

## 第 2 回東大阪市住工共生まちづくり検討委員会 議事要旨

日 時	平成 2 4 年 7 月 1 3 日 ( 金 ) 1 4 : 0 0 ~ 1 6 : 0 0
場 所	東大阪市役所 2 2 階会議室
出席者	( 東大阪市住工共生まちづくり検討委員会委員 ) 赤木委員、石本委員、酒井委員、榊原委員、坂元委員、津田委員、濱田委員、林委員、藤塚委員、舟橋委員、松浦委員、藪委員、山本委員
	( 住工共生のまちづくり施策検討・推進委員会ワーキング部会員 ) 政策調整室 川東室長、企画室 中野次長、市民教働室 三崎次長、地域コミュニティ支援室 尾上次長、経済部 米谷次長、モノづくり支援室 鶴山室長、公害対策課 田川課長、大平総括主幹、建設企画総務室 毛登山次長、都市づくり課 藤埜課長、みどり対策課 木邨課長、建築審査課 立神課長、開発指導課 須田課長
	(事務局) モノづくり支援室 巽次長、本田主査、浦塘主査
案 件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 . ( 仮称 ) 東大阪市住工共生まちづくり条例骨子要旨について</li> <li>2 . ( 仮称 ) 東大阪市住工共生まちづくり条例 ( 素案 ) 修正について</li> <li>3 . アンケート調査について</li> <li>4 . 地域懇談会の開催について</li> <li>5 . 現地視察及び企業訪問等について</li> <li>6 . その他</li> </ol>
議事要旨	<p>進行役：ワーキング部会長 ( 経済部次長 ) 開会</p> <p>以下、委員からいただいたご意見 工業地域への新規住宅立地の抑制策について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一線画してこの地域が工業地域と準工業地域と分けることができるのか。例えば道路の境界で区切らないと、隣が違うだけでこれができるか、かなり力強い施策をするには境界の区分の仕方を明快にしないと社会的な合意は得られない。</li> <li>・モノづくり推進地域の名称は、全市の方がいいと思う。</li> <li>・住宅と工業が隣接する地域に限定した話ではなく、東大阪市全体が取り組むテーマであり、モノづくり共存を全体として取り組まないといけない。</li> <li>・高井田地域の更地をどう判断するのか。条例を決める時点で、再調査するべきで、今の 7 0 % はいつの時点なのか明確にするべきである。</li> <li>・住宅を建てる場合には緩衝緑地を設けるとか、付加的な要素を付け加える話と思う。</li> <li>・既得権と言わないとしても、住み替えや相続、敷地の権利を転売した場合、どういうことになるのか。</li> <li>・条例をつくることは大事だが、ある現状を把握してから細かい部分も検討</li> </ul>

していったほうが良いと思う。

- ・音や振動を出すから工場はダメじゃなく、市が指導するべきである。立地だけで規制するのは難しい。
- ・工業・準工業地域は当事者のトラブルにならないように公害監視、建築基準のパトロールをしっかりとっていく。
- ・住宅開発の抑制とか住宅開発の適正なあり方であればいいが、規制を全面的に出すのは避けたいと思う。
- ・条例案の第6条に「開発を慎め」と書いてある、第3章に書いてあることとセットで住宅開発を抑制しようとする話だと思う。条例に盛るということは強い意思表示である。
- ・公法たる都市計画法や建築基準法に前置して、この条例をクリアしないと受け付けないという東大阪市全体の仕組みを作るのかどうか。
- ・開発行為は説明会までになれば止まらない。マンションでもいきなり説明会がきてしまう。日照権などといっても、法律の規制は守っていますと言われるればそれまでだ。何も変えることはできない。
- ・ワンルームタイプのマンションは人口は増えるが子供は増えない。
- ・エリアごとの特徴を捉まえて、判断できるような仕組みが必要。
- ・地域の声を聴いていたら住宅が建つ。例えば住宅が建って子どもの同級生も増える、それでいいように思うが本当にそれでいいのか、それはまずいのでこうやって集まっているのだろう。地域の声を聴く必要はあるが注意が必要。
- ・総合計画において人口計画はどうなっているか。今後の人口計画のなかで住宅開発は密接に関係している。
- ・条例で住宅抑制をする。市の政策全体の整合性を整理すべき。
- ・尼崎市では工業専用の埋立地をつくり、固定資産税の優遇やさらなる優遇をやっていて昨年も8社くらい誘致している。
- ・住工乱立自体黙認されている。金融機関の者としては、融資の申込をされたらこのままではお金を貸してしまう。ある程度、規制を設け、それを明確にする。例えば重要事項説明書の「その他の法令に関すること」というところにきちっと明記する。
- ・規制をきつくすると地価が下がるというデメリットがあるというが、大阪では工業地域のほうが地価は高くなる。
- ・円高、海外拠点化、中国では人件費高騰によりさらに奥地へとすすんでいく。こんなときにゆるやかにやっている状況ではない。早く強制的にすべき。
- ・あと2 - 3年で20%ぐらいの事業所数が減る可能性がある。実際、物の流れ、金の流れは変わっている。もうゆるやかにする状態ではない。
- ・行政がきちっと用途区分をする。全員が賛成するとはいえないが、将来のことを考えたら早く強制的に手をうつべき。不平不満はあっても少ないと思う。
- ・住宅のコストに関しては地域の中で、税ではないが別立てで徴収できるような仕組みを入れることはできないのか。
- ・名前を公表することでどれだけインパクトがあるかなかなか判断できないので、もしも不十分な場合のことを考えれば他に何か手立てを考えた方がよい。
- ・宅地、住宅を開発してその後販売する時、その買われる方への説明責任を果たすことが条件ということを加えたらどうか。
- ・境界から4メートル取ったらいいかという風になると、よくない場合もあるだろう。地域によったらそこは柔軟に対応できるような条例がいいのでは。

- ・東京ではよく見かける営業時間や事業内容を示した看板を東大阪ではあまり見たことがないので、ああいうものをきっちりと出されればいいのでは。
- ・月曜日から金曜日まで来て自分の住むべきところがどういう状態か分かった上で買うのが本当なのに、買ってから大騒ぎをする消費者が多いのにはちょっと腹立たしさを感じるのと、不動産関係と金融関係には苛立ちを感じる。
- ・住宅開発の際、逆に工場に対して説明するというのには必要はないでしょうか。
- ・例えばここのエリアで家を買う人は必ずその協議会に参加しなければいけない。いわゆる話し合いのテーブルに着いてもらい、業者はきっちりと説明し、ここの家を買うと思ったら寄って話し合いに入会してもらわないといけない。というように条例で決めてしまう。このスキームは転売にも活用できる。工場主も同じで替わる場合は引き継ぐ責任があってその協議会で話し合う。

#### 住工混在地域における住工共生に向けた支援策について

- ・既存と新規を分けて考える必要がある。新規に開発する場合、住宅側が緩衝緑地帯などをつくるのか、その費用の20%程度支援する。
- ・既存の部分について改善してくことを求めないと今のまま放置すると悪くなる一方と思う。
- ・条例の中にこれからつくられていく対策と既存のものをどうするのか考えてもらいたい。
- ・この条例は、工場をしめ出すか、住宅をつくりにくくするかしか見えてこない。呼ぶ込むためには、補助金やお金の優遇が必要ではないか。
- ・吹田市で開発の際に早い段階から公表する仕組みを持っている。周辺の人に看板などで周知せよとしている、計画段階で計画変更可能な段階で公表している。
- ・緩衝地帯のこと、距離、植栽、防音サッシとかもよいだらう。ただ行き過ぎると買い手がつかない、恐れている未利用の状態になる。
- ・総合設計の運用を柔軟にすることはできないか。容積率を緩和するとか、単に規制だけではうまくいかないだろう。
- ・東大阪市もはっきりと考え方、方針を打ち出すべき。
- ・イレギュラーではあるが収用法を適用する。不動産取得税をある程度免除するとかはある。
- ・住居系にある工場の移転の支援があればありがたい。
- ・建蔽率をプラスできる制度があればありがたい。
- ・協議会の運営のところというのは、手厚く何か考えた方がいいと思う。
- ・既存不適格という表現は変える方がいいのでは。

#### 各章ごとに対する意見

##### 【第1章】

- ・開発者の責務「慎むように努めるものとする」が独特な言い回し。「慎む」とは言い切れない。「禁ずる」とは書けない。役所言葉で逃げを打っているということだが、市の意思としてどこまでかけるか、議論の対象だろう。
- ・関係法令を遵守できるような環境を整えていかないといけないのか整備しないといけないのかわからないが、市の役割として書いておくべき。

- ・モノづくり中小企業という表現について、かっこして書くべき。

#### 【第2章】

- ・大きな土地が空いたら集団で移転するための移植コーディネーターというのがある。移転のコーディネーターを市が直接か第三者機関かであればいい。
- ・移植コーディネーターというのがある。移転のコーディネーターを市が直接か、第三者機関かであればいい。
- ・防音、遮光対策について、助成してほしい。
- ・工場が（対策を）やっている、市もしているということが見えることが大事。

#### 【第3章】

- ・準工業地域などに住宅開発をすればコストがかかるようにすれば、住宅開発も減るのでは。特に大型開発は減るのではないか。

#### 【第4章】

- ・（コミュニティを図ることで）子どもが好感を持ってもらったら親御さんにもいい影響を与える。
- ・モデル地区などを市が決めてそこについてどうしていくか検討するならわかりやすい。
- ・「ただし書き許可」について、中途半端にするのではなく、こういう事業所については助成して移転をしてもらうなど、はっきり考え方を示すべき。商店街の維持などで問題が生じるなら、それは個別案件として解決すればよい。

#### アンケート調査について

- ・問22の選択肢4のルールだけを決めても出来ない話だから、どういうルールをつくったらいいか聞かないと意味がない。
- ・問9、10等で周辺環境について「工場」とあるが事業所は含まないのか。
- ・問3で「学生」という選択肢があるが学生には答えにくいものが多い。
- ・用途地域は商業地域も加え、住居地域については
- ・鑑文に、調査対象を住工混在問題がおこっているであろう地域に限定抽出した上でやっていることを明記すべき。
- ・問4の選択肢に平成もあった方がよいのでは。
- ・問10で選択肢に「住宅が減ってきた」がない。
- ・アンケートについては全市域対象でやるべき。
- ・問12の1と2が問13へ行っているが、3は聞きっぱなしでいいのか。
- ・問16でシングルアンサーは難しいのでは。

#### 地域懇談会のテーマについて

- ・PRの仕方を考えたほうがいい。

#### その他

- ・地域区分して取り組むことについて、最終が住宅抑制だけになっている。準工業地域で推進地域ではないところなどはどうするのか。他の地域のことがわからない。

(進行役)

本日のご意見を検討の参考にさせていただく。これにて終了。

以上