

第8回「住宅団地再生」連絡会議 国土交通省からの情報提供について

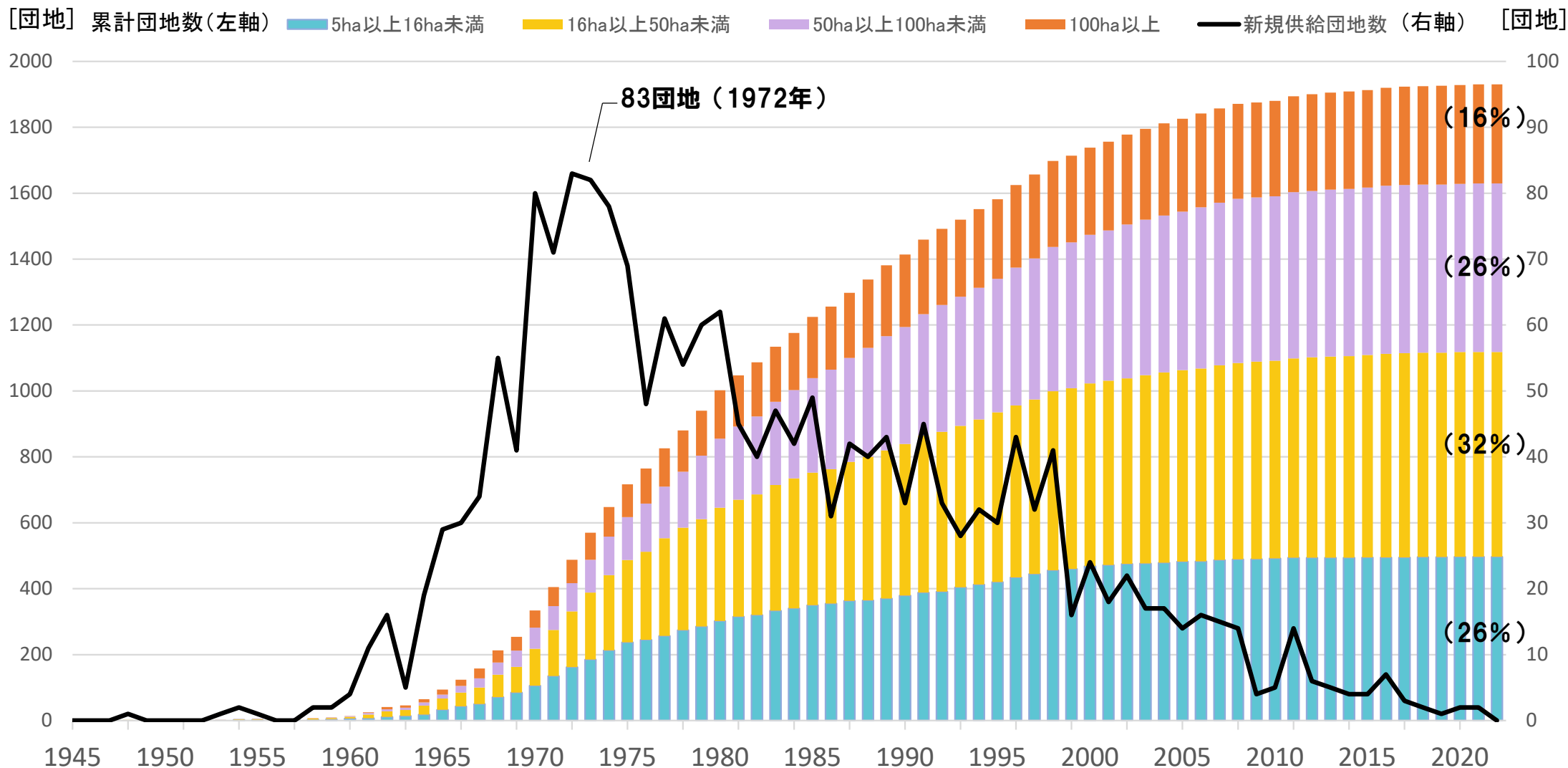
国土交通省 住宅局
市街地住宅整備室
令和6年10月

（１）住宅団地の現状と課題

基礎データ 住宅団地の供給時期

- ・住宅団地は高度経済成長期（1955年～1973年）にかけて大量に供給。
（1970年代前半が供給のピーク）

○規模別・入居開始時期別の団地数の推移



N=1930団地（入居開始時期不明961団地・未定8団地・2022年以降4団地を除く）

※出典：H30国土交通省住宅局調査（住宅団地：面積が5ha以上のものを対象）をR5時点修正

住宅団地の立地と住宅種別構成

- 住宅団地は、全都道府県に約3,000団地が存在し、三大都市圏に概ね半数が立地（面積ベース）。
- 戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。

住宅団地の立地状況

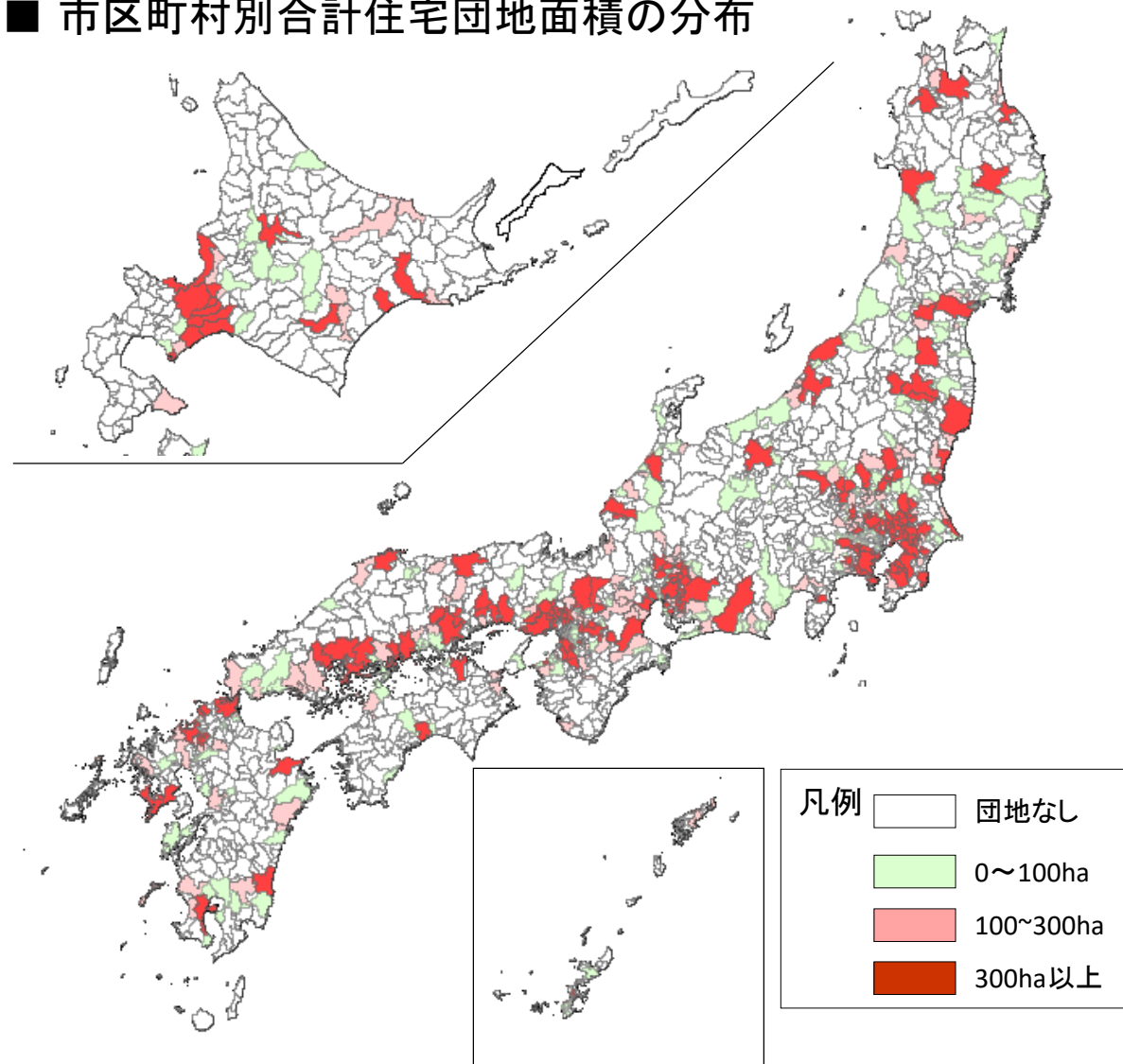
[住宅団地数]	2,903団地
[所在市区町村数]	560市区町村
[合計面積]	約19.2万ha

■ 住宅団地を構成する住宅種別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

※ 5ha以上の住宅団地を対象

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



住宅団地数について(都道府県別)

※出典：H30国土交通省住宅局調査(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)

○ 都道府県別団地数

都道府県	団地数
北海道	178
青森県	26
岩手県	41
宮城県	88
秋田県	5
山形県	20
福島県	57
茨城県	147
栃木県	66
群馬県	44
埼玉県	161
千葉県	227
東京都	72
神奈川県	241
新潟県	31
富山県	7

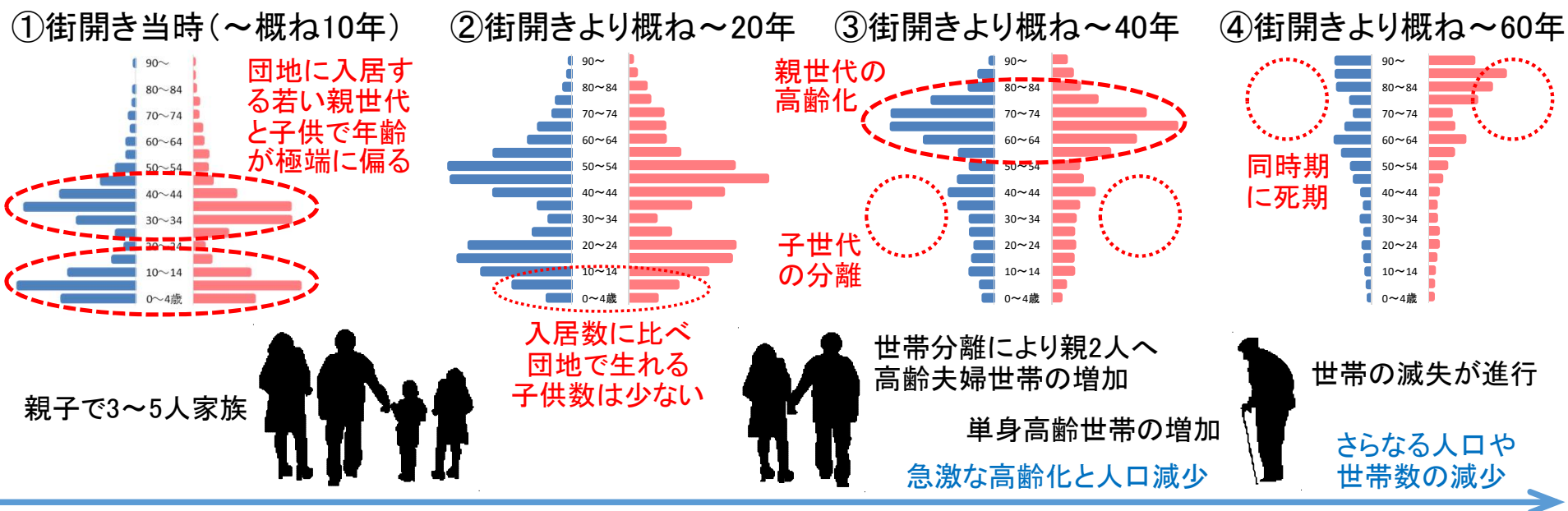
都道府県	団地数
石川県	32
福井県	14
山梨県	3
長野県	31
岐阜県	60
静岡県	42
愛知県	176
三重県	86
滋賀県	49
京都府	32
大阪府	98
兵庫県	121
奈良県	47
和歌山県	18
鳥取県	6
島根県	43

都道府県	団地数
岡山県	24
広島県	253
山口県	20
徳島県	4
香川県	5
愛媛県	3
高知県	14
福岡県	127
佐賀県	8
長崎県	24
熊本県	10
大分県	35
宮崎県	44
鹿児島県	46
沖縄県	17
総計	2,903

住宅団地をめぐる状況

- 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。
- 同時期に一齐に子育て世帯等が入居した結果、入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後、高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み
- 100ha以上の住宅団地においては、約91% (399団地) で住居専用地域と商業系用途地域を組み合わせ設定しており、居住機能に特化している傾向
(※H28国土交通省都市局調査で回答のあった市町村における状況)

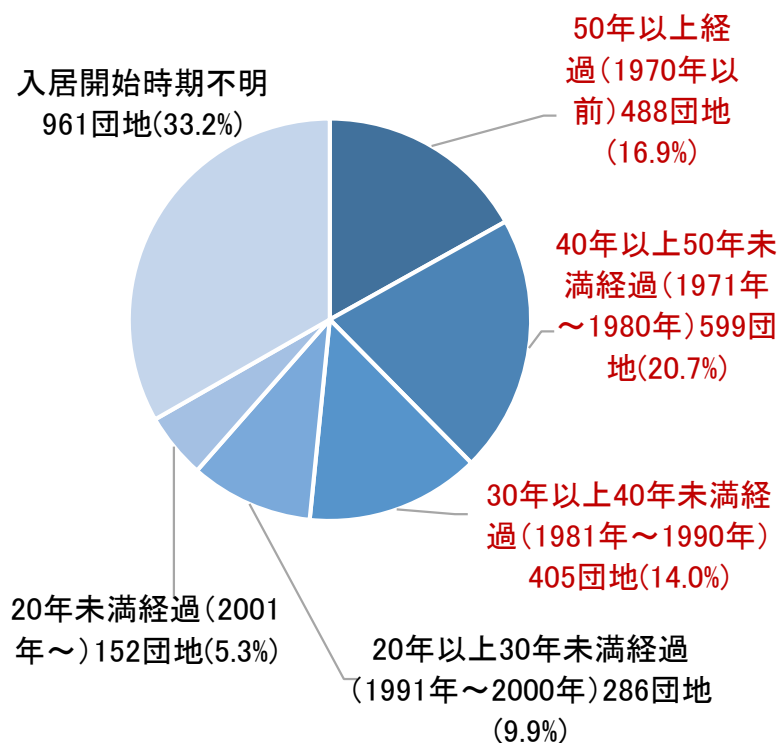
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



基礎データ 住宅団地の入居年数と高齢化率の現状

- ・入居開始後、30年以上経過した住宅団地が約51%。（入居開始時期不明が約3割）
- ・入居開始から40年以上経過した住宅団地では、半数以上で高齢化率が30%を超えている。

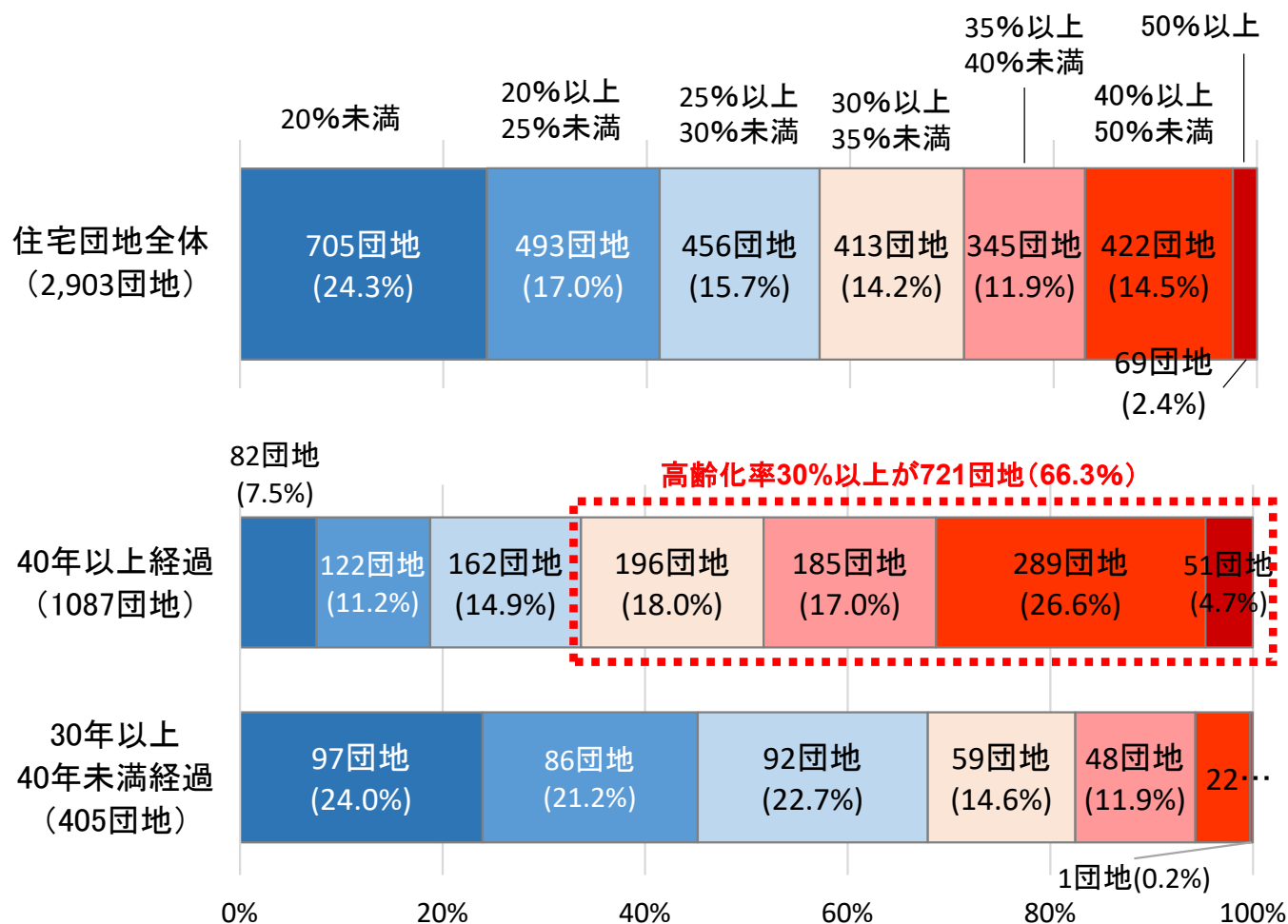
○入居開始時期について



N=2,891(時期未定8団地・2022年以降4団地を除く)

※出典：H30国土交通省住宅局調査
(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)をR5時点修正

○住宅団地における高齢化率の状況

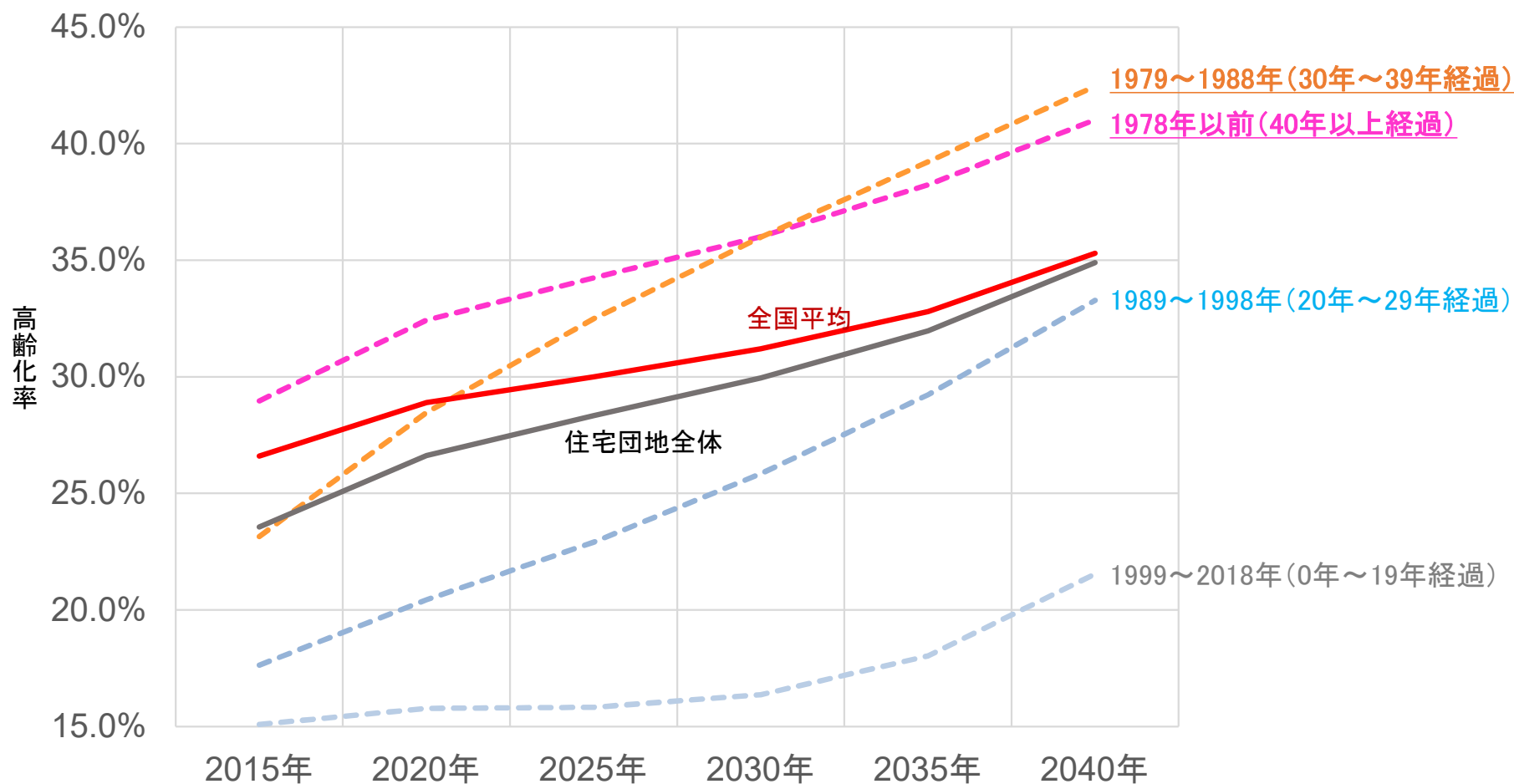


N=(入居開始時期不明・未定+2022年以降入居973団地を除く)

基礎データ 住宅団地における高齢化率の推移推計

- 入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み。

○経過年別 高齢化率の推移推計

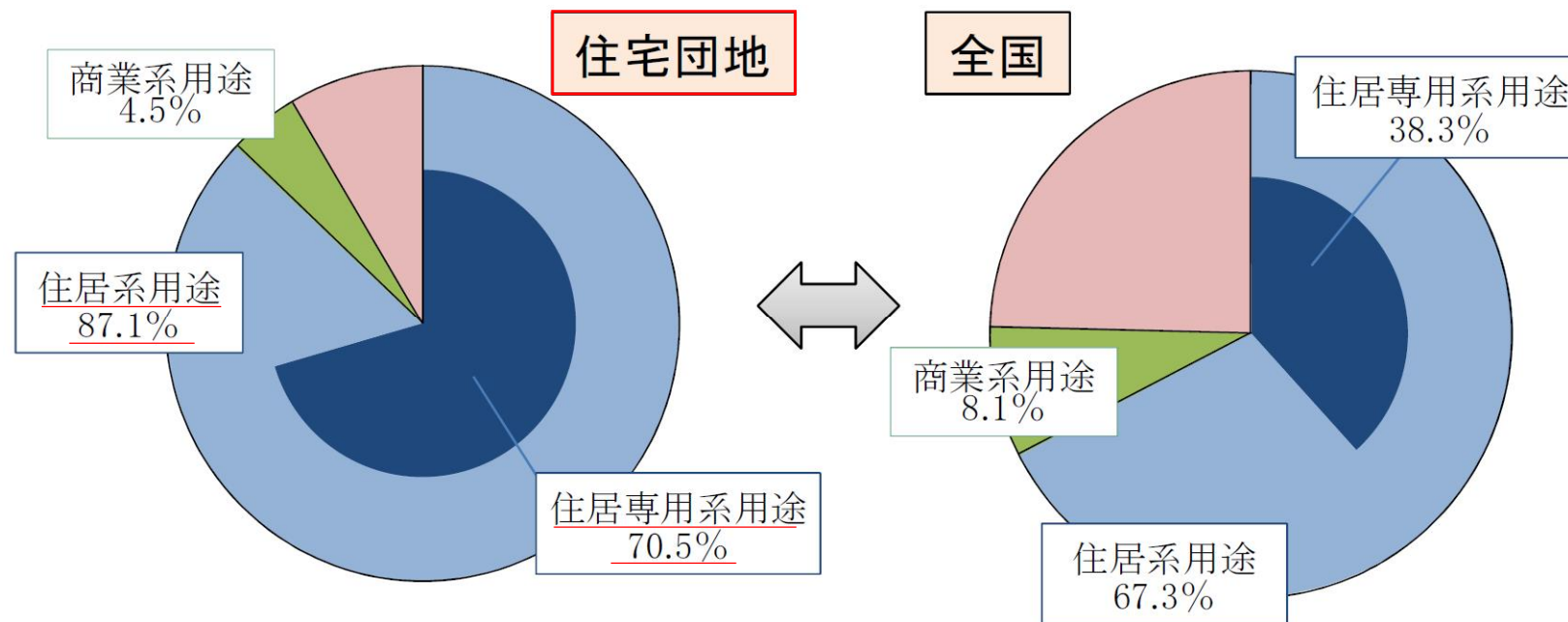


N=1,894(時期不明等980団地・将来推計不可の福島県内31団地を除く)

※出典：H30国土交通省住宅局調査(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)

基礎データ 用途地域の設定状況

- ・住宅団地では、用途地域として住専地域の設定が約7割
- ・全国の用途地域の設定状況と比較すると、住専地域が極めて多く、商業系地域が小さくなっている。



※出典：H29国土交通省住宅局調査（面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村）

住居専用系用途：

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域

住居系用途：上記に加えて、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域

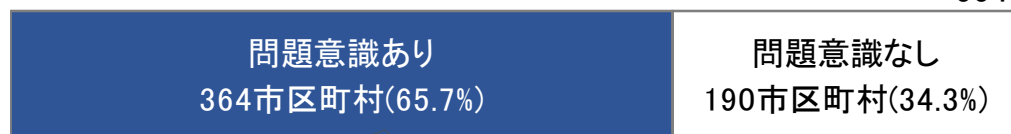
商業系用途：近隣商業地域、商業地域

市区町村の住宅団地に係る問題意識

- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村で住宅団地に係る問題意識を有している。
具体的には、「高齢化」、「空き家」、「生活利便機能」、「交通機能」が多く指摘されている。
- 一方で、H29年度と比べ、コミュニティの弱体化(7%増)や新たな用途導入に係る問題意識(13%増)が増加。

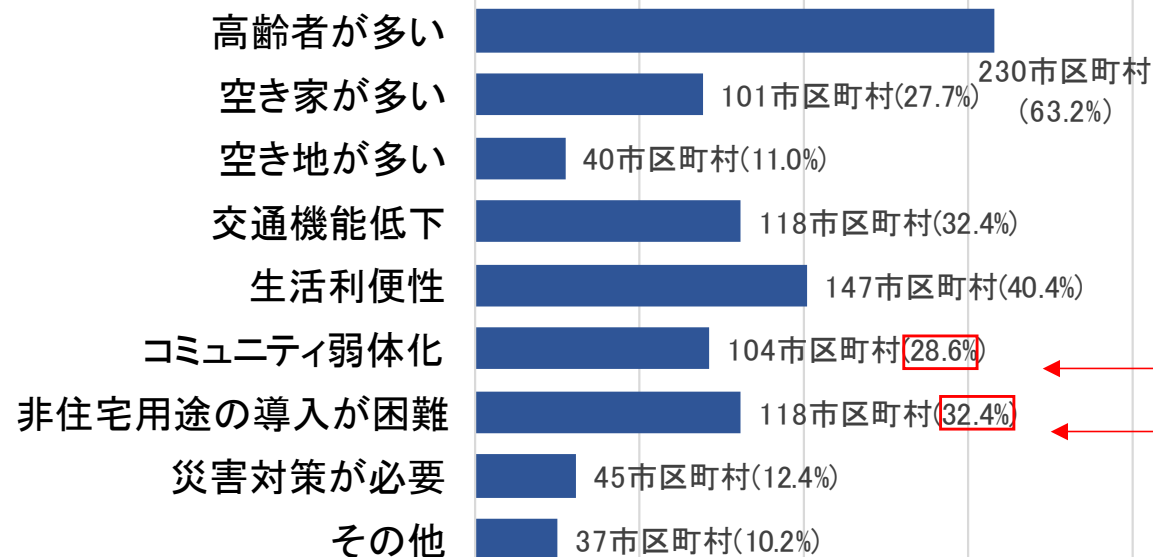
■ 住宅団地に係る問題意識(R4年度時点)

N= 554



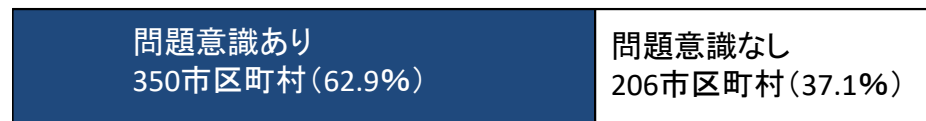
具体的な問題意識

N= 364



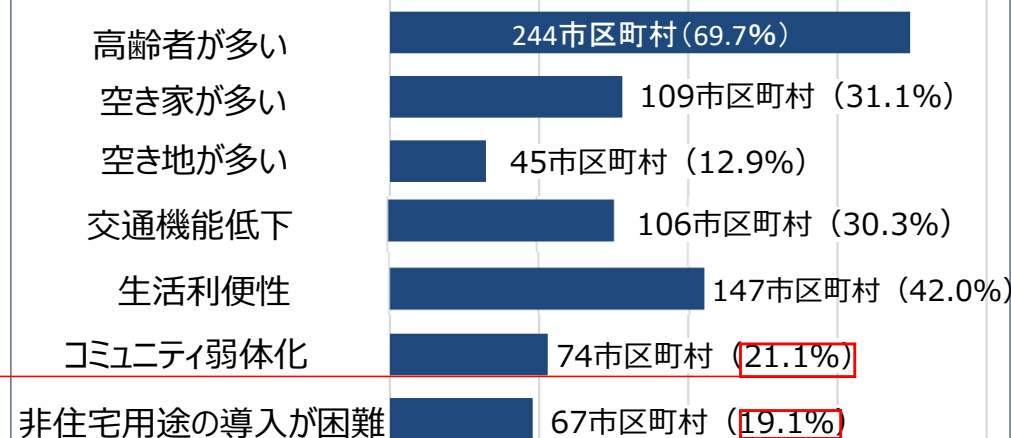
■ 住宅団地に係る問題意識(H29年度時点)

N=556



具体的な問題意識

N=350



※ R4年度住宅局調査

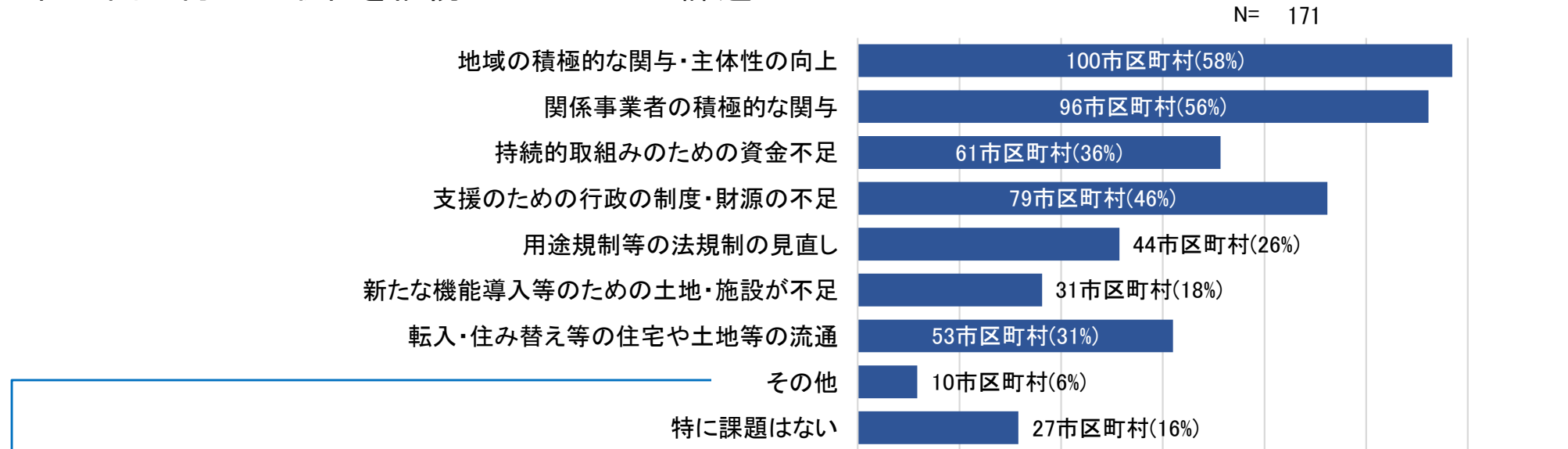
※ H29年度住宅局調査

住宅団地再生の取組を継続していく上での課題

○ 地域の積極的な関与・主体性の向上、関係事業者の積極的な関与と、取組み主体に係る内容が最も高い。次いで、支援のための行政の制度・財源の不足と、持続的取組みのための資金不足と、資金に係る内容が多い。また、用途規制等の法規制の見直しや土地・施設の不足や流通も多い。

※ R4年度住宅局調査

■ 住宅団地再生の取組を継続していく上での課題



■ その他の回答（10件）

住宅団地再生の意義	庁内における課題	地域住民らの意識向上、人材育成等	その他
同様の課題を抱える地域は市内に存在する中で、個人の資産の集合体である住宅団地を集中的に支援していくことの公平性、公益性の整理が難しい	行政の人員不足 インフラの更新が必要だが、地元負担が困難（音声告知放送設備、TV共同受信設備）	エリアマネジメント団体の活動周知が十分に行えていない 空き家ナビゲーターや地域課題に取り組むためのスキームの構築や人材育成 土地所有者の土地利用意識の向上	特に現時点で取り組んではない 現在、住宅団地再生の取組みを政策的に実施していないため、回答できる知見を有していない 全国的な人口減少 多摩ニュータウンのイメージアップ

住宅団地再生連絡会議からの提言

住宅団地再生連絡会議について

- 郊外住宅団地は、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の課題が発生。
- このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が「**住宅団地再生**」連絡会議を設立(H29.1.30)。
- 会議では、住宅団地の再生・転換方策について、先進事例の研究、調査、意見交換等を実施。
- 会長:横浜市 副会長:大分市

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 69団体

地方公共団体、独法等 234団体

計 **303団体**(R5.10時点)

【設立の背景】

- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている**。
- 現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行**する。子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機**につながる。

開催実績

設立・第1回:H29.1.30	第5回:R3.6.15
第2回:H30.1.23	第6回:R4.8.5
第3回:H30.11.5	第7回:R5.12.7
第4回:R1.6.28	

提言(概要)

※令和5年12月7日

- 1 はじめに
- 2 **住宅団地の課題と再生に向けた方向性**
- 3 **住宅団地において講ずるべき具体的な方策等**
 - (1) **地域活動等を促すための支援や制度的な枠組みの充実**
 - 地域活動等を行う地域住民等のための相談窓口の整備や専門家等によるサポートなど地域住民等による自立的活動を可能とする体制の整備に必要な支援や住宅団地の魅力の情報発信を行うための補助制度を充実する必要がある。
 - 地域活動等を行う主体による、**地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設け**、提案を行った活動団体の特定や具体的に求められる事業内容を明確化することで地方公共団体が重点的に支援できるようにする必要がある。
 - (2) **既存ストックを活用して多様な都市機能を導入するための制度の充実**
 - 若者・子育て世帯等の住替えの促進や高齢者をはじめとした多世代が安心して暮らすための環境整備のため、既存住宅のリフォーム、既存ストックの子育て支援施設や高齢者支援施設等の改修等を行うための補助制度の活用を推進する必要がある。
 - 住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、**第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和**するための制度を充実する必要がある。
 - また、用途規制に関して一時的な用途転用を容易にする制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地内にある**廃校等の公共財産を地域住民等が持続可能な形で活用**できるようにするための制度を充実する必要がある。
 - **都市公園におけるマルシェ等の開催など**、地域住民の利便性向上や滞留を生む**公共空間の有効活用のための手続きを円滑**にするための制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地に若者・子育て世帯等をはじめとした新たな居住者の流入を促すため、住宅団地内に所在する既存住宅や空き家等への一時滞在(お試し居住)に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地内における**高齢者等の円滑な移動手段の確保に関する手続きを簡易**にするための制度を充実する必要がある。

4 新しい住宅団地の将来像の構築に向けて

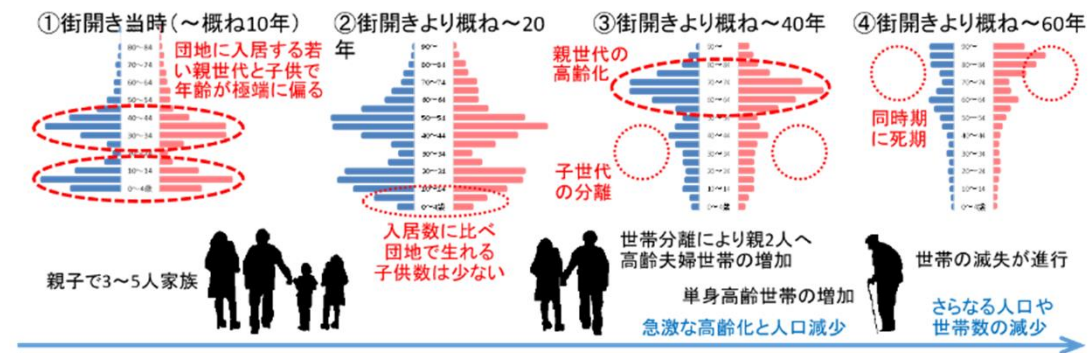
今般の地域再生法の一部改正を踏まえて、高齢化の進展により地域コミュニティの衰退や空き家の増加が懸念される郊外住宅団地における民間事業者等による意欲的な団地再生の取組を促すための取組に対して支援を強化する。

＜現行制度の概要＞

背景・課題

- ・ 郊外住宅団地では、開発当初に一齐に同世代が入居したことから、今後、急速な高齢化によるコミュニティの衰退や空き家の増加等が懸念されている。
- ・ 一方で、良好なインフラや住環境を備えている団地も多く、こうした環境を生かしつつ、人口構成や居住ニーズの変化に対応するため、地域住民や民間事業者等が主体となった団地再生の取組を促進することが有効。
- ・ 将来的には民間による自律的な団地運営を目指しつつも、団地の再生に向けて官民一体の取組を促す必要。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



＜団地再生に係る主な課題＞

- ・ 地方公共団体が特定の団地を支援しにくい
- ・ 取組主体はいるが、ノウハウやリソース（資金・場所）がない 等

廃校を活用した生活支援機能導入の例



【出典】春日井市

現行制度

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援

対象地区

ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

地区公共施設等

住宅団地再生の手引き（概要）

1. この手引きについて

1) 住宅団地再生の背景と意義

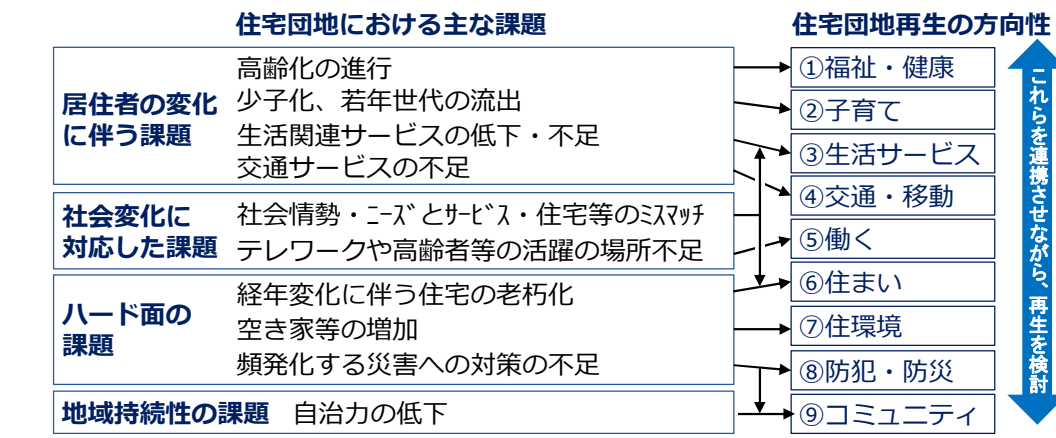
- ・ 全国の多くの住宅団地で**人口減少・高齢化**等の課題が顕在化
- ・ 再生主体が明確でない戸建住宅地は再生に向けた**きっかけ作りが難しい**
- ・ **良質な社会資産**として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

2) 手引きの目的

- ・ 住宅団地再生に取り組む又は取組もうとする地方公共団体の担当者や地域住民等が現場での支援や関係者調整に関与していくために活用されることを想定

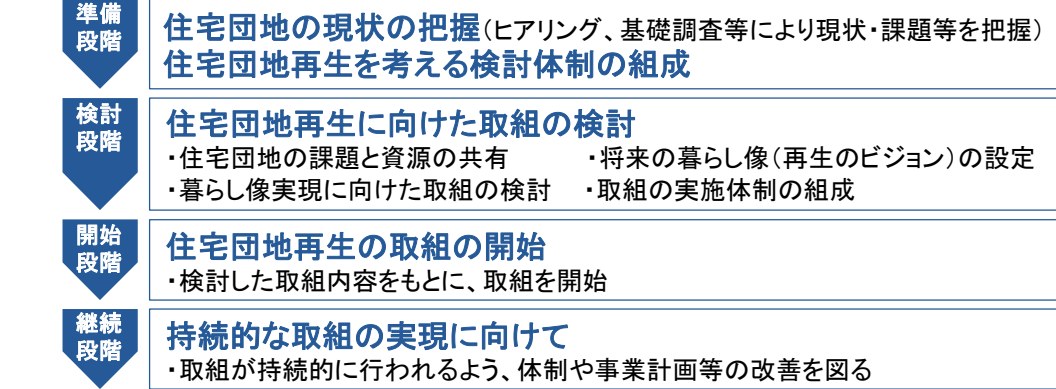
2. 住宅団地が抱える課題と再生の方向性

- ・ 課題解決に向けた住宅団地再生の方向性として、9つのテーマを設定



3. 住宅団地再生のすすめ方

1) すすめ方のフロー



2) 住宅団地再生を考える検討体制の組成

検討体制組成のPoint
・ 様々な人材で構成 ・ 専門家や大学等によるサポート ・ 意見交換の定期開催、部会の設置等により議論を活性化 ・ 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・提案等を通じて、官民が連携した団地再生の仕組み構築

住宅団地再生に関わる多様な主体の一例

地縁組織	テーマ型の地域団体	事業者等
・ 自治会、町内会 ・ 民生委員、児童委員 ・ PTA ・ 自主防災組織 等	・ ボランティア組織 ・ NPO ・ 商店会 等	・ 社会福祉法人 ・ 地元店舗、商業事業者 ・ 不動産、建設事業者 ・ 鉄道事業者 等

3) 取組の検討

- ・ 取組の検討にあたり、関係者間で住宅団地再生の**ビジョンの共有が重要**
- ・ ビジョンの実現に向けて、どのような取組を行うか具体的に検討

取組検討のPoint
・ 複数テーマを連携させた取組の検討 ・ 住民自らが主体的に関わる工夫 ・ ICT等の新技術活用による利便性向上の検討 等

- ・ テーマごとの取組（イメージ）の一例

福祉・健康	住環境
空き家を活用した デイサービスの提供	花植え活動による まちの魅力化

4) 持続的な取組の実現に向けて

- ・ **取組効果の検証**：効果検証を行いながら着実に進める
- ・ **必要な事業計画の見直し**：関係者間の情報共有を行いつつ、持続的な運営に向けて、地域の利用促進、新たな収入源確保等の対策を講じる
- ・ **実施体制の強化**：関係人口を拡大しながら、人材発掘を継続

4. 行政による支援

- ・ 事業者等との橋渡しや中立的立場でのコーディネートの実施
- ・ まちづくりの進め方や専門的検討に係る助言、庁内連携体制の構築
- ・ 施設整備等に係る**法規制などの見直し、補助制度**による支援
- ・ 地域理解を深めるための**説明・広報**
- ・ 実施体制の**自立性を高める、担い手育成やビジネスモデル構築支援**

別冊資料編

取組事例（47事例）、国の支援事業等を掲載

(2) 住宅団地再生に活用可能な支援制度

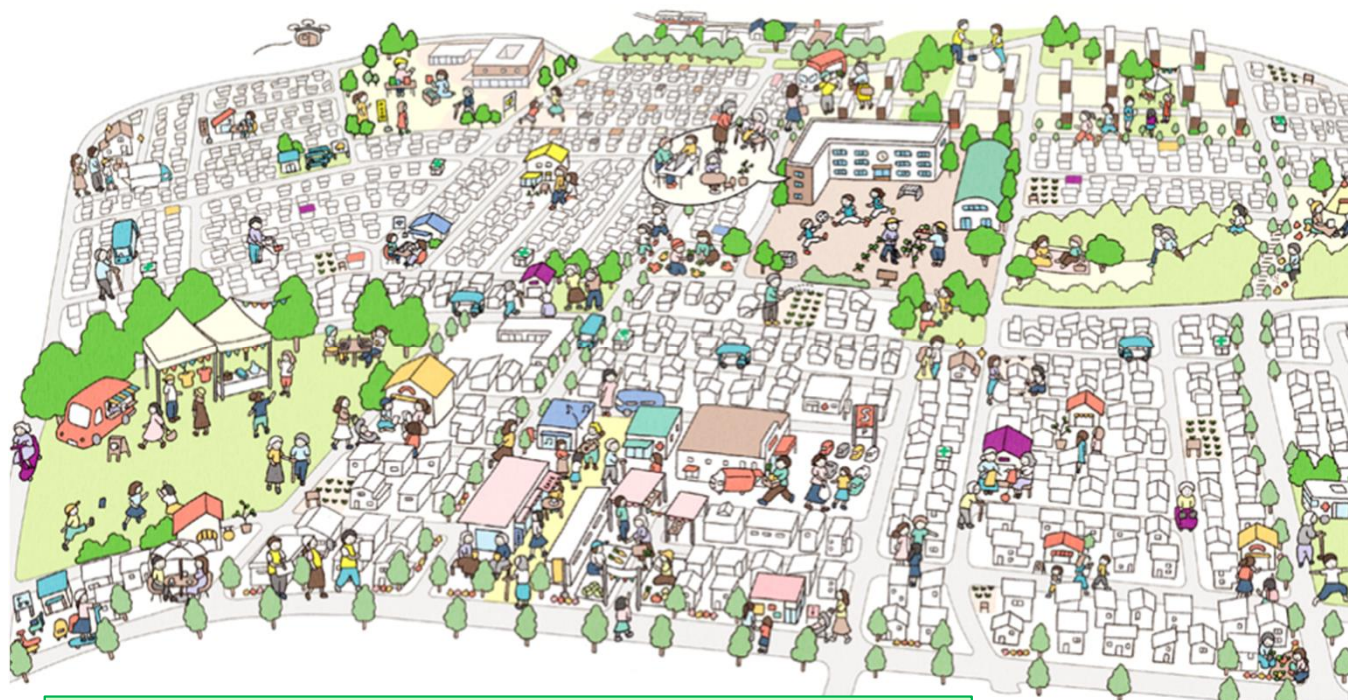
住宅団地再生に活用可能な主な支援制度

地域協議会活動等

- デジタル田園都市国家構想交付金 (地)
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） (地) (民)



- (地) 地方公共団体
- (民) 民間事業者等



専門家の紹介・派遣

- 地域活性化伝道師
- U Rによる団地再生コーディネート業務
- PPP/PFI専門家派遣制度
- スモールコンセプション（専門家派遣）

住まいの確保等居住支援

- サービス付き高齢者向け住宅整備事業 (民)
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業 (民)



モビリティの確保

- 地域公共交通確保維持事業 (民)
- デジタル田園都市国家構想交付金 (地)



交流拠点等の整備

- デジタル田園都市国家構想交付金 (地)
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） (地) (民)
- 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業） (地) (民)
- 都市構造再編集集中事業 (地) (民)
- スモールコンセプション（先導的官民連携支援事業） (地)



既存ストックの有効活用

- 空き家対策総合支援事業 (地) (民)
- 空き家対策モデル事業 (地) (民)
- 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型） (地) (民)
- マンションストック長寿命化等モデル事業 (民)
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） (地) (民)
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業 (民)



■ 住宅団地再生に活用可能な主な支援制度

① 主な支援事業

計画策定、協議会活動等ソフト事業に対する支援	国の担当部署	住まいの確保等に対する居住支援	国の担当部署
デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）	内閣官房・内閣府	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	国土交通省
住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	国土交通省	人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業	国土交通省

交流拠点等の整備に対する支援	国の担当部署	モビリティの確保に対する支援	国の担当部署
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）	内閣官房・内閣府	デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）	内閣官房・内閣府
都市再生整備計画事業 （社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）	国土交通省	地域公共交通確保維持事業	国土交通省
都市構造再編集集中支援事業	国土交通省		
スモールコンセッション（先導的官民連携支援事業）	国土交通省		

既存ストックの改修による施設整備に対する支援	国の担当部署
空き家対策総合支援事業	国土交通省
（上記のうち）空き家対策モデル事業	国土交通省
優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）	国土交通省
マンションストック長寿命化等モデル事業	国土交通省
長期優良住宅化リフォーム推進事業	国土交通省

② アドバイザー紹介・派遣等

事業名	国等の担当部署
地域活性化伝道師	内閣府
PPP/PFI専門家派遣制度	内閣府
URによる団地再生コーディネート業務	内閣府 （都市再生機構）
スモールコンセッション（専門家派遣）	国土交通省

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、**住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)**により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※
- ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3（1/2）※



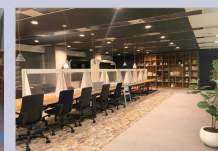
（カッコ）※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援〔国費率1/3〕



地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3〕



循環利用住宅の整備

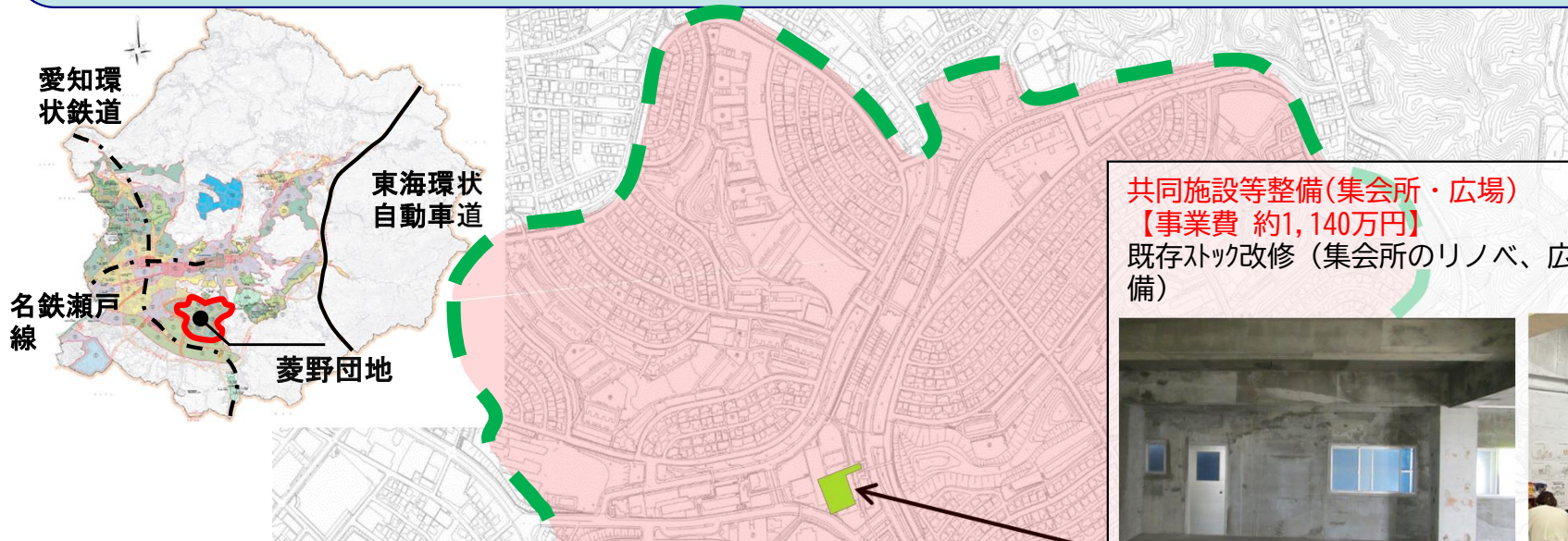
既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3〕



菱野団地地区(愛知県瀬戸市)

「菱野団地再生計画」に基づき、「みんなでつくる、住みよいまち 菱野団地」の実現のため、既存ストックを活用して官民が連携しながら福祉、子育て、定住、交通、まちづくりなどの分野を横断したハード・ソフト両面のまちづくりに取り組む。

総事業費 約2,760万円



共同施設等整備(集会所・広場)

【事業費 約1,140万円】

既存ストック改修(集会所のリノベ、広場ウッドデッキの整備)



- ・推進事業(協議会等活動支援)等【事業費 約1,070万円】
ITマシメント団体運営費用・活動費用
- ・菱野団地住民バス運行事業(効果促進事業)
【事業費 約550万円】
住民主体によるバス運行



デジタル田園都市国家構想交付金（内閣府地方創生推進室・地方創生推進事務局）

令和6年度予算額 1,000.0億円
（令和5年度予算額 1,000.0億円）

事業概要・目的

- 「デジタル田園都市国家構想交付金」により、デジタル田園都市国家構想の実現による地方の社会課題解決・魅力向上の取組を加速化・深化する。

デジタル田園都市国家構想交付金

R6当初

地方創生推進タイプ

観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組などを支援。

地方創生拠点整備タイプ

観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備などを支援。

デジタル実装タイプ

デジタル技術を活用し、地方の活性化や行政・公的サービスの高度化・効率化を推進するため、デジタル実装に必要な経費などを支援。

地域産業構造転換インフラ整備推進タイプ

産業構造転換の加速化に資する半導体等の大規模な生産拠点整備について、関連インフラの整備への機動的かつ追加的な支援を創設。

（注1）令和5年度補正予算において、735億円を措置。

- ・デジタル実装タイプ：360億円
- ・地方創生拠点整備タイプ：300億円
- ・地域産業構造転換インフラ整備推進タイプ：60億円
- ・地方創生推進タイプ：15億円

（注2）本交付金の一部は、地方大学・産業創生法に基づく交付金として執行。

事業イメージ・具体例

○主な対象事業

デジタルの活用などによる観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組や拠点施設の整備などを支援。

【地方創生推進タイプ】

- ・地方版総合戦略に位置付けられた地方公共団体の自主的・主体的な取組を支援（先駆型・横展開型・Society5.0型）

	対象となる事業
先駆型	先駆性の高い最長5年間の事業
横展開型	先駆的・優良事例の横展開を図る最長3年間の事業
Society5.0型	地方創生の観点から取り組む、未来技術を活用した新たな社会システムづくりの全国的なモデルとなる最長5年間の事業

- ・東京圏からのUIJターンの促進及び地方の担い手不足対策（移住・起業・就業型）
 - 市町村が、UIJターンによる①地方への就業者や、②テレワークによる転職なき移住者等に対し、移住支援金（最大100万円）を支給する場合、当該経費の1/2を支援
- ・地域企業に対し、経営課題解決等に資するデジタル人材等のマッチングを支援。（プロフェッショナル人材事業型）
- ・省庁の所管を超える2種類以上の施設（道・污水处理施設・港）の一体的な整備（地方創生整備推進型）

【地方創生拠点整備タイプ】（原則として3年間（最長5年間））

道の駅に隣接した観光拠点



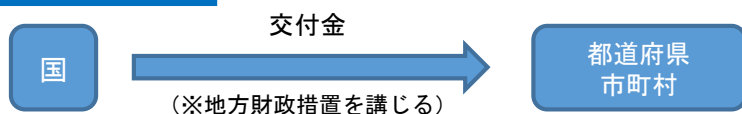
子育て支援施設



スタートアップ支援拠点



資金の流れ



期待される効果

- 地方からデジタルの実装を進めるとともに、地方における安定した雇用創出など地方創生の推進に寄与する取組を進め、「デジタル田園都市国家構想」を推進する。

地方創生推進交付金 活用事例 【神奈川県二宮町】

- 昭和40年代以降に首都圏のベッドタウンとして住宅地が開発されたことに伴い、人口が増加し発展。居住者の高齢化、住宅の老朽化、空き家問題などが顕在化。不動産の流動化、補修や建替えの促進により居住環境の維持・向上を目指す。
- 地域コミュニティの維持・向上を目指し、地域と連携しながら様々な取組を実施。

安心して住み続けられる地域再生計画 地方創生推進交付金 総事業費37,536千円

● 一色小学校区地域再生協議会地域活性化事業【二宮団地】

地域住民、二宮町、公社からなる「一色小学校区地域再生協議会」を組成。各部会が連携して地域課題を解決。

➡ 『元気なコミュニティ協議会』に発展改組

地域との連携事例：一色小学校区地域再生協議会（平成28年5月組成）

地域住民

×

二宮町

×

公社

一色小学校区地域再生協議会 各部会

※令和元年度体制

地域交流部会

【活動内容】
・交流助の開催
・やまゆり・山野草の公開
・地域連携活性化策の検討

音楽活動部会

【活動内容】
・合唱団の運営
・音楽祭の開催
・音楽イベントの開催

古民家・散策部会

【活動内容】
・ふるさとの家運営・管理
・地域活性化イベントの開催
・散策ツアーの実施

移動(外出)支援サービス検討部会

【活動内容】
・住民参加型移動支援の検討

空き家対策部会

【活動内容】
・相談員・専門家の研修・育成
・地域専門家等との連携体制の構築

県住宅供給公社部会

【活動内容】
・共同農園の運営
・コミュニティダイニングの運営
・音楽祭等の開催

<具体的な取組みの例>



共同農園の運営



空き家利活用の移住促進



音楽祭などのイベント



二宮団地の概要

項目	概要
用地取得開始	昭和36年（1961年）
造成開始	昭和37年（1962年）
開発面積	約70ヘクタール
賃貸住宅管理開始	昭和40年（1965年）～
賃貸住宅	856戸
建設戸数	県営住宅 228戸
	戸建住宅(ほか) 1,230戸
合計	2,314戸

●「にのみやLife」シティプロモーション事業

二宮町の魅力を発信

- ・移住促進用パンフレットを作成
- ・「にのみやLOVERS～まちの魅力伝え隊～」を結成、移住セミナー等に参加
- ・神奈川県住宅供給公社を通じたお試し移住の可能性を検討

➡ 『お試し移住』を実施中



移住パンフレット表紙

- 公共施設再配置・町有地有効活用等検討事業
- ・公共施設について官民共同の手法による有効活用等を図る

地方創生拠点整備交付金 活用事例 【埼玉県鳩山町 鳩山ニュータウン】

○昭和49年から入居が始まり、人口が急増したが、入居から約50年が経過し人口減少と少子高齢化が急速に進んでいる。
(令和5年時点 高齢化率 56.6%(町全体の高齢化率46.5%))
○アクティブシニアの活躍の促進とともに、「働く・支える・移住する」が好循環する、アクティブな住宅団地への再生を目指す。

地方創生加速化交付金 交付額80,000千円 鳩山町「生涯活躍のまち」構想推進による住宅団地アクティブ化・キックオフ事業

空き店舗を町が取得・整備し、移住や起業支援、多世代交流を目的とした複合拠点施設「鳩山町コミュニティ・マルシェ」を整備



鳩山町コミュニティ・マルシェのイベントの様子



ボックス型のシェアオフィス



地場野菜の販売



まちおこしカフェ

- ・館内は「まちおこしカフェ」をはじめ、空き家バンク情報など提供する移住推進センター、シェアオフィス、研修室、福祉プラザで構成。
- ・その他、地域包括ケア研修や、交流広場で多世代の参加によるイベントを開催。

地方創生拠点整備交付金 総事業費5,050千円

鳩山町コミュニティ・マルシェを拠点とした住宅団地アクティブ化計画

鳩山町コミュニティ・マルシェ「キッチン機能」整備事業

「まちおこしカフェ」にキッチン機能を整備。

→販売提供可能な加工品の品目を増やし、新たな仕事を生み出す場としての機能を拡充。

まちおこしカフェにて、お弁当やスイーツ、地域の作家のハンドメイド作品や地場野菜の販売等に加えて、1DAYシェフによるランチ営業を行えるようになった。



整備されたシェアキッチン

地方創生推進交付金 活用事例 【愛知県春日井市 高蔵寺ニュータウン】

○充実したインフラや自然環境に恵まれる大規模住宅団地。(約702ha、約21,800戸(戸建住宅、共同住宅、UR住宅等))

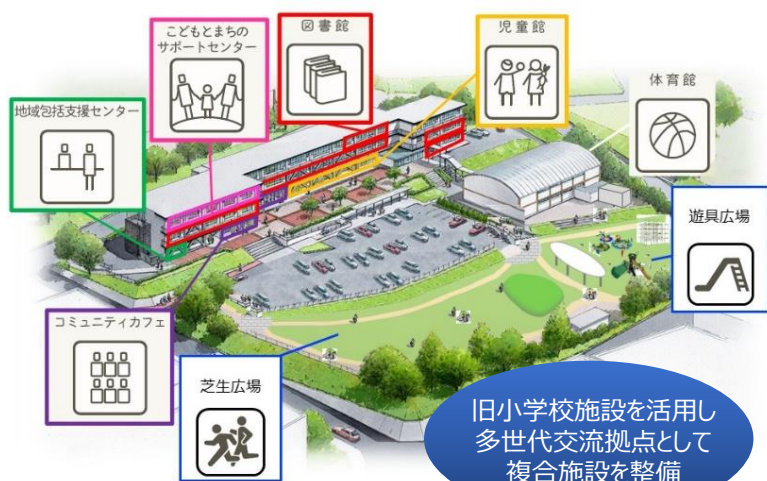
○昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、住民の減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。

高蔵寺リ・ニュータウン計画

地方創生拠点整備交付金 総事業費121,860千円 高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじとう」の整備

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。



多世代交流拠点施設の外観



地域包括支援センター



コミュニティカフェ



図書館



児童館

地方創生推進交付金 総事業費124,500千円 高蔵寺ニュータウンにおけるまちづくりモデル形成事業



高蔵寺ニューモビリティタウン構想推進計画

地方創生推進交付金 総事業費107,500千円

○地域限定ラストマイル自動運転の社会実装
社会実装を見越したスキーム検討、試験運行、電源供給の可能な施設の整備等により、令和5年から実装

- 相乗りタクシー等の社会実装
- 自動運転バス等基幹交通の検討
- MaaSアプリによるモビリティサービスの検討



自動運転による自家用有償旅客運送



オンデマンド乗合サービス



MaaSウェブアプリ

都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）

※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：45%

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。
※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。



施行地区 ○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域

- (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※1から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）※2かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載）
- (3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※1 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

※2 直前の国勢調査に基づく（今後、直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む）

ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していても、(1)の区域において実施可能
立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能なまちづくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】

○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域

- (1) 歴史的風致維持向上計画
- (2) 観光圏整備実施計画
- (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等

【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】

○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村※の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）

- (1) 基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
- (2) 基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。

※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村：都市計画区域を有しない市町村

【要件④：産業・物流機能の強化】

○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域【(1)、(2)ともに、複数の要件を満たす必要】

- (1) 半導体等の戦略分野に関する国策的プロジェクトに関連する区域。（国策的プロジェクトは内閣府が選定）
- (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（同地面積が概ね10ha以上等の要件有り）

【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】

- 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023年改訂版に位置付けられた戦略分野」を取扱う企業
- 「経済安全保障推進法施行令に基づく特定重要物資」を取扱う企業
- 「地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業の承認要件」を満たす企業

都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）

○災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画等に基づき市町村等が行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連や脱炭素先行地域関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）

※基幹事業「こどもんなかまちづくり事業」の交付率：45%

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

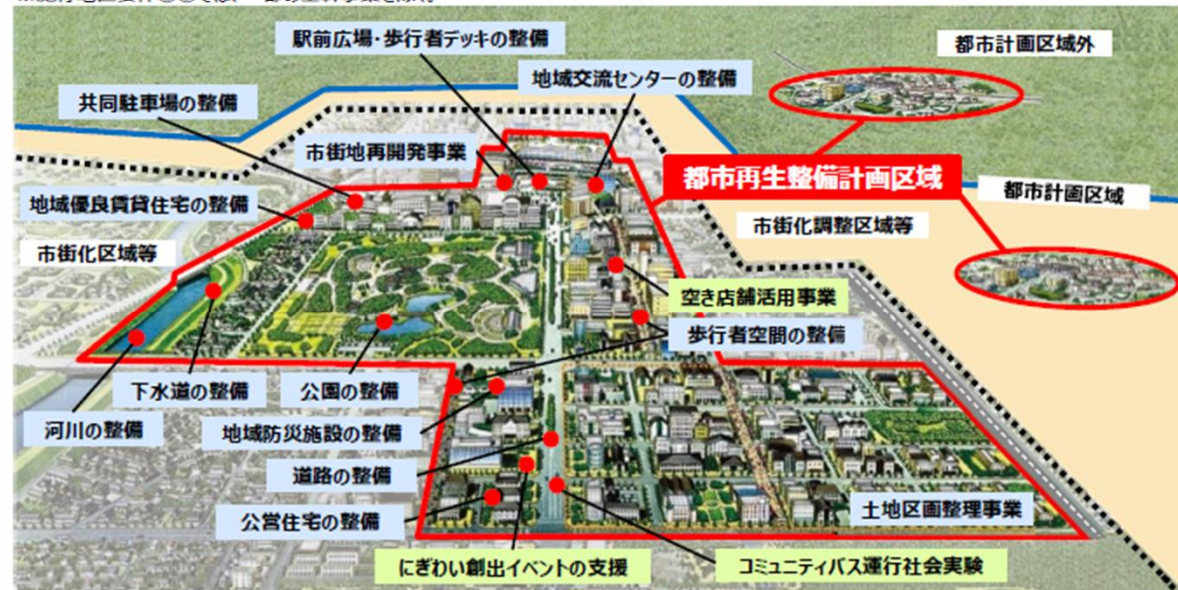
【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもんなかまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※施行地区要件②③では、一部の基幹事業を除く。



施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：防災拠点の形成によるコンパクトなまちづくりの推進】

- 市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
- ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※1
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域
 - ・以下のいずれかの区域
 - （1）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※2から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※2から半径500mの範囲内の区域
 - （2）市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※2 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

－ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していなくても、（1）の区域において実施可能
－立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化調整区域・非線引き白地地域における防災拠点の形成】

- 地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
- ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※3
 - ・人口減少率が原則20%未満の市町村
 - ・市町村マスタープランに地域の拠点として位置付けられた区域
 - ・市町村マスタープランに都市のコンパクト化の方針が明示されており、防災拠点の整備が都市のコンパクト化と齟齬がなく、一定の生活機能の集積が認められる区域
 - ・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定している場合、当該条例に係る区域を図面、住所等で客観的に明示し、かつ、当該事項と齟齬のない区域
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域

【要件③：都市計画区域外における防災拠点の形成】

- 地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
- ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※1
 - ・都市再生整備計画に当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域

※1 令和6年度末までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確定と見込まれる場合、実施可能。

※3 令和7年度末までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確定と見込まれる場合、実施可能。

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等) ※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。

※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

ー民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

ーただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



スモールコンセッションの推進

- 地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産※₁について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模※₂な PPP/PFI事業※₃を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組みである、スモールコンセッションを推進。

※₁ 廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等 ※₂ 事業費10億円未満程度 ※₃ コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営

■スモールコンセッションの主なポイントと効果

地方公共団体

- ✓ 維持管理コストの削減
- ✓ エリア価値の向上

事業者

- ✓ 事業機会の増加
 - 長期的な事業運営
- ✓ 地域への主体的な貢献
 - 地域還元、地域企業の参画

地域・住民

- ✓ 地域活性化
 - 交流人口の増加、利便施設の増加等
- ✓ 住民サービスの向上
- ✓ 思い入れのある施設の継承



【参考事例】

○旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業（岡山県津山市）



- 【事業手法】コンセッション方式
 【事業期間】運営権設定日～2040年3月（約20年間）
 【事業費】約1.9億円
 【運営権対価】約74百万円※2023年3月まで無償
 【補助金】地方創生交付金、街なみ環境整備事業 ほか

個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設で、マーケット見合いの料金設定や、周辺飲食店との連携等の事業運営を実施。

■スモールコンセッションに活用可能な主な予算支援

民間提案型官民連携モデリング事業

新規

民間提案に基づく新たな官民連携手法の構築に向けて、スモールコンセッション等の分野について、民間からの優良なシーズ提案について、当該シーズ提案を行った民間事業者と国土交通省が一体となって、モデル的に導入検討を行う。

専門家派遣によるハンズオン支援

優先採択

人口20万人未満の地方公共団体に対して、国土交通省が委託契約したコンサルタントを専門家として地方公共団体に派遣し、事業スキーム案の検討等に対してハンズオン支援を行う。

先導的官民連携支援事業

優先枠設定

地方公共団体等が先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成することにより、官民連携事業の案件形成を促進。

<補助率・補助限度額>

予算の範囲内で、上限2,000万円の定額補助

（注）都道府県及び政令指定都市にあっては、コンセッション事業に関するものを除き、補助率1/2、上限1,000万円とする。

○吉川小学校跡地の公共施設等運営事業（福岡県宮若市）



- 【事業手法】コンセッション方式
 【事業期間】運営権設定日～2055年3月（約30年間）
 【事業費】約11.5億円（※他2施設との合計費用）
 【運営権対価】課税標準額相当額に50/1000を乗じて得た額に、当該年度の固定資産税相当額を加えた額を年額

宮若市と民間企業が連携協定を締結し、AI開発センターとして旧校舎棟を活用するほか、グラウンド、体育館を農業観光振興センターと地産地消レストランに整備。

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 **R6拡充**

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	テーマ2 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 ＜提案が期待される取組の例＞ * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 ＜提案が期待される取組の例＞ * 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

（注）市区町村の空家等対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

＜想定される取組の例＞

- * 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- * 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- * デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体

■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事：1/3、除却工事：2/5、除却後の土地整備：1/3

優良建築物等整備事業の概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開 発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	—	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

補助要件

■事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
 - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

■補助対象費用

- ①調査設計計画
 - ②土地整備(除去費等)
 - ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)
- ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

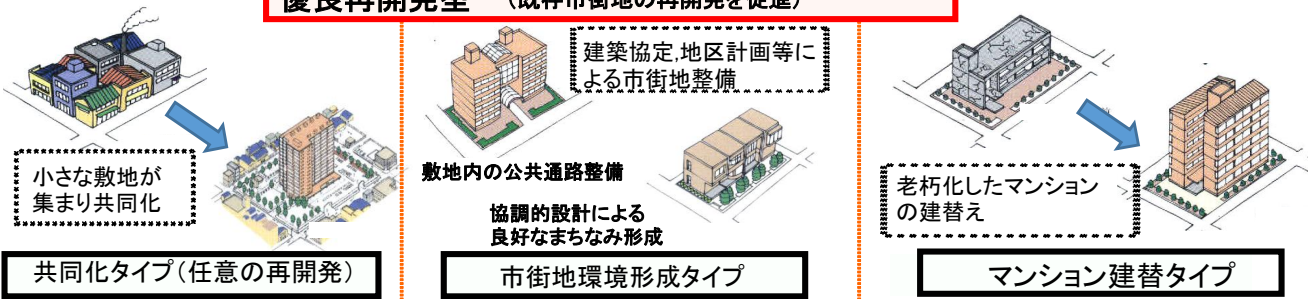
対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国:1/3、地方:1/3、民間事業者等:1/3 等
 〔 長期優良住宅の整備を含む場合は、
 国:2/5、地方:2/5、民間事業者等:1/5 〕

優良再開発型 (既存市街地の再開発を促進)



市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進)



既存ストック再生型 (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあったストックに改修)



都市再構築型 (都市機能の誘導)



複数棟改修型 (一定エリア内における市街地環境の改善)



マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討に対して支援

○工事支援 [長寿命化等の工事実施段階]

- 先導性の高い長寿命化等に向けた改修に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 管理水準の低いマンションが大規模修繕工事を実施するために地方公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対して支援

○工事支援 [大規模修繕工事等の実施段階]

- 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※ 補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識者委員会にて審査。

長寿命化改修について

- ・ 構造躯体の長寿命化
- ・ ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化
- ・ 省エネルギー性能の向上
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等の居住ニーズへの対応
- ・ 防災対策
- ・ 地域貢献機能の導入
- ・ 管理水準の適正化

など

建替えについて

- ・ 制約が多いマンションにおける建替え
- ・ 複合用途マンションの建替え
- ・ 団地型マンションの再生
- ・ 地域貢献機能の導入

など

補助事業者・補助率

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

■補助事業者

マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等

■補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

○工事支援 [長寿命化の改修工事等の実施段階]

■補助事業者

施工業者、買取再販業者 等

■補助率：1 / 3

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援をより幅広く実施する。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
若者・子育て世帯が工事を実施する場合
既存住宅を購入し工事を実施する場合

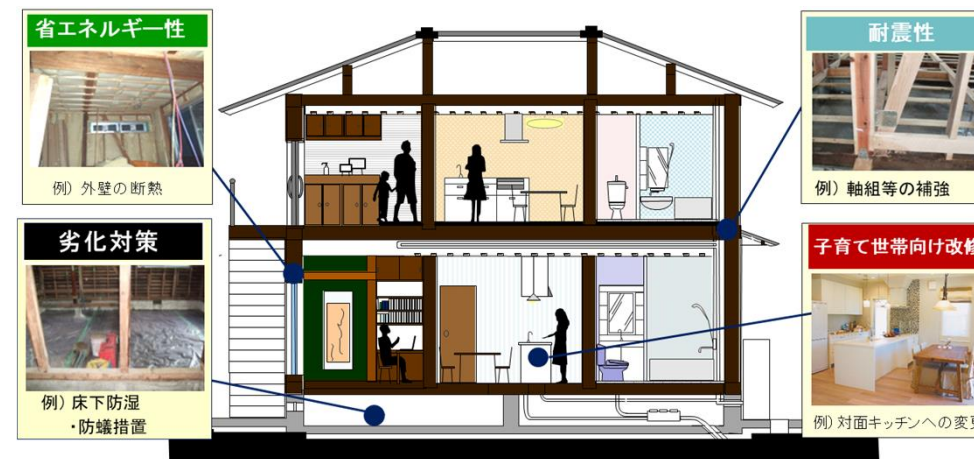
⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

○性能向上等
・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性
・維持管理・更新の容易性 ・バリアフリー性 ・可変性

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリエンス性向上改修



効果

○ 良質な既存住宅ストックの形成

○ 既存住宅流通・
リフォーム市場の活性化

○ 子育てしやすい
生活環境の整備

等

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築 1/10 (補助限度額：70・120・135万円/戸)
改修 1/3 (補助限度額：195万円/戸) 等

②セーフティネット住宅改修事業(住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合等の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸・1,000万円/施設 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施

補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、見守りなどを行う住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施

補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

⑤地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率：国1/3(ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

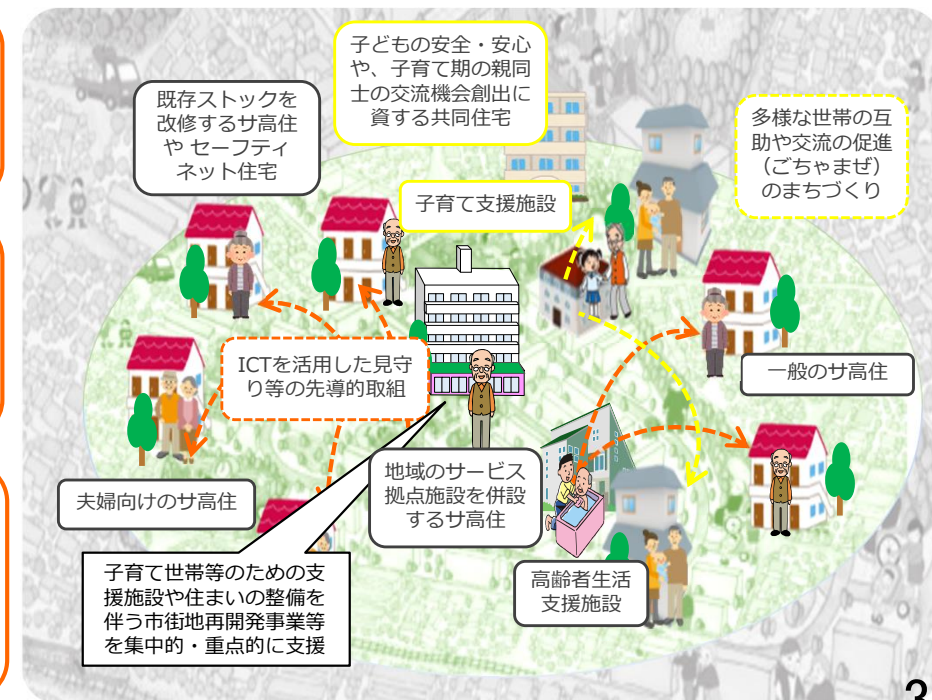
⑥子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」：新築1/10、改修1/3(上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」：新築1/10、改修1/3(上限500万円/棟)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



地域公共交通確保維持事業（陸上交通：地域内フィーダー系統補助）

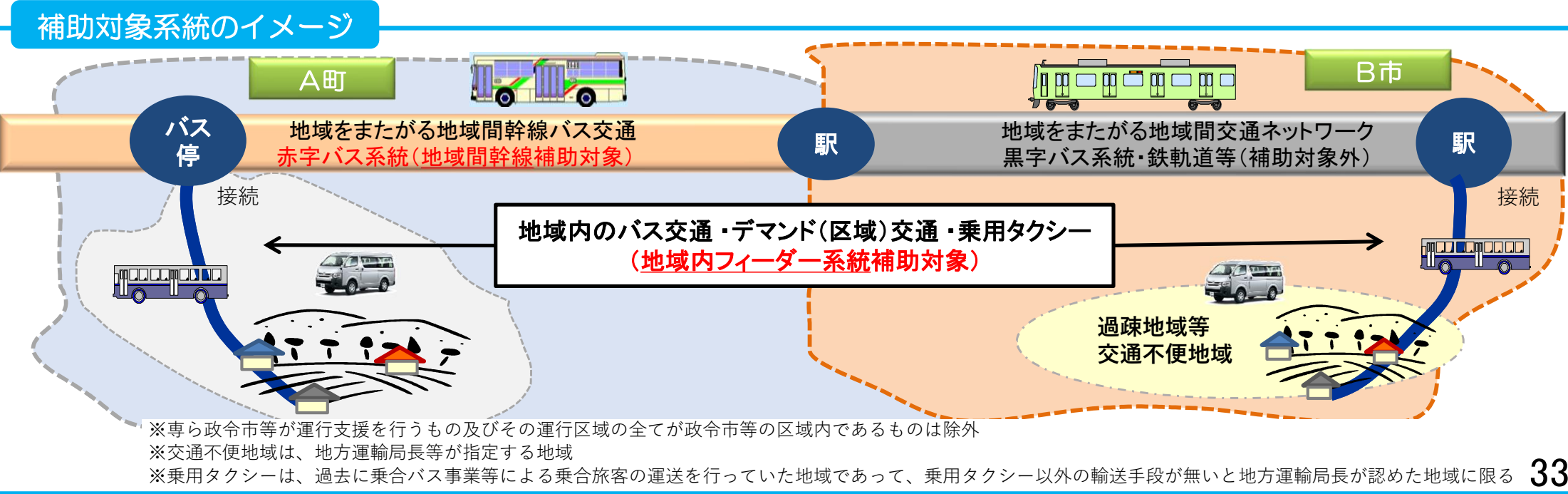
地域特性や実情に応じた最適な生活交通ネットワークを確保・維持するため、幹線バス等の地域間交通ネットワークと密接な地域内のバス交通・デマンド交通の運行について支援。

補助内容

- 補助対象事業者
地域公共交通活性化再生法に基づく協議会(※)
- 補助対象経費
補助対象系統に係る経常費用から経常収益を控除した額



- 補助率 1／2以内
 - 主な補助要件
市町村等が定めた地域公共交通計画に位置付けられた系統であり(※)、
 - ・一般乗合旅客自動車運送事業者、一般乗用旅客自動車運送事業者、自家用有償旅客運送者による運行であること
 - ・補助対象地域間幹線バス系統等に接続するフィーダー系統であること
 - ・新たに運行を開始するもの又は公的支援を受けるものであること
 - ・路線定期運行の場合、輸送量が2人／1回以上であること
 - ・経常赤字であること
- ※令和6年度までは経過措置により、バス事業者等も補助対象とすること、また、令和2年度以前の生活交通確保維持改善計画等による申請も可能。



事業概要

地域の活性化に向け意欲的な取組を行おうとする地域に対して、地域おこしの専門家(地域活性化伝道師)を紹介し指導・助言を行う。

地域活性化伝道師登録数、実績及び活用方法

○地域活性化伝道師登録数 330名

※地方創生サイト (<https://www.chisou.go.jp/tiiki/dendoushi/index.html>) において公開

<分野別登録数(重複を含む)>

1. 地域産業・イノベーション・農商工連携	2. 地域医療、福祉・介護、教育	3. 地域コミュニティ・集落再生	4. 地域交通・情報通信	5. 農・林・水産業	6. 観光・交流	7. 環境	8. まちづくり
121人	21人	81人	11人	55人	121人	27人	131人

○活用方法

- ① 各地方公共団体及び団体等が、課題解決への取組に適した伝道師を選び、任意に招へいや相談を行う。
- ② 地方創生推進事務局が、地域に対する助言等の一環として、取組熟度が相当程度高く、支援する意義が特に高いと判断される場合に、地域活性化伝道師を当該地域へ派遣する。

モデル地域における指導内容イメージ

①地域のリーダーの育成

地域活性化伝道師の講義を受け、取組の立ち上がり段階における実行プランの企画、取組の実施体制の構築を後押し。



②取組の実施段階

実行プランに基づく取組を実施拡大していく上で必要となる人員を確保し、スキルアップ研修などの実施を後押し。



③取組の事業化段階

地域リーダーが中心となって、地域の産学官連携で商品開発を進め、事業化に必要な経営や広告・宣伝のノウハウを伝授。



④販路拡大・雇用創出

マーケティング・販路拡大の支援を実施することにより、地域の新たな産業として定着。これがモデルとなり、地域間連携により、広域的に波及。



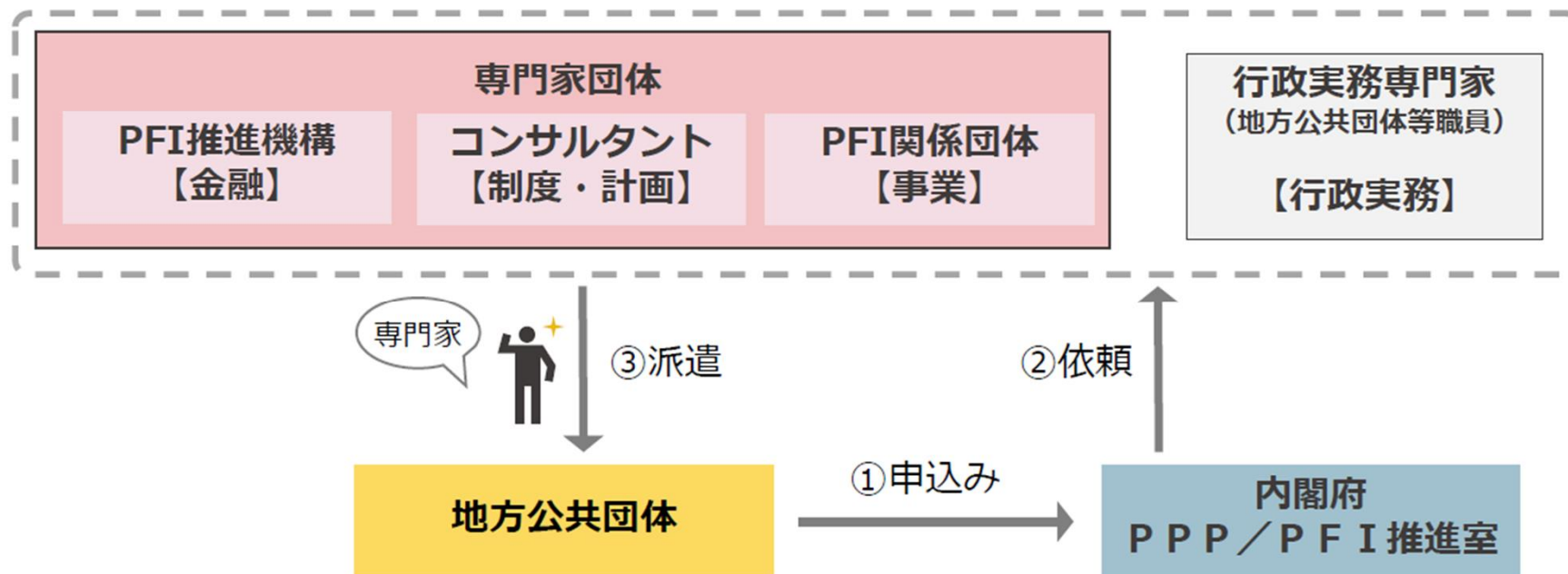
地域の成長力強化・雇用創出に資するよう、これを担う地域人材力の強化について地域活性化伝道師が切れ目なく支援

PPP/PFI専門家派遣制度の概要

- PPP/PFI事業に取り組む地方公共団体等を支援するため、専門的知見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣する制度。
- 制度運用を開始した平成23年度以降、派遣件数は令和4年度末までに延べ383件。

【専門家派遣制度の概要】

- PPP/PFI事業に取り組む地方公共団体等を支援するため、専門的知見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣する制度（平成23年度より派遣開始）
- 地方公共団体等からの申込内容に応じ、1回につき半日程度で派遣（内容に応じて複数回の派遣も可能）
- 専門的な立場からアドバイス、講演、質疑応答を実施
- PPP/PFI事業について、庁内推進体制の構築や検討ルールの整備、予算対応、議会对応、庁内合意形成など、行政実務に関しての実務経験・実績を豊富に有する地方公共団体等の職員の方を、「PPP/PFI行政実務専門家」として、令和3年9月より派遣開始
- 令和4年7月から、金融・ファイナンスに関する専門家派遣要請に対応するため、機構職員の方を派遣。
- 通年で受付中、派遣費用（旅費、謝金）は内閣府が負担



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

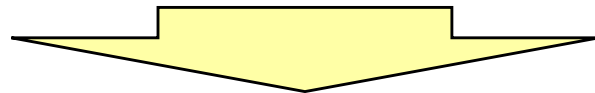
○独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

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



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）

（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