

政策課題対応型都市計画運用指針

D．職住バランスのとれた大都市の都心構造の構築

1．現状と問題意識

(1) 我が国の大都市の都心部では、戦災復興等により整備された街路網等の都市インフラの上に事務所、百貨店等の商業業務施設の集積が進められてきた。かつて、都心部の住宅は戸建住宅と低層賃貸住宅が中心で、中高層住宅の一般化が遅れたこと、商業業務床の地価負担力が高いこと等から、高度利用の過程で都心部の住宅は商業業務施設に置き換わり、住宅が比較的少ない都心構造となっている。

欧米では19世紀以前から中高層都市型住宅が都心部のストックとして蓄積されているが、我が国の中高層住宅は、関東大震災の復興で同潤会が建設して以降、公共住宅が中心で、民間に普及したのは1960年代のマンションブームからであり、これも最初は一部の高級住宅需要への対応であった。

(2) 高度経済成長期の地方圏から大都市圏への急激な人口移動により、臨海部等に工場群が進出し、都心部に業務機能が集積すると同時に郊外部や密集市街地が人口増の受け皿となった。これに対応するため都市計画法で開発規制を行い、大都市法による住宅・住宅地の供給計画、ニュータウンの整備等を行ったが、都市の外延化による通勤通学の長時間化など、いわゆる「遠・高・狭」の住宅問題が発生し、郊外部では自然環境の減少、スプロール化による土地利用の混乱等が生じた。

一方、都心部では1970年代のマンションブームから中高層住宅の一般への普及が始まり、それに伴い日照問題が顕在化したことから日影規制が設けられた。バブル期には、国際化の進展等による東京圏への一極集中が問題化し、業務核都市や地方拠点都市地域の整備推進などの機能分散政策が行われた。

(3) 1990年代前半には、地価の高止まりによる都心部の人口減少や空洞化が社会問題化し、都心部での住宅供給を支援する都心共同住宅供給事業、住宅系の再開発事業等で対応した。都市計画では、事務所機能が住宅地に入り込まないよう住居系用途地域を3用途から7用途へ詳細化し、住宅供給を優遇するために特別用途地区(中高層階住居専用地区)、用途別容積型地区計画、高層住居誘導地区等の制度を設けた。さらに近年にも、都心部での住宅供給を促進するため、建築基準法で容積率及び日影規制のメニューを拡大し、商業業務床に

比較して交通インフラ負荷の少ない住宅床の容積率を1.5倍まで緩和することのできる容積率緩和制度等を創設している。

- (4) バブル期以降は、地価下落、低金利のほか、前述の都市計画上の住宅優遇制度、住宅ローン税制、企業用地の放出等により住宅の都心回帰が始まった。企業用地としては、工場や社宅跡地等が企業再編の過程で市場に供給されている。2000年以降のマンションブームでは、超高層住宅の増加や臨海部の工場跡地再開発等により、人口が都心部に回帰してきた一方で、一部の地方公共団体では、急激な人口増加による学校の教室不足等により、住宅優遇策の見直しや戸当たり面積の小さな住宅（ワンルームマンション）の建設規制等を実施している。

都心部への住宅回帰が進む一方で、業務床については、大規模再開発の集中による2003年問題や我が国の国際競争力の低下による企業の海外流出等により、事務所の空室率が上昇してきた。これに対しては、国際競争力の強化を目的とした都市再生プロジェクトや空き事務所等の住宅への用途転換等を支援している。

- (5) 国際的にも魅力のある職住バランスがとれた複合的な都心構造の実現には、少子・高齢化の進展、単身化、生活の24時間化等の都市におけるライフスタイルの多様化、定期借地・借家、都市再生、住宅税制等の居住に関する制度の変化、快適で美しい都市環境を実現する景観の形成、防災、防犯、環境等に関する技術の進歩、地域住民と新規住民とのコミュニティの形成等に配慮する必要がある。

特に我が国では、中高層住宅による市街地形成は歴史が浅く、幹線街路沿いや商業系用途地域に散発的に中高層住宅群が形成されていることが多い。これらの市街地の中には、隣接する住宅への配慮がないこと、公園等の生活基盤が不十分なことから問題が生じている場合が見られる。良質なストックの形成には、個々の建設活動を、ライフスタイル、関連制度、都市景観、技術開発、地域住民の意向等を考慮しながら、都市計画の様々な手法を用いて、都市として、また、街区としても調和の取れた形で長期にわたり誘導していく必要がある。

- (6) また、当面の課題として、遠距離通勤をしている勤労者の都心居住ニーズに対応した住宅供給、高層住宅建設等に伴う日照や景観の阻害、ヒートアイランド化等の市街地環境の悪化への対応、都心部への急速な人口再集中による学校や歩道、公園等の都市インフラ整備、郊外部のニュータウン等における公共公

益施設等の老朽化や若年層の転出、高齢化の進展等による地域活力の減退（オールドタウン化）への対応等があり、これらの課題を解決するために都市計画での中期的または短期的な対応も必要である。

さらに、地区ごとの課題に対応するため、より詳細な計画を策定し、地域が主体となるまちづくりを行う上で、住民参加が重要となっている。

なお、同一都市圏において複数の都市がある場合には、都心間で過度な機能の重複や競合が生じないようにバランスを図るために、広域的な観点からも都心部のマスタープランを構築することが必要である。

(7) 以上より、郊外部にニュータウン群を持つ規模の大都市において、職住バランスのとれた都心構造を実現するために都市計画の観点から配慮すべき点として、以下の事項が挙げられる。

都心部において住宅と非住宅の機能が調和のとれた形で共存しているか。

都心部における都市インフラと都市活動とのバランスはとれているか。

都市インフラと建築物、緑地等を含めた良好な都市ストックの形成を図るため、目指すべき都市全体のマスタープランの中で都心部の将来像及びその実現に向けた戦略が明確に描かれているか。

近年の地価下落等に伴う住宅の都心回帰に、都市計画は対応できているか。特に商業系地域や幹線街路の沿道等で、居住環境と商業業務環境との調和・共存が図られているか。

都心部における街路事業、市街地再開発事業等の都市計画事業とその周辺部における土地利用計画との連携が図られているか。

住民等から地域の景観や環境を良くしようという機運が生じているか。

2. 対応策の基本的な考え方

(1) 都心部における都市計画の課題

都心居住を推進し、職住バランスのとれた複合的な機能を備えた都心構造を形成することにより、遠距離通勤・通学による都市生活の制約、公共交通機関の混雑や道路渋滞による損失、都心部の空洞化による地域の安全性や活性化の問題、整備済みの都市インフラの利用効率低下、都心部の伝統行事、コミュニティの衰退など、大都市の都市構造に起因する諸課題を解消する必要がある。

大都市においては都心部への住宅回帰が、ここ十数年に及ぶ地価下落等により実現しつつあり、これらの課題の一部は解決しつつある一方、再び都心部の過密化により住環境が悪化するおそれが生じている。また、全国の中心市街地

の機能回復とも共通するが、都心部の再構築は、高齢社会に対応した居住の場の提供や省エネルギーや気候変動等の環境問題への対応等の観点からも、今後とも重要な都市計画上の政策課題である。(政策課題対応型都市計画運用指針 A、C 及び E 参照)

(2) 都市計画の基本的な考え方

大都市の都心部における都市計画の目標として、都市全域のための豊かな生活環境と中枢管理機能向けの業務環境を提供できる良質な都心部での都市ストックの形成等が考えられる。なお、都市ストックには、街路、公園、下水道等の都市インフラと住宅や業務ビルのほかに良好な敷地や景観、コミュニティも含まれる。特に、敷地は一旦細分化されるとそれを統合するのに多大なコストと時間を要し、また細分化された敷地には良好な都市ストックを形成しにくいことから、できる限りまとまった規模で利用し、敷地の細分化を防止することが望ましい。また、ハードなストックは、制度や地域活動等のソフトなストックにより、持続的にその質が維持されるものである。

(3) 都心部のマスタープランの策定

都心部のあるべき姿を示すマスタープランを策定する際、街路、公園、下水道等の都市施設のほか、公共交通機関、教育施設等を含む都市インフラが、想定した都心部の将来像(人口構造、住宅床や業務床等の見込みと配置)との間でバランスがとれているかを確認することが重要である。もし、そのバランスが確保されていない場合には、都市インフラの整備計画や都心部のあるべき将来像を変更することも視野に置く必要がある。

また、隣接または近接する地方公共団体間の都心機能の広域調整を、都市計画区域マスタープラン作成時に実施することは、自立した都市圏を構築する上で重要である。

(4) 広域的な一般規制の見直し

マスタープランに基づき、具体の都市計画を運用するに当たっては、まず、現状からあるべき将来像に向けて都心部の土地利用転換を円滑に誘導するため、用途地域を始めとする地域地区の見直しを検討する必要がある。その際に、例えば、都心居住をさらに推進する必要がある場合には、容積率や用途区分の見直しを行うことで住宅を誘導し、都心居住とその他の都心機能とのバランスを確保する場合には、用途別に容積率を設定する等、用途の混在化や複合利用を促し、都心部においても居住環境の保持を図る場合には、高度地区の設定やその他の形態規制を見直す等、あらかじめ広域的に適用することが可能

な一般的な土地利用制限の見直しや設定を検討することが望ましい。

(5) 地域的な詳細規制の活用

また、一般的な土地利用制限のみでは必ずしも望ましい都市像が実現できない場合には、幹線街路の沿道であるとか、鉄道駅や公園に近いとか、あるいは斜面地になっているなど地域の特性に応じたより詳細な都市像を描くことが望ましい。

その場合、地域において景観やコミュニティ等の形成上問題が生じないよう地区計画等を活用して住民のニーズに対応した地域の合意を形成し、都市インフラが整っている場合には高層住居誘導地区等を設定して住宅を積極的に導入するとともに、具体的なプロジェクトの動きがある地区では特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画、都市再生特別地区等を活用して良好な事業計画を誘導する等、地域の実状に応じた詳細な都市計画を設定することが望ましい。

(6) 都市計画事業の推進

規制誘導政策に加えて、遊休地や不整形な土地が多く存する地域、密集市街地等の土地の有効利用上、または都市の安全上問題がある地域において、地方公共団体がそれぞれの地区特性に応じた改善措置を講じることが望ましい。もし、一度に全域を改善することが困難な場合には、最も緊急度が高い等の特定の地区において、集中的に事業を実施し、または開発を誘導することにより、地域全体に改善の方向を示すことが望ましい。

ここでは、街路事業、市街地再開発事業等の都市計画事業に加えて、公共公益施設等の建て替えや新設を通じて、住・遊・職のバランスがとれた都心部における先導的な都市整備を実施することが望ましい。また、都心部に不足している機能や都市インフラの整備に資する再開発、個別建て替えや用途転換等都心部の将来像の実現に資する民間事業を、都市計画で位置づけた上で、重点的に支援、誘導することが望ましい。

(7) ソフト施策との連携

規制や事業とあわせて、都市計画の提案制度や地区計画案の申出制度等といった住民参加型のまちづくりのしくみとそれを支える専門家の養成、都市再生機構やまちづくりNPO等の組織といったソフト面も、徐々に制度が充実整備されてきており、都心部における規制や事業に関する地域の合意形成がより円滑に行われることが期待される。また、地方公共団体でも、職住バランスのとれた都心構造の実現のための固有の税制等による費用負担ルールや地域の個性

を伸ばす条例による独自の規制ルール等を構築していくことが考えられる。なお、実効性のあるルールの構築には、まちづくり条例等の中に、法制度に基づく条例等を組み入れることが有効である。

(8) 今後の都市計画の課題

今後の大都市の都心部における都市計画の課題としては、業務床等の需要が減少している状況下での再開発事業のあり方、大規模な再開発事業等によらない狭小な敷地の統合、既存の都市ストックの更新と有効活用、歴史的な都市環境の保全と新たな都心部のシンボルとなる景観づくり、環境対策（ヒートアイランド対策、屋上緑化、地球温暖化防止等）や密集市街地の再編等がある。また、郊外部の住宅市街地のオールドタウン化への対応も、あわせて検討する必要がある。

これら今後の課題に対する都市計画のツールは、現在必ずしも十分には整っていないが、まずは都心部の将来像を検討した上で、既存手法を活用することや地域独自の視点からまちづくり条例等の制度の構築等により積極的に対応することが望ましい。

3 . 都市計画手法の活用方法

(1) 市町村マスタープランを活用した都心部の将来像の提示

大都市の都心部には、そこに中枢管理機能を委ねている地域全体に必要な高度な都市機能を集積することが必要である。具体的には、広域行政、本社機能、高度サービス(医療、教育、文化等)、先端情報機能、歴史保全等である。そのため、現在都心部にあるこれらの機能を最大限に活用するとともに、不足している都心機能や今後必要となる機能を、高齢化、環境、景観、国際競争、防災、防犯等を考慮して、導入または誘導するための都心部のマスタープランを策定することが望ましい。

なお、このマスタープランは広域調整機能を有する都道府県の都市計画区域マスタープランや既に策定されている住宅政策や産業政策、中心市街地活性化基本計画等との整合を図り、都心部の所在する市町村マスタープランの中に位置づけることが考えられる。その際、広域都市圏での機能分担等により隣接都市等と連携して、既存ストックを有効活用することも考えられる。

大都市における現行の都市計画のマスタープランでは、都心部における住宅床と業務床の将来規模を設定していることは稀である。しかし、都心構造を構築する上で、住宅と非住宅のバランスを確保することは重要であり、こ

のため、都心部における人口・世帯構造と産業構造を想定しつつ、都心部における居住人口と産業活動のおおよその規模を見通すことが望ましい。また、あわせて容量的に余裕の少ない都市インフラについて、その整備状況がこれらの活動に見合ったものであるかを検証することも必要である。

その際、現行制度では、用途地域に伴う容積率制限がその目的の一つとして都市活動と都市インフラとのバランスを確保する役割を担っていることから、両者のバランスが確保できていない場合には、マスタープランに、インフラ整備との整合を図りながら望ましい都市像に誘導するための記述をすることが望ましい。

また、マスタープラン段階で将来の市街地像を想定することも重要である。これは、地理的区分により、都心、副都心、都心辺縁部、郊外住宅地等の想定が一般的であるが、今後は用途地域をさらに具体化した形態用途区分により、高層事務所街、店舗付中層住宅街、低層集合住宅地、戸建邸宅地等といった市街地像を、地域住民がイメージできる形で想定することが望ましい。このことは都心部に限らないが、都心部では特に多様な用途、形態の市街地像があり得るため、用途地域と容積率で示される数値のみでは市街地像が把握しにくいからである。

さらに、マスタープラン段階で可能であれば、各地区における用途と戸数密度を設定することが考えられる。ここでいう用途とは、住宅と非住宅であり、非住宅については、事務所、店舗等まで細分化することも考えられる。本指針では、都心部での用途の混在化（ミックストユース）を進めることが課題の一つであり、そのために必要な容積率見直しの考え方等について以下で具体的に示す。

（２）都心形成のための一般的な規制誘導手法

都心部において望ましい都市像へ誘導することを目的として、複合利用、都心居住を促進し、用途の混在化を図るには、地区計画や特別用途地区による用途誘導とともに用途地域及び容積率の見直しを行うことが考えられる。

ここで、都心部のマスタープランに基づき住宅を誘導しようとする場合には、一般的に都心部は商業系地域に指定されていることが多いことから、場合により第１種または第２種住居地域に変更したり、特別用途地区（中高層階住居専用地区等）や地区計画を活用し、例えば３階以上の階における住宅以外の用途を制限したりすることが考えられる。また、都市インフラの整備状況と市街地環境上の問題がない場合には、平成１５年から可能となった低層専用系を除く住居系地域における５００％までの容積率を設定することも

考えられる。

この際、大都市の都心部においては、マスタープランに基づき、住宅用途のほか、質の高い商業業務施設の集積を誘導すること、歴史や街並み等を再評価して多様な魅力を付加すること等、地域の特性を活かした規制・誘導を行うことが望ましい。

市場原理に任せていては地価負担力等の関係から住宅の供給が見込めない場合には、積極的に住宅を誘導する必要がある。このような場合には、用途別容積型地区計画が有効であり、商業地域以外の容積率が400%以上の地域で高層住宅を主体とする市街地を形成する場合には高層住居誘導地区を活用することも考えられる。

このうち、用途別容積型地区計画における住宅の用途に供する部分と住宅以外の用途に供する部分を含む建築物に係る容積率の最高限度の算定方法については、従来、「住宅の用途に供する部分の容積率が増大するにつれて、建築物全体の容積率の最高限度が増大するとともに、住宅以外の用途に供する部分の容積率が減少するよう定める」としていた。しかし、住宅の地価負担力が比較的高い地域などで住宅を積極的に誘導する必要があり、都市インフラの整備状況と市街地環境上の問題がない場合は、「住宅の用途に供する部分がある建築物について、住宅以外の用途に供する部分の容積率が指定容積率を超えない範囲で当該建築物全体の容積率の最高限度を定める」等従来の原則によらない算定方法によることも可能である。

都心部において住宅及び非住宅にとって良好な市街地環境の保持を図るために、高度地区を活用して、一定の高さ以上の街並みにそぐわない建築物を規制したり、既存の形態規制や日影規制では対応できない都心居住の環境を確保したりすることが考えられる。また、都心部において住居系の市街地環境を確保しながら高度利用を図ることが求められる場合には、選択肢が増えた用途地域制における容積率と建ぺい率を見直すことに加え、必要に応じて地域特性を勘案しながら形態規制等の見直しを行うことにより、望ましい都市像に適合した市街地を誘導することが考えられる。

上記のほか、一般的な地域地区や用途地域制により良好な都心部のストック形成を図るために、従来は低層住居専用系地域でしか設定できなかった最低敷地面積制限をすべての用途地域で、市街地環境を確保する上で必要な場合には設定できることとした制度や最低敷地面積を定める地区計画を活用することが考えられる。

特に、敷地規模の比較的大きな地域で敷地細分化による狭小な戸建住宅等の増加により、住環境の低下するおそれがある地域や狭小な敷地にいわゆるペンシルビルが乱立するおそれがある地域などでは、公園等の良質な公共施設の整備等とあわせて、最低敷地面積制限を新たに設けることが考えられる。

(3) 地域の課題に対応した詳細な規制誘導手法

望ましい都心構造を実現するためには、一般的な建築規制を設けた上で、具体の投資活動のある地域において、より詳細な規制誘導策を設定することが効果的である。具体のプロジェクトが描けている場合には、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画や都市再生特別地区により、場合によって一般的な都市計画制限にとらわれない形で、理想的な計画を実現することが望ましい。これらの制度では、プロジェクトの事業主体が提案制度や都市計画決定権者との協議を通じて、望ましい都心部の市街地を作り上げることが可能である。

その際、都市計画決定権者は、当該地区及びその周辺地域の望ましい市街地像を関係者と共有するとともに、当該プロジェクトが都市インフラの整備、地球環境への貢献（緑化、省エネルギー、水循環への対応等）、都市構造の改善（狭小な敷地の統合、職住近接した複合用途の実現、空地の確保等）やその他2（8）に示した今後の都市計画の課題等の解決に寄与している場合には、これらの要素を積極的に評価して容積率の最高限度を定めることが考えられる。

都心部において具体的な計画はないものの長期にわたり個別建て替え等が予想される場合には、地域の合意に基づく詳細な規制を設けて、建築活動を誘導することが考えられる。この場合、特別用途地区のほか、街並み誘導型や用途別容積型等の地区計画制度を活用することが望ましい。また、より望ましい地区環境を形成するために景観を誘導しようとする場合には、地区計画による制限を設け、それを条例化することにより強制力を持たせること、景観条例を活用すること、建築協定等を誘導することも考えられる。

これら、より地域に密着した規制誘導策を設けるには、まず、街並み、建て方、住まい方等の市街地像に関する地域の合意を形成し、共有することが必要であり、このため、都市計画の提案制度やまちづくり条例等を活用して、参加型まちづくりを進めることが望ましい。

地域の課題として、商業系地域、準工業地域、歴史的市街地、公園隣接地等において、中高層住宅の集中的建設に伴い、日照、景観問題が発生してい

る場合がある。特に、隣接した地域で容積率制限の差が大きい箇所や南面した開口部を設けることが多い南北軸の幹線道路に面して奥行きのある細長い敷地が連続する地区では、都心回帰に伴う中高層住宅の建設による隣接地との問題が多く発生している。

これらの地区では、望ましい市街地像を含む地域の将来像を明らかにした上で、容積率を含む用途地域の一般的な制限内容を再検討するほか、地域住民の合意を得て高度地区や地区計画等により付加的な制限を設定したり、特に優れた景観を保全しようとする場合には美観地区や風致地区を活用したりして、問題の発生を未然に防ぐことが望ましい。特に、旧街道筋等の商業系地域で、奥行きのある細長い敷地が連続している場合には、隣接地との間で問題が発生しやすいことから、地区計画等により詳細な市街地像を描いておくことが考えられる。

その他、人口の都心回帰に伴う地域的な課題への対応として、一部の地方公共団体でいわゆるワンルームマンション規制や義務教育施設の不足に起因する集合住宅建設規制が導入されている。これらの課題は、都市計画部局だけで対応できるものではないが、住宅や教育等の関係部局と連携を図り、望ましい都心構造を実現する上で、より効果的で効率的な対応策がないか十分検討することが望ましい。

(4) 地域特性に応じた都心再編のための事業の推進

都心部における都市施設のうち、道路及び公園の都市計画を定めるにあたっては、広域的な道路網や公園整備との整合、土地利用や他の都市施設との連携を図りつつ、幹線街路、区画街路等を適切に組み合わせることにより都市計画道路網を形成するとともに、公園を含め都市の骨格となるよう配置することが望ましい。その際、地形、地質等の自然条件、市街地の形態や現況の土地利用、保全すべき自然環境や歴史的環境等の社会的条件を踏まえることが望ましい。

特に商業系市街地については、商業業務施設の集積状況に応じて住宅地よりも高い密度で幹線街路を配置し、円滑な都市活動を確保することが望ましい。この場合、商業系市街地内に不要な通過交通が入らないよう必要に応じて商業系市街地周辺に環状道路を配置し、周辺に駐車場等を都市施設として一体的に定めることも考えられる。

また、都心部で都市の顔となり景観形成の軸となる道路については、広幅員道路として計画したり、全体幅員の過半を車道以外の幅員としたりすることにより、バリアフリーや景観にも配慮した快適な歩行者空間を確保すると

ともに、広場や公園等と有機的に連携させ、歩行者の回遊性を確保することが望ましい。

交通施設を計画するにあたっては、交通施設が都市の将来像の骨格を形成するものであることから、都市計画のマスタープランにおいて、都心居住による職住近接型の市街地の形成や公共交通機関を軸としたまとまりのある市街地の形成といった都市計画の目標を定め、その実現に向けて土地利用と交通体系の整備を一体的に検討することが望ましい。また、特に交通の輻輳が著しく、空間的制約の大きい都心部においては、目標とするサービス水準と必要となる施設量について十分吟味するとともに、必要に応じ、例えば公共交通利用促進策等の交通需要調整の考え方や整備される交通施設の将来における使い方を考慮した上で、交通施設を定めることが望ましい。

都心部の都市計画において、市街地再開発事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業の果たす役割は大きい。特に、都心部に多く発生している不整形な土地の集約、大規模工場の跡地等の一体的開発や開発ポテンシャルの高い駅周辺の老朽市街地の再開発等では、これらの事業手法を活用し、都市再開発方針や拠点業務市街地の開発整備方針等に即して、計画的な市街地を形成することが望ましい。

また、公共公益施設の建て替えや老朽化したマンションの建て替え等は、都心部における機能やにぎわいを再生する上で重要であり、これらの関係部局と連携を図ることが望ましい。さらに、都心部のストックを有効活用する観点から、例えば住宅が不足している地域でモデル的な事業を実施することにより、空き事務所等の住宅への用途転換を誘導することも、資源の有効利用による環境問題の緩和や複合的な機能を持った都心構造の形成の上で望ましい。

(5) ソフト施策との連携

望ましい都心部の形成に当たっては、住民参加によるまちづくり手法として、都市計画の提案制度や地区計画案の申出制度等が整備されている。また、景観条例やまちづくり条例といった地域独自の取り組みも増加している。さらに近年では、税制などにおいても地域主体の制度が創設されており、いわゆるハードが主体である都市計画施設の整備や市街地開発事業においてもこれらのソフトとの連携が不可欠となっている。整備された都市施設や建築物がその機能を最大限に発揮するには整備された後のソフト面での管理、運営が重要であり、例えば3.(3)で述べた事業主体と都市計画決定権者との

協議段階で協定を結ぶ等の形で、計画段階からハードとソフトの十分な連携を図ることが望ましい。

都心部の複合機能化や用途混在においては、ソフト面でコミュニティや生活環境の維持保全が重要である。都心居住が進むと同時に様々な機能が都心部に混在することにより、都心部における生活上のルール（生活文化）や新しい住民間のルール（地域文化）の構築が望ましい。これらの都市文化の形成には、長期間を要すると思われるが、都市構造や都市居住のハード面でもこれらのルールの形成を支援できるよう、例えば都心部の広場等で伝統的な行事や新しいイベントが行えるようにする等の様々な工夫をすることが考えられる。

さらに、今後の都市計画においては、公共施設の整備や維持保全は公共の役割ではあるが、より民間活力を活用したまちづくりが中心となることから、PFIなど市場を活用した仕組み作りが望ましい。また、ハードの公共施設整備においても、都市施設の立体的利用や地下空間利用等、都心部において土地の有効利用が図れるよう、道路、公園、下水道部局や住宅部局等とも相互に連携して事業を実施することが望ましい。

都心部における公益施設の整備にあたっては、都市計画部局としても福祉政策、教育政策等との連携を図り、例えば駅近くの再開発事業で建設される施設の中に福祉施設、保育所や行政機関の窓口等を併設することが考えられる。また、これらの公益施設等を都心部に誘導するために、必要に応じて、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区や都市再生特別地区等による容積率の緩和等の都市計画制度を活用することにより望ましい都心構造を実現することも考えられる。

（以上）