

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

目次

第1	趣旨	3
第2	用語の説明	3
1	地域住宅団地再生区域（法第5条第4項第11号）	3
2	地域住宅団地再生事業（法第5条第4項第11号）	4
3	地域住宅団地再生事業計画（法第17条の36第1項）	4
第3	地域再生計画	4
1	地域再生計画の作成主体（法第5条第1項）	4
2	地域再生計画の記載に当たっての留意事項	4
(1)	地域再生計画の区域（法第5条第2項第1号）	4
(2)	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	5
1	地域住宅団地再生事業計画の作成	5
(1)	地域住宅団地再生事業計画の意義	5
(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)	地域再生協議会への協議（法第17条の36第2項）	6
(4)	他の計画等との調和（法第17条の36第21項）	7
(5)	地域住宅団地再生事業計画の公表（法第17条の36第22項）	8
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	8
(1)	地域住宅団地再生区域の区域（法第5条4項第11号及び法第17条の36第3項柱書）	8
(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3項第1号）	9
(3)	医療施設、福祉施設、商業施設等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）	9
(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3項第3号）	9
(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3項第4号）	10
(6)	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）	10
(7)	貨物の運送の共同化等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6号）	10

(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 3 項第 7 号）	10
第 5 地域住宅団地再生事業計画に基づく措置	11
1 多様な建築物用途の導入の促進	11
(1) 建築物の建築等の許可の特例（法第 17 条の 37）	11
(2) 特別用途地区等に係る承認の特例（法第 17 条の 38）	13
(3) 都市計画の決定等の特例（法第 17 条の 39）	13
2 介護サービス等の充実	15
(1) 有料老人ホームの届出の特例（法第 17 条の 40）	15
(2) 居宅サービス事業等に係る指定の特例（法第 17 条の 41）	15
3 地域交通・物流の利便性向上	16
(1) 住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施	16
(2) 住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施	17
4 まちづくりの専門的知見の活用（法第 17 条の 52）	20
第 6 住宅団地再生に活用可能な支援措置	20
1 内閣府の支援措置	21
(1) デジタル田園都市国家構想交付金	21
(2) 特定地域再生支援利子補給金	21
2 国土交通省の支援措置	22
(1) 住宅団地における施設整備等に係る支援措置	22
(2) 空き家の改修・活用等に係る支援措置	24
(3) 地域公共交通に係る支援措置	25
第 7 住宅団地再生の取組事例	26
1 北広島団地（北海道北広島市）	26
2 緑が丘地区（兵庫県三木市）	30
3 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）	32

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

第1 趣旨

住宅団地は、高度成長期における都市への人口流入の受け皿として、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顕在化している。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、このような課題が顕在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、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、多様な建物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が、地域再生法（平成 17 年法律第 24 号。以下「法」という。）の改正により創設されたところである。

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」を取りまとめたので、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。

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で参考にされたい。また、地域再生計画の作成に当たっては、以下の事項にも留意されたい。

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) 計画期間（法第5条第2項第3号）

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を計画期間とする。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メカニズムの下に、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、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・商業施設等の利用者数、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する

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基づき

詳細な事業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。なお、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様式例を添付しているため、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) 地域再生協議会への協議（法第 17 条の 36 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、計画作成主体である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。

地域再生協議会の構成員は、法第 12 条第 2 項及び第 3 項に基づき、以下の①～⑤に掲げる者が構成員になることとされており、地域住宅団地再生事業計画を作成する場合は、これに加えて、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、建築基準法の特例（建築主事を置かない市町村の場合）、都市計画の決定等に係る特例、老人福祉法の特例又は介護保険法の特例（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

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。

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2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、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。また、法第17条の52に基づき、都市再生機構が調査、調整及び技術の提供の業務を行う場合においては、都市再生機構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) 他の計画等との調和（法第17条の36第21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。立地適正化計画を含む。）及び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との調和が保たれたものでなければならない。

(5) 地域住宅団地再生事業計画の公表（法第 17 条の 36 第 22 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ウェブサイト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。

こうした観点から本事業は、立地適正化計画が作成された市町村においては、居住誘導区域内の住宅団地などから優先的に実施されることなどが考えられる。

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 3 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。

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 未満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 3 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、商業施設等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）

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の整備の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や、
 - ・それらの施設の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の整備の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 3 項第 3 号）

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 3 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) 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）

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、公共交通のサービス向上等に関し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等が想定される。

(7) 貨物の運送の共同化等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 6 号）

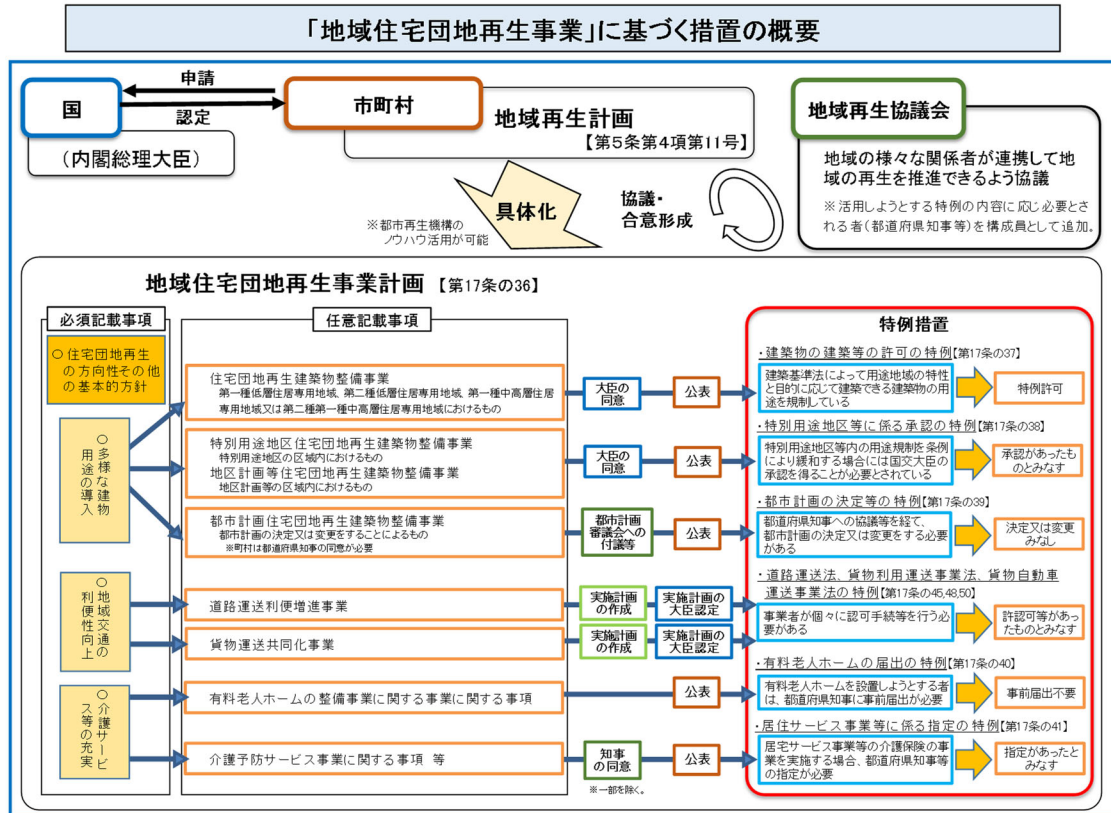
地域住宅団地再生区域における物流のサービスの向上を通じて、地域住民の生活利便の向上等に資する事項について記載する。具体的には、宅配サービスの効率化や利便性の向上のために行う、複数の物流事業者の荷物を一括配送する集約拠点の整備や宅配ボックスの設置に対する支援等が想定される。

(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 3 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、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 地域住宅団地再生事業計画に基づく措置

本章では、地域住宅団地再生事業計画に基づく特例措置について解説する。なお、特例措置の全体像は、下図のとおりである。



1 多様な建物用途の導入の促進

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

(1) 建築物の建築等の許可の特例（法第17条の37）

用途地域に関する都市計画で定められた市街地像を実現するため、建築基準法では、各用途地域の特性と目的に応じて、建築物の用途を制限しており、原則として建築できない建築物の用途については、特定行政庁が用途地域における「良好な住居の環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」等と認めて許可した場合に限り、用途制限を適用除外とすることができる（同法第48条及び別表第二）。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。）」を含む住宅団地再生建築物整備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、上記の場合に加えて、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」にも建築基準法第48条第1項から第4項までの各ただし書きの規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）

を行うことができる。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。特定行政庁が特例許可をする場合における建築基準法第48条第15項に規定する手続については、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特定行政庁と相互に情報共有・連携することが望ましい。なお、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ため、念のため申し添える。

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に限定される。

住宅団地再生建築物整備事業（建築基準法関係）

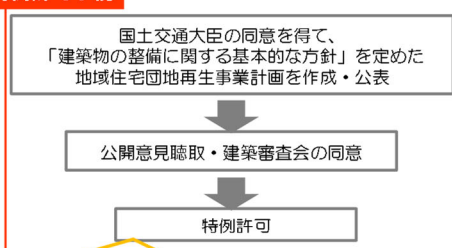
概要

- 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、個別に慎重な審査が必要。
- 認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を定めた地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、「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できることとする。→都市計画を変更することなく、地域の合意に基づくスポット的な用途規制の緩和を必要に応じて円滑・柔軟に実施。

特例の内容

<特例の具体的な内容>

特例許可手続



<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

【特例措置】(追加)

- ◆**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**

<事例>

- 戸建住宅団地で、徒歩圏内に店舗がなく、買い物に不便を強いられる高齢者住民が増加し、自治会等から立地の要望あり。騒音・防犯・交通等、周辺環境への配慮を行った上で、コンビニエンスストアの新築を許可。



- 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小学校跡地をシェアオフィス等への用途変更を許可。



なお、基本的方針は、用途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。

(2) 特別用途地区等に係る承認の特例（法第 17 条の 38）

建築基準法第 49 条第 2 項又は第 68 条の 2 第 5 項により、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住宅団地再生建築物整備事業又は地区計画等住宅団地再生建築物整備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に限定される。

(3) 都市計画の決定等の特例（法第 17 条の 39）

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住宅団地再生建築物等整備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、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、計画が公表されたときは、当該公表の日において、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、用途地域の指定を見直し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。

都市計画住宅団地再生建築物等整備事業（都市計画法関係）

概要

- 住宅団地再生に必要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）

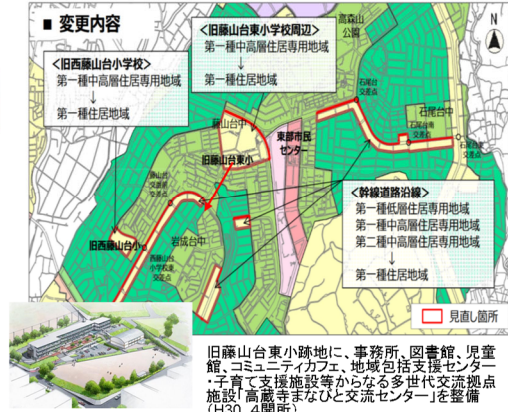
本計画の作成段階で、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施

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



2 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

(1) 有料老人ホームの届出の特例（法第 17 条の 40）

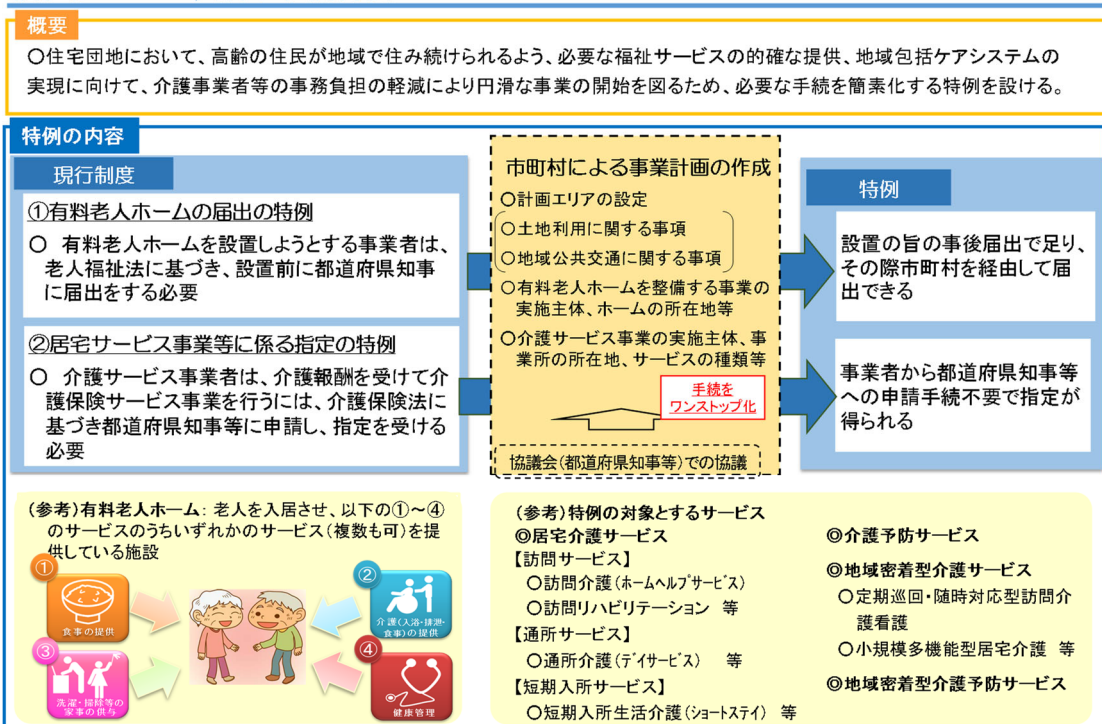
有料老人ホームを設置しようとする者は、老人福祉法に基づき、設置前に都道府県知事に届け出る必要があるが、老人福祉法の特例により、地域住宅団地再生事業計画において、有料老人ホームを整備する事業について実施主体や所在地等が記載された場合は、設置後一月以内に市町村を経由して届け出ることができるようになる。

(2) 居宅サービス事業等に係る指定の特例（法第 17 条の 41）

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。

福祉サービス事業の手続特例



3 地域交通・物流の利便性向上

団地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

(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 43 及び第 17 条の 44）

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) 道路運送法の特例（法第 17 条の 45）

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経営しようとする者は、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、道路運送法の特例により、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。

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。

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

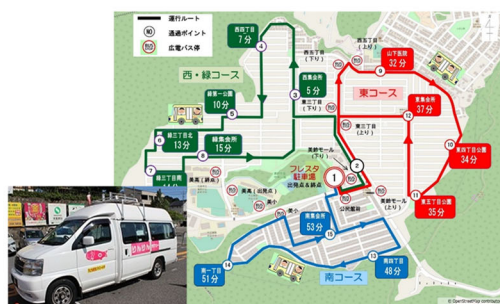
国土交通大臣の認定

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

<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。



(2) 住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施

(2-1) 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46及び第17条の47）

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事業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、その内容も合わ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。

(2-2) 貨物利用運送事業法の特例（法第17条の48及び第17条の49）

- 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48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47条の47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48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49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48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。

(2-3) 貨物自動車運送事業法の特例（法第17条の50）

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なければならないとともに、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。

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

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を記載

上記事業の実施区域、内容、実施予定期間、資金計画等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、貨物自動車運送事業法・貨物利用運送事業法に基づく許認可等を受け、又は届出をしたことみなす

<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。



096420 - 17723645

4 まちづくりの専門的知見の活用（法第17条の52）

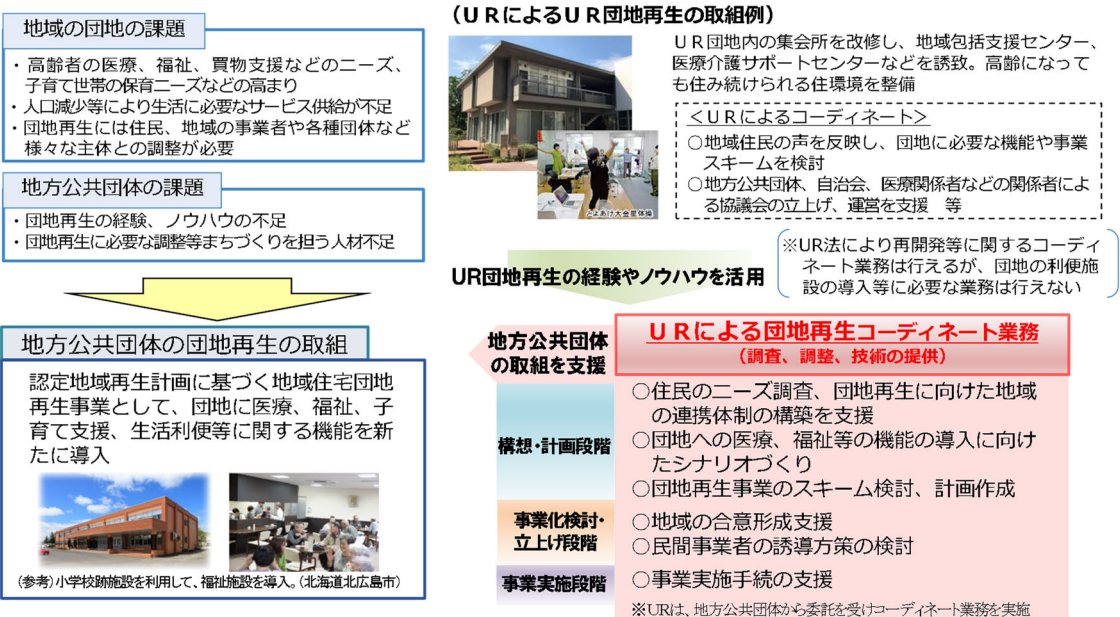
地域住宅団地再生事業に関する事項が記載された地域再生計画が内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後、認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は地域住宅団地再生事業の実施に必要な調査、調整及び技術の提供の業務で以下の事項に係るものを独立行政法人都市再生機構に委託し、そのノウハウを活用することができる。

- ・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の整備
- ・高齢者向け住宅の整備

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。



第6 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 内閣府の支援措置

(1) デジタル田園都市国家構想交付金

デジタル田園都市国家構想交付金 (内閣府地方創生推進室・地方創生推進事務局)
 令和5年度予算額 **1,000.0億円** [うち重要政策推進枠100.0億円]
 (令和4年度予算額 1,000.0億円)

事業概要・目的

○ デジタル田園都市国家構想の実現による地方の社会課題解決・魅力向上の取組を加速化・深化する観点から、令和4年度第2次補正予算において「デジタル田園都市国家構想交付金」を創設した。

○ 5か年の新たな総合戦略「デジタル田園都市国家構想総合戦略」も踏まえつつ、各地方公共団体が目指す地域ビジョンの実現を総合的・効果的に支援する観点から、関係省庁と連携しつつ、政策分野横断的に支援を行うデジタル田園都市国家構想交付金の活用を促進していく。

(注1) 令和4年度第2次補正予算において、デジタル実装タイプ400億円、地方創生拠点整備タイプ7400億円を措置。
(注2) 本交付金の一部は、地方大学・産業創生法に基づく交付金として執行。

事業イメージ・具体例

○ 主な対象事業
デジタルの活用などによる観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組や拠点施設の整備などを支援。

【地方創生推進タイプ】
・ 自立性、官民協働、地域間連携、政策間連携、デジタル社会の形成への寄与等の要素を有する取組等 (先駆型・Society5.0型：最長5年間、横展開型：最長3年間)

	1事業当たり交付上限額 (国費)		申請上限件数
都道府県	先駆型3.0億円	横展開型1.0億円	6事業 ※広域連携事業は3事業まで追加可
中核中核都市	先駆型2.5億円	横展開型0.85億円	5事業 ※広域連携事業は2事業まで追加可
市区町村	先駆型2.0億円	横展開型0.7億円	4事業 ※広域連携事業は1事業まで追加可

※Society5.0型は都道府県・中核中核都市・市区町村ともに交付上限額(国費)3.0億円、申請上限件数の枠外。

・ 東京圏からのUIJターンの促進及び地方の担い手不足対策
 > 移住支援金の子育て世帯加算について、最大30万円から最大100万円に拡充。
 > 「デジタル人材の移住や就業」や、「デジタル技術を活用した起業」等を支援・促進。

・ 省庁の所管を超える2種類以上の施設 (道・汚水処理施設・港) の一体的な整備
 > 施設の整備に併せて、クラウド型WEB監視システムの導入や施設情報・維持管理情報のデジタル化など、デジタル技術の活用・連携を促進。

【地方創生拠点整備タイプ】 (原則として3年間(最長5年間))

	都道府県	中核中核都市	市区町村
1事業当たりの交付上限額(国費)	15億円程度	10億円程度	5億円程度

※申請上限件数は「デジタル田園都市国家構想総合戦略」の期間(2023~2027年度)を通じて1事業。
(民間事業者の施設等整備)に対する(間接補助) 【拡充】
民間事業者等が一定の要件を満たす公共性・公益性を有する拠点施設等を整備する取組に対し、地方公共団体が整備費の全部又は一部を補助した場合に、国が当該補助経費の一部を交付することを可能とする。

資金の流れ

期待される効果

○ 地方からデジタルの実装を進めるとともに、地方における安定した雇用創出など地方創生の推進に寄与する取組を進め、「デジタル田園都市国家構想」を推進する。

(2) 特定地域再生支援利子補給金

地域再生支援利子補給金 (内閣府地方創生推進事務局)
 令和5年度予算額 **2.3億円**
 (令和4年度予算額 2.3億円)

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た日から起算して5年間です。
また、具体的実施事業を計画に記載する特定地域再生計画に基づく場合は、金融機関が地域再生協議会の構成員であることを必要としない要件緩和を行います。

事業イメージ・具体例

○ 地域再生支援利子補給金のイメージ

※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

○ 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。
○ 令和5年度において、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額は、107億円を予定しています。

<特定地域再生支援事業>

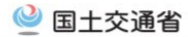
- ・地域住民の交通手段確保のためのコミュニティバス、デマンドバス等の取得
- ・スポーツ施設など、地域住民の健康増進のための施設等の整備
- ・高齢者向け住宅、子育て支援施設、生活支援サービス拠点等の福祉施設の整備
- ・風力発電、太陽光発電、バイオマス燃料等の施設・設備の整備、グリーンビルディングの新設等
- ・遊休施設の活用

2 国土交通省の支援措置

(1) 住宅団地における施設整備等に係る支援措置

① 住宅市街地総合整備事業 住宅団地ストック活用型

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要



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

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）

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）※

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）

（かっこ）※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地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生推進事業

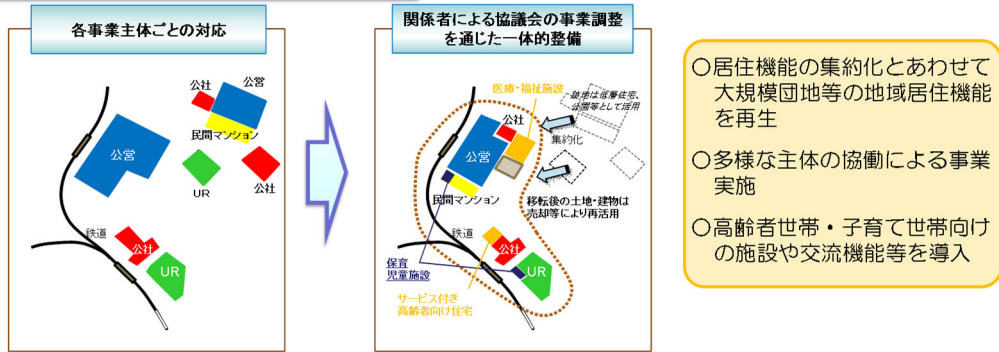
現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

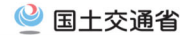
事業目的

- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ



地域居住機能再生推進事業の対象



- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあっては概ね2ha以上）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあっては概ね0.5ha以上）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

種類	併設施設等の内容	
		戸数要件
一般タイプ	—	概ね1000戸以上
	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	概ね100戸以上
複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等(ただし、1施設以上は子育て支援施設とする)を併設するもの	概ね300戸以上
子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの (ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする)	概ね100戸以上

- 対象要件
- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること(事業主体:地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者)
 - ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
 - ・協議会で地域居住機能再生計画(以下、単に「再生計画」という。)を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
 - ・一般タイプ及び地域活性化タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
 - ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
 - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
 - ・三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

- 対象事業
- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討(民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る)
 - ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
 - ③ 再生促進事業:再生計画の目標を実現するため、②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

③スマートウェルネス住宅等推進事業

スマートウェルネス住宅等推進事業

令和5年度当初予算:183.1億円

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登録住宅の整備、先進的な住環境整備、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

○サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対して支援を実施

【住宅】	新築 1/10等 (上限 70・120・135万円/戸*)	※床面積等に応じて設定	【高齢者生活支援施設】	新築 1/10 (上限1,000万円/施設)
	改修 1/3 (上限 195万円/戸等)	ZEHレベルの整備の場合は1.2倍		改修・既設改修* 1/3 (上限1,000万円/施設)
	既設改修* 1/3 (上限 10・35万円/戸等)			※地域交流施設等の整備

*IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修、止水板設置等工事 等

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の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合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、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事、省エネ改修工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先進的な事業として選定されるもの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

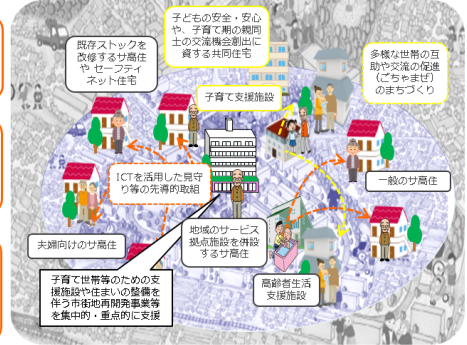
④地域生活拠点型再開発事業

○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: 調査設計画費、土地整備費、共同施設整備費

⑤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/戸)
※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。

<共通事項> 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるとは、原則、補助対象外



(2) 空き家の改修・活用等に係る支援措置

■ 空き家対策総合支援事業

空き家対策総合支援事業

令和5年度当初予算:54億円

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の除却
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
- ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)
- ② 不良住宅の除却
- ③ 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
- ④ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
- 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**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要となる**実態把握**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の**所有者の特定**【補助率:市区町村が実施 国1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

- 空家法に基づき代執行等の措置の円滑化のための**法的手続等**を行う事業
- ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
- ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
- ③ 財産管理制度^{※1}の活用に伴い発生する予備金

*1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地、建物管理制度、管理不全土地、建物管理制度

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅・建築物耐震改修事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業
 - ・小規模住宅地区改良事業
 - ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業^{※2}

※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現状調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

<空き家対策促進事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

- 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

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこ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【補助率:定額(国)】

- | | | |
|--|---|------------------------------------|
| 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住民連携体制の構築等 | 2. 空き家の活用等に資するスタートアップ支援など新たなビジネスモデルの構築等 | 3. ポストコロナ時代を具現化し新たなニーズに対応した空き家の活用等 |
|--|---|------------------------------------|

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業

創意工夫をこ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【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施 [*]	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

(3) 地域公共交通に係る支援措置

① 地域公共交通確保維持改善事業

地域公共交通確保維持改善事業の概要

令和5年度予算額
20,692百万円（前年度1.00倍）

地域公共交通確保維持事業 (地域の実情に応じた生活交通の確保維持)

○ 地域間幹線バス交通・地域内フィーダー交通の運行

- ・地域間交通ネットワークを形成する幹線バス交通の運行や車両購入等を支援
- ・過疎地域等のコミュニティバス・デマンドタクシー・自家用有償旅客運送等の運行や車両購入、貨客混載の導入を支援
- ・旅客運送サービス継続のためのダウンサイジング等の取組を支援



○ 離島航路・離島航空路の運航

- ・離島住民の日常生活に不可欠な交通手段である、離島航路・離島航空路の運航等を支援

○ エリア一括協定運行 **新設**

- ・交通事業者が一定のエリアを一括して運行(エリア一括協定運行)する場合における長期安定的な支援

地域公共交通バリア解消促進等事業 (快適で安全な公共交通の実現)

- バリアフリー化のためのノンステップバス・福祉タクシーの導入、鉄道駅における内方線付点状ブロックの整備
- 経営基盤の脆弱な地域の鉄道の施設・車両の更新
- 障害者用ICカードの導入 等



地域公共交通調査等事業 (持続可能な地域公共交通の実現に向けた計画の策定)

- 公共交通のマスタープランである「地域公共交通計画」の策定に資する調査等
- バリアフリー化を促進するためのマスタープラン・基本構想の策定に係る調査
- ローカル鉄道に係る官民共創による公共交通再構築を促すため、協議会の開催、調査事業、実証事業等を支援(地域公共交通再構築調査事業) **新設**

② 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(※1)

- 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



<補助対象経費算定方法>
 経常費用
 (事業者のキロ当たり経常費用
 × 系統毎の実車走行キロの実績)
 -
 経常収益
 (系統毎の運送収入、運送雑収
 及び営業外収益の実績)

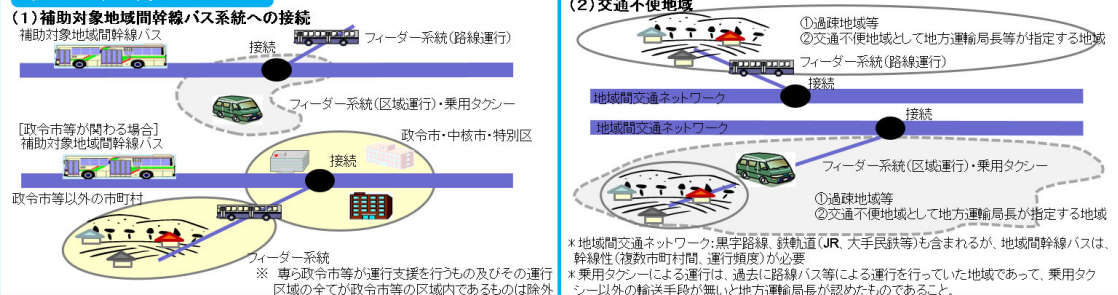
- 補助率 1/2以内

○ 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(※1)。
- ・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(※2)、自家用有償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を補充するものであること又は過疎地域等の交通不便地域の移動確保を目的とするものであること
- ・補助対象地域間幹線バス系統等へのアクセス機能を有するものであること
- ・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
- ・乗車人員が2人/1回以上であること(路線不定期運行、区域運行及び乗用タクシーによる運行を除く。)
- ・経常赤字であること

※1: 令和6年度までは経過措置により、バス事業者等も補助対象とすること。また、令和2年度以前の生活交通確保維持改善計画等による申請も可能。
 ※2: 過去に乗合バス事業等による乗合旅客の運送を行っていた地域であって、乗用タクシー以外の輸送手段が無いと地方運輸局長が認めた地域に限る。

補助対象系統のイメージ



第7 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の好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3年3月時点) 北広島団地地区:47.0%、北広島市全体:32.9%)
- 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(150m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)

—協賛—(株)あひだり



団地のイメージアップの取組

入居開始	昭和46年
面積	441ha
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

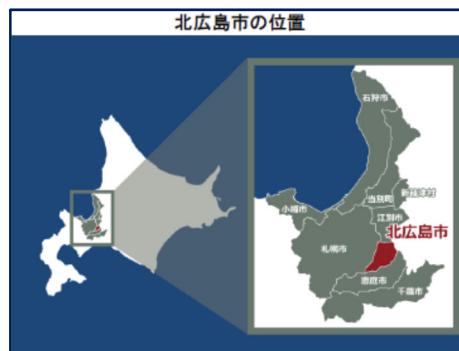
(1) 北広島市の概要

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年には、北海道日本ハムファイターズの移転によるボールパークの開業が予定されている。

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3年3月時点の高齢化率：32.9%)

- 人口：57,990人
(令和3年3月31日時点)
- 世帯数：28,023世帯
(令和3年3月31日時点)
- 面積：119.05km²



(2) 北広島団地の概要

北広島団地は、札幌圏の住宅需要に対応するとともに、当時の広島町のまちづくりの核となる住宅団地として、北海道により昭和45年に造成が開始された。

地区の特徴としては、小学校区ごとの4つの住区からなり、各住区の利用しやすい位置に近隣商業地域を指定し、商業施設やコミュニティ施設等を配置していること、集合住宅は少なく、庭付きの住宅用地が多くとられ、低密度の住宅団地として計画されていることが挙げられる。

なお、住宅地内への車両の流入を制限する計画となっており、歩行者・自転車専用道路や集約駐車場が整備されている。

しかし、造成後、北広島団地は段階的な世代の入れ替わりが行われなかったことから、他の地区と比べ人口減少と高齢化が進行(令和3年3月末時点の高齢化率：47.0%)するとともに、1世帯当たりの人数は3.25人(昭和58年)から1.96人(令和3年3月)に減少している。

このような状況の下で、路線バスの利用者の減少、児童生徒数の減少による学校の統廃合、空き家の増加など、人口減少や社会構造の変化による影響が如実に表れている。

(3) 住宅団地再生の方向性

住宅施策、まちづくり施策、公共交通施策、教育施策を効果的に組み合わせ実施し、北広島団地を、若い世代の人口割合を高め、高齢者のまちから多世代が暮らすまちへ、公共交通を軸に、JR北広島駅を拠点とする商業施設や文化施設などの都市機能を身近に感じられる暮らしにやさしいまちへ、子どもの笑顔が輝くまちへ再生を図ることとしている。

(4) 住宅団地再生の取組

○住宅施策

平成28年度に住み替えに関するワンストップ窓口として、市・金融機関・不動産業者・建設業者等で構成される官民連携の「北広島市住み替え支援協議会」

を設置した。住み替え支援セミナー・相談会を定期的に開催しているほか、住み替え支援バスツアー、空き家相談会等も実施している。

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「第一種低層住宅専用地域」から小規模店舗が立地できる「第二種低層住宅専用地域」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建蔽率・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。

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。

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、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を活用しながら事業を進めた。

また、この取組は、法改正による地域住宅団地再生事業の創設前のものであるため、実際には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・便利施設の誘導や廃校跡施設を利用した介護事業所の導入、公共交通網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便利施設の誘導」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種低層住宅専用地域から第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

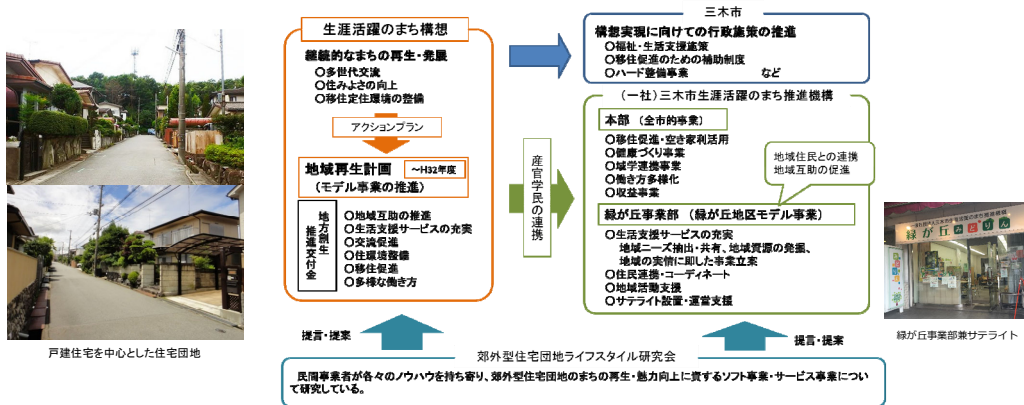
▶跡施設の利活用は、人口減少や少子高齢化、学校統廃合など多くの課題を抱える自治体に新たな地域活性化の展開を生むきっかけにもなる。

2 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 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。現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。
(高齢化率(令和3年9月末時点) 緑が丘地区:40.8%、三木市全体:34.6%)
- 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・学が連携した再生手法の検討、支援組織の立ち上げ。
 - ・地域内にサテライト拠点を設置し、地域交流や移住・住替え等を促進。
 - ・ICTを活用したコワーキングスペースの設置等、就労環境の整備。
 - ・健康、福祉サービス等の利便サービスの提供。
 - ・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みを支援。

【緑が丘地区 住宅団地再生の推進体制と事業内容】



(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、市内には、山陽自動車道、中国自動車道、舞鶴若狭自動車道、本州四国連絡道路などの高速道路網が整備され、西日本の自動車交通網の要衝の地にあり大阪・神戸から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：75,687人
- 世帯数：34,223世帯
(いずれも令和3年10月31日時点)
- 面積：176.51km²



(2) 緑が丘地区の概要

緑が丘地区は、まちびらきから40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最も高齢化率が高くなっており、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

住宅団地の中でも高齢化率の高い当該地区を再生し、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まちづくりを推進してきた。

(4) 住宅団地再生の取組

高齢者の生きがいつくりの場である高齢者大学・大学院や、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。

(5) 地域再生制度の活用可能性

三木市で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、今後、まずは、青山7丁目団地再耕プロジェクトにおいて、これまでの取組の具体的な実装に向けた公民連携事業を展開していくこととしている。

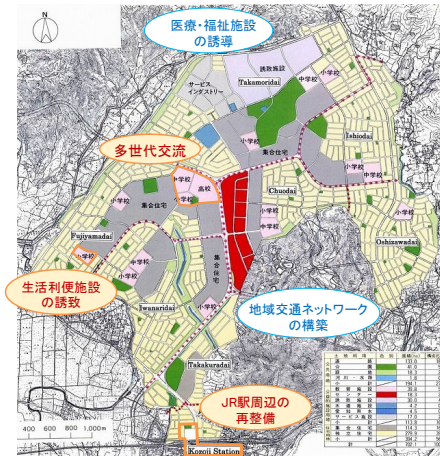
また、この取組は、法改正による地域住宅団地再生事業の創設前のものであるため、実際には同事業は活用されていないものの、本取組で実施された福祉サービスの提供等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。

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】

- 充実したインフラや自然環境に恵まれる大規模住宅団地。（約702ha、約21,800戸（戸建住宅、共同住宅、UR住宅等））
- 昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、住民の減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。（高齢化率（令和3年10月時点）高蔵寺ニュータウン地区：36.0%、春日井市全体：25.9%）
- 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、
 - ・小学校の統合で生まれた旧小学校跡を利活用し、用途変更の上、多世代交流拠点を整備。（下図①）
 - ・日用品販売店舗等の整備を図り、生活利便性を高めるため、（用途地域を住居専用地域→第一種住居地域へ）都市計画を変更。（下図②）
 - ・地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生拠点整備交付金等により取組を支援。

【周辺の状況と団地再生のイメージ】

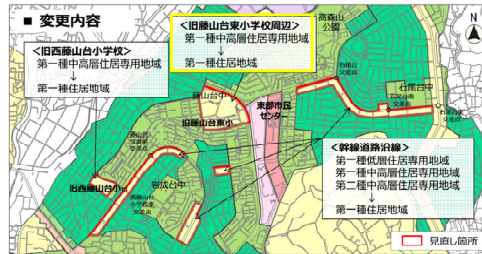


①旧藤山台東小学校跡では、多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」（事務所、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、子育て支援施設、会議室、体育館）を整備（用途変更）し、平成30年4月より開所。



旧藤山台東小学校施設

②指定されていた住居専用地域では事務所や店舗の立地は制限されているため、第一種住居地域に変更し、制限を緩和。（平成29年11月）



(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。

- 人口：310,991人
（令和3年1月1日時点）
- 世帯数：138,491世帯
（令和3年1月1日時点）
- 面積：92.78km²



(2) 高蔵寺ニュータウンの概要

高蔵寺ニュータウンは、現在の独立行政法人都市再生機構である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。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）の都市再生機構賃貸住宅とが大半を占め、その他、都市再生機構（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 20,000 世帯弱で推移しており、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 2 年には 35.6% 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 2 年には 10.6% 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、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方法の検討を行うに当たり、民間活力の導入により生活利便施設の誘致・整備を進める「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都市再生機構の団地再生と連携し、都市再生機構賃貸住宅、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

- 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、パーソラ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

無人車両の自動運転

パーソナルモビリティ

高頻度・基幹のバス

- 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

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西編整備、南口周辺や地下道等階層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

北口駅前広場イメージ

南口、地下道イメージ

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。自宅近所の緑豊かな人、より利便性を求める人を始めとし、多様な居住ニーズが満たされる。

【具体的な取組の例】

①高森台地区の団地再生事業において、都市再生機構が団地を刷新して再生し、民間活力の導入により、子育て世代、高齢者等が安心して暮らし、働き続けられるような住環境の整備し、コミュニティの完全な実現。

②高森台団地再生において、ウォーキング等のイベント、健康づくりのための施設を整備するとともに、住民参加による維持管理、活用促進を推進。等

※スマートウェルネス：健康づくりに資する、安心安全で豊かな生活を営むことと暮らしの中心に位置づけ、住民の健康を元気にするに資する生活環境の整備を指す。

(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、上記の廃校跡施設の活用に当たり、地方創生拠点整備交付金を活用しながら上記の多世代交流拠点施設の整備を行った。

また、この取組は、法改正による地域住宅団地再生事業の創設前のものであるため、実際には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。

(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人口が増加したが、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（平成〇年実施）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、平成〇年には 昭和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」（平成〇年）

国立社会保障・人口問題研究所「地域将来推計人口」（平成〇年）

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. 計画の趣旨・位置づけ
2. 区域の設定
3. 関連計画等と本計画との関係
4. 計画策定の手続き
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. 建築物の建築等の許可の特例
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. 有料老人ホームの届出の特例
5. 居宅サービス事業等に係る指定の特例
6. 道路運送法の特例
7. 貨物利用運送事業法の特例
8. 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

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3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（市町村マスタープラン、市町村高齢者居住安定確保計画等）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

法第17条の36第3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）

- 3 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
 - 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
 - 六 地域住宅団地再生区域において貨物の運送の共同化その他の貨物の運送の合理化を図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）

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上記の施設を整備する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

- (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3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3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）

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において貨物の運送の共同化その他の貨物の運送の合理化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 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 3 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. 建築物の建築等の許可の特例」、「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. 有料老人ホームの届出の特例」、「5. 居宅サービス事業等に係る指定の特例」、「6. 道路運送法の特例」、「7. 貨物利用運送事業法の特例」又は「8. 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. 建築物の建築等の許可の特例（法第17条の37）

(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建築物整備事業に関する次に掲げる事項

法第17条の37に係る「建築物の建築等の許可の特例」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
- ・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。）

<記載イメージ>

例えば、第17条の37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9m以上の幹線道路沿道に限る、店舗の床面積200㎡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

2. 特別用途地区等に係る承認の特例（法第17条の38）

(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住宅団地再生建築物整備事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 38 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住宅団地再生建築物整備事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 38 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 39）

（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住宅団地再生建築物等整備事業に関する次に掲げる事項

法第 17 条の 39 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. 有料老人ホームの届出の特例（法第 17 条の 40）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）法第 17 条の 40 第 1 項の規定に係る実施主体に関する事項

法第 17 条の 40 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

5. 居宅サービス事業等に係る指定の特例（法第 17 条の 41）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）法第 17 条の 41 第 1 項の規定に係る実施主体に関する事項

法第 17 条の 41 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

6. 道路運送法の特例（法第 17 条の 45）

（1）特例を活用する事業の概要

（2）法第 17 条の 43 の規定に係る実施主体に関する事項

（3）実施主体は、法 17 条の 43 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9条）

7. 貨物利用運送事業法の特例（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46の規定に係る実施主体に関する事項
- (3) 実施主体は、法17条の46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p第14条）

8. 貨物自動車運送事業法の特例（法第17条の50）

- (1) 特例を活用する事業の概要
- (2) 法第17条の46の規定に係る実施主体に関する事項
- (3) 実施主体は、法17条の46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。