

改正地域再生法等について

令和6年6月

内閣府地方創生推進事務局

国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室

目次

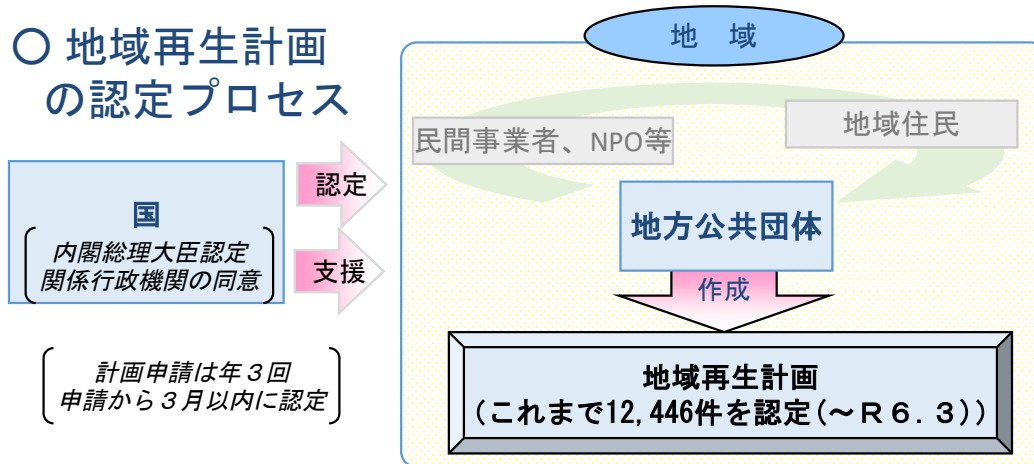
地域再生制度の概要	2
地域再生法の一部を改正する法律	3
1. 地域住宅団地再生事業	4
(1) 住宅団地の現状と課題	5
(2) 地域住宅団地再生事業の概要	19
(3) 住宅団地再生の取組事例	42
(4) 地域住宅団地再生事業の活用イメージ	50
(5) 住宅団地再生に活用可能な支援制度	54
2. 民間事業者の施設整備に関する地方債の特例の創設 ..	77
3. 地方拠点強化税制の対象拡大	82

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、9度の法改正(H19,20,24,26,27,28,30,R1,6)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 デジタル田園都市国家構想交付金

(地方創生推進タイプ/地方創生拠点整備タイプ)(R4創設)

(注) 地方創生推進交付金(H28創設)、地方創生拠点整備交付金(H28創設)、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)等を新たに位置付けたもの。

(注) R6改正で、民間事業者が公共的施設等の整備を行う場合についても、地方公共団体が地方創生拠点整備タイプを活用し補助する場合には、地方負担分を地方債の起債対象とすることとした。

② 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)

③ 地域再生支援利子補給金(H20創設)

④ 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、R6改正)

⑤ 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)

⑥ 商店街活性化促進事業(H30創設)

⑦ 「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)

⑧ 生涯活躍のまち形成事業(H28創設)

⑨ 地域住宅団地再生事業(R1創設、R6改正)

⑩ 既存住宅活用農村地域等移住促進事業(R1創設)

⑪ 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(PFI推進機構)の業務特例)(R1創設)

⑫ 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

趣旨

人口減少・少子高齢化が急速に進行する中、地域の活力の維持・再生を総合的かつ効果的に推進するため、官民共創を軸として、地域住宅団地再生事業の拡充や施設整備支援の充実を図る。

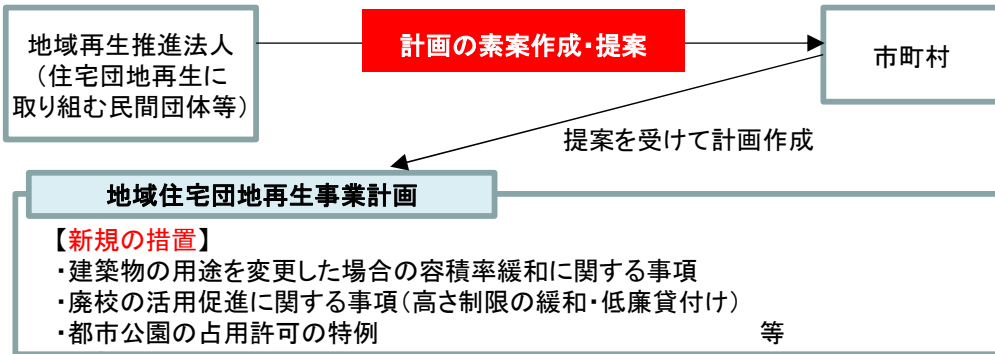
概要

1. 官民共創による住宅団地の再生

人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、生活サービスの衰退、地域コミュニティの活力低下等の様々な課題が深刻化している住宅団地について、官民共創により再生を図るため、各種許認可等の手続きをワンストップで行うことができる地域住宅団地再生事業を拡充し、

➤ 地域再生推進法人が、市町村に対し、地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案できる仕組みを創設。

➤ 市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した場合の措置として、住居専用地域における小規模店舗(コンビニエンスストア、コミュニティカフェ等)やコワーキングスペースなどの日常生活に必要な施設に係る用途規制の緩和等を追加。



<活用イメージ>



地域再生推進法人が廃校を活用し、多世代交流施設を整備し、運営



コワーキングスペース



交流スペース

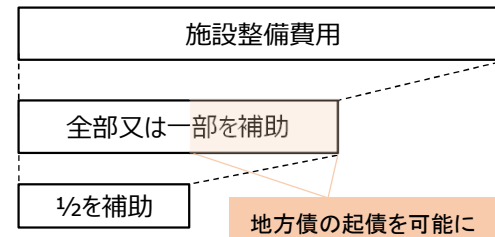
2. 民間事業者の施設整備に関する地方債の特例の創設

官民共創により、地方創生に資する施設整備を後押しするため、民間事業者が公共的施設等(※)の整備を行う場合についても、地方公共団体がデジタル田園都市国家構想交付金を活用し、補助する場合には、当該補助経費の地方負担分を地方債の起債対象とする。

※地方自治法第244条第1項に規定する「公の施設」に位置付けることが必要

<間接補助スキーム> (R4補正から導入)

- 民間事業者
- 地方公共団体
- 国



3. 企業の地方移転を促進する地方拠点強化税制の対象拡大

課税の特例等により企業の地方への移転等を促進する「地方活力向上地域等特定業務施設整備事業」の範囲を拡充し、事務所、研究所等の特定業務施設の整備と併せて子育て施設等を整備する事業も含むこととする。



目標

・住宅団地再生を含む地方創生に資する官民共創型のプロジェクトを位置付けた地域再生計画の認定件数を施行後5年で約100件とする

・地方拠点強化税制等による雇用創出数を2027年度までに累計4万人※とする

※2024年2月末までに約2万9千人を達成

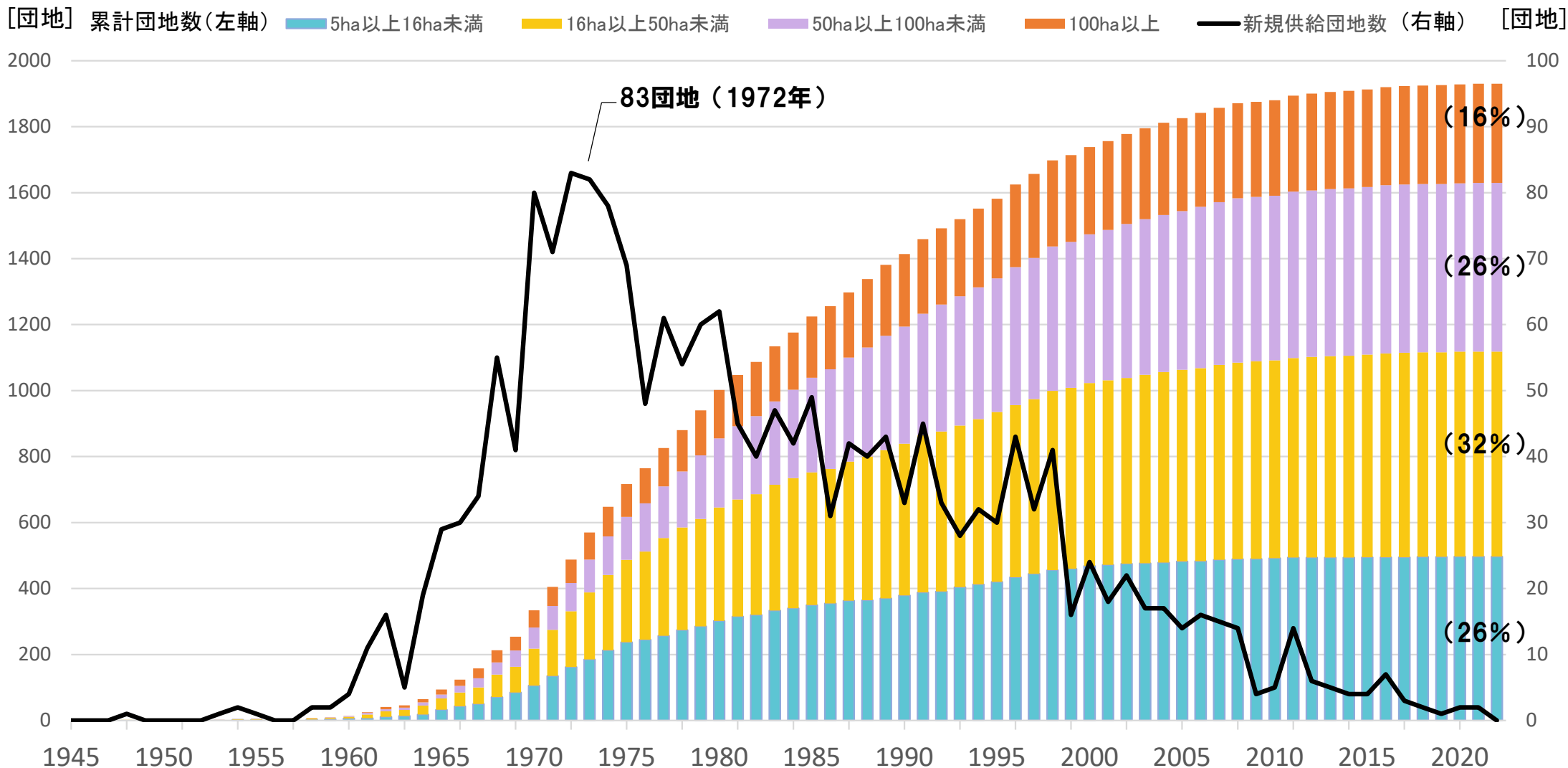
1. 地域住宅団地再生事業

(1) 住宅団地の現状と課題

基礎データ 住宅団地の供給時期

- 住宅団地は高度経済成長期(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)

○規模別・入居開始時期別の団地数の推移



N=1930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

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。

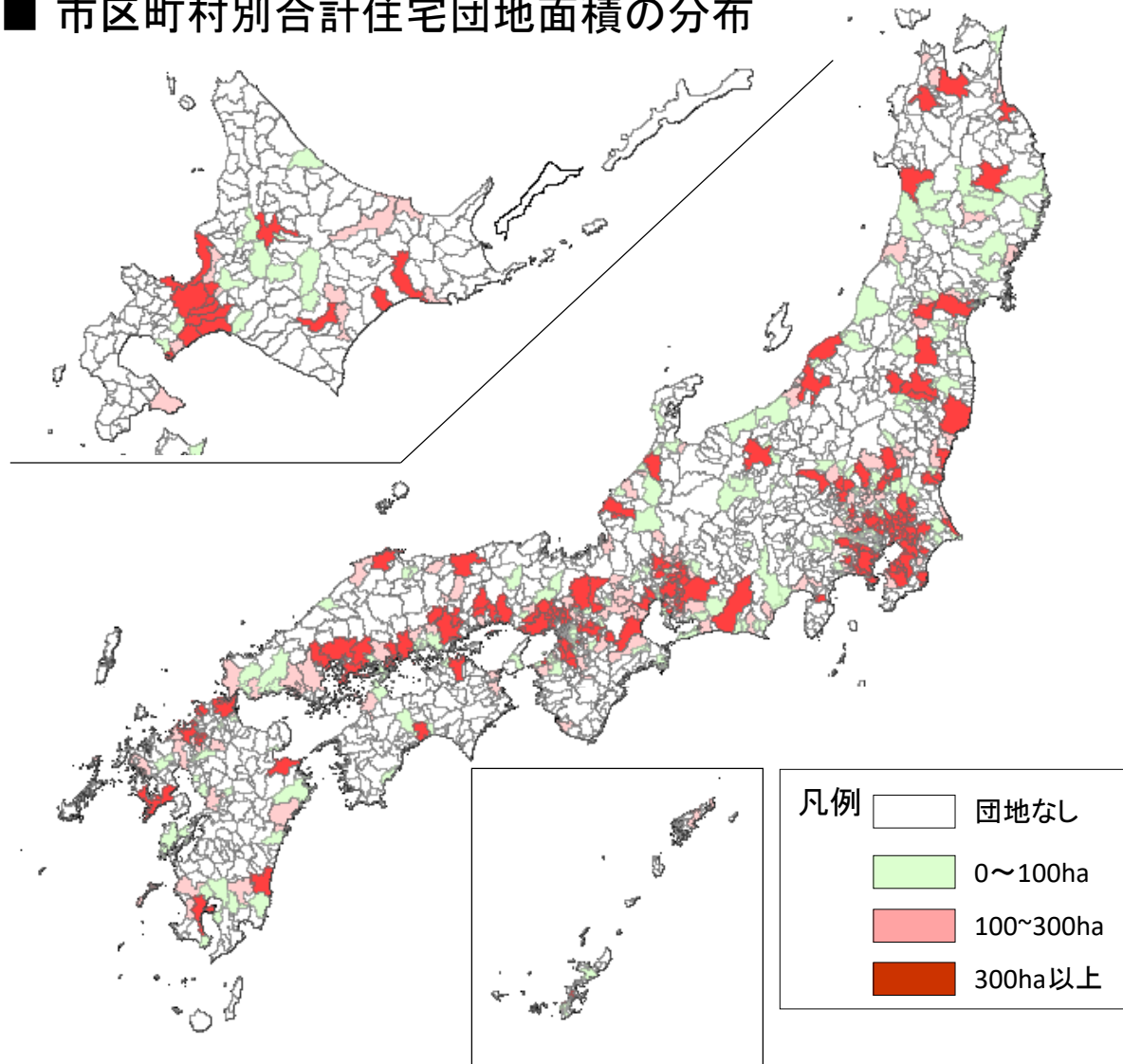
住宅団地の立地状況
 [住宅団地数] 2,903団地
 [所在市区町村数] 560市区町村
 [合計面積] 約19.2万ha

■ 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%)
<u>うち戸建住宅のみ</u>	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
<u>うち公的共同賃貸住宅のみ</u>	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	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

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布



住宅団地数について(都道府県別)

※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)

○ 都道府県別団地数

都道府県	団地数
北海道	178
青森県	26
岩手県	41
宮城県	88
秋田県	5
山形県	20
福島県	57
茨城県	147
栃木県	66
群馬県	44
埼玉県	161
千葉県	227
東京都	72
神奈川県	241
新潟県	31
富山県	7

都道府県	団地数
石川県	32
福井県	14
山梨県	3
長野県	31
岐阜県	60
静岡県	42
愛知県	176
三重県	86
滋賀県	49
京都府	32
大阪府	98
兵庫県	121
奈良県	47
和歌山県	18
鳥取県	6
島根県	43

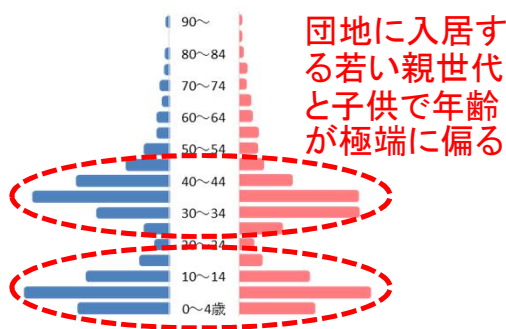
都道府県	団地数
岡山県	24
広島県	253
山口県	20
徳島県	4
香川県	5
愛媛県	3
高知県	14
福岡県	127
佐賀県	8
長崎県	24
熊本県	10
大分県	35
宮崎県	44
鹿児島県	46
沖縄県	17
総計	2,903

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**。
 - 同時期に一斉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**て設定しており、**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】

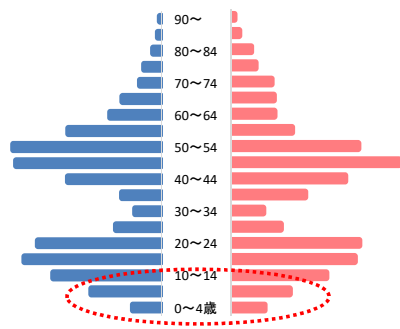
①街開き当時(～概ね10年)



親子で3～5人家族



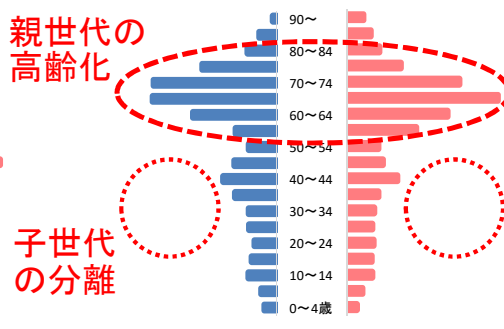
②街開きより概ね～20年



入居数に比べ
団地で生れる
子供数は少ない



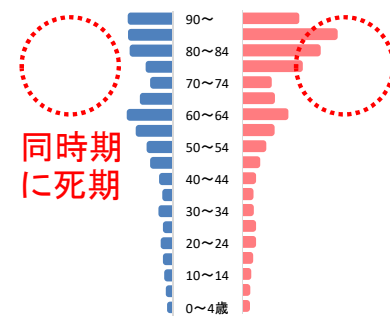
③街開きより概ね～40年



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



世帯の滅失が進行

さらなる人口や
世帯数の減少

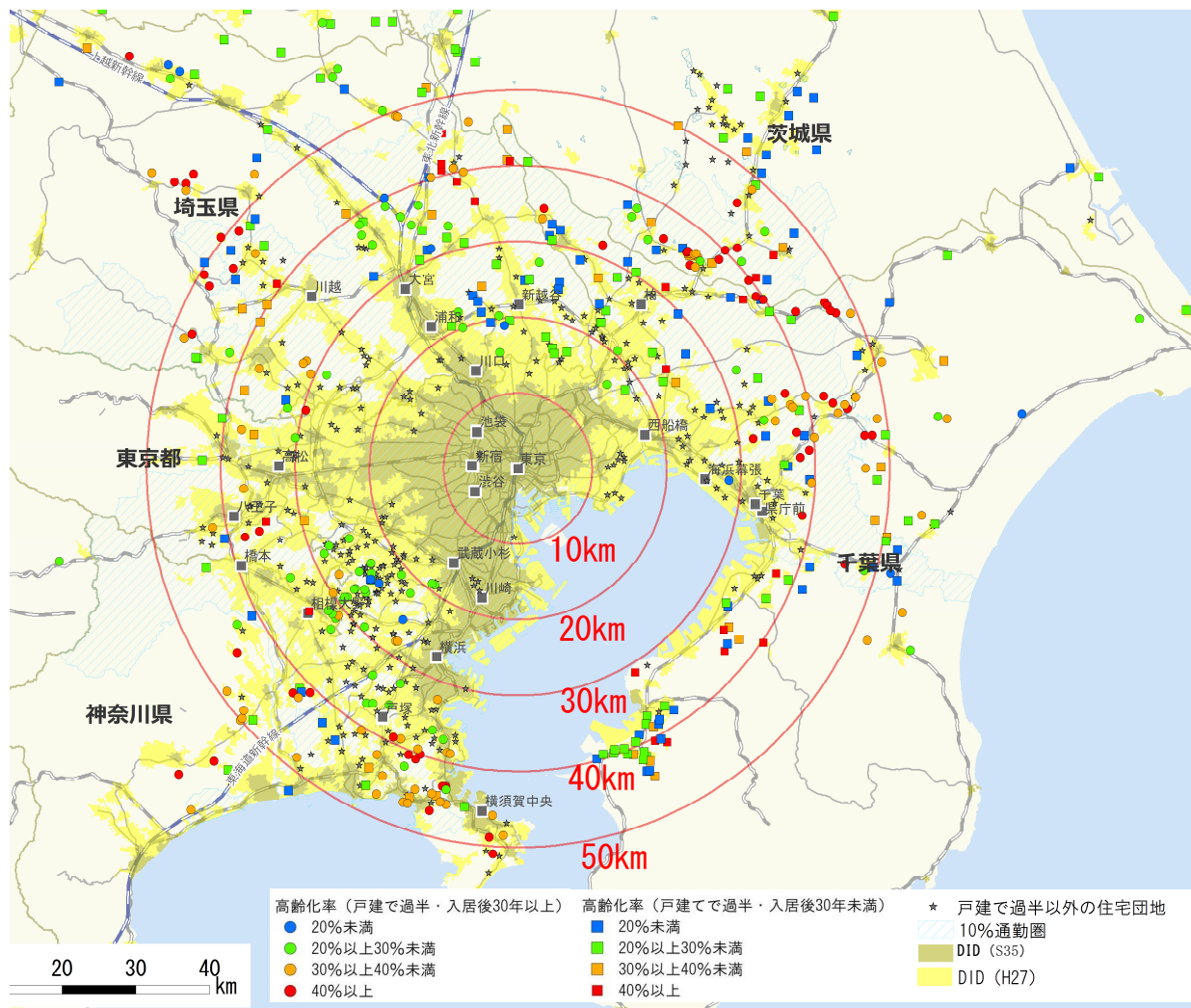


戸建主体の住宅団地の分布【東京圏】

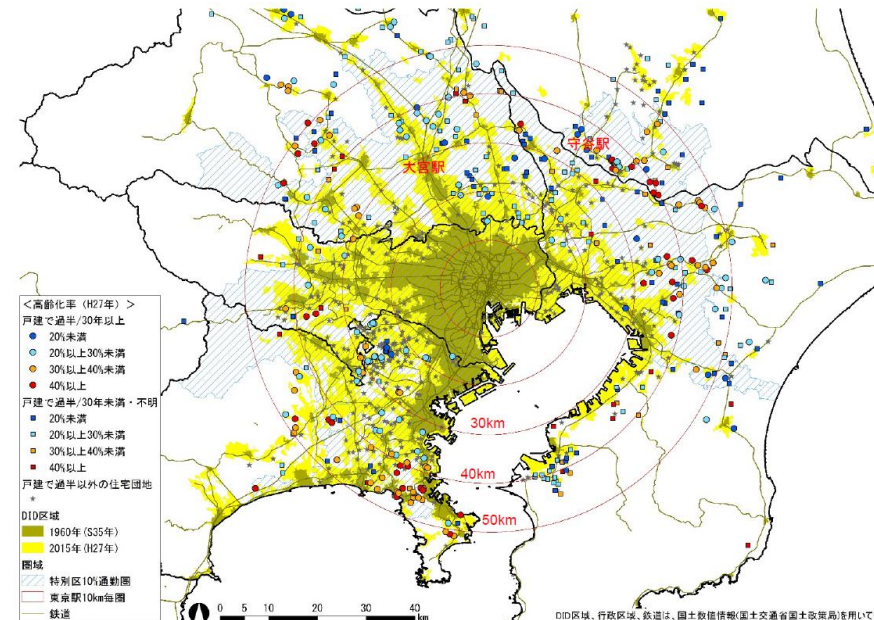
- 東京圏では、神奈川、埼玉方面で、40km付近から高齢化率が高い団地が多くなる。
- H31時点と比較して、30km圏内においても 高齢化率20%以上の団地が増え、高齢化が進んでいる。
- 鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

R4年度住宅局調査 (R2国勢調査反映)

東京圏近郊 (R4)



東京圏近郊 (H31時点)

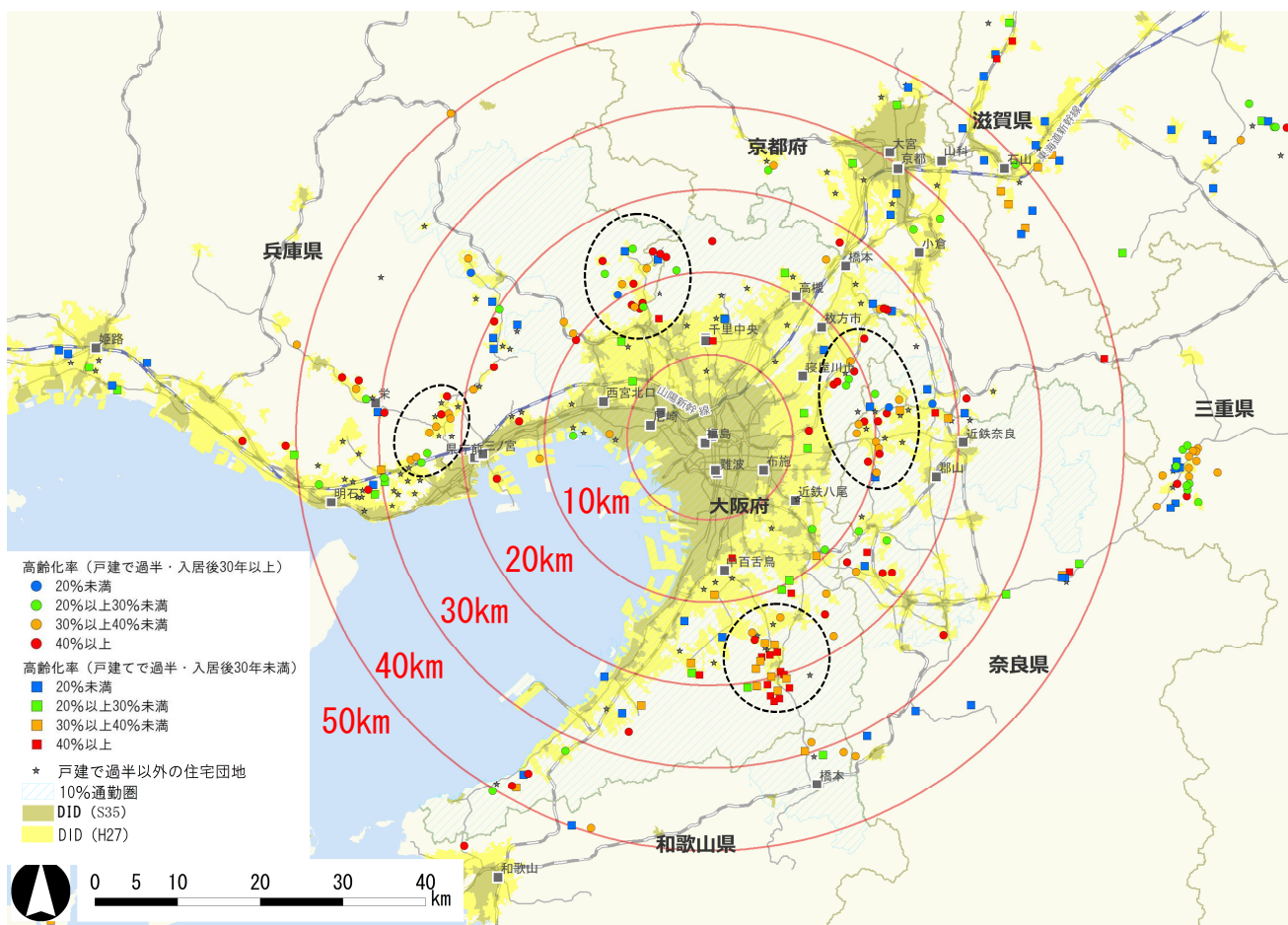


※R4調査では、R2国勢調査をもとに実施
※H31調査では、H27国勢調査をもとに実施

戸建主体の住宅団地の分布【大阪圏】

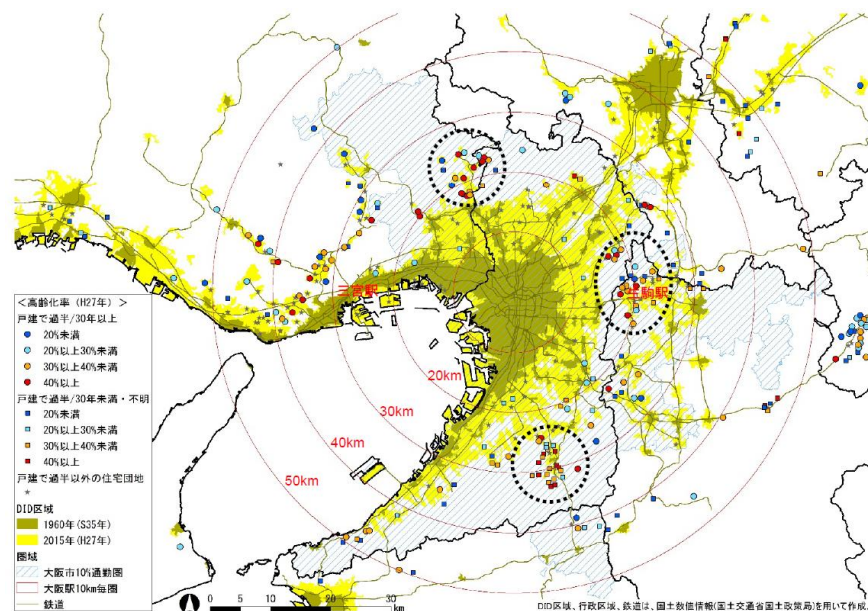
- 大阪圏では、20km～30km圏に戸建て過半団地がいくつかの塊になって分布。高齢化率が高い団地と低い団地が混在。
- 鉄道沿線周辺に住宅団地が分布。

■ 大阪圏近郊(R4)



R4年度住宅局調査 (R2国勢調査反映)

■ 大阪圏近郊(H31時点)

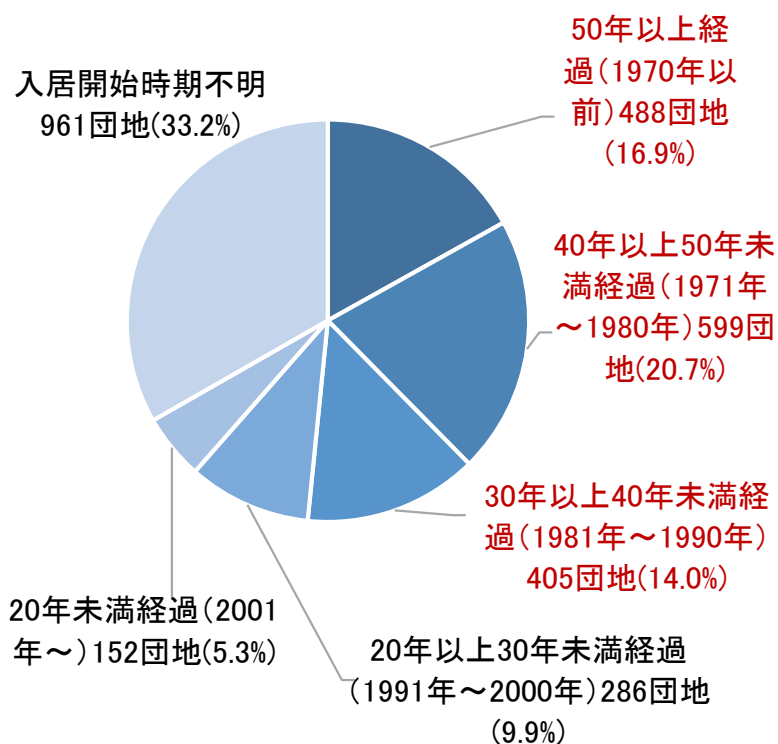


※R4調査では、R2国勢調査をもとに実施
 ※H31調査では、H27国勢調査をもとに実施

基礎データ 住宅団地の入居年数と高齢化率の現状

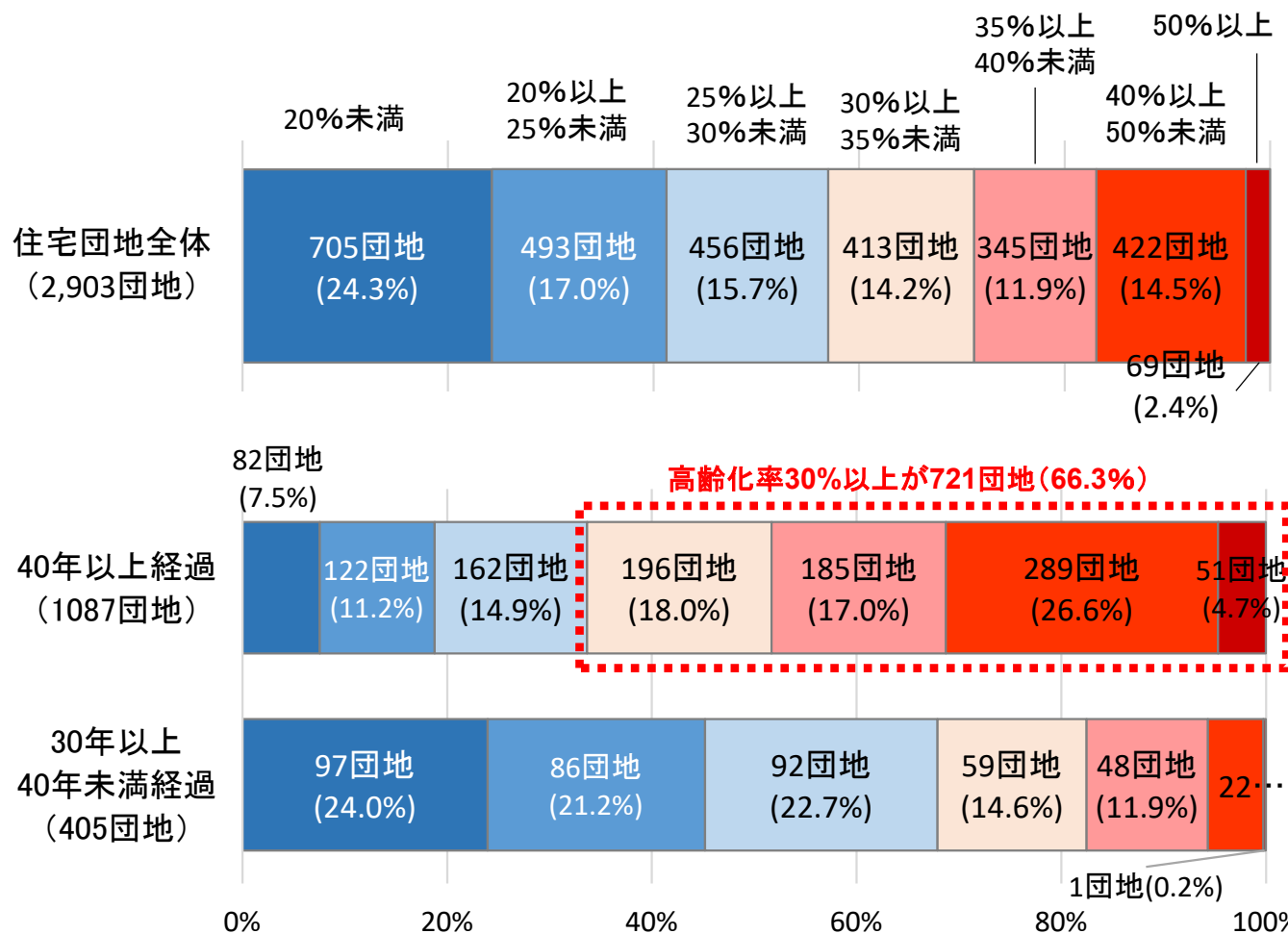
- ・入居開始後、30年以上経過した住宅団地が約51%。(入居開始時期不明が約3割)
- ・入居開始から40年以上経過した住宅団地では、半数以上で高齢化率が30%を超えている。

○入居開始時期について



N=2,891(時期未定8団地・2022年以降4団地を除く)

○住宅団地における高齢化率の状況



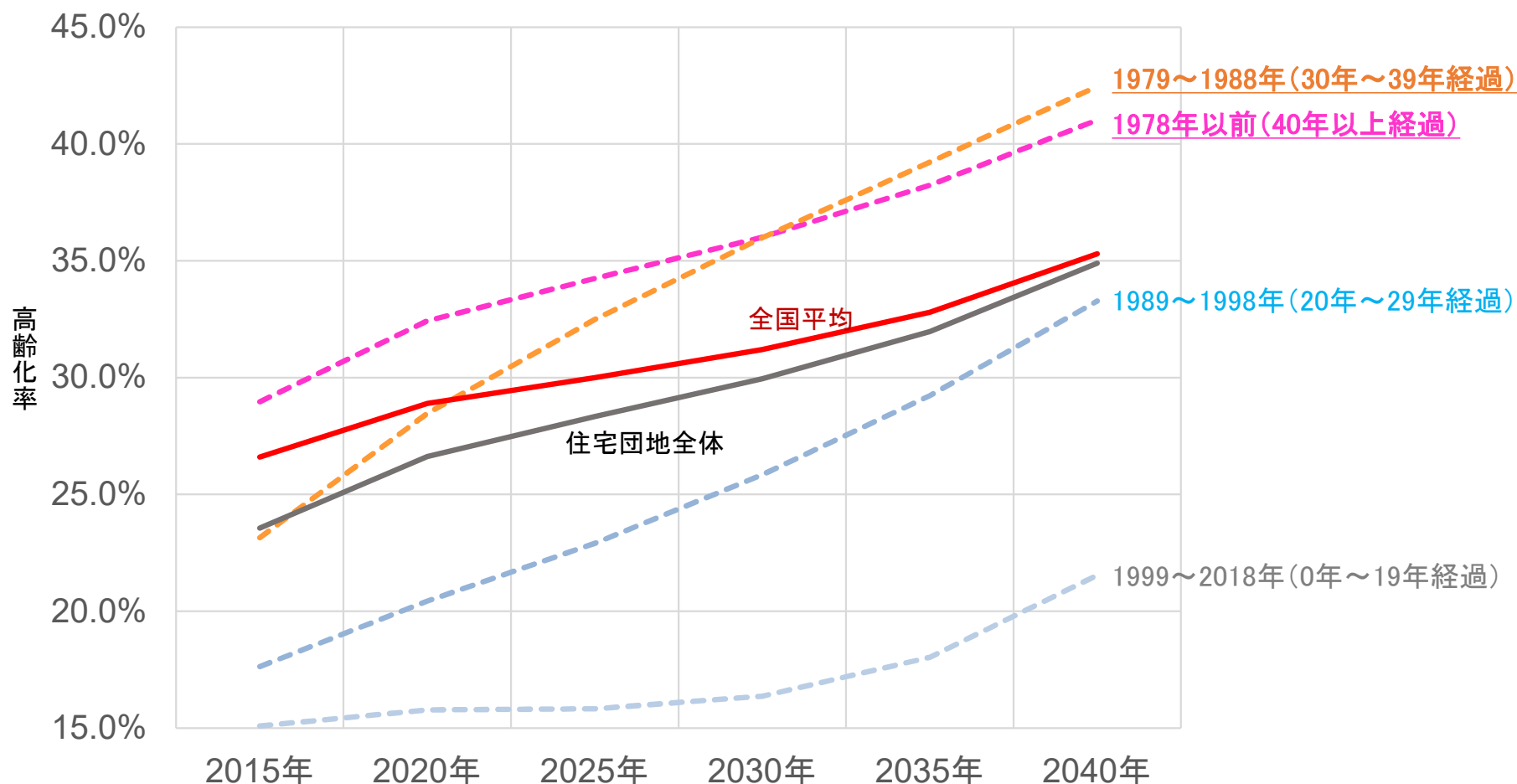
N=(入居開始時期不明・未定+2022年以降入居973団地を除く)

※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

基礎データ 住宅団地における高齢化率の推移推計

- 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。

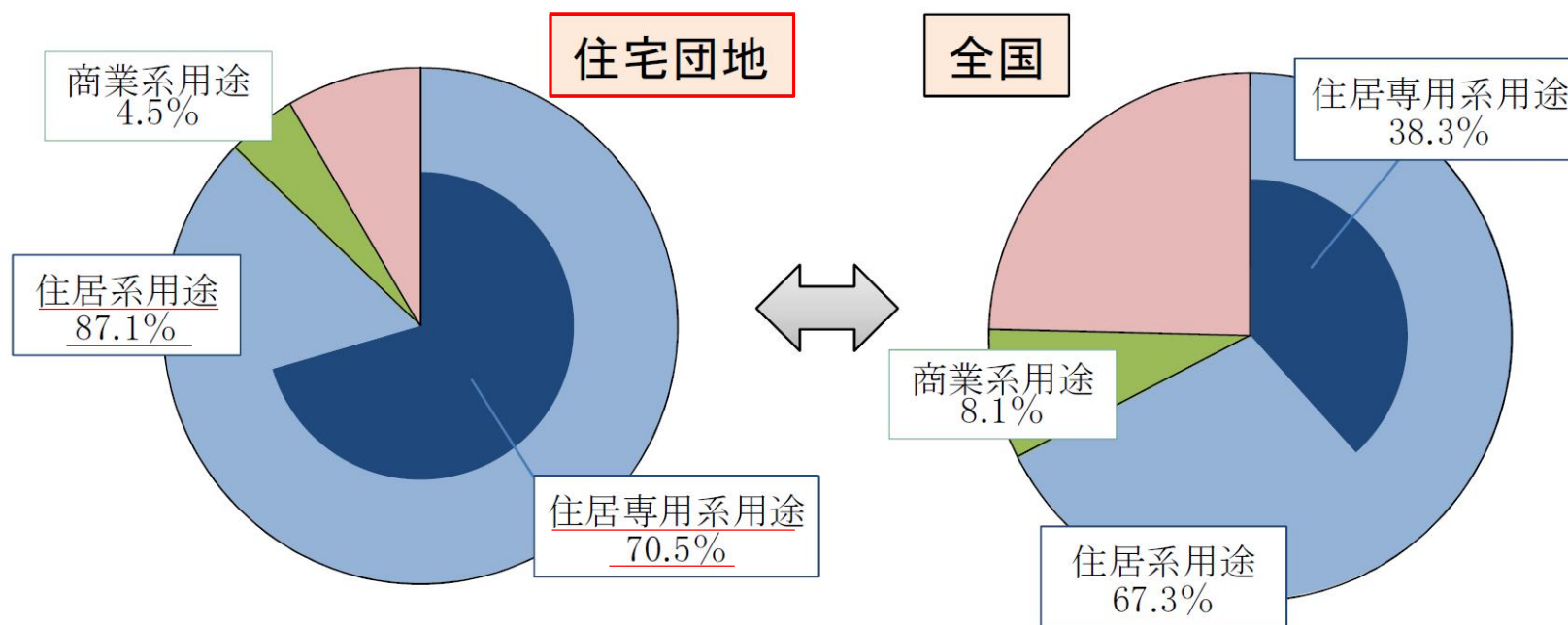
○経過年別 高齢化率の推移推計



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)

基礎データ 用途地域の設定状況

- ・住宅団地では、用途地域として住専地域の設定が約7割
- ・全国の用途地域の設定状況と比較すると、住専地域が極めて多く、商業系地域が小さくなっている。



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

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

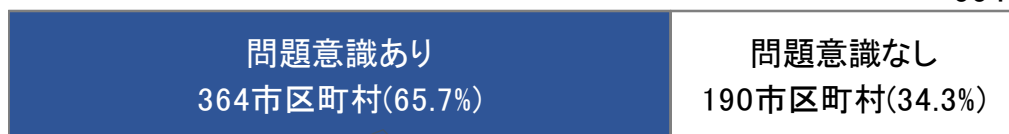
商業系用途：近隣商業地域、商業地域

市区町村の住宅団地に係る問題意識

- 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。
- 一方で、H29年度と比べ、コミュニティの弱体化(7%増)や新たな用途導入に係る問題意識(13%増)が増加。

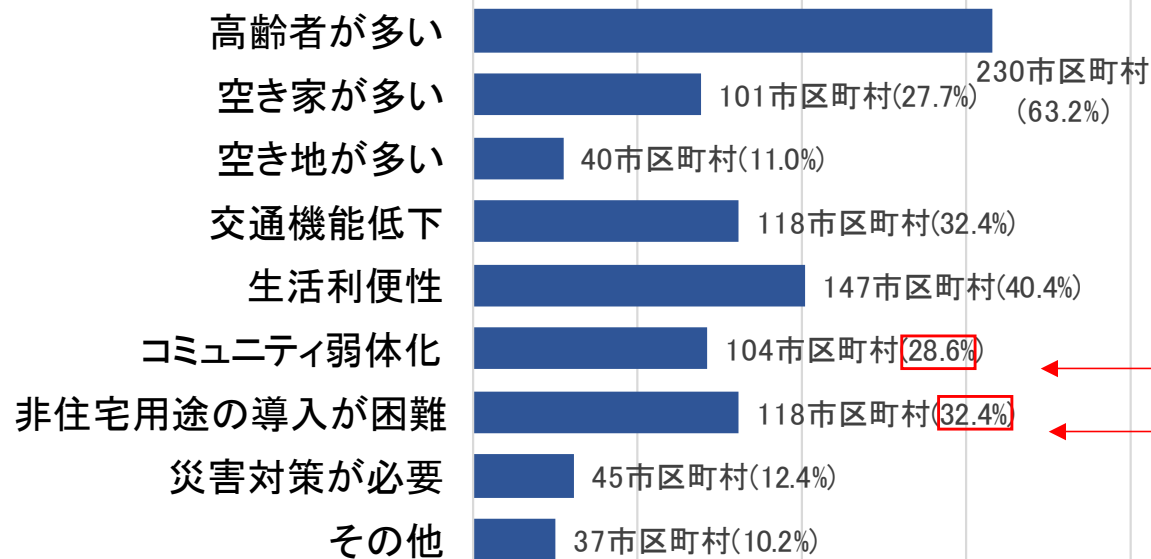
■ 住宅団地に係る問題意識(R4年度時点)

N= 554



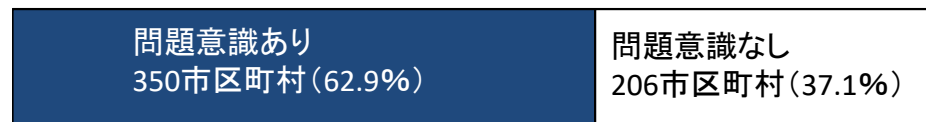
具体的な問題意識

N= 364



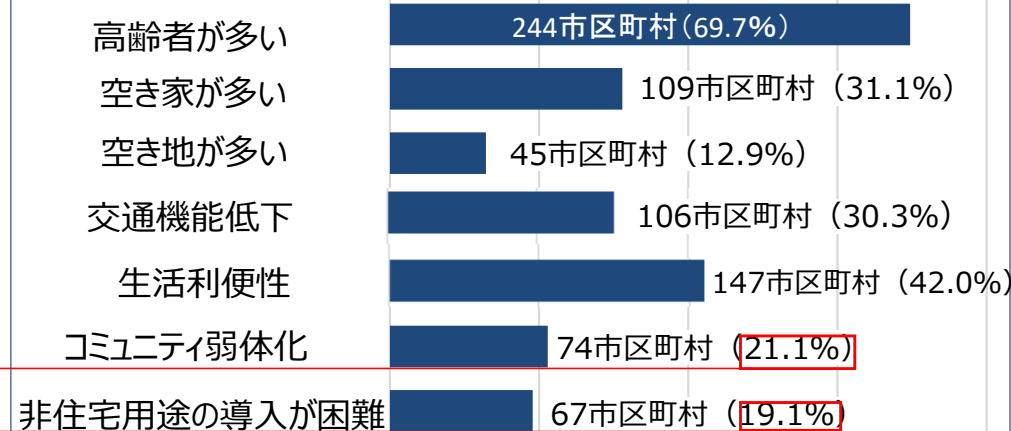
■ 住宅団地に係る問題意識(H29年度時点)

N=556



具体的な問題意識

N=350



※ R4年度住宅局調査

※ H29年度住宅局調査

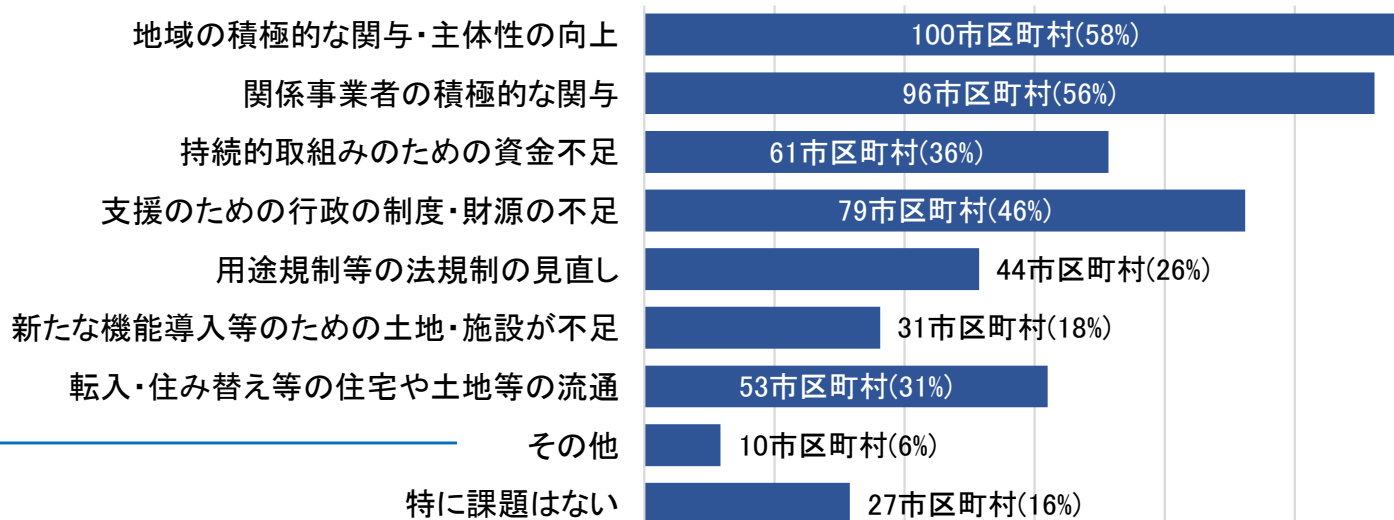
住宅団地再生の取組を継続していく上での課題

○ 地域の積極的な関与・主体性の向上、関係事業者の積極的な関与と、取組み主体に係る内容が最も高い。次いで、支援のための行政の制度・財源の不足と、持続的取組みのための資金不足と、資金に係る内容が多い。また、用途規制等の法規制の見直しや土地・施設の不足や流通も多い。

※ R4年度住宅局調査

■ 住宅団地再生の取組を継続していく上での課題

N= 171



■ その他の回答 (10件)

住宅団地再生の意義	庁内における課題	地域住民らの意識向上、人材育成等	その他
<ul style="list-style-type: none"> 同様の課題を抱える地域は市内に存在する中で、個人の資産の集合体である住宅団地を集中的に支援していくことの公平性、公益性の整理が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 行政の人員不足 インフラの更新が必要だが、地元負担が困難（音声告知放送設備、TV共同受信設備） 	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント団体の活動周知が十分に行えていない 空き家ナビゲーターや地域課題に取り組むためのスキームの構築や人材育成 土地所有者の土地利用意識の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 特に現時点で取り組んではいない 現在、住宅団地再生の取組みを政策的に実施していないため、回答できる知見を有していない 全国的な人口減少 多摩ニュータウンのイメージアップ

住宅団地再生連絡会議からの提言

住宅団地再生連絡会議について

- 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。
- このため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が「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。
- 会長:横浜市 副会長:大分市

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 69団体
 地方公共団体、独法等 234団体
 計 303団体(R5.10時点)

【設立の背景】

- 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。

開催実績

設立・第1回:H29.1.30 第5回:R3.6.15
 第2回:H30.1.23 第6回:R4.8.5
 第3回:H30.11.5 第7回:R5.12.7
 第4回:R1.6.28

提言(概要)

※令和5年12月7日

- はじめに
- 住宅団地の課題と再生に向けた方向性
- 住宅団地において講ずるべき具体的な方策等
 - 地域活動等を促すための支援や制度的な枠組みの充実**
 - 地域活動等を行う地域住民等のための相談窓口の整備や専門家等によるサポートなど地域住民等による自立的活動を可能とする体制の整備に必要な支援や住宅団地の魅力の情報発信を行うための補助制度を充実する必要がある。
 - 地域活動等を行う主体による、**地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設け**、提案を行った活動団体の特定や具体的に求められる事業内容を明確化することで地方公共団体が重点的に支援できるようにする必要がある。
 - 既存ストックを活用して多様な都市機能を導入するための制度の充実**
 - 若者・子育て世帯等の住替えの促進や高齢者をはじめとした多世代が安心して暮らすための環境整備のため、既存住宅のリフォーム、既存ストックの子育て支援施設や高齢者支援施設等の改修等を行うための補助制度の活用を推進する必要がある。
 - 住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、**第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和**するための制度を充実する必要がある。
 - また、用途規制に関して一時的な用途転用を容易にする制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地内にある**廃校等の公共財産を地域住民等が持続可能な形で活用**できるようにするための制度を充実する必要がある。
 - 都市公園におけるマルシェ等の開催など**、地域住民の利便性向上や滞留を生む**公共空間の有効活用のための手続きを円滑**にするための制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地に若者・子育て世帯等をはじめとした新たな居住者の流入を促すため、住宅団地内に所在する既存住宅や空き家等への一時滞在(お試し居住)に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。
 - 住宅団地内における**高齢者等の円滑な移動手段の確保に関する手続きを簡易**にするための制度を充実する必要がある。

4 新しい住宅団地の将来像の構築に向けて

住宅団地再生の政府計画等への位置付け

デジタル田園都市国家構想総合戦略（2023改訂版）

R5.12.26 閣議決定

1. 取組方針

（1）デジタルの力を活用した地方の社会課題解決・魅力向上

④魅力的な地域をつくる

（施策の方向）

また、住宅団地の再生に向けて、若者・子育て世代も含め多世代が安心して暮らせるように多様な機能の導入を促進するほか、住民、民間事業者等が市町村に対し住宅団地再生の計画を提案できる仕組みを創設すること等について、地域再生法（平成17年法律第24号）の改正を検討する。

成長戦略等のフォローアップ

R5.6.16 閣議決定

IV.「経済社会の多極化」関連のフォローアップ

＜都市の競争力向上＞

地域の住宅団地の再生による「多世代・多機能のまち」を創出するため、市町村の再生事業計画案を住民、民間事業者等が提案する仕組みや小規模店舗等日常生活に必要な施設の建築制限を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。

(2) 地域住宅団地再生事業の概要

住宅団地再生のイメージ

- 主として高度経済成長期に開発された住宅団地については、急激な人口減少・少子高齢化、住宅・施設の老朽化、必要なサービスの提供や都市機能の低下等の様々な課題が顕在化しており、全国的にそれらの住宅団地の再生は急務となっている。
- そのため、所要の制度改正等により、**住宅団地の再生をこれまで以上に推進・深化**することとする。

目指すべき住宅団地像

- 高齢者世帯や子育て世帯などのすべての居住者が、安心して活力ある生活を送ることができるような、**地域コミュニティ**が形成され活性化する“住宅団地”
- 自治体や民間企業のサポートも受けつつ、地域のために主体的に**活動する組織・リーダー**が活躍する“住宅団地”
- 既存の住宅・建築物や公共インフラを活用し、居住者のニーズや生活スタイルに合った用途、例えば、コミュニティ拠点、テレワークスペース、生活用品の販売店、福祉拠点、地域交通・地域物流の拠点等の**用途が柔軟に導入**される“住宅団地”
- 自家用車がない居住者の移動などの小規模需要に対応した**交通や宅配**のラストワンマイルの確保、いずれは自動運転や自動配達等も導入される“住宅団地”
- 自宅にいても、**介護・医療**等に加え、**見守り**や**生活相談**等のサービスが十分に受けられる“住宅団地”
- 住宅団地の高い魅力が伝わり、**子育て世帯等の新しい世帯が転居**してくるような、円滑に世代交代が進む“住宅団地”

地域コミュニティ・活動の推進 (地域再生法) (住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)等)

- 地域再生推進法人の位置づけ
- 協議会活動等へのソフト支援
- 地域再生推進法人による、**地域住宅団地再生事業計画の提案制度を創設**
- 既存の住宅・建築物や公共施設の改修への支援

地域活動の充実・住環境の向上



福祉の増進 (地域再生法)

- 有料老人ホームの開設、介護予防サービスの実施に関する届出等の手続きの特例★

利便性の高い場所に老人ホームを整備



多様な用途の導入の促進 (地域再生法)

- 建築物の用途規制の緩和手続きの特例★
- 都市計画決定・変更手続きの特例★
- 建築物の用途規制の緩和手続きの簡略化★
- 廃校の高さ規制の緩和、非住宅への転用の際の容積率の緩和の特例を創設
- 都市公園の占用許可手続きの特例を創設★
- 廃校の低廉貸付を法律に位置づけ

空き家を地域住民が集うカフェに改修



公園の一部で日用品販売のマルシェを開催



廃校をコミュニティ拠点に改修



地域交通の利便増進 (地域再生法)

- コミュニティバスの導入、貨物運送の導入に関する許可等の手続きの特例★
- 自家用有償旅客運送の導入に関する登録手続きの特例を創設★

住民によるコミュニティバスの運行



★は、手続きのワンストップ特例(地域住宅団地再生事業計画に必要事項を記載し所用の手続を経て公表することで手続きを簡略化)

【住宅団地をめぐる状況、課題】

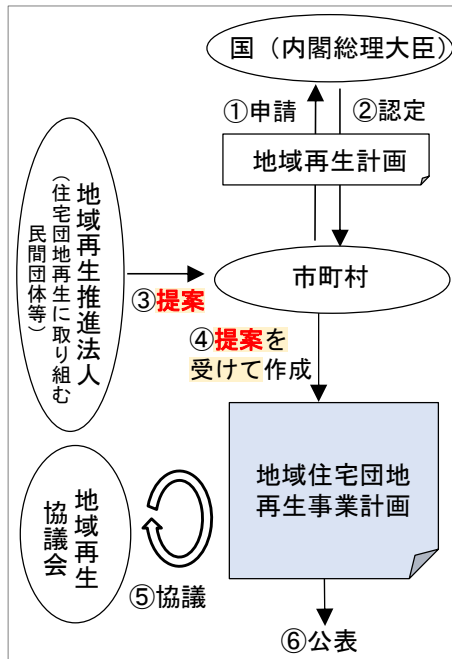
- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。高度成長期を中心に大量に供給。
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生の懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

【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

【手続イメージ】



【計画の効果】

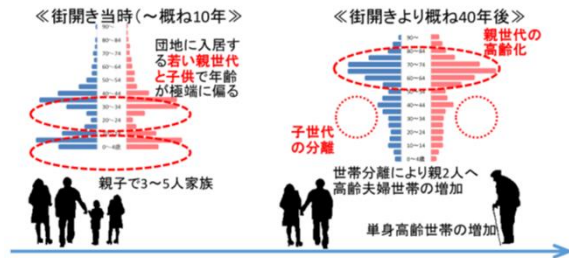
- (1) 住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2) 関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3) 事業実施に当たって・必要な個別の手続(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体の措置】

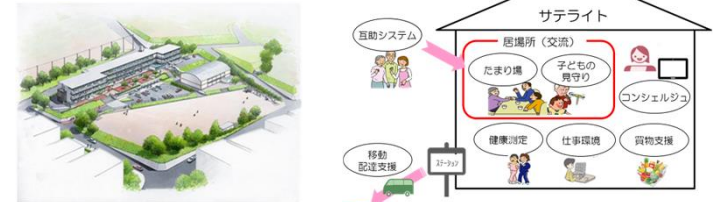
- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要

OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

【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)

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等

「地域住宅団地再生事業」における対象区域について

地域住宅団地再生区域：（地域再生法第5条第4項第11号）

自然的・経済的・社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保（住宅団地再生）を図ることが適当と認められる区域。

○具体的には、地方公共団体の判断により、柔軟に区域設定することが可能。

○面積や住宅戸数、住宅のタイプ、住宅の管理主体の要件はない。

このため、例えば、公的賃貸住宅団地や民間戸建分譲住宅団地のいずれも対象となる。

○一体的な日常生活圏を構成していると認められるものであれば、

一体的に開発されたいわゆる住宅団地の区域だけでなく、

その周辺の住宅地や商業・業務地、公共施設用地等を含めることができる。

<区域のイメージ>



<戸建住宅団地>



<集合住宅団地>



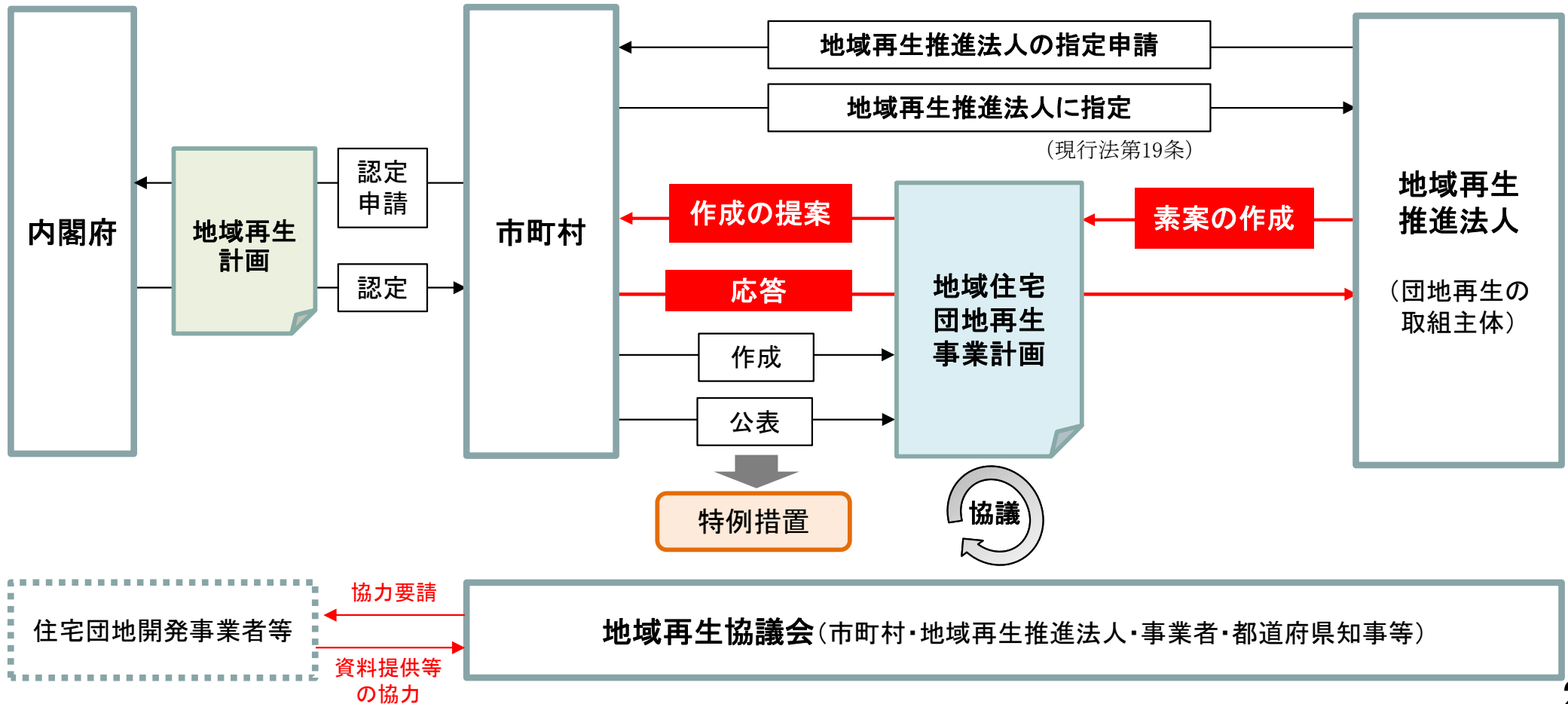
地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案

概要

- 地方公共団体では、地域に複数の住宅団地が存在する場合、すべての住宅団地の再生に取り組むことは困難である。
- 一方で、住宅団地の再生に積極的に取り組もうとする地域住民や民間事業者等が現れ始めていることから、これらの取組を後押しし、官民が連携して、住宅団地再生が推進される仕組みを整備することが重要である。
- 地域再生推進法人が、市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更の提案をすることができるようにすることで、住宅団地再生の取組を後押しする。

制度の内容

※赤字部分が今回の法改正で新たに措置する事項



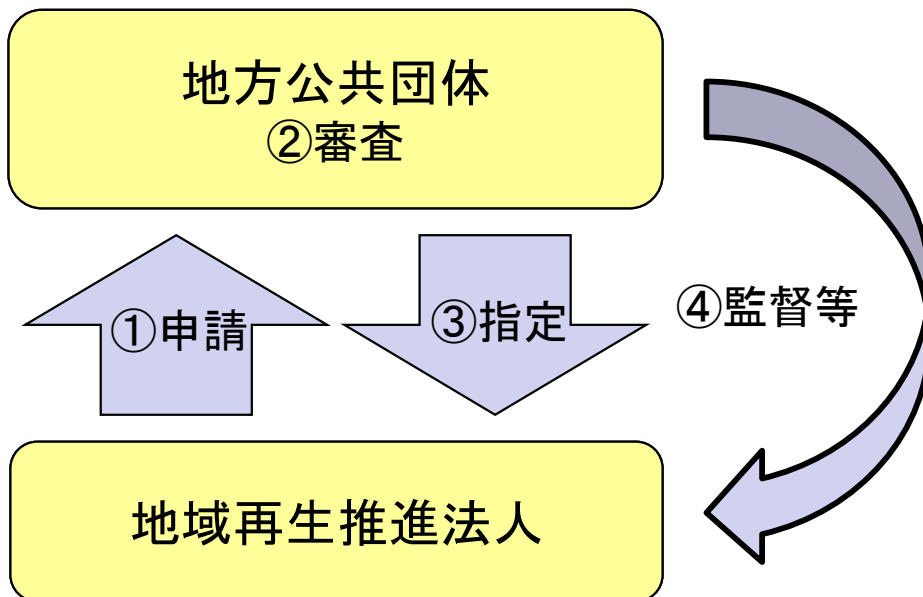
地域再生推進法人の概要

- 地域再生を推進するにあたっては、地方公共団体のみならず、より地域住民に近い立場でのコーディネーター役として、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積したNPO等と連携して取り組むことが重要。
- このため、地方公共団体の補完的な立場で地域再生の推進に取り組む組織として、NPO法人等の非営利法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社を地域再生推進法人として指定することができる制度を創設。

地域再生推進法人の指定の主なメリット

- 地域再生事業の担い手として、公的位置付けが付与される。
- 地方公共団体に対して地域再生協議会を組織するよう要請することができる。
- 農林水産省が所管する農山漁村振興交付金の一部の事業においては、地域再生推進法人が事業実施主体として、直接の交付対象となることができる。

地域再生推進法人の指定フロー



地域再生推進法人の業務

- 以下のいずれかの業務を行う。
- 地域再生事業推進業務
地域再生事業の実施又は当該事業への参加
 - 情報提供等業務
地域再生事業者への情報提供、相談その他の援助
 - 調査研究業務
地域再生の推進に関する調査研究
 - 土地等取得業務
地域再生事業推進業務に要する土地の取得、管理及び譲渡
※その他、生涯活躍のまち形成事業計画の作成又は変更の提案 等

地域再生推進法人の一覧

指定数: 56※ (内閣府調査に基づく令和5年12月末時点の指定状況)

※同一法人を複数地方公共団体で指定している場合がある(重複排除すると44法人)

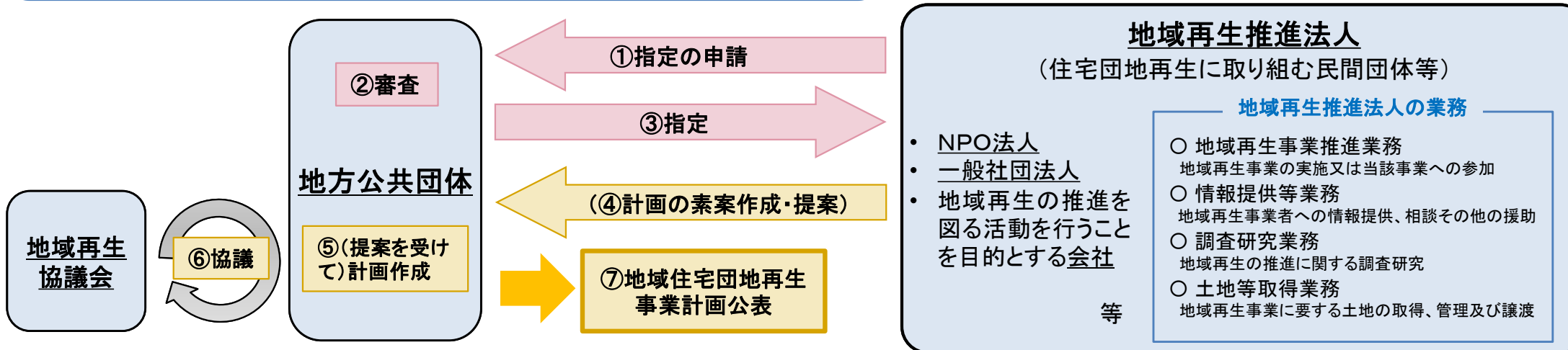


住宅団地再生の取組主体としての地域再生推進法人について

- 住宅団地再生を推進するに当たっては、地方公共団体だけではなく、地域住民や民間団体等の現場で住宅団地再生に取り組む主体と一緒に、関係者全員で住宅団地が目指す姿を描いていくことが重要。
- 特に戸建住宅団地では明確な取組主体が存在しないことも多いが、取組主体が現れ始めている団地でも以下の課題がある。

課題	地域の中での取組主体の位置付けの曖昧さ	ノウハウや財源の確保
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・地域再生推進法人による<u>地域住宅団地再生事業計画提案制度の創設</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタル田園都市国家構想交付金や住宅市街地総合整備事業^(※)等の<u>財政支援措置</u> ・地域活性化伝道師などの<u>専門家の紹介・派遣制度</u> ・「<u>住宅団地再生の手引き</u>」(国土交通省住宅局作成) <p style="text-align: right;">等<small>※住宅団地ストック型</small>の活用を推進</p>

地域再生推進法人の指定と地域住宅団地再生事業計画作成フロー



地域再生推進法人の指定の主なメリット

1. 地域における住宅団地の再生の担い手として見える化されるとともに、公的位置付けが付与されることで、**地域の方からの信用を得られやすくなる。**(市町村もそのニーズを汲み取って円滑に施策を進めやすくなる。)
2. 市町村が地域再生計画や地域住宅団地再生事業計画を協議する**地域再生協議会の構成員となることができる。**(地域再生協議会を組織するよう要請することも可能。)
3. 市町村に対して**地域住宅団地再生事業計画の作成等を提案することができる。**

→ 地域のニーズを踏まえた官民共創による住宅団地再生を後押し

「地域住宅団地再生事業」の全体像

地域住宅団地再生事業計画

任意的記載事項

講じられる措置(原則→特例措置)

地域再生計画の認定を受けた市町村

提案を受けて
計画作成

協議・
合意形成

地域再生協議会

- ・市町村
- ・都道府県知事
- ・地域再生推進法人
- ・計画に記載される事業の実施者等

指定

地域再生
推進法人
(住宅団地
再生に取り
組む民間団
体等)

提案
計画の
素案作成

支援

委託

都市再生機構
(UR)

計画作成や事業の
実施に必要な調査、
調整、技術の提供

多様な用途の導入

介護サービス等の
提供

交通手段の確保

拡充	住居専用地域建築物整備促進事業	大臣同意 公聴会開催、 建築審査会同意※
	特別用途地区建築物整備促進事業 地区計画等建築物整備促進事業	大臣同意
	都市計画建築物等整備促進事業	都市計画 審議会へ の付議等
新	特定区域住宅用途変更 特定建築物整備促進事業	公告・縦覧
新	特定区域学校用途変更 特定建築物整備促進事業	公告・縦覧
新	特定区域学校用途変更 特定施設運営事業	条例又は 議会の議決
新	特定区域都市公園活用 生活利便確保事業	公園管理 者同意
	有料老人ホームを整備する事業	
	居宅サービス事業等	都道府県 知事同意
	住宅団地再生道路運送利便増進事業 住宅団地再生貨物運送共同化事業	※一部を除く。
新	住宅団地再生自家用有償旅客運送	大臣同意

事業
計画
公表

実施計画作成
大臣認定

- ・用途地域の制限に係る許可の特例
建築基準法第48条の特例許可(観点)
・良好な住居環境を害さない
・公益上やむを得ない
48条の特例許可(手続)
・公聴会開催・建築審査会の同意
- ・特別用途地区等に係る承認の特例
特別用途地区等内の用途規制を条例で緩和
する場合には国交大臣の承認が必要
- ・都市計画の決定等の特例
都道府県知事への協議等を経て、
都市計画の決定又は変更をする必要
- ・建築物の容積率の算定に係る認定の特例
容積率の算定に当たって、建築物の用途に
応じて、一部の床面積を算入しない
- ・建築物の高さの限度に係る許可の特例
学校等であって、その用途上やむを得ないと
認めて特定行政庁が許可したもには、高さ
の制限を適用しない
- 地域再生推進法人が廃校(普通財産)の低廉貸付け等(条例又は議会の議決が必要)を受けて施設の
運営ができる旨規定(地方自治法の確認規定)
- ・都市公園の占用の許可の特例
都市公園に公園施設以外の施設等を設けて
占用しようとするときは、公園管理者の許可
が必要
- ・有料老人ホームの届出の特例
有料老人ホームを設置しようとする者は、都
道府県知事に事前届出が必要
- ・居住サービス事業等に係る指定の特例
居宅サービス事業等の介護保険の事業を実
施する場合、都道府県知事等の指定が必要
- ・一般旅客自動車運送事業の許可等の特例、
貨物利用運送事業法の特例
事業者が個々に認可手続等を行う必要
- ・自家用有償旅客運送の登録等の特例
自家用有償旅客運送を行おうとする者は、
国土交通大臣の登録が必要

特例許可の観点追加
・計画に記載した基本的方針に適合
特例許可の手続合理化
・※の手続を経た場合には、計画公表後の
許可申請時における公聴会開催、建築審査
会同意の省略が可能

承認があったものとみなす

決定又は変更みなし

当該不算入部分を有する住宅の用途を変更
する際に、住宅団地再生を図るためにやむ
を得ず、交通上、安全上、防火上、衛生上支
障がないと認められる場合は、引き続き当該
部分の床面積を算入しない

当該許可を受けた学校の用途を変更する際
に、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、
低層住宅における良好な住居環境を害する
おそれがないと認められる場合は、引き続き
高さ制限を適用しない

公園管理者は、日用品販売等のための占用
が技術的基準に適合する場合には、許可を
与える

事前届出不要

指定があったものとみなす

許認可等を受けたものとみなす

登録等を受けたものとみなす

概要

- 各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な判断が必要。
- 現行地域再生法の特例措置により、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことが可能。
- 今般、認定市町村が事業計画を作成プロセスで、事前に特例許可に必要な手続（公聴会の開催・建築審査会の同意）を行うことを可能とし、特例制度の更なる円滑化を図る。

改正の内容

特例許可手続

【認定市町村】

国土交通大臣の同意を得て、「建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表

※ 計画案について、公聴会による意見聴取をし、建築審査会への同意を得ることが可能。

【建築主等】

特例許可申請

【特定行政庁】

公聴会の開催

【特定行政庁】

建築審査会の同意

【特定行政庁】

特例許可

今回改正の効果
※の手続を経た場合に省略可能

（活用イメージ）

- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で廃校をコワーキングスペース等への用途変更を許可



用途変更



<特定行政庁が許可できる場合>

- ◇ 各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
 - ◇ 公益上やむを得ないと認める場合
 - ◆ 地域住宅団地再生事業計画に定められた基本方針（用途地域の指定の目的に反しないものに限る。）に適合すると認める場合
- <令和元年の改正において措置済の特例>

建築物の用途規制（建築基準法第48条）

- 都市計画で定められる各用途地域（13種類）においては、それぞれ住居の環境の保護や商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限されている。
- ただし、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合等には立地可能。

<建築基準法第48条第1項～第14項、別表第2>

各用途地域においては、別表第2に基づき、建築できる建築物の用途を制限。

第一種低層住居専用地域



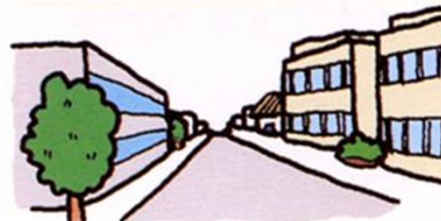
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

<【適用除外規定】建築基準法第48条第1項～第14項ただし書及び第15項>

令和3年度実績：202件

- 特定行政庁が個別に
 - ・当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合または
 - ・公益上やむを得ないと認めて許可した場合には立地可能。
- 特定行政庁は許可をする場合には、利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ建築審査会の同意を得なければならない。

許可申請

公聴会

建築審査会の同意

特例許可

都市計画建築物等整備促進事業（都市計画法関係）

概要

- 住宅団地再生に必要となる施設の立地を円滑に行うには、店舗、事務所等の整備のため用途規制や容積率等の形態規制の変更が必要となる場合がある。
- 都市計画の変更等は、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を個別に実施することが必要だが、住宅団地再生に向けて面的に都市計画の変更等を要する場合には、市町村が、地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいてこれらの手続をワンストップで一体的に行い、合理化を図る。

特例の内容

＜特例の具体的な内容＞

用途規制の緩和等のために必要な都市計画について、以下の手続により、決定・変更が行えることとする。

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協議会における議を経て作成（協議会の構成員）自治体、事業者等

生活利便施設の整備に必要な地区計画等に関する都市計画に関する事項を記載（建築基準法の特例等に関する事項も併せて記載）

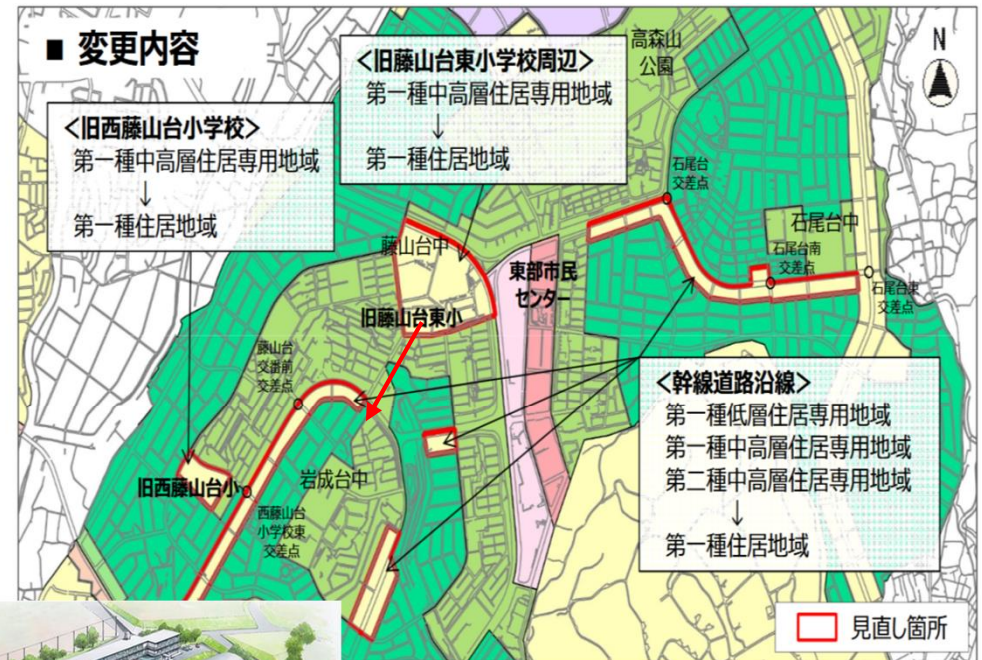
本計画の作成段階で、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を実施

本計画の公表

本計画の公表をもって都市計画決定がなされたとみなす

事業の実施

＜事例＞高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）では、交流センター等の整備に必要な都市計画を決定・変更



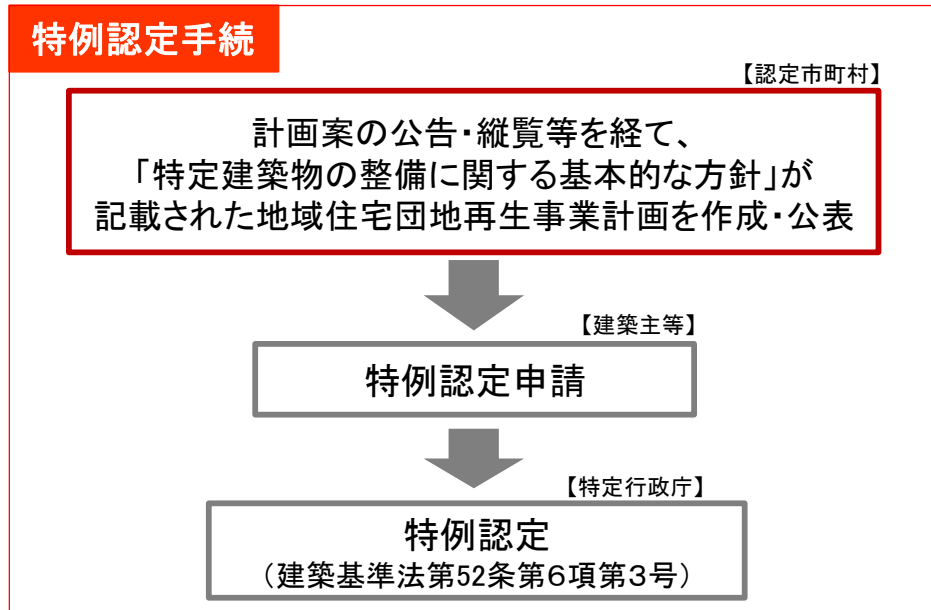
旧藤山台東小跡地に、事務所、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センター・子育て支援施設等からなる多世代交流拠点施設「高蔵寺まなびと交流センター」を整備（H30. 4開所）

概要

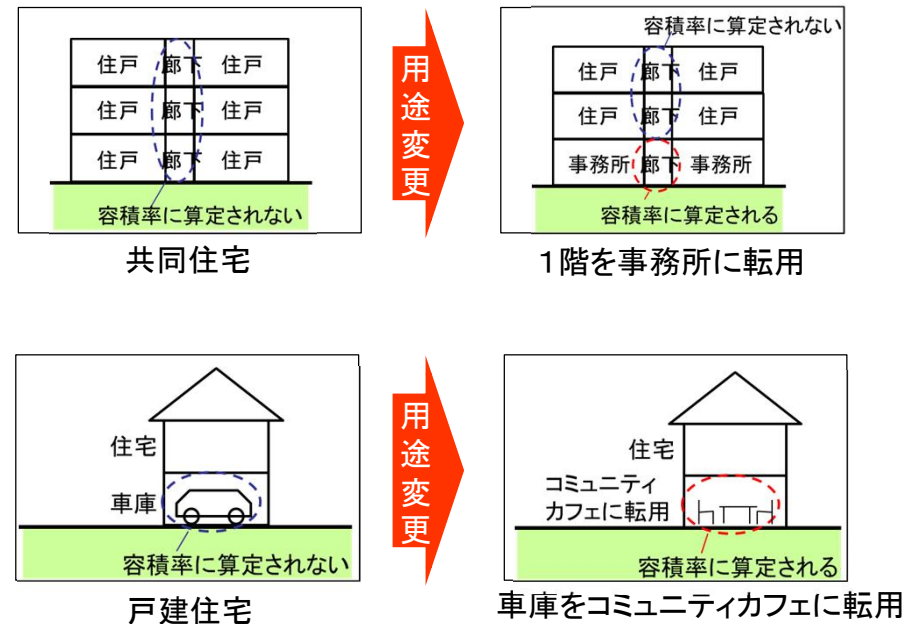
- 建築基準法の容積率の算定にあたっては、建築物の用途に応じて一部の床面積を算入しない緩和措置(共同住宅の共用廊下、駐車場等)が設けられている。このため、住宅の用途を変更して、特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)にしようとすると、これらの緩和措置を使えず、既存住宅をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合において、引き続き、当該部分を容積率に算入しないこととするための特例認定を行うことができるとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



<特例認定の対象>

- ①従前が容積率に算入されない部分を有する住宅で、
- ②用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該部分
- ③(1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1)住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2)交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

<特例認定の効果>

認定を受けた部分は、引き続き、容積率に算入されない

容積率制限の特例（法第52条第3項・第6項、令第2条第3項）

○ 容積率を算定する際の床面積については、不算入になる部分や一部不算入になる部分がある。

<容積率の特例対象と上限>

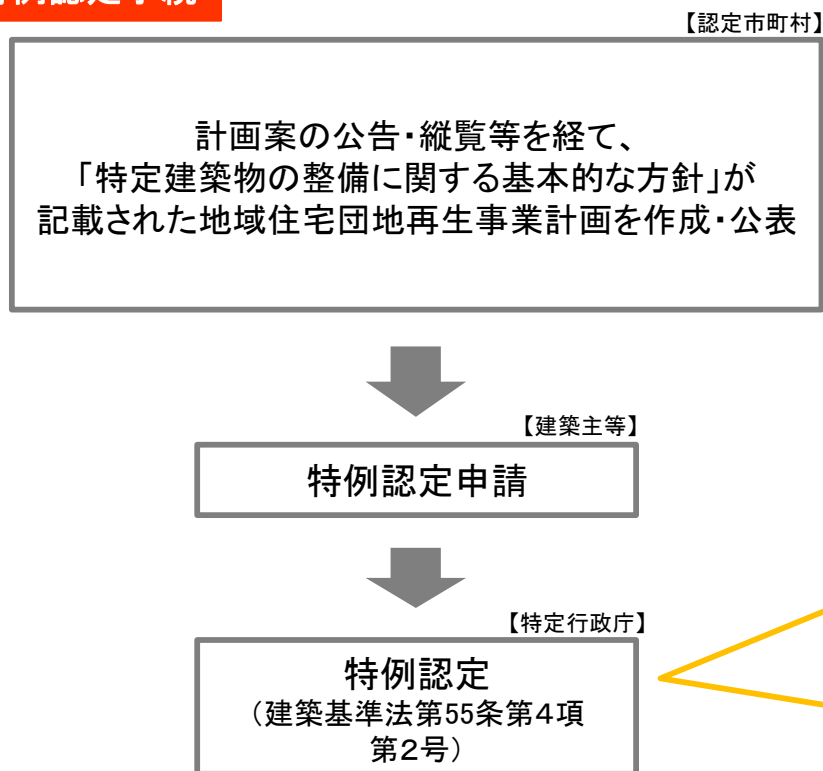
対象部分	上限値	条項
建築物の地階にある住宅・老人ホーム等の用に供する部分	1/3	法第52条第3項
昇降機の昇降路の部分	なし	法第52条第6項第1号
共同住宅・老人ホーム等の 共用廊下・階段に供する部分 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>	なし	法第52条第6項第2号
一定の基準を満たす住宅・老人ホーム等に設ける機械室等の部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの	基準の範囲内	法第52条第6項第3号
自動車車庫等部分	1/5	令第2条第3項
備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分	1/50	
自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分	1/100	

概要

- 建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は、「学校等であって、その用途上やむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる。
- 一方で、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、**特定建築物(日常生活に必要な施設の用途に供する建築物)**にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合がある。
- 認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、特定行政庁は、「許可を受けた学校の用途を変更して、**基本的な方針に適合する建築物**」とする場合において、引き続き、**当該建築物の高さ制限を適用除外するための特例認定**を行うことができることとする。

改正の内容

特例認定手続



(活用イメージ)



廃校



地域の交流拠点

<特例認定の対象>

- ① 建築基準法第55条第4項第2号の許可を受けた学校で、
- ② 用途を変更して「基本的な方針」に適合する建築物とする場合における当該建築物
- ③ (1)かつ(2)と特定行政庁が認めるもの
 - (1) 住宅団地再生を図るためにやむを得ない
 - (2) 低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがない

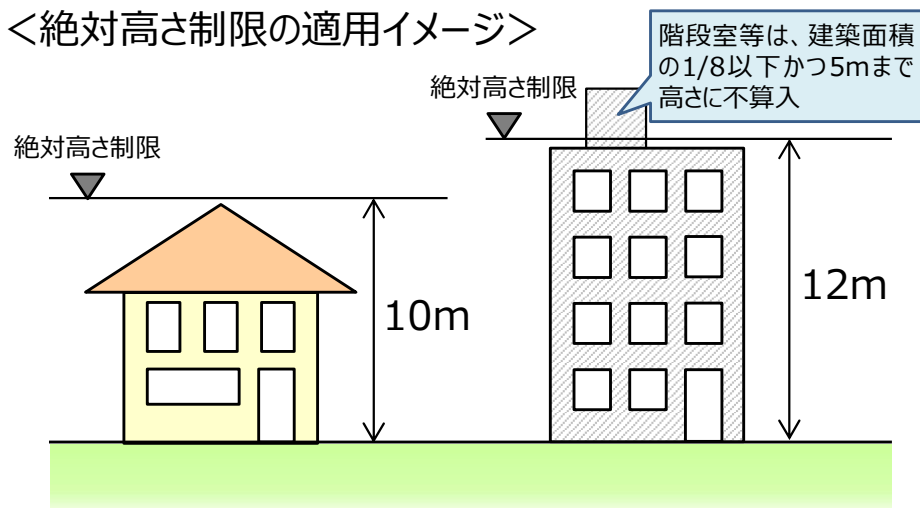
<特例認定の効果>

認定を受けた建築物は、引き続き、高さ制限を適用しない

絶対高さ制限 (建築基準法第55条)

- 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域における高さ制限。
- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画において10m又は12mの高さ制限を定める。

<絶対高さ制限の適用イメージ>



<対象区域>

(令和4年3月末時点)



用途地域	一低専	二低専	田住
指定面積	336,640 ha	15,954 ha	33 ha
用途地域全域に対する割合	18.0 %	0.9 %	0.002 %

<絶対高さ制限の特例>

敷地、建築物の条件	緩和内容	条項
高さの限度が10mと定められた地域内で、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるもの	12mまで	法第55条第2項
再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根等に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	許可の範囲内	法第55条第3項
その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの	適用除外	法第55条第4項
学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの		

概要

- 住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が望まれる。
- 地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならない(地方自治法第237条第2項)。
- 特定区域※において、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等(=特定施設)について、地域再生推進法人が時価よりも低い対価で貸付けを受けること等により、運営することができることとする地方自治法の確認規定を置くこととする。

※特定施設の用途に供する建築物の整備が必要とされる区域

制度の内容

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
- ・本事業の実施主体※の同意を得る

※本事業の実施主体は、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。

<本事業計画の記載事項>

地域再生推進法人の名称・住所・事務所の所在地、特定区域(事業実施区域)、特定施設の種類・運営方法、時価よりも低い対価で貸付けを受けること等の使用条件、事業実施期間

条例又は議会の議決(地方自治法第237条第2項)

本事業計画の公表

地域再生推進法人による事業の実施

●廃校に設けられた住宅団地再生に資する施設の例

<春日井市・高蔵寺ニュータウン>



<小川町・東小川住宅団地>



制度活用による効果

本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、本事業計画に記載された事項に基づいて、廃校を使用することができる。
※特定施設や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

概要

- 住宅団地内の都市公園においては、買い物機能の確保や住民同士の日常的な交流の促進のため、青空市場(マルシェ)の開催や直売所の設置が望まれている。
- 都市公園に公園施設以外の施設等を設けて占用しようとするときは、都市公園法第6条に基づき公園管理者の許可を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、都市公園における日用品に係る露店、商品置場等の住宅団地再生を図るために必要な施設の占用許可の手続をワンストップで一体的に行い、手続の円滑化、合理化を図ることとする。

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
- ・ 本事業の実施主体の同意を得る

<本事業計画の記載事項>

〔実施主体、特定区域（事業実施区域）、都市公園の名称・所在地、設置する施設の種類及び構造、当該都市公園における当該施設の設置場所、管理の方法、設置する理由〕

本事業内容について公園管理者の同意を得る

本事業計画の公表

本事業計画の公表から2年以内に実施主体が占用許可の申請

公園管理者の許可

事業の実施

●都市公園を活用した買い物支援のイメージ



公園管理者は、設置しようとする施設が都市公園法第7条第1項各号に掲げる施設に該当すること等をあらかじめ確認する。

特例の内容

公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占用が、施設の外觀、構造、占用に係る工事等について、政令*で定める技術的基準に適合する限り、許可を与えることとする。

※政令の内容については、現在検討中

※実施主体は、設置場所や周辺地域の清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要

福祉サービス事業の手続特例

概要

○住宅団地において、高齢の住民が地域で住み続けられるよう、必要な福祉サービスの的確な提供、地域包括ケアシステムの実現に向けて、介護事業者等の事務負担の軽減により円滑な事業の開始を図るため、必要な手続を簡素化する特例を設ける。

特例の内容

現行制度

①有料老人ホームの届出の特例

○ 有料老人ホームを設置しようとする事業者は、老人福祉法に基づき、設置前に都道府県知事に届出をする必要

②居宅サービス事業等に係る指定の特例

○ 介護サービス事業者は、介護報酬を受けて介護保険サービス事業を行うには、介護保険法に基づき都道府県知事等に申請し、指定を受ける必要

市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
- 土地利用に関する事項
- 地域公共交通に関する事項
- 有料老人ホームを整備する事業の実施主体、ホームの所在地等
- 介護サービス事業の実施主体、事業所の所在地、サービスの種類等

手続を
ワンストップ化

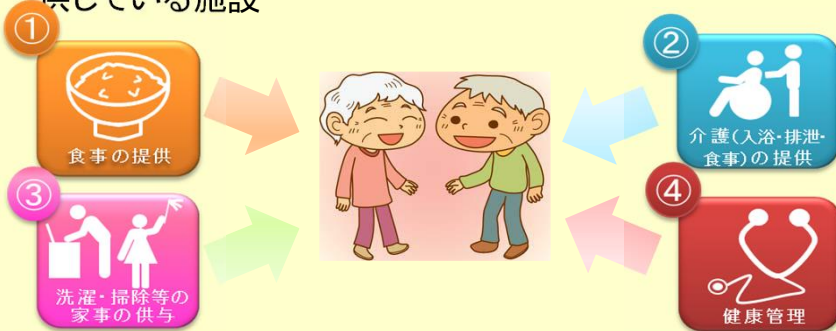
協議会(都道府県知事等)での協議

特例

設置の旨の事後届出で足り、その際市町村を經由して届出できる

事業者から都道府県知事等への申請手続不要で指定が得られる

(参考)有料老人ホーム：老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうちいずれかのサービス(複数も可)を提供している施設



(参考)特例の対象とするサービス

◎居宅介護サービス

【訪問サービス】

- 訪問介護(ホームヘルプサービス)
- 訪問リハビリテーション 等

【通所サービス】

- 通所介護(デイサービス) 等

【短期入所サービス】

- 短期入所生活介護(ショートステイ) 等

◎介護予防サービス

◎地域密着型介護サービス

- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

- 小規模多機能型居宅介護 等

◎地域密着型介護予防サービス

住宅団地再生道路運送利便増進事業（道路運送法関係）

概要

- コミュニティバス、乗合タクシー等を導入するためには、事業開始や路線の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生道路運送利便増進事業（計画区域内で地域公共交通事業の経営者が、利用者の利便の増進を図るためにコミュニティバス路線の新設、ルート変更等を実施する事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

特例の内容

＜特例の具体的な内容＞

コミュニティバス等を導入する場合に、道路運送法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。

特例適用の流れ

地域住宅団地再生事業計画に、住宅団地再生道路運送利便増進事業を記載

上記事業の実施区域、内容、予定期間、資金計画等を記載した住宅団地再生道路運送利便増進実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請

国土交通大臣の認定

事業の実施

本認定をもって、道路運送法に基づく許認可を受け、又は届出をしたこととみなす

＜事例＞住宅団地における乗合タクシーの導入

- 広島市内の団地（美鈴が丘地区）は、広範囲で坂道が多く、交通弱者等の生活交通の確保が課題となっていたため、団地内を巡回する乗合タクシーを導入した。
- 民間タクシー会社がジャンボタクシーを使用して、隔日各7便で運行、運賃は200円。



住宅団地再生自家用有償旅客運送

概要

- 住宅団地においては、路線バスの撤退等により、高齢者等の住民の移動手段の確保が課題となっており、交通事業者の参入が見込めない交通空白地では、市町村やNPO法人等による移動手段の確保が求められる。
- 自家用有償旅客運送を行おうとする者は、道路運送法第79条に基づき国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。
- 地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいて、自家用有償旅客運送に係る登録手続をワンストップで一体的に行い、運送の実施までの手続の円滑化・合理化を図ることとする。

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

関係者間で協議が調っていることが必要
 （地域再生協議会と道路運送法施行規則に規定されている地域公共交通会議等との関係については現在検討中であり、今後、国土交通省令で定める予定）

<事業計画記載事項>※省令に委任されている事項もあり、その内容については現在検討中
 ・ 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。

住宅団地再生貨物運送共同化事業（貨物自動車運送事業法等関係）

概要

- 複数の宅配便業者等が共同集配を実施するためには、各事業者が、事業場の設置、運行系統の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生貨物運送共同化事業（計画区域内で二以上の経営者が貨物運送の共同化を行う事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

特例の内容

<特例の具体的な内容>

貨物運送の共同化を実施する場合に、各事業者が貨物自動車運送事業法又は貨物利用運送事業法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。

特例適用の流れ

地域住宅団地再生事業計画に、住宅団地再生貨物運送共同化事業を記載

上記事業の実施区域、内容、実施予定期間、資金計画等を記載した住宅団地再生貨物運送共同化実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請

国土交通大臣の認定

事業の実施

本認定をもって、貨物自動車運送事業法・貨物利用運送事業法に基づく許認可等を受け、又は届出をしたこととみなす

<事例> 多摩ニュータウンにおける共同輸送

- 多摩ニュータウンにおいて、団地内の物流拠点に各社の荷物を集約し、一社が各世帯へまとめて届ける宅配便の一括配送を行っている（平成28年4月～）。
- これにより、配送効率の向上による人手不足の解消、受け取り手の利便向上、団地内を走行するトラックの減少による安全な住環境に寄与。



URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

概要

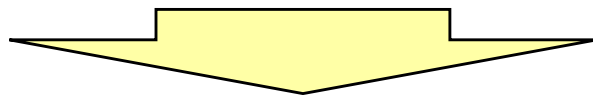
○独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

地域の団地の課題

- ・高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

地方公共団体の課題

- ・団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足



地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



(参考)小学校跡施設を利用して、福祉施設を導入。(北海道北広島市)

(URによるUR団地再生の取組例)



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

<URによるコーディネート>

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要な業務は行えない

UR団地再生の経験やノウハウを活用

地方公共団体の取組を支援

構想・計画段階

事業化検討・立上げ段階

事業実施段階

URによる団地再生コーディネート業務 (調査、調整、技術の提供)

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成
- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討
- 事業実施手続の支援

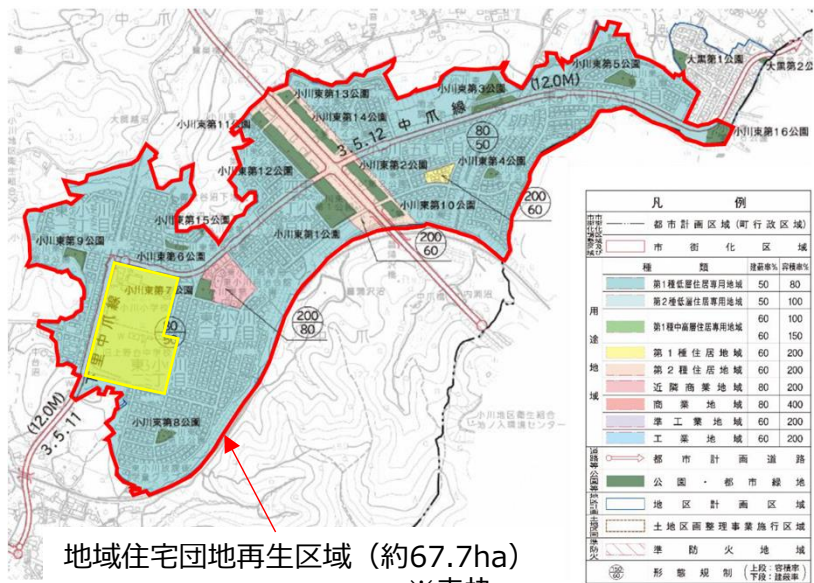
※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施

(3) 住宅団地再生の取組事例

埼玉県小川町「東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業」の概要

「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」

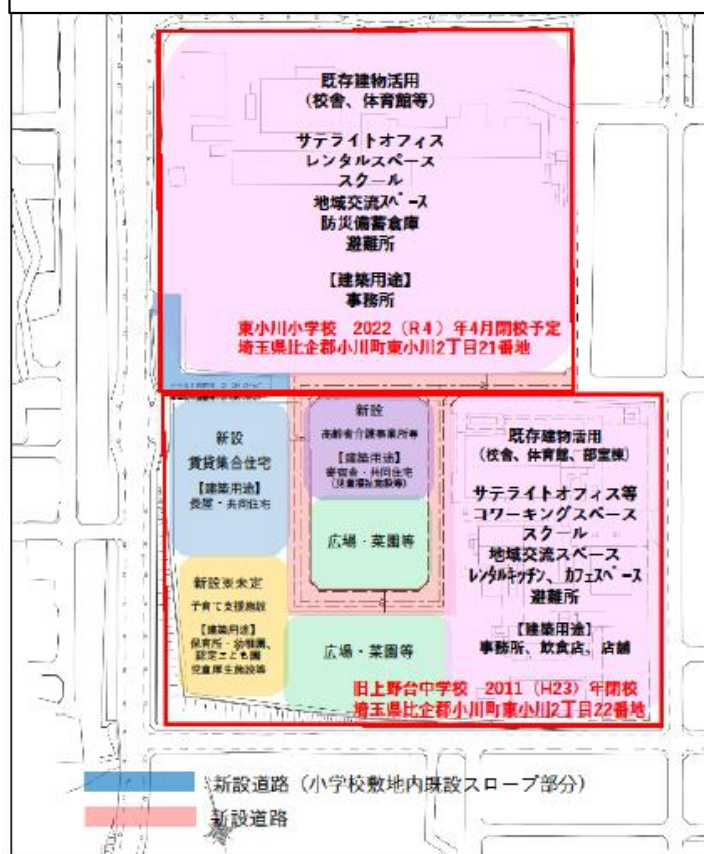
学校跡地にサテライトオフィス、お試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を整備・導入するとともに、空き家などの利活用を促すことで、住宅団地の既存ストック活用・多様な主体との連携による住み続けられるまちづくりを目指す。



<経緯>

- 昭和56年 民間事業者が大型住宅団地として開発 (約67.7ha)
- 昭和58年 東小川小学校開校
- 平成4年 上野台中学校開校
- 平成23年 上野台中学校閉校
- 学校跡地活用を検討するも用途地域による制限が課題
- 令和2年 東小川小学校が3年以内に他校に統合されることにより学校跡地を活用した住宅団地再生を政策決定
- 民間中心の施設整備とし、学校跡地に導入する用途を検討
- 令和3年3月 地域再生計画認定
- 令和3年 学校跡地の事業者公募・地域再生協議会設置
- 令和4年3月 地域住宅団地再生事業計画作成・公表
- 令和4年4月 東小川小学校閉校
- 令和4年8月 廃校跡地の用途地域を変更
- 第一種低層住居専用地域 (80/50) → 第一種住居地域 (200/60)
- 令和4年～ 学校跡地の施設整備開始

廃校の既存校舎を活用しサテライトオフィス等を整備し、校庭にお試し賃貸住宅、高齢者介護事業所等を新設



<事業計画記載の事業内容>

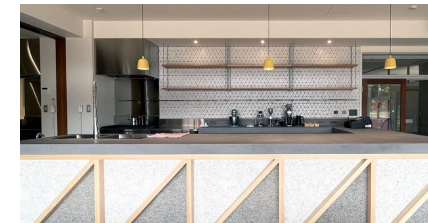
- ① コワーキングスペース、サテライトオフィスの整備
- ② レンタルキッチン・カフェスペース等の整備
- ③ 移住促進のためのお試し居住用賃貸住宅の整備
- ④ 子育て支援施設の整備
- ⑤ 高齢者介護事業所等の整備
- ⑥ 交通利便性向上のためのバス事業者への補助
- ⑦ デマンドタクシー運行事業
- ⑧ 通勤者座席指定券購入費の補助
- ⑨ 空き家バンク、空き家活用促進事業
- ⑩ 観光案内所運営・移住サポートセンター事業
- ⑪ 小川町SDGsまち×ひとプロジェクト
- ⑫ 元気な農業応援事業 ※①～⑤を学校跡地に整備



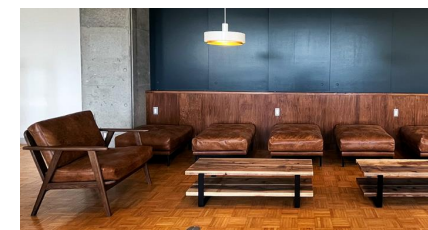
ドローンスクール/小学校スタジオ



コワーキングスペース



レンタルキッチン (菓子製造業・飲食店営業)



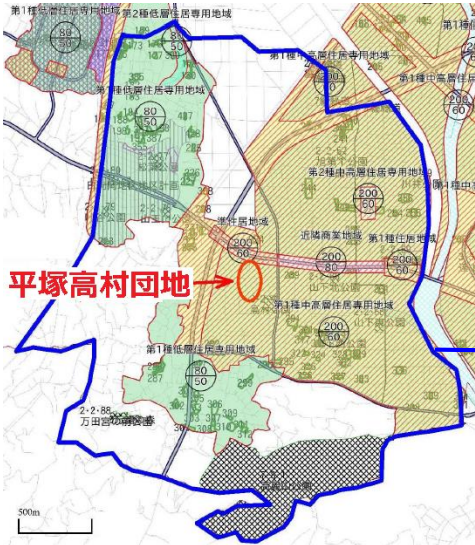
共用スペース (ラウンジエリア)

<地域再生協議会構成員>

- ・小川町
- ・埼玉県
- ・事業者 (介護事業者・不動産事業者・製造小売業者・ドローン資格認定事業者等)
- ・地域住民 (自治会長・区域代表者)

神奈川県平塚市「平塚市平塚高村団地地域住宅団地再生事業計画」の概要

「平塚高村団地及びその周辺地域における地域医療福祉拠点整備モデル地区事業」



平塚高村団地

地域住宅団地再生区域：旭地区（約646.5ha）

＜地域再生協議会構成員＞
 ・地域の代表（各地区町内福祉村会長、各自治会連合会会長及び代表）
 ・事業実施予定者（UR、社会福祉法人、医療福祉法人）
 ・神奈川県・平塚市

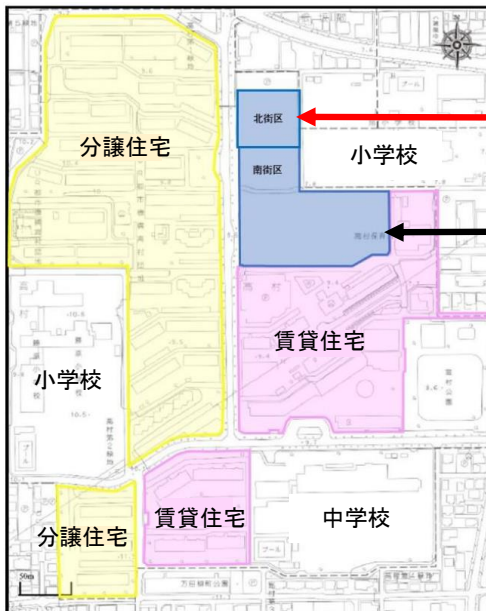


平塚高村団地



センター街区付近のイベント

中心となる事業実施区域



旭地区（平塚高村団地のみ抜粋）

＜北街区＞
 ・面積：3,089.8㎡
 ・第1種中高層住居専用地域
 ・複合用途の建築物を整備(店舗等及び多世代交流スペース)

7棟を除却した
余剰地を活用

＜南街区＞
 ・面積：12,494.04㎡
 ・第1種中高層住居専用地域
 ・福祉施設の整備
 (地域密着型介護老人福祉施設、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所等)
 ・医療施設の整備
 (外来診療(内科)、慢性期病棟、介護老人保健施設、訪問看護ステーション等)

個別の事業・取組内容

- ①福祉施設の整備
- ②医療施設の整備
- ③商業・生活便利・サービス施設等の整備
- ④住民主体地域内移送推進事業
- ⑤各地区内福祉村の実施

住宅団地再生建築物整備事業

第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域等において住宅団地再生を図るために必要な建築物の整備を促進する事業。

- 当該事業の内容 ※一部抜粋
 北街区において、第一種中高層住居専用地域では店舗等の床面積の合計が最大500㎡となるため開発規模が不十分であることから、必要な建築物の整備にあたり用途制限の緩和を行う。
- 当該事業に係る建築物の整備に関する基本的な方針
 住宅団地の再生を図るために、若者・子育て世代のニーズに応じた多世代交流施設、生活利便性を向上するための商業・生活利便・サービス施設を整備することが求められ、1,500㎡程度の低層の複合用途の建築物の整備を促進する。また、整備にあたっては周辺の市街地環境に対して十分な配慮を行う。

これらの事項に関し国土交通大臣の同意を得て本事業計画を公表

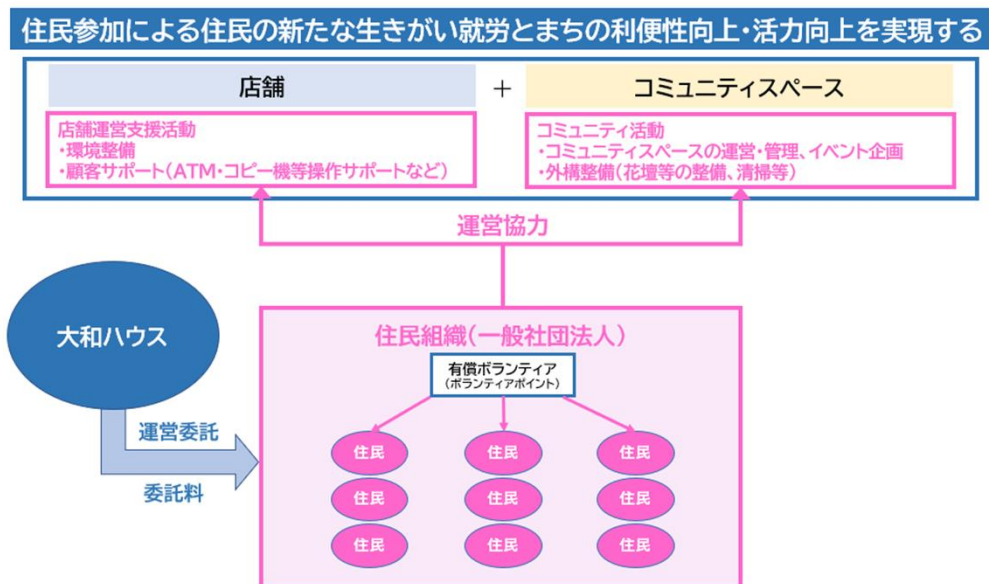
特定行政庁は、本事業計画に定められた基本方針に適合すると認める場合、許可できる。※公開意見聴取、建築審査会の同意は別途必要

地方創生における住宅団地の再生事例【神奈川県横浜市 上郷ネオポリス】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、現在は高齢化が進行し、空き家の発生懸念。
- 自治会を中心に多主体が連携したまちづくりを展開。
 - ・自治会と民間が協定締結(平成28年)、民間と市が協定締結(令和2年)。
- 民間がまちの拠点を整備し、住民主体の運営・新たなサービス・生きがい創出などに取り組む。
 - ・建築基準法第48条ただし書き許可を取得し、第一種低層住居専用地域にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備。
 - ・住民団体が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を実施。



第一種低層住居専用地域に、建築基準法48条ただし書き許可を取得し「コンビニ併設型コミュニティ施設」を整備。地域住民が気軽にくつろげる憩いの空間を創出。



イベント・買い物での賑わい



戸建住宅団地の街並み



グリーンスローモビリティ
実証実験



移動販売

地方創生における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】

- 昭和43年に入居が開始された自然環境に恵まれる大規模住宅団地。(約21,800戸(戸建住宅、共同住宅、UR住宅等))
- 人口減少や少子高齢化に対応するため高蔵寺リ・ニュータウン計画を策定し、団地再生に取り組む。
(令和6年4月時点の高齢化率:高蔵寺ニュータウン地区:36.78%、市全体:26.13%)
- 用途地域を変更し、廃校となった小学校の校舎に多世代交流拠点施設を整備。
- 実証実験を経て、住民団体が立ち上げたNPO法人が、自動運転による自家用有償旅客運送を実施。

住居専用地域では事務所や店舗の立地が制限されていたため、第一種住居地域へ用途地域を変更し、旧小学校施設に多世代交流拠点施設をオープン

高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじとう」

旧小学校施設をリノベーションし、多世代交流拠点施設として、図書館、児童館、コミュニティカフェ等を整備。地域交流空間や地域活動の場として活用。



旧小学校施設を活用し
多世代交流拠点として
複合施設を整備



多世代交流拠点施設の外観



地域包括支援センター



児童館

地域内における高低差が大きく、高齢化が進む団地内の移動を円滑化するために新たなモビリティサービスを社会実装

住民主体のオンデマンド型自動運転送迎サービス※1

サービスの担い手として地元住民によるNPO法人を設立。

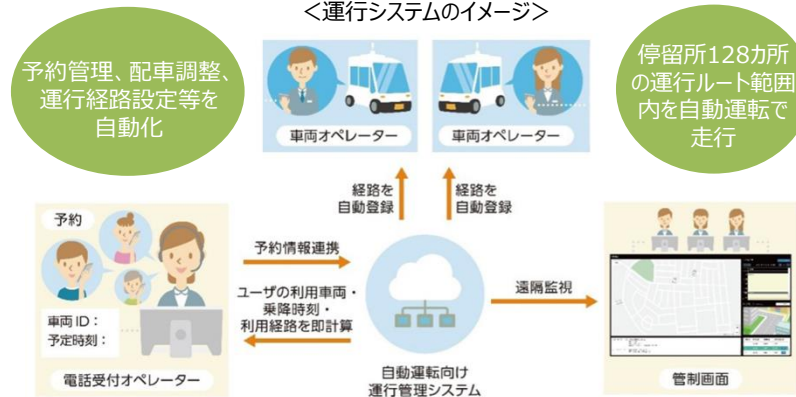
- ・実施主体：NPO法人※2
- ・運送区域：春日井市石尾台内
- ・使用車両：7人乗り電気自動車1台、地域住民自家用車3台
- ・運送対価：非会員300円 会員100円
- ・運行日時：月火水金土 (9～12時・13～16時)



※1 自家用有償旅客運送(バス・タクシー事業が成り立たず、地域における輸送手段の確保が必要な場合に、必要な安全上の措置をとった上で、市町村やNPO法人等が、自家用車を用いて提供する輸送サービス)の登録を受けて実施。

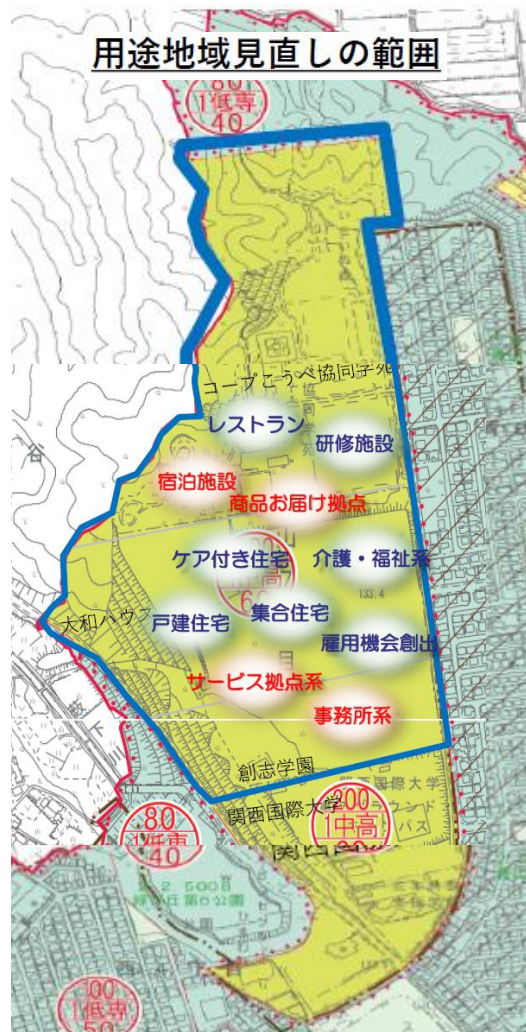
※2 移動の課題を地域みんなの課題として、町内会、地区社協、老人クラブ、民生委員など有志の方々がNPO法人「石尾台おでかけサービス協議会」を設立。

<運行システムのイメージ>



地方創生における住宅団地の再生事例【兵庫県三木市 青山地区・緑が丘地区】

- 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。現在は入居時期が早い団地ほど高齡化が進行。
- 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・学が連携し再生手法を検討(平成27年)
 - ・市や民間企業・住民等が一般社団法人を立ち上げ各種市内の取組を支援(平成29年～)
 - ・市と民間による、住み続けられるまちづくりに係る包括連携協定締結(令和2年)
 - ・民間が地域内にコミュニティ拠点を整備(令和3年)
 - ・都市計画の変更・地区計画の決定(令和4年)



第一種中高層住居専用地域
→ **第一種住居地域**に変更(令和4年)

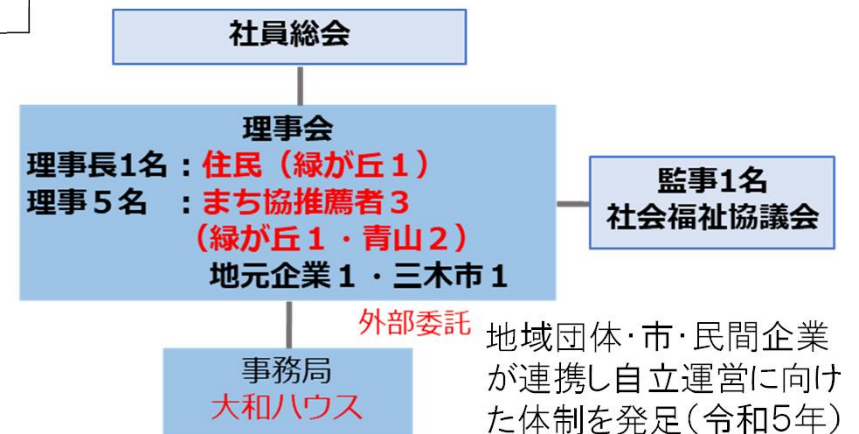
<整備イメージ(案)>

- ・カフェ、レストラン
- ・お試し居住施設
- ・子育て支援施設
- ・行政サービスステーション
- ・サテライトオフィス
- ・デイサービスセンター
- ・特別養護老人ホーム等の施設整備が可能に。



戸建住宅団地の街並み

<住民団体・市・民間企業によるまちづくり体制>



<住宅を活用したコミュニティ拠点の整備>(令和3年)

- ・生活サービスやコミュニケーションを享受
- ・将来的にモビリティの乗降場としての活用も検討中



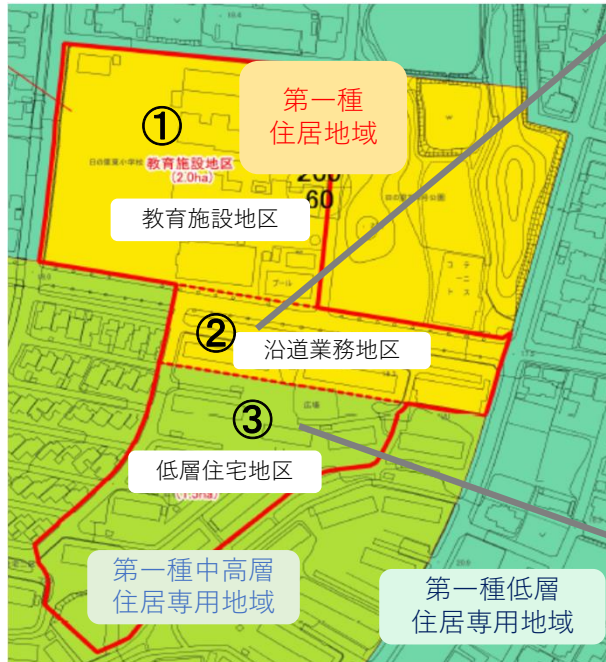
地方創生における住宅団地の再生事例【福岡県宗像市 日の里地区・自由ヶ丘地区】

- 日の里地区は昭和40年代に日本住宅公団(現都市再生機構)による大型団地開発を背景に人口が急増。開発後、短期間に同世代が入居し、約半世紀が経過した現在、高齢化の進行や空き家の増加といった課題が危惧。
- まちに求める住民ニーズの変化や今後の人口減少を見据えた施策の検討が必要。
 - ・将来を見据えた土地利用の検討(用途地域の変更および地区計画の決定)
 - ・既存ストック活用による新たな価値の提供
 - ・AI活用型オンデマンドバス 実証実験を経て乗降場を66ヶ所設け、新たな公共交通として利用者も増加。
- 自由ヶ丘地区では都市公園の占用許可を受け、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証実験を実施。

～ まちの成熟に合わせ、まちの使い方も変化する。住民との会話をとおして生まれる住宅団地再生の可能性を模索する ～

【土地利用】

都市計画の変更及び地区計画の決定を実施。当時最適化された、まちづくりの考えを変更することで、住民ニーズに応える機能の誘導が可能に。



- ① 「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居地域」
- ② 「第一種中高層住居専用地域」から「第一種住居地域」

【生活利便施設「ひのさと48」】



用途廃止されたURの住棟をリノベーション。カフェ、コミュニティスペース、DIY工房、認可保育所、クラフトビールのブリュワリーが誕生。

【戸建住宅エリア「さとのほhinomato」】

共有の庭「サトヤマ」を囲むように住宅を配置。隣の家との間に垣根を設けず緩やかなつながりの中で、ゆとりある生活環境を実現。



【新技術】

日の里地区内では、時刻や決まった運行ルートがなく、AIが予約状況に応じて運行ルートを考えながら走る乗合バス『AI活用型オンデマンドバス「のるーと」』が運行。(実証期間を終え、令和5年4月から本格運行)。



【公共空間の有効活用】

丘陵地で坂の多い住宅団地である自由ヶ丘地区では、高齢化の進行とともに、移動に不安を感じる住民が増えていることを背景に、住宅街の中にある公園に各種サービスを提供できる移動販売車等が出店することで、「サービスが人の近くに移動する社会」についての実証事業を実施。



- ・都市公園の占用許可を活用
- ・想定を越える利用があり、公共空間を柔軟に活用することへのニーズは、住民、事業者ともに高い。

住宅団地再生の取組事例



廃校を活用した多世代交流拠点施設の整備
高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）

- 実施主体：市、高蔵寺まちづくり株式会社（指定管理者）
- 取組内容：多世代が交流する拠点の形成を目指し、旧小学校施設周辺の用途地域を**第一種中高層住居専用地域**から**第一種住居地域**へ用途地域を変更し、同施設を活用した**多世代交流拠点施設**として、2018年「高蔵寺まなびと交流センター（愛称：グルッポふじとう）」を開所。図書館、児童館、コミュニティカフェ等の複合施設で、**まちづくり会社が管理・運営**を担う。



低層住宅地にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備
上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

- 実施主体：地域住民、一般社団法人、民間事業者
- 取組内容：商業施設の建設ができない**第一種低層住居専用地域**に、**建築基準法48条ただし書き許可**を受け**コンビニ併設型コミュニティ施設「野七里テラス」**をオープン。地域住民が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し、店舗運営の支援や施設内外の美観整備、イベントの企画・運営を担う。**コミュニティスペース**は地域住民の憩いの場として機能を果たしている。



廃校にサテライトオフィス、高齢者介護事業所等を整備
東小川住宅団地（埼玉県小川町）

- 実施主体：町、民間事業者
- 取組内容：**第一種低層住居専用地域**から**第一種住居地域**へ変更し、旧小学校・旧中学校に**サテライトオフィス**、**コワーキングスペース**、**カフェスペース**等を整備。今後、おとし居住用賃貸住宅、**子育て支援施設**、**高齢者介護事業所**等の整備も予定している。



空き家を活用したコミュニティ拠点の整備
緑が丘ネオポリス（兵庫県三木市）

- 実施主体：民間事業者
- 取組内容：築46年の**戸建住宅**を子どもから高齢者まで気軽に立ち寄れるようバリアフリー設計を取り入れた**コミュニティ拠点**に改修。日常的な利用に加え、多世代が交流できるイベントを開催している。



官民連携による買い物支援事業
大和地区等（兵庫県川西市）

- 実施主体：市、民間事業者、社会福祉協議会
- 取組内容：民間事業者が市、社会福祉協議会、自治会等と連携し、住宅団地内の**公園**や自治会館等において**移動販売**を実施。買い物に出かけるのが難しい地域において、自宅近くで直接品物を見て買物が可能になるほか、地域交流の場になること等が期待される。このほかにも、実店舗への送迎を実施している。

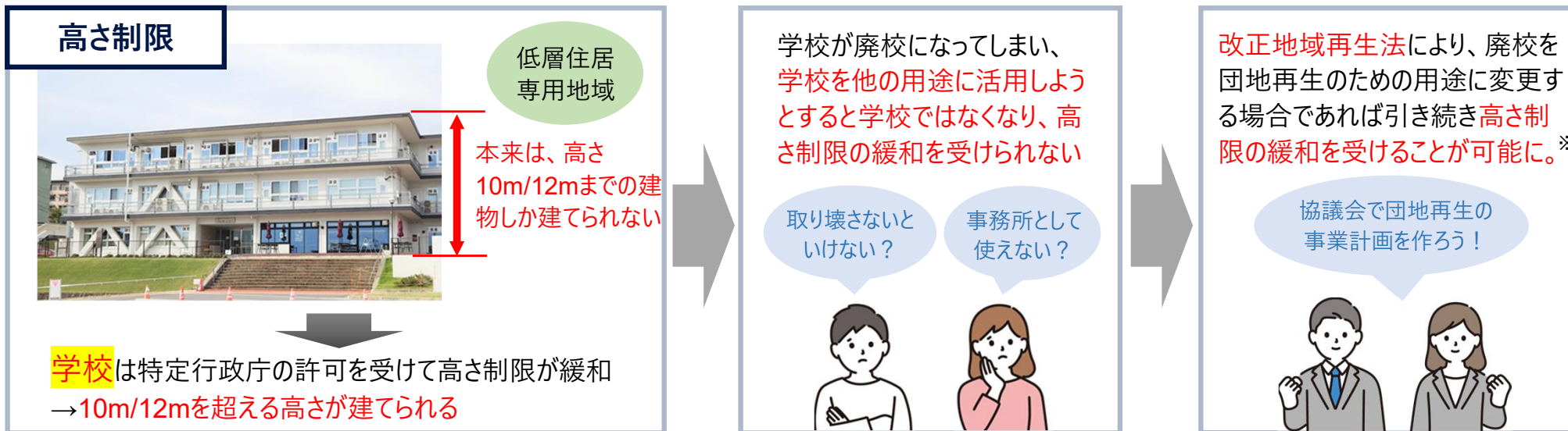


グリーンスローモビリティを活用した高齢者送迎事業
鶴川団地（東京都町田市）

- 実施主体：社会福祉法人
- 取組内容：高齢者に対する買い物等の送迎サービスに、**グリーンスローモビリティ**を活用。4人乗りゴルフカート型車両2台が団地と鶴川団地センター名店街の間を運行。団地居住の高齢者が年間登録料500円で利用可能。グリーンスローモビリティによる**自家有償旅客運送**としては全国初の事業化。

(4) 地域住宅団地再生事業の活用イメージ

【地域住宅団地再生事業】 廃校になった学校の活用イメージ



※基本的方針が記載された事業計画を公表後、特定行政庁は特例認定を行うことができる。

< 廃校を複合施設に整備(イメージ) >



廃校を活用し、地域住民が活用できるコワーキングスペース、カフェ、日用品販売店舗のほか、診療所や産後ケア、保育園、こども食堂などを整備。

⇒地域交流機能を集約し、**地域コミュニティが活性化**することで団地再生を推進。

財政支援

デジタル田園都市
国家構想交付金

(地方創生拠点整備タイプ)

や既存の国庫補助金
などを組み合わせた取
組や拠点整備を支援

※「学校」を低層住居専用地域で不可とされている用途にする場合は、別途特定行政庁の許可を受けることが必要。この際、総合的・一体的な事業計画を作成することで各事業を**ワンストップ**で措置することが可能。スピーディに住宅団地再生を実現。

【地域住宅団地再生事業】 空き家になった住宅の活用イメージ

用途制限



低層住居
専用地域

本来は、住宅などの用途しか建てられない

空き家になってしまい、住宅以外の用途にし、活用しようとする用途制限により、個別に許可を要し、手続きに時間もかかる

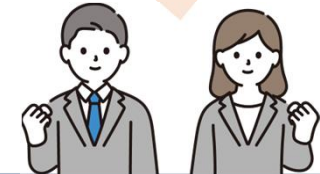
使わない空き家があるけどどうしよう・・・

地域のために使えない？



改正地域再生法により、団地再生事業計画にあらかじめ記載された用途については、迅速な許可手続きが可能に。

協議会で団地再生の事業計画を作ろう！



< 空き家の活用例(イメージ) >

多世代の交流

住み続けられるまち

職住育近接



ミニデイサービス



コワーキングスペース



保育等を行う子育て支援拠点



まちの魅力発信拠点施設

財政支援

住宅市街地総合整備事業（団地ストック活用型）や空き家総合事業等により、整備を支援

空き家を活用し、地域住民が活用できるコワーキングスペース、カフェ、日用品販売店舗のほか、こども食堂などを整備。地域交流機能を集約し地域コミュニティが活性化することで団地再生を推進。

※共同住宅の空室を他の用途に変更する場合、共用廊下部分等の面積が容積率の算定に算入されるが、団地再生のための用途に変更する場合は引き続き共用廊下部分等を容積率算定の面積に算入しないことが可能

【地域住宅団地再生事業】 買い物支援の取組のイメージ

住宅団地が抱える課題

団地内の商店の閉鎖



団地内のバス路線の減便・撤退



買物をする場所がないなあ



なかなか買物に出かけられないなあ



高齢者の運転免許返納



坂道が多い



新しくつくる

小規模店舗を誘致して生活利便施設を整備

第一種低層住居専用地域には店舗を建てるできない

特例

特定行政庁の許可を得て可能

・事業計画公表前に公聴会を実施し、建築審査会の同意を得ることが可能
・事業計画の基本的な方針に適合する場合、特定行政庁は建築基準法第48条ただし書許可が可能
※事業計画の公表には国土交通大臣の同意が必要



第一種低層住居専用地域に整備されたコンビニ併設型コミュニティ施設

デジタル田園都市国家構想交付金(拠点整備タイプ)

都市公園を活用する

マルシェを開催して青果や日用品などを販売

事業者が定期的にマルシェを開催⇒毎回占用許可がとれるか不安

特例

事業計画の公表から2年間占用許可が円滑化される

・公園管理者は都市公園法第7条の規定にかかわらず、技術的基準に適合する場合、占用許可を与える
※事業計画の公表には公園管理者の同意が必要



都市公園にて開催されているマルシェ

デジタル田園都市国家構想交付金(推進タイプ)

既存ストックを活用する

既存の住宅の空き室などを活用して日用品や食料品を販売

住宅を住宅以外の用途に転用すると容積率の特例が使えなくなってしまう可能性がある

特例

特定行政庁の特例認定を受けることが可能

・共同住宅の共用廊下、駐車場等の容積率緩和措置を引き続き受けられる
・事業計画の基本的な方針に適合する場合、特定行政庁は特例認定が可能



団地内の空き室を活用した惣菜店

住宅市街地総合整備事業(団地ストック型)

※画像は事業のイメージであり、記載の交付金・補助金を活用しているものではない。

移動手段を確保する



バス便も少ないしバス停から遠くてそもそもそこまで行けないわ

自家用有償旅客運送にて交通空白地の移動を支援

・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したことのみならず

※事業計画の公表には国土交通大臣の同意が必要



自家用有償旅客運送

デジタル田園都市国家構想交付金(推進タイプ)

(5) 住宅団地再生に活用可能な支援制度

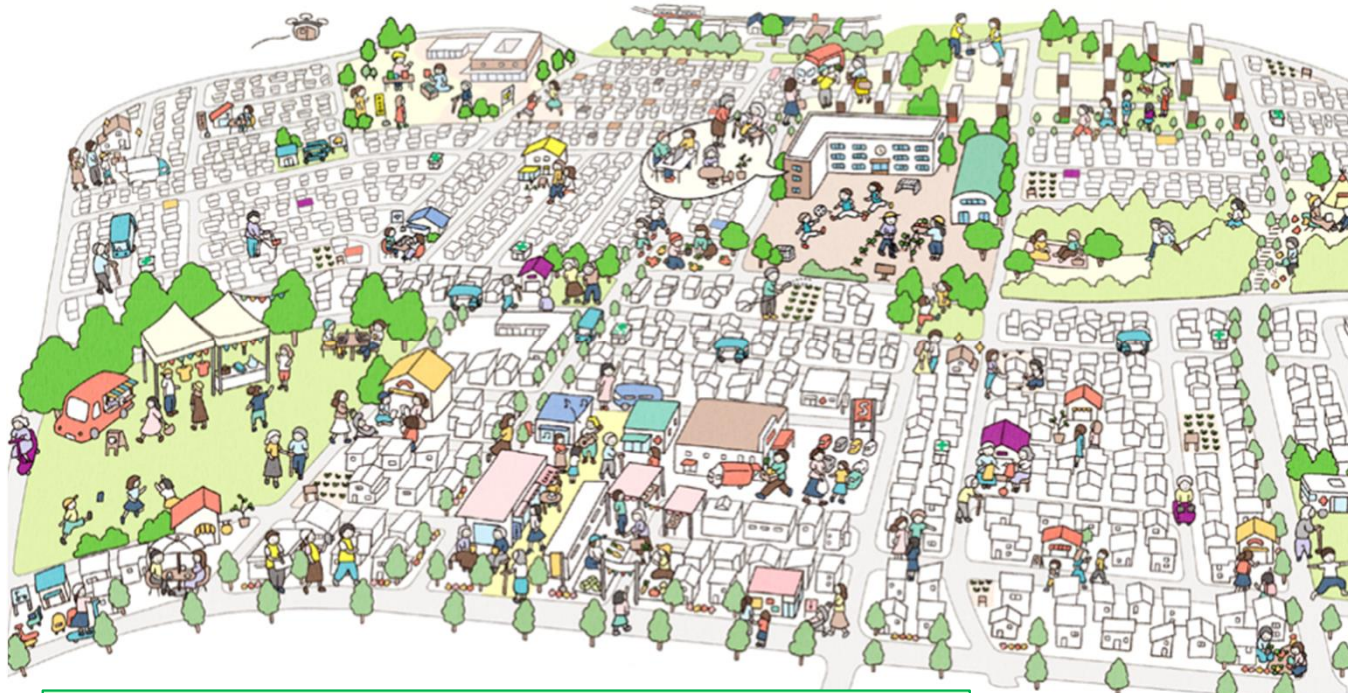
住宅団地再生に活用可能な主な支援制度

地域協議会活動等

- デジタル田園都市国家構想交付金 地
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） 地 民



- 地 地方公共団体
- 民 民間事業者等



専門家の紹介・派遣

- 地域活性化伝道師
- U Rによる団地再生コーディネート業務
- PPP/PFI専門家派遣制度
- スモールコンセプション（専門家派遣）

住まいの確保等居住支援

- サービス付き高齢者向け住宅整備事業 民
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業 民



モビリティの確保

- 地域公共交通確保維持事業 民
- デジタル田園都市国家構想交付金 地



交流拠点等の整備

- デジタル田園都市国家構想交付金 地
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） 地 民
- 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業） 地 民
- 都市構造再編集中事業 地 民
- スモールコンセプション（先導的官民連携支援事業） 地



既存ストックの有効活用

- 空き家対策総合支援事業 地 民
- 空き家対策モデル事業 地 民
- 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型） 地 民
- マンションストック長寿命化等モデル事業 民
- 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） 地 民
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業 民 地 民



■ 住宅団地再生に活用可能な主な支援制度

① 主な支援事業

計画策定、協議会活動等ソフト事業に対する支援	国の担当部署	住まいの確保等に対する居住支援	国の担当部署
デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）	内閣官房・内閣府	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	国土交通省
住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	国土交通省	人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業	国土交通省

交流拠点等の整備に対する支援	国の担当部署	モビリティの確保に対する支援	国の担当部署
デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）	内閣官房・内閣府	デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生推進タイプ）	内閣官房・内閣府
都市再生整備計画事業 （社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金）	国土交通省	地域公共交通確保維持事業	国土交通省
都市構造再編集中支援事業	国土交通省		
スモールコンセッション（先導的官民連携支援事業）	国土交通省		

既存ストックの改修による施設整備に対する支援	国の担当部署
空き家対策総合支援事業	国土交通省
（上記のうち）空き家対策モデル事業	国土交通省
優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）	国土交通省
マンションストック長寿命化等モデル事業	国土交通省
長期優良住宅化リフォーム推進事業	国土交通省

② アドバイザー紹介・派遣等

事業名	国等の担当部署
地域活性化伝道師	内閣府
PPP/PFI専門家派遣制度	内閣府
URによる団地再生コーディネート業務	内閣府 （都市再生機構）
スモールコンセッション（専門家派遣）	国土交通省

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）※



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〕



（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

菱野団地地区(愛知県瀬戸市)

「菱野団地再生計画」に基づき、「みんなでつくる、住みよいまち 菱野団地」の実現のため、既存ストックを活用して官民が連携しながら福祉、子育て、定住、交通、まちづくりなどの分野を横断したハード・ソフト両面のまちづくりに取り組む。

総事業費 約2,760万円

共同施設等整備(集会所・広場)
【事業費 約1,140万円】
 既存ストック改修(集会所のリノベ、広場ウッドデッキの整備)

- ・推進事業(協議会等活動支援)等【事業費 約1,070万円】
 ITマージメント団体運営費用・活動費用
- ・菱野団地住民バス運行事業(効果促進事業)
 【事業費 約550万円】
 住民主体によるバス運行

デジタル田園都市国家構想交付金（内閣府地方創生推進室・地方創生推進事務局）

令和6年度予算額 **1,000.0億円**
 （令和5年度予算額 1,000.0億円）

事業概要・目的

- 「デジタル田園都市国家構想交付金」により、デジタル田園都市国家構想の実現による地方の社会課題解決・魅力向上の取組を加速化・深化する。

デジタル田園都市国家構想交付金

R6当初

地方創生推進タイプ

観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組などを支援。

地方創生拠点整備タイプ

観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備などを支援。

デジタル実装タイプ

デジタル技術を活用し、地方の活性化や行政・公的サービスの高度化・効率化を推進するため、デジタル実装に必要な経費などを支援。

地域産業構造転換インフラ整備推進タイプ

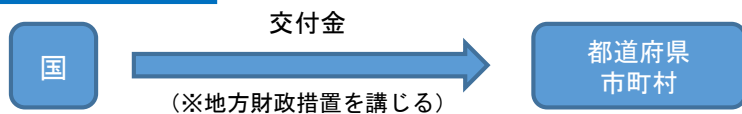
産業構造転換の加速化に資する半導体等の大規模な生産拠点整備について、関連インフラの整備への機動的かつ追加的な支援を創設。

（注1）令和5年度補正予算において、735億円を措置。

- ・デジタル実装タイプ：360億円
- ・地方創生拠点整備タイプ：300億円
- ・地域産業構造転換インフラ整備推進タイプ：60億円
- ・地方創生推進タイプ：15億円

（注2）本交付金の一部は、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



事業イメージ・具体例

○主な対象事業

デジタルの活用などによる観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する取組や拠点施設の整備などを支援。

【地方創生推進タイプ】

- ・地方版総合戦略に位置付けられた地方公共団体の自主的・主体的な取組を支援（先駆型・横展開型・Society5.0型）

	対象となる事業
先駆型	先駆性の高い最長5年間の事業
横展開型	先駆的・優良事例の横展開を図る最長3年間の事業
Society5.0型	地方創生の観点から取り組む、未来技術を活用した新たな社会システムづくりの全国的なモデルとなる最長5年間の事業

- ・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（移住・起業・就業型）
 - 市町村が、UIJターンによる①地方への就業者や、②テレワークによる転職なき移住者等に対し、移住支援金（最大100万円）を支給する場合、当該経費の1/2を支援
- ・地域企業に対し、経営課題解決等に資するデジタル人材等のマッチングを支援。（プロフェッショナル人材事業型）
- ・省庁の所管を超える2種類以上の施設（道・污水处理施設・港）の一体的な整備（地方創生整備推進型）

【地方創生拠点整備タイプ】（原則として3年間（最長5年間））

道の駅に隣接した観光拠点



子育て支援施設



スタートアップ支援拠点



期待される効果

- 地方からデジタルの実装を進めるとともに、地方における安定した雇用創出など地方創生の推進に寄与する取組を進め、「デジタル田園都市国家構想」を推進する

地方創生推進交付金 活用事例 【神奈川県二宮町】

- 昭和40年代以降に首都圏のベッドタウンとして住宅地が開発されたことに伴い、人口が増加し発展。居住者の高齢化、住宅の老朽化、空き家問題などが顕在化。不動産の流動化、補修や建替えの促進により居住環境の維持・向上を目指す。
- 地域コミュニティの維持・向上を目指し、地域と連携しながら様々な取組を実施。

安心して住み続けられる地域再生計画 地方創生推進交付金 総事業費37,536千円

● 一色小学校区地域再生協議会地域活性化事業【二宮団地】

地域住民、二宮町、公社からなる「一色小学校区地域再生協議会」を組成。各部会が連携して地域課題を解決。

➡ 『元気なコミュニティ協議会』に発展改組

地域との連携事例：一色小学校区地域再生協議会（平成28年5月組成）

地域住民 × 二宮町 × 公社

一色小学校区地域再生協議会 各部会

※令和元年度体制

地域交流部会

【活動内容】
・交流祭の開催
・やまゆり・山野草の公開
・地域連携活性化策の検討

音楽活動部会

【活動内容】
・合唱団の運営
・音楽祭の開催
・音楽イベントの開催

古民家・散策部会

【活動内容】
・ふるさとの家運営・管理
・地域活性化イベントの開催
・散策ツアーの実施

移動(外出)支援サービス検討部会

【活動内容】
・住民参加型移動支援の検討

空き家対策部会

【活動内容】
・相談員・専門家の研修・育成
・地域専門家等との連携体制の構築

県住宅供給公社部会

【活動内容】
・共同農園の運営
・コミュニティダイニングの運営
・音楽祭等の開催

<具体的な取組みの例>



共同農園の運営



空き家利活用の移住促進



音楽祭などのイベント



二宮団地の概要

項目	概要
用地取得開始	昭和36年（1961年）
造成開始	昭和37年（1962年）
開発面積	約70ヘクタール
賃貸住宅管理開始	昭和40年（1965年）～
賃貸住宅	856戸
建設戸数	県営住宅 228戸 戸建住宅(ほか) 1,230戸
合計	2,314戸

●「にのみやLife」シティプロモーション事業

二宮町の魅力を発信

- ・移住促進用パンフレットを作成
- ・「にのみやLOVERS～まちの魅力伝え隊～」を結成、移住セミナー等に参加
- ・神奈川県住宅供給公社を通じたお試し移住の可能性を検討



移住パンフレット表紙

➡ 『お試し移住』を実施中

●公共施設再配置・町有地有効活用等検討事業

- ・公共施設について官民共同の手法による有効活用等を図る

地方創生拠点整備交付金 活用事例 【埼玉県鳩山町 鳩山ニュータウン】

○昭和49年から入居が始まり、人口が急増したが、入居から約50年が経過し人口減少と少子高齢化が急速に進んでいる。
(令和5年時点 高齢化率 56.6%(町全体の高齢化率46.5%))
○アクティブシニアの活躍の促進とともに、「働く・支える・移住する」が好循環する、アクティブな住宅団地への再生を目指す。

地方創生加速化交付金 交付額80,000千円 鳩山町「生涯活躍のまち」構想推進による住宅団地アクティブ化・キックオフ事業

空き店舗を町が取得・整備し、移住や起業支援、多世代交流を目的とした複合拠点施設「鳩山町コミュニティ・マルシェ」を整備



鳩山町コミュニティ・マルシェのイベントの様子



ボックス型のシェアオフィス



地場野菜の販売



まちおこしカフェ

- ・館内は「まちおこしカフェ」をはじめ、空き家バンク情報など提供する移住推進センター、シェアオフィス、研修室、福祉プラザで構成。
- ・その他、地域包括ケア研修や、交流広場で多世代の参加によるイベントを開催。

地方創生拠点整備交付金 総事業費5,050千円

鳩山町コミュニティ・マルシェを拠点とした住宅団地アクティブ化計画

鳩山町コミュニティ・マルシェ「キッチン機能」整備事業

「まちおこしカフェ」にキッチン機能を整備。

→販売提供可能な加工品の品目を増やし、新たな仕事を生み出す場としての機能を拡充。

まちおこしカフェにて、お弁当やスイーツ、地域の作家のハンドメイド作品や地場野菜の販売等に加えて、1DAYシェフによるランチ営業を行えるようになった。



整備されたシェアキッチン

地方創生推進交付金 活用事例 【愛知県春日井市 高蔵寺ニュータウン】

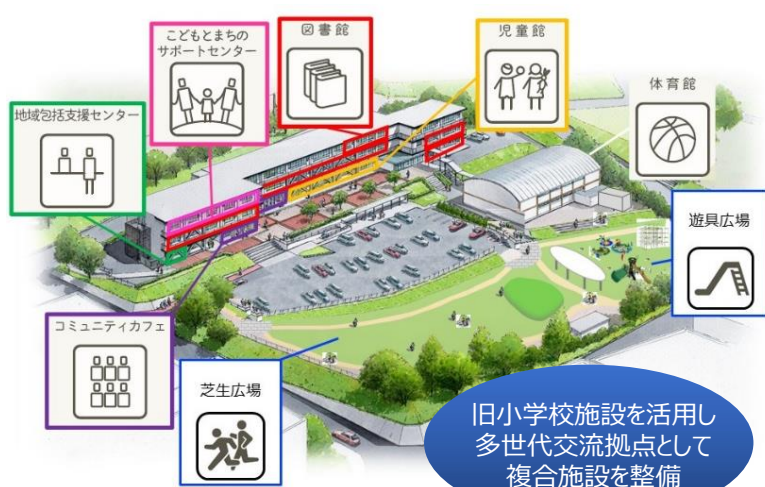
- 充実したインフラや自然環境に恵まれる大規模住宅団地。(約702ha、約21,800戸(戸建住宅、共同住宅、UR住宅等))
- 昭和43年の入居開始から半世紀ほどが経ち、住民の減少や少子高齢化による課題が顕在化しつつある。

高蔵寺リ・ニュータウン計画

地方創生拠点整備交付金 総事業費121,860千円 高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじとう」の整備

高蔵寺まなびと交流センター「グルッポふじとう」

旧小学校施設をリノベーションし、多世代交流拠点施設として、図書館、児童館、コミュニティカフェ等を整備。地域交流空間や地域活動の場として活用。



旧小学校施設を活用し
多世代交流拠点として
複合施設を整備



地方創生推進交付金 総事業費124,500千円 高蔵寺ニュータウンにおけるまちづくりモデル形成事業



高蔵寺ニューモビリティタウン構想推進計画

地方創生推進交付金 総事業費107,500千円

○地域限定ラストマイル自動運転の社会実装
社会実装を見越したスキーム検討、試験運行、電源供給の可能な施設の整備等により、令和5年から実装

- 相乗りタクシー等の社会実装
- 自動運転バス等基幹交通の検討
- MaaSアプリによるモビリティサービスの検討



都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）

※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：45%

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。
※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。



施行地区 ○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域

- (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※1から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）※2かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載）
- (3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※1ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

※2直前の国勢調査に基づく（今後、直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む）

ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表してなくても、(1)の区域において実施可能
立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】

○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域

- (1) 歴史的風致維持向上計画
- (2) 観光圏整備実施計画
- (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等

【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】

○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村※の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）

- (1) 基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
- (2) 基幹市町村※と連携市町村※が共同して作成した 広域的な立地適正化の方針 と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。

※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村：都市計画区域を有しない市町村

【要件④：産業・物流機能の強化】

○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域【(1)、(2)ともに、複数の要件を満たす必要】

- (1) 半導体等の戦略分野に関する国策的プロジェクトに関連する区域。（国策的プロジェクトは内閣府が選定）
- (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（同地面積が概ね10ha以上等の要件有り）
【令和10年度末までに国に提出される都市再生整備計画に限る】

- 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023年改訂版に位置付けられた戦略分野」を取扱う企業
- 「経済安全保障推進法施行令に基づく特定重要物資」を取扱う企業
- 「地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業の承認要件」を満たす企業

都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）

○災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画等に基づき市町村等が行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連や脱炭素先行地域関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）

※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の交付率：45%

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

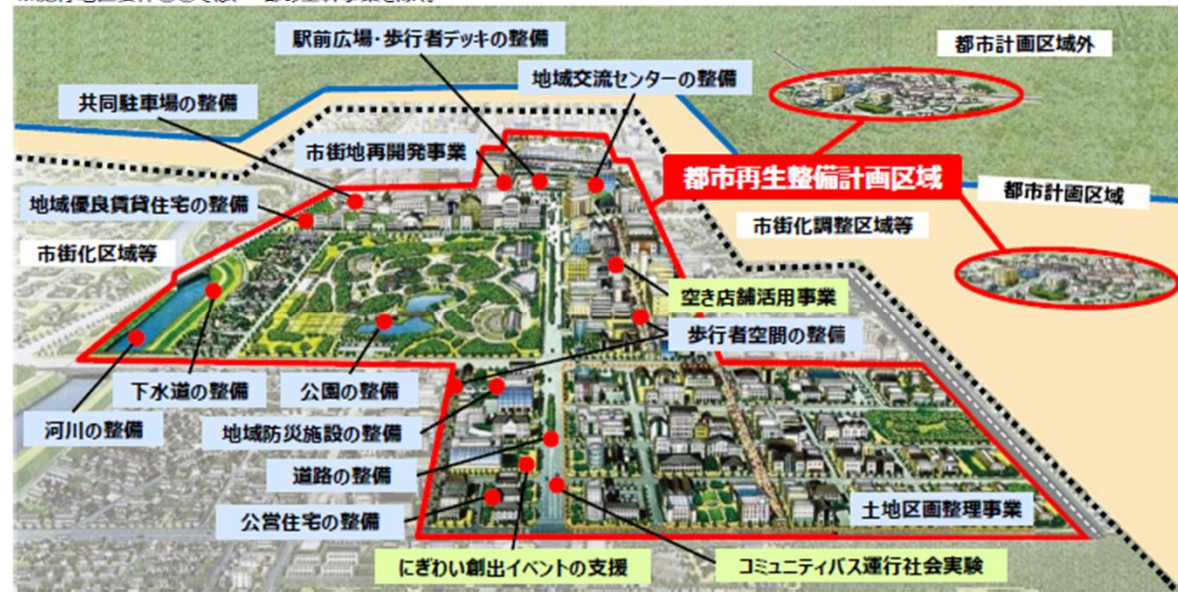
【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

※施行地区要件②③では、一部の基幹事業を除く。



施行地区 ○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①：防災拠点の形成によるコンパクトなまちづくりの推進】

- 市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
 - ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※1
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域
 - ・以下のいずれかの区域
 - （1）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※2から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※2から半径500mの範囲内の区域
 - （2）市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※2 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

- ただし、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表してなくても、（1）の区域において実施可能
- 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/h a以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

【要件②：市街化調整区域・非線引き白地地域における防災拠点の形成】

- 地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
 - ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※3
 - ・人口減少率が原則20%未満の市町村
 - ・市町村マスタープランに地域の拠点として位置付けられた区域
 - ・市町村マスタープランに都市のコンパクト化の方針が明示されており、防災拠点の整備が都市のコンパクト化と齟齬がなく、一定の生活機能の集積が認められる区域
 - ・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定している場合、当該条例に係る区域を図面、住所等で客観的に明示し、かつ、当該事項と齟齬のない区域
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域

【要件③：都市計画区域外における防災拠点の形成】

- 地方公共団体において、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）
 - ・事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域※1
 - ・都市再生整備計画に当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域
 - ・災害リスクの高い地域を含まない区域

※1 令和6年度末までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確実と見込まれる場合、実施可能。
 ※3 令和7年度末までに事前復興まちづくり計画等への防災拠点の位置付けが確実と見込まれる場合、実施可能。

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等) ※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

ー民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

ーただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



スモールコンセッションの推進

○ **地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産※₁について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模※₂なPPP/PFI事業※₃を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組み**である、スモールコンセッションを推進。

※₁ 廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等 ※₂ 事業費10億円未満程度 ※₃ コンセッションをはじめとした官民連携による事業運営

■ スモールコンセッションの主なポイントと効果

地方公共団体

- ✓ 維持管理コストの削減
- ✓ エリア価値の向上

事業者

- ✓ 事業機会の増加
 - 長期的な事業運営
- ✓ 地域への主体的な貢献
 - 地域還元、地域企業の参画

地域・住民

- ✓ 地域活性化
 - 交流人口の増加、利便施設の増加等
- ✓ 住民サービスの向上
- ✓ 思い入れのある施設の継承



■ スモールコンセッションに活用可能な主な予算支援

民間提案型官民連携モデリング事業

新規

民間提案に基づく新たな官民連携手法の構築に向けて、スモールコンセッション等の分野について、民間からの優良なシーズ提案について、当該シーズ提案を行った民間事業者と国土交通省が一体となって、モデル的に導入検討を行う。

専門家派遣によるハンズオン支援

優先採択

人口20万人未満の地方公共団体に対して、国土交通省が委託契約したコンサルタントを専門家として地方公共団体に派遣し、事業スキーム案の検討等に対してハンズオン支援を行う。

先導的官民連携支援事業

優先枠設定

地方公共団体等が先導的な官民連携事業の導入検討を行う際に必要となる調査委託費を国が助成することにより、官民連携事業の案件形成を促進。

<補助率・補助限度額>

予算の範囲内で、上限2,000万円の定額補助

(注) 都道府県及び政令指定都市にあつては、コンセッション事業に関するものを除き、補助率1/2、上限1,000万円とする。

【参考事例】

○ 旧荻田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業（岡山県津山市）



- 【事業手法】コンセッション方式
- 【事業期間】運営権設定日～2040年3月（約20年間）
- 【事業費】約1.9億円
- 【運営権対価】約74百万円※2023年3月まで無償
- 【補助金】地方創生交付金、街なみ環境整備事業 ほか

個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設で、マーケット見合いの料金設定や、周辺飲食店との連携等の事業運営を実施。

○ 吉川小学校跡地の公共施設等運営事業（福岡県宮若市）



- 【事業手法】コンセッション方式
- 【事業期間】運営権設定日～2055年3月（約30年間）
- 【事業費】約11.5億円（※他2施設との合計費用）
- 【運営権対価】課税標準額相当額に50/1000を乗じて得た額に、当該年度の固定資産税相当額を加えた額を年額

宮若市と民間企業が連携協定を締結し、AI開発センターとして旧校舎棟を活用するほか、グラウンド、体育館を農業観光振興センターと地産地消レストランに整備。

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- 空き家の**所有者の特定**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

＜空き家対策附帯事業＞

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業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

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	テーマ2 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 <提案が期待される取組の例> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

（注）市区町村の空き家対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>

- * 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- * 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- * デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体

■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事：1/3、除却工事：2/5、除却後の土地整備：1/3

優良建築物等整備事業の概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

補助対象

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開 発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	-	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	-	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

補助要件

■ 事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
 - ※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
 - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
 - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

■ 補助対象費用

- ①調査設計計画
 - ②土地整備(除去費等)
 - ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)
- ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

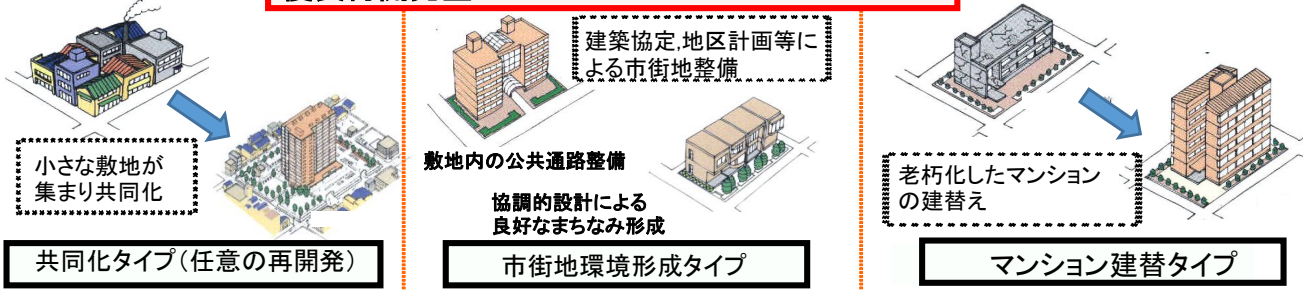
対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

補助率

国:1/3、地方:1/3、民間事業者等:1/3 等
 (長期優良住宅の整備を含む場合は、
 国:2/5、地方:2/5、民間事業者等:1/5)

優良再開発型 (既存市街地の再開発を促進)



市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進)



既存ストック再生型 (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあったストックに改修)



都市再構築型 (都市機能の誘導)



複数棟改修型 (一定エリア内における市街地環境の改善)



マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
 - 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討に対して支援
- **工事支援** [長寿命化等の工事実施段階]
 - 先導性の高い長寿命化等に向けた改修に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
 - 管理水準の低いマンションが大規模修繕工事を実施するために地方公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対して支援
- **工事支援** [大規模修繕工事等の実施段階]
 - 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※ 補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識者委員会にて審査。

長寿命化改修について

- ・ 構造躯体の長寿命化
- ・ ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化
- ・ 省エネルギー性能の向上
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等の居住ニーズへの対応
- ・ 防災対策
- ・ 地域貢献機能の導入
- ・ 管理水準の適正化 など

建替えについて

- ・ 制約が多いマンションにおける建替え
- ・ 複合用途マンションの建替え
- ・ 団地型マンションの再生
- ・ 地域貢献機能の導入 など

補助事業者・補助率

○ **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

○ **工事支援** [長寿命化の改修工事等の実施段階]

- 補助事業者
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援をより幅広く実施する。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
若者・子育て世帯が工事を実施する場合
既存住宅を購入し工事を実施する場合

⇒ 上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上等
 - ・耐震性
 - ・劣化対策
 - ・省エネルギー性
 - ・維持管理・更新の容易性
 - ・バリアフリー性
 - ・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
 - 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
 - 子育てしやすい生活環境の整備
- 等

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住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、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供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築	1/10	(補助限度額：70・120・135万円/戸)	
改修	1/3	(補助限度額：195万円/戸)	等

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等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、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事 等

③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○ 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施

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 みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○ 居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、見守りなどを行う住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施

補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

⑤ 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

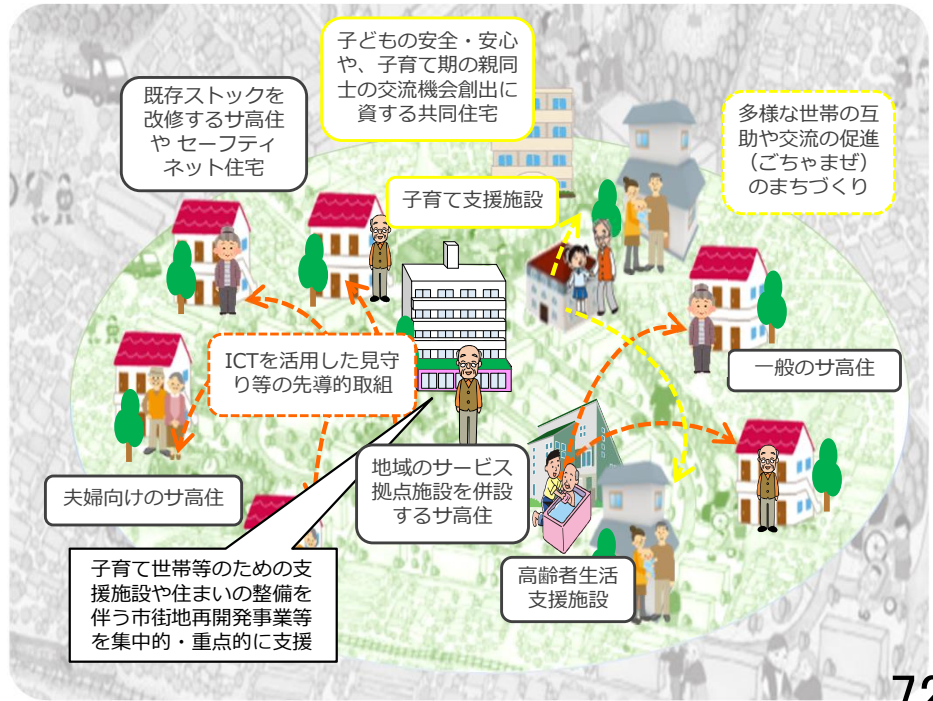
⑥ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 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/棟)

※ 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。



地域公共交通確保維持事業（陸上交通：地域内フィーダーシステム補助）

地域特性や実情に応じた最適な生活交通ネットワークを確保・維持するため、幹線バス等の地域間交通ネットワークと密接な地域内のバス交通・デマンド交通の運行について支援。

補助内容

- 補助対象事業者
地域公共交通活性化再生法に基づく協議会(※)
- 補助対象経費
補助対象システムに係る経常費用から経常収益を控除した額



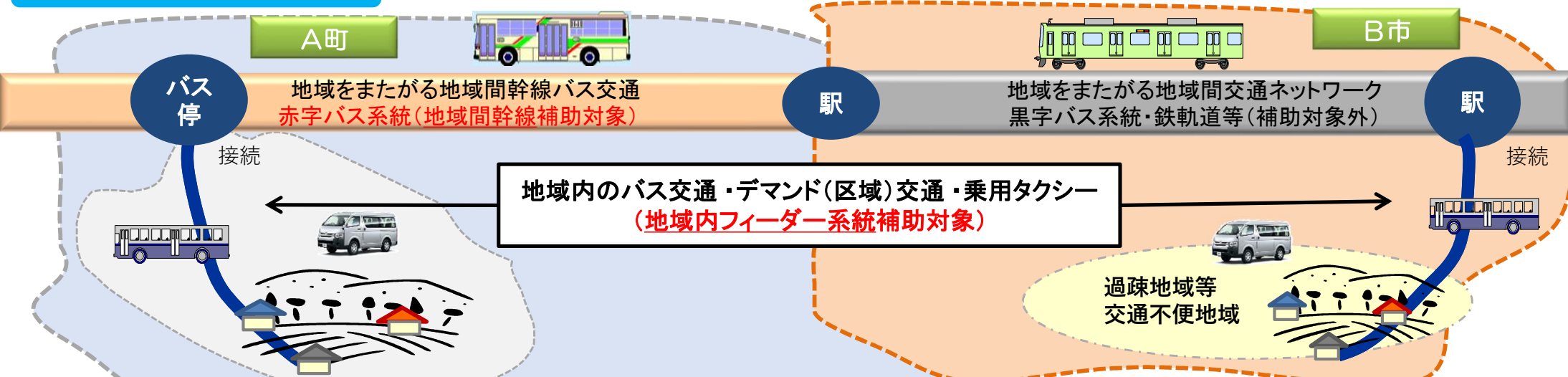
○ 補助率 1/2以内

○ 主な補助要件

- 市町村等が定めた地域公共交通計画に位置付けられたシステムであり(※)、
- ・一般乗合旅客自動車運送事業者、一般乗用旅客自動車運送事業者、自家用有償旅客運送者による運行であること
 - ・補助対象地域間幹線バス系統等に接続するフィーダーシステムであること
 - ・新たに運行を開始するもの又は公的支援を受けるものであること
 - ・路線定期運行の場合、輸送量が2人/1回以上であること
 - ・経常赤字であること

※令和6年度までは経過措置により、バス事業者等も補助対象とすること、また、令和2年度以前の生活交通確保維持改善計画等による申請も可能。

補助対象システムのイメージ



※専ら政令市等が運行支援を行うもの及びその運行区域の全てが政令市等の区域内であるものは除外

※交通不便地域は、地方運輸局長等が指定する地域

※乗用タクシーは、過去に乗合バス事業等による乗合旅客の運送を行っていた地域であって、乗用タクシー以外の輸送手段が無いと地方運輸局長が認めた地域に限る

事業概要

地域の活性化に向け意欲的な取組を行おうとする地域に対して、地域おこしの専門家(地域活性化伝道師)を紹介し指導・助言を行う。

地域活性化伝道師登録数、実績及び活用方法

○地域活性化伝道師登録数 330名

※地方創生サイト (<https://www.chisou.go.jp/tiiki/dendoushi/index.html>) において公開

<分野別登録数(重複を含む)>

1. 地域産業・イノベーション・農商工連携	2. 地域医療、福祉・介護、教育	3. 地域コミュニティ・集落再生	4. 地域交通・情報通信	5. 農・林・水産業	6. 観光・交流	7. 環境	8. まちづくり
121人	21人	81人	11人	55人	121人	27人	131人

○活用方法

- ① 各地方公共団体及び団体等が、課題解決への取組みに適した伝道師を選び、任意に招へいや相談を行う。
- ② 地方創生推進事務局が、地域に対する助言等の一環として、取組熟度が相当程度高く、支援する意義が特に高いと判断される場合に、地域活性化伝道師を当該地域へ派遣する。

モデル地域における指導内容イメージ

①地域のリーダーの育成

地域活性化伝道師の講義を受け、取組の立ち上がり段階における実行プランの企画、取組の実施体制の構築を後押し。



②取組の実施段階

実行プランに基づく取組を実施拡大していく上で必要となる人員を確保し、スキルアップ研修などの実施を後押し。



③取組の事業化段階

地域リーダーが中心となって、地域の産学官連携で商品開発を進め、事業化に必要な経営や広告・宣伝のノウハウを伝授。



④販路拡大・雇用創出

マーケティング・販路拡大の支援を実施することにより、地域の新たな産業として定着。これがモデルとなり、地域間連携により、広域的に波及。



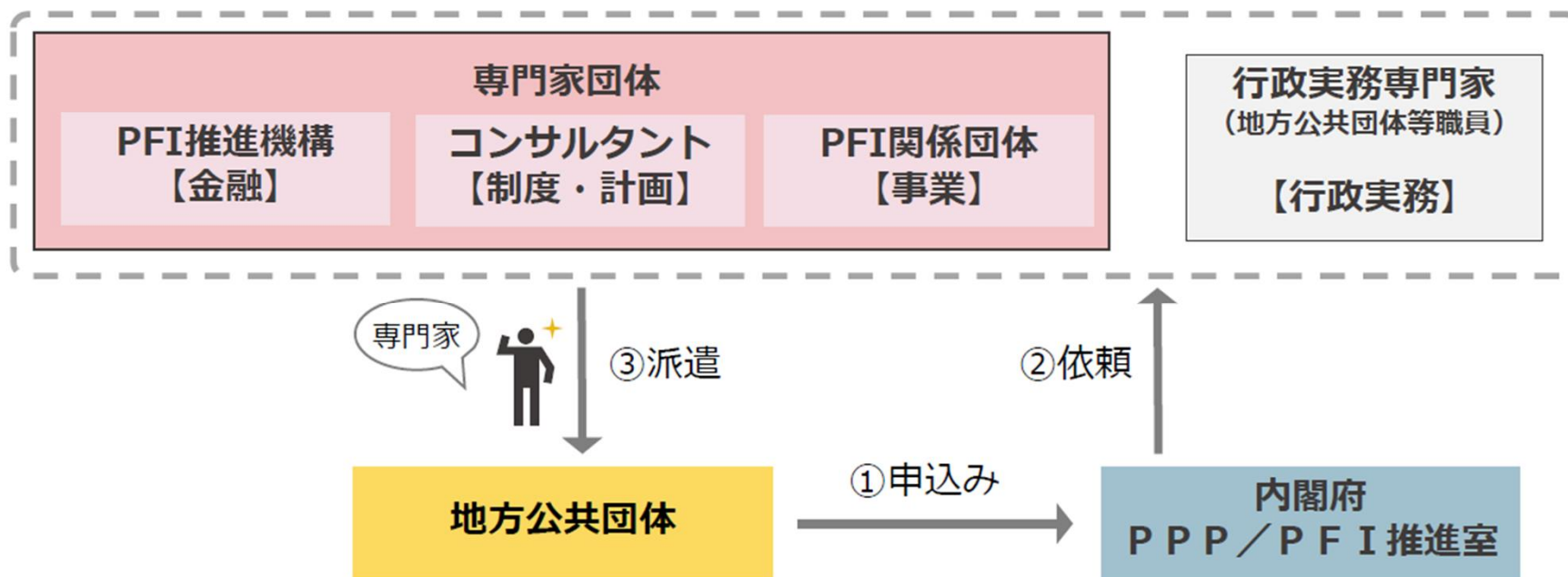
地域の成長力強化・雇用創出に資するよう、これを担う地域人材力の強化について地域活性化伝道師が切れ目なく支援

PPP/PFI専門家派遣制度の概要

- PPP/PFI事業に取り組む地方公共団体等を支援するため、専門的知見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣する制度。
- 制度運用を開始した平成23年度以降、派遣件数は令和4年度末までに延べ383件。

【専門家派遣制度の概要】

- PPP/PFI事業に取り組む地方公共団体等を支援するため、専門的知見、ノウハウ、経験を持つ専門家を派遣する制度（平成23年度より派遣開始）
- 地方公共団体等からの申込内容に応じ、1回につき半日程度で派遣（内容に応じて複数回の派遣も可能）
- 専門的な立場からアドバイス、講演、質疑応答を実施
- PPP/PFI事業について、庁内推進体制の構築や検討ルールの整備、予算対応、議会对応、庁内合意形成など、行政実務に関する実務経験・実績を豊富に有する地方公共団体等の職員の方を、「PPP/PFI行政実務専門家」として、令和3年9月より派遣開始
- 令和4年7月から、金融・ファイナンスに関する専門家派遣要請に対応するため、機構職員の方を派遣。
- 通年で受付中、派遣費用（旅費、謝金）は内閣府が負担



URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

概要

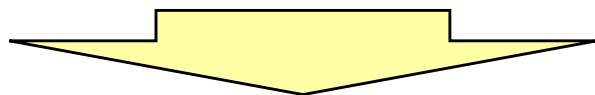
○独立行政法人都市再生機構（UR）が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

地域の団地の課題

- ・高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

地方公共団体の課題

- ・団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足



地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



(参考) 小学校跡施設を利用して、福祉施設を導入。(北海道北広島市)

(URによるUR団地再生の取組例)



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

<URによるコーディネート>

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要な業務は行えない

UR団地再生の経験やノウハウを活用

地方公共団体の取組を支援

構想・計画段階

事業化検討・立上げ段階

事業実施段階

URによる団地再生コーディネート業務 (調査、調整、技術の提供)

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成
- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討
- 事業実施手続の支援

※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施

2. 民間事業者の施設整備に関する 地方債の特例の創設

デジタル田園都市国家構想交付金・地方創生拠点整備タイプの概要

- 観光や農林水産業の振興等の地方創生に資する拠点施設の整備などを支援。
- 「民間事業者の施設整備に対する間接補助」について、これまでの採択件数は12件（R4補正：6件、R5当初：1件、R5補正：5件）。

地方創生拠点整備タイプの概要

事業類型	対象	上限額（※） 補助率
当初予算分	原則3年間の事業 （最長5年間）	国費： 都道府県15億円 中枢中核都市10億円 市区町村5億円 補助率：1/2
補正予算分	単年度の事業	国費： 都道府県15億円 中枢中核都市10億円 市区町村5億円 補助率：1/2

（※）1団体当たりの交付上限額（目安）。高い先駆性や地方創生の波及効果が見込まれる場合には、交付上限額（目安）を超えて必要な経費を交付できるものとする。

（注1）申請上限件数は以下のとおり。
当初予算分：2023～27年度（デジ田総合戦略の期間）を通じて1事業
補正予算分：上限なし

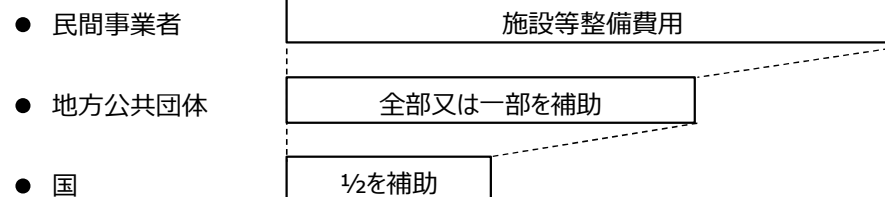
（注2）以下の事業については有識者審査を実施。
当初予算分：全て
補正予算分：交付額（国費）2億円以上において有識者審査を実施

＜拠点整備タイプにおける拡充＞ R4補正から導入

～民間事業者の施設整備に対する間接補助～

民間事業者等が一定の要件を満たす公共性・公益性を有する拠点施設等を整備する取組に対し、地方公共団体が整備費の全部又は一部を補助した場合に、国が当該補助経費の1/2※を交付することを可能とする。

【支援スキーム】



＜支援対象となる施設整備の採択例＞

- ・ 移住や生活体験住宅として活用する集合住宅の整備
- ・ 廃校舎を改修しサテライトオフィス、スマート農業体験施設等を整備
- ・ 駅ビル施設の一部を模様替えし官民連携のコワーキングスペースを整備
- ・ 物販、カフェ、セミナースペース等の観光施設の整備 等

※国負担は事業費の1/3（かつ地方公共団体負担額の範囲内）を上限

デジタル田園都市国家構想交付金・地方創生拠点整備タイプ

－民間事業者等の施設整備に対する間接補助に係る地方財政措置（R5補正・R6当初）－

- 地方財政法第5条第5号の特例として、「**民間事業者等の施設整備に対する間接補助**」の地方負担分について地方債の充当が**可能となるよう地域再生法を改正**（令和6年4月19日施行）。※ 設置条例に基づく「公の施設」に位置づけられるものに限る。
- 第2回募集より、当初予算分も補正予算分いずれも、「一般補助施設等整備事業債（充当率90%）」の起債が新たに可能となる。

● 第1回募集

	R6当初予算分（4/1交付決定）	R5補正予算分（3/28交付決定）
通常	一般補助施設整備等事業債 （充当率90%、交付税措置率30%）	補正予算債 （充当率100%、交付税措置率50%）
間接補助※	一般財源で対応	一般財源で対応

● 第2回募集（予定）

	R6当初予算分	R5補正予算分
通常	一般補助施設整備等事業債 （充当率90%、交付税措置率30%）	一般補助施設整備等事業債 （充当率90%、交付税措置率30%）
間接補助※	一般補助施設整備等事業債【新】 （充当率90%、交付税措置なし）	一般補助施設整備等事業債【新】 （充当率90%、交付税措置なし）

※ 「間接補助」は、民間事業者等（公共的団体等を除く）が所有しかつ整備する施設等のスキームの場合を示し、「通常」はそれ以外のスキームの場合を示す。

（参考）地域再生法（抄）

（まち・ひと・しごと創生交付金を充てて行う事業に係る施設の整備に関する助成についての地方債の特例）

第十三条の二 **認定地方公共団体が**、認定地域再生計画に記載された第五条第四項第一号（イに係る部分に限る。）に規定する事業のうち、**まち・ひと・しごと創生交付金を充てて行うものに係る施設**であつて、地方自治法第二百四十四条第一項に規定する**公の施設であるもの**（同法第二百四十四条の二第一項に規定する条例で当該公の施設の設置及びその管理に関する事項が定められると見込まれるものを含む。）の**整備に関する助成を行おうとする場合**においては、当該助成に要する経費であつて地方財政法（昭和二十三年法律第九号）第五条各号に規定する経費のいずれにも該当しないものは、**同条第五号に規定する経費とみなす**。

(参考) 関連条文

○地域再生法（抄）

（まち・ひと・しごと創生交付金を充てて行う事業に係る施設の整備に関する助成についての地方債の特例）

第十三条の二 **認定地方公共団体が**、認定地域再生計画に記載された第五条第四項第一号（イに係る部分に限る。）に規定する事業のうち、**まち・ひと・しごと創生交付金を充てて行うものに係る施設**であって、地方自治法第二百四十四条第一項に規定する**公の施設であるもの**（同法第二百四十四条の二第一項に規定する条例で当該公の施設の設置及びその管理に関する事項が定められると見込まれるものを含む。）**の整備に関する助成を行おうとする場合**においては、当該助成に要する経費であって地方財政法（昭和二十三年法律第百九号）第五条各号に規定する経費のいずれにも該当しないものは、**同条第五号に規定する経費とみなす**。

（参考1）地方財政法（抄）

（地方債の制限）

第五条 地方公共団体の歳出は、地方債以外の歳入をもつて、その財源としなければならない。ただし、次に掲げる場合においては、地方債をもつてその財源とすることができる。

- 一 交通事業、ガス事業、水道事業その他地方公共団体の行う企業（以下「公営企業」という。）に要する経費の財源とする場合
- 二 出資金及び貸付金の財源とする場合（出資又は貸付けを目的として土地又は物件を買収するために要する経費の財源とする場合を含む。）
- 三 地方債の借換えのために要する経費の財源とする場合
- 四 災害応急事業費、災害復旧事業費及び災害救助事業費の財源とする場合
- 五 学校その他の文教施設、保育所その他の厚生施設、消防施設、道路、河川、港湾その他の土木施設等の**公共施設又は公用施設の建設事業費**（**公共的団体又は国若しくは地方公共団体が出資している法人で政令で定めるものが設置する公共施設の建設事業に係る負担又は助成に要する経費を含む。**）及び**公共用若しくは公用に供する土地又はその代替地としてあらかじめ取得する土地の購入費**（当該土地に関する所有権以外の権利を取得するために要する経費を含む。）**の財源とする場合**

（参考2）地方自治法（抄）

（公の施設）

第二百四十四条 普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。

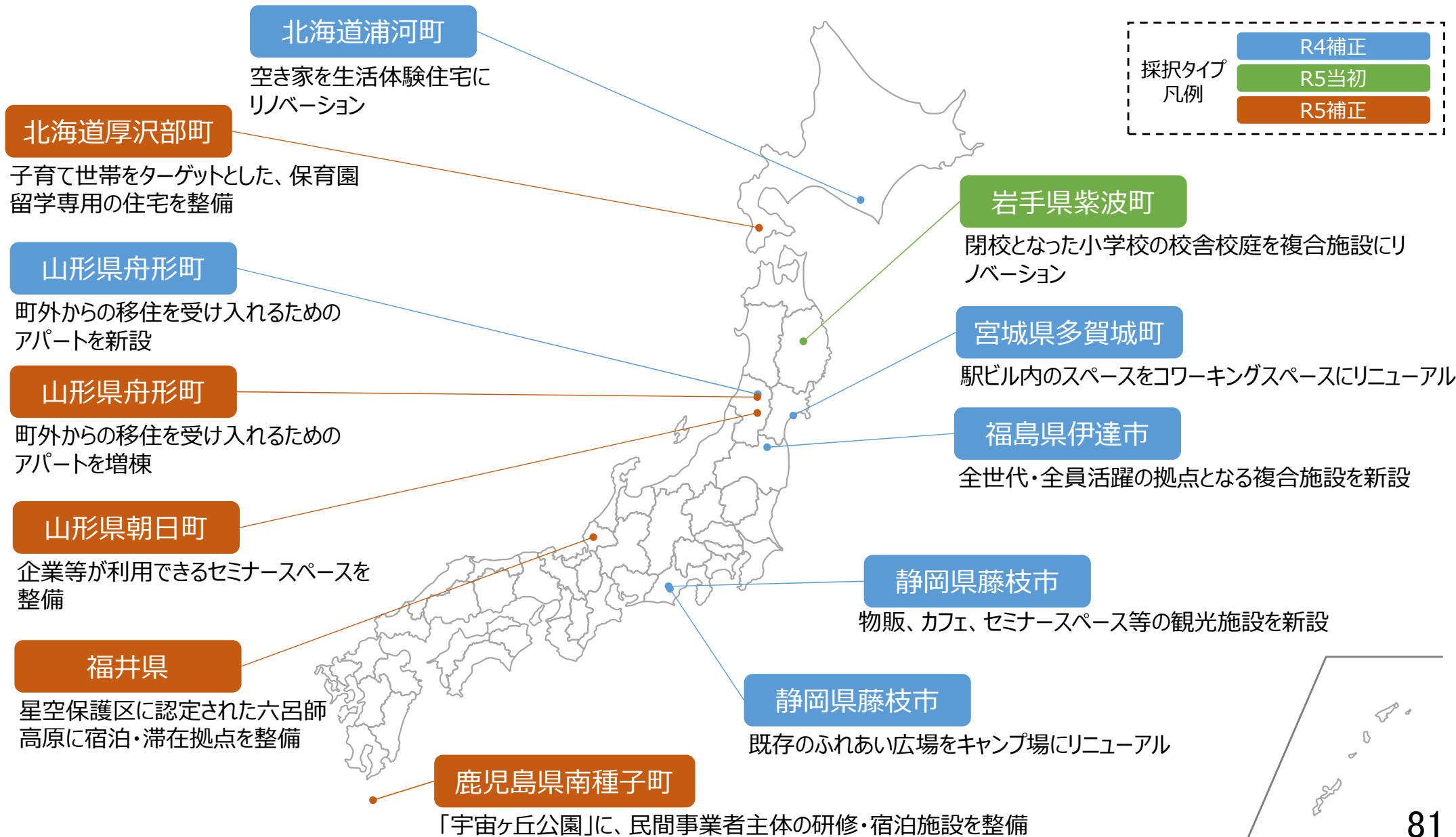
- 2 普通地方公共団体（次条第三項に規定する指定管理者を含む。次項において同じ。）は、正当な理由がない限り、住民が公の施設を利用することを拒んではならない。
- 3 普通地方公共団体は、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。

（公の施設の設置、管理及び廃止）

第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。

2～11 （略）

- R4補正予算より、民間事業者の施設整備に対する間接補助を導入。
- これまでの採択件数は、12件（R4補正：6件、R5当初：1件、R5補正：5件）。



3. 地方拠点強化税制の対象拡大

地方における企業拠点の強化を促進する税制措置の拡充・延長

(国 税) 法人税、所得税
(地方税) 法人住民税、事業税

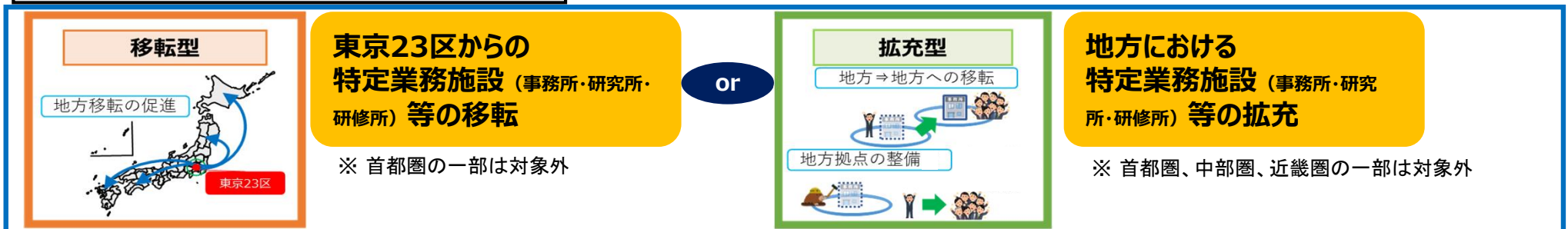
令和6年度税制改正要望の結果

地方と東京圏との転入・転出均衡に向け、**適用期限を2年間延長**（令和8年3月31日まで）するとともに、**女性・若者・子育て世代にとって魅力ある雇用の創出**にむけ、制度の対象となる**事業部門の追加や子育て施設の対象への追加等**を実現。

<拡充内容>

- 税制の対象に、**インサイドセールス（電話やオンラインツールを活用した事業所内での営業）や企業の管理業務（調査企画、経理等）受託事業等を実施する事務所***を追加。
※現行制度の対象となる事務所は、調査及び企画部門、情報処理部門、研究開発部門、国際事業部門、情報サービス事業部門、その他管理業務部門のために使用されるもの。
- 事務所・研究所・研修所に加え、**保育施設等の子育て関連施設を税制の対象に追加（地域再生法を改正）**。
- 移転型の転勤者要件（雇用増の過半数を東京23区からの転勤者とする*）を、現行は事業開始年度について求めているところ、**事業供用開始日から1年間に変更**。
※加えて、計画期間を通じ、雇用増の1/4を東京23区からの転勤者とする必要がある。
- 施設を新設する場合の雇用促進税制の対象期間について、現行は認定年度から3年度間であるところ、**事業供用開始年度から3年度間に変更**。

(参考) 地方拠点強化税制の概要



措置内容

オフィス減税：
建物等の取得価額に対して税額控除等

※①適用対象資産の取得価格合計額が大企業3,500万円以上、中小企業1,000万円以上である必要あり。
②適用対象資産の取得価格合計額のうち本税制措置の対象となる金額は80億円が限度。

雇用促進税制：
増加した従業員に対して税額控除

※税額控除の対象となるのは、正規雇用の労働者。

and/or

税額控除 **7%** (移転型) / **4%** (拡充型)

or

特別償却 **25%** (移転型) / **15%** (拡充型)

税額控除 **最大 90万円** (移転型) / **最大 30万円** (拡充型)
(1人当たり) (3年間で**最大170万円**)

地方活力向上地域等特定業務施設整備事業の拡充

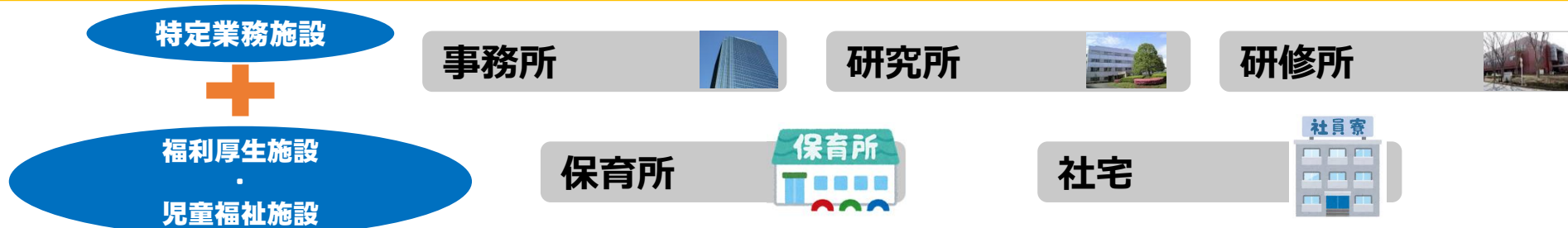
概要

- 地方における雇用の創出に当たっては、社員の居住環境や子育て環境についても、東京圏等と比較して遜色のない環境を整備する必要がある。
- 企業の地方移転及び地方拠点の強化を後押しする「地方活力向上地域等特定業務施設整備事業」について、特定業務施設（事務所、研究所、研修所）の整備と併せて、**特定業務施設の従業員の社宅及び特定業務施設の従業員の児童の保育所等を整備する事業も含むよう定義を見直し、支援措置へ追加。**

改正の内容

① 地方活力向上地域等特定業務施設整備事業の定義の見直し【第5条第4項第5号】

特定業務施設の整備と併せて行う事業で、従業員の寄宿舍、社宅等の福利厚生施設又は従業員の児童に係る保育所等の児童福祉施設（特定業務児童福祉施設）を整備する事業を定義に追加



② 認定事業者に対する地方税の課税免除又は不均一課税に伴う措置の対象を拡大【第17条の6】

地方公共団体が固定資産税等の課税免除又は不均一課税をした場合の減収額に対する地方交付税による補填の対象に、特定業務施設に加え、特定業務児童福祉施設を追加

※以下③、④についても、条文の改正はないものの、定義の見直しに伴い対象が拡大

③ 独立行政法人中小企業基盤整備機構による債務保証制度の対象を拡大【第17条の3】

認定事業者が行う本事業の実施に必要な資金の借入れ等に係る債務保証の対象に、従業員の寄宿舍、社宅等の福利厚生施設、特定業務児童福祉施設を追加

④ 特定業務施設の新設又は増設に関する課税の特例の対象を拡大【第17条の4、租税特別措置法※】（オフィス減税）

認定事業者が特定業務施設の新設又は増設に際して取得等した建物、附属設備及び構築物に係る特別償却又は税額控除の対象に、特定業務児童福祉施設を追加

※租税特別措置法については別途改正