

# 持続可能なまちづくりに向けた 住宅団地の再生

国土交通省 国土技術政策総合研究所  
建築研究部長 長谷川 洋



## 住宅団地について (団地の定義、様々なタイプ)

- I 再生の必要性について  
(郊外住宅団地の現状と課題)
- II 再生の進め方について
  - ① 団地の評価、再生のシナリオや目標の設定
  - ② 生活利便性の向上
  - ③ 再生の担い手 (組織) の組成
  - ④ 再生の費用調達

## 住宅団地の様々なタイプ



- 住宅団地とは、一定のエリアにおいて計画的に開発された住宅地をいう。
- 開発主体の別、住宅所有関係・建て方の別によって様々な住宅団地のタイプがあり、タイプごとに再生上の課題、再生の方向性、再生の担い手、費用負担の方法等が異なる。

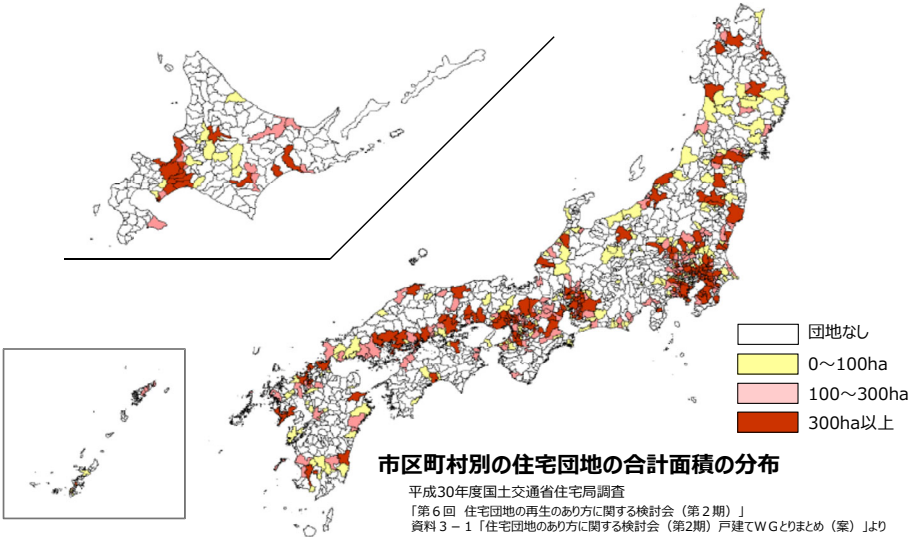
### 【住宅団地のタイプの例】

| 開発主体         |     | 地方公共団体                                                               |            |            | U R<br>(日本住宅公団) |            |             | 民間         |  |
|--------------|-----|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|-------------|------------|--|
|              |     | 地方住宅供給公社                                                             |            |            |                 |            |             |            |  |
| 住宅所有形態       |     | 賃貸住宅系                                                                |            |            |                 |            |             | 持家系        |  |
| 建て方          |     | 集合住宅系                                                                |            |            |                 |            |             | 戸建住宅系      |  |
| 団地タイプ<br>(例) | 基本形 | 公営<br>住宅団地                                                           | 公社<br>賃貸団地 | 公社<br>分譲団地 | UR<br>賃貸団地      | UR<br>分譲団地 | マンション<br>団地 | 戸建住宅<br>団地 |  |
|              | 混在型 | 公営住宅＋公社賃貸団地<br>公営住宅＋公社賃貸＋戸建住宅団地<br>UR賃貸＋UR分譲団地<br>UR賃貸＋UR分譲＋戸建住宅団地 等 |            |            |                 |            |             |            |  |

## I 再生の必要性 ー全国に立地する住宅団地



- 計画開発された住宅団地※は、大都市圏や地方中心都市を中心に、**全都道府県に約3,000団地**が立地 ※ 全国の市区町村が5ha以上の計画開発された住宅団地と認識しているもの。
- 開発から**30年以上経過した住宅団地**は、約**半数**を占める



## I 再生の必要性 ー再生とは何か



- マンション再生、都市再生など、様々な場面で「再生」という言葉が用いられるが、戸建住宅団地の再生とは何か？  
⇒ **再生の定義づけが必要。**
- マンション再生や都市再生は、空間的な再生で語られることが多い。
  - ①マンション再生：老朽化したマンションの改善 → 建替え、大規模な改修等
  - ②都市再生：土地の有効利用（流動化等）、都市の環境や防災性の向上 → 市街地再開発事業、土地区画整理事業等
- 戸建住宅の再生とは、空間（個々の住宅、道路・公園等のインフラ）の再生だけでは捉えきれない。

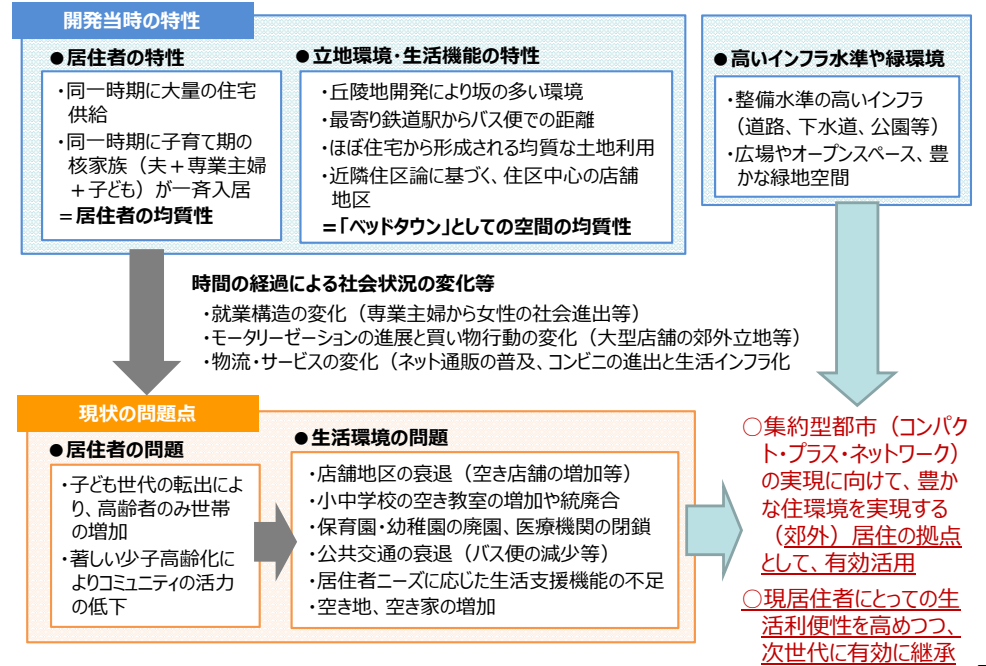
### 【戸建住宅団地の「再生」についての筆者の定義】

- 戸建住宅団地の再生とは、「地域住民が主体となって、多様な関係主体等と連携しつつ、団地（地域）での暮らしやすさを向上させる取り組み、団地（地域）の持続性を維持・向上させるための継続的な取り組み」と定義。

以下では、主に「戸建て住宅系の団地」を想定して話を進める。

4

## I 再生の必要性 ー経年による住宅団地の変化



5

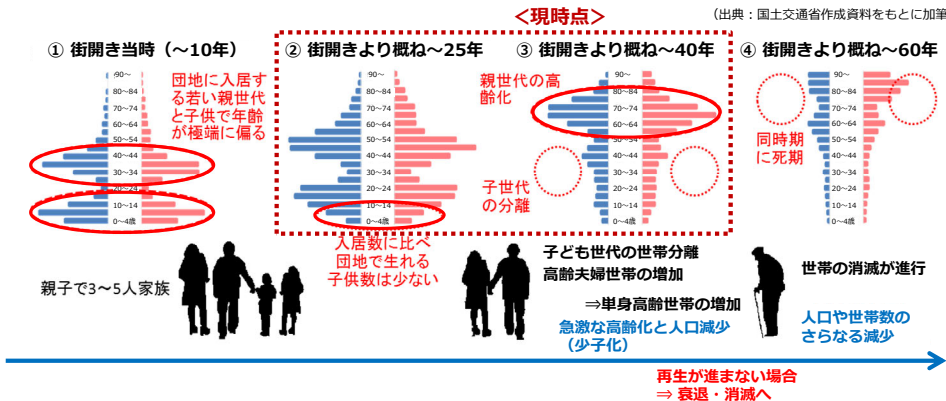
## II 住宅団地の現状 ①居住者の年齢構成の偏り（1/4）



- 住宅団地の多くは、同一時期に大量の住宅供給による一斉入居が行われたことと、世帯の入れ替わりが相対的に少ないことから、**入居世帯の年齢構成が極端に偏っている。**
- 特に**戸建住宅団地**では、**流動性が低い**ため、この傾向が**顕著**。
- 今後さらに高齢が進行する中で、子育て世帯等の**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。

### 【住宅団地（戸建住宅団地）の年齢階層の推移のイメージ】

（出典：国土交通省作成資料をもとに加筆）

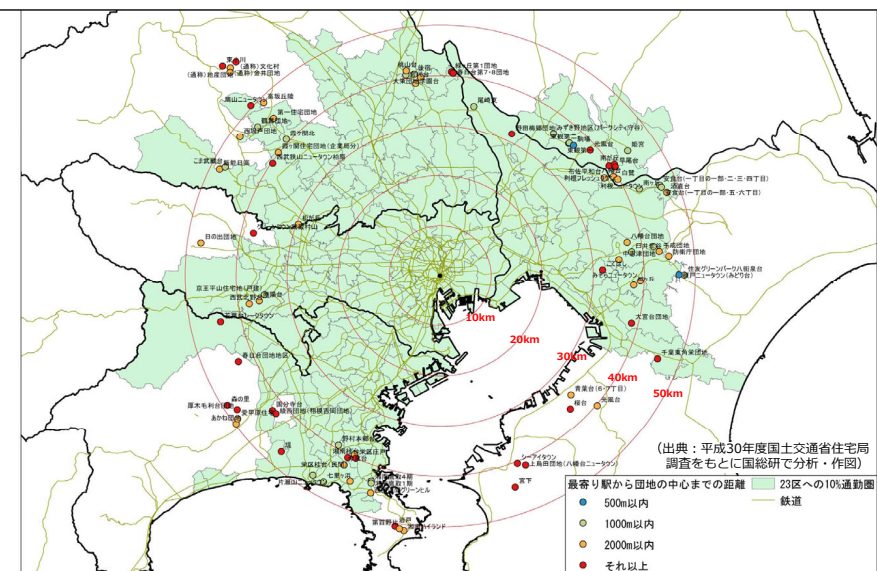


6

## II 住宅団地の現状 ①都市郊外に立地する高齢化団地



- 高齢化率が高く人口移動率の低い※戸建住宅団地は、**首都圏では、東京駅から同心円状におおむね40km圏以遠に集中。**



※ 高齢化が高い：高齢化率27%（全国平均26.6%）。人口移動率が低い：直近5年間の移動率が20%以下（全国平均23%）

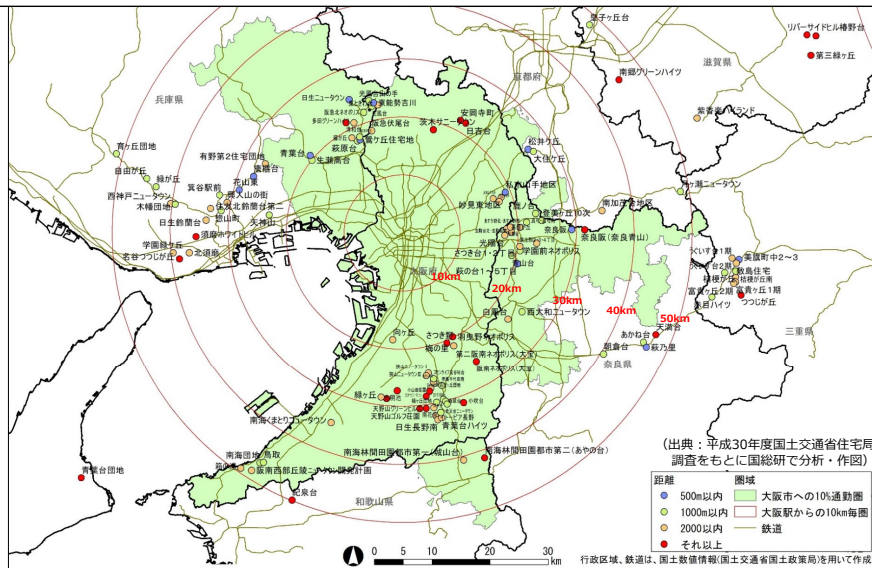
7



## II 住宅団地の現状 ①都市郊外に立地する高齢化団地



- 近畿圏では、高齢化率が高く人口移動率の低い※戸建住宅団地は、**大阪駅から同心円状におおむね20km圏で現れる（20km圏以遠に集中）**。



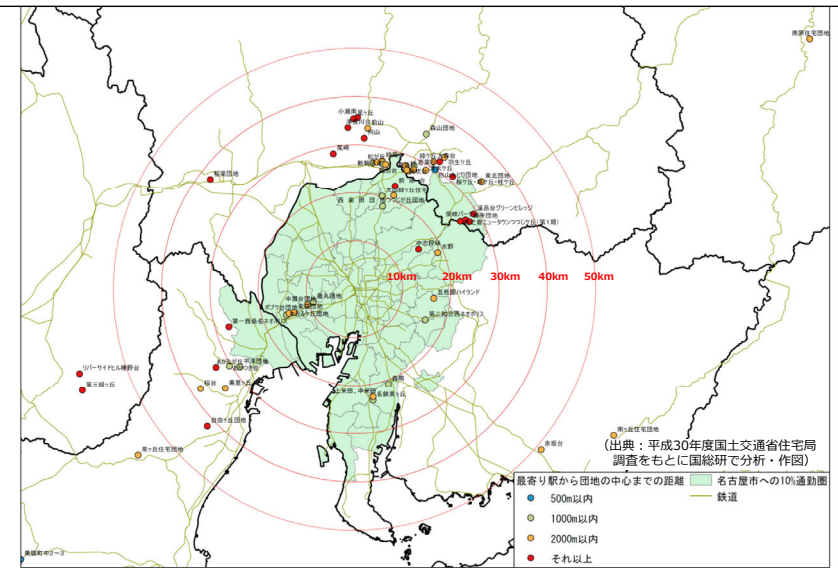
※ 高齢化が高い：高齢化率27%（全国平均26.6%）。人口移動率が低い：直近5年間の移動率が20%以下（全国平均23%）

8

## II 住宅団地の現状 ①都市郊外に立地する高齢化団地



- 中京圏では、高齢化率が高く人口移動率の低い※戸建住宅団地は、**名古屋駅から同心円状におおむね15km圏で現れる（15km圏以遠に集中）**。



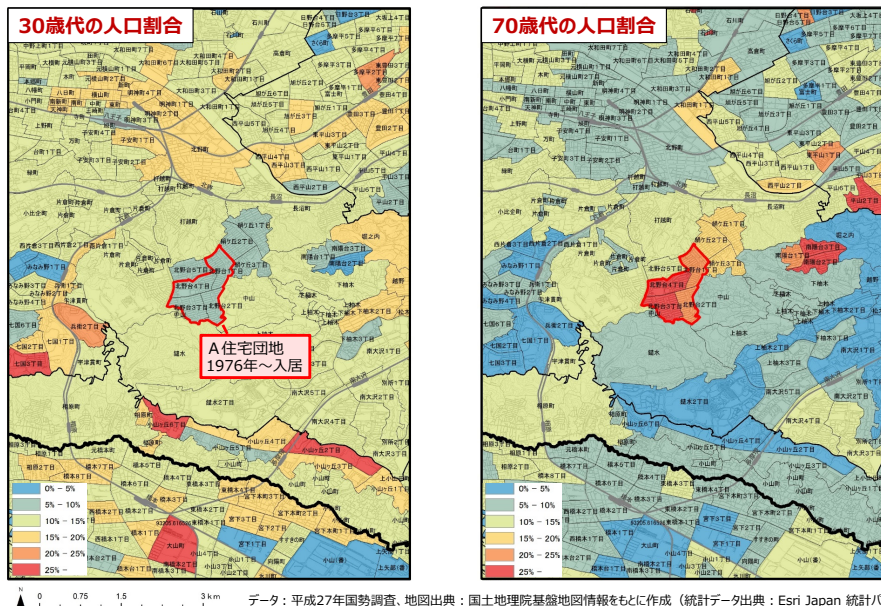
※ 高齢化が高い：高齢化率27%（全国平均26.6%）。人口移動率が低い：直近5年間の移動率が20%以下（全国平均23%）

9

## II 住宅団地の現状 ②少子高齢化の進展



- 周辺の地域（計画開発された住宅団地以外）と比べて、少子高齢化が顕著



10

## II 住宅団地の現状 ③店舗地区の衰退



11

## II 住宅団地の現状

### ③店舗地区の衰退



住宅団地北側の幹線道路沿いに  
各種店舗が立地



2008(H20)年時点



2018(H30)年時点



- ・SC地区内にさらに空き店舗が増加
- ・不動産店（中古住宅、リフォーム）が増加。
- ・2013年にSC地区内はすべて空き店舗となり、2014年に建物解体（現在は更地）。

12

## III 住宅団地の再生 ①再生の検討課題



### 1. どのような再生を目指すか？

- 住宅団地の強み（魅力）や課題をどう把握するか
- 持続可能性を確保するため、どのようなシナリオを描いて対策を講じるか
- どのような団地にどのようなシナリオが当てはまるのか

### 2. 生活利便性をどのように高めるか？

- どのような生活利便機能の導入が可能か  
（例）施設等の誘致 → 出前型サービス導入 → モビリティを高める
- どのように実現するか（事業採算性、利用する空間・土地等）

### 3. 再生の担い手をどう組織化するか、費用をどう負担するか？

- 戸建住宅団地では、自治会中心での活動の制約
- 地域住民や関係するプレーヤー（関係社会資本）等をどのように巻き込むか

13

## III 住宅団地の再生 ②「住宅団地再生の手引き」の公表



目次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第1章 この手引きについて             | 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 手引きの目的              | 1  |
| 1-2 本手引きの構成               | 2  |
| 第2章 住宅団地が抱える課題と再生の方向性について | 3  |
| 2-1 住宅団地の概況と取組状況          | 3  |
| 2-1-1 住宅団地の概況             | 3  |
| 2-1-2 住宅団地再生の取組状況         | 7  |
| 2-2 住宅団地の課題と再生の方向性        | 8  |
| 第3章 住宅団地再生のすゝめ方について       | 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 住宅団地再生を推進する体制の組成    | 13 |
| 3-2-2 取組の実施体制の組成          | 17 |
| 3-3 住宅団地再生に向けた取組の検討       | 20 |
| 3-3-1 住宅団地の課題と資源の共有       | 20 |
| 3-3-2 将来の暮らし像の設定          | 22 |
| 3-3-3 暮らし像実現に向けた取組の検討     | 26 |
| 3-4 住宅団地再生の取組の開始          | 39 |
| 3-5 持続的な取組の実現に向けて         | 40 |
| 第4章 行政による支援について           | 43 |
| 4-1 行政による支援               | 43 |
| 4-1-1 体制組成に係る支援           | 43 |
| 4-1-2 取組検討に係る支援           | 43 |
| 4-1-3 取組開始に係る支援           | 47 |
| 4-1-4 取組継続に向けた支援          | 47 |

別冊資料集【事例集等】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485939.pdf>

- 2022年3月に国土交通省住宅局が公表

【本編】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485935.pdf>

一あとかき

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  
協力のもとで作成しました。

【住宅団地再生検討ワーキングメンバー】

|                                                    |                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 北海道北広島市<br>経済産業局                                   | 近鉄不動産株式会社<br>経営企画部                                       |
| 埼玉県北本市<br>政策推進課、都市政策課                              | 大船ハウス工業株式会社<br>経営管理本部渉外課、リノベーション事業推進部、日本建設グループ、西日本建設グループ |
| 東京都八王子市<br>まちづくり推進部住宅政策課、都市計画部                     | 株式会社電通<br>アグティベーション・ビジネスセンター・業務管理課、チャネルCRM・バージョン         |
| 神奈川県横浜市<br>都市整備局地産まちづくり課                           | 東急株式会社<br>設備管理本部施設管理課、事業推進グループ、事業企画担当                    |
| 愛知県春日井市<br>まちづくり推進部ニュータウン再生課                       | パソニックホームズ株式会社<br>街づくり事業開発部                               |
| 大分県大分市<br>まちづくり推進部ニュータウン再生課                        | ミサワホーム株式会社<br>開発事業部、経営企画部                                |
| 大分県大分市<br>まちづくり推進部ニュータウン再生課                        | 株式会社ミサワホーム総合研究所<br>まちづくりコーディネーターチーム                      |
| 兵庫県三木市<br>都市政策課                                    | 一般社団法人移住・住みかえ支援機構<br>代表理事、経営企画部                          |
| 広島県広島市<br>企業総務局地域活性化推進部コミュニティ生活課、都市整備局住宅政策課        | 独立行政法人住宅金融支援機構<br>地域振興部                                  |
| 鹿児島県鹿児島市<br>建設局都市計画部都市計画課                          | 一般社団法人住宅生産振興財団<br>事務局                                    |
| 国土交通省<br>住宅局市街地再生課、市街地再生部、市街地再生部市街地再生課、建設研究部、都市研究部 | 独立行政法人都市再生機構<br>ストック事業推進部企画課                             |

※ 作成にあたり、住宅団地再生検討ワーキングで議論。  
国総研は事務局として作成に関与。

14

## III 住宅団地の再生 ③国総研における研究開発



- 国総研では、「住宅団地の再生の進め方」に関して、**具体的住宅団地（4団地）におけるケーススタディ**を通じて、次のような研究開発を実施中（H30-R4年度）。

- 1) 住宅団地の評価（団地カルテの作成・分析）と再生シナリオの設定
- 2) 生活支援機能（施設）※の導入の計画・実現手法

- 成果は、「住宅団地再生の手引き」を補完するマニュアル等として公表予定。

【研究の基本フロー】

①住宅団地の現状評価と再生シナリオの設定

②生活支援機能の導入に係る住民ニーズの把握

③生活支援機能の導入の成立条件・成立性の検討

④生活支援機能の導入案の検討

⑤生活支援機能導入の計画・実現手法の取りまとめ

【研究成果イメージ】

「生活支援機能導入の手引き（仮称）」

1. 団地の現状把握
  - 団地の現状評価手法（団地カルテの作成・分析）
  - ニーズの把握（住民アンケート、団地及び周辺の将来人口・世帯動態、自治体の将来計画）
  - 団地内・周囲の生活利便施設の立地状況
2. 生活支援機能の導入方策の検討方法
  - 団地再生シナリオの検討
  - 生活支援機能の成立条件（単独・複合）
  - 生活支援機能の導入効果の評価
  - 生活支援機能の運営体制の検討
3. 行政による支援
  - 土地利用規制等の変更の手続き、変更事例集
  - 空き家活用補助事業等の支援メニュー事例集

15



# Ⅲ 住宅団地の再生 ③国総研における研究開発



【検討対象の4団地の概要】

| 項目        | KM団地                                            | KD団地                                     | SD団地                                                 | AN団地                         |
|-----------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| 所在地       | 埼玉県日高市<br>(東京駅50km圏)                            | 東京都八王子市<br>(東京駅40km圏)                    | 神奈川県横浜<br>(東京駅40km圏)                                 | 奈良県生駒市<br>(大阪駅20km圏)         |
| 面積        | 69ha                                            | 86ha                                     | 75ha                                                 | 71ha                         |
| 入居開始時期    | 1980(昭和55)年                                     | 1976(昭和51)年                              | 1975(昭和50)年                                          | 1975(昭和50)年                  |
| 開発事業者     | 民間事業者                                           | 民間事業者                                    | 民間事業者                                                | 民間事業者                        |
| 開発手法      | 旧住宅地造成事業に<br>関する法律に基づく認可                        | 旧住宅地造成事業に<br>関する法律に基づく認可                 | 旧住宅地造成事業に<br>関する法律に基づく認可                             | 開発許可                         |
| 人口・世帯※1   | 人口                                              | 5,011人                                   | 5,216人                                               | 3,118人                       |
|           | 世帯数                                             | 2,098世帯<br>(2.39人/世帯)                    | 2,093世帯<br>(2.49人/世帯)                                | 1,268世帯<br>(2.46人/世帯)        |
|           | 高齢化率                                            | 43%                                      | 48%                                                  | 50%                          |
|           | 転入率                                             | 11%                                      | 9%                                                   | 10%                          |
| 立地・地形     | 地域中心駅                                           | 直線約4.1km                                 | 直線約3.3km                                             | 直線約2.4km                     |
|           | バス便                                             | 朝夕：3本/時<br>日中：1～2本/時                     | 朝夕：6本/時<br>日中：4本/時                                   | 朝夕：8本/時<br>日中：2本/時           |
|           | 傾斜・高低差                                          | 北下がり・高低差約72m                             | 北下がり・高低差約34m                                         | 西下がり・高低差約51m                 |
| 用途地域      | 一低層(50/80)<br>一中高(60/150)※2                     | 一低層(40/80)<br>一中高(40/100)※2              | 一低層(30/60)                                           | 一低層(40/60)<br>近隣商業(80/200)※2 |
| 地区計画・建築協定 | 地区計画<br>・戸建、一定の併用住宅、<br>幼稚園、保育園のみ可<br>・最低敷地150㎡ | 地区計画<br>・長屋、共同住宅、寄宿舎は<br>不可<br>・最低敷地160㎡ | 建築協定<br>・戸建、一定の併用住宅の<br>み可<br>・最低敷地165㎡(分<br>割・統合禁止) | なし                           |

※1 平成27年国勢調査(総務省統計局)による ※2 上段は住宅地区、下段は店舗地区の用途地域

16

# 1. 再生の目標・シナリオの設定



## (1) 住宅団地の現状評価(団地カルテの作成)の視点

| 大項目       | 評価項目  | データ取得※1                         | 項目の主な利用主体 |       |       |
|-----------|-------|---------------------------------|-----------|-------|-------|
|           |       |                                 | 住民※2      | 専門家※3 | 自治体※4 |
| 居住者特性     | 居住者特性 | 団地の計画人口・世帯数                     | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 人口・世帯数(変化)                      | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 年齢別人口(5歳階級別・10歳階級別等)の変化         | △         | ○     | ○     |
|           |       | 人口移動状況(転入・転出超過数)、人口転入率          | △         | ○     | ○     |
| 立地特性      | 就業構造  | 男女別就業率比率                        | △         | ○     | ○     |
|           |       | 従業地の構成(自市町村就業率)                 | △         | ○     | ○     |
|           | 立地    | 立地する自治体の中心市街地からの距離              | ●         | ○     | ○     |
|           |       | 最寄りの鉄道駅までの距離                    | ●         | ○     | ○     |
|           |       | バスの利便性(朝夕や日中のバス便、バスルート等)        | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 地形                              | ●         | ○     | ○     |
| 開発に係る物的特性 | 災害危険性 | 地震・火災、風水害、地すべり等の各種ハザードマップ上の位置づけ | ●         | ○     | ○     |
|           |       | 政策位置づけ                          | ○         | ○     | ○     |
|           | 開発諸元  | 開発主体                            | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 開発手法                            | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 開発時期                            | ○         | ○     | ○     |
|           |       | インフラ                            | ●         | ○     | ○     |
| 法規制       | 法規制   | 市街化区域内外、用途地域(指定建ぺい率/指定容積率等)     | ○         | ○     | ○     |
|           |       | 地区計画、建築協定等(建築可能建物、最低敷地面積等)      | ○         | ○     | ○     |

※1 ○：公表されているデータ、自治体保有データ等で取得可能 ●：住宅地図の分析や目視調査等をすれば取得可能  
△：統計データ等の特別な分析をすれば把握可能 ▲：行政の保有データ等の提供を受けることが必要  
※2 地域住民が自己評価する上で必要となる項目  
※3 再生を支援する専門家や事業者等が、再生のシナリオや方針、実現可能性等を検討する上で必要となる項目  
※4 自治体が再生を団地の支援方針、支援する団地の優先度等を検討する上で必要となる項目

17

# 1. 再生の目標・シナリオの設定



| 大項目    | 評価項目      | データ取得※1                                             | 項目の主な利用主体 |       |       |
|--------|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|-------|-------|
|        |           |                                                     | 住民※2      | 専門家※3 | 自治体※4 |
| 住宅特性   | 住宅タイプ・更新  | 全住宅戸数・全宅地区画数・ビルトアップ率                                | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 戸建て、マンション、賃貸共同住宅(公共、民間)の割合                          | ●         | ○     | ○     |
|        |           | 住宅の更新率                                              | ●、▲       | ○     | ○     |
|        |           | 戸建て住宅の平均的な敷地面積                                      | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 敷地の細分化・統合化の発生数                                      | ●         | ○     | ○     |
|        |           | 高い擁壁上の宅地(前面道路までの段差が大きい)の数・割合                        | ●         | ○     | ○     |
| 市場性    | 地価等       | 公示地価                                                | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 不動産取引価格とその住宅規模                                      | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 空き家の数・比率、売却・賃貸用空き家の数・比率                             | ●、▲       | ○     | ○     |
|        |           | 周辺を含めた地域の住宅開発動向                                     | ●         | ○     | ○     |
| 生活支援機能 | 周辺地域の開発動向 | 小中学校の生徒数・クラス数の推移                                    | ○、▲       | ○     | ○     |
|        |           | 近隣センター(店舗地区)の有無                                     | ●         | ○     | ○     |
|        |           | 空き店舗、店舗等の変遷                                         | ●         | ○     | ○     |
|        |           | 団地周辺(2km範囲等)における買い物施設、医療施設、金融施設、高齢者施設、子育て支援施設等の立地状況 | ●         | ○     | ○     |
| 担い手    | 自治会       | 自治会の加入率                                             | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 自治会の活動内容                                            | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 自治会以外の住民活動(NPO・住民グループ等)                             | ○         | ○     | ○     |
|        |           | 開発事業者、外部専門家の関わり                                     | ○         | ○     | ○     |

※1 ○：公表されているデータ、自治体保有データ等で取得可能 ●：住宅地図の分析や目視調査等をすれば取得可能  
△：統計データ等の特別な分析をすれば把握可能 ▲：行政の保有データ等の提供を受けることが必要  
※2 地域住民が自己評価する上で必要となる項目  
※3 再生を支援する専門家や事業者等が、再生のシナリオや方針、実現可能性等を検討する上で必要となる項目  
※4 自治体が再生を団地の支援方針、支援する団地の優先度等を検討する上で必要となる項目

18

# 1. 再生の目標・シナリオの設定



## (2) 住宅団地の再生(=持続可能性の確保)に係るシナリオ設定

- 開発完了から一定年数が経過し**少子高齢化が進行している住宅団地の持続可能性を確保するシナリオ**を設定(下図)。実際の再生で**各シナリオの組み合わせ**が一般的。
- シナリオの適用性の観点から、**団地の持続可能性を評価する視点(=持続可能性を確保するために必要な取組の視点)**を整理。

| 目標                 | 持続可能性の確保のシナリオ                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 子育て層の<br>入居の<br>促進 | <p>●子育て世帯が流入・定住できる環境を実現</p> <p>・子育て世帯にとって住みやすい環境を実現する。</p> <p>・<b>高齢者の転出後に若年層・子育て層が流入すること</b>で、一定のコミュニティバランスが持続的に維持される団地を目指す。</p>      |
| 高齢者の<br>QOLの<br>向上 | <p>●高齢者が安全・安心に居住継続できる環境を実現</p> <p>・高齢者が安全・安心に居住継続できるための環境を実現する。</p> <p>・現居住者(高齢者)の居住継続だけでなく、<b>周辺の高齢者が安全・安心を求めて転入してこられる団地</b>を目指す。</p> |
| 交流人口<br>の確保        | <p>●新たな価値創出により団地への関係人口を増やせる環境を実現</p> <p>・団地の新たな価値創出により、<b>団地への関係人口を増やし、将来の定住につなげる</b></p>                                              |

19

## 1. 再生の目標・シナリオの設定



### (3) シナリオの適用性を評価する視点（実現する再生目標の設定の視点）

| 評価項目    | シナリオ1：子育て世帯の流入・定住                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | シナリオ2：高齢者の居住継続・流入                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅・敷地条件 | <b>住宅タイプ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅やマンション（集合住宅）が混在</li> <li>・民間賃貸住宅等の立地が可能（土地利用規制上）</li> </ul> <b>価格</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一次取得層に対応した価格帯</li> </ul> <b>敷地面積</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が広い（駐車スペース、二世帯住宅化等）</li> <li>・敷地の分割が可能（土地利用規制上）</li> <li>・敷地の統合が可能（一定の空き地がある）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者住宅・施設が混在</li> <li>・高齢者住宅等の立地が可能（土地利用規制上）</li> </ul> <b>シニア層に対応した価格帯</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内のアプローチ部分に段差がない</li> <li>・敷地が広い（敷地内のバリアフリー改修ができるだけの余裕がある）</li> </ul>                 |
| 土地利用規制  | ・建築物の用途の規制、最低敷地面積・敷地分割禁止の規制、用途地域・高度地区等の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 生活環境    | <b>施設機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の子育て機能の充実</li> <li>・地域の保育環境、教育環境の良さ</li> <li>・住宅団地内に子育て機能、多世代交流の拠点機能導入が可能（事業条件上、空間上（空き地・空き施設等の種地）、土地利用規制上）</li> </ul> <b>住環境</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が多い、歩行者専用道や歩道が整備</li> </ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の高齢者施設、買い物・医療施設等の充実</li> <li>・住宅団地内に高齢者施設、買い物施設等の誘導が可能（事業条件上、空間上（空き地・空き施設等の種地）、土地利用規制上）</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地内に高低差が少ない交通による補完</li> <li>・公園が多い、歩行者専用道や歩道が整備</li> </ul> |
| サポート    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会・NPO等によるコミュニティ活動</li> <li>・親や子によるサポート機能（同居・近居）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 移動環境    | <b>自動車</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・車での移動のしやすさ（住宅団地へのアクセス道路・周辺道路整備・道路の混雑等）</li> <li>・駐車スペースの確保のしやすさ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      | —                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 公共交通    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・バスの利便性</li> <li>・最寄り駅へのアクセス性、最寄り駅の利便性</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共バスの利便性</li> <li>・デマンド型交通等による公共バスの補完機能</li> </ul>                                                                                                                                                        |

20

## 2. 生活支援機能の導入可能性の検討



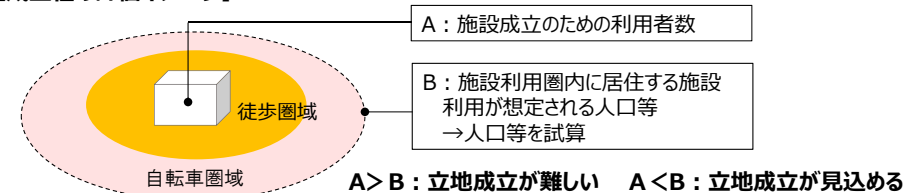
### (1) 検討の概要

- 生活利便性を高めるための生活支援機能（施設）について、業種毎に施設立地又はサービス供給が成立するための条件となる人口・世帯等に係る原単位を収集。
- 上記の成立条件を満たさない場合、移動販売等の出前型サービスで代替することを想定し、当該サービスが成立するための条件となる原単位等を収集。
- 住宅団地において、導入ニーズの高い施設の成立可能性を評価。

### 原単位の収集による成立可能性の評価イメージ

- 【収集する原単位】
- ① 調査対象の施設（規模別）・サービスが成立するための概ねの利用者数
  - ② 施設利用者の年齢層別割合
  - ③ 施設利用者の移動手段別割合（徒歩、自転車、自動車等）
  - ④ 移動手段別の利用圏の範囲 等

### 【成立性の評価イメージ】



21

## 2. 生活支援機能の導入可能性の検討



### (2) 商業機能の立地に係る基本的な原単位の整理

#### 商業機能の業態別の出店条件等

|          | スーパーマーケット                                                                                                                                                                                                                                    | ドラッグストア                                                             | ホームセンター                                                             | コンビニ                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 商圏人口     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・圏域2～5km内、人口2万人以上</li> <li>・小型スーパーは、圏域2km内、人口1万人</li> </ul>                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・圏域2～5km内、人口2万人以上</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・圏域5km内、人口3～5万人以上</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・圏域500m内、人口3,000人</li> </ul> |
| 年齢層別構成   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・重視するのは、消費に積極的な世帯＝ファミリー世帯（30～40代／四人家族（子ども二人））。</li> <li>・高齢者は消費に消極的で、行動範囲が狭い。</li> <li>・高齢者が多い地域という理由で出店しない事業者はいない（年齢層別構成よりも、どれくらいの人々が住んでいるかが重要）、</li> <li>・開設後のオペレーションで周辺地域の年齢層のニーズに合わせる。</li> </ul> |                                                                     |                                                                     |                                                                     |
| 移動手段別の構成 | 徒歩、自転車、自動車を中心に考慮                                                                                                                                                                                                                             | 自動車、自転車を中心に考慮                                                       | 自動車を中心に考慮                                                           | 徒歩、自転車を中心に考慮                                                        |
|          | 商圏が広く遠方からの利用者を必要とする業態ほど自動車利用を考慮、商圏が狭くなるにつれ、徒歩や自転車の利用を考慮する                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                     |                                                                     |

（出所：商業コンサルタント等へのヒアリング調査をもとに整理）

22

## 2. 生活支援機能の導入可能性の検討



### (3) 検討対象団地における各生活支援機能の成立可能性の検討結果

- 検討対象としている住宅団地（4団地）において、各生活支援機能が成立する基本的な原単位（商圏域・商圏人口）からみた成立性を検証。

|      | 商業施設 |      |         |         | 高齢者施設         |         | 子育て施設   |                | シェアオフィス・コワーキングスペース |
|------|------|------|---------|---------|---------------|---------|---------|----------------|--------------------|
|      | スーパー | コンビニ | ドラッグストア | ホームセンター | 高齢者住宅・訪問介護事業所 | 通所介護事業所 | 地域子育て拠点 | 保育園・幼稚園・認定こども園 |                    |
| KM団地 | ×    | ×    | ×       | ○       | ○             | ○       | ○       | ○              | ×                  |
| KD団地 | ○    | ○    | ○       | ○       | ○             | ○       | ○       | ○              | ×                  |
| SD団地 | ○    | ○    | ×       | ○       | ○             | ○       | ○       | ○              | ×                  |
| AN団地 | ○    | ○    | ○       | ○       | ○             | ○       | ○       | ○              | ×                  |

上段：団地を中心とした商圏人口（○：商圏人口を充足、×：商圏人口に不足）

下段：団地を中心とした商圏内の競合施設の有無（○：競合施設あり、×：競合施設なし）

（△）：商圏人口・競合施設の観点からは成立性があるが、職員の確保が難しい

23



### 3. 機能複合化による導入実現性の検討



#### 機能の導入可能性

- 対象とした4団地での検討の結果、生活支援機能の単独での導入可能性については、次のようなことが確認できた。
- ① **住民の導入ニーズの高いコンビニ・スーパー等の商業系施設**は、団地を中心とした商圈人口が条件を満たさない場合があり、満たしている場合でも、既に競合施設が周辺（商圈域）に立地しているために、**新規の導入は難しい**。
- ② **高齢者施設や子育て施設**は、導入可能な団地もあるが、**単独では職員の確保が難しい場合がある**。
- ③ 単独での機能導入は経営的に困難である場合でも、**小規模な機能を複合化することで、成立する可能性がある**。

#### 機能複合化による導入可能性

- 店舗地区の空き施設・空き地等の既存ストックを有効活用し、**小規模な機能の複合化、または小規模機能のネットワーク化**により、団地住民のQOLを高めつつ、団地の持続性を維持する方策を検討する。

⇒ 参考1 住宅団地への生活支援機能の複合による導入のケーススタディ  
⇒ **機能複合化の効果**については次ページ以下

24

### 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



#### (1) 利用圏域の拡大

- 機能の組合せによっては、複合化により利用圏域が拡大する。
- 多機能の場合、拡大効果だけではなく、近場の需要をひきとめる（流出を防ぐ）効果も見られる。

#### 生活クラブいなげびレッジ虹と風（千葉市稲毛区）

- 高齢者施設＋子育て支援＋スーパー＋コミュニティカフェ＋地域活動スペース等の複合施設

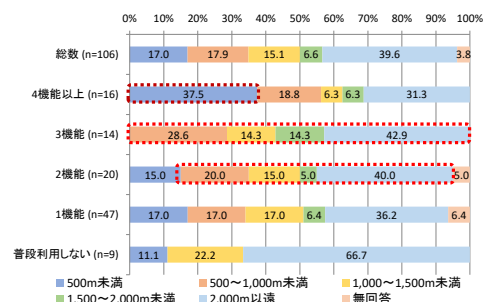


図1 普段利用している機能の数別の自宅からの距離（片道）

#### 神戸名谷ワークラボAOZORA（神戸市須磨区）

- ジョブセンター＋コミュニティカフェ＋コミュニティスペース＋家庭菜園等の複合施設

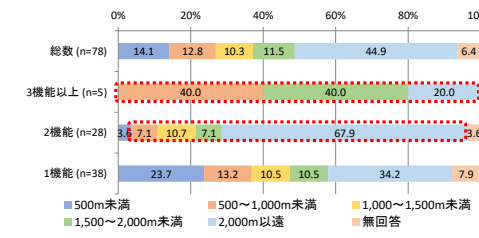


図2 普段利用している機能の数別の自宅からの距離（片道）

25

### 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



#### (2) 近隣施設に対する優位性

- 機能の組合せによっては、複合化により近隣の競合施設に対する優位性を獲得することが可能。

#### 野七里テラス（横浜市栄区）

- コンビニ・移動販売＋コミュニティスペース等の複合施設

図3 以前利用していた同種施設の有無

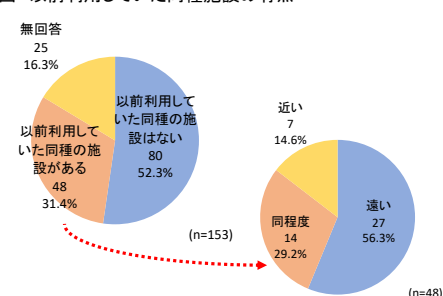


図3 以前利用していた同種施設は、この施設よりも遠いか近いか

#### グルッポふじとう（愛知県春日井市）

- 図書館、児童館、こども発達支援センター、コミュニティカフェ、地域包括支援センター等の複合施設

図4 以前利用していた同種施設の有無

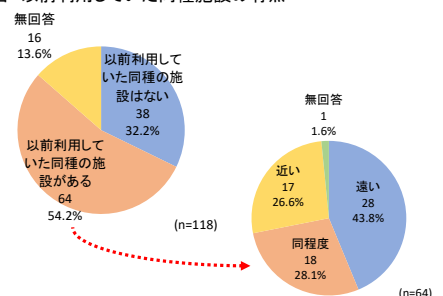


図4 以前利用していた同種施設は、この施設よりも遠いか近いか

26

### 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



#### (3) 地域の魅力創出

- 機能の組合せによっては、複合化が地域に住民が住み続けるうえでの安心感や、住みたい・住み続けたい魅力の創出につながる。

#### 野七里テラス（横浜市栄区）

- コンビニ・移動販売＋コミュニティスペース等の複合施設

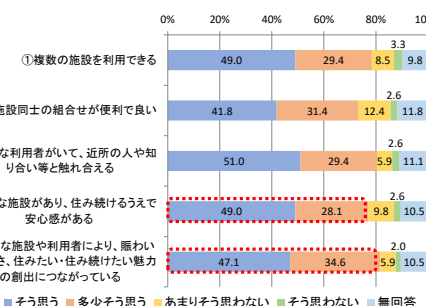


図5 複合化による効果

#### アナンチ（仙台市若林区）

- サ高住＋看護小規模多機能＋企業主導型保育＋障害者就労＋食堂等の複合施設

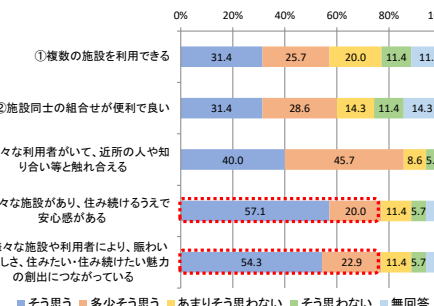


図6 複合化による効果

27

## 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



### (4) 施設選択理由への影響

- 機能の組合せによっては、複合化によるメリットが利用者の施設選択に影響を与えている（利用者獲得につながっている）。

#### アンダンチ（仙台市若林区）

- サ高住＋看護小規模多機能＋企業主導型保育＋障害者就労＋食堂等の複合施設

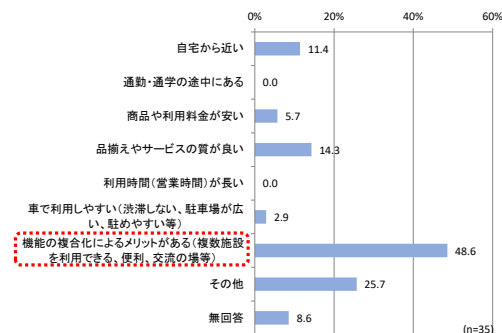


図7 この施設を利用する理由

#### コワーキングCoCoプレイス（東京都多摩市）

- コワーキングスペース＋保育所＋カフェの複合施設

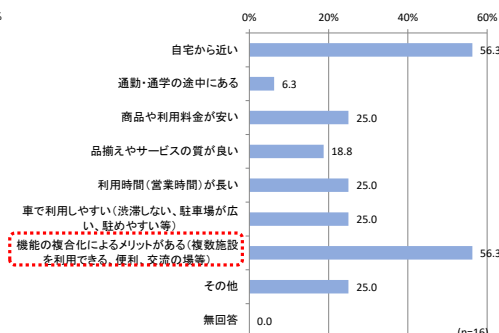


図8 この施設を利用する理由

28

## 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



### (5) 住民の行動パターンへの影響

- 複合化施設ができることによって、住民の移動パターンが変わり、今までその地域になかった新たな活動が生まれることがある。

#### 生活クラブいなげびレッジ虹と風（千葉市稲毛区）

- 高齢者福祉施設＋子育て支援＋スーパー＋コミュニティカフェ＋地域活動スペース等の複合施設

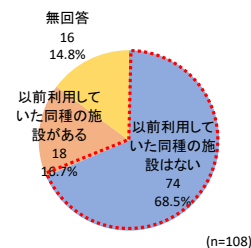


図9 以前利用していた同種施設の有無

#### アンダンチ（仙台市若林区）

- サ高住＋看護小規模多機能＋企業主導型保育＋障害者就労＋食堂等の複合施設

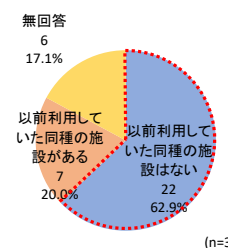


図10 以前利用していた同種施設の有無

29

## 4. 複合機能導入の効果 ①利用者調査より



### (6) 地域活動意欲への影響

- 施設を単に利用するだけでなく、働いてみたい、活動に参加してみたいなど施設への関心意欲が生まれることがある。  
⇒ 機能の導入を通じて、「働く場（生きがい就労等の場）」を生み出す可能性

#### コワーキングCoCoプレイス（東京都多摩市）

- コワーキングスペース＋保育所＋カフェの複合施設

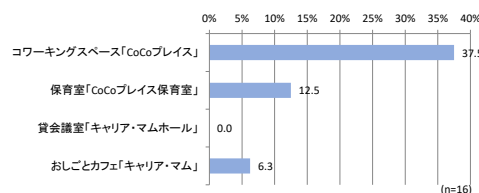


図11 スタッフとして働いてみたい施設や、ボランティアとして活動に関わりたい施設

#### 神戸名谷ワークラボAOZORA（神戸市須磨区）

- ジョブセンター＋コミュニティカフェ＋コミュニティスペース＋家庭菜園等の複合施設

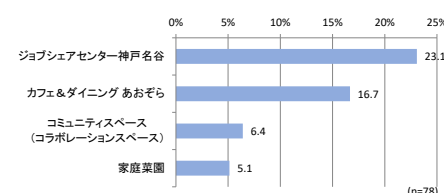


図12 スタッフとして働いてみたい施設や、ボランティアとして活動に関わりたい施設

30

## 5. 機能のネットワーク化手法の検討



- 店舗地区等の拠点施設での機能複合化に加えて、住宅団地内に点在する空き家、空き地や、住宅の庭・駐車スペース等の遊休ストックを有効活用し、小さな機能の導入・ネットワーク化により、住宅団地全体で機能の複合化を図ることも重要。  
⇒ 住宅団地を「居住専用」から、身の丈に応じた「多機能のまち」に変えていく！
- 機能の導入にあたっては、所有と利用の分離など、ストックの流動性を高めつつ、「空間」、「モノ」、「時間」、「スキル」のシェアを図ることを視野に入れる。

### 【空間やモノ等の様々なシェアによる機能導入のイメージ】

| 活用空間                    | シェア   |                                      | 機能        |
|-------------------------|-------|--------------------------------------|-----------|
| 空き家<br>空き施設             | モノ    | 本                                    | ミニ図書館     |
|                         | モノ・空間 | ピアノ・CD・レコード、防音室等                     | ミニ音楽堂     |
|                         | モノ    | ミシン、工具等                              | ミニ工房      |
|                         | モノ    | 運動器具、健康器具                            | ミニスポーツジム  |
| 空き家・<br>空き施設/空き地        | 空間・時間 | 厨房・食堂等のタイムシェア                        | ミニ飲食店・カフェ |
|                         | スキル   | 家事、子育て、介護、園芸・農作業、語学、パソコン、料理、裁縫、スポーツ等 | ミニ文化会館    |
| 居住者あり住宅・<br>空き家の庭/空き地   | 空間    | 菜園・花壇                                | 貸し菜園・花壇   |
|                         | 空間    | 庭                                    | 貸し園庭      |
| 居住者あり住宅・<br>空き家の駐車場/空き地 | 空間    | 駐車スペース                               | 貸し駐車場     |

31



## 6. 機能導入のための土地利用規制の変更



- 住宅団地（第一種低層住居専用地域の戸建住宅団地）内への機能誘導を図る上では、建物用途規制（土地利用規制）の変更についての検討が必要となる場合がある。

### 【生活支援機能導入に係る土地利用規制等への対応事例】

| 手法               | 事例              | 市町村  | 事業者             | 用途地域・規制内容                                                                 | 導入機能             |
|------------------|-----------------|------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 建築基準法第48条ただし書き許可 | 野七里テラス          | 横浜市  | 大和ハウス工業         | 第一種低層住居専用地域                                                               | コンビニ             |
|                  | 神戸名谷ワークラボAOZORA | 神戸市  | パーソルテンブスタッフ     | 第一種中高層住居専用地域                                                              | 事務所              |
| 用途地域の変更          | 地域サポートセンターともに   | 北広島市 | 社会福祉法人北海長正会     | 第一種低層住居専用地域<br>→第二種中高層住居専用地域                                              | 訪問看護等            |
|                  | グルッポぶじう         | 春日井市 | 高蔵寺まちづくり株式会社    | 第一種中高層住居専用地域<br>→第一種住居地域                                                  | まちづくり会社の事務所      |
|                  | ひのさと48          | 宗像市  | 日の里コミュニティ特定目的会社 | 第一種中高層住居専用地域<br>→第一種住居地域                                                  | 宿泊施設、ビール工房、DIY工房 |
|                  | 北野台医療モール        | 八王子市 | クリエイトエス・ディー     | 第一種中高層住居専用地域<br>→第二種中高層住居専用地域                                             | ドラッグストア、医療施設     |
| 地区計画の変更          | 曾屋弘法地区          | 秦野市  |                 | 建築物の用途の制限<br>5 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（延べ面積が200㎡以下のものを除く。）→200㎡以下は可に | デイサービス等（小規模多機能）  |

32

## 6. 機能導入のための土地利用規制の変更



- 住宅団地内への機能誘導を図る上では、建物用途規制（土地利用規制）の緩和についての検討が必要となる場合がある。

### 1. 用途地域の見直し

- 社会状況の変化等を踏まえ、**建築できる用途の範囲の見直し等が適切な場合**。

【随時かつ的確な用途地域の見直しの検討が想定されるケース】（『都市計画運用指針第11版（令和3年11月1日一部改正）』より抜粋）

d) 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

- 郊外住宅団地の場合、用途規制の緩和を行いたい建築物以外の建築物の立地も可能となることによる影響を考慮し、**スポット的な見直し**を行うことが考えられる。

例) KD団地のSC地区：一中高（店舗等：床面積500㎡以下）⇒二中高（店舗等：床面積1,500㎡以下）

### 2. 特別用途地区による用途規制の緩和

- 用途地域の指定を補完し、特別の目的から特定の用途の利用の増進、環境の保護などを図ることが求められる場合。
- 特別用途地区の指定の目的のため用途地域を緩和する必要があると認められる場合、**国土交通大臣の承認を得て、地方公共団体の条例を定めて用途地域を緩和**することが可能。
- 緩和の対象が限定的な用途で、かつ、**用途地域の変更で対応すると地域で求められていない用途も立地可能となること**が懸念される場合、特別用途地区の指定で対応することが考えられる。ただし、**目指すべき市街地像を明確にし、それを実現するうえで適切なものとなるような運用が必要**。

33

## 6. 機能導入のための土地利用規制の変更



### 3. 地区計画の見直し

- 地域課題に対応するため、地区計画で定められている**建築できる用途についての見直し**が適切な場合。
- 変更に伴う住環境の悪化を防止するため、「部分変更」、「スポット変更」を検討することも考えられる。
- 用途規制を緩和する場合は、**国土交通大臣の承認**が必要。

### 4. 特例許可（建築基準法48条ただし書き許可）

- 用地規制により原則建築することができない建築物の建築を認める場合。
- 特定行政庁が「良好な市街地環境（交通混雑・危険、騒音、振動、臭気、夜間照明等）を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認める場合に限り許可するもの。
- 一般的な手続きは、許可に利害関係を有する者を出頭させ、公開による意見聴取 → 建築審査会の同意
- スムーズな許可手続きのためには、許可ニーズの高い用途について、あらかじめ許可基準を定めて明示しておくことが望ましい。

#### 【参考資料】

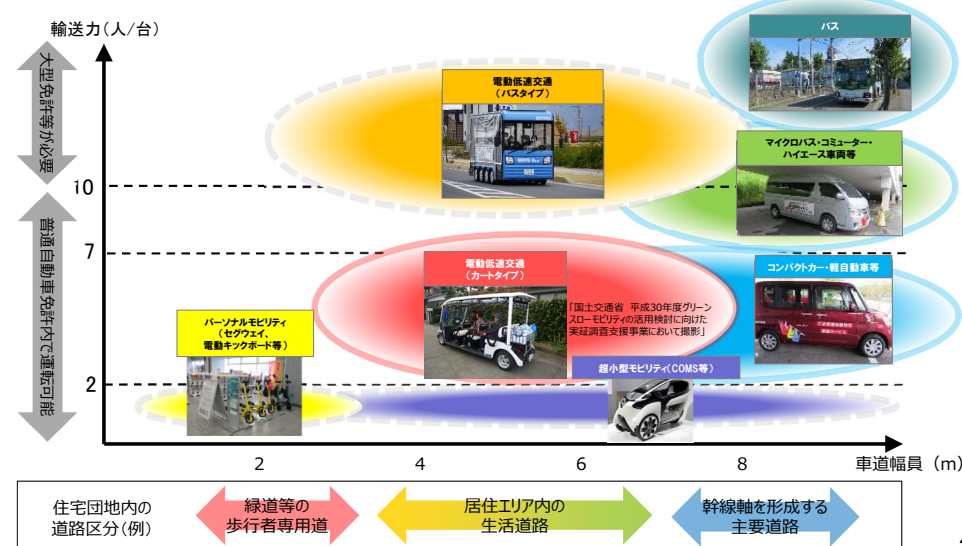
中西浩、勝又清、石井儀光：「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」、国総研研究資料、第1123号、2020年7月  
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1123.htm>

34

## 7. モビリティの向上方策の検討



- 施設の導入や出前型サービスの誘導が事業成立的に難しい場合、**デマンド型交通等の導入により、住宅団地外に立地する施設への移動容易性を高める**ことが考えられる。
- 各住宅地において、**住民ニーズ等を踏まえ、導入する車両、導入効果やフィジビリティ等**を検討。



35



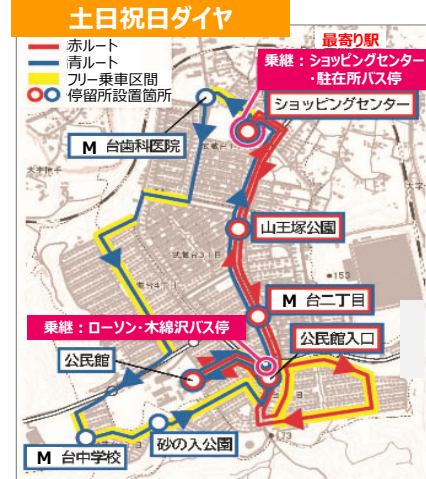
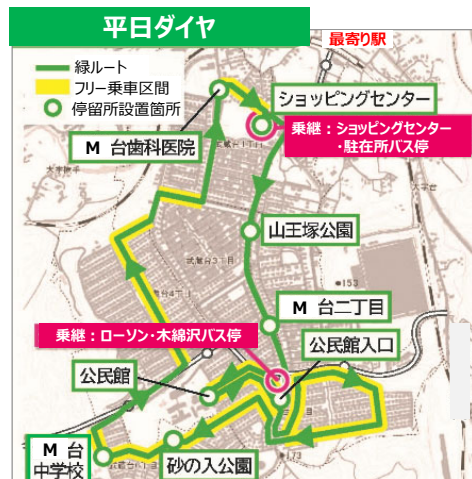


## 7-2. モビリティの向上方策の検討 ①KM団地



- ニーズや安全性等を踏まえ、地域住民、公共交通機関事業者（鉄道、バス、タクシー）、商業事業者、行政等と協議を重ね、**小型電動カートの走行ルートを設定して、実証実験を実施。**

【実験概要】 実験期間： 2021年12月7日（火）～2022年1月9日（日）（2回目※）  
 運行ルート・便数：（平日） 緑ルート 午前3便・午後2便 ※ 1回目は2021年3月21日～4月11日  
 （土休日）赤ルート 午前2便・午後2便、 青ルート 午前2便・午後2便  
 運行日数： 30日間（計172便）



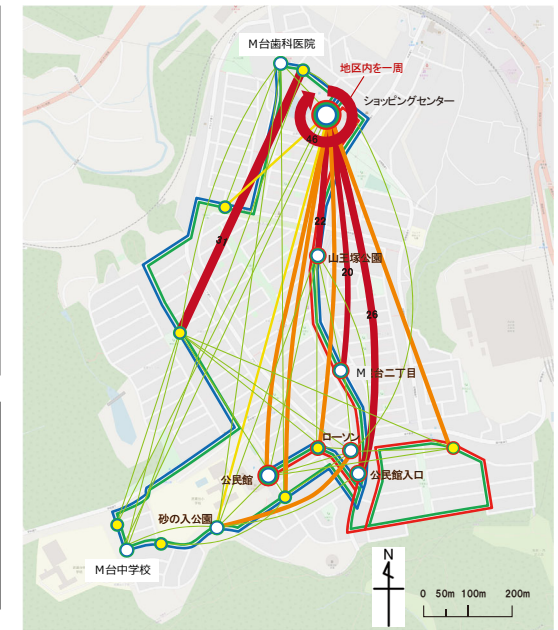
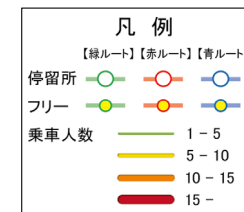
40

## 7-2. モビリティの向上方策の検討 ①KM団地



### （1）実験結果：乗降OD

- 実験期間中の利用者の乗降ODをみると、利用される停留所には偏りがある。
- 目的地はショッピングセンター（SC）が多いが、それ以外の目的地も存在。
- 相対的に多様な利用者、あるいは多様なODとなっている可能性が認められる（1回目は目的地はSCに集中傾向）。



41

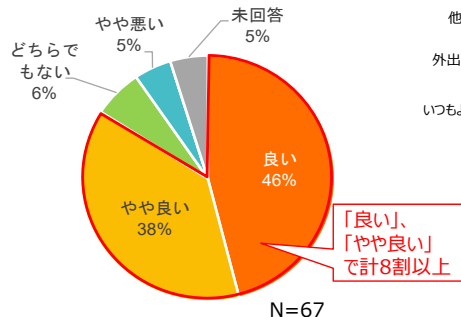
## 7-2. モビリティの向上方策の検討 ①KM団地



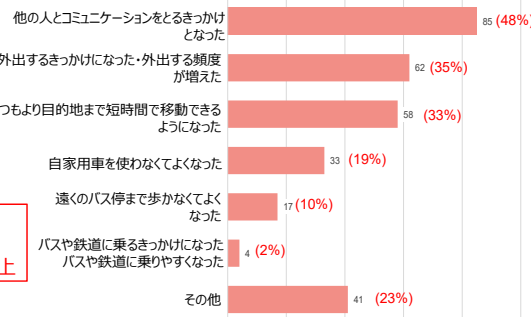
### （2）実験中のアンケート結果：利用者の意向調査（概要）

- 総合評価は、「良い」が46%と半数近くを占め、「良い」と「やや良い」で計8割以上を占める。全体的に高評価といえる。
- 利用して良かったと感じた点は、「他の人とコミュニケーションをとるきっかけとなった」が48%、「外出するきっかけになった・外出する頻度が増えた」が35%、「いつもより目的地まで短時間で移動できるようになった」が33%。

#### ① 総合評価



#### ② 利用して良かったと感じた点



42

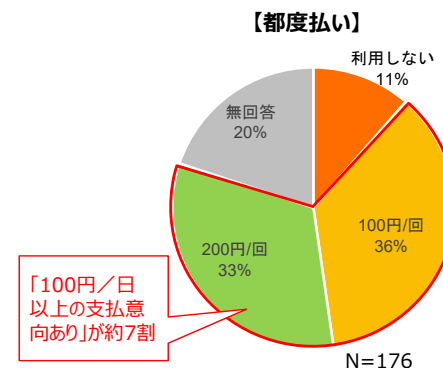
## 7-2. モビリティの向上方策の検討 ①KM団地



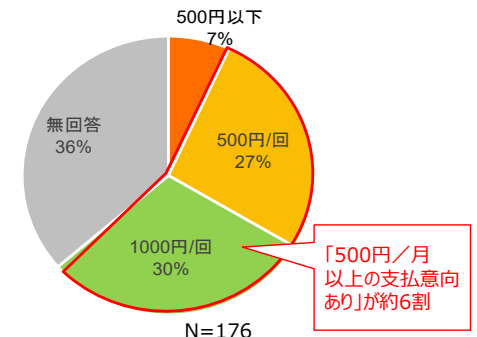
### （2）実験中のアンケート結果：利用者の意向調査（概要）

- 支払い意思額は、都度払いの場合は、「100円/回」が36%、「200円/回」が33%とほぼ拮抗。「100円/日以上」の支払意思額が約7割を占める。7割以上が支払い意思あり。
- 月々定額制の場合は、「1000円/月」が30%で最も多く、「500円/回」が27%を占める。「500円/月以上の支払意思額が約6割を占める。8割が支払い意思あり。

#### ③ 支払い意思額



#### 【月々定額制】



43



## IV 再生の担い手 ①戸建住宅団地の課題



- 住宅団地の再生（マネジメント）を実現するためには、次の要件が必要。
  - 担い手**：計画を立て事業・取り組みを推進する組織、又は再生を支援する者
  - 資金**：事業・取り組みを持続的に行うための資金
- 公的賃貸住宅団地、区分所有のマンション団地に比べると、**戸建住宅団地では特に課題が大きい。**

|     | 公共賃貸住宅団地             | マンション団地                                                                | 戸建住宅団地                                                                                          |
|-----|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 担い手 | ・公的主体                | ・団地管理組合（団地建物所有者の団体）                                                    | ・自治会組織はあるが、活動に限界。<br>・地域に必要な取組の担い手の発掘と関与が不可欠。<br>・各種取組の調整やそれらの組み合わせ等による住宅団地の再生計画の立案・決定組織が存在しない。 |
| 資金  | ・計画：公的資金<br>・事業：公的資金 | ・計画：組合費（修繕積立金、管理費）<br>・事業：内容により異なる（修繕積立金、所有者負担、床・敷地の売却益。ソフトは組合費・自治会費等） | ・計画：（自治会費？）<br>・事業：取り組み内容により異なるが、持続的な活動資金の確保が課題<br><br>（自治会加入率が低い場合など、担い手、資金ともに脆弱。）             |

44

## IV 再生の担い手 ②地域住民の関心を高め・巻き込む



### 1. 自治会中心での活動

- 管理組合を持たない戸建て住宅団地では、再生に向けた取組みを展開する上で、「自治会」が中心的役割を担っている。

### 2. 自治会中心での活動の課題

#### 課題

- 自治会の役員の任期は1年が基本で、活動の継続性に問題
- 自治会の役員の主体は高齢者で後継者が少ない
- 役員以外の関心が薄い
- 新規流入・若年世代、役員経験者等の自治会離れが進んでいる

#### 方向性

- 住宅団地の再生を進めて行くには、**多くの居住者（特に若い世代）に地域への関心を高めてもらうことが必要**
- NPOやまちづくり協議会の設立等に向けても地域住民の関心を高めることが不可欠
- 機能の導入、地域住民が施設等の運営に関わる上でも、**地域住民の関心は重要**
  - 居住者にまずは地域を知ってもらう、地域と関わりを持ってもらう
  - **楽しんで、気軽に、続けられる活動を住民自らに考えてもい、そこから始める！**

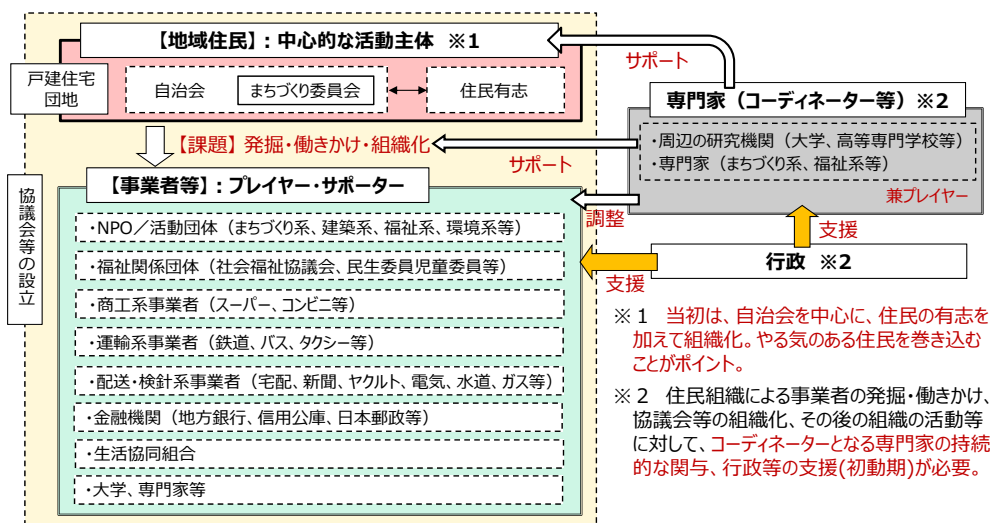
⇒ 参考資料2 再生の担い手のパターンと組成の取組

45

## IV 再生の担い手 ③中心的活動主体と多様な連携



- 地域住民の関心を高めて、**中心的な活動を担う人材を増やす。**
- また、団地再生に関わる民間事業者は多様である。再生の目標やシナリオ等に応じて、**連携可能なプレイヤー・サポーターの発掘が必要。**
- そのため、**初動期には住民主体の活動への専門家や行政の一定のサポートも必要。**



46

## IV 再生の担い手 ④地域住民主体の段階的な組織化



### 再生の進め方

#### ① 団地の現状や課題の把握

- 満足している点や強み
- 不満・不安や弱み
- 実現した暮らしのニーズ等

#### ② 団地再生の計画づくり

- 再生の目標やビジョン
- 取り組みの方針
- 必要な取り組みのプログラム等を定めて、共有する  
⇒後述【参考】

#### ③ 団地再生の取り組み

- 個々の取り組みの調整や総合化
- 必要な新たな取り組み

### 段階的な組織化

多様な活動体の創出と緩やかなネットワーク化

まずは地域住民の関心・課題認識を高めること！  
(例) 管理組合、自治会、住民有志

地域住民が団地の課題や特徴を認識すること（地域に関心を持つこと）が重要。  
関心の高まりや課題認識を踏まえて、**住民が気軽に出来ることの実施が必要。**  
一方、**団地の再生の方針や必要な取り組みの全体計画の立案が必要。**そのため**組織が必要。**

様々な個別の取り組みがあっても、効果の発揮には**連携が必要**。  
効果の発現時期は、取り組みの内容により異なり、**長期的・持続的な取り組みが必要な場合も多い**

団地全体の再生計画を立案し、各プログラムの導入を主導・マネジメントしていく担い手組織（連携体制）の確立が課題  
(例) まちづくり協議会

各取り組みの導入を時間軸の中でマネジメントしていく組織が必要  
再生の内容や熟度に応じた組織体の構築へ

個々の取り組み ↓ ネットワーク化 ↓ ネットワーク型組織へ

47

## V 再生の費用 ①資金調達の考え方と課題



- 特に戸建て住宅団地の場合、再生費用の捻出が課題。
- 再生の導入メニューに応じた資金調達方法を検討する必要がある。

### 【導入機能と不要負担者の例】

|        | 導入機能         | 費用の負担者                    |
|--------|--------------|---------------------------|
| 計画     | (全体計画・調整)    | ? (自治会費?)                 |
| 施設導入   | 商業施設         | 事業者                       |
|        | 高齢者住宅等       | 事業者、地方公共団体からの補助           |
|        | 公共施設 (児童館等)  | 地方公共団体 (直営)               |
|        | コミュニティ施設     | 地方公共団体からの補助 (改修・運営)、利用者負担 |
| サービス導入 | 買い物          | 移動販売: 事業者、宅配: 利用者負担       |
|        | 交通 (事業者運営)   | 事業者 (バス、スーパー、医療機関等)       |
|        | 交通 (自治会・NPO) | 地方公共団体からの補助 (購入・運営)、利用者負担 |

### 課題

1. 再生計画の立案や関係者の調整等に係る費用の負担は?
2. フリーライダーの発生は避けることが出来ない問題。  
(中心市街地では「地域再生エリアマネジメント負担金制度」→住宅団地では困難)

48

## V 再生の費用 ②国の主な支援事業



### (1) 住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型)

|           |                                                                                                                                             |                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 概要        | 急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地の再生に向けて、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総合的に支援。                                  |                                                                                   |
| 対象団地      | ① 5ha以上面積 (要件なし) ※<br>② 入居開始から概ね30年以上経過 (20年以上経過) ※<br>③ 高齢化率が著しく高い (高齢化率要件なし) ※<br>④ 住宅戸数100戸以上<br>⑤ 公共用地率が概ね15%以上<br>⑥ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等 |                                                                                   |
| ソフト事業への支援 | ○整備計画策定、協議会活動等<br>・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<br>[国費率1/3 (1/2) ※]                                                               |                                                                                   |
| ハード事業への支援 | ① 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生活支援施設等の整備を支援 [国費率1/3] |
|           | ② 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]                    |
|           | ③ 循環利用住宅の整備                                                                                                                                 | 既存住宅の流通に向けたインスペクションや、一定の要件での性能向上リフォーム工事を支援 [国費率1/3]                               |

※ ( ) 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の場合

49

## V 再生の費用 ②国の主な支援事業



### (2) 住宅・福祉施設系の主な支援事業 (一部)

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域居住機能再生推進事業                                | 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替え、団地余剰地への子育て支援施設や福祉施設等の導入等を総合的に支援<br>① 民間活用・ストック活用等に係る検討 (予算縮減や性能向上等が見込まれるもの限定) : 国1/2<br>② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業 : 各事業の補助率<br>③ 再生促進事業 (再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業) : 国1/2、地方1/3 (地方公共団体が事業主体の場合は国1/2) |
| スマートウェルネス住宅等推進事業 (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、居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先進性が認められた事業の実施を支援 (公募・選定)。<br>○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<br>○限度額: 3億円/案件 (課題設定型、事業者提案型、特定課題対応型)<br>500万円/案件 (事業育成型)                                                                                                                                                                           |
| 子育て支援型共同住宅推進事業                              | 共同住宅 (分譲マンション及び賃貸住宅) を対象とし、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を支援。<br>① 子どもの安全確保に資する設備の設置に対する補助:<br>新築 1/10、改修 1/3 (上限100万円/戸)<br>② ①と併せて、居住者等による交流を促す施設の設置に対する補助:<br>新築 1/10、改修 1/3 (上限 500万円)                                                                                                                                                                                         |

50

## V 再生の費用 ②国の主な支援事業



### (3) 交通系の主な支援事業 (一部)

|                                |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地域公共交通確保維持事業 (地域内フィーダー系統補助)    | 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。<br>○補助内容: 補助対象系統に係る経常費用から経常収益を控除した額<br>○補助率: 1/2                                                                               |
| 地域公共交通調査等事業 (地域公共交通計画等の策定への支援) | 地域公共交通計画等の策定、バリアフリー法に基づく移動等円滑化促進方針の策定、地域公共交通計画・地域公共交通利便増進実施計画に基づく利用促進・事業評価を支援。<br>○補助対象経費:<br>・地域公共交通計画の策定に必要な経費<br>・地域公共交通利便増進実施計画の策定に必要な経費 (住民・利用者アンケートの実施費用、専門家の招聘費用、協議会開催等の事務費、短期間の実証調査のための費用等)<br>○補助率: 1/2 |

その他、様々な支援事業・制度あり。

支援事業・制度の詳細は、「団地再生の手引き【別冊資料】」の60～68頁を参照

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001485939.pdf>

51



ご清聴ありがとうございました

## 参考 1

## 住宅団地への生活支援機能の複合による導入の ケーススタディ

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地

#### 団地の現状・ニーズ・地域資源

|                    |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人口・世帯動向            | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は一貫して減少。少子高齢化の進展。</li> <li>10代後半～30代の若年世代の転出超過。</li> </ul>                                                                                         |
| 機能導入に係る住民ニーズ・立地可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「スーパーマーケット」のニーズが高いが、単独では成立困難。</li> <li>高齢者世帯では、医療・福祉施設のニーズが高い。原単位的には単独で導入可能だが、職員確保が困難。</li> <li>コミュニティ機能（気楽に集える場所）へのニーズも高い。</li> </ul>               |
| 生活支援機能             | <ul style="list-style-type: none"> <li>ショッピングセンター内のスーパーの撤退後、朝採れ野菜の販売所・ミニコンビニを誘致</li> <li>コワーキングスペース新設</li> <li>レンタルスペースでマルシェや子供の居場所づくりなどを展開</li> <li>団地内に新たにコンビニが outlet（周辺から移転）</li> </ul> |
| 用地                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>ショッピングセンターの空き店舗</li> <li>廃校予定の中学校</li> </ul>                                                                                                         |
| 人的資源               | <ul style="list-style-type: none"> <li>自治会活動が活発で、移送サービス実施</li> <li>地域住民が組織したNPO福祉ネットによる生活支援</li> <li>団地の活性化に必要な事業を行うNPOの組織化</li> </ul>                                                      |
| 自然環境               | <ul style="list-style-type: none"> <li>豊富な自然環境（団地近くの山にハイキング、川でキャンプなど）</li> </ul>                                                                                                            |



### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地

#### 活用可能なストック



| 立地候補①    | ショッピングセンターの空きテナント                                      |
|----------|--------------------------------------------------------|
| 延床面積     | （4テナント分）                                               |
| 所有者      | 不動産会社                                                  |
| 都市計画     | 第二種低層住居専用地域（150/60）<br>M台団地地区計画（E地区）                   |
| 交通手段     | 最寄り駅から徒歩5分<br>最寄りのバス停から徒歩1分<br>※モビリティ実証実験（後述）の乗継停留所    |
| 近隣の地域活動等 | NPO法人げんきネットM台 事務所<br>（レンタルルーム、げんきダイニング）<br>KM福祉ネット 事務所 |



### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地



#### 機能複合化による導入案①

ショッピングセンターの既存機能との相互利用を  
促し、利便性の高いにぎわい拠点をを目指す

シェアキッチン+カフェ（タイムシェア）  
+小規模なホステル（DIY、手芸等）

#### 《団地再生において期待される効果》

- ショッピングセンター内のコワーキングスペースや、レンタルスペース（ワークショップ等を実施）と相乗効果が見込まれる「シェアキッチン」、「カフェ（タイムシェア）」、小規模な買い物機能を複合化し、**ショッピングセンターの利便性と拠点性が高まる**
- 地元の朝どれ野菜の活用による**地産地消**や、カフェを開きたい人・ハンドメイドショップを開きたい人等、**地域資源の活用による暮らしの楽しさの向上**、**高齢者の生きがい就労等にもつなげる**

#### 【想定される複合化の効果】

- 施設の魅力向上、利用者の増加
- 共用設備等の共同利用
- 経費の削減

#### ○ 機能複合化の参考事例

##### <ネスティングパーク黒川>

運営：小田急電鉄（株）、  
（株）タウンキッチン

- ・コワーキングスペース+カフェ+コンビニの複合施設
- ・機能複合により利便性・賑わい性が高まっている。
- ・カフェで地域の野菜を使う等、周辺農家の方々にコラボを打診し、地域と密着した形をとっている。



##### <わくカフェ（わく金剛）>

運営：一般社団法人わく金剛  
（地域住民が組織）

- ・日替わりカフェ+ボックスショップ
- ・一人で店をオープンするのは経営的にリスクが高いが、登録者によるタイムシェアで、わずかの利用料で、**趣味を活かした店のオーナーになれる**



56

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地

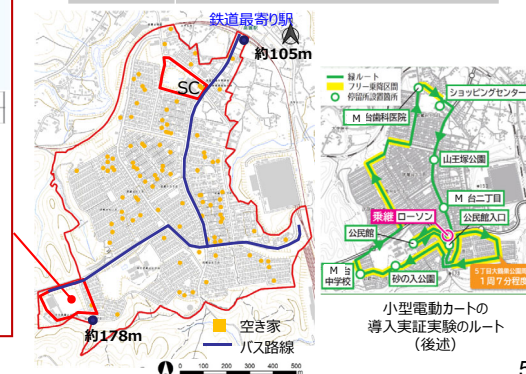


#### 活用可能なストック



※ 対象地は住宅地の最も高台にあるが、小型電動カート（実証実験中）等の新モビリティ導入と連携を図り、利用者のアクセシビリティを高める。

| 立地候補② | M台中学校（統廃合予定）                                   |
|-------|------------------------------------------------|
| 延床面積  | 7,281.14㎡                                      |
| 所有者   | 日高市                                            |
| 都市計画  | 第一種中高層住居専用地域（150/60）<br>M台団地地区計画（G地区）          |
| 土砂災害  | 土砂災害警戒区域<br>土砂災害特別警戒区域                         |
| 交通手段  | 最寄り駅から徒歩15分<br>最寄りのバス停から徒歩4分<br>※モビリティ実証実験の停留所 |



57

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地



#### 機能複合化による導入案②

高齢者の医療・福祉ニーズに対応した、  
人とモノが集まる地域交流拠点をを目指す

デイサービス+クリニック  
+地域交流機能+宅配物流機能

#### 《団地再生において期待される効果》

- 高齢者ニーズの高い医療・介護施設と地域交流機能を複合化することで、**多世代交流を促すとともに、効率的な職員確保につなげる**
- 土砂災害警戒区域に指定されていることから居住系の機能は避け、宅配等の物流拠点の併設、地域活動（自治会の移送サービス、NPO福祉ネットによる移送サービス・宅配サービス等）とも連携することにより、**地域において高齢者等の複層的な生活サポートが実現される**

#### 【想定される複合化の効果】

- 魅力向上・利用者の増加
- 共用設備等の共同利用
- 地域雇用の創出

#### ○ 複合化の参考事例

##### <グルッポふじとう>

運営：高蔵寺まちづくり株式会社  
（春日井市指定管理者）

- ・図書館、児童館、こども発達支援センター、コミュニティカフェ、地域包括支援センター等の複合施設
- ・「多世代交流拠点施設」のコンセプトを実現するため、幅広い年代が利用できる機能を有している。



##### <ネコサポステーション>

運営：ヤマト運輸（株）

- ・物流拠点（宅配便の一括配送）+コミュニティ拠点+買い物・家事サポート窓口等の複合化
- ・宅配事業を通じた地域課題の解決を目指す。

58

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ①KM団地



#### 機能複合化による導入案③

豊かな自然環境を生かして人を呼び込み  
関係人口を生み出す拠点をを目指す

宿泊機能（グランピング）  
+菜園+レストラン+カルチャースクール

#### 《団地再生において期待される効果》

- 周辺の自然環境を利用し、ハイキングに訪れる高齢者やキャンプに訪れる親子連れをターゲットに、**宿泊機能を提供**（空き家の活用も想定される）。
- 敷地内にも収穫体験ができる菜園等を用意し、アウトドア生活が可能な場を提供（また、地元の朝どれ野菜の活用による地産地消）。また、地域の文化や歴史、アウトドアに関わる学びの場を提供。
- 団地への関係人口を増やし、団地の新たな価値創出につなげることで、将来的にアウトドア派の世帯流入が促進される。**

#### 【想定される複合化の効果】

- 魅力向上・利用者の増加
- 共用設備等の共同利用

#### ○ 複合化の参考事例

##### <Glamping&Port結>

運営：（株）アイワコネット

- ・旧小学校跡地（校舎、プール、体育館）を活用したグランピング施設、コワーキングスペースの複合施設
- ・ワーケーションも可能で、ドッグラン付き

##### <Glamping&Port結>

運営：リオン不動産（株）

- ・旧小学校を活用した宿泊施設、農園等の複合施設
- ・体育館や教室を使用可能
- ・校庭でバーベキューが可能
- ・校庭の畑で収穫体験が可能

59

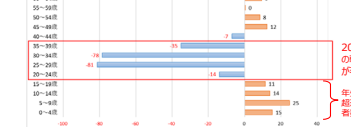
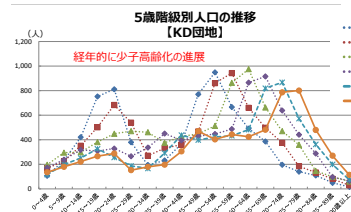


### 3. 機能複合化による導入案の検討 ②KD団地



#### 団地の現状・ニーズ・地域資源

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人口・世帯動向            | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は一貫して減少。高齢化の進展。</li> <li>20代～30代の若年世代の転出超過。</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| 機能導入に係る住民ニーズ・立地可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「スーパーマーケット」や「コンビニ」のニーズが高いが、単独では成立困難。</li> <li>子育て世帯では、「学童保育」「交流」等のニーズが高い。原単位的には単独で導入可能。</li> <li>高齢者世帯では、「高齢福祉施設」のニーズが高い。原単位的には単独で導入可能だが、職員確保が困難。また、「健康増進や介護予防の体操や相談などができる場」等のニーズが高い。</li> <li>喫茶店・カフェ等のニーズも高い。</li> </ul> |
| 生活支援機能             | <ul style="list-style-type: none"> <li>空き地となっていたSC地区に、ドラッグストアが開設（2021年11月）。クリニックも今後開設予定。</li> <li>地元スーパーやJAによる移動販売（月～金：20～30分滞在）。市が公園を無償提供。</li> <li>自治会館を増築し、キッズルームを整備。</li> </ul>                                                                               |
| 地域資源               | <ul style="list-style-type: none"> <li>店舗地区の空き店舗</li> <li>自治会が法人化（認可地縁団体）し、活発に活動（子育て支援、防犯パトロール等）</li> <li>未就労の高齢者が多い。若年層では配偶者の1割強が「自宅・団地内」で働いている。</li> </ul>                                                                                                      |
| その他                | <ul style="list-style-type: none"> <li>大小団地中心部は比較的平坦。</li> <li>大小15の公園があり、緑道等も整備されている。</li> </ul>                                                                                                                                                                 |



自治会館のキッズルーム：地域住民に日中、無償開放（現在は予約制）。保育士と連携し、相談会や絵本読み聞かせ、イベント開催（月2回）

大公園：住宅団地内に大小15の公園があり、緑道等も整備されている

60

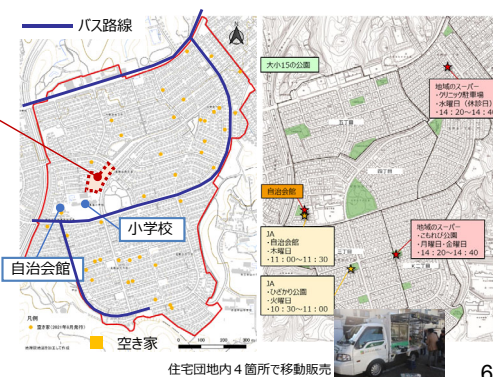
### 3. 機能複合化による導入案の検討 ②KD団地



#### 活用可能なストック※



| 立地候補     | 店舗地域の空きテナント①&②                                           |
|----------|----------------------------------------------------------|
| 延床面積     | 1階：約37㎡（①&②共通）                                           |
| 所有者      | 八王子市内の法人（①&②共通）                                          |
| 都市計画     | 第一種低層住居専用地域（80/40）<br>第1種高度地区<br>北野台地区地区計画（住宅地区）         |
| 交通手段     | 「公園前」バス停から徒歩3分<br>「ドラッグストア」から徒歩1分<br>※モビリティ実証実験のスタート/ゴール |
| 近隣の地域活動等 | 自治会館から徒歩5分<br>（親子あそびひろば、移動販売等）                           |



61

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ②KD団地



#### 機能複合化による導入案①

多世代交流やゆるやかな見守りにより、子育てしなくなる団地の拠点を目指す

地域子育て拠点（子育て相談、一時預かり）  
+ 宅老所 + コワーキングスペース  
+ カフェ（タイムシェア）

#### 《団地再生において期待される効果》

- ニーズが高い子育て支援機能や高齢者福祉施設を複合化することで、**子供と高齢者など多様な世代が交流できる場**を整備。
- また、自治会館のキッズルームとの連携により、地域において多様な形で子供の居場所を実現する。
- 自宅等での就業者も一定数存在することから、コワーキングスペースや交流できるカフェ等も整備し、**子育て環境を魅力に感じた子育て世帯の流入（既存住宅の売買・賃貸による流通）を促進**させる。

#### 【想定される複合化の効果】

- 魅力向上・利用者の増加
- 共用設備等の共同利用
- 地域雇用の創出

※ 駐車場が不足しており、住宅団地内の各個人の未利用の駐車スペースの有効活用を想定（運転免許返納等未保有114世帯、空き家・空き地82戸・区画程度）参考：「akippa」

#### ○ 複合化の参考事例

##### <アンダンチ>

運営：（株）未来企画

- サ高住 + 看護小規模多機能 + 企業主導型保育 + 障害者就労 + 食堂等の複合施設
- 多世代複合施設で様々な人のつながりをもつ暮らし方は需要がある。子育て施設との複合化は高齢者の利用増にもつながる。



##### <サボネの家>

運営：NPO障害者の自立を支えるサポートネットワーク

- 託幼老所 + 障害者デイサービス + カフェの複合施設
- 赤ちゃんからお年寄りまで、誰もが気軽に来られる・過ごせる地域の拠点の整備。

62

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ②KD団地



#### 機能複合化による導入案②

健康な体づくりと安全・安心な家づくりにより、人と住宅の介護予防拠点を目指す

フィットネス（ジム） + 小規模デイサービス  
+ リフォーム・福祉用具ショールーム

#### 《団地再生において期待される効果》

- 高齢者世帯にニーズの高い「福祉施設」と「健康づくりのための施設」を複合化するとともに、**周辺の公園や緑道との一体的な活用等により、楽しく歩ける住宅地を目指すことで、健康寿命の延伸や介護予防を促進**できる
- また、住宅リフォームに関する施設を複合化することで、安全・安心な家づくりを促すことができる
- 介護予防をきっかけに、**高齢者向けの住宅リフォームの需要が増加**する

#### 【想定される複合化の効果】

- 魅力向上・利用者の増加
- 共用設備等の共同利用
- 地域包括ケアの拠点

#### ○ 複合化の参考事例

##### <いなかびレッジ>

運営：生活クラブ生活協同組合、NPO法人

- 高齢者福祉施設 + 子育て支援 + スーパー + コミュニティカフェ + 地域活動スペース等の複合施設
- 講座や地域食堂には地域の元気な方が来て、徐々に生活のレベルが落ちてくる方には、相談のりながら介護施設に繋ぐ。**開設当初は、福祉用具のショールームが複合化（現在は別の場所に移転）。**



##### <おうちLABO池田>

運営：（株）森住建、（株）一心

- 工務店ショールーム、デイサービス、ジム、カルチャースクールの複合施設
- 工務店のショールームに高齢者向けのデイサービスやカルチャー教室を併設し、将来のリフォーム需要を創出。

##### <健康ポイント事業>

（大阪府富田林市）

- 活動量計リーダーを随所に設置し、市内商店で利用できるポイントが歩いてたまる。

63

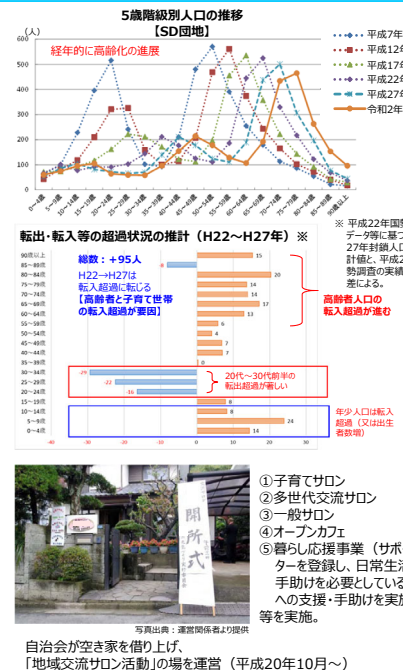


### 3. 機能複合化による導入案の検討 ③SD団地



#### 団地の現状・ニーズ・地域資源

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人口・世帯動向            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者人口の転入超過が進み、高齢化が進展。</li> <li>・一方で、年少人口の転入も進んでいる。</li> <li>・20代～30代前半の若年世代は転出超過。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 機能導入に係る住民ニーズ・立地可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーマーケットやコンビニのニーズが高いが、単独では成立困難（かつてあったスーパーは撤退）。</li> <li>・飲食店、喫茶店・カフェ等のニーズも高い。</li> <li>・子育て世帯にとって「学童保育」、子育て世帯や高齢者世帯では、交流・コミュニティ機能（様々な交流や気楽に集える場所）に関する項目のニーズが高い。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |
| 生活支援機能             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地内に廃校（閉校）があり、一部を「コミュニティハウス（研修室、和室、市民図書室等）を設置し、講座・イベントや地域住民のサークル活動や自治会集会等に利用」。</li> <li>・「地域防災拠点」として暫定利用。</li> <li>・空き家の借り上げによる「地域交流サロン」。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| 地域資源               | <ul style="list-style-type: none"> <li>用地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃校</li> </ul> </li> <li>人的資源                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会活動が活発</li> <li>・未就労の高齢者が多い。若年層では共働き世帯が多い。女性は「自宅・地区内」での就業者も多い。</li> </ul> </li> <li>その他                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に自然観察の森、市民の森など豊富な自然環境</li> </ul> </li> </ul> |



### 3. 機能複合化による導入案の検討 ③SD団地



#### 活用可能なストック



### 3. 機能複合化による導入案の検討 ③SD団地



#### 機能複合化による導入案①

高齢者や子育て世帯が地域の中で交流しながら、  
生きがいを持って暮らす団地の拠点を目指す

小規模多機能＋子育て支援＋  
働く場（コワーキングスペース、菜園）＋  
地域交流機能（カフェ・コモンミール等）

#### 《団地再生において期待される効果》

- ・介護付き有料老人ホーム等が立地していることから、介護度が低い高齢者や介護予防に取り組む元気な高齢者をターゲットとして、**高齢者がケアを受けながら働くなど生きがいをもって暮らす**ことができる。
- ・また、子育て支援施設（一時預かり、家庭的保育等）やコワーキングスペース等も複合化し、**子育て世帯の需要への対応と多世代の交流**を図る。
- ・自治会による地域交流サロン機能等と連携を図ることで多世代が活躍できる

#### 【想定される複合化の効果】

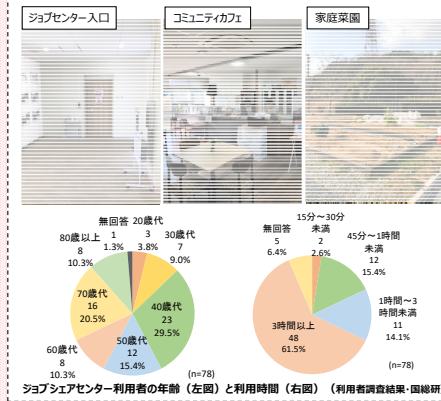
- ・魅力向上・利用者の増加
- ・共用設備等の共同利用
- ・就業の場の創出

#### ○複合化の参考事例

##### ＜神戸名谷ワークラボ＞

運営：パーソルテンプスタッフ（株）

- ・ジョブシェアセンター＋コミュニティカフェ＋コミュニティスペース＋家庭菜園等の複合施設
- ・地域住民と当該地域の住人ではない就業者との接点が生まれるなど、コラボレーションスペースを通じて、ひとつの地域の中で多様な繋がりが生まれている。
- ・ジョブシェアセンターの利用者の年齢は、20代から過去最年長で80代の方まで幅広い。
- ・住宅団地の歩いて行ける家庭菜園は希少との評判。

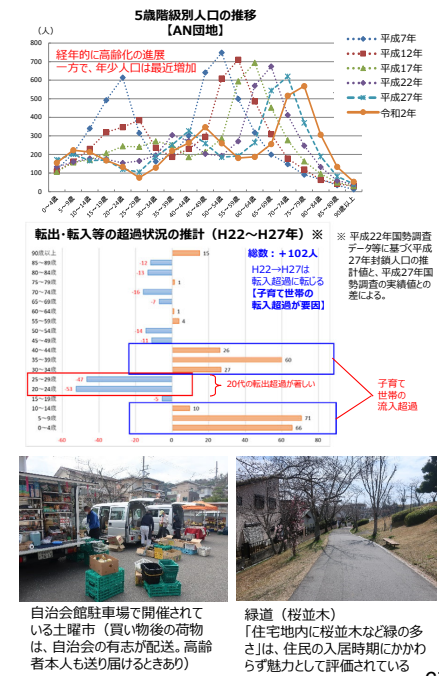


### 3. 機能複合化による導入案の検討 ④AN団地



#### 団地の現状・ニーズ・地域資源

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 人口・世帯動向            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化の進展。一方、近年（新規開発エリアの影響で）子育て世帯が流入し、年少人口が増加。</li> <li>・20代～30代の若年世代は転出超過。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 機能導入に係る住民ニーズ・立地可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーマーケットやコンビニ、様々な商店のニーズが高いが、単独では成立困難（かつてあったスーパーやコンビニは撤退）。</li> <li>・飲食店、喫茶店・カフェ等のニーズも高い。</li> <li>・高齢単身世帯や小さな子どものいる世帯では、交流・コミュニティ機能（様々な交流や気楽に集える場所）に関する項目のニーズが高い</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| 生活支援機能             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コープによる移動販売。</li> <li>・自治会館駐車場で開催されている土曜日（買い物後の荷物は、自治会の有志が配送。高齢者本人も送り届けるときあり）</li> <li>・地域の公立中学校は教育面で評判がよく人気</li> <li>・住宅団地内に地域包括支援センター、小学校（放課後教室を開催）、保育園あり</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| 地域資源               | <ul style="list-style-type: none"> <li>用地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗地区の空き店舗</li> </ul> </li> <li>人的資源                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会活動が活発</li> <li>・未就労の高齢者が多い。若年層では共働き世帯（大阪への通勤者）が多い。</li> </ul> </li> <li>その他                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・桜並木など緑道が整備されている。</li> </ul> </li> </ul> |

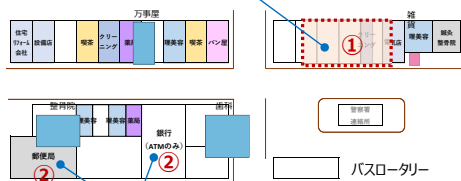




### 3. 機能複合化による導入案の検討 ④AN団地



#### 活用可能なストック

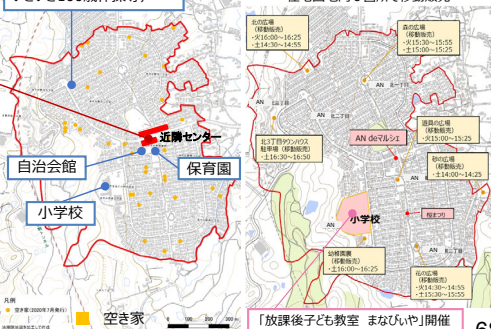


| 立地候補     | 店舗地域の空きテナント及び郵便局                             |
|----------|----------------------------------------------|
| 延床面積     |                                              |
| 所有者      | 土地・建物は分譲                                     |
| 都市計画     | 近隣商業地域（200/80）、準防火地域                         |
| 交通手段     | 最寄り駅から徒歩15分<br>「あすか野センター」バス停から徒歩1分           |
| 近隣の地域活動等 | 地域の「ミライ会議」に基づき商店街でマルシェ、自治会の土曜日、小学校で放課後教室等を開催 |

地域包括センター：  
「まちかど保健室」を開催。  
交流（歌声サロン・カフェ等）、健康相談、健康管理、介護予防（脳の若返り体操、いきいき100歳体操等）



住宅団地内6箇所で移動販売



68

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ④AN団地



#### 機能複合化による導入案①

子供だけでなく、高齢者や障害者など多様な交流が生まれ、自己実現できる拠点を小規模買物機能との複合化により目指す

地域交流機能+ミニコンビニ  
+ 障害者就労機能

#### 《団地再生において期待される効果》

- 子育て世帯だけでなく高齢者世帯でもニーズが高い交流拠点を増やし、高齢者等のニーズの高い小規模な買物機能を（障害者雇用等と連携して）複合化することで、**人が集まる場の利便性**が高まる
- 自治会が主催する土曜日や商店街のマルシェ、小学校の放課後教室等と連携して集客を図り、**子供や高齢者だけでなく、障害者を含めた多様な交流**が育まれる

#### 【想定される複合化の効果】

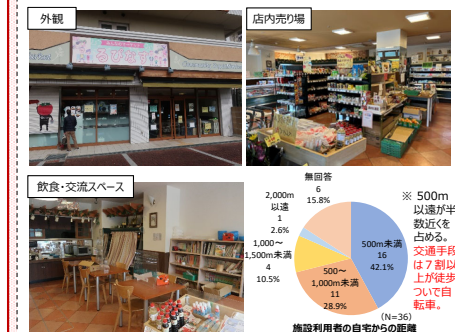
- 魅力向上・利用者の増加
- 共用設備等の共同利用
- 就業の場の創出
- 経営基盤の強化

※ 駐車場が不足しており、住宅団地内の各個人の未利用の駐車スペースの有効活用を想定（運転免許返納等未保有106世帯、空き家・空き地51戸・区画程度） 参考：「Takippa」

#### ＜みんなのマーケットるびなす＞

運営：（社福）ライフサポート協会

- ・ ミニスーパー（約60坪）+ 障害者就労支援（就労継続支援B型）+ 地域サロンの複合施設
- ・ 買物難の解消という地域課題と組み合わせることで、障害者施設の立地に成功。就労支援利用者がレジ打ちや厨房作業等を担当し、障害者就労（訓練等給付）と連携することで事業として成立させている。障害者の生きがいづくりや自立にも貢献。
- ・ 自治会と連携して施設運営・イベント開催等を行い、品揃えなどに関する地元の声を反映することで、売上が増加。



69

### 3. 機能複合化による導入案の検討 ④AN団地



#### 機能複合化による導入案②

子育て世帯と高齢者など多様な交流が生まれる拠点を小規模買物機能との複合化により目指す

- ①地域子育て拠点+地域交流機能+コワーキングスペース
- ②ミニコンビニ（無人）+金融機関窓口

#### 《団地再生において期待される効果》

- ・ 子育て世帯の流入が進んでおり、**子育て支援施設と、子育て世帯だけでなく高齢者世帯でもニーズが高い交流施設を複合化し、多様な世代の地域交流拠点を増やす**。また、高齢者等のニーズの高い小規模な買物機能（無人）と金融機関の窓口機能を複合化することで、利便性が高まる。
- ・ 自治会が主催する土曜日や商店街のマルシェ、小学校の放課後教室等と連携して集客を図り、**子供や高齢者等の多様な交流**が育まれる。

#### 【想定される複合化の効果】

- ・ 魅力向上・利用者の増加
- ・ 共用設備等の共同利用
- ・ 経営の効率化

#### ○複合化の参考事例

##### ＜コワーキングCoCoプレイス＞

運営：（株）キャリア・ママ

- ・ 保育室+コワーキングスペース+会議室+カフェ等の複合施設
- ・ 女性の様々な働き方を提案する事業者が、母親たちの「子どものそばで仕事したい」などの声に応じてオープン。



##### ＜川越西郵便局＞

運営：日本郵政（株）+（株）ファミリーマート

- ・ 郵便局窓口+無人決済コンビニの複合
- ・ 地域における買物の利便性を高め、郵便局の集客力の向上につなげる。



70

## 参考2

## 再生の担い手のパターンと組成の取組

71

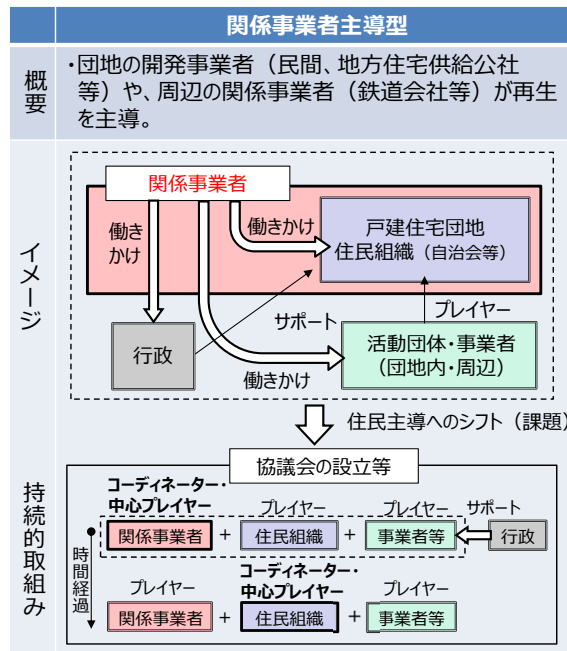


## IV 再生の担い手

### ①関係事業者主導型



- 戸建住宅団地の再生に係る担い手については、「**関係事業者主導型**」は恵まれた事例。
- 特に、次のような場合に再生を主導するケースなどが見られる。
  - ① 鉄道事業者が、沿線の住宅団地の価値の維持や創造（鉄道の乗降客数の維持）のために再生を主導
  - ② 開発事業者が住宅団地内のSC地区等の土地を所有している場合、SC地区の再生（資産の有効活用）を通じて住宅団地全体の再生を主導
  - ③ 公的な開発事業者が主導



72

## IV 再生の担い手

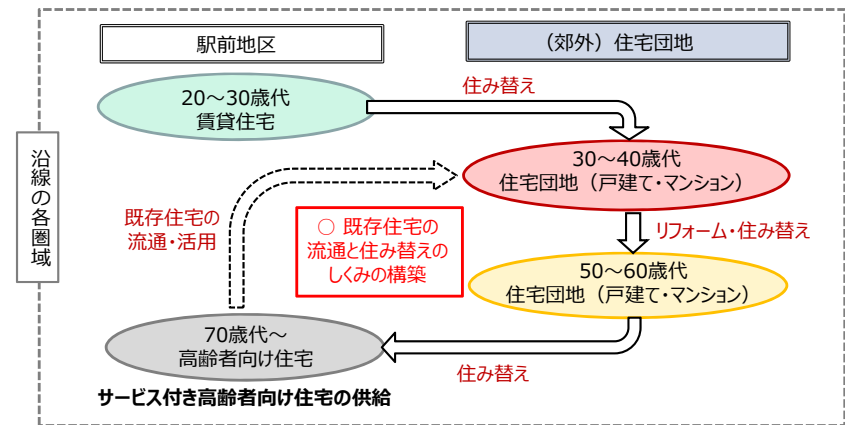
### ①関係事業者主導型



#### 事例1：ある鉄道グループでの取り組み

##### (1) 鉄道沿線の圏域毎に住み替えサイクルを構築

- 鉄道沿線に、グループ会社が開発した住宅団地が多数立地。
- 世帯のライフステージに応じて、**沿線での住み替えと定住を促進**。このため、団地のオールタウン化対策として、子育て世帯の住宅団地への住み替え（流入）を支援。



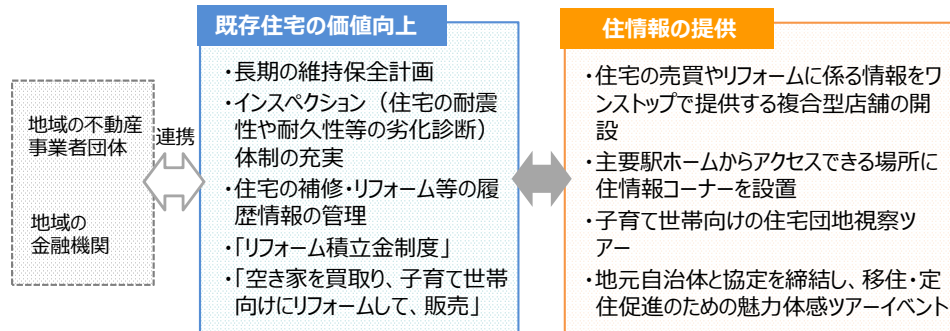
73

## IV 再生の担い手

### ①関係事業者主導型



#### (2) 既存住宅を活用した住み替え・リフォームの促進



#### (3) 生活関連サービス

##### ①楽タクサービス：

- スーパーで5,000円以上の買い物をした者に対して、タクシー初乗りチケットを半額で販売（高齢者、妊婦等にタクシードライバーが荷物を店舗から玄関口まで運搬）。

##### ②子育てタクシーサービス：

- グループのタクシー会社が「全国子育てタクシー協会」に加盟しており、子育ての講習や実習を修了したドライバーが、子ども連れの母子のみの外出をサポート。

74

## VI 再生の担い手

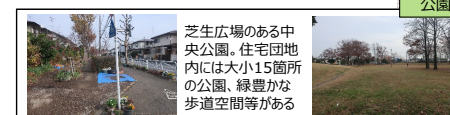
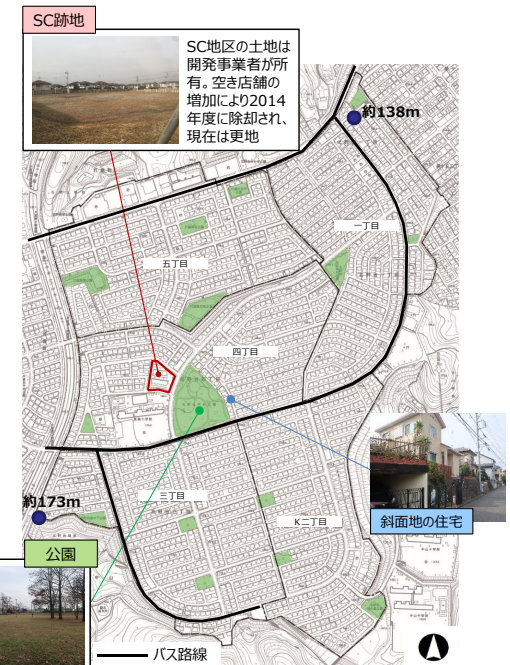
### ②地域住民主体の取り組み事例 (1/6)



#### 事例1 KD団地（東京都内）

##### 【諸元】

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 立地   | 市の中心駅の南東約3.3km<br>最寄り駅から南に約2km |
| バス便  | 4本/時（平均）<br>・走行ルートは住宅団地の一部     |
| 地勢   | 北斜面地（約138m～173m）               |
| 開発時期 | 1976（昭和51）年～                   |
| 開発手法 | 旧住宅団地造成事業                      |
| 開発業者 | 民間/戸建て分譲                       |
| 開発面積 | 約86ha                          |
| 人口   | 5,216人（H27年国勢調査）               |
| 世帯数  | 2,093世帯（H27年国勢調査）              |
| 高齢化率 | 47.6%（H27年国勢調査）                |
| 空き家数 | 68戸（H31年現地調査）<br>（空き家率3.1%）    |



75

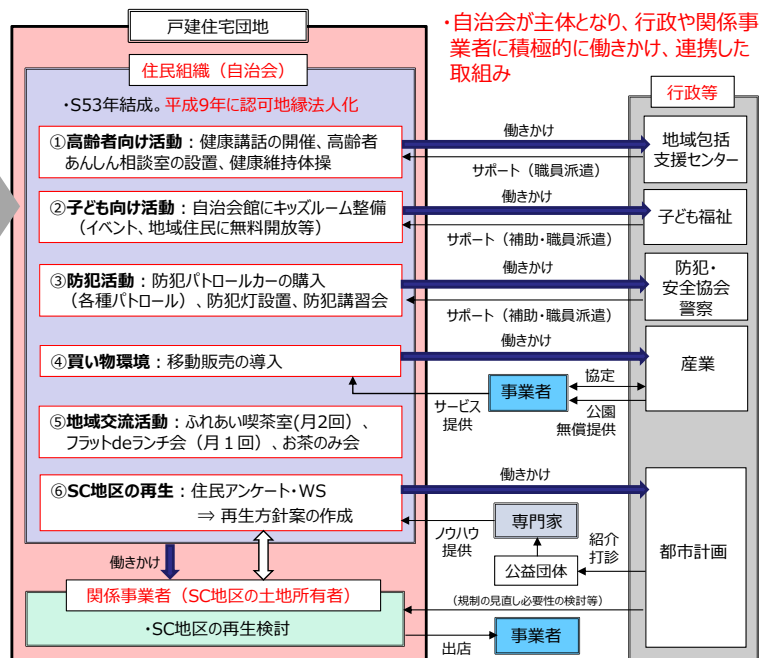
## VI 再生の担い手

### ②地域住民主体の取り組み事例 (2/6)



#### 【再生の目的】

- ・SC跡地の再生による生活利便性の向上
- ・高齢者の生活の安心（車に乗れなくなっても住み続けられる住宅団地へ）
- ・子育て世帯に優しい住宅団地



76

## VI 再生の担い手

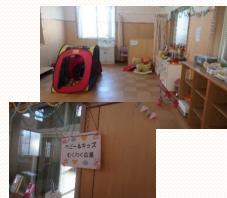
### ②地域住民主体の取り組み事例 (3/6)



#### ○自治会の法人化（認可地縁団体）

- ・S53年設立。平成9年に認可地縁団体化
- ・自治会加入世帯：1,911世帯・91.3%（平成30年6月時点）
- ・自治会費：500円/月（支出目的は優先順位付け）

#### ②子ども向け活動：自治会館にキッズルームを整備



- ・子育てしやすい住宅団地とするため、自治会が市に働きかけ、補助金で自治会館にキッズルームを増築
- ・地域住民に日中、無償開放
- ・保育士と連携し、相談会や絵本の読み聞かせ、イベントを実施（月2回）

#### ③防犯活動

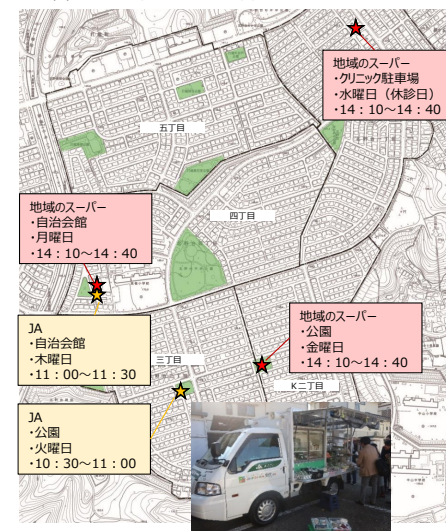


- ・自治会が防犯パトロールカーを購入し、「カーパトロール」を実施。
- ・その他、地域ボランティアを募り、「ワンワンパトロール」「テクテクパトロール」等を実施。
- ・8台の防犯カメラを設置（4台は自治会独自、4台は市の補助金）

#### ④買い物環境：移動販売の導入

##### 【役割分担】

- ・自治会が市に働きかけ、市が地元事業者と協定
- ・市が移動販売場所として公園等を無償提供
- ・公園への段差部分の対応は、自治会が実施



77

## VI 再生の担い手

### ②地域住民主体の取り組み事例 (4/6)



#### 事例2 KM団地（埼玉県内）

##### 【諸元】

|       |      |                              |
|-------|------|------------------------------|
| 立地    | 立地   | 市の中心駅の南西約4km<br>最寄り駅は団地北側に位置 |
|       | バス便  | 4本/時（平均）<br>・走行ルートは住宅団地の一部   |
|       | 地勢   | 北斜面地（約105m～178m）             |
| 開発    | 開発時期 | 1980（昭和55）年～                 |
|       | 開発手法 | 旧住宅団地造成事業                    |
|       | 開発業者 | 民間/戸建て分譲                     |
|       | 開発面積 | 約69ha                        |
| 人口・世帯 | 人口   | 5,011人（H27年国勢調査）             |
|       | 世帯数  | 2,098世帯（H27年国勢調査）            |
|       | 高齢化率 | 43.1%（H27年国勢調査）              |
|       | 空き家数 | 101戸（H31年現地調査）<br>（空き家率4.6%） |



78

## VI 再生の担い手

### ②地域住民主体の取り組み事例 (5/6)

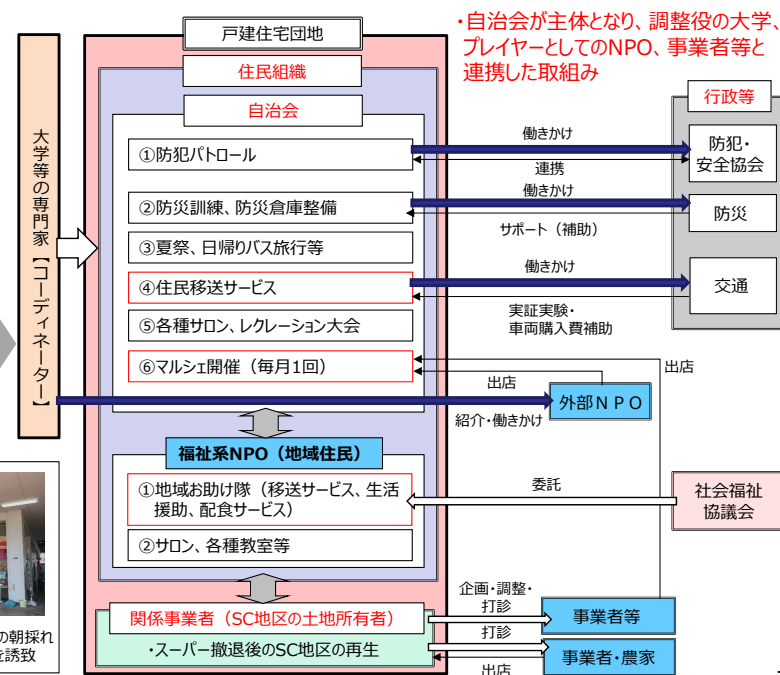


#### 【再生の目的】

- ・コミュニティの活性化
- ・住民の移動移動手段（買い物、通院等の足の確保）
- ・若年・子育て世代の流入の促進



スーパー撤退後、地元農家の朝採り野菜の販売所、ミニコンビを誘致



79



## VI 再生の担い手

### ②地域住民主体の取り組み事例 (6/6)



#### ○ 自治会の活動

- ・S58年設立
- ・加入世帯：2,030世帯  
約95%  
(平成31年2月時点)
- ・自治会費：200円/月

#### ①自治会による移送サービス

- ・自治会が車両を購入し（市の補助あり）、移送サービスを実施。
- ・住宅団地内（路線バスと重複しないルート・各所から最寄りの鉄道駅まで）
- ・利用料金はガソリン代低額の少額（平均70円/回・1ヶ月分まとめて徴収）。
- ・利用者は月平均70名程度（延べ）



#### ○ 地域住民による福祉系NPOの設立・活動（福祉ネット）：平成12年7月

【目的】 地域住民が安心して住めるよう、地域ニーズに応じて適宜必要なサービスを提供

【活動内容】

- ①配食サービス（市から委託）
- ②居場所づくり（おしゃべりサロン）
- ③地域おたすけ隊事業（市から委託：ボランティアによる移送サービス、買い物代行、生活支援サービス等）
- ④春まつり（食事会など）
- ⑤手作り教室、英会話教室、押し花教室、お抹茶の会 等



- ・外出にサポートが必要な高齢者等を対象
- ・買い物、通院、市役所等へ移送（市域から3km以内なら市外移送も可）
- ・利用料は30分・300円

社協より貸与を受け移送サービスを実施

#### 【新たな動き】 ○ 再生の取り組みを包括的・継続的に行うためのNPOの設立へ

- ・自治会での活動の限界（自治会の活動目的の制約、役員が1交代による継続性等）

⇒ 地域住民等の有志によるNPO設立へ（平成31年5月に準備会発足：正規会員21名、協会員・住民7名、企業3者）

80

## VI 再生の担い手

### ③地域住民の関心を高める支援 (1/5)



#### 事例：奈良県生駒市の取り組み

##### 【活動体の立ち上げの支援】

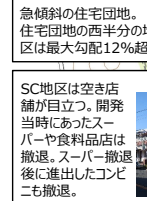
- 概要：まちの未来を考え、こんなまちにしたいという思いがあり、自ら関わろうとする住民グループの立ち上げのきっかけづくりとして、市がモデル事業を実施。
- 空家率・高齢化率が今後高くなると予想される、AN野団地を対象に、「ミライ会議」を開催。（H30年度1年間の事業）

##### 【AN団地の諸元】

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 開発時期 | 1973(昭和48)年～<br>1975(昭和50)年～入居 |
| 開発手法 | 開発許可                           |
| 開発業者 | 民間/戸建て分譲                       |
| 開発面積 | 約70ha                          |
| 人口   | 4,615人                         |
| 世帯数  | 1,964世帯                        |
| 高齢化率 | 41%                            |
| 空き家数 | 46戸（空き家率2.3%）                  |

※ 市公表値

対象：AN団地



81

## VI 再生の担い手

### ③地域住民の関心を高める支援



- 再生の担い手として、自治会機能には制約も大きい（役員の輪番制、なり手不足・高齢化等）。
- 持続的な活動のためには、多くの居住者に地域への関心を高めてもらうことが必要。  
⇒ 楽しんで、気軽に、続けられる活動を住民自らに考えてもらい、出来ることから始める！

#### 【奈良県生駒市】：「ミライ会議」の取り組み - 開かれた活動体の緩やかなネットワーク化に向けて

##### 行政の役割

##### ○機会と情報の提供

・住宅団地の現在、2040年の予想等の情報  
・空き家活用の多様な事例の紹介

↑  
周辺の大学の協力

・活動に関係する有識者・実践者等を招いた講演

##### 地域住民等への周知

- ・全戸にポスティング（自治会加入の有無にかかわらず）、新規の流入世帯には直接説明
- ・保育園・幼稚園・小学校、商店、地域包括支援センター等への協力依頼

##### キックオフミーティング <H30年度9月>【約40名（20～70代、男女比1:3）】

- ・地域の課題、強み・弱みを、クイズ形式や紙芝居形式で楽しく認識
- ・今後の暮らしをより良く、より楽しくするためのアイデアについて、グループ毎に検討し、発表  
⇒ アイデアを掛け合わせ、22のアイデア出し

##### アイデア総選挙 <H30年度10月>

「いいね」、「協力したい」<直接参加したい、少しでも手伝いたい、場所・物を提供してもいい>

##### トライアル：アイデアの実現 <H30年度12～3月> ・5つのプロジェクトを抽出し、実現に向けた検討

R1年度～

住民による自発的・持続的な活動へ

- ・無理なく、気軽に、楽しく続けていく
- ・各活動は、地域に開いて、緩やかにつながっていく

82

## IV 再生の担い手

### ③地域住民の関心を高める取組



#### 【22のアイデアと総選挙による5つのプロジェクト】

#### プロジェクト① 家の前で青空市

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| あなたの一票でまちがもっと楽しく！<br>アイデアリスト |                               |
| ① イベントなど1日からできること            |                               |
| 1-1 青空市                      | 広場や公園などにテントを敷いて、緑の中で遊ぶ。       |
| 1-2 マルシェ                     | 公園や緑地などいい場所を探して出会う。           |
| 1-3 家の前で青空市                  | 野菜、花の苗、子ども服などを売ったり買ったり、好きな交流。 |
| 1-4 屋台屋敷                     | 広場などに屋台を並べ、みんなで楽しむ。           |
| 1-5 あすか野郎決定戦                 | スポーツや料理など、みんなが楽しめるテーマで交流。     |
| 1-6 ピアガーデン                   | 若者男女のコミュニケーションの場としてのピアガーデン。   |
| 1-7 庭の果物で地域交流                | 採れたての果物や野菜の収穫を地産地消。           |
| ② 街をもっと楽しむ                   |                               |
| 2-1 あすか野郎まつり                 | 公園や緑地、空き家などにテントを敷いて、緑の中で遊ぶ。   |
| 2-2 時間限定で商店街パル               | 空き家や空き店舗を短期間で活用する。            |
| 2-3 あすか野郎の名所                 | 公園や庭の果物など、みんなが楽しめるテーマで交流。     |
| ③ 交流しながら暮らせる場                |                               |
| 3-1 世代間交流できる場                | 公園や緑地、空き家などにテントを敷いて、緑の中で遊ぶ。   |
| 3-2 外国人旅行者との交流               | 日本の文化や生活を紹介する場。               |
| 3-3 地域のDIYコーナー               | DIY材料、工具の貸出、DIYワークショップなど。     |
| ④ 子どもや高齢者をサポート               |                               |
| 4-1 地域で子育て                   | 子育ての仲間や先輩ママがサポートし、交流の場にもなる。   |
| 4-2 地域で学びの場                  | 小中学生が地域に学び、交流の場にもなる。          |
| 4-3 ワンコインの店                  | 空き家や空き店舗を短期間で活用する。            |
| 4-4 高齢者向けお弁当宅配               | 高齢者が安心して暮らせる場。                |
| ⑤ その他                        |                               |
| 5-1 広場の芝生スペースづくり             | イベントができる芝生スペースを作る。            |
| 5-2 庭園を作る                    | 子どもが楽しめる庭園などを作る。              |
| 5-3 地域情報の発信                  | 地域情報やホームページなど、交流の場にもなる。       |
| 5-4 活動を支える仕組み                | 活動の費用や物資の調達など、交流の場にもなる。       |
| 5-5 スモールビジネスの場               | 空き家や空き店舗、空き家などが小規模・少人数で活用。    |



(出典：いずれも奈良県生駒市からの提供資料)

83





プロジェクト② 星空観察会



プロジェクト③ 桜まつり



(出典：いずれも奈良県生駒市からの提供資料)

参考 3

住宅団地の再生・縮退に向けた制度スキーム (私案)



プロジェクト④ 商店街バル (マルシェ)



プロジェクト⑤ 世代交流できるたまり場

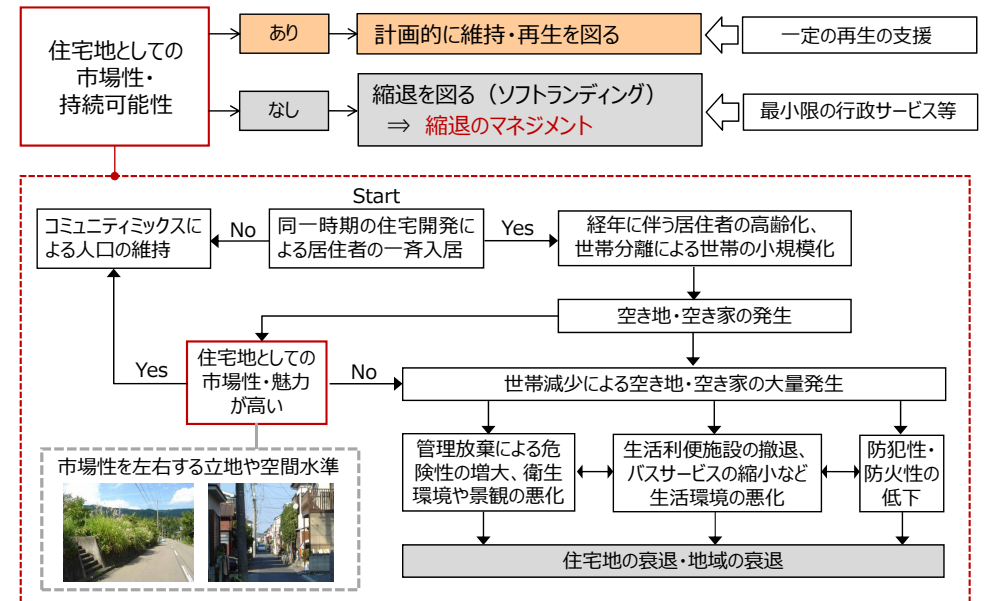


(出典：いずれも奈良県生駒市からの提供資料)

⇒ 参加者がフェイスブックを立ち上げ、活動の情報提供等へ

1. 住宅地の市場性と縮退のシナリオ

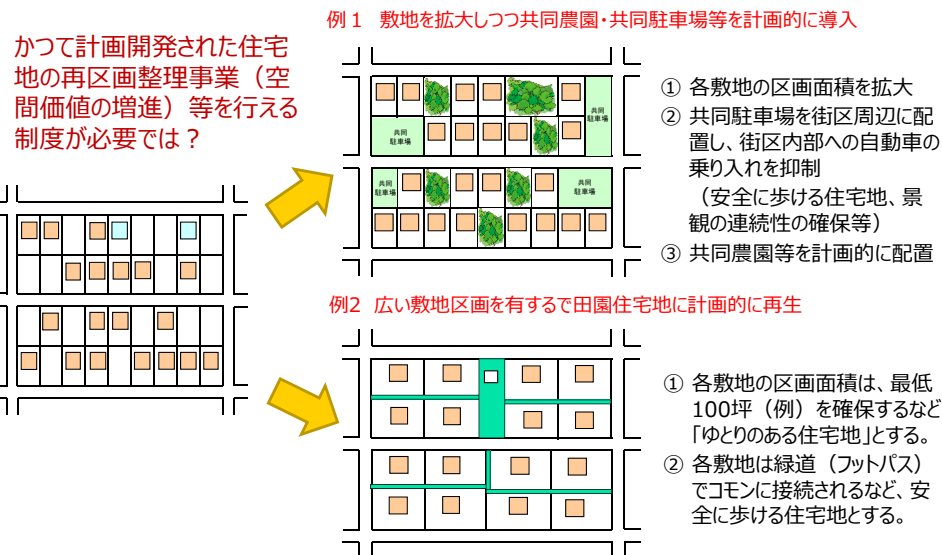
- 住宅地の持続可能性・市場性の評価と、住宅地の衰退のシナリオ





## 2. 住宅地の計画的な再生に向けて

- 本格的な世帯減少下で空き地・空き家等の増加が予想される中で、維持すべき郊外住宅団地については、「空間的にゆとりのある住宅地」へと計画的に再生できる制度が必要では



88

## 3. 持続可能性の低い住宅地の「縮退のマネジメント」

- 持続可能性が低い住宅地については、段階的に縮退を図っていくしくみ（＝縮退のマネジメントのしくみ）も必要となるのでは。

### （1）持続可能性の低い住宅地に対する基本的な考え方

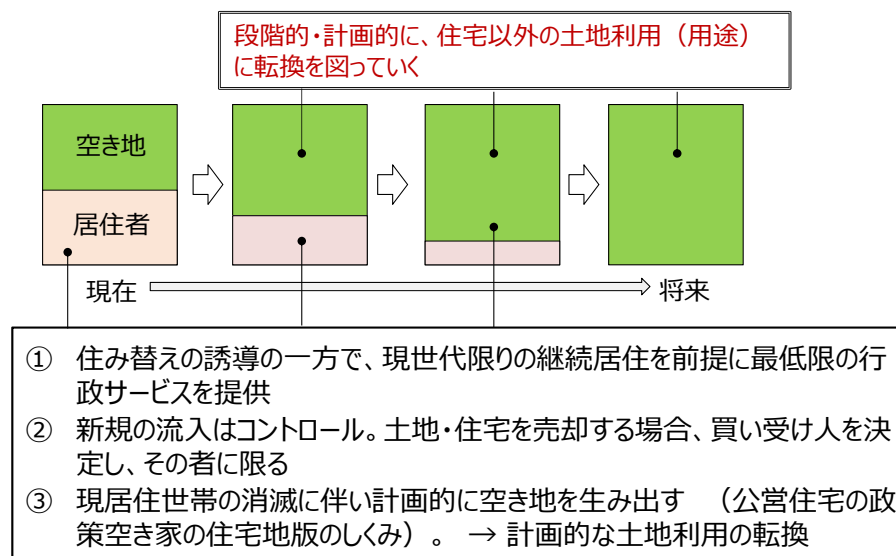
【前提】強制力を持って住み替えをさせ、縮退させる制度はない

ソフトランディングさせる取組みは？

- ① 現居住者に対して、住み替えの誘導をしつつ、居住継続されることも視野に入れて、最低限のQOLを維持するサービス・サポートを提供
- ② 新規の流入（市場性が低くても一定量は存在の可能性あり）はコントロール（規制）する。受け入れる場合は、一定期間の定期借家契約に限る。
- ③ 既存及び世帯消滅による空き家は解体又は適正な管理、空き地は適切な管理を実施又は誘導。  
・・・居住誘導区域外に設定し、「跡地等管理区域」のしくみを準用
- ④ 時間軸の中で、段階的かつ計画的に住宅地以外への土地利用の転換を図る。・・・強制的に一気は無理！

89

### （2）「縮退のマネジメント」の必要性

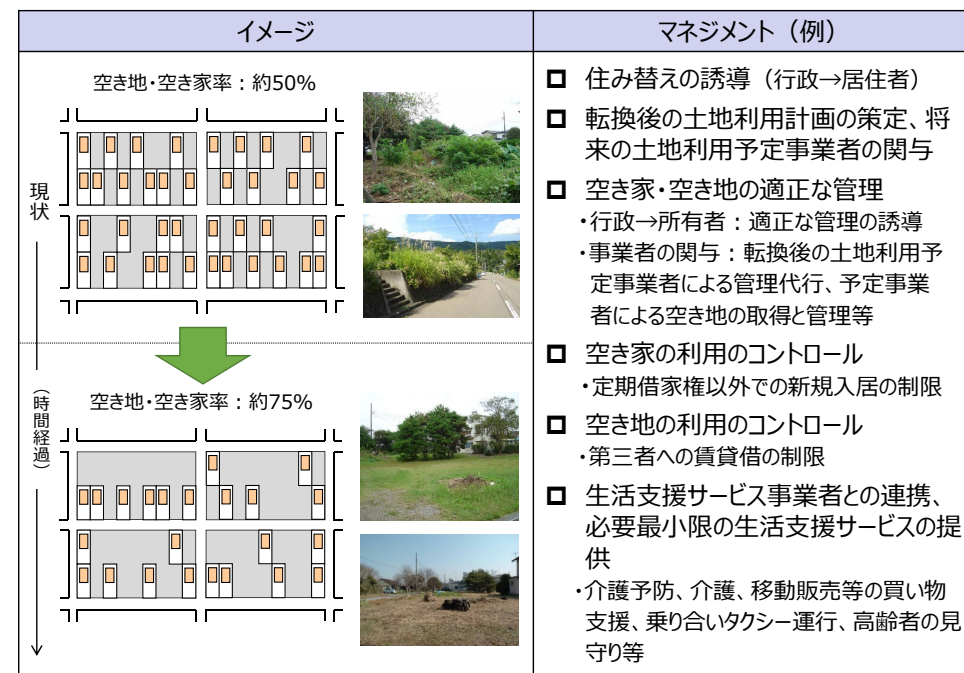


⇒ 市場メカニズムのみでは実現しない

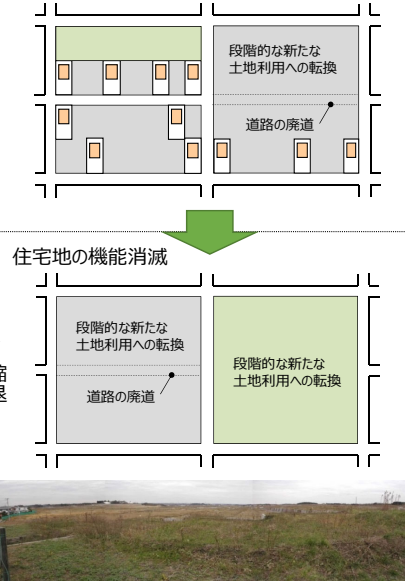
⇒ 計画的な「縮退のマネジメント」が必要

90

### （3）縮退のプロセスとマネジメント（例）



91

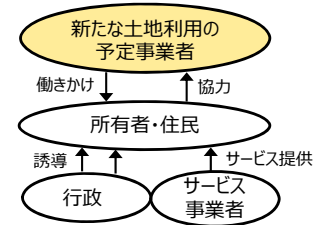
| イメージ                                                                                                                                                                                                                      | マネジメント（例）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>空き地・空き家率：約85%</p>  <p>段階的な新たな土地利用への転換<br/>道路の廃道</p> <p>住宅地の機能消滅</p> <p>段階的な新たな土地利用への転換<br/>道路の廃道</p> <p>段階的な新たな土地利用への転換</p> <p>縮退</p> | <p>前記の取組みに加えて、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 新たな土地利用事業者による、まとまった土地の段階的な取得又は賃借</li> <li>□ 転換後の土地利用計画に基づく、段階的な新たな土地利用の開始</li> <li>□ 新たな土地利用ニーズに基づくインフラの削減<br/>・道路の減築・廃道、下水道→浄化水槽</li> </ul><br><ul style="list-style-type: none"> <li>□ 住宅地の消滅</li> <li>□ 新たな土地利用事業者による、全土地の取得又は賃借</li> <li>□ 土地利用計画に基づく、新たな土地利用への転換</li> </ul> |

92

## （４） 検討課題

### 課題１ マネジメントの担い手は？

- 住民や建物・土地所有者（年金暮らしの高齢者世帯等）の主体的な取組みは期待しにくい
- 新たな土地利用の予定事業者が主体となり、住民、行政・サービス事業者等が関与



### 課題２ どのような新たな土地利用があるか？ また、事業性の確保は？

- 転換後にどのような土地利用が考えられるか？ これが決まれないと現在の権利関係の解消も進まない！
  - 緑地（植林）：国のグリーンインフラ政策（グリーンネットワーク）、カーボンプライシング
  - ソーラーファーム、ソーラーシュリンク
  - 産業施設（流通倉庫など）
  - 植物工場（自給率アップ、効率化、天候に左右されないため価格の安定化）
  - メモリアルパーク（墓地）
  - 大規模災害時の仮設住宅の建設用地、空き家の借上げ仮設住宅としての利用
- 土地利用の転換に係るコストを回収できるだけの事業性の確保が課題

93