

「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)

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

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	大臣同意
	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	大臣同意
	都市計画建築物等整備促進事業	都市計画審議会への付議等
新	特定区域住宅用途変更 特定建築物整備促進事業	公告・縦覧
新	特定区域学校用途変更 特定建築物整備促進事業	公告・縦覧
新	特定区域学校用途変更 特定施設運営事業	条例又は議会の議決
新	特定区域都市公園活用 生活利便確保事業	公園管理者同意
	有料老人ホームを整備する事業	
	居宅サービス事業等	都道府県知事同意
	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	※一部を除く。
新	住宅団地再生自家用有償旅客運送	大臣同意

建築審査会開催、
公聴会開催、
大臣同意

大臣同意

大臣同意

事業計画公表

実施計画作成・
大臣認定

・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

・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

承認があったものとみなす

・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

決定又は変更みなし

・建築物の容積率の算定に係る認定の特例

- 容積率の算定に当たって、建築物の用途に応じて、一部の床面積を算入しない

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

・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のものには、高さの制限を適用しない

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る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

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

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

・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

事前届出不要

・居住サービス事業等に係る指定の特例

- 居宅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

指定があったものとみなす

・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

許認可等を受けたものとみなす

・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

登録等を受けたものとみなす