

- ・我が国の市街地は、建築ストックの蓄積とインフラ整備により長年にわたり形成。人々の暮らしや経済活動を支える基盤であり、社会資産。
- ・一方、人口減少や高齢化の進展や気候変動に伴う災害の激甚化、建築ストックと都市インフラの老朽化など、建築分野を取り巻く環境は大きく変化。
- ・豊かさの最大化を目指して、市街地の更新を進め、まちを使いこなし、安全性、利便性及び市街地環境の向上や新たなニーズへの対応が重要。
- ・多様なデータを用いて、市街地の状況や価値を把握・評価し、多面的な分析に基づく意思決定や継続的なマネジメントを行うことが重要。

1) 地域ごとの市街地像の構築と共有

- ・市街地や目指す市街地像は多様であり、多様な主体が、市街地像を構築し、共有することが重要。
- ・最低限の性能やアフォーダビリティの確保、新たな課題への対応、地域の記憶を活かす視点が重要。
- ・市街地の状況を継続的に評価・把握し、「改善・発展」「維持・保全」「縮退・再編」等の方向性を決定・見直す「動態的空間管理」が重要。

2050年に目指す姿

- ・市街地像の構築・共有
- ・ビッグデータ等による市街地の評価

2) 目指す市街地像

- 既存ストックが活用され、安全性等の必要水準が確保された市街地
 - ・市街地の安全性等の確保に向けて、隘路となる規制を合理化し、市街地の更新を促すことが重要。
 - ・関係者間の調整等が円滑に行われ、更新等を進めやすい環境を整備していくことが重要。
- 用途が柔軟に更新され、多様な活動が行われる市街地
 - ・魅力ある市街地に向けて、必要な活動が行える環境整備が重要。市街地像のニーズや市街地環境等に係る新たな課題等も踏まえ、求められる用途や制限のあり方(混在ルール)の検討が必要。
- カーボンニュートラルなどに対応した市街地
 - ・木材利用、カーボンニュートラル、気候変動への対応、農地との共存など新たなニーズへの対応も必要。
- 公共空間等が使われ、価値が発揮される市街地
 - ・公共空間や民有地の活用、回遊性のある市街地形成により、地域の魅力創出、暮らしや交流の質の向上が重要。
 - ・空地や建物低層部等の活用により、人々が移動・滞在したくなるウォーカブルな環境形成が重要。
- 人口や都市機能の集積等に応じた持続可能な規模の市街地
 - ・市街地の拡大・維持のみではなく、適切な規模や形へと再編することも重要。
 - ・公共投資や都市インフラ整備の重点化、各種支援措置等による居住や都市機能の集約が重要。

2050年に目指す姿

- ・既存ストックを活用した安全性等が確保された市街地の形成
- ・市街地の機能が更新され、多様な活動による魅力ある市街地の形成
- ・カーボンニュートラルや多様なライフスタイルに対応した持続可能な市街地の形成
- ・公共空間の価値が最大限発揮されたウォーカブルな市街地の形成
- ・人口規模等に応じて、持続可能な構造へと再編された市街地の形成

3) 市街地像を実現するマネジメント・担い手

- ・ローカルルールを設定しやすい仕組みや、変化に応じて見直すインクリメンタリズムの手法が重要。
- ・地域には担い手が多数存在。専門家等の支援体制など、担い手が活躍しやすい環境整備が重要。
- ・市街地の更新に向けて民間投資を促す方策が求められる。小さな投資による市街地更新も重要。

2050年に目指す姿

- ・全国共通ルールとローカルルール、継続的なマネジメントを通じた市街地像実現
- ・専門家の支援と多様な担い手の参画
- ・質の高いプロジェクトへの民間投資促進

当面講ずるべき施策

- ・市街地の更新を促進するため、接道規制や用途規制を含む集団規定の合理化及び柔軟な運用方策を検討。
- ・持続可能な市街地構造の実現に向けた、都市機能の集約を促す誘導方策を検討。
- ・諸外国や都市計画制度等の特例制度(容積率緩和等)における公共貢献の実際とその考え方に関する情報整理・分析。
- ・地域の実情等を踏まえた市街地像の構築及び共有を促進し、地域のニーズの変化に対応した用途変更による用途の混在を可能とする仕組みを検討。
- ・容積率や高さ緩和以外のインセンティブ手法を検討する。
- ・データや評価指標を活用した市街地の把握及び評価を推進する。
- ・地域の市街地像に応じたローカルルールの設定を推進する。