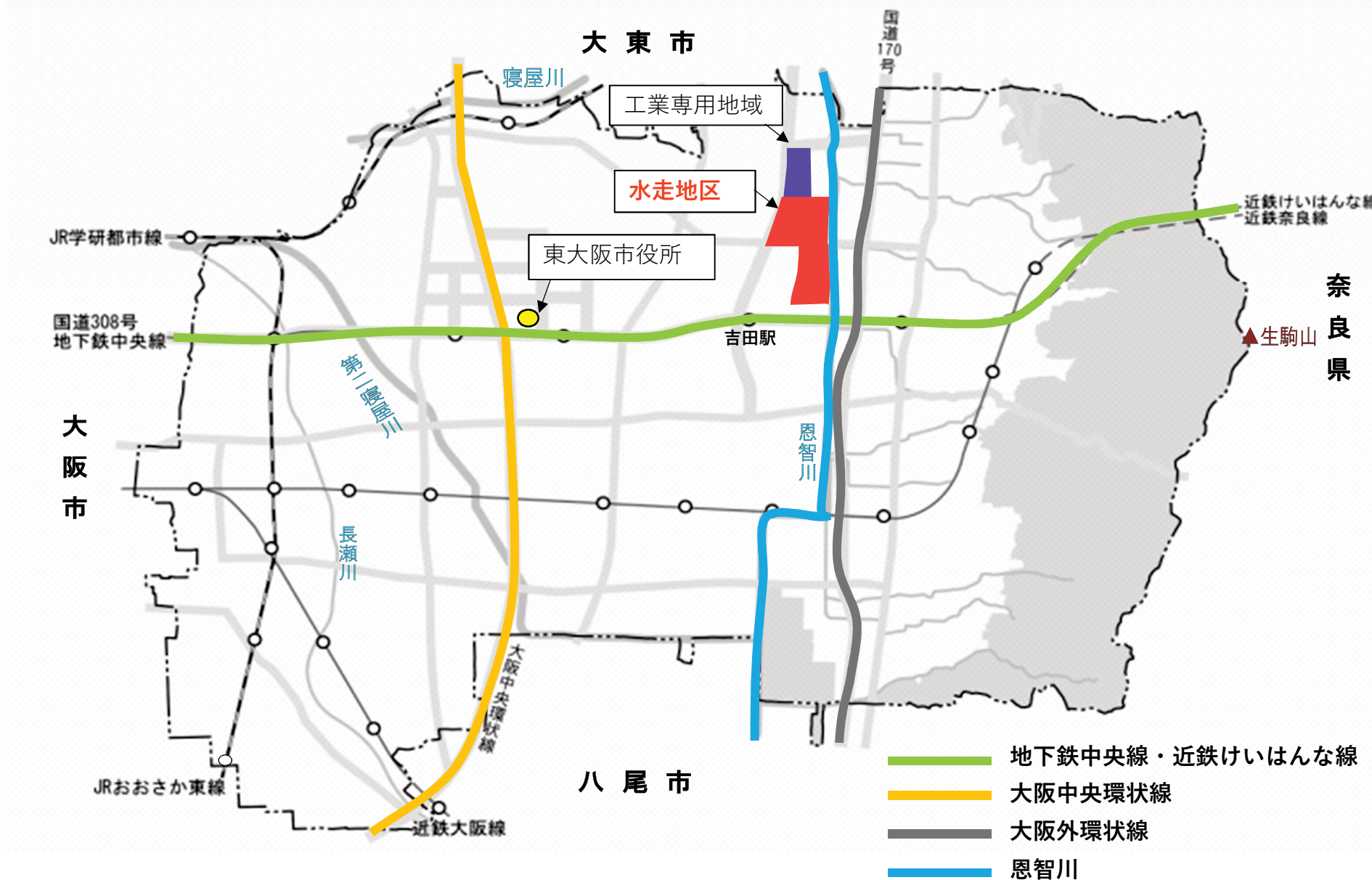


東部大阪都市計画 特別用途地区の変更について

令和5年度 第1回東大阪市都市計画審議会

令和5年5月22日（月）

水走地区について



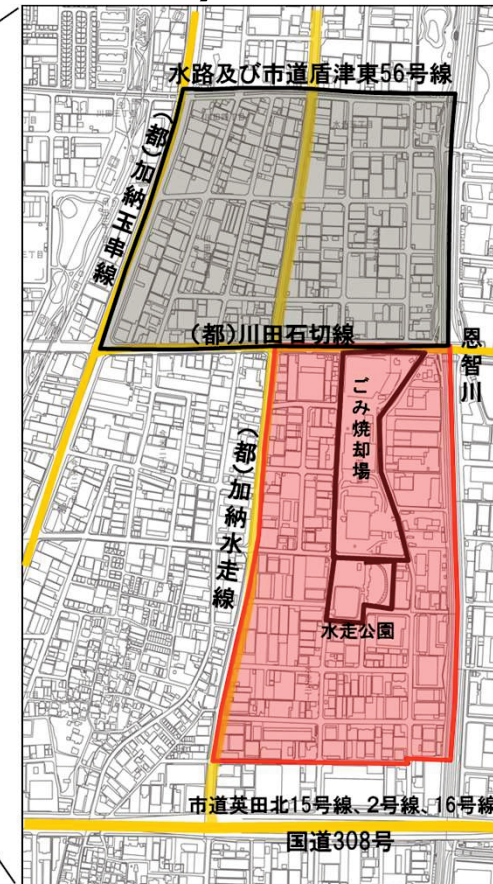
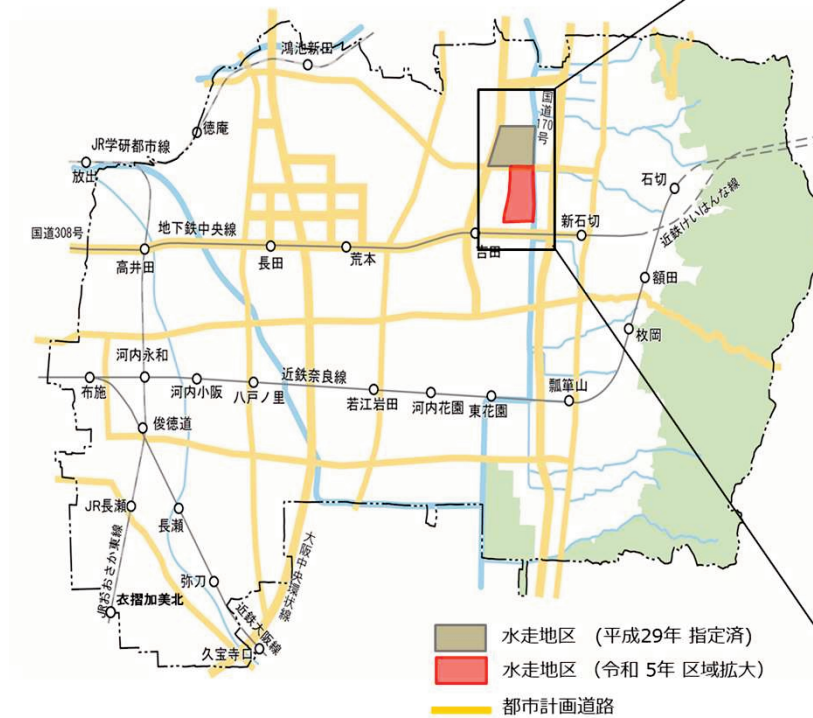
水走地区の区域

平成29年 指定済み区域

川田四丁目、水走五丁目地内 面積 約23ha

令和5年 指定拡大区域

水走三丁目(国道308号沿いの街区除く)、水走四丁目地内
面積 約28ha



特別用途地区とは・・・

特別用途地区とは…

用途地域の制限のみ



用途地域の制限だけでは、
住宅と工場が混在する地域が
見られる

用途地域 + 特別用途地区を指定



特別用途地区により
用途地域の制限を強化すると、
混在を防ぐことができる

水走三丁目、四丁目の位置づけ

■ 用途地域

工業地域

■ 東大阪市第3次総合計画

モノづくりのまちを維持・継承していくため、
工業集積地の保全を目指す「**工業集積重点ゾーン**」

■ 東大阪市住工共生のまちづくり条例

モノづくり企業の集積を維持する「**モノづくり推進地域**」

都市計画マスタープランにおける位置づけ

■ 基本方針に基づき取り組む施策

創造力・活力みなぎる生産の場の形成

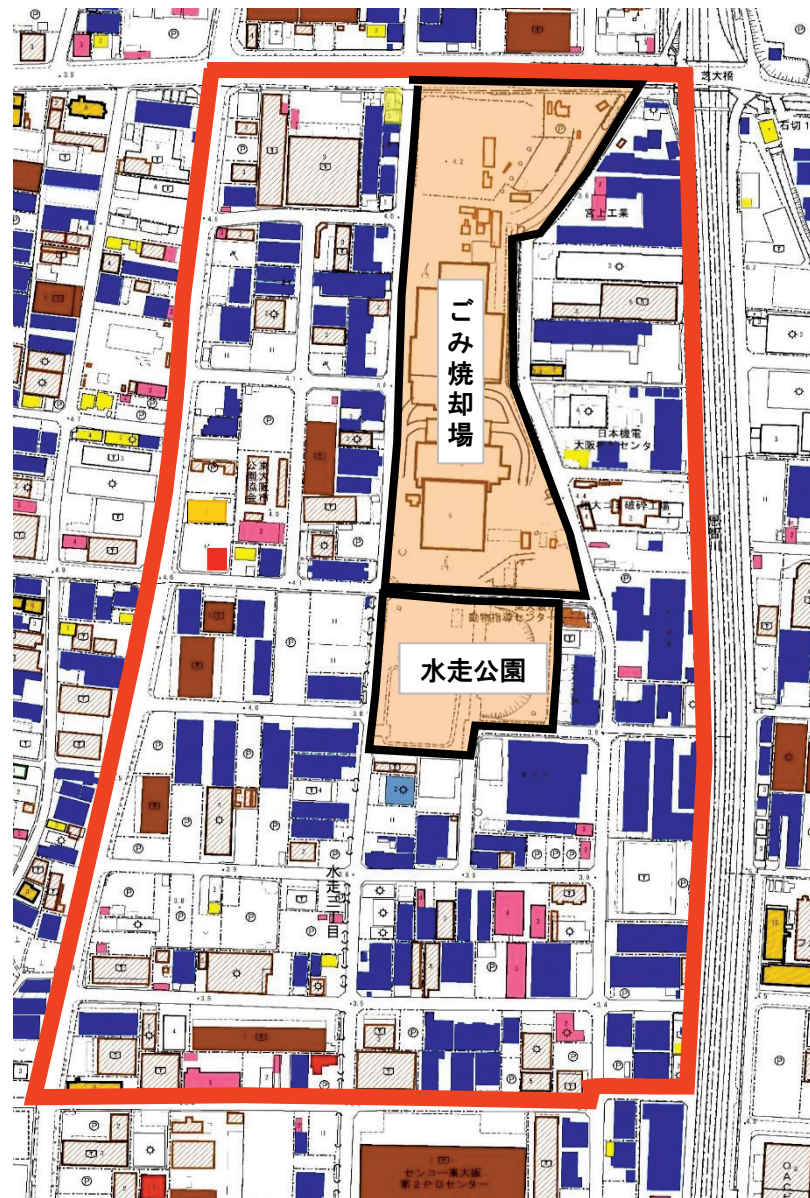
- ・工場集積地域では、特別用途地区・地区計画・建築協定等の活用により住宅の立地を抑制するとともに、「モノづくりのまち東大阪」のイメージをPRし、工場立地補助や用地の紹介・斡旋などにより工場の立地誘導をすすめることで、工場集積地の保全を図る。

■ 立地適正化計画と連携して実施する施策

創造力・活力みなぎるモノづくりのまち・ 効率的な物流のあるまちの実現に向けて実施する施策

- ・市内の工業専用地域またはモノづくり推進地域で新たに製造業を営む場合で一定の要件に該当する場合等に補助金を交付する等、様々な支援施策を実施。
- ・既存技術の改良だけでなく、新たな技術や製品の開発を積極的に支援するとともに、それらを担う人材の育成、確保や、市内製造品の販売促進、他都市や地域との交流を進める。
- ・東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づき、モノづくり推進地域のうち、特にモノづくり企業の集積を維持し、促進することが必要であると認める地域においては、都市計画法に基づく特別用途地区及び地区計画の制度を積極的に活用。

水走三丁目、四丁目の建物の状況



- ・工場（青色）や運輸施設（茶色）、倉庫（茶色斜線）が多い。
- ・運輸・流通施設と工場の合計
水走三丁目・・・約75%
（308号沿いの街区含む）
水走四丁目・・・約95%

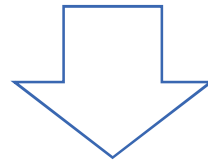
凡 例

- 工場施設
- 運輸施設
- 倉庫等
- 業務施設
- 販売業務施設
- 住宅
- 共同住宅等

特別用途地区 指定拡大の目的

■ 水走地区の将来像

良好な操業環境を保全するだけでなく、工場集積を促進する事で、魅力ある工業地の形成を目指す



■ 将来像の実現のために

- ・ 相隣関係の悪化を招く建物を制限し、良好な操業環境を保全
⇒ **特別用途地区（工業保全地区）の指定**
- ・ 元気のあるモノづくり企業の集積を図る
⇒ **地権者、企業向けの支援施策の実施**

建物の用途制限の内容

1. 住工が混在するのを防ぐため 住宅やマンション等の立地を制限します

次の建築物は建築できません。

- ・住宅

(住宅で工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものであって、居住の用に供する部分の床面積の合計が当該住宅の延べ面積の3分の2を超えないものを除く)

- ・共同住宅、寄宿舍、下宿

- ・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

※水走三・四丁目において、制限施行の際、地区内に現存する上記の建物の敷地は、用途の制限を受けることなく、これまでと同様に建替え等が可能です。

ただし、以下のいずれかに該当する場合は、用途の制限が適用されます。

- ・施行後に合筆などにより敷地面積が増加した場合、**増加分は用途制限の対象**。
- ・施行後に住宅等から工場などの適格となる建築物が建てられた場合、**以後の建替えについては用途制限の対象**。

建物の用途制限の内容

2. 地区内に関係のない車や人が多く入ってこないよう、大規模な店舗や遊戯施設等の立地を制限します

次の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が**3,000m²を超えるものは建築できません。**

- ・ 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場
又はバッティング練習場
- ・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、
場外車券売場その他これらに類するもの

※現在、地区内に上記規模に該当する建築物はありません。

地権者向け支援施策

- ・モノづくり企業に土地を売る時
- ・モノづくり企業に土地を貸す時

⇒特別用途地区では、

補助制度の要件緩和・対象拡大

- ・モノづくり企業に土地（建物）を売りたい・貸したい時

⇒特別用途地区では、市のホームページで情報発信

モノづくり企業向け支援施策

- ・工場を新築・建替・増築する時
- ・市内の工業専用地域・モノづくり推進地域以外から移転する時

⇒特別用途地区では、

補助制度の要件緩和・対象拡大

これまでの経過

地元説明会

令和5年1月29日（日）10時00分～ 東大阪都市清掃施設組合第5工場
令和5年1月30日（月）19時00分～ 東大阪都市清掃施設組合第5工場



令和5年2月21日（火）
大阪府知事協議 【異議なし】



令和5年2月22日（水）
東大阪市都市計画公聴会 【公述申出なしのため、中止】



令和5年3月15日（水）～29日（水）
都市計画案の縦覧・意見書の提出 【意見書の提出あり（2件）】

意見書の要旨及び市の見解（概要）

■意見書の概要（No.1）

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。

- 対象地は、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。
- 中小企業の集積が東大阪市がモノづくりのまちとして特徴づけられる強みであり、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。

■本市の見解

- 本市では「東大阪市住工共生のまちづくり条例」に基づき、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。
- 対象地は、良好な操業環境にありますが、宅地開発が進めば、相隣関係に新たな課題を生み出すおそれがあります。
- 特別用途地区を拡大することにより、相隣関係の悪化を未然に防ぎ、当地区の良い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。

意見書の要旨及び市の見解（概要）

■意見書の概要（No.2）

- 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。
- 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と、今後も工場の需要はあるのか。

■本市の見解

- 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、用途規制の適用除外とすることといたしました。
- 市が補償することは想定しておりませんが、土地利用状況等を一定期間ごとに調査し、必要に応じて、制限内容や支援施策等について、見直しを検討いたします。
- 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、工場立地の希望を毎年いただいております。また、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。
- 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。

都市計画の手続きについて

令和5年5月22日（月） **東大阪市都市計画審議会**



令和5年6月頃 **条例改正上程**



令和5年7月頃 **都市計画告示・条例施行**