

【ポイント】

- ・ 昨年12月に地域再生法改正案が成立し、そのなかで「地域住宅団地再生事業」が制度化
- ・ 地域住宅団地再生事業は、内閣府令和元年度予算額1000億円の地方創生交付金の対象化
- ・ 令和2年度国土交通省予算案では、地域住宅団地再生事業に対する住宅市街地総合整備事業の要件緩和

1. はじめに

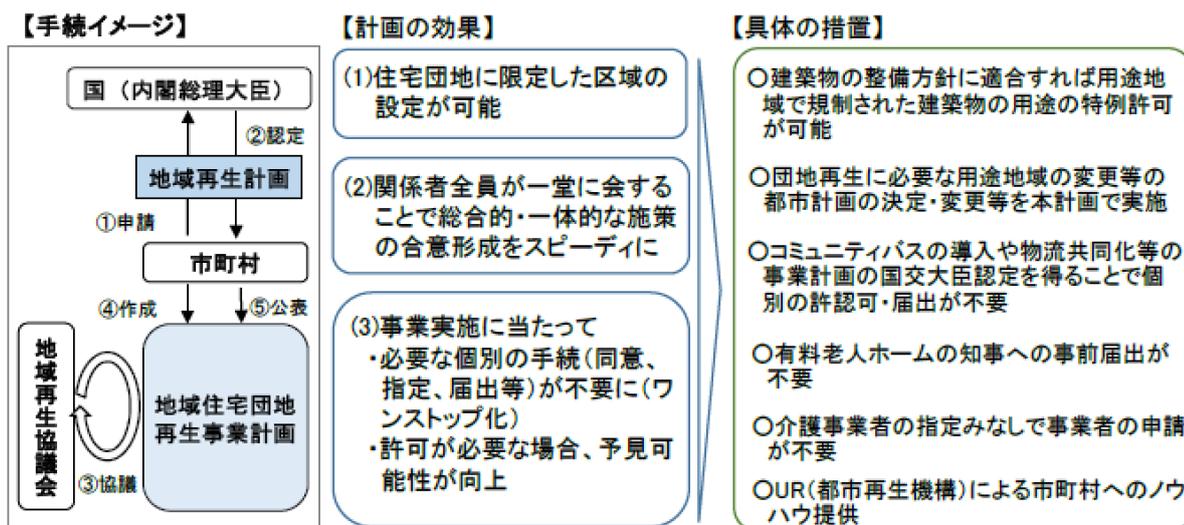
2019年7月31日づけの土地総研リサーチ・メモ（以下「前リサーチ・メモ」という）において継続審議となっているとレポートした、「地域住宅団地再生事業」等を内容とする地域再生法改正法が、2019年12月2日に参議院において賛成多数で可決され、成立した。

本稿では、地域住宅団地再生事業について、2019年12月末に成立した政府原案での予算措置など支援措置を中心に説明する。

2. 地域住宅団地再生事業の概要

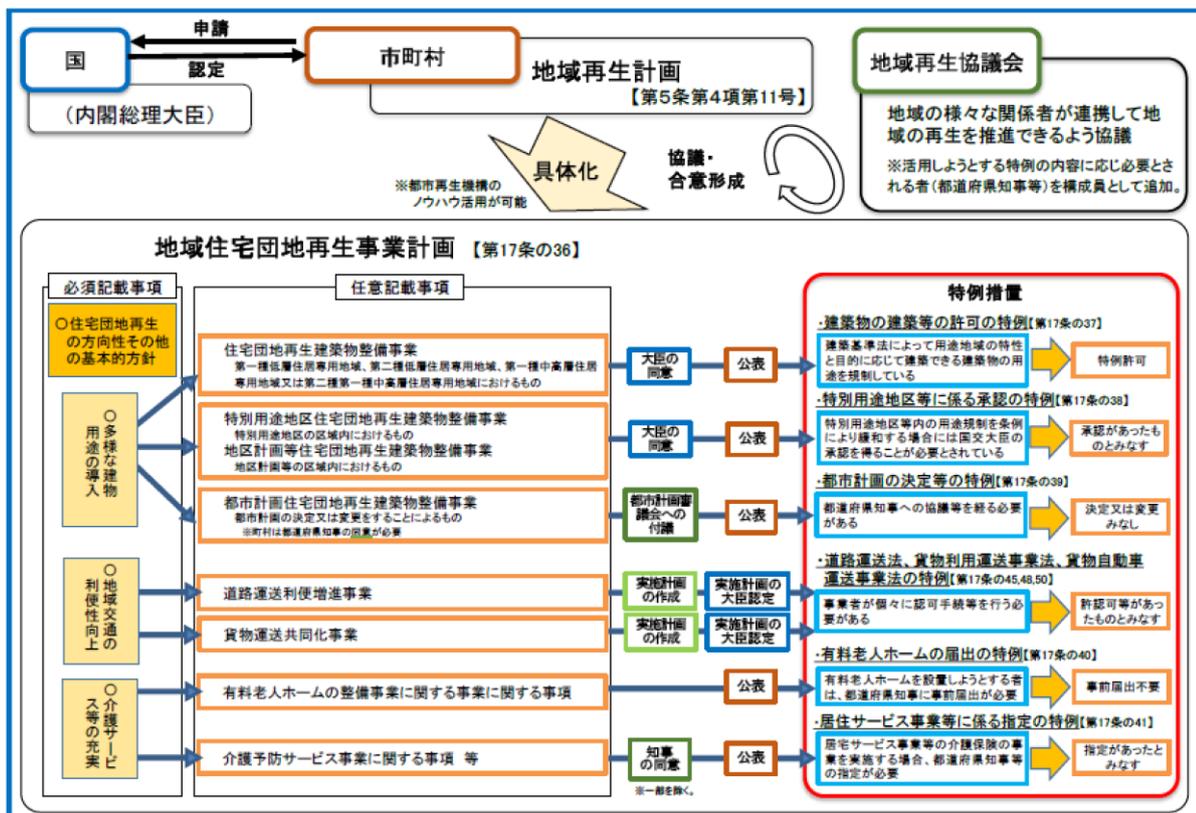
地域住宅団地再生事業は、地域再生法に基づく事業として、市町村が主体となって、交通事業者や福祉事業者と連携して地域住宅団地再生事業計画を策定することによって、都市計画、交通、福祉関係の手続のワンストップ化が実現できるところが特徴である。

（図表1）地域住宅団地再生事業の手続等



（備考）内閣府地方創生推進本部事務局資料による。

(図表 2) 地域住宅団地再生事業の措置内容



(備考) 内閣府地方創生推進本部事務局資料による。

特に、前リサーチ・メモで指摘したとおり、市町村が、主体的に主導権をもって、交通事業者や福祉事業者と調整して地域住宅団地の再生のための計画づくりを行うことができる点に、市町村にとってのメリットがある。また、住宅団地再生に関係する市町村内の部局も、まちづくり、交通、福祉など他分野にまたがることから、この計画づくりを通じて庁内横断的な調整も可能になる。

さらに、住宅団地再生を企画している民間事業者にとっても、後述の関係する補助金活用による市町村の財政負担軽減を売り文句として、市町村長や関係部局に対して住宅団地再生事業に積極的に関与してもらおう契機となると考える。

3. 地域住宅団地再生事業に対する支援措置

(1) 地方創生推進交付金による支援

地域住宅団地再生事業のうち先導性等の要件を満たす事業については、従来からある地方創生推進交付金(2019年当初予算1000億円、2020年度当初予算案1000億円)の活用が可能となる場合がある。

地方創生推進交付金は、市町村に対して2分の1の交付割合で交付され、主としてソフト事業を対象としている(ハード事業経費の割合が原則として5割以内であることが要件となるが、2018年度から、ハード事業とソフト事業の連携効果が高い場合には、ハード事業の割合が5割以上8割未満でも認められるようになった。)

例えば、これまで地方創生推進交付金を活用して団地再生に取り組んだ事例では、

- 団地のイメージアップ事業や多世代交流促進に向けた体制整備等のまちづくり施策
- 空家流動化促進事業や住み替え支援事業等の住宅施策
- 公共交通利用促進のためのPR等の交通施策

などが進められた。

住宅団地の再生にあたっては、ハード整備だけでなく、上記のようなソフト面での取組が重要であり、この観点からも、地方創生推進交付金の活用は期待できる。

(2) 住宅市街地総合整備事業住宅団地ストック活用型の活用

住宅団地ストック活用型は、住宅市街地総合整備事業の一部の事業で、市町村等に対して、又は市町村等を経由して民間事業者に交付金によって支援を行う事業である（国費率1/3）。

その対象施設は、

①ハード施設：高齢者支援施設・子育て支援施設等の整備、地区公共施設等の整備、循環利用住宅の整備など

②ソフト事業：整備計画の策定、協議会活動の支援など

である。

対象となる団地の要件は、

①5ヘクタール以上

②入居開始から概ね30年以上経過

③高齢化率が著しく高い

④住戸数が100戸以上

⑤公共用地率が概ね15%以上

⑥都市機能誘導区域又は居住誘導区域内

となっている。

2020年度当初予算案において、地域住宅団地再生事業の区域内に限り、①の面積要件と③の高齢化率に係る要件の撤廃、②の経過年数要件の緩和（入居開始から概ね20年以上）、ソフト事業の国費率の引上げ（1/3→1/2）が盛り込まれている。

(図表3) 地域住宅団地再生事業に対する住宅市街地総合整備事業の拡充内容

住宅団地再生に係る取組に対する総合支援

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

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】

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「**あ連R般**」等の整備を支援【国費率1/3】

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)

(備考) 国土交通省住宅局資料による。

4. まとめ

2019年12月に、地域再生法が改正され、交通事業者や福祉事業者と連携して市町村が主体的に住宅団地再生に取り組むための「地域住宅団地再生事業」が制度化されたことは、住宅市街地での高齢者買物難民、介護難民などの深刻な問題を解決するための政府の重要な施策展開と考える。

住宅団地をかかえる市町村職員、そして住宅団地再生をビジネスチャンスと考える民間企業の社員の方にも、本制度を理解し、活用を積極的に検討していただきたい。

なお、本制度についての問い合わせ先は、内閣府地方創生推進事務局地域再生担当である。

(佐々木晶二)