

住工共生のまちづくり条例について

平成26年5月 27日

経済部モノづくり支援室

住工共生のまちづくり条例制定の背景

モノづくりのまち
東大阪市

- 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るとともに、人口50万人を擁する住宅都市としての側面もあり、交通の利便性の高さなどを背景に、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る。
- しかし、モノづくり企業の近隣における住宅の建築により、当該モノづくり企業と近隣住民との間で相隣関係における問題が発生していることも事実である。
- このような事態は、モノづくり企業の操業環境に影響を与えるだけでなく、市民の良好な住環境の観点からも好ましい状況ではない。
- 職住近接の中、モノづくり企業への市民の就業率が高く、モノづくり企業の集積は、地域経済を支える本市の重要な存立基盤である。このため、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生の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本市の更なる発展に欠くことのできないものであることを本市の共通認識とし、市民、モノづくり企業、市等が一体となって、住工共生のまちづくりを総合的に推進するため、この条例を制定するもの。

住工共生のまちづくり条例の考え方

モノづくりのまち
東大阪市

市域全体(第1層目)

施策展開を通じた住工共生の実現

住工混在による相隣環境上の問題について、近接共生できる環境を促進するための施策(相隣環境対策支援補助金や住工共生コミュニティ支援補助金)を展開していくことで、住工混在から住工共生への誘導を図る。

モノづくり推進地域(第2層目)

緩やかな用途純化の誘導(2層目)

「モノづくり推進地域(モノづくり企業の集積を維持するため指定する地域として、平成25年4月の条例施行と同時に工業地域全域を指定、平成26年4月から準工業地域の約91%についても追加指定した)」における新規住宅建設の際の条例に基づくルールを通じて市民・製造業者双方にとって、より快適な環境とする。また、工業専用地域やモノづくり推進地域以外の用途地域に立地している市内工場の当該地域への移転を誘導する支援策(工場移転支援補助金)、や「工場跡地を工場に」すべく、製造業の事業用地として売却した際に、元の土地所有者に対して奨励金を交付する支援策(事業用地継承支援対策補助金)、さらには、製造業の新たな操業を促進する支援策(モノづくり立地促進補助金)を講じることで、製造業集積維持につなげるとともに、用途地域に応じた緩やかな純化を目指す。

長期的な工場用地の確保に 資する施策展開(第3層目)

持続的な工場用地の確保に資する施策

「モノづくり推進地域」のうち、特にモノづくり企業の集積を維持促進するエリアについては特別用途地区や地区計画といった都市計画法に基づく制度を積極的に活用するなど長期的な工場用地の確保に資する施策を展開する。

住工共生のまちづくり条例に基づくルール

モノづくりのまち
東大阪市

建築主＝モノづくり推進地域内に住宅を建築する場合

- ①騒音その他の生活環境に及ぶ影響を自ら低減するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない
- ②市長に「住宅建築の協議書」を予め提出しなければならない
- ③当該建築に係る計画の周知を図るため、市に協議を行った後、敷地内の見やすい場所に、建築する住宅の概要を表示した標識を設置しなければならない
- ④周辺モノづくり企業、住工共生まちづくり協議会に住宅建築についての説明をしなければならない
- ⑤説明結果などを市長に報告しなければならない。

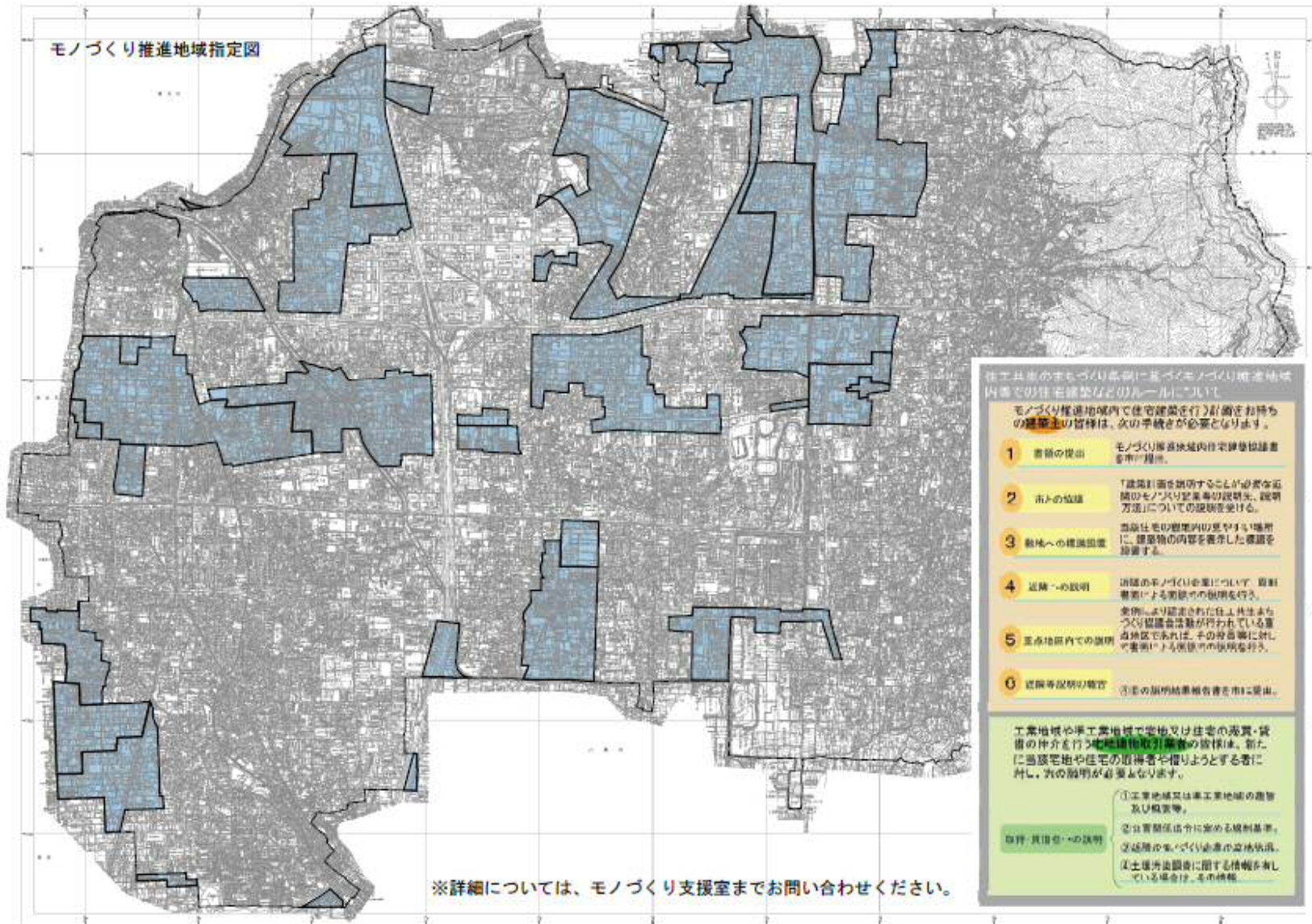
宅地建物取引業者＝工業地域又は準工業地域内の住宅売買等を仲介する場合

宅地建物取引業者は、工業地域若しくは準工業地域内の宅地又はこれらの地域内の住宅の売買又は貸借の仲介をするときは、新たに当該宅地又は住宅を取得し、又は借りようとする者に対して、次の各号に掲げる事項について説明するよう努めなければならない。

- (1) 工業地域又は準工業地域の趣旨及び概要等
- (2) 公害関係法令に定める規制基準
- (3) 近隣のモノづくり企業の立地状況
- (4) 土壌汚染調査に関する情報を有している場合は、その情報

モノづくり推進地域の指定について

モノづくりのまち
東大阪市



モノづくり企業立地関連支援策

モノづくりのまち
東大阪市

名称	制度の概要
工場移転支援補助金【拡充】	工業専用地域やモノづくり推進地域(工業地域及び準工業地域の約91%)以外に立地している製造業を営む企業が、モノづくり推進地域もしくは工業専用地域に機械設備等を移転して操業を継続する場合に、移転にかかる経費の一部を補助する。 補助率:補助対象経費の2/3、補助限度額 5,000千円以内(ただし、平成26~30年度の5年度間の限定措置)
事業用地継承支援対策補助金【新規】	モノづくり推進地域における製造業集積の維持につなげるため、一定の面積以上の土地を、製造業用途の事業者売却する場合に、当該土地所有者に対して補助金を交付する。 *要件としては、①モノづくり推進地域内②250㎡以上の敷地面積③当該土地所有期間が売買契約時に5年以上④当該敷地は製造業として活用されていた物件⑤土地所有者と資本関係等が無い第三者に対する土地の売却(所有権移転)⑥土地購入者が当該土地で工場を新たに建築し、操業する⑦所有権移転後2年以内で操業開始する⑧補助金は、操業開始を確認後、交付していくことを想定している。 ・補助金額 売買契約金額の3%以内 ・限度額 5,000千円
モノづくり立地促進補助金【拡充】	本市の工業専用地域及びモノづくり推進地域へ製造業を誘致し、本市の産業振興と基盤的技術産業の集積の維持を図ることを目的に、一定の要件に該当する製造業が新規に立地する際、土地、家屋にかかる固定資産税・都市計画税の一定割合の補助を行なう。 補助金:土地・家屋にかかる都市計画税および固定資産税の一定割合を3年間補助

近接共生促進関連支援策

モノづくりのまち
東大阪市

名称	制度の概要
相隣環境対策支援補助金【拡充】	工場から発生する騒音又は振動に関して近隣住宅の居住者等から苦情を受け、その対策として建築物、施設、設備等の新設、改築、増築、交換などを行うモノづくり企業に経費の一部を補助する。補助率：補助対象経費の2/3、補助限度額：3,000千円を限度（ただし、平成26～30年度の5年度間の限定措置）
住工共生コミュニティ活動支援補助金	モノづくり企業が、地域住民等の広い参加を促して住工共生のコミュニティの活性化につながる営利目的ではないイベント等を行う場合に、経費の一部を補助する。補助率：補助対象経費の1/2、補助限度額：100千円