

地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン  
(令和6年10月改正)

## 目次

第1	趣旨	1
第2	用語の説明	2
1	地域住宅団地再生区域（法第5条第4項第11号）	2
2	地域住宅団地再生事業（法第5条第4項第11号）	2
3	地域住宅団地再生事業計画（法第17条の36第1項）	2
4	特定施設（法第17条の36第5項第5号）	2
5	特定建築物（法第17条の36第5項第5号）	2
6	特定区域（法第17条の36第5項第5号）	3
第3	地域再生計画	3
1	地域再生計画の作成主体（法第5条第1項）	5
2	地域再生計画の記載に当たっての留意事項	5
(1)	地域再生計画の区域（法第5条第2項第1号）	5
(2)	地域再生計画の計画期間（法第5条第2項第3号）	5
(3)	地域再生計画の目標（法第5条第3項第1号）	5
第4	地域住宅団地再生事業計画	6
1	地域住宅団地再生事業計画の作成	6
(1)	地域住宅団地再生事業計画の意義	6
(2)	地域住宅団地再生事業計画の作成主体（法第17条の36第1項）	6
(3)	地域再生協議会における協議（法第17条の36第1項・第2項）	6
(4)	住宅団地の開発事業者への協力要請（法第17条の36第3項）	9
(5)	事業実施主体の同意の取得（法第17条の36第15項）	9
(6)	他の計画等との調和（法第17条の36第28項）	10
(7)	地域住宅団地再生事業計画の公表（法第17条の36第29項）	10
(8)	地域住宅団地再生事業計画の変更（法第17条の36第30項）	10
2	地域住宅団地再生事業計画の記載に当たっての留意事項	10
(1)	地域住宅団地再生区域の区域（法第5条第4項第11号及び法第17条の36第4項柱書）	10
(2)	地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針（法第17条の36第4項第1号）	12
(3)	医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設等の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第4項第2号）	12
(4)	高齢者向け住宅及びこれを整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第17条の36第4項第3号）	12

(5) 介護サービス及びその提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき 施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 4 号）	12
(6) 住民の交通手段の確保を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する 事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 5 号）	13
(7) 移住を希望する者への情報の提供、便宜の供与その他の当該移住を希望 する者の来訪及び滞在を促進するために認定市町村が講ずべき施策に関す る事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 6 号）	13
(8) その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 7 号）	13
第 5 地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案	14
1 地域再生推進法人	14
(1) 地域再生推進法人の指定（法第 19 条）	14
(2) 地域再生推進法人の業務（法第 20 条）	14
2 住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人	15
(1) 住宅団地再生における地域再生推進法人の指定	15
(2) 地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案（法 第 17 条の 37 から第 17 条の 39 まで）	16
第 6 地域住宅団地再生事業計画に基づく措置	18
1 多様な建物用途の導入の促進	19
(1) 用途地域の制限に係る許可の特例（法第 17 条の 40）	19
(2) 特別用途地区等に係る承認の特例（法第 17 条の 41）	21
(3) 都市計画の決定等の特例（法第 17 条の 42）	21
2 既存の建築物や施設を活用した住宅団地の多機能化の促進	22
(1) 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（法第 17 条の 43）	23
(2) 建築物の高さの限度に係る許可の特例（法第 17 条の 44）	24
(3) 特定区域学校用途変更特定施設運営事業に係る特定建築物及びその敷地 の使用（法第 17 条の 45）	25
(4) 都市公園の占用の許可の特例（法第 17 条の 46）	27
3 介護サービス等の充実	30
(1) 有料老人ホームの届出の特例（法第 17 条の 47）	30
(2) 居宅サービス事業等に係る指定の特例（法第 17 条の 48）	30
4 地域交通・物流の利便性向上	31
(1) 住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施（法第 17 条の 50 から第 17 条 の 52 まで）	31
(2) 自家用有償旅客運送の登録等の特例（法第 17 条の 53）	33
(3) 住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施（法第 17 条の 54 から第 17 条の 58 まで）	35
5 まちづくりの専門的知見の活用（法第 17 条の 60）	37
第 7 住宅団地再生に活用可能な支援措置	38
1 計画策定、協議会活動等ソフト事業に対する支援	38
2 交流拠点等の整備に対する支援	41

3	既存ストックの改修による施設整備に対する支援	46
4	住まいの確保等に対する居住支援	49
5	モビリティの確保に対する支援	50
6	アドバイザー紹介・派遣等	52
第8	地域住宅団地再生事業計画の作成・公表の事例	54
1	東小川住宅団地（埼玉県比企郡小川町）	54
2	平塚高村団地（神奈川県平塚市）	58
第9	住宅団地再生の取組事例	63
1	北広島団地（北海道北広島市）	63
2	青山地区・緑が丘地区（兵庫県三木市）	67
3	高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）	70
4	上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）	75
5	日の里地区・自由ヶ丘地区（福岡県宗像市）	78
(別添1)	地域再生計画 記載例	1
(別添2)	地域住宅団地再生事業計画 様式例	1
(別添3)	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・公表手続 (例)	1

# 地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン (令和6年10月改正)

## 第1 趣旨

住宅団地は、高度経済成長期における都市への人口流入に対応するための受け皿として、都市の郊外部を中心に全国的に開発されてきたが、こうした住宅団地では、同時期に一斉に子育て世帯等が入居した結果、現在では高齢化が顕著に進行しており、地域コミュニティの活力の低下や居住世帯数の減少等による空き家・空き地の発生等の課題が深刻化している。また、多くの住宅団地は、主に住宅を中心に開発されたため、若者や子育て世帯が働く場や、高齢者の生活を支える生活支援施設が不足するなど、多様な世代の暮らしの場としての課題も生じている。

このため、このような課題が深刻化している住宅団地について、就業・交流の場などの多様な機能を導入することにより、就業機会の創出やコミュニティ・つながりの維持・向上を図るなど、職住育近接で多世代共同のまちへの転換を促すことが有効である。加えて、高齢者が安心して住み続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築と併せて、医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実を図ることが必要である。

このような状況を踏まえ、地域再生法の一部を改正する法律（令和元年法律第66号）により地域再生法（平成17年法律第24号。以下「法」という。）を改正し、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・一体的な事業計画を作成することで、多様な建築物の用途の導入や地域交通の利便性向上、介護サービス等の充実に係る各種行政手続をワンストップ化し、住宅団地再生の円滑な実現を図る地域住宅団地再生事業を創設した（令和2年1月5日施行）。

その後も、官民共創により団地再生を進める体制の強化、若者・子育て世帯等の転入による地域コミュニティの活性化、既存ストックの多機能化による住民の共同の福祉・利便性向上等の必要性が増大しつつあることを受け、住宅団地再生をこれまで以上に推進・深化するため、地域再生法の一部を改正する法律（令和6年法律第17号）により、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するとともに、各種行政手続のワンストップ化を可能にする特例の拡充やワンストップ化に留まらない実質的な特例を追加する等の措置を設け、地域住宅団地再生事業を拡充した（令和6年10月1日施行）。

今般、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく技術的助言として、「地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドライン（令和5年6月30日改定版）」を令和6年法改正の内容を踏まえて一部改正したので、法の円滑かつ適正な運用に当たっての参考とされたい。

なお、本制度の運用に当たっては、地域再生・住宅・建築・都市・交通・福祉施策担当部局が、必要に応じて相互に情報共有・連携することが望ましい。その際、市町村は、必

要に応じて都道府県の関係部局とも相互に情報共有・連携することが望ましい。

## 第2 用語の説明

### 1 地域住宅団地再生区域（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（以下「住宅団地再生」という。）を図ることが適当と認められる区域。

### 2 地域住宅団地再生事業（法第5条第4項第11号）

地域住宅団地再生区域において、当該区域の住民の共同の福祉又は利便の向上を図るために行う事業であって、地域における就業の機会の創出又は生活環境の整備に資するもの。

### 3 地域住宅団地再生事業計画（法第17条の36第1項）

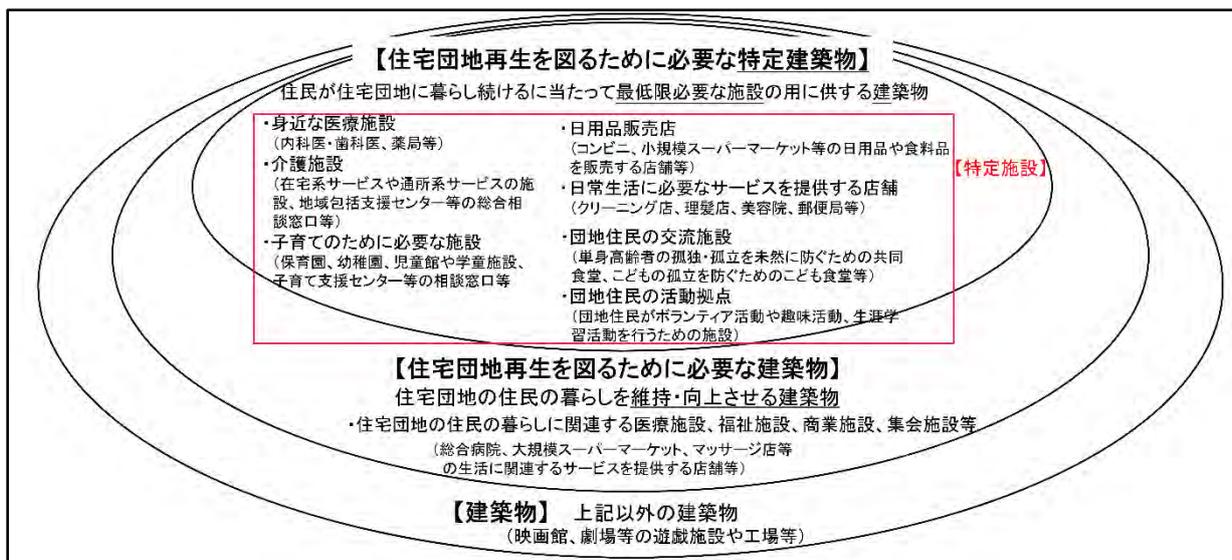
地域再生計画の認定を受けた市町村（以下「認定市町村」という。）が、地域再生協議会（以下「協議会」という。）における協議を経て作成することができる、認定地域再生計画に記載されている地域住宅団地再生事業の実施に関する計画。

### 4 特定施設（法第17条の36第5項第5号）

地域住宅団地再生区域の住民の日常生活に必要な施設であって、当該施設が不足することにより住民の日常生活に支障が生じる恐れがあるもの。例えば、診療所、介護施設、日用品販売店、老人福祉センターなどのほか、シェアオフィス、コワーキングスペース、産後ケア施設、カフェ、コンビニエンスストア、こども食堂、保育所などが考えられるが、地域の実情に応じて、柔軟に判断することが可能。

### 5 特定建築物（法第17条の36第5項第5号）

特定施設の用途に供する建築物。



## 6 特定区域（法第 17 条の 36 第 5 項第 5 号）

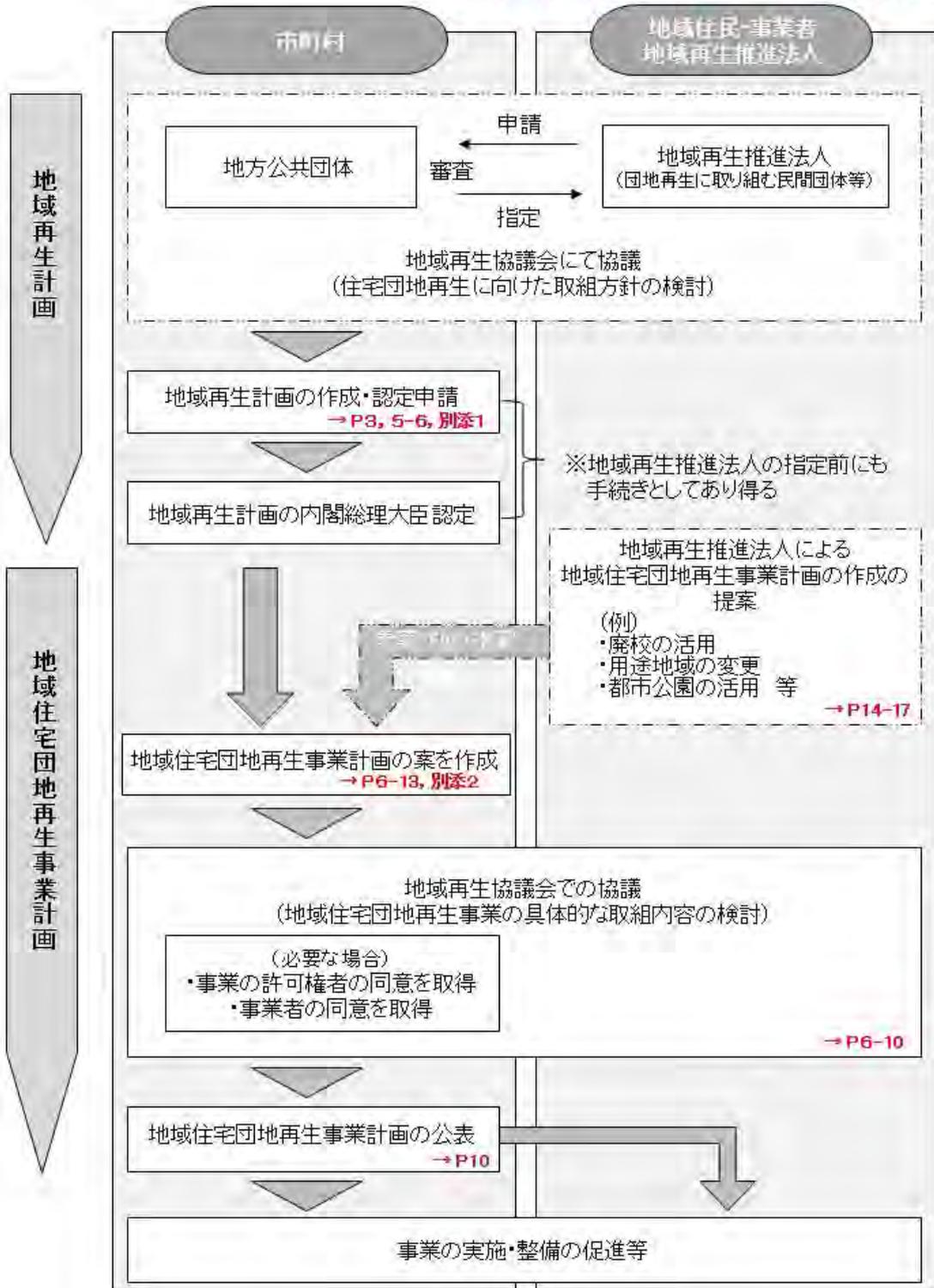
特定建築物の整備が必要とされる区域として、住宅団地に必要な機能を集約し確保する拠点として想定されるエリア。地域住宅団地再生区域内で、複数の特定区域を設定することも可能。

### 第 3 地域再生計画

地域再生計画に地域住宅団地再生事業に関する事項を記載する場合には、「地域再生計画認定申請マニュアル（総論）」及び「地域再生計画認定申請マニュアル（各論）」（内閣府地方創生推進事務局作成）を参考にするとともに、本ガイドラインの別添 1 として地域再生計画の記載例を添付しているのので、参考にされたい。また、地域再生計画の作成から地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までの流れについては、以下のフロー（例）を参考にしながら、地域再生計画の作成に当たり、2 に示す事項にも留意されたい。

地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までのフロー(例)

※赤字は本ガイドライン上に記載しているページを示している。



## 1 地域再生計画の作成主体（法第5条第1項）

地域再生計画は、地方公共団体が単独で又は共同して作成することができる。住宅団地再生を通じた地域再生に取り組もうとする市町村が単独で作成するケースのほか、例えば、複数市町村にまたがる広域のニュータウン等については、近隣市町村と共同で作成することや、都道府県と市町村が共同で作成することが想定される。また、例えば、都道府県営住宅団地など都道府県が管理する施設に係る取組が地域住宅団地再生事業に含まれる場合などは、都道府県と市町村が共同で地域再生計画を作成することが考えられる。

なお、地域住宅団地再生事業計画は、認定市町村が作成する必要があることから、地域住宅団地再生事業に関する事項を記載した地域再生計画を都道府県が単独で作成することはできない。

## 2 地域再生計画の記載に当たっての留意事項

### (1) 地域再生計画の区域（法第5条第2項第1号）

地方公共団体の全部又は一部の区域であって、当該地方公共団体が住宅団地再生を通じて地域再生を図ろうとする区域を合理的な範囲で特定する。なお、地域再生計画の区域は地域住宅団地再生区域にしようとする区域を含むものとし、当該地域再生計画に記載する地域住宅団地再生事業が、地域住宅団地再生区域の外にも生活の利便性向上などの効果をもたらすことが期待される場合には、それらの地域も含むことができる。

### (2) 地域再生計画の計画期間（法第5条第2項第3号）

地域再生計画の計画期間は、地域再生計画において設定された目標を達成するための取組に要する期間とする。なお、「地域再生計画認定申請マニュアル（総論）」においては、地域再生計画の計画期間について、当該計画に記載した取組を実施するために必要となる合理的な期間として概ね5年程度を設定することとしている。ただし、住宅団地の再生は、例えば、老朽化した集合住宅や施設の建替えなど長期間を要する取組を含むケースも多いことから、必要に応じて計画期間を5年以上の期間に設定することも考えられる。

### (3) 地域再生計画の目標（法第5条第3項第1号）

地域の実情を踏まえ、地域住宅団地再生事業を通じて達成すべき数値目標を設定するよう努めるものとする。

地域の自主的かつ自立的な取組により地域再生を進めるに当たっては、その取組が効果的なものとなるよう、地域自らが、明確なPDCAサイクルの下に、短期・中長期の具体的な数値目標を設定し、政策効果を客観的な資料により検証し、改善等を行うことが重要である。このため、各地域の課題解決に向けて取り組む施策の効果を

評価するのに適当な目標を定めることが望ましい。

例えば、住宅団地において人口減少や高齢化等の課題が発生しており、これらに対応するための住宅団地再生の取組として若年世代を呼び込むための雇用の場の創出に関する事業等を実施する場合には、当該住宅団地における若年世代の転入者数や新規開業数・新規雇用者数等を目標として設定することが考えられる。これに加え、地域の課題及び住宅団地再生に係る取組内容を考慮した上で、例えば、当該住宅団地における医療施設・福祉施設・商業施設・集会施設等の利用者数や公共交通機関の人口カバー率、空き家戸数の減少率等の目標を定めることも考えられる。

## 第4 地域住宅団地再生事業計画

### 1 地域住宅団地再生事業計画の作成

#### (1) 地域住宅団地再生事業計画の意義

住宅団地の再生に当たっては、住宅団地及びその周辺の地域の活力を維持し、当該地域における持続的な生活を可能とするため、

- ・良好な住環境を保全しつつ生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るとともに、
- ・高齢化に対応した医療・介護サービス等の提供を通じて生活環境の整備を進め、
- ・併せて住宅団地及びその周辺地域の交通・物流ネットワークを整備し、
- ・住民相互の緩やかなつながりを維持し、住民が安心して暮らせるよう、多様な世代を呼び込み、地域コミュニティの活性化を図る

ための施策を一体として行う必要がある。

そのため、認定市町村が、協議会における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている地域住宅団地再生事業の実施に関する計画である地域住宅団地再生事業計画を作成した上で、当該事業計画に基づき、地域住宅団地再生区域の活力を維持し、当該区域で持続的に生活するための環境の整備に必要な上記施策が一体的かつ迅速に行われることを目指すものである。

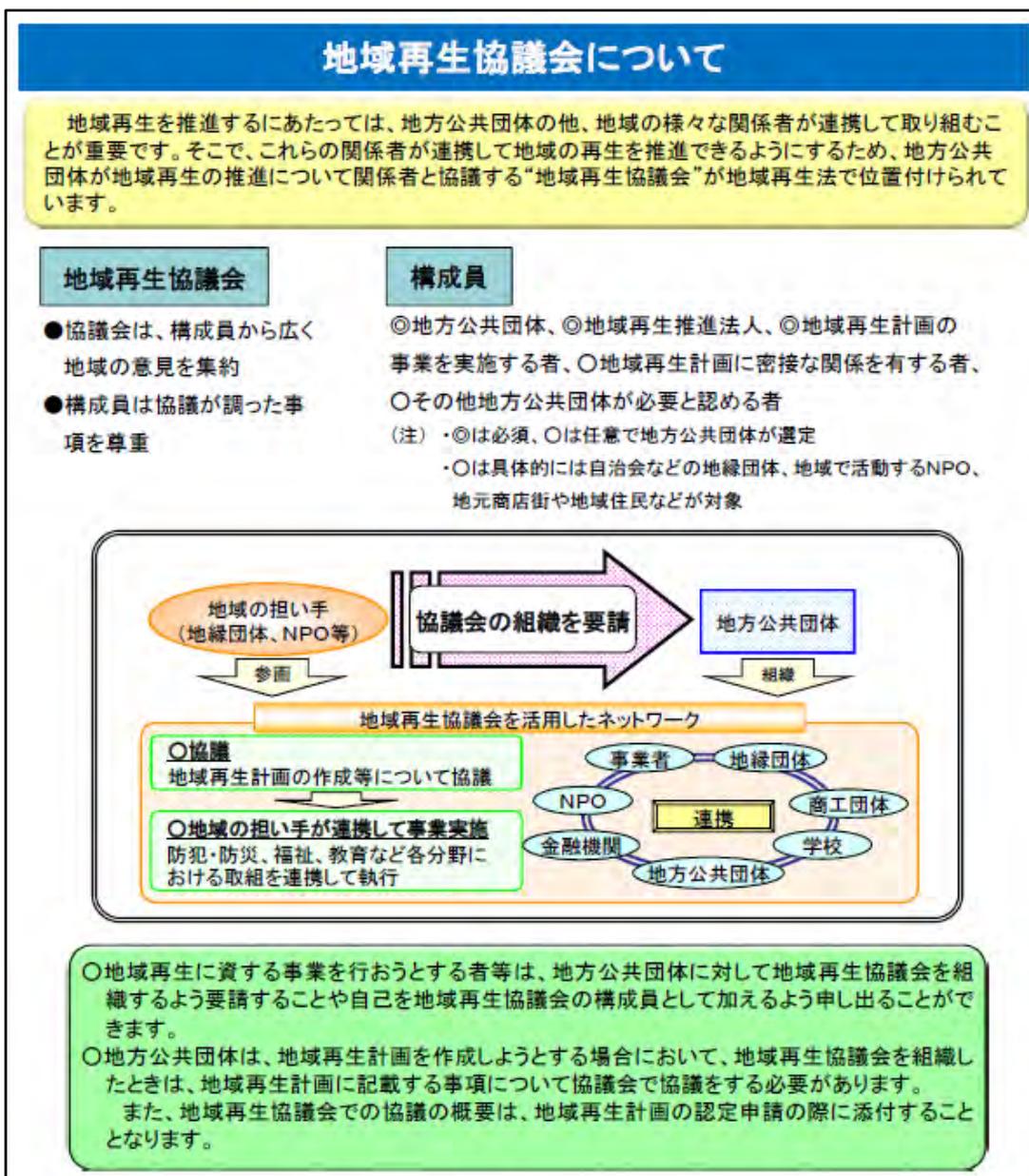
#### (2) 地域住宅団地再生事業計画の作成主体（法第17条の36第1項）

地域住宅団地再生事業計画は、認定市町村が単独で又は共同して作成する。本ガイドラインの別添2として地域住宅団地再生事業計画の様式例を添付しているので、必要に応じ参考にされたい。なお、当該様式例は、あくまで例として提示しているものであり、法に定められた記載事項が記載されていれば、必ずしもこの様式に則る必要はない。

#### (3) 地域再生協議会における協議（法第17条の36第1項・第2項）

認定市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成するに当たっては、協議会における協議を経る必要がある。

地域住宅団地再生事業は、必要とされるサービスや事業の種類が多岐にわたる複合的な事業であり、これを一体的に円滑に行うために関係者が一堂に会して協議することで、迅速かつ統合的な合意形成を図ることが可能となる。また、法において、地域住宅団地再生事業計画に基づく関係法令の特例を設けていることから、都道府県知事等の法令上の関係者が、あらかじめ地域住宅団地再生事業の全体像について認識を共有している必要がある。このため、協議会において、地域住宅団地再生事業計画作成主体である認定市町村のほか都道府県知事等の関係者が一堂に会して情報共有や合意形成を図りつつ、地域住宅団地再生事業計画を作成することとしている。



地域住宅団地再生事業計画を作成する場合の協議会の構成員は、法第 12 条第 2 項及び第 3 項に基づき、構成員になることとされている以下の①～⑤に掲げる者に加えて、以下の⑥及び⑦に掲げる者を構成員として加えた協議会で協議する必要がある。

- ①協議会を組織する地方公共団体
- ②地域再生推進法人
- ③地域再生を図るために行う事業を実施し、又は実施すると見込まれる者
- ④当該地方公共団体が作成しようとする地域再生計画又は認定地域再生計画及びその実施に関し密接な関係を有する者（任意）
- ⑤その他当該地方公共団体が必要と認める者（任意）
- ⑥都道府県知事
- ⑦厚生労働省令・国土交通省令で定める者

上記⑥の都道府県知事については、特に、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の特例（建築主事を置かない認定市町村の場合）、都市計画の決定等に係る特例、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）の特例又は介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）の特例（居宅サービス事業又は介護予防サービス事業の場合）を活用する場合には、これらの施策の担当部局が協議会に参画し、協議の中でその意見を計画に反映させることが望ましい。また、建築基準法の特例を活用する場合で、かつ認定市町村が建築主事を置く場合であっても、住宅団地再生の方向性等について、広域的な観点から地域住宅団地再生事業計画の議論に参画するため、都道府県知事を協議会の構成員とすることが必要である。

上記⑦については、厚生労働省・国土交通省関係地域再生法施行規則（令和元年厚生労働省令・国土交通省令第 5 号）において、地域住宅団地再生事業計画の記載事項に応じて、以下の者を構成員に加えることとされている。

記載事項	協議会の構成員
地域密着型サービス事業又は地域密着型介護予防サービス事業に関する事項	当該認定市町村が行う介護保険の被保険者その他の関係者（任意）
住宅団地再生道路運送利便増進事業又は住宅団地再生貨物運送共同化事業に関する事項	地方運輸局長（住宅団地再生貨物運送共同化事業にあつては、運輸監理部長を含む。）
計画の実施に際し道路交通法第 4 条第 1 項の規定により都道府県公安委員会の交通の規制が行われることとなる事務又は事業に関する事項※	都道府県公安委員会

※地域再生計画及び地域住宅団地再生事業計画の作成段階では明らかでなかったものの、その後、交通規制をはじめとする各種交通対策を要するような状況が現実に生

ずる場合には、計画を変更しないことにより調整が図られないときであっても、事業の実施主体と連携して、都道府県公安委員会と十分な調整を図る必要がある。

なお、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及び介護サービス事業の実施主体並びに住宅団地再生道路運送利便増進事業及び住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施主体である事業者は、上記③の構成員として協議会に参画することとなる。加えて、特定区域都市公園活用生活利便確保事業を実施する場合には公園管理者を、住宅団地再生自家用有償旅客運送を実施する場合には地方運輸局長等を、状況に応じて、協議会の構成員として含めることも考えられる。

また、法第 17 条の 60 に基づき、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）が調査、調整及び技術の提供の業務を行う場合においては、URも協議会に参画することが想定される。

さらに、地域住宅団地再生事業は、用途地域の変更や介護サービス・交通サービスの提供など地域に密着した事業であり、事業計画の作成や事業の実施に当たっては、地域住民のニーズを汲み取った上で地域住民の意に即した事業内容となることや、地域住民が主体的にまちづくりに取り組むことを促すことが極めて重要であることから、上記④又は⑤の構成員として、協議会に地域住民の代表や住宅団地の自治会の参画を可能な限り得ることが望ましい。

#### (4) 住宅団地の開発事業者への協力要請（法第 17 条の 36 第 3 項）

住宅団地における課題をより円滑に解決していくためには、地域住民と市町村が連携して住宅団地再生に取り組むことに加え、地域の実情に応じて、地域住宅団地再生区域の当初の整備をした者（以下「開発事業者」という。）にも一定の関与を求め、当該開発事業者の知見も活用しながら取組を進めていくことも考えられる。

このようなケースにおいては、様々な関係者が一堂に会する協議会において、地域住民、事業実施主体、認定市町村等が希望する場合には、開発事業者の協議会への必要な協力を求めることができる。

協議会への協力としては、具体的には、開発事業者による開発当初の設計思想等に関する情報提供やまちづくりに関するノウハウ提供などの協力が想定され、住宅団地における地域住民等の主体的な取組を後押しすることが期待される。

なお、協力を求められた開発事業者は、その求めに応じるよう努めることとしている。

#### (5) 事業実施主体の同意の取得（法第 17 条の 36 第 15 項）

認定市町村は、法第 17 条の 36 第 5 項第 7 号から第 17 号までに掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、それぞれ、事業実施主体の同意を得なければならない。

地域住宅団地再生事業計画には、認定市町村が行う事業だけではなく、地域再生推

進法人、民間事業者等が実施する事業についても記載することができる。地域住宅団地再生事業計画の公表後、各事業の実施主体が円滑かつ確実に事業を実施するに当たっては、認定市町村以外の者が実施する事業に関する事項について、各事業の実施主体と事前によく調整を図り、事業実施主体の同意を得て地域住宅団地再生事業計画に記載をする必要がある。

なお、事業実施主体が認定市町村であるときは、各事業に関する事項について同意を得る必要はない。

(6) 他の計画等との調和（法第 17 条の 36 第 28 項）

地域住宅団地再生事業計画は、都市計画、市町村の都市計画に関する基本的な方針（いわゆる市町村マスタープラン）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 4 条の 2 第 1 項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画等及び地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成 19 年法律第 59 号）第 5 条第 1 項に規定する地域公共交通計画との調和が保たれたものでなければならない。

(7) 地域住宅団地再生事業計画の公表（法第 17 条の 36 第 29 項）

認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画を作成したときは、遅滞なく、当該市町村の掲示板やホームページにおいて公表する等、一般の者が閲覧することができる状態にするとともに、協議会で関与した又は当該事業計画に同意した関係行政機関の長及び関係都道府県知事に通知しなければならない。

(8) 地域住宅団地再生事業計画の変更（法第 17 条の 36 第 30 項）

地域住宅団地再生事業計画の変更が生じたときは、地域住宅団地再生事業計画の作成時と同様に、法第 17 条の 36 第 1 項から第 3 項まで及び第 6 項から第 29 項までの規定に従い手続を進めることとする。

この際、地域住宅団地再生事業計画に記載された内容の変更のうち軽微な変更と認定市町村が判断した場合は、協議会の開催や事業実施主体の同意の取得については持ち回りにて実施するなど、地域の実情に応じた方法で行うことも考えられる。

## 2 地域住宅団地再生事業計画の記載に当たっての留意事項

(1) 地域住宅団地再生区域の区域（法第 5 条第 4 項第 11 号及び法第 17 条の 36 第 4 項柱書）

地域住宅団地再生区域は、特例措置の対象の地理的範囲を画するものであるため、その境界を図示した図面又は土地の地番等を示した書類の添付等によりその外縁を具体的に設定することが望ましい。

地域住宅団地再生区域は、

- ・ある程度同一時期に一体的に開発されたことで、住宅地としてある程度の規模で連担して広がっていること、

- ・周辺交通網や地理条件等の観点からまとまった一体性を持ち、住民が生活利便施設や公共交通機関等の各種の日常生活サービス等を共通して利用することが多いこと、
  - ・近い世代の者が開発後に一斉に入居したことを背景とした急速な人口減少や少子高齢化の進行により、都市機能や居住環境の面で様々な課題が発生すること
- 等の観点を考慮した上で区域を設定する必要がある。

地域住宅団地再生事業の対象となる住宅団地については、住宅の形態、住宅の管理主体の要件はなく、公営住宅団地、公団地、UR団地（URが整備した団地をいう。以下同じ。）（賃貸・分譲）、民間分譲の戸建住宅団地などの様々なタイプが想定される。また、公営住宅団地、公団地、UR団地は、主に公的な主体によって建替え等の取組が進んでいることが多いのに対し、民間分譲の戸建住宅団地は、明確な団地再生の取組主体が存在しないことにより課題が解決されないままになりやすい。このような状況が見受けられる場合には、民間分譲の戸建住宅団地を主なターゲットとして住宅団地再生を図ることも考えられる。

なお、地域住宅団地再生事業は、住民の生活環境上の課題や講ずべき対策が共通する区域を対象に、所要の対策を総合的に講じて住宅団地再生を図るものであることから、例えば、一体的に開発され一体的な日常生活圏を構成する住宅団地であって、課題や講ずべき対策が共通する住宅団地の一部の街区のみに限定して区域を設定することは適切ではないと考えられる。また、対象となる住宅団地の規模要件は定められておらず、例えば、1ha未滿の小規模な住宅団地であっても、数十戸の住宅が存在し、かつ住民の生活環境上の課題及び対策の共通性が認められる場合は対象になると考えられる。さらに、人口減少又は少子高齢化の課題が顕在化していない住宅団地であっても、今後同様の課題に直面することが見込まれるものであれば対象になる。

このほか、相当数の住宅の存する一団の土地だけでなく、一体的な日常生活圏を構成する周辺の区域も含めて地域住宅団地再生区域を設定することが適当な場合があることに留意が必要である。

住宅団地及びその周辺の区域は、例えば、

- ・住宅団地が相当規模で一体的に造成されたことから、団地住民のみならず周辺住民の利用にも供される公園・緑地等の公共施設、学校等教育施設、医療・福祉施設、商業施設を備えている場合があること
- ・住宅団地の周辺の区域において、団地住民も日常的に利用する鉄道駅等の交通結節点や、生活利便施設等がある場合が通常であること

等、相互に機能を補完しあっており、これら双方の区域が密接に連携しつつ一体的な日常生活圏を構成している。そのため、住宅団地の再生を通じた地域の活性化を実現するためには、単に住宅団地のみでの活性化を図るだけでなく、公共交通による接続状況、生活利便施設の利用圏等に着目し、その周辺の区域も含めた、一体的な日常生活圏

活圏を構成している区域の活性化を図ることが適当である。

(2) 地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針（法第 17 条の 36 第 4 項第 1 号）

地域住宅団地再生区域における住宅団地再生の方向性その他の地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針を定める。

具体的には、当該区域の現状や地域ニーズを把握・分析し、課題を整理した上で、今後（3）～（8）を総合的に実施し、有機的に結び付けて住宅団地再生を図るための全体の方向性等を記載することとなる。

例えば、高齢者が住み慣れた住宅団地で安心して住み続けられるための地域包括ケアの実現、住宅団地に若者世代を呼び込むための子育て環境や身近な就労環境の充実といった、住宅団地再生におけるコンセプトを地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針として設定することが考えられる。

(3) 医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設等の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 2 号）

住宅団地再生を図るために整備すべき施設及び当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項を定める。

具体的には、

- ・病院、診療所、介護施設、子育て施設、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、老人福祉センター、コミュニティセンター、集会所等当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設や、
- ・それらの施設を整備のために必要な土地の確保、整備のための費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項を記載する。

(4) 高齢者向け住宅及びこれを整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 3 号）

地域住宅団地再生区域において、高齢者が安心して暮らせる居住環境を備えた高齢者向け住宅の種類や数及びこれらを整備するために必要な土地の確保、費用の補助その他の認定市町村が講ずる施策について記載する。

高齢者向け住宅については、法で例示されているサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームのほか、高齢者の生活に適するよう改修した住宅なども想定される。

(5) 介護サービス及びその提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 4 号）

(4) と一体となって、高齢者の良好な居住環境の確保に寄与する事項として、提

供すべき介護サービスを特定し、その提供体制を確保するために講ずる施策について記載する。

提供すべき介護サービスとして、法で例示されている、居宅サービス、地域密着型サービス（認知症対応型共同生活介護及び地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を除く。）、介護予防サービス、地域密着型介護予防サービス（介護予防認知症対応型共同生活介護を除く。）、第一号介護事業（第一号介護予防支援事業を除く。）のほか、それ以外の介護保険に係る保健医療サービス及び福祉サービスも含まれる。

また、認定市町村における地域包括ケアシステムの構築との連携について記載することも想定される。

(6) 住民の交通手段の確保を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 5 号）

地域住宅団地再生区域における地域住民の移動の利便性を確保するため、地域公共交通のサービス向上等に関して認定市町村が講ずる施策を記載する。

具体的には、土地利用の見直しや福祉サービス等の誘致と併せた、団地内外を結ぶコミュニティバスやデマンドタクシー等の導入や、既存路線のルート・ダイヤ変更、新たなモビリティサービスの社会実験の実施、自家用有償旅客運送の実施等が想定される。

(7) 移住を希望する者への情報の提供、便宜の供与その他の当該移住を希望する者の来訪及び滞在を促進するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 6 号）

地域住宅団地再生区域における地域コミュニティ活性化のため、当該区域外の居住者に対して働きかけを行い、住宅団地への居住を誘導する施策を記載する。

具体的には、住宅団地の魅力を伝えるためのパンフレットやホームページの作成、住宅団地の生活を体験できるお試し居住の実施、住宅団地への来訪を呼び込むイベントの実施等が想定される。

(8) その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 7 号）

(1) から (7) までに掲げるもののほか、地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項として、関係機関・関係団体との協力により実施する事項、地域住宅団地再生事業計画の実施スケジュール、地域住宅団地再生事業の実施体制等を記載することが想定される。

## 第5 地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案

### 1 地域再生推進法人

#### (1) 地域再生推進法人の指定（法第19条）

地方公共団体の長は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第20条に規定する業務（（2）参照）を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを、その申請により、地域再生推進法人として指定することができる。

地域再生の推進においては、地方公共団体のみならず、より地域住民に近い立場でのコーディネーター役として、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積した優良なNPO法人等と連携することが重要である。これらの法人が地域再生推進法人に指定されることにより、地域再生事業の担い手として公的位置付けを付与され、業務を円滑に進められることが期待される。

なお、地域再生推進法人の指定に当たっては、地域再生推進法人の指定要綱の例である「〇〇市地域再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」（内閣府地方創生推進事務局作成）（※）を参考にされたい。

※[https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/bosyuu/pdf/h26\\_2\\_5.pdf](https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/bosyuu/pdf/h26_2_5.pdf)

#### (2) 地域再生推進法人の業務（法第20条）

地域再生推進法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- ①地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
- ②地域再生事業の実施又は当該事業への参加
- ③地域再生事業推進業務に要する土地の取得、管理及び譲渡
- ④地域再生の推進に関する調査研究
- ⑤その他地域再生の推進のために必要な業務

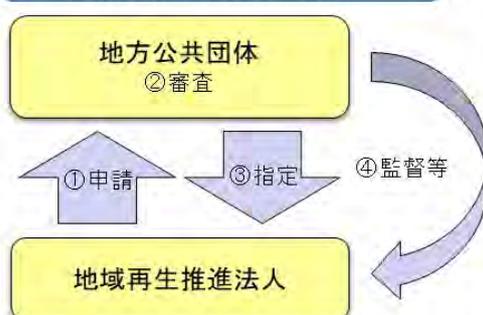
## 地域再生推進法人の概要

- 地域再生を推進するにあたっては、地方公共団体のみならず、より地域住民に近い立場でのコーディネーター役として、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積したNPO等と連携して取り組むことが重要。
- このため、地方公共団体の補完的な立場で地域再生の推進に取り組む組織として、NPO法人等の非営利法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社を地域再生推進法人として指定することができる制度を創設。

### 地域再生推進法人の指定の主なメリット

- 地域再生事業の担い手として、公的位置付けが付与される。
- 地方公共団体に対して地域再生協議会を組織するよう要請することができる。
- 農林水産省が所管する農山漁村振興交付金の一部の事業においては、地域再生推進法人が事業実施主体として、直接の交付対象となることができる。

### 地域再生推進法人の指定フロー



### 地域再生推進法人の業務

以下のいずれかの業務を行う。

- 地域再生事業推進業務  
地域再生事業の実施又は当該事業への参加
- 情報提供等業務  
地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
- 調査研究業務  
地域再生の推進に関する調査研究
- 土地等取得業務  
地域再生事業推進業務に要する土地の取得、管理及び譲渡  
※その他、生涯活躍のまち形成事業計画の作成又は変更の提案 等

## 2 住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人

### (1) 住宅団地再生における地域再生推進法人の指定

住宅団地再生に取り組むに当たっては、地域住民等が主体的に課題を解決することを基本としつつ、地方公共団体としては、地域住民や民間事業者等の取組を後押しし、官民共創により住宅団地再生を推進するため、意欲的な住宅団地再生の取組主体を地域再生推進法人として指定し、地域における住宅団地再生の担い手として見える化することが考えられる。

住宅団地再生の取組主体を地域再生推進法人に指定するメリットとしては、以下のようなことが想定される。

- ①地域再生推進法人が地域住民に近い立場で地方公共団体のコーディネーター役を果たすことにより、地方公共団体と地域住民の合意形成の推進を円滑に図ることができ、地域住民のニーズを汲み取ることで効果的な施策を推進できる。
- ②コミュニティ再生などのノウハウを蓄積した法人が、地域再生推進法人に指定されることで一定の公的位置付けを付与され、地域住民等からの信用を得られやすくなり、ノウハウを生かした住宅団地再生が進みやすくなる。
- ③地域に複数の住宅団地が存在する場合、意欲のある住宅団地再生の取組主体が地域再生推進法人の指定を求めて申請し、地方公共団体がこれを指定することにより、その活動や住宅団地が見える化され、議会や住民等の関係者に説明しやすくなる。

ることにつながる。

なお、地域再生計画を作成する前に、地域再生推進法人の指定を行うことも考えられる。

本ガイドラインの別添3として地域再生推進法人の指定や地域住宅団地再生事業計画の作成・公表に係る手続の進め方の例を添付しているので、必要に応じ参考にされたい。

(2) 地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案（法第17条の37から第17条の39まで）

地域再生推進法人は、認定市町村に対し、その業務を行うために必要な地域住宅団地再生事業計画の素案を添えて、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案をすることができる。

例えば、地域のニーズとして、住宅団地内の廃校を活用したコワーキングスペースの設置や日用品等の購入が困難な住民向けの買物支援のための都市公園における定期的な青空市場（マルシェ）の開催等の要望があった場合、地域再生推進法人は、これらの要望を踏まえた地域住宅団地再生事業計画の素案を作成し、認定市町村に提案するケースが想定される。

なお、認定市町村への提案の際に添えることとなる地域住宅団地再生事業計画の素案の形式については、一律に定めることはしておらず、例えば、地域再生推進法人が実施しようとする事業を中心とした内容など、地域の実情に応じたものとなることが想定される。

地域再生推進法人から地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案が行われたときは、認定市町村は、当該提案に対して、遅滞なく採否の判断を行い、当該事業計画の作成又は変更をする必要があるときは、その案を作成しなければならない。また、必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を地域再生推進法人に通知しなければならない。具体的な判断や手続を行うに当たっては、地域の実情も踏まえながら、認定市町村において適切に対応することとする。

地域再生推進法人から提案を受けた地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更が必要であると認めたときは、認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の案を基に、関係者が一堂に会する協議会において、具体的な事業内容について協議を進めていくこととなる。

## 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

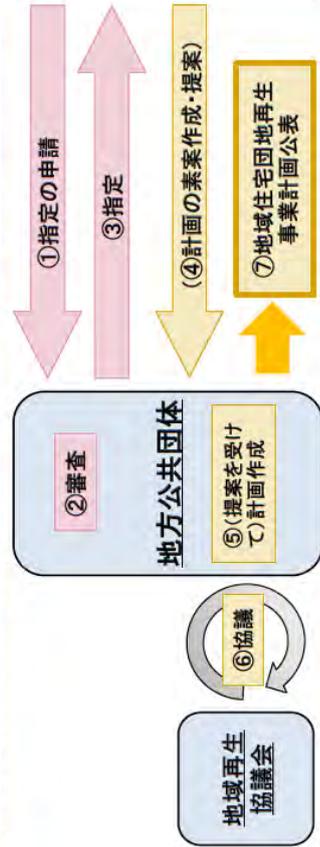
- 住宅団地再生を推進するに当たっては、地方公共団体だけではなく、地域住民や民間団体等の現場で住宅団地再生に取り組む主体と一緒に、関係者全員で住宅団地が目指す姿を描いていくことが重要。
- 特に戸建住宅団地では明確な取組主体が存在しないことも多いが、取組主体が現れ始めている団地でも以下の課題がある。

課題	地域の中での取組主体の位置付けの曖昧さ
対応策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画提案制度の創設</li> </ul>

### ノウハウや財源の確保

- ・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<sup>(※)</sup>等の財政支援措置
- ・地域活性化化伝道師などの専門家の紹介・派遣制度
- ・「住宅団地再生の手引き」(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



## 1 多様な建物用途の導入の促進

住宅団地が形成されている地域は、住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域をいう。以下同じ。）に指定されている地域が多く存在するところ、建築基準法に規定する用途規制により、日用品販売店舗や事務所等の施設の建築が原則として認められないケースが想定される。このような場合に、住宅団地再生を図るために必要な施設等の整備を促進する事業に関する措置として、以下（1）～（3）の特例を活用することが考えられる。

### （1）用途地域の制限に係る許可の特例（法第17条の40）

#### 住居専用地域建築物整備促進事業（第17条の40：用途地域の制限に係る許可の特例）

##### 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。

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ワーキングスペース等への用途変更を許可



##### <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的な方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限り）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>

目指すべき市街地像を実現するため、建築基準法において、都市計画に定められた各用途地域の特性と目的に応じた建築物の用途の制限（用途規制）を規定している（同法第48条及び別表第二）。ただし、各用途地域において原則として建築できない用途の建築物であっても、特定行政庁が「用途地域における環境・利便等を害するおそれ等がない」又は「公益上やむを得ない」と認めて許可した場合に限り、当該用途地域に建築することができる。

地域住宅団地再生事業の対象としては、生活利便施設が不足し、住民の居住継続が困難となっている住宅団地や、居住者数が減少している住宅団地などが想定される一方、住宅団地が形成されている地域は一般に住居専用地域に指定されている地域

が多いため、用途規制により建築が規制されている建築物が多く存在する。

そのため、住宅団地の土地利用状況等に鑑み、住居専用地域に限定した特例として、認定市町村が、協議会における協議を経るとともに、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」（以下この項目において「基本的方針」という。）を含む住居専用地域建築物整備促進事業に関する事項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、特定行政庁が「地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針に適合すると認める場合」にも同条第1項から第4項までのただし書の規定に基づく許可（以下この項において「特例許可」という。）を行うことができることとしている。

基本的方針は、住居専用地域の指定の目的に反しないものに限られ、例えば、以下のような内容が想定される。

- ・空き家や廃校等の低未利用施設の活用等により、シェアオフィス、コワーキングスペース等団地住民が身近に働ける場を創出する。
- ・団地住民の日常生活の利便性確保のため、騒音や発生交通量に十分配慮しつつ、コンビニエンスストア等小規模な店舗の設置を認める。

これにより、用途地域に関する都市計画を変更することなく、地域のニーズに応じて用途の制限を個々の敷地レベルでスポット的に緩和することができるようになる。

これらの地域の中で、特例を適用する建築物の位置や、以下に記載の同条第15項の手続（公聴会の開催）の対象となると想定されるエリアを踏まえ、住宅団地再生を図るために必要な区域を設定して地域住宅団地再生事業計画に記載する必要がある（別添2中「第四章 計画に基づく特例」を参照）。

また、この特例を利用する際も、原則として、特定行政庁が特例許可をする場合における同項に規定する手続は通常のとおり必要となるため、地域住宅団地再生事業計画の作成に当たっては、事業の円滑な実施の観点から、特定行政庁と相互に情報共有・連携することが求められる。

特に、整備しようとする個々の建築物の計画が具体化しており、対象となる用途地域における住居の環境を悪化させないために講じる措置（例えば、騒音の発生を抑えるために遮音性能を有する外壁を使用することや騒音の小さい機器を使用すること等）が定まっている場合においては、①住宅団地再生事業計画にその旨を記載し、②当該計画を作成する過程の中で、利害関係者から意見を聴取する公聴会を実施した後、建築審査会の同意を得た上で、③住居専用地域建築物整備促進事業について講ずる措置を地域住宅団地再生事業計画に記載した計画を作成・公表することで、計画作成と並行して手続を進めることにより、円滑に特例許可を適用することができる。

これにより特例許可を取得するうえで見通しを立てやすくなることが考えられることから、特定行政庁との情報共有・連携を図っておくことが重要である。

なお、念のため付記すると、同条第16項の規定に該当する場合においては建築審

査会の同意の取得等を要さない。

(2) 特別用途地区等に係る承認の特例（法第17条の41）

建築基準法第49条第2項又は第68条の2第5項の規定により、特別用途地区内又は地区計画等の区域内において、条例で用途制限を緩和する場合は、国土交通大臣の承認を得る必要があるが、認定市町村が国土交通大臣の同意を得て特別用途地区建築物整備促進事業又は地区計画等建築物整備促進事業に関する事項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、条例による用途制限の緩和に必要な国土交通大臣の承認があったものとみなす。

これにより用途地域による用途の制限を補完して条例で緩和する場合に、事業計画を作成するプロセスにおいて一体的にこれらの制限の緩和の手続を進められるようにするものである。

ただし、住宅団地の土地利用状況等に鑑み、対象となる用途地域は住居専用地域に限定される。

(3) 都市計画の決定等の特例（法第17条の42）

**都市計画建築物等整備促進事業（都市計画法関係）**

**概要**

○住宅団地再生に必要なとなる施設の立地を円滑に行うには、店舗、事務所等の整備のため用途規制や容積率等の形態規制の変更が必要となる場合がある。

○都市計画の変更等は、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を個別に実施することが必要だが、住宅団地再生に向けて面的に都市計画の変更等を要する場合には、市町村が、地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいてこれらの手続をワンストップで一体的に行い、合理化を図る。

**特例の内容**

**<特例の具体的な内容>**

用途規制の緩和等のために必要な都市計画について、以下の手続により、決定・変更が行えることとする。

**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協議会における議を経て作成（協議会の構成員）自治体、事業者等

生活利便施設の整備に必要な地区計画等に関する都市計画に関する事項を記載（建築基準法の特例等に関する事項も併せて記載）

本計画の作成段階で、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施

本計画の公表  
本計画の公表をもって都市計画決定がなされたとみなす  
事業の実施

**<事例>高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）では、交流センター等の整備に必要な都市計画を決定・変更**



市町村が定める都市計画の決定又は変更をすることにより住宅団地再生を図るために必要な建築物その他の施設の整備を促進する都市計画建築物等整備促進事業に

関する事項を地域住宅団地再生事業計画に記載し、当該事業計画の作成段階において、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施の上、当該事業計画が公表されたときは、公表の日において、都市計画の決定又は変更がなされたとみなす。

これにより、住宅団地再生に必要な建築物の整備の円滑化のため、用途地域の指定の見直しにより面的に用途の制限を緩和する場合や、容積率、敷地面積の最低限度等の形態規制を緩和する場合などに必要となる都市計画の変更の手続を、事業計画の作成プロセスにおいて一体的に進められるようになる。

## 2 既存の建築物や施設を活用した住宅団地の多機能化の促進

住宅団地の再生のために、既存のストック（住宅や廃校）を活用し、特定建築物を整備し、住宅団地の多機能化を図ることが考えられるが、その際に、現行の法令の制限が支障になる場合が想定される。

このような場合に、地域住宅団地再生事業計画に特定建築物について記載するとともに、特定建築物の整備が必要とされる区域として、住宅団地に必要な機能を集約し確保する拠点的なエリアである特定区域を記載することで、特定建築物及び特定施設の整備を促進するための以下の特例を活用することが考えられる。

まず、建築基準法において、住宅や学校といった用途の特性に鑑みて容積率算定上の床面積の不算入や高さの制限の特例を認めているところ、これらの建築物の用途を住宅団地再生に資する用途の建築物に変更する場合において、引き続き特例が認められるものとして（１）及び（２）の特例がある。

これらの特例を活用するためには、認定市町村が、それぞれ特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業／特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業に関する事項（特定区域内の区域、事業の内容、基本的方針、特定建築物の整備を促進する理由）※が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表することが前提となる。

また、認定市町村がこれらの事項を地域住宅団地再生事業計画に記載するに当たっては、特例認定の主体である特定行政庁と相互に情報共有・連携することが、事業の円滑な実施の観点から求められる。

※各項目の記載内容については、（別添２）地域住宅団地再生事業計画様式例の「第四章 計画に基づく特例」を参照。

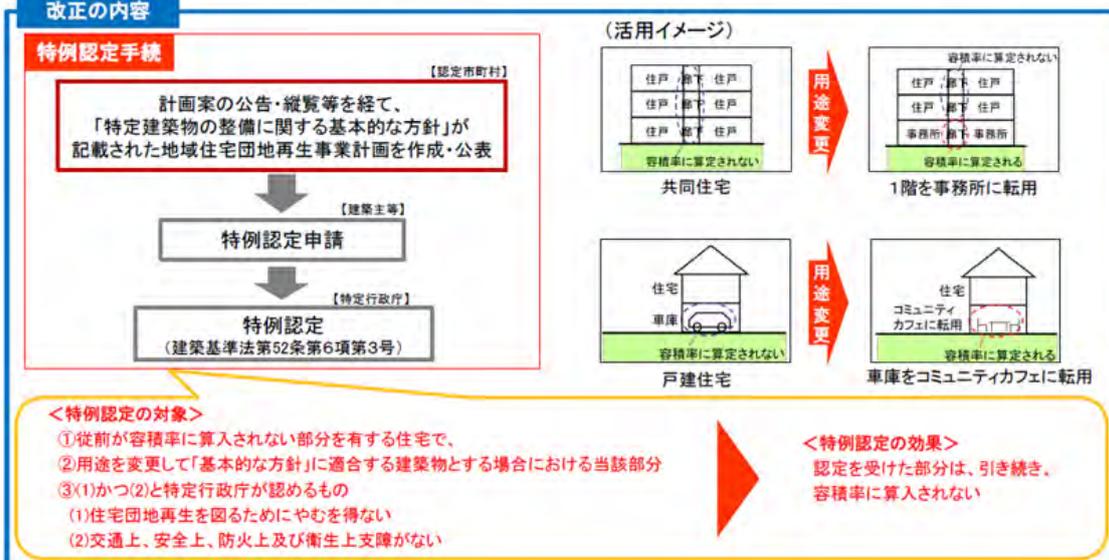
(1) 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（法第17条の43）

**特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業**（第17条の43：容積率の算定に係る認定の特例）

**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、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**



建築基準法において容積率算定上の床面積の不算入措置を認めている場合に加えて、「床面積に算入しない部分を有する住宅の用途を変更して基本の方針に適合する建築物」とする場合において、特定行政庁が、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においても引き続き、当該部分を床面積に算入しないこととする認定を行うことができる。

これにより、床面積に算入されていなかった住宅の部分については、用途を変更する場合でも引き続き床面積に算入されないため、住宅を別の用途へ転用しやすくなることが考えられる。

なお、建築基準法第52条第6項に規定する容積率算定上の床面積不算入の特例は、老人ホームに対しても適用されるが、本特例の適用対象は「住宅」について不算入の特例が適用されているものの用途を変更する場合に限られる。

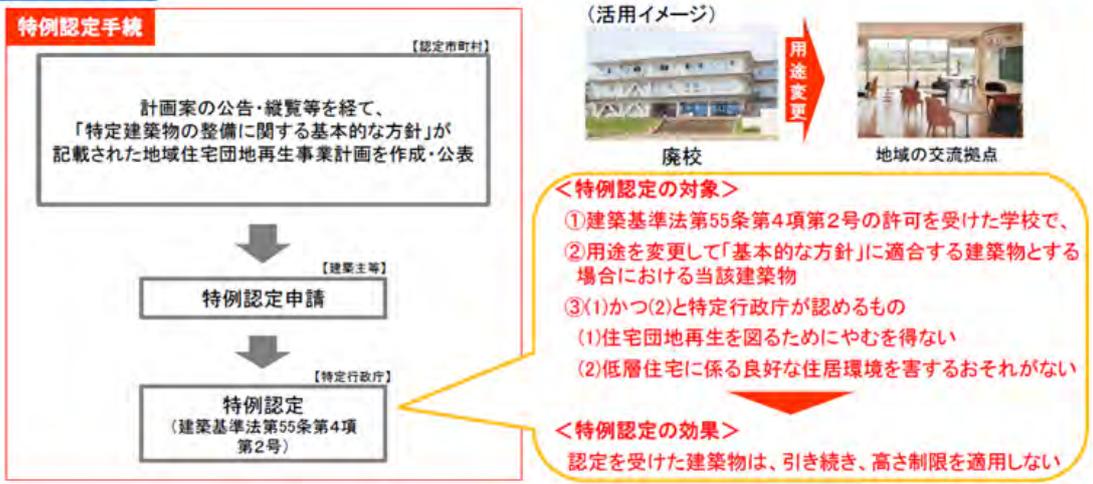
(2) 建築物の高さの限度に係る許可の特例（法第 17 条の 44）

**特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業**（第17条の44：高さの限度に係る許可の特例）

**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、「学校等であつて、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**



住宅団地の学校は、その地域の環境の良い場所に作られ、地域社会の中心的な存在としての役割を果たしてきたところ、学校が廃校になることによって地域全体のコミュニティが衰退するおそれがある。廃校に、日常生活に必要な施設である特定施設を設けることで、引き続き廃校が地域住民等の集う地域のコミュニティの中心としての役割を担うことが望まれている場合がある。

建築基準法第 55 条第 1 項は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域における建築物の高さの制限を定めている（以下「絶対高さ制限」という）。ただし、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがない又は学校その他の建築物であつてその用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものに限り、絶対高さ制限を適用しないこととしている（同条第 4 項）。

絶対高さ制限に係る特定行政庁の許可を受けた学校の校舎等の用途を変更する場合、同項による適用除外の対象から外れてしまうため、本来であれば減築などによって建築物の高さを変更する必要がある。

そこで、廃校となった学校の校舎の活用促進を図るべく、絶対高さ制限に係る特定行政庁の許可を受けた学校の用途を変更して基本的方針に適合する建築物とする場合において、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合にも、引き続き、当該建築物の高さの制

限を適用除外するための認定を行うことができることとしている。

これにより、建築物の高さを変更することなく、許可を取得した学校をその他の用途に変更しやすくなることが考えられる。

なお、この特例は、許可ではなく認定であることから、同法第93条に基づく消防同意は不要となる。ただし、用途変更により確認申請や計画通知が必要となる場合（用途変更部分の床面積が200㎡超）においては、通常と同様に消防同意が必要となる。

- (3) 特定区域学校用途変更特定施設運営事業に係る特定建築物及びその敷地の使用  
(法第17条の45)

## 特定区域学校用途変更特定施設運営事業

### 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>



<小川町・東小川住宅団地>



#### 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

上述のとおり、住宅団地にあった廃校について、地域住民等の集う地域のコミュニティの中心としての役割を担うことが望まれている場合がある。活用の方法として、廃校の校舎を活用した特定施設を他の者に貸し付ける方法が考えられる。

地方自治法第237条第2項では、地方公共団体は普通財産を時価よりも低い対価で貸付け等を行う場合、条例又は議会の議決によることと規定されており、地方公共団体が普通財産の安価な貸付け等を行うことは、条例又は議会の議決により可能である。

一方、廃校の安価な貸付け等は、標準的な住宅団地再生のための方策としてあまり認識されていない。

そこで、廃校の安価な貸付け等で地域再生推進法人による特定施設の運営を後押しするため、住宅団地再生事業計画において、特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業を記載できることとしている。法第 17 条の 45 は、特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業計画を記載した地域住宅団地再生事業計画が公表されたとき、特定区域において、廃校及びその敷地を、住民の孤独・孤立を防ぐための相互交流の場、こども食堂、診療所や日用品の販売所等の複合施設をはじめとする特定建築物に用途を変更した上で、実際に、地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）が、同事業の実施期間内に限り、認定市町村から普通財産（廃校）の安価な貸付け等を受けた上で、特定施設として運営することができることを明示している。

この場合において、地域再生推進法人は、廃校を活用した特定建築物とその敷地、その周辺の地域について、その使用に伴い必要となる清掃その他の環境の維持・向上を図るための措置を講じる必要がある。

特定区域学校用途変更特定施設運営事業の活用にあたっては協議会の関与を要するためその流れを以下に示す。

- ①協議会において当該事業に関する事項について協議を実施
- ②認定市町村は、当該事業に係る事項について、事業の実施主体である廃校を活用した特定施設を運営する地域再生推進法人の同意を取得
- ③認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

なお、この場合においても、認定市町村が、地域住宅団地再生事業計画に記載された事項に基づいて地域再生推進法人に普通財産を時価よりも低い対価で貸し付けるには、市町村の条例又は議会の議決による必要がある（地方自治法第 237 条第 2 項）。

#### (4) 都市公園の占用の許可の特例（法第 17 条の 46）

### 特定区域都市公園活用生活利便確保事業

#### 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有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有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



住宅団地内の都市公園においては、食料品や日用品の販売のための青空市場（マルシェ）の開催や直売所を設置することにより、買い物機能の確保や住民同士の交流促進が図られると考えられる。

青空市場（マルシェ）や直売所の設置に当たり都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占有しようとするときには、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 6 条第 1 項又は第 3 項の規定による公園管理者の許可が必要であるが、地域住宅団地再生事業計画に特定区域都市公園活用生活利便確保事業に関する事項について記載され、公園管理者の同意を得て公表されたときは、地域住宅団地再生事業計画の公表から 2 年以内に当該事業計画に基づく都市公園の占有許可の申請があった場合は、公園管理者は、同法第 7 条の規定にかかわらず、政令で定める技術的基準に適合すれば、占有許可を与えるものとしている。

この場合において、実施主体は、施設の設置場所及びその周辺の地域について、施設の設置に伴い必要となる清掃その他の環境の維持・向上を図るための措置を講じる必要がある。

特定区域都市公園活用生活利便確保事業の活用に当たっては協議会の関与を要するためその流れを以下に示す。

- ①協議会において当該事業に関する事項について協議を実施
- ②認定市町村は、当該事業に係る事項について、実施主体の同意を取得
- ③認定市町村は、当該事業に係る事項について、公園管理者の同意を取得
- ④認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画を作成・公表
- ⑤当該事業の実施に当たって、実施主体は公園管理者に占用許可を申請
- ⑥公園管理者は、政令で定める技術的基準に適合する場合に限り、占用許可を与える

【特定区域都市公園活用生活利便確保事業の主な内容及び特例を適用可能と想定する施設等について】

特定区域都市公園活用生活利便確保事業の主な内容としては、食料品や日用品の販売のための青空市場（マルシェ）の開催や直売所の設置、これらと併せて行われる、地元のこどもたちによる音楽・ダンスの発表をはじめとする住民同士の日常的な交流を目的としたイベント等を想定している。

特例を適用可能な施設等としては、日用品に係る露店、商品置場その他の住宅団地再生を図るために必要な施設（法第17条の36第5項第8号）とされている。都市公園に設置するものとして占用許可の対象となり得るものは、住宅団地再生を図るため必要な施設であり、容易に設置し、又は除却することができる以下のような仮設工作物を想定している。

- ・ステージ
- ・テント
- ・屋台
- ・屋台の前に置く移動可能な看板
- ・机、椅子
- ・移動可能な遊具                      等

【政令で定める技術的基準について（地域再生法施行令（平成17年政令第151号）第20条参照）】

①特定区域都市公園活用生活利便確保事業施設の外観・配置

特定区域都市公園活用生活利便確保事業施設は、公園施設と異なり、当初から都市公園の目的とは別の目的によって設けられるものであるから、その外観等は当該施設の効用を果たすよう定められるのが通常であるが、それが都市公園に設けられる以上は、都市公園の目的を阻害することのないように配慮されなければならない。このため、特定区域都市公園活用生活利便確保事業施設の外観及び配置については、都市公園の風致及び美観と調和し、風致及び美観に対する影響を最小限度にとどめる

ものとする（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第15条第1項と同様の基準）。

## ②特定区域都市公園活用生活利便確保事業施設の構造

(1) 倒壊、落下等を防止する措置を講ずる等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（都市公園法施行令第15条第2項と同様の基準）。

(2) 食料品や日用品の販売をする青空市場（マルシェ）や住民同士の日常的な交流を目的とするイベントのために設けられるものであるため、都市公園法第7条第1項第6号に掲げる「催しのため設けられる仮設工作物」の範囲を超えない、「集会や展示会といった催しに用いる構造であること」「容易に移転・除却できる構造であること」「建築物に該当しない構造であること」のいずれの要件も満たすものとする。

## ③占有に関する工事

(イ) 公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないよう必要な措置

都市公園を占有する以上、占有に関する工事によって公衆の都市公園の利用にある程度の影響が生じることは避けられないところであるが、この支障を最小限にとどめるよう、できる限り必要な措置を講ずること。

(ロ) 公衆の都市公園の利用に伴う危険を防止するため必要な措置

公園利用者が危害を受けることがないよう、公衆の都市公園の利用に伴う危険を防止するために必要な措置を講ずること。

(ハ) 工事の時期

都市公園の占有に関する工事の時期は、公園施設に関する工事又は他の占有に関する工事の時期を勘案して適当な時期とし、かつ、公衆の都市公園の利用に著しく支障を及ぼさない時期とすること。

例えば、公園施設や他の占有に関する工事の時期が重複する場合については、結果的に見て公衆が当該都市公園を長期にわたり利用できないこととなるので、都市公園内における工事の実施時期を調整する等、公衆の都市公園の利用に及ぼす支障を最小限度にとどめる必要がある。

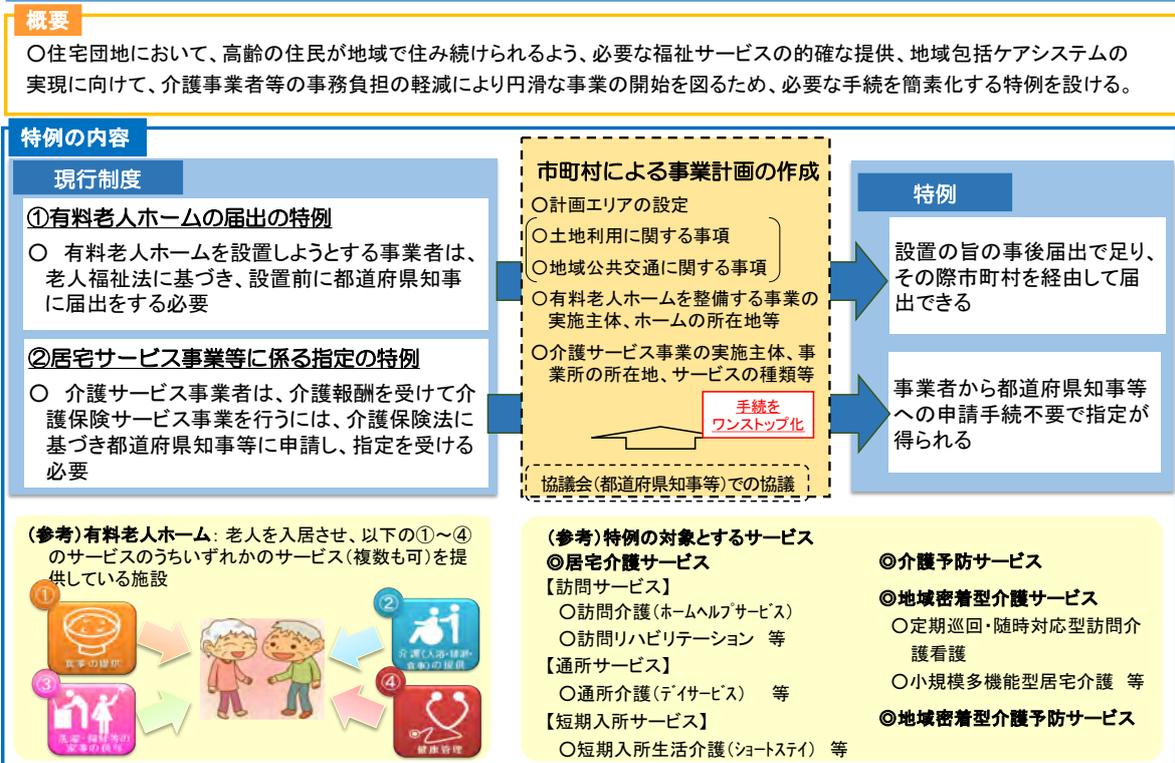
## 【占有の期間について】

都市公園法第7条第1項第6号に掲げる「催しのため設けられる仮設工作物」を、都市公園法第6条第1項の許可を受けて都市公園に設ける場合の占有の期間は、3月以内とされている（都市公園法施行令第14条第4号）。特定区域都市公園活用生活利便確保事業施設は、「催しのため設けられる仮設工作物」の範囲を超えないものであるから、その占有の期間は、「催しのため設けられる仮設工作物」と同じく3月以内となる。

### 3 介護サービス等の充実

住民の高齢化に対応した介護サービス等の充実化に関する事業に関する措置

#### 福祉サービス事業の手续特例



#### (1) 有料老人ホームの届出の特例 (法第 17 条の 47)

有料老人ホームを設置しようとする者は、老人福祉法に基づき、設置前に都道府県知事に届け出る必要があるが、老人福祉法の特例により、地域住宅団地再生事業計画において、有料老人ホームを整備する事業について実施主体や所在地等が記載された場合は、設置後一月以内に市町村を経由して届け出ることができるようになる。

#### (2) 居宅サービス事業等に係る指定の特例 (法第 17 条の 48)

居宅サービス事業等の介護保険給付の対象となる介護サービス事業を行うに当たっては、介護保険法に基づき、居宅サービス事業、介護予防サービス事業の場合は都道府県知事等の、地域密着型サービス事業、地域密着型介護予防サービス事業、第一号介護事業については市町村長の指定を得る必要があるが、介護保険法の特例により、地域住宅団地再生事業計画において、これらの事業について実施主体や所在地等が記載された場合は、当該事業について介護保険法上の指定があったものとみなされる。

なお、この特例を活用する場合、居宅サービス事業又は介護予防サービス事業にあつては、当該事業に関する計画の記載事項について都道府県知事の同意を得る必要がある。

#### 4 地域交通・物流の利便性向上

地域住民の移動の利便等を確保するための、地域公共交通・物流サービスの充実化に関する事業に関する措置

- (1) 住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施（法第 17 条の 50 から第 17 条の 52 まで）

### 住宅団地再生道路運送利便増進事業（道路運送法関係）

#### 概要

- コミュニティバス、乗合タクシー等を導入するためには、事業開始や路線の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生道路運送利便増進事業（計画区域内で地域公共交通事業の経営者が、利用者の利便の増進を図るためにコミュニティバス路線の新設、ルート変更等を実施する事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

#### 特例の内容

##### <特例の具体的な内容>

コミュニティバス等を導入する場合に、道路運送法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。

##### <事例>住宅団地における乗合タクシーの導入

- 広島市内の団地（美鈴が丘地区）は、広範囲で坂道が多く、交通弱者等の生活交通の確保が課題となっていたため、団地内を巡回する乗合タクシーを導入した。
- 民間タクシー会社がジャンボタクシーを使用して、隔日各7便で運行、運賃は200円。

#### 特例適用の流れ

地域住宅団地再生事業計画に、住宅団地再生道路運送利便増進事業を記載

上記事業の実施区域、内容、予定期間、資金計画等を記載した住宅団地再生道路運送利便増進実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請

国土交通大臣の認定

事業の実施

本認定をもって、道路運送法に基づく許認可を受け、又は届出をしたことみなす



- (1-1) 住宅団地再生道路運送利便増進実施計画の作成等（法第 17 条の 50 及び第 17 条の 51）

地域住宅団地再生事業計画に住宅団地再生道路運送利便増進事業（その全部又は一部の区間が地域住宅団地再生区域内に存する路線に係る一般乗合旅客自動車運送事業又は特定旅客自動車運送事業を経営し、又は経営しようとする者がこれらの事業の利用者の利便の増進を図るために実施する事業であって、住宅団地再生に資するものをいう。）に関する事項が記載されている場合には、事業の実施主体は単独で又は共同して、認定市町村の意見を聴いた上で、地域住宅団地再生事業計画に即し、事業を実施する区域、事業の内容、実施予定期間、資金計画並びに事業の実施による住宅団地再生の効果その他国土交通省令で定める事項を記載した住宅団地再生道路運送利便増進実施計画を作成するものとされている。事業の実施主体は、これらの実施計画を作成したときは、遅滞なく、これを認定市町村に送付するものとされている。

事業の実施主体は、国土交通大臣に対し、当該計画の認定を申請することができ、国

土交通大臣は、事業内容の地域住宅団地再生事業計画に照らした適切性、事業の確実な遂行及び道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）に定める基準への適合性に関する基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとされている。

（1－2）一般旅客自動車運送事業の許可等の特例（法第 17 条の 52）

道路運送法に基づき、一般乗合旅客自動車運送事業又は特定旅客自動車運送事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受け、路線の新設・延長等について事業計画の変更をしようとするときは認可を受け又はその他の事項に係る事業計画の変更をしようとするときは届け出る必要があるが、住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施主体が、住宅団地再生道路運送利便増進実施計画について（1－1）の国土交通大臣の認定を受けたときは、一般旅客自動車運送事業の許可等の特例により、必要となる許可若しくは認可を受け、又は届出をしたものとみなされる。

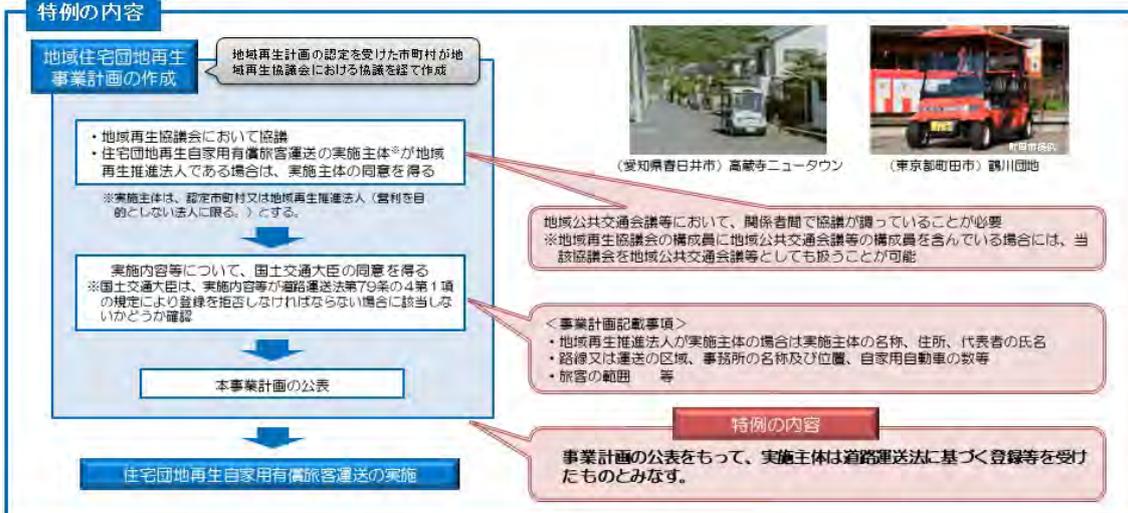
## (2) 自家用有償旅客運送の登録等の特例（法第 17 条の 53）

### 住宅団地再生自家用有償旅客運送

#### 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



自家用有償旅客運送を行おうとする者は、国土交通大臣の行う登録を受けなければならない（道路運送法第 79 条）が、地域住宅団地再生事業計画に住宅団地再生自家用有償旅客運送（地域住宅団地再生区域において認定市町村又は地域再生推進法人が行う住民の日常生活に必要な交通手段の確保を図るための自家用有償旅客運送であって、その路線又は運送の区域が当該地域住宅団地再生区域内に存するものをいう。）に関する事項が記載され、その事項について、道路運送法施行規則（昭和 26 年運輸省令第 75 号）第 4 条第 2 項に規定する地域公共交通会議等において協議が調っていることを証する書類等を付して、国土交通大臣の同意を得て公表されたときは、実施主体は、道路運送法第 79 条の登録若しくは同法第 79 条の 7 第 1 項の変更登録を受け、又は同条第 3 項の規定による届出をしたものとみなされる。

なお、この場合における実施主体は、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。

住宅団地再生自家用有償旅客運送の活用に当たっては協議会の関与を要するためその流れを以下に示す。

- ①協議会における住宅団地再生自家用有償旅客運送に関する事項について協議を実施
  - ②実施主体が地域再生推進法人の場合、認定市町村は、計画の住宅団地再生自家用有償旅客運送の記載事項について、実施主体の同意を取得
  - ③計画の住宅団地再生自家用有償旅客運送の記載事項について、国土交通大臣の同意を取得
- ※国土交通大臣の同意の取得に当たっては、地域公共交通会議等においても協議が調っている必要がある（ただし、①の協議会において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）。道路運送法第79条の4第1項第5号に規定される協議が調っていないときは、国土交通大臣は登録を拒否しなければならないとされており、「協議が調っていないとき」とは、以下のいずれにも該当しないときとされている（道路運送法施行規則第51条の7）。
- ・地域公共交通会議、協議会又は運営協議会において協議が調っているとき
  - ・地域公共交通計画に自家用有償旅客運送を導入することが定められているとき
- ④住宅団地再生自家用有償旅客運送について記載した地域住宅団地再生事業計画を公表

(3) 住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施（法第 17 条の 54 から第 17 条の 58 ま  
で）

## 住宅団地再生貨物運送共同化事業（貨物自動車運送事業法等関係）

### 概要

- 複数の宅配便業者等が共同集配を実施するためには、各事業者が、事業場の設置、運行系統の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生貨物運送共同化事業（計画区域内で二以上の経営者が貨物運送の共同化を行う事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

### 特例の内容

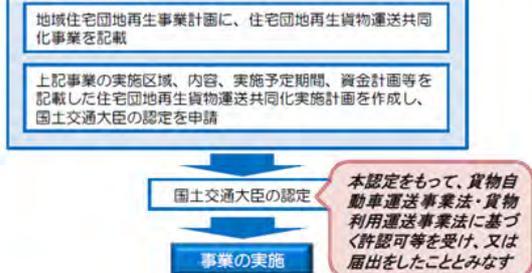
#### <特例の具体的な内容>

貨物運送の共同化を実施する場合に、各事業者が貨物自動車運送事業法又は貨物利用運送事業法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。

#### <事例>多摩ニュータウンにおける共同輸送

- 多摩ニュータウンにおいて、団地内の物流拠点に各社の荷物を集約し、一社が各世帯へまとめて届ける宅配便の一括配送を行っている（平成28年4月～）。
- これにより、配送効率の向上による人手不足の解消、受け取り手の利便向上、団地内を走行するトラックの減少による安全な住環境に寄与。

#### 特例適用の流れ



(3-1) 住宅団地再生貨物運送共同化実施計画の作成等（法第 17 条の 54 及び第 17 条の 55）

地域住宅団地再生事業計画に住宅団地再生貨物運送共同化事業（第一種貨物利用運送事業、第二種貨物利用運送事業又は一般貨物自動車運送事業を経営し、又は経営しようとする二以上の者が、集貨、配達その他の貨物の運送（これに付随する業務を含む。）の共同化を行う事業であって、住宅団地再生に資するものをいう。）に関する事項が記載されている場合には、当該事業の実施主体（以下「共同事業者」という。）は共同して、認定市町村の意見を聴いた上で、地域住宅団地再生事業計画に即し、事業を実施する区域、事業の内容、実施予定期間、資金計画、事業の実施による住宅団地再生の効果その他国土交通省令で定める事項を記載した住宅団地再生貨物運送共同化実施計画を作成するものとされている。また、貨物利用運送事業法第 11 条の運輸に関する協定を締結するときは、その内容も併せて記載するものとする。なお、共同事業者は、これらの実施計画を作成したときは、遅滞なく、これを認定市町村に送付するものとされている。共同事業者は、国土交通大臣に対し、当該計画の認定を申請することができ、国土交通大臣は、事業内容の地域住宅団地再生事業計画に照らした適切性、事業の確実な遂行及び貨物利用運送事業法及び貨物自動車運送事業法に定める基準への適合性に関する基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとされている。

(3-2) 貨物利用運送事業法の特例（法第 17 条の 56 及び第 17 条の 57）

- ① 貨物利用運送事業法に基づき、第一種貨物利用運送事業を經營しようとする者は、国土交通大臣の登録若しくは利用運送に係る運送期間の種類、利用運送の区域又は区間及び業務の範囲を変更しようとするときは、変更登録を受け、又はその他の事項の変更について届け出る必要があるが、共同事業者が住宅団地再生貨物運送共同化実施計画について国土交通大臣の認定を受けたときは、法第 17 条の 56 第 1 項の貨物利用運送事業法の特例により、登録若しくは変更登録を受け、又は届出をしたものとみなされる。

また、第一種貨物利用運送事業者は、他の運送事業者と設備の共用又は共同經營等に関する運輸の協定を締結しようとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出る必要があるが、法第 17 条の 55 第 6 項に規定する認定共同事業者たる他の運送事業者と、認定住宅団地再生貨物運送共同化実施計画に従って当該協定を締結したときは、法第 17 条の 56 第 2 項の貨物利用運送事業法の特例により、あらかじめ、届出をしたものとみなされる。

- ② 貨物利用運送事業法に基づき、第二種貨物利用運送事業を經營しようとする者は、国土交通大臣の許可若しくは事業計画及び集配事業計画の変更をしようとするときは、認可を受け、又はその他の変更については届け出る必要があるが、共同事業者が住宅団地再生貨物運送共同化実施計画について国土交通大臣の認定を受けたときは、法第 17 条の 57 第 1 項の貨物利用運送事業法の特例により、必要となる許可若しくは認可を受け、又は届出をしたものとみなされる。

また、第二種貨物利用運送事業者は、他の運送事業者と設備の共用又は共同經營等に関する運輸の協定を締結しようとするときは、その旨を国土交通大臣に届け出る必要があるが、認定共同事業者たる他の運送事業者と、認定住宅団地再生貨物運送共同化実施計画に従って当該協定を締結したときは、法第 17 条の 56 第 2 項の貨物利用運送事業法の特例により、あらかじめ、届出をしたものとみなされる。

(3-3) 貨物自動車運送事業法の特例（法第 17 条の 58）

一般貨物自動車運送事業を經營しようとする者は、国土交通大臣の許可を受ける必要があるとともに、事業計画の変更をしようとするときは認可を受ける（軽微な事項に関する変更等については届け出る）必要があるが、共同事業者が住宅団地再生貨物運送共同化実施計画について国土交通大臣の認定を受けたときは、貨物自動車運送事業法の特例により、必要となる許可若しくは認可を受け、又は届出をしたものとみなされる。

5 まちづくりの専門的知見の活用（法第17条の60）

URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

概要

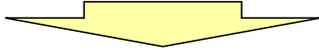
○独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

地域の団地の課題

- ・高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

地方公共団体の課題

- ・団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足



地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



（参考）小学校跡施設を利用して、福祉施設を導入。（北海道北広島市）

（URによるUR団地再生の取組例）



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

＜URによるコーディネート＞

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

UR団地再生の経験やノウハウを活用

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要業務は行えない

地方公共団体の取組を支援

URによる団地再生コーディネート業務（調査、調整、技術の提供）

構想・計画段階

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成

事業化検討・立上げ段階

- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討

事業実施段階

- 事業実施手続の支援

※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施

地域住宅団地再生事業に関する事項が記載された地域再生計画が内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後、認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は地域住宅団地再生事業の実施に必要な調査、調整及び技術の提供の業務で以下の事項に係るものをURに委託し、そのノウハウを活用することができる。

- ・医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設その他の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設の整備
- ・高齢者向け住宅の整備

## 第7 住宅団地再生に活用可能な支援措置

住宅団地再生に係る各種事業について、地方公共団体等が活用可能な国の支援措置を以下に紹介するので、各地方公共団体において取組を進める上で、必要に応じ参考にされたい。

### 1 計画策定、協議会活動等ソフト事業に対する支援

1 計画策定、協議会活動等ソフト事業に対する支援	担当府省庁
(1)新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金：ソフト事業)	内閣官房・ 内閣府
(2)住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	国土交通省
(3)住宅団地再生推進モデル事業	国土交通省

### 新しい地方経済・生活環境創生交付金（内閣府地方創生推進室）

令和7年度当初予算 2,000.0億円  
(令和6年度予算額 1,000.0億円)

#### 事業概要・目的

- 「地方こそ成長の主役」との発想に基づき、地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずる。
- 地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体（産官学金労言など）の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組みを、計画から実施までを強力に後押し。
- 地方公共団体の自主性と創意工夫を後押しし、申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。
- 小規模自治体も新交付金を十分に活用できるよう、申請に際しては国が徹底的にサポート。

#### 事業イメージ・具体例

##### ○主な対象事業

- ・地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組みを支援。

最先端技術教育の拠点整備・実施  
(ソフト・ハードの一体的支援)



農産物直売所・多世代  
交流施設の一体的な整備  
(分野横断的な支援)



地域の多様な主体が参画する  
仕組みの構築



国の伴走支援の強化



#### 資金の流れ



#### 期待される効果

- 地域の多様な主体の参画を通じた、安心して暮らせる地方の生活環境及び付加価値創出型の新しい地方経済を創生し、東京圏への過度な一極集中の弊害を是正する。

## 第2世代交付金の概要

▶ 地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組を、計画から実施まで強力に後押しする。

### ◆制度概要

#### ① 地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた、地方創生に資する地域の独自の取組を支援

※地方版総合戦略に基づき、目指す将来像及び課題の設定等、KPI設定の適切性に加え、自立性、地域の多様な主体の参画等の要素を有する事業を支援。

#### ② ソフト+ハードや分野間連携の事業を一体的に支援するとともに、国による伴走支援を強化

・ 申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。

#### ③ 事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画する仕組みの構築

・ 産官学金労言の参画による事業の進捗状況・効果測定を実施し、効果検証及び評価結果・改善方策の公表を義務化する。

### ◆評価基準

目指す将来像及び課題の設定

KPI設定の適切性

自立性

地域の多様な主体の参画

	事業計画期間	交付上限額・補助率
ソフト事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1 自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中枢中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
拠点整備事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1 自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中枢中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
インフラ整備事業	原則5か年度以内 (最長7か年度)	1 自治体当たり事業計画期間中の総国費 都道府県：50億円 (単年度目安10億円) 中枢中核：20億円 (単年度目安4億円) 市区町村：10億円 (単年度目安2億円) 補助率：1/2等 (各省庁の交付要綱に従う)

(注1) 拠点整備事業及びインフラ整備事業における単年度の交付上限額は目安とする。

(注2) 拠点整備事業の1事業当たりの事業計画期間における交付上限額(国費)について、都道府県・中枢中核都市は15億円、市区町村は10億円を目安とする。

(注3) 新規事業の通常の申請上限件数は、自治体の規模を問わず、10件とする。一定の条件を満たす事業については、通常の申請上限件数の枠外として、2件の申請を可能とする。

(注4) インフラ整備事業は、ソフト事業又は拠点整備事業との組み合わせを要件とする。

## 住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)(社会資本整備総合交付金) 国土交通省

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。

### 対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上(面積要件なし)※
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過(20年以上経過)※
- ✓ 高齢化率が著しく高い(高齢化率要件なし)※
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

### ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等  
地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3 (1/2)※



(カッコ)※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る



### ハード事業に対する支援

#### 高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設(生活支援施設)の整備を支援〔国費率1/3〕



#### 地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



#### 循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕



高齢化等の課題を抱える住宅団地を再生し、将来にわたって持続可能なまちの形成を推進するため、地域再生法改正（令和6年10月1日施行）による措置に加え、地域住民による持続可能な団地再生の取組手法を確立することを目的として、民間事業者等によるモデル的な団地再生の取組に対して支援する住宅団地再生推進モデル事業を創設する。

<住宅団地再生推進モデル事業の実施要件>

- ・資金面又は人材面の観点から、継続性を考慮したモデル的な取組であること。
- ・モデル事業に取組む民間事業者等は、次のいずれかの者。①地域再生推進法人等であること又は地域再生推進法人等を予定している者（以下「推進法人等」という。）、②推進法人等と連携し、住宅団地再生に取組んでいる者
- ・モデル事業に取組む民間事業者等と地方公共団体が連携し、住宅団地再生に取組むこと。
- ・事業主体は事業の実施により得られた成果・知見を国に報告すること。

<事業期限>

令和12年3月31日までに着手したもの  
 （事業期間が複数年度にわたる場合、事業期間は、補助金の交付が開始される年度から3箇年度以内とする。）

<支援内容>

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※1
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※1
- ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※1
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等  
 地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援  
 【定額補助（300万円を限度）】



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備  
 共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援【国費率1/3※2】



地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援【国費率1/3※2】



循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援  
 【国費率1/3※2】



※1：（かっこ）書きは、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る。  
 ※2：地方公共団体や民間事業者等による負担は、既存ストックを賃貸等する際の価格の減価や国の資産移管の減価など現物による負担を含めるものとする。

## 2 交流拠点等の整備に対する支援

2 交流拠点等の整備に対する支援	担当府省庁
(1)新しい地方経済・生活環境創生交付金 (第2世代交付金：拠点整備事業)	内閣官房・内閣府
(2)地域再生支援利子補給金	内閣府
(3)都市再生整備計画事業 (社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金)	国土交通省
(4)都市構造再編集中支援事業	国土交通省
(5)スモールコンセッション（先導的官民連携支援事業）	国土交通省

### 新しい地方経済・生活環境創生交付金（内閣府地方創生推進室）

令和7年度当初予算 2,000.0億円  
(令和6年度予算額 1,000.0億円)

#### 事業概要・目的

- 「地方こそ成長の主角」との発想に基づき、地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずる。
- 地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体（産官学金労言など）の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組みを、計画から実施までを強力に後押し。
- 地方公共団体の自主性と創意工夫を後押しし、申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。
- 小規模自治体も新交付金を十分に活用できるよう、申請に際しては国が徹底的にサポート。

#### 事業イメージ・具体例

##### ○主な対象事業

- ・地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組みを支援。

最先端技術教育の拠点整備・実施  
(ソフト・ハードの一体的支援)



農産物直売所・多世代  
交流施設の一体的整備  
(分野横断的な支援)



地域の多様な主体が参画する  
仕組みの構築



国の伴走支援の強化



#### 資金の流れ



#### 期待される効果

- 地域の多様な主体の参画を通じた、安心して暮らせる地方の生活環境及び付加価値創出型の新しい地方経済を創生し、東京圏への過度な一極集中の弊害を是正する。

## 第2世代交付金の概要

- ▶ 地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組を、計画から実施まで強力に後押しする。

### ◆制度概要

#### ① 地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた、地方創生に資する地域の独自の取組を支援

※地方版総合戦略に基づき、目指す将来像及び課題の設定等、KPI設定の適切性に加え、自立性、地域の多様な主体の参画等の要素を有する事業を支援。

#### ② ソフト+ハードや分野間連携の事業を一体的に支援するとともに、国による伴走支援を強化

- 申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。

#### ③ 事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画する仕組みの構築

- 産官学金労言の参画による事業の進捗状況・効果測定を実施し、効果検証及び評価結果・改善方策の公表を義務化する。

### ◆評価基準

目指す将来像及び課題の設定

KPI設定の適切性

自立性

地域の多様な主体の参画

	事業計画期間	交付上限額・補助率
ソフト事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1 自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中核中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
拠点整備事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1 自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中核中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
インフラ整備事業	原則5か年度以内 (最長7か年度)	1 自治体当たり事業計画期間中の総国費 都道府県：50億円 (単年度目安10億円) 中核中核：20億円 (単年度目安4億円) 市区町村：10億円 (単年度目安2億円) 補助率：1/2等 (各省庁の交付要綱に従う)

(注1) 拠点整備事業及びインフラ整備事業における単年度の交付上限額は目安とする。

(注2) 拠点整備事業の1事業当たりの事業計画期間における交付上限額(国費)について、都道府県・中核中核都市は15億円、市区町村は10億円を目安とする。

(注3) 新規事業の通常の申請上限件数は、自治体の規模を問わず、10件とする。一定の条件を満たす事業については、通常の申請上限件数の枠外として、2件の申請を可能とする。

(注4) インフラ整備事業は、ソフト事業又は拠点整備事業との組み合わせを要件とする。

## 地域再生支援利子補給金 (内閣府地方創生推進事務局) 【地方創生支援利子補給金のうち】

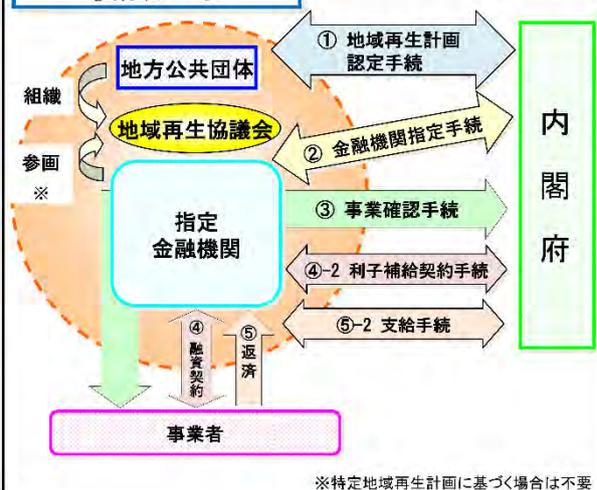
### 事業概要・目的

○目的：地域再生を総合的かつ効果的に推進するという地域再生法の目的に資するため、投資を誘発し、デジタル等も活用して地域経済を活性化させ、雇用の創出を図ることを目標に、金融面での支援を行うものです。

○概要：認定された地域再生計画に資する事業を行う事業者が、金融機関から当該事業を実施するうえで必要な資金を借り入れる場合に、国が当該金融機関を指定(以下「指定金融機関」という。)したうえで、予算の範囲内で最大0.7%の利子補給金を支給します。利子補給の支給期間は、指定金融機関が事業者へ最初に貸付けした日から起算して5年間です。



### 事業イメージ



※特定地域再生計画に基づく場合は不要

### 資金の流れ



### 期待される効果

○利子補給金の支給対象となる金融機関から事業者への融資(金融面での支援)を通じ、投資誘発、デジタル等も活用した地域経済の活性化、雇用の創出が期待されます。

< 特定地域再生支援事業 >

- ・ 地域住民の交通手段確保のためのコミュニティバス、デマンドバス等の取得
- ・ スポーツ施設など、地域住民の健康増進のための施設等の整備
- ・ 高齢者向け住宅、子育て支援施設、生活支援サービス拠点等の福祉施設の整備
- ・ 風力発電、太陽光発電、バイオマス燃料等の施設・設備の整備、グリーンビルディングの新設等
- ・ 遊休施設の活用

**都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）**

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効果的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

**交付対象：市町村、市町村都市再生協議会**  
**交付率：40%**（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）  
※基幹事業「こどもまなまづくり事業」の交付率：45%

**対象事業**  
 ○市町村が作成する都市の再生に必要な公共施設等の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

**【基幹事業】**  
 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまなまづくり事業、暑熱対策事業 等

**【提案事業】**  
 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）  
※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を併合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。  
 ※地域生活拠点内、等価促進区域内では、一部の基幹事業を除く。

**施行地区** ○次のいずれかの要件に該当する地区

**【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】**  
 ○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域  
 (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅<sup>※1</sup>から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場<sup>※2</sup>から半径500mの範囲内の区域  
 (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）<sup>※3</sup>かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設の設定方針を記載）  
 都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載  
 (3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域  
※1 どの商業用・業務用用途で1時間あたり3本以上ありかつ、以下のいずれかの区域  
 ※2 駅等の施設設置に要する（今後、国土の国勢調査の集計単位基本DIDに含まれる）と見込まれる区域を含む  
 ※3 令和9年度以降に国に提出される都市再生整備計画に策定された市街化調整区域で都市計画第34条第11号に基く条例の区域を指定、住所等で管轄的に拘束していない等不適切な運用を行っている市町村を対象。  
 ※4 土地利用計画の策定に向けた具体的な取組を公表している市町村は、都市計画上の理由等（市街化調整区域内の人口密度が4.0人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も顕著な増減が予想される）を都市計画区域に定める市街化調整区域の割合が2.0%以上あり、および立地適正化計画による土地利用の転換が都市計画の定める市町村を要す。

**【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】**  
 ○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と整合性が認められる区域  
 (1) 歴史的風致維持向上計画  
 (2) 観光圏整備実施計画  
 (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合かつ一体的な推進に関する計画等

**【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】**  
 ○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村<sup>※1</sup>の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）  
 (1) 基幹市町村と連携市町村<sup>※2</sup>が共同して作成した広域的な立地適正化の方針において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。  
 (2) 基幹市町村と連携市町村が共同して作成した広域的な立地適正化の方針と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。  
※1 基幹市町村、都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村、都市計画区域を有しない市町村

**【要件④：産業・物流機能の強化】**  
 ○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域（1）、（2）ともに、複数の要件を満たす必要）  
 (1) 半導体等の戦略分野に関する国家的プロジェクトに関連する区域。  
（国家的プロジェクトは内閣府が決定）  
 (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（同地面積が概ね10ha以上等の要件有り）  
【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】  
 ● 創い未来事業のグローバルサイン及び実行計画2023年改訂版に位置付けられた戦略分野/地取組の企業  
 ● 経済安全保障推進法に基づき「特定重要物資」生産拠点の企業  
 ● 物流ネットワーク強化を目的とした戦略的物流拠点/物流拠点の企業



○ 地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産※1について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模※2なPPP/PFI事業※3を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につながる取組みである、スモールコンセッションを推進。

※1 廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等 ※2 事業費10億円未満程度 ※3 コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営

## ■スモールコンセッションの主なポイントと効果



### 【参考事例】

○旧刈田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業（岡山県津山市）



【事業手法】コンセッション方式  
 【事業期間】運営権設定日～2040年3月（約20年間）  
 【事業費】約1.9億円  
 【運営権対価】約74百万円※2023年3月まで無償  
 【補助金】地方創生交付金、街なみ環境整備事業 ほか

個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設で、マーケット見合いの料金設定や、周辺飲食店との連携等の事業運営を実施。

## ■スモールコンセッションに活用可能な主な予算支援

### 民間提案型官民連携モデリング事業

地方公共団体が抱える課題（ニーズ）を民間事業者からの新たな官民連携手法（シーズ）により解決を目指す取組。民間事業者と国土交通省が一体となって新たな官民連携手法を構築し、全国の地方公共団体のモデルとして、地方ブロックプラットフォームなどを通じて横展開につなげていく。

### スモールコンセッション形成推進事業

地方公共団体が、廃校や古民家等の遊休公的施設を活用する「スモールコンセッション」に円滑に取り組めるよう、プロジェクトの初期段階における様々な課題の解決をサポートする専門家の派遣を行う。

### 先導的官民連携支援事業

地方公共団体等が先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成することにより、官民連携事業の案件形成を促進。

<補助率・補助限度額>

予算の範囲内で、上限2,000万円の定額補助

（注）都道府県及び政令指定都市にあっては、コンセッション事業に関するものを除き、補助率1/2、上限1,000万円とする。

○吉川小学校跡地の公共施設等運営事業（福岡県宮若市）



【事業手法】コンセッション方式  
 【事業期間】運営権設定日～2055年3月（約30年間）  
 【事業費】約11.5億円（※地2種袋地の合計費用）  
 【運営権対価】課税標準額相当額に50/1000を乗じて得た額に、当該年度の固定資産税相当額を加えた額を年額

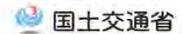
宮若市と民間企業が連携協定を締結し、AI開発センターとして旧校舎棟を活用するほか、グラウンド、体育館を農業観光振興センターと地産地消レストランに整備。

### 3 既存ストックの改修による施設整備に対する支援

3 既存ストックの改修による施設整備に対する支援	担当府省庁
(1) 空き家対策総合支援事業	国土交通省
(2) (上記のうち) 空き家対策モデル事業	国土交通省
(3) 優良建築物等整備事業 (既存ストック再生型)	国土交通省
(4) マンション総合対策モデル事業	国土交通省
(5) 長期優良住宅化リフォーム推進事業	国土交通省

## 空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算:59億円



空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援 (事業期間:平成28年度~令和7年度)

### ■ 空き家の除却・活用への支援 (市区町村向け)

#### <空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却** (特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等)
- 空き家の**活用** (地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金) でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

#### <空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業 (行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)

#### <空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

#### <空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

### ■ モデル的な取組への支援 (NPO・民間事業者等向け)

#### <空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業 (ソフト)  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)
- 改修工事等支援事業 (ハード)  
(創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)

※モデル事業の補助率

調査検討等: 定額 除却: 国2/5、事業者3/5 活用: 国1/3、事業者2/3

#### <補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5  
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

# 空き家対策モデル事業

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。

### ① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	テーマ2 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携し、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等々のスタートアップに係る民間事業者等による取組 <提案が期待される取組の例> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・サリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

**提案の区分を選択**

#### ソフト型

空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

#### ソフト・ハード一体型

ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合  
 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空き家対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

### ② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>  
 \* 耐震性能及び省エネ向上と居住性を両立させる改修工事  
 \* 建物や敷地条件等に応じて、壁・窓・屋根の修繕、工場の初期、コストの削減に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事  
 \* フランジ技術を活用した効率的な改修・除却工事

<b>■補助事業者</b> NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等 地方公共団体
<b>■補助対象</b> ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用 ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用
<b>■補助率</b> ① 定額 ② 改修工事：1/3、除却工事：2/5、除却後の土地整備：1/3

# 優良建築物等整備事業の概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	-	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	-	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数棟の建築物ストックの改修を行う事業	改修

#### 優良再開発型 (既存市街地の再開発を促進)

- 共同化タイプ(任意の再開発): 小さな敷地が集まり共同化
- 市街地環境形成タイプ: 建築協定地区計画等による市街地整備
- マンション建替タイプ: 老朽化したマンションの建替

#### 補助要件

**■事業要件**

- 地区面積が概ね1,000㎡以上
- \*1: 市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
- \*一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
- 既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

**■補助対象費用**

- 調査設計計画
- 土地整備(除去費等)
- 共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)

\*2: 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

#### 市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進)

中核的による認定エリア内に住宅供給

中心市街地共同住宅供給タイプ

#### 既存ストック再生型 (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあつたストックに改修)

区分所有者等をバリアフリー改修する場合

階段道にエレベーターを設置

#### 都市再構築型 (都市機能の誘導)

底土利用や既存ストックを応用して誘導施設を整備

#### 複数棟改修型 (一定エリアにおける市街地環境の改善)

市街地環境の形成に寄与する改修と同時並進での建築費削減、コストを削減する

#### 施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

#### 対象地域

三大都市圏の既存市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

#### 補助率

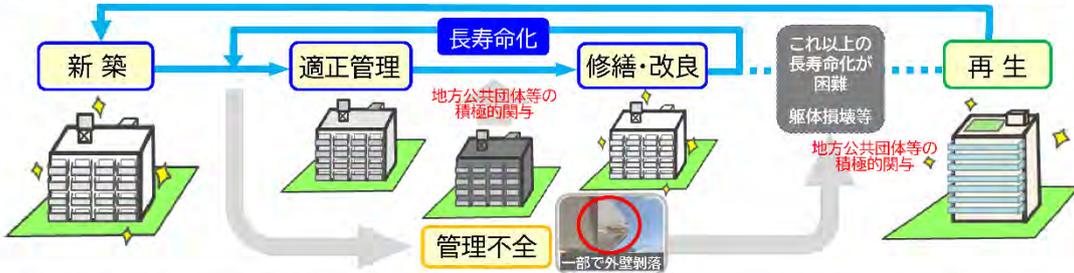
国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3 等

〔長期優良住宅の整備を含む場合は、国：2/5、地方：2/5、民間事業者等：1/5〕

# マンション総合対策モデル事業

令和7年度当初予算:27億円 通省

マンションの建物と居住者の「2つの古い」の進行を踏まえ、ライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンション関係法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業を創設する。



## 【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1/3

### <想定される支援例>

- 既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- 超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事 等

(一棟リノベーション工事例のイメージ)



東京都、共同住宅：(築56年)

## 【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

- 【補助率】①に要する経費：国1/2、地方1/2  
 ②のうち調査検討経費：国1/3、地方1/3  
 ②のうち工事費：国1/6、地方1/6

### ① 管理不全マンション化の防止

- 管内マンションの管理状況等の実態調査
- 管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

### ② 管理不全マンションの再生支援

- 再生のための調査検討
- 再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

令和7年度当初予算：  
住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(373.40億円)の内数

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームに対し幅広く支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①、②及び③を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること
- ③以下のいずれかの性能向上に資するリフォームであること
  - a) 構造躯体等の劣化対策
  - b) 耐震性
  - c) 省エネルギー対策
  - d) 維持管理・更新の容易性
  - e) 可変性
  - f) 高齢者対策
  - g) 三世帯同居対応
  - h) 子育て世帯向け改修
  - i) 防災・レジリエンス性向上改修

【補助率】 1/3

【限度額】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合  
若者・子育て世帯が工事を実施する場合 } ⇒上記の限度額に、  
既存住宅を購入手続きを実施する場合 } 50万円/戸を加算



## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 子育てしやすい生活環境の整備 等

#### 4 住まいの確保等に対する居住支援

4 住まいの確保等に対する居住支援	担当府省庁
(1) サービス付き高齢者向け住宅整備事業（スマートウェルネス住宅等推進事業）	国土交通省
(2) 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業（スマートウェルネス住宅等推進事業）	国土交通省
(3) こどもの居場所づくり支援体制強化事業	こども家庭庁

## スマートウェルネス住宅等推進事業

令和7年度当初予算：160.87億円

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

### ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

補助率：新築 1/10（補助限度額：70・120・135万円/戸）  
改修 1/3（補助限度額：195万円/戸）等

○ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

### ② セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業）

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○ 既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅等とする場合や、これに子育て支援施設を併設する場合等の改修費に対して支援を実施  
補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸・1,000万円/施設等  
対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事等

### ③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○ 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施  
補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

### ④ みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○ 居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施  
補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

### ⑤ 地域生活拠点型再開発事業

○ 子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施  
補助率：国1/3（ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内）  
補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

### ⑥ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備（賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修）に対して支援を実施  
補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」：新築1/10、改修1/3（上限100万円/戸）  
②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」：新築1/10、改修1/3（上限500万円/棟）  
※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



事業の目的

- こどもの視点に立った多様な居場所づくりが行われるよう、地方自治体におけるこどもの居場所づくりの支援体制の構築等に必要の実態調査・把握や広報啓発活動の支援を行うとともに、NPO法人等が創意工夫して行う居場所づくりのモデル事業を継続して実施する。
- 本事業により、こどもの居場所づくりを促進するために有効と考えられる、「こどもの居場所づくりコーディネーター配置等支援事業」の実施率の向上につなげる。
- なお本事業は、「こどもの居場所づくりに関する指針」に基づく取組に対して、3年間（令和6年度～令和8年度）で集中して支援を行い推進するものである。

事業の概要

(1) 実態調査・把握支援

居場所の有無をはじめ、こどものニーズ等の現状を把握するための実態調査を実施する地方自治体に対して、財政支援を行う。

(2) 広報啓発活動支援

こどもの居場所づくりを推進するために、以下に掲げるような広報啓発の取組を行う地方自治体に対して、財政支援を行う。

<広報啓発の取組例>

- こどもと居場所等をつなぐためのポータルサイト等の制作・改修
- 居場所マップの作製・配布
- 相談等を受け付けるための通信設備の改修等
- 人材の発掘に向けたシンポジウム等のイベントの実施 等

(3) NPO等と連携したこどもの居場所づくり支援（モデル事業）

NPO法人等の民間団体が創意工夫して行う居場所づくりやこどもの可能性を引き出す取組への効果的な支援方法等を検証するためのモデル事業を実施。

<想定されるテーマ例>

- ・ 早朝のこどもの居場所づくり
- ・ 新たなテクノロジーを活用したこどもの居場所づくり
- ・ コースを中心とした居場所づくり
- ・ 居場所づくりに関する中間支援 等



実施主体等

(1) 実態調査・把握支援

【実施主体】 都道府県、市区町村 【補助率】 国 1/2、都道府県・市区町村 1/2  
 【補助基準額】 1 都道府県あたり 7,206千円 1 指定都市あたり 5,622千円  
 1 特別区・中核市あたり 3,543千円 1 市町村あたり 2,003千円

(2) 広報啓発活動支援

【実施主体】 都道府県、市区町村 【補助率】 国 1/2、都道府県・市区町村 1/2  
 【補助基準額】 1 都道府県あたり 4,552千円 1 指定都市あたり 4,134千円  
 1 特別区・中核市あたり 3,886千円 1 市町村あたり 2,130千円

(3) NPO等と連携したこどもの居場所づくり支援（モデル事業）

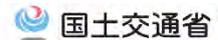
【実施主体】 都道府県、市区町村、民間団体（全国展開しているオンラインの居場所に限る）  
 【補助率】 国 10/10  
 【補助基準額】 1 団体あたり 5,000千円（上限）  
 ※同一団体の同一事業は採択しない。



5 モビリティの確保に対する支援

5 モビリティの確保に対する支援	担当府省庁
(1) 新しい地方経済・生活環境創生交付金 （第2世代交付金：ソフト事業） ⇒ 1（1）参照	内閣官房・内閣府
(2) 地域公共交通確保維持事業	国土交通省
(3) 地域の公共交通×脱炭素化移行促進事業	環境省・国土交通省

## 地域公共交通確保維持事業（陸上交通：地域内フィーダー系統補助）



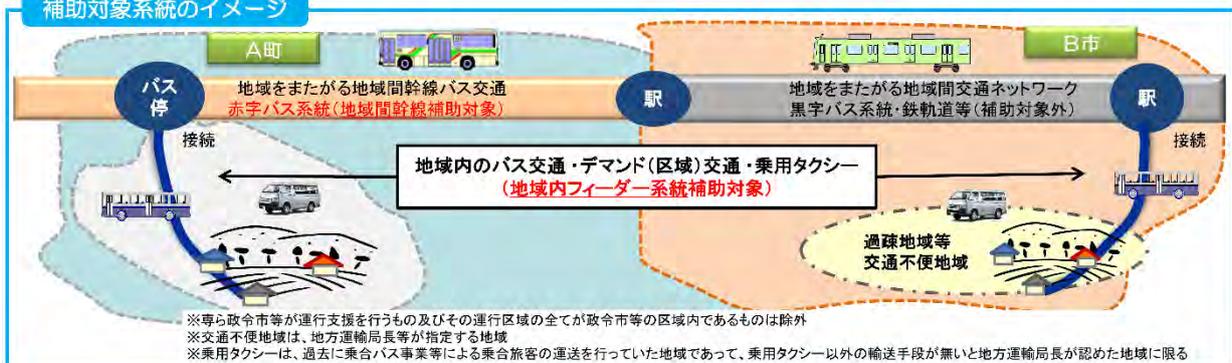
地域特性や実情に応じた最適な生活交通ネットワークを確保・維持するため、幹線バス等の地域間交通ネットワークと密接な地域内のバス交通・デマンド交通の運行について支援。

### 補助内容

- 補助対象事業者  
地域公共交通活性化再生法に基づく協議会
- 補助対象経費  
補助対象系統に係る経常費用から経常収益を控除した額
- 補助率 1/2以内
- 主な補助要件  
市町村等が定めた地域公共交通計画に位置付けられた系統であり、  
・一般乗合旅客自動車運送事業者、一般乗用旅客自動車運送事業者、  
・自家所有乗合旅客運送者による運行であること  
・補助対象地域間幹線バス系統等に接続するフィーダー系統であること  
・新たに運行を開始するもの又は公的支援を受けるものであること  
・路線定期運行の場合、輸送量が2人/1運行(往復)以上であること  
・経常赤字であること



### 補助対象系統のイメージ



## 地域の公共交通×脱炭素化移行促進事業（国土交通省連携事業）



【令和7年度予算額 1,100百万円（1,495百万円）】

鉄道事業等における省エネ設備・機器の導入を促進し、再生可能エネルギーと積極的に組み合わせることで脱炭素化された地域の公共交通の構築を支援します。

### 1. 事業目的

- ・地域の公共交通における省CO2効果の高い鉄道・LRT・グリーンスローモビリティの車両や設備等の導入を促進するとともに、再生可能エネルギーの積極利用を促すことで、2050年カーボンニュートラルに資する地域の脱炭素交通モデルを構築する。

### 2. 事業内容

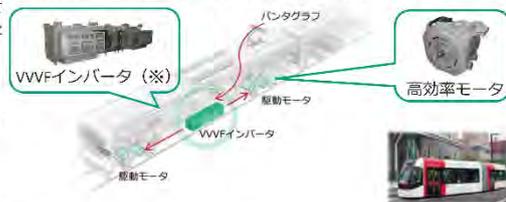
- (1) 交通システムの省CO2化に向けた設備整備事業（補助）  
・マイカーへの依存度が高い地方都市部を中心に、交通システムの省CO2化を加速させるため、鉄道やLRT（Light Rail Transit）における省CO2効果の高い車両や先進的な省エネ機器等の導入支援を行う。
- (2) グリーンスローモビリティの導入促進事業（補助）  
・地域課題の解決と交通の脱炭素化の同時実現を目指したグリーンスローモビリティ（時速20km未満で公道を走ることができる電動車）の導入支援を行う。
- (3) 公共交通分野の效果的CO2削減方策検討事業（委託）  
・先進的な設備・システムの調査、公共交通分野のCO2削減の効果検証を通じ、より効果的・効率的な公共交通の支援の方向性を検討するための調査を実施する。

### 3. 事業スキーム

- 事業形態 (1) 間接補助事業 (1/2, 1/3, 1/4 ※一部上限あり)  
(2) 間接補助事業 (1/2 ※一部上限あり)  
(3) 委託事業
- 委託先・補助対象 民間事業者・団体、地方公共団体等
- 実施期間 令和元年度～令和9年度

### 4. 事業イメージ

- (1) 交通システムの省CO2化に向けた設備整備事業



※ 駆動モータの回転力及び回転数を制御する装置  
(写真は東洋電機製造(株)JHPより)

- (2) グリーンスローモビリティの導入促進事業



お問い合わせ先： 環境省 水・大気環境局 モビリティ環境対策課 脱炭素モビリティ事業室 03-5521-8301

## 6 アドバイザー紹介・派遣等

6 アドバイザー紹介・派遣等に対する支援	担当府省庁
(1) 地域活性化伝道師	内閣府
(2) PPP/PFI 専門家派遣制度	内閣府
(3) URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例	内閣府 (独) 都市再生機構)
(4) スモールコンセッション(専門家派遣) ⇒ 2 (5) 参照	国土交通省

### 地域活性化伝道師について

内閣府地方創生推進事務局

#### 事業概要

地域の活性化に向け意欲的な取組を行うようとする地域に対して、地域おこしの専門家(地域活性化伝道師)を紹介し指導・助言を行う。

#### 地域活性化伝道師登録数、実績及び活用方法

○地域活性化伝道師登録数 319名 【令和6年10月1日～令和7年9月30日】  
※地方創生サイト (<https://www.chisou.go.jp/tiiki/dendoushi/index.html>) において公開

<分野別登録数(重複を含む)>

1. 地域産業・イノベーション・農商工連携	2. 地域医療・福祉・介護、教育	3. 地域コミュニティ・集落再生	4. 地域交通・情報通信	5. 農・林・水産業	6. 観光・交流	7. 環境	8. まちづくり
120人	23人	76人	11人	51人	119人	31人	135人

#### ○活用方法

- 各地方公共団体及び団体等が、課題解決への取組に適した伝道師を選び、任意に招へいや相談を行う。
- 地方創生推進事務局が、地域に対する助言等の一環として、取組熟度が相当程度高く、支援する意義が特に高いと判断される場合に、地域活性化伝道師を当該地域へ派遣する。

#### モデル地域における指導内容イメージ

##### ①地域のリーダーの育成

地域活性化伝道師の講義を受け、取組の立ち上がり段階における実行プランの企画、取組の実施体制の構築を後押し。



##### ②取組の実施段階

実行プランに基づく取組を実施拡大していく上で必要となる人員を確保し、スキルアップ研修などの実施を後押し。



##### ③取組の事業化段階

地域リーダーが中心となって、地域の産学官連携で商品開発を進め、事業化に必要な経営や広告・宣伝のノウハウを伝授。



##### ④販路拡大・雇用創出

マーケティング・販路拡大の支援を実施することにより、地域の新たな産業として定着。これがモデルとなり、地域間連携により、広域的に波及。



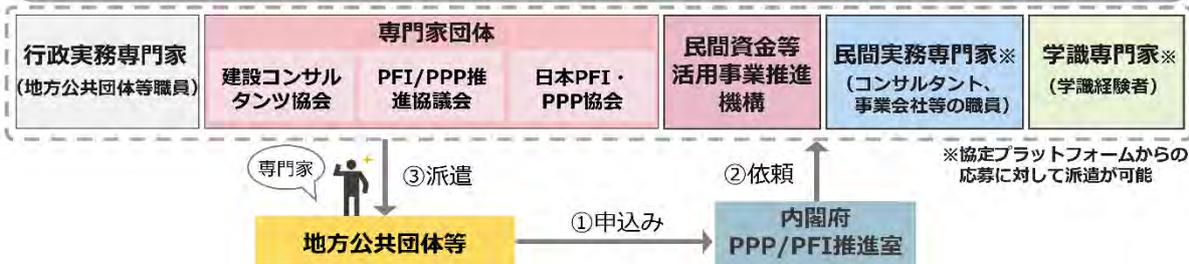
地域の成長力強化・雇用創出に資するよう、これを担う地域人材力の強化について地域活性化伝道師が切れ目なく支援

## PPP/PFI専門家派遣制度の概要

- PPP/PFI事業に取り組む地方公共団体等を支援するため、専門的知見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣する制度。
- 制度運用を開始した平成23年度以降、派遣件数は令和6年度末までに延べ585件。
- 令和7年度より、内閣府及び国土交通省と協定を結んでいる地域プラットフォーム（以下、「協定プラットフォーム」という。）事務局からの依頼に応じて派遣できる専門家を拡充。

### 【制度の概要】

- 地方公共団体等からの依頼内容に応じて適切な専門家を選定し、1回につき半日程度で派遣（内容に応じて複数回の派遣も可能）。
- 通年で申込を受付けており、派遣費用（旅費、謝金）は内閣府が負担。
- 専門家の派遣は、行政実務専門家（地方公共団体等職員）、専門家団体（コンサルタント等）、民間資金等活用事業推進機構の中から選択が可能。協定プラットフォームからの応募の場合、民間実務専門家名簿又は学識専門家名簿に記載された専門家からの選択も可能。
- 専門家は、専門的な立場から、講演、事業手法に関する助言等を実施。  
 (PPP/PFI事業に係る依頼内容の例)
  - ・ 制度概要、事例紹介、事業推進方法等に関する講演
  - ・ 事業の案件形成、庁内推進体制の構築や検討ルールの整備、予算対応、議会対応、庁内合意形成に関する相談
  - ・ 金融、ファイナンスに関する相談
  - ・ 地域プラットフォームの形成・運用、優先的検討規程の策定・運用に関する相談
  - ・ 首長、地方議会の理解促進等を図る取組に関する相談
  - ・ 民間提案制度に係る受け入れ体制構築・インセンティブ付与方法・審査方法に関する相談



## URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

### 概要

○ 独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

### 地域の団地の課題

- ・ 高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・ 人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・ 団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

### 地方公共団体の課題

- ・ 団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・ 団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足

### （URによるUR団地再生の取組例）



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

### <URによるコーディネート>

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

### UR団地再生の経験やノウハウを活用

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要業務は行えない

### 地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



（参考）小中学校跡地施設を利用して、福祉施設を導入。（北海道北広島市）

### 地方公共団体の取組を支援

### URによる団地再生コーディネート業務 （調査、調整、技術の提供）

#### 構想・計画段階

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成

#### 事業化検討・立上げ段階

- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討

#### 事業実施段階

- 事業実施手続の支援

※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施

## 第8 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表の事例

### 1 東小川住宅団地（埼玉県比企郡小川町）

## 埼玉県小川町「東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業」の概要

### 「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」

学校跡地にサテライトオフィス、お試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を整備・導入するとともに、空き家などの利活用を促すことで、住宅団地の既存ストック活用・多様な主体との連携による住み続けられるまちづくりを目指す。



- <経緯>
- 昭和56年 民間事業者が大型住宅団地として開発（約67.7ha）
  - 昭和58年 東小川小学校開校
  - 平成4年 上野台中学校開校
  - 平成23年 上野台中学校閉校
  - 学校跡地活用を検討するも用途地域による制限が課題
  - 令和2年 東小川小学校が3年以内に他校に統合されることにより学校跡地を活用した住宅団地再生を政策決定
  - 民間中心の施設整備とし、学校跡地に導入する用途を検討
  - 令和3年3月 地域再生計画認定
  - 令和3年 学校跡地の事業者公募・地域再生協議会設置
  - 令和4年3月 地域住宅団地再生事業計画作成・公表
  - 令和4年4月 東小川小学校閉校
  - 令和4年8月 学校跡地の用途地域を変更
  - 第一種低層住居専用地域（80/50）→第一種住居地域（200/60）
  - 令和4年～ 学校跡地の施設整備開始
  - 令和6年6月 地域住宅団地再生事業計画変更



- <事業計画記載の事業内容>
- ①コワーキングスペース、サテライトオフィスの整備
  - ②レンタルキッチン・カフェスペース等の整備
  - ③移住促進のためのお試し居住用賃貸住宅の整備
  - ④子育て支援施設の整備
  - ⑤高齢者介護事業所等の整備
  - ⑥交通手段維持・確保のためのバス事業者への補助
  - ⑦デマンドタクシー運行事業
  - ⑧通勤者座席指定券購入費の補助
  - ⑨空き家バンク、空き家活用促進事業
  - ⑩観光案内所運営・移住サポートセンター事業
  - ⑪小川町SDGsまち×ひとプロジェクト
  - ⑫元氣な農業応援事業 ※①～⑤を学校跡地に整備



- <地域再生協議会構成員>
- ・小川町
  - ・埼玉県
  - ・事業者（介護事業者）
  - ・地域住民（自治会長・区域代表者）

### (1) 小川町の概要

小川町は、埼玉県の中央部に位置し、東京都心部から約 60 km圏という立地にある。周辺を外秩父の山々に囲まれた盆地からなっており、自然豊かな町である。鉄道は小川町駅を結節点として、東武東上線が池袋方面及び寄居方面に接続するとともに、JR八高線が八王子方面及び高崎方面に接続している。道路網は、一般国道 254 号や主要地方道熊谷小川秩父線、飯能寄居線があり、関越自動車道嵐山小川インターチェンジにはアクセス道路によって接続されている。

- 人口：27,838 人  
(令和6年1月1日時点)
- 世帯数：13,119 世帯  
(令和6年1月1日時点)
- 面積：60.36 km<sup>2</sup>



## (2) 東小川住宅団地の概要

東小川住宅団地は、昭和 56 年に民間事業者の開発行為により区画、道路、下水道、沿道景観、商業用地等が計画的に整備され、小川町駅を連絡する路線バスが町内他路線に比べて高い運行頻度で運行されるなど良質な低層の郊外型住宅団地を形成している。

人口は、平成 9 年の 4,661 人から減少に転じ、令和 6 年時点では、2,996 人となっている。

住宅団地内には地域住民が日常的に利用する商業施設・商店や診療所、自治会館などが集まる地域拠点形成されているが、スーパーマーケットの閉店をはじめ、商店街にも多くの空き店舗が見受けられる。

また、子育て世代の人口減少に伴う年少人口の減少により、東小川住宅団地内の中学校は平成 23 年に統合され、小学校は令和 4 年に統合された。

## (3) 住宅団地再生の方向性

住宅団地内における人口減少・高齢化に歯止めをかけ、生活サービス施設や路線バスの維持・確保に取り組み、良好な居住環境を維持していくため、住み続けられる持続可能な多世代共生の住宅団地の実現を目指し、町外で暮らす子育て世代の Uターンや新たな移住人口の流入により、若い世代の人口増加を促し、新たな住民ニーズに対応する必要がある。

具体的には、町外で暮らす Uターン希望者や移住希望者が流入し、定着するサイクルを構築するため、住宅団地内の空き家・空き店舗や廃校などの遊休化した公共施設などの既存ストックを利活用して、住環境の整備や地域サービスの維持、整備を進める。併せて、都市間・多世代の住民同士の交流により関係人口の増加に繋げ、地域の担い手の確保・新たな事業の創出による地域経済の活性化を促すとともに、地域住民による住環境の保全・美化活動の活発化、地域コミュニティの強化等により住宅団地の活性化を図ることとしている。

## (4) 地域住宅団地再生事業計画の概要

### (4-1) 地域再生計画の認定

東小川住宅団地において、学校跡地等に多様な建築用途を導入し、多世代が安心していきいきと住み続けられる持続可能なまちづくりを実現するため、令和 3 年 3 月に地域再生計画の認定を受け、地域住宅団地再生事業に取り組むこととした。

### (4-2) 協議会

地域住宅団地再生事業計画の作成に際して、住宅団地再生における事業のコンセプト、学校跡地の利活用イメージ、各事業者の事業予定等について、協議会にて協議を 3 回実施した。

協議会の構成員としては、町の関係部局、埼玉県の関係部局、町と連携して事業を実施すると見込まれる者、地域の代表等が参画している。

このように、協議会での協議を経て、小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画が作成され、令和4年3月に公表されることとなった。

#### (4-3) 中心となる事業実施区域

東小川住宅団地内の旧上野台中学校及び旧東小川小学校の学校跡地(約 52,000 m<sup>2</sup>)を中心として、各事業を実施することとしている。

#### (4-4) 個別の事業

【地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の当該区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第3項第2号)(令和6年改正後:医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設その他の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第4項第2号))】

##### ①新しい働き場の整備事業

コワーキング・レンタルスペース、サテライト・レンタルオフィス等

##### ②レンタルキッチン・カフェスペース等整備事業

##### ③体験型住まい提供事業(お試し賃貸住宅)

##### ④子育て支援施設整備事業

【地域住宅団地再生区域において公共交通機関の利用者の利便の増進を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第3項第5号)(令和6年改正後:住民の交通手段の確保を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第4項第5号))】

##### ①小川パークヒル線バス運行費補助金

##### ②デマンドタクシー運行事業

##### ③通勤者座席指定券購入費用補助金

【その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項(法第17条の36第3項第7号)(令和6年改正後:法第17条の36第4項第7号))】

##### ①空き家バンク・空き家活用促進事業補助金

##### ②観光案内所運営事業・移住サポートセンター事業

##### ③小川町SDGsまち×ひとプロジェクト

##### ④元気な農業応援事業

#### (4-5) 事業計画の成果目標

・社会増減数(転入・転出の差)前年度比(人)

- ・民間事業者による新規事業数
- ・空き家解消件数（戸数）
- ・空き家バンクの登録数（戸数）

#### （５）地域住宅団地再生事業の実施

上述のとおり、協議会の協議を経て、令和４年３月に小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画が公表された。

その後、令和４年８月に学校跡地の敷地に係る都市計画法上の用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、建築用途として事務所、飲食店、店舗等の施設を整備することとした。

令和５年以降、まちのキャンパス HIGASHI OGAWA 事業として計画の中心となる学校跡地の活用した各事業を順次開始している。

令和５年１月には閉校した旧東小川小学校を活用したドローンスクールが開設され、新たな技能の習得やスキルアップによる就業機会や創業機会の創出に向け取り組んでいる。

また、旧上野台中学校（UECHU）には、新しい働き場としてサテライトオフィスやコワーキングスペース、レンタルキッチン等を整備、令和５年６月に運用を開始し、併設するカフェは地域交流の場として活用されている。

※小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画については、内閣府地方創生推進事務局のホームページを参照されたい。

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/danchisaisei.html>

## 2 平塚高村団地（神奈川県平塚市）

### 神奈川県平塚市「平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画」の概要

**「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」**

URによる多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちを目指す「地域医療福祉拠点化」の機会を捉え、2016年に市とURはまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定を締結。2020年度、平塚高村団地の一部を除却し、その余剰地を活用して民間事業者との連携による地域医療福祉拠点の整備を進める。

地域住宅団地再生区域：旭地区（約646.5ha）

**＜地域再生協議会構成員＞**  
 ・地域の代表（各地区町内福祉村会長、各自治会連合会会長及び代表）・事業実施予定者（UR、社会福祉法人、医療福祉法人）・神奈川県・平塚市

**＜北街区＞**  
 ・面積：3,089.8㎡  
 ・第1種中高層住居専用地域  
 ・複合用途の建築物を整備(店舗等及び多世代交流スペース)

**＜南街区＞**  
 ・面積：12,494.04㎡  
 ・第1種中高層住居専用地域  
 ・福祉施設の整備  
 (地域密着型介護老人福祉施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所等)  
 ・医療施設の整備  
 (外来診療(内科)、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等)

**個別の事業・取組内容**  
 ①福祉施設の整備  
 ②医療施設の整備  
 ③商業・生活便利・サービス施設等の整備  
 ④住民主体地域内移送推進事業  
 ⑤各地区内福祉村の実施

**住宅団地再生建築物整備事業**  
 ※事業計画と実施時期の相違を考慮  
 第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域等において住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進する事業。

**当該事業の内容** ※一部抜粋  
**北街区**において、第一種中高層住居専用地域では店舗等の床面積の合計が最大500㎡となるため開発規模が不十分であることから、必要な建築物の整備にあたり用途制限の緩和を行う。

**当該事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針**  
 住宅団地の再生を図るために、若者・子育て世代のニーズに応じた**多世代交流施設**、生活利便性を向上するための**商業・生活便利・サービス施設**を整備することが求められ、**1,500㎡程度の低層の複合用途の建築物**の整備を促進する。また、整備にあたっては周辺の市街地環境に対して十分な配慮を行う。

これらの事項に関し国土交通大臣の同意を得て本事業計画を公表  
**特定行政庁は、本事業計画に定められた基本的方針に適合すると認める場合、許可できる。** ※公開意見聴取、建築審査会の同意は別途必要

#### (1) 平塚市の概要

平塚市は、東京都心部から約50km圏に当たる神奈川県ほぼ中央南部に位置し、東京駅から東海道本線を西下し、約1時間のところに位置する。地形は、相模川と金目川の下流域に発達した平野とそれを取り囲む台地及び丘陵からなっており、背後に丹沢大山山麓を控え、富士箱根連山を遠望する四季温かな気候に恵まれた土地である。

- 人口：256,856人  
(令和6年1月1日時点)
- 世帯数：123,463世帯  
(令和6年1月1日時点)
- 面積：67.88km<sup>2</sup>



## (2) 平塚高村団地及びその周辺地域の概要

平塚高村団地は、URの前身である旧：日本住宅公団により整備され、昭和52年に管理及び分譲が開始された。

平塚高村団地を含む高村地区は、高齢化率59.2%、年少人口比率2.9%（令和4年時点）と少子高齢化の傾向が顕著である。

団地内にある商店街は、人口減少、少子高齢化の進行に伴い、商業施設が一部撤退し、現在は高齢者支援施設等が多くを占めている。また、バス利用住民の減少等の課題も生じている。

このような状況下において、URは、住宅団地の集約化に合わせた新たな機能の導入を進め、多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちを目指す「地域医療福祉拠点化」の取組を推進している。

## (3) 住宅団地再生の方向性

平塚市は、平成28年にURとの間で「平塚高村団地及びその周辺地域におけるまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定書」を締結し、平塚高村団地を含む旭南地区を「地域医療福祉拠点整備モデル地区」として位置付けた。さらに、地域の意見・要望を伺いながら検討を重ね、平成31年1月に「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区構想」を策定した。

URは、令和2年度以降、平塚高村団地の一部を除却することにより生じた余剰地を活用して地域医療福祉拠点の整備を進めている。

## (4) 地域住宅団地再生事業計画の概要

### (4-1) 地域再生計画の認定

平塚市は、平塚高村団地において、住宅団地の活性化を図り、多様な交流の機会を増大させ、地域における「ふれあい」と「にぎわい」を創出するため、令和5年3月に地域再生計画の認定を受け、医療・福祉施設だけではなく、コワーキングスペースや子育てひろば、カフェ、ミニショップを備える多世代交流スペース等の整備を支援し、地域住民の生活の充実及び生活利便性の向上のため、商業・生活利便・サービス施設等を誘致するに当たって、地域住宅団地再生事業を実施することとした。

### (4-2) 協議会

地域住宅団地再生事業計画の作成に当たっては、今後の地域づくり、地域住宅団地再生事業計画の案、多世代交流スペースの整備等について、協議会にて協議を2回実施した。

協議会の構成員としては、地域の代表、市と連携して事業を実施すると見込まれる者、神奈川県の関係部局、市の関係部局等が参画している。

このように、協議会での協議を経て、平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画が作成され、令和5年9月に公表されることとなった。

#### (4-3) 中心となる事業実施区域

URが平塚高村団地の一部を除却することによって生じた余剰地(北街区約3,000㎡、南街区約12,000㎡)を事業地として活用し、民間事業者との連携による地域医療福祉拠点の整備を推進する。

#### (4-4) 個別の事業

【地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の当該区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第3項第2号)(令和6年改正後:医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設その他の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項(法第17条の36第4項第2号))】

##### ①福祉施設の整備

地域密着型介護老人福祉施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、地域交流スペース

##### ②医療施設の整備

外来診療(内科)、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等

##### ③多世代交流スペース等を併設する商業・生活利便・サービス施設の整備

コワーキングスペース、子育てひろば、カフェ、ミニショップを備える多世代交流スペース等

【その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項(法第17条の36第3項第7号(令和6年改正後:法第17条の36第4項第7号))】

##### ①住民主体地域内移送推進事業

地域住民が主体となって取り組む自主的な移送支援の推進

##### ②旭南地区町内福祉村「あさひの絆」、旭北地区町内福祉村の実施

身近な生活支援活動、ふれあい交流活動を柱とする地域住民自身が共に支え合う仕組みづくり

#### (4-5) 建築物の建築等の許可の特例(法第17条の37)(令和6年改正後:用途地域の制限に係る許可の特例(法第17条の40))の活用

北街区における多世代交流スペース等の整備に当たっては、中心となる事業実施区域は、第一種中高層住居専用地域が指定されているため、「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(以下、「店舗等」という。)」に該当する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの、又は3階以上の部分はその用途に供するものは、原則として、建築することができない。

建築物の建築等の許可の特例が記載された地域住宅団地再生事業計画が公表されたときは、法第 17 条の 37（令和 6 年改正後：法第 17 条の 40）の規定により、住宅団地再生建築物整備事業（令和 6 年改正後：住居専用地域建築物整備促進事業）に係る建築物の整備に関する基本的な方針に適合する建築物は、建築基準法第 48 条第 3 項ただし書きの規定に基づく特例許可の対象となるが、

- ・建築物の用途が店舗等及び多世代交流スペースの複合用途であり、良好な住環境を保全しつつ、生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るという、当該住宅団地再生のために必要不可欠なものであること、
- ・整備を促進する建築物の規模が延べ床面積 1,500 m<sup>2</sup>程度の低層建築物に限定することにより、周囲市街地への影響が抑えられていること、
- ・整備に当たっては、騒音対策、振動対策、臭気対策、発生交通量対策、交通安全対策について検討を行い、当該区域における良好な住居の環境を保護するために必要な措置を講ずること

等の理由により、平塚市は、当該基本方針は、当該住宅団地再生を図るため必要な建築物の整備を促進するもので、事業実施区域の用途地域の指定の目的に反していないものと判断され、法第 17 条の 36 第 5 項（令和 6 年改正後：法第 17 条の 36 第 6 項）の規定による国土交通大臣の同意を取得した。

建築物の整備に係る基本的な方針として、延べ床面積が 1,500 m<sup>2</sup>程度の低層の複合用途（店舗等・多世代交流スペース）の建築物の整備を促進することを記載し、建築基準法上の用途については、店舗等は、「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」に該当するもの、多世代交流スペースは、「学校、図書館その他これらに類するもの」として判断されるものに限ることとしている。併せて、整備に当たって周辺の市街地環境に対して十分な配慮を行うことも記載している。

#### （４－６）事業計画の成果目標

- ・医療・福祉拠点の整備及び生活利便施設等の整備（棟）
- ・多世代交流スペースの利用者（人）
- ・旭南地区における社会増減前年度比（人）
- ・旭南地区における生産年齢人口（15～64 歳）の社会増減前年度比（人）
- ・住民主体地域内移送実施に向けた検討の場（回）
- ・住民主体地域内移送の実施回数（回）

#### （５）地域住宅団地再生事業の実施

上述のとおり、協議会での協議を経て、令和 5 年 9 月に平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画が公表された。令和 6 年以降、具体的な事業の実施に向けて取り組んでいく予定である。

※平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画については、内閣府地方創生推進事務

局のホームページを参照されたい。

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/danchisaisei.html>

## 第9 住宅団地再生の取組事例

各地方公共団体においてこれまで独自に取り組まれてきた住宅団地再生の取組に関する事例について以下に紹介するので、各地方公共団体において取組内容や地域再生制度の活用を検討する上で、必要に応じ参考にされたい。

### 1 北広島団地（北海道北広島市）

#### 地方創生における住宅団地の再生事例 【北海道北広島市 北広島団地】

- 昭和45～52年に造成、分譲戸建住宅を中心とした、北海道で有数の大規模住宅団地。
- 現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。  
(高齢化率(令和6年3月時点)北広島団地地区:48.1%、北広島市全体:34.3%)
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
  - ・住み替え支援組織(協議会)の立ち上げ、定住相談等。
  - ・小学校跡施設に福祉施設や交流施設を導入。
  - ・公共交通機関の再整備。
  - ・用途地域を変更し、小規模店舗を誘導。
- 地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組を支援。



用途地域を、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から、小規模店舗(150㎡以下)が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ変更し、店舗の誘導を図る。<H27.12>



路線バスの利用促進、公共交通機関の再整備

小学校跡施設を利用して、福祉施設(グループホーム、訪問介護事業所、介護小規模多機能型居宅介護、サービス付き高齢者向け住宅等)を導入。<H26.4>

団地再生に地方創生推進交付金を活用  
<H28～30年度>

- ・協議会\*による住み替え支援活動
- ・公共交通利用促進のためのPR等

\*官民で構成(市、金融機関、UR、建設・不動産業者)



団地のイメージアップの取組

入居開始	昭和46年
面積	441 ha
住戸数	7,799戸 (分譲住宅(戸建住宅、共同住宅)、公営住宅、UR住宅で構成)

#### (1) 北広島市の概要

北広島市は、札幌市と新千歳空港の間に位置し、大都市へのアクセスの良さを持ちながら、豊かな緑の環境を保持しており、緑に囲まれたゆとりある土地空間と優れた交通網など自然と都市機能が調和したまちで、魅力的な住環境を有する都市として札幌圏の一角を形成している。

また、令和5年3月には、北海道日本ハムファイターズが新たな本拠地とするエスコンフィールド HOKKAIDO を含む北海道ボールパークF ビレッジが開業した。

市の人口は、北広島団地の造成が始まった昭和45年頃(約9,000人)から急増したが、平成19年(61,199人)をピークに減少が続いている。また、少子高齢化の進行により、市全体の高齢化率が上昇している。(令和6年3月時点の高齢化率:34.3%)



スプアー、空き家相談会等も実施した。

令和6年度から、住まい全般の相談対応に関するワンストップ窓口として、「住まいの相談カウンター」を庁内に設置したほか、住まいの相談会を定期的に実施している。

また、平成27年12月に団地の幹線道路沿線について、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から小規模店舗が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ用途地域を変更し店舗の誘導を図るとともに、二世帯住宅等の建設促進により北広島団地への人の流れを加速させるために、北広島団地における容積率を見直す検討を行っている。

#### ○まちづくり施策

北広島団地に若い世代を呼び込み、多世代が暮らす地区形成を図るため、地域の子どもたちの意見も踏まえながら、平成29年度に北広島団地の愛称を「さんぼまち」として定め、若い世代にも響くようなイメージ戦略を推進している。

また、平成31年4月に「北広島市立地適正化計画」を公表し、JR北広島駅周辺を都市機能誘導区域、北広島団地地区を居住誘導区域に設定し、計画に基づき住宅団地再生に係る各種事業を行っている（令和6年3月改訂・公表）。

なお、平成24年3月に児童数の減少により統廃合した2つの小学校については、平成26年4月から交流施設や福祉施設として利活用が図られている。

#### ○公共交通施策

持続可能で利便性の高い公共交通網の構築を目指し、平成30年6月に「北広島市地域公共交通網形成計画」を策定し、計画に基づき事業を実施している（令和5年3月に「北広島市地域公共交通計画」として策定）。

なお、北広島団地を運行しているバス路線は高齢化に伴い、利用者が減少するとともに、赤字額が増加している状況にあったことから、高齢者の利用促進による路線の維持を図るために、バス利用助成券を発行するとともに、小中学生および高齢者を対象としたモビリティマネジメント、情報発信を行っている。さらに、利用状況に合わせた運行体系とするために、令和元年10月に路線再編を実施した。

なお、地域の人にバス路線に親しみをもってほしいという観点も含め、路線再編に合わせて、路線名称の変更（北広島団地線→さんぼまち・東部線）も実施した。

#### ○教育施策

子どもを取り巻く社会環境の変化に伴う様々な教育課題に対応していくため、小中9年間で「連続した学び」の環境を整え、学力や社会性などの「生きる力」の育成を図るため、平成30年度より全市小中一貫教育を実施し、教育の魅力を高めることで子育て世代の流入の加速を目指している。

(5) 地域再生制度の活用可能性

北広島市では北広島団地の再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、官民が連携した相談会の開催等の住み替え支援事業等の住宅施策、多世代が暮らす地区形成を図るための北広島団地イメージアップ事業等のまちづくり施策、より多くの子育て世代の流入を目指した小中一貫教育推進事業等の教育施策について、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金：ソフト事業））を活用しながら事業を進めた。

また、これらの取組は、地域住宅団地再生事業の制度創設前のものであるため、同事業は活用されていないものの、本取組で実施された用途地域の変更による店舗・利便施設の誘導や廃校跡の施設を利用した介護事業所の導入、公共交通の再整備等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。

**北広島団地地区に係るその他の取組**



● **用途地域の変更**

「住宅地における小規模店舗の誘導」、「幹線道路沿道における利便施設の誘導」等を図り、団地地区における生活利便性の向上等に向けて、平成27年12月に緑陽通沿線等の地域を第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域に見直し。

● **買い物不慣れ者への取り組み**

平成31年3月に「生活協同組合コープさっぽろ」と「買い物不慣れ者支援モデル事業に関する連携協定」を締結。同月より、北広島団地地区のうち、駅から離れた第3住区、第4住区において移動販売車のモデル実験を実施。

● **学校跡施設利活用**

北広島団地地区における児童数の減少により、平成24年3月に地区内の4小学校が2小学校に統合。2つの小学校施設が学校としての役割を終える。これらの跡施設について、民間活用を図るなど跡施設の利活用を推進。

- ・旧広葉小学校  
市が複合施設として活用→広葉交流センター（いこ〜よ）
- ・旧緑陽小学校  
民間活力をいかした活用  
→北広島団地地域サポートセンターとともに

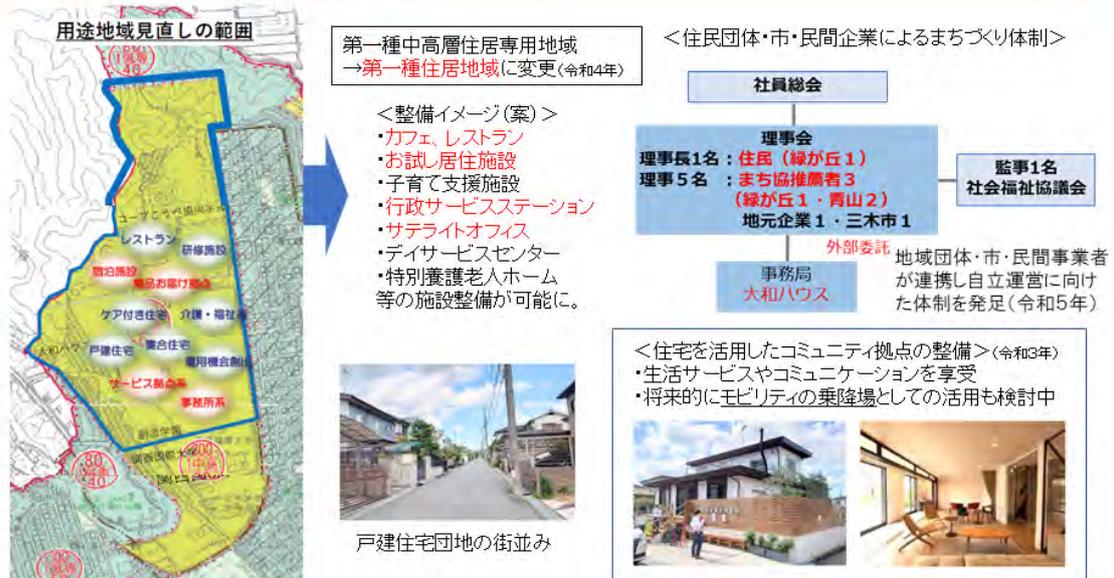
➡跡施設の利活用は、人口減少や少子高齢化、学校統廃合など多くの課題を抱える自治体に新たな地域活性化の展開を生むきっかけにもなる。

品名	単価	品名	単価	品名	単価
緑陽2丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽3丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽4丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽5丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽6丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽7丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽8丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽9丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽10丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽11丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽12丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽13丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽14丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽15丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽16丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽17丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽18丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽19丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100
緑陽20丁目	1100	水産物	1100	肉類	1100

## 2 青山地区・緑が丘地区（兵庫県三木市）

### 地方創生における住宅団地の再生事例【兵庫県三木市 青山地区・緑が丘地区】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、人口が急激に増加。現在は入居時期が早い団地ほど高齢化が進行。
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
  - ・産・官・民・学が連携し再生手法を検討（平成27年）
  - ・市や民間事業者・住民等が一般社団法人を立ち上げ各種市内の取組を支援（平成29年～）
  - ・市と民間事業者による、住み続けられるまちづくりに係る包括連携協定締結（令和2年）
  - ・民間事業者が地域内にコミュニティ拠点を整備（令和3年）
  - ・都市計画の変更・地区計画の決定（令和4年）



#### (1) 三木市の概要

三木市は、兵庫県の南東部に位置し、神戸市、三田市などに隣接しており、山陽自動車道、中国自動車道、舞鶴若狭自動車道などの高速道路網が整備された西日本の自動車交通網の要衝の地にあり、神戸市中心部から1時間圏内にある。

市の人口は、神戸市のベッドタウンとして、昭和45年頃からニュータウン開発が進むとともに、旧市街地においても住宅開発が進み、急激に増加したが、ニュータウンに入居した世代の高齢化が進行するとともに、その子どもである第2世代が進学や就職を機に市外へ転出することによる若年世代の転出超過と出生数の低下が進んだことなどにより、平成9年10月末の88,232人をピークに減少の一途をたどっている。

- 人口：73,485人
- 世帯数：34,834世帯  
(いずれも令和6年6月30日時点)
- 面積：176.51km<sup>2</sup>



## (2) 青山地区・緑が丘地区の概要

緑が丘地区は、1970年代に神戸市や大阪市のベッドタウンとして、民間事業者により戸建を中心に開発された住宅団地である。約3,500区画が分譲され、1971年から入居が開始されたが、まちびらきから50年あまりが経過し、高齢化の進行と第2世代の流出により市内でも高齢化率が高い地区となっている。また、青山地区は、開発された約2,000区画に1985年から入居が開始され、まちびらきから40年近くが経過し、高齢化率も増加傾向にある。このような状況下、両地区ともにまちの再生が急務となっている。

## (3) 住宅団地再生の方向性

住宅団地の中でも特に高齢化率の高い緑が丘地区の再生においては、中高年齢者と若い世代の移住を促進するとともに、多世代の交流を促進することによって、高齢者が地域コミュニティ振興の担い手として活躍するなど、生きがいに満ちた多世代が共生する生涯活躍のまちづくりを推進してきた。現在は、今後も進むと予測されている人口減少、高齢化、空き家等の課題解決に向け、青山地区においても、若年世代から高齢者まで多様な人々が住み続けられる仕組みと魅力づくりに取り組んでいるところである。

## (4) 住宅団地再生の取組

緑が丘地区においては、高齢者の生きがいつくりの場である「高齢者大学・大学院」との連携や、空き地・空き家などの地域資源を活用するとともに、医療・介護サービスや子育て支援等の充実と、ITを活用したしごと・サービスの提供により、中高年齢者や子育て世代の移住を促進し、いつまでも健康で安心して暮らせる施策を展開してきた。

併せて、住民同士が世代を超えて積極的な交流を図ることで、支え合いとまちの活性化を促進する「多世代共生による生涯活躍のまちづくり」を力強く推進してきた。

このような取組を経て、持続可能な体制づくりの必要性が明らかになったことから、緑が丘、青山地区を対象として令和2年に大和ハウス工業株式会社と「住み続けられるまちづくりの推進に関する包括連携協定」を締結し、多様な世代が住み続けられる仕組みと魅力づくりの構築に向けて連携を図ることとした。具体的な取組としては、官民連携により、それぞれの持つ強みと役割を明確にするとともに、施設整備に係る方針案について庁内協議等を経て住民説明会や地域のまちづくり協議会に説明し、令和4年に都市計画の変更を行い、青山7丁目地区を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、店舗や宿泊施設、事務所の建築を可能とした。一方で、建物の用途や高さ、道路からの景観に配慮が必要となる地区計画を決定し、周辺住環境の影響を考慮している。これまで培ってきたまちの住環境を維持しながら、施設の用途に多様性を加えることで、地域住民が住み続けられるまちづくりが期待される。

#### (5) 地域再生制度の活用可能性

三木市は、緑が丘地区の再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、地域再生法に基づく生涯活躍のまち形成事業の実施地区として、多世代交流促進や移住促進に向けた体制整備、イベントの開催、クラウドワークの環境導入等の事業について、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金：ソフト事業））を活用しながら事業を進めてきた。

令和2年度に地域再生計画の計画期間が終了し、緑が丘地区でのモデル事業は終了することになったが、現在、青山7丁目団地再耕プロジェクトとして、三木市による公募型プロポーザル交流拠点整備及び運営事業に係る事業者を選定し、公民連携事業を展開していくこととしている。

また、これらの取組は、令和6年9月時点では地域住宅団地再生事業の活用はされていないものの、今後、民間事業者と連携して各取組を推進していく中で、同事業を活用して行っていくことも想定される。

### 3 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）

## 地方創生における住宅団地の再生事例【愛知県春日井市 高蔵寺ニュータウン】

- 昭和43年に入居が開始された自然環境に恵まれる大規模住宅団地。（約21,000戸（戸建住宅、共同住宅、UR住宅等））
- 人口減少や少子高齢化に対応するため高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定し、団地再生に取り組む。  
（令和6年4月時点の高齢化率：高蔵寺ニュータウン地区：36.8%、市全体：26.1%）
- 用途地域を変更し、廃校となった小学校の校舎に多世代交流拠点施設を整備。
- 実証実験を経て、住民団体が立ち上げたNPO法人が、自動運転による自家用有償旅客運送を実施。

住居専用地域では事務所や店舗の立地が制限されていたため、第一種住居地域へ用途地域を変更し、旧小学校施設に多世代交流拠点施設をオープン

**高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじう」**

旧小学校施設をリノベーションし、多世代交流拠点施設として、図書館、児童館、コミュニティカフェ等を整備。地域交流空間や地域活動の場として活用。

旧小学校施設を活用し多世代交流拠点として複合施設を整備

多世代交流拠点施設の外観

地域包括支援センター

児童館

地域内における高低差が大きく、高齢化が進む団地内の移動を円滑化するために新たなモビリティサービスを社会実装

**住民主体のオンデマンド型自動運転送迎サービス※1**

サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

- ・実施主体：NPO法人※2
- ・運送区域：春日井市石尾台内
- ・使用車両：7人乗り電気自動車1台、地域住民自家用車3台
- ・運送対価：非会員300円 会員100円
- ・運行日時：月火水金土（9～12時・13～16時）

※1 自家用有償旅客運送（バス・タクシー事業が成り立たず、地域における輸送手段の確保が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する輸送サービス）の登録を受けて実施。

※2 移動の課題を地域みんなの課題として、町内会、地区社協、老人クラブ、民生委員など有志の方々とNPO法人「石尾台おでかけサービス協議会」を設立。

＜運行システムのイメージ＞

#### （1）春日井市の概要

春日井市は、名古屋市を中心部から約15km圏に位置し、愛知県では名古屋市、小牧市、犬山市、瀬戸市、西春日井郡豊山町の4市1町と、岐阜県では多治見市と接している。名古屋市には、JR中央本線と名鉄小牧線で接続し、東名高速道路、中央自動車道、名古屋第二環状自動車道、国道19号や国道155号などの幹線道路網や隣接する県営名古屋空港など利便性の高い広域的な交通に恵まれている。

昭和30年代後半から、高蔵寺ニュータウンの建設など土地区画整理事業が行われ、良好な住環境の形成に重点をおいたまちづくりを推進し、人口30万人超の名古屋圏を代表する住宅都市として発展している。

- 人口：306,423人  
(令和6年4月1日時点)
- 世帯数：141,562世帯  
(令和6年4月1日時点)
- 面積：92.78km<sup>2</sup>



## (2) 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、URの前身である旧：日本住宅公団が施行した土地区画整理事業により整備され、昭和43年に入居が始まった。7つの地区と高蔵寺駅前周辺を区域としており、中心部に商業施設を集約したワンセンター方式が特徴で、センター周辺にURの賃貸住宅と分譲集合住宅が整備されている。日本の高度成長期を支えた最初期の大規模住宅地であり、千里ニュータウン、多摩ニュータウンとともに、日本三大ニュータウンの1つに数えられる。

令和2年の住宅の構成は、全体戸数の43%の戸建住宅(約9,000戸)と34%(約7,100戸)のUR賃貸住宅とが大半を占め、その他、UR(旧：日本住宅公団時のものを含む)が分譲した集合住宅が12%(約2,400戸)を占めており、初期に分譲された集合住宅が老朽化しつつある。

人口は、平成7年の52,000人超をピークに減少傾向に転じる一方、世帯数は約20,000世帯で推移しており、小世帯化が進んでいる。

また、高齢化率は平成20年から市平均を上回り、令和6年には36.8%となっており、0～14歳の年少人口率は、平成12年から市平均を下回り、令和6年には9.9%となっている。

## (3) 住宅団地再生の方向性

当該地区が「持続可能なまち」であり続けるため、また、計画的に整備されたニュータウンの成熟した資産(ストック)を活かしつつ、更新(リノベーション)を重ねながら、新たな若い世代への居住の魅力と全ての住民への安らぎを提供し続けるために、「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける“まち”であり続けること」(リ・ニュータウン)を目指すこととしている。

## (4) 住宅団地再生の取組

高蔵寺ニュータウンの賑わいの創出及び再生を行うための先行プロジェクトとして、地方創生拠点整備交付金(現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金(第2世代交付

金：拠点整備事業))の交付対象事業により小学校統合で余剰となった廃校跡施設を改修(転用)し、多世代交流拠点施設として「グルッポふじとう(高蔵寺まなびと交流センター)」を整備した。当該施設内には、図書館、児童館、地域包括支援センター、コミュニティカフェ等を整備し、公民連携(春日井市・民間企業が出資)で平成29年10月に設立した高蔵寺まちづくり株式会社が施設を一体的に管理・運営(指定管理)を行っている。まずは当該施設で得た収益を高蔵寺ニュータウンの地域へ還元する仕組みづくりを行うことを目指しており、特に収益を生み出す機能として、まちの賑わい創出の核ともなるコミュニティカフェ、有料の貸し会議室や体育館等を有する。また、まちづくり会社は、高蔵寺ニュータウン各地でのイベント開催事業や空き家のサブリース等による住宅流通事業など、高蔵寺ニュータウン全体のエリアマネジメントを目指している。

また、高齢化が進むニュータウン内の移動を円滑にするため、新たなモビリティサービスの実証実験を実施した上で、サービスの担い手として地域住民が主体となったNPO法人が設立され、令和4年から自家用有償旅客運送で行うオンデマンド型自動運転送迎サービスを開始した。行政、地元大学、民間企業と連携し、持続可能な運行体制を構築している。

また、他の事業として、

- ①余剰となったもう1校の旧小学校の活用として、民間活力の導入によるカフェ、薬局及びクリニック等の整備と、公共施設として体育館及び運動場の整備を実施した「旧小学校施設の活用による生活利便施設誘致：西のサブセンター整備」
- ②JR高蔵寺駅周辺については、高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として魅力ある顔づくりを推進する「ニュータウンの顔づくり：高蔵寺ゲートウェイの整備」
- ③高蔵寺ニュータウン内の高森台地区をモデルとしてURの団地再生と連携し、UR賃貸住宅、高森山、県有地を含むエリアを拠点に、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスを目指したまちづくりの推進を行う「団地再生によるモデル住宅地づくり：高森台スマートウェルネスの整備」等

を行い、あらゆる側面から高蔵寺ニュータウンの賑わいの創出及び再生を行う。

## 課題に応じた主要な施策（買い物環境整備）

### 移動販売車等導入、用途地域の変更

- ・センター地区以外は身近に商業施設が少ない（ワンセンター方式）



- ・移動販売車やNT内を循環（東西2ルート）するお買い物バスで多様なライフスタイルに対応
- ・H29.11.22用途地域を一部変更  
⇒身近な買い物施設の整備を誘導



## 展開プロジェクト（快適移動ネットワーク構築）

### 多様な交通手段の確保を検討

無人車両の自動運転

- ・愛知県自動走行実証実験に参加
- ・産学官連携による自動運転車両、パーソナルモビリティ等の実験を実施予定
- ・駅とセンターのバス交通強化



パーソナルモビリティ



- ・先導的モビリティに関する取組
- ・センター地区を交通拠点とした各交通機能の連携強化検討

高頻度・基幹的バス



高蔵寺駅



## 先行プロジェクト（旧学校施設の活用）

### グルッポふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）

- ・旧学校施設のリノベーションによる『高蔵寺まなびと交流センター』の整備(H30.4.1開所)



- ・全ての住民にとっての『居場所』『まなび』『交流』がコンセプト
- ・図書館、児童館、地域包括支援センター、コミュニティカフェなどを有する複合施設



## 先行プロジェクト（JR高蔵寺駅周辺の整備）

### 高蔵寺ニュータウン及び周辺地区の玄関口として整備

JR高蔵寺駅北口周辺の再編整備、南口周辺や地下道空間の改善による駅南北の一体感の向上、魅力ある顔づくりの推進



## 先行プロジェクト（高森台スマートウェルネスの整備）

### スマートウェルネス※を目指したまちづくりを推進

→高森台地区をモデルとして、高蔵寺ニュータウン全域で推進

#### 【創造する活動のイメージ】

●子育て世代、高齢者等の多様な居住者が安心して健康な生活を長く続けられるようになる。自宅に住み続けたい人、より利便性を求める人を始めとした、多様な居住ニーズが満たされる。

#### 〈具体的な取組の例〉

- ①高森台団地の団地再生事業により、都市再生機構の団地の集約化を図る中で、民間活力の導入により、子育て世代、高齢者等が安心して健康に暮らすことができるモデル的な住宅地づくりを推進し、ニュータウン全体へ展開。
- ②高森山公園において、ウォーキング等のスポーツ、健康づくりのための機能を充実するとともに、住民参加により維持管理、活用促進を推進。等

※スマートウェルネス：「健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むこと」をまちづくりの中心に位置付け、住民が健康で元気に暮らせることを目指す都市モデルのこと。



#### (5) 地域再生制度の活用可能性

春日井市では高蔵寺ニュータウンの再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、旧小学校施設の活用に当たり、地方創生拠点整備交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金：拠点整備事業））を活用しながら多世代交流拠点施設として「グルッポふじとう（高蔵寺まなびと交流センター）」の整備を行った。

また、新たなモビリティサービスの実証実験についても、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金：ソフト事業））を活用した。

これらの取組は、地域住宅団地再生事業は活用されていないものの、本取組で実施された用途地域の変更による多世代交流拠点の整備や店舗の誘導等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。

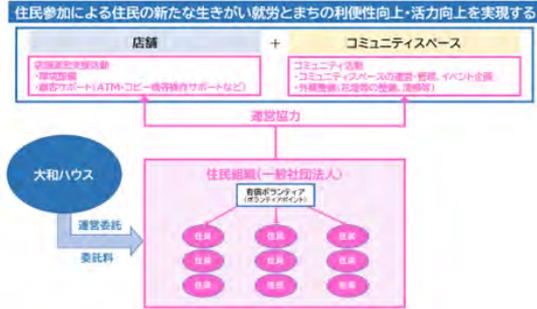
#### 4 上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

### 地方創生における住宅団地の再生事例【神奈川県横浜市 上郷ネオポリス】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、現在は高齢化が進行し、空き家の発生懸念。
- 自治会を中心に多主体が連携したまちづくりを展開。
  - ・自治会と民間事業者が協定締結（平成28年）、民間事業者と市が協定締結（令和2年）。
- 民間事業者がまちの拠点を整備し、住民主体の運営・新たなサービス・生きがい創出などに取り組む。
  - ・建築基準法第48条ただし書き許可を取得し、第一種低層住居専用地域にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備。
  - ・住民団体が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を実施。



第一種低層住居専用地域に、建築基準法48条ただし書き許可を取得し「コンビニ併設型コミュニティ施設」を整備。地域住民が気軽にくつろげる憩いの空間を創出。



イベント・買い物での賑わい



戸建住宅団地の街並み



グリーンスローモビリティ  
実証実験



移動販売

#### (1) 横浜市の概要

横浜市は神奈川県東端に位置し、東は東京湾、北は川崎市、西は町田市・大和市・藤沢市、南は鎌倉市・逗子市・横須賀市に接しており、横浜市の中心部から東京都心部までは、約 30 km である。国際貿易港である横浜港を基盤として、首都圏の中核都市としての役割を担っている。

人口は戦後一貫して増加を続け、平成 25 年には 370 万人を突破したが、令和 3 年に戦後初の年間マイナスとなり、令和 5 年 1 月時点では約 376 万人となった。市の推計によると、令和 22 年には総人口が約 361 万人となる見込みであり、人口減少の兆しが見え始めている。

- 人口：3,769,220 人  
(令和 6 年 1 月 1 日時点)
- 世帯数：1,800,110 世帯  
(令和 6 年 1 月 1 日時点)
- 面積：438.01 km<sup>2</sup>



## (2) 上郷ネオポリスの概要

横浜市栄区の上郷東地区に位置する上郷ネオポリスは、首都圏近郊の住環境が整ったベッドタウンというコンセプトのもと、昭和47年に大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」という。）によって販売開始された戸建を中心とした住宅団地である。販売開始から50年以上が経過し、人口減少や少子高齢化に伴って顕在化するコミュニティ、交通、医療、介護、住まい、環境等、様々な課題解決に向けた取組を必要としている。

## (3) 住宅団地再生の方向性

上郷ネオポリス自治会は、平成28年に上郷ネオポリスマちづくり委員会を発足し、上郷ネオポリスマちづくり協議会にて、住宅団地再生の具体策について、大和ハウスを含む大学・企業群とともに協議を開始した。また、大和ハウスは、平成26年から住民との意見交換を開始し、関係を構築した上で、平成28年に上郷ネオポリス自治会と「上郷ネオポリスにおける持続可能なまちづくりに関する協定書」を締結し、地域住民が中心となって多主体が連携したまちづくりを展開してきた。

令和2年には、横浜市と大和ハウスは「郊外戸建住宅団地の持続可能なまちづくりの推進に関する協定書」を締結し、横浜市と大和ハウスが相互に連携・協力し、人口減少や少子高齢化に伴って顕在化するコミュニティ、交通、医療、介護、住まい等の様々な課題を踏まえ、持続可能なまちづくりに資する取組を推進してきた。

## (4) 住宅団地再生の取組

平成29年には、上郷ネオポリスマちづくり協議会により、上郷ネオポリスの住民を対象とした「全戸住民意向調査」が行われ、「買い物・交通の不便」「高齢者の見守りや支えあい」等の課題が確認されたことで、これらの課題解決に向けて、コミュニティ拠点施設の計画策定を開始した。横浜市等と協議を重ねた結果、第一種低層住居専用地域にある上郷ネオポリス自治会館と公共のバス停の隣接地（大和ハウス所有地であるバスロータリーの一部）において、建築基準法第48条ただし書き許可を取得し、令和元年にコンビニエンスストア併設型のコミュニティ施設「野七里テラス」を開設した。

「野七里テラス」のコンビニエンスストアは、大和ハウスのグループ会社が事業主として運営し、住民団体が立ち上げた一般社団法人「横浜上郷ネオポリス」が地域住民よりサポートメンバーとしてボランティアを募集し、施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を行っているほか、食料品・日用品だけでなく、地元野菜やオリジナルワインなど店舗独自の商品も取り揃え、移動販売も実施することで、地域住民の生活利便性の向上を図っている。コミュニティスペースには、屋外ベンチも含め40席以上を設け、高齢者から子どもまで地域住民の誰もが気軽にくつろげる憩いの空間となっている。

#### (5) 地域再生制度の活用可能性

上郷ネオポリスでは、建築基準法第 48 条ただし書き許可による用途緩和を受けて、コンビニエンスストア併設型コミュニティ施設を開設し、大和ハウス、地域住民等が連携した活動により、住宅団地再生に取り組んできた。今後の取組の中で、用途規制等の緩和が必要になった場合には、地域住宅団地再生事業の活用を検討する余地がある。

## 5 日の里地区・自由ヶ丘地区（福岡県宗像市）

### 地方創生における住宅団地の再生事例【福岡県宗像市 日の里地区・自由ヶ丘地区】

- 日の里地区は昭和40年代に旧：日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）による大型団地開発を背景に人口が急増。開発後、短期間に同世代が入居し、約半世紀が経過した現在、高齢化の進行や空き家の増加といった課題が負傷。
- まちに求める住民ニーズの変化や今後の人口減少を見据えた施策の検討が必要。
  - ・将来を見据えた土地利用の検討（用途地域の変更および地区計画の決定）
  - ・既存ストック活用による新たな価値の提供
  - ・AI活用型オンデマンドバス 実証実験を経て乗降場を66ヶ所設け、新たな公共交通として利用者も増加。
- 自由ヶ丘地区では都市公園の占用許可を受け、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証実験を実施。

～ まちの成熟に合わせ、まちの使い方も変化する。住民との会話をとおして生まれる住宅団地再生の可能性を模索する～

#### 【土地利用】

都市計画の変更及び地区計画の決定を実施。当時最適化された、まちづくりの考えを変更することで、住民ニーズに応える機能の誘導が可能に。



- ①「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」
- ②「第一種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」

#### 【生活利便施設「ひのさと491」】



用途廃止されたURの住棟をリノベーション。カフェ、コミュニティスペース、DM工房、認可保育所、クラフトビルのプレウォーカーが誕生。

#### 【戸建住宅エリア「さとのひなさと1」】

共有の庭「サトヤマ」を囲むように住宅を配置。隣の家との間に垣根を設けず緩やかなつながりの中で、ゆとりある生活環境を実現。



#### 【新技術】

日の里地区内では、時刻や決まった運行ルートがなく、AIが予約状況に応じて運行ルートを考えながら走る乗合バス『AI活用型オンデマンドバス「のーと」』が運行。（実証期間を終え、令和5年4月から本格運行）。



#### 【公共空間の有効活用】

丘陵地で坂の多い住宅団地である自由ヶ丘地区では、高齢化の進行とともに、移動に不安を感じる住民が増えていることを背景に、住宅街の中にある公園に各種サービスを提供できる移動販売車等が出店することで、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証事業を実施。



- ・都市公園の占用許可を活用
- ・想定を越える利用があり、公共空間を柔軟に活用することへのニーズは、住民、事業者ともに高い。

### (1) 宗像市の概要

宗像市は、福岡市と北九州市の両政令指定都市の中間に位置し、両市の中心から概ね30 km圏という立地にあり、北は玄界灘に面し、三方向を山に囲まれ、市中央を釣川が貫流する自然環境に恵まれている。また、市内を東西に横断するJR鹿児島本線や国道3号、国道495号により両市への交通アクセスが充実していることから、良好な住宅都市として発展してきた。

- 人口：96,786人  
(令和6年3月31日時点)
- 世帯数：44,884世帯  
(令和6年3月31日時点)
- 面積：119.94 km<sup>2</sup>



## (2) 日の里地区・自由ヶ丘地区の概要

宗像市では、現在の J R 九州である九州鉄道株式会社による鉄道開通を機に、赤間や東郷などの駅周辺地区に市街地が形成され始め、昭和 40 年代に国鉄鹿児島本線の電化や宗像バイパスの開通に伴い、大規模な住宅団地開発や大学の建設などが進んだ。

日の里地区は、昭和 40 年代に U R の前身である旧：日本住宅公団の土地区画整理事業により整備された。地区の中央部に集合住宅を、駅周辺に行政、商業施設等を配置することで、地域発展の核となるよう計画された。

自由ヶ丘地区については、日の里地区と同じく昭和 40 年代から民間事業者の土地区画整理事業により整備されたが、平成に至るまで段階的に開発された特徴をもつ、戸建を中心とした住宅団地である。

特に日の里地区については、開発後、短期間に同年代が入居し、約半世紀が経過した現在では住居の建て替えや世代交代が進まず高齢化が進行しており（高齢化率について、日の里地区 34.3%及び自由ヶ丘地区 32.5%は、市平均 30.7%を上回っている。※令和 6 年 3 月 31 日時点）、空き家の増加などの課題が生じている。

## (3) 住宅団地再生の方向性

生活サービス機能や公共交通の利便性が高い拠点へ居住を誘導するため、都市機能誘導区域において、賑わいのある拠点形成に向けた都市機能の誘導や集積、公共施設の再構築などに取り組むことで、商業施設や医療・福祉施設、住宅などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民がこれらの施設などに公共交通でアクセスできるなど、歩いて暮らせるまちづくりを官民連携によって推進する。また、民間が主体となった賑わいの創出や公共空間の活用などを通して、地域の価値を維持・向上させるためのエリアマネジメントに取り組むことで、既存住宅団地の再生を推進する。

## (4) 住宅団地再生の取組

日の里地区においては、U R が一部の区域で集約事業を実施し、余剰地となった区画をハウスメーカーや地元インフラ企業等からなる共同企業体に売却した。共同企業体は、区画内の 1 棟を生活利便施設「ひのさと 48」にコンバージョンし、それ以外の棟を中央に緑地（サトヤマ）を囲む戸建住宅エリアとして整備した。生活利便施設の整備に当たっては、「まちの成熟に合わせ、まちの使い方も変化する」という考えのもと、地域住民のニーズに応えるために都市計画法上の用途地域の変更を行い、必要な都市機能の誘導を可能にすることで、令和 2 年にカフェ、コミュニティスペース、D I Y 工房、クラフトビールのブリュワリー等が整備された。

また、公共交通については、日の里地区内を周回している路線バスの利用率が低下し、大幅に減便となったが、宗像市は、代替交通として新技術を活用した公共交通の検討を行い、2 年間の実証運行を経た上で、令和 5 年から A I 活用型オンデマンドバス「のるーと」の本格運行を開始した。

一方で、丘陵地で坂の多い住宅団地である自由ヶ丘地区においては、高齢化の進行とともに移動手段に不安を感じる住民が増えている。そのため、都市公園の占用許可を取得し、都市公園内にて「サービスが人の近くに移動する社会」の各種実証実験を行うなど、公共空間を柔軟に利用した取組を実施している。

#### (5) 地域再生制度の活用可能性

宗像市の取組は、地域住宅団地再生事業は活用されていないものの、用途地域の変更や都市公園の占用許可等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。

## (別添1) 地域再生計画 記載例

この記載例は、地域住宅団地再生事業に関する地域再生計画の記載例です。

※地域再生計画の作成に当たっては、必ず活用する支援措置に係る地域再生計画認定申請マニュアル（総論）及び（各論）等のマニュアルを確認してください。

※詳細については、内閣府ホームページをご確認ください。

(<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/sinsei.html>)

## 地域再生計画

### 1 地域再生計画の名称

〇〇における地域住宅団地再生に係る〇〇計画

### 2 地域再生計画の作成主体の名称

〇〇県〇〇市

### 3 地域再生計画の区域

〇〇県〇〇市の区域の一部（〇〇地区）

### 4 地域再生計画の目標

#### 4-1 地域の現状

##### 【地理的及び自然的特性】

〇〇市は、〇〇県の北西に位置し、〇〇へのアクセスの良さも有する。本市の〇%は市街化区域であり、市域の沿岸北西部にかけては工場地帯、南東部には大規模住宅団地が広がる。

##### 【産業】

本市の中心地〇〇周辺では〇〇製品を取り扱う〇〇関連企業が立地してきた。発達・集積してきた〇〇業は〇〇の商業を支え、〇〇年の〇〇業年間商品販売額は全国の都道府県の中で〇位と大きな比重を占めた。その後、〇〇産業の衰退や事業所の東京移転などもあり、直近の業種別販売額で〇〇製品は〇割弱にとどまる。

##### 【人口】

本市の人口は、大規模住宅団地の造成を契機に急激に増加したが、入居した世代の高齢化が進行するとともに、その第2世代である子どもたちが進学や就職を機に市外へ転出することによる若年世代の転出超過と出生数の低下が進んだことなどにより、〇年の〇人をピークに減少が続いており、直近の国勢調査（令和〇年実施）では〇人まで落ち込んでいる。国立社会保障・人口問題研究所によると、現状のペ

ースでは、令和〇年には 平成〇年比で総人口が約〇%減、生産年齢人口では〇%減、高齢化率は約〇%となる見込みである。（[表 1]参照）。

（図表、グラフ等を用い、分かりやすい記載に努めてください。）

[表 1] 〇市人口推移

出典：総務省「国勢調査」（令和〇年）

国立社会保障・人口問題研究所「地域将来推計人口」（令和〇年）

## 4-2 地域の課題

本市の人口は、4-1 記載のとおり、現在ではピーク時の昭和〇年の人口の約〇割となっており特に東京圏などの大都市圏へ〇年連続の転出超過を記録するなど、人口減少・高齢化の傾向が続くなど厳しい状況にある。

こうした状況の中、同時期に大量の住宅供給が行われ、子育て世代等が一斉に入居した〇〇地区は、本市の平均を大きく上回って高齢化や単身化が進行しているとともに、居住者数が減少し、空き家・空き地の発生、生活サービスの衰退による生活利便性の低下、地域のコミュニティの活力の低下等、様々な課題が他の地域に比べ急激に深刻化する恐れがある。

こうした課題を解決し、住宅団地が、高齢化した居住者が住み続けられ、若者や子育て世帯にとって魅力あるまちとなるよう、老朽建築物の建替え・リフォームを進めるだけでなく、高齢化に対応した医療・福祉施設や商業施設等の生活利便施設の導入、地域公共交通の見直し等により生活環境を整備し、住宅団地内の居住者の生活の利便性・快適性を高めるとともに、空き家・空き地を有効活用して商業施設やシェアオフィス等への用途変更を行い、団地の多機能化を進めることで、地域の就業機会を創出し、多分野協働や高齢者を含めた多世代協働を促すとともに、若者世代の入居を促進して生産年齢人口の増加とコミュニティミックスを図ることで、地域の拠点として再生することが求められている。

## 4-3 目標

### 【概要】

4-2 に記載した課題に対応するため、良好な住環境を保全しつつ生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るとともに、高齢化に対応した医療・介護サービス等の提供を通じて生活環境の整備を進め、あわせて住宅団地及びその周辺地域の交通・物流ネットワークを整備し、住宅団地及びその周辺の地域の活力を維持、及び当該地域における持続的な生活を可能とすることを目標とする。

## 【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	○年度増加分 1年目	○年度増加分 2年目
○○○ (単位)			

○年度増加分 3年目	○年度増加分 4年目	○年度増加分 5年目	KPI増加分 の累計

### (K P I の例)

- ・○○地区内の若年世代(○～○歳)の人口割合
- ・戸建住宅への移住世帯数、空き家戸数の減少率
- ・住民の平均通勤時間の減少率

## 5 地域再生を図るために行う事業

### 5-1 全体の概要

○○地区の住宅団地の再生に地域住宅団地再生事業制度を導入し、○○、○○などの総合的な事業推進により、住宅団地の活性化・再生を図り、もって地域における魅力ある就業の機会を創出するとともに、多様な交流の機会を増大させ、住民生活の充実及び利便性の向上等の、生活環境の整備に取り組む。

### 5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

(1) 地域住宅団地再生事業計画に基づく特例(内閣府・国土交通省・厚生労働省)：

#### 【A3014】

#### ① 全体の概要

○○、○○等

#### ② 地域住宅団地再生事業を実施する区域

○○団地(または)○○地区(または)○○の区域

#### ③ 地域住宅団地再生事業の実施に向けた取組

○～○年度にかけて、○○地区内の○○において○○に係る社会実験を実施するとともに、公的機関、住民や関係企業、NPO等の多様な主体が連携して、横断的かつ同時並行で取り組むため、地域再生協議会における協議を経て、地域住宅団

地再生事業計画を策定する。

地域住宅団地再生事業計画の公表は、○年度を予定。

なお、地域住宅団地再生事業については、以下の施策を一体的に進めていく。

※（ ）内は、記載の趣旨

イ（良好な住環境を保全しつつ生活利便施設等の整備を通じた多機能化を図るもの）

ロ（高齢化に対応した医療・介護サービス等の提供を通じて生活環境の整備を進めるもの）

ハ（住宅団地及びその周辺地域の交通・物流ネットワークを整備するもの）

#### ④ 重要業績評価指標（KPI）及び目標年月

KPI	事業開始前 (現時点)	○年度増加分 1年目	○年度増加分 2年目
○○○ (単位)			

○年度増加分 3年目	○年度増加分 4年目	○年度増加分 5年目	KPI増加分 の累計

##### (KPIの例)

- ・新規開業数・新規雇用者数
- ・小規模店舗、事務所、オフィスの立地数
- ・生活支援サービス拠点利用者数
- ・コミュニティバスの輸送人員数
- ・戸建住宅への移住世帯数、空き家戸数の減少率

#### ⑤ 事業実施期間

○○年○月○日から○○年○月○日まで

### 5-3 その他の事業

#### 5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

#### 5-3-2 支援措置によらない独自の取組

##### ○ ○○事業

###### ① 事業概要

○○により○○を○○することで、○○を○○し、○○を目標とする。

###### ② 事業実施主体

○○市

###### ③ 事業実施期間

○○年○月○日から○○年○月○日まで

### 6 計画期間

地域再生計画の認定の日から○年○月○日まで

### 7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

#### 7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

4に掲げるKPI○○について、実績値を公表する。また、○○委員により、事業の結果を検証し、改善点を踏まえて次年度の事業手法を改良することとする。

#### 7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

毎年度○月に外部有識者（○○委員）による効果検証を行い、翌年度以降の取組方針を決定する。

#### 7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

目標の達成状況については、検証後速やかに○○市公式WEBサイト上で公表する。

(別添2) 地域住宅団地再生事業計画 様式例

# 〇〇地域住宅団地再生事業計画 (案)

※タイトルは自由だが、地域再生法（平成17年法律第24号。以下「法」という。）に基づく「地域住宅団地再生事業計画」であることが分かるよう、少なくとも副題等で明記することが望ましい。

令和〇〇年〇〇月  
〇〇市

# 目次

## 第1章 事業の基本的な方針

1. 区域の設定
2. 計画の趣旨・方向性
3. 関連計画等と本計画との関係
4. 地域再生協議会
5. 根拠法令

## 第2章 計画対象地域における現状・課題

1. 現状
2. 課題

## 第3章 計画対象地域における事業・取組

1. 全体概要
2. 事業実施地域の全体イメージ
3. 個別の事業・取組内容

## 第4章 計画に基づく特例

1. 用途地域の制限に係る許可の特例
2. 特別用途地区等に係る承認の特例
3. 都市計画の決定等の特例
4. 建築物の容積率の算定に係る認定の特例
5. 建築物の高さの限度に係る許可の特例
6. 特定区域学校用途変更特定施設運営事業に係る特定建築物及びその敷地の使用
7. 都市公園の占用の許可の特例
8. 有料老人ホームの届出の特例
9. 居宅サービス事業等に係る指定の特例
10. 一般旅客自動車運送事業の許可等の特例
11. 自家用有償旅客運送の登録等の特例
12. 貨物利用運送事業法の特例
13. 貨物自動車運送事業法の特例

## 第5章 計画の成果目標の設定

1. 目標の設定
2. スケジュールについて

## 第1章 事業の基本的な方針

### 1. 区域の設定

ここでは、計画の対象となる区域を記載。法第17条の36第4項により、地域住宅団地再生区域（計画の対象となる地域）の区域を明記する必要がある。記載に当たっては、地番等を明記するほか、その区域がわかる地図を添付することも考えられる。

### 2. 計画の趣旨・方向性

ここでは、計画の基本コンセプト等を記載。住宅団地を取り巻く状況や課題を踏まえ、地域住宅団地再生事業の推進により目指していくまちのビジョンや取組の基本方針等について、ここで記載することが考えられる。

### 3. 関連計画等との関係

ここでは、地域住宅団地再生事業計画と関連計画（市町村マスタープラン、立地適正化計画、市町村高齢者居住安定確保計画、地域公共交通計画等）との調和が保たれている旨を記載。各計画の関係者との連携を図る旨についても記載することが考えられる。

### 4. 地域再生協議会

ここでは、計画を作成する際に協議する協議会について記載。

地域再生協議会の構成員、協議実績（協議の際に出た主な意見、協議会の開催実績など）を記載することが考えられる。

### 5. 根拠法令

ここでは、計画作成の根拠法令を記載。

（例）法第17条の36第1項に基づき、〇〇市地域住宅団地再生事業計画を作成する。

## 第2章 計画対象地域における現状・課題

### 1. 現状

ここでは、認定を受けた地域再生計画「4-1」及び「5-0」に記載した地域の現状を参考にして記載。データを用いて詳細に記載することが考えられる。

### 2. 課題

ここでは、認定を受けた地域再生計画「4-2」及び「5-0」に記載した地域の課題を基にして記載。データを用いて詳細に記載することが考えられる。

### 第3章 計画対象地域における事業・取組

法第17条の36第4項では、地域住宅団地再生事業計画におおむね記載するものとする事項が規定されているため、以下で示す本章の記載を参考にすること。

#### 【参考】地域再生法（抜粋）

（地域住宅団地再生事業計画の作成）

- 4 地域住宅団地再生事業計画には、地域住宅団地再生区域の区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。
  - 一 地域住宅団地再生区域における住宅団地再生の方向性その他の地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針
  - 二 地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設その他の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
  - 三 地域住宅団地再生区域において整備すべき高齢者向け住宅及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該高齢者向け住宅を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
  - 四 地域住宅団地再生区域において提供すべき介護サービス及び当該介護サービスの提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
  - 五 地域住宅団地再生区域において住民の交通手段の確保を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
  - 六 地域住宅団地再生区域への移住を希望する者への情報の提供、便宜の供与その他の当該移住を希望する者の来訪及び滞在を促進するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
  - 七 前各号に掲げるもののほか、地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項

#### 1. 全体概要

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」に記載した計画対象地域における事業をまとめた内容を基にして記載。住宅団地が活力を維持し、住民が持続的に生活できるようにするためのポイントなどを記載することが考えられる。

#### 2. 事業実施地域の全体イメージ

ここでは、計画対象地域の位置が分かる内容とともに、「3. 個別の事業・取組内容」で記載するそれぞれの取組をどの地域で実施する予定であるのか分かるように記載。写真や図などを用いることも考えられる。

### 3. 個別の事業・取組内容

- (1) 地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設、集会施設その他の当該地域住宅団地再生区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 2 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。事業の概要や目的、事業の実施主体の名称や所在地、事業実施の期間などを記載することが考えられる。

- (例) ①病院、診療所、保育施設、スーパーマーケット、コミュニティセンター等当該区域の住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設  
②上記の施設を整備のために必要な土地の確保、整備のための費用の補助、その他の当該施設を整備のために認定市町村が講ずべき施策

- (2) 地域住宅団地再生区域において整備すべき高齢者向け住宅及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該高齢者向け住宅を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 3 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。実施主体の法人名などを記載しつつ、データを用いて詳細に記載することが考えられる。

- ①サービス付き高齢者向け住宅に関する事項  
②有料老人ホームに関する事項

ここでは、上記①、②それぞれについて、事業の実施主体の名称や所在地、事業実施の期間、事業の規模などを記載することが考えられる。

- (3) 地域住宅団地再生区域において提供すべき介護サービス及び当該介護サービスの提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 4 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。実施主体の法人名などを記載しつつ、データを用いて詳細に記載することが考えられる。

- ①居住サービス事業に関する事項  
②地域密着型サービス事業に関する事項  
③介護予防サービス事業に関する事項  
④地域密着型介護予防サービス事業に関する事項  
⑤介護予防・生活支援サービス事業に関する事項

ここでは、上記①～⑤それぞれについて、サービスの概要や目的、事業の実施主体や所在地、事業実施の期間などを記載することが考えられる。

- (4) 地域住宅団地再生区域において住民の交通手段の確保を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 5 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。実施主体の法人名などを記載しつつ、データを用いて詳細に記載することが考えられる。

- (5) 地域住宅団地再生区域への移住を希望する者への情報の提供、便宜の供与その他の当該移住を希望する者の来訪及び滞在を促進するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 6 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。事業運営主体や想定している関係団体との調整方法、頻度等を記載することが考えられる。

- (6) その他地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項（法第 17 条の 36 第 4 項第 7 号）

ここでは、認定を受けた地域再生計画「5-1」及び「5-2」に記載した地域の取組を基にして記載。事業運営主体や想定している関係団体との調整方法、頻度等を記載することが考えられる。

#### 第 4 章 計画に基づく特例

以下の「1. 用途地域の制限に係る許可の特例」、「2. 特別用途地区等に係る承認の特例」、「3. 都市計画の決定等の特例」、「4. 建築物の容積率の算定に係る認定の特例」、「5. 建築物の高さの限度に係る許可の特例」、「6. 特定区域学校用途変更特定施設運営事業に係る特定建築物及びその敷地の使用」、「7. 都市公園の占用の許可の特例」、「8. 有料老人ホームの届出の特例」、「9. 居宅サービス事業等に係る指定の特例」、「10. 一般旅客自動車運送事業の許可等の特例」、「11. 自家用有償旅客運送の登録等の特例」、「12. 貨物利用運送事業法の特例」又は「13. 貨物自動車運送事業法の特例」を活用する場合は、以下に示すそれぞれの記載の（2）に係る内容を記載する必要がある。なお、以下の記載様式はあくまで参考例である。

##### 1. 用途地域の制限に係る許可の特例（法第 17 条の 40）

###### （1）特例を活用する事業の概要

(2) 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う住居専用地域建築物整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 40 第 1 項に係る「用途地域の制限に係る許可の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

※「各事項については、併せて記載することも可」

- ・当該事業を実施する区域
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針（当該区域内の用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）
- ・建築物の整備を促進する理由

上記に加えて、法第 17 条の 40 第 2 項の特例（特例許可申請後の建築審査会の同意を不要とする）を活用する場合は、以下についても記載。

- ・整備しようとする建築物について、住居専用地域における住居の環境を悪化させないために講じる措置の内容が定まっている場合にあっては、当該措置に関する事項（建築審査会の同意を得る際には、特例を適用する建築物の設計内容（変更後の用途、平面図等の詳細計画）を併せて提出すること。）

<記載イメージ>

例えば、第 17 条の 40 の特例を用いて、地域住宅団地再生区域内の第一種低層住居専用地域において、地域住民の生活利便性の向上のためにコンビニエンスストアの整備を促進する場合

- ・地域住宅団地再生区域の中で当該事業を実施する区域の地番及び当該区域の位置が分かる地図
- ・第一種低層住居専用地域において、コンビニエンスストアの整備を促進するため、用途制限の緩和を行うという内容
- ・地域住民の生活利便性の向上と住居環境の維持のバランスを鑑みて、コンビニエンスストアの立地、規模等の内容（例えば、半径 500m 以内に類似用途がない、幅員 9 m 以上の幹線道路沿道に限る、店舗の床面積 200 m<sup>2</sup>以内など）
- ・当該住宅団地における地域住民の生活の利便性の向上を図るために、生活利便施設を整備するという方針
- ・地域住民が買い物を行う施設が不足している現状と、地域住民のニーズに照らしてその整備が必要な理由
- ・住居専用地域における住居の環境を悪化させないために講じる措置（例：騒音の発生を抑えるために遮音性能を有する外壁を使用することや騒音の小さい機器を使用すること等）

## 2. 特別用途地区等に係る承認の特例（法第 17 条の 41）

### （1）特例を活用する事業の概要

### （2）①地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う特別用途地区建築物整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 41 に係る「特別用途地区等に係る承認の特例」のうち建築基準法第 49 条第 2 項の承認に係るものを活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

- ・当該事業を実施する区域
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る特別用途地区について建築基準法第 49 条第 2 項の規定に基づく条例で定めようとする同法第 48 条第 1 項から第 4 項までの規定による制限の緩和の内容

#### <記載イメージ>

- ・地域住宅団地再生区域の中で当該事業を実施する特別用途地区の地番及び当該区域の位置が分かる地図
- ・特別用途地区内で、例えば、住宅団地の住民の生活の利便性の向上を目指して、スーパーマーケット等の商業施設の整備を促進するため、用途制限を緩和するという内容
- ・用途地域の指定の目的に反していないかどうかについての国土交通大臣による妥当性の判断に資するよう、特別用途地区の指定により実現を図るべき特別の目的に応じて建築基準法第 49 条第 2 項の規定に基づき条例で定めようとする制限の緩和の内容が、明確にわかるような条例案の概要等

### ②地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う地区計画等建築物整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 41 に係る「特別用途地区等に係る承認の特例」のうち建築基準法第 68 条の 2 第 5 項の承認に係るものを活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

- ・当該事業を実施する区域
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る地区計画等の区域について建築基準法第 68 条の 2 第 5 項の規定により同条第 1 項の規定に基づく条例で定めようとする同法第 48 条第 1 項から第 4 項までの規定による制限の緩和の内容

## 3. 都市計画の決定等の特例（法第 17 条の 42）

### （1）特例を活用する事業の概要

(2) 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う都市計画建築物等整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 42 に係る「都市計画の決定等の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

- ・当該事業を実施する区域
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る都市計画に定めるべき事項

4. 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（法第 17 条の 43）

(1) 特例を活用する事業の概要

(2) 地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 43 に係る「建築物の容積率の算定に係る認定の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。「当該事業を実施する区域（特定区域）」には、特例が適用される住宅を含む任意の範囲を定める。また、いずれかの項目において、特例が適用される住宅の種類（戸建住宅・共同住宅）、当該特例について想定する特定建築物の用途（住宅を用途変更することによって導入する施設）についても記載すること。

※「各事項については、併せて記載することも可」

- ・当該事業を実施する区域（特定区域）
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る特定建築物の整備に関する基本的な方針
- ・当該事業に係る特定建築物の整備を促進する理由

<記載イメージ>

例えば、第 17 条の 43 の特例を用いて、特定区域の共同住宅において地域住民の生活利便性の向上のためにコワーキングスペースやシェアオフィスの整備を促進する場合

- ・地域住宅団地再生区域の中で当該事業を実施する区域の地番及び当該区域の位置が分かる地図
- ・従前の用途が共同住宅であって、容積率に算入されない部分を有しており、特定施設の用途へ変更することによって容積率規制の緩和を行うという内容
- ・当該住宅団地における地域住民の生活の利便性の向上を図るために、生活利便施設を整備するという方針
- ・特定建築物が不足している現状と、地域住民のニーズに照らしてその整備が必要な理由

## 5. 建築物の高さの限度に係る許可の特例（法第 17 条の 44）

### （1）特例を活用する事業の概要

### （2）地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 44 に係る「建築物の高さの限度に係る許可の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。「当該事業を実施する区域（特定区域）」には、特例が適用される学校を含む任意の範囲を定める。また、いずれかの項目において、想定する特定建築物の用途（学校を用途変更することによって導入する施設）についても記載すること。

※「各事項については、併せて記載することも可」

- ・当該事業を実施する区域（特定区域）
- ・当該事業の内容
- ・当該事業に係る特定建築物の整備に関する基本的な方針
- ・当該事業に係る特定建築物の整備を促進する理由

#### <記載イメージ>

例えば、第 17 条の 44 の特例を用いて、特定区域の学校において地域住民の生活利便性の向上のために診療所の整備を促進する場合

- ・地域住宅団地再生区域の中で当該事業の実施対象である学校の所在地（住所又は地番）及び当該学校の位置が分かる地図
- ・従前の用途が学校であって、低層系の住居専用地域ごとに都市計画により定められた高さを超える部分を有しており、特定施設の用途へ変更することによって高さ規制の緩和を行うという内容
- ・当該住宅団地における地域住民の生活の利便性の向上を図るために、生活利便施設を整備するという方針
- ・特定建築物が不足している現状と、地域住民のニーズに照らしてその整備が必要な理由

## 6. 特定区域学校用途変更特定施設運営事業に係る特定建築物及びその敷地の使用（法第 17 条の 45）

### （1）当該事業に係る特定建築物及びその敷地を活用する事業の概要

### （2）特定区域において地域再生推進法人が行う特定区域学校用途変更特定施設運営事業に関する次に掲げる事項

- ・当該事業の実施主体である地域再生推進法人の名称、住所及び事務所の所在地
- ・特定区域の区域
- ・特定施設の種類及び運営の方法

- ・ 時価よりも低い対価で貸付けを受けることその他の当該特定建築物及びその敷地の使用の条件
- ・ 事業実施期間

<記載イメージ>

例えば、特定区域内の廃校になった旧小学校施設において整備された地域住民の交流スペース（特定施設）を地域再生推進法人が安価な貸付けを受けて運営する場合

- ・ 特定施設を運営する地域再生推進法人の名称、住所、事務所の所在地
- ・ 特定区域の中で当該事業を実施する廃校の地番及び特定区域と廃校の位置が分かる地図
- ・ 交流スペースの用途、規模等（廃校が交流スペースとしてまだ整備されていない場合は整備主体、整備時期等も記載することが望ましい）  
また、整備された交流スペースを地域再生推進法人が運営するに当たっての施設の運営方法（普通財産の貸付けを受けること、貸付けを受けて運営をしていくに当たっての交流スペースの開館日時、管理方法等）
- ・ 地域再生推進法人が時価よりも低い対価で特定施設の貸付けを受けるという内容（周辺の相場、地域再生推進法人に安価に貸付けを行う理由等）
- ・ 事業実施期間

なお、当該事業を実施するに当たって、廃校の特定建築物への整備をこれから行う場合には、以下の特例を並行して活用することも想定される。

- ・ 学校以外の用途に変更するに当たっては、特定建築物の用途が用途地域の制限にかかる場合には、法第 17 条の 40 から法第 17 条の 42 の特例を活用する。
- ・ 第一種低層住居専用地域の廃校において当該事業を実施する場合、法第 17 条の 44（建築物の高さの限度に係る許可の特例）を同時に活用することも考えられる。

また、地域再生推進法人が当該特例を活用して整備された特定施設を運営する際には、廃校の使用と併せて清掃等を実施し、地域の環境の維持・向上を図ることが必要であるため、事業計画に清掃等を実施することを記載することが考えられる。

## 7. 都市公園の占用の許可の特例（法第 17 条の 46）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）特定区域において行う特定区域都市公園活用生活利便確保事業に関する次に掲げる事項

- ・ 当該事業の実施主体の氏名（法人の場合はその名称及び事務所の所在地）

- ・ 特定区域の区域並びに都市公園の名称及び所在地
- ・ 日用品に係る露店、商品置場等の施設の種類及び構造
- ・ 都市公園内の施設の設置場所
- ・ 施設の管理方法
- ・ 都市公園に施設を設置する理由

<記載イメージ>

例えば、都市公園でマルシェを開催することにより、地域住民の日用品等の買物利便性を確保する場合

- ・ 実施主体の氏名、住所（法人の場合はその名称及び事務所の所在地）
- ・ 特定区域と当該事業を実施する都市公園の名称、地番及び位置が分かる地図
- ・ マルシェで販売される日用品等の内容と数量の概要、日用品等を販売するに当たって必要となるテント、屋台、机及び付属物（椅子、スタンド看板等）とこれらの構造
- ・ 都市公園内におけるマルシェの開催場所（マルシェの規模）、施設の設置場所を記載した地図や配置図
- ・ マルシェの開催期間や開催時間に合わせた施設の管理方法、施設の占用が地域住民の都市公園の利用に著しい支障を及ぼさないこと
- ・ 地域住民の生活利便性の向上を鑑みた、周辺の商業施設の立地の状況、地域住民の高齢化率等（例えば、半径 500m 以内に買物施設がない、地域住民の高齢化率が 50% を超え、日用品等の買物アクセスが困難になっている状況）と、マルシェの開催が地域住民の買物支援につながるという当該事業の実施の理由

また、マルシェ等の開催に当たって、占用許可を取得する施設の設置場所を含む都市公園の清掃等を実施し、地域の環境の維持・向上を図ることが必要であるため、事業計画に清掃等を実施することを記載することが考えられる。

## 8. 有料老人ホームの届出の特例（法第 17 条の 47）

### （1）特例を活用する事業の概要

### （2）法第 17 条の 47 第 1 項の規定に係る実施主体に関する事項

法第 17 条の 47 に係る「有料老人ホームの届出の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

また、以下の事項について本計画の別紙として記載する必要がある。以下の内容が分かる書類を添付する方法も考えられる。

- ・ 実施主体の氏名（法人の場合はその名称及び事務所の所在地）
- ・ 有料老人ホームの施設名、設置予定地、事業開始の予定年月日

- ・有料老人ホームの管理者の氏名
- ・有料老人ホームにおいて供与される介護等の内容

9. 居宅サービス事業等に係る指定の特例（法第 17 条の 48）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）法第 17 条の 48 第 1 項の規定に係る実施主体に関する事項

法第 17 条の 48 に係る「居宅サービス事業等に係る指定の特例」を活用する場合は、特例を活用して実施する事業の概要について記載。

また、以下の事項について本計画の別紙として記載する必要がある。以下の内容が分かる書類を添付する方法も考えられる。

- ・実施主体の名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名、職名
- ・事業所の名称、所在地（当該事業所の所在地以外の場所に当該事業所の一部として使用される事務所を有するときは、当該事務所を含む。）
- ・居宅サービスの種類
- ・事業の開始の予定年月日

10. 一般旅客自動車運送事業の許可等の特例（法第 17 条の 52）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）法第 17 条の 50 の規定に係る実施主体に関する事項

（3）実施主体は、法第 17 条の 50 の規定により地域住宅団地再生事業計画に即して住宅団地再生道路運送利便増進実施計画を作成するに当たり、以下の事項について記載。

- ・住宅団地再生道路運送利便増進事業を実施する区域
- ・住宅団地再生道路運送利便増進事業の内容
- ・住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施予定期間
- ・住宅団地再生道路運送利便増進事業の資金計画
- ・住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施による住宅団地再生の効果
- ・その他国土交通省令で定める事項（国土交通省関係地域再生法施行規則第 17 条）

11. 自家用有償旅客運送の登録等の特例（法第 17 条の 53）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）地域住宅団地再生区域において認定市町村が行う住宅団地再生自家用有償旅客運送に関する次に掲げる事項

- ・実施主体が地域再生推進法人である場合には、名称及び住所並びにその代表者の氏名

- ・路線又は運送の区域、事務所の名称及び位置、事務所ごとに配置する自家用有償旅客運送の用に供する自家用自動車の数その他国土交通省令で定める事項（国土交通省関係地域再生法施行規則第8条）
- ・運送しようとする旅客の範囲
- ・自家用有償旅客運送自動車の運行管理の体制の整備その他国土交通省令で定める事項について道路運送法に規定する一般旅客自動車運送事業者の協力を得て運送を行おうとする場合にあっては、当該一般旅客自動車運送事業者の氏名又は名称及び住所

## 12. 貨物利用運送事業法の特例（法第17条の56）

- (1) 特例を活用する事業の概要
- (2) 法第17条の54の規定に係る実施主体に関する事項
- (3) 実施主体は、法第17条の54の規定により地域住宅団地再生事業計画に即して住宅団地再生貨物運送共同化実施計画を作成するに当たり、以下の事項について記載。
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業を実施する区域
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業の内容
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施予定期間
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業の資金計画
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施による住宅団地再生の効果
  - ・住宅団地再生貨物運送共同化事業に係る貨物利用運送事業法第11条（同法第34条第1項において準用する場合を含む。）の運輸に関する協定を締結するときは、その内容
  - ・その他国土交通省令で定める事項（国土交通省関係地域再生法施行規則第27条）

## 13. 貨物自動車運送事業法の特例（法第17条の58）

- (1) 特例を活用する事業の概要
- (2) 法第17条の54の規定に係る実施主体に関する事項
- (3) 実施主体は、法第17条の54第2項の規定により上記のとおり住宅団地再生貨物運送共同化実施計画に必要事項を記載。

## 第5章 計画の成果目標の設定

### 1. 目標の設定

- (1) 目標
 

ここでは、認定を受けた地域再生計画「4-3」に記載した目標を基にして記載。

## (2) 目標の達成状況の点検・評価方法

ここでは、認定を受けた地域再生計画「7-1」に記載した目標の達成状況に係る評価の手法を参考にして記載。目標の達成状況の点検・評価体制、点検・評価の主体、方法、頻度など目標の達成状況に係る評価の公表の手法などを記載することも考えられる。

## 2. スケジュールについて

ここでは、本計画に記載した事業・取組について、計画実施期間のスケジュールを記載。図表で記載することも考えられる。

## (別添3) 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・公表手続(例)

### 地域再生推進法人の指定から地域住宅団地再生事業計画の作成・公表まで(例) 1

#### (必要に応じて) 指定のための準備

地方公共団体

- ① 地域再生推進法人の候補となりうる法人のリストアップ  
地域再生に意欲的に取り組んでおり、地方公共団体の補完的な立場として地域再生推進法人の指定の候補となりうる法人(特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社)を、必要に応じて、リストアップする。
- ② 地域再生推進法人の候補となりうる法人との事前調整  
リストアップした法人に、地域再生推進法人の制度等を必要に応じて周知し、申請に向けた事前調整を行う。
- ③ 指定等に係る事務取扱要綱の策定  
内閣府が作成している「〇〇市地域再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」も参考に、地方公共団体の実情等を踏まえながら、各地方公共団体において事務取扱要綱を策定する。

#### 留意事項

- ✓ 地域再生推進法人の候補となりうる法人は、既存の法人だけでなく、指定を受けるために新たに設立された法人も含まれます。
- ✓ 地域再生推進法人に期待される役割としては、「より地域住民に近い立場でのコーディネーター役を果たす」「蓄積してきたコミュニティ再生などのノウハウを活かして地方公共団体の補完的な立場で地域再生を推進する」といったことが挙げられます。
- ✓ 地域再生推進法人の指定の前に、地域住宅団地再生事業計画の作成を地方公共団体においてすでに検討している場合には、あらかじめ、地域再生推進法人の指定を受けた後に担ってもらうこととする業務内容等について、協議等を実施することも考えられます。

#### I. 指定の申請

候補法人

##### ① 指定の申請

地域再生推進法人になろうとする法人が、地方公共団体の長に指定の申請を行う。  
申請にあたっては、地方公共団体が策定した要綱に従い、申請書のほか必要な書類を添付すること。

#### 留意事項

- ✓ 地域再生推進法人の指定を受けようとする法人が自ら指定の申請を行う場合だけでなく、地方公共団体が、官民共創による住宅団地再生を推進するべく、公募を通じて、地域再生推進法人の指定を受けようとする法人を募集する場合も考えられます。

### 地域再生推進法人の指定から地域住宅団地再生事業計画の作成・公表まで(例) 2

#### II. 審査

地方公共団体

##### ① 審査

地方公共団体の長は、申請のあった法人が地域再生法第20条に規定する業務を適正かつ確実に行うことができるかを審査する。審査基準として以下の内容を確認する必要があるが、この他にも各地方公共団体の状況に応じた内容を確認することが望ましい。

- (ア) 地域再生法第19条第1項に規定する法人であること。
- (イ) 適切な人員の配置その他業務を適正に遂行するために必要な措置を講じていること。
- (ウ) 業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経済的基礎を有すること。

#### III. 指定

地方公共団体

##### ① 指定

申請のあった法人について審査基準を満たすと認めるとき、地方公共団体の長は、当該法人を地域再生推進法人として指定する。

##### ② 指定の通知

地方公共団体の長は、地域再生推進法人を指定したときは、地方公共団体が策定した要綱に従い、当該法人に指定の通知を行う。

##### ③ 指定の公示

地方公共団体の長は、地域再生推進法人を指定したときは、当該推進法人の名称、住所及び事務所の所在地を公示する。

※ 当該推進法人は、名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、地方公共団体が策定した要綱に従い、地方公共団体の長に届出を行う。地方公共団体の長は、届出があったとき、当該届出に係る事項を公示する。

#### 留意事項

- ✓ 指定に際しての事前の議会の議決や事後の議会への報告の要否や、決裁や指定の公示に係る手続については、各地方公共団体の規則に従い、ご判断・ご対応いただくことになります。

## 地域再生推進法人の指定から地域住宅団地再生事業計画の作成・公表まで（例）3

### IV. 地域住宅団地再生事業計画の素案作成・提案

地域再生推進法人

#### ① 地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案

地域再生推進法人は、業務として、地域住宅団地再生事業を行うこと又は地域住宅団地再生事業に参加することができるが、その業務を行うために必要な地域住宅団地再生事業計画の素案を添えて、地域再生法第5条第15項の認定を受けた市町村(以下「認定市町村」という。)に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案を行うことができる。

#### 留意事項

- ✓ 地域住宅団地再生事業計画の素案の内容としては、例えば、地域住民の意向を踏まえて、日用品等の購入が困難な住民に向けた買物支援のため、都市公園における定期的なマルシェの開催を盛り込んだものが想定されます。
- ✓ ただし、素案の内容は、認定地域再生計画(地域再生法第5条第15項の認定を受けた地域再生計画)に基づくものでなければならない点に留意する必要があります。
- ✓ また、地域住宅団地再生事業計画の素案については、一律の様式等は定めていないため、地域の実情に応じて作成いただくこととなります。

### V. 提案に対する認定市町村の判断等

認定市町村

#### ① 提案に対する認定市町村の判断

認定市町村は、地域再生推進法人から提案が行われたときは、遅滞なく当該提案を踏まえた地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更をする必要があるかどうかを判断する。

#### ② 地域住宅団地再生事業計画案の作成等 or 作成等をしない場合にとるべき措置

- 認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の必要があると認めるときは、その案を作成する。
- 認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした地域再生推進法人に通知する。

#### 留意事項

- ✓ 提案に対してどのような基準で判断するのかや具体的な事務手続をどのようにするかについては、各認定市町村において、地域の実情も踏まえながら決めていただくこととなります。

## 地域再生推進法人の指定から地域住宅団地再生事業計画作成・公表まで（例）4

### VI. 地域再生協議会での協議

認定市町村

#### ① 地域再生協議会の構成員の選定

地域住宅団地再生事業計画の作成にあたっては地域再生協議会での協議が必要となること、認定市町村は、地域再生協議会の構成員を、作成しようとする地域住宅団地再生事業計画の記載内容に応じて選定する。

#### ② 地域再生協議会での地域住宅団地再生事業計画の協議

①で選定した構成員で構成された地域再生協議会を開催し、認定市町村が作成した地域住宅団地再生事業計画の案を基に、具体的な事業内容について協議を行う。

#### 留意事項

- ✓ 地域住宅団地再生事業は、必要とされるサービスや事業の種類が多岐にわたる複合的な事業であり、これを一体的に円滑に行うために関係者が一堂に会した協議会の場で協議を行うことで、迅速かつ整合的な合意形成を図ることが可能となります。
- ✓ また、認定市町村が作成しようとする地域住宅団地再生事業計画は、当該市町村が策定している都市計画、都市計画マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)、市町村高齢者居住安定確保計画等、及び地域公共交通計画と調和が保たれたものとなっているかご注意ください。

### VII. 地域住宅団地再生事業計画の公表

認定市町村

#### ① 地域住宅団地再生事業計画の公表

認定市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成したときは、遅滞なく、当該認定市町村のホームページ等において公表しなければならない。

#### ② 地域住宅団地再生事業計画の公表の通知

地域住宅団地再生事業計画の作成にあたって、地域再生協議会で協議した構成員又は地域住宅団地再生事業計画に同意した関係行政機関の長及び関係都道府県知事に通知を行う。