

(仮称)東大阪市住工共生まちづくり条例(素案)

3. モノづくり推進地域の住宅開発規制

	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
モノづくり推進地域内の住宅開発の届出→住宅等建設に関する計画	第15条 保全推進地域内において、新たに共同住宅、一戸建ての住宅(以下「住宅等」という。)を開発しようとする者は、市長に届けなければならない。	①ミニ宅地開発規制を盛り込んでどうか。これは、都市計画法上、条例で制定することが可能。ただし、それに見合う優遇策がセットが必要。 ②ミニ開発規制について、工業地域内でも住宅ばかり立地している中の工場も対象とするのか。 ③開発指導要綱の条例版というイメージで、現要綱の条文を基本的に引用してはどうか。その際、ただし書き規程により市長に届出する規程を設定してはどうか。 ④本件の対象となる案件について、すでに今おられる方に対してはどうするのか。既得権と言わないとしても、住み替えや相続、敷地の権利を転売した場合、どういうことになるのか。 ⑤届出を確保するために、都市計画法や建築基準法に前置して、この条例をクリアしないと受け付けないといった仕組みを作る必要がある。 ⑥吹田市のような計画段階での公表を求めるような条例を制定してはどうか。 ⑦工業地域への住宅立地を抑制することならば、市として、特別用途地区を指定し、住宅立地を禁止し、用途純化という方向を明確にすべきではないのか ⑧都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入してはどうか ⑨住宅が工業系地域に立地する際には、生活環境を保全する観点からの対策を義務付けるべき	<意見等に対する考え方> ①活用に向けて、第4条第2項に明記した。 ②ミニ宅地開発規制も一つの方策であり、地域の実情に応じた手法を活用していくことを想定。 ③工業地域全域を一律に住宅立地禁止という文言を条文化するのは誤解を招きかねず、今回は技術基準への適合を求め、操業環境と住環境の両立を目指した。 ④既存住宅の建替え(入居者に変更が無い場合)や増築も対象としていく考えであるが、具体的には規則などで規程していきたい。 ⑤ご指摘を踏まえ、計画提出時期を明確化した。 ⑥吹田市では、構想段階での情報提供であり、そのような趣旨では第12条に標識設置として盛り込まれている。 ⑦ご指摘を踏まえ、市の政務として特別用途地区の指定についても積極的に活用していく旨表明 ⑧今回、別途規則等により技術基準を定める考えで、これにより生活環境の保全にもつながると考えている <修正案の考え方> 計画提出時期を明確にするとともに、規則等で定める技術基準への適合を求めたもの。	第10条 建築主は、モノづくり推進地域内において、住宅等を建築しようとする場合、居住環境を保全するために必要な別に定める基準(以下「基準」という。)に適合させなければならない。 2 建築主は、当該住宅等の工事に着手する前に、住宅等の建築に関する計画(以下この章において「計画」という。)を市長に提出しなければならない。 3 前項の規定による計画の提出があった場合は、市長はその計画が基準に適合しているか審査しなければならない。
届出の審査	第16条 市長は前条の届出を受理した場合にはその計画が第18条及び第19条に適合しているかを審査しなければならない。 2 市長は前項の審査に適合していることを認めるときは、適合証を発行しなければならない。		<修正案の考え方> 審査の結果、適合している場合などについては、規則などで明記していく考え	
完了検査	第17条 第15条の届出を行った者は、工事完了後速やかに検査を受けなければならない。 2 市長は前項の規定による検査をした場合において、第18条に適合していることを認めるときは、完了検査適合証を発行しなければならない。		<修正案の考え方> 検査の結果、適合している場合などについては、規則などで明記していく考え	第11条 前条第1項の計画を提出した者は、工事完了後、速やかに完了報告書を市長に提出しなければならない。 2 前項の完了報告書の提出があった場合は、市長はその報告書が基準に適合しているか検査しなければならない。
住環境を維持するための措置	第18条 第16条の届出の基準は次の各号のいずれかとする。 (1) 保全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、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。 (2) 保全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、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。 (3) 第1号及び第2号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。 (4) 前各号における規定は工場に併設される住宅等については適用されない。	①支援策でいうと、すでに存在している環境対策とこれから開発される環境対策を分けて考える必要がある。新規に開発する住宅側が緩衝緑地帯などをつくるとか、その費用の20%程度支援する。すでにあるところをどうするか。 ②「環境を害するおそれがない措置」とは何か。また、3項では「総合的に」と言いながら「いずれか」としており、理屈があわない。4項の意味するところは届出も不要ということか。であれば、15条で、ただし書きを設けて書くべき。 ③尼崎市では、既に条例・規則により緩衝緑地を設定している。	<意見等に対する考え方> ①新規の住宅開発に支援をすると、この条例の意図するところとは齟齬が生じると考える。既存住宅の環境対策には支援は必要と考える ②ご指摘を踏まえ、規則で具体的な基準を設定していきたい。 ③技術基準について、尼崎市の事例も踏まえて検討していきたい <修正案の考え方> 削除(第10条に、「別に定める基準」とあり、規則等に委任されることとなるため	

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→標識の設置及び協議	<p>第19条 保全推進地域内に住宅等を開発しようとするものは、当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地建物の所有者その他使用権限を有するもの及び第9条に係る協議会がある場合はその協議会に説明、協議しなければならない。ただし、工場に併設される住宅等についてはこの限りでない。</p> <p>2 前項の協議をしたものは、協議の内容を協議書にまとめ第15条の届出に添付しなければならない。</p>	<p>①周辺協議を求めているが、工場側が納得しているかは要件となっていない。</p> <p>②標識設置や事前協議など、計画変更の余地がある段階でないという意味が無いのではないか。</p>	<p>&lt;意見等に対する考え方&gt;</p> <p>①工場側の納得を要件とするのではなく、あくまでも説明を行うのみである</p> <p>②標識の設置について、義務付ける規定を盛り込む</p> <p>&lt;修正案の考え方&gt;</p> <p>標識の設置を義務付けし、計画について予め周知を図る</p>	<p>第12条 建築主は、モノづくり推進地域において、住宅等を建築しようとする場合、当該住宅等の工事に着手する前に、近隣のモノづくり企業に住宅等の建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、標識を設置しなければならない。</p> <p>2 建築主は、モノづくり推進地域において、住宅等を建築しようとする場合、当該住宅等の工事に着手する前に、当該住宅等の敷地境界線から一定範囲内の土地又は建物の所有者その他土地又は建物に使用権原を有する者及び当該地域における住工共生まちづくり協議会に対して、当該住宅等の建築について、協議しなければならない。</p> <p>3 前項の協議を行った者は、協議の内容を記載した協議書を計画に添付しなければならない。</p>
改善指導→勧告	<p>第20条 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。</p>		<p>&lt;修正案の考え方&gt;</p> <p>住宅建設にあたっての手続きに適合しない案件について、勧告する旨を規定。</p>	<p>第13条 市長は、建築主が次の各号のいずれかに該当するときは、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</p> <p>(1)計画を提出しないとき</p> <p>(2)計画の内容が基準に適合しないとき。</p> <p>(3)第11条第1項の完了報告書を提出しないとき。</p> <p>(4)第11条第2項の規定による検査を受けないとき。</p> <p>(5)第11条第2項の規定による検査を受けた工事の内容が基準に適合しないとき。</p> <p>(6)第12条第1項に規定する標識を設置しないとき。</p> <p>(7)第12条第2項に規定する協議を行わなかったとき。</p>
指導に従わない者の氏名公表→公表	<p>第21条 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。</p>	<p>氏名の公表で果たして実効力が担保されるのか疑問。</p>	<p>&lt;意見等に対する考え方&gt;</p> <p>氏名の公表のみでも実効力が担保されると考えている。</p> <p>&lt;修正案の考え方&gt;</p> <p>氏名等の公表にかかる手続きを明記したもの。</p>	<p>第14条 市長は、正当な理由がなく前条の勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。</p> <p>2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされるべき者にその理由を通知し、意見陳述の機会を与えるものとする。</p>
重点地区の優遇策	<p>第22条 市長は、重点地区において第10条に基づく保全計画が策定された場合、その内容に応じ、第13条及び第14条の支援策をより優遇されたものにしなければならない。</p>		<p>&lt;修正案の考え方&gt;</p> <p>削除(第10条第2項に地区計画について優遇措置を講じることを記載したため、本条文は削除する。)</p>	