

意見投稿フォーム

募集期間：令和8年9月1日（火）～令和9年2月26日（金）



←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

MONOZKURI CITY

HIGASHI-Osaka

WHERE THE ANSWER IS

東大阪市 都市魅力産業スポーツ部
モノづくり支援室
2026.9

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形成を
促進するための施策**
- （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91%の準工業地域をいう。

**（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**

(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

相隣環境対策支援補助金の概要と交付実績

制度の概要

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の対策（防音壁の設置などの改善対策）に対して補助金を交付

補助条件

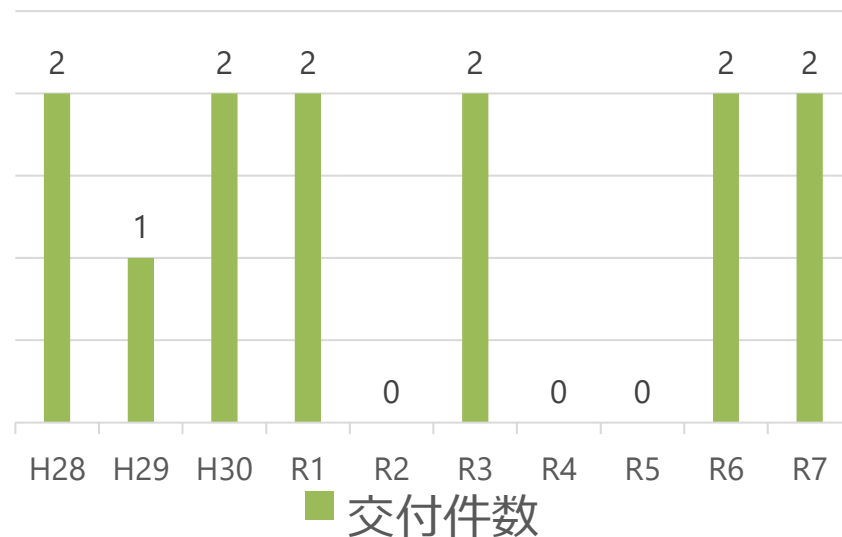
補助対象者 改善対策を行うモノづくり企業

補助対象経費 騒音、振動対策にかかる費用

補助率 1/2

補助限度額 **300万円**

年度別 交付実績 (H28~R7)



※毎年2件分を予算化

(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

相隣環境対策支援補助金の活用効果（住民・事業者の声）

本補助金の活用により、騒音・振動の改善など生活環境の向上と、事業活動の継続・発展の両立が図られています。

住民の声

- 工場の騒音が軽減され、静かになった。
- 振動は今までと比べて気にならないほどにようになった
- 周辺環境は同じまま生活環境がよかった

**補助金活用により
住民と事業者の共生を
実現！**

事業者の声

- 支援策があったので防音設備の導入に向けての意思決定がしやすかった
- 費用負担を軽減できた
- 地域住民との関係性がよかった

（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の概要と交付実績

制度の概要

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

補助条件

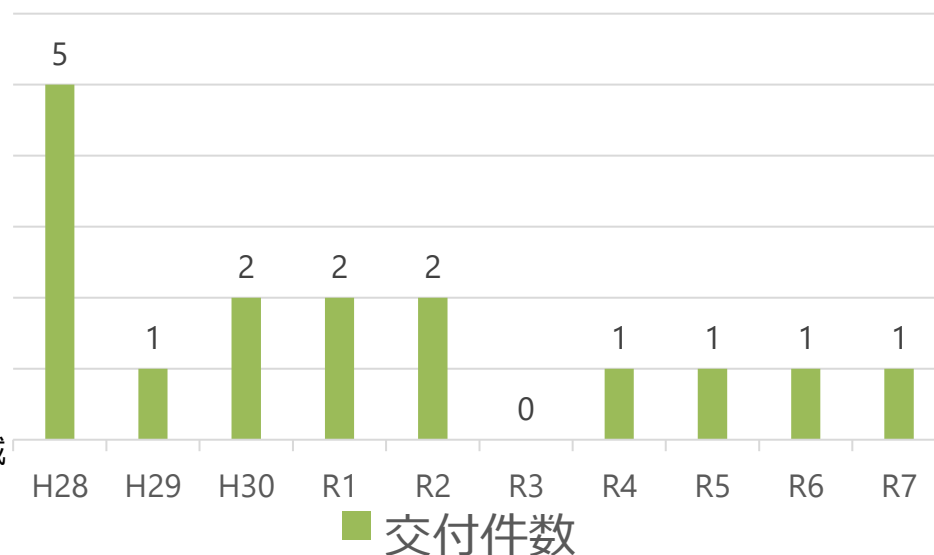
補助対象者 工業専用地域及びモノづくり推進地域以外の用途地域から、工業専用地域もしくはモノづくり推進地域へ工場を移転するモノづくり企業

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

補助限度額 500万円

年度別 交付実績 (H28~R7)



※H29からは毎年2件分を予算化

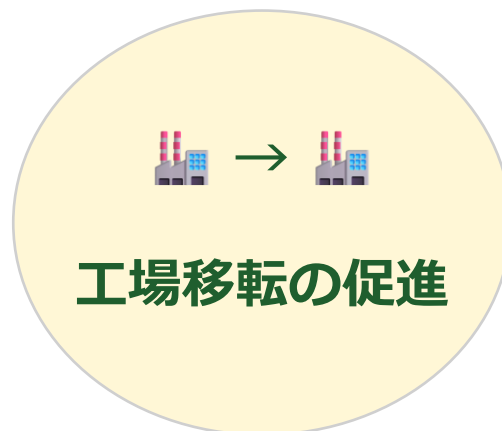
(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

工場移転支援補助金の活用効果（住民・事業者の声）

本補助金の活用により、工場の移転が促進され、
住工混在の緩やかな解消と良好な住環境の形成につながっています。

住民の声

- ・工場が移転されたので静かになった。
- ・お互いにとって良い制度だと思う
- ・住環境がよくなった。



事業者の声

- ・操業しやすい地域で事業ができるようになった。
- ・設備更新や効率的な事業展開が可能となった。
- ・コミュニケーションの対象が周辺住民から周辺工場に変わった

住工混在の緩やかな解消

(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

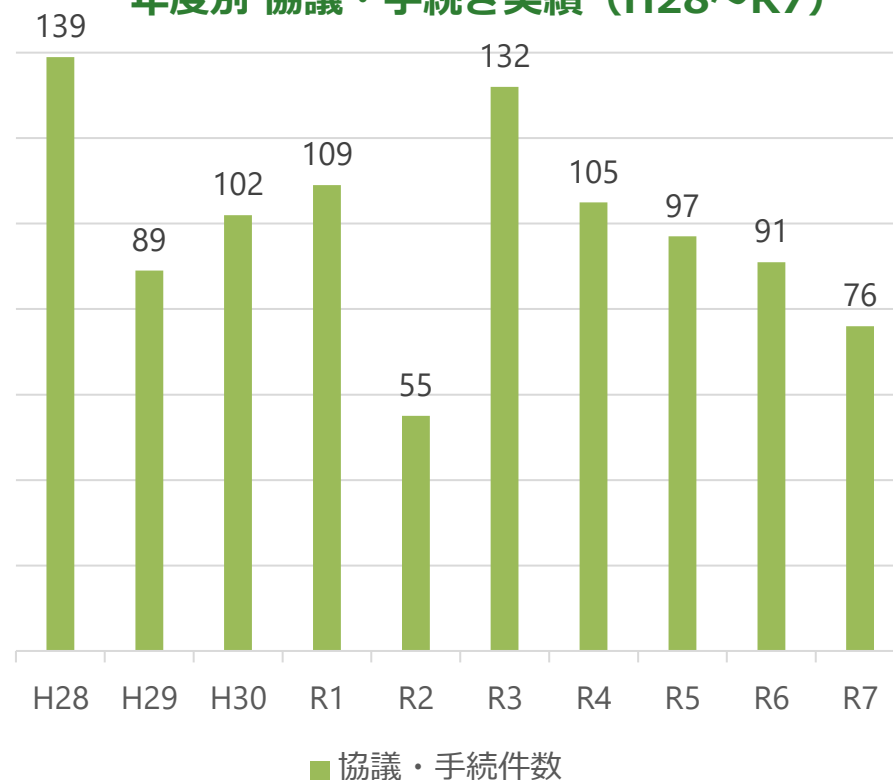
制度の概要

モノづくり推進地域（工業地域・準工業地域）における住宅建築時に、住工共生の推進を目的として実施する制度。建築主に対し、市との協議や周辺製造業への事前説明、協議書・報告書の提出等を求めている。

協議・手続き実績の対象

制度対象となる住宅建築案件ごとに、市との協議や周辺製造業への説明・報告手続きが必要となるため、その実施件数を「協議・手続き実績」として集計している。

年度別 協議・手続き実績（H28～R7）



(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。
 - ◇ 沿道の緑化や建詰まりの防止など、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

(2) 住工混在の緩やかな解消のための施策

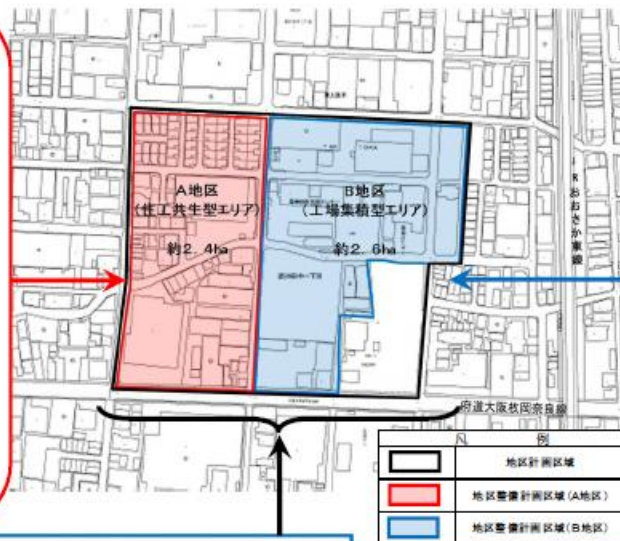
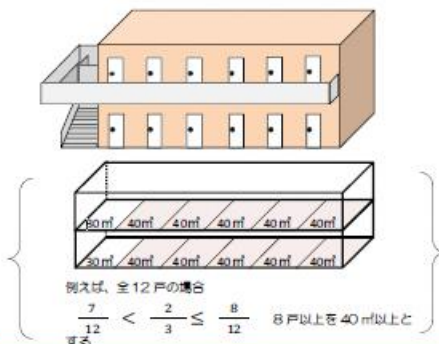
2 まちづくりのルール

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。

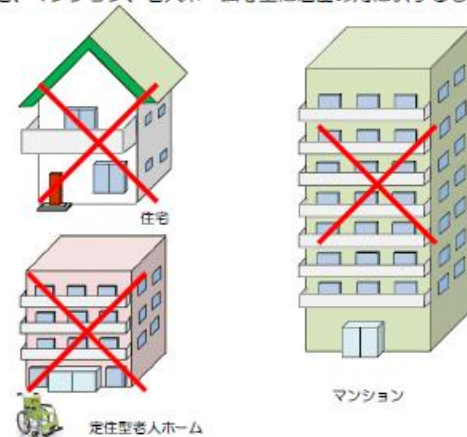
- 次のような用途の施設は建築できません。
- ◇ ワンルームマンション等の狭小なマンション
(ただし、1戸の床面積が40㎡を超える住戸が全体の2/3以上を有するマンションについては、この限りではない)



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



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
 - ・ボレーイング場やスケート場などの運動施設
 - ・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

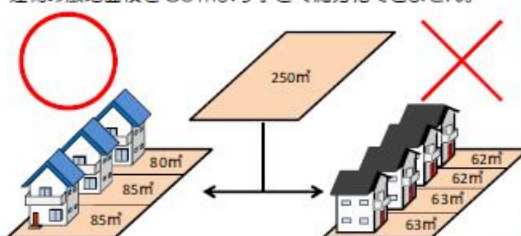


- 日照を確保するため、建物の高さを21mまでとします。

(※一般的な建築物でおよそ7層建て)



- 建物の敷地面積を80㎡より小さく細分化できません。



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、本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の概要と交付実績

制度の概要

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

補助条件 (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

補助対象経費

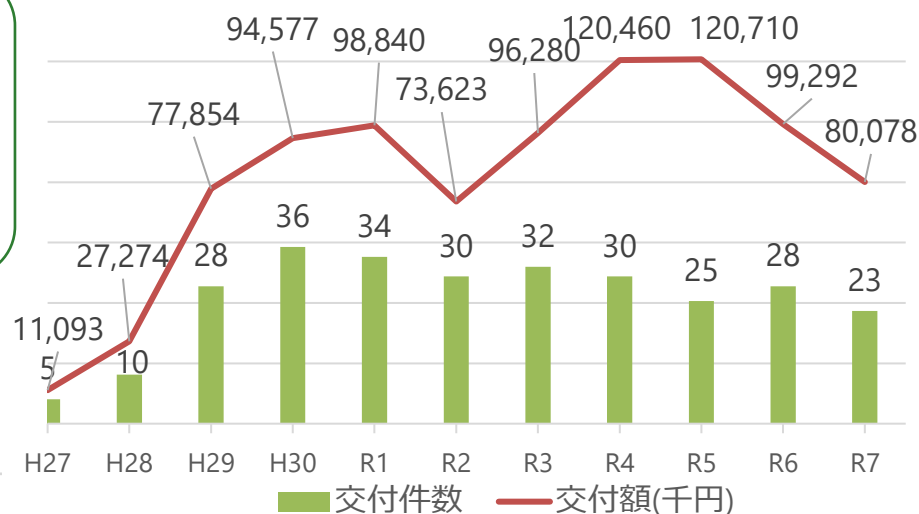
当該工場にかかる土地及び工場の固定資産税及び都市計画税の一定割合

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

年度別 交付実績 (H28～R7)



(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

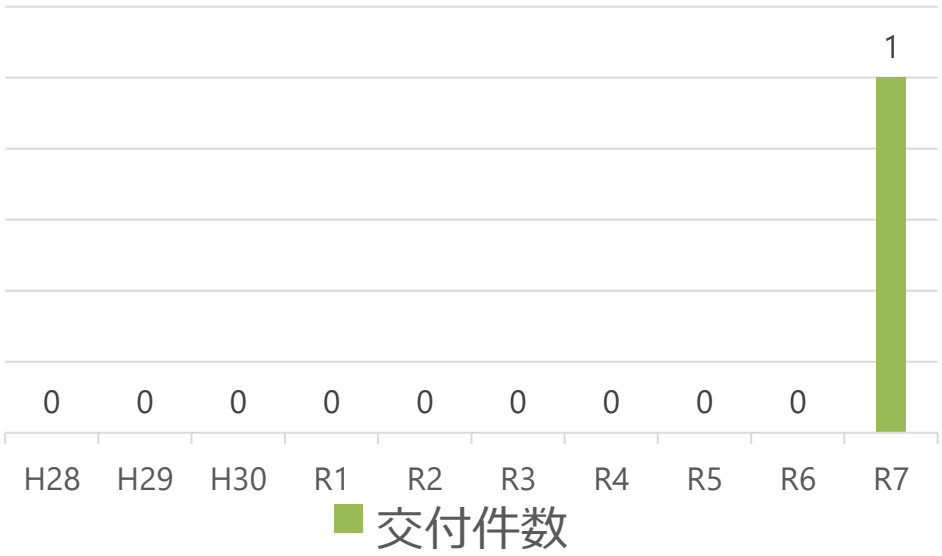
事業用地継承支援対策補助金

制度の概要

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

補助条件 (面積要件)	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
補助率	売買契約金額の3%以内
補助限度額	500万円
備考	利活用の促進のため、周知を強化している

年度別 交付実績 (H28~R7)



※毎年2件分を予算化

(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の活用効果（土地所有者・事業者の声）

本補助金の活用により、製造業事業用地の継承と工場立地が促進され、モノづくり企業の操業継続と産業集積の維持につながっています。

土地所有者の声

- ・ 担当者の丁寧な対応により安心して申請することができた。
- ・ 土地を製造業へ売却し、事業用地の継承に貢献できてよかった。
- ・ モノづくりのまちを支える有意義な制度であり、さらなる周知を期待している。

事業用地の 継承・活用

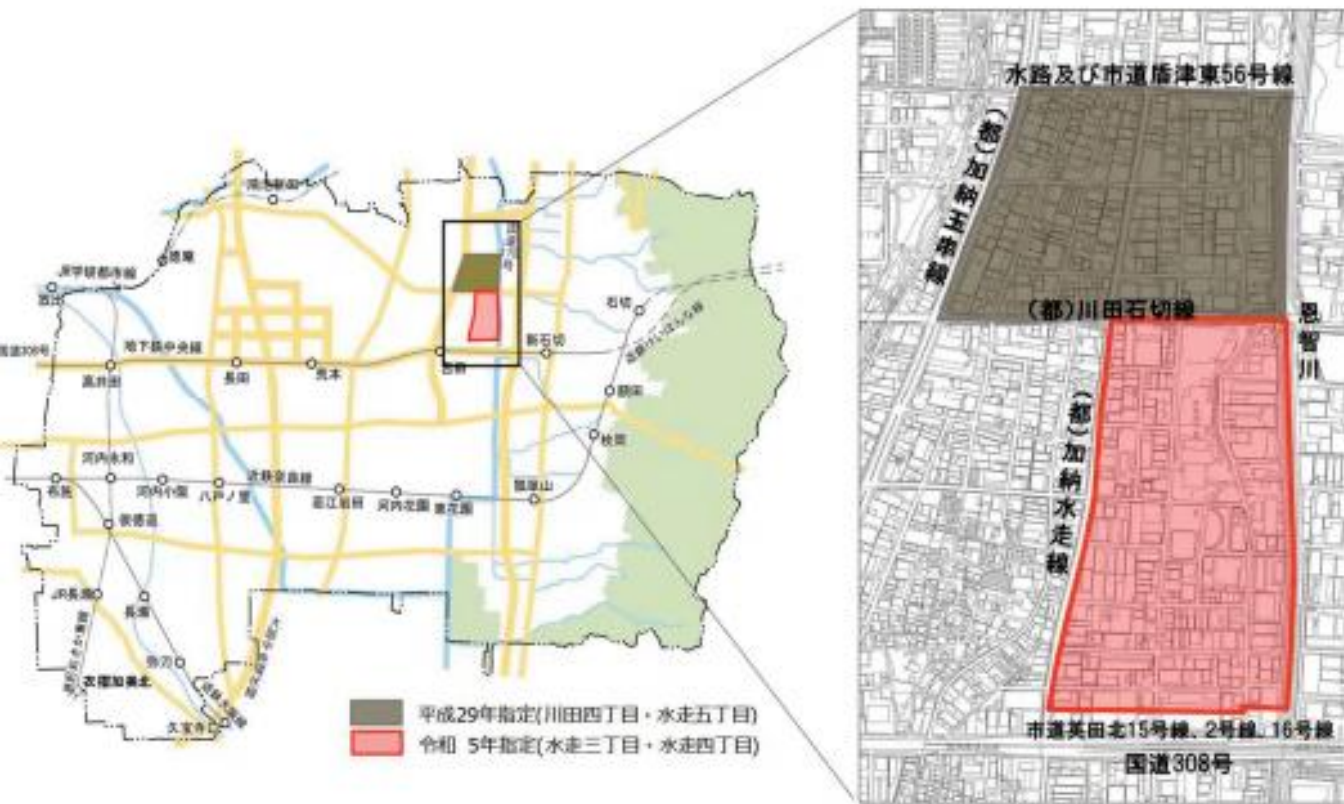
事業者の声

- ・ 制度がなかったら購入できなかったかもしれないのでありがたい。
- ・ 既存工場の周辺で確保ができて事業拡大につながった。
- ・ 市内での事業展開を継続できた。

産業集積の維持・操業継続

(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
- ・ホーリング場、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

(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

制度の概要

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

補助条件

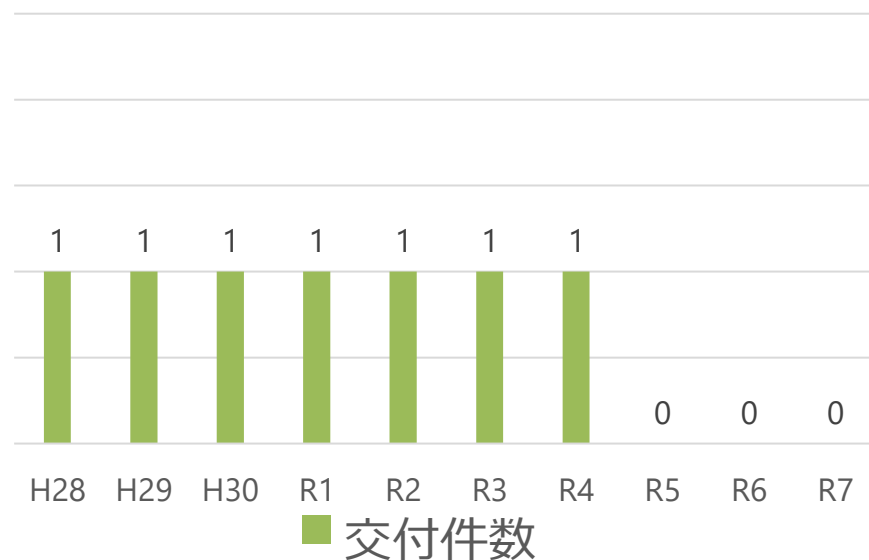
補助対象者 現在は「高井田まちづくり協議会」のみ

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

補助率 1/2

補助限度額 10万円

年度別 交付実績 (H28~R7)



※毎年1件分を予算化

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

【開催日】令和7年4月28日
令和8年2月2日