

## 住工共生のまちづくりに向けた製造業事業所等立地調査業務について（案）

### 1. 業務の趣旨

モノづくりのまちである東大阪市では、交通の利便性の高さなどを背景に工業地域又は準工業地域においても住宅用地としての需要があり、モノづくり企業の近隣における住宅の建築により操業環境に影響を与え、住環境上も好ましくない状況となっています。

本市にとって、モノづくり企業の集積は、地域経済を支える重要な存立基盤であることから、その維持に向け、市民の良好な住環境とモノづくり企業の操業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちを実現していくことが必要との認識のもと市民、モノづくり企業、市等が一体となってそれを推進するため、「東大阪市住工共生のまちづくり条例（以下、条例という）」を制定し、一部分を除き平成 25 年 4 月 1 日に施行しました。

本条例については、大きく以下の三層構造となっています。

市域全域で市民とモノづくり企業が共生できる環境形成を促進する支援施策を展開していく。

モノづくり推進地域において、新規住宅建設の際に周辺への説明や生活環境保全のための措置をとっていただくとともにモノづくり企業の立地を促進し緩やかな用途鈍化への誘導を行う。

モノづくり推進地域のうち特にモノづくり企業の集積を維持促進するエリアについては、特別用途地区・地区計画の指定（以下、特別用途地区等の指定）の制度を積極的に活用するなど長期的な工場用地の確保に資する強い規制を行っていく。

平成 25 年度については、条例第 10 条に規定するモノづくり推進地域の指定を第一の目標としています。

#### <モノづくり推進地域>

準工業地域のうちモノづくり企業の土地利用の比率が高い地域  
工業地域

平成 25 年 4 月 1 日現在では、市内すべての工業地域が暫定的に指定されている状況であり、本年度中には、準工業地域の該当地域の指定及び工業地域で指定解除すべき地域があればその手続きを行っていきます。また、次年度以降に行っていく、条例第 11 条に規定する特別用途地区等の制度の活用に向け、特にモノづくり企業の集積が高いエリアの候補地を確定し、その準備をしていくところまで予定しています。

以上より、本業務では次の項目の実施を考えています。

#### モノづくり企業の立地状況の把握

特に工専、工業、準工について7色に分けて整理します。

これにより、「モノづくり推進地域」の指定、又は解除の資料としていきます。

#### 市内全てのモノづくり企業（製造業）を対象にアンケートを実施

工業地域及び準工業地域等に存在する「モノづくり企業」について、周辺環境の変化や問題点の把握とともに実態把握を行います。

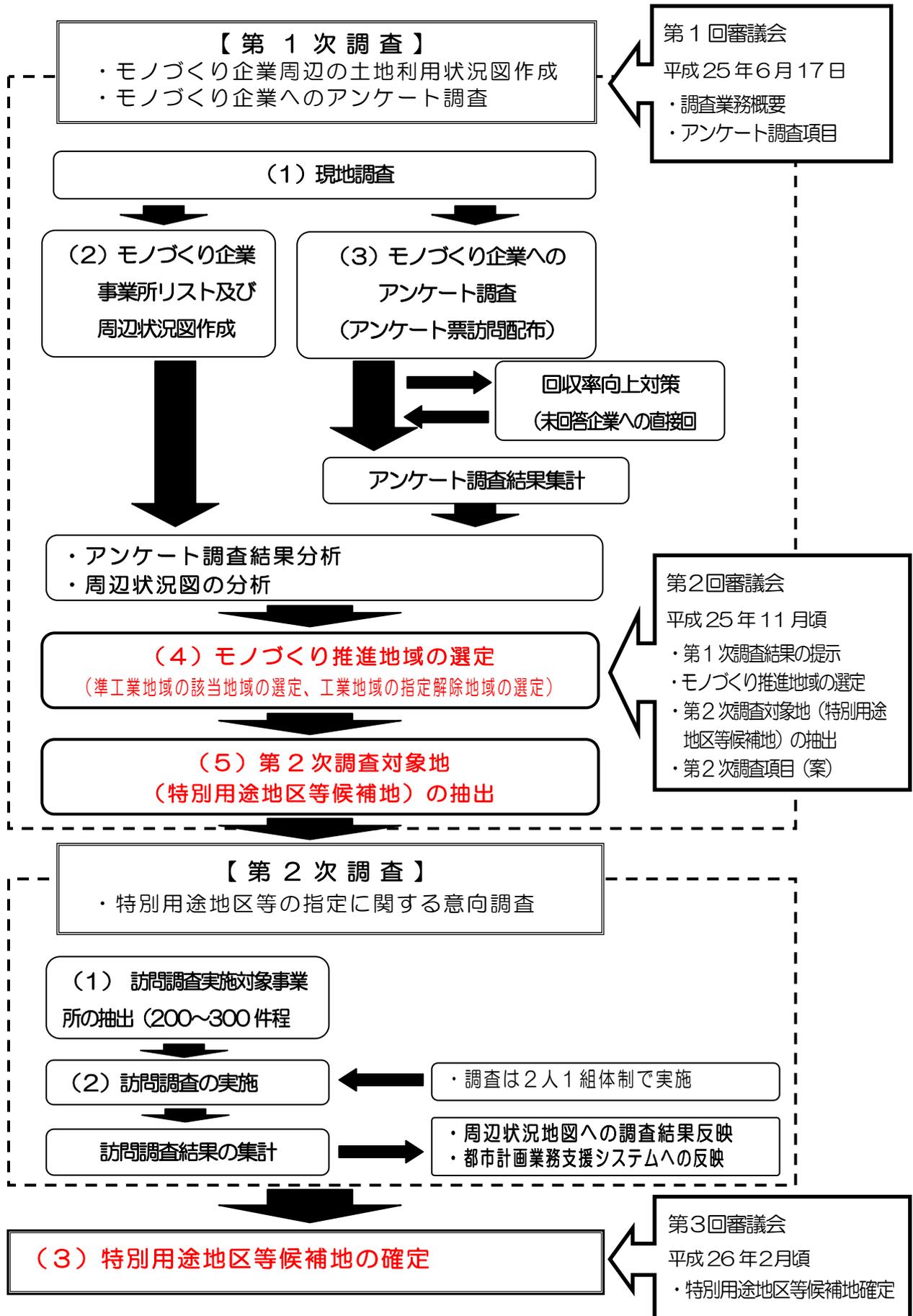
これにより、「モノづくり推進地域」の指定、又は解除に役立てるとともに「特別用途地区等候補地」の抽出に向けた資料としていきます。

#### モノづくり企業の集積が高いエリアの候補地において、モノづくり企業に対して特別用途地区等の指定に関する意向を訪問ヒアリングにより調査

これにより、特別用途地区等の指定区域の選定の資料としていきます。

## 2. 業務の概要

業務は、以下のフローチャートにそって進めていきます。



### 3. 業務の内容とアウトプットイメージ

#### 【第1次調査】

##### (1) 現地調査

- ・国が実施している平成21年度経済センサス基礎調査結果の製造業データを住宅地図により場所等を確認し、モノづくり企業事業所現地調査リストを作成します。
- ・モノづくり企業事業所現地調査リストを基に現地調査を行い、「会社名、住所、主な製造業種別」について確認します。
- ・現地調査の際、モノづくり企業周辺の建物用途別現況について確認を行います。そのうち工業地域、準工業地域については、全ての建物の確認を行います。

##### (2) モノづくり企業事業所リスト及び周辺状況図作成

- ・現地調査結果を基に、モノづくり企業事業所リストとしてとりまとめを行います。
- ・現地調査で確認した建物用途別現況を、以下のように色分けし周辺状況図を作成します。

###### <色分け種別>

- ・工業専用地域、工業地域、準工業地域  
工場、倉庫業等、事務所、戸建住宅、集合住宅、商業系施設、その他
- ・それ以外の地域  
工業系（上記～）、住宅系（上記、）、その他（上記、）

##### (3) モノづくり企業へのアンケート調査

###### モノづくり企業へのアンケート調査

- ・市内全てのモノづくり企業を対象にアンケート調査を実施します。
- ・アンケート調査は、工業地域及び準工業地域等に存在する「モノづくり企業」について、周辺環境の変化や問題点の把握とともに事業継続・移転等の経営意向など実態把握を行います。

###### アンケート調査票の配布

- ・現地調査と併せて、事業所に直接アンケート調査票を配布します。アンケート調査票を直接配布することで高い回収率を目指します。
- ・基本的に回収は郵送としますが、希望される方にはその場で回答して頂き回収します。
- ・期間内に回答頂けなかった事業所に対しては、電話での事前連絡の上、直接回収に伺うことで回収率の向上を図ります。

###### アンケート調査結果集計、分析

- ・調査結果については、回収したアンケート調査票から順次入力を行います。
- ・入力の際、チェック体制を強化し入力ミスを防ぎます。
- ・集計したアンケート調査結果は、地区やモノづくり企業の属性等にまとめ分析します。

■ アンケート調査票の設計（案）

アンケート調査のねらい	<p>1) 工業地域及び準工業地域等に存在する「モノづくり企業」について、周辺環境の変化や問題点の把握とともに事業継続・移転等の経営意向など実態把握を行います。</p> <p>2) 「モノづくり推進地域」指定への意向把握を行い、実際の地域指定又は解除に役立てるとともに「特別用途地区等候補地」の抽出に活用します。</p>
-------------	--

大項目	設問設定項目	設問の主旨
1. 製造業（回答者）の属性	(1) 事業所名、所在地（記述） (2) 業種 (3) 従業者数 (4) 事業所の規模（敷地面積、建物面積） (5) 事業所の所有関係 (6) 操業開始年 (7) 操業曜日、操業時間 (8) 主な機械設備 (9) 経営者の年齢 (10) 後継者の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>工業地域及び準工業地域に存在する「モノづくり企業」事業所の実態を把握するとともに、アンケート結果分析の基礎データとします。</li> </ul>
2. 周辺環境の状況	(11) 事業所規模の増減等立地状況の変化 (12) 周辺の土地利用状況の変化 (13) 住宅の建設時期（操業開始の前か後か） (14) 周辺住民との関係（良好か否か）	<ul style="list-style-type: none"> <li>回答事業所の周辺における事業所や住宅の増減等土地利用状況の変化を把握し、地区特性と動向の整理に役立てます。</li> </ul>
3. 現在の操業環境と今後の経営意向	(15) 周辺住民からの苦情の有無と内容 (16) 操業環境にまつわる問題点 (17) 近年の売上の動向 (18) 事業の今後の経営方針（拡大縮小、廃業等） (19) 拡張・移転等の意向把握と移転候補先	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺住民からの苦情や問題点並びに拡張・移転等の意向を把握し、地区の「用途純化」の可能性について整理します。</li> </ul>
4. 東大阪市内で操業することのメリット	(20) 東大阪市内で操業することのメリット、デメリット (21) メリット、デメリットと思う理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の産業施策の基盤として、東大阪市内で操業することのメリットは何かを把握します。</li> </ul>
5. モノづくり推進地域指定への意向	(22) 住工共生まちづくり条例の認知度 (23) モノづくり推進地域の指定への賛否 (24) 特別用途地区等の指定への賛否	<ul style="list-style-type: none"> <li>住工共生まちづくり条例の内容が事業者にどの程度認知されているか把握するとともに、地域・地区指定への賛否を把握し、施策の推進に役立てます。</li> </ul>
6. 自由意見		<ul style="list-style-type: none"> <li>市に期待する点や実施すべき施策等について意見を述べてもらいます。</li> </ul>

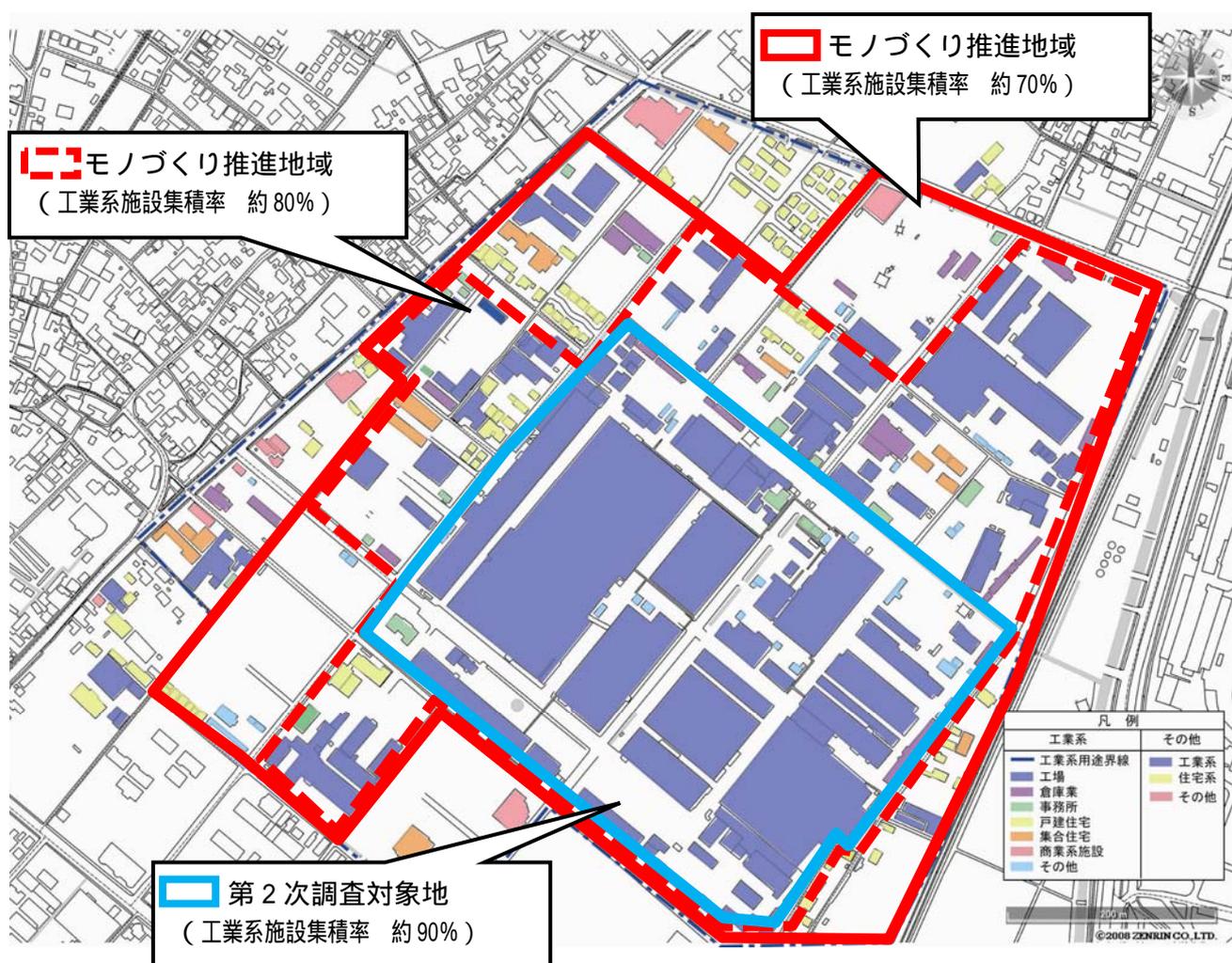
#### (4) モノづくり推進地域の選定

- ・周辺状況図を工業系施設（工場、倉庫業等、事務所）の集積具合などで分析します。
- ・周辺状況図の分析結果、アンケート調査の分析結果から次のような図面を作成し、「モノづくり推進地域」の選定を行います。

#### (5) 第2次調査対象地（特別用途地区等候補地）の抽出

- ・モノづくり推進地域の中から、特に工業系施設の集積が高い地区を第2次調査対象地（特別用途地区等の候補地）として抽出します。

#### ■周辺状況とモノづくり推進地域選定図及び第2次調査対象地抽出図（イメージ）



その他 GIS データとの重ね合わせイメージ

周辺状況図に、GIS データを重ね合わせることで様々な検討ができます。

- ・用途地域図...モノづくり推進地域の選定検討
- ・アンケート調査結果...操業環境の問題点の多い地区の抽出、モノづくりに積極的な事業者の分布状況など
- ・廃業状況...衰退が進んでいる地区の分析 など

## 【第2次調査】

### (1) 訪問調査実施対象事業所の抽出

- ・第1次調査で抽出した第2次調査対象地区の中で、以下の条件をもとに訪問調査実施対象事業所を200～300件程度抽出します。

< 対象事業所条件（案） >

特別用途地区等候補地にある事業所である  
住工共生まちづくりに積極的にとりくむ姿勢がある事業所  
今後も東大阪市内でもノづくりを行いたいと考えている事業所

- ・また、特別用途地区等候補地以外で操業環境の改善を望んでおり、かつ、移転を望んでいる事業所の一部についても訪問調査を実施します。

### (2) 訪問調査の実施

#### 訪問調査票の設計

- ・訪問調査は、今後の特別用途地区等の指定といった具体的な目的があることから、事業者の考えを引き出しやすい内容の設問とします。

< 訪問調査設問（案） >

住工共生まちづくりへの取り組み（協議会の発足）について  
工業系の制約が強い特別工業地区等の設定について  
事業者が望む、優遇措置や支援措置について  
など

#### 訪問調査の実施

- ・訪問調査の実施に先立ち、訪問調査のお願いや予定日を事前に事業者へ郵送します。
- ・訪問調査は、聞き漏らしがないように2人1組体制で実施します。

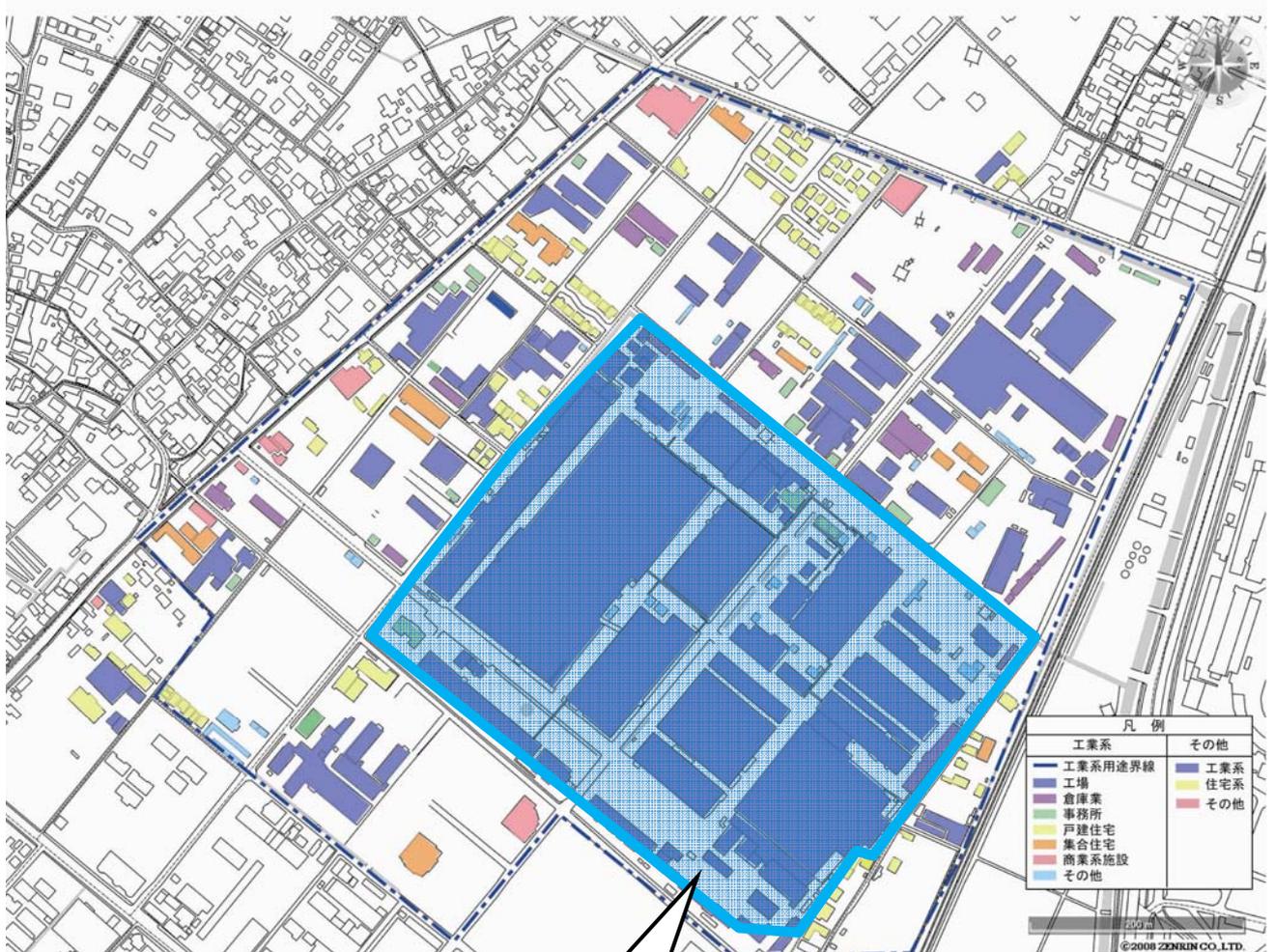
#### 訪問調査結果の集計

- ・訪問調査結果をパソコンに入力し共通する項目毎に集約できるようにします。
- ・訪問調査結果の分析を行い、周辺状況図へ結果を反映します。

### (3) 特別用途地区等候補地の確定

- ・第1次調査結果で作成した周辺状況図、アンケート調査結果、第2次調査結果で作成した訪問調査分析結果を、本市が所有する都市計画業務支援システムへ反映します。
- ・都市計画業務支援システムを用い、特別用途地区等候補地の確定に向けた資料としていきます。

■特別用途地区等候補地確定図（イメージ）



・工業系施設の集積が特に多く、特別工業地区等の指定に前向きな事業者が多い地区を指定

(参考資料：周辺状況図の色分けの考え方)

周辺状況図の色分け方法は、大阪府都市計画基礎調査の建物用途別現況図の考え方を参考に設定しました。

色分け種別	建物小分類	摘要
工場	製造工業施設	製造工場・印刷所・縫製所・ガス会社(ガス製造)・発電所
	サービス工業施設	自動車修理工場・作業場付きクリーニング店
倉庫業等	輸送施設	旅客駅・停車場・電車車庫・バス・スタミナル・バス車庫・タクシー車庫
	流通施設	卸売市場・トラック・ミナル・貨物駅・コンテナセンター・配送所・運送店
	保管施設	石油タンク・危険物貯蔵所・冷凍倉庫・一般営業倉庫(倉庫業を営む倉庫)・独立した自家用倉庫・ガスタンク(ガス工事以外)
	車庫施設	一般車庫・屋根付きモータープール
	供給施設	浄水場・配水場・取水場・変電所
	処理施設	下水処理場・下水ポンプ場・浄水ポンプ場・し尿処理場・ごみ焼却場・火葬場・屠場
事務所	業務施設	会社事務所・営業所・不動産仲介・質屋・斡旋所・新聞取扱所・ショッピング・銀行・信用金庫・建設・業事務所・工務店・貸会議場
	専門的業務施設	法律事務所・会計事務所・設計事務所・デザイン事務所・労働組合事務所・農協(事務所)・学会・法会等法人事務所・民間研究所
	情報・報道施設	放送局(中継所含む)・新聞社(支局含む)・通信社・コンピュータセンター
戸建住宅	一戸建住宅	独立住宅
集合住宅	長屋建住宅	長屋建住宅(重層長屋)
	共同住宅	アパート・マンション(賃貸共同住宅・区分所有共同住宅)・寄宿舎・寮・文化住宅
商業系施設	集合販売施設	百貨店・スーパーマーケット・小売市場・コンビニエンスストア
	一般店舗施設	小売店舗・卸売店舗・飲食店・喫茶店・建具店・畳屋・中古車センター・電気店・塗装店・看板店・パン屋・たばこ屋・タイル屋
	サービス商業施設	理髪店・美容院・クリーニング店(取次店)・公衆浴場・サウナ・マッサージ・ガソリンスタンド・結婚式場
	興行施設	劇場・映画館・演芸場
	スポーツ興行施設1	野球場・ホッケー場・競馬場・競輪場
	遊興施設1	料亭・待合・貸座敷・カフェ・バー・キャバレー・舞踏場・個室付浴場業に係る浴場
	スポーツ興行施設2	ホッケー場・スケート場・ゴルフ場(ゴルフ打放し場含む)・釣り堀
	遊興施設2	パチンコ店・マージャン屋・カラオケボックス・遊技場
	宿泊施設	ホテル・旅館・宿泊所
その他	国家施設	出先官庁・裁判所・検察庁・税務署・自衛隊・刑務所
	自治体行政施設	府庁・市役所・町村役場・市会議事堂・工営所・清掃事務所・公立相談所・自治体出先機関
	保安施設	警察署・派出所・消防署・消防分団
	通信施設	郵便局・電報局・電話局・電信中継所
	学校教育施設1	幼稚園・小学校・中学校・高等学校・養護学校
	文化施設1	図書館・美術館
	宗教施設	神社・寺院・教会
	記念施設	国宝・重要文化財・保存建築物(城・古建築)
	学校教育施設2	大学・高等専門学校

各種教育施設	教習所・養成所・洋裁学校・料理学校・デザインスクール・その他各種学校・舞踏教習所・予備校・塾
研究施設	公的研究所・試験場・天文台・検査所・公害監視センター・气象台・観測所
文化施設 2	博物館・音楽堂・物産陳列堂・公民館・集会所・市民ホール・共済会館
運動施設	体育館・競技場・スタジアム
医療施設 1	医療・診療所・助産所・接骨医院
社会保護施設	保育所・託児所・母子・老人ホーム
医療施設 2	病院・療養所・リハビリテーション
保健施設	保健所・防疫事務所
農林漁業施設	搾乳場・家畜飼養所・温室・養鶏場・牛舎・豚舎・馬小屋
その他の施設	仮設現場事務所・物置・空家・工事中で分からないもの・取り壊し中のもの・仮設店舗事務所（すぐに取り壊すもの）

注 1 ) 併用住宅は主用途をその色で塗潰し、従用途をその色で縁取りします。

注 2 ) 1 つの建物に複数の事業所が入っている場合は、建物にドット（点々）をつけます。

なお、建物にはデータが入るので所有者が複数いるかどうかは確認できます。

注 3 ) 廃業している工場などは、周辺状況図と重ね合わせができるようにデータを入力します。