



住宅団地再生の 取組事例集

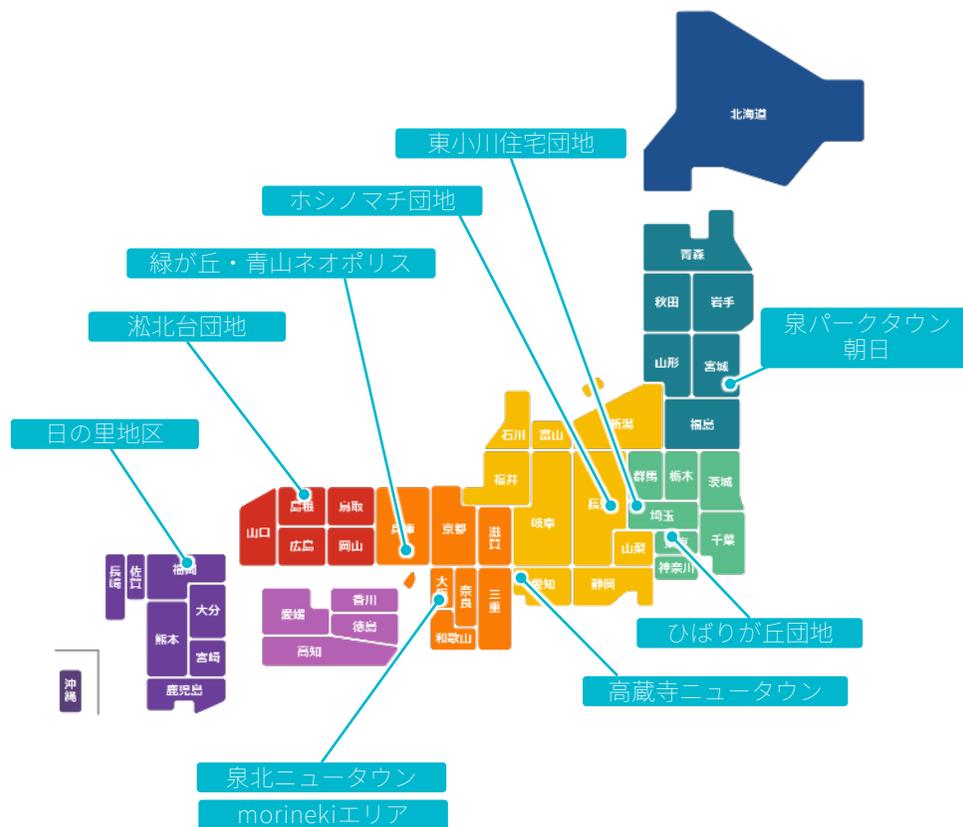


内閣府
Cabinet Office

目次

各ページでは、それぞれのエリアで活動している団体等の取組を紹介しています。

- 泉パークタウン朝日（宮城県仙台市泉区） 03-05
- ホシノマチ団地（長野県佐久市） 06-08
- 東小川住宅団地（埼玉県小川町） 09-11
- ひばりが丘団地（東京都西東京市） 12-14
- 高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市） 15-17
- 淞北台団地（島根県松江市） 18-20
- 緑が丘・青山ネオポリス（兵庫県三木市） 21-23
- morinekiエリア（大阪府大東市） 24-26
- 泉北ニュータウン（大阪府堺市） 27-29
- 日の里地区（福岡県宗像市） 30-32



事例一覧

参考情報：開発の概要

No.	地区・団地名	活動団体等	取組概要
01	泉パークタウン朝日	一般社団法人朝日 一丁目・二丁目 タウンマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 自治会を法人化し、持続的な活動を行う体制を構築。 住民向けのリアル＆デジタルサービスを展開し、スマートシティを推進。
02	ホシノマチ団地	佐久市臼田地区活性化 共同企業体 (代表法人：株式会社 みんなのまちづくり)	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅を活用し、移住者向け賃貸住宅を整備。 移住者の活躍が新たな移住希望者を喚起する循環を構築。
03	東小川住宅団地	埼玉県小川町	<ul style="list-style-type: none"> 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表。 学校跡地の利活用の取組を軸とした多世代共生・持続可能なまちづくりを推進。
04	ひばりが丘団地	一般社団法人 まちにわひばりが丘	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅の建替えを契機とした住宅団地のエリアマネジメントの取組。 住民主体の運営移行後の安定した運営の構築と、地域のまちづくり人材の育成。
05	高蔵寺ニュータウン	高蔵寺まちづくり 株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 市出資会社による地域住民に寄り添ったニュータウン内の地域課題解決の取組。 拠点施設の指定管理を軸とした運営体制の構築。
06	浜北台団地	社会福祉法人みずう み	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉法人による地域課題解決のための移動・買物支援等の取組。 福祉の視点で人と人、人と社会がつながる取組を展開。
07	緑が丘・ 青山ネオポリス	兵庫県三木市	<ul style="list-style-type: none"> 住宅団地の再生を主たる目的とする地域再生推進法人を指定。 郊外型戸建住宅団地の課題解決のため、多世代交流拠点施設の整備やコミュニティビジネスモデルを検討。
08	morinekiエリア	株式会社コーミン	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建替えを契機とした新しい市営住宅モデルの構築。 公民連携による取組で、路線価の上昇などエリアの価値を向上。
09	泉北ニュータウン	公益財団法人 泉北のまちと暮らし を考える財団	<ul style="list-style-type: none"> クラウドファンディングを活用した拠点整備や寄附金を活用した助成事業を展開。 収入構造の多様化による持続的な運営を構築。
10	日の里地区	日の里コミュニティ 特定目的会社	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者がSPCを設立し、生活利便施設を整備。 地域の会話量を増やす仕組みをつくり、地域住民のアイデアに寄り添い、まちづくりを展開。

施行面積	事業主体	事業手法	主な住宅 種別	事業年度		計画戸数	計画人口
				開始	終了		
<聞き取りにより作成>							
48ha	民間	開発許可	戸建	2018年	2022年	721戸	2,000人
			民賃				
<全国のニュータウンリスト（国土交通省作成）より作成>							
67ha	民間	旧住造法	戸建	1975年	1988年	1,427戸	5,280人
<住宅団地リスト（国土交通省作成）より作成>							
35ha	UR	一団地	戸建+公賃+ 民賃+共分	1959年			
<住宅団地リスト（国土交通省作成）より作成>							
702ha	UR	区画整理	戸建+公賃+ 民賃+共分	1965年	1981年	20,600戸	81,000人
<住宅団地リスト（国土交通省作成）より作成>							
14ha	公社	公的一般	戸建	1967年			
<全国のニュータウンリスト（国土交通省作成）より作成> ※↓（上段 緑ヶ丘、下段 青山ネオポリス）							
112ha	民間	区画整理	戸建+民賃	1970年	1972年	3,000戸	12,000人
181ha	民間、共同	区画整理	戸建+民賃	1983年	1989年	1,980戸	7,920人
			民賃 (借り上げ 市営住宅)				
<全国のニュータウンリスト（国土交通省作成）より作成>							
1,557ha	都道府県	新住、 公的一般	戸建+公賃+ 民賃+共分	1965年	1982年	54,000戸	180,000人
<全国のニュータウンリスト（国土交通省作成）より作成>							
218ha	UR	区画整理	戸建+民賃 +共分	1966年	1969年	5,100戸	20,000人



郊外型住宅団地の社会課題解決に向け、先進的技術の導入やタウンマネジメントの仕組みを構築 タウンマネジメント法人*の運営は住民の月会費で賄うことで、住民主導のまちづくりを実現

*TM法人は一般社団法人朝日一丁目・二丁目タウンマネジメントを指す



▲「朝日センターハウス」外観

宮城県仙台市泉区「泉パークタウン」は、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」という。）が中心となってまちづくりを進めてきた、約1万世帯が居住する郊外型住宅団地で、1969年より用地取得、1974年より分譲を開始し、まちびらきを迎えた。以降、約50年にわたり段階的に街区を開発し、まちづくりを行っている。

「泉パークタウン朝日」は、「泉パークタウン」の中でも西側に位置し、2018年に着工し2022年に分譲が開始された。

2019年5月には、泉パークタウンを対象地として国土交通省スマートシティモデル事業の「重点事業化促進プロジェクト」に選定され、「朝日」を中心に、既存街区も含めた郊外型住宅団地の社会課題解決に向け、先進的技術の導入やタウンマネジメントの仕組み構築に向けた各種検討・実証実験を進めてきた。

そこで「朝日」においては、持続的なタウンマネジメントの実現を目指し、住民主導による組織「一般社団法人朝日一丁目・二丁目タウンマネジメント」を組成。さらに「朝日」の地域コミュニティ拠点となる「朝日センターハウス」を2023年にオープンし、同社団法人が運営管理している。

取組のPOINT

- タウンマネジメント法人の運営は住民の月会費で賄い、住民主導のまちづくりを実現
- 住民向けリアル&デジタルサービス展開で社会課題を解決するモデルを提案
- 月会費で循環バスに乗降可能。顔認証による宅配荷物のシームレスな受渡しや子ども見守りサービスが実現



「朝日センターハウス」内の会議室

【活動団体等の概要】

- 会社名 : 三菱地所株式会社
 設立日 : 1937年5月7日
 所在地 : 〒100-8133 東京都千代田区大手町1-1-1 大手町パークビル
 営業種目 : ● オフィスビル・商業施設・ホテル・物流施設等の開発、賃貸
 国内外での収益用不動産の開発、販売
 ● 住宅用地・工業用地等の開発、販売
 ● 空港・余暇施設等の運営
 ● 不動産の仲介・コンサルティング



HP : <https://ipt-asahi.com/town-management/>

取組内容

01

タウンマネジメント法人の運営は 住民の月会費で賄うことで、住民主導のまちづくりを実現

自治会をタウンマネジメント法人*化し組成した「一般社団法人朝日一丁目・二丁目タウンマネジメント（以下「TM法人」という。）」は、地域課題を自主的に解決する自立的なまちづくりを実現することを目的として始動。法人化することで、街単位のコミュニティ活動を効率的に運営することができ、街単位だからこそその利便性と経済性があるサービスを受けられる。朝日においては、法人化により地域コミュニティ拠点である「朝日センターハウス」を所有することが可能となり、住民サービスの利便性向上のために各種サービス事業者と法人契約を締結することも可能となった。

*一般的に地域のまちづくりを推進するために、地域住民や民間事業者等で構成される法人を指す

朝日の区画購入者は、TM法人との間で「朝日一丁目・二丁目の良好な環境の確保のためのタウンマネジメントに関する会員間契約」を締結して入会し、同法人の一般社員となる。

一方、TM法人は、法人に対して基金を拠出した基金拠出社員*と、一般社員から構成され、朝日721区画それぞれの所有者は、会員となって一般社員の資格を有し、TM法人を運営していくための社員総会での議決権を持つことになる。

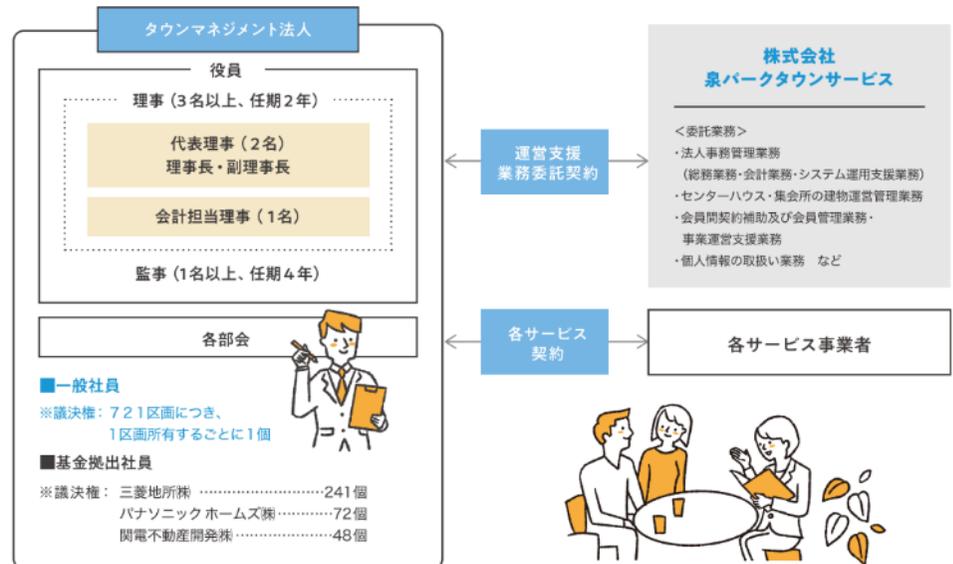
*三菱地所株式会社、パナソニックホームズ株式会社、関電不動産開発株式会社で構成

TM法人の運営は、主に住民一宅地あたり月額約5,500円（2025年度実績は月額4,650円）の会費徴収を財源とし、住民の負担軽減のため、運営を外部委託するなど効率化を図っている。

なお、住民サービスの内容は総会の決議によって変更可能であり、サービス内容の変更等に応じて月会費も変動する仕組みである。基本的に収支が均衡するように月会費を定めている。

また、TM法人の運営は現在、社員である住民から選出された役員が理事として参加し、住民の意思が法人の運営に反映される仕組みとなっていることで、持続可能な住民生活・利便性向上に繋がっている。引き続き、持続可能な住民生活・利便性向上に取り組んでいく。

■タウンマネジメント法人の組織図



一般社団法人朝日一丁目・二丁目タウンマネジメント (泉パークタウン朝日：宮城県仙台市)

取組内容

02

住民向けリアル&デジタルサービス展開で 社会課題を解決するモデルを提案

三菱地所等は、宮城県仙台市泉区で手掛ける泉パークタウン朝日エリアにおいて、暮らしを彩る「リアル」と「デジタル」が融合した入居者専用サービスを提供していく。

2022年に造成工事が竣工した朝日では、国土交通省スマートシティモデル事業における重点事業化促進プロジェクトの一環として官民一体となったスマートシティ実現体制の下でプロジェクトを進め、従来のまちづくり理念を踏襲した上で、暮らしの中で息づくアイデアとテクノロジーにより全国の郊外居住地域が抱えるタウンマネジメントの持続性などの社会課題を解決するモデルを提案することを目指す。

コミュニティ拠点「朝日センターハウス」では、コンシェルジュサービスなどの人の対面による“リアル”サービスのほか、入居者専用アプリ「くらしのポータルサービス」などのDXも提供する。



▲ デジタルプラットフォーム

取組内容

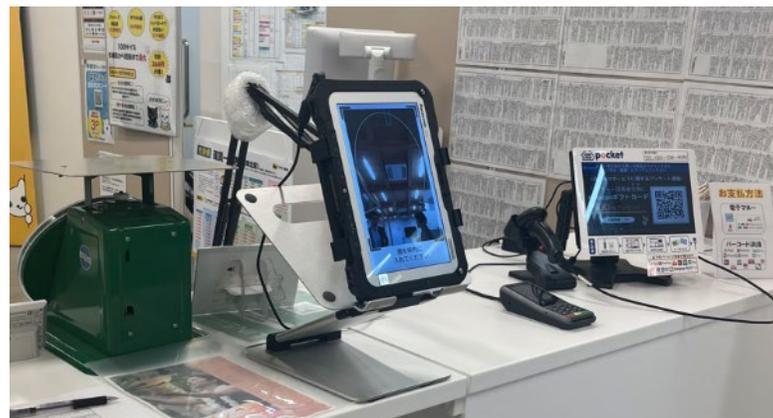
03

月会費で循環バスに乗降可能。 顔認証による宅配荷物のシームレスな受 渡しや子どもの見守りサービスが実現

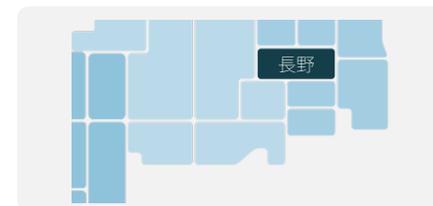
泉パークタウン朝日では、地域コミュニティ循環バスの走行位置情報がわかる「バスロケーションアプリ」、配送業者からコンシェルジュに届いた荷物をデータ管理しシームレスな荷物受渡を実現する「コンシェルジュシステム」、荷物受渡時の本人確認を実現する「顔認証システム」も展開。

顔認証システムにより、顔ひとつでサービスの利用がシームレスにつながる便利で快適な生活サービスが実現している。こうしたサービスの利用料も前出の月会費に含まれる。

将来的には、サービスの利用状況等データを蓄積し、まちの課題やニーズを分析し、暮らしに根差したより良いサービスの提供を目指していく。



▲ 「朝日センターハウス」内の『コンシェルジュ』利用時の顔認証システム



移住者が移住者を呼ぶ、シェアオフィス型多世代住宅 指定管理者制度からの転換、民間事業者の主体性が尊重され団地活性化のモデルケースに



▲「ホシノマチ団地」外観

長野県佐久市にあるホシノマチ団地は、2018年3月に「佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業におけるサービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営主体」のプロポーザルにより株式会社みんなのまちづくり（本社：東京都渋谷区本町）を代表法人とする「佐久市臼田地区活性化共同企業体」の提案が採択され、2019年から市営住宅の一部をリノベーションし、入居募集を開始。

しかし、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により入居者が集まらない状況を踏まえ、対象年齢を拡大し、2021年3月に移住者向け賃貸住宅をオープン。

佐久市への移住希望者の入門住宅としての役割をもち、2023年4月には満室に至る。2025年、国土交通省の第3回地域価値共創アワードの優秀賞（団地活性化）を受賞した。

取組のPOINT

- 市営住宅の活用手法、佐久市は市営住宅の管理に係る指定管理料の支払いが不要に
- 移住者が移住者を呼ぶ仕組みづくり、移住セミナーや広告宣伝も積極展開、地域の魅力を積極発信し満室を達成
- 最低限のサービスとホシノマチ会議で運営継続、ジャパンプランド化し国内外へ発信



団地内のシェアオフィス「ホシノマチオフィス」
勉強や仕事場、ワークショップや食事会など、イベントスペースとしても利用することができる

【活動団体等の概要】

会社名	：株式会社みんなのまちづくり
設立日	：2016年4月
本社	：〒151-0071 東京都渋谷区本町4丁目43-5
ホシノマチ団地	：〒384-0414 長野県佐久市下越216-1
代表者名	：代表取締役 伊藤 洋平
HP	： https://minmachi.co.jp/ https://hoshinomachi.jp/



取組内容

01

市営住宅の活用手法、佐久市は市営住宅の管理に係る指定管理料の支払いが不要に

1996年に佐久市臼田地区に市営住宅が建設されたが、2018年時点で5年以上の間、新規入居者がおらず、空室が生じていた。そのような状況を踏まえ、佐久市では、「佐久市臼田地区生涯活躍のまち形成事業計画」を作成し、臼田地区の市営住宅を活用した「佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業におけるサービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営主体」の公募を開始。「佐久市臼田地区活性化共同企業体」の提案が採択され、ホシノマチ団地プロジェクトに着手した。

国土交通省スマートウェルネス住宅等推進モデル事業を活用し、2019年から市営住宅の一部をリノベーションし入居募集を行ったが、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により、入居者が集まらなかった。一方で、国の生涯活躍のまち事業が高齢者のみを対象とせず、全世代活躍型の取組に転換したことを受け、ホシノマチ団地においても、入居対象年齢を拡大し、移住者のニーズを踏まえた持続的な運営ができるよう検証を開始した。なお、50歳以上の移住者が入居した場合、引き続き、サービス付き高齢者向け住宅と同様、生活相談サービス等を実施している。

ホシノマチ団地の事業スキームは、佐久市臼田地区活性化共同企業体が佐久市から行政財産の目的外使用許可により、土地・建物の使用許可を受け、佐久市に使用料を支払うモデルである。これにより、佐久市は市営住宅の指定管理者であった住宅供給公社への指定管理料の支払いが不要となっただけでなく、使用料収入を得る。



▲ ホシノマチ団地事業スキーム図

取組内容

02

移住者が移住者を呼ぶ仕組みづくり、 移住セミナーや広告宣伝も積極展開、 地域の魅力を積極発信し満室を達成

ホシノマチ団地は、「シェアオフィス型多世代住宅」というコンセプトを掲げており、入居者が移住して終わりではなく、移住後に充実した活動を続けることで、**移住者の活躍が新たな移住希望者を喚起する好循環**が生まれている。さらに移住促進策として、移住セミナーや広告宣伝にも積極的に取り組み、佐久市を詳しく知らない人にも地域の魅力を発信。

リモートワークの普及等で住む場所を選ばないという生活スタイルの定着もあり、2025年3月末時点で89人の移住者を受入れ、72人が佐久市に定住、**全21室の満室を達成**した。

移住者が地域で活動することでの**新たな担い手づくり**を実現している。

取組内容

03

最低限のサービスと ホシノマチ会議で運営継続、 ジャパンプランド化し国内外へ発信

ホシノマチ団地は、「最低限のサービス」と「ホシノマチ会議」の2つの柱で運営を継続。

365日スタッフが常駐し、コワーキングスペースやコミュニティの場を提供することで、入居者が主体的にスキルや経験を活かし、互いに支え合う地域社会の形成を促す。入居者が**近隣の地域住民も参加できるイベント**を実施したり、ホシノマチ団地近くの耕作放棄地を活用した「**シェア農園**」を行ったりと、入居者が地域で活動することで新たな地域の担い手づくりを実現。また、定期的にホシノマチ会議（入居者を中心とした交流会）を実施し、入居者の意見を運営に反映、**入居者の満足度の高い運営を目指す**。

今後は、シェアオフィス型移住者向け住宅として**ジャパンプランド化**し、SNS等により**国内外に取組を発信**していく。

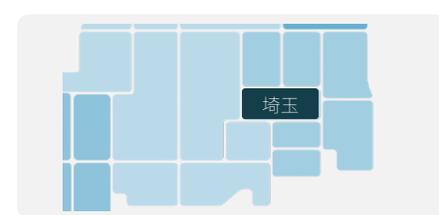


▲ 移住セミナー



▲ 入居者が主体となり実施されるイベント

事例 03 | 埼玉県小川町 (東小川住宅団地)



東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり目指す中で 地域住宅団地再生事業計画を作成し、学校跡地の利活用で住み続けられるまちづくりを推進



▲ 「まちのキャンパス HIGASHI OGAWA -UECHU-」 外観

埼玉県小川町の東小川住宅団地は、1981年に開発され、ピーク時は約37,800人が暮らしていたが、2020年の国勢調査では約28,500人まで減少。住宅の間取りや広さが現在のニーズに合わず、子育て世代の転出と高齢化の進展が課題となっていた。東小川住宅団地内の上野台中学校が2011年に閉校となり、学校跡地の活用を検討するものの、用途地域による制限が課題となった。

その後、2020年には東小川小学校も他校との統合が決まったことで、2つの学校跡地を活用した住宅団地再生の取組について検討が加速。地域再生法に規定される地域住宅団地再生事業の活用に向けて、2021年3月に地域再生計画の認定を受け、2022年3月に地域住宅団地再生事業計画を作成・公表した。

2つの学校跡地では、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、既存校舎を活用したサテライトオフィスやコワーキングスペース等を、校庭には高齢者施設を整備し、既存ストックを活用した多様な主体との連携による住み続けられるまちづくりに取り組んでいる。

取組の POINT

- 地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を作成
- 地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までスピード感を持って進行
- 旧小中学校の跡地を地方創生の拠点として整備し、住宅団地再生の取組が進行



(左) 「まちのキャンパス HIGASHI OGAWA -UECHU-」 内のカフェテラス
(右) 「まちのキャンパス HIGASHI OGAWA -UECHU-」 空撮

【活動団体等の概要】

埼玉県小川町 政策推進課

HP:

<https://www.town.ogawa.saitama.jp/gyosei/sosiki/3/14/1054.html>

<https://ogawa-uechu.com/>

<https://www.schoolstudio.jp/school/ogawa/>



取組内容

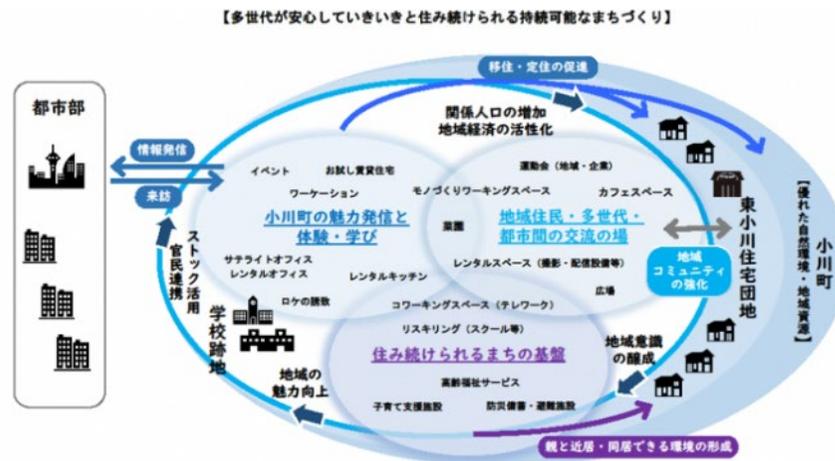
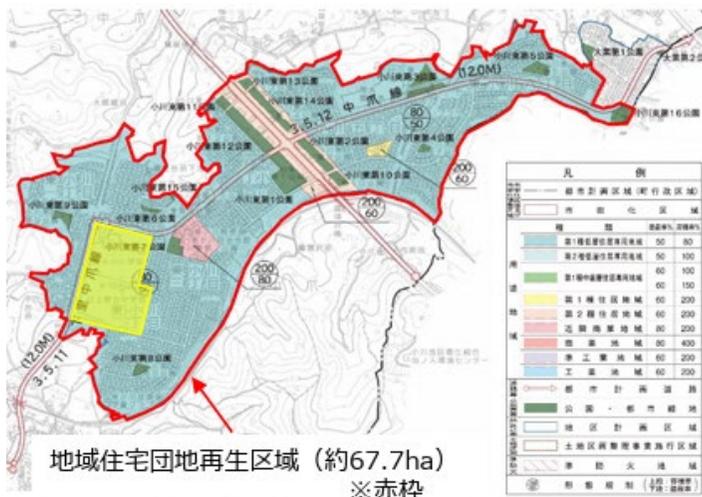
01

地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を作成

東小川住宅団地は、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き店舗・空き家などが生じていた。そのような中、東小川住宅団地内にある上野台中学校が2011年4月に閉校となり、小川町では学校跡地の活用を検討するものの、用途地域による制限が課題となり、検討が進まなかった。その後、東小川小学校についても2020年に他校との統合が決まったことを受け、学校跡地を活用した住宅団地再生の取組を行うことを政策決定し、民間事業者中心の施設整備による多様な用途の導入の検討を加速させた。

小川町では、用途地域の制限の緩和を行うために、地域再生法に規定される「地域住宅団地再生事業」の活用を見込み、地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を作成し、2021年3月に認定を受けた。

この計画では、地域住民からの意見も踏まえ、「福祉・介護施設・子育て支援施設の導入、多様な居住系施設・新しい働き場・地域住民の交流の場の創出等」を目指し、施設整備を地域住民、地元の民間事業者・生産者、公的機関、NPO等との連携により事業化すること、施設整備については民間事業者による自主開発を中心とすることが盛り込まれた。



取組内容

02

地域住宅団地再生事業計画の作成・公表までスピード感を持って進行

2020年に学校跡地を活用した住宅団地再生の取組を行うことを政策決定した後、民間事業者への個別ヒアリングを行い、2020年10月から学校跡地の活用に係るサウンディング調査を実施。導入可能な用途の整理を行い、地域再生計画の作成を行った。

地域再生計画の認定後は、地域住宅団地再生事業計画を作成するため、該当地での事業予定者を公募し、地域再生協議会を設置。民間事業者や地域住民、行政機関等の関係者とともに、具体的な学校跡地の利活用イメージについて協議を重ねていった。2021年8月、11月、2022年3月の計3回にわたり地域再生協議会を開催し、地域住宅団地再生事業計画の作成・公表へと至った。

小川町は地域再生協議会の運営及び地域住宅団地再生事業計画の作成において、東日本総合計画と、りそなグループの地域デザインラボさいたまから構成される特定委託共同企業体に委託。同社は自治体向けのまちづくりコンサルティングのノウハウや、りそなグループが持つ幅広いネットワークを活用し、小川町の住宅団地再生事業をサポートした。

なお、地域住宅団地再生事業の作成・公表に至ったものの、埼玉県との協議の結果、地域住宅団地再生事業の特例措置は活用せず、2022年8月に学校跡地に係る用途地域を「第一種低層住居専用地域」から「第一種住居専用地域」に変更した。



▲「2023年8月11日のオープニングイベントの様子」

取組内容

03

旧小中学校の跡地を地方創生の拠点として整備し、住宅団地再生の取組が進行

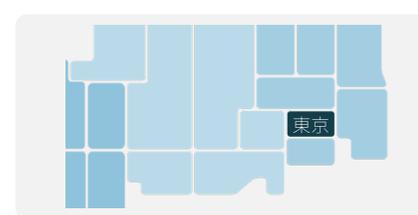
用途地域の変更後、学校跡地の施設整備を開始。旧東小川小学校では、民間事業者が校舎、体育館、グラウンド等全体を活用し、スクールスタジオやドローンスクールを展開。旧上野台中学校では、校舎の改修を小川町が行い、サテライトオフィスやコワーキングスペース、レンタルキッチン等を整備。「まちのキャンパス HIGASHI OGAWA -UECHU-」として、地域活動の拠点として、また、地域の担い手になり得る、魅力的な人の流れを創出する地方創生の拠点として生まれ変わった。

UECHUの総整備費は、約1億5,000万円となったが、旧デジタル田園都市国家構想推進交付金等の国の補助金を活用し、小川町は一般財源負担額を可能な限り縮小。運営にあたっては、小川町で観光まちづくり会社を行っている「株式会社おいでなせえ」が、小川町から委託を受けて運営を行っている。

2025年4月には、旧上野台中学校グラウンド跡地に高齢者介護事業所が開設し、多世代共生・持続可能なまちづくりを目指し、東小川住宅団地での住宅団地再生の取組が進んでいる。



▲「サテライトオフィス入居企業とコワーキング会員の共用スペース」



事業パートナー方式による開発からエリアマネジメントまでのまちづくりを展開 法人初動期からの資金調達と住民主体による運営移行後の安定収入に向けた取組で注目集める



▲「ひばりテラス118」外観

建設から40年以上が経過し、住戸面積や設備面など、住宅としての居住性能や水準が時代に即さないものになり、UR都市機構は、1999年3月に団地の建替えに着手し、順次事業を進め、2012年に完了した。地域の魅力を将来にわたり向上させ、まちを育てるため、建替えによって生み出された敷地には、公共・公益施設や分譲住宅等を整備し、多様な世代が安心して住み続けられるまちづくりを推進している。

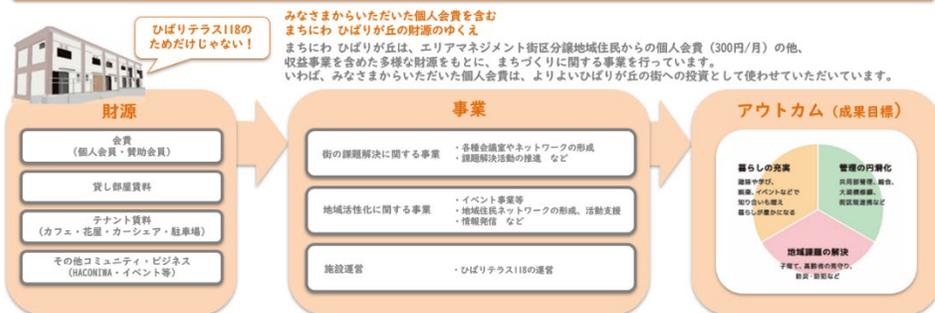
分譲住宅等エリアでは、エリア一体のコミュニティ形成を目的に、開発からエリアマネジメントまで継続的にまちづくりに関与する事業パートナー*とともに、2014年にエリアマネジメント団体「一般社団法人まちにわひばりが丘」を設立させ、10年以上が経過した現在でも持続的な活動を行っている。

*大和ハウス工業株式会社・株式会社コスモスイニシア・オリックス不動産共同企業体、住友不動産株式会社から構成

取組のPOINT

- 事業パートナー方式により初期から自走まで資金を確保、大きなアドバンテージに
- 住民主体の運営に移行後も、地域事業の担い手育成と財源確保への取組が継続
- 事務局の強化と若手の参入促進、民間主体で利益率の高い事業の創出を目指す

事業の財源とその効果



【活動団体等の概要】

団体名：一般社団法人 まちにわひばりが丘

設立日：2014年6月27日

住所：〒202-0001 東京都西東京市ひばりが丘3-4-47

事業内容：● ひばりが丘団地再生事業区域の街づくりに関する企画

● ひばりが丘団地再生事業区域のにぎわいの創出

● ひばりが丘団地再生事業区域に関する情報収集及び広報活動

● 前各号に掲げるもののほか、法人の目的を達成するために必要な事業

● 前各号に附帯又は関連する一切の事業

HP：<https://machiniwa-hibari.org/>





取組内容

01

事業パートナー方式により初期から 自走まで資金を確保、大きなアドバンテージに

ひばりが丘団地分譲住宅エリアに2014年に始動したエリアマネジメント団体「一般社団法人 まちにわひばりが丘（以下「まちにわ」という。）」は、事業パートナー方式によりUR都市機構と民間事業者（デベロッパー等）との連携のもと設立された。継続的にエリアマネジメントに取り組む仕組みづくりとして、民間事業者から約1億円の寄附金を2年に分けて受け入れ、初期資金を確保している。活動拠点の「ひばりテラス118」は団地開発時に建設されたテラスハウスで、スケルトンをURが低賃料で提供し、まちにわがリノベーションして使用している。

この初期資金調達と活動拠点が、立ち上げから自走までの資金と場所の確保となり、大きなアドバンテージとなった。住民からは任意のエリアマネジメント会費（年間3,600円）を徴し、議決権はエリア内分譲マンションと分譲戸建て住宅の管理組合等有している。

エリア内の1,200世帯のうち約80%の世帯が個人会員として加入し、さらに新規入居者にも会費の目的と用途を説明し、加入促進を図っている。「ひばりテラス118」では、会議室貸出やテナント貸出による収入が大きな財源となっており、まちにわの年間収入の約半分を占めている。



▲ 「ひばりテラス118」内テナントの花屋「風葉花」



▲ エントランスホールにある「HACO NIWA」
主に地域の作家さんがレンタルするハンドメイド雑貨ショップ

一般社団法人 まちにわひばりが丘

(ひばりが丘団地：東京都西東京市/東久留米市)

取組内容

02

住民主体の運営に移行後も、地域事業の担い手育成と財源確保への取組が継続

法人立ち上げ期の2015年4月からは、まちにわの事務局機能を専門業者 HITOTOWA INC. に委託。委託事業者の社員が常駐し、イベントやメディア運営、コミュニティスペースなどの施設管理を実施。その後、2020年6月から住民主体の法人運営に移行し、事務局（事務局長1人、スタッフ5人体制）で役割分担し、収益向上を目指し、イベント企画やキッチンカー誘致など、多様な収入源を確保できるよう財源の多角化を図り、持続可能な財源確保に取り組んでいる。

こうした事業には、住民約200名が参加しているLINEオープンチャットを活用した、住民同士の協力体制や情報共有の促進体制が一役買っており、住民の活躍する場の創出によるコミュニティの強化（仲間づくり）にも寄与している。また、エリア内のマンション管理組合等にコミュニティ担当理事の設置を依頼。コミュニティ担当理事には、事務局の事業運営に協力してもらう過程で「まちづくりのプロセス」を楽しんでもらえるよう、住民を巻き込みながらまちづくりの担い手育成も進めている。

2025年度からは、これまでのまちにわの活動の認知度が高まり、西東京市の補助事業で市民活動の中間支援事業を行う西東京市市民協働推進センター「ゆめこらば」の運営といった事業の幅を広げている。



取組内容

03

事務局の強化と若手の参入促進、民間主体で利益率の高い事業の創出を目指す

法人運営では、最初の5年間、事業パートナーの民間事業者による寄附金を活用しながら赤字運営を続けていたが、2020年からはコストカットなどを行い黒字化。今後も人件費高騰や拠点施設の老朽化による経費増加に対応するため、財源の確保が必要であることを住民間で共有するなど、住民との情報共有を大切にしている。また、情報共有にあたっては多様な情報媒体を活用し、30～40代や高齢者など全世代にも届くアプローチ方法（チラシデザインの数パターンなど）を考え、情報発信の工夫を重ねている。

財源確保に向けては、事務局の人員体制の強化と若手の参入促進が重要であるとし、若い人材に適切な報酬を支払う仕組みづくりが求められている。学生のインターンや卒論支援（まちにわのフィールド提供）を通じて情報共有し、若手人材の活躍の場づくりを進めている。

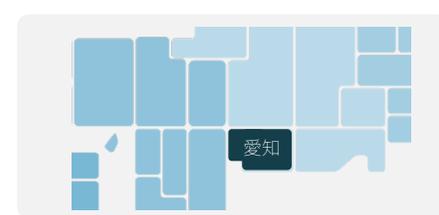
今後は民間主体で利益率の高い事業創出を目指し、新たに始めた市民活動の中間支援やまちづくり支援の事業ノウハウを生かした持続可能なまちづくりを検討している。



▲ 全世代に情報が届くよう工夫されている情報媒体

05 | 高蔵寺まちづくり株式会社

(高蔵寺ニュータウン：愛知県春日井市)



春日井市が50%以上出資する高蔵寺まちづくり株式会社の展開 指定管理業務による拠点運営のほか住宅流通促進事業などで収益向上を目指す



▲「Gruppo Fujitō」外観

高蔵寺ニュータウンは、春日井市の東部に位置する日本三大ニュータウンのひとつ。2016年3月には、高蔵寺ニュータウンが新たな世代への居住の魅力と全ての住民への安らぎを提供し続けるために、「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける“まち”であり続けること」を目指し、高蔵寺ニュータウンの未来を創造するプラン「高蔵寺リ・ニュータウン計画」を策定。

計画に基づき、多世代が交流する拠点の形成を目指し、旧小学校施設を活用した多世代交流拠点施設として、2018年「高蔵寺まなびと交流センター（愛称：Gruppo Fujitō）」を開所。高蔵寺まちづくり株式会社を指定管理者とし、図書館、児童館、コミュニティカフェ等を管理・運営している。

取組のPOINT

- 春日井市が50%以上を出資しているなか、まちづくりに精通した人材を採用し柔軟に経営を維持
- 指定管理業務に加え、新規事業などで収益と存在価値の向上を目指す
- 地域住民に寄り添い地域課題の解決に取り組み、高蔵寺ニュータウンの魅力を向上

春日井市
95%

自主事業 エリアマネジメント住宅流通促進事業等の売上5%

Gruppo Fujitō
施設指定管理料
(毎月振込)

駐輪場施設指定管理料
(毎月振込)

都市利便増進協定に
基づく施設管理料
(毎年振込)

春日井市以外からの
売上

人件費
外部委託費（カフェ・駐輪場等）
図書館・児童館運営費
清掃委託
保守・点検・修繕・維持管理
光熱水費
消耗品費
地代等

90%

会社維持費（税理士・社労士等）
イベント、各種ボランティア活動
保険・リース等
減価償却法人税・消費税
利益

10%

・管理業務計画提出時、指定管理事業に必要な予算を春日井市に要求
・人件費、維持管理費、外部委託費の必要総額から、資金利用料収入見込額を控除した額

【活動団体等の概要】

会社名 : 高蔵寺まちづくり株式会社
 設立日 : 2017年10月2日
 所在地 : 〒487-0035 愛知県春日井市藤山台1-1 (Gruppo Fujitō 3F)
 資本金 : 2,000万円
 都市再生推進法人
 事業内容 : ● 公共公益施設等の管理、運営事業
 ● 不動産の売買、賃貸借、保有及び運用事業
 ● 住宅等の流通に関する斡旋、仲介事業
 ● 地方公共団体、法人、その他企業の依頼による調査研究事業
 ● 都市開発、地域開発等の事業に関するコンサルティング事業
 ● 各種イベントの企画、運営等事業



HP : <https://www.koz-nt.com/>

取組内容

01

春日井市が50%以上を出資しているなか、まちづくりに精通した人材を採用し柔軟に経営を維持

グループふじとうの指定管理者である高蔵寺まちづくり株式会社は、高蔵寺ニュータウンの良好な環境や価値の維持・向上を目指すエリアマネジメントを担うため、**公共施設の管理運営や空き家の流通促進等を主事業**とし、公共公益施設等の管理・運営事業、不動産の売買・賃貸借・管理・保有及び運用事業、住宅等の流通に関する斡旋・仲介事業、地方公共団体・法人・その他企業の依頼による調査研究事業、都市開発・地域開発等の事業に関するコンサルティング事業、各種イベントの企画・運営等事業など様々なビジネスに参画。高蔵寺リ・ニュータウン計画に基づき、まちづくりを推進している。

出資者は、春日井市、商工会議所、銀行ほか7者。春日井市が50%以上を出資しているなか、**社員雇用は自社で採用**活動を続けており、役員には市役所関係者等を招聘し、児童館長などは経験者を登用。**まちづくりに精通した人材を採用し、柔軟な経営維持に努めている。**



▲ 高蔵寺まちづくり会社 設立

取組内容
02

指定管理業務に加え、新規事業などで
収益と存在価値の向上を目指す

グループふじとうの2023、2024年度来館者数は、各種イベントの開催等により、**2年連続で50万人を突破**。高蔵寺ニュータウンの魅力向上に寄与する取組を推進している。また、住宅流通促進事業では、空き家ストックの賃貸化事業を実施し、**空き家を借り受けて転貸するサブリース**を行っている。

エリアマネジメント事業においては、春日井市との都市利便増進協定*に基づき**高蔵寺駅の地下道・トイレ等の管理**のほか、高蔵寺駅南口の公有地活用事業により、**キッチンカーの誘致等**にも取り組んでいる。

*まちの道路・広場・食事施設・看板・ベンチ・街灯・並木などの、住民や観光客等の利便を高め、まちのにぎわいや交流の創出に寄与する各種施設(都市利便増進施設)を、個別に整備・管理するのではなく、地域住民・都市再生推進法人等の発意に基づき、協定を結ぶことで、地域の活性化や良好な居住環境の確保につなげる施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための協定制度

これらの取組のほかにも、高蔵寺ニュータウン内における**訪問医療・訪問介護事業者等向けのシェアパーキング事業**や**幼稚園の園児送迎用の駐車場の提供**、**空き家の見守り事業**等に取り組んでいる。

高蔵寺まちづくり株式会社は今後もグループふじとう等の指定管理業務に加え、積極的に**住宅地等のエリアマネジメント事業**にも取り組み、収益向上を図る。エリアマネジメント事業の充実、拡大を図りながら、まちづくり会社としての存在価値を高めていく。



▲ 第二ひばり幼稚園駐車場

取組内容
03

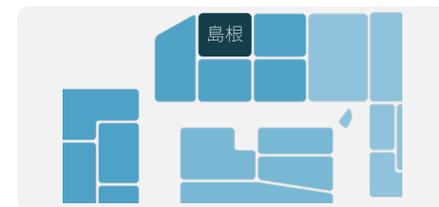
地域住民に寄り添い地域課題の
解決に取り組み、
高蔵寺ニュータウンの魅力を上

高蔵寺ニュータウンでは、慢性的な駐車場不足によって訪問医療・訪問介護事業者等の訪問時の駐車場確保が課題としてあったことから、高蔵寺まちづくり株式会社では、**地域価値向上のため**、UR都市機構等と連携して未使用駐車場を格安で提供する事業を展開。幼稚園送迎用の駐車場不足問題に対しても、近隣の空き家を買取り駐車場として整備し、**迷惑駐車車の解消と地域課題の改善**に取り組んでいる。また、高蔵寺高校・春日井東高校の生徒向けに、**電動アシスト自転車レンタル事業**を展開。月額4,100円~6,300円でレンタルし、通学の負担軽減と高校の魅力向上にも寄与している。

地域住民の声をしっかりと聞き、地域の課題を抽出し、対応を行っていくことで、高蔵寺ニュータウンの魅力を高め、**新たな若い世代にとって魅力ある居住環境と全ての地域住民への安らぎを提供**している。



▲ (左) 高蔵寺高校自転車レンタルチラシ
(右) レンタル事業の電動アシスト自転車



「エコ×ユニバーサルな松江のまちづくり」を目指しモビリティや生活利便施設など人と人との接点を増やしつながりが広がる取組を展開



▲「社会福祉法人みずうみ」事業所外観

1985年に松江市比津が丘（現：松江市西法吉町）に創設された社会福祉法人みずうみ（以下「みずうみ」という。）は、「すべての人が自然に笑顔になるための環境づくり」を基本理念に、法吉地域を拠点に高齢者福祉・障がい者福祉・保育園・公益の4つの事業を運営し、14の事業所を展開する。

地域住民を始め民間事業者や各団体、個人、行政も含めた官民連携の組織体である「エコ×ユニバーサルな松江のまちづくりを考える会（以下「エコ×ユニ」という。）」を立ち上げるなど地域の課題解決に取り組む。

取組のPOINT

- 団地と社会資源をつなぐモビリティ「Re×hope（リ・ホープ）」を運行
- 人と人、人と社会がつながる施設を積極的に展開
- 地域を分析し「福祉総合職」を設けて取組を推進

導入収支 導入費用（イニシャルコスト）及び財源内訳

収入／内訳

- 地域循環共生社会連携協議会
より4人乗り1台購入補助 12%
- 地域循環共生社会連携協議会
より4人乗り1台購入補助 12%
- 4人乗り電動カート寄付金収入 26%
- 車両広告収入 4%
- 法吉村広告収入 2%
(初期費用のみ)
- 初期費用に伴う借入 44%

支出／内訳

- 4人乗り電動カート購入費 27%
- 4人乗り電動カート購入費 23%
- 7人乗り電動カート購入費 22%
- ※実証実験で使用新古車として購入 4%
- 車両広告初期費用 2%
- ※広告・枠取付費用
- 法吉村広告初期費用 1%
- 在宅ST協賛ボード初期費用 1%
- ドライブレコーダー 1%
- 冬タイヤ 2%
- GPSロガー開発費 3%
- 自家用有償運送研修費 1%
- その他諸経費 14%
(実証実験の費用等)

【活動団体等の概要】

- 名称 : 社会福祉法人みずうみ
 設立年 : 1985年
 理事長 : 岩本雅之
 所在地 : 〒690-0861 島根県松江市法吉町36-1
 事業種別 : ● 第1種社会福祉事業
 ● 第2種社会福祉事業
 ● 公益事業
 HP : <https://mizuumi.jp/>



取組内容

01

団地と社会資源をつなぐモビリティ 「Re×hope（リ・ホープ）」を運行



▲リ・ホープで地域住民を送迎している様子

公益事業部では、社会参加が困難な障がい者の一般雇用を促進し、地域における福祉の課題を明確にしながら、**公益的な取組を住民とともに創造すること**を目的としている。その取組の一つが松江市内の比津が丘団地、法吉団地、うぐいす台団地、そして淞北台団地の住宅団地再生である。

その特徴的な取組にグリーンスローモビリティ*（以下「グリスロ」という。）「Re×hope（リ・ホープ）」が挙げられる。名称には、地域で生活する人たちが再び希望を持って生きていくことへの願いが込められている。

*時速20km未満で公道を走ることが可能な4人乗り以上の電動パブリックモビリティ（電動カート）

「エコ×ユニ」での活動にあたり**地域を分析**すると、みずうみの周辺団地では高齢化が進み、急坂も多い立地であることから今後**移動に関する問題が大きくなる**と考え、**グリスロによる生活交通**を始める。**地域の2km圏内**には小型スーパーやATM、ドラッグストア、カフェ、理髪店、郵便局、個人医院、バス停などの**社会資源が存在**しているが、地域住民の利用がなくなれば将来的には閉店等の恐れがあった。

リ・ホープは、**3か月間の実証実験**を経て2019年から運航を開始。本格運行までは「比津が丘団地・法吉団地・うぐいす台団地」の3団地を運行エリアとしていたが、他の地域からの視察も多く、**運行エリアの拡大などの相談**もあった。その中でも「淞北台団地」は高台にあり、高齢者も多く、団地内にあった商店が閉店するなど、買い物と移動の両面での課題があり、**自治会からの要請も後押し**となり、淞北台団地内でリ・ホープの運行を決め、団地内の移動支援を行うこととした。

また、淞北台団地では、買い物支援として**自治会のボランティア協力**のもと「リ・ホープストア」の運営を開始し、週2回、食料品や惣菜、日用品を販売している。リ・ホープはり・ホープストアの開店時間に合わせて淞北台団地内の**地域住民の送迎を無料**で行っている。



取組内容

02

人と人、人と社会が
つながる取組を積極的に展開

リ・ホープを運行する中で「地域住民の生の声が聴こえること」、「利用者の心身の変化に気づくことができ、安否確認にもつながること」、「ドライバーとの会話などお互いに笑顔が生まれること」、「利用者同士でコミュニケーションが生まれること」などの効果を感じているという。外出の機会が増え、人と人、人と社会がつながり、福祉サービスにもつながっているという。

また、みずうみでは「食がつなぐ地域と人」として、法吉団地で「カフェ太郎*」を運営しており、隣接しているスーパー「ハロー」とともに食品や日用品などをリ・ホープストアに運び、販売を行っている。また、他の地域からリ・ホープストアに移動販売車も訪れ、幅広い商品が並ぶようになり、地域住民の買い物拠点となっている。さらに、淞北台団地内の県営住宅には、空き部屋を活用した交流スペース「おんぼらとステーション」をオープンさせ、子どもから大人まで地域住民等が気軽に立ち寄れる居場所として活用しており、リ・ホープストアの近接地にあるため、地域住民が買い物後にも立ち寄れることが可能になっている。

*住民の居場所づくりや障がい者雇用、配食事業、地域おこし事業などを通じて、地域コミュニティ再生に取り組む場所

「移動支援としてのリ・ホープ」を核とし、リ・ホープストア（買い物支援）とおんぼらとステーション（居場所づくり）をつなげ、地域住民の生活を継続させていくために持続可能な事業運営になるよう取り組んでいる。



▲ 「リ・ホープストア」外観

取組内容

03

地域を分析し「福祉総合職」
を設けて取組を推進

行政との連携について、「エコ×ユニ」のメンバーに松江市も参画しており、意見交換等を行う体制を構築。また、「カフェ太郎」で月に2回開催している「お茶の間カフェ」では、松江市社会福祉協議会と協力して運営を行っており、官民連携による地域課題の解決を図っている。

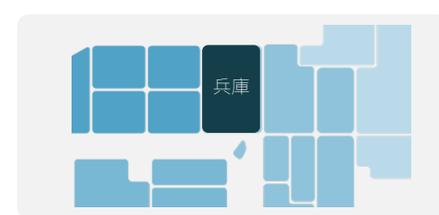
そのような取組にあたっては、地域の分析が重要であるとし、例えば、グリスロの運行にあたっては、「事業として成り立つのか、運営する人が確保できるのか、車両の管理ができるのか」などの課題がある中で、みずうみの場合、社会福祉法人が公益活動として協賛を得て、運行する体制を採用し、現在では黒字で運行。「利用料金を徴収する、運転手にボランティアや人を雇う」といった方法も考えられるが、地域の社会資源に合わせて「何の目的でどこに人を運ぶのか」の視点を検討時に重要視した。

また、みずうみでは、公益事業を行うにあたって、「福祉総合職」という職種を設けている。主に社会福祉士資格を有する大学新卒者の採用を行っているが、普段は介護の現場で働きながら週に1日程度、公益活動として地域づくりを担当。福祉・介護の業界では人材確保は極めて困難な状況であるため、福祉総合職という新たな職種が、介護現場と地域づくりを支える形になるよう取組を続けている。



▲ 「お茶の間カフェ（カフェ太郎）」内で地域住民が談笑している様子

事例 07 | 兵庫県三木市 (緑が丘・青山ネオポリス)



郊外型戸建住宅団地を産・官・学・民が連携し再生手法を検討 住宅団地再生を主たる業務とする地域再生推進法人を指定し、多世代循環型 コミュニティの形成を目指し、行政に依存しない自走可能な仕組みづくりを加速



▲ 「HITOTOKI MIKI」 外観パース図

兵庫県三木市に位置する緑が丘・青山地区は、1970年代に開発され始めた郊外型戸建住宅団地で、住宅団地内の人口減少・少子高齢化に加え、空き家の増加等の多様化する課題に対応するため、行政だけでなく、民間事業者等が有するノウハウ等を活用し、地域課題の解決を目指し、「一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構」を2025年6月に地域再生推進法人として指定。三木市が進める住宅団地再生を協働して取り組んでいく。

郊外型住宅団地が抱える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交流施設「HITOTOKIMIKI」の整備など、「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」を目指し、様々な取組を進めている。

取組の POINT

- 青山7丁目団地再耕プロジェクトを始動。エリア価値を高めるサービス等を構築
- 一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構を地域再生推進法人に指定
- 行政に依存しない自走可能な仕組みづくり、地域課題解決型のコミュニティビジネスモデルを検討



「HITOTOKIMIKI」 内部パース図

【活動団体等の概要】

名称 : 一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構
設立日 : 2023年3月31日 (定款変更)
所在地 : 〒673-0533 兵庫県三木市緑が丘町東1丁目8番地の14
代表理事 : 理事長 前川厚行
事業内容 : 多世代交流・地域互助等による生活の利便性の向上に関する事業など
HP : <https://kiko.stack-miki.com/>
<https://www.city.miki.lg.jp/site/renkei/29999.html>



取組内容

01

青山7丁目団地再耕プロジェクトを始動 エリア価値を高めるサービス等を構築

兵庫県三木市は、2020年に大和ハウス工業株式会社と包括連携協定を締結。2016年度から推進していた「生涯活躍のまち構想」の多世代が共生する地域社会の構築に向けたまちづくりをベースに、郊外型戸建住宅団地の再生を目的として、緑が丘・青山地区における住宅団地再生の取組を加速させた。

「青山7丁目団地再耕プロジェクト」では、三木市が進める取組の一つで、多世代の人々が自然と集まり、まちの賑わいを生み出し、新しい働き方をチャレンジし、タウンマネジメント人材を育成する場として、「共におぎなう・つなぐ・はぐくむ」をテーマとした多世代交流拠点施設「HITOTOKIMIKI」の整備を進める。この拠点施設では、先進技術などを用い、民間事業者と協働して地域課題の解決を行う実証の場としての機能も検討している。

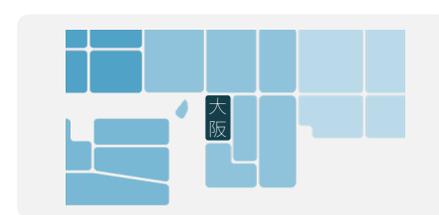


三木市多世代交流施設
HITOTOKIMIKI

福祉施設
デイサービス併設型
特別養護老人ホーム

▲ 建設中の多世代交流拠点施設「HITOTOKIMIKI」（2026年5月オープン予定）

事例 08 | 株式会社 コーミン (morinekiエリア：大阪府大東市)



公民連携で住宅・商業・公園を一体的に再生 新しい市営住宅モデルとして地域価値と暮らしの質を高める



▲ 「morinekiエリア」内のレストラン・ショップ外観

morinekiエリアは、昭和40年代に建設された市営飯盛園第二住宅の建替えに際し、公民連携（PPP）を活用して住宅・商業・公園を一体的に再生した再開発プロジェクト。

JR四条畷駅から徒歩5分の好立地を活かし、住宅74戸、商業施設、都市公園を整備し、地域の賑わいを創出。ココロとカラダも幸せに暮らせる住宅地として、周辺エリアをマーケットに認められる場所に変え、このエリアに住みたいを思う住民を増やすことを目標に、2021年3月に開業した。

取組のPOINT

- 公民連携で柔軟な進め方を整え、新しい市営住宅モデルを形に
- 歴史と自然に調和 民間事業者主体で入居者の生活ニーズに寄り添った新しい市営住宅に
- PPP活用でエリア価値が向上し、周辺エリアに波及効果



「morinekiエリア」内の住居エリア

【活動団体等の概要】

会社名 : 株式会社コーミン
代表取締役 : 入江 智子
本社所在地 : 大阪府大東市深野 3-28-3
設立 : 2016年10月
資本金 : 800万円（大東市から600万円 / 民間企業から200万円）
従業員数 : 17名（2024年10月現在）
HP : <https://matituku.com/>



取組内容
01

公民連携で柔軟な進め方を整え、 新しい市営住宅モデルを形に

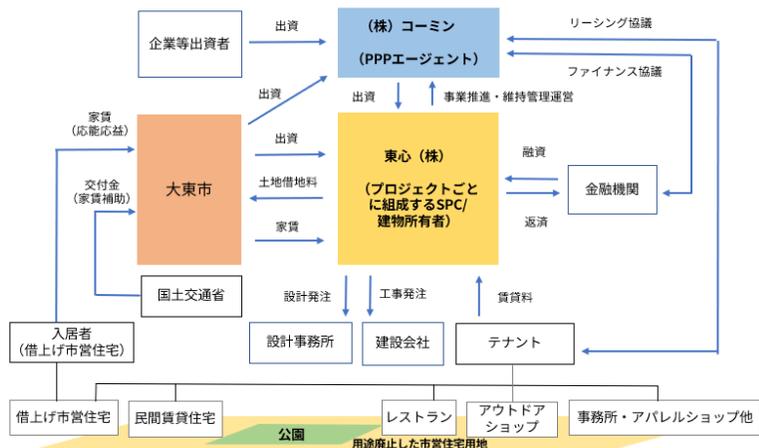
morinekiエリアは、市営住宅の老朽化を機に、市営住宅の段階的な縮減による維持費の抑制、入居者の生活及び公共サービスの質的向上、エリアの価値向上を通じた税収増を目的にプロジェクトが進行。

これらを実現するため、大東市が出資を行い、PPP*エージェントとして大東公民連携まちづくり事業株式会社(現：株式会社コーミン)が設立された。株式会社コーミンは、市のビジョンに基づいたテナントリーシングや金融機関とのファイナンス協議を実施。事業主体は、株式会社コーミンが設立した特定目的会社である東心株式会社が担い、大東市と株式会社コーミンからの出資と、金融機関からの融資により、総事業費16億円規模の開発を進めた。

*「Public Private Partnership」の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI (Private Finance Initiative) など、様々な方式がある。

建物は東心株式会社が所有し、大東市はその民間賃貸住宅を「市営住宅として20年間借り上げる仕組み」を採用した。借上げ市営住宅とすることで、大東市は、**需要を見極めながら市営住宅の戸数を減らすかどうかの判断が可能**となり、市営住宅の戸数が減った場合には、民間賃貸住宅として使用することができる。

民間事業者が建物の設計・整備やその後の運営を担い、行政は公園や周辺道路等の整備を行うなど、双方の強みを生かしたスキーム構築した。



▲ 事業スキーム

資金調達

東心株式会社(SPC) 16.3億円	
商業施設 開発経費 4.9億円	銀行融資 ※プロジェクトファイナンス 10.3億円
借り上げ市営住宅 開発経費 11.4億円	大東市 優先株 4億円 買取請求権付き
	大東市 優先株 2億円
	大東市普通株 100万円 コーミン普通株 100万円

▲ 事業費 (初期投資)

取組内容

02

歴史と自然に調和、民間事業者主体で入居者の生活ニーズに寄り添った新しい市営住宅に

morineki エリアは、**地元の歴史や風土へ敬意を表した設計**となっている。74戸の木造住宅は、飯盛山の自然に寄り添い、住まいが周囲の風景と調和するように設計。中庭に面したポーチから引き戸を開けるとすぐにリビングが広がり、訪れる人を優しく迎え入れるような住宅デザインとなっている。

入居者の自由も尊重し、玄関先でのBBQや子どものプール、手持ち花火、植栽のアレンジなど、迷惑や危険がなければ日常の楽しみとして受け入れられる。入居者同士が自由を楽しみながら、互いに配慮し合う暮らしを目指している。

また、市営住宅ではあるが、**行政の判断だけにとらわれない柔軟さ**も特徴。低層（2～3階建て）住宅とすることでエレベーターを設置せず、使用頻度の低い集会所も設けていないが、従来のセーフティネット住宅では標準ではないエアコンを全戸に設置した。こうした**入居者の実際の生活ニーズに寄り添った柔軟な判断**は、民間事業者主体だからこそ可能となった。



▲日差しの差し込む明るい部屋にはエアコンも設置されている

取組内容

03

PPP活用でエリア価値が向上し周辺エリアに波及効果

大東市は老朽化した市営住宅を縮減しつつ、入居者の生活の質を損なわずに再生できる方法を模索していた。そのような中で、「**個別の施設で考えず、民有地も合わせてエリア単位で発展させる発想が必要**」と考え、公民それぞれの役割を最大限に引き出せる**PPP**を選んだ。その結果、既存の市営住宅に住んでいた入居者のうち希望者全員の再入居と、新しい住環境の提供の両立が実現した。

morinekiプロジェクトのまちびらき後には、周辺エリアに明確な変化が生まれている。周辺エリアの14歳以下の子どもの数は6年間で23人増加（2017年3月→2023年9月）し、新築着工件数も24件増加（2021年3月→2023年12月）、2022年度の周辺道路の路線価が前年度比125%となるなど、住宅地としての魅力が高まったことで、**周辺エリアの投資や居住の意欲が向上**している。また、株式会社コーミンも周辺エリアの民間空き家の活用や、その他の公有地での公民連携事業を進めており、更なる活性化へとつながっている。

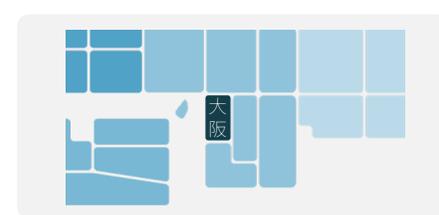
大東市はmorinekiプロジェクトのような公民連携事業の連携先として、「**利益を地域に再投資し、エリア価値の向上に貢献する企業**」が相応しいと考えている。株式会社コーミンの取組は、まさにその好事例であり、大東市では公民連携の推進や関連条例の整備を進め、民間事業者が参画しやすい環境を整えている。



▲さまざまなショップが軒を連ねる

「住む人」「働く人」「憩う人」が自然に混ざり合い、日常の中で多様なアクティビティが生まれる。この場所に愛着を持つ人の輪がさらに広がり、未来へと続く持続可能なまちとして成熟していくことを願いながら、morineki エリアはこれからも着実に成長を重ねる。

公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団 (泉北ニュータウン：大阪府堺市)



住民や企業からの寄附金やクラウドファンディングで地域交流拠点「泉北ラボ開設」 泉北のまちと暮らしを考える財団が主導し自走型自治モデルによる地域自治の再構築を目指す



▲「泉北ラボ」外観

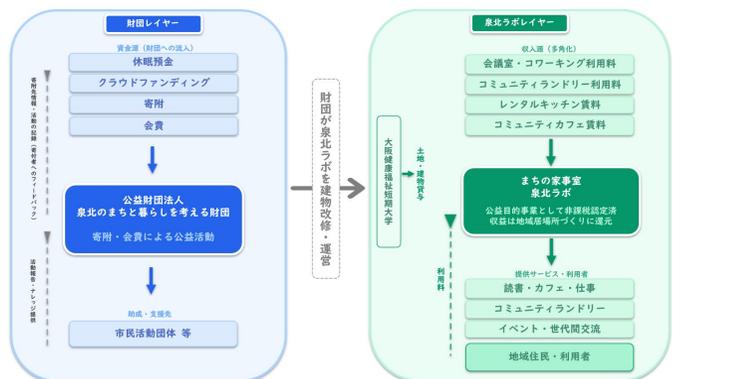
日本を代表する大型ニュータウンのひとつ、泉北ニュータウンにおいて、開発から半世紀が経過し、地域住民が直面している地域課題に対応するため、まちの持続的な発展と新たな魅力創出を目指し、市民の力で地域の課題解決を実現していくために、主に30、40代が中心となり、ニュータウン型コミュニティ財団として、公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団が設立した。

同財団は、泉北ニュータウンを中心に大阪南部泉北周辺地域において、地域住民や企業などから寄附を集め、その財源を市民活動団体やNPO法人といった地域組織などに助成することで、地域や社会の課題解決や活性化に取り組む事業者の活動資金となり、課題を抱える当事者へ取組を届ける仕組みづくりを展開している。

取組のPOINT

- 住民や企業からの寄附金やクラウドファンディングで泉北ラボを開設、地域交流拠点として新たなライフスタイルを創出
- 会費収入や寄附、泉北ラボの施設利用料等による収入構造の多様化による持続的な運営
- 交流人口の拡大、実行会議を支援し、自走型自治モデルによる地域自治の再構築

泉北のまちと暮らしを考える財団 事業スキーム



【活動団体等の概要】

法人名 : 公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団
 代表理事 : 寶楽 陸寛
 本社所在地 : 〒590-0117 大阪府堺市南区高倉台1-2-1
 シェアタウン泉ヶ丘ネクストD棟2
 設立 : 2020年2月3日
 ※2022年6月15日大阪府より公益財団法人として認定
 資本金 : 基本財産300万円 (市民304名、組織からの寄附で設立)
 HP : <https://semboku-fund.org/>



取組内容

01

住民や企業からの寄附金やクラウドファンディングで 泉北ラボを開設、地域交流拠点として新たなライフスタイルを創出

「未来のまちのために」と主に30、40代が中心となり、**ニュータウン型コミュニティ財団**として走り出した公益財団法人泉北のまちと暮らしを考える財団は、泉北ニュータウンの中に「**まちの家事室**」として、自然と皆が集まり、地域住民同士のコミュニティが生まれる広場のような場所をつくるべく、住民や企業からの寄附金やクラウドファンディングによる支援を得て、旧高倉台小学校跡地に2022年1月、「**泉北ラボ**」をオープン。

泉北ラボのオープン前から関係人口の拡大を意識し、クラウドファンディングを活用。235名・5,513,000円を集め（大阪府NPO等活動支援による社会課題解決事業に認定）、トヨタ財団をはじめとする企業寄附も加えた合計10,653,000円の調達に成功した。また、延べ119人がDIYサポートに参加。専門職による仕上げよりも、みんなの思い出が集まる空間をつくることを優先し、現在に至っている。

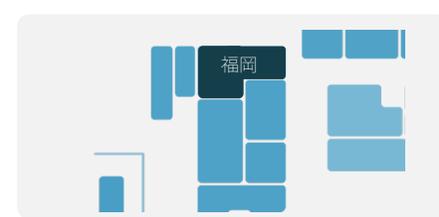
同財団が運営する泉北ラボは、**泉北ニュータウンの地域交流拠点・コミュニティスペース**として活用され、読書やカフェ、洗濯、仕事、イベント、世代間交流ができる場として**地域住民に定着**した。



▲「泉北ラボ」内でのワークショップ、マルシェ等のイベントの様子

事例 10 | 日の里コミュニティ特定目的会社

(日の里地区：福岡県宗像市)



団地再生プロジェクト「さとづくり48」 URの既存住棟を活用した「ひのさと48」が始動、ハイブリッド型団地再生モデルを構築



▲「ひのさと48」クリスマスイベント時の外観

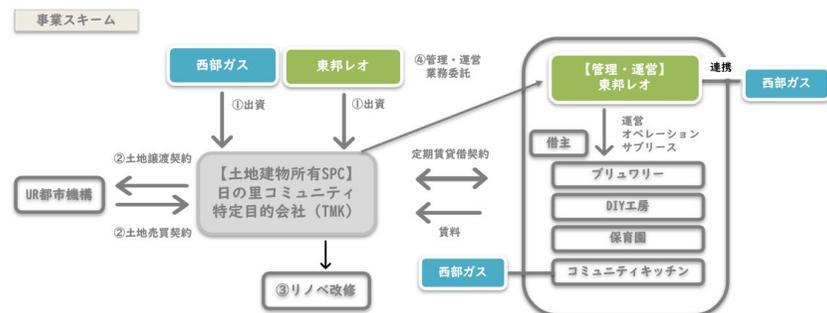
日の里地区は、日本住宅公団（現・UR都市機構）によって1971年に竣工し、ピーク時には約14,500人が暮らしをともにした九州最大級の集合住宅。UR都市機構のストック再生による集約事業によって生じた跡地の活用において、地域住民の意見も踏まえ、2019年度に「過去からの50年を紡ぎ、未来に向けて次の50年をデザインしよう」というコンセプトである団地再生プロジェクト「さとづくり48」が始動した。

宗像市、UR都市機構、民間事業者と地域等が一体となった「さとづくり48」では、解体される予定であった住棟48号棟を、生活利便施設「ひのさと48」として再生させ、2021年5月にグランドオープン。1階に認可保育所、コミュニティカフェ、シェアキッチン、DIY工房、ブリュワリーを、2階にCo-doing*スペース、児童発達支援施設を、3階に有機野菜栽培の就労継続支援事業所、ドーナツ工房、放課後等デイサービス、写真スタジオを、5階にウクレレ工房を誘致。持続可能性を軸に、これからの社会のあり方を考え、多様なものを受け入れる、新たなチャレンジを実践している。

*コワーキングスペースのように空間を共にするだけでなく、周囲を巻き込みながら共に活動を起こすこと

取組のPOINT

- 民間事業者がまちづくりに参画、購入既存住棟48号棟を購入・活用し、「ひのさと48」共同運営へ
- 「ひのさと48」10年先を見据えたさとづくりへの3つのゴール、SPCによる運営スキームを採用
- 地域の会話量を増やす仕組み、地域の「やってみたい」を応援しあえる環境づくり



- ①西部ガスと東邦レオにてSPCへ出資
- ②UR都市機構よりSPCが既存棟部分を購入
- ③SPCが既存棟をリノベ改修
- ④既存棟を東邦レオと西部ガスで共同運営

【活動団体等の概要】

日の里コミュニティ特定目的会社
HP : <https://stzkr.com/>

会社名 : 西部ガス株式会社
本社所在地 : 福岡市博多区千代1丁目17番1号
代表者名 : 加藤 卓二
設立 : 2020年4月1日
事業開始 : 2021年4月1日
資本金 : 4億9,000万円
従業員数 : 845名
事業内容 : ● 都市ガスの製造、供給、販売
● 液化天然ガスの販売
● ガス機械器具の製作、販売、設置及びこれに関する建設工

主要事業所 : 福岡、北九州、熊本、長崎、佐世保、島原
都市ガスサービスエリア :
福岡地区、福岡市、春日市、大野城市、糸島市、
福津市、古賀市、宗像市、宮若市、那珂川市、粕屋町、
新宮町、志免町、北九州地区 : 北九州市、中間市、
水巻町、苅田町、遠賀町、芦屋町、岡垣町

HP : <https://www.saibugas.co.jp/>



取組内容

01

民間事業者がまちづくりに参画、 既存住棟48号棟を購入・活用し、「ひのさと48」の誕生へ

2019年9月にUR都市機構は、「UR日の里団地東街区の土地建物」について、既存住棟を残したまま土地建物の譲受人の公募を行い、2020年1月に「福岡県宗像市日の里団地共同企業体*」が譲受人に決定。2020年3月には、「日の里地区まちづくりに関する連携協定」を「福岡県宗像市日の里団地共同企業体」と宗像市、UR都市機構の間で締結。

*西部ガス株式会社、東邦レオ株式会社、住友林業株式会社、セキスイハイム九州株式会社、ミサワホーム九州株式会社、大和ハウス工業株式会社、パナソニックホームズ株式会社、積水ハウス株式会社、トヨタホーム九州株式会社、東宝ホーム株式会社、一般財団法人住宅生産振興財団から構成

その後、「福岡県宗像市日の里団地共同企業体」のうち、西部ガス株式会社と東邦レオ株式会社が共同出資して「日の里コミュニティ特定目的会社（SPC*）」を設立。SPCが既存住棟のうち48号棟を購入・リノベーションし、生活便利施設「ひのさと48」が誕生。既存住棟を活用した地域のコミュニティ拠点と緑豊かな居住空間とが組み合わせられた、ハイブリッド型団地再生“宗像・日の里モデル”が、ここに誕生した。

*Special Purpose Companyの略で、企業で運用する事業が特定されており、その特定された事業のために設立された法人を指す



▲ 「ひのさと48」各種イベントの様子

◀ 生活便利施設「ひのさと48」に生まれ変わった48号棟

取組内容

02

「ひのさと48」10年先を見据えた
さとづくりの3つのゴール、
SPCによる運営スキームを採用

「ひのさと48」は、10年先を見据えたさとづくりを目指すべく、土地・建物の所有者と運営者、行政と地域と民間事業者の“壁”をなくすため、3つのゴールを設定し取り組んでいった。

- 1) レベニューシェア等の環境を整備し、目先の利益にこだわらない事業創出型の運営モデルへ。
- 2) 元々ある地域や都市との繋がりを踏まえた地域経済圏を再構築して、地域内雇用を増やす。
- 3) 多様な組織人材がチームに加わり、個人の可能性が最大化される新たな人材育成モデルへ。

こうしたコンセプトのもと、「ひのさと48」は、西部ガス株式会社が出資比率を高く持ちつつ、東邦レオ株式会社が運営責任を担うなど、事業設計について検討を重ね、SPCを採用。SPCを設立して事業を行っていくことはリスク管理の観点から有効で、老朽化時の売却益分配も計算済みであり、企業内部の決裁もより円滑になるというメリットを生む。

さらに、SPCであることから、ブリュワリーにおいてクラフトビール醸造を展開する際に醸造免許を一社内で完結でき、事業のスピード感も生まれた。

なお、SPCに出資している西部ガス株式会社は団地再生のノウハウ蓄積のため、職員がスタッフとして企画・運営に関与し、マスターリースで収入を得ている。

SPCの主な収入源は、テナント賃貸料、ブリュワリー収入、コミュニティカフェ、レンタルス

ペースやコワーキングスペースの利用料などが挙げられる。



▲ブリュワリーで醸造されているビール

取組内容

03

地域の会話量を増やす仕組み、
地域の「やってみよう」を
応援しあえる環境づくり

「ひのさと48」では、地域住民が気軽に訪れ、交流し合い、会話量が増えるような、地域に開かれたコミュニティスペースを目指している。会話量を増やす仕掛けの一つとして、宗像産の麦芽を使用したクラフトビール事業をブリュワリーで開始。クラフトビールに用いるラベルには、地域で活躍する人材の取組を取材し、イラストで人柄を表現したものや、小学校の授業でワークショップを開催し、子どもたちが「まちの大人たち」に伝えたいことを表現したものなど多種多様。

また、クラフトビールを媒介に、地域の生産物や担い手を知ってもらうきっかけ作りとして、宗像産のフルーツを使用したクラフトビールも醸造。子どもたちの自由な視点や発想をまちづくりのプロセスに取り入れるべく、中学校の総合学習を活用し、「子どもたちが自分らしく活躍していくためにどのような環境が必要なのか、そのためにこれからの日の里地区がどんなまちになっていけばよいか」を考える機会を設けた。

沢山のアイデアが生まれ、「日の里団地には壁が沢山あるからクライミングウォールをつくって盛り上げたい」という子どもたちの思いから実現したのが、「団地クライミングウォール」。

このように、地域で暮らす人のアイデアとその思いに寄り添い、企画から実現まで伴走し、まちづくりを行っている。



◀子どもたちのアイデアから「団地クライミングウォール」実現のために実施したクラウドファンディング

お問い合わせ先

内閣府地方創生推進事務局 地域再生担当

TEL：03-6206-1388

E-mail：e.danchi-saisei.n6k@cao.go.jp



内閣府
Cabinet Office

