

## 住宅団地再生に向けた国土交通省住宅局の取組

令和8年1月29日  
第9回「住宅団地再生」連絡会議

国土交通省 住宅局  
市街地建築課 市街地住宅整備室

# 1. 住宅団地再生の手引き

---

# 住宅団地再生の手引き（概要）※R8.1改訂

○団地再生に取り組む地域団体の法人化について、そのメリットや、持続可能な法人運営となるためのポイントを手引きに追加。

## 1. この手引きについて

### 1) 住宅団地再生の背景と意義

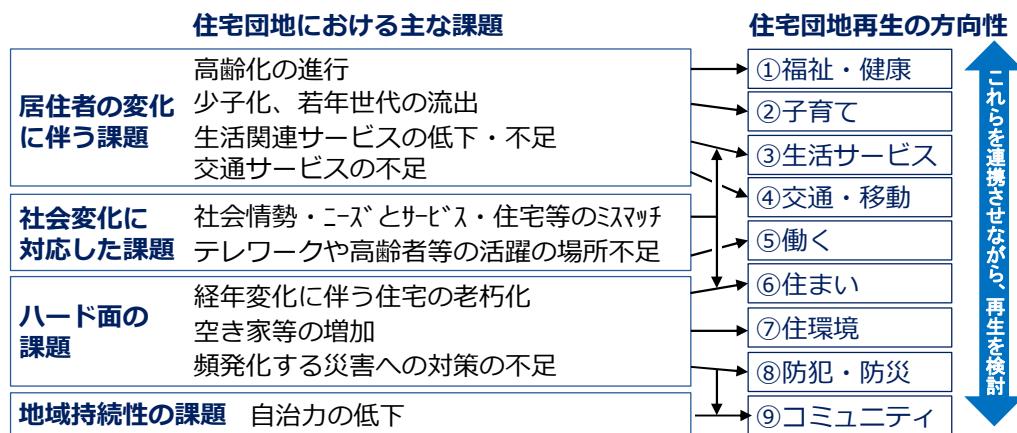
- 全国の多くの住宅団地で人口減少・高齢化等の課題が顕在化
- 再生主体が明確でない戸建住宅地は再生に向けたきっかけ作りが難しい
- 良質な社会資産として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

### 2) 手引きの目的

- 地方公共団体の担当者等が現場での支援や関係者調整に活用することを想定

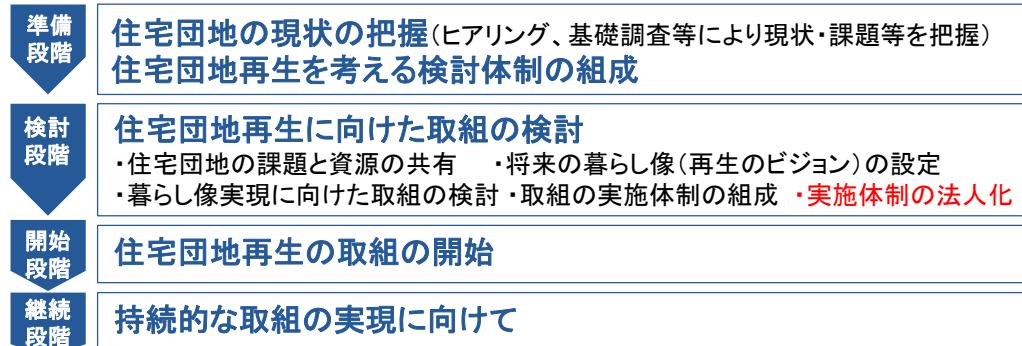
## 2. 住宅団地が抱える課題と再生の方向性

- 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

## 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

空き家を活用した  
デイサービスの提供



### 住環境

花植え活動による  
まちの魅力化



### 実施体制組成 のPoint

- 取組テーマに関連する地縁団体や事業者等の参画を促進
- 役割分担の実施
- 必要に応じた法人化の検討

## 4) 持続的な取組の実現に向けて

- 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
- 取組効果の検証**：効果検証を行いながら着実に進める
- 継続的な協議・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
- 行政との協力体制づくり**：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を構築する

## 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、**府内連携体制**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
- 地域再生推進法人**との連携

検討・取組の  
段階に応じた支援

### 別冊資料編

取組事例（47事例）、国の支援事業等を掲載

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485939.pdf>

## **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

- 地方創生交付金 (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)
- 住宅市街地総合支援事業（住宅団地再生推進モデル事業）(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
- スモールコンセッション（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)
- 地方創生交付金 (地)

## 交流拠点等の整備

- 地方創生交付金 (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)
- 住宅市街地総合支援事業（住宅団地再生推進モデル事業）(民)
- 社会資本整備総合交付金  
(都市再生整備計画事業) (地) (民)
- 都市構造再編集中事業 (地) (民)
- スモールコンセッション  
(先導的官民連携支援事業) (地)



## 既存ストックの有効活用

- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）(地) (民)
- 住宅市街地総合支援事業（住宅団地再生推進モデル事業）(民)
- 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総合対策モデル事業 (民)  
(マンションストック長寿命化等モデル事業)
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業 (民)



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)※



## ハード事業に対する支援

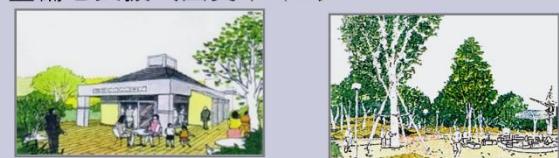
### 高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

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〕



(かっこ)※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

# 住宅団地再生推進モデル事業(住宅市街地総合整備事業) 令和8年度募集

高齢化等の課題を抱える住宅団地を再生し、将来にわたって持続可能なまちの形成を推進するため、地域再生法改正（令和6年10月1日施行）による措置に加え、地域住民による持続可能な団地再生の取組手法を確立することを目的として、民間事業者等によるモデル的な団地再生の取組に対して支援する。

＜募集期間＞ 令和8年1月23日（金）～

第1回応募締切：令和8年3月6日（金）12時まで

第2回応募締切：令和8年5月15日（金）12時まで

※本公募は令和8年度予算によるものであり、令和8年度予算成立等が事業実施の条件となります。

※第1回応募で、予算上限に達した場合は募集を締め切る場合があります。

※令和8年度の提案内容は、原則として令和9年2月26日までに事業が完了する取組が対象となります。

＜提案事業の主な実施要件＞

- ・資金面又は人材面の観点から、継続性を考慮したモデル的な取組であること。
- ・モデル事業に取り組む民間事業者等と地方公共団体が連携し、住宅団地再生に取り組むこと。
- ・事業主体は事業の実施により得られた成果・知見を国に報告すること。

＜補助対象＞ 以下の①および②を組合せ取組むことも可能

## ①団地再生の取組に向けた体制整備

補助率：10/10（300万円まで）

＜取組内容の例＞

○団地再生に取組む住民組織の構築

- ・有識者等の派遣による勉強会の開催
- ・住民組織の法人化など



○地域課題の調査検討

- ・ワークショップによる地域住民の意見集約
- ・住民アンケートによるニーズ調査
- ・地域交通の導入可能性調査など



○地域住民の機運醸成

- ・シンポジウムの開催
- ・地域イベント（夏祭り等）を活用した周知・啓発

○整備計画・事業計画の作成※など

※整備計画および事業計画は、ハード整備に取り組む際に必要となります。

＜事業主体（応募者）※＞

地方公共団体及び以下のいずれかの要件に適合する都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等

①地域再生推進法人等であること又は地域再生推進法人等を予定している者（以下「推進法人等」という。）

②推進法人等と連携し、住宅団地再生に取り組んでいる者

※複数の事業主体が連名により応募することも可能です。

※1団地につき複数の団体が応募することも可能です。

この場合、活動内容等を確認させていただく場合がございます。

＜事業期間＞ 補助金の交付が開始された年度から最大3箇年度以内

## ②既存ストックの改修等によるハード整備

補助率：国 1/3 地方 1/3 ※

※ 地方公共団体や民間事業者等による負担は、既存ストックを賃貸等する際の価格の減免や固定資産税等の減免など現物による負担を含めるものとする。



＜取組内容の例＞

○既存ストックの改修による高齢者施設・

子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

○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、広場の整備 など

現物負担の例

○民間による現物負担

- ・空き家、空き地などの所有者が民間事業者等に譲渡又は賃貸する際の価格の減免など

○地方公共団体による現物負担

- ・地方公共団体が所有する不動産を民間事業者等に譲渡又は賃貸する際の価格の減免
- ・モデル事業により整備された施設等に係る固定資産税等の減免など

# 令和7年度住宅団地再生推進モデル事業採択団地(9団地)



:第1回採択

:第2回採択

## 加賀松が丘団地 (石川県加賀市)

- 事業者：(一社)ひと・まち・みらい松が丘
- 事業期間：令和7年度～令和8年度
- 主な事業内容：地域の担い手の発掘、実行体制の整備等

## 阪南ネオポリス（大宝） (大阪府河南町)

- 事業者：河南町  
(共同：大宝いいね！、大和ハウス工業株式会社)
- 事業期間：令和7年度～令和8年度
- 主な事業内容：法人化の検討、まちづくりビジョン策定等

## 緑が丘・青山ネオポリス (兵庫県三木市)

- 事業者：(一社)みらまち緑が丘・青山推進機構
- 事業期間：令和7年度
- 主な事業内容：地域住宅団地再生事業計画の素案作成、企業群との連携体制構築に向けた検討等

## スカイレールタウンみどり坂 (広島県広島市)

- 事業者：みどり坂町内会
- 事業期間：令和7年度
- 主な事業内容：団地独自のコミュニケーションツールの開発等

## コモンシティ星田 (大阪府交野市)

- 事業者：コモンシティ星田自治会  
(共同：交野市旭小学校区福祉委員会)
- 事業期間：令和7年度
- 主な事業内容：既存施設を活用した居場所づくりに向けた検討等

## 上郷ネオポリス (神奈川県横浜市)

- 事業者：(一社)横浜上郷ネオポリス
- 事業期間：令和7年度～令和8年度
- 主な事業内容：多世代共生型まちづくりビジョンの作成等

## 所沢ネオポリス (埼玉県所沢市)

- 事業者：所沢ネオポリスみらまちタウンミーティング  
(共同：大和ハウス工業株式会社)
- 事業期間：令和7年度～令和8年度
- 主な事業内容：地域住民の機運醸成・担い手の発掘等

## 松園団地 (岩手県盛岡市)

- 事業者：  
(一社)松園リボーンプロジェクト
- 事業期間：令和7年度
- 主な事業内容：  
地域再生計画の地元素案作成等

## 広瀬団地 (群馬県前橋市)

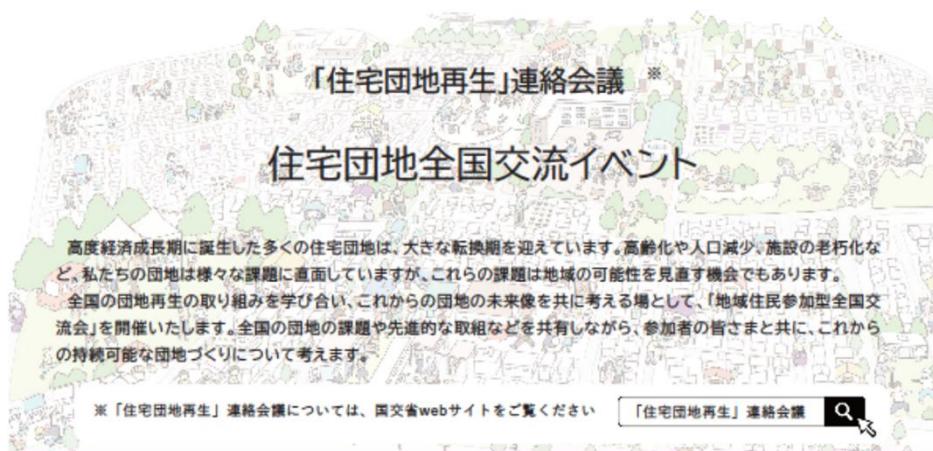
- 事業者：つなぐまち広瀬の会  
(共同：前橋工科大学堤研究室、RDMラボ、前橋市、群馬県、群馬県住宅供給公社)
- 事業期間：令和7年度～令和8年度
- 主な事業内容：  
法人化、情報・広報手段の整備や活動体制の検討等



### 3. 住宅団地全国交流イベント

---

# 住宅団地全国交流イベントの開催(令和7年6月22日)



日時 6/22(日)  
10:00~12:00予定 開催方法 web会議

傍聴のお申込み方法 QRコードまたは下記のURLから、申し込みフォームにご記入ください。  
ご記入いただいた方に、事務局よりライブ配信の傍聴用URLをお送りします。  
申込フォーム <https://form.run/@ichiura-n15ASDwyzJCir81VwnTB>

○話題提供

- 東京大学 大月敏雄教授より
- 内閣府地方創生推進事務局 石坂事務局長より

○参加型イベント「わたしの団地、あなたの団地」

住宅団地再生に取り組んでいる、また今後取り組んでみたいと考えている地域住民のみなさまが参加する、住宅団地に関するクイズセッションを企画しております。

全国の団地の課題や先進的な取組などを共有し、これからの持続可能な団地づくりについて考えます。

○コメントーターからのコメント 等

【ファシリテーター】  
**大月 敏雄 氏**  
東京大学大学院工学系  
研究科建築学専攻教授

【コメンター】  
**石山 アンジュ 氏**  
一般社団法人シェアリング  
エコノミー協会  
代表理事

**石坂 聰 氏**  
内閣府  
地方創生推進事務局長

**宿本 尚吾 氏**  
国土交通省住宅局審議官

【お問い合わせ(事務局)】 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室(連絡会議事務局窓口)  
電話 03-5253-8517(直通)

住宅団地再生の“牽引役”となる全国の住宅団地に暮らす地域住民や関連団体に、有識者からの住宅団地再生に関する話題提供や、参加型のクイズセッション等を通して、先進的な取組や今後の未来について学びを深めてもらうとともに、住宅団地再生のモチベーション向上を図るための交流イベントを開催。

## 【概要】

- 日時・2025年6月22日(日)10:00~12:00
- 開催方法・全国14団地をオンラインで繋ぎWeb会議にて開催  
(YouTubeにてライブ配信も実施)



参加団体の様子(緑が丘・青山ネオポリス)

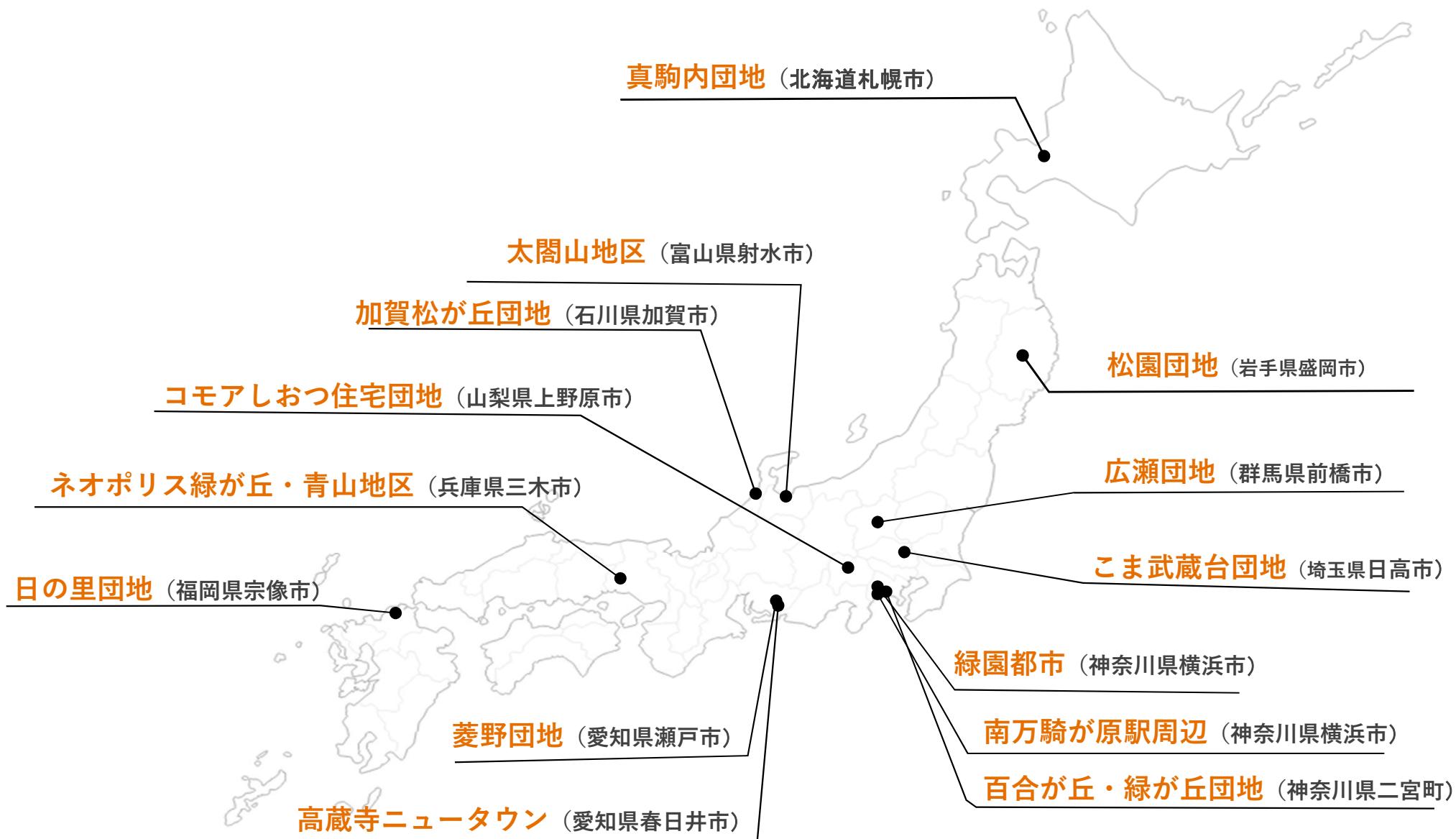
## イベント参加者からのコメント

✓全国各地での取り組み内容を、各団体などから生の声をうかがえる機会は非常に重要で有意義でした。今後もこのようなイベントの開催を期待します！

✓住宅団地における複数の課題が地域に関わらず共通して存在することと、団体の状況に応じて課題対応に優先順位がある旨を生の声を通して感じられました。

✓イベント終了後、早速「これからの進め方を本格的に考えよう」と話し合いました！

# 第1回イベント参加団地（全国14団地）



# 【参加団体募集】第2回住宅団地全国交流イベントの開催(令和8年6月)



- 住宅団地再生を推進するにあたっては、地域住民や民間団体等が主体的に取組を進めることが重要です。
- 令和8年6月に、地域団体同士の交流や有識者を交えた意見交換等を行う交流イベントを開催予定です。
- 本イベントに参加いただける地域団体を募集します。みなさまの応募をお待ちしております。

## 開催日時

**令和8年6月21日(日) 午前中**

※イベント終了後、希望者による交流会を開催予定

## 開催場所

(予定)

**J Smile 多摩八角堂 (多摩ニュータウン)**

(東京都多摩市豊ヶ丘5-5)

## イベント内容

1. 参加団体(対面)の取組紹介
2. 団地再生の課題や取組についての意見交換 等

## 募集団体数

**○ 対面参加:10 団体程度**

※1団体あたりの対面参加者は2名まで(予定)

**○ WEB参加:10 团体程度**

※イベント内容2「団地再生の課題や取組についての意見交換」に、WEBからご参加いただける団体を募集します。

## 募集期間

**令和8年1月30日(金)～2月20日(金)まで**

※傍聴者の募集については、別途実施予定です。

## 対象団体

**住宅団地再生に取り組む住民組織等**

## 申込方法

QRコードまたは申込フォームより申込みください。  
(申込URL)

<https://forms.cloud.microsoft/r/Pq7BrbtJFc>

## 開催方法

**対面開催(オンライン併用)**

## コメンテーター

**東京大学 大月 敏雄 教授**

## 費用

**無料** ※対面参加者の交通費は事務局にて負担(予定)

## 問い合わせ先

[E-mail] : hqt-shigaichijutaku★gxb.mlit.go.jp  
(★を @ に変えて送信してください)

## お申込みフォーム ▽

申込締切: 令和8年2月20日(金)17:00  
QRコードまたは以下の申込フォームより申込みください。  
(申込URL) <https://forms.cloud.microsoft/r/Pq7BrbtJFc>

※応募多数の場合、ご参加いただけない場合や、  
対面からWEBでの参加に変更となる場合  
がありますのでご容赦ください。



## 4.参考

---

PRESS RELEASE

「東京大学住宅都市再生研究センター」新設

国立大学法人東京大学（東京都文京区、総長：藤井 輝夫、以下、「東京大学」）と、大和ハウス工業株式会社（大阪府大阪市、代表取締役社長：大友 浩嗣、以下、「大和ハウス工業」）は、大和ハウス工業から東京大学への寄付とともに、両者が連携してイノベーションを創出させるため、エンダウメント型研究組織<sup>注1</sup>として「東京大学住宅都市再生研究センター」（以下、「住宅都市再生研究センター」）を新設することについて合意しました。

「住宅都市再生研究センター」では、現代の住宅・都市再生が抱える諸課題の解決に向けた研究に取り組み、住宅・都市再生に役立つ技術及び制度の革新を先導することで、社会制度や政策などの課題解決を目指します。

**●「住宅都市再生研究センター」新設の背景**

現代の住宅・都市再生を行うためには、少子高齢化や気候変動、先端情報技術の進展によるライフスタイルの転換など、多様な課題があげられます。このような多様な課題に対して、トライオフの関係にも配慮しながら、包括的対応を行うことが求められています。

**●「住宅都市再生研究センター」の概要**

多分野の研究者と共に分野横断的研究を推進するとともに、多くの関連企業・産業界や、国際機関・国際研究機関とも連携を行うことで、住宅・都市再生に関わる新たな学術領域を形成し、住宅・都市再生の実現を目指します。

また、住宅・都市再生に役立つ技術及び制度の革新を先導することで、社会制度や政策課題などの解決を目指すと共に、複雑化する社会課題に果敢に挑戦し、人類と地球の持続可能な発展に貢献してまいります。

**●「住宅都市再生研究センター」での具体的な取り組み**

- (1) 住宅市街地や都市の再生デザインに係る各研究分野を横断し、新たな学術領域を形成  
多様な課題に直面している住宅市街地や都市の再生について、分野横断した研究活動を行うことで、新たな学術領域を形成し、再生手法を創出します。
- (2) 住宅都市マネジメント分野の技術革新  
新たなライフスタイルを構想・デザインするとともに、住宅都市マネジメントの技術革新を導き、住宅都市の再生に向けた取り組みを促進
- (3) 住宅都市の再生とマネジメントに必要な政策の構想と制度の設計  
住宅都市マネジメントに求められる新たな技術や再生を主導する組織の社会実装に必要とされる諸政策・制度を設計

○東京大学に「住宅都市再生研究センター」を新設。

○主な研究テーマとして、「郊外住宅団地の再生」を挙げている。

## 「住宅都市再生研究センター」での具体的な取組

**(1) 住宅市街地や都市の再生デザインに係る各研究分野を横断し、新たな学術領域を形成**  
…多様な課題に直面している住宅市街地や都市の再生について、分野横断した研究活動を行う

## (2) 住宅都市マネジメント分野の技術革新

…新たなライフスタイルを構想・デザインするとともに、住宅都市マネジメントの技術革新を導き、住宅都市の再生に向けた取り組みを促進

## (3) 住宅都市の再生とマネジメントに必要な政策の構想と制度の設計

…住宅都市マネジメントに求められる新たな技術や再生を主導する組織の社会実装に必要とされる諸政策・制度を設計