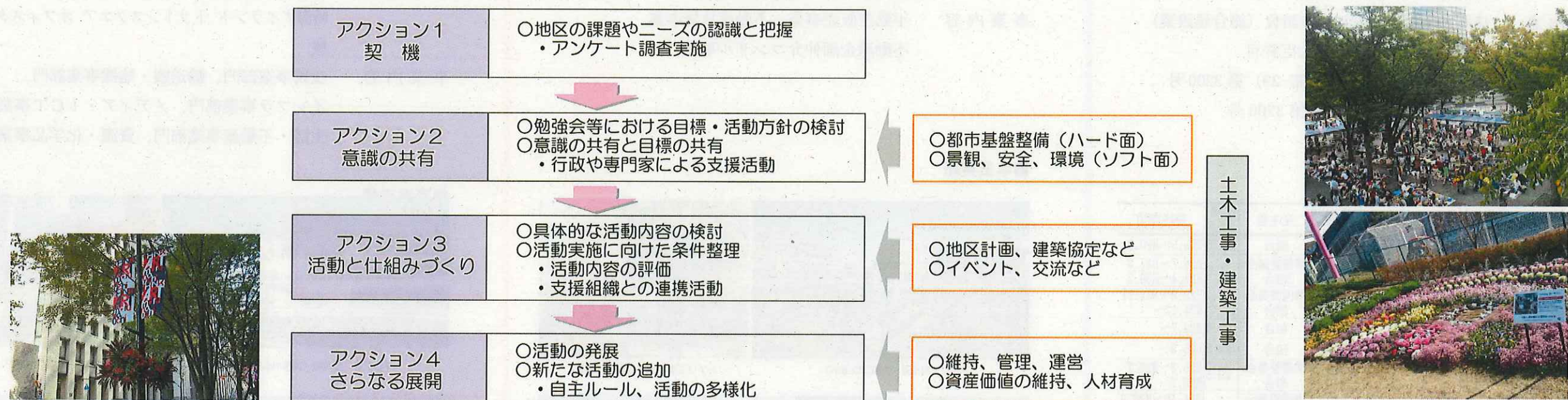
4. エリアマネジメント

「つくること」から「育てること」へ！ 区域の価値を維持・向上させるための取組みづくりを支援します。

[エリアマネジメントの基本方針]

- 本区域における良好な環境や区域の資産価値を維持・向上させるため、地権者・進出企業者などが主体となったまちづくりを支援します。
- 本区域の課題・目標に対する意識の共有、活動と仕組みづくり、自主ルールへのさらなる展開をサポートします。

【エリアマネジメントの進め方】



[エリアマネジメントの内容]

- 本区域の将来像、プランの策定、街並みの維持・保全等に関する規制誘導。
- 手法、各組織準備・設立、必要に応じて法人・NPO組織などの設立支援。
- 行政、NPO組織などとの連携。
- 本区域の課題や活動、公共物の維持・管理への取組み支援。

[エリアマネジメントの具体例]

- 賑わいづくり（イベント、アクティビティ など）
- 防災・防犯・環境維持と向上
- ルールづくり、コミュニティづくり（地区計画、建築協定、景観計画などの策定と運営 など）
- 情報発信
- 公共施設・公共空間の整備と管理

Ⅶ 提案者の実績

清水建設株式会社

会社名 清水建設株式会社
設立年月日 1804 年
代表者 井上 和幸
資本金 743.65 億円
売上高 1兆5,674 億円（連結決算 平成 29 年 3 月末）
従業員数 10,672 人（2018 年 4 月 1 日現在）
本社所在地 東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号
TEL. 03-3561-1111（代表）
事業内容 建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）
建設業許可：国土交通大臣許可
（特-26、特-29）第 3200 号
（般-26）第 3200 号

■土地区画整理事業（業務代行）実績

事業名称	建設地	発注者	面積 (ha)	施行期間
前橋南部拠点西地区土地区画整理事業	群馬県	組合	19.6	H25.5～H30.3
古賀市高田土地区画整理事業	福岡県	準備委員会 組合	4.5	H26.7～H27.3 H27.4～H30.3
糸島市前原東土地区画整理事業	福岡県	準備委員会 組合	20.2	H22.9～H24.11 H24.12～
稲城上平尾土地区画整理事業	東京都	組合	25.6	H23.7～
稲城小田良土地区画整理事業	東京都	組合	29.3	H25.9～
小山市思川西部土地区画整理事業	栃木県	準備委員会 組合	20.5	H25.3～H26.7 H26.7～
亀岡市亀岡駅北土地区画整理事業	京都府	準備委員会 組合	17.4	H24.10～H26.6 H26.7～
五霞町五霞インターチェンジ周辺地区 土地区画整理事業	茨城県	準備委員会 組合	37.1	H25.6～H26.12 H27.1～
茄子作南土地区画整理事業	大阪府	準備組合 組合	3.7	H27.4～H28.7 H28.8～
海老名市運動公園周辺地区 土地区画整理事業	神奈川県	準備会 組合	11.8	H25.5～H28.10 H28.11～

株式会社 日本エスコン

会社名 株式会社日本エスコン
設立年月日 平成 7 年 4 月 18 日
代表者 伊藤 貴俊
資本金 62 億 24 百万円（平成 29 年 12 月末）
売上高 447 億 24 百万円（連結決算 平成 29 年 12 月末）
従業員数 158 名（連結・平成 29 年 12 月末）
所在地 東京都千代田区神田駿河台四丁目 2 番 5 号
トライエッジ御茶ノ水 12F
事業内容 不動産販売事業、不動産賃貸事業
不動産企画仲介コンサル事業

■事業実績



住友商事株式会社

会社名 住友商事株式会社
設立年月日 1919 年 12 月 24 日
代表者 社長執行役員 CEO 兵頭 誠之
資本金 2,193 億円
収益 4兆8273 億円（平成 30 年 3 月期）
従業員数 5,261 人（2018 年 3 月 31 日現在）
73,016 人（連結ベース）
本社所在地 東京都中央区晴海 1 丁目 8 番 11 号
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY 棟
事業内容 金属事業部門、輸送機・建機事業部門
インフラ事業部門、メディア・ICT 事業部門
生活・不動産事業部門、資源・化学品事業部門



最後に、当該事業は地権者の皆さまをはじめ、関係各社さまと当チームの結束力・実行力が強い形で融合すれば、事業化は必ず実現できるものと確信しております。
皆さまにとって素晴らしい成果を残すべきその一翼を担えればと思います。