

高井田地域の地域ルール(最終案)

高井田地域のめざす将来像

- ・「モノづくりのまち高井田」を次世代へ継承
- ・企業と住民が相互に安心して操業・居住できる住工共生のまち

□高井田はこのような住工共生のまちを目指します

1. わが国有数の工業集積地を保全する

全国に誇る技術力の高い多様な工場の集積とモノづくりの達人の存在が、高井田地域の他にはない宝物で、まちのアイデンティティです。工場立地需要が関西圏の中でも非常に高く、貴重な大都市工業集積地である高井田地域を、モノづくりのまちとして保全し、次世代へ継承します。

2. 働きたい、住みたいと思える関係・環境を、企業と住民が一緒につくる

中小工場主や従業員が操業し住む職住一体・近接のスタイルが、地域の産業とコミュニティの両方を支えています。そのため、高井田地域の魅力を維持・継承していくためには、働きやすく住みやすい関係・環境をつくるのが大切です。元気な企業が集積する強みがあり、従業員や来街者のサービスが充実し、街並みが美しいなど、働きたいと思える操業環境、かつ現在の住民や企業の従業員などが住みたい、住み続けたいと思えるような住環境へ誘導します。



	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

地区計画(法制度)の対象エリアは、高井田地域内の工業地域を基本とします。ただし、ほとんど住宅利用されている旧集落部分を除きます。

■ルールの定期的な見直し

○定期的な見直し期限(概ね10年)を定めます。

今回のルールの対象は、経済や技術のグローバル化の進展に対応し、ダイナミックに変化する工業地域です。そのため、住宅地とは異なり、将来の時代変化に応じた規制の運用が求められます。また、地区計画で定めたルールは新築や改築の時にゆっくり実現していくので、長期的な観点も必要となります。それらを解決するため、協議会として定期的な見直し期限を設け、その時代に適したルール内容をチェックする。それを市と協議しながら概ね10年ごとに繰り返すことで、官民が連携しつつ長期的に将来像に近づけていきます。見直しの期間をあらかじめ決めることで、この期間の規制の効果を分析し、次の期限に向け内容の再検討をじっくりと行うことができます。

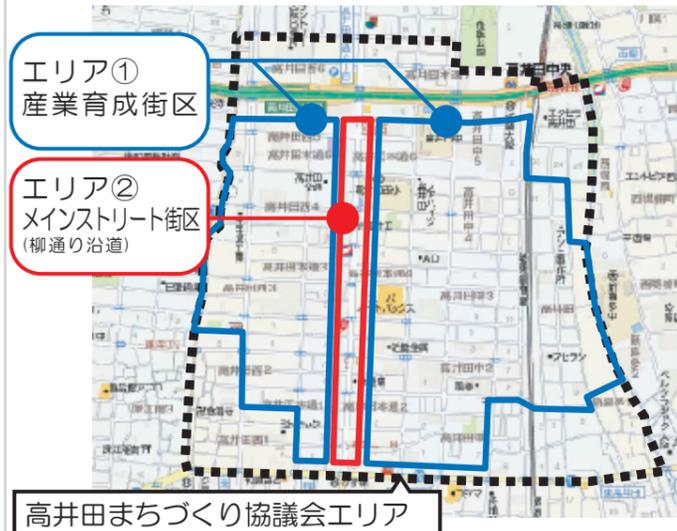
■ルールの扱い

- 法制度** ... 東大阪市の都市計画(地区計画)、条例に位置づけます。
対象：ルール1~4
- 紳士協定** ... 紳士協定として皆で守ります。
対象：ルール5・6

※ルール1~4は、現在の建物でなく、新たに建物を建てる時に適用されます。

■地域ルール(案)対象エリア

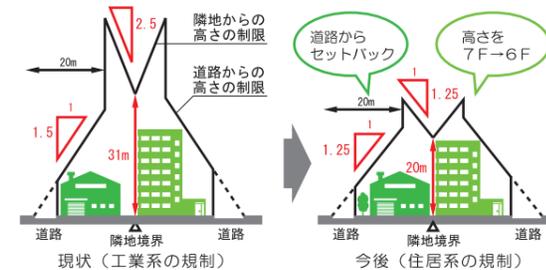
※法制度化対象エリアはエリア①、エリア②の区域です。



ルール2 エリア①・エリア②

日照・通風など住環境に配慮する

◇考え方... 建物の日照、通風を確保し、隣地相互の圧迫感がない様に工業地域の中でも住環境を守ります。
◆ルール案... 既存の工業系用途地域の道路斜線、隣地斜線制限を、住居系用途地域並みの制限に変更する



ルール4 エリア①・エリア②

美しいまちに改善する

◇考え方... 住民や企業・お店が協力し、この地域で働いてみたい、住んでみたい、行ってみたいと思える美しく快適な環境をつくります。
◆ルール案... 道路に面して塀や柵を設置する場合は、生垣または植栽を併設したフェンス等とし、うるおいのある環境をつくる

ルール5 高井田まちづくり協議会エリア

入居前の相互理解を図る

◇考え方... 建物建設前に、建物事業主と協議会の間で覚書を締結し、新たな入居者は地域の実情を理解した上で入居するようにします。企業も周辺に配慮しマナーを守り操業します。



ルール6 高井田まちづくり協議会エリア

地域への愛着、誇りを育む

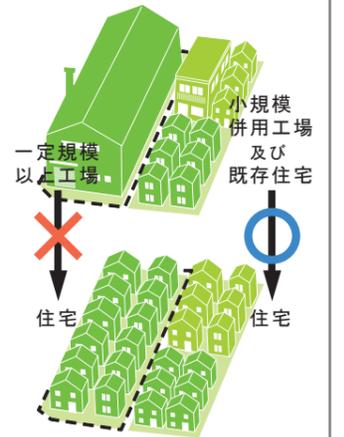
◇考え方... 住民と企業で協力しながら次世代の人材育成(高井田モノづくり体験塾など)、ビジネス創出、花いっぱい活動、地域の防犯活動などを行い、地域への愛着や誇りをつちかっけていきます。



ルール1 エリア①

産業用地を保全する

◇考え方... 一定規模以上の産業用地は将来も産業用地として利用されることで、安心して操業できる環境を維持し、工業地としての地域の価値を高めます。
◆ルール案... 500㎡以上の敷地については、今後新たなマンションや戸建住宅の建設を禁止する



※既にあるマンション、戸建住宅は規制の対象外とします。
※東大阪市では、建築物の建築を目的とする土地の造成、形質または区画の変更をするとき、その面積が500㎡以上である場合、開発許可申請が必要となっています。
※東大阪市開発指導要綱では、「工業地域は原則として住宅の建築を目的とする事業は行わない」と定められていますが、本ルールは500㎡以上の敷地について住宅建設の禁止を法制度に定めるものです。

ルール3 エリア①・エリア②

永く住める良質な住宅をつくる

◇考え方... 地域に長く住み続けられるよう、良質な住宅に誘導します。
◆ルール案... 共同住宅の住戸面積は、2/3以上の住戸を40㎡以上とする
※住戸規模は国が定める単身者の誘導居住水準(40㎡以上)を用いる

