

持続可能なまちづくりに向けた

# 住宅団地再生 の手引き

2022年3月

国土交通省住宅局





# 目次

<b>第1章</b>	<b>この手引きについて</b>	1
1-1	手引き作成の背景・目的	1
1-1-1	住宅団地再生の背景と意義	1
1-1-2	本手引きの目的	1
1-2	本手引きの構成	2
<b>第2章</b>	<b>住宅団地が抱える課題と再生の方向性について</b>	3
2-1	住宅団地の概況と取組み状況	3
2-1-1	住宅団地の概況	3
2-1-2	住宅団地再生の取組み状況	7
2-2	住宅団地の課題と再生の方向性	8
<b>第3章</b>	<b>住宅団地再生のすすめ方について</b>	10
3-1	住宅団地の現状の把握	11
3-2	住宅団地再生に向けた体制の組成	13
3-2-1	住宅団地再生を考える検討体制の組成	13
3-2-2	取組みの実施体制の組成	17
3-3	住宅団地再生に向けた取組みの検討	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みの検討	26
3-4	住宅団地再生の取組みの開始	39
3-5	持続的な取組みの実現に向けて	40
<b>第4章</b>	<b>行政による支援について</b>	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	取組み検討に係る支援	43
4-1-3	取組み開始に係る支援	47
4-1-4	取組み継続に向けた支援	47

## 別冊資料編

## 1-1 手引き作成の背景・目的

### 1-1-1 住宅団地再生の背景と意義

#### ● 全国の多くの住宅団地で人口減少・高齢化等の課題が顕在化

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

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

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

#### ● 良質な社会資産として地方公共団体による住宅団地の再生支援の必要性

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

### 1-1-2 本手引きの目的

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

## 1-2 本手引きの構成

- 本手引きは、本編と別冊資料の2部構成です。

### 【本手引きの構成】

#### ◆ 本編

##### 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. 住宅団地の概況と取組み状況
- 2-2. 住宅団地の課題と再生の方向性

##### 第3章 住宅団地再生のすすめ方について

- 3-1. 住宅団地の現状の把握
- 3-2. 住宅団地再生に向けた体制の組成
- 3-3. 住宅団地再生に向けた取組みの検討
- 3-4. 住宅団地再生の取組みの開始
- 3-5. 持続的な取組みの実現に向けて

##### 第4章 行政による支援について

- 4-1. 行政による支援

#### ◆ 別冊資料編

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再生の方向性として9つのテーマを説明します。
- **第3章**：住宅団地再生を進める上での体制づくり、将来の暮らし像や、その実現に向けた取組み内容の検討、取組み開始等にかかる手順を説明します。この中で、住宅団地の現況・課題を把握する上での具体的な項目・調査方法、暮らし像の実現に向けた9テーマ別の取組み、住宅団地再生の実現に向けたポイント等を例示しています。
- **第4章**：行政による支援を例示し、そのポイントを説明します。

#### <別冊資料>

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

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

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

## 2-1 住宅団地の概況と取組み状況

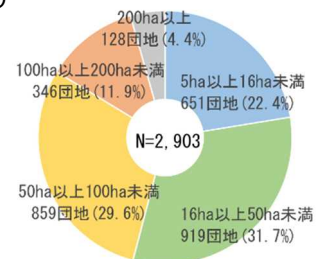
### 2-1-1 住宅団地の概況

以降のデータは、国土交通省が平成29・30年度に実施した全国の市区町村に対する「住宅団地再生に関するアンケート結果」から引用しています。  
2-1-1は、5ha以上の住宅団地（2,903団地）を対象とした1次調査のデータに基づきます。

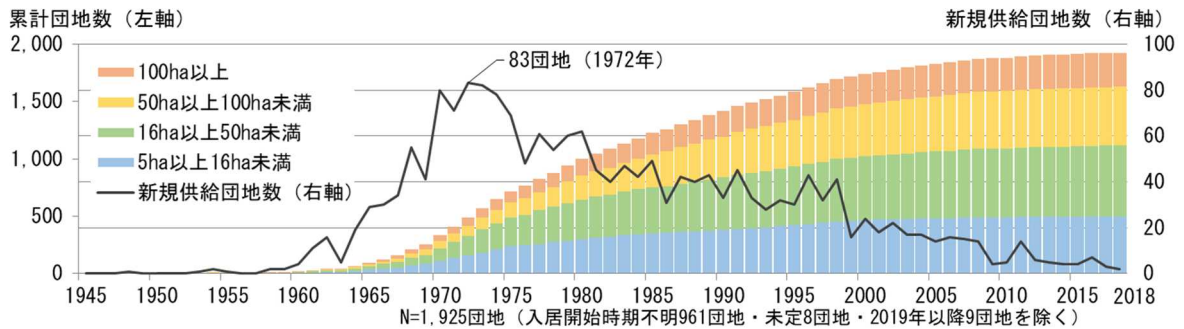
#### 1) 住宅団地数とその推移

- 全国の5ha以上の住宅団地（2,903団地）のうち、50ha未満の住宅団地が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住宅団地が建設されました。その後、新規供給団地数は、減少しています。

■面積別団地数



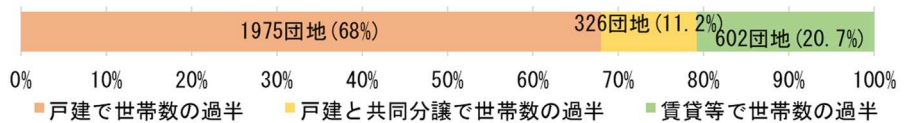
■規模別・入居開始時期別の団地数の推移



#### 2) 住宅団地の種別・開発事業手法・建設主体

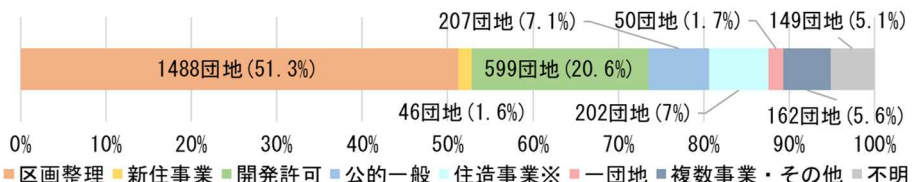
- 種別をみると、戸建てが世帯数の過半を占める住宅団地は約7割を占めます。
- 事業手法は、区画整理と開発許可で約7割を占め、建設主体をみると民間や区画整理組合、市区町村が多くなっています。

■過半を占める住宅の建て方別団地数 (N=2903)



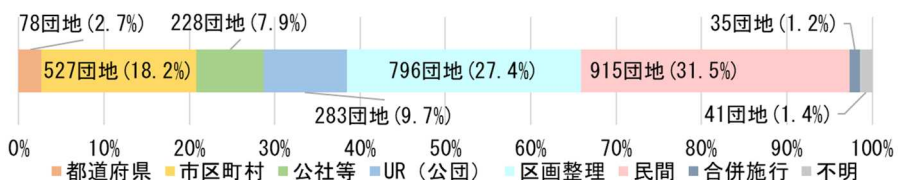
■開発事業手法別団地数 (N=2903)

※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

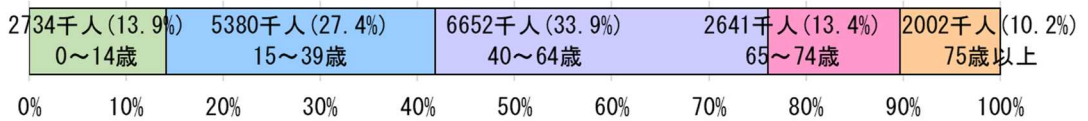


### 3) 人口動態

- 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

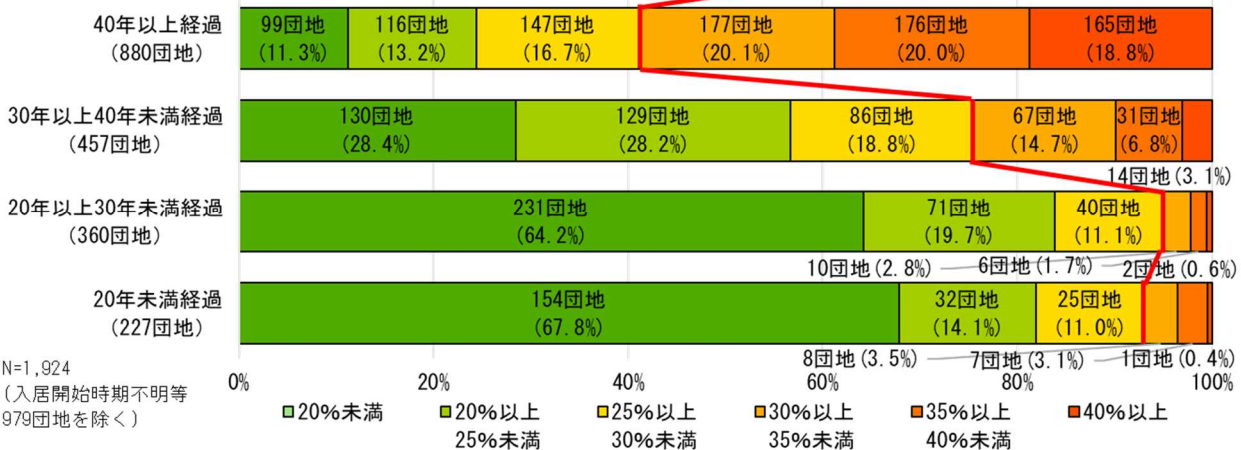
[単位：千人]



#### ■ 高齢化率

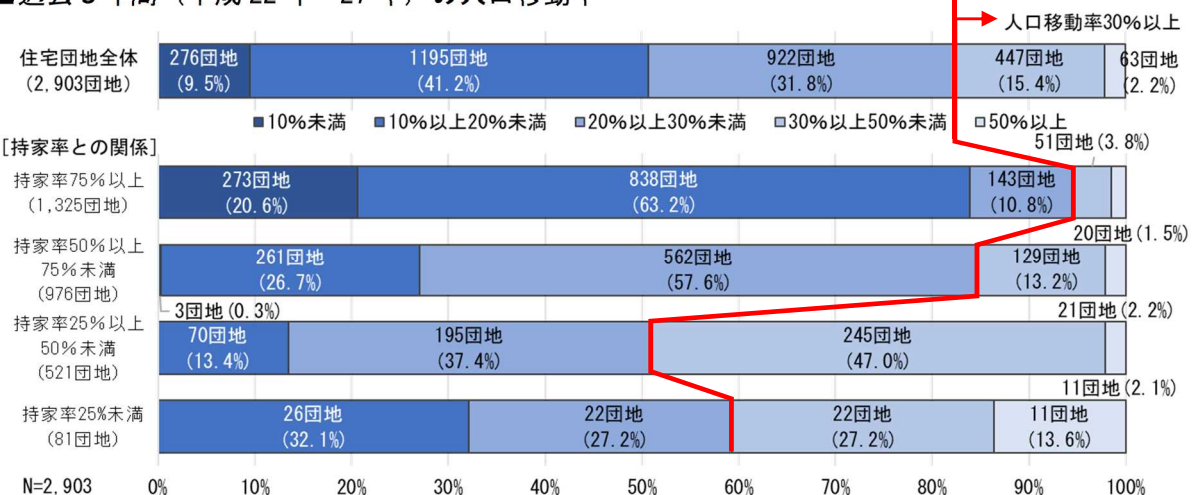


[入居開始からの経過年数との関係]



N=1,924  
(入居開始時期不明等  
979団地を除く)

#### ■ 過去 5 年間（平成 22 年～27 年）の人口移動率

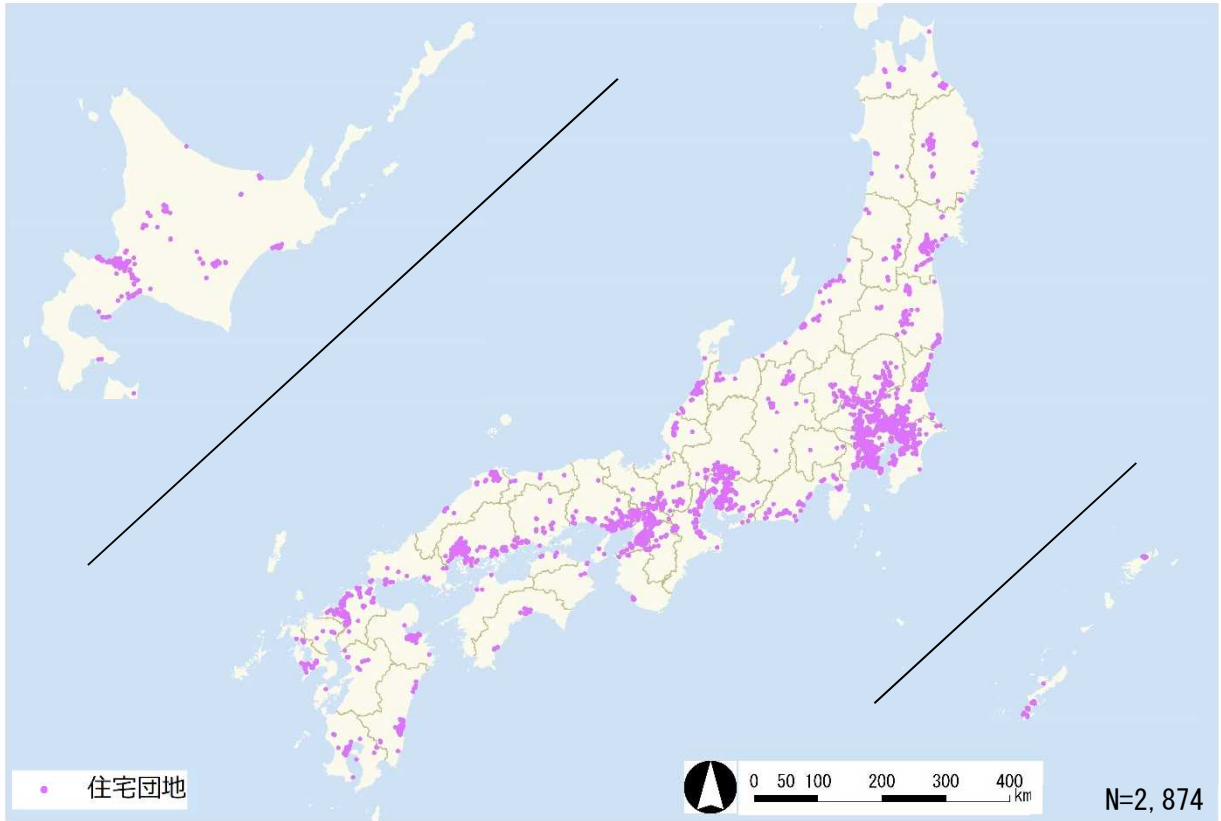


N=2,903

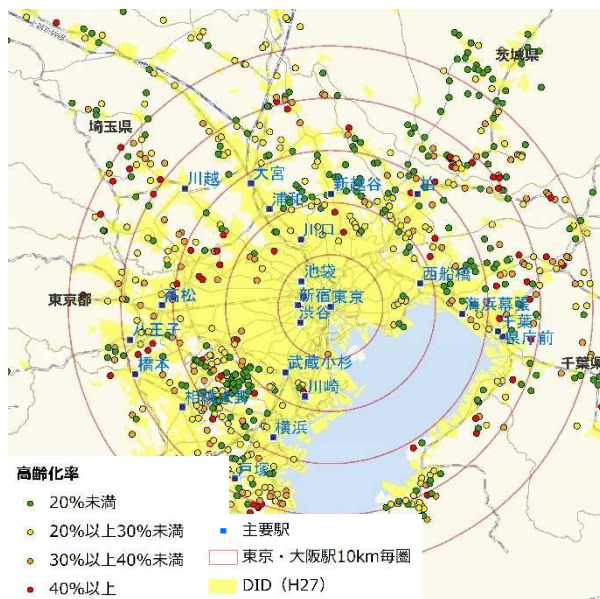
#### 4) 住宅団地の立地状況

- 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。

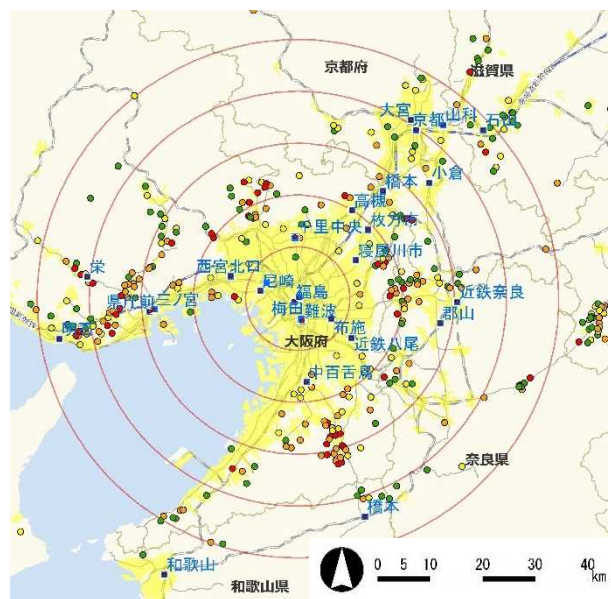
##### ■全国の住宅団地の立地



##### ■東京圏



##### ■大阪圏



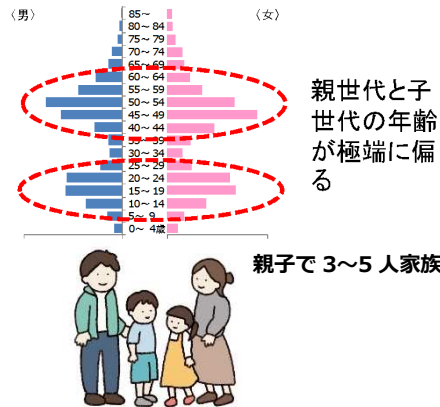


## 5) 住宅団地の人口・年齢構成の変化

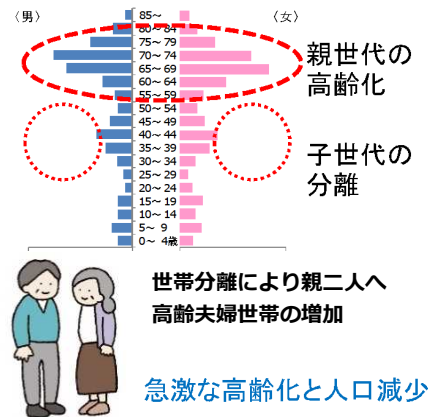
- 住宅団地の多くでは、街開きと同時に、子育て世代等の同一世代が一斉に入居し、入居者の世代に偏りがあります。
- その後、街開きより 30 年程度経過した住宅団地では、入居世代が高齢化するとともに、その子世代の転出等により、高齢世帯の割合が増加しています。

### <住宅団地の年齢階層の推移のイメージ（戸建て住宅団地）>

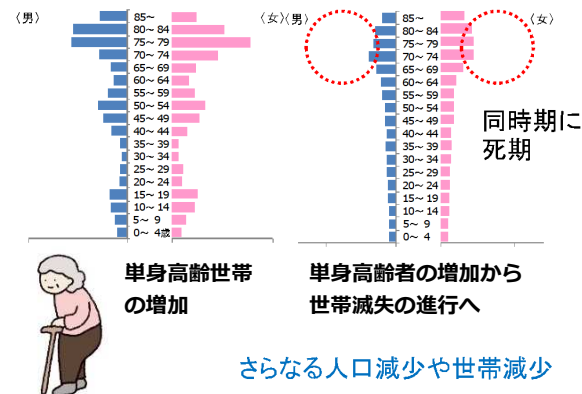
①街開きより概ね 20 年



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（496 団地）を対象とした2次調査のデータに基づきます。

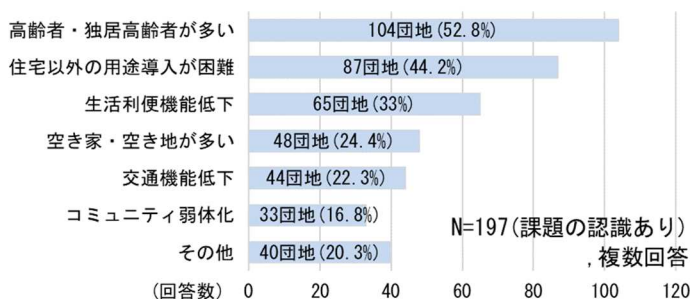
- 100ha 以上の大規模な住宅団地のうち、課題が認識されているのは、約 4 割の 197 団地で、何らかの取組みを実施しているのは約 2 割の 95 団地にとどまります。

### ■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%)

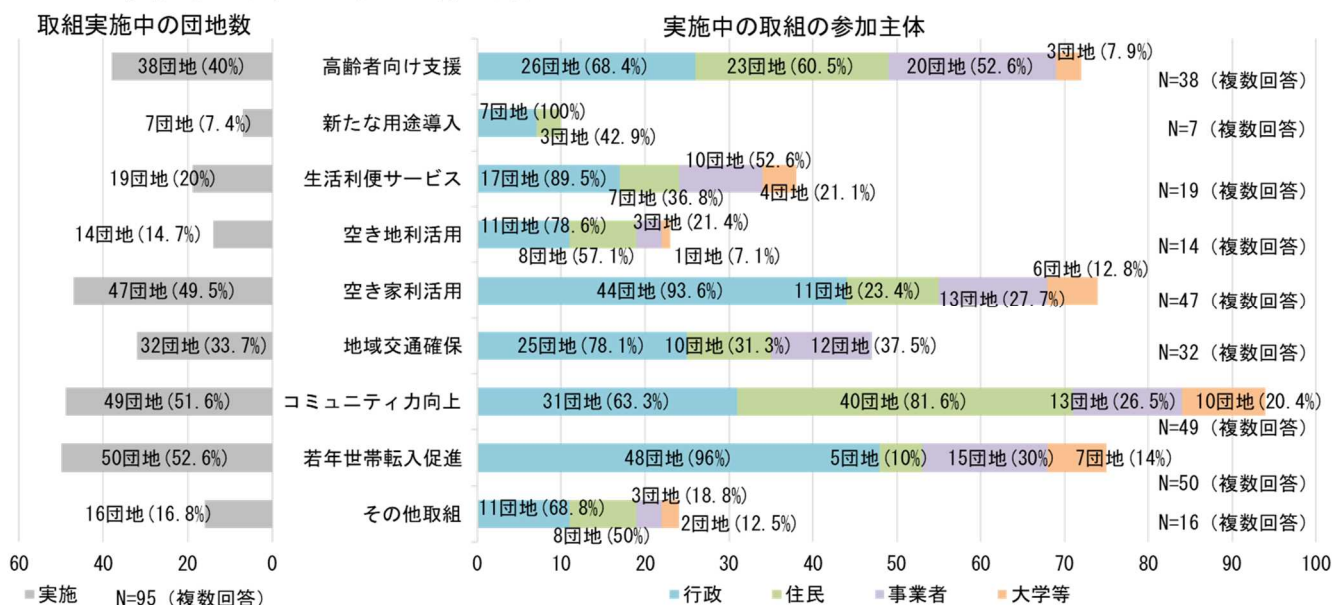
- 認識されている課題は、「高齢者・独居高齢者が多い」「住宅以外の用途導入が困難」「生活利便機能低下」等が多くなっています。
- 実施中の取組みは、「若年世帯転入促進」「コミュニティ力向上」「空き家利活用」「高齢者向け支援」等が多くなっています。

### ■住宅団地が抱える課題



- 取組みの参加主体は、行政、住民のほか、事業者、大学等の主体が関わっており、全体的には行政が主体となった取組みが多くなっています。
- 取組み別の主体は、「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。

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

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

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

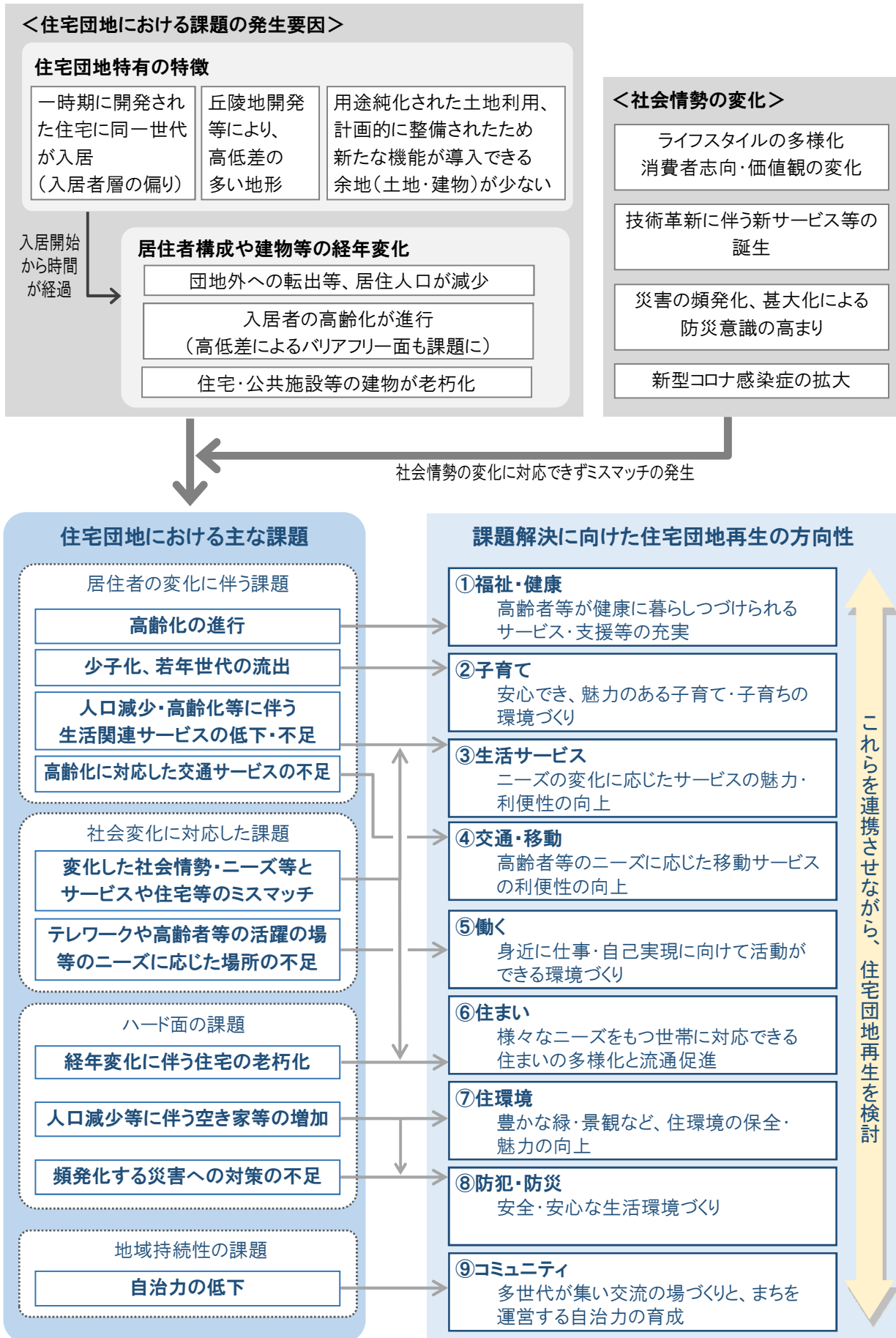
○住宅・施設の物的な老朽化・空き家化や災害対策不足等の「**ハード面の課題**」

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

### 2) 住宅団地の再生の方向性

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

### 3) 住宅団地における主な課題と再生の方向性の関係



【住宅団地再生のすすめ方のフロー】

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



## 3-1 住宅団地の現状の把握

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

### 【住宅団地再生の検討に向けた調査内容】

#### 1. 住宅団地の基本情報

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

#### 2. 取組み検討に係る情報

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

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

##### ◆公共交通の運行状況 <関連テーマ：交通・移動>

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

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

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

##### ◆コミュニティ活動の状況 <関連テーマ：コミュニティ、働く>

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

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

## <コラム：現状把握にあたり効果的だった調査事項・共有方法に関する声>

### ① “活用できる資源”を探る視点も入れて調査する

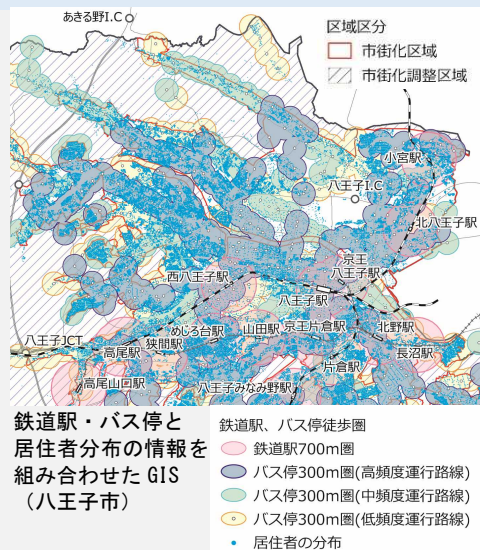
- 住宅団地再生の取組みにおいて、活用できる資源を把握しておくことも大切です
- 例えば、公園や低未利用の駐車場・施設などは、キッチンカーやフリーマーケットの開催等の収入を見込む取組みの拠点として活用することが考えられます
- このような資源は、住宅団地再生取組みの収入源の確保、民間事業者等の取組みへの参画を促す PR 要素にもなり得ます



団地の空間へのキッチンカーの誘致  
(UR ヌーヴェル赤羽台)

### ② マップ・図を活用し見える化すると共有しやすい

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



### ③ 住宅団地外からの意見収集、他との比較により、魅力を抽出する

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

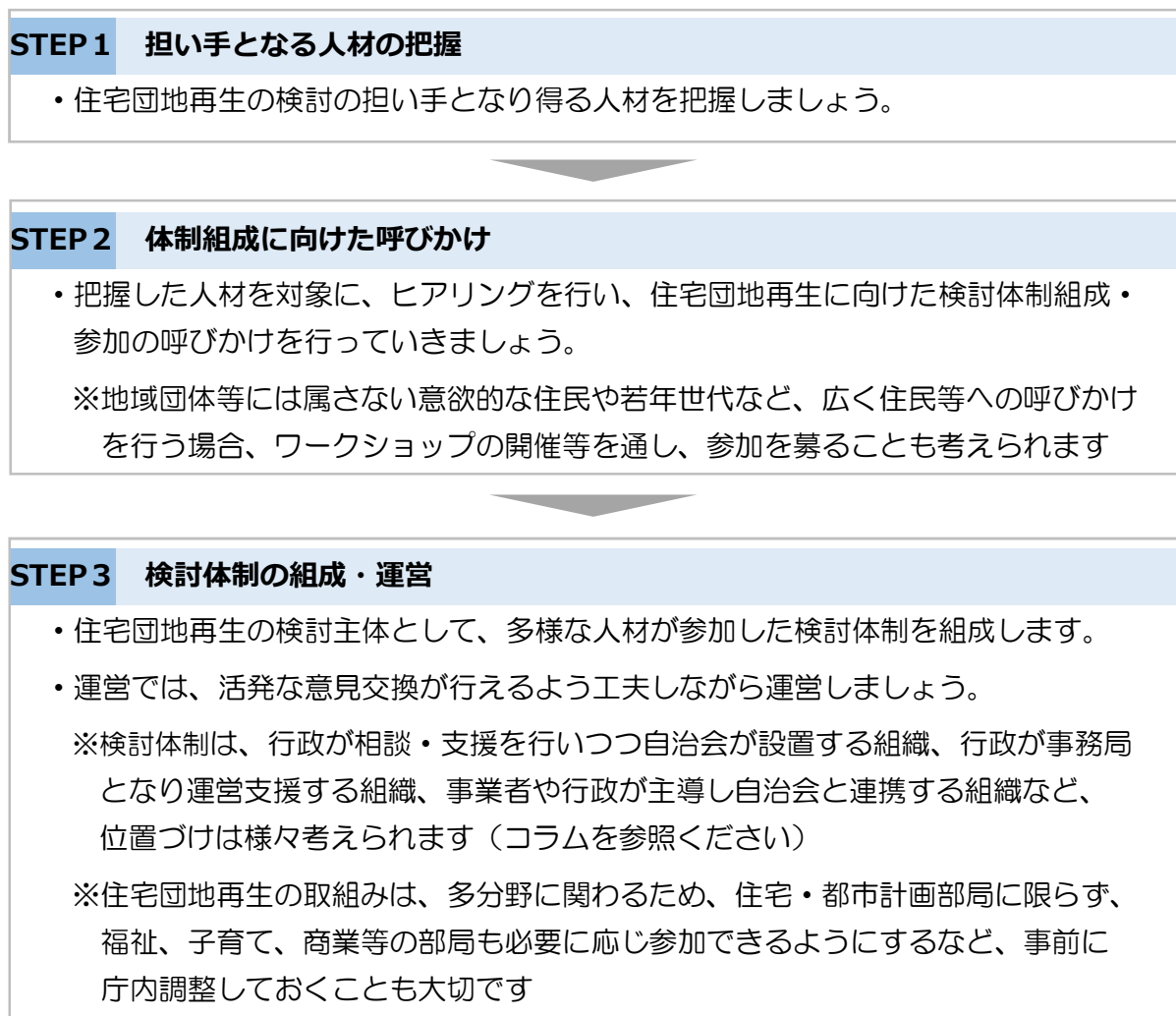
## 3-2 住宅団地再生に向けた体制の組成

- ・住宅団地が自立的かつ持続的に再生していくためには、自治会等の地縁組織やそれ以外の地域団体、事業者など関係者自らが考え、主体的に取り組むことが重要です。
- ・そこで住宅団地再生の検討段階において、現状把握・取組み等を考える「検討体制」、具体的に取組みを実行する「実施体制」、それぞれの体制組成について解説します。
- ・ここでは、自治会等の地縁組織のほか、地域団体や事業者など、できるだけ多くの関係者が参画した体制組成を想定し解説していますが、住宅団地によっては地縁組織を主体とした検討体制とするなど、様々な体制が考えられます。コラム（P.16・19）掲載の実例を参考としながら、住宅団地の状況に応じて進めてください。

### 3-2-1 住宅団地再生を考える検討体制の組成

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

#### 【検討体制の組成までの流れ】





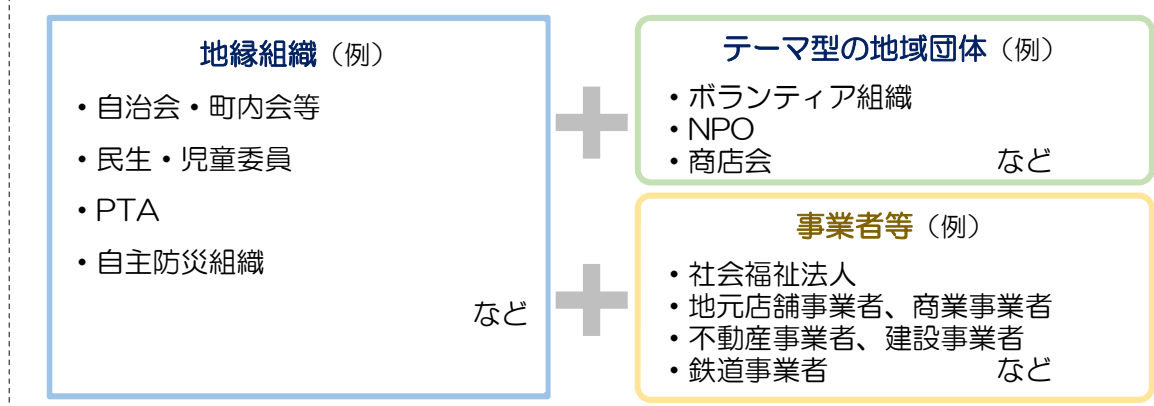
## 1) 担い手となる人材の把握

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

### ● 住宅団地に係る様々な活動等を行う団体・組織を把握する

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

#### 【住宅団地再生に関わる多様な主体（例）】



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

## 2) 体制組成に向けた呼びかけ

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

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

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

### ● 団体や組織に属さない人材（個人）にも呼びかける

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



### 3) 検討体制の組成・運営

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

#### ● 様々な人材で構成する組織とする

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



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

#### ● 専門家や大学等によるサポートを検討する

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

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



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

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

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

##### ① 自治会等の地縁組織を主体とする場合の強み：

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

##### ② まちづくりに関心のある新たな人材を主体とする場合の強み：

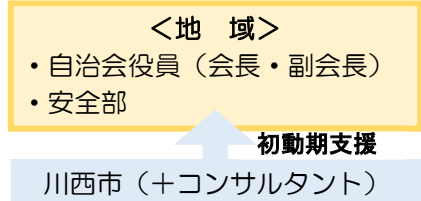
- 活発に活動する者同士がつながることでネットワークが広がり、活動も活発化する
- 取組みをきっかけに地縁組織の役員になるなど地域の担い手になったケースもある

## <コラム：検討体制の組成例>

### ① 自治会等の地縁組織が主体となった検討体制

#### 例1) 川西市清和台

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

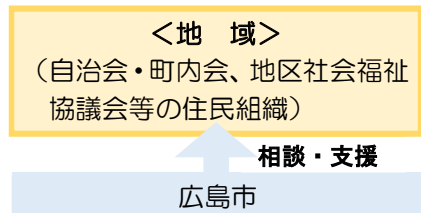


#### 例2) 広島市

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

#### 【検討までの流れ】

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



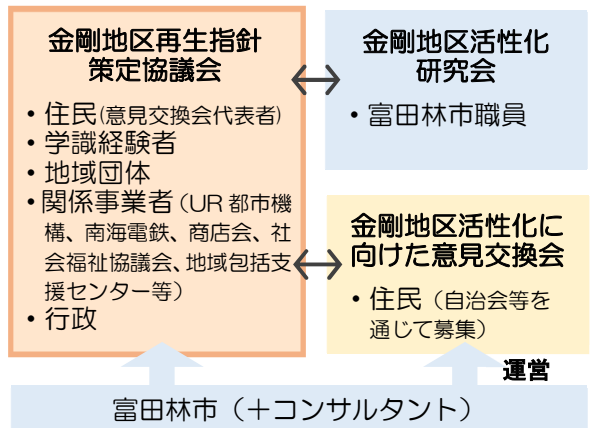
### ② 行政が発意者となり多様な主体が参加する検討体制

#### 例3) 富田林市金剛地区

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

#### 【検討までの流れ】

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



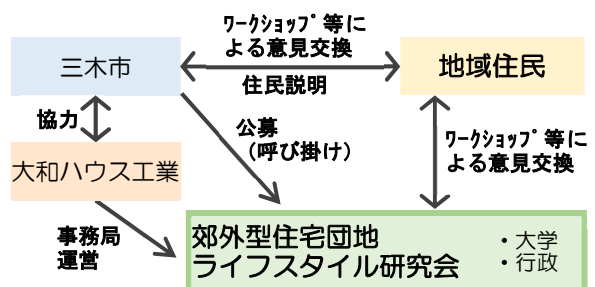
### ③ 産・官・民・学が連携し検討する体制

#### 例4) 三木市緑が丘・青山地域

：戸建て住宅を主とした住宅団地で、鉄道駅、商業施設等が立地

#### 【検討までの流れ】

- 行政が現状把握調査を実施
- 住民代表者等からなる協議組織を組成
- 「住宅団地再生計画」を策定
- 産・官・民・学が連携した「研究会」を設立し地域と意見交換しながら検討



## 3-2-2 取組みの実施体制の組成

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

### ● 多様な人材を巻き込んだ実施体制を組成する

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

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

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

### ● 取組み実施にあたっての役割分担を行う

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



### <コラム：実施体制の法人化に関する声>

#### 例) まちづくり会社の設立（春日井市）

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

● **法人化のメリット**：自由度の高い事業推進を行うことができる

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

#### 例) 一般社団法人の設立（富田林市）

：コミュニティ拠点「わっく café」の管理運営等の実施

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

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

### <コラム：実施体制の法人格の比較>

	特 徴
認可地縁 団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会や町内会といった地縁による団体で、市町村長の認可を受けた法人</li> <li>不動産等を認可地縁団体名義で所有し、登記等が可能</li> <li>収益事業にかかる所得が課税対象</li> </ul>
NPO 法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定非営利活動を主な目的としている法人</li> <li>社員 10 人以上（常時）等が設立要件</li> <li>収益事業にかかる所得が課税対象</li> <li>認定 NPO 法人になると税制優遇措置あり（認定 NPO 法人以外の場合も一定の税制優遇措置）</li> </ul>
一般社団 法人	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的・事業内容に制限がなく、設立までの手続きが容易</li> <li>全所得が課税対象となるが、非営利型の場合は、一定の税制優遇措置あり</li> </ul>
株式会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を得ることを目的とし、「稼ぐ組織」として発展させやすい法人</li> <li>まちづくり会社などでは「企業性」に加えて、「公益性」「地域密着性」なども期待される</li> <li>全所得が課税対象</li> </ul>

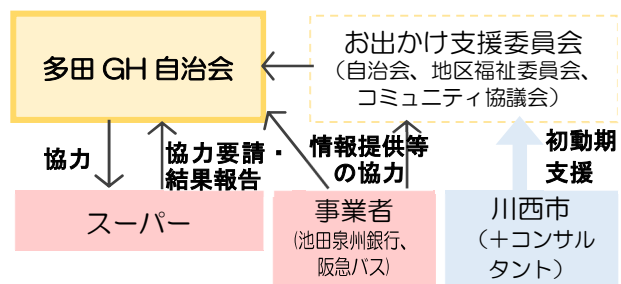
## <コラム：実施体制の組成例>

### ① 自治会等の地縁組織主体の実施体制

#### 例1) 川西市多田グリーンハイツ

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

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

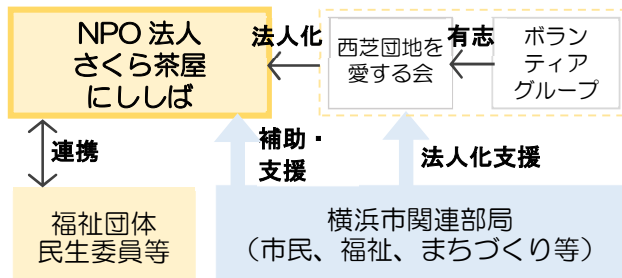


### ② 有志等が主体となった実施体制

#### 例2) 横浜市西柴団地

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

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

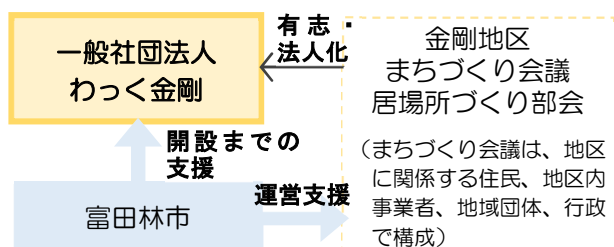


### ③ 検討体制メンバー等による実施体制

#### 例3) 富田林市金剛地区

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

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



### 3-3 住宅団地再生に向けた取組みの検討

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

#### 3-3-1 住宅団地の課題と資源の共有

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

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

##### ○まちあるきでの現地確認

- ・まちあるきで実際に現地確認し、課題・資源等を抽出する



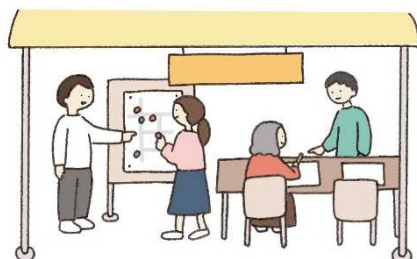
##### ○アンケートやワークショップでの意見収集

- ・アンケートやワークショップで、住民や関係者等の様々な意見を集約する



##### ○イベント等で意見収集

- ・地域のイベント等の機会を活用し、多世代の参加者から意見収集をする



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



## <コラム：課題・資源の共有・意見交換の方法例>

### ① アンケート等による多くの住民からの意見聴取

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

### ② ワークショップ等による対話型の意見交換

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



ワークショップ（鹿児島市）

多世代の参加者同士で活発な意見交換が行われました

### ③ まちあるき・フィールドワークによる現地確認

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



まちあるき（富田林市）

改めて自分たちのまちのを知る良い機会となりました

### ④ 先進地視察等を通じたまちづくりの学習

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



他の住宅団地への視察（三木市）

地域の人々がつながり交流できる「たまり場」機能が必要です

### ⑤ 広報誌やシンポジウム等による情報発信

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



泉北ニュータウンで発行される情報誌「RE EDIT」（堺市）

住民主体での雑誌発行で、多くの交流が生まれ、多様な魅力が発信されています



### 3-3-2 将来の暮らし像の設定

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

#### ● 長期を見据えながら、みんなで共有できる暮らし像を設定する

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



#### 暮らし像の例)

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

#### 暮らし像設定の視点例)

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

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

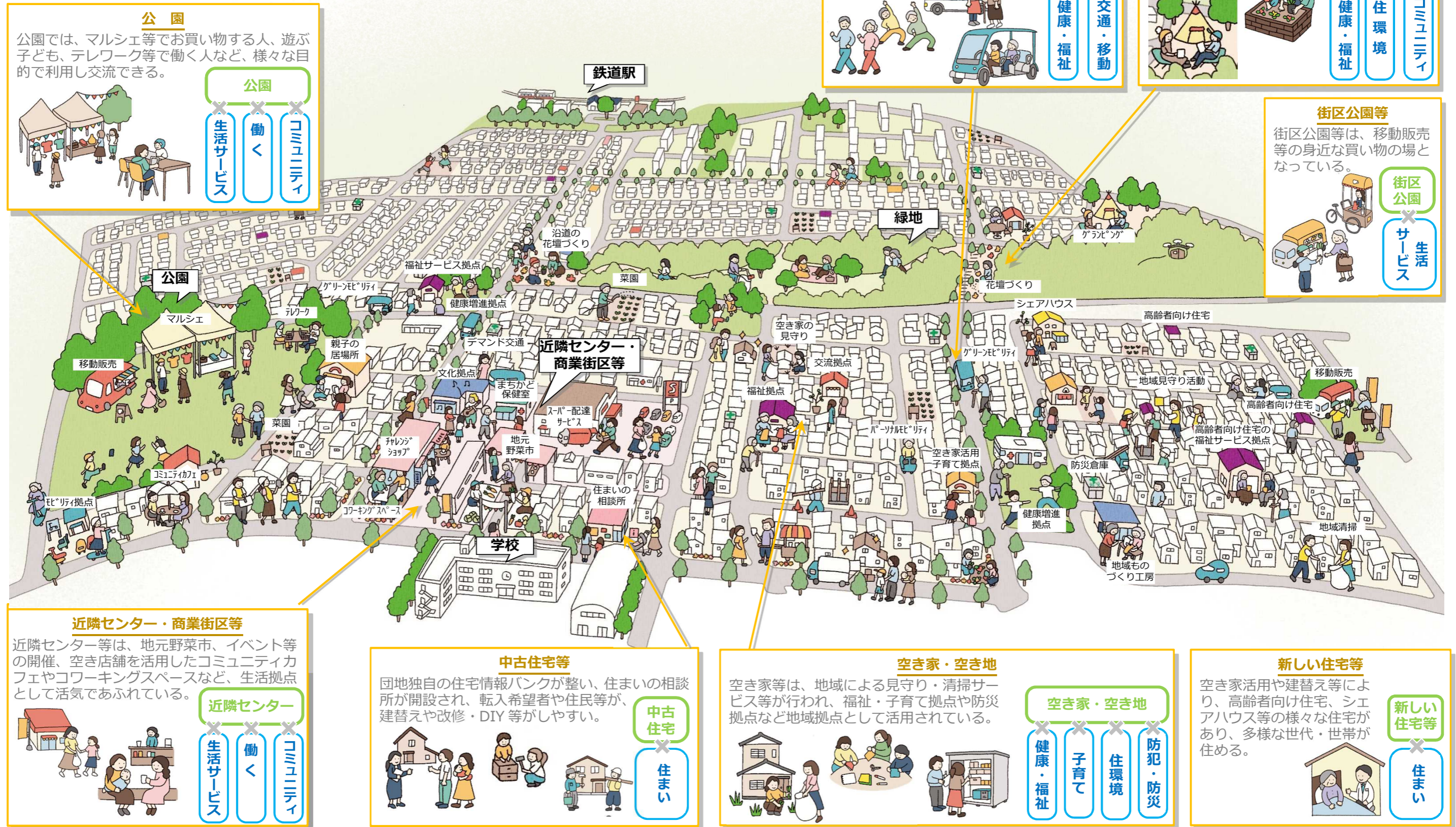
- 将来の暮らし像は、様々な世代・世帯の方と共有できるものが望ましいです。
- 多くの方の意見を取り入れたものとなるように、ワークショップの開催等を通して検討することも考えられます。（第3章-3-1.住宅団地の課題と資源の共有に記載した共有方法も参考ください）



<住宅団地の将来の暮らし像実現に向けたイメージ図（例）>

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

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





### 3-3-3 暮らし像実現に向けた取組みの検討

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

#### 【取組み検討の流れ】

##### STEP 1 取組み方針を検討しましょう

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

▶参考：住宅団地の課題から考える取組みの方針（例）（P.28～29）

##### STEP 2 取組み方針に基づき、取組みを具体化させましょう

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

▶参考：テーマごとの取組みの考え方（例）（P.30～38）

### ● 縦割りの取組みではなく、複数テーマを連携させた取組みを検討する

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

例) 課題：高齢者等の買い物難民が増加

⇒取組み方針：



### ● 取組みの中で、住民自らが主体的に関われる工夫をする

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

### ● 新しく作るだけでなく、いまあるモノを活用する

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



### ● IoT 等の新技術の活用による利便性向上等も検討する

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



【住宅団地の課題から考える取組みの方針（例）】

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

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

