

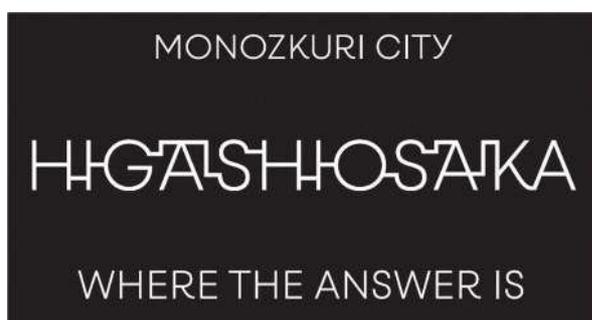
意見投稿フォーム

募集期間：7月1日（火）～7月31日（木）



←クリック・タップでもアクセス可

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
2025.6

1

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

2

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。

3

(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

4

(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

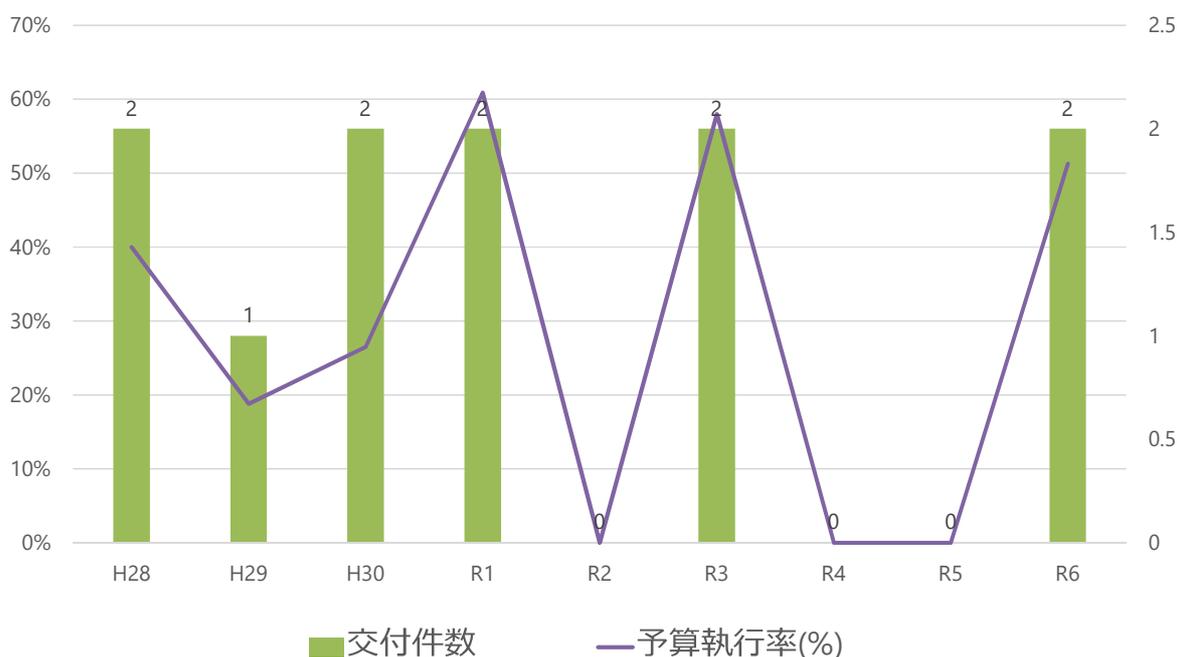
相隣環境対策支援補助金

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

5

(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



6

(2) 住工混在の緩やかな 解消のための施策

7

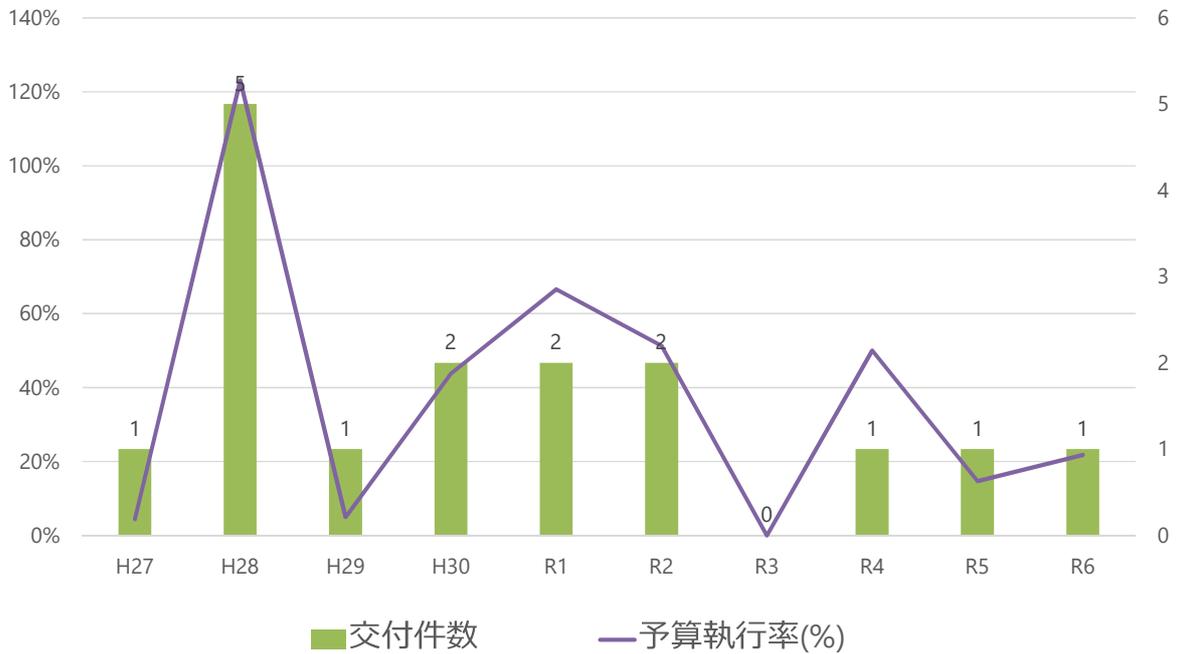
(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

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 ※特別用途地区内の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

8

(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



9

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

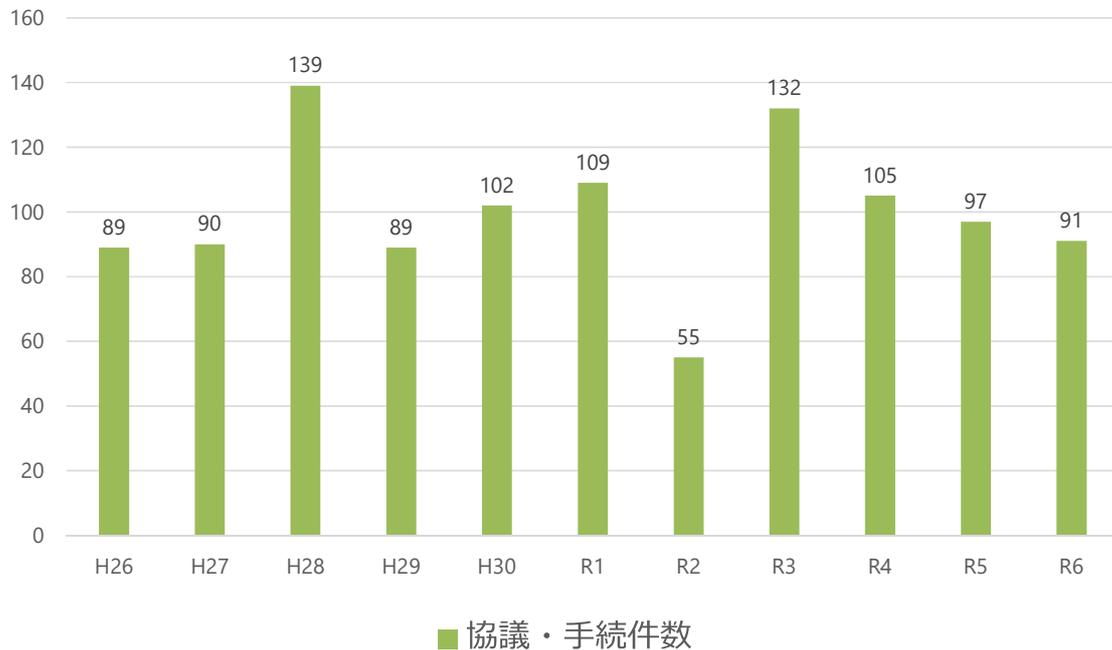
住宅建築にかかるルール

概要

モノづくり推進地域において住宅を建築するとき、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



11

(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操業するうえで、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
 - ◇ 安心して居住し操業できるよう、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、安心して操業できるよう、住宅やマンション等の立地を制限します。
 - ◇ 居住し操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操業しつづけたいと思える環境につくりかえます。
 - ◇ 沿道の緑化や建話まりの防止など、うるおいやゆとりが感じられる環境をつくりまします。
 - ◇ 永く住み続けられるよう良質な住宅を誘導します

12

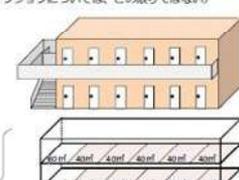
(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

2 まちづくりのルール

地区計画区域内をA地区（住工共生型エリア）とB地区（工場集積型エリア）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。

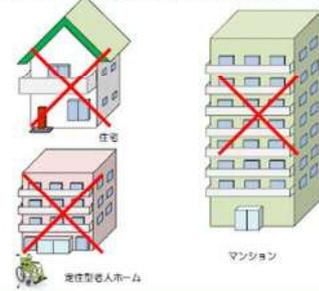
- 次のような用途の施設は建築できません。
- ◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション（ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を占めるマンションについては、この限りではない）



例えば、全12戸の場合
 $\frac{7}{12} < \frac{2}{3} \leq \frac{8}{12}$ 8戸以上を40㎡以上と

B地区（工場集積型エリア）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。
- ◇ 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
定住型老人ホーム

A地区（住工共生型エリア）・B地区（工場集積型エリア）共通のルール

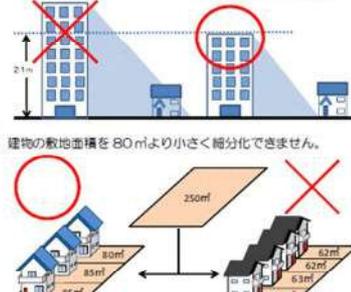
「建築できない用途の建物」、「建物の高さ制限」、「建物の敷地面積の最低限度」を定めています。

- 次のような用途の施設は建築できません。
- ◇ 工場の操業環境や周辺住環境と調和しない施設
 - ・ ボーリング場やスケート場などの運動施設
 - ・ パチンコ屋や賭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
- ◇ 居住し操業するうえで、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



※騒音・振動の大きい工場は騒音・振動対策をしてください

- 日照を確保するため、建物の高さを21mまでとします。（※一般的な建築物で約5.7層建て）
- 建物の敷地面積を80㎡より小さく縮小化できません。



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、別途必要な場合があります。

東大阪市では、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するため、「東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、当区域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。

13

(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

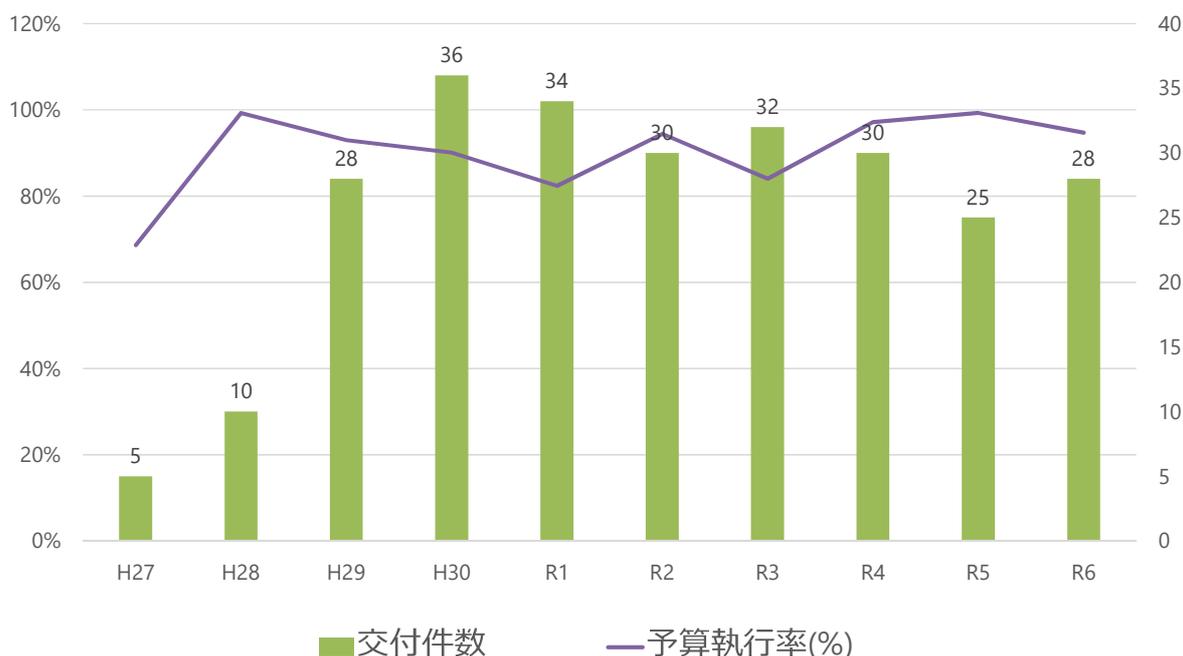
モノづくり立地促進補助金

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相当額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

15

(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



16

(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

17

(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

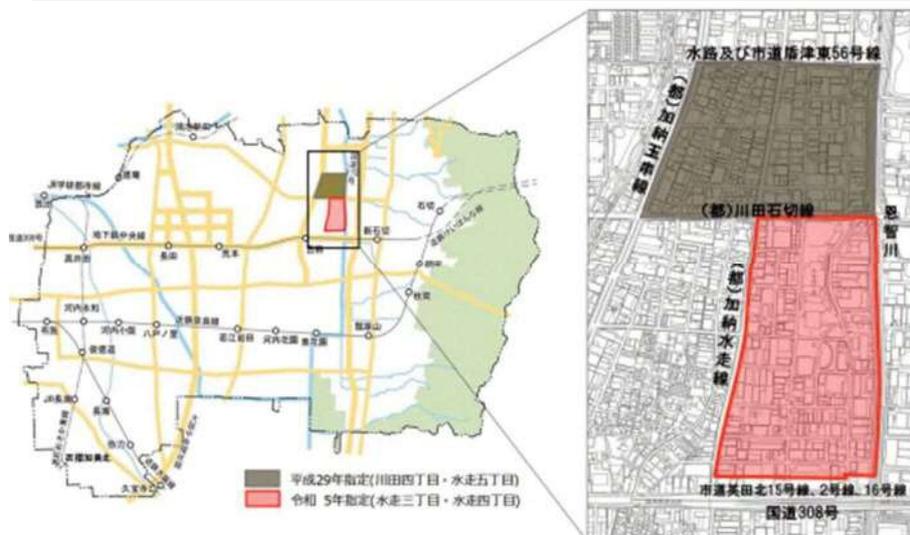
事業用地継承支援対策補助金交付実績

- ・ 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
- ・ R7は補助金交付の見込み

18

(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、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。

19

(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適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ッティング練習場
- ・マージャン屋、ばちんこ屋、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

＜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

21

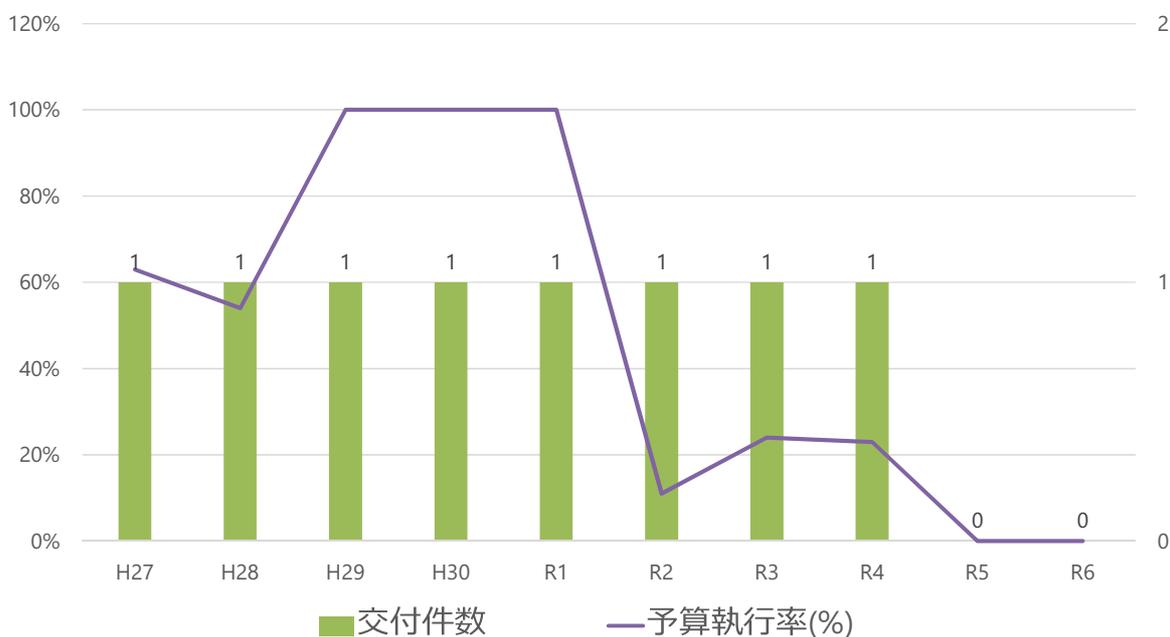
(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

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

22

(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



23

(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事。
- (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事。
- (3) モノづくり推進地域の指定及び指定の解除に関する事。
- (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事。

【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

24

(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

25

(4) その他住工共生のまちづくりのための施策

製造業・物流の妨げとなる電柱を移設



- 高井田地区は、条例の重点地区に位置付けられたモノづくりのまちの象徴的なエリアである
- しかしながら、道路にせりだした電柱がトラックなどの車両通行の障害となり、物流面への悪影響が生じていた
- そこで、計7本の電柱を移設し操業環境を保全・創出することにより、住工共生のまちの実現を図った

26