

## **(4) 地域住宅団地再生事業の活用イメージ**

# 【地域住宅団地再生事業】 廃校になった学校の活用イメージ

## 高さ制限



**学校**は特定行政庁の許可を受けて高さ制限が緩和  
→10m/12mを超える高さが建てられる

学校が廃校になってしまい、  
学校を他の用途に活用しようとすると学校ではなくなり、高さ制限の緩和を受けられない

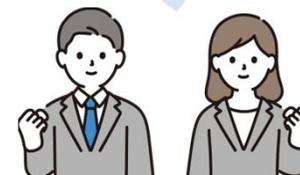
取り壊さないといけない？

事務所として使えない？



改正地域再生法により、廃校を団地再生のための用途に変更する場合は引き続き高さ制限の緩和を受けることが可能に。\*

協議会で団地再生の事業計画を作ろう！



※基本的方針が記載された事業計画を公表後、特定行政庁は特例認定を行うことができる。

## < 廃校を複合施設に整備(イメージ) >



廃校を活用し、地域住民が活用できるワーキングスペース、カフェ、日用品販売店舗のほか、診療所や産後ケア、保育園、こども食堂などを整備。

⇒地域交流機能を集約し、**地域コミュニティが活性化**することで団地再生を推進。

## 財政支援

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)

や既存の国庫補助金  
などを組み合わせた取  
組や拠点整備を支援

※「学校」を低層住居専用地域で不可とされている用途にする場合は、別途特定行政庁の許可を受けることが必要。この際、総合的・一体的な事業計画を作成することで各事業を**ワンストップ**で措置することが可能。スピーディに住宅団地再生を実現。

# 【地域住宅団地再生事業】 空き家になった住宅の活用イメージ

## 用途制限



低層住居  
専用地域

本来は、住宅などの用途しか建てられない

空き家になってしまい、住宅以外の用途にし、活用しようとする用途制限により、個別に許可を要し、手続きに時間もかかる

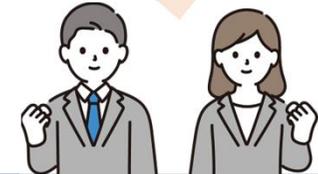
使わない空き家があるけどどうしよう・・・

地域のために使えない？



改正地域再生法により、団地再生事業計画にあらかじめ記載された用途については、迅速な許可手続きが可能に。

協議会で団地再生の事業計画を作ろう！



## < 空き家の活用例(イメージ) >

多世代の交流

住み続けられるまち

職住育近接



ミニデイサービス



コワーキングスペース



保育等を行う子育て支援拠点



まちの魅力発信拠点施設

## 財政支援

住宅市街地総合整備事業（団地ストック活用型）や空き家総合事業等により、整備を支援

空き家を活用し、地域住民が活用できるコワーキングスペース、カフェ、日用品販売店舗のほか、こども食堂などを整備。地域交流機能を集約し地域コミュニティが活性化することで団地再生を推進。

※共同住宅の空室を他の用途に変更する場合、共用廊下部分等の面積が容積率の算定に算入されるが、団地再生のための用途に変更する場合は引き続き共用廊下部分等を容積率算定の面積に算入しないことが可能

# 【地域住宅団地再生事業】 買い物支援の取組のイメージ

## 住宅団地が抱える課題

団地内の商店の閉鎖



団地内のバス路線の減便・撤退



買物をする場所がないなあ



なかなか買物に出かけられないなあ



高齢者の運転免許返納



坂道が多い



## 新しくつくる

小規模店舗を誘致して生活利便施設を整備

第一種低層住居専用地域には店舗を建てるできない

特例

特定行政庁の許可を得て可能

・事業計画公表前に公聴会を実施し、建築審査会の同意を得ることが可能  
・事業計画の基本的な方針に適合する場合、特定行政庁は建築基準法第48条ただし書許可が可能  
※事業計画の公表には国土交通大臣の同意が必要



第一種低層住居専用地域に整備されたコンビニ併設型コミュニティ施設

デジタル田園都市国家構想交付金(拠点整備タイプ)

## 都市公園を活用する

マルシェを開催して青果や日用品などを販売

事業者が定期的にマルシェを開催⇒毎回占用許可がとれるか不安

特例

事業計画の公表から2年間占用許可が円滑化される

・公園管理者は都市公園法第7条の規定にかかわらず、技術的基準に適合する場合、占用許可を与える  
※事業計画の公表には公園管理者の同意が必要



都市公園にて開催されているマルシェ

デジタル田園都市国家構想交付金(推進タイプ)

## 既存ストックを活用する

既存の住宅の空き室などを活用して日用品や食料品を販売

住宅を住宅以外の用途に転用すると容積率の特例が使えなくなってしまう可能性がある

特例

特定行政庁の特例認定を受けることが可能

・共同住宅の共用廊下、駐車場等の容積率緩和措置を引き続き受けられる  
・事業計画の基本的な方針に適合する場合、特定行政庁は特例認定が可能



団地内の空き室を活用した惣菜店

住宅市街地総合整備事業(団地ストック型)

※画像は事業のイメージであり、記載の交付金・補助金を活用しているものではない。

## 移動手段を確保する



バス便も少ないしバス停から遠くてそもそもそこまで行けないわ

自家用有償旅客運送にて交通空白地の移動を支援

・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したことのみならず

※事業計画の公表には国土交通大臣の同意が必要



自家用有償旅客運送

デジタル田園都市国家構想交付金(推進タイプ)