

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

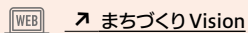
考え方・方針

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。

この考えをもとに、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」では、開発から50年以上経ち、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、まだ課題が顕在化していない団地においても、将来的にまちの魅力が失われないためには、エリアマネジメントがどうあるべきかの検証を始めています。

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、「社会課題の解決」と「新しい価値の提供」の2本柱でまちづくりを進めます。



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。

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、こども、障がいのある人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）

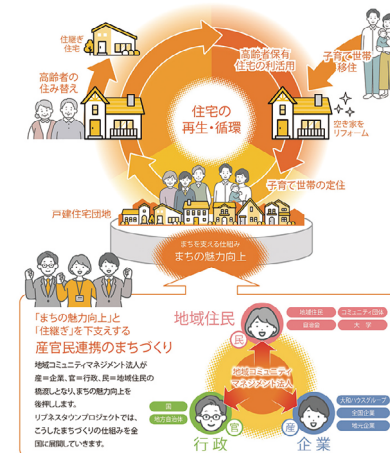
日本の郊外型住宅団地は、高度経済成長期に人口が都市部に集中したことで生じた住宅不足の解消のため計画的に開発されました。良好な住環境であるものの、およそ半世紀の時

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。

■リブネスタウン事業(再耕プロジェクト)の目指す未来



ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

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、その結果2024年度には地域再生法が改正されました。

また2025年からは、5ヵ所の団地で国土交通省の住宅団地再生推進モデル事業を活用し、取り組みを推進しています。「阪南ネオポリス」(大阪府)や「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活動しており、当社は法人組成に向けた活動を支援しています。「加賀松が丘団地」(石川県)では2025年度に住民を主体としたまちづくりを行う法人である「一般社団法人ひと・まち・みらい松が丘」が組成されました。さらに、「緑が丘・青山ネオポリス」(兵庫県)では、改正地域再生法の提案制度を活用すべく、当社は住民主体のまちづくり法人である「一般社団法人みらまち緑が丘・青山推進機構」の事務局を担い、2025年度に同法人は三木市から地域再生推進法人の指定を受けました。

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15市:2026年4月時点)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建設の体制においては、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。当プロジェクトには、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を実施しています。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発災から2ヵ月で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。

2025年度は、当社代表取締役会長・代表取締役副社長を含む157名が参加し、首都直下型地震を想定し、地震発生から初動についてワーキンググループによる発表を行いました。また、能登半島地震での経験を活かし、マニュアルの改訂も進めています。

また、当社グループである欧州のDaiwa House Modular Europe Ltd.(大和ハウス・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3,974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 2025年12月末時点。



➤ 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)



P103 欧州での復興支援住宅の建設

復興公営住宅の建設

当社では、災害直後に応急仮設住宅を提供したのち、地域復興に向けた復興公営住宅(災害公営住宅)の建設も行っています。

東日本大震災の被災地では、復興関係の工事遅延が課題となっていました。震災復興の現場においては、「道路や堤防復旧などインフラ整備」と「復興公営住宅などの住まいの整備」の期間が重複、集中するため、工事にあたる職人や、コンクリートなどの原材料が不足し工事が思うように進まない状況が続いていました。

当社は課題解決のため、創業期からの強みである鉄骨プレハブ造の復興公営住宅の提案、建設を新たに進めました。鉄骨プレハブ造の復興公営住宅は、事前に部品の工場制作を行うことで被災地の施工負荷を減らすことが可能で、被災地の施工集中を緩和します。

この工法は、東日本大震災以降も、熊本地震、西日本豪雨などの災害にともなう復興公営住宅でも提案、採択をいただき、当社の復興公営住宅は民間最多の建設実績となりました。(2026年3月時点で全国に3,547戸を建設)

また復興公営住宅では、高齢化や入居者間の交流が希薄になるといった課題があります。当社では、新たなコミュニティが生まれ、まちに活気が戻るよう、建設後の安心の暮らしづくりも含めたさまざまな復興支援を引き続き進めていきます。



➤ 大和ハウス工業の災害復興支援 復興公営住宅



広島県呉市
「天応大浜アパート」

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

主な取り組み

大規模開発エリアでのエリアマネジメント (北海道札幌市)

当社が主体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、地域と連携しながら賑わいを創出し、まちの価値を上げることが目的に、エリアマネジメント活動を行っています。「みんなでまると、健康をつくるまち」をスローガンに、一般社団法人主催のイベントを実施してきました。2024年11月からは2027年3月末までの2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。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。

2025年度は、活動拠点「アクティブサロン sawa」を開設し、イベント時のみならず日常的な活動展開の場が確保されました。また、壁面広告などの各種収益事業も開始し、エリアマネジメントを持続的に運営する体制を整えました。さらに、「クラフトマーケット&ミュージック」「新さっぽろ健康フェス」といったイベントでは3,000人を超える来場があり、これらの効果検証の結果から、イベントの有用性が確認できました。新規事業として、エリアマネジメントを担う人材を育てるため、2026年4月に行政や大学などと連携してスクールを開設しました。

これらの活動が、地方都市の中心拠点を再生する先進的なモデルと評価され、日本都市計画学会 学会賞「計画設計賞」を受賞しました。



札幌学院大学×大和ハウス工業が共同研究を実施

新さっぽろ駅周辺地区における複合開発プロジェクトが日本都市計画学会 学会賞「計画設計賞」を受賞

sawa 活動実績 (2025年9月～2026年3月末)

sawa利用状況	活動実績
来場者数	6,671人
イベント数	117件



活動拠点 sawa パンフレット

「三木地域交流拠点(HITOTOKIMIKI)」 (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あり、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。

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。

※キッチンや貸店舗を設置するスペースです。飲食店・物販店舗などの開業や、コミュニティキッチンとして住民同士の交流ができます。



三木市多世代交流施設「HITOTOKIMIKI」を運営開始



交流拠点(HITOTOKIMIKI)
外観



交流拠点(HITOTOKIMIKI)
内観

交流拠点HITOTOKIMIKIにおける 社会的インパクト評価

当社では、国土交通省の「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンスに沿って、兵庫県三木市におけるまちづくり活動の非財務価値を経済・社会・環境の観点から評価しました。不動産の非財務価値を社会的な利回りとして評価する日本初の取り組みとして、評価フレームワークおよび評価結果は、株式会社日本格付研究所から第三者意見を取得しました。

1.不動産企画、2.パウンダリの設定、3.ロジックモデルの構築、4.インパクトの評価に関する事前評価に基づき、経済効果、社会効果、環境効果を算出し、E-NOI利回りを算出したところ、12.3%との結果となりました。同値は国土交通省の「費用便益分析マニュアル」における社会的割引率4%を上回り、経済、社会、環境に関する効果が見込まれていることがわかりました。

・代表的な主要施策とインパクト

経済:店舗併設による地域経済への波及(雇用を除く)
社会:雇用(カフェ、公的施設など)、にぎわいの創出、防災機能(避難所機能、イベント開催など)
環境:気候変動対応、資源の有効活用
(木造建物の採用、ZEB等による省エネ・創エネ・蓄エネ)

ソーシャル・インクルーシブなまちづくり

・SDGsとの関連性

【インパクトが大きいと特定された領域】

- ・健康と福祉 (SDGs3) : 健康被害対策、快適な室内・屋外環境整備
- ・住み続けられるまちづくり (SDGs11) : 防災設備・性能確保、防犯対策、景観配慮、コミュニティスペースの配備
- ・エネルギー (SDGs7) ・気候変動 (SDGs13) : 省エネ、創エネ、蓄エネ
- ・働きがいと経済成長 (SDGs8) : サテライトオフィスの整備、地域産業の活性化、雇用創出
- ・教育 (SDGs4) ・ジェンダー (SDGs5) ・不平等の是正 (SDGs10) : 包摂性配慮の設計、子育て支援施設整備、アクセシビリティ向上

WEB 社会的インパクト不動産の非財務価値可視化

「社会的インパクト不動産」実践事例集 P44

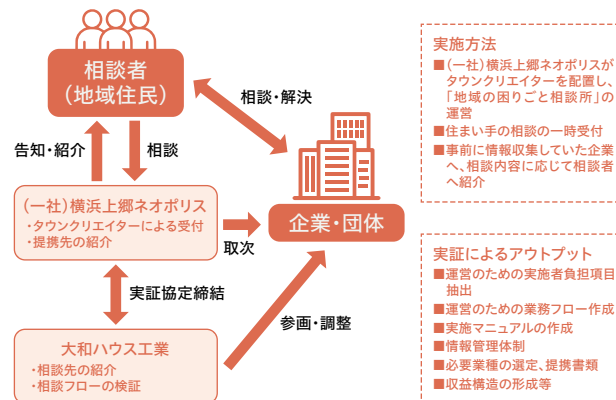
大和ハウスグループの社会的インパクト不動産評価フレームワークに対する第三者意見

コミュニティ拠点運営に関する本格実証開始 (神奈川県横浜市)

当社と一般社団法人横浜上郷ネオポリスは、当社が開発した郊外型戸建住宅団地「横浜上郷ネオポリス」内に地域コミュニティ拠点「創(そう)テラス」を開設しました。この「創テラス」を地域コミュニティの拠点として、(一社)横浜上郷ネオポリスが住まいや暮らしに関わる「地域の困りごと相談所」を設け、住民の相談内容に応じて解決可能な協力企業や団体を紹介。当社は、協力企業・団体の選定や連携体制の構築の他、事業スキームの検証や改善提案を行う予定です。

本活動を通じ、今後、(一社)横浜上郷ネオポリスは、行政とも連携したまちづくりやまちの魅力向上を目指すとともに、当社は「創テラス」での実証を機に、全国で産官民連携によるタウンマネジメントの取り組みを推進していきます。

WEB 「創テラス」を活用したコミュニティ拠点運営に関する本格実証開始



欧州での復興支援住宅の建設

当社は、戦争が続くウクライナの復興支援として、モジュラー住宅を提供します。これは2025年にウクライナ政府関係者が来日した際の、支援要請に応える活動です。

当社は、オランダの大和ハウス・モジュラー・ヨーロッパとして欧州にモジュラー建築の工場を持ち、オランダ、英国などでウクライナからの避難民に向けてモジュラー住宅計3,974ユニットを供給してきました。今回は、ウクライナ現地の復興支援の一環で、ユニセフ・ウクライナ事務所と連携し、オレナ・ゼレンスカ財団を通じ、戦争の影響で住居を失った里親家族にモジュラー住宅を寄付します。

当社が欧州で製造するモジュラー住宅は、鉄骨および床のコンクリートはリユース可能、壁や天井はリユースまたはリサイクル可能となっており、リサイクル率は約80% (重量ベース) です。モジュラー・ヨーロッパは2020年から欧州各地で、学生など比較的低所得層に向けてモジュラー建築の公営住宅の提供も行ってきました。今後も、世の中に必要な建物を供給していきます。

WEB ウクライナ復興支援「オレナ・ゼレンスカ財団」へ里親家族向けにモジュラー住宅を寄付

P101 応急仮設住宅の体制



ナールデンのウクライナ難民緊急避難所



クトレヒトの学生寮

DPLでの託児所設置

当社の「DPL 地域つながるプロジェクト」は、マルチテナント型物流施設を単なるモノを届ける場所ではなく、地域の皆さま、テナント企業の皆さまと「共に歩む物流施設」を目指しています。

例えば、賃貸面積2万坪以上のDPLには託児所を設置することとしており、千葉県流山市の「DPL 流山Ⅰ、Ⅱ、Ⅳ」や大阪府の「DPL 茨木北」などに設置しています。今後多くのDPLで開所予定です。職場内に託児所があることで、送迎の手間や時間が大幅に削減できるため、テナント企業内で働く親にとっては、勤務のシフトに柔軟性が生まれます。また、従業員満足度が向上し、離職防止や子育て世代の採用力が上がるなど、テナントと施設の双方の価値が高まります。

WEB DPL 地域つながるプロジェクト