

第 2 回東大阪市住工共生まちづくり検討委員会特別委員会 議事要旨

日 時	平成 2 4 年 8 月 3 0 日 (木) 1 0 : 0 0 ~ 1 2 : 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) 濱田委員、舟橋委員
	(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 吉田主査(中野次長の代理)、固定資産税課 山西課長、市民協働室 三崎次長、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"> 1 . アンケート調査結果について (中間報告) 2 . 地域懇談会実施結果について (中間報告) 3 . 現地視察実施結果について 4 . モノづくり推進地域における住宅開発の抑制策について 5 . 住工共生まちづくりに関する施策 (支援策・優遇策) について 6 . その他
議事要旨	<p>進行役：ワーキング部会長 (経済部次長) 開会</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 . アンケート調査結果について (中間報告) (事務局) 資料 1 の説明 2 . 地域懇談会実施結果について (中間報告) (事務局) 資料 2 の説明 3 . 現地視察実施結果について (事務局) 資料 3 の説明 4 . モノづくり推進地域における住宅開発の抑制策について (事務局) 資料 4 の説明 <p>以下、委員からいただいたご意見 <u>モノづくり推進地域内で住宅開発をする場合にその土地の土壤汚染に関する情報を全て入居者へ説明するという内容について</u> ・調査しなければ開示しなくてもいいのか。</p>

・義務付けの仕方は重要事項説明書に位置づけるのか。

都市計画法第33条第4項の建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めるという内容について

・そもそも良好な住宅等の環境を形成するために想定されているのはお屋敷街を守るためのもので、ここでいうモノづくり推進地区が良好な住宅を形成する地域と言えるかどうか。地区計画でもできる内容なので、その理屈付けが通るかどうか。

・工業地域で住宅を建てるにはこの様な住居でなければ良好な住宅の形成とならないと読み替えている。それは法の趣旨とちがうかもしれないが、いいと思う。開発の規模については、法では500㎡以上が対象となるが、対象敷地を分割するなど、開発逃れが出てくるので、規模を定めず全てを対象とする等、覚悟を持てば市の決断として出来なくはない。

・ある市で全市準防火地域に指定したところがあるが、住宅を建設するのにお金がかかるようになり、安い住宅を買う人は指定のないところで買うようになり、市場原理が働いてダイナミックに影響していく。シミュレーションをして不動産屋がどう動くか、金融機関がどうするか、予期せぬことが起こらぬように、事前検討をし、こういう恐れがあるということ把握しておいたほうがいい。

条例素案15条におけるモノづくり推進地域内で原則として住宅等を目的とする事業は行わないものとし、市長が別に定める措置を講じた場合はこの限りでないという内容について

・原則として行わないものとするとはっきりしたのはいい。それでも行う場合の罰則とかはあるのか。

・工場に併設される住宅等を除くのはなぜか。

・下が工場で上が住宅ならわかりやすいが、隣の敷地だとどうか。また、初めは併設していてもすぐに売り飛ばしたりすることもありうる。

・目指すものを徹底しないといけない。あるところでは住宅は建てれずに、あるところでは一定配慮していき、あるところではもっと配慮していくというような分け方があるものと思われる。

・整合性を持ったものにしないといけない。

・2つ目と3つ目でだいたい抑制できる。市場原理や財産権とかとの関係を明らかにしないといけないが。

建築協定制度を活用して用途を規程する締結を行うという内容について

・建築協定を結ぶときに、意思統一が出来るのかが問題。通常は既に限られた条件の中でやっていくが、それでも合意されずに歯抜けになる場合がある。パチンコ店は建設できないというような場合は合意されやすいが、どのようなイメージになるのか。

・廃業を予定していて売り飛ばしたいなと考えている企業はネックとなる。

・建築協定ではなく、住工共生まちづくり協定を工場で締結していくことはできそうな話である。

地区計画によって永続的工場地とするという内容について

・他市でもこういう制度はいいねとなるのだが、住民の動きを待っている市が多い。それは市民によっぼどのリーダーシップがないと無理だと思う。市の担当者は土日もなく走り回ってようやく1つ2つ出来てくる状況である。専任の担当者を付けて、攻めていく方がいいと思う。

・地域がつくることだが、行政が働きかけていかないとまとまらない。

大規模開発事業構想届出書をつくり、開発事業者は事前に標識を設置して住民からの求めがあった場合には事業内容の説明を課すという内容について

・条例素案19条で既にビルトインされているとも言えるが、協議をいつから始めるかなどが決められていない。かなり早い段階で出させないといけませんが、通常は土地の売買は秘密裏に進む。しかし開発業者はだいたい住宅建設とかで交渉用の削り代を持っているが、これ以上は譲れないという採算ラインがある。パチンコ屋をスーパーにするなど、変更の余地がある段階でやらないと効果は薄い。

モノづくり推進地区内で住宅建設をする開発業者等が、融資を受ける事業計画書に条例による住宅建設の制限があることを明記するという内容について、
良好な都市環境を保全・創出していくために緑化地域を指定するという内容について

・施策2と似ていて、良好な都市環境と言えるのか。しかし、「創出するため」という文言からこれかやっていくと読めそうだ。

・敷地外でも工場がやっていく助成にしていけば。

特別用途地区を適用して住宅等の制限施設の建築を禁止するという内容について

・できればいいが、かなり規制の強い手法になる。住宅以外の制限施設で想定しているものはどのようなものか。

・既存不適格が出るのは市が覚悟するかどうかの問題。

・市が全面に出てやっていくもので駐車場整備地区や文教地区などがある。エリアを決めていくことと、補填策を用意していくことが必要。

・元々は市長の強い意志で進めようとしているので、何の痛みもなしにはならない。市がそのようなまちを目指しているので、何かの形で税を投入してやっていかないと。

・この条例で、住宅建設をやめるところ、緩やかに解消を図るところ、緑地や緩衝帯でもっと緩やかに解消を図るところなどが考えられる。適用する地区を考えて、こういう地区にはこういうものにするというストーリーを考えることが必要。住宅は駅に近いとか大規模ショッピングセンターが近いなどで売りやすくなり、住宅や不動産市場にも影響していく。そのような誘導を考えていくことはでき、また、戸建はミニ開発で抑制していけばいいのではないか。

5. 住工共生まちづくりに関する施策（支援策・優遇策）について （事務局）資料5の説明

以下、委員からいただいたご意見

・産業技術支援センターで行っている子供向けのモノづくり体験教室を活発にしていけばいいのではないかと思う。

・近畿大学とか都市計画や建築学科もあるので、こういうことに取り組んでくれないものか。大学も地域社会への貢献を考えている。地元の大学はある意味資源であるので、一緒にやらないかと働きかけていけばどうか。

・日本計画行政学会という研究グループがあり、この取組に関心を持っている。大学の研究会に働きかけるのもいいかなと思う。

・住商工の混在をどうするかは何十年も前からレポートが出ている。今まで分

離するという考えだったが、臭いや音もなく調和できる工場もあって調和できるようになってきているが、被害が出ているものをどうしていくかということがテーマだと思う。

(進行役)

本日のご意見を検討の参考にさせていただく。また、ご欠席の委員には内容をお伝えし、ご意見を伺っていく。これにて終了。

以上