

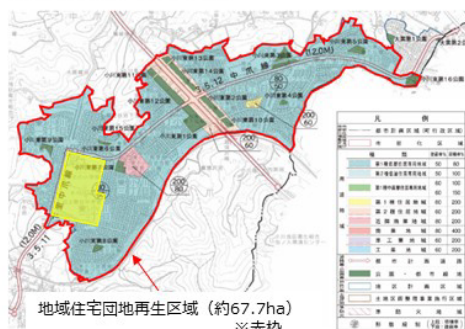
第8 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表の事例

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」

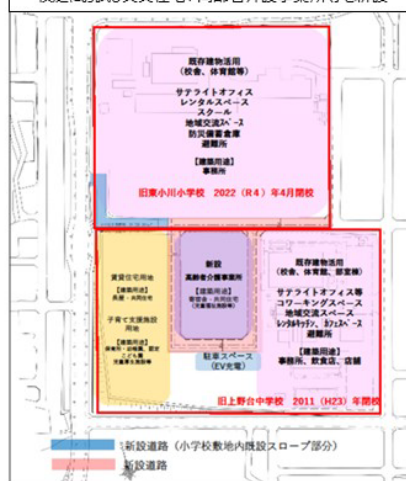
学校跡地にサテライトオフィス、お試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を整備・導入するとともに、空き家などの利活用を促すことで、住宅団地の既存ストック活用・多様な主体との連携による住み続けられるまちづくりを目指す。



<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年以内で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

廃校の既存校舎を活用しサテライトオフィス等を整備し、校庭にお試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を新設



<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まちづくりプロジェクト
- ⑫ 元気な農業応援事業 ※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、J R 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 km²



（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が形成されているが、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 m²）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



（1）平塚市の概要

平塚市は、東京都心部から約 50 km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和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：67.88 km²



（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 m²、南街区約 12,000 m²）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 階以上の部分が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 ㎡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 ㎡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＞

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）



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

（1）北広島市の概要

北広島市は、札幌市と新千歳空港の中間に位置し、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%）

北広島市の位置

A map of Hokkaido, Japan, with a white inset showing the location of Kitahiroshima City (北広島市) within the Ishikari region. The inset map shows the city's position relative to other cities in the area, including Ishikari City (石狩市), Sorachi City (小樽市), Sorachi-Furukawa City (当麻町), Sorachi-Furukawa City (江別市), Sorachi-Furukawa City (札幌市), Sorachi-Furukawa City (旭川市), and Sorachi-Furukawa City (千歳市).

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。

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。

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。

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て実施し、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。

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たほか、住み替え支援バスツアー

一、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行っている。

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「さんぽまち」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、路線名称の変更（北広島団地線→さんぽまち・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（現在のデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ））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ともに

コース	品名	価格
コース1	緑陽通沿線	11,000
	山手通沿線	12,500
	山手通沿線	14,000
	山手通沿線	15,500
コース2	山手通沿線	11,000
	山手通沿線	12,500
	山手通沿線	14,000
	山手通沿線	15,500

→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：176.51km²



(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（現在のデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ））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

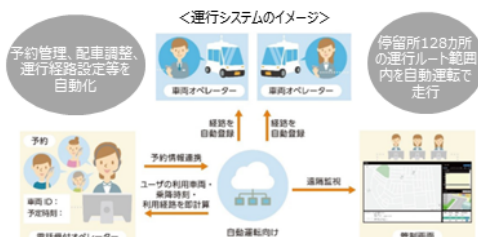
サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

- ・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でNPO法人「石尾台おでかけサービス協議会」を設立。

＜運行システムのイメージ＞



（1）春日井市の概要

春日井市は、名古屋市の中心部から約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：92.78 km²



(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(現在のデジタル田園都市国家構想交付金(地方創生拠

点整備タイプ))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「グループふじとう(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」
- ② JR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

- ・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

無人車両の自動運転



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）

グループふじとう（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

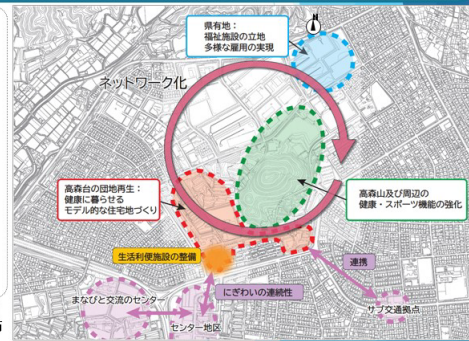
【創造する活動のイメージ】

- 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幸せ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（現在のデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ））を活用しながら多世代交流拠点施設として「グループふじとう（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（現在のデジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ））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。

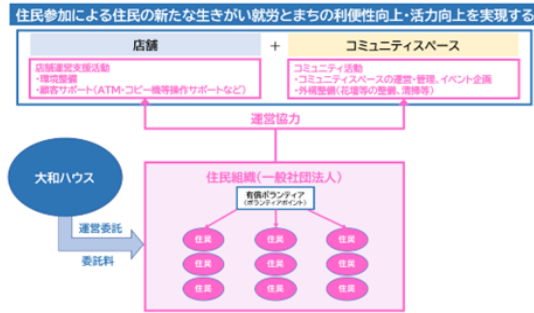
4 上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

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み。
 - ・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



グリーンズローモビリティ
実証実験



移動販売

（1）横浜市の概要

横浜市は神奈川県の大東端に位置し、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30km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：438.01km²



（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まちづくり委員会を発足し、上郷ネオポリスま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、上郷ネオポリスま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危惧。
- 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481」】



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hinosato」】

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て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 km²

宗像市の位置



（２）日の里地区・自由ヶ丘地区の概要

宗像市では、現在のＪＲ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ＵＲ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、ＵＲ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、ＤＩＹ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。