

（はじめに）

「地域再生法の一部を改正する法律案」が平成 31 年 3 月 15 日に閣議決定され、国会に提出された。その骨子は、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」への転換であり、①住宅団地の再生、②空き家を活用した移住促進、③公的不動産の利活用、が改正の三本柱である。代表的な事業のイメージは以下のようなものである。改正法の公布後、1 月を超えない範囲内において政令で定める日からの施行を予定している（図表）。

（地域住宅団地再生事業の創設）

住宅需要に対応するため、高度成長期以降に開発された 5 ヘクタール以上の住宅団地はおよそ全国に 3000 に達するが、その多くで高齢化が進行し、空き家の大量発生が懸念されている。良好な環境を保持するために指定された用途地域のうち、第一種低層住居専用地域ではコンビニ立地が認められず、また、第二種低層住居専用地域や第一種・第二種の中高層住居専用地域でも店舗の床面積に制限があり、コンビニの立地が制限される。シェアオフィスの立地も、第二種中高層住居専用地域を除く住居専用地域では立地ができない。そこで、市町村がこれらの区域内において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（以下「地域住宅団地再生事業計画」という。）を作成することで、コンビニ・シェアオフィス立地を始め多様な住宅団地再生ニーズ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しようとするものである。地域住宅団地再生事業計画について国土交通大臣の同意があれば、特定行政庁は、区域内の住宅団地再生事業に係る建築物について建築基準法 48 条 1 項から 4 項までの特例許可をすることができるようになる。

（既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設）

就農希望者の地方移住を促進するため、空き家とその敷地にある農地に限り、取得できる面積の下限を現行の原則 50 アール以上（北海道は 2 ヘクタール以上）から引き下げ、就農人口の拡大につなげる。下限は市町村が区域を定めて一括に定めるが、政府は 1 アール程度への引き下げを想定している。また、市街化調整区域内の空き家は原則、農家以外への転売ができず買い手が付きにくい現在の状況を改め、市町村が指定する区域内では農家以外でも簡素な手続きで購入できるよう特例を設ける。

（民間資金等活用公共施設等整備事業の創設）

廃校跡地、低未利用地の公的不動産の有効活用について、民間の資金・ノウハウを活用する PPP/PFI の導入を促進することとし、株式会社民間資金等活用事業推進機構は、地方公共団体の依頼に応じて、専門家の派遣・助言等の業務を営むことができることとする。

(図表)

地域再生法の一部を改正する法律案

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、地方の魅力を上向

法案の概要

1. 地域住宅団地再生事業の創設【第6条第4項第11号・第9条第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創設



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【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6条第4項第12号・第9条第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50】(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6条第4項第14号・第9条第10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を導入を促進



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】

目標

- 1 関係: 住宅団地再生の取組を実施する市町村数を5年間で倍増(現状21%→5年後に4割) (※5ha以上の団地がある市町村は全国で560)
- 2 関係: 計画作成市町村において、移住者数が3割増加 (※(計画作成前後(5年程度)で比較))
- 3 関係: 2013年度～2022年度までの10年間に契約締結したPPP/PFI事業の総収入を21兆円

※先進的な自治体の移住世帯数の実績目標値を参考に設定
 豊岡市: 34世帯(H26)→40世帯(H31)
 茨城県: 7世帯(H26)→5年間で50世帯(H27-31)

(注) 内閣府公表資料による。

(荒井 俊行)