

住工共生のまちづくり条例に基づく都市計画制度活用にかかる検討案について

住工共生のまちづくり条例に基づき、検討を進めている水走地区、高井田地区への都市計画制度の活用について、次の検討案を平成 28 年度第 1 回東大阪市都市計画審議会（平成 28 年 5 月 25 日開催）に諮問するもの。

水走地区の都市計画制度検討の経過

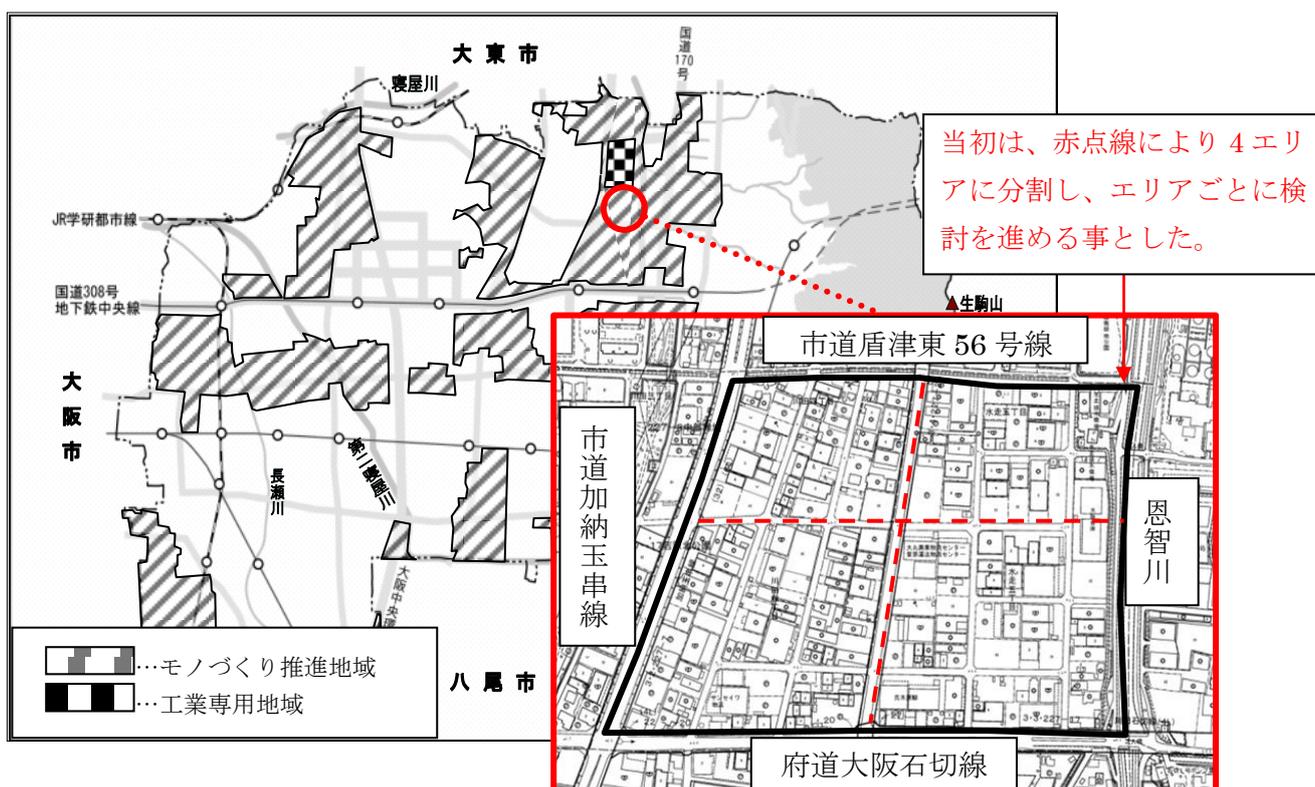
■対象地区の選定

平成 25 年度：「高井田」、「稲田」、「新町」、「水走」の 4 地区に対して、「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」の 2 次調査（モノづくり企業に対するヒアリング調査等）を実施。

水走地区は、他地区と比較し、住宅立地数が少なく、農地や駐車場など転用が容易な土地が多く見られた。また、水走地区は、他の 3 地区よりも住宅立地規制の要望が多い。

平成 27 年度：水走地区の中でも、「川田 4 丁目、水走 5 丁目の工業地域」については、東大阪市唯一の工業専用地域と隣接しており、工業、業務施設の集積が見られる地域である。また、住工混在による相隣環境問題が発生していない地域であり、市内の他の工業地域と比較しても、モノづくり企業にとって恵まれた操業環境である。一方で、農地や駐車場など転用の容易な土地が多く存在しているため、今後、操業環境を悪化させる施設等が立地する恐れがある。以上のことから、水走地区の恵まれた操業環境を長期的に保全し、市内住居系地域などにおいて操業しているモノづくり企業の移転用地とするなど、モノづくり企業の集積地とするため、都市計画手法の活用について検討を進める事とした。

<水走地区の位置（川田 4 丁目、水走 5 丁目の工業地域）>



■具体的な進め方

土地の利用規制を行うことにより長期的な工業用地の確保を目指すことから、該当地区の地権者の理解を得ながら進めていく必要がある。

このことから、水走地区の現状と、本市をはじめとした全国の工場集積地で発生している問題について共有し、今後の水走地区のまちづくり方針を一緒に考えていただくため、該当地区の地権者を対象とした意見交換会を開催。（対象地権者数：297名）

■意見交換会の開催概要

平成27年12月から平成28年3月にかけて3回の意見交換会を開催
（各回、2会場で開催し、計6回の意見交換会を開催）

◆第1回意見交換会

◇日時、場所、参加人数

- ・平成27年12月8日（火）19:00～20:00 盾津東公民分館 14名
- ・平成27年12月9日（水）19:00～20:00 東大阪市総合庁舎 14名

◇説明内容

- ・準工業地域や工業地域で全国的に起きている問題と、その解決方法について
- ・東大阪市の現状と、東大阪市が抱える課題について
- ・水走地区の現状について

◆第2回意見交換会

◇日時、場所、参加人数

- ・平成28年1月19日（火）19:00～20:00 盾津東公民分館 13名
- ・平成28年1月20日（水）19:00～20:00 東大阪市総合庁舎 14名

◇説明内容

- ・先進市（大阪市）における、特別用途地区策定後の地価の動向について
- ・市が水走地区で目指していることと、達成するための手法、市が検討中の施策案について

◆第3回意見交換会

◇日時、場所、参加人数

- ・平成28年3月15日（火）19:00～20:00 盾津東公民分館 10名
- ・平成28年3月18日（金）19:00～20:00 東大阪市総合庁舎 9名

◇説明内容

- ・水走地区で実現したいこと、実現に向けた具体策、実現による効果について
- ・特別用途地区を策定した場合の地権者へのメリットとデメリット
- ・都市計画決定に向けた今後のスケジュールについて

※以上、3回の意見交換会を持って、地権者より一定の理解が得られた。

水走地区の都市計画制度活用案

■対象エリア

市道盾津東 56 号線、市道加納玉串線、府道大阪石切線、恩智川で囲まれる位置

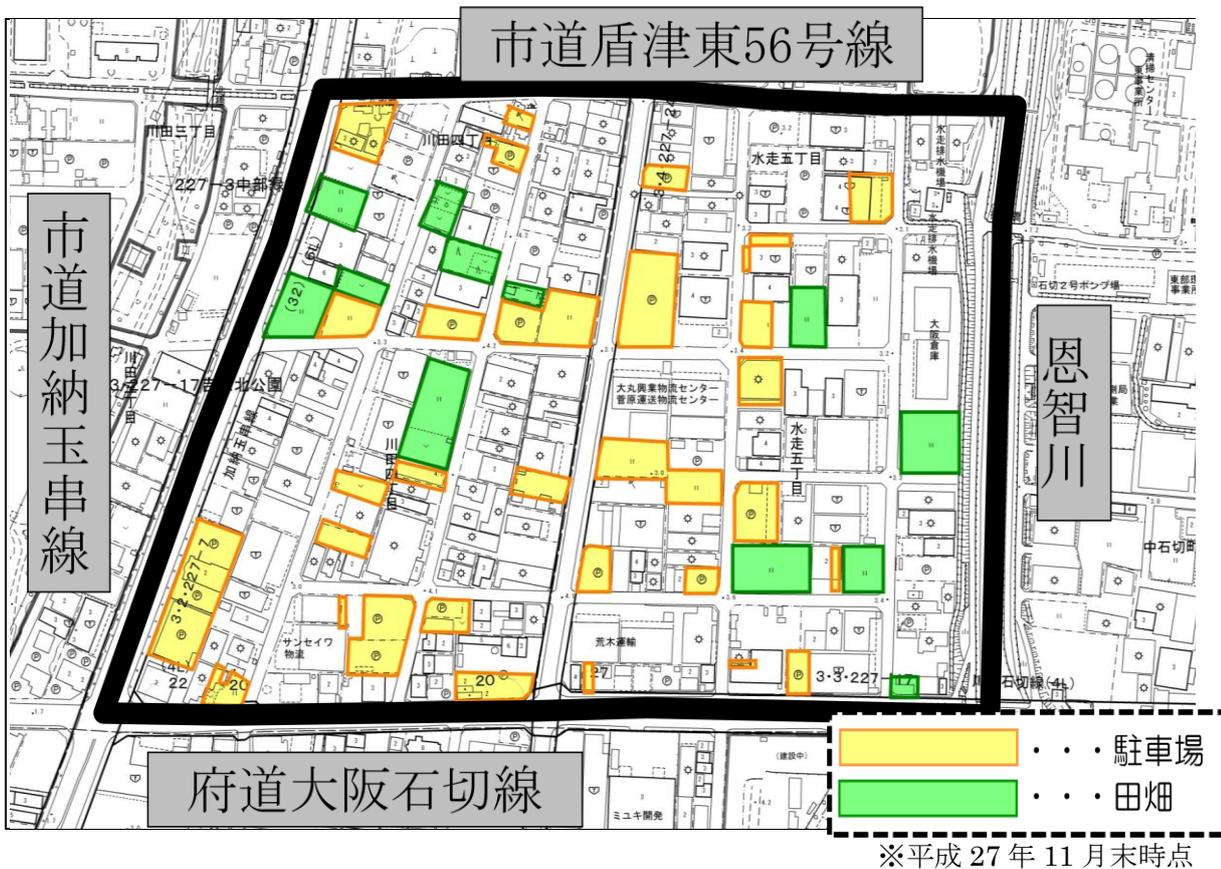
■水走地区の現状

- ・用途地域は工業地域が指定されている。
- ・北側は用途地域を工業専用地域に、東西南側はモノづくり推進地域に囲まれている。
- ・住工混在による相隣環境問題が発生していない。
- ・地区内にはモノづくり企業が集積している他、農地や駐車場等の土地が 18%程度占める。
- ・区画整理事業実施地域

■水走地区の方針案

モノづくり企業の操業環境に恵まれた地区でありながら、高密度に土地利用がされていない状況であり、今後、農地や駐車場等の土地に操業環境を悪化させる施設等が立地する可能性がある。この事から恵まれた操業環境を保全しつつ、工業や従業員の利便性を高める施設の立地誘導をすることにより「大阪府を代表する工業集積地」を目指す。

- ・工場集積地にふさわしくない用途を制限する。
- ・モノづくり企業向けの支援を拡充する事で、モノづくり企業にとって魅力的な地区とする。



■水走地区の支援施策案

・地権者向け支援

		(現状) 工業地域	(案) 特別用途地区
モノづくり企業に土地を売る時 【事業用地継承支援対策補助金】	内容	売買契約額の3% (上限500万円) 補助	同左
	条件	敷地面積 <u>250 m²</u> 以上の既存の製造業事業用地を製造業の事業用地として売却した場合	敷地面積、既存の土地利用に関わらず製造業の事業用地として売却した場合
モノづくり企業に土地(建物)を貸す時 【モノづくり立地促進補助金】	内容	土地(建物)の固定資産税・都市計画税の1/2を5年間補助	同左
	条件	延床面積 <u>500 m²</u> 以上の製造業を営む工場に賃貸した場合	延床面積に関わらず製造業を営む工場に賃貸した場合
モノづくり企業に土地(建物)を売りたい・貸したい時の市による広報	内容	支援なし	東大阪市ホームページ等で情報発信
評価・見直し		—	地価や土地利用の状況を一定期間毎に評価・見直し

・モノづくり企業向け支援

		(現状) 工業地域	(案) 特別用途地区
工場を新築・建替・増築する時 【モノづくり立地促進補助金】	内容	土地・建物の固定資産税・都市計画税の一定割合を5年間補助	同左
	条件	延床面積 <u>500 m²</u> 以上の製造業を営む工場を新築・建替・増築する場合	延床面積に関わらず製造業を営む工場を新築・建替・増築する場合
市内住居系地域から移転する時 【工場移転支援補助金】	内容	移転費用のうち対象となる費用の2/3 (上限500万円) を補助	同左
	対象	機械設備の移転にかかる費用が対象	事務所、機械設備の移転にかかる費用が対象

高井田地区の都市計画制度検討の経過

■対象地区の選定

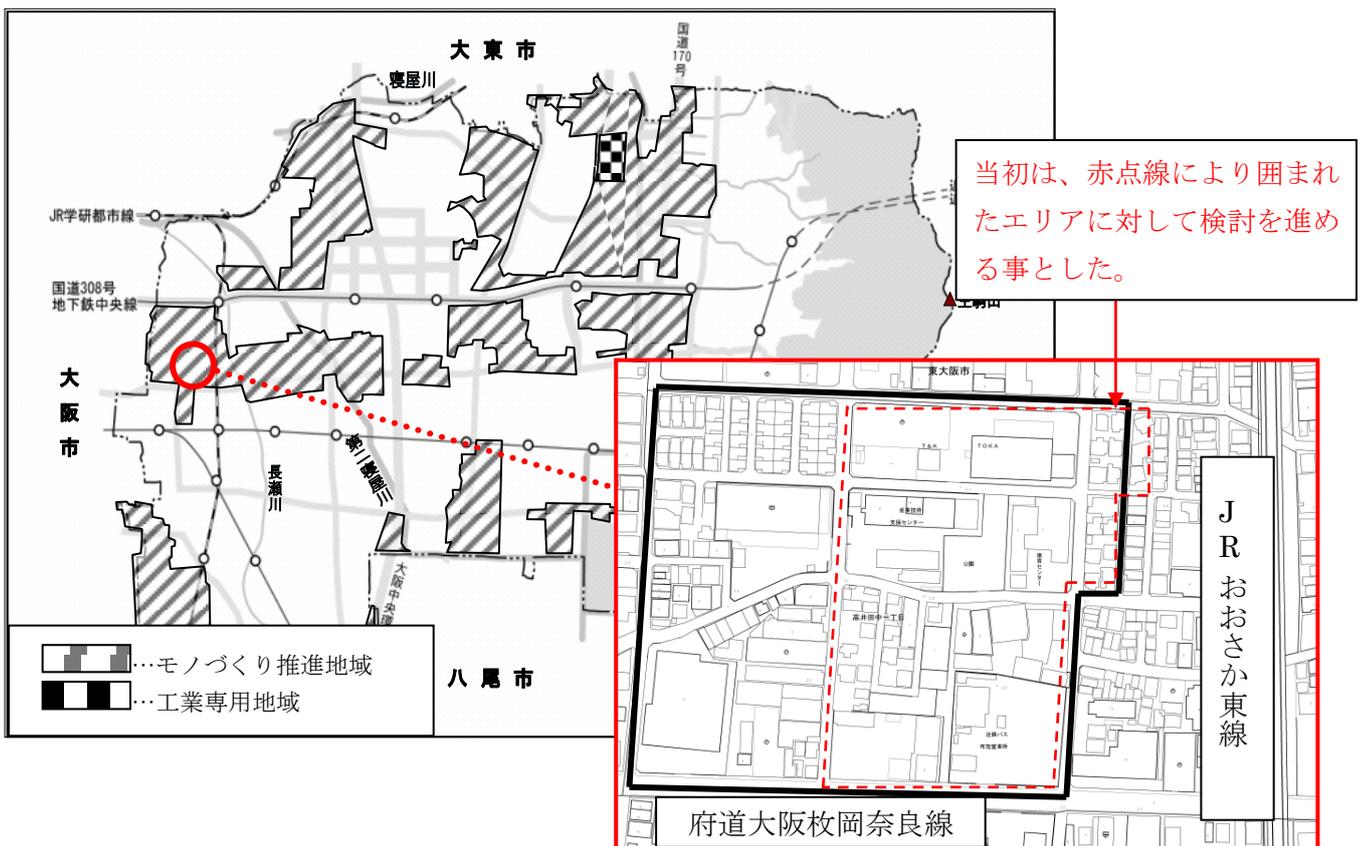
平成 22 年度：高井田まちづくり協議会より「高井田地域ルール of 法制度化に関わる要望書」提出。

平成 23 年度：協議会からの要望書を受け地区計画の適用を検討するため、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。しかし、大多数の地権者が、将来の事を考えると、全面的に賛成とは言えないとの回答であった。

平成 25 年度：高井田地区に対して「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」を実施したが、住宅立地が進んでおり、なお一層の検討を要すると判断。

平成 27 年度：市営高井田 2・3 住宅の撤去が完了し、療育センターの移転が決定していることから、これらの今後の土地利用について、庁内の関係部局により意見交換を実施。これらの土地は、住工共生のまちづくり条例で定める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。一方で、上記市有地の北西方向には 52 戸の戸建住宅が建ち並び、周辺にも住宅が点在している状況であることから住工共生の実現を目指すため、都市計画手法の活用について検討を進める事とした。

<高井田地区の位置>



■具体的な進め方

庁内関係部局で検討案を策定。5月より地元と調整予定。

高井田地区の都市計画制度活用の案

■対象エリア

大阪市との境界に近く、JRおおさか東線と府道大阪枚岡奈良線が交差する位置
(以下のA地区とB地区をあわせた範囲)

■高井田地区の現状

- ・ A、B地区共に用途地域は工業地域が指定されている。
- ・ A、B地区共に住工共生のまちづくり条例で、モノづくり企業の集積を維持する「モノづくり推進地域」に位置付けられ、さらにモノづくり企業の集積を重点的に維持する「重点地区」に指定されている。
- ・ A地区の北部の一街区全てに住宅が建ち並んでいる。
- ・ B地区の約半分は市有地であり、産業技術センターや平成29年に移転予定の市療育センター、緑地、市営住宅跡地が存在する。
- ・ B地区は工場以外の施設が多く立地し、高井田の工業地域の中でも一定静かな環境にある。

■高井田地区の方針案

住工双方の環境改善を図る事により、操業環境と住環境が調和し共生する地区を目指す。

- ・ 住工混在問題が今以上に悪化しないようにする。
- ・ 工場の操業環境や周辺住環境と調和しない施設の立地を制限する。
- ・ 区域内に新たに建築される工場は、周辺住宅に配慮したものとする。

