

住宅団地再生の手引き(案)について

1-1 住宅団地再生の背景と意義

● 全国の多くの住宅団地で人口減少・高齢化等の課題が顕在化

- 全国に2,903の住宅団地。大半の住宅団地が戸建て住宅地を含む
- 開発は昭和40年代前半がピーク。
- 多くの住宅団地で人口減少、高齢化の進行、住宅・施設の老朽化等、様々な課題が顕在化

● 再生主体が明確でない戸建て住宅地では再生に向けたきっかけづくりが難しい

- 課題に対応しない場合、連鎖的に問題が生じ、まちとしての持続が困難に陥るリスク
- 戸建て住宅地では、まち全体の様々な課題を考える明確な主体がない、
また再生に向け動き出すきっかけづくりが難しい等、課題解決の糸口がつかみにくい傾向

● 良質な社会資産として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

- 良好な住環境、良質な都市基盤、豊かな自然環境等を有している住宅団地が多く、
良質な社会資産として再生を支援していくことが必要

1-2 手引きの目的、構成

- 住宅団地の再生に向けた検討・取組みを進める手順や参考となる事例・制度を示し、現場での支援や関係者との調整等に活用されることを目的

※本手引きでは、戸建て住宅地での適用しやすさに配慮

- 本手引きは、本編と参考資料(事例、関連事業)の2部構成

【本手引きの構成】

◆ 本編

第1章 この手引きについて

- 1-1. 手引き作成の背景・目的
- 1-2. 本手引きの構成

第2章 住宅団地が抱える課題と再生の方向性について

- 2-1. 住宅団地の概況
- 2-2. 住宅団地の課題と再生の方向性

第3章 住宅団地再生のすすめ方について

- 3-1. 住宅団地の現状の把握
- 3-2. 住宅団地再生に向けた体制の組成
- 3-3. 住宅団地再生に向けた取組みの検討
- 3-4. 住宅団地再生の実現に向けて

第4章 行政による支援について

- 4-1. 行政による支援

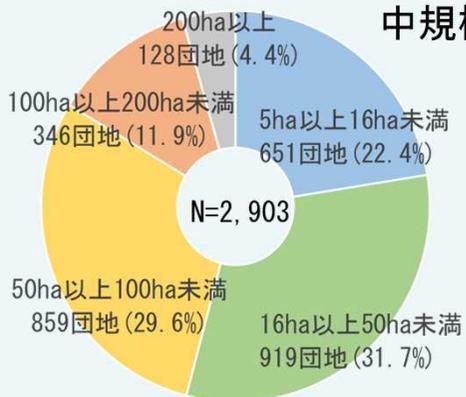
◆ 参考資料編

- 1. 住宅団地再生の取組みに関する事例集
- 2. 住宅団地再生に係る関連事業

2-1-1 住宅団地の概況

住宅団地数とその推移

- 住宅団地は全国に約3000団地所在
- 50ha未満の中規模団地が5割

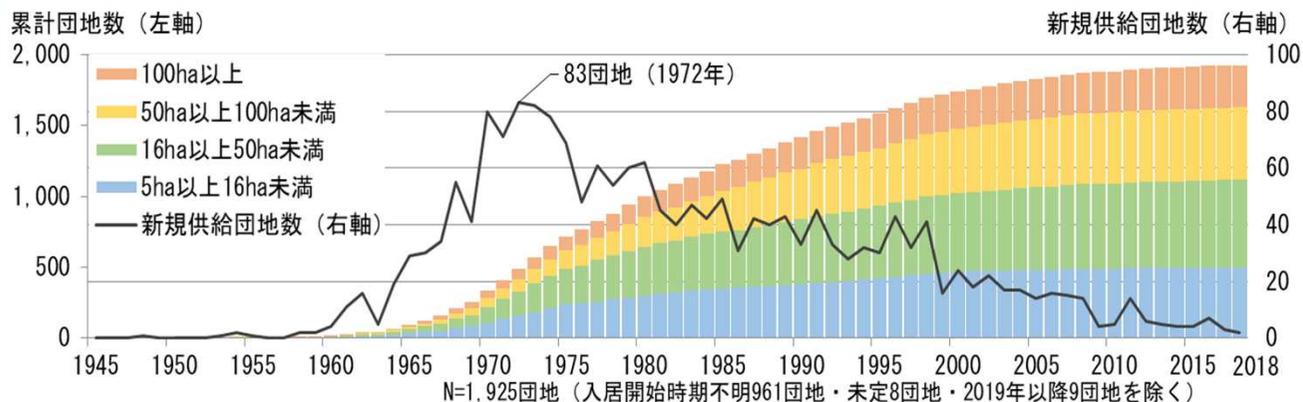


■ 面積別団地数

開発の推移

- 1960年代以降から開発本格化、1970年代がピーク

■ 規模別・入居開始時期別の団地数の推移



住宅団地の種別

- 戸建で過半(世帯数)を占める住宅団地が約7割

■ 過半を占める住宅の建て方別団地数(N=2903)



人口動態

- 居住人口は約1,964万人、800万世帯(日本の総人口・総世帯の約15%)
- 高齢化率は23.6%(全国平均26.6%)、入居開始後40年以上経過すると高齢化率30%以上の住宅団地が増加
- 過去5年間の人口移動率は23.3%(全国平均28.7%)、持家率が高い住宅団地ほど人口移動率が低い

2-1-2 住宅団地再生の取組み状況

住宅団地再生の取組み状況

- 100ha以上の大規模住宅団地(全国496件)のうち
- 団地の課題が認識されている:約4割(197団地)
- 何らかの取組みを実施している:約2割(95団地)

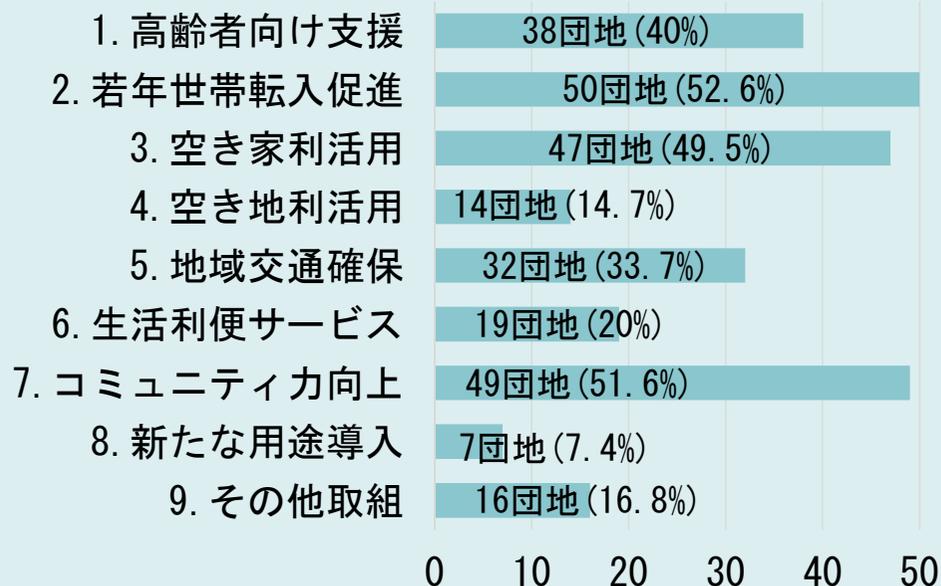
■ 100ha以上の住宅団地の課題認識と取組み実施状況 N=496

		取組みの実施状況		
		取組みあり	取組みなし	計
課題の認識	認識あり	71団地(14.3%)	126団地(25.4%)	197団地(39.7%)
	認識なし	24団地(4.8%)	275団地(55.4%)	299団地(60.3%)
	計	95団地(19.2%)	401団地(80.8%)	496団地(100%)

実施中の取組み

- 「若年世帯転入促進」「コミュニティ力向上」
- 「空き家利活用」「高齢者向け支援」等が多い

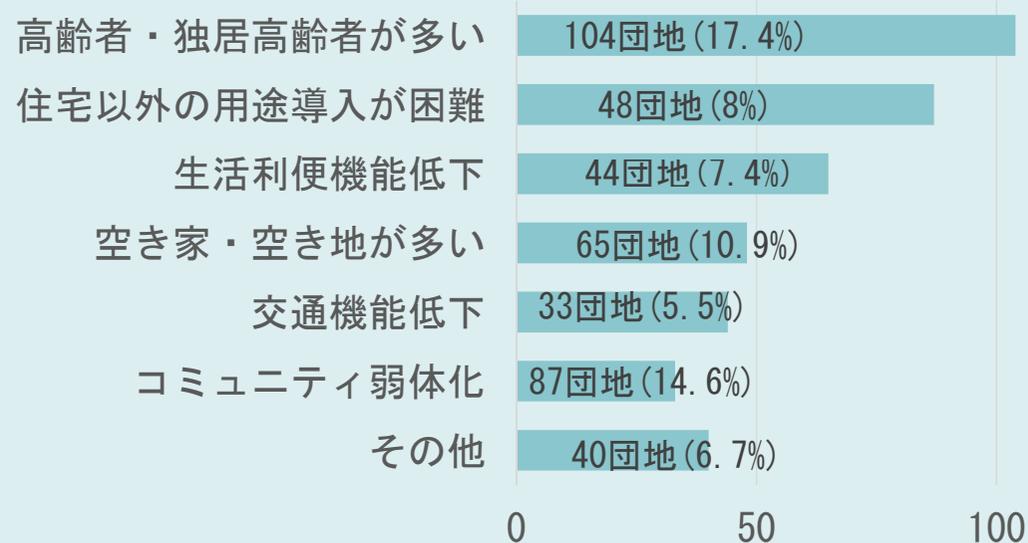
■ 実施中の取組み



認識されている課題

- 「高齢者・独居高齢者が多い」「住宅以外の用途導入が困難」
- 「生活利便機能低下」等が多い

■ 住宅団地が抱える課題



2-2 住宅団地の課題と再生の方向性

<住宅団地における課題の発生要因>

住宅団地特有の特徴

一時期同一世代が入居 (入居者層の偏り)	高低差の 多い地形
用途純化された土地利用、新たな機能が導入できる余地が少ない	

入居開始
から時間
が経過

居住者構成や建物等の経年変化

団地外への転出等、居住人口が減少
入居者の高齢化が進行
住宅・公共施設等の建物が老朽化

<社会情勢の変化>

ライフスタイルの多様化、消費者志向・価値観の変化
技術革新に伴う、新サービス等の誕生
災害の頻発化、甚大化による、防災意識の高まり
新型コロナウイルス感染症の拡大

社会情勢の変化に対応できずミスマッチの発生

住宅団地における主な課題

居住者の変化に伴う課題

高齢化の進行

少子化、若年世代の流出

人口減少・高齢化等に伴う 生活関連サービスの低下・不足

高齢化に対応した交通サービスの不足

社会変化に対応した課題

変化した社会情勢・ニーズ等と サービスや住宅等のミスマッチ

テレワークや高齢者等の活躍の場等の ニーズに応じた場所の不足

ハード面の課題

経年変化に伴う住宅の老朽化

人口減少等に伴う空き家等の増加

頻発化する災害への対策の不足

地域持続性の課題

自治力の低下

課題解決に向けた団地再生の方向性

①福祉・健康

②子育て

③生活サービス

④交通・移動

⑤働く

⑥住まい

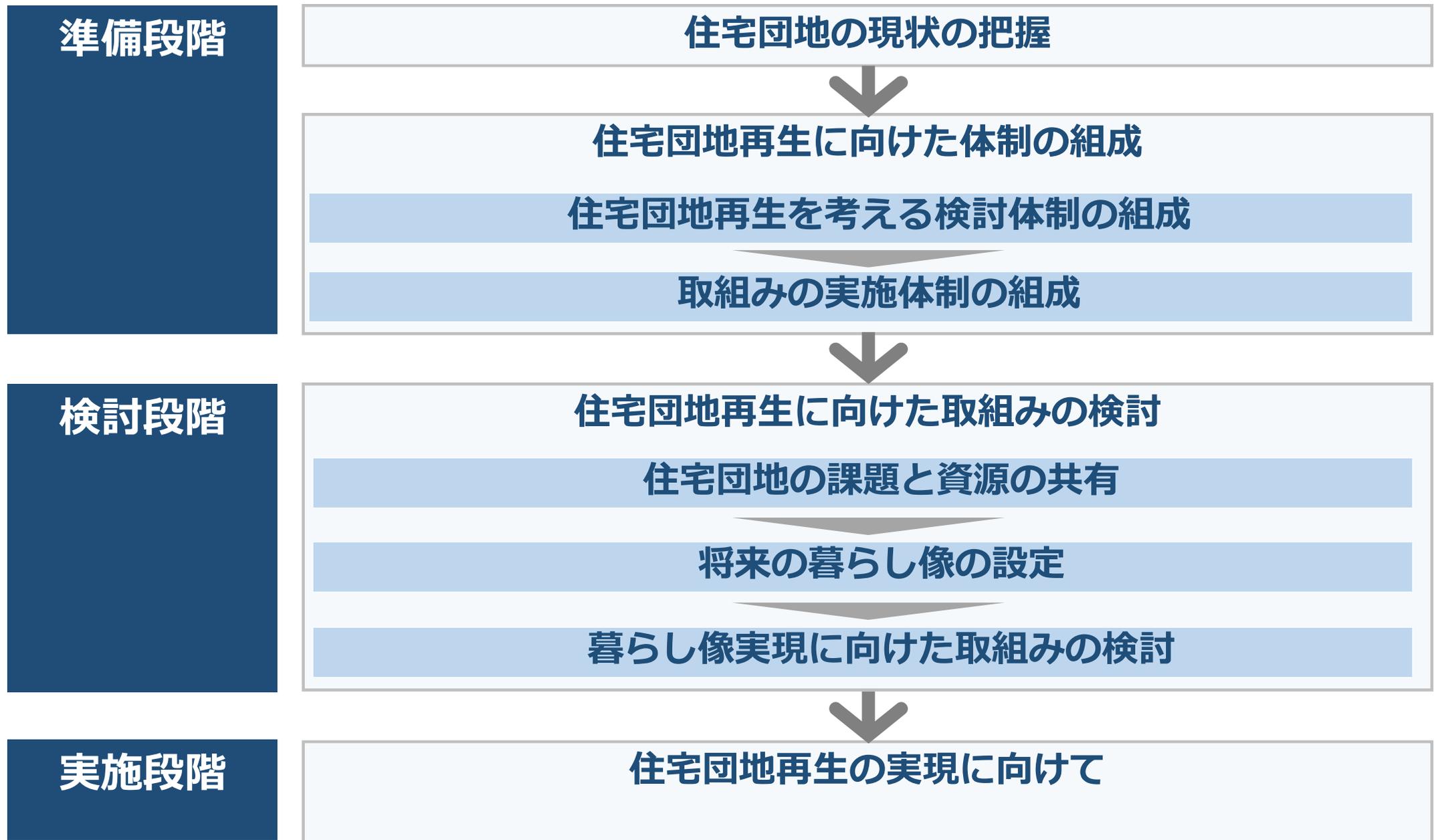
⑦住環境

⑧防犯・防災

⑨コミュニティ

これらは連携しながら、
団地再生を検討

3 住宅団地再生のすすめ方のフロー



3-1 住宅団地の現状の把握

- ・住宅や都市計画分野だけでなく、福祉、子育て、交通など、各分野の状況を総合的に把握

【住宅団地再生の検討に向けた調査内容】

1. 住宅団地の基本情報

- ①住宅団地の概要(入居時期、用途地域等の法規制等)
- ②人口・世帯の動向(人口・世帯数、高齢化率の推移等)

2. 取組み検討に係る情報

◆生活関連施設等の立地状況 <関連テーマ:福祉・健康、子育て、生活サービス>

- ①関連施設の立地
- ②生活関連サービスに係る課題(例:不足する施設やサービス等)

◆公共交通の運行状況 <関連テーマ:交通・移動>

- ①鉄道や路線バスの運行ルート
- ②交通サービスに係る課題(例:交通不便地域の有無や利用上の課題等)

◆住まいに関する状況 <関連テーマ:住まい、住環境、防犯・防災>

- ①住宅流通や空き家等に係る状況、課題
- ②避難所等の立地、ハザードエリア等

◆コミュニティ活動の状況 <関連テーマ:コミュニティ、働く・自己実現>

- ①集会所や文化施設等の立地
- ②自治会等の地域活動の状況(地域団体の活動概要等)

地図や資料にまとめて整理しておく、関係者間で共有するための基礎資料となる

3-2-1 検討体制の組成

1) 担い手の把握

- 住宅団地に係る様々な活動等を行う団体・組織
(例:自治会・町内会、ボランティア組織、NPO、商店会、社会福祉法人、事業者等)
- 団体や組織に属さない人材(個人)
(例:住宅団地再生に関心・意欲のある住民等)



ヒアリング・呼びかけ



2) 検討体制の組成

- 住宅団地再生を考える検討会を組成
 - ※行政が組成する組織、行政が後方からの支援者となり自治会が設置する組織など、位置づけは様々
 - ※行政の関係部局も必要に応じ参加できるようにするなど、事前の庁内調整も大切

3-2-2 実施体制の組成

- ・取組みが具体化したら、詳細検討・関係者調整・取組を実行する実施体制を組成

● 実施体制の組成

- ・地域団体や事業者等の協力・連携が必要な主体、取組みへの参加に意欲的な住民など、
多様な人材を巻き込みながら、多様な知見や協力を得られる体制とする
- ・取組みの方法、資金、場所等の具体的な検討、関係者との調整、関連法の確認等は
専門家や事業者等の支援・協力を得ながら進める

● 取組み実施にあたっての役割分担

- ・対外的な交渉、取組みの実働、広報、会計など、様々な役割
- ・役割分担し、実施体制の**メンバーそれぞれが役割**を持って取組む

3-3-1 住宅団地再生に向けた取組みの検討

課題と資源の共有

- 解決すべき課題、活かすべき資源を明らかにし、検討会で共有
- まちあるきでの現地確認、ワークショップ、イベント、SNS・インターネットでの意見収集等も活用

将来の暮らし像の設定

- 住宅団地再生の方向性を共有するため、今後住宅団地でどのような暮らしをしたいか等をとりとめたビジョン(将来の暮らし像)を設定

● 長期を見据えた暮らし像の設定

- 多様な視点・意見を取り入れ、10年程度の長期的を見据えた、将来に向けた暮らしのイメージをとりとまとめ

※合言葉のように親しめるフレーズ、図面やイメージ図も活用

● ワークショップの開催等を行い、様々な意見を取り入れながら考える

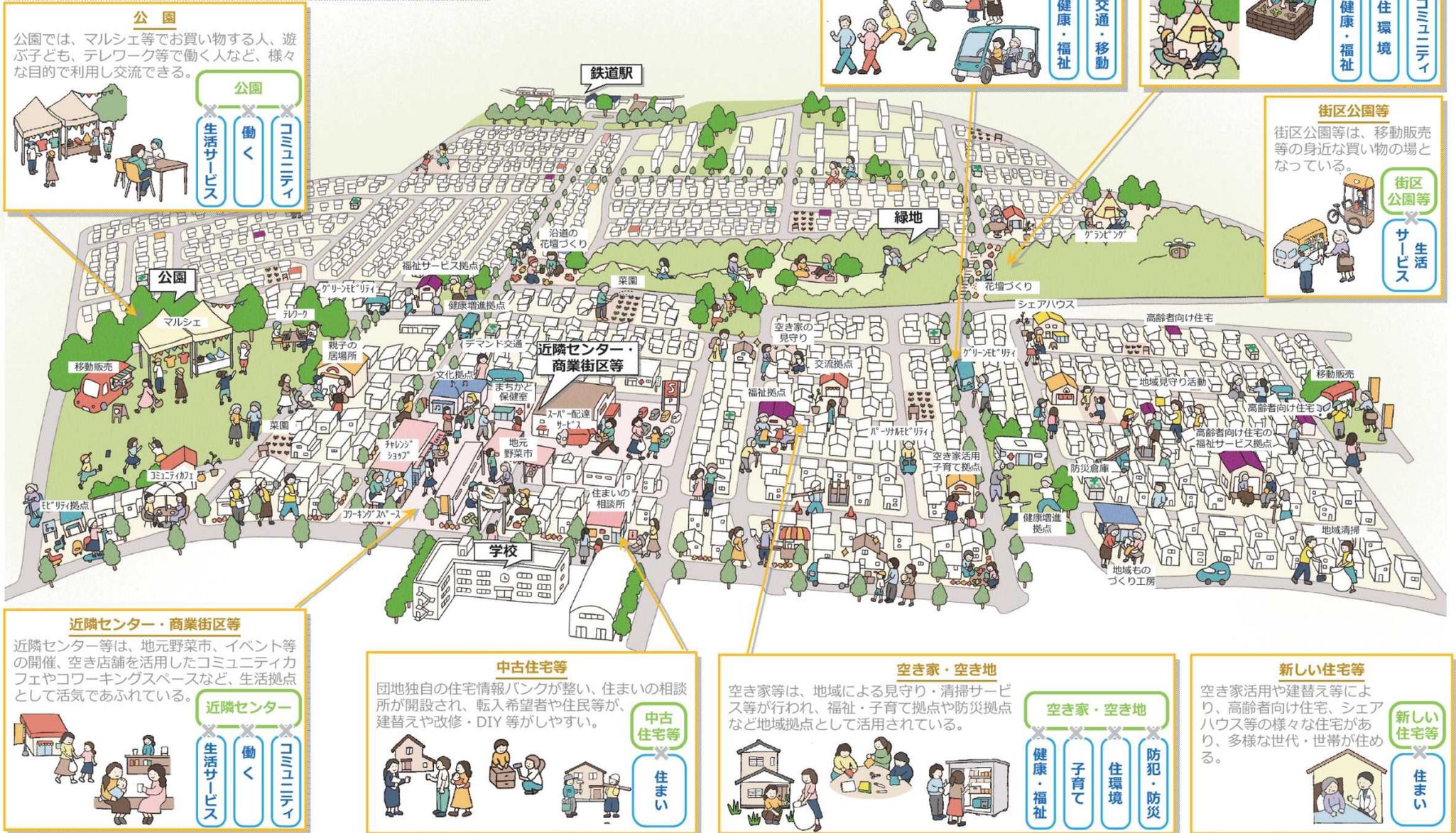
- 様々な世代・世帯の方と共有できるものにする

3-3-2 将来の暮らし像の設定

<住宅団地の将来の暮らし像実現に向けたイメージ図(例)>

○住宅団地の将来の暮らし像は、具体的な場所で落とし込みイメージ図としてとりまとめることで、視覚的に共有することができます。

○作成にあたっては、行政の関連計画、施策・事業も踏まえ作成しておきましょう。



公園

公園では、マルシェ等でお買い物する人、遊ぶ子ども、テレワーク等で働く人など、様々な目的で利用し交流できる。

公園

- 生活サービス
- 働く
- コミュニティ

道路

公共の路線バスだけでなく、デマンドタクシーやパーソナルモビリティ等の年代や目的に応じた移動手段がある。また、ウォーキング等も楽しめる。

道路

- 健康・福祉
- 交通・移動

緑地

緑地では、グランピングやジョギングなど、豊かな緑の中、様々な過ごし方ができ、花植え等魅力アップの地域活動をする。

緑地

- 健康・福祉
- 住環境
- コミュニティ

街区公園等

街区公園等は、移動販売等の身近な買い物の場となっている。

街区公園等

- 生活サービス

近隣センター・商業街区等

近隣センター等は、地元野菜市、イベント等の開催、空き店舗を活用したコミュニティカフェやコワーキングスペースなど、生活拠点として活気であふれている。

近隣センター

- 生活サービス
- 働く
- コミュニティ

中古住宅等

団地独自の住宅情報バンクが整い、住まいの相談所が開設され、転入希望者や住民等が、建替えや改修・DIY等がしやすい。

中古住宅等

- 住まい

空き家・空き地

空き家等は、地域による見守り・清掃サービス等が行われ、福祉・子育て拠点や防災拠点など地域拠点として活用されている。

空き家・空き地

- 健康・福祉
- 子育て
- 住環境
- 防災・防災

新しい住宅等

空き家活用や建替え等により、高齢者向け住宅、シェアハウス等の様々な住宅があり、多様な世代・世帯が住める。

新しい住宅等

- 住まい

3-3-3 暮らし像実現に向けた取組みの検討

- ・将来の暮らし像の実現に向け、住宅団地の課題解決に資する取組方針等を具体的に検討

【取組み検討の流れ】

STEP 1 取組方針の検討

- ・抽出した住宅団地の課題を解決するため、**団地再生の方向性(テーマ)・取組方針**を検討

point① **課題は具体的に共有**

point② 1つのテーマにおける取組に留まらず、**複数のテーマから多面的に取組む**ことも効果的

例)課題:高齢者等の買い物難民が増加

⇒取組方針

【生活サービス】

- ・買い物サービスの充実
(宅配や朝市の開催等)



【交通・移動】

- ・移動サービスの多様化
(生活利便施設と連携した送迎サービス等)

STEP 2 取組の具体化

- ・STEP1で設定した取組方針をもとに、どのようなことに取組むか、具体的に決めていく

point① 主体・役割分担(だれが)、場所(どこで)、手法(どのように)、必要な費用等を**具体的に想定**

point② 持続的に取組めるよう、取組分野に関わる事業者や地域団体等から、必要な時に**アドバイス、協力**をもらうこと、取組みを理解してもらうための**周知**も重要

3-3-4 住宅団地の課題から考える取組みの方針(例)

住宅団地における 主な課題	団地再生の 方向性 (テーマ)	取組み方針	取組み例	想定される取組みの主体(例)		
				住民・ 地域団体	事業者	行政
高齢化の進行	健康・福祉	高齢者等の支援の充実	地域の福祉拠点・居場所づくり、日常生活のサポート	●	●	●
		健康維持・増進サービスの充実	健康維持・管理の支援、健康増進の支援	●	●	●
少子化、若年世代の 流出	子育て	子育て支援の充実	保育等の支援、親子の居場所づくり、子どもの教育・遊びの充実	●	●	●
		子育て中の親への支援の充実	子育て中の親の活動・仕事等の支援、日常生活のサポート(再掲)	●	●	●
人口減少・高齢化等に 伴う生活関連サービスの 低下・不足	生活 サービス	多世代のニーズに応じた 買い物サービスの充実	買い物等の新たな生活拠点づくり、買い物サービスの多様化	●	●	
		魅力・憩いの場となる新たな 機能の導入	新たな施設の整備	●	●	●
		多世代のニーズに応じた 日常生活の支援	日常生活のサポート(再掲)	●	●	
高齢化 に対応した 交通サービスの不足	交通・移動	様々なニーズに応じた移動 サービスの多様化	乗合タクシーやデマンド交通等の構築、生活関連施設と連携した送迎支援、パーソナルモビリティ等の移動手段の多様化	●	●	●
		歩行空間のバリアフリー整備	段差の解消等の整備支援			●
変化した社会情勢・ ニーズ等とサービスや 住宅等のミスマッチ	働く	働く場の創出	ワークスペース等の拠点整備	●	●	●
テレワークや高齢者等 の活躍の場等のニーズ に応じた場所の不足		地域のしごとの創出	コミュニティビジネス等のしごとの創出	●	●	
経年変化に伴う 住宅の老朽化	住まい	高齢者向けの住まいづくり	高齢者向けの住宅等の整備		●	
		多世代のニーズに応じた 住宅改修等	多様なニーズに応じた改修等の支援		●	●
		住み替えの支援	住み替えの仕組みづくり、新たな世帯の入居促進	●	●	●

3-3-4 住宅団地の課題から考える取組みの方針(例)

住宅団地における主な課題	団地再生の方向性(テーマ)	取組み方針	取組み例	想定される取組みの主体(例)		
				住民・地域団体	事業者	行政
人口減少等に伴う空き家等の増加	住環境	良好な景観の保全・魅力向上	景観継承や魅力向上のためのルールづくり、住環境の保全活動	●		●
		空き家・空き地の管理・活用の推進	空き家等の適正な管理、空き家等の地域利用	●	●	●
		公園等のオープンスペースの魅力向上	公園等の改修・活用	●		●
頻発化する災害への対策の不足	防犯・防災	防犯対策の充実	施設や設備設置等による防犯機能の強化、防犯パトロール等の活動	●		●
		インフラやストックの耐震化等	住宅や施設等の耐震対策	●	●	●
		地域防災力の向上	地区防災計画や防災マップ等の作成、防災訓練活動	●		●
自治力の低下	コミュニティ	地域防災拠点施設の整備	避難場所や備蓄倉庫等の整備	●		●
		多世代の居場所づくり	交流拠点の整備、交流機会となるイベント等の開催	●		
		地域のマネジメント体制の構築	エリアマネジメント体制等の構築、担い手の育成	●	●	●
		地域の魅力を発信する広報活動	独自のパンフレット作成や案内ツアー等のPR	●		

※住民 : 住宅団地を中心とした住民・周辺住民等
 地域団体 : 自治会、NPO、社会福祉協議会、民生委員・児童委員等
 事業者 : 商業、交通、福祉、住宅等の事業者等

3-4 持続的な取組みの実現に向けて

●できることから始める

- ・自治会等の既存団体や現在の体制で**できることから始め**、小さなことからでも、取組みを開始。
段階的にステップアップしながら、取組みを拡げる

●評価・検証を行いながら進める

- ・住民等の**ニーズ把握**、実証期間を設定
- ・取組みの効果の**評価、検証**を行い、**改善**していく

●いまあるモノを活用する

- ・費用負担をできるだけ抑える工夫、収入の集め方を検討
- ・施設整備等は初期投資が大。空き家の活用、家具の提供など、いまあるモノを有効に活用

●住民等の理解を得る

- ・活動を広く周知し、住民を始め様々な方から**共通の理解、協力**を得て進める

4 行政による支援

●専門的知見等の活用

- ・ 関連部局と連携し、コンサルタント等の専門家派遣等、専門的知見等を活用

●補助制度等による費用面の支援

- ・ 補助制度等を活用しバックアップ
- ・ **モデル事業**として**独自の補助制度**等により費用面で支援

●施設整備等に関する規制などの見直し

- ・ 用途純化された**用途地域の変更**や**地域住宅団地再生事業**を活用する

●公共施設整備等の機会を活かした取組を行う

- ・ **公共施設の改修や建替え**等の更新を契機とし、住民ニーズ等を踏まえた**新たな使い方、機能導入**

●庁内連携体制の組成

- ・ **庁内連携体制を組成**し、行政としての団地再生の方針決定、積極的な支援を行える**体制を整える**

I 健康・福祉

II 子育て

III 生活サービス

IV 交通・移動

V 働く

VI 住まい

VII 住環境

VIII 防犯・防災

IX コミュニティ

の計9テーマ、40事例を収集、掲載