

**八尾市の産業集積の維持発展に向けた  
工場等立地方針策定の在り方にかかる  
答申書**

**令和4年3月**

**八尾市工場等立地推進審議会**

## 目 次

第1章 はじめに .....	1
1. 事業の背景と目的 .....	1
2. 関連計画等 .....	2
3. これまでの主な施策 .....	4
第2章 八尾市を取り巻く工場等立地の動向 .....	6
1. 全国・近畿における工場等立地の動向 .....	6
2. 八尾市の工場等立地の現状 .....	10
3. 事業所アンケート調査結果 .....	27
4. 大阪府調査報告書からの示唆 .....	33
5. 八尾市の工場等立地の課題 .....	36
第3章 事業用地確保の方向性 .....	37
1. 方向性の整理 .....	37
2. 工場用地への転換 .....	38
2-1. 農地・生産緑地の検討 .....	38
2-2. 市街化調整区域の検討 .....	47
2-3. 国有地の検討 .....	53
3. 既存工場用地の再投資促進 .....	65
第4章 取りまとめ .....	76
1. 工場等立地の課題及び方向性の整理 .....	76
2. 2022年度以降のロードマップ .....	78
3. 市役所庁内の協力・連携 .....	79
資料編 .....	80
1. 委員名簿 .....	80
2. 策定経過 .....	81

# 第1章 はじめに

## 1. 事業の背景と目的

八尾市は河内木綿やブラシ産業などの地場産業の発展を基に高度な技術力と製品開発力を誇る「ものづくりのまち」として、約3,000社の多様な製造業者が集積している。八尾市は国内屈指の工業集積地であり、製造業者数、製造品出荷額とも大阪府内4位の規模を占めている。

しかし、国際競争の激化、国内市場の飽和、産業構造の変化、人材不足など、中小企業製造業を取り巻く環境は厳しさを増している。技術の高度化や販路拡大による経営基盤の確立、人材の確保・育成、住工混在の進行や工場立地用地の不足等、操業・立地環境面での課題も見受けられる。

これらの課題解決に向け、八尾市では市内の工業集積の維持・発展を図り、雇用や税収増加をはじめとした地域経済の振興をめざす取組を実施している。例えばソフト施策としては、主に以下の3点の取り組みが挙げられる。

- 1) 各種補助金制度の実施やセミナー開催、情報発信等の他、市内に工場を新たに立地する製造業者支援の奨励金制度の実施
- 2) 八尾市立中小企業サポートセンターを中心とした技術指導や経営革新など、中小企業が抱える様々な課題解決に向けた総合的なサポートの実施
- 3) 市内外の事業者等のつながりやものづくりの魅力発信など、イノベーション創出の支援を提供する拠点「みせるばやお」の整備

一方、ハード面においては、市内事業用地に対する高いニーズに対し、適切な事業用地が見つけられないケースが多く、事業者は事業の拡大を果たせなかったり、市外への拡張を余儀なくされたりしている現状がある。工業用地となり得る市内の数少ない土地と、それらを求める事業者のマッチングを如何に進め、市全体の産業振興につなげるかと共に、市内工場の再投資を促進するための緑地面積等の規制緩和に向けた検討が求められている。

については、これらの課題解決や、八尾市の工場集積の推進を図り、更なる産業振興を進めるための在り方を策定するため、八尾市より諮問を受けたものである。

上記諮問に応えるため、令和3年12月～令和4年3月に計4回の八尾市工場等立地推進審議会を開催し、議論や導かれた方針等を答申書にまとめた。

## 2. 関連計画等

### (1) 八尾市産業振興会議

八尾市産業振興会議（以下、「産業振興会議」という。）は、これからの八尾の産業振興を議論するため、八尾市中小企業地域経済振興基本条例に基づき平成10年に設置された審議会である。産業振興会議は、学識経験者、市民、事業者で構成され、審議の結果は2年に1度提言書としてまとめられており、八尾市では提言書に基づく多くの施策が実施されている。

令和2・3年度の産業振興会議では、「ニューノーマルの時代における価値創造について」をテーマに検討が進められ、Makers で溢れたまちづくりを進めるため、「やお糠床モデル」という新たな考え方が提唱された。更に、1)「コミュニティ参加への支援」2)「働くことの楽しさを伝えるためのコンテンツ制作」3)「挑戦する人を育てるための情報発信」の3項目が提言としてまとめられている。

### (2) 八尾市中小企業地域経済振興基本条例

八尾市では、「地域産業の栄えるにぎわいのあるまちづくり」を目標に、市内の中小企業の振興によるまちの活性化を図るため、「八尾市中小企業地域経済振興基本条例」を平成13年4月1日に施行した。また、社会や経済の時代変化にあった内容とするため、平成23年7月に改正を行っている。

条例制定後、八尾市中小企業サポートセンターの設置をはじめ、市内企業の情報発信、セミナーの開催、助成金制度の充実等の中小企業支援を行ってきたほか、八尾市産業振興会議においては、八尾市の産業振興を通じたまちづくりを推進するため、長年にわたり議論を重ねてきている。

### (3) 八尾市第6次総合計画

令和3年度から令和10年度までを計画期間とする「八尾市第6次総合計画」（令和3年2月策定）では、基本構想において、将来都市像を「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」とし、市民のしあわせを実現するための目標及び取組方向を施策として取りまとめている。

産業振興の取り組みを述べた施策「地域経済を支える産業の振興」では、「企業誘致支援策等による操業環境の向上と産業集積の維持発展を図」ることを基本方針としている。

### (4) 八尾市都市計画マスタープラン

「八尾市都市計画マスタープラン」（令和3年3月策定）では、将来の八尾市がめざす都市の姿や、都市計画に関する基本的な方針を示し、これらを市民など多様な主体と行政が共有し、合意形成を図りながら、計画的・広域的・総合的な観点及び、大都市近郊の利便性や地域特性など八尾の強みを活かすことで、人口減少を抑制し、活力ある持続可能なまちづくりを進めて行くことを目的としている。この中では、工場の操業環境保全や集積など「ものづくりのまち八尾」を活かしたまちづくりを進める必要があるとしている。

## (5) その他

- 地域未来投資促進法に基づく大阪府八尾市基本計画

地域未来投資促進法に基づく大阪府八尾市基本計画(平成 29 年 9 月 29 日同意)では、ハードウェアイノベーション推進拠点を創設し、AI、IoT、ビッグデータの利活用を促す仕組みを整備、①ニーズ調査、②データ収集手法・分析解析、③マーケティング機会、④デザインシンキングのトライ&エラーできる機会を創出し、企業が自ら考え、行動し、生み出す自律的成長を促進させることによって、高付加価値化を促進し、産業集積の維持を図ることとしている。

- 中小企業等経営強化法に基づく「導入促進基本計画」

中小企業等経営強化法に基づく「導入促進基本計画」(令和 3 年 6 月 4 日同意)では、限られた労働人口の中、先端設備の導入を促進することで、各事業所の労働生産性を高め、産業集積の維持を図ることをめざすとしている。

### 3. これまでの主な施策

#### (1) 工場等立地の促進

八尾市内に工場等を新たに立地する事業者を支援するため、ソフト面による取り組みを実施している。例として、奨励金制度及び事業用地等の情報提供サービスの他、サポートセンター事業などが挙げられる。

##### a) 八尾市ものづくり集積促進奨励金

八尾市ものづくり集積促進奨励金制度は、市内産業集積の維持発展のため、市内工場立地を促進し、集積地域内での円滑な生産活動を確保することにより、雇用の創出、産業振興、地域の活性化を図ることを目的に平成 19 年度に創設された。具体的には、八尾市内の工業系用途地域内で、新たに生産活動等を行うことを目的として工場等を立地（建築、購入）する製造業者を支援するため、当該工場等にかかる固定資産税の一部を奨励金として、最長 5 年間交付する制度である。

##### b) 事業用地や空き工場の情報提供サービス

情報提供サービスは、協定を締結した金融機関と連携し、八尾市内で事業用地や空き工場を探す製造業者に、市内の事業用地や空き工場等の情報を提供するサービスで、平成 25 年度より実施されている。

#### (2) 八尾市立中小企業サポートセンターによる総合的なサポート

八尾市立中小企業サポートセンターは、多彩な専門分野のコーディネーターが「現場第一」をモットーに、中小企業が抱える様々な課題の解決や技術指導、経営革新等を総合的に支援するために平成 17 年度に設置された機関である。また、平成 23 年度には八尾市立中小企業サポートセンター条例が制定され、「市内で事業を営む者等への経営革新、販路開拓、技術力向上、地域資源を活かした新たな事業創出等の支援施策を通じて、産業振興を図るとともに地域経済の発展に寄与するため、八尾市に八尾市立中小企業サポートセンターを設置する」として改めて位置付けられた。

#### (3) イノベーション創出拠点の整備

八尾市では、全国有数の集積を誇る工業並びに地域に根ざした商業やサービス業が、雇用やにぎわいを創り、市民生活の安定と向上に寄与している。産業はまちづくりの根幹であり、それを支えているのが市内に集中する中小企業である。八尾市が、住みよいまち、住み続けたいまちとして輝きを増し続けるためには、中小企業の発展が不可欠である。

このため八尾市では、先の地域未来投資促進法に基づく大阪府八尾市基本計画においてハードウェアイノベーション推進拠点の創設とこれを核とした各種の取り組みを計画し、その推進拠点として「みせるばやお」を平成 30 年 5 月に整



「みせるばやお」

備した。「みせるばやお」は、中小企業自身が自発的・主体的に取り組み、市民と夢を共有し、大企業、大学、行政とも力をあわせつつ、ものづくりイノベーションを推進し、企業単体の取り組みを超えた交流によって新たな産業・技術・サービスを生み出し、それを全国、そして世界へと発信して、にぎわいのあるまちづくりに貢献していける拠点の創出と運営を行うことを目的としている。

## 第2章 八尾市を取り巻く工場等立地の動向

### 1. 全国・近畿における工場等立地の動向

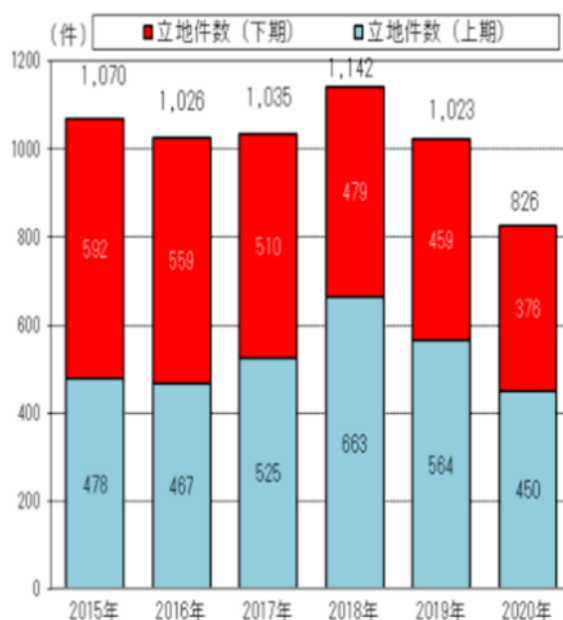
#### (1) 全国における工場立地の動向

##### a) 全国的な工場の立地件数

国は、工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得した製造業、ガス業、熱供給業、電気業の事業者を対象に「工場立地動向調査」を実施し、全国的な工場の立地件数の結果を取りまとめている。

令和2年度（2020年）の調査によると平成28年（2016年）から平成30年（2018年）にかけて増加傾向にあった工場立地件数は、令和元年（2019年）以降から減少傾向を示しており、2019年と比較すると2020年は19.3%減少している。

工場立地件数の推移



出典：経済産業省「工場立地動向調査」（令和3年10月）

## b) 工場立地法

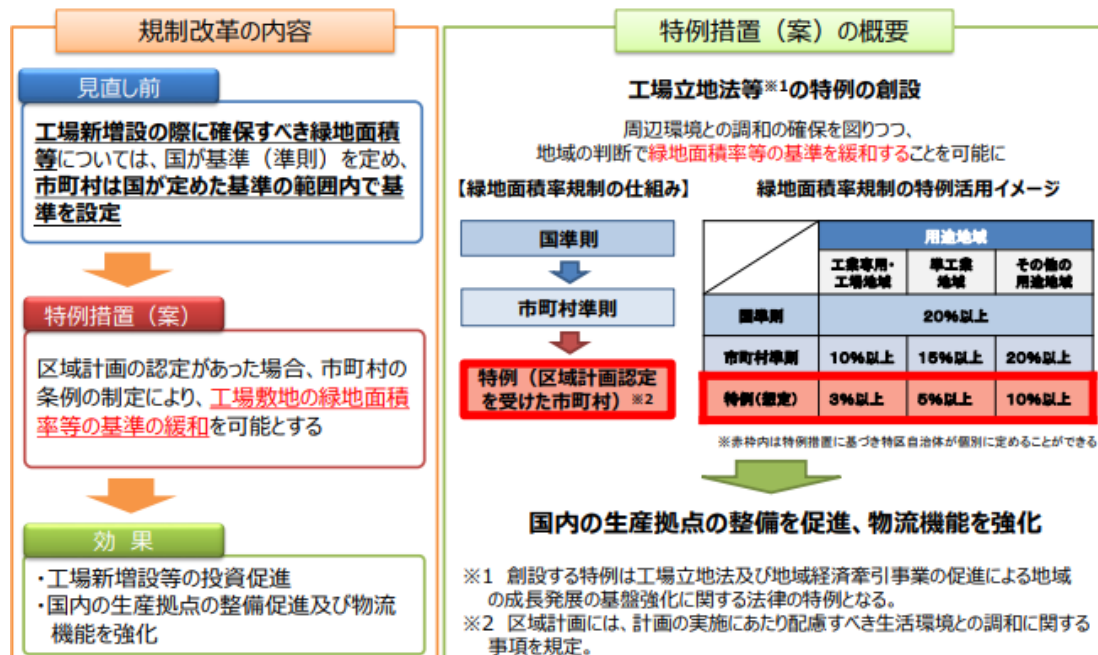
「工場立地法」とは、工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるようにするため、工場立地に関する調査を実施するとともに、工場立地に関する準則等を公表し、これらに基づく勧告、命令等を行うことにより、国民経済の健全な発展と国民の福祉の向上に寄与することを目的とした法律である。国は「工場立地法」の基、工場又は事業場の敷地面積の広さに応じて、敷地内に緑地や環境施設を整備することを義務付けている。

また、工場立地法では、市区町村は地域の事情に合わせて独自に緑地面積率等を定めることができる規定しているが、市区町村が独自に緑地面積率を設定するためには条例を制定する必要があり、また区域によって緩和の下限・上限が定められている。

さらには、地域未来投資促進法、総合特別区域法及び東日本大震災復興特別区域法において、地域の判断で緑地面積率等の基準を緩和することを可能としている。令和3年2月には、国家戦略特別区域法の一部を改正する法律案が閣議決議され、「追加の規制改革事項等」が加わり、工場立地法における工場敷地の緑地面積率等の規制について、同様の規制緩和措置を講じることが可能になった。

これにより、経済社会の構造改革をさらに推進し、産業の国際競争力の強化と国際的な経済拠点の形成を図り、並びに地域の活性化に繋げていくことを目的としている。

### 工場新增設促進のための関連法令の規制緩和



出典：内閣府地方創生推進事務局提供資料を一部加工して経済産業省作成

※「国家戦略特別地域（国家戦略特区）制度」は、国の成長戦略に資する岩盤規制改革の推進を目的に、国が特別区域を指定して特例措置を講じる（国家戦略特区法又は関連法令を改正して規制緩和を行う）制度である。

### 緑地面積率・環境施設面積率の基準の緩和

		住居の用に併せて商業等の用に供されている区域	住居の用に併せて工業の用に供されている区域 (準工業地域)	主として工業等の用に供されている区域 (工業地域、工業専用地域)	専ら工業等の一般住民の日常生活の用以外の用に供されている区域 (工業地域、工業専用地域)	区域内の住民の生活環境に及ぼす影響が小さい区域
通常の場合	環境施設	25%				
	うち緑地	20%				
工場立地法 市区町村準則	環境施設	25%超～35%	15%～30%	10%～25%未満	-	10%～30%
	うち緑地	20%超～30%	10%～25%	5%～20%未満	-	5%～25%
地域未来投資 促進法	環境施設	-	15%～25%未満	10%～25%未満	1%～15%未満	-
	うち緑地	-	10%～20%未満	5%～20%未満	1%～10%未満	-
総合特別区域法	環境施設	国際戦略総合特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				
	うち緑地	国際戦略総合特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				
東日本大震災 復興特別区域法	環境施設	復興産業集積区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				
	うち緑地	復興産業集積区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				
国家戦略 特別区域法	環境施設	国家戦略特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				
	うち緑地	国家戦略特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。				

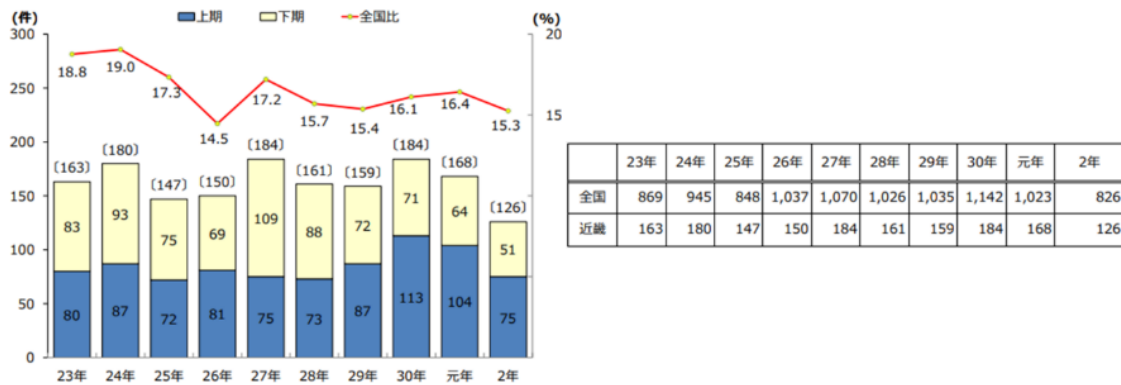
出典：経済産業省

※大阪府下の条例制定状況は68ページ参照

### (2) 近畿における工場立地の動向

令和2年近畿地区工場立地動向調査における近畿の工場立地の動向をみると、全国の工場立地動向調査と同様、平成30年以降、工場立地件数は減少傾向を示し、令和2年は前年と比較して25.0%の減少となっている。

近畿の工場立地件数の推移



出典：近畿経済産業局「近畿地区工場立地動向調査」(令和3年3月)

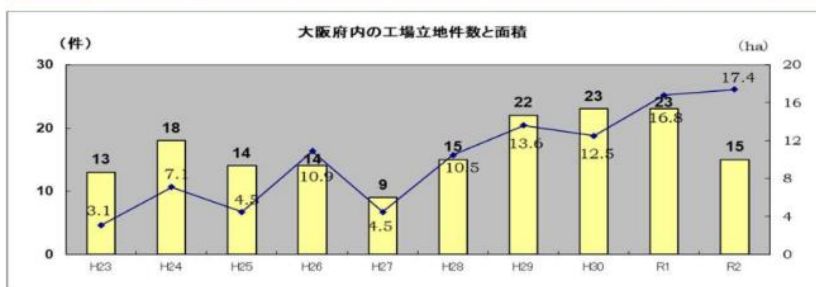
### (3) 大阪府における工場立地の動向

大阪府の「令和2年度大阪府企業立地促進条例に基づく企業立地の状況等について」によると、令和2年の大阪府における工場立地件数は15件であり、前年の23件から減少している。一方、工場立地敷地面積は17.4ha（前年16.8ha）であった。15件のうち4件が3haを超える比較的大きな用地取引であったことなどにより、1件あたりの平均敷地面積も1.16ha（前年0.73ha）に増加した。

また、地域別では、「北大阪」、「大阪臨海・堺・南河内」、「泉州」が各4件、「東大阪」が3件の立地であり、立地案件の内容を見ると、15件のうち8件は本社と工場建設地が同一市内であり、本社等から比較的近い場所に用地が供給された場合に取得される傾向にあると分析されている。

大阪府の工場立地の動向

		平成30年(1~12月)			令和元年(1~12月)			令和2年(1~12月)		
		件数	増減数	増減率(%)	件数	増減数	増減率(%)	件数	増減数	増減率(%)
大阪府	件数	23	+1	+4.5	23	±0	±0	15	▲8	▲34.8
	面積(ha)	12.5	▲1.1	▲8.1	16.8	+4.3	+34.4	17.4	+0.6	+3.6



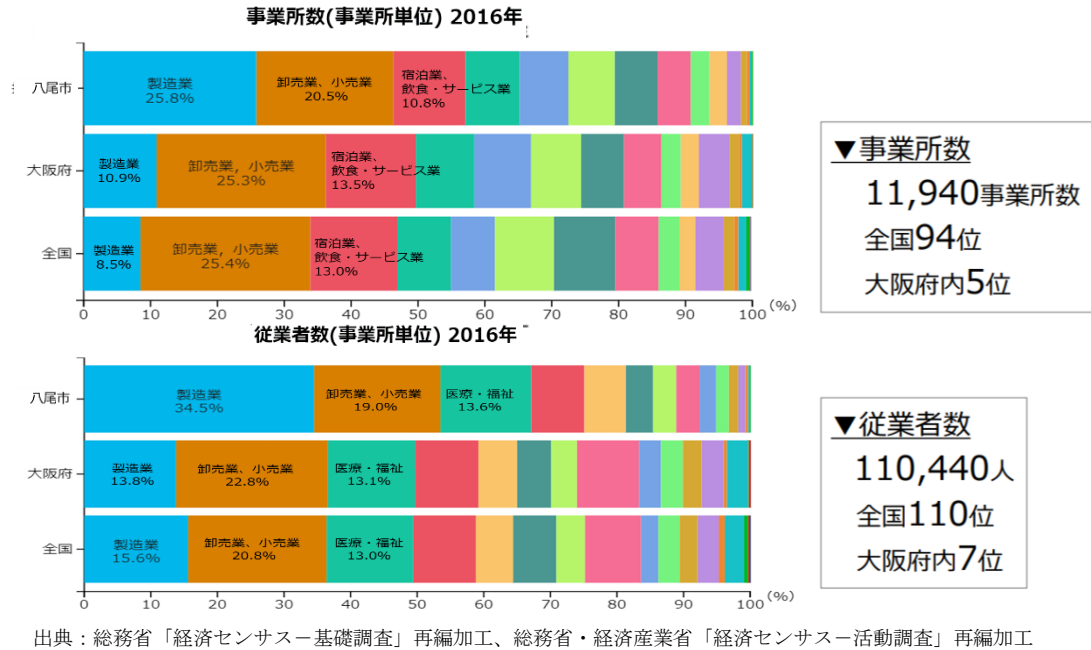
出典：大阪府「令和2年度大阪府の企業立地の状況等」（令和3年9月）

## 2. 八尾市の工場等立地の現状

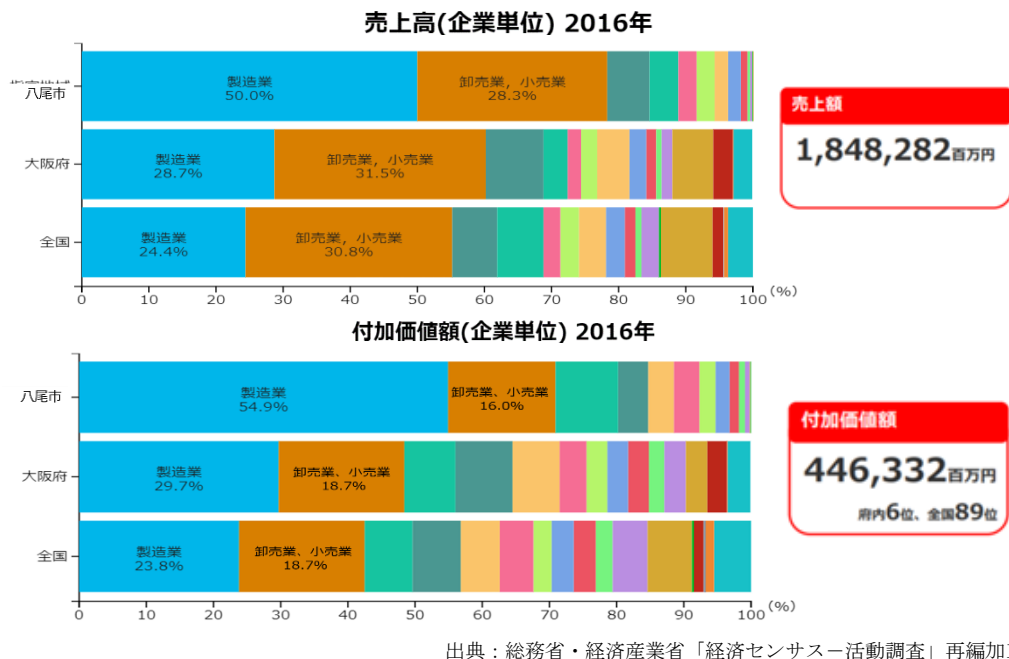
### (1) 製造業の動向

#### a) 事業所の全体像

八尾市内に立地する事業所数 11,940 社は全国 94 位、大阪府内 5 位であり、うち 25.8% を製造業が占めている。また、従業者数 110,440 人は全国 110 位、大阪府内 7 位であり、うち 34.5% を製造業が占めている。



また、売上高は 1,848,282 百万円で、うち製造業が 50.0% を占めている。これは大阪や全国よりも大きい。同様に付加価値額は 446,332 百万円で、全国 89 位、大阪府内 6 位であり、うち 54.9% を製造業が占めている。



## b) 大阪府下の自治体との比較（事業所数、製造品出荷額等）

大阪府下比較事業所数と製造品出荷額等（従業員数4人以上）を比較すると、事業所数は平成24年以降、4位を維持している。また、製造品出荷額等は平成25年までは3位、平成26年以降は4位となっている。

事業所数の経年比較（従業員4人以上の事業所）

府下順位		2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)
第1位	市町村	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市
	事業所数	6,403	6,043	5,727	6,325	5,142	5,026	4,862	4,879
第2位	市町村	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市	東大阪市
	事業所数	2,780	2,709	2,595	2,671	2,332	2,349	2,348	2,417
第3位	市町村	堺市	堺市	堺市	堺市	堺市	堺市	堺市	堺市
	事業所数	1,560	1,492	1,471	1,556	1,381	1,355	1,339	1,337
第4位	市町村	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市
	事業所数	1,504	1,451	1,425	1,456	1,320	1,310	1,312	1,308

製造品出荷額等の経年比較（従業員4人以上の事業所）

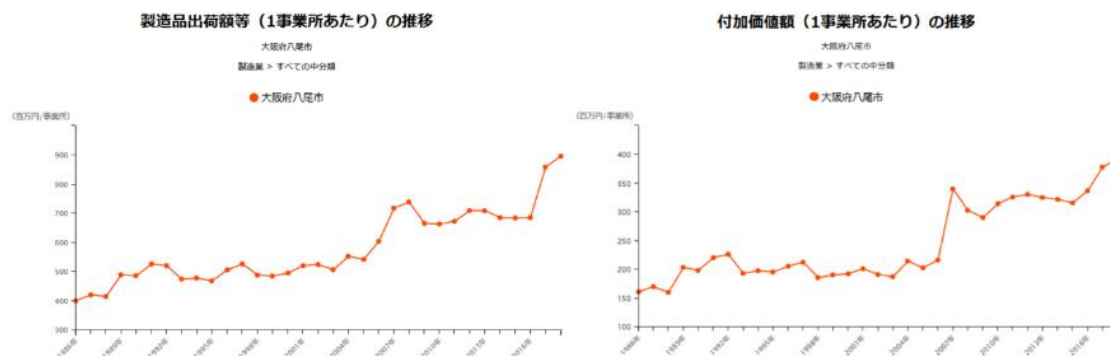
府下順位		2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)
第1位	市町村	大阪市	堺市	堺市	堺市	大阪市	大阪市	大阪市	大阪市
	金額(百万円)	3,522,064	3,526,522	3,821,278	3,741,642	3,557,797	3,681,623	3,821,260	3,574,713
第2位	市町村	堺市	大阪市	大阪市	大阪市	堺市	堺市	堺市	堺市
	金額(百万円)	3,457,509	3,485,277	3,634,825	3,686,994	3,247,070	3,518,667	3,631,640	3,478,169
第3位	市町村	八尾市	八尾市	東大阪	東大阪	東大阪	東大阪	東大阪	東大阪
	金額(百万円)	1,065,511	1,026,961	1,033,262	1,060,572	1,048,869	1,153,313	1,200,871	1,165,490
第4位	市町村	東大阪市	東大阪	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市	八尾市
	金額(百万円)	1,009,176	1,004,008	974,781	994,294	903,446	1,124,075	1,174,776	1,124,561

出展：工業統計調査

## c) 製造品出荷額等及び付加価値額の推移

以下の図は、1事業所あたりの製造品出荷額等の推移と付加価値額の推移を示したものである。1事業所あたりの製造品出荷額等、及び付加価値額はともに増加傾向が続いている。

### 1事業所あたりの製造品出荷額等及び付加価値額の推移



【出典】工業統計調査、経済センサス、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査  
 ※工業統計は2007年（平成19年調査）から調査項目の見直しが行われたため、前年の数値と接続しない

#### d) 主な都市型産業集積自治体との比較

以下の表は、都市型産業が集積している東大阪市、尼崎市、東京都大田区と八尾市を比較したものである。1事業所あたりの従業員数、また1事業所当たりの平均出荷額で表す事業所規模は、尼崎市が突出しているものの、八尾市は東大阪市や大田区より大きいことが分かる。

主な都市型産業集積自治体の比較

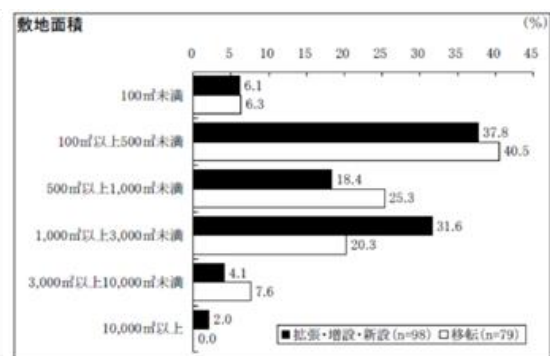
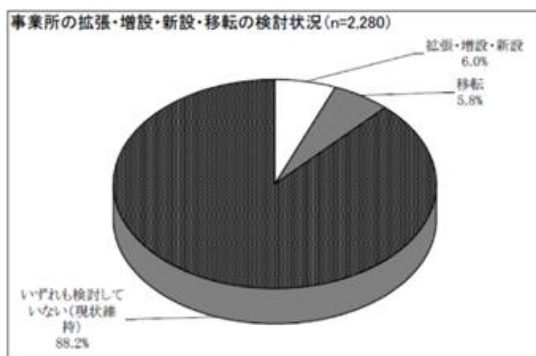
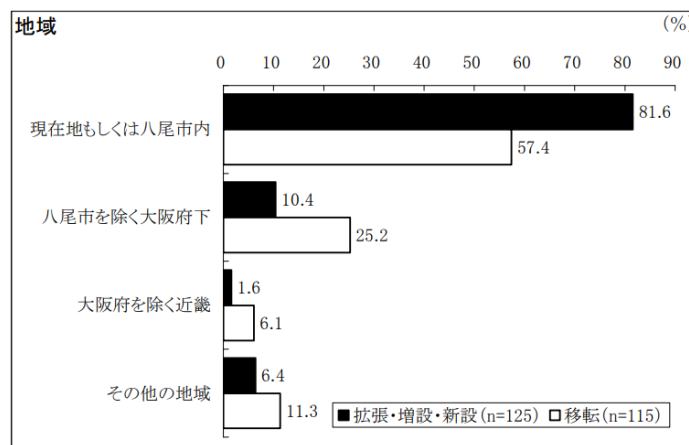
	八尾市	東大阪市	尼崎市	大田区
製造業事業所数	1,456	2,671	809	1,524
製造業従事者数	28,825	46,853	34,409	21,869
製品出荷額等 (億円)	9,943	10,606	13,776	4,878
上位5業種 (事業所数割合)	①金属製品 (26.3%) ②プラスチック製品 (11.9%) ③生産用機械 (11.6%) ④印刷 (5.4%) ⑤電気機械 (4.9%)	①金属製品 (26.5%) ②生産用機械 (14.1%) ③プラスチック製品 (12.2%) ④印刷 (6.7%) ⑤はん用機械 (4.6%)	①金属製品 (23.0%) ②生産用機械 (16.0%) ③はん用機械 (6.6%) ④電気機械 (6.4%) ⑤鉄鋼業 (5.9%)	①金属製品 (21.4%) ②生産用機械 (18.1%) ③電気機械 (7.8%) ④プラスチック製品 (7.4%) ⑤はん用機械 (7.2%)
上位5業種 (出荷額割合)	①電気機械 (26.6%) ②電子部品・デバイス・電子回路 (10.1%) ③金属製品 (9.9%) ④化学工業 (8.8%) ⑤プラスチック製品 (7.3%)	①金属製品 (16.4%) ②生産用機械 (12.0%) ③プラスチック製品 (11.1%) ④鉄鋼業 (9.7%) ⑤食料品 (7.1%)	①鉄鋼業 (19.4%) ②化学工業 (11.4%) ③電気機械 (10.5%) ④情報通信機械 (10.1%) ⑤輸送用機械 (8.9%)	①生産用機械 (13.6%) ②金属製品 (12.5%) ③化学工業 (11.6%) ④食料品 (9.5%) ⑤電気機械 (6.3%)
従業員数100人以上の 事業所数 (%)	35 (2.6%) 【R1】	42 (約1.6%) 【H28】	65 (8.0%)	18 (1.4%) 【H28】
事業所規模 (平均人数, 名)	<b>19.8</b>	17.5	42.5	14.3
事業所規模 (平均出荷額, 億円)	<b>6.83</b>	3.97	17.03	3.81

資料：平成28年経済センサス（「従業員数100人以上の事業所数 (%)」は各自治体のHPより）

e) 市内外での拡張・増設・新設・移転の検討状況

下図は、平成25年に実施した八尾市製造業実態調査において、八尾市内もしくは市外での拡張・増設・新設・移転の検討状況について、2,280の企業にアンケートを行った結果である。拡張・増設・新設・移転を示す企業は全体の11.8%であり、残りの88.2%は現状維持と回答している。拡張・増設・新設を検討している企業の内、約86.1%、また移転を検討している企業の内、約57.4%は、八尾市内での拡張、移転などを検討している。したがって、八尾市内の事業者は、拡張、移転などを検討する場合でも、多くは八尾市内に留まって経営を続ける意思を持つ傾向が高いものと考えられる。拡張・増設・新設・移転を検討していると回答した事業所が求める敷地面積規模については、「100㎡以上500㎡未満」の敷地面積を求める企業は37.8%、また移転を検討していると回答した事業所についても、同敷地面積規模で40.5%といずれも最多となった。次いで、「1,000㎡以上3,000㎡未満」、「500㎡以上3,000㎡未満」の土地を希望する事業所が多く、「100㎡未満」、「3,000㎡以上」を求める企業は10%未満と比較的少ない調査結果となっている。

市内もしくは市外での拡張・増設・新設・移転の検討について



出典：八尾市製造業実態調査報告書

f) 市内工場用地に対する土地利用ニーズの状況

下図は、土地情報提供サービス利用者に対して、ヒアリング調査を実施した結果である。

工場用土地利用ニーズ調査では、平成 25 年度から令和 2 年度までの期間で、八尾市内での工場用地の土地情報について、市内からは 28 件、市外からは 13 件、計 41 件の相談を受けている。また、土地利用情報サービスの利用者 20 社よりヒアリングを実施した結果、11 社では実際に土地の取得がなされている一方で、残りの 9 件については未取得であり、現在も適切な事業用地の確保ができていないことが分かった。

工場用立地利用ニーズのヒアリング調査

これまでに八尾市内で計 41 件の  
工場用の土地利用ニーズ有り

土地情報提供サービス利用者へのヒアリング結果（回答 20 社）

土地情報サービス受付まとめ		2021年7月8日			
	件数	市内	市外	平均㎡	
平成25年度	5	3	2	11,064	
平成26年度	7	5	2	6,465	
平成27年度	3	3	0	2,782	
平成28年度	7	3	4	3,521	
平成29年度	7	6	1	1,723	
平成30年度	7	5	2	2,997	
令和元年度	2	1	1	1,863	
令和2年度	3	2	1	4,813	
合計	41	28	13	4,403	

▼用地取得の目的

→事業拡大や分散している工場の統合・集約を目的としたものが多い

▼現在の土地の取得状況

→取得済み：11社 未取得：9社

▼家屋に求める階数や高さについて

→1階：16社 2階以上：3社 不明：1社

(意見1) 土地自体が広ければ、2階建て以上にする必要はない

(意見2) 現工場も高さ制限を受けているか問題はない

(意見3) 設備も高性能かつコンパクトになっており、高さなど特段影響はない

(意見4) クレーンや高さのある設備を扱っており、厳しい高さ制限のある土地は避けたい

▼近隣からの苦情等について

→苦情あり：7社 苦情なし：12社 不明：1社

▼住宅地が隣接する土地の取得について

→問題あり：18社 問題なし：1社 不明：1社

g) 八尾市の工場立地状況

下図は、平成 23 年から令和 2 年の 10 年間に於いて、八尾市に本社を構える事業者が八尾市内又は市外へ工場を立地した状況及び、市外の事業者が八尾市内へ工場を立地した状況を示したものである。(集計対象は、1,000 平方メートル以上の用地を取得した事業者。)

データによると、八尾市内に立地した工場は 13 箇所、また市外から移転してきた工場は 6 箇所、令和 2 年までの 10 年間で合計 19 箇所の工場が立地した。一方、八尾市外に立地した工場は、市外及び府外の新規立地で 20 箇所、八尾市から市外及び府外への移転は 8 箇所存在する。

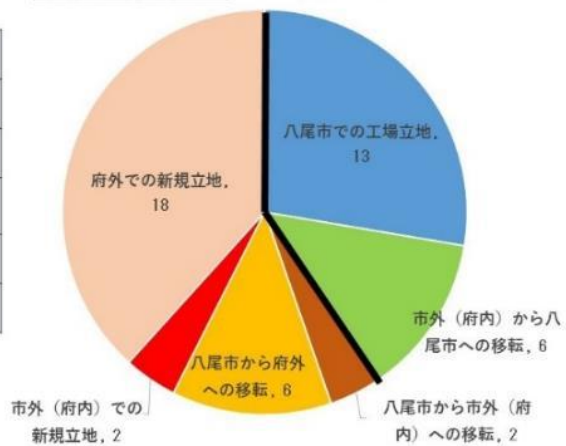
10 年間の推移を辿ると、市内と市外での工場立地率は市内で 40%、市外で 60%であり、八尾市においては、市外、更には府外への立地が多くなっていることが分かる。

八尾市内外の工場立地状況

**八尾市においても、市外への立地が超過**

市外立地率 約60% > 市内立地率 約40%

八尾市内工場立地		八尾市外工場立地	
八尾市での工場立地	13	市外（府内）での新規立地	2
		府外での新規立地	18
市外（府内）から八尾市への移転	6	八尾市から市外（府内）への移転	2
府外から八尾市への移転	0	八尾市から府外への移転	6
合計	19	合計	28



資料：経済産業省 工場立地動向調査より産業政策課にて作成

## h) 苦情状況

下表は、八尾市内における公害苦情の概要とその推移を示したものである。市民からの公害苦情としては、大気汚染（屋外焼却によるばい煙など）が過半数であり、どの年度も最も多くなっている。次いで建設工事等に伴う騒音（騒音）が多い。

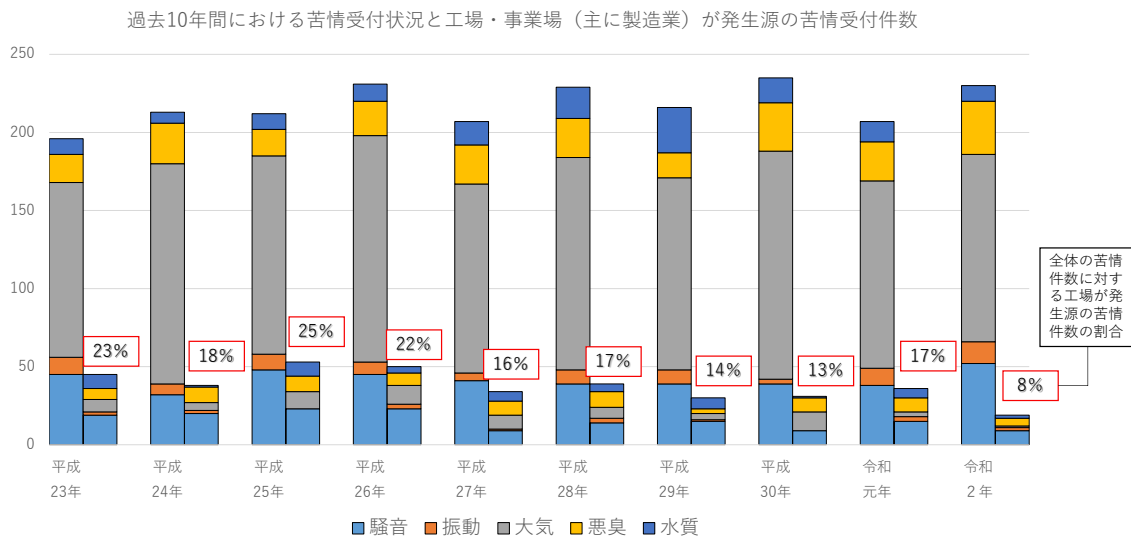
工場・事業所が発生源の苦情受付件数は全体の20%程度となっており、近年では更にその割合、件数とも減少傾向にある。

八尾市内における公害苦情の概要とその推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
騒音	39件	38件	52件
振動	3件	11件	14件
大気	146件	120件	120件
悪臭	31件	25件	34件
水質	16件	13件	10件
合計	235件	207件	230件

資料：八尾市環境部環境保全課調べ

過去10年間における苦情受付状況と  
工場・事業場（主に製造業）が発生源の苦情受付件数

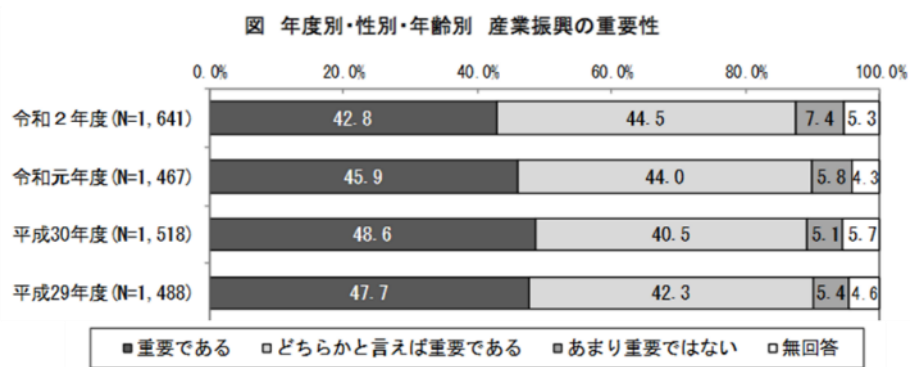


i) 八尾市の産業振興についての重要性

下図は、市民に対して産業振興の重要性について意識調査を行った結果である。産業振興の重要性をみると、令和2年度は「重要である」が42.8%、「どちらかと言えば重要である」が44.5%、「あまり重要ではない」が7.4%となっており、重要視する人（「重要である」と「どちらかと言えば重要である」に回答した人の合計）は87.9%と、約9割の市民が産業振興を重要視していることが分かる。また、経年変化を見ても、どの年度も約9割の市民が産業振興を重視している。

産業振興の重要性のアンケート

問 11 あなたは、まちの活性化のための産業振興について、どのように思われますか。  
あてはまる番号1つに○をつけてください。



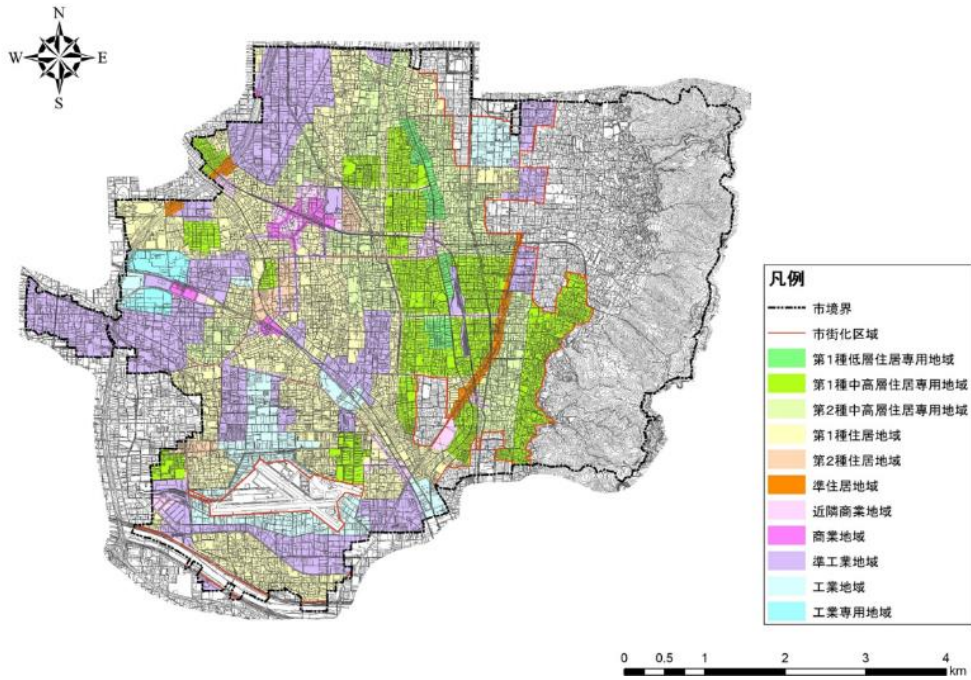
資料：令和2年度 八尾市民意識調査 報告書より抜粋

## (2) 都市計画区域

### a) 都市計画区域図

八尾市は市全体が東部大阪都市計画区域内で、東部の山地部や八尾空港等は市街化調整区域、それ以外は市街化区域に指定されている。用途地域は住居系の割合が高いが、JR 関西本線以南や大阪中央環状線沿い、大阪外環状線沿いでは、工業地域や準工業地域が多くみられる。

八尾市の都市計画区域図（令和元年）

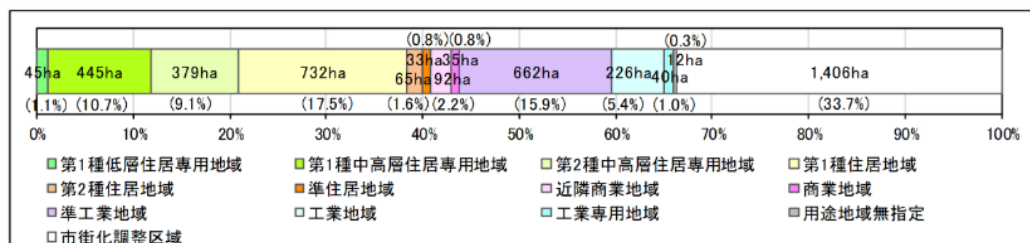


資料：東部大阪都市計画総括図【令和元（2019）年9月

### b) 八尾市の都市計画区域割合

下図は八尾市の都市計画区域の割合を示したものである。市域の 25%強を工業系の用途地域が占め、住居地域は 40%弱を占めている。

八尾市の用途地域・市街化調整区域の面積



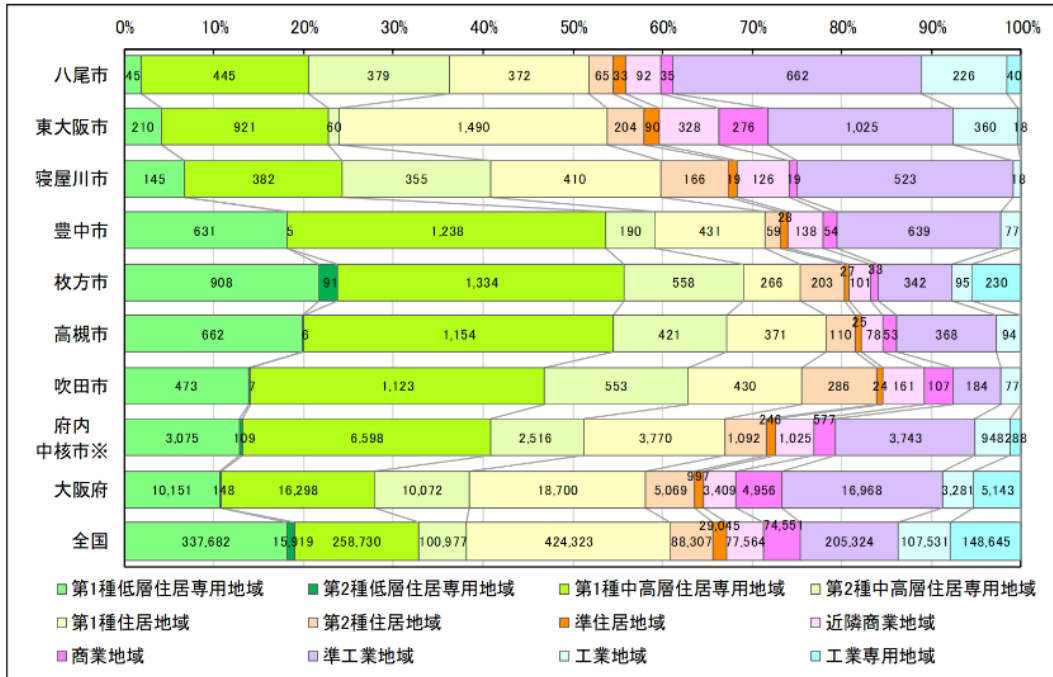
・グラフ内の数値は四捨五入のため、合計が100%にならない場合がある

資料：庁内資料

c) 用途地域割合における府内中核市等との比較

下表は各自治体との用途地域割合の比較を示したものである。割合は市街化区域のみで算出している。八尾市は全国や大阪府、大阪府内の中核市と比較しても工業系の用途地域が多く、全体の用途地域割合の約 40%を占めていることが分かる。また、府内中核市と比べ、工業地域の割合が 10%程度を占めていることも特徴的といえる。

各自治体との用途地域割合



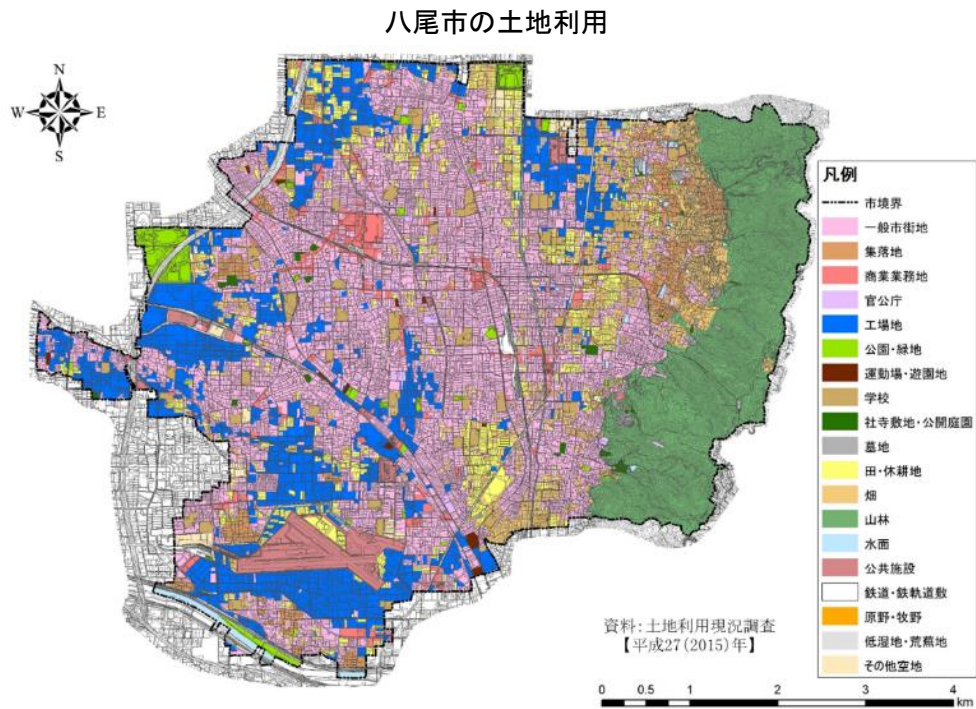
・グラフ内の数字は面積 (ha)

資料: 都市計画年報【令和元(2019)年】※八尾市は市内資料より

### (3) 土地利用

#### a) 八尾市の土地利用状況

下図は八尾市の土地利用を示したものである。八尾市の大半は一般市街地である。用途地域が準工業地域の地域では、市街地と工場地が混在しているエリアもある。大阪中央環状線沿いや大阪外環状線沿いでは、農地と工場地の混在がみられる。八尾空港周辺は工場地が多く集積しており、北側には空港を囲むように一定の農地が存在している。



## b) 住宅地と工場地

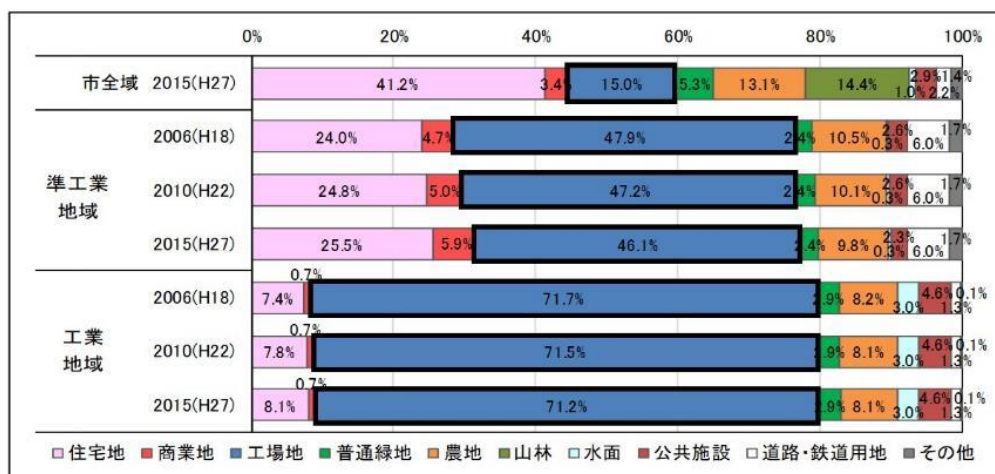
下表は、八尾市内の土地利用の割合の推移である。平成 18 年（2006 年）から平成 27 年（2015 年）にかけて、住宅地の割合は微小の増加傾向（0.7%の増加）、工場地の割合は減少傾向（0.4%の減少）にある。

八尾市内の土地利用割合の推移



下表は八尾市の準工業地域・工業地域における土地利用用途割合を表したものである。準工業地域及び工業地域における工場地の割合は年々減少していることが表から分かる。また、その減少傾向は準工業地域の方が工業地域よりも大きい。準工業地域では、平成 18 年（2006 年）から平成 22 年（2010 年）で 0.7%、平成 22 年（2010 年）から平成 27 年（2015 年）で 1.1%の減少を示している。また、工業地域では、平成 18 年（2006 年）から平成 22 年（2010 年）で 0.2%、平成 22 年（2010 年）から平成 27 年（2015 年）で 0.3%の減少傾向を示している。表より、工場地の減少に伴い、住宅地の割合が増加していることも読み取ることができる。特に、準工業地域における住宅地割合が平成 18 年（2006 年）から平成 22 年（2010 年）で 0.8%、平成 22 年（2010 年）から平成 27 年（2015 年）で 0.7%の増加傾向にある。

八尾市の準工業地域・工業地域における土地利用用途割合



これらのデータより、八尾市内の準工業地域及び工業地域内での土地利用において、僅かながら工場地から住宅地へ利用傾向が変換してきていると理解できる。

(4) 経済状況

a) 工場地と住宅地の税収の比較

下表は、平成26年度時点では工場地だったところが、令和3年度には住宅地となっている地域について、八尾市の固定資産税、都市計画税および市府民税の税収を比較したものである。

工場跡地が住宅用地として開発されたことで、①のデータからは、固定資産税・都市計画税の税収が工場立地時よりも高くなっている。また、②のデータからは、工場から得られる法人市民税に比べ、住宅地として居住者より得られる個人市府民税の方が、税収額が高くなったことを示すものである。したがって、短期的に見れば、工場等の規模や収益による税収額の差はあるものの、この事例のように法人市民税より個人市府民税の方が税収を多く確保できるメリットはあると言える。

一方、長期的に見れば、居住者の転出入や年齢構成の変化等による税収の増減が発生することが想定されるとともに、市民の高齢化等による福祉サービスの負荷等で市としての財政負担が増加する可能性が潜在的に存在していることは注意すべき点である。

八尾市の税収の一例について

① 固定資産税・都市計画税 ※八尾市内の工場地跡に住宅地が造成された地域を対象に算出

(円)

	平成26年度(工場)		令和3年度(住宅)		住宅－工場 差 (B－A)
	課税地積・ 床面積 (㎡)	固定資産 税・都市計 画税(A)	課税地積・ 床面積 (㎡)	固定資産 税・都市計 画税(B)	
土地	19,729	13,135,000	15,184	4,470,000	▲8,665,000
家屋	9,279	2,383,000	15,972	19,320,000	16,937,000
償却資産		1,542,000		0	▲1,542,000
合計		17,060,000		23,790,000	6,730,000

※償却資産は固定資産税のみ

②市府民税 ※八尾市内の工場地跡に住宅地が造成された地域を対象に算出

(円)

法人市民税(工場)		<	個人市民税(住宅)	
平成24～26年度 合計	3,939,300		令和元～3年度 合計	67,112,800

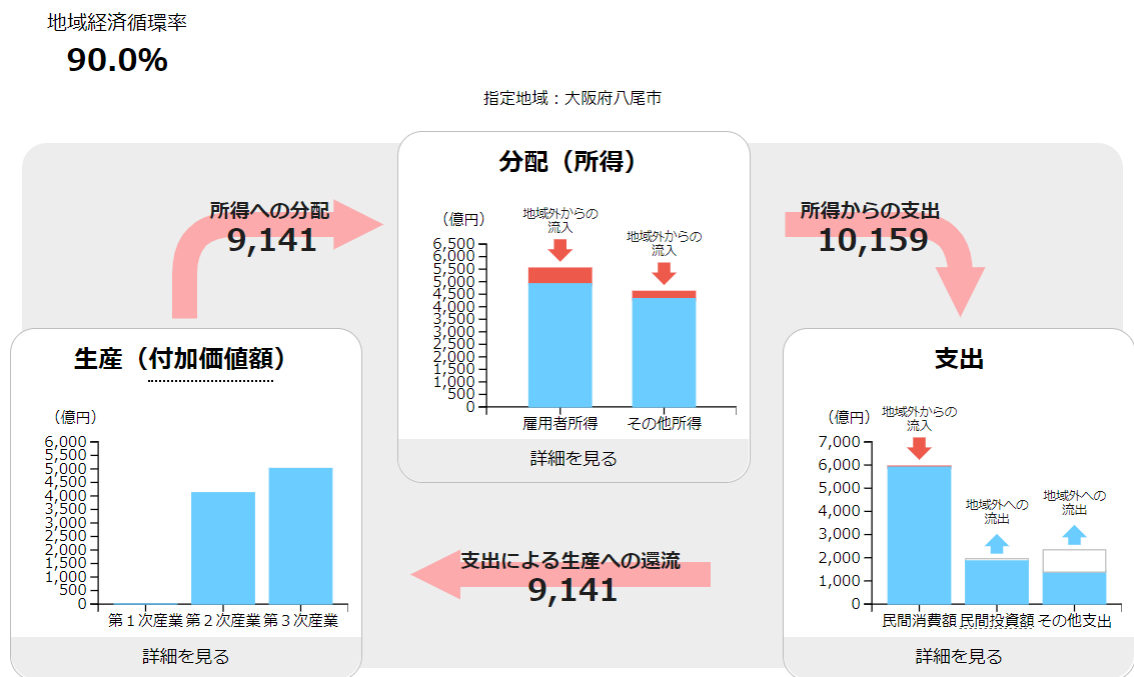
## b) 地域経済循環

地域経済政策の最終的な成果は、「住民の所得」を向上させることであり、そのためにも「地域の稼ぐ力」と「所得の循環」で構成される地域経済循環構造を構築することが重要である。

下図は、平成27年（2015年）の八尾市の地域経済循環図を示したものである。所得からの支出が10,159億であるのに対して、支出による生産への還流及び所得への分配が9,141億で、地域の循環率は90.0%になっている。市内生産や雇用者所得で稼いだお金が、支出段階で地域外へと流出していることが分かる。八尾市では、「支出」のうち、「その他支出」（政府支出、地域内産業の移輸出入収支額等）が964億円流出しており、仕入等の取引について地域内への流入より地域外への流出が上回っている。

大阪府や、他の工業都市と比べると、地域経済循環率は八尾市よりも高い割合であることから、八尾市は工業集積を進め地域内の取引を増やすことによって地域経済循環率を高められる余地があると言える。

八尾市 地域経済循環図（2015年）



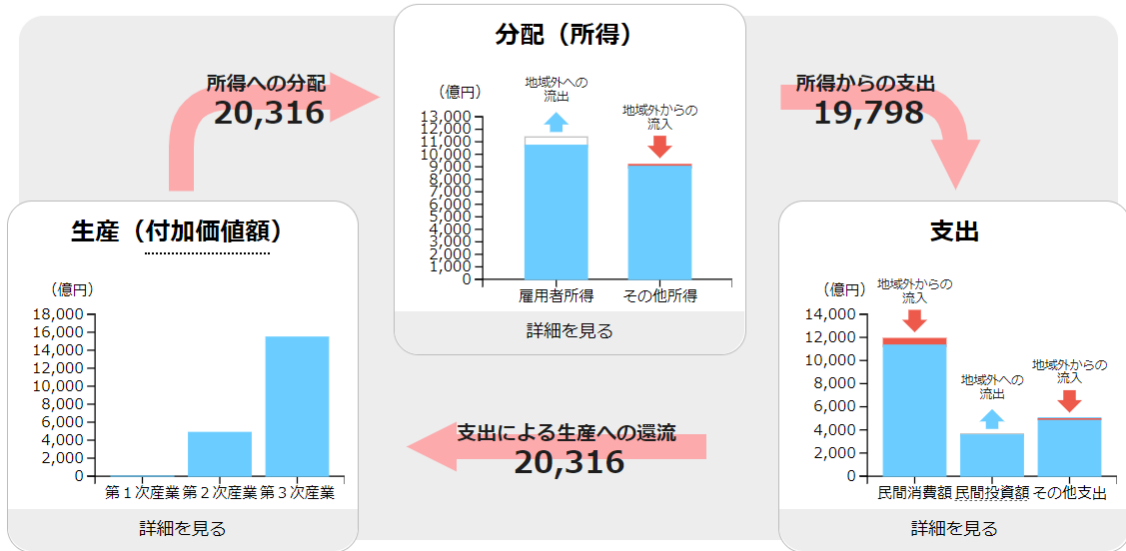
出展：RESAS 地域経済循環図

東大阪市 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率

**102.6%**

指定地域：大阪府東大阪市



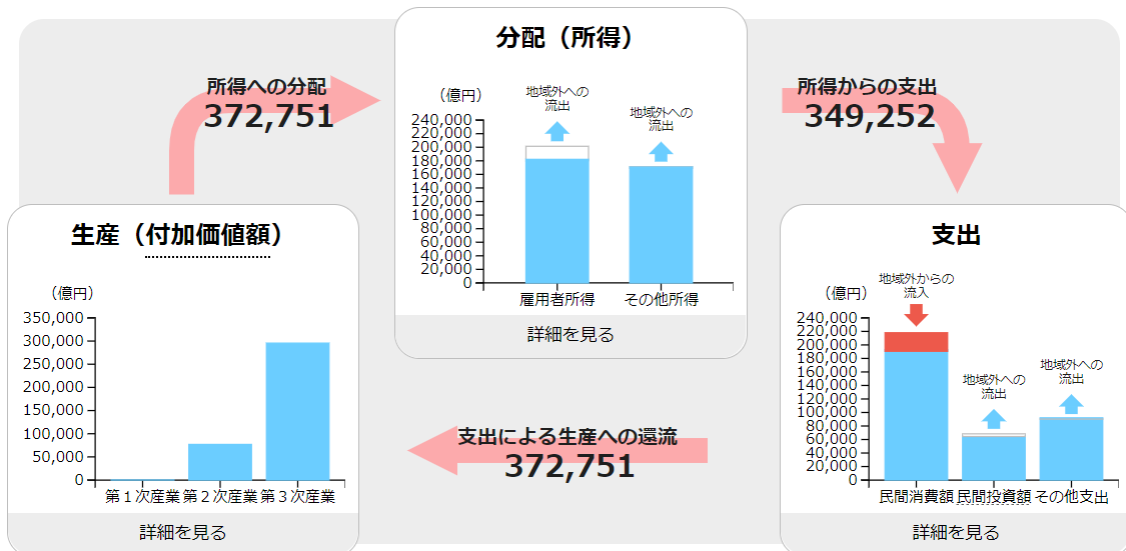
出展：RESAS 地域経済循環図

大阪府 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率

**106.7%**

指定地域：大阪府

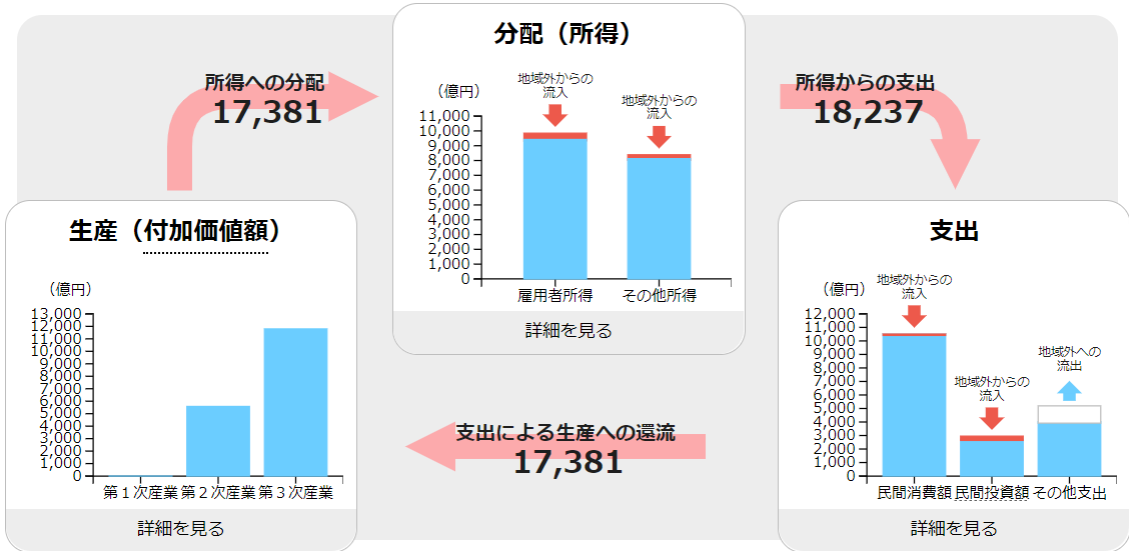


出展：RESAS 地域経済循環図

尼崎市 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率  
**95.3%**

指定地域：兵庫県尼崎市

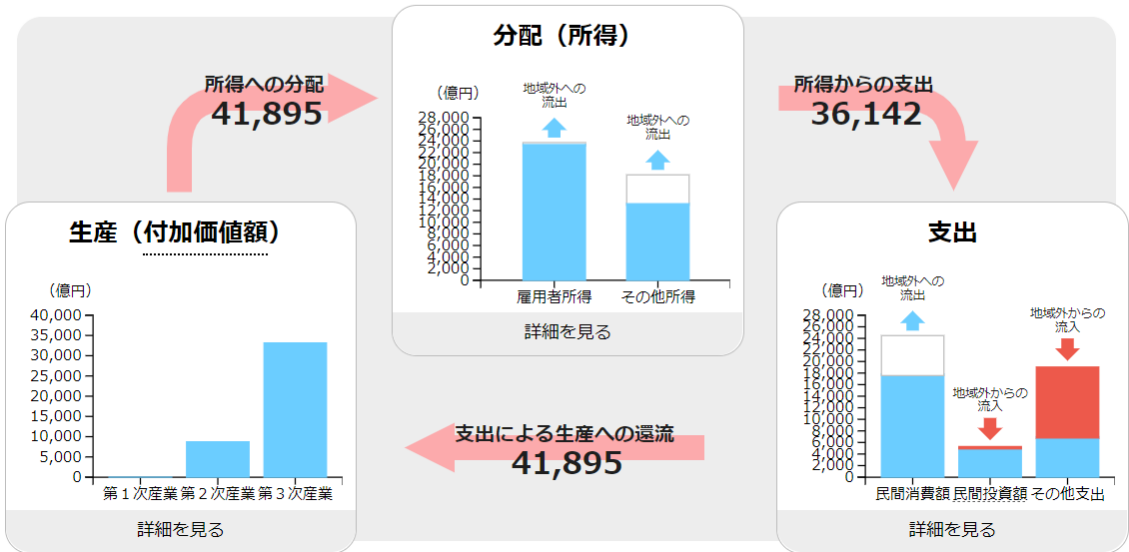


出展：RESAS 地域経済循環図

大田区 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率  
**115.9%**

指定地域：東京都大田区



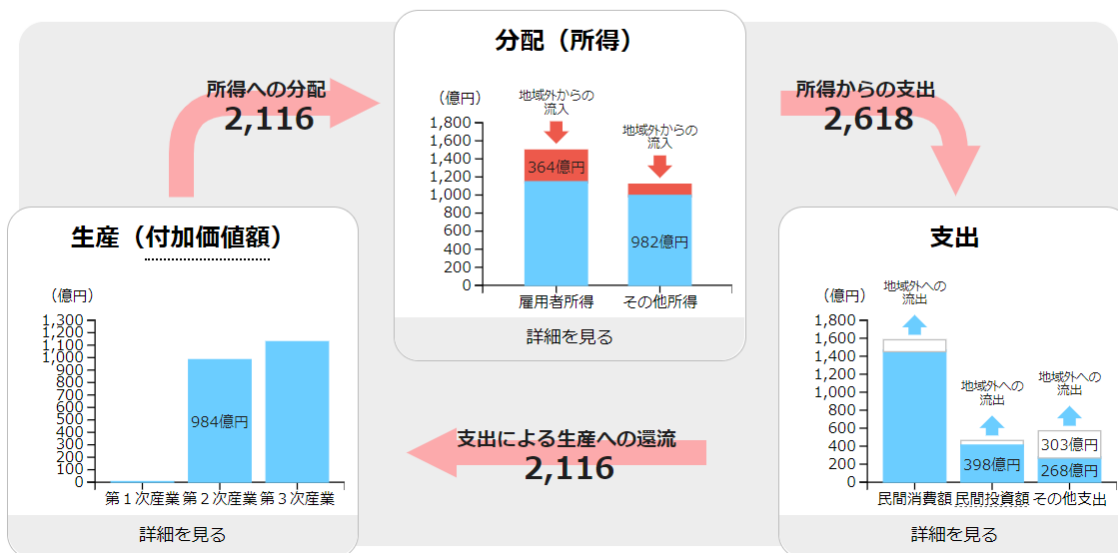
出展：RESAS 地域経済循環図

## 柏原市 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率

**80.8%**

指定地域：大阪府柏原市



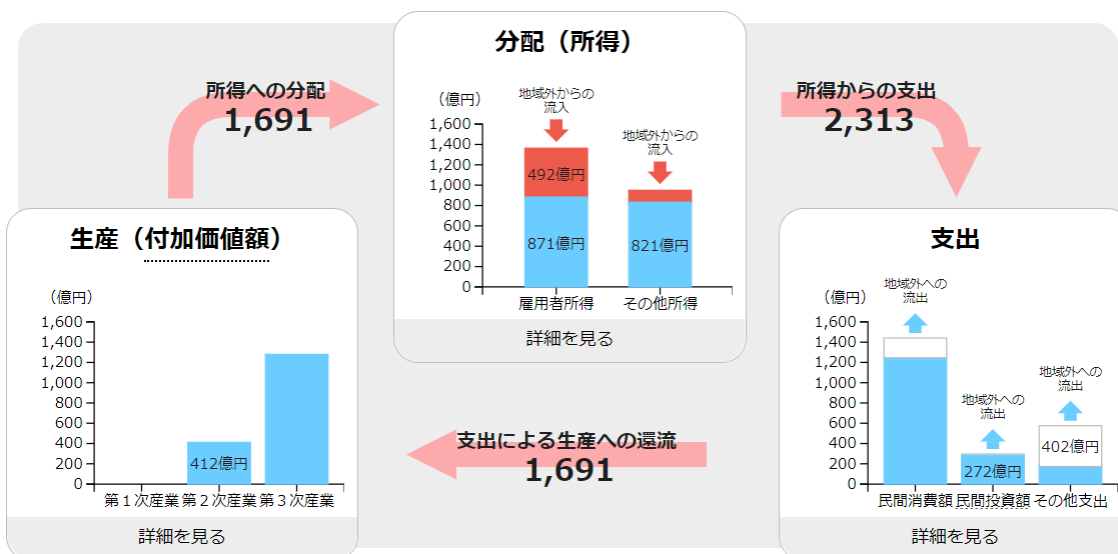
出展：RESAS 地域経済循環図

## 藤井寺市 地域経済循環図 (2015年)

地域経済循環率

**73.1%**

指定地域：大阪府藤井寺市



出展：RESAS 地域経済循環図

### 3. 事業所アンケート調査結果

#### (1) 調査概要

令和3年12月～令和4年3月にかけて、市内事業所の実態を把握するため、事業所アンケート調査を実施した。

#### 【アンケート調査期間】

2021年12月9日から2022年3月16日まで

#### 【回答者】製造業者のみ抜粋

◎令和3年度意欲ある事業者経営・技術支援補助金採択者へのアンケート（213件）

◎今後の産業施策を検討するためのアンケート調査（46件）

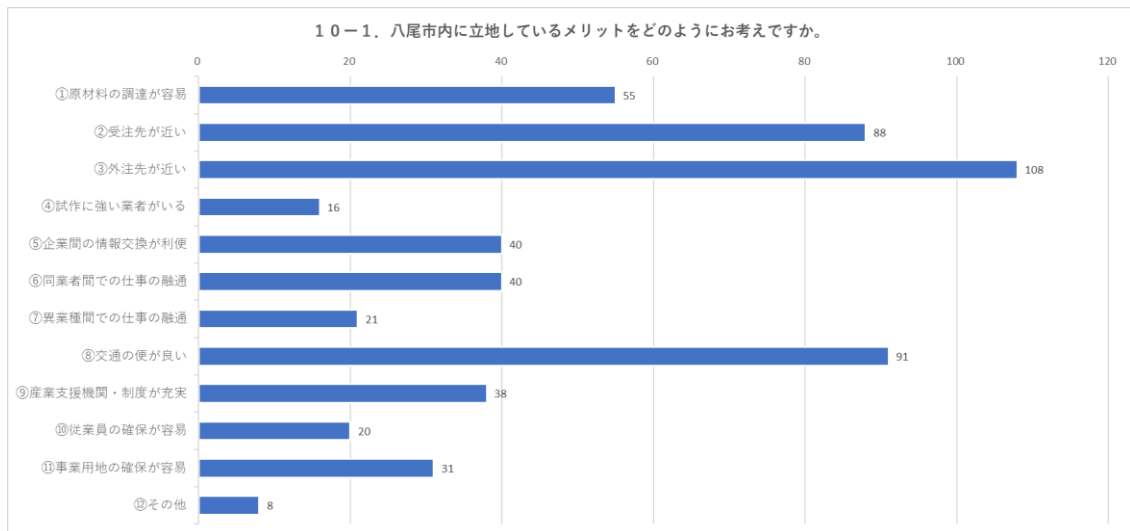
※事業者全業種対象のアンケートであるが、工場関係の質問は製造業者のみに設定

➔ 計259件

#### (2) 調査結果（抜粋）

a) 八尾市内に立地しているメリットをどのようにお考えですか。

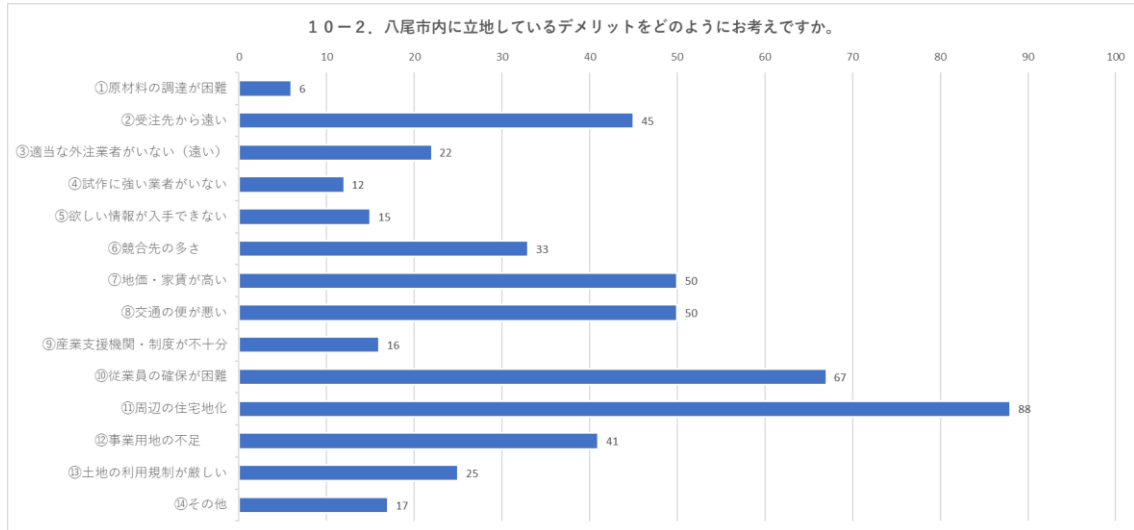
「外注先が近い」が108件で最も多い。次いで、「交通の便が良い」が91件、「受注先が近い」が88件となっている。



b) 八尾市内に立地しているデメリットをどのようにお考えですか。

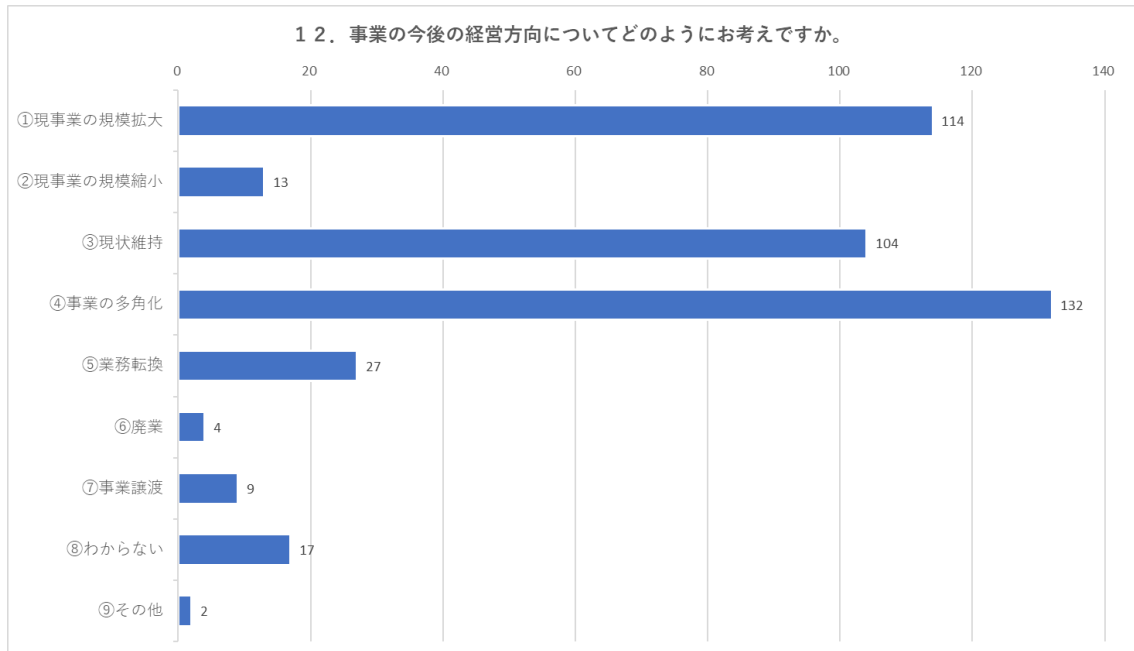
「周辺の住宅地化」が 88 件で最も多い。次いで、「従業員の確保が困難」が 67 件、「地価・家賃が高い」「交通の便が悪い」が共に 50 件となっている。

「事業用地の不足」は 41 件であり、全体の 6 番目となっている。



c) 事業の今後の経営方向についてどのようにお考えですか。

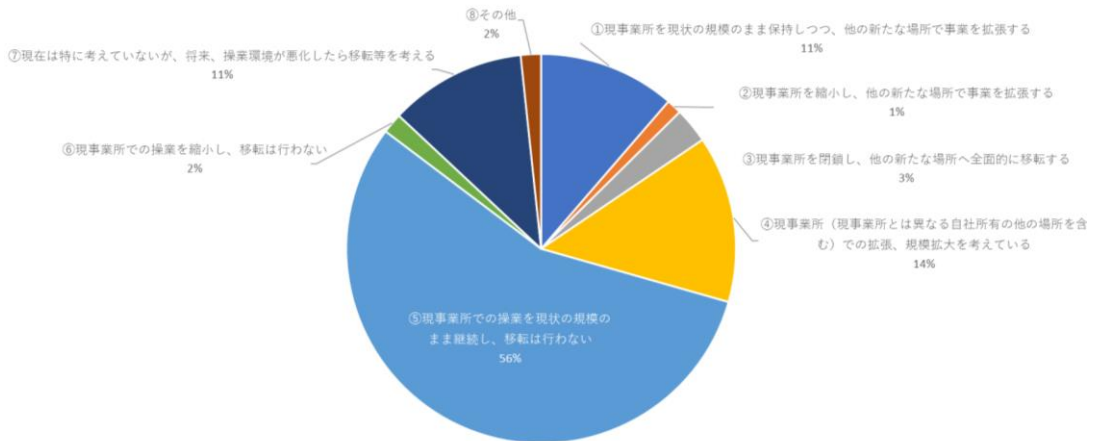
「事業の多角化」が 132 件で最も多く、次いで「現事業の規模拡大」が 114 件、「現状維持」が 104 件となっている。



d) 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。

「現事業所での操業を現状の規模のまま継続し、移転は行わない」が56%で最も多くなっている。「現事業所（現事業所とは異なる自社所有の他の場所を含む）での拡張、規模拡大を考えている」が14%と続いている。また、「現事業所を現状の規模のまま保持しつつ、他の新たな場所で事業を拡張する」、「現在は特に考えていないが、将来、操業環境が悪化したら移転等を考える」が共に11%となっている。

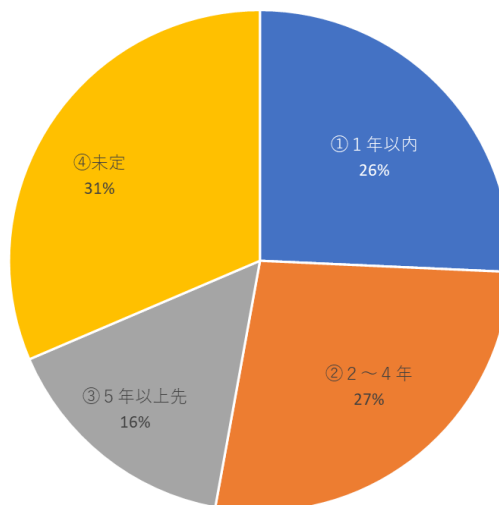
13. 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。



e) 移転、拡張の実施予定時期を教えてください。

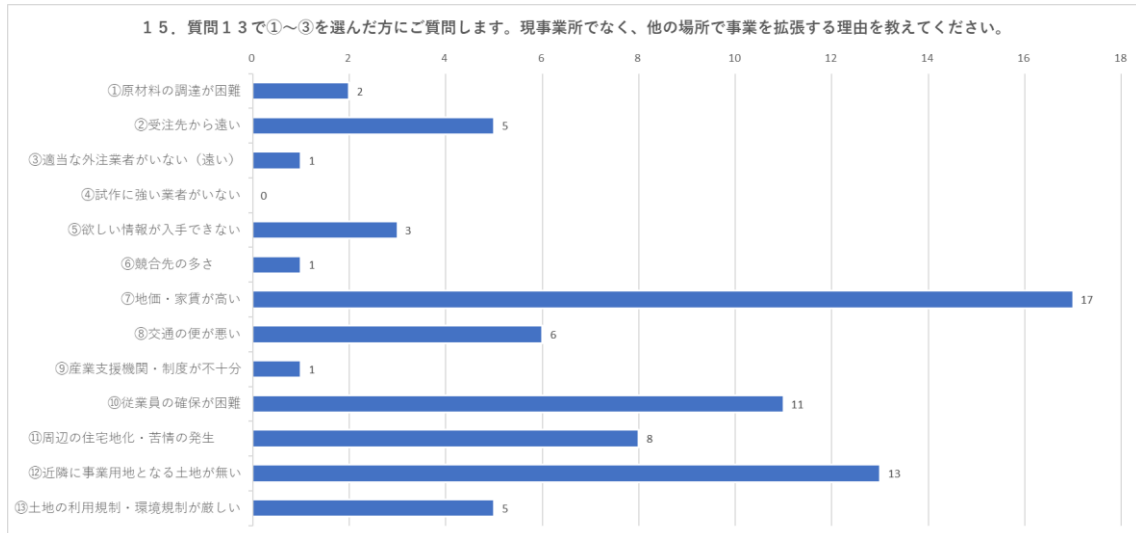
先の質問において、現事業所とは別の場所での事業拡張、移転を検討しているとした回答者（40者）（以下、「移転検討事業者」と言う。）に対する質問で、移転、拡張の実施予定時期について、「未定」が31%で最も多く、続いて「2～4年」が27%、「1年以内」が26%となっている。

14. 質問13で①～④を選んだ方にご質問します。移転、拡張の実施予定時期を教えてください。



f) 現事業所でなく、他の場所で事業を拡張する理由を教えてください。

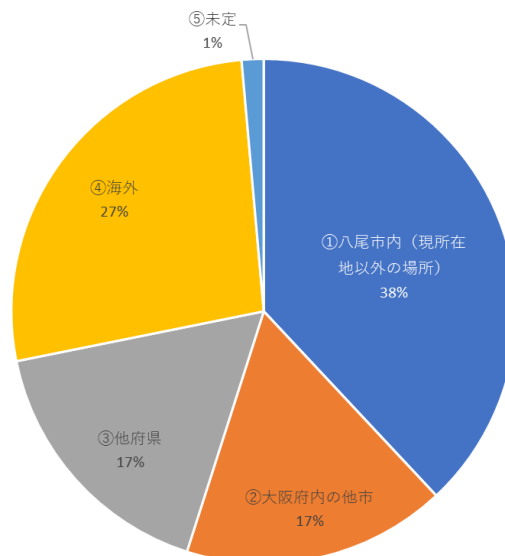
移転検討事業者について、現事業所ではなく、他の場所で事業を拡張する理由については、「地価・家賃が高い」が17件、次いで「近隣に事業用地となる土地が無い」が13件となっている。また、土地の利用規制・環境規制が厳しいという意見も5件ある。



g) 移転候補地はどこをお考えですか。

移転検討事業者の移転候補先は「八尾市内(現所在地以外の場所)」が38%となっている。

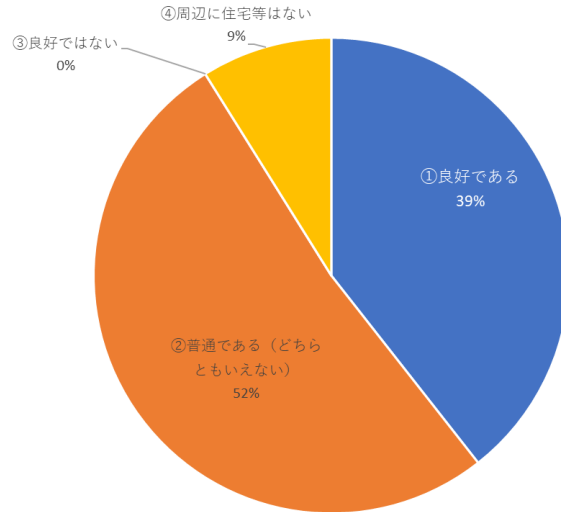
22. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。移転候補地はどこをお考えですか。



h) 事業所周辺の住民との関係について教えてください。

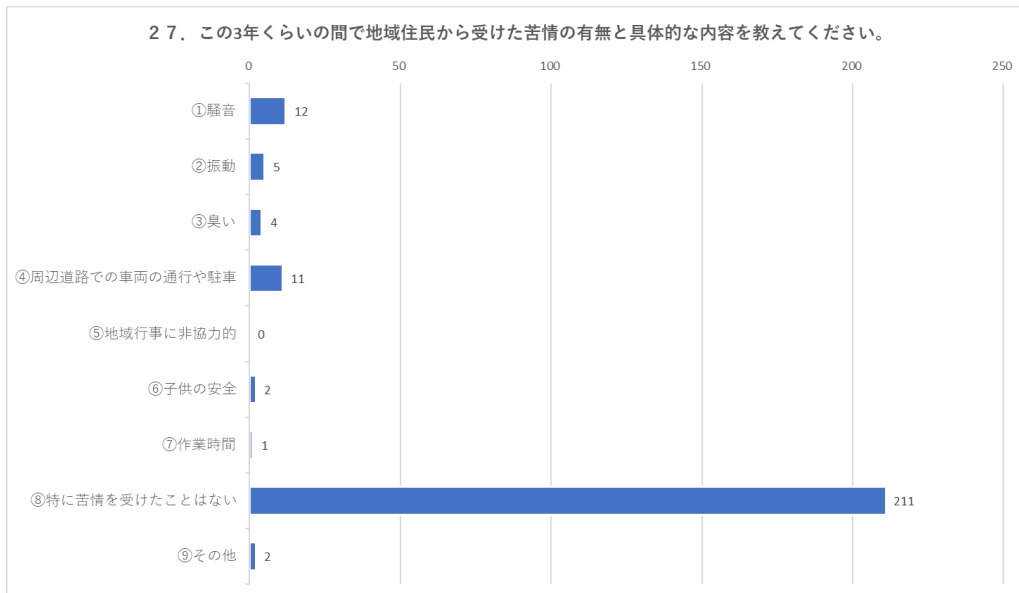
事業所周辺の住民との関係について、「普通である（どちらともいえない）」が 52%で最も多い。続いて、「良好である」が 39%となっており、「良好ではない」の回答はなかった。

25. 事業所周辺の住民との関係について教えてください。



i) この3年くらいの間で地域住民から受けた苦情の有無と具体的な内容を教えてください。

「特に苦情を受けたことはない」が 211 件と全体の 88%となっている。



### (3) アンケート結果より

上記アンケート結果を確認すると、現在の八尾市内製造業者の動向を伺うことができる。この中で先ず特徴的なのは、「c) 事業の今後の経営方向についてどのようにお考えですか。」という質問に対し、「現状維持」(104件)よりも、「事業の多角化」(132)、「現事業の規模拡大」(114件)という攻めの姿勢を示す回答が多い点である。これは、八尾市において拡大志向を有する事業者が多いことを示すものであり、現在の市内事業用地に対する高いニーズと合致するものと言うことができる。

一方、質問「g) 移転候補地はどこをお考えですか。」という質問に対しては、八尾市内を候補に挙げる事業者は全体の38%に留まっており、平成25年実施の八尾市製造業実態調査において、八尾市内で拡張・移転等を検討すると回答した事業者が、全体の約70%に上っていたことから考えると、八尾市での拡大をめざす事業者の割合は低下している。実際、P16の「八尾市の工場立地状況」では、実態として市外への工場立地件数が市内での立地件数を上回っており、アンケート結果もこれらの動きを裏付けるものとなった。

八尾市に事業用地が不足している以上、今後もこのような動きは継続するものと考えられるが、質問「h) 事業所周辺の住民との関係について教えてください。」では、都市近郊にありながらも周辺住民との環境が「良好でない」と回答する事業者は皆無であり、八尾市は現在もなお「優良なものづくりのまち」であり、他にはない立地の優位性を有していると言える。この優位性は質問「a) 八尾市内に立地しているメリットをどのようにお考えですか。」で挙げられているとおりであるが、一方で質問「b) 八尾市内に立地しているデメリットをどのようにお考えですか。」で、「事業用地の不足」が挙げられていることは、やはり事業者の側からしても建てたくても建てられない現状を物語っていると考えられる。

最後に、質問「e) 移転、拡張の実施予定時期を教えてください。」において、移転や拡張を予定している事業者の内、半数以上が4年以内の実施を検討していることから、これら事業者へのアプローチのためにも、八尾市には、出来得る限り早急な工場立地施策の実施が求められる。

## 4. 大阪府の調査研究を踏まえた考察

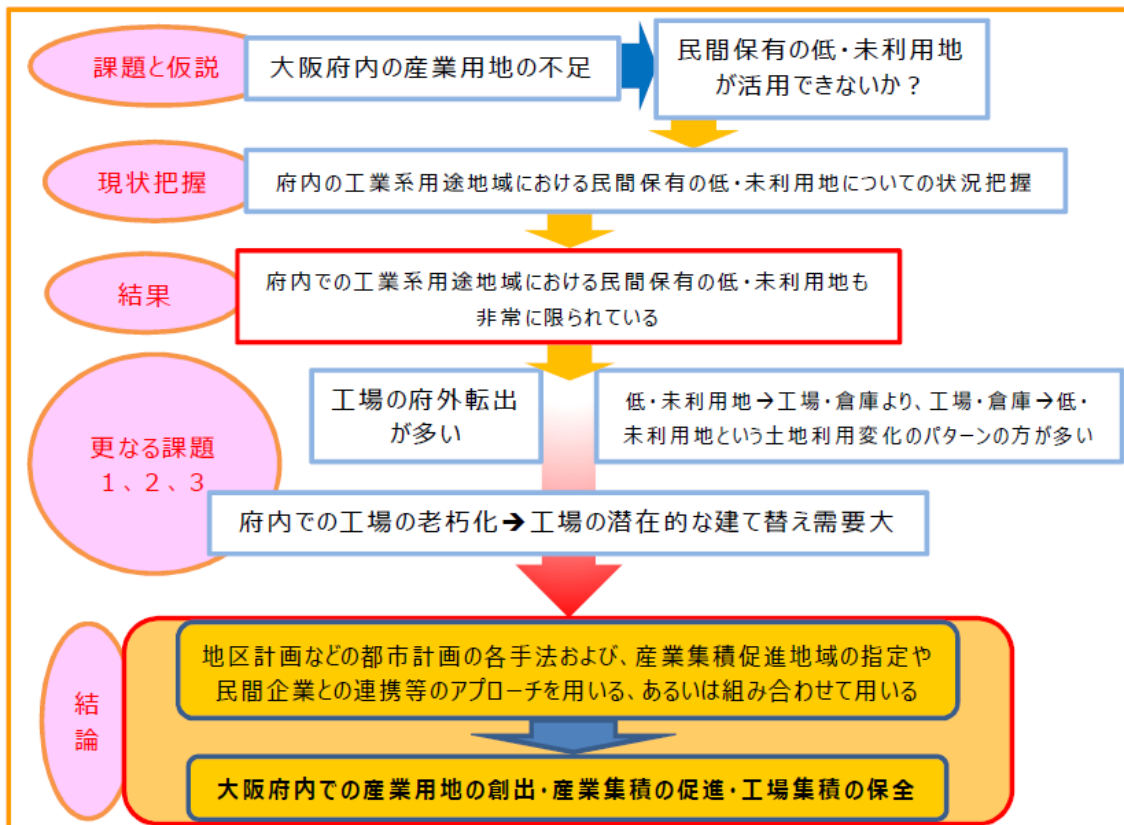
### (1) 調査概要

大阪府の大阪産業経済リサーチ&デザインセンターでは令和3年3月に「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について ―工業系用途地域における土地利用―」と題する調査研究を公表している。

大阪府内で産業用地が不足している課題に直面しているものの、府内でのまとまった産業用地が見いだせない状況であることから、民間保有の低・未利用地の活用に向けた実態調査を行うものである。具体的には「低・未利用地の状況」「用途地域と低・未利用地との関係」「工場の老朽化の程度」について把握を行い、民間保有の低・未利用地の活用に向けた課題の深堀りを行っている。

「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について ―工業系用途地域における土地利用―」調査結果のポイント

#### ★調査結果のポイント



出典：大阪府商工労働部（大阪産業経済リサーチ&デザインセンター）「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について ―工業系用途地域における土地利用―」（資料No.185 令和3年3月）報道提供資料

## (2) 調査結果の抜粋

以下については、大阪産業経済リサーチ&デザインセンターの調査研究からの抜粋である。

### a) 事業用地としての農地の可能性

府内の工業系用途地域において、工場用地として利用可能と考えられる民間保有の低・未利用地は非常に限られていることが分かった。

内陸北部の北摂の一部（茨木市、高槻市）と枚方市、内陸東部の東大阪市、八尾市、柏原市、また、大阪市や泉北の臨海部と、泉南の臨海部の北部などで工場・倉庫の集積が目立って見られ、これら工場・倉庫の集積地内のごく一部に低・未利用地も見られた。

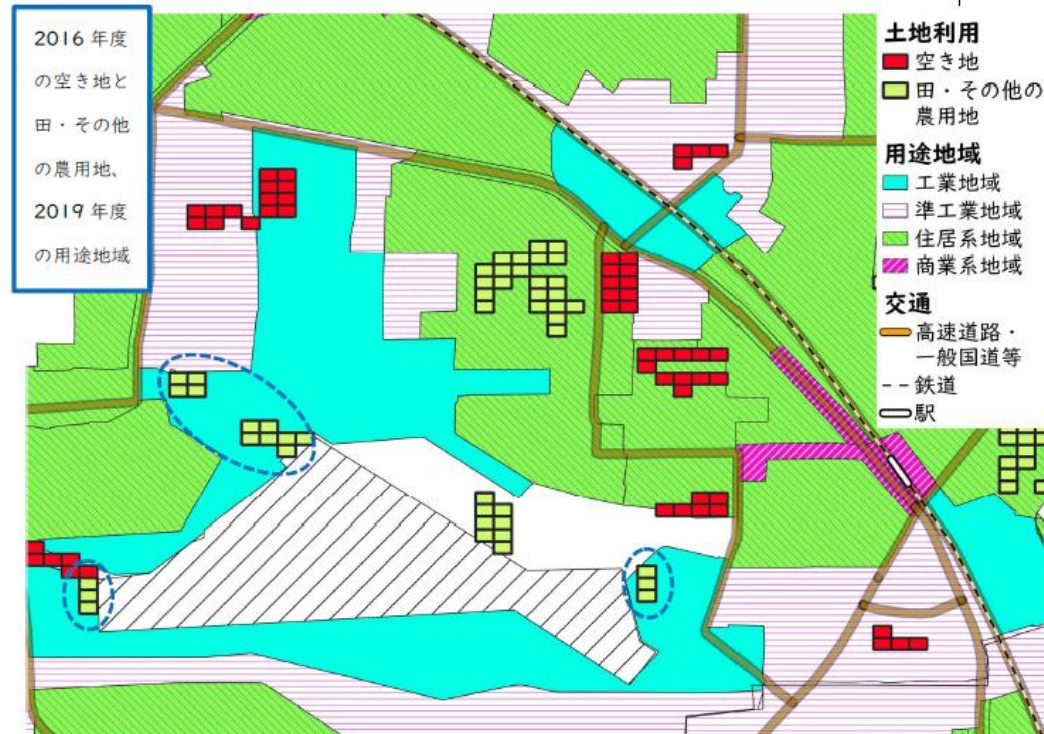
一方、八尾空港周辺や、堺市、泉佐野市などには、工業系用途地域において、工場が立地しているエリアに農地（生産緑地地区）が点在していることが指摘され、特に、八尾空港周辺では、「工業地域内の一大工場集積地に農地が見られる」ことが言及されている。

土地利用は、権利関係や、土地所有者の意向や動向などもあり、複雑な面もあるが、これら工業系用途地域の低・未利用地には新規工場立地の可能性もあり得る。

ただし、人口の多い場所では、工業専用地域以外の工業系用途地域（工業地域、準工業地域）の低・未利用地には、商業施設が新規立地する傾向が見られた。また、こうした地域では住工混在問題も深刻である。

また、低・未利用地には物流施設が新規立地するケースや、太陽光パネルが設置されるケースも多い。

八尾空港周辺の土地利用状況



出典：大阪府商工労働部（大阪産業経済リサーチ&デザインセンター）「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について ―工業系用途地域における土地利用―」（資料No.185 令和3年3月）図表2

－b－5

## b) 府内工場の府外への転出状況および工場の老朽化

工場の転出・転入を分析した結果（経済産業省「工場立地動向調査」を使用）、大阪府内への工場転入より、府外への工場転出の方が多く、大阪府近隣への転出が多いことが分かった。

特に、兵庫、京都、奈良、和歌山、滋賀、三重など、大阪府内よりも広大な土地における工場立地が可能である地域への転出が目立つ。

他方、府内では、臨海部の広大な土地への工場集積が目立つ堺市堺区・西区や、中小企業の大集積地である東大阪市・八尾市における工場の老朽化が顕著であり、大阪市の臨海部の区部および、臨海部の岸和田市、高石市や、淀川区、北東部の門真市、枚方市、北摂の摂津市、茨木市、池田市などにおいても工場の老朽化傾向が目立つことから、これら地域での工場の建て替えに関する潜在需要が高いことも分かった（国土交通省「平成25年法人土地・建物基本調査」（2013年）および「平成30年法人土地・建物基本調査」（2018年）の統計データを使用）。

中小企業の工場では、敷地内での建て替え余地が無いか、他に用地を持たないケースも多く、建て替えを契機として、大阪府外の広大な土地を求めて転出してしまうケースもあるため、さらなる工場の府外転出を抑制していくためには、府内の工場用地を供給することが重要である。

### 建て替えの潜在需要が高まっている工場：法定耐用年数超え（単位・㎡、件、上位のみ）

	延床面積の 合計（耐用 年数超え）	耐用 年数 超え	耐用 年数 内		延床面積の 合計（耐用 年数超え）	耐用 年数 超え	耐用 年数 内
堺市 堺区	821,276	59	56	(続き)			
堺市 西区	719,338	72	53	大阪市 大正区	465,855	45	41
<b>八尾市</b>	<b>665,899</b>	<b>163</b>	<b>94</b>	大阪市 住之江区	381,738	77	40
大阪市 淀川区	643,777	75	40	岸和田市	362,364	79	56
東大阪市	595,266	185	166	高石市	331,479	29	17
枚方市	573,732	85	62	茨木市	310,519	60	55
大阪市 此花区	567,877	28	37	池田市	304,446	12	3
摂津市	561,533	43	29	高槻市	281,604	53	31
大阪市 西淀川区	480,999	94	46				

出所：国土交通省「平成30年法人土地・建物基本調査」結果から大阪産業経済リサーチ&デザインセンターが作成

出典：大阪府商工労働部（大阪産業経済リサーチ&デザインセンター）「大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について ―工業系用途地域における土地利用―」（資料No.185 令和3年3月）報道提供資料 図表3-2を大阪府国際ビジネス・企業誘致課が加工

## 5. 八尾市の工場等立地の課題

### (1) 現状の整理

八尾市は、大阪府下4位の製造業事業所数、製造品出荷額を誇り、市内の市街化区域の内、約4割を工業系用途地域が占めるものづくりの一大集積地である。1事業者あたりの製造品出荷額及び付加価値額は増加傾向にあり、工場用地の新規取得や拡張、また工場老朽化に伴う増改築を求める事業者も少なくない状況である。しかしながら、実際には適当な土地が見つけられず、八尾市内での工場新設や拡張を実現できないため、新たな事業用地を市外に求めるケースも見られる。

### (2) 工場等立地にかかる課題

工場用地を求める事業者のニーズに対し、適切な事業用地が存在していないという点において、八尾市における工場等立地に係る課題は、「事業用地の不足」と言うことができる。市内で操業していた事業者が市外へ流出することは、雇用と売り上げの流出というだけでなく、工業集積の低下や住宅の進出による操業環境の悪化、地域経済循環の低下につながる可能性がある。このようなリスクを防ぎ、工業集積の維持発展と産業振興を図るため、まずは「事業用地の不足」を解消するための方策を検討する必要がある。

### 第3章 事業用地確保の方向性

#### 1. 方向性の整理

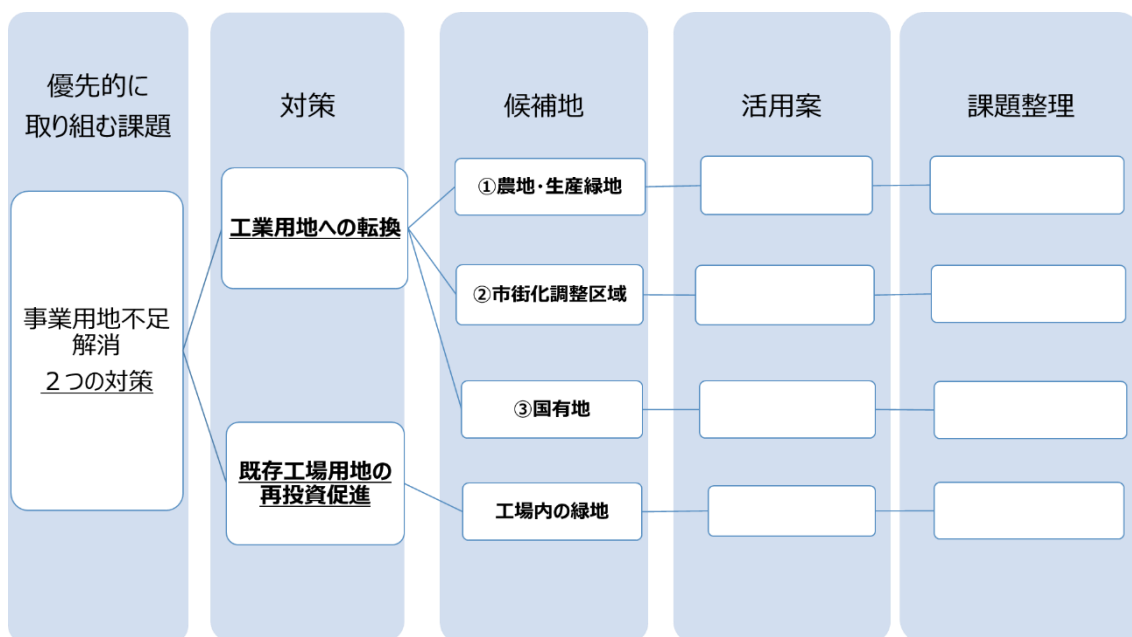
事業用地の不足解消に向けては、八尾市内に存在する工場用地以外の用途で利用されている土地の「工場用地への転換」と、老朽化の進む工場が建替えによる事業継続ができるよう「既存工場用地の再投資促進」という2つの方向性が想定される。

「工場用地への転換」し得る土地の種類としては、大阪府の調査報告書にも示される八尾空港周辺に存在する①「農地・生産緑地」、市域の約3割を占める②「市街化調整区域」、その他③「国有地」（公有地）が候補として想定される。

一方、「既存工場用地の再投資促進」については、工場立地法に規定される「工場内の緑地」に関し、地域準則条例や国家戦略特区などを活用した規制緩和等による対策が想定される。

次節以降では、ここで整理した2つの方向性について、具体的に検討する。

八尾市で優先的に取り組む課題及び方向性の整理（フロー）



## 2. 工場用地への転換

### 2-1. 農地・生産緑地の検討

#### (1) 八尾市の農地・生産緑地の現状

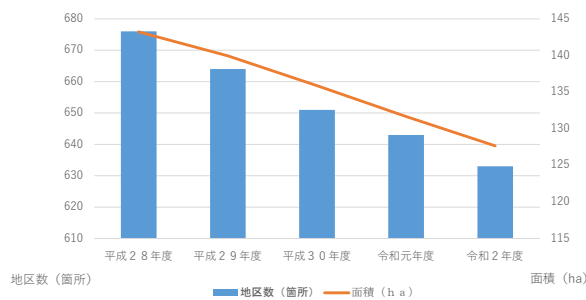
##### a) 生産緑地の現状

八尾市の令和2年度における生産緑地の地区数は633箇所であり、127.65ha となっている。平成28年度からの5年間の推移を見ると、地区数・面積ともに減少傾向にある。

#### 生産緑地の指定状況の推移

##### ○八尾市生産緑地指定状況（過去5年）

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
地区数 (箇所)	676	664	651	643	633
面積 (ha)	143.21	139.94	135.88	131.67	127.65



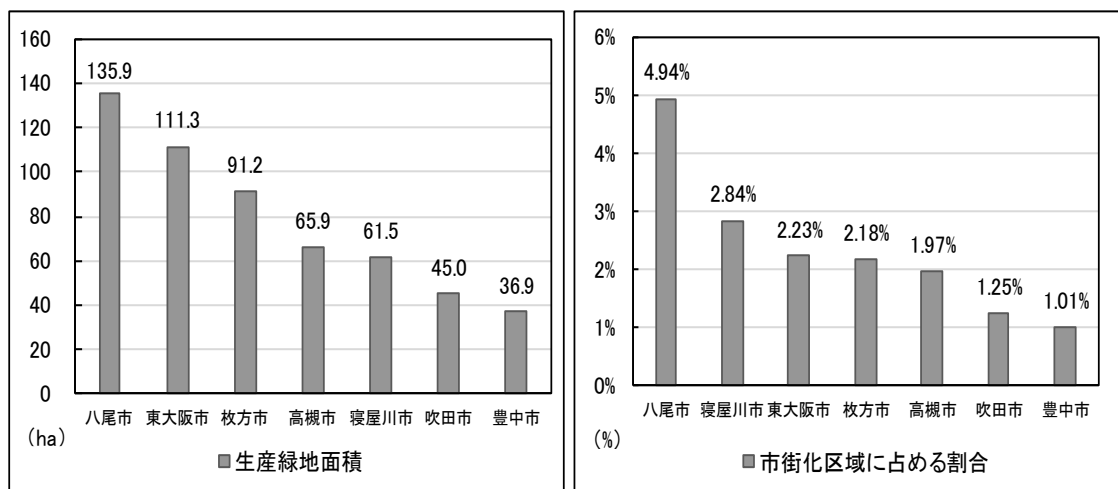
・平成28年度～令和2年度の5年間  
 ⇒地区数：△43地区 (△8.6地区/年)  
 ⇒面積：△15.56ha (△3.112ha/年)

資料：産業政策課作成資料

##### b) 府内中核市における生産緑地の比較

八尾市の生産緑地の面積及び市街化区域に占める生産緑地の割合は、府内中核市の中では最も多い。

#### 府内中核市における生産緑地面積及び市街化区域に占める割合



資料：都市計画年報【令和元(2019)年】

### c) 都市緑地の保全・活用と環境に配慮したまちづくり

「八尾市都市計画マスタープラン」(令和3(2021)年策定)では、都市緑地の保全・活用と環境に配慮したまちづくりを進めることが謳われている。

都市緑地の保全・活用と環境に配慮したまちづくり (八尾市都市計画マスタープラン)

- 現在八尾市では、都市農地(生産緑地)の減少や農業の担い手の減少が進んでいます。
- また、持続可能な世界を実現するための国際社会全体の開発目標(SDGs)の理念を踏まえ、脱炭素社会の実現など、環境に配慮したまちづくりを進める必要があります。
- これらの都市課題を受けて、防災空間としての活用や都市環境の改善など多様な機能を持つ都市農地の保全を図るとともに、公園・緑地・農地などの「みどり」と「都市」との共生を図る必要があります。

出典：八尾市都市計画マスタープラン(令和3年)

## (2) 特定生産緑地指定手続き

生産緑地制度は、地区指定後、原則 30 年間、農地等として管理することで税制面の優遇を受けることができる。しかし、生産緑地法の改正が行われ、令和 4 年以降は権利者等の判断により、いつでも買取申出ができるようになるため、地区指定から 30 年を経過する生産緑地については、経過後の 10 年間、従前の生産緑地と同様に税制特例措置を受けることが可能となる「特定生産緑地制度」が創設された。

八尾市では、都市政策課が生産緑地の所有者に調査を行ったところ、対象地権者の約 9 割が特定生産緑地への指定を希望しており、そのほとんどが引き続き農地継続の意向を有している。

# 特定生産緑地指定手続きについて

## 1. 特定生産緑地とは？

生産緑地制度は、地区指定されると原則 30 年の間、農地等として管理していただくことになる一方で、税制面で優遇を受けることができる制度です。

しかし、2022 年には、地区指定開始から 30 年を迎え、権利者等の判断によりいつでも買取申出ができるようになるため、建築の制限があるにも関わらず、税制特例措置が終了となり、農地等の宅地化が進むことが懸念されるため、新たに『特定生産緑地制度』が創設されました。

この制度により、指定から 30 年を経過する生産緑地については、特定生産緑地に指定するか、しないかを選択することが可能となります。

特定生産緑地に指定されれば、生産緑地指定から 30 年を経過した後の 10 年間は、従前の生産緑地と同様に建築の制限はありますが、税制特例措置を受けることが可能となります。

## 2. 特定生産緑地を選択すると...

特定生産緑地を選択するとしない場合で、税制上の扱いなどが変わりますので、制度内容を十分にご理解の上、ご判断ください。

特定生産緑地を選択する場合【例 1】	特定生産緑地を選択しない場合【例 2】
<ul style="list-style-type: none"><li>■ 現在の状態で 10 年間営農可能</li><li>■ 農業等の主たる従事者が死亡、又は故障した場合に、市に対して買取申出することが可能</li><li>■ 10 年毎に特定生産緑地の継続可否が選択可能</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 権利者等の意向により、理由なくいつでも、市に対して買取申出が可能</li><li>■ 生産緑地指定から 30 年経過後は、<b>特定生産緑地に指定不可</b></li></ul>
<p>【税制上の扱い】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 固定資産税は引き続き農地評価・農地課税</li><li>■ 相続税等納税猶予の特例の継続が可能</li></ul>	<p>【税制上の扱い】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 固定資産税等が宅地並評価となるが、営農を継続した場合には段階的に宅地並み課税となる（【図 1】参照）</li><li>■ 相続税等納税猶予の特例が受けられない（現世代に限り納税猶予が継続）</li></ul>

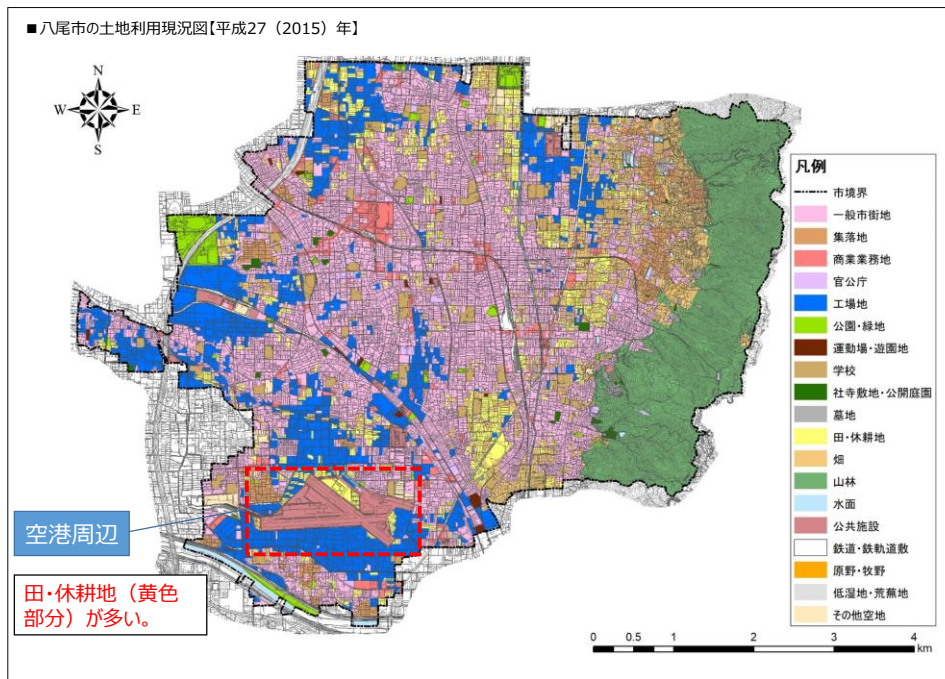
出典：都市政策課作成案内チラシ

### (3) 農地・生産緑地の活用候補地の検討

#### a) 土地利用の現況

八尾市では北部・東部に田・休耕地が多く広がっており、八尾空港周辺には工場の集積地の中に田・休耕地が点在している。

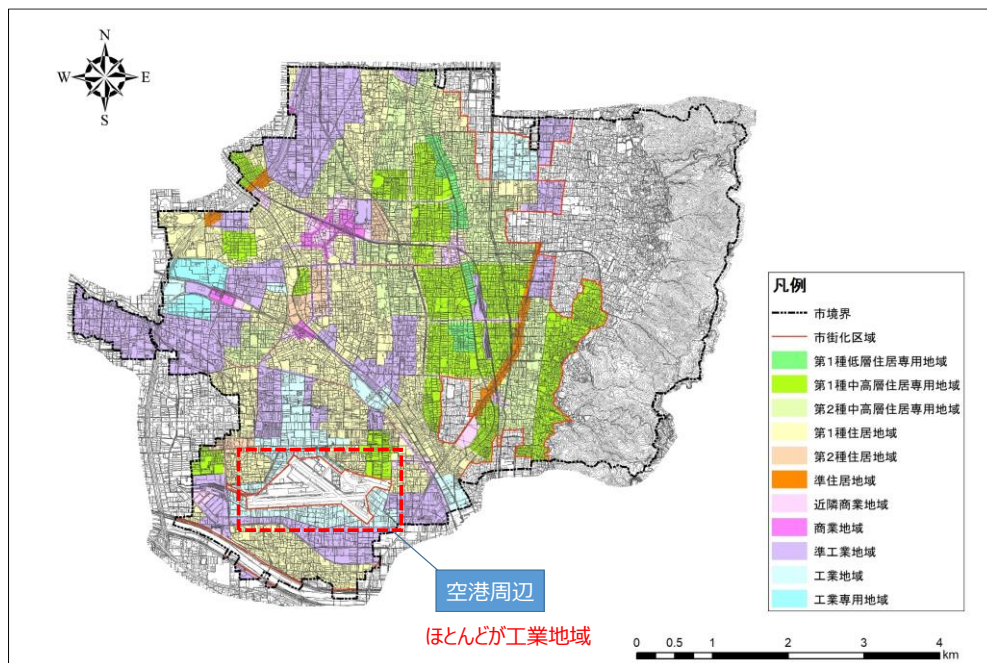
土地利用の現況



出典：八尾市都市計画マスタープランを一部加工して産業政策課作成

上記に関し用途地域をみると、八尾空港周辺に点在する田・休耕地は、ほぼ工業地域に指定されている。

用途地域



出典：八尾市都市計画マスタープランを一部加工して産業政策課作成

#### (4) 農地から工業用地へ転換の手法について

##### a) 生産緑地の転用

生産緑地制度は、良好な生活環境の確保のため、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度である。三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並み課税が適用されるが、生産緑地は軽減措置が講じられている。

しかし、主たる事業者の死亡等、又は指定後30年が経過すると、営農を継続するか、買取りを希望するか等の手続きを行う必要がある。

## 生産緑地制度の概要

○市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上\*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。

○三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並み課税が適用されるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられています。

＜税制措置＞ 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 固定資産税が**農地課税**（生産緑地以外は**宅地並み課税**）
- ・ 相続税の納税猶予制度が**適用**（生産緑地以外は**適用なし**）

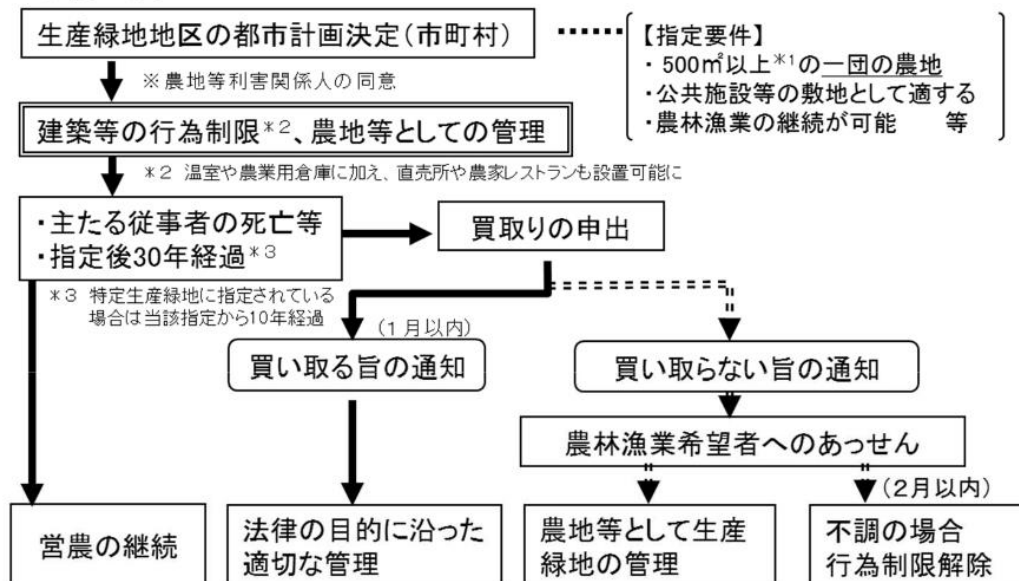
※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

資料：「特定生産緑地指定の手引き」 令和3年6月版 国土交通省 都市局 都市計画課公園緑地・景観課

\*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

（八尾市は、市条例により「300㎡以上の区域」と規定。）

#### ＜手続の流れ＞



資料：「特定生産緑地指定の手引き」 令和3年6月版 国土交通省 都市局 都市計画課公園緑地・景観課

## b) 農地の転用

市街化調整区域で農地転用許可の手続きを行う場合、農業委員会を經由して都道府県知事に農地転用許可申請書を提出する必要がある。

### 農地転用許可の手続について（市街化調整区域）

#### 農地転用許可の申請

農地を転用する場合は、農地転用許可申請書に必要な書類（※1）を添付し、転用しようとする農地の所在する市町村の農業委員会を經由して都道府県知事等に提出し、許可を受ける必要があります。

##### 許可申請を行う者

農地法第4条：農地を転用する者

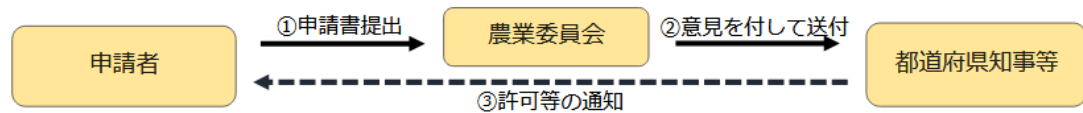
農地法第5条：転用する農地の譲渡人と譲受人（連署で申請）

##### 許可申請書の添付書類（※1）

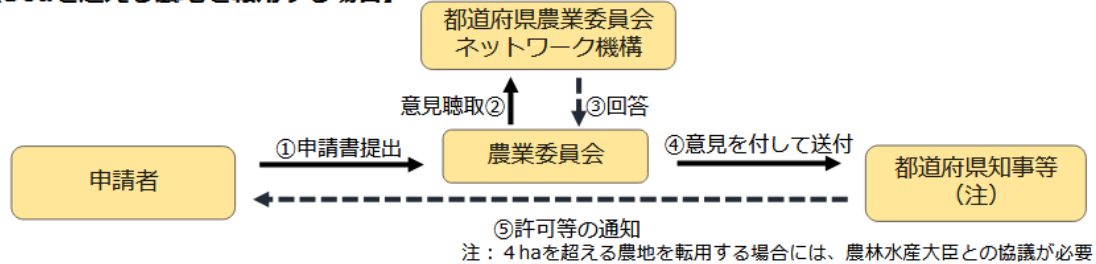
- ▶ 法人にあつては、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写し
- ▶ 土地の位置を示す地図及び土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ▶ 申請に係る土地に設置しようとする建物その他の施設及びこれらの施設を利用するため必要な道路、用排水施設その他の施設の位置を明らかにした図面
- ▶ 資金計画に基づいて事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面
- ▶ 申請に係る農地を転用する行為の妨げとなる権利を有する者がある場合には、その同意があったことを証する書面
- ▶ 申請土地が土地改良区の地区内にある場合には、その土地改良区の意見書
- ▶ その他参考となる書類

#### 農地転用許可手続の流れ

##### 【30a以下の農地を転用する場合】



##### 【30aを超える農地を転用する場合】



#### 市街化区域内における農地転用の届出

- 市街化区域内の農地を転用する場合は、あらかじめ農地の所在する市町村の農業委員会に必要な（※2）書類を添付して届出をする必要があります。

##### 届出書の添付書類（※2）

- ▶ 土地の位置を示す地図及び土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ▶ 賃借権が設定されている場合には、解約の許可等があったことを証する書面
- ▶ 都市計画法第29条の開発許可を必要とする場合には、その許可を受けたことを証する書面（農地法5条の場合のみ）

出典：農林水産省HP「農地転用の手続き」

#### （５）調査対象地域の選定のためのアンケート調査の実施（都市政策課）

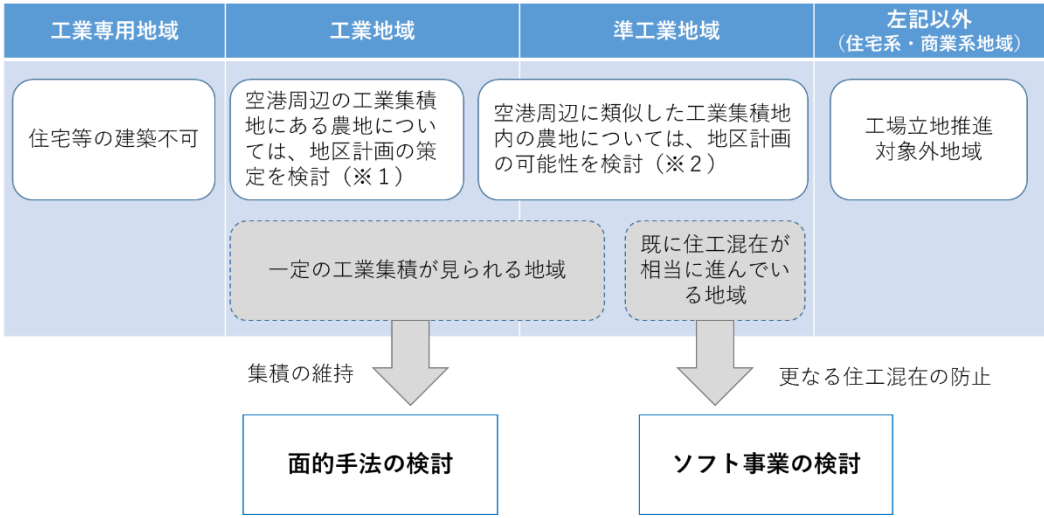
八尾市は、全国でも有数のものづくり企業が集積する都市であり、工業系用途地域に工業が集積している。しかし、一部の工業系用途地域については住工が混在しており、特に、将来の都市計画道路や既存幹線道路の沿線近くにある新町家・山賀張地区、生産緑地が比較的多い空港北側周辺地区にその状況が顕著に表れている。そこで、工業の操業環境の保全とともに、住環境との調和をめざしたまちづくりを進めるため、それらの地区に建物が立っていない土地を所有している者を対象に、都市政策課がアンケート調査を実施している。

## (6) 農地・生産緑地の活用の方向性

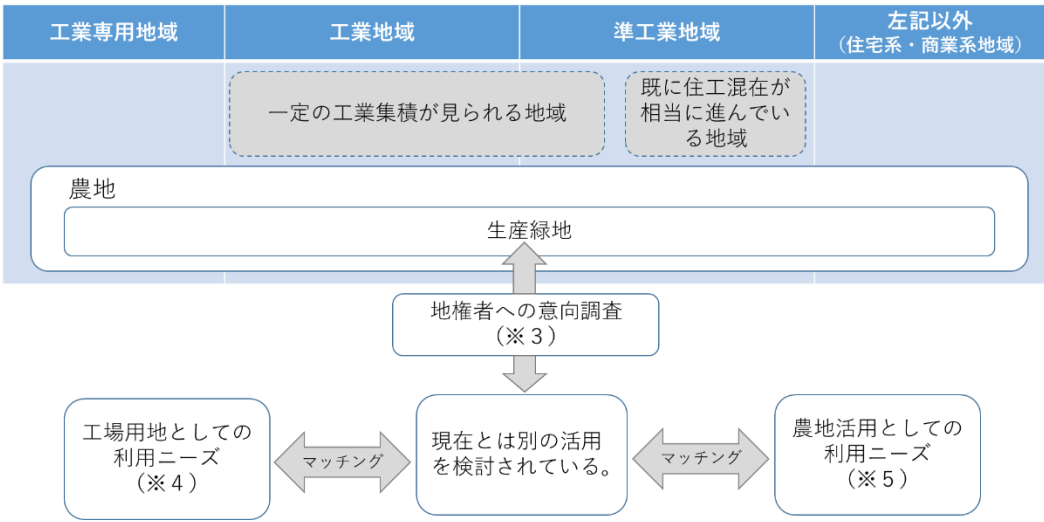
以上を踏まえると、八尾市の農地・生産緑地の活用については、次のように整理できる。

- 1) 周辺を工業地域に囲まれる八尾空港周辺の転用意向のある農地(※1)については、工業用地として活用することにより、工業集積を更に進め得るポテンシャルを有するものである。当該地域においては引き続き良好な操業環境が維持できるよう、地区計画の策定検討が望ましい。
- 2) 空港周辺の状況に類似した工業集積地に存在する転用意向のある農地(※2)については、良好な操業環境が維持されるよう地区計画の可能性を検討することが望ましい。なお、可能性を検討する対象地域としては、都市政策課実施のアンケート対象地域の設定(工業系用途地域内の既存の工業集積地・幹線道路沿い・生産緑地が比較的多い地域)と同様の考え方が有効と考えられる。
- 3) 一定の工業集積が見られる地域については、面的手法の検討が有効と考えられ、それを支援するひとつの方策としては、生産緑地の地権者への意向調査(※3)が有効と考えられる。生産緑地については、通常30年間(特定生産緑地に指定されている場合は10年間)の営農が想定されるが、30年間(特定生産緑地に指定されている場合は10年間)を経ない間に地権者が生産緑地を解除する、又は解除したいと考えるケースも想定され、買取申出の前にこれらの情報をキャッチすることができれば、工場用地を求めるニーズに対して適切なマッチングを促す機会を設けられる可能性がある。
- 4) 事業用地のニーズ調査にあたっては、工業用地としてのニーズ(※4)だけでなく、併せて農地ニーズ(※5)を収集することによって、6次産業化を見据えた農地活用、農地保全につながる取り組みとすることができる可能性がある。
- 5) 既に住工混在が相当に進んでいる地域については、これからの面的手法が難しいことから、オープンファクトリーなどの取り組みなどによって、工場や仕事を地域に知ってもらい、住民と事業者の相互理解を進めるソフト事業を継続して進めることが有効だと考えられる。

**農地・生産緑地へのアプローチについて**



**農地・生産緑地へのアプローチについて**



上図内の(※数字)は、P46の(※数字)に対応

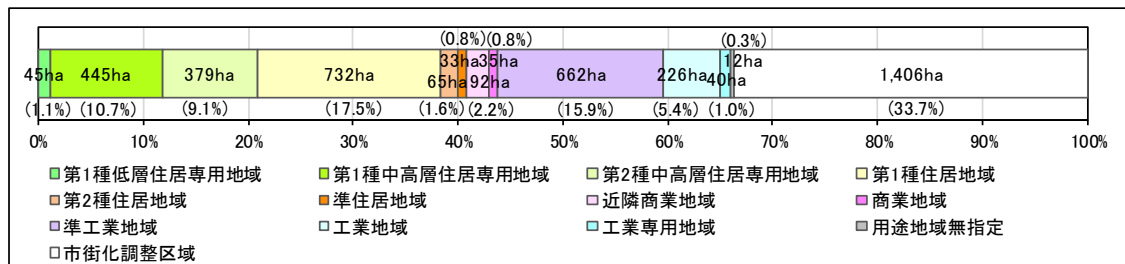
## 2-2. 市街化調整区域の検討

### (1) 市街化調整区域の現状

#### a) 用途地域・市街化調整区域の面積

八尾市では、市街化調整区域が市域の1/3を占めている。

八尾市の用途地域・市街化調整区域の面積



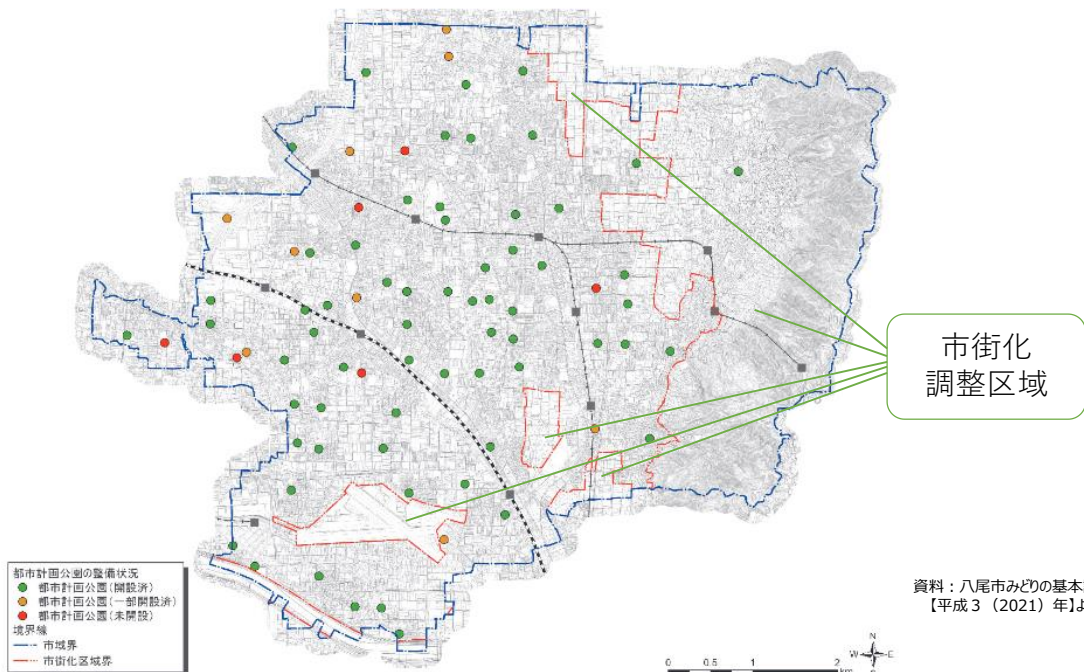
・グラフ内の数値は四捨五入のため、合計が100%にならない場合がある

資料：庁内資料

#### b) 市街化調整区域の分布

八尾市の市街化調整区域の分布を見ると、東部の他、八尾空港等が指定されている。

市街化調整区域の分布図



## (2) 八尾市における市街化調整区域の考え方

### a) 市街化調整区域における開発許可等の審査基準について

大阪府は、市街化調整区域における開発許可等の審査基準として、下記を示している。

#### 1. 大阪の土地利用についての課題

- 新たな産業用地の提供
- 市街化調整区域における集落としての機能やコミュニティ維持

#### 2. 市街化調整区域の開発許可等制度

市街化調整区域は、都市計画法に市街化を抑制すべき区域と規定されており、可能な開発行為は同法第34条(1～14号)に定められた行為に限定される。(建築許可は同法同条を準用)

※都市計画法第34条について

- 第1号～第13号

例)

- ・周辺に居住している者の生活関連施設である公共公益施設、日常生活に必要な物品販売店舗(第1号)
- ・周辺で生産された農林水産物の処理等の施設(第4号)
- ・地区計画の区域内における開発行為(第10号) など

- 第14号

第1号～第13号以外で、都道府県知事が開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

例)

- ・市街化調整区域内にある既存工場の増築
- ・市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯の分家住宅

※そのうち定型的なものを「提案基準」として定めている。

#### 3. 新たな審査基準(大阪府が開発許可権限を有する市町村が対象)

- 新たな産業用地の提供を目的とする審査基準

工場及びその他産業施設の開発許可等 →提案基準 26

- 集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準

住宅及びコミュニティの維持を目的とする施設の開発許可等 →提案基準 27

#### 【適用の要件】

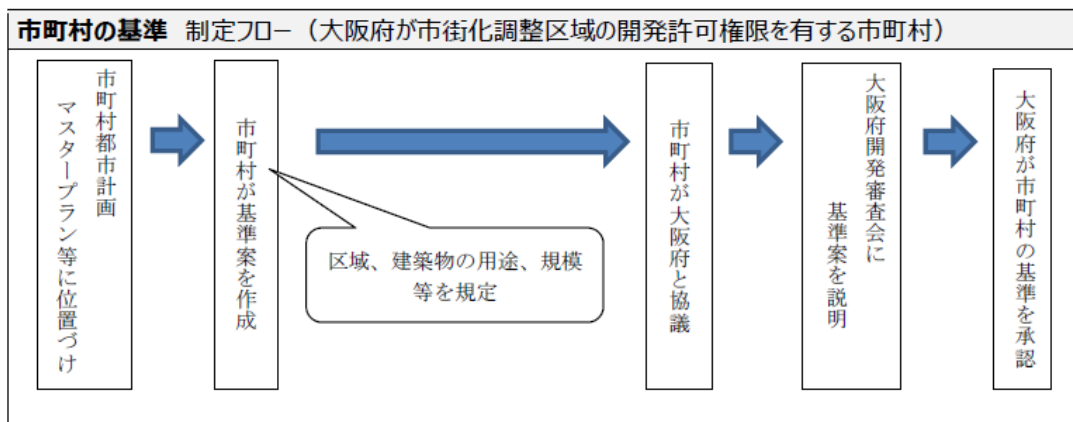
- ・対象区域を市町村の「都市計画マスタープラン」等で位置づけられた区域に限定。
- ・新たな公共公益施設の整備が伴う開発行為は対象外。(市街化を促進するため)
- ・市町村が定める「市街化調整区域におけるガイドライン」等において地区計画活用を位置づけている区域は、原則適用対象外。

- ・対象区域、建築物の用途、規模要件等は、市町村からの申し出に基づき、府と市町村が協議したうえで決定する。（市町村の実情に応じた基準とするため）
- ・過疎地域自立促進特別措置法に規定されている人口減少率要件を満足する区域に限定。（「集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準」のみの条件）

【立地が想定される建築物の例】

- ・小規模な工場、小規模な研究施設
- ・戸建て住宅
- ・地域の利便施設など

市町村の基準 制定フロー（大阪府が市街化調整区域の開発許可権限を有する市町村）



【施行時期】

平成 29 年 4 月 1 日

4. 実績等（産業用地に関するもの）

（許可基準を策定している市町村）

市町村	許可基準	施行日	予定建築物
堺市	工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて	H27.7.1	工場
和泉市	市長が指定した道路の沿道における小売店舗の建築を目的とする開発行為等の取扱い	H24.4.1	小売店舗。産業業務の建築物（工場、倉庫）
千早赤阪村	産業の振興を図る必要がある地域における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	H30.1.1	工場（マッチの製造等を除く）
豊能町	路線沿道において店舗等の立地を目的とする開発行為の取扱い	H30.1.1	店舗、事務所、宿泊施設、工場
能勢町	幹線道路沿道等における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	H30.9.1	工場等
池田市	産業の振興を図る必要がある地域における工場等地を目的とする開発行為等の取扱い基準	H31.1.1	工場等

**b) 八尾市都市計画マスタープラン（計画期間：2021年～2028年）**

八尾市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域について、「市街化を抑制すべき区域であり、維持・保全することを基本とし、生活環境との調和を図りながら農地や東部山麓の自然の保全に努め」としている。

八尾市都市計画マスタープラン

**【市街化調整区域】**

- 市街化を抑制すべき区域であり、維持・保全することを基本とし、生活環境との調和を図りながら農地や東部山麓の自然の保全に努めます。
- また、土地利用を図る際は、無秩序な市街地の拡大を防ぐため、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持し、「八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン」に基づき、地区計画の活用を検討します。

出典：八尾市都市計画マスタープラン

**c) 『八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン』 平成24年1月策定**

八尾市は「八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定しており、この中で、「開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限る」としている。

八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

**【1. 策定の主旨】（抜粋）**

八尾市では市街化調整区域での地域づくりについて、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域において秩序ある土地利用の規制・誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を策定する場合の指針となる地区計画のガイドラインを策定するものである。

**【3. 地区計画の基本的な考え方】（抜粋）**

2. 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。

**【4. 地区計画の策定にあたっての留意点】（抜粋）**

1. 原則0.5ha以上の規模のものを対象とする。
2. 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、このガイドラインに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（特に緑地・公園・調整池等）についても、その実現性を確保するための措置をとること。

3. 区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものにすること。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
4. 当地区計画に、地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例を策定するものとする。
5. 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模などを適切に定めること。

**【6. 対象区域の累計・基準】(抜粋)**

地区計画の対象とする区域は、以下(①～⑤)のいずれかに該当する地域とすること。

① 既存集落地域

活用の目的	・既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの。
立地基準	・建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員6.7m以上の主要な道路が既に整備されている集落(主として農林業者が居住する既存集落を除く)
留意点	・住宅系用途に限定。

② 幹線道路沿道地域

活用の目的	・幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。
立地基準	・車線数が2車線以上の都市計画道路又はこれと同等とみなされる道路の沿道である地区
留意点	・非住宅系用途に限定。 ・周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定。 ・交通環境との調和が図られること。

出典：八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドライン

### （３）市街化調整区域の活用の方向性

八尾市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域であり、維持・保全することを基本とし、生活環境との調和を図りながら農地や東部山麓の自然の保全に努め」るものとされている。また、八尾市市街化調整区域における地区計画のガイドラインにおいても「開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること」とされており、慎重な取扱いが求められている所である。

したがって、市街化調整区域については、これらガイドライン等に基づきながら長期的な視点で引き続き検討していくことが求められる。

## 2-3. 国有地の検討

### (1) 国有地の現状

#### a) 全体像

都市計画道路八尾富田林線事業に伴い発生する空港残地（国有地）について、工場用地として活用するために国・大阪府と協議中である。

## 都市計画道路 八尾富田林線

(都)八尾富田林線は、**中部広域防災拠点へのアクセス道路**として位置づけられ、関係する5つの市を結ぶ防災道路であり、南海トラフ巨大地震に備え整備が急務となっている。また、**大阪中央環状線、大阪外環状線を補完する幹線道路**を形成するとともに、中河内地域及び南河内地域の均衡ある発展と振興に寄与する道路である。

そのようなことから、沿線市長（促進協）から休止区間の早期再開・未事業化区間の早期具体化等の要望も受けており、平成24年から都市計画変更の検討に着手し、**平成28年度に（都）大阪柏原線から府道堺大和高田線の区画における都市計画変更が完了した。**

この内、**八尾市道木ノ本田井中線から府道大阪羽曳野線までの2.2kmの区間において平成29年度に事業認可を取得した。**

#### 【経緯】

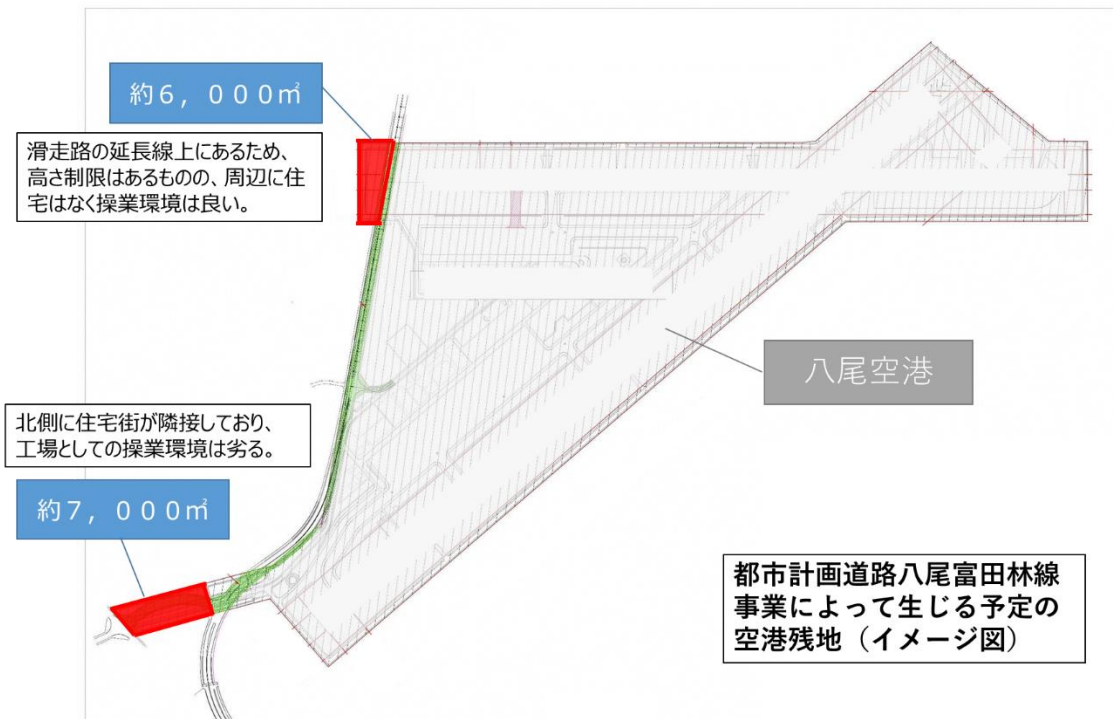
- H7.1：阪神・淡路大震災
- H9.3：八尾空港隣接で大阪府中部広域防災拠点を位置づけ
- H9.7：都市計画変更 藤井寺市域・八尾市域(追加)
- H20：財政再建プランにおいて休止
- H24：休止再開に向けて(都)大阪柏原線～(主)堺大和高田線の都市計画変更の検討（構造及び幅員の見直しでコスト縮減を検討）
- H26：八尾空港内敷地を活用する案に加え、平成28年度都市計画変更に向けて調整を開始
- H28：8月31日に都市計画変更が決定。
- H29：11月22日に事業認可取得。30年3月11,12日に地元説明会。
- H30：路線測量、道路予備設計、用地測量（大和川右岸～太田橋交差点）、土質調査に着手
- R1：用地測量(太田橋交差点～中部広域防災拠点)橋梁予備設計に着手



(大阪府作成資料)

## b) 国有地の状況

八尾空港を都市計画道路八尾富田林線が縦断する計画となっており、合計約 13,000 m<sup>2</sup>の残地が生じることから、当該残地を工業用地として活用することをめざすものである。



## d) 八尾市都市計画マスタープラン

八尾市都市計画マスタープランでは、八尾空港の余剰地（残地）について、「今後整備を進める都市計画道路八尾富田林線、八尾空港線などの市街化区域編入は、地域特性や土地利用の現況を踏まえ、適切な土地利用が行えるよう検討します」とし「工業集積ゾーン」として位置付けている。

土地利用の区分		土地利用の方針
市街化区域	工業集積検討ゾーン	<p>用途地域が準工業地域で、大阪中央環状線や大阪外環状線の幹線道路沿道にあり、工場の集積が進む新家・西高安・水越地区を「工業集積検討ゾーン」とします。</p> <p>土地利用現況や土地活用動向などを踏まえ、産業集積や住環境との調和に配慮し、住工共存や工業集積に向けた土地利用の検討を図ります。</p>
	工業集積ゾーン	<p>産業集積促進地域*の指定を受けており、用途地域が工業地域、工業専用地域である地域を「工業集積ゾーン」とします。</p> <p>産業集積の維持発展や操業環境の向上を図ります。</p> <p>※市街地内の市街化調整区域である<b>八尾空港の余剰地</b>や、今後整備を進める都市計画道路八尾富田林線、八尾空港線などの市街化区域編入は、地域特性や土地利用の現況を踏まえ、適切な土地利用が行えるよう検討します。</p>

## (2) 空港残地の具体的な活用方法について

### a) 八尾富田林線の道路整備に伴う八尾空港の残地の詳細

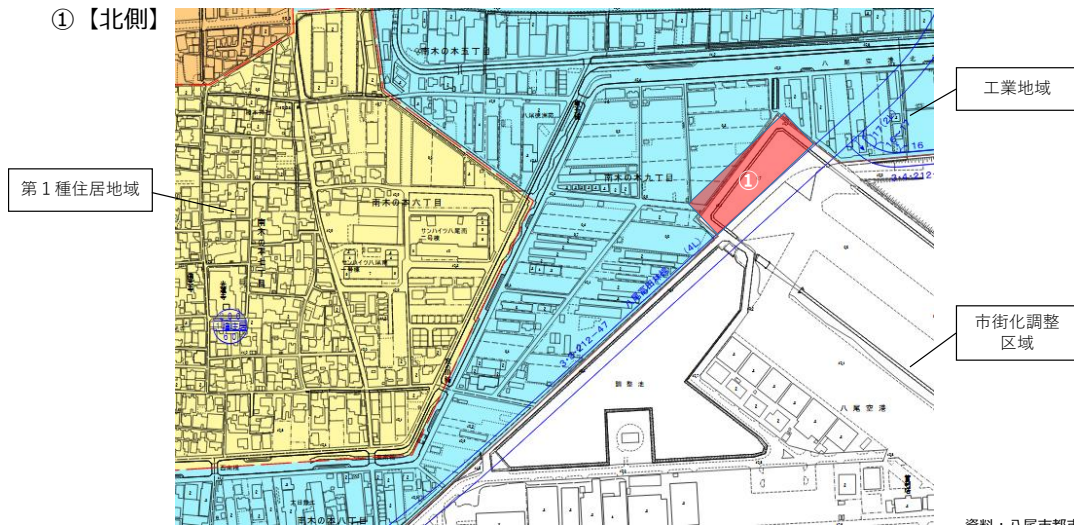
八尾空港の北側には、約 6,000 m<sup>2</sup>の残地が想定され、周りは工場や空き地が多く、滑走路の延長線上のため高さ制限があることから、工場向きの土地となっている。

#### ①【北側】

- ・ 周りは工場や空き地が多い
- ・ 滑走路の延長線上で高さ制限があるため工場向き



#### ①【北側】



資料：八尾市都市計画図

八尾空港西側（約 7,000 m<sup>2</sup>）の残地については、すでに残地北側に隣接する地域に住工混在が見られる。

以下に示す2案を検討したところ、A案については、北側の住宅に隣接する部分には、緩衝地帯の設定が必要ではないかといった意見があり、一方、B案では、工場としての活用が難しい②の土地について、コンビニ等の従業員や住民にも利便性の高い施設とすることを検討しても良いのではないといった意見があった。

最終的には、事業用地が不整形となることにネックがあるB案よりも、整形地として広く土地を利用出来得るA案が有効ではないかと考えられるが、住宅地との緩衝地帯設置等を勘案すると更に細長い形状になることから、アンケートの最終結果なども精査した上でトータルな検討が望ましい。

②【西側】

道路線形A（直線南側） 残地は北側に発生



- ②面積：約7,000㎡
- ②高さ制限：15m～29m  
(産業政策課調べ)
- ◎メリット：活用面積が広くとれる。
- ◎デメリット：北側の住宅地に隣接するため、操業に影響を与える可能性あり。

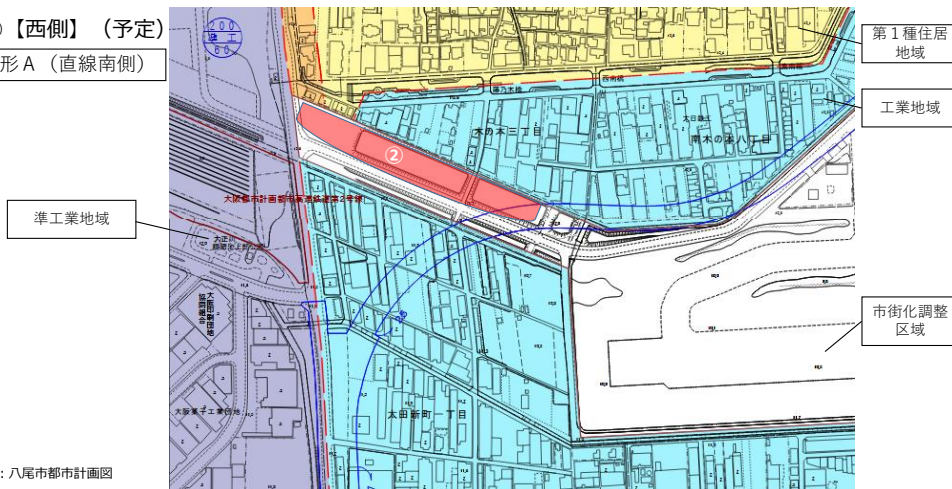
道路線形B（弓型） 活用可能な残地は南側に発生



- ②面積：約3,300㎡（合算）土地の形状から利用困難
- ③面積：約4,000㎡
- ②③高さ制限：15m～29m  
(産業政策課調べ)
- ◎メリット：北側の住宅地からは道路を隔てるため、操業に対する苦情等は発生しにくいと考えられる。
- ◎デメリット：②の活用が難しい可能性がある。

②【西側】（予定）

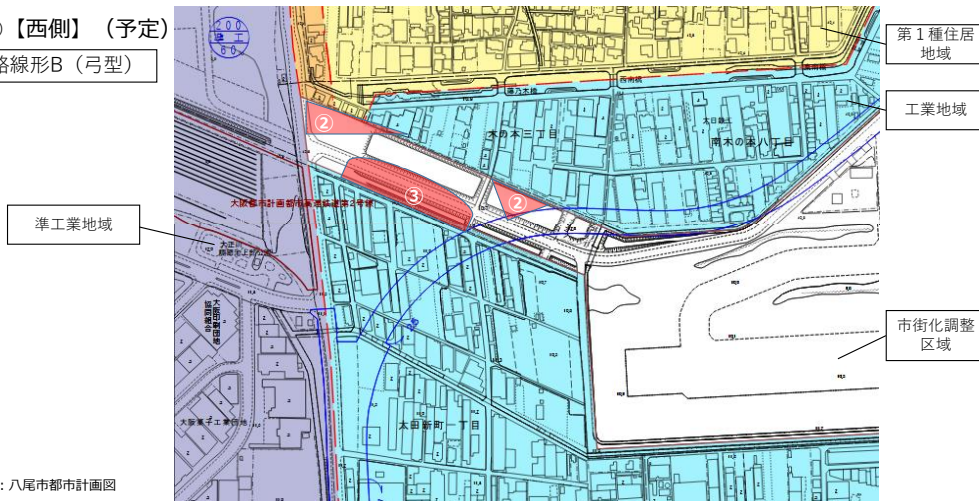
道路線形A（直線南側）



資料：八尾市都市計画図

②【西側】（予定）

道路線形B（弓型）



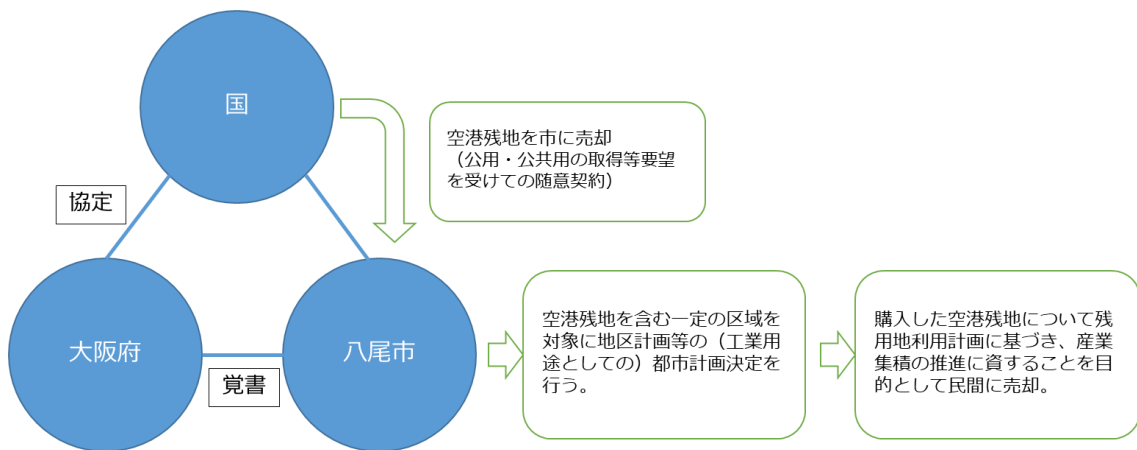
資料：八尾市都市計画図

c) 今後のスケジュール（予定）

埋蔵文化財や地下埋設物、土壌汚染調査をはじめ、用途廃止、国有財産地方審議会における処分方針の決定を経た上で、空港残地を国から八尾市に売却する計画としている。その後、空港残地を含む一定の区域を対象に、地区計画等の都市計画決定を行い、工業用途として制限した上で、民間売却をめざす。なお、都市計画道路事業は、事業スケジュール等が大きく変動するケースもあることから、国府とも十分に協議し、市が負担する行政コストが最小限となるよう適宜事業内容を見直すことが求められる。

なお、当該土地を民間に売却する際は、地域産業の活性化と工業集積が図られるような事業者の参加を促すよう、適切な入札条件を設定する必要がある。

残用地利用計画に基づく体系図（イメージ）



入札条件等の設定のための検討

どのような民間企業に売却するか	最終的にどういった地区としていくのか
<p>売却時の経済情勢や社会状況により、どのような企業、どのような区画割が必要かなどは異なってくる。 現状では、八尾市のものづくり全体に好影響を与え、地域産業を活性化し得る製造業者に売却することや、売却にあたっては、地区計画を補完するそれらの条件を入札等の条件に設けること等が考えられる。</p>	<p>八尾市には工場用地として地区計画を策定した好事例が既にあり、本件土地も、まずは取得予定の残用地部分の地区計画を目指すべきである。</p>

## 参考事例①) 和泉市元(地独)大阪産業技術研究所和泉センター北側用地の売払いについて

和泉市元(地独)大阪産業技術研究所和泉センター北側用地については、平成24年の地方独立行政法人化を契機に当該土地の有効活用が検討され、大阪府へ返還された土地である。

本来であれば、大阪府財産部局において、一般競争入札により土地売却を実施するところだが、当該土地は、和泉中央丘陵地区地区計画上の研究開発地区に位置しており、地方独立行政法人大阪産業技術研究所和泉センターに隣接する府有地であることから、政策的に企業立地を図るため、和泉市とも連携し、主たる用途を製造業の工場又は製造業の研究開発施設の立地に限定する条件を付し、一般競争入札を実施した。

「出典：大阪府国際ビジネス・企業誘致課誘致推進グループ「和泉市元(地独)大阪産業技術研究所和泉センター北側用地の売払いについて」」

(事業ページ：<https://www.pref.osaka.lg.jp/ritchi/nyuusatu/>)

### ■入札から売買契約締結までのおおまかな流れ

#### 令和3年3月5日 入札及び開札の実施(落札予定者の決定)

- ・事前に入札参加申込を受け付けた8社による入札を実施
- ・最低売却価格421,350,000円に対し、落札価格は1,122,800,000円  
(落札予定者：株式会社ハタノ製作所、落札単価：40万円/坪)

#### 令和3年3月25日 落札者の決定

- ・落札予定者の事業計画書等の内容を事前に確認(審査)のうえ、決定  
(落札者：株式会社ハタノ製作所)

#### 令和3年4月26日 売買契約の締結

本事例では、最低売却価格に対し、落札価格が約2.7倍となるなど取引価格が上昇傾向にあることの裏付けとなるものであり、産業用地が不足していることを表す一例である。

### (3) 国有地の活用の方向性

空港残地の活用に向けて、国、大阪府を交えながら具体的な検討が進められている。

活用できる残地としては、北側と西側が想定されているが、西側は既に住宅地の混在が見られており、その活用方法については更に慎重な検討が必要である。

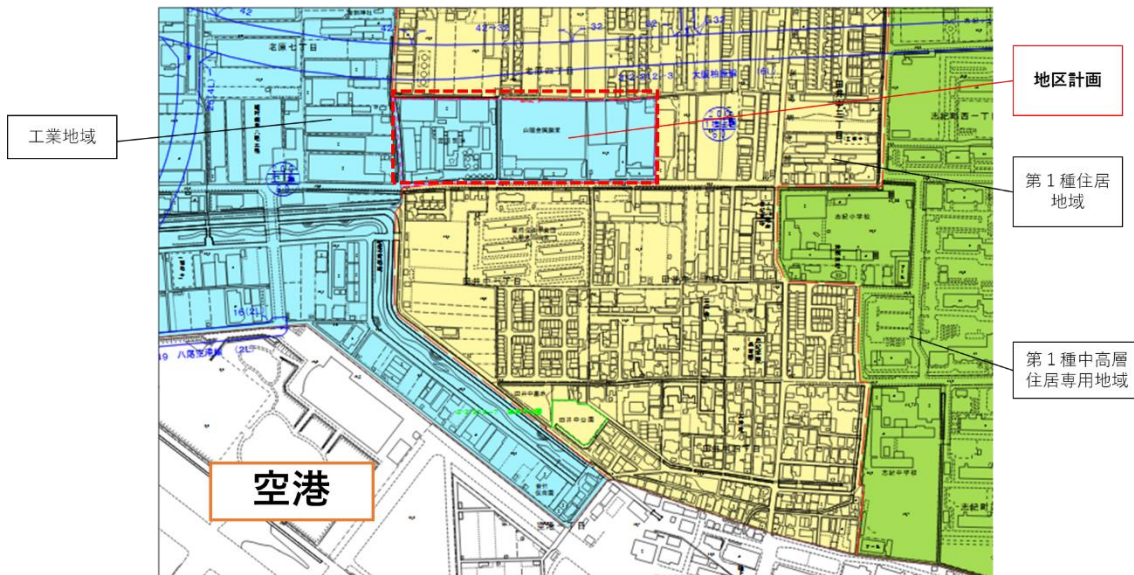
当該土地については、今後、都市計画及び地区計画の策定が想定されるが、八尾市では既に老原四丁目地区地区計画といった素晴らしい好事例（参考事例②参照）があり、これらの事例なども参考にしながら事業を進めていくことが期待される。

本件は、八尾市が今後、公共用地を活用した工業用地への転換を進めるためのリーディングケースとなる事例であり、また、市が工業立地を推進する方針を内外にアピールする絶好の機会でもあることから、積極的に進めていくべき案件である。

## 参考事例②) 老原四丁目地区地区計画について

### 【現況】

現在、老原四丁目地区には約3haという広大な土地に、4社の工場が立ち並んでいる。一方、北側と東側には、戸建て住宅が近接している。



資料：八尾市都市計画図

### 【地区計画策定の経緯】

当該地域の都市計画に関しては、昭和45年に大阪府により用途地域が住居地域に指定された。その後、事業者により将来の操業環境を危惧して、何度か用途地域の変更要望が大阪府へ出されたが、用途地域は変更されなかった。

平成24年に用途地域指定の権限が八尾市に移譲されたことを契機に、八尾市が用途地域変更の取組を検討したが、地元からの強い反対を受けて、頓挫した経過がある。

平成29年頃より、本地区の中核を成す豊国製油(株)より、施設の老朽化による建て替え計画が本格化した。現状の用途地域では建て替えができないため、本地からの撤退も視野に入れ、八尾市へ相談があり、これを契機に、平成30年の都市計画決定の実現につながった。

### 【地区計画の方針】

地区計画の目標は、「産業を支える地域の工業集積を維持するため、工場の操業環境を維持しながら、隣接する住環境との調和をめざす。」というものである。この目標を実現するため、土地利用の方針や建物等の整備の方針において、「建築条例を定め、不特定多数が集まる、公共施設や商業施設等の建築を制限する」とともに、「工業地域において取り扱い可能な危険物の貯蔵なども制限をかけ」ている。また、任意ではあるものの環境部局と連携し、工場からの騒音、振動なども工業地域より厳しく制限した。これらの制限については、地元の合意形成を得るための工夫の一つではあったが、4社の工場と協議を何度も重ね、了解を得た。

地区計画の方針

名 称	老原四丁目地区地区計画	
位 置	八尾市老原四丁目 地内	
面 積	約 3.0 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区周辺は、大阪市内へのアクセス利便性が比較的高いことから、製造業や倉庫などの多くの企業が立地している。また、鉄道駅に近接することから住宅も立地している。しかし、工業地域と第1種住居地域が東西に分かれて指定されているうえに、地域に介在する空地や農地に住宅が立地するなど、住工の混在が進み、工場が集積している街区と住工が混在している街区がモザイク状に分布しつつある。さらに、八尾空港周辺工業地域は大阪府企業立地促進条例に基づき、産業集積促進地域に指定されている。</p> <p>本地区は、このような老原地域の南東に位置し、昭和39年頃から操業している工場が立地している。周囲は戸建て住宅や小規模な鉄工所、倉庫の合間に住宅開発が行われるなど住工混在が進んでいる。今後、老朽化や耐震化に対応するため工場の建て替えや拡張などが見込まれている。</p> <p>このため、全国でも有数の「ものづくりのまち」として八尾市の産業を支える地域の工業集積を維持するため、工場の操業環境を維持しながら、隣接する住環境との調和をめざす。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を「工業地区①」と「工業地区②」に区分し、隣接する住環境と調和をとりながら工場集積の維持発展をめざす。</p> <p>1. 「工業地区①」 住工の混在を未然に防止して、工場が集積地としての魅力を高めるとともに、不特定多数が集積する公共施設や商業施設等の立地を制限し、工場等からの騒音、振動の排出制限や日照の確保など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える。</p> <p>2. 「工業地区②」 住工の混在を未然に防止して、隣接する住環境へ配慮するため危険物の貯蔵などに供するものの立地を制限しながら、工場が集積地としての魅力を高めるとともに、不特定多数が集積する公共施設や商業施設等の立地を制限し、工場等からの騒音、振動の排出制限や日照の確保など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1. 住宅等の混在を未然に防止し、工場の操業環境を保全するため建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 街並みや周辺環境に配慮した建替え等を誘導するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>3. 周辺地域との調和のとれた良好な環境が維持されるよう、建築物の外壁から敷地境界までの空間を緩衝帯として確保するよう努めるものとする。</p>

【地区整備計画】

建築物の制限については、図書館などの公共施設と共に、住宅関連の施設を軒並み制限している。土地の制限を設けることは、一般的に土地の価値を下げるものと考えられており、地権者合意を得るためのハードルとなりやすいが、危険物の貯蔵等に関する制限を設けたり、最高高さ制限を設けるなど住環境との調和を図る内容としている。

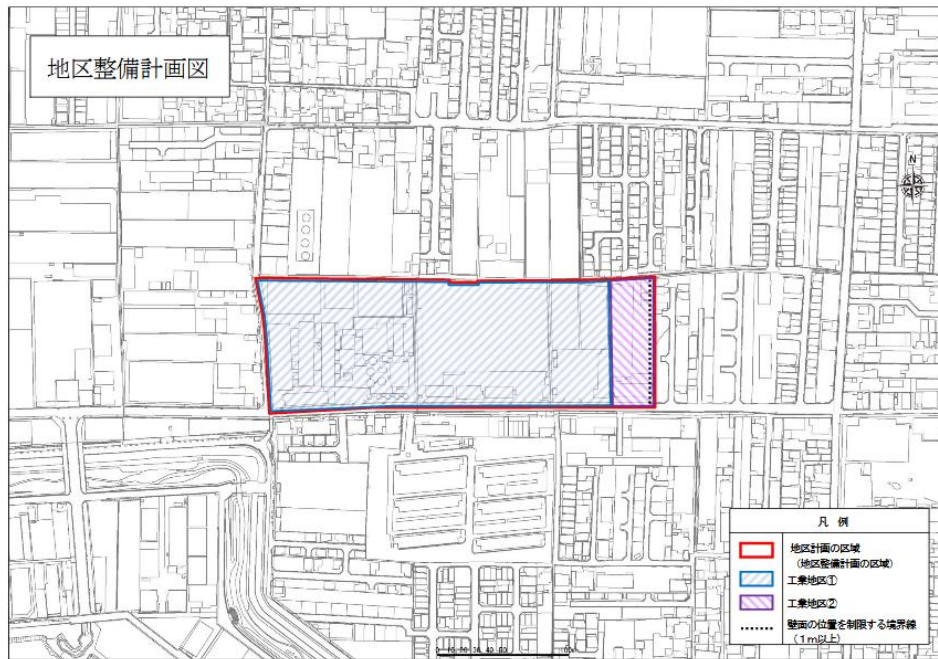
地区整備計画

地区の区分	名称 面積	工業地区①	工業地区②
		約 2.7 ha	約 0.3 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 幼保連携型認定こども園 5. 図書館、博物館等 6. 神社、寺院、教会等 7. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 8. 公衆浴場、診療所、保育所等 9. 店舗、飲食店 10. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 11. 自動車教習所 12. 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 13. 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 14. カラオケボックスその他これに類するもの 15. 葬儀場等 16. 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (る)項第一号(1)、(3)から(5)、(7)から(8)、(10)から(11)、(13)、(16)から(24)及び(29)から(31)に規定する事業を営む工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 幼保連携型認定こども園 5. 図書館、博物館等 6. 神社、寺院、教会等 7. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 8. 公衆浴場、診療所、保育所等 9. 店舗、飲食店 10. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 11. 自動車教習所 12. 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 13. 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 14. カラオケボックスその他これに類するもの 15. 葬儀場等 16. 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ぬ)項第四号に規定する事業を営む工場 17. 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (る)項第一号に規定する事業を営む工場
	壁面の位置の制限	—	敷地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀の面までの距離は次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 八尾市老原四丁目 149 番の東側境界線から 1.0m
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度を 20m とする。	
	建築物等の形態または意匠の制限	1. 建築物の形態または意匠については、景観形成に寄与すると共に周辺環境や地域の街並みに調和したものとする。 2. 広告物は、建築物と調和したものとする。	

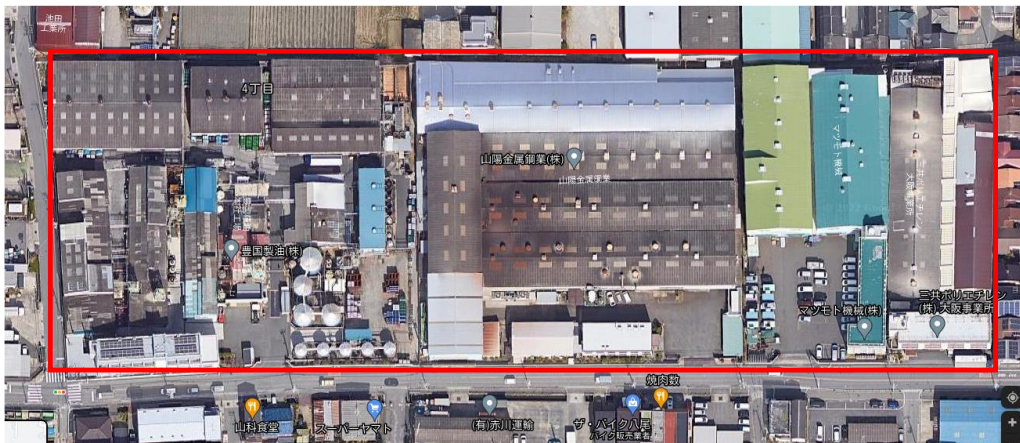
### 【地区整備計画図】

工業地区②において、壁面の位置を1 m制限した。これにより、今後本地の事業者が開発する際は、隣接する住宅との間1 mの範囲で建築物が制限されることになる。工場側にとって大きな負担となるものだが、近接する住宅との緩衝帯となるため、何度も事業者と協議を重ね、理解を得ることができた。

地区整備計画図



資料：地区整備計画図



資料：Google マップ

### 【効果】

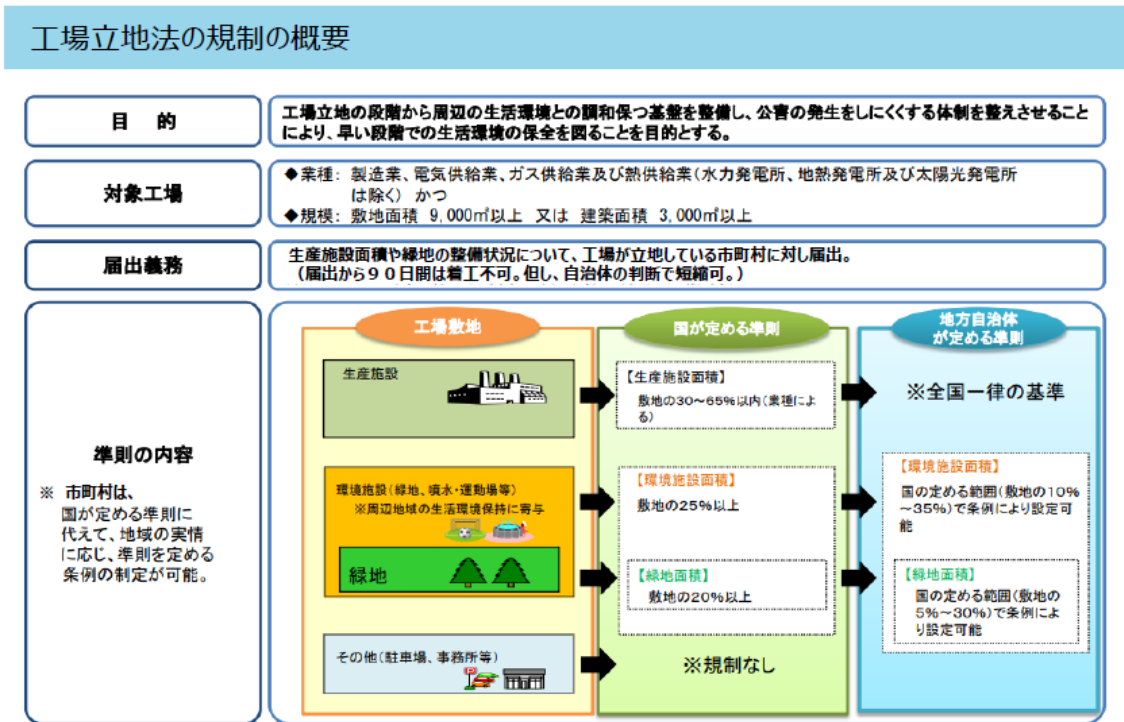
地区計画の実施によって、工場の建替えが可能となり、事業者は撤退することなく一帯の工業集積が守られた。住工混在の進行が防がれただけでなく、そこで働く人々の雇用とそこから生まれる税収等の確保につながった。

### 3. 既存工場用地の再投資促進

「既存工場用地の再投資促進」については、「工場内の緑地」に関し、工場立地法に基づく準則条例制定や国家戦略特区等を活用した規制緩和等による対策について検討する。

#### (1) 工場立地法の地域準則条例の制定状況

##### a) 工場立地法の概要



### 工場立地法に基づく準則

#### (1) 国準則（法第4条）

製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則は以下のとおり公表されている。

- ・緑地 : 20%以上
- ・環境施設（含む緑地） : 25%以上

#### (2) 市町村準則（法第4条の2）

市町村は、条例により、国が定めた基準（下表）の範囲内で、緑地面積率及び環境施設面積率等について、国の準則に代えて適用すべき市町村準則を定めることができる。

	第1種地域	第2種地域	第3種地域	第4種地域
緑地の面積の敷地面積に対する割合	(100分の20超100分の30以下)以上	(100分の10以上100分の25以下)以上	(100分の5以上100分の20未満)以上	(100分の5以上100分の25以下)以上
環境施設面積の敷地面積に対する割合	(100分の25超100分の35以下)以上	(100分の15以上100分の30以下)以上	(100分の10以上100分の25未満)以上	(100分の10以上100分の30以下)以上

出典：近畿経済産業局

b) 工場立地法の地域準則条例の制定状況

工場立地法の地域準則条例の制定状況

- ・工場立地法では、地域の実情に併せて、市町村が独自に緑地率（工場敷地に占める緑地面積割合）を定めることができる。
- ・市町村が独自の緑地面積率を設定するためには、地域準則条例と呼ばれる条例を制定する必要がある。
- ・また、地域準則条例の根拠法は、工場立地法以外に、地域未来投資促進法、総合特別区域法、東日本大震災復興特別区域法がある。

【各法律に基づく地域準則条例の制定状況】

根拠法令	工場立地法	地域未来投資促進法	総合特別区域法	東日本大震災復興特別区域法	いずれかの条例を制定
条例制定市町村数	459市町村	177市町村	16市町村	39市町村	641市町村
制定割合	26%（※1）	10%（※1）	13%（※2）	17%（※3）	37%（※1）

※1 全国1,741市町村のうち、条例を制定した市町村の割合で計算。

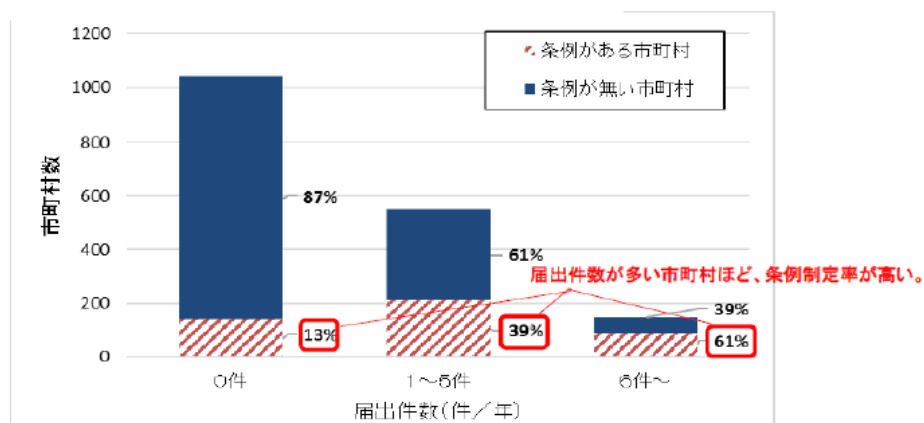
※2 総合特別区域法に定める国際戦略総合特別区域計画の作成主体となっている123市町村のうち、条例を制定した市町村の割合で計算。

※3 東日本大震災復興特別区域法に指定される227市町村のうち、条例を制定した市町村の割合で計算。

1. 工場立地法に基づく地域準則条例の制定状況

- ・地域準則条例を制定している市町村の割合は、26%（459市町村）となっている。
- ・地域準則条例を制定している市町村の割合は、届出件数が多い市町村ほど、制定する割合が高くなる傾向がみられる。

【届出件数別 地域準則条例を制定している市町村数】



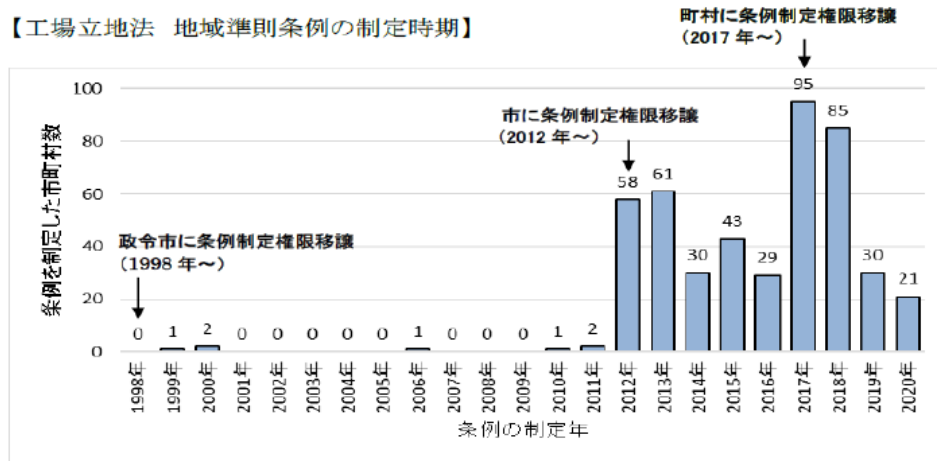
出典：近畿経済産業局

※八尾市における令和元年度～3年度の工場立地届出件数は6件であり、その間の年間平均届出数は2件/年

## 1. 工場立地法に基づく地域準則条例の制定状況

- ・地域準則条例の制定権限は、1998年以降、順次、政令市、市、町村へと移譲が進められてきたが、市に権限移譲された2012年から条例制定数が増えている。
- ・2017年には町村に権限移譲がされたことにより、2017年も条例制定件数が伸びている。

【工場立地法 地域準則条例の制定時期】



※2020年6月までに制定された条例を累計

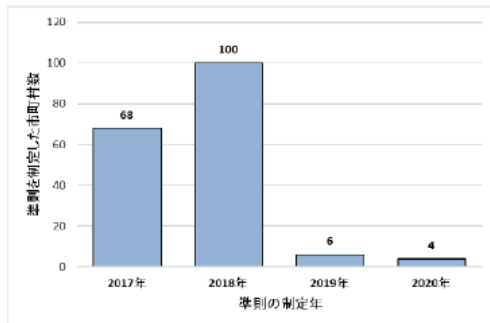
出典：近畿経済産業局

### c) 地域未来投資促進法に基づく準則条例の制定状況

## 2. 地域未来投資促進法に基づく準則条例の制定状況

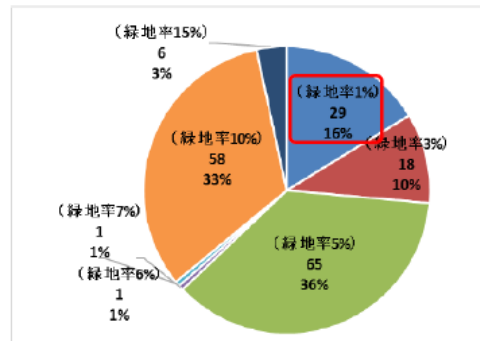
- ・地域未来投資促進法に基づき 工場立地特例対象区域を設定することで、市町村は、国の定める基準の範囲内で、緑地率引下げの条例（準則条例）を定めることができる。
- ・市町村による準則条例の制定は、2017年に68市町村、2018年に100市町村、2019年に6市町村、2020年に4市町村と合計178市町村が制定している。
- ・市町村が設定した緑地率については、最大限引下げ可能な1%にまで設定した市町村は、準則条例を制定した市町村のうち16%（29市町村）となっている。

【地域未来投資促進法準則条例の制定時期】



※2017年7月～2020年6月における件数

【地域準則条例で制定した緑地率の下限値の状況（市町村数）】



出典：近畿経済産業局

d) 総合特別区域法に基づく準則条例の制定状況

3. 総合特別区域法に基づく準則条例の制定状況

- ・総合特別区域法においては、「国際戦略総合特別区域」に指定された区域において、市町村単位で工場立地法の緑地率を独自に定めるための準則条例を制定することができる。
- ・現在、国際戦略総合特区は7地区指定されており、工場立地法の緑地率の緩和措置を講じている特区は、「アジア No. 1 航空宇宙産業クラスター形成特区」（長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県及び各県管内の市町村の一部等）のみとなっており、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の16市町で準則条例を制定している。

【「アジア No.1 航空宇宙産業クラスター形成特区」における準則条例の制定状況】

県名	市町村名	制定年	緑地率	県名	市町村名	制定年	緑地率
岐阜県	各務原市	2012年	5%(10%)	愛知県	半田市	2013年	1%(1%)
	関市	2014年	5%(10%)		名古屋市	2013年	5%(5%)
	瑞浪町	2014年	1%(1%)		津島市	2015年	5%(5%)
	笠松町	2014年	5%(10%)		あま市	2015年	10%(15%)
	垂井町	2015年	5%(10%)		北名古屋市	2017年	5%(10%)
	坂祝町	2015年	1%(1%)		鈴鹿市	2016年	5%(10%)
	郡上市	2015年	5%(10%)	三重県	津市	2018年	5%(10%)
静岡県	浜松市	2016年	5%(10%)	桑名市	2018年	5%(10%)	

※緑地率の( )の数値は、緑地を含めた環境施設面積率の設定値

出典：近畿経済産業局

e) 近畿管内における条例等の制定状況

大阪府内で工場立地法に基づく条例等を制定している自治体は、大阪市、堺市、高槻市、河内長野市、高石市、岬町、岸和田市の7自治体である。

【工場立地法に基づく条例等の制定状況】

都道府県名	市区町村名	条例施行日(年月)	第1種区域		第2種区域		第3種区域		第4種区域	
			緑地面積率(%)	環境施設面積率(緑地含む)(%)	緑地面積率(%)	環境施設面積率(緑地含む)(%)	緑地面積率(%)	環境施設面積率(緑地含む)(%)	緑地面積率(%)	環境施設面積率(緑地含む)(%)
大阪府	大阪市	2011年4月			15%	20%	10%	15%		
大阪府	堺市	2006年4月			15%	20%	10%	15%	10%	15%
大阪府	高槻市	2017年4月			15%	20%	12%	15%	15%	20%
大阪府	河内長野市	2013年12月			15%	20%	10%	15%	15%	20%
大阪府	高石市	2017年4月					10%	15%		
大阪府	岬町	2017年4月					10%	15%	10%	15%
大阪府	岸和田市	2020年4月			15%	20%	10%	15%		

出典：近畿経済産業局

近畿管内で地域未来投資促進法に基づく条例を制定している市区町村は、福井県あわら市や越前市、兵庫県神戸市等、10市町である。

【地域未来投資促進法に基づく条例制定状況】

都道府県名	市区町村名	条例施行日	甲種区域(1)		乙種区域(1)		丙種区域(1)		丙種区域(2)	
			緑地面積率 (%)	環境施設 面積率 (緑地含む) (%)	緑地面積率 (%)	環境施設 面積率 (緑地含む) (%)	緑地面積率 (%)	環境施設 面積率 (緑地含む) (%)	緑地面積率 (%)	環境施設 面積率 (緑地含む) (%)
福井県	あわら市	2017年9月			10%	15%				
福井県	越前市	2017年9月	15%	20%	15%	20%				
福井県	鯖江市	2018年4月	15%	20%	10%	15%	5%	10%		
兵庫県	神戸市	2018年2月					1%	1%		
兵庫県	播磨町	2018年12月					1%	1%		
兵庫県	高砂市	2019年6月					5%	10%	1%	1%
奈良県	大和郡山	2017年7月	15%	20%	10%	15%				
奈良県	葛城市	2017年7月			10%	15%				
奈良県	川西町	2017年7月			10%	15%				
奈良県	川西町	2018年3月			10%	15%				

出典：近畿経済産業局

f) 大阪府下で工場立地法の準則を有する自治体の状況

八尾市が、地域準則条例を制定している大阪府下自治体へヒアリングを実施したところ、準則を適用した工場立地法の届出は届出全体の80%以上を占めており、また、以下の点について効果があるという意見が得られた。

- ①工場の再投資（建て替え、増改築）促進
- ②工場の市外流出抑制
- ③市外からの工場流入促進

### g) 環境に配慮した条例を制定している自治体の状況

近畿圏において環境に配慮した地域準則条例を制定している事例としては、以下の自治体が挙げられる。

自治体	条例	施行年度
尼崎市	尼崎市工場立地法の特例措置及び景観と環境に配慮した工場緑化等の推進に関する条例	平成22年度施行
草津市	草津市工場立地法地域準則条例	令和3年度施行

例えば、草津市の「草津市工場立地法地域準則条例」（令和3年度施行）では、緑地面積率の規制緩和とあわせて、「環境」に与える影響への配慮策として、企業と市長が「愛する地球のために約束する協定」を締結することとしている。

#### 環境配慮に対する取組

今回の条例施行に伴い、企業の皆様におかれましては、敷地内の緑地と環境施設を削減することが可能となり、敷地をより有効活用いただくことが可能となりますが、「環境」に与える影響への配慮策として、令和3年4月1日以降、工場立地法に基づく届出を行う場合は、「草津市特定工場周辺における環境保全に関する要綱」に基づき、**企業と市長が「愛する地球のために約束する協定」を締結**することとします。

資料：草津市HPより

## (2) 工場立地を規制する八尾市の主な条例・要綱等について

### a) 全体像

八尾市において工場立地を規制する条例・要綱等は、主に以下のものが挙げられる。

担当課	対象規制等の名称	制定年月日	最終改正年月日	規制の概要
審査指導課	八尾市開発指導要綱	昭和49年3月	平成30年4月1日	開発事業（主に開発区域面積又は敷地面積が300平方メートル以上のもの）を行うおとする者に対し、安全・安心なまちづくり、良好な都市環境の形成及び保全を図ることを目的に、手続きが必要。
	八尾市中高層建築物指導要綱	昭和49年3月	平成29年4月1日	中高層建築物（準工業地域：高さ10m、工業地域：高さ15mを超えるもの）の建築に対し、良好な住環境の保持と近隣住民の紛争の未然防止を図ることを目的に、届出書の提出が必要。
観光・文化財課	八尾市文化財保護条例	平成3年7月2日	令和3年4月1日	文化財保護法に定めるもののほか、何人も埋蔵文化財を発見したときは、その旨を届け出るとともに、古墳その他埋蔵文化財の包蔵が周知されている土地の保全に努めなければならない。周知の埋蔵文化財包蔵地内で土木工事等を行うおとする場合は、工事着手届の提出が必要。
	八尾市内遺跡発掘調査実施要綱	平成19年4月2日	令和3年4月1日	・周知の埋蔵文化財包蔵地外で、埋蔵文化財の包蔵が予想される埋蔵文化財包蔵地から約100m以内の範囲の地域もしくは開発面積が3,000㎡を超える事業の場合とし、「埋蔵文化財包蔵地外における工事着手届」の提出が必要。 ・遺跡が発見された時は、法の規定に基づき、開発事業者は遺跡発見届を提出し、発掘調査についての協議が必要。
都市政策課	地区計画の区域における建築物の制限に関する条例	各地区計画の制定時期による		適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的に、地区計画の区域内における建築物に関する制限を規定。現在は、「西高安・楽音寺地区」、「水越・千塚地区」、「曙川南地区」、「老原4丁目地区」の4地区に条例を制定。

担当課	対象規制等の名称	制定年月日	最終改正年月日	規制の概要
農とみどりの振興課	八尾市緑化条例	昭和60年3月30日	平成8年3月29日	建築物の建築又は開発をしようとする者は、緑化について協議が必要。
環境保全課	八尾市生活環境の保全と創造に関する条例	平成30年3月27日 旧公害防止条例を全部改正	平成31年3月25日	条例で定める特定工場等を新たに設置する場合、許可が必要。
	八尾市環境影響評価条例	平成30年3月27日		条例で定める工場及び事業場（主に以下に該当するもの）の建設を行う場合、環境影響評価に関する手続きが必要 ・大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設又は大阪府生活環境の保全等に関する条例第17条第5項に規定する届出施設を設置する工場及び事業場の新設及び増設の事業（一の工場等に設置されるばい煙発生施設等を定格能力で運転する場合において使用される燃料及び原料の量を重油に換算した量が1時間当たり2キロリットル以上であるものに限る。） ・水質汚濁防止法第2条第2項に規定する特定施設、同条第3項に規定する指定地域特定施設又は大阪府生活環境の保全等に関する条例第49条第2項に規定する届出施設を設置する工場及び事業場の新設及び増設の事業（一の工場等から排出される1日当たりの平均的な排水の量が5,000立方メートル以上であるものに限る。）

**b) 八尾市緑化条例**

八尾市では、工場の規模に関わらず八尾市緑化条例の定める緑化基準値を満たす必要がある。(敷地面積 9,000 m<sup>2</sup>以上又は建築面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の工場は、更に工場立地法の規定がある。)

八尾市緑化条例 (抜粋)

(事業所等の緑化)
第 13 条 事業者は、事業所その他の施設内に緑地を確保し、樹木を植栽する等緑化に努めなければならない。
(建築等における緑化)
第 14 条 建築物の建築又は開発をしようとする者は、緑化についてあらかじめ市長と協議しなければならない。

八尾市緑化条例施行規則 (抜粋)

(建築等における緑化協議)
第 13 条 次に掲げる事業をしようとする者は、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 29 条の許可を申請する日 (当該許可を要しない開発については、あらかじめ市長が指定する日) まで又は墓地、埋葬等に関する法律 (昭和 23 年法律第 48 号) 第 10 条の許可を申請する日までに、緑化協議申出書 (様式第 11 号) を市長に提出しなければならない。
(1) 開発区域面積又は敷地面積が 300 平方メートル以上の開発事業
(2) 住宅 (住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。以下同じ。) 戸数が 2 戸以上の建設事業
(3) 宅地造成等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号) 第 3 条による宅地造成工事規制区域又は平成 17 年八尾市告示第 177 号による都市計画の変更前の八尾都市計画道路楽音寺恩智線 (昭和 60 年八尾市告示第 239 号) 以東の区域で市街化区域を除く区域において行われる 500 平方メートル以上の開発事業、宅地造成又は墓地の造成事業
2 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 6 条第 1 項又は第 18 条第 2 項の規定に基づく確認又は通知を要する建築物の建築 (前項各号を除く。) をしようとするものは、市長が別に定める方法により、条例第 14 条の規定による協議を行うものとする。
3 前 2 項の事業をしようとする者は、開発等緑化基準 (別表第 2) に基づき、緑化に努めなければならない。

別表第 2 (第 13 条関係) 1 一般地区開発等緑化基準

用途区分	開発区域面積	緑化基準値
業務用	3,000m <sup>2</sup> 未満	開発区域面積の (2+13×開発区域面積/3,000) %以上
	3,000m <sup>2</sup> 以上	開発区域面積の15%以上

c) 工場立地における現在の八尾市の緑化基準

以上を踏まえると、工場立地における現在の八尾市の緑化基準は下表のとおりである。

敷地面積9,000㎡以上又は 建築面積3,000㎡以上の工場	開発区域3,000㎡ 以上の工場	開発区域3,000㎡ 未満の工場
工場敷地の緑地面積率 20%以上	開発区域の緑地面積率 15%以上	開発区域の緑地面積率 2~15%以上

d) 工場立地法と各種制度との関係

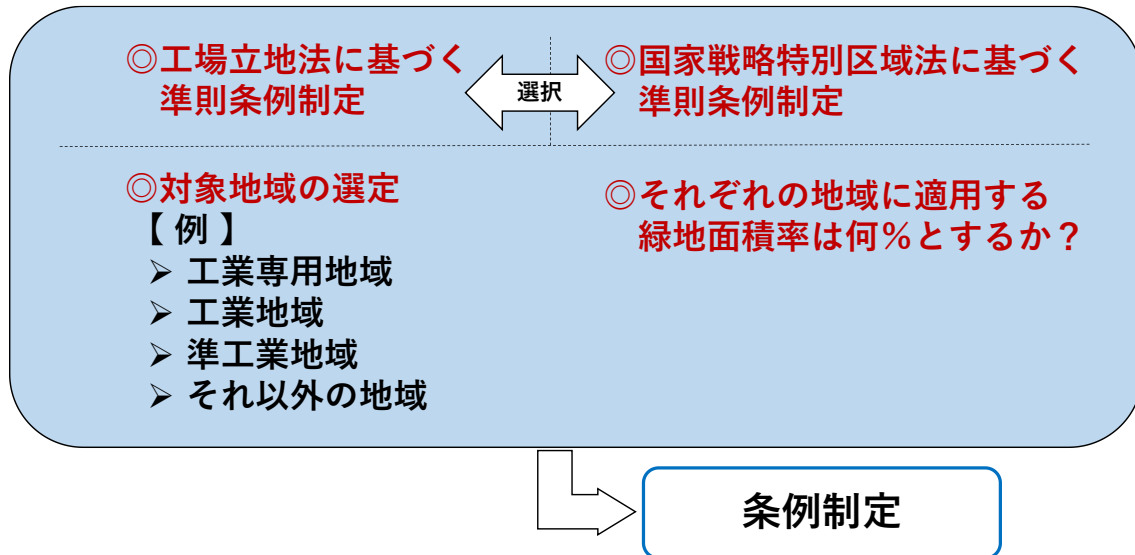
緑地の面積の敷地面積に対する割合	第1種地域 (住居・商業系地域)	第2種地域 (準工業地域)	第3種地域 (工専・工業地域)	第4種地域 (市街化調整区域)
工場立地法 (敷地面積9,000㎡以上又は 建築面積3,000㎡以上)	20%以上	20%以上	20%以上	20%以上
市町村準則で定める ことができる範囲	20%以上	10%以上	5%以上	5%以上
準則条例を定めた府 下自治体の面積率	—	15%以上	10~12%以上	15~20%以上
国家戦略特別区域法	国家戦略特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。			
八尾市緑化条例	開発区域3,000㎡以上：開発区域の15%以上の緑地面積率 開発区域3,000㎡未満：開発区域の2%~15%以上の緑地面積率			

八尾市で他自治体と同様の緑化率の準則を設けた場合、工場立地法に該当する工場では、八尾市緑化条例が求める要件を満たさなくなる。

### (3) 八尾市が適用する規制緩和の内容

#### a) 検討の視点

今後、八尾市が規制緩和に取り組むためには、「工場立地法に基づく準則条例」又は「国家戦略特別区域法に基づく準則条例」のいずれかを選択し、対象地域の選定や、それぞれの地域に適用する緑地面積率を定める必要がある。



#### b) 具体的な相談事例

工場立地法の定める緑化規制に関連して、八尾市では下記のような相談事例がある。

	概要
事例1	本社機能を移転させるため、新たな土地を購入。建ぺい率が優遇される土地だが、土地面積が現工場敷地よりも小さく、工場立地法に定める緑地面積を確保した場合、そのメリットを享受することができず、最終的に既存工場よりも面積が少なくなる。
事例2	老朽化により建て替えを計画。新たな建て替え土地が見つからないため、既存工場を一部取り壊しながら少しずつ立て替える予定。既存不適格のため、新たに緑地を確保しなければならないが、工場面積を減らすのは困難であり、問題を抱えている。
事例3	運よく隣地を購入することができたため、既存工場の拡張を計画。ただし、購入した土地を工場に取り入れた場合、土地面積が9,000㎡を超え、工場立地法に定める緑地面積を確保する必要が新たに生じる。既存不適格に該当する工場であるため、新たな緑地の確保は大きな負担であり、問題を抱えている。

#### (4) 既存工場用地の再投資の促進（規制緩和）の方向性

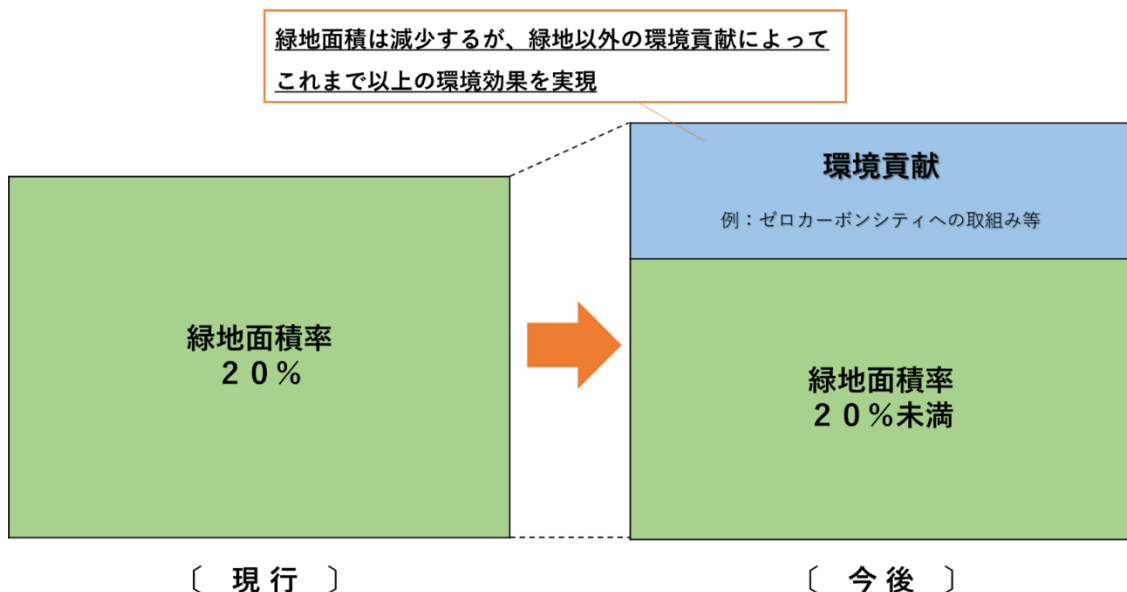
ものづくりのまちを標榜する八尾市において、これまで工場立地法に規定する緑地面積率の規制緩和が進められてこなかった理由としては、中小企業が多く工場立地法に該当するような大規模工場は件数的にはあまり多くなかったこと、八尾市緑化条例にみられるような“緩和”よりも緑化推進の市の基本姿勢があったことなどが考えられる。

しかしながら、事業者の新規事業用地を求める土地ニーズや、老朽化に伴う建替えの必要性については待ったなしの状況である。更に、市内には工場立地法が規定する緑地面積率を満たさない工場が一定数存在しているとみられ、建替えを行いたい場合でも、現状では対応が難しいケースが想定される。

これらの工場が、これからも市内で操業を継続し、工業集積と操業環境を守っていくため、少しでも建て替えがスムーズに進むよう、今後、規制緩和への舵取りが必要な状況である。大阪府下のいくつかの自治体では既に工場立地法に基づく緑地規制の緩和が実施されており、八尾市においてもまずは工場立地法に基づく準則条例の制定から進めることが望ましい。

また、準則条例の制定にあたっては、単に緑化面積率を緩和するだけでなく、経済と環境の調和が図られるよう、一方で各事業者が環境貢献や環境への配慮に取り組むことや、八尾市の宣言する「ゼロ・カーボンシティやお」への取り組みが強化される内容等を盛り込むことなどを検討するべきである。

#### 八尾市が進める工場立地法に基づく緑地面積率緩和のイメージ図



## 第4章 取りまとめ

### 1. 工場等立地の課題及び方向性の整理

八尾市における工場立地の動向を整理すると、市がこれまで実施してきた産業振興施策の効果などもあり、成長して事業所が手狭になった企業の多くは新たな工場用地を求めていること、また、老朽化によって既存工場の建て替え需要が非常に高いことが分かった。しかしながら、そういった企業の中には市内で適当な事業用地を見つけられず、市外に転出してしまふ事例も発生していることから、八尾市の工場立地の最も大きな課題は、事業者の新たな工場用地ニーズに対し、適切な土地が供給されていない「事業用地の不足」にあると位置付けられた。そこで、本審議会ではこれらの課題を解決するため、「工場用地への転換」と「既存工場用地の再投資促進」の2つの方針を軸に検討を進めた。

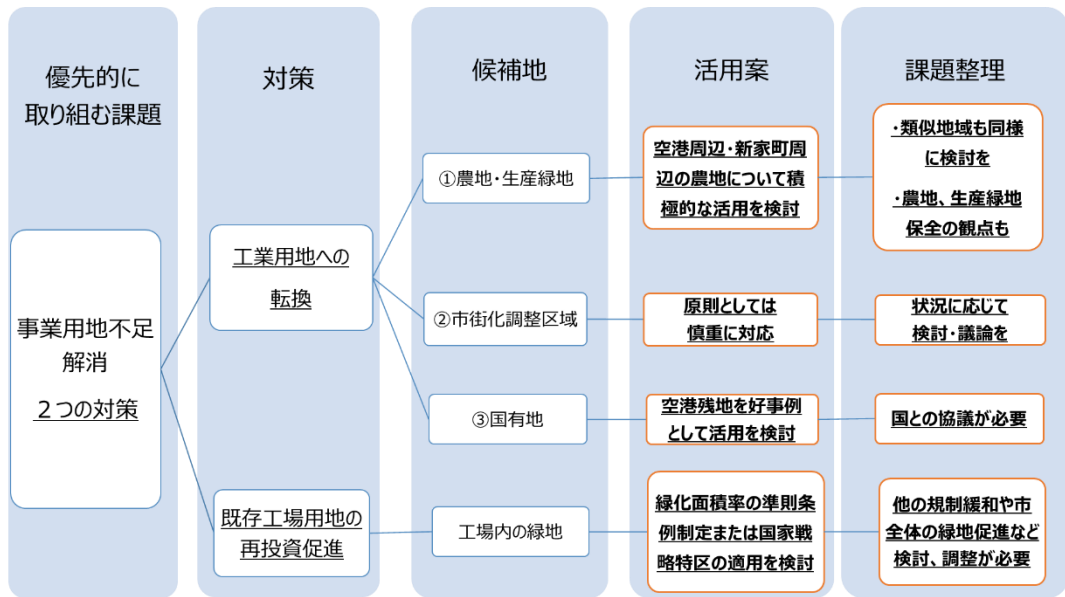
1点目の「工場用地への転換」については、工場用地へ転換し得る土地として、①農地・生産緑地、②市街化調整区域、③国有地についてそれぞれ議論を進めた結果、以下のようにとりまとめることができた。

- ①工業集積地に存在する農地については、地区計画等も活用し、操業環境の保全と工場が立地しやすい環境整備を図る。また、農地の継続について生産緑地地権者へ意向調査を実施することにより、工場用地のニーズとのいち早いマッチングを図る。また、工場用地としてだけでなく、農業のために利用する農業用地ニーズも同時に受け付けることによって、耕作放棄地となる農地を引き続き保全したり、新たな農地活用としての機能構築も探っていくこととする。
- ②市街化調整区域については、基本的に市街化の抑制を堅持する立場であることから、長期的な視点で慎重な検討を続けることとする。
- ③現在協議中の空港残地については、工業用地として活用するための取り組みを継続し、今後、八尾市が工業集積を推進するリーディングケースとする。

2点目の「既存工場用地の再投資促進」については、既存工場が建て替えをしやすい環境整備を図るため、工場立地法に基づく準則条例制定による規制緩和をめざす。

なお、令和4年度以降の取り組みについては、下表「候補地」欄に示す各項目において、「工場内の緑地」、「③国有地」、「①農地・生産緑地」、「②市街化調整区域」の順に優先的に取り組むことが適当と考えられる。

八尾市で優先的に取り組む課題及び方向性の整理（再掲）



## 2. 2022年度以降のロードマップ（案）

審議会で検討した優先順位に従い、2022年度以降に進めるべきロードマップ（案）を整理した。

最も優先順位が高いと考えられる「規制緩和」については、2022年度に工場立地法に基づく準則条例の検討・制定に取り組むとともに、2023年度以降もその他規制緩和や国家戦略特区の適用可否等について引き続き検討を進める。

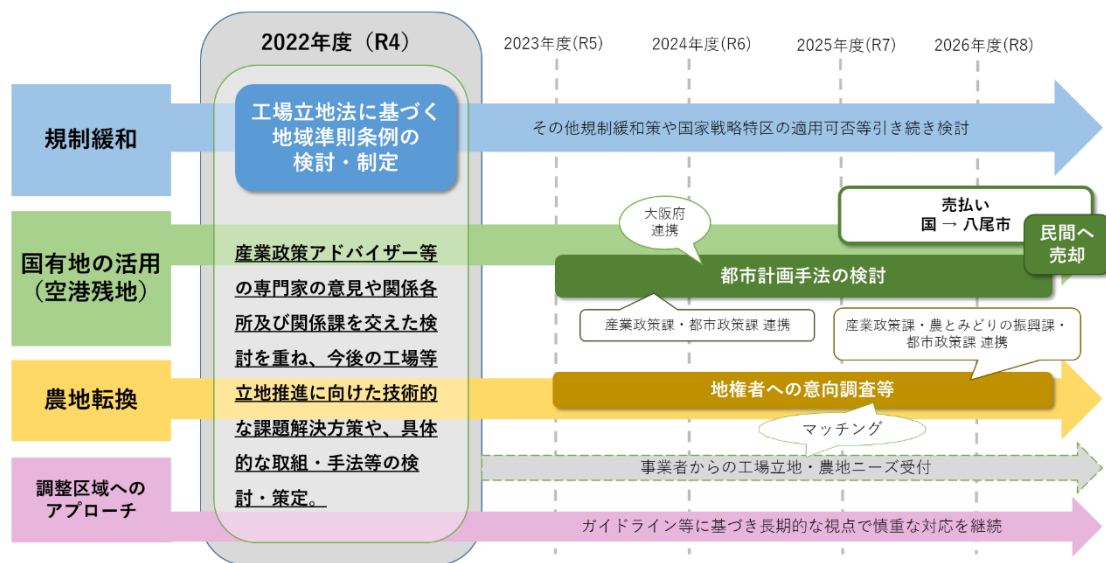
次に優先順位の高いと考えられる「国有地」である八尾空港残地については、国や大阪府との協議と並行しながら、市街化区域編入や用途地域、地区計画の設定等の作業に取り組み、民間への売却につなげていく。

「農地・生産緑地」については、各担当課連携のもと、生産緑地地権者への意向調査を実施し、工場立地ニーズ、農地利用ニーズとのマッチング機能構築を検討する。

「市街化調整区域」については、長期的な視点で慎重な検討を続ける。

上記に関し、今後の工場等立地推進に向けた技術的な課題解決策や、具体的な取組立案等については、産業政策アドバイザー等の専門家の意見や関係各課を交えた検討を進め、事業の実施を進められたい。

### 工場等立地推進に向けた2022年度以降のロードマップ（案）



### 3. 市役所庁内の協力・連携

本審議会は、事務局である産業政策課の他、オブザーバーとして庁内の関係8課が参画した。行政機関は、通常縦割りとなりやすく関係課間の連携が希薄になることも多いなか、参加委員からも、ここまで多くの関係課が参画している審議会を見たことがないという声があがるほどの体制が構築された。

工場立地に係る課題や対策を検討するためには、都市政策手法や緑化政策はもちろんのこと、開発や環境、地下埋設物など多岐にわたる分野を横断的に考える必要があり、その意味で庁内担当課の連携、協力は必要不可欠の要素と言える。本審議会においては、これら関係課が一堂に会し、各分野の担当が同じテーブルで議論できたことは非常に意義深く、八尾市の工場立地を推進する意気込みを強く感じられるものであった。

令和4年度以降のロードマップに示す計画についても、オール八尾市による強力な連携体制のもと、引き続き確実な歩みとなるよう事業を進められたい。



本審議会参画のオブザーバー各課と、関連する主な条例、事業等

## 資料編

### 1. 委員名簿

#### (1) 審議会委員

審議会委員	所属等
植田 浩史	慶応義塾大学 経済学部教授 新宿区産業振興会議会長、板橋区産業活性化推進会議会長、 東大阪市住工混在まちづくり審議会会長、八尾市産業振興アドバイザー等
梅村 仁	大阪経済大学 経済学部教授 中小企業・経営研究所長、地域活性化支援センター長 港区中小企業振興審議会会長、寒川町まち・ひと・しごと創生総合戦略策定等外部委員会委員長等
清水 陽子	関西学院大学 建築学部教授 姫路市都市計画審議会委員、三田市都市計画審議会委員、八尾市住宅マスタープラン審議会会長、八尾市空家等対策協議会会長等
安藤 慎二	近畿経済産業局 産業課 産業振興室長 (所管事務) ・地域産業の振興、産業立地及び工業用水道事業の助成及び監督に関すること(工場立地法、工業用水道事業法の適正な指導・執行を通じて、産業基盤を整備することにより企業立地を推進)
松原 充寛	大阪府 国際ビジネス・企業誘致課 誘致推進グループ 課長補佐 (所管事務) ・大阪府企業立地促進条例に基づく産業立地及び再投資の推進に関すること ・府有財産の管理等に関すること(他課分掌のものを除く) ・特区を中心としたプロモーションに関すること

#### (2) オブザーバー

- 政策推進課
- 資産税課
- 観光・文化財課
- 農とみどりの振興課
- 環境保全課
- 都市政策課
- 都市基盤整備課
- 審査指導課

## 2. 策定経過

回数	日時	審議内容
第1回	12月27日(月) 15:00～	<ul style="list-style-type: none"> <li>○八尾市の工業立地の現状確認</li> <li>○八尾市におけるものづくり環境の地域特性について</li> <li>○八尾市において新たな工場立地や再投資を促すことができる手法、アイデア</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> 本審議会にて検討を深めるべき方向性（仮説）を確認
第2回	1月19日(木) 14:00～	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第1回で導き出された方向性について検証・検討をすすめる               <ul style="list-style-type: none"> <li>①市内の工業用地に転換しうる場所について</li> <li>②既存工場用地内の再投資の促進について</li> </ul> </li> </ul>
第3回	2月21日(月) 10:00～	<ul style="list-style-type: none"> <li>○第2回の検証・検討結果に基づき、八尾市で実施可能な手法及び課題を検討</li> <li>○工場立地法に規定する緑化面積率の緩和等に関する検討</li> </ul>
第4回	3月22日(火) 10:00～	<ul style="list-style-type: none"> <li>○これまでの振り返りと補足の検討</li> <li>○次年度以降に向けて、工場立地を推進していくためのロードマップの作成</li> <li>○答申に向けた確認と検討</li> </ul>