

第 8 回「住宅団地再生」連絡会議 内閣府からの情報提供について

令和 6 年 10 月
内閣府地方創生推進事務局

1. 地域住宅団地再生事業の改正（概要）

「地域住宅団地再生事業」の概要（令和6年改正）

令和6年4月19日改正地域再生法公布
(令和6年10月1日施行)

地域住宅団地再生事業の創設・拡充の経緯

【住宅団地をめぐる状況・課題】

- 住宅団地は高度成長期を中心に大量に供給され、5ha以上の規模に限っても、全都道府県に約3,000団地※が所在。
- 多くの団地で住民の高齢化が進行し、空き家の発生等が懸念される。また、住居専用地域の指定を受けていることが多く、建築可能な建築物が限定される。

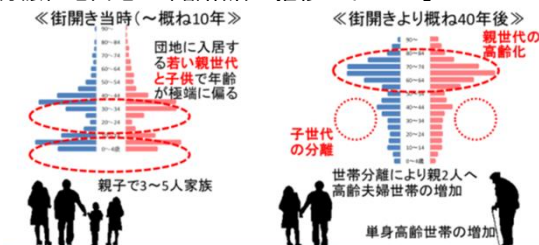
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

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な事業計画を作成する、「地域住宅団地再生事業」を創設

【令和6年改正 - 官民共創の取組による、既存ストックの有効活用の促進】

地域住宅団地再生事業を拡充し、地域再生推進法人から市町村に対する計画作成等の提案を可能とするほか、各種特例を追加

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

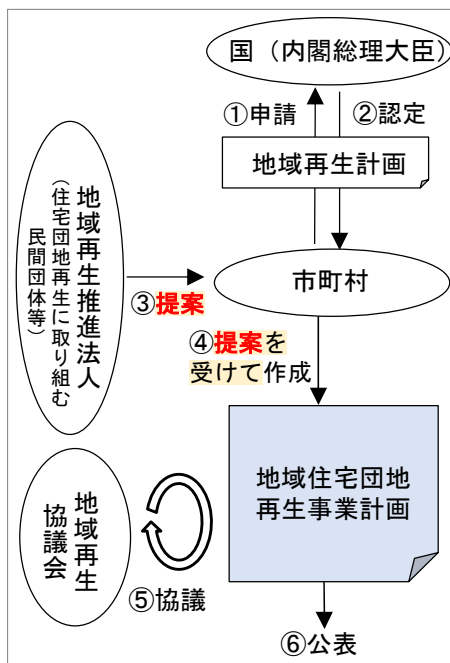


【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例（春日井市高蔵寺ニュータウン）
住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例（三木市緑が丘地区）

事業実施までの手続



地域住宅団地再生事業のメリット

(1)住宅団地に限定した区域の設定が可能

(2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに

(3)事業実施に当たって支援が受けられる
・必要な個別の手続（同意、指定、届出等）が不要に（ワンストップ化）
・許可が必要な場合、予見可能性が向上
・必要なノウハウの提供などのソフト面の支援

特例・支援の内容

- 建築物の整備方針に適合すれば特例許可を受けて用途地域で規制された用途の建築物を建築することが可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームを開設する場合の知事への事前届出が不要
- 介護事業者としての指定があったものとみなす（事業者の申請が不要）
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画について国交大臣の認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

手続のワンストップ化

<拡充>

- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き高さ制限の適用を除外
 - 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた容積率の緩和措置を引き続き適用可能
 - 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による都市公園の占有は原則として許可
- 等

OUR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供

「地域住宅団地再生事業」の全体像

地域住宅団地再生事業計画

任意的記載事項

講じられる措置（原則→特例措置）

提案を受けて
計画作成

協議・
合意形成

地域再生協議会

・市町村
・都道府県知事
・地域再生推進法人
・計画に記載される
事業の実施者 等

指定
地域再生
推進法人
(住宅団地
再生に取り
組む民間団
体等)

提案
計画の素案作成・

支援

委託
都市再生機構
(UR)
計画作成や事業の
実施に必要な調査、
調整、技術の提供

多様な用途の導入

介護サービス等の
提供

交通手段の確保

拡充 住居専用地域建築物整備促進事業

特別用途地区建築物整備促進事業
地区計画等建築物整備促進事業

都市計画建築物等整備促進事業

新 特定区域住宅用途変更
特定建築物整備促進事業

新 特定区域学校用途変更
特定建築物整備促進事業

新 特定区域学校用途変更
特定施設運営事業

新 特定区域都市公園活用
生活利便確保事業

有料老人ホームを整備する事業

居宅サービス事業 等

住宅団地再生道路運送利便増進事業
住宅団地再生貨物運送共同化事業

新 住宅団地再生自家用有償旅客運送

建築審査会開催、
公聴会開催、
大臣同意

大臣同意

大臣同意

都市計画
審議会へ
の付議等

公告・縦覧

公告・縦覧

条例又は
議会の議決

公園管理者
同意

都道府県
知事同意

※一部を除く。

大臣同意

事業計画公表

・用途地域の制限に係る許可の特例

建築基準法第48条の特例許可（観点）
・良好な住居環境を害さない
・公益上やむを得ない
48条の特例許可（手続）
・公聴会開催・建築審査会の同意

・特別用途地区等に係る承認の特例

特別用途地区等内の用途規制を条例で緩和
する場合には国交大臣の承認が必要

・都市計画の決定等の特例

都道府県知事への協議等を経て、
都市計画の決定又は変更をする必要

・建築物の容積率の算定に係る認定の特例

特定の用途の建築物に限り、容積率の算定
に当たって、一部の床面積を算入しない

・建築物の高さの限度に係る許可の特例

学校等であって、その用途上やむを得ないと
認めて特定行政庁が許可したものには、高さ
の制限を適用しない

地域再生推進法人が廃校（普通財産）の低廉貸付け等（条例又は議会の議決が必要）を受けて施設の
運営ができる旨規定（地方自治法の確認規定）

・都市公園の占用の許可の特例

都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用
しようとするときは、公園管理者の許可が必要

・有料老人ホームの届出の特例

有料老人ホームを設置しようとする者は、
都道府県知事に事前届出が必要

・居住サービス事業等に係る指定の特例

居宅サービス事業等の介護保険の事業を
実施する場合、都道府県知事等の指定が必要

・一般旅客自動車運送事業の許可等の特例、
貨物利用運送事業法の特例

事業者が個々に認可手続等を行う必要

・自家用有償旅客運送の登録等の特例

自家用有償旅客運送を行おうとする者は、
国土交通大臣の登録が必要

特例許可の観点追加

・計画に記載した基本的方針に適合

特例許可の手続合理化

・※の手続を経た場合には、計画公表後の
許可申請時における公聴会開催、建築審査
会同意の省略が可能

承認があったものとみなす

決定又は変更みなし

当該不算入部分を有する住宅の用途を変更
する際に、住宅団地再生を図るためにやむ
を得ず、交通上、安全上、防火上、衛生上支
障がないと認められる場合は、引き続き当
該部分の床面積を算入しない

当該許可を受けた学校の用途を変更する際
に、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、
低層住宅における良好な住居環境を害する
おそれがないと認められる場合は、引き続き
高さ制限を適用しない

公園管理者は、事業計画に基づく日用品販
売等のための占用が技術的基準に適合す
る場合には、許可を与える

事前届出不要

指定があったものとみなす

許認可等を受けたものとみなす

登録等を受けたものとみなす

「地域住宅団地再生事業」の対象区域（住宅団地再生区域）について

地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）

自然的・経済的・社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保（住宅団地再生）を図ることが適当と認められる区域。

- 面積や住宅戸数、住宅のタイプ、住宅の管理主体などによる限定はない。
このため、例えば、公的賃貸住宅団地や民間戸建分譲住宅団地なども対象となる。
- 一体的な日常生活圏を構成していると認められるものであれば、一体的に開発されたいわゆる住宅団地の区域だけでなく、その周辺の住宅地や商業・業務地、公共施設用地等を含めることができる。
- 具体的には、地方公共団体の判断により、柔軟な区域設定が可能。

＜区域のイメージ＞



※一例としてのイメージであり、これよりも小規模なものや、集合住宅のみ又は戸建てのみの団地なども対象となりうる。

＜戸建住宅団地＞



＜集合住宅団地＞



2. ガイドラインの概要及び主な改正点について

地域住宅団地再生事業計画の作成等に関するガイドラインの概要及び主な改正内容

目的

- 住宅団地再生に携わる市町村、民間事業者及び地域住民並びに関係団体が、現場での支援や関係者との調整等に関与する際の、また、法の円滑かつ適正な運用にあたっての参考とするもの。

主な構成

- 地域住宅団地再生事業計画の作成手続きの詳細や計画記載例、地域住宅団地再生事業に基づく措置及び住宅団地再生に関する各府省庁支援施策や先進事例の掲載等により構成されたもの。

改正のポイント

地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までのフロー(例)を追加

- ✓ 「地域再生計画の作成・認定」から、「地域住宅団地再生事業計画の公表・事業の実施」までの一連のプロセスについて、「市町村」と「地域再生推進法人等」の視点から提示。(改正ガイドライン:「第3 地域再生計画」P4を参照)

改正地域再生法に基づく各種支援措置等の反映

- ✓ 地域再生推進法人による市町村への地域住宅団地再生事業計画の提案制度(創設)を明記。
併せて、地域再生推進法人の指定のメリット等を明記。
(改正ガイドライン:「第5 地域住宅団地再生事業計画」P14～17、別添3を参照)
- ✓ 新設された実質的な特例措置を明記。
(改正ガイドライン:「第6 地域住宅団地再生事業計画に基づく措置」P18～37を参照)
- ✓ 拡充・追加された各種行政手続きのワンストップ化を可能とする特例を明記。(同上)

地方公共団体等で活用可能な国の支援策、住宅団地再生の取組事例の更新及び追加

- ✓ 各府省庁支援策や住宅団地再生の取組事例(3事例→7事例)の時点更新及び追加掲載。
(改正ガイドライン:「第7 住宅団地再生に活用可能な支援措置」～「第9 住宅団地再生の取組事例」P38～79を参照)

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、おとし居住用賃貸住宅、**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。



既存ストック活用による生活利便施設の整備 日の里地区（福岡県宗像市）

- 実施主体：市、民間事業者
- 取組内容：当時最適化された、まちづくりの考えを変更し、住民ニーズに応える機能の誘導を可能とするために、用途廃止されたURの住棟周辺を**第一種低層住居専用地域**から**第一種住居地域**へ、**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、同住棟を活用した生活利便施設「ひのさと48」を整備。



民間事業者との連携による地域医療福祉拠点の整備 平塚高村団地（神奈川県平塚市）

- 実施主体：市、民間事業者
- 取組内容：URによる多様な世代がいきいきと暮らし続けるまちを目指す「**地域医療福祉拠点化**」の機会を捉え、URの住棟を一部除却。その余剰地周辺の用途地域に対し、「**用途地域の制限に係る許可の特例**」を活用し、**用途制限の緩和を実施**。地域医療福祉拠点に係る**複合用途の建築物の整備**を進めている。

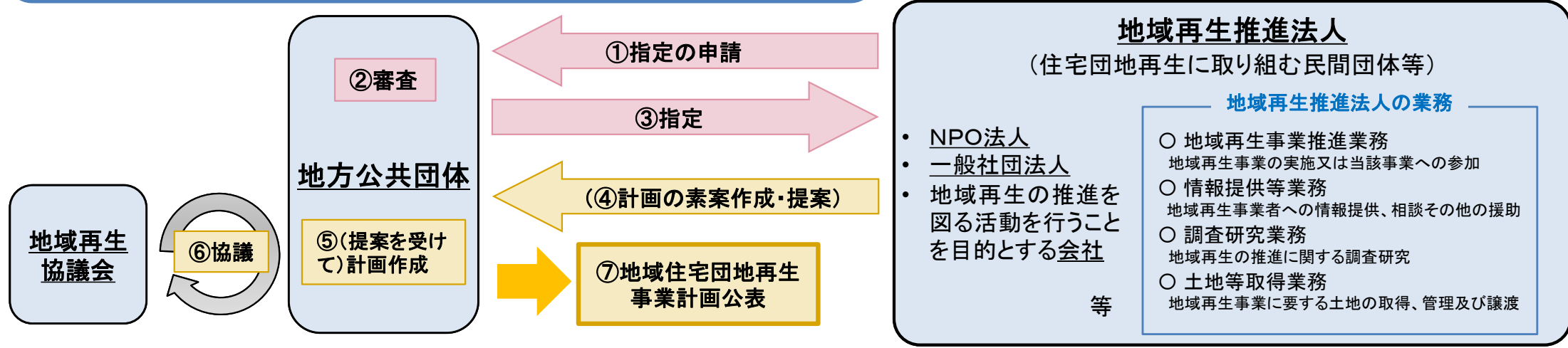
3. 地域再生推進法人の指定手続き及び留意点

住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人について

- 住宅団地再生を推進するに当たっては、地方公共団体だけではなく、地域住民や民間団体等の現場で住宅団地再生に取り組む主体と一緒に、関係者全員で住宅団地が目指す姿を描いていくことが重要。
- 特に戸建住宅団地では明確な取組主体が存在しないことも多いが、取組主体が現れ始めている団地でも以下の課題がある。

課題	地域の中での取組主体の位置付けの曖昧さ	ノウハウや財源の確保
対応策	・地域再生推進法人による<u>地域住宅団地再生事業計画提案制度の創設</u>	・デジタル田園都市国家構想交付金や住宅市街地総合整備事業^(※)等の<u>財政支援措置</u> ・地域活性化伝道師などの<u>専門家の紹介・派遣制度</u> ・「<u>住宅団地再生の手引き</u>」(国土交通省住宅局作成) ※住宅団地ストック型 等の活用を推進

地域再生推進法人の指定と地域住宅団地再生事業計画作成フロー

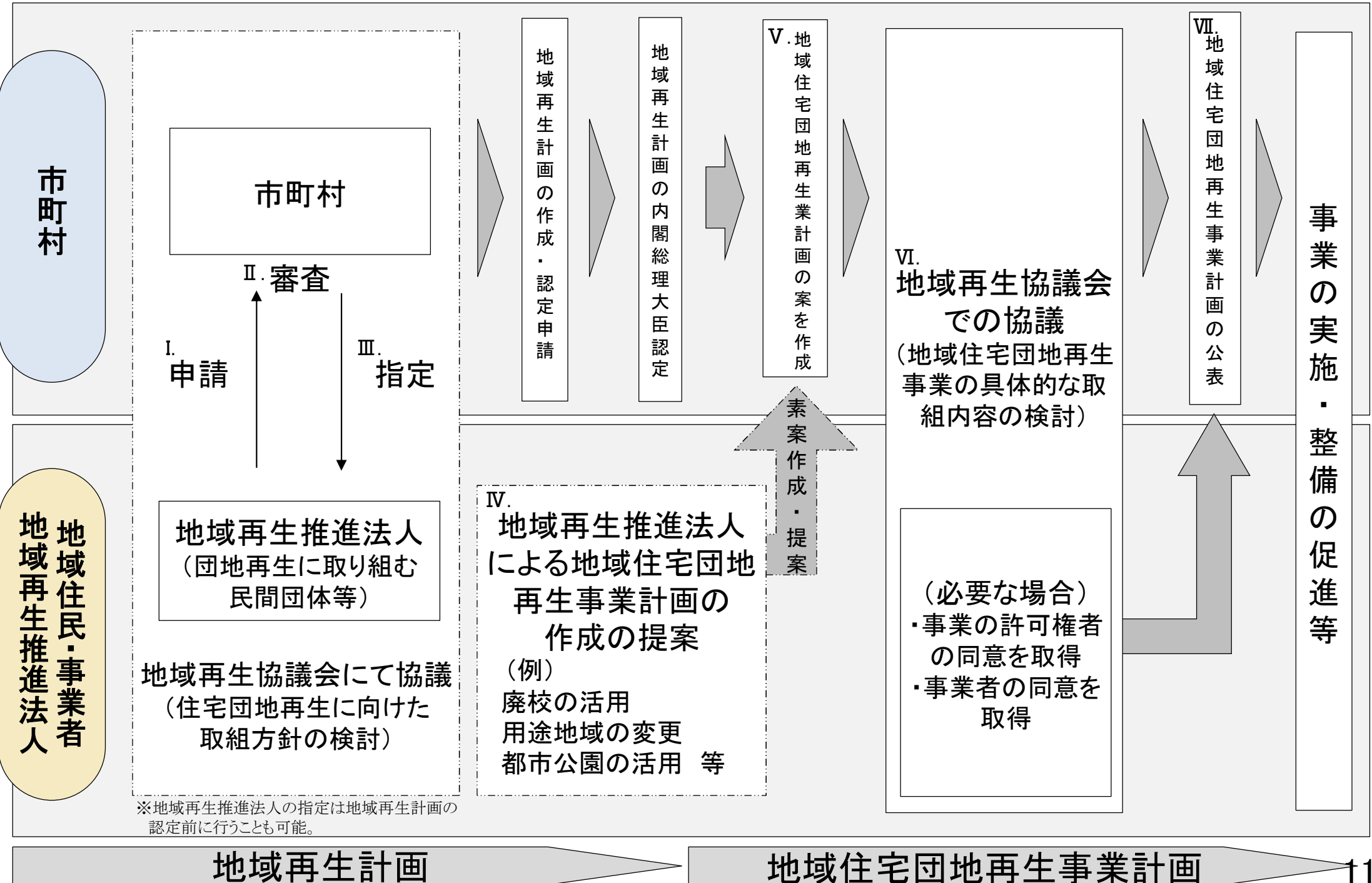


地域再生推進法人の指定の主なメリット

1. 地域における住宅団地の再生の担い手として見える化されるとともに、公的位置付けが付与されることで、地域の方からの信用を得られやすくなる。(市町村もそのニーズを汲み取って円滑に施策を進めやすくなる。)
2. 市町村が地域再生計画や地域住宅団地再生事業計画を協議する地域再生協議会の構成員となることができる。(地域再生協議会を組織するよう要請することも可能。)
3. 市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案することができる。

➡ 地域のニーズを踏まえた官民共創による住宅団地再生を後押し

地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までのフロー図（例）



（必要に応じて）指定のための準備

地方公共団体

① 地域再生推進法人の候補となりうる法人のリストアップ

地域再生に意欲的に取り組んでおり、地方公共団体の補完的な立場として地域再生推進法人の指定の候補となりうる法人（特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社）を、必要に応じて、リストアップする。

② 地域再生推進法人の候補となりうる法人との事前調整

リストアップした法人に、地域再生推進法人の制度等を必要に応じて周知し、申請に向けた事前調整を行う。

③ 指定等に係る事務取扱要綱の策定

内閣府が作成している「〇〇市地域再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱」も参考に、地方公共団体の実情等を踏まえながら、各地方公共団体において事務取扱要綱を策定する。

留意事項

- ✓ 地域再生推進法人の候補となりうる法人は、既存の法人だけでなく、指定を受けるために新たに設立された法人も含まれます。
- ✓ 地域再生推進法人に期待される役割としては、「より地域住民に近い立場でのコーディネーター役を果たす」「蓄積してきたコミュニティ再生などのノウハウを活かして地方公共団体の補完的な立場で地域再生を推進する」といったことが挙げられます。
- ✓ 地域再生推進法人の指定の前に、地域住宅団地再生事業計画の作成を地方公共団体においてすでに検討している場合には、あらかじめ、地域再生推進法人の指定を受けた後に担ってもらうこととする業務内容等について、協議等を実施すること考えられます。

I. 指定の申請

候補法人

① 指定の申請

地域再生推進法人になろうとする法人が、地方公共団体の長に指定の申請を行う。
申請にあたっては、地方公共団体が策定した要綱に従い、申請書のほか必要な書類を添付すること。

- ✓ 地域再生推進法人の指定を受けようとする法人が自ら指定の申請を行う場合だけでなく、地方公共団体が、官民共創による住宅団地再生を推進するべく、公募を通じて、地域再生推進法人の指定を受けようとする法人を募集する場合も考えられます。

Ⅱ. 審査

地方公共団体

- ① 審査
地方公共団体の長は、申請のあった法人が地域再生法第20条に規定する業務を適正かつ確実に行うことができるかを審査する。審査基準として以下の内容を確認する必要があるが、この他にも各地方公共団体の状況に応じた内容を確認することが望ましい。
（ア）地域再生法第19条第1項に規定する法人であること。
（イ）適切な人員の配置その他業務を適正に遂行するために必要な措置を講じていること。
（ウ）業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経済的基礎を有すること。

Ⅲ. 指定

地方公共団体

- ① 指定
申請のあった法人について審査基準を満たすと認めるとき、地方公共団体の長は、当該法人を地域再生推進法人として指定する。
- ② 指定の通知
地方公共団体の長は、地域再生推進法人を指定したときは、地方公共団体が策定した要綱に従い、当該法人に指定の通知を行う。
- ③ 指定の公示
地方公共団体の長は、地域再生推進法人を指定したときは、当該推進法人の名称、住所及び事務所の所在地を公示する。
※ 当該推進法人は、名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、地方公共団体が策定した要綱に従い、地方公共団体の長に届出を行う。地方公共団体の長は、届出があったとき、当該届出に係る事項を公示する。

留意事項

- ✓ 指定に際しての事前の議会の議決や事後の議会への報告の要否や、決裁や指定の公示に係る手続については、各地方公共団体の規則に従い、ご判断・ご対応いただくことになります。

IV. 地域住宅団地再生事業計画の素案作成・提案

地域再生推進法人

① 地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案

地域再生推進法人は、業務として、地域住宅団地再生事業を行うこと又は地域住宅団地再生事業に参加することができるが、その業務を行うために必要な地域住宅団地再生事業計画の素案を添えて、地域再生法第5条第15項の認定を受けた市町村（以下「認定市町村」という。）に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案を行うことができる。

留意事項

- ✓ 地域住宅団地再生事業計画の素案の内容としては、例えば、地域住民の意向を踏まえて、日用品等の購入が困難な住民に向けた買物支援のため、都市公園における定期的なマルシェの開催を盛り込んだものなどが想定されます。
- ✓ ただし、素案の内容は、認定地域再生計画（地域再生法第5条第15項の認定を受けた地域再生計画）に基づくものでなければならない点に留意する必要があります。
- ✓ また、地域住宅団地再生事業計画の素案については、一律の様式等は定めていないため、地域の実情に応じて作成いただくこととなります。

V. 提案に対する認定市町村の判断等

認定市町村

① 提案に対する認定市町村の判断

認定市町村は、地域再生推進法人から提案が行われたときは、遅滞なく当該提案を踏まえた地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更をする必要があるかどうかを判断する。

② 地域住宅団地再生事業計画案の作成等 or 作成等をしない場合にとるべき措置

- 認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の必要があると認めるときは、その案を作成する。
- 認定市町村は、地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした地域再生推進法人に通知する。

留意事項

- ✓ 提案に対してどのような基準で判断するのかや具体的な事務手続をどのようにするかについては、各認定市町村において、地域の実情も踏まえながら決めていただくこととなります。

VI. 地域再生協議会での協議

認定市町村

- ① 地域再生協議会の構成員の選定
地域住宅団地再生事業計画の作成にあたっては地域再生協議会での協議が必要となるところ、認定市町村は、地域再生協議会の構成員を、作成しようとする地域住宅団地再生事業計画の記載内容に応じて選定する。
- ② 地域再生協議会での地域住宅団地再生事業計画の協議
①で選定した構成員で構成された地域再生協議会を開催し、認定市町村が作成した地域住宅団地再生事業計画の案を基に、具体的な事業内容について協議を行う。

留意事項

- ✓ 地域住宅団地再生事業は、必要とされるサービスや事業の種類が多岐にわたる複合的な事業であり、これを一体的に円滑に行うために関係者が一堂に会した協議会の場で協議を行うことで、迅速かつ整合的な合意形成を図ることが可能となります。
- ✓ また、認定市町村が作成しようとする地域住宅団地再生事業計画は、当該市町村が策定している都市計画、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）、市町村高齢者居住安定確保計画等、及び地域公共交通計画と調和が保たれたものとなっているかご注意ください。

VII. 地域住宅団地再生事業計画の公表

認定市町村

- ① 地域住宅団地再生事業計画の公表
認定市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成したときは、遅滞なく、当該認定市町村のホームページ等において公表しなければならない。
- ② 地域住宅団地再生事業計画の公表の通知
地域住宅団地再生事業計画の作成にあたって、地域再生協議会で協議した構成員又は地域住宅団地再生事業計画に同意した関係行政機関の長及び関係都道府県知事に通知を行う。

4. 地域住宅団地再生事業の活用イメージ

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

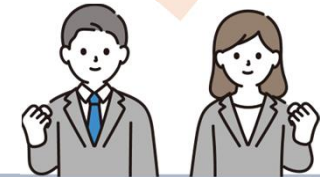
使わない空き家があるけどどうしよう...

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であれば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

高さ制限



低層住居
専用地域

本来は、高さ
10m/12mまでの建
物しか建てられない

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
る場合であれば引き続き高さ制
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コ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。

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

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とみなす
※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)

バス便も少ないし
バス停から遠くて
そもそもこまで行けないわ



5. これまでのお問い合わせについて

(1) 住宅団地の規模等

Q1 団地再生に取り組む住宅団地の面積、住戸数等の要件はあるのか。

地域住宅団地再生事業の対象となる住宅団地については、規模要件は定めていない。例えば、1ha未満の小規模住宅団地であっても、数十戸の住宅が存在し、かつ住民の生活環境上の課題及び対策の共通性が認められる場合は対象になり得る。また、住宅の形態、住宅の管理主体の要件もなく、公営住宅団地、公社団地、UR団地、戸建住宅団地等の様々なタイプが想定される。

地域住宅団地再生区域については、「ある程度同一時期に一体的に開発されたことで、住宅地としてある程度の規模で連担して広がっていること」「周辺交通網や地理条件等の観点からまとまった一体性を持ち、住民が生活利便施設や公共交通機関等の各種の日常生活サービス等を共通して利用することが多いこと」「近い世代の者が開発時に一斉に入居したことを背景とした急速な人口減少や少子高齢化の進行により、都市機能や居住環境の面で様々な課題が発生していること」等の観点を考慮した上で区域を設定する必要がある。

Q2 行政区をまたいで存する住宅団地の取扱いはどうか。

地域再生計画は市町村単位で作成するものである。そのため、計画を連名・共同で申請すれば、行政区をまたいだ住宅団地にも適用可能である。

Q3 公営住宅等に活用することはできるのか。

市町村の判断で柔軟に区域設定を行うことが可能である。以下、Q1の回答と同様。

これまでのお問い合わせ合わせ事項

(2) 計画期間の設定

Q4 地域再生計画、地域住宅団地再生事業計画の計画期間を5年以上に設定することは可能なのか。

住宅団地の再生は、老朽化した集合住宅や施設の建替えなど長期間を要する取組を含むケースも多いことから、**必要に応じ地域再生計画の期間を5年以上の期間に設定することも考えられる**。なお、**地域住宅団地再生事業を実施する期間は、地域再生計画の計画期間内となるが、地域住宅団地再生事業計画に計画期間を記載することは必要とされていない**。

(3) 措置の適用期間

Q5 地域住宅団地再生事業の特例を活用した措置の効果は、計画終了後も継続するのか。

地域住宅団地再生事業計画の公表後に特定行政庁の許可・認定を受けて特例措置の対象となった建築物について、認定地域再生計画の計画期間が終了した場合であっても、**地域住宅団地再生事業計画に記載した基本的な方針に適合し、その必要性が変わらない限りは、当該許可・認定の効果は継続し、引き続き適法なものとして使用継続できるものと考えられる**。

(4) 地域再生推進法人の指定要件等

Q6 地域再生計画と地域再生推進法人の指定の関係は如何か。

地域再生推進法人の指定にあたって、地域再生計画に法人指定の記載は必要ない。市町村の裁量で地域再生推進法人の指定は可能である。

(4) 地域再生推進法人の指定要件等

Q7 どのような団体が地域再生推進法人に指定され得るのか。

制度的には不動産会社でも地域再生推進法人になり得る。法人格をもつ団体であれば、新規で法人を設立し、地域再生推進法人の指定の申請を行うことも考えられる。なお、法律上の地域再生推進法人の要件としては、「**営利を目的としない法人**」又は、「**地域再生の推進を図ることを目的とする会社**」であって、「**業務を適正かつ確実に行うことができると認められるもの**」を、**地方自治体の判断で地域再生推進法人として指定することができる**こととしている。

地域再生推進法人の指定にあたっては、地域再生推進法人の指定要綱の例である「〇〇市地域再生推進法人の指定等に関する事務取扱要綱(内閣府地方創生推進事務局作成)」を参考にされたい。

Q8 地域住宅団地再生事業計画の素案の提案順序については如何か。

順序については、主に2通り考えられる。

1つ目は、地域住宅団地再生事業に係る特例の活用を記載した地域再生計画を認定されたあとに、地域再生推進法人を指定し、地域住宅団地再生事業計画の素案の提案を受けることである。

2つ目は、地域住宅団地再生事業に係る特例の活用を記載した地域再生計画が認定される前に、地域再生推進法人を指定し、同地域再生計画の内容について、協議を行いながら、認定を受ける。その後、同地域再生計画に沿った地域住宅団地再生事業計画の素案の提案を受けることである。

6. 参考資料（拡充・新規措置された特例等）

概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、事前に特例許可に必要な手続（公聴会の開催・建築審査会の同意）を行うことを可能とし、特例制度の更なる円滑化を図る。

改正の内容

特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、
「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された
地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、
建築審査会への同意を得ることが可能。

【建築主等】

特例許可申請

【特定行政庁】

公聴会の開催

【特定行政庁】

建築審査会の同意

【特定行政庁】

特例許可

今回改正の効果
※の手続を経た
場合に省略可能

（活用イメージ）

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で
廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



＜特定行政庁が許可できる場合＞

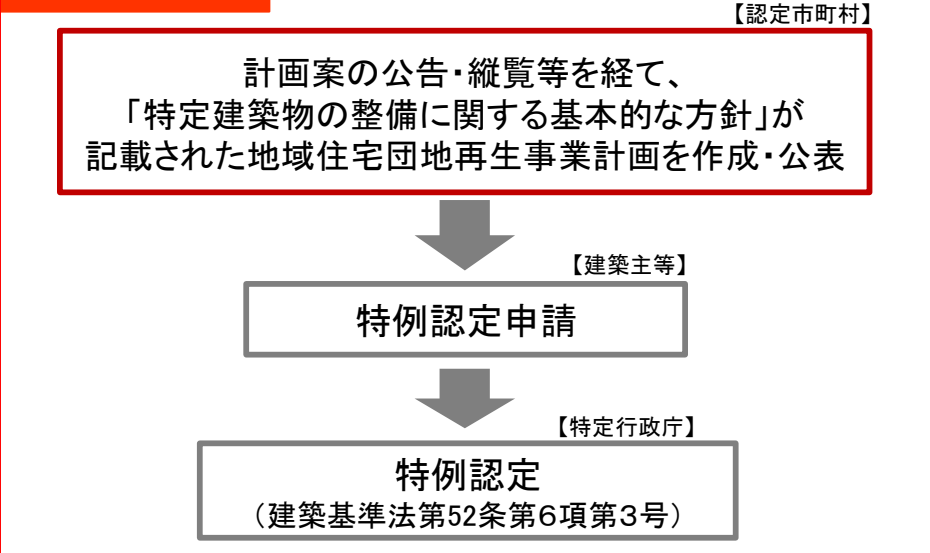
- ◇ 各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
 - ◇ 公益上やむを得ないと認める場合
 - ◆ 地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）に適合すると認める場合
- ＜令和元年の改正において措置済の特例＞

概要

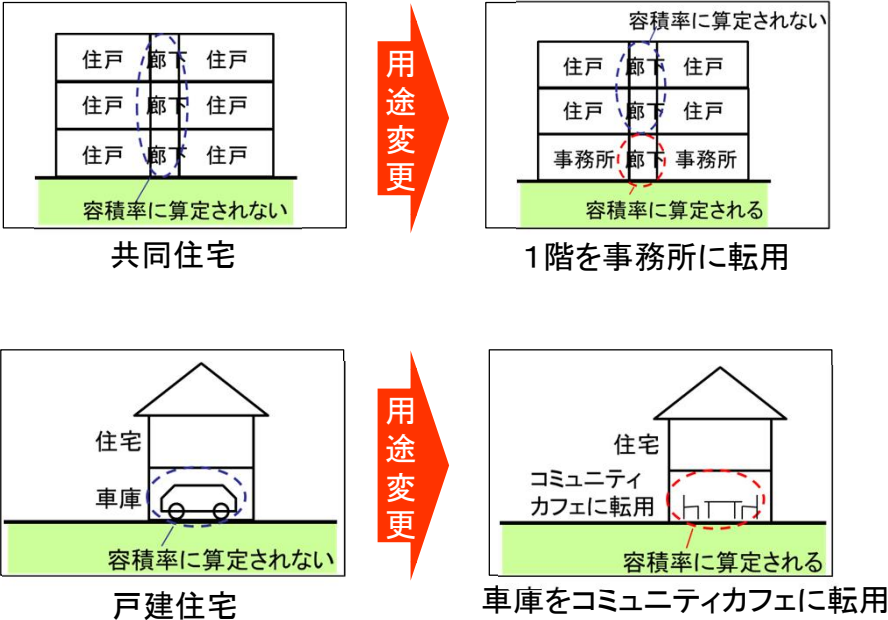
- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置（共同住宅の共用廊下、駐車場等）が設けられている。このため、住宅の用途を変更して、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）にしようとすると、これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該部分を容積率に算入しないこととするための特例認定を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



<特例認定の対象>

- ①従前が容積率に算入されない部分を有する住宅で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該部分
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

<特例認定の効果>

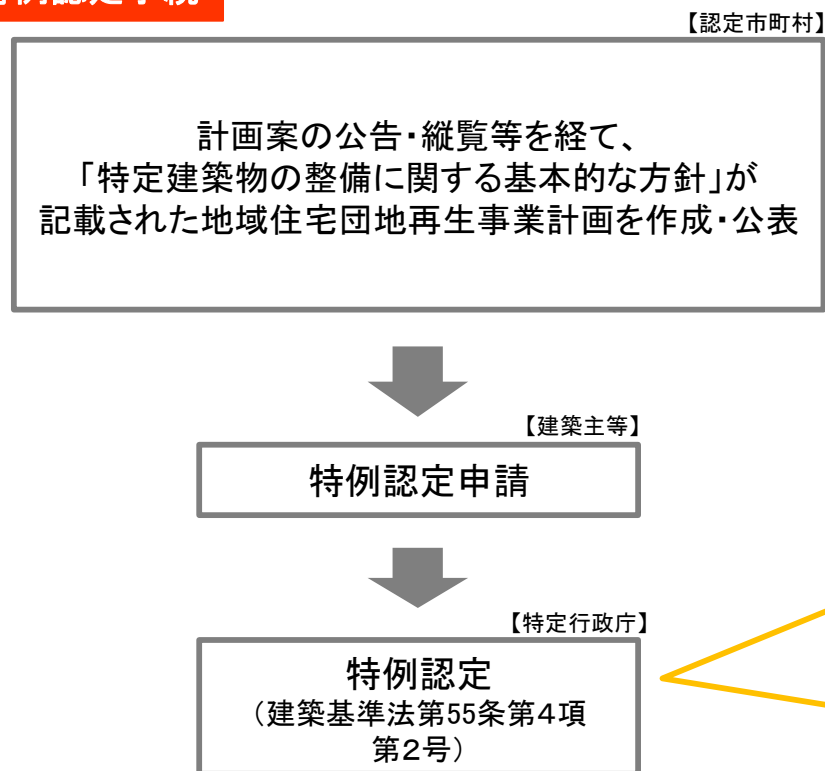
認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



廃校

用途変更



地域の交流拠点

<特例認定の対象>

- ① 建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ② 用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③ (1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1) 住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2) 低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

概要

- 住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が望まれる。
- 地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならない（地方自治法第237条第2項）。
- 特定区域※において、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等（＝特定施設）について、地域再生推進法人が時価よりも低い対価で貸付けを受けること等により、運営することができることとする地方自治法の確認規定を置くこととする。

※特定施設の用途に供する建築物の整備が必要とされる区域

制度の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・地域再生協議会において協議
- ・本事業の実施主体※の同意を得る

※本事業の実施主体は、地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

<本事業計画の記載事項>

地域再生推進法人の名称・住所・事務所の所在地、
特定区域（事業実施区域）、特定施設の種類・運
営方法、時価よりも低い対価で貸付けを受けるこ
と等の使用条件、事業実施期間

条例又は議会の議決（地方自治法第237条第2項）

本事業計画の公表

地域再生推進法人による事業の実施

●廃校に設けられた住宅団地再生に資する施設の例

<春日井市・高蔵寺ニュータウン>



外観



子育て支援施設



図書室

<小川町・東小川住宅団地>



外観



交流スペース・ラウンジ



コワーキングスペース

制度活用による効果

本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、
本事業計画に記載された事項に基づいて、廃校を使用することができる。

※特定施設や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

特定区域都市公園活用生活利便確保事業

新

概要

- 住宅団地内の都市公園においては、買い物機能の確保や住民同士の日常的な交流の促進のため、青空市場(マルシェ)の開催や直売所の設置が望まれている。
- 都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

特例の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が
地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 本事業の実施主体の同意を得る

<本事業計画の記載事項>

〔実施主体、特定区域（事業実施区域）、都市公園の名称・所在地、設置する施設の種類及び構造、当該都市公園における当該施設の設置場所、管理の方法、設置する理由〕

本事業内容について公園管理者の同意を得る

本事業計画の公表

本事業計画の公表から2年以内に実施主体が占用許可の申請

公園管理者の許可

事業の実施

●都市公園を活用した買い物支援のイメージ



特例の内容

公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占用が、施設の
外観、構造、占用に係る工事等について、政令で定める技術的基準^{※1}
に適合する限り、許可を与えることとする^{※2}。

(※1)

1. 外観及び配置は、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする
2. 構造は、集会、展示会その他これらに類する催しに用いるものであって、容易に移転し、又は除却することができるもの（建築物に該当するものを除く。）とし、かつその他の公園施設の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする
3. 工事に当たっては、公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること等が必要（詳細は地域再生法施行令第20条参照）

(※2)

実施主体は、設置場所や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要。

住宅団地再生自家用有償旅客運送

概要

- 住宅団地においては、路線バスの撤退等により、高齢者等の住民の移動手段の確保が課題となっており、交通事業者の参入が見込めない交通空白地では、市町村やNPO法人等による移動手段の確保が求められる。
- 自家用有償旅客運送を行おうとする者は、道路運送法第79条に基づき国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、自家用有償旅客運送に係る登録手続をワンストップで一体的に行い、運送の実施までの手続の円滑化・合理化を図ることとする。

特例の内容

地域住宅団地再生事業計画の作成

地域再生計画の認定を受けた市町村が地域再生協議会における協議を経て作成

- ・ 地域再生協議会において協議
- ・ 住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施主体※が地域再生推進法人である場合は、実施主体の同意を得る

※実施主体は、認定市町村又は地域再生推進法人（営利を目的としない法人に限る。）とする。

実施内容等について、国土交通大臣の同意を得る
※国土交通大臣は、実施内容等が道路運送法第79条の4第1項の規定により登録を拒否しなければならない場合に該当しないかどうか確認

本事業計画の公表

住宅団地再生自家用有償旅客運送の実施



（愛知県春日井市）高蔵寺ニュータウン



（東京都町田市）鶴川団地
町田市提供

地域公共交通会議等において、関係者間で協議が調っていることが必要
※地域再生協議会の構成員に地域公共交通会議等の構成員を含んでいる場合には、当該協議会を地域公共交通会議等としても扱うことが可能

<事業計画記載事項>

- ・ 地域再生推進法人が実施主体の場合は実施主体の名称、住所、代表者の氏名
- ・ 路線又は運送の区域、事務所の名称及び位置、自家用自動車の数等
- ・ 旅客の範囲 等

特例の内容

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受けたものとみなす。