



団地再耕プロジェクトと コミュニティの活性化

大和ハウス工業（株）
常務理事 神田昌幸

緑ヶ丘ネオポリス（兵庫県三木市）

ダイワマンSEASON2 Episode4 「誇り」篇

～リブネスタウン～

- https://www.daiwahouse.co.jp/ad/cm/daiwaman2_04.html

ネオポリス

新しい まち



郊外型戸建住宅地を

全国61ヶ所

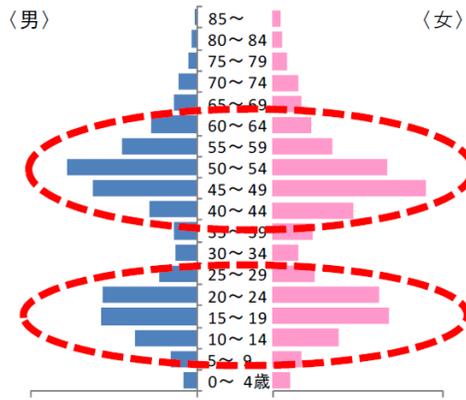
延べ6万区画以上にわたり開発

- 1962年より順次開発
- 総開発面積 3,114ha
- 総区画数 67,884区画



戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ

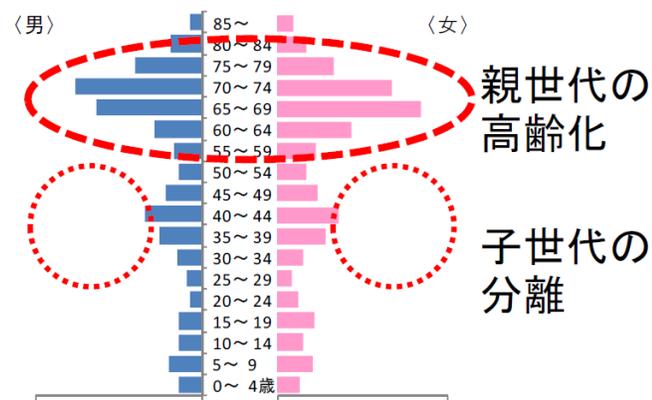
①街開きより概ね20年



親子で3~5人家族

親世代と子世代の年齢が極端に偏る

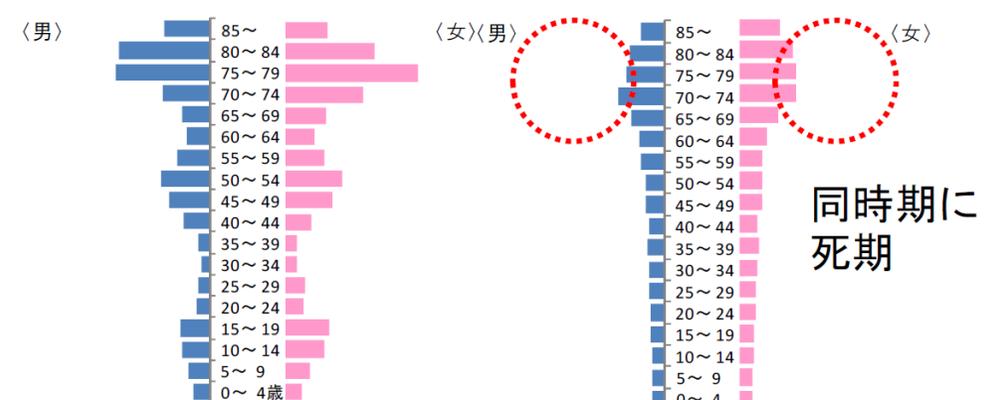
②街開きより概ね30~40年



世帯分離により親二人へ高齢夫婦世帯の増加

親世代の高齢化
子世代の分離

③街開きより概ね40年~60年



単身高齢世帯の増加

単身高齢者の増加から世帯減失の進行へ

同時期に死期

急激な高齢化と人口減少

さらなる人口減少や世帯減少

※第1回「住宅団地再生会議」連絡会議（国土交通省）

- 高度経済成長期の大都市圏への人口集中に伴い、郊外に多くの住宅団地が開発
- 開発から40年以上が経過し、子世代が独立し、高齢化が急激に進展
- 空き家の増加、まちの存続危機につながる

『再 耕』

「戦後の高度経済成長期、土地を切り拓き、街をつくり、暮らしを育んできた私たち。
時代が大きく変わろうとしている今、
もう一度、街を耕し、お客さまの暮らしを耕し、この国の新しい未来を耕す」



街をつくった責任として、ネオポリスを「再生」するのではなく、再び「耕す」ことで
「**新たな街の魅力**」を創出すべく、「**リブネスタウンプロジェクト**」を
当社の**重要なSDGs戦略**として位置づけリブネスタウン事業推進部を発足した。



2021年4月1日発足



リブネスタウン事業推進部



若年層にとって働きやすく
子育てしやすい楽しいまち



高齢者が健康に安心して
楽しく過ごせるまち

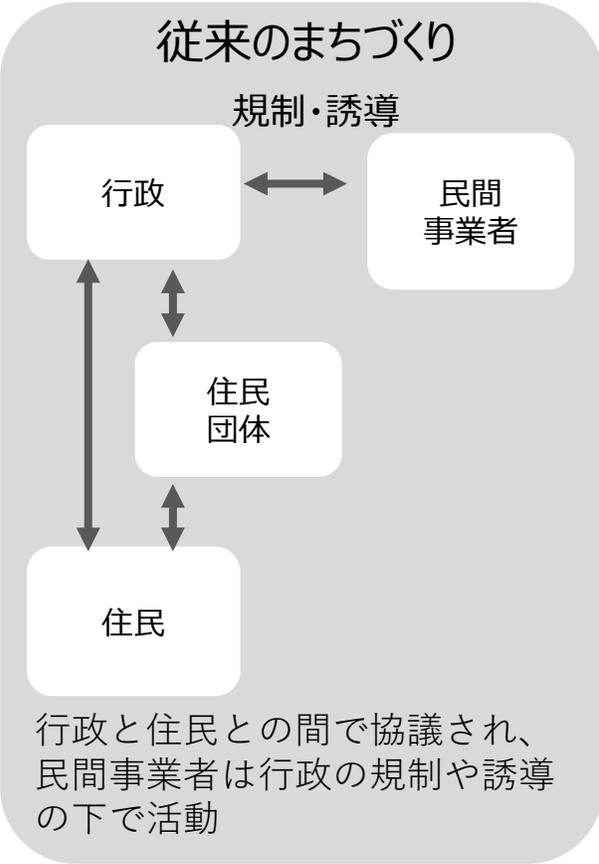
住み続けられ、新たに住みたくなり、持続・発展するまち

まちの魅力を高める

まちの未来を共に描き、まちの魅力を共につくり、持続・発展する「まち」と「まちづくり」を目指します。

- 多世代がいつまでも住み続けられるまちの魅力付けとして、ネオポリスに必要な生活インフラ（ハード）や機能を整備する。
- 生活インフラをベースとして、まちに必要な機能が有効にはたらくような仕組みや組織をつくる。
- まちづくりに参画するキャストがまちの魅力向上に対し各々の役割を果たせるよう当社がコーディネートする。





産官学民のそれぞれが、一部重なりつつ異なる目的を持ちながら、「持続発展できるまちの共創」という大きな目的に向かって、大和ハウスがハブとなって取組む

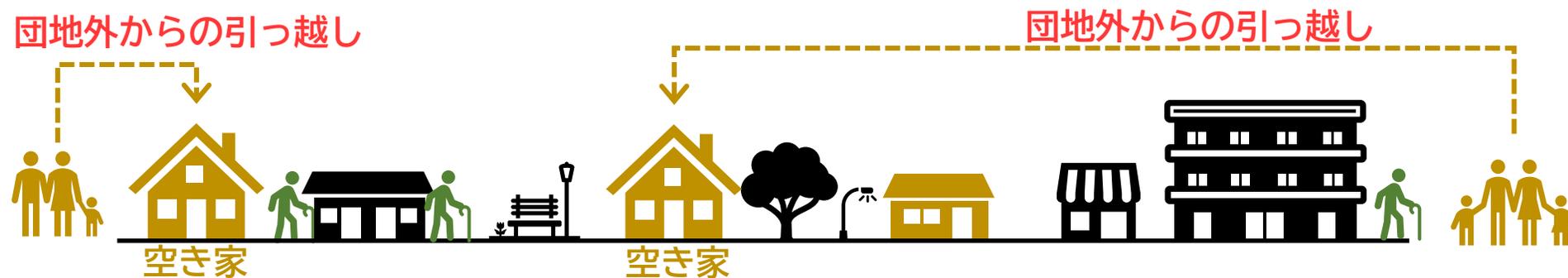
高齢者の住み継ぎにより能動的な空家を創り出す

- ①高齢者のミスマッチした住まいを解消する為、団地内の状況にマッチした住まいを提供する
- ②高齢者が住んでいた家をまちの外から流入してくる若年世代に引き継ぐ
→この一連の流れを「**住み継ぎ**」と呼んでいます。戸建て住宅団地内で新しい住まい手の住まいを確保する為に住み継ぎを促す必要があります。

高齢者の団地内
住み替え

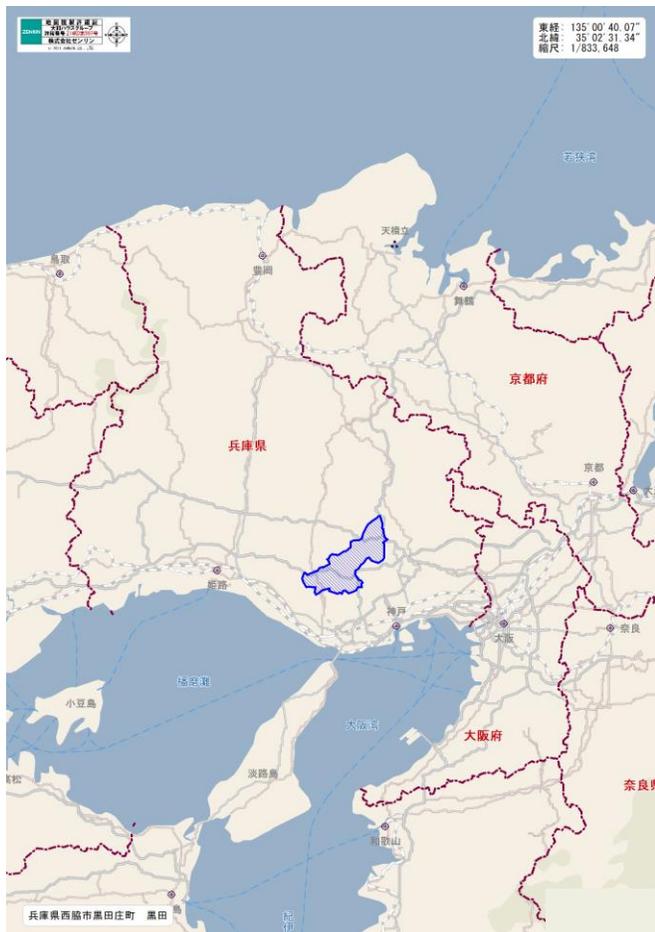


若年世代の空き家
を活用した流入



緑が丘ネオポリスの位置

三木市は、神戸市の北西に隣接し、神戸都市圏に属しており、市の南部地区は、神戸市のベッドタウンとして機能している

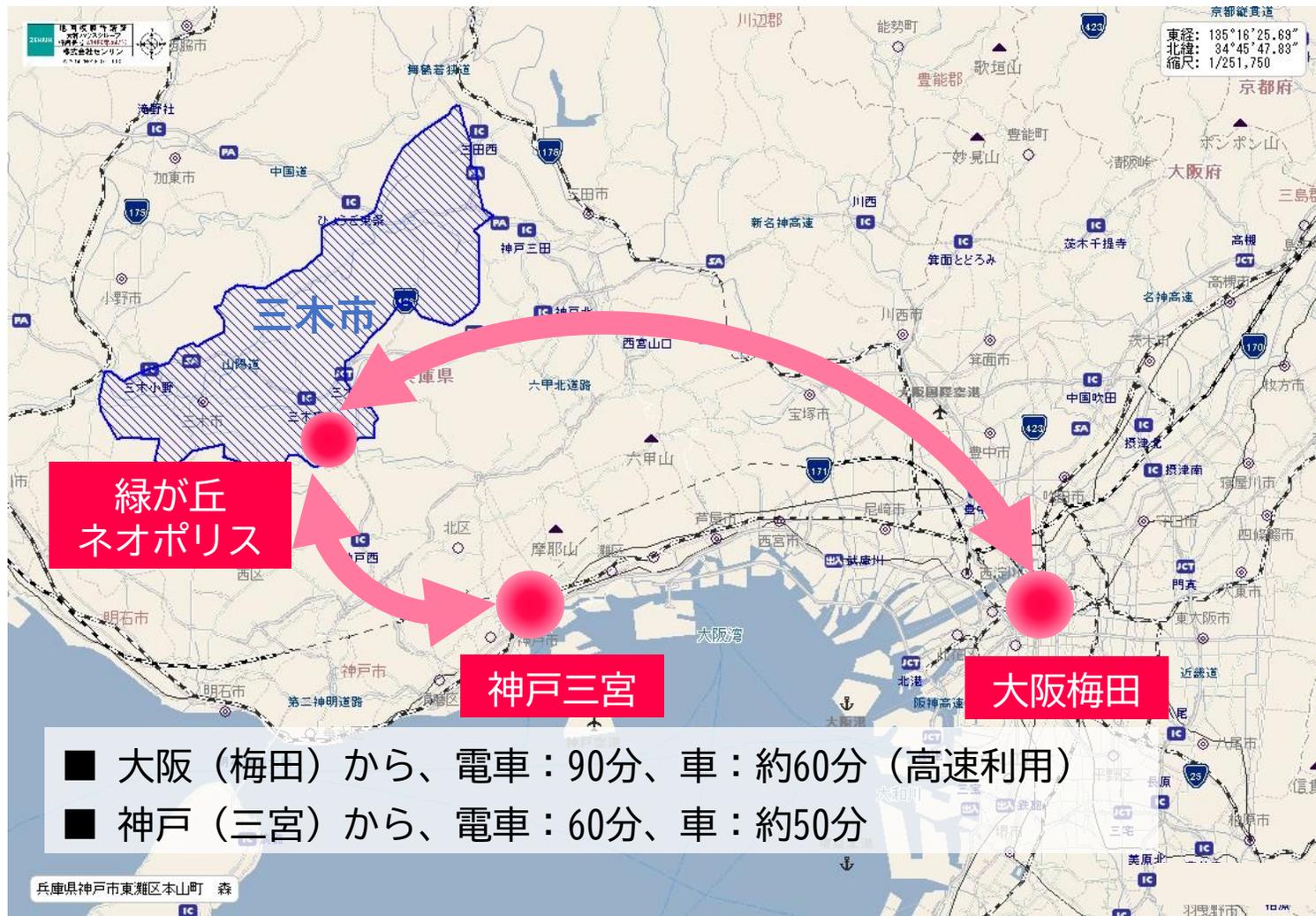


三木市概要

世帯数：34,441世帯

人口：74,959人

(2022年10月31日時点)



緑が丘ネオポリスの現状

緑が丘地区の高齢化率は約40%（2022.12末）

青山地区

分譲：1985年～
 開発面積：181ha
 区画数：約2,000区画

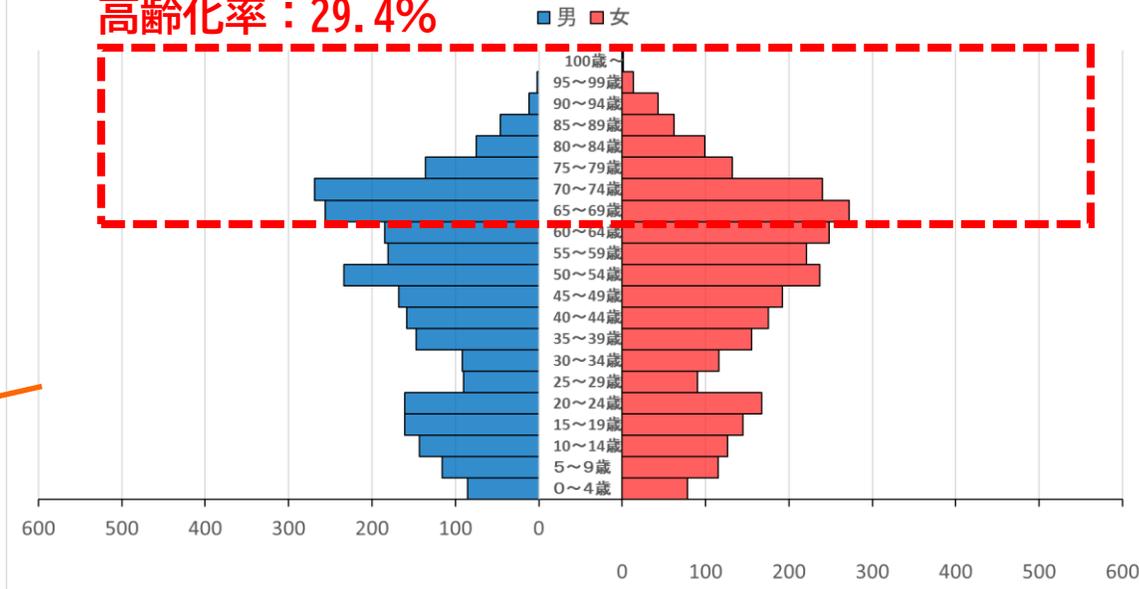


緑が丘地区

分譲：1971年～
 開発面積：126ha
 区画数：約3,450区画

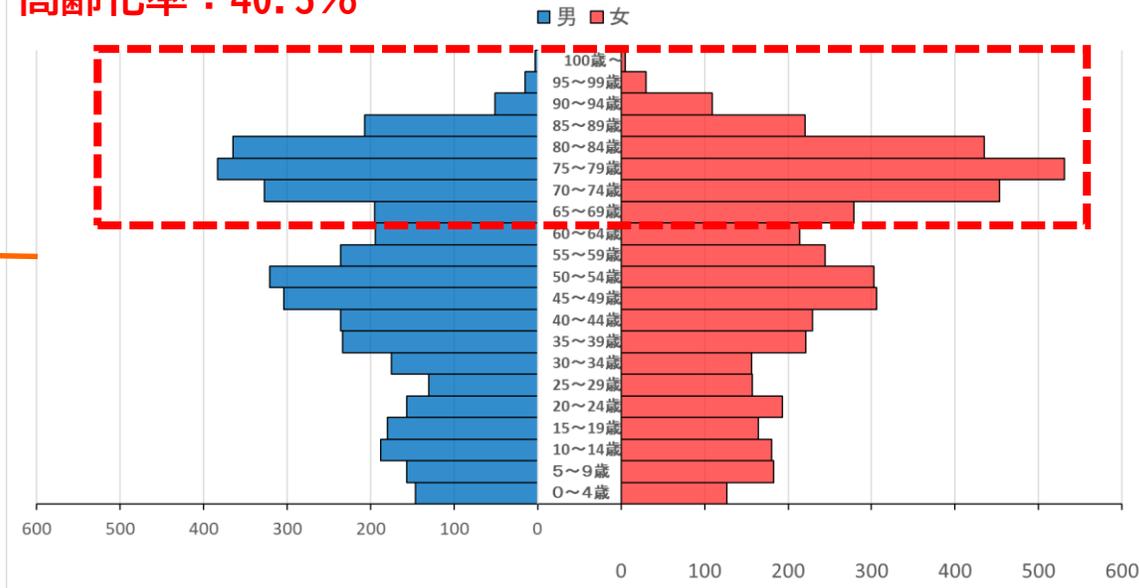
青山地区

高齢化率：29.4%



緑が丘地区

高齢化率：40.3%

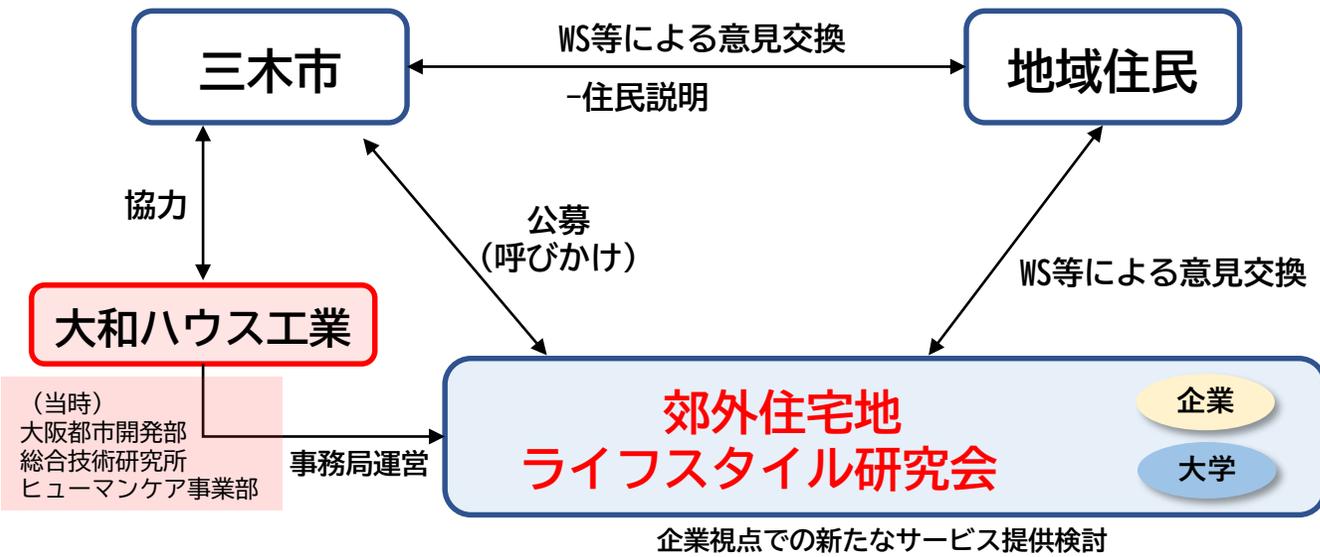


緑が丘ネオポリス再耕の組織体制

実施内容：産官学民が連携した取り組みとして、ライフスタイル研究会を設立。
 実施結果：WS等の意見交換から、当団地で目指すべき取り組み内容、目指すべき姿の仮説を検討。
 課題：行政でもない、民間でもない、住民主体の仕組み構築に時間が掛かっていることが課題。

産・官・民・学が連携し検討する体制を構築

2015年8月設立



住民主体で住民のボランティア活動のみに支えられた取組ではなく
企業の視点を取り入れ経済的に成立し持続する仕組みを構築

郊外型住宅団地ライフスタイル研究会 参加会員

22団体 ※赤字は幹事企業

産

大和ハウス工業株式会社、凸版印刷株式会社、株式会社クラウドワークス
 スポーツクラブNAS株式会社、東京海上日動火災保険株式会社
 豊田通商株式会社、キューピー株式会社、イオンリテール株式会社
 生活協同組合コープこうべ、神姫バス株式会社、神姫ゾーンバス株式会社
 神戸電鉄株式会社、株式会社ライフビジネスウェザー、日本工営株式会社

官

三木市
 三木市社会福祉協議会
 国土交通政策研究所

学

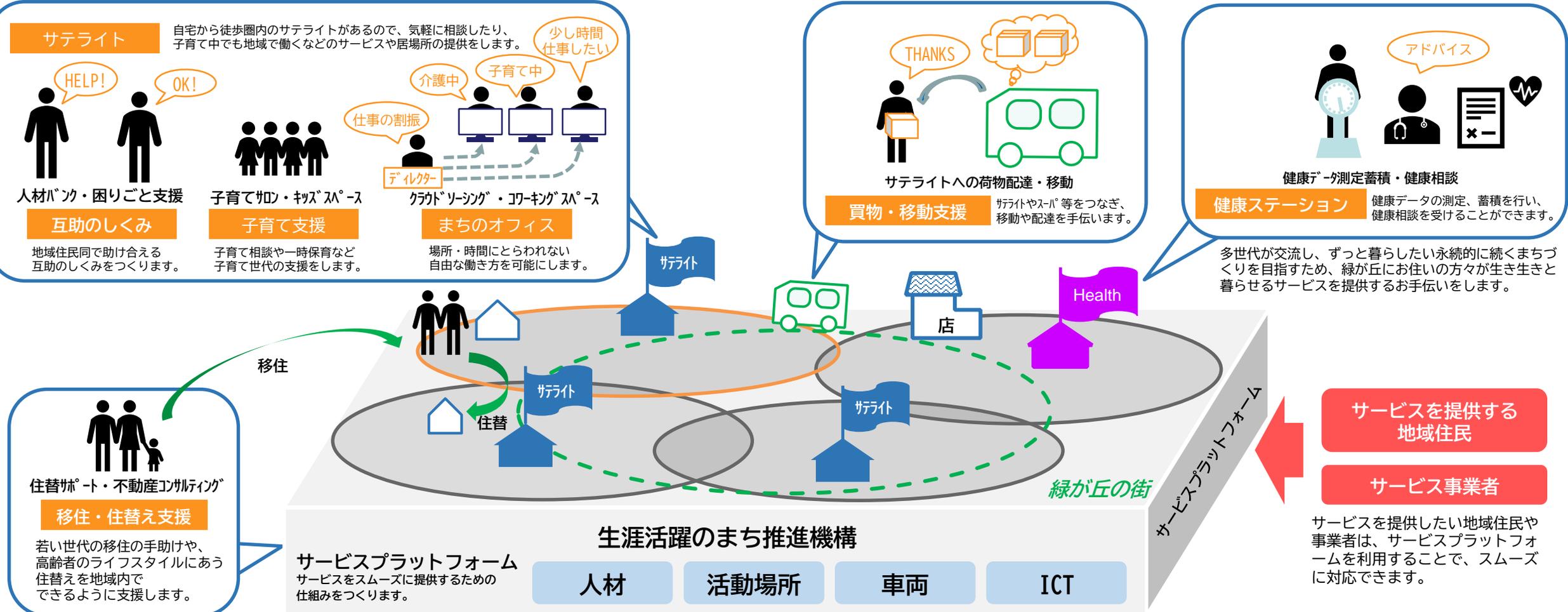
関西学院大学
 関西国際大学
 創志学園

民

緑が丘まちづくり協議会（自治会）
 サンロード商店街振興組合

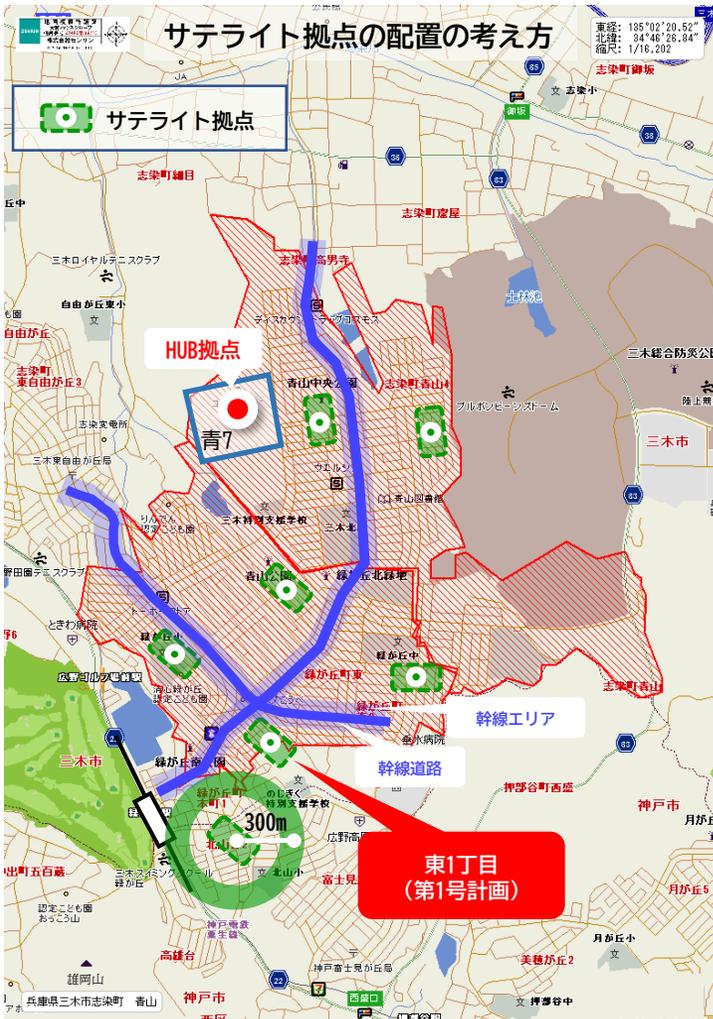
緑が丘ネオポリス再耕の仮説（ライフスタイル研究会にて検討）

実施内容：寝に帰る場所ではなく、まちに住まう機能を再整備することを想定。
 実施結果：クラウドソーシング・移動支援・健康・住継ぎ支援を実施、検討中。
 課題：サービスや仕組みを束ね、収益の平準化を図る組織体制、費用支援必要。



仮説の実証 サテライト拠点の管理運営

実施内容：住民の最も身近な場所・サードプレイスとして設置。活動する場所を確保。
実施結果：住民コミュニティ再形成、地域活性化ニーズ確認。相談窓口機能の検討。
課題：住まい手の数だけ悩みがある。行政、社協、企業が連携した窓口が必要。



※設置イメージ

設置の目的

住民とともに創り上げる「団地再耕」事業における、最も身近な場として、生活サービスやコミュニケーションを享受でき、さらに、多様な住まい方ができるまちへアップデートしていく核として、サテライト拠点を創設する。
団地再耕のプラットフォームとしての活動場所（拠点）を整備。

コンセプト

住民にとって、歩いていける距離に『生活利便性を高めるサービスが受けられ、様々な情報が取得でき、いつでも誰かと繋がっている安心感がある』拠点。
また、気軽に立ち寄ることができる。

開発当時



購入時



現在



仮説の実証 サテライト拠点の管理運営

普段利用



イベント (こどもえんにち)



イベント (ペイント)



イベント (寄せ植え)



ヒアリング (移動サービス)



地域貢献 (高校授業)



住民共創 (有志会)

