

持続可能なまちづくりに向けた

住宅団地再生 の手引き（案）

2022年●月

国土交通省住宅局



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	本手引きの目的	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み状況	3
2-1-1	住宅団地の概況	3
2-1-2	住宅団地再生の取組み状況	7
2-2	住宅団地の課題と再生の方向性	8
第3章	住宅団地再生のすすめ方について	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	12
3-2-1	住宅団地再生を考える検討体制の組成	12
3-2-2	取組みの実施体制の組成	15
3-3	住宅団地再生に向けた取組みの検討	16
3-3-1	住宅団地の課題と資源の共有	16
3-3-2	将来の暮らし像の設定	17
3-3-3	暮らし像実現に向けた取組みの検討	20
3-4	住宅団地再生の実現に向けて	33
3-4-1	持続的な取組みの実現に向けて	33
第4章	行政による支援について	34
4-1	行政による支援	34
参考資料編（別冊資料）		
1	住宅団地再生の取組みに関する事例集	
2	住宅団地再生に係る関連事業	

1-1 手引き作成の背景・目的

1-1-1 住宅団地再生の背景と意義

● 全国の多くの住宅団地で人口減少・高齢化等の課題が顕在化

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

● 再生主体が明解でない戸建て住宅地では再生に向けたきっかけづくりが難しい

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

● 良質な社会資産として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

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

1-1-2 本手引きの目的

- 本手引きでは、上記の住宅団地再生の背景・意義を踏まえ、住宅団地の再生に向けた検討や取組みを進めていくための手順や参考となる事例・制度を示すことで、地方公共団体の担当者の皆様が、現場での支援や関係者との調整等に関与していくために活用していくことを目的とします。
- また、戸建て住宅地部分の再生を進めることの難しさ等に留意し、地域を巻き込んだ検討体制づくりや再生に向けた取組みの検討方法の解説、参考資料で紹介している事例等については、戸建て住宅地での適用しやすさに配慮した説明を行っています。

1 - 2 本手引きの構成

- ・本手引きは、本編と参考資料の2部構成です。

【本手引きの構成】

◆ 本編

第1章 この手引きについて

- 1-1. 手引き作成の背景・目的
- 1-2. 本手引きの構成

第2章 住宅団地が抱える課題と再生の方向性について

- 2-1. 住宅団地の概況
- 2-2. 住宅団地の課題と再生の方向性

第3章 住宅団地再生のすすめ方について

- 3-1. 住宅団地の現状の把握
- 3-2. 住宅団地再生に向けた体制の組成
- 3-3. 住宅団地再生に向けた取組みの検討
- 3-4. 住宅団地再生の実現に向けて

第4章 行政による支援について

- 4-1. 行政による支援

◆ 参考資料編

1. 住宅団地再生の取組みに関する事例集
2. 住宅団地再生に係る関連事業

<本編>

- **第1章：** 住宅団地再生の背景と意義、手引きの目的について説明します。
- **第2章：** 平成29・30年度に各市区町村にご協力いただき実施した「住宅団地再生に関するアンケート調査」の結果を引用しながら、住宅団地の概況や再生の取組み状況等について説明した上で、住宅団地における課題と課題解決に向けた団地再生の方向性として9つのテーマを説明します。
- **第3章：** 地方公共団体の担当者が住宅団地再生を進める上での検討体制づくり、将来の暮らし像や、暮らし像の実現に向けた取組み内容等を検討する手順を説明します。この中で、住宅団地の現況・課題を把握する上での具体的な項目・調査方法、暮らし像の実現に向けた9テーマ別の取組み、住宅団地再生の実現に向けたポイント等を例示しています。
- **第4章：** 行政による支援の例示、庁内体制について説明します。

<参考資料編（別冊資料）>

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

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

2-1 住宅団地の概況と取組み状況

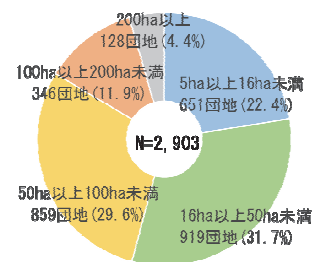
2-1-1 住宅団地の概況

以降のデータは、国交省が平成29・30年度に実施した全国の市区町村に対する「住宅団地再生に関するアンケート結果」の結果を引用しています。
2-1-1は、5ha以上の住宅団地について調査した1次調査のデータに基づき、総数は2903団地です。

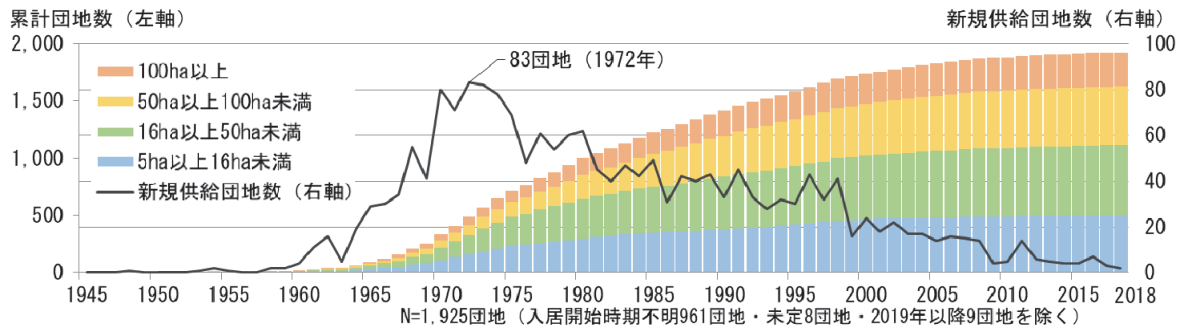
1) 住宅団地数とその推移

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

■面積別団地数



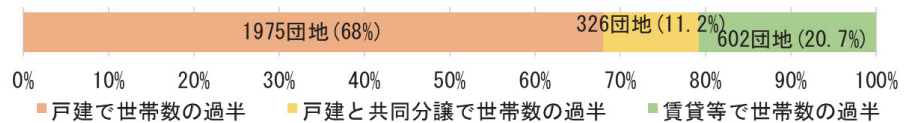
■規模別・入居開始時期別の団地数の推移



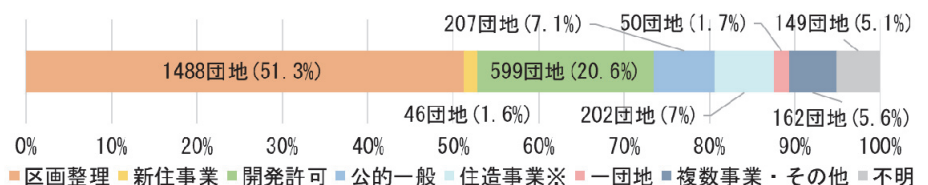
2) 住宅団地の種別・開発事業手法・建設主体

- 種別をみると、戸建てで世帯数の過半を占める住宅団地は約7割を占めます。
- 事業手法は、区画整理と開発許可で約7割を占め、建設主体をみると民間や区画整理組合、市区町村が多くなっています。

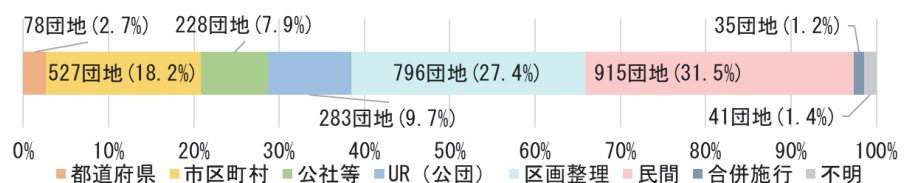
■過半を占める住宅の建て方別団地数 (N=2903)



■開発事業手法別団地数 (N=2903)
※住造事業：旧住宅地造成事業に関する法律による許可



■建設主体別団地数 (N=2903)
※公社等：その他公的団体を含む
※区画整理：組合・一人施行を含む

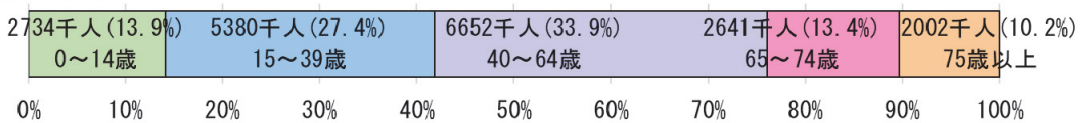


3) 人口動態

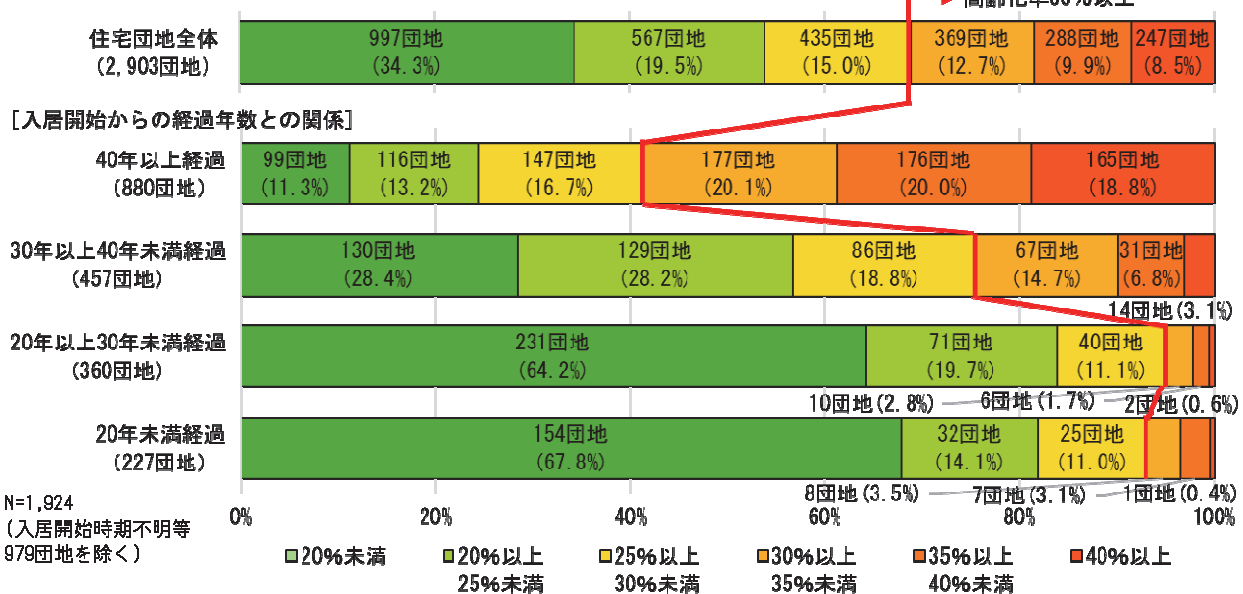
- 住宅団地に居住する人口は約 1,964万人、800 万世帯で、日本の総人口・総世帯の約 15%を占めます（出典：平成 27 年度国勢調査）。
- 年齢別にみると、14 歳までの年少人口率が 13.9%、高齢化率は 23.6%です。高齢化率の全国平均は 26.6%となっています。
- 入居開始から 40 年以上経過した住宅団地では、高齢化率が 30%以上の住宅団地が急激に増加しています。
- 過去5年間の人口移動率は 23.3%で、全国平均（28.7%）よりも低い状況です。持家率が高い住宅団地ほど人口移動率が低く、人口移動が起きにくくなっています。

■住宅団地全体の年齢別人口

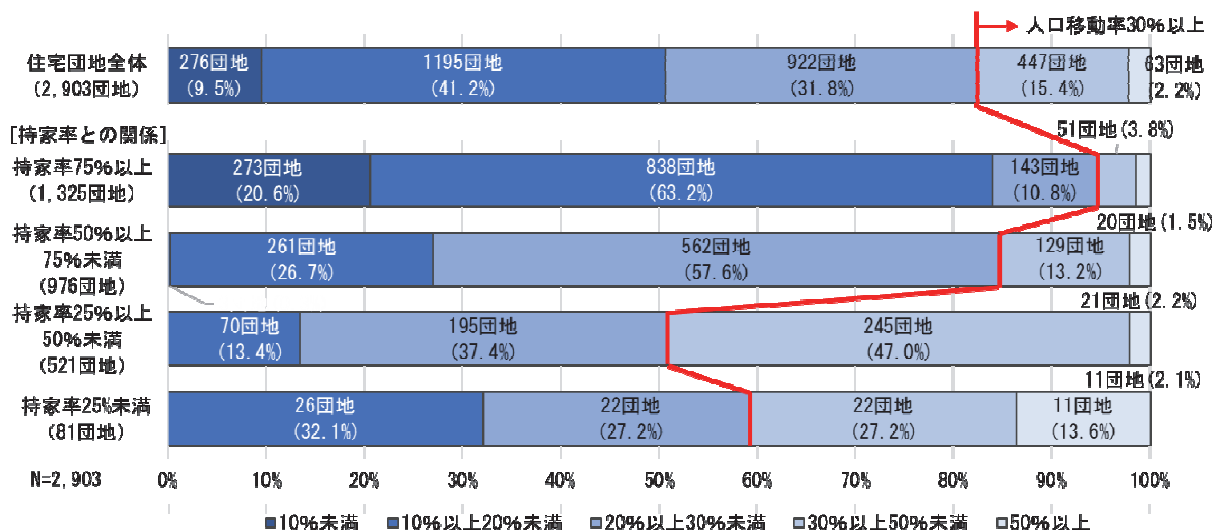
[単位：千人]



■高齢化率



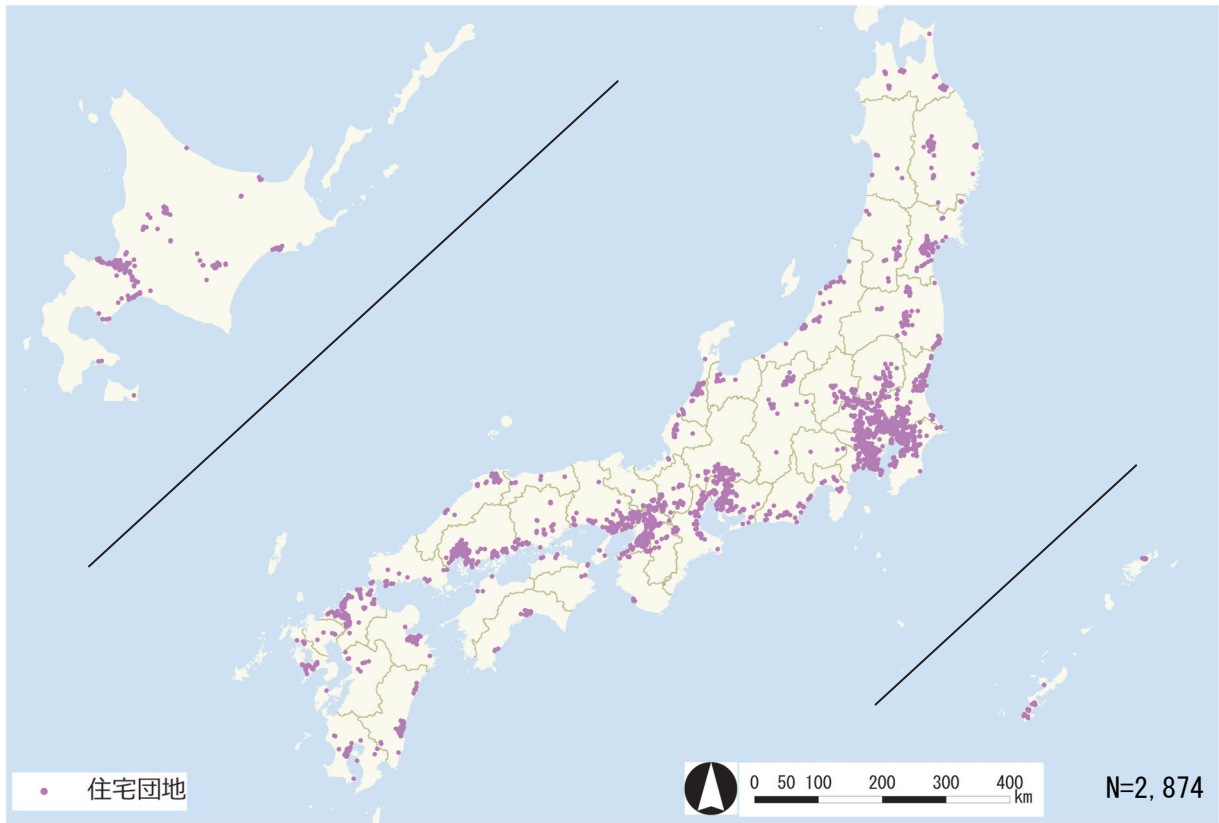
■過去5年間（平成 22 年～27 年）の人口移動率



4) 住宅団地の立地状況

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

■全国の住宅団地の立地



■東京圏



■大阪圏

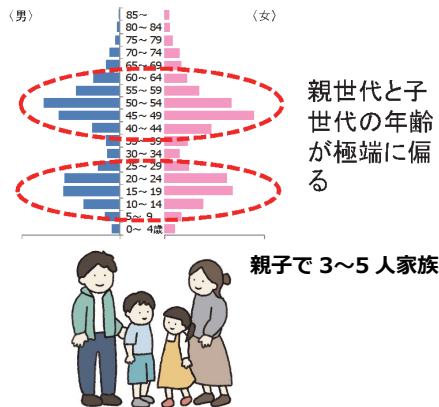


5) 住宅団地の人口・年齢構成の変化

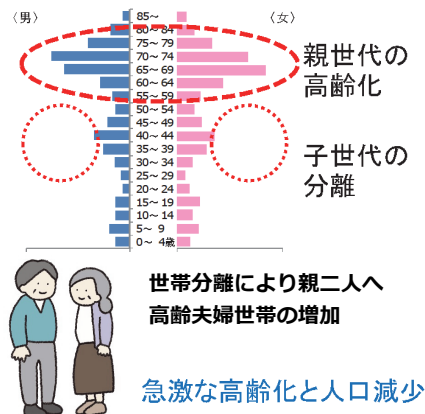
- 住宅団地の多くでは、街開きと同時に、子育て世代等の同一世代が一斉に入居し、入居者の世代に偏りがあります。
- その後、街開きより30年程度経過した住宅団地では、入居世代が高齢化するとともに、その子世代の転出等により、高齢世帯の割合が増加しています。

<住宅団地の年齢階層の推移のイメージ（戸建て住宅団地）>

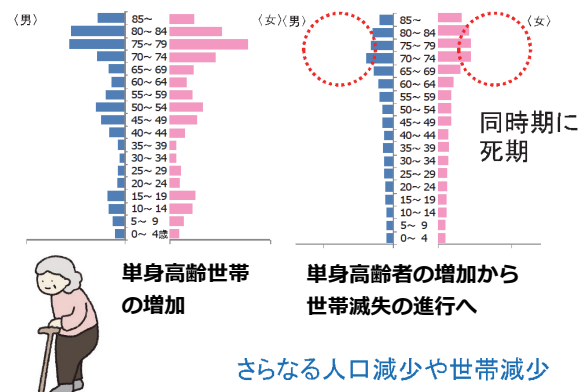
①街開きより概ね20年



②街開きより概ね30~40年



③街開きより概ね40~60年



2-1-2 住宅団地再生の取組み状況

2-1-2は、1次調査で収集された住宅団地のうち、100ha以上の住宅団地を対象とした2次調査のデータに基づき、総数は496団地です。

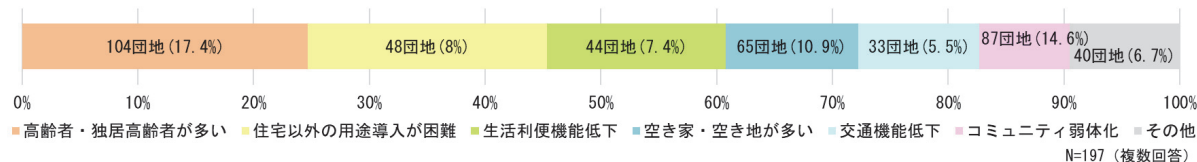
- ・100ha以上の大規模な住宅団地のうち、団地の課題が認識されているのは約4割の197団地で、何らかの取組みを実施しているのは約2割の95団地にとどまります。

■住宅団地の課題認識と取組み状況等 N=496

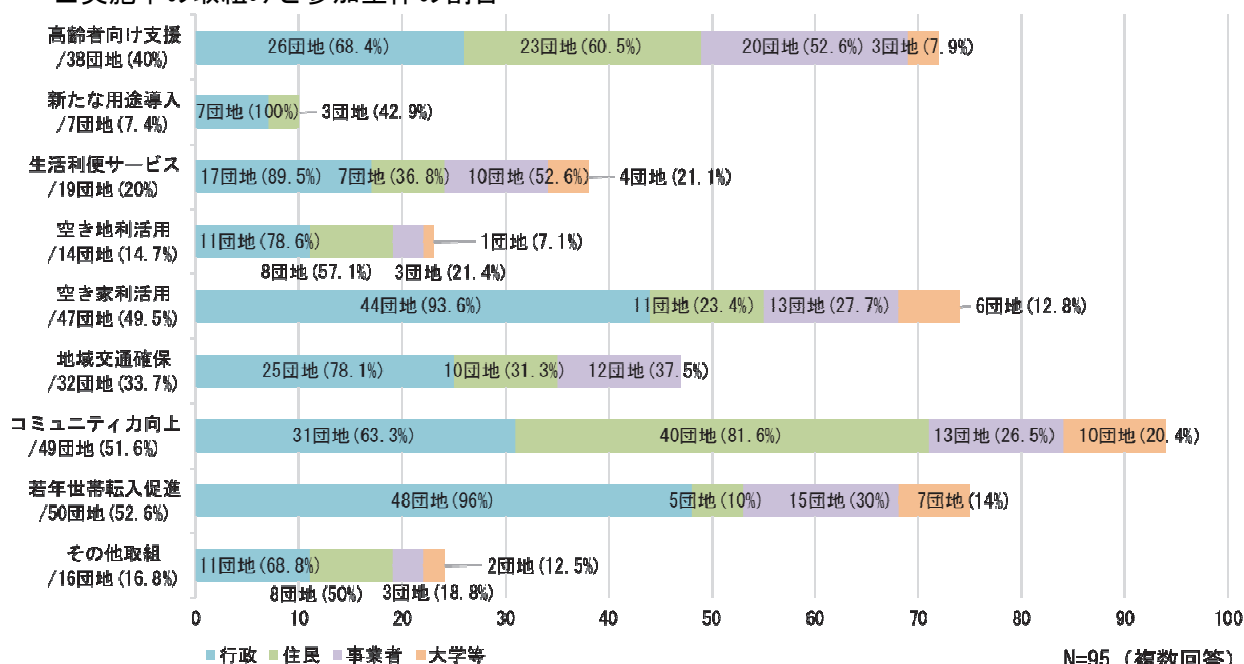
100ha以上の住宅団地の課題認識と取組み実施状況 N=496		取組みの実施状況		
		取組みあり	取組みなし	計
課題の認識	認識あり	71団地(14.3%)	126団地(25.4%)	197団地(39.7%)
	認識なし	24団地(4.8%)	275団地(55.4%)	299団地(60.3%)
	計	95団地(19.2%)	401団地(80.8%)	496団地(100%)

- ・認識されている課題は、「高齢者・独居高齢者が多い」「住宅以外の用途導入が困難」「生活利便機能低下」等が多くなっています。
- ・実施中の取組みは、「若年世帯転入促進」「コミュニティ力向上」「空き家利活用」「高齢者向け支援」等が多くなっています。
- ・取組みの参加主体は、行政、住民のほか、事業者、大学等の主体が関わっており、全体的には行政が主体となった取組みが多くなっています。
- ・取組み別の主体は、「若年世帯転入促進」「空き家利活用」で行政、「コミュニティ力向上」「高齢者向け支援」で行政と住民、「高齢者向け支援」「地域交通確保」で事業者となっている団地の割合が比較的高くなっています。
- ・住宅団地再生に取組むにあたり、高齢化や人口減少に伴う、行政の人材や資金の不足などが懸念となります。取組みの内容によっては、事業者など他主体との連携も必要です。

■住宅団地が抱える課題



■実施中の取組みと参加主体の割合



2-2 住宅団地の課題と再生の方向性

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

1) 住宅団地の課題

- ・住宅団地の特徴として、同時期に整備された住宅に、一斉に同一世代の入居が進んだことによる入居者層の偏在化、高低差のある地形、住宅に純化された土地利用、計画的な整備により新たな機能導入の余地が少ないこと等の特徴があります。
- ・入居開始より長い年月が経過した住宅団地では、世帯分離等による人口減少と入居世代の高齢化、住宅・公共施設等の建物の老朽化等が、一般市街地に比べて一斉に進行します。
- ・また、ライフスタイルの変化やユーザーニーズの変化、技術革新に伴う新たなサービスの誕生、頻発する災害に対する防災意識の高まり、新型コロナウイルスの影響など、開発時から社会情勢が大きく変化しています。そのため、時代が求めるニーズに対して、開発当初から変化が少ない住宅団地では対応できていない状況にあります。
- ・上記の結果、発生している住宅団地の課題を整理すると、大きくは以下の4つに大別されます。

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

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

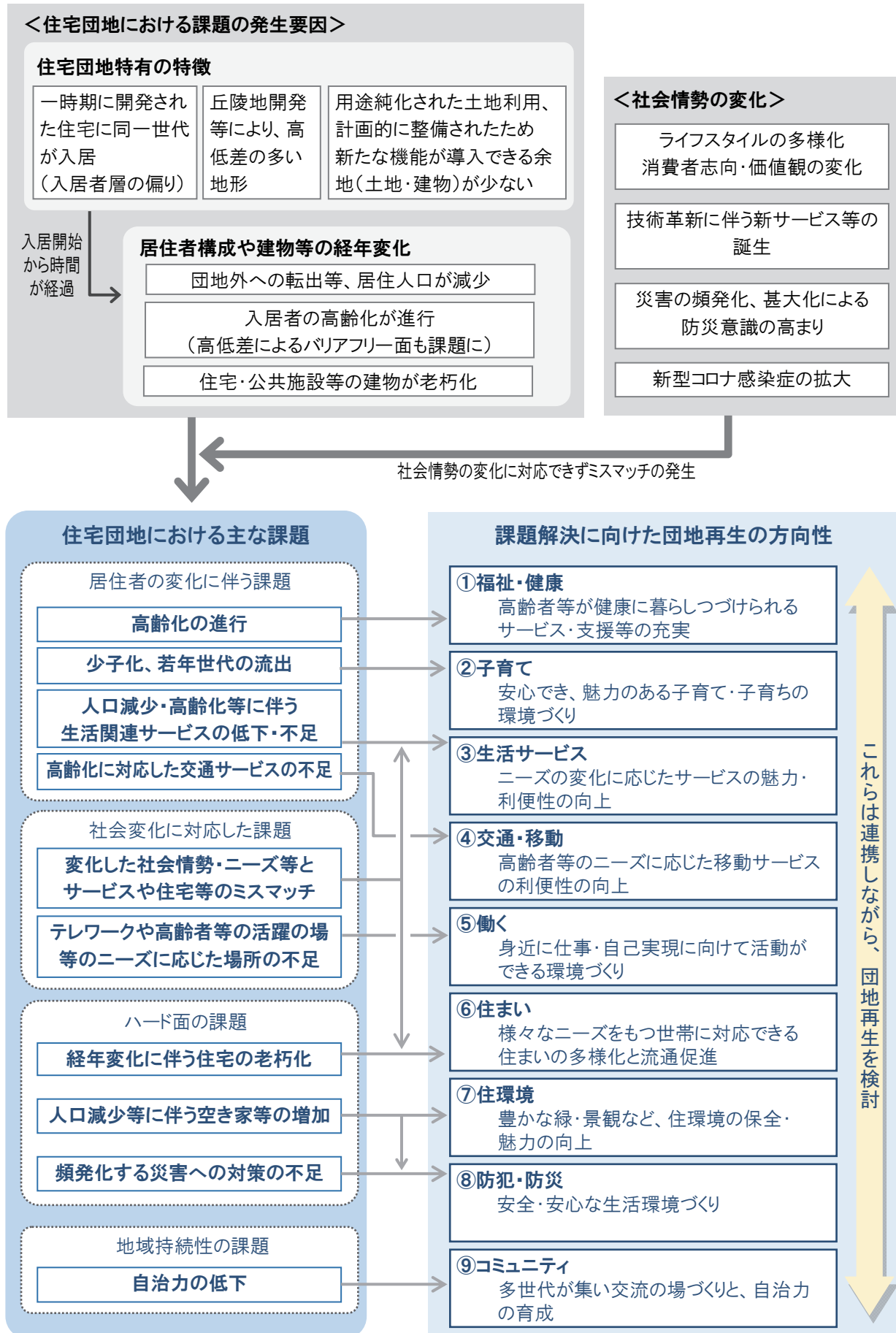
○住宅・施設の物的な老朽化・空き家化や災害対策不足等の「**ハード面の課題**」

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

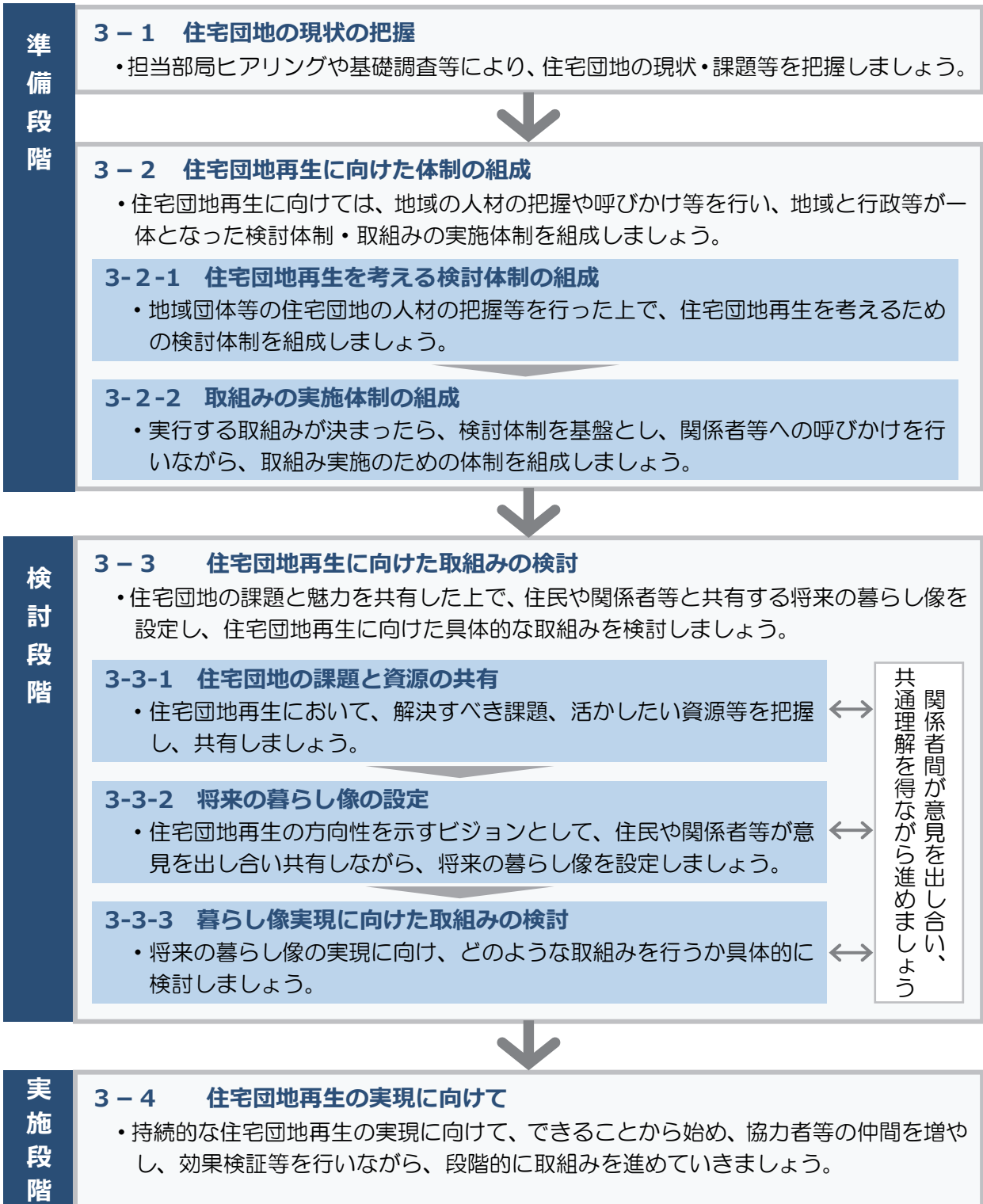
2) 住宅団地の再生の方向性

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

3) 住宅団地における主な課題と再生の方向性の関係



【住宅団地再生のすすめ方のフロー】



3-1 住宅団地の現状の把握

- 住宅団地再生の検討にあたり、住宅団地の現状、現在起きている課題等の概況を客観的に把握しておく必要があります。
- 住宅団地再生に向けては、住宅や都市計画分野だけでなく、暮らしに係る医療・福祉、子育て、交通など、様々な分野での取組みを行うことが有効です。そのため、住宅団地の現状・課題等の把握においても、各分野の状況を捉え、総合的に把握しておくことが必要です。
- 住宅団地の現状把握のためには、その調査内容が多岐にわたり、また統計調査やヒアリング調査、アンケート調査等の様々な方法があります。ここでは、住宅団地再生の検討に向けて、まず把握すべき基礎的な内容について解説します。
- なお取組みの実施段階（第3章-4）においては、実態調査や分析等の取組みに関わる詳細な調査を行うことが考えられます。

【住宅団地再生の検討に向けた調査内容】

1. 住宅団地の基本情報

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

2. 取組み検討に係る情報

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

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

◆公共交通の運行状況 <関連テーマ：交通・移動>

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

◆住まいに関する状況 <関連テーマ：住まい、住環境、防犯・防災>

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

◆コミュニティ活動の状況 <関連テーマ：コミュニティ、働く・自己実現>

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

地図や資料にまとめて整理しておく、関係者間で共有するための基礎資料となります。

3-2 住宅団地再生に向けた体制の組成

- 住宅団地が自立的かつ持続的に再生していくためには、自治会等の地域団体や住民、事業者など地域に関わる関係者自らが考え、主体的に取り組むことが重要です。
- そこで、住宅団地再生の検討段階において現状把握・取組み等を考える「検討体制」、実施段階において具体的に取組みを実行する「実施体制」に関して、それぞれの体制の組成について解説します。

3-2-1 住宅団地再生を考える検討体制の組成

- 住宅団地再生の検討を行うための体制として、自治会や地域団体、事業者などの地域活動を行う団体・組織、住宅団地再生に意欲的な住民等の人材を発掘し、ともに考える検討体制を組成します。

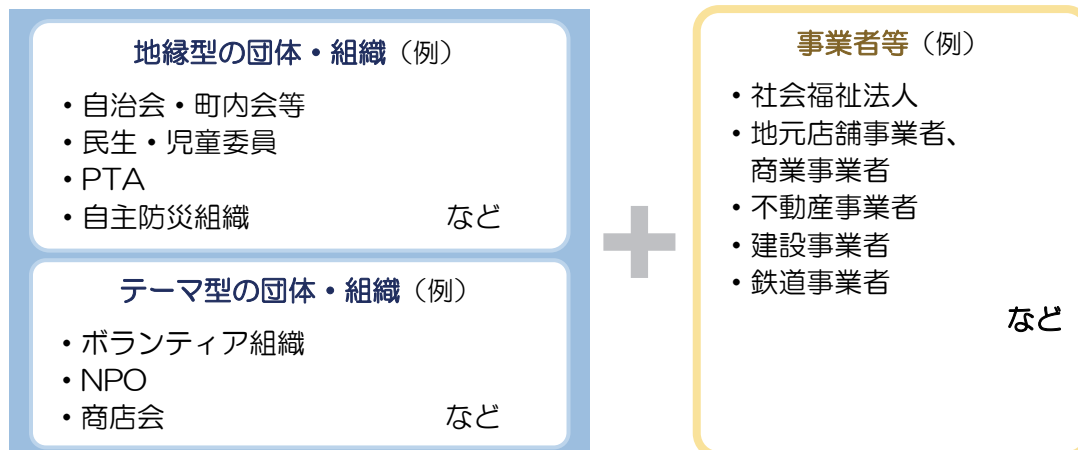
1) 担い手となる人材の把握

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

● 住宅団地に係る様々な活動等を行う団体・組織を把握する

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

【住宅団地再生に関わる多様な主体（例）】



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

●団体や組織に属さない人材（個人）を発掘する

- ・住宅団地には、団地・組織に属さないが、住宅団地再生に関心・意欲のある住民等も一定いると考えられます。また、次代の住宅団地を担う若年世代の参加も重要です。
- ・そこで、イベントの機会を活用した呼びかけ、住宅団地を考えるワークショップの企画などを行い、新たな人材を発掘することも考えられます。

2) 地域と行政等が連携した検討体制の組成

- ・把握した担い手となる人材をメンバーとして、住宅団地再生を考える検討体制（以下「検討会」と呼ぶ）を組成していきましょう。

<検討会の組成までの流れ>

STEP 1 住宅団地の現状の把握、担い手となる人材の把握

- ・前述の通り（第3章-1、第3章-2-1）、団地現状及び、担い手となる人材を把握しましょう。

STEP 2 ヒアリング・呼びかけ

- ・把握した人材を対象に、ヒアリングを行い、住宅団地の課題等を伺いながら、住宅団地再生に向けた検討会組成・参加の呼びかけを行っていきましょう。

※地域団体等には属さない意欲的な住民や若年世代など、広く住民等への呼びかけを行う場合、ワークショップの開催等を通し、参加を募ることも考えられます

STEP 3 検討会の組成

- ・住宅団地再生の検討主体として、多様な人材が参加した検討会を組成する。
※検討会は、行政の要綱に基づき組成する組織、行政は後方からの支援者となり自治会が設置する組織など、位置づけは様々考えられます（他の団地事例は次頁）
※住宅団地再生の取組みは、多分野に関わるため、行政の住宅・都市計画部局に限らず、福祉、子育て、商業等の部局も必要に応じ参加できるようにするなど、事前に庁内調整しておくことも大切です

●担い手となる人材へのヒアリング等で、住宅団地再生の必要性を共有しましょう

- ・住宅団地の課題の中には、高齢者や子育て世帯の引きこもりなど、地域団体等へのヒアリングにより明らかにできる課題も多くあります。
- ・ヒアリング等を通して、住民目線による住宅団地の課題等を抽出するとともに、これらの課題解決のためには、住宅団地再生の取組みが必要であることを共有し、検討会への呼びかけを行っていきましょう。

●様々な団体・組織等とネットワークした組織とする

- 住宅団地の再生に向けては、様々な関係者が関わり、多様な価値観のもと、アイデアを出し合うことが重要です。そのため検討会は、住宅団地で活動する地域団体等を核としつつ、様々な方が参加し、連携・協力できる体制とすることが大切です。

●専門家や大学等によるサポートを検討する

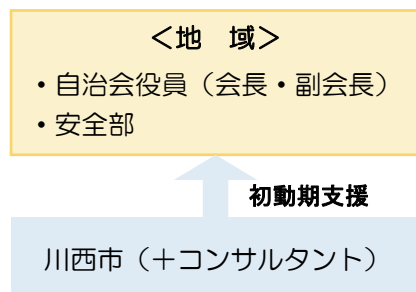
- 検討会の組成、また組成後の検討等にあたっては、住民や地域団体、事業者等の地域関係者だけでなく、専門家や大学等の参加も考えられます。
- 専門家や大学等の参加は、住宅団地を客観的にみることでできる第三者の視点、専門的知見によるアドバイス・サポート、利害関係のない立場からの意見収集・調整等の役割が期待されます。

(参考：地域と行政等が連携した検討体制の例)

例1：自治会が主体となった検討体制

例) 川西市清和台

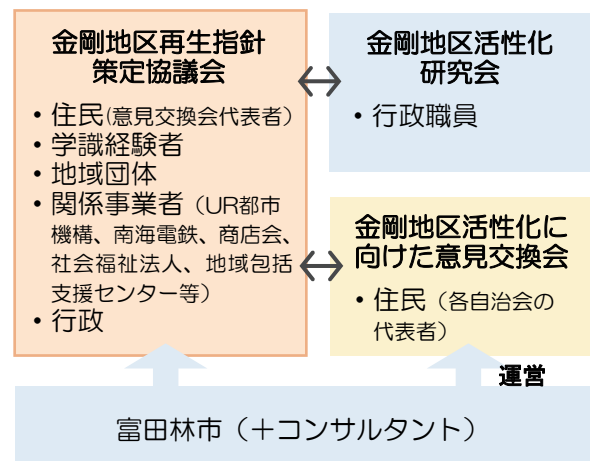
- 自治会が主体となり、行政及びコンサルタントが支援し検討を実施



例2：行政が発意者となり、多様な主体が参加する検討体制

例) 富田林市金剛地区

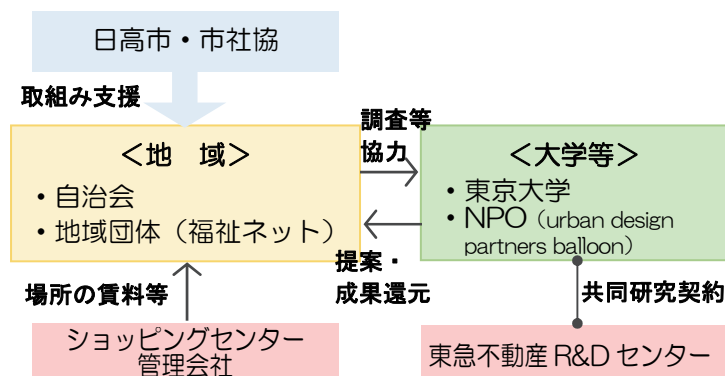
- 住民や学識経験者、関係団体・事業者等を含む、特性が異なる3組織を組成し検討を実施



例3：民間事業者や大学と、自治会等が連携した検討体制

例) 日高市こま武蔵台

- 共同研究を行う民間事業者(開発事業者等)と大学が住宅団地を対象とした調査や研究等を行いながら検討を実施



3-2-2 取組みの実施体制の組成

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

●多様な人材を巻き込んだ実施体制を組成する

- ・取組みの実現に向けては、自治会が中心となる場合や検討会メンバーによる新たな組織を組成する場合等が考えられます。地域団体や事業者等の協力・連携が必要な主体、取組みへの参加に意欲的な住民など、多様な人材を巻き込みながら、多様な知見や協力を得られる体制としておくことも重要です。
- ・また取組みの実行に向けては、方法、資金、場所等の具体的な検討、関係者との調整、関連法の確認などが必要となってくるため、専門家や事業者等の支援・協力を得ながら進めることも重要です。

●取組み実施にあたっての役割分担を行う

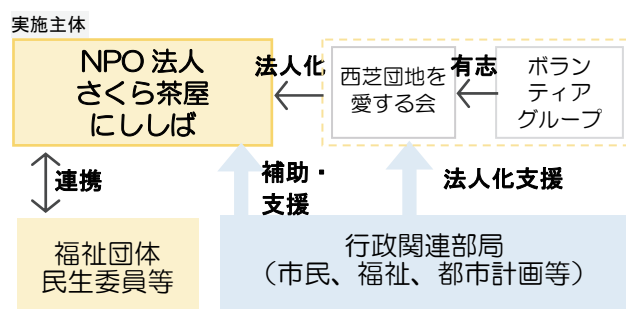
- ・実施体制の組織内においては、対外的な交渉、取組みの実働、広報、会計など、様々な役割があります。
- ・実施体制のメンバーそれぞれが役割を持ち、やりがいを持って進められるようにすることが大切です。役割分担をすることで、特定の人への負担が大きくなるようにするとともに、様々なメンバーの意見を取り入れながら取組むことができます。

(参考：取組みの実施体制の例)

例1：住民が主体となって新たに組成した実施体制

例) 横浜市西柴団地

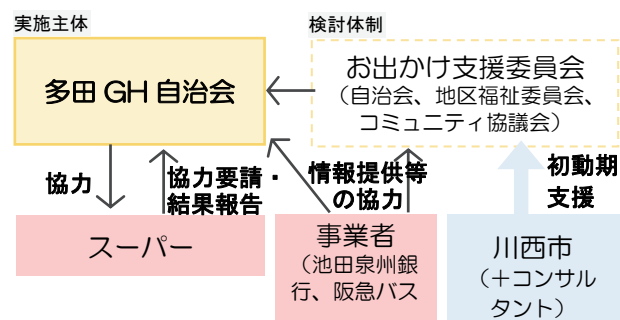
- ・住民主体で行ってきた助け合い活動のボランティアグループから発展し、コミュニティカフェの開設を契機とし、NPO 法人化
- ・コミュニティカフェの他、多数の事業を実施



例2：自治会が主体となった実施体制

例) 川西市多田グリーンハイツ

- ・自治会や地区福祉委員会、コミュニティ協議会の既存団体が検討を行い、お出かけ支援の運行は自治会が主体となり実施



3-3 住宅団地再生に向けた取組みの検討

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

3-3-1 住宅団地の課題と資源の共有

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

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

○まちあるきでの現地確認

- ・まちあるきを行い、現地で確認し、課題・資源等を抽出する



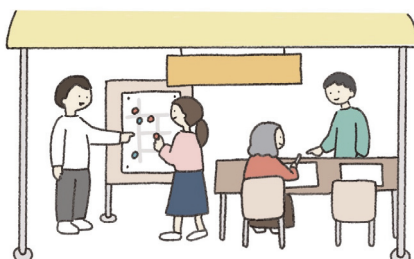
○ワークショップによる意見収集

- ・ワークショップを開催し、住民や関係者等の様々な意見を集約する

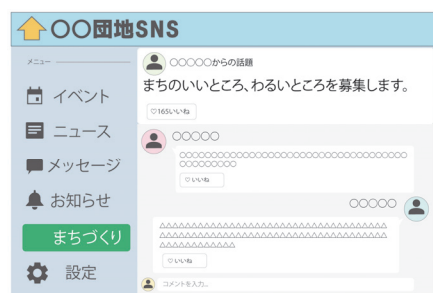


○イベント等で意見収集

- ・地域のイベント等の機会を活用し、多世代の参加者から意見収集をする



○SNS やインターネット等を活用し、若年代等の意見を収集する



3-3-2 将来の暮らし像の設定

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

●長期を見据えながら、みんなで共有できる暮らし像を設定する

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

例)

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

●ワークショップの開催等を行い、様々な意見を取り入れながら考える

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

<住宅団地の将来の暮らし像実現に向けたイメージ図（例）>

○住宅団地の将来の暮らし像は、具体的な場所と落とし込みイメージ図としてとりまとめることで、視覚的に共有することができます。

○作成にあたっては、行政の関連計画、施策・事業も踏まえ作成しておきましょう。

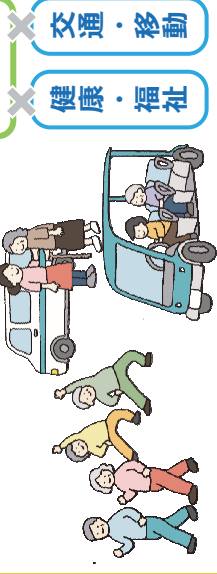
公園

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



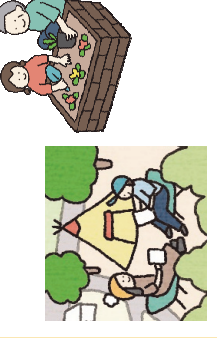
道路

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



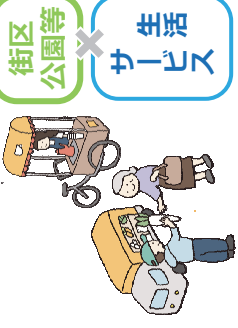
緑地

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



街区公園等

街区公園等は、移動販売等の身近な買い物の場となっている。



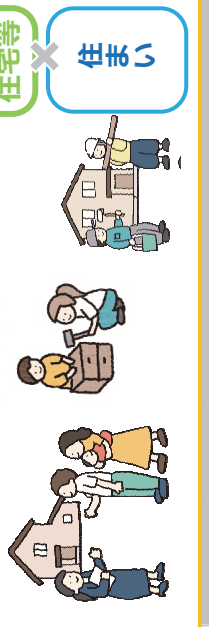
近隣センター・商業街区等

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



中古住宅等

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



空き家・空き地

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



新しい住宅等

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



3-3-3 暮らし像実現に向けた取組みの検討

- 将来の暮らし像の実現に向け、どのような取組みを行っていくか、具体的に検討しましょう。
- ここでは、取組み検討にあたっての流れ（主な検討ステップ）と、住宅団地の課題解決を基本としながら、取組み方針等について参考例を用いて解説します。

【取組み検討の流れ】

STEP 1 課題解決のための取組み方針を検討しましょう

- 抽出した住宅団地の課題を解決するために、団地再生の方向性（テーマ）・取組み方針を検討しましょう。
- なお、課題解決に直結する取組みとするためには、住民の暮らしでどのような問題が起きているかなど、課題を具体的に共有することが重要です。
- また課題解決に向けては、1つのテーマにおける取組みに留まらず、複数のテーマから多面的に取組むことも効果的と考えられます。

例) 課題：高齢者等の買い物難民が増加

⇒取組み方針：

【生活サービス】

- 買い物サービスの充実
(宅配や朝市の開催等)

+

【交通・移動】

- 移動サービスの多様化
(生活利便施設と連携した送迎サービス等)

STEP 2 取組み方針に基づき、取組みを具体化させましょう

- STEP 1 で設定した取組み方針をもとに、どのようなことに取組むか、具体的に決めていきましょう。
- 取組みの検討においては、主体・役割分担（だれが）、場所（どこで）、手法（どのように）、必要な費用等を具体的に想定しながら、決めていきましょう。
- 持続的に取組めるようにするためには、取組み主体に限らず、取組む分野に関わる関係者（事業者や地域団体等）から、必要な時にはアドバイス、協力してもらうなど、仲間を増やしておくことも重要です。そのために、取組みに関して理解いただけるよう周知しておくことも重要です。

【住宅団地の課題から考える取組みの方針（例）】

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

※住民：住宅団地を中心とした住民・周辺住民等、地域団体：自治会、NPO、社会福祉協議会、民生委員・児童委員等、事業者：商業、交通、福祉、住宅等の事業者等

テーマ1 福祉・健康

＜基本的な考え方＞

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

＜取組みの検討＞

1) 取組み内容

方針：高齢者等の支援の充実

○地域の福祉拠点・居場所づくり

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



NPO主体の空き家を活用したミニデイサービスの提供
(蓬莱団地ふるさと)

○日常生活のサポート

日常生活においては、買い物や通院などの移動の支援、庭木の剪定や家事代行、配食など、様々な場面でのきめ細やかなサポートを行うことが考えられます。また、見守り活動により、安心できる環境とすることも大切です。

方針：健康維持・増進サービスの充実

○健康維持・管理の支援

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



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

○健康増進の支援

高齢者をはじめ、多世代が地域で健康にいきいきと暮らせるよう、公園や集会所等を活用し、運動イベントやスクールの開催、ウォーキングルートなど、健康増進に資する活動・場の整備等が考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- ・地域包括ケアセンター、社会福祉法人、医療法人など
- ・自治会等、NPO、民生委員、ボランティア団体、地域団体など

<基本的な考え方>

- 住宅団地の多くでは、人口減少、高齢化が進行しています。地域自治力の維持等を図るためには、若年世代等を呼び込む魅力的なまちとしていくことが重要です。
- さらに共働き世帯の増加している状況等も踏まえ、子育て世代が安心して暮らせるよう、保育や親子の居場所、不安を抱える親等のサポートなど、様々な面からサポートし、魅力ある子育て・子育ての環境としていくことが重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：子育て支援の充実

○保育等の支援

一時預かりや病児保育等への対応、子ども食堂など、共働き世帯をはじめとする多様なニーズに対応した保育・支援サービス等の充実が考えられます。

また、子どもが安心して地域で過ごせるよう、見守り活動等も大切です。



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

○親子の居場所づくり

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

○子どもの教育・遊びの充実

放課後子ども教室等の多様な学習・体験機会の創出、公園等のプレイパーク化、遊びイベント開催など、子どもが地域で学び、のびのびと過ごすことのできる場づくりが考えられます。

方針：子育て中の親への支援の充実

○子育て中の親の活動・仕事等の支援

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



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

○日常生活のサポート

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

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

<基本的な考え方>

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

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：多世代のニーズに応じた買い物サービスの充実

○買い物等の新たな生活拠点づくり

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



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

○買い物サービスの多様化

住宅団地内の買い物・飲食店舗等と連携しながら、宅配や移動販売等の多世代のニーズに対応したサービスの整備が考えられます。

方針：魅力・憩いの場となる新たな機能の導入

○新たな施設の整備

子どもから高齢者まで多世代が地域で時間を過ごし、地域の魅力となる施設として、飲食等を楽しめるカフェ等の新たな施設を整備することが考えられます。

方針：多世代のニーズに応じた日常生活の支援

○日常生活のサポート

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



自治会主体の買い物等のサポート
(咲っく南花台生活応援プロジェクト)

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

＜基本的な考え方＞

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

＜取組みの検討＞

1) 取組み内容

方針：様々なニーズに応じた移動サービスの多様化

○乗合タクシーやデマンド交通等の構築

公共交通ではカバーしきれない様々なニーズに対応し、住宅団地独自の乗合タクシーやデマンドバス等を運行することが考えられます。



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

○生活関連施設と連携した送迎支援

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

○パーソナルモビリティ等の移動手段の多様化

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



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

方針：歩行空間のバリアフリー整備

○段差の解消等の整備支援

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

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

＜基本的な考え方＞

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

＜取組みの検討＞

1) 取組み内容

方針：働く場の創出

○ワークスペース等の拠点整備

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



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

方針：地域のしごとの創出

○コミュニティビジネス等のしごとの創出

地域活動への関心が高まる中、地域の課題解決に向け、住民等が主体となり、コミュニティビジネスとして取り組むことが考えられます。また、就労や社会参加を希望する高齢者等も多いことから、活躍の場として地域で働くことのできるしごを新たに創出することも考えられます。



シニア世代が主体の商品製作
等を行うものづくり工房
(BABA lab)

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

<基本的な考え方>

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

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：高齢者向けの住まいづくり

○高齢者向けの住宅等の整備

シェアハウスやグループホーム、サービス付き高齢者向け住宅など、福祉サービスやサポートを受けながら、高齢者が地域で安心して住み続けられる住宅を整備することが考えられます。



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

方針：多世代のニーズに応じた住宅改修等

○多様なニーズに応じた改修等の支援

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

方針：住み替えの支援

○住み替えの仕組みづくり

空き家等の情報を集約した住宅情報バンク、入居希望者のマッチング支援、インスペクションの実施、独自のローンの提供など、次の住み手や利用者に引き継ぐための相談、支援等の仕組みを構築することが考えられます。

○新たな世帯の入居促進

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



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

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

- 不動産事業者、建設事業者、建設・不動産関連団体、金融事業者など
- 地域団体、NPO等

<基本的な考え方>

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

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：良好な景観の保全・魅力向上

○景観継承や魅力向上のためのルールづくり

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

○住環境の保全活動

地域が主体となった保全活動として、歩道や公園等の花植え、清掃活動など、日々の手入れや屋外空間の魅力づくりを行っていくことが考えられます。



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

方針：空き家・空き地の管理・活用の推進

○空き家等の適正な管理

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

○空き家等の地域利用

空き家・空き地は、住まいとしての利用に限らず、場所を探す方とマッチングし、地域活動の拠点、交流拠点、広場、災害時の避難場所等として有効に活用する仕組みを構築することが考えられます。



未利用地の地域利用を目的とした
マッチングシステム
(カシニワ制度)

方針：公園等のオープンスペースの魅力向上

○公園等の改修・活用

新しい生活様式のもと、公園等は交流や地域イベント、健康増進、アウトドアなど、様々な過ごし方ができるよう、ルールの変更や活動づくり、改修等を行うことが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

<基本的な考え方>

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

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：防犯対策の充実

○施設や設備設置等による防犯機能の強化

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

○防犯パトロール等の活動

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

方針：インフラやストックの耐震化等

○住宅や施設等の耐震対策

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

方針：地域防災力の向上

○地区防災計画や防災マップ等の作成

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

○防災訓練活動

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

方針：地域防災拠点施設の整備

○避難場所や備蓄倉庫等の整備

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

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

<基本的な考え方>

- 住宅団地では、人口減少や高齢化の進行等に伴い、地域活動等が停滞する例がみられますが、一方で、高齢者や子育て中の親子の居場所など、地域での居場所となる交流拠点は求められています。
- また持続的に住宅団地再生に取り組むためには、既存団体だけでなく、様々な主体が参加し地域一体となり取組めるような体制を構築し、担い手育成等を行うことは重要です。

<取組みの検討>

1) 取組み内容

方針：多世代の居場所づくり

○交流拠点の整備

空き家や公共施設等を活用しながら、多世代の地域での居場所として、趣味活動や交流等に利用できる拠点づくりが考えられます。

○交流機会となるイベント等の開催

公園等のオープンスペースを活用しながら、マルシェやスポーツ大会等の多世代の交流機会となるイベントを定期的実施することが考えられます。



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

方針：地域のマネジメント体制の構築

○エリアマネジメント体制等の構築

持続的な住宅団地再生の取組みとするため、エリアマネジメント組織等の新しい体制の構築、新たな活動の立ち上げの支援等が考えられます。また産官学の多様な主体を巻き込み、スマート技術や新たなサービス等を取り入れながら、一体的に進めていくことも考えられます。

○担い手の育成

イベント等を通じた地域活動への参加の呼びかけや、行政による講座など、若年世代等の新たな担い手育成を行うことが考えられます。

方針：地域の魅力を発信する広報活動

○独自のパンフレット作成や案内ツアー等のPR

新たな居住世帯の誘導や、若年世代の地域活動への参加の促進に向け、住宅団地の魅力や地域活動に関して、独自のパンフレット作成やツアー等で紹介し、積極的にPR・発信することが考えられます。

2) 取組み主体として想定される関係者（以下は行政以外の主体を記載）

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

3-4 住宅団地再生の実現に向けて

- ・これまで検討を行った将来の暮らし像、取組み等をもとに、住宅団地の再生に向けた取組みを進めていきましょう。

3-4-1 持続的な取組みの実現に向けて

- ・住宅団地の再生に向けた取組みにおいては、できることから始めるなど、体制や住宅団地の現状等に応じたすすめ方とすることが重要です。

●まずはできることから始め、段階的に取組みを拡げていく

- ・住宅団地再生において、一足飛びに取組みを実現することが難しい場合もあります。まずは、自治会等の既存団体や現在の体制でできることから始め、小さなことからでも、団地再生に向けた取組みを開始していくことが重要です。
- ・またその際に、住民や地域団体等がその活動を楽しみながら取り組めるようにすることで、若年世代等呼び込むとともに、対外的なPRにより地域内外の住民や地域団体、事業者等の参画を呼び掛け、仲間を増やしておくことも大切です。
- ・その上で、段階的にステップアップしながら、取組みを拡げていきましょう。

●効果・検証を行いながら着実に進める

- ・実施する取組みが持続的なものとするには、利用者等の住民の声を集めることも重要です。例えば、住民等のニーズ等を把握するためのアンケート調査や、取組みの検証のための実証期間を設けることが考えられます。
- ・また本格的に取組みを実施し始めても、取組みの効果、検証を行い、改善していくことが重要です。取組みの効果は、利用者数や採算性等の定量的なものに加え、利用者アンケート等で定性的な評価を把握しておくことも大切です。

●新しく作るだけでなく、いまあるモノを活用する

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

●住宅団地再生に向けた取組みに関して、住民等の理解を得る

- ・持続的な取組みとするには、住民を始めとして様々な方から共通の理解、協力を得て進めていくことが重要です。
- ・いまどのような取組みを行っているのか、協力を得たいことがあるかなど、住宅団地再生の活動に関して、広く周知して進めていきましょう。

4-1 行政による支援

- ・住宅団地の再生に向けては、自治会などの地域団体や事業者等の多様な主体が参加することで、様々な取組みを実現していくことが望まれます。
- ・しかし、地域団体や事業者等の参加を得て、取組みの実行につなげていくためには、検討段階や実施段階における行政による助言や支援等が重要となってきます。そこで、以下に行政による支援の仕方を示します。

1) 支援の仕方

● 専門的知見等を含めた検討の助言・支援を行う

- ・取組みの実施にあたって、交通関連や施設整備を伴う取組み等では、関連する法律で定められる要件や基準等を満たす必要があります。
- ・そのため取組みの検討期においては、関連部局と連携した支援や、コンサルタント等の専門家派遣などにより、専門的知見等を踏まえた助言や支援を行うことが考えられます。

● 補助制度等による費用面の支援を行う

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

● 施設整備等に関する規制などの見直しを行う

- ・住宅団地の多くでは、用途純化された法規制となっているため、住宅以外の用途の施設を整備するには法規制が課題となることが考えられます。
- ・そのため、必要に応じて、用途地域の変更や地域住宅団地再生事業の活用など、行政による検討、手続き等を行うことも考えられます。

● 公共施設整備等の機会を活かした取組みを行う

- ・住宅団地では、公共施設の老朽化なども課題となっており、改修や建替え等の更新を行うことも考えられます。
- ・その場合、更新を契機とし、住民ニーズ等を踏まえた新たな使い方、機能導入等を行うことも考えられます。

2) 行政における体制等の構築

●行政内部において必要に応じ庁内連携体制を組成する

- 住宅団地再生に関するテーマは、多岐にわたります。そのため、関連部局と連携し、推進していくため、庁内連携体制を組成し、行政としての団地再生の方針の決定、積極的な支援を行えるよう、体制を整えておくことも重要です。

持続可能なまちづくりに向けた
住宅団地再生の手引き（案）

202●年（令和●年）●月

国土交通省 住宅局
市街地建築課 市街地住宅整備室