東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）

「東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
210-1	枚方香里地区	約55ha	枚方市	本地区は老朽化した都市再生機構住宅を建替え、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。	都市再生機構住宅建替事業により有効な土地利用を図り、良好な住宅地の形成を図る。	都市再生機構住宅建替事業により幹線道路、区画道路、街区公園等を適正に配置する。		都市再生機構住宅建替事業（事業中）		
215-1	萱島地区	約49ha	寝屋川市	整備計画や行政指導により、老朽建築物の更新を行い良好な居住環境への転換を促進する。	本地区は、老朽した木造賃貸住宅が密集した地区である。 当地区において、住宅市街地総合整備事業等により、木造住宅の建替えの促進及び地区施設の整備を行い、良好な住宅の供給と良好な住環境の改善を図る。	防災や生活の利便性を高めるため、都市計画道路の整備を促進し、併せて主要生活道路のネットワークづくりを図る。また、住宅の共同建替等に併せて公園、広場等オープンスペースの確保に努める。		住宅市街地総合整備事業		防災再開発促進地区 防災街区整備地区計画
215-2	池田地区	約66ha	寝屋川市	整備計画や行政指導により、老朽建築物の更新を行い良好な居住環境への転換を促進する。	本地区は、老朽した木造賃貸住宅が密集した地区である。 当地区において、住宅市街地総合整備事業等により、木造住宅の建替えの促進及び地区施設の整備を行い、良好な住宅の供給と良好な住環境の改善を図る。	防災や生活の利便性を高めるため、都市計画道路の整備を促進し、併せて主要生活道路のネットワークづくりを図る。また、住宅の共同建替等に併せて公園、広場等オープンスペースの確保に努める。		住宅市街地総合整備事業		防災再開発促進地区 防災街区整備地区計画
215-3	寝屋川香里地区	約133ha	寝屋川市	整備計画や行政指導により、老朽建築物の更新を行い良好な居住環境への転換を促進する。	本地区は、老朽した木造賃貸住宅が密集した地区である。 当地区において、住宅市街地総合整備事業等により、木造住宅の建替えの促進及び地区施設の整備を行い、良好な住宅の供給と良好な住環境の改善を図る。	防災や生活の利便性を高めるため、都市計画道路の整備を促進し、併せて主要生活道路のネットワークづくりを図る。また、住宅の共同建替等に併せて公園、広場等オープンスペースの確保に努める。		住宅市街地総合整備事業		防災再開発促進地区 防災街区整備地区計画

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
223-1	門真市北部地区	約461ha	門真市	本市北部に位置する密集した市街地を道路等の公共施設整備により良好な住環境を確保するとともに、良好な市街地を計画的に誘導する。	住宅市街地総合整備事業による建替え（共同住宅等）促進を主体として住宅の供給を図り、基盤整備とあわせ良好な住宅群の形成を図る。	幹線道路、区域内道路、公園等を配置する。		住宅市街地総合整備事業 （事業中）		防災再開発促進地区
223-2	門真千石西町地区	約13.9ha	門真市	市営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。	市営住宅の建替えにより、土地の有効利用を図るとともに、良好な住宅地の形成を図る。	市営住宅の建替え等により、活用用地を創出し、公共施設の整備や周辺地区と一体となった土地利用の推進（公園の整備等）を図る。		市営住宅建替事業 （事業中）		
209-1	大日・八雲東町地区	約63ha	守口市	老朽した木造賃貸住宅が密集した地域の住環境の整備を図るため、道路、公園等の地区施設の整備と木造賃貸住宅の建替え等を促進し、良質な住宅の供給を行う。	老朽した木造賃貸住宅の建替えにより、良質な住宅の供給を行い、住居系の土地利用を図る。	地区内道路を整備するとともに、小公園を適正に配置する。	住宅市街地総合整備事業により、住環境の整備に努める。	住宅市街地総合整備事業		防災再開発促進地区
209-2	東部地区	約150ha	守口市	老朽した木造賃貸住宅が密集した地域の住環境の整備を図るため、道路、公園等の地区施設の整備と木造賃貸住宅の建替え等を促進し、良質な住宅の供給を行う。	老朽した木造賃貸住宅の建替えにより、良質な住宅の供給を行い、住居系の土地利用を図る。	地区内道路を整備するとともに、小公園を適正に配置する。	住宅市街地総合整備事業により、住環境の整備に努める。	住宅市街地総合整備事業		防災再開発促進地区
218-1	北条地区	約17ha	大東市	市営住宅の建替え、土地の有効利用等により、良好な住宅市街地の形成を図る。	老朽化している市営住宅の建替えを行うとともに、地区内に点在する市有地等の有効利用を図ることで良好な住宅市街地の形成を図る。	市営住宅の建替え、市有地等の有効利用にあわせて、地区内道路等の施設整備を図る。				