

## A．中心市街地の機能回復

### 1．現状と問題意識

- (1) 全国の中心市街地の多くが、衰退又は停滞している状況にある。都市全体では活力を維持している場合でも、市街地の外延的な拡大等により、中心市街地は衰退していることが多い。特に中小都市の中心市街地では、20～30年前から衰退が始まり、居住者の高齢化や人口減少が進むとともに、建築物の老朽化も目立っており、長期間にわたり衰退又は停滞している状況が多く見られる。
- (2) 中心市街地は、長い歴史の中で文化・伝統を育み、都市の核として各種の機能を培ってきた「街の顔」である。このような「街の顔」の衰退又は停滞は、「街のアイデンティティの喪失の危機」とも言うべきものであり、急激な都市化が終焉を迎え、安定・成熟段階に達する都市型社会の到来にあつて、このような状況をどう捉え、どう立ち向かうかは、行政は勿論、街に住み働く、一人一人が真剣に考えなければならない重要なテーマである。
- (3) 中心市街地の衰退の一つの要因として、都市の拡大に伴う新たな投資が新市街地に集中し、街の魅力が薄れた中心市街地には、新規投資が減少してきたことが考えられる。すなわち、この半世紀の間に、まず、工業化の進展等による都市への人口集中が急激に進み、これに伴い都市が過密化する一方で、郊外部の住宅地開発等により都市の拡大が生じた。次に、自動車の普及と道路整備の進展を背景として、住宅地や工業用地の郊外開発がさらに進み、住宅、職場等が郊外部に立地してきた。同時に、いわゆる流通革命もあり大規模店舗が郊外部へ展開してきた。
- (4) 高度経済成長期には、良質な居住環境を備えた住宅地への需要の高まりに因るため、郊外部で土地区画整理事業等により計画的な新市街地の整備が図られた。また、比較的規制内容が緩やかな用途地域制度や市街化区域を拡大するための区域区分の見直しが郊外化の進展に寄与したことも否めない。多くの都市では、中心市街地の魅力を高めるために市街地再開発事業の実施等の努力を積み重ねているが、中心市街地の地価は高く、一方で商業床の地価負担力が比較的高いことから、負担力の低い住宅や公共公益施設の導入による中心市街地の再生は、実際には困難であった。

特に1980年代後半は、中心市街地の地価が高騰し、大規模で安価な敷地を求めて、公益的施設を始めとする大型施設の郊外部への立地が加速した。多くの地方公共団体が郊外部へ庁舎、教育施設、病院等の公益的施設を移転させており、中心市街地への関心が比較的薄かった。しかし、1990年代からの地価下落や市街地内での工場跡地等の出現により、条件は変わりつつある。

- (5) 近年は、バイパスや高速道路網の整備等を背景とするモータリゼーションの一層の進展により、自動車での移動を前提とした広域都市圏や車社会に対応した都市の形成が進んでおり、例えば広幅員道路沿いでは郊外型ショッピングセンターや貨物の集配所等の沿道型施設の立地が進むなど、より広域での都市間競争が激化している。

また、中心市街地やその外縁部における駐車場や中心市街地と郊外部を結ぶ公共交通機関などが未整備なままに、多数の自動車が中心市街地に乗り入れることにより、歩行者の快適性が犠牲になったり、交通渋滞を招いたりしていることが多い。中心市街地で安心して歩ける街路網があっても、公共交通機関や駐車場と接続しておらず、本来の機能が発揮できないこともある。

- (6) 中心市街地では、居住者の高齢化や人口減少、商業活動の衰退等により、空家、空き店舗や空き地が発生し、権利関係の輻輳や後継者難等からこれらに対する新規投資が行われにくいことにより、商店街や住宅が陳腐化・老朽化している。また、その状態を放置することにより、さらに集客力や人口が減少して活力を失う悪循環に陥ることが多い。

そもそも人口が郊外へ流出したのは、中心市街地では、住宅が狭小で住環境も劣ること、住居費が高いこと、自動車が使い難いこと等が要因となっており、これらの条件が改善されなければ中心市街地に人口を呼び戻すことは難しい。なお、地方都市の中心市街地における住宅整備については、周辺の街並みや気候風土との調和が必要であり、画一的な集合住宅の形態が必ずしもふさわしくないなど、単純に住宅を増やせばよいというものではない。

- (7) 既に基盤施設が整い都市集積も進んでいる新市街地には多くの居住者が定着しており、今後の公共投資を中心市街地に集中することについて、都市全体での合意形成が困難な場合がある。また、地域内においても、中心市街地の地権者自身が、再開発の合意形成や改修等の新規投資に積極的でない場合もある。個人の努力で限界のある場合には地域で協力して行動する必要があるが、地方公共団体や関係する地域団体と協働して地域をまとめられる比較的若いリーダーが不在である場合が多く、中心市街地の活性化が困難な場合が見られる。

( 8 ) 郊外部における開発は、バイパス等の整備に伴い地域の潜在力が高まる中で、農業者は農地転用を望み、地方公共団体は税収増や雇用拡大を望んだこと、さらには市街化調整区域等における計画開発の規制緩和等を背景として進められてきた。このような中で、平成10年の商業政策の転換により、既存の商業者との間で商業調整を行うことを止め、中心市街地活性化法により中心市街地の改善と活性化を図るとともに、商業施設等の立地規制は、大規模店舗立地法による地域環境を守るための調整のほかは、地方公共団体が都市計画の観点から行うこととなった。

しかし、多くの場合、中心市街地の活性化と郊外部の開発との関係を都市計画のマスタープランに位置付けることが不十分となっている。

( 9 ) 郊外部の大規模開発は、当該都市の中心市街地に影響を与えるのみならず、周辺の都市に対しても影響を及ぼしかねない。また、隣接・近接した複数の都市の中心市街地については、都市間競争や適切な役割分担を図る観点から、必要に応じ、その規模や機能を調整すべきである。このような広域的観点からの調整を行うためには、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業の将来像について、当該都市のみならず、隣接・近接する他都市の現況や見通しをも勘案した上で定めることが必要である。

(10) 以上をまとめると、中心市街地の機能回復を図るため、以下の点を中心として、まちづくりの基本方向について改めて検証する必要がある。

中心市街地のまちづくりに新市街地と同様に、あるいはそれ以上に力を入れているか。

中心市街地の住環境や住宅は、新市街地と比較して魅力があるか。

中心市街地への自動車、公共交通機関、徒歩等によるアクセスが確保されているか。

中心市街地の住民や地権者が主体となったまちづくりの雰囲気はできているか。

都市計画と商業、農業、住宅政策等他の行政分野との連携が図られているか。

マスタープランを通じて、必要な広域調整が図られているか。

## 2. 対応策の基本的な考え方

( 1 ) 中心市街地の政策的位置付け

中心市街地は、

商業、業務、文化、行政、医療、娯楽など各種の機能が集積していること  
によって、多くのサービスがまとめて受けられ、住民や来街者の多様なライフスタイルを満たす多くの選択肢を提供していること、

特に、高齢者にとっては車を使わずに歩いて暮らせる居住の場でもあること、

街の誇りとなる歴史的建造物や文化財の蓄積があり、伝統的行事を継続・活用する場を提供し、これらの活動を通じて住民の交流が図られ、コミュニティ形成の場ともなること、

住民や来街者の交流から、さらに新たな文化や雇用が生まれる場となっていること、

など中心市街地でなければ果たせない多くの役割を有している。

今後は、地球環境問題や持続可能な開発、個性を發揮したまちづくり、都市間・都市圏間競争の観点等からも中心市街地の果たすべき役割は大きい。さらには、様々な資源の制約下で公共投資の効率性を確保するとすれば、中心市街地における既存ストックの活用も見逃せない点である。20世紀後半に拡大しながら形成されてきた市街地を、人口増加や右肩上がりの経済成長を前提としないで、21世紀にふさわしい形で再編・整備するために、中心市街地の機能は重要である。

## (2) 施策対象となる中心市街地選定の考え方

中心市街地の状況は、都市の規模、歴史、立地、基盤整備と郊外開発の状況、関係者の意向等により様々であり、都市計画の観点からこれらの事情を地域ごとに十分検討した上で、都市の将来像を設定し、その中で集積を図るべき中心市街地を選定することが望ましい。この場合、各種施策の効果的な実施を図るためには、対象となる中心市街地は市町村単位で1つであることが望ましいが、市町村合併後の年数が短い等、地域の実情に応じて複数存在する場合も考えられる。また、選定にあたっては、地域で勉強会を盛んに開催しているなど、中心市街地の機能の回復に向けた関係者の熱意や意欲も勘案することが望ましい。

## (3) 中心市街地に導入すべき機能

従来の中心市街地は、地価負担力の関係等から立地施設が商業業務系に偏る傾向があった。しかし今後は、郊外部の機能との役割分担を勘案の上、住宅や公益的施設をバランスよく中心市街地に確保し、中心市街地全域を商業業務系とするのではなく複合的な機能を誘導することが望ましい。

具体的には、商業、業務の他に居住、文化、教育、福祉、行政、観光等多様な機能を導入すべきであり、特に居住については、「街」の成り立ちの基本は「住」であるとの原点に立ち帰る必要がある。

## (4) 中心市街地以外の地域との役割分担

都市の外延的な拡大が概ね収束を迎えている中で、中心市街地の機能回復の

実効をあげるためには、中心市街地とそれ以外の地域との間で適切な役割分担がなされ、その上で、各種の施策が実施される必要がある。この場合には、中心市街地以外の地域における各種公共公益施設の整備や開発は抑制的にならざるを得ないことは十分認識されるべきである。

例えば、商業開発や公益施設等の立地は、適切な用地が確保できる場合は中心市街地を最優先とし、その次に、自動車を持たない人でも歩いて行けるか公共交通機関を利用しやすい中心市街地の外縁部が望ましく、郊外部には立地を認めないといった措置も必要になると考えられる。

#### (5) 官民の適切な役割分担

中心市街地の機能回復の成功の鍵は、官と民がそれぞれ果たすべき役割を自覚し、実行に移すことにある。基本的には、公共施設の整備や計画コントロールは公的セクターがあたり、建築物等の建築は民間セクターがあたるとの官民の役割分担の下で、都市の将来像の実現に向けて、適切に具体的な都市計画を選択していくことが必要である。

住民や地域が主体となるまちづくりにおいては、「自分は何ができるのか 個人のみでできないことは地域で共同して 地域のみでできないことは行政と協働して」という原則や問題意識を地域と行政でいかに共有するかが大切である。

#### (6) 中心市街地戦略の策定

以上のような考え方をそれぞれの都市で具体的に実践する枠組みとして、「中心市街地戦略」を策定することが望ましい。

中心市街地戦略は、原則として

- ・どこで（施策を集中する中心市街地）
- ・なぜ（問題意識、目的）
- ・誰が（事業主体、支援組織・専門家）
- ・何を（集積すべき機能、目標像）
- ・いつ（目標年次、計画スケジュール）
- ・どのように（事業、規制、ソフト施策）

行うかを明らかにするものである。

このような中心市街地戦略は、全体的な方針とそれに基づく具体的施策の方向を一体的に明らかにすることにより、全体的な方針の実効性を確保するとともに、具体的施策間の整合性を図る意義を有するものである。

中心市街地戦略の策定にあたっては、以下の視点が重要である。

- ア) 商業だけでなく、地域特性を生かした多様な機能を導入できるか。
- イ) 交流人口を含めて、中心市街地の人口をどう増やすか。
- ウ) 中心市街地だけでなく、より広域的な視点をどこまで持つか。

エ) 都市計画の領域を超えて、どこまで幅広い領域と連携できるか。

オ) 関係する様々な主体がどこまで協働できるか。

中心市街地戦略は、その性格上、また、より実効性を高める観点から、原則的には市町村が策定すべきである。

中心市街地戦略は、中心市街地活性化法による中心市街地活性化基本計画と基本的な方向は同じであるが、主として都市計画の観点からの計画であるため、直接的な商業振興政策までは含まない一方、土地利用全体も視野に入れている点で中心市街地活性化基本計画よりも広い。両者は、整合性をもって策定されることが必要である。

### 3. 都市計画手法の活用方法

#### (1) 中心市街地戦略と都市計画手法との関係

2. に掲げた中心市街地戦略は、一般的には都市計画におけるマスタープランが果たすべき役割や機能と重なる部分が多い。このため、可能な限り、市町村が定めることとされている都市計画におけるマスタープランの一つである都市計画法（以下「法」という。）第18条の2の基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）として策定することが望ましい。

様々な事情により、市町村マスタープランとは別に中心市街地戦略を策定する場合であっても、両者は十分な整合性が図られるべきであり、その上で、少なくとも中心市街地戦略の基本的な部分は、市町村マスタープランの中に位置付けることが望ましい。

、いずれの場合であっても、中心市街地戦略は、個別都市計画が依拠すべきマスタープランであり、法第6条の2第1項の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）及び都市再開発方針との整合性が図られるべきである。

#### (2) 中心市街地戦略の内容

2.(6) に掲げた項目については、できるだけ具体的に中心市街地戦略に盛り込むことが望ましい。少なくとも、個別具体的な都市計画の運用等にあって、これらに示された内容との関連性が分かる程度の内容とすることが望ましい。

中心市街地戦略には、都心・副都心等の中心市街地の機能分担、公益的施設も含めた各種機能の立地方針、交通政策及び中心市街地とそれ以外の地域との役割分担の方針を総合的に整合性のとれた形で明示することが望ましい。

用途の誘導については、中心市街地の役割、機能の多様化の余地等を評価し、商業業務施設と住宅を核として、より幅広い機能の混合に努めることが望ましい。ただし、娯楽用途などの夜間や一時に多数の者が利用する施設等

の立地に関しては、近隣住民の居住環境を十分考慮することが望ましい。

中心市街地とそれ以外の地域との役割分担を勘案の上、それ以外の地域の中でも計画開発を認めてもよい地域、抑制すべき地域等、地域特性に応じた開発の方針を事前に明示することが望ましい。なお、この方針は、地域における産業活動の需給調整、既存の商店街保護のための開発の抑制又は促進を図ることを目的としたものではないことに留意する必要がある。

中心市街地の魅力を高めるためには、中心市街地衰退の端緒が人口の郊外流出にあったことを踏まえ、その原因であった狭小な住宅や低質な住環境及び車社会へ適合していない状況を改善することが必要である。このため、平面的・立体的に十分に利用されていない空間に居住空間を創出するとともに、住みやすい魅力あるまちづくりに取り組むことが望ましい。特に街並みや気候風土と調和し、中心市街地の居住環境の改善に資する地域固有の集住形式を見出すことが望ましい。

居住人口の増加とあわせて、外部からの来街者を増加させるためには、交流人口の増加を目的とした集客施設や街並みの整備、商業政策等の分野のソフト施策と歩行者の回遊動線の整備等との連携の強化、中心市街地への交通アクセスの向上などにより、街の魅力を高めることが対策の柱となる。

中心市街地戦略にこれらの内容を盛り込むにあたっては、住民や事業者等の発意を尊重し、その意見を十分に聞くとともに、地方公共団体内部で公共施設管理者、商工業、住宅部局等と十分に連携を図ることが望ましい。

### (3) 中心市街地内部における個別都市計画手法の活用

#### 居住人口の増加に関連する都市計画

ア) 中心市街地において住宅の増加を図るため、比較的高い容積率が設定されている地域では、商業施設の上部に住宅の併設を誘導することが考えられる。その際、中心市街地で建築物の建替えが相当程度行われることが想定される場合には、これを通じて機能的で魅力ある市街地の形成を誘導するために街並み誘導型地区計画を、また、住宅の立地誘導を積極的に図るために用途別容積型地区計画や高層住居誘導地区等を活用することが考えられる。

中心市街地全体の密度を上げて住宅を誘導する余地がある場合には、用途地域及びそれに伴う容積率等の見直しを行い、あわせて用途地域を補完する特別用途地区や高度利用地区等を活用することも考えられる。

イ) 中心市街地内又はそれに隣接・近接して工場跡地等の低未利用地がある場合には、それを中心市街地の居住人口の増加に有効活用することが望ましい。その際、用途地域の見直しや再開発等促進区を定める地区計画等により用途転換を行い、住宅を誘導することが考えられる。(B. 「産業構造の変化への対応」指針を参照)

また、地権者の意向がまとまっている地区や公共施設の整備の必要性が高い地区については、土地区画整理事業によって基盤を整備しつつ低未利用地を集約することや、市街地再開発事業等を実施することにより、都市基盤整備と一体となった土地の有効利用や高度利用を図り、住宅整備を推進することが望ましい。

ウ) 地価負担力の高い他の用途と競合した場合に住宅が排除されることを防ぐため、地区計画や特別用途地区を活用して立体的な用途規制を設け、住宅用途を確保することが考えられる。その際、既存の居住者の居住継続に配慮しながら、地権者等による建替えを誘導することにより、土地の有効利用を図ることが望ましい。

また、敷地整序型土地区画整理事業等による敷地統合や用途地域等による最低敷地規模制限等により中心市街地の敷地再編が円滑に行われることが望ましい。

エ) 中心市街地に高層住宅を誘導する場合には、複数の高層住宅が近傍の住宅地との間で日照や通風の問題を生じたり、高層住宅相互間で日照や眺望の問題を生じたりしないように、地区特性に応じて高度利用地区や特定街区等を活用すること、高度地区による高さ制限を設けることや地区計画等の詳細な都市計画を定めておくことが考えられる。(上記の他、大都市においては別に定める「職住バランスの取れた大都市の都心構造の実現」指針を参照)

中心市街地の周辺地域においては、中低層住宅地の居住環境を保持するため、高度地区による高さ制限や地区計画の設定のほか、容積率の見直しや住居系の用途地域への変更等を行っておくことも考えられる。

また、短期間に大量の住宅が増加する可能性がある場合には、学校、病院等の公益施設や、道路、上下水道等の公共施設への負荷についても、関係部局と連携を図り、事前に検討しておくことが望ましい。

オ) 中心市街地の住宅整備とあわせて地区道路、公園、水辺等の快適な空間の整備を進め、魅力ある住環境を創出することが望ましい。その際、市街地再開発事業、土地区画整理事業、再開発等促進区を定める地区計画等やセットバック規制(高度利用地区、特定街区、地区計画等)の活用により、このような空間を建築物の敷地内や屋上に整備することが考えられる。

カ) 特に密集市街地においては、計画的な再開発による防災街区の整備を促進し、地震や火災に対する市街地の安全性を高めるとともに、居住の快適性の向上を図ることが望ましい。その際、歴史的環境の保全に配慮しつつ、防火・準防火地域、防災再開発促進地区、防災街区整備地区計画等を設定し、防災性の向上を図る事業を実施することが考えられる。

なお、中心市街地に城下町、門前町、宿場町、港町等の歴史的、文化

的に保全及び活用すべき環境がある場合には、これらを活用して来街者を増加させることを目的とした観光や商業機能の導入を、居住機能の導入より優先させることも考えられる。

キ) 高齢社会の進展に対応して高齢者の生活利便性を確保するため、中心市街地及びその外縁部において、用途地域の見直しや地区計画等の活用により建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図り、病院、高齢者福祉施設等の高齢者の生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備や機能更新を誘導することが望ましい。

中心市街地への来街者の増加に関連する都市計画

ア) 中心市街地には、魅力ある商業施設、公益的施設、社会福祉施設、文化施設等の多様な都市的サービスを楽しむことができる施設を立地させることが望ましい。また、生活サービスの選択肢が増えるよう、街並み誘導型地区計画や市街地再開発事業等を活用して、機能的で魅力ある街並み景観を備えた集客力のある商業集積を誘導するとともに、公的な施設を中心市街地に立地させ、複合的な用途を確保することが望ましい。

イ) 中心市街地で都市の顔となり、景観形成の軸となる道路は、十分なアメニティ空間を確保するために必要な幅員を持った道路とすることが考えられる。このようなシンボルとなる道路では、必要な交通機能を担う車道幅員を確保した上で、広幅員の歩道や緑化空間を整備することが望ましい。また、地区計画等によるセットバック空間の確保等を通じて、沿道の建築物と一体となり都市の顔にふさわしい景観形成を図ることが望ましい。

ウ) 中心市街地の魅力を高めるため、商店街等に面した建築物の形態、意匠、配置、色彩等を制限し、景観に配慮したまちづくりを行うことが考えられる。その際、個性的な地域づくりの観点から、地方公共団体が住民等と協議のうえ、建築物等の外観のデザインに関する方針を作成し、市町村マスタープランや景観条例等に位置付けたり、この方針を実現するための地区計画等を定めたりすることが望ましい。

エ) 中心市街地を活性化するため、テナントミックス等が容易に行われるよう配慮するとともに、既存施設を活用する観点から、空き店舗や空き施設の情報の配信等を通じて、施設の入替えを適宜行い、消費者や利用者にとって魅力のあるまちづくりを行うことが望ましい。この場合、地方公共団体の都市計画部局は、商業部局等と協力し、NPOや住民等とも連携して、ソフト施策を生かした回遊動線を確保するための広場や歩行者空間等の整備やまちづくり専門家の派遣支援等を行い、集客力の向上を図ることが望ましい。

また、歴史的な建築物や城壁等が中心市街地に存する場合には、広域からの集客を増加させるため、美観地区や地区計画等の設定により、で

きる限り保全及び活用することが望ましい。

オ) 中心市街地への来街者の増加を図るためには、商業はもとより、業務、飲食、余暇、学習等の雇用の大半を支える3次産業の育成を図る政策と連携することが望ましい。このような観点から都市計画としても、従来の商業地域の範囲や制限内容を見直し、中心市街地の外縁部を住居系地域に変更すること等により、商業地域をコンパクト化して集積密度を高めることが考えられる。

カ) 広場、歩道等の歩行者空間の計画にあたっては、歩行者の交通量や溜まり空間を考慮してその規模を定めるなど、賑わいや回遊性を勘案して歩行者のネットワークを形成するよう配置することが望ましい。また、快適な通行を可能とし、良好な都市環境の形成を図るための緑化や憩いの空間、都市のシンボルとしての広場等の空間に加え、トランジットモールや地域の活性化の核となるイベント等ができる空間にも配慮して計画を定めることが望ましい。

さらに、中心市街地内でのあらゆる通行者の円滑な移動を確保するため、交通バリアフリー法やハートビル法等に基づき、歩道の段差解消、スロープ等の設置を行い、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を確保することが望ましい。その際、より安全性に配慮し、一定の地域内において自動車動線と歩行者動線を分離し、さらに自転車動線を分けることも考えられる。

キ) 中心市街地へは、徒歩、自転車、公共交通機関、自動車等により快適にアクセスできることが望ましい。

このうち自動車によるアクセス性を向上させるためには、中心市街地へのアクセス道路の交通混雑の解消と中心市街地における駐車場の適正配置が必要である。中心市街地へのアクセス道路の円滑な交通の確保のためには、都市の道路網を、自動車を円滑に流すトラフィック機能を重視する道路と、沿道建築物等へのアクセス機能を重視する道路とに機能分化することによって、限られた道路施設を効率的に活用することが考えられる。また、中心市街地における駐車場の整備にあたっては、その出入口をトラフィック機能重視道路や賑わい空間に面して設置しないように配慮することが望ましい。

また、一定規模以上の都市においては、中心市街地へのアクセス性の向上のため、バス交通をはじめとする公共交通機関の利便性の確保を図ることも重要であり、このため、公共交通機関のための道路空間の確保、公共交通の沿線における市街地密度の高度化、交通結節点の整備、結節点付近での駐輪場の整備等を行うことが望ましい。

#### (4) 中心市街地以外の地域における開発への対応

中心市街地との役割分担、自然保護、農業との調整、インフラ負荷の抑制等の観点から新たな開発を抑制すべきとした地域については、商業開発や住宅地開発が無計画又は無秩序に進められることのないよう、いわゆる線引き制度、特定用途制限地域、特別用途地区、地区計画、風致地区等の活用や開発許可制度の的確な運用等により、新規開発を抑制することが望ましい。

特に、市街化区域の場合、用途地域や容積率の変更、特別用途地区、市街化調整区域への編入等、適切な都市計画を検討することが望ましい。また、用途地域を指定していない都市計画区域においては、開発の状況に応じて、用途地域の指定、地区計画等の活用を図りつつ、新たな開発を抑制すべきとした地域の建築基準法による容積率等の見直しを行うことも考えられる。

今後、農業を取り巻く環境がさらに変化する一方で、環境問題が一層重要な政策課題となると考えられることから、優良な農地等については、地域における景観上の重要な資源であることも踏まえ、都市計画上も市街化調整区域、特定用途制限地域等を活用し、農業部局と連携を図って保全することが望ましい。

中心市街地に用地が確保できず、やむを得ず郊外部に大規模施設の開発を認める場合でも、可能な限り他の都市施設や住宅地と一体的な開発となるよう誘導することにより、当該地区を永続的な市街地としていくことが考えられる。中心市街地の機能を郊外部で分担した後に、大規模施設の撤退等によりその機能が中心市街地でも郊外部でも損なわれることは望ましくない。なお、郊外部においては、持続可能なゆとりある市街地を形成し、維持できるように、用途地域や容積率等の制限をより低密度のものとし、住宅地の場合は最低敷地規模制限等を併用することが考えられる。

また、開発を認める地域が用途地域を指定しない都市計画区域の場合は、地区計画等により開発を誘導し、都市計画区域外の場合は、準都市計画区域を活用して開発を誘導することが考えられる。

開発を認めてもよい地域において、公園や緑地など民間事業者による自発的な整備を期待しにくい機能を必要とする場合には、地方公共団体等がそのような機能の整備を実施することも考えられる。

また、交通事情の変化等の地域の事情により郊外部の住宅地が高齢者が居住するのに適切でなくなってきた場合等には、住宅政策や福祉政策と連携して、再開発ビルの中に公的住宅や福祉施設を導入するなど、高齢者が郊外部から中心市街地に住居を移転しやすい環境を整備することが考えられる。

(以上)