

東大阪市住工共生まちづくり条例とは

条例制定の背景

東大阪市は、基盤的技術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、これらの企業間では、有機的な分業システムにより、柔軟な生産ネットワークが構築されており、それぞれの事業所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。

一方、本市は、大阪市に隣接し、人口50万人を有する市民が生活する住宅都市としての側面を持っており、交通の利便性などを背景に、工業系用途地域の土地利用についても、工場跡地等がマンション等の住宅用地へ活用されるケースが見られる。そうした場合、住民と既存の工場との間でトラブルが発生し、住民にとっても良好な生活環境とは言えず、既存の工場にとっても、相隣環境上の問題から操業環境の悪化につながり、結果的に元気で活力のある既存工場の転出を促進させるように作用することとなる。このような状況が続けば、これまで誇っていた基盤的技術産業を中心とする産業の集積が崩壊していく懸念がある。

本市の製造業集積は、本市にとって重要な存立基盤の一つであり、製造業集積の維持・継承に向けた環境づくりを積極的に推進しつつ、良好な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ことから「東大阪市住工共生まちづくり条例」を制定し、「住工共生まちづくり」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ものである。

条例の骨子

第1章 総則

- ・目的
- ・基本理念
- ・市の役割
- ・モノづくり企業の役割
- ・市民の役割
- ・開発者の責務
- ・住宅家主、住宅販売者の責務

第2章 モノづくり推進地域・重点地区の施策

- ・モノづくり推進地域とは
- ・重点地区とは
- ・重点地区の計画
- ・支援策

第3章 モノづくり推進地域の住宅開発規制

- ・モノづくり推進地域内の住宅開発の届出
- ・届出の審査
- ・完了検査
- ・住環境を維持するための措置
- ・モノづくり推進地域内における住宅開発時の協議書の提出
- ・改善指導

第4章 その他の施策

- ・用途規制のただし書き許可
- ・審議会の設置

第5章 情報公開

- ・成果の公表と市民意見の募集
- ・条例の効力

第1章 総則

住工共生まちづくり条例の目的

東大阪市が国内屈指のモノづくり中小企業のまちとして将来にわたりその産業集積の維持・継承を図り、住民と工場が持続的に良好な状態で共存し、もって市域全体として共生できるまちづくりを目指すために必要な事項を定める。

なお、本市では、この条例制定により、短期的には、「工業地域への新たな住宅開発の抑制」及び「住工混在が進んでいる工業系地域における近接共生できる環境の促進」を、中長期的には、「市域全体での住宅と工場の分離による住工混在問題の解消」及び「快適な生活環境確保」につなげることにより、本市第2次総合計画の将来都市像である「夢と活力あふれる元気都市・東大阪」の実現を目指していくもの。

住工共生まちづくりの基本理念

市民、事業者及び市は、誰もが安全で快適に暮らせるまち、元気に働き活力あふれる経済活動が営まれるまち、モノづくり企業に誇りを持てるまちの実現に向けて、互いに連携し、協働して住工共生のまちづくりに取り組むことを基本理念とする。

そのため、市全体として住工共生の都市づくりを目指しつつ、職住が近接して共生する住工共生の地域整備を目指すものとする。

市の役割

- (1) モノづくり推進地域における更なる住工混在の防止に関する施策
- (2) 市域全体として住宅等と工場の緩やかな分離を目指す施策
- (3) 住工混在地域における住民と事業者による生活環境保全及び環境の整備への取り組みの支援
- (4) 本市モノづくり企業の社会的役割および地域産業について市民に理解を求めるとともに、市民が本市モノづくり企業に誇りを持てるような取り組みへの支援
- (5) モノづくり企業が地域とのコミュニティ事業を実施するときの支援
- (6) その他住工共生に資する施策

モノづくり企業の役割

- (1) 工場の操業に際しては、関係法令を遵守すること。
- (2) 地域の豊かな環境の保全と創造に努めること。
- (3) 自らの事業活動の社会的役割や操業内容など自社情報の地域への発信に努めること。
- (4) 積極的に地域活動を企画又は、参加することで地域コミュニティの活性化を促すこと。
- (5) 地域雇用に努めること。

市民の役割

市民は、地域の産業としてのモノづくり企業を理解し、共生に向けた相互理解に努めるものとする。

開発者の責務

- (1) 本市域において土地を開発しようとする者は、住宅と工場が共存できるまちづくりの観点において、周辺地域の既存工場の操業等への支障が生じない、また、既存住宅への生活環境を阻害しないような開発計画となるよう関係者と調整しなければならない。
- (2) モノづくり推進地域においては、本市の産業集積を維持保全する目的から住宅地としての開発を慎むよう努めるものとする。

住宅家主・住宅販売者の責務

- (1) 工業地域、準工業地域内に建設した住宅等を販売若しくは賃貸しようとする者は、住宅等を購入し、または賃借することにより居住しようとするものに対し、当該住宅等が立地する地域の都市計画法、建築基準法による用途地域の趣旨、公害関係法令の基準、近隣工場の操業状況などの生活環境について事前に十分な説明を行わなければならない。
- (2) 工業地域、準工業地域内に建設した住宅等を販売若しくは賃貸しようとする者は、入居後一定期間内に入居者と近隣事業者との間で発生した生活環境に係る係争に関し、解決のための窓口としての役割を果たすものとする。

第2章 モノづくり推進地域・重点地区の施策

モノづくり推進地域とは

以下の都市計画法に定める用途地域を「モノづくり推進地域」といい、これらの地域において、住工共生に資する施策を展開する。

工業地域（369ha、市街化区域の7.3%）

準工業地域のうち工業系土地利用の比率が高い地域（ただし、このエリアについては現段階では確定していないことから、指定に向けた調査を実施し、別に設ける審議会の意見を聞いたうえで決定する）

モノづくり推進地域への支援

- ・モノづくり推進地域内の住宅の市内住居系用途地域への移転支援
- ・住宅と工場の境界における住宅や工場環境対策支援
- ・製造業の事業用地として継承した際の支援

重点地区とは

地域から住工共生まちづくり協議会を設置したとの申し出があり、必要と認めるときには市長はこれを重点地区として指定する。

重点地区への支援

- ・期限を定めて、コーディネータの派遣その他の支援

重点地区の計画

住工共生まちづくり協議会より工業集積を維持する内容の計画提案書が提出された場合、市長はこれを審査し有効と認めた場合、必要な措置を講ずるものとする。

計画提案にかかる対応

- ・協議会の計画内容等に基づき庁内担当部局を明確化するとともに、積極的な対応を図る。

計画が策定された場合の対応

- ・策定内容について必要と判断した場合には支援措置を講じる。

他地域における支援策

- ・住居系地域の工場のモノづくり推進地域への移転支援
- ・工業専用地域及びモノづくり推進地域におけるモノづくり企業の立地促進支援

第3章 モノづくり推進地域の住宅開発規制

モノづくり推進地域内の住宅開発

開発前に届出

モノづくり推進地域内において、新たに住宅等を開発しようとする者は、市長に届け出なければならない。

届出にあたって、周辺協議書添付のこと。

届出の審査

市長は、届出を受理した場合にはその計画を審査する。

適合証の発行

市長は、審査に適合していることを認めたときは、適合証を発行しなければならない。

工事着工/完成

完了届提出

工事完了後速やかに完了届出書を提出し、検査を受けなければならない。

完了検査/

完了検査適合証発行

検査内容

- ・隣接するモノづくり企業等の敷地との間に市長が別に定める緩衝地帯を設けなければならない。
- ・住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。
- ・上記2項目の基準が総合的に計画されることによって住居の環境を害する恐れがない措置を講じなければならない。
(工場に併設される住宅等については適用されない。)

本条例に適合しないと認めた場合の対応

改善指導

市長は本条例に適合しないと認めた場合には改善指導を行うことができる。

氏名公表

市長は、前項の改善指導に従わない場合、その計画と開発者の氏名を公表するものとする。

第4章 その他の施策

用途地域のただし書き許可

以下のような事項全てにあてはまる場合には、用途規制のただし書き許可を積極的に認めるよう努めるものとする。ただし、その他、特段の理由があると認めた場合はこの限りでない。

- ・住居系用途地域内にある一定規模以上のモノづくり企業
- ・転出することなどにより地域での雇用、周辺産業への影響が大きいと判断される場合
- ・周辺の住居環境を将来にわたり、害するおそれがないと判断される場合

審議会の設置

東大阪市住工共生のまちづくり審議会（第三者機関）を設置し、本条例にかかる施策実施状況等について評価などを行うなど以下の事項を所掌する。なお、当該審議会の委員及び運営については別途市長がこれを定める。

- (1) この条例の実施に関すること。
- (2) この条例の実現に向けた方策。
- (3) 準工業地域のうち工業系土地利用の比率の高い地域として、「モノづくり推進地域」の指定に関すること

第5章 情報公開

成果の公表と市民意見の募集

市長は、この条例に基づく施策の実施状況について毎年、市民に公表するとともに、広く意見を求め、年に1回審議会に報告するものとする。

この条例は、社会的状況に即したものとするため、必要に応じ見直しを行うものとする。

