

内容	抑制策 補足事項	期待されるメリット	デメリットなど
<p>1 条例第7条(住宅家主、住宅販売者の責務)に、「モノづくり推進地区において住宅開発し販売する場合、その土地における土壌汚染に関する情報を全て入居者へ説明しなければならない(情報開示しなければならない)」という条項を入れる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法律・大阪府条例により、有害物質使用工場については、事業者が土壌汚染調査の義務があり、公害対策課に報告の届出がなされる。 ・なお、有害物質を使用していない場合であっても、敷地面積が3,000㎡以上の場合は調査義務が生じる。 ・土地の売買にあたっては、買い手側が住宅として販売する際に、土壌汚染にかかる調査を売主に求める場合があり、法や府条例に基づかない案件であっても、売主は、自主調査として実施するケースが多いと思われる。この場合、公害対策課へ届出することもある。 ・今回の提案は調査を義務付けるものではなく、法令に基づく調査や自主調査した結果の説明を義務付けるものであるため、大きな費用負担は生じないものとする。 ・モノづくり推進地区とするのは、住居系や商業系地域に比べ土壌汚染の可能性が高いと考えられるからである。 ・本件を条文に入れる場合、自主調査をしたのかどうかを把握するとともに、入居者に説明したのかどうかをチェックする仕組みが必要。 	<p>土壌汚染に関する情報提供を義務付けることで住宅開発の抑制につながる。(法令の調査義務発生条件に該当すれば調査は義務であるが、該当しなければ条例で調査を義務付けることは困難。)</p>	<p>土地所有者にとっては住宅への転用がしにくくなる。</p>
<p>2 都市計画法第33条第4項「地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。」を適用する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・この手法は、「良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合において…」という趣旨で制定していくもので、工業系地域の用途地域の趣旨とは異なる住居を建てるにはこの様な住居(最低敷地面積がそれなりの住宅)でなければ良好な住宅の形成とはならないとの考え。 ・このような手法は、特定の地権者の財産権を一方向的に制約することとなるため、条文に支援策・優遇策と併記すべき。 ・対象となる敷地面積は都市計画法の開発行為との関係で、500㎡が下限面積となる。一方、分割可能な最低敷地面積は上限200㎡(特例あり)となっているが、全国的には、150㎡が最もきつい最低敷地面積となっている。→面積規定については、なお検討が必要。 ・モノづくり推進地域すべてに本件を適用するのではなく、モノづくり推進地域のうち、一定の要件が整っている地域のみ適用すべきである。本件適用地域については、条文では、例えば「モノづくり推進地域のうち市長が定める地域」とし、条例制定後に、本条例で設置予定の審議会にて、本件を適用しようとする候補地域について審議し、地域指定を行っていくことが望ましい。(適用される地域については公告・告示が必要。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・例えば条例にて、モノづくり推進地域の500㎡以上の土地で、販売目的の住宅の開発については、最低敷地の制限を設けることにより、ミニ開発による分譲住宅立地の抑制につながる。 ・(結果的に)売却時の資産価値が下がることにより、移転抑制が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・最低敷地規模規制が財産権の制約となるため、区域、目的、予定建築物の用途を限る必要がある。 ・マンション開発や開発逃れの住宅販売などについては、別途対策(紛争予防調整条項や開発抑制条項)が必要である。 ・土地所有者にとっては住宅への転用がしにくくなる。
<p>3 条例素案の第15条「モノづくり推進地域内は、主としてものづくり工業の利便を増進するために定められた地域であるため、原則として住宅等(工場に併設される住宅等を除く)を目的とする事業は行わないものとする。ただし、その計画が市長が別に定める措置を講じられた場合はこの限りでない。」として、現行の開発指導要綱第15条の内容に沿った条文を盛り込む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・モノづくり推進地域内に住宅を建設する行為すべてを対象とすると運用しやすいものの、居住者に変更が無い建替えをはじめ、本規程の適用を除外する一定の基準を設けることも検討していく必要がある。 ・「別に定める措置」として、緩衝地帯や住居の環境を害するおそれがない措置を総合的に講じることを求める。 ・尼崎市では「住環境整備条例」の第16条で、「開発事業を行おうとする者は、当該開発事業の内容及び規模に応じ、規則で定める基準に従い、次の各号に掲げる施設(以下「公共施設等」という。)の整備を行わなければならない。」とし、「(3) 緑地」を規定し、これを受け、住環境整備条例施行規則別表第3で「工業地域内又は…」において住宅を建築する事業(建替えを目的とするもの及び市長が別に定める基準に適合するものを除く。)を行おうとする者は、当該住宅の敷地の境界に沿ってその外側に幅員が6メートル以上で、かつ、面積が当該開発事業の事業施行地積に100分の25を乗じて得た面積以上の用地を確保し、別に定める技術基準に従い緩衝帯としての緑地として整備すること。」といった規定がある。 	<p>開発業者にとってはコストアップとなり、住宅開発の抑制につながる。</p>	<p>土地所有者にとっては住宅への転用がしにくくなる。</p>

* これらについては、モノづくり推進地域内における(一定の敷地面積以上について)土地利用方向に結果的に制約を設けることとなるため、別途、当該流動性を喪失したものに見合うような支援策・優遇策を講じる必要がある

* 支援策・優遇策について、外部から誘致する場合は税の減免等の方策はありうると思うが、既存のものにも適用することは、公平性の観点から、また、減免等を講じることによるマイナスの波及効果が懸念され、補助金などの形で交付するほうがよいのではないかと。

* 上記項目を一つでも条文に組み入れ条例化した場合、地権者等への周知が必要となることから、施行日については、一定期間設ける必要があると考える。

モノづくり推進地域(工業地域と工業系土地利用の高い準工業地域)における新たな住宅立地抑制方策について

	内容	抑制策 補足事項	期待されるメリット	デメリットなど
4	建築基準法第69条の建築協定制度を活用して用途を規定する締結を行う。本市では手続き規定が整備されていないので、そのための整備が必要。(委員会での意見「規制を前面に出すよりもソフト面を前面に出したほうがよい」を受けてのもの)	建築協定の効力を有効にするためには、本市として、建築基準法に基づく建築協定にかかる手続き条例を制定する必要があるが、今回の住工共生にかかる条例とは別の地域ルールであることから、今回の条例では、地域のルールづくりに向けた取り組みを応援するという趣旨が条文の中で読めると良いのではないかと。	地域の意思により建築基準法で定められた基準の上乗せができるので、地域に合ったルールづくりができる。一定の範囲が必要となる地区計画とは異なり、地権者全員が合意すればその範囲でルールを作ることができる。	合意形成が必要なため市域各所で行うには時間を要する。
5	地区計画によって永続的工場地とする。	地域・地区単位の住工共生に向けたルールとして、地区計画という手法があるが、今回の条例の中で地区計画を制定するというのではなく、市民に地区計画という手法とそれを導入した場合の優遇制度(税の減免や補助金など)を本市として用意することをアナウンスし、市民の本手法への取り組みを促す。	製造業にとっては、安定した操業環境が保障される。	合意形成が必要なため市域各所で行うには時間を要する。
6	吹田市の「大規模開発事業構想届出書(3000㎡以上の開発行為などが対象)」のフローを参考に、開発事業者には事前に標識設置し、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。吹田市の本制度は「良好な都市環境の保全及び形成」を目的とした条例に基づき実施するもので、大規模開発について周辺への情報提供(計画の掲示や説明会の実施)を構想段階から行うことで理解を得る努力を促す。	吹田市では、大規模開発について、周辺への情報提供等を通じて構想段階から理解を得るという仕組みであるが、今回の条例素案においても第19条で「当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地建物の所有者その他...協議しなければならない」と規程し、情報提供という観点では既にビルトインされているのではないかと。	開発業者にとっては、構想段階で上記内容を取り組まないといけいないので、ハードルが増えるとともに、周辺との調和が期待される。	
7	モノづくり推進地域内における住宅建設について、住宅開発業者等がつなぎ資金融資を受けるために、金融機関に提出する事業計画書に、「東大阪市の条例により住宅建設の際の制限がある」ことを明記することを義務付ける。	住宅開発業者は、住宅開発事業計画(どこの土地をどのように住宅開発し、どの程度の金額で売却する)を金融機関に提出し、金融機関の審査を経て、同機関から事業資金の融資を受けるといった資金調達が一般的であると聞いている。	・住居地域などの住宅建設と異なり、今回の条例により、環境対策等に通常の建設資金以上の資金が必要と考えられ、住居地域における住宅建設以上に経費がかかるといったことについて金融機関にも理解を得やすい。 ・一方、金融機関では、審査の際に、本市の条例による制限があるとなれば、一定の抑止力が働くと考えられ、融資が受けにくくなると思われる。	
8	モノづくり推進地域において、良好な都市環境を保全・創出するため、緑化地域(都市緑地法第34条に規定された緑が不足している市街地等において、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度)を指定する。	・緑化率の最低限度は、①敷地面積の25% ②1-(建蔽率)-10%のうち小さい数値。 ・工場については、その適用を緩和(除外)する(都市緑地法第35条第3項第2号に除外規定あり)。 ・緑化地域を適用した地域については、大阪府自然環境保全条例の適用除外となる。工場立地法により緑化したものは緑化基準が満たされたものとする。	・良好な都市環境の保全・創出が期待できる。 ・住宅開発にあたってはコストアップ要因となり抑制が期待される。 ・住宅が建設されるとしても、緑化することで緩衝帯の役割を果たす。	・現在、府条例にて1,000㎡以上の案件について、緑地化面積を規定しているが、工場について適用を緩和(除外)すると結果的に市としての緑地面積の増加につながらない。
9	特別用途地区(都市計画法第8条に規定されている「地域地区」のひとつで、用途地域内において特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るための地区(都市計画法第9条第13項))を適用して、モノづくり推進地域内の特定の地域を指定し、住宅等の制限施設の建築を禁止する。	・今回の住工共生条例の方向性(緩やかな用途純化)とは異なる。条例においては、「特別用途地区の指定を受ける地域については、本条例(住工共生条例)の適用は受けない」といった言及になるか。 ・特別用途地区にかかる条例の制定が必要。 ・住工条例と特別用途地区条例を同時に施行することでより実効性の高い制度とする。	・指定された地域での住宅等の建築が禁止されるため、用途純化が進む。 ・工場にとって良好な操業環境が確保される。	

*「6」について、意見提出者である舟橋委員に改めて補足をお願いしたものではなく、事務局が追記したものである。