

「住工共生まちづくり条例」にかかる骨子(案)

平成24年10月
経済部

1. 住工共生まちづくり条例制定の背景・趣旨について

東大阪市は、モノづくり基盤産業を中心に多種多様な製造業が集積するモノづくりのまちであり、これらの製造業は日本の製造業の国際競争力の源泉である。東大阪市内のモノづくり企業は、有機的な分業体制により、柔軟な生産ネットワークを構築している。それぞれのモノづくり企業が専門分野に特化することで、技術力を深化させ、様々な需要に柔軟に対応することが可能となっていることが本市の産業集積の大きな特徴となっている。

一方、東大阪市は、大阪市内に隣接し、多くの市民が生活する住宅都市としての側面もあり、交通の利便性などを背景に、住居系用地はもとより工業地域又は準工業地域における土地についても住宅用地としての需要があり、住宅都市として魅力あるまちづくりを進めることも重要な課題である。

しかし、モノづくり企業の近隣に住宅等が建設されると当該企業と近隣住民との間で環境上の問題等が発生してきているのも事実である。このような事態は、モノづくり企業の操業上の環境の悪化を招くだけでなく、市民生活における快適な居住環境の観点からも好ましい状況ではない。

東大阪市の産業集積は、東大阪市にとって重要な存立基盤の一つである。産業集積の維持に向けた環境づくりを積極的に推進しつつ、良好な居住環境を確保することで、活力あふれる経済活動と快適な生活環境が両立したまちを実現していく必要がある。

そこで、住工共生のまちづくりが東大阪市の更なる発展に欠かせないものであることを地域としての共通認識とし、そのための施策を総合的に推進するため、この条例を制定する。

2. 住工共生まちづくり条例制定の目的・基本理念について

1. 条例制定の目的

この条例は、住工共生のまちづくりについて基本理念を定め、東大阪市、市民、モノづくり企業、開発者等及び金融機関の責務を明らかにするとともに、住工共生のまちづくりの推進に関する基本的な事項等を定めることにより、住工共生のまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

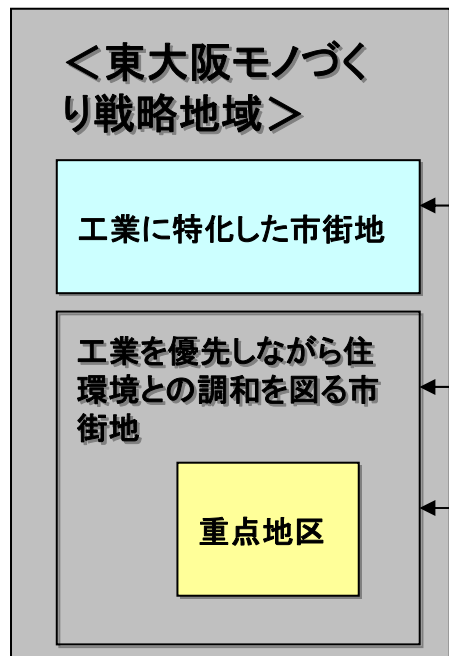
2. 条例の基本理念

市、市民、モノづくり企業及び関係機関は、互いに連携し、協働して次に掲げる事項を基本理念として、住工共生のまちづくりに取り組まなければならない。

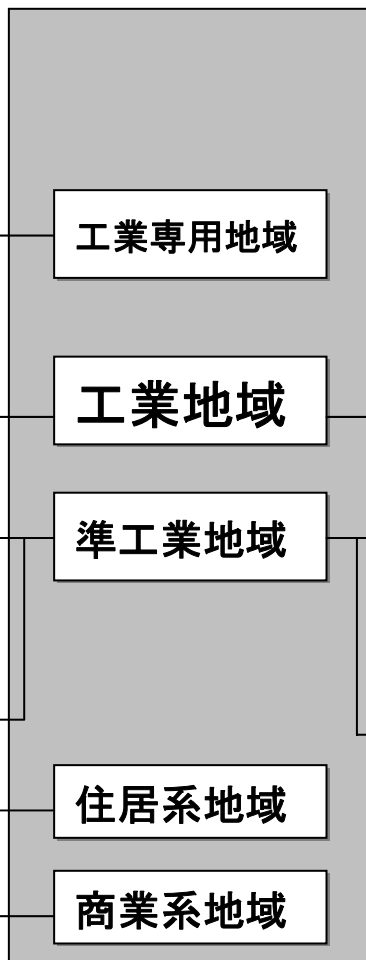
- (1) 誰もが安全で快適に暮らせるまちの実現
- (2) 元気に働き活力あふれる経済活動が営まれるまちの実現
- (3) 本市におけるモノづくり企業の重要性を理解し、モノづくり企業に誇りを持てるまちの実現

3. ビジョンと条例の関係について

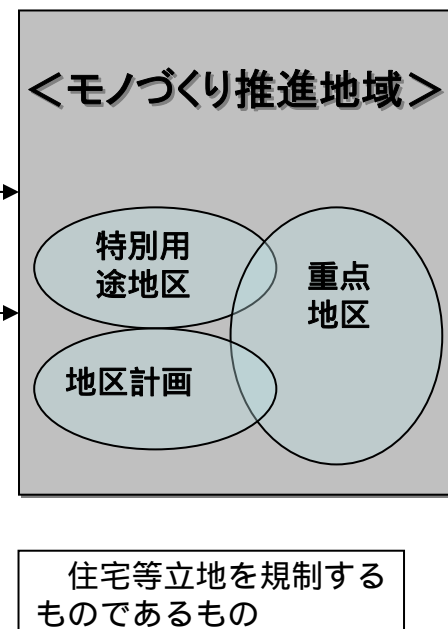
<住工共生のまちづくりビジョン>



<用途地域>



<住工共生まちづくり条例>



住居系市街地

商業系市街地

工業系土地利用の比率が高い地域

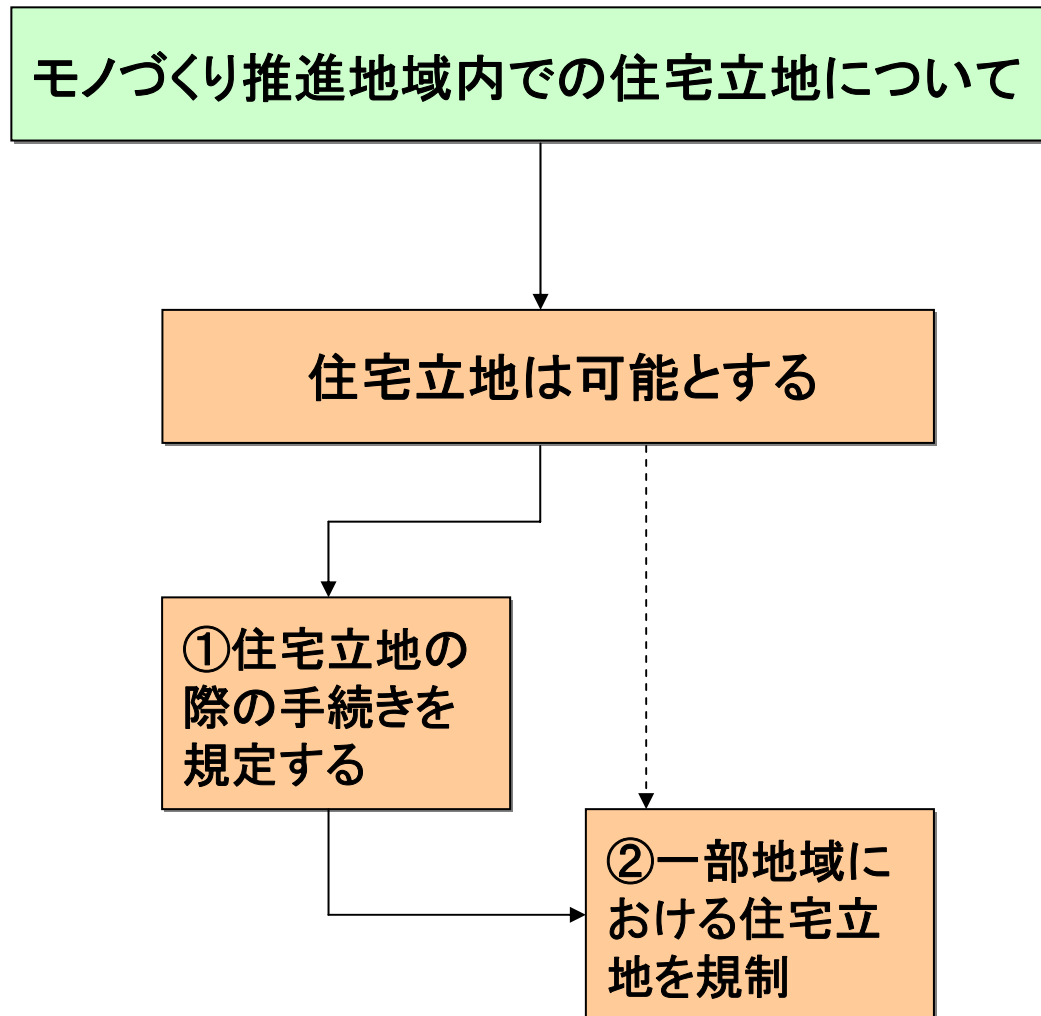
住宅系土地利用の比率が高い地域

工業系土地利用の比率が高い地域

住宅系土地利用の比率が高い地域

* 住宅立地を一律に規制するのではなく、工場立地の際にインセンティブを付与することを主眼において「住工共生のまちづくり」を進めることを表明するもの。

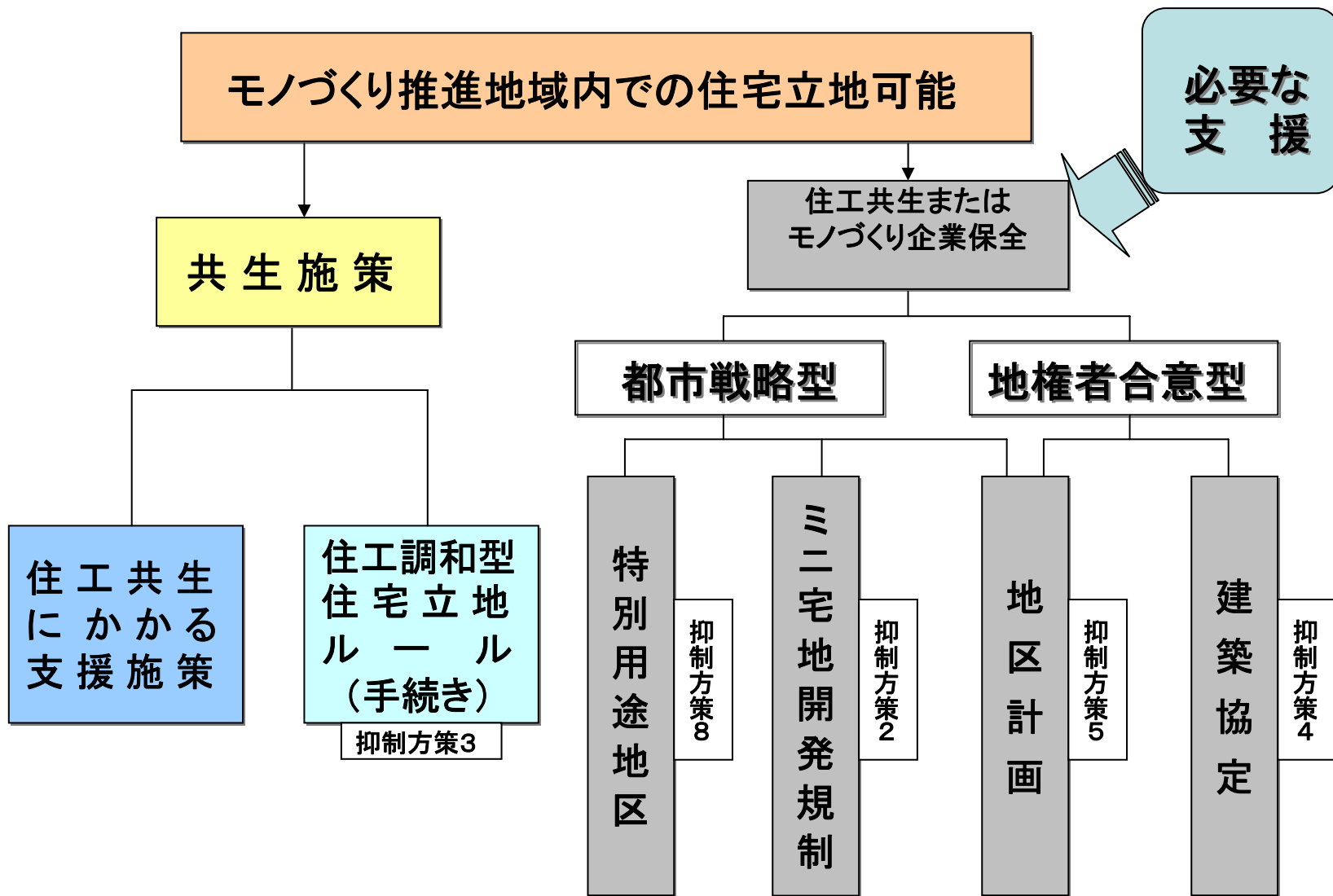
4. 住工共生まちづくり条例における住宅立地の考え方



5. 住工共生まちづくり施策案

(政策ツールを総動員)

モノづくりのまち
東大阪市



6. 住工共生にかかる支援施策(連動する予算措置等)

(1)既存混在地域における、近接共生できる環境の促進。

- ・住民と事業者の相互理解を深めるコミュニケーションの活性化
→モノづくり見える化事業、住工共生コミュニティ活動支援事業、モノづくり体験事業、
操業環境保全まちづくりアドバイザー派遣、地域まちづくり活動助成事業(既存事業)
- ・相隣問題解消のための対策支援(工場、住宅) → 住宅・工場間における環境対策支援事業

(2)市域という広い観点では、住工混在の穏やかな解消

- ・住居系地域の工場の工業系地域への移転促進 → 工場移転支援事業
- ・既存製造業の継続立地支援 → 事業用地継承支援補助事業
事業承継支援補助事業

工業保全に向けた特別用途地区や地区計画エリアを対象

上記の市域全体を対象とする取り組みに加えて、以下の支援策を想定

- ・当該地区・エリアへの新たな製造業立地支援
→事業用地継承支援対策事業、モノづくり立地促進補助事業(拡充)
- ・土地にかかる固定資産税の一定割合を奨励金等により還元

- ・特別用途地区指定や地区計画、既存不適格工場の支援に向けた調査費
- ・条例制定にかかる広報資料等作成費

7. 庁内等から提案された施策一覧

現在、庁内等から提案されている住宅立地抑制方策一覧

	提案要旨	反映
1	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ぬ)」という条項を入れる。	関係者の役割 p11 開発者の責務3(3)
2	都市計画法第33条第4項に基づき、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。	住宅立地ルール P5 ミニ宅地開発規制 P9 ミニ宅地開発規制 p10 市の責務 2
3	現行の開発指導要綱第15条に沿った条文として、「・・・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、別に定める措置を講じられた場合はこの限りでない。」といった条文とする。	前文の「行わない」条項は反映しない。 後半ただし書き反映 P5 住工調和型住宅立地ルール p8 フロー図「周辺協議」以下
4	建築基準法第69条の建築協定制度の活用を促すとともに、建築協定を有効にすべく、手続き条例を制定する。	p5 建築協定
5	地区計画によって永続的工場地とする。	p5 地区計画 p10 市の責務 2
6	吹田市の条例を参考に、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を義務付ける。	p8 フロー図「標識の設置」
7	住宅開発業者等が金融機関に提出する事業計画書の添付書類である重要事項説明書に、「東大阪市住工共生まちづくり条例の適用を受ける」ことを明記することを義務付ける。	p11 開発者の責務 2 p11 金融機関の責務 2
8	特別用途地区を適用して、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。	p5 特別用途地区 p9 特別用途地区 p10 市の責務 2

8. 住工調和型住宅立地ルール（フロー）

対象：モノづくり推進地域内において、売却又は貸付けを目的とする新たな住宅等を建設する場合
* 新たな住宅等の建設全てを対象としているが、ミニ宅地開発規制の指定エリアとなる地域は、本フローとともに当該条項の適用を受けることとなる。

抑制方策6

標識の設置

建築主は、近隣のモノづくり企業に住宅等の建築にかかる計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に標識を設置しなければならない。

周辺協議

建築主は、当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地又は建物の所有者等及び当該地域における住工共生まちづくり協議会に対して、当該住宅等の建築について、協議しなければならない。

計画提出

建築主は、住宅等の建築に関する計画を市長に提出しなければならない。計画の提出にあたって、協議内容を記載した協議書添付のこと。

計画の審査
建築許可書発行

市長が別に定める基準に適合しているか審査し、基準に適合していることを認めるときは建築許可書を発行しなければならない。

工事着工/完成

抑制方策3

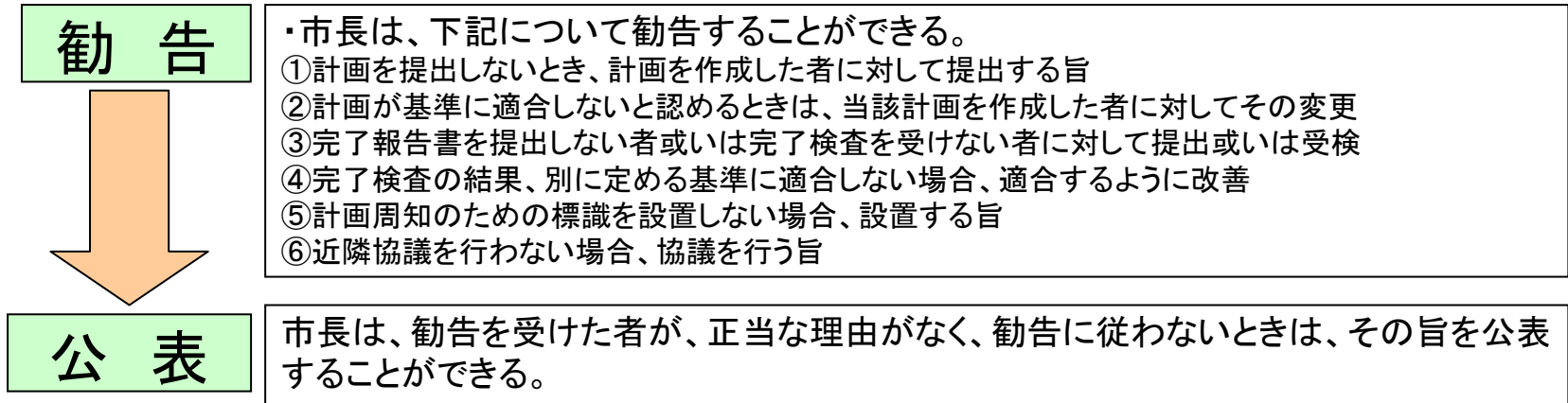
完了届提出

工事完了後、速やかに完了報告書を提出し、検査を受けなければならない。

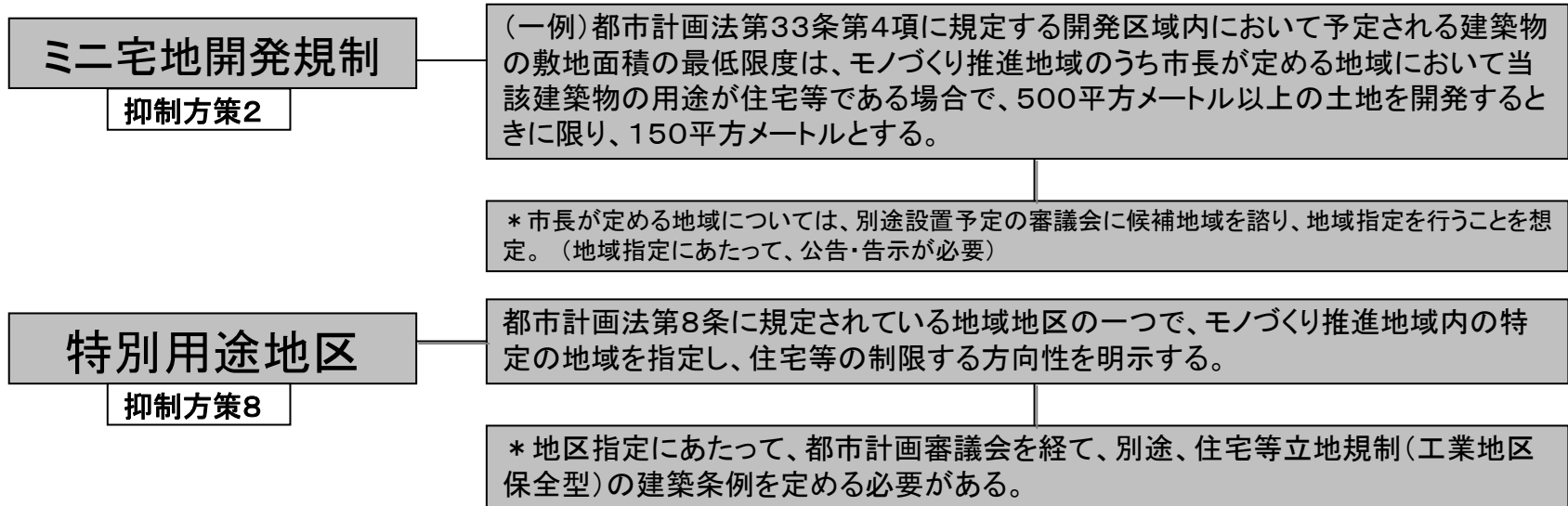
完了検査/
検査済証発行

市長は検査をした場合において、別に定める基準に適合していることを確認したときは、検査済証を発行しなければならない。

9. 住工調和型住宅立地ルール（その他）



<以下はモノづくり推進地域の一部地域・エリアへの住宅立地禁止>



10. 関係者の責務(その①)

(市の責務)

- 1 市は、市民及びモノづくり企業と連携し、協働して、次の各号に掲げる施策を実施するものとする。
 - (1) 住工混在の防止及び改善に関する施策
 - (2) 住工混在の地域における市民及びモノづくり企業による生活環境の保全並びに操業環境の整備への取り組みを支援する施策
 - (3) 既存不適格建築物で事業を営んでいるモノづくり企業の操業を支援する施策
 - (4) 工業専用地域及びモノづくり推進地域における工場立地を促進する施策
 - (5) モノづくり企業の社会的役割及び地域産業について、市民に理解を求めるとともに、市民がモノづくり企業に誇りを持つことを促進する施策
 - (6) 市民とモノづくり企業が共同で実施するコミュニティ事業を支援する施策
 - (7) その他住工共生のまちづくりに資する施策
- 2 市は、モノづくり推進地域において、特に住工共生またはモノづくり企業保全を推進する地区を定め、また重点地区を指定した場合、その地区において目的を達成するために、都市計画法8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画、同法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度の制度等を積極的に活用する。 **抑制方策2, 5, 8**
- 3 前項の規定に基づき、土地利用等の規制を実施した場合は、市長は必要に応じて、当該地域において必要な支援を行うものとする。

(モノづくり企業の責務)

モノづくり企業は、近隣住民と共存するため、次に掲げる事項に留意し、事業を行うものとする。

- (1) 公害関係法令等を遵守すること。
- (2) 地域の豊かな環境の保全及び創造に努めること。
- (3) 自らの事業活動の社会的役割及び自社情報の発信に努めること。
- (4) 積極的に地域活動を企画し、又は、参加すること。
- (5) 地域雇用に努めること。

10. 関係者の責務(その②)

(市民の責務)

市民は、本市におけるモノづくり企業の重要性を理解し、住工共生に向けた相互理解に努めるものとする。

(開発者等の責務)

- 1 本市の区域内において、住宅等を建設する目的で土地を開発しようとする者(以下「開発者」という。)は、住宅等と工場が共存できるまちづくりの観点において、周辺地域のモノづくり企業の操業に支障が生じないよう、又は、住宅等への生活環境を阻害しないような開発計画となるようにモノづくり企業の事業者あるいは市の関係部局など、関係者と調整するように努めるものとする。
- 2 開発者は、モノづくり推進地域において住宅等を建設する場合で、金融機関から当該建設に係る融資を受けるときは、当該建設がモノづくり推進地域において行われる旨を説明するものとする。抑制方策7
- 3 宅地建物取引業者は、工業地域又は準工業地域に建設した住宅等の売買又は賃貸借の代理又は媒介をする場合は、当該住宅等に居住しようとする者に対して、次の各号に掲げる情報を事前に説明するものとする。宅地建物取引業者を介さず当該住宅等を売却又は貸付けようとする者が、当該住宅等を売却又は貸付けを行う場合も同様とする。
 - (1) 用途地域の趣旨
 - (2) 公害関係法令に定める規制基準
 - (3) 土壌汚染に関する情報 抑制方策1
 - (4) 近隣のモノづくり企業の操業状況
 - (5) その他当該住宅等が建設される地域の生活環境

(金融機関の責務)

- 1 金融機関は、本条例の趣旨を踏まえ、本市の取り組みに協力するものとする。
- 2 金融機関は、融資の申込みを行った開発者が本市の区域内において住宅開発を行う場合、その開発がモノづくり推進地域に該当の有無について確認するように努めなければならない。抑制方策7