

参考

工業系用途地域の土地利用の在り方方針（案）

目 次

序	はじめに	1
1	工業系土地利用の基本方針.....	2
	(1)都市づくりビジョンにおける工業・産業に関する取組の方向性	2
	(2)都市づくりビジョンにおける工業系土地利用方針	3
2	工業系土地利用上の都市の課題.....	4
	(1)土地利用上の課題	4
	(2)環境上の課題.....	7
	(3)地方創生上の課題	8
3	今後の工業系土地利用の在り方.....	9
4	実現するための効率的な手法.....	15
	(1)用途地域・特別工業地区等の見直し	15
	(2)都市基盤の整備	18
	(3)ソフト施策との連携.....	20

序 はじめに

○在り方方針策定の背景と目的

板橋区（以下「区」という。）は、23区を代表する産業都市となっている一方で、製造品出荷額、製造業従事者数・事務所数の減少、工場の撤退による住工混在の進行等により、産業都市としての魅力を一層高めるための取組が必要とされている。

都市計画においても、特別工業地区の規制により、現在の環境基準に適合した工場であっても誘致が出来ない等の産業集積の維持・発展に支障をきたしている。

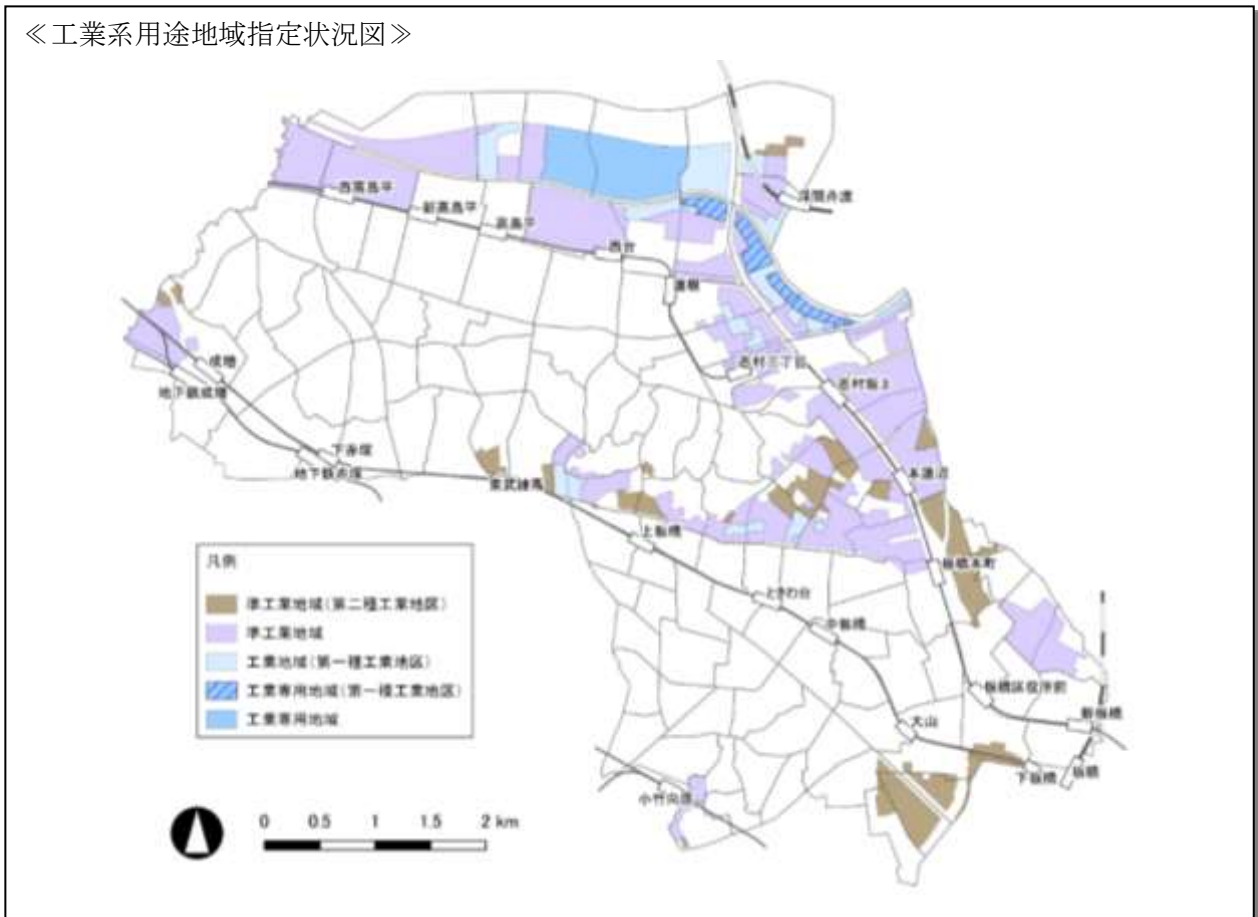
近年では、工場の環境基準が厳しくなるとともに、工場の建物や設備の環境性能が向上したことで住環境に与える影響が減少している状況もあり、工場に対する規制の在り方について検討が必要となった。

また、区は、平成30年3月に「板橋区都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を策定し、「東京で一番住みたくなるまち」と評価されるまちをめざし、産業に寄与する拠点の形成、ものづくりのための都市基盤整備、土地利用の規制・誘導等の産業の都市づくりを取組のテーマの1つに掲げている。

あわせて、平成31年3月に策定した「板橋区産業振興事業計画2021」においても、産業と住環境が共生・調和した地域づくり、にぎわい重視のまちづくりを理念とし、産業に軸足を置いた住工共生・調和のまちづくりを推進している。

このようなことから、「工業系用途地域に対する土地利用の在り方方針（以下「在り方方針」という。）」を策定し、操業環境の維持・充実や、産業集積の更なる活性化・発展を目的とした区の方針を明確にする。

《工業系用途地域指定状況図》



1 工業系土地利用の基本方針

(1) 都市づくりビジョンにおける工業・産業に関する取組の方向性

都市づくりビジョンでは、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまち」を将来像として定め、「都市生活の質」の向上をめざし、6つの都市づくりのテーマを定めている。

共通テーマ：協働とマネジメントが進んだまち

テーマ①：駅を中心とした利便性の高いまち

テーマ②：ライフステージにあわせて住み続けられるまち

テーマ③：ものづくり産業の力を活かして育てるまち

テーマ④：地域の個性を活かした環境・文化を創造するまち

テーマ⑤：甚大な災害にも強いまち

これら6つの都市づくりテーマのうち、在り方方針においては、「テーマ③：ものづくり産業の力を活かして育てるまち」における、都市づくりの方向性や施策を具現化する。

テーマ③：ものづくり産業の力を活かして育てるまちの概要

都市づくりの方向性

- ◇工業系用途地域における操業環境の維持・充実
- ◇住工の共存・調和のあるまちの創出
- ◇ものづくり産業のブランド価値を創造・発信するための拠点の形成
- ◇物流ネットワークを構築するための拠点の形成

連携策

- ◇ものづくりベンチャー等の研究開発型企業の誘致・育成
- ◇都市型ものづくりのイノベーションを促進する拠点の形成・育成
- ◇工場の増設、移転等の支援
- ◇区の産業ブランドを確立するための連携
- ◇産業観光コンテンツの推進、産業会議の誘致
- ◇区内企業の防災性の向上

先導的な取組

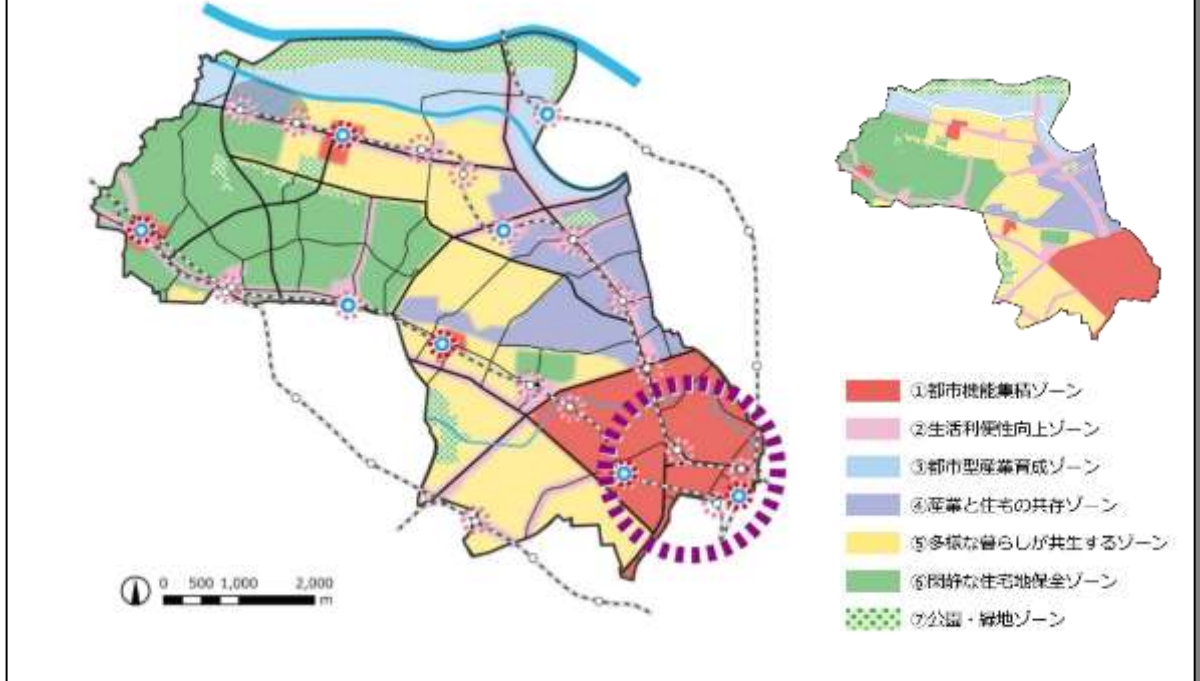
- ◇加賀周辺（板橋区史跡公園整備に伴う産業ミュージアムの整備）
- ◇志村周辺（光学・精密機器・印刷関連企業の操業環境保全）
- ◇産業集積地※（ベンチャー企業・研究開発型企業等の進出、区内企業の集積の推進）
※荒川・新河岸川に挟まれた工場が集積する一帯

以上のことから、都市づくりビジョンから以下の3点の取組が求められている。

- ①ブランド価値を創造・発信するための**拠点整備**
→産業ミュージアム構想、ラボ・コワーキングスペース等の整備誘導 等
- ②ものづくりのための**都市基盤整備**
→工業専用地域における道路基盤の強化 等
- ③ものづくり産業を活性化させるための**土地利用**の規制・誘導
→特別工業地区の見直し、土地利用転換に対する施策 等

(2) 都市づくりビジョンにおける工業系土地利用方針

都市づくりビジョンでは、以下の7つのゾーンに土地利用の方針を区分している。



産業の維持・強化↑

《都市型産業育成ゾーン》

○ものづくり産業の集積維持・拡大

- ・特別工業地区や東京都板橋区特別工業地区建築条例（以下「建築条例」という。）等の見直しによるものづくり産業の維持・拡大
- ・ものづくりベンチャー等の研究開発型起業の誘致・育成
- ・事業者との協働や地区計画等を活用した既存土地利用の維持・保全
- ・遊休地の積極的な工業系用途での活用



《産業と住宅の共存ゾーン》

○工場と住宅の調和と計画的な土地利用転換の誘導

- ・特別工業地区や建築条例等の見直しによる工場と住環境の調和を図る
- ・事業者との協働や地区計画等を活用した既存土地利用の維持・保全
- ・土地利用の転換の際、区民・開発事業者との協議により、周辺と調和した計画的な土地利用の誘導



《多様な暮らしが共生するゾーン》

○混在する土地利用の調和

- ・区民主体の近隣に配慮した緩やかなルールによる住宅と併用した店舗・工場等の生活に身近な施設の充実



↓住環境の保全

《閑静な住宅地保全ゾーン》

○良好な住環境の保全・形成

- ・建築協定や地区計画等による良好な街並みや住環境の保全・形成



2 工業系土地利用上の都市の課題

(1) 土地利用上の課題

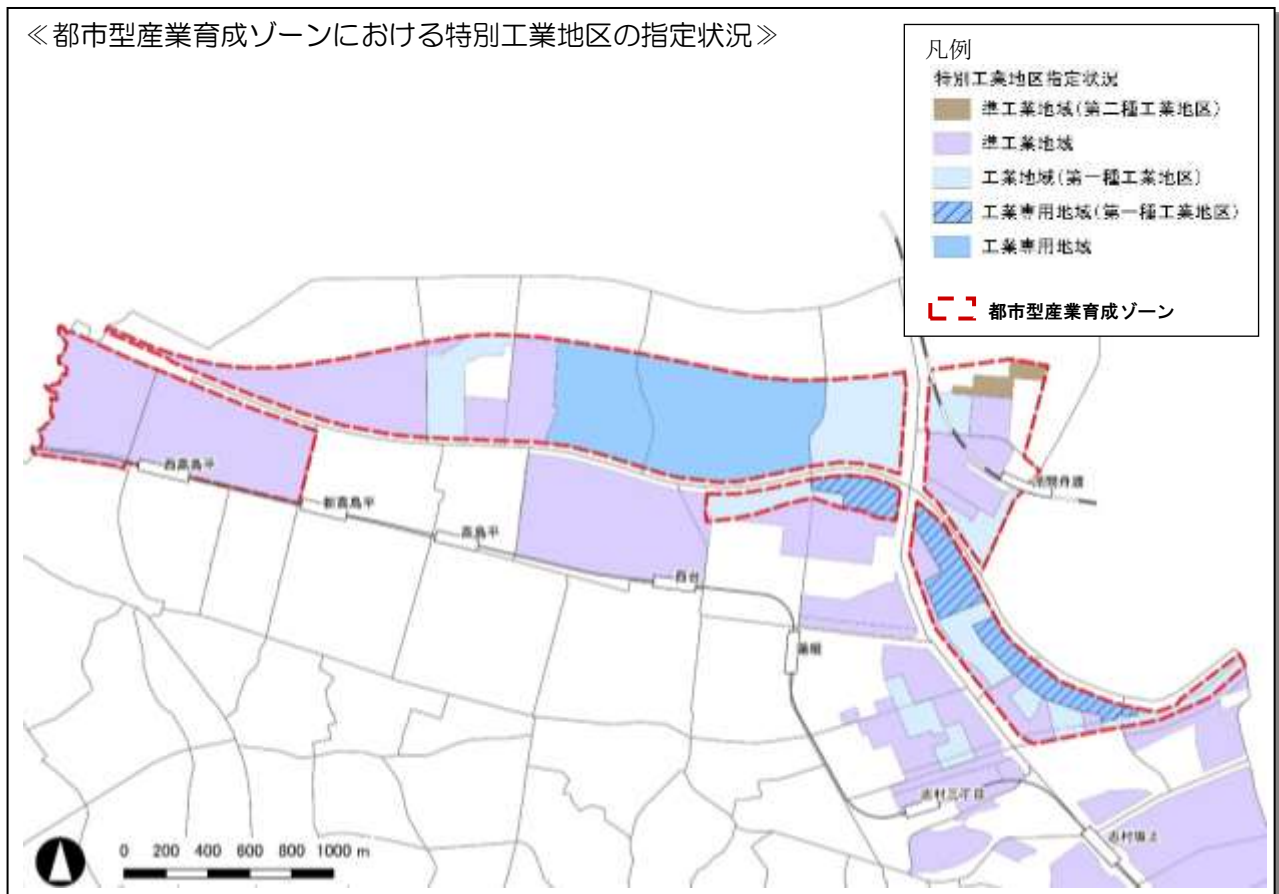
◀課題1▶

○新規企業の進出や既存企業の創業に影響する規制の在り方

特別工業地区の指定及び建築条例による業種の規制により、新規企業の進出や既存企業の操業環境の維持など、ものづくり産業の維持・充実に影響を及ぼしている。

- ・ものづくり産業を牽引する「都市型産業育成ゾーン」においては、工業地域や工業専用地域において第一種特別工業地区が指定されており、特定の業種が規制されていることから、元々操業していた業種でも自主規制による廃業が見られる。
- ・特に、第一種特別工業地区の規制対象であるメッキ企業から規制の変更を望む要望がある。
- ・特別工業地区の規制により、区内では操業面積が十分確保できず、他県等に企業が流出しているケースがある。

◀都市型産業育成ゾーンにおける特別工業地区の指定状況▶



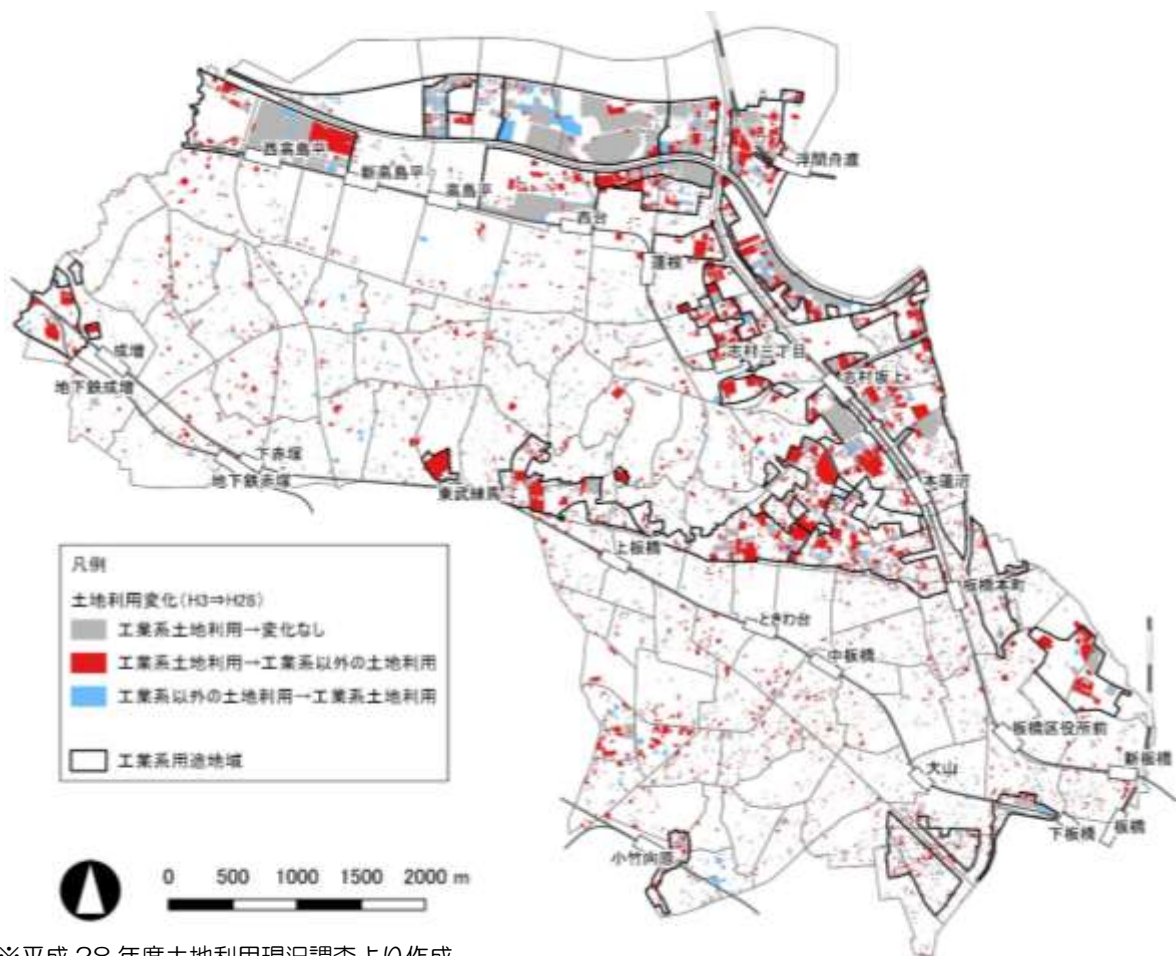
《課題2》

○工業系用途地域における工場の用途転換

工業系用途地域において、操業していた工場が住宅等へ用途が転換されることにより、周辺の工場が操業しにくい環境となっている。

- 区内の工業系用途地域では、鉄道駅が近接しており交通の利便性が高いことから、一部地区では工場から住宅や商業等へ土地利用転換が進んでおり、工場数が減少している。
- 産業の維持・強化が望まれる工業系用途地域において、工場から住宅等へ用途の転換が進むと、工場の集積が低下し、一連のものづくり産業の活力が失われている。
- 住環境の保全を目指すゾーン内に存在する工業系用途地域では、工場から住宅等への用途転換がされ、住居利用が増えてくると、新規で転入してきた住民から工場に対する不満等が増加し、残存している工場の操業がしにくくなっている。

《土地利用の転換（H3→H28）》



《課題3》

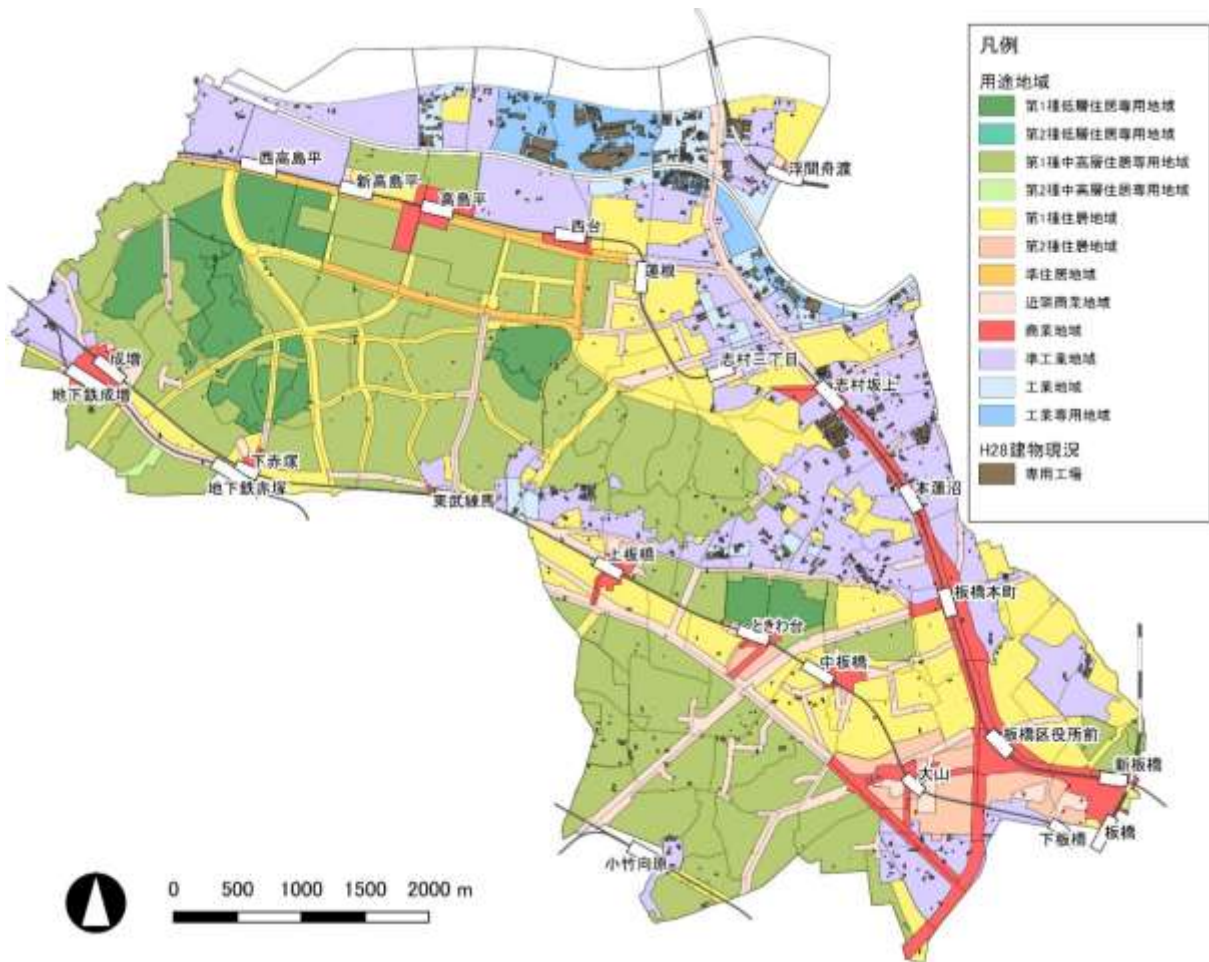
○住居系用途地域における既存不適格*工場の在り方

住居系用途地域に存在する既存不適格の工場が、住環境の維持・改善を難しくしている。

- ・工業系用途地域であった地区が住居系用途地域に変更した箇所において、操業を続けている既存不適格の工場が区内に存在する。
- ・そういった既存不適格工場においては、法規制の問題で現地の建て替えが難しく、工場の更新がされていないことから周辺の住環境の維持・改善を難しくしている。

※既存不適格とは、建築関係の法改正等により現行法に適合していない建築物のこと

《用途地域と専用工場分布の重ね図》



(2) 環境上の課題

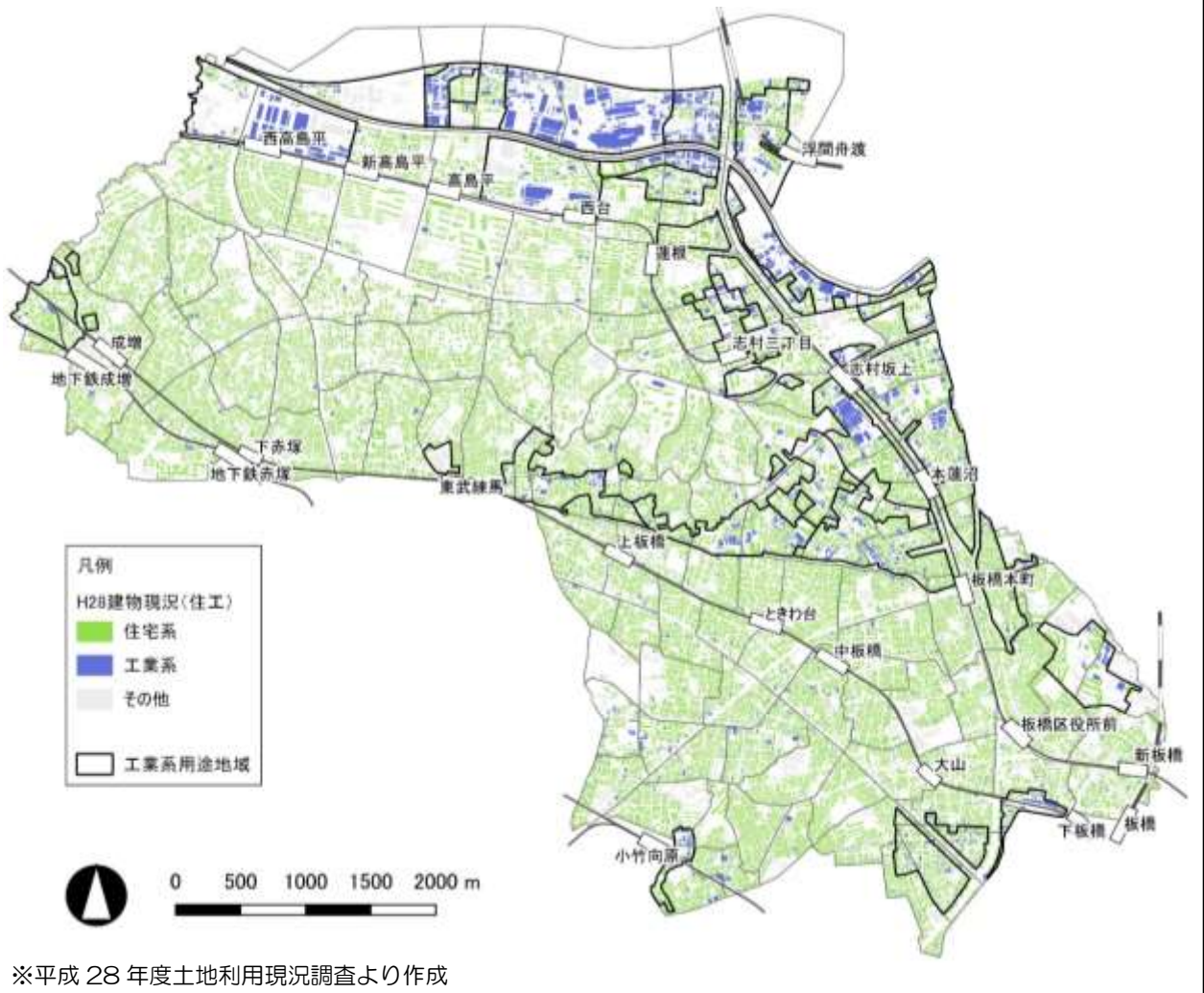
《課題4》

○住環境確保と工場立地の在り方

住工が混在する土地利用において、住環境の確保と工場の操業環境の両立が難しくなっている。

- ・住工が混在するまちにおいて、騒音・振動等の工場に対する不満が発生しており、工場では騒音・振動等の対策を建物・機械設備に施している。
- ・以前と比較して、建物・機械設備の性能は向上しているが、住民の工場に対するマイナスイメージを払拭することは難しい。
- ・一方で、従前からその地で操業していた工場にとっては、後から転入してきた住民から不満が出ることに困惑している事実もある。
- ・また、大規模建築物等の開発による地盤沈下等の影響により、機械設備に傾きが発生する等、操業環境に対する影響を不安視する意見もある。

《住工混在状況》



(3) 地方創生上の課題

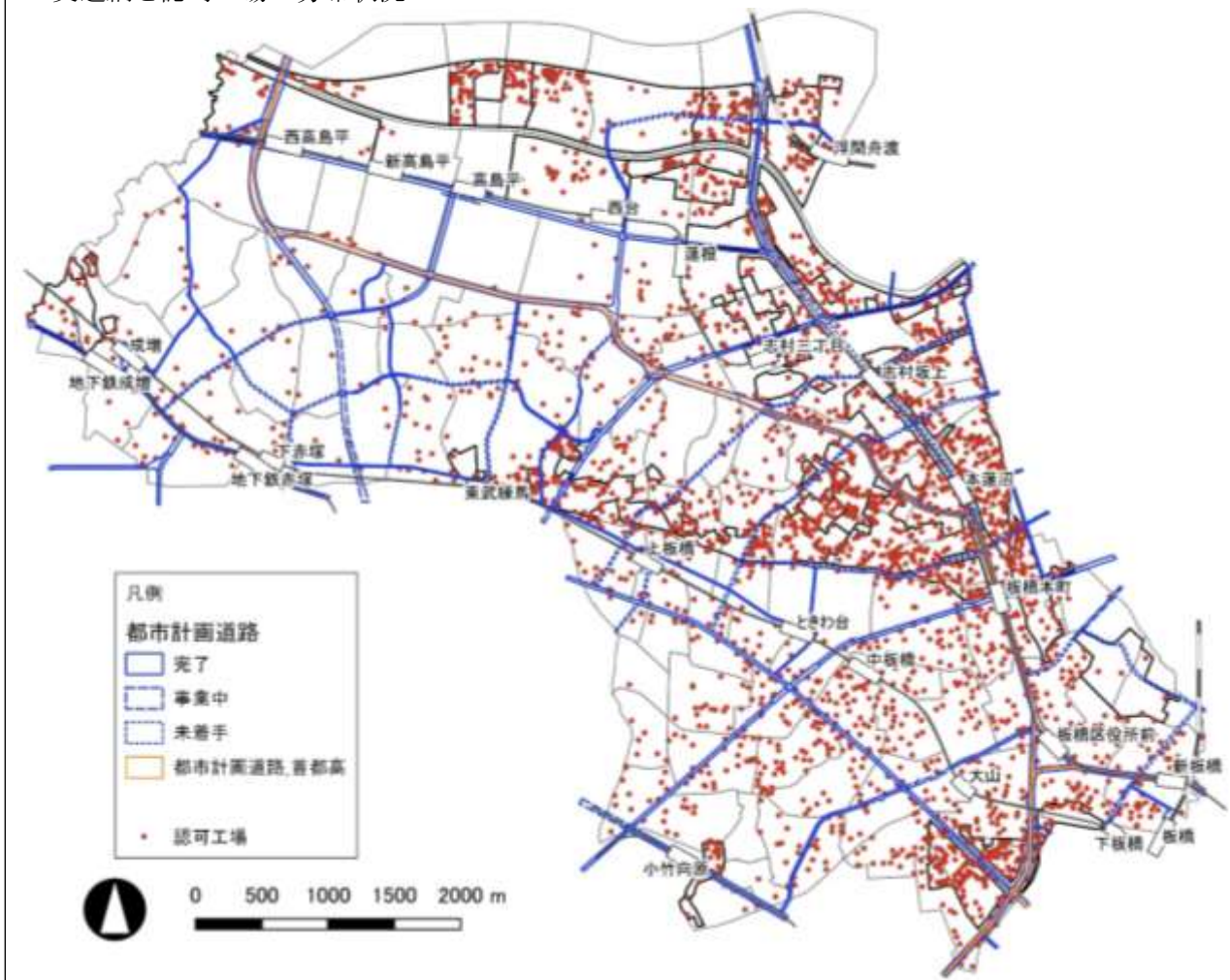
＜課題5＞

○ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の在り方

少子高齢社会や人口減少社会などの社会情勢において、ものづくり産業を発展させるために不可欠な新たな産業や働き方など都市型産業との連携が必要とされている。

- ・区では人口減少には転じていないものの、工場が減少している要因として製造業従事者の減少や経営者の跡継ぎ不足等がある。
- ・そういった社会情勢の中で、ものづくり産業を盛り上げるためには、ものづくり産業に限らず、企業（事務所・商業）や人そのものを呼び込む必要がある。
- ・企業や人を呼び込むためには、鉄道駅や幹線道路が充実している交通の利便性が高い利点を活かして、新産業や新しい働き方等と連携してキーパーソンを区に呼び込む施策が必要である。
- ・併せて鉄道駅や幹線道路から工場までのアクセス等を改善し、ものづくり産業を発展させる施策も必要である。

＜交通網と認可工場の分布状況＞

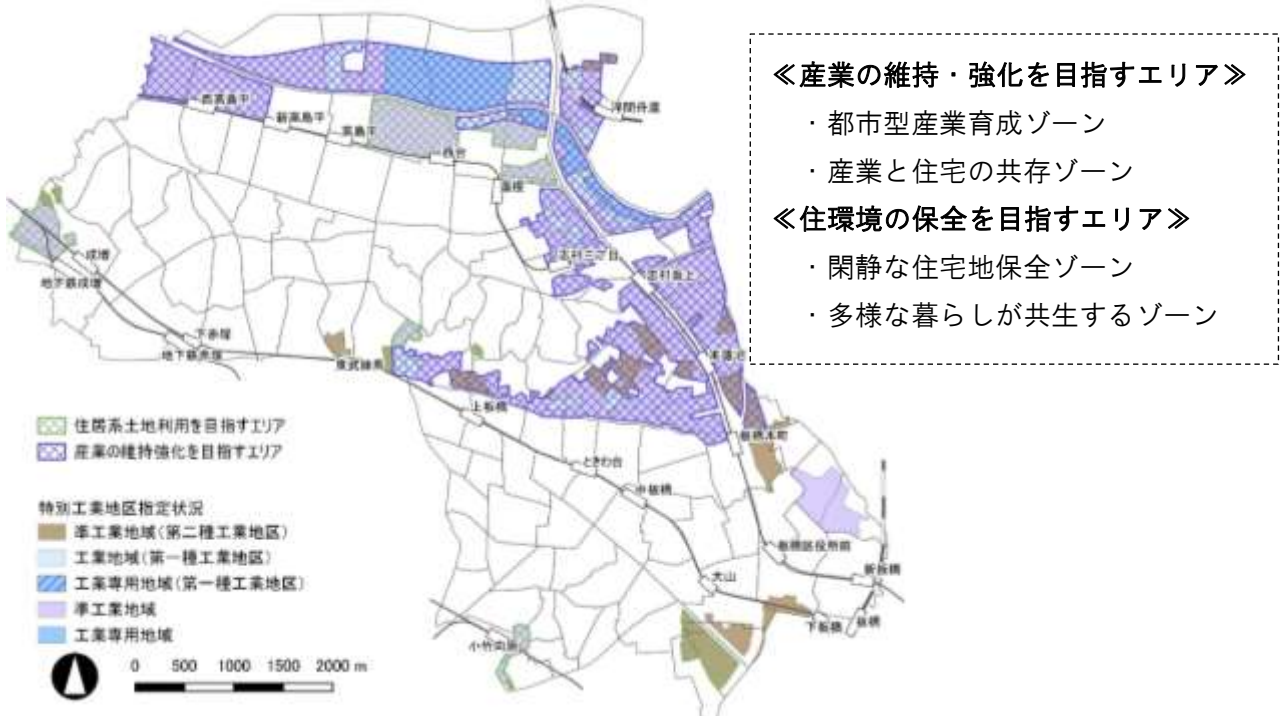


3 今後の工業系土地利用の在り方

前章の5つの課題を踏まえ、今後の土地利用の在り方方針を定める。

今後の工業系土地利用の在り方方針	実現のための取組の視点
方針1 新規企業の進出や既存企業が操業しやすい規制の在り方を目指す	1-① 土地利用の方針に適した規制対象地区の見直し 1-② 操業する業種の需要を踏まえた規制内容の見直し 1-③ 材料や製品を輸送するための都市基盤の整備
方針2 住工の共存・調和に向けて、工場操業環境の最適化を図る	2-① 産業の維持・強化を目指すエリア*の工場の操業環境の在り方 2-② 住環境の保全を目指すエリア*の工場の操業環境の在り方
方針3 既存不適格工場の周辺の住環境改善に向けて、工場の更新等を促進する	3-① 既存不適格工場の建物・設備の更新 3-② 工業系用途地域への移転誘導
方針4 ものづくり産業を維持・充実するために工場の操業を守る安心感を形成する	4-① 住居と工場間のバッファ形成 4-② 住環境を守る規制の設定 4-③ 工業系土地利用の周知
方針5 ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進する	5-① 駅前拠点整備等と連携した空間形成 5-② 幅広い都市型産業の拠点形成

※産業の維持・強化を目指すエリア・住環境の保全を目指すエリアにおける工業系用途地域の位置



《方針1》

新規企業の進出や既存企業が操業しやすい規制の在り方を目指す

○工業系土地利用を維持・強化する地区において、規制等の見直しによる企業の進出を図るとともに操業環境を改善し、既存産業集積箇所の産業集積を高める。

- ・交通の高い利便性などの強みを活かし、新規のものづくり企業の進出や既存企業が操業しやすい環境を確保するため、規制の変更を行い、産業集積を高めることで集中的に都市基盤整備等の施策に取り組める地盤を確立する。
- ・住環境や工場の操業環境の維持を考慮しつつ、業種の規制の変更により区内のものづくり産業の自由度を高め、企業が操業しやすい環境をつくる。
- ・ものづくり産業に必要な材料・製品を円滑に輸送するために、道路等の都市基盤の整備を目指す。

《実現のための取組の視点》

① 土地利用の方針に適した規制対象地区の見直し

- ・都市づくりビジョンで示された土地利用の方針で、工業系土地利用を維持・強化する地区に位置付けられるエリア（都市型産業育成ゾーン）においては、方針に適した土地利用の実現に向けて、規制の変更が有効な地区を抽出し、規制対象範囲を見直す。

② 操業する業種の需要を踏まえた規制内容の見直し

- ・従前に規制が必要であった業種のうち、近年の建物・設備の技術進歩により問題がなくなる業種について、操業の需要を踏まえて規制内容を見直す。
- ・見直しにあたっては、住環境への影響だけでなく、既存工場の操業環境への影響について考慮する。

③ 材料や製品を輸送するための都市基盤の整備

- ・ものづくり産業に必要な材料や製品を輸送するために、幹線道路から工場に対するアクセスの向上を目指す。
- ・工場に大型の材料や製品を運び込むための荷捌き空間の確保を目指す。

《特に展開すべき地区》

- ・新河岸二丁目（工業地域）
- ・舟渡三丁目（工業地域）
- ・坂下三丁目（工業専用地域）
- ・東坂下一・二丁目（工業専用地域）

《方針2》

住工の共存・調和に向けて、工場操業環境の最適化を図る

○都市づくりビジョンの土地利用の方針における「産業の維持・強化」または「住環境の保全」等のゾーンの特色に適した工場と周辺環境の在り方を旨し、規制の変更により土地利用の方針に適した工場の操業環境の最適化を図る。

- ・産業の維持・強化を目指すエリアの工業系用途地域においては、工場から住宅等への用途転換が抑制されるように、規制の変更により工場の操業環境の改善を図る。
- ・住環境の保全を目指すエリアの工業系用途地域においては、住民からの工場に対する不満の抑制を旨し、住環境の維持・改善を図りつつ、住工が共存できる工場の操業環境を確立する。

《実現のための取組の視点》

① 産業の維持・強化を目指すエリアの工場の操業環境の在り方

- ・産業の維持・強化を目指すエリアにおいて、工場から住居系土地利用へ転換が進む地区では、住環境との調和を維持しつつ、既存工場の操業を維持できるよう規制を変更する。

② 住環境の保全を目指すエリアの工場の操業環境の在り方

- ・住環境の保全を目指すエリアにおいて、工場から住居系土地利用へ転換が進む地区では、住環境を確保するために既存工場の操業を考慮しつつ規制を強化する。
- ・既存工場の建物、機械設備の更新と併せて工場周辺の住環境を確保する。
- ・中長期的な将来においては、土地利用の状況に応じて用途地域の見直しをする。

《特に展開すべき地区》

【産業の維持・強化を目指すエリア】

- ・区北部の荒川や新河岸川の周辺（都市型産業育成ゾーン）の工業系用途地域
- ・区北東部の住工が混在する地域周辺（産業と住宅の共存ゾーン）の工業系用途地域

【住環境の保全を目指すエリア】

以下の地域の住宅化が進む工業系用途地域

- ・区西部の低中層の住宅地域周辺（閑静な住宅地保全ゾーン）
- ・区中央部を縦断する多様な用途が混在する地域周辺（多様な暮らしが共生するゾーン）

《方針3》

既存不適格工場の周辺の住環境改善に向けて、工場の更新等を促進する

○住居系用途地域に存在する既存不適格工場の更新等を促し、工場環境性能を向上させて周辺の住環境に対する影響を低減することで、住工の共存・調和を目指す。

- ・工業系用途地域から住居系用途地域への用途地域変更に伴い、既存不適格になった工場が現地で操業が続けられるよう、周辺の住環境を改善しつつ建物や設備の更新を図る。
- ・中長期的な将来においては、土地利用の最適化やものづくり産業の集積による操業環境の改善を見据え、区内の工業系用途地域への移転を促進する。

《実現のための取組の視点》

① 既存不適格工場の建物・設備の更新

- ・既存不適格の工場について、法令で可能な建物・設備の更新を図り、操業環境及び工場周辺の住環境を確保する。
- ・既存不適格建物の現地建替えについて、法令の既存建築物に対する制限の緩和等により改築できる場合があることや建物・設備更新に活用できる助成制度を周知し更新を促す。

② 工業系用途地域への移転誘導

- ・中長期的な将来を見据え、既存不適格の工場を区内の工業系用途地域への移転を誘導する。
- ・移転需要があった際、区内の移転先が案内できるような仕組みの構築を検討する。

《特に展開すべき地区》

以下の地域の住居系用途地域

- ・区西部の低中層の住宅地域周辺（閑静な住宅地保全ゾーン）
- ・区中央部を縦断する多様な用途が混在する地域周辺（多様な暮らしが共生するゾーン）

《方針4》

ものづくり産業を維持・充実するために工場の操業を守る安心感を形成する

○住工が混在するまちにおいて、ものづくり産業が周辺の住民等からの工場に対する不満に悩まされることなく操業を続けるため、住民に安心感を形成する環境づくりを進める。

- ・ 住環境の確保と工場の操業環境の確保の間で生じる問題を物理的に緩和する施策を実行し、住民からの工場に対する不満の軽減を図る。
- ・ 住民の工場に対するマイナスイメージの払拭や操業環境に影響を及ぼす開発行為への不安の解消に向けて、大規模指導要綱等に基づき工業系の土地利用であることを周知し、操業環境の維持を図る。

《実現のための取組の視点》

① 住居と工場間のバッファゾーンの形成

- ・ 大規模な工場が立地する地区周辺に住居系用途地域がある場合、住居系用途地域との間に準工業地域などの中間的な土地利用によるバッファゾーンの確保を図る。
- ・ やむを得ず大規模な工場と住宅が隣接する場合には、敷地内に緑地帯等を設けることで、敷地単位での緩衝帯の形成を図る。

② 住環境を守る規制の設定

- ・ 住宅が多い準工業地域については、第二種特別工業地区の指定により一定程度の業種の規制を行い、住環境の保全を図る。

③ 工業系土地利用の周知

- ・ 将来的にも工業系土地利用として活用する場合、住宅等を建設する際には区の方針として工業系用途地域であることを周知し、新たな住民の理解を図る。
- ・ 大規模建築物等を開発する際に、事業者へ土地利用方針の事前周知及び周辺工場等への事前確認を行う仕組みを構築する。

《特に展開すべき地区》

- ・ 区内の工業系土地利用全域

《方針5》

ものづくり産業を盛り上げる都市型産業の仕組み構築と空間の創出を促進する

○ものづくり産業に限らず、企業（事務所・商業）や人の呼び込みを目指し、駅前拠点整備等と連携した新産業や新しい働き方等と連携し産業の活性化を図る。

- ・ものづくり産業と連携して区の産業を盛り上げるため、鉄道駅が近接した交通の利便性が高い場所において、人・コト・モノ・情報が連携した新産業や新しい働き方などを含めた都市型産業の仕組みの構築を図る。
- ・駅前再開発や工場跡地等の大規模開発における拠点整備に併せ、新たな企業や人を呼び込むために必要な空間の形成を促進する。

《実現のための取組の視点》

① 駅前拠点整備等と連携した空間創出

- ・駅前再開発や工場跡地等の大規模開発により建設されるビルの一区画にラボ、コワーキングスペース、シェアオフィス等、多様な人が気軽に利用できる空間の創出を推進し、人材や企業の発掘や何かを生み出したい人が集まる場所の形成を図る。

② 幅広い都市型産業の拠点形成

- ・ものづくり産業に直結するものづくりベンチャー等の研究開発型企业等の誘致・育成拠点だけでなく、産業観光の資源となる拠点や多様な人・コト・モノ・情報が集まり、体験や、豊かな時間を過ごせる拠点の形成を図る。

《特に展開すべき地区》

- ・板橋駅、大山駅等の都市機能や産業が集積する鉄道駅の周辺

4 実現するための効率的な手法

(1) 用途地域・特別工業地区等の見直し

産業の維持・強化を目指すエリアにおける規制の見直し

方針1・方針4

（ものづくり産業を維持・発展させる地区）

- ・産業の維持・強化を目指すエリアでもものづくり産業を維持・発展させる地区においては、産業集積度を高めるために、現在でも産業集積がされている箇所に限定し、第一種特別工業地区を変更する。
- ・変更にあたっては、爆発の危険性への根強い懸念に配慮し、建築条例の改正により爆発の危険性に関する項目以外の規制の変更を目指す。
- ・将来的には特別工業地区の削除を目指す、その際には地区計画等による個別の規制を考慮する。

参考事例 1-①

《将来の取組イメージ》

- ・第一種特別工業地区及び条例の変更（操業環境維持・充実）
- ・地区計画の策定による産業活力の維持・強化
- ・規制の変更とあわせた産業の誘致やPRを実施

（住工が共存する地区）

- ・産業の維持・強化を目指すエリアで住工が共存する地区において、必要に応じて特別工業地区の指定を行い、住環境との調和を図る。
- ・ただし、既存工場の操業がしやすい環境を確保するために、地区計画などに基づく地区のルールを定め、住環境に配慮しつつものづくり産業の維持・活性化を目指す。
- ・地区のルールの策定にあたっては、法律に基づく規制のみならず、住民や産業の事業者等の団体との協働による取組を行い、ものづくり産業に対する周知や理解の促進を図る。

参考事例 1-①

《将来の取組イメージ》

- ・地区計画の策定による産業活力の維持・強化及び住環境の保全
- ・住民や産業団体と協議の実施（都市づくり推進条例・大規模指導要綱等）

住環境の保全を目指すエリアにおける見直し

方針2・方針4

- ・住環境の保全を目指すエリアで住工が共存する地区において、既存工場の操業を考慮しつつ、住環境との調和を図るため、第二種特別工業地区の指定又は用途地域を変更する範囲を長期的な視点で判断する。

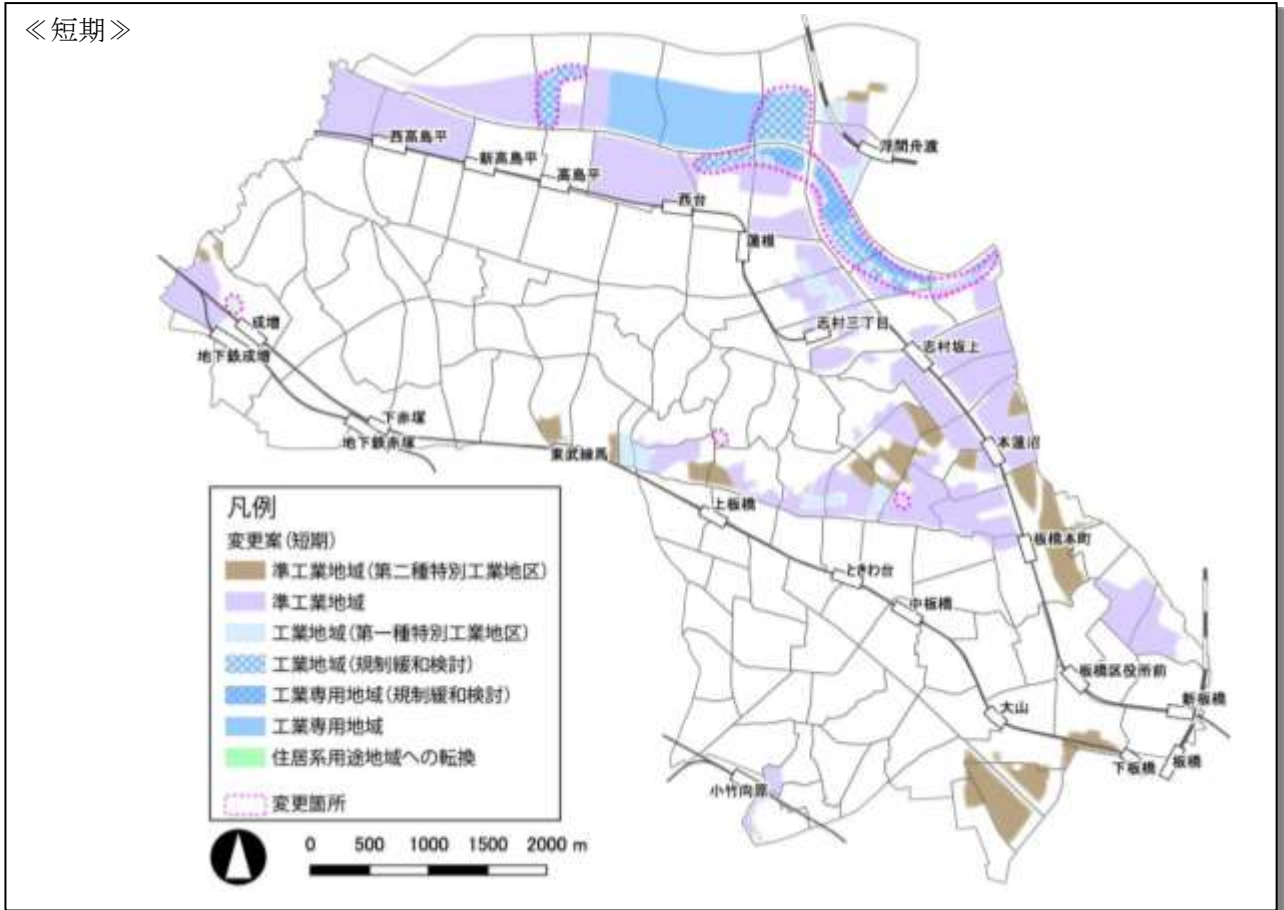
参考事例 1-②

《将来の取組イメージ》

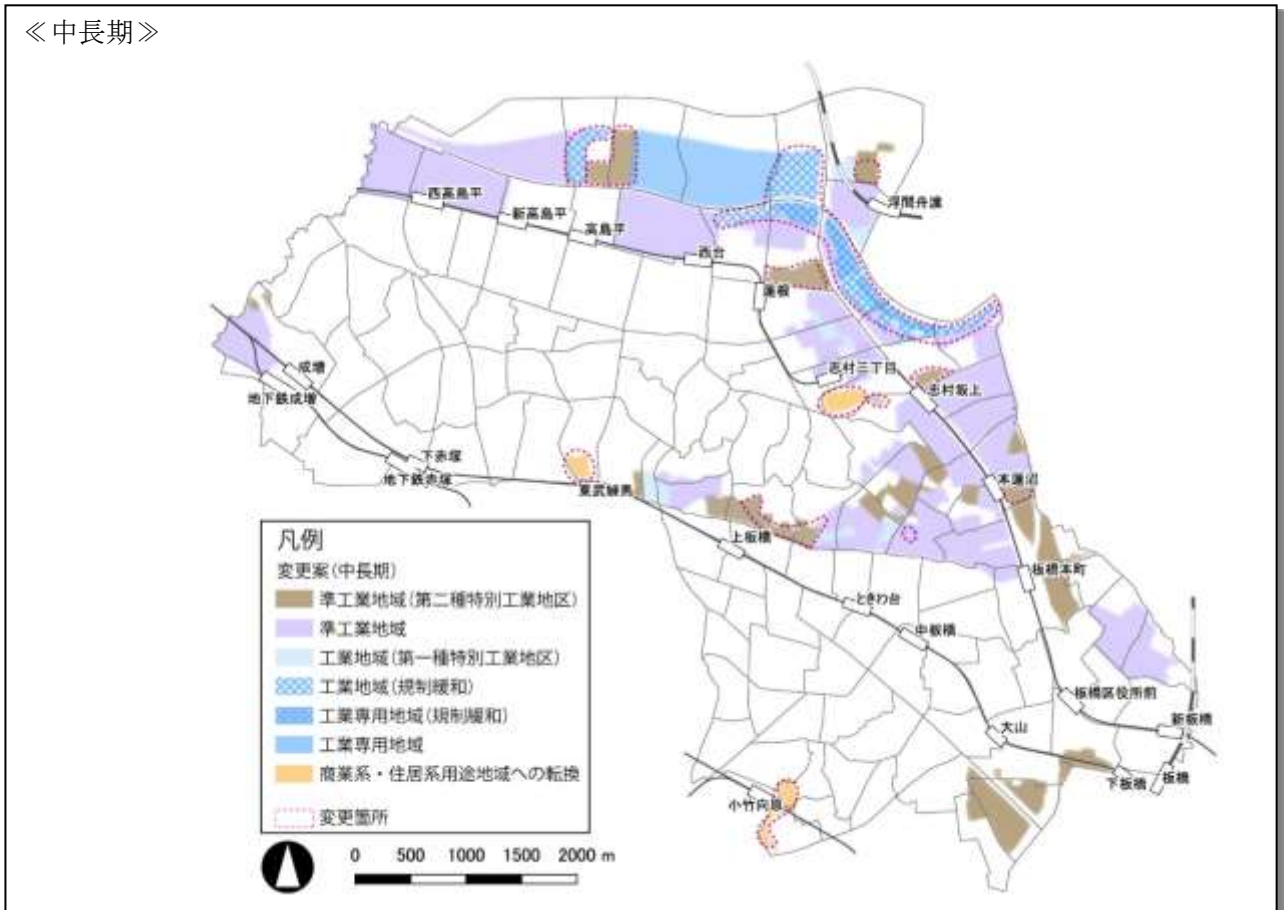
- ・用途地域の変更（工業系から住居系へ）
- ・第二種特別工業地区の変更（住環境の保全）

《用途地域見直し方針図》

《短期》



《中長期》



参考事例 (1) 用途地域・特別工業地区等の見直し

産業の維持・強化
を目指すエリアにおける
規制の見直し関連（1-①）◇ものづくり産業を維持・発展
させる地区

◇住工が共存する地区

■地区計画の策定による産業活力の維持・強化＋住環境の保全

【事例】板橋区舟渡三丁目地区地区計画

（工業地域 200%/60%、商業地域 300%/80%）

◇「産業育成街区」と「商業育成街区」に区分し、土地の適正かつ合理的な利用を実現し、産業環境の中に住宅・商業機能が共存できる「活力とゆとりのあるまちづくり」を目指している

地区施設	区画道路1本、歩道1本、公園2箇所
建築物の用途の制限 (用途の禁止)	産業育成街区： ①防災面で支障のある工場、②危険物の貯蔵・処理施設、③戸数15戸以上又は敷地面積が500㎡以上の共同住宅及び長屋、④倉庫業を営む倉庫 商業育成街区： ①商業地の形成に支障のある工場等、②風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設、③倉庫業を営む倉庫
建築物の高さの最高限度	北側斜線制限（産業育成地区のみ）
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りでない。

※地区内の住宅団地建替えのため、地区計画と整合を図り、一定量の工場・事務所等の用途を兼ねる集合住宅を建築出来るよう、大規模建築物等指導要綱を改正

住環境の保全を目指す
エリアにおける見直し関連
（1-②）

■用途地域等見直し基本方針に基づく住工混在解消の方向性の提示

【事例】尼崎市用途地域等見直し基本方針（平成28年12月）

～工業地関連の考え方のみ抜粋～

工業地域及び準工業地域を対象とした「内陸部工業地の土地利用誘導指針」を策定(H19.3)し、操業環境の保全を基本とした土地利用の誘導を図っている。

①工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーン

工業地としての操業環境の保全を基本とし、これまでに、「工業保全型特別工業地区（扶桑町）」を特別用途地区として指定している。引き続き、地区の状況にも留意し、事業者の理解を得たうえで、住宅禁止等の特別用途地区の指定を促進する。

②工業複合ゾーン

既存工業施設の操業環境の保全を基本としつつ、住環境にも配慮した工場と住宅等が共存できる土地利用を目指して、これまでに、工業地域(75.3ha)、準工業地域(20.1ha)を対象に「住工共存型特別工業地区」を特別用途地区として指定し、併せて、住居地域に準ずる高さ制限として「第5種高度地区」を指定しているが、住宅比率が高い地区は他にもあり、これら地区での住環境の悪化を防ぐため、都市計画制度の活用等により各地区の特性に合った土地利用を誘導する。

⇒住宅系土地利用の状況（敷地規模、階数、建替時期等）や道路の整備状況等を考慮し、住居系用途地域への変更、第5種または第3種高度地区の指定を検討する。地区計画、特別用途地区については、定時見直しに関わらず、適宜、対応する。

③大規模な工場跡地

駅周辺や幹線道路沿道において、工場跡地での土地利用転換が行われる場合にあっては、周辺地域の操業環境、住環境との調和を図るため、地区計画や特別用途地区等の適切な活用により土地利用の誘導を図る。

(2) 都市基盤の整備

産業集積を一層高めるための道路等の都市基盤整備の促進

方針1

- ・ものづくり産業に必要な材料・製品の輸送において、特に大型なものを取り扱う企業では幹線道路までの脆弱なアクセス道路基盤に苦慮している現状がある。
- ・ものづくり産業のより一層の集積に向けて、道路の拡幅整備、荷捌き空間の確保等の都市基盤整備を促進する。

参考事例 2-①

《将来の取組イメージ》

- ・産業が集積する地区における都市計画道路の整備
- ・大規模土地取引時に都市基盤の整備を要望（都市づくり推進条例）
- ・建替えに併せた荷捌き空間の確保（大規模指導要綱等）

駅前拠点整備等との連携

方針5

- ・近年の少子高齢化、人口減少、経済停滞等の社会情勢の課題を解決する新しい産業の在り方として、多様な人、組織、機械、技術等がつながり、新たな付加価値を創出する動きがある。
- ・区においても既存のものづくり産業と連携して区全体の産業を盛り上げるため、鉄道駅が近接した交通の利便性が高い場所において、人・コト・モノ・情報が集まる空間を創出することは効果的である。
- ・駅前再開発や工場跡地等の大規模開発により整備される拠点に、多様な人が気軽に利用できる空間や産業活力に資する施設を創出する。

参考事例 2-②

《将来の取組イメージ》

- ・大規模開発時に産業支援施設の設置を要望（都市づくり推進条例）

参考事例 (2) 都市基盤の整備

産業集積を一層高めるための
道路等の都市基盤整備の
促進関連 (2-①)

■住工共生にむけた都市計画・まちづくりと産業振興の連携

【事例】住工共生のまちづくりビジョン（東大阪市） ※一部抜粋

○東大阪モノづくり戦略地域

・工業専用地域、工業地域、準工業地域が指定されている市街地のうち工業系土地利用の比率が高い地域を、大都市工業集積地としての機能維持・継承を先導・牽引する地域として戦略的な整備を進める

○都市計画と産業振興のパッケージによる総合的な施策の展開

- (1) 工業集積の維持・継承を図るとともに、その質を高めるための施策の強化
 - ・市の立地促進補助金の拡充
 - ・小規模企業の高付加価値化の支援 など
- (2) 工場の安定的な操業環境を確保するための施策の強化
 - ・補助制度の創設（相隣環境上の摩擦防止の工場の設備投資等への補助金の交付など）
 - ・開発指導要綱に基づく協議・指導内容の充実化
- (3) 住工共生に向けた相互理解の促進に向けた支援
- (4) 地区単位での操業空間の確保や建て替えの促進の支援
 - ・地元発意の再開発に向けた支援（再開発組合組織化への支援、事業化に向けた補助、インセンティブの導入など）
- (5) 住環境を確保するための施策の展開

○重点的な施策の推進 ⇒高井田地区

〔重点地区〕都市計画と産業振興のパッケージによる重点的な施策展開
 ・本市のモノづくり産業を牽引する相当程度の工業集積
 ・地元による住工共生に向けた地域づくりの取り組み

駅前拠点整備等との連携関連
(2-②)

■人・コト・モノ・情報の集積し、産業と連携して多様な働き方が生まれる拠点機能誘導につながるビジョン

【事例】三軒茶屋駅周辺まちづくり基本方針 ※一部抜粋
(世田谷区/平成 31 年 3 月)

まちのビジョン：進化し続ける交流のまち「三茶 Crossing」

方針 1：「つたえる」まちの個性を継承・強化する

方針 2：「つなげる」まちを支えつなぐ

方針 3：「はぐくむ」魅力を育て機能を高める

⇒創意工夫のある空間利用や起業・創業マインドを継承

⇒人々がいきいきと活動活動・交流できる場づくり

⇒地下から地上までシームレスに接続するスムーズな移動

⇒新しい働き方を可能にする機能を導入（職住近接）

⇒起業・創業に係る優遇措置や各種支援

（起業しやすく多種多様な事業が生まれる環境）

⇒働き続けるための支援機能

など



※このイラストはイメージであり、現況や将来計画を反映したものではありません。

(3) ソフト施策との連携

工業系土地利用の周知強化

方針 4

- ・将来的にも工業系土地利用として活用する地区では、区の方針として工業系用途地域であることを周知して住民の理解を得ることが重要である。
- ・近隣に大規模建築物等が建築される際には、重要事項説明書に工場に対する理解を求める記載を必須事項として盛り込み、住民に周知を図る。
- ・また、開発事業者へ土地利用の方針を事前に周知を行い、周辺工場等への事前確認を行う仕組みを構築し、用地取得前の説明や工場の操業を続けるために開発される建物に対しての防音上の配慮を求める等、事前に住民との軋轢のリスク軽減に努める。

参考事例 3-①

《将来の取組イメージ》

- ・住民や産業団体と協議の実施（都市づくり推進条例・大規模指導要綱等）
- ・工業系用途地域であることを新たな居住者に説明（都市づくり推進条例・大規模指導要綱等）
- ・住民や産業団体に対して制度の周知を実施

産業支援策との連携

方針 3

- ・住工が共存する地区においては、工場が操業を続けるために建物や機械設備の更新等による周辺住環境への影響の低減が効果的である。
- ・区内において法規制や都市計画の変更により既存不適格となり、建物更新が進まないケースが多く見られる。
- ・既存不適格建築物の建替えは建築基準法施行令 137 条の 7 により改築できる可能性があるため、改築の可能性を検討するとともに助成金による支援を行い、建物・設備の更新を促し、可能であれば区内の工業系用途地域に移転を目指す。
- ・なお、既存不適格建築物の建替えであっても、工場認可については新たに取得する必要がある。
- ・また、現行の助成制度については、窓口が多所にわたっており申請しにくい状況が課題となっているため、案内パンフレットの統合等の施策を検討する。

参考事例 3-①

《将来の取組イメージ》

- ・既存不適格建築物の改築制度を周知（建築基準法）
- ・建物、設備の更新及び移転に対する助成の実施
- ・産業関連制度の周知パンフレットの統合

参考事例 (3) ソフト施策との連携

工業系土地利用の周知強化関連
(3-①)

■住工共生まちづくりし推進のための条例制定とパンフレット

【事例】『東大阪市住工共生のまちづくり条例』の主な内容

(平成25年4月1日施行)

〔基本理念〕

- ①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
- ②元気に働き活力あふれる経済活動が営まれるまち
- ③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

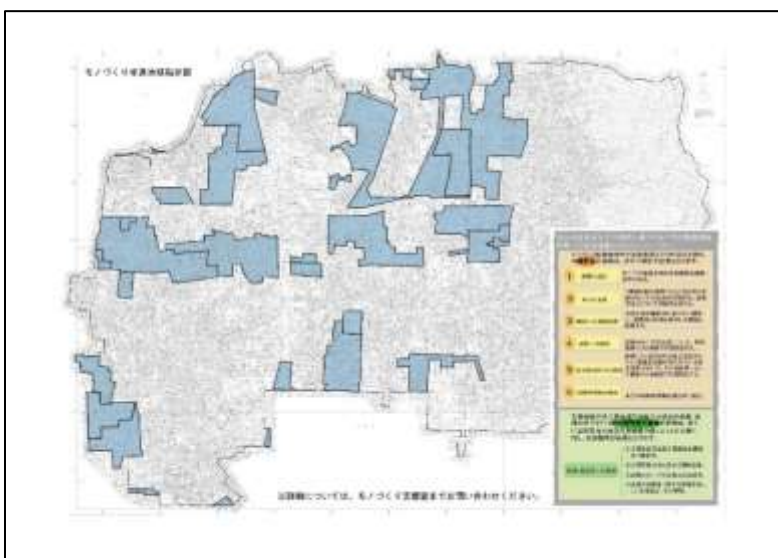
であることに誇りを持てるまちの実現を図る

〔推進施策〕

- 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
- 住工混在の緩やかな解消に資する施策
- 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
- その他住工共生のまちづくりに資する施策

～主な規定のポイント～

- ◇モノづくり推進地域を指定する
- ◇都市計画法に基づく特別用途地区等の活用とそのための必要な措置を講ずるよう努める
- ◇住工共生まちづくり協議会の認定都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し、必要な支援を行う
- ◇モノづくり推進地域内に住宅を建築する際のルールを設ける
- ◇工業地域・準工業地域の住宅について、宅地建物取引業者が、居住予定者等に対し用途地域の趣旨や公害関係規制などについて説明する
- ◇附属機関として「住工共生まちづくり審議会」を設置し、住工共生のまちづくりの推進に関する取り組みなどを審議する
- ◇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



(出典：東大阪市住工共生のまちづくり条例パンフレット)

5 取組の実現に向けて

在り方方針で示した5つの方針や将来の取組イメージを実現させるためには、計画的な取組の実施と多様な主体の協力が不可欠となることから、在り方方針の実現に向けた方向性を明確にする。

(1) 計画的な取組の推進

計画的な取組を推進するためには、各取組を短期的な取組と中長期的な取組に分類して進めることが効果的となる。特に都市計画の変更については、土地利用の状況や合意形成の状況に影響を受けることから、地区によって取組の時期を変える必要がある。

短期的な取組の実施

【概ね10年以内に実施】

- ・ 特別工業地区及び建築条例の変更
- ・ 土地利用転換が完了している島状の工業系用途地域の変更
- ・ 周辺の産業団体や工場に対する協議の実施
- ・ 産業支援策の実施・充実 等

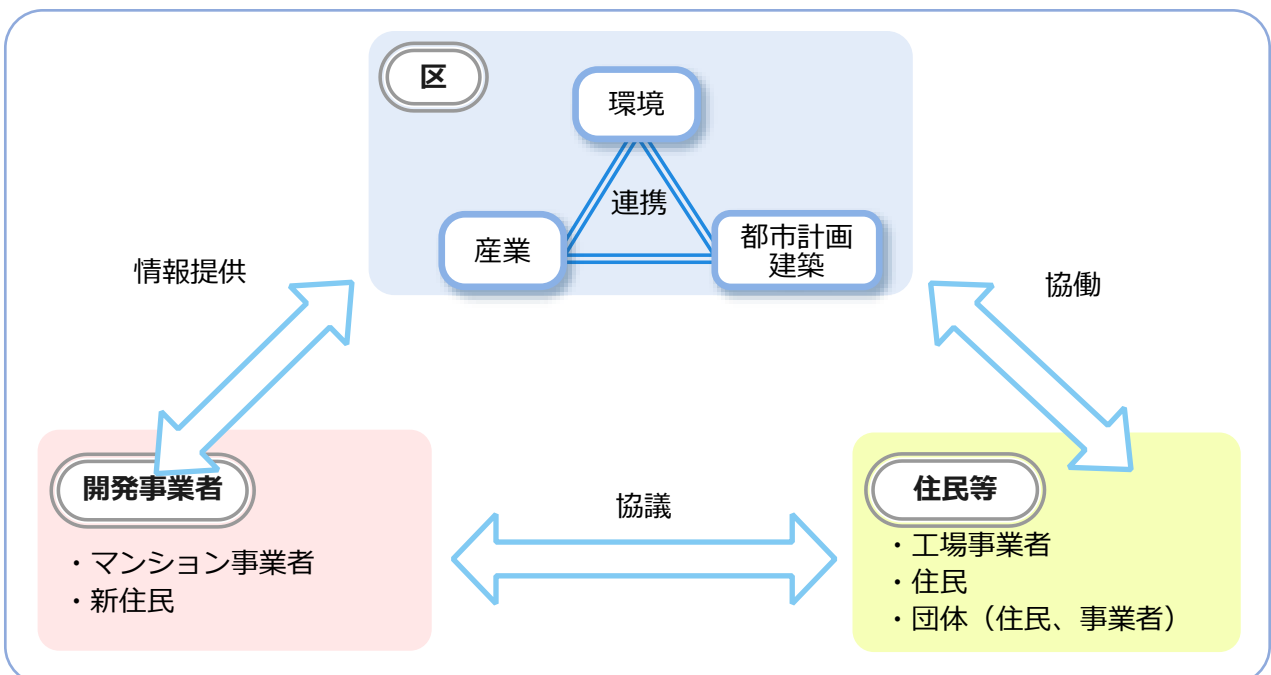
中長期的な取組の実施

【概ね10年～20年の間に実施】

- ・ 土地利用転換が完了している地区の用途地域及び特別工業地区の変更
- ・ 地区計画の策定による産業活力の維持・強化 等

(2) 各主体が協働した取組の推進

在り方方針に示した方向性や取組を実現するためには、産業、都市計画、環境等の各分野の連携の他に、区、事業者、住民等の多様な主体と協力して取組を進める必要がある。



図：多様な主体と協力した取組の推進イメージ

