

地域住宅団地再生事業に関する 地域再生法改正のご紹介

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
 弁護士 白井 潤一
 弁護士 平山 皓寛

地方公共団体が作成する地域再生計画の認定及び認定された計画に基づく支援措置を通じて、地方公共団体が行う自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組の支援を目的とする地域再生法¹は平成17年4月1日に公布、施行されました。

そして、地域住宅団地再生事業の拡充、地方創生に資する施設整備に関する地方債の特例の創設、地方拠点強化税制の子育て施設への対象拡大を対象とする地域再生法の一部を改正する法律は、本年（令和6年）4月19日に公布され、公布の日から6月を超えない範囲内において政令で定める日²から施行されることになっています。

そこで、まもなく施行を迎える地域再生法の一部を改正する法律のうち、地域住宅団地再生事業に関する分野につき本稿においてご紹介をさせていただきます。なお、以下本稿においては、改正後の（改正箇所が反映され

た）地域再生法の各条項をもって説明するものとし、条項の紹介にあたり同法を「法」と記します。

第1 地域再生法とは

地域再生法は、地方公共団体が作成する地域再生計画の認定及び認定された計画に基づく支援措置を通じて、地方公共団体が行う自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組の支援を目的とする法律で、繰り返し実施された法改正を経て、支援措置の拡充が図られてきました。

支援の内容は様々であり、①まち・ひと・しごと創生交付金の交付、②企業版ふるさと納税の特例、③地域再生支援利子補給金の支給、④特定地域再生事業に係る課税の特例、⑤認定地域来訪者等利便増進活動計画に基づく受益事業者からの負担金の徴収・交付、⑥

1 地域再生法第1条（目的）「この法律は、近年における急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取組による地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生（以下「地域再生」という。）を総合的かつ効果的に推進するため、その基本理念、政府による地域再生基本方針の策定、地方公共団体による地域再生計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置並びに地域再生本部の設置について定め、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会を実現し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。」

2 施行日は令和6年9月6日政令第274号により、令和6年10月1日と定められました。

都市公園の占有の許可の特例、⑦商店街活性化促進事業に係る援助や資金調達の特例等、⑧地域再生土地利用計画に基づく建築等の届出の特例、農地等転用の許可の特例、開発許可等の特例、⑨地域再生拠点区域内の家用有償旅客運送者による貨物の運送の特例、⑩生涯活躍のまち形成に係る手続の特例（中高年齢者の就業機会確保に関する施策協力、有料老人ホームの届出や居宅サービス事業等に係る指定、旅館業許可の特例等）等の各制度が設けられています（法第5章）。

本稿において取り扱う地域住宅団地再生事業においては、⑪地域住宅団地再生事業計画に基づく各種手続の特例が設置され、具体的には、建築物の建築等の許可の特例、特別用途地区等に係る承認の特例、都市計画等の決定等の特例、有料老人ホームの届出や居宅サービス事業等に係る指定の特例、道路運送法や貨物利用運送事業法の特例等が挙げられます（法第17条の36から第17条の61）。

第2 地域住宅団地再生事業とは

1 住宅団地の現状と課題

住宅団地は、高度経済成長期の都市部への人口集中に際し、周辺の郊外部を中心に多く開発されました。都道府県の560市区町村に2903もの団地が形成され、合計面積は約19.2万haとされています（平成30年度国土交通省住宅局調査より引用）。三大都市圏におおむね半数（面積ベース）の住宅団地が存在し、戸建住宅が住宅団地の主要な構成要素となっています。

住宅団地は同時期に一斉に子育て世帯等が入居した結果、入居開始から40年の経過を境に高齢夫婦世帯や単身高齢世帯が増加し、高齢化率が急上昇する傾向にある一方、人口減少のフェーズに入ります（国土交通局住宅局

の平成30年の調査では、全国の住宅団地において、入居開始から30年以上経過した団地の割合は、約半数に及ぶとされています）。

また、多くの住宅団地では、住居専用地域が指定されているため、若者や子育て世帯の就業場所や商業施設といった多様な用途の立地が困難という事情があります。

このような住宅団地の状況を放置する限り、多くの住宅団地では、高齢化・人口減少の進行、空き家や空き地の発生、医療福祉や交通手段などの生活サービスの衰退といった状況が進み、地方への人口移動が不活発のままとなる結果、より一層の都市部への人口集中を誘引してしまうこととなります。各住宅団地ではかかる問題点を解消しなければならないという問題意識を当然に有しているものの、地域の積極的な関与・主体の向上、関係事業者の積極的な関与、支援のための行政の制度・財源の不足、持続的取組みのための資金不足、転入・住み替え等の住宅や土地等の流通、用途規制等の法規制の見直し、新たな機能導入等のための土地・施設が不足といった課題があるようです（令和4年度国土交通省住宅局調査より引用）。

2 地域住宅団地再生事業の創設

上記課題が深刻化している住宅団地において、就業場所や住民同士が交流する場など、従来なかった多様な機能を有する空間を導入することにより、就業機会の創出やコミュニティのつながりの維持を図るなど、職住育が近接した多世代共生のまちへの転換を促すことが有効であり、また高齢者が安心して住み続けられるよう、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と考えられています（内閣官房、内閣府総合サイト「地方創生」HPより引用）。

そこで、令和元年に、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、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をワンストップ化し、住宅団地再生の円滑な実現を図る「地域住宅団地再生事業」を、地域再生法の支援措置の一つに組み入れる方法により同事業を新たに創設しました。

3 地域住宅団地再生事業の手続

地域再生法において、政府は、地域再生に関する施策の総合的かつ効果的な推進を図るための基本的な方針（地域再生基本方針）を定めなければならないが、方針には、地域再生の意義及び目標に関する事項、地域再生のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針、特定政策課題（地域における少子高齢化の進展に対応した良好な居住環境の形成その他の地方公共団体が地域再生を図るために特に重点的に取り組むことが必要な政策課題として政令で定めるもの）に関する基本的な事項等を規定しなければならないとされています（法第4条1項、2項）。

そして、地方公共団体は、単独又は共同で、地域再生基本方針に基づき、内閣府令の定めに従い、地域再生計画（地域再生計画の区域、地域再生を図るために行う事業に関する事項、計画期間を記載しなければならないが、また地域再生計画の目標やその他内閣府令で定める事項については記載に努めなければなりません）を作成、申請し（法第5条1項ないし4項）、内閣総理大臣の認定を受けることとなります（法第5条15項）。

地域住宅団地再生事業に関しては、認定市町村が、協議会³における協議を経て、認定地域再生計画に記載されている、地域住宅団地再生事業の実施に関する計画（地域住宅団地再生事業計画）を作成しなければなりません（法第17条の36第1項）。

地域住宅団地再生事業計画には、地域住宅団地再生区域（※1）の区域を記載するほか、おおむね以下に掲げる事項を記載する必要があります（法第17条の36第4項各号）。

- 一 地域住宅団地再生区域における住宅団地再生の方向性その他の地域住宅団地再生事業に関する基本的な方針
- 二 地域住宅団地再生区域において住宅団地再生を図るために整備すべき医療施設、福祉施設、商業施設その他の当該区域の住民の共同の福祉又は利便のため必要な施設及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該施設を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 地域住宅団地再生区域において整備すべき高齢者向け住宅及び必要な土地の確保、費用の補助その他の当該高齢者向け住宅を整備するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
- 四 地域住宅団地再生区域において提供すべき介護サービス及び当該介護サービスの提供体制を確保するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
- 五 地域住宅団地再生区域において公共交通機関の利用者の利便の増進を図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項
- 六 地域住宅団地再生区域において貨物の運送の共同化その他の貨物の運送の合理化を

3 協議会は、地方公共団体、地域再生推進法人、地域再生事業を実施し、又は実施すると見込まれる者により構成される（法第12条1項、2項）。但し、認定市町村は、地域住宅団地再生事業に関する協議にあたり、都道府県知事その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者を協議会の構成員として加えることとなります（法第17条の36第2項）

図るために認定市町村が講ずべき施策に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、地域住宅団地再生事業の実施のために必要な事項

また、案件ごとに実施する事業の区域や事業内容等を記載することができます。

※1 地域住宅団地再生区域とは「自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保（住宅団地再生）を図ることが適当と認められる区域をいう」（法第5条4項11号）とされており、区域の面積や住宅戸数、住宅の仕様やタイプ、管理主体の要件がなく、地方自治体が柔軟に設定することができます（管理者の制限がないため、民間戸建分譲住宅団地、公的賃貸住宅団地の場合いづれも設定することができ、また戸建住宅ではなく、集合住宅団地を中心とする区域設定も可能です）。

4 これまでの地域住宅団地再生事業の概要⁴

認定市町村が、地域住宅団地再生事業計画を作成した場合、遅滞なく公表するとともに、関係行政機関の長及び関係都道府県知事に通知しなければならず（法第17条の36第29項）、公表されたときは、地域住宅団地再生事業計画の記載事項の効果が生じることとなります。

具体的には、ア）特別用途地区建築物整備促進事業に関し、建築基準法に定める特別用途地区等内の用途規制を地方公共団体の条例で緩和する場合には国土交通大臣の承認が必要であるところ（建築基準法第49条2項、第

68条の2第5項）、地域住宅団地再生事業計画が公表されると、承認があったものとみなす取り扱いとなり（法第17条の41）、またイ）都市計画建築物等整備促進事業に関し、本来は都道府県知事への協議等を経て、都市計画の決定又は変更をする必要があるところ、地域住宅団地再生事業計画の公表をもって都市計画の決定又は変更がされたとみなすこととなります（法第17条の42）。

加えて、ウ）有料老人ホームを整備する事業に関し、有料老人ホームの設置しようとする者は、本来は都道府県知事に事前届出が必要なところ、地域住宅団地再生事業計画の公表により、事前届出が不要（設置後の届出で足りる）とされ（法第17条の47）、エ）居宅サービス事業に関し、居宅サービス事業等の介護保険の事業を実施する場合には都道府県知事等の指定が必要なところ、地域住宅団地再生事業計画の公表により指定があったものとみなされます（法第17条の48）。

5 今回の地域住宅団地再生事業に関する改正内容

本年（令和6年）の地域再生法の一部を改正する法律のうち、地域住宅団地再生事業に関する分野については、住宅団地再生をこれまで以上に推進し、深化させるため、地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の提案制度を創設し、官民共創により住宅団地再生を進める体制の強化を図ることを目指しています。

また、各種行政手続のワンストップ化を可能にする特例の拡充やワンストップ化にとどまらない実質的な特例の追加を行いました。

以下個別にご説明いたします。

4 地域住宅団地再生事業については、内閣官房、内閣府総合サイトの以下資料が参考になります。

kaiseichiikisaiseihou_setsumeikaisiryou3.pdf (chisou.go.jp)

(1) 地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の作成等の提案制度の創設

前述のとおり、地域住宅団地再生事業に関しては、認定市町村が、協議会における協議を経て、地域住宅団地再生事業計画を作成する必要があります（法第17条の36第1項）。

もっとも、地域再生においては、より地域住民に近い支援者の立場にあり、コミュニティ再生などのノウハウを蓄積したNPO等の組織、団体と連携することが重要となり、そのため今回の改正法において、計画内容の充実や計画作成の機動性を高めるべく、認定を受けた市町村より指定を受けた地域再生推進法人⁵が、認定市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更を提案することができるようになりました（法17条の37第1項）。なお、地域再生推進法人による地域住宅団地再生事業計画の素案の内容は、認定地域再生計画に基づくものでなければなりません（同条第2項）。

認定市町村は、地域再生推進法人による提案がなされた場合、遅滞なく、当該提案を踏まえた地域住宅団地再生事業計画の作成又は変更をする必要があるかどうか判断し、必要がある判断したときはその案を作成しなければならず（法17条の38）、かかる地域再生推進法人による提案という新しい制度を設けることにより、官民共創による住宅団地再生を目指すこととなります。

(2) 市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した場合の措置の追加

ア 用途地域の制限に係る許可の特例（住居専用地域建築物整備促進事業）

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、許可によって緩和するのが原則であるところ（建築基準法第48条各項）、従来の地域再生法による支援措置（許可の特例）では、認定市町村が「建築物の整備に関する基本的な方針」を記載した地域住宅団地再生事業計画を作成し、公表したときは、特定行政庁は「当該方針に適合すると認める場合」に特例許可を行うことができるようになっていました（改正前の法第17条の37、法第17条の40第1項）。

この点、今回の改正法では、さらに特例制度の円滑化を図るべく、認定市町村が地域住宅団地再生事業計画を作成する過程において、計画案について公聴会による意見聴取を実施し、また建築審査会の同意を得る手続を可能とし、当該手続を経た場合には、用途制限の緩和に際し本来必要となる公聴会の開催（意見聴取）及び建築審査会の同意を省略することができるようになりました（法第17条の40第2項）。

イ 建築物の容積率の算定に係る認定の特例（特定区域住宅用途変更特定建築物整備促進事業）

5 地域再生推進法人とは、特定非営利活動促進法第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって、第20条に規定する業務（地域再生事業を実施し又は事業へ参加する業務、地域再生事業を行う者に対し、情報提供、相談その他の援助を行う業務、地域再生の推進に関する調査研究を行う業務、地域再生事業に要する土地の取得、管理又は譲渡をする業務、その他地域再生の推進のために必要な業務等）を適正かつ確実に行うことができると認められ、その申請により、地方公共団体の長が地域再生推進法人として指定した者を指します（法第19条1項）。

建築基準法の容積率の算定にあたり、建築物の用途に応じて、昇降機、共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下、階段場等一部の床面積を算入しない措置が設けられており（建築基準法第52条6項）、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）に住宅の用途を変更しようとする、当該緩和措置を使えず、既存建物の活用に支障が生じる場合があります。

そこで、今回の改正法では、認定市町村が、「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載された地域住宅団地再生事業計画を作成し公表したときは、特定行政庁は、「容積率が算入されない部分を有する住宅の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物」とする場合、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ交通上、防火上及び衛生上支障がないと認める部分につき、引き続き、当該部分を容積率に算入しない特例認定が行うことができるようになりました（法第17条の43）。

ウ 建築物の高さの限度に係る許可の特例（特定区域学校用途変更特定建築物整備促進事業）

建築基準法の第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの制限は「学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない」と特定行政庁が認めて許可した場合に限り、適用除外することができる（建築基準法第55条4項）、当該許可を受けた学校が廃校となり、用途を変更して、特定建築物（日常生活に必要な施設の用途に供する建築物）にしようとする、当該制限が支障となり校舎等の既存建築物をそのまま活用できない場合があります。

そのため、改正法は、認定市町村が「特定建築物の整備に関する基本的な方針」が記載

された地域住宅団地再生事業計画を作成し公表したときは、特定行政庁は、許可を受けた学校の用途を変更して、基本的な方針に適合する建築物とする場合、住宅団地再生を図るためにやむを得ず、かつ低層住宅に係る良好な住居環境を害するおそれがないと認める建物につき、引き続き当該建築物の高さ制限の適用を除外する特例認定を行うことができるとされました（法第17条の44）。

エ 建築物の高さの限度に係る許可の特例（特定区域学校用途変更特定施設運営事業）

住宅団地内の廃校は、地域のコミュニティの中心であり、住宅団地再生のための有効活用が期待される、地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ適正な対価なくして貸し付けてはならないとされています（地方自治法第237条2項）。

この点、改正法は、本事業の実施主体である地域再生推進法人は、事業期間内に限り、本事業計画に記載された事項に基づき特定建築物及びその敷地を使用することができる（但し、特定建築物とその敷地や周辺地域についての清掃等、当該地域の環境の維持及び向上を図ることが必要）と定め（法第17条の45）、地域再生推進法人に対し、廃校に設けられた診療所や老人福祉センター等の特定建築物や敷地を時価よりも低い対価で貸し付けることをできる点を明確にしました。

オ 都市公園の占有の許可の特例（特定区域都市公園活用生活利便確保事業）

販売機能の確保や住民同士の交流促進のため、住宅団地内の都市公園に販売所（マルシェや直売所）を設置することは望ましいですが、都市公園に公園施設以外の工作物や施設を設けて占用しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければなりません（都市公

園法第6条)。

そこで、改正法は、地域住宅団地再生事業計画の作成にあたり公園管理者の同意が得られていることを前提に、認定市町村が当該事業計画を作成し公表したときは、公表の日から2年以内に都市公園の占有について許可の申請があった場合、公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、当該占有が、施設の外観、構造、占有に係る工事等について、政令で定める技術的基準に適合する限り、許可を与えることとしています（法第17条の46）。

カ 自家用有償旅客運送の登録等の特例（住宅団地再生自家用有償旅客運送事業）

住宅団地においては、採算が合わず路線バスの撤退等が進んでおり、高齢者等の住民の移手段の確保が大きな課題となっており、交通事業者の参入が見込めない地域では、市町村やNPO法人等により移手段を確保する必要性が高くなっています。

この点、自家用有償旅客運送を行おうとする者は、道路運送法第79条に基づき国土交通大臣の行う登録を受けなければならない、手続面の負担が大きいことから、改正法は、地域住宅団地再生事業計画の作成にあたり国土交通大臣の同意が得られていることを前提に、認定市町村が当該事業計画を作成し公表したときは、実施主体は道路運送法の登録や届出を受けたものとみなす規定を設けました（法第17条の53）。

以上