

東大阪市住工共生まちづくり条例（素案）

目次

前文

第1章 総則（第1条 第8条）

第2章 モノづくり推進地域（第9条 第14条）

第3章 住工共生まちづくり協議会（第15条）

第4章 住工共生まちづくり審議会（第16条・第17条）

附則

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。

第1章 総則

（目的）

第1条 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（以下「市」という。）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。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる

- (1) 市民 本市の区域内に住所を有する者又は本市の区域内に通勤し、又は通学する者
- (2) 住宅等 共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅をいう。
- (3) 住工混在 住宅等とモノづくり企業とが混在する状況をいう。
- (4) 住工共生 本市の区域内全体において、住工混在が解消され、住宅等と工場が近隣の環境上の問題等が無く存在し、市民とモノづくり企業とが互いに尊重している状態をいう。
- (5) 用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。
- (6) モノづくり企業 本市の区域内において、製造業を営んでいる者をいう。
- (7) 工業専用地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいう。
- (8) 工業地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業地域をいう。
- (9) 準工業地域 都市計画法第8条第1項第1号に規定する準工業地域をいう。
- (10) 建築 建築物を新築又は増築することをいう。
- (11) 建築主 住宅等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (12) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。
- (13) 既存不適格建築物 建築基準法第3条第2項の規定の適用により同法第48条の規定の適用を受けない建築物をいう。

(基本理念)

第3条 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

(市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、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) 市民及び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、第9条に定める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。
- 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)

第5条 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。

(市民の責務)

第6条 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)

第7条 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。

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
- (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)

第8条 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。

第2章 モノづくり推進地域

(モノづくり推進地域の指定)

第9条 市長は、本市の産業集積を維持するため、準工業地域のうち工場の土地利用の比率が高い地域及び工業地域をモノづくり推進地域として指定することができる。

- 2 市長は、モノづくり推進地域の全部又は一部について、前項の規定による指定の事由がなくなったと認めるときは、当該モノづくり推進地域の全部又は一部について、当該指定を解除することができる。

- 3 市長は、第2項及び第3項の規定によりモノづくり推進地域を指定し、又は指定の解除をしようとするときは、あらかじめ、必要な調査を行うとともに、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該モノづくり推進地域の指定の案又は指定の解除の案を、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

- 4 市長は、モノづくり推進地域に指定し、又は指定の解除をしようとするときは、あらかじめ第16条に定める審議会の意見を聴くものとする。

(住宅等建設に関する計画)

第10条 建築主は、モノづくり推進地域内において、住宅等を建築しようとする場合、居住環境を保全するために必要な別に定める基準(以下「基準」という。)に適合させなければならない。

- 2 建築主は、当該住宅等の工事に着手する前に、住宅等の建築に関する計画(以下この章において「計画」という。)を市長に提出しなければならない。

- 3 前項の規定による計画の提出があった場合は、市長はその計画が基準に適合しているか審査しなければならない。

(完了検査)

第11条 前条第1項の計画を提出した者は、工事完了後、速やかに完了報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の完了報告書の提出があった場合は、市長はその報告書が基準に適合しているか検査しなければならない。

(標識の設置及び協議)

- 第 1 2 条 建築主は、モノづくり推進地域において、住宅等を建築しようとする場合、当該住宅等の工事に着手する前に、近隣のモノづくり企業に住宅等の建築に係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。
- 2 建築主は、モノづくり推進地域において、住宅等を建築しようとする場合、当該住宅等の工事に着手する前に、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その他土地又は建物に使用権原を有する者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。
- 3 前項の協議を行った者は、協議の内容を記載した協議書を計画に添付しなければならない。

(勧告)

- 第 1 3 条 市長は、建築主が次の各号のいずれかに該当するときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- (1) 計画を提出しないとき
- (2) 計画の内容が基準に適合しないとき。
- (3) 第 1 1 条第 1 項の完了報告書を提出しないとき。
- (4) 第 1 1 条第 2 項の規定による検査を受けないとき。
- (5) 第 1 1 条第 2 項の規定による検査を受けた工事の内容が基準に適合しないとき。
- (6) 第 1 2 条第 1 項に規定する標識を設置しないとき。
- (7) 第 1 2 条第 2 項に規定する協議を行わなかったとき。

(公表)

- 第 1 4 条 市長は、建築主が正当な理由がなく前条の勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。
- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされるべき者にその理由を通知し、意見陳述の機会を与えるものとする。

第 3 章 住工共生まちづくり協議会

(住工共生まちづくり協議会)

- 第 1 5 条 市長は、モノづくり推進地域において、モノづくり企業と自治会その他地域の課題について自主的に取り組むことを目的として形成された集団とが協働し住工共生のまちづくりに取り組んでいる組織を住工共生まちづくり協議会として認定する。
- 2 前項の住工共生まちづくり協議会が当該協議会の地域に係るモノづくり企業の集積を維持するための計画を提出した場合において、市長が適当と認めるときは、重点地区と指定し、必要な支援を行う。

第 4 章 住工共生のまちづくり審議会

(住工共生まちづくり審議会の設置)

- 第 1 6 条 本市に、東大阪市住工共生まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を設置

する。

2 審議会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) この条例の改廃に関する事。
- (2) この条例に基づく支援施策に関する事。
- (3) モノづくり推進地域の指定及び指定の解除に関する事。
- (4) 第4条第2項にかかる住宅立地規制に関する事。

3 審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(実施状況の公表及び市民の意見の聴取)

第17条 市長は、住工共生のまちづくりについて、広く市民の意見を反映するため、この条例に基づく施策の実施状況について、1年に1回公表し、広く意見を求めるものとする。

2 この条例の実施状況及び前項の規定に基づき聴取した意見を、1年に1回、審議会に報告するものとする。

附 則

- 1 この条例は、平成25年 月 日(以下「施行日」という。)から施行する。ただし、第10条及び第12条の規定は、規則で定める日から施行する。
- 2 市は、この条例の施行後5年を経過した場合において、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。
- 3 この条例の施行日において工業地域として指定されている地域については、市長は、第9条第3項及び第4項の規定にかかわらず、モノづくり推進地域として指定する。