

「住宅団地再生」連絡会議 住宅団地全国交流イベント 内閣府からの話題提供について

令和7年6月

内閣府地方創生推進事務局長 石坂 聡

1. 住宅団地再生とは？

住宅団地再生とは？

目指すべき住宅団地像

- 高齢者世帯や子育て世帯などのすべての居住者が、安心して活力ある生活を送ることができるような、**地域コミュニティ**が形成され活性化する“住宅団地”
- 自治体や民間企業のサポートも受けつつ、地域のために主体的に**活動する組織・リーダー**が活躍する“住宅団地”
- 既存の住宅・建築物や公共インフラを活用し、居住者のニーズや生活スタイルに合った用途、例えば、コミュニティ拠点、テレワークスペース、生活用品の販売店、福祉拠点、地域交通・地域物流の拠点等の**用途が柔軟に導入**される“住宅団地”
- 自家用車がない居住者の移動などの小規模需要に対応した**交通や宅配**のラストワンマイルの確保、いずれは自動運転や自動配達等も導入される“住宅団地”
- 自宅にいても、**介護・医療**等に加え、**見守り**や**生活相談**等のサービスが十分に受けられる“住宅団地”
- 住宅団地の高い魅力が伝わり、**子育て世帯等の新しい世帯が転居**してくるような、円滑に世代交代が進む“住宅団地”

地域活動の充実・住環境の向上



計画提案
制度の創設

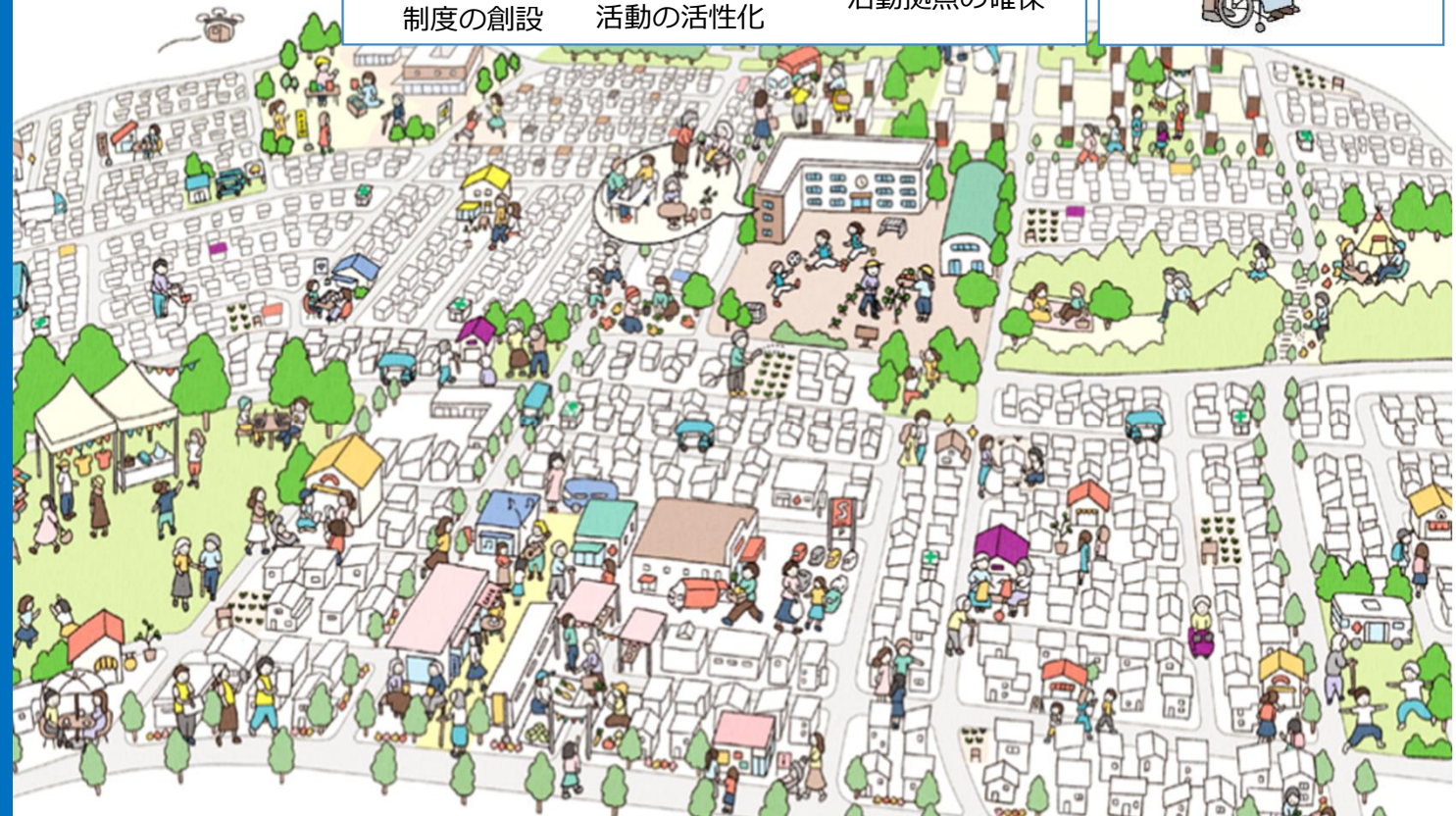


地域コミュニティ
活動の活性化



活動拠点の確保

利便性の高い場所に老人ホームを整備



空き家を地域住民が集う
カフェに改修



公園の一部で日用品販売
のマルシェを開催



廃校をコミュニティ拠点
に改修



住民によるコミュニティ
バスの運行



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

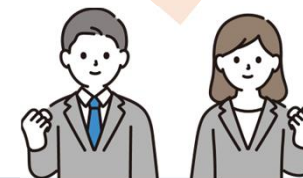
使わない空き家があるけどどうしよう...

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

【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



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

新しい地方経済・
生活環境創生
交付金
(拠点整備事業)

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

新しい地方経済・
生活環境創生交付金
(拠点整備事業)

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

新しい地方経済・
生活環境創生交付金
(ソフト事業)

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

新しい地方経済・
生活環境創生交付金
(ソフト事業)



バス便も少ないし
バス停から遠くて
そもそもここまで行けないわ

2. 地域住宅団地再生事業について（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。

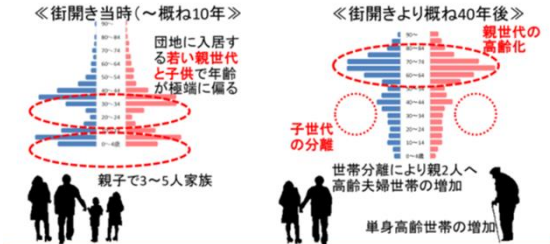
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

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

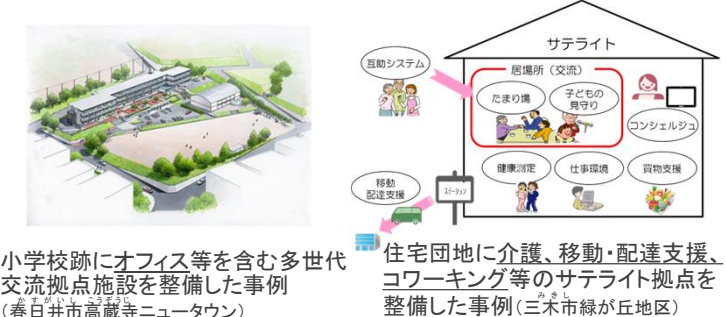
【令和6年改正 - 官民共創の取組による、既存ストックの有効活用の促進】

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

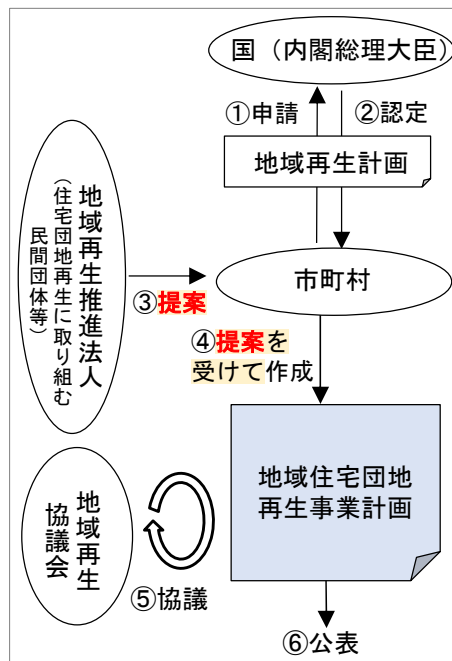
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



【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】



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＞



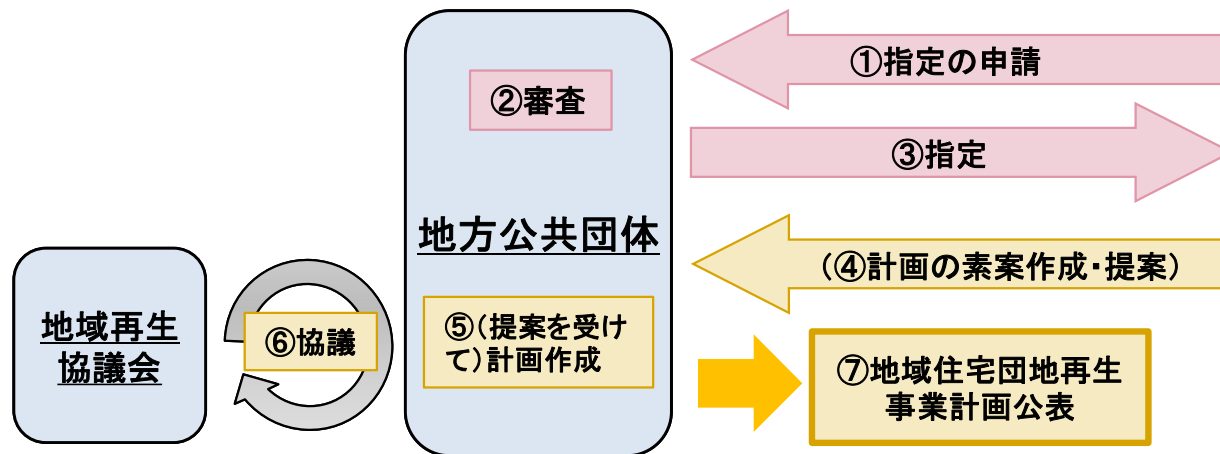
3. 地域再生推進法人の指定手続き及び留意点

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>	・新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）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専門家の紹介・派遣制度 ・「<u>住宅団地再生の手引き</u>」（国土交通省住宅局作成）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

（住宅団地再生に取り組む民間団体等）

地域再生推進法人の業務

- 地域再生事業推進業務
地域再生事業の実施又は当該事業への参加
- 情報提供等業務
地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
- 調査研究業務
地域再生の推進に関する調査研究
- 土地等取得業務
地域再生事業に要する土地の取得、管理及び譲渡

- ・ NPO法人
- ・ 一般社団法人
- ・ 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
- 等

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

全国の地域再生推進法人の一覧

指定数: 60※ (内閣府調査に基づく令和6年9月末時点の指定状況)

※同一法人を複数地方公共団体で指定している場合がある(重複排除すると47法人)



4. 内閣府の支援制度

新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）について

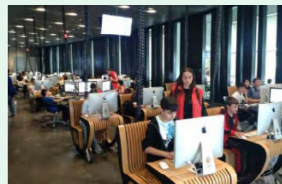
新しい地方経済・生活環境創生交付金について

新しい地方経済・生活環境創生交付金

第2世代 交付金

地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組を、計画から実施まで強力に後押し。

最先端技術教育の拠点整備・実施
(ソフト・ハードの一体的支援)



農産物直売所・多世代
交流施設の一体的な整備
(分野横断的な支援)



地域の多様な主体が参画する
仕組みの構築



国の伴走支援の強化



デジタル実装型

デジタル技術を活用した地域の課題解決や魅力向上に
資する取組を支援

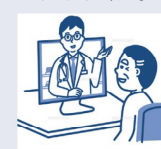
書かない窓口



地域アプリ



オンライン診療



地域防災 緊急整備型

避難所の生活環境を抜本的に
改善するため、地方公共団体
の先進的な防災の取組を支援

地域産業構造転換 インフラ整備推進型

半導体等の戦略分野における
国家プロジェクトの産業拠点
整備等に必要となる関連イン
フラの整備を機動的かつ追加
的に支援

第2世代交付金の概要

- 地方がそれぞれの特性に応じた発展を遂げることができるよう、日本経済成長の起爆剤としての大規模な地方創生策を講ずるため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく、地域の多様な主体の参画を通じた地方創生に資する地域の独自の取組を、計画から実施まで強力に後押しする。

◆制度概要

- ① 地方公共団体の自主性と創意工夫に基づいた、地方創生に資する地域の独自の取組を支援

※地方版総合戦略に基づき、目指す将来像及び課題の設定等、KPI設定の適切性に加え、自立性、地域の多様な主体の参画等の要素を有する事業を支援。

- ② ソフト＋ハードや分野間連携の事業を一体的に支援するとともに、国による伴走支援を強化

- 申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。

- ③ 事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画する仕組みの構築

- 産官学金労言の参画による事業の進捗状況・効果測定を実施し、効果検証及び評価結果・改善方策の公表を義務化する。

◆評価基準

目指す将来像及び課題の設定

KPI設定の適切性

自立性

地域の多様な主体の参画

	事業計画期間	交付上限額・補助率
ソフト事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中枢中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
拠点整備事業	原則3か年度以内 (最長5か年度)	1自治体当たり国費 都道府県：15億円/年度 中枢中核：15億円/年度 市区町村：10億円/年度 補助率：1/2
インフラ整備事業	原則5か年度以内 (最長7か年度)	1自治体当たり事業計画期間中の総国費 都道府県：50億円 (単年度目安10億円) 中枢中核：20億円 (単年度目安4億円) 市区町村：10億円 (単年度目安2億円) 補助率：1/2等 (各省庁の交付要綱に従う)

(注1) 拠点整備事業及びインフラ整備事業における単年度の交付上限額は目安とする。

(注2) 拠点整備事業の1事業当たりの事業計画期間における交付上限額（国費）について、都道府県・中枢中核都市は15億円、市区町村は10億円を目安とする。

(注3) 新規事業の通常の申請上限件数は、自治体の規模を問わず、10件とする。一定の条件を満たす事業については、通常の申請上限件数の枠外として、2件の申請を可能とする。

第2世代交付金（令和6年度補正予算分）の採択事例

富山県朝日町

まちづくり分野 ソフト

まちづくり会社を中核とした官・民・地域共創型「たのしい未来」づくり事業

- 行政・民間・地域の垣根を超えた官民地域共創を実現するための中核組織としてまちづくり会社を設立し、交通・子育てなどの各種サービスの一体的運営を実施
 - 町民ワークショップなどのイベントを実施し、多様な世代の地域住民がまちづくりに参画する機会を創出
- ⇒将来に渡って豊かな生活環境を維持・提供できる基盤を整えることで、持続可能なまちづくりを推進

官・民・地域共創の「新しい地域スタイル」づくり

町民による「お手伝い」
ごみ出しやお買い物など、日常でもちょっとしたお困りごとのお手伝いをお願いできます。

町民による「学び」
誰でも始められるデジタル教室やスマートフォン教室などの予約ができます。

町民同士の「集い」
おしゃべりからボランティア活動まで様々な活動に参加できます。

※富山県朝日町の事業概要資料、HPより抜粋
(事業年度：R7～R9、交付対象事業費：3.8億円)

山形県高畠町

地方への人の流れ分野 ソフト

二拠点居住の魅力向上による人口創出

- 官民連携により、町内の農業、商工業事業者に、移住者等を受け入れるサポート事業者として活動してもらい、雇用機会を創出
 - 幼稚園や小学校、中学校等への体験入学制度を新たに確立し、地方での子育て環境を実際に体験
- ⇒二拠点居住や地方移住機会の創出により、若い世代の移住定住を促進



※山形県高畠町の事業概要資料より抜粋

(事業年度：R7～R9、交付対象事業費：0.2億円)

福岡県香春町

まちづくり分野 ソフト・拠点

来て見て、住んで春香る町へ。旧香春小学校を活用した秋月街道沿い旧商店街賑わい再生事業

- 廃校となった旧香春小学校等の跡地に、チャレンジショップ棟（4店舗）、遊具を備えたイベント広場を整備
 - チャレンジショップ出店者の育成、開業支援、出店後の伴走支援等を実施
- ⇒町内外からの集客を図り、町の中心地の賑わいの復活を実現



※福岡県香春町の事業概要資料より抜粋

(事業年度：R7～R9、交付対象事業費：8.1億円)

新地方創生交付金の採択事例（生活環境の創生）

ながいし
山形県長井市

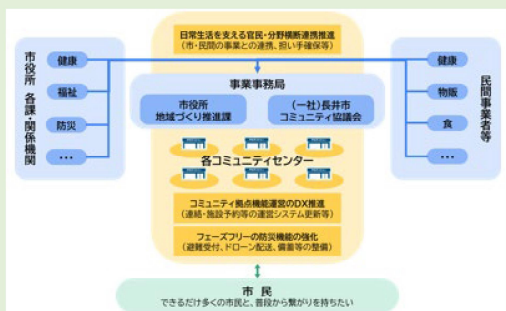
まちづくり分野 ソフト

地方創生2.0推進のコミュニティ拠点機能構築事業

○住民にとって身近なコミュニティセンターを拠点として、健康・医療、福祉、食・物販などの生活を支える施策・サービスを官民連携で複合的、効率的に展開するための体制構築及び試行・検証を実施

○日常的にコミュニティセンターを通じてリアル/オンラインで市民・行政・民間事業者等を繋げる。

⇒市民の利便性向上や愛着心の醸成を図り、地域への定着を図る



※山形県長井市の事業概要資料より抜粋

【主なKPI】

- ①世帯数（+96世帯）
- ②コミュニティセンター利用者数（+6,826人）

（事業年度：R7～R9、交付対象事業費：1.7億円）

鳥取県

まちづくり分野 ソフト

鳥取式・買物環境支援（安心して住み続けられるふるさとづくり）

○地域スーパー設置、貨客混載、移動販売や無人販売など市町村や地域運営組織が行う取組に対して包括的に支援

○「特定地域づくり事業協同組合」の活用促進による雇用環境の創出と担い手確保のため、組合の運営手法等のノウハウを持つ団体をアドバイザーとして県内全域で支援

○地域が行う先進地視察のサポートやネットワークの構築、体制強化を行う

⇒将来的に持続可能な買物環境を維持・確保し、安心して住み続けられる地域を確立



※鳥取県の事業概要資料より抜粋

【主なKPI】

- ①転出超過数 1,830人→740人
- ②新たな買物環境確保に関する取組件数（+10件）

（事業年度：R7～R9、交付対象事業費：6.1億円）

ながちよう
岡山県奈義町

地方への人の流れ分野 ソフト・拠点

まちへのひとの流れをつくる移住促進事業

○移住ツアーの実施や住まいの情報の一元化など、戦略的なPRを展開するための移住支援拠点を整備

○移住先の検討で障壁となっている、公共交通や出産・子育てに係る医療サービスの確保・質の向上のため、A I等を活用したDX化を推進

⇒移住支援体制の整備や生活環境の創生により、子育て世帯や若者の移住を促進



※岡山県奈義町 HPより抜粋

【主なKPI】

- ①転入者数1割増（+33人）
- ②移住ツアーを経て移住につながった人数（+26人）
- ③合計特殊出生率 1.88→2.30（+0.42）

（事業年度：R7～R9、交付対象事業費：7.1億円）

－ 参考資料 －

① 拡充・新規措置された特例等

「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)

計画の
素案作成・
提案

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

都市計画
審議会等
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

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＞

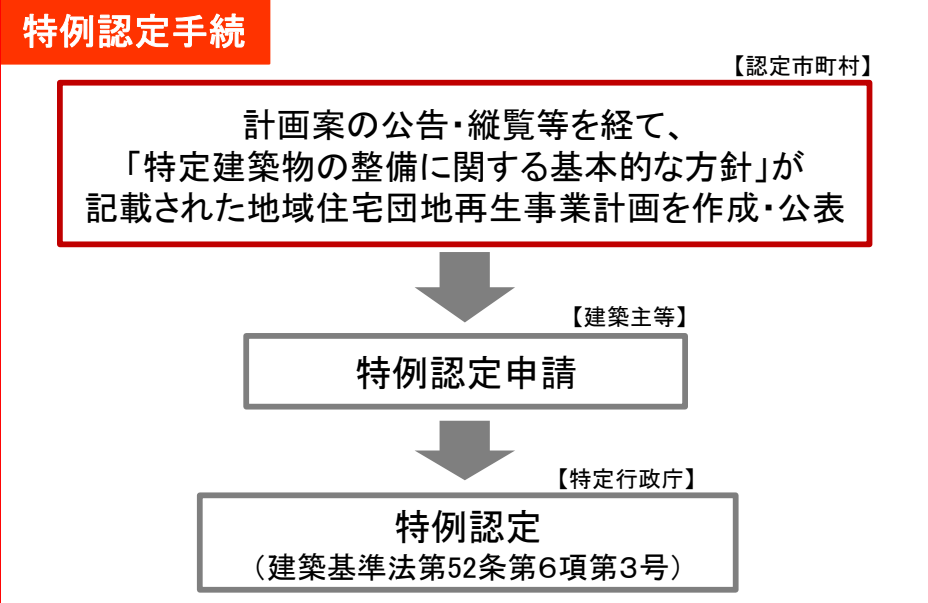
- ◇ 各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
 - ◇ 公益上やむを得ないと認める場合
 - ◆ 地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）に適合すると認める場合
- ＜令和元年の改正において措置済の特例＞

概要

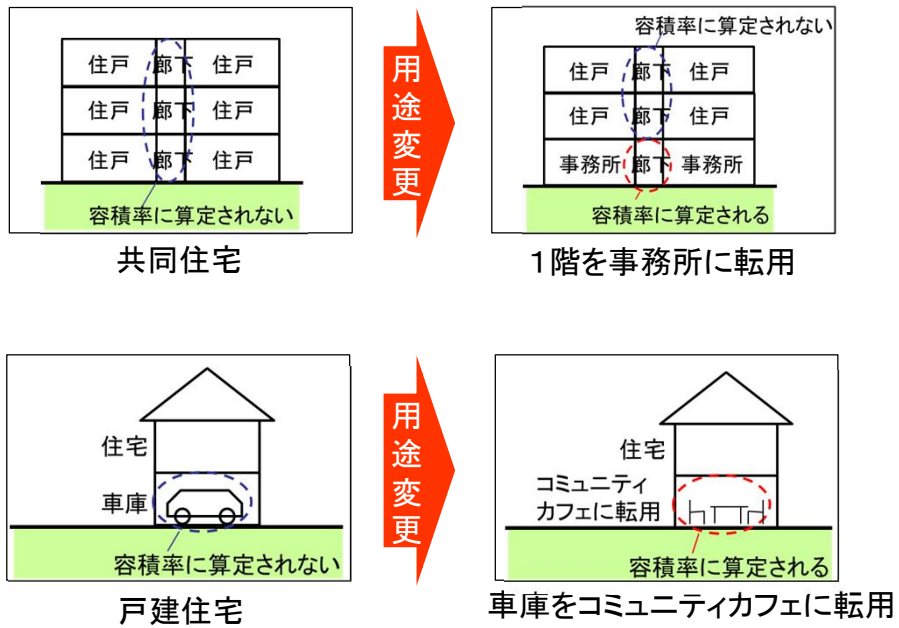
- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置（共同住宅の共用廊下、駐車場等）が設けられている。このため、住宅の用途を変更して、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）にしようとすると、これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該部分を容積率に算入しないことと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

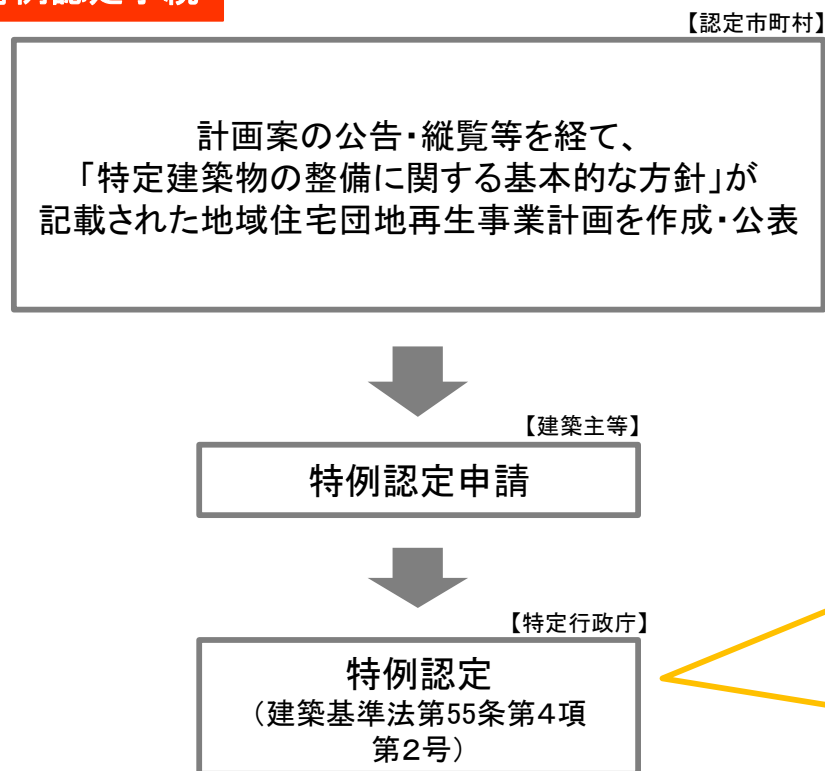
認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

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。

②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。

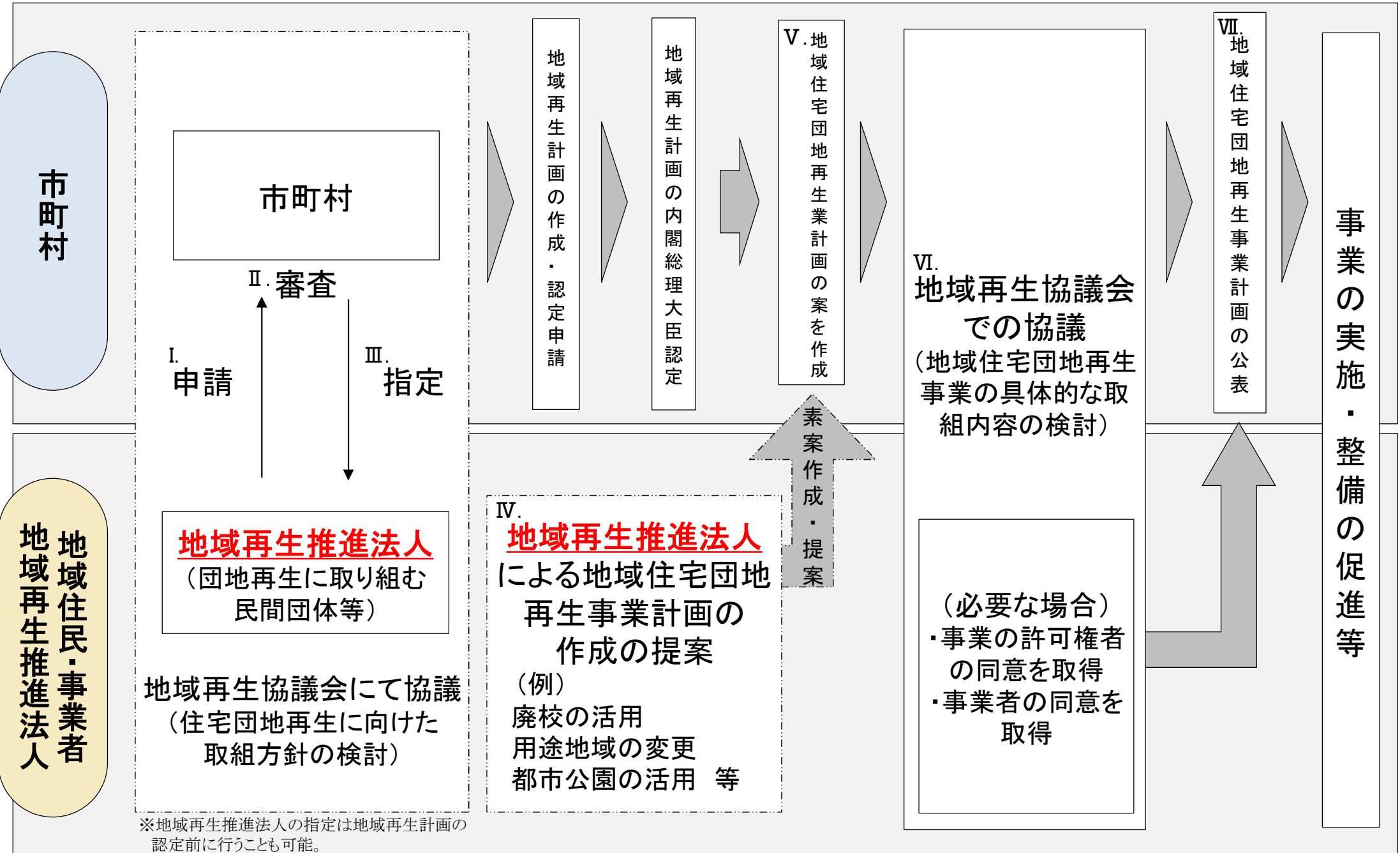
順序については、主に2通り考えられる。

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。

③地域再生推進法人の指定から 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表まで

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。

留意事項

- ✓ 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。

- ✓ 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。