

「リブネスタウンプロジェクト」 ～郊外戸建住宅団地再耕の取り組み～



大和ハウス工業株式会社 執行役員 リブネスタウン事業推進部長

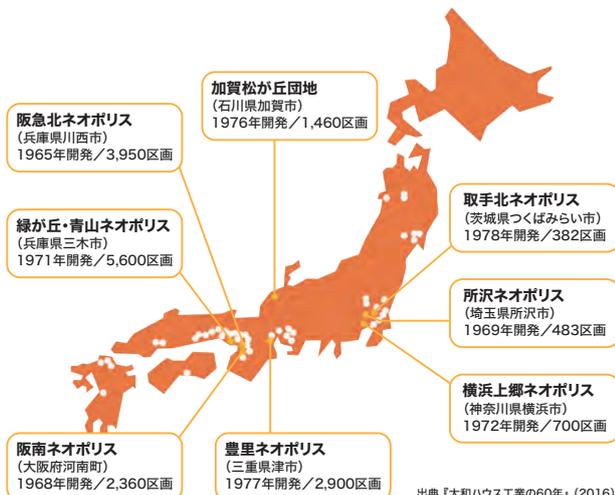
神田 昌幸 (かんだ まさゆき)

1986年京都大学大学院工学研究科修了、建設省入省。富山市副市長、国土交通省都市局街路交通施設課長、Tokyo2020組織委員会輸送局長等を歴任。2022年大和ハウス工業(株)常務理事、2024年同社執行役員。大阪府・大阪市特別参与、筑波大学SWC政策開発研究センターアドバイザー。

「リブネスタウンプロジェクト」とは

当社では、高度経済成長期以降に開発した郊外住宅団地「ネオポリス」を再耕する「リブネスタウンプロジェクト」に取り組んでいます。現在お住まいの方には安心して住み続けていただき、また団地外の方にも新たに移動住みたいと思ってもらえるまちを、住民（以下：住まい手）をはじめとした地域の皆さまと共創する取り組みです。現在8ヶ所の「ネオポリス」（下図参照）で手掛けています。

現在、再耕に取り組んでいるネオポリス（8カ所）



これまで当社が開発した「ネオポリス」は、全国に61ヶ所あります。最も早いところは、1962年から販売を開始しました。当時は高度経済成長期で都市圏に人口が集中し住宅不足が社会課題となっていたため、郊外に戸建住宅団地を開発してきました。入居開始から半世紀を超える団地も出てきている中で、開発当時に想定しなかった少子高齢化や人口減少、空き家問題、住民の年齢構成に合わなくなった施設や生活サービスなどの課題が顕在化しています。今の課題や地域ごとに異なる課題について住まい手と向き合い、取り組み、まちの新たな魅力づくりにつなげていきたい。そのような想いを込めて、団地の「再生」ではなく「再耕」（再び耕す）という表現をしています。

「リブネスタウンプロジェクト」では“将来の夢”（パーパス）と“展望”（ビジョン）を以下のように掲げました。

【リブネスタウンプロジェクトの“将来の夢”（パーパス）】

「住み続けられ、新たに住みたくなり、持続・発展するまちを地域の住まい手と共創する」

【リブネスタウンプロジェクトの“展望”（ビジョン）】

「再耕の先にある未来を地域の住まい手と共に描き、まちづくりのモデルを全国へ展開する」

「リブネスタウンプロジェクト」を通じて「生きる感動が育めるまち」を実現したいと考えています。

「リブネスタウンプロジェクト」の進め方

新規開発の地域とは異なり、「リブネスタウンプロジェクト」の場合は長年その場所に住み、日々暮らされている方々があります。統計データなどでは分からない、日頃の生活や課題などは住まい手に直接教えていただくほかありません。どのような暮らしやまちを目指すのかも住まい手と一緒に検討しています。様々な活動を実践する上では、住まい手が主役です。また、地域の活動組織、企業、行政の方々など多くの関係者の理解と協力が必要です。

東京大学大学院教授で建築学が専門の大月敏雄氏は、「すでにあるまちを未来に向けてより良くしていくために、ハードからソフトまで今ある資源を総動員して計画的に使い、未来をデザインしていくことが求められている。まちを抜本的に変える裏技が望めないならば、少しずつ皆で扉を開き合い、少しずつ譲り合い、取り組みを進めていく必要があるのではないかとコメントされていますが、まさにこの考え方で取り組んでいます。

① 住まい手との共創・協働

住まい手との対話

新たに「リブネスタウンプロジェクト」に着手する「ネオポリス」に当社から再耕活動の提案に何うと、住まい手から歓迎されるケースは多くなく、「今さら何をしに来たのか」「リフォームの営業で来たのではないかと」などとけげんに思われるのが実態です。マンションの場合は管理組合で建物や設備の更新などを話し合う機会が継続的にあり、当社ではグループ会社が管理のお手伝いをします。しかし、戸建住宅団地の場合、自治会や町内会で地域の運営を行い、団地完成後は当社が住宅のアフターサービスなどでお客さまを訪問することはあっても、団地全体の管理に関与する余地がありませんでした。開発から40年、50年ぶりに何うとも、住まい手にけげんに思われるのもある意味当然です。

このような中でも、スタッフは粘り強く何回も現地に通い、住まい手の方々とのコミュニケーションを取り、顔を覚えていただき、地域の行事などに参加・協力し、場合によっては住宅団地内に住み、その場所の暮らしを体感しています。これらの活動を積み重ねることで、徐々

に住まい手にも信頼をいただき、再耕活動へと進め始めることができるようになりました。

まちの将来を当社と一緒に考えていただける体制ができると、住まい手との対話を行います。「どのような暮らしをされているのか」「まちの魅力をどこに感じ、どのような不便や不安を感じているのか」「どのような未来を描きたいか」など、その対話から課題を発見し、解決に向けて何に取り組めるのか、議論を深めていきます。

住まい手の意見・アイデアの具現化

住まい手との対話からは様々な課題やアイデアが出てきます。「コロナ禍で中止となった祭りに代わるイベントを実施したい」「団地内にある公園のルールを自分たちで決めて運用できないか」「自治会で様々な活動を行っているが、担い手確保や活動資金の調達が大変厳しい」「空き家を使って子どもの居場所を作りたい」等々。住まい手と一緒に解決策を検討し、住まい手や当社での解決などが難しい問題は、自治体や他の企業に相談することもあります。

具現化した取り組みとしては、担い手不足で中止になった夏祭りの復活、マルシェやランタンづくりなどの新たな地域イベントの開催、空き家を活用した住まい手同士の交流を促す場のオープン、暮らしの相談窓口の開設、コンビニ併設型コミュニティスペースの建設などがあります。

住まい手の参画

参画いただくといっても、まちの活動やまちづくりにほぼ参加したことがないという方も多くいらっしゃいます。最初はイベントや意見交換会などに気軽に参加いただくことが参画の1つの形です。その企画を盛り上げていただき地域の方々や私どもと接点を持つていただくと、次の企画立案やまちの課題発掘につながります。また、住まい手の口コミの力は大きく、友人や知人を連れてきていただいたり、紹介いただくことも参画の形です。

コンビニ併設型コミュニティスペースを建設した「ネオポリス」では、その周辺にバラ園を作って管理する動きが住まい手から出て実践さ



住民により整備・管理されているバラ園



住宅のリノベーションによるコミュニティ拠点

れています。また空き家を地域の交流拠点として整備した「ネオポリス」では、住まい手から空き家所有者を紹介いただき、その方に当社への売却を後押しする手紙を書いていただいたこともありました。

取り組みの企画などにあたっては、「こういった特技を持った人がいる」、「あの場所だと使い勝手がいい」、「近隣のこのような組織に協力をお願いしてはどうか」といった情報やアイデアは、地域に詳しい住まい手が多くお持ちです。人や組織とのつながりや、地域の情報・ノウハウなどを提供いただくことで、取り組みがスムーズに進み、新たな展開へとつながっていきます。

様々な参画が、住まい手の生きがいや楽しみ、地域への愛着などにもつながるように取り組んでいます。

再耕活動に取り組む「ネオポリス」間の住まい手交流

2024年1月には、奈良市にある当社のみらい価値共創センター「コトクリエ」で「ネオポリスサミット2024」を開催しました。住まい手・有識者・企業人の対話を通じて、持続可能な住宅団地の実現を目指した解決の糸口を探ることを目的としたものです。各ネオポリスの住まい手代表の方々に取り組みや課題、今後の展望などを発表していただき、住まい手代表と有識者のパネルディスカッション、サミット宣言と続きました。

パネルディスカッションでは、「今後も多くの課題が出てくると思うので大和ハウス工業や行政の支援も期待している」「次世代へのバトンタッチができると取り組みの幅も広がるだろう」「他の団地でも奮闘されている方々がいて心強く思った」「現在の活動を引き継いで進

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!!



「ネオポリスサミット2024」に参加の皆さま

化させることが大事だと感じ、もっとまちづくりに参加しようと思う」などの意見が住まい手代表者から上がりました。最後にサミット宣言案が提示され、参加者の賛同を得ました。

サミット後も、他の「ネオポリス」の方々と連絡し合い、参加された住まい手は情報交換を行っています。サミットがきっかけとなり取り組みを加速させるべく、当

社や地域団体などと新たな協議組織の立ち上げを始めて
いる「ネオポリス」もでてきています。

②産官学との連携

産官学との連携も重要な位置を占めています。

大学とは、団地の分析やワークショップなどの運営、
実践している取り組みの評価検証、法制度の活用方法に
関する助言などで協力いただいています。

公共施設の活用や規制緩和などの場面では自治体との
連携が必要になります。店舗などの建設が制限された地
域でコンビニ併設型コミュニティスペースを建設した際
は、自治体との協議の結果、建築基準法の特例規定を活
用しました。また、2022年度には同じ業界の企業とと
もに団地再生に関する委員会を立ち上げ、有識者の方や
国の担当者なども交えた意見交換や情報交換の場を設
定していただきました。団地再生の意義や課題などを取
りまとめた報告書が作成され、今年4月には地域住宅団地
再耕事業計画の提案制度を盛り込んだ地域再生法の改正
案が成立し、団地再生を後押しする施策の導入や検討が
進んでいます。

「リブネスタウンプロジェクト」で目指す 新たな仕組み

再耕活動を通じて、住宅の循環利用の促進や住宅団地
マネジメントの新たな仕組みづくりを目指しています。

①住継ぎの仕組み

郊外住宅団地の中長期的課題の1つは、住宅をできる
だけ空き家にせず次の世代に引き継ぐことです。「ネオ
ポリス」の空き家を調べると、住宅の所有者が亡くなり
離れて暮らす子どもに相続されているものの、使う予定
もなく売却にも踏み切れない例や、住宅の所有者が高齢
で不動産の売却などができない例も見られます。

高度成長期に描かれた「住宅すごろく」では郊外庭付
戸建住宅は、“上がり”（都市に住む方の最終的な住
まい）とされていましたが、子どもたちが独立するなど
してご夫婦や単身になれば少しコンパクトな住宅に移り
住んでもよい、との考え方もあると思います。当社は、
団地内でコミュニティを継続しつつ、お元気なうちに選
択いただける新たな住み替え提案を考えています。そし
て、元々お住まいの住宅は新たな住まい手に住んでい
ただく。そのような選択肢を提示することがスムーズな住
宅の引き継ぎにつながるだろうと考え、これを「住継ぎ」

と呼び、具体化を進めています。

そのためには、例えばこれまで住んでいた住宅を借り
上げて転貸しその収入を元手として住み替える、などの
金融サービスなどの準備も必要です。また、住まい手に
このような住み方の選択肢があることを伝え、考えてい
ただく機会の提供などにも取り組んでいく予定です。

②戸建住宅団地マネジメントの仕組み

戸建住宅団地では一般的に自治会や町内会で地域の運
営を行います。祭りや防災訓練などのイベント実施、ご
み置き場などの管理、自治体の広報誌の配布など日々の
町内運営は行われても、中長期的なまちの方針の検討や
メンテナンスまではなかなか行われれないのが実態です。
それどころか、高齢化の進む地域などでは自治会・町内
会の役員のみならず手不足で日々の町内運営がままなら
ない例もあります。

また、民間事業者の生活サービスが縮小・減少してい
く例も少なくありません。住まい手のボランティア活動
で補う例もありますが、個人の力に依存し、活動資金確
保に苦勞するなど、継続する上で不安定なことが多いの
も実態です。

そのような状況を踏まえ、当社ではビジネスの手法を
取り入れ、住まい手中心の組織で運営する住宅団地マ
ネジメントの仕組みの構築を目指しています。このノウ
ハウの構築は国にも注目されており、初めて内閣府SIP（戦
略的イノベーションプログラム）に参画し、産業総合研
究所や大学との共同研究を進めています。

現在は8ヶ所の「ネオポリス」で再耕の取り組みを進
めていますが、将来的には他の「ネオポリス」や全国の
ニュータウン、さらには海外へのノウハウの展開も見据
えています。2050年には高齢者が3.7億人を超える見
込みの中国などで、少子高齢化の課題先進国である日本
の取り組みを活かせる部分があると考えています。