

企業立地促進計画について

計画策定の背景と目的・計画期間

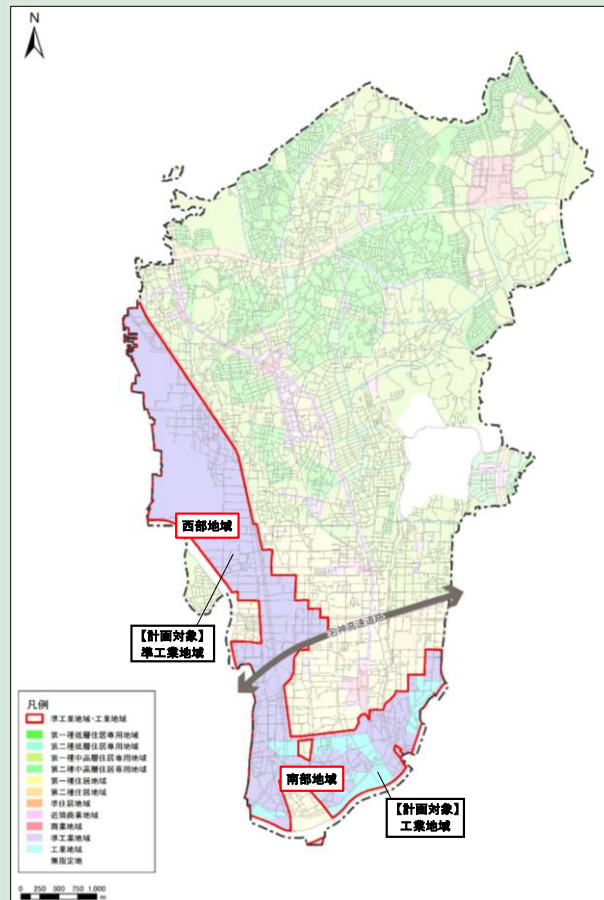
本市の西部・南部に位置する準工業地域・工業地域では、製造業を中心とした事業所が集積している地域がある。本市の工業事業所数は平成2年（1990年）をピークに減少傾向にあり、平成26年（2014年）にはピーク時の半数以下となっている。そのため、社会経済情勢や本市の産業トレンドに沿って産業振興策を見直すことや、企業が立地しやすい環境づくりが求められている。

本計画は、地域特性や産業トレンドを踏まえた企業立地の促進及び既存企業の発展に資する施策を推進するとともに、無秩序な開発による住工混在問題を防ぐことで、住宅と事業所が共存・共生し、事業所の安定した操業環境を維持・形成することを目的とする。

計画期間：平成30年度(2018年度)～平成39年度(2027年度)

計画対象区域

対象区域は、準工業地域・工業地域とし、中でも地域によって特性が異なることから、名神高速道路より北側を西部地域、南側を南部地域として検討する。

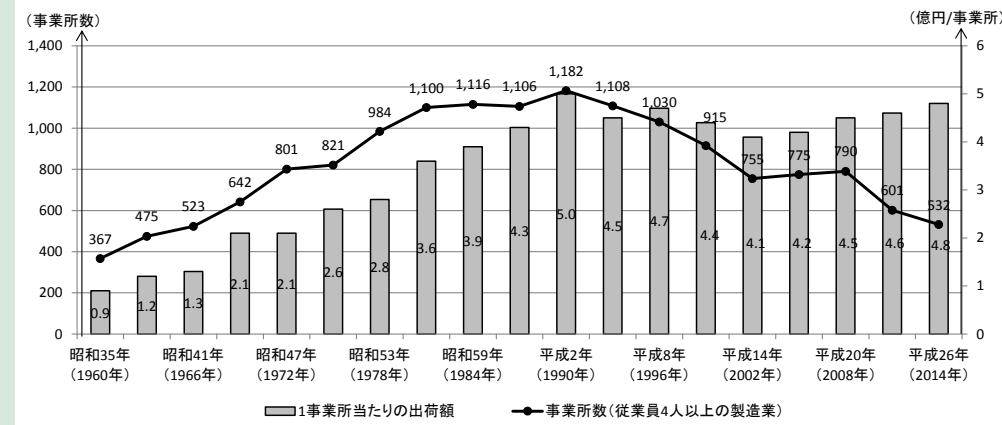


地域の現況

事業所（製造業）の減少

平成2年（1990年）の1,182事業所をピークに工業事業所数は減少傾向にあり、平成26年（2014年）は532事業所となっている。

一方で、1事業所当たりの製造品出荷額等は増加傾向にあり、平成2年（1990年）をピークに減少傾向にあったものが、平成14年（2002年）以降増加傾向に転じている。



市内の工業事業所数と1事業所あたりの製造品出荷額等の推移

アンケート結果（平成28年度（2016年度）実施）

目的

- ・住環境と事業所の操業環境の現状についての意見を把握する。
- ・準工業地域・工業地域における検討課題の整理を行う。

アンケート対象

- ・準工業地域・工業地域の住民1,500名（無作為抽出）
- ・準工業地域・工業地域の事業所（製造業・建設業・運輸業・卸売業）1,479社

調査結果（抜粋）

- ・事業所が抱える問題や不安として、①事業規模の拡大に関する問題、②道路の整備状況、③住民・住宅に関する問題が抽出された。
- ・住民が抱える問題や不安として、①工場に関する問題、②道路の整備状況・交通事情、③居住環境に関する問題が抽出された。
- ・入居前に周辺に工場があることを知らなかった住民が約4割、工業系の用途地域であることを知らなかった住民が約5割いることがわかった。
- ・工場集積地での住宅規制については、住民が約4割、事業所は6割以上が必要と感じていることがわかった。
- ・まちづくりルールの策定については、住民が約7割、事業所は約6割が必要と感じていることがわかった。

企業立地促進計画の検討

基本方針

企業立地促進にあたっては、上位・関連計画である第4次豊中市総合計画と第2次豊中市都市計画マスタープラン（ともに平成29年度（2017年度）策定）の考え方を踏まえ、整合を図る。

★都市計画マスタープランの産業誘導ゾーン  
「広域交通に恵まれた立地特性を活かして、流通業務施設や製造業などの事業所が集積する市街地の形成を図る区域」  
※ゾーンの設定にあたり、住宅集積地などは除く

企業立地促進の方向性

将来にわたる安定的な操業環境の維持・形成と住工混在問題を防止するために、地域の特性にそって土地利用の基本的な方向性を設定する。

本市の準工業地域・工業地域における、地域特性の分類としては以下のようなパターンが考えられる。上位・関連計画等と整合を図りながら、地域特性にそってゾーニングを導入し施策展開を行う。



個別ゾーニング

個別ゾーニングの考え方

＜都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の区域設定との整合＞

①立地適正化計画の「産業誘導区域」

（都市計画マスタープランの「産業誘導ゾーン」）

- ・事業所が集積し、住宅立地が進んでいない地域で、今後も事業所の集積を図り、住工混在の進行を防止することで、安定した操業環境の維持・形成を図る区域

②「重点エリア」（産業誘導区域内で、住宅がなく工場が集積）

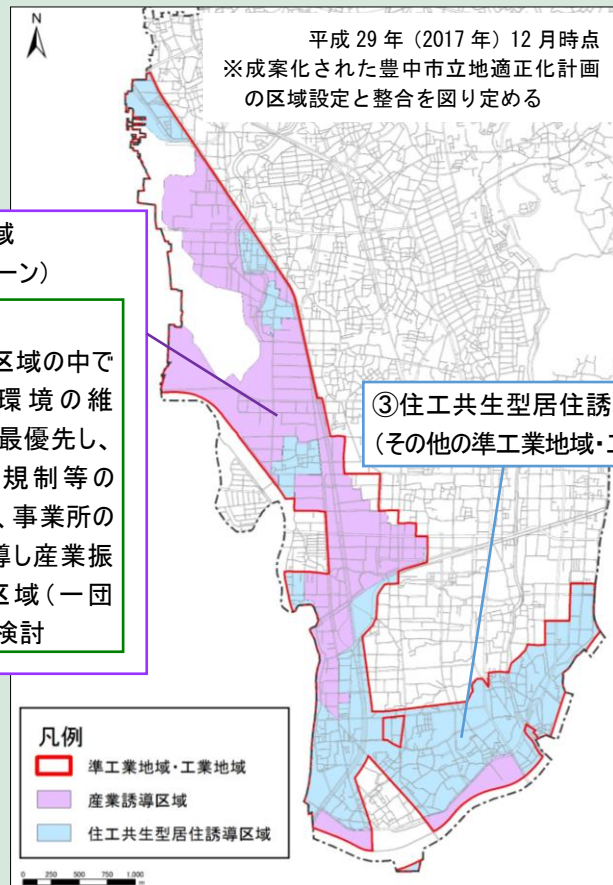
- ・操業環境の維持・形成を最優先し、土地利用規制等の導入により、事業所の集積を誘導し産業振興を図る区域
- ・候補地の選定には、地域特性や現況及び将来推計人口・世帯数の把握、土地情報の整理などが必要
- ・当該エリアについては、関係者との合意形成を行い、指定にあたっての条件整備を図る

③立地適正化計画の「住工共生型居住誘導区域」

（その他の準工業地域・工業地域）

- ・住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、職住近接の特性を活かしながら、住宅と事業所が共生する市街地の形成を図る区域

個別ゾーニング図【豊中市立地適正化計画（素案）】



①産業誘導区域  
（産業誘導ゾーン）

②重点エリア  
→産業誘導区域の中でも、操業環境の維持・形成を最優先し、土地利用規制等の導入により、事業所の集積を誘導し産業振興を図る区域（一団の土地）で検討

③住工共生型居住誘導区域  
（その他の準工業地域・工業地域）

凡例  
 準工業地域・工業地域  
 産業誘導区域  
 住工共生型居住誘導区域

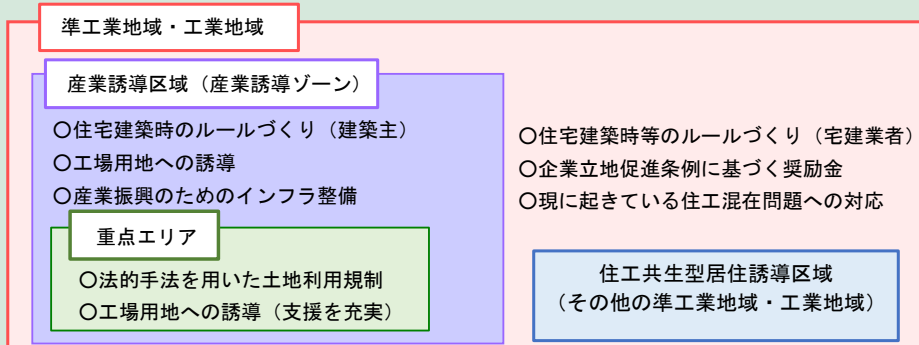
企業立地促進に向けた施策展開

基本的視点

地域の発展過程や特性にそった産業振興を推進するために、ゾーニングを導入し施策展開を図ることとする。

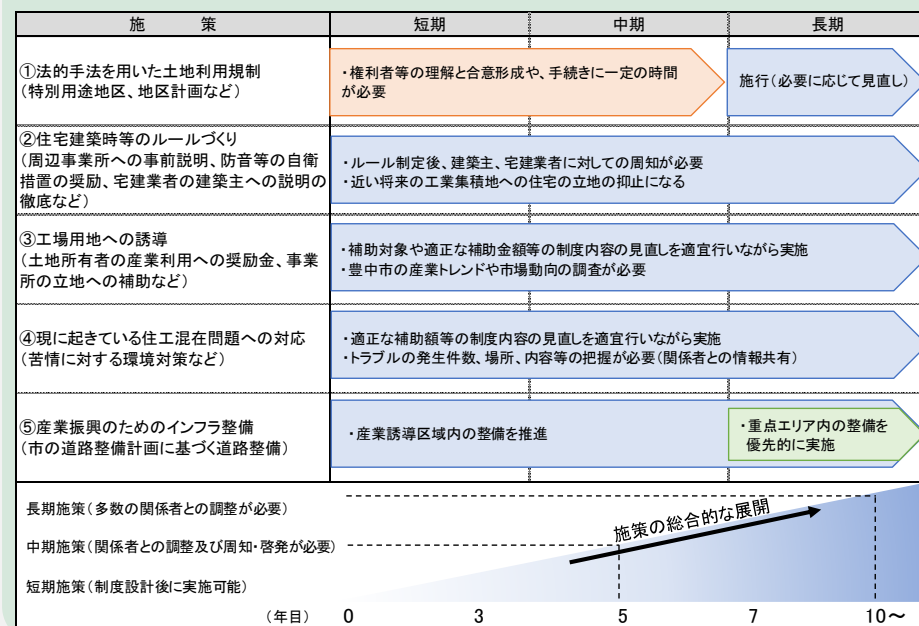
- ①地域特性にそった施策の展開
- ②法的手法を用いた土地利用の規制
- ③住宅建築時等のルールづくり
- ④工場用地への誘導
- ⑤現に起きている住工混在問題への対応
- ⑥産業振興のためのインフラ整備

＜ゾーニングと対応した施策イメージ＞



スケジュール

多様な施策を総合的に展開していく必要があることから、短期に開始するもの、開始まで中長期の時間を要するものなど、施策に応じた適切な時間軸を設定して施策展開を行う。



具体的施策メニュー

対象地域	制度（対象）	制度概要
準工業地域・工業地域	○立地促進奨励金①（事業所）	・当地域内で事業所を新たに新設（増設・借受け含む）した場合、家屋・土地・償却資産に係る固定資産税相当額に基づき支援を行う。
	◎住宅建築時等のルールづくり（宅建業者）	・宅地建物取引業者に対して、地域内の住宅の売買又は貸借の仲介時における、準工業地域・工業地域の趣旨や事業所の立地状況の説明の徹底について協力を求める。
	◎操業環境対策補助金（事業所）	・住宅側から申し立てられた騒音や振動・臭気等の苦情について、事業所が実施する改善対策（防音壁等）に対して補助金の交付を検討する。
産業誘導区域（産業誘導ゾーン）	●立地促進奨励金②（事業所）	・固定資産税相当額に基づく支援を強化する。
	◎住宅建築時等のルールづくり（建築主）	・産業誘導区域内に住宅を建築しようとしている建築主に対して、市との事前協議、近隣事業者への事前説明の徹底について協力を求める。 ・防音等の自衛措置（緩衝帯、二重サッシ設置等）について協力を求める。
	◎産業利用補助金①（土地所有者・建物所有者）	・産業誘導区域内で、土地所有者が所有する土地を事業所に事業用地として売却した場合、または、貸工場や倉庫等を新設・増設する場合に支援を行う。
	●産業利用促進整備助成金（事業所）	・事業者が工場建設などの開発行為の際に、産業誘導区域（重点エリア）内で、市の道路整備計画に位置づけられている道路部分を整備した場合、その道路整備に要した費用に対し助成金を交付する。
重点エリア	◎法的手法を用いた土地利用規制	・特別用途地区や地区計画等、都市計画手法などを用いた土地利用規制を実施する。
	●立地促進奨励金③（事業所）	・産業誘導区域で実施する、固定資産税相当額に基づく支援を充実する。
	◎産業利用補助金②（土地所有者・建物所有者）	・産業誘導区域で実施する支援を充実する。

凡例： ○既存制度 ◎新規制度 ●充実させる制度

補充的な施策の検討

- ①土地情報のマッチングシステム
- ②相談窓口の設置

計画の推進に向けて

- ①各種施策の効果検証
- ②意向把握と情報提供