

居住及び産業活動から見た都心混合型市街地の方向

A Study on the Consideration and the Theme of Mixed Land Use Area in central area.

外 尾 一 則 *

By Kazunori Hokao

Generally we have thought the CBD for specialized area of commercial and business. In this paper, I investigate the future possibilities of mixed land use area. And I examine the planning theme for setting up the ideal function complex and spatial pattern.

1. はじめに

大都市の都心部は従来業務商業機能を重視し、その土地利用についても産業的利用形態に特化して考える傾向が強かったといえる。しかしながら大阪や京都では産業的利用の需要が急速に高まるとは考え難く、むしろ産業、サービス、文化、居住といった多種多様に利用される実態を踏まえると、社会状況の変化や需要の変化に弾力的に対応可能な混合型都心像をめざした計画論の検討が望まれる。

都心混合市街地では、旧来型の混合市街地の再編整備に加え、新しい混合市街地の出現に備えた計画的混合市街地形成が今後重要になってくると考えられることから、本研究では次の3点について検討する。(1)大阪市の都心及び都心周辺部から新旧の混合市街地を抽出し、地域の事業所と居住者から見た事業環境と居住環境に対する評価、ミクロ混合(建物内)とマク

ロ混合(地区内)に対する評価等を検討することにより、都心混合市街地の実態を産業活動と居住活動の両面から認識すること。(2)混合型将来市街地に対する意向及び混合型市街地の機能・施設構成に対する意向について、地域主体という面から把握すること。(3)将来の都心混合市街地のイメージを仮説提示し、欧米を中心に現れてきている複合型開発事例を踏まえ、計画的課題の枠組を抽出すること。

2. 都心混合に着目する背景と理由

(1) 京阪神都心地域における混合地区

大阪の都心地域は、東京と比較し高次機能の集積と社会潮流に対応した新しい機能の立地において大きな格差が見られるが、同時に大阪の場合には都心機能地域に特化したエリアが小さく、混合した地域が広汎に広がっている。これらの混合地区では、近年産業・業務機能系以外

* 正会員 工博 フィリピン大学道路計画トレーニングセンター
(メトロマニラ ケソンシティ テリマン)

の都市的な機能・施設の立地が現れ始めていること、及び住宅と他施設の混合ビルである大規模併用建築ビルが主要街路沿道を軸に展開していることが注目される。したがって、新たな都心機能の出現・育成に関わって、近代的なビルによる従来とは異なったタイプの混合地区形成の可能性をはらんでいると見ることができる。

(2) 何故混合地区を取り上げるか

以下のような新しい背景状況等により、今後混合地区が一層注目されることになる。

○将来24時間型活用ゾーンが出現する場合、職・住が混在し、24時間ふるに活用できる地区である方が望ましいと考えられる。

○文化、デザイン、サービス、ソフトなどに係わる新しい都市型産業が今後都心等に増加する場合、都心の業務ビルよりも低家賃であり、多種多様な建築ストックのある混在地区は、これらの産業の発生・成長を促し、インキュベーター地区としての役割を果たすと思われる。

○都心近接居住の必要性が指摘されながらも、その将来的展望が十分には描かれていないため、都心周辺の居住の場は今後も都心近接のメリット故に、様々な変動圧力を受け続けるであろう。

○従来混合地区は現実的妥協と見られる傾向が強いため、混合のあり方に目が向けられることは殆どなかったが、計画面から混合地区を考えることになれば、どのような混合が望ましいかの検討が必要であろう。

(3) 都心の変貌と混合地区の課題

京阪神の都心では、業務中枢管理機能の低下や周辺都市に対する生活関連サービス機能の比較優位性の低下及び地価高騰の影響等の構造的変化が進行している。このような中で、京阪神都心では複数のセンターを開発することによって、既存都心を含めてネットワーク型都心への展開を目指し始めている。またその機能としては、国際的なビジネス機能や創造開発型産業、都市文化、都市生活サポート機能及び交流ステージ環境といった多様な機能が求められることになるであろう。以上のような都心の将来を前提におくと、都心及び都心周辺の土地利用の将来には次のような見通しを持つことが出来る。

○新しいセンターでは多様なコア機能が求められ、従来の計画原理である「純化」に代わり「複合化」の原理にもとづく機能構成、土地利用構成が模索されることになる。このことは旧来の都心混合地区の将来に、混合を前提とする地区更新の方向を導きもたらす可能性がある。

○多様な機能構成のセンターが出現することにより、その周辺やセンター相互を結ぶ軸上に新たな土地利用の変動が起こる可能性が出て来る。センターのコア機能とリンケージし、高度な複合機能地域を形成する適切な機能・用途の誘導が必要になる。

○現在の都心核が周辺に拡大しようとするエネルギーが抑えられ、居住と事業の場としての性格が将来とも維持される可能性が高くなる。

そこで、混合地区の将来を考える視点として、次の4つの視点が考えられる。第1は実態としての評価視点、第2は都心居住の改善視点、第3は新しい都心機能育成の視点、第4はコンプレックス地域にふさわしい空間形成の視点である。これらの視点をもとに将来発生するであろう問題等を踏まえ、混合地区の課題を整理すると、図-1のとおりである。

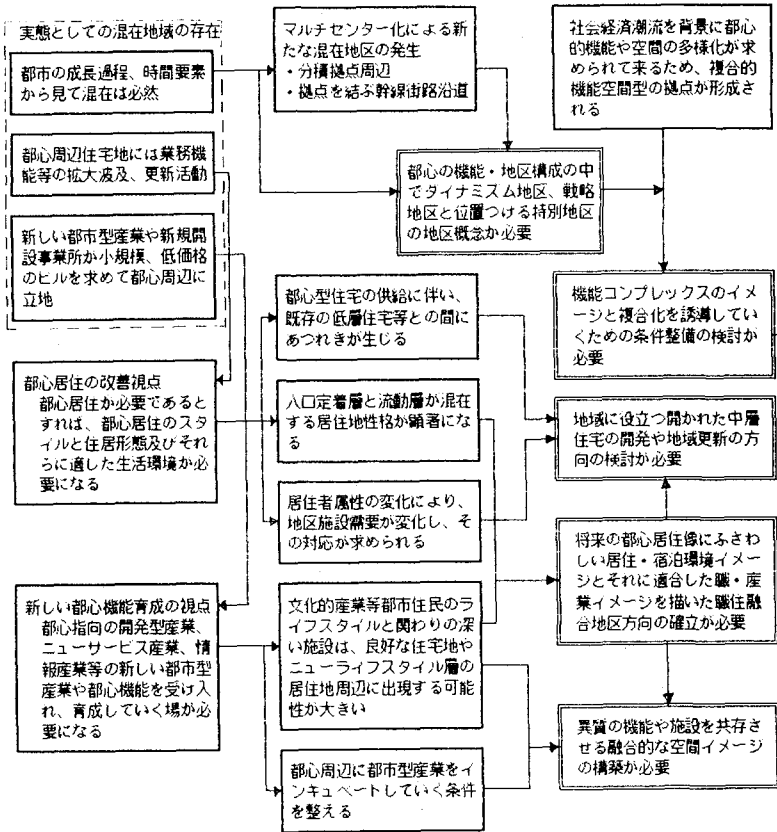
3. 都心混合地区における居住及び事業環境の評価

混合地区の実態を把握するため3地区を抽出し事業所と居住者へのアンケートを行った。対象地区は、1)御堂筋の業務街に隣接し都心機能の拡大が見られるとともに公園を生かした都心居住の場としての可能性を持つ地域(うつぼ地区)、2)都心周辺居住地の性格に加え、近年計画的混合ビル(ハイハイタウン)や国際交流施設が立地するなど地域変動が見られる地域(上六地区)、3)都心部から離れてはいるが、国土幹線上にある位置条件を生かしたハイモビリティタイプ等の事業所立地が顕著であり、新しい混合市街地が無秩序に形成されている地域(新大阪地区)である。

(1) 主体類型の考え方と設定

地域更新や開発への関与の仕方という面から地域主体としての類型を設けることにした。す

図 - 1 部心混合地区の将来に対する視点と課題



なわち、立地している当地での活動目的（事業活動か居住活動か、あるいはその両者か）を第1の視点とし、次には立地している建物の保有形態（権利等）を第2の視点とした。これより事業所については、純粋に事業活動のみであるか、あるいは居住活動をふくみこんでいるか（併用）によって区分し、また前者をさらにビルの保有状況により再区分している。同様に居住者については、純粋に居住活動のみであるか、あるいは事業活動をふくみこんでいるか（併用）によって区分し、さらに戸建て住宅であるか否か及び持ち家住宅であるか否かにより再区分している。（表-1）

表 - 1 主体類型別サンプル数

主体類型		地区名			合計
		うつほ	新大阪	上六	
事業所	自社、分譲オフィスビル	2	0	24	26 (8.8)
	併用住宅（持ち家、借家）	21	39	19	79 (26.7)
	賃貸オフィスビル	61	43	32	136 (45.9)
	マンション（分譲、借家）	17	14	24	55 (18.6)
	合計	101	96	99	296 (100.0)
居住者	併用・戸建て・持ち家	23	13	24	60 (19.5)
	併用（マンション等上記以外）	7	9	2	18 (5.9)
	居住・戸建て・持ち家	7	9	22	38 (12.4)
	居住・持ち家（戸建以外）	35	6	30	71 (23.1)
	居住・借家（マンション等）	28	70	22	120 (39.1)
	合計	100	107	100	307 (100.0)

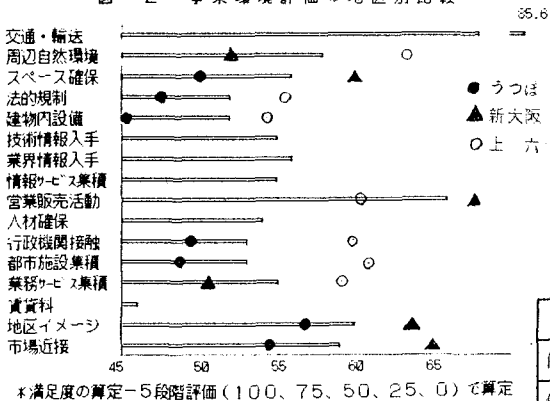
(2) 事業環境の評価

a) 事業環境の評価

立地環境の要素の中で何を重要視するかについては主体類型による差は殆ど見られない。地区別では、新大阪以外の2地区の場合は「交通・輸送の便利さ」（3割）「営業活動」（1.5割）「事務所スペースの確保」（1割）にほぼ重要要素が限定されているのに対し、新大阪地区はこれらに加え「市場近接」（1割）「イメージ」（1割）が上っており、この地区の特異性が示されている。一方立地環境の現状評価は、当然のことではあるが地区別の違いが顕著である。また現状の環境条件の中での重要要素の評価は、「事務所スペースの確保」に関しうつほ地区と上六地区で評価が低いほかは高い評価となっており、立地環境への満足度の高き

がうかがわれる。

図-2 事業環境評価の地区別比較



b) 事業活動の問題点

「駐車場の不足」「スペースの不足」が各類型に共通して上位に上がっている。また併用住宅と賃貸オフィスビルでは「家賃高」も問題となっている。

表-2 主要な問題点

主体類型	1位	2位	3位
自社・分譲オフィスビル	H(42)	A(27)	G(9)
併用住宅(持ち家、借家)	H(30)	A(22)	B(19)
賃貸オフィスビル	H(35)	A(19)	B(13)
マンション(分譲、借家)	H(36)	A(25)	G(17)

A. スペース不足 B. 家賃高 C. 機械設備困難
D. 夜間作業困難 E. 交通不便 F. ケービス施設不足
G. 高層不足 H. 駐車場不足 I. その他

c) 継続立地の必要性

自社・分譲オフィスビルを除くと「継続必要」の事業所は3割前後にとどまっている。併用住宅には他類型に比較し「必要性がない」事業所が多く含まれている。また「継続必要」意向は周辺との関係の持ち方に規定されているところがあり、都心及び都心周辺の取引シェアが40%を超えている事業所では継続意向が高く、また外部施設の活用や自社施設の有効活用を図っているところ程継続意向が高いという傾向が見られる。

3) 居住環境の評価

a) 居住環境の評価

居住者が重要視している環境要素は、「交通

表-3 都心周辺での継続立地必要の意向(%)

主体類型	継続必要	分らない	必要ない
自社・分譲オフィスビル	50	35	15
併用住宅(持ち家、借家)	24	45	31
賃貸オフィスビル	33	44	23
マンション(分譲、借家)	34	45	21

表-4 居住環境の重要要素

主体類型	1位	2位	3位
併用・戸建て・持ち家	交通利便	医院の近さ	交通の安全さ
併用(マンション等上記以外)	交通利便	交通の安全さ	街の活気
居住・戸建て・持ち家	交通利便	医院の近さ	まわりの緑
居住・持ち家(戸建以外)	交通利便	買物の便利さ	公園や遊び場
居住・借家(マンション等)	交通利便	買物の便利さ	繁華街に近い

利便」(1位22%)「買物の便利さ」(2位10%)「医院の近さ」(3位7%)などの「利便性」に関するものが上位5位の4つを占め、6割弱を占める。また「日照・通風」(4位7%)「交通事故に対する安全性」(5%)などの「安全・保健性」に関するものは3割、「緑」(6%)などの「快適性」に関するものは1割強にすぎない。しかし主体類型別に見ると、「交通利便」以外は類型により重視されるものが異なることがわかる。

一方これらの評価を見ると、「利便性」で重視される要素に対する評価は良いが、「安全・保健性」で重視されている要素に対する評価は悪くなっており、現在の都心周辺の環境状況が「安全・保健性」に関し住民と現状のギャップが大きくなっていることを示している。

b) 定住意向

全体では約半数が転居意向を持っているが、類型による差が大きい。居住・持ち家以外は「仕事の都合」を定住理由のトップに上げている。次に転居理由としては、「世帯の変化による住宅及び環境とのギャップ」の将来変化を見通したものが各類型に共通している。また居住・借家が「家賃・地代高」「借家」など現状に対する不満を主な理由としているのに対し、居住・持ち家(戸建て以外)は「一戸建て指向」が

表－５ 定住及び転居理由と主要転居先

明確である。次に転居先については併用（マンション等上記以外）と居住・借家が都心及び都心周辺への住み替え指向が強い。

（４）人口減少に対する意向

都心地域の人口減少に対して、自社・分譲オフィスビルと併用・戸建て・持ち家、居住・戸建て・持ち家の不動産保有グループは問題視する傾向にあるが、全体としては肯定視する傾向が強い。また、その対策としては、地価抑制と快適環境が事業所、居住者のいずれにおいても上位に上げられているのに対し、高層化は事業所ではトップであるにもかかわらず、居住者は否定的である。

４．混合の実態と評価

（１）居住用建物のミクロ混合の評価

居住・戸建て・持ち家以外は半数以上が他施設の併設住宅に居住している。併設・混合用途は、「事務所」（４１％）「店舗」（３８％）「飲食店」（１１％）「教室」（６％）が主たるものである。居住者の評価を「問題なし」「積極的評価（便利、街の活気、住宅に近い）」「問題あり（安全の問題、非快適、併設はいや、その他問題）」に区分して表すと、居住・借家以外は積極的評価が多くなっている。ただしマンション居住者を中心に２割前後の人が問題を感じている。

（２）事業用建物のミクロ混合の評価

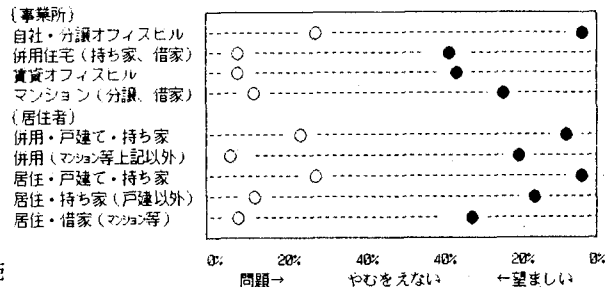
事業所が入居している建物を専用ビルと複数用途に併用される混合ビルに区分すると、混合ビルが８割を占めている。混合ビルでの併設用途は、「事務所」（３６％）「住宅」（２５％）「店舗」（２０％）の３用途が多く、他に「飲食店」（１０％）「医療」（４％）「各種学校」（２％）があるが、文化施設やレジャー施設は意外に少ない。併設ケースの多い「事務所」「店舗」及び「住宅」に対する評価はいずれも良好である。それ以外では「医療機関」に対する評価が目だっている。逆に「塾やけいこごとの教室」「各種学校」「レジャー」では「良くない」とする評価が他に比べ多くなっており、業務活動から見て敬遠する面を含んでいることがうかがわれる。

主体類型	定住率	定住理由	転居理由	転居先
併用・戸建て・持ち家	80.0	仕事都合 人間関係	1. 処分した方が経済的 2. 世帯変化による引っ越し	大阪府下等67
併用（マンション等上記以外）	55.6	仕事都合 人間関係	1. 世帯変化による引っ越し 2. 転勤	都心・周辺63
居住・戸建て・持ち家	78.9	仕事満足 人間関係	1. 世帯変化による引っ越し 2. 一戸建て指向	大阪府下等75
居住・持ち家（戸建以外）	47.9	仕事都合 人間関係	1. 世帯変化による引っ越し 2. 一戸建て指向	大阪府下等70 都心・周辺22
居住・借家（マンション等）	30.8	仕事都合 人間関係	1. 家賃高 2. 借家 3. 世帯変化による引っ越し	大阪府下等42 都心・周辺42

※数字は % を示す。

※転居先区分 1. 都心・周辺（環状線内） 2. 大阪市内（1を除く） 3. 大阪府下等

図－３ 人口減少に対する意向



表－６ 人口減少の対策 (%)

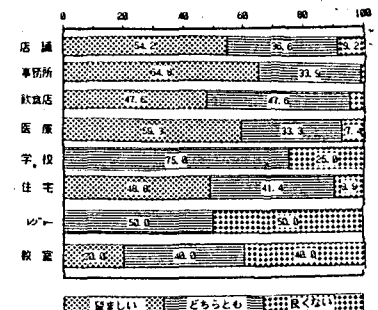
区分	1 位	2 位	3 位
事業所	高層化 20.8	地価抑制 18.8	快適環境 17.3
居住者	地価抑制 22.6	快適環境 17.2	住専地区 12.6

表－７ 居住者類型別

ミクロ混合評価の比較 (%)

主体類型	併用住宅率	評価 積極的 評価	問題 なし	問題 あり
併用・戸建て・持ち家	100.	53.8	41.9	4.3
併用（マンション等上記以外）	100.	46.2	53.8	0
居住・戸建て・持ち家	0.	-	-	-
居住・持ち家（戸建以外）	52.	34.0	44.7	21.3
居住・借家（マンション等）	64.	7.1	78.8	14.1

図－４ 事業所による併設施設別評価



(3) マクロ混合（地区内混合）の評価

居住者、事業所ともに混合の現状を「消極的（やむをえない）」あるいは「積極的」に評価するものが多数（7、8割）を占めている。特に居住者は事業所に比べ「積極的評価」が多く、中でも併用・戸建て・持ち家と居住・戸建て・持ち家では半数を超える。一方問題点としては事業所、居住者ともに「居住環境として好ましくない」を上げるものが多く、事業面での問題はほとんど意識されていない。

この地区に居住し、あるいは従業する人たちの多くは、複数用途が混在した建物内に住み、あるいは働き、しかもその現状をかなり肯定的に見ており、一種の混在観がかなり定着していると見る事ができよう。このことからしても地区内の混合状況に肯定的であるのは当然ともいえる。

表-8 主体類型別
マクロ混合評価の比較（%）

主体類型		積極評価	消極評価	問題あり
事業所	自社・分譲オフィスビル	39	44	17
	併用住宅（持ち家、借家）	29	43	28
	賃貸オフィスビル	30	41	29
	マンション（分譲、借家）	44	28	28
居住者	併用・戸建て・持ち家	51	36	13
	併用（マンション等上記以外）	45	36	19
	居住・戸建て・持ち家	55	32	13
	居住・持ち家（戸建以外）	43	46	11
	居住・借家（マンション等）	40	38	22

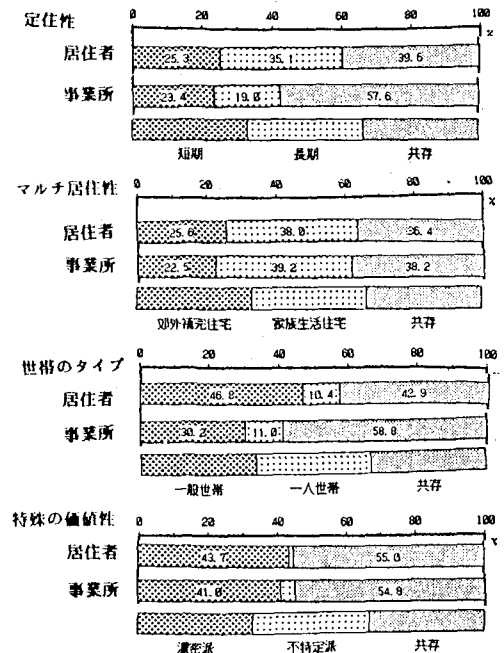
5. 地域の将来イメージ

(1) 都心居住の将来像

5つの居住像を設け事業所と居住者の意向比較を行った。1)長期定住の場と考えるか、短期居住の場と考えるか（「定住性」）については、「長期・短期の共存派」が最も多く（事業所6割、居住者4割）、また若い年代や借家世帯に限っては「長期」よりも「短期」が多くなっている。2)複数居住地の一つと考えるか、完結型の居住地と考えるか（「マルチ居住性」）については「郊外の補完住宅」としてよりも「家族の生活住宅」として考える傾向が強いが、2割以上の世帯、事業所が「郊外の補完住宅」と考えていることは注目される。3)都心居住に適した特殊な世帯（シングル世帯）を考えるか、い

なか（「世帯のタイプ」）については、居住者は「一般世帯」を考えるものが多いのに対し、事業所は「共存世帯」が多くなっている。4)都心居住を特殊な活動主体に限定して考えるか、いなか（「特殊の価値性」）については、「濃密派」を支持するものが事業所、居住者ともに4割を超える。また、年代別では35～49才と50～64才の世代での支持が多い点が興味深い。5)業務空間に対しどの種の居住空間がふさわしいか（「業務との関係性」）については、「宿泊型住宅」を支持するものは非常に少ない。

図-5 事業所と居住者から見た都心居住像



(2) 混合地域の将来像と混合の共存方法

a) 地域像

地域の将来土地利用イメージを、1)御堂筋沿道のような業務地区（「業務機能集積地区」）、2)居住施設や事業所が街区別にまとまり整然とした地区（「街区単位分離地区」）、3)多種多様な施設が混然一体となって共存している地区（「混然一体地区」）、4)複数用途の混在型ビルが集まる地区（「混在ビル集合地区」）の4つに代表させて、事業所と居住者の意向を把握した。居住者の場合は、併用住宅で「混然一体地

区」が多くなっているが、他の類型は「混然一体地区」と「街区単位分離地区」にほぼ2分している。一方事業所の場合類型による差が殆どなく、「混然一体地区」「街区単位分離地区」とともに「業務機能集積地区」の支持が多く、居住者とは異なって業務地区形成指向が強く出ている。

表-9 主体類型別

将来土地利用イメージの比較(%)

主体類型	業務地区	街区単位	混然一体	混合ビル
事業所	20	26	43	11
居住者(合計)	6	40	46	8
併用・戸建て・持ち家	5	30	53	12
併用(マンション等上記以外)	6	28	67	0
居住・戸建て・持ち家	8	50	37	5
居住・持ち家(戸建て以外)	4	41	49	6
居住・借家(マンション等)	8	43	40	9

表-10 地域変動意向(%)

次に地域が将来大きく変わって行くことに対して、ダイナミックに変動することを望むか(「変動指向」)、変動の少ない安定した地域を望むか(「安定指向」)を比較すると、類型による差はほとんどなく、また居住者の方がより安定指向が強いことがわかる。

b) 共存方法

複数用途の混合した地域イメージを前提にした時の地域での共存方法に関し表に示す5つの方法について比較した。居住者、事業所ともに類型による差はほとんどなく、地区単位や街区単位で用途の分離を望む点で共通している。(地域イメージに比較し空間的分離を望む意向が高く、可能ならば分離が望ましいという本音がうかがえる。)

表-11 混合市街地の共存方策(%)

共存方策	主体区分	事業所	居住者
混合ビル建設誘導		16	12
混合ゾーン指定		13	10
敷地統合による用途分離		13	15
街路性格による街区別用途分離		29	35
きの細かな専用地区の指定		28	28

(3) 混合型市街地の機能・施設像

a) 居住者から見た施設構成

表に示す27種類の施設について、地区内及び建物内での施設ニーズをそれぞれ把握した。これらの施設は居住施設にとって迷惑施設になる面を含んでいると考えられることから、ニーズの大きさを、表に示すような形で現すことにした。建物内への併設に関しては、ミクロ混合の現状に対しては受け入れる傾向が強かったにも関わらず、駐車場、医療施設などごく少数に限定されており、将来の併設意向は決して高いことを示している。一方地区内への近接意向は非常に高く、商業・飲食施設、広場やプールのスポーツ・交流施設、医療施設、図書館や美術館の文化施設、仕事先、駐車場など生活関連の強い多種類の施設が上げられている。

b) 事業所から見た施設構成

表に示す29種類の施設について、居住者の

表-12 居住、事業所関連施設の併設及び近接意向

施設種類	居住施設		業務施設	
	併設	近接	併設	近接
商業				
雑貨	7	94		
食料品	6	93	-30	64
高級品	-12	62	-24	47
マフット	-11	68	-22	46
飲食				
高級レストラン	-27	43	-9	71
ファミリーレストラン	-22	57		
喫茶店	0	76	41	88
社交				
バー	-60	-13	-64	-6
クラブ・ダンス	-64	-10	-58	5
交流				
広場	8	76	24	76
健康				
展示施設	-23	44	-7	59
プール	-25	48	-26	43
フィットネス	-35	38	-32	34
ウナ	-40	24	-38	24
医療	25	93	47	84
娯楽				
図書・将棋	-36	26	-44	-4
マジック・パチンコ	-63	-8	-67	-27
ビリヤード・ホーリング	-59	-2	-60	-18
文化				
図書館・博物館	-22	62	-2	66
美術館・ギャラリー	-25	49	-7	52
プレイ	-28	31	-12	33
劇場・映画館	-38	38	-41	34
サービス				
情報サービス	-17	47	26	65
レンタル等個人サービス	-28	39	-13	34
業務				
仕事先	-12	53		
事務所	-35	20	65	82
金融機関			41	90
共同会議室			46	76
住居				
一般住宅			1	27
簡易宿泊施設			-36	16
ホテル型マンション			-29	14
他				
駐車場	59	79	86	95

注) ニーズ = (ある方がよい) - (ない方がよい) / 全数 (%)

場合と同様の方法により施設ニーズを把握した。建物内への併設意向は居住者よりも相対的に高くなる傾向を示しており、特に業務関連施設へのニーズが高い。一方地区内への近接意向については、業務関連に限定されることなく、生活関連施設や文化施設などのニーズも高いことが注目される。

(4) 地域主体としての関与意向

事業所よりも居住者の方が地域主導を指向する傾向にあるが、しかし地域の取り組み方としては居住・借家を除くと事業所の方が「共同改善」意向が強くなっており、地域主導と共同改善とは必ずしも結び付いていない。各類型の中

で「共同改善」指向が強い類型は事業所の併用住宅と賃貸オフィスビルであるが、これらは地域主導意向はそれほどには高くなく、むしろ行政に依存する形での改善（公共再開発）を目指していると見られる。一方地域主導意向の強い類型には居住・戸建て・持ち家と居住・借家があるが、前者は「ルールづくり」を強く指向し、不動産を保守していこうとする姿勢がうかがえるのに対し、不動産を保有しない後者は「共同改善」意向が半数を超えるとともに「地区再開発」への期待も見られるなど、前者と好対照的なアクティブな姿勢がうかがえる。

表-13 地域と行政の取り組み方に対する意向

主体類型	主導力			地域の取組		行政施策への要望		
	地域	行政	協力	個人	共同	1位	2位	3位
自社・分譲オフィスビル	12	4	85	60	40	計画づくり	開発誘導	開発規制
併用住宅（持ち家、借家）	30	29	41	38	60	開発誘導	開発規制	公共再開発
賃貸オフィスビル	18	26	55	44	55	開発規制	計画づくり	公共再開発
マンション（分譲、借家）	27	14	59	55	40	開発誘導	開発規制	計画づくり
併用・戸建て・持ち家	37	8	55	65	33	開発誘導	開発規制	計画づくり
併用（マンション等上記以外）	33	33	33	53	47	開発誘導	開発規制	ビル供給
居住・戸建て・持ち家	40	11	47	76	24	開発規制	開発誘導	計画づくり
居住・持ち家（戸建以外）	11	17	71	59	41	開発規制	開発誘導	計画づくり
居住・借家（マンション等）	38	18	44	47	52	開発規制	開発誘導	地区再開発

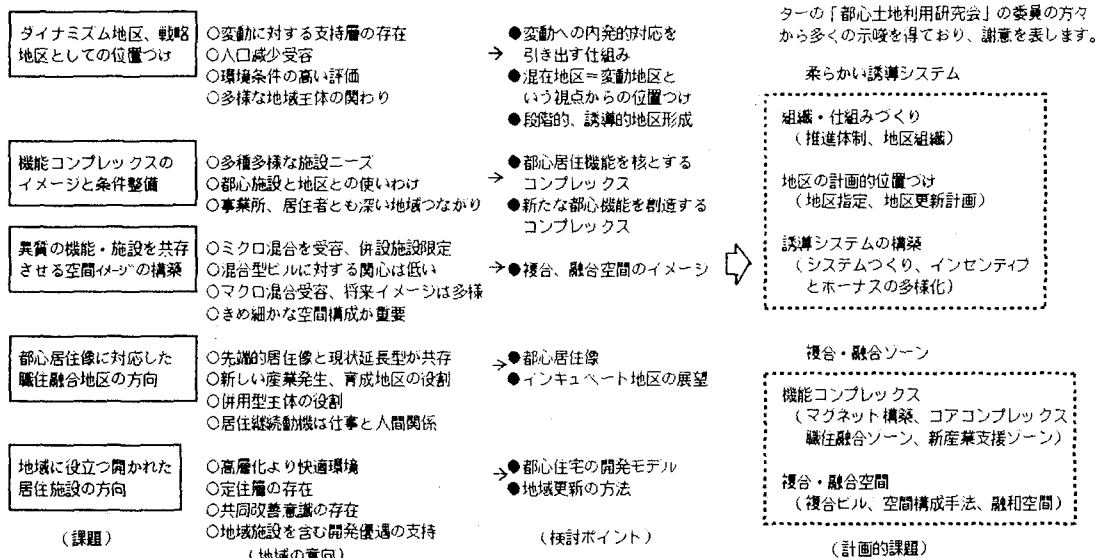
注1：1)建て替えの約束ごと、ルールづくり。2)敷地の共同化や建物の共同改善。

注2：1)地域との協力による将来修繕計画の策定。2)無秩序開発の規制強化。3)地区再開発支援

4)公共再開発の施行。5)混合型マンション等安価なビル供給推進。6)道路等基盤施設の整備。

7)優遇措置により地域に設立し施設（文化施設等）を含む開発や建て替え等の誘導。

図-6 混合市街地の計画的課題のフレーム



6. 結び—都心混合地区の計画的課題

地域主体類型を設けて現状の評価、将来意向を見ることによって、地域主体の関与の姿勢がある程度把握できたと思われる。また、先の課題をもとに地域の意向等を踏まえた検討ポイント（図-6）を設け、内外の複合開発事例（14例）を検討することにより、都心混合地区における計画的課題の仮説的枠組の抽出を試みたが、さらに多面的な研究調査を重ね、計画課題を明確にしていくことが必要である。

本研究を進めるにあたり、国土庁大都市圏整備局、(財)関西情報センターの「都心土地利用研究会」の委員の方々から多くの示唆を得ており、謝意を表します。