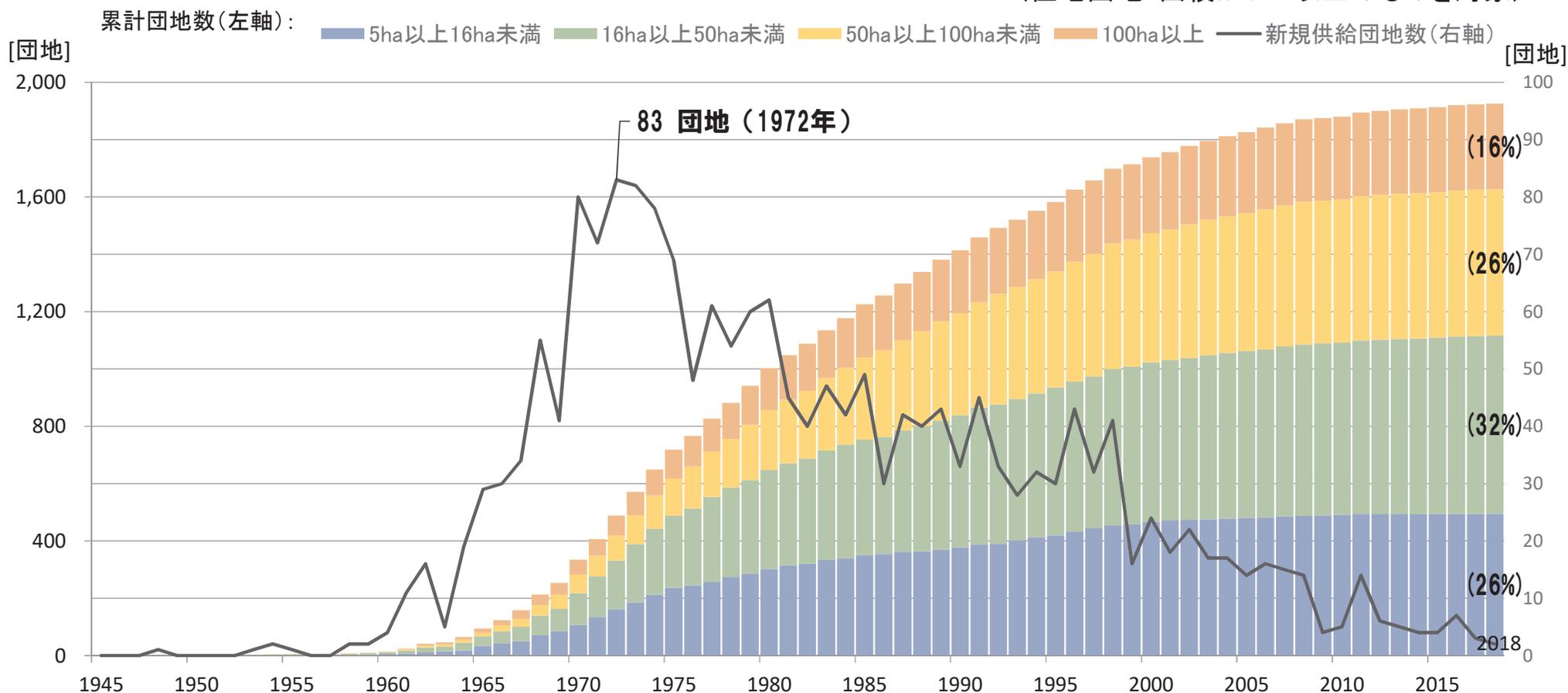


住宅団地再生について

・住宅団地は高度成長期（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

※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）



N=1,925団地（入居開始時期不明963団地・未定8団地・2019年以降9団地を除く）

※調査対象とした住宅団地は以下の[1]及び[2]

[1]土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリストにある住宅団地（16ha以上）

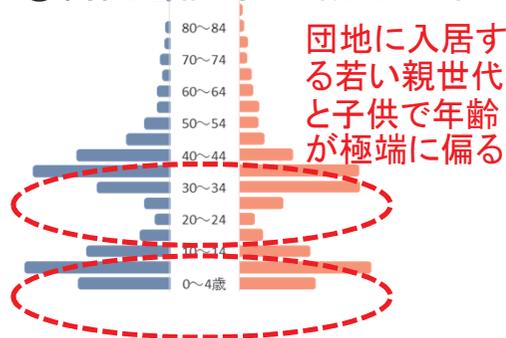
[2]計画的に開発された市街地であって一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している概ね5ha以上の住宅団地

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。
 - 同時期に一斉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て設定しており、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】

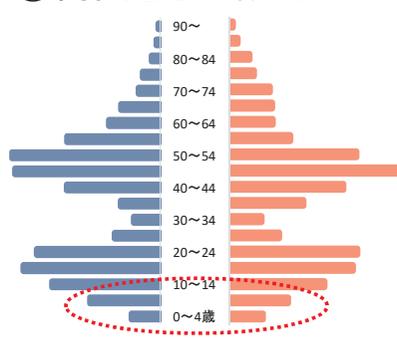
①街開き当時(～概ね10年)



親子で3～5人家族



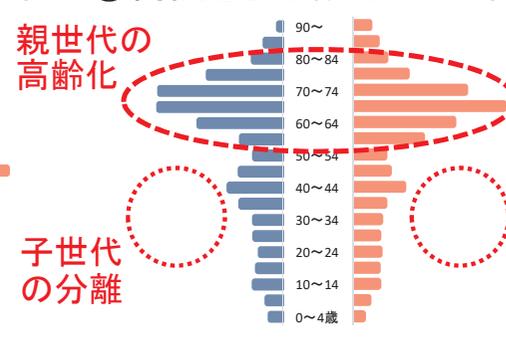
②街開きより概ね～20年



入居数に比べ
団地で生れる
子供数は少ない



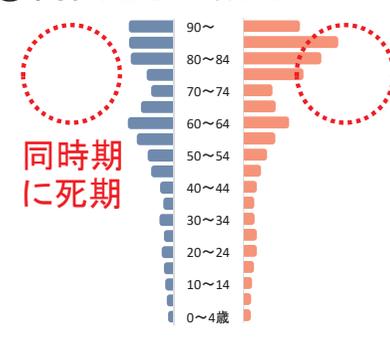
③街開きより概ね～40年



世帯分離により親2人へ
高齢夫婦世帯の増加

単身高齢世帯の増加
急激な高齢化と人口減少

④街開きより概ね～60年



世帯の滅失が進行

さらなる人口や
世帯数の減少



法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換(住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用)を図ることにより、地方の魅力を向上

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致 コミュニティバスの導入等 住宅をシェアオフィス等として活用 若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○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
- 【第17条の37～第17条の39】

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
- 【第17条の40～第17条の42】

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
- 【第17条の43～第17条の51】

まちづくりの専門的知見の活用

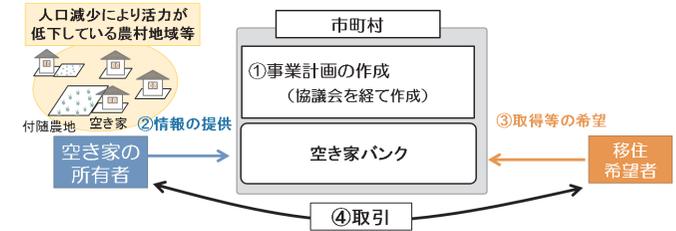
- ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
(下限面積(原則50a)の引下げ手続の円滑化)
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等
(例:農家住宅を一般移住者が取得)の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進

PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



岡山市: 出石小学校跡地整備事業
大阪府: 大阪府宮枚方田ノ口住宅建替事業

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〕



当面の重点検討課題

R5.6.16
デジタル田園都市国家構想実現会議※ 決定

<空き家対策の推進等>

早急な対応が求められる空き家対策について、改正空家等対策特別措置法に基づき、空き家の重点的活用が必要な区域の指定や空家活用支援法人の指定による空き家の子育て世帯向けなどへの活用を促進するとともに、適切な管理が行われていない空き家に対する指導・勧告や財産管理制度の活用による管理の確保を図る。さらに、地方公共団体における空き家と空き地のバンクや相談窓口の一元化等により、所有者不明土地等対策と一体的・総合的に進める。加えて、今後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ついて、住民や民間事業者等と連携した再生の手法について検討を行い、本年度中に結論を得る。

※デジタル田園都市国家構想実現会議の構成：【議長】内閣総理大臣、【副議長】デジタル田園都市国家構想担当大臣、デジタル大臣、内閣官房長官、【構成員】本会議関係省庁の大臣等

成長戦略等のフォローアップ

R5.6.16 閣議決定

IV.「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

<都市の競争力向上>

地域の住宅団地の再生による「多世代・多機能のまち」を創出するため、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや小規模店舗等日常生活に必要な施設の建築制限を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

住宅団地再生連絡会議 検討WG提言

メンバー

<住宅団地再生検討WG> (40団体)

【地方公共団体】

茨木市
射水市
大分市
小川町
鹿児島市
春日井市
北広島市
釧路市
堺市
瀬戸市
茅ヶ崎市
千葉市
富田林市
奈良県
八王子市
平塚市
広島市
三木市
宗像市
横浜市

【民間事業者等】

近鉄不動産
京王電鉄
相鉄不動産
東急
東急不動産ホールディングス
住友不動産
日鉄興和不動産
住友林業
積水ハウス
大和ハウス工業
日本総合住生活
パナソニックホームズ
ミサワホーム
移住・住みかえ支援機構
住宅生産振興財団
全国住宅供給公社等連合会
不動産協会
神奈川県住宅供給公社
住宅金融支援機構
都市再生機構

<オブザーバー>

内閣府(地方創生推進事務局)

<事務局>

国交省(住宅局)

スケジュール

第1回WG
2023/8/3
主旨説明
各団体からの報告

第2回WG
2023/8/31
各団体からの報告

第3回WG
2023/9/8
各団体からの報告

第4回WG
2023/9/28
意見取りまとめ
提言案の議論

第5回WG
2023/11/2
提言の取りまとめ

提言(概要)

- 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