

令和 7 年度東京都団地再生連絡会議

民間事業者による戸建て住宅団地の再生に向けた取組について

2026年1月19日

大和ハウス工業株式会社
まちづくり統括部 タウンマネジメント推進室
室長 脇濱 直樹



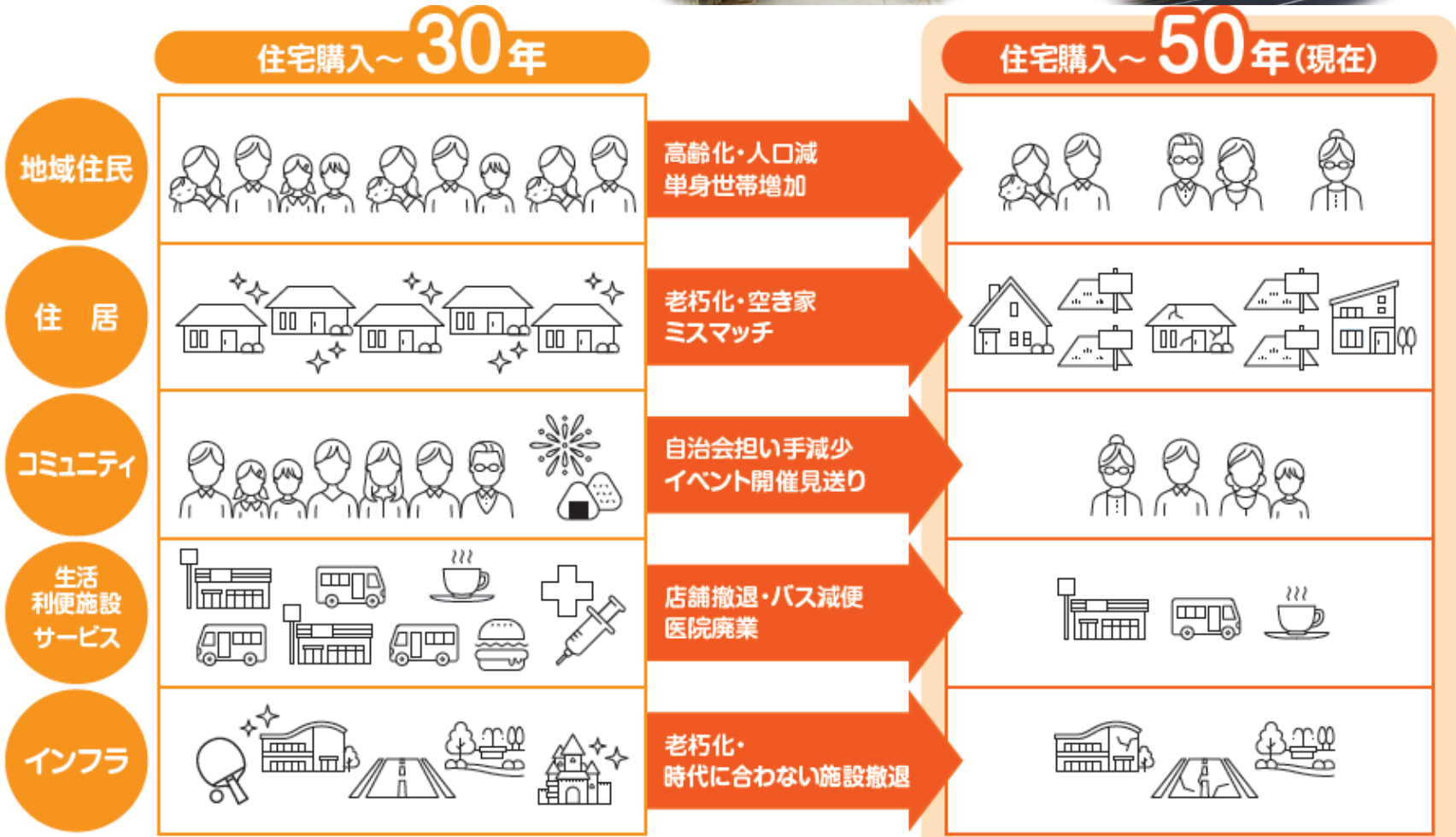
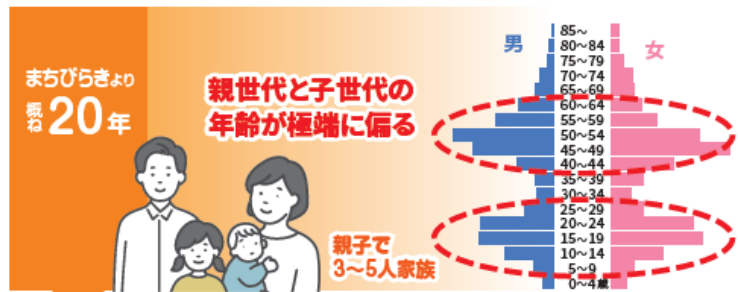
エコ・ファースト企業
環境大臣認定



Daiwa House Group[®]

入居開始から半世紀が経過し、住宅団地もそれを取り巻く環境も変化

住宅団地の年齢階層の推移のイメージ(戸建住宅団地)



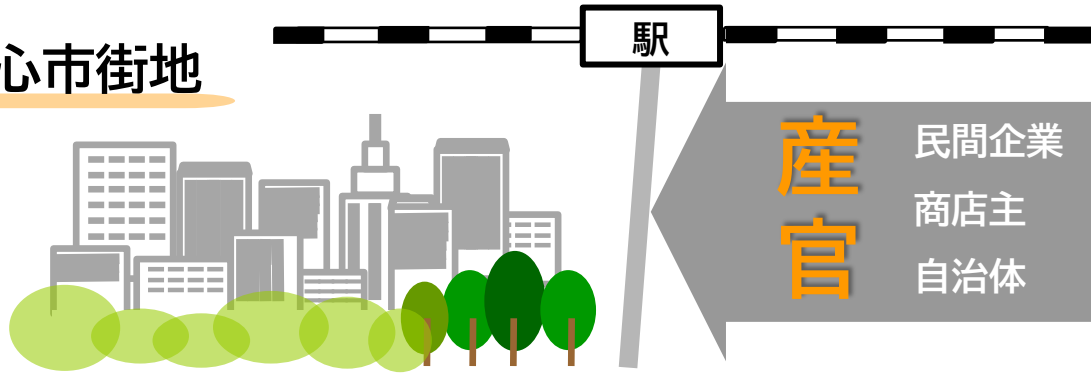
住宅マーケット 影響要因

住宅流動性高い
生活利便性高い
住宅価格が高い
雇用機会が豊富
居住支援策あり
マンション中心

通勤圏縮小
住宅流動性低い
住宅価格が安い
生活利便性低下
自然環境豊富
教育施設減少

雇用機会が不足
インフラ不十分
通学距離が長い
移住支援策あり

中心市街地



産官
民間企業
商店主
自治体

駅前周辺の再開発などに対し、企業や商店主らによる積極的な投資・活動を**行政も支援している**
例) 中心市街地活性化法など
暮らし・にぎわい再生事業、中心市街地活性化ソフト事業など

郊外型住宅団地



民
住民
自治会

特に戸建て住宅地は個人資産の集合であるため、**行政支援がしづらい**
よって、住民によるボランティア活動が中心
例) 地域再生法
地域住宅団地再生事業

中山間地域



官
国
自治体

人口が少ないため、セーフティネット的位置づけで**行政が中心となって支援している**
例) 過疎法、山林振興法、特定農山村法など
多様な交付金や対策事業、地域おこし協力隊など

民間企業がこれまでと同じ枠組みで**事業**として団地再生に取り組むことは難しい



創業者・石橋徳夫(1921～2003年)

1955

すべてはここから始まった

創業者精神

儲かるからではなく、
世の中の役に立つからやる

「何をしたら儲かるかという発想でことにあたるな。
どういった商品が、どういった事業が世の中のためになるかを考える。会社は社会の公器やからな。」

創業者である石橋徳夫が常に社員に語っていた
この言葉は、大和ハウスグループの原点です。



Daiwa House®
Group

2005

— 創業50周年 —

創業者精神に基づく

事業の考え方

共に創る。共に生きる。

大和ハウスグループは、グループシンボル「エンドレスハート」に
お客さまと私たちの永遠の絆と私たちグループの連帯感を託しました。
既成概念にとらわれることなく、いつの時代も常に新しい価値を創造してきた私たちは、
「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、これからの未来も原点を忘れることなく
継承を重ね、サステナブルな社会の実現へと貢献してまいります。

『再耕』

「戦後の高度経済成長期、土地を切り拓き、まちをつくり、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、まちを耕し、お客さまの暮らしを耕し、この国の新しい未来を耕す」

リブネスタウン
Livness Town

人・街・暮らしを、いつまでも輝かせたい。



11 住み続けられる
まちづくりを



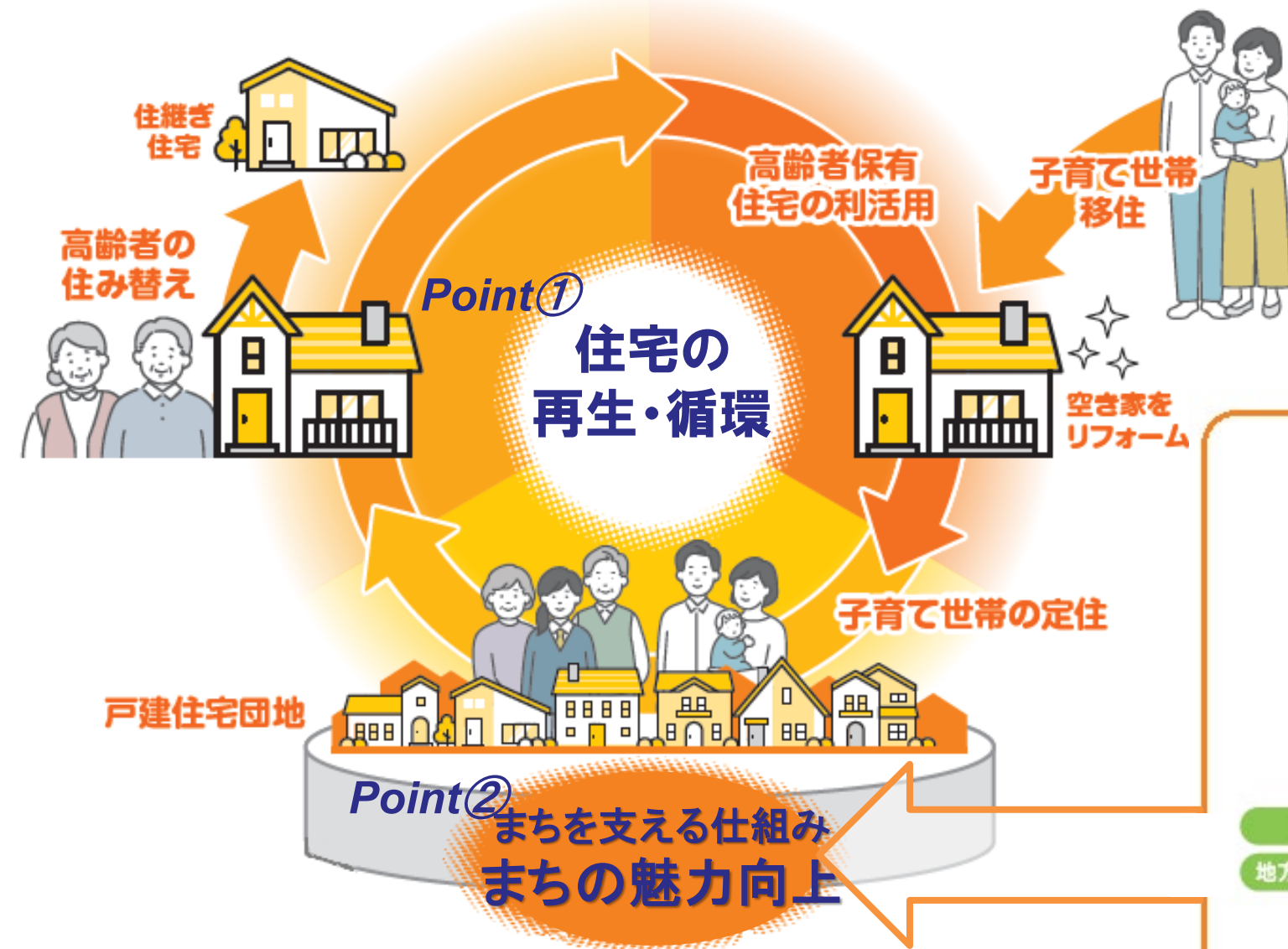
12 つくる責任
つかう責任



まちを【**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**「新たなまちの魅力」**を創出

17 パートナーシップで
目標を達成しよう





団地を再耕するため
産官民で共創できる
新しい社会の仕組みが必要



セカンドライフプラン選択



親:35歳
子: 5歳と3歳
第二子の誕生
/持家一戸建て



親:60歳
子:30歳と28歳
子どもの独立
/(持家一戸建て)



<入居者像>
Uターンの子育て
世帯
近隣の賃貸住宅に
住む子育て世帯
など

親:30歳
子: 0歳
子どもの誕生
/賃貸マンション

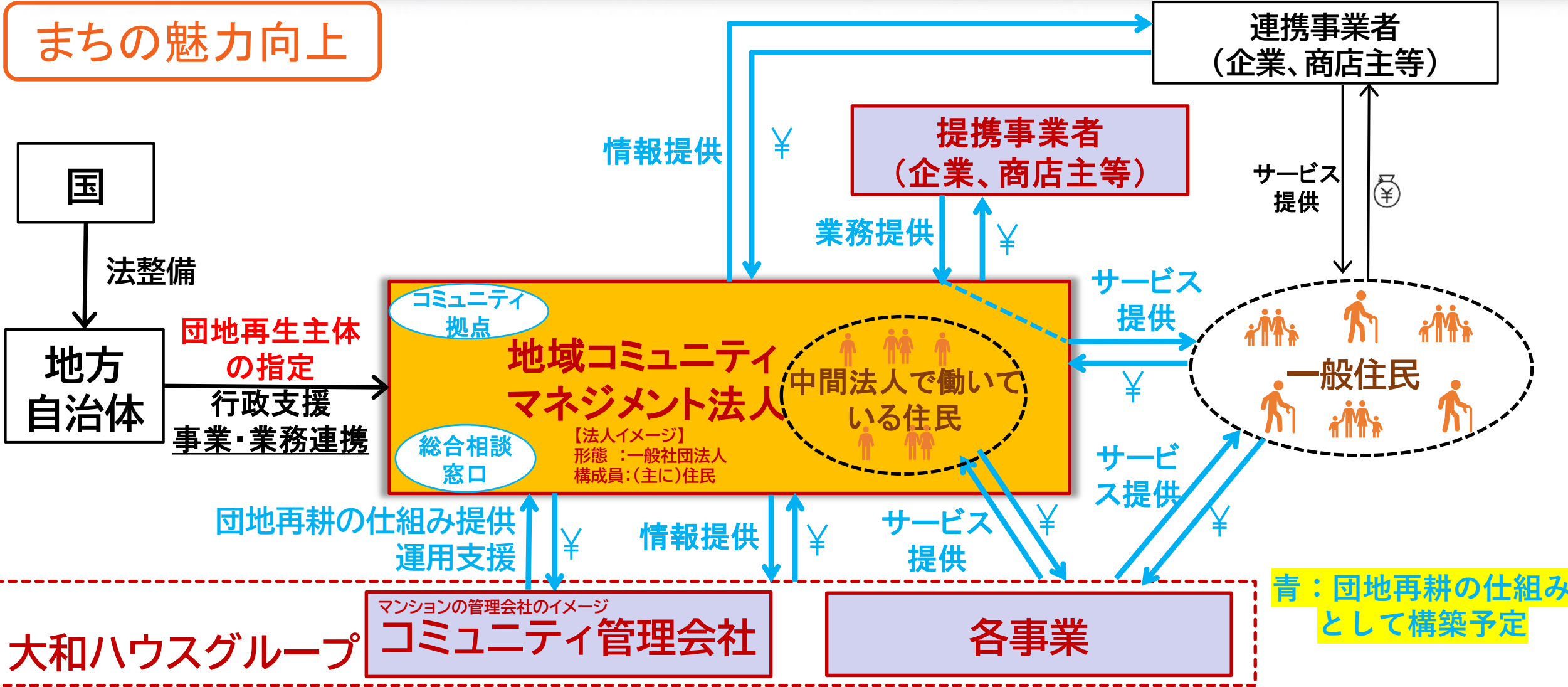
- ・生活に合わせて、住まいを選択(団地内で住替え)
- ・元の家は新たな世帯へ住継ぎ

住宅の再生・循環

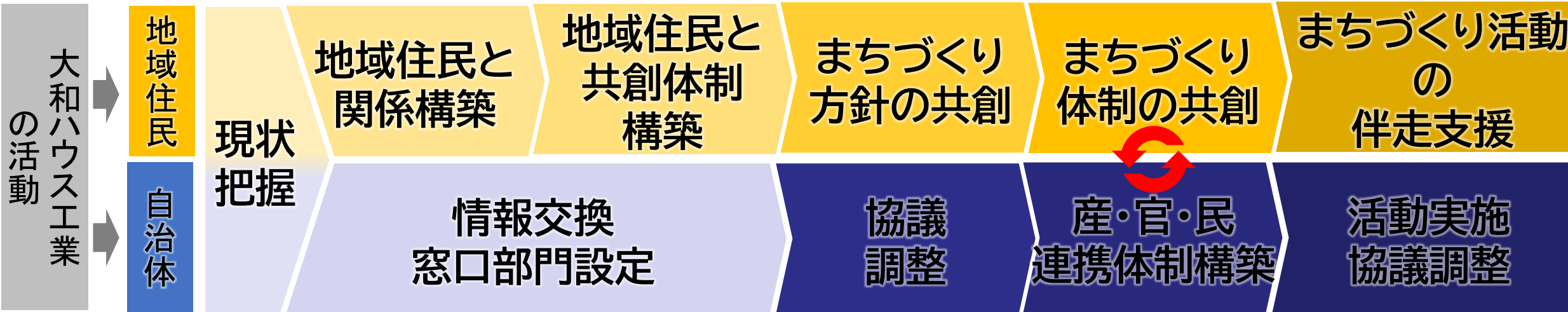
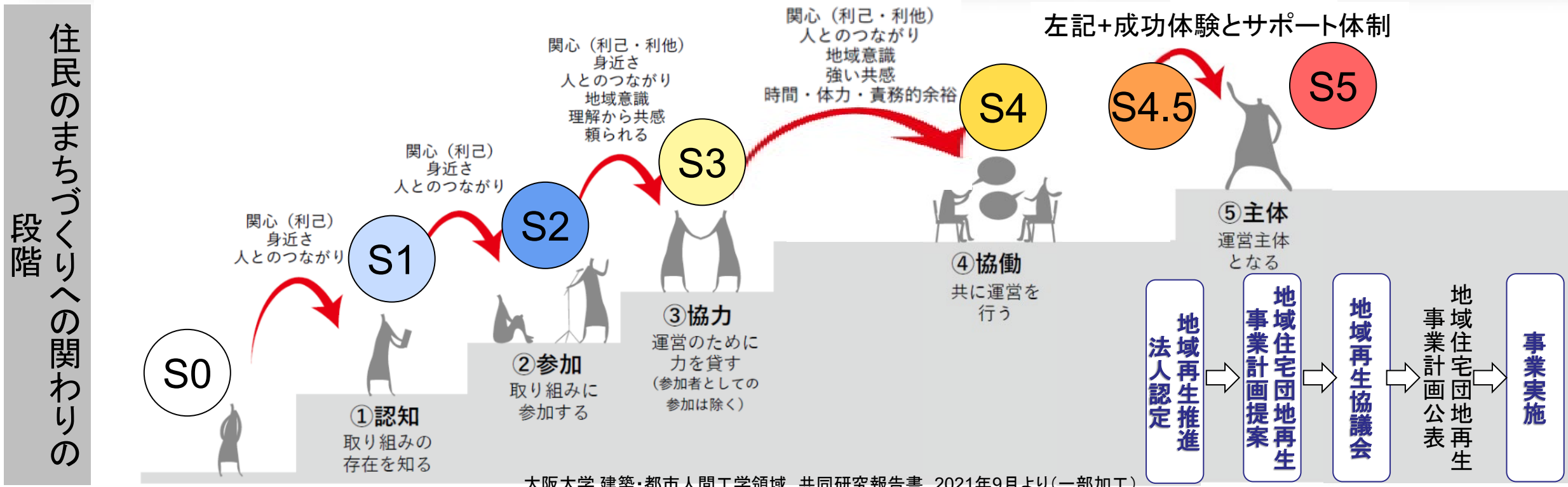


親:60歳以降
セカンドライフ/賃貸住宅など

まちの魅力向上



地域コミュニティマネジメント法人（LCM法人：Local Community Management 法人）
 地域の課題解決と経済活動を両立させながら生活に必要なサービス等を行政や企業と連携して持続的に提供する
 地域住民を中心に構成する、団地再生活動のハブとなる事業体。

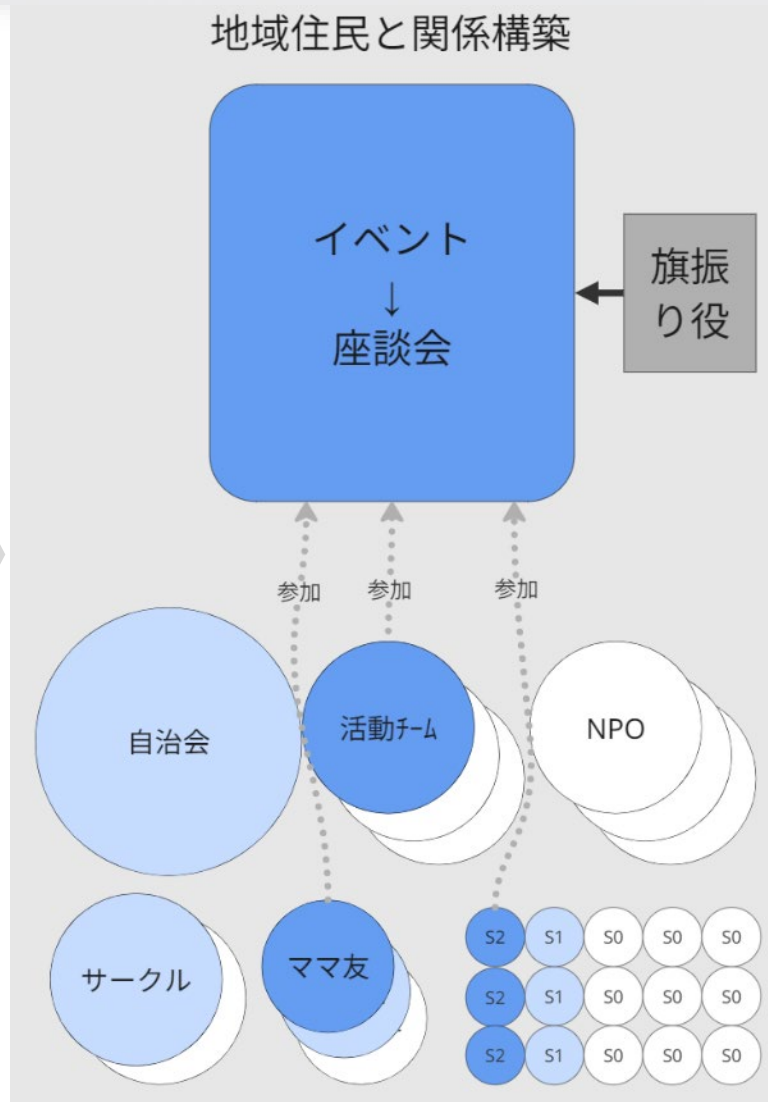


大和ハウスが旗振り役となり、コミュニティのメンバーを巻き込む

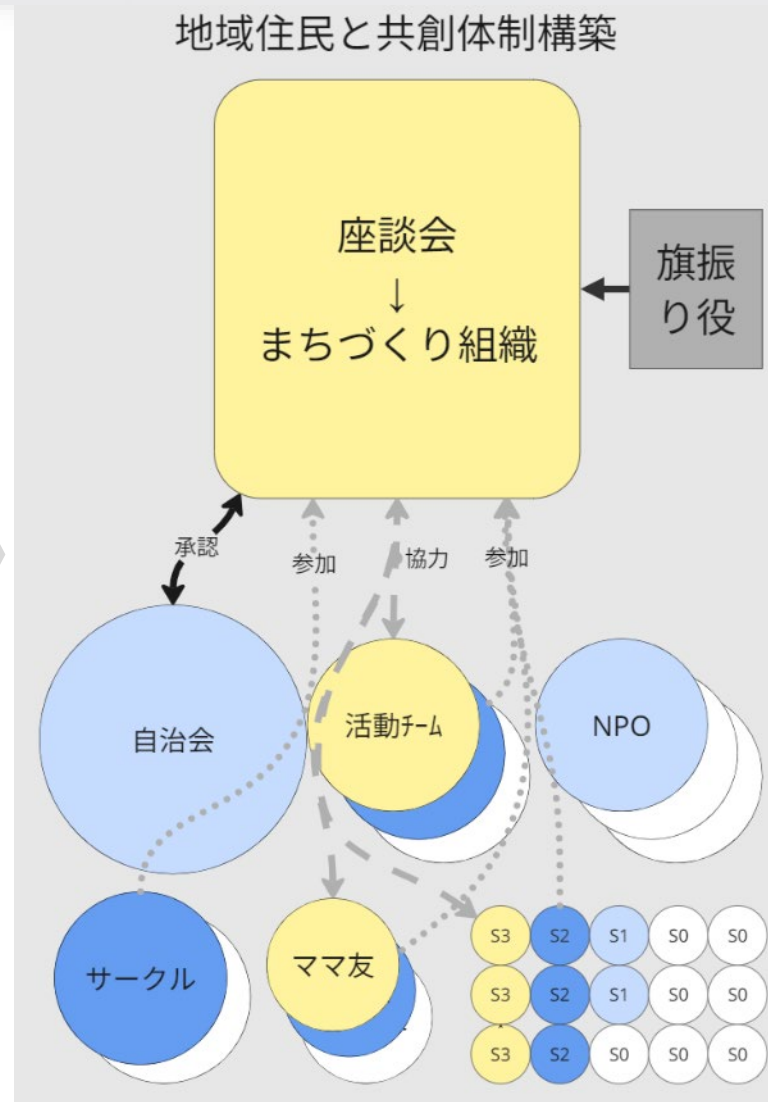
現状把握

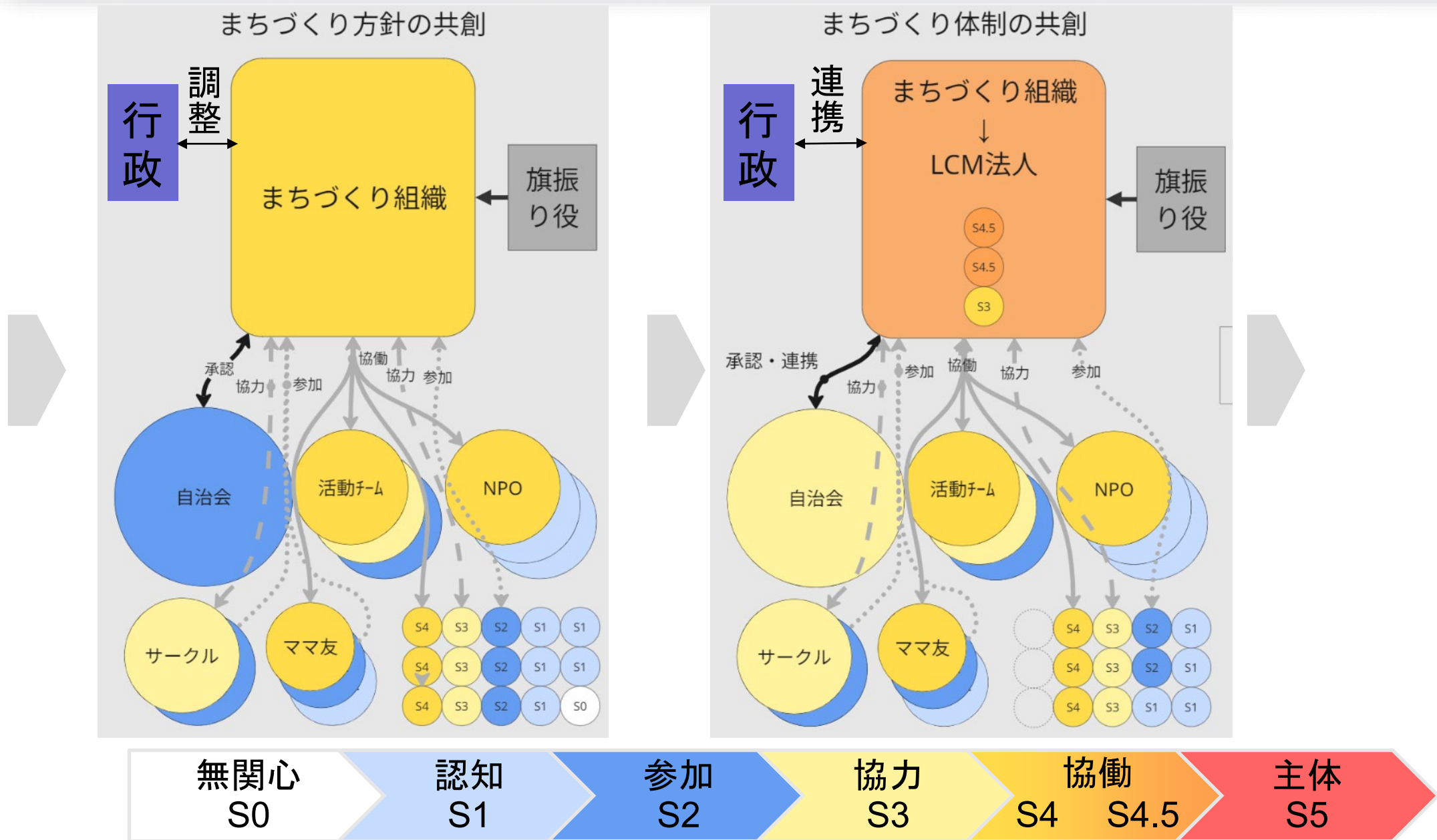


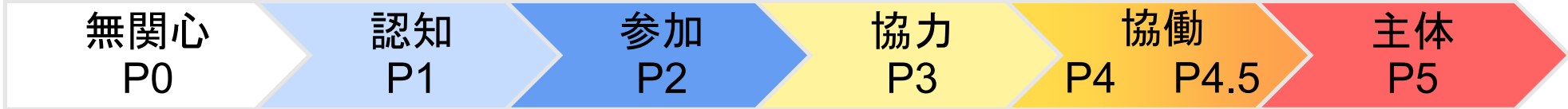
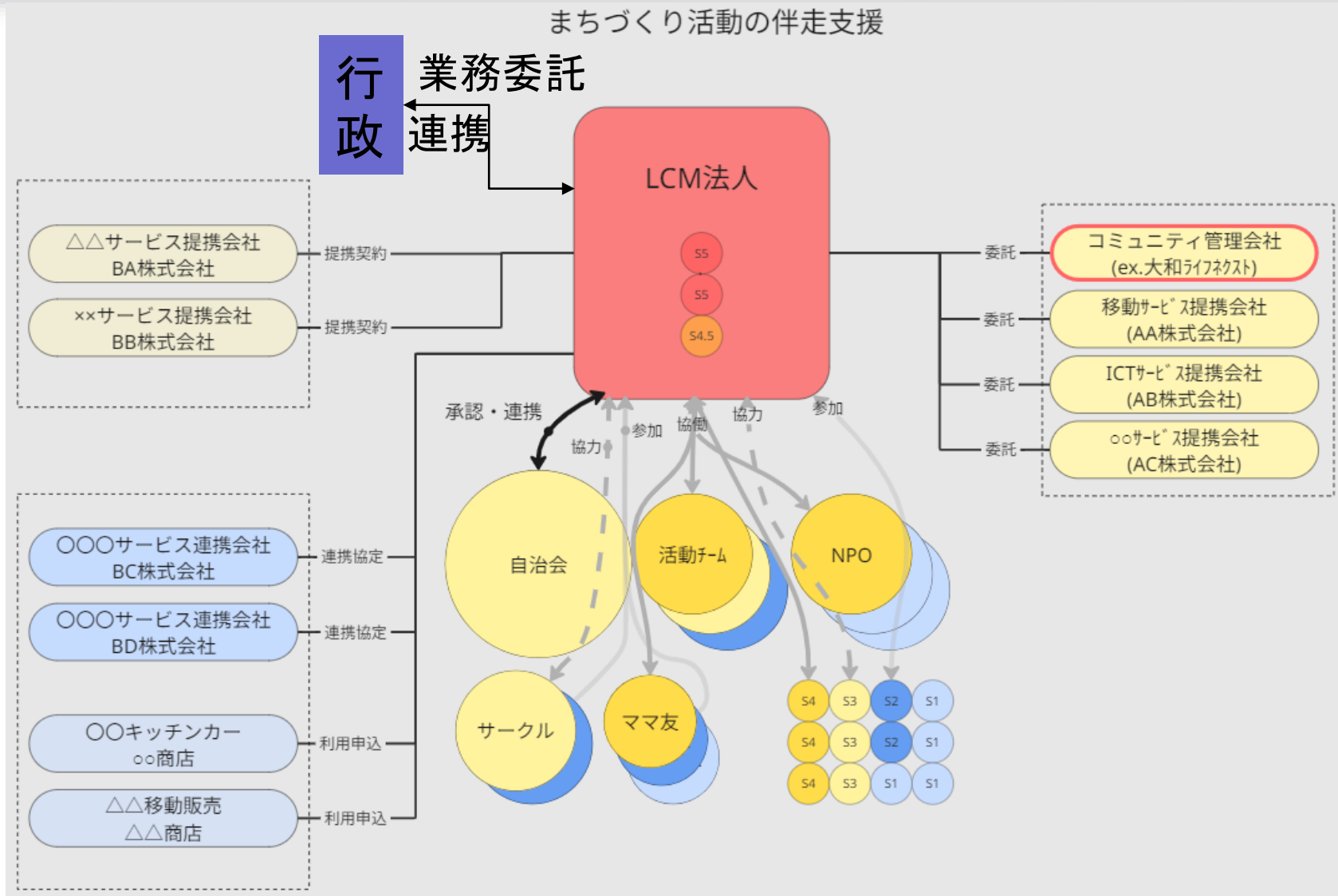
地域住民と関係構築



地域住民と共創体制構築









「地域住宅団地再生事業」の概要（令和6年改正）

令和6年4月19日改正地域再生法公布
(令和6年10月1日施行)

地域住宅団地再生事業の創設・拡充の経緯

【住宅団地をめぐる状況・課題】

- 住宅団地は高度成長期を中心に大量に供給され、5ha以上の規模に限っても、全都道府県に約3,000団地*が所在。
- 多くの団地で住民の高齢化が進行し、空き家の発生等が懸念される。また、住居専用地域の指定を受けていることが多く、建築可能な建築物が限定される。

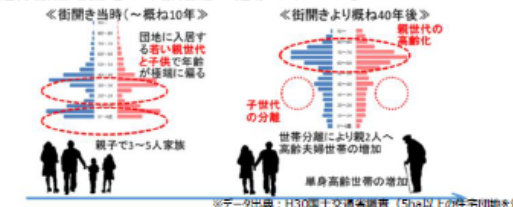
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

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な事業計画を作成する、「地域住宅団地再生事業」を創設

【令和6年改正 - 官民共創の取組による、既存ストックの有効活用の促進】

地域住宅団地再生事業を拡充し、地域再生推進法人から市町村に対する計画作成等の提案を可能とするほか、各種特例を追加

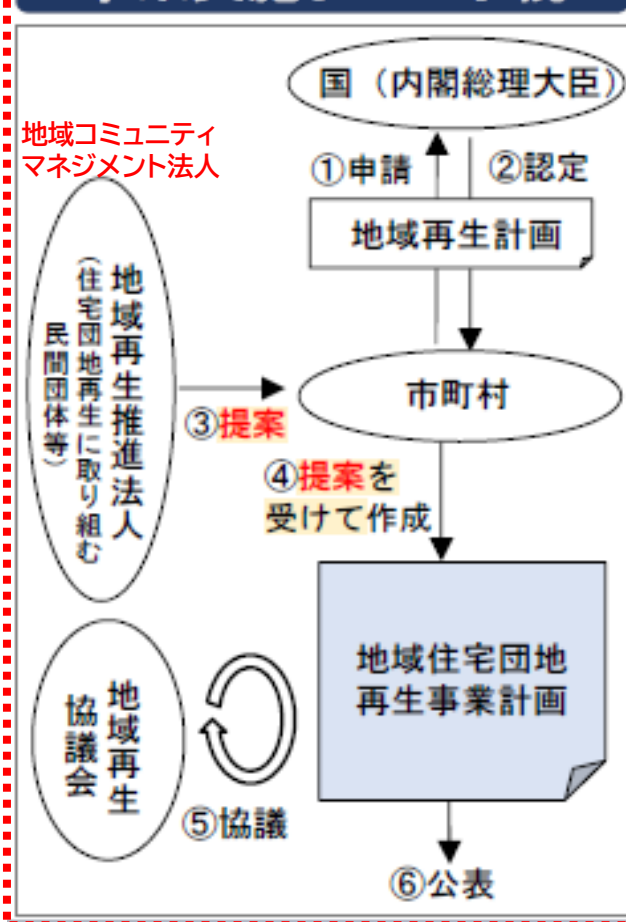
【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



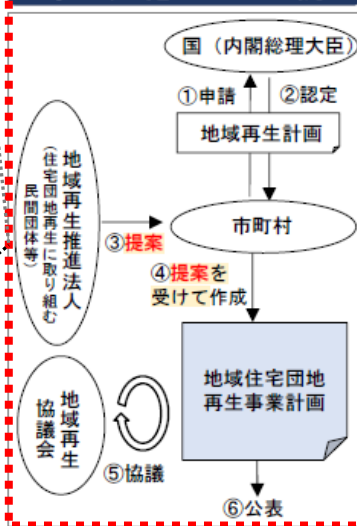
【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



事業実施までの手続



事業実施までの手続



地域住宅団地再生事業のメリット

- (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支援が受けられる
・必要な個別の手續(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
・必要なノウハウの提供などのソフト面の支援

特例・支援の内容

- 建築物の整備方針に適合すれば特例許可を受けて用途地域で規制された用途の建築物を建築することが可能
 - 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
 - 有料老人ホームを開設する場合の知事への事前届出が不要
 - 介護事業者としての指定があったものとみなす(事業者の申請が不要)
 - コミュニティバスの導入や物流共同化等の事業計画について国交大臣の認定を得ることで個別の許認可・届出が不要
- OUR(都市再生機構)による市町村へのノウハウ提供
- 手続のワンストップ化
- ＜拡充＞
- 建築物の整備方針に適合すれば学校の用途を変更した場合にも引き続き高さ制限の適用を除外
 - 建築物の整備方針に適合すれば住宅の用途を変更した場合に住宅として適用されていた容積率の緩和措置を引き続き適用可能
 - 本計画に基づく日用品に係る露店等の施設による都市公園の占用は原則として許可

地域再生推進法人が市町村に対して地域住宅団地再生事業計画の作成・提案ができる

阪急北_CotoHajimeの日



阪南_大宝いいね(有志会) ミーティング



所沢NP_まちづくり座談会



加賀松が丘_空き家・空地活用ワークショップ



豊里_交流イベント



取手北NP_西ノ台住まい手説明会



加賀松が丘__一般社団法人理事会の様子



◆ 住民の組織化

- 地域再生推進法人認定 緑が丘・青山NP
- 法人化 上郷NP、加賀松が丘NP
- 座談会(法人化へ向けた) 所沢NP、阪南NP

◆ 地方自治体との連携協定(5自治体)

- 横浜市(上郷NP)、三木市(緑が丘・青山NP)、加賀市(加賀松が丘NP)、川西市(阪急北NP)、大阪府河南町(阪南NP)



建物完成2021/5/24 オープン2022/1/24

ニュー 飛鳥(1975年築)をリフォーム



青山7丁目交流拠点 完成イメージ
(PPP事業 令和8年春OPEN予定)



地方公共団体：兵庫県三木市

認定団体：(一社)みらまち緑が丘・青山推進機構

認定日：令和7年6月4日

| 年 月 | 内 容 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 令和7年4月8日(火) | ・公募開始 |
| 令和7年4月8日(火) ～12月26日(金) | ・質問受付 |
| 令和8年1月30日(金) | ・応募締め切り |
| 令和8年2月6日(金) までの間 | ・第1次審査(書類審査)申請に応じ月1回程度都度実施 |
| 令和8年2月中旬までの間 | ・第1次審査結果通知 申請に応じ月1回程度都度実施 |
| 令和8年2月下旬までの間 | ・第2次審査(プレゼンテーション)申請に応じ月1回程度都度実施 |
| 令和8年3月上旬までの間 | ・第2次審査結果通知 月1回程度都度事業者決定 |



産官民の共創へのステップ



三木市
SDGs未来都市



三木市記者発表資料(令和7年6月17日発表)

| 担当部署名 | 担当長 | 担当係 | 電話番号 |
|---------------|----------------------|-------|---------------------------|
| 総合政策部 縁結び課 | 課長 成瀬拓生 (内線 2382) | 地方創生係 | 0794-89-2303 (内線 2484) |

タイトル

団地再生事業に係る地域再生推進法人の第1号を認定

本件のポイント

・郊外型戸建て住宅団地が抱える「人口減少」「高齢化」「空き家」などに係る課題解決に向け、地方創生の実現に向け国が進める地域再生制度を活用する地域再生推進法人の第1号を認定しました。引き続き募集を継続します。

説明文

郊外型戸建て住宅団地が抱える「人口減少」「高齢化」「空き家」などの様々な課題を解決する先行モデルとして、先進技術などを活用し、将来にわたりまちの活力を保ち続ける仕組みを導入した「多世代の住民が快適で永続的に循環しながら住み続けられるまちづくり」をめざしています。

そのために、団地再生に資する地域再生推進法人の第1号に厳正な審査の結果、下記法人を認定しました。

1 地域再生推進法人とは

地域再生推進法人とは、地域再生を推進するために、地方公共団体のみならず、より地域に近いコーディネーター役として、地方公共団体の補完的な立場で地域再生に取り組む法人である。

2 認定法人 一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構

3 認定日 令和7年6月4日

4 募集方法

<https://www.city.miki.lg.jp/soshiki/6/80528.html>

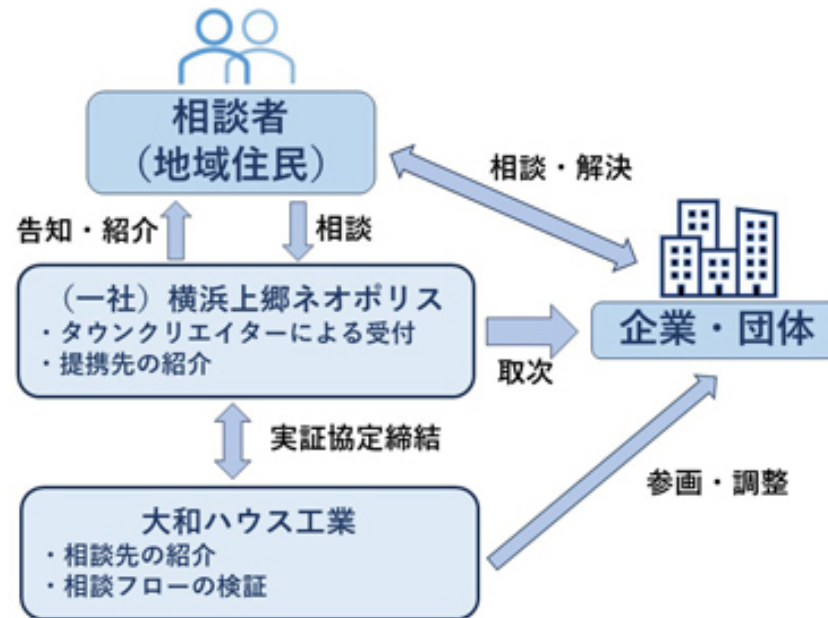


本案件は次のSDGs目標に関連します。



出典：三木市ホームページ

横浜市 上郷ネオポリス



実施方法

- (一社) 横浜上郷ネオポリスがタウンクリエイターを配置し、「地域の困りごと相談所」の運営
- 住まい手の相談の一時受付
- 事前に情報収集していた企業へ、相談内容に応じて相談者へ紹介

実証によるアウトプット

- 運営のための実施者負担項目抽出
- 運営のための業務フロー作成
- 実施マニュアルの作成
- 情報管理体制
- 必要業種の選定、提携書類
- 収益構造の形成等



2024年1月27日に開催
「郊外住宅団地の再生を考える講演会」も併催

参加者

| | |
|---------|------|
| 【会場】 | 191名 |
| 内 住まい手 | 112名 |
| 【オンライン】 | 328名 |
| 内 住まい手 | 154名 |



ネオポリスサミット2024宣言

私たちのまちづくりは

- すべての住まい手が主役になる
- 企業や行政、大学などの多様な主体と共に進める
- 地域の個性を活かす

100年後も住み続けられる
コミュニティを育もう！

地域課題解決 Well-Being向上 持続可能なまちの実現

郊外住宅団地再生の仕組み

課題解決

地方自治体

SIB/PFS

委託・協力

地域コミュニティマネジメント法人
(地域再生推進法人)

収入源
(決済手段)

活動場所

ICT

情報 ICT

コミュニティ
ビジネス
・ 移動
・ 子育て
・ 介護予防
...

互助の仕組

移動・輸送

自治会支援
活動

コミュニティ
活性化活動

人材

連携

連携・提携企業

コミュニティビジネス
サービサー

ソーシャルビジネス
サービサー

ローカルビジネス
サービサー

ナショナルビジネス
サービサー

協働

自治会・住民

サポート

コミュニティ管理会社
(運営の仕組み提供)

コミュニティビジネスとは
地域の課題を地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取り組み

ソーシャルビジネスとは
社会全体の課題を、ビジネスの手法を用いて解決する取り組み



Daiwa House®

大和ハウスグループ

ありがとうございました。

www.daiwahouse.co.jp