南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（大阪府決定）

「南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針」を次のとおり変更する。

１．大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第４条第１項第１号の規定に基づく、住宅市街地の開発整備の目標

人口減少社会等に対応する質の高い都市の形成に向け、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成を図るとともに、適切な住宅地の配置や居住環境の向上を推進し、良好な住宅市街地を形成する。

２．大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第４条第１項第１号の規定に基づく、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

（１）都市計画制度の活用による良好な居住環境の形成

用途地域、高度地区、風致地区等の地域地区、地域の特性に応じたまちづくりの方針や規制・緩和を定める地区計画等、都市計画制度の活用により良好な居住環境の形成を図る。

（２）既成市街地を中心とした適切な住宅地の配置

住宅地については、既成市街地における配置を優先し、自然系の土地利用からの転換を抑制する。また、生活利便施設等への既存公共交通によるアクセス性を勘案し、適切な住宅地の配置を誘導する。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として、維持・保全することを基本とし、新たな住宅地開発は抑制することを基本とする。

新たに住宅地開発を行う場合は、原則、市町村マスタープラン等に位置付けられた地域の生活拠点からの徒歩圏の区域に限定する。

（３）駅前周辺の中心地や既成市街地の建替え等の促進

駅前周辺の中心地や既成市街地内においては、建替え等を促進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効活用を促進し、地域内の低未利用地については、有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。

（４）郊外住宅地における良好な居住環境の形成

郊外住宅地については、豊かな居住環境、自然との近接性等の特性を活かし、身近に自然と触れ合うことのできる生活環境を創出する。

必要に応じて、風致地区等の地域地区や地区計画等により、居住・自然環境の保全に努め、良好な居住環境の形成を図る。

（５）計画的住宅市街地の維持・形成

計画的住宅市街地においては、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ、良質な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の維持及び形成を図る。

住宅等の建替えにあたっては、地域の状況に応じたまちづくりを進めるため、地区計画や協定制度を活用する。

（６）密集市街地の整備改善

密集市街地等においては、「大阪府密集市街地整備方針」に基づき整備改善を進める。重点的に取り組む地区では防災街区整備地区計画等の都市計画制度を活用する。

また、地区計画等による規制緩和等により、建て詰り部分や狭小敷地等の建替えが困難な土地における建替えを促進する。

（７）住工混在市街地における居住環境の確保

住宅と工場が混在する地域においては、良好な居住環境を確保するゾーンと工場の操業環境を確保するゾーンを設定し、各々の環境を確保するため、地区計画等の導入を促進する。

また、新たな住工混在地域の発生を防止するため、工場立地を誘導する区域等においては、特別用途地区や地区計画等により住宅を制限するなど、適正な土地利用誘導に努める。

３．大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第４条第１項第２号の規定に基づく、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域及び市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる都市計画法第７条第１項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区（重点地区）並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要

「別表のとおり」

別表

一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域及び市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区（重点地区）

番号	地区名	地区面積	市町村名	整備又は開発の目標	土地利用計画の概要	都市施設及び地区施設の整備方針	整備又は開発の推進のための措置	概ね5年以内に実施予定の主要な面的整備事業又は住宅建設事業の計画概要	概ね5年以内に決定（変更）予定の主要な都市計画に関する事項	その他特記すべき事項
219-1	富秋中学校区等地域	約15ha	和泉市	本地区は市営住宅建替事業により老朽化した住宅を良好な共同住宅に建替え、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間活用により多様な優良住宅を供給する。	市営住宅集約建替他公共施設整備等事業に伴い発生する跡地について、質の高い都市環境、住宅市街地の形成を図る。	富秋中学校区等地域に求められる機能を踏まえ、「にぎわいゾーン」「公共施設ゾーン」「住まうゾーン」「まちの交流軸」を設定する。	都市計画（用途地域）等の変更により、まちの顔とした拠点に商業施設等の誘導し、周辺の跡地に施設配置を展開する。	市営住宅集約建替他公共施設整備等事業（事業中）	用途地域	
208-1	和泉橋本駅山側地区	約22.0ha	貝塚市	本地区では、土地区画整理事業を実施することにより、生活利便機能や居住機能などを集積し、生活環境の維持、向上をめざす。	駅前地域の特性を活かした持続可能なまちづくりを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地を形成する。	土地区画整理事業により、道路、公園、その他の公共施設を適正に配置する。	計画的に都市機能の立地、誘導を図るとともに、多様で良質な住宅建設を促進し、良好な住宅地形成を図る。	土地区画整理事業（予定）	区域区分変更 土地区画整理事業 地区計画 用途地域 都市計画道路 防火地域及び準防火地域 下水道	
232-1	阪南丘陵地区	約57.1ha	阪南市	阪南市の西部丘陵地に位置し、隣接する既成市街地と関連した道路等の公共公益施設の整備を図るとともに、居住、産業、レクリエーションの各機能が調和した複合的開発を進め、良好な市街地を計画的に誘導する。	「住み」「働き」「憩う」を基本目標に、これらの各機能が調和した複合的開発を進め良好な市街地の形成を図る。	幹線道路を中心として、区画道路を適正に配置するとともに、街区公園を適正に配置する。	近接する幹線道路へのアクセス道路等関連公共施設の整備を行うとともに、良好な住宅建設を誘導する。			