

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

考え方・方針

当社グループでは、2015年にまちづくりVisionを策定し、地域社会と共に、幅広い事業領域を活かした社会課題の解決を進めてきました。2022年以降、第7次中期経営計画における重点テーマの一つ「地域・お客さま視点で循環型バリューチェーンを拡充」を目指して、複合再開発などに取り組み、完成した後のまちの魅力が下がらず価値が高まるような設計や、地域の活力を高めるエリアマネジメントを視野に入れたまちづくりを推進しています。長期的な取り組みにより地域に密着し支え続ける、人と人、人と地域がつながり、未来へ続いていくまちづくりを目指しています。

この考えは、新規の開発団地だけでなく、当社が高度経済成長期に開発した郊外型の戸建住宅団地ネオポリスにも根ざしています。これらのまちでは、人口減少や空き家の増加といった課題が顕在化しつつあるため、「リブネスタウン事業（再耕プロジェクト）」として、ネオポリスに関わるステークホルダーの皆さまと共にまちを「再耕」し、新たな魅力の創出に取り組んでいます。

また、リブネスタウンのように開発から50年以上たち、課題が顕在化する前の、開発から30年程度の団地においても、その20年後も賑わいをもたらすエリアマネジメントがどうあるべきかの検証を始めました。

近年の大型開発では、提案段階からまちの価値を高めるエリアマネジメントが求められることが増えました。そこで当社では、大型案件を本社機能部門で多角的にチェックするシステムを活用し、当社がこれまでに培ってきたまちの価値を上げる施策を成功させるノウハウをもって、社会的包摂性が高く、持続可能なまちづくりを全国で進めます。

 [まちづくりVision](#)

マネジメント

長期視点でのまちづくり推進体制

当社は、まちづくりを通じて地域社会へ貢献するため、多様化する生活者の価値観やライフスタイルに対応した長期視点のまちづくりを、専門の部署を設けて取り組んでいます。「リブネスタウン事業（再耕プロジェクト）」を推進するなかで蓄積されたノウハウを新たに開発するまちでも、計画段階から取り入れるなど、プロジェクト間で連携して推進します。ハード面に限らず、ソフト面も含めたまちづくりを考え、エリアマネジメントを通じて、地域住民と継続的に関わりを持ち、地域の価値を高め続けることを目指します。

住みやすいまちづくりへの配慮

当社では、まちづくりの構想段階・設計段階において「設計指針」を策定し、安全・安心、ユニバーサルデザイン、環境、美しさ、経年変化、保守メンテナンスの施策を定めています。これにより、当社が開発するまちは歩行者への配慮として、段差をなくして勾配を緩くするバリアフリー設計や、地域住民同士の交流を促す歩行者専用路地の配置、生物多様性にも寄与する植栽による気持ちのいいまちなみを目指しています。また、特定の施設（医療・商業・公共施設やサービス・ビジネス拠点などの地域の中心となる場所）や交通施設（駅・バス停など）へのアクセスについても、可能な限り車路の横断箇所を少なく計画し、高齢者、子ども、障がい者を含めた多様な人が住みやすい包摂性の高いまちを目指しています。一定規模以上の物件では、周辺のまちなみとの調和に配慮した良好な住環境を形成するため、地区計画の策定や、任意協定として「まちづくりガイドライン」などを定めています。

リブネスタウン事業（再耕プロジェクト）

日本の郊外型住宅団地は、高度経済成長期に人口が都市部に集中したことで生じた住宅不足の解消のため計画的に開発されました。良好な住環境であるものの、およそ半世紀の時を経て、コミュニティの変化や高齢者向けサービスの不足、空き家・空き地の増加などが課題となり始めています。

当社が全国61ヵ所で開発・販売した郊外型の戸建住宅団地ネオポリスでも、同様の課題が起きつつあります。そこで当社は、住み続けられ、新たに住みたいくなり、持続・発展するまちを地域住民の皆さまと共創することを目指し、「リブネスタウン事業（再耕プロジェクト）」に着手しました。ネオポリスでは積極的な営業活動を控え、住まい手との信頼関係の構築を優先したことで深いコミュニケーションがとれ、住まい手から空き家などさまざまな情報提供をいただくようになりました。

現在、8つのネオポリスでは、当社社員が住まい手との対話を通じて知り得たまちの課題に対し、解決策と一緒に議論しています。行政とも頻繁に情報交換を行い、ネオポリスにおける公共用地の有効活用の提案などを行っています。さらに5つの自治体と、まちづくりに関して連携協定を締結するとともに、外部機関との連携については、大学との共同研究や内閣府の戦略的イノベーション創造プログラムへの参画などを継続して実施しています。

また当社は、これまで有識者や国・地方公共団体と、法律や制度について意見交換を続けており、その成果として2024年度に地域再生法が改正されました。今後は住宅団地再生のモデル事業なども活用しながら、取り組みを推進していきます。

加えて、2024年1月に開催した「ネオポリスサミット2024～ネオポリスの再耕に向けて～」を契機に、「加賀松が丘団地」（石川県）では住民を主体とした法人を組成するため

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

の協議会が発足し、「所沢ネオポリス」(埼玉県)では住民による、まちづくりについて考える会議体が発足しました。今後は住民主体のまちづくり組織を支援する仕組みを構築し、導入することでプロジェクトを推進していきます。

・推進体制

「リブネスタウン事業(再耕プロジェクト)」の推進には、産官学民すべての連携が欠かせません。行政との連携を図りながら、各地域やコミュニティの課題に取り組む住民と共に、必要となる参画メンバーを募り、協働してまちづくりを推進しています。

応急仮設住宅の体制

当社グループが所属する一般社団法人プレハブ建築協会は、47都道府県と救助実施市(災害救助法で定められた13市)と「災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書」を結んでいます。

大規模な災害が発生した際、自治体から同協会へ応急仮設住宅建設の要請を受けると、同協会から「規格建築部会」に加盟している14社に対して応急仮設住宅の斡旋が行われます。当社グループの大和リースは、この規格建築部会の幹事会社5社のうちの1社となっています。

当社グループの応急仮設住宅の体制については、設計から引渡し後の管理まで、当社グループで一貫して実施する「DASH PROJECT」を備えています。当プロジェクトは、当社および、当社グループの大和リース、大和物流、デザインアーク、大和ライフネクストが参加しており、設計や設備、購買、生産、工事といった多岐にわたる部門から、約100名が選任されています。選ばれたメンバーは、平時は通常の業務にあたっていますが、災害発生後、規格建築部会からの斡旋を受け、プロジェクトが発足し次第、スムーズに緊

急活動を行えるよう、緊張感のあるロールプレイングを定期的にも実施しています。また、応急仮設住宅の建設マニュアルも随時整備するなど、日本国内での災害発生時の緊急活動をスムーズに行う体制を整えています。また、応急仮設住宅の建設要請が2万戸を超えると、同協会の住宅部会でも応急仮設住宅の建設体制が始動し、当社でも「DASH'S」という賃貸住宅を扱う部門を中心とした別のメンバーが対応する体制を備えています。これまでに約28,000戸^{※1}の応急仮設住宅を建設してきました。

2024年度は、令和6年の能登半島地震での経験をふまえた改善点を各部門から発表し、情報を共有しました。

また、当社グループである欧州のDaiwa House Modular Europe Ltd.(ダイワハウスモジュラーヨーロッパ)においては、工業化建築の一つであるモジュラー建築商品の販売などをてがけ、ウクライナからの避難民を含む難民向け住居を累計1,800ユニット^{※2}供給しています。

今後も、非常時の応急仮設住宅建設に備え、訓練とマニュアルの改善を行っていきます。

※1 「阪神・淡路大震災」「東日本大震災」「平成28年熊本地震」「令和6年能登半島地震」での総応急仮設住宅建設戸数。

※2 2024年3月時点。

-  [大和リースWebサイト 復興支援・防災](#)
-  [プレハブ建築協会\(規格建築部会\)](#)

主な取り組み

大規模エリアでのエリアマネジメント (北海道札幌市)

当社が事業主となり大規模開発を行った「マールク新さっぽろ」では、建物の建設やインフラの整備と同時にエリアマ

ネジメント体制も構築しています。デベロッパーとして引き渡した後も、エリアマネジメントを行う一般社団法人の社員としてまちに残り、地域との連携を大切にしながらまちの価値を上げることを目的に、エリアマネジメント活動を行っています。これまでにまちの賑わいを創出するため「食と健康」をテーマとしたイベントを地域の方を巻き込みながら実施してきました。2024年11月からは2027年3月末までの3年半の期間で、札幌学院大学、札幌市と産学官で連携し、エリアマネジメント活動が地域に与える影響について共同研究を開始しました。社会関係資本の概念をもとに、いくつかの社会実験を行いながら、持続可能な賑わいづくりの活動における効果を共同で研究していきます。

2024年度は「食品廃棄ロス削減×こども食堂型フリースペース」「科学館公園を活用した冬のウォークアブル推進社会実験」「新さっぽろ健康フェス」を実施しました。それぞれのイベントに対するアンケート結果から、属性と幸福度・行動変容可能性をクロス集計するなど、分析を行っています。この分析結果をもとに、学生の活動が地域の社会関係資本にいかに関与したかを明らかにするとともに、当エリアにおける経済的波及効果を算出し、イベントの有用性が確認できました。

 [札幌学院大学×大和ハウス工業が共同研究を実施](#)



「食品廃棄ロス削減×こども食堂型フリースペース」の様子



「科学館公園を活用した冬のウォークアブル推進社会実験」の様子

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

「(仮称)三木地域交流拠点」を着工 (兵庫県三木市)

当社は郊外型住宅団地「緑が丘・青山ネオポリス」(兵庫県三木市)にて、2015年に持続可能なまちづくりを進めるための活動「リブネスタウン事業(再耕プロジェクト)」を開始しました。2021年に、地域住民の交流の場としてコミュニティ施設「たかはしさんち」を設置し、地域住民の声を集約した結果、三木市の団地再耕には新たな働き場所や福祉サービス、多世代による交流などの多機能を集約させた拠点が必要であることがわかりました。

そこで、三木市が実施した「青山7丁目団地再耕プロジェクト交流拠点整備及び運営事業」に応募し、新たなサービス付加と交流・体験機能をもつ「(仮称)三木地域交流拠点」の提案が採択されました。

当拠点は、コワーキングスペース、チャレンジショップ、行政ステーション、フリースペース、プレイパークなどの機能が、それぞれを見渡すことができるように配置することで、多世代交流を促進し、利用者同士で新たなつながりが生まれやすい環境を提供しています。

また、当拠点での社会への貢献度を確保するため「社会的インパクト不動産評価(計画段階)」を実施しました。評価フレームワークおよび結果は、不動産の非財務価値を利回りとして評価する日本初^{*}の取り組みとして、株式会社日本格付研究所から第三者意見書を取得しています。建物竣工後には、計画段階の評価結果の妥当性をモニタリングしていく予定です。

なお、2024年度末には、地域内で世代間循環を実現する新たなまちづくりを公民連携により推進するため、企業版ふるさと納税を三木市に対して行いました。今後も、「緑が丘・青山ネオポリス」における持続可能なまちづくりに向けて三木市とさらなる連携を図り、コミュニティの形成や地域経済の活性化に貢献していきます。

^{*}株式会社日本格付研究所調べ

 [社会的インパクト不動産の非財務価値可視化](#)

コミュニティ創出と地域活性化支援 (千葉県市原市)

当社は、2024年6月に、ちはら台公園内にコミュニティ施設「ちはら台TENT(テント)」を開業しました。ここは、当社が周辺で住宅地開発を展開したちはら台地区に位置しています。ちはら台公園および周辺地域の活性化、公園のさらなる魅力向上を図り、新たな交流創出に向け、千葉県市原市と共に取り組む公民連携事業です。まちの入居開始から約30年の、今も入居が続いている段階で、当拠点を中心に住民が自律的にまちを育み、まちの魅力を高め、外部からも人が集まる仕組みづくりについて調査・検討を始めています。

「20年後もこどもの笑顔であふれるちはら台」をVISIONに掲げ、施設内のコミュニティスペースや施設前の広場で、ゲーム大会やスポーツ体験、アウトドアフェスタや縁日などのイベントを企画・実施しています。また、「ちはら台TENT」の考えに共感した地域住人によるボランティア団体「みらいサポーター」が登下校中の子どもたちを見守る声掛け活動や、子ども向けイベントを行っています。加えて、地元事業者による飲食店での憩いの時間の提供、貸しスペースではヨガやダンス、フラワーアレンジメントなどのレッスンが行われ、賑わいを創出しています。当社は、「ちはら台TENT」の運営を通じて、地域が活性化されるよう支援を続けていきます。

 [地域の交流拠点を通じて、まちのにぎわいを持続させる仕組みづくり](#)



「ちはら台TENT」外観

当社グループ米国初の応急仮設住宅プロジェクト 「Kapalua Village Project(カパルア・ヴィレッジ・プロジェクト)」竣工(米国ハワイ州)

当社と当社グループの大和リースは、TY Management Corporation(以下、TYマネジメント)が行う、米国ハワイ州マウイ島カパルア地区において応急仮設住宅を建設するプロジェクト「Kapalua Village Project(カパルア・ヴィレッジ・プロジェクト)」に参画しました。当プロジェクトは、2023年8月に発生したマウイ島西部のラハイナ山火事で被災した方々向けに応急仮設住宅を建設するプロジェクトで、大和リースが計50戸の仮設住宅のユニットを提供し、2024年8月に竣工しました。

当プロジェクトでは、当社グループの仮設住宅建設についての知見を活かし、TYマネジメントと連携し進めました。

今後も当社グループは、ステークホルダーと共に「生きる喜びを分かち合える世界の実現に向けて、再生と循環の社会インフラと生活文化を創造」し、日本国内だけでなく、世界各地の社会課題解決への貢献を目指します。

 [「Kapalua Village Project\(カパルア・ヴィレッジ・プロジェクト\)」竣工](#)



Kapalua Village Project



竣工の様子