

工場立地現況等調査事業報告書

平成23年3月

八尾市

目次

第 1 章 調査概要	- 2 -
第 2 章 現地確認調査結果	- 4 -
1. 製造業事業所の確認結果	- 5 -
2. 空き地の確認結果	- 7 -
第 3 章 調査票集計結果	- 8 -
1. 事業所の概要について	- 9 -
2. 事業所単位での操業環境について	- 14 -
3. 今後の事業展開および立地の方向性について	- 17 -
4. 事業所の動向分析	- 20 -
第 4 章 エリア別調査結果	- 26 -
1. 各エリアの状況	- 26 -
(1) 北エリア	- 26 -
(2) 北東エリア	- 28 -
(3) JR 久宝寺駅周辺エリア	- 30 -
(4) 竹濶エリア	- 32 -
(5) 中央エリア	- 34 -
(6) 空港北部周辺エリア	- 36 -
(7) 空港南部周辺エリア	- 38 -
2. エリア別の分析結果	- 40 -
第 5 章 住工混在に係る先進都市の取組み	- 47 -
1. 東大阪市	- 47 -
2. 大東市	- 48 -
3. 高槻市	- 50 -
4. 尼崎市	- 51 -
第 6 章 総括	- 53 -
付属資料	- 56 -
事業所立地状況調査 集計表	- 56 -
事業所立地状況調査 調査票	- 63 -

第1章 調査概要

調査目的

この調査は、八尾市内に所在する事業者における良好な操業環境の確保及び市民における生活環境の改善の観点から、工場の立地誘導を図る施策検討に向けての基礎資料を作成する目的で調査を行った。本調査を基に、八尾市の工業集積の現状を把握し、工場の集積率が高い地域については、工場の立地促進や住宅開発の抑制を図り、また、住工混在が進行している地域については、事業者と市民のための住工共存の取り組みについての検討を図るための基礎資料とする。

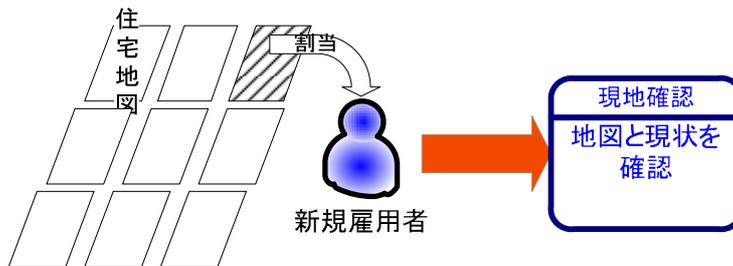
調査方法

本調査は緊急雇用創出基金事業として実施したため、ハローワーク及び地域就労支援センターにて求人募集を行い、失業者を7名雇用して調査・データ入力業務等に從事させた。

雇用者役割	人数	担当業務内容
管理者	1人	調査業務の全体管理、雇用者の勤怠管理
調査員	4人	実調査（訪問調査）
入力事務	2人	電話対応、調査票等の入力事務

調査の方法は、市より貸与された用途地域地図と別途用意した住宅地図を基に、市内の「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」の3地域に所在する事業所を訪問し、製造業であるかどうかを確認、製造業であれば調査主旨の説明の後に調査票を渡し、調査協力を依頼する。

また、住宅地図と現地を照らし合わせて、空き地があればその状態を確認するという新規雇用者による現地確認・事業所訪問調査を行った。



調査対象

八尾市内の指定用途地域（準工業地域・工業地域・工業専用地域）に所在する製造業

調査期間

平成22年9月6日 ～ 平成22年12月10日

調査確認状況

・A 製造業（本社）	2,260 件
・B 製造業（事業所）	748 件
・C 他業種	1,580 件
・D 空き施設	915 件
・E 空き地	105 件
・F 確認件数（A～E 合計）	5,608 件
・G 調査対象件数（A+B）	3,008 件
・H 調査票回収数	1,014 件
・I 調査票回収率（H/G）	33.7%

調査結果分析にあたって

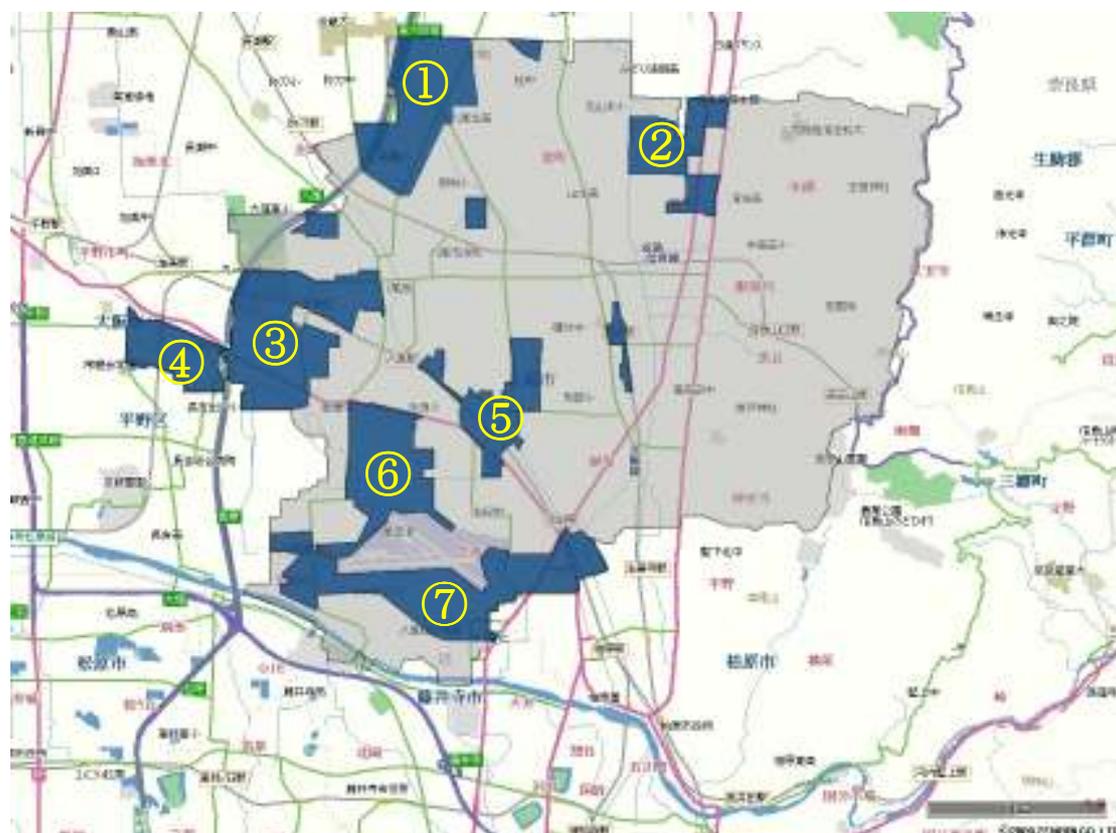
- ※ 調査票を集計し分析するにあたり、単純集計においては不明・無効を除いた数値（有効回答）で構成比を算出している。
- ※ 設問が複数回答の場合、有効回答件数（N）を母数として構成比を算出しているため、構成比の合計が100%を超える場合がある。
- ※ 構成比については、小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までを明示しているため、合計が100%にならない場合がある。
- ※ 文中で有効回答数を「N」で表している。
- ※ 市域及び各エリアの面積については、1万分の1の地図をプランメーターで計測した推計値である。

第2章 現地確認調査結果

新規雇用者のうち、「調査員」の業務従事者の4名に主業務として住宅地図及び用途地域地図の2種類の地図をベースに、工業系用途地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）内の事業所の状況確認を町別に割り当て、担当エリア内の事業所及びの空き地等の所在の確認を行った。その現地調査の結果を以下に取りまとめる。

なお、調査地域は市内の「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」の3地域が対象であるが、用途地域別で見ると市域に点在するため、地域的にまとまった区域を7区域に設定した。それぞれの該当町は以下の通りである。ただし、調査地域は用途地域で限定しているため、該当町の全てではなく1部のみ（例えば2丁目のみなど）が対象に該当している場合等が存在する。

区 域	町 名
1. 北エリア	泉町、楠根町、新家町、高砂町、光町、美園町、宮町、山賀町、山城町
2. 北東エリア	楽音寺、上尾町、上之島町北、千塚、西高安町、東町、福栄町、水越
3. JR久宝寺駅周辺エリア	跡部北の町、跡部本町、跡部南の町、亀井町、北亀井町、北久宝寺、久宝寺、渋川町、神武町、太子堂、南亀井町、南久宝寺、龍華町
4. 竹漕エリア	竹漕、竹漕西、竹漕東
5. 中央エリア	相生町、曙町、高美町、天王寺屋、中田、東老原、南本町、八尾木、八尾木北、安中町、山本高安町
6. 空港北部周辺エリア	植松町、老原、北木の本、木の本、空港、永畑町、南植松町、南木の本、南太子堂
7. 空港南部周辺エリア	太田、太田新町、志紀町南、西弓削、沼、二俣、弓削町南、若林町



1. 製造業事業所の確認結果

調査区域内に所在する製造業事業所は 3,008 件が確認できた。うち、本社としているのは 2,260 件（構成比 75.1%）、営業所、工場などで本社機能を有していない事業所が 748 件（同 24.9%）となっており、全体の約 3/4 が本社となっている。

用途地域別に見ると、準工業地域には 2,009 件（同 66.8%）、工業地域には 904 件（同 30.1%）、工業専用地域には 95 件（同 3.2%）が立地しており、全体の 6 割以上が準工業地域に立地している状況となっている。ただし、3 地域の面積比は 645ha:223ha:40ha（百分比で 71.0%:24.6%:4.4%）となっており、一概に準工業地域に製造業が集積しているとは言い難い。

区 分	準工業地域	工業地域	工業専用地域	事業所数合計
製造業（本社）	1,502	686	72	2,260
製造業（事業所）	507	218	23	748
合 計	2,009	904	95	3,008

市域における前記エリアごとの製造業の立地状況を確認すると、北部は製造業の占有率が低く、南部へ行くほど高くなる傾向にある。調査区域が「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」と工業系の地域限定のため、北部については住工混在の度合いが南部に比して高いと推測される。

事業所の規模で見ると、北エリア、北東エリア、竹渕エリア、空港南部周辺エリア（太田新町 1～3 丁目付近）には他エリアよりも中小規模の事業所集積が見られ、大規模な事業所は空港北部周辺エリアと JR 久宝寺駅周辺エリアに集積していることが確認できた。

エリア	面積(m ²)	敷地面積推計(m ²)	製造業占有率(%)	製造業事業所数(件)
1. 北エリア	1,528,262	435,704.4	28.5	693
2. 北東エリア	800,064	151,496.6	18.9	180
3. JR 久宝寺駅周辺エリア	1,885,458	1,086,788.4	57.6	374
4. 竹渕エリア	669,651	237,682.0	35.5	295
5. 中央エリア	811,803	275,746.4	34.0	174
6. 空港北部周辺エリア	1,223,219	831,667.2	68.0	355
7. 空港南部周辺エリア	2,050,555	849,658.4	41.4	937
合 計	8,969,012	3,996,628.9	44.6	3,008



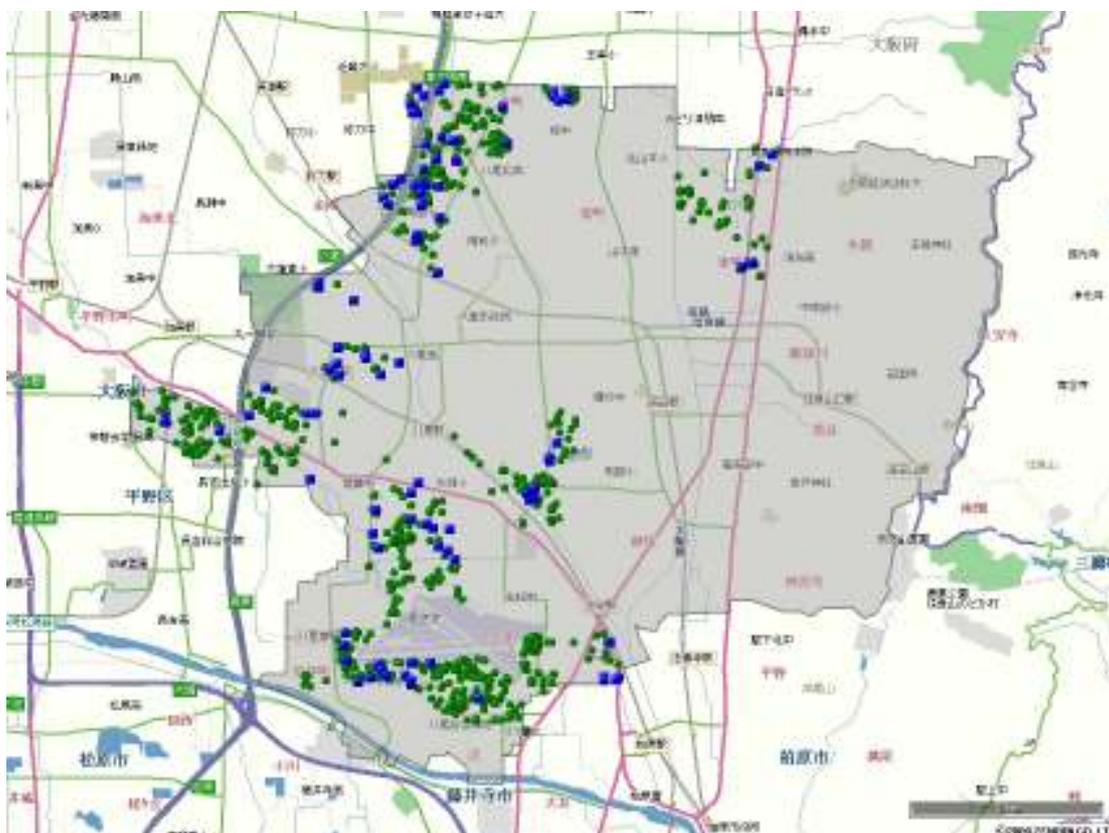
- 製造業（本社）
- 製造業（事業所）

2.空き地の確認結果

市域における空き地（施設有り・更地）の状況を確認すると、北エリア及び空港周辺のエリアで多く確認された。空き地の状態としては「施設有り」の状態ではほとんどが確認されており、「更地」での状態での確認は北エリアで多く見られたものの、他エリアではそれほど確認されなかった。

区 分	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域	事業所数 合計
空き地（施設有り）	637	264	14	915
空き地（更地）	90	14	1	105
合 計	727	278	15	1,020

エリア	空き地：施設 有り(件)	空き地：更地 (件)	空き地合計 (件)	構成比(%)
1. 北エリア	225	40	265	26.0
2. 北東エリア	57	4	61	6.0
3. JR久宝寺駅周辺エリア	82	17	99	9.7
4. 竹濑エリア	94	3	97	9.5
5. 中央エリア	67	9	76	7.5
6. 空港北部周辺エリア	111	13	124	12.2
7. 空港南部周辺エリア	279	19	298	29.2
合 計	915	105	1,020	100.0



● 空き地（施設有り）
■ 空き地（更地）

第3章 調査票集計結果

本業務において事業所の状況を確認する際に、当該事業所が製造業と確認できた場合には、調査員に携帯させている「事業所立地状況調査票」を事業所代表者に配布し、調査の協力を依頼した。調査票の回収については、FAXによる返信と新規雇用者による訪問回収の2通りの方法で回収した。

調査の項目は「準工業地域」、「工業地域」、「工業専用地域」に所在する製造業事業所の操業環境の実態把握や、事業所の立地に関する意向を汲み上げる内容を設定し、住工混在問題等の課題を抽出・把握することを目的とした。

調査地域である3つの用途地域は市域に点在するため、地域的にまとまった区域を便宜上7つのエリア（詳細は後述）に設定している。エリア別の回収状況は以下の通りである。

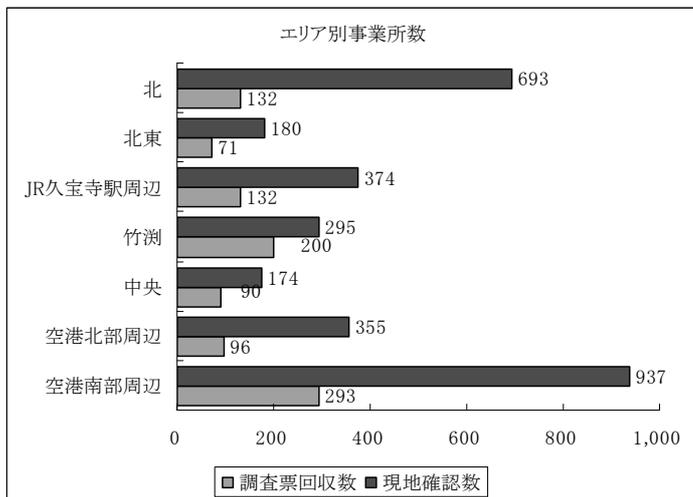
エリア	A:製造業 事業所数	B:調査票 回収数	回収率 (B/A)
北エリア	693	132	19.0%
北東エリア	180	71	39.4%
JR久宝寺駅周辺エリア	374	132	35.3%
竹淵エリア	295	200	67.8%
中央エリア	174	90	51.7%
空港北部周辺エリア	355	96	27.0%
空港南部周辺エリア	937	293	31.3%
合計	3,008	1,014	33.7%

回収された調査票は、速やかに新規雇用者のうち、「入力事務」の業務従事者2名によってデータ化を行い、設問別にデータ集計を行った。ここでは、まず設問ごとの集計分析結果を記載する。

1.事業所の概要について

調査票の設問として、最初に事業所の概要に関する設問を設定した。回答を得た事業所の概要項目の集計分析結果は以下の通りである。

所在地

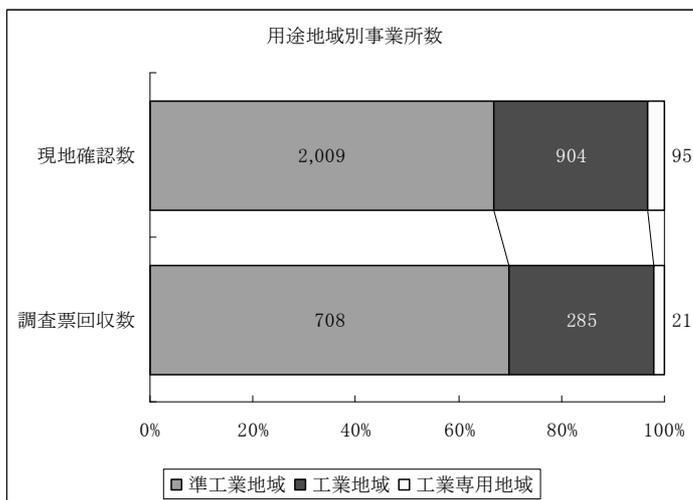


7 エリア別に回答事業所の所在地を見ると、空港南部周辺エリアが最も多く、293 件（構成比 28.9%）となった。以下、竹渕エリアが 200 件（同 19.7%）、北エリアと JR 久宝寺駅周辺エリアが同数の 132 件（同 13.0%）と続いている。

現地確認した事業所数で見ると、回答事業所同様に空港南部周辺エリアが最も多く 937 件、続いて北エリアが 693 件、JR 久宝寺駅周辺エリアが 374 件と続いている。

空港南部周辺エリアや北エリアは面積も広く、比較的事業所数が多いエリアとなっている。竹渕エリアは 7 区域中最も面積が小さいが、事業所数は 300 件近く存在しており、規模の大きくない事業所が集積しているエリアであることが推測される。

用途地域

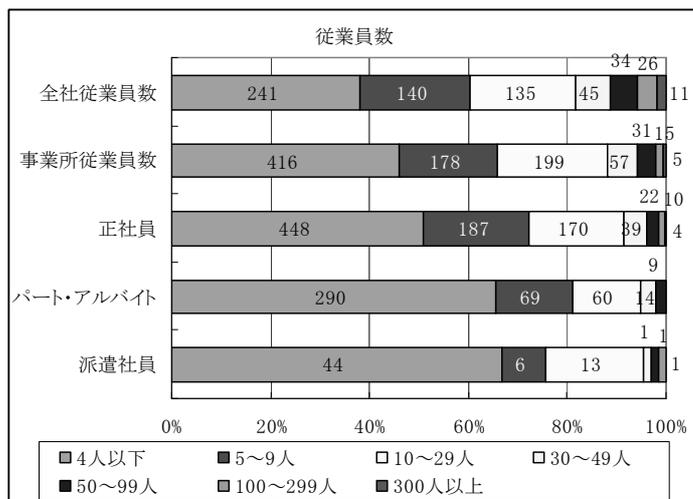


回答事業所の所在地の用途地域を見ると、全体の約 7 割を占める 708 件（構成比 69.8%）が準工業地域に所在している結果となった。以下、工業地域が 285 件（同 28.1%）、工業専用地域が 21 件（同 2.1%）となった。

現地確認した事業所の用途地域の構成比もそれほど大きな差はなく、準工業地域が 2,009 件（同 66.8%）、工業地域が 904 件（同 30.1%）、工業専用地域が 95 件（同 3.2%）となっている。

市域内の工業専用地域は、神武町と北亀井町 1～2 丁目のみの限られた地域であるため、用途地域の面積割合から言えば極端に偏った結果とは言えない。

従業員数



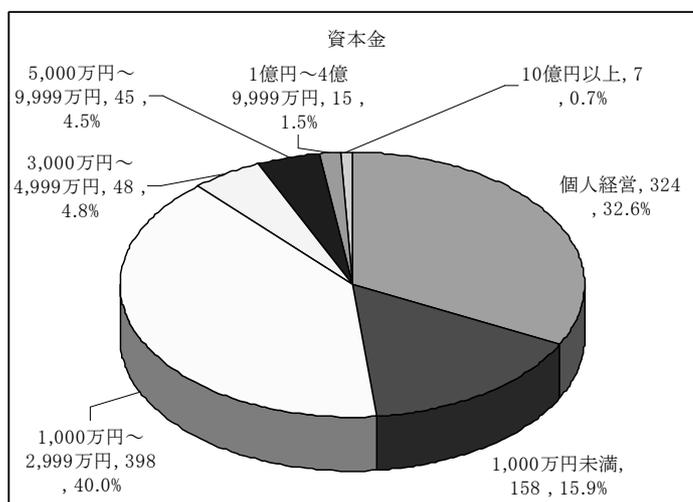
事業所の従業員数について見ると、全社従業員数〔正社員のみ計上〕(N=632)では、4人以下が241件(構成比38.1%)で最も多く、続いて5~9人が140件(同22.2%)、10~29人が135件(同21.4%)となっている。30人未満の事業所で全体の約8割を占めている結果となった。また、従業員数100人以上と回答した事業所も37社存在している。

事業所(単体)の従業員数(N=901)では、4人以下が416件(同46.2%)で全体の半数弱を占

めている。以下、10~29人が199件(同22.1%)、5~9人が178件(同19.8%)と続いており、全社従業員数と順位が異なっている。なお、従業員数100人以上の大規模な事業所も20件存在している。

上記事業所従業員の内訳を正社員(N=880)、パート・アルバイト(N=442)、派遣社員(N=66)別で尋ねたところ、有効回答数が大きく乖離するので構成比で比較した。4人以下では正社員が50.9%、パート・アルバイトが65.6%、派遣社員が66.7%で派遣社員が最も多くなった。全社従業員数と同様に、従業員規模が大きくなるにつれて事業所数も少なくなっているが、派遣社員のみ事業所従業員数の推移と同じく10~29人のレンジで事業所数が多くなっている。

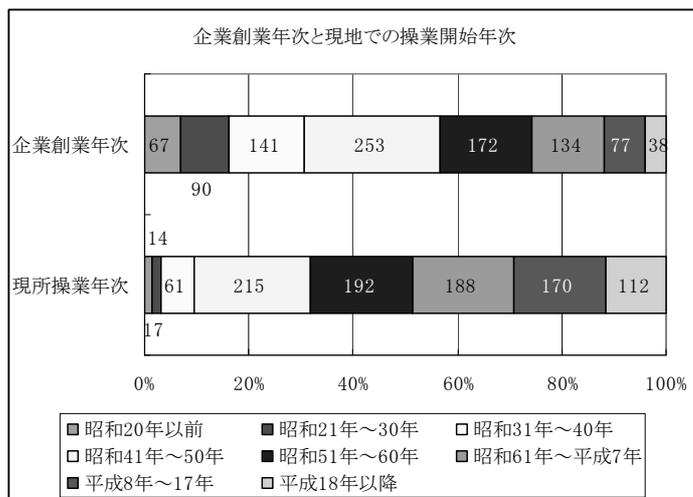
資本金



事業所を資本金別(N=995)で見ると、1,000万円~2,999万円が398件(構成比40.0%)で最も多く、続いて個人営業の324件(同32.6%)、1,000万円未満の158件(同15.9%)となり、このレンジの合計で全体の9割弱を占める結果となった。資本金10億円以上の大規模な事業所は7社存在している。

資本金の規模で比較すると、個人営業は全体の1/3、資本金3,000万円未満の中小事業所が全体の半数以上を占めている。

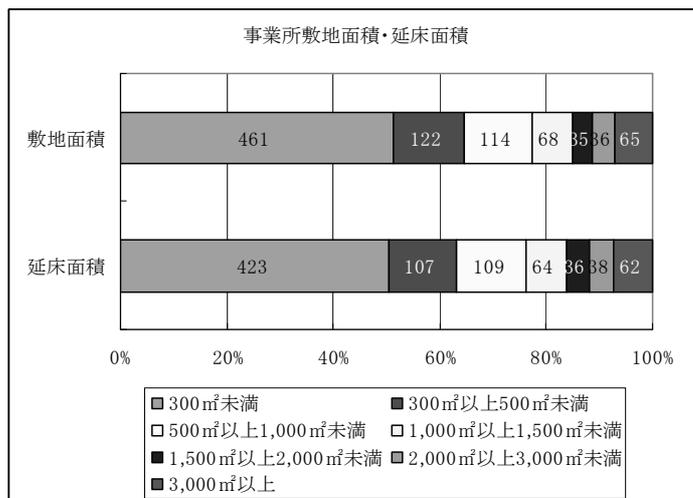
創業年次と現地での操業年次



企業の創業年次 (N=972) と現地での操業年次 (N=969) を見ると、企業の創業年次では昭和 41 年～50 年の 253 件 (構成比 26.0%) が最も多く、全体の 1/4 を占めている。以下、昭和 51 年～60 年の 172 件 (同 17.7%)、昭和 31 年～40 年の 141 件 (同 14.5%) が続いている。市内事業所の創業時期は昭和 40 年代が中心で、昭和 20 年以前に創業したという老舗企業も 67 件 (同 6.9%) と少なからず存在している。

現地での操業年次でも、企業創業年次と同様に昭和 41 年～50 年が 215 件 (同 22.2%) で最も多くなった。以下、昭和 51 年～60 年が 192 件 (同 19.8%)、昭和 61 年～平成 7 年が 188 件 (同 19.4%) と続いている。企業創業年次と比較すると、ボリュームゾーンが創業年次よりも若くなっている。

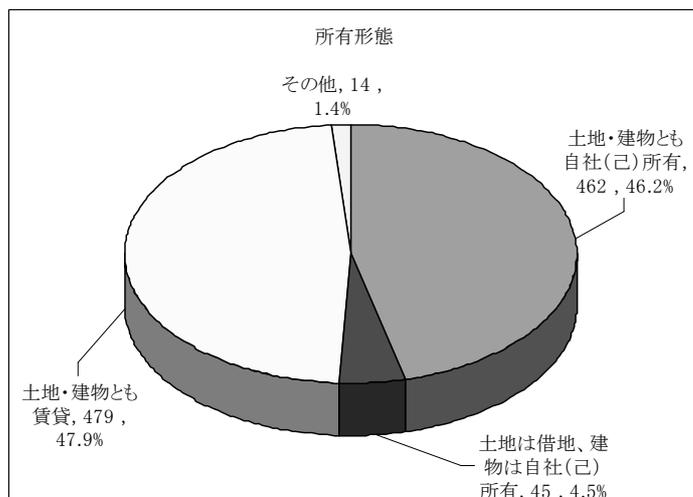
事業所敷地面積・延床面積



事業所の敷地面積 (N=901) を見ると、300 ㎡未満が 461 件 (構成比 51.2%) で最も多く、全体の半数強を占めている。以下、300 ㎡以上 500 ㎡未満が 122 件 (同 13.5%)、500 ㎡以上 1,000 ㎡未満が 114 件 (同 12.7%) と続いている。敷地面積の規模が小さくなるほど事業所数は増えていく結果となった。しかし、敷地面積 3,000 ㎡以上と回答した事業所も 65 件 (同 7.2%) あった。

延床面積 (N=839) でも敷地面積と同様に、300 ㎡未満が 423 件 (同 50.4%) で最も多く、構成比も大きな差はない。以下、500 ㎡以上 1,000 ㎡未満が 109 件 (同 13.0%)、300 ㎡以上 500 ㎡未満が 107 件 (同 12.8%) と続いており、この部分の順位のみ敷地面積と逆転している。その他のレンジも敷地面積と延床面積では大きな差異はない。

所有形態



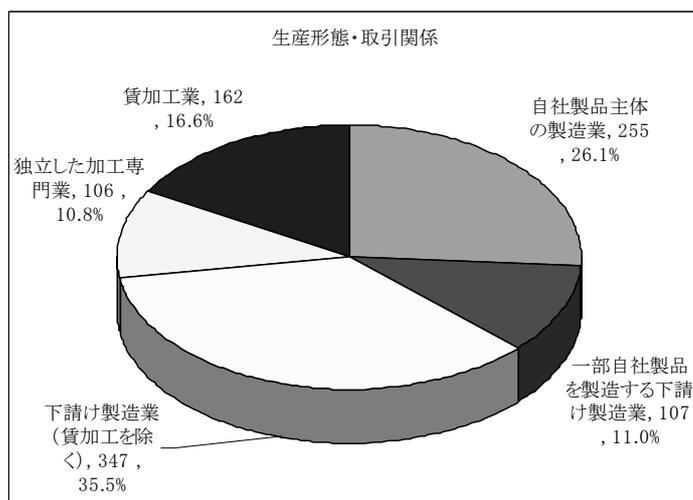
のみ所有という意見が多かった。

事業所を所有形態別(N=1,000)に見ると、土地・建物とも自社(己)所有が462件(構成比46.2%)と土地・建物とも賃貸が479件(同47.9%)でほぼ同数となり、大きく2分する結果となった。

市域の事業所は土地・建物共に自社(己)所有か賃貸とするものがほとんどで、どちらかだけ自社(己)所有、または賃貸という所有形態はほぼ見られない。

その他として回答を得た内容を見ると、土地または建物の一部

生産形態・取引関係

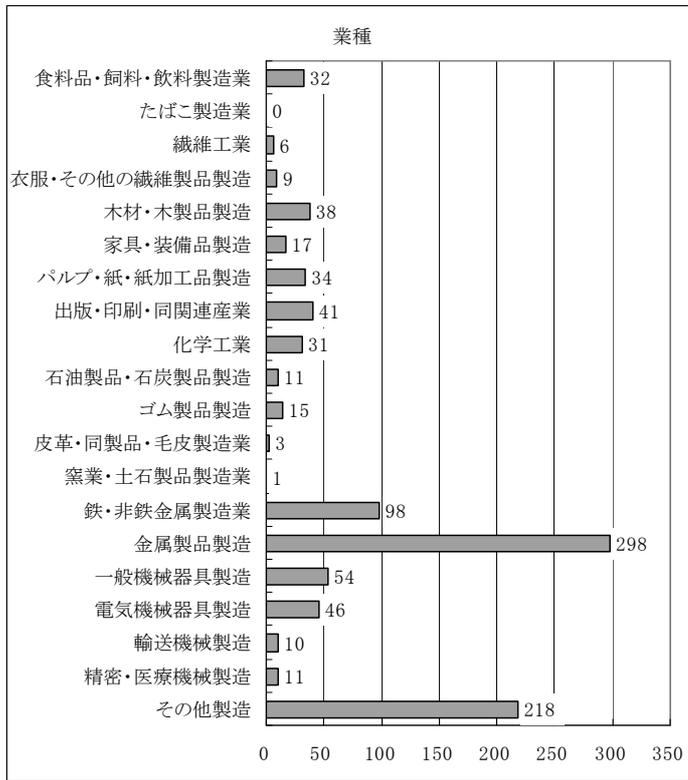


いる。

事業所の生産形態・取引関係(N=977)を見ると、下請け製造業(賃加工を除く)が347件(構成比35.5%)で最も多くなった。一部自社製品を製造する下請け製造業の107件(同11.0%)と合わせると全体のおよそ半数弱が下請け製造業の形態を採っている結果となった。

自社製品主体の製造業は255件(同26.1%)と、全体の約1/4存在しており、上記の下請け製造業と合わせた残りの約1/4が加工を主体とする製造業となっ

主な業種

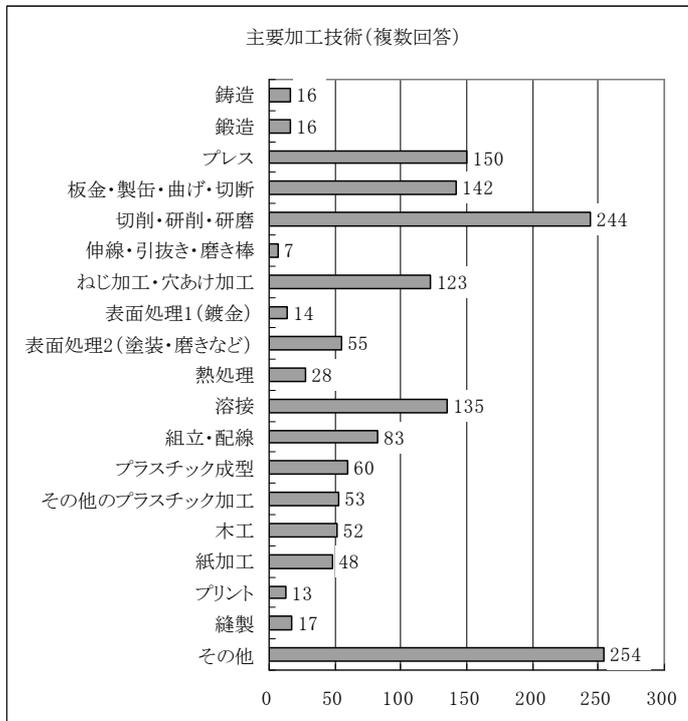


事業所の主な業種 (N=973) について見てみると、金属製品製造業が 298 件 (構成比 30.6%) で最も多く、次いでその他の製造が 218 件 (同 22.4%) となっている。この 2 業種が飛びぬけて多くなっている。その他の製造には、プラスチック製造や金属加工業が多く含まれている。

金属製品製造業とその他製造業を合わせると全体の約半数を占めることとなる。

上位 2 業種以外では、鉄・非鉄金属製造業が 98 件 (同 10.1%)、一般機械器具製造業が 54 件 (同 5.5%)、電気機械器具製造業が 46 件 (同 4.7%) と重工業系の業種が連なっている。

主要加工技術



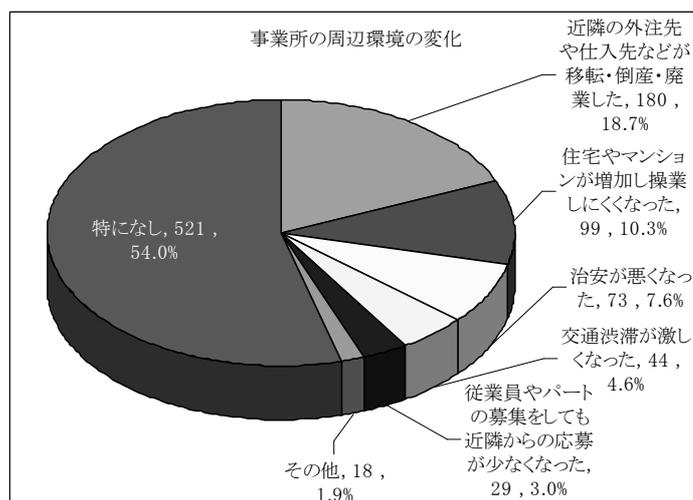
主要な加工技術について複数回答可 (N=1,005) で尋ねたところ、その他が 254 件 (選択率 25.3%) で最も多く、その内容は成型加工や部品加工など、多種多様な加工技術が挙げられた。

その他以外の加工技術では、切削・研削・研磨が 244 件 (同 24.3%) でトップとなり、以下、プレスが 150 件 (同 14.9%)、板金・製缶・曲げ・切断が 142 件 (同 14.1%)、溶接が 135 件 (同 13.4%) と続いている。どの技術も金属製品の加工技術であり、業種で金属製品製造業が最も多かった市の特徴と符合する結果となった。

2.事業所単位での操業環境について

事業所の立地状況の確認において、市域での事業所単体の操業に焦点を置き、事業所が周辺の環境変化を感じているか、また、操業において周辺住民からの苦情や要請の有無、衝突回避のための行動などについて質問した。

問1 周辺環境の変化



事業所に周辺環境の変化について著しいと思うもの（N=964）について尋ねたところ、半数以上は「特になし」と回答した。

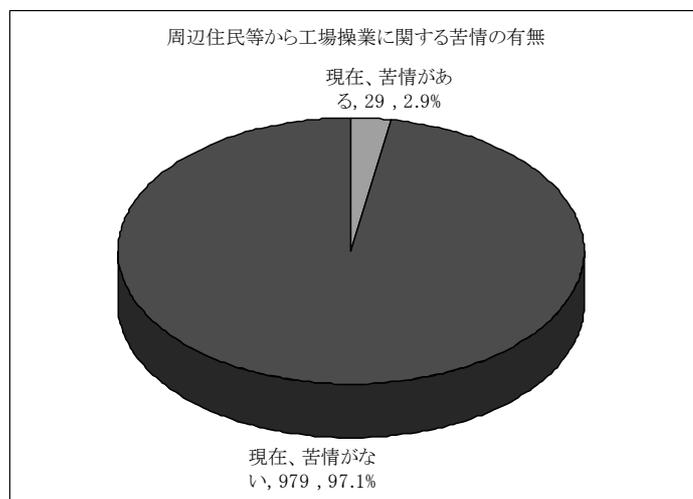
周辺環境に変化があったと回答した項目で見てみると、「近隣の外注先や仕入先などが移転・倒産・廃業した」が180件（構成比18.7%）で最も多くなった。世界的な金融不況からやや立ち直りを見せてつつある景況ではあるが、その恩恵はまだ大手企業に留まっており、中小企業にまではその余波は届いていないのが現状で

あると推測される。

次に、「住宅やマンションが増加し操業しにくくなった」が99件（同10.3%）で続いている。工業系地域であっても、移転や廃業した事業所跡地にマンション等が建設される事例は少なくない。一旦マンション等が建設されると、その周辺で操業している製造業の事業所はマンション居住の住民の生活サイクルに影響され、以前までの操業環境と大きく異なってしまう。八尾市においても、調査票回答企業の約1割がこの項目を挙げていることから、マンション等の建設の影響を幾許かは受けている状況にあると推測できる。

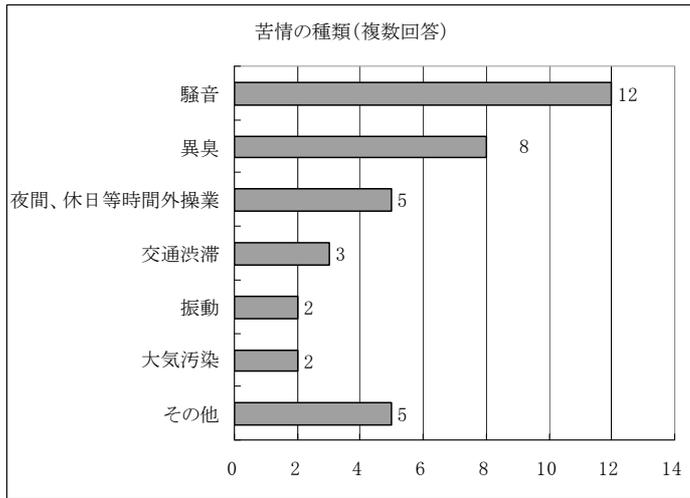
なお、その他の項目の中で意見のあったものは交通量の増加や違法駐車など道路交通関係が多く挙げられていた。

問2 周辺住民から工場操業に関する苦情の有無



現在、周辺住民から工場操業に関して苦情が出ているか（N=1,008）確認したところ、ほとんどの企業が「現在、苦情はない」と回答し、操業環境において周辺住民とのトラブルは少ないことが判明した。

しかし、「苦情がある」と回答した企業は0ではなく、29件が周辺住民より何らかの苦情を受けているという回答があった。



「現在、苦情がある」と回答した29件の事業所に、その苦情の種類を複数回答可(N=29)で尋ねたところ、「騒音」が12件(選択率41.4%)で最も多くなった。具体的な内容としては、プレスやコンプレッサーから発生する音に関する苦情が多いようである。

次に苦情の多かった種類は「異臭」であり、8件(同27.6%)の回答が得られた。その内容は、塗装、シンナーなどの有機溶剤やゴム、汚水処理装置など製造工程の中の処理段階で発生する臭いに

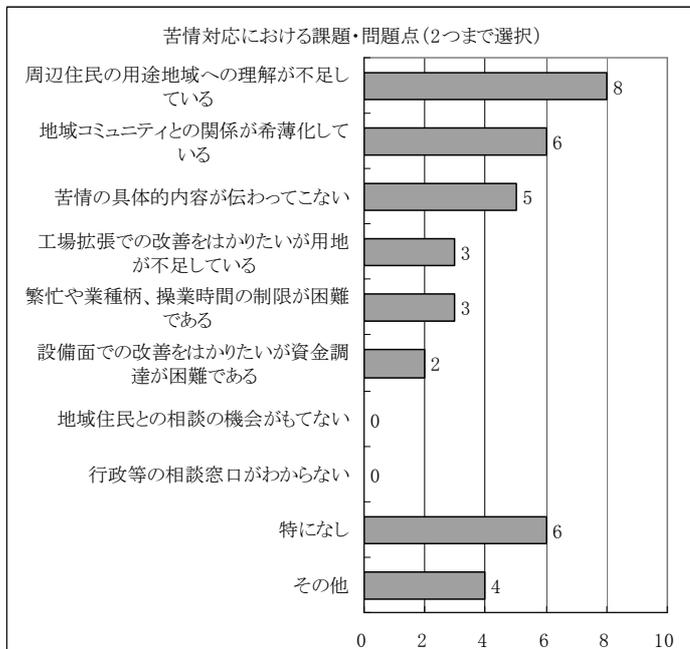
起因している。

続いては、「夜間、休日等時間外操業」と「その他」がともに5件(同17.2%)で同数であった。「夜間、休日等時間外操業」の具体的な内容は、早朝での操業、土日などの休日操業に関する苦情が多く、「その他」では、使用している材料等の粉末・飛沫が飛んでくる等の苦情が発生している。

3件(同10.3%)の回答があったのは「交通渋滞」であるが、その具体的な内容としての回答はなかった。

最後に最も少ない回答だったのは、「振動」と「大気汚染」で、回答数は共に2件(同6.9%)となった。具体的な内容としては、「振動」についてはプレス等の稼働による振動が挙げられており、「大気汚染」については具体的な内容の回答はなかった。

問3 苦情対応における課題・問題点



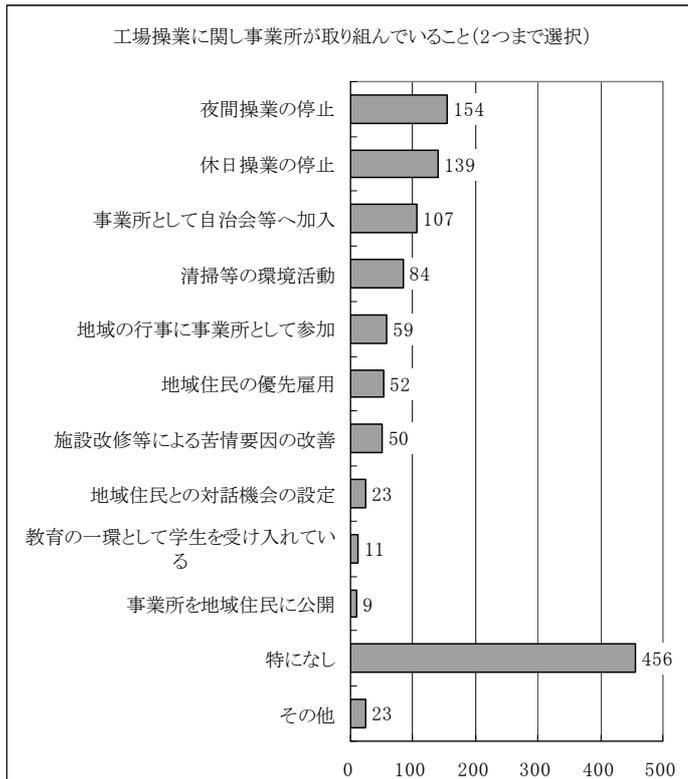
「現在、苦情がある」と回答した29件の事業所に、苦情対応における課題や問題点を回答項目の中から該当するものを2つまで選択(N=26)する方式で尋ねたところ、以下の回答を得た。

最も多く回答を得たのは、「周辺住民の用途地域への理解が不足している」であり、8件(選択率30.8%)の事業所が回答している。工業系地域に建設されたマンションに入居する住民は、その場所の用途地域について理解することなく入居する場合が多いのではないかと推測される。

次に多く回答されたのは、「地域コミュニティとの関係が希薄化している」と「特になし」で、

同数の6件(同23.1%)の回答を得ている。続いて、「苦情の具体的内容が伝わってこない」が5件(同19.2%)となっている。「地域コミュニティとの関係が希薄化している」も「苦情の具体的内容が伝わってこない」も住民側の問題点であり、事業者側での働きかけでの解決が難しい項目である。

問4 周辺住民等との調和・共存を図るために事業所が取り組んでいること



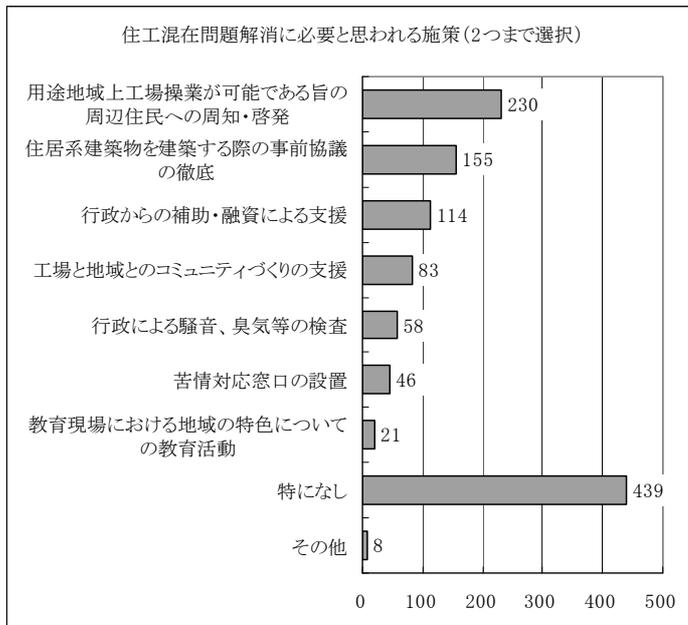
周辺住民に気遣って操業時間を削るということは、それだけ生産時間が圧迫されることになる。それはつまり収入減と密接に関わる結果であり、内部留保の乏しい事業所ではこの取り組みはかなり厳しい内容であると推測される。

工場の操業に関して、周辺住民との調和・共存を図るために事業所が取り組んでいること(N=905)を、回答項目の中から2つまで選択可という方式で尋ねたところ、「特になし」が456件(選択率50.4%)で最も多くなった。結果、残りの半数近くの事業所が、何がしかの取組を行っているということが判明した。

回答のあった中での順位を見ると、「夜間操業の停止」が154件(同17.0%)と最も多くなった。以下、「休日操業の停止」が139件(同15.4%)、「事業所として自治会へ加入」が107件(同11.8%)と続いている。

事業所として取り組んでいる内容では、その事業所単体で対応可能な操業時間の短縮・変更が主な取組方法だといえる。しかし、

問5 住工混在問題の解消に向け、今後必要と思われる施策



況である。

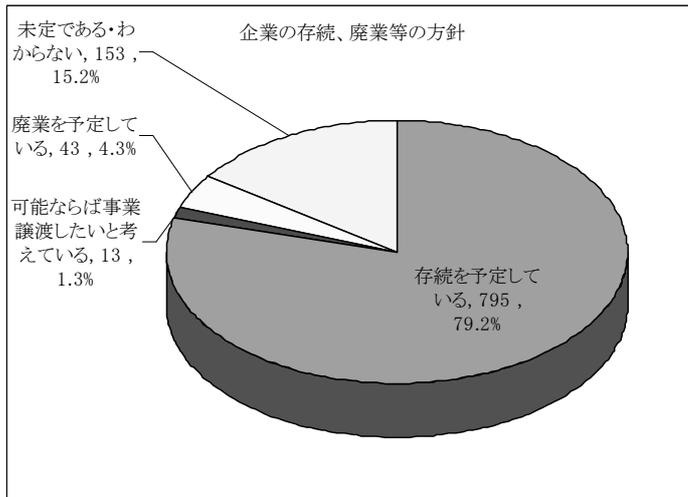
住工混在に伴う諸問題の解消に向け、今後必要と思われる施策(N=876)について、該当すると思われるものを回答項目の中から2つまで選択する方式で尋ねたところ、「特になし」が439件(選択率50.1%)で最も多く、半数は特に意見のないという結果となった。

回答のあった中での順位を見ると、「用途地域上工場操業が可能である旨の周辺住民への周知・啓発」が230件(同26.3%)で最も多く、全体の1/4以上が望んでいる結果となった。事業所としては、施策として周辺住民への理解と周知・啓発を望んでいる状況である。

3. 今後の事業展開および立地の方向性について

中小企業においては、後継者不在という理由で廃業を選択する事業所の割合が増えている。このことは、経済活動上大きな問題であり、本市においても留意しなければいけない問題である。ここでは、事業所の今後の事業展開として、存続するのか廃業するのかを聞き出し、存続する場合には事業所の拡張や移転等の予定についても確認をしている。また、事業所が操業環境において抱えている問題や施策への要望も合わせて調査をした。

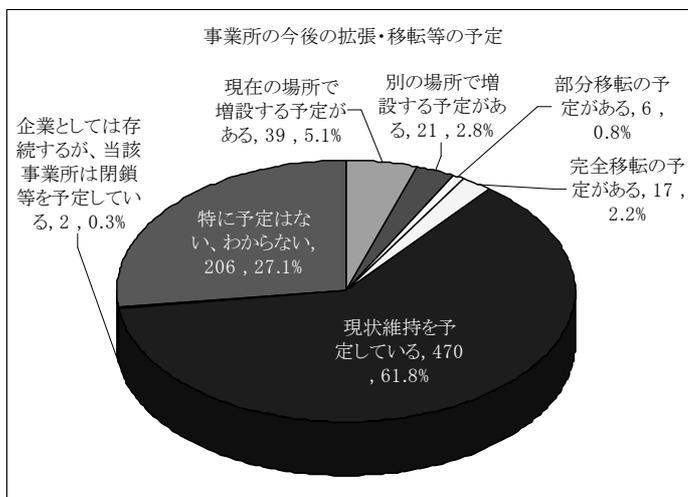
問 6 事業所の存続、廃業等の方針



事業所の存続、廃業等の方針 (N=1,004) について尋ねたところ、「存続を予定している」と回答した事業所が 795 件 (構成比 79.2%) で最も多くなった。全体の約 8 割が存続を予定しており、事業継承はうまく行っているようである。以下、「未定である・わからない」が 153 件 (同 15.2%)、「廃業を予定している」が 43 件 (同 4.3%)、「可能ならば事業譲渡したいと考えている」が 13 件 (同 1.3%) という結果となった。

「廃業を予定している」、「可能ならば事業譲渡したいと考えている」を選択した事業所に、その理由を尋ねると、廃業予定の事業所では回答のあった 34 件のうちの 19 件 (同 55.9%) が、事業譲渡を考えている事業所で回答のあった 8 件のうちの 4 件 (同 50.0%) が、後継者がいないという理由を挙げている。その他の意見としては、廃業予定の事業所では「仕事がない」という意見が多く、事業譲渡予定の事業所では「不況」や「先行き不安」などの声が聞かれた。

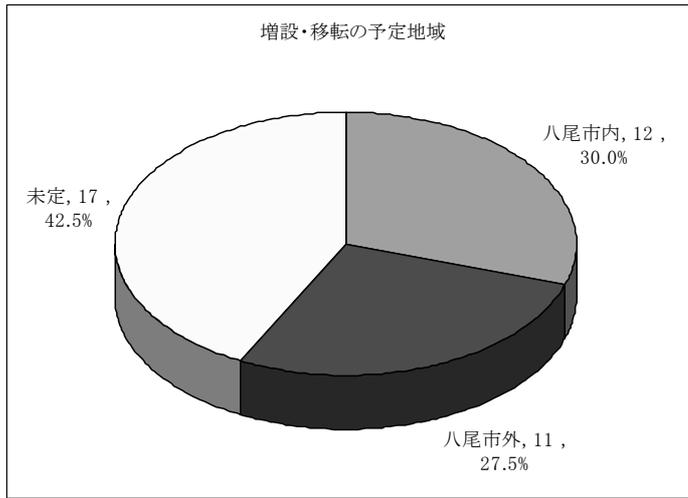
問 7 事業所の今後の拡張、移転等の予定



上記設問で「存続を予定している」を選択した事業所 795 件に対して、今後の拡張、移転等の予定 (N=761) について尋ねたところ、「現状維持を予定している」が 470 件 (構成比 61.8%) で最も多く、続いて「特に予定はない、わからない」が 206 件 (同 27.1%) となっており、変化なしとしているこの 2 つで、全体の 9 割弱を占める結果となっている。

増設を予定している事業所は 60 件 (同 7.9%)、移転を予定している事業所は 23 件 (同 3.0%)

となっており、増設・移転を検討している事業所は全体の約 1 割程度であった。



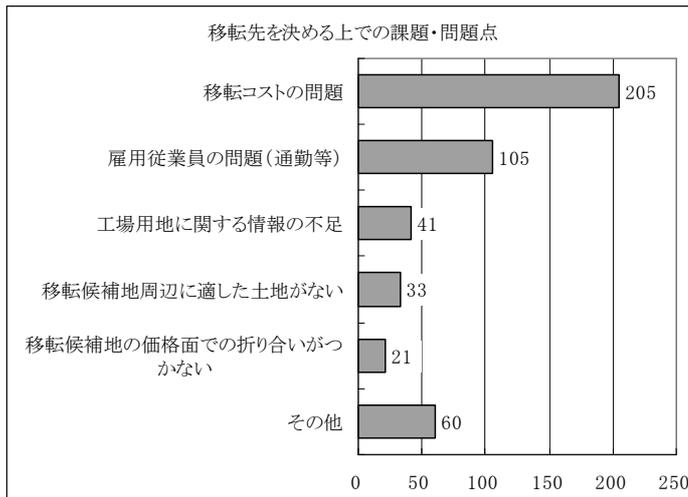
別の場所で増設、移転を検討している事業所(N=40)にその予定地域を尋ねると、「未定」としてある事業所が17件(同42.5%)で最も多くなった。以下、「八尾市内」が12件(同30.0%)、「八尾市外」が11件(同27.5%)と、八尾市内外で2分する結果となっている。

移転を希望している事業所にその理由を尋ねると、部分移転を予定している事業所では、「事業拡大」や「規模拡大」(ともに八尾市内移転予定)、「機械の稼働

率を上げるため」(地域未定)など前向きな意見が聞かれた。

完全移転を予定している事業所では、設備の老朽化や作業効率向上のための「集約」と、現工場が「手狭」になったためという2つの理由が多く聞かれた。

問8 移転先を決める上での課題や問題点



「存続を予定している」を選択した795事業所に、今後移転するとした場合に移転先を決める上での課題や問題点(N=465)を尋ねたところ、「移転コストの問題」が205件(構成比44.1%)で最も多くなった。やはり、土地取得に係る費用や移転に伴う諸経費などの負担が大きな問題になっていると推測される。続いて、「雇用従業員の問題(通勤等)」が105件(同22.6%)となっている。移転先が移転元と近い場合には従業員に関する問題は

それほど発生しないが、遠く離れる場合には移転元従業員の配置替えや、通勤の関係によっては移転先での新たな採用が発生する。人件費や通勤費などのコスト面の問題も併発し、事業所にとっては大きな課題となり得る。

問9 操業環境における課題や市の施策に対する要望

事業所の操業環境における課題や、八尾市の施策に対する要望などを自由記述の形式で尋ねた。様々な意見が事業所から寄せられたので、内容によるカテゴリ分けを行い、以下にその内容を取りまとめた。

立地に関する意見・要望 (24件)

事業所立地に関する意見・要望の中では、周辺環境の変化に伴う操業不安を訴える声が多くあった。景気動向や後継者不足等による廃業、事業所の移転によって、近隣が空き地となったところへ住居、マンションが次々と建設・販売されている。近年はこのような周辺環境の変化が多く、該当地域に所在する事業所では、通常の操業において発生する音や振動、夜間の人や車の出入りなどが新たに居住する住民とのトラブルに発展するのではないかと懸念している。

また、事業所の立地環境に関して、用地の整備や都市計画・区画整理の必要性も意見として挙がっている。

行政への提案・要望 (28件)

事業所から行政への意見・要望としては、様々な内容が見られる。事業所の経営サポートとしては、助成金制度の導入や、工業（生産に携わる業種）を中心とする施策の策定などを希望している。また、事業所同士の連携として、同業種だけでなく異業種との交流が行える機会の創出や、地域活性化を目的とした組合の設立についての提言があった。その他、操業環境に影響する道路等のインフラの整備について多くの事業所から意見が寄せられている。

また、事業所から「情報開示」を望んでいる意見も多々見られた。八尾市における行政としての取組施策がわからないと回答している事業所もあり、情報発信の内容やPRの方法などを再度チェックする必要があると思われる。

他事業所等への苦情 (12件)

問2の設問において、「周辺住民」からの苦情発生があるかを尋ねた結果、有効回答1,008件中29件（構成比2.9%）が「苦情あり」と回答しており、ほとんどの事業所で苦情は発生していないと推測されたが、この問9の自由回答の中に他事業所等への事業所側からの苦情が幾つか記載されていた。

苦情の内容としては、問2の回答項目同様に「騒音」が最も多くなっている。プレス機使用の際の「振動」についても苦情が寄せられており、事業所間で問題になっているケースもあるようである。その他、異臭や違法駐車・違法操業などへの対応にも苦慮しており、行政からの指導を希望している。

道路・交通に関する意見・要望 (11件)

立地に関する意見の中に含有されている部分もあるが、道路関係の要望を集約すると11件の意見が挙がっている。その内容を見てみると、道路拡張（道路幅が狭い・高架の撤収）または一方通行などの交通規制対応を望む声が多く挙がっている。旧来の町並みから発展した八尾市は狭い道が多いため、トラックで入出荷している事業所はその作業に苦勞しており、改善を要望している。

その他 (22件)

その他の意見として、ゴミの分類・回収に関する意見等、前述のカテゴリに属さない様々な意見も挙がっている。

4.事業所の動向分析

事業所立地状況調査結果を設問別に見てきたが、ここでは各設問を事業所の規模別に分析し、事業所の規模によって設問の結果に違いがあるのかを見ていくこととする。

敷地面積と従業員数の相関

事業所の規模を示す指標としては、建物の大きさを示す「事業所敷地面積」と会社の雇用人員規模を示す「従業員数」の2指標がある。この2つの指標について相関があるのかを分析してみた。

従業者区分×敷地面積区分（件数）

敷地面積区分	4人以下	5～9人	10～29人	30～49人	50～99人	100～299人	300人以上	(空白)	総計
300㎡未満	308	74	22	3	1	1		52	461
300～500㎡未満	42	37	30	2	1			10	122
500～1000㎡未満	10	34	48	12	1			9	114
1000～1500㎡未満	5	8	41	6	2			7	69
1500～2000㎡未満		3	18	6	4	1		3	35
2000～3000㎡未満		3	17	9	2	2		3	36
3000㎡以上		2	7	15	19	11	5	5	64
(空白)	51	17	16	4	1			24	113
総計	416	178	199	57	31	15	5	113	1,014

従業者区分×敷地面積区分（百分比）

敷地面積区分	4人以下	5～9人	10～29人	30～49人	50～99人	100～299人	300人以上	(空白)	総計
300㎡未満	74.0	41.6	11.1	5.3	3.2	6.7	0.0	46.0	45.5
300～500㎡未満	10.1	20.8	15.1	3.5	3.2	0.0	0.0	8.8	12.0
500～1000㎡未満	2.4	19.1	24.1	21.1	3.2	0.0	0.0	8.0	11.2
1000～1500㎡未満	1.2	4.5	20.6	10.5	6.5	0.0	0.0	6.2	6.8
1500～2000㎡未満	0.0	1.7	9.0	10.5	12.9	6.7	0.0	2.7	3.5
2000～3000㎡未満	0.0	1.7	8.5	15.8	6.5	13.3	0.0	2.7	3.6
3000㎡以上	0.0	1.1	3.5	26.3	61.3	73.3	100.0	4.4	6.3
(空白)	12.3	9.6	8.0	7.0	3.2	0.0	0.0	21.2	11.1
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

従業者区分と敷地面積区分のクロス集計を行ってみると、件数でのクロス表ではそれほど特徴は出ていないように見えるが、百分比(%)でのクロス表を見ると従業員規模が大きくなるほど敷地面積規模も大きくなっている関係が見て取れる。この結果が有意なものであるかを確認するため、相関係数(2つのデータの相互関係の強さを表す係数で「r」と表記される。その値は-1から1の間を取り、0の時は無相関となる)を算出してみるとその値は $r = 0.76$ となり、強い正の相関がある結果となった。

従業員数と敷地面積に強い正の相関関係があることがわかったので、事業所規模の指標としては7区分に適度に数値が分散している敷地面積を採用することとする。

事業所規模(敷地面積)と生産形態の関連性

事業所の規模の違いが生産形態に関連しているのかを確認するために生産形態と敷地面積区分のクロス集計を行った。

件数のクロス集計では、300㎡未満の事業所がどの生産形態でも最も多くなっているため、生産形態の違いを判断がつきにくい。百分比のクロス集計を見ると、事業所規模が大きい事業所では自社製品の取扱い(製造)の割合が高く、規模が小さいほど下請け製造、賃加工の取扱い割合が高くなっている。

生産形態×敷地面積区分（件数）

	300㎡未満	300～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000～1500㎡未満	1500～2000㎡未満	2000～3000㎡未満	3000㎡以上	(空白)	総計
自社製品主体の製造業	64	43	35	29	15	10	37	22	255
一部自社製品を製造する下請け製造業	36	16	16	8	4	4	9	14	107
下請け製造業(賃加工を除く)	193	36	31	20	7	8	10	42	347
独立した加工専門業	47	12	16	6	5	7	3	11	107
賃加工業	106	12	13	3	3	4	3	17	161
(空白)	15	3	3	3	1	3	2	7	37
総計	461	122	114	69	35	36	64	113	1,014

生産形態×敷地面積区分（百分比）

	300㎡未満	300～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000～1500㎡未満	1500～2000㎡未満	2000～3000㎡未満	3000㎡以上	(空白)	総計
自社製品主体の製造業	13.9	35.2	30.7	42.0	42.9	27.8	57.8	19.5	25.1
一部自社製品を製造する下請け製造業	7.8	13.1	14.0	11.6	11.4	11.1	14.1	12.4	10.6
下請け製造業(賃加工を除く)	41.9	29.5	27.2	29.0	20.0	22.2	15.6	37.2	34.2
独立した加工専門業	10.2	9.8	14.0	8.7	14.3	19.4	4.7	9.7	10.6
賃加工業	23.0	9.8	11.4	4.3	8.6	11.1	4.7	15.0	15.9
(空白)	3.3	2.5	2.6	4.3	2.9	8.3	3.1	6.2	3.6
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

事業所規模(敷地面積)と事業所の存続・廃業の方針の関連性

事業所の規模によって今後の事業展開（存続・廃業等の方針）に違いがあるのかを確認するために、問6と敷地面積区分のクロス集計を行った。

「存続を予定している」中では特段事業所規模に差異は見られないが、「廃業を予定している」では300㎡未満が30件と他の規模と比較して圧倒的に多くなっている。「可能ならば事業譲渡したいと考えている」や、「未定である・わからない」も同様に、事業所規模が小さいほど件数が増える傾向にある。

問6（貴社の存続、廃業等の方針）×敷地面積区分（件数）

	300㎡未満	300～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000～1500㎡未満	1500～2000㎡未満	2000～3000㎡未満	3000㎡以上	(空白)	総計
存続を予定している	313	106	102	60	34	33	60	87	795
可能ならば事業譲渡したいと考えている	6	2	2	1		2			13
廃業を予定している	30	4	1	1				8	44
未定である・わからない	107	8	9	6	1	1	4	17	153
(空白)	5	2		1				1	9
総計	461	122	114	69	35	36	64	113	1,014

問6（貴社の存続、廃業等の方針）×敷地面積区分（百分比）

	300㎡未満	300～500㎡未満	500～1000㎡未満	1000～1500㎡未満	1500～2000㎡未満	2000～3000㎡未満	3000㎡以上	(空白)	総計
存続を予定している	67.9	86.9	89.5	87.0	97.1	91.7	93.8	77.0	78.4
可能ならば事業譲渡したいと考えている	1.3	1.6	1.8	1.4	0.0	5.6	0.0	0.0	1.3
廃業を予定している	6.5	3.3	0.9	1.4	0.0	0.0	0.0	7.1	4.3
未定である・わからない	23.2	6.6	7.9	8.7	2.9	2.8	6.3	15.0	15.1
(空白)	1.1	1.6	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	0.9	0.9
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資本金と生産形態の関連性

事業所の資本金区分と生産形態の関連性について見てみると、件数、百分比のクロス集計ともに個人営業では下請け製造と賃加工業の取扱い割合が高く、自社製品主体の製造についてはわずかとなっている。

法人では、資本金規模が大きくなるほど自社製品主体の製造取扱い割合が高くなる傾向が見られ、下請け製造や賃加工業は規模が小さくなるほどその割合が高くなっている。また、独立した加工専門業はどのレンジにおいても一定の割合が見られ、資本金の規模には左右されないようである。

生産形態×資本金区分（件数）

	個人営業	1000万円未満	1000～2999万円	3000～4999万円	5000～9999万円	1億～4億9999万円	5億円以上	(空白)	総計
自社製品主体の製造業	21	32	132	26	25	9	7	3	255
一部自社製品を製造する下請け製造業	31	9	48	4	9	4		2	107
下請け製造業(賃加工を除く)	146	63	118	11	6			3	347
独立した加工専門業	26	16	46	5	4	2		8	107
賃加工業	87	32	39	1	1			1	161
(空白)	13	6	15	1				2	37
総計	324	158	398	48	45	15	7	19	1,014

生産形態×資本金区分（百分比）

	個人営業	1000万円未満	1000～2999万円	3000～4999万円	5000～9999万円	1億～4億9999万円	5億円以上	(空白)	総計
自社製品主体の製造業	6.5	20.3	33.2	54.2	55.6	60.0	100.0	15.8	25.1
一部自社製品を製造する下請け製造業	9.6	5.7	12.1	8.3	20.0	26.7	0.0	10.5	10.6
下請け製造業(賃加工を除く)	45.1	39.9	29.6	22.9	13.3	0.0	0.0	15.8	34.2
独立した加工専門業	8.0	10.1	11.6	10.4	8.9	13.3	0.0	42.1	10.6
賃加工業	26.9	20.3	9.8	2.1	2.2	0.0	0.0	5.3	15.9
(空白)	4.0	3.8	3.8	2.1	0.0	0.0	0.0	10.5	3.6
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資本金と事業所の存続・廃業の方針の関連性

事業所の資本金区分と今後の展開について見てみると、個人、法人の区分なく存続を予定している企業が多数ではあるが、個人営業では、廃業を予定している事業所の割合が法人に比べて高い傾向がある。また、未定である・わからないと回答している割合も個人営業では高くなる傾向が見て取れる。

法人では、廃業を予定している割合は少ないものの、やはり規模が小さくなればその割合は高くなる傾向がある。事業譲渡については予定している事業所が稀であり、規模の傾向は見えない。

問 6（貴社の存続、廃業等の方針）×資本金区分（件数）

	個人営業	1000万円未満	1000～2999万円	3000～4999万円	5000～9999万円	1億～4億9999万円	5億円以上	(空白)	総計
存続を予定している	211	127	339	44	42	13	7	12	795
可能ならば事業譲渡したいと考えている	1	1	10	1					13
廃業を予定している	27	6	9	1				1	44
未定である・わからない	83	21	36	2	3	2		6	153
(空白)	2	3	4						9
総計	324	158	398	48	45	15	7	19	1,014

問 6（貴社の存続、廃業等の方針）×資本金区分（百分比）

	個人営業	1000万円未満	1000～2999万円	3000～4999万円	5000～9999万円	1億～4億9999万円	5億円以上	(空白)	総計
存続を予定している	65.1	80.4	85.2	91.7	93.3	86.7	100.0	63.2	78.4
可能ならば事業譲渡したいと考えている	0.3	0.6	2.5	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3
廃業を予定している	8.3	3.8	2.3	2.1	0.0	0.0	0.0	5.3	4.3
未定である・わからない	25.6	13.3	9.0	4.2	6.7	13.3	0.0	31.6	15.1
(空白)	0.6	1.9	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

所有形態と存続・廃業の方針の関連性

事業所規模では事業所の存続・移転の方針に一定の関連性が見られたが、所有形態が事業所の存続・移転に影響を与えているかを検証してみた。

存続・廃業等の方針と所有形態でクロス集計を行った結果、件数では所有形態別の差異ははっきりとは捉えられない。百分比でのクロス集計を見ると、「土地・建物とも自社（己）所有」と「土地・建物とも賃貸」が総計の百分比（平均）を挟んでほぼ対比している。割合としては少ないが、事業所が存続の選択をしない場合には、土地・建物を所有していない事業所の方が事業譲渡を考え、土地・建物とも所有している事業所は廃業を考える割合が平均より高くなっているのを見て取れる。しかし、一番少ない「土地は借地、建物は自社（己）所有」でも 6割以上の事業所が存続を予定している結果から、一概に所有形態によって事業所の存続・廃業の方針に差異があるとは言い難い。

問 6（貴社の存続、廃業等の方針）×所有形態（件数）

	土地・建物とも自社(己)所有	土地は借地、建物は自社(己)所有	土地・建物とも賃貸	その他	(空白)	総計
存続を予定している	391	30	354	10	10	795
可能ならば事業譲渡したいと考えている	4	2	6		1	13
廃業を予定している	23	3	17	1		44
未定である・わからない	41	10	97	2	3	153
(空白)	4		5			9
総計	463	45	479	13	14	1,014

問 6（貴社の存続、廃業等の方針）×所有形態（百分比）

	土地・建物とも自社(己)所有	土地は借地、建物は自社(己)所有	土地・建物とも賃貸	その他	(空白)	総計
存続を予定している	84.4	66.7	73.9	76.9	71.4	78.4
可能ならば事業譲渡したいと考えている	0.9	4.4	1.3	0.0	7.1	1.3
廃業を予定している	5.0	6.7	3.5	7.7	0.0	4.3
未定である・わからない	8.9	22.2	20.3	15.4	21.4	15.1
(空白)	0.9	0.0	1.0	0.0	0.0	0.9
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

生産形態と存続・廃業の方針の関連性

続いて、事業所の生産形態と存続・廃業の方針では関連性が見られるかを検証してみた。

生産形態が自社製品主体の製造業では存続予定が他の生産形態と比較すると最も高くなっている。未定である・わからないとの回答は他の生産形態の中では格段に少なく、存続するまたは廃業するなど、はっきりとした方針を打ち出す傾向がある。独立した加工専門業も自社製品主体の製造業と近い割合を示している。

一部自社製品を製造する下請け製造業、下請け製造業、賃加工業の3形態については、廃業を予定している割合が比較的近似となっており、自社製品主体の製造業や独立した加工専門業よりも廃業予定の割合が高くなっている。

問 6（貴社の存続、廃業等の方針）×生産形態（件数）

	自社製品主体の製造業	一部自社製品を製造する下請け製造業	下請け製造業(賃加工を除く)	独立した加工専門業	賃加工業	(空白)	総計
存続を予定している	220	86	274	79	106	30	795
可能ならば事業譲渡したいと考えている	5	1	4	2	1		13
廃業を予定している	10	6	15	4	8	1	44
未定である・わからない	19	14	49	22	44	5	153
(空白)	1		5		2	1	9
総計	255	107	347	107	161	37	1,014

問6（貴社の存続、廃業等の方針）×生産形態（百分比）

	自社製品 主体の 製造業	一部自社 製品を製 造する 下請け 製造業	下請け 製造業 (賃加工 を除く)	独立した 加工 専門業	賃加工業	(空白)	総計
存続を予定している	86.3	80.4	79.0	73.8	65.8	81.1	78.4
可能ならば事業譲渡した と考えている	2.0	0.9	1.2	1.9	0.6	0.0	1.3
廃業を予定している	3.9	5.6	4.3	3.7	5.0	2.7	4.3
未定である・わからない	7.5	13.1	14.1	20.6	27.3	13.5	15.1
(空白)	0.4	0.0	1.4	0.0	1.2	2.7	0.9
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

以上の設問のクロス集計分析から考察すると、事業所の規模の違いによってある程度の傾向が見られることがわかった。事業の規模が小さいほど生産形態では下請け製造、賃加工業の割合が高くなる傾向がある。従業員数や場所（面積）に限りがある状況では、事業所内で行える業務範囲もある程度制限されるため、一部の業務を専門に行う形態や大きな設備を要しない業務形態を採る傾向が強いと想定される。このため、下請け製造や賃加工業などの形態の割合が多くなっている。資本面から見ても、これらの生産形態は個人営業の割合が多く、法人でも資本規模の小さい事業所の割合が高い。

生産形態と事業存続の関連で、事業規模の小さい事業所が多く含まれている下請け製造・賃加工業は、自社製品主体の製造業など最終製品を取り扱っている生産形態と比較した場合、廃業の割合が高くなっている傾向がある。

上記から、規模の小さい事業所の集積しているエリアでは、下請け製造・賃加工業を主とした生産形態を採っている割合が高いため、親会社・取引先の影響を直に受けやすい傾向がある。景況如何によっては受注状況が大きく変動する可能性が高く、資本規模も小さいことから取引状況の変動によっては廃業へと移行する可能性は否定できない。

小規模・零細事業所の集積エリアにおいては、後継者不足等の問題もあるが、上記のように経営状況においても事業ストップの危険度が中規模・大規模事業所に比べて非常に高く、行政として事業所継続のサポートを如何に効率的に行うかがポイントとなってくる。

第4章 エリア別調査結果

以下、第2章において区分を行った7つのエリアごとに、事業所立地状況等の詳細及び第3章の設問項目を用いた分析結果について記述する。

1.各エリアの状況

(1)北エリア

<概要>

市域の北部に位置し東大阪市と隣接、近畿自動車道を軸に東側に広がり近鉄大阪線より北側に所在するエリア。一部、光町（アリオ八尾）を含み、すべて準工業地域で占められている。

北エリアの面積は、1,528,262 m²であり、7区域の中では3番目に大きい区域である。



<立地状況>

北エリアには製造業の事業所が693件確認された。うち、本社が519件（構成比74.9%）、事業所が174件（同25.1%）という内訳となった。事業所数では空港南部周辺エリアに次いで2番目に多くなっているが、1事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）は本社で509 m²、事業所で986 m²と本社、事業所とも7中最も低くなっている。また、エリア内に占める製造業事業所の面積割合を推計すると28.5%となり、北東エリアに次いで2番目に占有割合が低くなっている。

<特徴>

従業員数規模は4人以下の事業所構成比が全体の43.9%を占め、100人以上の事業所はない。資本金規模では、個人営業が28.0%と全体の3割弱を占めており、法人であっても3,000万円未満の事業所がほとんどである。以上のことから、北エリアは中小規模の事業所が集積しているエリアである。

事業所の創業時期を見ると、昭和40年代に創業した事業所が最も多く27.3%であるが、エリア別の比較では昭和50年代の創業割合(22.0%)が最も多くなっている。

事業所の生産形態では、下請け製造業(賃加工を除く)の構成比が28.8%で最も高くなっており、エリア別で見ると独立した加工専門業の割合が7エリア中最も高くなっている。

周辺環境の変化については、6割以上が「特になし」としており、あまり環境の変化を意識していない傾向が強い。

また、空き地については265件が確認されており、7区域の中では空港南部周辺エリアに次いで2番目に多く確認されている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	90件	23件	113件
工業地域			
工業専用地域			
合計	90件	23件	113件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	519件	174件	693件
工業地域			
工業専用地域			
合計	519件	174件	693件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	45,806 m ²	22,677 m ²	68,483 m ²
工業地域			
工業専用地域			
合計	45,806 m ²	22,677 m ²	68,483 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	1,528,262.0 m ²	606.0 m ²	28.5%
工業地域			
工業専用地域			
合計	1,528,262.0 m ²	606.0 m ²	28.5%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第2章の調査票回収数とは合致しない。

(2)北東エリア

<概要>

市域の北東部に位置し、大阪外環状線を軸に東西に広がっている。上尾町4～8丁目、上之島町北4～6丁目、福栄町1～3丁目は工業地域であり、その他は準工業地域となっている。

北東エリアの面積は800,064㎡で、7区域中で6番目の大きさであり、北エリアの半分強の大きさとなっている。



<立地状況>

北東エリアには製造業の事業所が180件確認された。うち、本社が130件(構成比72.2%)、事業所が50件(同27.8%)という内訳となった。事業所数では中央エリアに次いで2番目に少なくなっている。1事業所当たりの敷地面積(調査結果より推計)を見ると、本社は767.1㎡、事業所は1,035.5㎡となり、7区域中で本社は4位、事業所は6位となっている。また、北東エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると18.9%となり、7区域中最も占有割合が低くなっている。

<特徴>

従業員数規模は、4人以下の事業所構成比が45.1%を占め、北エリア同様に100人以上の事業所はない。資本金規模では、個人営業が32.4%と3割を超えており、法人では3,000万円未満の事業所が55.0%を占めている。しかし、1億円以上の事業所も2.8%ではあるが存在している。

事業所の創業時期では、昭和40年代に創業した事業所が19.7%で最も多くなっている。エリア別の構成比比較では、昭和30年代(16.9%)と平成8年～17年(11.3%)が他エリアに比べて高くなっている。昔ながらの事業所と平成に入ってから創業した事業所が入り混じっているエリアであると言える。

事業所の生産形態では、自社製品主体の製造業の構成比が 29.6%で最も高く、エリア別で見ると賃加工業の割合が 21.1%と他エリアの構成比よりも高くなっている。

周辺環境の変化については、56.3%が「特になし」としており、北エリアと似た状況となっている。

また、空き地については 61 件が確認されており、7 区域の中では最も少なくなっている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	16 件	5 件	21 件
工業地域	33 件	10 件	43 件
工業専用地域			
合 計	49 件	15 件	64 件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	45 件	11 件	56 件
工業地域	85 件	39 件	124 件
工業専用地域			
合 計	130 件	50 件	180 件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	5,048 m ²	3,144 m ²	8,192 m ²
工業地域	32,540 m ²	12,388 m ²	44,928 m ²
工業専用地域			
合 計	37,588 m ²	15,532 m ²	53,120 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	411,059.5 m ²	390.1 m ²	5.1%
工業地域	389,004.5 m ²	1,044.8 m ²	34.0%
工業専用地域			
合 計	800,064.0 m²	830.0 m²	18.9%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第 2 章の調査票回収数とは合致しない。

(3)JR 久宝寺駅周辺エリア

<概要>

市域の西部に位置し、大阪市平野区、東大阪市に隣接する。近畿自動車道より東側に広がり、JR 大和路線久宝寺駅を中心としたエリア。都市整備が行われ、比較的大きな事業所が集積している。北亀井町3丁目、渋川町2丁目は工業地域、北亀井町1～2丁目、神武町は工業専用地域であり、その他は準工業地域である。なお、工業専用地域を有するのはこのエリアのみである。

JR 久宝寺駅周辺エリアの面積は、1,885,458 m²であり、7区域の中では2番目に大きい区域である。



<立地状況>

JR 久宝寺駅周辺エリアには製造業の事業所が 374 件確認された。うち、本社が 278 件（構成比 74.3%）、事業所が 96 件（同 25.7%）という内訳となった。事業所数では 7 区域中 3 番目に多くなっている。1 事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）は、本社で 1,450.5 m²（7 区域中 2 位）、事業所で 6,112.5 m²（7 区域中 1 位）と本社、事業所とも比較的大規模な事業所が立地している。また、JR 久宝寺駅周辺エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると 43.9% となり、占有割合は 2 番目に高くなっている。

<特徴>

従業員数規模は、4 人以下の事業所構成比が 34.1% を占めているが、同時に 100 人以上の事業所も 6.0% 存在しており、その構成比は 7 エリア中最も高い。資本金規模では、個人営業が 28.8% と 3 割を切っている。法人では 1 億～5 億円未満の事業所構成比が 5.3% で、7 エリア中最も高くなっている。

事業所の創業時期では、昭和40年代に創業した事業所が31.8%で最も多くなっている。エリア別の構成比比較では、昭和20年以前(12.1%)と昭和40年代が他エリアに比べて高くなっている。7エリアの中で最も古くから創業している事業所が多いエリアである。

事業所の生産形態では、下請け製造業(賃加工を除く)の構成比が40.2%で最も高くなっている。

周辺環境の変化については、7エリアの中で「従業員やパートの募集をしても近隣から応募が少なくなった」の構成比が6.1%と他エリアよりも倍以上高い比率を示している。

また、空き地については99件が確認されており、7区域の中では4番目に多くなっている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	78件	14件	92件
工業地域	4件	2件	6件
工業専用地域	16件	3件	19件
合計	98件	19件	117件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	199件	69件	268件
工業地域	7件	4件	11件
工業専用地域	72件	23件	95件
合計	278件	96件	374件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	74,751 m ²	71,419 m ²	146,170 m ²
工業地域	39,379 m ²	1,642 m ²	41,021 m ²
工業専用地域	62,124 m ²	43,077 m ²	105,201 m ²
合計	176,254 m ²	116,138 m ²	292,392 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	1,303,436.0 m ²	1,588.8 m ²	41.6%
工業地域	157,339.5 m ²	6,836.8 m ²	45.9%
工業専用地域	424,682.5 m ²	5,536.9 m ²	123.9%
合計	1,885,458.0 m ²	2,499.1 m ²	57.6%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第2章の調査票回収数とは合致しない。

※ 工業専用地域の製造業の占める敷地面積割合が100%を超えているのは、敷地面積の回答のあった事業所の中に大規模事業所が含まれており、それを単純に割戻して集計しているためである。

(4)竹湊エリア

<概要>

市域の最西部に位置し、近畿自動車道より西側に広がって大阪市平野区に囲まれているエリア。JR 久宝寺駅周辺エリアとは異なり、小さな事業所が集積している。このエリアもすべて準工業地域である。

竹湊エリアの面積は、669,651 m²であり、7 区域の中では最も小さい区域となっている。



<立地状況>

竹湊エリアには製造業の事業所が 295 件確認された。うち、本社が 228 件（構成比 77.3%）、事業所が 67 件（同 22.7%）という内訳となった。事業所数では 5 番目に多くなっている。1 事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）においても本社で 631.1 m²（7 区域中 6 位）、事業所で 1,399.9 m²（7 区域中 4 位）となった。また、竹湊エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると 35.5%となり、占有割合は 4 番目となっている。

<特徴>

従業員数規模は、4 人以下の事業所構成比が 50.0%と半数を占めており、7 エリア中でもその構成比は最も高くなっている。資本金規模では、個人営業が 41.0%とここでも 7 エリア中最も高くなっている。法人では 3,000 万円未満の事業所構成比が 51.0%となっており、小規模な事業所が集積している。

事業所の創業時期では、昭和 40 年代に創業した事業所が 27.5%で最も多くなっている。

事業所の生産形態では、下請け製造業（賃加工を除く）の構成比が 46.5%で最も高く、また、7 エリア中でも最も高くなっている。

周辺環境の変化については、7 エリアの中で「近隣の外注先や仕入先などが移転・倒産・廃業した」の構成比が 31.0%と他エリアよりもかなり高い比率を示しており、事業所の経営状態を含めた動向が懸念される。

また、空き地については 97 件が確認されており、7 区域の中では 5 番目となり、そのほとんどは施設有りの状態で確認されている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	179 件	13 件	192 件
工業地域			
工業専用地域			
合 計	179 件	13 件	192 件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	228 件	67 件	295 件
工業地域			
工業専用地域			
合 計	228 件	67 件	295 件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	112,964 m ²	18,199 m ²	131,163 m ²
工業地域			
工業専用地域			
合 計	112,364 m ²	18,199 m ²	131,163 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	669,651.0 m ²	683.1 m ²	35.5%
工業地域			
工業専用地域			
合 計	669,651.0 m ²	683.1 m ²	35.5%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第 2 章の調査票回収数とは合致しない。

(5)中央エリア

<概要>

市域の中央部よりやや南に位置し、JR 大和路線八尾駅～志紀駅間に所在するエリア。一部、近鉄大阪線高安駅周辺地域を含む。JR 大和路線周辺の相生町 4 丁目、曙町 1～2 丁目、天王寺屋 1 丁目は工業地域であり、その他は準工業地域である。

中央エリアの面積は、811,803 m²であり、7 区域の中では 5 番目でほぼ北東エリアと同等の大きさの区域である。



<立地状況>

中央エリアには製造業の事業所が 174 件確認された。うち、本社が 135 件（構成比 77.6%）、事業所が 39 件（同 22.4%）という内訳となった。事業所数では 7 区域中最も少ない結果となっている。1 事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）を見ると、本社が 682.4 m²（7 区域中 5 位）、事業所が 4708.2（7 区域中 2 位）m²となり、大規模な事業所がエリア内に存在している。また、中央エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると 34.0%となり、竹濑エリアと近い占有割合となっている。

<特徴>

従業員数規模は、4 人以下の事業所構成比が 38.9%を占めている。7 エリア中では 50～99 人の事業所構成比 5.6%が最も高くなっている。資本金規模では、個人営業が 25.6%となっている。法人では 3,000 万円未満の事業所構成比が 62.2%と半数を超えており、7 エリア中で最も高くなっている。

事業所の創業時期では、昭和 40 年代に創業した事業所が 22.2%で最も多くなっている。7 エリア中では昭和 60 年代～平成 7 年の構成比が 18.9%で最も高く、平成に入ってから創業も多い。

事業所の生産形態では、自社製品主体の製造業の構成比が 33.3%で最も高くなっている。

周辺環境の変化については、7エリアの中で「交通渋滞が激しくなった」の構成比が10.0%と他エリアよりも高い比率を示している。中央エリアは正に市の中央にあるため、交通事象の影響を受けやすいと思われる。

また、空き地については76件が確認されており、7区域の中では6番目となり、準工業地域に多く確認されている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	44件	13件	57件
工業地域	17件	4件	21件
工業専用地域			
合 計	61件	17件	78件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	107件	33件	140件
工業地域	28件	6件	34件
工業専用地域			
合 計	135件	39件	174件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	18,380 m ²	16,077 m ²	34,457 m ²
工業地域	23,248 m ²	63,962 m ²	87,210 m ²
工業専用地域			
合 計	41,628 m ²	80,039 m ²	121,667 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	654,465.0 m ²	604.5 m ²	13.1%
工業地域	157,338.0 m ²	4,152.9 m ²	85.3%
工業専用地域			
合 計	811,803.0 m²	1,559.8 m²	34.0%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第2章の調査票回収数とは合致しない。

(6)空港北部周辺エリア

<概要>

市域南部に所在する八尾空港の北側に所在するエリア。大きな事業所と小規模事業所が混在している。老原 7～9 丁目、北木の本 1 丁目、木の本 3 丁目、空港 1 丁目、南植松町 2～3 丁目、南木の本 1 丁目・5 丁目・8～9 丁目が工業地域であり、その他は準工業地域である。

空港北部周辺エリアの面積は、1,223,219 m²であり、7 区域の中では 4 番目に大きい区域である。



<立地状況>

空港北部周辺エリアには製造業の事業所が 355 件確認された。うち、本社が 260 件（構成比 73.2%）、事業所が 95 件（同 26.8%）という内訳となった。事業所数は 7 区域中 4 番目に多くなっている。1 事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）を見ると、本社は 2,044.1 m²（7 区域中 1 位）、事業所は 3,160.0 m²（7 区域中 3 位）と本社、事業所とも大規模事業所が集積している結果となった。また、空港北部周辺エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると 68.0%となり、7 区域の中で最も占有割合が高くなっている。

<特徴>

従業員数規模は、4 人以下の事業所構成比が 32.3%を占めている。7 エリア中では 5～9 人（20.8%）、30～49 人（9.4%）、300 人以上（2.1%）の 3 つのレンジで事業所構成比が最も高くなっている。資本金規模では、個人営業が 20.8%で、7 エリア中最も低い構成比となっている。法人では、3,000 万円未満の事業所構成比が 61.4%と半数を超えている。10 億円以上の事業所構成比 3.1%が 7 エリア中では最も高くなっている。

事業所の創業時期では、昭和 40 年代に創業した事業所が 17.7%で最も多くなっている。7 エリア中では昭和 20 年代（14.6%）、平成 18 年以降（6.3%）の構成比が最も高く、新旧入り混じった事業所立地状況となっている。

事業所の生産形態では、自社製品主体の製造業の構成比が34.4%で最も高くなっている。7エリアの中では自社製品主体の製造業、一部自社製品を製造する下請け製造業(16.7%)の事業所構成比が他のエリアよりも高くなっている。

周辺環境の変化については、7エリアの中で「住宅やマンションが増加し操業しにくくなった」の構成比が14.6%と他エリアよりも高い比率を示している。空港北部周辺エリアは住宅地との隣接エリアや事業所の廃業跡地等に新設されたマンション等の影響を他エリアよりも切実に受けているようである。

空き地については124件が確認されており、7区域の中では北エリアに次いで3番目に多く確認されている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	25件	6件	31件
工業地域	42件	11件	53件
工業専用地域			
合 計	67件	17件	84件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	77件	32件	109件
工業地域	183件	63件	246件
工業専用地域			
合 計	260件	95件	355件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	18,520 m ²	8,672 m ²	27,192 m ²
工業地域	118,435 m ²	45,048 m ²	163,483 m ²
工業専用地域			
合 計	136,955 m ²	53,720 m ²	190,675 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	477,780.0 m ²	877.2 m ²	21.6%
工業地域	745,439.0 m ²	3,084.6 m ²	103.8%
工業専用地域			
合 計	1,223,219.0 m²	2,269.9 m²	68.0%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第2章の調査票回収数とは合致しない。

※ 工業地域の製造業の占める敷地面積割合が100%を超えているのは、敷地面積の回答のあった事業所の中に大規模事業所が含まれており、それを単純に割戻して集計しているためである。

(7)空港南部周辺エリア

<概要>

市域南部に所在する八尾空港の南側に所在するエリア。大きな事業所と小規模事業所が混在している。太田新町1～2丁目・4丁目・6丁目・8丁目、西弓削1～2丁目、二俣1～2丁目が工業地域であり、その他は準工業地域である。

空港南部周辺エリアの面積は、2,050,555㎡であり、7区域の中では最も大きい区域となっている。



<立地状況>

空港南部周辺エリアには製造業の事業所が937件確認された。うち、本社が710件（構成比75.8%）、事業所が227件（同24.2%）という内訳となった。事業所数では7区域中で最も多くなっている。1事業所当たりの敷地面積（調査結果より推計）を見ると、本社は808.3㎡（7区域中3位）、事業所は1,214.9㎡（7区域中5位）と、空港北部周辺エリアと比較すると小規模となっている。また、空港南部周辺エリアに占める製造業事業所の面積割合を推計すると41.4%となり、JR久宝寺駅周辺エリアに次いで3番目に占有割合が高くなっている。

<特徴>

従業員数規模は、4人以下の事業所構成比が39.2%を占めている。資本金規模では、個人営業が34.5%で、7エリア中では竹濑エリアに次ぐ構成比となっている。法人では3,000万円未満の事業所構成比が50.5%とおおよ半数となっている。3,000万円～5,000万円未満の事業所構成比6.8%が7エリア中では最も高くなっている。

事業所の創業時期では、昭和40年代に創業した事業所が23.5%で最も多くなっている。

事業所の生産形態では、下請け製造業（貸加工を除く）の構成比が33.1%で最も高くなっている。周辺環境の変化については、7エリアの中で「治安が悪くなった」の構成比が11.3%と他エリアよりも高い比率を示している。

空き地については 298 件が確認されており、7 区域の中で最も多く確認されている。

エリアの事業所立地状況

用途地域	A 調査票回収 事業所数(本社)	B 調査票回収 事業所数(事業所)	C 調査票回収 事業所数(合計) [A+B]
準工業地域	95 件	18 件	113 件
工業地域	118 件	23 件	141 件
工業専用地域			
合 計	213 件	41 件	254 件
用途地域	D 確認事業所数 (本社)	E 確認事業所数 (事業所)	F 確認事業所数 (合計)[D+E]
準工業地域	327 件	121 件	448 件
工業地域	383 件	106 件	489 件
工業専用地域			
合 計	710 件	227 件	937 件
用途地域	G 敷地面積合計 (本社)	H 敷地面積合計 (事業所)	I 敷地面積合計 (合計)[G+H]
準工業地域	116,455 m ²	25,220 m ²	141,675 m ²
工業地域	55,711 m ²	24,589 m ²	80,300 m ²
工業専用地域			
合 計	172,166 m ²	49,809 m ²	221,975 m ²
用途地域	J エリア推計面積	K 1社当たりの 敷地面積[I/C]	L 製造業の占める 敷地面積割合 [(F×K)/J]
準工業地域	1,312,155.0 m ²	1,912.8 m ²	43.4%
工業地域	738,400.0 m ²	368.7 m ²	25.3%
工業専用地域			
合 計	2,050,555.0 m ²	873.9 m ²	41.4%

※ 調査票回収事業所数については、敷地面積の回答欄に記入のあったもののみを集計しているため、第2章の調査票回収数とは合致しない。

2.エリア別の分析結果

エリア別での状況は既に記載の通りである。次にこれらのエリア別に何らかの特徴があるのかを、先の2章で分析した設問項目を用いて見てみることにする。

そこで、7エリアの情報を再度確認しておくこと、以下の通りである。(丸付数字はエリア内での順位を表している)

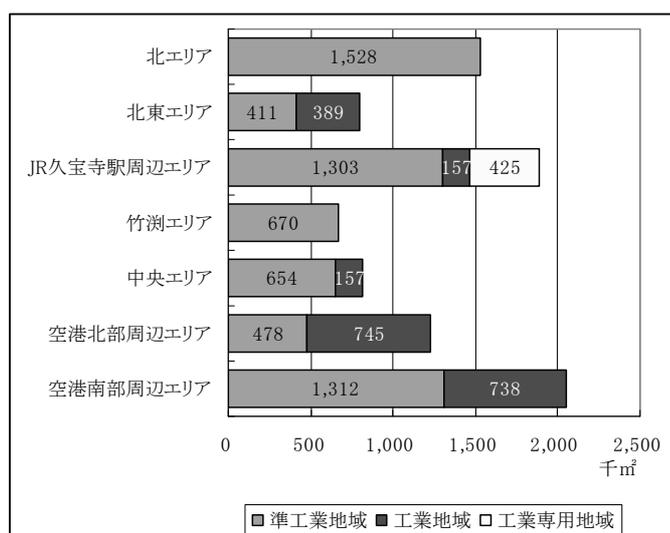
エリア	用途地域	面積	事業所数	製造業の占める面積	製造業の面積割合
北エリア	準工業	③ 1,528,262 m ²	② 693 件	④ 435,704.4 m ²	⑥ 28.5%
北東エリア	準工業・工業	⑥ 800,064 m ²	⑥ 180 件	⑦ 151,496.6 m ²	⑦ 18.9%
JR 久宝寺駅周辺エリア	準工業・工業・工業専用	② 1,885,458 m ²	③ 374 件	① 1,086,788.4 m ²	② 57.6%
竹淵エリア	準工業	⑦ 669,651 m ²	⑤ 295 件	⑥ 237,682.0 m ²	④ 35.5%
中央エリア	準工業・工業	⑤ 811,803 m ²	⑦ 174 件	⑤ 275,746.4 m ²	⑤ 34.0%
空港北部周辺エリア	準工業・工業	④ 1,223,219 m ²	④ 355 件	③ 831,667.2 m ²	① 68.0%
空港南部周辺エリア	準工業・工業	① 2,050,555 m ²	① 937 件	② 849,658.4 m ²	③ 41.4%
各エリアの平均		1,281,287.4 m ²	429.7 件	552,677.6 m ²	40.6%

用途地域・面積

用途地域について見てみると、北エリア、竹淵エリアの2エリアは準工業地域のみで構成されている。また、JR久宝寺駅周辺エリアだけが工業専用地域を有し、その他は準工業地域と工業地域で構成されている。

複数の用途地域を保有しているエリアについて、用途地域別の推計面積を見てみると、北東エリアでは準工業地域が411,059.5 m² (構成比 48.6%)、工業地域が389,004.5 m² (同 51.4%) となっており、用途地域の大きさはほぼ同等となっている。

JR久宝寺駅周辺エリアでは、準工業地域が1,303,436.0 m² (同 69.1%)、工業地域が157,339.5 m² (同 8.3%)、工業専用地域が424,682.5 m² (同 22.5%) となっており、約7割を準工業地域が占めている。7エリア中、唯一の工業専用地域は北東エリアの準工業地域をわずかに上回る大きさであり、工業地域はこのエリアでは10%にも満たない構成比となっている。



中央エリアでは、準工業地域が 654,465.0 m² (同 80.6%)、工業地域が 157,338.0 m² (同 19.4%) となっており、準工業地域の割合が 8 割となっている。工業地域の面積は、7 エリア中で最小となっている。

空港北部周辺エリアでは、準工業地域が 477,780.0 m² (同 39.1%)、工業地域が 745,439.0 m² (同 60.9%) となっている。他の地域が準工業地域主体であるのに対し、このエリアだけが準工業地域よりも工業地域が大きさが上回っている。

空港南部周辺エリアでは、準工業地域が 1,312,155.0 m² (同 64.0%)、工業地域が 738,400.0 m² (同 36.0%) となっている。

事業所数とエリアに占める製造業事業所の敷地面積

事業所数及び各エリアに占める製造業の敷地面積（調査票の回答結果より推計）について見てみると、北エリアにおいては、事業所数は 693 件であり、製造業敷地面積は 435,704.4 m²（構成比 28.5%）となっている。

北東エリアでは、事業所数は 180 件（準工業地域 56 件、工業地域 124 件）、製造業敷地面積は 151,496.6 m²（準工業地域 21,114.3 m²、工業地域 132,128.4 m²）、構成比は 18.9%（準工業地域 5.1%、工業地域 34.0%）となっている。

JR 久宝寺駅周辺エリアでは、事業所数は 374 件（準工業地域 268 件、工業地域 11 件、工業専用地域 95 件）、製造業敷地面積は 1,086,788.4 m²（準工業地域 542,704.5 m²、工業地域 72,197.3 m²、工業専用地域 609,815.0 m²）、構成比は 57.6%（準工業地域 41.6%、工業地域 45.9%、工業専用地域 143.6%^{※1}）となっている。

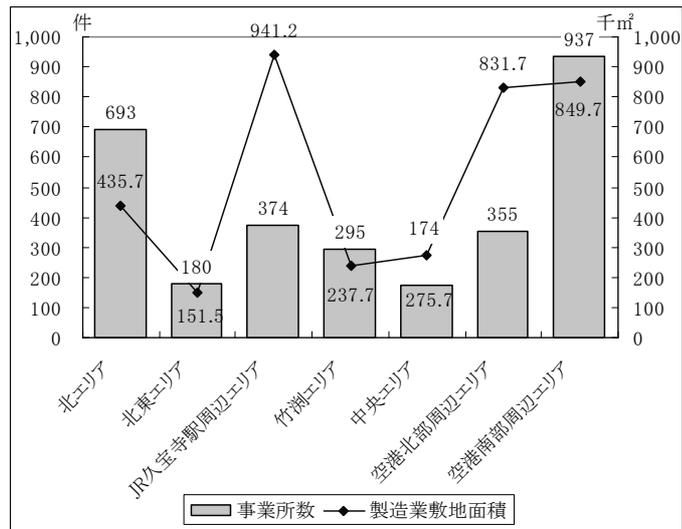
竹淵エリアでは、事業所数は 295 件、製造業敷地面積は 237,682.0 m²、構成比は 35.5% となっている。

中央エリアでは、事業所数は 174 件（準工業地域 140 件、工業地域 34 件）、製造業敷地面積は 275,746.4 m²（準工業地域 85,507.7 m²、工業地域 134,233.8 m²）、構成比は 34.0%（準工業地域 13.1%、工業地域 85.3%）となっている。

空港北部周辺エリアでは、事業所数は 355 件（準工業地域 109 件、工業地域 246 件）、製造業敷地面積は 831,667.2 m²（準工業地域 103,292.3 m²、工業地域 774,040.4 m²）、構成比は 68.0%（準工業地域 21.6%、工業地域 103.8%^{※2}）となっている。

空港南部周辺エリアでは、事業所数はエリア中最大の 937 件（準工業地域 448 件、工業地域 489 件）、製造業敷地面積は 849,658.4 m²（準工業地域 575,974.6 m²、工業地域 294,416.1 m²）、構成比は 41.4%（準工業地域 43.9%、工業地域 39.9%）となっている。

上記 7 エリアを比較してみると、JR 久宝寺駅周辺エリア、空港北部周辺エリアの 2 エリアにおいて、かなり大規模な事業所が存在している。逆に、北エリア、北東エリア、竹淵エリアにおいては、中小企業の集積地であると推測される。



※1 構成比が 100%を超えているのは、(株)クボタ (敷地面積 38,921 m²)、(株)モリタエコノス (同 28,974 m²) 等の 1 万 m²を超える大規模事業所が 7 件存在しているためである。

※2 構成比が 100%を超えているのは、ハート封筒(株) (敷地面積 34,215 m²)、光洋機械工業(株) (同 34,100 m²) 等の 1 万 m²を超える大規模事業所が 5 件存在しているためである。

空き地の状況

現地確認した空き地の状況を、各エリアの面積を基準として比較するために、面積が平方メートル単位では値が小さくなりすぎるので、ここでは面積の単位を ha（ヘクタール：1ha＝10,000 m²）に換算して、1ha 当たりの空き地件数を求めてみた。空き地の個々の面積データはないために、単純に面積単位当たりの件数で比較することとする。

エリア	面積(ha)	空き地 確認数(件)	1ha当たり件数 (件/ha)
1.北エリア	152.8	265	1.7
7.空港南部周辺エリア	205.0	298	1.5
4.竹渕エリア	67.0	97	1.4
6.空港北部周辺エリア	122.3	124	1.0
5.中央エリア	81.1	76	0.9
2.北東エリア	80.0	61	0.8
3.JR久宝寺駅周辺エリア	188.5	99	0.5
合 計	896.9	1,020	1.1

空き地を確認した件数のみで見ると、空港南部周辺エリア、北エリア、空港北部周辺エリアが 100 件を超える件数で確認されており、特に空港南部周辺エリアでは 300 件に近い件数が確認されている。各エリアの面積が均一でないため、エリア比較するために面積当たりの件数を求めてみると、元々確認件数の多かった北エリア、空港南部周辺エリアでは、それぞれ 1ha 当たり 1.7 件、1.5 件と全体から求めた 1ha 当たりの確認件数 1.1 件を上回る値となっている。

ここで注目すべきなのは竹渕エリアである。面積は 7 エリア中最も小さいエリアでありながら、1ha 当たりの確認件数は 1.4 件と空港南部周辺エリアに次いで多くなっている。竹渕エリアは他エリアと比して規模の小さい事業所の集積エリアであり、その中で空き地の面積当たりの確認数が多いということは、それだけ事業所の移転、倒産・廃業の件数が多い傾向にあると推測される。先の立地状況調査の結果からも空き地をそのまま放置しておけば、いずれ住宅系の用地として売買される可能性がある。そうなると竹渕エリアに所在する事業所の操業環境も悪化し、ますます事業所の件数も減少する可能性も否定できない。

周辺環境の変化

第2章で事業所立地状況調査票の集計結果を記載したが、その結果をエリア別に特徴があるのかを検証してみる。

まず、周辺環境の変化について、エリアが異なると結果も異なるのかを見るために回答件数のエリア別の構成比でのクロス集計を行った。

クロス集計表においては、各エリアで比較して最も構成比の高いものを白抜き文字で、全体の構成比より上回っているものを網掛けで表示した。

	北エリア	北東エリア	JR久宝寺 駅周辺 エリア	竹淵エリア	中央エリア	空港北部 周辺エリア	空港南部 周辺エリア	総計
交通渋滞が激しくなった	1.5	0.0	0.8	2.5	10.0	9.4	6.1	4.3
住宅やマンションが増加し操業しにくくなった	5.3	8.5	13.6	9.0	6.7	14.6	10.2	9.8
近隣の外注先や仕入先などが移転・倒産・廃業した	15.2	14.1	18.2	31.0	7.8	11.5	15.7	17.8
従業員やパートの募集をしても近隣からの応募が少なくなった	3.0	2.8	6.1	1.5	2.2	2.1	2.7	2.9
治安が悪くなった	6.1	9.9	3.8	6.5	2.2	6.3	11.3	7.3
特になし	63.6	56.3	51.5	44.5	58.9	51.0	47.1	51.4
その他	1.5	4.2	3.8	1.0	2.2	3.1	1.0	2.0
(空白)	3.8	4.2	2.3	4.0	10.0	2.1	5.8	4.6
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

交通渋滞については、全体の構成比 4.3%を中央エリアが 10.0%、空港北部周辺エリアが 9.4%と大きく上回っている。中央エリア及び空港北部周辺エリアにおいては他エリアよりも交通渋滞が激しくなったと感じる事業所が2倍以上存在している。

周辺での住宅やマンションの増加については、全体の構成比 9.8%に対して空港北部周辺エリアが 14.6%、JR久宝寺駅周辺エリアが 13.6%と2エリアで大きく上回っている。

関係先の移転・倒産・廃業度合いについては、全体の構成比 17.8%に対して中小企業が多く集積している竹淵エリアが 31.0%と、他エリアに比べて突出して多くなっている。

人員の雇用（従業員・パート）については、全体の構成比 2.9%に対して JR久宝寺駅周辺エリアが2倍以上の 6.1%となっている。

治安の悪さについては、全体の構成比 7.3%に対して空港南部周辺エリアが 11.3%、北東エリアが 9.9%と2エリアで上回る結果となった。

北エリアについては周辺環境の変化に「特になし」と回答する割合が最も高く、エリア内での環境変化に大きな動きはないと捉えられている。

苦情の発生率

苦情の発生度合いについて、エリア別に特徴があるのかの検証を行った。

問2において周辺住民から工場操業に関する苦情があるかどうかを確認したところ、29件（構成比2.9%）の事業所が「苦情がある」と回答している。この結果から、住民からの苦情の発生は少ないとも言えるが、その29件にエリアでの偏りがあるのかを検証してみた。

エリア	調査票回答 事業所(件)	苦情発生件数 (件)	苦情発生率 (%)
1.北エリア	132	1	0.8
2.北東エリア	71	2	2.8
3.JR久宝寺駅周辺エリア	132	4	3.0
4.竹湊エリア	200	6	3.0
5.中央エリア	90	2	2.2
6.空港北部周辺エリア	96	1	1.0
7.空港南部周辺エリア	293	13	4.4
合計	1,014	29	2.9

調査票回収件数と問2での「苦情がある」と回答した件数をエリア別に見てみると、総数での苦情発生率2.9%を上回っているエリアはJR久宝寺駅周辺エリア、竹湊エリア、空港南部周辺エリアの3エリアが該当している。

周辺住民からの苦情については、もともとの件数が少ないため、別の指標から苦情の発生度合いを検証してみる。調査票の問9において自由意見を募った結果、その内容をカテゴリ化したところ、事業所の要望の中に立地環境への不満や他事業所・周辺住民への苦情も含まれていることから、それぞれのカテゴリとエリアとの関連を検証した。

エリア	立地に関する 要望(件)	他事業所など への苦情(件)	交通に関する 要望(件)	要望合計	発生率 (%)
1.北エリア	2			2	1.5
2.北東エリア	2	2		4	5.6
3.JR久宝寺駅周辺エリア	5	1	2	8	6.1
4.竹湊エリア	4		2	6	3.0
5.中央エリア	1	1	2	4	4.4
6.空港北部周辺エリア	3	1	2	6	6.3
7.空港南部周辺エリア	7	7	3	17	5.8
合計	24	12	11	47	4.6

全てのエリアにおいて立地に関する要望が挙がっている。また、他事業所などへの苦情については北エリア、竹湊エリア以外で挙がっており、交通に関する要望は市域の中心から南部にかけて発生している。全体での要望の発生率は4.6%であり、各エリアの発生率と比較すると、北東エリア、JR久宝寺駅周辺エリア、空港北部周辺エリア、空港南部周辺エリアの4エリアで全体の発生率よりも高くなっている。

周辺住民からの苦情発生率と事業所の要望発生率から、JR久宝寺駅周辺エリアと空港南部エリアの2エリアにおいて苦情等の発生度合いが他エリアよりも高い傾向がある。この2エリア共に広大な面積を有しており、それだけ対事業所、対住民との関係も他エリアよりも多くなっているのではないかと推測される。要望の内容を見ても、立地に関する要望が多いことから、推測を裏付ける結果となっている。

事業所の取り組みの傾向

	北エリア	北東エリア	JR久宝寺駅 周辺 エリア	竹湊エリア	中央エリア	空港北部 周辺エリア	空港南部 周辺エリア	総計
地域住民の優先雇用	5.3	5.6	5.3	5.0	5.6	7.3	4.4	5.2
事業所を地域住民に公開	0.8	0.0	0.8	0.0	1.1	3.1	1.0	0.9
地域の行事に事業所として参加	3.8	0.0	6.1	6.5	2.2	7.3	8.2	5.8
清掃等の環境活動	7.6	7.0	6.8	6.0	10.0	8.3	10.6	8.3
地域住民との対話機会の設定	0.0	0.0	0.8	5.0	4.4	0.0	2.7	2.3
教育の一環として学生を受け入れている	0.0	1.4	1.5	1.5	1.1	3.1	0.3	1.1
施設改修等による苦情要因の改善	3.8	1.4	6.1	5.5	3.3	6.3	5.5	4.9
夜間操業の停止	6.1	15.5	15.2	19.0	17.8	25.0	12.6	15.2
休日操業の停止	10.6	15.5	12.1	11.5	20.0	17.7	13.7	13.7
事業所として自治会等へ加入	6.1	5.6	6.8	13.0	3.3	9.4	16.4	10.6
特になし	50.8	52.1	56.1	49.0	41.1	28.1	41.6	45.6
その他	2.3	0.0	3.0	1.5	2.2	6.3	1.7	2.3
(空白)	18.2	15.5	1.5	7.0	17.8	10.4	10.9	10.7

次に、工場の操業に関して事業所の取り組み内容に地域差があるのかを検証してみる。

調査票の設問4が該当するのだが、この設問は単一回答ではなく事業所が当てはまると思うものを2つ選択して回答する複数回答である。よって、各エリアの合計構成比は100%を超える場合がある。

「地域住民の優先雇用」、「清掃等の環境活動」、「教育の一環として学生を受け入れている」の3設問については、各エリアでそれほど大きな変化はなく、全体の構成比の±2%内外の範囲に分布している。

「事業所を地域住民に公開」では、市の北部ではほとんどなく、南部に集中している。しかし、その割合は他の設問と比較すれば、それほど高くはない結果となっている。

「地域の行事に事業所として参加」では、市の西部（JR久宝寺駅周辺エリア・竹湊エリア）と南部で高くなっており、空港南部周辺エリアがその中で最も高くなっている。

「地域住民との対話機会の設定」では、竹湊エリアと中央エリア以外は総じて低い、もしくは0という結果となっている。

「施設改修等による苦情要因の改善」では、市の西部と南部で構成比が高くなっている。前述の苦情の発生度合いから見ても、JR久宝寺駅周辺エリアと空港南部エリアの2エリアにおいて苦情等の発生度合いが他エリアよりも高い傾向があったが、ある種それに呼応した結果となっている。

「夜間操業の停止」では、北エリアだけが低い構成比となっている。構成比が最も高いのは空港北部周辺エリアで、構成比25.0%とそのエリアの1/4がこの項目を挙げている。

「休日操業の停止」では、中央エリアの構成比が最も高くなっている。「夜間操業の停止」と異なり中央エリアの割合が高くなっているのは、周りを住居地域で囲まれていることも要因としてあるのではないかと推測される。

「事業所として自治会等への加入」は空港南部周辺エリアで構成比が高くなっている。空港北部周辺エリアが9.4%、中央エリアが3.3%なので市の南部地域ではなく空港南部周辺エリア独自の特徴であると言える。全体の構成比を上回っているのは、空港南部周辺エリアと竹湊エリアの2エリアだけである。

事業所の取り組み度合いとしては市の南部方面の事業所の方が活発的に関わりを持つ傾向があり、北部ではあまり関わりを持つような行動が他エリアに比べては低くなっている結果となった。

今後の事業展開の傾向

	北エリア	北東エリア	JR久宝寺駅 周辺 エリア	竹濑エリア	中央エリア	空港北部 周辺エリア	空港南部 周辺エリア	総計
存続を予定している	78.0	78.9	81.1	80.5	65.6	81.3	78.8	78.4
可能ならば事業譲渡したいと考えている	0.8	1.4	0.8	1.5	0.0	3.1	1.4	1.3
廃業を予定している	3.8	5.6	5.3	2.5	8.9	5.2	3.4	4.3
未定である・わからない	15.9	14.1	12.9	14.5	24.4	10.4	15.0	15.1
(空白)	1.5	0.0	0.0	1.0	1.1	0.0	1.4	0.9
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

今後の事業展開について地域別に見てみると、事業所の「存続を予定している」と回答した事業所は78.4%であり、エリア別にみると空港北部周辺エリアが最も高く81.3%となっている。しかし、特徴的なのは中央エリアで、他エリアが78~81%と比較的近い値であるのに対し、中央エリアでは65.6%と全体から-12.8%も低くなっている。

中央エリアでは、「可能ならば事業譲渡したいと考えている」事業所はなく、「廃業を予定している」事業所が全体の構成比の2倍以上存在し、また、「未定である・わからない」と回答した事業所も全体の構成比を大きく上回って存在している。事業展開において、中央エリアでは他エリアよりも「存続を予定している」と回答した事業所が少ない分、廃業予定及び未定であると回答している事業所が増えている。廃業を決定した要因や判断を保留にしている何らかの要因が中央エリアには存在するのではないかと推測される。

今後の拡張・移転等の予定傾向

	北エリア	北東エリア	JR久宝寺駅 周辺 エリア	竹濑エリア	中央エリア	空港北部 周辺エリア	空港南部 周辺エリア	総計
現在の場所で増設する予定がある	3.9	7.1	2.8	4.3	0.0	12.8	4.8	4.9
別の場所で増設する予定がある	5.8	3.6	0.0	2.5	1.7	1.3	3.0	2.6
部分移転の予定がある	1.0	1.8	0.9	0.0	0.0	1.3	0.9	0.8
完全移転の予定がある	2.9	5.4	2.8	1.2	5.1	2.6	0.9	2.3
現状維持を予定している	48.5	50.0	62.6	59.0	66.1	60.3	62.8	59.2
企業としては存続するが、当該事業所は閉鎖等を予定している	0.0	1.8	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.3
特に予定はない、わからない	36.9	25.0	30.8	29.2	25.4	17.9	19.5	25.9
(空白)	1.0	5.4	0.0	3.1	1.7	3.8	8.2	4.0
総計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

今後の事業展開についての設問で、「存続を予定している」と回答した事業所に対して今後の事業所の拡張・移転等の予定を尋ねている。これについても地域差を見てみると、「存続を予定している」の回答構成比がかなり低かった中央エリアは「現状維持を予定している」との回答が他エリアに比し最も多くなっている。また、「完全移転の予定がある」の回答構成比も多くなっており、前述の事業展開の意向も踏まえて事業所の維持に留意する必要がある。

事業所の増設傾向について見てみると、市の北部、南部で増設の意向が高くなっており、中央、西部では低位になっている。現在地での増設予定では空港北部周辺エリアが全体の構成比(4.9%)を大きく上回る12.8%となっており、別の場所での増設予定では北エリアが全体の構成比(2.6%)の約2倍の5.8%となっている。

事業所の移転傾向では部分移転・完全移転ともに市の北部でその傾向が高くなっている。特に北東エリアではその構成比が最も高くなっている。また、北東エリアは「企業としては存続するが、当該事業所は閉鎖を予定している」でも構成比が高くなっていることから、事業所のエリア外への移行・撤退度合いが他エリアよりも高い傾向にあると推測される。

第5章 住工混在に係る先進都市の取組み

八尾市の所在する近畿地方には、モノづくりを中心に発展し、工場の集積率が高い都市が多く存在する。

しかし、昨今では、大規模工場等の移転や廃業等により発生した跡地がマンション等の住宅用地として活用されるケースが増加しており、既存の近隣工場とマンション等の住民との間でのトラブルが発生するなど、住工混在による問題が発生している。その結果、既存の工場の市外への転出を促してしまうなど悪循環が生まれかねない地域も多く存在している。

本章では、このような住工混在による問題に取り組んでいる近隣4市（東大阪市、大東市、高槻市、尼崎市）の取組みについてヒアリング調査を実施した。このヒアリング結果を取りまとめ、住工混在に係る先進事例として以下に記載していく。

1. 東大阪市

住工混在の状況

製造業の事業所数は大阪府に次ぐ府下2位であり、基盤的技術産業を中心に多種多様な中小企業が集積する内陸部の大都市工業集積地である。小規模・零細の企業が比較的多い特徴を持っている。工業集積地域は、旧来からの工業地域である高井田、柏田地区、後発の工業地域である加納、水走等、複数存在し、大都市への近接性と交通の便の良さが産業立地上の優位に働き、発展を遂げてきた。

しかし近年においては、経済のグローバル化等を背景に製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額等とともに減少傾向にあり、昭和58年には1万を超えていた事業所数も、平成20年には6,000余りまで減少している。この間、工場の老朽化が進む一方、工場跡地などが住宅用途に転用されるなど住工混在が進み、既存工場の操業環境の悪化に繋がっている。

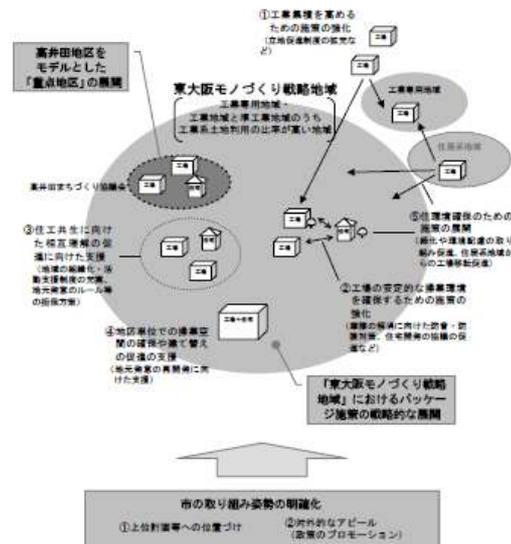


取組み概要

「住工共生のまちづくりビジョン」の策定

学識経験者、事業者、地域住民、関係行政機関、庁内関係部署からなる「東大阪市住工共生地域整備調査検討委員会（委員長：土井幸平大東文化大学環境創造学部長）」を設置。住工共生の実現に向けた検討を行い、その内容は「住工共生の地域整備に向けて＜最終報告＞」（平成21年1月）としてとりまとめられた。本報告を基に、東大阪市がその取組みの方向性を定めるものとして、標記ビジョンを策定。その実現に向けた検討が進められている。

以下、同ビジョンにまとめられているまちづくりの施策方向について、概要を記載する。



① 市の取り組み市政の明確化

上位計画（総合計画、都市計画マスタープラン）等で、都市経営上の視点から工業集積の維持・発展のために総合的に施策を展開していくことを都市づくりの基本姿勢として位置づけ、積極的にプロモーションを実施する。

② 「東大阪モノづくり戦略地域」におけるパッケージ施策の戦略的な展開

工業専用地域、工業地域及び準工業地域のうち、工業系土地利用の比率が高い地域を「東大阪モノづくり戦略地域」として位置づけ、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。

具体的な検討事業としては、立地奨励金の拡充（対象範囲の拡大、土地売却時に工場としての土地利用を継承した場合の奨励金の支給等）をはじめとした複数の事業を提示している。

③ 「重点地区」における重点的な施策の推進

工業集積が見られるとともに工業系の立地需要が高く、地元協議会組織による工業集積の保全と住工共生に向けた地域づくりの取り組みがある「高井田地区」を「重点地区」のモデルとして位置づけ、住工共生のモデル地区として、都市計画と産業振興のパッケージによる重点的な施策の展開を図る。

■高井田地区における取り組み

高井田地域では、地域主体の取り組みとして平成 19 年に「高井田まちづくり協議会」が設立され、同年まとめられた「高井田まちづくり構想」実現に向けた取り組みが行われてきた。

平成 22 年には、住工共生のための地域ルールとして「高井田地域の地域ルール」をとりまとめ、市へ提示。「わが国有数の工業集積地を保全する」、「働きたい、住みたいと思える関係・環境を、企業と住民が一緒につくる」という将来像を明確にし、地区計画導入等を含んだ検討が進められている。

2.大東市

住工混在の状況

大阪都心部と関西学術研究都市の中間という立地を活かし、府東部のものづくり産業集積地として発展してきた内陸部の工業集積都市である。

市の北西部（氷野地区、御領地区、新田地区）の工業系用途地域内に製造業が集積しているが、平成 17 年に氷野地区の工場跡地に大規模なマンションと戸建住宅の開発が行われた後、新田地区にもマンション開発が相次ぐ等、住工混在が急速に進行している。

なお、大東市においては、住工混在問題について「住と工が調和したものづくり地域」を実現するとして「住工調和」という表現をしている。



取り組み概要

(1) 大東市住工調和基本計画の策定

学識経験者、事業者、地域住民、庁内関係部署、関係行政機関（オブザーバー）により構成される「大東市住工調和ものづくりモデル地区構築事業推進協議会（委員長：若井郁次郎大阪産業大学人間環境学部教授）」を設置。事業所アンケート、住民アンケート等を実施し、住工調和事業への関心度、トラブルの実態等を把握、問題点の整理を行い、住工調和の実現に向けた検討を行い、「大東市住工調和基本計画」（平成 21 年 3 月）としてとりまとめ、大東市としての取り組みの方向性を定めた。

以下、同計画においてまとめられている基本方策の概要等について記載する。

① まちづくりの将来方向を明確化

住工調和のまちづくりを進めるために、将来方向を「ものづくりと人の顔が見えるまち」と明確化。その実現のための基本視点を「操業環境の保全」と「住工交流の促進」の 2 つに定め、住工双方の関係性構築を目指している。

② 地元協議・企業立地の促進

事業所が集積している地域において、大規模住宅が建設される場合等では、トラブル回避に向けて開発申請者と地元との協議が円滑に進められるよう、地元、行政、開発事業者それぞれが誠実に対応できる仕組みの構築を検討。

さらに、住工混在によるトラブル回避を目的に、企業が転出した跡地に新たな事業所の立地誘導を促進するため、企業立地優遇や、市内外からの企業の問い合わせに対する転出予定の事業所用地や転出跡地情報の提供についての仕組みや、このような住宅建設の場合以外においても、住民の不安（公害等）解消のための協議の場を設けるなどの仕組み構築を検討している。

③ 都市計画的手法の検討

現在の都市計画制度の下では、工業系用途地域であっても、工業専用地域を除いて住宅開発を禁止することはできないが、事業所が集積する工業系用途地域における住宅開発を抑制する都市計画的手法について、関連法規や条例の活用・改正等を視野に入れて抜本的な方策を検討する。

(2) 大東市住工調和条例（平成 22 年 10 月 1 日施行）の制定

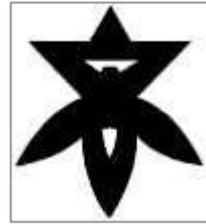
住工調和を図るため、市、販売業者、事業者、市民、地域団体それぞれの責務を条例上明記。一定規模以上の住宅開発を行う際に、販売業者に工場、地域住民等との事前協議を実施すべき旨が定められている。また、市は事業計画の変更について勧告するものとしており、正当な理由なく勧告に従わない場合は、販売業者名の公表等の罰則を設けている。

3.高槻市

住工混在の状況

大阪、京都の中間の内陸部に位置し、製造業の立地件数自体は少ないものの、幹線道路沿いに大手や中堅の製造業が立地し、中小企業は市域全体に点在しているような状況である。

また、大都市圏へのアクセスが良いベッドタウンでもあるため、地価が高く、工場が転出したあとに再び工場が立地するケースは少ない。近年の景気低迷やグローバル化による廃業や操業コスト削減ための転出が進み、跡地の多くは住宅や商業施設となってしまうことから住工混在が進みつつある。



取り組み概要

(1) 高槻市企業定着促進補助金

製造業等の事業を営む中小企業者が、周辺住民の生活環境を保全する目的で、工場の騒音・振動を防止する設備等の新規導入もしくは改修を行う際にかかる費用について、補助対象経費の50%を補助（上限500万円）する制度。担当課による企業ヒアリングの結果、特にニーズが高かったものを施策化したものである。

また、本事業は中小企業の設備導入等に対し、補助額に下限を設けないことで事業規模に関わらず、広く支援対象となるよう設定されている。

(2) 企業ネットワーク構築

高度な専門知識と豊かな経験を有する企業OBを派遣する「ビジネスコーディネーター派遣事業」を実施。ビジネスコーディネーターが企業を直接訪問し、無料で各種相談に応じるとともに、技術・製品の高度化やマッチング支援等を行っている。

また、この活動を派生させ、「機械・金属加工」、「電気・電子機器」、「樹脂加工」、「食品加工」の4グループで構成される「高槻市ものづくり企業交流会」というネットワークを構築。各グループの幹事会社を中心となり、隔月で定期的集まり、会員企業の工場見学や外部講師を招いての研修会等を通じてお互いの抱える課題を検討、情報交換を行なうなど活発な活動をしている。

ネットワークを構築することで、共同受注体制を整えるとともに、企業転出を抑制する効果が得られている。

4.尼崎市

住工混在の状況

大阪、神戸の中間の沿岸部を含む地域に位置し、明治時代の近代的紡績工場の開業により、阪神間では最も早く、工業都市としての第一歩を踏み出し、重化学工業都市として発展してきた。

大都市近郊かつ鉄道、高速道路等優れた交通インフラが整備されており、事業所の立地メリットが高い。一方で、その利便性から住宅地としての魅力も高く、工場跡地の戸建住宅やマンション、商業施設等への転用により住工混在が進んでいる。



取り組み概要

(1) 尼崎市住環境整備条例

「市民の住環境をより良いものにする」という視点で設置されている条例。工業地域内または準工業地域のうち市長が別に定める区域内において、住宅建築する際に一定規模以上の緑地の整備を義務づけ、指導に従わない事業者に対しては勧告を行うものとし、勧告に応じない際は事業者名等の公表を行うとしている。

(2) 尼崎市商業立地ガイドライン策定

大規模小売店舗立地法施行以降、内陸部の工業系用途地域に大規模商業施設が立地するケース等が見られたことから、無秩序な開発を避けるため、学識経験者、消費者、商工業者、行政関係者で構成する検討委員会において検討し、その結果を踏まえて策定されたガイドライン。

地域の商業集積の現状や地域の特性を考慮して、土地利用とまちづくりの観点から市内を8種類のゾーンに分け、ゾーンごとにまちづくりと商業機能の方向性を示すとともに、都市構造や地域環境に与える影響が大きい大型商業施設について、誘導・規制の考え方を示している。

(3) 尼崎市内陸部工場地の土地利用誘導指針の策定

内陸部工業地の土地利用について、工業地域及び準工業地域内における土地利用の誘導方向と方途を示すことにより、「都市計画に関する基本的な方針」に基づく具体的な都市計画を定める際の基本的な考えとして策定。

原則として、住宅系土地利用率 20%でラインを引き、20%以下の地区を工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーンとし、20%を超える地域を工業複合ゾーンとして区分。工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーンでは、操業環境の保全を基本とし、操業環境を阻害する新たな住宅や店舗等の建築物の規制を、工業複合ゾーンでは、既存工場施設の操業環境保全を基本としつつ、住環境にも配慮して各地区の特性（工業利用率、駅周辺、幹線道路沿道等）に合った建築規制を図るとしており、本誘導指針の考え方を基に特別用途地区制度等を活用し、立地誘導の具体化を図っている。

住宅系土地利用比率＝住宅系土地利用／（住宅系土地利用＋工業系土地利用）

※ 工業系土地利用：工業地、運輸・流通地、業務地

※ 住宅系土地利用：住宅地、学校用地

(4) 特別用途地区の設定について

特定の地域内の工業の保全や住工共存を図るため、以下の特別用途地区を設定。

- ①工業保全型特別工業地区（2007年1月）
工業地域のうち、特に工業地として保全すべき地域について設定。住宅や商業施設等の建築を禁止。
- ②住工共存型特別工業地区（2010年3月）
住宅と工場が複合的に立地している地区において、住環境に配慮した工場等の立地の誘導を図るとともに、住環境、工場の操業環境いずれの面からもふさわしくない土地利用を制限するため設定。遊戯施設、産廃施設、大規模商業施設等の立地を制限。

(5) 工場立地促進の推進

家屋・償却資産にかかる固定資産税等の軽減による企業の市内への立地促進を図る「尼崎市企業立地促進制度」、土地調査ノウハウのある人材を活用し、空き工場用地等の情報について早期に把握し、立地意向のある企業への情報提供を行う「工場用地等情報開拓推進事業」、産業界における経験や幅広いネットワークを保有する人材を企業立地推進員として活用し、企業訪問による企業の立地意向の把握、立地支援制度の紹介、物件情報の提供等を行う「企業立地サポート事業」など、工場立地促進のための各施策を全方位的に実施。

第6章 総括

本業務は、緊急雇用創出基金事業として失業者を新規雇用し、市内の工業系地域（準工業地域、工業地域、工業専用地域）に所在する事業所の確認調査を主目的として行ったものである。住宅地図と用途地域地図を照らし合わせ、新規雇用者（訪問調査員）が現地を訪問し確認するという実地調査方式で、約3ヵ月半の期間で調査を行った。

また、事業所の確認と同時に、製造を主体とする事業所には「事業所立地状況調査票」を配布し、雇用者が調査協力を製造事業所へ依頼し、回収はFAX返送及び訪問回収にて対応し、回収した調査票は新規雇用者（入力事務）がデータ化し、集計用のデータ作成及び電子地図の作成（市販の電子地図に確認した事業所情報をプロットする作業）を行った。

事業所立地状況調査の結果から

事業所立地状況調査の集計結果から見ると、域内の事業所は、現在周辺住民からの苦情などの発生はほとんどないものの、操業に関わる環境の変化には一定の不安感を有している。特に近隣事業所の倒産・廃業や移転による跡地の動向は、今までの操業環境を大きく変化させる要因を含んでいるために、行政に対して管理などの要望が強く出ている状況である。また、苦情発生を避け、周辺住民との調和・共存を図るために、半数近い事業所が夜間や休日操業の停止など何らかの取組を行っており、操業環境においては必ずしも好ましい状況にあるとは言えない。

特に事業者が不安を感じているのは、近隣事業所の移転・倒産・廃業による跡地の動向である。跡地がデベロッパー等に売却されると、その場に工場などの生産施設でなくマンション等の集合住宅や一般住宅が建設される可能性が非常に高い。

近隣にマンション等が建設されると、入居者とのトラブル回避のため、上記のように操業に何らかの制限を設ける必要が出る可能性が高く、結果、操業環境の悪化をもたらすことになりかねない。

このような状況を少しでも緩和するためには、マンション等の販売業者等が入居者向けに、事前に用途地域の説明を十分に行うことや、事業者と周辺住民の相互理解の促進が重要になってくると思われる。実際に、操業環境における課題等に関連した自由意見欄の回答の中にも、行政に住工共存のため行動を早期に望む声をはじめ、住民の用途地域（その地域がどのような特性なのか）に対する理解や住宅販売業者説明を望む声等が挙がっている。

【主な自由意見欄への記述】

- 『近年、事業所の周辺も変化し、病院・商業施設の充実と共に個人の住宅も増えました。今の所、トラブル等は聞いた事はありませんが、将来的には発生しないとは云い切れません。（業種によっては）バランス良く共存に成り立つ環境整備を早い段階で前向きに進めて頂きたいと願います。』（空港南部周辺エリア：準工業地域）
- 『用途地域の線引きを確りつけ、住宅工場混在問題が発生しない様に努めて頂きたい。』（空港南部周辺エリア：工業地域）
- 『住宅建設の際に、事業所などの騒音や振動、異臭他の説明不足に住宅が建ってから苦情が出るので、回りの環境の説明を十分にすることが大事で、利点ばかり説明して住宅販売しない様にして欲しい。』（JR久宝寺駅周辺エリア：準工業地域）
- 『弊社の裏に新築が予定されているそうです。近頃、工業の騒音問題で住民とのトラブルが発生しているそうなので、その様な事にならないよう、住宅販売会社に周辺環境の説明義務を課して頂きたいです。（準工業地域であること、多少の騒音がある etc.）住民の方

も、その旨を納得して購入して頂き、トラブルがないようにしてもらいたいです。』（JR久宝寺駅周辺エリア：準工業地域）

- 『弊社が移れるとは限りませんが、やはり工業団地の様な場所が必要だと思います。と同時に、現在以上に住工混在とならない様、農地や工場跡地の管理は行政でお願いしたい。また、東大阪高井田地区では、住工混在を地域の特徴、強みとして考えていこうという声もあると聞いています。工場と周辺住民との交流の機会などを行政で設けていく、互いの理解を深めていく様な取り組みもあれば、良い方向でこの問題を考えていけると思います。八尾らしさになればと願います。』（空港南部周辺エリア：工業地域）

他市事例から見る共通する課題

また、住工混在問題に対して先進的に取り組んでいる近隣都市の具体的な施策等については第5章で述べたとおりだが、多くに共通して述べられた課題として、以下の3点が挙げられる。これらの課題は、八尾市で今後同様の取組みを行う際にも生じうる課題であり、留意しつつ検討を進める必要がある。

① 庁内的な連携

まず、住工混在の解消に向けた取組みを実施するにあたっては、工場集積を保全する地域、住工共生を図る地域をどこにするか等、まちづくり全体を考えることとなるため、産業部署単独での解決は困難であり、庁内的な連携が不可欠となる。そのためには、産業集積維持の必要性や住工混在問題に対する問題意識について、当該の産業部署のみではなく全庁的な共通認識が必要となる。

② 地域、関係者の理解

次に、住民や事業者をはじめとした、その地域に関わる関係者の理解が重要である。多くの市では指針や計画を立てる際に市民と市内事業者を委員に含む検討委員会を立ち上げており、都市計画的な手法を用いる際にも地域の承認が必須である。しかし、住工混在が既に進んでいる地域においては、その調整が困難であることが予想される。

③ 訴訟対策

最後に、罰則を設ける制度・規制や都市計画的な手法を用いた際、地権者やハウスメーカー、その他利害関係者から権利侵害や営業妨害等を理由に訴えを起こされる可能性がある。過去の事例からは議会の承認や条例の制定等、一定の意思決定プロセスを経たものであっても、法律が定める規制を超えたもの等については、訴訟に発展した際に敗訴する可能性がある。この点のリスクについては、事例調査や専門家への相談等を通じ、よく検討する必要がある。

取り組むべき施策の方向性について

第2章における現地確認調査結果、第3章及び第4章における事業所立地状況調査結果、第5章の住工混在に係る先進都市の取組みを踏まえて、事業所の操業環境を保全し、住工共生を図るためにはどのような施策が行政に求められているのか、またどのような取組みが有用なのかを検証してみる。

今の製造業は、関係先（仕入先・取引先）の倒産・廃業に起因する自社の経営状況悪化の脅威に晒されるだけでなく、近隣の事業所の倒産・廃業、移転後の跡地の宅地化による操業環境の悪化の可能性も非常に高い。今回の調査では、現状は住民からの苦情の発生件数は少なかったものの、個別の意見としても述べられていたように将来的な不安は拭いきれない。

事業者と住民では圧倒的に住民側が強い立場にある。事業者は作業時間の変更や搬入搬出の際の車の出入りなど、住環境に配慮して出来る限りの調整をしているが、現況以上の作業環境を悪化させる要請が発生する場合には、移転・廃業を選択する可能性も十分にある。そして、このような状況を放置しておけば、やがて製造業者は次々に減少していき、その跡地へまたマンション等の建設が進み、残った事業者の作業環境を更に悪化させるという悪循環になり得る。この悪循環を阻止し、「ものづくりのまち」として製造業集積の維持・発展を促進するためには、事業者の作業環境の保全が今後最優先すべき課題の一つとなる。

では、具体的にはどのような方法を以って取り組むべきであろうか。

まず、空き地の宅地化の制限については困難であるため、建設されたマンション等への入居者に「工業系用地」の理解度を向上させるなど、用途地域の理解不足による、不要なトラブルを事前に回避するための方策が考えられる。具体的には、工業系用途地域内でマンション等の建設を行う際に、販売業者から入居者へ説明用パンフレット等を用いて、用途地域についての事前の説明義務を設けるなど方策が望まれる。

次に、既に工業系用地に建設されたマンション等に居住している住民に対しても、事業者との交流機会（イベントや個別の相談会など）を設置し、お互いの相互理解を深められる「場」の提供を行うなどして、事業者・住民ともに共生できる環境を構築することも必要であろう。

特に八尾市は、限られた地域の中に多数の製造業事業所が集積している、日本でも有数の「ものづくりのまち」である。これはまちの特色であるとともに、最大の強みであり、雇用や税収を生み出すことを通じてまち全体の活性化に寄与している。このことについて、事業所が集積する地域の住民のみならず、全ての市民について理解の醸成を図り、市民と事業者の共存・共栄を図る必要がある。

また、まちづくりの中・長期的な観点から、市域をいくつかのゾーンに分け、それぞれのゾーンについて土地利用の方向性を定め、その方向性に沿って立地誘導を図っていくという方策が考えられる。ただ、実施にあたっては、その方向性を指針等で定めて終わるのではなく、特別用途地区の設定等、実効性を担保できる方策の検討が望まれる。

他市の事例においても、個々の産業集積度合いや立地環境などの違いはあるが、基本的な取組みの方向性は類似している。域内の事業者をはじめとした関係者の意見を聞きながら、本調査で判明したエリアごとの特徴をはじめ、当市の状況を十分に検証した上で、他市の事例を参考にしつつ、こういった取組みが八尾市で実現可能なのかを検討する必要がある。

また、立地状況は現行のまま継続するものではなく、状況により日々変化していくものである。よって、「今」の状況をどれだけ正確に掴むかということも重要になってくる。市内の状況においては定期的な観察（調査時に「空き地」であった場所の確認や、事業所の移転や倒産動向など）が必要である。例えば今回の調査で作成した電子地図データをベースとして、エリア別に状況の確認とデータの更新を行い、当該部門内での情報共有化を図るなどして現況の立地動向を把握して、事業者への適切な対応のための参考資料とするのも、1つの方策として利用できるのではないだろうか。

付属資料

事業所立地状況調査 集計表

事業所概要

所在地

	度数	パーセント
北	132	13.0
北東	71	7.0
JR久宝寺駅周辺	132	13.0
竹濑	200	19.7
中央	90	8.9
空港北部周辺	96	9.5
空港南部周辺	293	28.9
合 計	1,014	100.0

用途地域

	度数	パーセント	有効パーセント
準工業地域	708	69.8	69.8
工業地域	285	28.1	28.1
工業専用地域	21	2.1	2.1
合 計	1,014	100.0	100.0
無効回答	0	0.0	
合 計	1,014	100.0	

事業所従業員数

	度数	パーセント	有効パーセント
4人以下	416	41.0	46.2
5～9人	178	17.6	19.8
10～29人	199	19.6	22.1
30～49人	57	5.6	6.3
50～99人	31	3.1	3.4
100～299人	15	1.5	1.7
300人以上	5	0.5	0.6
合 計	901	88.9	100.0
無効回答	113	11.1	
合 計	1,014	100.0	

全社従業員数

	度数	パーセント	有効パーセント
4人以下	241	23.8	38.1
5～9人	140	13.8	22.2
10～29人	135	13.3	21.4
30～49人	45	4.4	7.1
50～99人	34	3.4	5.4
100～299人	26	2.6	4.1
300人以上	11	1.1	1.7
合 計	632	62.3	100.0
無効回答	382	37.7	
合 計	1,014	100.0	

正社員(役員・家族社員含む)

	度数	パーセント	有効パーセント
4人以下	448	44.2	50.9
5～9人	187	18.4	21.3
10～29人	170	16.8	19.3
30～49人	39	3.8	4.4
50～99人	22	2.2	2.5
100～299人	10	1.0	1.1
300人以上	4	0.4	0.5
合 計	880	86.8	100.0
無効回答	134	13.2	
合 計	1,014	100.0	

パート・アルバイト

	度数	パーセント	有効パーセント
4人以下	290	28.6	65.6
5～9人	69	6.8	15.6
10～29人	60	5.9	13.6
30～49人	14	1.4	3.2
50～99人	9	0.9	2.0
100～299人	0	0.0	0.0
300人以上	0	0.0	0.0
合 計	442	43.6	100.0
無効回答	572	56.4	
合 計	1,014	100.0	

派遣社員(人材派遣会社からの派遣受入)

	度数	パーセント	有効パーセント
4人以下	44	4.3	66.7
5～9人	6	0.6	9.1
10～29人	13	1.3	19.7
30～49人	1	0.1	1.5
50～99人	1	0.1	1.5
100～299人	1	0.1	1.5
300人以上	0	0.0	0.0
合 計	66	6.5	100.0
無効回答	948	93.5	
合 計	1,014	100.0	

資本金

	度数	パーセント	有効パーセント
個人経営	324	32.0	32.6
1,000万円未満	158	15.6	15.9
1,000万円～2,999万円	398	39.3	40.0
3,000万円～4,999万円	48	4.7	4.8
5,000万円～9,999万円	45	4.4	4.5
1億円～4億9,999万円	15	1.5	1.5
5億円～9億9,999万円	0	0.0	0.0
10億円以上	7	0.7	0.7
合 計	995	98.1	100.0
無効回答	19	1.9	
合 計	1,014	100.0	

企業創業年次

	度数	パーセント	有効パーセント
昭和20年以前	67	6.6	6.9
昭和21年～30年	90	8.9	9.3
昭和31年～40年	141	13.9	14.5
昭和41年～50年	253	25.0	26.0
昭和51年～60年	172	17.0	17.7
昭和61年～平成7年	134	13.2	13.8
平成8年～17年	77	7.6	7.9
平成18年以降	38	3.7	3.9
合 計	972	95.9	100.0
無効回答	42	4.1	
合 計	1,014	100.0	

現住所での操業開始年次

	度数	パーセント	有効パーセント
昭和20年以前	14	1.4	1.4
昭和21年～30年	17	1.7	1.8
昭和31年～40年	61	6.0	6.3
昭和41年～50年	215	21.2	22.2
昭和51年～60年	192	18.9	19.8
昭和61年～平成7年	188	18.5	19.4
平成8年～17年	170	16.8	17.5
平成18年以降	112	11.0	11.6
合 計	969	95.6	100.0
無効回答	45	4.4	
合 計	1,014	100.0	

事業所敷地面積

	度数	パーセント	有効パーセント
300㎡未満	461	45.5	51.2
300㎡以上500㎡未満	122	12.0	13.5
500㎡以上1,000㎡未満	114	11.2	12.7
1,000㎡以上1,500㎡未満	68	6.7	7.5
1,500㎡以上2,000㎡未満	35	3.5	3.9
2,000㎡以上3,000㎡未満	36	3.6	4.0
3,000㎡以上	65	6.4	7.2
合 計	901	88.9	100.0
無効回答	113	11.1	
合 計	1,014	100.0	

事業所延床面積

	度数	パーセント	有効パーセント
300㎡未満	423	41.7	50.4
300㎡以上500㎡未満	107	10.6	12.8
500㎡以上1,000㎡未満	109	10.7	13.0
1,000㎡以上1,500㎡未満	64	6.3	7.6
1,500㎡以上2,000㎡未満	36	3.6	4.3
2,000㎡以上3,000㎡未満	38	3.7	4.5
3,000㎡以上	62	6.1	7.4
合 計	839	82.7	100.0
無効回答	175	17.3	
合 計	1,014	100.0	

所有形態

	度数	パーセント	有効パーセント
土地・建物とも自社(己)所有	462	45.6	46.2
土地は借地、建物は自社(己)所有	45	4.4	4.5
土地・建物とも賃貸	479	47.2	47.9
その他	14	1.4	1.4
合 計	1,000	98.6	100.0
無効回答	14	1.4	
合 計	1,014	100.0	

生産形態・取引関係

	度数	パーセント	有効パーセント
自社製品主体の製造業	255	25.1	26.1
一部自社製品を製造する下請け製造業	107	10.6	11.0
下請け製造業(賃加工を除く)	347	34.2	35.5
独立した加工専門業	106	10.5	10.8
賃加工業	162	16.0	16.6
合 計	977	96.4	100.0
無効回答	37	3.6	
合 計	1,014	100.0	

業種

	度数	パーセント	有効パーセント
食料品・飼料・飲料製造業	32	3.2	3.3
たばこ製造業	0	0.0	0.0
繊維工業(衣服、その他の繊維製品を除く)	6	0.6	0.6
衣服・その他の繊維製品製造	9	0.9	0.9
木材・木製品製造(家具を除く)	38	3.7	3.9
家具・装備品製造	17	1.7	1.7
パルプ・紙・紙加工品製造	34	3.4	3.5
出版・印刷・同関連産業	41	4.0	4.2
化学工業	31	3.1	3.2
石油製品・石炭製品製造	11	1.1	1.1
ゴム製品製造	15	1.5	1.5
皮革・同製品・毛皮製造業	3	0.3	0.3
窯業・土石製品製造業	1	0.1	0.1
鉄・非鉄金属製造業	98	9.7	10.1
金属製品製造	298	29.4	30.6
一般機械器具製造	54	5.3	5.5
電気機械器具製造	46	4.5	4.7
輸送機械製造	10	1.0	1.0
精密・医療機械製造	11	1.1	1.1
その他製造	218	21.5	22.4
合 計	973	96.0	100.0
無効回答	41	4.0	
合 計	1,014	100.0	

主要加工技術(複数回答)

	度数	パーセント
鋳造	16	1.6
鍛造	16	1.6
プレス	150	14.9
板金・製缶・曲げ・切断	142	14.1
切削・研削・研磨	244	24.3
伸線・引抜き・磨き棒	7	0.7
ねじ加工・穴あけ加工	123	12.2
表面処理1(鍍金)	14	1.4
表面処理2(塗装・磨きなど)	55	5.5
熱処理	28	2.8
溶接	135	13.4
組立・配線	83	8.3
プラスチック成型	60	6.0
その他のプラスチック加工	53	5.3
木工	52	5.2
紙加工	48	4.8
プリント	13	1.3
縫製	17	1.7
その他	254	25.3
合 計	1,510	150.2
有効回答数	1,005	100.0

事業所単位の操業環境

1 事業所の周辺環境の変化

	度数	パーセント	有効パーセント
交通渋滞が激しくなった	44	4.3	4.6
住宅やマンションが増加し操業しにくくなった	99	9.8	10.3
近隣の外注先や仕入先などが移転・倒産・廃業した	180	17.8	18.7
従業員やパートの募集をしても近隣からの応募が少なくなった	29	2.9	3.0
治安が悪くなった	73	7.2	7.6
特になし	521	51.4	54.0
その他	18	1.8	1.9
合 計	964	95.1	100.0
無効回答	50	4.9	
合 計	1,014	100.0	

2 周辺住民等から工場操業に関する苦情の有無

	度数	パーセント	有効パーセント
現在、苦情がある	29	2.9	2.9
現在、苦情がない	979	96.5	97.1
合 計	1,008	99.4	100.0
無効回答	6	0.6	
合 計	1,014	100.0	

2-1 苦情の種類(複数回答)

	度数	パーセント
騒音	12	41.4
振動	2	6.9
異臭	8	27.6
大気汚染	2	6.9
交通渋滞	3	10.3
夜間、休日等時間外操業	5	17.2
その他	5	17.2
合 計	37	127.6
有効回答数	29	100.0

3 苦情対応における課題や問題点(選択回答[2])

	度数	パーセント
周辺住民の用途地域への理解が不足している	8	30.8
地域コミュニティとの関係が希薄化している	6	23.1
地域住民との相談の機会がもてない	0	0.0
行政等の相談窓口がわからない	0	0.0
苦情の具体的内容が伝わってこない	5	19.2
設備面での改善をはかりたいが資金調達が困難である	2	7.7
工場拡張での改善をはかりたいが用地が不足している	3	11.5
繁忙や業種柄、操業時間の制限が困難である	3	11.5
特になし	6	23.1
その他	4	15.4
合 計	37	142.3
有効回答数	26	100.0

4 工場操業に関し、周辺住民等との調和・共存を図るために取り組んでいる事(選択回答[2])

	度数	パーセント
地域住民の優先雇用	52	5.7
事業所を地域住民に公開	9	1.0
地域の行事に事業所として参加	59	6.5
清掃等の環境活動	84	9.3
地域住民との対話機会の設定	23	2.5
教育の一環として学生を受け入れている	11	1.2
施設改修等による苦情要因の改善	50	5.5
夜間操業の停止	154	17.0
休日操業の停止	139	15.4
事業所として自治会等へ加入	107	11.8
特になし	456	50.4
その他	23	2.5
合 計	1,167	129.0
有効回答数	905	100.0

5 住工混在に伴う諸問題の解消に向け、今後必要と思われる施策(選択回答[2])

	度数	パーセント
用途地域上工場操業が可能である旨の周辺住民への周知・啓発	230	26.3
住居系建築物を建築する際の事前協議の徹底	155	17.7
工場と地域とのコミュニティづくりの支援	83	9.5
教育現場における地域の特色についての教育活動	21	2.4
行政による騒音、臭気等の検査	58	6.6
苦情対応窓口の設置	46	5.3
行政からの補助・融資による支援	114	13.0
特になし	439	50.1
その他	8	0.9
合 計	1,154	131.7
有効回答数	876	100.0

今後の事業展開および立地の方向性

6 貴社の存続、廃業等の方針

	度数	パーセント	有効パーセント
存続を予定している	795	78.4	79.2
可能ならば事業譲渡したいと考えている	13	1.3	1.3
廃業を予定している	43	4.2	4.3
未定である・わからない	153	15.1	15.2
合 計	1,004	99.0	100.0
無効回答	10	1.0	
合 計	1,014	100.0	

7 事業所の今後の拡張、移転等の予定

	度数	パーセント	有効パーセント
現在の場所で増設する予定がある	39	4.9	5.1
別の場所で増設する予定がある	21	2.6	2.8
部分移転の予定がある	6	0.8	0.8
完全移転の予定がある	17	2.1	2.2
現状維持を予定している	470	59.1	61.8
企業としては存続するが、当該事業所は閉鎖等を予定している	2	0.3	0.3
特に予定はない、わからない	206	25.9	27.1
合 計	761	95.7	100.0
無効回答	34	4.3	
合 計	795	100.0	

7-1 増設・移転の予定地域(2~4と答えた方のみ)

	度数	パーセント	有効パーセント
八尾市内	12	27.3	30.0
八尾市外	11	25.0	27.5
未定	17	38.6	42.5
合 計	40	90.9	100.0
無効回答	4	9.1	
合 計	44	100.0	

8 今後移転するとすれば、移転先を決める上での課題や問題点

	度数	パーセント	有効パーセント
工場用地に関する情報の不足	41	5.2	8.8
移転候補地周辺に適した土地がない	33	4.2	7.1
移転候補地の価格面での折り合いがつかない	21	2.6	4.5
雇用従業員の問題(通勤等)	105	13.2	22.6
移転コストの問題	205	25.8	44.1
その他	60	7.5	12.9
合 計	465	58.5	100.0
無効回答	330	41.5	
合 計	795	100.0	

事業所立地状況調査 調査票

Code :

事業所立地状況調査票

<八尾市委託>

【本調査の目的】

- この調査は、八尾市内における指定用途地域(準工業地域、工業地域、工業専用地域)に所在する事業所を対象に、製造業の操業環境の実態および、事業所(工場など)の立地に関するご意向等をお聞きすることにより、住工混在問題をはじめとした諸課題の実態を把握し、今後の八尾市施策の策定資料とするために実施するものです。

【記入に関する注意事項】

- この調査は、原則として事業所単位の調査ですので、事業所単位で記入して下さい。
ただし、企業単位でお聞きしている項目については、企業全体について記入して下さい。
- この調査は、平成 22 年 9 月 1 日を基準日として、記入して下さい。
- 調査票の記入は、黒又は青のボールペンなどを用い、はっきりと記入して下さい。
- 調査票は、次ページ以降の設問部分を下記 FAX 番号(事務局)宛に送信して頂きますようお願いいたします。また、事務局にご連絡いただければ、別途お引き取りに伺わせて頂きます。
- 調査票に記載いただく個人情報、調査に関する問い合わせ以外には利用いたしません。

この調査に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

【調査実施:調査票の記入・回収に関するお問い合わせ】

事業所立地状況調査事務局：
 (株)帝国データバンク大阪支社
 〒581-0038 八尾市若林町1-59-1 八尾南樋口ビル 2号館 2F
 TEL:072-920-3711 FAX:072-920-3712
 担当: 中村
 お問い合わせ時間 9:00~17:00(土日祝休)

【調査主体:調査主旨に関するお問い合わせ】

八尾市 経済環境部 産業政策課
 〒581-0003 八尾市本町1-1-1
 TEL:072-924-3845 FAX:072-924-0180
 担当: 木下、堀江
 お問い合わせ時間 9:00~17:00(土日祝休)

担当調査員

氏名 _____

訪問日: _____ 月 _____ 日 _____

回収日: _____ 月 _____ 日 _____

FAXにてご返送頂く場合には、次ページ以降(3枚あります)をお送りください。

FAX 番号 : 072-920-3712

(事業所立地状況調査事務局 宛て)

貴社・貴事業所の概要について

企業名					
事業所名					
事業所所在地		〒 _____ 八尾市 _____ TEL: (本社所在地が異なる場合は、本社の所在地を以下に記入ください。) _____ 都道府県 _____ 市町村区 _____			
事業所用途地域 (○をつけてください)		<input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域			
事業所従業員数	名	(貴事業所従業員の内訳をご記入ください) 正社員(役員・家族社員含む): _____ 名		資 本 金	<input type="checkbox"/> _____ 万円
全社従業員数 (正社員のみ):	名	パート・アルバイト: _____ 名			<input type="checkbox"/> 個人経営
		派遣社員(人材派遣会社からの派遣受入): _____ 名			
企業創業年次	M・T・S・H	年	現住所での操業開始年次	M・T・S・H	年
事業所敷地面積		m ²	事業所延床面積		m ²
所有形態 (○をつけてください)	1. 土地・建物とも自社(己)所有 2. 土地は借地、建物は自社(己)所有 3. 土地・建物とも賃貸 4. その他 (_____)				
生産形態・取引関係 (○をつけてください)	1. 自社製品主体の製造業 2. 一部自社製品を製造する下請け製造業 3. 下請け製造業(賃加工を除く) 4. 独立した加工専門業 5. 賃加工業				
主要な業種について、下記の番号から選択し、当てはまるものの番号に1つ○をつけてください。					
1. 食料品・飼料・飲料製造 2. たばこ製造 3. 繊維工業(衣服・その他の繊維製品を除く) 4. 衣服・その他の繊維製品製造 5. 木材・木製品製造 6. 家具・装備品製造 7. パルプ・紙・紙加工品製造 8. 出版・印刷・同関連業 9. 化学工業 10. 石油製品・石炭製品製造 11. ゴム製品製造 12. 皮革・同製品・毛皮製造 13. 窯業・土石製品製造 14. 鉄・非鉄金属製造 15. 金属製品製造 16. 一般機械器具製造 17. 電気機械器具製造 18. 輸送機械製造 19. 精密・医療機械製造 20. その他の製造					
主要加工技術について、下記の番号から選択し、当てはまるものの番号に○をつけてください(複数選択可)。					
1. 鋳造 2. 鍛造 3. プレス 4. 板金・製缶・曲げ・切断 5. 切削・研削・研磨 6. 伸線・引抜き・磨き棒 7. ねじ加工・穴あけ加工 8. 表面処理1(鍍金) 9. 表面処理2(塗装・磨きなど) 10. 熱処理 11. 溶接 12. 組立・配線 13. プラスチック成型 14. その他のプラスチック加工 15. 木工 16. 紙加工 17. プリント 18. 縫製 19. その他 (_____)					

事業所単位での作業環境について

問 1. 貴事業所の周辺環境の変化について最も著しいと思うもの1つに○をつけてください。

- 1. 交通渋滞が激しくなった
- 2. 住宅やマンションが増加し作業しにくくなった
- 3. 近隣の外注先や仕入先などが移転・倒産・廃業した
- 4. 従業員やパートの募集をしても近隣からの応募が少なくなった
- 5. 治安が悪くなった
- 6. 特になし
- 7. その他()

問 2. 周辺住民等から工場作業に関する苦情はありますか。該当するものに○をつけてください。
また、「苦情がある」と答えた方は、苦情の種類について○をつけ、具体的な苦情内容について記入してください。

1. 現在、苦情がある	→	1. 騒音 (具体的内容:)
2. 現在、苦情はない		2. 振動 (具体的内容:)
		3. 異臭 (具体的内容:)
		4. 大気汚染 (具体的内容:)
		5. 交通渋滞 (具体的内容:)
		6. 夜間、休日等時間外作業 (具体的内容:)
		7. その他 (具体的内容:)

問 2 の設問で「1. 現在苦情がある」と答えた方にお聞きします。

問 3. 苦情対応における課題や問題点について、該当する主なものを 2つまで選択し○をつけてください。

- 1. 周辺住民の用途地域への理解が不足している
- 2. 地域コミュニティとの関係が希薄化している
- 3. 地域住民との相談の機会がもてない
- 4. 行政等の相談窓口がわからない
- 5. 苦情の具体的内容が伝わってこない
- 6. 設備面での改善をはかりたいが資金調達が困難である
- 7. 工場拡張での改善をはかりたいが用地が不足している
- 8. 繁忙や業種柄、作業時間の制限が困難である
- 9. 特になし
- 10. その他()

問 4. 工場作業に関し、周辺住民等との調和・共存を図るため貴事業所が取り組んでいることについて、該当する主なものを 2つまで選択し○をつけてください。

- 1. 地域住民の優先雇用
- 2. 事業所を地域住民に公開
- 3. 地域の行事に事業所として参加
- 4. 清掃等の環境活動
- 5. 地域住民との対話機会の設定
- 6. 教育の一環として学生を受け入れている
- 7. 施設改修等による苦情要因の改善
- 8. 夜間作業の停止
- 9. 休日作業の停止
- 10. 事業所として自治会等へ加入
- 11. 特になし
- 12. その他()

問 5. 住工混在に伴う諸問題の解消に向け、今後必要と思われる施策について、該当する主なものを 2つまで選択し○をつけてください。

- 1. 用途地域上工場作業が可能である旨の周辺住民への周知・啓発
- 2. 住居系建築物を建築する際の事前協議の徹底
- 3. 工場と地域とのコミュニティづくりの支援
- 4. 教育現場における地域の特色についての教育活動
- 5. 行政による騒音、臭気等の検査
- 6. 苦情対応窓口の設置
- 7. 行政からの補助・融資による支援
- 8. 特になし
- 9. その他()

発行年月	平成22年（2010年）3月
発行者	八尾市 経済環境部 産業政策課
〒581-0003	八尾市本町1丁目1番1号
TEL	072-924-3845
刊行物番号	H23-103