

テーマ 1 福祉・健康

＜基本的な考え方＞

- 多くの住宅団地では、急速に高齢化が進行しており、高齢者の生活や通院、健康維持等に対する支援など、高齢化への対応が必要となっています。
- 高齢者等がいきいきと暮らし続けられるよう、日常生活を支える福祉、医療、生活支援、住まい等のサービス、住民同士の互助・共助による支援が重要となっています。また人生 100 年時代において、健康増進、生きがいづくりなど、暮らしを楽しめる場や活動づくり等が大切となります。

＜取組みの検討＞

1) 取組み内容

方針：高齢者等の支援の充実

○地域の福祉拠点・居場所づくり

身近な場所で必要なサービスを受けながら暮らせるよう、福祉事業者や NPO 等との連携により、福祉サービスを提供する拠点、居場所づくりなどが考えられます。



NPO 主体の空き家を活用したミニデイサービスの提供
(蓬莱団地ふるさと)

○日常生活のサポート

日常生活では、買い物や通院などの移動の支援、庭木の剪定や家事代行、配食など、様々な場面でのきめ細やかなサポートが考えられます。また見守り活動では、新聞や宅配、公共料金の検針等の地域関係者との連携など、様々な団体・主体との協力・連携体制を構築することで、より効果が高まると考えられます。

方針：健康維持・増進サービスの充実

○健康維持・管理の支援

健康への不安軽減や健康維持に向け、医療や福祉事業者等と連携した健康相談や健康管理等が受けられる健康拠点の設置、サービスの提供等が考えられます。



住宅事業者、医療法人、大学による集会所での健康測定等の実施
(泉北ニュータウン
まちかど保健室)

○健康増進の支援

高齢者をはじめ、多世代が地域で健康にいきいきと暮らせるよう、公園や集会所等を活用し、運動イベントやスクールの開催、ウォーキングルートなど、健康増進に資する活動・場の整備等が考えられます。これらは、高齢者等の外出促進のきっかけづくりにもつながります。

※健康維持・増進サービスでは、IoT 等の新技術活用の取組みも考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 地域包括ケアセンター、社会福祉法人、医療法人、新聞・宅配・インフラ事業者など
- 自治会等、NPO、民生委員、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- 多くの住宅団地では、若年世代・生産年齢層の流出が見られます。地域自治力の維持等を図るためには、若年世代等と呼び込む魅力的なまちとしていくことが重要です。
- 共働き世帯の増加などの状況も踏まえ、保育や親子の居場所等による子育て世代が安心して暮らすためのサポート、小中高校生の居場所やまちづくり教育などの学びの場づくりなど、魅力ある子育て・子育ての環境としていくことが重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：子育て支援の充実

○保育等の支援

一時預かりや病児保育等への対応、子ども食堂など、共働き世帯をはじめとする多様なニーズに対応した保育・支援サービス等の充実が考えられます。
また、子どもが安心して地域で過ごせるよう、見守り活動等も大切です。



NPOによる戸建て住宅を活用した保育等を行う子育て支援拠点（すぎなみ子育てひろば）

○親子の居場所・地域とのつながりづくり

育児に関する相談や情報交換、親同士の交流など、身近な場所で親子が集い、地域交流もできる居場所づくりが考えられます。

方針：子育て中の親への支援の充実

○子育て中の親の活動・仕事等の支援

子育て中の親の趣味や仕事等ができる場として、趣味サークルやチャレンジショップ、コワーキングスペースなど、多様な活動ができる拠点づくりが考えられます。



できることを活かし、サロンや講座開催等に使用できるシェアルーム（ふらっとスペース金剛）

○日常生活のサポート

子育てや仕事等で多忙な親の支援として、買い物・家事代行など様々なニーズに応じたサポートサービスを行うことも考えられます。

方針：子どもが育つ環境の充実

○教育・遊び・自主活動等の多様な子育て環境づくり

放課後子ども教室やプレイパーク、地域活動など、地域と連携しながら、子どもが学び、のびのびと過ごすことのできる場づくりが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 学校法人、社会福祉法人、教育・子育て関連事業者など
- 自治会等、NPO、児童委員、ボランティア団体など
- 学校、PTA など

テーマ3 生活サービス

<基本的な考え方>

- 住宅団地では、人口減少や郊外の大型店舗等の立地等の影響を受け、商店街や近隣センター等の生活利便施設が縮小する傾向が多くみられます。さらに高低差のある地形の住宅団地では、高齢者が買い物をしやすい環境づくりが重要となっています。
- 住宅団地の再生に向けては、高齢化への対応やニーズの多様化に対応し、買い物等の生活サービスの利便性の向上とともに、新しい生活様式に対応した配達・移動販売等のサービスの多様化、地域での居場所等となるカフェ等の新たな機能導入が求められます。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：多世代のニーズに応じた買い物サービスの充実

○買い物等の新たな生活拠点づくり

公有地や空き店舗等を活用して、新たな生活利便施設を整備することが考えられます。またオープンスペースを活用したマルシェの開催・キッチンカーの出店、福祉施設等の空きスペースでの小さな物販スペースの設置など、施設整備を伴わない取組みも考えられます。



商店街と地元農家が連携した定期的なマルシェの開催
(金剛マルシェ
～地場産やさい市～)

○多様なニーズに対応した買い物サービスの提供

住宅団地内の物販・飲食店舗、地域周辺の農家等と連携しながら、宅配や移動販売等の多世代のニーズに対応したサービスを行うことが考えられます。

方針：魅力・憩いの場となる新たな機能の導入

○新たな施設の整備

子どもから高齢者まで多世代が地域で時間を過ごし、地域の魅力、交流拠点、働く場となる施設として、コミュニティカフェやチャレンジショップ等の新たな施設を整備することが考えられます。

方針：多世代のニーズに応じた日常生活の支援

○日常生活のサポート

高齢者や子育て世帯をはじめとし、生活でのお困りごと等のニーズに応じて、住民等の地域が主体となり、買い物や、草引き、掃除など、日常生活におけるきめ細やかなサポートを行うことが考えられます。



自治会主体の買い物等のサポート
(咲っく南花台生活応援プロジェクト)

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 商業・飲食店業・小売店業などの事業者、商店会など
- 自治会等、NPO、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- 住宅団地の多くでは、高低差のある地形により高齢者等の移動に負担が多く、また人口減少に伴う需要の減少等により、公共交通サービスの機能が低下しています。
- そのため、高齢化やニーズの多様化等に対応した、移動サービスの充実が必要であるとともに、パーソナルモビリティやシェアサービス等の多様な移動手段が利用できる環境づくりが求められます。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：様々なニーズに応じた移動サービスの多様化

○乗合タクシーやデマンド交通等の構築

公共交通ではカバーしきれない様々なニーズに対応し、住宅団地独自の乗合タクシーやデマンドバス等の地域交通を運行することが考えられます。また、AIや自動運転等の新技術の活用により効率的なサービス提供することも考えられます。



地域や交通事業者、行政等が連携した、団地内を周回するバスの運行（菱野団地住民バス）

○生活関連施設と連携した送迎支援

移動の目的地となるスーパーや医療施設等の生活利便施設と連携し、目的地と住宅間をつなぐ送迎を支援することが考えられます。



自治会主体による、団地内のスーパーまでのボランティア輸送（多田グリーンハイお出かけ支援）

○パーソナルモビリティ等の新たな移動手段

近年の技術進歩等に伴い、パーソナルモビリティやシェアサービス等の導入により、世代や移動距離、利用シーン等に応じて選択できるよう、移動手段を多様化することも考えられます。

方針：歩行空間のバリアフリー整備

○段差の解消等の整備支援

高齢者等が移動しやすい歩行環境の実現を目指し、道路改修等の機会を活用しながら、歩道の段差の解消や階段のスロープ設置等を行うことが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 路線バスやタクシー等の交通事業者
- 商業や病院、福祉等の事業者
- 自治会等、NPO、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- ・近年、テレワークや副業・兼業を行う人の増加など、働き方が多様化し、居住地に近接した場所で働くニーズが高まっていることから、住宅団地も、これまでの住宅機能に特化したベッドタウンとしての役割から、働く場のある職住近接の実現が求められます。
- ・さらに、地域活動への関心も高まっており、コミュニティビジネス等の地域で活躍できるきっかけや場所づくりを行うことも重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：働く場の創出

○ワークスペース等の拠点整備

身近な場所で働くことのできる場として、シェアオフィスやコワーキングスペース等の整備が考えられます。また新たに地域での開業・起業を考える方の支援、チャレンジショップ等の整備や、起業支援等を行うことも考えられます。



創業相談や保育等も行う
コワーキングスペース
(コワーキング CoCo プレイス)

○働く場と連動した新たな機能導入

働く場としての機能だけでなく、地域活動との連携、飲食・保育機能の併設や、交流機能も合わせた複合施設化など、地域コミュニティ活性化との連動、働く場の創出により必要となる機能導入も大切です。

方針：地域のしごとの創出

○コミュニティビジネス等のしごとの創出

地域活動への関心が高まる中、地域課題解決に向けて、コミュニティビジネスとして取り組むことが考えられます。就労や社会参加を希望する高齢者等も多いことから、活躍の場として地域で働くことのできるしごとや、自らの知識・技術等を活かせるしごとを新たに創出することも考えられます。

なお、個々がスキルアップできる研修・学習機会の創出のほか、事業連携できそうな方同士のマッチング、認知の場・機会の創出など、住宅団地の特性にあわせた支援を行うことも有効です。



シニア世代が主体の商品製作
等を行うものづくり工房
(BABA lab)

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- ・ワークスペース等の事業者など
- ・自治会等、NPO、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- ・住宅団地では、経年変化や住民の高齢化等に伴い、建物の老朽化やバリアフリー等が課題となっている住宅も多くみられます。これらの課題解決や、若年世帯等の多様な世代の多様なニーズへの対応に向け、改修や建替え等を促進する支援が求められます。
- ・さらに、高齢期の住み替えや子世代の独立などのライフステージをきっかけとした住み替え、新しい世帯の入居促進等の支援も重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：高齢者向けの住まいづくり

○高齢者向けの住宅等の整備

シェアハウスやグループホーム、サービス付き高齢者向け住宅など、福祉サービスやサポート等を受けながら、地域で安心して住み続けられる住宅を整備することが考えられます。なお、高齢者にとっての住み替えの価値の説明や住み継ぎのモデル構築等の工夫も必要です。



空き家を活用した、共有スペースが充実した小規模な高齢者向け住宅（輪島 KABULET）

方針：多世代のニーズに応じた住宅改修等

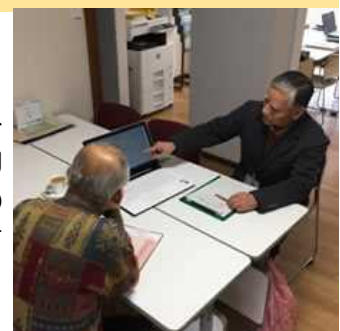
○多様なニーズに応じた改修等の支援

DIYのサポート、住宅に係る相談、行政による改修補助制度、金融機関による融資制度など、様々な世代のニーズに対応した、DIYや改修、建替え等の住まいの更新等を支援する仕組みづくりが考えられます。

方針：住み替えの支援

○住み替えの仕組みづくり

空き家等の情報バンク、入居希望者のマッチング支援、インスペクションの実施、金融商品の提供、相続や住み替え先相談等、関係事業者や専門家とも連携した総合的な支援体制の構築が考えられます。また、住み替え元の住宅を賃貸物件として活用するなど、空き家化を防ぎ有効に活用されるように支援・喚起することも大切です。



社会福祉協議会・NPOによる住み替えや空き家等の相談受付（毘沙門台住まいの情報相談センター）

○新たな世帯の入居促進

若年世代をはじめとし、新たな世帯の入居を促進するため、まちを紹介するツアーやパンフレット作成、行政による若年世代向け補助制度などの入居を支援する仕組みの構築が考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- ・不動産事業者、建設事業者、建設・不動産関連団体、金融機関など
- ・自治会等、NPO など

<基本的な考え方>

- 住宅団地では、公園や緑地をはじめとし、豊かな緑や良好な景観を有する一方で、近年、管理不全となった空き家の発生等により景観の悪化等が懸念されます。
- これまで守り育ててきた景観等の保全を図り地域への愛着を育むとともに、新しい生活様式のもと、公園等を活かした豊かなオープンスペースづくりを行い、住宅団地での暮らしを楽しめる新たな魅力を創造していくことが求められます。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：良好な景観の保全・魅力向上

○景観継承や魅力向上のためのルールづくり

開発当初より守られてきた街並み・景観の保全・継承に向け、住宅団地独自のルールとして、地区計画や街並みガイドラインの作成等を行うことが考えられます。

○住環境の保全活動

地域主体の保全活動として、歩道や公園等の花植え、清掃活動などを行い、屋外空間の魅力づくり、地域への愛着醸成を図ることが考えられます。



NPOによる花植え等の活動による
まちの魅力化
(エリアマネジメント北鴻巣)

方針：空き家・空き地の管理・活用の推進

○空き家等の適正な管理

空き家・空き地が増加する中、管理不全の発生を防ぐため、空き家の見守りや清掃サービス等により、適正に管理する仕組みの構築等が考えられます。

○空き家等の地域利用

空き家・空き地は、場所を探す方とマッチングし、地域活動や交流の拠点、働く場、広場、災害時の避難場所等として有効活用できる仕組みを構築することが考えられます。



未利用地の地域利用を目的とした
マッチングシステム
(カシニワ制度)

方針：公園等のオープンスペースの魅力向上

○公園等の改修・活用

新しい生活様式のもと、公園等は、交流や地域イベント、健康増進など様々な活動・過ごし方のできるよう、ニーズに応じた利用ルールの変更（禁止ルールの見直し等）や活動づくり、改修等を行うことで、より多くの方が訪れるきっかけ、使いやすいものとして魅力向上させることが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 不動産事業者・関連団体など
- 自治会等、NPO、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- 全国的に洪水や土砂災害等の災害が頻発・激甚化していることから、住宅団地では経年変化に伴う施設の老朽化、高齢化の進行等の状況を踏まえ、耐震化等のハード対策と、防災訓練等のソフト対策の両面から防災・減災対策を行っていくことが求められます。
- また空き家の増加等の現状を踏まえ、防犯対策を強化し、多世代が安心して暮らせる環境としていくことも重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：防犯対策の充実

○施設や設備設置等による防犯機能の強化

通学路や公園等の見通しの確保や防犯灯の設置、民間交番の設置、見守りサービスなど、施設や設備等の設置により、防犯機能の強化が考えられます。

○防犯パトロール等の活動

防犯パトロールや、高齢者・子どもの見守り、防犯点検活動など、地域が一体となり地域の安全を守る活動を行うことが考えられます。



方針：インフラやストックの耐震化等

○住宅や施設等の耐震対策

住宅や公共・サービス施設、擁壁の耐震化など、ハード面の対策強化に向け、行政による補助制度の設置、改修等の相談・支援を行うことが考えられます。

方針：地域防災力の向上

○地区防災計画や防災マップ等の作成

まちの点検やきめ細やかなルール、配慮事項等を整理しておくため、地域が一体となり、独自の地区防災計画や防災マップ等を作成することが考えられます。

○防災訓練活動

地区防災計画等をもとにしながら、防災セミナーの開催や、災害時の行動を確認するための訓練活動、災害時要配慮者への支援方法の検討等を行うことが考えられます。

方針：地域防災拠点施設の整備

○避難場所や備蓄倉庫等の整備

学校や公園などの避難場所だけでなく、広場や空き地等を活用し、身近な避難場所、備蓄倉庫を設置することが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 不動産事業者・関連団体など
- 消防団、自治会等、NPO、ボランティア団体など

<基本的な考え方>

- 住宅団地では、人口減少や高齢化の進行等に伴い、地域活動等が停滞する例がみられる一方、地域の身近な居場所や交流の機会等に対するニーズが高まっています。
- 持続的に住宅団地再生に取り組むためには、既存団体だけでなく、様々な主体が参加し地域一体となり取組めるような体制や場を構築し、担い手育成等を行うことは重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：多世代の居場所づくり

○交流拠点の整備

空き家や公共施設等を活用し、多世代の地域での居場所として、趣味活動や交流等に利用できる拠点づくりが考えられます。働く、子育て等の他の機能と複合し、様々な世代・目的で集まれる場とすることも有効です。



地域主体による、住戸併用店舗の空き部屋を活用した交流拠点
(大和団地 25cafe)

○交流機会となるイベント等の開催

公園等のオープンスペースを活用しながら、マルシェやスポーツ大会等の多世代の交流機会となるイベントを定期的実施することが考えられます。webの活用や屋外開催など、コロナ禍に配慮した工夫も考えられます。

方針：地域のマネジメント体制の構築

○マネジメント体制等の構築

持続的な住宅団地再生の取組みとするため、エリアマネジメント組織の組成や全体の取組みを把握し、関係者間の情報交換・調整等を円滑に行うマネジメント体制を構築することが考えられます。マネジメント体制は、産官学の多様な主体を巻き込んだ組織とすることが考えられます。

○担い手の育成

地域活動参加の呼びかけや行政による講座、まちづくりに興味のある方が活動できる場づくり・プラットフォームづくりなど、若年世代等の新たな担い手育成を行うことが考えられます。

方針：地域の魅力を発信する広報活動

○パンフレットやSNS等を活用したPR活動

新たな居住世帯の誘導や地域活動への参加促進に向け、住宅団地の魅力や地域活動を独自のパンフレットやツアー等で紹介し、住宅団地内外に対し積極的にPR・発信することが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 自治会等、NPO、ボランティア団体、地域団体など
- 不動産事業者、鉄道事業者、地域包括ケアセンター、社会福祉法人など

3-4 住宅団地再生の取組みの開始

- これまで検討した取組み内容をもとに、サービス・活動の運営や施設整備などに着手し、住宅団地再生の取組みを開始しましょう。
- 住宅団地再生は、短期間で完了するものではなく、継続的に取組むことが大切です。実施体制のマンパワー等の住宅団地の状況に応じ、できることから始め、地域での理解を得ながら、取り組んでいきましょう。

● まずはできることから始め、段階的に取組みを拡げていく

- 住宅団地再生では、一足飛びに取組みを実現することが難しい場合もあります。まずは、自治会等の既存団体や現在の体制でできることから始め、小さなことでも、団地再生に向けた取組みを開始していくことが重要です。
- またその際に、地域で関心度の高い取組みテーマや、道路・公園等の身近な公共施設に関連する取組みなど、地域が取組みやすいものから始めることも考えられます。また楽しみながら取り組めるようにすること、積極的にPRすることで、若年世代や住宅団地内外の住民や地域団体、事業者等の様々な主体に呼び掛け、仲間を増やしておくことも大切です。
- その上で、段階的にステップアップしながら、取組みを拡げていきましょう。例えば、マルシェの定期開催活動をきっかけに、地域内の宅配活動、野菜を使った特産品づくりなどへの展開などが考えられます。1つの取組みをきっかけとして、様々な分野での担い手の育成も期待できます。



● 住宅団地再生に向けた取組みに関して、住民等の理解を得る

- 取組みを地域に浸透させ、持続的なものとするためには、住民を始めとして様々な方から共通の理解、協力を得て進めていくことが重要です。地域での説明会開催、SNSやホームページ等への掲載など、より多くの方に届くよう、様々な方法でこまめに情報を発信しましょう。
- 取組み開始後も、いまどのような取組みを行っているのか、協力を得たいことがあるかなど、継続的に情報発信を行いましょう。



3-5 持続的な取組みの実現に向けて

- 取組みを継続する中では、利用者等から新たなニーズが発生することや、運営面で新たな課題に直面することもあります。住宅団地再生の中で、取組みが持続的に行われるよう、実施体制の強化、取組み効果の検証、事業計画の見直しなど、改善を図っていきましょう。

● 団地内外の関係人口を拡大しながら、交流を通じた人材発掘を継続する

- 地域主体の取組みを続ける上では、担い手の疲弊、マンネリ化などの課題も想定され、継続的に新たな担い手発掘・人材育成を行い、実施体制自体を活性化することも大切です。
- SNSを活用した若年世代の呼び込み、イベント時の団地外住民への積極的な呼びかけなどを通して住宅団地に関わる関係人口を拡大しながら、交流を深めることで、主体的な参加意識の醸成、人材発掘・育成につなげることも考えられます。



● 効果・検証を行いながら着実に進める

- 実施する取組みが持続的なものとなるよう、その効果、採算性等の仕組みを検証しながら改善することが重要です。また本格的に実施する前に、実証期間を設け、実際のニーズ（利用者数の見込み等）、支出・収入、運営上の課題等を検証することも考えられます。
- 取組み効果は、定期的な住民アンケート調査の実施や利用者アンケート等により、利用者数等の定量的なものに加え、定性的な評価を把握しておくことも大切です。



● 継続的に協議を行い、関係者間の情報共有・取組みの改善を図る

- 取組み開始後も、関係者間で継続的な協議の場を持ち、サービス・施設等の利用状況、新たに発生した課題等の情報を共有し、互いの知恵を合わせて改善を図り、より効果的な取組みとしていくことが重要です。
- 例えば、取組みの進捗管理・助言等を行う協議会、整備施設の更なる有効活用に向けた地域・運営主体・行政による協議会など、取組み状況や内容に応じた場を設けることが考えられます。



● **持続的な運営に向け、地域の利用促進、新たな収入源確保等の様々な対策を練る**

- 新たなサービス運営や施設整備等を伴う取組みでは、継続する上で、収益の確保、採算性の安定化などの課題に直面する例が見られます。
- 支出面の改善とともに、住民の利用促進、協賛金や広告収入等の新たな収入源確保などの収入面の改善工夫を講じることが考えられます。
- また、実施体制（運営主体）の法人化、補助制度の活用など、公的な支援の仕組みを活用することも有効です。

<コラム：取組みを継続する上で直面した課題・工夫例>

例1) 生活サービス：コンビニ併設型コミュニティ施設（野七里テラス）の運営

課題：コンビニの安定経営

▶**工夫等**：ボランティアによるサポート強化、廃棄処分の低減等による経費削減対策、弁当宅配等による売上向上対策に取り組む中

課題：住民担い手発掘、今後も継承できる運営の仕組みの構築



野七里テラス（上郷ネオポリス）

例2) 交通・移動：地域交通の運営

課題：事業採算性の向上

▶**工夫等**：自治会等と連携し、より多くの方が利用するよう働きかけ

▶**工夫等**：利便性や費用面をマイカーと比較して説明することで、運賃等への理解醸成を図る

▶**工夫等**：協賛金や広告収入等の運賃外での収入の確保方策を検討



ゆっくりカート
（高蔵寺ニュータウン）



相乗りタクシー（高蔵寺ニュータウン）

例3) 生活サービス：周辺地域農家と連携したマルシェの開催

課題：マンネリ化、PR・宣伝不足等により集客の伸び悩みや出店者離れ

▶**工夫等**：近隣に新設したコミュニティカフェの子ども食堂と開催日を合わせる等など連携

課題：地域主体で取組むが、継続的に担える人材・団体の育成・支援

例4) 住環境：空き家の他用途での利活用

課題：利活用検討にあがった空き家が、旧耐震基準の物件である際の耐震診断、耐震補強工事に要する費用負担の大きさによる事業への負担

▶**工夫等**：補助金等による更なる行政支援の必要性を検討

※用途地域上の制限に対する方策は、P.45・46 参照

例5) 住まい：空き家の流通・活用

課題：空き家バンクへの登録、空き家の流通に対する所有者の理解促進

▶**工夫等**：空き家も資産であることを意識づける周知が必要

▶**工夫等**：相続等を含む総合的な支援ができる窓口設置を検討中

▶**工夫等**：主要施設や行政の子育て支援策等を紹介しながら巡るバスツアーは、住み替え促進に効果的

例6) 働く：地域での創業支援

課題：住宅団地ではコミュニティビジネス等が多く、一般的な産業振興施策とは対象が異なる

▶**工夫等**：ワークショップ等は創業者となり得るターゲットが好みそうなタイトルにする、マルシェ等の販売・認知を高める場の提供、地域で事業連携ができそうな人をつなぐマッチング支援等を実施

4-1 行政による支援

- 住宅団地の再生においては、地縁組織や地域団体、事業者等の多様な主体が参画し、自立的に取り組むを行い、持続的に進められることが望まれますが、その状況に応じて行政による支援が必要な場面もあります。
- ここでは、第3章で示した4つの段階ごとに、想定される行政支援を整理しています。住宅団地再生に向けた検討や取り組み等が円滑に進むよう、本章を参考例として活用しながら、住宅団地の検討状況や体制等にに応じた支援を行っていきましょう。

4-1-1 体制組成に係る支援

● 事業者等との橋渡し・中立的立場でのコーディネートを行う

- 体制組成において、事業者との関わりが少ない地縁組織、地域住民に代わり、行政が橋渡し役となり、協力事業者の募集、関連事業者へのアプローチ等を行うことが考えられます。
- また体制組成後も、行政の中立的立場から事務局としてコーディネートを行うなど、地域・民間の連携体制による検討を支援することが考えられます。



4-1-2 取組み検討に係る支援

● まちづくりのすすめ方や専門的検討に係る助言・支援を行う

- 地域等では、まちづくりに関する経験等がなく、まちづくりのすすめ方、交通や都市計画等の専門的検討などに関して助言・支援を行うことも考えられます。支援方策として、地域からの相談窓口の強化（職員の増員、関係部局との連携等）、コンサルタント等の専門家派遣、地域の会議等への参加・アドバイスなどが考えられます。



- なお、取組み開始後も、継続的に相談受付・助言等を行い、支援を継続することも大切です。

● 施設整備等に関する法規制などの見直しを行う

- 多くの住宅団地では、用途地域が住居専用地域となっている場合が多く、住宅以外の用途の施設を整備するには法規制が課題となることが考えられます。
- そのため、必要に応じて、用途地域の変更や地域住宅団地再生事業の活用などの検討・手続き、関係部局・機関との調整等により支援することも考えられます。

● 公共施設整備等の機会を活かした取組みを行う

- ・住宅団地では、公共施設の老朽化なども課題となっており、改修や建替え等の更新の時期を迎えていることが考えられます。
- ・施設の建替え、公共施設跡の活用など、公共施設再編と連動させた取組みとすることで、団地再生の加速化、事業者等の誘引を図ることも考えられます。

● 地域と行政の役割分担を検討する

- ・住宅団地再生の取組みにおいては、公共施設の改修など、地域主体では取組めないものもあります。取組み内容に応じ、地域と行政が役割分担をすることも必要です。
- ・また取組み内容によっては、初期段階は地域主体で行える取組みから開始（例：公園の魅力化に向けたイベント開催、除草・剪定等の簡易な維持管理等）し、次の段階では、行政主体の取組みも実施（例：公園の雑木伐採、リニューアル改修等）するなど、長期を見据え段階に応じた役割分担を検討することも大事です。



● 補助制度等による費用面の支援を行う

- ・取組みの実施に向けては、活動拠点の整備費（例：空き家の改修等）などの費用面がハードルとなることが考えられます。
- ・行政施策の方向性と合致する場合等には、モデル事業等としての位置づけ、補助制度等の活用等により、積極的にバックアップし取組みを推進することも考えられます。また多くの住宅団地があり行政課題となっている地方公共団体では、住宅団地の再生に資する独自の補助制度等を設置し、積極的な支援を行っている場合もあります。

● 行政内部において必要に応じ庁内連携体制を組成する

- ・住宅団地再生に関するテーマは、多岐にわたります。そのため、関連部局が一体となり住宅団地再生を推進できるよう、庁内連携体制を組成し、行政としての団地再生の方針の決定、積極的な支援を行えるよう、体制を整えておくことも重要です。

<コラム：地方公共団体独自の補助制度の例>



例1）子育て世代の定住促進に資する住宅購入者への助成（北広島市）

- ・市内に住宅を購入する50歳未満で定住（3年以上居住）する意志を有する者を対象に助成。少子高齢化が進む北広島団地地区の住宅購入の場合や18歳以下の子どもがいる場合等は、助成金を加算

例2）地域団体等の取組みに対する補助（広島市）

- ・町内会・自治会、子ども会、地区社会福祉協議会を対象とし、地域活性化プランの作成、地域コミュニティづくりに資する活動等に必要経費を補助

<コラム：用途規制見直しにあたり活用が考えられる制度>

地域 レベル	制度手法	概要等	関係部局
上位計画に定められた市街地像の実現  	①用途地域の 変更	<ul style="list-style-type: none"> ・想定されるケース：高齢社会の進展等に対応して施設整備や機能更新を誘導するため、面的に、建築できる用途の範囲等の見直しを図ることが適切な場合 など ・留意点：用途規制の緩和を行いたい建築物以外の立地が可能になることも考えられる 	都市計画部局 建築指導部局
	②特別用途地区 (都市計画法 第8条第1項 第二号)	用途地域を補完し、条例により、用途規制を強化又は緩和 <ul style="list-style-type: none"> ・想定されるケース：面的整備事業等に伴い用途規制を緩和する場合 など 	他に、環境部局、 警察、消防、 道路管理者 等
	③居住環境向上 用途誘導地区 (都市計画法 第8条第1項 第四号の二)	居住誘導区域内で、条例により、居住環境向上施設に限定して、用途規制を緩和 <ul style="list-style-type: none"> ・想定されるケース：新築・建替え等の個別具体の構想がない段階で、居住環境向上施設を誘導したいという趣旨を明示する場合 など 	国 (用途規制緩和 の場合、大臣承認 が必要)
	④地区計画 (都市計画法 第12条の4第 1項第一号)	地区計画の区域内で、条例により、用途規制を強化又は緩和 <ul style="list-style-type: none"> ・想定されるケース：地区・街区単位できめ細かい市街地像を実現する場合、街区固有の課題に対応する場合 など 	
	⑤建築基準法 第48条 ただし書き 許可	用途規制により、原則建築することが出来ない建築物について、特定行政庁が良好な市街地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る場合に、立地を認める	建築指導部局 都市計画部局 他に、環境部局、 警察、消防、 道路管理者 等

<コラム：用途規制見直しに係る制度の活用例>

例1) 生活サービス施設等の整備に向けた用途地域の変更

- ・北広島市、八王子市、横浜市、三木市では、地区計画の策定や変更をあわせて実施。地区計画は、まちの将来像を明確に示すことに有効に活用できるとの声もある
- ・一方、別途用途指定等により、土地利用コントロールが可能な場合、地区計画等での規制を設けていない例もある

▶北広島市北広島団地：鉄道駅周辺の未利用市有地の高度利用に向け、1低層から1中高・1住に変更

▶八王子市北野台団地：商店街跡地への生活利便施設や福祉施設等の誘導に向け、1中高から2中高に変更（あわせて地区計画変更を行い、地区に相応しくない建物用途の規制や壁面後退等を追加）

▶横浜市旭上白根1丁目地区：バス通り沿いでの日用品販売店舗の立地に向け、1低層（50/80）から1低層（50/100）・2低層（50/100）に変更

▶春日井市高蔵寺ニュータウン：身近な買い物環境の整備に向け、幹線道路沿線を中心とした地域で、1中高から1住に変更

▶堺市泉北ニュータウン（泉ヶ丘駅北地区）：公的賃貸住宅の建替えに伴い創出する活用地区への新たな都市機能の誘導に向け、1中高から商業に変更

▶三木市青山7丁目：広大な未利用地が残る地区で、研修施設・多世代居住・文教施設の土地利用を図るため、1中高から1住に変更

▶鹿児島市（複数の住宅団地）：地域の核に生活利便施設を集約し、歩いて暮らせる生活圏を形成するため、1・2低層、1・2中高から1住に変更



旧小学校施設をリノベーションした「グルッポふじとう」（高蔵寺ニュータウン）

例2) 近隣センターの再建に向けた指定容積率の緩和

▶堺市泉北ニュータウン（近隣センター）：一団地認定により建築された経緯があり、今後の更新にあたり、一団地認定を解除し個人所有の敷地として再建することが手法として想定され、現状と同程度の規模の建築を可能とするために指定容積率を200%から300%に変更

例3) 建築基準法第48条ただし書き許可の活用例

- ・特定の敷地の特定用途などの個別性の高い案件に対して、活用する例がみられる
- ▶横浜市上郷ネオポリス：1低層におけるコンビニ併設型コミュニティ施設の整備にあたり、活用
- ▶堺市泉北ニュータウン（大学医学部・大学病院）：1中高における大学及び病院の附属自動車車庫整備にあたり、活用
- ▶広島市（複数の住宅団地）：1住における店舗及び診療所の新築、路線バス車庫の増築、コンビニの新築等にあたり活用

上記文中の用途地域の略称)

1低専：第1種低層住居専用地域	2低専：第2種低層住居専用地域
1中高：第1種中高層住居専用地域	2中高：第2種中高層住居専用地域
1住：第1種住居地域	2住：第2種住居地域
近商：近隣商業地域	商業：商業地域
(●/●)：建ぺい率/容積率	

4-1-3 取組み開始に係る支援

● 地域理解を深めてもらうための説明・広報を実施・支援する

- 取組み開始時には、地域の取組みとして住民等から認識・信頼されるよう、自治会と連携した説明会の開催、行政広報誌への掲載など、行政からも積極的に説明・情報発信することが効果的です。



● 取組み開始に向けた助言・補助等により支援する

- 取組み開始時には、イニシャルコスト等の費用、体制の補強、関係機関との調整などの課題に直面することが考えられます。こうした課題を乗り越え、取組みが開始できるよう、助言やアドバイザー派遣、新たな担い手の募集、補助制度の創設など、行政による支援を行うことも考えられます。

4-1-4 取組み継続に向けた支援

● 自立性の向上に向け、取組み・体制等の成熟度に応じた支援を行う

- 行政による支援は、取組みの状況や、実施体制の成熟度、直面する課題等に応じ、その都度、支援のあり方を見直していくことも考えられます。ただし、行政支援ありきの取組みではなく、実施体制の自立性を高めることを念頭に支援することも大切です。
- 取組み継続段階では、取組み拡大のためのマンパワー不足、事業性の低下など、新たな課題に直面することが考えられます。例えば、相談・助言のための庁内体制の確保、担い手の育成支援、ビジネスモデルの構築支援を行うなど、地域が主体となり自立的に取組みを継続できるよう伴走型の支援を行うことが考えられます。
- また地域全体が住宅団地再生の取組みに関心を持ち、協力の輪が広がるよう、取組みの進捗状況の報告など、定期的な説明会開催を行うことも考えられます。

—あとかき—

本手引きは、「住宅団地再生」連絡会議の下に設置した住宅団地再生検討ワーキング協力のもと作成しました。

【住宅団地再生検討ワーキングメンバー】

地方公共団体	北海道北広島市 企画財政部企画課	民間事業者等	近鉄不動産株式会社 経営企画室
	埼玉県比企郡小川町 政策推進課、都市政策課		大和ハウス工業株式会社 経営管理本部渉外部、リブネスタウン事業推進部東日本統括グループ・西日本統括グループ
	東京都八王子市 まちなみ整備部住宅政策課、都市計画部		株式会社電通 アクティベーションビジネスセンター業務管理部、チャンネル&CRMイノベーション部
	神奈川県横浜市 都市整備局地域まちづくり課		東急株式会社 沿線開発事業部事業推進グループ 事業企画担当
	愛知県春日井市 まちづくり推進部ニュータウン創生課		パナソニックホームズ株式会社 街づくり事業開発部
	大阪府堺市 泉北ニューデザイン推進室 事業推進担当		ミサワホーム株式会社 開発事業部分譲推進課 株式会社ミサワホーム総合研究所 まちづくりコーディネートチーム
	大阪府富田林市 産業まちづくり部金剛地区再生室		一般社団法人移住・住みかえ支援機構 代表理事、経営企画部
	兵庫県三木市 都市政策課		独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務統括部
	広島県広島市 企画総務局地域活性化調整部コミュニティ再生課、都市整備局住宅部住宅政策課		一般財団法人住宅生産振興財団 事業部
鹿児島県鹿児島市 建設局都市計画部都市計画課	独立行政法人都市再生機構 ストック事業推進部企画課		
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 国土技術政策総合研究所 建築研究部、都市研究部		

SNS に
「#住宅団地再生」の
ハッシュタグをつけて
一緒に盛り上げましょう！

持続可能なまちづくりに向けた
住宅団地再生の手引き

2022年（令和4年）3月

国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室
作成協力：住宅団地再生検討ワーキング