

国土交通省等からの情報提供

第4回 「住宅団地再生」連絡会議

令和元年6月28日（金）

資料2 目次

- 1 国土交通省からの情報提供 1～20
- 2 地域再生法の一部を改正する法律案について . . . 21～23

第4回「住宅団地再生」連絡会議 国土交通省からの情報提供

国土交通省
令和元年6月28日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

1. 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）
戸建てWG とりまとめ（案）
2. 住宅団地再生の支援策

1. 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）

戸建てWG とりまとめ（案）

2

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）の概要

検討目的

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（平成26年7月～平成28年1月）（以下、「第1期検討会」という）では、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した事業法的観点を含んだ再生のあり方について、土地の共有関係が存在する住宅団地を対象として検討を行った。

その後、第1期検討会取りまとめを踏まえ、土地共有者の組合員算定方法の合理化等を内容とする都市再開発法の改正（平成28年6月）及び建築基準法第86条の一団地認定について職権による取消しの手続き規定を追加する同法施行規則の改正（同年10月）がなされたところである。

第1期検討会において中期的に検討すべきとされた課題への対応が、引き続き求められているとともに、上述の**新たな手法**については、**具体的な運用を示すなど活用促進を図る必要がある**。また、**都市郊外における戸建住宅団地については、空き家の増加、高齢化の進展に加えて、今後人口減少が進む中でどのように将来像を描くべきかが大きな課題**となっている。

これらの課題に対応するため、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を改組し、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）」を設置する。

第1期検討会において中期的に検討すべきとされた課題

○ より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

・住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し等

○ 一団地認定制度をより使いやすくなるための検討

開催スケジュール

平成29年	8月1日	住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）を設置、第1回検討会を開催
	10月31日	第2回検討会を開催
平成30年	2月28日	第3回検討会を開催（29年度中間とりまとめ（3つの内容をとりまとめ）公表）
	6月8日	第4回検討会を開催
	7月4日	第5回検討会を開催【以降第6回までの間、マンションWG、戸建てWGを設置し、それぞれ検討。】
平成31年	3月29日	第6回検討会を開催（WGとりまとめ（案）を報告）

メンバー（委員等）

（座長） 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	栗谷川 哲雄	東京都民間住宅施策推進担当部長
（委員） 犬塚 浩	弁護士	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
戎 正晴	弁護士	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
大谷 太	法務省民事局参事官	坂和 伸賢	横浜市建築局長
大西 敏雄	東京大学大学院工学系研究科教授	櫻井 敬子	学習院大学教授
大西 誠	不動産鑑定士（株）竹中工務店特命理事	宮原 義昭	（株）アール・アイ・エー取締役会長
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部教授	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部長
鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授		

（敬称略・委員は五十音順）

（オブザーバー）

国土交通省都市局都市計画課長
国土交通省都市局市街地整備課長
国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅性能研究官

国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ長
独立行政法人都市再生機構ストック事業推進部長
独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり業務部長

（事務局）国土交通省住宅局市街地建築課

- I 戸建て住宅団地の現状
- II 戸建て住宅団地の課題
- III 戸建て住宅団地の再生の取組の方向

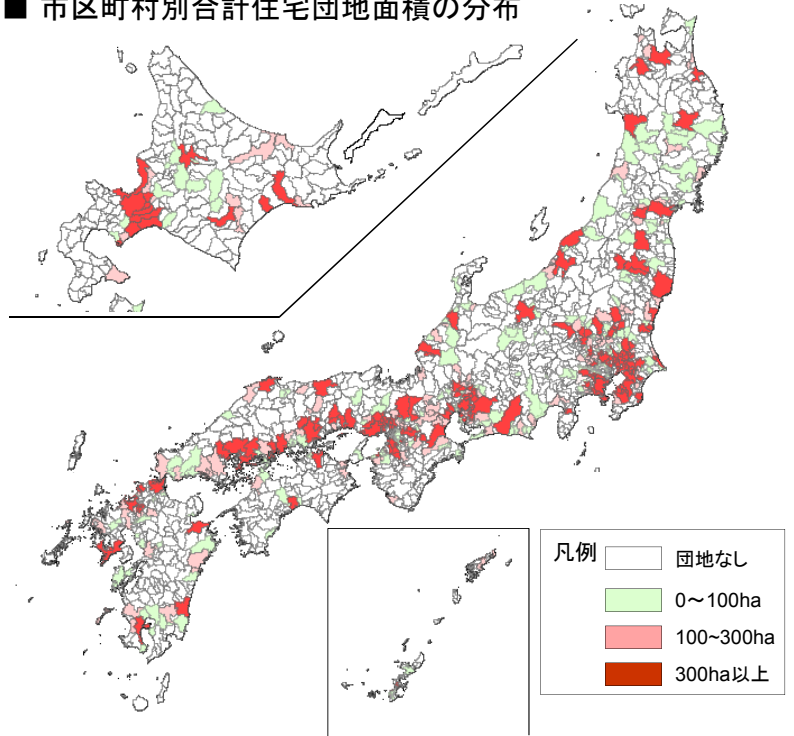
I 戸建て住宅団地の現状

住宅団地の立地と住宅種別構成

- 住宅団地は、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)。
- 戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素。

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

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



■ 住宅団地を構成する住宅種別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

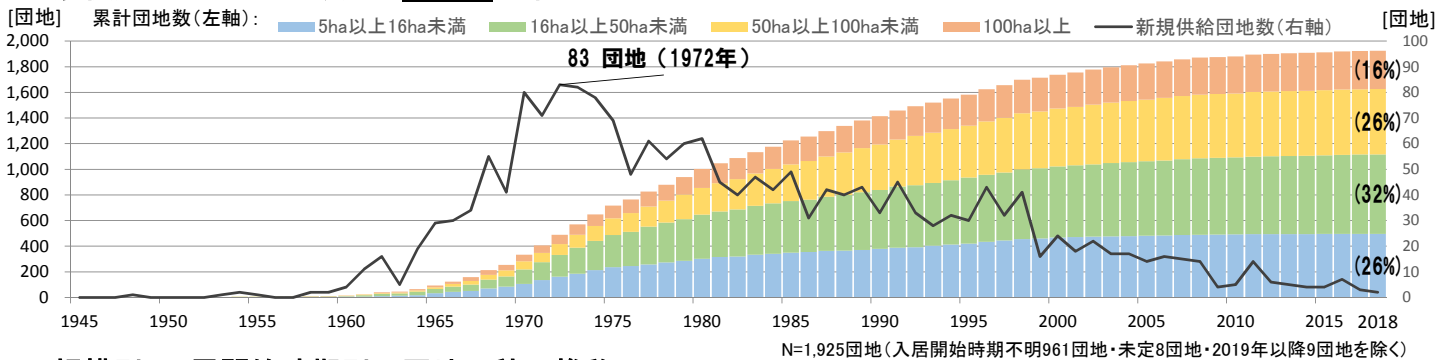
※ 5ha以上の住宅団地を対象

※ H30年度住宅局調査 6

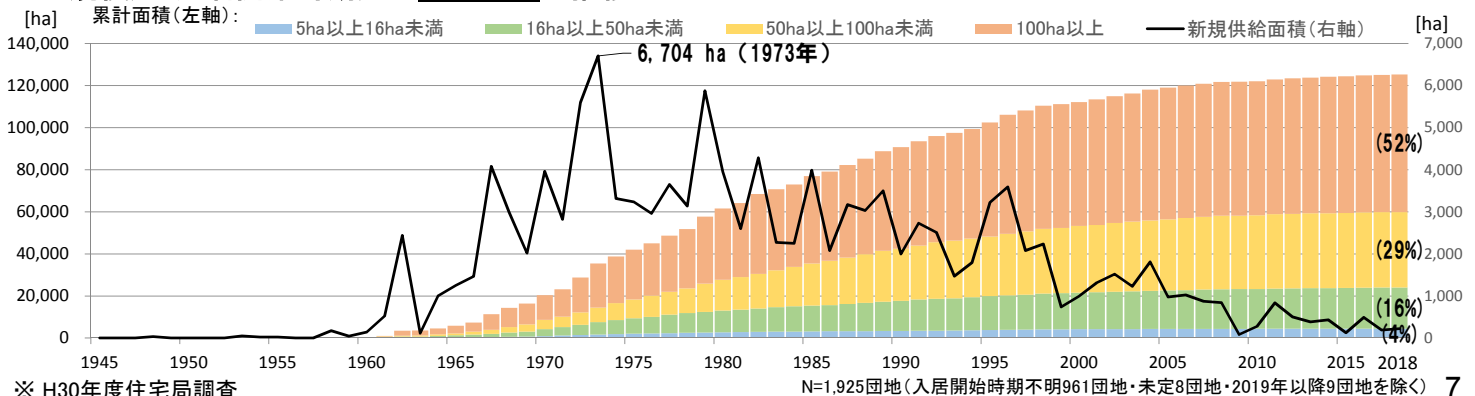
住宅団地の供給経緯

- 団地数、団地面積ともに、1970年代前半が供給のピーク。
- 2018年時点で、団地数では50ha未満の団地が6割。団地面積では、100ha以上の団地が全体の過半。

■ 規模別・入居開始時期別の団地数の推移



■ 規模別・入居開始時期別の団地面積の推移



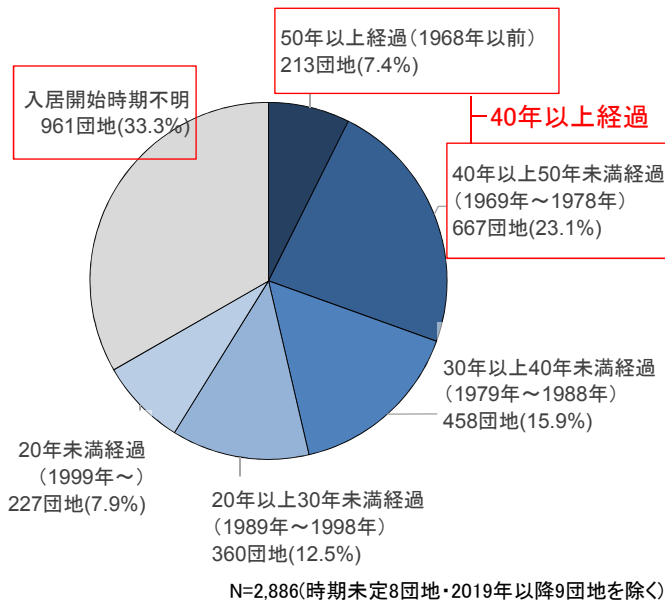
※ H30年度住宅局調査

N=1,925団地(入居開始時期不明961団地・未定8団地・2019年以降9団地を除く) 7

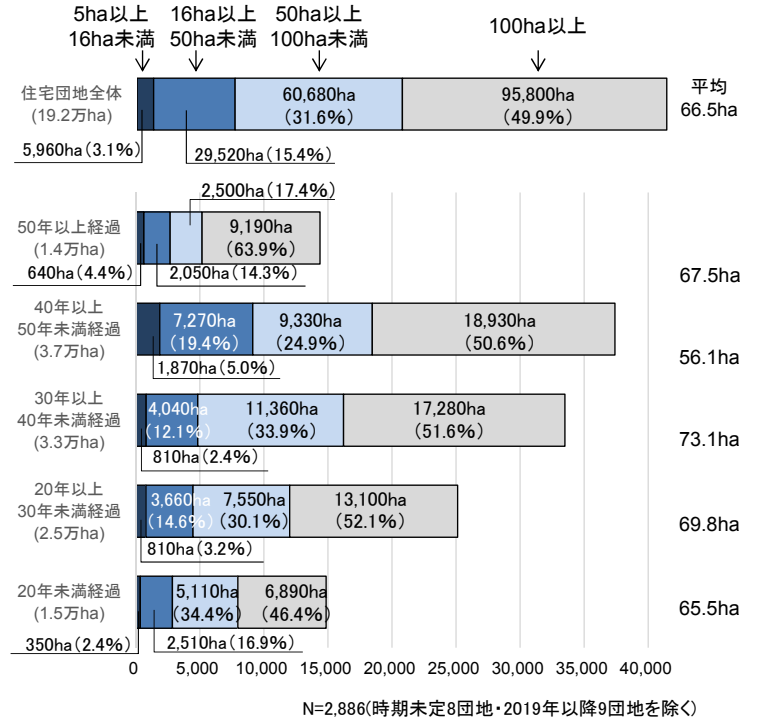
住宅団地の入居時期・規模

- 住宅団地の入居時期は、40年以上経過した住宅団地が3割。
- 住宅団地の規模は、100ha以上の住宅団地が5割、50ha以上100ha未満の住宅団地が3割。

住宅団地の入居時期



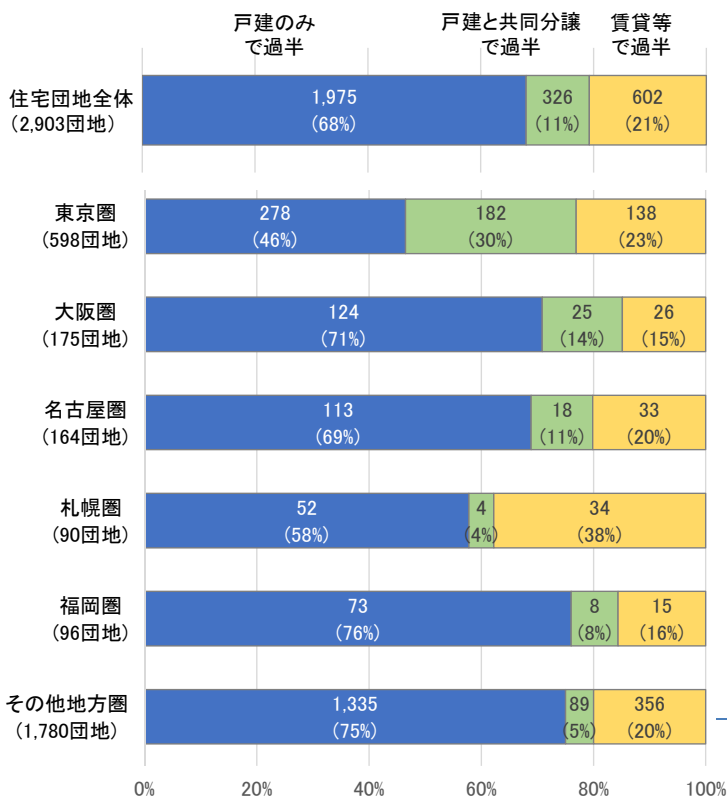
住宅団地の規模



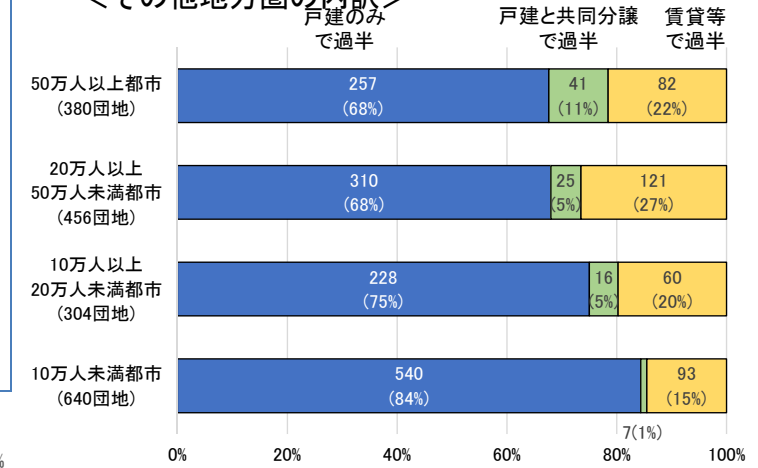
※ H30年度住宅局調査 8

都市圏別の住宅種別団地数

- 「戸建のみで過半」の住宅団地の割合が、東京圏、札幌圏以外では約7割超と高い。
- 地方都市ではいずれも「戸建のみで過半」が6割超と多い。特に、10万人未満都市では、8割超を占める。



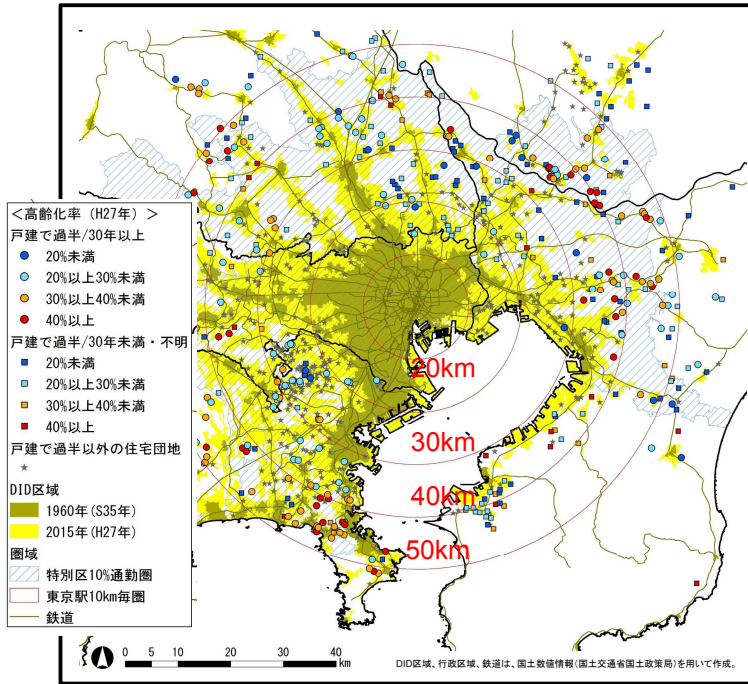
<その他地方圏の内訳>



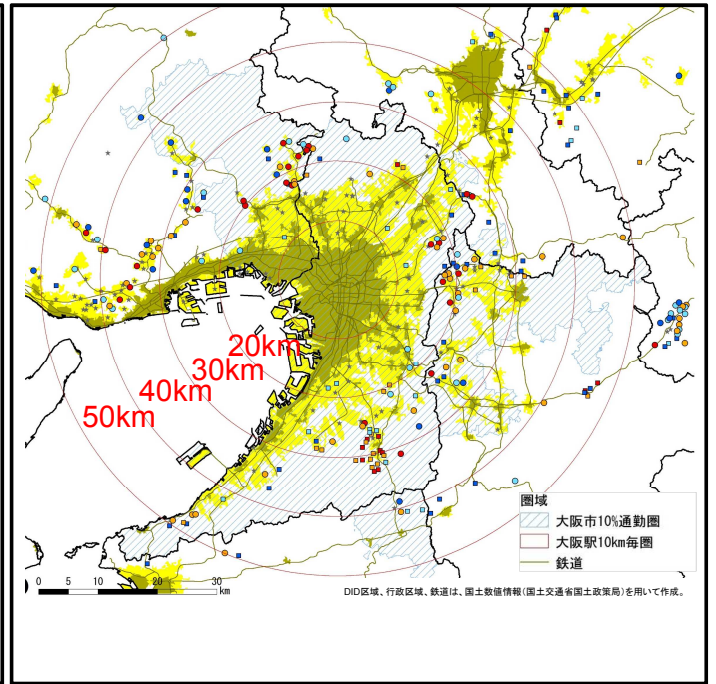
戸建主体の住宅団地の分布 大都市圏

- 東京圏では、神奈川、埼玉方面で、40kmを超えると高齢化率が高い団地が多くなる。
- 「戸建のみで過半を占め、30年以上経過している住宅団地」は、20km~30km圏にまとまって分布。
- 東京圏、大阪圏ともに鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

■ 東京圏近郊



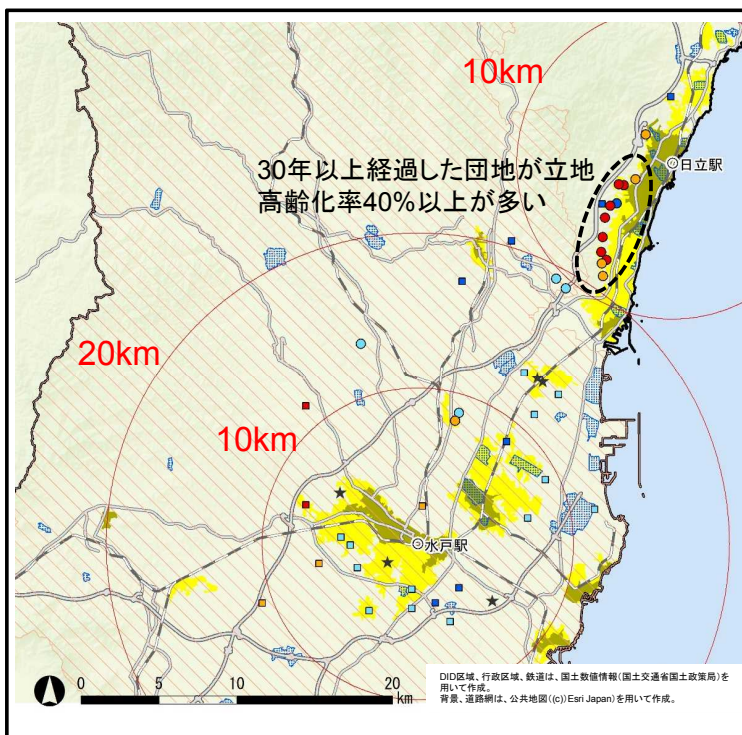
■ 大阪圏近郊



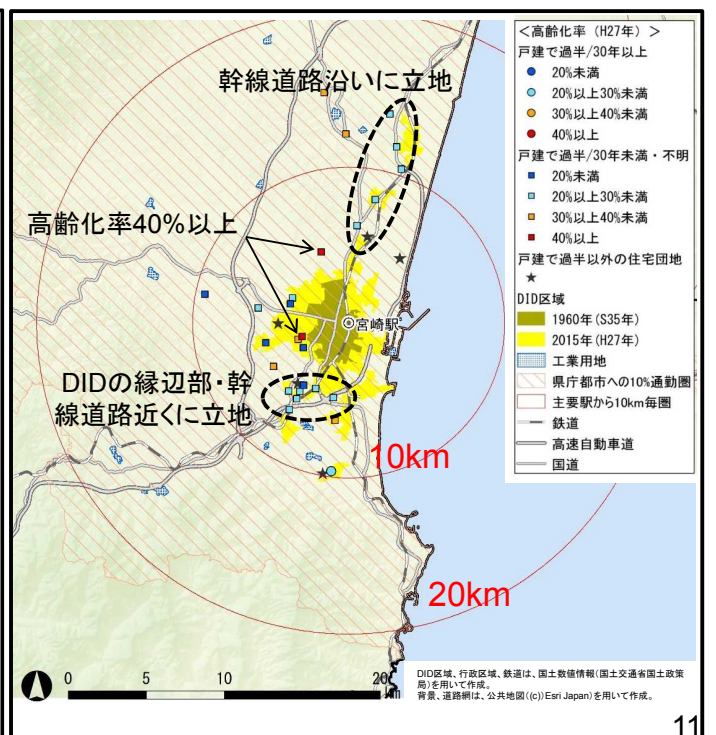
戸建主体の住宅団地の分布 地方都市

- 水戸駅から10km圏も超えて広く分布。30年未満の団地が多く、高齢化率は低い。
- 日立市では、DID外の幹線道路沿いに集中して立地。30年以上経過した団地が多く、高齢化率40%以上。
- 宮崎市では、宮崎駅から概ね10km圏内に収まる。北側と南側では、DID縁辺部の幹線道路沿いに立地。

■ 水戸市(30万人都市)/日立市(20万人都市)



■ 宮崎市(40万人都市)



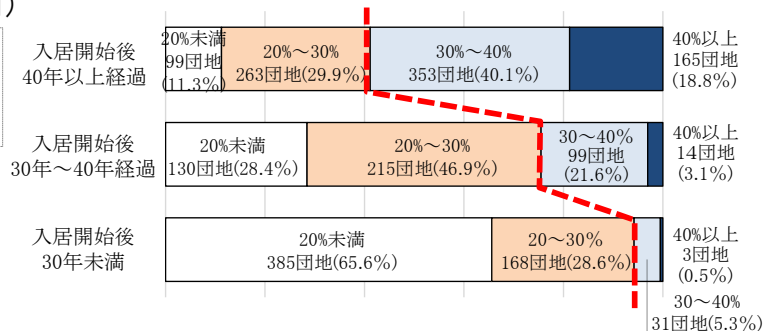
Ⅱ 戸建て住宅団地の課題

住宅団地の高齢化・人口移動の状況

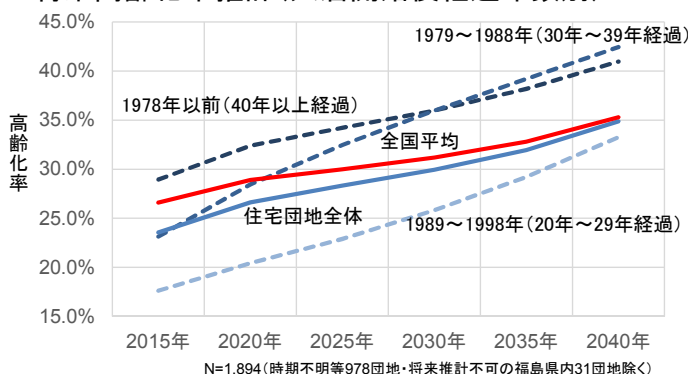
- 住宅団地全体の高齢化率は全国平均以下。しかし、入居開始から40年経過を境に急上昇する傾向。
- 将来的には、入居開始時期が古い住宅団地から順次、全国平均を大きく上回ることが見込まれる。
- 住宅団地の人口移動は、全国平均と比べて少なく、持ち家率が高いほど少なくなる傾向。

■ 住宅団地の高齢化率（入居開始後経過年数別）

[高齢化率]
住宅団地平均:23.6% ⇔ 全国平均:26.6%
※H27年国勢調査



■ 将来高齢化率推計（入居開始後経過年数別）



■ 人口移動状況（過去5年間での人口移動）

[転入率※]
住宅団地平均:23.3% ⇔ 全国平均:31.5%
転入率が全国平均以下の団地数:2,483団地(85.5%)

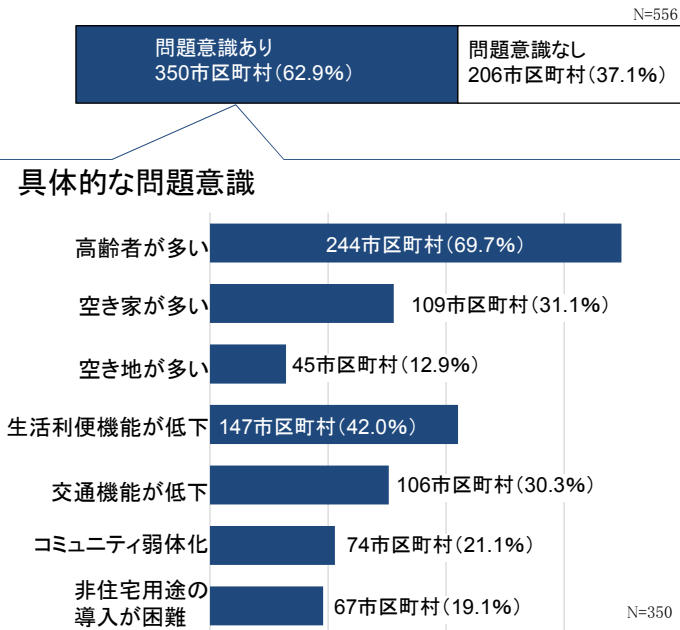
持家率	75%以上の団地	50～75%の団地	25～50%の団地	25%未満の団地
転入率	9.1%	16.1%	20.2%	18.8%

※ 転入率:全居住者(住居移動状況不詳の者を除く)に対する現在の住居地が5年前の住居地と異なる者の割合(加重平均)

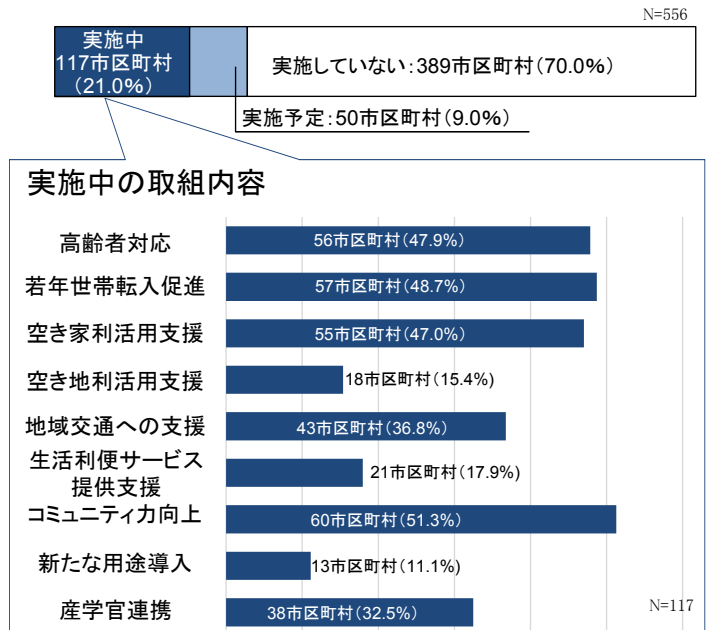
市区町村の住宅団地に係る問題意識及び取組状況

- 住宅団地が所在する市区町村のうち6割超の市区町村で住宅団地に係る問題意識を有している。具体的には、「高齢化」、「空き家」、「生活利便機能」、「交通機能」が多く指摘されている。
- 住宅団地が所在する市区町村のうち約2割(予定を含めると3割)で住宅団地再生に係る取組を実施中。具体的には、「高齢者対応」、「若年世帯転入促進」、「空き家」、「コミュニティ力向上」等の取組が多い状況。

■ 住宅団地に係る問題意識



■ 住宅団地再生に係る取組状況

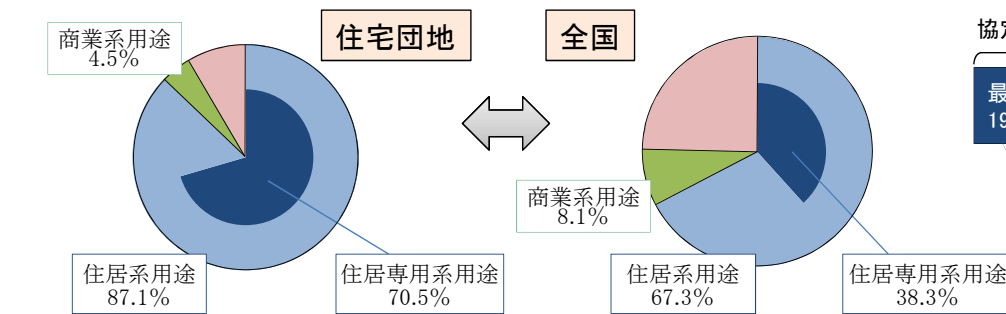


※ H29年度住宅局調査 14

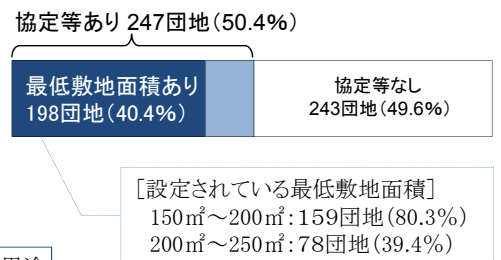
住宅団地の用途地域等

- 大規模住宅団地(100ha以上)では、住居専用系用途地域を広範囲に設定。
- 大規模住宅団地(100ha以上)では、5割で地区計画・建築協定等が定められ、4割で最低敷地面積を設定。

■ 用途地域の設定状況比較(団地と全国)(面積)



■ 地区計画・建築協定等の設定状況



※ H29年度住宅局調査

※住居専用系用途: 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
住居系用途: 上記に加えて、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域
商業系用途: 近隣商業地域、商業地域

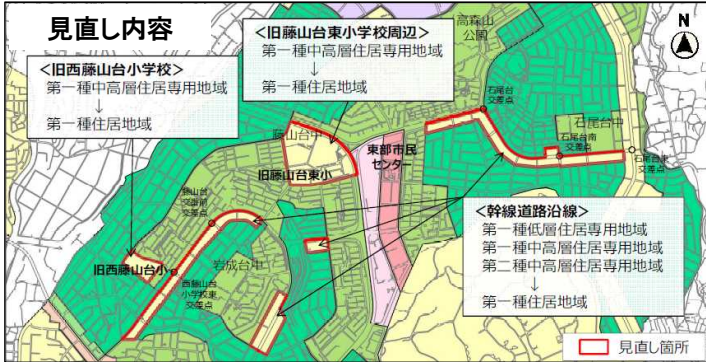
■ 住居専用地域の概要及び住宅以外で建築できる建築物の例

	地域のイメージ	用途地域の概要 (都市計画法で規定)	住宅以外で建築できる建築物の例 (建築基準法で規定)
第一種低層住居専用地域		低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所等
第二種低層住居専用地域		主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、床面積150㎡までの店舗等
第一種中高層住居専用地域		中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、病院、大学、床面積500㎡までの店舗等
第二種中高層住居専用地域		主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域	小中学校、保育所、病院、大学、床面積1500㎡までの店舗や事務所等

■ **住居専用地域等の用途地域を見直した事例**
○ 昭和40年代に入居が開始された高蔵寺ニュータウンでは、地域で策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」に基づき、社会情勢等の変化に伴い必要な機能導入を図るため、用途地域の見直しを実施。

■ **住居専用地域における用途の特例許可の事例**
○ 昭和50年代半ばに整備された大規模住宅団地内の旧小学校跡において、様々な世代が交流や活動可能な複合施設への転用を計画。周辺環境に配慮した上で、シェアオフィス等への用途変更を許可。

○ 用途地域の見直し



○ 周辺の状況



○ 旧藤山台東小学校への主な導入施設

図書館	子どもとまちのサポートセンター
児童館	地域包括支援センター
コミュニティカフェ	管理事務所
体育館	



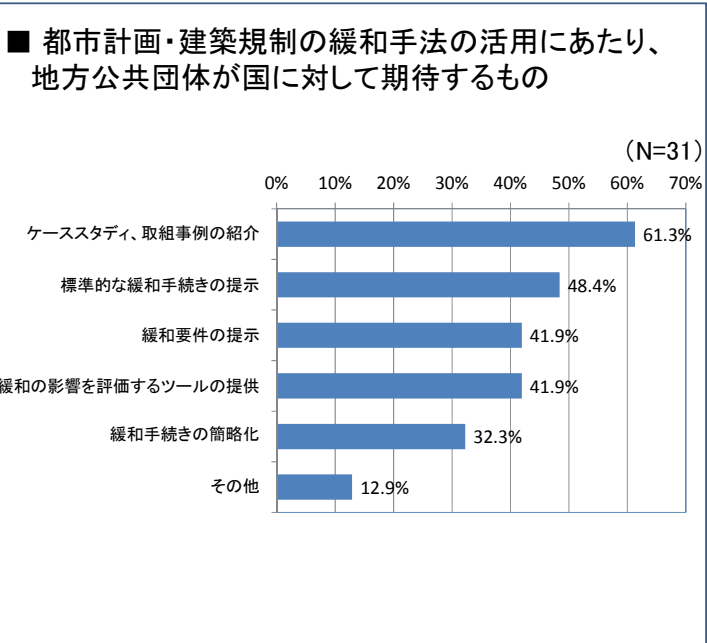
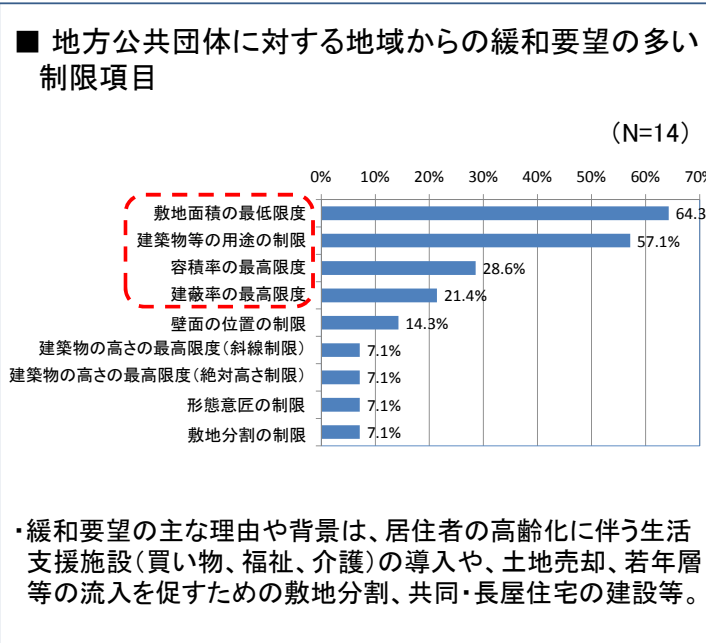
○ 旧小学校への主な導入施設

適応指導教室 ・学校生活や家庭における 悩み・心配事のサポート	住民参加型生活支援事業 ・有償ボランティアによる家 事等の支援
基幹相談支援センター ・障害者の自立と社会参加 の促進	未就学児の親子向け講座、遊びの場
青少年発達サポートセンター	女性のためのシェアサロン・シェアオフィス



低層居住専用地域における制限緩和要望等

- 地方公共団体に対する地域からの制限緩和要望としては、敷地面積の最低限度、建築物等の用途の制限、容積率及び建蔽率の最高限度に関するものが多い。
- 地方公共団体が国に対して期待する制度や運用改善は、ケーススタディ、取組事例の紹介が最も多い。



※地域における制限緩和ニーズや行政対応等の調査(国土技術政策総合研究所)

第1種・第2種低層住居専用地域で地区計画または建築協定が策定・締結され一定年数を経過した地区を複数有する46の地方公共団体に対し、平成27年度及び平成28年度に実施。

Ⅲ 戸建て住宅団地の再生の取組の方向

1. 住宅団地の現状把握・課題分析

○ 住宅団地の現状をチェックリスト等により自己診断ができる仕組みを充実することが必要。

○ 住宅団地の属性に関する視点

- ・母都市の規模
- ・中心部からの距離(鉄道・バス便等)
- ・電鉄沿線等の都市圏
- ・人口集中地区(DID)との関係
- ・周辺市街地の状況
- ・就業の場との関係
- ・ハザードマップ等
- ・空き家・空き地の発生状況

○ 居住者の属性に関する視点

- ・高齢化率
- ・人口減少率/減少数
- ・世帯減少率/減少数
- ・利用する交通手段

■ 団地カルテの例(兵庫県 ニュータウン再生ガイドライン)

団地 No.○○ ○○団地

このマップは、参考です。詳細は、マップ制作員へおたずねください。

凡例
 ● 駅前・大規模施設・公共施設
 ● 商業施設
 ● 公園・緑地
 ● 河川・水路
 ● 道路
 ● 鉄道
 ● バス
 ● 公園
 ● 公園
 ● 公園

このマップは、参考です。詳細は、マップ制作員へおたずねください。

下記の手順を参考に、お住まいの団地のマップを作成しましょう。

① 団地内から利用可能な、団地内の主要施設や公園などの施設を把握し、地図上に記入しましょう。

② 団地の名称、住所、人口、世帯数などの項目を把握し、地図上に記入しましょう。

③ 団地の周辺にどのような施設や公園があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

④ 団地の周辺にどのような交通手段があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑤ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑥ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑦ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑧ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑨ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑩ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑪ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑫ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑬ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑭ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑮ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑯ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑰ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑱ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑲ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

⑳ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉑ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉒ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉓ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉔ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉕ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉖ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉗ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉘ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉙ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉚ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉛ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉜ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉝ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉞ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㉟ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊱ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊲ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊳ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊴ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊵ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊶ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊷ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊸ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊹ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊺ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊻ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊼ 団地の周辺にどのような道路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊽ 団地の周辺にどのような鉄道やバスがあるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊾ 団地の周辺にどのような公園や緑地があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

㊿ 団地の周辺にどのような河川や水路があるかを把握し、地図上に記入しましょう。

2 人口・世帯の状況

(1) 団地内人口 (現在の高齢化率: %)

団地内人口	2014(a)	2010(b)	増減率(a-b/b)
全体	人	人	%
65歳以上	人	人	%
75歳以上	人	人	%
85歳以上	人	人	%

(2) 団地内世帯 (各世帯/団地内世帯数)

世帯	専任世帯	ファミリー世帯	単身世帯	その他
世帯数	戸	戸	戸	戸
%	%	%	%	%

(3) 転入・転出者数 (直近5年間の平均)

転入者数(a)	転出者数(b)	社会増減(a-b)
人	人	人

3 住宅・住宅地の状況

(1) 住宅タイプ別の住宅戸数

住宅タイプ	戸数	%
戸建住宅	戸	%
分譲マンション	戸	%
公営賃貸住宅	戸	%
公営入居・公営賃貸	戸	%
合計	戸	100%

(2) 団地内空き家率 (空き家戸数/住宅戸数)

空き家率	区画(a)	区画(b)	% (a/b)
区画別	戸	戸	%
合計	戸	戸	%

(3) 団地内空き家率

全宅地区数	区画(a)	区画(b)	% (a/b)
区画別	区画	区画	%
合計	区画	区画	%

4 コミュニティの状況

(1) 自治会・加入率

自治会	自治会加入率
あり	%
なし	%

(2) 団地内又は周辺で活動する主体の種類・活動内容

主体の種類	活動内容
① 自治会	自治会活動
② あり	その他()

5 団地の評価 (強み・弱み)

項目	評価
① 住宅以外の土地利用が多みられる	○
② 住宅の新築が盛ん	○
③ 住宅の建替え・更新が進んでいる	○
④ 中心部の商業・商業・商業が発達	○
⑤ 商業施設・商業施設が多い	○
⑥ 幼児が遊ぶ公園等・子育て環境が充実	○
⑦ 団地内の大部分が歩道の確保・歩車分離式歩道の整備がされている	○
⑧ 緑が多い	○
⑨ 団地内が大学が立地	○
⑩ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑪ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑫ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑬ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑭ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑮ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑯ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑰ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑱ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑲ 団地内が駅に徒歩圏内	○
⑳ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉑ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉒ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉓ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉔ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉕ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉖ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉗ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉘ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉙ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉚ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉛ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉜ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉝ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉞ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㉟ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊱ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊲ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊳ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊴ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊵ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊶ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊷ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊸ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊹ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊺ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊻ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊼ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊽ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊾ 団地内が駅に徒歩圏内	○
㊿ 団地内が駅に徒歩圏内	○

2. 住宅団地再生のあり方

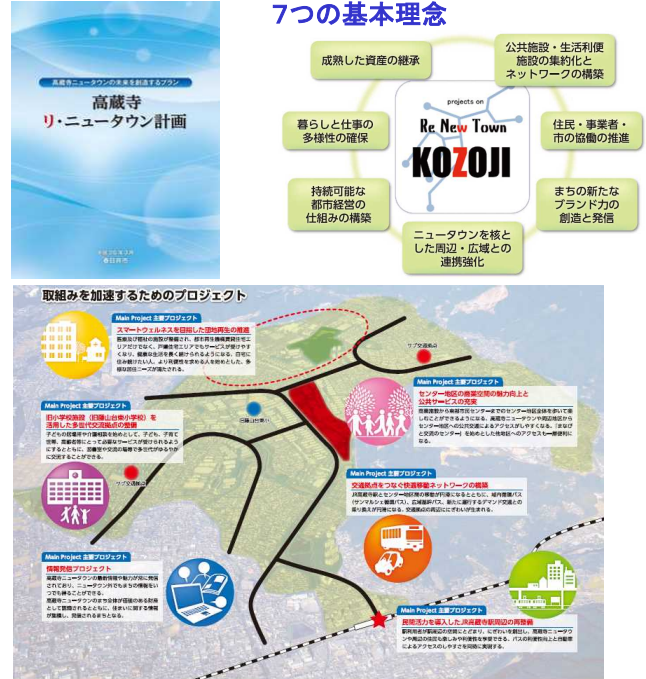
- 現時点では問題が顕在化していなくても、相続等に伴い、膨大な空き家、空き地の発生が見込まれることを認識することが重要。
- 住宅団地の課題や将来のビジョンを共有することが重要。
- 住宅団地の再生には、「持続性」と「自立性」を高めることが必要。

■ 住宅団地再生の取組に当たっての視点

- ・ 入居開始後30年程度で高齢化率の上昇が始まり、40年程度で急激に上昇する傾向にあることを認識すること。
- ・ 高齢者対策に偏ることなく、子育て世代、若い人達、働く女性にとって魅力的な場所にする。
- ・ 住宅団地のセンター地区の役割を見直し、小規模住宅や集合住宅、住宅以外の用途等を誘導すること等により、地域全体の活性化を考えること。
- ・ 200m徒歩圏の高齢者を考える際の計画論的な課題を明示すること。
- ・ 住宅団地内では近所より少し広い範囲でつながっており、趣味の集まり等ネットワークで支える仕組みを活用すること。
- ・ 地縁を活かしたソーシャルビジネス、サポートビジネスに取り組み、持続性を高めること。
- ・ 複数の団地間や、団地と既成市街地の間での住み替えの実態を把握し、住み替えを促進すること。

(将来ビジョンの例)

高蔵寺リ・ニュータウン計画(愛知県春日井市)

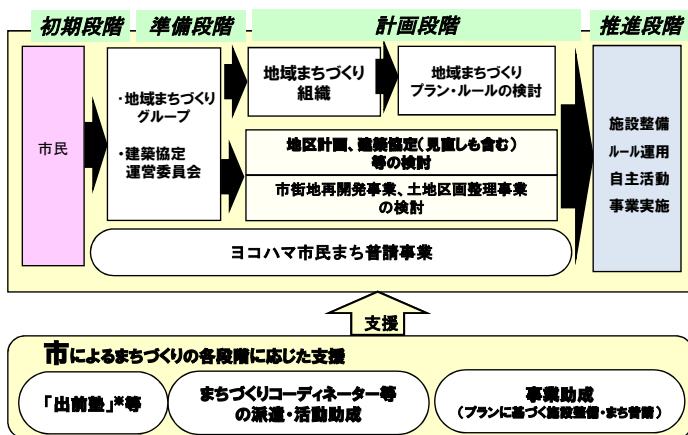


20

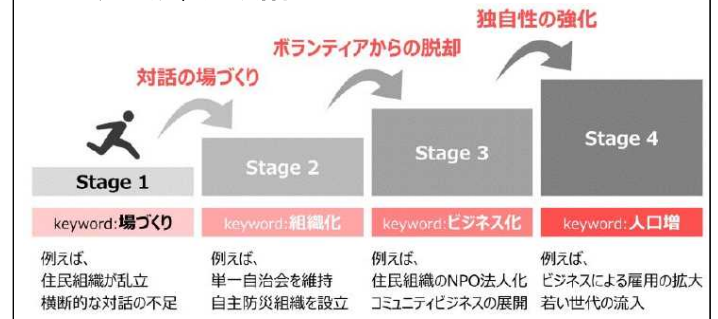
3. 住宅団地再生の取組の立ち上げ①

- 住宅団地再生には、きっかけづくりが大切であり、課題や取組等を住民に説明し、情報共有することで、機運を醸成することが必要。
- 良好な住宅団地が引き継がれていくシナリオや成功事例を住民や関係者とする事業者を示すことが必要。
- 住宅団地再生の取組の立ち上げに対する支援の充実が必要。

(横浜市) 市民との協働による地域まちづくりの流れ



■ 地域の成長4段階

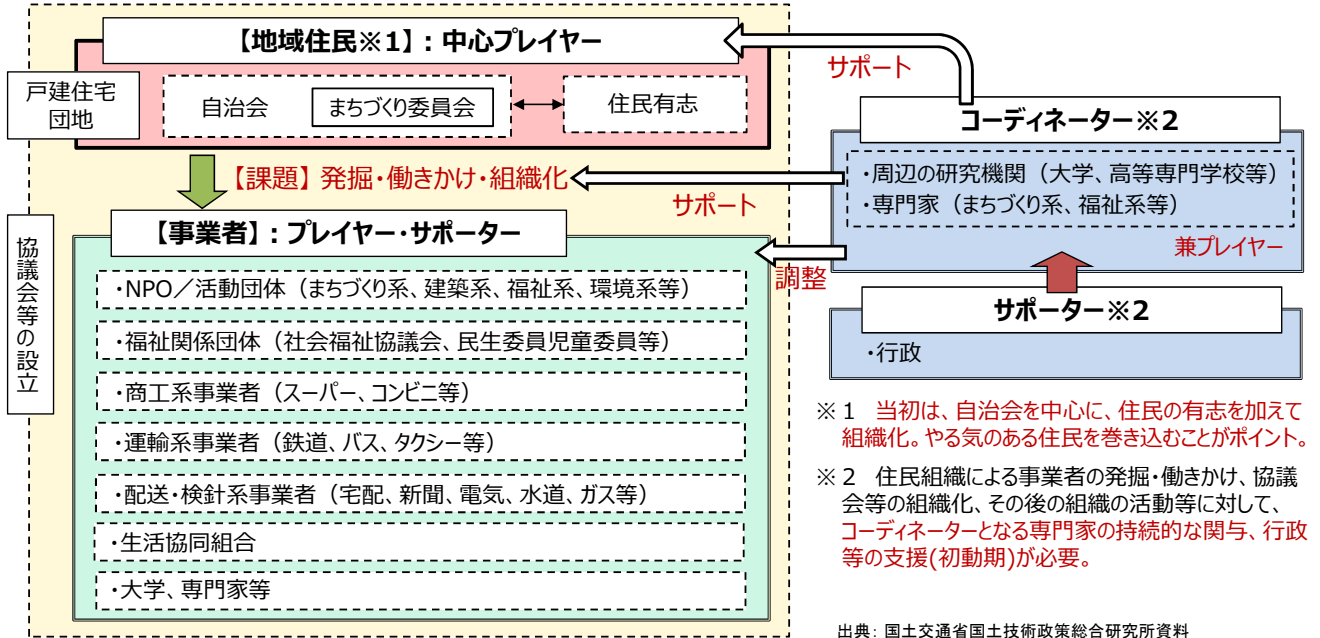


出典: 彩の国さいたまづくり広域連合 持続可能な郊外住環境実現プロジェクト報告書

3. 住宅団地再生の取組の立ち上げ②

- 住宅団地再生には、住民や行政のほか、多様な主体が参画することが重要。
 - ・ワークショップや初動期支援には、コーディネーター、コンサルタント等が重要。
 - ・地域での推進組織としては、NPO・生活協同組合等の非営利法人の役割が重要。
 - ・地域でのスモールビジネスが地場産業的に育つことと併せて、新しい形での不動産事業者の参加が重要。
- 住宅団地に関連するビジネスを行う事業者の参画を促すための情報提供が必要。

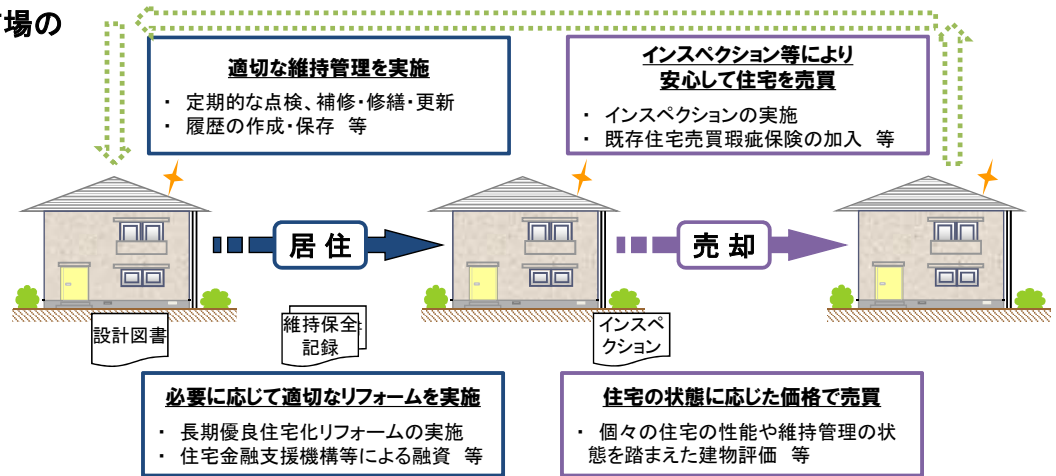
■再生の担い手の組織化のイメージ



4. 住宅・宅地の有効活用

- 各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要。
- 住宅団地を維持し続けるため、住宅の流通を促進するとともに、リフォームに対して支援。
 - 住宅団地内の空き地の統合・交換、大規模未利用地等を活用した新たな機能の導入を推進。

■既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



■安心R住宅の活用による流通促進

「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」

- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報
- など



5. 住宅団地における多様な機能の導入

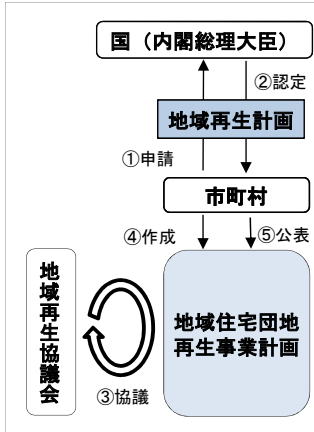
各住宅団地の特性に応じた柔軟な取組が必要。

- 戸建住宅以外の多様な住宅、コンビニ、福祉施設、就業の場等の用途混在。
- 生活利便性の向上等による用途混在のメリットを示し、地域の合意形成を後押し。
- インターネットでの仕事、クラウドワーキングをはじめ、働き方の変化も想定しつつ、地域での就業の場を確保。
- そのためには、住宅団地再生に係る各種行政手続きのワンストップ処理を行う地域住宅団地再生事業(地域再生法改正により創設予定)など、多様な機能の導入を可能とする各種手続きの活用を促進。
→ 活用の手引きや事例集等の充実が必要。

地域住宅団地再生事業の概要 (地域再生法の一部を改正する法律案(平成31年3月15日閣議決定))

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

【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
 - ・必要な個別の手續(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

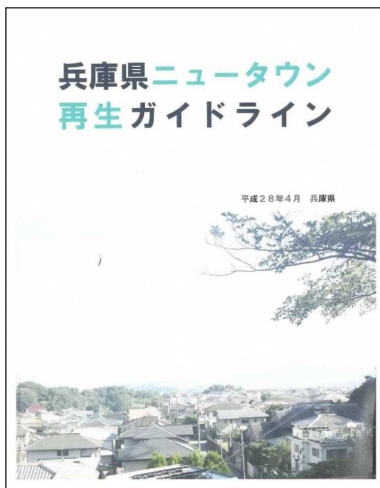
【具体的措置】

- 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
- 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
- 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
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

24

6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策①

- 制度や仕組みがあっても、行政の担当者が必ずしも使いこなせていない場合もあり、使い方の手引きや事例等を示すことが重要。
- 住宅団地再生の取組は多岐にわたることから、取組を分類して事例集・情報提供集を作成することが重要。
- 地方公共団体向けの手引き・事例集と併せて、簡略化した市民向けの手引き等を作成し、ホームページで公開する等の取組も重要。



■手引きの例

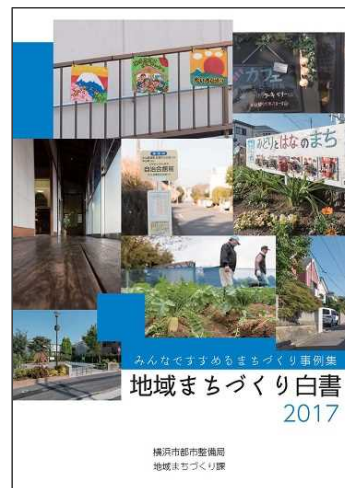
兵庫県ニュータウン再生ガイドライン

【構成】

- ①ニュータウンの特徴
- ②ニュータウンを取り巻く環境の変化と新たな課題
- ③団地再生の必要性和目指すべき方向性
- ④団地再生の進め方
- ⑤ニュータウン再生に向けた県の施策方針
- ⑥参考資料

■事例集の例

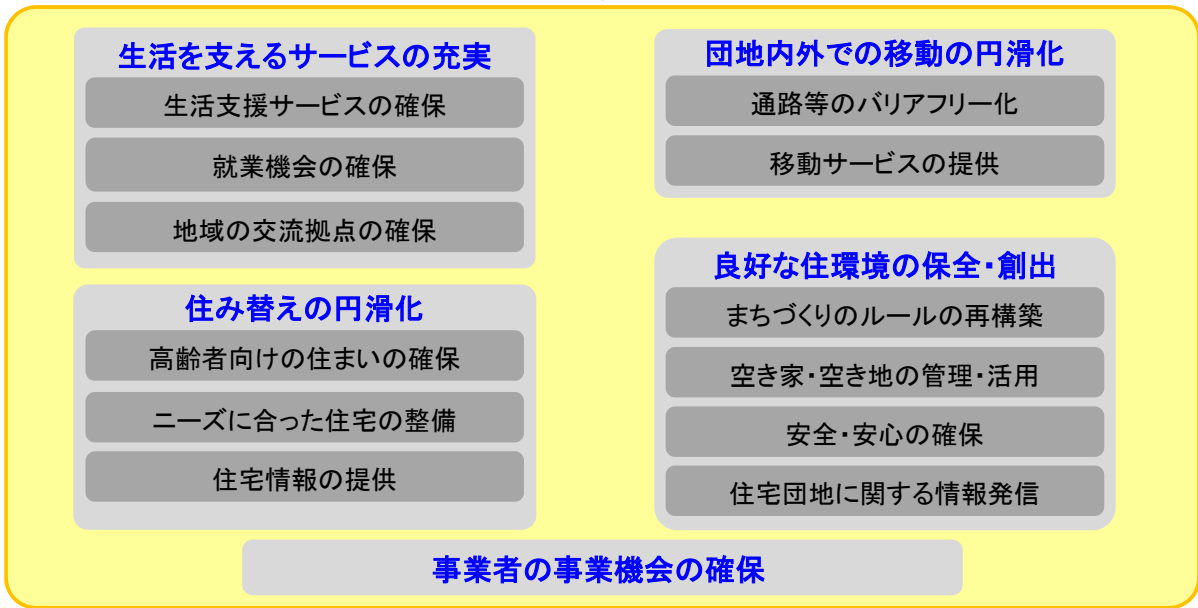
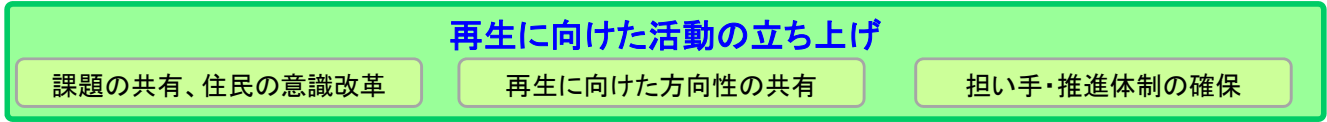
横浜市
地域まちづくり
白書2017



25

6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策②

■手引き・事例集に掲載する取組の構成のイメージ



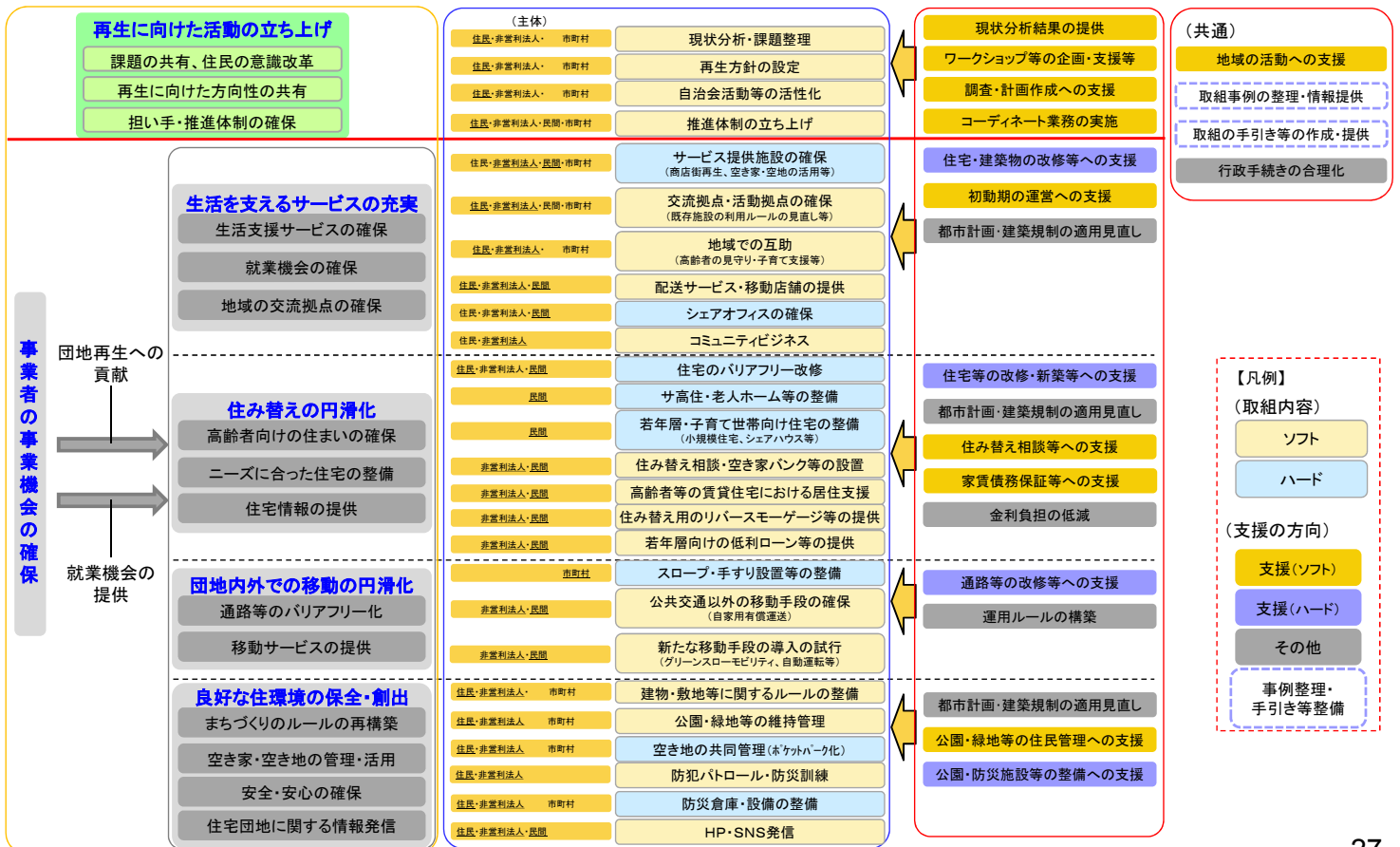
課題・目標を共有し、団地の関係者と協働の上、再生に向けた取組の「持続」「自走」「自立」を図る

6. 住宅団地再生に向けた取組の推進方策③

【取組の方向性】

【地域での主な取組内容】

【行政による支援の方向】



2. 住宅団地再生の支援策

住宅市街地総合整備事業住宅団地ストック活用型(平成30年度創設)

住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

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について、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に、**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を総合的に支援**する住宅団地ストック活用型を新たに創設する。

対象住宅団地の要件

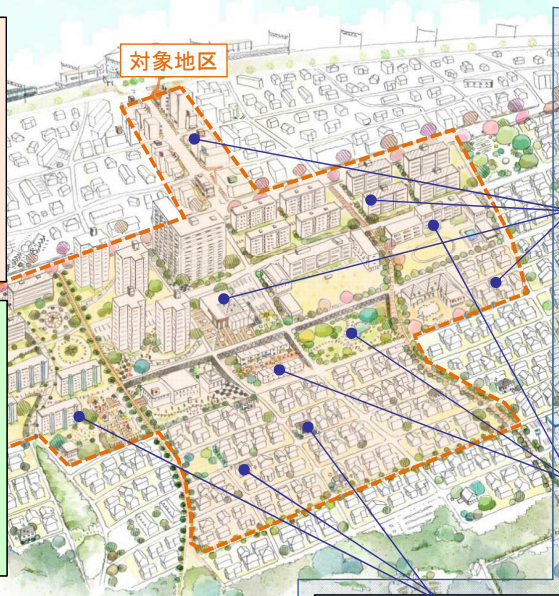
- ✓ 5ha以上
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過
- ✓ 高齢化率が著しく高い
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内※

※立地適正化計画が策定されていない場合は一定の法定計画等への位置づけで代替可能

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支援
〔国費率1/3〕



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設 ・子育て支援施設等の整備

高齢者支援施設や子育て支援施設、生活サービス拠点となる施設や住替え窓口（生活支援施設）、共同住宅の改修による整備を支援〔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〕



高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援**を行う。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】 新築 1/10 (上限 90・120・135万円/戸※)
改修 1/3 (上限 180万円/戸等)

※床面積等に応じて設定

【高齢者生活支援施設※】 新築 1/10 (上限1,000万円/施設)
改修 1/3 (上限1,000万円/施設)

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

②セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸等 対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した**先導的な住環境整備に係る取組**として選定されるものに対して**支援**を実施

【工事費】補助率：新築1/10、改修2/3
【技術の検証等に係る費用】補助率：2/3



30

住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)

社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業

○既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等
を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

拠点開発型の地区要件

【整備地区の要件】

- 重点整備地区を一つ以上含む地区
- 整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- 重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- 三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- 原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点の開発を行う区域を含む

街なか居住再生型の地区要件

【整備地区の要件】

- 重点整備地区を一つ以上含む地区
- 整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)

【重点整備地区の要件】

- 重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下(重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下)
- 一定の条件を満たす中心市街地
- 重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



コミュニティ施設の整備

(集会所、子育て支援施設等)



空き家等の活用

・空き家又は空き建築物の取得(用地費は除く。)、移転、増築、改築等



(交付率：1/3)

良質な住宅の供給

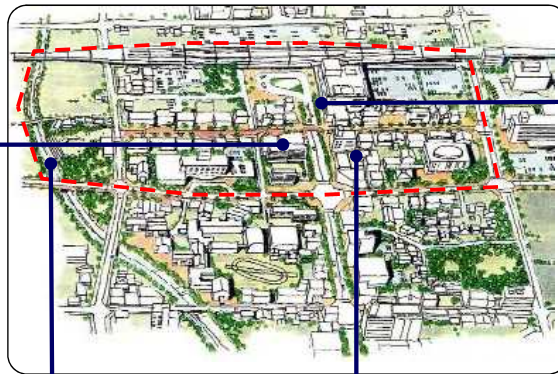
拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備

(交付率：1/3)



事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

(交付率：通常事業に準ずる)

受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率：1/3、1/2)

31

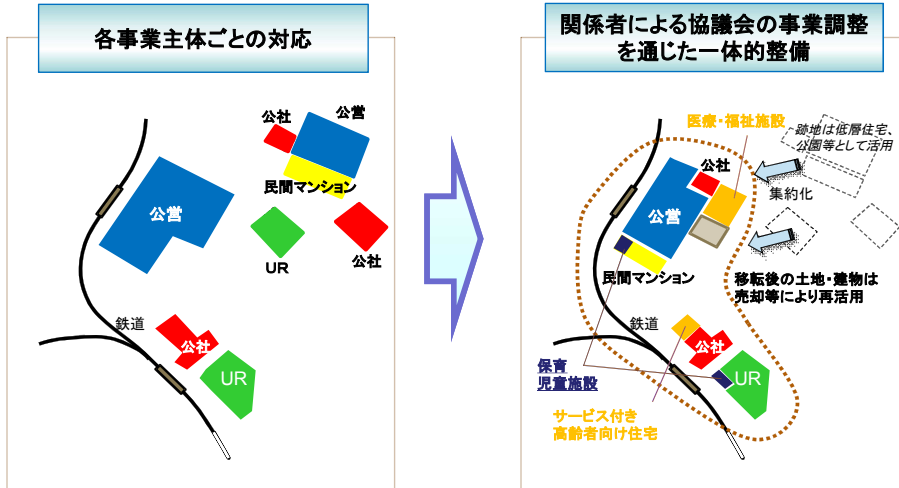
現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における**公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足**
- 大規模団地の再生**を通じて、周辺の市街地も含めた**地域全体の再編**を図る必要性

事業目的

- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、**多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生**する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

地域居住機能再生推進事業の対象

※赤字部分は平成31年度見直し部分

対象地区	種類	併設施設等の内容	戸数要件
	一般タイプ	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	—
複数併設タイプ	団地内に複数の生活支援施設等(ただし、1施設以上は子育て支援施設とする)を併設するもの		概ね300戸以上
子育て支援タイプ	子育て支援施設を併設するもの 建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの (ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする)		概ね100戸以上

- ### 対象要件
- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること(事業主体:地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者)
 - ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
 - ・協議会で地域居住機能再生計画(以下、単に「再生計画」という。)を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
 - ・一般タイプ及び地域活性化タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
 - ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
 - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
 - ・三大都市圏又は**政令指定都市**で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

- ### 対象事業
- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討(民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る)
 - ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
 - ③ 再生促進事業:再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空き家対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

◆ 市町村による空き家対策計画の策定等

・848市区町村が策定済（平成30年10月1日時点）

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等（特定空き家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

・助言・指導 13,084件、勧告 708件、命令 88件、
代執行 118件（うち略式代執行89件）
（平成30年10月1日時点）

財政支援措置

● 空き家対策特別措置法に基づく空き家対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

（空き家対策総合支援事業 R元予算 33億円）

空き家の活用



空き家の除却



● 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円）



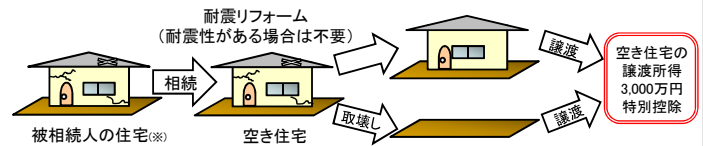
税制措置

● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

● 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



（※）・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

空き家対策等の推進（H31年度予算案・税制等）

○ 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
○ また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算 拡充	市町村による総合的な取組（活用、除却等）を推進（空き家対策総合支援事業） 「空き家対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	33億円 (1.22倍)
	予算	社会資本整備総合交付金（空き家の活用・除却を基幹事業として支援）	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成（住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）） 空き家等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、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
利用	予算 拡充	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.43億円 (0.83倍)
用途転換	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 (1.07倍) 8.55億円 (0.88倍)
発生防止等	税制 拡充	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家（含：除却後の敷地）を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例（住宅用地特例の解除） 空き家法に基づく勧告をした特定空き家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業） 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.39億円 (1.13倍)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある など

補助対象事業 【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用 (例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却 (例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業 (例: 周辺建物の外観整備) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



Before



After

空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before



After

居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・空き家の活用 (例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却 (例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・空き家の実態把握 (例: 空き家数の調査) など

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



Before



After

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空き家の除却



Before



After

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

地域再生法の一部を改正する法律案について

令和元年6月28日

内閣府地方創生推進事務局

参事官補佐 田伏 翔一

地域再生法の一部を改正する法律案

平成31年3月15日 閣議決定

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】

〇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

〇市町村が、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な許認可手続
- 【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】

〇「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】

〇廃校跡地等、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】



地域住宅団地再生事業の概要

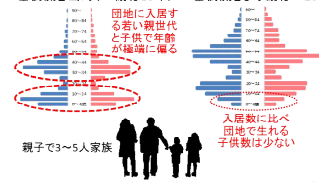
【住宅団地をめぐる状況、課題】

- 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。

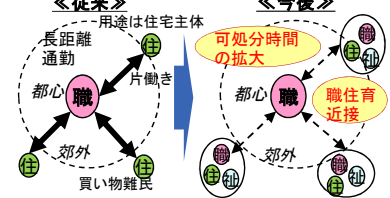
※データ出典：H30国土交通省調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

- ①街開き当時（～概ね10年）
- ②街開きより概ね～20年



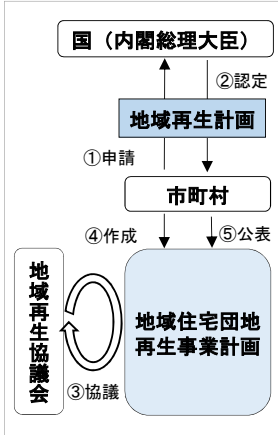
【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



【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

【手続イメージ】



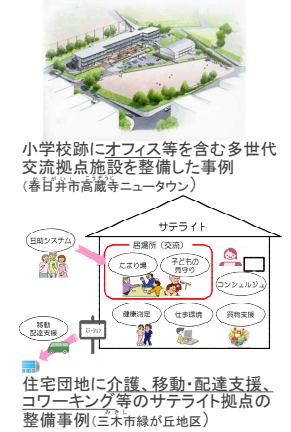
【計画の効果】

- (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

【具体的措置】

- 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
- 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可・届出が不要
- 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
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



既存住宅活用農村地域等移住促進事業の概要

- 農村地域等では、人口減少により多くの空き家が発生。
- 市町村の計画作成を通じ、空き家と農地をセットにした「農地付き空き家」等の情報提供・取得の円滑化により地方移住を促進。

現行制度

- ①【農地付き空き家】取得できる農地の下限面積
 - 原則50a(北海道は2ha)
 - ただし、農業委員会が新規就農者の受入促進等の観点から、公示の上、引下げ可能 → 個々の農地ごとに設定する場合もある
- ②市街化調整区域内での空き家の取得
 - 農家等以外の者による空き家の取得等に関する許可は、厳格に運用されている

市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
- 空き家の情報提供等
- 空き家の付随農地の取得支援 (農業委員会の同意を得て特定区域(付随農地の取得を特に促進する区域)と基準面積の設定)
- 協議会(都道府県知事等)での協議

特例

- 一定のエリア(特定区域)について農業委員会の公示によらずに、移住者が取得可能な農地の下限面積を引下げ (例えば1a程度に設定)
- 移住者による空き家の取得等が円滑に (許可に当たって、既存集落の維持等の観点から知事が配慮)

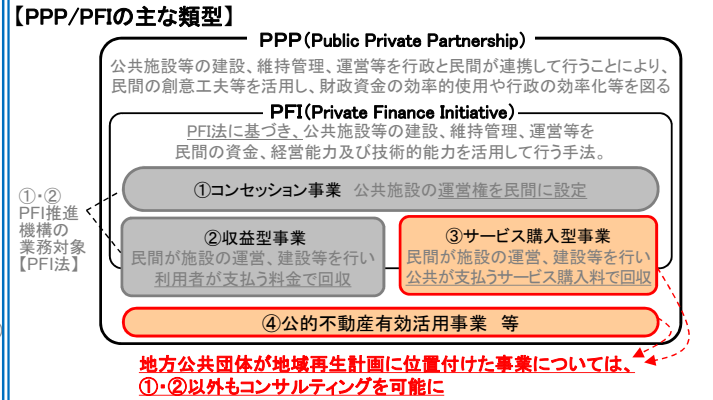
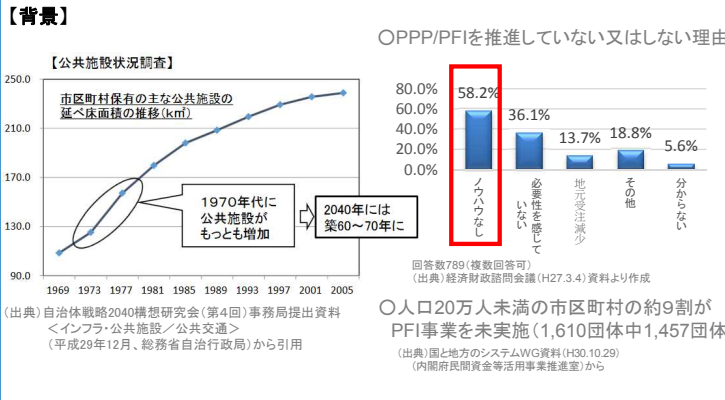
農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)

- 空き家となった古民家に農地(約220㎡)が隣接
- 県外から移住した50歳代の夫婦が購入し、新規就農しつつ農家レストランを開業



民間資金等活用公共施設等整備事業の概要

○老朽化した公共施設の維持更新、低未利用化した公的不動産の有効活用は、地方公共団体の重要な課題
 ○厳しい財政状況の中で、公的不動産の有効活用を通じて公共施設の効率的な整備等を図るためには、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入が有効。しかし、特に小規模の地方公共団体では、案件形成のためのノウハウが不足
 →専門機関であるPFI推進機構がコンサルティングを行うことで、公的不動産の有効活用をはじめとする、PPP/PFIを促進



<公的不動産の有効活用の事例>



中心市街地にある廃校跡地(市有地)に借地権設定し、立地を活かして民間事業者が住宅、スポーツクラブ、公園、コミュニティ施設等を整備。公園、コミュニティ施設等の公共施設については、市に売却し、市が直営。

(※)PFI推進機構(株)民間資金等活用事業推進機構)
 ・PFI法に基づき、政府・民間の出資により平成25年に設立
 ・PFI事業(事業費の全部又は一部を利用者が支払う料金を回収するもの)に対する出融資や案件形成のためのコンサルティングを実施(支援決定件数27件、支援決定額454億円(H29年度末まで))

<参考:PFI推進機構の業務範囲>

事業類型	PFI法		その他PPP/PFI
	①コンセッション ②収益型事業	③サービス 購入型事業	④公的不動産の有効活用 等
金融支援 (出資、資金貸付け等)	○	-	-
コンサルティング支援 (専門家の派遣、助言等)	○	☆	☆

☆本業務特例により☆
 支援可能に

地方創生推進交付金 (内閣府地方創生推進事務局)

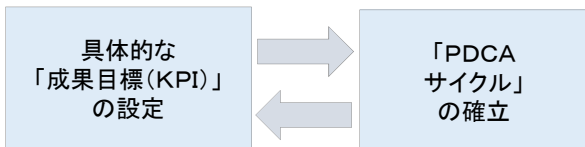
参考

令和元年度予算額 1,000億円 (平成30年度予算額 1,000億円)

事業概要・目的

○地方創生の充実・強化に向け、地方創生推進交付金により支援します。

- ①地方版総合戦略に基づく、地方公共団体の自主的・主体的で先導的な事業を支援
- ②KPIの設定とPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組を支援
- ③地域再生法に基づく法律補助の交付金とし、安定的な制度・運用を確保



※本交付金のうち50億円については、地方大学・産業創生法に基づく交付金として執行

資金の流れ



(1/2の地方負担については、地方財政措置を講じます)

事業イメージ・具体例

【対象事業】

- ①先駆性のある取組及び先駆的・優良事例の横展開
 - ・官民協働、地域間連携、政策間連携、事業推進主体の形成、中核的人材の確保・育成
 - 例)しごと創生(地域経済牽引事業等)、観光振興(DMO等)、地域商社、生涯活躍のまち、子供の農山漁村体験、働き方改革、小さな拠点、商店街活性化 等
- ②わくわく地方生活実現政策パッケージ(移住・起業・就業支援)
 - ・東京圏からのUIJターンの促進及び地方の担い手不足対策
 - 例)地域の中核的存在である中小企業等への就業に伴う移住、地域における社会的課題の解決に取り組む起業、現在職に就いていない女性、高齢者等の新規就業支援 等

【手続き】

○地方公共団体は、対象事業に係る地域再生計画(概ね5年程度)を作成し、内閣総理大臣が認定します。

令和元年度からの主な運用改善

① 交付上限額(事業費ベース)及び新規事業の申請上限件数の見直し

	交付上限額	申請上限件数
都道府県	先駆 6.0億円【現行どおり】 横展開2.0億円【現行どおり】	原則9事業以内【現行:7事業】 (うち広域連携:3事業)【現行:2事業】
市区町村	先駆 4.0億円【現行どおり】 横展開1.4億円【現行どおり】 ※中枢中核都市 先駆 5.0億円【新設】 横展開1.7億円【新設】	原則5事業以内【現行:4事業】 (うち広域連携:1事業)【現行どおり】 ※中枢中核都市 原則7事業以内【新設】 (うち広域連携:2事業)【新設】

② 企業版ふるさと納税の併用

・地方負担分への充当を可能とするほか、併用のインセンティブを付与。

「住宅団地再生」連絡会議の設立について

1 趣旨

大都市・地方中心都市の郊外住宅団地は、道路、公園等の基盤が整備されており、居住環境も良好な”まち”ですが、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問題が生じています。

問題解決のためには、地方公共団体、民間事業者、住民等が協力し、

- ・中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯に提供
 - ・均一的な土地利用計画を見直し、地域に住み続けるための生活利便施設や高齢者居住施設等の立地誘導
 - ・住民による維持管理や良好なコミュニティの形成
- などにより、まちのバリューアップを図り、「選ばれる住宅地」となることが重要です。

このため、地方公共団体、民間事業者等からなる連絡会議を設置し、郊外住宅団地の将来の課題を解消するための再生・転換方策について調査、意見交換等を行うこととします。

2 連絡会議の構成（別紙）

- ・地方公共団体
- ・民間事業者・団体（鉄道、不動産、住宅、金融など）
- ・国土交通省、住宅金融支援機構、UR 都市機構
（事務局：国土交通省、住宅金融支援機構、住宅生産振興財団）

3 活動内容

- ・先進事例の研究、調査報告、意見交換等（年1回程度開催）
※具体的な事例の研究、調査等は別途、実施予定

「住宅団地再生」連絡会議の運営について

（設置の目的）

第1 「住宅団地再生」連絡会議は、大都市・地方中心都市の郊外の住宅団地の将来の課題に対応するための再生・転換方策について、地方公共団体や民間事業者等の関係者が調査、意見交換等を行うことを目的として設置します。

（活動）

第2 本会議は、第1の目的を達成するため次の活動を行います。

- (1) 住宅団地再生に関する調査研究
- (2) 構成員間での情報共有・意見交換
- (3) 住宅団地再生のための施策の普及・促進
- (4) その他目的達成のため必要な事項

（構成員）

第3 本会議は、住宅団地の再生について関心の高い地方公共団体、民間団体・企業等の構成員により組織します。

（役員）

第4 本会議に次の役員を置きます。会長は会議を代表し、副会長は会長を補佐することとします。

- (1) 会長 1 団体
 - (2) 副会長 1 団体
- 2 会長は、構成員の中から互選します。
- 3 副会長は、構成員の中から会長が指名します。

（事務局）

第5 連絡会議の事務局は、国土交通省、独立行政法人住宅金融支援機構及び一般財団法人住宅生産振興財団とします。

（雑則）

第6 上記のほか必要な事項は、会長が定めます。

「住宅団地再生」連絡会議 参加団体 (全307団体)

都道府県	参加自治体名 (43都道府県 17政令市 162市区町 計222団体)						
北海道	北海道	札幌市	釧路市	北見市	千歳市	滝川市	砂川市
	登別市	北広島市	石狩市	当別町	由仁町	鷹栖町	東神楽町
	美幌町	厚真町	安平町				
青森県	青森県	むつ市					
岩手県	岩手県	盛岡市	花巻市	北上市	滝沢市		
宮城県	宮城県	仙台市	富谷市	涌谷町			
山形県	山形県	山形市	鶴岡市	高島町			
福島県	福島県	国見町					
茨城県	茨城県	水戸市	日立市	龍ヶ崎市	取手市	城里町	
栃木県	栃木県	宇都宮市	日光市	那須塩原市	茂木町		
群馬県	群馬県	前橋市	高崎市	渋川市	玉村町		
埼玉県	埼玉県	さいたま市	川越市	川口市	所沢市	東松山市	春日部市
	狭山市	深谷市	上尾市	草加市	蕨市	志木市	八潮市
	三郷市	坂戸市	鶴ヶ島市	ふじみ野市	白岡市	毛呂山町	嵐山町
	小川町	川島町	吉見町	宮代町	杉戸町	松伏町	
千葉県	千葉県	千葉市	市川市	船橋市	木更津市	松戸市	佐倉市
	東金市	習志野市	柏市	市原市	流山市	八千代市	浦安市
	四街道市	白井市					
東京都	東京都	世田谷区	板橋区	練馬区	定立区	八王子市	青梅市
	調布市	町田市	小金井市	日野市	狛江市	多摩市	稲城市
	羽村市	西東京市					
神奈川県	神奈川県	横浜市	川崎市	相模原市	鎌倉市	藤沢市	小田原市
	茅ヶ崎市	逗子市	厚木市				
新潟県	新潟市	上越市					
富山県	富山県	富山市	高岡市	小矢部市	射水市		
石川県	石川県						
福井県	福井県						
山梨県	山梨県	甲府市					
長野県	長野県	池田町	諏訪市	伊那市			
岐阜県	岐阜県	岐阜市	多治見市				
静岡県	静岡県						
愛知県	愛知県	名古屋市	岡崎市	一宮市	瀬戸市	春日井市	豊田市
	尾張旭市	豊明市	みよし市				
三重県	三重県	名張市					
滋賀県	滋賀県	東近江市					
京都府	京都府	京都市	宇治市	八幡市			
大阪府	大阪府	堺市	枚方市	茨木市	富田林市	河内長野市	和泉市
	兵庫県	神戸市	姫路市	芦屋市	伊丹市	宝塚市	三木市
奈良県	奈良県	天理市	河合町				
和歌山県	和歌山県	和歌山市	紀の川市				
島根県	島根県	松江市					
岡山県	岡山県	岡山市	倉敷市	玉野市	総社市	赤磐市	矢掛町
広島県	広島県	広島市	三原市	福山市	廿日市市	府中町	
山口県	山口県	下関市	宇部市	防府市			
徳島県	徳島県						
香川県	香川県						
愛媛県	愛媛県	松前町	松山市	宇和島市			
高知県	高知県						
福岡県	福岡県	北九州市	福岡市	那珂川町	久留米市	飯塚市	宗像市
佐賀県	佐賀県	佐賀市					
長崎県	長崎県	長崎市					
熊本県	熊本市						
大分県	大分県	大分市					
宮崎県	宮崎県						
鹿児島県	鹿児島県	鹿児島市	日置市				
沖縄県	沖縄県						

「住宅団地再生」連絡会議 参加団体 (全307団体)

企業等 (75団体)、国・独法等 (10団体)		
【鉄道系 (15社)】		
小田急電鉄株式会社	小田急不動産株式会社	近鉄ホールディングス株式会社
京王電鉄株式会社	京成電鉄株式会社	京阪電鉄不動産株式会社
京浜急行電鉄株式会社	西武鉄道株式会社	相鉄不動産株式会社
東急電鉄株式会社	東急不動産ホールディングス株式会社	
東武鉄道株式会社	南海電気鉄道株式会社	西日本鉄道株式会社
阪急阪神不動産株式会社		
【不動産系 (11社)】		
新日鉄興和不動産株式会社	住友不動産株式会社	双日新都市開発株式会社
株式会社大京	大成有楽不動産株式会社	東京建物株式会社
株式会社長谷工コーポレーション	株式会社フージャースコーポレーション	
三菱地所株式会社	三菱地所レジデンス株式会社	森ビル株式会社
【住宅・建設系 (22社)】		
株式会社浅沼組	旭化成ホームズ株式会社	株式会社大林組
鹿島建設株式会社	JFE鋼板株式会社	住友林業株式会社
積水化学工業株式会社	積水ハウス株式会社	大和ハウス工業株式会社
トヨタすまいるライフ株式会社	トヨタホーム株式会社	ナイス株式会社
日本総合住生活株式会社	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	
パナソニックホームズ株式会社	株式会社細田工務店	ポラス株式会社
ミサワホーム株式会社	三井ホーム株式会社	吉野石膏株式会社
株式会社LIXILグループ	YKK AP株式会社	
【金融系 (8団体)】		
株式会社京葉銀行	株式会社十六銀行	株式会社常陽銀行
スルガ銀行株式会社	世田谷信用金庫	株式会社千葉銀行
株式会社名古屋銀行	株式会社百五銀行	
【生活サービス系 (6団体)】		
株式会社セブン-イレブン・ジャパン	東京ガス株式会社	東邦ガス株式会社
ミニストップ株式会社	ヤマトホールディングス株式会社	株式会社ローソン
【一般社団法人等 (13団体)】		
一般社団法人移住・住みかえ支援機構		一般財団法人住宅生産振興財団
一般社団法人住宅生産団体連合会		一般社団法人全国住宅供給公社等連合会
一般社団法人全国住宅産業協会		一般社団法人団地再生支援協会
一般社団法人日本ソーパフォー建築協会		一般社団法人日本民営鉄道協会
一般社団法人日本木造住宅産業協会		一般社団法人ハウスサポート
一般社団法人不動産協会		一般社団法人プレハブ建築協会
一般社団法人リビングアメニティ協会		
【公社等 (7団体)】		
埼玉県住宅供給公社	東京都住宅供給公社	神奈川県住宅供給公社
愛知県住宅供給公社	大阪府住宅供給公社	徳島県住宅供給公社
福岡県住宅供給公社		
【国・独法等 (3団体)】		
国土交通省 (住宅局、総合政策局、土地・建設産業局、都市局、鉄道局、自動車局)		
独立行政法人住宅金融支援機構		
独立行政法人都市再生機構		