

（２）地域住宅団地再生事業の概要

住宅団地再生のイメージ

- 主として高度経済成長期に開発された住宅団地については、急激な人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、必要なサービスの提供や都市機能の低下等の様々な課題が顕在化しており、全国的にそれらの住宅団地の再生は急務となっている。
- そのため、所要の制度改正等により、**住宅団地の再生をこれまで以上に推進・深化**することとする。

目指すべき住宅団地像

- 高齢者世帯や子育て世帯などのすべての居住者が、安心して活力ある生活を送ることができるような、**地域コミュニティ**が形成され活性化する“住宅団地”
- 自治体や民間企業のサポートも受けつつ、地域のために主体的に**活動する組織・リーダー**が活躍する“住宅団地”
- 既存の住宅・建築物や公共インフラを活用し、居住者のニーズや生活スタイルに合った用途、例えば、コミュニティ拠点、テレワークスペース、生活用品の販売店、福祉拠点、地域交通・地域物流の拠点等の**用途が柔軟に導入**される“住宅団地”
- 自家用車がない居住者の移動などの小規模需要に対応した**交通や宅配**のラストワンマイルの確保、いずれは自動運転や自動配達等も導入される“住宅団地”
- 自宅にいても、**介護・医療**等に加え、**見守りや生活相談**等のサービスが十分に受けられる“住宅団地”
- 住宅団地の高い魅力が伝わり、**子育て世帯等の新しい世帯が転居**してくるような、円滑に世代交代が進む“住宅団地”

地域コミュニティ・活動の推進 (地域再生法)

(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)等)

- 地域再生推進法人の位置づけ
- 協議会活動等へのソフト支援
- 地域再生推進法人による、**地域住宅団地再生事業計画の提案制度を創設**
- 既存の住宅・建築物や公共施設の改修への支援

地域活動の充実・住環境の向上



福祉の増進(地域再生法)

- 有料老人ホームの開設、介護予防サービスの実施に関する届出等の手続きの特例★

利便性の高い場所に老人ホームを整備



地域交通の利便増進 (地域再生法)

- コミュニティバスの導入、貨物運送の導入に関する許可等の手続きの特例★
- 自家用有償旅客運送の導入に関する登録手続きの特例を創設★

住民によるコミュニティバスの運行



多様な用途の導入の促進(地域再生法)

- 建築物の用途規制の緩和手続きの特例★
- 都市計画決定・変更手続きの特例★
- 建築物の用途規制の緩和手続きの簡略化★
- 廃校の高さ規制の緩和、非住宅への転用の際の容積率の緩和の特例を創設
- 都市公園の占用許可手続きの特例を創設★
- 廃校の低廉貸付を法律に位置づけ

空き家を地域住民が集うカフェに改修



公園の一部で日用品販売のマルシェを開催



廃校をコミュニティ拠点に改修



★は、手続きのワンストップ特例(地域住宅団地再生事業計画に必要事項を記載し所用の手続を経て公表することで手続を簡略化)

【住宅団地をめぐる状況、課題】

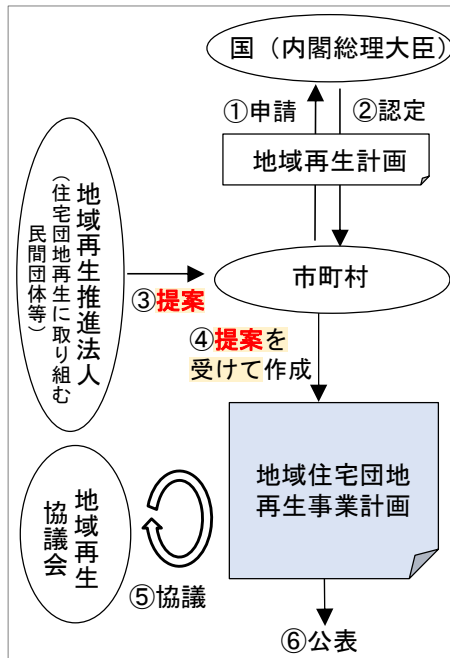
- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地（5ha以上）。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】
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な事業計画を作成

官民共創

＜拡充＞地域再生推進法人から市町村への計画作成等の提案が可能に

【手続イメージ】



【計画の効果】

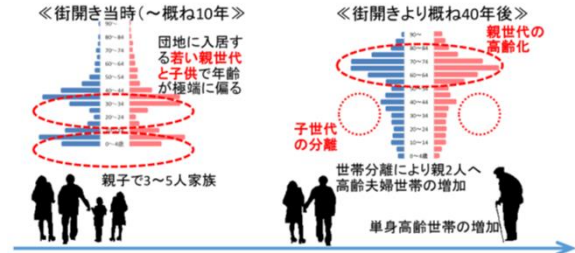
- (1) 住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2) 関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3) 事業実施に当たって・必要な個別の手続（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体的措置】

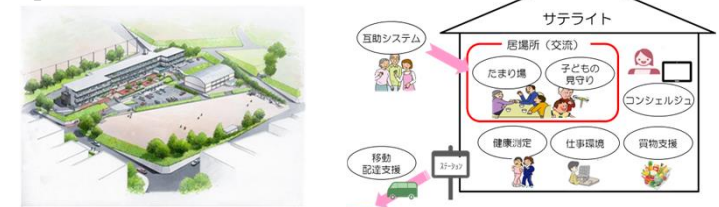
- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

OUR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）

住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例（三木市緑が丘地区）

既存ストックの有効活用

＜拡充＞

- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き高さ制限の適用を除外
- 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた容積率の緩和措置を引き続き適用可能
- 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による都市公園の占用は原則として許可 等

「地域住宅団地再生事業」における対象区域について

地域住宅団地再生区域：（地域再生法第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（住宅団地再生）を図ることが適当と認められる区域。

○具体的には、地方公共団体の判断により、柔軟に区域設定することが可能。

○面積や住宅戸数、住宅のタイプ、住宅の管理主体の要件はない。

このため、例えば、公的賃貸住宅団地や民間戸建分譲住宅団地のいずれも対象となる。

○一体的な日常生活圏を構成していると認められるものであれば、一体的に開発されたいわゆる住宅団地の区域だけでなく、その周辺の住宅地や商業・業務地、公共施設用地等を含めることができる。

＜区域のイメージ＞



＜戸建住宅団地＞



＜集合住宅団地＞



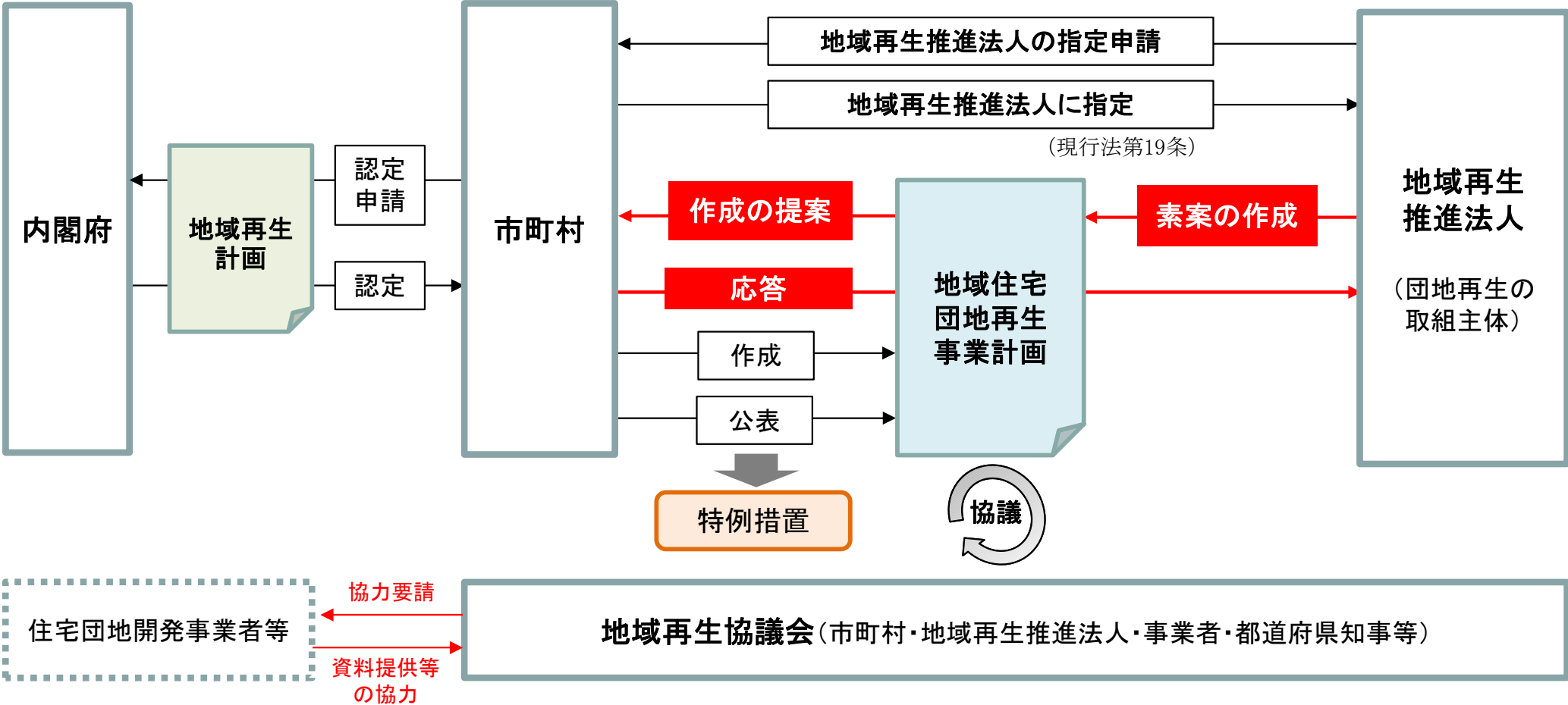
地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案

概要

- 地方公共団体では、地域に複数の住宅団地が存在する場合、すべての住宅団地の再生に取り組むことは困難である。
- 一方で、住宅団地の再生に積極的に取り組もうとする地域住民や民間事業者等が現れ始めていることから、これらの取組を後押しし、官民が連携して、住宅団地再生が推進される仕組みを整備することが重要である。
- 地域再生推進法人が、市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案をすることができるようにすることで、住宅団地再生の取組を後押しする。

制度の内容

※赤字部分が今回の法改正で新たに措置する事項



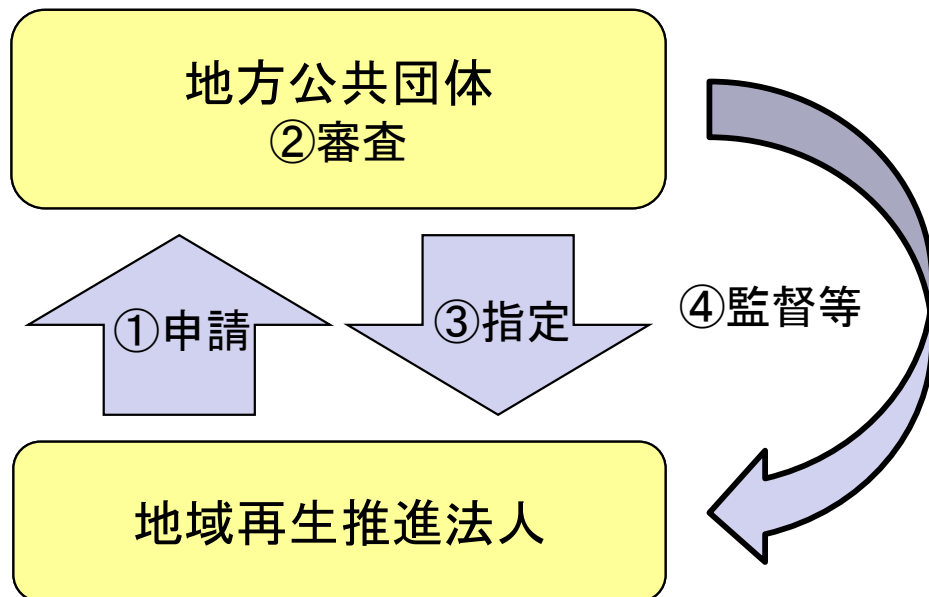
地域再生推進法人の概要

- 地域再生を推進するにあたっては、地方公共団体のみならず、より地域住民に近い立場でのコーディネーター役として、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積したNPO等と連携して取り組むことが重要。
- このため、地方公共団体の補完的な立場で地域再生の推進に取り組む組織として、NPO法人等の非営利法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社を地域再生推進法人として指定することができる制度を創設。

地域再生推進法人の指定の主なメリット

- 地域再生事業の担い手として、公的位置付けが付与される。
- 地方公共団体に対して地域再生協議会を組織するよう要請することができる。
- 農林水産省が所管する農山漁村振興交付金の一部の事業においては、地域再生推進法人が事業実施主体として、直接の交付対象となることができる。

地域再生推進法人の指定フロー



地域再生推進法人の業務

- 以下のいずれかの業務を行う。
- 地域再生事業推進業務
地域再生事業の実施又は当該事業への参加
 - 情報提供等業務
地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
 - 調査研究業務
地域再生の推進に関する調査研究
 - 土地等取得業務
地域再生事業推進業務に要する土地の取得、管理及び譲渡
※その他、生涯活躍のまち形成事業計画の作成又は変更の提案 等

地域再生推進法人の一覧

指定数: 56※ (内閣府調査に基づく令和5年12月末時点の指定状況)

※同一法人を複数地方公共団体で指定している場合がある(重複排除すると44法人)



住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人について

- 住宅団地再生を推進するに当たっては、地方公共団体だけではなく、地域住民や民間団体等の現場で住宅団地再生に取り組む主体と一緒に、関係者全員で住宅団地が目指す姿を描いていくことが重要。
- 特に戸建住宅団地では明確な取組主体が存在しないことも多いが、取組主体が現れ始めている団地でも以下の課題がある。

課題

地域の中での取組主体の位置付けの曖昧さ

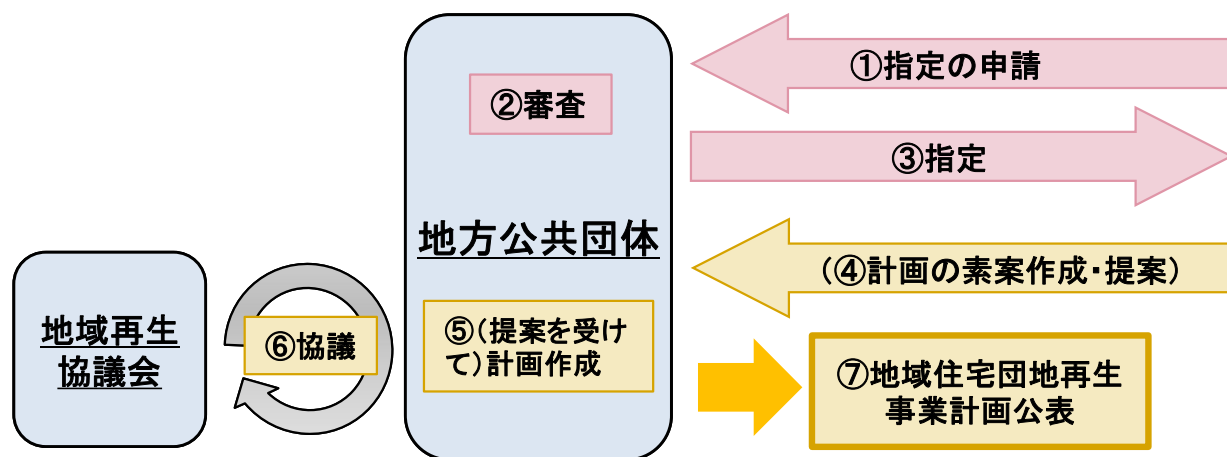
ノウハウや財源の確保

対応策

・地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画提案制度の創設

・デジタル田園都市国家構想交付金や住宅市街地総合整備事業^(※)等の財政支援措置
※住宅団地ストック型
・地域活性化伝道師などの専門家の紹介・派遣制度
・「住宅団地再生の手引き」(国土交通省住宅局作成) 等の活用を推進

地域再生推進法人の指定と地域住宅団地再生事業計画作成フロー



地域再生推進法人

(住宅団地再生に取り組む民間団体等)

地域再生推進法人の業務

- ・ NPO法人
 - ・ 一般社団法人
 - ・ 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
- 等

- 地域再生事業推進業務
地域再生事業の実施又は当該事業への参加
- 情報提供等業務
地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
- 調査研究業務
地域再生の推進に関する調査研究
- 土地等取得業務
地域再生事業に要する土地の取得、管理及び譲渡

地域再生推進法人の指定の主なメリット

1. 地域における住宅団地の再生の担い手として見える化されるとともに、公的位置付けが付与されることで、地域の方からの信用を得られやすくなる。(市町村もそのニーズを汲み取って円滑に施策を進めやすくなる。)
2. 市町村が地域再生計画や地域住宅団地再生事業計画を協議する地域再生協議会の構成員となることができる。(地域再生協議会を組織するよう要請することも可能。)
3. 市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案することができる。

➡ 地域のニーズを踏まえた官民共創による住宅団地再生を後押し

「地域住宅団地再生事業」の全体像

地域住宅団地再生事業計画

任意的記載事項

建築審査会開催、
建築審査会同意※

大臣同意
大臣同意

都市計画
審議会への
付議等

公告・縦覧

公告・縦覧

条例又は
議会の議決

公園管理
者同意

都道府県
知事同意

※一部を除く。

大臣同意

事業計画公表

講じられる措置(原則→特例措置)

・用途地域の制限に係る許可の特例

建築基準法第48条の特例許可(観点)
・良好な住居環境を害さない
・公益上やむを得ない
48条の特例許可(手続)
・公聴会開催・建築審査会の同意

特例許可の観点追加
・計画に記載した基本的方針に適合
特例許可の手続合理化
・※の手続を経た場合には、計画公表後の
許可申請時における公聴会開催、建築審査
会同意の省略が可能

・特別用途地区等に係る承認の特例

特別用途地区等内の用途規制を条例で緩和
する場合には国交大臣の承認が必要

承認があったものとみなす

・都市計画の決定等の特例

都道府県知事への協議等を経て、
都市計画の決定又は変更をする必要

決定又は変更みなし

・建築物の容積率の算定に係る認定の特例

容積率の算定に当たって、建築物の用途に
応じて、一部の床面積を算入しない

当該不算入部分を有する住宅の用途を変更
する際に、住宅団地再生を図るためにやむ
を得ず、交通上、安全上、防火上、衛生上支
障がないと認められる場合は、引き続き当該
部分の床面積を算入しない

・建築物の高さの限度に係る許可の特例

学校等であって、その用途上やむを得ないと
認めて特定行政庁が許可したものには、高さ
の制限を適用しない

当該許可を受けた学校の用途を変更する際
に、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、
低層住宅における良好な住居環境を害する
おそれがないと認められる場合は、引き続き
高さ制限を適用しない

地域再生推進法人が廃校(普通財産)の低廉貸付け等(条例又は議会の議決が必要)を受けて施設
の運営ができる旨規定(地方自治法の確認規定)

・都市公園の占用の許可の特例

都市公園に公園施設以外の施設等を設けて
占用しようとするときは、公園管理者の許可
が必要

公園管理者は、日用品販売等のための占用
が技術的基準に適合する場合には、許可を
与える

・有料老人ホームの届出の特例

有料老人ホームを設置しようとする者は、都
道府県知事に事前届出が必要

事前届出不要

・居住サービス事業等に係る指定の特例

居住サービス事業等の介護保険の事業を実
施する場合、都道府県知事等の指定が必要

指定があったものとみなす

・一般旅客自動車運送事業の許可等の特例、 貨物利用運送事業法の特例

事業者が個々に認可手続等を行う必要

許認可等を受けたものとみなす

・自家用有償旅客運送の登録等の特例

自家用有償旅客運送を行おうとする者は、
国土交通大臣の登録が必要

登録等を受けたものとみなす

提案を受けて
計画作成

協議・
合意形成

地域再生協議会

・市町村
・都道府県知事
・地域再生推進法人
・計画に記載される
事業の実施者 等

地域再生 推進法人 (住宅団地 再生に取り 組む民間団 体等)

指定

計画の素案作成・

提案

支援

委託

都市再生機構
(UR)

計画作成や事業の
実施に必要な調査、
調整、技術の提供

多様な用途の導入

介護サービス等の
提供

交通手段の確保

概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、事前に特例許可に必要な手続（公聴会の開催・建築審査会の同意）を行うことを可能とし、特例制度の更なる円滑化を図る。

改正の内容

特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、
「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された
地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、
建築審査会への同意を得ることが可能。

【建築主等】

特例許可申請

【特定行政庁】

公聴会の開催

【特定行政庁】

建築審査会の同意

【特定行政庁】

特例許可

今回改正の効果
※の手続を経た
場合に省略可能

（活用イメージ）

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で
廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



＜特定行政庁が許可できる場合＞

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

建築物の用途規制（建築基準法第48条）

- 都市計画で定められる各用途地域（13種類）においては、それぞれ住居の環境の保護や商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限されている。
- ただし、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合等には立地可能。

<建築基準法第48条第1項～第14項、別表第2>

各用途地域においては、別表第2に基づき、建築できる建築物の用途を制限。

第一種低層住居専用地域



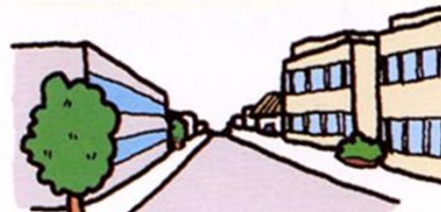
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

<【適用除外規定】建築基準法第48条第1項～第14項ただし書及び第15項>

令和3年度実績：202件

- 特定行政庁が個別に
 - ・当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合または
 - ・公益上やむを得ないと認めて許可した場合には立地可能。
- 特定行政庁は許可をする場合には、利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ建築審査会の同意を得なければならない。

許可申請

公聴会

建築審査会の同意

特例許可

都市計画建築物等整備促進事業（都市計画法関係）

概要

- 住宅団地再生に必要な施設の立地を円滑に行うには、店舗、事務所等の整備のため用途規制や容積率等の形態規制の変更が必要となる場合がある。
- 都市計画の変更等は、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を個別に実施することが必要だが、住宅団地再生に向けて面的に都市計画の変更等を要する場合には、市町村が、地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいてこれらの手続をワンストップで一体的に行い、合理化を図る。

特例の内容

＜特例の具体的な内容＞

用途規制の緩和等のために必要な都市計画について、以下の手続により、決定・変更が行えることとする。

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が協議会における議を経て作成（協議会の構成員）自治体、事業者等

生活利便施設の整備に必要な地区計画等に関する都市計画に関する事項を記載
（建築基準法の特例等に関する事項も併せて記載）

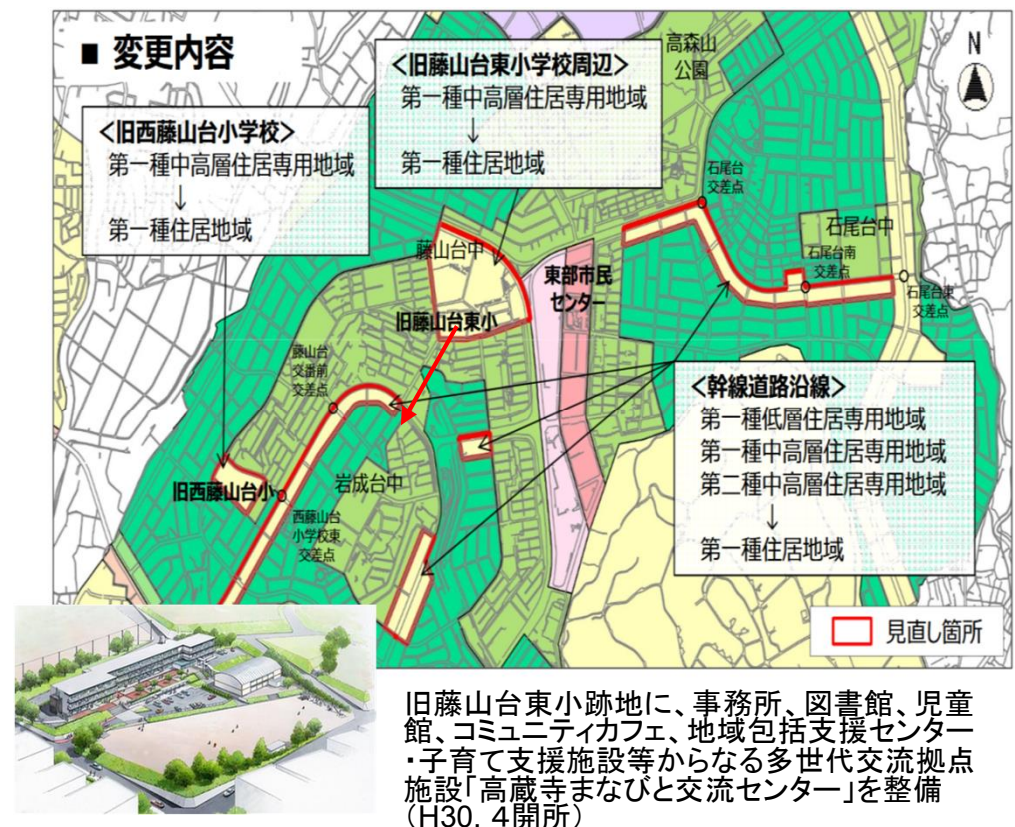
本計画の作成段階で、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施

本計画の公表

本計画の公表をもって
都市計画決定がなされたとみなす

事業の実施

＜事例＞高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）では、交流センター等の整備に必要な都市計画を決定・変更



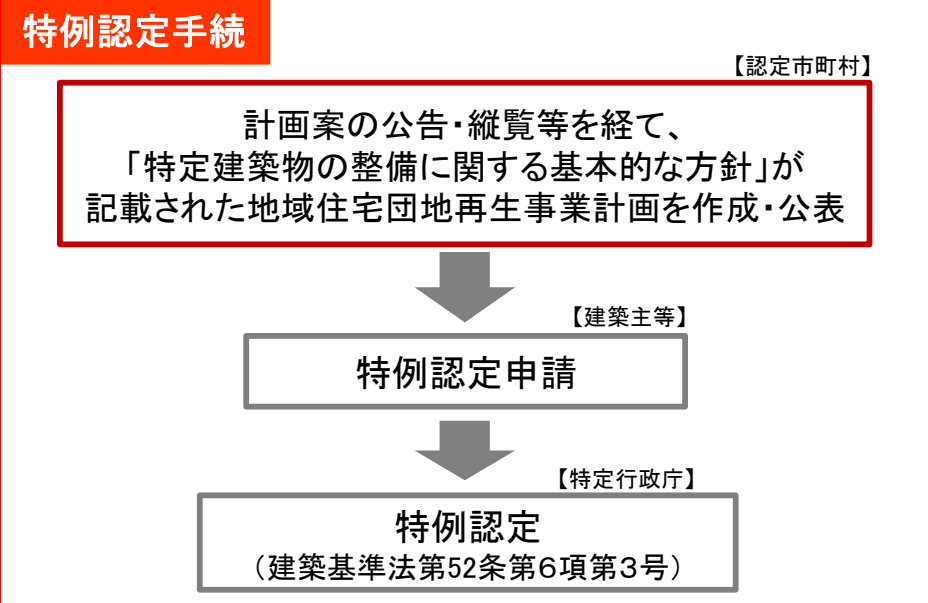
概要

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

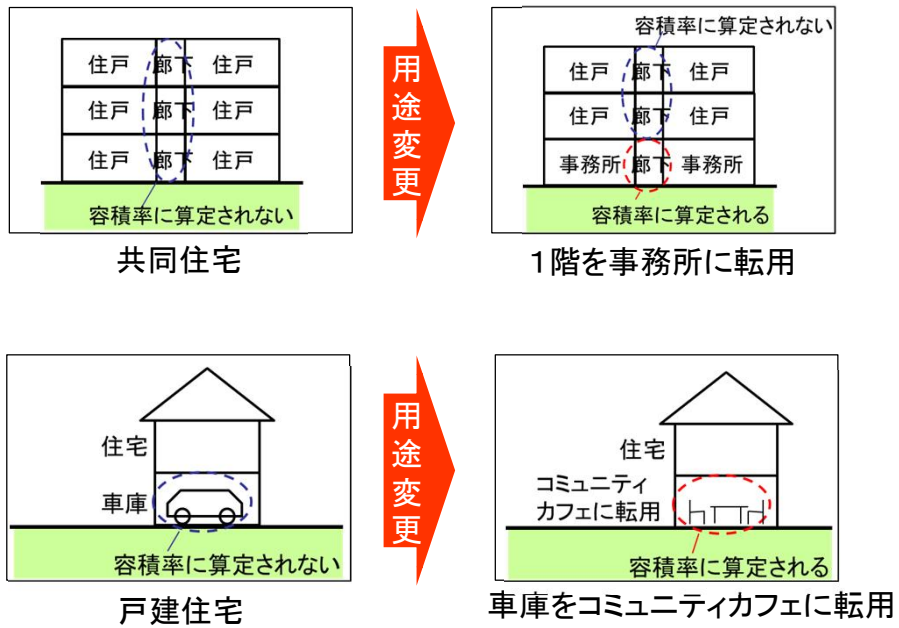
新

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



<特例認定の対象>

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

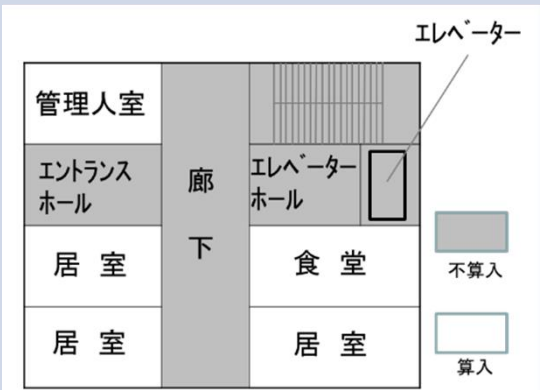
<特例認定の効果>

認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

容積率制限の特例（法第52条第3項・第6項、令第2条第3項）

○ 容積率を算定する際の床面積については、不算入になる部分や一部不算入になる部分がある。

＜容積率の特例対象と上限＞

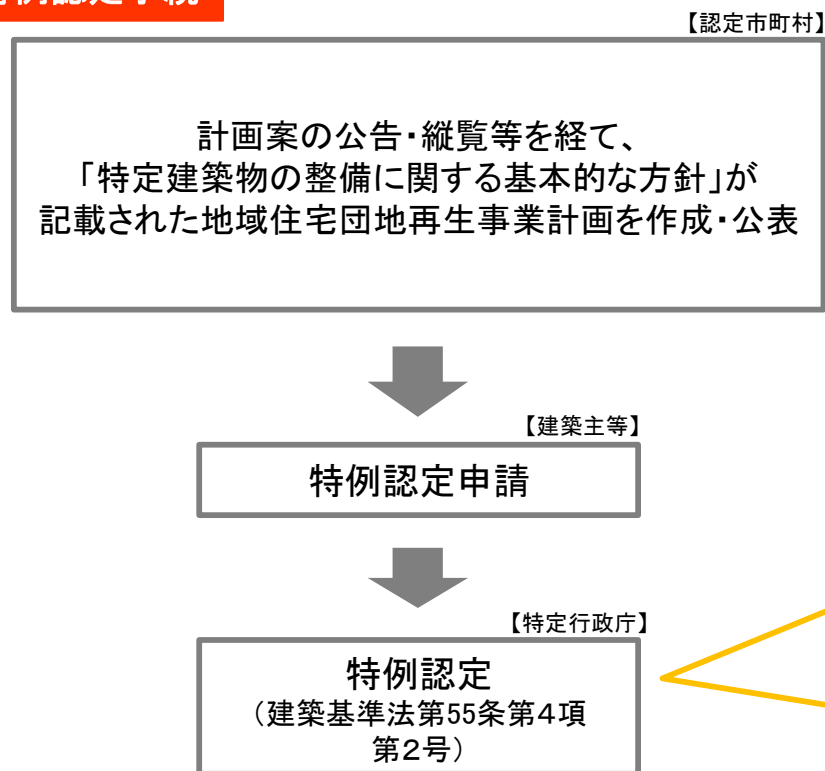
対象部分	上限値	条項
建築物の地階にある住宅・老人ホーム等の用に供する部分	1/3	法第52条第3項
昇降機の昇降路の部分	なし	法第52条第6項第1号
共同住宅・老人ホーム等の 共用廊下・階段に供する部分 	なし	法第52条第6項第2号
一定の基準を満たす住宅・老人ホーム等に設ける機械室等の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの	基準の範囲内	法第52条第6項第3号
自動車車庫等部分	1/5	令第2条第3項
備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分	1/50	
自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分	1/100	

概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



廃校

用途変更



地域の交流拠点

<特例認定の対象>

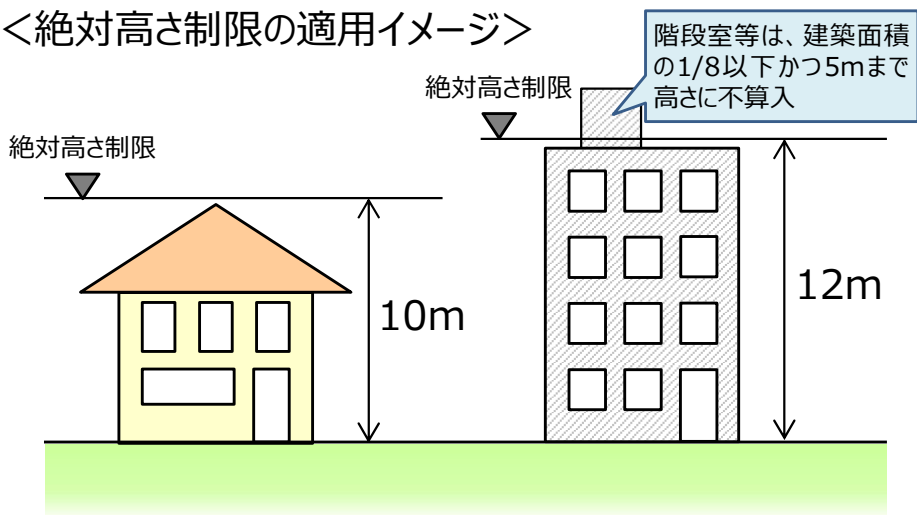
- ①建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

絶対高さ制限（建築基準法第55条）

- 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域における高さ制限。
- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画において10m又は12mの高さ制限を定める。



＜絶対高さ制限の特例＞



用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	336,640 ha	15,954 ha	33 ha
用途地域全域に対する割合	18.0 %	0.9 %	0.002 %

敷地、建築物の条件	緩和内容	条項
高さの限度が10mと定められた地域内で、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるもの	12mまで	法第55条第2項
再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根等に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	許可の範囲内	法第55条第3項
その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	適用除外	法第55条第4項
学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの		

概要

- 住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が望まれる。
- 地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならない（地方自治法第237条第2項）。
- 特定区域※において、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等（＝特定施設）について、地域再生推進法人が時価よりも低い対価で貸付けを受けること等により、運営することができることとする地方自治法の確認規定を置くこととする。

※特定施設の用途に供する建築物の整備が必要とされる区域

制度の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・地域再生協議会において協議
- ・本事業の実施主体※の同意を得る

※本事業の実施主体は、地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

<本事業計画の記載事項>

地域再生推進法人の名称・住所・事務所の所在地、
特定区域（事業実施区域）、特定施設の種類・運
営方法、時価よりも低い対価で貸付けを受けるこ
と等の使用条件、事業実施期間

条例又は議会の議決（地方自治法第237条第2項）

本事業計画の公表

地域再生推進法人による事業の実施

●廃校に設けられた住宅団地再生に資する施設の例

<春日井市・高蔵寺ニュータウン>



外観



子育て支援施設



図書室

<小川町・東小川住宅団地>



外観



交流スペース・ラウンジ



コワーキングスペース

制度活用による効果

本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、
本事業計画に記載された事項に基づいて、廃校を使用することができる。

※特定施設や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

概要

- 住宅団地内の都市公園においては、買い物機能の確保や住民同士の日常的な交流の促進のため、青空市場(マルシェ)の開催や直売所の設置が望まれている。
- 都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

特例の内容

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
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 本事業の実施主体の同意を得る

<本事業計画の記載事項>

〔実施主体、特定区域（事業実施区域）、都市公園の名称・所在地、設置する施設の種類及び構造、当該都市公園における当該施設の設置場所、管理の方法、設置する理由〕

本事業内容について公園管理者の同意を得る

本事業計画の公表

本事業計画の公表から2年以内に実施主体が占用許可の申請

公園管理者の許可

事業の実施

●都市公園を活用した買い物支援のイメージ



公園管理者は、設置しようとする施設が都市公園法第7条第1項各号に掲げる施設に該当すること等をあらかじめ確認する。

特例の内容

公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占用が、施設の外観、構造、占用に係る工事等について、政令*で定める技術的基準に適合する限り、許可を与えることとする。

※政令の内容については、現在検討中

※実施主体は、設置場所や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

福祉サービス事業の手続特例

概要

○住宅団地において、高齢の住民が地域で住み続けられるよう、必要な福祉サービスの的確な提供、地域包括ケアシステムの実現に向けて、介護事業者等の事務負担の軽減により円滑な事業の開始を図るため、必要な手続を簡素化する特例を設ける。

特例の内容

現行制度

①有料老人ホームの届出の特例

○ 有料老人ホームを設置しようとする事業者は、老人福祉法に基づき、設置前に都道府県知事に届出をする必要

②居宅サービス事業等に係る指定の特例

○ 介護サービス事業者は、介護報酬を受けて介護保険サービス事業を行うには、介護保険法に基づき都道府県知事等に申請し、指定を受ける必要

市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
- 土地利用に関する事項
- 地域公共交通に関する事項
- 有料老人ホームを整備する事業の実施主体、ホームの所在地等
- 介護サービス事業の実施主体、事業所の所在地、サービスの種類等

手続を
ワンストップ化

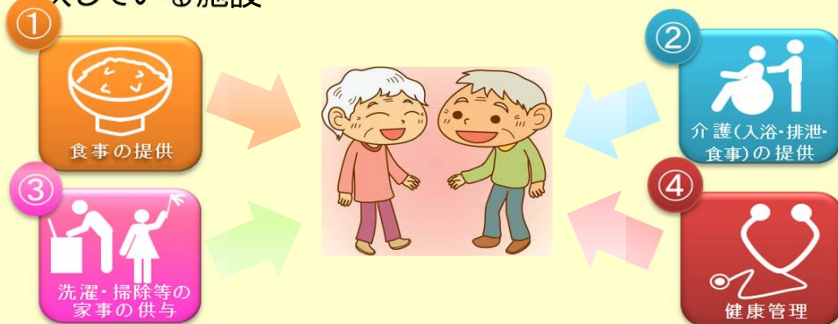
協議会(都道府県知事等)での協議

特例

設置の旨の事後届出で足り、その際市町村を経由して届出できる

事業者から都道府県知事等への申請手続不要で指定が得られる

(参考)有料老人ホーム：老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうちいずれかのサービス(複数も可)を提供している施設



(参考)特例の対象とするサービス

◎居宅介護サービス

【訪問サービス】

- 訪問介護(ホームヘルプサービス)
- 訪問リハビリテーション 等

【通所サービス】

- 通所介護(デイサービス) 等

【短期入所サービス】

- 短期入所生活介護(ショートステイ) 等

◎介護予防サービス

◎地域密着型介護サービス

- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

- 小規模多機能型居宅介護 等

◎地域密着型介護予防サービス

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。



住宅団地再生自家用有償旅客運送

概要

- 住宅団地においては、路線バスの撤退等により、高齢者等の住民の移動手段の確保が課題となっており、交通事業者の参入が見込めない交通空白地では、市町村やNPO法人等による移動手段の確保が求められる。
- 自家用有償旅客運送を行おうとする者は、道路運送法第79条に基づき国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、自家用有償旅客運送に係る登録手続をワンストップで一体的に行い、運送の実施までの手続の円滑化・合理化を図ることとする。

特例の内容

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地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施主体※が地域再生推進法人である場合は、実施主体の同意を得る

※実施主体は、認定市町村又は地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

実施内容等について、国土交通大臣の同意を得る
※国土交通大臣は、実施内容等が道路運送法第79条の4第1項の規定により登録を拒否しなければならない場合に該当しないかどうか確認

本事業計画の公表

住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施



（愛知県春日井市）高蔵寺ニュータウン



（東京都町田市）鶴川団地
町田市提供

関係者間で協議が調っていることが必要
（地域再生協議会と道路運送法施行規則に規定されている地域公共交通会議等との関係については現在検討中であり、今後、国土交通省令で定める予定）

＜事業計画記載事項＞※省令に委任されている事項もあり、その内容については現在検討中
・ 地域再生推進法人が実施主体の場合は実施主体の名称、住所、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、自家用自動車の数等
・ 旅客の範囲 等

特例の内容

事業計画の公表をもって、実施主体は道路運送法に基づく登録等を受けたものとみなす。

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

- 複数の宅配便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。



URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

概要

○独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

地域の団地の課題

- ・高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

地方公共団体の課題

- ・団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足

（URによるUR団地再生の取組例）



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

＜URによるコーディネート＞

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要な業務は行えない

UR団地再生の経験やノウハウを活用

地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



（参考）小学校跡施設を利用して、福祉施設を導入。（北海道北広島市）

地方公共団体の取組を支援

構想・計画段階

事業化検討・立上げ段階

事業実施段階

URによる団地再生コーディネート業務 （調査、調整、技術の提供）

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成
- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討
- 事業実施手続の支援

※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施