

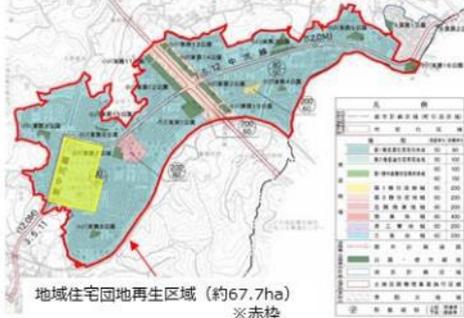
## 第8 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表の事例

### 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

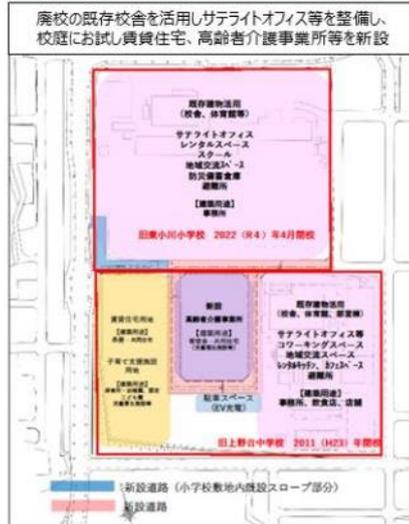
### 「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」

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 ※①～③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定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＞**  
 ・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

**中心となる事業実施区域**

**＜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)

7棟を除却した余剰地を活用

**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**  
※事業計画公表当時の事業名称

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)

出典：北海道教育委員会HP

#### (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。

### ●買い物不便者への取り組み

平成31年3月に「生活協同組合コープさっぽろ」と「買い物不便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もに

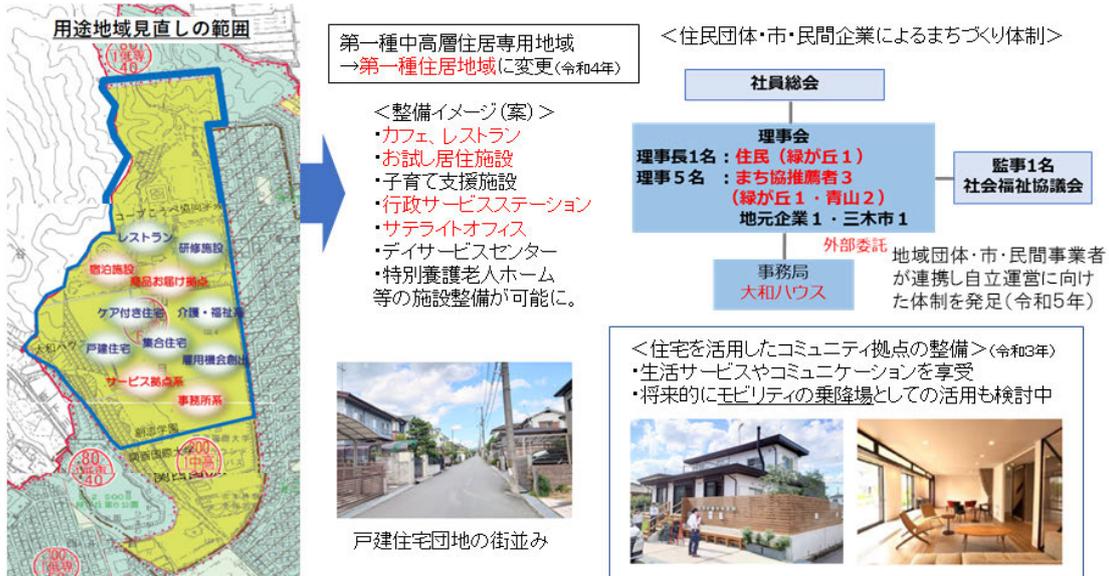
区	区名	区長	区民数	区民数	区民数	区民数
第1区	第1区	11,200	11,200	11,200	11,200	11,200
第2区	第2区	12,300	12,300	12,300	12,300	12,300
第3区	第3区	13,400	13,400	13,400	13,400	13,400
第4区	第4区	14,500	14,500	14,500	14,500	14,500
第5区	第5区	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600
第6区	第6区	16,700	16,700	16,700	16,700	16,700
第7区	第7区	17,800	17,800	17,800	17,800	17,800
第8区	第8区	18,900	18,900	18,900	18,900	18,900
第9区	第9区	19,000	19,000	19,000	19,000	19,000
第10区	第10区	20,100	20,100	20,100	20,100	20,100

→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。

## 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「グルッポふじとう」**

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**

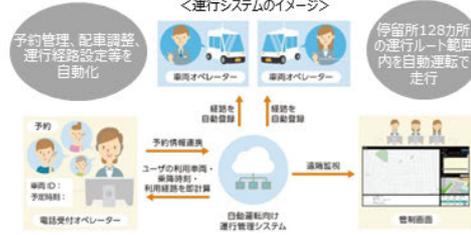
サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

- ・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「石尾台あでかサービス協議会」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、名古屋市の中心部から約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



## 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

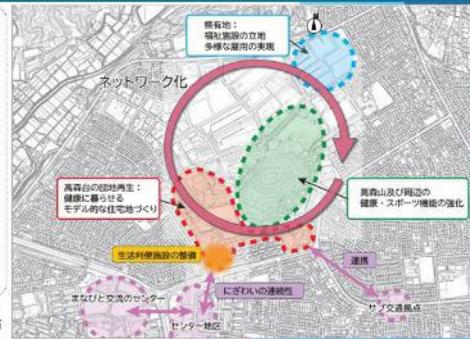
#### 【創造する活動のイメージ】

●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。

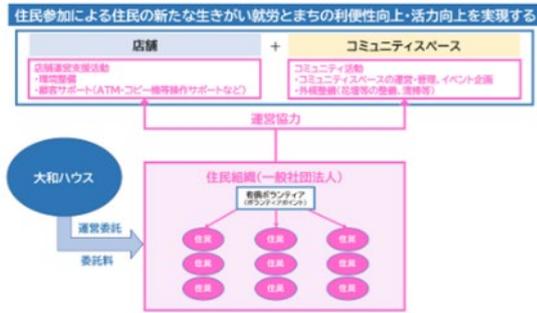
#### 4 上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

### 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>



(c)GeoTechnologies, Inc.  
(c) PASCO CORPORATION

## (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クが誕生。

#### 【戸建住宅エリア「さとのひろさと」】

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。

※地域住宅団地再生事業計画に記載する氏名については、旧氏の記載が可能。

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。