

# 令和5年度第1回東大阪市都市計画審議会

## 議案書

日 時 令和5年5月22日（月） 午後2時

場 所 クリエイション・コア東大阪 南館3階 研修室B・C



目 次

議案第 1 号 東部大阪都市計画特別用途地区の変更について（付議）

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1

議 案 第 1 号

令和5年5月22日

東大阪市都市計画審議会会長 様

東大阪市長 野 田 義 和

東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）について（付議）

標記のことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、別紙のとおり付議します。

## 東部大阪都市計画特別用途地区の変更（東大阪市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
特別用途地区（工業保全地区）	約 51ha	
合 計	約 51ha	

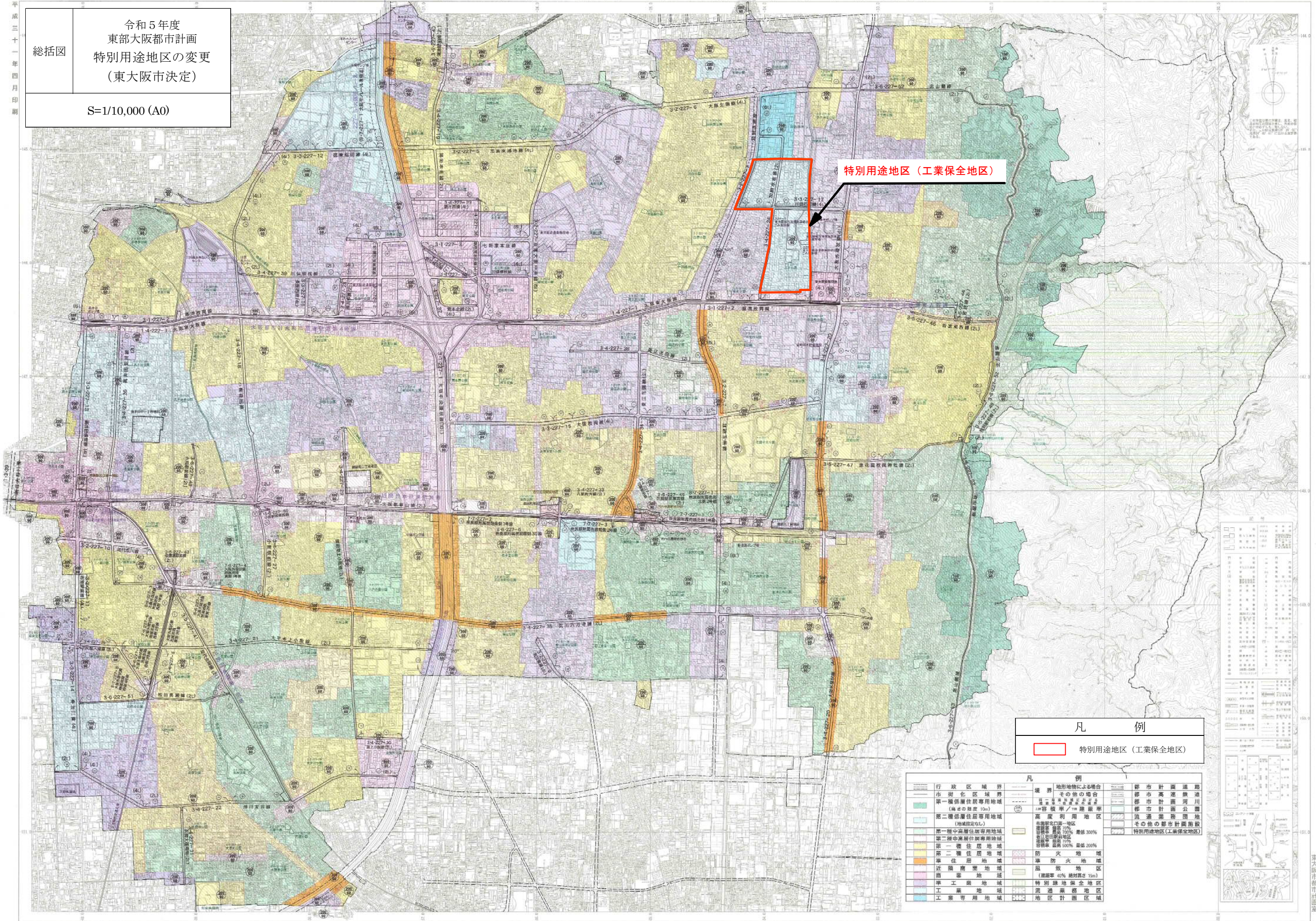
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

「東大阪市住工共生のまちづくり条例（平成25年4月施行）」の趣旨を踏まえ、工業集積の維持・保全の推進にむけて、住宅等の立地を制限することにより、住工の混在を未然に防止するとともに良好な操業環境を保全するため、工業保全地区の区域を拡大するものである。

令和5年度  
東部大阪都市計画  
特別用途地区の変更  
(東大阪市決定)

S=1/10,000 (A0)



特別用途地区 (工業保全地区)



凡 例

特別用途地区 (工業保全地区)

凡 例	
行政区境界	境界 地形地物による場合
市街化区域境界	境界 其他の場合
第一種低層住居専用地域 (高さの制限10m)	第一種中層住居専用地域
第二種低層住居専用地域 (地域指定なし)	第一種中高層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
第一種住居地域	第二種住居地域
第二種住居地域	準住居地域
準住居地域	近隣商業地域
近隣商業地域	商業地域
商業地域	準工業地域
準工業地域	工業地域
工業地域	工業専用地域
境界 地形地物による場合	境界 其他の場合
第一種低層住居専用地域	第一種中層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	近隣商業地域
商業地域	準工業地域
工業地域	工業専用地域
都市計画道路	都市高速鉄道
都市計画河川	都市計画公園
流通業務団地	その他の都市計画施設
特別用途地区 (工業保全地区)	

計画図  
 令和5年度  
 東部大阪都市計画  
 特別用途地区の変更  
 (東大阪市決定)  
 S=1/2,500 (A1)



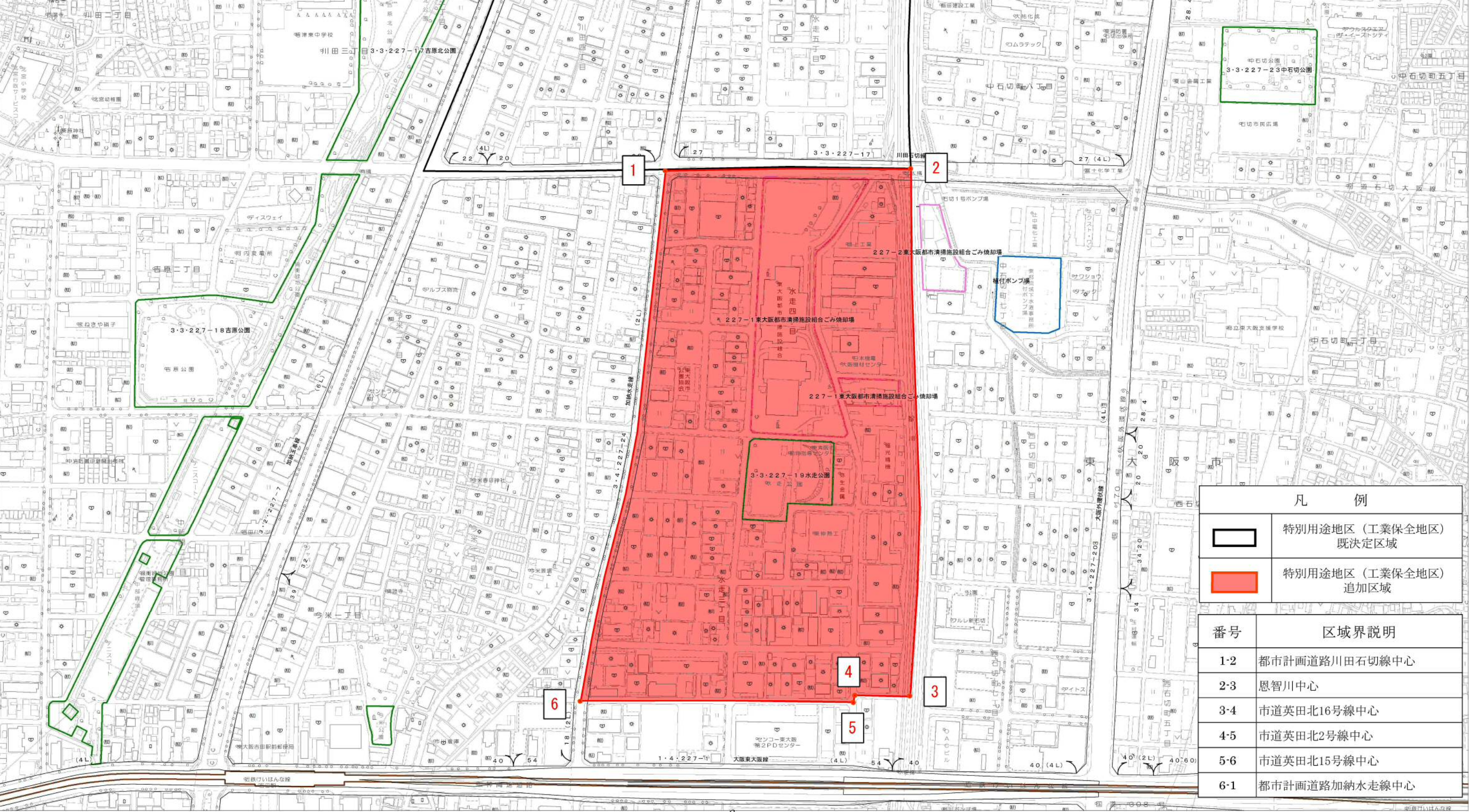
凡 例	
	特別用途地区 (工業安全地区)
	都市計画施設





新旧対照図  
兼  
区域界  
説明図

令和5年度  
東部大阪都市計画  
特別用途地区の変更  
(東大阪市決定)

S=1/2,500 (A1)



凡 例	
	特別用途地区（工業保全地区） 既決定区域
	特別用途地区（工業保全地区） 追加区域

番号	区域界説明
1-2	都市計画道路川田石切線中心
2-3	恩智川中心
3-4	市道英田北16号線中心
4-5	市道英田北2号線中心
5-6	市道英田北15号線中心
6-1	都市計画道路加納水走線中心

## 東部大阪都市計画特別用途地区の変更に対する意見書の要旨と東大阪市の見解

都市計画法第17条第2項の規定により提出された意見書の要旨及び東大阪市の見解は次のとおりです。

No.	都市計画案に係る意見書の要旨	東大阪市の見解
1	<p>次の理由により、工業保全型の特別用途地区の指定に賛成です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水走三丁目、四丁目は、北側既指定地域同様、多くのモノづくり中小企業や運輸・流通施設が集中している。既存の住宅等を除いて今後住宅等が増えない用途制限は望ましい。</li> <li>・モノづくり中小企業は、それぞれ分業的で相互依存しており、それらに關係する中小企業の集積が東大阪市のモノづくりのまちとして特徴づけられる強みである。特別用途地区の指定は、この強みを補強することに繋がる。</li> </ul>	<p>本市では「東大阪市住工共生のまちづくり条例」に基づき、市民の良好な住環境及び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、住工共生のまちの実現に寄与することを目的に様々な施策に取り組んでおります。</p> <p>今回、特別用途地区の区域拡大を検討している水走三丁目、四丁目地区は、モノづくり企業が集積しているほか、主要幹線道路にも近いことから、良好な操業環境にあります。低未利用地も存在し、宅地開発が進めば、相隣關係に新たな課題を生み出すおそれがあります。</p> <p>そのため、北側の既指定の特別用途地区を拡大することにより、相隣關係の悪化を未然に防ぎ、当地区の良好な操業環境を保全することが重要であると考えております。</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、借金をして建物を建て、テナントに貸している。特別用途地区の指定が原因でテナントの退去や、賃料の値下げがあった場合、市は補償してくれるのか。</li> <li>・工場の集積地として推進しているが、中小の町工場では、後継者がいないと聞くが、今後も工場の需要はあるのか。</li> </ul>	<p>北側の既指定の特別用途地区の区域拡大により、住宅系用途は規制対象となります。ただし、区域拡大前から既に立地している住宅等の敷地については、これまでと同様に建替や新築が可能となるよう、用途規制の適用から除外することといたしました。</p> <p>テナントの退去や賃料の値下げに対して、市が補償することは想定しておりませんが、区域拡大後は、土地利用状況等を一定期間ごとに調査し、必要に応じて、建物の用途制限の内容や支援施策等について、見直しを検討いたします。</p> <p>また、本市は、モノづくりの基盤産業を中心に多種多様な製造業が集積するモノづくりのまちとして全国的にも認知が進んでおり、モノづくり企業の集積は地域経済を支える本市の重要な存立基盤であります。本市はモノづくり企業の集積により事業展開を行いやすい地域であるため、市外企業から工場立地を希望する</p>

		<p>問合せを毎年いただいております、工場の需要があると認識しています。</p> <p>一方、市内企業の中には事業承継がうまく進まないという課題を抱えている企業もあり、支援策として相談窓口の設置や専門家によるアドバイス業務等を実施し、事業承継の課題解決に努めています。</p> <p>本市では、今後も多種多様なモノづくり企業の集積の強みをいかして高い付加価値を生み出す事業展開ができるよう、相隣関係の悪化を未然に防ぎ、良好な操業環境を保全することが重要であると考えております。</p>
--	--	--