

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）

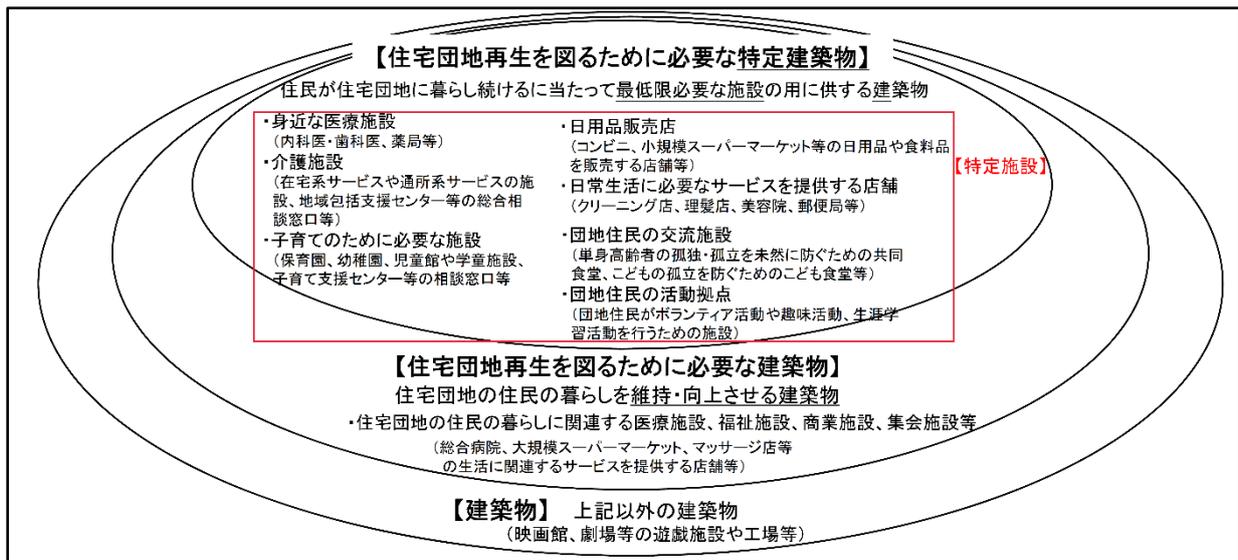
地域再生計画の認定を受けた市町村（以下「認定市町村」という。）が、地域再生協議会（以下「協議会」という。）における協議を経て作成することができる、認定地域再生計画に記載されている地域住宅団地再生事業の実施に関する計画。

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）

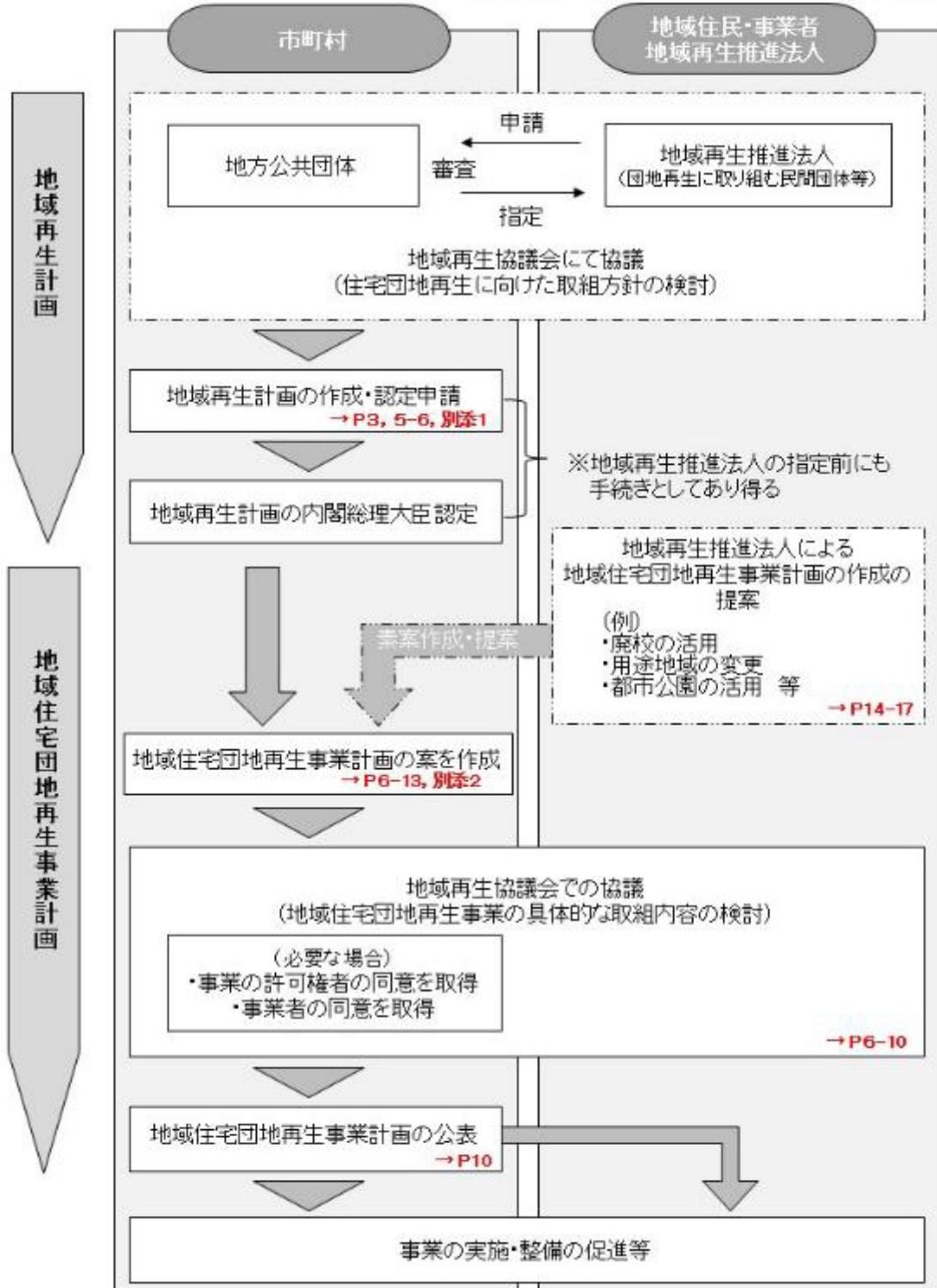
特定建築物の整備が必要とされる区域として、住宅団地に必要な機能を集約し確保する拠点として想定されるエリア。地域住宅団地再生区域内で、複数の特定区域を設定することも可能。

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ため、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、迅速かつ整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。

地域再生協議会について

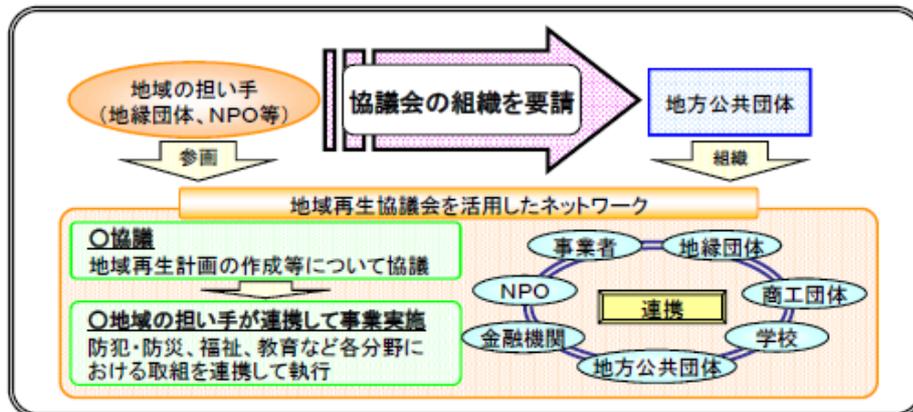
地域再生を推進するにあたっては、地方公共団体の他、地域の様々な関係者が連携して取り組むことが重要です。そこで、これらの関係者が連携して地域の再生を推進できるようにするため、地方公共団体が地域再生の推進について関係者と協議する“地域再生協議会”が地域再生法で位置付けられています。

地域再生協議会

- 協議会は、構成員から広く地域の意見を集約
- 構成員は協議が調った事項を尊重

構成員

- ◎地方公共団体、◎地域再生推進法人、◎地域再生計画の事業を実施する者、○地域再生計画に密接な関係を有する者、○その他地方公共団体が必要と認める者
- (注) ・◎は必須、○は任意で地方公共団体が選定
- ・○は具体的には自治会などの地縁団体、地域で活動するNPO、地元商店街や地域住民などが対象



- 地域再生に資する事業を行おうとする者等は、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や自己を地域再生協議会の構成員として加えるよう申し出ることができます。
- 地方公共団体は、地域再生計画を作成しようとする場合において、地域再生協議会を組織したときは、地域再生計画に記載する事項について協議会で協議をする必要があります。また、地域再生協議会での協議の概要は、地域再生計画の認定申請の際に添付することとなります。

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

(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

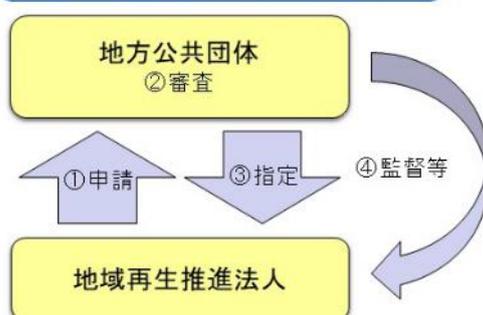
地域再生推進法人の概要

- 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。

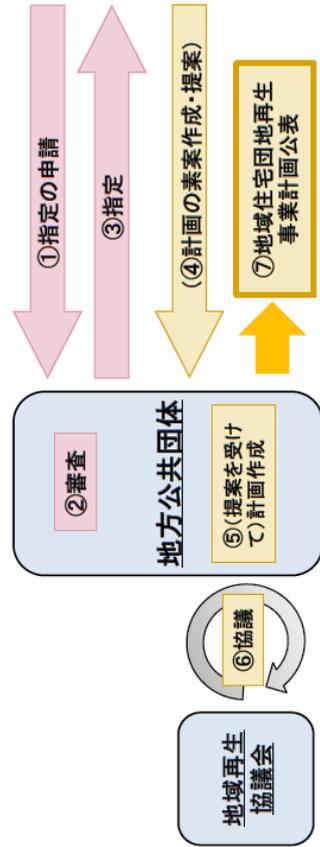
地域再生推進法人から提案を受けた地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更が必要であると認めたときは、認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の案を基に、関係者が一堂に会する協議会において、具体的な事業内容について協議を進めていくこととなる。

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。



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コワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更

<特定行政庁が許可できる場合>

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

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項の手續（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續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續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

変更内容

- ＜旧藤山台東小中学校＞ 第一種中高層住居専用地域
- ＜旧藤山台東小学校＞ 第一種住居地域
- ＜幹線道路沿線＞ 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域

旧藤山台東小跡地に、事務所、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター・子育て支援施設等からなる多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を整備（FSD、4箇所）

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）

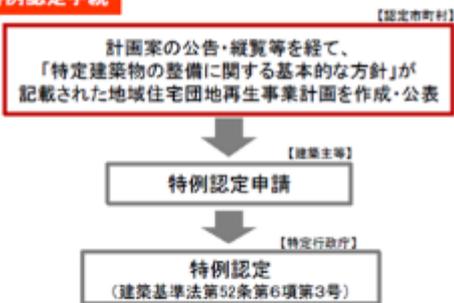
特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業（第17条の43：容積率の算定に係る認定の特例）

概要

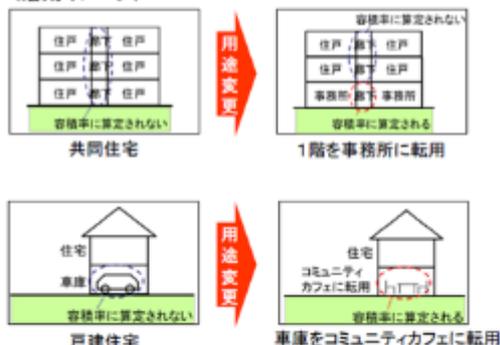
- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置（共同住宅の共用廊下、駐車場等）が設けられている。このため、住宅の用途を変更して、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）にしようとする、これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該部分を容積率に算入しないこととす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

特例認定手続



（活用イメージ）



<特例認定の対象>

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

<特例認定の効果>

認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

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）

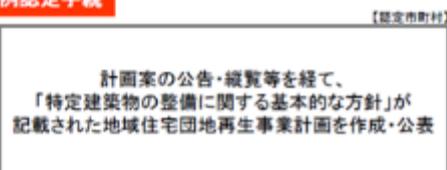
特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業（第17条の44：高さの限度に係る許可の特例）

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

改正の内容

特例認定手続



【建築主等】

特例認定申請

【特定行政庁】

特例認定

(建築基準法第55条第4項
第2号)

(活用イメージ)



廃校



地域の交流拠点



<特例認定の対象>

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

<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

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っ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

地域再生計画の認可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(世帯を目的としない法人に属する。)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・東の山住宅団地>



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、当該地域の景観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用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

特例の内容



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用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。

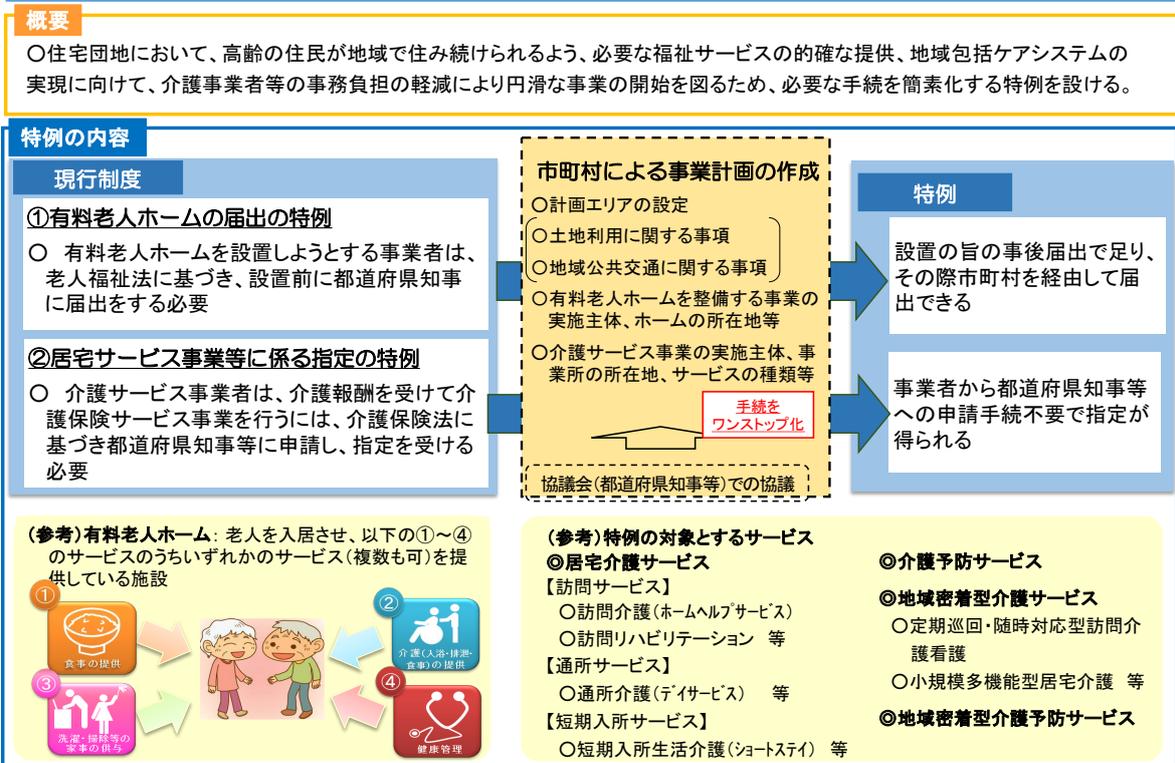
【占有の期間について】

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。

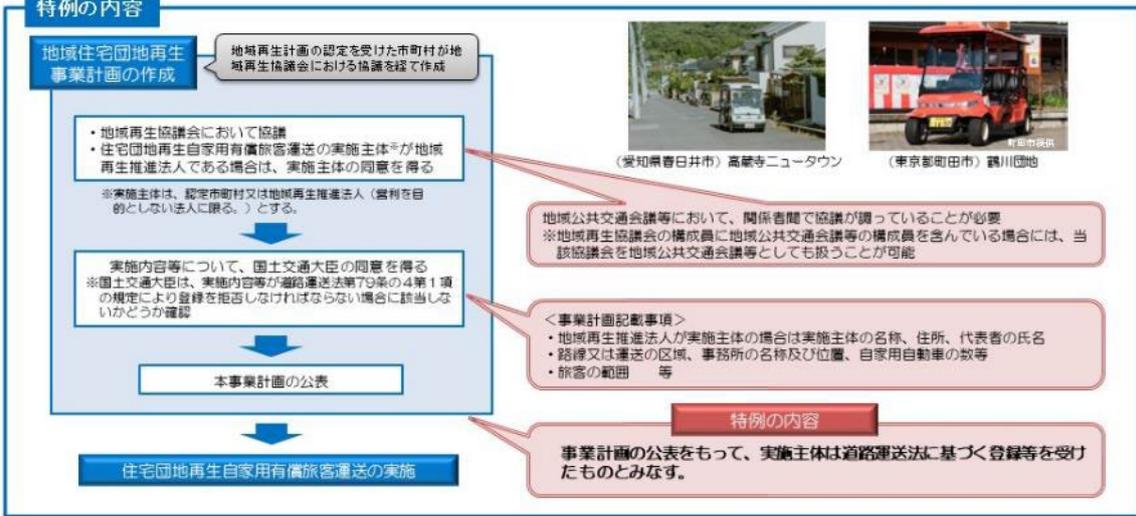
(2) 自家用有償旅客運送の登録等の特例（法第 17 条の 53）

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

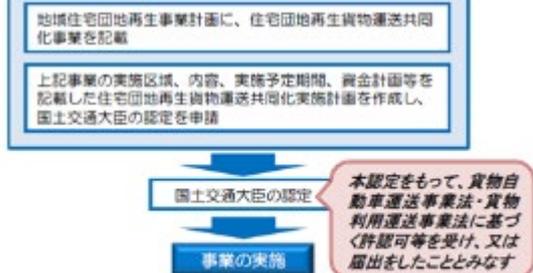
- 複数の宅配業者等が共同集配を実施するためには、各事業者が、事業場の設置、運行系統の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生貨物運送共同化事業（計画区域内で二以上の経営者が貨物運送の共同化を行う事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

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。

特例適用の流れ



<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。



(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

（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な業務は行えない

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

構想・計画段階

事業化検討・立上げ段階

事業実施段階

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）

- 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
- 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