

## 住工共生のまちづくり条例第１１条に規定している「特別用途地区等を活用した住工共生のまちづくりの推進」の進め方について

### ○水走地区について

#### １．対象地区選定経緯

平成２５年４月に施行した「東大阪市住工共生のまちづくり条例（以下「条例」と言う。）」第１１条に「特別用途地区等を活用した住工共生のまちづくりの推進」との規定があり、この条項を具現化するため、平成２５年度、「住工共生のまちづくりに向けた製造業事業所の立地状況等に関する調査」を実施し、当該調査において「モノづくり企業が集積する地区へのヒアリング調査」を実施した。この「モノづくり企業が集積する地区」として「高井田地区」「稲田地区」「新町地区」「水走地区」を選定し、住宅立地規制などについて、ヒアリングを実施したところ、住宅立地数が他地区より少なく、住宅立地規制の要望が他地区より高かったことなどから「水走地区」を候補地として絞り込んだものである。

#### ２．対象地区のさらなる絞り込み

当初は工業地域である水走地区を工業専用地域への用途地域変更を検討していたが、工業専用地域とした場合には、商業系事業所なども規制対象となり、モノづくり企業従業員の利便性及び幹線道路沿いの多様性の有る利用状況などを勘案すると、必ずしも最適な選択と言えるのか、疑義が生じた。条例第１１条の目的とするところは、「住工分離」であり、主たる規制対象は住宅立地である。

よって、用途地域の変更ではなく、住宅立地規制の特別用途地区を設定すれば土地の利用の多様性を最大限損なわずに住工分離を図れると考える。ただし、特別用途地区の適用には利害関係者の理解と賛意が重要であり、丁寧な説明が必要とされる。そこで水走地区の４地区をさらに絞り込み、加納の工業団地の位置する工業専用地域との連続性などを考慮し、大阪石切線から北側の川田４丁目、水走５丁目の工業地域（以下、「水走北側地域（資料４－２参照）」と言う。）を優先的な地域とするものである。

#### ３．ヒアリング等の進め方

水走北側地域のヒアリングについて、水走北側地域をさらに地域内主要道路により４分割し、分割したエリアごとに進めていくものとする。（資料４－３参照）

平成２５年度に実施した事業所のアンケート調査では、どのエリアについても住宅立地規制に賛成意見が過半数であり、平成２８年度都市計画審議会に水走北側地域の４エリア全てを特別用途地区にするため諮問することを目標とする。ただし、平成２８年度の都市計画審議会に諮問するためには、平成２７年度中には地元説明会を終了する必要があることなどから、２８年度に４エリアを一括諮問できない場合には、平成２９年度に一括諮問するのか、平成２８年度に一部のエリアだけを対象地域として諮問するのか、検討を要する。

#### 4. 具体的な進め方

今回想定している特別用途地区による規制は、土地の利用規制（住宅立地規制）であるので、利害関係者として地権者（土地所有者及び借地者）を対象とする。

まずは郵送により、条例の趣旨、特別用途地区の説明、想定規制内容の説明を文書で行い、その賛否について、郵送でアンケートを回答頂く。

回答が「反対」若しくは、「賛否保留」であった利害関係者に対して、訪問の上再度説明を行い、賛否の確認を行う。

郵送によるアンケートと訪問するタイムラグを出来るだけ避けるため、1エリアに対しまず郵送によるアンケートを実施し、アンケート取りまとめの上、ヒアリングを実施。ヒアリング及び集計に一定の目途が立った段階で次のエリアの郵送によるアンケートを実施。進め方の順番として、加納の工業専用地域との位置関係から、北西エリア⇒北東エリア⇒南西エリア⇒南東エリアと行っていく。

#### 5. 規制と優遇措置について

土地の利用規制を実施した結果、必ずしも土地価格に負の影響を与えるものとは限らないが、一定土地の流動性を阻害する事になるので、利害関係者に優遇措置を、その適否も含め検討する必要がある。特に検討対象となる利害関係者は、現在住宅として利用している土地所有者、農地土地所有者及び駐車場などの更地の土地所有者と考える。

## ○高井田地区について

### 1. 高井田地区検討経緯

平成22年、高井田まちづくり協議会（以下「協議会」と言う。）より「高井田地域ルール of 法制度化に関わる要望書」が市長あて提出された。平成23年、地区計画の適用を検討するため、住工共生担当理事を筆頭とし、協議会との協議を経て高井田地区のうち約10ヘクタールを抽出し、利害関係者へのヒアリングを実施した。

しかしながら、ヒアリングの結果、ヒアリングできた範囲では明確な反対意見は少数であったものの、大多数の地権者が、事業の廃業や相続による売却など、将来の事を考えると、全面的に賛成とは言えないと言ったものであった。

平成25年に行ったモノづくり企業の立地調査・ヒアリング調査において、「モノづくり企業が集積する地区へのヒアリング調査」の対象地区にも高井田地区の一部を抽出し、実施したところであるが、住宅立地が一定進んでいる状況であり、都市計画的手法の適用にはなお一層の検討を要すると考えられた。

### 2. 高井田地区内にある市有地の利活用について

市営住宅であった高井田2・3住宅については平成25年までに住民の転居が終了し、ストック総合活用計画により売却等に位置付けられており、また、近隣に位置する療育センターも当初平成28年4月に移転予定であった事などから、それらの土地の利活用について、庁内でも関係部局により意見交換を行ってきたところである。また、療育センター跡地については平成25年9月の環境経済常任委員会において副市長よりモノづくり企業の立地を目指す旨の答弁を行っている。さらにこれらの土地は、工業地域であり、モノづくり推進地域・重点地区に指定されており、市有地としては数少ないモノづくり企業立地の好適地であると言える。

### 3. 利活用に関する課題

高井田2・3住宅跡地、市立産業技術支援センター及び支援センターの一部を地元自治会に貸し出ししている緑地（通称「さくら公園」）、療育センターは公道を挟んでいるものの、連続した位置にあり、総合的な利活用を検討する必要がある。しかしながら、モノづくり推進地域・重点地区であるという事以外、モノづくり企業の立地について、他地域に比較して優位性が顕著にある状況にはない。

### 4. 企業立地優位性確保について

モノづくり企業の立地を強力に進めるため、他地域に比べ優位性を確保する必要があると考える。そのため、当該市有地を含めた一定街区の土地について、住宅立地規制などの都市計画的手法などを適用し、モノづくり企業の立地の優位性を確保する。現在想定している街区はその多くが市有地であり、都市計画的手法などの適用について、ハードルが低いものとする。（資料4-4参照）

「高井田地区」におけるモノづくり企業の集積を維持するという市の意思も明確になり、当該土地にモノづくり企業の立地が進めば、他地域への波及効果も期待されると考える。