

2023年
第7回「住宅団地再生」連絡会議 資料

持続可能な団地再耕プロジェクト

～中間法人を核とした新たな体制づくり～

2023年12月7日

三木市総合政策部縁結び課

大和ハウス工業株式会社 リブネスタウン事業推進部

三木市の概要



人口：約7.5万人

【位置】

兵庫県神戸市の北側に隣接し、
大阪・神戸のベッドタウンとして発展

【地域資源】

- ・400年以上の歴史を持つ大工道具を中心とした『**金物のまち**』
播州三木打刃物：鋸・鑿・鉋・鋸・小刀
- ・日本酒を支える**酒米の王者山田錦**生産量・品質ともに日本一
- ・西日本一、25のゴルフ場数を武器に小学生スナッグゴルフ全国大会、全国中学校高等学校ゴルフ選手権春季大会開催、市主催三木市レディースゴルフ大会開催等、『**ゴルフのまち**』



【課題】

人口減少・少子高齢化に伴う産業等、まちの活力の低下

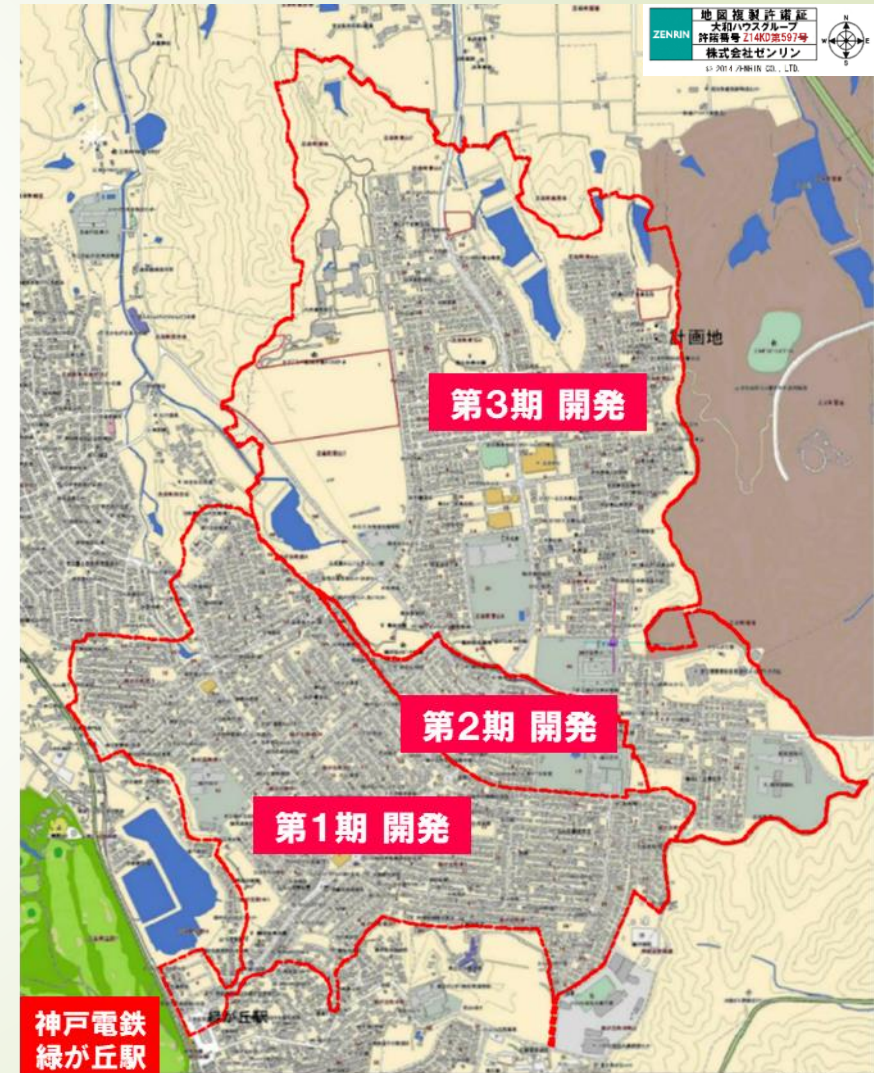


1970年代からの高度経済成長時代時に
都会から通勤可能な戸建住宅団地開発から
約50年が経過し、子ども世代の流出による
『**人口減少・空き家・人口構成の高齢化**』
という**課題**が浮かび上がってきた。

三木市緑が丘ネオポリスの開発概要（307ha 5,450区画）

Confidential

第1期開発	1971年入居開始	3,000区画	緑が丘地区
第2期開発	1975年入居開始	450区画	緑が丘地区
第3期開発	1985年入居開始	2,000区画	青山地区



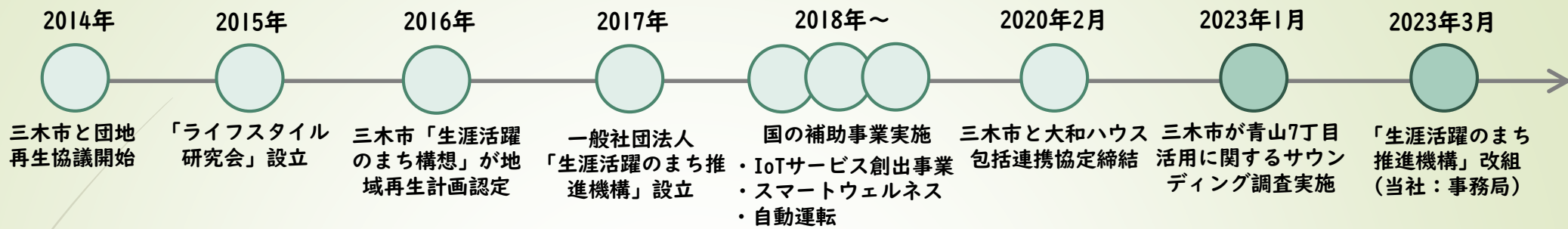
出典：大和ハウス工業資料一部引用

Confidential

三木緑が丘ネオポリスでの取組み状況

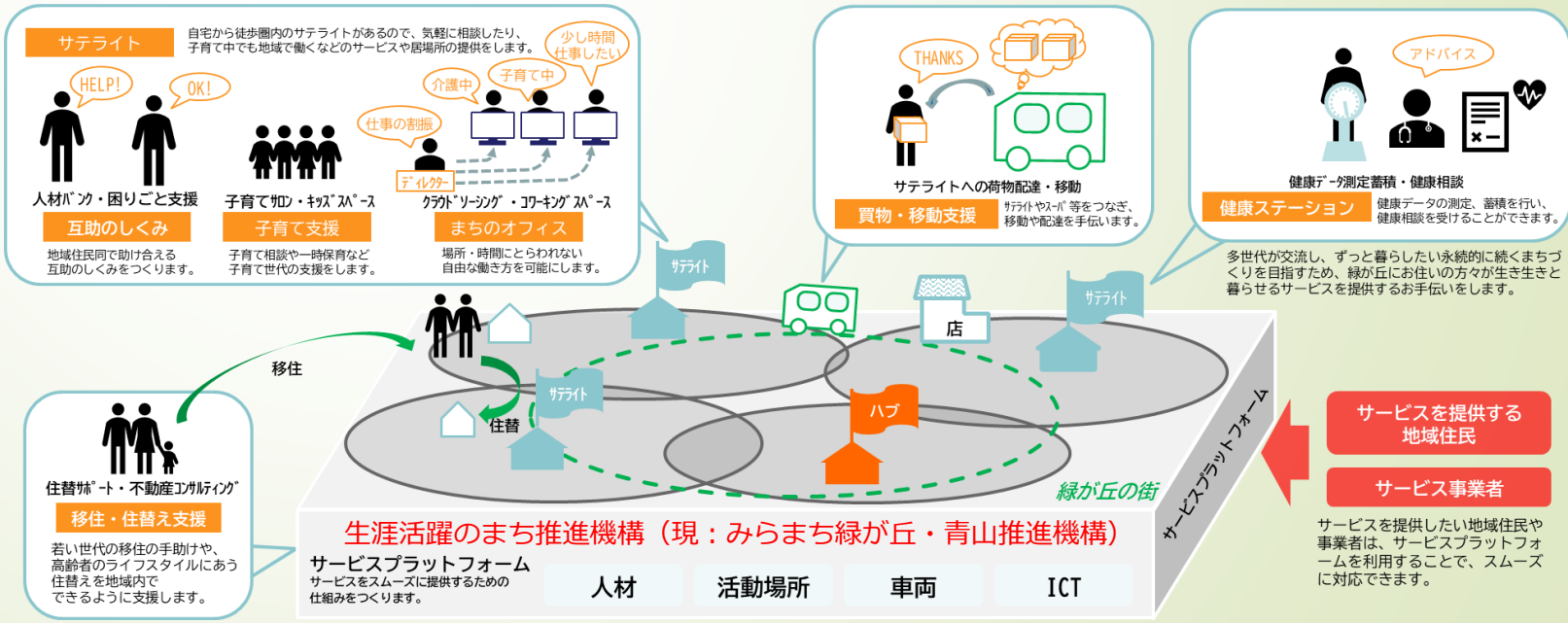
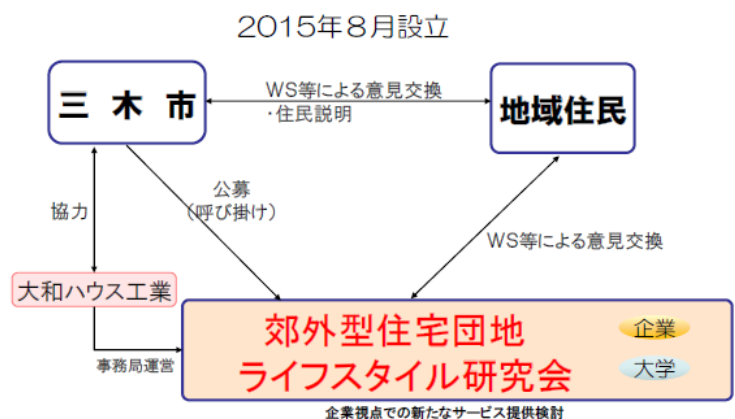
Confidential

取組み経過



産官学民連携のライフスタイル研究会で三木緑が丘NPが目指すべき取組み内容、**目指すべき姿の仮説を設定**。寝るために帰ってくるまちではなく、働きながら充実して住まうことができるまちとするべく、機能やサービスを再整備し、魅力あるまちづくりを目指す。サービス実証では、健康管理や自動運転、クラウドソーシング等を大和ハウスと一般社団法人（三木市）とが連携して実施。三木市と大和ハウスは、以下の①～④の実現に向けて検討するため包括連携協定を締結。①まちの魅力向上させる。②住替えて暮らし続けることができる。③**まちづくりを永続的に運営管理**できる。④持続可能なまちの先行モデルとする。

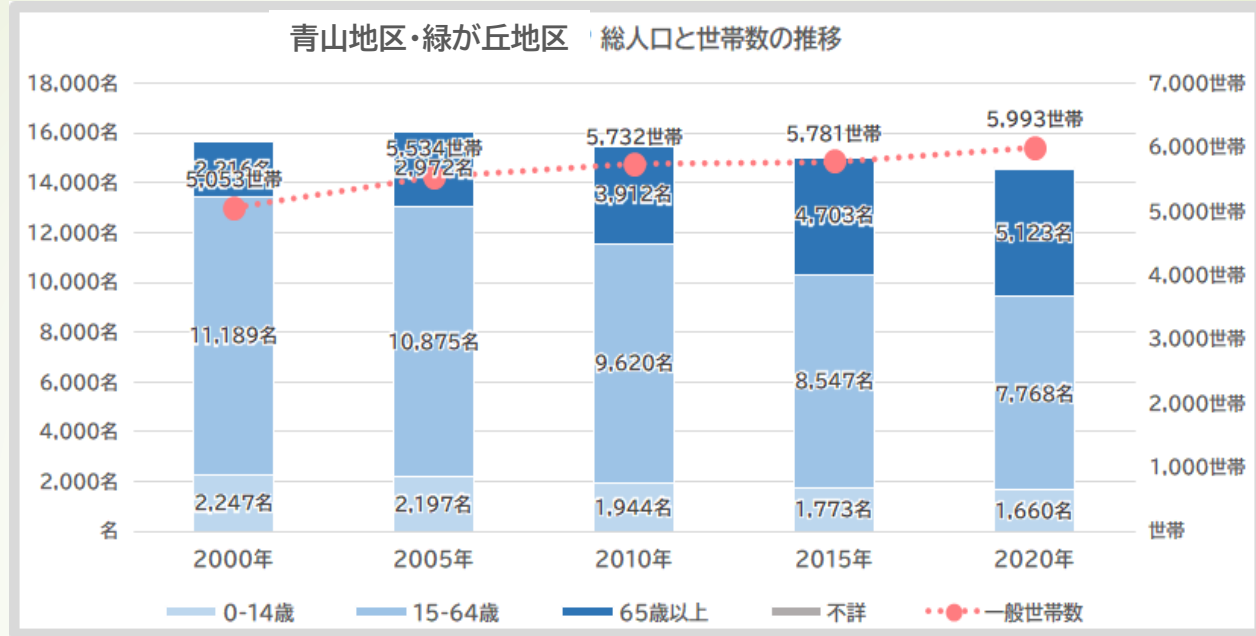
産・官・民・学が連携し検討する体制を構築



Confidential

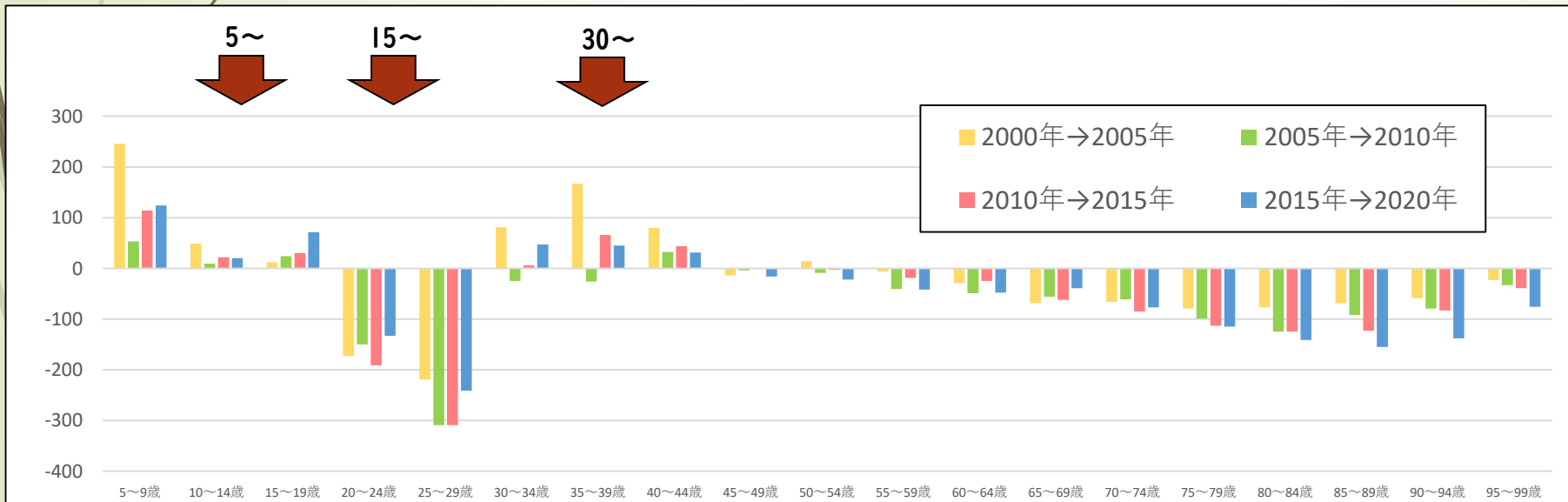
人口構造の推移（青山地区・緑が丘地区）

青山地区・緑が丘地区	2020年
総人口	14,618名
高齢者人口	5,123名
高齢化率	35.0%
一般世帯数	5,993帯



核家族化の進行
 同時期に移り住んだ世代が歳を重ねて高齢に
 子ども世代が進学や就学で転出
 まちの高齢化

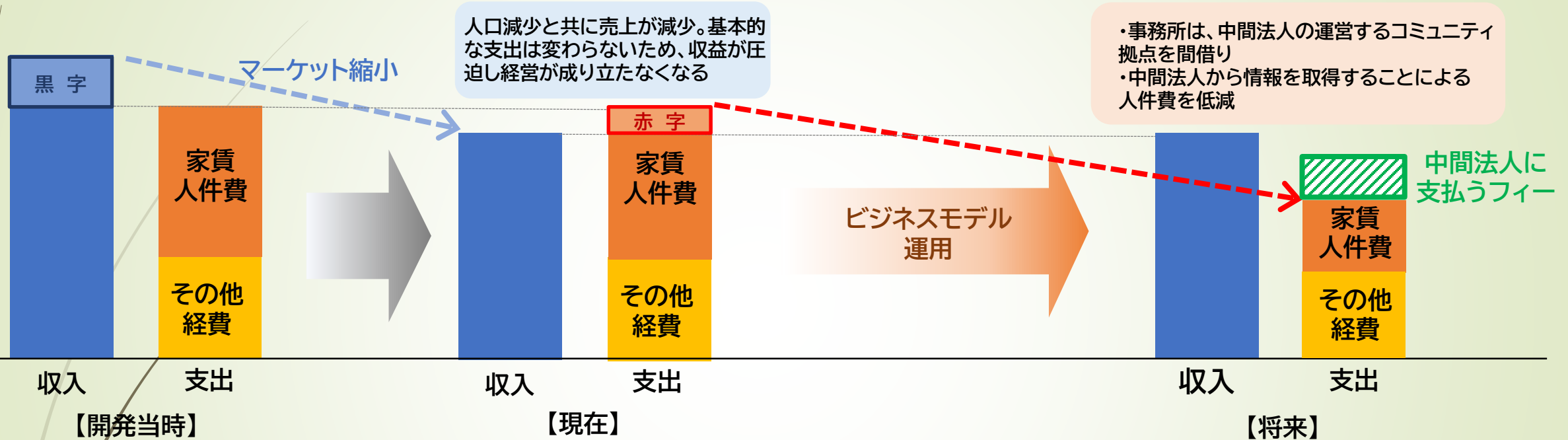
国税調査による世代別人口の増減



高齢化が進む一方で、
 若い世代が流入
 (5歳代、15歳代、30代)

団地再耕事業のビジネスモデルイメージ

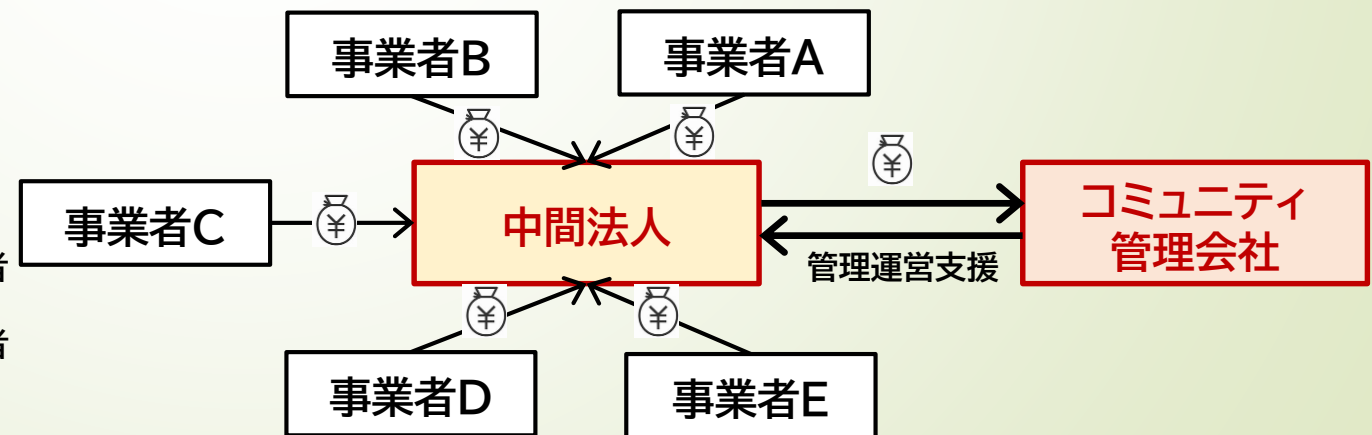
【郊外住宅団地における事業者の収支イメージ】



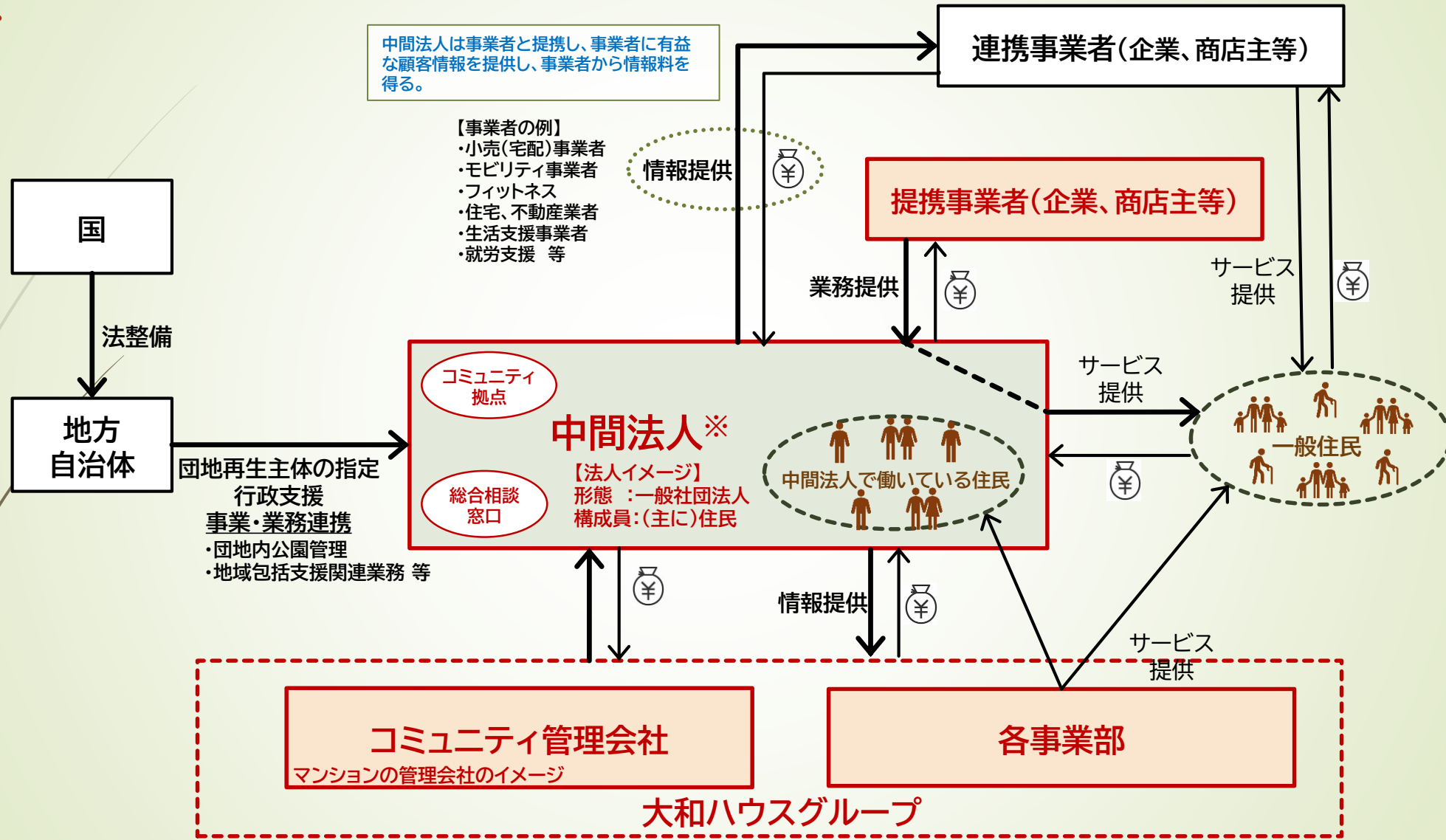
複数の事業者と契約を行うことで、中間法人は事業者からのシステム利用料を安価に抑えることができる。また、総合相談窓口業務やコミュニティラボ等、複数の収益源を確保することで、事業継続が成立

【事業者の例】

- ・小売事業者
- ・モビリティ事業者
- ・フィットネス
- ・住宅、不動産業者
- ・生活支援事業者
- ・就労支援 等



中間法人を核としたサービスの提供



中間法人は事業者と提携し、事業者に有益な顧客情報を提供し、事業者から情報料を得る。

- 【事業者の例】
- ・小売(宅配)事業者
 - ・モビリティ事業者
 - ・フィットネス
 - ・住宅、不動産業者
 - ・生活支援事業者
 - ・就労支援 等

※中間法人…地方自治体から団地再生主体に指定された住民主体の組織である、行政と住民の中間的な位置づけの法人。

【実施内容】

○サテライト拠点「緑が丘プラザみどりん」

開設期間 2017.5～2021.6
約200人/月、夏休み約500人/月の来場
各種団体と連携した出張相談も実施

○運営協議会の発足：緑が丘の5団体×3名で構成し地域連携の素地を形成

2018.8～2020.3(コロナ禍まで月一回実施)
緑が丘まちづくり協議会、老人クラブ連合会、子ども会育成会、民生委員児童委員協議会、サンロード商店街振興組合

○チーム制クラウドソーシング事業(crowdworksの仕組みを活用した就労機会創出)

登録ワーカー16名から開始し昨年度新法人を組成して事業を移行

○健康ステーション事業 健康測定・栄養相談(保健師・栄養士)を実施

健幸クラブ会員数 180名 ※2021年3月にて事業終了



【課題】

地域団体への踏込み不足

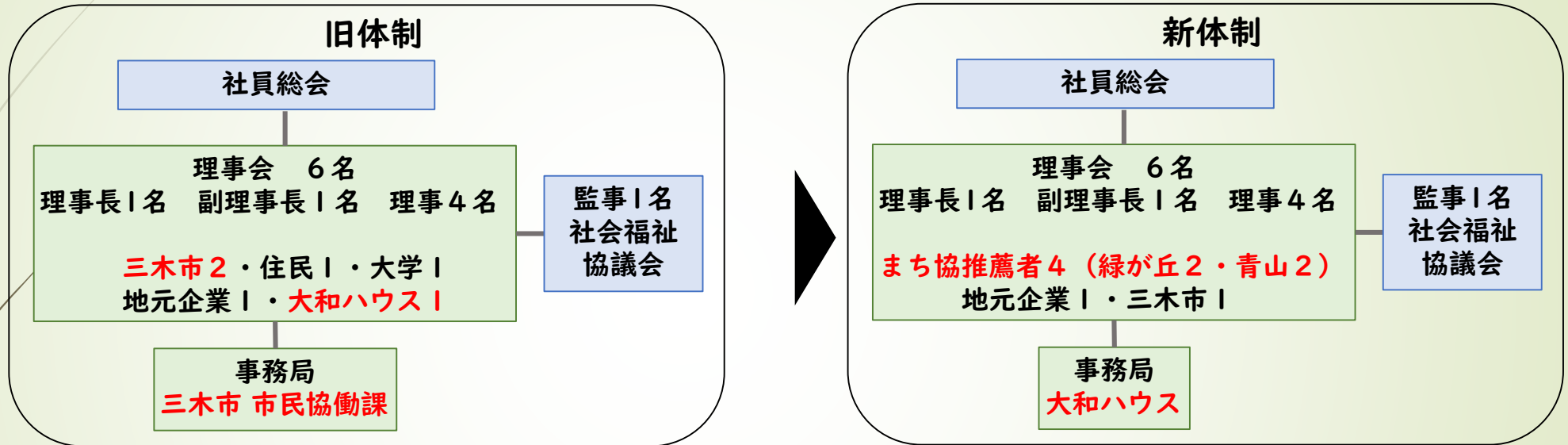
→地域団体と連携した地域への貢献が必要 【地元に根差した体制・活動】

補助金頼みの運営

→収益を得られる事業が必要 【組織の自立運営】

○新体制のポイント

- 地元との関係強化（まち協との関係構築）
- 自立運営に向けて企業目線の導入（民間企業が事務局）

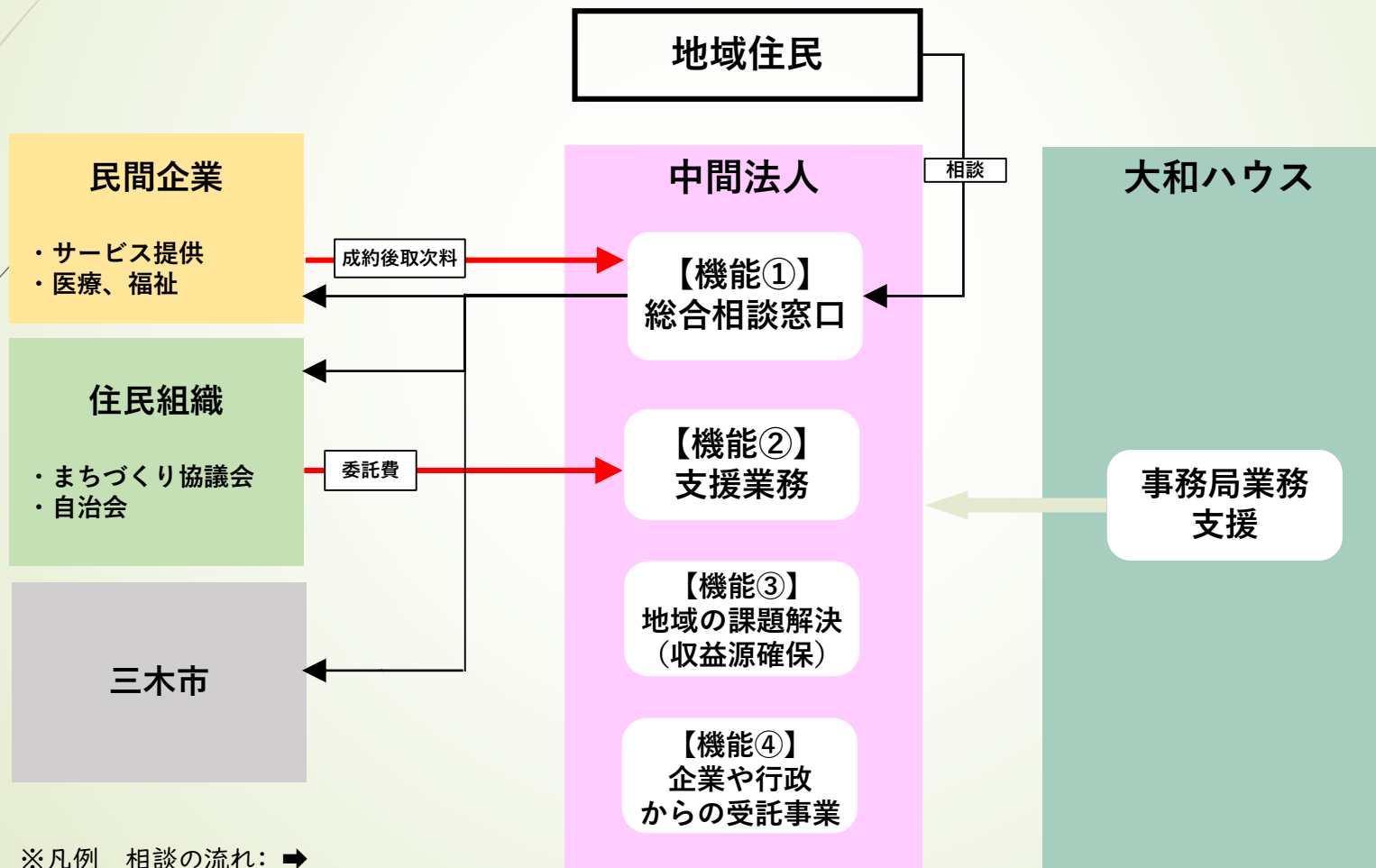


○理事会メンバー

- 三木市商店街連合会 会長、サンロード商店街で饅頭屋を経営
- 青山まちづくり協議会の前々会長、現在は顧問
- 緑が丘中学校PTA会長、緑が丘子育てネットの代表
- 三木市社会福祉協議会の前所長
- 三木市総合政策部縁結び課の主幹、当社取組みの窓口
- NPO法人自立生活支援センター「歩」の代表者
- コープこうべ第4地区本部の本部長



- 【機能①】 地域住民からの相談を関係機関と連携して解決
- 【機能②】 管理会社のような立場で住民組織（まちづくり協議会・自治会）を支援
- 【機能③】 地域の課題解決（自立運営のための収益源確保）
- 【機能④】 企業や行政からの受託事業（自立運営のための収益源確保）

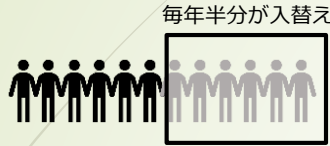


※凡例 相談の流れ: →
収益: →

【機能②】 住民組織の支援

○市民協議会が抱える課題

【議論の継続】



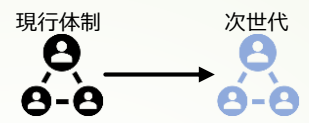
議論をどう継続するか？

【活動場所確保】



活動場所をどう確保するか？

【次世代への体制移行】



次世代をどう発掘するか？
代替わりを見据えた運営は？

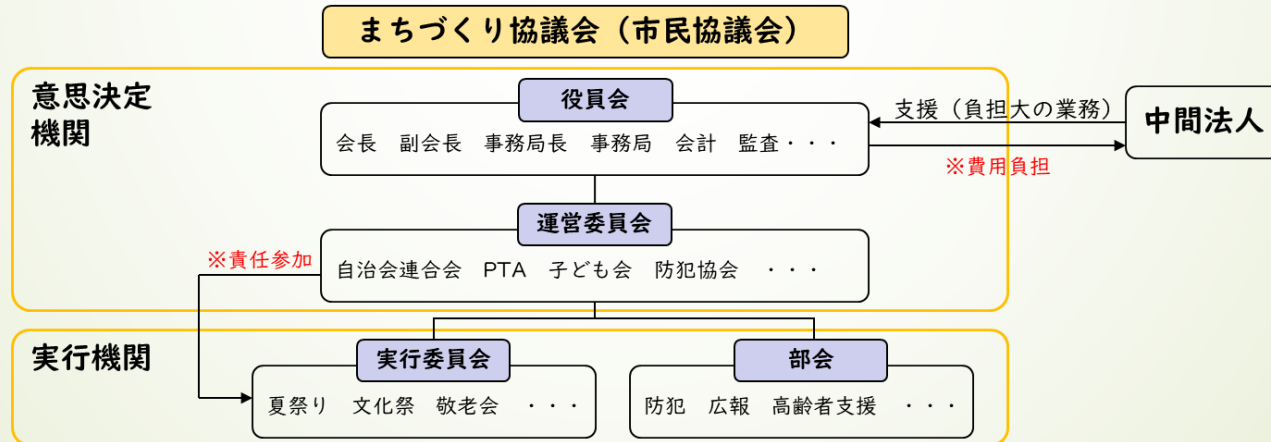
【法人事務業務】



会計・事務局長業務をどう継続させるか？
外部委託先はどこか？
業務委託の原資はどうするか？

○市民協議会のあるべき姿に向けた支援ステップ（案）

- 1st 運営の見える化 → 2nd 役員負担の軽減 → 3rd 中間法人への委託（受益者負担）
- ・事務局業務の洗い出し
 - ・書類の簡素化
 - ・総会等運営支援
 - ・会議体のマニュアル化
 - ・実行機関の外出し（責任参加の排除）



【実施課題】 住民への啓発：まちづくり協議会への中間法人の必要性の理解
 人材確保：本機能を担う人材の確保が必要
 費用負担：まちづくり協議会が、業務を外出しする費用の原資確保が必要

■住民・民間事業者・行政等が連携した体制づくりのために

①ライフスタイル研究会の実施

- ・行政の呼びかけにより、民間事業者と連携し、地域住民の意見を取り入れながら郊外住宅団地の課題解決の方向性を見出した
- ➡ 行政と民間事業者が同じ方向を向くことができた

②一般社団法人「生涯活躍のまち推進機構」の設立

- ・①の方向性の確認や実証事業を行うために、産・官・学・民による組織を設立し、
- 多世代が活躍できる素地を整えた。
- ➡ 持続可能性についての課題が見えた

③一般社団法人「みらまち緑が丘青山推進機構」への改組

- ・②の課題を踏まえて組織を改組し、民間の知見を取り入れることにより、持続可能で、より住民と共に進めていける組織体制を構築した
- ➡ これからの様々な取り組みにより、地域に必要な中間法人の形を目指す