

# 住工共生まちづくり条例〈素案〉

東大阪市

# 1. 住工共生まちづくり条例制定の背景・趣旨について モノづくりのまち 東大阪市

---

- 東大阪市は、モノづくり基盤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。東大阪市内のモノづくり企業は、緊密な連携による分業体制により、柔軟な生産ネットワークを構築している。それぞれのモノづくり企業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おり、このことが本市の産業集積の大きな特徴となっている。
- 一方、東大阪市は、多くの市民が生活する住宅都市としての側面もあり、交通の利便性などを背景に、住居系用地はもとより工業地域又は準工業地域における土地についても住宅用地としての需要があり、住宅都市として魅力あるまちづくりを進めることも重要な課題である。
- しかし、モノづくり企業の近隣に住宅等が建築されると当該企業と近隣住民との間で相隣環境上の問題等が発生してきているのも事実である。このような事態は、モノづくり企業の操業上の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の観点からも好ましい状況ではない。
- 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。産業集積の維持に向けた操業上の環境づくりを積極的に推進しつつ、良好な住環境を保全・創出することで、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。
- 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本市の共通認識とし、そのための施策を総合的に推進するため、条例を制定する。

## 2. 住工共生まちづくり条例の考え方

### 1. 市域全体における施策展開を通じた住工共生の実現

住工混在による相隣環境上の問題について、近接共生できる環境を促進するための施策(環境対策支援を講じる一方、市民－モノづくり企業間の信頼関係構築を進める施策＝これらは現在検討中)などを展開していくことで、住工混在から住工共生への誘導を図る。

### 2. モノづくり推進地域全体を視野に入れた緩やかな用途純化の誘導

モノづくり推進地域における新規住宅建設の際に、周辺協議に加え、生活環境を保全するために必要な措置を講じるといった規定を通じて、緩やかな用途純化を目指す。

### 3. 永続的な工場用地の確保に資する強い規制

モノづくり推進地域の一部のエリアにおいて、工場用地保全に向けた特別用途地区や地区計画等の都市計画的手法と土地利用方向の制限に対応した支援措置をパッケージとして講じていくことを明文化し、条例制定後、速やかな施策展開を進め、適用事例を積み重ねていくことによって、こうした強い規制の指定範囲を順次拡大して、モノづくり企業及びその操業環境の保全並びに緩やかな用途純化を目指す。これらの手法は地権者の合意を前提とするものであり、本市としても強い意志をもってその普及啓発に努める。

### 4. 条例の見直し

今回の条例は、本市における都市経営の根幹を支える一つであるモノづくり企業の操業環境を保全する一方、良好な住環境を保全・創出することを目的に制定していくものであり、住工共生に向けた各種支援策や新たな住宅立地抑制策なども積極的に展開していく必要があることから、定期的に本条例の役割等を検証し、必要に応じてその時代に応じた内容に改正していくものとする。

### 3. 条例制定の目的や基本理念について

#### 1. 条例制定の目的

この条例は、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、市民、モノづくり企業、関係者\*<sub>1</sub>及び事業者\*<sub>2</sub>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し、もって本市のモノづくりを振興するとともに、良好な住環境を保全・創出することを目的とする。

\*1 関係者とは、金融機関、自治会、小学校・中学校・高等学校(工科高校含む)・中等教育学校・大学、高等専門学校及び経済団体等を想定

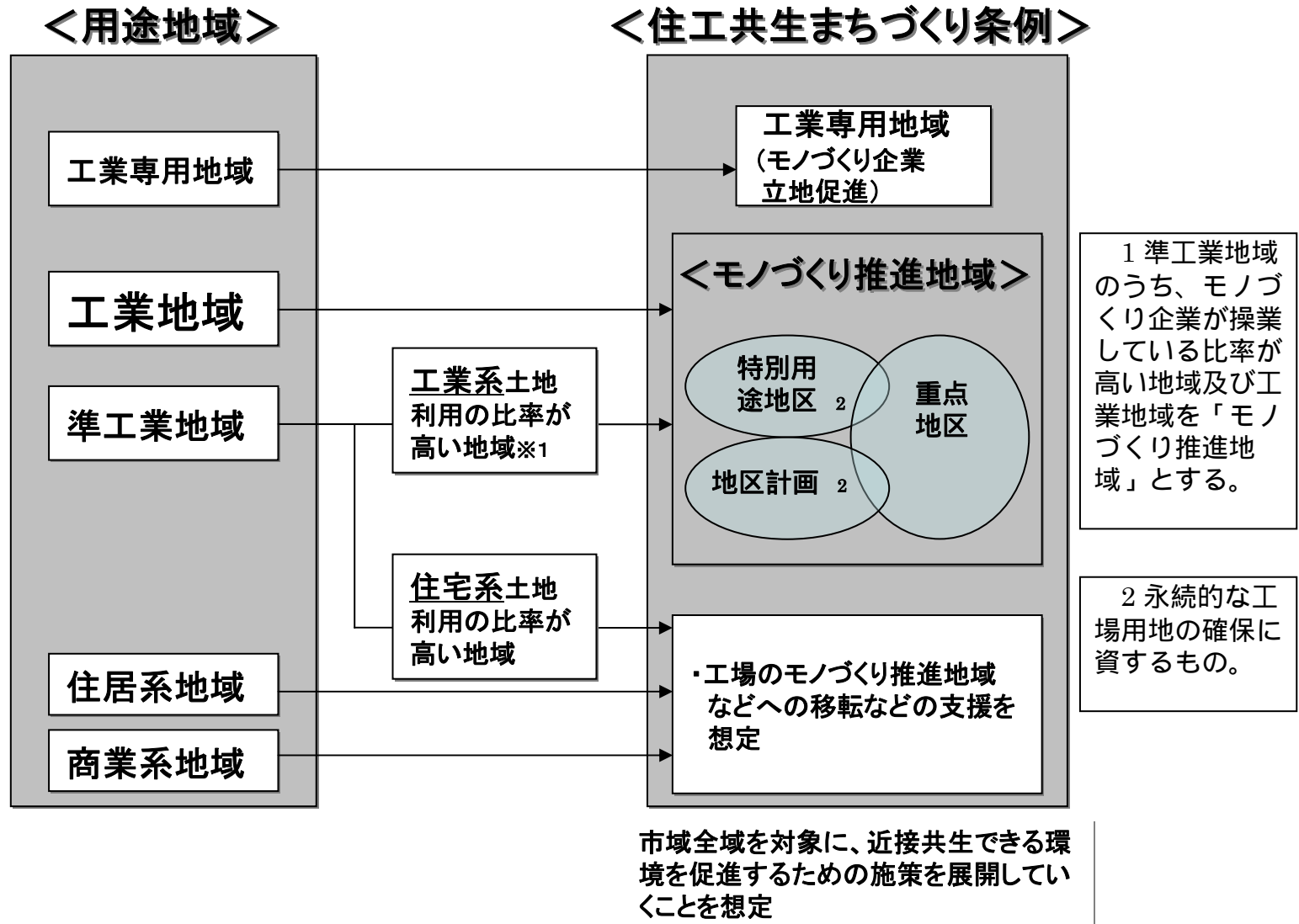
\*2 事業者とは、住宅等を建築する目的で土地を開発しようとする者、住宅を建築しようとする建築主(個人を含む)、設計者及び宅地建物取引業者を想定

#### 2. 条例の基本理念

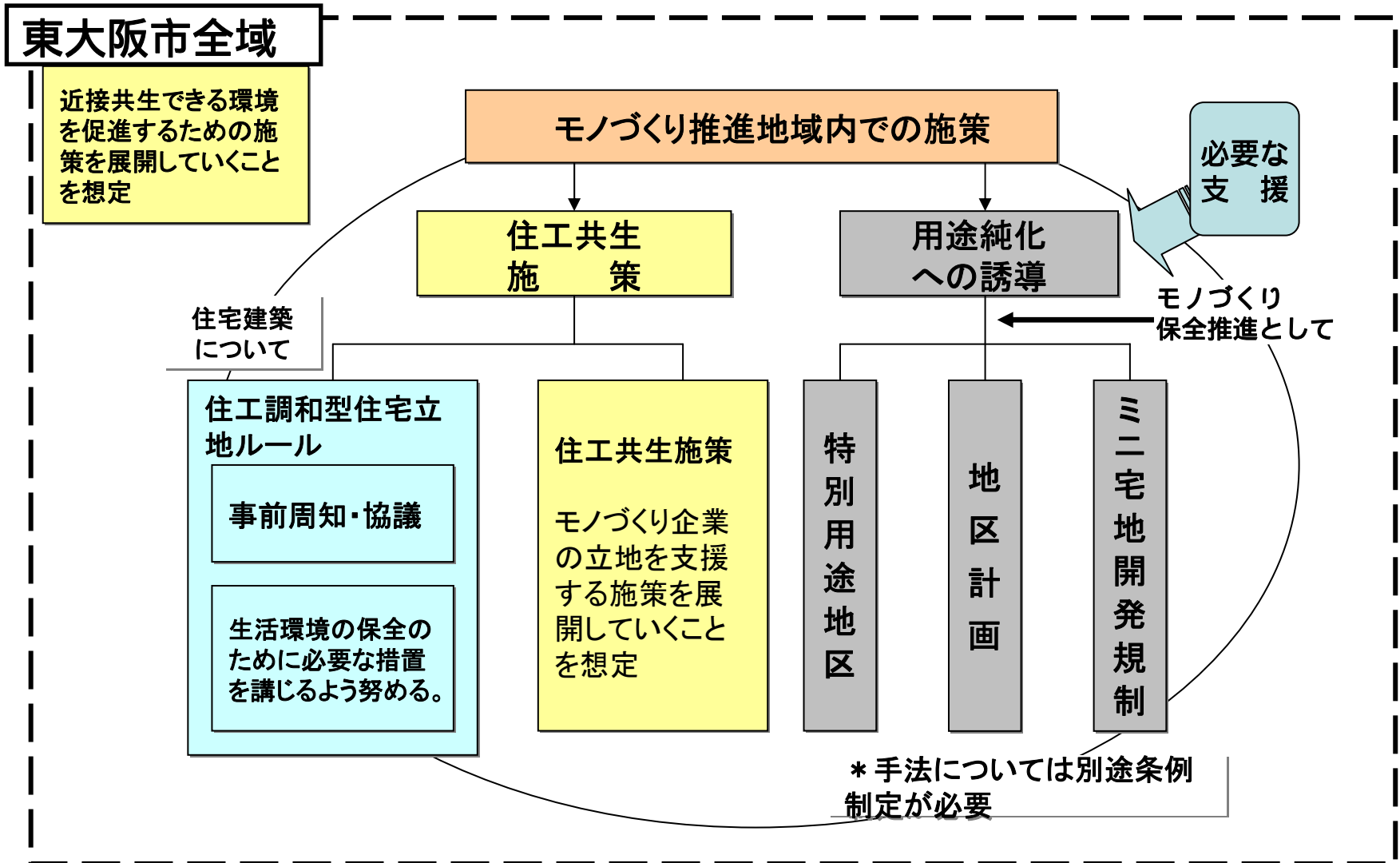
東大阪市、市民、モノづくり企業、関係者及び事業者は、互いに連携し、協働して次に掲げる事項を基本理念として、住工共生のまちづくりに取り組まなければならない。

- (1) 誰もが安全で快適に暮らせるまちの実現
- (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
- (3) モノづくり企業の重要性を理解し、本市が「モノづくりのまち」であることに誇りを持てるまちの実現

# 4. 用途地域と条例の関係

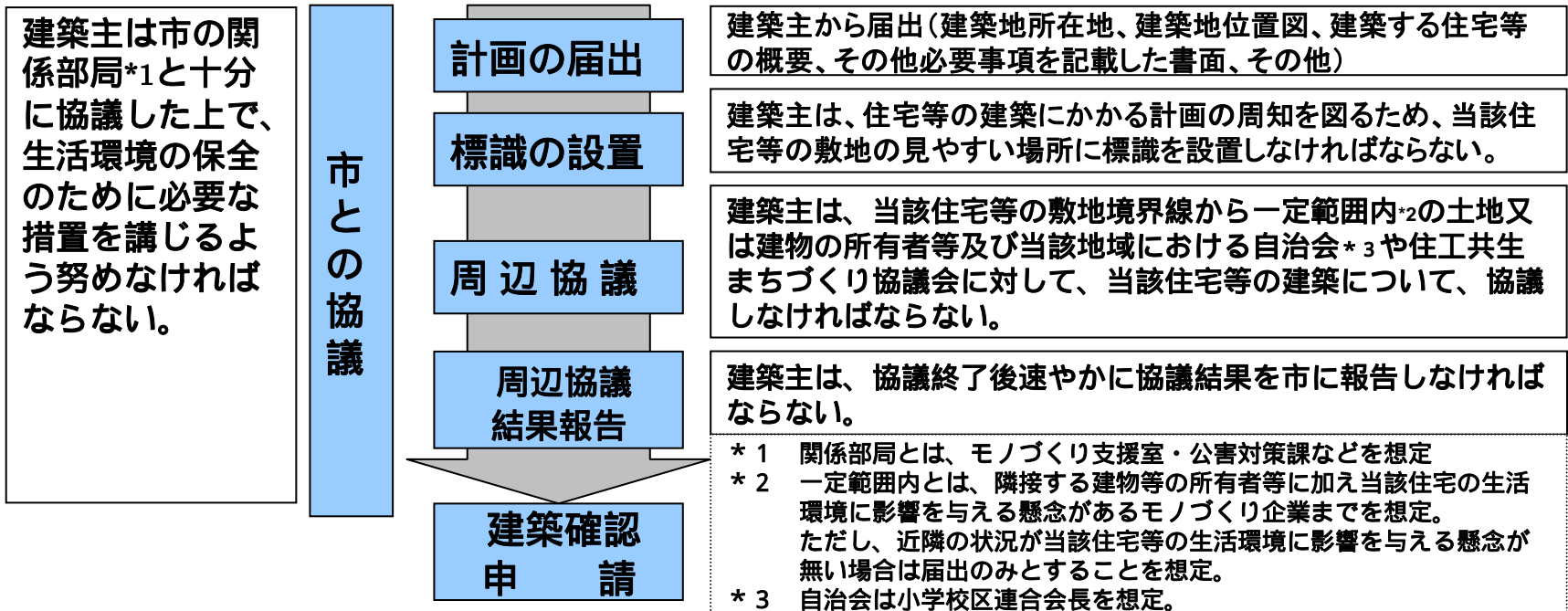


# 5. 住工共生まちづくり施策イメージ



## 6. 住工調和型住宅立地ルール

モノづくり推進地域内で住宅等の建築（建替え含む）を行おうとする場合、次のような手続きが必要となる。（面積要件、対象者要件〔販売目的の建築主〕等要検討）



### （宅地建物取引業者の説明義務）

宅地建物取引業者は、工業地域又は準工業地域に建築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、当該住宅等に居住しようとする者に対して、宅地建物取引業法第35条第1項の規定により行う同項各号に掲げる事項の説明に併せて、次の各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- (1) 用途地域の趣旨
- (2) 公害関係法令に定める規制基準
- (3) 土壌汚染調査に関する情報
- (4) 近隣のモノづくり企業の立地状況



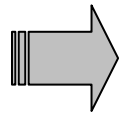
## 7. 住工共生まちづくり協議会と重点地区

### (住工共生まちづくり協議会)

市長は、この条例の基本理念が目指すまちの実現に向けて、モノづくり推進地域内の一部の地域にかかる住工共生まちづくりに取り組んでいる団体が、次に掲げる要件のすべてに適合すると認められるときは、当該団体からの申請に基づき、住工共生まちづくり協議会として認定する。

- (1)モノづくり推進地域内のモノづくり企業及び自治会その他地域の課題について自主的に取り組むことを目的として形成された集団が参加していること。
- (2) 代表者を定めていること。
- (3) 活動区域を定めていること。
- (4) 協議会は原則として活動区域の地権者や、居住又は勤務するなど、利害関係が有る者で構成されていること。
- (5) その他規則で定める要件(具体的要件例:役員名簿が整備されている、定款・約款・会則等が整備されている、会費等金銭の收受が有る場合、会計報告がなされていることなど)

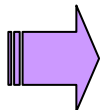
なお、協議会の認定を取り消す規定も設けていく考え。



住工共生まちづくり協議会として認定を受けた団体の活動に対して、必要に応じて支援を講じる。

### (重点地区の指定)

市長は、住工共生まちづくり協議会の活動区域のうち、特に産業集積を維持する必要があると認められる地域を重点地区として指定し、その旨、告示する。



重点地区として指定されたエリアに対して、必要に応じて支援を講じる。



## 8. 市・市民等の責務

### （市の責務）

市は、基本理念が目指すまちの実現に向けて、必要な施策を実施しなければならない。

### （モノづくり企業の責務）

モノづくり企業は、基本理念が目指すまちの実現に寄与するよう努めなければならない。

### （関係者の責務）

関係者は、基本理念が目指すまちの実現に寄与するよう、住工共生のまちづくりの取り組みに協力するものとする。

### （市民の責務）

市民は、モノづくり企業の重要性を理解するとともに、基本理念が目指すまちの実現に協力するものとする。

### （事業者の責務）

事業者は、基本理念が目指すまちの実現に寄与するよう、住工共生のまちづくりの取り組みに協力するものとする。

## 9. 市の取組みについて

### (住工共生まちづくりに関する取組み)

- 1 市は、条例の目的を達成するため、市民、モノづくり企業、関係者及び事業者と連携して、次の各号に掲げる施策を実施するものとする。
  - (1) 近接共生できる環境の促進にかかる施策
    - ・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組みを支援する施策
    - ・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
    - ・市民及びモノづくり企業が共同で実施するコミュニティ事業を支援する施策
  - (2) 住工混在の緩やかな解消に資する施策
    - ・住工混在の防止及び改善に関する施策
  - (3) モノづくり企業の立地及び継続を支援する施策
    - ・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
    - ・従来から立地しているモノづくり企業の操業継続を支援する施策(既存不適格となったモノづくり企業の工場の操業継続に向けた支援)
  - (4) その他住工共生のまちづくりに資する施策
- 2 市は、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。
- 3 前項の規定に基づき、土地利用等の規制を実施した場合は、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。

## 10. 審議会の設置や情報公開等について

### (住工共生まちづくり審議会)

本市に附属機関として、東大阪市住工共生まちづくり審議会を設置する。

審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める(客観的に評価していただくため、学識経験者等から構成される第三者機関として設置していくことを想定)。

市長は次に掲げる事項について必要に応じて審議会に諮問するものとする。

- (1) 住工共生まちづくりの条例の改廃に関すること。
- (2) 住工共生まちづくり条例に基づく支援施策及び土地利用規制等に関すること。
- (3) モノづくり推進地域の指定及び指定の解除に関すること。
- (4) その他、この条例の目的を達成するために重要な事項に関すること。

### (実施状況の公表及び市民の意見の聴取)

住工共生まちづくりについて、広く市民の意見を反映するため、この条例に基づく施策の実施状況について1年に1回、公表し、広く意見を求めるものとする。

また、この条例の実施状況及び前項の規定に基づき聴取した意見を、1年に1回、住工共生まちづくり審議会に報告するものとする。

### (条例の見直し等)

市長は、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

また、本条例の宅地建物取引業者の説明義務及び住工調和型住宅立地ルール部分については、周知期間を確保する必要があると考えられることから、これらの部分については一定期間経過後に施行していく考え。