

# 豊中市企業立地促進計画





1. はじめに .....	1
(1) 計画策定の背景 .....	1
(2) 計画策定の目的 .....	1
(3) 計画期間 .....	1
(4) 計画対象区域 .....	2
(5) 上位・関連計画（関連箇所の抜粋） .....	3
2. これまでの産業振興の取組み .....	5
(1) 豊中市中小企業チャレンジ促進プラン .....	5
(2) 企業立地促進事業の主な取組み .....	6
3. 地域の現況 .....	7
(1) 人口（国勢調査） .....	7
(2) 工業（工業統計調査） .....	7
(3) 産業（平成 26 年経済センサス） .....	8
(4) 土地利用 .....	10
(5) 地域の変遷 .....	11
(6) アンケート結果（抜粋） .....	13
(7) 住民・事業所との意見交換会の開催 .....	16
(8) 企業立地促進に向けた課題 .....	18
4. 企業立地促進計画の検討 .....	19
(1) 企業立地促進の基本方針 .....	19
(2) 企業立地促進の方向性 .....	20
(3) 個別ゾーニングの考え方 .....	21
(4) 個別ゾーニング図 .....	21
5. 企業立地促進に向けた施策展開 .....	22
(1) 企業立地促進に向けた検討フローの整理 .....	22
(2) 基本的視点 .....	23
(3) 具体的施策メニュー .....	24
(4) スケジュール .....	25
(5) 補足的な施策の検討 .....	25
(6) 計画の推進に向けて .....	26





# 1. はじめに

## (1) 計画策定の背景

本市は、良好な住環境を有する大阪府内有数の住宅都市として知られる一方、市内西部・南部に位置する準工業地域・工業地域においては、製造業を中心とした事業所が集積している地域がある。

これまでの産業振興に向けた取組みとして、平成2年（1990年）に策定した「豊中市産業振興ビジョン」では、“快適な都市に新しい産業が育ち、新しい産業が都市の生活者を快適にする”という考え方のもと、産業振興とまちづくりの一体化を謳っている。また、平成24年（2012年）に策定し平成29年（2017年）に改定した「豊中市中小企業チャレンジ促進プラン（以下「促進プラン」という。）」では、市内の産業振興の主人公は中小企業であるとし、「中小企業・創業者のそれぞれの強みを活かした事業展開を促す環境づくり」をテーマに、中小企業・創業者を対象とした支援策を展開している。

企業立地促進施策としては、平成20年（2008年）に「豊中市企業立地促進条例」を施行し、企業の立地を行う事業者に対し奨励措置を講じることにより、産業の振興及び空洞化の防止並びに雇用機会の拡大を図るとともに、地域と調和した企業の立地を促進している。

しかし、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。

また、近年他都市では、準工業地域・工業地域でマンション建設や戸建住宅の開発等が進み、従前から操業している事業所（工場等）と新たに建設された住宅との間で、騒音や振動などによる苦情等のトラブル（住工混在問題）が発生している。本市においても、準工業地域・工業地域の中に、住工が混在している地域や住宅集積地などが見られる地域もあり、今後発生する可能性がある住工混在問題を事前に防止し、事業所の安定した操業環境を維持・形成していく必要がある。

## (2) 計画策定の目的

本市では、企業立地の促進をしていくための基本方針として、平成26年（2014年）8月に「豊中市企業立地促進計画（全体編）」を策定した。これを受け本計画は、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。

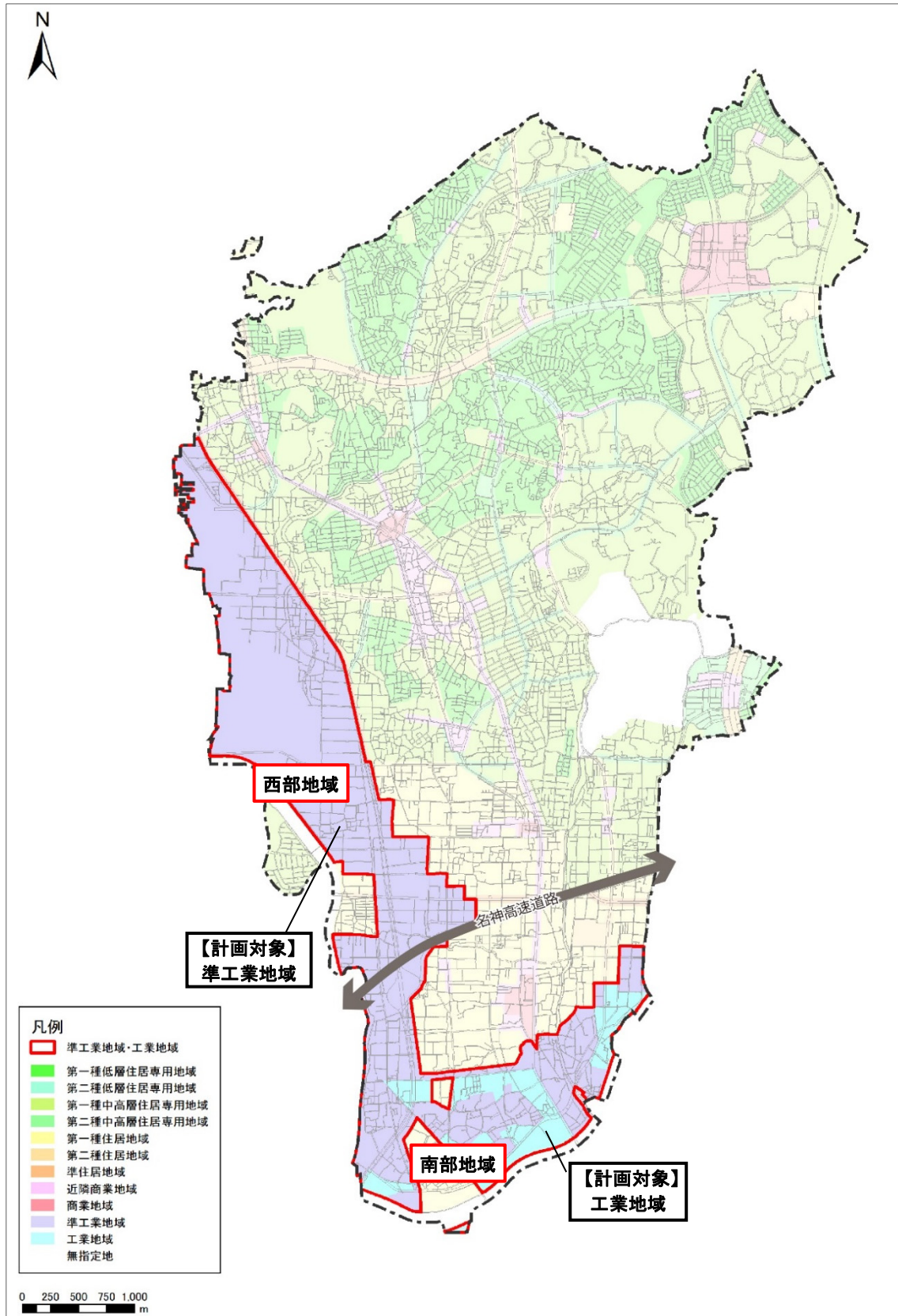
※本計画は、全体編（平成26年（2014年）策定）と一体的な計画として取りまとめたもの

## (3) 計画期間

計画期間は、第4次豊中市総合計画や第2次豊中市都市計画マスタープラン（両計画とも計画期間：平成30年度（2018年度）～平成39年度（2027年度）と整合を図り、**平成30年度（2018年度）～平成39年度（2027年度）の10年間**とする。また、豊中市立地適正化計画（平成30年度（2018年度）策定予定）など関連計画の策定・改訂状況に応じて、適宜見直しを図る。

#### (4) 計画対象区域

本計画の対象区域は、準工業地域・工業地域とする。本計画では、準工業地域・工業地域の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。



資料：豊中市都市計画図

## (5)上位・関連計画(関連箇所の抜粋)

### ①第4次豊中市総合計画(平成29年度(2017年度)策定)

#### ■現状と課題

本市では、豊中市企業立地促進条例(平成20年度(2008年度))を施行し、市内での新規投資や本市への新規立地に対する支援など、企業立地の促進を図ってきました。また、事業所訪問による産業の現状把握に基づく、セミナーや金融支援の実施など中小企業の経営基盤の強化を行っています。さらに、とよなか起業・チャレンジセンターの設置やとよなか創業ナビの創設による起業支援の充実を行い、市内の産業の活性化に向けた取組みを進めてきました。

今後、国際情勢や国内の労働力人口の減少など、社会・経済情勢が変化するなか、本市が将来にわたって維持・発展するためには、適切かつ継続した産業振興が求められています。

#### ■施策の方向性

##### ①地域産業の活性化による都市のにぎわいづくりを進めます。

###### ○産業振興のための企業立地の促進

大阪都心に隣接し、大阪国際空港や高速道路などをはじめとした広域交通網や、大学・研究機関の所在など、本市の立地特性を活かした企業立地の促進を図るとともに、住民と事業者の相互の理解と尊重のもとで、市内事業者の安定した操業環境の形成を図ります。

###### ○事業者ごとの強みを活かしたビジネスモデルの構築支援

市内事業者の状況に応じた支援策の展開や、事業者間の交流の場づくりなど、業種、業態や地域ごとの特徴をふまえ、事業者が事業の継続や発展に取り組むことができる環境づくりを進めます。

###### ○地域での連携を活かした中小企業の経営基盤の強化

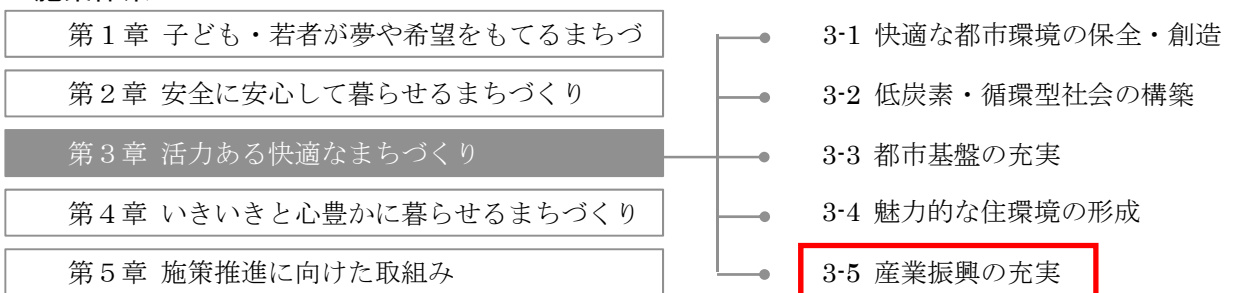
事業者間でのさまざまな協力関係を構築するための取組みや、商工会議所をはじめとした産業支援機関や大学などの知見を活用できる環境づくりなど、社会経済状況の変化やさまざまな課題に対応できる経営基盤の構築を支援します。

##### ②新たな事業の創出や担い手の育成を支援します。

###### ○地域産業の活性化に向けた起業・創業支援

商工会議所などの関係機関との連携を強化し、創業を希望する方への情報提供や創業後のフォローアップなど、支援体制の充実を図ります。

#### ■施策体系





## ②第2次豊中市都市計画マスタープラン（平成29年度（2017年度）策定）

### ■都市づくりの課題

#### ○住宅と産業の立地に配慮した市街地の形成

本市の市街地特性を活かし産業の活性化を進めるため、事業所が集積する市街地では良好な住環境と安定した操業環境を形成する観点から、住宅と事業所の混在を防止するための取組みが求められています。また、住宅と事業所が混在する市街地では、住宅と事業所が共生できるまちづくりが求められています。

### ■土地利用



○住工共生市街地：南部地域や西部地域の住宅と事業所の混在が進んだ市街地については、住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、住工混在という地域特性をまちづくりに活かすことで、住宅と事業所が共生する市街地の形成を図ります。

○産業集積市街地：大阪国際空港周辺や神崎川沿いの事業所が集積する市街地については、住民と事業者のお互いの理解と尊重のもと、住環境に配慮しながら、流通業務施設や製造業などの事業所の安定した操業環境を確保する市街地の形成を図ります。

## 2. これまでの産業振興の取組み

### (1) 豊中市中小企業チャレンジ促進プラン

本市では、平成 24 年（2012 年）に以下の考え方に基づく促進プランを策定し、事業者と接点を多く持ち、チャレンジに踏み出す意欲を持つ企業に支援を行ってきた。

- ・さまざまな業種・テーマを対象に事業者を支援
- ・環境の変化に対応できる、自立した企業が育つことを応援
- ・産業のまち・産業を応援するまちを内外にアピール

【主な取組み実績】（平成 24 年度（2012 年度）から平成 28 年度（2016 年度））

#### ■ 中小企業チャレンジ支援事業（事業所訪問、セミナー等）

##### 事業所訪問

- ・製造業を中心に景況感や課題のヒアリングなどを実施
- ・セミナーなど他の事業へのつなぎや、課題に合わせたマッチング・コーディネート
- ・1 年度あたり約 130～180 件 延べ 769 件訪問

##### セミナー開催

- ・多様化、複雑化する中小企業、創業者の課題に対応し、各種テーマ設定によるセミナーを通じて、情報提供
- ・セミナー終了後の交流会等の実施により、事業者同士の交流を深める契機を創出
- ・1 年度あたり 14 回～20 回実施 延べ 1,157 人参加

#### ■ 中小企業チャレンジ事業補助金

- ・中小企業が連携したグループまたは団体による、新しい取組みに対する補助を行うことにより、事業者のチャレンジを促進
- ・業種・業態を限定しない、幅広いビジネス展開の支援
- ・平成 24 年度（2012 年度）～平成 28 年度（2016 年度） 延べ採択件数：31 件  
交付総額：3,638 万 8 千円

#### ■ とよなか起業・チャレンジセンター

- ・とよなかインキュベーションセンターの機能を拡充し、起業に限らない産業全般の支援拠点
- ・創業希望者、創業者への相談対応や創業後のフォローアップも含めた支援策を展開
- ・既存の中小企業の経営相談に対応
- ・センターを通じた市内中小企業と創業者のネットワークの構築
- ・相談件数…1 年度あたり約 90 件～140 件程度 延べ 582 件

平成 29 年（2017 年）、促進プランは、それまでの基本的な考え方を踏襲しつつ、市が果たすべき役割を整理したうえで、以下のように改定を行い、今後 3 年間の中小企業・創業者への支援を強化している。

<促進プランのテーマ>

「中小企業・創業者のそれぞれの強みを活かした事業展開を促す環境づくり」

<施策体系>

- ①地域産業の活性化に向けた起業・創業支援
- ②自社の強みを活かしたビジネスモデル構築
- ③地域での連携を活かした中小企業の経営基盤の強化

## (2)企業立地促進事業の主な取組み

- 「豊中市企業立地促進条例」の施行（平成 20 年（2008 年）4 月 1 日）
  - ・産業の振興及び空洞化の防止並びに雇用機会の拡大を図るとともに、地域と調和した企業の立地を促進することを目的に、企業立地を行う事業者に対し奨励金を交付
  
- 「空港周辺場外用地の産業利用に関する覚書」の締結（平成 25 年（2013 年）5 月 31 日）
  - ・新関西国際空港株式会社が保有する場外用地のうち、産業利用を優先する用地について、特定業態先行入札方式による売却を実施
  
- 「豊中市企業立地促進計画（全体編）」の地域関係者への説明（平成 27 年（2015 年）9 月～）
  - ・準工業地域の主に土地所有者への個別訪問を行い、企業立地促進計画（全体編）や住工混在問題の防止に向けて市の考え方を説明
  
- 「原田中一丁目地区建築協定」の締結（平成 28 年（2016 年）3 月 3 日）
  - ・住工混在問題の防止を図り、準工業地域としての環境を高度に維持推進することを目的に、事業者と市で協定を締結し、住宅規制を実施
  
- 【住民・事業所】アンケートの実施（平成 28 年（2016 年）8 月 29 日～9 月 12 日）
  - ・準工業地域・工業地域の事業所（建設業・製造業・運輸業・卸売業）約 1,500 社、住民約 1,500 人を対象にアンケートを実施
  
- 【住民・事業所】意見交換会の開催（平成 28 年（2016 年）11 月～、平成 29 年（2017 年）4 月～、9 月～）
  - ・住民向け 5～6 カ所、事業所向け 1～2 カ所において、意見交換会を開催

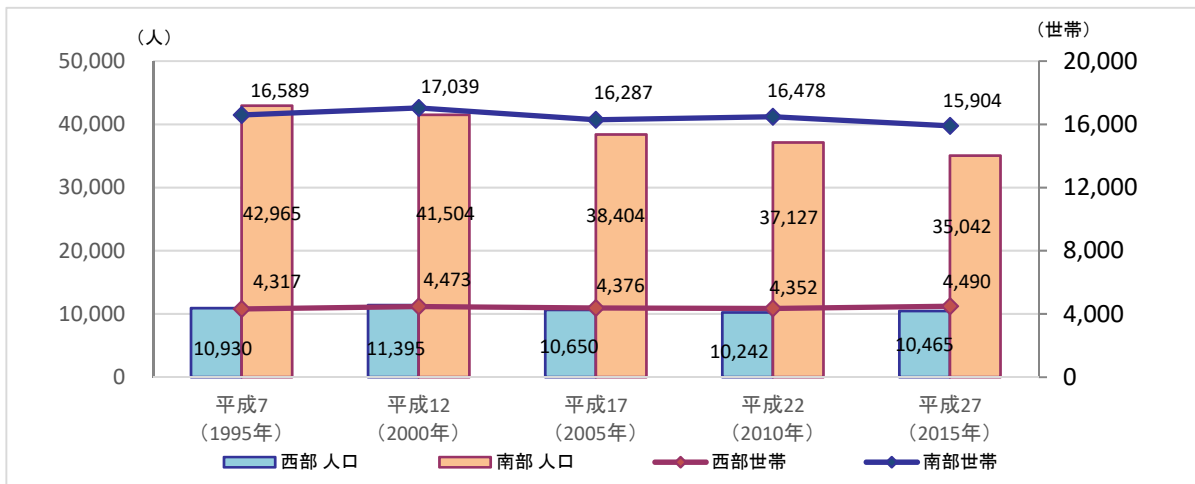


### 3. 地域の現況

#### (1)人口(国勢調査)

対象地域の人口は、平成7年(1995年)より平成27年(2015年)まで減少し続けており、平成27年(2015年)では約4.5万人となっている。特に南部地域では、平成7年(1995年)から約8,000人減少している。対象地域の世帯数は南部地域・西部地域ともほぼ横ばい傾向にあり、対象区域全体で約2万世帯となっている。

■準工業地域・工業地域の人口と世帯数の推移

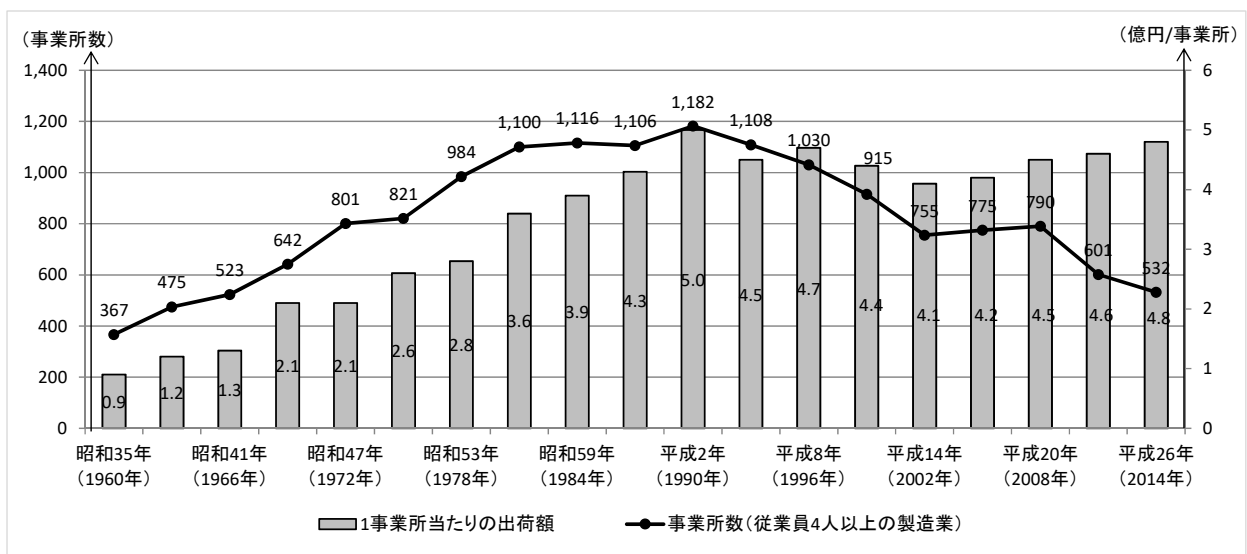


#### (2)工業(工業統計調査)

本市の工業の状況は、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。

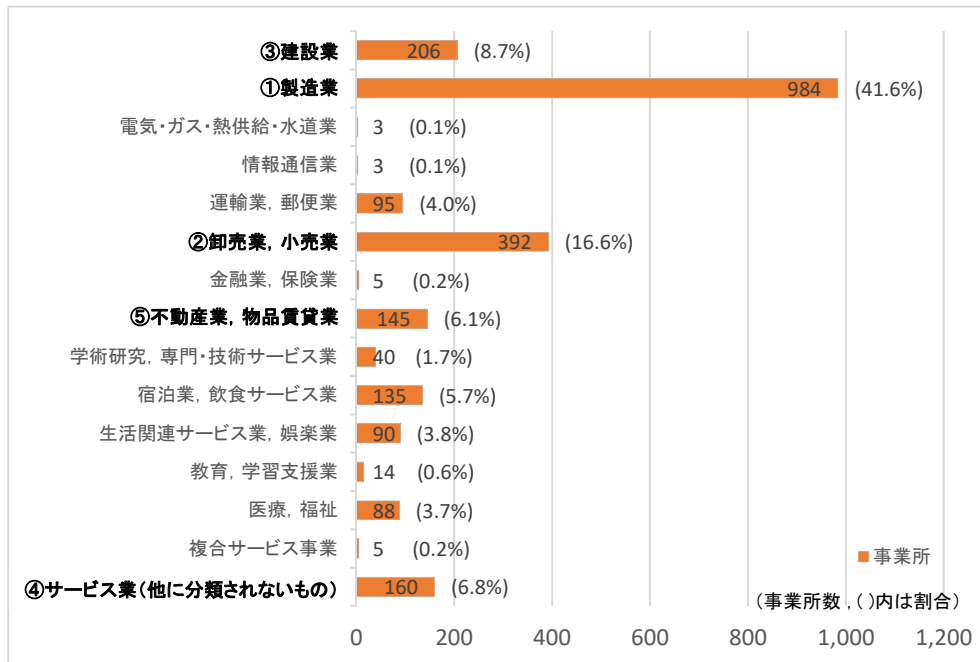
■市内の工業事業所数と1事業所あたりの製造品出荷額等の推移



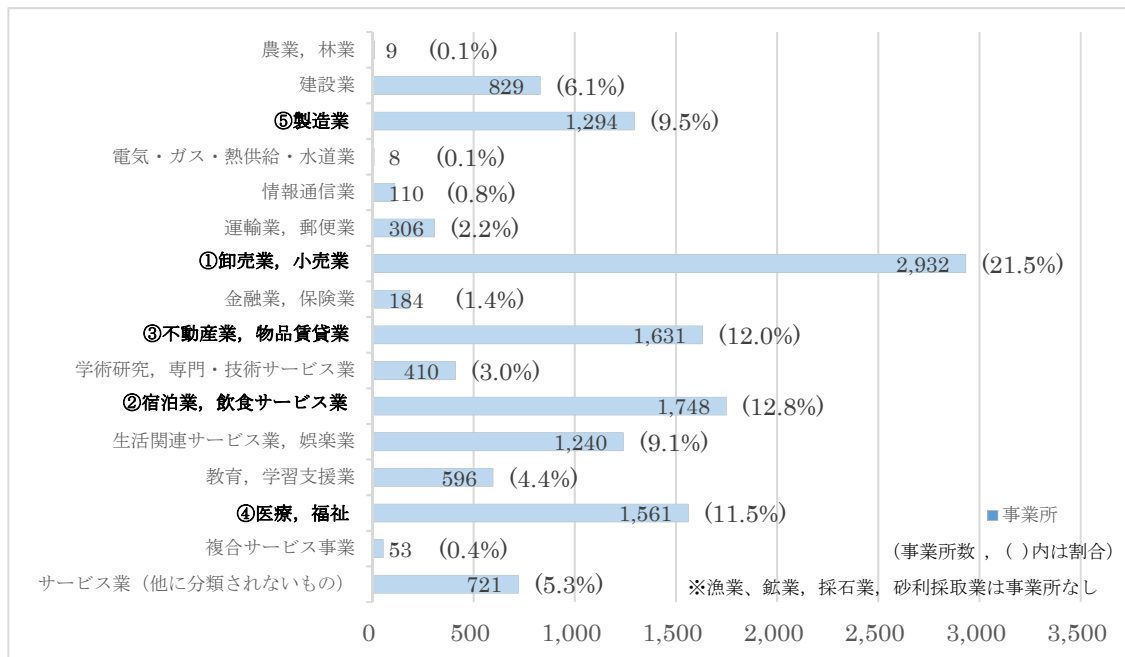
### (3)産業(平成 26 年経済センサス)

対象区域の業種別事業所数を市全体と比べると、市全体では卸売・小売業が最も多く、製造業は5番目であるのに対し、対象地域では製造業が最も多く、次いで卸売・小売業となっている。特に、製造業に関しては、市全体の事業所の7割以上が対象区域に立地している。

■準工業地域・工業地域の事業所数（事業所数計：2,365）



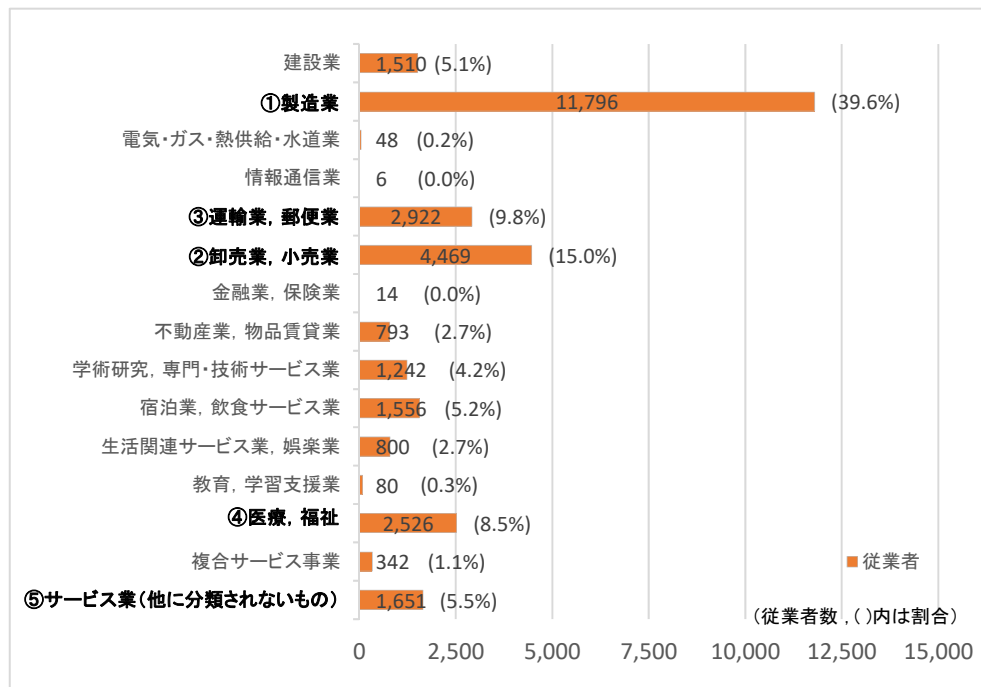
■市全体の事業所数（全事業所計：13,632）



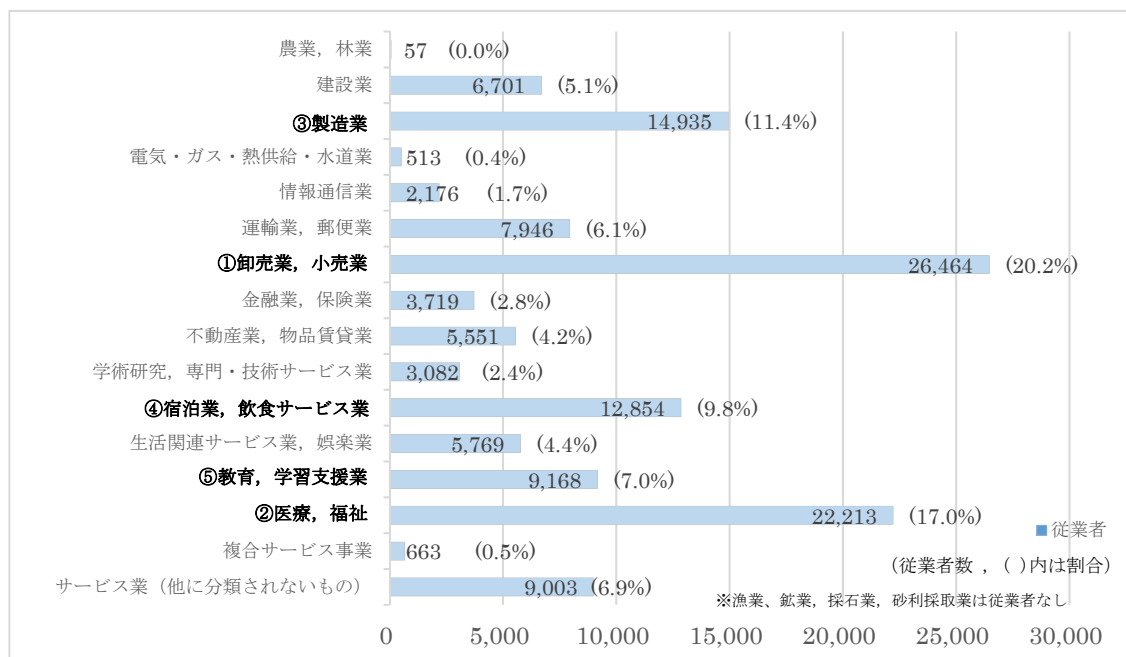
※業種名の①～⑤はそれぞれの順位を示す

対象区域の業種別事業所数を市全体と比べると、市全体では卸売・小売業が最も多く、製造業は3番目であるのに対し、対象地域では製造業が最も多く、次いで卸売・小売業となっている。特に、製造業に関しては、市全体の従業者の約8割が対象区域で従業している。

■準工業地域・工業地域の従業者数（従業員数計：29,755）



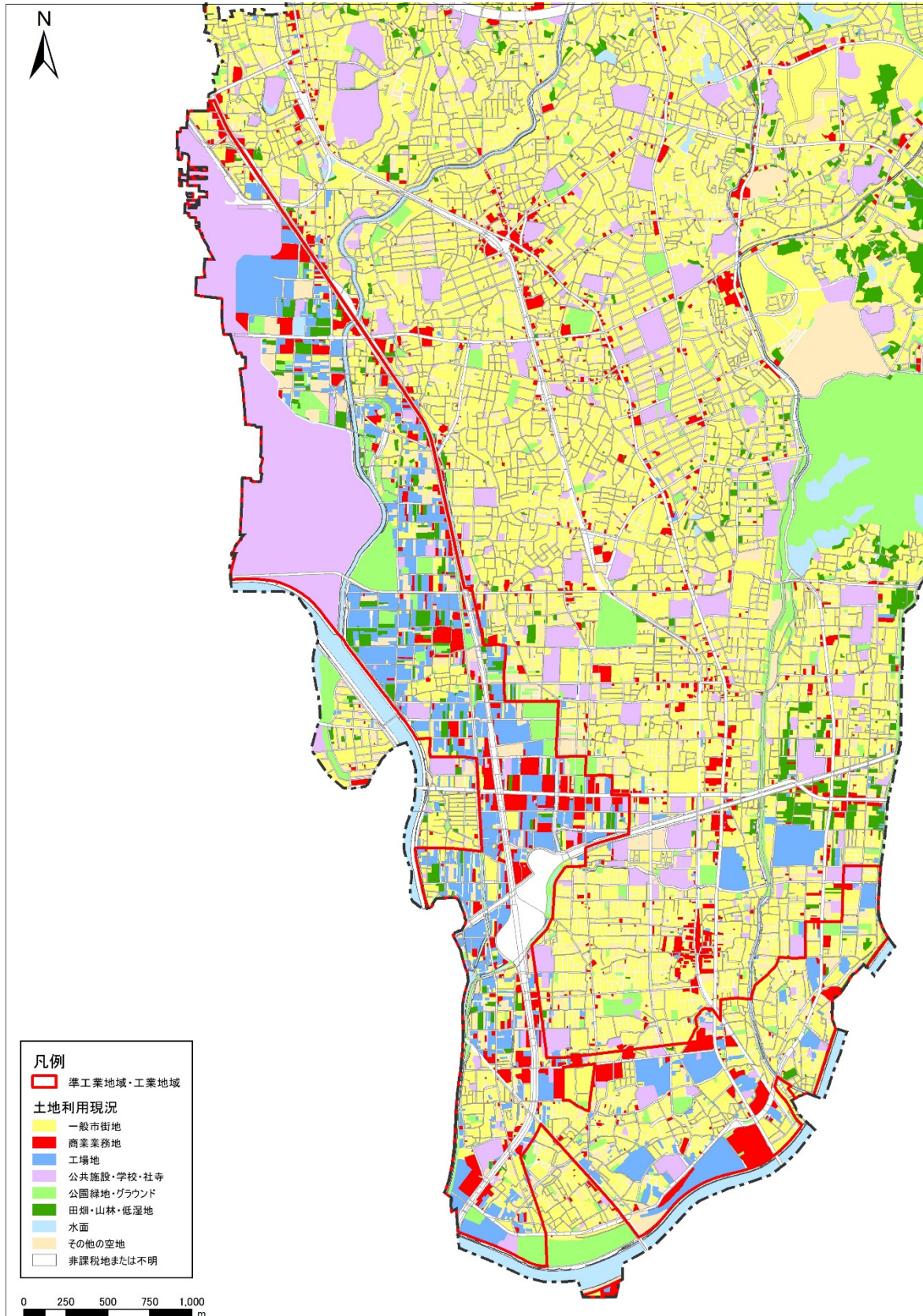
■市全体の従業者数（従業員数計：130,814）



※業種名の①～⑤はそれぞれの順位を示す

#### (4)土地利用

西部地域では、工場地が多く分布する中に、一般市街地（住宅地）がまとまって分布している。これらの地域は古くからの住宅集積地となっている。南部地域では、神崎川や沿道以外は概ね一般市街地となっているが、一部住工が混在している。



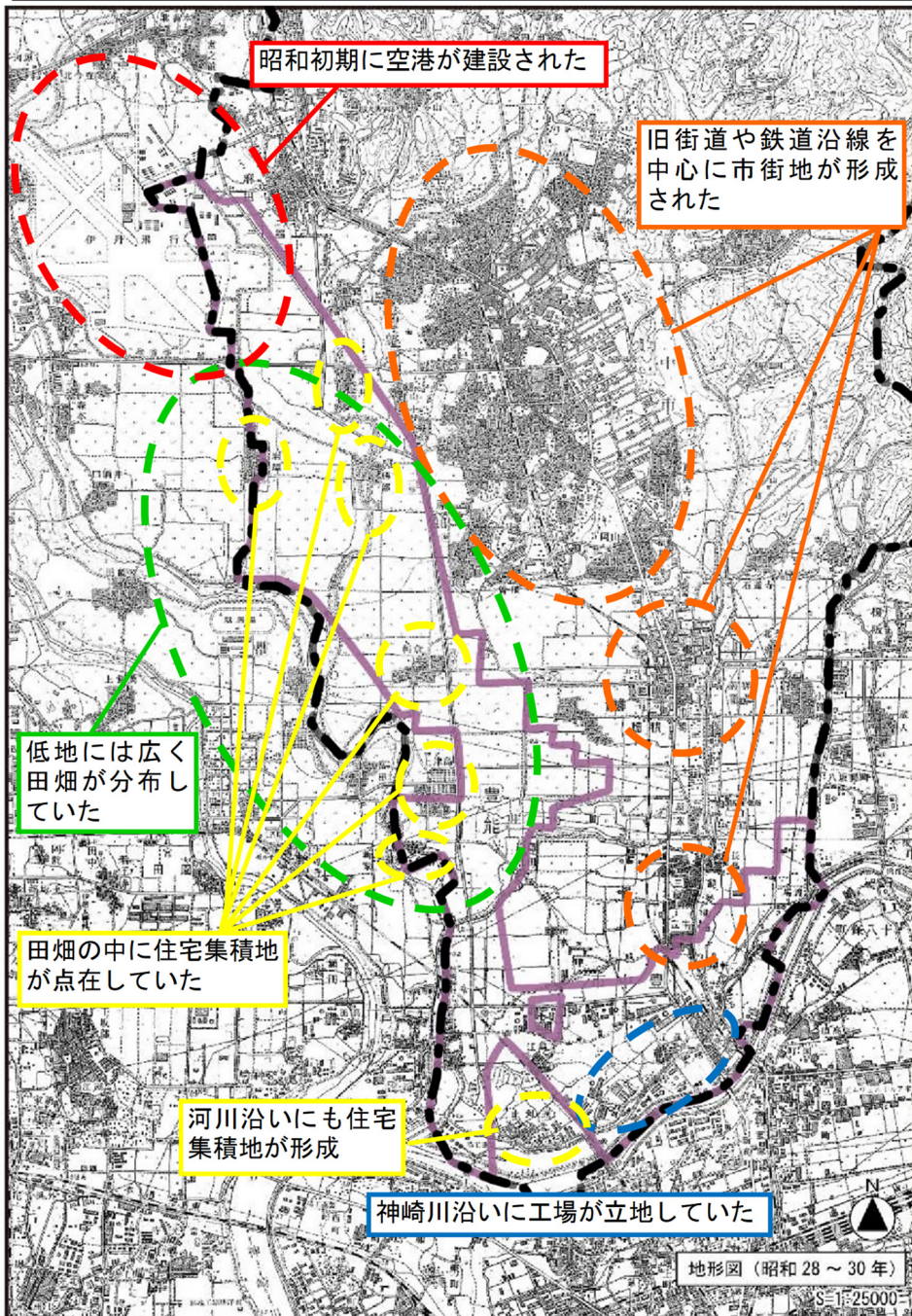
資料：平成 26 年（2014 年）土地利用現況調査



## (5) 地域の変遷

本市の地形は北部の千里丘陵地域と中央部の豊中台地、西部の猪名川と南部の神崎川に沿った低地の三つに区分される。現在、準工業地域・工業地域に指定されている地域は南部の低地を中心に、古代より荘園が形成され、住宅集積地や農地が分布していた。江戸時代には大坂の後背地として集約度の高い農業生産地となっていた。また、南部の神崎川では淀川と結ぶ河道が形成されたことで、西国の物資を都に運ぶ交通路の主流となっていた。

昭和中期までは、西部地域のほとんどが農地となっており、その中に住宅集積地が点在していた。南部地域では神崎川沿いに市街地が形成されていた。

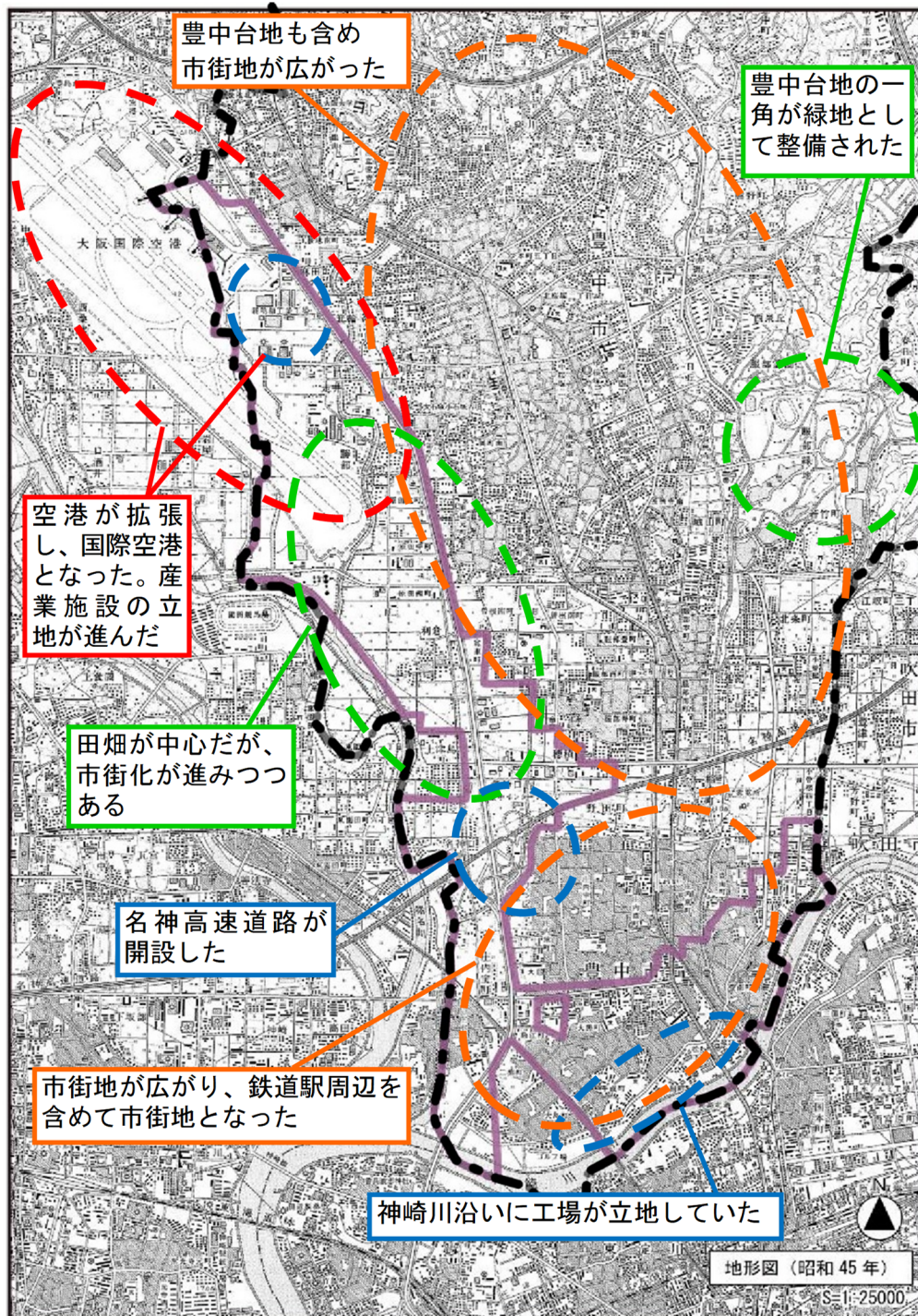


資料：国土地理院



近代に入り、大阪での工業発展に伴い都市化が進行した。名神高速道路や阪神高速道路の開通により交通アクセス性も高まり、昭和中期の高度経済成長に伴う農地の工場や住宅への転用により、工場、住宅、農地が混在した市街地が形成されていった。また、神崎川沿いでは大規模な工場立地も進んだ。市域の西部では昭和12年（1937年）に大阪第2飛行場が着工し、後に拡張が進み大阪国際空港となった。

昭和中期～後期にかけて大阪国際空港が拡張し、名神高速道路が開通した。西部地域では農地のまとまりがみられるが、南部地域では市街化が進んだ。



資料：国土地理院



## (6)アンケート結果(抜粋)

### ①調査目的

- ・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。

### ②調査概要

- ・アンケートの配布・回収とも、郵送により行った。
- ・配布期間は、平成 28 年 (2016 年) 8 月 29 日～9 月 12 日である。

### ●アンケート配布結果

#### 【事業所用】

- ・市内の準工業地域・工業地域に事業所を置く、製造業・建設業・運輸業・卸売業事業者に向けて計 1,479 通を配布した。
- ・回収数は、376 件で、回収率は 25.4%となった。

#### 【住民用】

- ・市内の準工業地域・工業地域に居住する住民を無作為抽出し、計 1,500 通を配布した。
- ・回収数は、375 件で、回収率は 25.0%となった。

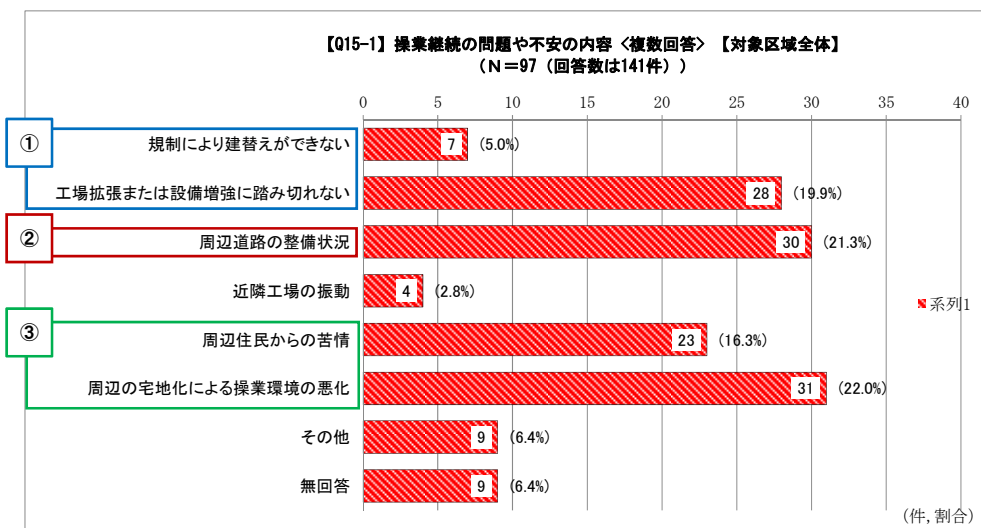
※調査地域全体の集計結果には所在地不明も含むため、西部・南部の合計値とあわないことがある。

### ③調査結果

#### □事業所が抱える問題や不安

事業所が抱える問題や不安として、大きく分けると以下の3つがあげられる。

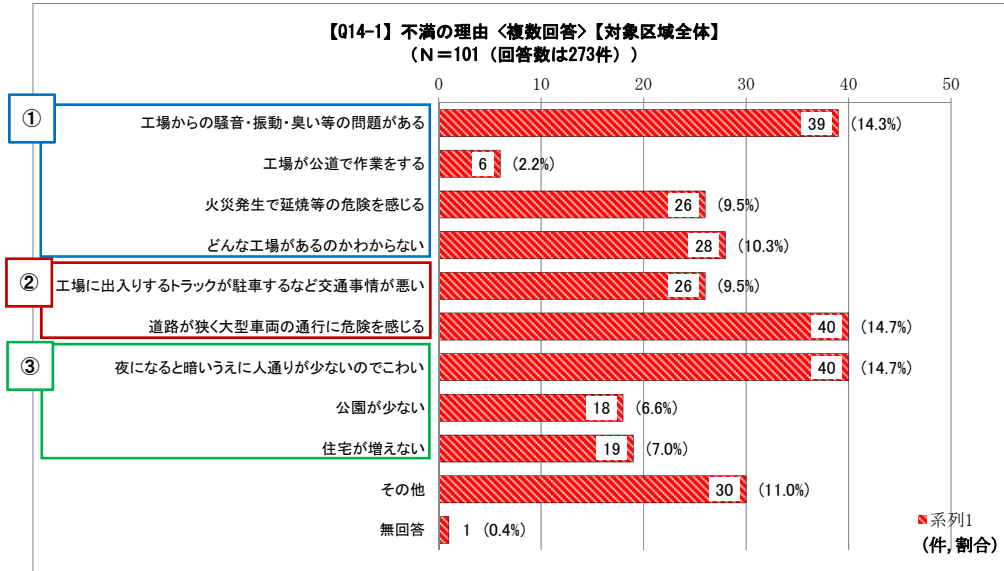
- ①事業規模の拡大に関する問題
- ②道路の整備状況
- ③住民・住宅に関する問題



□住民が抱える問題や不安

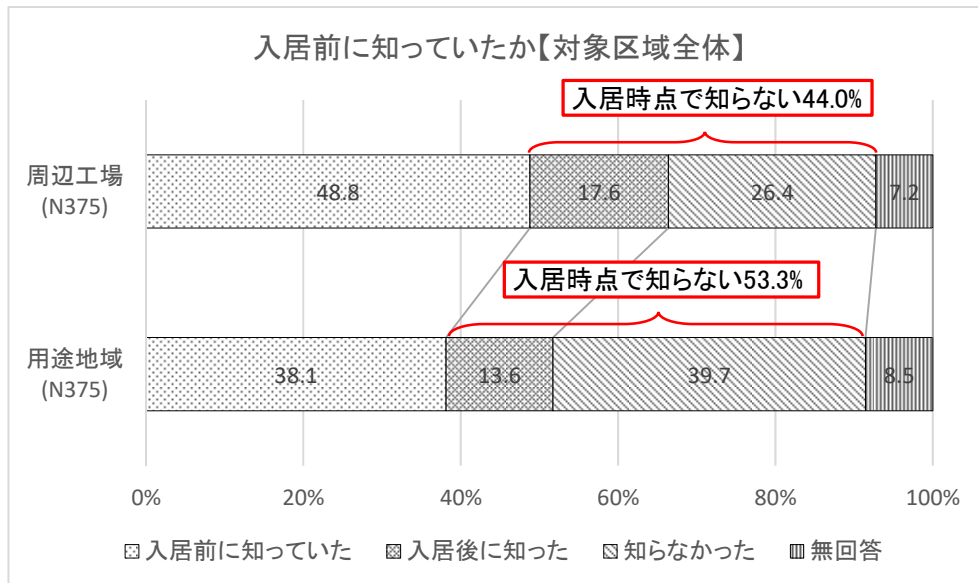
住民が抱える問題や不安として、大きく分けると以下の3つがあげられる。

- 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



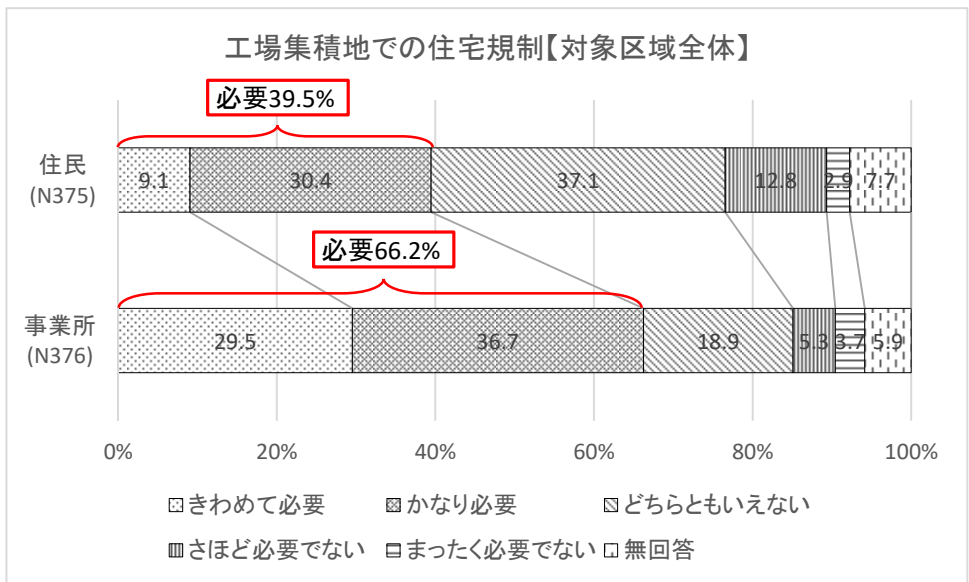
□入居前に周辺に工場があること、または工業系の用途地域であることを知っていたか

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割みられる。



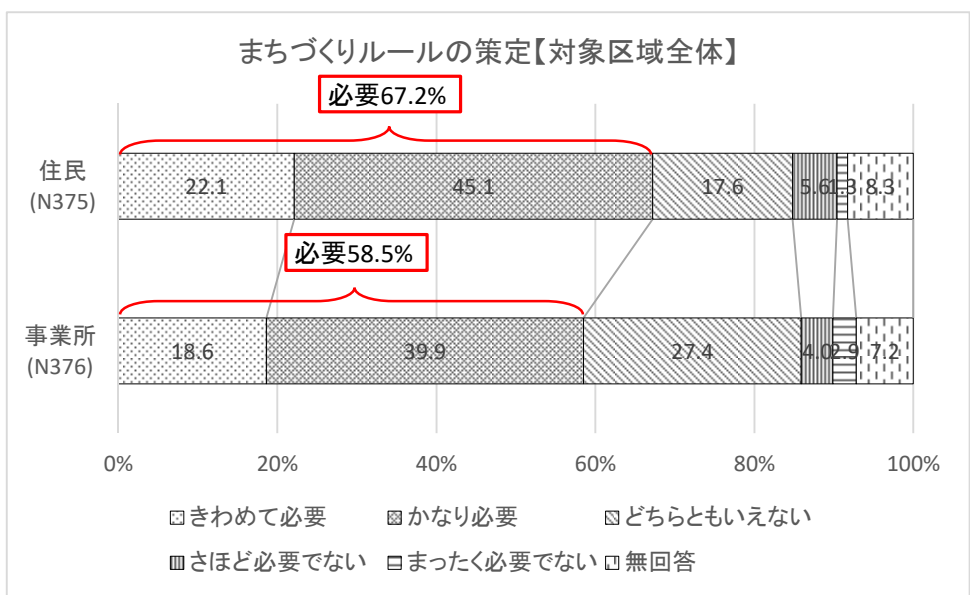
□工場が集積している地域では、新規住宅の建設を規制（抑制）する

工場集積地での住宅規制については、住民で約4割、事業所は6割以上が必要と感じている。



□当事者や住民などが地域の中で話し合い、トラブルの未然防止に向けたまちづくりのルール（具体例：都市計画法に基づいた地区計画など）をつくる

まちづくりルールの策定については、住民は約7割、事業所は約6割が必要と感じている。



## (7)住民・事業所との意見交換会の開催

平成 28 年度（2016 年度）から平成 29 年度（2017 年度）にかけて、「住宅と工場の混在による問題を防ぐための意見交換会」と題し、取組みの周知及び地域意見の把握のために、地域の住民、事業所を対象にした意見交換会を計 3 回行い、各回事業所向け（1～2 カ所）、住民向け（5～6 カ所）と分けて開催した。

### ■開催概要

	開催時期	対象	参加人数（人）
第 1 回	平成 28 年（2016 年） 11 月 29 日～12 月 14 日	事業所向け：1 カ所	18
		住民向け：5 カ所	50
第 2 回	平成 29 年（2017 年） 4 月 17 日～4 月 27 日	事業所向け：2 カ所	30
		住民向け：6 カ所	38
第 3 回	平成 29 年（2017 年） 9 月 5 日～9 月 15 日	事業所向け：2 カ所	24
		住民向け：6 カ所	43

### ■【第 1 回】テーマ：住工混在問題解決に向けた考え方

主な意見
<p><b>【事業所側からの意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅と工場が近接している現状を変えることは困難を極めると思われる。</li> <li>・今後トラブルの発生が予想され、（住宅規制など）トラブルを未然に防ぐ施策を推進してほしい。</li> <li>・宅建業者に対しての指導強化が必要。（用途地域や地域特性等の事前説明）</li> <li>・法規制は遵守しているが、新住民（後住者）からの騒音・臭気の苦情に苦慮している。</li> <li>・既に問題が発生しており、出来るだけ住民の要望に沿えるように対策をしている。</li> <li>・既に起きているトラブルに対して、市が間に入って仲裁してほしい。</li> </ul> <p><b>【住民側からの意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産形成・相続時の問題もあり、住宅規制はしないでほしい。</li> <li>・後から来た工場が、周りの住民に迷惑をかけている。住宅が集まっている場所では、工場の立地も規制してほしい。</li> <li>・地主に対して、工場地として土地利用する場合には税金を免除するなど、思い切った利点がないと引き続き工場とは考えない。</li> <li>・事業者・住民の両方に対する支援策が必要。</li> <li>・既に起きているトラブルに対して、市が間に入って仲裁してほしい。</li> <li>・今後も住民の意見を聞いてもらえる機会を持ってほしい。</li> <li>・工場が増えると通学路の確保が難しく、路上駐車も増加する。</li> </ul>

### ■【第 2 回】テーマ：ゾーニングの導入とその考え方

主な意見
<p><b>【事業所側からの意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅規制等による施策でトラブルを防いでほしい。</li> <li>・以前、工場の一部を売却した際に、宅建業者が実態と異なる説明をしていたため、トラブルになったことがあった。</li> <li>・環境対策のための設備投資に対する支援を、スピード感を持って取り組んでほしい。</li> <li>・実際に混在している地域では、市が仲介に入らないと難しいと思う。</li> </ul>

・製造業は近隣道路の広さ、曲がり方で工場の良し悪しが変わるので、インフラ整備も推進してほしい。

**【住民側からの意見】**

- ・（工場規制の）地区計画は地域住民が考えて作れるものなのか。
- ・住宅を建てられないゾーンを決められると、工場が出ていったときに土地所有者が困る。
- ・重点エリアについて、1つ地域を決めて住工混在を回避するモデル地区を作ってはどうか。
- ・工場のために利便性を高めることは必要だが、歩道整備などの安全対策も合わせて必要。

**【その他の意見】**

- ・地域特性に応じた施策展開をすることは良いことだと思う。（事業者、住民とも）
- ・豊中市の産業への取組みをもっと外向きにもアピールしていく必要がある。（事業者）

■ **【第3回】テーマ：ゾーニングに応じた施策、制度の展開**

**主な意見【提案事項】**

**【①立地促進奨励金】**

- ・事業所の拡大や現位置での操業継続をしたい事業所も多いので、改築にも適用してほしい。（事業者）

**【②宅建業者への住宅建築時等のルールづくり】**

- ・条例化して、罰則規定を設けることも必要ではないか。（事業者、住民とも）
- ・今後も西部地域に住宅が立地すると、トラブルが発生する可能性があると思う。（住民）

**【③騒音・臭気等の環境対策支援】**

- ・市が仲介に入らないと、金銭面の支援だけでは軋轢を防ぐことは難しいのではないか。（事業者）
- ・対策事案情報を共有化できる仕組みがあればいいと思う。（事業者）

**【④建築主への住宅建築時のルールづくり】**

- ・産業誘導区域だけでなく、準工業地域・工業地域全体にも適用することはできないか。（事業者）
- ・工場が新設される時のルールは作らないのか。（住民）

**【⑤土地所有者への支援】**

- ・産業誘導区域だけでなく、工業系地域全体にも適用することはできないか。（事業者）

**【⑥産業利用促進整備への支援】**

- ・どの地域でも道路整備は必要なので、特定の地域だけに支援するのはどうなのか。（事業者）
- ・通学路や歩道は、住民にとっても事業者にとっても必要ではないか。（住民）

**【⑦土地利用の規制】**

- ・産業誘導区域全体で実施できないものなのか。（事業者）
- ・ゾーニング案に沿った土地の確保は困難ではないか。（事業者）

**【⑧土地所有者への支援の充実】**

- ・騒音や臭気が発生する事業所は、住宅から遠い地域に集積させる施策が必要ではないか。（住民）

**【ゾーニング案について】**

- ・住工共生型居住誘導区域は、今後も住工混在が続く地域になるので、手厚い支援が必要。（事業者）
- ・重点エリアは、産業振興の先導的な役割を持たせてほしい。（事業者）
- ・土地利用の現状を追認するだけでなく、計画として将来的な展望も反映させてほしい。（住民）

**【その他の意見】**

- ・施策展開は、スピード感をもって取り組んでほしい。（事業者、住民とも）
- ・土地区画整理を戦略的に進めて、産業振興に活かすことはできないか。（事業者）
- ・工場が増えると交通量も多くなるので、安全対策を合わせて計画してほしい。（住民）
- ・2022年の生産緑地解除により住宅が一斉に増えると思う。その対策についても検討が必要だと思う。（住民）

## **(8)企業立地促進に向けた課題**

### **①地域特性にそった施策の展開**

西部地域は、大阪国際空港が開設される以前は多くが農地であり、走井・勝部・利倉・上津島・今在家といった古くからの住宅集積地があった。これらの地域は、現在でも住宅が集積している。

一方で、南部地域は、能勢街道に沿う農村地帯であり、ほとんどの地域が農地であった。その後、庄内駅の完成や高度経済成長期を経て、昭和45年(1970年)頃には現在のような職住が近接した市街地が形成された。

以上のように、同じ準工業地域・工業地域でも、市街地の形成において歴史的背景が異なるため、地域特性にそった産業振興施策を検討する必要がある。

### **②住工混在問題の防止と抑制**

アンケート結果によると、事業所の抱える問題や不安として住民・住宅に関する問題が、住民の抱える問題や不安として、工場・居住環境に関する問題があることがわかった。また、入居前に用途地域を知らなかった住民や、周辺に工場があることを知らなかった住民が一定数いることもわかった。こうした現状の放置は、将来的に住工混在に起因する問題の拡大につながることを想定される。

### **③都市基盤整備の推進**

アンケート結果、意見交換会での意見によると、操業環境の向上、歩行者の安全性などの理由から、道路整備の推進を望む意見が多く、インフラの整備に関する検討が必要である。



## 4. 企業立地促進計画の検討

### (1) 企業立地促進の基本方針

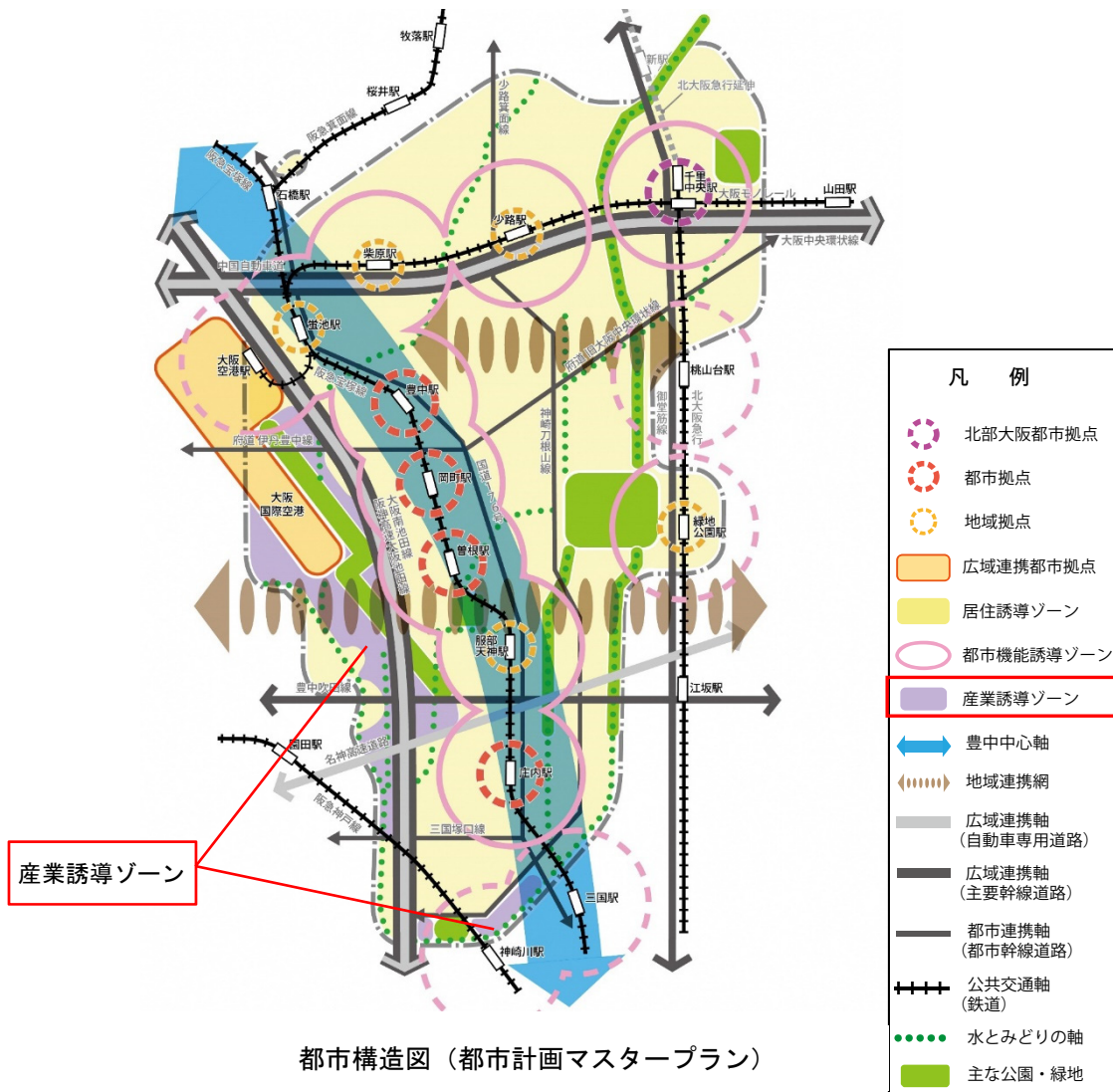
本市は、良好な住環境を有する大阪府内有数の住宅都市として知られる一方、市内西部・南部に位置する準工業地域・工業地域においては、製造業を中心とした産業集積エリアも見られる。これらの事業所を対象に、操業環境の維持・形成を図るとともに、住工混在問題など地域のスプロール化を防止しながら企業立地を促進する。

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。

#### ★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」

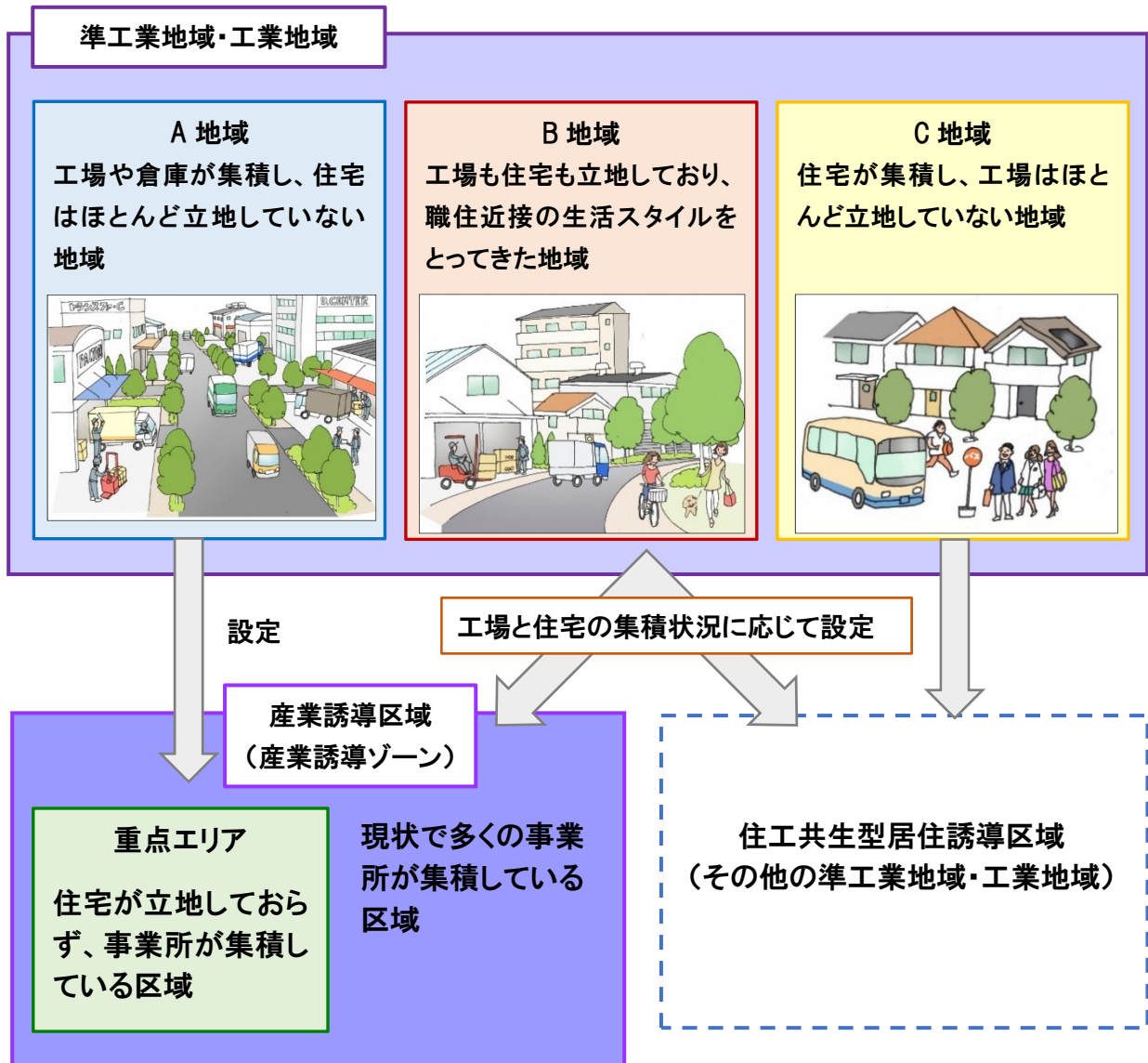
※ゾーンの設定にあたり、住宅集積地などは除いたゾーニングとしている。



## (2)企業立地促進の方向性

将来にわたる安定的な操業環境を維持・形成するとともに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、第2次豊中市都市計画マスタープランを始めとする上位・関連計画等と整合を図りながら、地域特性にそったゾーニングを導入し施策展開を行う。



### (3)個別ゾーニングの考え方

ゾーニングの基本的な考え方として、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・形成を図る区域を「産業誘導区域」とする。

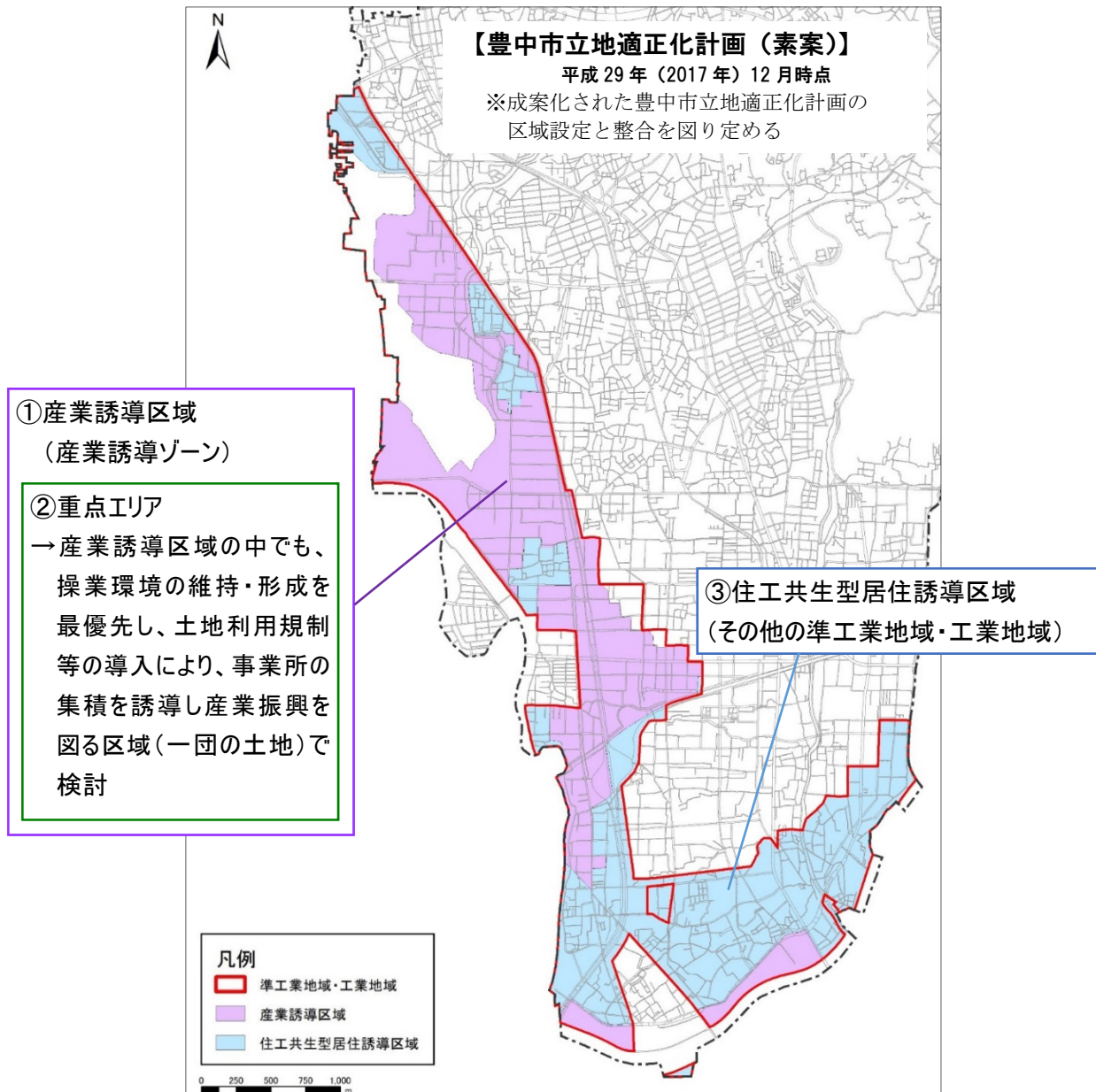
産業誘導区域の中でも、操業環境の維持・形成を最優先し、土地利用規制等の導入により、事業所の集積を誘導し産業振興を図る区域を「重点エリア」とする。

重点エリアの選定にあたっては、住宅がほとんど立地しておらず、事業所が集積している又は、可能性がある区域を候補地とする。なお、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と考えられる。

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。

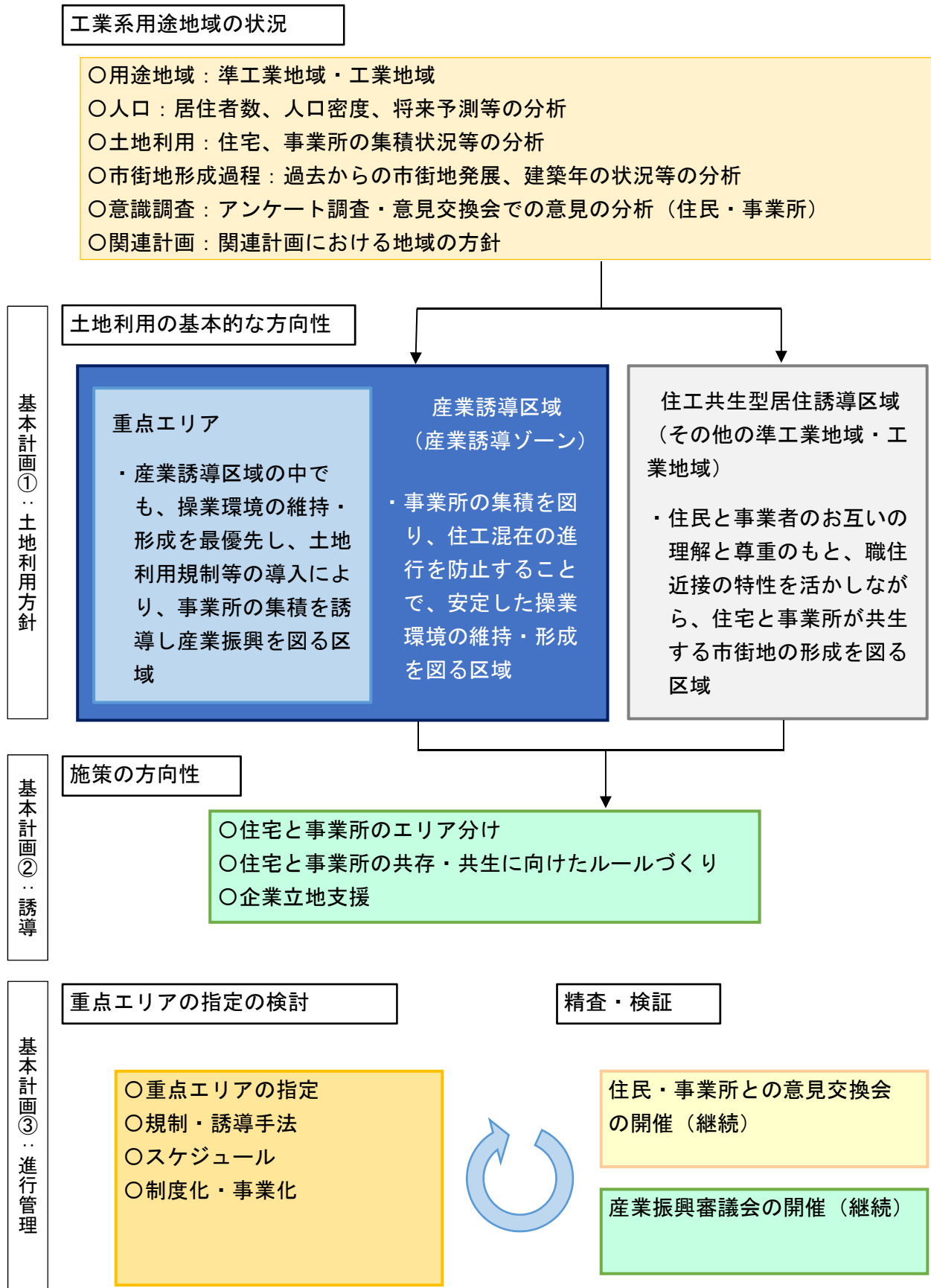
既に住宅の立地が進み、住工混在となっている地域や、事業所が集積する区域にある住宅集積地などの地域については、住民と事業者の相互の理解と尊重のもと、職住近接の特性を活かしながら、住宅と事業所が共生する市街地の形成を図る区域を「住工共生型居住誘導区域」とする。

### (4)個別ゾーニング図



# 5. 企業立地促進に向けた施策展開

## (1) 企業立地促進に向けた検討フローの整理



基本計画③  
…進行管理

重点エリアの指定の検討

- 重点エリアの指定
- 規制・誘導手法
- スケジュール
- 制度化・事業化

精査・検証

住民・事業所との意見交換会の開催（継続）

産業振興審議会の開催（継続）



## (2)基本的視点

以下の①～⑥の事項を施策展開の基本的視点とし、基本的視点に対応・課題解決していくための施策検討を行う。

### ①地域特性にそった施策の展開

- ・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。

### ②法的手法を用いた土地利用の規制

- ・事業所が集積し、住宅がほとんど立地していない地域等では、無秩序な開発による住工混在問題を防ぐため、都市計画手法などを用いた住宅規制を検討し、事業所と住宅をエリア分けする。

### ③住宅建築時等のルールづくり

#### 【宅地建物取引業者について】

- ・建築主や新規住民が、用途地域の趣旨や周辺事業所の立地状況等について把握できるよう、情報提供のあり方を具体的に検討する。情報提供にあたっては、宅地建物取引業者に対して、契約時だけでなく、当該宅地・建物を紹介あるいは案内するときにも行うよう協力を求める。

#### 【建築主について】

- ・建築主に市との事前協議及び周辺事業所への建築内容の事前説明を徹底し、必要に応じて緩衝帯や防音サッシ等の設置について協力を求める。

### ④工場用地への誘導

- ・土地所有者が事業者による事業用地として売却する場合や、貸工場・倉庫等を新設・増設する場合の産業利用に対して、金銭的な支援等の誘因方策を検討する。

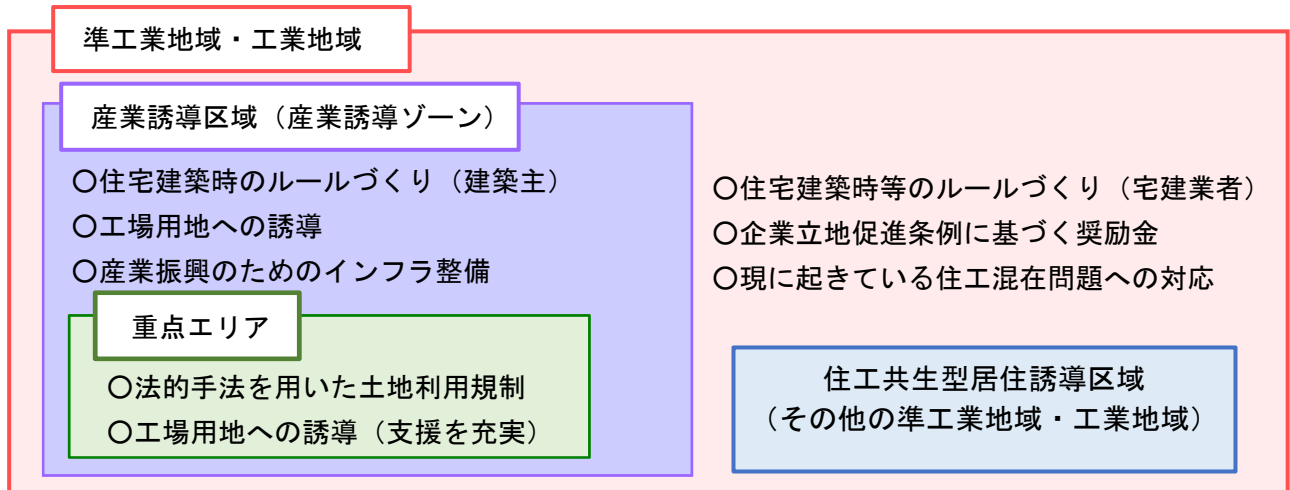
### ⑤現に起きている住工混在問題への対応

- ・騒音や振動・臭気等による苦情を受けた際に、事業者が実施する建築物や設備等の改善への支援策を検討する。

### ⑥産業振興のためのインフラ整備

- ・産業活動を円滑にするための道路の拡幅等の整備や、事業者が市の道路整備計画に基づき整備する場合の支援策を検討する。

### ゾーニングと対応した施策イメージ



### (3) 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、近隣事業所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		



## (4)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。

施策	短期	中期	長期		
①法的手法を用いた土地利用規制 (特別用途地区、地区計画など)	・権利者等の理解と合意形成や、手続きに一定の時間が必要		施行(必要に応じて見直し)		
②住宅建築時等のルールづくり (周辺事業所への事前説明、防音等の自衛措置の奨励、宅建業者の建築主への説明の徹底など)	・ルール制定後、建築主、宅建業者に対する周知が必要 ・近い将来の工業集積地への住宅の立地の抑止になる				
③工場用地への誘導 (土地所有者の産業利用への奨励金、事業所の立地への補助など)	・補助対象や適正な補助金額等の制度内容の見直しを適宜行いながら実施 ・豊中市の産業トレンドや市場動向の調査が必要				
④現に起きている住工混在問題への対応 (苦情に対する環境対策など)	・適正な補助額等の制度内容の見直しを適宜行いながら実施 ・トラブルの発生件数、場所、内容等の把握が必要(関係者との情報共有)				
⑤産業振興のためのインフラ整備 (市の道路整備計画に基づく道路整備)	・産業誘導区域内の整備を推進		・重点エリア内の整備を優先的に実施		
長期施策(多数の関係者との調整が必要)	-----				
中期施策(関係者との調整及び周知・啓発が必要)	-----				
短期施策(制度設計後に実施可能)	-----				
(年目)	0	3	5	7	10~

## (5)補充的な施策の検討

基本的視点に基づいて実施する施策と併せて、本計画をより推進していくために、以下の施策について検討を行う。

### ①土地情報のマッチングシステム

工場跡地を工場用地として継続利用していくためには、創業希望者や移転希望者への土地情報の提供が有効と考えられるため、土地情報マッチングシステムを導入している他市町村の先進事例の調査・研究を行う。



### ②相談窓口の設置

各種制度の申込みや、工場の新設・増築等の際における相談など、事業所の一次的な相談窓口となることで、企業立地を促進する。また、庁内連携の強化や情報の共有化を図り、建築・開発・環境対策等の担当部署に円滑に橋渡しすることで、問題解決までの時間を短縮する。



## (6)計画の推進に向けて

### ①各種施策の効果検証

進行管理のための指標を設定し、社会経済の変化や国の動向を把握しながら、定期的に振り返りと見直しを行う。指標は、可能な限り数値目標を導入し、成果指標と活動指標をバランスよく設定するなど、目標達成状況を客観的に把握できるよう努める。

### ②意向把握と情報提供

本計画で検討している施策の実施には、地域住民及び事業所の理解と協力が必要である。意見交換会や事業所ヒアリングを通じて、これらの意向を把握するとともに、継続的な情報提供を行う。

# 資料編

## 内容

(1) 企業立地促進計画（全体編）の策定（平成 26 年（2014 年）8 月） .....	1
(2) 平成 28 年度（2016 年度）アンケート調査の実施（抜粋） .....	3
①調査目的 .....	3
②調査概要 .....	3
③調査結果 .....	4
(3) 意見交換会の開催 .....	16
(4) 産業振興審議会の開催 .....	20



(1) 企業立地促進計画（全体編）の策定（平成 26 年（2014 年）8 月）

●企業立地促進計画（全体編）策定の背景と目標

- ・大阪国際空港周辺移転補償跡地にて、産業利用優先用地に指定し産業利用を推進している。
- ・準工業・工業地域においてマンション建設や戸建の新規開発等により、従前から操業している事業所（工場）と新たにできた住宅との間で騒音や振動などによるトラブルが発生している地域もある。

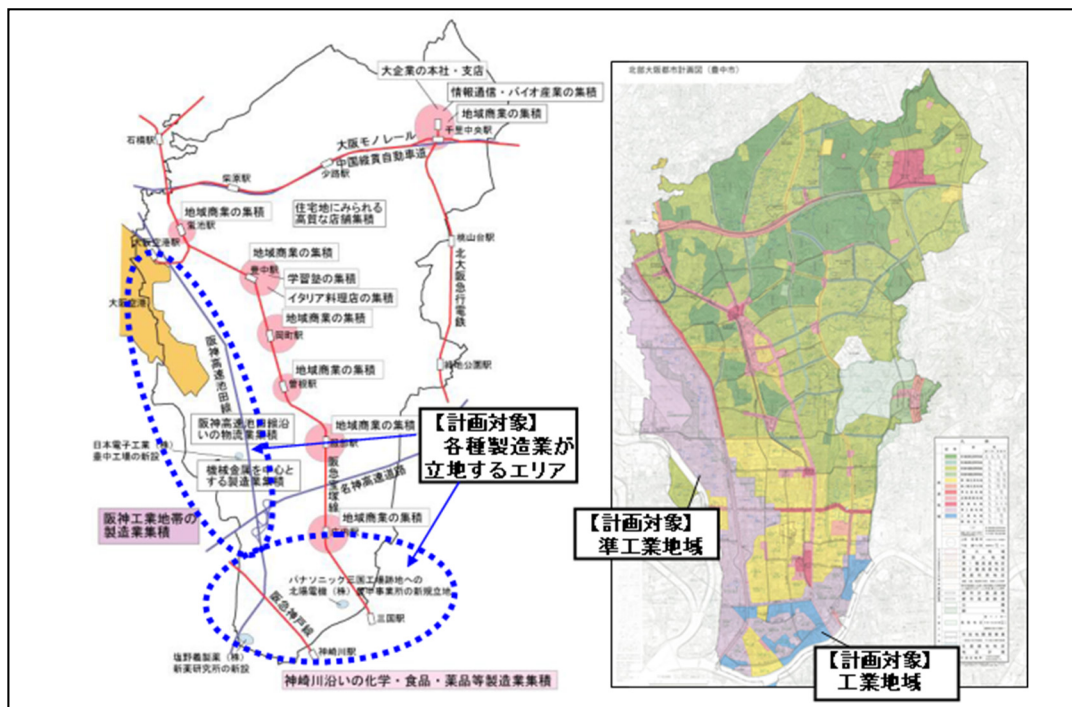
⇒上記のような課題への解決策と、企業立地促進に取り組むための具体的な方針・方策について示す

●企業立地促進計画（全体編）の位置づけ

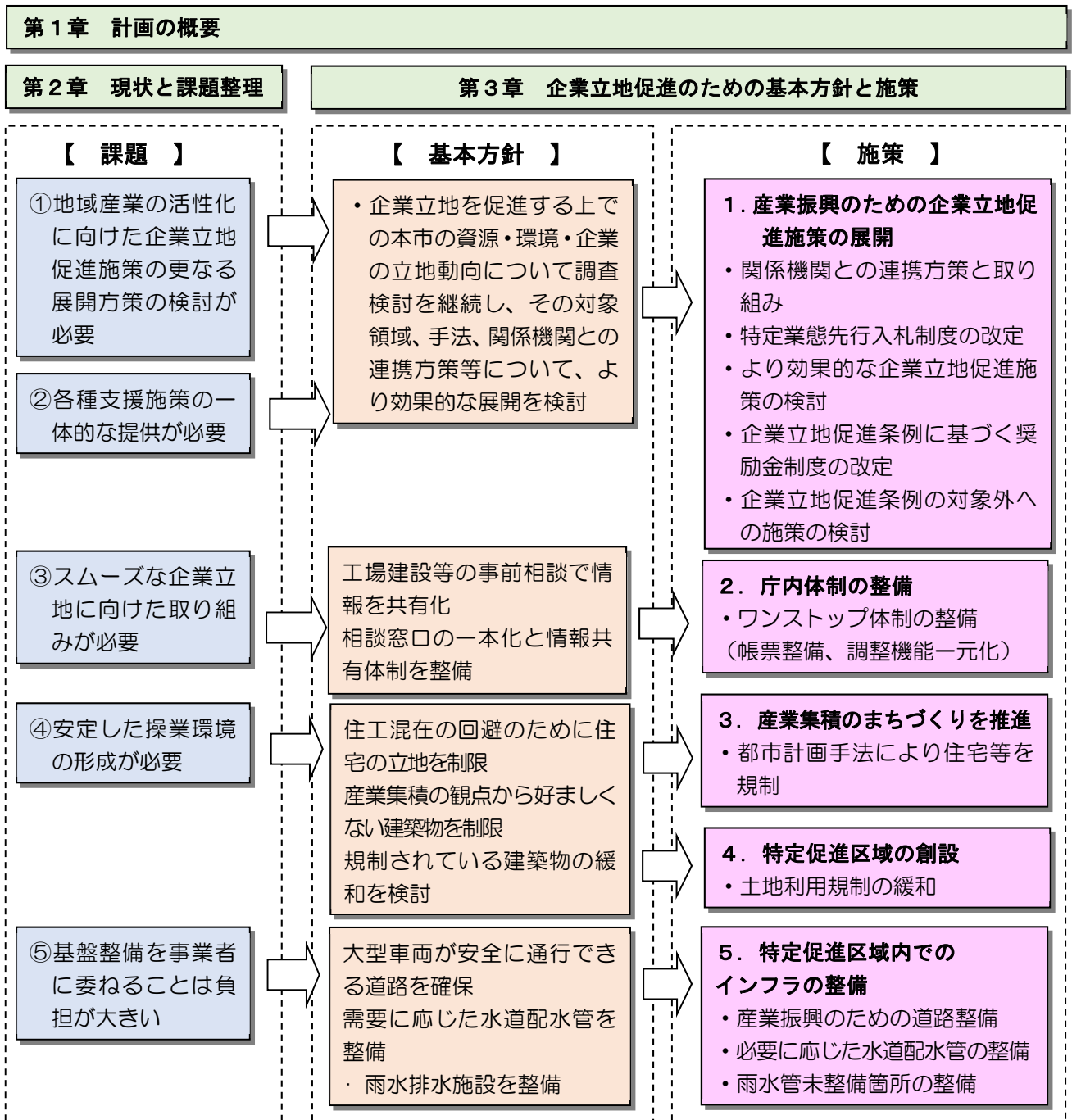
企業立地促進事業	<p>企業立地促進条例（支援施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地、環境配慮、雇用面において要件を満たせば奨励金を交付</li> </ul>
	<p>企業立地促進計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり施策、市街地整備関連、都市基盤整備施策、産業振興施策を一体的かつ総合的に推進</li> <li>・上位計画との整合、改正・修正等の反映</li> <li>・施策の現実的・実践的な手法・手段の検討</li> </ul>
	<p>大阪国際空港場外用地の産業利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却予定の大阪国際空港周辺移転補償跡地の産業優先利用用地への指定</li> </ul>

●計画対象範囲

産業振興の一環としての企業立地促進は、製造業、運輸業、卸売業の立地を対象としているため、本計画の対象範囲は現段階では工業・準工業地域となるが、市内の立地環境、資源の有効活用という観点から、今後新たな対象、新たな手法の可能性についても検討する。



●計画の構成



●立地促進のための事業展開イメージ

- ①産業振興のための企業立地促進施策の展開  
(奨励金の推進、各種支援策の検討、産業利用優先用地における特定業態先行入札の実施など)
- ②庁内体制の整備 (相談体制確立、支援体制の検討)
- ③産業集積のまちづくりを推進 (都市計画の導入による土地利用規制)  
⇒特別用途地区の指定、地区計画、建築協定等
- ④特定推進区域の創設 (産業集積に適する区域の設定、区域内の建築物の規制緩和など)
- ⑤特定促進区域内でのインフラ整備 (産業利用に適したインフラの整備)

## (2) 平成 28 年度 (2016 年度) アンケート調査の実施 (抜粋)

### ①調査目的

- ・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・工業地域にて、今後検討していく課題の整理を行う。

### ②調査概要

- ・アンケートの配布・回収とも、郵送により行った。
- ・配布期間は、平成 28 年 (2016 年) 8 月 29 日～9 月 12 日である。

### ●アンケート配布結果

#### 【事業所用】

- ・市内の準工業地域・工業地域に事業所を置く、製造業・建設業・運輸業・卸売業事業者に向けて計 1,479 通を配布した。
- ・回収数は、376 件で、回収率は 25.4%となった。

#### 【住民用】

- ・市内の準工業地域・工業地域に居住する住民を無作為抽出し、計 1,500 通を配布した。
- ・回収数は、375 件で、回収率は 25.0%となった。

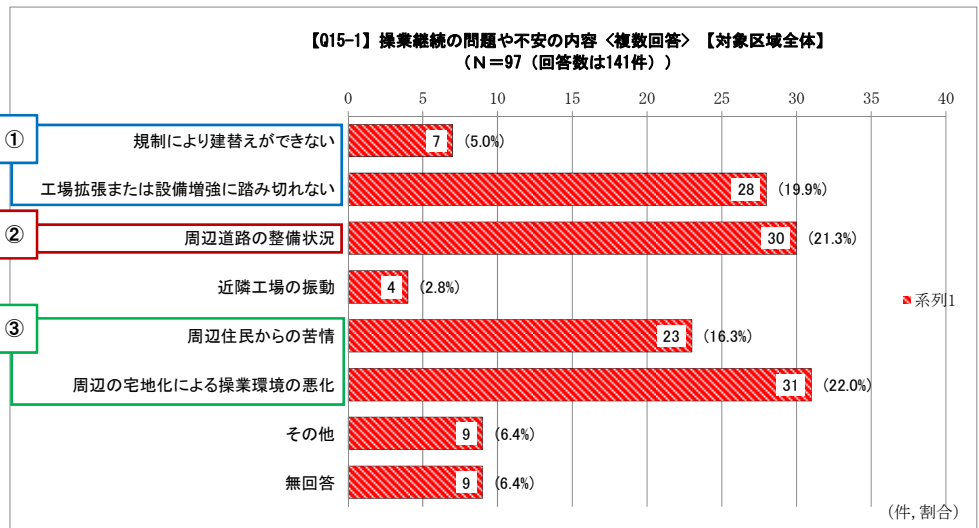
※調査地域全体の集計結果には所在地不明も含むため、西部・南部の合計値とあわないことがある。

### ③調査結果

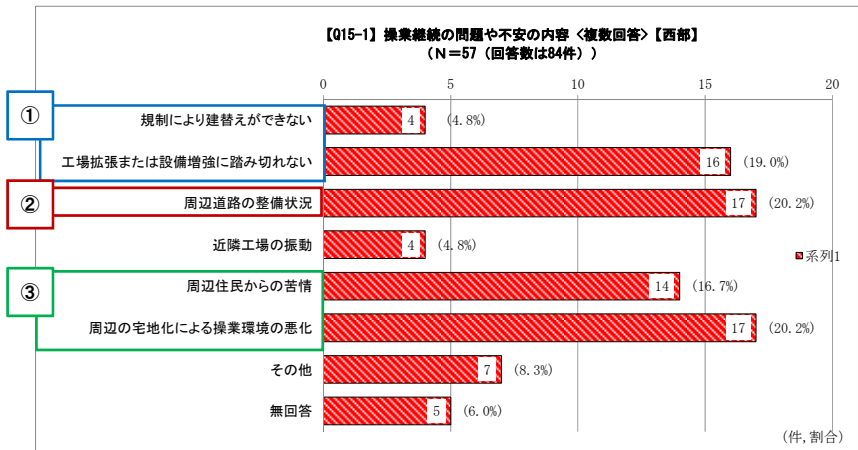
#### □事業所が抱える問題や不安

事業所が抱える問題や不安として、大きく分けると以下の3つが挙げられる。

- 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

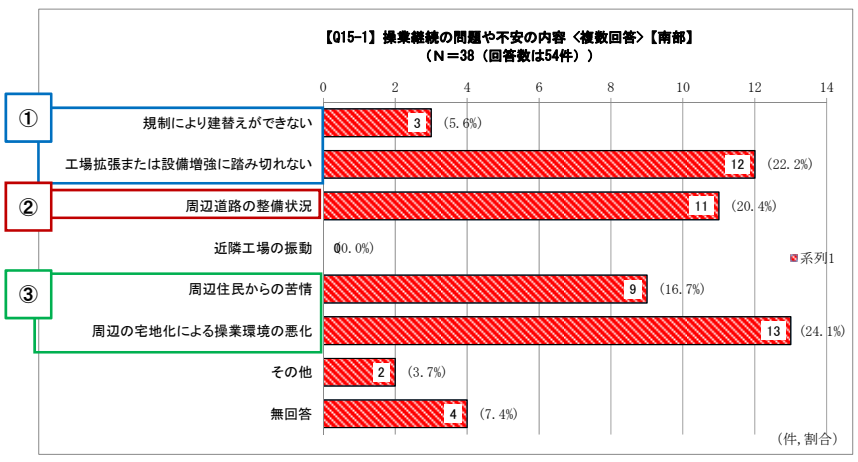


#### 西部・南部比較



**西部・南部比較**

- ・西部地域、南部地域とも全体の傾向と変わらず、敷地規模・規制等による制約と周辺の道路状況、住民・住宅に関する問題それぞれについて不安を抱えている事業所が多い。

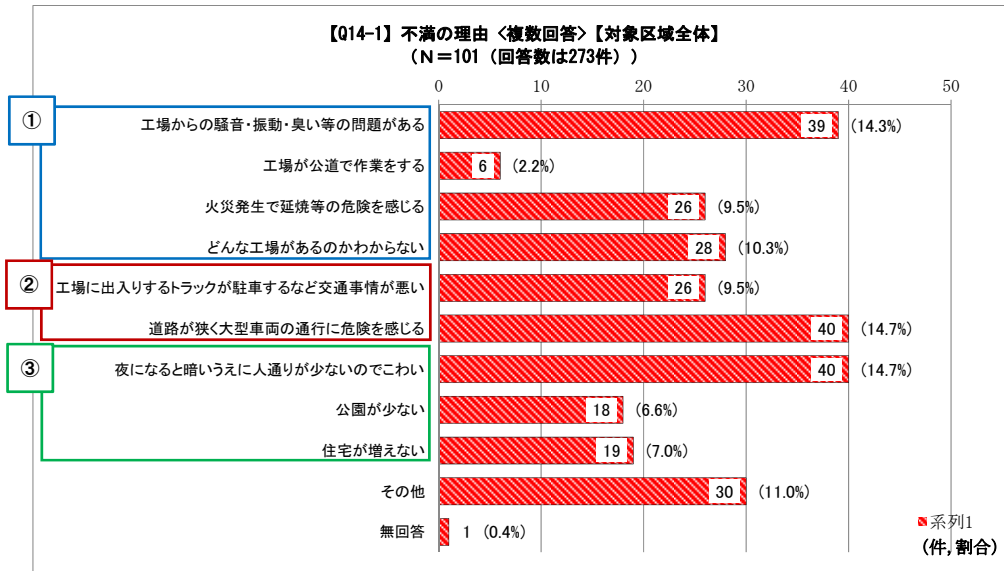




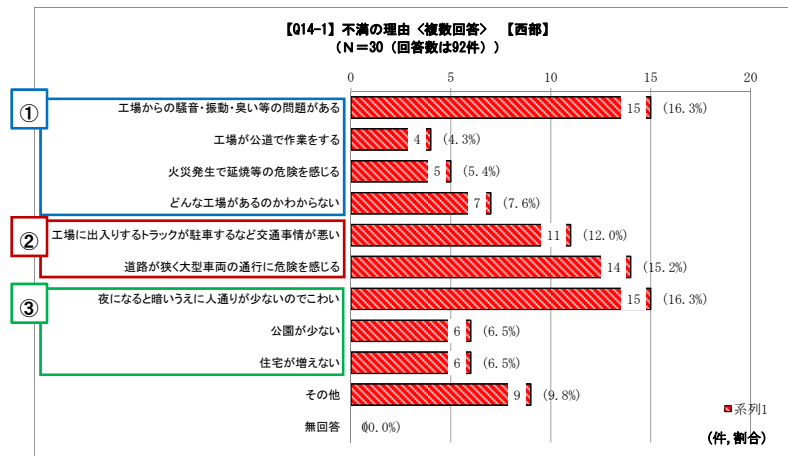
□住民が抱える問題や不安

住民が抱える問題や不安として、大きく分けると以下の3つが挙げられる。

- 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

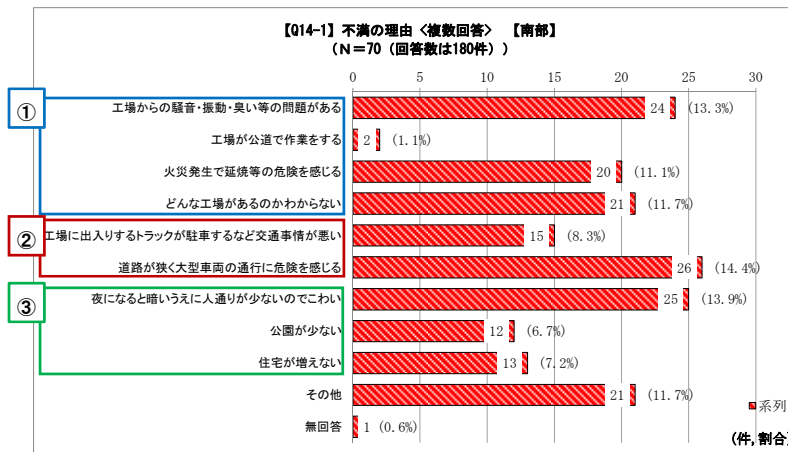


西部・南部比較



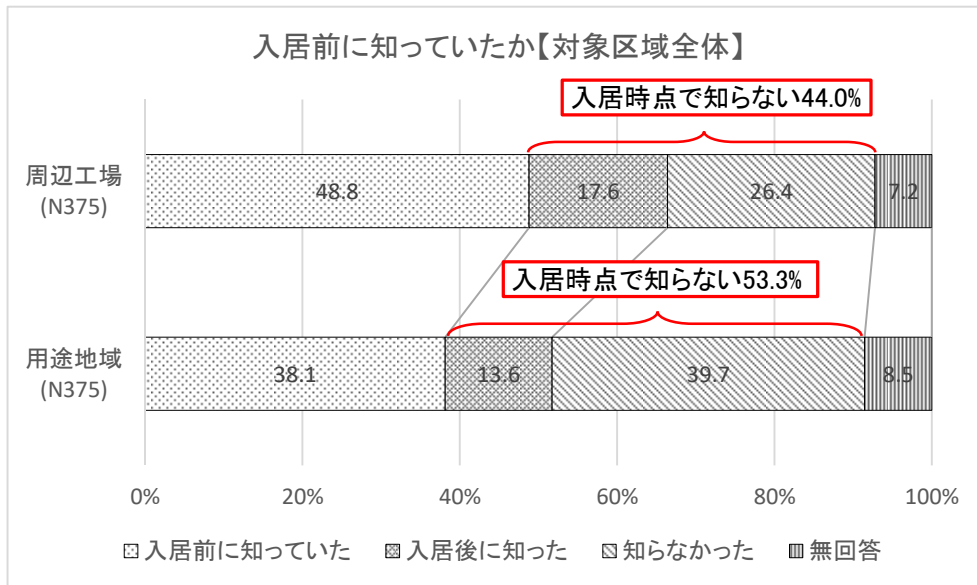
西部・南部比較

- ・西部地域、南部地域とも道路の整備状況・交通事情、居住環境に関する問題に不安を抱えている住民が多い。
- ・西部地域に比べ南部地域は、騒音等の問題以外にも、工場に関する問題について不安を抱えている住民が多い。

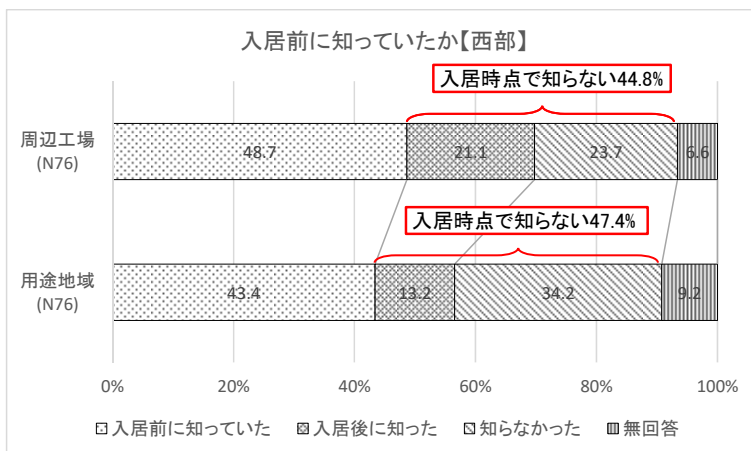


□入居前に周辺に工場があること、または工業系の用途地域であることを知っていたか

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割みられる。

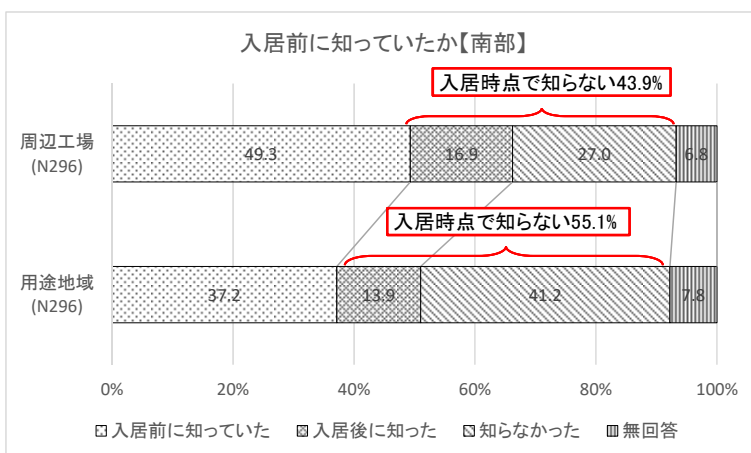


**西部・南部比較**



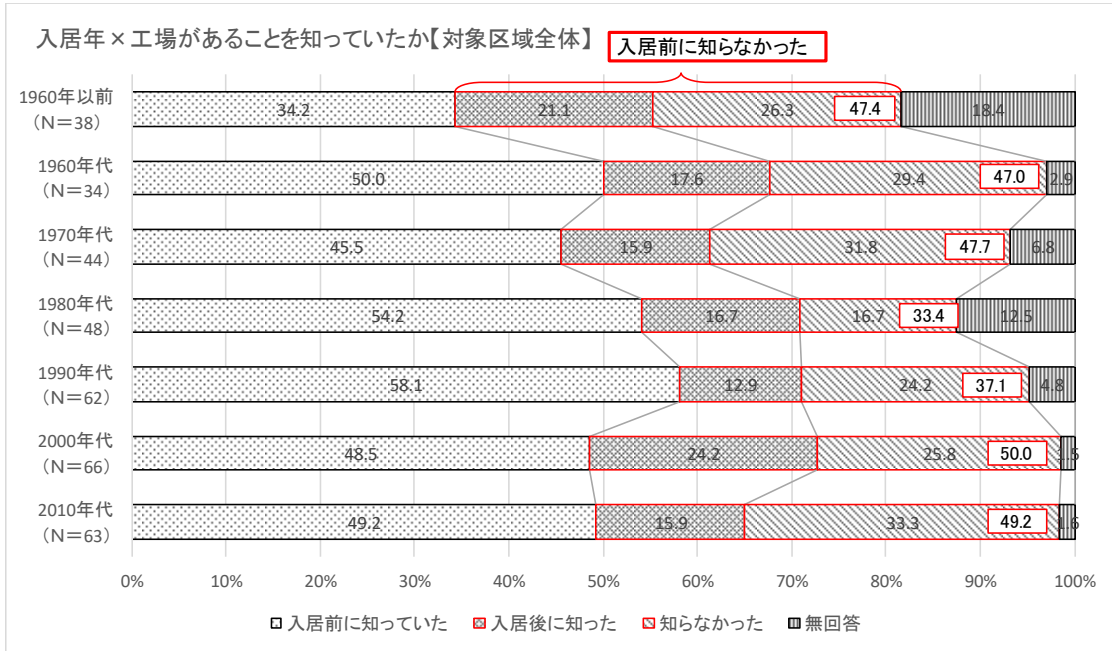
**西部・南部比較**

- ・西部地域、南部地域とも、入居前に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、周辺に工場があることを知らなかった住民が約4割みられる。

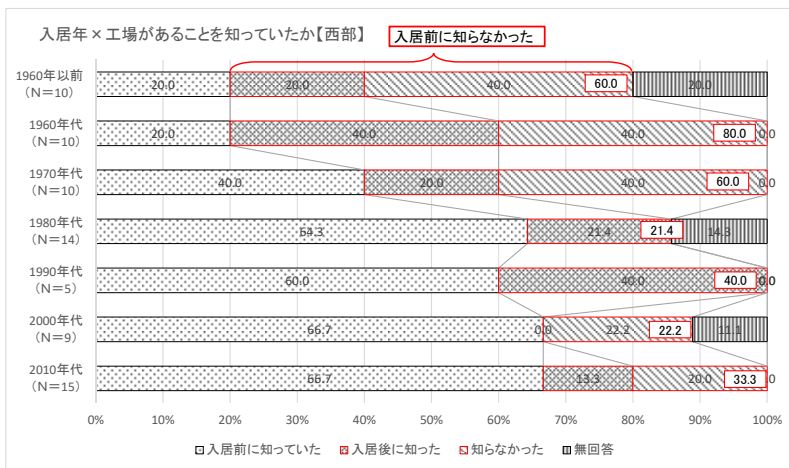


□入居年代×入居前に周辺に工場があることを知っていたか

入居前に周辺に工場があることを知らなかった住民は、どの年代も3~5割弱程度みられる。

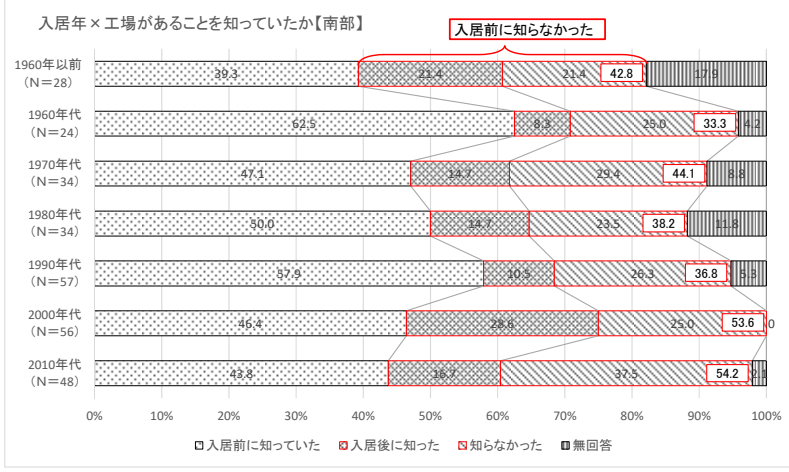


西部・南部比較



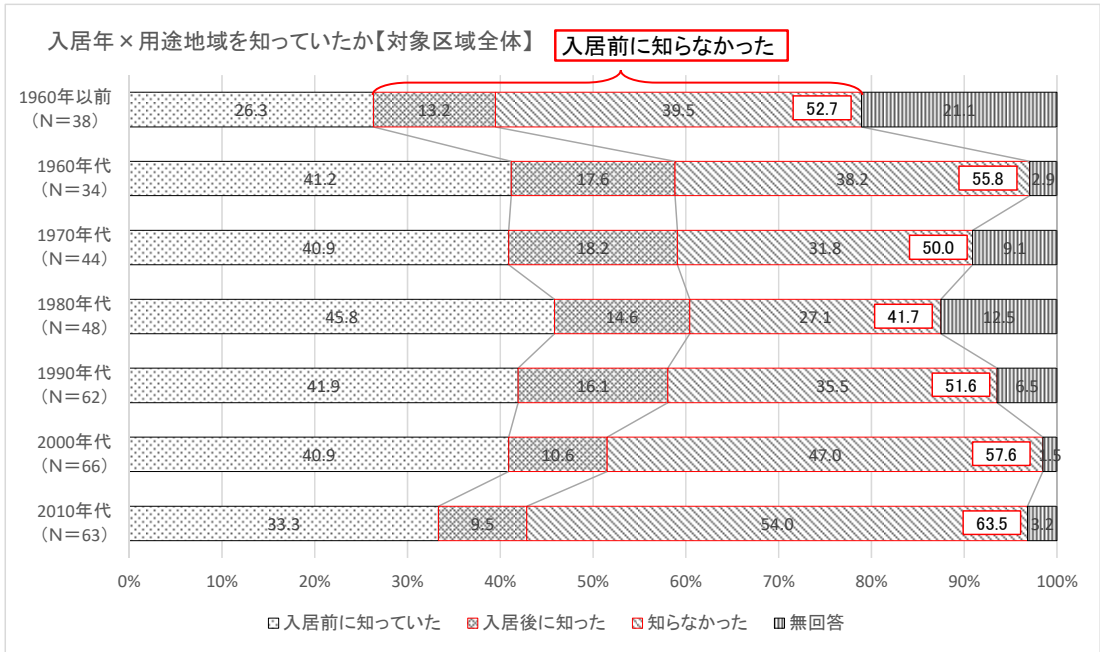
西部・南部比較

- 西部地域では、1960年以前、1960年代、1970年代に入居してきた住民は、工場があることを知らなかった割合が6割以上みられる。これは、当時工場がそれほど立地していなかったためと考えられる。
- 1980年代以降に入居してきた住民をみると、西部地域の方が比較的、周辺に工場があることを知っていて入居してきた住民が多くみられる。

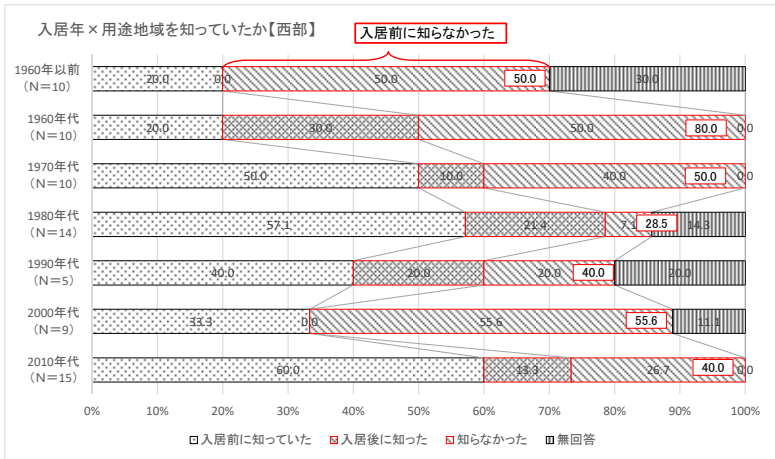


□入居年代×入居前に工業系の用途地域であることを知っていたか

入居前に工業系の用途地域であることを知らなかった住民は、どの年代においても5割前後みられ、特に2010年代の入居者は6割以上である。

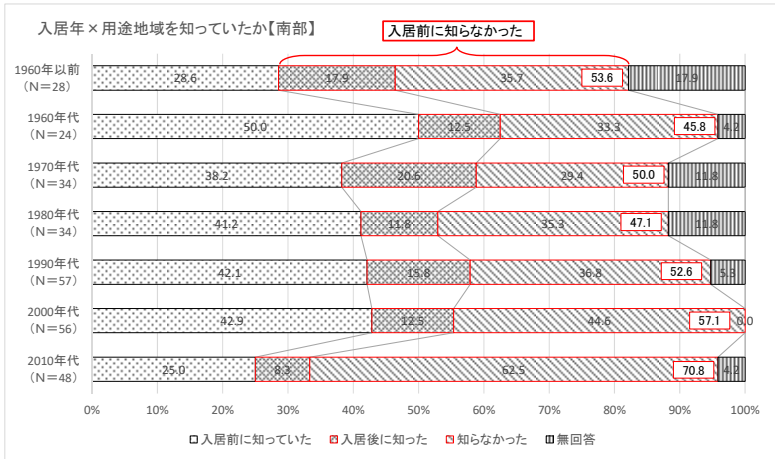


西部・南部比較



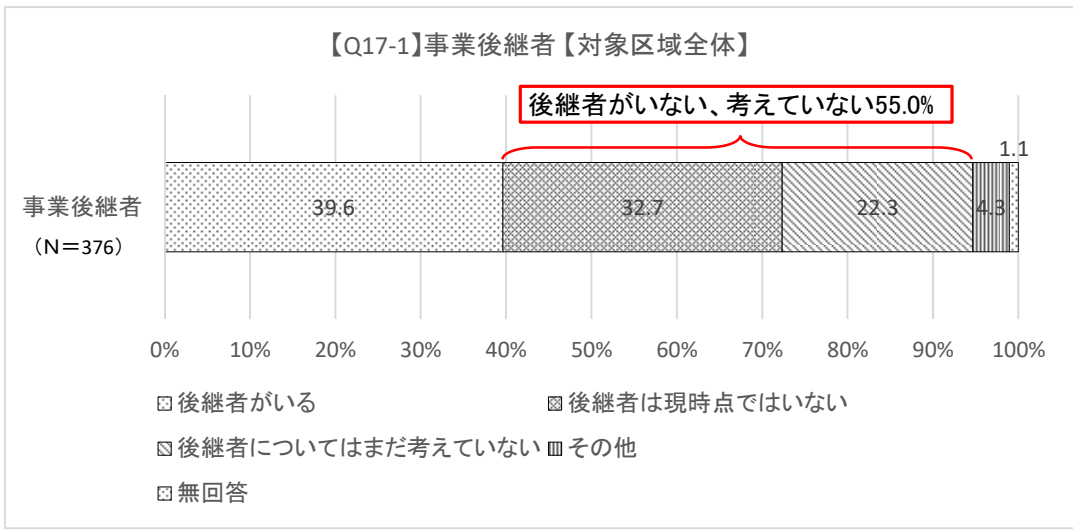
**西部・南部比較**

- 西部地域、南部地域ともに1960年以前に入居してきた住民は、工業系の用途地域であることを知らなかった割合が5割以上みられる。
- 2010年代に入居してきた住民のうち、工業系の用途地域であることを知らなかった割合は、西部地域では、約4割だが、南部地域では約7割と大きな差がみられる。



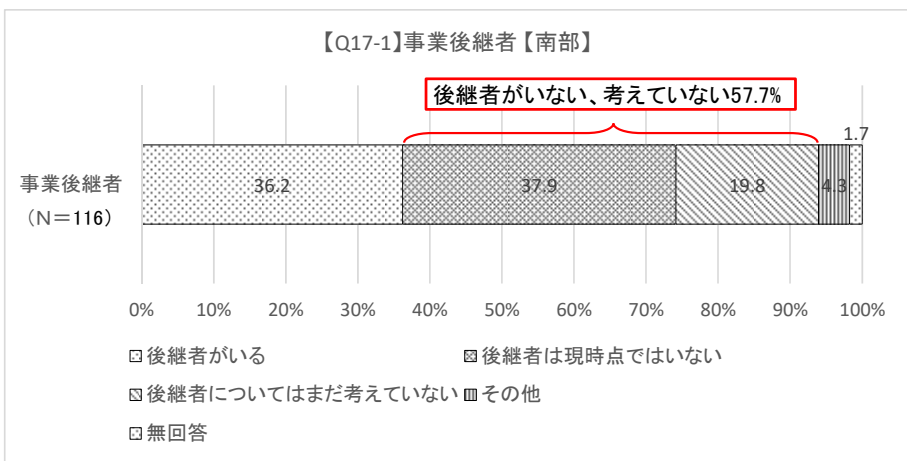
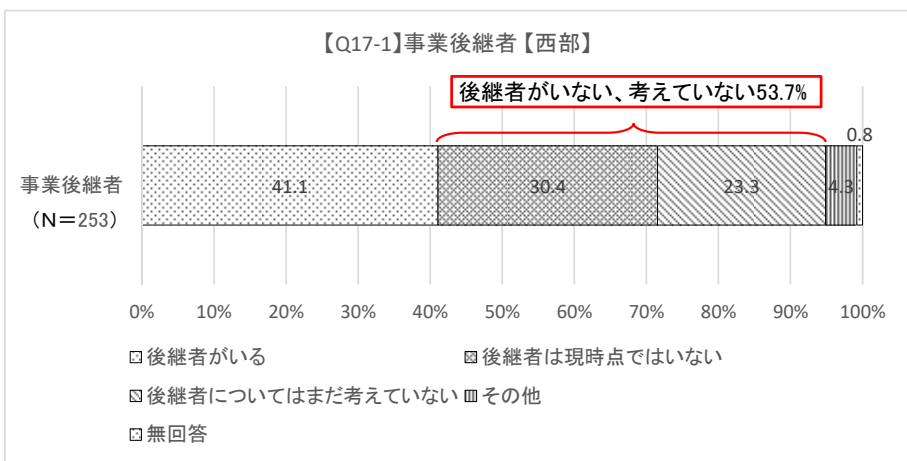
□今後の経営意向について、事業後継者をすでに立てているか

事業後継者については、5割以上の事業所が現時点では後継者がいない、または考えていない状況である。



西部・南部比較

西部・南部比較  
 ・西部地域の方が、南部地域に比べ、後継者がいる事業所の割合がやや高い。

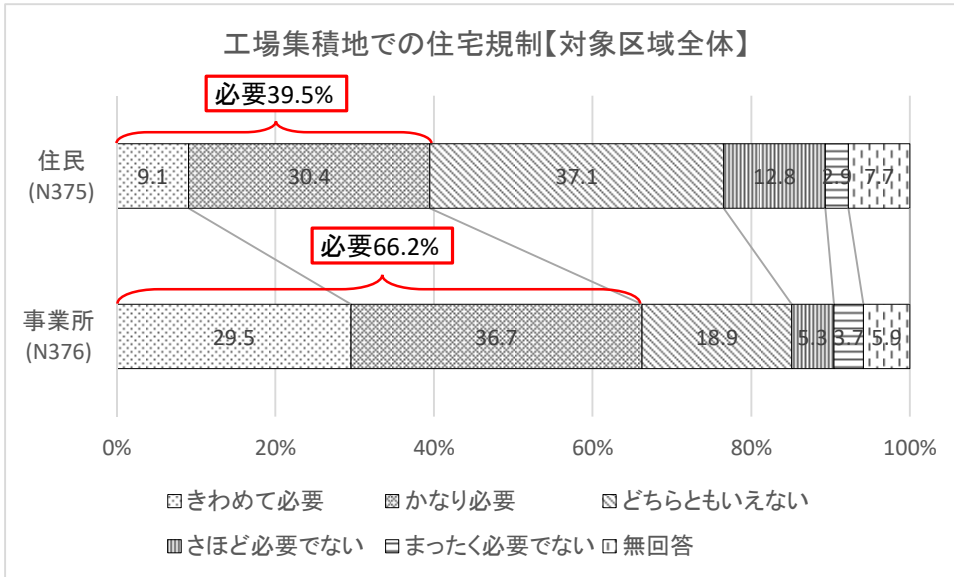




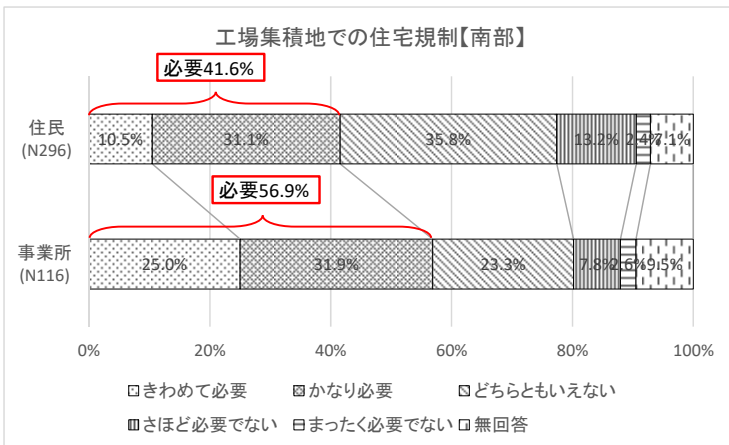
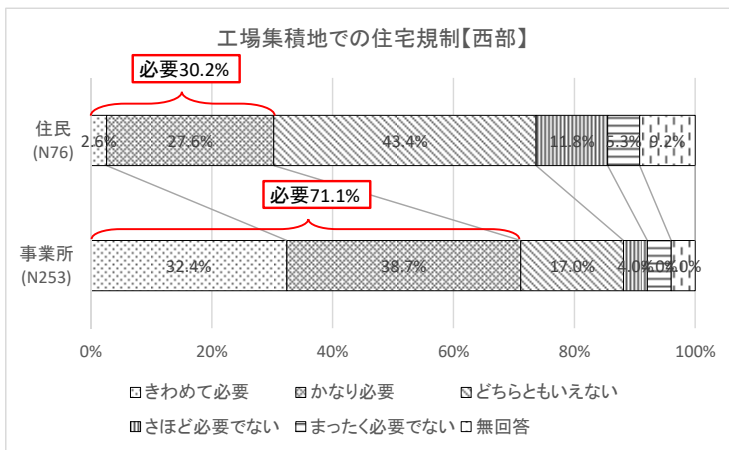
以下の設問は、住工混在問題防止について、考えられる施策に対する必要度を問う調査である。

□工場が集積している地域では、新規住宅の建設を規制（抑制）する

工場集積地での住宅規制については、住民で約4割、事業所は6割以上が必要と感じている。



**西部・南部比較**

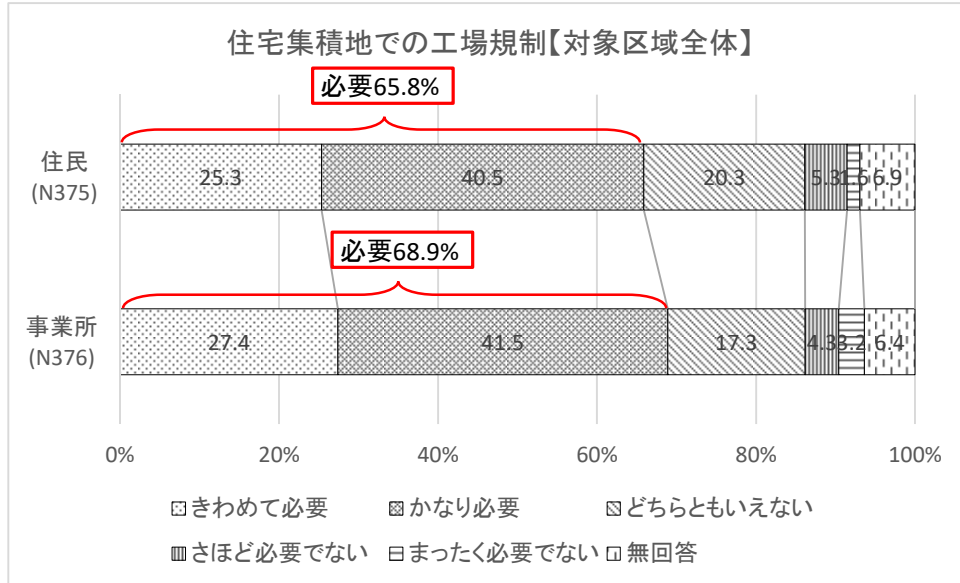


**西部・南部比較**

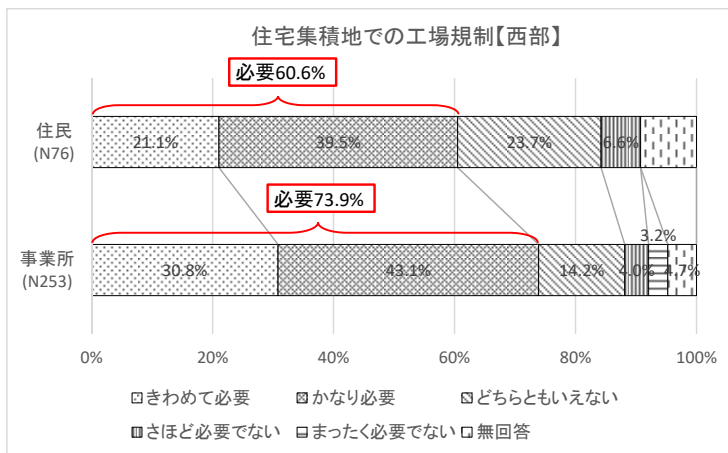
- 西部地域では事業所が7割以上必要と感じているのに対し、住民は必要と感じている割合が3割程度である。
- 南部地域では、事業所は6割弱と西部地域に比べ必要と感じている割合は低い。一方で、住民は4割程度と、西部地域に比べ必要と感じている割合が高い。

□住宅が集積している地域では、新規工場の建設を規制（抑制）する

住宅集積地での工場規制については、住民、事業所ともに6割以上が必要と感じている。

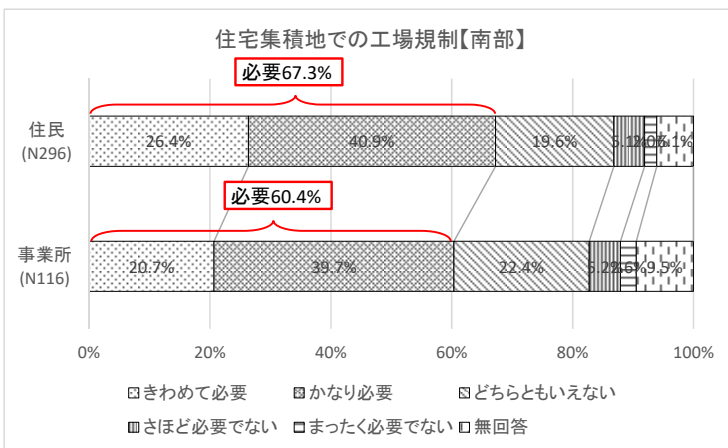


**西部・南部比較**



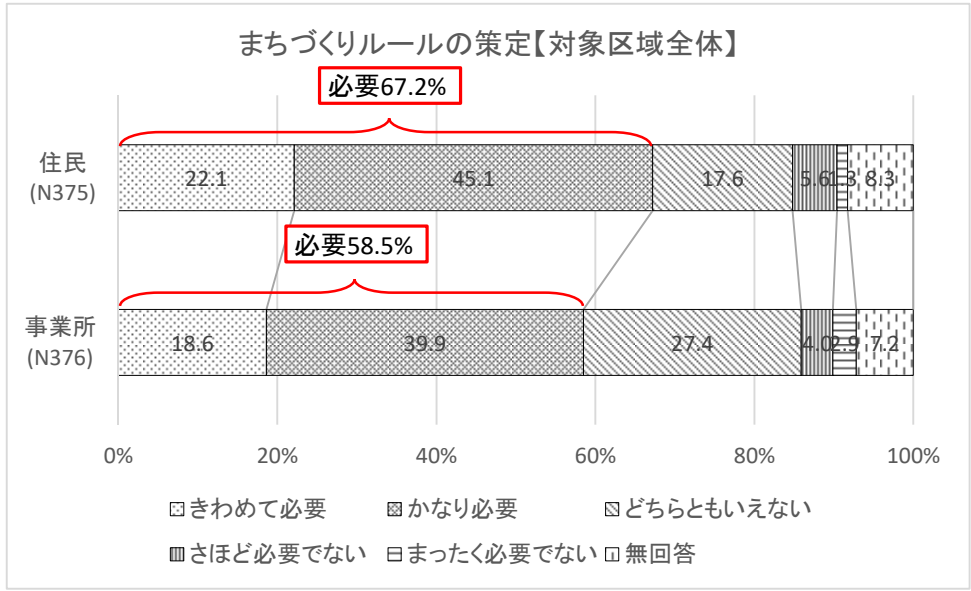
**西部・南部比較**

- ・西部地域では事業所が7割以上必要と感じており、住民は必要と感じている割合が6割程度である。
- ・一方で、南部地域では、事業所よりも住民の方が必要と感じている割合が高く、住民が7割程度であるのに対し、事業所は6割程度である。

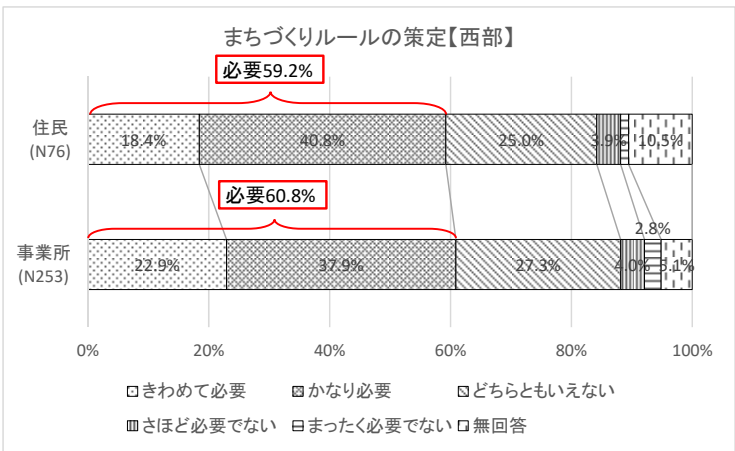


□当事者や住民などが地域の中で話し合い、トラブルの未然防止に向けたまちづくりのルール（具体例：都市計画法に基づいた地区計画など）をつくる

まちづくりルールの策定については、住民は約7割、事業所は約6割が必要と感じている。

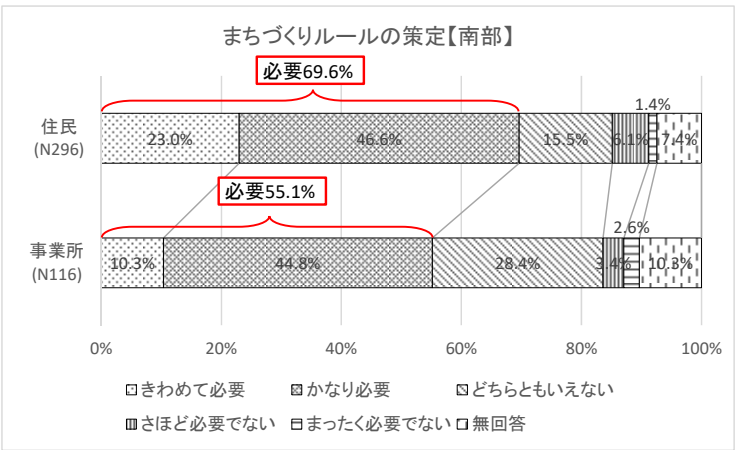


西部・南部比較



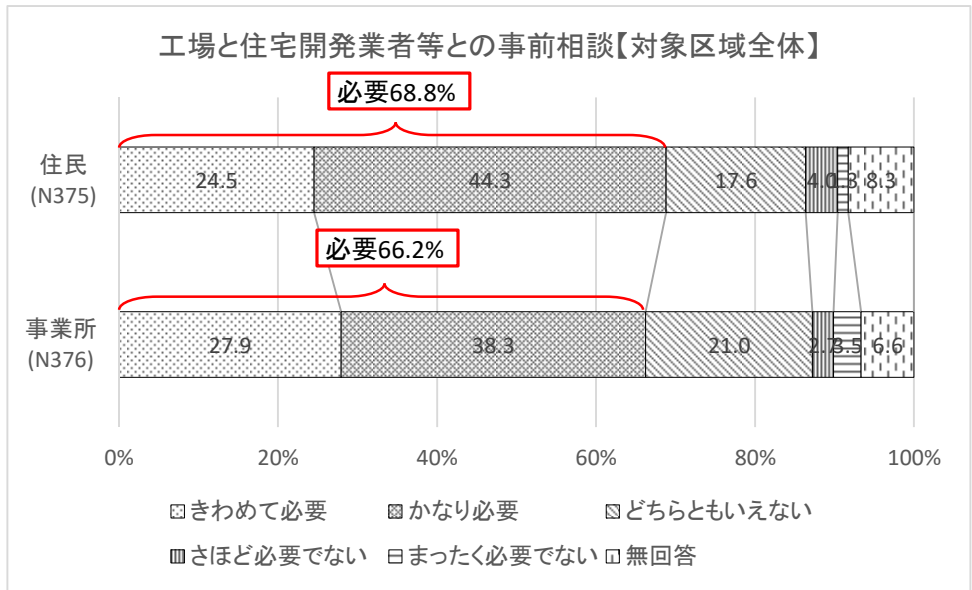
西部・南部比較

- ・西部地域では事業所、住民ともに必要と感じている割合が6割程度である。
- ・一方で、南部地域では、事業所よりも住民の方が必要と感じている割合が高く、住民が7割程度であるのに対し、事業所は6割に満たない。

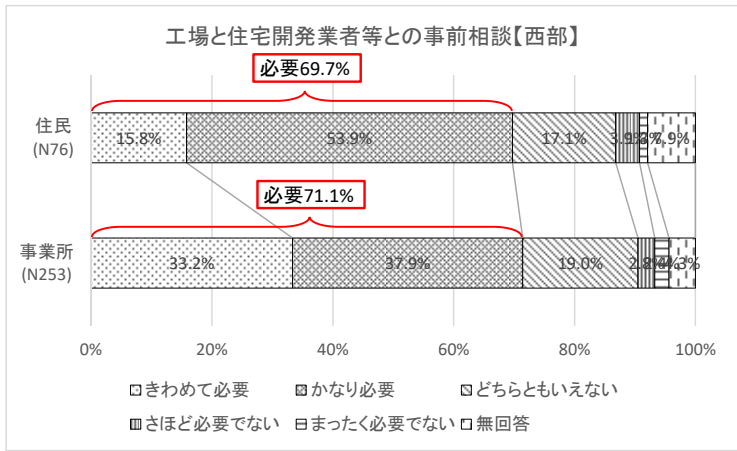


□住宅を建設する際に、計画段階で近隣の工場と住宅開発業者等とが相談を行うしくみをつくる

住宅建設時の事前相談については、住民、事業所ともに6割以上が必要と感じている。

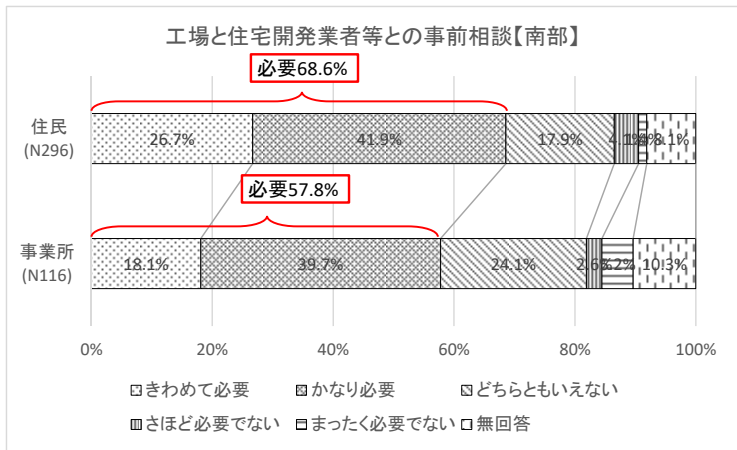


**西部・南部比較**



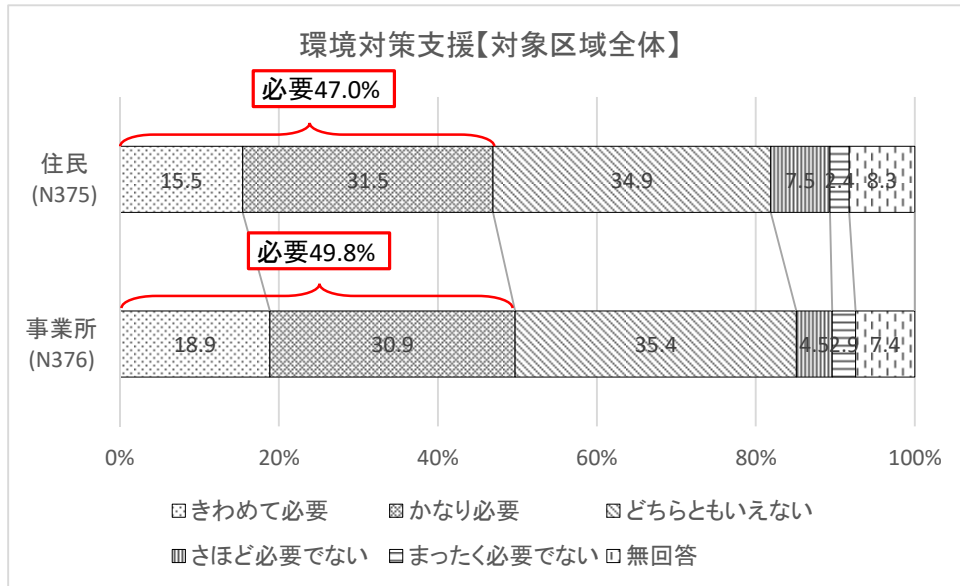
**西部・南部比較**

- ・西部地域では事業所、住民ともに必要と感じている割合が7割程度である。
- ・一方で、南部地域では、事業所よりも住民の方が必要と感じている割合が高く、住民が7割弱であるのに対し、事業所は6割に満たない。

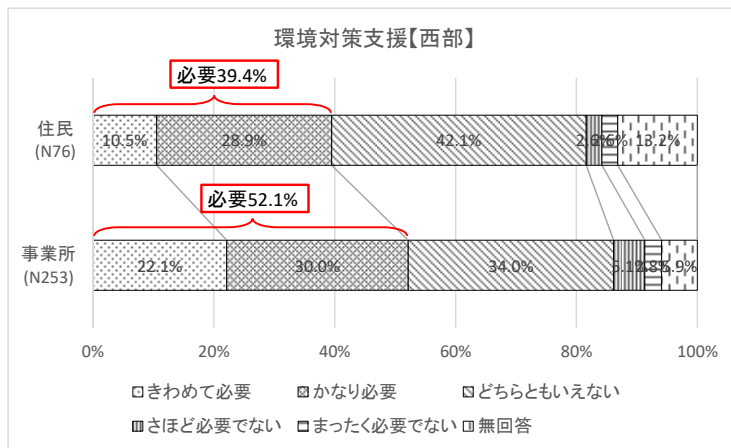


□近隣の住宅との騒音や振動などのトラブル防止のために、事業所が行う環境対策等を行う際の費用を支援する

事業所の環境対策への支援については、住民、事業所ともに約5割が必要と感じている。

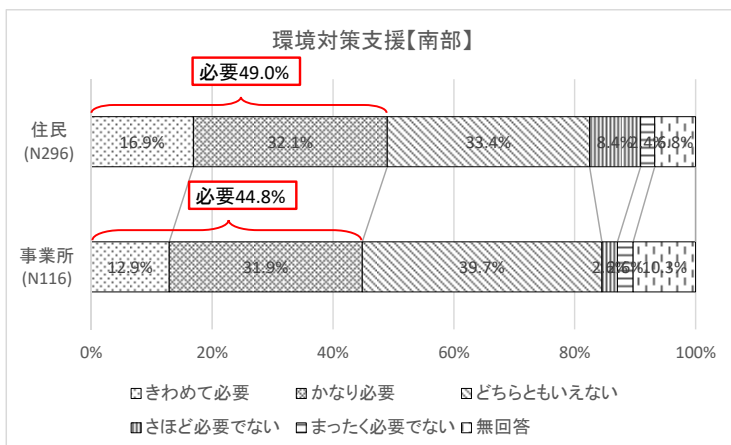


**西部・南部比較**



**西部・南部比較**

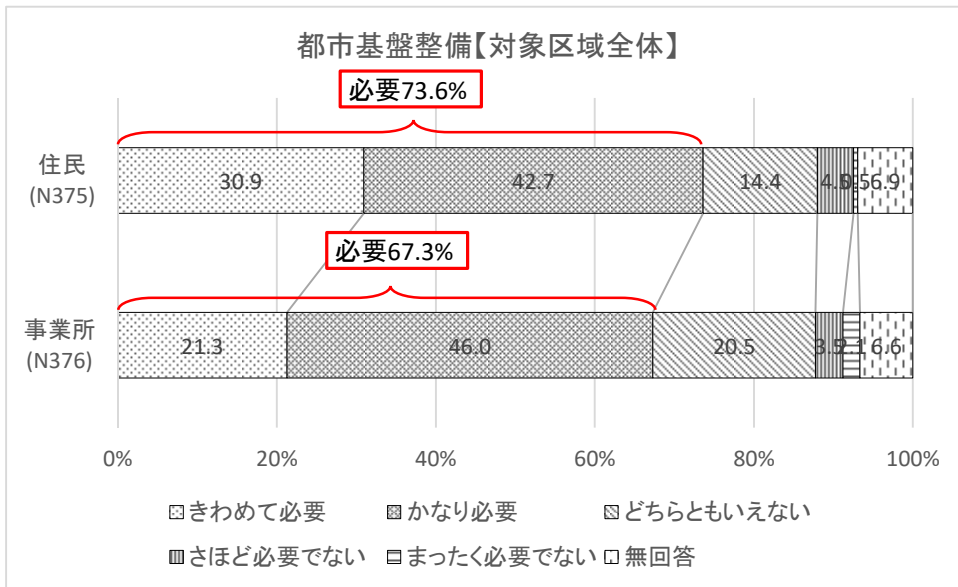
- ・西部地域では事業所が5割程度必要と感じており、住民は必要と感じている割合が4割程度である。
- ・一方で、南部地域では、事業所、住民ともに必要と感じている割合が4割～5割程度である。



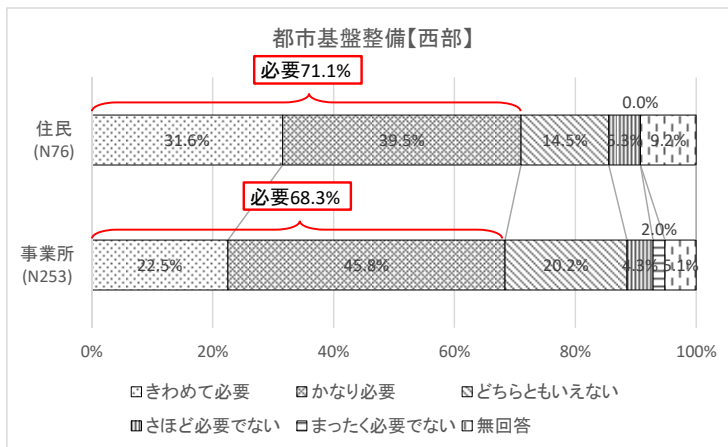


□歩道や道路の整備など適切な操業環境と住環境の確保のために、都市基盤整備を行う

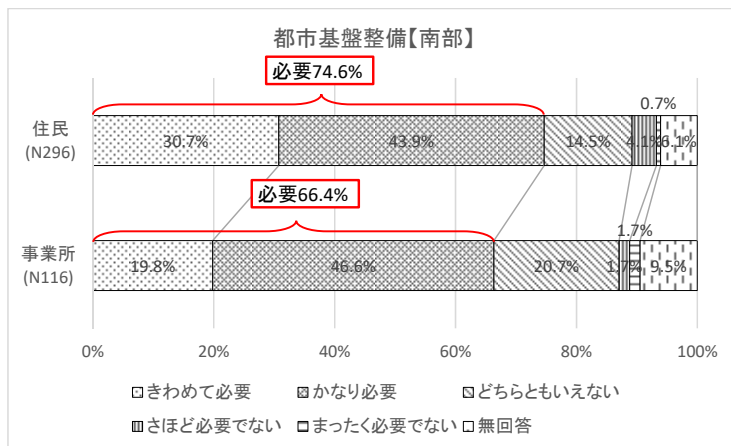
都市基盤整備については、住民、事業所ともに約7割が必要と感じている。



**西部・南部比較**



西部・南部比較  
 ・西部、南部とも、事業所、住民ともに必要と感じている割合が7割前後である。



### (3) 意見交換会の開催

#### 第1回「住宅と工場の混在による問題を防ぐための意見交換会」の概要

##### 1. 日時・場所・参加人数

	日 時	場 所	参加人数 (人)
事業所向け	11月29日(火) 19:00~20:00	豊中商工会議所	18
住民向け	12月7日(水) 19:00~21:00	共同利用施設 利倉センター	21
	12月8日(木) 19:00~20:30	〃 穂積センター	3
	12月9日(金) 19:00~21:00	〃 勝部センター	16
	12月13日(火) 19:00~20:20	〃 庄内市民センター	7
	12月14日(水) 19:00~20:40	〃 豊南会館	3
計	6カ所		68

##### 2. 主な意見と対応方策案

事業所側	住民側	対応する方策案
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅規制施策を前向きに取り組んでほしい。</li> <li>・住宅と工場が近接している現状を変えることは困難を極めると思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産形成・相続時の問題もあり、住宅規制はしないでほしい。</li> <li>・後から来た工場が、周りの住民に迷惑をかけている。住宅が集まっている場所では、工場の立地も規制してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画手法や地区計画などを用いた、工場の集積地における住宅規制や住宅の集積地における工場規制の検討</li> <li>※<u>地域・産業界・土地所有者の合意形成が前提</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後トラブルの発生が予想できるため、<u>トラブルを未然に防ぐ</u>施策をぜひ推進してほしい。</li> <li>・<u>宅建業者</u>に対する指導強化が必要。(用途地域や地域特性等の事前説明)</li> <li>・法規制は遵守しているが、<u>新住民(後住者)</u>からの騒音・臭気の苦情に苦慮している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸工場が多いが、地主は工場が入らないと住宅用地にしようとする。地主に対して、<u>工場地として土地利用する場合には税金を免除するなど、思い切った利点がないと、引き続き工場にしようとは考えない。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅建築時のルールづくり 【宅建業者へのルール】</li> <li>・建築主(新規住民)への用途地域の趣旨や周辺工場の立地状況などの事前周知・説明の義務化</li> <li>【建築主へのルール】</li> <li>・周辺工場への建築内容の事前説明の義務化</li> <li>・緩衝帯や防音サッシなどの自衛措置の義務化 など</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に問題が発生しており、<u>出来るだけ住民の要望に沿えるように</u>対策をしている。</li> <li>・既に起きているトラブルに対して、<u>市が間に入って仲裁</u>してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>工場を誘致した結果、住民が我慢</u>するという構図はやめてほしい。</li> <li>・<u>事業者を優先し、住民を軽視</u>しているように感じる。<u>事業者・住民の両方に対する支援策</u>が必要。</li> <li>・既に起きているトラブルに対して、<u>市が間に入って仲裁</u>してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○工場用地への誘導(インセンティブ)</li> <li>・<u>土地所有者に対して、工場用地としての売却や貸工場の建設など、工業業務の利便に寄与する行為への支援</u></li> <li>○現に起きている住工混在への対応</li> <li>・騒音や振動・臭いなどの苦情について、<u>事業者が実施する、建築物や設備などの改善対策への補助</u> など</li> <li>・環境政策課、監察課など関係部局との情報の共有・連携の強化</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の意見はよく取り上げられる。<u>事業者の声を大切に</u>してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も<u>住民の意見を聞いてもらえる機会</u>を持って欲しい。<u>継続開催</u>していただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○意見交換会の継続開催</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工場が増えると通学路の確保が難しく、路上駐車も増加する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業振興のためのインフラ整備</li> <li>・特に工業・流通業などの利便性を促進する地区を定めた上で、<u>産業活動を円滑にするための道路の拡幅整備など、都市基盤の整備について検討</u></li> </ul>

## 第2回「住宅と工場の混在による問題を防ぐための意見交換会」の概要

### 1. 日時・場所・参加人数

	日時	場所	参加人数(人)
事業所向け	4月26日(水) 15:30~17:00	豊中商工会議所	21
	4月27日(木) 18:30~20:00	共同利用施設 庄内市民センター	9
住民向け	4月17日(月) 18:30~19:30	共同利用施設 豊南会館	3
	4月18日(火) 18:30~19:30	〃 庄内市民センター	2
	4月19日(水) 18:30~20:00	〃 走井センター	10
	4月20日(木) 18:30~20:15	〃 勝部センター	8
	4月21日(金) 18:30~19:30	〃 原田センター	3
	4月24日(月) 18:30~20:30	〃 利倉センター	12
計	8カ所		68

### 2. 主な意見と対応方策案

事業所側	住民側	対応する方策案
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>住宅規制等による施策でトラブルを防いでほしい。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(工場規制の)地区計画は地域住民が考えて作れるものなのか。</li> <li>・<u>住宅を建てられないゾーン</u>を決められると、<u>工場が出ていったときに土地所有者が困る。</u></li> <li>・<u>重点エリア</u>について、1つ地域を決めて住工混在を回避する<u>モデル地区</u>を作ってはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画手法や地区計画などを用いた、工場の集積地における<u>住宅規制</u>などの検討</li> <li>※<u>地域・産業界・土地所有者の合意形成が前提</u></li> <li>・<u>重点エリア</u>にて実施を検討</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前、工場の一部を売却した際に、<u>宅建業者が実態と異なる説明をしていたため、トラブルになったことがあった。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後から引っ越してきた人の中には、<u>用途地域を知らずに入居した人もいたようだ。</u></li> <li>・<u>何も知らない住民が工業系地域に入ってくる前に抑えないと、事業者も住民もお互いに困る。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅建築時のルールづくり【宅建業者へのルール】</li> <li>・<u>建築主(新規住民)への用途地域の趣旨や周辺工場の立地状況などの事前周知・説明の義務化</u></li> <li>○<u>建築主へのルール</u></li> <li>・<u>周辺工場への建築内容の事前説明の義務化</u></li> <li>・<u>緩衝帯や防音サッシなどの自衛措置の義務化</u> など</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>地主と企業双方にメリットがあるようにしてほしい。</u></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○工場用地への誘導(インセンティブ)</li> <li>・<u>土地所有者に対して、工場用地としての売却や貸工場の建設など、工業業務の利便に寄与する行為への支援</u></li> <li>・<u>エリアに応じて、施策に濃淡をつける。</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>環境対策のための設備投資に対する支援を、スピード感を持って取り組んでほしい。</u></li> <li>・<u>実際に混在している地域では、市が仲介に入らないと難しいと思う。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>環境対策については、工場にとっては移転した方が早い</u>ということになるのではないかと。</li> <li>・<u>悪質な事業所</u>の中にはあるので、そういった<u>事業所への対策</u>も考えてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現に起きている住工混在への対応</li> <li>・<u>騒音や振動・臭いなどの苦情について、事業者が実施する、建築物や設備などの改善対策への補助</u> など</li> <li>・<u>環境政策課、監察課など関係部局との情報の共有・連携の強化</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>もっと具体的な施策案の提案が欲しい。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>住民に対する施策なども合わせて説明してほしい。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○意見交換会の継続開催</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>製造業は近隣道路の広さ、曲がり方で工場の良し悪しが変わるので、インフラ整備も合わせて推進してほしい。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>工場のために利便性を高めることは必要だが、歩道整備などの安全対策も合わせて進めてほしい。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業振興のためのインフラ整備</li> <li>・特に工業・流通業などの利便性を促進する地区を定めた上で、<u>産業活動を円滑にするための道路の拡幅整備など、都市基盤の整備について検討</u></li> </ul>
<p>その他意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>地域特性に応じた施策展開</u>をすることは良いことだと思う。(事業者、住民とも)</li> <li>・豊中市の<u>産業への取り組み</u>をもっと<u>外向きにもアピール</u>していく必要があるのではないかと。(事業者)</li> </ul>		

### 第3回「住宅と工場の混在による問題を防ぐための意見交換会」の概要

#### 1. 日時・場所・参加人数

	日 時	場 所	参加人数 (人)
事業所向け	9月12日(火) 15:30~17:00	豊中商工会議所	17
	9月14日(木) 15:30~16:30	共同利用施設 庄内市民センター	7
住民向け	9月05日(火) 18:30~20:00	共同利用施設 千成センター	9
	9月06日(水) 18:30~19:30	〃 庄内市民センター	1
	9月07日(木) 18:30~20:30	〃 走井センター	14
	9月08日(金) 18:30~20:30	〃 勝部センター	9
	9月11日(月) 18:30~20:30	〃 利倉センター	8
	9月15日(金) 18:30~19:30	〃 原田センター	2
計	8カ所		67

#### 2. 提案した方策案とそれに対する意見

	提案した方策案	事業所側	住民側
準工業地域・工業地域全体	<b>①立地促進奨励金</b> 事業者が、工場を新たに新設した場合に、家屋・土地・償却資産に係る固定資産税相当額の一定割合を助成する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業所の拡大や現位置での操業継続をしたい事業所も多いので、改築にも適用してほしい。</li> </ul>	
	<b>②宅建業者への住宅建築時等のルールづくり</b> 宅建業者に対して、建築主(新規住民)への準工業地域・工業地域の趣旨や周辺工場の立地状況などの事前説明を要請する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例化して、罰則規定を設けることも必要ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も西部地域に住宅が立地すると、トラブルが発生する可能性があると思う。</li> <li>・条例化して、罰則規定を設けることも必要ではないか。</li> </ul>
	<b>③騒音・臭気等の環境対策支援</b> 事業者が実施する、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の環境対策(防音壁や臭気対策等)への金銭的な支援を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が仲介に入らないと、金銭面の支援だけでは軋轢を防ぐことは難しいのではないか。</li> <li>・対策事案情報を共有化できる仕組みがあればいいと思う。</li> </ul>	
産業誘導区域内	<b>④建築主への住宅建築時のルールづくり</b> 建築主に対して、市との事前協議・周辺工場への事前説明を徹底し、防音等の自衛措置(緩衝帯や二重サッシの設置等)を求める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業誘導区域だけでなく、準工業地域・工業地域全体にも適用することはできないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工場が新設される時のルールは作らないのか。</li> </ul>
	<b>⑤土地所有者への支援</b> 土地所有者が、土地を事業者へ工場用地として売却した場合や、貸し工場の建設などを行った場合に、家屋・土地に係る固定資産税相当額の一定割合を補助する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業誘導区域だけでなく、準工業地域・工業地域全体にも適用することはできないか。</li> </ul>	
	<b>⑥産業利用促進整備への支援</b> 事業者が、工場建設などの開発行為の際に、市の計画に位置づけられている道路部分を整備した場合に、道路整備に要した費用の一定割合を助成する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どの地域でも道路整備は必要なので、特定の地域だけに支援するのはどうなのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路や歩道を確保すれば、住民にとっても必要だし、事業者にとっても運転しやすいのではないか。</li> </ul>

	提案した方策案	事業所側	住民側
重点エリア内	<b>⑦土地利用の規制</b> 産業誘導区域内で、工場や倉庫などの産業機能が集積し、かつ住宅がほとんど立地していない地域で、関係者の合意を得ながら指定を行い、地区計画などの都市計画手法を用いた土地利用規制を実施する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業誘導区域全体で実施できないものなのか。</li> <li>思い通りの土地の確保は困難ではないか。</li> </ul>	
	<b>⑧土地所有者への支援の充実</b> 土地所有者が、土地を事業者へ工場用地として売却した場合や、貸し工場の建設などを行った場合に、家屋・土地に係る固定資産税相当額の一定割合を補助する。		<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音や臭気が発生する事業所は、住宅から遠い地域に集積させる施策が必要ではないか。</li> </ul>
	ゾーニング案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>住工共生型「居住誘導区域」という表現はやめてほしい。</li> <li>住工共生型居住誘導区域は、今後も住工混在が続く地域になるので、手厚い支援をお願いしたい。</li> <li>重点エリアは、産業振興の先導的な役割を持たせてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の現状を追認するだけでなく、計画として将来的な展望も反映させてほしい。</li> <li>同じ準工業地域・工業地域でも、西部と南部で違うというイメージは伝わってくる。</li> </ul>
	意見交換会の継続開催		<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者の少なさが、現状で特に問題ないことを示しているのではないか。(南部地域)</li> <li>もっと詳細な地図での説明が必要だと思う。</li> </ul>
<b>その他意見</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>施策展開は、スピード感をもって取り組んでいってほしい。(事業者、住民とも)</li> <li>土地区画整理を戦略的に進めて、産業振興に活かすことはできないか。(事業者)</li> <li>工場が増えると交通量も多くなるので、安全対策を合わせて計画してほしい。(住民)</li> <li>2022年の生産緑地解除により住宅が一斉に増える。その対策についても検討が必要だと思う。(住民)</li> </ul>			



#### (4) 産業振興審議会の開催

平成 28 年度 (2016 年度) より開催されている、産業振興審議会にて「企業立地促進計画 (個別編) 策定に係る基本的な考え方」について諮問を受け、以下の項目立てで審議・検討を行った。

##### ■開催概要

回	開催日	審議内容
第1回	平成 29 年(2017 年) 2 月 1 日 (水)	豊中市企業立地促進計画 (個別編) 策定に係る基本的な考え方の諮問について
第2回	平成 29 年(2017 年) 5 月 22 日 (月)	豊中市企業立地促進計画 (個別編) 策定に係る基本的な考え方について (豊中市西部地区・南部地区視察会 同日実施)
第3回	平成 29 年(2017 年) 8 月 30 日 (水)	豊中市企業立地促進計画 (個別編) 策定に係る基本的な考え方 (答申案) について

##### ■委員名簿

	区分	役職等	名前
1	学識経験者	公益財団法人 大阪市都市型産業振興センター チーフコンサルタント	東 純子
2		日本政策金融公庫 国民生活事業本部 南近畿地区統轄室	大場 正規
3		大阪大学大学院工学研究科 教授	加賀 有津子
4		大阪大学大学院法学研究科 教授	北村 亘
5		専修大学経済学部 教授	長尾 謙吉
6		近畿大学理工学部非常勤講師、 街角企画株式会社 代表取締役	山本 一馬
7	地域経済の 団体の代表	豊中商工会議所 副会頭	吉村 直樹
8	市民	公募市民	杉山 かおり



## 豊中市企業立地促進計画

平成30年（2018年）1月

豊中市 都市活力部 産業振興課

〒561-8501 豊中市中桜塚 3-1-1

Tel : 06-6858-2525（代表）

