

住宅団地再生のイメージ

- 主として高度経済成長期に開発された住宅団地については、急激な人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、必要なサービスの提供や都市機能の低下等の様々な課題が顕在化しており、全国的にそれらの住宅団地の再生は急務となっている。
- そのため、所要の制度改正等により、**住宅団地の再生をこれまで以上に推進・深化**することとする。

目指すべき住宅団地像

- 高齢者世帯や子育て世帯などのすべての居住者が、安心して活力ある生活を送ることができるような、**地域コミュニティ**が形成され活性化する“住宅団地”
- 自治体や民間企業のサポートも受けつつ、地域のために主体的に**活動する組織・リーダー**が活躍する“住宅団地”
- 既存の住宅・建築物や公共インフラを活用し、居住者のニーズや生活スタイルに合った用途、例えば、コミュニティ拠点、テレワークスペース、生活用品の販売店、福祉拠点、地域交通・地域物流の拠点等の**用途が柔軟に導入**される“住宅団地”
- 自家用車がない居住者の移動などの小規模需要に対応した**交通や宅配**のラストワンマイルの確保、いずれは自動運転や自動配達等も導入される“住宅団地”
- 自宅にいても、**介護・医療**等に加え、**見守りや生活相談**等のサービスが十分に受けられる“住宅団地”
- 住宅団地の高い魅力が伝わり、**子育て世帯等の新しい世帯が転居**してくるような、円滑に世代交代が進む“住宅団地”

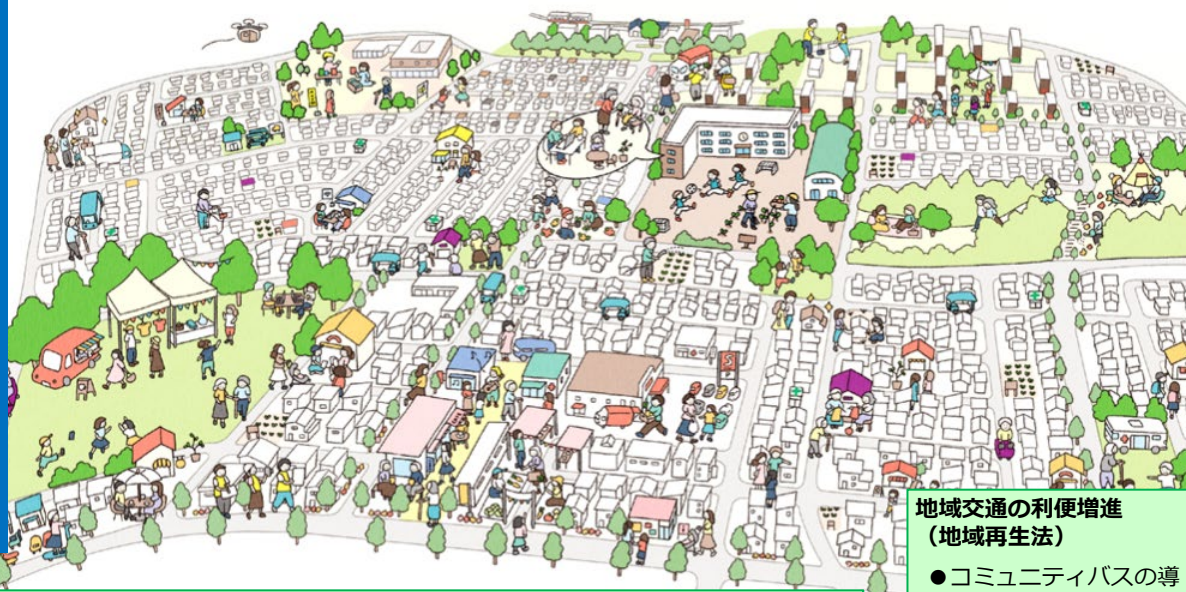
地域コミュニティ・活動の推進 (地域再生法) (住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)等)

- 地域再生推進法人の位置づけ
- 協議会活動等へのソフト支援
- 地域再生推進法人による、**地域住宅団地再生事業計画の提案制度を創設**
- 既存の住宅・建築物や公共施設の改修への支援

地域活動の充実・住環境の向上



計画提案制度の創設 地域コミュニティ活動の活性化 活動拠点の確保



福祉の増進(地域再生法)

- 有料老人ホームの開設、介護予防サービスの実施に関する届出等の手続きの特例★

利便性の高い場所に老人ホームを整備



地域交通の利便増進 (地域再生法)

- コミュニティバスの導入、貨物運送の導入に関する許可等の手続きの特例★
- 自家用有償旅客運送の導入に関する登録手続きの特例を創設★

住民によるコミュニティバスの運行



多様な用途の導入の促進(地域再生法)

- 建築物の用途規制の緩和手続きの特例★
- 都市計画決定・変更手続きの特例★
- 建築物の用途規制の緩和手続きの簡略化★
- 廃校の高さ規制の緩和、非住宅への転用の際の容積率の緩和の特例を創設
- 都市公園の占用許可手続きの特例を創設★
- 廃校の低廉貸付を法律に位置づけ

空き家を地域住民が集うカフェに改修



公園の一部で日用品販売のマルシェを開催



廃校をコミュニティ拠点に改修



★は、手続きのワンストップ特例(地域住宅団地再生事業計画に必要事項を記載し所用の手続きを経て公表することで手続きを簡略化)

「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。

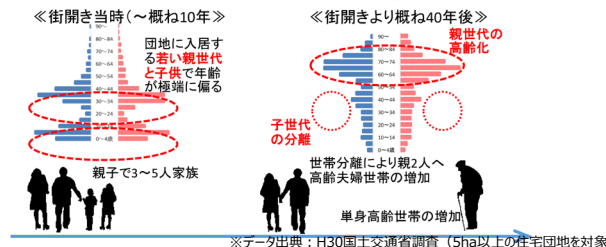
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

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】



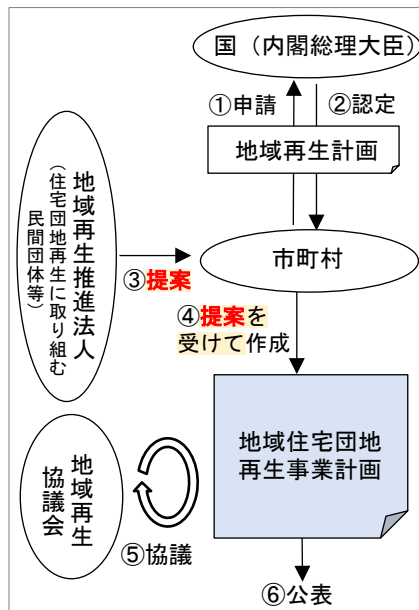
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【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（春日井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
 - ・必要な個別の手續（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

「地域住宅団地再生事業」における対象区域について

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。

○具体的には、地方公共団体の判断により、柔軟に区域設定することが可能。

○面積や住宅戸数、住宅のタイプ、住宅の管理主体の要件はない。

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のいずれも対象となる。

○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。

＜区域のイメージ＞



＜戸建住宅団地＞



＜集合住宅団地＞

