

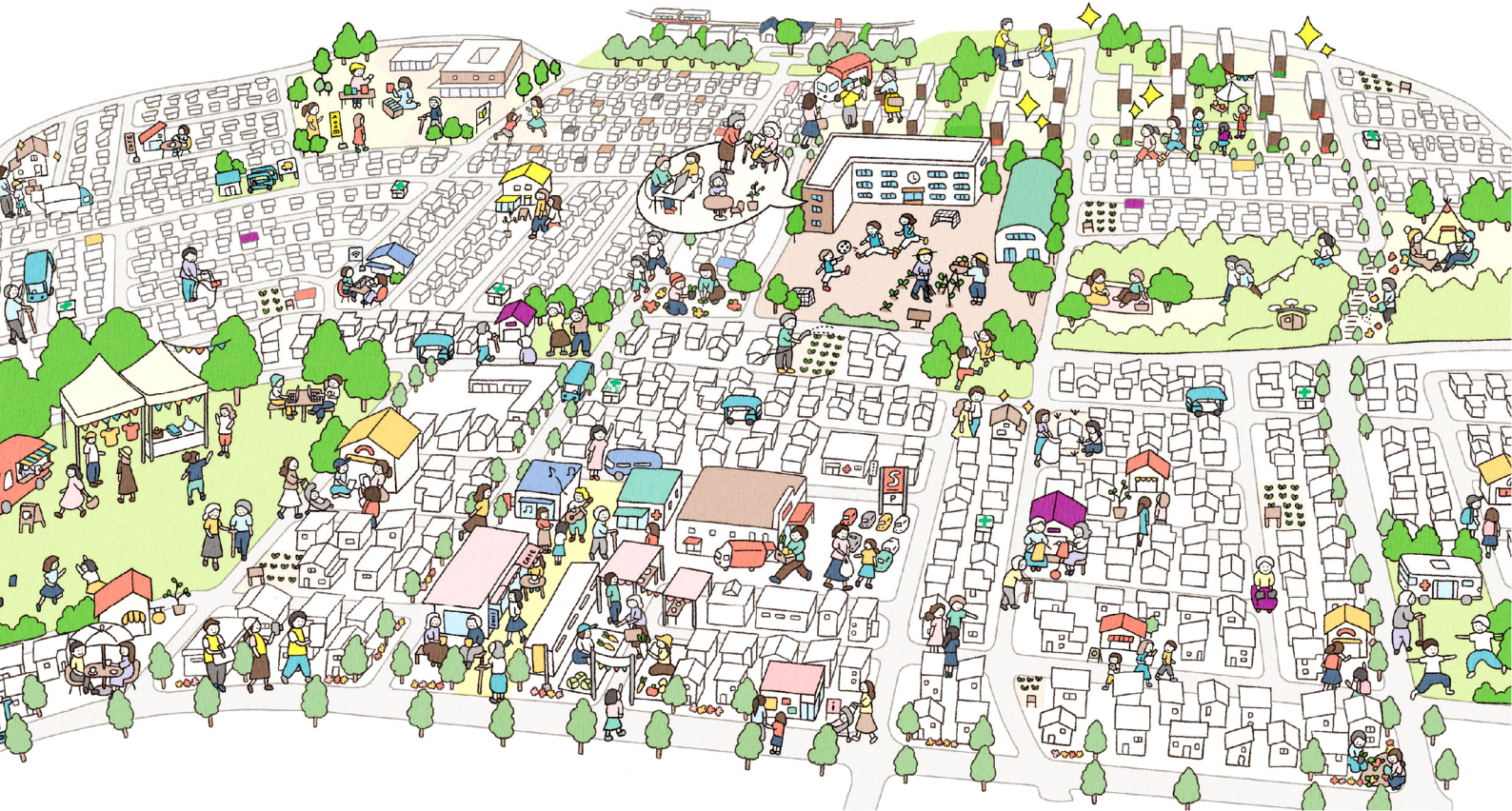
持続可能なまちづくりに向けた

# 住宅団地再生 の手引き

改訂 02 版

2026年1月

国土交通省住宅局



# 目次

<b>第1章</b>	<b>この手引きについて</b>	1
1-1	手引き作成の背景・目的	1
1-1-1	住宅団地再生の背景と意義	1
1-1-2	本手引きの目的	1
1-2	本手引きの構成	2
<b>第2章</b>	<b>住宅団地が抱える課題と再生の方向性について</b>	3
2-1	住宅団地の概況と取組み状況	3
2-1-1	住宅団地の概況	3
2-1-2	住宅団地再生の取組み状況	7
2-2	住宅団地の課題と再生の方向性	8
<b>第3章</b>	<b>住宅団地再生のすすめ方について</b>	10
3-1	住宅団地の現状の把握	11
3-2	住宅団地再生に向けた体制の組成	13
3-2-1	住宅団地再生を考える検討体制の組成	13
3-2-2	取組みの実施体制の組成	17
3-2-3	実施体制の法人化	19
3-3	住宅団地再生に向けた取組みの検討	27
3-3-1	住宅団地の課題と資源の共有	27
3-3-2	将来の暮らし像の設定	29
3-3-3	暮らし像実現に向けた取組みの検討	33
3-4	住宅団地再生の取組みの開始	46
3-5	持続的な取組みの実現に向けて	47
<b>第4章</b>	<b>行政による支援について</b>	50
4-1	行政による支援	50
4-1-1	体制組成に係る支援	50
4-1-2	取組み検討に係る支援	50
4-1-3	取組み開始に係る支援	55
4-1-4	取組み継続に向けた支援	55
4-2	地域再生推進法人との連携	56

## 別冊資料編

## 1-1 手引き作成の背景・目的

### 1-1-1 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

- 高度経済成長期以降、都市部への急激な人口集中に対応し、日本全国で多くの住宅団地の開発が進み、現在全国で 2,903 の住宅団地（5ha 以上）が整備されています。その内、戸建て住宅地を含む住宅団地が大半を占めます。
- 住宅団地の開発は、昭和 40 年代前半をピークに開発が進みました。多くの住宅団地では、入居開始後 40 年以上経過し、急激な人口減少や高齢化の進行、住宅・施設の老朽化等の様々な課題が顕在化しつつあります。

#### ● 再生主体が明解でない戸建て住宅地では再生に向けたきっかけづくりが難しい

- これらの課題に対応しない場合、更なる人口減少・高齢化が進行し、それに起因し、空き地・空き家化の進行、地域活動の担い手不足による自治力の低下等、連鎖的に他の問題が生じていくこととなり、まちとしての持続が困難に陥るリスクがあります。
- 特に戸建て住宅地では、地域活動を担う自治会・町内会等が組織されていますが、まち全体の様々な課題を考える明確な主体がない、また再生に向け動きだすきっかけづくりが難しい等、上記の課題を解決する糸口が掴みにくい傾向にあります。

#### ● 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

- 住宅団地は、良好な住環境、良質な道路等の都市基盤、長い年月をかけ育まれた豊かな自然環境等を有しているものが多く、地方公共団体は、良質な社会資産として再生を支援していくことが求められます。
- なお住宅団地の再生にあたっては、再生主体が明確でない戸建て住宅地等にも配慮しながら、再生支援を行うことが必要です。

### 1-1-2 本手引きの目的

- 本手引きは、上記の背景・意義を踏まえ、地縁組織や地域団体、事業者等の住宅団地の関係者が主体となり取組み、世代循環・住み替えが促進され多世代が安心して暮らし続けられる住宅団地となることを目指し、住宅団地の再生に向けた検討や取組みを進めるための手順や参考となる事例・制度を示しています。
- 地方公共団体の担当者の皆様が、現場での支援や関係者との調整等に関与していくために活用することを目的としていますが、地方公共団体のみならず、取組を行う主体となる方々が持続的に取組を継続するための参考資料としても、ご活用いただけます。
- また、戸建て住宅地部分の再生を進めることの難しさ等に留意し、地域を巻き込んだ検討体制づくりや再生に向けた取組みの検討方法の解説、別冊資料で紹介している事例等については、戸建て住宅地での適用しやすさに配慮した説明を行っています。

## 1-2 本手引きの構成

- ・本手引きは、本編と別冊資料の2部構成です。

### 【本手引きの構成】

◆ 本編		◆ 別冊資料編	
第1章 この手引きについて	1-1. 手引き作成の背景・目的 1-2. 本手引きの構成		1. 住宅団地再生の取組みに関する事例集 2. 住宅団地再生に係る関連事業
第2章 住宅団地が抱える課題と再生の方向性について	2-1. 住宅団地の概況と取組み状況 2-2. 住宅団地の課題と再生の方向性		
第3章 住宅団地再生のすすめ方について	3-1. 住宅団地の現状の把握 3-2. 住宅団地再生に向けた体制の組成 3-3. 住宅団地再生に向けた取組みの検討 3-4. 住宅団地再生の取組みの開始 3-5. 持続的な取組みの実現に向けて		
第4章 行政による支援について	4-1. 行政による支援 4-2. 地域再生推進法人との連携		

#### <本編>

- **第1章**：住宅団地再生の背景と意義、手引きの目的について説明します。
- **第2章**：平成29・30年度に各市区町村にご協力いただき実施した「住宅団地再生に関するアンケート調査」の結果を引用しながら、住宅団地の概況や再生の取組み状況等について説明した上で、住宅団地における課題と課題解決に向けた再生の方向性として9つのテーマを説明します。
- **第3章**：住宅団地再生を進める上での体制づくり、将来の暮らし像や、その実現に向けた取組み内容の検討、取組み開始等にかかる手順を説明します。この中で、住宅団地の現況・課題を把握する上での具体的な項目・調査方法、暮らし像の実現に向けた9テーマ別の取組み、住宅団地再生の実現に向けたポイント等を例示しています。
- **第4章**：行政による支援を例示しそのポイントを説明する他、令和6年の改正地域再生法を踏まえ、地域再生推進法人との連携について特記します。

#### <別冊資料>

「住宅団地再生の取組みに関する事例集」、「住宅団地再生に係る関連事業」をとりまとめています。

本手引きは住宅団地再生の取組み事例や、「住宅団地再生検討ワーキング」（2021年度開催）で地方公共団体・民間事業者等から頂いた意見等を踏まえ、工夫・留意すべき点を「**●ポイント**」として解説するとともに、具体的な事例を「コラム」で紹介しています。

地方公共団体の担当者が支援する住宅団地の状況や、お悩みになられている事項等に応じ、必要な箇所を参考として下さい。例えば、住宅団地の課題が明快である、また地域で取組みたい内容の方向性が定まっている場合等は、第3章-3：住宅団地再生に向けた取組みの検討や、別冊資料：住宅団地再生の取組みに関する事例集をご活用下さい。

## 2-1 住宅団地の概況と取組み状況

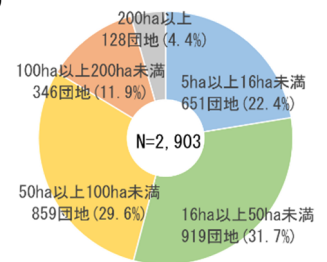
### 2-1-1 住宅団地の概況

2-1-1のデータは、国土交通省が平成29・30年度に実施した全国の市区町村に対する「住宅団地再生に関するアンケート結果」に基づき、世帯数や人口等のデータを令和2年国勢調査時点に更新しています。2-1-1は、5ha以上の住宅団地(2,903団地)を対象としています。

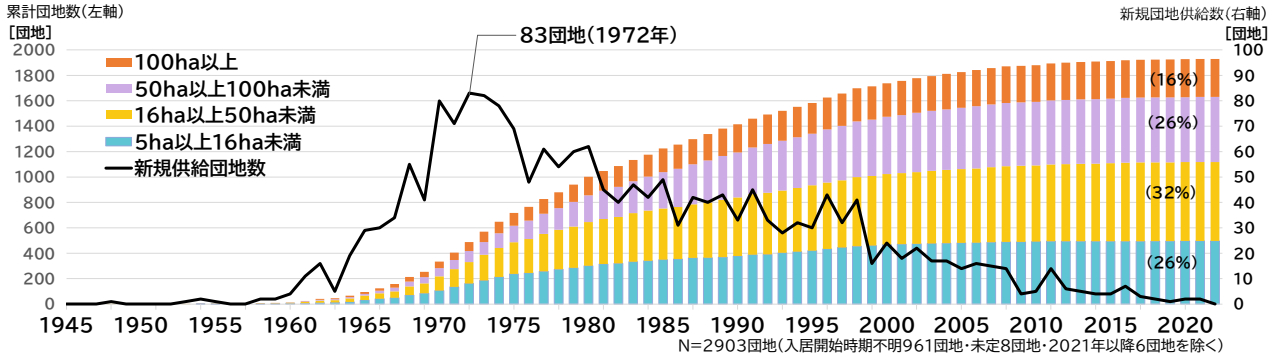
#### 1) 住宅団地数とその推移

- 全国の5ha以上の住宅団地(2,903団地)のうち、50ha未満の住宅団地が45.9%を占めています。
- 高度経済成長が始まった1960年代以降から開発が本格化し、1970年代をピークに多くの住宅団地が建設されました。その後、新規供給団地数は、減少しています。

■面積別団地数



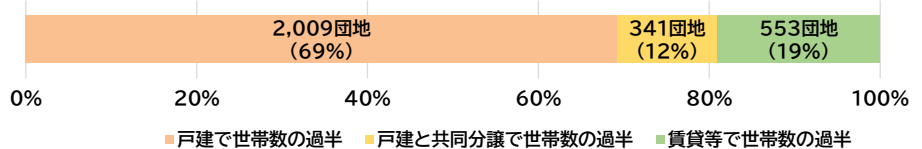
■規模別・入居開始時期別の団地数の推移



#### 2) 住宅団地の種別・開発事業手法・建設主体

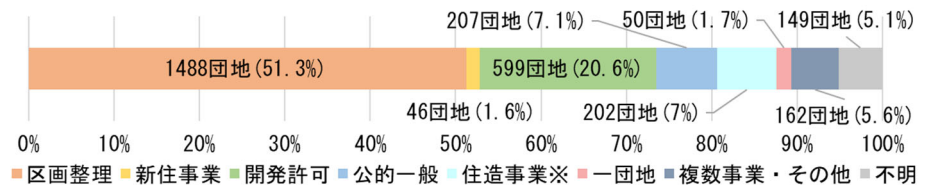
- 種別をみると、戸建てが世帯数の過半を占める住宅団地は69%を占めます。
- 事業手法は、区画整理と開発許可で71.9%を占め、建設主体をみると民間や区画整理組合、市区町村が多くなっています。

■過半を占める住宅の建て方別団地数 (N=2903)



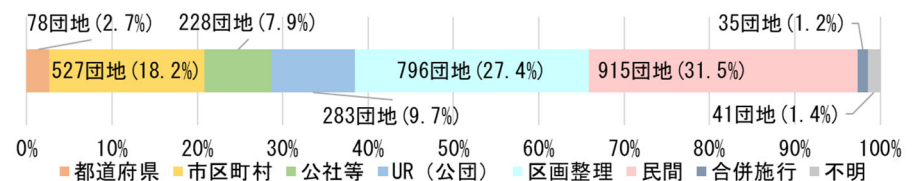
■開発事業手法別団地数 (N=2903)

※住造事業：旧住宅地造成事業に関する法律による許可



■建設主体別団地数 (N=2903)

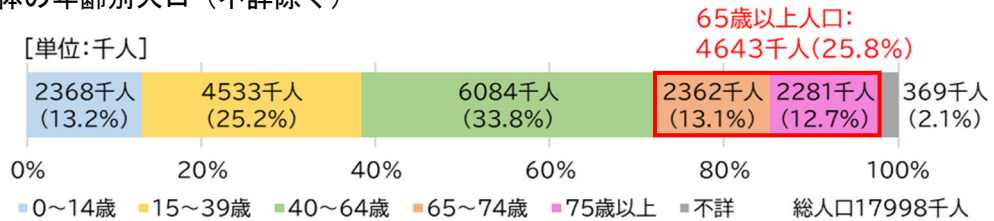
※公社等：その他公的団体を含む  
※区画整理：組合・一人施行を含む



### 3) 人口動態

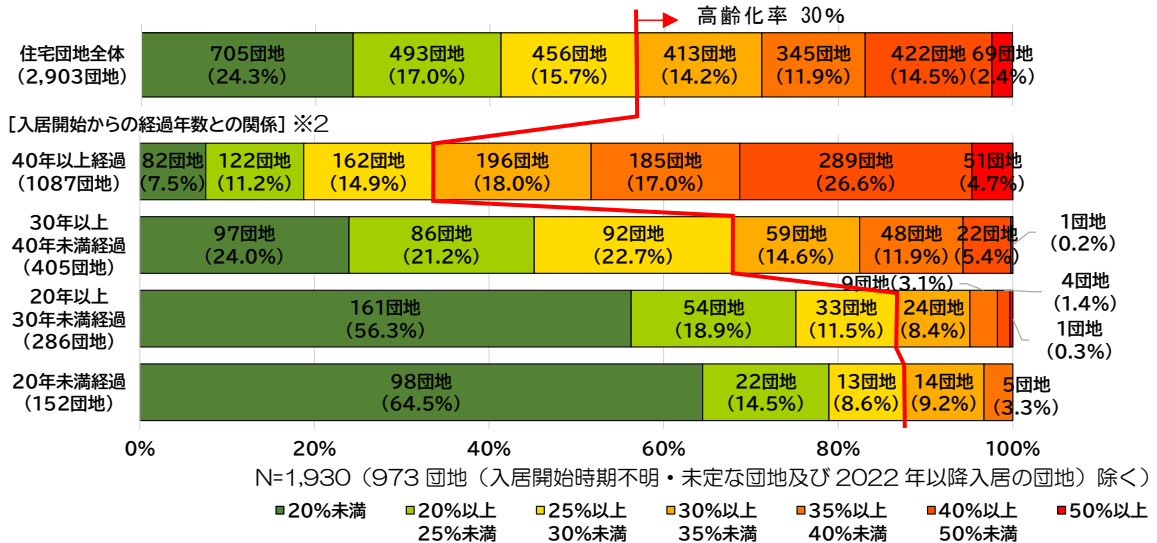
- 住宅団地に居住する人口は約 1,799 万 8 千人、約 776 万 1 千世帯で、日本の総人口（1 億 2614 万 6 千人）の約 14.3%、総世帯（5583 万世帯）の約 13.9%を占めます（出典：令和 2 年度国勢調査）。
- 年齢別にみると、15 歳未満人口の割合が 13.2%、65 歳以上人口の割合が 25.6%です。
- 全国の 65 歳以上人口の割合は 28.6%（出典：令和 2 年度国勢調査）であり、住宅団地は全体でみると全国より低い水準ですが、入居開始から 40 年以上経過した住宅団地では、高齢化率が 30%以上の住宅団地が急激に増加しています。（※1）
- 過去 5 年間の住宅団地全体の転入率（※3）は 21%です。持家率が高い住宅団地ほど転入率が低くなり、持家率 75%以上の住宅団地では、転入率 20%未満が 91.4%を占めます。

#### ■住宅団地全体の年齢別人口（不詳除く）

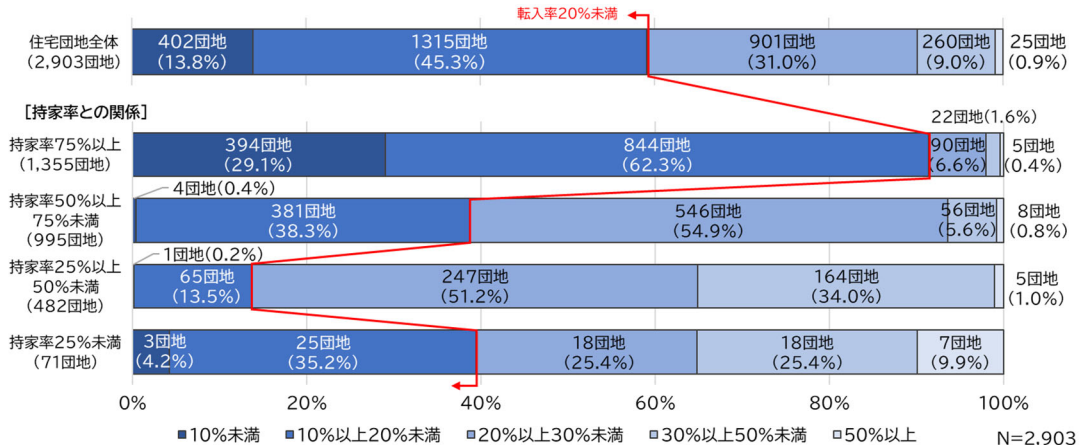


#### ■高齢化率※1

※1：令和 2 年度国勢調査の小地域及び団地リストの町丁目を突合し、65歳以上の割合を算出  
 ※2：令和 5 年度を基準に経過年数を算定



#### ■過去 5 年間（平成 27 年～令和 2 年）の転入率※3

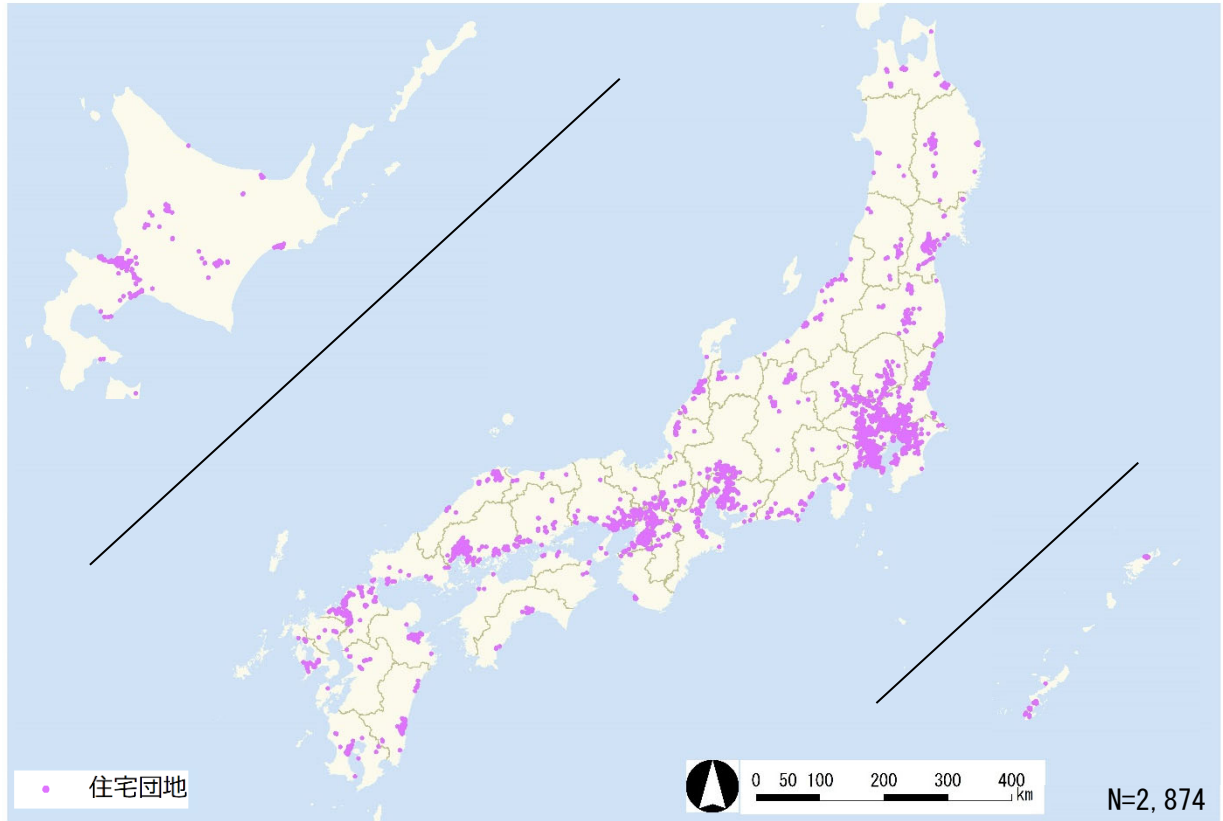


※3：5年前の居住地が現住所と異なる人口の割合（5年前の居住地及び移動状況が不詳を除く）

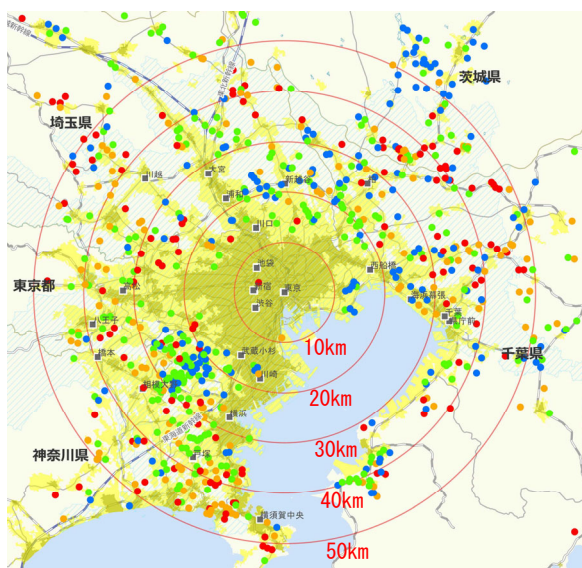
#### 4) 住宅団地の立地状況

- 住宅団地は三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）に概ね3割が立地しています。
- 東京圏では都心から20~40km圏内、大阪圏では20~30km圏内に多くの住宅団地が立地しています。東京圏では、都心から30km前後から高齢化率30%以上の住宅団地が増加します。

##### ■全国の住宅団地の立地



##### ■東京圏



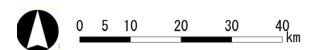
##### ■大阪圏



##### 高齢化率

- 20%以下
- 20%超30%以下
- 30%超40%以下
- 40%以上

- 人口集中地区 (S35)
- 人口集中地区 (R2)
- ▨ 10%通勤圏



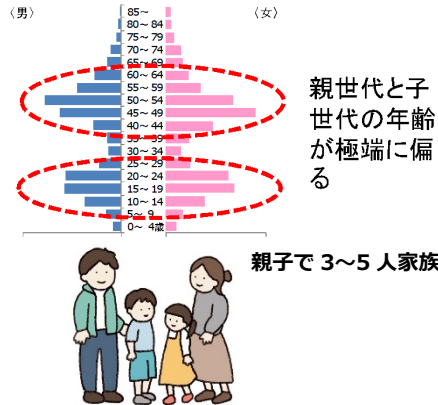
背景、道路網は、公共地図  
((c)Esri Japan) を用いて作成

## 5) 住宅団地の人口・年齢構成の変化

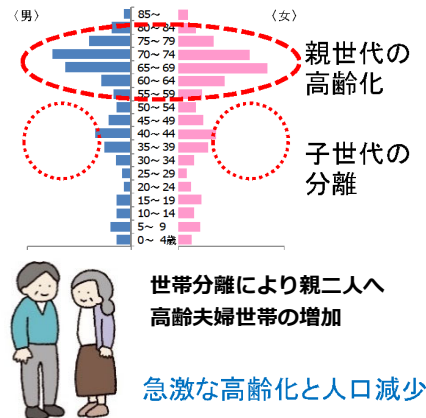
- 住宅団地の多くでは、街開きと同時に、子育て世代等の同一世代が一斉に入居し、入居者の世代に偏りがあります。
- その後、街開きより 30 年程度経過した住宅団地では、入居世代が高齢化するとともに、その子世代の転出等により、高齢世帯の割合が増加しています。

### <住宅団地の年齢階層の推移のイメージ（戸建て住宅団地）>

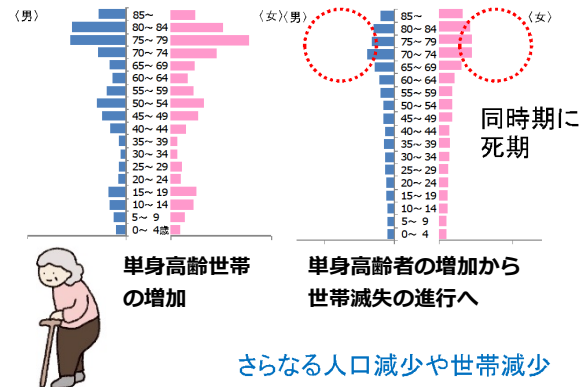
①街開きより概ね 20 年



②街開きより概ね 30~40 年



③街開きより概ね 40~60 年



## 2-1-2 住宅団地再生の取組み状況

2-1-2 は、住宅団地が所在する 558 市町村を対象として、令和 4 年度に実施したアンケート調査の結果に基づき更新しています。

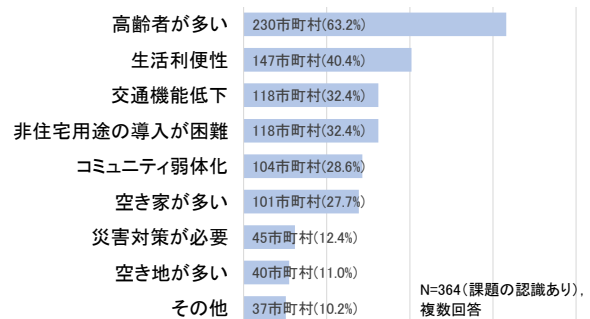
- 住宅団地に関する課題が認識されているのは、65.7%の 364 市町村で、何らかの取組みを実施しているのは 22.9%の 127 市町村にとどまります。

### ■住宅団地の課題認識と取組み状況等 N=554 (未回答 4 件除く)

住宅団地の課題認識と取組み実施状況 N=554		取組みの実施状況		
		取組みあり	取組みなし	計
課題の認識	認識あり	124 市町村 (22.4%)	240 市町村 (43.3%)	364 市町村 (65.7%)
	認識なし	3 市町村 (0.5%)	187 市町村 (33.8%)	190 市町村 (34.3%)
	計	127 市町村 (22.9%)	427 市町村 (77.1%)	554 市町村 (100%)

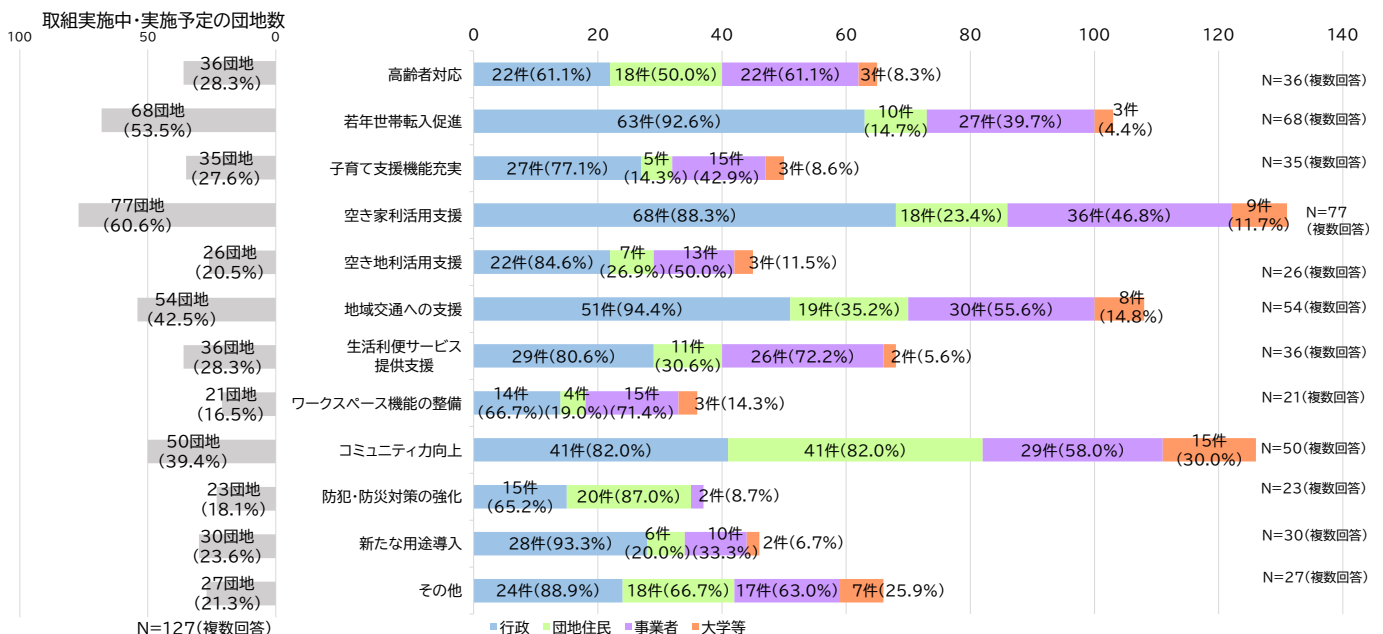
- 住宅団地が抱える課題として、「高齢者が多い」「生活利便性」「非住宅用途の用途導入が困難」「交通機能低下」が、3割以上の団地で認識されています。
- 取組実施中・実施予定の取組みは、「空き家利活用支援」「若年世帯転入促進」「地域交通への支援」「コミュニティ力向上」が50団地以上と多くなっています。

### ■住宅団地が抱える課題



- 取組みの参加主体は、行政、住民のほか、事業者、大学等の主体が関わっており、全体的には行政が主体となった取組みが多くなっています。
- 取組み別には、「若年世帯転入促進」「空き家利活用支援」「地域交通への支援」で行政や事業者、「コミュニティ力向上」で行政や住民が主となる取組みの割合が高くなっています。
- 住宅団地再生に取組むにあたり、高齢化や人口減少に伴う、行政の人材や資金の不足などが懸念となります。取組みの内容によっては、事業者など他主体との連携も必要です。

### ■実施中・実施予定の取組みと参加主体の割合



## 2-2 住宅団地の課題と再生の方向性

- ・住宅団地の概況（第2章-1-1）を踏まえ、以下に住宅団地の課題と再生の方向性を整理します。

### 1) 住宅団地の課題

- ・住宅団地の特徴として、同時期に整備された住宅に、一斉に同一世代の入居が進んだことによる入居者層の偏在化、高低差のある地形、住宅に純化された土地利用、計画的な整備により新たな機能導入の余地が少ないこと等があげられます。
- ・入居開始より長い年月が経過した住宅団地では、世帯分離等に伴う若年世代・生産年齢層の流出による人口減少、入居世代の高齢化・高齢単身世帯の増加、住宅・公共施設等の建物の老朽化、空き家の増加等が、一般市街地に比べて一斉に進行します。
- ・特に人口減少・高齢化の進行は、地域のマンパワー不足、自治力の低下に直結します。これにより、従来地域が担っていたことが地域自らではできなくなり（例：公園清掃等）、行政負担の増大につながる懸念されます。
- ・また、ライフスタイルの変化やユーザーニーズの変化、技術革新に伴う新たなサービスの誕生、頻発する災害に対する防災意識の高まり、新型コロナウイルスの影響など、開発時から社会情勢が大きく変化しています。そのため、時代が求めるニーズに対して、開発当初から変化が少ない住宅団地では対応できていない状況にあります。
- ・上記の結果、発生している住宅団地の課題を整理すると、大きくは以下の4つに大別されます。

○人口減少・高齢化の進行と居住者構成の変化に対応しきれず生活関連サービスや交通サービスが不足する「**居住者の変化に伴う課題**」

○変化した社会ニーズにまちの機能が対応しきれない「**社会変化に対応した課題**」

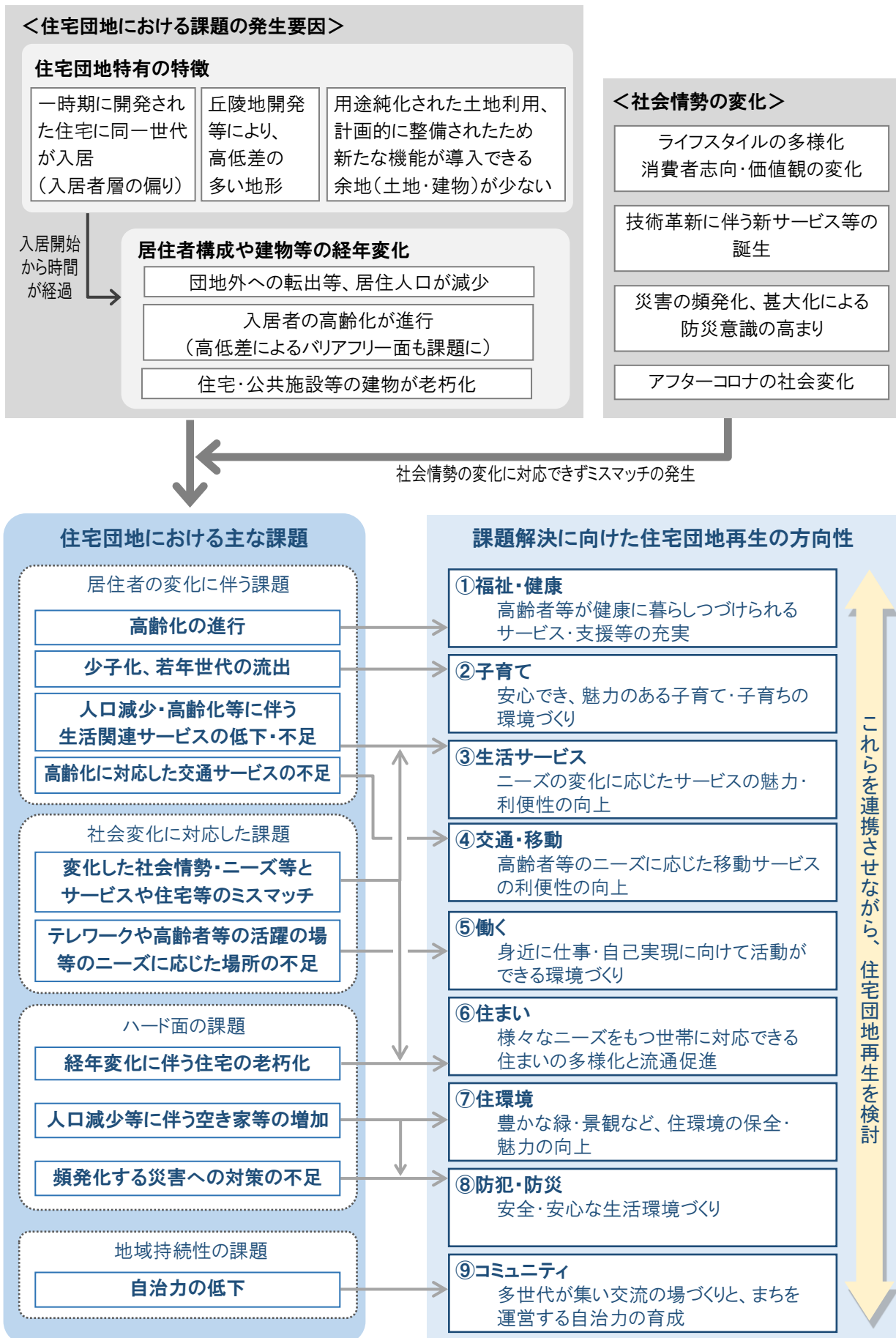
○住宅・施設の物的な老朽化・空き家化や災害対策不足等の「**ハード面の課題**」

○高齢化・若年世代の流出に伴う地域活動の担い手不足に伴う自治力低下等の「**地域持続性の課題**」

### 2) 住宅団地の再生の方向性

- ・住宅団地で現在生じている主な課題を踏まえ、課題解決に向けて取り組むべき住宅団地再生の方向性として、①**福祉・健康**、②**子育て**、③**生活サービス**、④**交通・移動**、⑤**働く**、⑥**住まい**、⑦**住環境**、⑧**防犯・防災**、⑨**コミュニティの9つのテーマ**が考えられます。
- ・なお住宅団地の再生に向けては、9つのテーマに対応した具体的取組みを横断的に連携させることで効果的に取組めるよう、検討していく必要があります。

### 3) 住宅団地における主な課題と再生の方向性の関係



【住宅団地再生のすすめ方のフロー】

- ・本章では、住宅団地再生のすすめ方として、①住宅団地の現状を把握し検討体制を組成するまでの準備段階、②取組み内容等を考える検討段階、③実際に取組みに着手する開始段階、④取組み開始後の継続段階の4段階に分け、段階ごとの検討事項や留意点等を解説します。



## 3-1 住宅団地の現状の把握

- 住宅団地再生の検討にあたり、住宅団地の現状、現在起きている課題等の概況を客観的に把握しておく必要があります。
- 住宅団地再生に向けては、住宅や都市計画分野だけでなく、暮らしに係る医療・福祉、子育てなど、様々な分野での取組みを行うことが有効です。そのため、住宅団地の現状・課題等の把握では、各分野の状況を捉え、総合的に把握しておくことが必要です。
- 住宅団地の現状を把握するための調査内容は多岐にわたり、統計調査やヒアリング調査、アンケート調査等の様々な方法があります。ここでは、住宅団地再生の検討に先立ち、まず把握すべき基礎的な内容について解説します。
- なお、取組みを具体的に検討する段階（第3章-3-3）においては、実態調査や分析等の取組みに関わる詳細な調査を行うことが考えられます。

### 【住宅団地再生の検討に向けた調査内容】

#### 1. 住宅団地の基本情報

- ①住宅団地の概要（入居時期、用途地域等の法規制等）
- ②人口・世帯の動向（人口・世帯数、高齢化率の推移、流入世帯層等）  
➤調査方法：国勢調査や住民基本台帳等

#### 2. 取組み検討に係る情報

##### ◆生活関連施設等の立地状況 <関連テーマ：福祉・健康、子育て、生活サービス>

- ①関連施設の立地  
➤調査方法：行政の地図情報や住宅地図等
- ②生活関連サービスに係る課題（例：不足する施設やサービス等）  
➤調査方法：関連部局や商店会等へのヒアリング

##### ◆公共交通の運行状況 <関連テーマ：交通・移動>

- ①鉄道や路線バスの運行ルート  
➤調査方法：交通事業者等が公開する路線図等
- ②交通サービスに係る課題（例：交通不便地域の有無や利用上の課題等）  
➤調査方法：関連部局へのヒアリング

##### ◆住まいに関する状況 <関連テーマ：住まい、住環境、防犯・防災>

- ①住宅流通や空き家等に係る状況、課題  
➤調査方法：不動産事業者へのヒアリング
- ②避難所等の立地、ハザードエリア等  
➤調査方法：防災マップ等

##### ◆コミュニティ活動の状況 <関連テーマ：コミュニティ、働く>

- ①集会所や文化施設等の立地  
➤調査方法：行政の地図情報や住宅地図等
- ②自治会等の地域活動の状況（地域団体の活動概要等）  
➤調査方法：関連部局へのヒアリング

地図（GIS等を含む）や資料等として整理しておく、関係者間で共有するための基礎資料となります

## <コラム：現状把握にあたり効果的だった調査事項・共有方法に関する声>

### ① “活用できる資源”を探る視点も入れて調査する

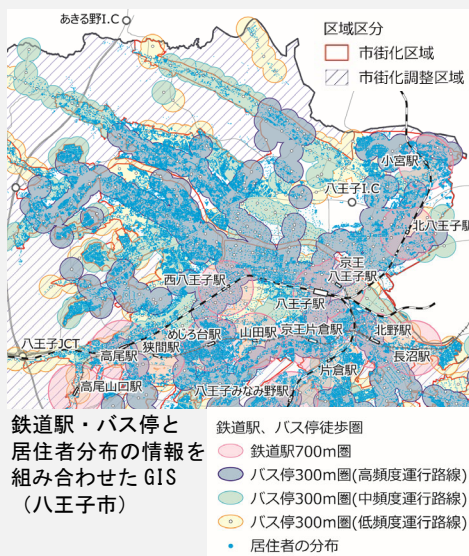
- 住宅団地再生の取組みにおいて、活用できる資源を把握しておくことも大切です
- 例えば、公園や低未利用の駐車場・施設などは、キッチンカーやフリーマーケットの開催等の収入を見込む取組みの拠点として活用することが考えられます
- このような資源は、住宅団地再生取組みの収入源の確保、民間事業者等の取組みへの参画を促す PR 要素にもなり得ます



団地の空間へのキッチンカーの誘致  
(UR ヌーヴェル赤羽台)

### ② マップ・図を活用し見える化すると共有しやすい

- 収集した情報は、マップ等を活用し図化することで、住民等の理解が進みやすくなります
- 例えば、住宅団地内の施設情報を地図にプロットし見える化することで「不足していると思っていたものが、意外と数多くあった」「ないと思っていたものが、身近にあった」など気づきにつながります
- さらに、異なる情報の組み合わせ（例：バス停の位置と運行頻度）、町丁目ごとの経年変化（例：人口や高齢化率の推移）など、GIS 等を活用して情報の示し方を工夫することで、住宅団地の現状分析に役立ちます



### ③ 住宅団地外からの意見収集、他との比較により、魅力を抽出する

- 現状把握では、住宅団地内の状況調査により、課題・魅力を抽出することが基本となりますが、住宅団地外からの意見収集、他の住宅団地との比較も重要です
- 例えば、団地周辺や近隣市町村の住民を対象としたアンケート調査や、一般の住宅地との比較（立地施設等）などにより、住宅団地固有の魅力や課題を再発見・再認識することもできます
- 団地外からの視点を取り入れることは、ターゲットの設定、PRの機会・方法の選択など、効果的な魅力発信に役立ちます

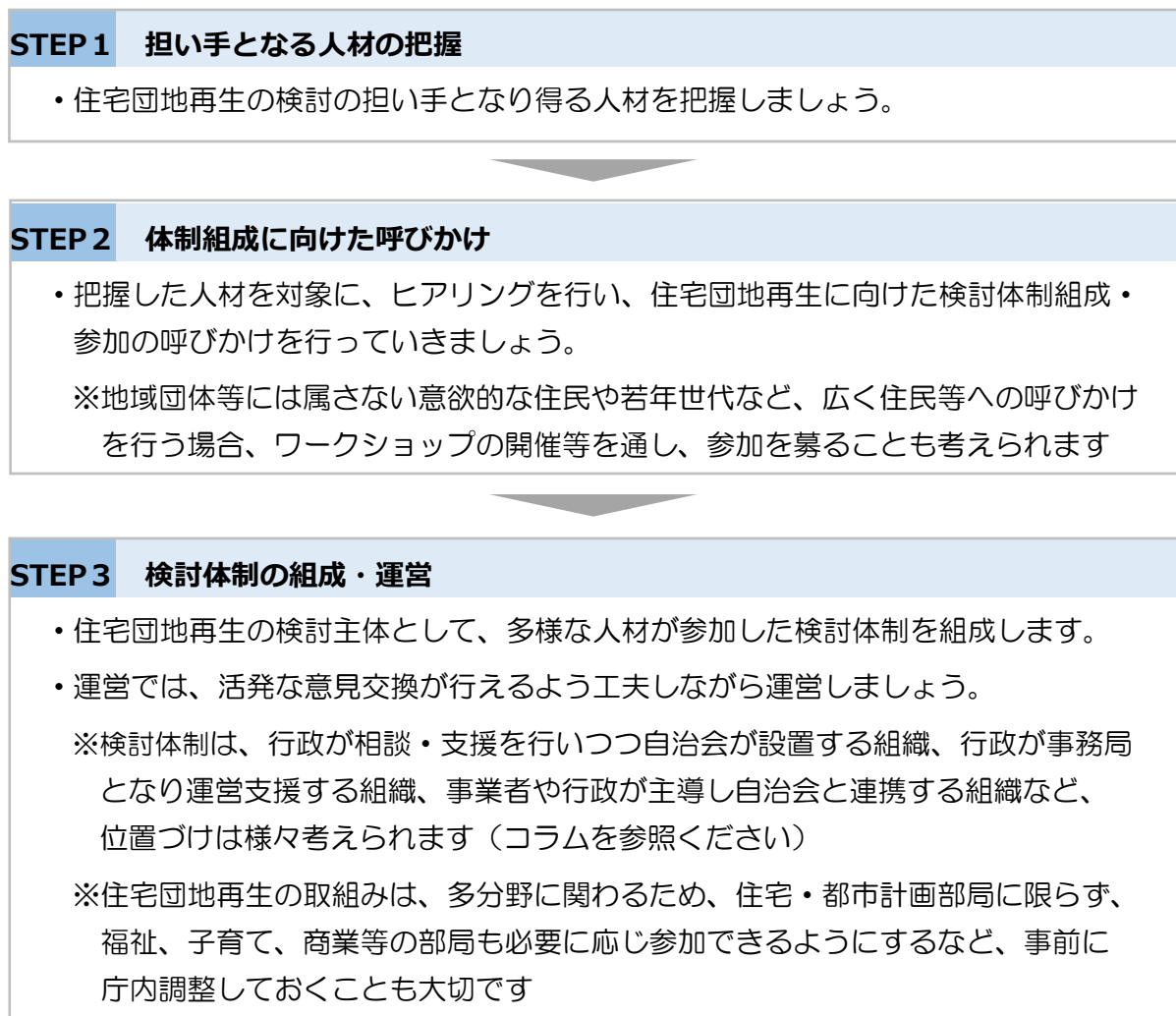
## 3-2 住宅団地再生に向けた体制の組成

- ・住宅団地が自立的かつ持続的に再生していくためには、自治会等の地縁組織やそれ以外の地域団体、事業者など関係者自らが考え、主体的に取り組むことが重要です。
- ・そこで住宅団地再生の検討段階において、現状把握・取組み等を考える「検討体制」、具体的に取組みを実行する「実施体制」、それぞれの体制組成について解説します。
- ・ここでは、自治会等の地縁組織のほか、地域団体や事業者など、できるだけ多くの関係者が参画した体制組成を想定し解説していますが、住宅団地によっては地縁組織を主体とした検討体制とするなど、様々な体制が考えられます。コラム（P.16・18）掲載の実例を参考としながら、住宅団地の状況に応じて進めてください。

### 3-2-1 住宅団地再生を考える検討体制の組成

- ・住宅団地の現状把握を行った上で、住宅団地再生の検討を行うための体制を、自治会等の地縁組織や地域団体、事業者等の地域に関わる団体・組織等の人材を把握した上で、呼びかけ、組成します。

#### 【検討体制の組成までの流れ】



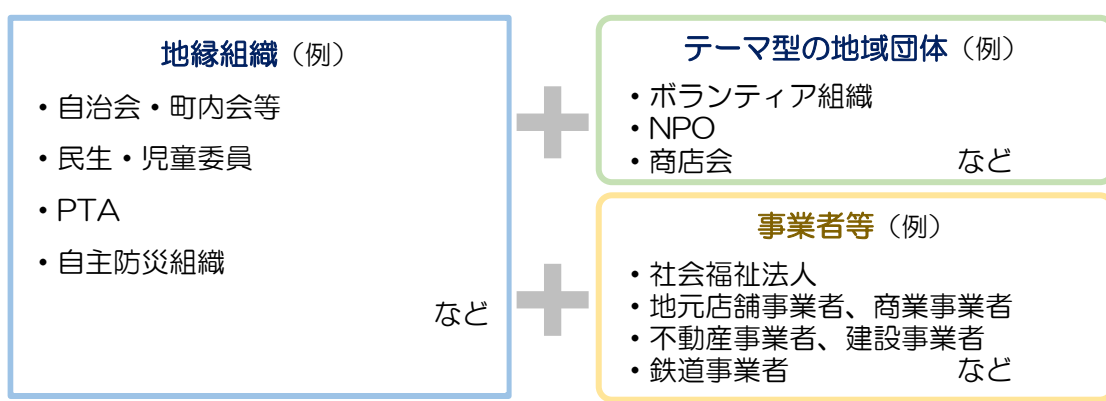
## 1) 担い手となる人材の把握

- ・検討体制の組成に向け、住宅団地再生の検討の担い手となり得る人材を発掘・把握しましょう。

### ● 住宅団地に係る様々な活動等を行う団体・組織を把握する

- ・住宅団地の再生においては、地域の自治を担う自治会・町内会等の地縁組織との協力・連携が重要となるため、その活動内容等を把握しましょう。
- ・そのほか、福祉や子育て、商業、住宅事業などに関わる地域団体や事業者等にも目を向け、その活動内容や事業内容等を把握することも大切です。

#### 【住宅団地再生に関わる多様な主体（例）】



- ・なお、住宅団地内の地域団体や事業者等に限らず、市町村内で活発に活動する地域団体や事業者など、住宅団地再生の取組みを見据え、今後住宅団地への関わりが期待される主体を把握しておくことも重要です。

## 2) 体制組成に向けた呼びかけ

- ・把握した人材を対象に、検討体制組成に向けた呼びかけを行っていきましょう。

### ● 担い手となる人材へのヒアリング等を通じて、住宅団地再生の必要性を共有する

- ・体制組成に向け、住宅団地再生の取組みの必要性を丁寧に説明・共有し、検討体制への参加の呼びかけを行っていきましょう。
- ・担い手になり得る人材へのヒアリング、地縁組織等の会議での説明等を行い、地域の意見を集めながら、住宅団地再生に関する意識や必要性の共有を図ることが大切です。

### ● 団体や組織に属さない人材（個人）にも呼びかける

- ・地縁組織や地域団体等には属さないが、住宅団地再生に関心・意欲のある住民等もいると考えられます。また、次代の住宅団地を担う若年世代の呼びかけも重要です。
- ・そこで、まちづくりに係るイベントや講座、ワークショップなどを行い、住宅団地内外に関心・意欲のある新たな人材を発掘することも考えられます。



### 3) 検討体制の組成・運営

- 住宅団地再生を考える体制として、地域と行政等が連携した検討体制を組成し、検討を開始しましょう。

#### ● 様々な人材で構成する組織とする

- 住宅団地再生に向け、様々な関係者が関わり、多様な価値観のもと、アイデアを出し合うことが重要です。そのため検討体制は、住宅団地に関わる地縁組織を核として、様々な人材により構成することが大切です。



- なお検討体制は、地縁組織が主体となる体制、行政が発意者となり多様な主体が参加する体制、民間事業者と行政が主導して自治会等と連携した体制など、構成メンバーや運営は住宅団地の状況や解決すべき課題によって様々です。それぞれの状況に応じた体制を組成し、徐々に人材を加えていくことも考えられます。

#### ● 専門家や大学等によるサポートを検討する

- 住宅団地再生の検討においては、地縁組織や地域団体、事業者等の住宅団地の関係者だけでなく、専門家や大学等の参加も考えられます。

- 専門家や大学等には、住宅団地を客観的にみることのできる第三者の視点、専門的知見によるアドバイス・サポート、利害関係のない立場からの意見収集・調整等の役割が期待されます。また、大学生との意見交換、フィールドワークなどは、地域のモチベーション維持や、異なる世代の新たな視点の取り入れ、発想の転換にもつながります。



#### ● 会議の定期開催、テーマごとの部会の設置など意見交換を活性化させる工夫をする

- 検討段階には、関係者による意見交換が活発に行われるよう、会議の開催方法等を工夫することも大切です。情報交換・意見交換の場の定期開催、専門的な検討を行う部会の設置など、状況に応じて会議の開催方法を工夫しましょう。
- 複数の取組みを行う場合は、部会の設置により、専門的な意見交換・検討を行い、議論を深めることができます。なお、部会での議論や決定した方針等は、定期的に全体の会議等で報告・意見交換し、関係者全体で共有することも大切です。

#### <コラム：地縁組織と、まちづくりに関心のある新たな人材の強みを生かす>

##### ① 自治会等の地縁組織を主体とする場合の強み：

- 地域課題を的確に把握している
- 地域の取組みとして住民に認識してもらいやすい

##### ② まちづくりに関心のある新たな人材を主体とする場合の強み：

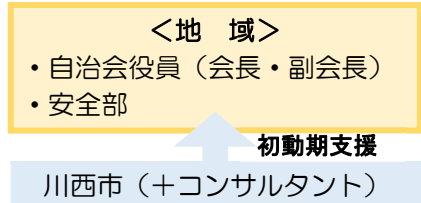
- 活発に活動する者同士がつながることでネットワークが広がり、活動も活発化する
- 取組みをきっかけに地縁組織の役員になるなど地域の担い手になったケースもある

## <コラム：検討体制の組成例>

### ① 自治会等の地縁組織が主体となった検討体制

#### 例1) 川西市清和台

- ：戸建て住宅を主とした住宅団地で、バス圏に立地
- 自治会が主体となり、行政及びコンサルタントが支援し検討を実施

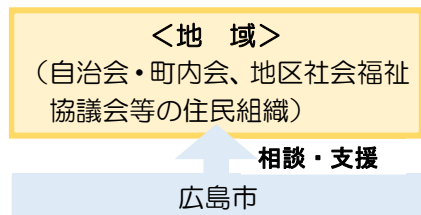


#### 例2) 広島市

：デルタ周辺部や中山間地など、戸建て住宅を主とした住宅団地が市内に169か所も存在

#### 【検討までの流れ】

- ①行政が現状把握・住民意識調査、地域・学識との研究会を開催し、団地再生の方策等を取りまとめ
- ②区職員を増員し、地域からの相談・支援体制を強化し、地域主体の活動を促進



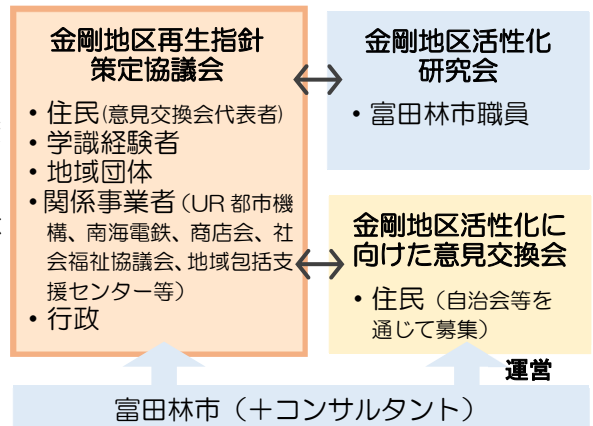
### ② 行政が発意者となり多様な主体が参加する検討体制

#### 例3) 富田林市金剛地区

：公的賃貸住宅・集合住宅・戸建て住宅で構成された住宅団地で、鉄道駅、商店街等が立地

#### 【検討までの流れ】

- ①行政が現状把握調査、学識経験者からの提言を受け、再生指針素案を取りまとめ
- ②自治会へのヒアリング、住民等を主体とした「意見交換会」を複数回開催し、まちの将来像等を議論
- ③様々な関係主体が連携した「協議会」を組成し、「地区再生指針」を策定



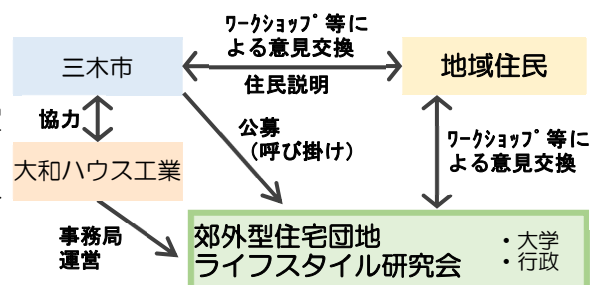
### ③ 産・官・民・学が連携し検討する体制

#### 例4) 三木市緑が丘・青山地域

：戸建て住宅を主とした住宅団地で、鉄道駅、商業施設等が立地

#### 【検討までの流れ】

- ①行政が現状把握調査を実施
- ②「特定地域再生計画策定事業」に選定
- ③産・官・民・学が連携した「研究会」を設立し地域と意見交換しながら検討



## 3-2-2 取組みの実施体制の組成

- 住宅団地再生の検討を進め、取組みが具体化してきたら、取組みの詳細検討・関係者との調整・実行していくための実施体制を組成しましょう。
- 検討体制を基礎的な体制として、協力・連携が必要な主体や、意欲的な住民など、多様な人材を巻き込んでいくことや、組織の位置づけを検討することも大切です。

### ● 多様な人材を巻き込んだ実施体制を組成する

- 実施体制は、検討体制の中から取組みに関連する地縁組織や関心・意欲のある人材を主体として組成しましょう。また多様な知見や協力が得られるよう、取組みテーマに関連する地域団体や事業者等のステークホルダーに呼びかけることも考えられます。
- また、取組みの実行に向け、資金、場所等の具体的な検討、関係者との調整、関連法の確認などが必要となってくるため、専門家や事業者等の支援・協力を得ながら進めることも重要です。

### ● 民間のノウハウ等も取り入れた持続的な取組みとなるよう、事業者の参画を促す

- 高齢化が進む住宅団地では、キーパーソンとなる主体の確保・育成が課題となることも考えられます。一方、事業者では新たな事業展開等に向け、地域との対話を求めている場合もあり、事業者とともに住宅団地再生に取り組むことが考えられます。
- 事業者の参画を促し、事業者のサービス、ノウハウも取り入れながら、自立的かつ持続的な仕組みを構築することが大切です。参画事業者としては、開発事業者や鉄道事業者、地場企業などの住宅団地に関連のある事業者などが考えられます。

### ● 取組み実施にあたっての役割分担を行う

- 実施体制の組織内においては、対外的な交渉、取組みの実働、広報、会計など、様々な役割があります。
- 実施体制のメンバーそれぞれが役割を持ち、やりがいを持って進められるようにすることが大切です。役割分担をすることで、特定の人への負担が大きくなるようにするとともに、様々なメンバーの意見を取り入れながら取り組むことができます。



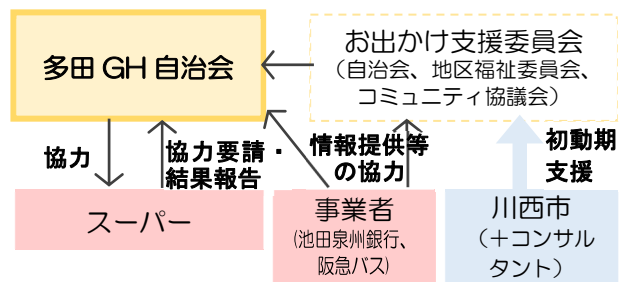
## <コラム：実施体制の組成例>

### ① 自治会等の地縁組織主体の実施体制

#### 例1) 川西市多田グリーンハイツ

：戸建て住宅を主とした住宅団地で、近隣に鉄道駅があり、団地内には商業施設等が立地

- 自治会やコミュニティ協議会等で組成する委員会が検討を行い、取組み（お出かけ支援の運行）は自治会が主体となり実施

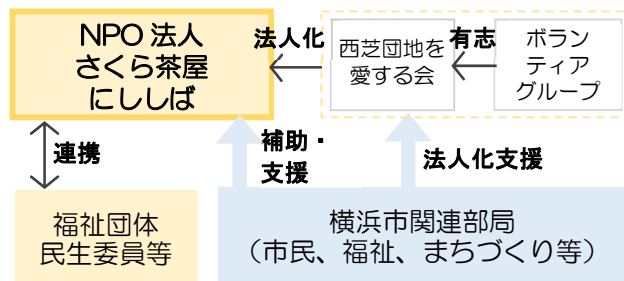


### ② 有志等が主体となった実施体制

#### 例2) 横浜市西柴団地

：戸建て住宅を主とした住宅団地で、駅から徒歩 20～30 分とバス利用者の多い地域

- 住民主体の助け合い活動ボランティアグループ、有志団体から発展し、コミュニティカフェの開設を契機とし、NPO 法人化
- コミュニティカフェの他、多数の事業を実施

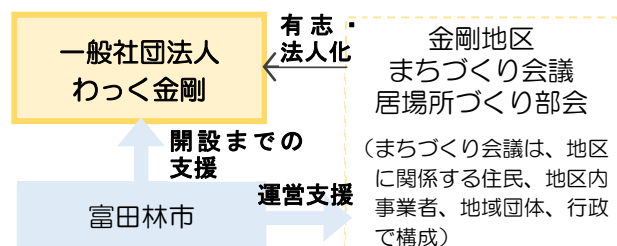


### ③ 検討体制メンバー等による実施体制

#### 例3) 富田林市金剛地区

：公的賃貸住宅・集合住宅・戸建て住宅で構成された住宅団地で、鉄道駅、商店街等が立地

- 検討期に市が地域に呼びかけ組成した「意見交換会」の発展組織として「まちづくり会議」を組成
- 取組みテーマごとに部会を設立し取組みを企画・運営。居場所づくり部会では検討を進める中、部会の有志が一般社団法人を設立し、カフェを運営



### 3-2-3 実施体制の法人化

- ・ 取組み開始前や初動期から任意団体や個人として活動した後、法人化を検討することも事業の拡大や持続性を高める上で有効です。
- ・ 法人化すると、法人格として賃貸契約や不動産・動産の所有等の法律行為を行うことができることや、銀行口座も作ることができること、社会的信用力があり、従業員の採用にも有利であること、行政の事業委託として法人格であることが求められる場合にも受注できること等、様々なメリットがあります。

#### <コラム：実施体制の法人化に関する声>

##### 例) まちづくり会社の設立 (春日井市)

： 公共施設「グルッポふじとう」の管理運営等を担い、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを実施

● **法人化のメリット**： 自由度の高い事業推進を行うことができる

● **法人化のデメリット・課題**： まちづくりが事業フィールドのため、設立当初は収益に繋げ難い。行政資本が入っており事業推進上の注意点・制約の見極めを会社が意識する必要あり

##### 例) 一般社団法人の設立 (富田林市)

： コミュニティ拠点「わっく café」の管理運営等の実施

● **法人化のメリット**： 施設の賃貸契約や補助金の申請等がスムーズにできる

● **法人化のデメリット・課題**： 収入に限られる中、法人住民税が支出として発生するため収支を圧迫

##### 例) 一般社団法人の設立 (三木市) (3-2-1 検討体制の組成にも掲載)

： 令和7年に地域再生推進法人の指定を受け、行政の補完的な立場で住宅団地再生に取り組む

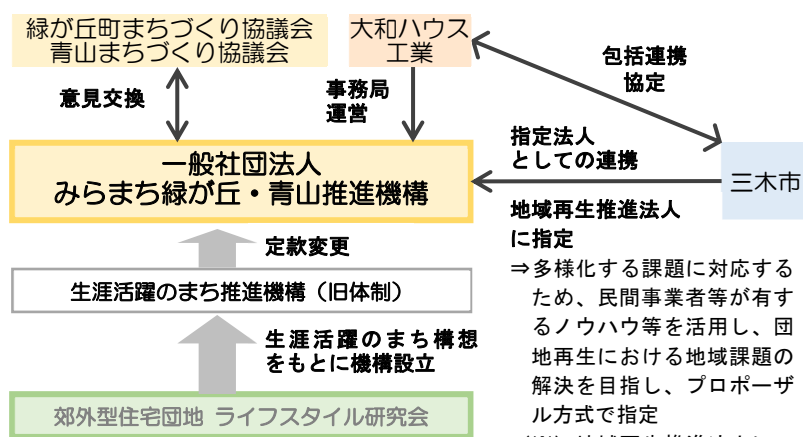
産官学連携の研究会活動が発展して、三木市の生涯活躍のまち構想（地域再生事業）の事業認定に併せて、その担い手として「一般社団法人三木市生涯活躍のまち推進機構」が設立。その後、より自立的な運営を行うため、定款を変更し「一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構」へ名称変更。

##### ● 法人化のメリット

： 営利事業により収益を確保できることで持続可能性が高まる

##### ● 法人化のデメリット・課題

： 就業規則・ボランティアの募集要項など、雇用環境を整えることが課題



⇒多様化する課題に対応するため、民間事業者等が有するノウハウ等を活用し、団地再生における地域課題の解決を目指し、プロポーザル方式で指定  
(※) 地域再生推進法人について (p. 56)

## ● 適切な法人の選択

- 法人格の種類や事業規模、内容によっては、会計処理や税務上の留意点があるので、目的や事業内容に照らして、適切な法人を選択しましょう。
- 以下に、住宅団地再生の実施主体として主に考えられる法人格を比較しています。

### ■実施体制の法人格の比較

	認可地縁団体	NPO 法人	一般社団法人	株式会社
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自治会や町内会といった地縁による団体で、市町村長の認可を受けた法人</li> <li>• <u>不動産等を認可地縁団体名義で所有し、登記等が可能</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 特定非営利活動を主な目的としている法人</li> <li>• 認定 NPO 法人になると税制優遇措置あり（認定 NPO 法人以外の場合も一定の税制優遇措置）</li> <li>• 設立にあたっては <u>設立時間・人数を要する</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 営利の分配を目的としないことなどを前提に幅広い事業が可能。</li> <li>• <u>設立までの手続きが容易</u></li> <li>• <u>少人数での設立が可能</u></li> <li>• 全所得が課税対象となるが、<u>非営利型の場合は、一定の税制優遇措置あり</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>利益を得ることを目的</u>とし、「稼ぐ組織」として発展させやすい法人</li> <li>• まちづくり会社などでは「企業性」に加えて、「公益性」「地域密着性」なども期待される</li> </ul>
目的事業	地域的な共同活動	特定非営利活動 (20 分野)	目的や事業に制限なし (公益・共益・収益事業も可)	定款に掲げる事業による営利の追求
設立の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 構成員：区域に住所を有する相当数の者</li> <li>● 設立費用：不要</li> <li>● 期間：約 2 週間（認可申請書提出後、認可、告示まで。ただし、自治体により異なる）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社員：10 人以上</li> <li>● 設立費用：不要</li> <li>● 期間：最長でも 3 ヶ月（所轄庁への申請書提出から設立の認証まで。定款の作成、設立総会、登記の手続き等を含むと 4～6 ヶ月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社員：2 人以上</li> <li>● 設立費用：5 万円（定款認証手数料）、6 万円（登録免許税）</li> <li>● 期間：約 2 週間（申請から登記完了まで。管轄法務局・申請時期による）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資本の提供</li> <li>● 設立費用：5 万円（定款認証手数料）、15 万円以上（登録免許税）</li> <li>● 期間：約 3 週間（定款の作成・認証から登記申請手続きまで）</li> </ul>
手続き	市町村長の認可を受けて設立 法人登記手続きは不要	所轄庁の認証を受けて設立（認証主義）	公証役場での定款認証後に登記して設立（準則主義）	公証役場での定款認証後に登記して設立（準則主義）
税金	収益事業から生じた所得に対して課税	収益事業から生じた所得に対して課税	全ての所得に対し課税 ※非営利型法人の場合は収益事業から生じた所得に対して課税	全ての所得に対し課税

## ● 法人化の流れ（一般社団法人の場合）

- ここでは、営利の分配を目的としないことなどを前提に幅広い事業が可能で、設立までの手続きが容易、少人数での設立が可能という点で、法人格取得が比較的容易な一般社団法人を例に、法人設立までの流れや留意点を示します。

### ① 発起人を集める

- 一般社団法人の体制は社員2名以上で設立が可能です。定款に定めることで、監事や会計監査人、理事会なども置くことができます。
- 組織、運営、管理等、法人に関する決め事は毎年の社員総会で決議できます。まずは発起人の仲間を集め、想定される事業規模に応じた体制とすれば良いでしょう。

#### ■一般社団法人の体制（機関）

- 以下の5通りとなる。①については立ち上げ時の役員として必須の体制となる。②～⑤の理事会、監事または会計監査人は、定款の定めにより設置することができる。

①社員総会(※1)+理事(※2)（少なくとも1名）…必須の体制	} (定款の定めにより設置)
②社員総会+理事+監事(※3)	
③ // +監事+会計監査人(※4)	
④ // +理事会(※5)+監事	
⑤ // +理事会+監事+会計監査人	

(※1) **社員総会**:理事会を設置しない場合、法に規定する事項及び法人の組織、運営、管理その他法人に関する一切の事項について決議。計算書類および事業報告は、総会の承認を受け、または報告しなければならない。毎事業年度の終了後一定の時期に行う「定時社員総会」と、必要がある場合に招集する「臨時社員総会」がある。

(※2) **理事**:社員総会での決議に基づき、法人の業務を執行する。任期は2年以内。代表理事等を定めないときは理事が法人を代表。理事が複数いる場合は全員が法人を代表する。

(※3) **監事**:理事等の職務執行を監査する。任期は4年以内。

(※4) **会計監査人**:大規模一般社団法人(貸借対照表の負債の合計額が200億円以上)の場合は必須

(※5) **理事会**:全理事で組織され、法人の業務執行の決定、理事の職務の執行の監督、代表理事の選定及び解職等を行う。設置する場合、理事は3人以上。決議は理事の過半数の出席と、その過半数の賛成でもって行う。

### ②事業内容、体制を検討する

- 一般社団法人は、特定の要件を満たせば、収益事業から生じた所得にしか法人税がかからない「非営利型法人」として取り扱われます。
- 事業内容によっては、非営利型の方が、納税額が安くなる場合があります。

### ③必要書類を準備する

- 法人設立にあたり定款を定めます。定款は、原則、設立時社員の全員が共同で作成します。定款の作成は専門家などの代理人に依頼することもできます。
- 手続きにあたっては公証役場と法務局とのやり取りが必要です。公証役場では、定款の法的不備や必要書類の案内をしてもらえます。

### ④法務局に申請する

- 準備ができれば法務局に申請します。一般社団法人の設立にあたって資金は不要ですが、定款の公証人認証手数料（5万円）、謄本代（定款のページ数による）、設立登記登録免許税（6万円）はかかります。

## ● 税制上の留意点

- 一般社団法人の税制は国税と地方税があり、国税には主に法人税、地方税には主に法人事業税と法人住民税があります。
- 法人税については、一定の要件（事業により利益を得ること又は得た利益を分配することを目的としない法人や、共益的活動を行うことを目的とする法人等）に該当する一般社団法人は「非営利型法人」といい、所得を生じる収益事業以外には課税されません。収益事業は、法人税法施行令第5条第1項に基づく34の事業のいずれかに該当し、かつ「継続して事業場を設けて行われるものであること」が要件です。法人化にあたり検討している事業が収益事業に該当するか、税務署等に確認してみるのも良いでしょう。
- 法人事業税については、所得金額に所定の税率をかけて計算するため、所得がなければ課税されません。しかし、法人住民税には「均等割」と「法人税割」という基準があり、「均等割」は、所得の有無に関わらず課税され、赤字でも納税義務があります。

### ■一般社団法人の税制（簡易）

	税区分	課税	
		非営利型法人	非営利型以外の法人
国税	法人税	所得に対して、税率をかけて算出。収益事業所得に課税。	所得に対して、税率をかけて算出。全所得に課税。
	特別法人事業税	法人事業税を収める法人に、一部を国税として課す（赤字は非課税）	
	消費税	基準期間の課税売上高が年間1,000万円超の法人は課税。	
地方税	法人事業税	事務所を置く都道府県に納税する。課税標準の内容により、「所得割」「付加価値割」「資本割」「収入割」の4種類に区分される。赤字は非課税。	
	法人住民税	事務所を置く都道府県に納税する。「道府県民税」と「市町村民税」があり、それぞれに「均等割」と「法人税割」の二種類がある。東京都特別区（23区）にある普通法人の場合、道府県民税相当と市町村民税相当をまとめて都民税として課税される。	
	均等割	行政サービスを受けるための会費のような位置づけで、所得の有無にかかわらず、法人の資本金や規模に応じて定められた額を納税。 例）普通法人で資本金1000万円以下の場合、道府県民が2万円、市町村民税が5万円。ただし、地公体によって免除されるケースがある。	
	法人税割	収益事業を行う場合において、法人税額を基準に各都道府県・市町村が定めた税率で計算した額を納税する。	
	事業所税	指定都市等において事業所等を有する法人に対し課税される。事業所が小さい、従業員数が少ない法人は免除。	

## ● 収益を考慮した取組みの実施

- ・ 給与、納税に加え、拠点がある場合は賃貸料や光熱費など、法人を運営する上で発生する支出を支払える収益をどう確保するか、あらかじめ検討しておくことと事業の円滑な運営に繋がります。以下では、一般社団法人の主な収入のタイプを整理します。

### 【主な収入のタイプ】

#### 1) 法人が行う取組み・サービスに応じた収入

持続的な運営にあたって、自主事業による収益確保を重視します。

##### ○飲食の提供

- ・ 拠点施設でのコーヒー提供や、コミュニティカフェの営業、弁当販売等

##### ○イベント実施

- ・ 講座・イベントの開催や勉強会・ワークショップの場の提供

##### ○施設利用料・レンタルスペース

- ・ 拠点施設の一部を、塾や教室のほか、イベントや住民活動の場、売り場などとして、時間単位、月単位で貸し出し

##### ○テナント賃料

- ・ 拠点施設の一部を、テナントとして賃貸借

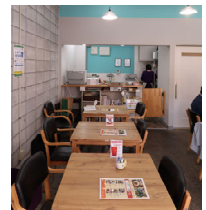
##### ○困りごとの支援や生活支援

- ・ 地域の高齢化が進む地域での高齢者の生活支援等

##### 例) 飲食+イベント実施

###### ／(一社)エプロン

- ・ 一人暮らしの高齢者や子育てママ等が気軽に来られる居場所づくりのため、UR建物の空き店舗を借りてコミュニティカフェを運営
- ・ ランチ利用者が少ない時間を勉強会やイベント・ワークショップ等で利用。出店者した講師の売上のうち一部を場所代として受け取る



コミュニティカフェ

##### 例) 弁当販売(配食サービス)

###### ／(一社)青蓮寺・百合が丘地域づくり協議会

- ・ 見守りの一環で、市民センター内の調理場でボランティアにより作られた弁当を、団地内の依頼があった家まで配送する

##### 例) テナント賃貸料、レンタルスペース等

###### ／(一社)まちにわびばりが丘

- ・ 法人の拠点施設内にカフェや花屋などテナントが入居しているほか、カーシェアや雑貨を販売するボックスの貸出も行う



雑貨のレンタルボックス

##### 例) 困りごとの支援や生活支援

###### ／(一社)コミュニティカフェ萩野

- ・ コミュニティバスの運行とその運転助手
- ・ 日々の生活の困りごと支援(費用は事前見積もり)

##### 例) その他 / (一社)まちのこ団

- ・ 車両を移動式遊び場として各地のイベント等に出張



コミュニティカフェ

## 2. 民間・個人との関わり、仲間・ファンを集める中で得る収入等

取組みの拡大や安定的な収入の確保のため、取組のファンを集めることも重要です。

### ○会費

- 年会費や月会費など。安定的な収入を確保できるが、会員数を減らさないためには、サービスや非会員との差別化など工夫が必要

※なお、会費は法人税の課税対象外だが、雑誌の購読会員の会費等、提供するサービスとの間に明らかな対価関係がある場合は、課税対象となる場合がある

### ○クラウドファンディング

- 新規プロジェクト立ち上げに際して必要に応じたクラウドファンディングを実施

### ○寄付・出資

- 法人運営のための寄付を募ったり、活動に賛同する企業に出資や協賛を受ける

### ○基金制度

- 法人に対し活動の原資となる資金を拠出してもらい運営資金を得る。

### 例) 会費やクラウドファンディングの活用

／(一社)まちまど

- UR 団地内の空き店舗で、レンタルスペースの運営や地域の情報発信を行う
- その隣の空き店舗を、飲食店営業やイベント等で利用できるシェアキッチンに改装。改修費用の一部はクラウドファンディングとし、出資者の名前を什器に彫っている
- レンタルする人が賛助会員になり会費を支払い、保健所への営業許可を代行



シェアキッチン

### 例) 町会費+施設利用料 ／(一社)青葉台町会協議会

- 団地内の各町会長等を中心に法人を立ち上げ、町会費の一部を原資に運営
- 拠点となっている施設は利用料を徴収

## <コラム：一般社団法人の基金制度>

- 「基金」とは、「一般社団法人に拠出された金銭その他の財産」（一般法第 131 条）といい、剰余金の分配を目的としない一般社団法人の基本的性格を維持しつつ、その活動の原資となる資金を調達し、財産的基礎の維持を図る制度です。
- 基金として集めた金銭等の用途に法令上の制限はなく、一般社団法人の活動の原資として自由に活用できます。
- 基金制度は、必ず採用しなくてはならないものではありません。採用する場合は、拠出者の権利に関する規定や基金の返還手続方法を必ず定款に定めなければなりません。社員が基金の拠出者となること自体は可能です。
- また、法人と拠出者との間の合意の定めるところに従い、拠出者に対して返還義務を負います。基金を返還する場合、返還する基金に相当する金額を代替基金として計上しなければならず、取り崩すことはできません。

### 3. 行政との関わりの中で得る収入等

取組の最初期や状況によりかかるコストは、行政のサポートを得ることも大切です。

#### ○補助金・助成金

- 交流拠点の整備や子育て支援の居場所整備にかかわる補助金、公園管理のボランティア制度にかかわる助成金など、公益的な主旨に応じた補助金の活用

#### ○委託事業

- 団地内の草刈り業務など

#### ○指定管理業務

- 拠点となる市民センター等の公共施設の指定管理

#### ○公有地の活用

- 低未利用地を賃貸し、駐車場運営など土地活用を行う

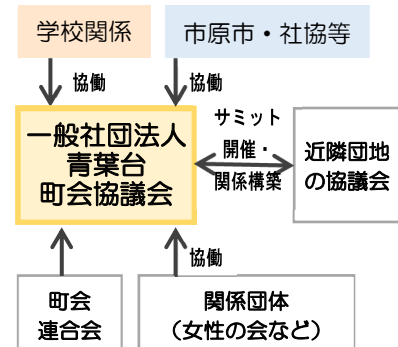
#### ● 人材・仲間集め

- 事業内容によっては、スタッフやボランティアなど人材を集める必要があります。
- 役員報酬を受けている人や雇用されているスタッフがいる場合は、社会保険、労働保険への加入が必要です。
- 既にある関係性を活かすことや、繋がりを生むイベントの実施などを通じて、法人が積極的に各主体との関係づくりを図ることで、仲間集めをすることも重要です。

#### <コラム：> 各主体とのつながりづくりの例

##### 例：(一社)青葉台町会協議会（千葉県市原市）

- 中高生を対象にボランティアの呼びかけ
- 空き店舗を活用した居場所づくり
- 「女性の会」による地域活動
- 近隣7団地の協議会を合同で「団地再生サミット」を開催し、市原市への提言をまとめる



## ● 情報発信

- ・活動内容の積極的な情報発信や効果の見える化により、地域内外で仲間集めがしやすく、認知度向上や、事業価値・サービスの向上が期待できます。

(例) 回覧板や配布物などの紙媒体、web サイトや SNS の活用など

## ● 拠点の運営

- ・団地内に、地域住民も立ち寄れる開けた拠点を置き、法人運営の拠点とすることで、地域住民にとって法人の活動が普段から見えやすくなることによる、法人と地域のつながりの創出や、活動仲間や協力者の拡大も期待されます。拠点に常駐するスタッフやボランティアが必要な場合、担い手の確保と持続的な運営を両立する体制を考えましょう。

### <コラム：拠点運営体制づくりの例>

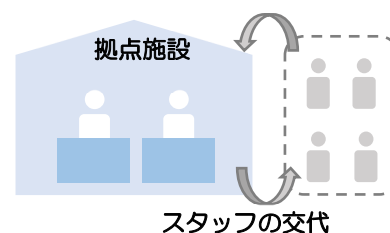
#### 例1) 1人+αで常駐・運営

少人数だと人件費が下げられる一方、理事の交代やスタッフの生活の変化など、状況によって活動の持続が困難になることも考えられます。



#### 例2) 複数人で運営し業務をシェア

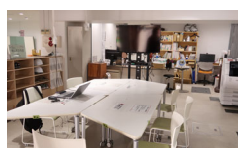
住民スタッフが交代で常駐する場合、担い手を集める必要がある一方、代表一人のみに運営を任せることのリスクヘッジとなります。



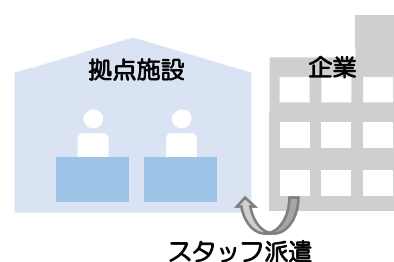
#### 例3) 事業者と連携した現場体制

企業から派遣されたスタッフが、拠点施設をサテライトオフィス的に使いながら施設の管理運営を行う方法も考えられます。

参考：(一社)金沢シーサイドあしたタウン (横浜市)



拠点となるコミュニティスペース「あしたタウンラボ」で、サポーター企業のスタッフが1名常駐し運営を支援



### 3-3 住宅団地再生に向けた取組みの検討

- ・事前に把握した住宅団地の現状（第3章-1）をもとにしながら、住宅団地再生に向けて、どのような取組みを行うべきか、検討体制（第3章-2）において各関係者で話し合い、検討していきましょう。
- ・住宅団地再生に向けては、解決すべき課題のほか、活かすべき資源等を明らかにすることが重要です。そこで、住宅団地の現状に関する情報をもとに、必要に応じて追加での詳細調査を行い、検討体制で住宅団地の課題・資源を共有しましょう。
- ・また、課題の解決、魅力の向上に資する取組みの具体的な検討に向けては、住民や地縁組織、地域団体、事業者等の関係者間で住宅団地再生のビジョンを共有することも重要です。
- ・以下には、取組みの検討に至るまでの手順をそれぞれ示します。

#### 3-3-1 住宅団地の課題と資源の共有

- ・住宅団地再生のための取組みを検討する上で、住宅団地での暮らしで問題となっていること等の課題、将来にわたり引き継ぎたい資源等を関係者間で共有しておくことが重要です。
- ・課題と資源の共有のためには、事前に住宅団地の現状について基礎調査等を行い、情報収集しておきましょう。第3章-1で示した調査等により、基礎的な把握を行い、必要に応じて詳細調査等を行うことも考えられます。

#### ● まちあるき等を行い、様々な視点から意見を出し合い、課題・資源を整理・共有する

##### ○まちあるきでの現地確認

- ・まちあるきで実際に現地確認し、課題・資源等を抽出する



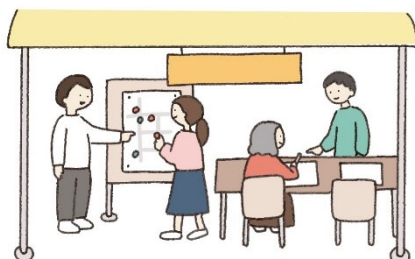
##### ○アンケートやワークショップでの意見収集

- ・アンケートやワークショップで、住民や関係者等の様々な意見を集約する

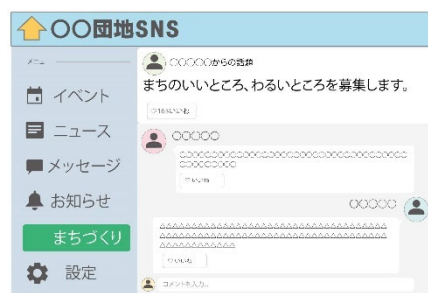


##### ○イベント等で意見収集

- ・地域のイベント等の機会を活用し、多世代の参加者から意見収集をする



##### OSNS やインターネット等を活用し、若年世代等の意見を収集する



## <コラム：課題・資源の共有・意見交換の方法例>

### ① アンケート等による多くの住民からの意見聴取

- 住宅団地での日々の暮らしの中で感じる課題・資源について直接、住民から意見を伺うことも大切です
- アンケート配布や街頭アンケート調査など方法があります

### ② ワークショップ等による対話型の意見交換

- 住民等の関係者が対話を通して意見交換するワークショップ等は、互いの共通認識を図る上で有効です
- コロナ感染症対策として、密を避けるため、資料をパネル展示しアンケート方式で意見収集することも考えられます



ワークショップ（鹿児島市）

多世代の参加者同士で活発な意見交換が行われました

### ③ まちあるき・フィールドワークによる現地確認

- まちあるき等を通して課題・資源を、参加者自らの目で再確認し、場所をしっかりと知ることも重要です
- 学生も参加するなど、世代間交流を図りながら、様々な視点を取り入れることは有効です



まちあるき（富田林市）

改めて自分たちのまちのを知る良い機会となりました

### ④ 先進地視察等を通したまちづくりの学習

- 先進地の視察など、他の住宅団地にも目を向け学ぶことで、課題の解決方法等に関して発展的に意見交換することも考えられます

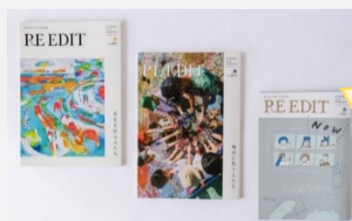


他の住宅団地への視察（三木市）

地域の人々がつながり交流できる「たまり場」機能が必要です

### ⑤ 広報誌やシンポジウム等による情報発信

- 住民等が関心を持ち、継続的にまちづくりに関わるよう、様々な情報を共有することは重要です
- 広報誌の発行、ホームページやSNS等の活用、説明会・シンポジウムの開催など、より多くの方に情報が届く方法を組み合わせましょう



泉北ニュータウンで発行される情報誌「RE EDIT」（堺市）

住民主体での雑誌発行で、多くの交流が生まれ、多様な魅力が発信されています

### 3-3-2 将来の暮らし像の設定

- 住宅団地再生は、住民や事業者等の様々な関係者が一体となり、様々な取組みを行うことにより、実現していくものです。そのため、多様な主体が協働で取組む際に、目指すべき住宅団地再生の方向性を共有しておくことが重要です。
- そこで、解決すべき課題、活かすべき資源等の現状を踏まえ、今後住宅団地でどのような暮らしをできるようにしたいか等を取りまとめたビジョンとして、将来の暮らし像を設定しましょう。

#### ● 長期を見据えながら、みんなで共有できる暮らし像を設定する

- 住宅団地には、世代等が様々な方が暮らしています。できるだけ多様な視点、意見を取り入れて取りまとめていきましょう。
- また、現在困っていることを解決する視点だけでなく、10年程度の長期的な視点を取り入れ、将来に向けた暮らしのイメージを描いていきましょう。なお、住宅団地に関わる関係者が合言葉のように親しめるフレーズや愛称を取り入れたり、住宅団地の将来像を図面やイメージ図で描くことも考えられます。



#### 暮らし像の例)

- 世代や地域に関わらず、誰もが安心して生活・移動サービスを利用できるまち
- 様々な住まい・住み替えの仕組みがあり、安心して住み続けられるまち
- 豊かな緑の中、スポーツや交流などの楽しみにあふれるまち
- 身近な場所で、リモートワークや趣味活動等などの多様な活動ができるまち

#### 暮らし像設定の視点例)

- 時代変化とともに求められる多様性をつくる視点
- コロナ感染症拡大を契機とした新たな生活様式を踏まえた視点
- 学び、遊び、働き、活動するなど、暮らしの豊かさをつくる視点
- 住宅地としての閑静な趣など、住宅団地の長所・資源を継承する視点

#### ● ワークショップの開催等を行い、様々な意見を取り入れながら考える

- 将来の暮らし像は、様々な世代・世帯の方と共有できるものが望ましいです。
- 多くの方の意見を取り入れたものとなるように、ワークショップの開催等を通して検討することも考えられます。（第3章-3-1.住宅団地の課題と資源の共有に記載した共有方法も参考ください）

<住宅団地の将来の暮らし像実現に向けたイメージ図(例)>

○住宅団地の将来の暮らし像は、具体的な場所で落とし込みイメージ図としてとりまとめることで、視覚的に共有することができます。  
 ○作成にあたっては、行政の関連計画、施策・事業も踏まえ作成しておきましょう。

**公園**

公園では、マルシェ等でお買い物する人、遊ぶ子ども、テレワーク等で働く人など、様々な目的で利用し交流できる。

公園

- 生活サービス
- 働く
- コミュニティ

**廃校**

廃校を活用して、コミュニティ拠点などの多様な用途に改修。

廃校

- 働く
- コミュニティ

**道路**

公共の路線バスだけでなくデマンドタクシーやパーソナルモビリティ等の年代や目的に応じた移動手段がある。また、ウォーキング等も楽しめる。

道路

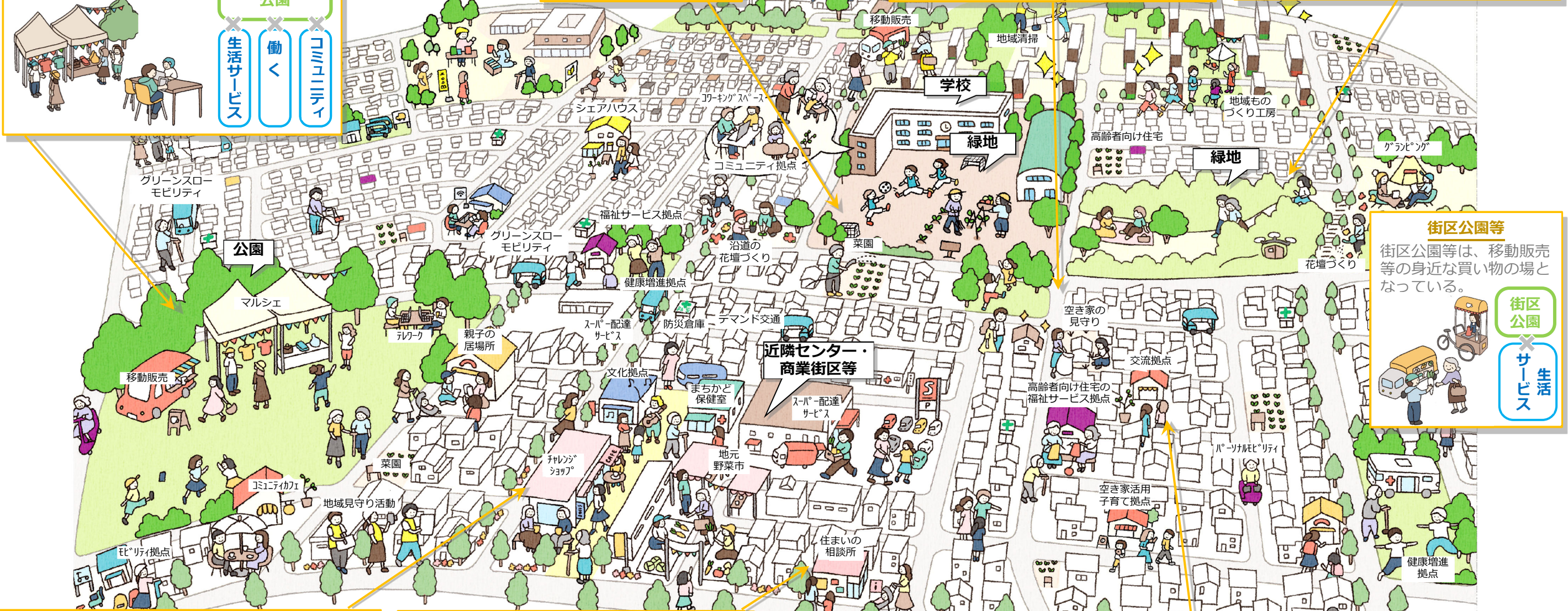
- 健康・福祉
- 交通・移動

**緑地**

緑地では、グランピングやジョギングなど、豊かな緑の中、様々な過ごし方ができ、花植え等魅力アップの地域活動をする。

緑地

- 健康・福祉
- 住環境
- コミュニティ



**街区公園等**

街区公園等は、移動販売等の身近な買い物の場となっている。

街区公園

- 生活サービス

**近隣センター・商業街区等**

近隣センター等は、地元野菜市、イベント等の開催、空き店舗を活用したコミュニティカフェやワーキングスペースなど、生活拠点として活気であふれている。

近隣センター

- 生活サービス
- 働く
- コミュニティ

**中古住宅等**

団地独自の住宅情報バンクが整い、住まいの相談所が開設され、転入希望者や住民等が、建替えや改修・DIY等がしやすい。

中古住宅

- 住まい

**空き家・空き地**

空き家等は、地域による見守り・清掃サービス等が行われ、福祉・子育て拠点や防災拠点など地域拠点として活用されている。

空き家・空き地

- 健康・福祉
- 子育て
- 住環境
- 防犯・防災

**新しい住宅等**

空き家活用や建替え等により、高齢者向け住宅、シェアハウス等の様々な住宅があり、多様な世代・世帯が住める。

新しい住宅等

- 住まい

### 3-3-3 暮らし像実現に向けた取組みの検討

- 将来の暮らし像の実現に向け、どのような取組みを行っていくか、具体的に検討しましょう。
- ここでは、取組み検討にあたっての流れ（主な検討ステップ）を整理していますが、取組みたいテーマや取組み方針等が決まっている場合等は、STEP2の取組みの具現化から検討を始めましょう。
- 取組みは、複数テーマを連携させる視点を持ちながら、いまあるモノの活用、新技術の活用など、住宅団地の状況に応じた工夫・留意し、取組みを検討することが大切です。

#### 【取組み検討の流れ】

##### STEP 1 取組み方針を検討しましょう

- 抽出した住宅団地の課題解決、魅力づくりに向け、団地再生の方向性（テーマ）・取組み方針を検討しましょう。
- 課題解決に直結する取組みとするためには、住民の暮らしでどのような問題が起きているかなど、課題を具体的に共有することが重要です。
- また魅力づくりについては、地域が主体的に関与することや、住宅団地外の視点も取り入れることが重要です。

▶参考：住宅団地の課題から考える取組みの方針（例）（P.35～36）

##### STEP 2 取組み方針に基づき、取組みを具体化させましょう

- STEP1で設定した取組み方針をもとに、取組み内容を具体的に検討しましょう。
- 取組みの検討においては、主体・役割分担（だれが）、場所（どこで）、手法（どのように）、必要な費用等を具体的に想定しながら、決めていきましょう。
- 持続的に取組めるようにするためには、取組み主体に限らず、取組む分野に関わる関係者（事業者や地域団体等）から、必要な時にはアドバイス、協力してもらうなど、仲間を増やしておくことも重要です。そのために、取組みに関して理解いただけるよう周知しておくことも重要です。

▶参考：テーマごとの取組みの考え方（例）（P.37～45）

### ● 縦割りの取組みではなく、複数テーマを連携させた取組みを検討する

- 取組みの実施にあたっては、1つの課題に対して、複数のテーマから取組みを行うことや、サービス内容の複合化（例：自宅からの移動も含めた買い物の支援サービス）や施設の複合化（例：交流機能とワークスペース機能を有する複合施設）など、1つの取組みテーマだけでなく、他のテーマと連携させて多面的に取り組むことも効果的です。
- テーマを連携させた取組みとすることで、取組体制の充実化が図られるほか、利用者の増加、効率的なサービスの提供など、採算性改善等にもつながると考えられます。

例) 課題：高齢者等の買い物難民が増加

⇒取組み方針：



### ● 取組みの中で、住民自らが主体的に関われる工夫をする

- 持続的な取組みとするには、住民自らが主体性を持ち、企画・運営等に関わり、地域で自走できる仕組みとすることも重要です。
- 事業者主体の取組みの場合でも、例えば、交流拠点での企画・運営に携われる会員制度の導入、交通サービス運行の補助役となるサポーターの導入など、地域が主体的に関わることのできる役割分担・仕組みとすることが考えられます。このような工夫は、住民等の主体性を育み、地域人材を育成することにもつながります。

### ● 新しく作るだけでなく、いまあるモノを活用する

- 持続的な取組みとするためには、費用負担をできるだけ抑制する工夫も重要です。同時に、必要な費用を賄うための収入の集め方を検討しておくことも大切です。
- 施設等の新規整備などには、初期投資が大きく必要となることから、空き家の活用、住民等からの家具の提供など、様々な方の協力を得ながら、いまあるモノを有効に活用することも考えられます。



### ● IoT等の新技術の活用による利便性向上等も検討する

- 近年、自動運転やAI活用のオンデマンドバス、SNSを通じた見守りなど、様々な取組みで新技術を活用した実証実験、サービス運用等が進められています。新技術の活用により、多様化するニーズへの細やかな対応、サービス経費の抑制等が期待されます。
- 取組み効果の向上、取組みの効率的な実施等に向けて、活用できる民間技術・サービスがないか検討することも考えられます。



【住宅団地の課題から考える取組みの方針（例）】

住宅団地における主な課題	団地再生の方向性 (テーマ)	取組み方針（例）	取組み（例）	想定される取組みの主体（例）		
				地縁組織・ 地域団体等	事業者	行政
高齢化の進行	健康・福祉	高齢者等の支援の充実	地域の福祉拠点・居場所づくり、日常生活のサポート	●	●	●
		健康維持・増進サービスの充実	健康維持・管理の支援、健康増進の支援	●	●	●
少子化、若年世代の流出	子育て	子育て支援の充実	保育等の支援、親子の居場所づくり	●	●	●
		子育て中の親への支援の充実	子育て中の親の活動・仕事等の支援、日常生活のサポート（再掲）	●	●	●
		子どもが育つ環境の充実	教育・遊び・自主活動等の子育て環境の多様化	●	●	●
人口減少・高齢化等に伴う生活 関連サービスの低下・不足	生活サービス	多世代のニーズに応じた買い物サービスの充実	買い物等の新たな生活拠点づくり、買い物サービスの多様化	●	●	
		魅力・憩いの場となる新たな機能の導入	新たな施設の整備	●	●	●
		多世代のニーズに応じた日常生活の支援	日常生活のサポート（再掲）	●	●	
高齢化に対応した 交通サービスの不足	交通・移動	様々なニーズに応じた移動サービスの多様化	乗合タクシーやデマンド交通等の構築、生活関連施設と連携した送迎支援、パーソナルモビリティ等の移動手段の多様化	●	●	●
		歩行空間のバリアフリー整備	段差の解消等の整備支援			●
変化した社会情勢・ニーズ等と サービスや住宅等のミスマッチ	働く	働く場の創出	ワークスペース等の拠点整備、働く場と連動した新たな機能導入	●	●	●
テレワークや高齢者等の活躍の 場等のニーズに応じた場所の不足		地域のしごとの創出	コミュニティビジネス等のしごとの創出	●	●	●
経年変化に伴う住宅の老朽化	住まい	高齢者向けの住まいづくり	高齢者向けの住宅等の整備		●	
		多世代のニーズに応じた住宅改修等	多様なニーズに応じた改修等の支援		●	●
		住み替えの支援	住み替えの仕組みづくり、新たな世帯の入居促進	●	●	●
人口減少等に伴う 空き家等の増加	住環境	良好な景観の保全・魅力向上	景観継承や魅力向上のためのルールづくり、住環境の保全活動	●		●
		空き家・空き地の管理・活用の推進	空き家等の適正な管理、空き家等の地域利用	●	●	●
		公園等のオープンスペースの魅力向上	公園等の改修・活用	●		●
頻発化する災害への対策の不足	防犯・防災	防犯対策の充実	施設や設備設置等による防犯機能の強化、防犯パトロール等の活動	●		●
		インフラやストックの耐震化等	住宅や施設等の耐震対策	●	●	●
		地域防災力の向上	地区防災計画や防災マップ等の作成、防災訓練活動	●		●
		地域防災拠点施設の整備	避難場所や備蓄倉庫等の整備	●		●
自治力の低下	コミュニティ	多世代の居場所づくり	交流拠点の整備、交流機会となるイベント等の開催	●		
		地域のマネジメント体制の構築	エリアマネジメント体制等の構築、担い手の育成	●	●	●
		地域の魅力を発信する広報活動	パンフレットやSNS等を活用したPR活動	●	●	

※地縁組織・地域団体等：自治会等の地縁組織、NPO、社会福祉協議会、民生委員・児童委員等の地域団体、事業者：商業、交通、福祉、住宅等の事業者等

## テーマ 1 福祉・健康

### ＜基本的な考え方＞

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

### ＜取組みの検討＞

#### 1) 取組み内容

##### 方針：高齢者等の支援の充実

##### ○地域の福祉拠点・居場所づくり

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



NPO 主体の空き家を活用したミニデイサービスの提供  
(蓬萊団地ふるさと)

##### ○日常生活のサポート

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

##### 方針：健康維持・増進サービスの充実

##### ○健康維持・管理の支援

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



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

##### ○健康増進の支援

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

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：子育て支援の充実

###### ○保育等の支援

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



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

###### ○親子の居場所・地域とのつながりづくり

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

##### 方針：子育て中の親への支援の充実

###### ○子育て中の親の活動・仕事等の支援

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



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

###### ○日常生活のサポート

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

##### 方針：子どもが育つ環境の充実

###### ○教育・遊び・自主活動等の多様な子育て環境づくり

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

## テーマ3 生活サービス

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：多世代のニーズに応じた買い物サービスの充実

###### ○買い物等の新たな生活拠点づくり

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



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

###### ○多様なニーズに対応した買い物サービスの提供

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

##### 方針：魅力・憩いの場となる新たな機能の導入

###### ○新たな施設の整備

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

##### 方針：多世代のニーズに応じた日常生活の支援

###### ○日常生活のサポート

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



自治会主体の買い物等のサポート  
(咲っく南花台生活応援プロジェクト)

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：様々なニーズに応じた移動サービスの多様化

##### ○乗合タクシーやデマンド交通等の構築

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



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

##### ○生活関連施設と連携した送迎支援

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



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

##### ○パーソナルモビリティ等の新たな移動手段

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

##### 方針：歩行空間のバリアフリー整備

##### ○段差の解消等の整備支援

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：働く場の創出

##### ○ワークスペース等の拠点整備

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



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

##### ○働く場と連動した新たな機能導入

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

##### 方針：地域のしごとの創出

##### ○コミュニティビジネス等のしごとの創出

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

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



シニア世代が主体の商品製作  
等を行うものづくり工房  
(BABA lab)

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：高齢者向けの住まいづくり

###### ○高齢者向けの住宅等の整備

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



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

##### 方針：多世代のニーズに応じた住宅改修等

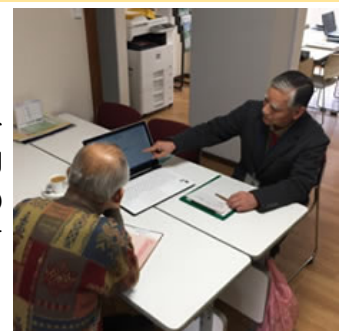
###### ○多様なニーズに応じた改修等の支援

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

##### 方針：住み替えの支援

###### ○住み替えの仕組みづくり

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



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

###### ○新たな世帯の入居促進

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：良好な景観の保全・魅力向上

###### ○景観継承や魅力向上のためのルールづくり

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

###### ○住環境の保全活動

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



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

##### 方針：空き家・空き地の管理・活用の推進

###### ○空き家等の適正な管理

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

###### ○空き家等の地域利用

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



未利用地の地域利用を目的とした  
マッチングシステム  
(カシニワ制度)

##### 方針：公園等のオープンスペースの魅力向上

###### ○公園等の積極的な活用、改修・リニューアル

公園等で青空市場（マルシェ）の開催や直売所の設置等、住民主体での積極的な公園活用を図り、買い物機会の確保や地域活性化に資することが考えられます。(\*)  
また、新しい生活様式やニーズに合わせた公園等の改修・リニューアルを行うことで、使いやすいものとして魅力向上させることが考えられます。

(\*)公園の占用にあたり公園管理者の許可が必要で

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：防犯対策の充実

###### ○施設や設備設置等による防犯機能の強化

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

###### ○防犯パトロール等の活動

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



##### 方針：インフラやストックの耐震化等

###### ○住宅や施設等の耐震対策

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

##### 方針：地域防災力の向上

###### ○地区防災計画や防災マップ等の作成

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

###### ○防災訓練活動

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

##### 方針：地域防災拠点施設の整備

###### ○避難場所や備蓄倉庫等の整備

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

### <基本的な考え方>

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

### <取組みの検討>

#### 1) 取組み内容

##### 方針：多世代の居場所づくり

###### ○交流拠点の整備

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



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

###### ○交流機会となるイベント等の開催

公園等のオープンスペースを活用しながら、マルシェやスポーツ大会等の多世代の交流機会となるイベントを定期的実施することが考えられます。webの併用活用等、感染症の情勢に応じて、参加・継続しやすい工夫も必要です。

##### 方針：地域のマネジメント体制の構築

###### ○マネジメント体制等の構築

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

###### ○担い手の育成

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

##### 方針：地域の魅力を発信する広報活動

###### ○パンフレットやSNS等を活用したPR活動

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

#### 2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

## 3-4 住宅団地再生の取組みの開始

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

### ● まずはできることから始め、段階的に取組みを拡げていく

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



### ● 住宅団地再生に向けた取組みに関して、住民等の理解を得る

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



## 3-5 持続的な取組みの実現に向けて

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

### ● 団地内外の関係人口を拡大しながら、交流を通じた人材発掘を継続する

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



### ● 効果・検証を行いながら着実に進める

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



### ● 継続的に協議を行い、関係者間の情報共有・取組みの改善を図る

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



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

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

## <コラム：取組みを継続するうえでの課題・工夫例>

### 例1) 生活サービス：コンビニ併設型コミュニティ施設（野七里テラス）の運営

**課題**：コンビニの安定経営

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

**課題**：住民担い手発掘、今後も継承できる運営の仕組みの構築



野七里テラス（上郷ネオポリス）

### 例2) 交通・移動：地域交通の運営

**課題**：事業採算性の向上

▶**工夫等**：自治会等と連携し、より多くの方が利用するよう働きかけ

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

▶**工夫等**：協賛金や広告収入等の運賃外での収入の確保方策を検討



ゆっくりカート  
（高蔵寺ニュータウン）

相乗りタクシー（高蔵寺ニュータウン）

### 例3) 生活サービス：周辺地域農家と連携したマルシェの開催

**課題**：マンネリ化、PR・宣伝不足等により集客の伸び悩みや出店者離れ

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

**課題**：地域主体で取組むが、継続的に担える人材・団体の育成・支援

### 例4) 住環境：空き家の他用途での利活用

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

▶**工夫等**：補助金等による更なる行政支援の必要性を検討

### 例5) 住まい：空き家の流通・活用

**課題**：空き家バンクへの登録、空き家の流通に対する所有者の理解促進

▶**工夫等**：空き家も資産であることを意識づける周知が必要

▶**工夫等**：相続等を含む総合的な支援ができる窓口設置を検討中

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

### 例6) 働く：地域での創業支援

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

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

## 4-1 行政による支援

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

### 4-1-1 体制組成に係る支援

#### ● 事業者等との橋渡し・中立的立場でのコーディネートを行う

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



### 4-1-2 取組み検討に係る支援

#### ● まちづくりのすすめ方や専門的検討に係る助言・支援を行う

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



#### ● 施設整備等に関する法規制などの見直しを行う

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

## ● 公共施設整備等の機会を活かした取組みを行う

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

## ● 地域と行政の役割分担を検討する

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



## ● 補助制度等による費用面の支援を行う

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

## ● 行政内部において必要に応じ庁内連携体制を組成する

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

### <コラム：地方公共団体独自の補助制度の例>

#### **例1）子育て世代の定住促進に資する住宅購入者への助成（北広島市）**

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

#### **例2）地域団体等の取組みに対する補助（広島市）**

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

<コラム：用途規制見直しにあたり活用が考えられる制度>

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

<参考：建築基準法第48条ただし書き許可の手続きについて>

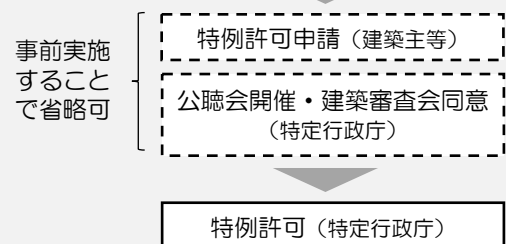
・地域再生法第17条の40により、地域住宅団地再生事業計画に記載された基本方針(※)に適合すると認めて許可した場合においても、建築基準法第48条第1項～第4項までのただし書き許可の適用が可能です。

※住居専用地域建築物整備促進事業に係る建築物の整備に関する基本方針

また、特例許可申請後に必要な手続き(特定行政庁による公聴会の開催と建築審査会の同意)を、同事業計画案の作成期間に事前実施することで、省略することができます。

**地域住宅団地再生事業計画の策定**  
 (住居専用地域建築物整備促進事業(※)について記載する場合)  
 ※対象：第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域

「住居専用地域建築物整備促進事業」実施区域において、用途地域内の建築物の制限を緩和したい場合



## <コラム：用途規制見直しに係る制度の活用例>

### 例1) 生活サービス施設等の整備に向けた用途地域の変更

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

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

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

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

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

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

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

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



旧小学校施設をリノベーションした「グルッポふじとう」（高蔵寺ニュータウン）

### 例2) 近隣センターの再建に向けた指定容積率の緩和

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

### 例3) 建築基準法第48条ただし書き許可の活用例

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

#### 上記文中の用途地域の略称)

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

## <コラム：廃校の高さ緩和、容積率緩和の特例適用による再生イメージ>

### 1) 廃校になった学校の活用イメージ

- 住宅団地の多くが立地する低層住居専用地域では、10/12m までの建物高さの制限がありますが、建築基準法により、学校は高さ制限の緩和を受けられます。既に高さ制限の緩和を受けている既存の学校を他用途に活用する場合、団地再生のための用途変更であれば、学校以外の用途でも緩和を受けることが可能です。※団地再生の事業計画を公表後、特定行政庁は特例認定を行うことができます。
- 高さ制限の緩和を受けることで、廃校を地域交流機能が集約した複合施設等として活用でき、地域コミュニティが活性化することで団地再生を推進します。

< 廃校を複合施設に整備(イメージ) >



### 2) 空き家になった住宅の活用イメージ

- 本来低層住居専用地域内では、住宅などの用途しか建てることはできませんが、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、迅速な手続きが可能です。
- 協議会で団地再生の事業計画等を作ることで、個別の許可や手続きをする必要なく、空き家を活用した地域住民が活用できる施設として整備できます。

< 空き家の活用例(イメージ) >



### 3) 買い物支援の取組イメージ

- 買い物場所がなく、買い物に出かけたいが移動手段がないといった課題に対し、地域再生法の特例を活用することで、新しい小規模店舗の誘致や都市公園でのマルシェ、既存ストックを活用した販売所としての活用に際し、2年間は占有許可が円滑化され、安定して継続支援することが可能となります。
- また、移動手段を確保するため、自家用有償旅客運送にて交通空白地域の移動を支援し、地域住民の手で地域交通を運営することが期待できます。



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



都市公園にて開催されているマルシェ



団地内の空き室を活用した惣菜店

交通空白地域での地域住民による地域交通の確保

### 4-1-3 取組み開始に係る支援

#### ● 地域理解を深めてもらうための説明・広報を実施・支援する

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



#### ● 取組み開始に向けた助言・補助等により支援する

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

### 4-1-4 取組み継続に向けた支援

#### ● 自立性の向上に向け、取組み・体制等の成熟度に応じた支援を行う

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

## 4-2 地域再生推進法人との連携

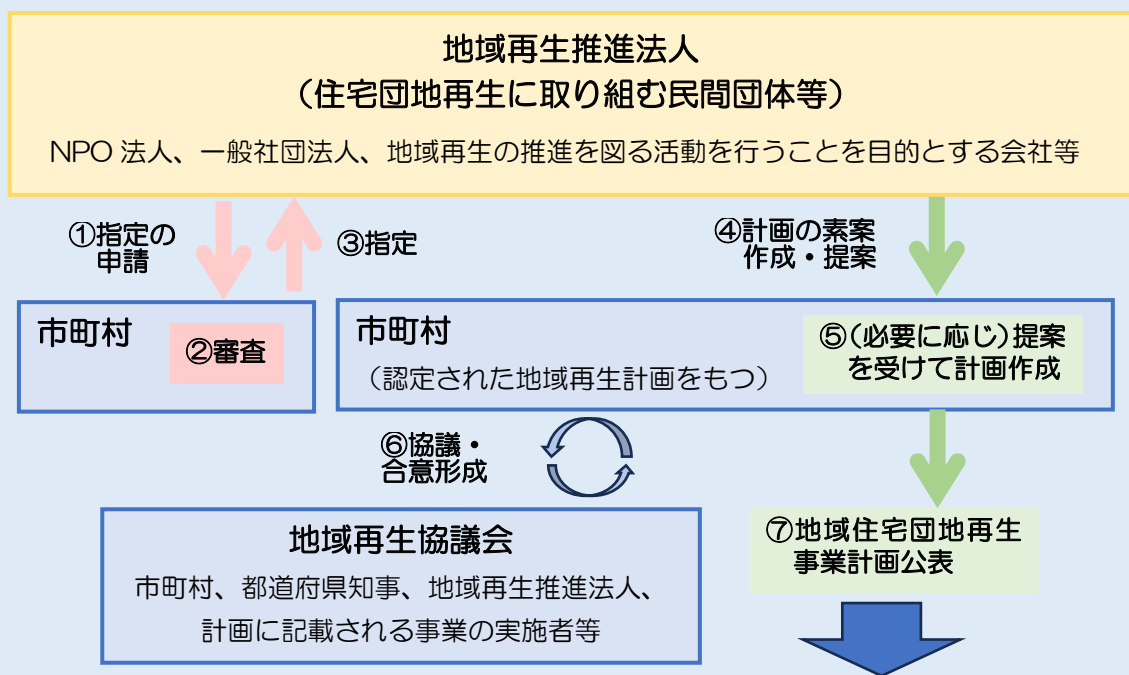
- 行政は、住宅団地の再生に積極的に取り組む法人に対し、取組みを後押しし、官民が連携して住宅団地再生が推進される仕組みを構築することが重要です。
- 取組主体が法人化し、地域再生推進法人に指定されることで、地域の住宅団地再生の担い手として見える化され、地域のニーズを踏まえた官民共創による地域住宅団地再生事業の後押しができます。

### ● 地域再生推進法人との連携による住宅団地再生の推進

- 地域再生推進法人からの提案を受けて「地域住宅団地再生事業計画」を策定し、計画に基づき官民連携による再生を推進することが可能です。

(参考) 地域住宅団地再生事業と提案制度、地域再生推進法人の指定に関する図解

- **地域再生推進法人**は、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**をすることができます。それらの提案を受け、市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表することで、**様々な特例措置等の活用**が可能です。



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

- (例)用途地域の制限に係る許可の特例 <住居専用地域建築物整備促進事業>  
 建築物の容積率の算定に係る認定の特例 <特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業>  
 建築物の高さの限度に係る許可の特例 <特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業>  
 都市公園の占用の許可の特例 <特定区域都市公園活用生活利便確保事業> 等

## —あとかぎ—

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

### 【住宅団地再生検討ワーキングメンバー】

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

## —改訂履歴—

- 改訂 01 版： ・地域再生法の一部を改正する法律（令和 6 年法律第 17 号）の内容に関する部分等について、改訂。  
 ・住宅団地の概況について令和 2 年度国勢調査時点に更新。また、住宅団地の取組み状況について、令和 4 年度に実施したアンケート調査時点に更新。
- 改訂 02 版： ・3-2-3 実施体制の法人化、および 4-2 地域再生推進法人との連携について、追加

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

持続可能なまちづくりに向けた  
**住宅団地再生の手引き**  
改正 02 版

2026年（令和8年）1月

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