

住宅団地再生に係る国土交通省の取組について

国土交通省住宅局

市街地建築課市街地住宅整備室

1. 住宅団地再生に関連する支援制度について P.2
(令和4年度予算における制度拡充・新規事業を中心に)
2. 住宅団地再生の手引きについて P.10
3. 第6回「住宅団地再生」連絡会議の開催について P.13

住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)の概要

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、**住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)**により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上 (面積要件なし)※
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過 (20年以上経過)※
- ✓ 高齢化率が著しく高い (高齢化率要件なし)※
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

国費率1/3 (1/2)※



(かっこ)※は、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設(生活支援施設)の整備を支援 [国費率1/3]



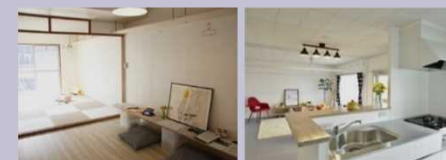
地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援 [国費率1/3]



循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援 [国費率1/3]



スマートウェルネス住宅等推進事業

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対して支援を実施

【住宅】

新築 1/10等 (上限 70・120・135万円/戸※) ※床面積等に応じて設定
 改修 1/3 (上限 195万円/戸等) ZEHレベルの整備の場合は1.2倍
 既設改修※ 1/3 (上限 10・35万円/戸等)
 ※IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修、止水板設置等工事 等

【高齢者生活
支援施設】

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

※地域交流施設等の整備

②セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 1,000万円/施設 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事、省エネ改修工事 等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

※住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備も支援

補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④地域生活拠点型再開発事業

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

補助率：国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

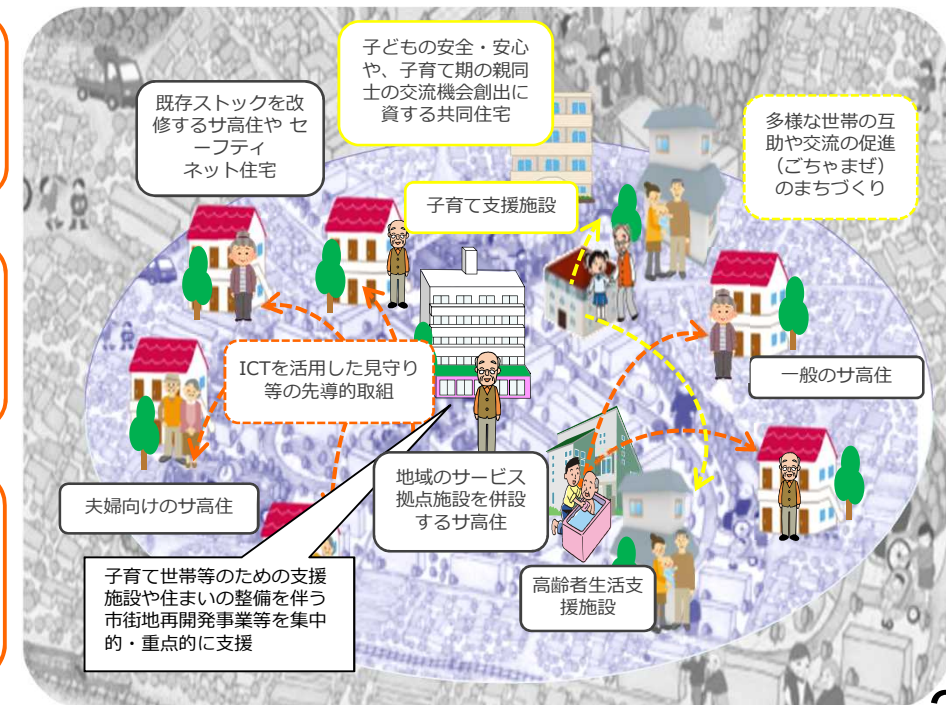
⑤子育て支援型共同住宅推進事業

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

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

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

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



<共通事項> ○住宅・建築物の新築における省エネ基準適合を原則要件化

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

下線部は令和4年度予算における見直し・拡充事項

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの

【事業①～④共通の補助要件※】

○新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること
又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること

○住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること

※土砂災害特別警戒区域における住宅の新築は原則として、本事業による補助対象外

【補助内容】 補助率：建設工事費（建設・取得）1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等
上限額：3億円／案件（①課題設定型・②事業者提案型・④支援付き住宅型）
500万円／案件（③事業育成型）

【期限】 令和元年度～令和5年度

事業内容

①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

1. 子育て世帯向け住宅（子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT等による子供の見守り、子ども食堂など）の整備
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点（共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど）の整備
3. 効果的に見守る高齢者向け住宅（IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど）の整備
4. 長く健康に暮らせる高齢者住宅（仕事、役割、介護予防、看取りなど）の整備
5. 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能（高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど）の整備
6. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能（子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど）の整備

②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

④支援付き住宅型※

新型コロナウイルスの影響による生活困窮等に対応するため、空き家の改修等による住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施しようとする取組への支援を行う事業
※速やかな取組を支援するため、評価委員会が定めた要件への適合を評価事務局が審査

事業の流れ

公募・提案

評価委員会

事業採択

交付手続

事業実施

検証・フォローアップ

空き家対策総合支援事業

空家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

<空き家対策基本事業>

・**空き家・不良住宅の除却**【補助率:直接・間接ともに2/5】

- ① 特定空家等の除却
(自主的対応が可能な者に対する空家法第14条第3項に規定する命令に係る部分を除く)
- ② 住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅の除却
- ③ 地域活性化要件を満たす空き家の除却

・雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却については、空家等対策計画に位置付けた場合に限り、当該空き家の除却後の跡地を「地域活性化のための計画的利用に供さなければならない」という要件(以下、「地域活性化要件」という。)を適用しないこととする。

・通常想定される除却費と比較して高額となる以下の場合に限り、かかりまし費用を補助対象に追加する。
ア) 崖地や狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合
イ) 離島等に立地し、廃材等の処分場が近くにない場合

空き家の除却に係る拡充

・**空き家・不良住宅を除却した後の土地の整備**【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

ただし、地域活性化要件の適用が除外されている特定空家等や不良住宅の除却後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。

- ア) 地域に開放するポケットパークや児童遊園
- イ) 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
- ウ) 地域に開放する公的駐車場

拡充

・**空き家の活用**【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

・**空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握**【補助率:直接1/2】

・**空き家の所有者の特定**【補助率:直接1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】

・**空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業**

- ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
- ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
- ③ 財産管理制度の活用に伴い発生する予納金

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

・**空き家対策基本事業とあわせて実施する以下の事業**

- ・住宅・建築物耐震改修事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・街なみ環境整備事業
- ・狭あい道路整備等促進事業
- ・小規模住宅地区改良事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業

・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
(空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

拡充

<空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ交付対象事業の全体事業費の2/10以内)】

・**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**

例: 空き家対策基本事業(代執行又は空き家の除却若しくは活用)にあわせて行う残置物の処分(ただし、空き家対策基本事業における工事等と同一契約で行う場合は空き家対策基本事業として対応する。)

空き家の除却



空き家の活用



居住環境の整備改善のため、空き家・不良住宅を除却



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

空家法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等と連携して事業を推進

注1) 複数の住戸等からなる建物の場合は、全ての住戸等が空き家であるものに限る(不良住宅を除く)。

注2) 所有者等から、代執行による除却費、財産管理制度における予納金又は残置物の処分費に相当する費用を回収した場合は、国に返納する必要がある。


補助対象

- ・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において事業を行う
- ・空家法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

などの要件を満たす地方公共団体

住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組、ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容	
<p>1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援</p> <p>相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p>  <p>The diagram shows a central '空き家対策プラットフォーム (専門家連携・ワンストップ対応)' connected to several categories: 建築 (建築士・建設業者), 法務 (弁護士・司法書士), 不動産 (宅建士・不動産鑑定), 金融 (地方銀行), NPO等, 自治会 (地域住民・民生委員), 福祉 (社会福祉士), and 地方公共団体 (関係部局).</p>	<p>2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決</p> <p>空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。</p> <p><想定される取組例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組 * 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組 * シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
	<p>拡充</p> <p>3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組支援</p> <p>立地・管理状況の良好な空き家の利活用の促進等、顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組に対して支援。</p> <p><想定される取組例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 移住・定住・多地域居住等に係る様々なニーズに対応した総合的・特徴的な空き家の利活用（テレワークスペース、ワーケーションスペースやサテライトオフィス等）に係る取組 * 空き家バンクへの物件登録の促進のための登録に係るサポート体制の整備等の総合的・特徴的な取組 * 空き家バンク登録物件の流通促進のためのマッチング等の総合的・特徴的な取組

事業要件
<ul style="list-style-type: none"> ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象 市区町村、民間事業者等	補助率 定額補助	事業期間 令和3年度～令和5年度
----------------------------	--------------------	----------------------------

こどもみらい住宅支援事業の概要

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、**子育て世帯や若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等**に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。
 ※子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(年齢はいずれも令和3年4月1日時点)

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※補正予算案閣議決定日(令和3年11月26日)以降に契約を締結し、事業者登録(令和4年1月11日受付開始)後に着工したものに限る。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

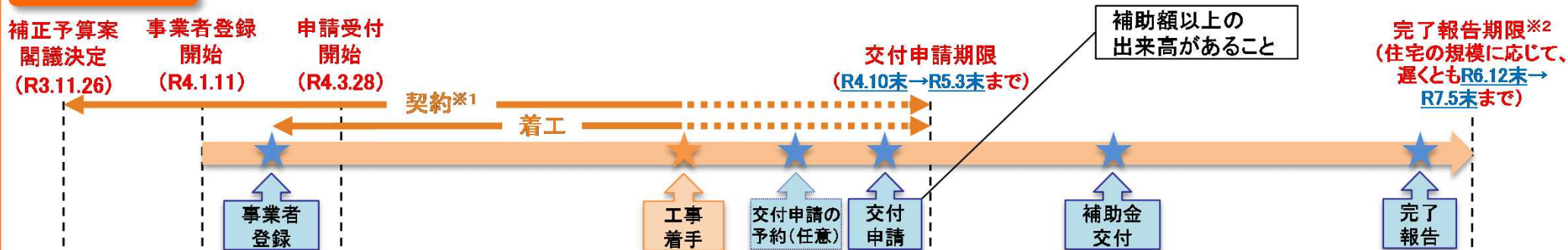
対象住宅※	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)	80万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅) *令和4年6月末までに契約を締結したものに限る。	60万円/戸

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。
 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。

住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①(必須)住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸※
②(任意)住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

3 手続き



※1 注文:工事請負契約、分譲:売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

住宅エコリフォーム推進事業（補助金）

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅ストックの省エネ化を推進するため、住宅をZEHLレベルの高い省エネ性能へ改修する取組に対して、期限を区切って国が直接支援を行う。

省エネ診断

【補助率】民間実施：国 1 / 3 公共実施：国 1 / 2

省エネ設計等

【補助率】民間実施：国 1 / 3 公共実施：国 1 / 2

省エネ改修(建替えを含む)

【補助率】民間実施：国 戸建住宅等 11.5%、マンション 1 / 6
公共実施：国 11.5%

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

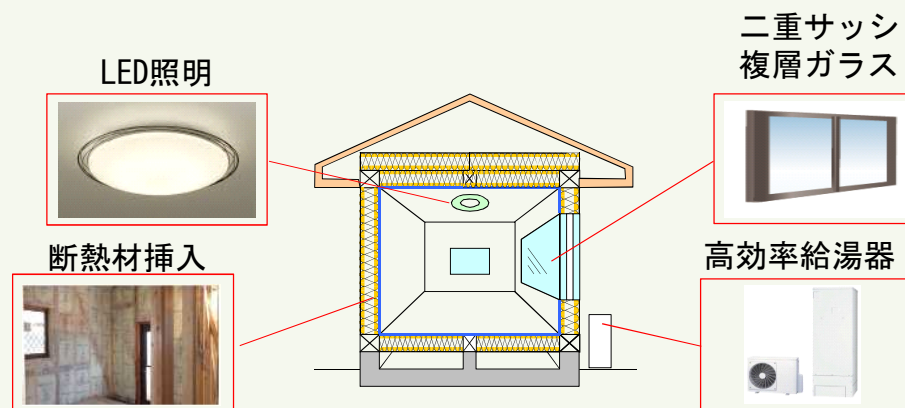
※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

※令和6年度末までに着手したものであって、改修(部分改修を含む)による省エネ性能がZEHLレベルとなるものに限定する。

■ 補助限度額 (国の補助額 (補助率11.5%の場合))

建物の種類	ZEHLレベル
戸建住宅	512,700円/戸
共同住宅	2,500円/m ²



【既存住宅の省エネ改修のイメージ】

住宅・建築物省エネ改修推進事業（交付金）

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物ストックの省エネ化を推進するため、地方公共団体の取組と連携して既存の住宅・建築物の省エネ改修を効果的に促進する。

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付率

民間実施：国と地方で、戸建住宅等23%、マンション1/3
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国+地方の補助額(交付率23%の場合))

建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,600円/戸	1,025,400円/戸
共同住宅	3,800円/㎡	5,000円/㎡

※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。
※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)
※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%、公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国+地方の補助額(交付率23%の場合))

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】

LED照明



断熱材挿入



二重サッシ
複層ガラス



高効率
給湯器



住宅団地再生検討ワーキングの開催、手引きの取りまとめ

- 住宅団地再生の取組みを進める際の手助けとなる「住宅団地再生の手引き(案)」を国交省にて作成
- 「住宅団地再生」連絡会議の下に、意見交換の場として「住宅団地再生検討ワーキング」を設置
- 手引き(案)をもとに、ワーキングにて地方公共団体、民間事業者とともに意見交換、検討を重ね、「住宅団地再生の手引き」を取りまとめ(R4年3月公表)

「住宅団地再生検討ワーキング」の概要

ワーキング参加団体

地方公共団体		民間事業者等	
北海道北広島市	大阪府富田林市	近鉄不動産(株)	ミサワホーム(株)
東京都八王子市	大阪府堺市	大和ハウス工業(株)	移住・住み替え支援機構
埼玉県小川町	兵庫県三木市	(株)電通	住宅金融支援機構
神奈川県横浜市	広島県広島市	東急(株)	都市再生機構
愛知県春日井市	鹿児島県鹿児島市	パナソニックホームズ(株)	住宅生産振興財団

プログラム

	開催時期	内容
第1回	R3.7.7	メンバー紹介、ワーキング進め方の確認
第2回	R3.8.3	各自治体の取組状況・課題の報告
第3～8回	毎月	手引き案に関する意見交換 ※取組テーマに関連する ゲストスピーカーの講演も実施
第9回	R4.2.17	意見交換・手引き取りまとめ

事務局: 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

「住宅団地再生の手引き」の概要

- <目的> 地方公共団体の担当者等が、住宅団地再生の現場での支援や関係者との調整等に関与する際に活用されること
- <手引きの構成>
- ・住宅団地再生が抱える課題と再生の方向性
 - ・地域等を巻き込んだ検討体制づくりや取組を進めるための手順
 - ・行政による支援
 - ・参考となる事例・制度

住宅団地再生の手引きの概要(1/2)

1. この手引きについて

1) 住宅団地再生の背景と意義

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

2) 手引きの目的

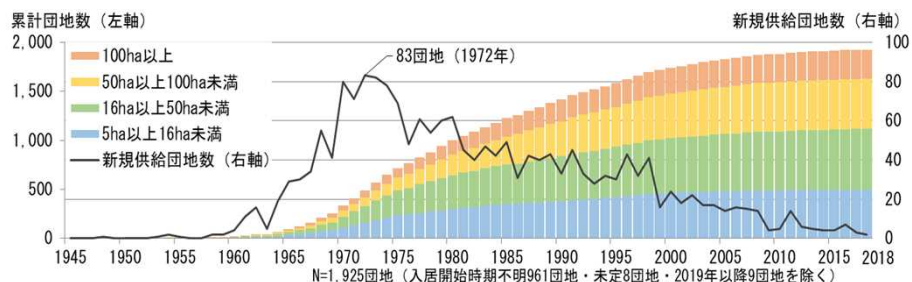
- 地縁組織や地域団体、事業者等の住宅団地の関係者が主体となり取組み、多世代が安心して暮らし続けられる住宅団地となることを目標に、地方公共団体の担当者が現場での支援や関係者との調整に関与していくために活用いただくことを想定

〔住宅団地再生検討ワーキング（住宅団地再生に取り組む地方公共団体10団体、民間事業者等10社参加）での議論を踏まえ、取りまとめ〕

2. 住宅団地が抱える課題と再生の方向性

1) 住宅団地の概況

- 1960年代以降開発本格化、1970年代をピークにその後新規供給減少



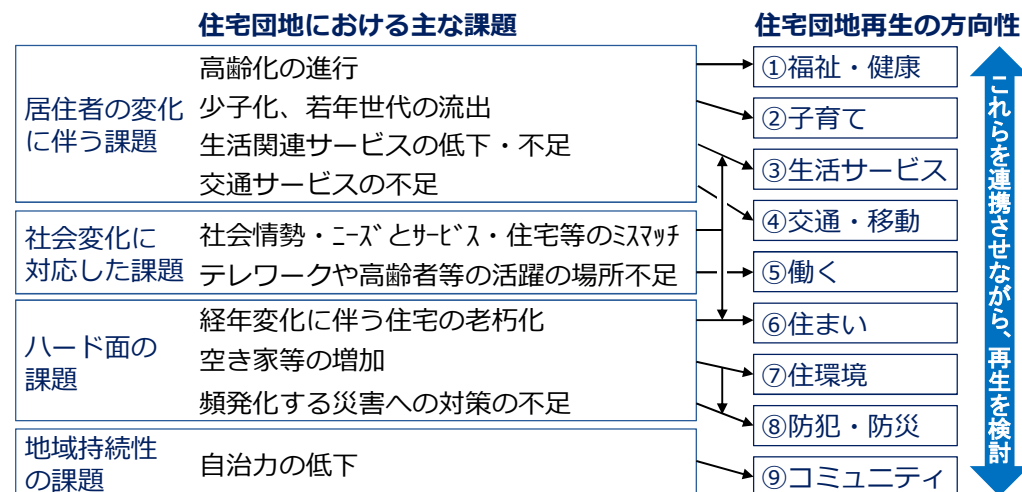
- 5ha以上の住宅団地（全国2,903団地）のうち**約7割で、戸建が過半**
- 住宅団地に居住する人口・世帯は日本の**総人口・総世帯の約15%**
- 入居開始後40年以上経過すると、**高齢化率30%以上の住宅団地が増加**

2) 住宅団地再生の取組状況

- 大規模住宅団地（100ha以上、全国496団地）のうち、**約4割が課題を認識、何らかの取組を実施しているのは約2割にとどまる**

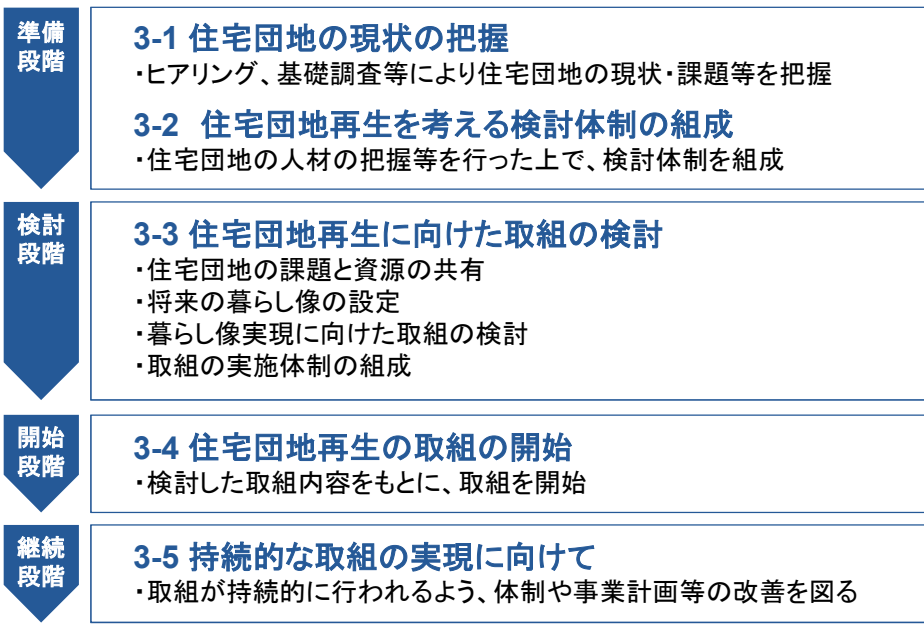
3) 住宅団地の課題と再生の方向性

- 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、9つのテーマを設定



3. 住宅団地再生のすすめ方

1) おすすめのフロー



住宅団地再生の手引きの概要(2/2)

3. 住宅団地再生の進め方(つづき)

2) 住宅団地の現状把握

- 再生の検討にあたり、**住宅団地の現状・課題を客観的に把握**する必要
- 統計調査やヒアリング・アンケート調査により総合的に把握

3) 住宅団地再生を考える検討体制の組成

検討体制組成までの流れ

STEP 1	担い手となる人材の把握
STEP 2	体制組成に向けた呼びかけ
STEP 3	検討体制の組成・運営

検討体制組成のPoint

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

住宅団地再生に関わる多様な主体の一例

地縁組織

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

テーマ型の地域団体

- ボランティア組織
- NPO
- 商店会 等

事業者等

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

4) 取組の検討

- 取組の具体的な検討にあたり、関係者間で住宅団地再生の**ビジョンの共有が重要** ⇒ 共有方法として、将来の暮らし像、愛称、図面など
- 将来の暮らし像実現に向けて、どのような取組を行うか具体的に検討

取組検討のPoint

- 複数テーマを連携させた取組の検討(例：生活サービス+交通・移動)
- 住民自らが主体的に関われる工夫
- ICT等の新技術活用による利便性向上の検討 等

- テーマごとの取組(イメージ)の一例

福祉・健康

空き家を活用した
デイサービスの提供



働く

シニア世代が主体の
ものづくり工房



住環境

花植え活動による
まちの魅力化



5) 取組の開始

- 実施体制等のマンパワー等住宅団地の状況に応じ、**出来ることから始め、段階的にステップアップ**しながら取組を拡大
- 取組を地域に浸透させるためには、住民を始めとした**地域の理解・協力が**不可欠。様々な方法を活用し、広く継続的な情報発信を行う。

6) 持続的な取組の実現に向けて

- 取組効果の検証**：効果検証を行いながら着実に進める
- 必要な事業計画の見直し**：継続的に協議を行い、関係者間の情報共有・取組の改善を図る。持続的な運営に向けて、地域の利用促進、新たな収入源確保等の対策を講じる
- 実施体制の強化**：団地内外の関係人口を拡大しながら、交流を通じて人材発掘を継続

4. 行政による支援

1) 体制組成に係る支援

- 事業者等との橋渡しや中立的立場でのコーディネートの実施

2) 取組検討に係る支援

- まちづくりの進め方や専門的検討**に係る助言・支援
- 地域と行政の役割分担の検討、**町内連携体制**の構築
- 施設整備等に係る**法規制などの見直し**

3) 取組開始に係る支援

- 地域理解を深めるための**説明・広報**の実施
- 取組開始に向けた助言、**補助制度**による支援

4) 取組継続に係る支援

- 実施体制の**自立性を高める**ことを念頭に支援
- 担い手の育成支援**や**ビジネスモデルの構築支援**などの伴走型支援

参考資料編

- 住宅団地再生の取組事例(47事例)や住宅団地再生に関連する国の支援事業等を掲載

- 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。

民間企業等(鉄道・不動産・住宅・建設・金融等) 70団体
地方公共団体、独法等 233団体 計 **303団体** (R4.6.1時点)

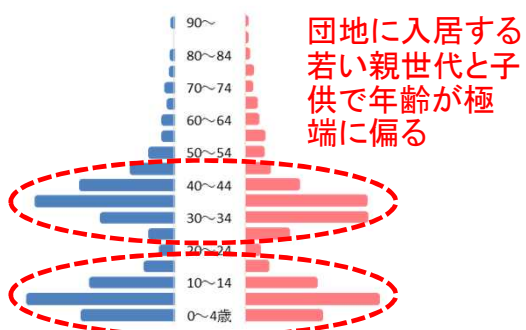
○会長:横浜市 副会長:大分市

事務局:国土交通省(住宅局,総合政策局,土地・建設産業局,都市局,鉄道局,自動車局),住宅金融支援機構,住宅生産振興財団

- 【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。

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

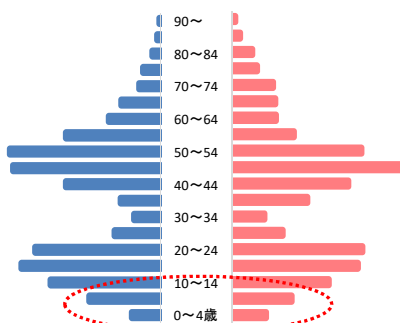
①街開き当時(～概ね10年)



親子で3～5人家族



②街開きより概ね～20年



連絡会議の様子