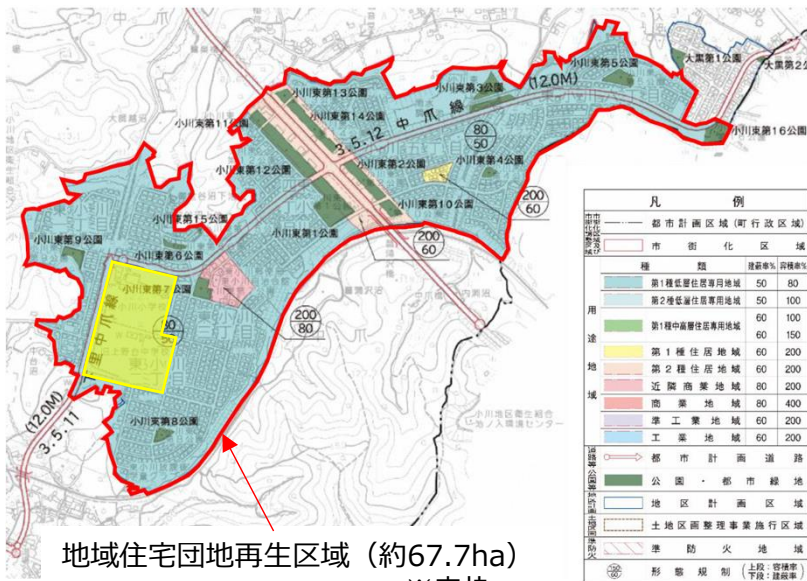


（３）住宅団地再生の取組事例

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」

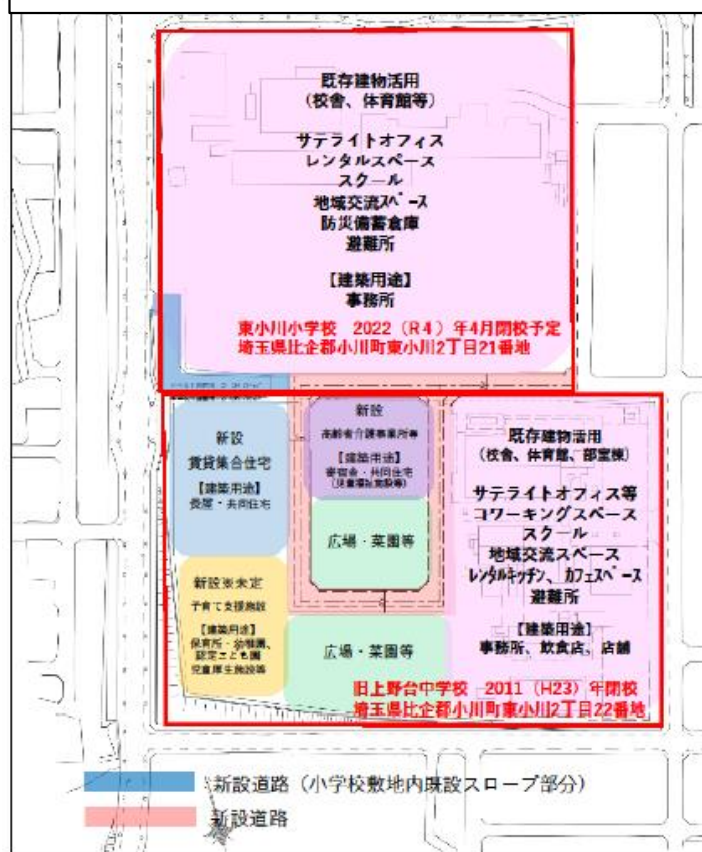
学校跡地にサテライトオフィス、お試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を整備・導入するとともに、空き家などの利活用を促すことで、住宅団地の既存ストック活用・多様な主体との連携による住み続けられるまちづくりを目指す。



<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
- 令和2年 東小川小学校が3年以内に他校に統合されることにより
学校跡地を活用した住宅団地再生を政策決定
民間中心の施設整備とし、学校跡地に導入する用途を検討
- 令和3年3月 地域再生計画認定
- 令和3年 学校跡地の事業者公募・地域再生協議会設置
- 令和4年3月 地域住宅団地再生事業計画作成・公表
- 令和4年4月 東小川小学校閉校
- 令和4年8月 廃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

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

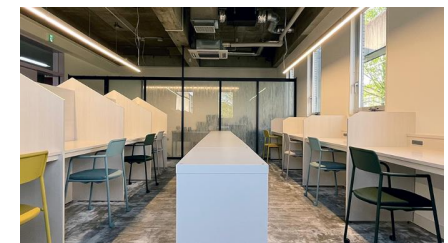


<事業計画記載の事業内容>

- 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 交通利便性向上のためのバス事業者への補助
- ⑦ デマンドタクシー運行事業
- ⑧ 通勤者座席指定券購入費の補助
- ⑨ 空き家バンク、空き家活用促進事業
- ⑩ 観光案内所運営・移住サポートセンター事業
- ⑪ 小川町SDGsまち×ひとプロジェクト
- ⑫ 元気な農業応援事業 ※①～⑤を学校跡地に整備



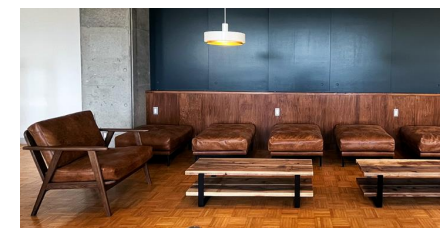
ドローンスクール/小学校スタジオ



コワーキングスペース



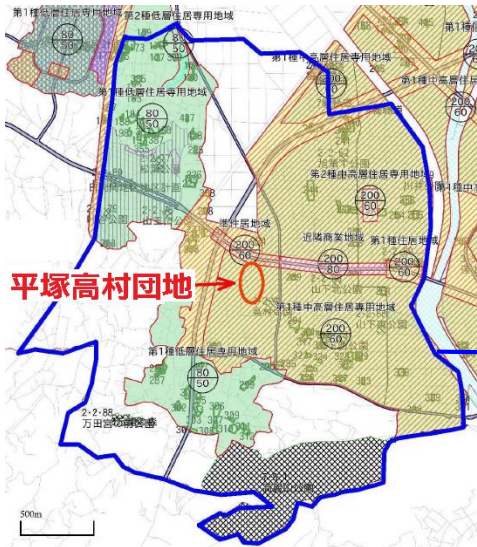
レンタルキッチン (菓子製造業・飲食店営業)



共用スペース (ラウンジエリア)

- <地域再生協議会構成員>
- ・小川町
 - ・埼玉県
 - ・事業者(介護事業者・不動産事業者・製造小売業者・ドローン資格認定事業者等)
 - ・地域住民(自治会長・区域代表者)

神奈川県平塚市「平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画」の概要



「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」

URによる多様な世代がいきいきと暮らし続けられるまちを目指す「地域医療福祉拠点化」の機会を捉え、2016年に市とURはまちづくりの推進に係る連携協力に関する協定を締結。2020年度、平塚高村団地の一部を除却し、その余剰地を活用して民間事業者との連携による地域医療福祉拠点の整備を進める。

地域住宅団地再生区域：旭地区（約646.5ha）

＜地域再生協議会構成員＞

・地域の代表（各地区町内福祉村会長、各自治会連合会会長及び代表）・事業実施予定者（UR、社会福祉法人、医療福祉法人）・神奈川県・平塚市

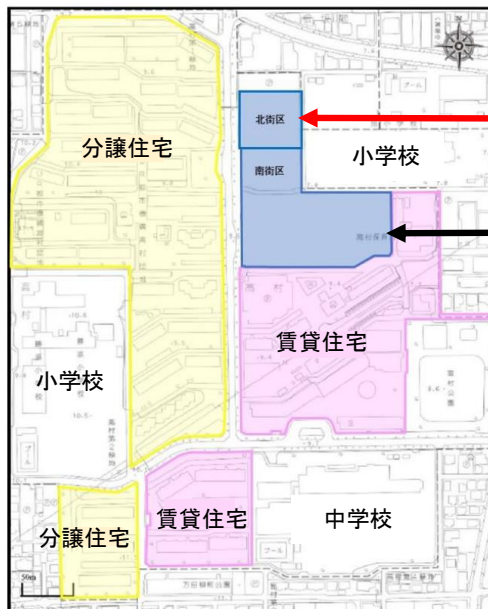


平塚高村団地



センター街区付近のイベント

中心となる事業実施区域



旭地区（平塚高村団地のみ抜粋）

＜北街区＞

・面積：3,089.8㎡
・第1種中高層住居専用地域
・複合用途の建築物を整備(店舗等及び多世代交流スペース)

7棟を除却した
余剰地を活用

＜南街区＞

・面積：12,494.04㎡
・第1種中高層住居専用地域
・福祉施設の整備
(地域密着型介護老人福祉施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所等)
・医療施設の整備
(外来診療（内科）、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等)

個別の事業・取組内容

- ①福祉施設の整備
- ②医療施設の整備
- ③商業・生活便利・サービス施設等の整備
- ④住民主体地域内移送推進事業
- ⑤各地区内福祉村の実施

住宅団地再生建築物整備事業

第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域等において住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進する事業。

●当該事業の内容

※一部抜粋

北街区において、第一種中高層住居専用地域では店舗等の床面積の合計が最大500㎡となるため開発規模が不十分であることから、必要な建築物の整備にあたり用途制限の緩和を行う。

●当該事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針

住宅団地の再生を図るために、若者・子育て世代のニーズに応じた多世代交流施設、生活利便性を向上するための商業・生活利便・サービス施設を整備することが求められ、1,500㎡程度の低層の複合用途の建築物の整備を促進する。また、整備にあたっては周辺の市街地環境に対して十分な配慮を行う。

これらの事項に関し国土交通大臣の同意を得て本事業計画を公表

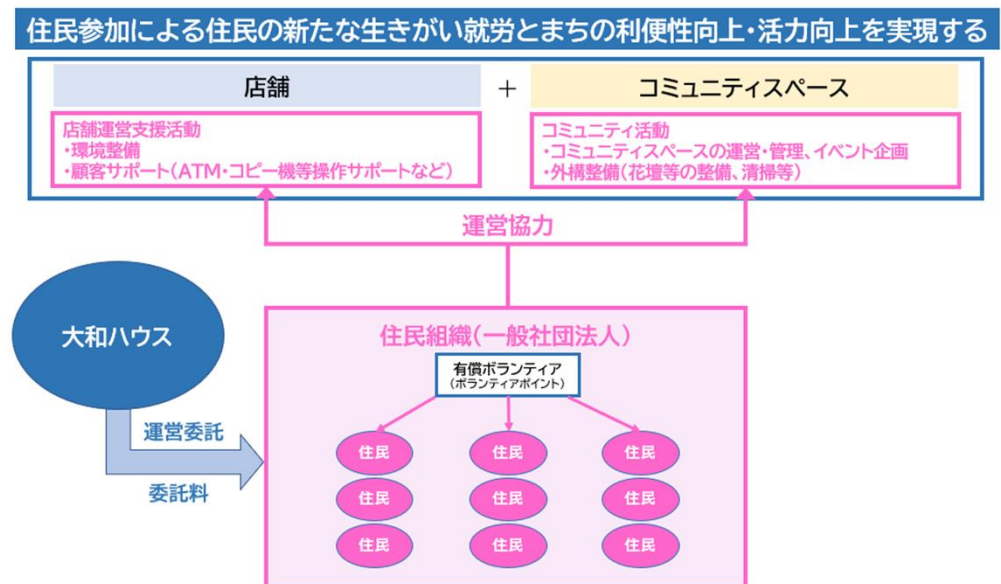
特定行政庁は、本事業計画に定められた基本的方向けに適合すると認める場合、許可できる。※公開意見聴取、建築審査会の同意は別途必要

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。
 - ・自治会と民間が協定締結(平成28年)、民間と市が協定締結(令和2年)。
- 民間がまちの拠点を整備し、住民主体の運営・新たなサービス・生きがい創出などに取り組む。
 - ・建築基準法第48条ただし書き許可を取得し、第一種低層住居専用地域にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備。
 - ・住民団体が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を実施。



第一種低層住居専用地域に、建築基準法48条ただし書き許可を取得し「コンビニ併設型コミュニティ施設」を整備。地域住民が気軽にくつろげる憩いの空間を創出。



イベント・買い物での賑わい



戸建住宅団地の街並み



グリーンスローモビリティ
実証実験



移動販売

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21,800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:36.78%、市全体:26.13%)
- 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。



コミュニティカフェ



図書館



多世代交流拠点施設の外観



地域包括支援センター



児童館

地域内における高低差が大きく、高齢化が進む団地内の移動を円滑化するために新たなモビリティサービスを社会実装

住民主体のオンデマンド型自動運転送迎サービス※1

サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

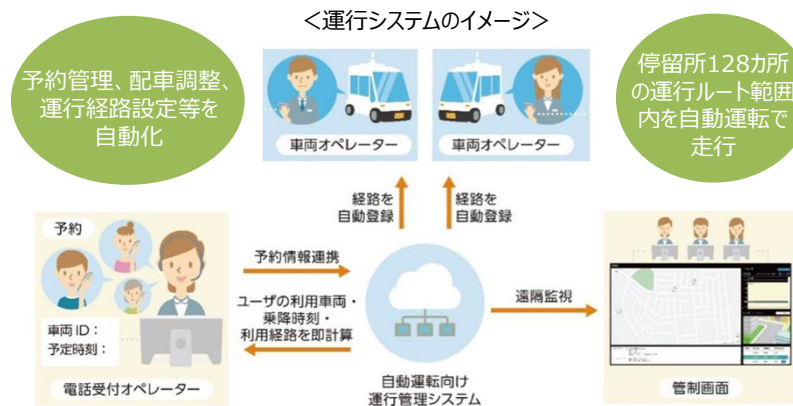
- ・実施主体：NPO法人※2
- ・運送区域：春日井市石尾台内
- ・使用車両：7人乗り電気自動車1台、地域住民自家用車3台
- ・運送対価：非会員300円 会員100円
- ・運行日時：月火水金土 (9～12時・13～16時)



※1 自家用有償旅客運送(バス・タクシー事業が成り立たず、地域における輸送手段の確保が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する輸送サービス)の登録を受けて実施。

※2 移動の課題を地域みんなの課題として、町内会、地区社協、老人クラブ、民生委員など有志の方々とNPO法人「石尾台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>

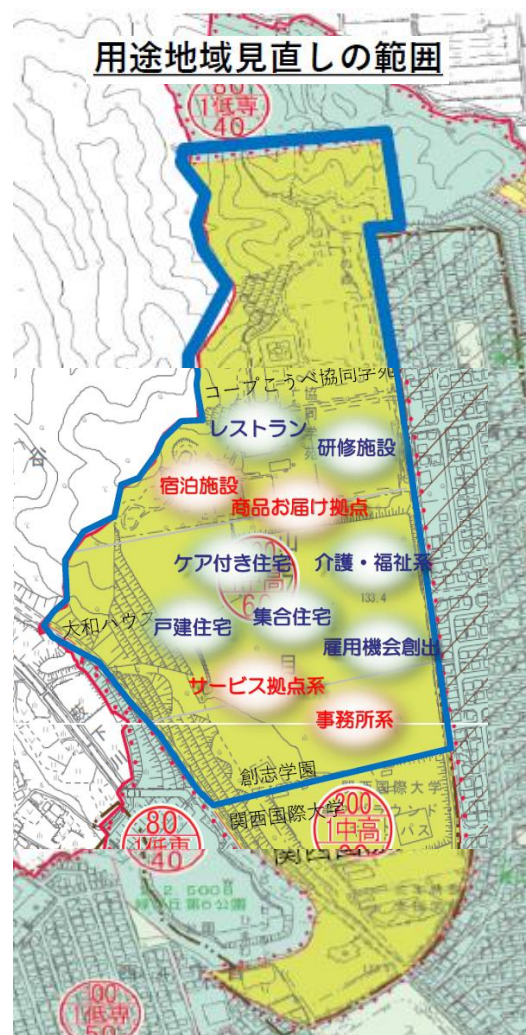


地方創生における住宅団地の再生事例【兵庫県三木市 青山地区・緑が丘地区】

○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齡化が進行。

○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)
- ・市や民間企業・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)



第一種中高層住居専用地域
→ **第一種住居地域**に変更(令和4年)

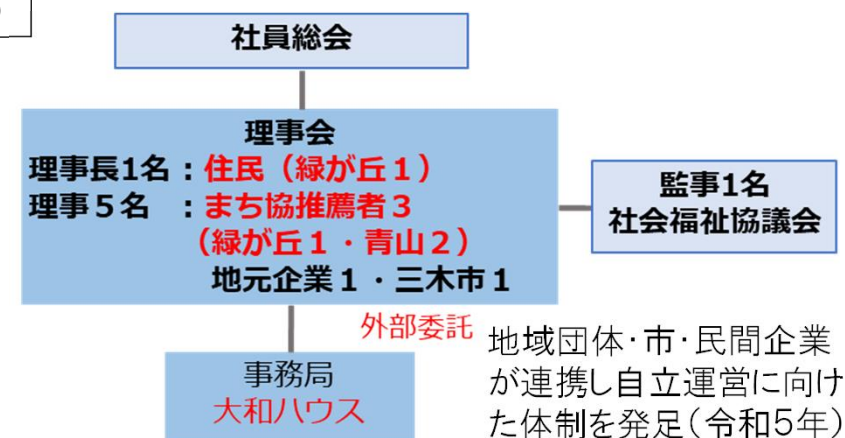
＜整備イメージ(案)＞

- ・カフェ、レストラン
 - ・お試し居住施設
 - ・子育て支援施設
 - ・行政サービスステーション
 - ・サテライトオフィス
 - ・デイサービスセンター
 - ・特別養護老人ホーム
- 等の施設整備が可能に。



戸建住宅団地の街並み

＜住民団体・市・民間企業によるまちづくり体制＞



＜住宅を活用したコミュニティ拠点の整備＞(令和3年)

- ・生活サービスやコミュニケーションを享受
- ・将来的にモビリティの乗降場としての活用も検討中



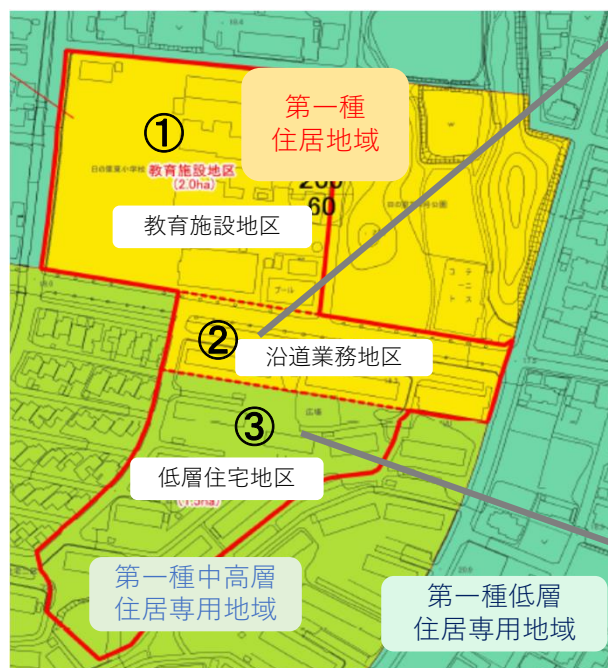
地方創生における住宅団地の再生事例【福岡県宗像市 日の里地区・自由ヶ丘地区】

- 日の里地区は昭和40年代に日本住宅公団(現都市再生機構)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48」】



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、DIY工房、認可保育所、クラフトビールのブリュワリーが誕生。

【戸建住宅エリア「さとのは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ながら走る乗合バス『AI活用型オンデマンドバス「のるーと」』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。

住宅団地再生の取組事例



廃校を活用した多世代交流拠点施設の整備 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）

- 実施主体：市、高蔵寺まちづくり株式会社（指定管理者）
- 取組内容：多世代が交流する拠点の形成を目指し、旧小学校施設周辺の用途地域を**第一種中高層住居専用地域**から**第一種住居地域**へ用途地域を変更し、同施設を活用した**多世代交流拠点施設**として、2018年「高蔵寺まなびと交流センター（愛称：グルッポふじとう）」を開所。図書館、児童館、コミュニティカフェ等の複合施設で、**まちづくり会社が管理・運営**を担う。



低層住宅地にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備 上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

- 実施主体：地域住民、一般社団法人、民間事業者
- 取組内容：商業施設の建設ができない**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**を受け**コンビニ併設型コミュニティ施設「野七里テラス」**をオープン。地域住民が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し、店舗運営の支援や施設内外の美観整備、イベントの企画・運営を担う。**コミュニティスペース**は地域住民の憩いの場として機能を果たしている。



廃校にサテライトオフィス、高齢者介護事業所等を整備 東小川住宅団地（埼玉県小川町）

- 実施主体：町、民間事業者
- 取組内容：**第一種低層住居専用地域**から**第一種住居地域**へ変更し、旧小学校・旧中学校に**サテライトオフィス**、**コワーキングスペース**、**カフェスペース**等を整備。今後、お試し居住用賃貸住宅、**子育て支援施設**、**高齢者介護事業所**等の整備も予定している。



空き家を活用したコミュニティ拠点の整備 緑が丘ネオポリス（兵庫県三木市）

- 実施主体：民間事業者
- 取組内容：築46年の**戸建住宅**を子どもから高齢者まで気軽に立ち寄れるようバリアフリー設計を取り入れた**コミュニティ拠点**に改修。日常的な利用に加え、多世代が交流できるイベントを開催している。



官民連携による買い物支援事業 大和地区等（兵庫県川西市）

- 実施主体：市、民間事業者、社会福祉協議会
- 取組内容：民間事業者が市、社会福祉協議会、自治会等と連携し、住宅団地内の**公園**や自治会館等において**移動販売**を実施。買い物に出かけるのが難しい地域において、自宅近くで直接品物を見て買い物が可能になるほか、地域交流の場になること等が期待される。このほかにも、実店舗への送迎を実施している。



グリーンスローモビリティを活用した高齢者送迎事業 鶴川団地（東京都町田市）

- 実施主体：社会福祉法人
- 取組内容：高齢者に対する買い物等の送迎サービスに、**グリーンスローモビリティ**を活用。4人乗りゴルフカート型車両2台が団地と鶴川団地センター名店街の間を運行。団地居住の高齢者が年間登録料500円で利用可能。グリーンスローモビリティによる**自家有償旅客運送**としては全国初の事業化。