

(仮称)東大阪市住工共生まちづくり条例(素案)

1. 総則

資料3-2

	第2回住工共生まちづくり検討委員会(7月13日)時点での案	各委員等からいただいた主な意見等	意見等に対する考え方	修正案
前文	<p>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、これらの製造業が日本の製造業の国際競争力の源泉である。東大阪市内の製造業事業所は、有機的な分業システムにより、柔軟な生産ネットワークを構築しており、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ことが本市の産業集積の大きな特徴となっている。</p> <p>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、住宅用地への転用が進んできている。</p> <p>既存の製造業の近隣に共同住宅等が建設されると市民との間でトラブルが発生するなど、相隣環境上の問題が発生してきている。このような事態は、既存製造業の操業環境の悪化を招くだけでなく、市民生活における快適な住環境といった側面からも好ましい状況ではない。</p> <p>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り、産業集積の維持・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。</p> <p>そこで、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ため、この条例を制定する。</p>	<p>・他都市と異なる独自の、望ましい景観イメージを持ったものとすべく、「活力あふれる経済活動と快適な生活環境が両立した東大阪らしい景観を有するまち」などを加えてはどうか。</p>	<p><意見等に対する考え方></p> <p>・「東大阪らしい景観」とは、各人によってイメージが異なると思われることから、今回の案には反映していない。</p> <p><修正案について></p> <p>・文言を整理し、わかりやすく表現した。</p>	<p>東大阪市は、<u>ものづくり基盤産業</u>を中心に多種多様な製造業が集積する<u>モノづくりのまち</u>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<u>モノづくり企業</u>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<u>モノづくり企業</u>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。</p> <p>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を持っており、交通の利便性などを背景に、<u>工業地域</u>又は<u>準工業地域</u>における土地利用についても、住宅用地への転用が進んできている。</p> <p><u>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</u>。このような事態は、<u>モノづくり企業の操業上の環境の悪化</u>を招くだけでなく、市民生活における<u>快適な居住環境の観点</u>からも好ましい状況ではない。</p> <p>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。<u>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</u>。</p> <p>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。</p>
目的	<p>第1条 この条例は、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。</p>	<p>・この条のみ「モノづくり中小企業」という表現で、他は「モノづくり企業」となっている。製造業や中小企業など法的定義もあり統一すべきでは。</p>	<p><意見等に対する考え方></p> <p>・本市では「モノづくりのまち」というフレーズで内外に情報発信しているが、どのような文言が適切かについては、第2条の定義を含めて、条文確定段階で精査していきたい。</p> <p><修正案について></p> <p>・条例制定の目的を、より明確にした。</p>	<p>第1条 この条例は、<u>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。</u></p>
用語の定義 →定義	<p>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。</p> <p>①市民 … 広く一般に東大阪市内に居住する者</p> <p>②住民 … その地域に居住し、周辺事業所等と利害関係にある市民</p> <p>③住宅等などと記載</p>		<p><修正案について></p> <p>どのような文言を定義として規程するか、また、どのような表現が適切かについては、条文確定段階で精査していきたいと考えている。</p>	<p>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</p> <p>(1) 市民 <u>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</u></p> <p>(2) 住宅等 <u>共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅をいう。</u></p> <p>(3) 住工混在 <u>住宅等とモノづくり企業とが混在する状況をいう。</u></p> <p>(4) 住工共生 <u>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ている状態をいう。</u></p> <p>(5) 用途地域 <u>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。</u></p> <p>(6) <u>モノづくり企業</u> <u>本市の区域内において、製造業を営んでいる者をいう。</u></p> <p>(7) <u>工業専用地域</u> <u>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。</u></p> <p>(8) <u>工業地域</u> <u>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。</u></p> <p>(9) <u>準工業地域</u> <u>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。</u></p> <p>(10) <u>建築</u> <u>建築物を新築又は増築することをいう。</u></p> <p>(11) <u>建築主</u> <u>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。</u></p> <p>(12) <u>宅地建物取引業者</u> <u>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。</u></p> <p>(13) <u>既存不適格建築物</u> <u>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。</u></p>

<p>基本理念</p>	<p>市民、住民、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。</p>	<p>①市民、住民にどのような違いがあるのか ②他都市と異なる独自の、望ましい景観イメージを持ったものとするべく、「…愛着と誇りのもてる活気ある景観のあるまち…」を加えてはどうか。 ③安心して操業できるということは、安心して住めるということではないか。</p>	<p><意見等に対する考え方> ①ご指摘を踏まえ反映 ②「活気ある景観のあるまち」について、各人によってイメージが異なると思われることから、今回の案には反映していない。 ③既に織り込み済みであると考えている。 <修正案について> ・わかりやすく文言を整理した</p>	<p>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。 <u>(1) 誰もが安全で快適に暮らせるまちの実現</u> <u>(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</u> <u>(3) モノづくり企業に誇りを持てるまちの実現</u></p>
<p>市の役割→ 市の責務</p>	<p>第3条 市長は、第1条の目的を達成するため、市民、事業者と連携して、次の各号に掲げる施策を実施するものとする。 (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モノづくり企業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) その他住工共生のまちづくりに資する施策</p>	<p>①他の条文(第6条や第7条の見出し)に責務という言葉があり、各主体に責務として規定するならば、市も例えば説明責任という責務規定にすべきではないのか。 ②市の役割として、事業主が関係法令を遵守できるような環境を整えるといったことを記載すべき。 ③企業側が騒音対策などを、見える形で対応することで、市民にも納得してもらえるので、このような設備投資に対する支援策を。 ・現在地での操業が困難となった企業に対する支援策を。 ・市民に、地域にはこのような企業があるということをアピールすべき。 ・地域とつながる活動について、支援してほしい。 ・和歌山市のようにがんばる企業・そこで操業を続けようという企業も支援すべき。 ④特別用途地区の活用については、既存不適格が出るのを覚悟するかどうかである。 ・特別用途地区を設定するなら明確な理由が必要、また優遇策も講じる必要がある。 ・東大阪市でもゾーニングが必要。 ⑤今回の条例で、住宅建設をやめるところ、緩やかに解消を図るところ、緩衝帯などによりさらに緩やかに解消を図るところなどが考えられ、こういう地区は、こういうものにするというストーリーが必要。 ⑥大学も地域貢献を考えている。地元の大学はある意味地域資源であり、一緒にやらないかと働きかけてはどうか。</p>	<p><意見等に対する考え方> ①ご指摘を踏まえ責務として規定、ただし、その他の関係主体も責務として規定。 ②本来、事業者自らがまずは、法令遵守するのが前提であると考えており、モノづくり企業の責務に特に公害関係法令遵守規定を記載。 ③具体的な支援策については、別途、要綱等に基づき制定していく考えで、条例では施策の方向を記載。 ④特別用途地区等の積極的活用を条文に盛り込んだ。 ⑤今回の条例でモノづくり推進地域における相隣環境問題が発生しないようなルール(手続き)を定めるといった緩やかな規制に加えて、特別用途地域等の積極的な活用による持続的な工場用地の確保に資する強い規制を講じていく。 ⑥大学について、住工混在問題にどのように関与できるのか、もう少し議論が必要。 <修正案について> ・より明確に市の責務として規定。 ・モノづくり推進地域において、住工共生または製造業の操業環境を維持するなどの観点から、都市計画法等に基づき住工共生または住宅等の立地が規制できる手法を積極的に講じることとし、適用地域における優遇策を講じることも明記したもの。 ・従前第24条に記載していた、既存不適格建築物について、操業継続を支援する旨を明記</p>	<p>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) <u>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</u> (4) <u>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</u> (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) <u>市民及びモノづくり企業が実施するコミュニティ事業を支援する施策</u> (7) <u>住工共生またはモノづくり企業保全を目的とした特別用途地区または地区計画を定めた地区における住工共生またはモノづくり企業の集積を維持するために必要な施策</u> (8) その他住工共生のまちづくりに資する施策 <u>2 市は、第9条に定めるモノづくり推進地域において、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を積極的に活用し、住工共生のまちづくりを推進する。</u> <u>3 前項の規定に基づき、建築関係法令の制度を活用した場合は、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。</u></p>
<p>モノづくり企業の役割→ モノづくり企業の責務</p>	<p>第4条 モノづくり企業等は、地域と共存するため次の各号に留意し事業を行うものとする。 (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。</p>	<p>①モノづくり企業の役割として近隣住宅への配慮が必要ではないか</p>	<p><意見等に対する考え方> ①近隣住宅への配慮については2号に包含されているものと考えている。 <修正案について> ・わかりやすく文言を整理した</p>	<p>第5条 <u>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。</u> (1) <u>公害関係法令等を遵守すること。</u> (2) <u>地域の豊かな環境の保全及び創造に努めること。</u> (3) <u>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。</u> (4) <u>積極的に地域活動を企画し、又は、参加すること。</u> (5) <u>地域雇用に努めること。</u></p>
<p>市民の役割→ 市民の責務</p>	<p>第5条 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。</p>	<p>・景観法における各主体の責務を参考にした条項を付け加える</p>	<p>前文に「景観」について、目指すべき方向として記載している。</p>	<p>第6条 市民は、<u>地域産業の担い手としてのモノづくり企業を理解し、住工共生に向けた相互理解に努めるものとする。</u></p>

<p>開発者の責務→開発者等の責務</p>	<p>第6条 本市域において開発しようとする者(以下「開発者」という。)は、住宅とモノづくり企業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支障や不適、又は既存住宅の生活環境を阻害しないような開発計画となるように関係者と調整しなければならない。 2 開発者は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等としての開発を慎むよう努めるものとする。</p>	<p>①周辺地域の「既存工場の支障や不適」とはどのような意味か、「又は既存住宅の生活環境を阻害しないような開発計画」とはどのようなものか。 ②本条の有効性をどう担保するのか。 ③「慎むよう努める」について、市としての意思をどこまで書けるか。</p>	<p><意見等に対する考え方> ①ご指摘を踏まえ反映 ②モノづくり推進地域内であれば、本条例15条に基づく届出が必要となる。 ③「慎む」という表現はあいまいであり、今回の条文では削除。 <修正案について> 開発者の責務規定と住宅家主当の責務規定を一本化。</p>	<p>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、<u>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関係者と調整するように努めるものとする。</u> 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、<u>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。</u> 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、<u>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売却又は貸付けようとする者が、当該住宅等売却又は貸付けを行う場合も同様とする。</u> (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</p>
<p>住宅家主、住宅販売者の責務</p>	<p>第7条 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、当該住宅に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。</p>	<p>①土壌汚染について調査を行った場合には入居者にその情報提供を義務化してはどうか。 ②金融機関に提出する際や入居者等への説明の際の重要事項説明に、当該地域が本条例により規制されている旨の記載について、義務付けしてはどうか ③住宅家主や住宅販売業者が説明を行ったのをだれがどのようにチェックするのか ④住宅と製造業の軋轢が生じた場合の紛争解決に向けた第三者機関が必要、そのためのアドバイザーを配置してはどうか。</p>	<p><意見等に対する考え方> ①ご指摘を踏まえ反映(第5条第1項第1号) ②ご指摘を踏まえ反映(第8条第2項) ③チェックの仕組みとしては、建築確認申請時に、誓約書(住宅家主、住宅販売業者又は借主、購入者に説明する)の添付を本条例により義務付けしていくことなどを想定。 ④住宅と製造業の軋轢が生じた場合に住宅家主等が解決のための窓口としての役割を担うことを規定することで、紛争が起こりそうな場所での住宅開発に一定の歯止めがかかるのを期待したもの、今回の条文案からは削除。 <修正案について> ・紛争等にかかる仲介役について、責務として規定していくことは、不動産業者等にその役割を課すということで、それが担保できなければ、市としての責任になりかねず、今回は条文から削除した。</p>	
<p>金融機関の責務</p>			<p><修正案について> 金融機関の責務規定を設け、住工共生に向けた本市の考え方について理解いただくとともに、モノづくり推進地域における新たな住宅開発事業にかかる資金供給の制約につなげる。</p>	<p>(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。</p>