

第3回 八尾市工場等 立地推進審議会

令和4年2月21日（月）10:00

次第

1. 開 会

2. 議 事

- (1) 第2回審議会の補足説明とふりかえり
- (2) 事業者アンケート中間報告
- (3) 空港残地の具体的な活用方法について
- (4) 農地から工業用地へ転換する具体的な手法について
- (5) 規制緩和の具体的手法について

次回審議について

3. 閉 会

【配布資料】

第3回八尾市工場等立地推進審議会 資料

日時：令和4年2月21日（月） 午前10時00分～

場所：オンライン

【配布資料】

【資料】01_第3回八尾市工場等立地推進審議会 資料

【参考資料】01_八尾市開発指導要綱

【参考資料】02_八尾市中高層建築物指導要綱

【参考資料】03_八尾市文化財保護条例

【参考資料】04_八尾 市内遺跡発掘調査実施要綱

【参考資料】05_老原四丁目地区地区計画の区域における
建築物の制限に関する条例

【参考資料】06_八尾市緑化条例

【参考資料】07_八尾市生活環境の保全と創造に関する条例

【参考資料】08_八尾市環境影響評価条例

【参考資料】09_八尾市総合設計許可取扱要領

(1) 第2回審議会の補足説明とふりかえり

1. 八尾市における市街化調整区域の位置づけ
2. 八尾市の公害苦情の発生推移
3. 第2回審議会のふりかえり

八尾市における市街化調整区域の考え方

『八尾市都市計画マスタープラン（計画期間：2021年～2028年）』

【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。

『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

【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. 対象区域の種類・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

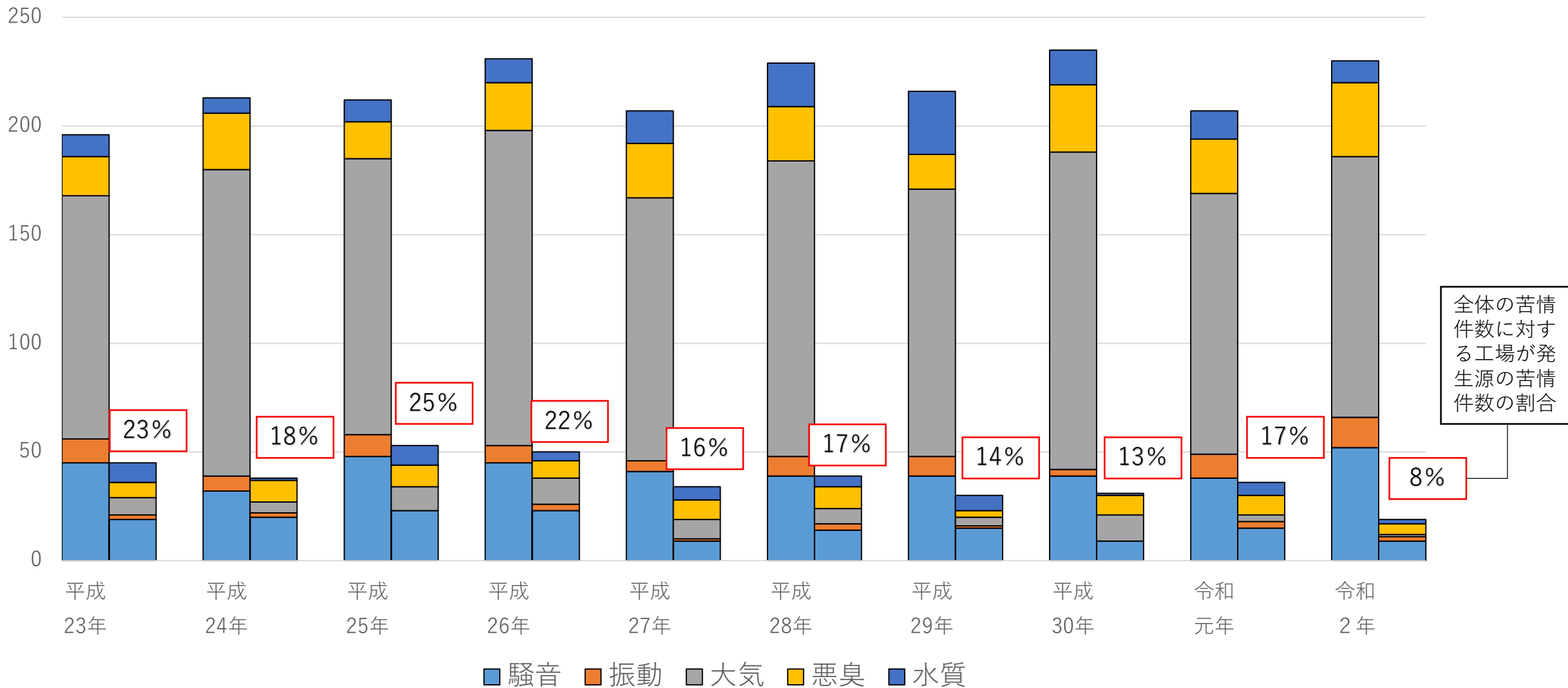
活用の目的	・既存集落の住環境の保全や、周辺環境との調和、地域のコミュニティの維持・改善などを目的とするもの。
立地基準	・建築物が連たんし、戸数密度が概ね10戸/ha以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、幅員6.7m以上の主要な道路が既に整備されている集落（主として農林業者が居住する既存集落を除く）
留意点	・住宅系用途に限定。

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。

2. 八尾市の公害苦情の発生推移

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



3. 第2回審議会のふりかえり

第1回の
審議

事業用地不足
解消
2つの対策

対策
(第1回結論)

工業用地への転換

既存工場用地の再投資促進

候補地

①農地・生産緑地

②市街化調整区域

③国有地

取組み優先順位

工場内の緑地

活用案

③ 空港周辺の農地について積極的な活用を検討

④ 原則としては慎重に対応

② 空港残地を好事例として活用を検討

① 緑化面積率の準則条例制定または国家戦略特区の適用を検討

課題整理

・空港周辺と類似地域も同様に検討を
・農地、生産緑地保全の観点も

状況に応じて検討・議論を

国との協議が必要

他の規制緩和や市全体の緑地促進など検討、調整が必要

(2) 事業者アンケート 中間報告について

アンケート中間報告

事業者アンケートの実施概要（中間報告）

【アンケート調査機関】

2021年12月9日から2022年3月16日まで（予定）

【回答者】 2月9日時点

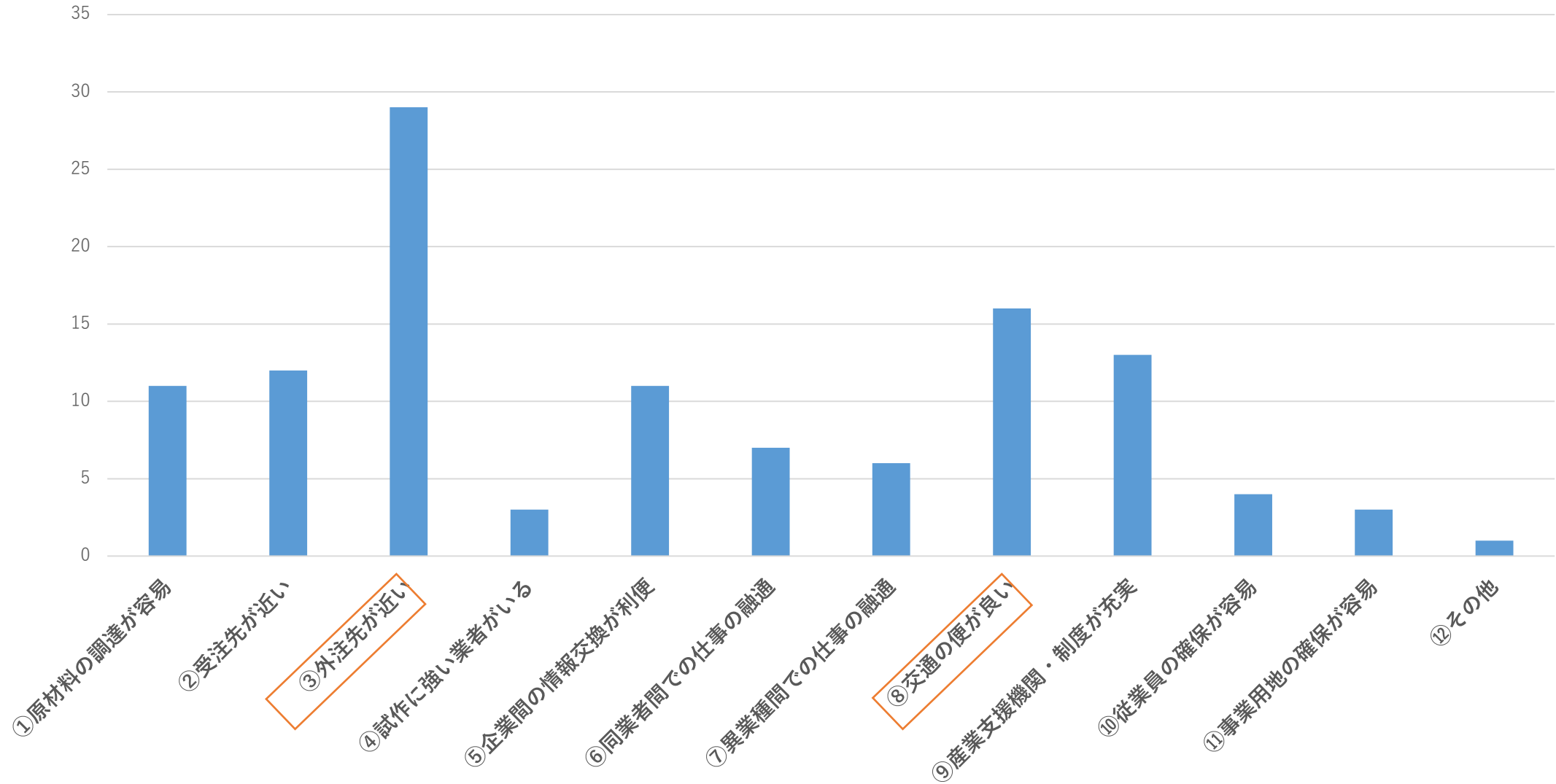
- ◎令和3年度意欲ある事業者経営・技術支援補助金採択者へのアンケート（40件）
- ◎今後の産業施策を検討するためのアンケート調査（11件）

※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

総計200件程度の回答見込み（製造業者）

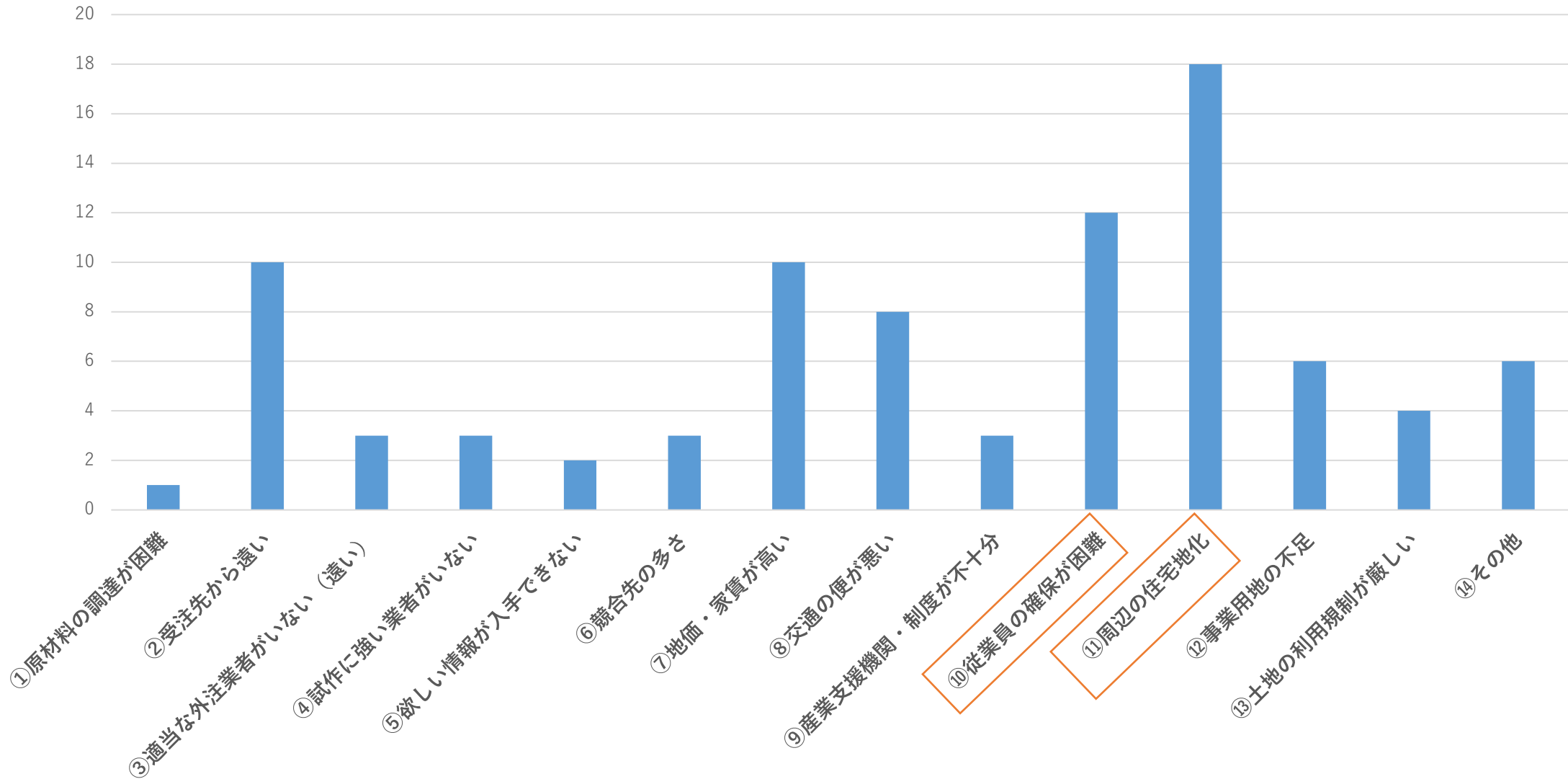
事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

10. 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。（3つまで選択）



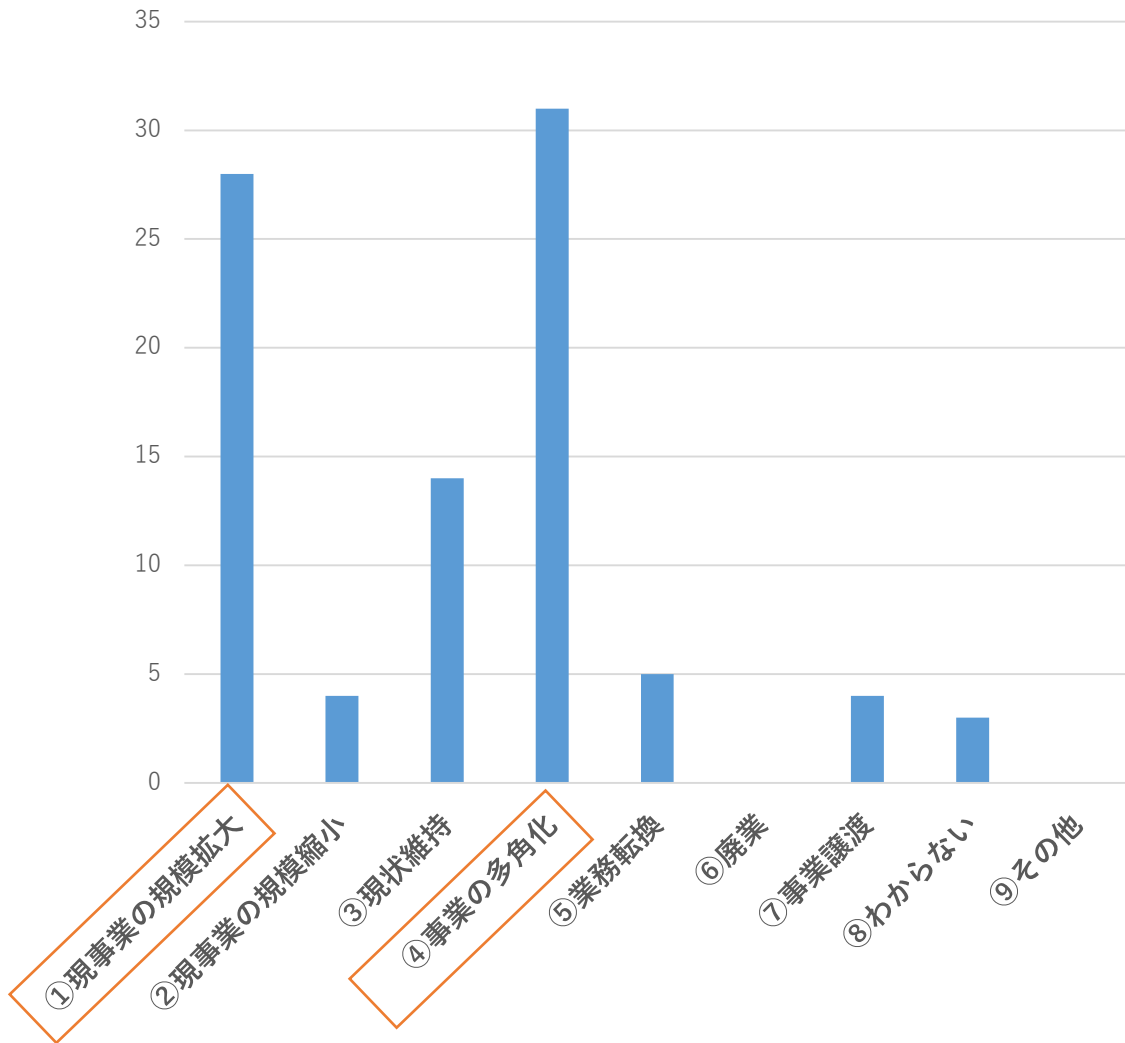
事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

10. 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。（3つまで選択）

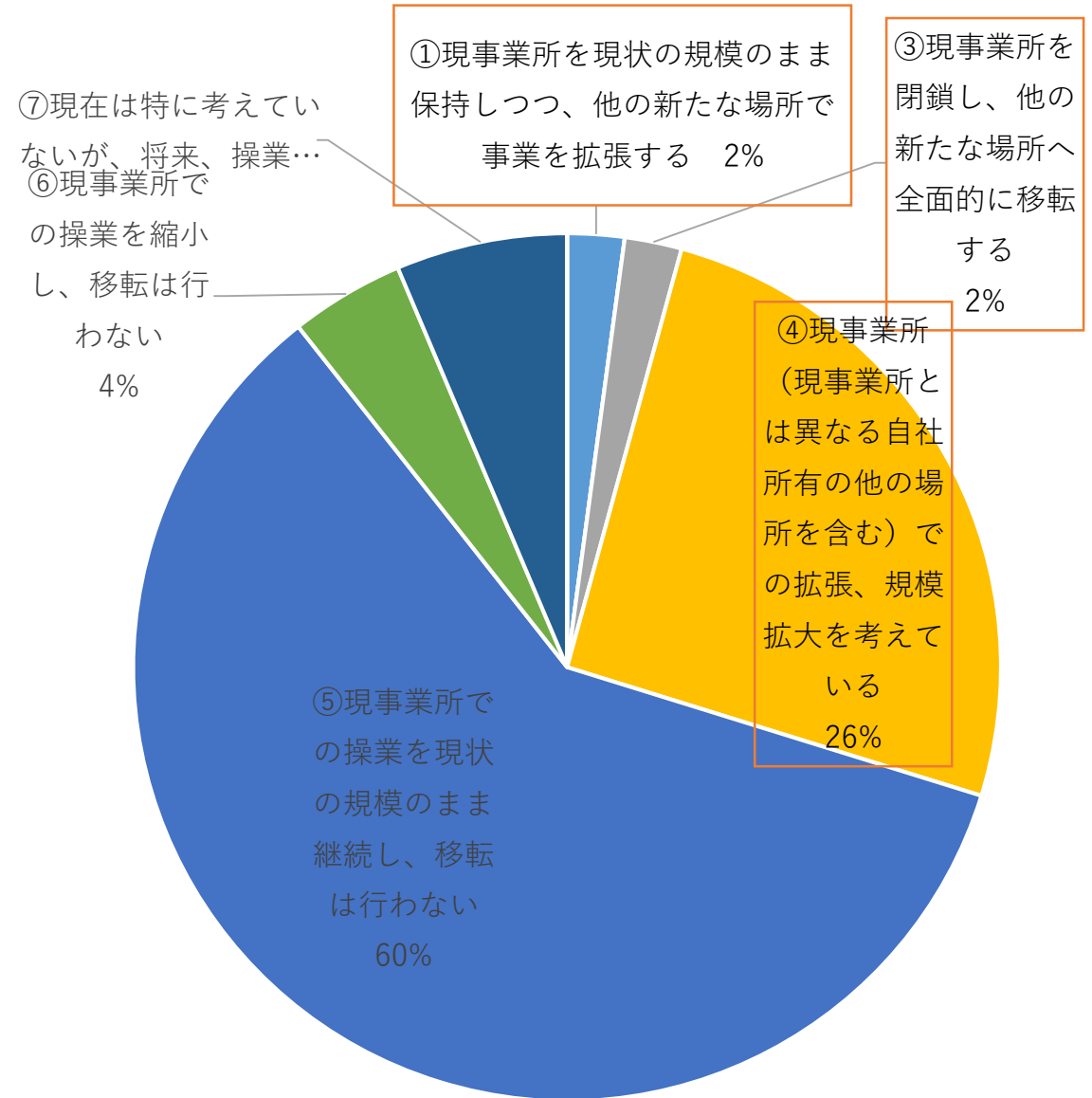


事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

1 2. 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。
(3つまで選択)

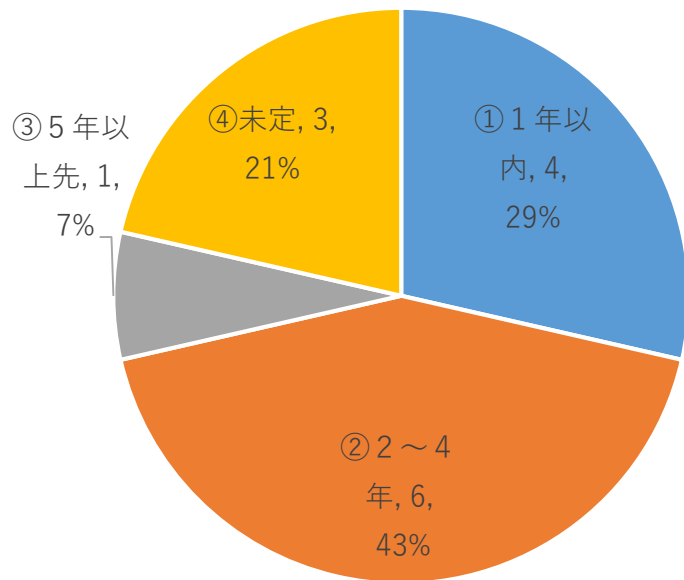


1 3. 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。(1つ選択)



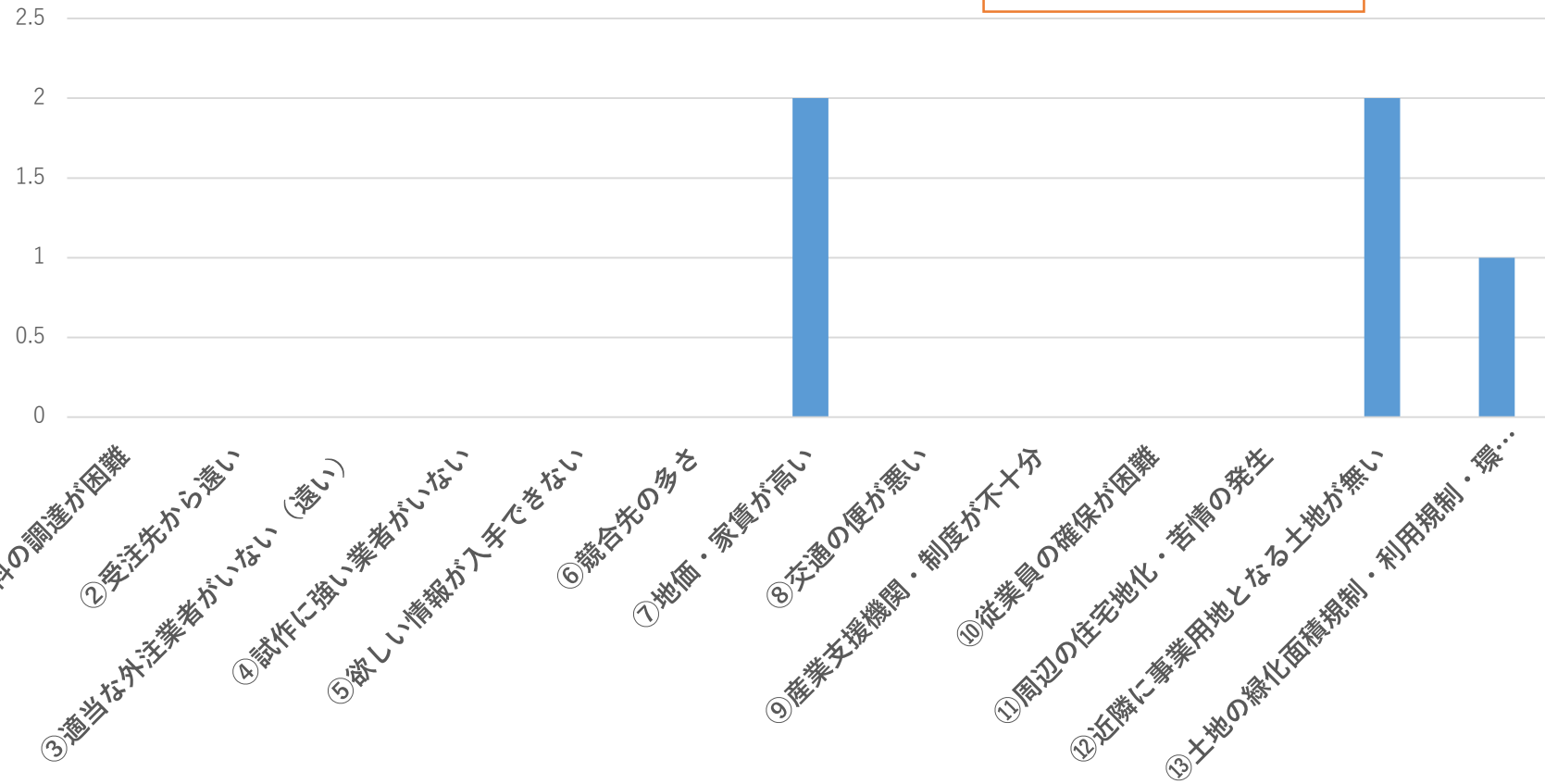
事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

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。（1つ選択）※回答数 14



15. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。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。（3つまで選択）

※ 回答 2 事業者



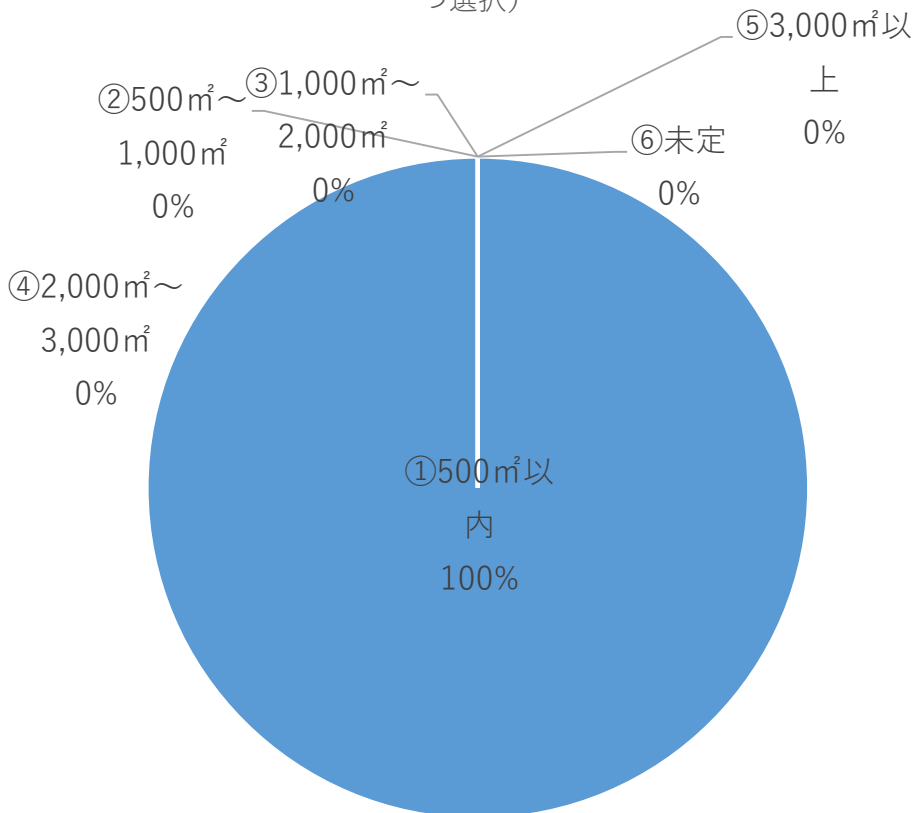
13. 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。（1つ選択）

- ① 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（1者）
- ② 現事業所を縮小し、他の新たな場所で事業を拡張する
- ③ 現事業所を閉鎖し、他の新たな場所へ全面的に移転する（1者）
- ④ 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

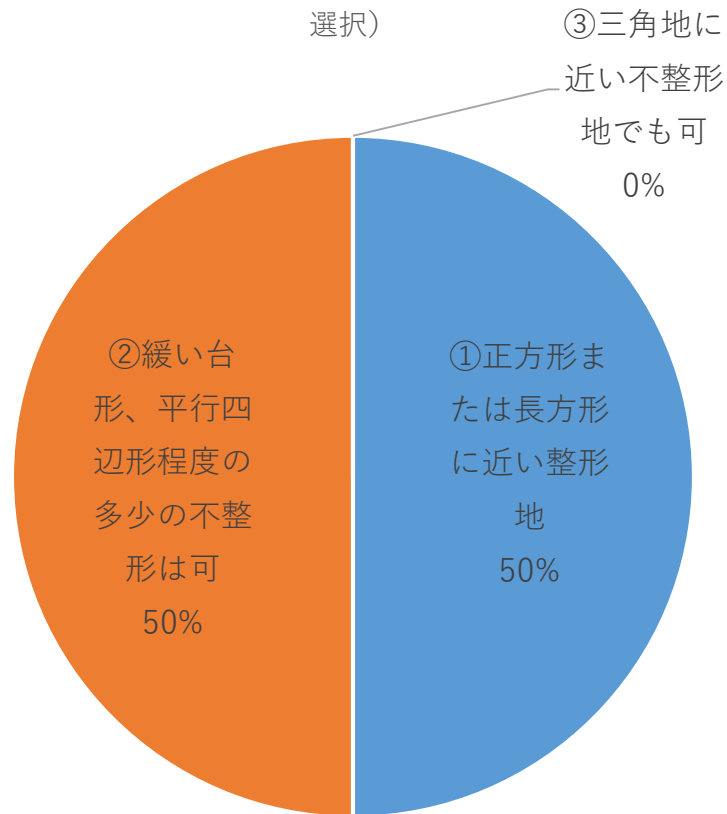
事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

※ 回答 2 事業者

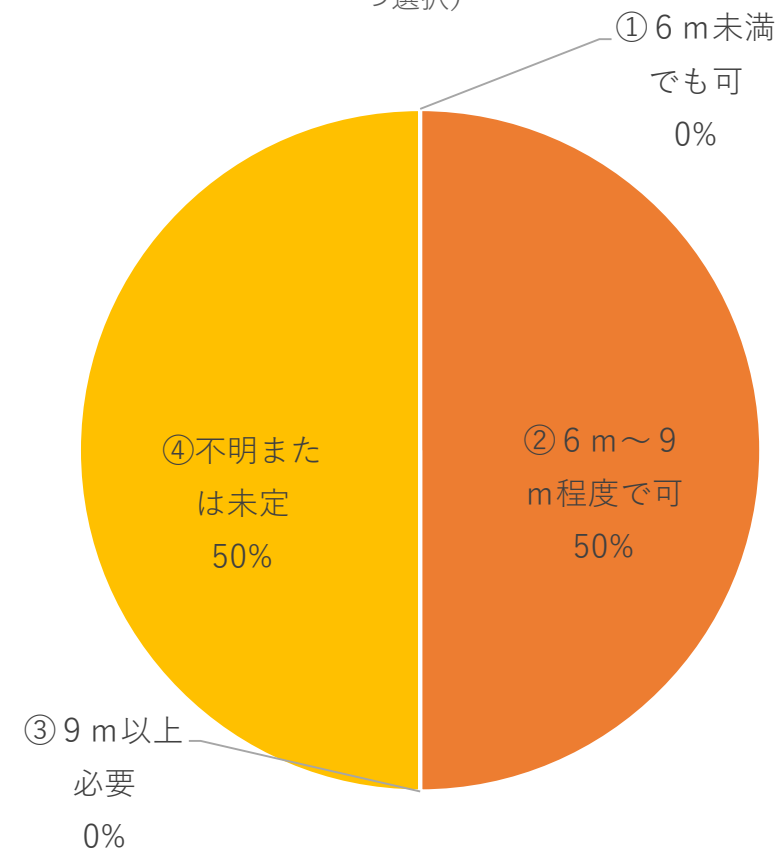
17. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。移転先・拡張先に求める土地の面積を教えてください。（1つ選択）



18. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。移転先・拡張先に求める土地の形状を教えてください。（1つ選択）



19. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。移転先・拡張先の高さ制限の許容範囲を教えてください。（1つ選択）



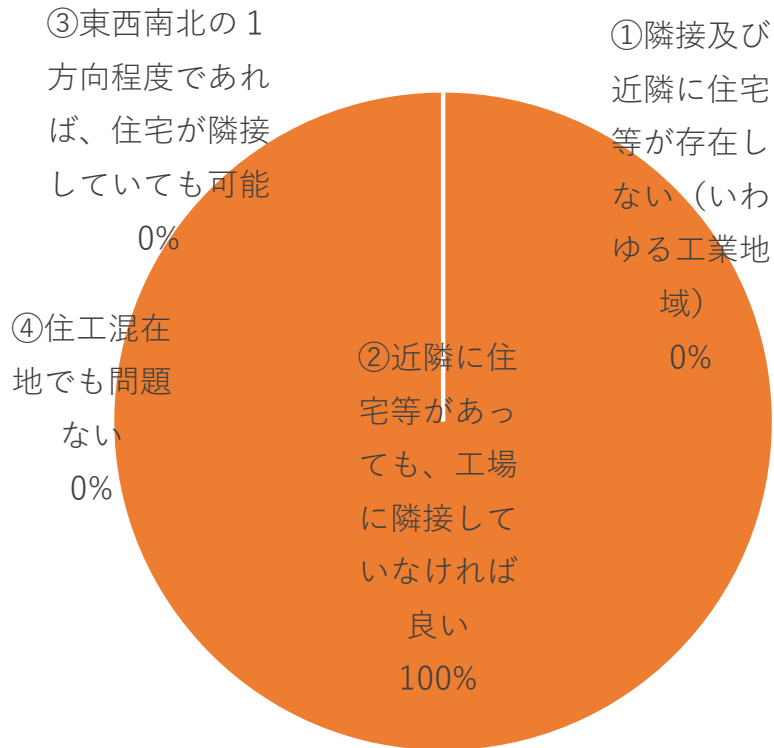
13. 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。（1つ選択）

- ① 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（1者）
- ② 現事業所を縮小し、他の新たな場所で事業を拡張する
- ③ 現事業所を閉鎖し、他の新たな場所へ全面的に移転する（1者）
- ④ 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

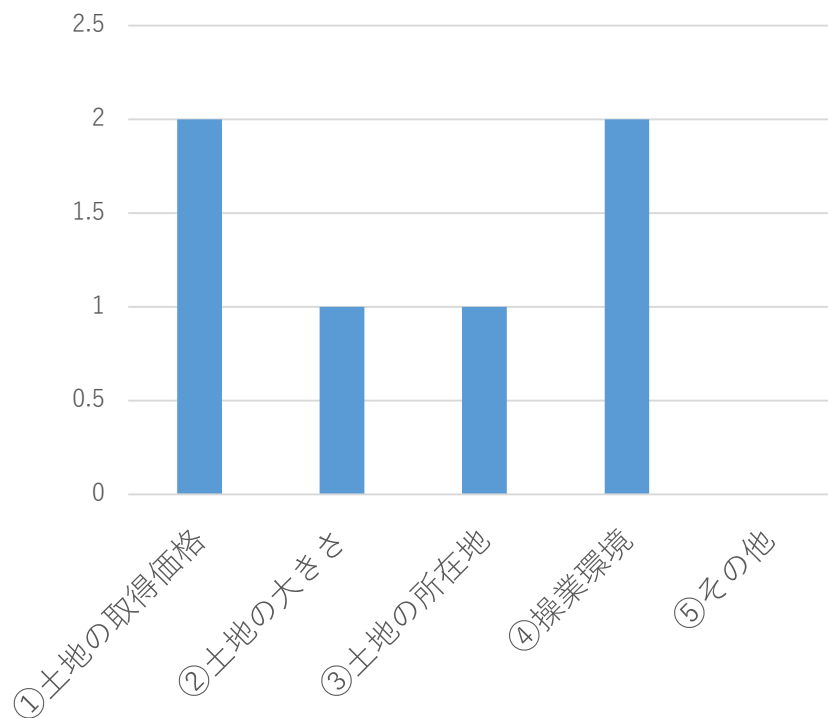
事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

※ 回答 2 事業者

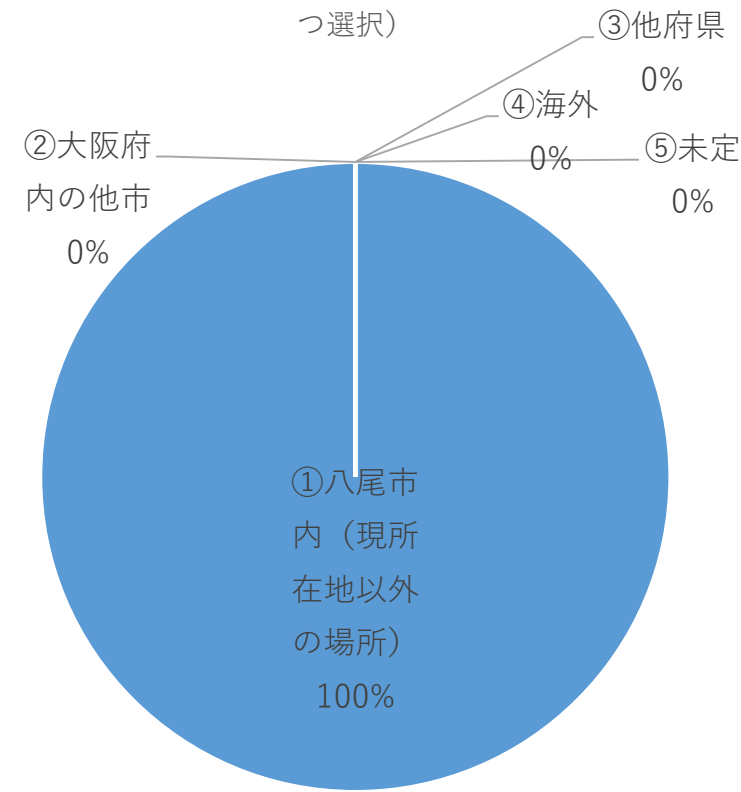
20. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。
移転先・拡張先に求める操業環境を教えてください。（1つ選択）



21. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。
移転先・拡張先を選定する上で最も重視するものを教えてください。（3つまで選択）



22. 質問13で①～③を選んだ方にご質問します。
移転候補先はどこをお考えですか。（1つ選択）

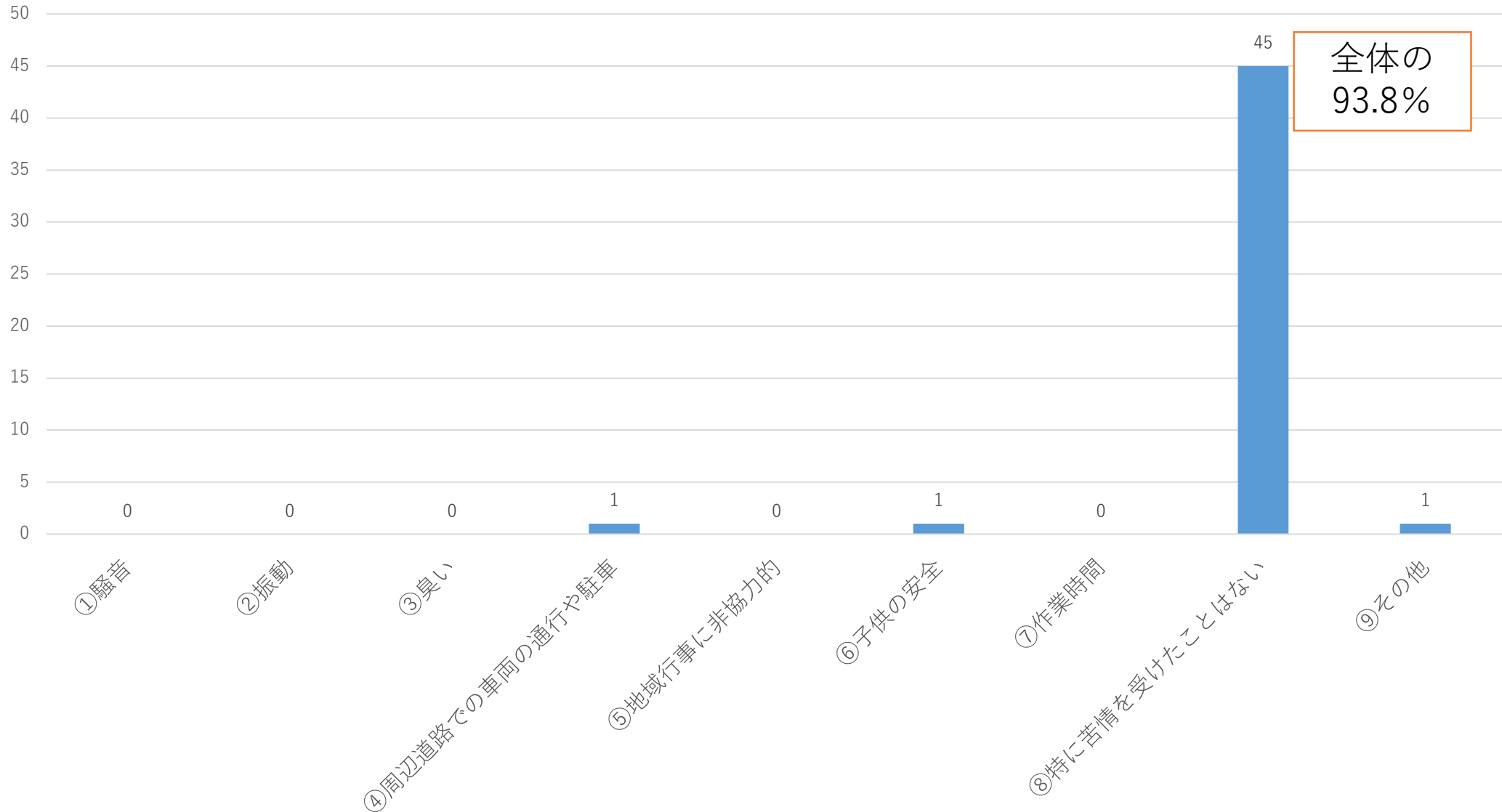


13. 現事業所の操業に関する方針についてどのようにお考えですか。（1つ選択）

- ①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（1者）
- ②現事業所を縮小し、他の新たな場所で事業を拡張する
- ③現事業所を閉鎖し、他の新たな場所へ全面的に移転する（1者）
- ④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

事業者アンケートの実施結果【抜粋】（中間報告）

27. 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。（該当するもの全て選択）



(3) 空港残地の具体的な活用方法について

空港残地の具体的な活用方法の検討

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

国際ビジネス・企業誘致課 誘致推進グループ

事業概要

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す。

本来であれば、本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でした。

しかし、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、**当課において、一般競争入札を実施しました。

（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）

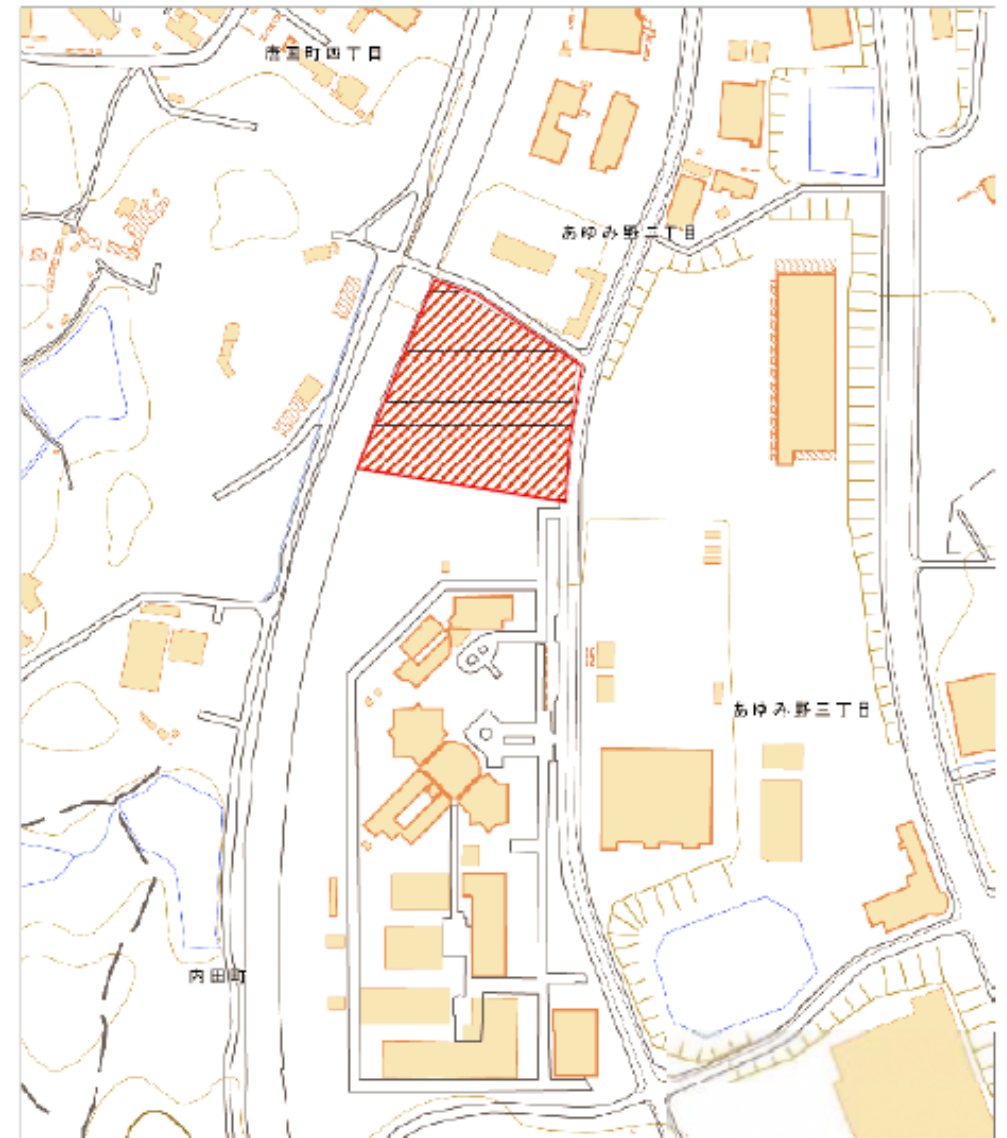
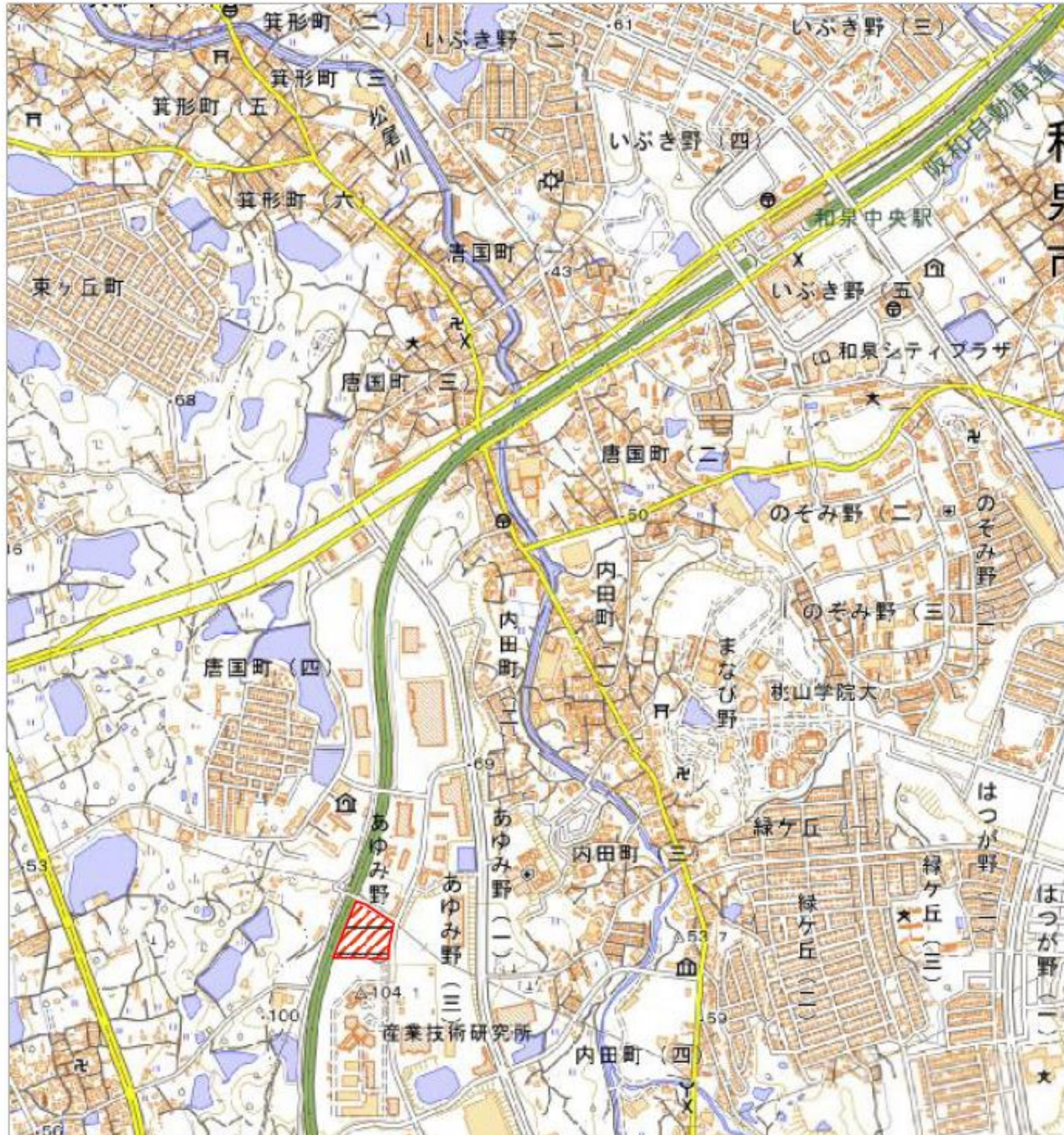
令和3年4月26日 売買契約の締結

まとめ

- ・産業用地が不足しており、取引価格が上昇傾向にあるとの情報はつかんでいたが、今回の結果から想定以上に産業用地が不足していることが実感できた。
- ・大阪産業経済リサーチ&デザインセンターにおける政策立案支援調査（令和3年3月）『No.185 大阪の工場立地と低・未利用地の現状、課題について』にあるように、老朽化し建て替え・移転を検討せざる得ない工場は、かなり上っており、今後も増加傾向にあることも確証を得られた。



各市町村においても、産業用地の創出及び保全に取り組んで頂くとともに、産業適地において売却可能な公有地があれば、そのような製造業の工場用地としての活用についてもご検討ください。



1. 都市計画道路八尾空港線の概要

○八尾空港線の概要

<都市計画決定>

令和3年3月中旬(予定)

<位置>

起点:南木の本九丁目地内

終点:空港一丁目地内

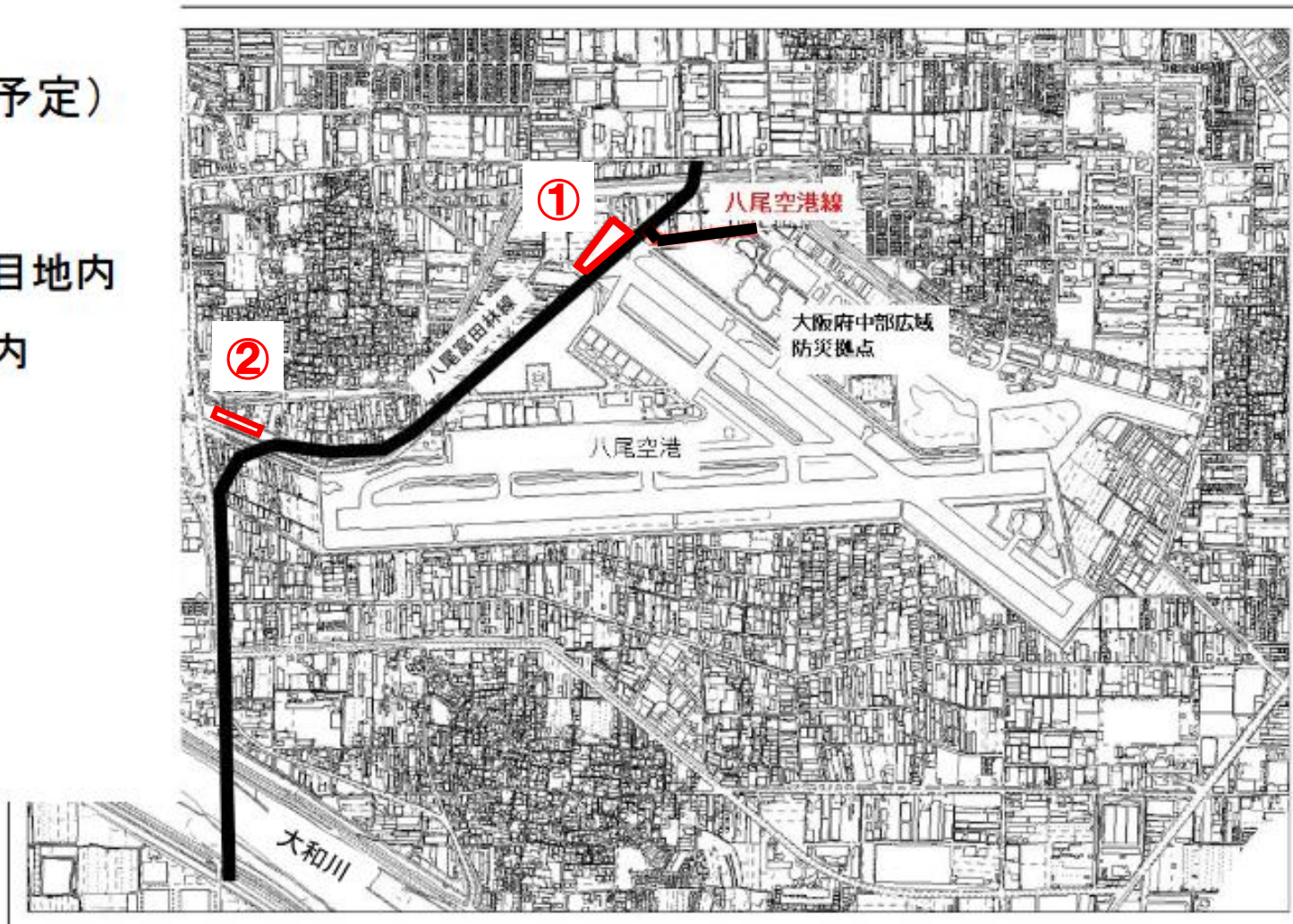
<内容>

車線の数:2車線

幅員:16m

延長:260m

構造形式:地表式



資料：都市計画道路八尾空港線の都市計画決定に関する説明会資料

八尾富田林線の道路整備に伴う八尾空港の残地について

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

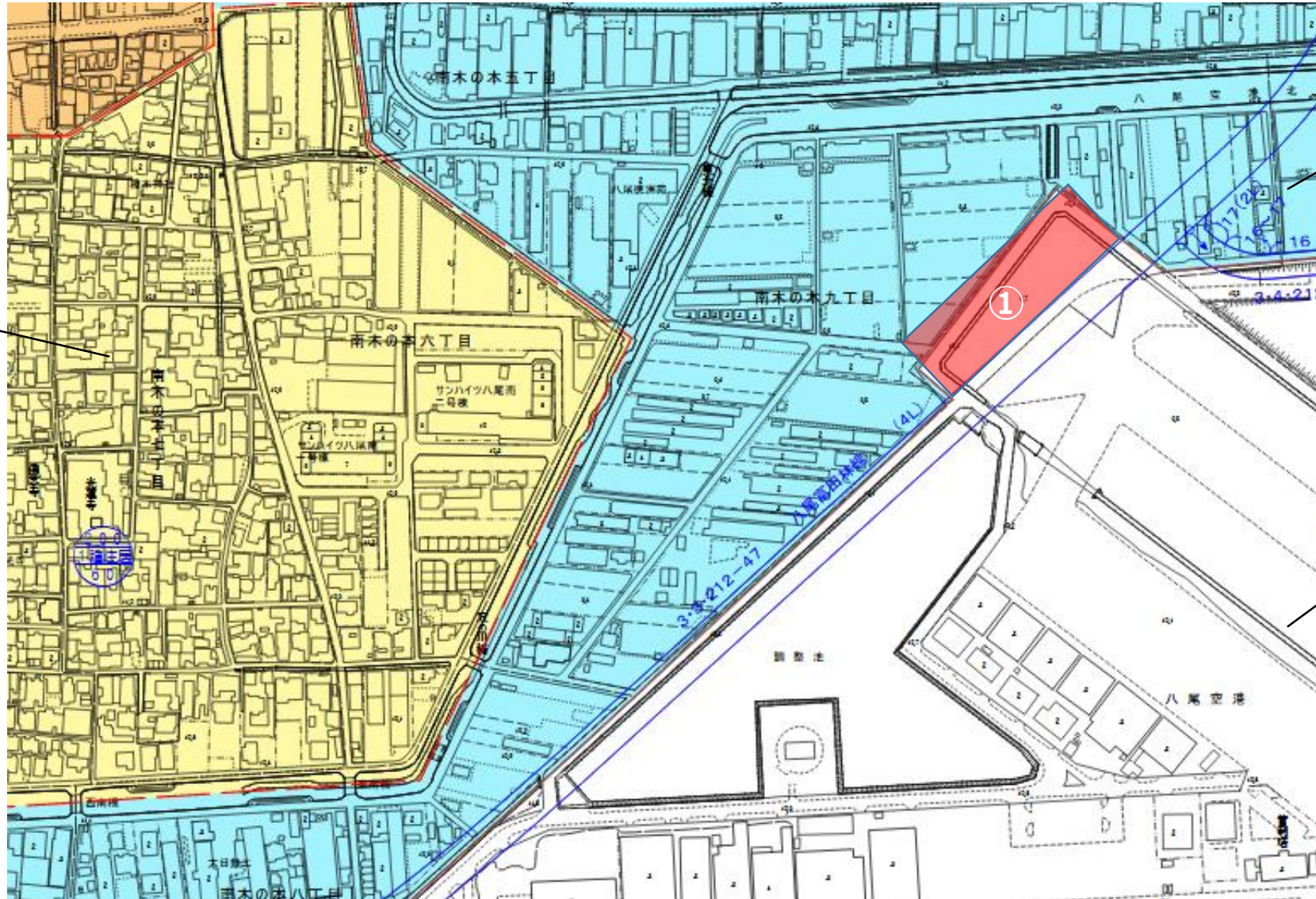
①面積：約6,000㎡

①高さ制限：6.7m～9.2m
(産業政策課調べ)



八尾富田林線の道路整備に伴う八尾空港の残地について

① 【北側】



第1種住居地域

工業地域

市街化調整区域

資料：八尾市都市計画図

八尾富田林線の道路整備に伴う八尾空港の残地について

②【西側】

・すでに住工混在が発生している

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。

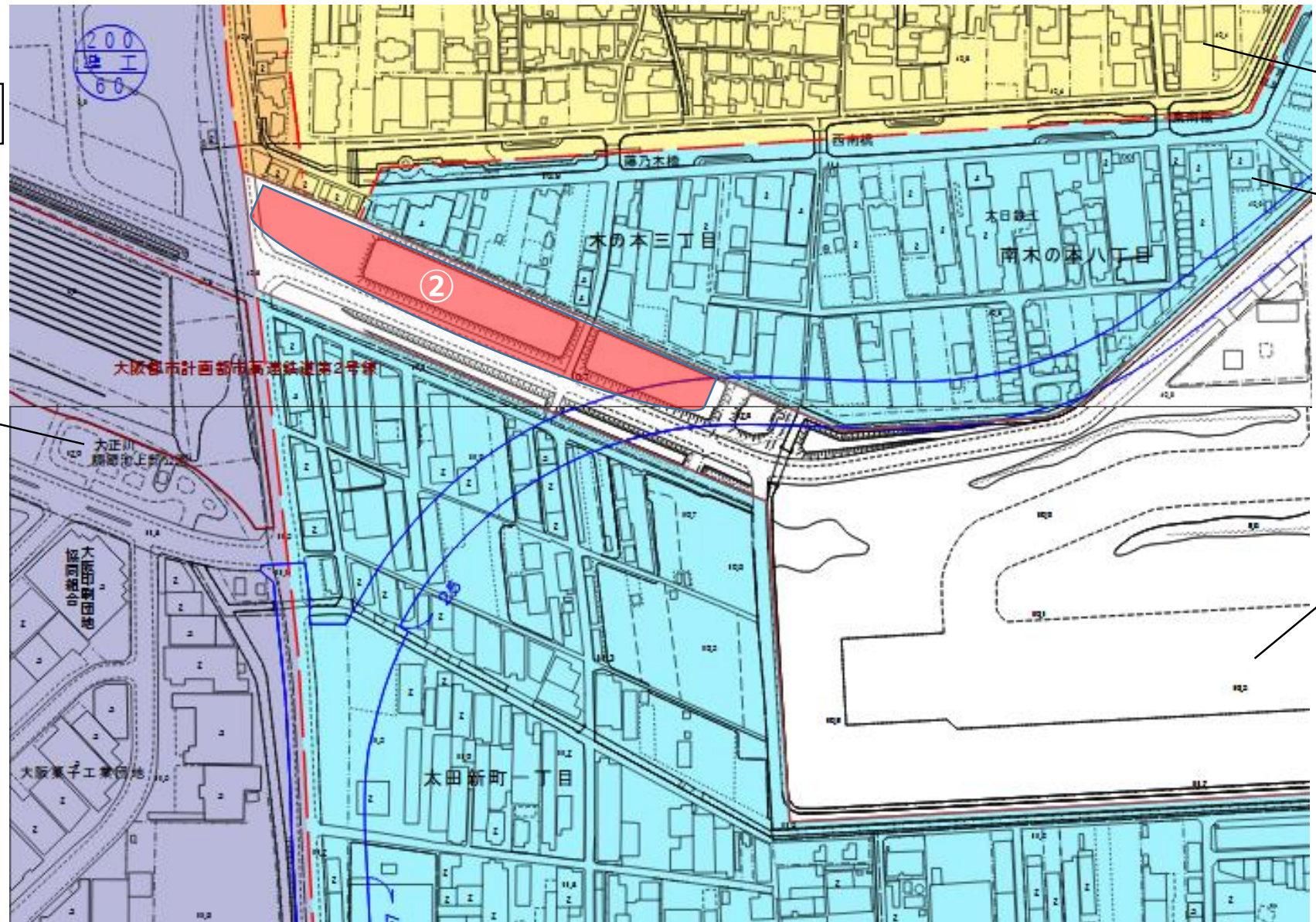
◎デメリット：②の活用が難しい可能性がある。

八尾富田林線の道路整備に伴う八尾空港の残地について

②【西側】（イメージ）

道路線形 A（直線南側）

準工業地域



第1種住居
地域

工業地域

市街化調整
区域

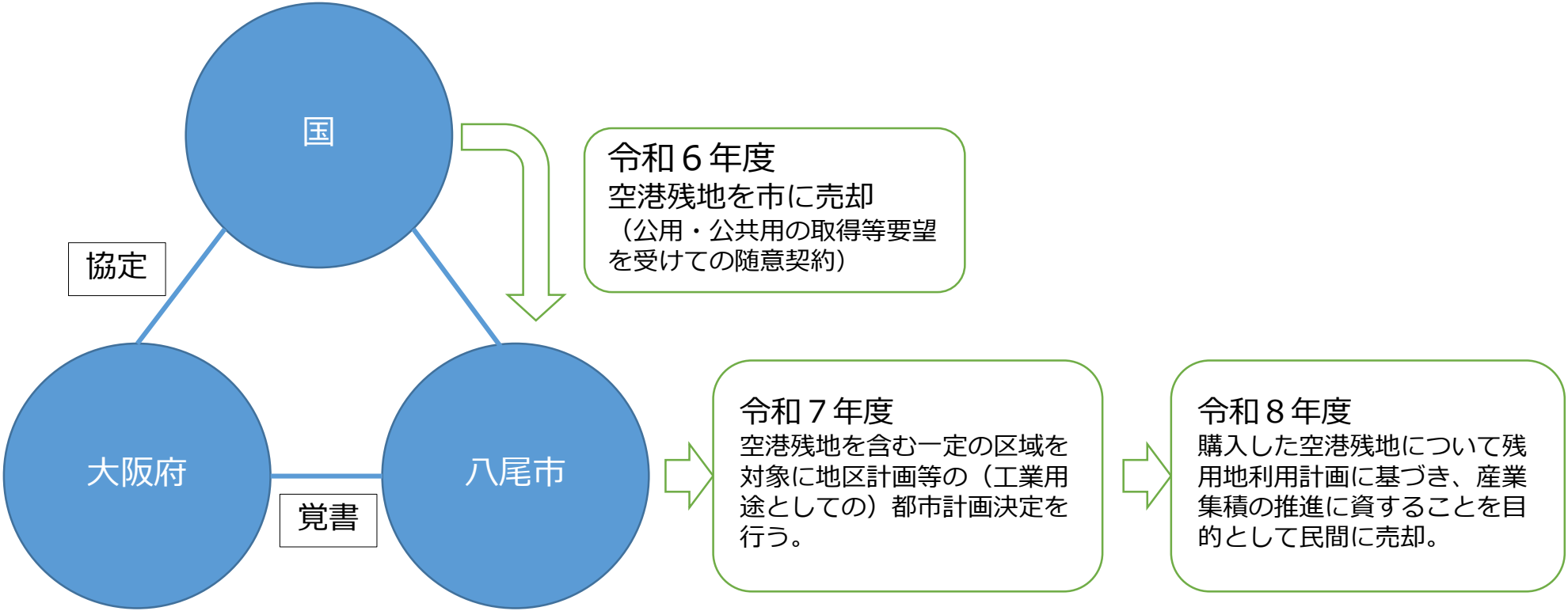
今後の想定スケジュール

項目	実施主体	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
埋蔵文化財、地下埋設物、土壌汚染調査	大阪航空局	⇒ 予算要求	⇒ 調査実施		
用途廃止	大阪航空局		⇒		
国有財産地方審議会 処分方針決定	近畿財務局			⇒ ○ 処分方針決定	
随意契約協議	大阪航空局→主計局			⇒	⇒ ○ 見積徴取
鑑定評価・見積徴取	近畿財務局				⇒ ○ 契約手続・評価事務等
売払い	近畿財務局				⇒ ○

注：上記表は令和4年2月現在の想定であり、今後修正・変更等が生じる場合がある。

令和3年度当初
八尾市→大阪航空局
提出資料

残用地利用計画に基づく体系図

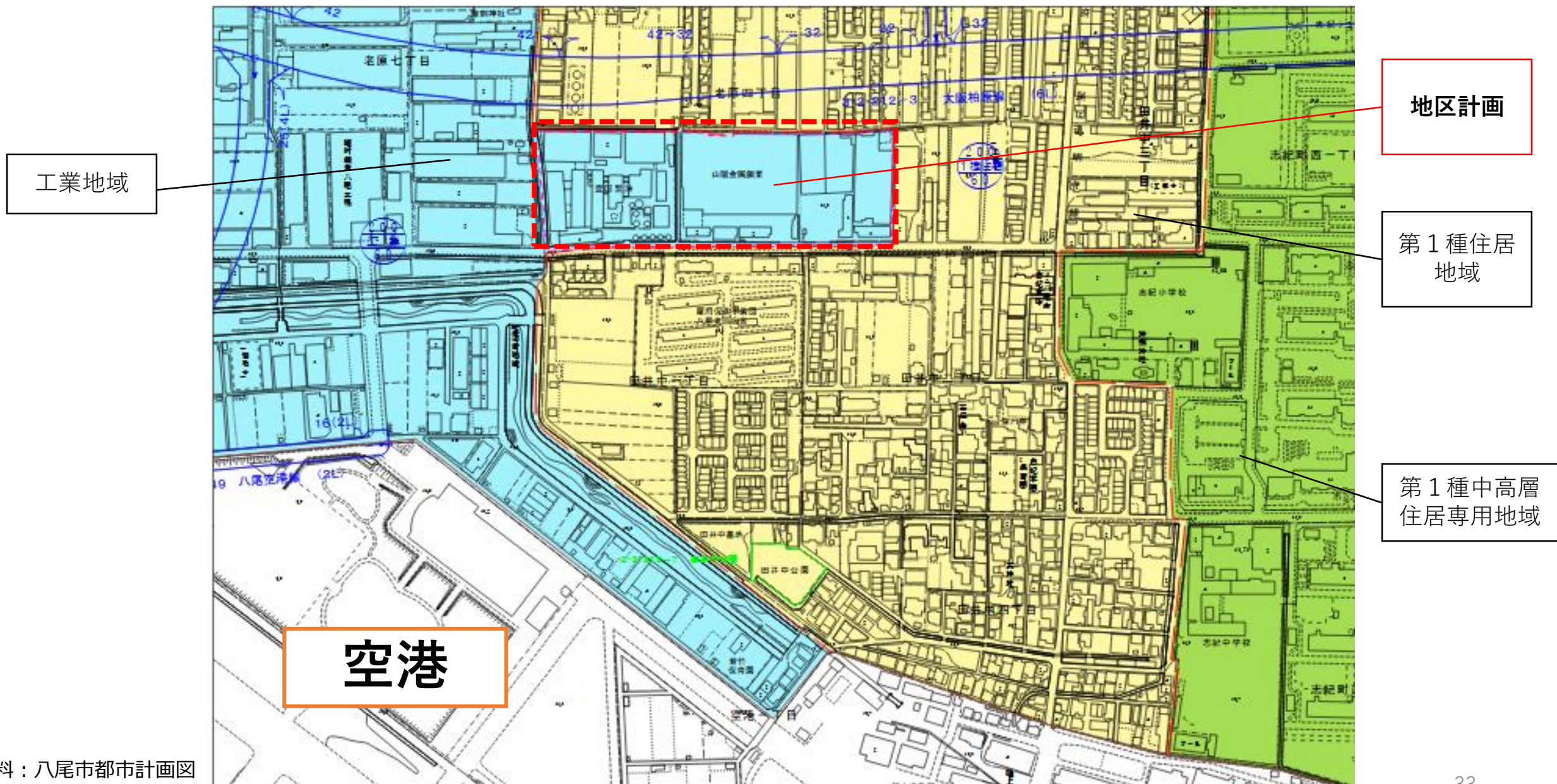


注：上記表は令和3年度当初に産業政策課の想定で作成した体系図であり、確定した内容ではない。

八尾市の残用地利用計画について具体的なスキーム（構想）を検討する必要がある。

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

地区計画事例



2. 老原四丁目地区地区計画について

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 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>	

地区計画事例

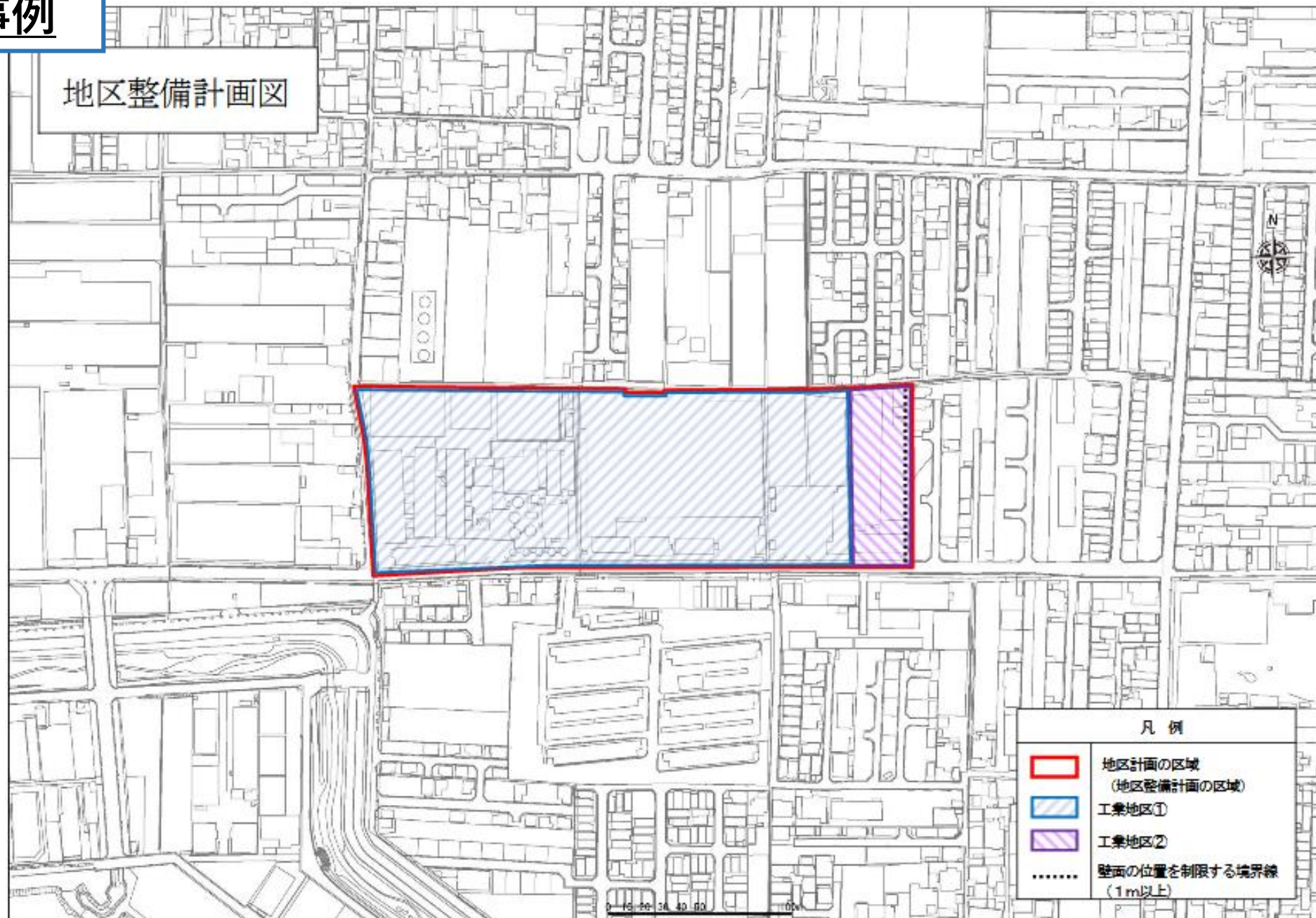
の 整備・開発及び保全の方針	土地利 用の方 針	<p>当地区を「工業地区①」と「工業地区②」に区分し、隣接する住環境と調和をとりながら工場集積の維持発展をめざす。</p> <p>1. 「工業地区①」 住工の混在を未然に防止して、工場の集積地としての魅力を高めるとともに、不特定多数が集積する公共施設や商業施設等の立地を制限し、工場等からの騒音、振動の排出制限や日照の確保など環境の改善に努めることで、住工が調和して共存できる環境を整える。</p> <p>2. 「工業地区②」 住工の混在を未然に防止して、隣接する住環境へ配慮するため危険物の貯蔵などに供するものの立地を制限しながら、工場の集積地とし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>

地区計画事例

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 m ² を超える畜舎 13. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 m ² を超える畜舎 13. マージャン屋、ぱちんこ屋、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

地区計画事例



地区計画事例



(4) 農地から工業用地へ 転換の手法について

農地から工業用地へ転換する具体的な手法の検討

生産緑地を工場地に転用するには（生産緑地）

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。

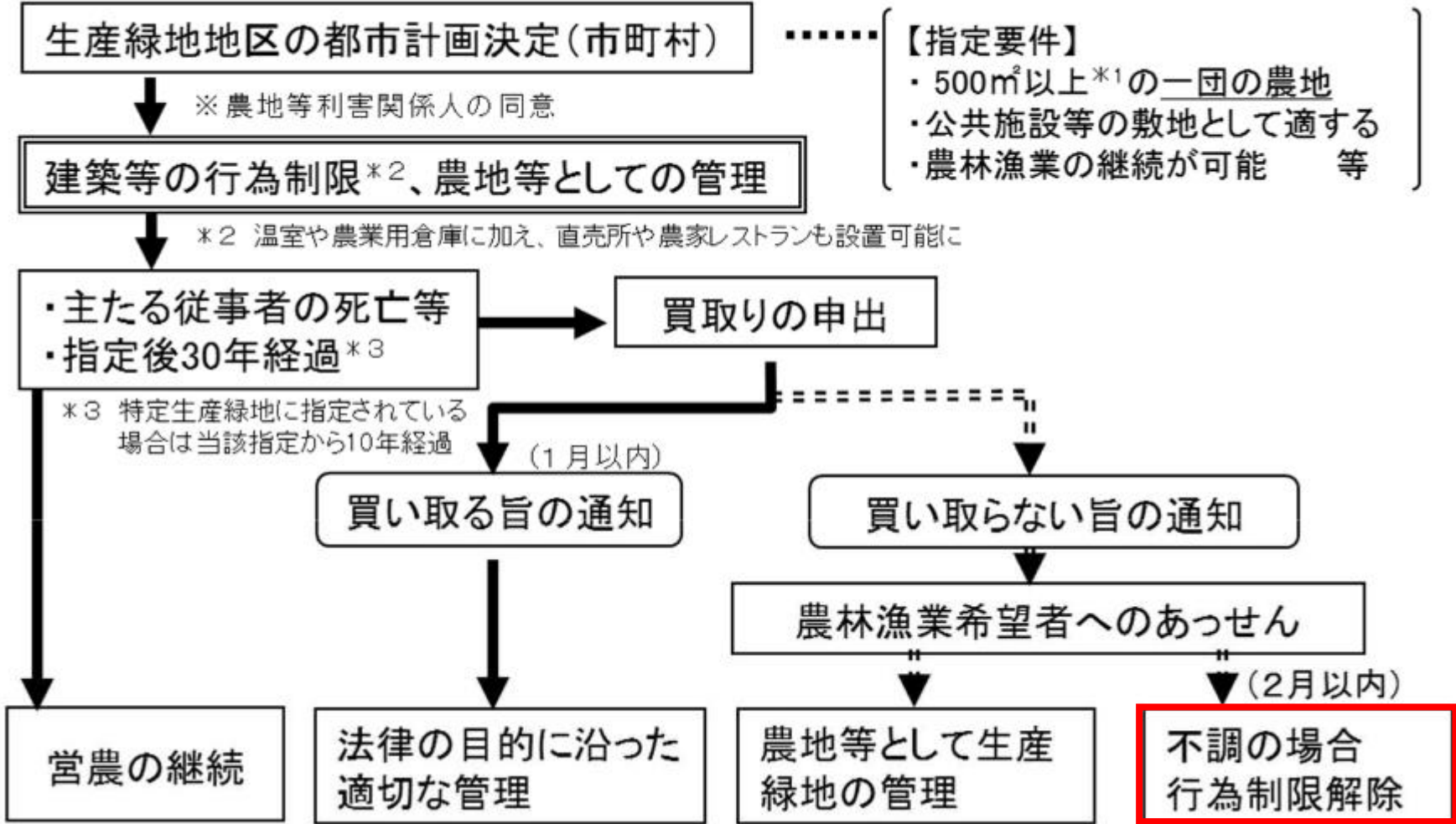
＜税制措置＞ 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 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

生産緑地を工場地に転用するには（生産緑地）

< 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

生産緑地を工場地に転用するには（農地転用）

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）

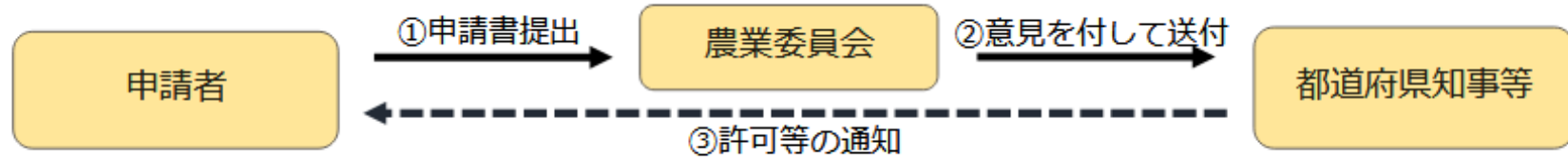
- ▶ 法人にあつては、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写し
- ▶ 土地の位置を示す地図及び土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）
- ▶ 申請に係る土地に設置しようとする建物その他の施設及びこれらの施設を利用するため必要な道路、用排水施設その他の施設の位置を明らかにした図面
- ▶ 資金計画に基づいて事業を実施するために必要な資力及び信用があることを証する書面
- ▶ 申請に係る農地を転用する行為の妨げとなる権利を有する者がある場合には、その同意があつたことを証する書面
- ▶ 申請土地が土地改良区の地区内にある場合には、その土地改良区の意見書
- ▶ その他参考となる書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

資料：農林水産省HP
「農地転用の手続き」

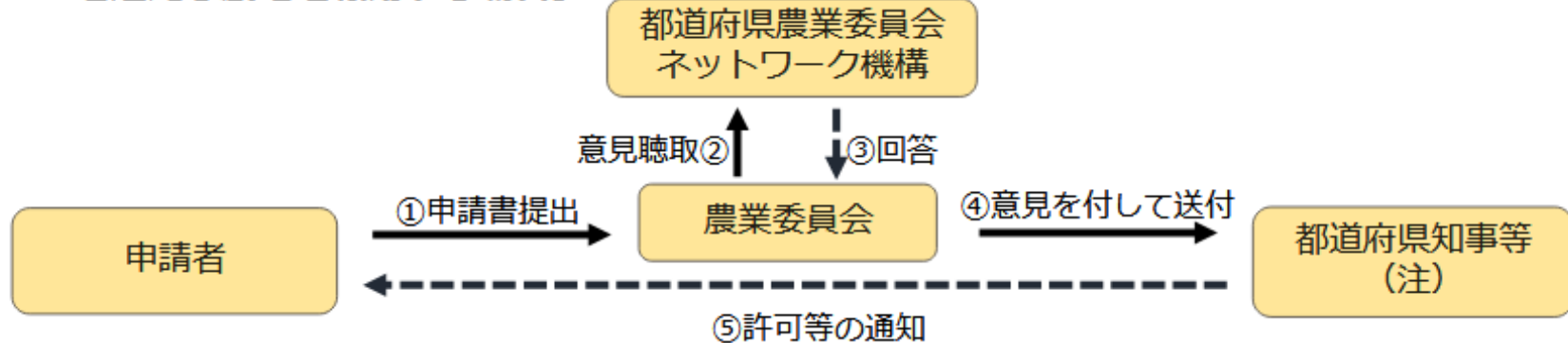
生産緑地を工場地に転用するには（農地転用）

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】



注：4 haを超える農地を転用する場合には、農林水産大臣との協議が必要

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。

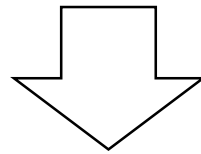
届出書の添付書類（※2）

- 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）

資料：農林水産省HP
「農地転用の手続き」

生産緑地を工場地に転用するには（課題）

- ・ 生産緑地の買取申出があった場合でも、予算化の必要もあり、市が買い取るのは困難。
- ・ 買取申出があった時点で、現実的には転用用途（売却先）は決定している。



工業集積を推進し工場としての良好な操業環境を守る必要がある地域については、農地から転用した土地に、操業環境に影響を与える住宅等が入り込まないように該当エリアに制限を設け、誘導を図ることが必要と考えられる。

(5) 規制緩和の 具体的手法について

規制緩和の具体的手法の検討

工場立地を規制する八尾市の主な条例・要綱等について①

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）を行おうとする者に対し、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おうとする場合は、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。
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。

工場立地を規制する八尾市の主な条例・要綱等について②

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		<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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出水の量が5,000立方メートル以上であるものに限る。）

その他の規制緩和例

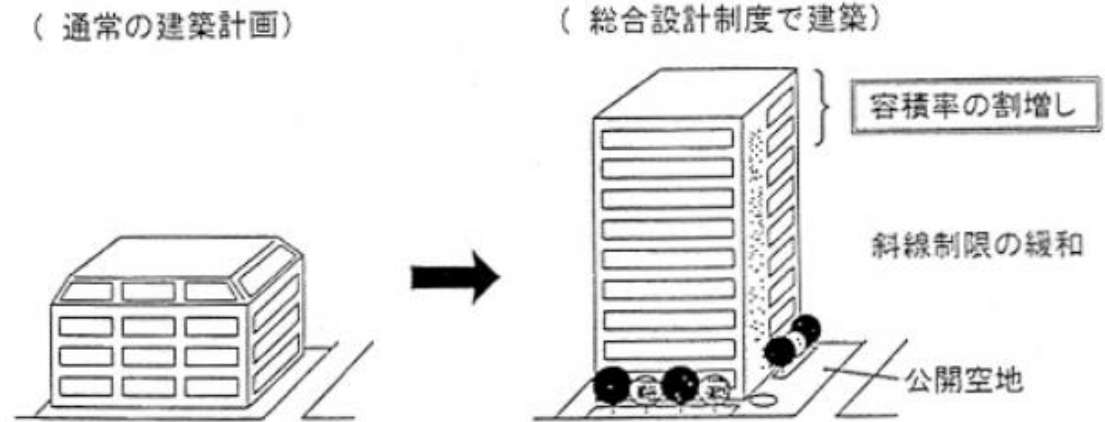
総合設計制度

法第59条の2

制度の内容

500m²以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和。

制度のイメージ



建築物の容積率の割増しの限度（運用上の区分）

名称	名称	名称
総合設計制度（昭和45年創設）	基準容積率の1.5倍かつ200%増以内	
市街地住宅総合設計制度（昭和58年創設）	基準容積率の1.75倍かつ300%増以内	住宅の割合が1/4以上の場合
都心居住型総合設計制度（平成7年創設）	基準容積率の2.0倍かつ400%増以内	住宅の割合が3/4以上の場合
敷地規模型総合設計制度（平成9年創設）	上記の区分に応じ、各々の限度内	敷地規模に応じ容積率を割増し

その他の規制緩和例

建築基準法第59条の2（総合設計制度）について

一定の敷地規模、公開空地を有する建築物について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて八尾市建築審査会の同意を得た上で許可したものは、容積率又は各部分の高さが緩和することができます。

資料：八尾市HPより

八尾市においても
「八尾市総合設計許可取扱要領」で規定

工場立地法に規定する緑地面積率等を緩和した場合の再投資の促進について

今年度の相談事例

	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、既存工場の拡幅を計画。ただし、購入した土地を工場に取り込んだ場合、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。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。

工場立地法と各種制度との関係

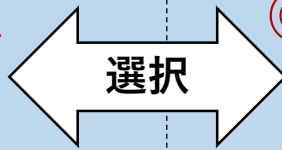
緑地の面積の敷地面積に対する割合	第1種地域 (住居・商業系地域)	第2種地域 (準工業地域)	第3種地域 (工専・工業地域)	第4種地域 (市街化調整区域)
工場立地法 (敷地面積9,000㎡以上又は 建築面積3,000㎡以上)	20%以上	20%以上	20%以上	20%以上
市町村準則で定める ことができる範囲	20%以上	10%以上	5%以上	5%以上
準則条例を定めた府 下自治体の面積率	—	15%以上	10~12%以上	15~20%以上
国家戦略特別区域法	国家戦略特別区域内において、条例で独自に緑地面積率等を定めることができる。			
八尾市緑化条例	開発区域3,000㎡以上 : 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

八尾市が適用する規制緩和の内容

定めなければならないこと

◎工場立地法に基づく
準則条例制定



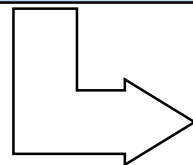
◎国家戦略特別区域法に基づく
準則条例制定

◎対象地域の選定

【例】

- 工業専用地域
- 工業地域
- 準工業地域
- それ以外の地域

◎それぞれの地域に適用する
緑地面積率は何%とするか？



条例制定

近畿管内における条例等の制定状況（1）

【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%		

他自治体の制定状況

大阪府内

自治体	条例	施行年度
大阪市	大阪市工場立地法地域準則条例	平成24年度施行
堺市	堺市工場立地法第4条の2第1項の規定に基づく準則を定める条例	平成18年度施行
高槻市	高槻市工場立地法地域準則条例	平成29年度施行
河内長野市	河内長野市工場立地法地域準則条例	平成25年度施行
高石市	高石市工場立地法に基づく準則を定める条例	平成29年度施行
岸和田市	岸和田市工場立地法地域準則条例	令和2年度施行
岬町	岬町市工場立地法地域準則条例	平成29年度施行

他自治体の制定状況

大阪府外

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
大田区	大田区工場立地法地域準則条例	平成25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

草津市の取組み

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。

八尾市の取組み（例）

工場立地に際しての緑化面積率の緩和



環境貢献・環境への配慮（アクション・見える化）

For example. SDGs、ゼロカーボンへの取組み等

八尾市工場等立地推進審議会スケジュール（予定）

	令和3年度	
	審議会	審議内容（案）
12月	12月27日（月）15:00～ 第1回会議開催	<ul style="list-style-type: none"> ○八尾市の工業立地の現状確認 ○八尾市におけるものづくり環境の地域特性について ○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 <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> 本審議会にて検討を深めるべき方向性（仮説）を確認
1月	1月19日（木）14:00～ 第2回会議開催	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ①市内の工業用地に転換しうる場所について ②既存工場用地内の再投資の促進について
2月	2月21日（月）AM 第3回会議開催	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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
3月	3月22日（火）AM（予定） 第4回会議開催	<ul style="list-style-type: none"> ○これまでの振り返りと補足、最終案作成に向けた検討 ○次年度以降に向けて、今後、工場立地を実際に推進していくうえで必要な課題、検討しなければならない事項等の抽出