

住宅団地の再生に向けた施策展開

令和4年8月5日

和泉 洋人（工学博士）
東京大学特任教授、元国土交通省住宅局長
前内閣総理大臣補佐官（地方創生等担当）

住宅団地の再生・魅力向上策の検討 ~住宅団地開発の歴史~

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備された住宅団地において、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。
一方で、住宅団地は高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。

① 終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで

⇒ 産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応

② バブル期

⇒ 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ
地価高騰に対応した供給能力の拡大

③ バブル崩壊以降（H3年頃以降）

⇒ 事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し

昭和20年

昭和40年

昭和60年

平成元年

平成10年

宅地開発事業の進展

大都市圏での深刻な住宅宅地の取得難を背景に
・住宅金融公庫の融資（昭和29年～）を利用して施行する宅地造成事業
・日本住宅公団及び地方公共団体による土地区画整理事業等

新住宅市街地開発法の制定

・全面買収方式による計画的な大規模開発を行うための新住宅市街地開発法制定（昭和38年）

地方住宅供給公社等による事業の推進

・地方住宅供給公社法制定（昭和40年）等宅地供給の事業主体に関する制度整備。

宅地開発指導要綱の展開

・急速な市街化・都市化は大都市周辺市町村の行財政に多大な影響

新都市計画法の制定

・スプロール現象に対応し、線引き制度とそれを担保するための開発許可制度の導入（昭和43年）

多様な機能を持ったまちづくりへ

・ニュータウンを、単なるベッドタウンとしてではなく、業務、集客等様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるものにするため、新住宅市街地開発法改正（昭和60年）

・公的宅地開発事業においても民間活力を活用するため、新住宅市街地開発事業に民間卸制度を導入（昭和61年）

大都市地域における宅地供給促進策の強化

急激な地価高騰による住宅宅地難を背景に、宅地大量供給促進策を強化

・大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法制定（昭和63年）

・大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法制定（平成元年）

・生産緑地法改正（平成3年）により、市街化区域農地を都市計画において保全するものと宅地化するものに区分。

都市基盤整備公団の設立

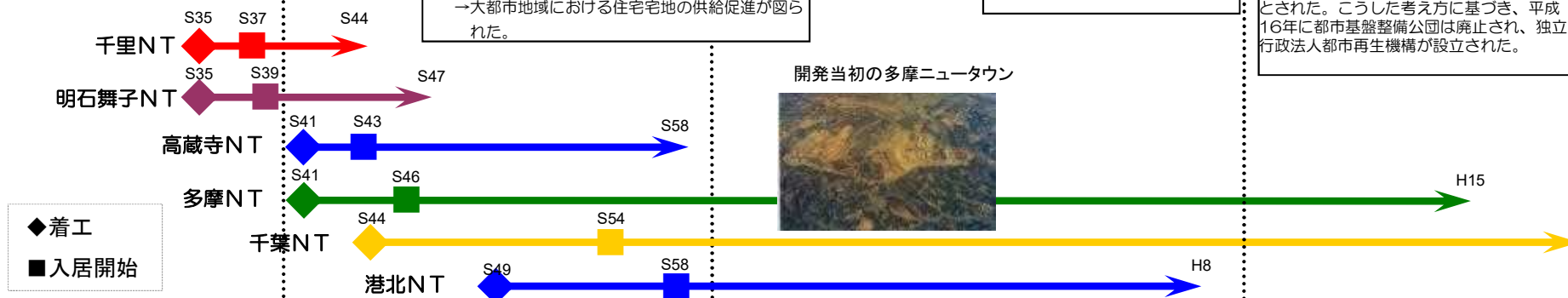
民間分譲住宅市場の成長により、国の機関が直接分譲住宅供給を行う必要性が乏しくなったが、平成11年に住宅・都市整備公団の業務が見直され、都市基盤整備公団が設立された。

独立行政法人都市再生機構の設立

人口・世帯数増、大都市への人口集中の鈍化、まちなか居住の動き等、ニュータウン事業を巡る社会状況の構造的変化を踏まえ、特殊法人等整理合理化計画（平成13年）において、都市基盤整備公団が行う新規のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方にに基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

宅地開発公団の設立等

・宅地開発公団法制定（昭和50年）
・大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定（昭和50年）
→大都市地域における住宅宅地の供給促進が図られた。

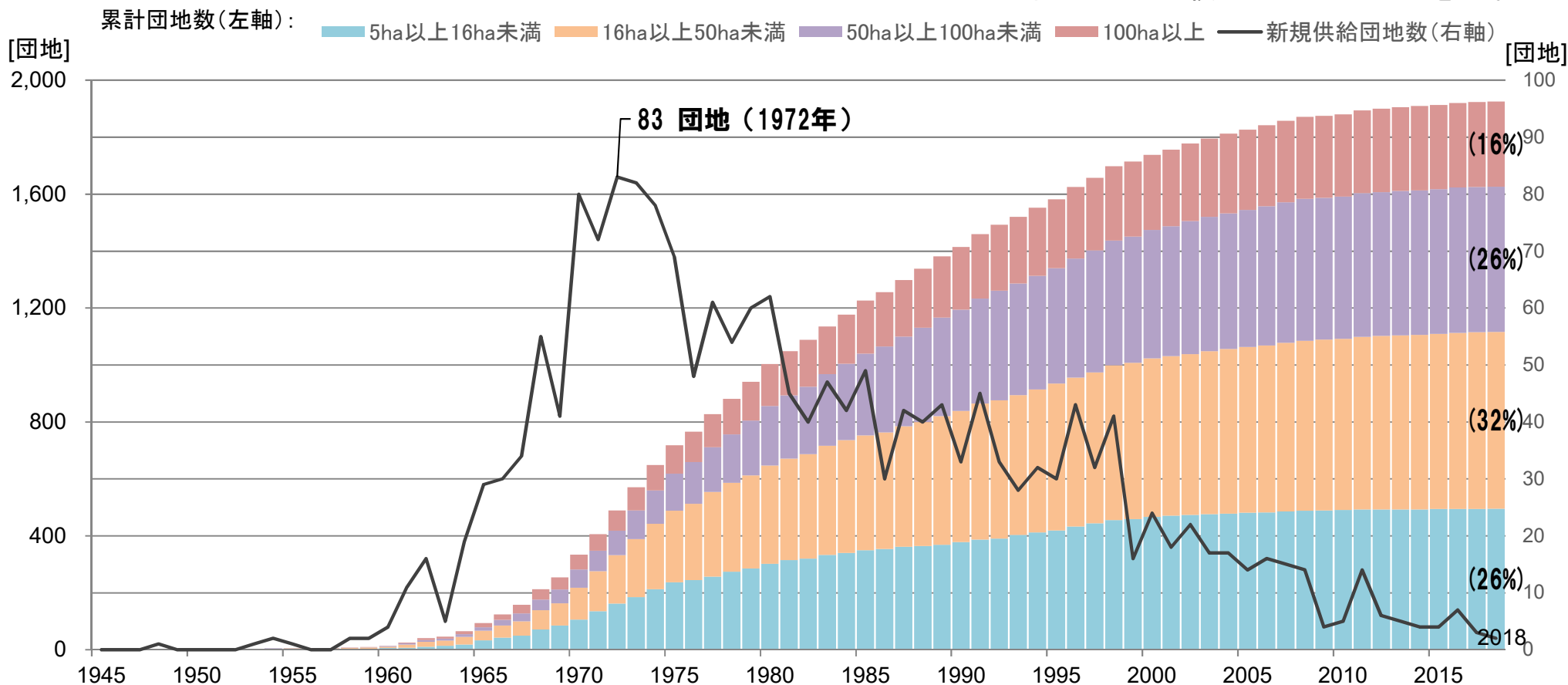


住宅団地の供給時期

- 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

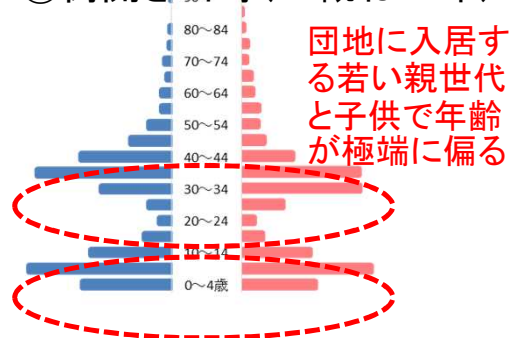
○ 多くの団地で、住民の**高齢化**が進行。**空き家等の発生**の懸念。
また、住居専用地域が指定され、**多様な用途の立地が困難**。

- ・ 同時期に一齐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】

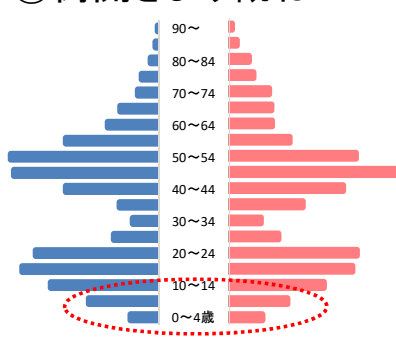
①街開き当時(～概ね10年)



親子で3～5人家族



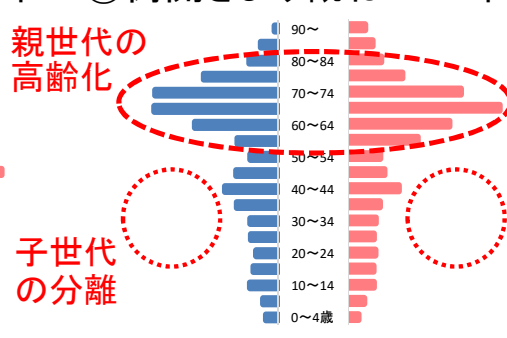
②街開きより概ね～20年



入居数に比べ
団地で生れる
子供数は少ない



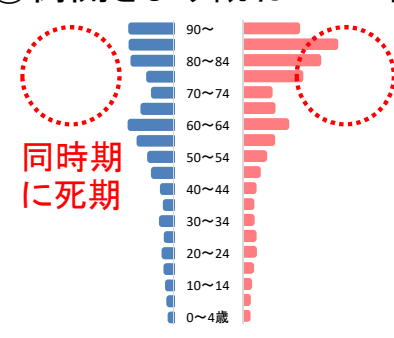
③街開きより概ね～40年



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



世帯の減失が進行

さらなる人口や
世帯数の減少



住宅団地の立地状況

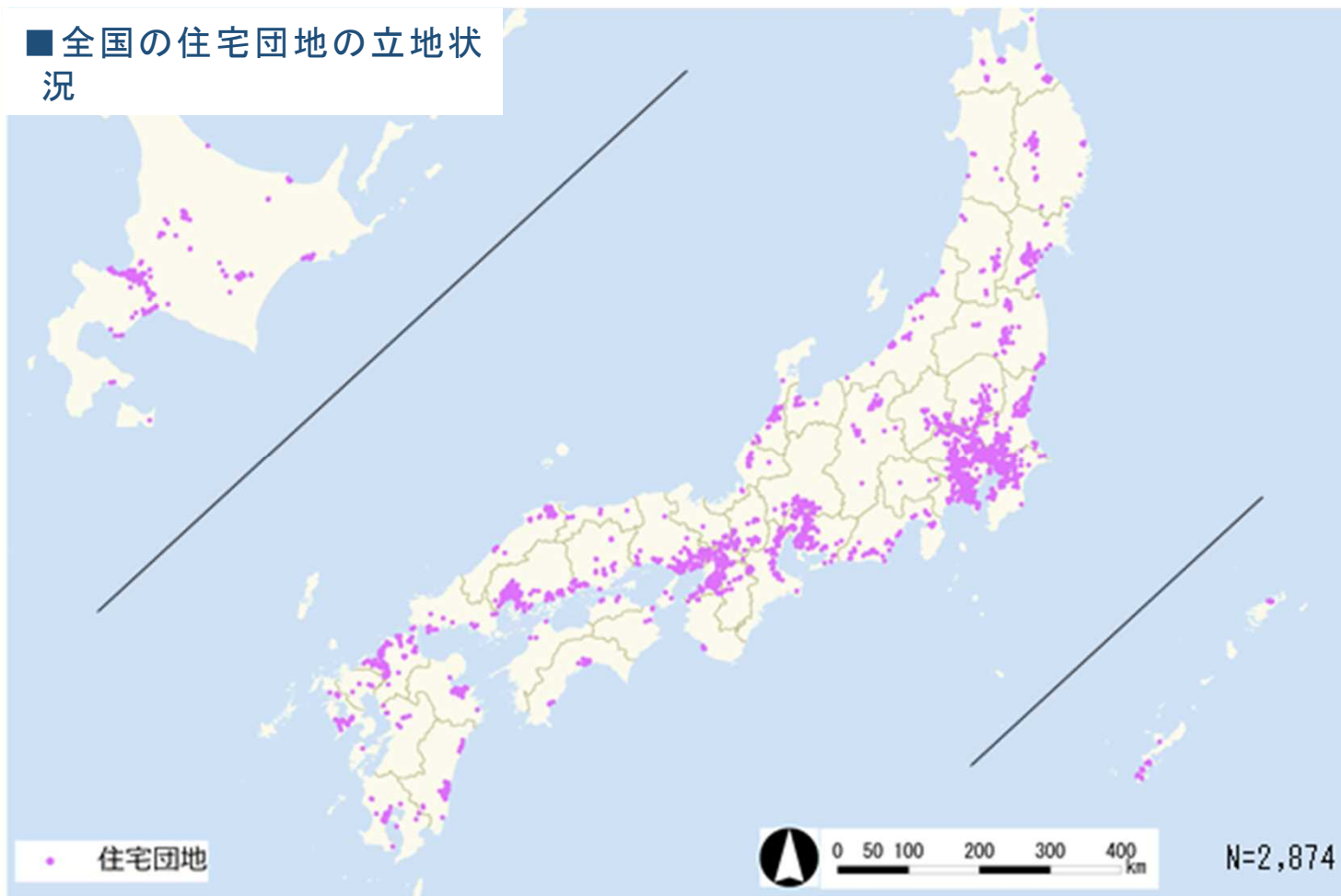
住宅団地は三大都市圏に概ね3割が立地するほか、全国に立地

○東京圏：都心から20～40km圏内に多くが立地。

※都心から30km以上：高齢化率30%以上の住宅団地が増加

○大阪圏：20～30km圏内に多くが立地

■ 全国の住宅団地の立地状況



■ 東京圏



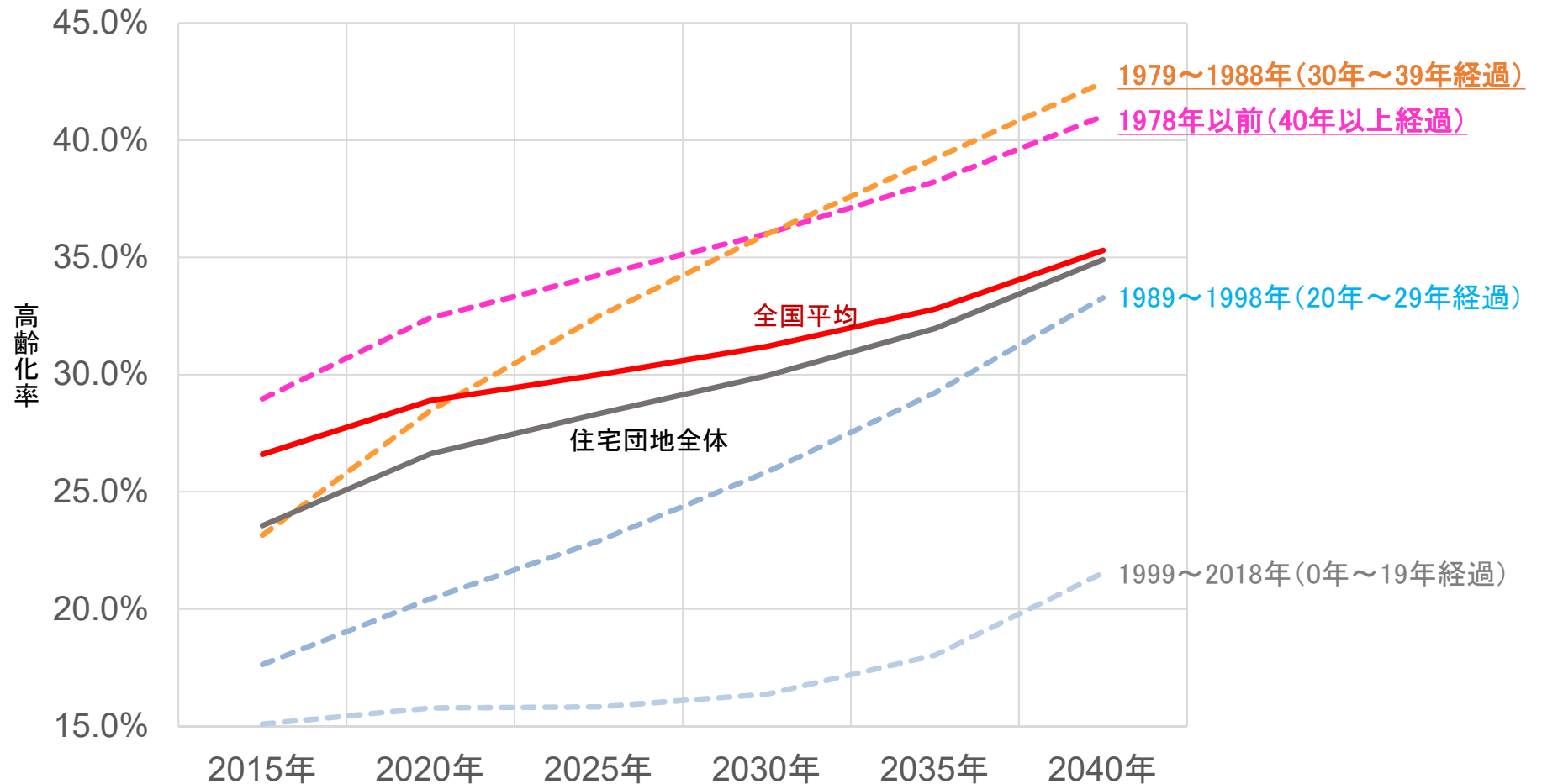
■ 大阪圏



住宅団地における高齢化率の推移推計

○(全体の45%を占める)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。

○経過年別 高齢化率の推移推計



N=1,894(時期不明等980団地・将来推計不可の福島県内31団地を除く)

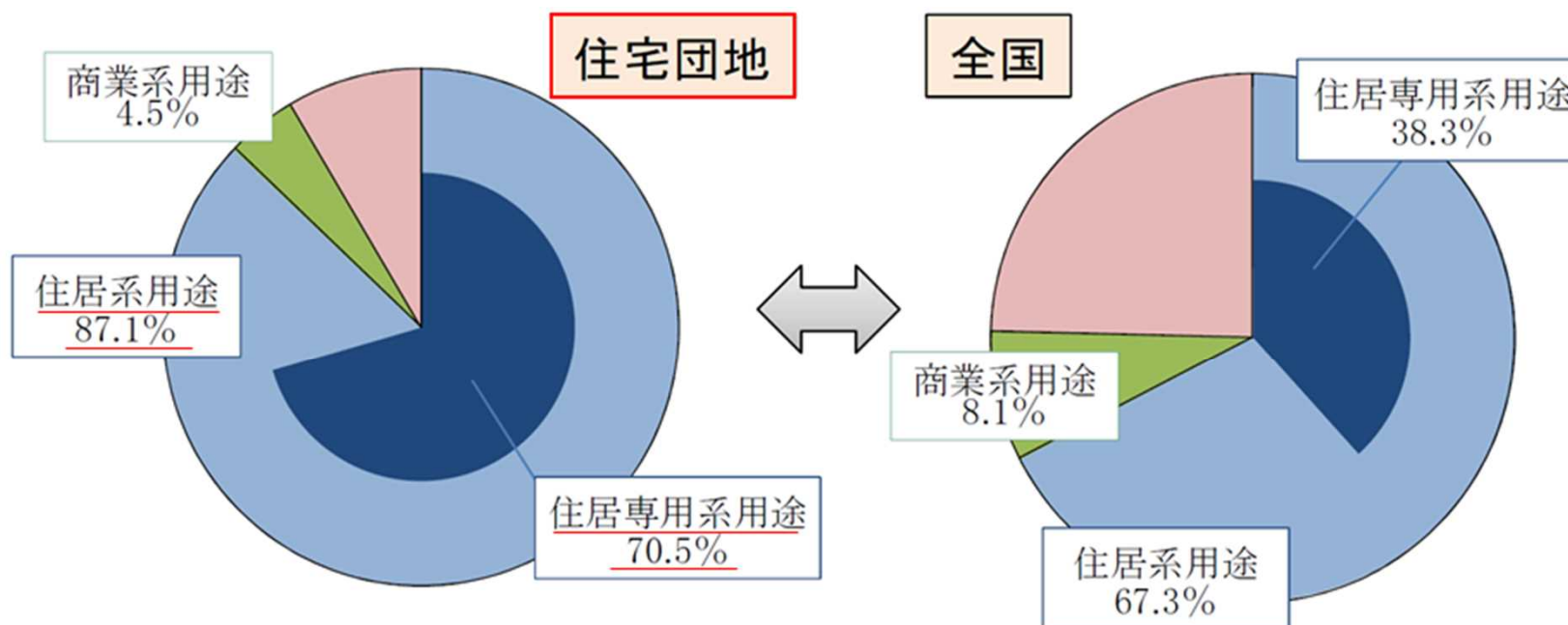
※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

用途地域の設定状況

○住宅団地では、住居専用系用途地域が広範に設定されている。

○用途地域の設定状況

住居専用地域と商業系用途地域を
組み合わせて設定: 399団地 (90.9%)



※出典: H29国土交通省住宅局調査(面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村)

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

「住宅団地の再生」の方向性

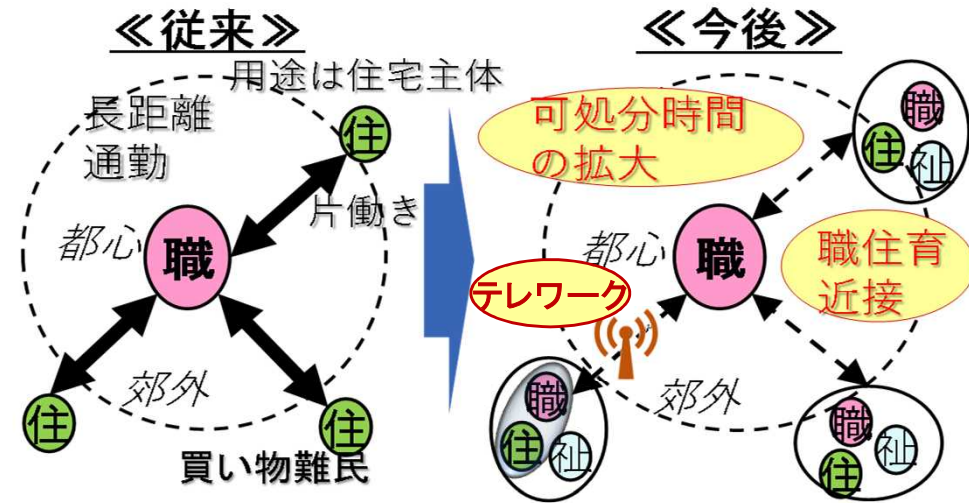
【課題】

- ・地域コミュニティの活力の低下
 - ・若者や子育て世帯が働く場、高齢者の生活を支える生活支援施設の不足
- など、多様な世代の暮らしの場として課題

【方向性】

- 就業・交流の場などの**多様な用途を導入**することにより、
 - ・就業機会の創出
 - ・コミュニティ・つながりの維持・向上を図るなど、**職住育近接**で**多世代共同のまち**への転換
- 地域包括ケアシステムの構築と併せた、**医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実**
- デジタル技術の進展や働き方改革**等に対応した**リモートワーク**等の環境整備

【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】

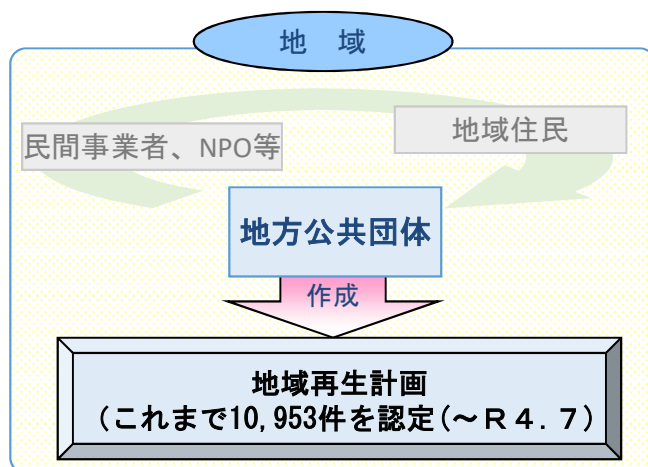
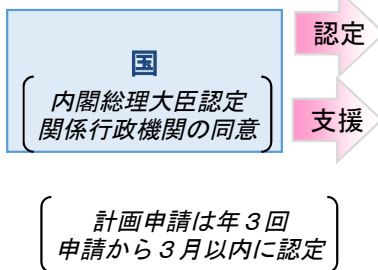


地域再生制度の概要

○ 地域再生法（平成17年法律第24号）

- 地方公共団体が作成する地域再生計画を内閣総理大臣が認定し、認定計画に基づく措置を通じて、自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組を支援
- 地域再生の施策は、「就業の機会の創出」「経済基盤の強化」「生活環境の整備」が3本柱
- 地域再生法は、各府省横断的・総合的な施策を乗せる共通プラットフォームとして機能
- 計画認定には、地域再生基本方針（閣議決定）への適合を確認

○ 地域再生計画の認定プロセス



- 平成17年の法制定以降、8度の法改正（H19,20,24,26,27,28,30,R1）により、支援措置メニューを充実
- 特に、平成26年からの地方創生の流れに呼応し、支援措置メニューの強化が加速
- 地方創生全体の方向性を定める「まち・ひと・しごと創生法」（平成26年法律第136号）と、個別地域における具体的な支援措置を提供する「地域再生法」の2法が両輪となって地方創生を推進

主な支援措置メニュー

- ① 地方創生推進交付金（H28創設）
- ② 地方創生拠点整備交付金（H28創設）
- ③ 地方創生整備推進交付金（道・汚水処理施設・港）
（H17創設、H28改正）
- ④ 企業版ふるさと納税（まち・ひと・しごと創生寄附活用事業）（H28創設）
- ⑤ 地域再生支援利子補給金（H20創設）
- ⑥ 企業の地方拠点強化の促進に係る課税の特例等
（地方活力向上地域等特定業務施設整備事業）（H27創設、H30改正）
- ⑦ 地域再生エリアマネジメント負担金
（地域来訪者等利便増進活動計画）（H30創設）
- ⑧ 商店街活性化促進事業（H30創設）
- ⑨ 「小さな拠点」の形成に係る手続・課税の特例
（地域再生土地利用計画）（H27創設）（小さな拠点税制）（H28創設、H30改正）
- ⑩ 生涯活躍のまち形成事業（H28創設）
- ⑪ 地域住宅団地再生事業（R1創設）
- ⑫ 既存住宅活用農村地域等移住促進事業（R1創設）
- ⑬ 民間資金等活用公共施設等整備事業
（民間資金等活用事業推進機構（PF推進機構）の業務特例）（R1創設）
- ⑭ 補助対象施設の有効活用
（財産処分制限に係る承認手続の特例）（H17創設） 等

地域再生法の一部を改正する法律（令和2年1月5日施行）の概要

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、生活便利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

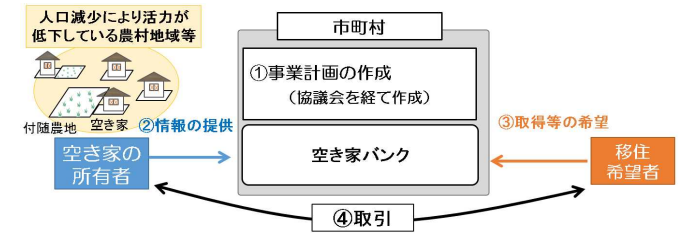
- ・UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



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



岡山市: 出石小学校跡地整備事業

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】



大阪府: 大阪府豊後村方田ノ口住宅建替え事業

住宅団地再生に関する主な支援制度

①地方創生関係交付金

まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく地方創生のより一層の推進に向けた取組を支援

②住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）

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の再生に向けた取組を支援（社会資本整備総合交付金において地域住宅計画に基づく事業として支援を実施）

③スマートウェルネス住宅等推進事業

住宅団地の再生も含め、介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備の取組への支援等を実施

地方創生関係交付金の概要

目的等

- 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく地方創生のより一層の推進に向けた取組を支援
 - ①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
 - ②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
 - ③KPI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

交付金の種類等

(1) 地方創生推進交付金（令和4年度予算額：1,000億円）

○主な対象事業等

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、人材の確保・育成

例) しごと創生、観光振興、地域商社、生涯活躍のまち、働き方改革、小さな拠点、商店街活性化 等

②Society5.0を推進するための全国的なモデルとなる取組

・未来技術を活用した新たな社会システムづくりを支援

○交付上限額等

	交付上限額（国費）	申請上限件数
都道府県	先駆3.0億円 横展開1.0億円	6事業 ※広域連携事業は3事業まで追加可
中枢中核都市	先駆2.5億円 横展開0.85億円	5事業 ※広域連携事業は2事業まで追加可
市町村	先駆2.0億円 横展開0.7億円	4事業 ※広域連携事業は1事業まで追加可

※Society5.0タイプは都道府県・中枢中核都市・市町村ともに交付上限額（国費）3.0億円、申請上限件数の枠外

(2) 地方創生拠点整備交付金（令和3年度補正予算額：460億円、令和4年度当初予算額：70億円）

※当初予算額は地方創生推進交付金1,000億円の内数

○対象事業

・観光や農林水産等先駆的な振興等を図る施設についての、単年度又は複数年度（最長5年間）にわたる整備等

○交付上限額（国費）の目安

	都道府県	中枢中核都市	市町村
1団体あたりの目安（国費）	15億円程度	10億円程度	5億円程度

交付割合等

国

交付金（1/2）

都道府県・市町村

交付金の交付に際し、地方公共団体は、対象事業に係る地域再生計画を作成し、内閣総理大臣が認定

（1/2の地方負担については、地方財政措置を講じている）

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要

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〕



スマートウェルネス住宅等推進事業の概要

令和4年度当初予算:212億円

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やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

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整備費に対して支援を実施

【住宅】

新築 1/10等 (上限 70・120・135万円/戸※) ※床面積等に応じて設定
改修 1/3 (上限 195万円/戸等) ZEHレベルの整備の場合は1.2倍
既設改修※ 1/3 (上限 10・35万円/戸等)

※IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修、止水板設置等工事 等

【高齢者生活
支援施設】

新築 1/10 (上限1,000万円/施設)
改修・既設改修※ 1/3 (上限1,000万円/施設)

※地域交流施設等の整備

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)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○ 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及びこれに子育て支援施設を併設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 1,000万円/施設 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、「新たな日常」に対応するための工事、省エネ改修工事 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、子育て世帯への支援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

※住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備も支援

補助率: 新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④ 地域生活拠点型再開発事業

○ 子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率: 国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象: 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

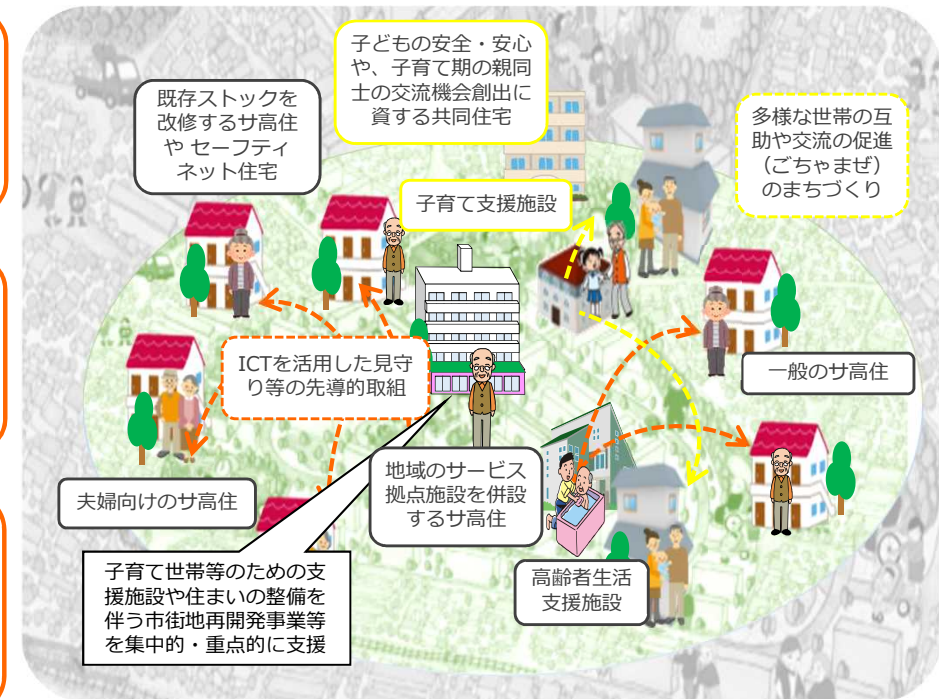
⑤ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率: ①「子どもの安全確保に資する設備の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限500万円/戸)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



<共通事項> ○住宅・建築物の新築における省エネ基準適合を原則要件化

○土砂災害特別警戒区域、(サ高住のみ) 浸水被害防止区域における住宅の新築を原則補助対象外

住宅団地再生の手引き作成（2022年3月

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

1. この手引きについて

1) 住宅団地再生の背景と意義

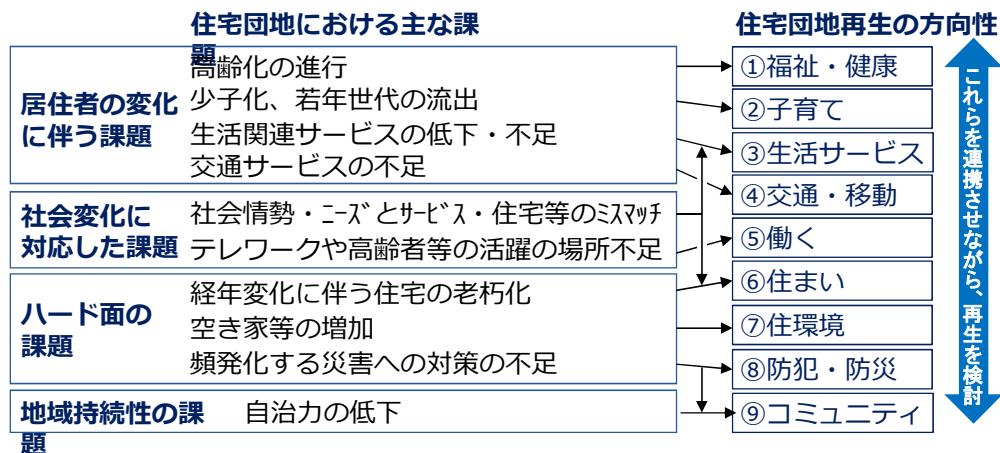
- ・ 全国の多くの住宅団地で**人口減少・高齢化**等の課題が顕在化
- ・ 再生主体が明確でない戸建住宅地は再生に向けた**きっかけ作りが難しい**
- ・ **良質な社会資産**として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

2) 手引きの目的

- ・ 住宅団地再生に取り組む又は取組もうとする地方公共団体の担当者等が現場での支援や関係者調整に関与していくために活用されることを想定

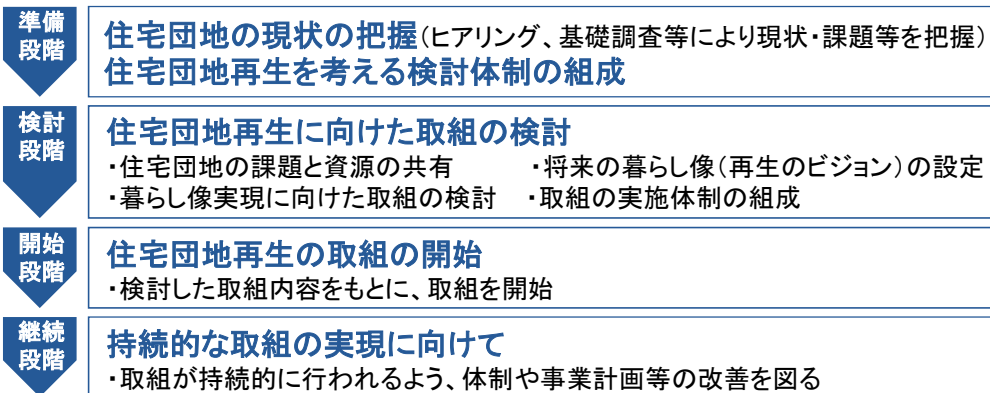
2. 住宅団地が抱える課題と再生の方向性

- ・ 課題解決に向けた住宅団地再生の方向性として、9つのテーマを設定



3. 住宅団地再生のすすめ方

1) すすめ方のフロー



2) 住宅団地再生を考える検討体制の組成

検討体制組成のPoint
・ 様々な人材で構成
・ 専門家や大学等によるサポート
・ 意見交換の定期開催、部会の設置等により議論を活性化

住宅団地再生に関わる多様な主体の一例

地縁組織

- ・ 自治会、町内会
- ・ 民生委員、児童委員
- ・ PTA
- ・ 自主防災組織 等

テーマ型の地域団体

- ・ ボランティア組織
- ・ NPO
- ・ 商店会 等

事業者等

- ・ 社会福祉法人
- ・ 地元店舗、商業事業者
- ・ 不動産、建設事業者
- ・ 鉄道事業者 等

3) 取組の検討

- ・ 取組の検討にあたり、関係者間で住宅団地再生の**ビジョンの共有が重要**
- ・ ビジョンの実現に向けて、どのような取組を行うか具体的に検討

取組検討のPoint
・ 複数テーマを連携させた取組の検討
・ 住民自らが主体的に関われる工夫
・ ICT等の新技術活用による利便性向上の検討 等

- ・ テーマごとの取組（イメージ）の一例

福祉・健康

空き家を活用した
デイサービスの提供



住環境

花植え活動による
まちの魅力化



4) 持続的な取組の実現に向けて

- ・ **取組効果の検証**：効果検証を行いながら着実に進める
- ・ **必要な事業計画の見直し**：関係者間の情報共有を行いつつ、持続的な運営に向けて、地域の利用促進、新たな収入源確保等の対策を講じる
- ・ **実施体制の強化**：関係人口を拡大しながら、人材発掘を継続

4. 行政による支援

- ・ 事業者等との橋渡しや**中立的立場でのコーディネート**の実施
- ・ **まちづくりの進め方や専門的検討**に係る助言、**庁内連携体制**の構築
- ・ 施設整備等に係る**法規制などの見直し**、**補助制度**による支援
- ・ 地域理解を深めるための**説明・広報**
- ・ 実施体制の**自立性を高める**、**担い手育成**や**ビジネスモデル構築支援**

別冊資料編

取組事例（47事例）、国の支援事業等を掲載

地域住宅団地再生事業の事例【埼玉県小川町東小川住宅団地】

○地域再生計画の名称：東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり



埼玉県小川町



東小川住宅団地の街並み

◆背景

- ・ 小川町は埼玉県の中央部に位置し、都心から約60km圏内にある。小川町駅を結節点として、東武東上線及びJR八高線が主要な交通手段である。総人口は1995年以降減少傾向にあり、2015年において31,178人。
- ・ 昭和56年に開発された東小川住宅団地は良質な郊外型住宅団地であるが、団地内の住民数は2019年において3,209人と、ピーク時から約3割減少している。特に、20～39歳の年代の減少が大きく（2019年において164人の減少）、団地内の住民の平均年齢が2014年から2019年までの5年間で4歳上昇しており、高齢化が進行している。また、団地内の空き家率も増加しており、2018年においては14.8%と全国平均（13.6%）を超える水準にある。

◆目標

- ・ 住宅団地内の既存ストックを利活用することにより、多世代が安心していきいきと住み続けられるまちづくりを目指す。
- ・ 都市間交流による関係人口の増加、地域経済の活性化を目指すとともに、都市間・多世代の住民同士の交流による、建設的で創造性のある地域社会の形成により、地域コミュニティを強化し、住宅団地の活力向上を目指す。

【数値目標】

- ・ 社会増減数（転入・転出の差）前年度比（累計）
0人（現時点） → 12人（R7年度）
- ・ 民間事業者による新規事業数（累計）
0件（現時点） → 5件（R7年度）
- ・ 空き家解消件数
7件（現時点） → 47件（R7年度）



◆取組

小川町移住サポートセンターにおいて、移住相談・アンケート調査・移住ニーズの喚起をするとともに、地域再生協議会における協議を経て、地域住宅団地再生事業計画を策定する（令和3年度公表予定）。本計画では、学校跡地等を活用して、以下の3つの事業を一体的に進めていく。

- ① 地域住民が自宅や住み慣れた地域内に住み続けられる福祉・介護施設や、安心して子育てをするための子育て支援施設の整備。
- ② 町での生活を体験、お試しできる、有機農業などの地域資源を活かした居住系施設や、シェアオフィスなどの新しい働き場の整備。
- ③ 地域住民の交流の場、多世代・都市間の交流の場としてスポーツやイベントなどの場、それに伴う宿泊ができる環境の整備。

地方創生関連の住宅団地の再生事例【兵庫県三木市みどりが丘地区】

○昭和45年頃からニュータウン開発が進み、人口が急激に増加。現在は市内の他の地域と比べ高齢化が進行。

(高齢化率(平成30年9月末時点) 緑が丘地区:40.6%、三木市全体:33.0%)

○継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、

- ・産・官・民・学が連携した再生手法の検討、支援組織の立ち上げ
- ・多世代交流拠点やサテライト拠点を設置し、地域交流や移住・住替え等を促進
- ・ICTを活用したコワーキングスペースの設置等、就労環境の整備
- ・デマンド交通や福祉サービス等の利便サービスの提供

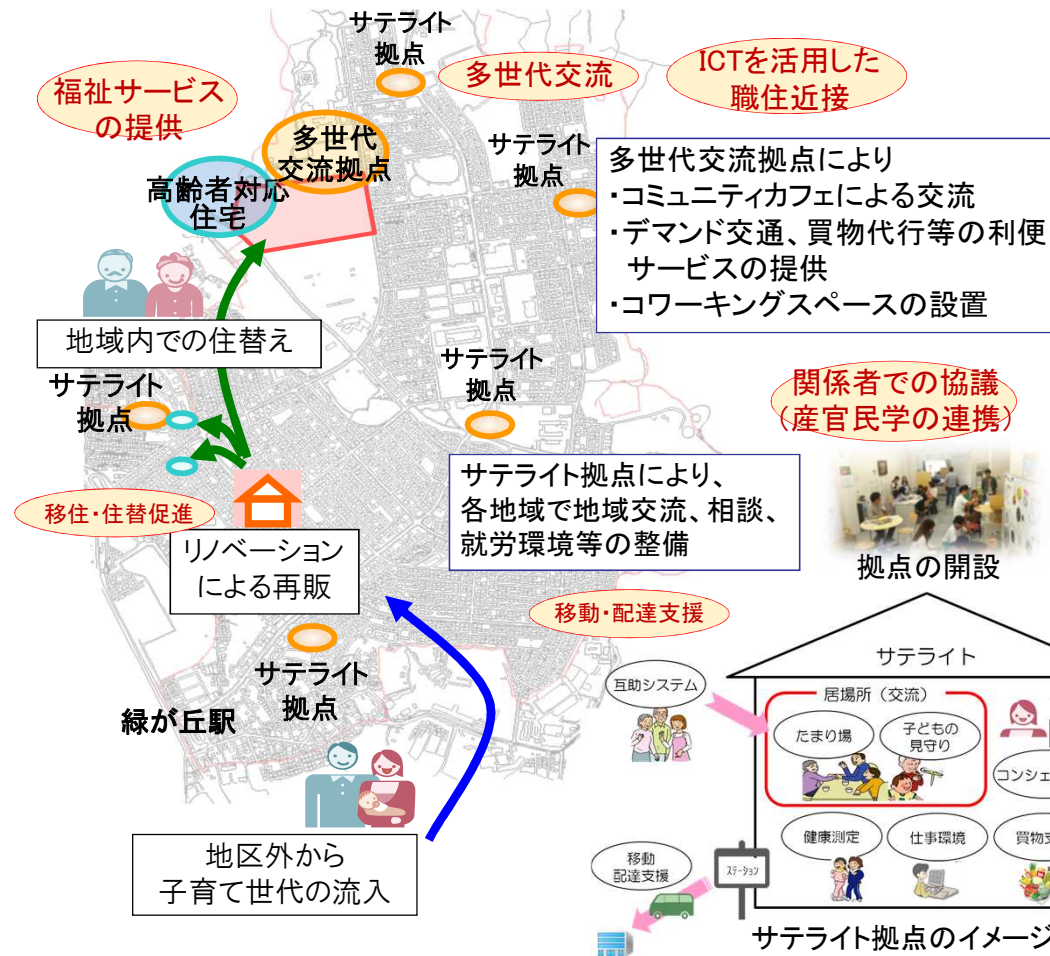
→地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、地方創生推進交付金により取組を支援。

【緑が丘地区・三木青山地区 住宅団地再生のイメージ】



戸建住宅を中心とした住宅団地

入居開始	昭和46年
面積	317ha
住戸数	約6,600戸 (戸建住宅中心)



団地再生に地方創生推進交付金を活用
<H28~32年度>

- ・多世代交流促進
- ・クラウドワークの環境導入
- ・デマンド交通網の体制整備等

地方創生関連の住宅団地の再生事例【北海道北広島市北広島団地】

- 昭和45～52年に造成、分譲戸建住宅を中心とした、北海道で有数の大規模住宅団地。
- 現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。

(高齢化率(令和3年3月時点) 北広島団地地区:47.0%、北広島市全体:32.9%)

- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・住み替え支援組織(協議会)の立ち上げ、定住相談等。
 - ・小学校跡施設に福祉施設や交流施設を導入。
 - ・公共交通機関の再整備。
 - ・用途地域を変更し、小規模店舗を誘導。
- 地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組を支援。



用途地域を、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から、小規模店舗(150m以下)が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ変更し、店舗の誘導を図る。<H27.12>



路線バスの利用促進、公共交通機関の再整備

小学校跡施設を利用して、福祉施設(グループホーム、訪問介護事業所、介護小規模多機能型居宅介護、サービス付き高齢者向け住宅等)を導入。<H26.4>



団地再生に地方創生推進交付金を活用<H28～30年度>

- ・協議会※による住み替え支援活動
- ・公共交通利用促進のためのPR等

※官民で構成(市、金融機関、UR、建設・不動産業者)



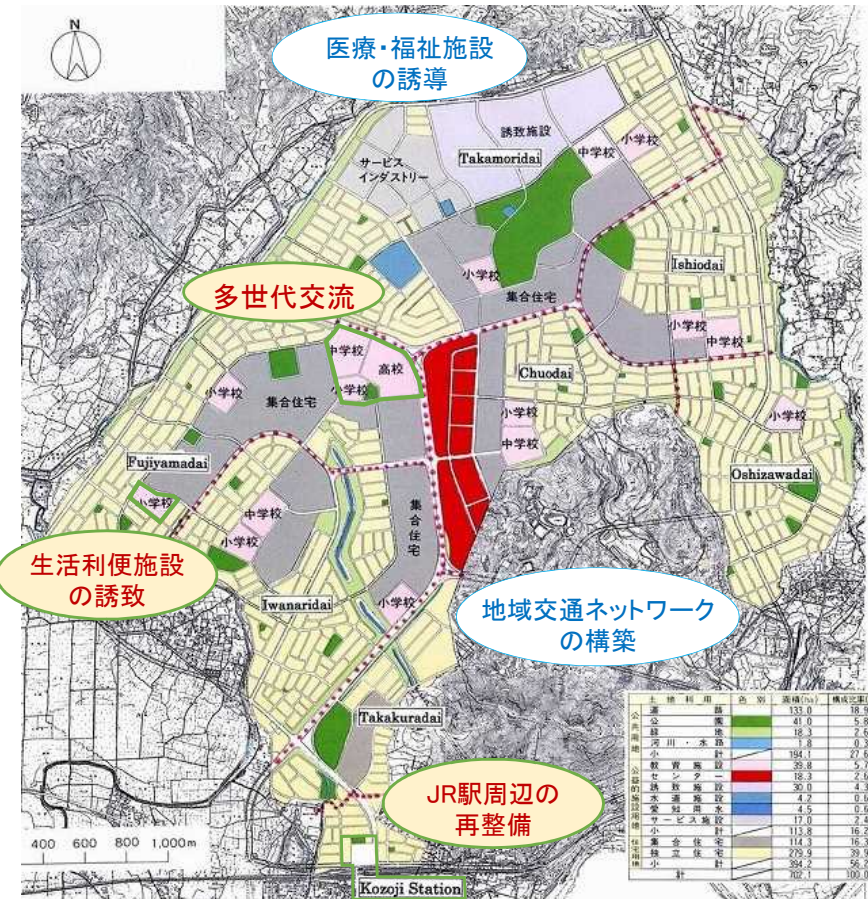
入居開始	昭和46年
面積	441ha
住戸数	7,799戸 (分譲住宅(戸建住宅、共同住宅)、公営住宅、UR住宅で構成)

出典：北海道教育委員会HP

地方創生関連の住宅団地の再生事例【愛知県春日井市高蔵寺ニュータウン】

- 充実したインフラや自然環境に恵まれる大規模住宅団地。(約702ha、約21,800戸(戸建住宅、共同住宅、UR住宅等))
- 昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、住民の減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。
(高齢化率(令和3年10月時点) 高蔵寺ニュータウン地区:36.0%、春日井市全体:25.9%)
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・小学校の統合で生まれた旧小学校跡を利活用し、用途変更の上、多世代交流拠点を整備。(下図①)
 - ・日用品販売店舗等の整備を図り、生活利便性を高めるため、(用途地域を住居専用地域→第一種住居地域へ)都市計画を変更。(下図②)
 - ・地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生拠点整備交付金等により取組を支援。

【周辺の状況と団地再生のイメージ】

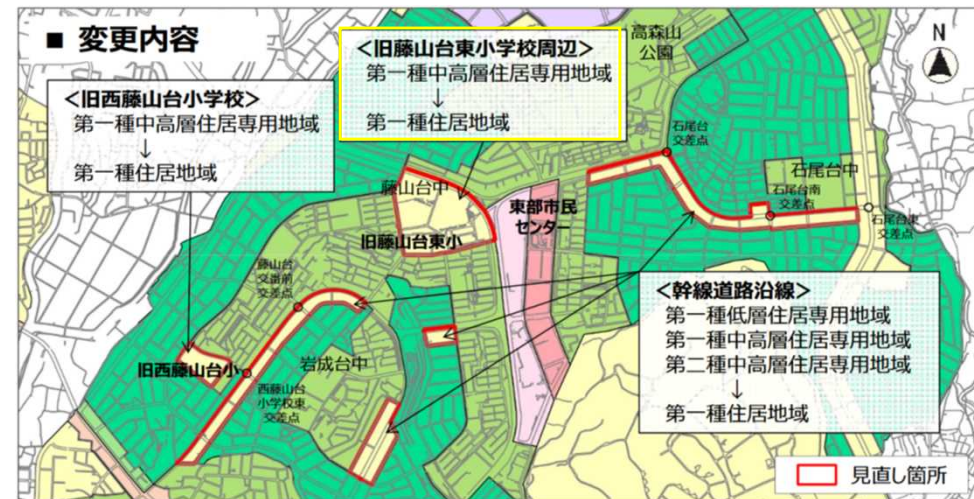


①旧藤山台東小学校跡では、多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」(事務所、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター、子育て支援施設、会議室、体育館)を整備(用途変更)し、平成30年4月より開所。



旧藤山台東小学校施設

②指定されていた住居専用地域では事務所や店舗の立地は制限されているため、第一種住居地域に変更し、制限を緩和。(平成29年11月)



今後の方向

1. 市町村と住民をつなぐ活動主体の強化・制度化
2. 福祉・医療サービスとの連携強化
3. 高齢者向け生活支援機能の導入
4. 若者夫婦・子育て世帯向け住宅整備、同居・近居促進、生活利便機能の強化
5. 移動しやすく環境に配慮したモビリティの確保
6. 働き方改革等に対応したリモートワーク等の環境整備
7. スマートシティ化等デジタル・グリーンへの対応

住宅団地の再生に向けた施策展開

ご清聴ありがとうございました。