

地域住宅団地再生事業

令和7年1月17日
内閣府地方創生推進事務局

「地域住宅団地再生事業」の概要（令和6年改正）

令和6年4月19日改正地域再生法公布
(令和6年10月1日施行)

地域住宅団地再生事業の創設・拡充の経緯

【住宅団地をめぐる状況・課題】

- 住宅団地は高度成長期を中心に大量に供給され、5ha以上の規模に限っても、全都道府県に約3,000団地※が所在。
- 多くの団地で住民の高齢化が進行し、空き家の発生等が懸念される。また、住居専用地域の指定を受けていることが多く、建築可能な建築物が限定される。

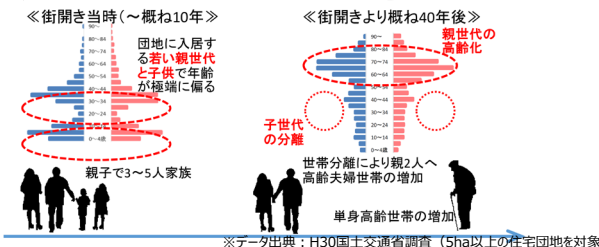
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成する、「地域住宅団地再生事業」を創設

【令和6年改正 - 官民共創の取組による、既存ストックの有効活用促進】

地域住宅団地再生事業を拡充し、地域再生推進法人から市町村に対する計画作成等の提案を可能とするほか、各種特例を追加

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



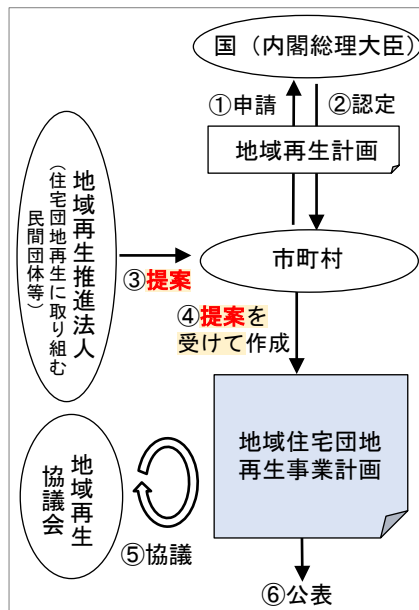
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日市高蔵寺ニュータウン）
住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例（三木市緑が丘地区）

事業実施までの手続



地域住宅団地再生事業のメリット

- (1) 住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2) 関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3) 事業実施に当たって支援が受けられる
 - ・必要な個別の手続（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
 - ・許可が必要な場合、予見可能性が向上
 - ・必要なノウハウの提供などのソフト面の支援

特例・支援の内容

- 建築物の整備方針に適合すれば特例許可を受けて用途地域で規制された用途の建築物を建築することが可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームを開設する場合の知事への事前届出が不要
- 介護事業者としての指定があったものとみなす（事業者の申請が不要）
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画について国交大臣の認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

手続のワンストップ化

<拡充>

- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き高さ制限の適用を除外
- 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた容積率の緩和措置を引き続き適用可能
- 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による都市公園の占用は原則として許可等

OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）

自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保（住宅団地再生）を図ることが適当と認められる区域。

- 面積や住宅戸数、住宅のタイプ、住宅の管理主体などによる限定はない。
このため、例えば、公的賃貸住宅団地や民間戸建分譲住宅団地なども対象となる。
- 一体的な日常生活圏を構成していると認められるものであれば、
一体的に開発されたいわゆる住宅団地の区域だけでなく、
その周辺の住宅地や商業・業務地、公共施設用地等を含めることができる。
- 具体的には、地方公共団体の判断により、柔軟な区域設定が可能。

＜区域のイメージ＞



※一例としてのイメージであり、これよりも小規模なものや、集合住宅のみ又は戸建てのみの団地なども対象となりうる。

＜戸建住宅団地＞



＜集合住宅団地＞



「地域住宅団地再生事業」の全体像

地域住宅団地再生事業計画

任意的記載事項

講じられる措置（原則→特例措置）

地域再生計画の認定を受けた市町村

提案を受けて
計画作成

協議・
合意形成

地域再生協議会

・市町村
・都道府県知事
・地域再生推進法人
・計画に記載される
事業の実施者 等

指定
地域再生
推進法人
(住宅団地
再生に取り
組む民間団
体等)

提案
計画の素案作成・

委託
支援

都市再生機構
(UR)

計画作成や事業の
実施に必要な調査、
調整、技術の提供

多様な用途の導入

介護サービス等の
提供

交通手段の確保

拡充 住居専用地域建築物整備促進事業

特別用途地区建築物整備促進事業
地区計画等建築物整備促進事業

都市計画建築物等整備促進事業

新 特定区域住宅用途変更
特定建築物整備促進事業

新 特定区域学校用途変更
特定建築物整備促進事業

新 特定区域学校用途変更
特定施設運営事業

新 特定区域都市公園活用
生活利便確保事業

有料老人ホームを整備する事業

居宅サービス事業 等

住宅団地再生道路運送利便増進事業
住宅団地再生貨物運送共同化事業

新 住宅団地再生自家用有償旅客運送

建築審査会
公聴会開催、
同意※

大臣同意

大臣同意

都市計画
審議会へ
の付議等

公告・縦覧

公告・縦覧

条例又は
議会の議決

公園管理者
同意

都道府県
知事同意

※一部を除く。

大臣同意

事業計画公表

・用途地域の制限に係る許可の特例

建築基準法第48条の特例許可（観点）
・良好な住居環境を害さない
・公益上やむを得ない
48条の特例許可（手続）
・公聴会開催・建築審査会の同意

・特別用途地区等に係る承認の特例

特別用途地区等内の用途規制を条例で緩和
する場合には国交大臣の承認が必要

・都市計画の決定等の特例

都道府県知事への協議等を経て、
都市計画の決定又は変更をする必要

・建築物の容積率の算定に係る認定の特例

特定の用途の建築物に限り、容積率の算定
に当たって、一部の床面積を算入しない

・建築物の高さの限度に係る許可の特例

学校等であって、その用途上やむを得ないと
認めて特定行政庁が許可したものに、高さ
の制限を適用しない

地域再生推進法人が廃校（普通財産）の低廉貸付け等（条例又は議会の議決が必要）を受けて施設の
運営ができる旨規定（地方自治法の確認規定）

・都市公園の占用の許可の特例

都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用
しようとするときは、公園管理者の許可が必要

・有料老人ホームの届出の特例

有料老人ホームを設置しようとする者は、
都道府県知事に事前届出が必要

・居住サービス事業等に係る指定の特例

居住サービス事業等の介護保険の事業を
実施する場合、都道府県知事等の指定が必要

・一般旅客自動車運送事業の許可等の特例、
貨物利用運送事業法の特例

事業者が個々に認可手続等を行う必要

・自家用有償旅客運送の登録等の特例

自家用有償旅客運送を行おうとする者は、
国土交通大臣の登録が必要

特例許可の観点追加
・計画に記載した基本的方針に適合
特例許可の手続合理化
・※の手続を経た場合には、計画公表後の
許可申請時における公聴会開催、建築審査
会同意の省略が可能

承認があったものとみなす

決定又は変更みなし

当該不算入部分を有する住宅の用途を変更
する際に、住宅団地再生を図るためにやむ
を得ず、交通上、安全上、防火上、衛生上支
障がないと認められる場合は、引き続き当
該部分の床面積を算入しない

当該許可を受けた学校の用途を変更する際
に、住宅団地再生を図るためにやむを得ず
低層住宅における良好な住居環境を害す
おそれがないと認められる場合は、引き続き
高さ制限を適用しない

公園管理者は、事業計画に基づく日用品販
売等のための占用が技術的基準に適合す
る場合には、許可を与える

事前届出不要

指定があったものとみなす

許認可等を受けたものとみなす

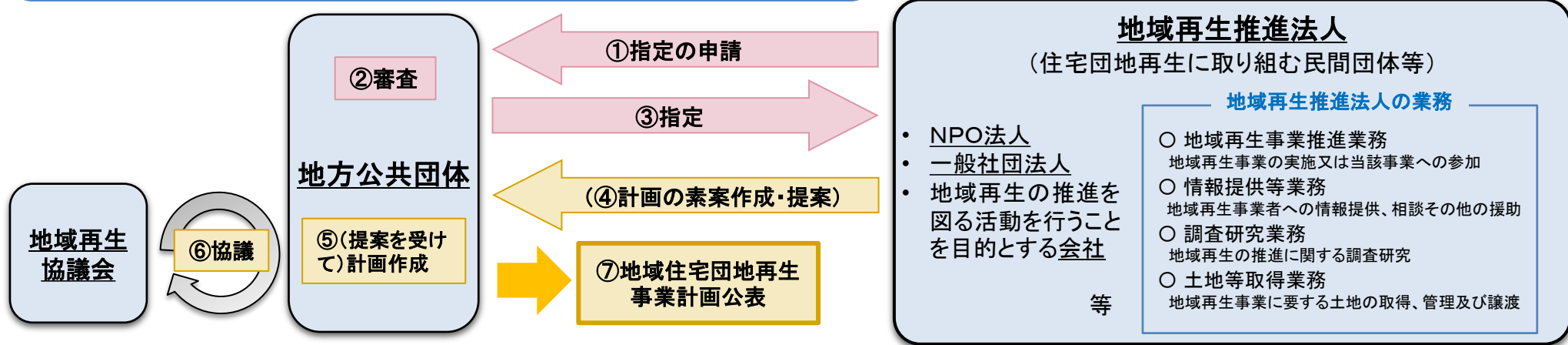
登録等を受けたものとみなす

住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人について

- 住宅団地再生を推進するに当たっては、地方公共団体だけではなく、地域住民や民間団体等の現場で住宅団地再生に取り組む主体と一緒に、関係者全員で住宅団地が目指す姿を描いていくことが重要。
- 特に戸建住宅団地では明確な取組主体が存在しないことも多いが、取組主体が現れ始めている団地でも以下の課題がある。

課題	地域の中での取組主体の位置付けの曖昧さ	ノウハウや財源の確保
対応策	・地域再生推進法人による<u>地域住宅団地再生事業計画提案制度の創設</u>	・デジタル田園都市国家構想交付金や住宅市街地総合整備事業^(※)等の<u>財政支援措置</u> ※住宅団地ストック型 ・地域活性化伝道師などの<u>専門家の紹介・派遣制度</u> ・「<u>住宅団地再生の手引き</u>」(国土交通省住宅局作成) 等の活用を推進

地域再生推進法人の指定と地域住宅団地再生事業計画作成フロー



地域再生推進法人の指定の主なメリット

1. 地域における住宅団地の再生の担い手として見える化されるとともに、公的位置付けが付与されることで、地域の方からの信用を得られやすくなる。(市町村もそのニーズを汲み取って円滑に施策を進めやすくなる。)
2. 市町村が地域再生計画や地域住宅団地再生事業計画を協議する地域再生協議会の構成員となることができる。(地域再生協議会を組織するよう要請することも可能。)
3. 市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案することができる。

➡ 地域のニーズを踏まえた官民共創による住宅団地再生を後押し

概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、事前に特例許可に必要な手続（公聴会の開催・建築審査会の同意）を行うことを可能とし、特例制度の更なる円滑化を図る。

改正の内容

特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、
「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された
地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、
建築審査会への同意を得ることが可能。

【建築主等】

特例許可申請

【特定行政庁】

公聴会の開催

【特定行政庁】

建築審査会の同意

【特定行政庁】

特例許可

今回改正の効果
※の手続を経た
場合に省略可能

（活用イメージ）

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で
廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



＜特定行政庁が許可できる場合＞

- ◇ 各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
- ◇ 公益上やむを得ないと認める場合
- ◆ 地域住宅団地再生事業計画に定められた基本の方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）に適合すると認める場合
＜令和元年の改正において措置済の特例＞

概要

- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、**建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置**(共同住宅の共用廊下、駐車場等)が設けられている。このため、**住宅の用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする**と、**これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。**
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「**容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物**」とする場合において、引き続き、**当該部分を容積率に算入しないこととするための特例認定**を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続

【認定市町村】

計画案の公告・縦覧等を経て、
「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が
記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

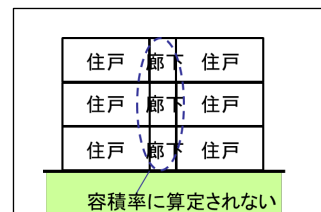
【建築主等】

特例認定申請

【特定行政庁】

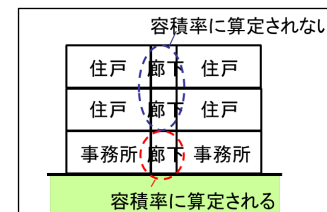
特例認定
(建築基準法第52条第6項第3号)

(活用イメージ)



共同住宅

用途変更

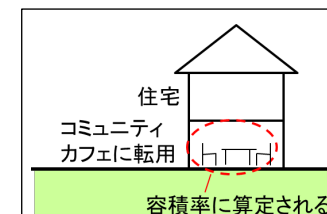


1階を事務所に転用



戸建住宅

用途変更



車庫をコミュニティカフェに転用

<特例認定の対象>

- ①従前が容積率に算入されない部分を有する住宅で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該部分
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

<特例認定の効果>

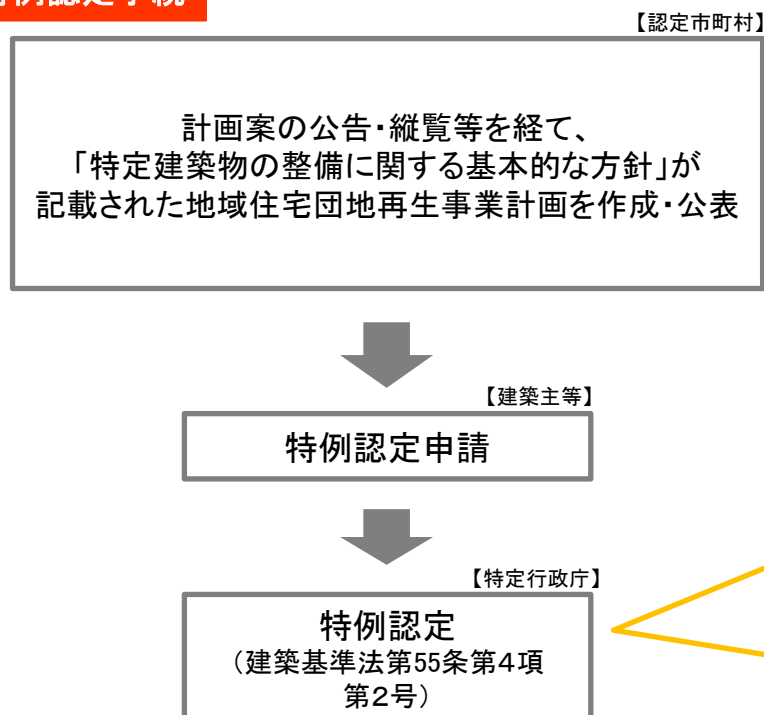
認定を受けた部分は、引き続き、
容積率に算入されない

概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



廃校

用途
変更



地域の交流拠点

<特例認定の対象>

- ① 建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ② 用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③ (1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1) 住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2) 低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

概要

- 住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が望まれる。
- 地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならない（地方自治法第237条第2項）。
- 特定区域※において、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等（＝特定施設）について、地域再生推進法人が時価よりも低い対価で貸付けを受けること等により、運営することができることとする地方自治法の確認規定を置くこととする。

※特定施設の用途に供する建築物の整備が必要とされる区域

制度の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・地域再生協議会において協議
- ・本事業の実施主体※の同意を得る

※本事業の実施主体は、地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

<本事業計画の記載事項>

地域再生推進法人の名称・住所・事務所の所在地、
特定区域（事業実施区域）、特定施設の種類・運
営方法、時価よりも低い対価で貸付けを受けるこ
と等の使用条件、事業実施期間

条例又は議会の議決（地方自治法第237条第2項）

本事業計画の公表

地域再生推進法人による事業の実施

●廃校に設けられた住宅団地再生に資する施設の例

<春日井市・高蔵寺ニュータウン>



外観



子育て支援施設



図書室

<小川町・東小川住宅団地>



外観



交流スペース・ラウンジ



コワーキングスペース

制度活用による効果

本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、
本事業計画に記載された事項に基づいて、廃校を使用することができる。

※特定施設や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

概要

- 住宅団地内の都市公園においては、買い物機能の確保や住民同士の日常的な交流の促進のため、青空市場(マルシェ)の開催や直売所の設置が望まれている。
- 都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

特例の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 本事業の実施主体の同意を得る

<本事業計画の記載事項>

実施主体、特定区域（事業実施区域）、都市公園の名称・所在地、設置する施設の種類及び構造、当該都市公園における当該施設の設置場所、管理の方法、設置する理由

本事業内容について公園管理者の同意を得る

本事業計画の公表

本事業計画の公表から2年以内に実施主体が占用許可の申請

公園管理者の許可

事業の実施

●都市公園を活用した買い物支援のイメージ



特例の内容

公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占用が、施設の外観、構造、占用に係る工事等について、政令で定める技術的基準※1に適合する限り、許可を与えることとする※2。

(※1)

1. 外観及び配置は、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする
2. 構造は、集会、展示会その他これらに類する催しに用いるものであって、容易に移転し、又は除却することができるもの（建築物に該当するものを除く。）とし、かつその他の公園施設の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする
3. 工事に当たっては、公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること等が必要（詳細は地域再生法施行令第20条参照）

(※2)

実施主体は、設置場所や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要。

概要

- 住宅団地においては、路線バスの撤退等により、高齢者等の住民の移動手段の確保が課題となっており、交通事業者の参入が見込めない交通空白地では、市町村やNPO法人等による移動手段の確保が求められる。
- 自家用有償旅客運送を行おうとする者は、道路運送法第79条に基づき国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、自家用有償旅客運送に係る登録手続をワンストップで一体的に行い、運送の実施までの手続の円滑化・合理化を図ることとする。

特例の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施主体※が地域再生推進法人である場合は、実施主体の同意を得る

※実施主体は、認定市町村又は地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

実施内容等について、国土交通大臣の同意を得る
※国土交通大臣は、実施内容等が道路運送法第79条の4第1項の規定により登録を拒否しなければならない場合に該当しないかどうか確認

本事業計画の公表

住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施



（愛知県春日井市）高蔵寺ニュータウン



（東京都町田市）鶴川団地
町田市提供

地域公共交通会議等において、関係者間で協議が調っていることが必要
※地域再生協議会の構成員に地域公共交通会議等の構成員を含んでいる場合には、当該協議会を地域公共交通会議等としても扱うことが可能

<事業計画記載事項>

- ・ 地域再生推進法人が実施主体の場合は実施主体の名称、住所、代表者の氏名
- ・ 路線又は運送の区域、事務所の名称及び位置、自家用自動車の数等
- ・ 旅客の範囲 等

特例の内容

事業計画の公表をもって、実施主体は道路運送法に基づく登録等を受けたものとみなす。