

社会資本整備審議会

『新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)』 市街地整備関係部分のポイント

※本資料は、本年7月の社会資本整備審議会答申「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」第一部(都市交通・市街地整備関係)のうち、市街地整備施策に係る提言を中心に事務局においてとりまとめたものである。

社会資本整備審議会答申の全体像 ～都市交通・市街地整備分野～

- I 都市を取り巻く社会経済情勢の変化
- II 都市交通の現状と課題
- III 市街地の現状と課題

拡散型都市構造を放置した場合の問題

- 移動に際し不自由な生活を強いられる高齢者の増大
- 中心市街地の一層の衰退、「まち」の質の低下
- 一層の車移動の増加に伴う環境負荷の高まり
- 都市機能の維持等に係る財政への圧迫

過度な自動車利用の抑制

歩いて暮らせる
環境の創出

IV 集約型都市構造への転換

集約型都市構造に基づく都市像の実現

- 集約拠点等を結ぶ公共交通を軸としたアクセシビリティの確保
- 集約拠点内で市街地整備を行い諸機能を集積
- 郊外部の空洞化する市街地については、生活環境が極端に悪化することがないように低密度化を誘導

IV 集約型都市構造への転換

集約型都市構造の実現に向けた戦略的取組

1. 多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ

- 土地利用、都市計画、福祉などの多様な分野と連携
- 公民を問わない施策がひとつの目標を共有し展開

2. 都市交通施策と市街地整備との連携

- 集約拠点等を結ぶ公共交通の整備
- 集約拠点における市街地の整備
- 併せて郊外部における開発を抑制

3. 集約型都市構造の実現に向けた公共交通の重要性

- 公共交通は都市の装置として、地方公共団体(特に市町)が主体的に計画し実現
- 公益性は高いが採算確保が困難な公共交通は、公益の範囲で税その他による財政支援や地域支援により整備・運営

V 都市交通施策のあり方

■集約型都市構造を実現するための総合都市交通戦略

- 地方公共団体が中心となった協議会で、都市交通の目標を明確にした戦略を策定し施策・事業をパッケージアプローチにより推進
- 国は、総合的・重点的に支援

■主要な取組テーマ

- (1)「選択と集中」による道路整備の重点化
- (2)歩行者空間の復権と積極的整備
- (3)都市の装置としてハード・ソフト両面から公共交通を再生
- (4)つなぎ施設(交通結節点、駐車場等)の整備
- (5)物流交通への対応

VI 市街地整備施策のあり方

■集約型都市構造を目指した戦略的取組

- 多様な機能が集積した歩いて暮らせる拠点的市街地の形成を推進
- 基盤整備水準の低い既成市街地等の環境を改善
- 都市美空間、安全安心、省エネ・省資源型都市等の内部目的化

■主要な取組のテーマ

- (1)「選択と集中」による重点化、民間参画環境の構築
- (2)拠点的市街地の形成
- (3)安全・安心の確保
- (4)郊外市街地の賢い縮退(スマートシュリンク)
- (5)地球環境問題等への対応
- (6)エアーマネジメントの推進
- (7)多様で柔軟な市街地整備
- (8)市街地整備の担い手支援

VII 【今後取り組むべき課題】

- (1)集約型都市構造の実現に向けた関係施策の連携
- (2)都市交通施策に関する課題
 - (①総合交通戦略の推進方策、②駐車場の戦略的整備方策、③中心市街地での歩行者空間確保の方策、④公共交通の公益の評価手法)
- (3)市街地整備施策に関する課題
 - (①既成市街地の再構築を進める制度、②エアーマネジメント方策、③地方都市における民間資金の活用方策、④市街地郊外部の賢い縮退推進方策)

◇都市を取り巻く社会経済情勢の変化

①人口減少・超高齢社会の到来

◇わが国総人口は2005年に初めて減少に転じ、今後、一貫して減少基調となる見込みであり、これまで経験したことのない社会的局面を迎えている。

◇高齢化も急速に進行し、高齢化率は2050年には現在の約2倍（約40%）まで上昇見込み。

- 人口減少は地方圏において一段と深刻。また、年齢階層別に見ると、生産年齢人口、とりわけ住宅一次取得階層にもあたる20代後半及び30代の人口の減少が顕著。
- 高齢化については特に後期高齢者の増大が顕著
- ファミリー世帯が大幅に減少する一方、高齢者のみの世帯の数が大幅に増大。

②地球環境等への負荷の軽減

◇地球温暖化やヒートアイランド現象等の環境問題に対する国民の関心は高い。

◇わが国のCO₂排出量のうち2割が運輸部門であり、CO₂の排出量の抑制は、都市交通分野の抱える重要課題の一つ。

- 民生部門も併せると我が国CO₂総排出量の約1/2が都市生活に起因

③財政的制約の高まり

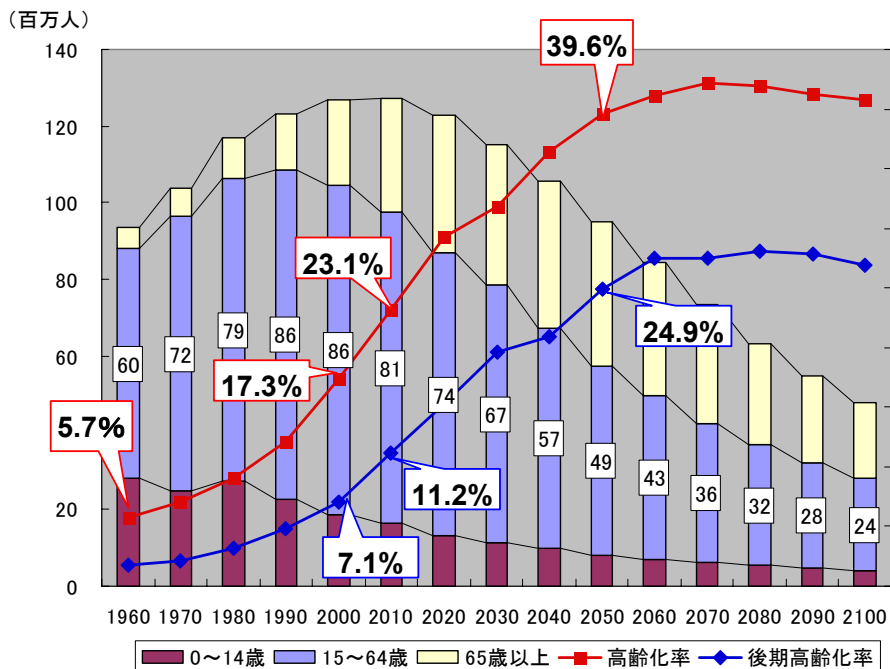
◇人口減少や高齢化や、生産力の低下を招き、これに伴い投資余力はさらに低下。他方、社会資本の維持管理コストは着実に増加し、一層財政的制約が高まると想定される。

◇このため、効率的かつ効果的な都市整備、都市運営が求められる。

①人口減少・超高齢社会の到来

- ◇2005年に我が国総人口は初めて減少し、今後、減少傾向が続くと推計。特に地方圏において著しく減少。
- ◇高齢化率は現在の2倍程度に上昇するが、とりわけ後期高齢化率の増加率が顕著。
- ◇相対的に生産年齢人口は大幅に減少。特に住宅一次取得階層に相当する20代後半及び30代の人口は、20年間で約3割減少。

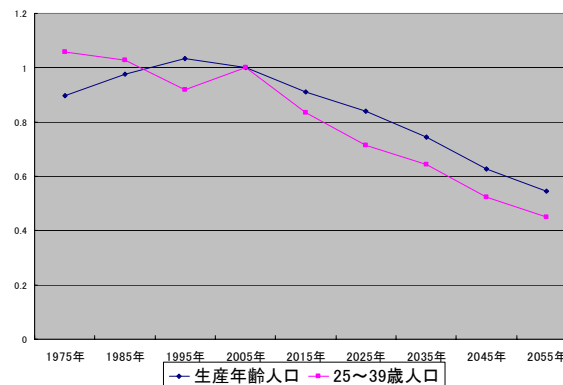
総人口・高齢化率の推移



	2005年	2035年	増減	増減率
総人口	127,768	110,679	△17,089	△13.4%
三大都市圏	60,656	56,018	△4,638	△7.6%
地方圏	67,112	54,662	△12,450	△18.6%

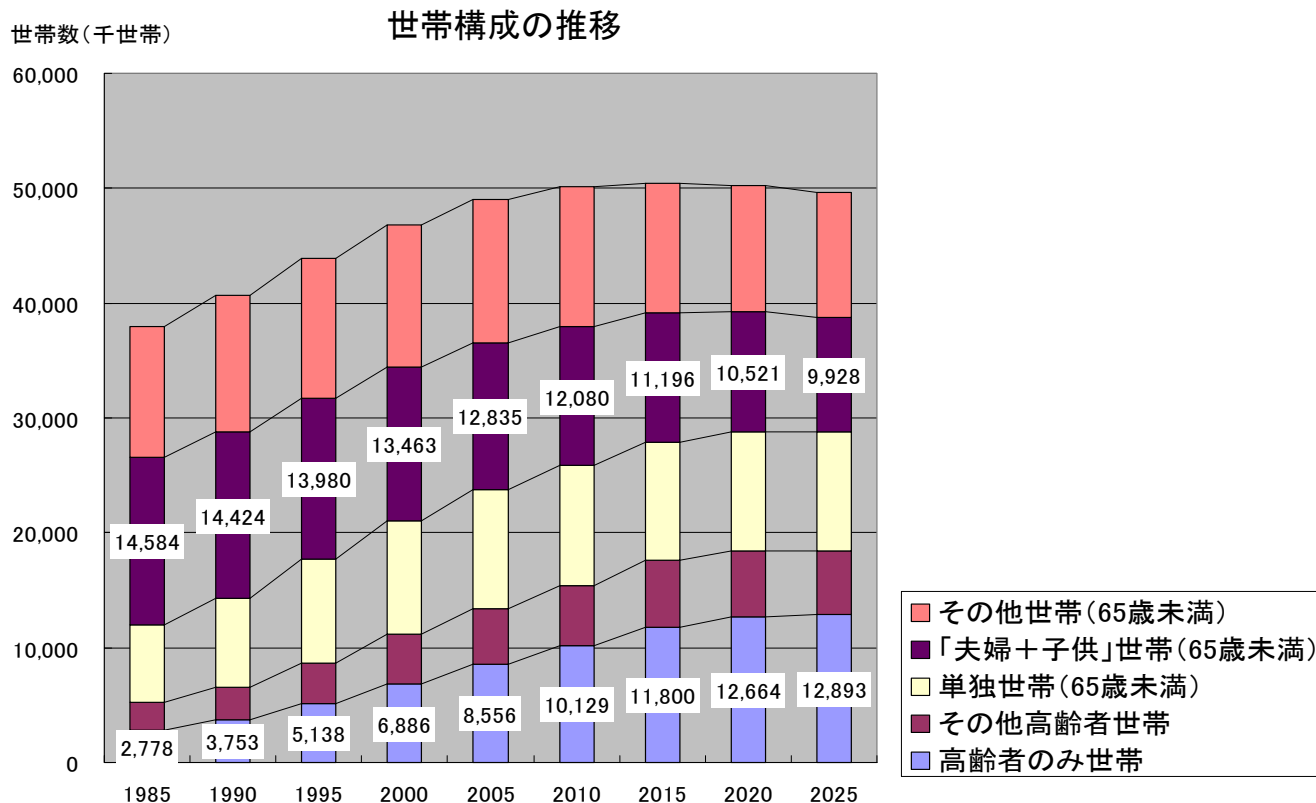
※三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

2005年を1とした生産年齢人口等の指数



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(2006年12月推計)

- ◇昭和60年では全世帯数の4割を占めていた、いわゆるファミリー世帯に該当する「夫婦＋子供」世帯（世帯主の年齢が65歳未満）は、2025年には約2割まで減少。
- ◇一方、高齢者世帯は急激に増加しており、特に高齢者のみで構成される世帯（高齢者単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯）の数は、2025年には総世帯数の1／4を上回る見込み。
- ◇単身世帯（65歳未満）も少なからぬ比率で推移。



昭和60年に人口100人だったまちは今後・・・

- ◇子供の数とともに、生産年齢人口は急激に減少する一方、高齢者人口は急激に増加。
- ◇世帯構成についてみると、ファミリー世帯は減少する一方、高齢者のみの世帯（高齢者単独＋高齢者夫婦単独）は大きく増加し、2025年には逆転する。
- ◇就業者の年齢階層を見ると、かつては職場の約半数は若手スタッフ（20代、30代）であったが、2025年にはその比率は1／3に減少。

昭和60年(1985年)

人口 100人

- －子ども人口・・・22人
- －働き盛り人口・・・68人
- －お年寄り人口・・・10人

世帯数 30世帯

- －ファミリー世帯・・・12世帯
- －高齢者のみ世帯・・・2世帯
- －非高齢単独世帯・・・6世帯

就業者数 50人

- －若手スタッフ・・・22人

平成17年(2005年)

人口 100人

- －子ども人口・・・14人
- －働き盛り人口・・・66人
- －お年寄り人口・・・20人

世帯数 40世帯

- －ファミリー世帯・・・10世帯
- －高齢者のみ世帯・・・7世帯
- －非高齢単独世帯・・・8世帯

就業者数 50人

- －若手スタッフ・・・21人

平成37年(2025年)

人口 90人

- －子ども人口・・・9人
- －働き盛り人口・・・54人
- －お年寄り人口・・・27人

世帯数 40世帯

- －ファミリー世帯・・・8世帯
- －高齢者のみ世帯・・・10世帯
- －非高齢単独世帯・・・8世帯

就業者数 45人

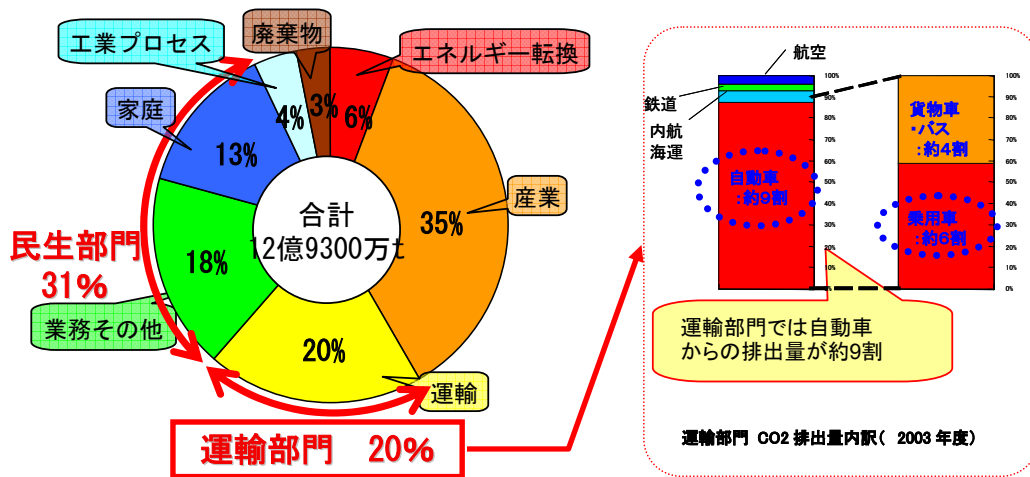
- －若手スタッフ・・・15人

②地球環境等への負荷の軽減

◇CO2総排出量のうち、運輸部門の排出量は21%、その約9割が自動車からの排出量であり、より効率的な自動車交通を実現する施策の推進が必要不可欠。

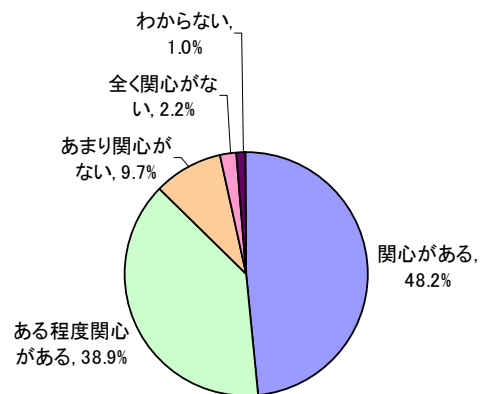
◇民生部門も併せると総排出量の約1/2が主として都市生活に起因。民生部門、運輸部門とも、1990年以降、排出量が増大してきており、都市行政における対策が必要。

我が国の部門別の二酸化炭素排出量（2005年度）

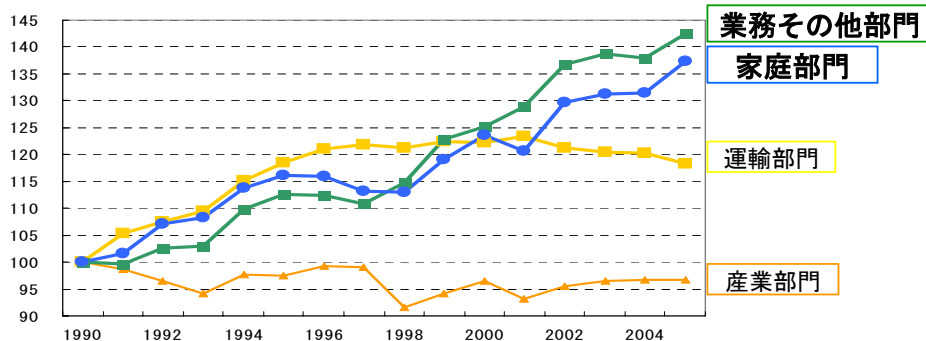


【地球環境問題に対する関心】

Q あなたは、地球の温暖化、オゾン層の破壊、熱帯林の減少などの地球環境問題に関心がありますか。それとも関心がありませんか。



平成17年7月内閣府「地球温暖化対策に関する世論調査」



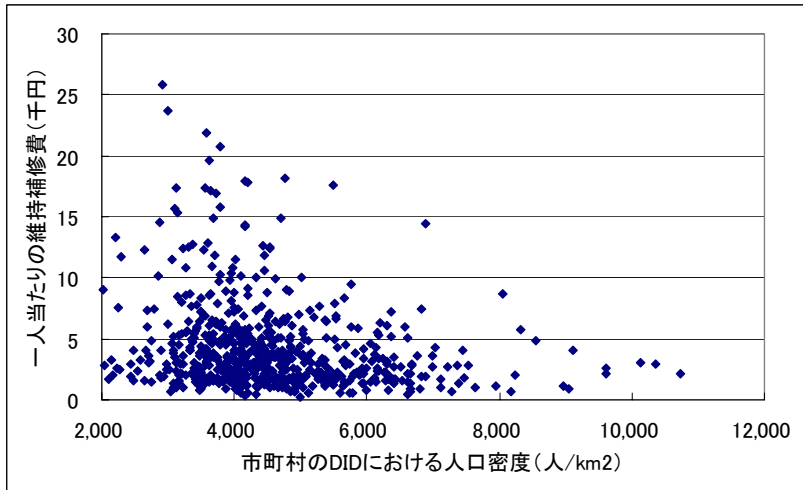
部門別二酸化炭素排出量の推移（1990～2005）

③財政的制約の高まり

— 市街地密度が高い都市は一人当たり維持補修費が低くなる傾向 —

- ◇人口10万以下の都市では市町村のDID人口密度が高くなると一人当たりの道路や施設などの維持補修費（地方財政状況調査における経常経費の一費目）が逓減傾向
- ◇富山市の人口密度が低下すると、一人あたりの維持・更新費用が増大し、都市運営上のコスト増要因と試算

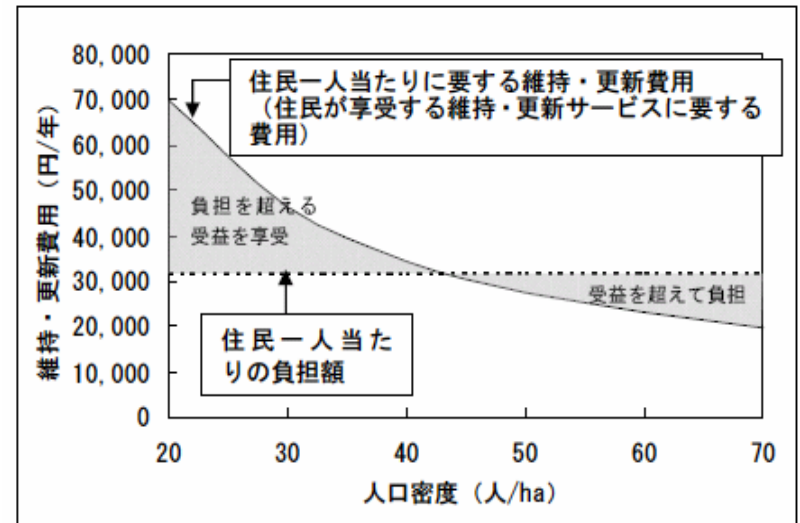
市町村のDID人口密度と一人当たり維持補修費(人口10万人以下)



出典：2005年度版中小企業白書データより国土交通省作成

注)維持補修費は、2002年度地方財政状況調査によるものであり、地方公共団体が管理する公共用施設等の維持に要する経費で土木費、教育費、衛生費等からなっている

富山市における人口密度と住民一人当たりの行政費用(維持+更新)の関係



都市施設の維持・更新費は、道路、街区公園、下水道管渠に要するものを計上。

資料：コンパクトなまちづくり研究会「コンパクトなまちづくり事業調査会研究報告」2004年3月

◇市街地の現状と課題

①諸機能の受け皿となる既成市街地の拠点としての再生

◇基盤施設の不足や敷地の細分化等により低密度利用に留まっている中心市街地等の拠点としての再生が必要。

- ▶都市計画道路等の都市基盤の不足（D I D内の未整備都市計画道路延長は約8,000 k m）
- ▶人口・産業などの都市機能の空洞化
- ▶敷地の細分化等による密集市街地の再生産
- ▶ごま塩状空地の発生と土地利用密度の低下
- ▶敷地単位での無秩序な中高層建築物の建築等、いわゆる『インナープロール問題』の発生

②密集市街地問題の解消等都市の防災性の向上

◇地震等災害時における危険性が強く指摘されている密集市街地。家屋の老朽化や居住者の高齢化等から自律的更新も困難。

- ▶土地の権利関係の輻輳と高齢化の進展による市街地改善意欲の停滞

③荒廃化する懸念のある郊外住宅市街地への対応

◇公共交通サービスや基盤整備が不十分な郊外市街地を中心に、空地の発生等による居住環境の悪化や行政コスト増大等の問題発生が懸念。

④地域の持続的な活動を支えるコミュニティの再生

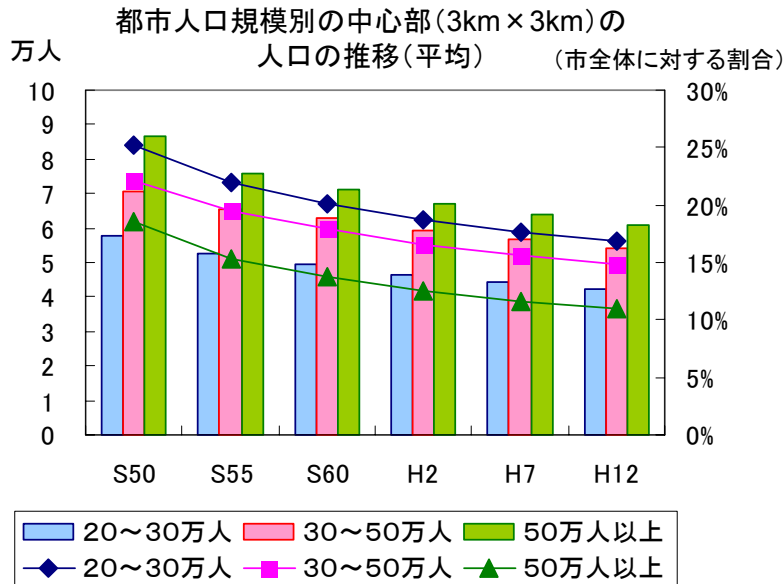
⑤市街地整備の担い手の充実

◇団塊世代の大量退職等により街づくり継承やまちづくり人材の確保に懸念。

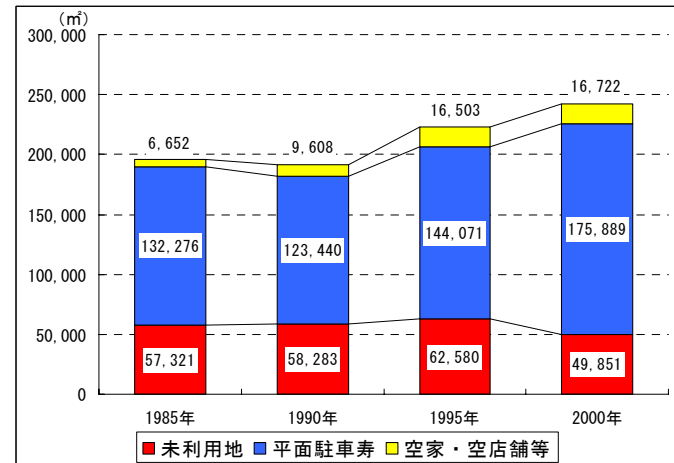
① 諸機能の受け皿となる既成市街地の拠点としての再生

○人口、産業など、都市機能の空洞化

⇒地方都市の商店街では、居住人口や各種商業施設の減少の傾向が継続しており、都市の顔たる中心市街地においても土地利用密度が低下し、まちの活気がなくなっている。



中心市街地における空家・空店舗等の面積推移



- ・ 日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市へのヒアリング等をもとに昭和60年から平成12年までの15年間の低・未利用地の変遷状況を把握
- ・ 「中心市街地」：各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域
- ・ 「低・未利用地」：更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地

出典：低・未利用地の利用状況の変遷に関する経年的実態調査 (平成12年度、国土交通省土地・水資源局)

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。



空き地の増加



人通りのまばらな商店街

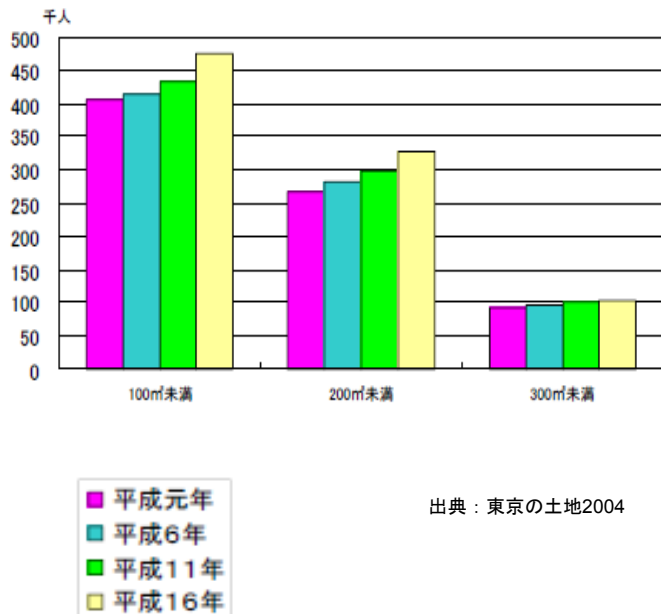


増え続ける商店街の空き店舗

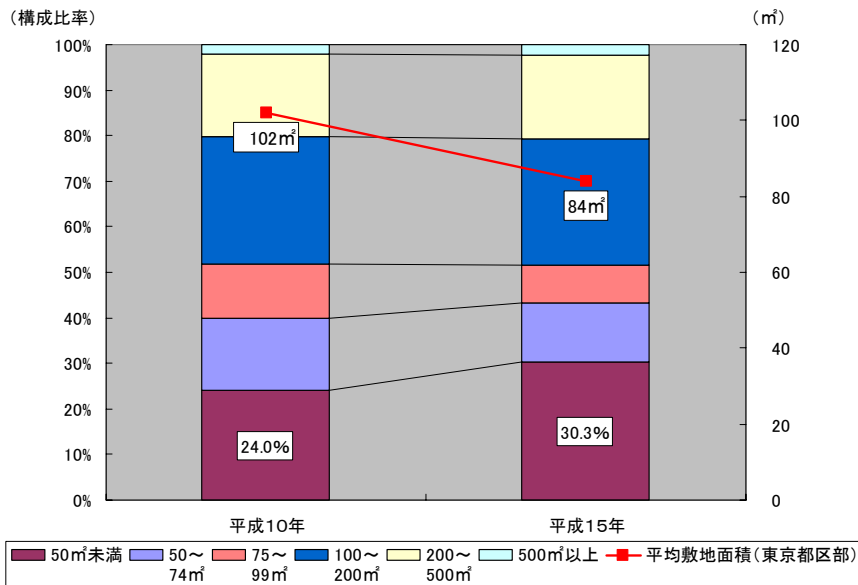
○敷地の細分化等による密集市街地の再生産

⇒東京都区部を中心に、小規模宅地が増加するなど、敷地の細分化が進行しており、この状況が続くと、新たな密集市街地が形成されることが懸念される。

■東京都区部における小規模宅地所有者数の推移 (1975～2003年)



■政令指定都市における敷地規模と東京都区部における一住宅あたり平均敷地面積



資料：大都市比較統計年表データ

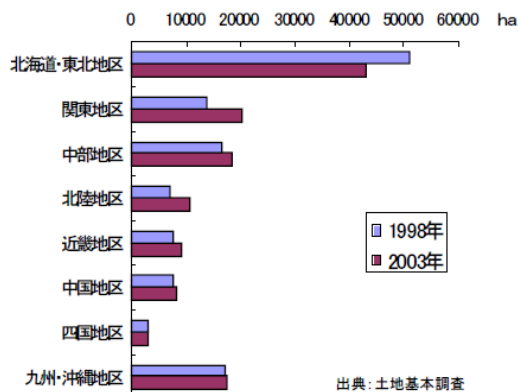
(グラフにおいて対象とした都市は、札幌市、仙台市、東京都区部、千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市)

※本表は、総務省統計局所管の平成10年住宅・土地統計調査(指定統計第14号)によるもので、平成7年国勢調査区を抽出単位として標本調査区を抽出し、その標本調査区を分解して設定した単位区を調査した結果。

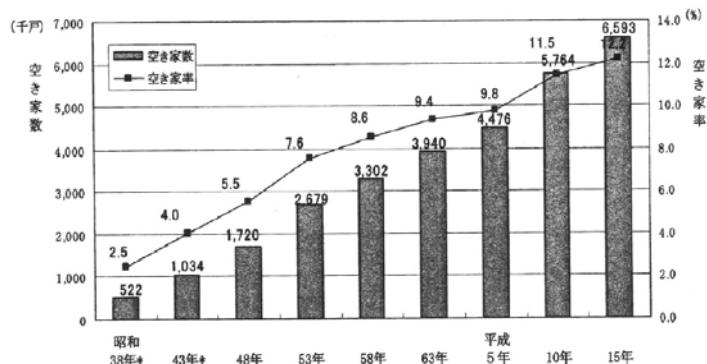
○ごみ塩状空地の発生と土地利用密度の低下

⇒市街地における空き地や空き家などの低未利用地は年々増加しており、かつ虫食い状にそれらが発生しているため、効率的な土地利用転換が行い難い状況となっている。

地域別の空地発生の変遷

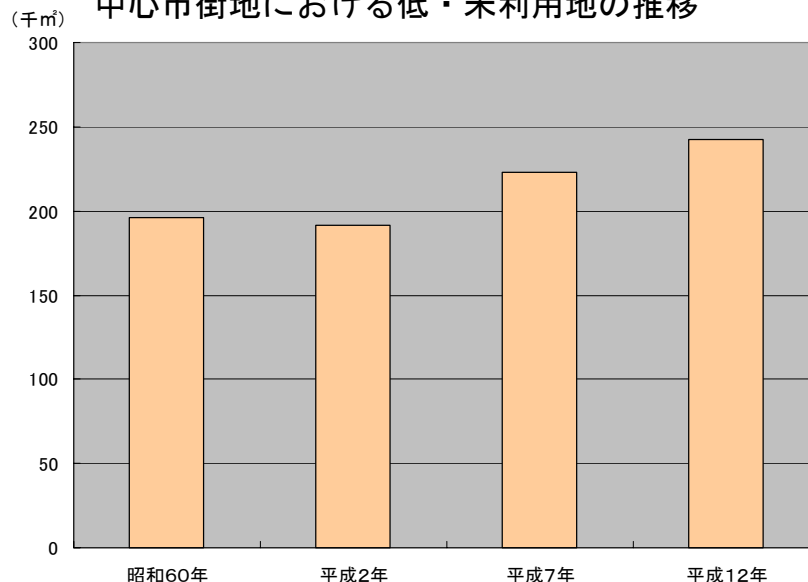


空き家数と空き家率の変遷（全国値）



出典：地域資源としての空き家の活用方策に関する考察
—空き家バンクの運営と課題の検証—（西川）

中心市街地における低・未利用地の変遷



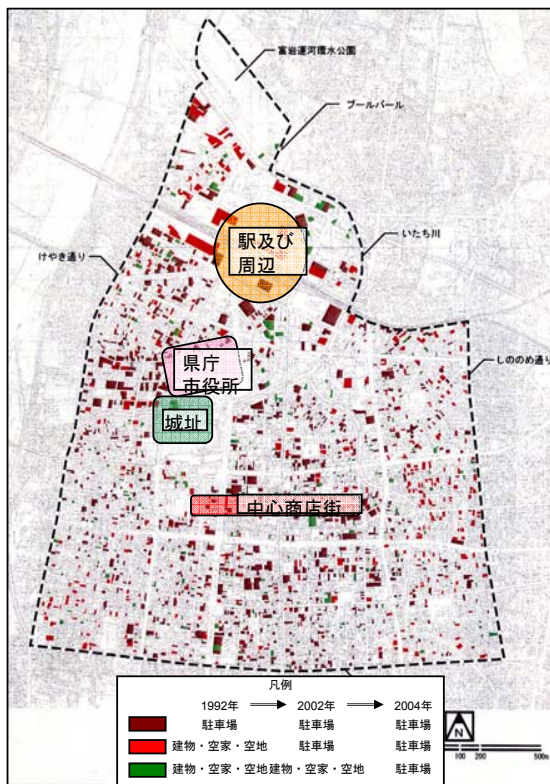
- ・日立市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市へのヒアリング等による調査。
- ・「中心市街地」：各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域
- ・「低・未利用地」：更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地（仮設の展示場や商店街の空店舗、密集市街地内の空家等を含む）

出典：低・未利用地等の利用状況の変遷に関する経年的実態調査／国土交通省

○中心市街地における低・未利用地の増大状況

■低未利用地がごま塩状に増加している中で、敷地単位で虫食い状に狭小ビル等が建設されている。

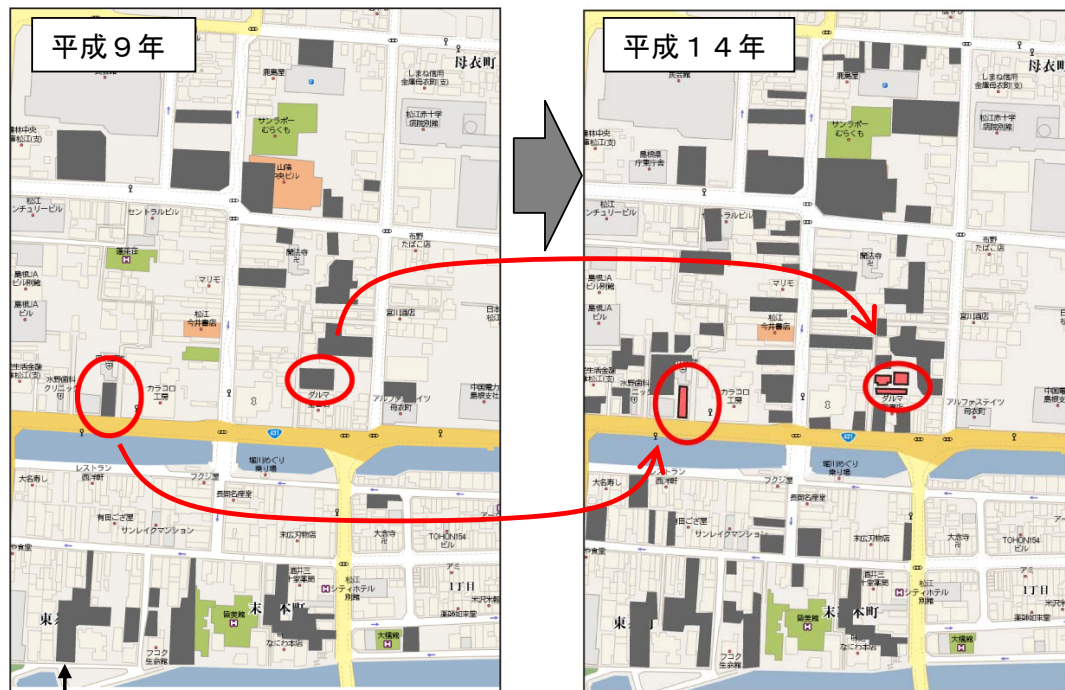
(富山市都心地区(※)の例)



※富山都心地区とは富山市総合計画新世紀プラン(平成13年3月)に位置づけられた面積約436haの地区

出典:富山市資料

(松江市中心市街地の例)



低未利用地

資料: 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関するアドバイザー会議資料

○敷地単位での無秩序な中高層建築物の建築等、いわゆる『インナープロール問題』の発生
⇒駐車場など、敷地単位の空き地を利用したマンション・オフィスビル建設が進み、マンション一戸建住宅一空地が無秩序に入り交じり、土地利用や景観の混乱を生んでいる。

インナープロール市街地の事例

敷地単位で施設更新を行ってしまったり、駐車場が広がる市街地の中に孤立して立地するマンションや、地区における住宅等の需要を全て吸収してしまい周辺に空地が広がる市街地など土地利用が混乱した市街地



② 密集市街地問題の解消等都市の防災性の向上

○ 密集市街地等における権利関係の輻輳と、高齢化の進展による市街地改善意欲の停滞

⇒ 土地建物の権利関係が非常に輻輳し、居住者の高齢化も急速に進んでいる密集市街地においては、市街地改善に向けた機運が高まりにくく、危険な状況のまま放置されている場合も多い。

密集市街地の状況（墨田区鐘ヶ淵地区）

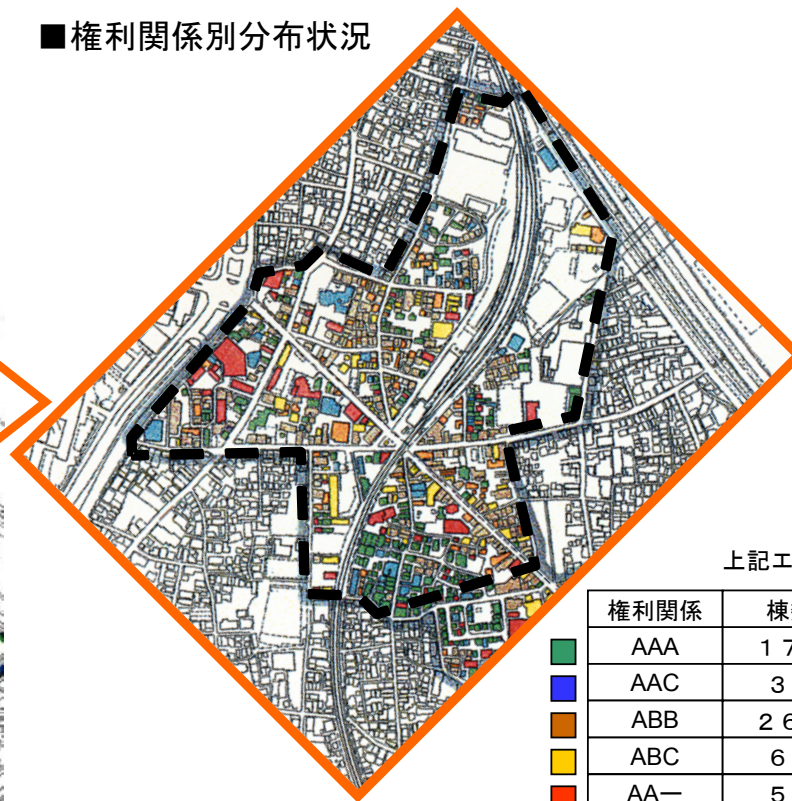
■ 前面道路幅員別住宅の分布状況



凡 例

- 前面道路4m未満の住宅
(接道延長 \geq 2m)
- 前面道路4m未満の住宅
(接道延長 $<$ 2m)

■ 権利関係別分布状況



上記エリアの権利関係

権利関係	棟数	割合
AAA	1 7 4	27%
AAC	3 4	5%
ABB	2 6 2	40%
ABC	6 6	10%
AA-	5 5	8%
AB-	6 7	10%
	6 5 8	100%

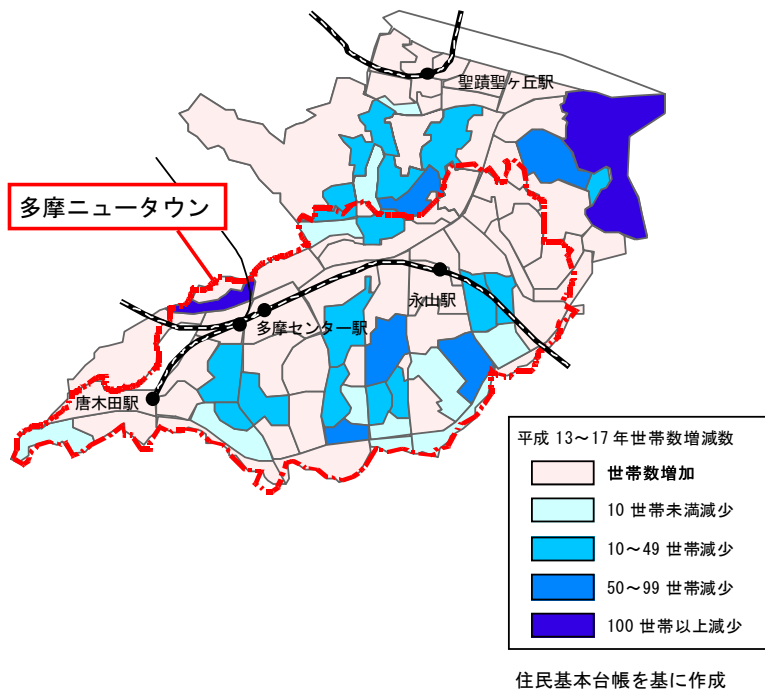
※「AA-」等の「-」は居住者不明・不在を意味する。

③ 荒廃する懸念のある郊外住宅市街地への対応

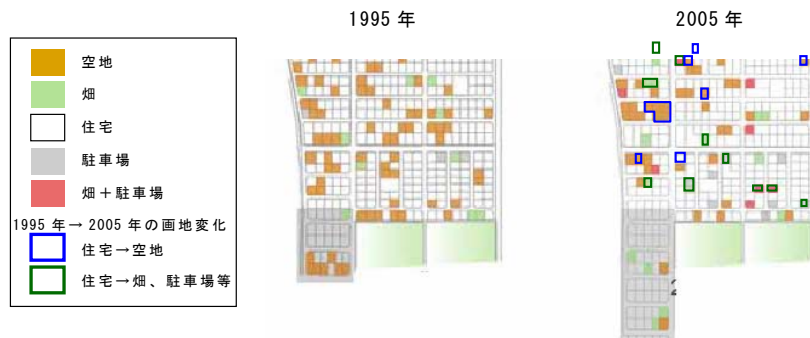
○ 高齢化や人口の減少に伴う郊外住宅市街地の空洞化の進展

⇒ 人口減少に伴い散在的な空家化が進み、居住環境の悪化やインフラ維持コスト増大等の問題が懸念される公共交通レベルが低い郊外住宅市街地においては、今後、さらなる市街地の密度低下により生活環境が著しく悪化する懸念がある。

■ 多摩ニュータウン（多摩市域）町丁別世帯数増減状況

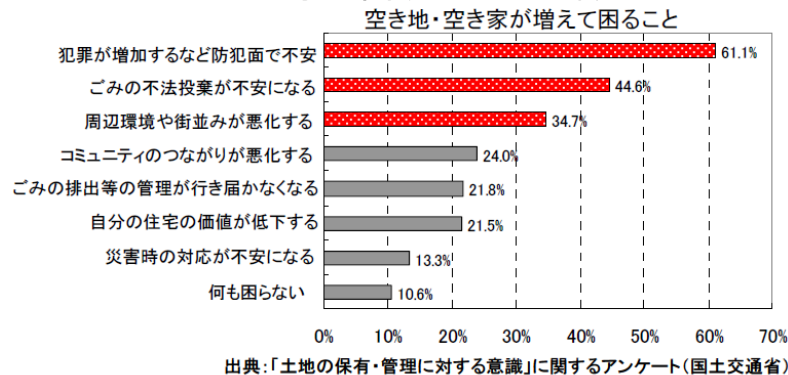


■ 郊外住宅市街地における空き地等の発生状況 (F県H町K団地)



出典：地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究 他 (福井大学)

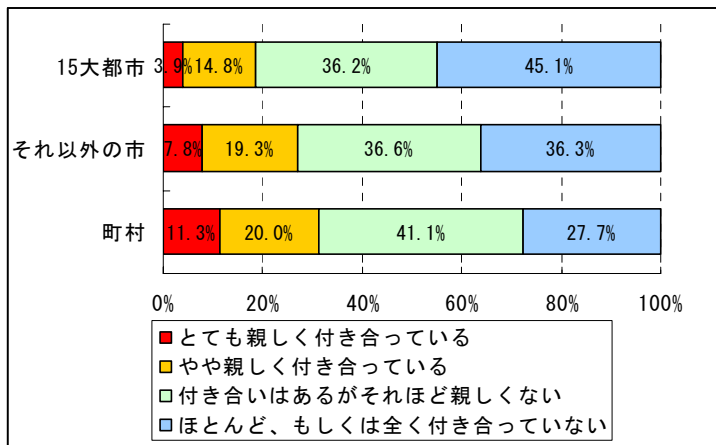
■ 空き地・空き家に関する住民意識



④地域の持続的な活動を支えるコミュニティの再生

⇒地域コミュニティは、日常生活を送る上でも、また災害時などの安否確認や初期救助活動などの面でも非常に大きな役割を担うが、近年、地方部においても近隣での付き合いが疎遠となつてきており、地域コミュニティの維持が大きな課題となつてきている。

地域の人との付き合いについて



出典：平成17年度国土交通省白書

近年の近所付き合いの変化に関する意識



(備考) 回答者は、全国の15～79歳までの男女3,908人。

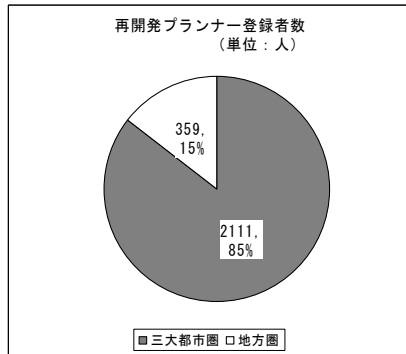
出典：平成15年度国民生活選好調査（内閣府）

⑤ 市街地整備の担い手の充実

⇒権利関係が複雑する既成市街地では、参入リスクが高いことから、市街地整備に対する民間主体の取組は極めて低調であり、積極的な参入を促す方策の充実が必要

⇒行政等においても、経験豊かな団塊世代の大量退職による技術者の不足やまちづくり技術の喪失が顕在化しつつあるところであり、適切な対応が必要

■再開発プランナーの地域別登録者数

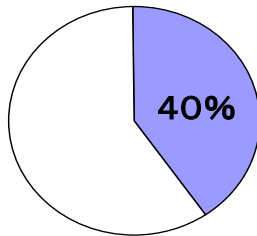


三大都市圏：
東京都、埼玉県、千葉県、
神奈川県、愛知県、岐阜県、
三重県、大阪府、京都府、
兵庫県の10都府県
地方圏：
上記以外の37道県

(社)再開発コーディネーター協会HPを基に国土交通省都市・地域整備局作成

※地方都市で活動するプランナーは非常に少ない。

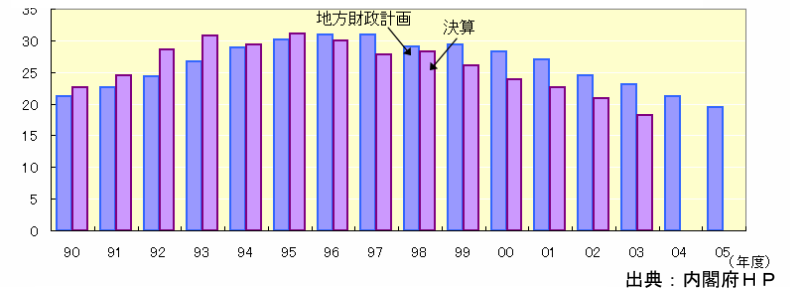
■個人・組合施行区画整理の経験がない市区



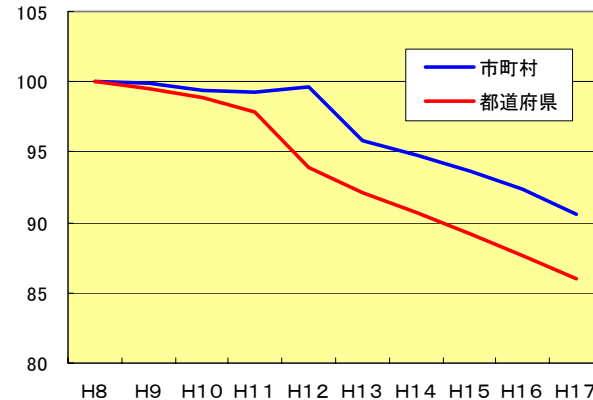
注)平成元年以降に個人・組合施行区画整理の認可が行われていない市区の割合(平成15年度)

■地方公共団体の財政的・人的制約の状況

普通建設事業費の推移 (1990～2005年度)



一般職員数の推移 (1996～2005年度)



H8 H9 H10 H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17

出典：平成17年地方公共団体定員管理調査結果(総務省)より国土交通省作成

◇集約型都市構造への転換

◇我が国都市構造は、モータリゼーションの進展とともに低密度の市街地として拡張

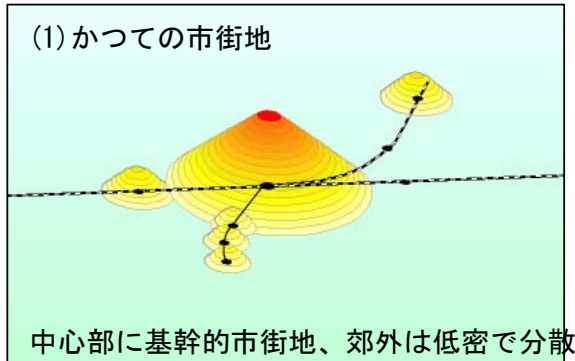
◎拡散型都市構造を放置した場合の問題

- 公共交通の維持が困難
- 超高齢社会の移動問題
- 環境への負荷の高まり
- 中心市街地の一層の衰退
- 都市財政の圧迫

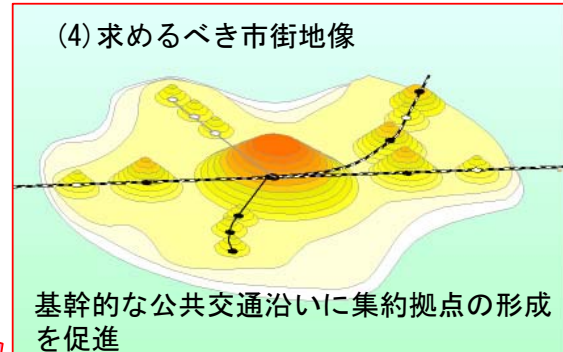
◇今後、少子超高齢社会に対応したコンパクトな集約型都市構造への再編が不可欠

集約型都市構造
のイメージ

(1) かつての市街地

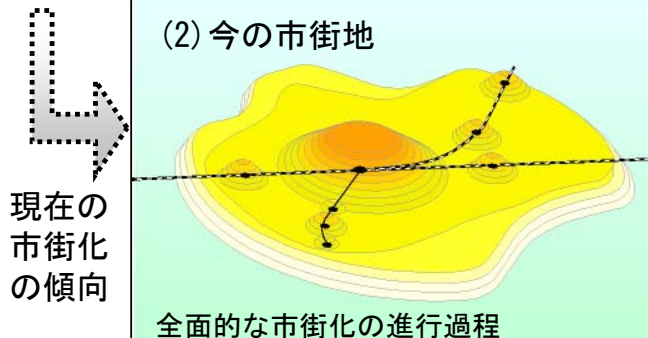


(4) 求めるべき市街地像



【各都市に見られる市街地の傾向】

(2) 今の市街地

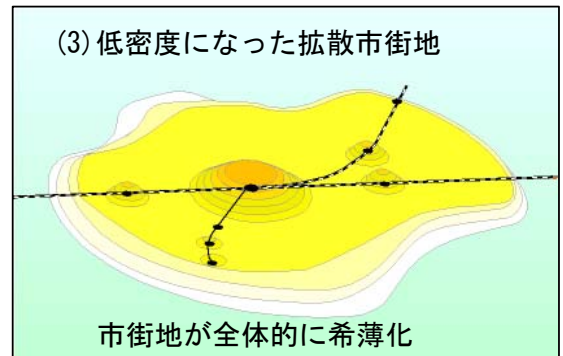


現在の市街化の傾向

都市構造改革

【低密度市街地が拡大した結果】

(3) 低密度になった拡散市街地



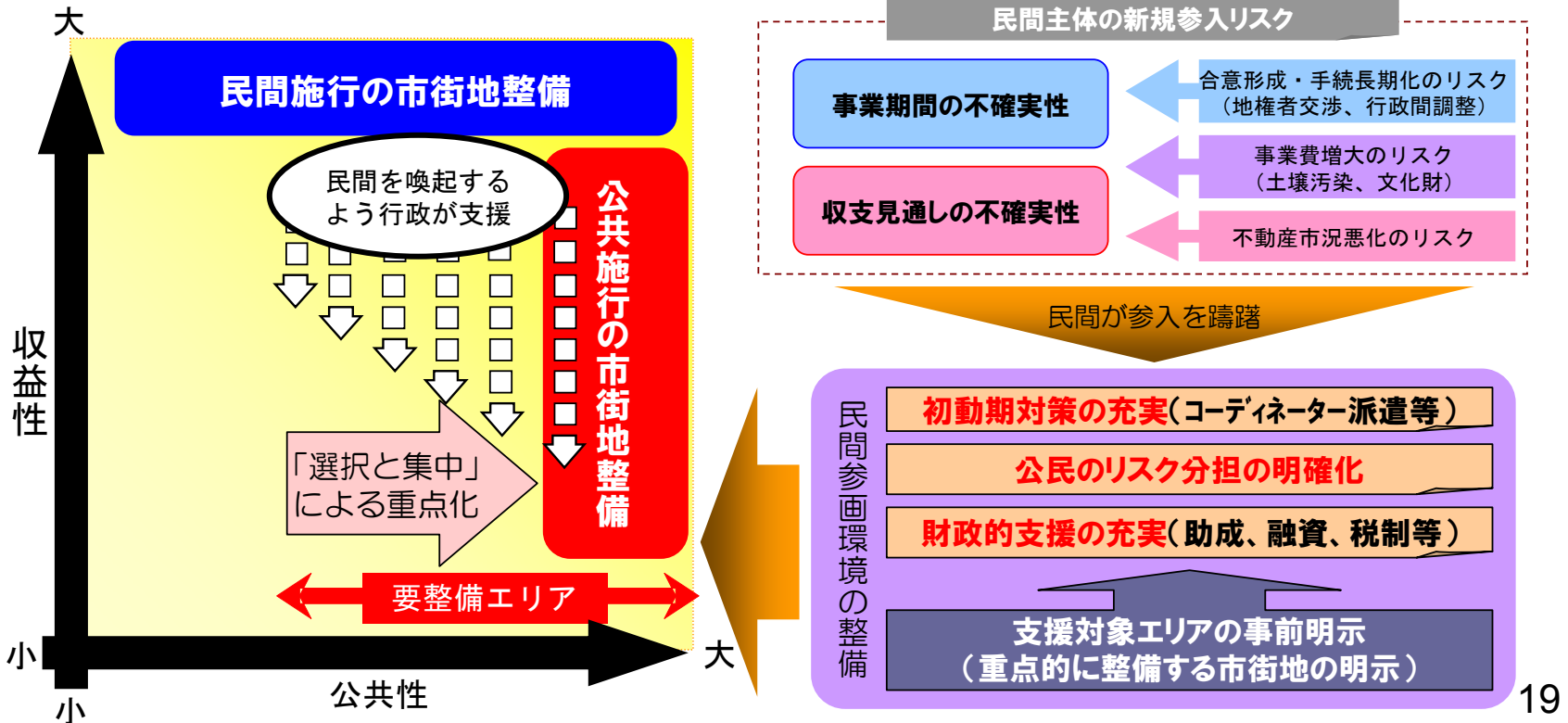
低密化を放置

◇市街地整備において展開すべき主要な施策

①「選択と集中」による重点化と、民間参画環境の構築

- ◇整備が必要な市街地は広範に存在している中、公的主体のみの取組ではおのずと限界。
- ◇このため、市街地整備に係る公共投資は、密集市街地など特に公共性、緊急性が高い事業に重点化。加えて、初動期支援策の充実等により民間主体の市街地整備を促進。
- ◇また、重点的に整備改善すべき市街地をあらかじめ明示する取組を推進。

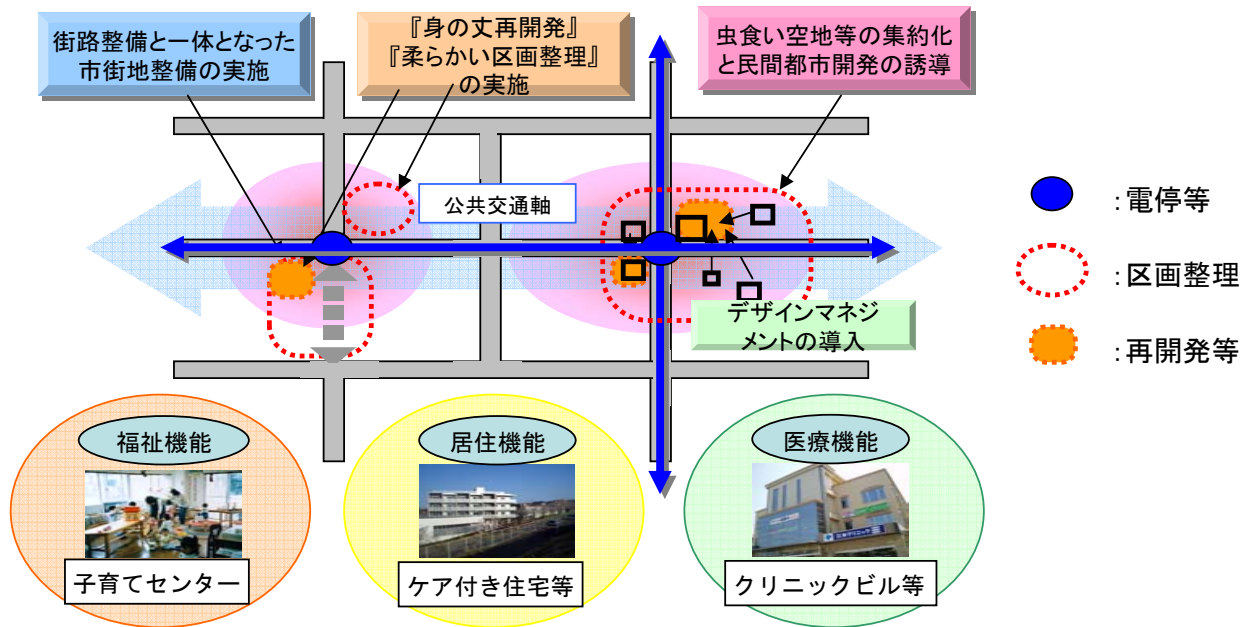
今後における行政と民間の役割分担



②集約型都市構造を支える拠点的市街地の形成

- ◇都市交通施策と連携しつつ、中心市街地、公共交通軸上の主要駅周辺等において、徒歩・自転車交通圏内に多様な都市機能が集積した魅力的な拠点的市街地の形成を推進。
- ◇幹線道路等と沿道市街地の一体的整備、都心居住、商業、福祉、教育・文化施策等と連携した多様な機能の集積、良好な景観形成に向けたデザインマネジメント等を推進。

■公共交通軸に沿った拠点的市街地形成イメージの一例



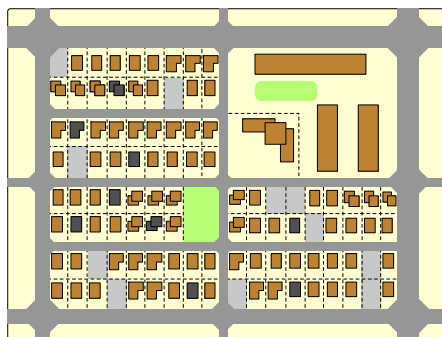
③密集市街地の整備等、安全・安心の確保

- ◇幹線街路整備と沿線建築物の不燃化等による防災環境軸の形成を重点的に推進。
- ◇面的整備手法、建築規制の合理化、受け皿住宅の整備等に総合的かつ機動的に取り組むとともに、土地利用規制の活用等により密集市街地の再生産を防止。

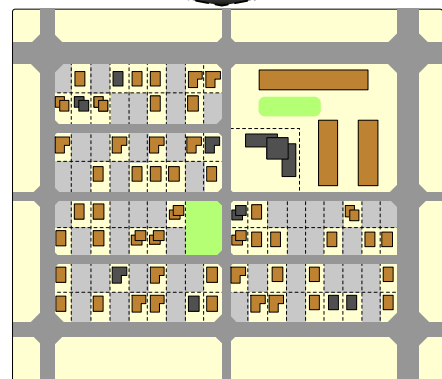
④郊外市街地の賢い縮退(スマートシュリンク)

◇郊外市街地等において、急激な密度低下による著しい生活環境の悪化が生じないように、当面、市街地整備手法による敷地の統合・集約化を併せて行いつつ、情報提供・斡旋等による空地の適切な管理・活用等に取り組むなど、賢い縮退(スマートシュリンク)を図ることが重要。

郊外市街地の現状と今後



放置すると



□入居者の高齢化等により空地、空家等が発生

凡 例	
■	空き家
□	空き地

①ゴミ不法投棄、居住環境悪化



②防犯性や防火性の低下



③商業機能撤退、バス路線廃止など、生活機能の喪失

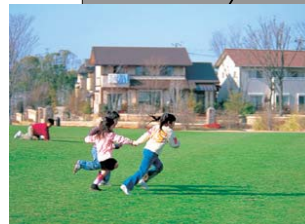
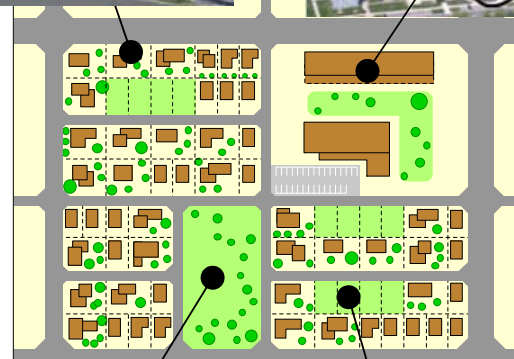
スマートシュリンク

適切な低密度化の誘導

●敷地の一体利用



●集合住宅の再建



●空き地の集約化



●市民農地等に活用

⑤都市の持続的発展に向けた地球環境問題への対応

- ◇地球環境問題やヒートアイランド現象などの環境問題に対し、市街地整備による地区の更新等を契機として、環境負荷を極小化する取組を推進。
- ◇市街地整備等に併せ、地区・街区レベルにおいて実施される、高いレベルの環境貢献を達成する公民協働の総合的な都市環境対策に対し包括的に支援する等の取組を推進。

⑥エリアマネジメントの推進

- ◇これまでの市街地整備は事業の施行自体に重点が置かれ、初動期段階や事業完了後の取組が不十分。今後は、限られた投資余力の中、整備された市街地を良質なストックとして維持し、価値を高めていくことが必要。
- ◇このため、地域が主体となって、初動期段階から事業完了後に至るまで、市街地を一元的に維持・運営する「エリアマネジメント」の取組を推進。

初動期段階から事業完了後まで地域主体の組織がまちを維持・管理・運営

地域主体の「エリアマネジメント」組織

地域住民

NPO

民間事業者

初動期段階

- 地域の動機付け、計画づくりの調整



景観形成

市街地整備事業の実施

- 各種の事業調整
- 民地を活用した公共的空間の確保
- 施工段階でのデザインコントロール



安全・安心の確保

まちの維持・運営

- 土地利用誘導、導入機能誘導
- 賑わい創出のイベント実施等
- 公共的空間の管理・活用



地域コミュニティの形成

⑦多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用

- ◇「柔らかい区画整理」や「身の丈にあった再開発」など、既成概念にとらわれない市街地整備手法の柔軟な活用が必要。
- ◇空地における虫食いのスポット開発（インナープロール）への対策や公有地も含めた遊休地の事業の種地等としての有効活用も必要。

⑧市街地整備の担い手支援

- ◇経験豊かな団塊世代の退職に備えた街づくり技術の継承、経験豊かな人材のまちづくりコーディネーターとしての活用、人材育成が必要。

◇市街地整備において今後取り組むべき課題

①既成市街地の再構築を進める制度の充実

- ◇民間主体の参画や各種機能の集積等を促進する規制、融資、税制、整備手法等の検討。
- ◇21世紀の負の遺産とならないよう、敷地の細分化を防止する方策を検討。

②エリアマネジメントを促進する各種方策の検討

- ◇人材の育成方策、組織運営の支援方策、ノウハウ等の提供方策等の検討。

③地方都市等の市街地整備における民間資金の活用方策の検討

- ◇地方都市等における民間投資の誘導方策、市民出資の促進方策等の検討。

④郊外部における市街地の賢い縮退を推進する方策の検討

- ◇中長期的に発生が懸念される郊外市街地の荒廃化等の問題に対し、様々な観点から、方策、制度の充実を検討。