

住宅団地の再生

令和2年5月14日
内閣府地方創生推進事務局
参事官 高山 泰

「住宅団地の再生」に係る背景

【住宅団地をめぐる状況】

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地(5ha以上)。<基礎データ①参照> 高度成長期を中心に大量に供給。<基礎データ②参照>
- 多くの団地で、住民の高齢化が進行。空き家等の発生が懸念。また、住居専用地域が指定され、多様な用途の立地が困難。

・同時期に一気に子育て世帯等が入居した結果、(全体の45%を占める)入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後、高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み。

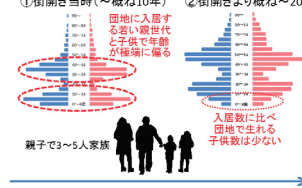
・100ha以上の住宅団地においては、約91%(399団地)で住居専用地域と商業系用途地域を組み合わせ設定しており、居住機能に特化している傾向にある。(※H28国土交通省都市局調査で回答があった市町村における状況)

【課題】

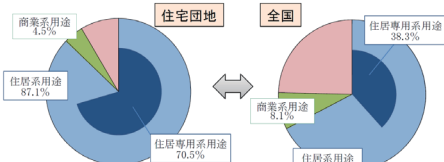
地域コミュニティの活力の低下や若者や子育て世帯が働く場、高齢者の生活を支える生活支援施設が不足するなど、多様な世代の暮らしの場として課題が生じている

- 就業・交流の場などの多様な用途を導入することにより、就業機会の創出やコミュニティつながりの維持・向上を図るなど、職住育近接で多世代共同のまちへの転換
- 地域包括ケアシステムの構築と併せて、医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実を図ることが必要

※データ出典：H30国土交通省調査(5ha以上の住宅団地を対象)
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】
①街開き当時(～概ね10年) ②街開きより概ね～20年



【用途地域の設定状況】



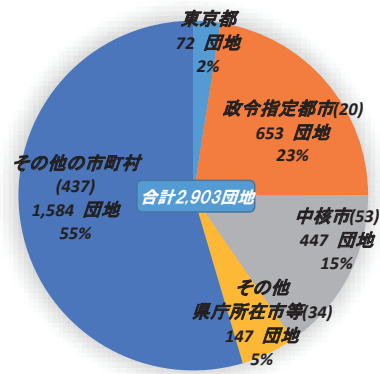
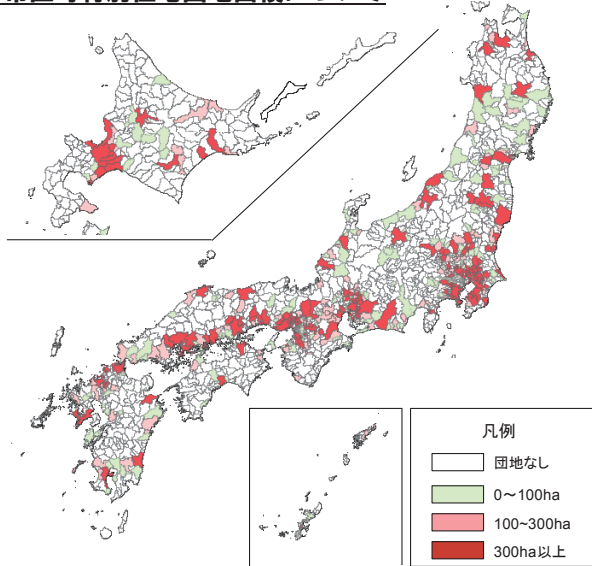
N=約4.2万ha(面積の回答があった市町村の100ha以上の団地228の合計)
※出典：H29国土交通省住宅局調査(面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村)
H28国土交通省都市局 都市計画現況調査

基礎データ①-1:住宅団地の所在

- ・住宅団地は全都道府県に約3,000団地所在。
- ・全国に幅広く所在。(560市区町村に2,903団地、約19.2万ha所在)

※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

○市区町村別住宅団地面積について



※東京都に所在する中核市(八王子市)は東京都に計上。
 ※「その他県庁所在市等」とは、①県庁所在市(政令指定都市及び中核市を除く。)及び②施行時特例市を指す。
 ※「その他の市町村」の数は、団地の所在する市町村の数。

基礎データ①-2 住宅団地の所在

- 住宅団地は全都道府県に約3,000団地所在している。(560市区町村に2,903団地、約19.2万ha)

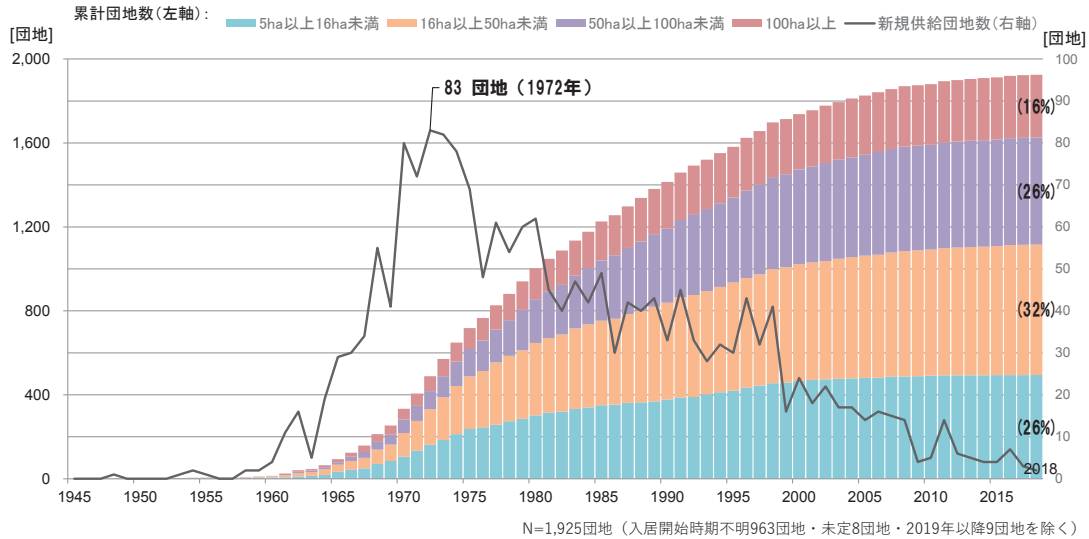
※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

都道府県	団地数	都道府県	団地数	都道府県	団地数	都道府県	団地数
北海道	178	東京都	72	滋賀県	49	香川県	5
青森県	26	神奈川県	241	京都府	32	愛媛県	3
岩手県	41	新潟県	31	大阪府	98	高知県	14
宮城県	88	富山県	7	兵庫県	121	福岡県	127
秋田県	5	石川県	32	奈良県	47	佐賀県	8
山形県	20	福井県	14	和歌山県	18	長崎県	24
福島県	57	山梨県	3	鳥取県	6	熊本県	10
茨城県	147	長野県	31	島根県	43	大分県	35
栃木県	66	岐阜県	60	岡山県	24	宮崎県	44
群馬県	44	静岡県	42	広島県	253	鹿児島県	46
埼玉県	161	愛知県	176	山口県	20	沖縄県	17
千葉県	227	三重県	86	徳島県	4	総計	2,903

基礎データ②：住宅団地の供給時期

・住宅団地は高度成長期(1955年～1973年)にかけて大量に供給。
(1970年代前半が供給のピーク)

○規模別・入居開始時期別の団地数の推移



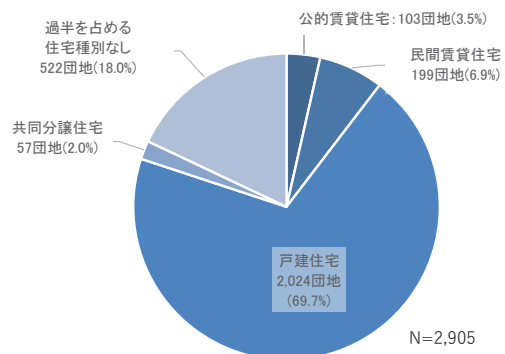
※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

基礎データ③ 住宅団地を構成する住宅種別

- 9割以上が戸建住宅を含んでおり、戸建住宅が過半数以上を占めるものが約7割。
- 約8割が公的賃貸住宅を含んでいない。

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 【92.6%】
うち戸建住宅のみ	1,488 【51.3%】
公的共同賃貸住宅を含む	499 【17.2%】
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 【2.9%】
民間共同賃貸住宅を含む	988 【34.0%】
共同分譲住宅を含む	556 【19.2%】

○過半を占める住宅種別の割合

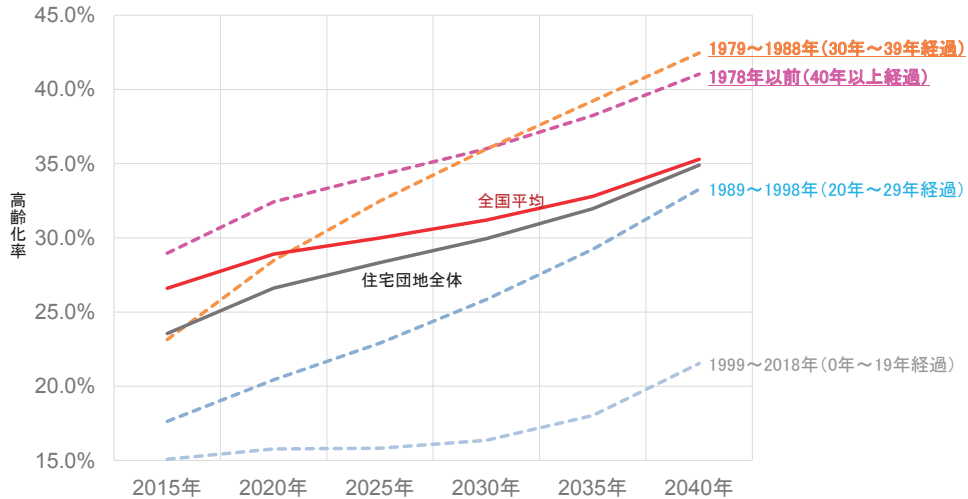


※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

基礎データ④ 住宅団地における高齢化率の推移推計

○(全体の45%を占める)入居開始から30年以上経過した住宅団地では、今後高齢化率が高い住宅団地が急激に増加する見込み。

○経過年別 高齢化率の推移推計



N=1,894(時期不明等980団地・将来推計不可の福島県内31団地を除く)

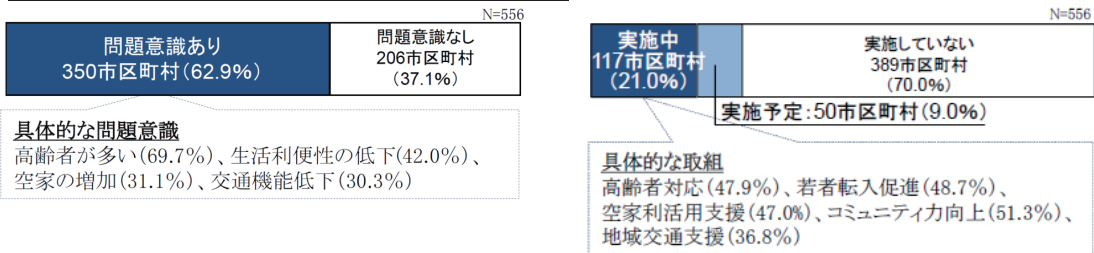
※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

6

基礎データ⑤ 市町村の問題意識、用途地域の設定状況

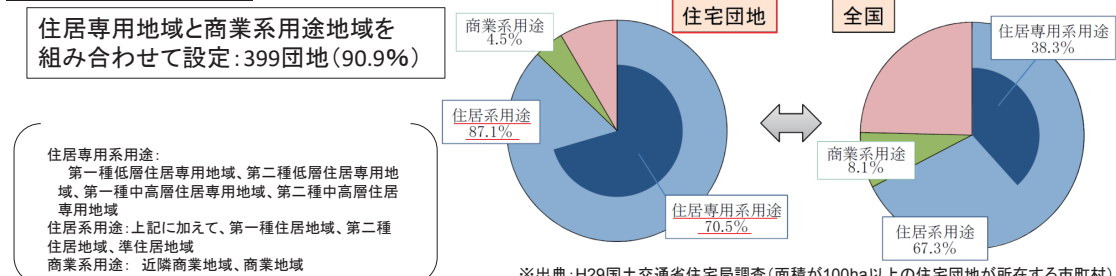
○市町村の6割以上が住宅団地に対し問題意識を持っているが、具体的な取組は2割にとどまる。
○住宅団地では、住居専用系用途地域が広範に設定されている。

○市町村の「住宅団地」に対する問題意識と再生に係る取組状況



※出典:H29国土交通省住宅局調査(面積が5ha以上の住宅団地が所在する市町村)

○用途地域の設定状況



※出典:H29国土交通省住宅局調査(面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村)

7

地域住宅団地再生事業について

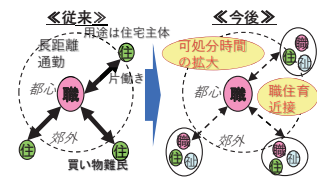
「地域住宅団地再生事業」の概要

【高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生

- 市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画の作成
- 多様な建物用途の導入や地域交通の利便性向上、介護サービス等の充実に係る各種行政手続のワンストップ化により住宅団地再生の円滑な実現を図る

【住宅団地再生によるまちの転換のイメージ】



【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】

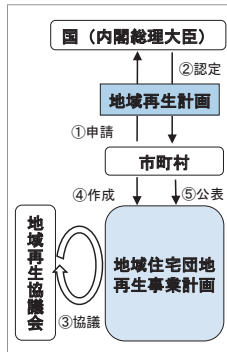


小学校跡にオフィス等を含む多世代交流拠点施設を整備した事例
(春日井市高蔵寺ニュータウン)



住宅団地に介護、移動・配達支援、コワーキング等のサテライト拠点の整備事例（三木市緑が丘地区）

【手続イメージ】



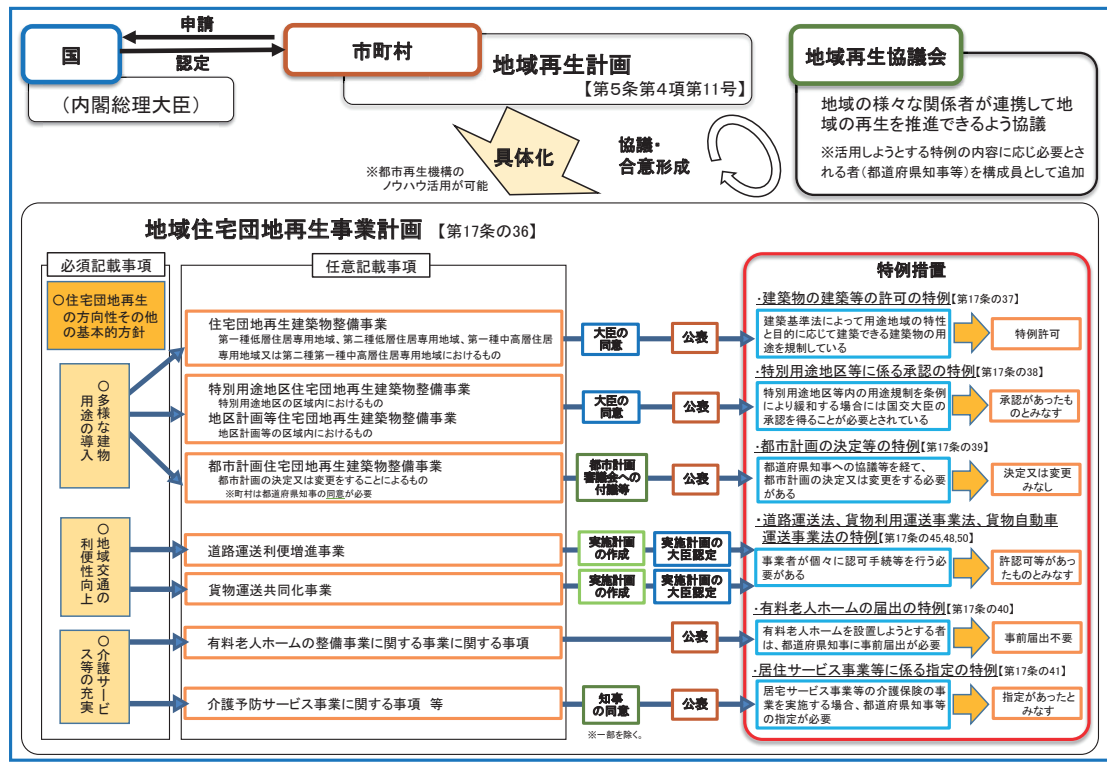
【計画の効果】

- (1)住宅団地に限定した区域の設定が可能
- (2)関係者全員が一堂に会することで総合的・一体的な施策の合意形成をスピーディに
- (3)事業実施に当たって・必要な個別の手続(同意、指定、届出等)が不要に(ワンストップ化)
・許可が必要な場合、予見可能性が向上

【具体的措置】

- 建築物の整備方針に適合すれば用途地域で規制された建築物の用途の特例許可が可能
- 団地再生に必要な用途地域の変更等の都市計画の決定・変更等を本計画で実施
- コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画の国交大臣認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- 有料老人ホームの知事への事前届出が不要
- 介護事業者の指定みなしで事業者の申請が不要
- UR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供

「地域住宅団地再生事業」に基づく措置の概要



住宅団地再生建築物整備事業（建築基準法関係）

概要

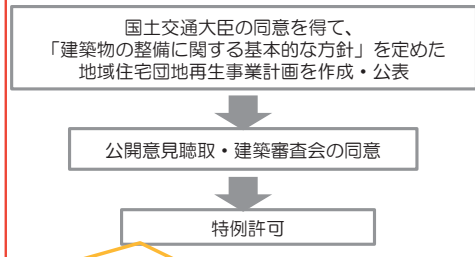
○各住居専用地域における用途規制は、特定行政庁が一定の手続を経た上で、「住居環境を害するおそれがない」又は「公益上やむを得ない」と認めた場合に限り、特例許可によって緩和することができるが、個別に慎重な審査が必要。

○認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を定めた地域住宅団地再生事業計画を作成・公表したときは、「当該方針に適合すると認める場合」にも特例許可を行うことができることとする。→都市計画を変更することなく、地域の合意に基づくスポット的な用途規制の緩和を必要に応じて円滑・柔軟に実施。

特例の内容

<特例の具体的な内容>

特例許可手続



<特定行政庁が許可できる場合>

- ◇各用途地域の住居環境を害するおそれがないと認める場合
- ◇公益上やむを得ないと認める場合

【特例措置】(追加)

- ◆地域住宅団地再生事業計画に定められた基本的方針に適合すると認める場合

<事例>

- 戸建住宅団地で、徒歩圏内に店舗がなく、買い物に不便を強いられる高齢者住民が増加し、自治会等から立地の要望あり。騒音・防犯・交通等、周辺環境への配慮を行った上で、コンビニエンスストアの新築を許可。



- 事務所の立地が制限されている第一種低層住居専用地域で小学校跡地をシェアオフィス等への用途変更を許可。



都市計画住宅団地再生建築物等整備事業（都市計画法関係）

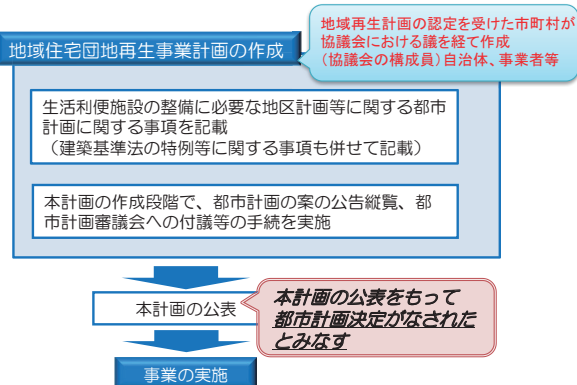
概要

- 住宅団地再生に必要な施設の立地を円滑に行うには、店舗、事務所等の整備のため用途規制や容積率等の形態規制の変更が必要となる場合がある。
- 都市計画の変更等は、都市計画の案の公告縦覧、都市計画審議会への付議等の手続を個別に実施することが必要だが、住宅団地再生に向けて面的に都市計画の変更等を要する場合には、市町村が、地域住宅団地再生事業計画の作成プロセスにおいてこれらの手続をワンストップで一体的に行い、合理化を図る。

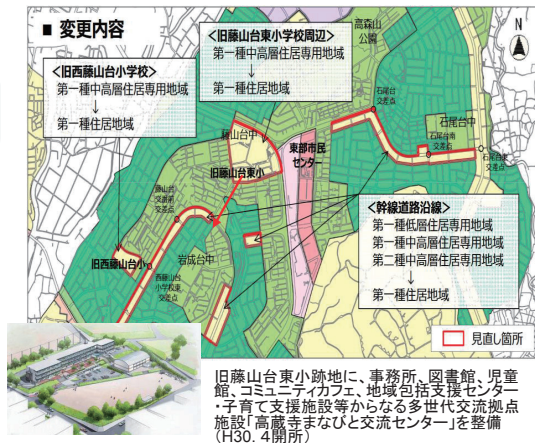
特例の内容

＜特例の具体的な内容＞

用途規制の緩和等のために必要な都市計画について、以下の手続により、決定・変更が行えることとする。



＜事例＞高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市）では、交流センター等の整備に必要な都市計画を決定・変更



住宅団地再生道路運送利便増進事業（道路運送法関係）

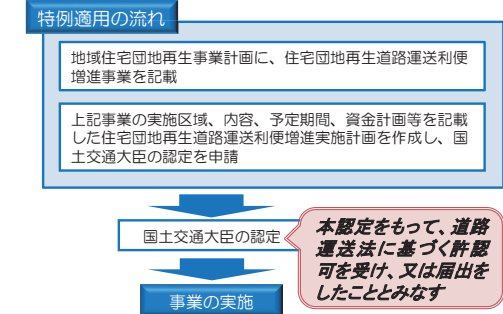
概要

- コミュニティバス、乗合タクシー等を導入するためには、事業開始や路線の変更等について国土交通大臣の許認可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生道路運送利便増進事業（計画区域内で地域公共交通事業の経営者が、利用者の利便の増進を図るためにコミュニティバス路線の新設、ルート変更等を実施する事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

特例の内容

＜特例の具体的な内容＞

コミュニティバス等を導入する場合に、道路運送法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生道路運送利便増進事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。



＜事例＞住宅団地における乗合タクシーの導入

- 広島市内の団地（美鈴が丘地区）は、広範囲で坂道が多く、交通弱者等の生活交通の確保が課題となっていたため、団地内を巡回する乗合タクシーを導入した。
- 民間タクシー会社がジャンボタクシーを使用して、隔日各7便で運行、運賃は200円。



住宅団地再生貨物運送共同化事業（貨物自動車運送事業法等関係）

概要

- 複数の宅配便業者等が共同集配を実施するためには、各事業者が、事業場の設置、運行系統の変更等について国土交通大臣の許可等を受ける必要がある。
- 住宅団地内において、住宅団地再生貨物運送共同化事業（計画区域内で二以上の経営者が貨物運送の共同化を行う事業）を実施する場合に、必要となる手続をワンストップ化することにより、手続の迅速化、事務負担軽減を図る。

特例の内容

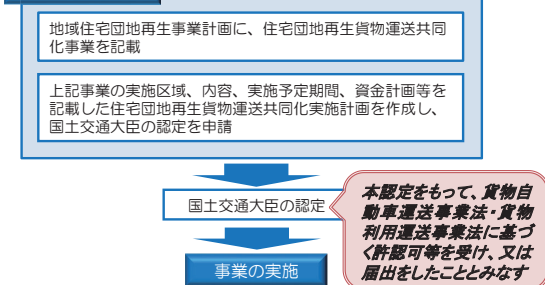
＜特例の具体的な内容＞

貨物運送の共同化を実施する場合に、各事業者が貨物自動車運送事業法又は貨物利用運送事業法に基づき実施すべき手続を、住宅団地再生貨物運送共同化事業の実施計画の大臣認定をもって、一括して処理できる。

＜事例＞多摩ニュータウンにおける共同輸送

- 多摩ニュータウンにおいて、団地内の物流拠点に各社の荷物を集約し、一社が各世帯へまとめて届ける宅配便の一括配送を行っている（平成28年4月～）。
- これにより、配送効率の向上による人手不足の解消、受け取り手の利便向上、団地内を走行するトラックの減少による安全な住環境に寄与。

特例適用の流れ



福祉サービス事業の手続特例

概要

- 住宅団地において、高齢の住民が地域で住み続けられるよう、必要な福祉サービスの的確な提供、地域包括ケアシステムの実現に向けて、介護事業者等の事務負担の軽減により円滑な事業の開始を図るため、必要な手続を簡素化する特例を設ける。

特例の内容

現行制度

- ①有料老人ホームの届出の特例**
- 有料老人ホームを設置しようとする事業者は、老人福祉法に基づき、設置前に都道府県知事に届出をする必要
- ②居宅サービス事業等に係る指定の特例**
- 介護サービス事業者は、介護報酬を受けて介護保険サービス事業を行うには、介護保険法に基づき都道府県知事等に申請し、指定を受ける必要

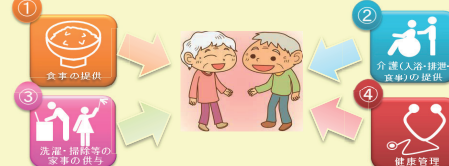
市町村による事業計画の作成

- 計画エリアの設定
 - 土地利用に関する事項
 - 地域公共交通に関する事項
 - 有料老人ホームを整備する事業の実施主体、ホームの所在地等
 - 介護サービス事業の実施主体、事業所の所在地、サービスの種類等
- 協議会（都道府県知事等）での協議

特例

- 設置の旨の事後届出で足り、その際市町村を経由して届出できる
- 事業者から都道府県知事等への申請手続不要で指定が得られる

（参考）有料老人ホーム：老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうちいずれかのサービス（複数可）を提供している施設



（参考）特例の対象とするサービス

- ◎居宅介護サービス
 - 【訪問サービス】
 - 訪問介護（ホームヘルプサービス）
 - 訪問リハビリテーション 等
 - 【通所サービス】
 - 通所介護（デイサービス） 等
 - 【短期入所サービス】
 - 短期入所生活介護（ショートステイ） 等

- ◎介護予防サービス
 - ◎地域密着型介護サービス
 - 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
 - 小規模多機能型居宅介護 等
 - ◎地域密着型介護予防サービス

URによる住宅団地再生に係るコーディネート業務の特例

概要

○独立行政法人都市再生機構(UR)が、自ら管理する団地の再生等で蓄積してきた経験・ノウハウを提供し、UR団地以外の住宅団地において、市町村が取り組む団地再生を支援する。

地域の団地の課題

- ・高齢者の医療、福祉、買物支援などのニーズ、子育て世帯の保育ニーズなどの高まり
- ・人口減少等により生活に必要なサービス供給が不足
- ・団地再生には住民、地域の事業者や各種団体など様々な主体との調整が必要

地方公共団体の課題

- ・団地再生の経験、ノウハウの不足
- ・団地再生に必要な調整等まちづくりを担う人材不足



地方公共団体の団地再生の取組

認定地域再生計画に基づく地域住宅団地再生事業として、団地に医療、福祉、子育て支援、生活利便等に関する機能を新たに導入



(参考)小学校跡施設を利用して、福祉施設を導入。(北海道北広島市)

(URによるUR団地再生の取組例)



UR団地内の集会所を改修し、地域包括支援センター、医療介護サポートセンターなどを誘致。高齢になっても住み続けられる住環境を整備

<URによるコーディネート>

- 地域住民の声を反映し、団地に必要な機能や事業スキームを検討
- 地方公共団体、自治会、医療関係者などの関係者による協議会の立上げ、運営を支援 等

UR団地再生の経験やノウハウを活用

※UR法により再開発等に関するコーディネート業務は行えるが、団地の利便施設の導入等に必要業務は行えない

地方公共団体の取組を支援

URによる団地再生コーディネート業務 (調査、調整、技術の提供)

構想・計画段階

- 住民のニーズ調査、団地再生に向けた地域の連携体制の構築を支援
- 団地への医療、福祉等の機能の導入に向けたシナリオづくり
- 団地再生事業のスキーム検討、計画作成

事業化検討・立上げ段階

- 地域の合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策の検討

事業実施段階

- 事業実施手続の支援

※URは、地方公共団体から委託を受けコーディネート業務を実施

住宅団地再生に活用可能な支援メニュー

地方創生推進交付金（内閣府地方創生推進事務局）

事業概要・目的

○第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の初年度における地方創生のより一層の推進に向けた取組を支援します。

- ①地方版総合戦略に基づく、地方公共団体の自主的・主体的で先進的な事業を支援
- ②KPIの設定とPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組を支援
- ③地域再生法に基づく法律補助の交付金とし、安定的な制度・運用を確保

具体的な「成果目標(KPI)」の設定

⇄

「PDCAサイクル」の確立

※本交付金のうち50億円については、地方大学・産業創生法に基づく交付金として執行

事業イメージ・具体例

【対象事業】

- ①先駆性のある取組及び先駆的・優良事例の横展開
 - ・官民協働、地域間連携、政策間連携、事業推進主体の形成、中核的人材の確保・育成
 - 例) しごと創生、観光振興、地域商社、スポーツ・健康まちづくり、生涯活躍のまち、働き方改革、小さな拠点、商店街活性化 等
- ②わくわく地方生活実現政策パッケージ（移住・起業・就業支援）
 - ・東京圏からのU・I・Jターンの促進及び地方の担い手不足対策
 - 例) 地域の中核的存在である中小企業等への就業に伴う移住、地域における社会的課題の解決に取り組む起業、現在職に就いていない女性、高齢者等の新規就業支援 等

【手続き】

○地方公共団体は、対象事業に係る地域再生計画（概ね5年程度）を作成し、内閣総理大臣が認定します。

	交付上限額（国費）	申請上限件数
都道府県	先駆3.0億円 横展開1.0億円	原則9事業（うち広域連携3事業）
中核中核都市	先駆2.5億円 横展開0.85億円	原則7事業（うち広域連携2事業）
市町村	先駆2.0億円 横展開0.7億円	原則5事業（うち広域連携1事業）

資金の流れ

国

→

交付金（1/2）

都道府県
市町村

（1/2の地方負担については、地方財政措置を講じます）

令和2年度からの主な運用改善

- ①Society5.0を推進するための全国的なモデルとなる取組を支援するSociety5.0タイプ（仮称）の新設（交付上限額(国費)3.0億円、申請上限件数の枠外）
- ②複数年度にわたる施設整備事業の円滑化（本交付金のうち30億円を地方創生拠点整備交付金として措置）
- ③移住支援事業の要件緩和（対象者・対象企業の拡大）

住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

国土交通省

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

対象住宅団地の要件

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

対象地区

ハード事業に対する支援

高齢者支援施設

・子育て支援施設等の整備

高齢者支援施設や子育て支援施設、生活サービス拠点となる施設や住替え窓口（生活支援施設）、共同住宅の改修による整備を支援【国費率1/3】

地区公共施設等の整備

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

ソフト事業に対する支援

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

国費率1/3 【国費率1/2】

循環利用住宅の整備

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

【赤字】書き: 令和2年度予算案拡充事項
(ただし、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業の区域内に限る)

ハンズオン支援 住宅団地の再生

概要

住民の高齢化や生活利便の低下、空き家・空き地の発生等の課題を抱えるニュータウン等の住宅団地について、多様な世代が安心して住み、働き、交流できる場として再生を図るため、政府の支援も受けて取り組もうとする市町村を募集し、内閣府や国土交通省等の関係府省庁が総合的に支援を行う。

支援対象

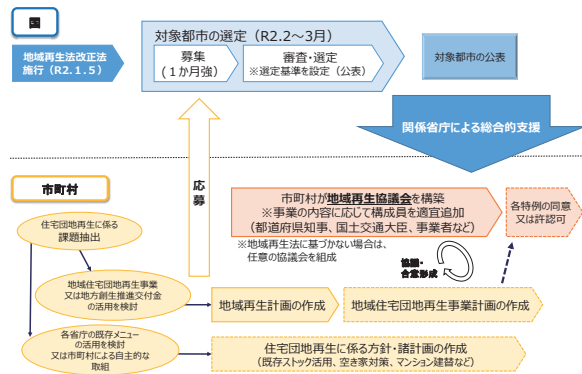
○募集対象

住宅団地※1の再生に関して政府による支援を希望する市町村※2（中核中核都市に限らず全ての市町村が対象）

※1 公的賃貸住宅団地、民間戸建分譲住宅団地等を含む。面積や住宅戸数、住宅の管理主体は問わない。

※2 市町村からの応募を原則とする。ただし、都道府県との共同応募や複数市町村による共同応募も可。

住宅団地の再生に係るハンズオン支援イメージ



支援体制

現地（地方公共団体）に組織された協議会のメンバーに国の関係府省庁も加わること等により、住宅団地再生の具体的な事業※の実施に向けて必要な事項の検討を支援。

※市町村の実施する事業であり、地域住宅団地再生事業に限らない。

「〇〇協議会」（事務局：地方公共団体）

○市町村が都道府県、事業者等の地域の関係者を構成員として設置した協議会に、内閣府や、取組のテーマに応じて地方整備局、地方運輸局など各省庁の地方支分部局が参画。

○住宅団地の再生に係る総合的なビジョン・事業計画を開発者で共有した上で、政府からは関係府省庁横断で、例えば以下の支援の実施。

<協議会における支援>

(1) 各府省庁の住宅団地再生に関する制度の紹介と活用に向けた助言

- ・許認可等の運用に関するもの
- ・予算（補助金等）に関するもの
- ・専門家などの派遣 等

(2) URや事業者等とのマッチング支援等

(3) (地域再生法のスキームを活用する場合) 計画の策定に関する助言、事業実施に当たっての個別行政手続きのワンストップ化に関する助言

バックアップ 内閣府、国土交通省、厚生労働省等の関連部局

□ 先進的な取組については、モデルケースとして全国に発信。

18

ハンズオン支援の対象市町村

対象市町村等を下記のとおり選定し、公表（3月30日）。

1. 岩手県盛岡市（松園地区）
2. 東京都多摩市（多摩ニュータウン）
3. 富山県射水市（太閤山地区）
4. 愛知県瀬戸市（菱野団地）
5. 大阪府堺市（泉北ニュータウンの一部）
6. 大阪府富田林市（金剛地区）
7. 奈良県、生駒市※2

※1 都道府県・市区町村コード順、（ ）は取組地区

※2 共同応募

19

住宅団地の再生に係るハズオン支援【支援対象の事例】

大阪府堺市（泉北ニュータウン 泉ヶ丘エリア）

現状と課題

- 人口約12万人の規模を有する一方、ニュータウンの**高齢化率は35.6%**（令和元年12月末）で市全域の高齢化率28.0%と比較しても高い状況にあり、**若年層・子育て世代の域外転出、地域人口の減少、公的賃貸住宅の老朽化、生活弱者の孤立化等**、様々な課題が顕在化している。
- 共働き世帯の増加等に伴い職住近接ライフスタイルが広がり、「ニュータウンに住み、時間をかけて都心部に働きに行く」という**旧来のベッドタウンにおけるライフスタイルモデル自体が成立しなくなっている**。
- 一方で、生活支援機能や働く場等の**新たな都市機能の導入**に利用できるスペースが限られており、都市計画上の制約からも新たな開発を進めていくことが**容易ではない**状況。



課題解決に向けた取組

地域の既存ストックや資源を活かした「ストック活用型」のニュータウン再生を志向

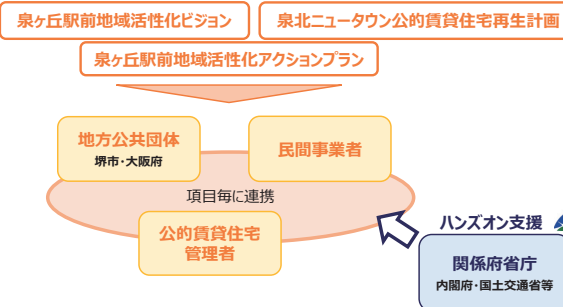
▶ 泉ヶ丘エリアにおける「働く場の創出」

- ・泉ヶ丘駅前エリアへの研究機関、事業所の誘致
- ・府営団地の活用用地における地域活性化に資する商業機能等の誘致
- ・公的賃貸住宅を活用したコミュニティビジネス等の創出
- ・戸建て住宅地における働く場の創出（兼用住宅化の促進など）
- ・近隣センターにおける働く場の創出



推進体制

住宅団地再生に関する各計画の下、地域のステークホルダー等の**多様な主体から成る協議会等**に**関係府省庁も参画し**、取組を推進。



くらしのサポートサービス「ネコサポ」取り組み全体図

第27回地方消費者行政専門調査会（2020年1月29日）
ヤマトホールディングス株式会社説明資料

【パートナー様】

【ヤマト（ネコサポ）】（地域リソースが存在する場合は、連携しながら）

【生活者様】



住宅団地の再生事例

- (1) 北広島団地（北海道北広島市）
- (2) 緑ヶ丘地区（兵庫県三木市）
- (3) 泉北ニュータウン（大阪府堺市）

地方創生における住宅団地の再生事例 【北海道北広島市 北広島団地】

- 昭和45～52年に造成、分譲戸建住宅を中心とした、北海道で有数の大規模住宅団地。
- 現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。
(高齢化率(平成30年10月時点) 北広島団地地区:45.2%、北広島市全体:31.2%)
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・住み替え支援組織(協議会)の立ち上げ、定住相談等。
 - ・小学校跡施設に福祉施設や交流施設を導入。
 - ・公共交通機関の再整備。
 - ・用途地域を変更し、小規模店舗を誘導。
- 地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組を支援。



用途地域を、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から、小規模店舗(150m以下)が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ変更し、店舗の誘導を図る。<H27.12>



路線バスの利用促進、公共交通機関の再整備

小学校跡施設を利用して、福祉施設(グループホーム、訪問介護事業所、介護小規模多機能型居宅介護、サービス付き高齢者向け住宅等)を導入。<H26.4>

団地再生に地方創生推進交付金を活用
<H28～30年度>

協議会※による
住み替え支援活動
公共交通利用促進
のためのPR等

※官民で構成(市、金融機関、UR、建設・不動産業者)



北広島市
Kitahiroshima

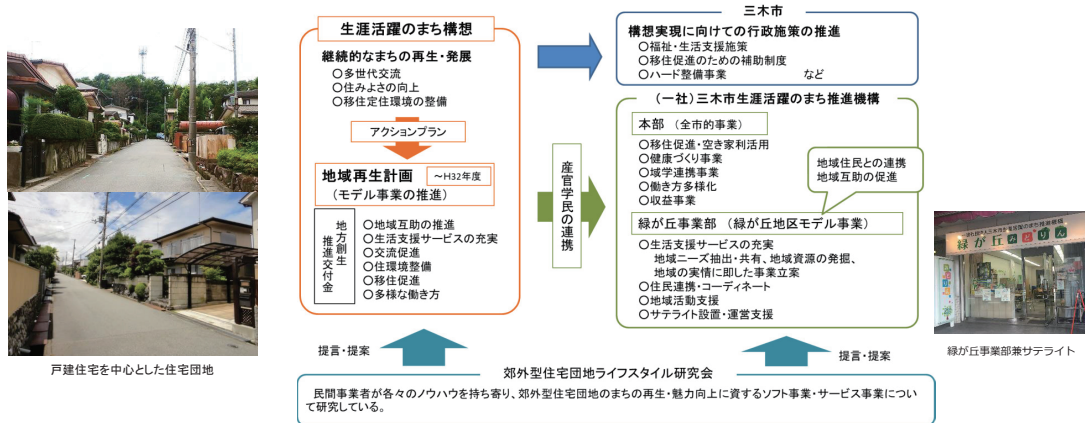
入居開始	昭和46年
面積	441ha
住戸数	7,799戸 (分譲住宅(戸建住宅、共同住宅)、公営住宅、UR住宅で構成)

出典：北海道教育委員会HP

地方創生における住宅団地の再生事例 【兵庫県三木市 緑が丘地区】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、人口が急激に増加。現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。
(高齢化率(平成30年9月末時点) 緑が丘地区:40.6%、三木市全体:33.0%)
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・産・官・民・学が連携した再生手法の検討、支援組織の立ち上げ。
 - ・地域内にサテライト拠点を設置し、地域交流や移住・住替え等を促進。
 - ・ICTを活用したコワーキングスペースの設置等、就労環境の整備。
 - ・健康、福祉サービス等の利便サービスの提供。
 - ・地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組みを支援。

【緑が丘地区 住宅団地再生の推進体制と事業内容】



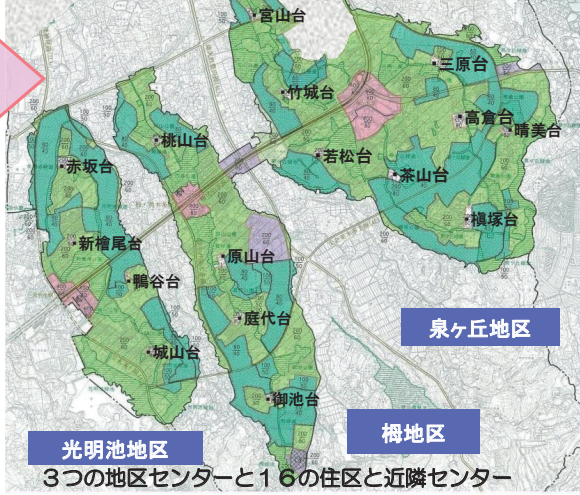
泉北ニュータウンの概要



◆千里ニュータウンと並ぶ大阪府内最大のニュータウン



* 大阪都心まで約25km
 南海本線・高野線 難波駅まで約30分
 関西空港駅まで約60分



事業主体	大阪府企業局
事業期間	昭和40年12月～昭和58年3月
入居開始	昭和42年12月
開発面積	約1,557ha (堺市:1,511ha)
地区、住区	3地区、16住区
計画戸数	約54,000戸 (堺市53,500戸)
計画人口	約18万人

人口: 120,590人
 世帯数: 56,311世帯
 ※令和1年6月末《住民基本台帳》

泉北ニュータウンの特長①



◆都市基盤が計画的に整備された大規模ニュータウン

多様な住宅構成



広域圏・徒歩圏それぞれを対象とした商業・サービス施設の配置



緑豊かな住環境・歩行者専用緑道



公共交通の充実



泉北ニュータウンの特長②



◆多様な住宅ストック

【供給された住宅の構成】

- 全体戸数の1/2：公的賃貸住宅
- 1/4：分譲マンションなどの民間集合住宅
- 1/4：戸建住宅等の低層住宅

【時代背景を反映した多様な住宅を供給】



コーポラティブ住宅



タウンハウス

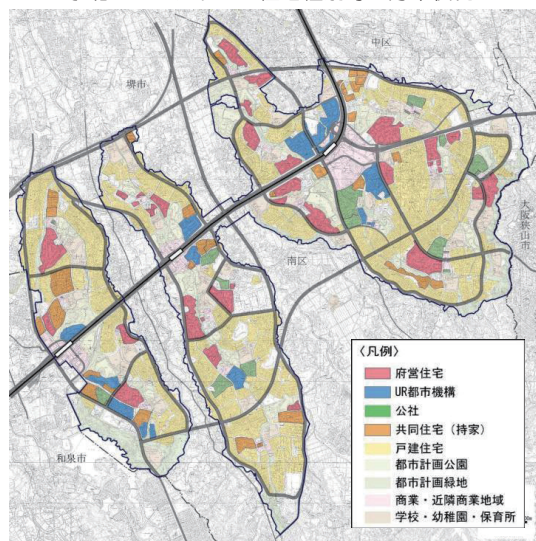


眺望を配慮した公的賃貸住宅



設計コンペによる集合住宅

泉北ニュータウンの住宅種別毎の分布状況



泉北ニュータウンの特長③



◆広域圏・徒歩圏それぞれを対象とした商業・サービス施設の配置



- 近隣住区論に基づき開発
歩いて暮らせるまちとして、小学校区単位で生活拠点施設(近隣センター, 医療センター, 教育機関, 公園など)を配置
- 各駅前に地区センターを整備
都市的なサービスを提供

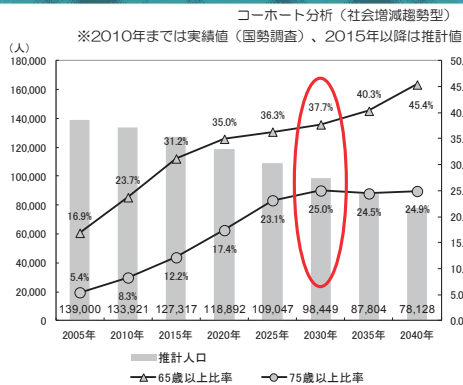
- 【地区センター】
ニュータウン全体として補完しあう機能配置
- ・ 泉ヶ丘地区センター：
隣接市まで圏圏がおよぶ中核的センター
商業・レジャー施設など
 - ・ 梅地区センター：
行政・文化教育施設など
 - ・ 光明池地区センター：
商業・業務・体育施設など
- 【近隣センター】
商業機能だけではなく、コミュニティ機能も有する住区の生活拠点
- スーパー・個店・地域会館・郵便局ほか

人口の減少 少子高齢化



◆人口の減少、高齢化が急速に進行

泉北ニュータウンの将来人口予測



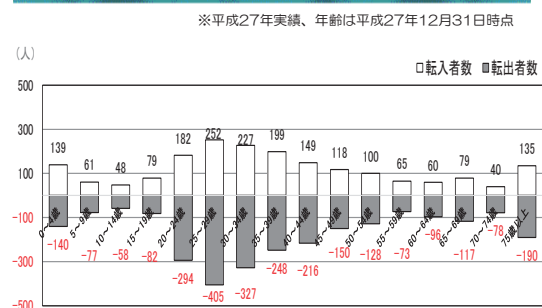
参考：高齢化率 堺市全体との比較

堺市全体：27.9%

泉北NT：35.0%

(平成31年3月末時点)

年齢区分別転入者数(堺市住民基本台帳)



20代、30代の転出が顕著

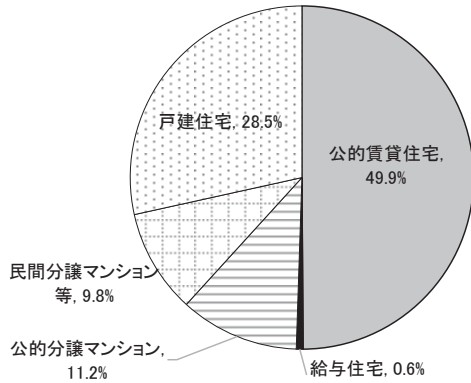
既存住宅の老朽化



◆大量の公的賃貸住宅が老朽化

泉北ニュータウンの住宅種類別現況

(泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 (H29.3月改定) より引用)



府営住宅15,577戸 (53.2%)
UR賃貸住宅8,324戸 (28.4%)
府公社賃貸住宅5,383戸 (18.4%)

これらの8割以上が築40年以上

※新規供給可能な大きな土地はほとんどなし

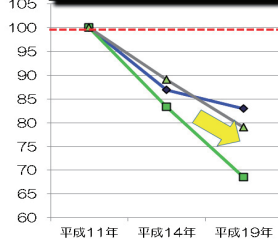
全体約 58,700戸

商業機能の低下

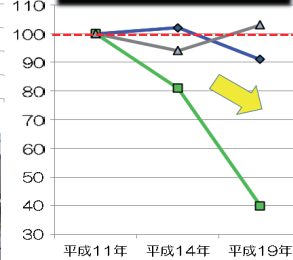


◆商業施設が老朽化、商業環境や住民ニーズが変化

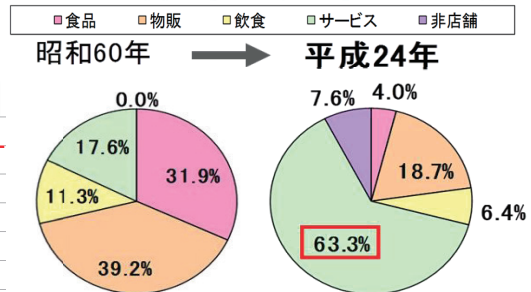
商店数の推移



年間販売額の推移



近隣センターの店舗構成の変化 (平成19年度堺市調べ)



小売業 (日用品・食料品等) 中心からサービス業 (医療・福祉等) 中心へ

地区センター、近隣センターの商業機能の低下

千里ニュータウンとの対比



	泉北NT	千里NT
まちびらき	昭和42年	昭和37年
面積	1,511ha	1,160ha
地域的特徴	千里NTに比べ、大阪都心や空港へのアクセス面で劣る	国土軸に位置し、新大阪や梅田、伊丹空港等に至便な立地
現況	再開発が思うように進まない	民間主導の建替えによる再開発が進む

千里NTとは異なるストック活用型のニュータウン再生を志向！

～政策理念～

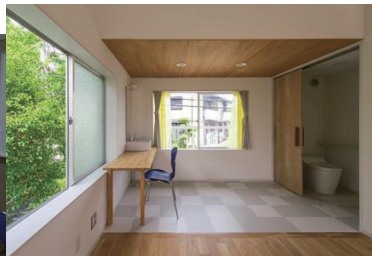
まちの価値を高め、次世代へ引き継ぐ
脱ベッドタウン、職住一致・近接のまちづくり

再生に向けた主な取組み 【戸建住宅】



リノベーションによる戸建て空き家の利活用・流通の促進

建築家や不動産事業者、大阪市立大学、まちづくりNPOなどが連携した「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」を設立支援し、戸建て空き家の利活用・流通を促進



所有者と借主・買主のマッチング

空き家調査・相談会等を実施し、空き家の買い手・借り手を見つけだし、所有者とマッチング

戸建て住宅のリノベ実施

協議会所属の建築家・不動産事業者などによる物件紹介からリノベ提案・実施までの一気通貫型のサポート

住宅ストック維持・向上促進事業 (国交省モデル事業)

地方銀行や住宅金融支援機構、不動産鑑定士協会等により、住宅性能評価の仕組みと新たな金融商品の開発

再生に向けた主な取組み【戸建住宅】



環境配慮型住宅地の創出(晴美台エコモデルタウン創出事業)

環境に優しいライフスタイルを確立し、新たなまちの魅力を創出

■ 計画概要 ■

所在地 : 堺市南区晴美台1丁
 開発面積 : 16,832.44㎡
 区画数 : 65区画
 事業者 : 大和ハウス工業(株)

小学校跡地(1.6ha)を活用し、再生可能エネルギーの利用、高効率な省エネ機器等を装備したネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(65区画)による低炭素街区を創出

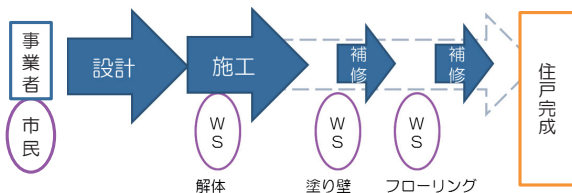


国土交通省 平成24年度(第1回)「住宅・建築物省CO2先導事業」採択

事業者提供資料抜粋

○先進的住戸リノベーション推進モデル事業(H26)

『DIY FACTORY』 × 『9』 × 大阪府住宅供給公社 × 堺市



- H26年度は、改修の過程でDIYリノベーションを学べるワークショップ「DIY@SCHOOL」を全21回開催。
- 居住者ではない市民参加型の住戸リノベーション。5戸成約済。
- 日本初の取組みとして、リノベーションオブザイヤー2015(無差別級)で最優秀作品賞を受賞。

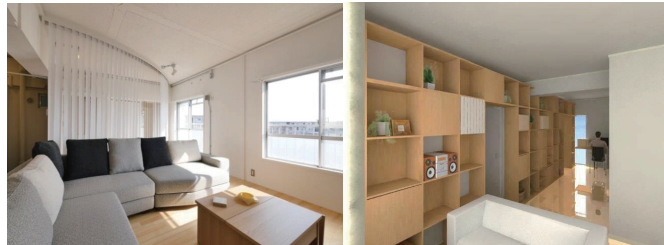
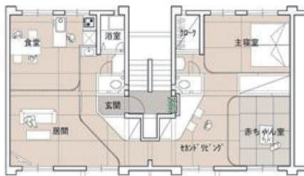
○先進的住戸リノベーション推進モデル事業（H27～）



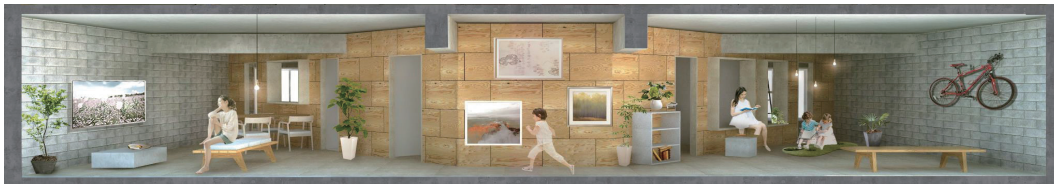
『 ニコイチ 』

2戸(45㎡)を1戸(90㎡)に改修し、若年夫婦や子育て層の暮らしに適した住宅を供給。

H27年度は、6戸を改修し3戸完成。3戸成約済み。
(平均応募倍率6倍)



H28年度は、デザイン性の高いニコイチ住戸として、新たに3戸実施。
公社単独事業も含め、ニコイチ住戸を合計6戸完成。(平均応募倍率6倍)



H29年度からは公社・URと連携し、ニコイチ等のリノベーションやコンバージョンを実施。

大阪府住宅供給公社による 茶山台団地再生プロジェクト

舞台は「泉北ニュータウン」の中にある「茶山台団地」

全戸(約1,000戸)が満室の時期もあったが・・・
若者離れが進み、住民が年々減少。住民の高齢化も問題に。



- ・約150戸が空き室に
- ・住民の半数近くが65歳以上
- ・人口減少により近隣スーパーが撤退し、買い物難民発生
- ・団地内コミュニティの若手の担い手が不足して活気が喪失



「負の連鎖」に陥っていた。

負の連鎖を断ち切り、課題を解決していくための発想の転換

3つのアプローチ

その1.

共創型インナーリレーション

その2.

独自の団地再生の方程式

その3.

全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

Copyright © 2019 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

43



アプローチその1 『共創型インナーリレーション』

茶山台としょかん

- ◆ 集会所を**持ち寄り型図書館**として活用
- ◆ 受託事業者が団地に「住みながら」運営
住民との**交流・コミュニティ形成**や
ニーズ把握を行った
- ◆ 現在は年間延べ2,000人が訪れる
「団地の枠を超えた地域の交流拠点」に
住民発案のさまざまな取り組みが生まれている

Copyright © 2019 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

44



アプローチその2
『独自の団地再生の方程式』

DIYをしてみたいけど、用意すべき
道具ややり方がわからない

壁の色を塗り替えたり、棚を
取り付けたりして、部屋を自分らしくしたい

DIY工房「DIYのいえ」

若年層の新規入居増と、既存入居者への
住戸への愛着増を狙い、**全戸(約1,000戸)**を
DIY可能に。(退去時原状回復義務を免除)

DIYの道具、材料をそろえ、インストラクターや
技能をもった住民がサポートする「**DIY工房**」を
住戸を改装して開設・運用(株式会社カザール
ホームと協働)

DIYを通じた**コミュニティ**が生まれている

Copyright © 2019 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.



アプローチその2
『独自の団地再生の方程式』

近くのスーパーが
徹底して買い物に困っている

一人暮らしなので、
交流できるカフェが欲しい

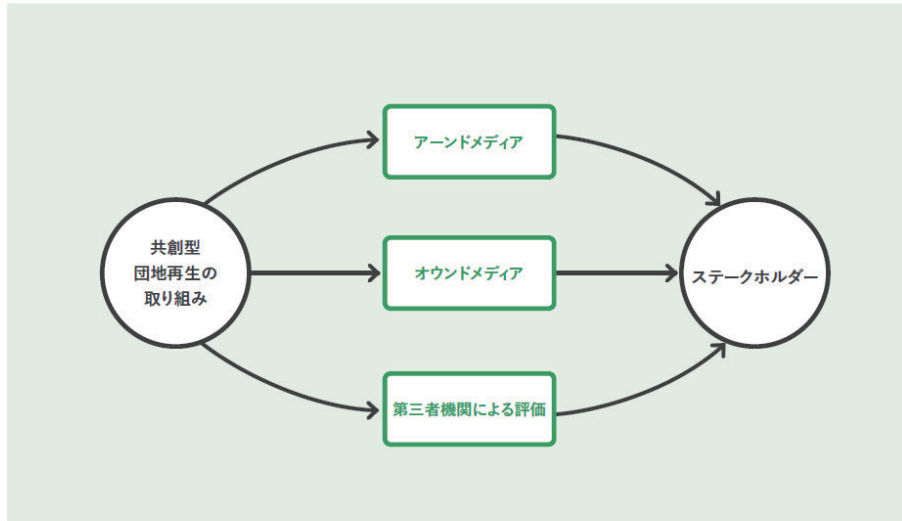
丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」

- ◆ 若手住民がNPO法人SEINと協働し、団地の
一室をイートイン可の**惣菜屋さん**にすることを企画
- ◆ 住居の飲食店への転用というハードルを乗り越えクラウドファンディングで資金調達して、
団地・近隣住民**約180名**がDIYに参加して
お店が完成
- ◆ オープンから1年を経た今も、買い物難民・孤食
などの**社会課題を解決**する取り組みとして注目を集めている

Copyright © 2019 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

アプローチその3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化



Copyright © 2019 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

結果 Results

若年層の新規入居割合が増加し、年々下落していた入居率も上昇。

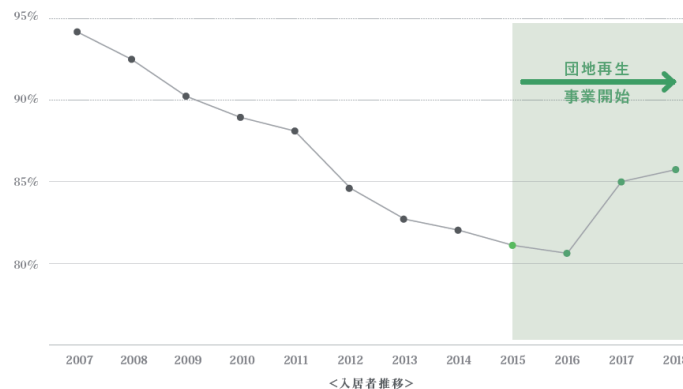
公社の団地再生の取り組みに対する住民の支持は
75%を占める結果に。

※不支持は5%

20-40代の新規入居者数は、団地再生前の4年間に比べると10%増

長年下落傾向だった入居率が上昇

下落を辿っていた入居率が上昇。団地に活気が戻ってきた



<入居者推移>



PUBLIC RELATIONS SOCIETY OF JAPAN

5F, Roppongi Hills North Tower, 2-31 Roppongi 6-chome, Minato-ku, Tokyo, 106-0032 Japan
Tel.03-5413-6760 FAX.03-5413-2147 E-mail:mail@prsj.or.jp

2019年12月4日

公益社団法人日本パブリックリレーションズ協会

**「PRアワードグランプリ 2019」が決定
「住民との共創」で、衰退していた団地の未来を変えていく。
「茶山台団地」再生プロジェクト
大阪府住宅供給公社／(株)オズマピーアールが
グランプリ受賞**

出典：公益社団法人日本パブリックリレーションズ協会 報道資料

49

再生に向けた主な取組み【活用地】



泉北ニュータウンまちづくりプラットフォーム

公的賃貸住宅の余剰地の活用は、民間サウンディングで多様な業種の民間事業者から提案を受けながら実施



重点テーマ

- 若年、子育て世代の居住促進
- 健康かつ幸せな暮らしに資する機能導入
- 多彩な地域魅力の創造



50

再生に向けた主な取組み【仕事づくり】



起業支援・事業支援による職住一致・近接の促進

戸建ての兼用住宅化や空きスペースの活用によりコミュニティ化の初や6次産業、サブ・セブの初等の多様な起業を促進し、女性の社会進出や職住一致・近接を支援



「リノベ暮らし学校」

仕事と住まいが身近にある暮らし 見学会

自宅前にある自宅前で靴・シューズ、シャツのオーダーメイドショップを営まれている数層多層の店舗「リノベ」で、オーナーの奮闘ぶりから「仕事と住まいが身近にある暮らし」のメリットや気づけている点などについてお話をお聞かせします。
「仕事と住まいが身近にある暮らし」を始めるための具体的な取組など、ご質問ある方はぜひご参加ください。



靴・シューズショップのオーナー兼デザイナーの奥野先生

- 開催日 9月22日(土)
- 時間 10:00～11:00
- 場所 靴・シューズショップのオーダーメイドショップ 4F
(堺市南区高倉台1-13-10)
X1は24時間営業の店舗です。
- 参加費等 無料・先着10名

【問合せ】堺市市長官邸コミュニティ地域振興室 043-827-0267-7030
Facebook 東北スタイル <http://amibkstyle.com> (東北スタイル) (検索)



主催：堺市市長官邸コミュニティ地域振興室
協賛：14、15階コミュニティビル棟、大塚ビル管理事務所、A・B棟管理



兼用住宅での起業者の事例を学ぶ見学会

再生に向けた主な取組み【仕事づくり】



高齢者住民向けサービスの創出

高齢者住民の生活利便性の向上・健康寿命の延伸に向けたサービスの開発支援

大阪府住宅供給公社・泉北高速鉄道・南海不動産といった大手組織と連携し、高齢化が進む泉北で高齢者向けサービスを展開したいという事業者を募集。アイデアソンや座談会を通して事業提案を募る、オープンイノベーション型マッチングを実施



事業者向けの座談会



グランフロントでのアイデアソン



団地の現地見学会

再生に向けた主な取組み【仕事づくり】



起業支援・事業支援による職住一致・近接の促進

近大医学部等が令和5年に泉北ニュータウンに移転することを契機に、市として健康長寿関連産業の創出を進めるため、堺市健康寿命延伸産業創出コンソーシアムを組成



大手企業や地元企業、大学、産業支援機関、金融機関等と連携し、新たな産業創出をめざす



再生に向けた主な取組み【魅力発信】



泉北ニュータウン魅力発信事業『泉北をつむぐまちとわたしプロジェクト』

プロジェクトに参加する住民自らがまちの中で様々なまちづくり活動を展開活動については補助金なしで自主運営できる仕組みを構築支援



公園・緑道利活用の社会実験

公園や緑道を舞台に、新しい使い方を提案し社会実験として実施。屋外カフェの出店や防災訓練を取り入れたキャンピイベント、ドッグランスペースの創出など、年間を通して活動が広がっている。



地元紹介ラップミュージックの

プロジェクトに製作するミュージシャンが泉北オリジナルヒップホップ(ラップ)を製作。地元高校ダンス部とコラボレーションし、ミュージックビデオを作成し、公開。大きな反響を呼んでいる。



雑誌の創刊

住民が泉北を紹介する雑誌を創刊。フルカラー80ページに及ぶ本格的な地域雑誌は、メディアにも注目を浴び、資金集めのためのクラウドファンディングも成功した。

再生に向けた主な取組み【魅力発信】



シティプロモーションサイト『PORTAL SENBOKU』の公開

泉北の知名度及びイメージの向上、交流人口の増加、街を愛し住み続けてくれる若年層移住者の獲得を目的に、若年層に向けたプロモーションサイトを開設



泉北ニュータウンに移住してきた住民のうち、「住む」「働く」「遊ぶ」「学ぶ」といったライフスタイルを実現している住民にスポットをあて、実際の生活風景を発信することで、移住希望者に具体的な暮らしのイメージを共有できる内容としている。

再生に向けた主な取組み【原山公園プールの整備】



完成外観予想イメージパース

公園全体イメージ図



屋外プール・屋内施設イメージ図



令和2年7月のオープンに向けて、原山公園の再整備を進めています。誰もが健康づくりを楽しめる公園をめざし、子どもから高齢の方までが集い交流することで、まちびらきから50周年を迎える泉北ニュータウンのにぎわいづくりにつなげていきます。

▶ 屋外施設

- ・多目的コート（フットサル（1面）、テニス（2面）兼用コート）
- ・アスレチック・健康遊具を備える広場
- ・景色を楽しみながらくつろげるカフェ
- ・ツツジや山桜が咲く里山・緑道・園路を備える憩いの森
- ・防災トイレ、公衆トイレ、駐車場 など

▶ 屋外プール（開館期間 毎年7月1日～8月31日）

- ・南大阪最大規模の100mを超えるウォーターライダー・スライダー（長さ：126m、104m）
- ・流水プールや大型遊具のある幼児用プール、変形プール

▶ 屋内施設（開館期間 毎年利用可、休館日は週1回）

- ・施設概要 1階 屋外プール用更衣室
- 2階 屋内プール（25m 6コース）
- 3階 トレーニング室 スタジオ

再生に向けた主な取組み【P-PFI制度の活用】



○大蓮公園・旧すえむら資料館を「パークライフコア」として再整備（民間活力による）

57

再生に向けた主な取組み【空きストックでの高齢者支援】



◆近隣センター空き店舗や府営団地の活用例



◎榎塚台レストラン
NPOが主体となり、空き店舗を改修、地域高齢者への配食サービスや見守りを実施。改修内容については大阪市立大学と協力



◎高齢者生活支援住宅
社会福祉法人が主体となって、府営団地の空き室を活用し高齢者向けの賃貸住宅を運営。支援員を配置し、お困りごとのサービス相談を実施

58

再生に向けた主な取組み【自動運転の実証実験】



ラストワンマイル対策としての自動運転の実証実験

民間企業と連携した堺市自動運転モビリティ実証実験推進検討会を組織し、令和1年10月に府営団地内の道路で実証実験を実施予定

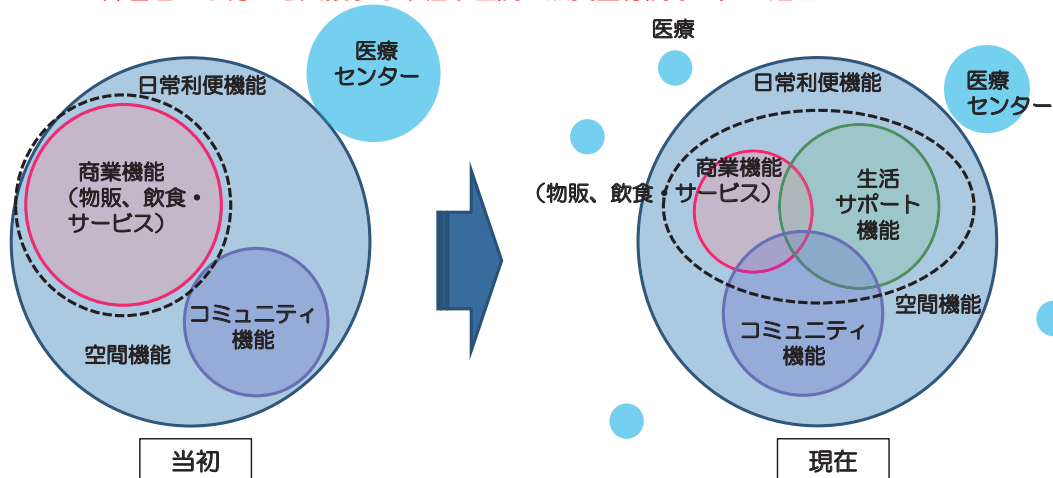


自動運転技術の実装やモビリティ運営のビジネスモデルの構築をめざす

再生に向けた主な取組み【近隣センターの再生：機能の変化】



商業機能（物販、飲食、サービス）が低下し、生活サポート機能（高齢者・障害者・子育てを支援する業種や医院・鍼灸整骨院など）が進出



- | | |
|--------------|------------------------------|
| 商業機能
(物販) | : 食品、書籍、文具、薬局、タバコ、ガソリンスタンドなど |
| (飲食・サービス) | : 理容・美容、クリーニング、食事・喫茶 など |
| 生活サポート機能 | : 高齢者や障害者、子育て支援、医療・鍼灸整骨院 など |
| コミュニティ機能 | : 地域会館 など |
| 空間機能 | : 広場、通路、駐車場、緑地 など |

再生に向けた主な取組み【近隣センターの再生：将来像】



1) 商業、生活サポート、コミュニティの各機能に加えて、それぞれが融合した中間領域[※]の「よろずや」、「井戸端」、「助け合い」により日常生活を支え、交流を促進する機能を確保

「よろずや」

必要最低限の日常生活必需品の購入や各種サービスを提供するなど、日常生活を包括的に支える機能

「井戸端」

地域の人たちの外出を誘発し、集い・交流するための場所とプログラム

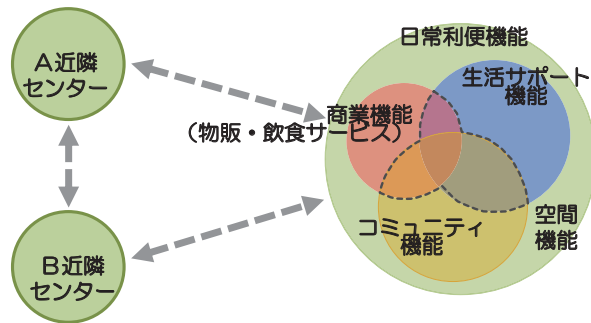
「助け合い」

地域住民の自治会活動やNPO法人、コミュニティビジネスなどによる活動により、市民同士が助け合える生活サポートの仕組み

- 2) コミュニティの核として、地域の課題解決、人材やリーダーの発掘・育成の拠点として集う場の形成
- 3) 個性と付加価値を有した店舗などや景観による地域アイデンティティを育てるランドマークの創出
- 4) 各機能における他住区の近隣センターとの補完と連携

住区の特性にに応じた賑わいづくりと一体となった地域コミュニティの核

日常生活を支える機能、交流を促進する居場所、地域ニーズに柔軟に対応する仕組みを備えた生活拠点



○近隣センターの再生事例



◆近隣センターの再生事例



近隣センターのスーパー跡に老人ホーム・レストラン・ミニスーパーの複合施設創出



近隣センター内のオープンスペースでの青空市の開催

取り組みをまとめた書籍も出版



ほっとかない郊外
～ニュータウンを次世代につなぐ～

市大やまちづくりNPO、自治会、
住民などが連携して実施している
ニュータウン再生の取り組みの軌跡

63



「寝に帰るまち」から
「暮らしと仕事that完結する街」へ

ソフト・ハード一体型の
ニュータウン再生をめざして

64

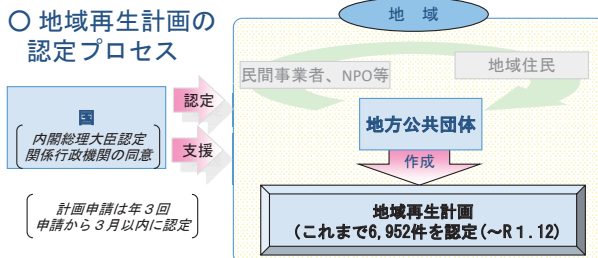
参考資料

地域再生制度の概要

○ 地域再生法（平成17年法律第24号）

- 地方公共団体が作成する**地域再生計画**を内閣総理大臣が認定、認定計画に基づく措置を通じて、自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組を支援
- 地域再生の施策は、「**就業の機会の創出**」「**経済基盤の強化**」「**生活環境の整備**」が3本柱
- 地域再生法は、**各府省横断的・総合的な施策**を乗せる共通プラットフォームとして機能
- 計画認定には、地域再生基本方針（閣議決定）への適合を確認

○ 地域再生計画の認定プロセス



主な支援措置メニュー

（傍線は令和元年改正で創設）

- ① **地方創生推進交付金**（H28創設）
- ② **地方創生整備推進交付金**（道・汚水処理施設・港）
（H17創設、H28改正）
- ③ **企業版ふるさと納税**（まち・ひと・しごと創生寄附活用事業）（H28創設）
- ④ **地域再生支援利子補給金**（H20創設）
- ⑤ **企業の地方拠点強化**の促進に係る課税の特例等
（地方活力向上地域等特定業務施設整備事業）（H27創設、H30改正）
- ⑥ **地域再生エリアマネジメント負担金**
（地域来訪者等利便増進活動計画）（H30創設）
- ⑦ **商店街活性化促進事業**（H30創設）
- ⑧ 「**小さな拠点**」の形成（地域再生土地利用計画）（H27創設、H30改正）
- ⑨ **生涯活躍のまち形成事業**（H28創設）
- ⑩ **地域住宅団地再生事業**（R1創設）
- ⑪ **既存住宅活用農村地域等移住促進事業**（R1創設）
- ⑫ **民間資金等活用公共施設等整備事業**
（民間資金等活用事業推進機構（PF）推進機構）の業務特例（R1創設）等



- 平成17年の法制定以降、**8度の法改正**（H19,20,24,26,27,28,30,R1）により、支援措置メニューを充実
- 特に、**平成26年からの地方創生の流れ**に呼応し、支援措置メニューの強化が加速
- 地方創生全体の方向性を定める「まち・ひと・しごと創生法」（平成26年法律第136号）と、個別地域における具体的な支援措置を提供する「地域再生法」の2法が両輪となって地方創生を推進

地域再生法の一部を改正する法律（令和2年1月5日施行）の概要

法案の趣旨

人口減少社会に対応した既存ストックの活用による「多世代共生型のまち」への転換（住宅団地の再生、空き家を活用した移住促進、公的不動産の利活用）を図ることにより、地方の魅力を向上

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設

【第5条第4項第11号・第5章第12節】

○居住者の高齢化等により多様な世代の暮らしの場として課題が生じている住宅団地について、生活利便施設や就業の場等の多様な機能を導入することで、老若男女が安心して住み、働き、交流できる場として再生



高齢者施設や店舗の誘致 コミュニティバスの導入等 住宅をシェアオフィス等として活用 若者世代の入居と多世代交流の促進

住宅団地再生に係る課題への総合的・一体的な取組

○市町村が、区域を定めて、多様な主体と連携して住宅団地再生のための総合的・一体的な事業計画を作成することで、住宅団地再生に係る各種行政手続をワンストップ化し、スピーディーに住宅団地再生を実現

多様な建物用途の導入

- ・用途規制の緩和手続
 - ・都市計画決定・変更手続
- 【第17条の37～第17条の39】

地域交通の利便性向上

- ・コミュニティバスの導入等に必要の許認可手続
- 【第17条の43～第17条の51】

介護サービス等の充実

- ・有料老人ホームの届出、介護事業者の指定手続
- 【第17条の40～第17条の42】

まちづくりの専門的知見の活用

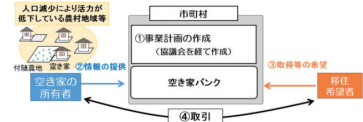
- ・UR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供
- 【第17条の52】



2. 既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設

【第5条第4項第12号・第5章第13節】

○「農地付き空き家」等の円滑な取得を支援することで、農村地域等への移住を促進



移住者に対する空き家・農地の取得の支援

市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による

- ①空き家に付随する農地の権利取得の推進【第17条の56】
(下限面積(原則50a)の引下げ手続の円滑化)
- ②市街化調整区域内で厳格に運用されている空き家の取得等
(例:農家住宅を一般移住者が取得)の許可が円滑に【第17条の55】

3. 民間資金等活用公共施設等整備事業の創設

【第5条第4項第14号・第5章第15節】

○廃校跡地等、低未利用の公的不動産の有効活用等について、民間の資金・ノウハウを活用するPPP/PFIの導入を促進

PPP/PFI導入に向けたコンサルティング

PFI推進機構が、地方公共団体の依頼に応じて、公的不動産の有効活用などPPP/PFIに関するコンサルティング業務を実施可能に【第17条の60】



新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金 ～ 脱コロナに向けた協生支援金 ～

令和2年5月14日

内閣府 地方創生推進室

臨時交付金の創設経過

○ 新型コロナウイルス感染症緊急経済対策（令和2年4月7日 閣議決定（4月20日変更））

第2章 取り組む施策

新型コロナウイルスの感染拡大を防止するとともに、感染拡大の影響を受けている地域経済や住民生活を支援し地方創生を図るため、本経済対策の全ての事項についての対応として、地方公共団体が地域の実情に応じてきめ細やかに必要な事業を実施できるよう、「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金（仮称）」を創設する。

I 感染拡大防止策と医療提供体制の整備及び治療薬の開発

-3 医療提供体制の強化

- ・ 「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金（仮称）」の創設（内閣府）

III 次の段階としての官民を挙げた経済活動の回復

-2 地域経済の活性化

- ・ 感染症拡大の防止、地域経済・住民生活の支援に加えて、感染症の拡大収束後においても、地方公共団体が地域の実情に応じてきめ細やかに必要な事業を実施できるよう、「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金（仮称）」を創設する。
- ・ 「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金（仮称）」の創設（内閣府）
【再掲】

臨時交付金の概要

新型コロナウイルス感染拡大を防止するとともに、感染拡大の影響を受けている地域経済や住民生活を支援し地方創生を図るため、緊急経済対策の全ての事項についての対応として、地方公共団体が地域の実情に応じてきめ細やかに必要な事業を実施できるよう、「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金～脱コロナに向けた協生支援金～」を創設する。

1. 補正予算計上額 1兆円

2. 所管 内閣府（地方創生推進室） ただし、各府省に移し替えて執行

3. 交付対象等

(1) 交付対象 : 実施計画を策定する地方公共団体（都道府県・市町村）

(2) 交付方法 : 実施計画に掲載された事業（※）のうち国庫補助事業の地方負担分と地方単独事業の所要経費の合計額に対し、交付限度額を上限として交付金を交付

※ ソフト事業を中心とし、それに付随するハード事業も対象

(3) 交付限度額 : 人口、財政力、新型コロナウイルスの感染状況、国庫補助事業の地方負担額等に基づき算定

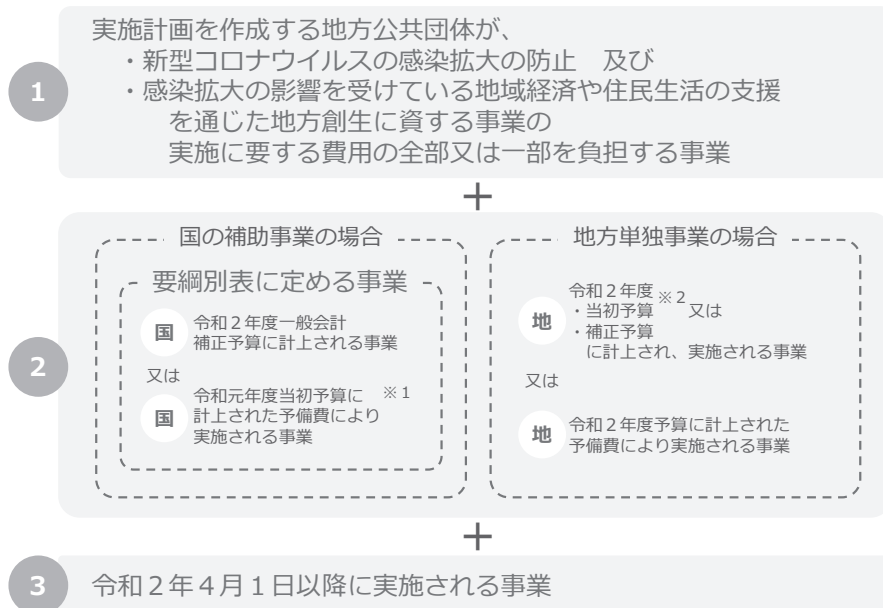
4. 使途

地方公共団体が地域の実情に応じてきめ細やかに実施する

- ・ 新型コロナウイルス感染症に対する対応（感染拡大の防止策、医療提供体制の整備）
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた地域経済、住民生活の支援等の事業に充当。

交付対象①

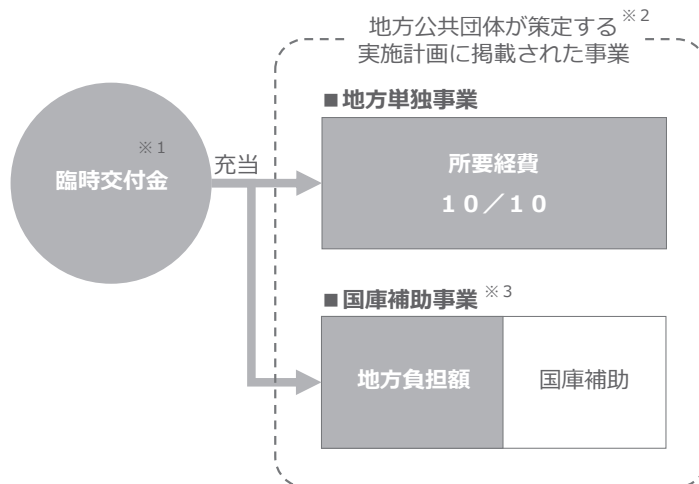
○ 臨時交付金の交付対象事業は、次に掲げる基準（①～③の全て）に適合する事業



※1 新型コロナウイルス感染症に関する緊急対応策第1弾・第2弾（ただし、地方公共団体の令和2年度予算に計上されたものに限る）
 ※2 令和2年度当初予算に計上された事業にあっては、①の内容について特に必要と認められるものに限る

交付対象②

- 地方公共団体が策定する実施計画に掲載された事業のうち
地方単独事業の所要経費と国庫補助事業の地方負担額が交付対象



- ※1 各地方公共団体の申請に基づいて、交付限度額を上限として交付額が決定される予定
 ※2 ソフト事業を中心とし、それに付随するハード事業も対象。また、交付決定前に実施された事業であっても、令和2年4月1日以降に実施された事業であれば遡って対象
 ※3 法令に国の補助負担割合が定められていないものに限る

交付対象③

- 交付対象事業のうち地方単独事業につき、以下の経費は交付対象外

1 職員の人件費

地方公共団体の職員の人件費（新型コロナウイルス感染症対応のための体制拡充等及び雇止め又は内定取消しにあった者等の一時的な雇用等に必要なもの（任期の定めのない常勤職員の給料分を除く）を除く）には、交付金を充当しないこと。

2 用地費

用地の取得費には、交付金を充当しないこと。

3 貸付金・保証金

貸付金又は保証金（繰上償還による保証金の過払い相当分の返金に伴う国庫返納を要するもの）には、交付金を充当しないこと（利子補給金又は信用保証料補助は除く）。

4 基金

基金の積立金には、交付金を充当しないこと。

5 事業者等への損失補償

事業者等に対する施設の使用の制限、催物の開催の制限等の要請・指示に伴い生じる損失を補償する目的で行う支出経費には、交付金を充当しないこと。

6 感染症対応と関連しない施設の整備自体を主目的とするもの

感染症への対応と関連しないインフラ整備等のハード事業に係る費用（感染症拡大防止又は感染拡大への対応としての経済支援・生活支援に必要な施設の整備費用を除く）には、交付金を充当しないこと。

交付上限額の算定の考え方

1. 地方単独事業分

(1) 都道府県分と市町村分を1 : 1

(2) 都道府県への配分の考え方

- ①単価×人口を基礎に②③④の要素を加味 (② : ③ = 1 : 1)
- ②感染拡大の影響への対応 (感染状況に係る割増、ピーク時医療需要の反映)
- ③地域経済・住民生活支援への取組み (人口規模を反映して補正)
- ④各地方団体の財政力

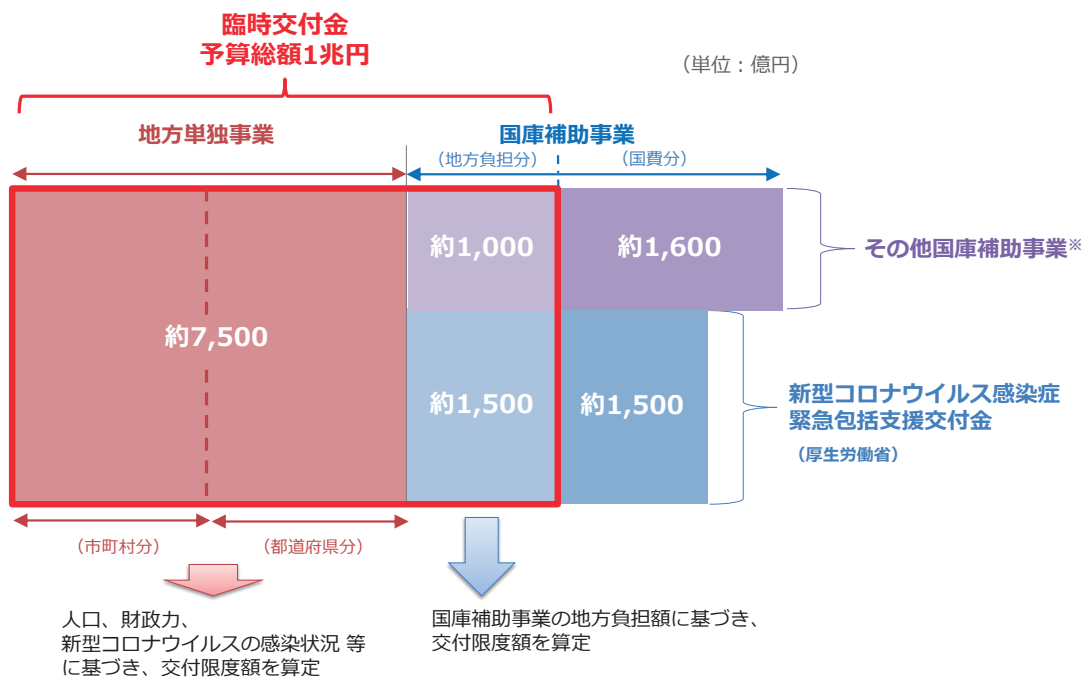
(3) 市町村分の配分の考え方

- ①単価×人口を基礎に②③④の要素を加味 (② : ③ = 3 : 7)
- ②感染拡大の影響への対応 (感染状況に係る割増、保健所を設置する市の割増)
- ③地域経済・住民生活支援への取組み (人口規模を反映して補正)
- ④各地方団体の財政力

2. 国庫補助事業地方負担分

緊急経済対策に基づき、令和2年度補正予算等により実施する国庫補助事業の地方負担額の合計額に、算定率を乗じて算定。

交付限度額算定にあたっての 新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金と緊急経済対策の他の補助事業との関係



※ 中小企業経営支援等対策費補助金 (経済産業省/200億円)、学校臨時休業対策費補助金 (文部科学省/153億円)、農業・食品産業強化対策整備交付金 (農林水産省/143億円) 等

事業例

○地方公共団体における有効活用の参考に資するため、主に地方単独事業として実施されることが想定される事例について、「活用事例集」を作成



第1部

新型コロナウイルス感染症に対する対応※として実施することが想定され、地方創生に資すると考えられるものの一例

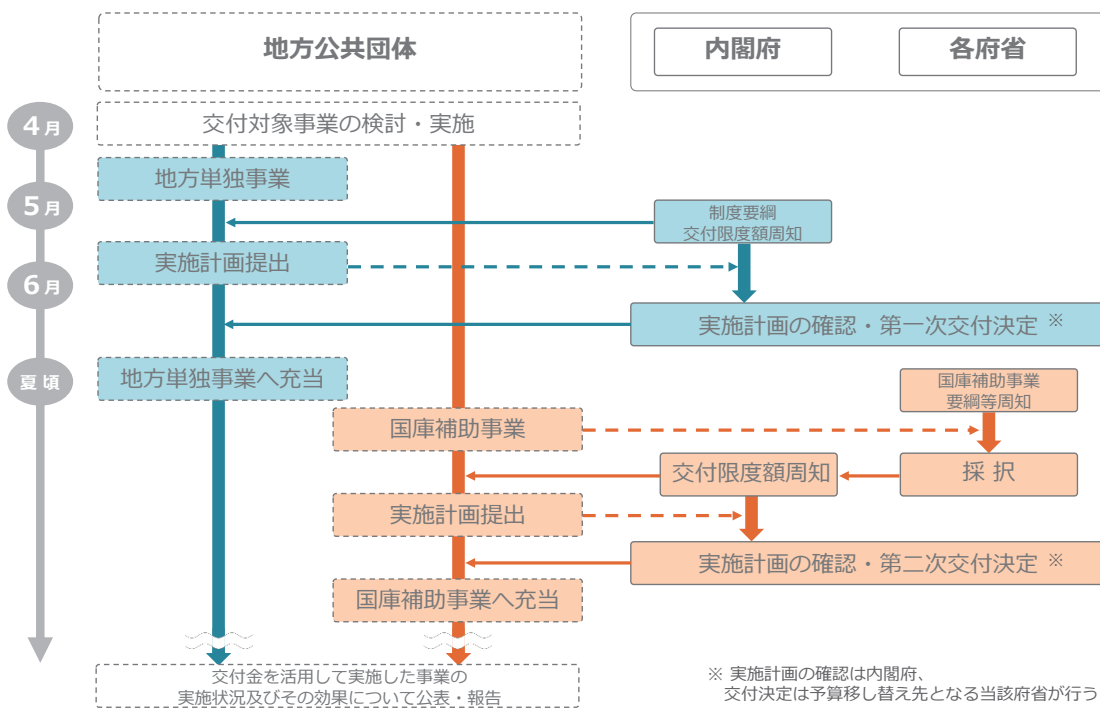
※ 医療提供体制の整備、感染拡大の防止策

第2部

新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた地域経済、住民生活の支援として実施することが想定され、地方創生に資すると考えられるものの一例

本事例集は、臨時交付金の使途等を定めるものではなく、現時点で参考となる事例等を取りまとめたもの

今後のスケジュール



一 脱コロナに向けた、協生のススメ

新型コロナウイルス感染症対応
地方創生臨時交付金の
活用事例集

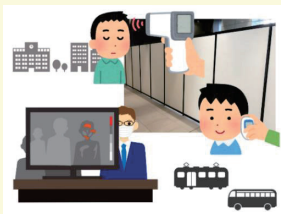
内閣府地方創生推進室
令和2年5月1日

今こそ地方創生!

VOL.1.2

12. 公共的空間安全・安心確保事業

他の支援施策の対象とならない又は超える部分について、公共施設、社会福祉関連施設、学校関連施設、食品販売店、交通機関など社会生活維持のために必要な施設において、地域の実情に応じて休業や活動の自粛を余儀なくされている方等の参画も得ながら、施設管理者・運営事業者が行うサーモグラフィーの設置や検温、隔壁の設置や個室化などを実施するために必要な経費の一部を支援。



緊急時対応設備 施設・団体 設備

個人
 事業・団体
 施設・地域

地域団体・中間支援組織/公共施設、社会生活に必要な施設

【目的】公共空間での感染機会を削減したい

【主な関連】内閣府地方創生推進室

20. 住まいの困窮者緊急支援事業

地方公共団体が、休業要請を受けた施設を利用していただきた方々等に対する居住支援として、マッチング等を行う支援活動の推進、民間賃貸住宅の借上げや公営住宅等の家賃の減免・猶予、セーフティネット住宅の家賃低廉化への支援等に必要な経費に充当。また、地域の実情に応じて、臨時応急的な住まいに充てるために宿泊施設等を借り上げて提供し、又は宿泊費を助成等するのに必要な経費に充当。



緊急時対応設備 施設・団体 設備

個人
 事業・団体
 施設・地域

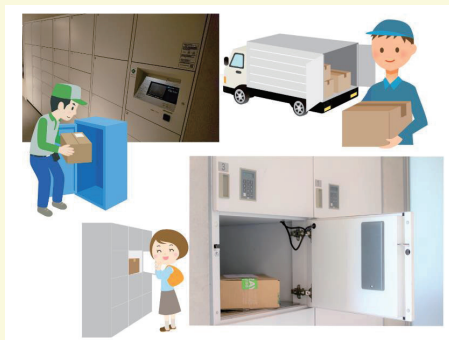
生活にお困りの方

【目的】食、住まい、本などにお困りの方を支援したい

【主な関連】国土交通省総合政策局物流政策課

21. 宅配事業者支援事業

宅配便の再配達削減や利用者の利便性向上に資するため、接触機会を最小化することに配慮したうえで、宅配事業者が宅配デポに宅配ボックスを増設する際の奨励金や、個人に一定の数の宅配ボックスを配布し又は奨励金を支給するのに充当。



緊急時
対応設備

継続・回復
設備

■個人 ■事業・団体 ■施設・地域

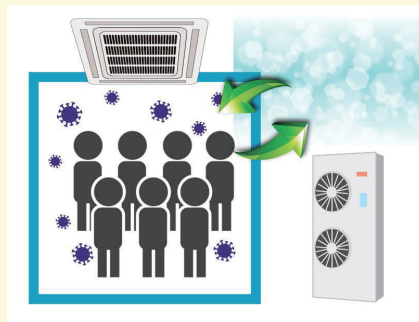
住民全般、社会生活に必要な事業従事者/物流事業/都市部・公共施設

【目的】 交通や物流を守りたい

【主な関連】 国土交通省総合政策局物流政策課

22. 社会生活維持関連事業者の換気システム設置応援事業

他の支援施策の対象とならない又は超える部分について、飲食店、食品販売店、交通事業者など社会生活を維持する上で欠かせない事業者を対象に、地域の実情に応じて、換気設備、冷暖房等の対応を強化するために必要な経費の一部を支援。



緊急時
対応設備

継続・回復
設備

□個人 □事業・団体 ■施設・地域

公共施設、社会生活に必要な施設

【目的】 宿泊施設等を活用し、安心できる居場所を提供したい

【主な関連】 環境省地球環境局地球温暖化対策課

29. 駅乗客数などの解析、可視化事業

地方公共団体が、利用者の多い駅の乗客数や主要道路の通行量、繁華街の歩行者数等を計測・データ分析し、人々の行動をデータで可視化することにより、住民が自ら外出を控えるなど行動の変容を促すためのシステムや計測機器等を導入するのに必要な経費に充当。



緊急時
対応設備

継続・回復
設備

■個人 ■事業・団体 ■施設・地域

住民全般/交通事業/社会生活に必要な施設

【目的】 公共空間での感染機会を削減したい

【主な関連】 内閣府地方創生推進事務局

30. 地域宅配システム導入事業

地方公共団体が、地域の小規模事業者等の商品を宅配する事業を新たに行う事業者に対して、必要な機器や運営費の補助などの初期立ち上がり経費の一部を支援。



緊急時
対応設備

継続・回復
設備

■個人 ■事業・団体 □施設・地域

住民全般/食品・外食産業、物流事業

【目的】 交通や物流を守りたい

【主な関連】 国土交通省自動車局貨物課

35.社会システム維持のための衛生確保事業

警察署や交番、公共交通機関、卸売市場、介護関連施設その他食品製造・販売、清掃、運送などの社会生活を維持するために必要な施設における感染症対策にかかる消毒や施設整備等を実施するために必要な経費の一部を支援又は充当。なお、消毒関連事業者が業務を拡大する際に、営業休止要請等の影響を受けている事業者を雇用した際には奨励金等により支援。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 社会生活に必要な施設

【目的】 公共空間での感染機会を削減したい
 【主な関連】 内閣府地方創生推進室

36.防災活動支援事業

近年頻発、激甚化する自然災害等に備えるため、地域で組織されている自主防災組織の活動費等の一部を支援。また、地方公共団体が、避難所の衛生環境を保つため、消毒薬等の資材を避難所に備蓄するための経費に充当。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 地域団体・中間支援組織

【目的】 公共空間での感染機会を削減したい
 【主な関連】 総務省消防庁国民保護・防災部防災課

65.地域のソーシャルビジネス、NPO支援事業

地域のために様々な活動を行っているNPOやソーシャルビジネスを実施している企業が、感染症拡大防止のためのステージを十分踏まえながら、感染症対策に関連して地域の抱える課題に対して様々な活動を強化する際に、奨励金等により支援。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 関係人口/地域団体・中間支援組織

【目的】 地域仮想通貨の導入など多様な地域づくりを支援したい
 【主な関連】 内閣府地方創生推進室

72.地域の経済活動を支援するエリアマネジメント事業

地方公共団体が、地域の商店街や観光地等に関する情報発信やコミュニティバスの運営等により地域の経済活動を支えるエリアマネジメント活動を行う団体に対して、その社会実験や活動に必要な経費の一部を助成するのに充当。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 地域団体・中間支援組織/都市部・公共施設

【目的】 地域仮想通貨の導入など多様な地域づくりを支援したい

76.ワーケーション等支援事業

他の支援施策の対象とならない又は超える部分について、事業者に対して、地域内の宿泊施設、温泉、自然地や空き家等の地域資源を活用し、ワーケーションやリモートワーク、サテライトオフィスの設置などのための通信環境の整備や施設の改修、活用促進活動などを行う活動に必要な経費の一部を支援。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 事業者全般/自然地・地域環境

【目的】在宅勤務など多様な働き方を支援したい
 【主な関連】内閣府地方創生推進室

77.サテライトオフィスの開設等支援事業

他の支援施策の対象とならない又は超える部分について、感染症拡大防止対策のステージを十分踏まえながら、地方へのサテライトオフィスの誘致に向けて、施設の改修や活用促進活動などを行う事業者の活動に必要な経費の一部を支援。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 事業者全般

【目的】在宅勤務など多様な働き方を支援したい
 【主な関連】内閣府地方創生推進室

83.スーパーシティ先行実施事業

感染症対応で行動が制約されつつある中、買い物、通院、行政手続きや友人との交流などを極力オンラインで行え、かつ、高齢者であってもその操作に必要なサポートを受けることができ、やむを得ぬ移動が必要な際には自動走行車両がアシストする、といったような、未来の技術が感染症対応のための生活をトータルにサポートするようなスーパーシティ構想又はその一部を、先行実現するのに充当。



緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 事業者全般/都市部、中山間地域・農山漁村・離島

【目的】収束後に備えた活動や新しいチャレンジを応援したい
 【主な関連】内閣府地方創生推進事務局

96.住宅団地における健康支援事業

住宅団地の空き地や空き家を活用し、感染拡大のステージを踏まえうえて、住民向けの健康相談、体操教室、座談会などを通じた住民の健康づくりやコミュニティ形成に取り組む団体に対して、活動に必要な経費の一部を支援。



写真提供：UR都市機構

緊急時対応段階 継続・回復段階
個人 事業・団体 施設・地域
 住民全般/都市部

【目的】健康づくりを支援したい
 【主な関連】内閣府地方創生推進室