

令和6年度第1回東大阪市住工共生まちづくり審議会 次第

日時：令和6年11月18日（月）午後4時00分～

場所：クリエイション・コア東大阪 南館3階 技術交流室

はじめに（審議会委員のご紹介・審議会の位置づけなど）

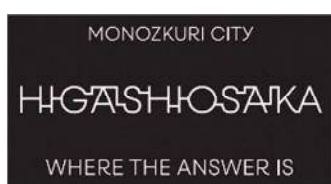
議題1【報告案件】 住工共生まちづくり事業にかかる取組について

議題2【報告案件】 モノづくり推進地域の推移について

【参考資料】

- ・ 東大阪市住工共生のまちづくり条例
- ・ 東大阪市住工共生まちづくり審議会規則

令和6年度第1回 東大阪市住工共生まちづくり審議会 資料



2024/11/18
東大阪市 都市魅力産業スポーツ部
モノづくり支援室

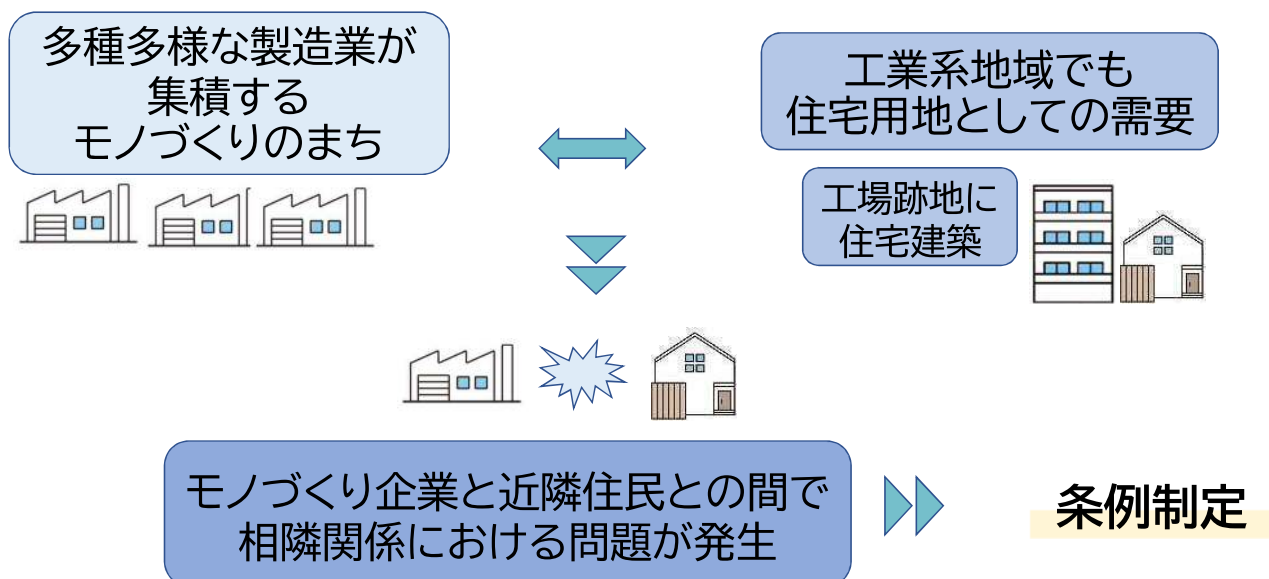
東大阪市住工共生まちづくり審議会について

【位置づけ・役割】

- ① 条例に基づき設置
- ② 審議事項:住工共生のまちづくりの推進に関する取組及び重要な事項など
- ③ 報告事項:施策等の実施状況及び市民等の意見
- ④ 市長への意見具申可

No	委員氏名	肩書	分野
1	条野 博行	大阪商業大学教授	地域経済
2	濱田 學昭	元和歌山大学特任教授 都市計画審議会委員	都市計画
3	芦塚 格	近畿大学教授	経営学
4	大石 房枝	成和校区自治連合会 女性部長	自治協議会
5	梶本 達平	近畿大学大学院 都市学コース	都市学
6	鐘森 雅之	株式会社シンエイ 代表取締役	事業者公簿
7	加茂 みどり	追手門学院大学教授	生活環境
8	阪上 義治	東大阪商工会議所 専務理事	支援機関
9	辰巳 文吾	クレバー産業株式会社 代表取締役	事業者公簿
10	廣木 瑞穂	市民委員	市民公募

東大阪市住工共生のまちづくり条例について



東大阪市住工共生のまちづくり条例について

1. 条例の目的(平成25年4月1日施行)

市民、モノづくり企業、建築主等、関係者及び市の責務を明らかにする
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

2. モノづくり推進地域について

工場の集積を維持するために、市内の工業地域の全てと準工業地域の約91%を「モノ
づくり推進地域」に指定

住宅建築時 市との協議・近隣工場への説明
モノづくり企業 各種補助金の対象

住工共生のまちづくり推進のための様々な支援策

工場を新築・増築・取得するとき

住工共生モノづくり立地促進補助金

対象：モノづくり推進地域で新たに工場を立地するモノづくり企業・工場所有者・土地所有者

条件：延床面積500㎡以上（工業専用地域は1,000㎡以上）

補助：土地・家屋の固定資産税・都市計画税の一定割合を3年間補助

工場を移転するとき

工場移転支援補助金

対象：市内の工業専用地域とモノづくり推進地域以外に立地するモノづくり企業

条件：工業専用地域又はモノづくり推進地域へ移転すること

補助：上限500万円 補助率1/2

騒音・振動対策をするとき

相隣環境対策支援補助金

対象：市内モノづくり企業

条件：周辺住民の生活環境の保全を図るために、騒音又は振動の対策を行うこと

補助：上限300万円 補助率1/2

モノづくり企業に土地を売却するとき

事業用地継承支援対策補助金

対象：土地の売主

条件：モノづくり推進地域の既存の事業用地を引き続きモノづくり企業に売却すること

補助：売買金額の3%以内 上限500万円



議題 1 本年度の住工共生まちづくり事業 にかかる取組について

本 年 度 の ト ピ ッ ク

1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)
2. 事業用地継承支援対策補助金
～9年ぶりの交付見込～(2件)
3. 報告:施策にかかる意見あり(2件)
4. 高井田地域の課題解決に向けた取組
5. オープンファクトリーと住工共生

本年度のトピック

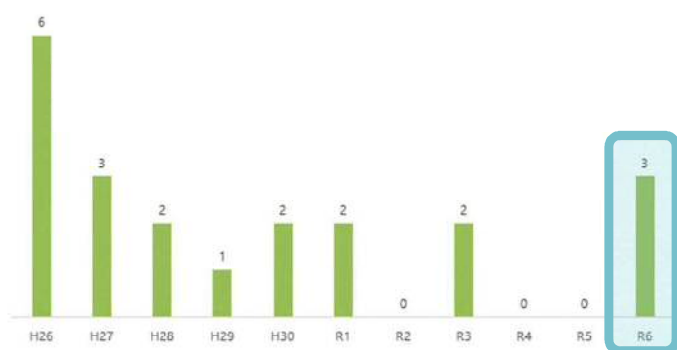
1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)
2. 事業用地継承支援対策補助金
～9年ぶりの交付見込～(2件)
3. 報告:施策にかかる意見あり(2件)
4. 高井田地域の課題解決に向けた取組
5. オープンファクトリーと住工共生



※防音壁設置の様子

1.相隣問題の解決に向けた取組

相隣環境対策支援補助金交付件数



- ・ 近年稀にみる活用実績
- ・ PR/要綱改正/
公害対策課との
連携強化が奏功
- ・ 現地主義の観点から、
職員自ら騒音計を持参し
積極的に現地訪問し、
企業/住民ヒアリングを実施



本年度の トピック

1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)

2. 事業用地継承支援対策補助金 ～9年ぶりの交付見込～(2件)

3. 報告:施策等の実施状況の公表 及び意見募集について

4. 高井田地域の課題解決に向けた取組

5. オープンファクトリーと住工共生

事業用地継承支援対策 補助金交付実績

- ・ H26から事業開始（予算額は、例年5,000千円）
- ・ H27の1件（交付額：4,036千円）のみ

2.事業用地継承支援対策補助金 ～9年ぶりの交付見込～(2件)

事業用地継承支援対策補助金

うち1件について

概要	既存の一定面積以上の製造業事業用地を、引き続き製造業の事業用地として売却し新たに工場が立地された場合、もとの土地所有者に対して補助金を交付
補助要件	売却する土地の面積：敷地面積250㎡以上 立地する工場の面積：延床面積500㎡以上 ※特別用途地区内は土地利用要件・面積要件を適用しない
補助限度額	500万円
補助率	売買契約金額の3%以内
補助対象者	製造業の事業用地として土地を売却したもとの所有者

【概要】

特別用途地区(工業保全地区)の
用地を製造業に売却、工場に転用

特別用途地区(工業保全地区)
住宅等の立地を制限することで
工場集積の維持・保全を図る地区

【契機】

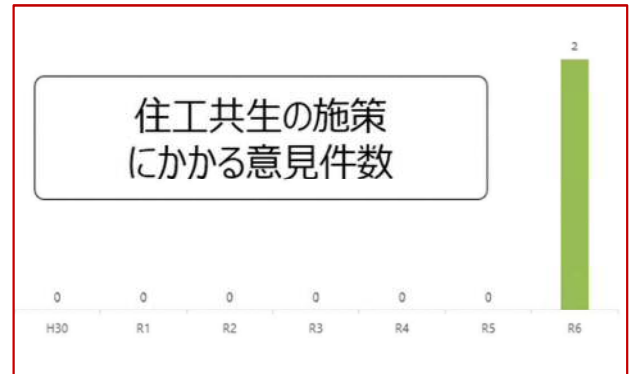
会議所月報(新たなPR手法)

【意義】

特別用途地区の工業集積が進展

本年度の トピック

1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)
2. 事業用地継承支援対策補助金
～9年ぶりの交付見込～(2件)
3. 報告:施策等の実施状況の公表
及び意見募集について
4. 高井田地域の課題解決に向けた取組
5. オープンファクトリーと住工共生



報告:施策等の実施状況の公表及び意見募集について

1. 概要

東大阪市住工共生のまちづくり条例第20条第1項に基づき、施策等の実施状況を公表し、広く市民やモノづくり企業等の皆様からそれに対する意見を募集しました。

(施策の実施状況の公表等)

第20条 市長は、毎年度、住工共生のまちづくりについて、この条例に基づく施策等の実施状況を公表し、広く市民、モノづくり企業等の意見を求めるものとする。

2 市長は、毎年度、この条例に基づく施策等の実施状況及び前項の規定に基づく意見を審議会に報告するものとする。

3 (略)

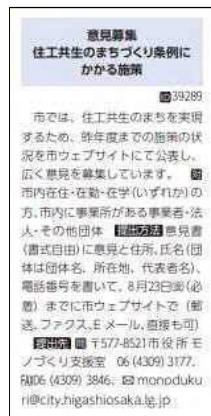
2. 公表内容

16ページ～27ページ

報告：施策等の実施状況の公表及び意見募集について

3. 募集期間 － 令和6年7月19日から8月23日まで

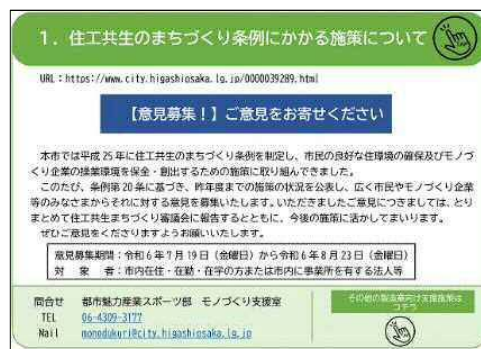
4. 広報



①市政だより



②ウェブサイト
(回答フォーム)

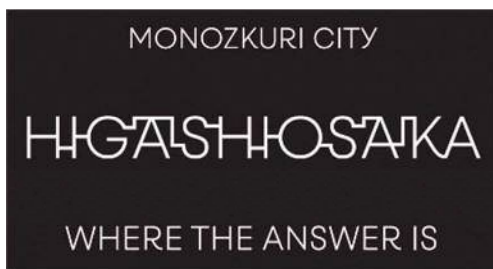


③中小企業だより

④メルマガ

意見募集時
公表資料

住工共生のまちづくりの施策等の 実施状況について



東大阪市 都市魅力産業スポーツ部
モノづくり支援室
2024.7

住工共生のまちづくりを推進するため、 東大阪市は次の施策に取り組んでいます

- (1) 市民とモノづくり企業が共生できる環境のための施策
- (2) 住工混在の緩やかな解消のための施策
- (3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策
- (4) その他住工共生のまちづくりのための施策

語句の定義

条例

住工共生のまちづくりを総合的に推進するために平成25年に施行した「東大阪市住工共生のまちづくり条例」をいう。

モノづくり 企業

本市の区域内において、製造業を営んでいるものをいう。

モノづくり 推進地域

- ・ 工場の集積を維持するため条例に基づき指定した市内の工業地域全域と準工業地域91%をいう。

(1) 市民とモノづくり企業が 共生できる環境のための施策

(1) 市民とモノづくり企業が共生できる環境のための施策

相隣環境対策支援補助金

概 要

周辺住民の生活環境の保全を図るため、モノづくり企業から発生する騒音や振動対策として実施する建築物、設備等の改善対策に対して補助金を交付

補助対象経費

モノづくり企業が実施する騒音、振動対策にかかる費用

補助限度額

300万円

補助率

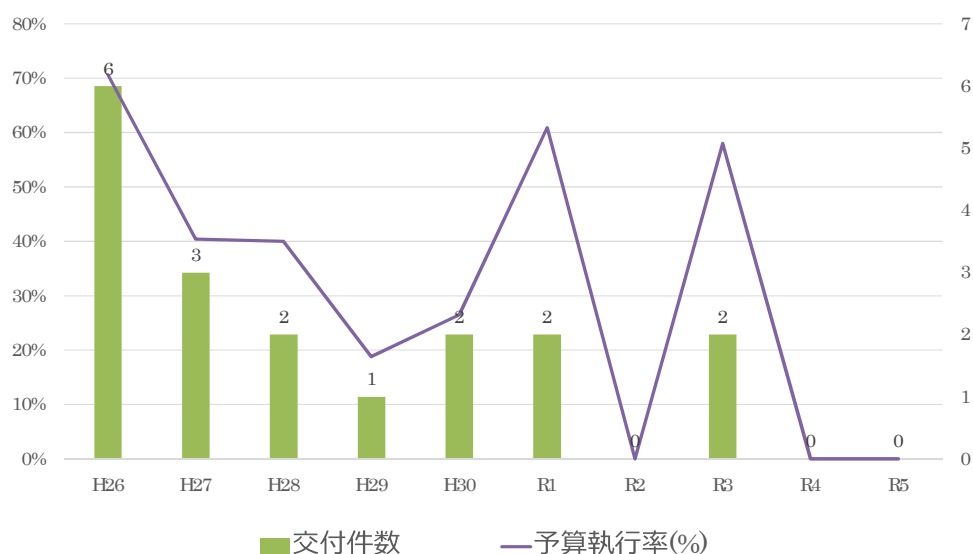
1/2

補助対象者

改善対策を行うモノづくり企業

(1) 市民とモノづくり企業が共生できる環境のための施策

相隣環境対策支援補助金交付実績



(2) 住工混在の緩やかな
解消のための施策

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

工場移転支援補助金

概 要

住工混在を解消するために、市内の工業専用地域とモノづくり推進地域以外の地域で製造業を営むモノづくり企業が、その工場を市内の工業専用地域又はモノづくり推進地域へ移転する場合に補助金を交付

補助対象経費

機械設備の移転にかかる費用
(移転先が特別用途地区の場合は、事務所の移転にかかる費用も対象)

補助限度額

500万円

補助率

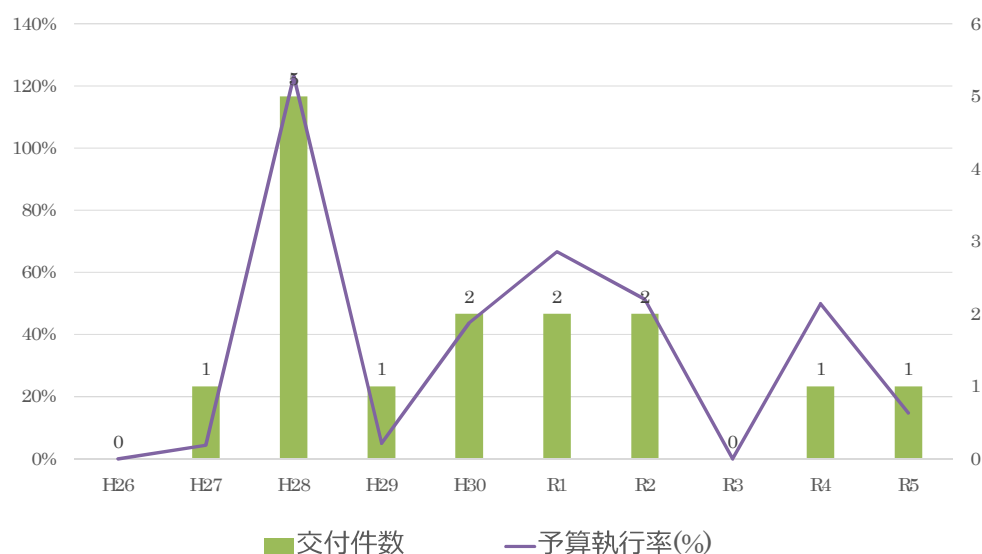
1/2 ※特別用途地区内への工場移転については2/3

補助対象者

工業専用地域及びモノづくり推進地域以外の用途地域から、工業専用地域もしくはモノづくり推進地域へ工場を移転するモノづくり企業

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

工場移転支援補助金交付実績



(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

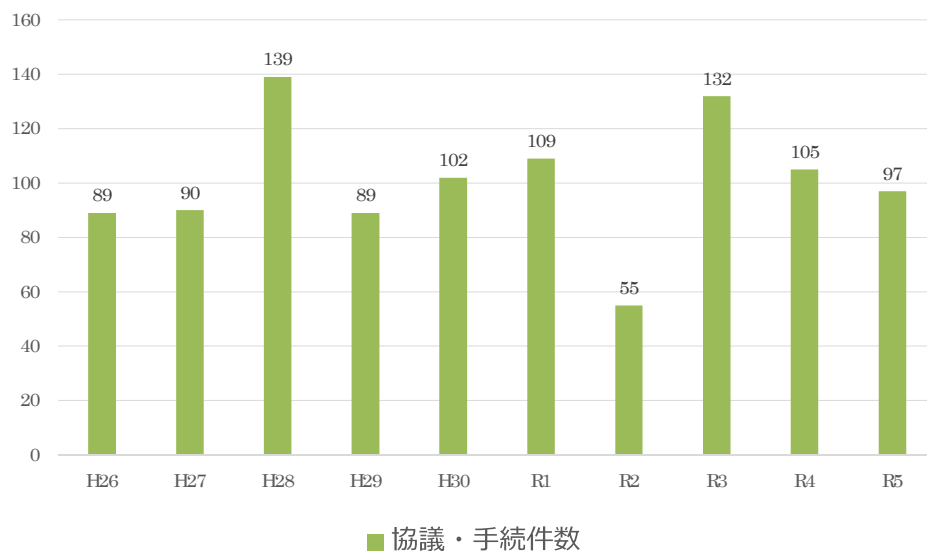
住宅建築にかかるルール

概 要

モノづくり推進地域において住宅を建築するときに、建築主が、市との協議や周辺の工場への事前説明等の手続を行うもの。

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

住宅建築にかかる協議・手続の実績



(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

高井田中一丁目地区 地区計画の策定 (H29)

住工が調和して共存するモノづくりのまち
高井田を目指します。



- I 住民と企業がともに誇りに思える「モノづくりのまち高井田」をまもりまします。
 - ◇ 住工が調和した環境を構築しながら、工場の跡地や低未利用地は工場になるよう、工場を誘致します。
- II 住民と企業がお互い居住し就業するうえで、環境を悪化させることのないようにします。
 - ◇ 住工が調和して共存する地区にふさわしくない次のような施設の立地を制限します。
 - 例えば、◎ 射幸心をあおるパチンコ屋、場外馬券売り場など
 - ◎ 住工双方と関係のないボーリング場、スケート場など
 - ◎ 地区に関係のない車や人の交通を増やす大型スーパーなど
 - ◎ 防災上危険な、石油類やガス類等を貯蔵・処理する施設で、その取扱う量の多いもの
 - ◇ 安心して居住し就業できるよう、大きな騒音や振動を発生させるなど環境を著しく悪化させるおそれのある工場を建設する際は、一定の基準を満たすようにします。
 - ◇ 工場を集積する街区では、安心して就業できるよう、住宅やマンション等の立地を制限します。
 - ◇ 居住し就業するうえで必要な日照等を確保するため、建物の高さを制限します。
- III 住民と企業がともに安心して居住し就業しつづけたいと思える環境につくりかえます。
 - ◇ 沿道の緑化や建物の防壁など、うるおいやゆとりが感じられる環境をつくります。
 - ◇ 永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導します

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

2 まちづくりのルール

地区計画区域内各A地区（住工共生型エリア）とB地区（工業集積型エリア）に分けて、まちづくりのルールを定めています。

A地区（住工共生型エリア）のみのルール

「建築できない用途の建物」を定めています。

■ 次のような用途の施設は建築できません。

- ◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション（ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を占めるマンションについては、この限りではない）

※ 1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を占めるマンションについては、この限りではない

B地区（工業集積型エリア）のみのルール

「建築できない用途の施設」を定めています。

- ◇ 住宅、マンション、老人ホーム等主に居住の用に供するもの

※ 住宅、マンション、老人ホーム等主に居住の用に供するもの

A地区（住工共生型エリア）・B地区（工業集積型エリア）共通のルール

「建築できない用途の建物」、「建物の高さ制限」、「建物の敷地面積の最低限度」を定めています。

■ 次のような用途の施設は建築できません。

- ◇ 工業の振動・騒音や周辺住民生活と調和しない施設
- ◇ ボーリング場やスケート場などの遊技施設
- ◇ パチンコ屋や場外馬券売場などの遊技施設
- ◇ 床面積3,000㎡以上の大規模なスーパー
- ◇ 居住し就業するうえで、環境を著しく悪化させるおそれの大きい工場
- ◇ 危険物の貯蔵や処理を行う施設で取扱う量の多いもの

※ 危険物の貯蔵・処理を行う施設で取扱う量の多いもの

3 住工共生のまちづくり条例について

■ 住工共生のまちづくり条例に基づく手続きが、別途必要場合があります。

■ 本市では、市民の良好な住環境とモノづくり企業の就業環境を保全し、創出することにより、住工共生のまちを実現するため、「大阪市住工共生のまちづくり条例」を制定しています。

■ 当地区計画の区域は全てモノづくり推進地域に指定されています。

■ 本地区計画の区域は、全て同条例における「モノづくり推進地域」に含まれていることから、当地区内で住宅等の建築を行う際には、本地区計画の手続きとは別に、モノづくり推進地域における、所定の手続きを行っていただく必要があります。

(3) モノづくり企業の立地の促進 及び操業の継続のための施策

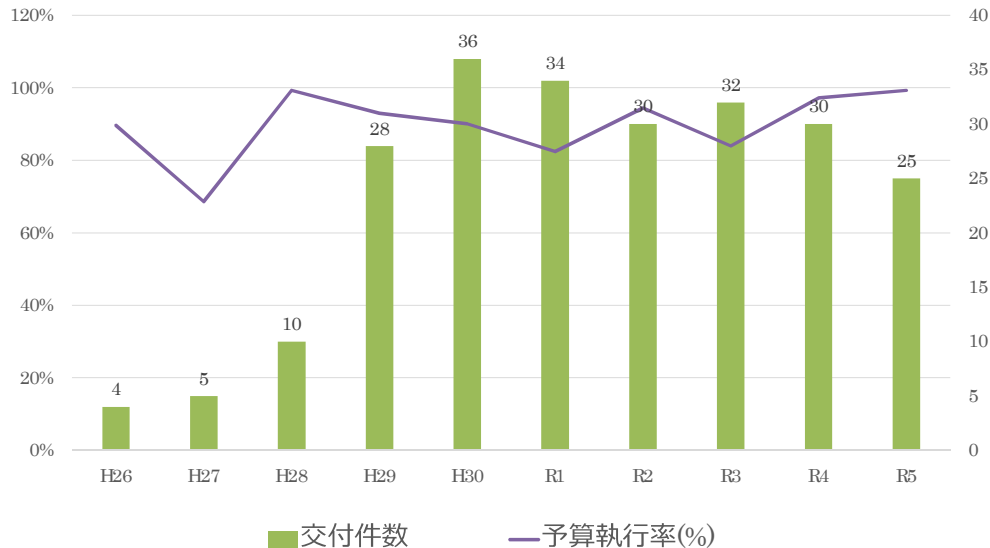
(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

モノづくり立地促進補助金

概 要	市内の工業専用地域・モノづくり推進地域内で事業者が一定面積以上の工場を新たに立地（新築・建替・増築・取得）した場合、当該工場にかかる土地及び工場の固定資産税及び都市計画税の一定割合を補助金として交付
補助期間	3年間 ※特別用途地区内への工場立地の場合は5年間
補助限度額	当該工場にかかる土地及び工場の 固定資産税及び都市計画税の一定割合
補助要件 (面積要件)	工業専用地域：延床面積1,000㎡以上 モノづくり推進地域：延床面積500㎡以上（特別用途地区は面積要件を適用しない）
補助対象者	当該工場で事業を営むモノづくり企業、当該工場の所有者、当該工場の立地する土地の所有者

(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

モノづくり立地促進補助金交付実績



(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

事業用地継承支援対策補助金

概要

既存の一定面積以上の製造業事業用地を、引き続き製造業の事業用地として売却し新たに工場が立地された場合、もとの土地所有者に対して補助金を交付

補助要件

売却する土地の面積：敷地面積250㎡以上
立地する工場の面積：延床面積500㎡以上
※特別用途地区内は土地利用要件・面積要件を適用しない

補助限度額

500万円

補助率

売買契約金額の3%以内

補助対象者

製造業の事業用地として土地を売却したもとの所有者

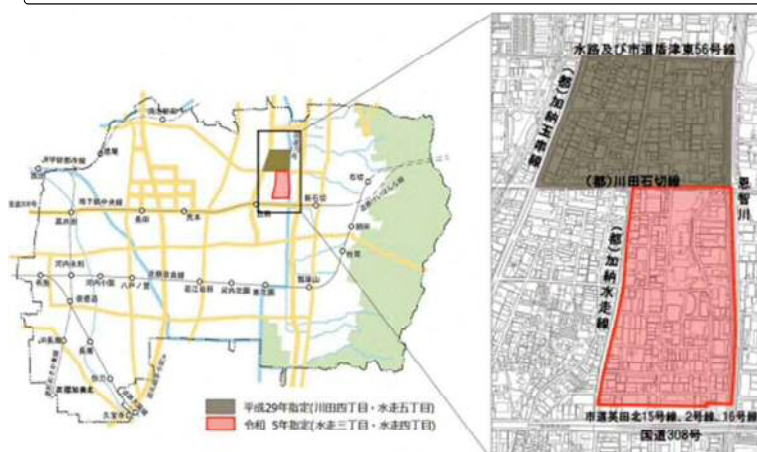
(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

事業用地継承支援対策補助金交付実績

- ・ H26から事業開始（予算額は、例年5,000千円）
- ・ H27の1件（交付額：4,036千円）のみ
- ・ 利活用の促進のため、周知を強化している

(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

水走三・四丁目地域を新たに特別用途地区に指定しました(R5)



※特別用途地区とは

当該地区の特性にふさわしい土地利用の実現等のため、条例により土地の制限を強化・緩和し用途地域を補完する制度です。

条例の趣旨を踏まえ、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、住宅と工場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、平成29年4月1日に川田四丁目・水走五丁目を、令和5年7月1日に水走三丁目(国道308号沿いの街区除く)・水走四丁目を特別用途地区（工業保全地区）に指定しています。

(3) モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続のための施策

■ 特別用途地区における建物の用途制限の内容

(東大阪市東部大阪都市計画特別用途地区工業保全地区内における建築物の制限に関する条例による)

1. 住宅と工場が混在するのを未然に防止するため、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、寄宿舎、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、令和5年7月1日時点で現存する上記の建物の敷地に限っては、こ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、令和5年7月1日以降に特別用途地区として選した用途の建築物が建てられた場合、以後の建替えについては、この制限が適用されます。

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3,000㎡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レーボール練習場
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

<特別用途地区指定に必要な手続>

- ・ 素案の作成
- ・ 地元説明会の開催、
- ・ 大阪府との協議
- ・ 案の縦覧、
- ・ 都市計画審議会への付議
- ・ 都市計画決定
- ・ 建築基準法に基づく条例の制定

など

(4) その他住工共生のまちづくり のための施策

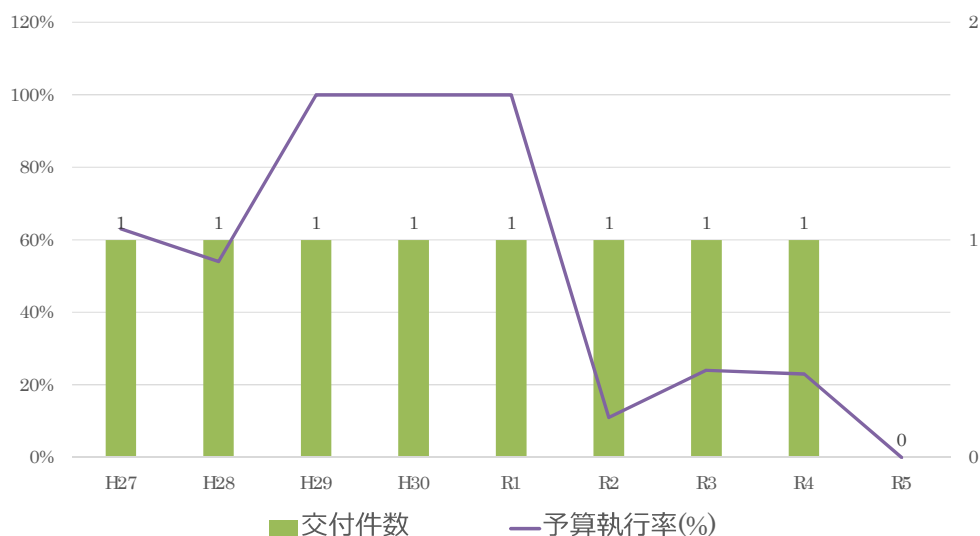
(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

住工共生まちづくり活動支援補助金

概 要	条例に基づき認定された「住工共生まちづくり協議会」が実施する事業に対して補助金を交付
補助対象経費	「住工共生まちづくり協議会」が実施する事業にかかる経費
補助限度額	10万円
補助率	1/2
補助対象者	現在は「高井田まちづくり協議会」のみ

(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

住工共生まちづくり活動支援補助金交付実績



(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

住工共生まちづくり審議会を開催

概 要

条例第19条により設置された住工共生まちづくり審議会を開催し、次の事項について審議・報告している。

【審議事項】

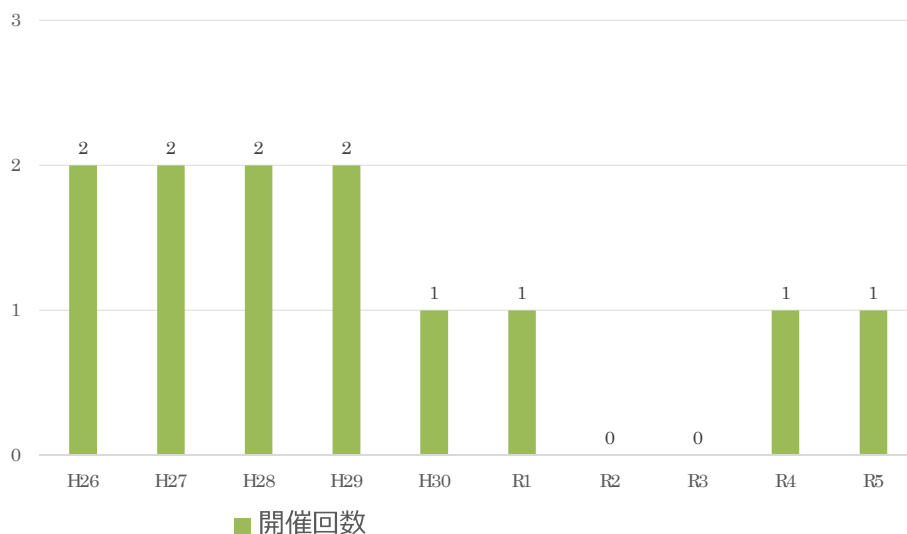
- (1) この条例の改廃に関すること。
- (2) この条例に基づく住工共生のまちづくりの推進に関する取組みに関すること。
- (3) モノづくり推進地域の指定及び指定の解除に関すること。
- (4) その他住工共生のまちづくりの推進に関する重要な事項に関すること。

【報告事項】

- ・条例に基づく施策等の実施状況及び前項の規定に基づく意見

(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

住工共生まちづくり審議会開催実績



3. 施策にかかる意見あり(2件) Case①

当社の金属切削加工業は戦後焼け野原となった高井田で、なんとか生活を再建せねばならないという先代である父の思いではじまりました。「工場を大きくしすぎるな。細々と着実に運営していけ」という先代の方針のもと、私が二代目として後を引き継ぎ、もうすぐ創業約80年になります。

東大阪市の住工共生のまちづくり条例にかかる施策は、補助金を配ることが中心になっています。決してその効果を否定するものではありませんが、製造業にとっての操業環境がどうなのかという現場の声にいっそう耳を傾け、それらを吸い上げ解決していくようなことも必要かと思います。

この高井田においても、路上駐車のような問題から地価の高騰まで、幅広い課題を有しています。交通に支障がでるような電柱やフェンスもいくつかあります。自治会長を務めていたときにこれらを解決しようと奮闘しましたが、土地所有者との折衝がうまくいかず断念したことがあります。

高井田をはじめとする東大阪の土地は、工業用地としてのニーズが大きい一方、住宅用地としてのニーズも大きく、実際に工場の跡地が住宅となるケースも少なくありません。私ももう70才を超えましたし、機械のメンテナンス依頼先が85才の高齢者しかない（自転車に乗ってやってくる）などの状況もあるなかで、「まちの若返り」の側面もあるのかもしれませんが、また、そういった現実を受け入れつつ、住工共生とまちの未来を描いていくのも一つかもしれません。

3. 施策にかかる意見あり(2件) Case②

準工業地域の住宅が多い中に、金属加工から塗装までを一貫して行う自社工場があります。

東大阪市の指定工場認定を頂き2022年に工場を稼働した当初は、近隣住民から臭いや騒音などへの苦情がありましたが、住民と工場との共生を目指し、安心してモノづくりをするために苦情等にはスピーディーな対応を心がけております。

また、工場の稼働には近隣住民の理解がないと成り立ちませんので、2023年度よりオープンファクトリー「こーばへ行こう」にも参加したり、近隣の清掃活動を行ったりしています（近隣の小学校の生徒さんから感謝状を頂きました）。

製造業（工場）は近隣住民の相互理解があってこそ生産性・品質向上にも繋がっています。「ものづくりのまち東大阪」を地域のたくさんの方に知って頂き、住工共生に繋がっていければと考えております。

※工場近くにJRおおさか東線が開通し、電車を利用する人達も増えていますが、住環境としては生活用品（衣食住）を購入できる店舗がないのでとても不便です。

本年度の トピックス

1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)
2. 事業用地継承支援対策補助金
～9年ぶりの交付見込～(2件)
3. 報告:施策等の実施状況の公表
及び意見募集について
4. 高井田地域の課題解決に向けた取組
5. オープンファクトリーと住工共生



例) 交差点中央にある電柱

4. 高井田地域の課題解決に向けた取組

(1) 課題

- ・元来狭隘な道路状況
- ・新築建物セットバックの際、
移設されなかった電柱等が存在

(2) 悪影響

- ・トラックなどの車両通行の障害
- ・地区内企業の市外移転の遠因

(3) 契機

- ・市内企業ヒアリング

例) 右折を困難とする電柱



4. 高井田地域の課題解決に向けた取組

例) セットバック部フェンスつき



例) セットバック部塗装つき



4. 高井田地域の課題解決に向けた取組

(4) 高井田地区の位置づけ

- ① 製造業が高度に集積
- ② 重点地区(住工共生まちづくり条例)
- ③ モノづくりのまちの象徴的なエリア

(5) 対応

⇒ 本年度予算において、3月末までに電柱移設が完了するよう、対応をすすめている

《《 (参考)高井田まちづくり協議会について 《《

平成26年3月3日
住工共生のまちづくり協議会に認定
(条例第12条)

住工共生のまちづくりを推進
することを目的とする団体

申請に基づき市長が認定

対象区域内の市民、モノづく
り企業及び自治会で構成

対象区域

高井田西1～6丁目、高井田本通1～7丁目、高井田中1～5丁目
高井田、新喜多1丁目

区域内のモノづくり推進地域を重点地区に指定
(条例第13条)

重点地区での住宅建築時は
協議会への説明義務あり

住工共生のまちづくり推進を図ることを目的としたイ
ベント等の事業に対して住工共生まちづくり活動支援
補助金を交付
(補助率1/2 上限10万円)

市は重点地区に対して必要な
支援を行う

本 年 度 の ト ピ ッ ク

1. 相隣問題の解決に向けた取組(3件)
2. 事業用地継承支援対策補助金
～9年ぶりの交付見込～(2件)
3. 報告:施策等の実施状況の公表
及び意見募集について
4. 高井田地域の課題解決へ
5. オープンファクトリーと住工共生



5. オープンファクトリーと住工共生



【R6変更点】

- ①位置づけ 委託事業 ⇒ 補助金事業
- ②主催者 市 ⇒ 実行委員会

【参加企業数】

47社(前年は34社)

【来場者数】

3万人を目標(前年は9,031名)

5. オープンファクトリーと住工共生



工場

企画・受入準備

行政

PR・関係機関との調整

住民

イベント参加
→ 工場・モノづくりへの理解

⇒ 住工共生 をめざす

【議題2】モノづくり推進地域の推移について

1. 背景

モノづくり推進地域を指定してから（平成 25・26 年）、10 年余りが経過した。モノづくり企業の集積を維持するという指定の目的が、どの程度達成できたかを検証しよりよい施策につなげるため、標記の調査を行った。

2. 調査方法

本市には、500 の町丁目が存在する（令和 5 年度国勢調査）。これを次のグループに分け、基礎データとひも付け・対照する（製造業事業所数、従業員数、1 事業所あたりの従業員数、路線価）。

	定義	該当する町丁目数
グループ A	モノづくり推進地域が 50%以上の面積を占める町丁目	124
グループ B	モノづくり推進地域が 50%未満の面積を占める町丁目	111
グループ C	モノづくり推進地域が存在しない町丁目	265

3. 調査結果

(1) 製造業事業所数（経済センサス）

	令和3年(a)	平成 28 年(b)	減少率(a-b/b)
グループ A に所在する事業所数	3,319	3,522	△5.8%
グループ B に所在する事業所数	1,018	1,089	△6.5%
グループ C に所在する事業所数	1,227	1,343	△8.6%
全体	5,564	5,954	△6.6%

【分析】

- ① モノづくり推進地域では、比較的事業所数の減少をおさえられている
- ② モノづくり推進地域以外にも依然多くの工場が立地している

(2) 製造業従業員数（経済センサス）

	令和3年(a)	平成 28 年(b)	増減率(a-b/b)
グループ A に所在する事業所の従業員数	41,862	41,663	0.5%
グループ B に所在する事業所の従業員数	11,460	11,475	△0.1%
グループ C に所在する事業所の従業員数	9,783	9,859	△0.8%
全体	63,105	62,997	0.2%

【分析】

- ① モノづくり推進地域では、製造業従業員数の減少がおさえられている
- ② 製造業従業員の 3 人に 2 人以上がモノづくり推進地域の事業所に勤務していると考えられる

(3) Ⅰ 事業所あたりの従業員数(経済センサス)

	令和3年(a)	平成 28 年(b)	増加率(a-b/b)
グループ A に所在する事業所	12.6	11.8	6.8%
グループ B に所在する事業所	11.3	10.5	7.6%
グループ C に所在する事業所	8.0	7.3	9.6%
全体	11.3	10.6	6.6%

【分析】

- ① モノづくり推進地域に所在する事業所の方が、平均従業員数が多い(企業規模も大きい)
- ② 全体としてもⅠ 事業所あたりの従業員数は増加している
(モノづくり企業の統廃合が起こっている可能性がある)

(4) 路線価(国税庁財産評価基準書路線価図・評価倍率表)

※1 路線価 ⇒ 路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額(単位:千円)

※2 調査方法 ⇒ 町丁目ごとに計 500 地点を無作為に抽出し、年度間比較した

	令和6年(a)	平成30年(b)	増加率(a-b/b)
グループ A	110.3	99.2	11.2%
グループ B	108.0	105.1	2.8%
グループ C	115.5	114.9	0.5%
全体	112.5	108.7	3.5%

【分析】

モノづくり推進地域では、その他地域よりも路線価の増加率が高く、
その他地域との路線価の差が小さくなっている

4. 結論

以上のように、モノづくり推進地域のデータ上の優位性を確認できた。モノづくり支援地域の指定は、その目的であるモノづくり企業の集積維持に一定の効果を果たしていると考えられ、いっそう取組をすすめていく

○東大阪市住工共生のまちづくり条例

平成25年3月31日東大阪市条例第5号

東大阪市住工共生のまちづくり条例

本市は、モノづくり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であり、これらの製造業の技術力は、日本の製造業の国際競争力の源泉である。モノづくり企業は、緊密な連携による分業体制により、柔軟な生産ネットワークを構築している。それぞれのモノづくり企業が専門分野に特化することで、その製造技術を深化させ、様々な需要に柔軟に対応できることが本市のモノづくり企業の集積の大きな特徴となっている。

一方、本市は、多くの市民が生活する住宅都市としての側面もあり、交通の利便性が高いことなどを背景に、住居系の地域はもとより、工業地域又は準工業地域における土地についても、住宅用地としての需要がある。

しかし、モノづくり企業の近隣における住宅の建築により、当該モノづくり企業と近隣住民との間で相隣関係における問題が発生していることも事実である。このような事態は、モノづくり企業の操業環境に影響を与えるだけでなく、市民の良好な住環境の観点からも好ましい状況ではない。

職住近接の中、モノづくり企業への市民の就業率が高く、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る。このため、市民の良好な住環境と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、住工共生のまちを実現していく必要がある。

そこで、住工共生のまちづくりが本市の更なる発展に欠くことのできないものであることを本市の共通認識とし、市民、モノづくり企業、建築主等、関係者及び市が一体となって、住工共生のまちづくりを総合的に推進するため、この条例を制定する。

(目的)

第1条 この条例は、住工共生のまちづくりについての基本理念を定め、市民、モノづくり企業、建築主等、関係者及び市の責務を明らかにするとともに、住工共生のまちづくりの推進に関する基本的な事項等を定め、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とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 一戸建ての住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、兼用住宅その他の住居の用に供する建築物をいう。
- (2) モノづくり企業 本市の区域内において、製造業を営んでいるものをいう。
- (3) 建築 建築物を新築し、又は増築することをいう。
- (4) 建築主 建築物を建築するために請負契約を締結した注文者又は請負契約によらないで自ら建築物を建築するものをいう。
- (5) 建築主等 建築主及び宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）をいう。
- (6) 関係者 経済団体、自治会、小中学校等及び金融機関をいう。

(基本理念)

第3条 住工共生のまちづくりは、誰もが安全で快適に暮らせるまち、元気に働き活力あふれる経済活動が営まれるまち及びモノづくり企業が果たす役割の重要性を理解し、本市がモノづくりのまちであることに誇りを持てるまちの実現を図ることを旨として、市民、モノづく

り企業、建築主等、関係者及び市が相互に連携を図りながら、協働して推進されなければならない。

（市民の責務）

第4条 市民は、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住工共生のまちづくりに関する理解を深め、住工共生のまちづくりの推進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

（モノづくり企業の責務）

第5条 モノづくり企業は、基本理念にのっとり、住工共生のまちづくりの推進に関する施策に協力するよう努めるとともに、その事業活動を行うに当たって、市民の良好な住環境に配慮するものとする。

2 モノづくり企業は、地域社会の一員として、社会的責任を自覚し、地域社会に貢献するよう努めるものとする。

（建築主等の責務）

第6条 建築主等は、基本理念にのっとり、モノづくり企業が果たす役割の重要性を理解し、この条例に基づく義務を果たすとともに、住工共生のまちづくりの推進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

（関係者の責務）

第7条 関係者は、基本理念にのっとり、モノづくり企業が果たす役割の重要性を理解し、住工共生のまちづくりに資する自主的な取組みを行うとともに、住工共生のまちづくりの推進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

（市の責務）

第8条 市は、基本理念にのっとり、住工共生のまちづくりの推進に関する施策を策定し、及び実施しなければならない。

2 市は、住工共生のまちづくりの推進に関する施策を実施するため、必要な財政上の措置を講ずるものとする。

（住工共生のまちづくりの推進に関する施策の実施）

第9条 市は、第1条の目的を達成するため、市民、モノづくり企業、建築主等及び関係者と連携して、次に掲げる住工共生のまちづくりの推進に関する施策を実施するものとする。

- （1） 市民とモノづくり企業が共生できる環境形成を促進する施策
- （2） 住工混在の緩やかな解消に資する施策
- （3） モノづくり企業の立地の促進及び操業の継続を支援する施策
- （4） その他住工共生のまちづくりに資する施策

（モノづくり推進地域）

第10条 市長は、モノづくり企業の集積を維持するため、準工業地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する準工業地域をいう。以下同じ。）として指定されている地域のうちモノづくり企業の土地利用の比率が高い地域及び工業地域（同号に規定する工業地域をいう。以下同じ。）として指定されている地域をモノづくり推進地域として指定することができる。

2 市長は、モノづくり推進地域の全部又は一部についてモノづくり企業の集積を維持する必要がなくなったと認めるときは、当該モノづくり推進地域の全部又は一部について、前項の規定による指定を解除することができる。

3 市長は、モノづくり推進地域を指定し、又は指定の解除をしようとするときは、あらかじめ、第19条の東大阪市住工共生まちづくり審議会の意見を聴くものとする。

4 市長は、モノづくり推進地域を指定し、又は指定の解除をしたときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

(特別用途地区等を活用した住工共生のまちづくりの推進)

第11条 市長は、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ついて、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するものとする。

2 市長は、前項の制度を活用するに当たり、その円滑な推進が図られるよう補助その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(住工共生まちづくり協議会)

第12条 市長は、住工共生のまちづくりを推進することを目的とする団体であつて、次に掲げる要件の全てを満たすものを、その申請に基づき、住工共生まちづくり協議会（以下「協議会」という。）として認定することができる。

(1) 代表者を定めていること。

(2) 規約等を定めていること。

(3) 対象区域を定めていること。

(4) 主として、対象区域内の市民、モノづくり企業及び自治会で構成していること。

(5) 対象区域内の市民、モノづくり企業等に対して、協議会の活動への自主的な参加を認めていること。

2 市長は、協議会が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その認定を取り消すことができる。

(1) 解散の届出があつたとき。

(2) 前項の認定の要件に適合しなくなったとき。

(3) 基本理念に著しく反したとき。

(重点地区)

第13条 市長は、モノづくり企業の集積を重点的に維持するため、協議会の対象区域内のモノづくり推進地域を重点地区として指定する。

2 市長は、前条第2項の規定に基づき協議会の認定を取り消した場合は、重点地区としての指定を解除する。

3 市長は、重点地区を指定し、又は指定を解除したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

(協議会及び重点地区に対する支援)

第14条 市は、住工共生のまちづくりの推進を図るため、協議会が行う取組み及び重点地区に対して必要な支援を行うものとする。

(住宅の建築の協議)

第15条 建築主は、モノづくり推進地域内において住宅を建築しようとするときは、当該建築に係る計画について、あらかじめ、市と協議しなければならない。

2 建築主は、前項の規定による協議に係る住宅について、騒音その他の生活環境に及ぶ影響を自ら低減するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(近隣のモノづくり企業等に対する説明)

第16条 建築主は、モノづくり推進地域内において住宅を建築しようとするときは、当該建築に係る計画の周知を図るため、前条第1項の規定による協議を行った後、次に掲げる者に対し、当該建築に係る計画の内容について説明しなければならない。

(1) 当該住宅の敷地と隣接するモノづくり企業その他周辺の地域において市長が必要と認めるモノづくり企業

(2) 当該住宅の敷地が協議会の重点地区内に所在する場合は、その協議会

2 建築主は、前項の説明を行った後、遅滞なく、当該説明に係る結果を市長に報告しなければならない。

(標識の設置)

第17条 建築主は、モノづくり推進地域内において住宅を建築しようとするときは、当該建築に係る計画の周知を図るため、第15条第1項の規定による協議を行った後、当該住宅の敷地内の見やすい場所に、次に掲げる事項を表示した標識を設置しなければならない。

(1) 当該住宅の敷地の所在地

(2) 建築主又はその請負人の氏名又は名称及び連絡先

(3) 当該住宅の種別及び階数

(4) 工事予定期間

(売買等の仲介時の説明)

第18条 宅地建物取引業者は、工業地域若しくは準工業地域内の宅地又はこれらの地域内の住宅の売買又は貸借の仲介をするときは、新たに当該宅地又は住宅を取得し、又は借りようとする者に対して、次の各号に掲げる事項について説明するよう努めなければならない。

(1) 工業地域又は準工業地域の趣旨及び概要等

(2) 公害関係法令に定める規制基準

(3) 近隣のモノづくり企業の立地状況

(4) 土壌汚染調査に関する情報を有している場合は、その情報

(住工共生まちづくり審議会)

第19条 本市に、東大阪市住工共生まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、次に掲げる事項を審議する。

(1) この条例の改廃に関すること。

(2) この条例に基づく住工共生のまちづくりの推進に関する取組みに関すること。

(3) モノづくり推進地域の指定及び指定の解除に関すること。

(4) その他住工共生のまちづくりの推進に関する重要な事項に関すること。

3 審議会は、前項に規定する事項に関し、市長に意見を述べることができる。

4 前3項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が定める。

(施策の実施状況の公表等)

第20条 市長は、毎年度、住工共生のまちづくりについて、この条例に基づく施策等の実施状況を公表し、広く市民、モノづくり企業等の意見を求めるものとする。

2 市長は、毎年度、この条例に基づく施策等の実施状況及び前項の規定に基づく意見を審議会に報告するものとする。

3 市長は、第1項の実施状況について調査及び分析を行うものとする。

(委任)

第21条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。ただし、第15条から第18条までの規定は、市長が規則で定める日から施行する。（平成25年規則第63号で平成25年10月1日から施行）
- 2 この条例の施行の日において、工業地域として指定されている地域は、モノづくり推進地域として指定されたものとみなす。
- 3 市長は、住工共生のまちづくりの推進に関する施策の実施状況その他この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

○東大阪市住工共生まちづくり審議会規則

平成25年3月31日東大阪市規則第62号

改正

平成27年3月27日規則第27号

令和2年3月18日規則第7号

東大阪市住工共生まちづくり審議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、東大阪市住工共生のまちづくり条例（平成25年東大阪市条例第5号）第19条第4項の規定に基づき、東大阪市住工共生まちづくり審議会（以下「審議会」という。）の組織、運営その他審議会に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 審議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募に応じた者
- (3) その他市長が適当と認める者

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、前条第2項の規定により委嘱された日が属する年度の翌年度の末日までとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第6条 審議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市魅力産業スポーツ部において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

- 1 この規則は、平成25年4月1日から施行する。
- 2 第2条第2項の規定による委嘱後最初の審議会の招集及び会長が選出されるまでの間における審議会の運営は、市長が行う。

附 則（平成27年3月27日規則第27号）

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 改正後の第3条第1項の規定は、この規則の施行の日以後に委嘱される委員の任期について適用し、同日前に委嘱された委員の任期については、なお従前の例による。
- 3 この規則の施行の際現に在職する会長及び副会長の任期については、なお従前の例による。

附 則（令和2年3月18日規則第7号）

この規則は、令和2年4月1日から施行する。