

都市計画法に基づく制度を活用した住工共生のまちづくりの推進について

川田四丁目・水走五丁目地区（工場等が集積している区域）

■経過

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」の中で、特別用途地区等の都市計画法に基づく制度を積極的に活用する地区として「高井田」、「稲田」、「新町」、「水走」の 4 地区を抽出し、モノづくり企業に対して住宅立地規制等に関するヒアリング調査を実施。
平成 27 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の結果、都市計画法の活用を検討する地区として、水走地区のうち「川田 4 丁目、水走 5 丁目」を選定。 ・当該地区の地権者を対象とした意見交換会やヒアリングを実施。
平成 28 年度	・川田、水走地区での都市計画制度の活用について、東大阪市都市計画審議会にて審議。（都市計画法に基づく手続きの実施。）
平成 29 年度	・川田、水走地区について住宅や大規模店舗等の立地を制限する「特別用途地区(工業保全地区)」に指定し、建築基準法に基づく条例を施行。 ・川田、水走地区に工場集積を図るための支援施策を実施。

■川田・水走地区の概要

- ・用途地域は工業地域が指定され、北側は東大阪市唯一の工業専用地域と隣接し東西南側はモノづくり推進地域に囲まれている。
- ・区画整理事業の実施により、整った区画で道路等が整備されている。
- ・幹線道路に接し、国道 308 号、国道 170 号の広域幹線道路へのアクセスも容易である。
- ・住工混在による相隣環境問題が発生していない。
- ・地域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。



■都市計画法に基づく制度の活用

- ・特別用途地区の指定により、住宅や大規模店舗等の立地による土地利用の混在を未然に防ぎ、良好な操業環境を保全する。（詳細は資料 2 - 2 を参照）
- ・市内の住宅地等で操業している企業をはじめとした、元気のあるモノづくり企業の集積をより迅速により効果的に実現するため、都市計画法に基づく制度の活用とあわせて、当地区内のモノづくり企業や地権者に対して支援施策を実施する。

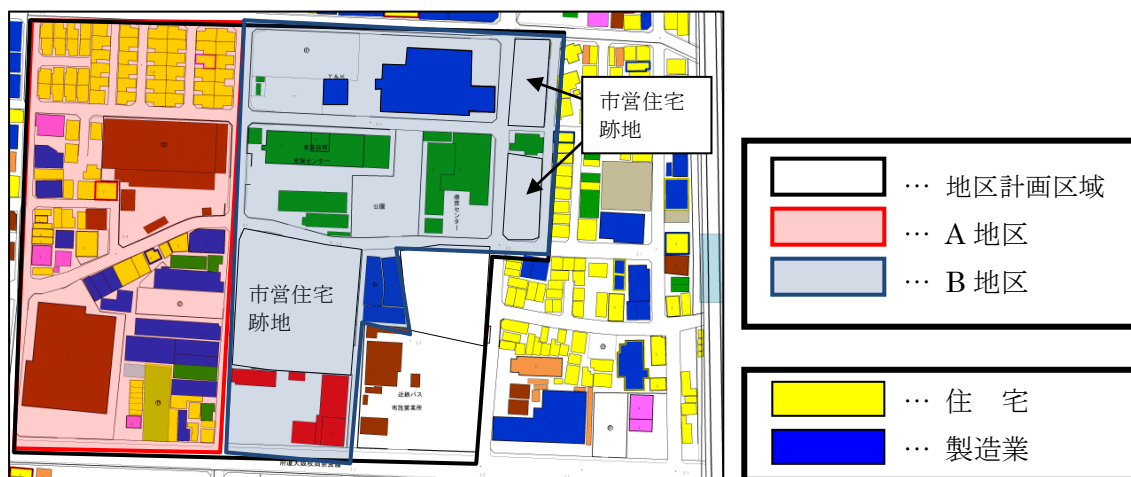
高井田中一丁目地区（工場集積と住工混在がモザイク状にみられる区域）

■経過

平成 19 年度	・高井田における住工共生の取組のため「高井田まちづくり協議会」を設立。
平成 20 年度	・高井田まちづくり協議会にて高井田地区全域で地区計画の策定を行うことを検討。
平成 22 年度	・高井田まちづくり協議会より市へ「高井田地域ルール of 法制度化に関わる要望書」の提出。
平成 23 年度	・高井田まちづくり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、高井田地域のうち約 10 ヘクタールのエリアを抽出し、利害関係者に対してヒアリング等を実施。 ・要望書では敷地 500 m ² 以上の土地面積の住宅開発や狭隘な共同住宅の建築規制が盛り込まれていたが、地権者の総意が得られなかった。
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。高井田地区については、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	・高井田中一丁目地区について、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、今後の土地利用について庁内の関係部局にて意見交換を実施。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が、住工混在が発生している地域でもあるため、住工共生の実現を目指すため、都市計画法の活用について検討を開始。
平成 28 年度	・高井田中一丁目地区の都市計画制度の活用について、東大阪市都市計画審議会にて審議。（都市計画法に基づく手続きの実施。）
平成 29 年度	・高井田中一丁目地区について「地区計画」を定め、建築基準法に基づく条例を施行。

■高井田中一丁目地区の概要

- ・ A、B 地区共に用途地域は工業地域が指定されている。
- ・ 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し、住宅は 1 件もない。



■都市計画法に基づく制度の活用

- ・区域内を A 地区（住工共生エリア）と B 地区（工場集積エリア）に分けて、それぞれの地区でルールを設ける地区計画を策定し、住工双方の環境改善を図る。（詳細は資料 2 - 3 を参照）