

## 工業保全型の特別用途地区の拡充指定にむけて

平成 29 年 4 月より川田 4 丁目、水走 5 丁目の区域に特別用途地区（工業保全地区）を指定し、同時に同区域へ工業集積を図るための支援施策を実施しているところであるが、この指定の区域を同区域南側の水走 3 丁目、4 丁目の工業地域へ拡充すべく用途地区（工業保全地区）の指定にむけて検討を進めるもの。

## これまでの経過

時期	内容
平成 25 年度	「高井田」、「稲田」、「新町」、「水走」の 4 地区 7 エリアで、モノづくり企業を対象に都市計画制度の活用等に関するヒアリング調査を実施（水走地区は面積が大きいため 4 エリアに分割）。水走地区の 4 エリアは、他の 3 地区よりも住宅立地規制の要望が多い結果であった。
平成 27 年度	水走地区の全 4 エリアについて、都市計画制度の活用に向けた検討を開始。他のエリアに比して住宅規制に関して希望の多かった川田 4 丁目、水走 5 丁目について地権者を対象としたヒアリング及び意見交換会を開催。
平成 28 年度	川田 4 丁目、水走 5 丁目区域の都市計画制度の活用について、都市計画法に基づく手続きを進めた。都市計画決定及び建築条例を制定。
平成 29 年度	都市計画の告示、建築条例の施行、支援施策の開始により、川田 4 丁目、水走 5 丁目区域について、特別用途地区（工業保全地区）の規制と同区域を対象とした支援施策について効力発生。

## 川田 4 丁目、水走 5 丁目区域の規制と支援

## ◇区域の概要

- ・用途地域は工業地域。北側は東大阪市唯一の工業専用地域、東西南側はモノづくり推進地域に囲まれている。面積は約 23ha。
- ・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。
- ・区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。

## ◇規制内容

- ・住工が混在するのを未然に防止するため、住宅、共同住宅、寄宿舍、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等の立地を制限。
- ・車や人が多く集まり、操業環境が悪化するのを未然に防止するため、3,000 m<sup>2</sup>を超える大規模な店舗や遊戯施設等の立地を制限。

## ◇支援内容

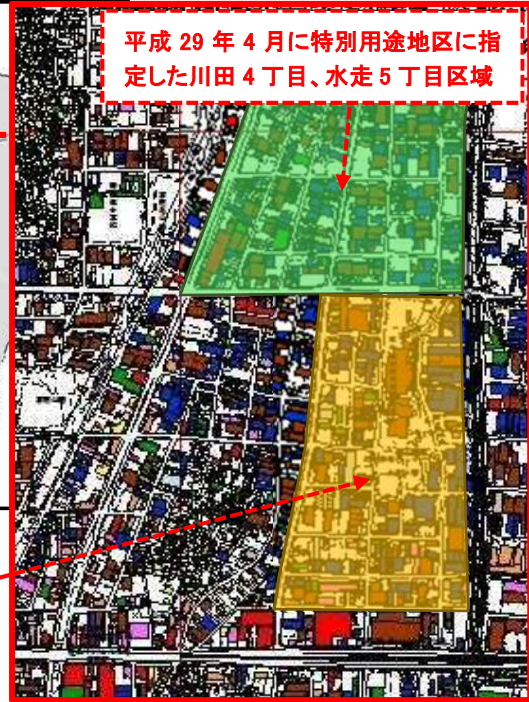
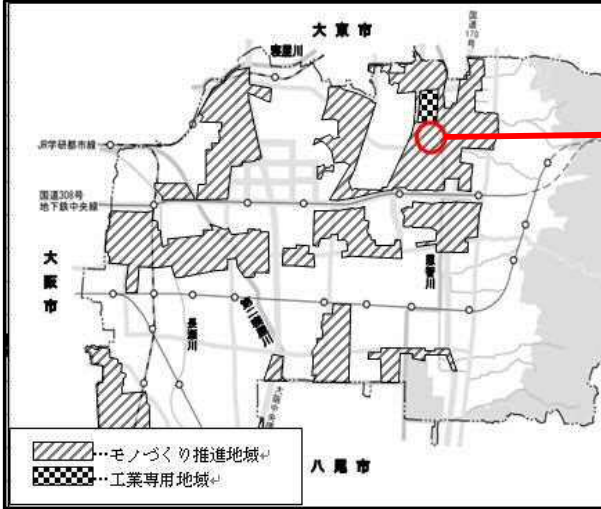
大阪府を代表する工業集積地にすべく、市内の他の地域と比較し適用条件を緩和したり補助対象経費を拡充したり積極的な施策展開をしている。

対象	支援内容
地権者向け	製造業の工場用地として土地を売却した際の補助
	製造業の工場用地として土地（建物）を賃貸した際の補助
	製造業の工場用地として土地（建物）を売りたい、貸したい際の広報支援

製造業向け	工場を新築・建替・増築した際の補助
	住居系や商業系の用途地域にある工場を移転する際の補助

**特別用途地区（工業保全地区）の拡充にむけた候補区域**

平成 29 年 4 月に工業保全型の特別用途地区に指定した川田 4 丁目、水走 5 丁目区域の南側の水走 3 丁目、4 丁目の工業地域を特別用途地区(工業保全地区)の候補区域として検討を進める。



**特別用途地区(工業保全地区)拡充の候補区域  
(水走 3 丁目、4 丁目地区の工業地域)  
※都市計画施設を除く**

**候補区域の概要**

- ・用途地域は工業地域。一部商業地域に接しているものの北側は工業保全型の特別用途地域、東西南側はモノづくり推進地域に囲まれている。面積は約 27ha。
- ・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。
- ・区域内には工場や倉庫が集積している他、市のごみ処理施設が立地している。また、戸建住宅が 4 件、兼用住宅が 3 件、共同住宅（1 階が商業施設）が 1 件、老人ホームが 1 件立地している。

**水走 3 丁目、4 丁目区域の建物用途別現況**

工場	事務所	田畑
倉庫	店舗	空地
P	住宅	その他



## 今後の進め方

川田4丁目、水走5丁目区域に適用している条例の適用範囲を水走3丁目、4丁目の工業地域の区域まで拡充する。建築条例も同じものを適用する。まずは、地権者との合意を目指し、以下の手続きを進める。

- ① 条例の適用範囲を南側に広げることにより、既存不適格になる恐れのある地権者に対して戸別訪問を行う。地権者の反応によっては適用範囲の検討もあり得る。戸別訪問の反応を見て、地権者を対象に意見交換会を実施。丁寧な説明により多くの地権者との合意を目指す。
- ② 都市計画法に基づいた手続きに移行する。

## 特別用途地区（工業保全地区）の地価の推移（平成 30 年）

### ◆対象地域

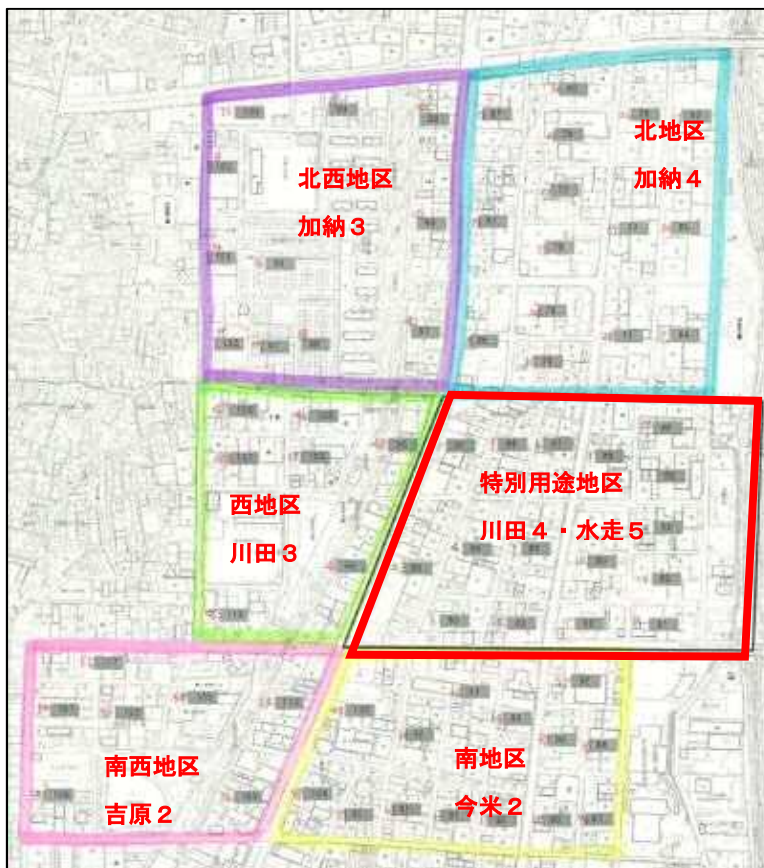
川田 4 丁目、水走 5 丁目の区域内



### ◆評価手法

地価については、国税庁が発表する路線価に基づき算出する街区評価額を用いる。（「換地設計の手引 社団法人 全国土地区画整理組合連合会」 街区評価（P.74～P.76） 角地の計算（P.69～P.70）を参照）

特別用途地区と、特別用途地区の北、北西、西、南西、南側の各地区内の平均街区評価額を算出し、平成 28 年から平成 30 年の平均街区評価額の増減率を比較する。





◆結果

平成 30 年の各地区の平成 28 年比の街区評価額増減率(平均値) を比較すると、特別用途地区内の増加率が他の地区よりも高くなっている。

◇各地区の街区評価額(平均値)

(単位:千円)

	H28	H29	H30
特別用途地区	89.0	91.0	93.3
北地区	80.8	82.5	84.6
北西地区	99.5	100.1	100.8
西地区	103.9	104.7	105.9
南西地区	108.0	108.9	108.9
南地区	92.6	93.5	94.8

◇各地区の平成 28 年比の街区評価額増減率(平均値)

	H28	H29	H30
特別用途地区	0	2.25%	4.85%
北地区	0	2.15%	4.70%
北西地区	0	0.64%	1.37%
西地区	0	0.83%	1.93%
南西地区	0	0.79%	0.79%
南地区	0	0.93%	2.31%

川田 4 丁目・水走 5 丁目の土地利用の状況について

製造事業者が、平成 29 年 4 月以降に特別用途地区の土地を取得した事例は以下のとおり。  
(当室で把握している範囲)

事業所名	住所	取得時の用途	備考
A 社	川田 4 丁目	工場跡地	商業系地域からの移転 (建物をそのまま活用)
B 社	水走 5 丁目	駐車場	取得時は更地であったが、隣地の製造事業者が取得し、当面は倉庫を新築し活用予定