

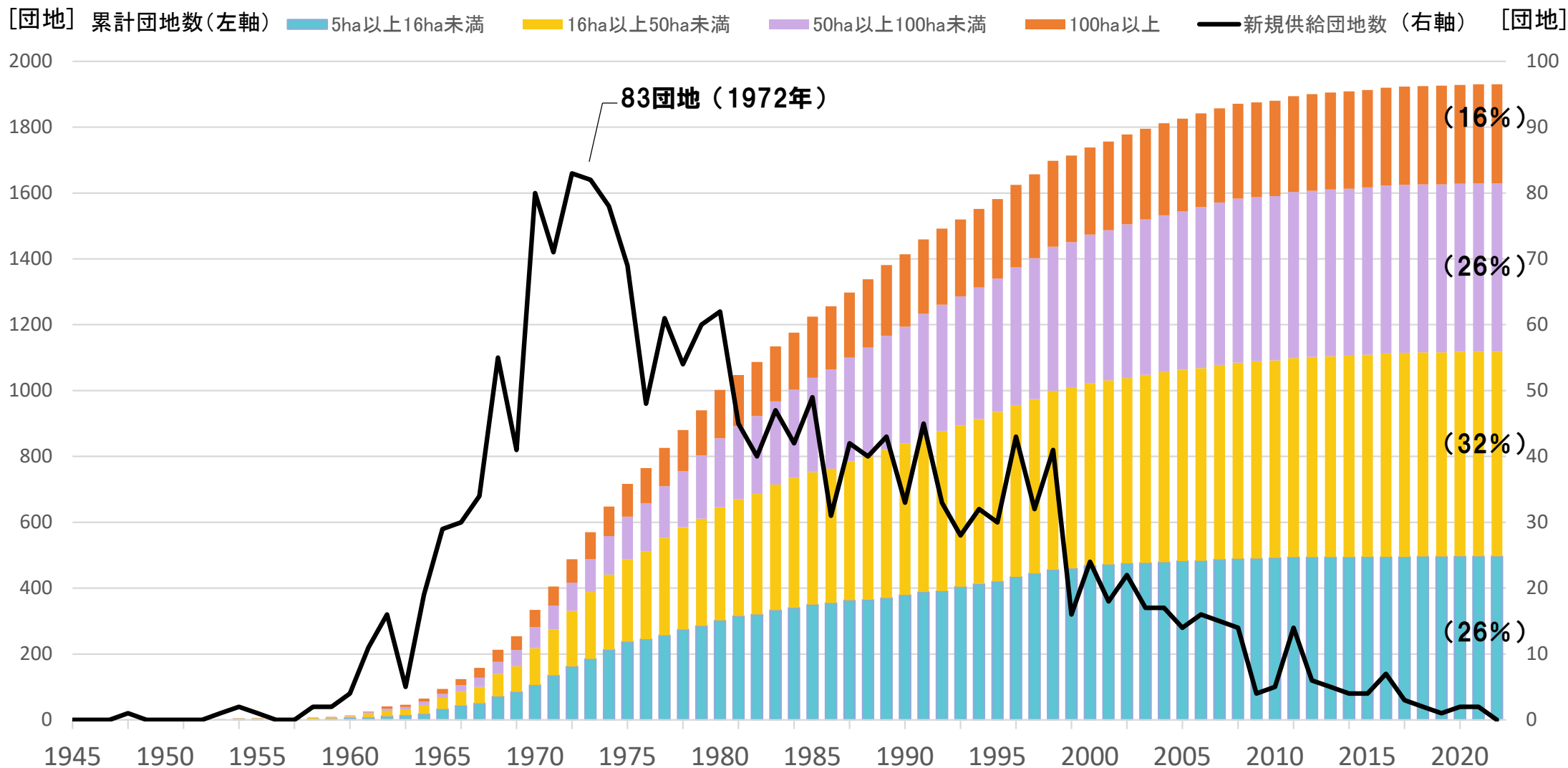
1. 地域住宅団地再生事業

（１）住宅団地の現状と課題

基礎データ 住宅団地の供給時期

- ・住宅団地は高度経済成長期（1955年～1973年）にかけて大量に供給。
（1970年代前半が供給のピーク）

○規模別・入居開始時期別の団地数の推移



N=1930団地（入居開始時期不明961団地・未定8団地・2022年以降4団地を除く）

※出典：H30国土交通省住宅局調査（住宅団地：面積が5ha以上のものを対象）をR5時点修正

住宅団地の立地と住宅種別構成

- 住宅団地は、全都道府県に約3,000団地が存在し、三大都市圏に概ね半数が立地（面積ベース）。
- 戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。

住宅団地の
立地状況

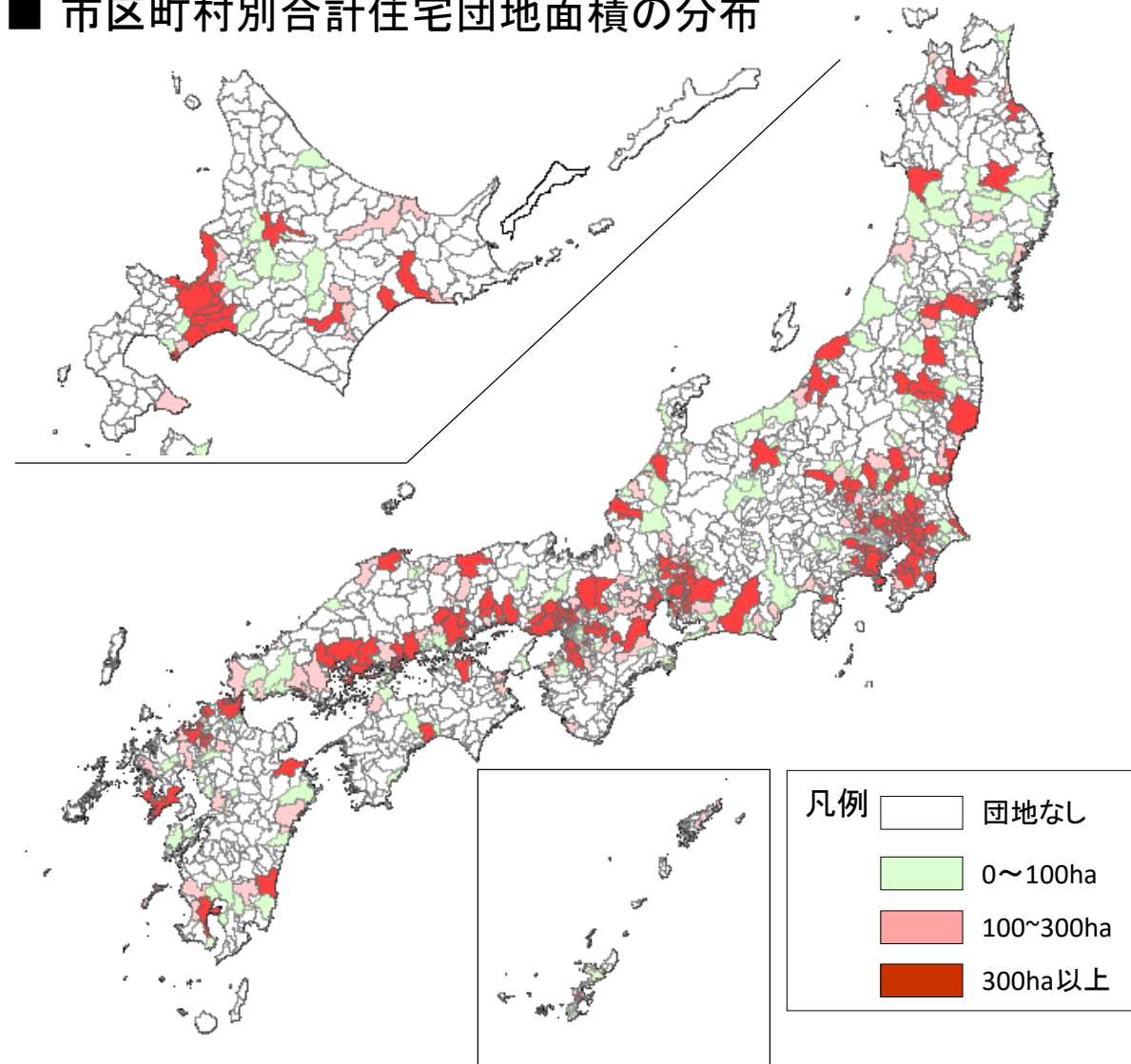
[住宅団地数] 2,903団地
[所在市区町村数] 560市区町村
[合計面積] 約19.2万ha

■ 住宅団地を構成する住宅種別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

※ 5ha以上の住宅団地を対象

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



※ H30年度住宅局調査

住宅団地数について(都道府県別)

※出典：H30国土交通省住宅局調査(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)

○ 都道府県別団地数

都道府県	団地数
北海道	178
青森県	26
岩手県	41
宮城県	88
秋田県	5
山形県	20
福島県	57
茨城県	147
栃木県	66
群馬県	44
埼玉県	161
千葉県	227
東京都	72
神奈川県	241
新潟県	31
富山県	7

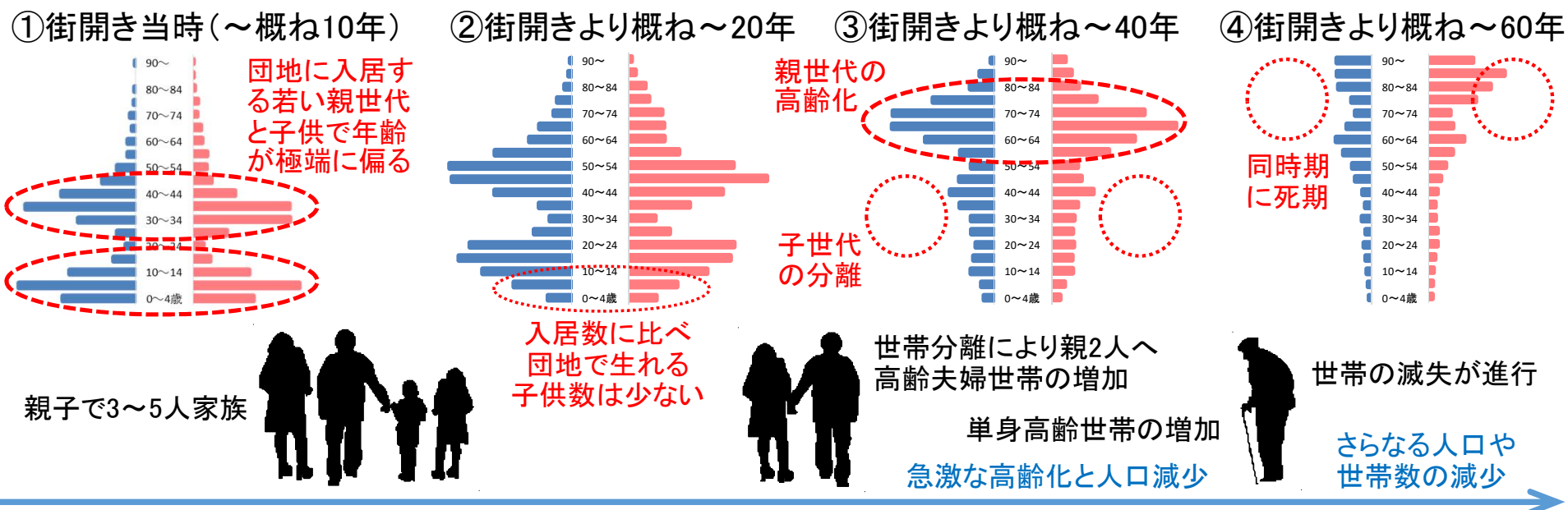
都道府県	団地数
石川県	32
福井県	14
山梨県	3
長野県	31
岐阜県	60
静岡県	42
愛知県	176
三重県	86
滋賀県	49
京都府	32
大阪府	98
兵庫県	121
奈良県	47
和歌山県	18
鳥取県	6
島根県	43

都道府県	団地数
岡山県	24
広島県	253
山口県	20
徳島県	4
香川県	5
愛媛県	3
高知県	14
福岡県	127
佐賀県	8
長崎県	24
熊本県	10
大分県	35
宮崎県	44
鹿児島県	46
沖縄県	17
総計	2,903

住宅団地をめぐる状況

- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。
また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。
- 同時期に一齐に子育て世帯等が入居した結果、入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後、高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み
- 100ha以上の住宅団地においては、約91% (399団地) で住居専用地域と商業系用途地域を組み合わせ設定しており、居住機能に特化している傾向
(※H28国土交通省都市局調査で回答のあった市町村における状況)

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



戸建主体の住宅団地の分布【東京圏】

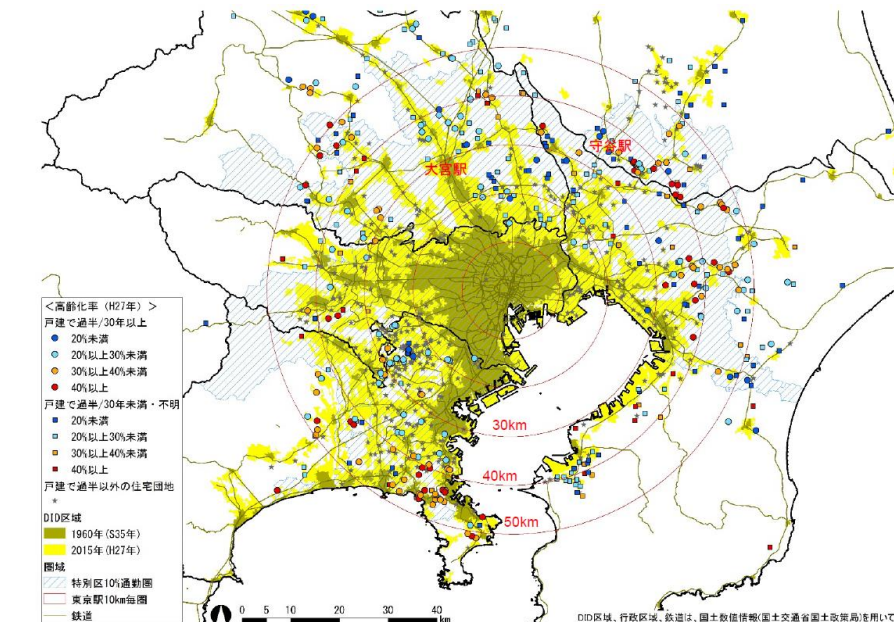
- 東京圏では、神奈川、埼玉方面で、40km付近から高齢化率が高い団地が多くなる。
- H31時点と比較して、30km圏内においても 高齢化率20%以上の団地が増え、高齢化が進んでいる。
- 鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

東京圏近郊(R4)



R4年度住宅局調査(R2国勢調査反映)

東京圏近郊(H31時点)

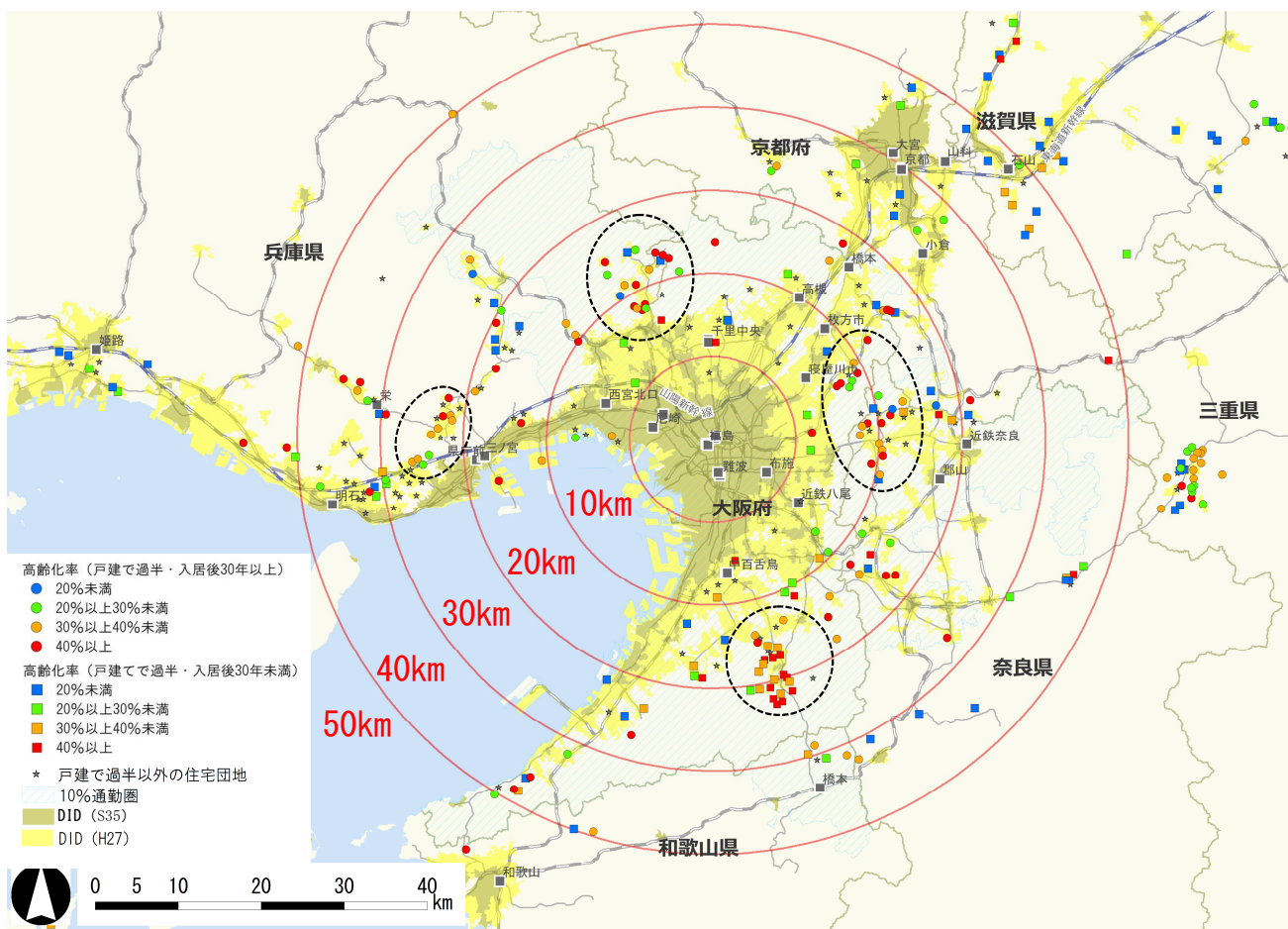


※R4調査では、R2国勢調査をもとに実施
※H31調査では、H27国勢調査をもとに実施

戸建主体の住宅団地の分布【大阪圏】

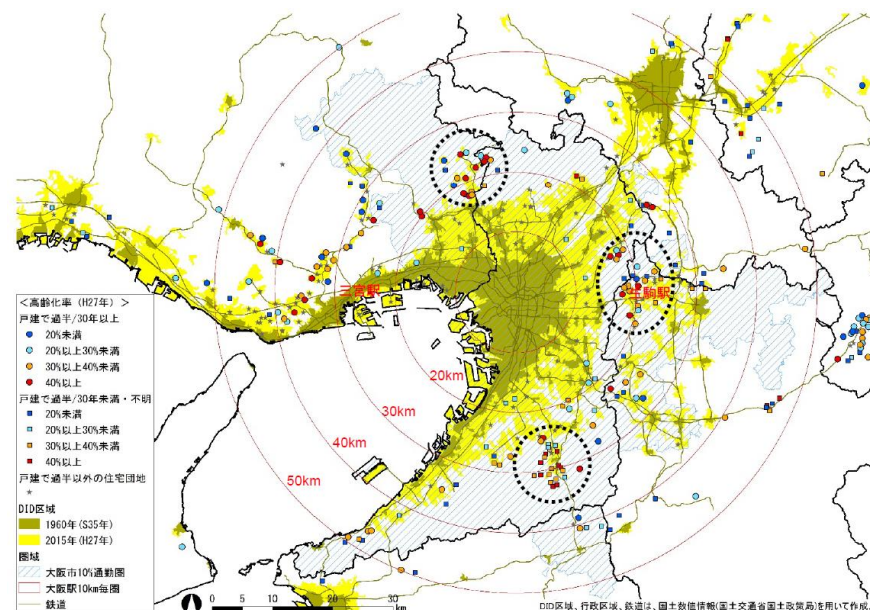
- 大阪圏では、20km～30km圏に戸建て過半団地がいくつかの塊になって分布。高齢化率が高い団地と低い団地が混在。
- 鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

大阪圏近郊(R4)



R4年度住宅局調査(R2国勢調査反映)

大阪圏近郊(H31時点)

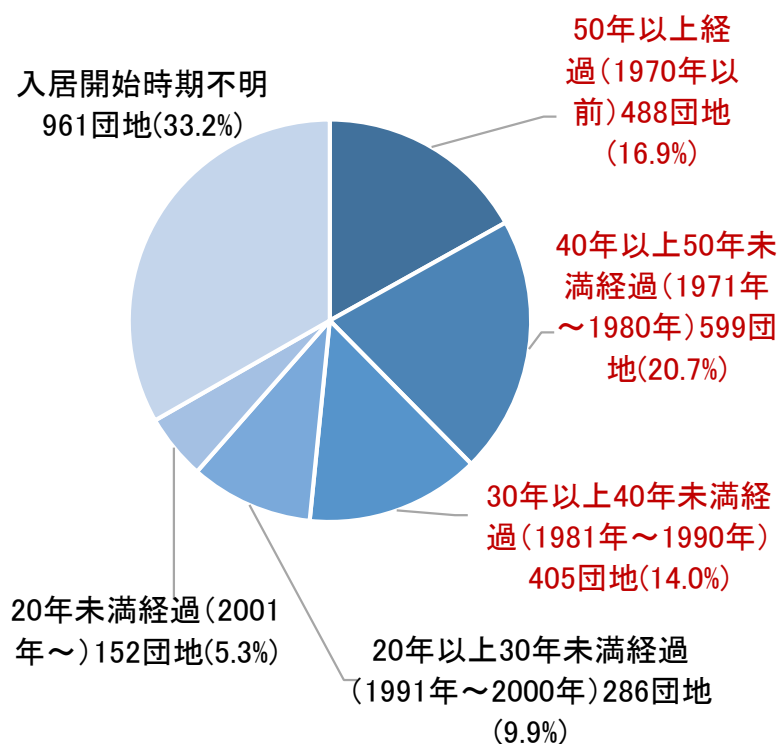


※R4調査では、R2国勢調査をもとに実施
 ※H31調査では、H27国勢調査をもとに実施

基礎データ 住宅団地の入居年数と高齢化率の現状

- ・入居開始後、30年以上経過した住宅団地が約51%。(入居開始時期不明が約3割)
- ・入居開始から40年以上経過した住宅団地では、半数以上で高齢化率が30%を超えている。

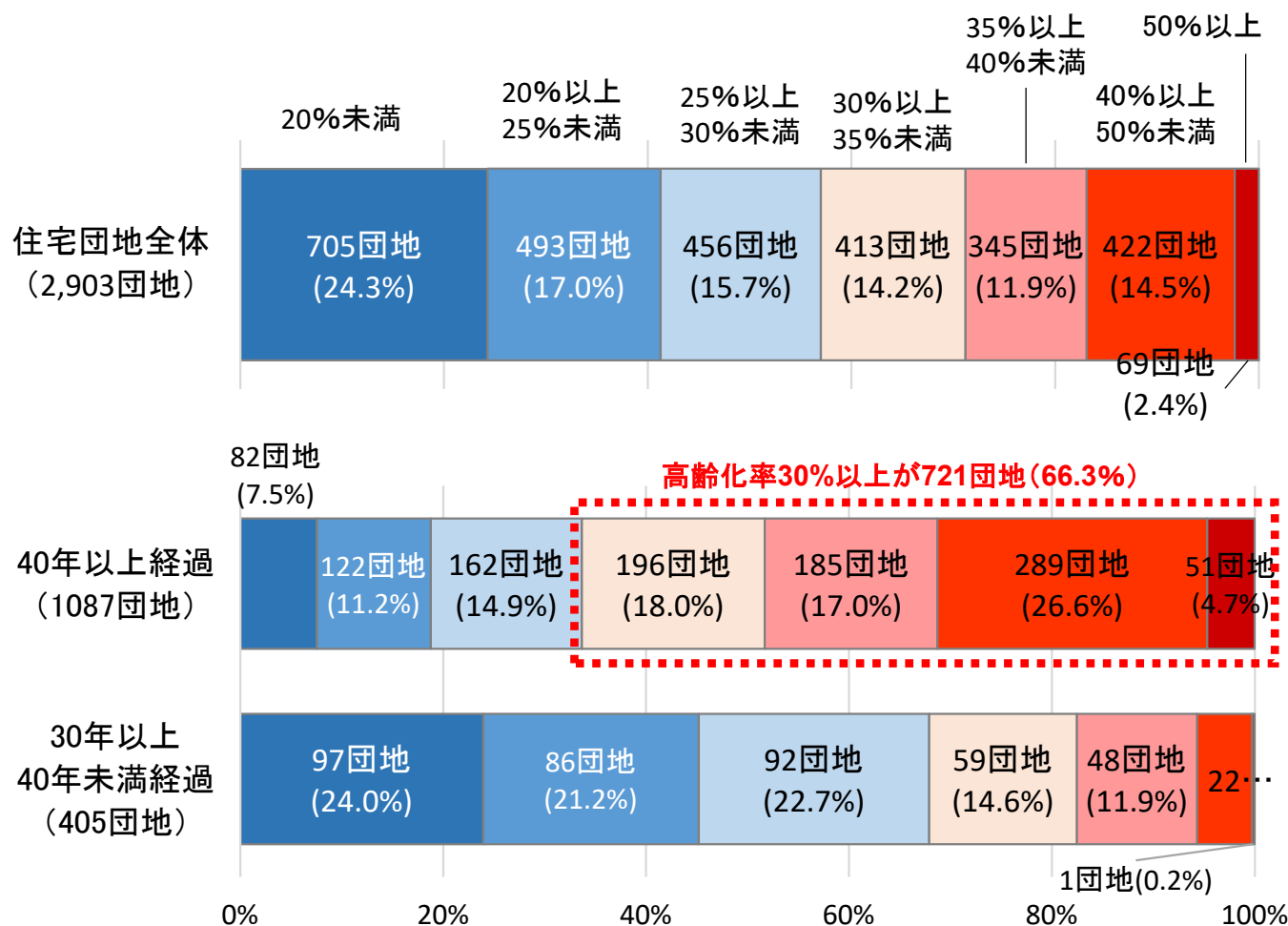
○入居開始時期について



N=2,891(時期未定8団地・2022年以降4団地を除く)

※出典：H30国土交通省住宅局調査
(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)をR5時点修正

○住宅団地における高齢化率の状況

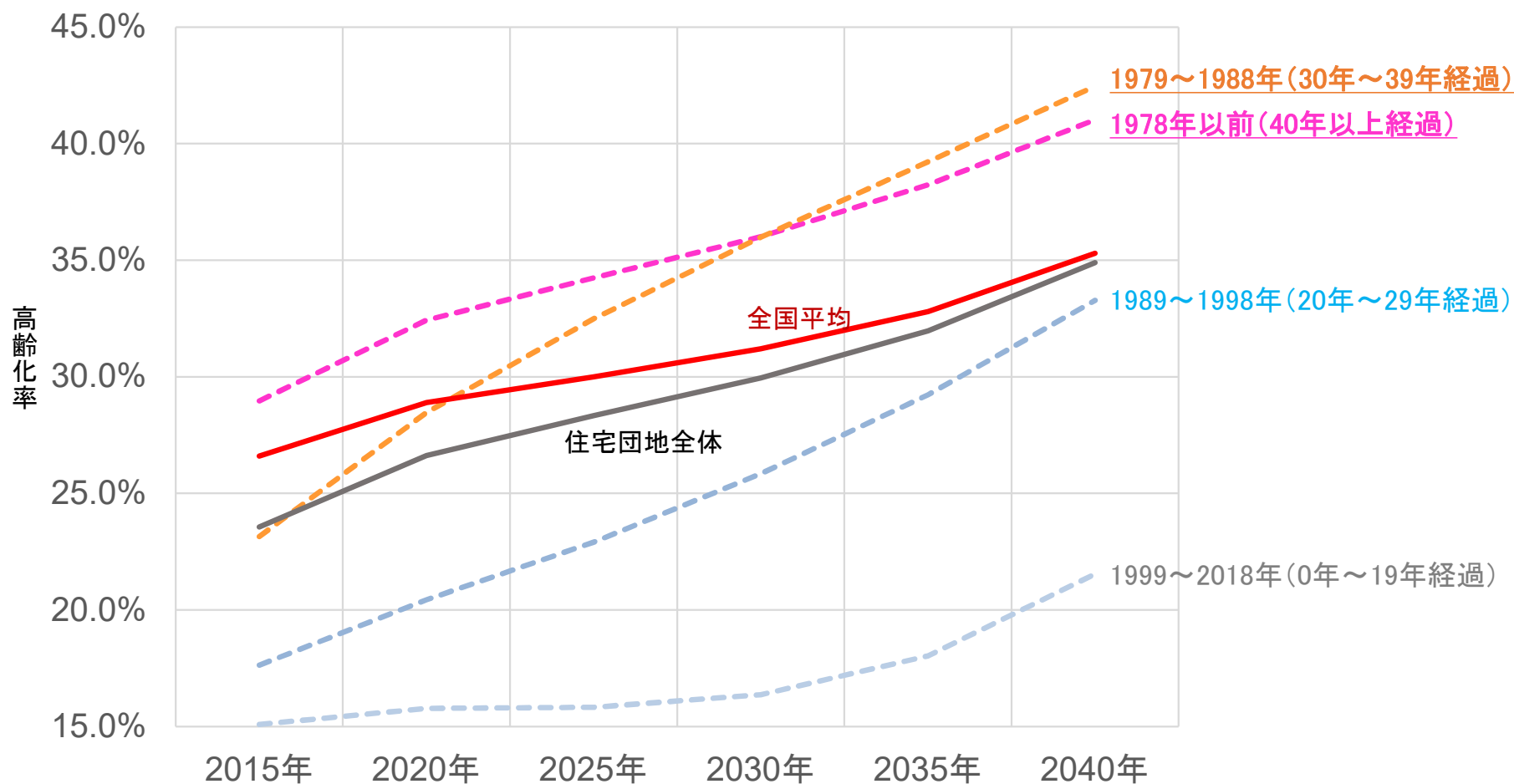


N=(入居開始時期不明・未定+2022年以降入居973団地を除く)

基礎データ 住宅団地における高齢化率の推移推計

- ・入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み。

○経過年別 高齢化率の推移推計

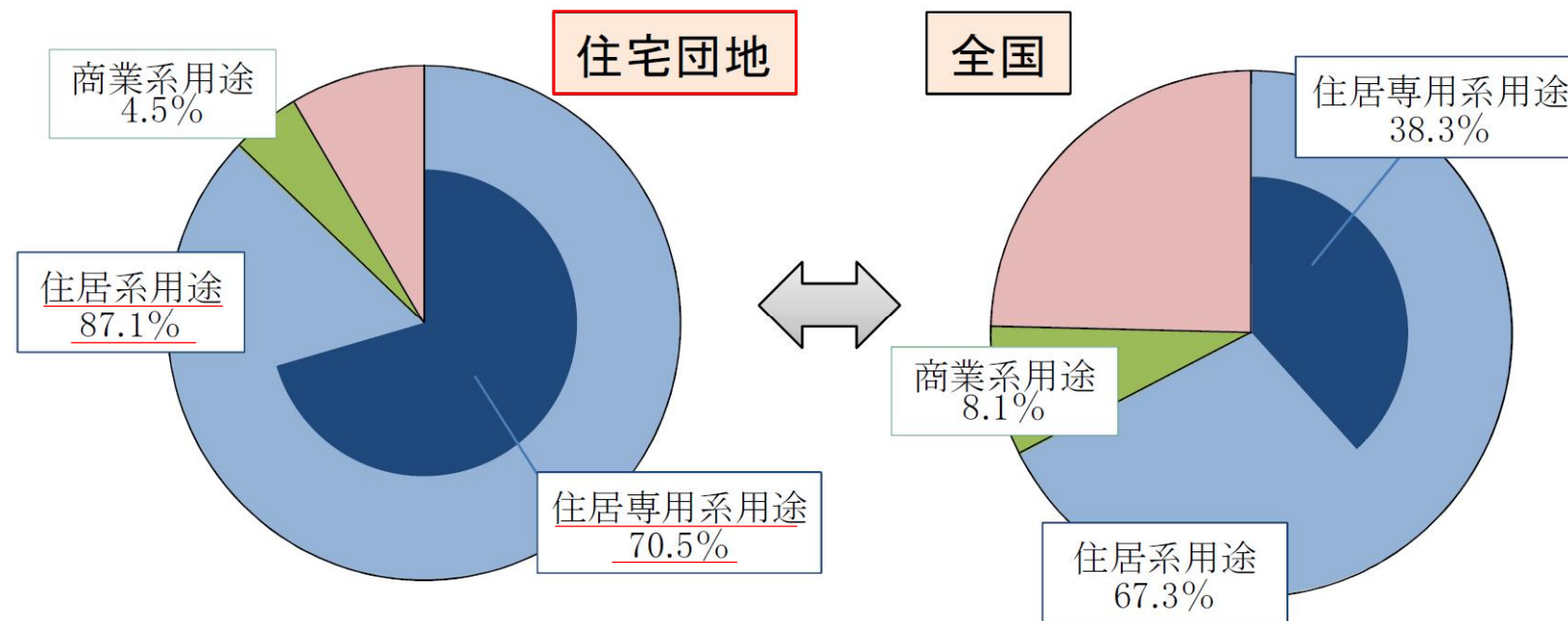


N=1,894(時期不明等980団地・将来推計不可の福島県内31団地を除く)

※出典：H30国土交通省住宅局調査(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)

基礎データ 用途地域の設定状況

- ・住宅団地では、用途地域として住専地域の設定が約7割
- ・全国の用途地域の設定状況と比較すると、住専地域が極めて多く、商業系地域が小さくなっている。



※出典：H29国土交通省住宅局調査（面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村）

住居専用系用途：

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、第二種中高層住居専用地域

住居系用途：上記に加えて、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域

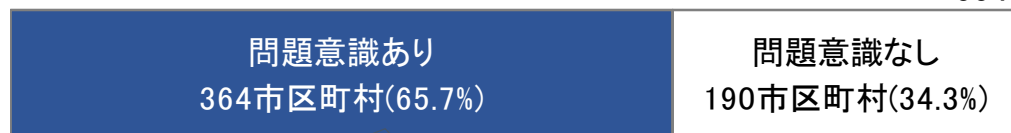
商業系用途：近隣商業地域、商業地域

市区町村の住宅団地に係る問題意識

- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村で住宅団地に係る問題意識を有している。
具体的には、「高齢化」、「空き家」、「生活利便機能」、「交通機能」が多く指摘されている。
- 一方で、H29年度と比べ、コミュニティの弱体化(7%増)や新たな用途導入に係る問題意識(13%増)が増加。

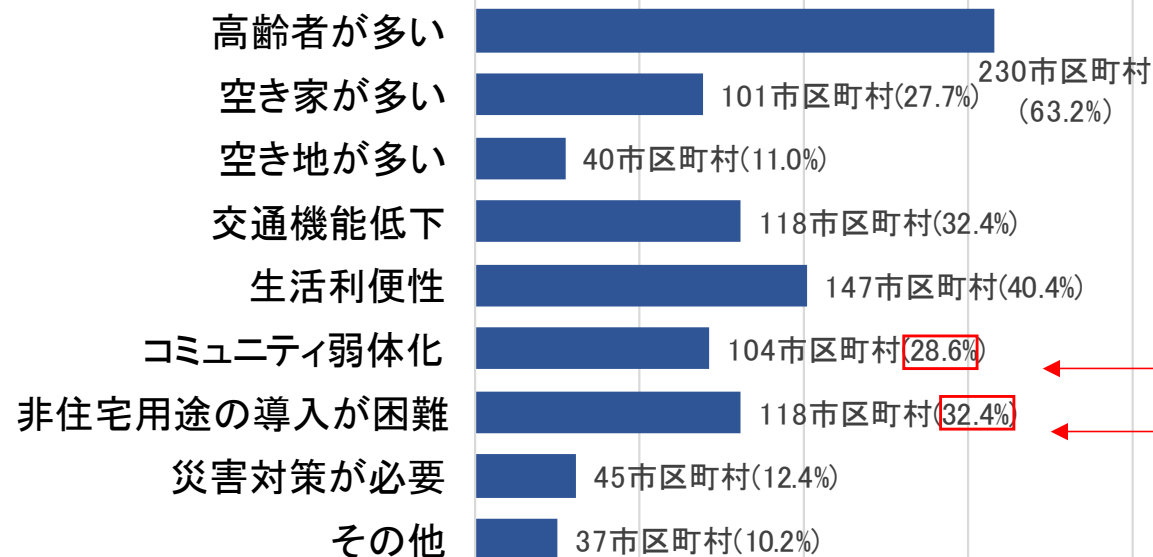
■ 住宅団地に係る問題意識(R4年度時点)

N= 554



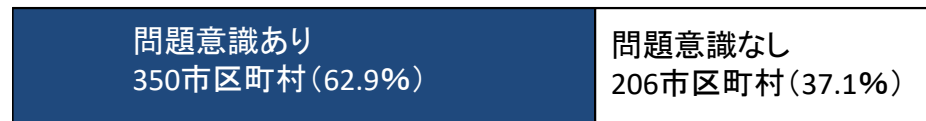
具体的な問題意識

N= 364



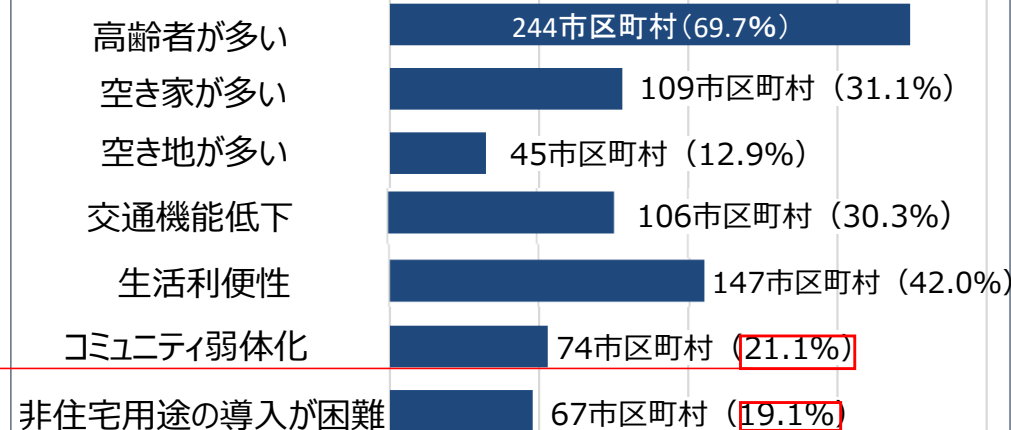
■ 住宅団地に係る問題意識(H29年度時点)

N=556



具体的な問題意識

N=350



※ R4年度住宅局調査

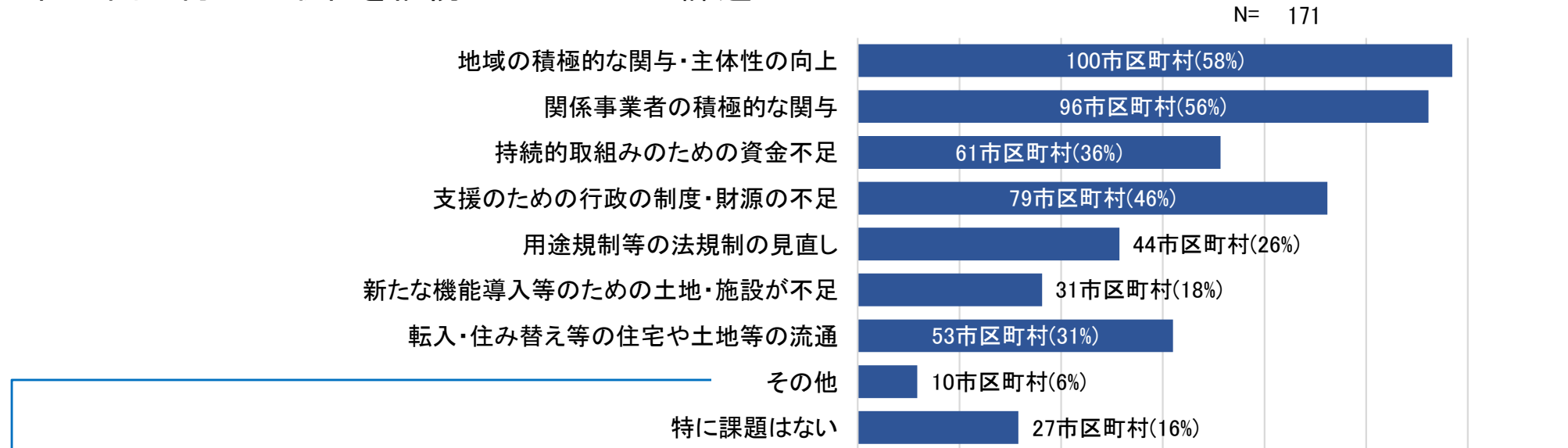
※ H29年度住宅局調査

住宅団地再生の取組を継続していく上での課題

○ 地域の積極的な関与・主体性の向上、関係事業者の積極的な関与と、取組み主体に係る内容が最も高い。次いで、支援のための行政の制度・財源の不足と、持続的取組みのための資金不足と、資金に係る内容が多い。また、用途規制等の法規制の見直しや土地・施設の不足や流通も多い。

※ R4年度住宅局調査

■ 住宅団地再生の取組を継続していく上での課題



■ その他の回答（10件）

住宅団地再生の意義	庁内における課題	地域住民らの意識向上、人材育成等	その他
同様の課題を抱える地域は市内に存在する中で、個人の資産の集合体である住宅団地を集中的に支援していくことの公平性、公益性の整理が難しい	- 行政の人員不足 - インフラの更新が必要だが、地元負担が困難（音声告知放送設備、TV共同受信設備）	- エリアマネジメント団体の活動周知が十分に行えていない - 空き家ナビゲーターや地域課題に取り組むためのスキームの構築や人材育成 - 土地所有者の土地利用意識の向上	- 特に現時点で取り組んではない - 現在、住宅団地再生の取組みを政策的に実施していないため、回答できる知見を有していない - 全国的な人口減少 - 多摩ニュータウンのイメージアップ

住宅団地再生連絡会議からの提言

住宅団地再生連絡会議について

- 郊外住宅団地は、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題が発生。
- このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が「住宅団地再生」連絡会議を設立(H29.1.30)。
- 会議では、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等を実施。
- 会長：横浜市 副会長：大分市

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 69団体

地方公共団体、独法等 234団体

計 303団体(R5.10時点)

【設立の背景】

- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている**。
- 現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行**する。
子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

開催実績

設立・第1回：H29.1.30	第5回：R3.6.15
第2回：H30.1.23	第6回：R4.8.5
第3回：H30.11.5	第7回：R5.12.7
第4回：R1.6.28	

提言(概要)

※令和5年12月7日

- はじめに
 - 住宅団地の課題と再生に向けた方向性
 - 住宅団地において講ずるべき具体的な方策等
- (1) 地域活動等を促すための支援や制度的な枠組みの充実
- ・ 地域活動等を行う地域住民等のための相談窓口の整備や専門家等によるサポートなど地域住民等による自立的活動を可能とする体制の整備に必要な支援や住宅団地の魅力の情報発信を行うための補助制度を充実する必要がある。
 - ・ 地域活動等を行う主体による、地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設け、提案を行った活動団体の特定や具体的に求められる事業内容を明確化することで地方公共団体が重点的に支援できるようにする必要がある。
- (2) 既存ストックを活用して多様な都市機能を導入するための制度の充実
- ・ 若者・子育て世帯等の住替えの促進や高齢者をはじめとした多世代が安心して暮らすための環境整備のため、既存住宅のリフォーム、既存ストックの子育て支援施設や高齢者支援施設等の改修等を行うための補助制度の活用を推進する必要がある。
 - ・ 住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和するための制度を充実する必要がある。
 - ・ また、用途規制に関して一時的な用途転用を容易にする制度を充実する必要がある。
 - ・ 住宅団地内にある廃校等の公共財産を地域住民等が持続可能な形で活用できるようにするための制度を充実する必要がある。
 - ・ 都市公園におけるマルシェ等の開催など、地域住民の利便性向上や滞留を生む公共空間の有効活用のための手続きを円滑にするための制度を充実する必要がある。
 - ・ 住宅団地に若者・子育て世帯等をはじめとした新たな居住者の流入を促すため、住宅団地内に所在する既存住宅や空き家等への一時滞在(お試し居住)に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。
 - ・ 住宅団地内における高齢者等の円滑な移動手段の確保に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。

4 新しい住宅団地の将来像の構築に向けて

住宅団地再生の政府計画等への位置付け

デジタル田園都市国家構想総合戦略（2023改訂版）

R5.12.26 閣議決定

1. 取組方針

（1）デジタルの力を活用した地方の社会課題解決・魅力向上

④魅力的な地域をつくる

（施策の方向）

また、住宅団地の再生に向けて、若者・子育て世代も含め多世代が安心して暮らせるように多様な機能の導入を促進するほか、住民、民間事業者等が市町村に対し住宅団地再生の計画を提案できる仕組みを創設すること等について、地域再生法（平成17年法律第24号）の改正を検討する。

成長戦略等のフォローアップ

R5.6.16 閣議決定

IV.「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

＜都市の競争力向上＞

地域の住宅団地の再生による「多世代・多機能のまち」を創出するため、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや小規模店舗等日常生活に必要な施設の建築制限を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。