

住工共生のまちづくりの推進に向けた
都市計画手法の検討について

<報告>

平成28年11月24日

水走地区における特別用途地区（工業保全地区）の指定について

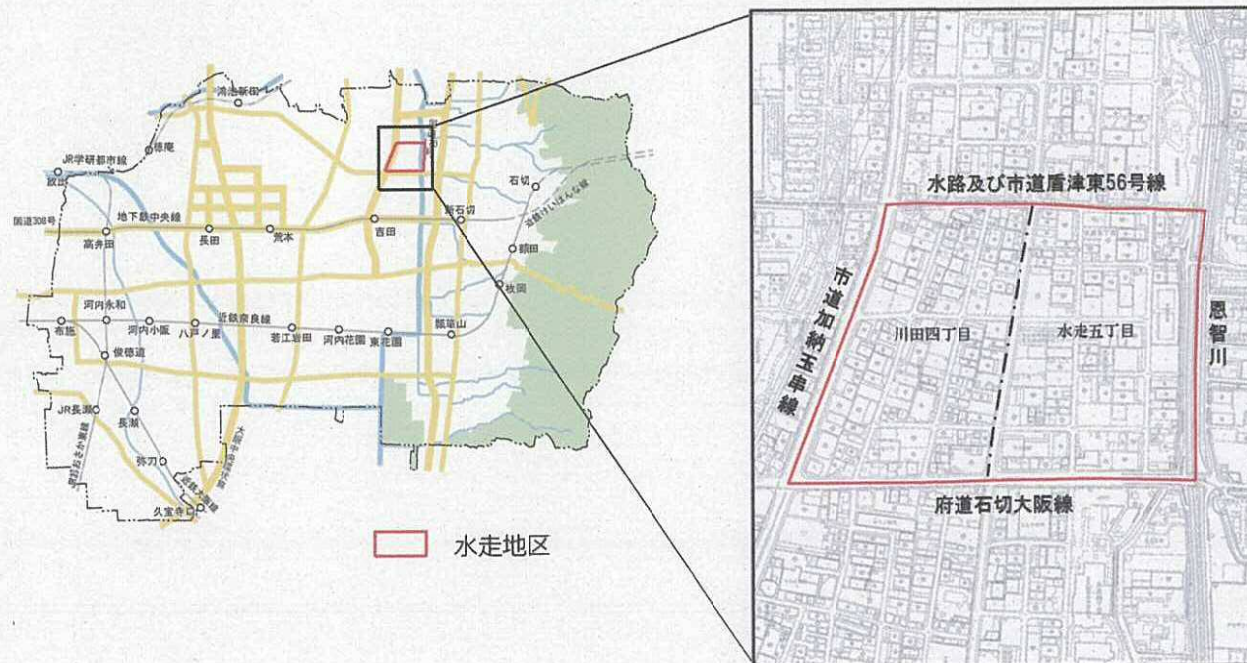
○水走地区の概要

区域

- 川田四丁目、水走五丁目地内
- 水路及び市道盾津東56号線、市道加納玉串線、府道石切大阪線、恩智川で囲まれた区域
- 面積は約23 ha

地区の位置づけ

- 用途地域は、工業地域に指定されています。
- 「東大阪市都市計画マスタープラン」において、工業の立地誘導を促進し、操業環境の維持改善等をすすめて、魅力ある工業地の形成を図る「工業ゾーン」に位置付けられています。
- 「東大阪市住工共生のまちづくり条例」において、地区内及びその東・南・西側は、モノづくり企業の集積を維持する「モノづくり推進地域」に指定されています。



※特別用途地区とは

都市計画法第9条に定めるもので、住宅等が立地する「生活の場」と、工場等が立地する「生産の場」の配置を整えるなど、都市として抱える問題に対応するため、用途地域による土地の使い方を強化したり、緩和したりするものです。

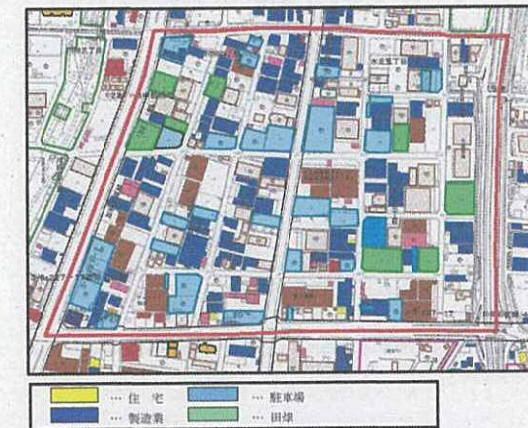
○特別用途地区（工業保全地区）の指定の目的

— 水走地区の将来像 —

現在の恵まれた操業環境を活かし、
施策の実施により工場集積を促進することで、
大阪府を代表する魅力ある工業地の形成を目指します。

今、水走地区は……

- 区画整理事業の実施により、整った区画で道路等が整備されています。
- 幹線道路に接し、国道308号、国道170号の広域幹線道路へのアクセスも容易です。
- 工場や運輸施設が多く立地していて、住工の混在はほとんど見られません。
- しかし、農地や駐車場など、土地利用の転換が容易な土地が目立ち、高密度に土地利用がされている状況がありません。



将来像の実現のために、

- 住宅や大規模店舗等の立地による土地利用の混在を未然に防ぎ、良好な操業環境を保全します。⇒**特別用途地区（工業保全地区）の指定**
- 市内の住宅地等で操業している企業をはじめとした、元気のあるモノづくり企業の集積を図るための施策を実施します。
⇒**水走地区における地権者、企業向けの支援施策の実施**

水走地区における特別用途地区（工業保全地区）の指定について

○水走地区における建物の用途制限の内容

特別用途地区（工業保全地区）の指定により、工業地域における用途制限に加え、次の用途を制限します。

1. 住工が混在するのを未然に防止するため、住宅やマンション等の立地を制限します

次の建築物は建築できません。

- ・住宅（兼用住宅(*)を除く）、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等

※ただし、制限施行の際、地区内に現存する上記の建物については、現在そのまま使うことができます。

また、一定の範囲内であれば増改築することも可能です（ただし新築はできません）。

(*)兼用住宅とは、住宅部分と事業所部分が内部で行き来できるなど、構造的にも機能的にも一体となったものを言います。

2. 地区内に関係のない車や人が多く入ってこないよう、大規模な店舗や遊戯施設等の立地を制限します ←意見交換会時の案から追加しています

次の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものは建築できません。

- ・物販店、飲食店
- ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等

※現在、地区内に存する上記の建物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものはありません。



うぐビーのまち
東大阪

東大阪市 建設局
都市整備部 都市計画室
TEL : 06-4309-3211

○水走地区における地権者、企業向けの支援施策（案）

特別用途地区（工業保全地区）の指定にあわせ、地権者、企業向けに次の支援施策の実施を検討しています。

地権者向け支援

●モノづくり企業に土地を売る時【事業用地継承支援対策補助金】

水走地区内の土地を製造業の事業用地として売却した場合、敷地面積、既存の土地利用に関わらず、売買契約額の3%（上限500万円）を補助

●モノづくり企業に土地（建物）を貸す時【モノづくり立地促進補助金】

水走地区内の土地（建物）を製造業を営む工場に賃貸した場合、延床面積に関わらず、土地（建物）の固定資産税・都市計画税の1/2を一定期間補助

●モノづくり企業に土地（建物）を売りたい・貸したい時の市による広報

東大阪市ホームページで情報発信

モノづくり企業向け支援

●工場を新築・建替・増築する時【モノづくり立地促進補助金】

水走地区内に製造業を営む工場を新築・建替・増築する場合、延床面積に関わらず、土地・建物の固定資産税・都市計画税の一定割合を一定期間補助

●市内住居系地域から移転する時【工場移転支援補助金】

市内の住居系地域から水走地域内に製造業を営む工場を移転する場合、事務所、機械設備の移転にかかる費用の2/3（上限500万円）を補助

○状況に応じた制度の見直しについて

施策実施後の地価や土地利用の状況を一定期間（おおむね5年）ごとに評価し、状況によっては、建物の用途制限の内容や支援施策について、見直しを実施します。

表：建築物の用途制限の概要

		(現状) 工業地域	(市案) 特別用途地区	(参考) 工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	▲	×	▲兼用住宅を除く
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、 50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	×	
店 舗 等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	○	○	▲	▲物販店・飲食店は禁止
	店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	○	○	▲	▲物販店・飲食店は禁止
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	○	○	▲	▲物販店・飲食店は禁止
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	○	○	▲	▲物販店・飲食店は禁止
	店舗等の床面積が3,000m ² を超え、10,000m ² 以下のもの	○	▲	▲	▲物販店・飲食店は禁止
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	×	×	×	
事 務 所 等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	○	○	○	
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	○	○	○	
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、 ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	▲	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	▲	△	×	△3,000㎡以下 ▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	
	図書館等	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	×	×	×	
	公衆浴場、診療所、保健所等	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	×	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	
自動車教習所	○	○	○		
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	○	
	畜舎(15m ² を超えるもの)	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で 作業場の床面積が50m ² 以下	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	
	自動車修理工場	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	
	量がやや多い施設	○	○	○	
	量が多い施設	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		○	○	○	

※現状から変更になる箇所に色を付けています。色が濃くなっている所は、意見交換会時より変更のあった箇所です。

○今後のスケジュール

H28年
10月

都市計画説明会の開催

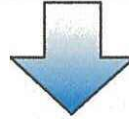
5日
7日



10月

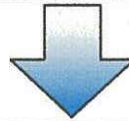
公聴会の開催

31日



12月

都市計画変更案の縦覧
意見書の提出



H29年
2月

都市計画審議会に付議



4月

都市計画変更告示
建築条例施行
効力発生

4 地区整備計画



地区の区分	地区の名称	A地区（住工共生エリア）	B地区（工場集積エリア）
		地区の面積	約 2.4 ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物については、この限りでない。	
		(1) 建築基準法別表第二（を）項第8号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二（を）項第5号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるもの (3) 建築基準法別表第二（ぬ）項第1号に掲げる工場。ただし、騒音および振動に関して東大阪市生活環境保全等に関する条例施行規則別表第5に定める次の排出基準に適合するものはこの限りでない。 ① 騒音 第3種区域の排出基準 ② 振動 第2種区域〔I〕の排出基準 (4) 建築基準法別表第二（ぬ）項第2号に掲げるもの	
建築物等の高さの最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	(5) 共同住宅で、居住面積が40㎡以上の住戸の数が全体の住戸の数の3分の2に満たないもの	(5) 建築基準法別表第二（を）項第2号および第3号に掲げるもの（ただし、区域内の工場・事業所等に従事する者のためのものを除く） (6) 建築基準法別表第二（を）項第4号に掲げるもの
	建築物等の高さの最高限度	80㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 (1) 地区計画の決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で80㎡に満たないもの又は現に所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば80㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの	20m

高井田中一丁目地区地区計画（素案）

住工が調和して共存するモノづくりのまち
高井田を目指します。



1 まちづくりの方針

- I 住民と企業がともに誇りに思える「モノづくりのまち高井田」をまもりまします
 - ◇ 住工が調和した環境を構築しながら、工場の跡地や低未利用地は工場になるよう、工場を誘致します。
- II 住民と企業がお互い居住し操業するうえで、環境を悪化させることのないようにします
 - ◇ 住工が調和して共存する地区にふさわしくない次のような施設の立地を制限します。
 - 例えば、◎ 射幸心をあおるパチンコ屋・場外馬券売り場など
 - ◎ 地区に関係のない車や人の交通を増やす大型スーパーなど
 - ◎ 防災上危険な、石油類やガス類等を貯蔵・処理する施設で、その取扱う量の多いもの
 - ◇ 安心して居住し操業できるよう、大きな騒音や振動を発生させるなど環境を著しく悪化させるおそれのある工場を建設する際は、一定の基準を満たすようにします。
 - ◇ 工場を集積する街区では、安心して操業できるよう、住宅やマンション等の立地を制限します。
 - ◇ 居住し操業するうえで必要な日照等を確保するため、建物の高さを制限します。
- III 住民と企業がともに安心して居住し操業しつづけていたいと思える環境につくりかえます
 - ◇ 沿道を緑化したり、建詰まりを防止したりするなど、うるおいやゆとりが感じられる環境をつくりまします。
 - ◇ 永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導します
 - ◇ 地域の交流を促進し相互理解を深めるための場の設置につとめます。



2 まちづくりのルール

地区計画区域内をA地区（住工共生エリア）とB地区（工場集積エリア）に分けて、B地区（工場集積エリア）の中に地域の交流ゾーンを設けるとともに、まちづくりのルールを定めています。

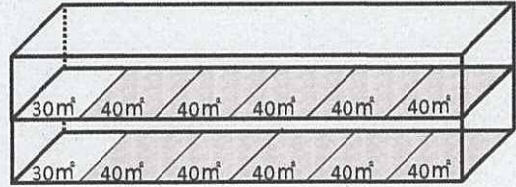
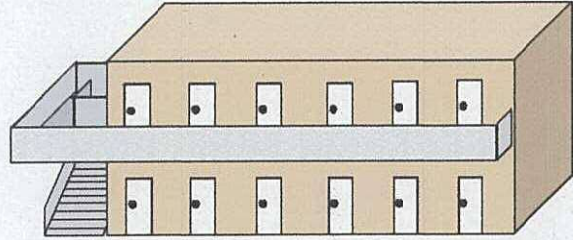
A地区（住工共生エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています

■ 次のような用途の施設は建築できません。

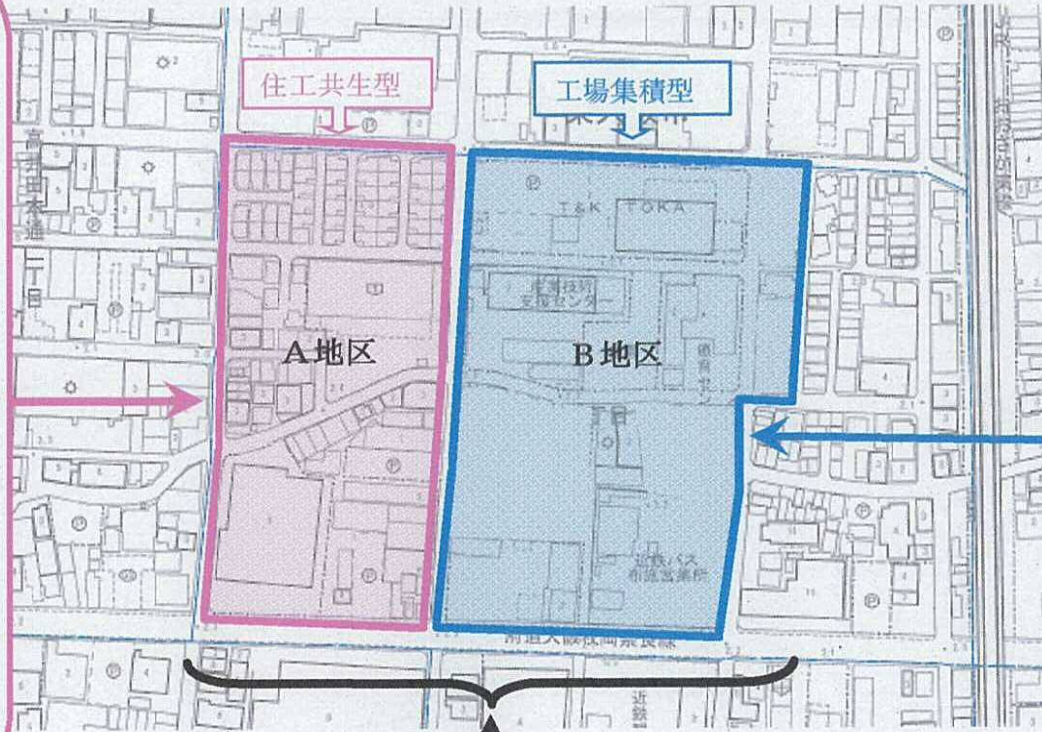
◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション

（ただし、1戸の床面積が40㎡以上の住戸が全体の2/3以上を有するマンションについては、この限りではない）



例えば、全12戸の場合

$$\frac{7}{12} < \frac{2}{3} \leq \frac{8}{12} \quad \text{8戸以上を40㎡以上とする}$$

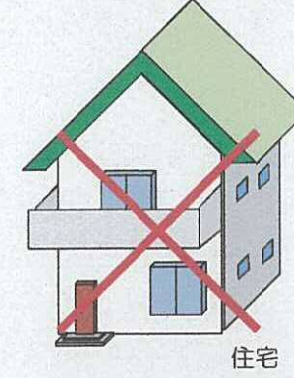


B地区（工場集積エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています

■ 次のような用途の施設は建築できません。

◇ 住宅、マンション、老人ホーム等主に居住の用に供するもの



住宅



マンション



老人ホーム

A地区（住工共生エリア）・B地区（工場集積エリア）共通のルール

「建築できない用途の建物」、「建物の高さ制限」、「建物の敷地面積の最低限度」を定めています。

■ 次のような用途の施設は建築できません。

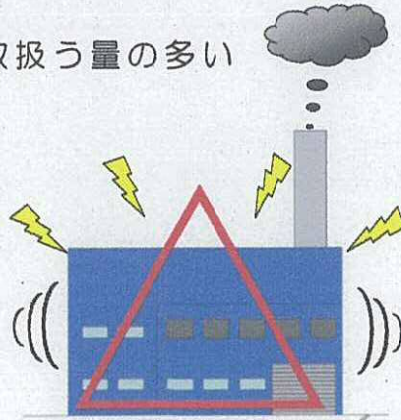
◇ 工場の操業環境や周辺住環境と調和しない施設

・床面積3,000㎡以上の大規模なスーパー

・パチンコ屋、場外馬券売場など

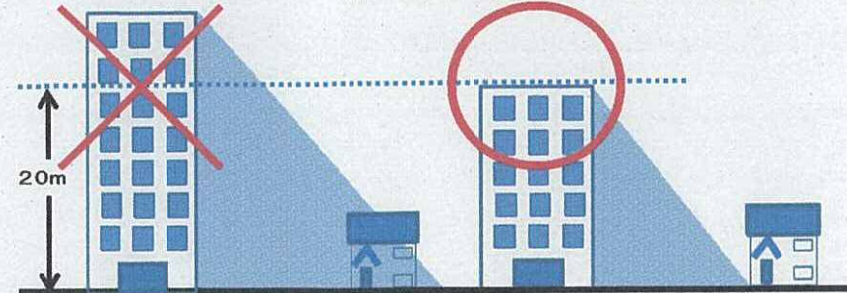
◇ 居住し操業するうえで、環境を著しく悪化させるおそれの大きい工場

◇ 危険物の貯蔵や処理を行う施設で取扱う量の多いもの

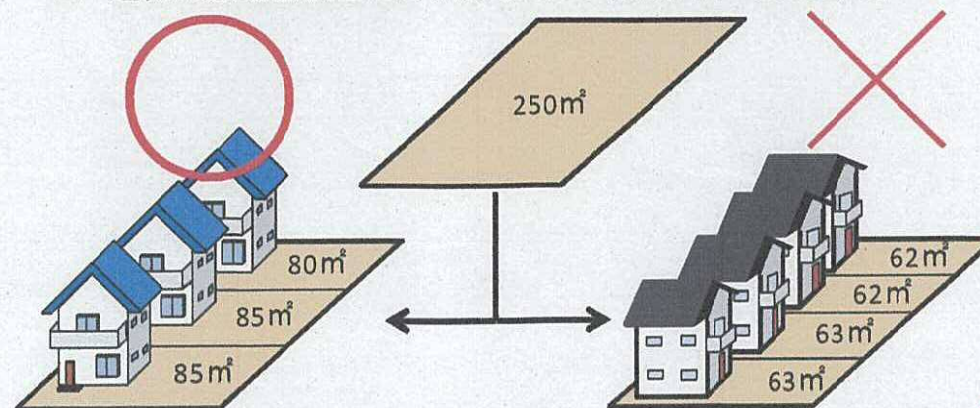


※騒音・振動の大きい工場は騒音・振動対策をしてください

■ 日照を確保するため、建物の高さを20mまでとします。
（※一般的な建築物でおよそ6階建て）



■ 建物の敷地面積を80㎡より小さく細分化できません。



3 都市計画の手続きの流れ

