

## <現状認識と検討の方向性>

- 住宅団地は**全都道府県に約3,000団地**(5ha以上)存在。そのうち、三大都市圏に概ね半数が立地。戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。9割超の団地が戸建住宅を含み、5割超の団地は戸建住宅のみ。
- 住宅団地は**高度成長期を中心に大量供給**され、1970年代前半が供給のピーク。街開きと同時に入居した**居住者が一斉に高齢化**。今後、**空き家の急増が懸念**される状況。
- 住宅に特化した市街地が形成され、**多様な機能を導入しにくい**状況。

- 戸建住宅を中心とした住宅団地の再生に向けて、
- ・ 若者・子育て世帯にとって**魅力的な場所**とし、その転入を促進すること
  - ・ 生活利便性を向上させ、**高齢者が安心して住み続けられる**ようにすること
  - ・ 職住近接の**就業機会を創出**すること
- 等の取組を推進し、住宅団地の「**持続性**」と「**自立性**」を高めることが必要。

## <具体的な課題>

### ○ 住宅団地が所在する市区町村の多くが問題を認識

■ 住宅団地(5ha以上)の市区町村別面積

■ 住宅団地の所在する市区町村の問題意識

|             |                  |
|-------------|------------------|
| 高齢者が多い      | 244 市区町村 (69.7%) |
| 生活利便機能が低下   | 147 市区町村 (42.0%) |
| 空き家が多い      | 109 市区町村 (31.1%) |
| 交通機能が低下     | 106 市区町村 (30.3%) |
| コミュニティが弱体化  | 74 市区町村 (21.1%)  |
| 非住宅用途の導入が困難 | 67 市区町村 (19.1%)  |
| 空き地が多い      | 45 市区町村 (12.9%)  |

N=350 (住宅団地に対して問題意識を有する市区町村) ※ 国土交通省住宅局調査

### ○ 高経年化した住宅団地における高齢化の進行

⇒ **入居開始から40年経過を境に高齢化率が急上昇**  
 ⇒ **将来的には、古い団地から順次、全国平均を大きく上回る見込み**

■ 住宅団地の高齢化率(入居開始後経過年数別)

| 経過年数           | 20%未満        | 20%~30%      | 30%~40%      | 40%以上        |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 入居開始後40年以上経過   | 99団地(11.3%)  | 263団地(29.9%) | 353団地(40.1%) | 165団地(18.8%) |
| 入居開始後30年~40年経過 | 130団地(28.4%) | 215団地(46.9%) | 99団地(21.6%)  | 14団地(3.1%)   |
| 入居開始後30年未満     | 385団地(65.6%) | 168団地(28.6%) | 3団地(0.5%)    | 31団地(5.3%)   |

※ 国土交通省住宅局調査

### ○ 住宅団地では住居専用系の用途地域を広範囲に指定

⇒ 住宅以外の**多様な機能を導入することが困難**

■ 用途地域の指定状況(住宅団地(100ha以上の大規模住宅団地)と全国)

| 用途      | 住宅団地  | 全国    |
|---------|-------|-------|
| 住居専用系用途 | 70.5% | 38.3% |
| 住居系用途   | 87.1% | 67.3% |
| 商業系用途   | 4.5%  | 8.1%  |

※ 国土交通省住宅局調査

### ○ 高経年化した住宅団地の増加

⇒ 入居開始から**40年以上経過**した住宅団地が**約3割**

■ 入居開始時期別の住宅団地数

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| 50年以上経過(1968年以前)          | 213団地(7.4%)  |
| 40年以上経過                   | 667団地(23.1%) |
| 40年以上50年未満経過(1969年~1978年) | 667団地(23.1%) |
| 30年以上40年未満経過(1979年~1988年) | 458団地(15.9%) |
| 20年以上30年未満経過(1989年~1998年) | 360団地(12.5%) |
| 20年未満経過(1999年~)           | 227団地(7.9%)  |
| 入居開始時期不明                  | 961団地(33.3%) |

N=2,886 ※ 国土交通省住宅局調査

■ 将来の高齢化率の推計(入居開始後経過年数別)

住宅団地全体、全国平均、1978年以前(40年以上経過)、1979~1988年(30年~39年経過)、1989~1998年(20年~29年経過)

※ 国土交通省住宅局調査

### ○ 規制緩和手法の活用の際に国に対する期待

⇒ **ケーススタディや取組事例の紹介を期待する声が多い**

■ 都市計画・建築規制の緩和手法の活用の際に地方公共団体が国に対して期待するもの

|                  |       |
|------------------|-------|
| ケーススタディ、取組事例の紹介  | 61.3% |
| 標準的な緩和手続きの提示     | 48.4% |
| 緩和要件の提示          | 41.9% |
| 緩和の影響を評価するツールの提供 | 41.9% |
| 緩和手続きの簡略化        | 32.3% |

N=31 ※ 国土技術政策総合研究所調査

### ■ 地域再生法の一部を改正する法律案(平成31年3月15日閣議決定)

(地域住宅団地再生事業の創設)

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・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

- 多様な建物用途の導入
  - ・用途規制の緩和手続
  - ・都市計画決定・変更手続
- 地域交通の利便性向上
  - ・コミュニティバスの導入等に必要の許認可手続
- 介護サービス等の充実
  - ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- まちづくりの専門的知見の活用
  - ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

手続をワンストップ処理

多世代の交流、職住近接、生活利便施設等、事務所シェアオフィス等、住み続けられるまち、若年世帯の流入

### 政策の方向性への提言(案)

#### 住宅団地再生の取組の方向

各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要

- **住宅・宅地の有効活用**
  - ・ 既存住宅流通の促進、リフォームに対する支援
  - ・ 低未利用地等の有効活用による新たな機能の導入
- **多様な機能の導入**
  - ・ 戸建住宅以外の多様な住宅、コンビニ、福祉施設等の用途混在
  - ・ 働き方の変化を見据えつつ、地域での就業の場の確保
  - ・ 各種行政手続きのワンストップ処理(地域再生法改正により創設予定)等多様な機能の導入を可能とする手続きの積極的活用

#### 住宅団地再生の取組の進め方

- **住宅団地の現状把握・課題分析、取組の方向付け**
  - ・ 現状・課題を自己診断できるチェックリスト等の充実が必要
  - ・ 団地再生のビジョンの作成、地域での共有を促進することが必要
- **住宅団地再生の取組の立ち上げ**
  - ・ 住民や行政に加えて、多様な主体の参画を促すことが必要
  - ・ 住宅団地再生の取組の立ち上げ時の支援の充実が必要
- **住宅団地再生に向けた取組の展開**
  - ・ 行政の担当者が使いこなせるよう、各種制度の手引きが必要
  - ・ 多岐にわたる取組事例を分類・整理した事例集が必要