

すまい・まちづくりシンポジウム2025

住宅団地を再び耕す『リブネスタウンプロジェクト』

～郊外住宅団地再生の仕組みづくり～

2025年12月15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

大和ハウス工業株式会社の概要

DaiwaHouse®

社名(商号) 大和ハウス工業株式会社
DAIWA HOUSE INDUSTRY CO., LTD.

本社所在地 大阪市北区梅田3丁目3番5号

創業 1955年4月5日(設立1947年3月4日)

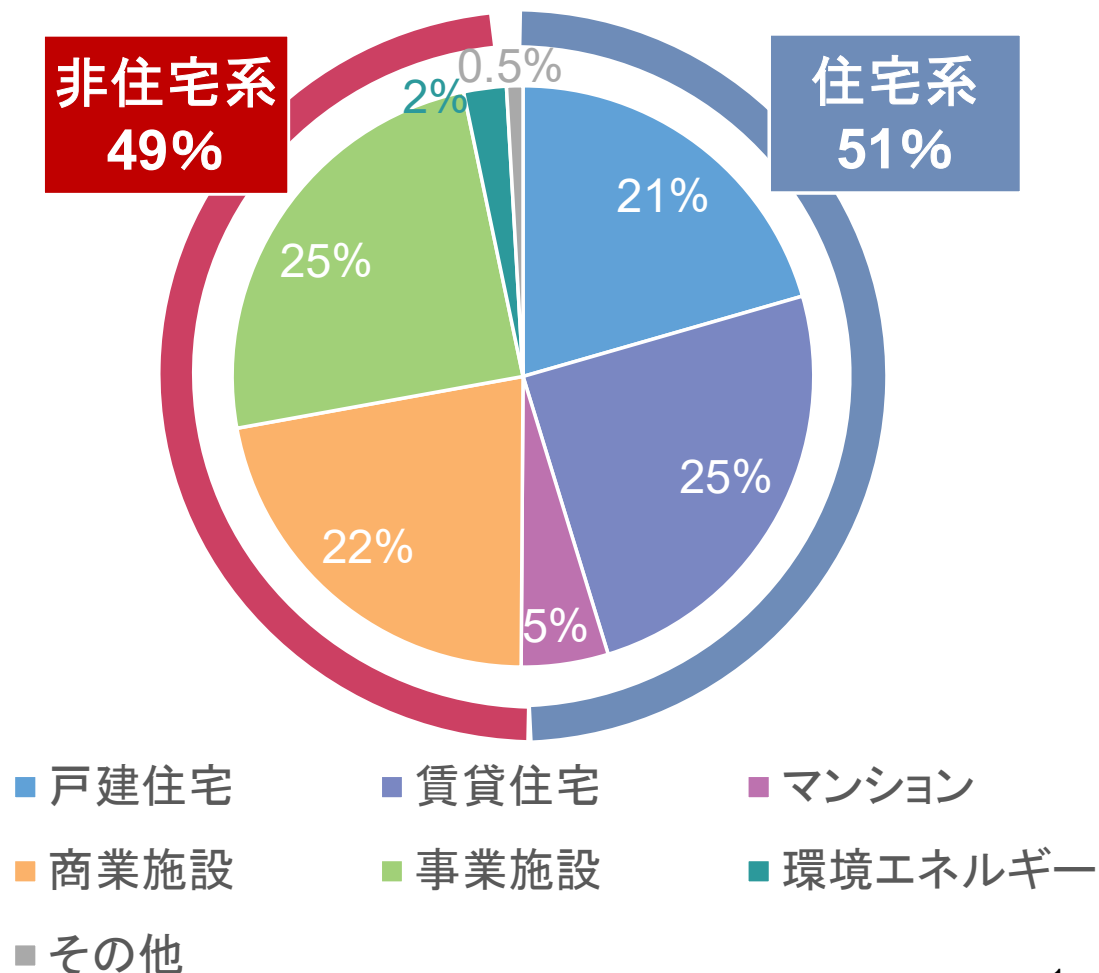
代表者 代表取締役社長 大友 浩嗣

資本金 1,626億289万3,922円

従業員数※ 連結:50,390人(2025年3月31日)
単体:16,192人(2025年3月31日)

※有期契約者を除いた人数

大和ハウスグループ
売上高(2024年度) 5兆4,348億円



自己紹介

DaiwaHouse®

- 1992年 大和ハウス工業株式会社 入社
住宅団地を中心とした都市開発事業に従事
スマートタウン開発（団地管理組合によるタウンマネジメント）
- 2015年より団地再生（リブネスタウン事業）に取り組む
- 2021年度よりリブネスタウン事業推進部で団地再生を推進
- 2025年度 組織改編により現職（団地再生を推進）

1 SMA×ECO TOWN 晴美台（分譲済） 大阪府堺市

日本初、次世代のネット・ゼロ・エネルギー・タウン



大阪府堺市にある泉北ニュータウンに誕生した「スマ・エコタウン晴美台」。大和ハウスグループとして取り組んだ日本初（※1）となるネット・ゼロ・エネルギー・タウン（※2）です。

※1 当社調べ

※2 まち全体で創り出されるエネルギーと消費されるエネルギーの1次エネルギー換算値が、創り出される方が多いまち

・開発面積：16,832.44m²

・総戸数：戸建住宅65区画、集会所1区画

2 SMA×ECO TOWN 陽だまりの丘（分譲済） 三重県桑名市

まちの売電収益を生活支援サービスで還元する新しいスマートタウン



まちの太陽光発電所や住戸の省エネ・創エネ・蓄エネ設備により、三重県初のネット・ゼロ・エネルギー・タウン（※1）となる先進事例です。太陽光発電所の売電収益をタウンマネジメントや戸建住宅のメンテナンスなどに活用する日本初（※2）の取り組みも進行中です。

※1 まち全体で創り出されるエネルギーと消費されるエネルギーの1次エネルギー換算値が、創り出される方が多いまち

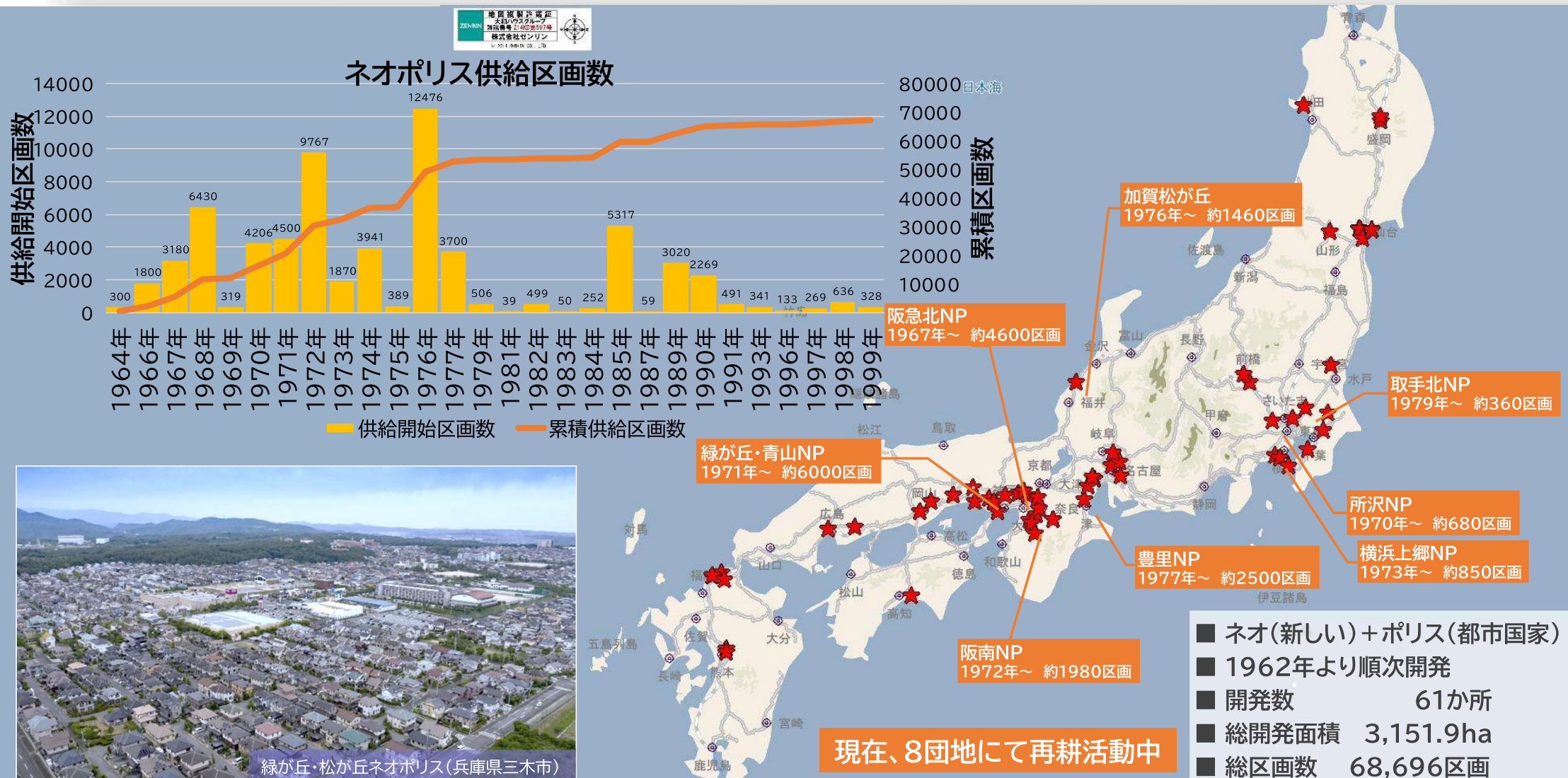
※2 当社調べ

・開発面積：16,648.44m²

・総戸数：戸建住宅66区画、超小型電動モビリティ車庫1区画

高度成長期に都市郊外に開発した住宅団地へ再び戻り活動

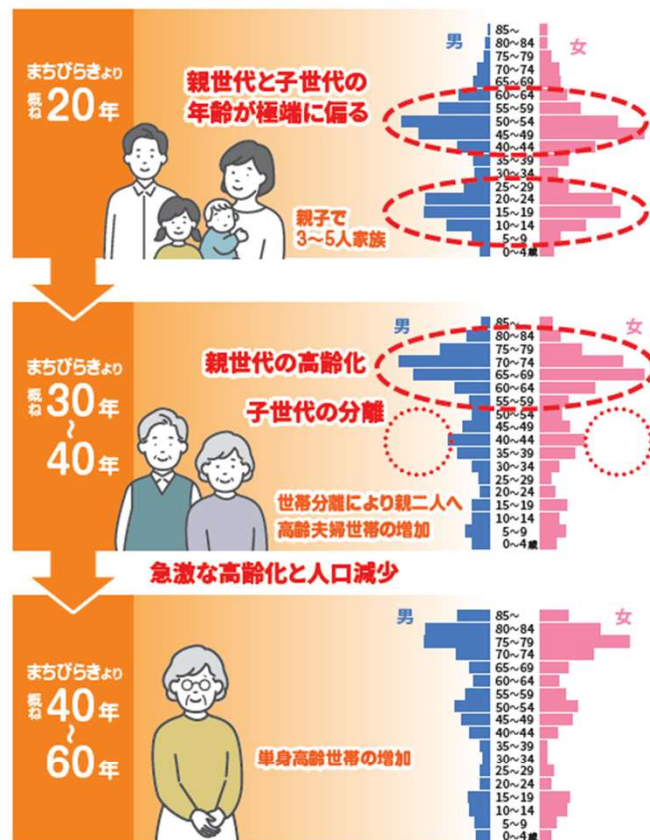
Daiwa House®



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

Daiwa House®

■住宅団地の年齢階層の推移のイメージ(戸建住宅団地)



地域住民

住居

コミュニティ

生活
利便施設
サービス

インフラ



高齢化・人口減
単身世帯増加

老朽化・空き家
ミスマッチ

自治会担い手減少
イベント開催見送り

店舗撤退・バス減便
医院廃業

老朽化・
時代に合わない施設撤退



『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」



人・街・暮らしを、いつまでも輝かせたい。



まちを【**つくれた責任**】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

11 住み続けられるまちづくりを

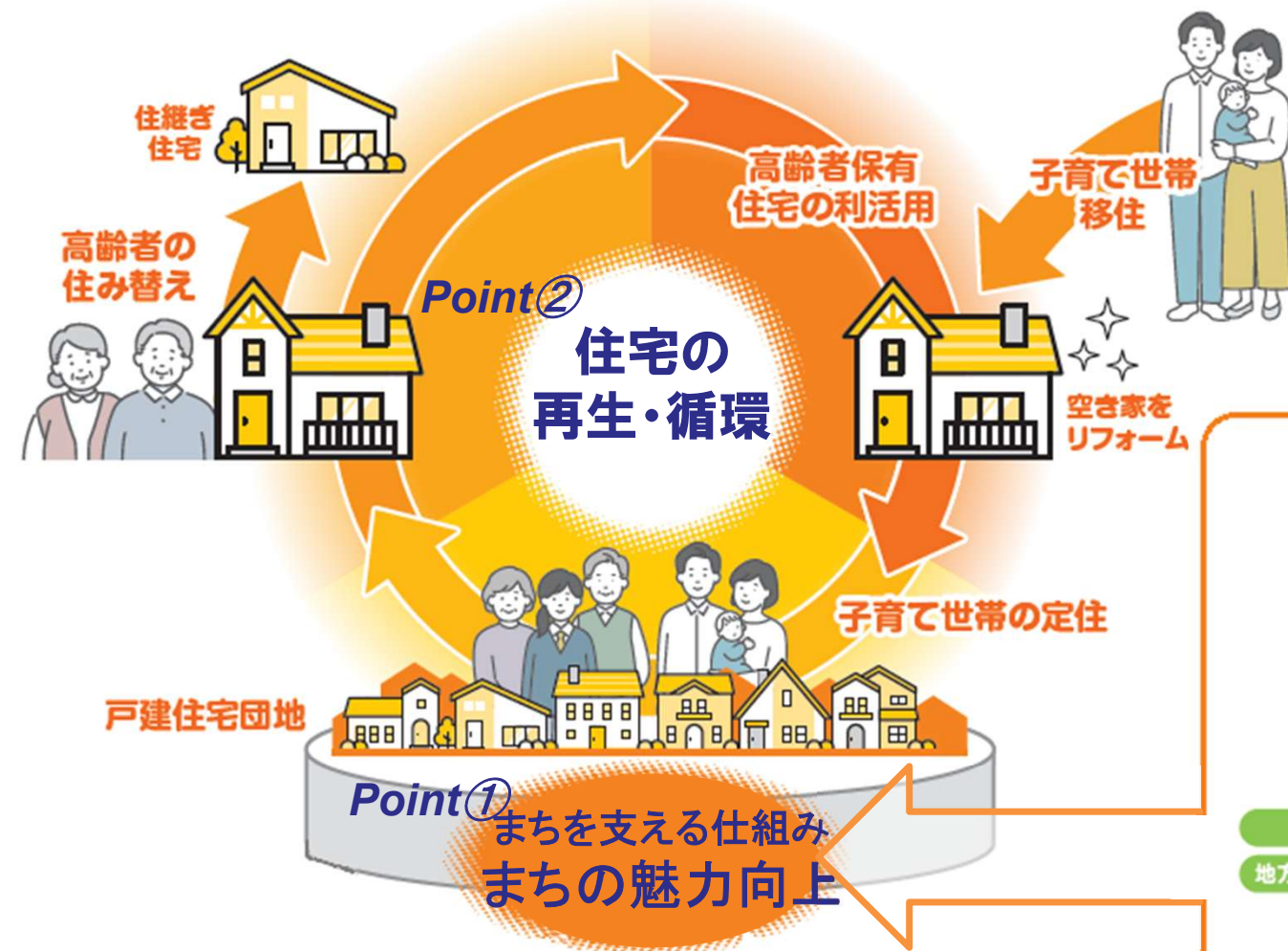


12 つくる責任
つかう責任



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



郊外型住宅団地への公的な支援の仕組みが不足している

Daiwa House®

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

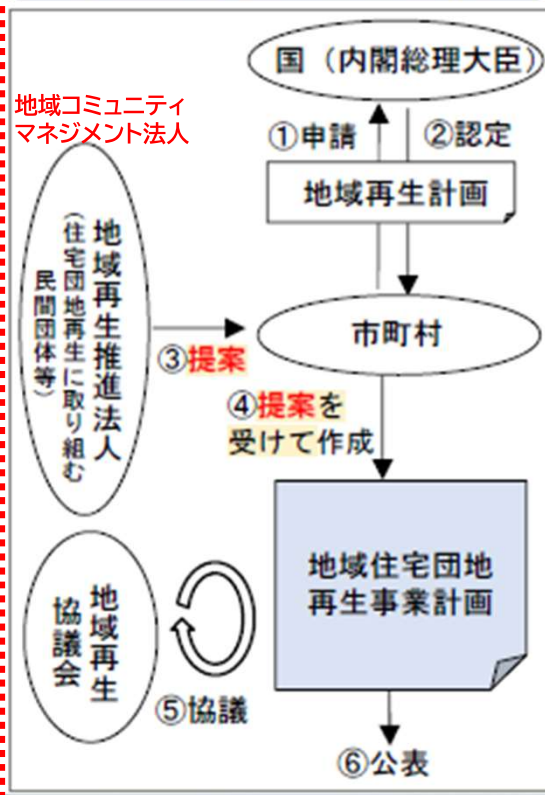
多様な交付金や対策事業、地域おこし協力隊など

令和6年の「地域再生法の改正」が、郊外型住宅団地の活性化を後押し

令和6年10月に改正地域再生法が完全施行、民間から団地再生計画の提案が可能に

DaiwaHouse®

事業実施までの手続



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

「地域住宅団地再生事業」の概要（令和6年改正）

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。

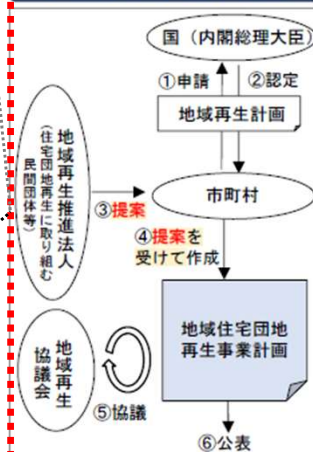
【令和元年改正 - 高度成長期型のまちから、多世代・多機能のまちへの転換】

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**

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

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**等

OUR（都市再生機構）による市町村へのノウハウ提供

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）



【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



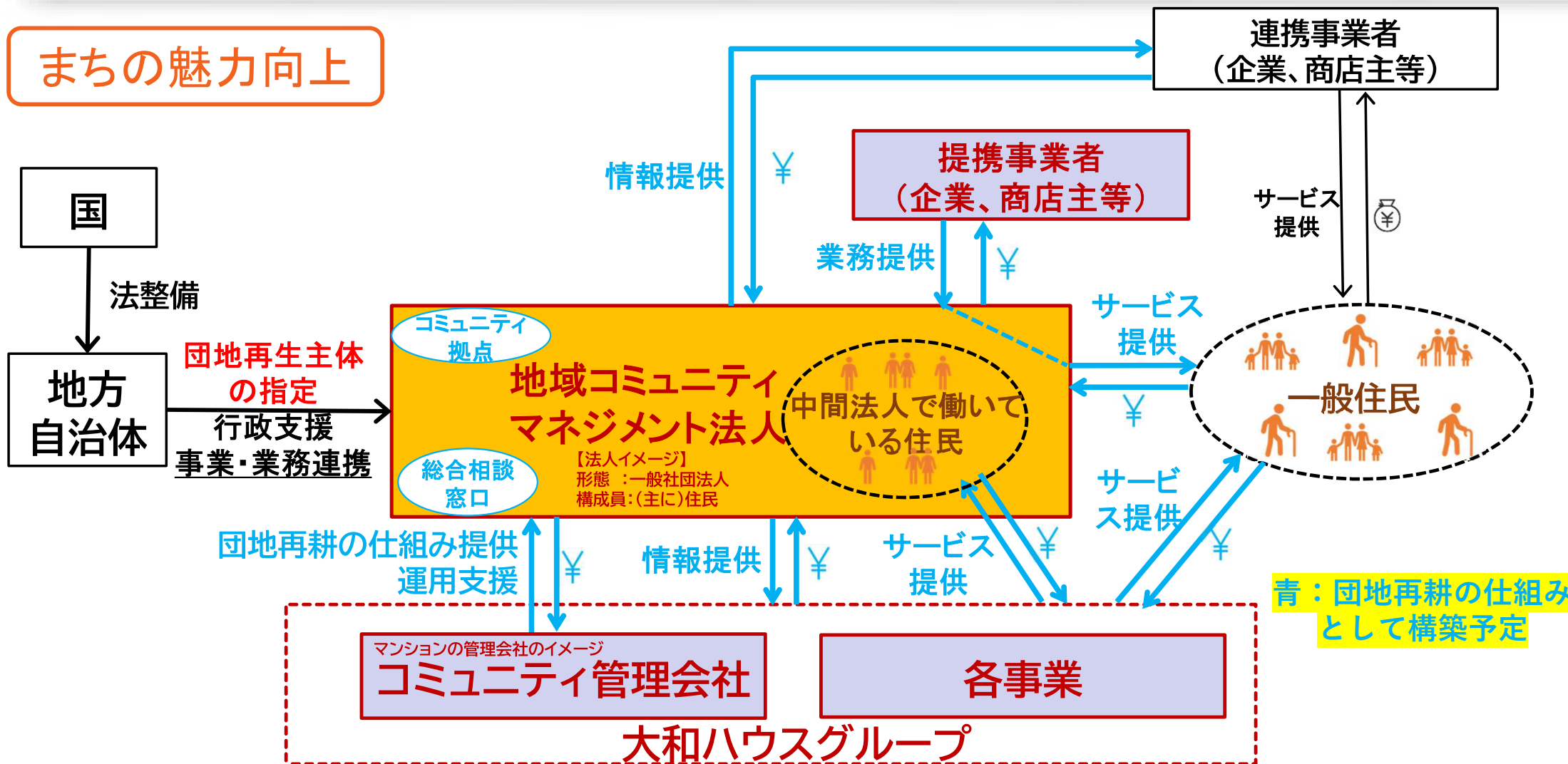
【生活利便施設や就業の場、福祉施設等の多様な用途・機能の導入例】



地域コミュニティマネジメント法人を活用する仕組みを構築していく

DaiwaHouse®

まちの魅力向上



高齢者が早めに住替えを検討し、若い世代へ住宅を継承する仕組みの構築を目指す

DaiwaHouse®

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)



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

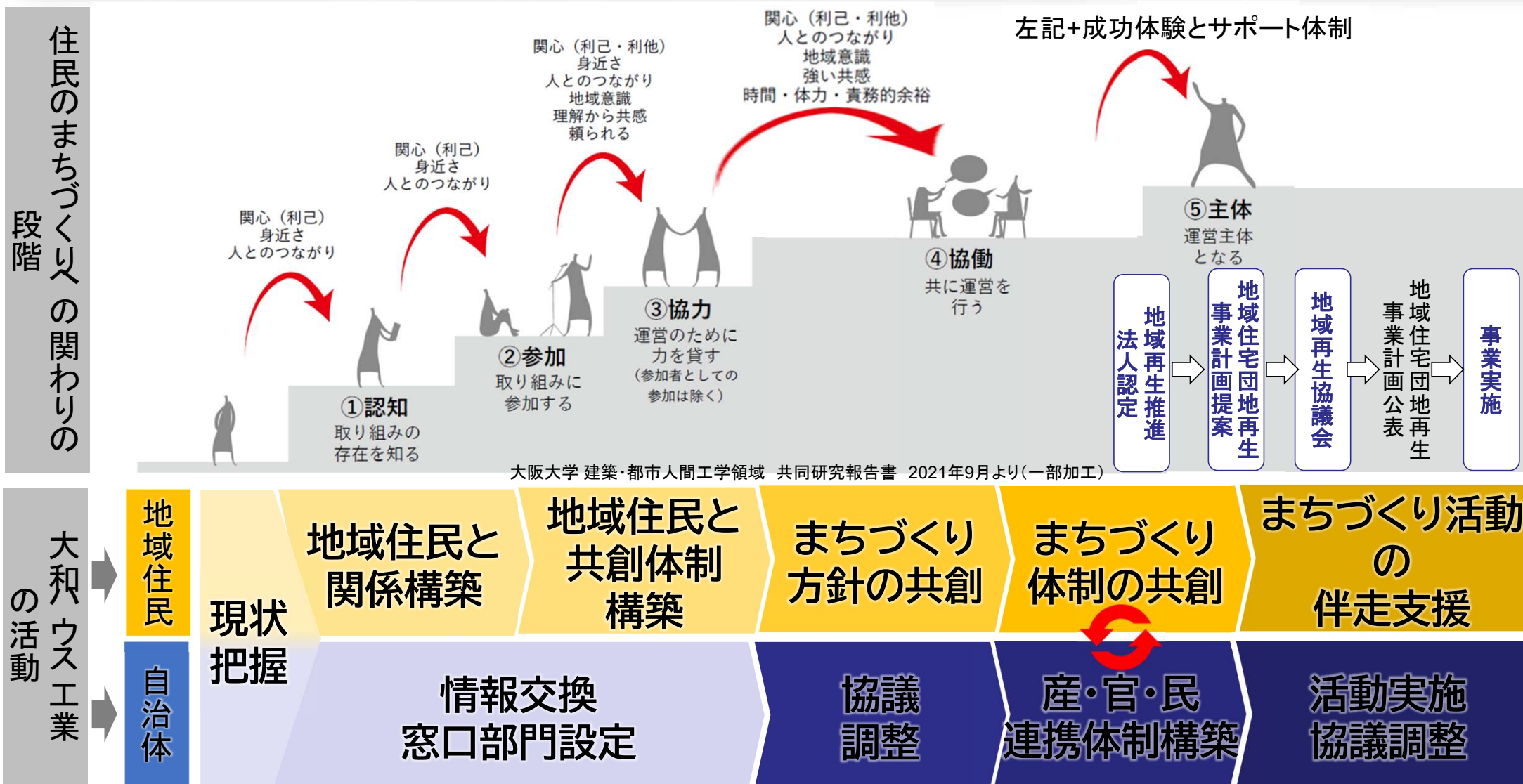


親:60歳以降
セカンドライフ/賃貸住宅など

<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

まちづくりの主体は地域住民。地域住民と自治体との関係を段階的に構築する

DaiwaHouse®



これまでの実績は法人化3団地、地方自治体との連携協定締結5自治体

DaiwaHouse®

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)



各団地でコミュニティ拠点を活用して地域住民との共創体制構築

Daiwa House®

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



三木市緑が丘・青山ネオポリスでは活動拠点の整備と担い手の育成を並行して実施

DaiwaHouse®

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)



改正地域再生法による団地再生事業に係る地域再生推進法人認定 全国第一号

DaiwaHouse®

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 緑結び課	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、将来にわたる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。

3 すべての人に健康と福祉を	5 男女平等を実現しよう	7 持続可能なエネルギーを	8 働きがいも経済成長も
9 産業と雇用革新の刺激をつくらう	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	13 気候変動に具体的な対策を
17 パートナリシップで目標を達成しよう			

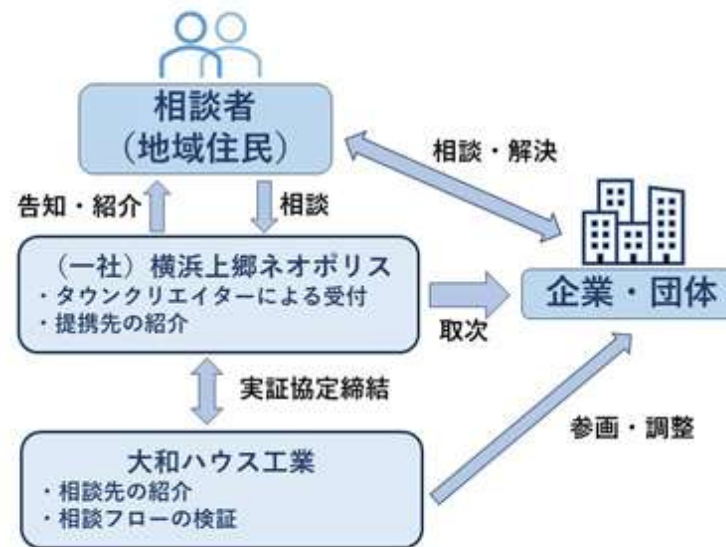
出典：三木市ホームページ

© 2025 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved. Dec. 15th, 2025

地域コミュニティマネジメント法人の活動拠点運営を地域住民と共同で実証

DaiwaHouse®

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



各団地のコミュニティの担い手が集結し意見を交換

DaiwaHouse®

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

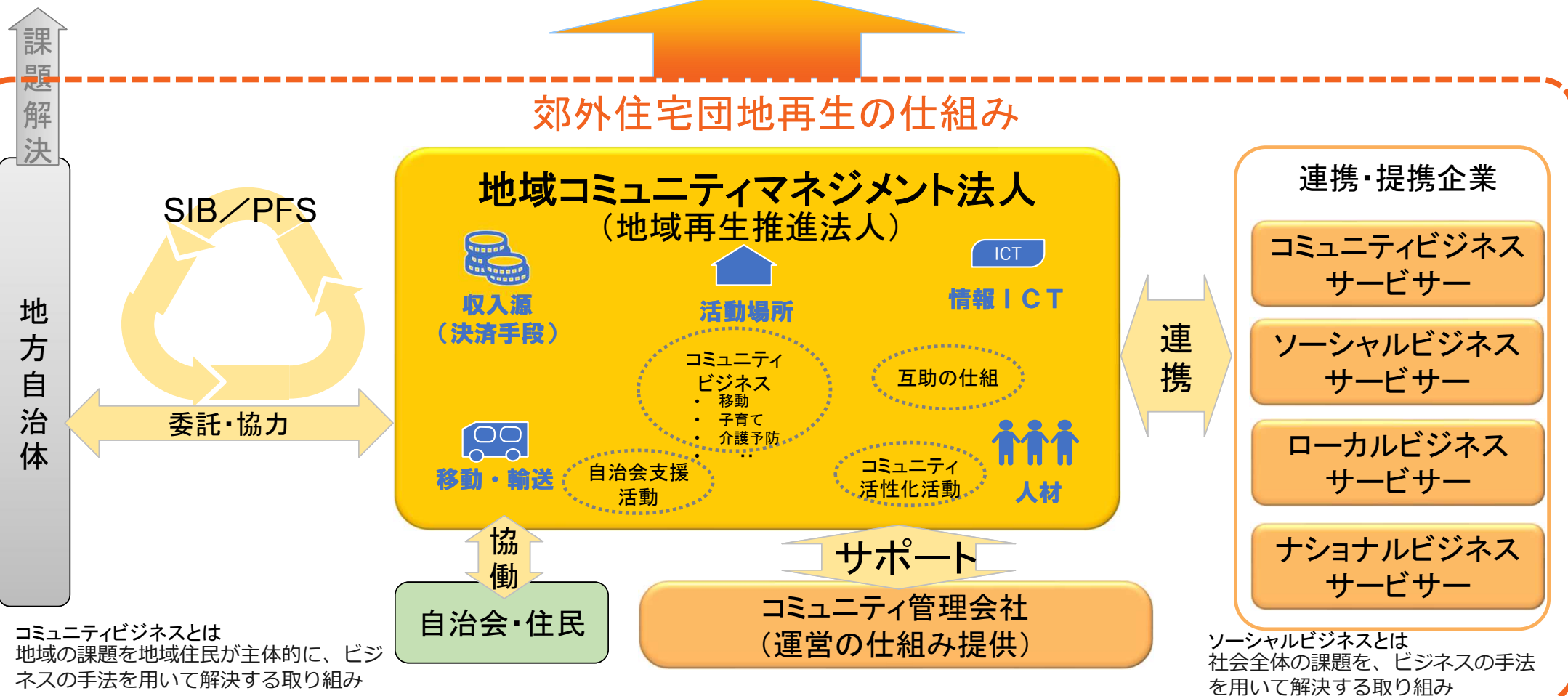
- すべての住まい手が主役になる
- 企業や行政、大学などの多様な主体と共に進める
- 地域の個性を活かす

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





ありがとうございました。

www.daiwahouse.co.jp