

# 住宅団地再生に向けた提言

令和 5 年 12 月 7 日  
住宅団地再生連絡会議

## 1. はじめに

- 主として高度経済成長期に開発された住宅団地については、急激な人口減少・高齢化、住宅・施設の老朽化、必要なサービスの提供や都市機能の低迷、地域コミュニティの活力低下等の様々な課題が顕在化しており、全国的にそれらの住宅団地の再生は急務となっている。
- これまでも、地方公共団体や民間事業者等において自主的な取り組みを行うとともに、国においては、地域再生法における地域住宅団地再生事業や所要の補助制度の創設等の取り組みが行われてきたところであるが、その中で新たな課題も認識されてきていることから、住宅団地の再生をこれまで以上に推進・深化するため、本提言を行う。

## 2. 住宅団地の課題と再生に向けた方向性

### (1) 地域活動等について

住宅団地の再生に当たっては、地域住民の主体的な活動が重要であり、活動を推進するための組織やリーダーの存在が不可欠だが、必ずしも地域にそのような資源（地元住民組織や人材）が十分に備わっていないとともに、必要なノウハウ不足や資金不足等の課題がある。そのため、地域住民等による自立的活動が可能となるよう住宅団地再生に取り組む主体の確保及び取り組みへのサポートに係る支援等を行うとともに、地域が主体的に課題を解決するために地方公共団体等に対して積極的な提案をできるようにすることも必要である。

### (2) 若者・子育て世帯や高齢者等の住環境について

人口減少や高齢化が進む住宅団地を再生するためには、若者・子育て世帯等の流入や高齢者等をはじめとする多世代が安心して暮らせる生活支援施設等が必要である。しかしながら、若者・子育て世帯等に対して十分に住宅団地の魅力が伝わっていないこと、子育て支援に係るサービスや施設が整っていないこと、高齢者等の日常生活を支える福祉サービスや施設が不足していること等の課題がある。一方で、住宅等の既存ストックが有効に活用されていないという課題もある。そのため、住まいやまちの魅力に関する情報を発信し、若者・子育て世帯等の流入を促進するほか、既存住宅や近隣センター等の空き室、廃校等を活用して、

子育て支援や生活支援に係るサービスの提供及び多世代交流拠点等の導入を促していく必要がある。

### **(3) 交通サービスについて**

路線バス等の公共交通サービスについては、自家用車を持たない住民や通勤・通学など日常的に移動の多い住民の生活のため、利便性を維持することも重要であるが、事業採算が厳しいこと等から、利便性の向上はおろか現状維持も難しい状況にある。そのため、住宅団地内外の主要な施設と住宅地を結ぶ既存のコミュニティバスの維持を図りつつ、バス停から自宅までのラストワンマイルを担う等、新しい交通手段の導入も検討する必要がある。また、公共交通サービスだけに頼らず地域住民が主体的に地域における移動手段を確保していく意識の醸成も必要である。

### **(4) 日用品等の販売拠点や働く場所について**

近隣センター等における商店等の撤退・閉鎖により食料品や日用品等の購入が困難となっていることや新しい働き方としてテレワーク拠点等が求められていること等の課題がある。そのため、既存住宅や近隣センター等の空き室や都市公園、廃校等を活用して、日常生活用品の販売拠点や移動販売車等の利用スペースの確保、テレワーク拠点等の整備を促していく必要がある。

## **3. 住宅団地において講ずるべき具体的な方策等**

### **(1) 地域活動等を促すための支援や制度的な枠組みの充実**

- 地域活動等を行う地域住民等のための相談窓口の整備や専門家等によるサポートなど地域住民等による自立的活動を可能とする体制の整備に必要な支援や住宅団地の魅力の情報発信を行うための補助制度を充実する必要がある。
- 地域住民等による取組体制や必要な事業内容が具体化した住宅団地において、地方公共団体が積極的に取組を支援できるようにするため、地域活動等を行う主体による地域住宅団地再生事業計画の提案制度を新たに設ける必要がある。

#### **■既存の制度**

- ・【補助】地域の協議会による活動等に対する補助制度
- ・【法律】地域再生法における地域再生推進法人の位置付け

### **(2) 既存ストックを活用して多様な都市機能を導入するための制度の充実**

- 若者・子育て世帯等の住替えの促進や高齢者をはじめとした多世代が安心して暮らすための環境整備のため、既存住宅のリフォーム、既存ストックの子育て支援施設や高齢者支援施設等の改修等を行うための補助制度の活用を推進す

る必要がある。

- 住宅地の既存の住宅・建築物を、地域住民の活動拠点、子育て支援施設や高齢者支援施設等の拠点、カフェ等の憩いの場、テレワーク拠点、地域交通や地域物流の拠点等の多様な用途に用いることができるよう、第一種低層住居専用地域等における用途、床面積等の都市計画規制や建築規制を緩和するための制度を充実する必要がある。

#### 【規制緩和のイメージ】

- ・ 廃校となった小学校を他用途に転用する際の用途、高さ等の規制緩和
  - ・ 戸建て住宅をコミュニティカフェ、物販店、テレワークスペース等に転用する際の用途、容積率等の規制緩和
  - ・ 住宅・建築物の建替え等にあたって地区・エリア単位の規制見直しが必要となった場合における規制の変更手続きの簡素化
- また、上記のような多様な用途については、まずは試験的に導入し、地域住民の反応や事業採算性等を踏まえてから恒久的に実施することも考えられることから、用途規制に関して一時的な用途転用を容易にする制度を充実する必要がある。
  - 住宅団地内にある廃校等の公共財産を地域住民等が持続可能な形で活用できるようにするための制度を充実する必要がある。
  - 都市公園におけるマルシェ等の開催など、地域住民の利便性向上や滞留を生む公共空間の有効活用のための手続きを円滑にするための制度を充実する必要がある。
  - 住宅団地に若者・子育て世帯等をはじめとした新たな居住者の流入を促すため、住宅団地内に所在する既存住宅や空き家等への一時滞在（お試し居住）に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。
  - 住宅団地内における高齢者等の円滑な移動手段の確保に関する手続きを簡易にするための制度を充実する必要がある。

#### ■既存の制度

- ・【補助】既存住宅のリフォーム、既存ストックの子育て支援施設や高齢者支援施設等への改修、地区公共施設の改修に対する補助制度
- ・【法律】地域再生法による建築物の用途の特例、都市計画の変更、コミュニティバスの導入、貨物運送の導入、有料老人ホームの開設、介護予防サービスの実施に関する許可等のワンストップ手続き

#### 4. 新しい住宅団地の将来像の構築に向けて

住宅団地については、計画的に整備が行われてきており、インフラや地理情報等が整っている一方で、多様な機能導入やサービス等の社会ニーズの変化等に対応しづらい等の特徴があった。

今後は、インフラ等が既に整備され、道路形状や敷地形状が整形であること等のメリットを活かしながら、新しい働き方やライフスタイルの多様化等にも対応できるよう開発当初とは異なる住宅団地での新しい暮らし方や街のあり方の将来像を描いていく必要がある。

##### ○ 先導的な新技術の試験的導入等の積極的な実施

建築規制の緩和や公共施設の占用許可等の試行的な取組みや、自動運転や自動配送等の先導的な新技術の試験的な導入を積極的に実施し、社会ニーズの変化に対応した住宅団地での新しい暮らし方や街のあり方を模索していく必要がある。

また、試験的な取組みで得た効果や課題を検証しながら、地域課題の解決を持続的に行えるよう実装へとつなげていくことや、取組事例として他の住宅地においても有効に活用されるよう、情報の横展開を図っていくことが必要である。

##### ○ 地域資源のさらなる有効活用方策等の検討

デジタル技術を活用し、地図上で住宅団地における子育て支援施設や高齢者支援施設等の各種情報の見える化を図り、支援サービスの情報や魅力発信につなげることや、中古住宅等が流通する仕組みを検討し、住み替えや移住を促進していく必要がある。

また、一定規模の公有地がある場合などは、空き家や空き地等の土地を集約・交換し、高齢者向けの集合住宅や若者・子育て世帯向けとして想定される新たな都市機能を導入していくなど、多世代がライフステージに応じて暮らし続けられるよう検討していく必要がある。

以上