
住工共生まちづくり条例の 制定に向けた考え方

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

- 東大阪市は、モノづくり基盤産業¹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国際競争力の源泉です。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ます。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ます。
- 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²などを背景に、住居系用途地域はもとより工業地域又は準工業地域³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が重要な課題です。
- 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⁴等が発生してきているのも事実です。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ありません。
- 職住近接の中、モノづくり企業への市内就業率も高く、産業集積⁵は、本市にとって重要な存立基盤⁶の一つです。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ります。
- 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、この条例を制定します。

- 1 モノづくり基盤産業
自動車などの輸送機械、テレビ、パソコン、携帯電話などの情報家電をはじめとする工業製品の設計、製造等に広く関わる鍛造、鋳造、プレス加工、研磨、熱処理などを行う製造業などを指します。
- 2 交通の利便性
東大阪市内には25の鉄道の駅があります。また、阪神高速や近畿自動車道などの道路網も発達しています。
- 3 住居系用途地域はもとより工業地域又は準工業地域
「用途地域」とは都市計画法に定められた地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としています。市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、住居系7、商業系2、工業系3の計12種類があります。各用途地域については、4ページの15～19を参照下さい。
- 4 相隣環境上の問題
工場から発生する騒音や振動等の問題、路上駐車等の交通問題など工場と住宅が隣合っていたり、その周辺にあることで発生する問題を指します。
- 5 産業集積
「モノづくり基盤産業」で触れたような製造業が地域内に多く立地していることを指します。
- 6 重要な存立基盤
東大阪市にとって、製造業が多く立地していることは、多くの税金が納められ、雇用を生み出し、商業面でも効果が高いということで、都市の経営を成り立たせる存在ということを指します。

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⁷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、住民とモノづくり企業が共生できる環境形成を促進するための施策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ります。

2. モノづくり推進地域⁸全体を視野に入れた緩やかな用途純化⁹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、周辺への説明に加え、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します。

3. 長期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¹⁰や地区計画¹¹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適宜拡大して、モノづくり企業及びその操業環境を保全し、用途純化を目指します。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ます。

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合った内容に改正していくものとします。

7 施策

大きな方針（政策など）のもと、市が行う取組みのことを指します。

8 モノづくり推進地域

工業地域と、準工業地域のうち工場の立地している比率が高い地域のことをこの条例では指します。

当初は、工業地域全体を指定し、工場の立地状況等の調査を行った上で準工業地域の中から上記基準を満たす地域を指定、また、工業地域の中であっても工場の立地が少なく住宅が多い地域などは指定を解除していくよう考えています。指定や解除の際には告示いたします。

9 用途純化

地域の特性に応じて、住宅、業務、商業、工業の各施設の混在を抑制し、適切な都市環境の実現を図ることを指します。

10 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区のことを指します。

11 地区計画

住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画のことを指します。

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¹²及び事業者¹³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、もって本市の良好な住環境及び操業環境を保全・創出することを目的とします。

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¹⁴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りません。

- (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

12 関係者

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しています。

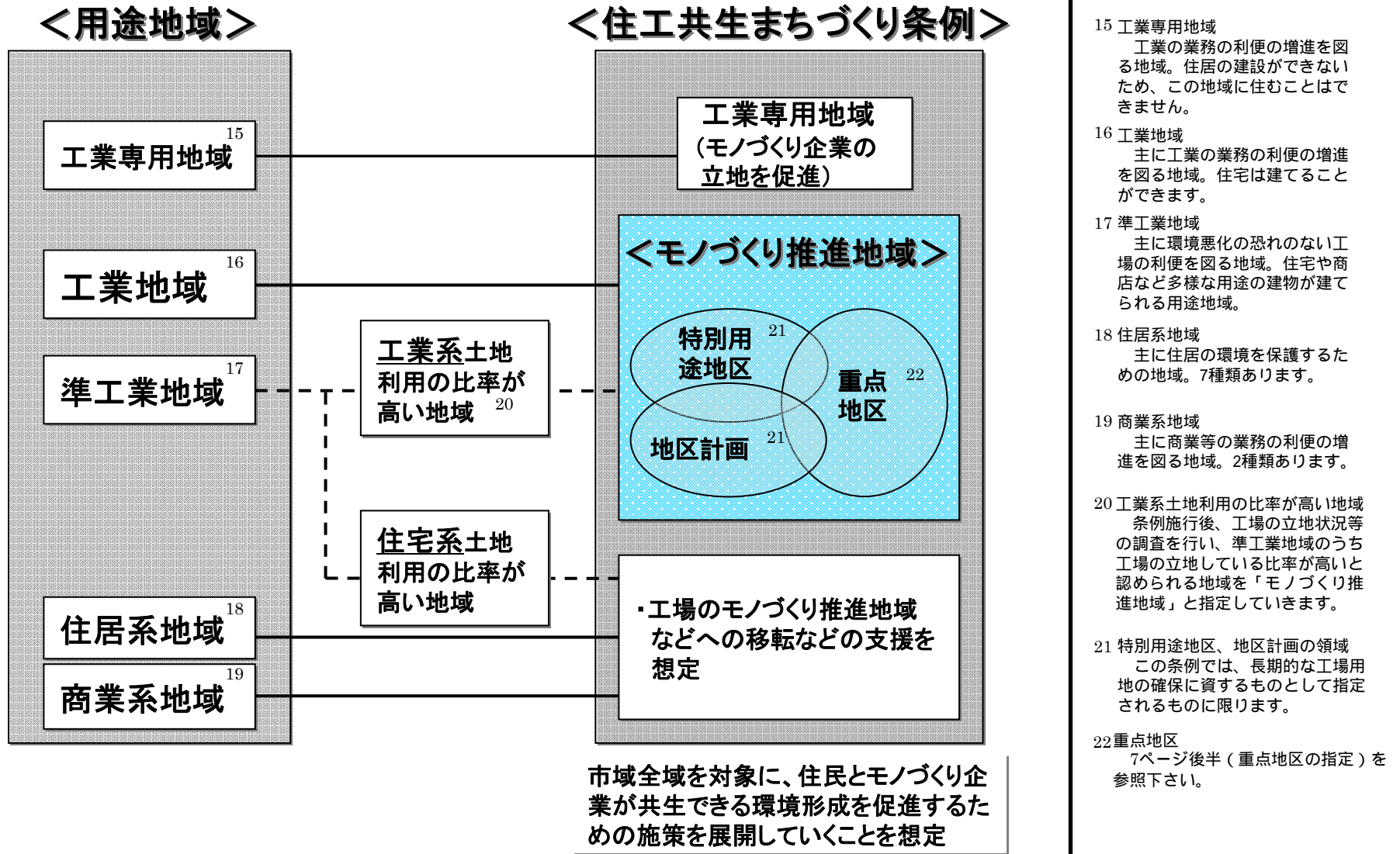
13 事業者

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土地所有者や建築主（個人を含む）、設計者及び宅地建物取引業者を想定しています。

14 協働

同じ目的のために、対等の立場で協力してともに働くことを指します。

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

東大阪市全域

住民とモノづくり企業が共生できる環境形成を促進するための施策を展開していくことを想定

モノづくり推進地域

モノづくり企業の立地にむけた支援施策を展開していくことを想定

住宅建築について

住宅建築ルール

事前周知・説明

生活環境の保全のために必要な措置²³を講じるよう努めなければならない。

用途純化への誘導地域

長期的な工場用地の確保に資するものとして指定したものについて、必要な支援策を展開していくことを想定

重点地区²²

特別用途地区¹⁰

地区計画¹¹

ミニ宅地開発規制²⁴

*手法については別途条例制定が必要となります。

23 必要な措置

防音のため二重サッシにする、空地を十分に設ける、といったことを想定しています。

24 ミニ宅地開発規制

市が良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要とした場合、条例で区域や建築物の用途を限定し、建築物の敷地面積の最低限度を制限することを指します。

10 特別用途地区

2ページ右欄を参照下さい。

11 地区計画

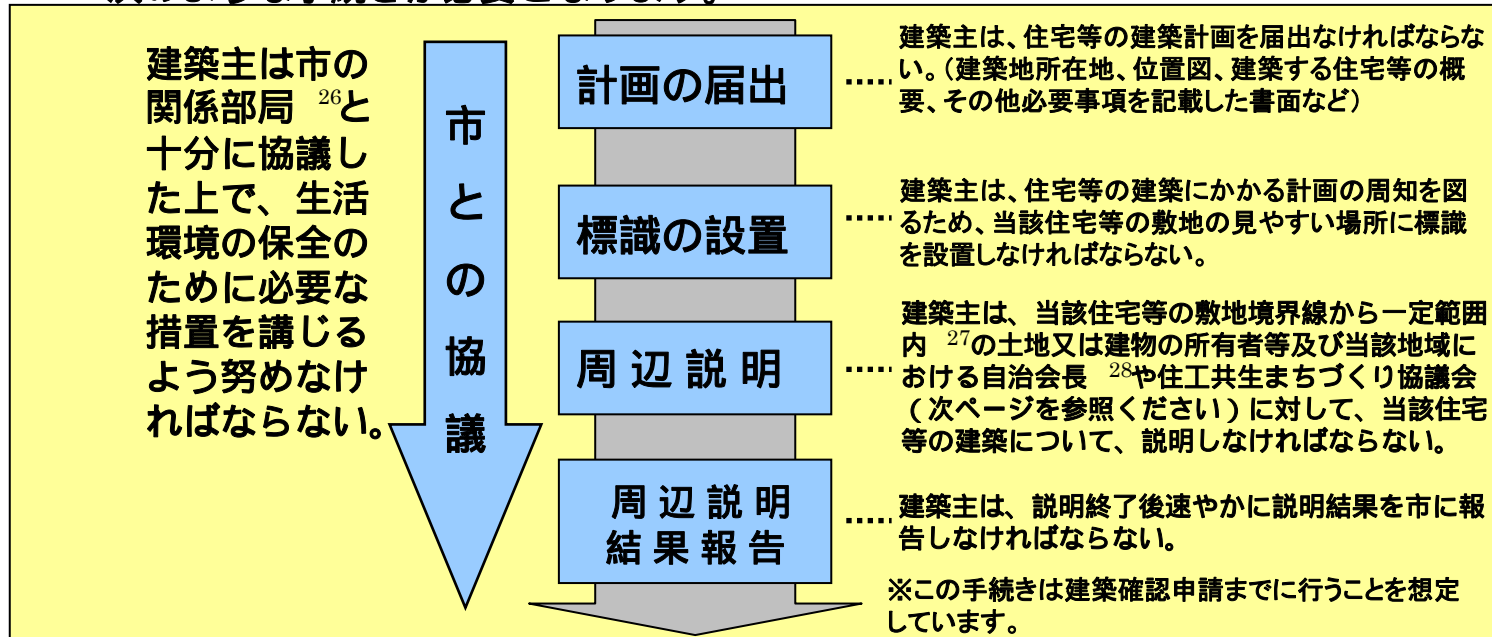
2ページ右欄を参照下さい。

22 重点地区

7ページ後半（重点地区の指定）を参照下さい。

6. 住工共生まちづくり条例に基づく住宅建築ルールや 宅地建物取引業者の説明事項について

モノづくり推進地域内で住宅等²⁵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ります。



本条例案では一定のルールを規定していますが、今後、別の条例などで、さらなる規制（建築確認の要件となる義務規定による規制）を行うこともあります。（これを行う際は改めてパブリックコメントを行います）

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、次の事項について説明が必要となります。

- (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

²⁵ 住宅等
ここでは、マンション等の共同住宅、長屋、一戸建ての住宅を指します。

²⁶ 関係部局
モノづくり支援室・公害対策課などを想定しています。

²⁷ 一定範囲内
隣接する建物等の所有者等に加え当該住宅の生活環境に影響を与える懸念があるモノづくり企業までを想定しています。ただし、近隣の状況が当該住宅等の生活環境に影響を与える懸念が無い場合は届出のみとすることを想定します。

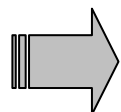
²⁸ 当該地域における自治会長
小学校区連合会長を想定しています。

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)²⁹

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します。

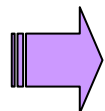
- (1)モノづくり推進地域内のモノづくり企業及び自治会その他地域の課題について自主的に取り組むことを目的として形成された集団が参加していること。
- (2) 代表者を定めていること。
- (3) 活動区域を定めていること。
- (4) 協議会は原則として活動区域の地権者や、居住又は勤務するなど、利害関係が有る者で構成されていること。
- (5) その他規則で定める要件³⁰



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ます。

(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、告示します。



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ます。

29 住工共生まちづくり協議会
協議会については認定を取り消す規定も設けていく予定です。

30 その他規則で定める要件
具体的な要件の例：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、会費等金銭の収受が有る場合、会計報告がなされていることなど。

8. 市・市民等の責務³¹

(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。

(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よう努めなければならない。

(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よう努めなければならない。

(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よう努めなければならない。

31 市・市民等の責務

この条例では、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、協働して住工共生のまちづくりに取り組むこととしており、それぞれの責務を規定します。

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します。
 - (1) 住民とモノづくり企業が共生できる環境形成の促進にかかる施策 ³²
 - (2) 住工混在の緩やかな解消に資する施策 ³³
 - (3) モノづくり企業の立地及び継続を支援する施策 ³⁴
 - (4) その他住工共生のまちづくりに資する施策
- 2 市長は、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(5ページのミニ宅地開発規制のこと)を積極的に活用し、住工共生のまちづくりを推進します。
- 3 市長は、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、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します。

32(1)の施策の例

- ・住工混在の地域におけ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
- ・モノづくり企業が市民と共同で実施するコミュニティ事業を支援する施策

33(2)の施策の例

- ・住工混在の防止及び改善に関する施策

34(3)の施策の例

- ・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)

10. 審議会の設置や情報公開等について

条例施行後の取組みについては、附属機関として審議会を設置し、重要事項を審議いただきます。また、市長は、施策の実施状況を市民に公表し、広く意見をお伺いします。なお、必要に応じて条例を見直していきます。

(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します。

審議会の組織³⁵及び運営について必要な事項は、規則で定めます。

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します。

- (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。

(実施状況の公表等)

市長は、住工共生の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します。

また、この条例に基づく施策の実施状況及びいただいたご意見について、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します。

(条例の見直し等)

市長は、この条例に基づく施策の実施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います。

また、本条例の宅地建物取引業者の説明義務及びモノづくり推進地域内の住宅建築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ものとします。

³⁵ 審議会の組織
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
ことを想定しています。