

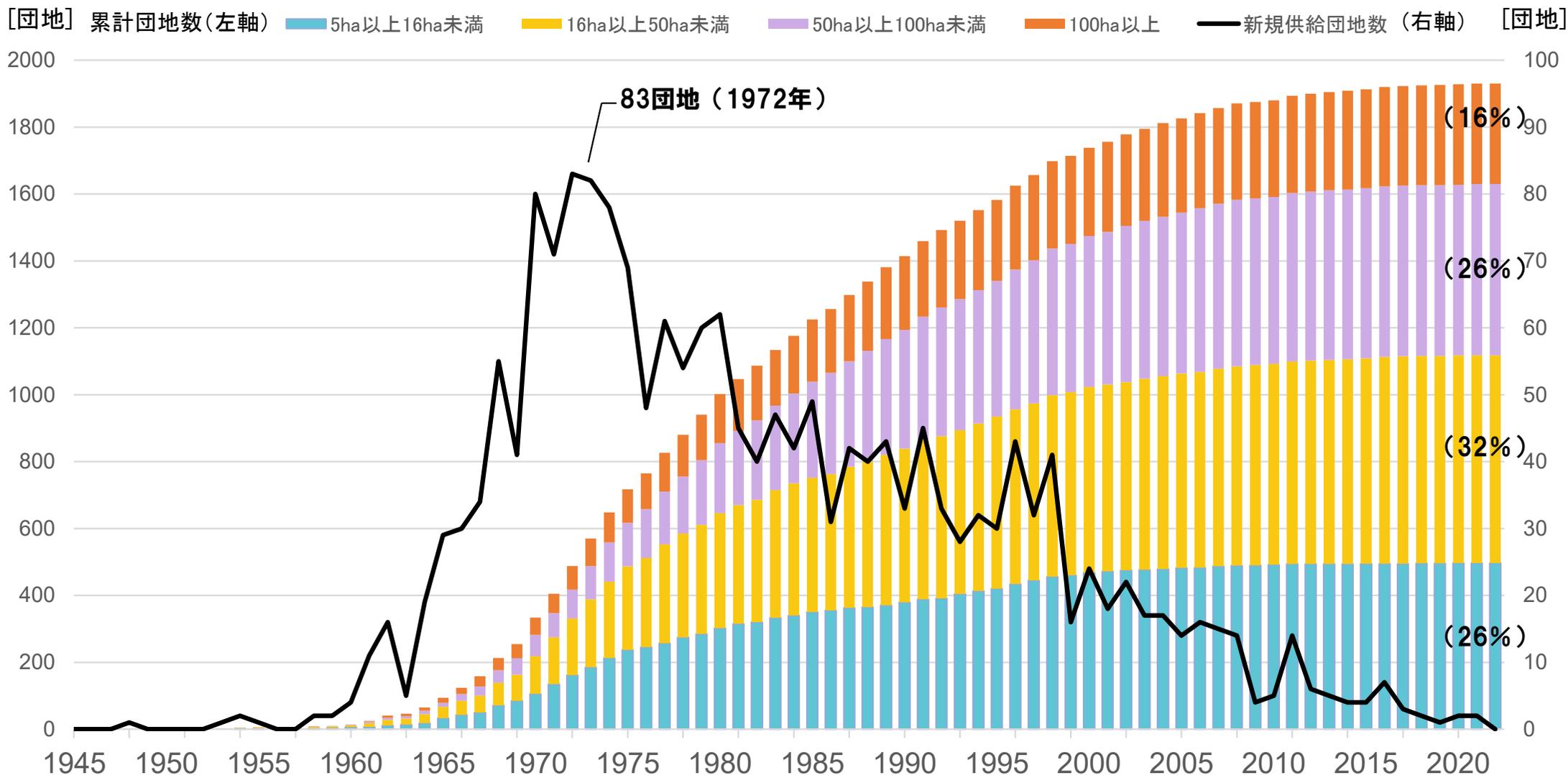
住宅団地における課題と取組

令和8年2月

住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室

○ 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）

○入居開始時期別・規模別の団地数の推移



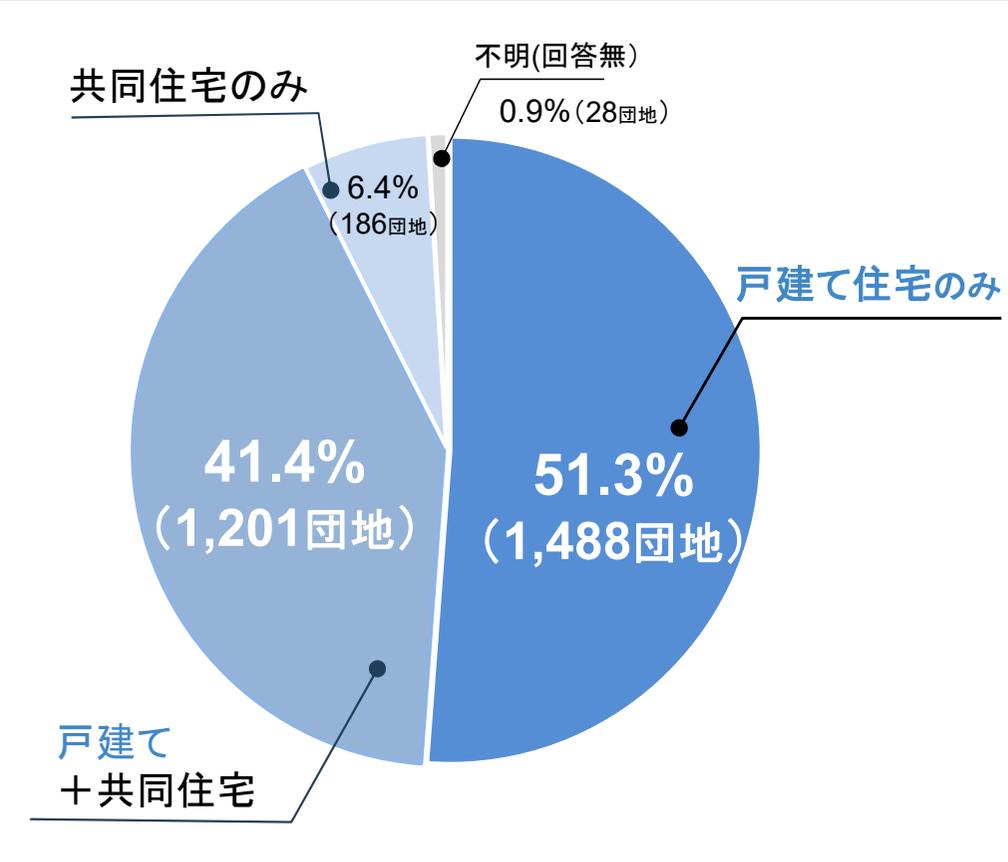
N=1,930団地（入居開始時期不明961団地・未定8団地・2022年以降4団地を除く）

※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

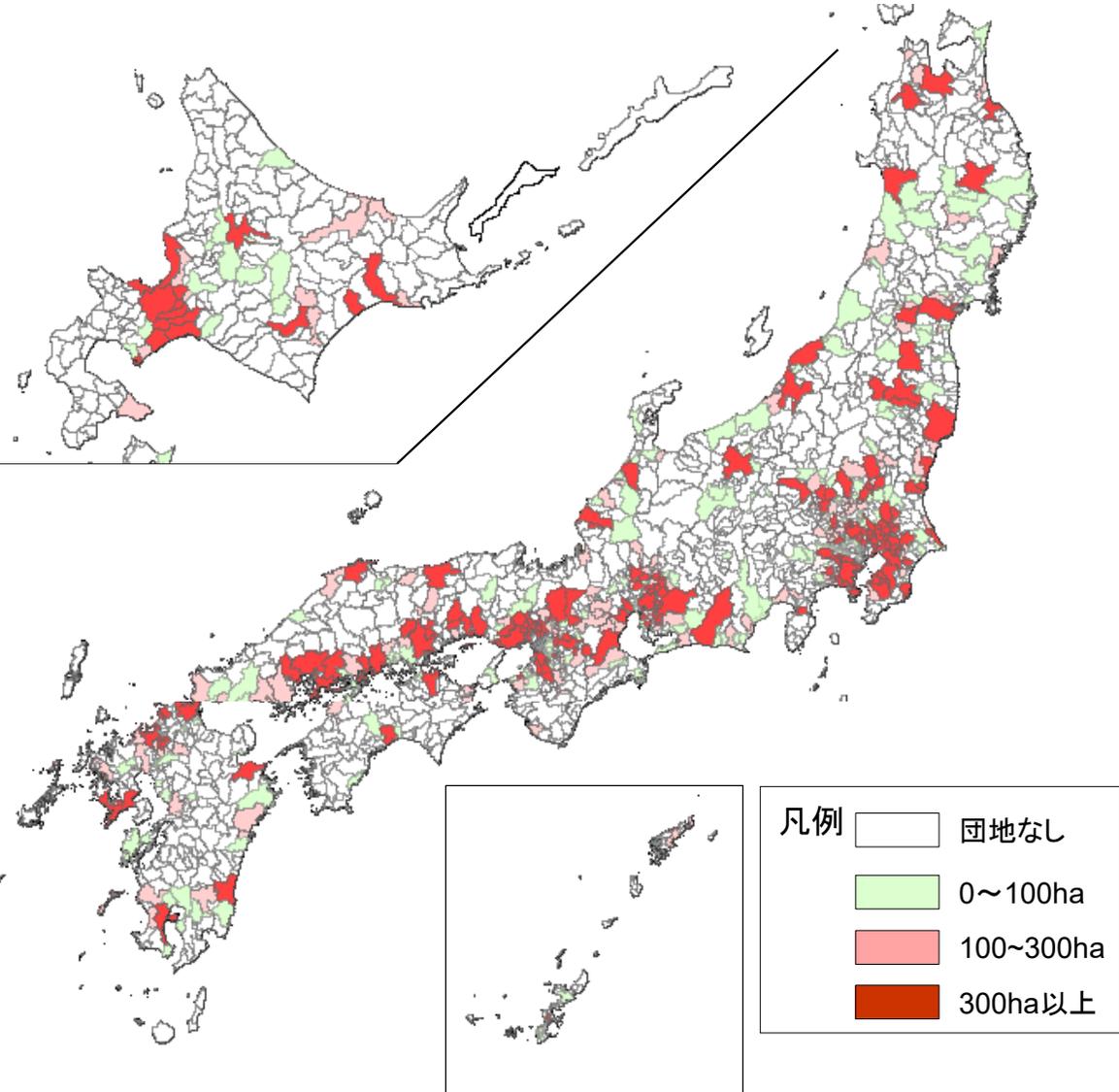
○ 全都道府県に約3,000団地が所在し、**三大都市圏に概ね半数が立地**（面積ベース）

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



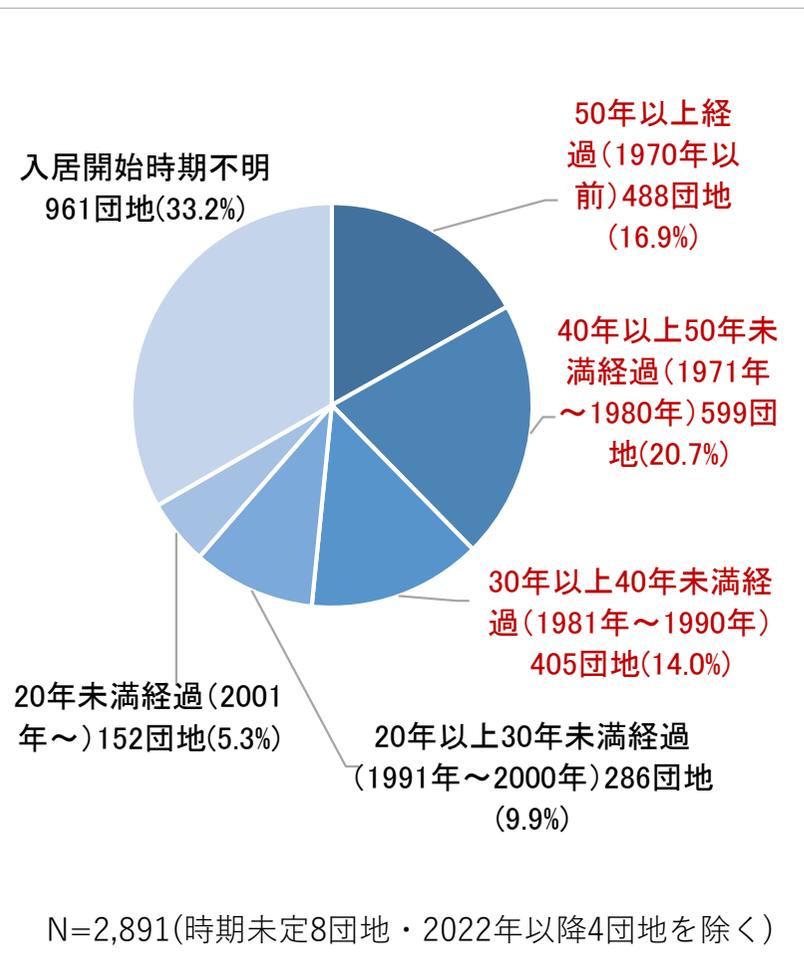
■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



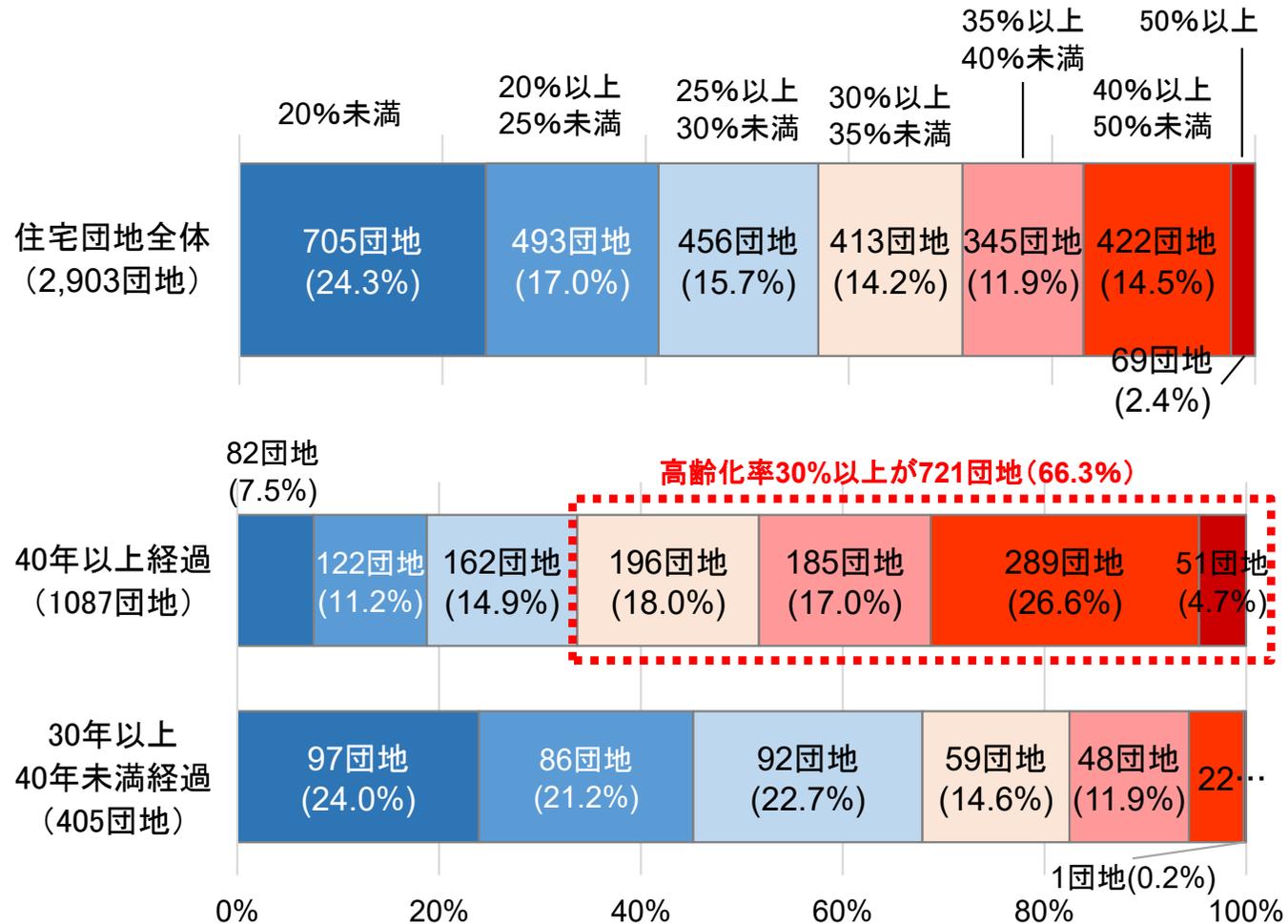
住宅団地の入居年数と高齢化率の現状

- 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）
- **入居開始後、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



○住宅団地における高齢化率の状況



※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

N=(入居開始時期不明・未定+2022年以降入居973団地を除く)

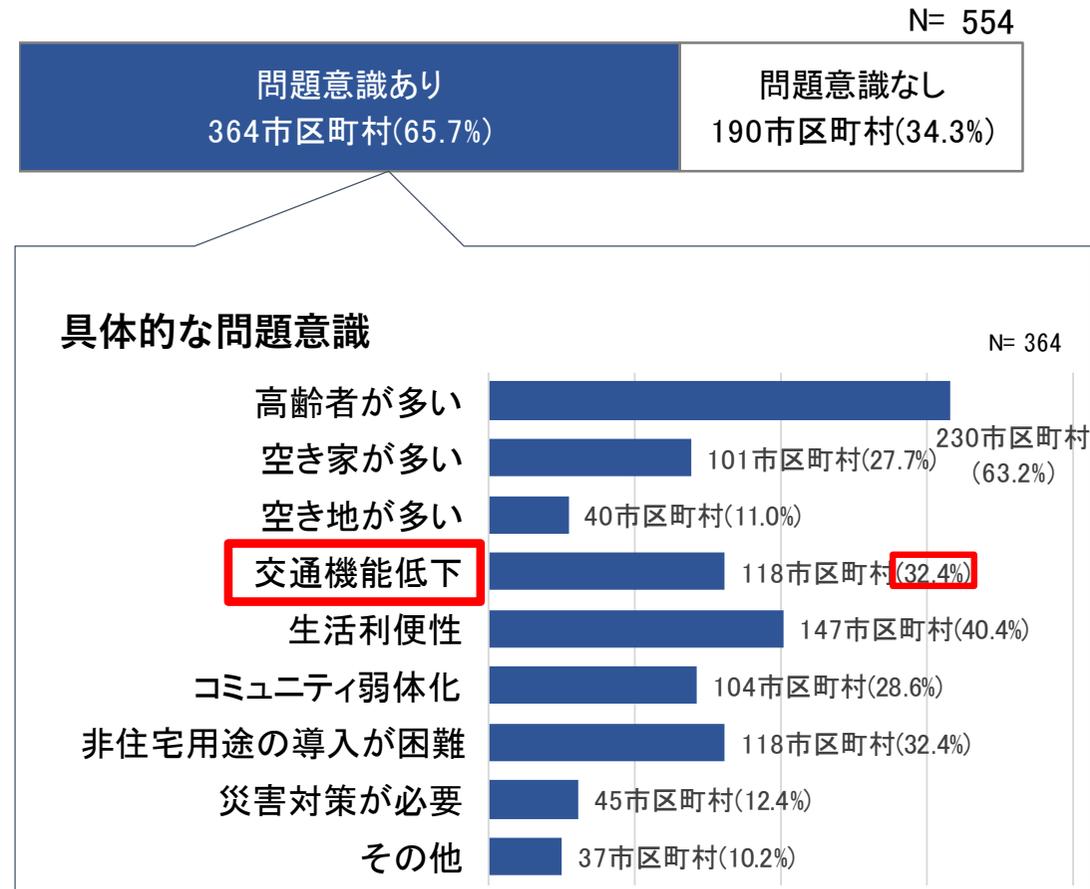
- 駅から遠く、地域交通を**バス便に頼る住宅団地が多い**が、**バス便も減便**が続いており、**高齢者にとって厳しい状況**
- **丘陵地の造成により建設**された住宅団地が多いが、そのような**団地は高低差が多い**ため、自動車が運転できない者にとっては、買い物などでの**日常の外出が負担**となる
- **「交通機能低下」の問題意識を持っている市区町村が3割以上**



丘陵地を造成した中山台ニュータウン(宝塚市)

※官民連携で課題解決に向けた取組みが進められている

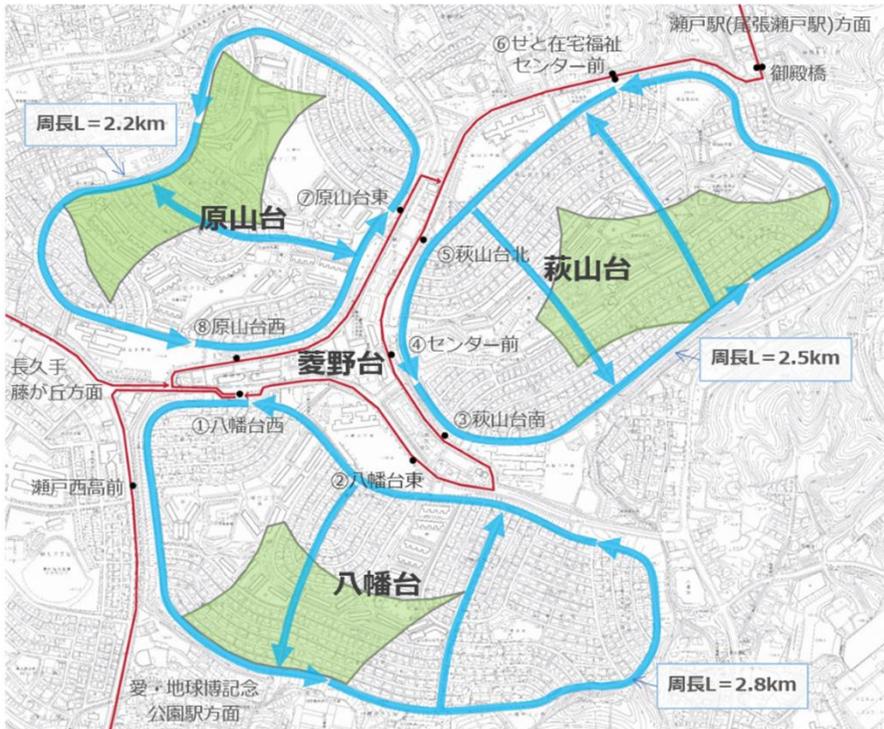
○ 住宅団地に係る問題意識



交通事業者や行政等と共同した住民主体の団地内周回バスの運行(菱野団地住民バス)

- 愛知県瀬戸市の南部に位置する菱野団地は、昭和41年～53年に開発された大規模住宅団地
- **バスの運行本数の減少**や、**起伏が多い地形**という立地的特性等を背景に、団地内に**公共交通空白地域**が存在
- **新たなコミュニティ交通**として、**地域主導型の「菱野団地住民バス」社会実験の実施**（平成29年7月～12月）
- 団地内における路線バスやタクシーなどの既存交通への乗り継ぎや買い物や通院等の日常的な移動手段として、平成30年より**本格運行を開始（ドライバーは社会実験時にも協力してもらった地元住民）**

地域住民が主導する「住民バス」として、国の支援制度も活用しながら自主運行の実現を目指した



住民バス	
運行日	月～金曜日 ※土・日曜・祝日運休
便数	1日当たり7便
利用料金	無料 (どなたでもご利用可)
乗降者数	R6は17,161人 (1便当たり7.3人、R5は7.7人)
運行主体	菱野団地コミュニティ交通運行協議会 (自治会、地域力向上協議会、交通事業者、瀬戸市で構成)
車両	普通乗用車 (乗車定員10人)2台 ※市所有車両を貸与
運転手 事務員	現在は6名でシフト制で運転 2名の事務員

概要

- 地域再生法において、市町村が①地域再生計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けた後に、②住宅団地再生のための事業計画を作成することで、各種許認可等の手続をワンストップ化し、住宅団地再生の円滑な実現を図る「地域住宅団地再生事業」が位置付けられている。
- 令和6年の地域再生法の改正において、地域住宅団地再生事業のワンストップ化する各種許認可等の手続の対象に、自家用有償旅客運送の登録（道路運送法第79条）が追加された。

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。

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み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。

<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**

<補助対象> 以下の①および②を組み合わ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>

○団地再生に取り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。



②既存ストックの改修等によるハード整備(間接補助)

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

「住宅団地再生」連絡会議

○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。

○地方公共団体、民間事業者等の関係者による「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。

○構成員：
 民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 67団体
 地方公共団体、独立行政法人等 231団体 計 **298団体**(R8.1時点)

○会長:横浜市 会長:大分市

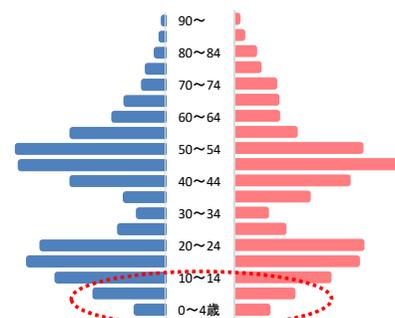
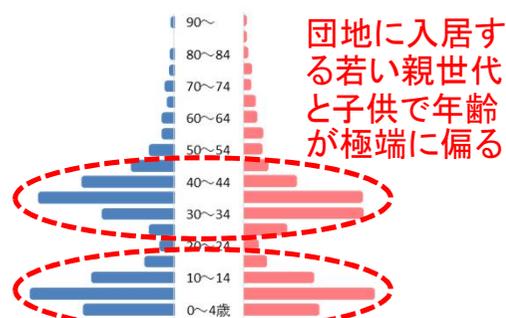
事務局:国土交通省(住宅局,総合政策局,不動産・建設経済局,都市局,鉄道局,自動車局),住宅金融支援機構,住宅生産振興財団

【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。

【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) ②街開きより概ね～20年



親子で3～5人家族



連絡会議の様子