

第5回「彩都東部地区検討会」

日 時 平成24年7月25日（水）15:00～16:30
場 所 彩都（国際文化公園都市）建設推進協議会 大会議室

議 事 次 第

1. 立地ニーズ調査の状況報告
2. 東部地区土地利用方針の検討
3. 今後の検討スケジュール
4. その他

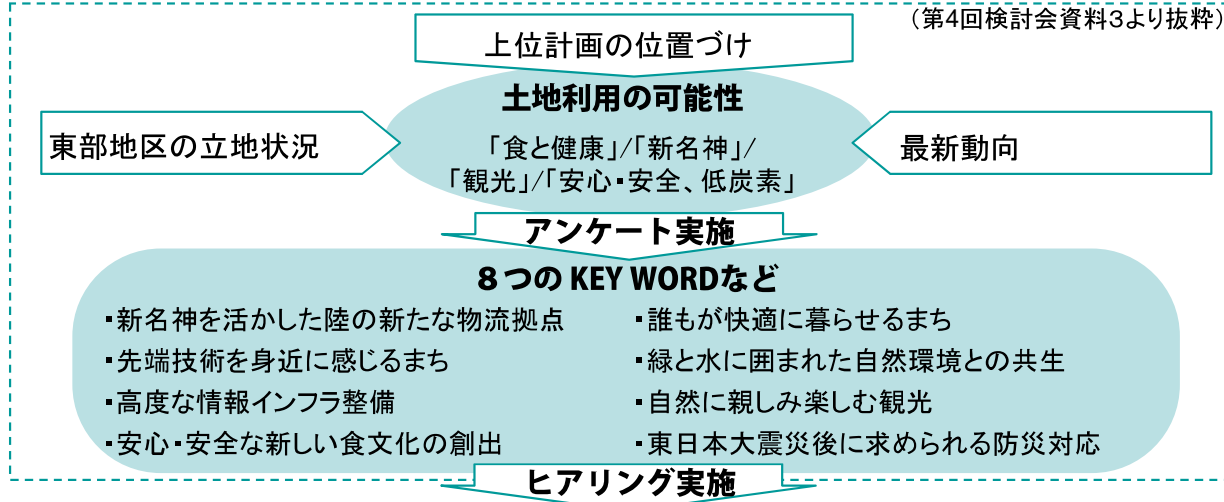
ヒアリング中間報告(0725)

		東部地区について		土地利用仮説等について	一般的立地条件や今後の動向等について	その他
		立地評価	土地利用等に対する留意事項			
健康食品	A社	<ul style="list-style-type: none"> 新名神高速道路のインターチェンジに近いことは、立地条件として評価できると思う。 立地するとすれば、既存事業所の統廃合拠点なのだろう。 相当まとまった土地が必要となる。5haでは足りないだろう。 緑地が団地で確保されていることが理想。敷地単位で25%緑地が求められるのは非常に厳しい条件である。 	<ul style="list-style-type: none"> 臭いや夜間のトラック騒音で苦情が出やすいので、住宅との離隔が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業との連携可能性について、自社で食材を生産することはない。安定供給が重要。地元JAとの提携も難しいと思う。 同業他社とのコラボレーションや集積メリット・効果は薄い。 ロジスティックスとのコラボレーション（共同配送）はある。 サプライチェーンでみたときに材料（包装材）メーカーの周辺立地は確認するが、食材生産から一貫通貫した事業展開は困難である。 工場見学は全工場で実施。地域によっては、社会科授業で利用されている。また、ガラス越しに見学できる施設もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地条件は次のとおり。 ① 雇用の容易さ： 大半はパート。4時間/セット×4セット=16時間稼働。200人/セット×4セット=800人の雇用が必要。地方では車通勤が基本のため駐車場スペース（400~500台）も必要。 ② トラック輸送の利便性： ICに近いことは有利な条件である。 ③ 消費地への至近性： 1番は関東、次に関西を重視する。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆インフラ <ul style="list-style-type: none"> 意外と水を使う。製品によるが200t/日~1000t/日程度を使用する。 井戸掘削が可能であることが望ましい。 ◆環境・防災 <ul style="list-style-type: none"> 積極的には行っておらず、関東の新工場で30kw程度の太陽光パネルを設置する程度である。 ゼロエミッションについては積極的である。
商業デベロッパー	B社	<ul style="list-style-type: none"> 商業は基本的には360°からのアクセス性を望むが、IC近接のメリットは大きい。 広域圏を対象（高速道路利用者の集客も見込む）とした大型SCならば立地可能性があると思う。 アウトレット等は商圏的には高速道路で1時間まで。亀岡方面にも大型SCはないので将来的には大きなマーケットとなる可能性はあると思う。 市内からのアクセスも重要となるため、都市とつなぐ交通インフラは合わせて検討して頂きたい。 まとまった土地の様なので、権利関係で揉める可能性が少ないのはよい。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の土地利用がある程度完成すれば可能性はある。 一定量の住宅が整備されることが望ましい。 道路と上下水のインフラ整備は必要。 造成については、先行投資をする場合もあるが田畑がほとんど。山間部の造成は前例がなく、単独取り組みは困難。他の企業等と組めるとよい。 造成前に進出の意思決定をするためには、周辺開発の何かしらの担保が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> IC完成に伴い地産地消型の場を成り立たせることは可能だと思う。 健康がテーマもあり得る。 関東方面で類似する立地条件の開発中案件あり。 病院やデーサービスとの連携は十分あり得る。 自社の新規倉庫を立地させることはない。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールについては、主に従業員のためにはあったほうがよいが必須ではない。むしろ路線バスの時間を営業時間に合わせて走らせてもらえるか等の調整が重要。 雇用人数としては、1店舗で数千人レベルを想定。超大規模となると5千~6千人の雇用が発生。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆環境・防災 <ul style="list-style-type: none"> まち全体としての環境への取組みについて大方針のようなものが定まっていると、それに合わせる形で検討しやすい。 防災面については、地域の防災拠点としての役割を打ち出している。新名神に近いのは強みとなる。
物流	C社	<ul style="list-style-type: none"> 震災後、BCPの観点から、津波リスクのある港湾地区だけでよいのかと言う意見がお客様からも出ており、内陸の土地を情報収集中である。利便性とコストとの見合いだが、新名神の利便性が高い東部地区は期待できる。 社としては、港湾と内陸の拠点は性格づけを分けて捉えている。港湾は輸出入対応、内陸は配送センターやトランクルーム、書籍保管などを考えている。 港湾地区での配送センターの操業には臨港地区の制約が厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ただし配送センターの立地にあたっては、24時間トラックが出入りするため、周辺環境に留意が必要である。住宅地との隣接は好ましくはない。 配送センターの場合、必要な土地は5~6千坪を想定する。1辺100m以上の整形土地が理想的である。容積率200%で床面積1万坪程度の建屋となる。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 授業員の人材確保や通勤環境も重要な要素である。配送センターの場合、数百人のパートが従業する。これに対応できるだけの条件が必要である。 ストックの重要性が高まっている。これまでは極限まで在庫を抑えてきたが、震災後、製造業を中心に在庫に対する考え方が変化している。これまでの大規模拠点集約型から、分散複数拠点化の傾向へとシフトし始めている。 	—

	東部地区について		土地利用仮説等について	一般的立地条件や今後の動向等について	その他	
	立地評価	土地利用等に対する留意事項				
物流	D社	<ul style="list-style-type: none"> 物流については好立地であり、取り組みたいエリアである。 現在、関西圏では大和川以北、尼崎以東エリアで物件を検討しているところで、新名神 I C の至近にある彩都は着目している案件である。 関西圏で 1 万～1.5 万坪程度の床を求める企業はかなりあると思う。 	<ul style="list-style-type: none"> 新名神 I C もさることながら、名神茨木 I C の方が興味深いとも感じている。ただ、東部地区から茨木 I C へのアクセスが弱いようにも見える。40ft トラックがくねくね道を通行することは厳しい。10 m 以上の幅員が必要である。トラックは意外と下道を通るケースが多い。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 今後、物流施設に注力していく。 東日本大震災の際、関東一極集中の物流倉庫が機能麻痺に陥った。分散の必要性を感じている。 その際、津波リスクのある湾岸部ではなく内陸部に着目している。 土地を購入して 2～3 年で竣工させるケースが多い。着工まで 5 年となるとなかなか難しい。 	—
	E社	<ul style="list-style-type: none"> I C に至近であり評価は極めて高い。 また、高速道路網に加えて、京阪神の消費地に均等に近い茨木市の立地を極めて高く評価している。 	<ul style="list-style-type: none"> 物流倉庫であるものの 24 時間トラックが出入りする訳ではなく、夜間のトラック騒音で周辺住民から苦情が出ることはないと思う。 出入り時間は 9 時～17 時が基本である。懸念するのは事故の発生である。ライト点灯走行を奨励したり警備員を配置したりするが、それでも学校の側や病院の側（救急車との事故）は気にかけている。 	<ul style="list-style-type: none"> 消費地に近いので、食やライフサイエンス関連の品目を取り扱うことができると思う。その意味で提示されている土地利用仮説等は外れていないと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> 統計データでは貨物量は年々減少し、パイを奪い合っているが、トラック物流は今後も減少しないとみている。従って I C の至近性を評価する考え方は変わらない。 東日本大震災後、ストックの重要性が高まっている。効率を追求した一極集中のストックではなく、分散配置を検討し始めている。サプライチェーンの維持が重要。 倉庫業として余裕代をいかに確保するかが今後の検討事項である。 倉庫を作って商品を保管・管理するところまで付加価値をつけて手掛けている。 	—
	F社	<ul style="list-style-type: none"> 近畿 2 府 4 県をカバーしているので、新名神 I C の至近性は評価できるが、自社進出は考え難い。 薄利多売で操業しているため、余分なコストはかけられない。土地・建物を自社化することはリスクが大きすぎる。 倉庫会社が建物を建設し、そこを借りて営業するスタイル（大手物流会社からの委託業務）であれば可能性はあるかもしれない。 	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積 1000 坪、2 階建てで計 2000 坪程度の建物ボリュームが必要である。 働き手が近隣に居る必要がある。自転車やバイクで 10 分～15 分の距離感。自動車通勤となる駐車場を確保しなければならない。最寄駅から送迎バスはコスト的に厳しい。 常時約 30 名のパートが勤務している。2 交代制をとっている。 冬場が繁忙期である。パート急募にも対応できる周辺人口が必要である。 	—
製造業	G社	<ul style="list-style-type: none"> I C の至近性を評価して進出を検討するとすれば、既存施設の統廃合移転（研究所など）になると思う。 	<ul style="list-style-type: none"> 極端に言えば、丸の内のような街独特の風が東部地区にも欲しいと思う。歩くだけで気分が高揚するような街、これが街の価値であり、ステータスだと思う。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 女性従業員が多いので、社内設備（パウダールーム、レストラン、ベーカリー、保育園など）を相当充実させる必要があると思う。 駐車場を確保できないなど自動車通勤できない場合は、公共交通機関による乗換回数が何回かなどが重要となる。東部地区では駐車場を確保できるとすれば問題はないかもしれない。 開発現場と製造現場に近い方が良い。 	—

土地利用方針の検討（案）

（第4回検討会資料3より抜粋）



アンケートおよびヒアリング結果の考察

●アンケート調査の結果より

- ・東部地区が新規立地検討の可能性があるとした業種は物流、食品・商業、健康食品、製造業であった。
- ・その中で立地のメリットとして挙げられていた項目は、インターチェンジとの近接性、市場・取引先との近接性、従業員の通勤・生活環境が多かった。
- ・土地利用の仮説については、「食と健康」のまちづくり、「新名神」を活かしたまちづくりに最も関心が寄せられた。

●ヒアリング中間結果より

- ・**物流・産業系**については、新名神による足回りの良さが評価され、1社当たり数ha規模の**企業進出が期待**できる。**新名神高速道路とのアクセス性**に加えて、**既成市街地や茨木IC方面とのアクセス性確保**など、総合的な交通インフラの整備が重要と考えられる。
- ・従業員の生活利便性や住環境確保のためにも、東部地区内に**生活・住宅系用途は必要**である。
- ・ただし、**住宅系と物流・産業系の土地利用は切り離すなどの配慮が必要**である。

周辺環境を活かした土地利用の考察

●インターチェンジの近接性を活かした土地利用

- ・新名神にできる(仮称)茨木北インターチェンジから近く、周辺幹線道路にも隣接する北側エリアは物流・産業系の立地に適している。

●椿山および安威川ダム周辺の自然の活用

- ・椿山や安威川ダムの計画などの自然をうまく活用した機能配置が考えられる。

●都市軸

- ・西部地区、中部地区から続くモノレール等の交通インフラについては引き続き検討する。
- ・東部地区内で考えると北のインターチェンジおよび南の中心市街地との動線をつなぐ南北方向の軸線が骨格を形成すると考えられる。

●南側周辺地域との関係性

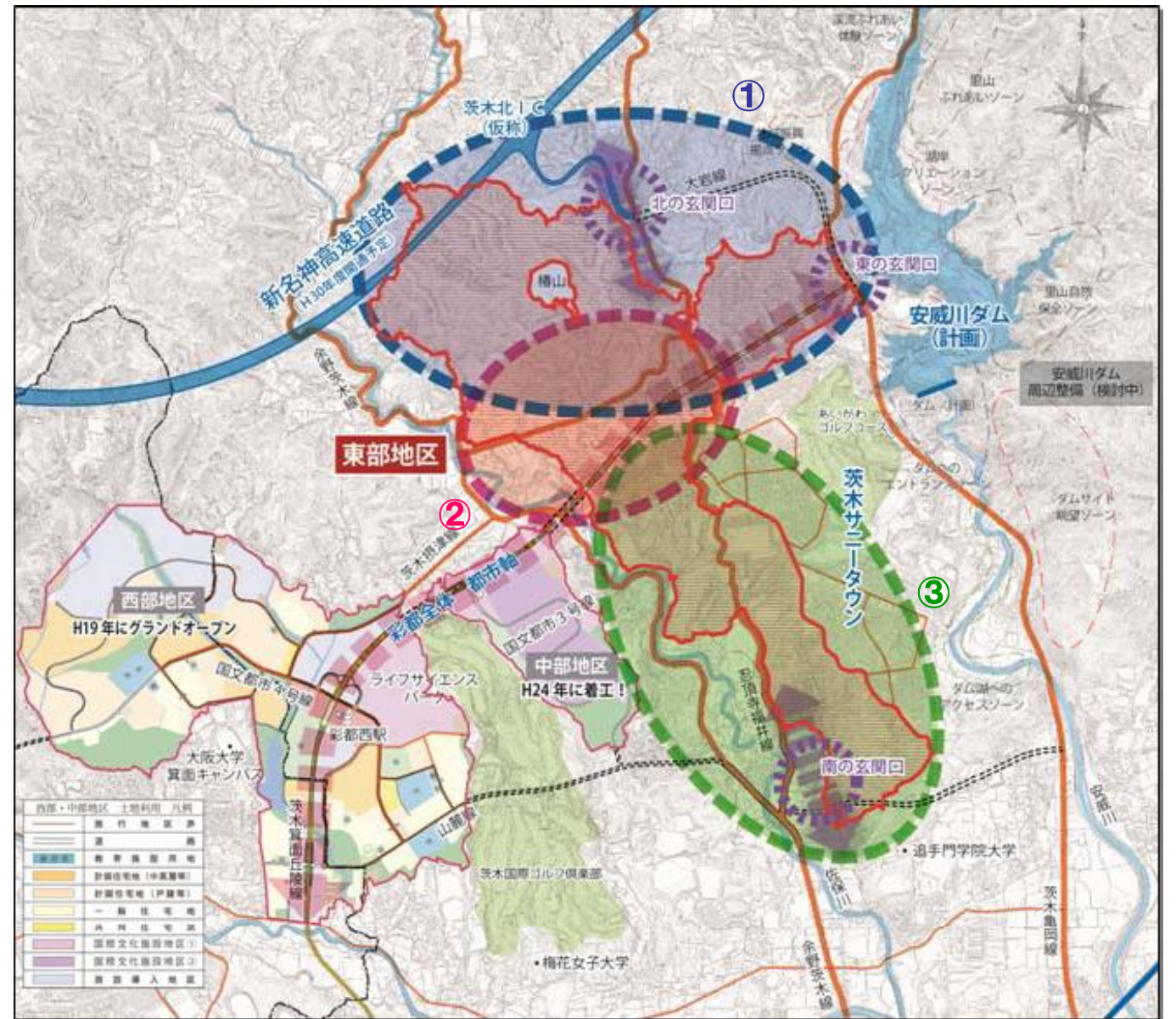
- ・茨木サニータウンや既存教育施設の立地を考慮し、南側へ住宅施設や生活利便施設を配置することが望ましいと考える。

ゾーニングの考え方

- インターチェンジに引接する北部を物流・産業施設を集約し、茨木サニータウン等が隣接する南部に住居関連施設を配置する。
- 2大土地利用となる物流・産業ゾーンおよび住居関連ゾーンはある程度の切り離しが求められるため、間に緩衝帯としてアンケートでも関心の多かった「食と健康」をテーマにした賑わいを生み出すエリアを設けることとする。
- 東部地区の骨格の一つとして、北部のインターチェンジ付近の玄関口および南部の山麓線と余野茨木線の交わる玄関口を結ぶ南北方向の軸線の基盤整備を検討していく。

ゾーニング（案）

- ① 新名神を活かした物流・産業拠点および自然体感できるゾーン
- ② 食と健康をテーマに地区全体の賑わいや交流を生み出すゾーン
- ③ 住居を中心として暮らしを豊かにする生活文化機能を取り入れるゾーン



「彩都(国際文化公園都市)」
東部地区

Concept案

『自然と共に時代のニーズに応じた
ライフスタイルを実現できるまち』

— 都市機能の“KEYWORD” —

新名神	新名神を活かした陸の新たな物流拠点
研究	先進技術を身近に感じるまち
情報	高度な情報インフラ整備
食	安心安全な新しい食文化の創出
暮らし	誰もが快適に暮らせるまち
環境	緑と水に囲まれた自然環境との共生
観光	自然に親しみ楽しむ観光
防災	東日本大震災を受けて求められる防災対応

●都市機能の“KEY WORD”をもとに考えられる“実現イメージ”を8例 次項より整理する

- 1 食 暮らし 新名神
“彩都マルシェ”産地直送の食材による豊かな食生活
—まちに市場がある暮らし—
- 2 研究 観光 食 環境
“体感テーマパーク”ライフサイエンスの先端技術を体感
—先進技術を身近に感じるまち/美容ツーリズムのメッカ—
- 3 新名神 防災 情報
新時代のワンストップ物流・保管サービス拠点
—ハイレベルなグリーンロジティクス確立—
- 4 環境 防災 新名神
CO2フリーの自立型エネルギーの確立
—自然エネルギーやバイオマスエネルギーの活用—
- 5 暮らし 観光 環境 食
都心近郊で自然に囲まれたロハスの実現
—都会から1時間で古き良き日本の暮らしを体感できるまち—
- 6 情報 暮らし 食
自由なライフスタイルが実現できるまち
—高度情報インフラの完備—
- 7 暮らし 環境 新名神
多世代が共に楽しみ交流、憩いの場となる環境づくり
—子どものふるさとになる高齢者にやさしいまち—
- 8 研究 防災 環境
彩都ライフサイエンスパークを支える活動交流拠点
—共同研修・研究施設、貸研究室、専門書図書館、高機能PC整備等—

彩都東部地区検討スケジュール案（修正後）

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 関連計画、社会経済情勢													
現行計画の整理	←→												
社会経済情勢の変化	←→												
周辺公共施設整備計画等	←→												
2. 立地ニーズ調査企画・実施													
立地ニーズ調査	仮説・調査先・方法・項目(案) 仮説ブラッシュアップのための意見聴取	左記事項の成案化、アンケート発送準備		ヒアリング先選定	2次ヒアリング	適宜 情報提供	2次分析・取纏め		必要に応じたフォローアップヒアリング				
事業協力者検討・意向把握 (UR都市機構)				資料準備	ヒアリング				必要に応じたフォローアップヒアリング				
効果影響把握				1次分析・取纏め		反映							
周辺環境への影響						反映							
3. まちづくり検討													
まちづくりのコンセプト		コンセプト案											
土地利用方針		土地利用の可能性 (メニュー及び概略 配置案)											
事業手法等				進め方の検討									
関連公共・公益施設概略検討													
都市計画方向性													
4. 各種会議													
彩都東部地区検討会 (⑥以降は仮設定日)	②21	③27		④29	⑤25		⑥24	⑦21		⑧21		⑨22	
彩都東部地区 ワーキング <small>(右記8回以外に必要 に応じ適宜開催)</small>	①15	②16		③22	④17		⑤10	⑥15		⑦10		⑧12	
有識者への意見聴取		○			○			○		○			
5. とりまとめ									◎中間とりまとめ				全体とりまとめ
地権者説明 (UR都市機構)	★説明会	○東部だより (検討会報告)	○東部だより		○東部だより	○東部だより		○東部だより	○東部だより	○東部だより		説明会★ 東部だより○	

アウトプットのイメージ

- まちづくりコンセプト
- 土地利用ゾーニング
- 事業化区域のユニット化 (事業単位) 見直し
- 必要なインフラ (エイト内、エイト間連絡)
- 段階的整備の必要性
- 今後の進め方

中間取り纏め

素案

基本構想案