

【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。高度成長期を中心に大量に供給。
- 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。

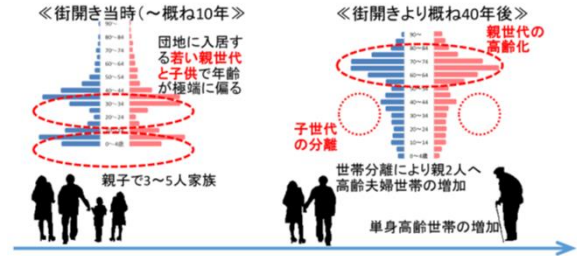
【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】
市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的な事業計画を作成

官民共創

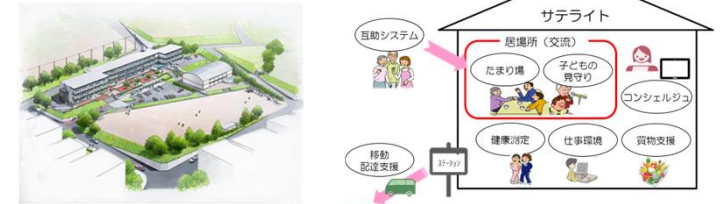
＜拡充＞地域再生推進法人から市町村への計画作成等の提案が可能に

※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



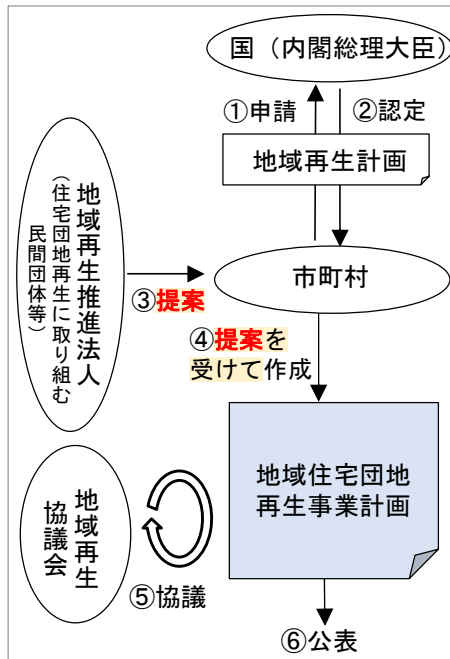
【生活便利施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例
(春日井市高蔵寺ニュータウン)

住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点を整備した事例(三木市緑が丘地区)

【手続イメージ】



【計画の効果】

- (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・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

【具体の措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 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
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで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の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

手続のワンストップ化

既存ストックの有効活用

＜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用は原則として許可