



**Daiwa House**™  
大和ハウスグループ

資料 1

## リブネスタウンPJ 取組み資料（緑が丘ネオポリス）

---

2019年12月  
大阪都市開発部 開発部

Daiwa House

1962

現在

2055

全国に広がるダイワハウスの住宅団地

## ■ ネオポリス 〈1962~1999〉

大和ハウスグループが造成した大規模住宅団地  
(61カ所:開発面積3万㎡以上)

### ■ 近畿エリア ネオポリス (18カ所)

- |           |          |
|-----------|----------|
| 京阪東ネオポリス  | 松ヶ丘ネオポリス |
| 北大阪ネオポリス  | 育ヶ丘ネオポリス |
| 高槻ネオポリス   | 的形ネオポリス  |
| 羽曳野ネオポリス  | 夢前ネオポリス  |
| 阪南ネオポリス   | 上郡ネオポリス  |
| 阪急北ネオポリス  | 学園前ネオポリス |
| 鹿の子台ネオポリス | 榛原ネオポリス  |
| 須磨西ネオポリス  | 竜田川ネオポリス |
| 緑が丘ネオポリス  | 南大和ネオポリス |

### ■ 九州エリア ネオポリス (7カ所)

- 折尾ネオポリス
- 星ヶ丘ネオポリス
- 宗像ネオポリス
- 天平台ネオポリス
- 杉並台ネオポリス
- 託麻台ネオポリス
- 長嶺ネオポリス

大規模住宅団地の開発から、  
スマートコミュニティの取り組みへ

ダイワハウスのスマートシティ

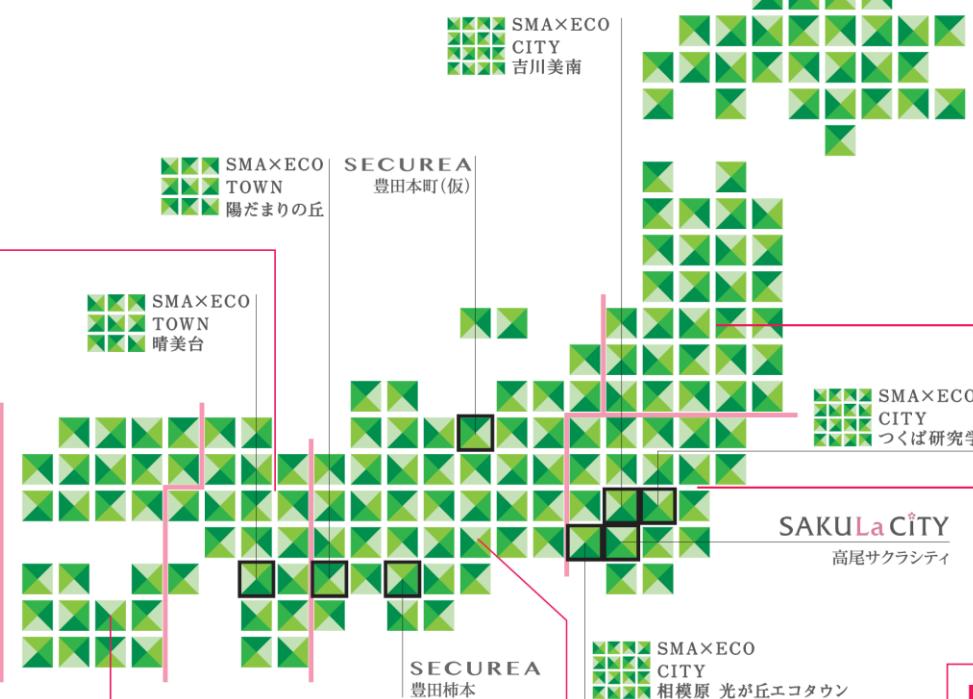
## ■ SMA×ECO PROJECT 〈2013~〉

(スマ・エコ プロジェクト) ※販売開始

大和ハウスグループの考えた新しい住まいのあり方

〈人に、地球に、未来に優しい“まちづくり”〉

<p><b>創る</b> エネルギーを創り、かしく利用する</p> <p>すべての住戸に太陽光発電システムと蓄電池システムを標準搭載。蓄電池は、まちの共用施設である集合住宅に設置することで、太陽光発電システムを効率的に活用。</p>	<p><b>育てる</b> 美しい景観や環境を住民が育て維持する</p> <p>町の発展には、たよる環境づくり。美しい景観や環境を住民が育て維持する。多様な緑地や水辺を確保し、生物多様性に配慮。住民みんなで自然環境を大切に育てていく。</p>
<p><b>知る</b> エネルギー見える化する</p> <p>エネルギーの消費量や発電量をリアルタイムで把握するシステム。住民は、自分の消費量をタブレット端末でエネルギー消費量をいつでも確認できる。従量制のエネルギーの見える化システム(SMA×ECOクラウド)も導入可能。</p>	<p><b>守る</b> 防犯・防災に備え、安心して暮らす</p> <p>各住戸は、防犯に優れたアイリスを標準搭載。防犯カメラや防犯灯を標準搭載。また、かまどベンチやトイレベンチを各住戸に標準搭載。災害時に活用できる防災設備も標準搭載。防犯・防災に備え、安心して暮らす。</p>



### ■ 東北エリア ネオポリス (10カ所)

- グリーンパーク小鳥沢
- つつじヶ丘ネオポリス
- 荒巻ネオポリス
- 七ヶ浜ネオポリス
- 多賀城東ネオポリス
- 新名取ネオポリス
- 長命が丘ニュータウン
- 仙台桜が丘東団地
- 船越ネオポリス
- 山形東ネオポリス

### ■ 関東エリア ネオポリス (12カ所)

- |            |                      |
|------------|----------------------|
| ひたち大宮ネオポリス | 所沢ネオポリス              |
| 江戸崎ネオポリス   | 南酒々井ネオポリス            |
| 取手北ネオポリス   | 東勝田台ネオポリス            |
| 榛東つつじヶ丘団地  | 袖ヶ浦ネオポリス             |
| 前橋ネオポリス    | 戸塚ネオポリス              |
| 草加ネオポリス    | 大船緑が丘ネオポリス (上郷ネオポリス) |

### ■ 中国・四国エリア ネオポリス (5カ所)

- 岡山ネオポリス
- 吉備ネオポリス
- ネオポリス東広島
- 五月が丘ネオポリス
- 野市みどり野ネオポリス

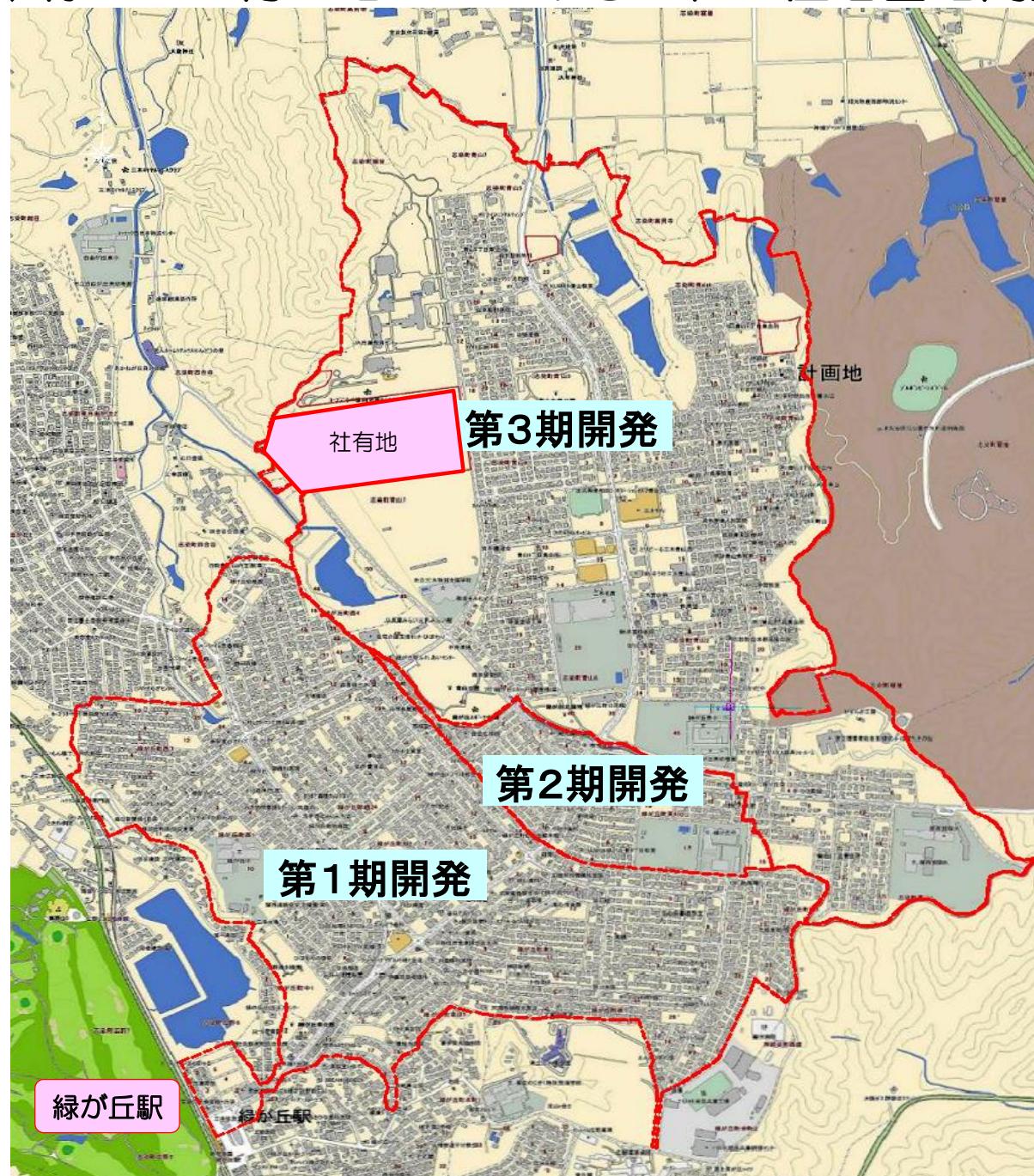
### ■ 中部・北陸エリア ネオポリス (9カ所)

- |            |           |
|------------|-----------|
| 加賀松が丘団地    | 西桑名ネオポリス  |
| 日本ラインネオポリス | 星見ヶ丘ネオポリス |
| 和合ネオポリス    | 桜ネオポリス    |
| 春日井ネオポリス   | 豊里ネオポリス   |
| 師勝ネオポリス    |           |

## 緑が丘ネオポリス



## ◇緑が丘・青山地区における当社の住宅団地開発



### (第1期開発)

緑が丘ネオポリス土地区画整理事業

A=106ha 3,000区画

造成工事：S44～S47

分譲開始：S46

### (第2期開発)

緑が丘住宅団地開発事業

A=20ha 450区画

造成工事：S50～S51

分譲開始：S50

### (第3期開発)

松が丘ネオポリス土地区画整理事業

A=181ha 2,000区画

造成工事：S58～S63

分譲開始：S60

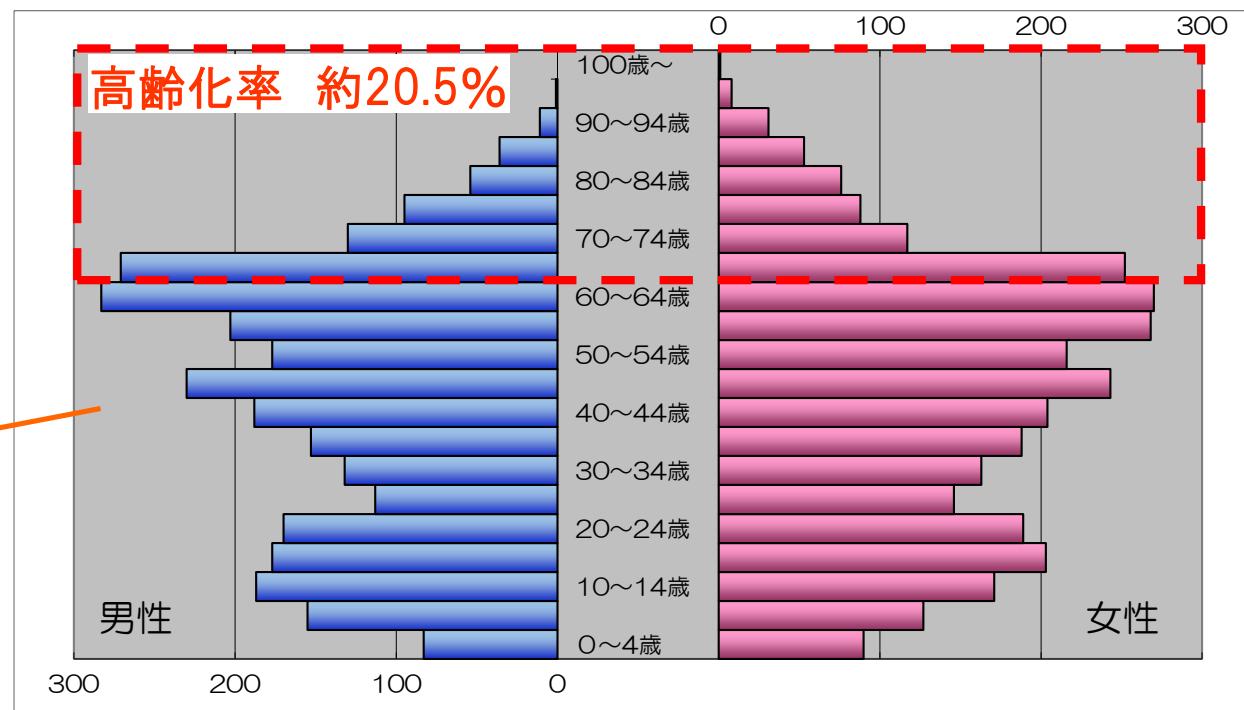
三木市  
緑が丘町

三木市  
志染町青山

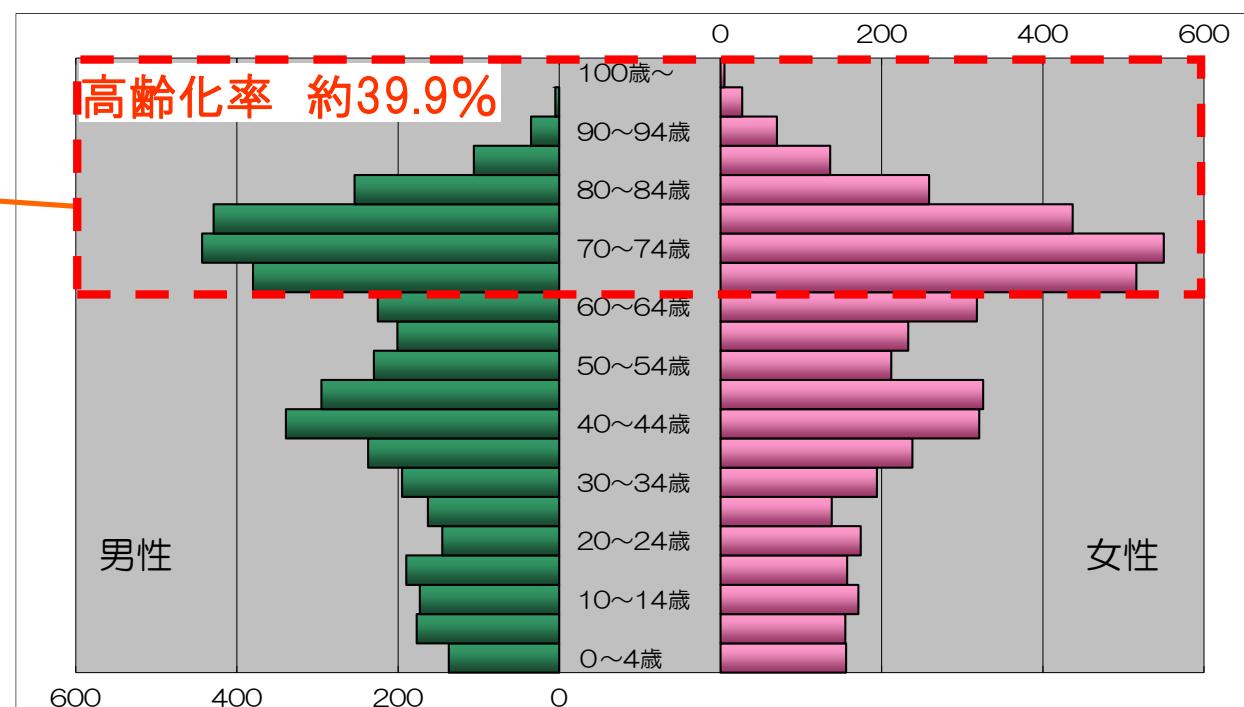
# 緑が丘・三木青山地区の高齢化率



## 青山地区



## 緑が丘地区



## 郊外型住宅団地の魅力 + $\alpha$

「多世代の住民が快適に暮らし、**永続的**に続く街」

**既存住民(高齢者)が、**  
いつまでも**健康に**住み続けられる街

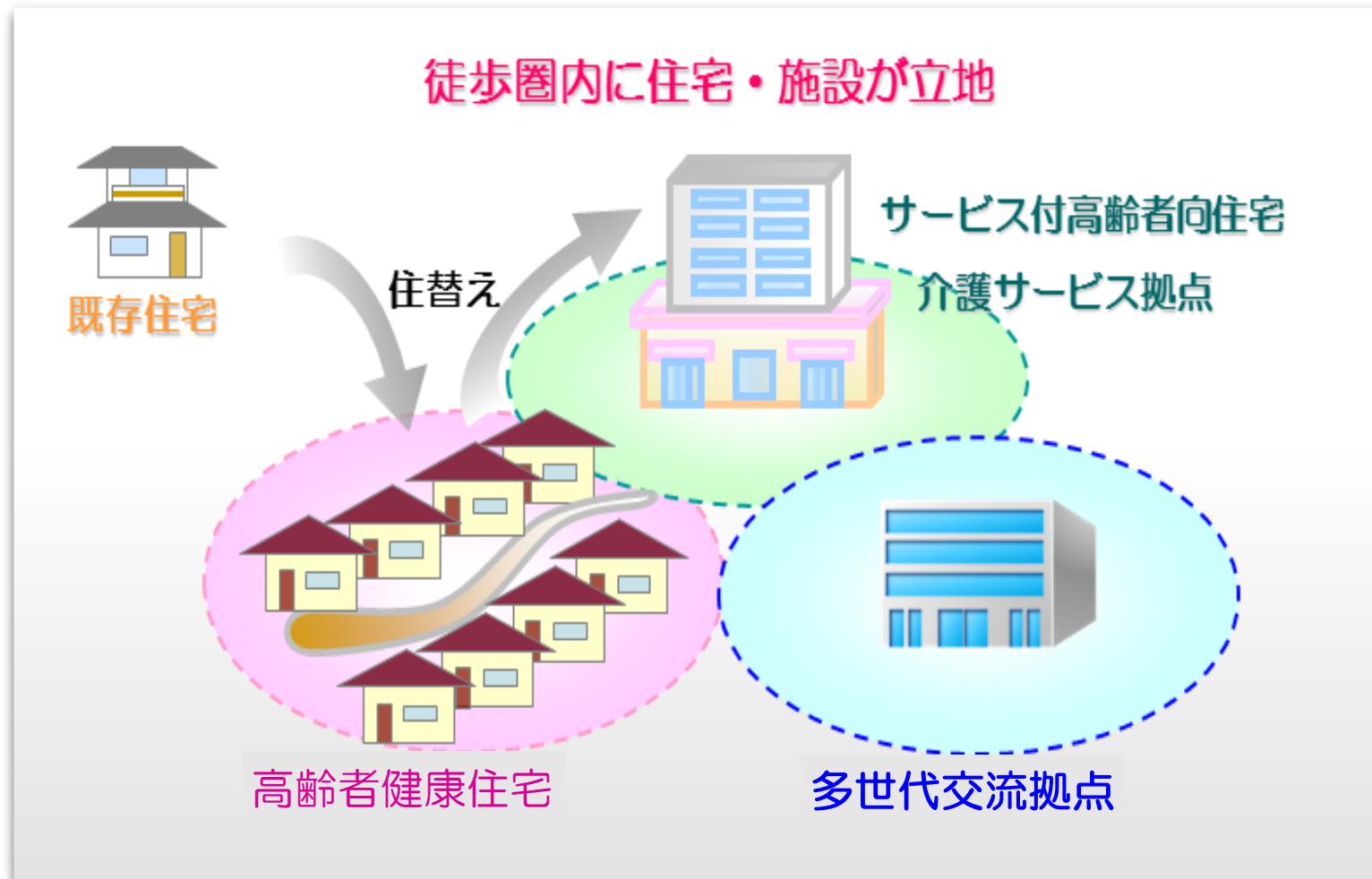
**若年層が、継続的に流入し、**  
住み続ける街

### 郊外型住宅団地の弱みを克服する施策

ex. 多世代交流拠点の整備、サービス提供等



多世代の住民が快適に暮らし、永続的に続く街のイメージ



## 介護サービス

- 介護サービス拠点として  
通所・訪問型介護等のサービスを提供  
(定期巡回・随時対応型訪問介護も)

## 生きがい・仕事

- 互助システムによる助け合い、地域貢献
- コワーキングスペースの設置による、  
ライフスタイルに合わせた新たな働き方の促進

## 人とのつながり・交流

- コミュニティカフェや  
多機能スペースでのたまり場の創出
- 滞在型研修プログラムによる  
つながりの創出

## 生活利便性

- レシピ提案と連動した  
ネットスーパー・買物代行  
宅食サービス
- 多世代交流拠点・サテライト拠点  
間を結ぶデマンドバス・移動支援サービス
- 地域共通ポイント

## 健康・安心

- 活動量に基づく健康支援サービス
- 街のセンサーによる見守りサービス
- 天気・既病歴に基づくレシピ提案

住まう

- 豊かな自然・閑静な住環境
- ゆとりある住まい
- ふるさととしての住宅団地
- 安心・安全な住環境（犯罪、災害、医療など）
- 同世代のコミュニティ
- ICTを活用した生活利便サービス
- 多様な住まいの実現

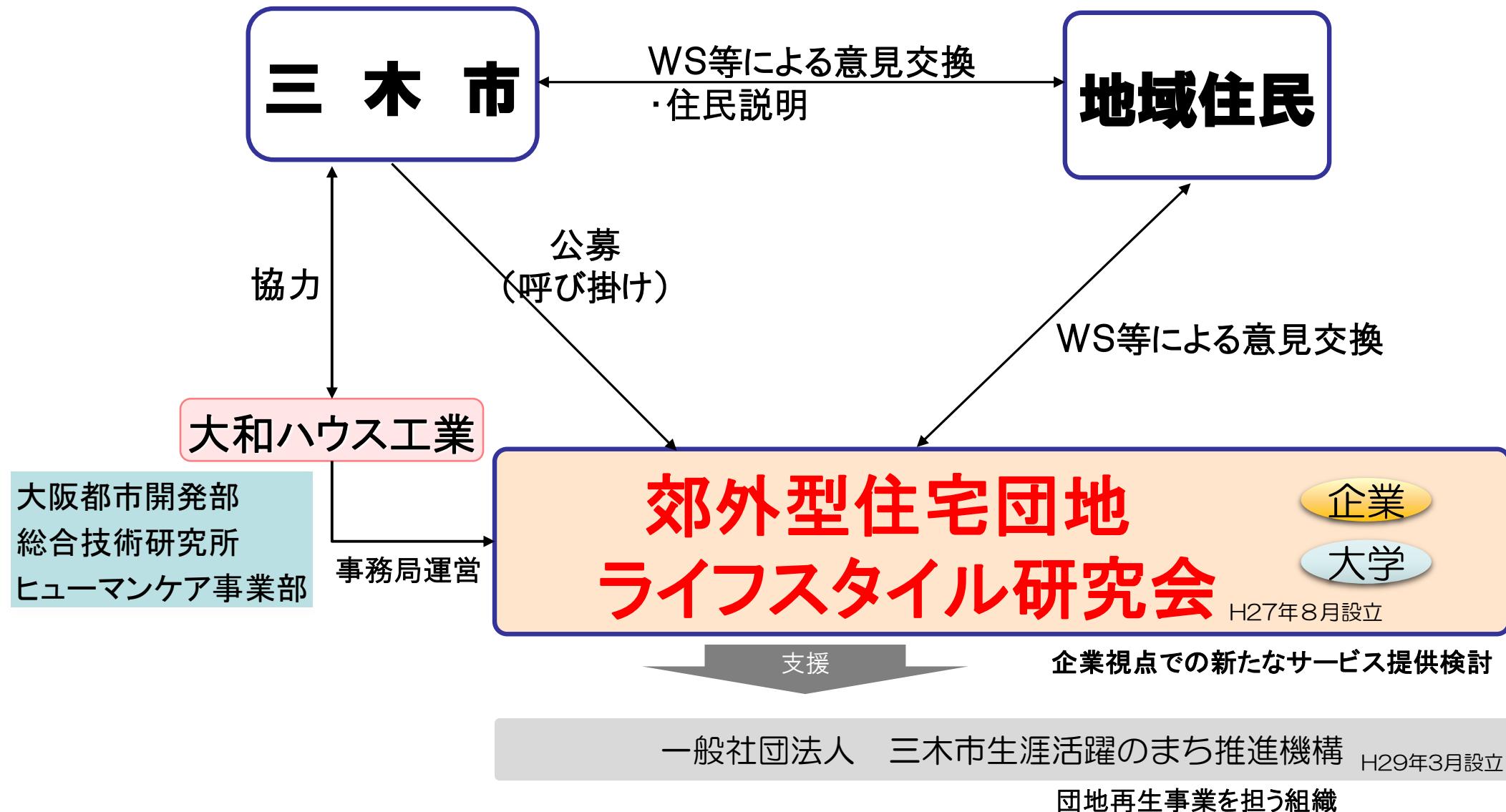
働く

学ぶ

- 安心・安全な教育環境
- 塾・習い事がしやすい
- 自然とのふれあい
- セカンドライフを充実させる学び
- 生活の充実に結びつく学び

- ICTを活用した新しい働き方
- コミュニティビジネス

# 産・官・民・学が連携し検討する体制を構築



住民主体で住民の**ボランティア活動のみ**に支えられた取組ではなく  
**企業の視点**を取り入れ**経済的に成立**し**永続**する仕組みを構築

## エリア価値を高めるサービス提供と仕組みの構築

高齢者

健康で安心して住み続けること  
のできる支援サービスの充実

若年層

移り住みたいと思う  
まちの魅力を高めるサービス

新たな雇用を支えるまちの創出

これまでは、それぞれの主体がバラバラに取り組み提供し、  
利用者にとっては使いづらいもの

企業・行政・大学が協力して**ワンストップ**で提供することが重要

22団体

※赤字は幹事企業

研究会設立日 H27/8/10

## 産

大和ハウス工業株式会社、 凸版印刷株式会社、 株式会社クラウドワークス  
スポーツクラブNAS株式会社、 東京海上日動火災保険株式会社、  
豊田通商株式会社、 キューピー株式会社、 イオンリテール株式会社、  
生活協同組合コープこうべ、 神姫バス株式会社、 神姫ゾーンバス株式会社、  
神戸電鉄株式会社、 株式会社ライフビジネスウェザー、 日本工営株式会社

## 官

三木市  
三木市社会福祉協議会  
国土交通政策研究所

## 学

関西学院大学  
関西国際大学  
創志学園

## 民

緑が丘まちづくり協議会  
(自治会)  
サンロード商店街振興組合

## 「多世代の住民が快適に暮らし、**永続的に**続く街」

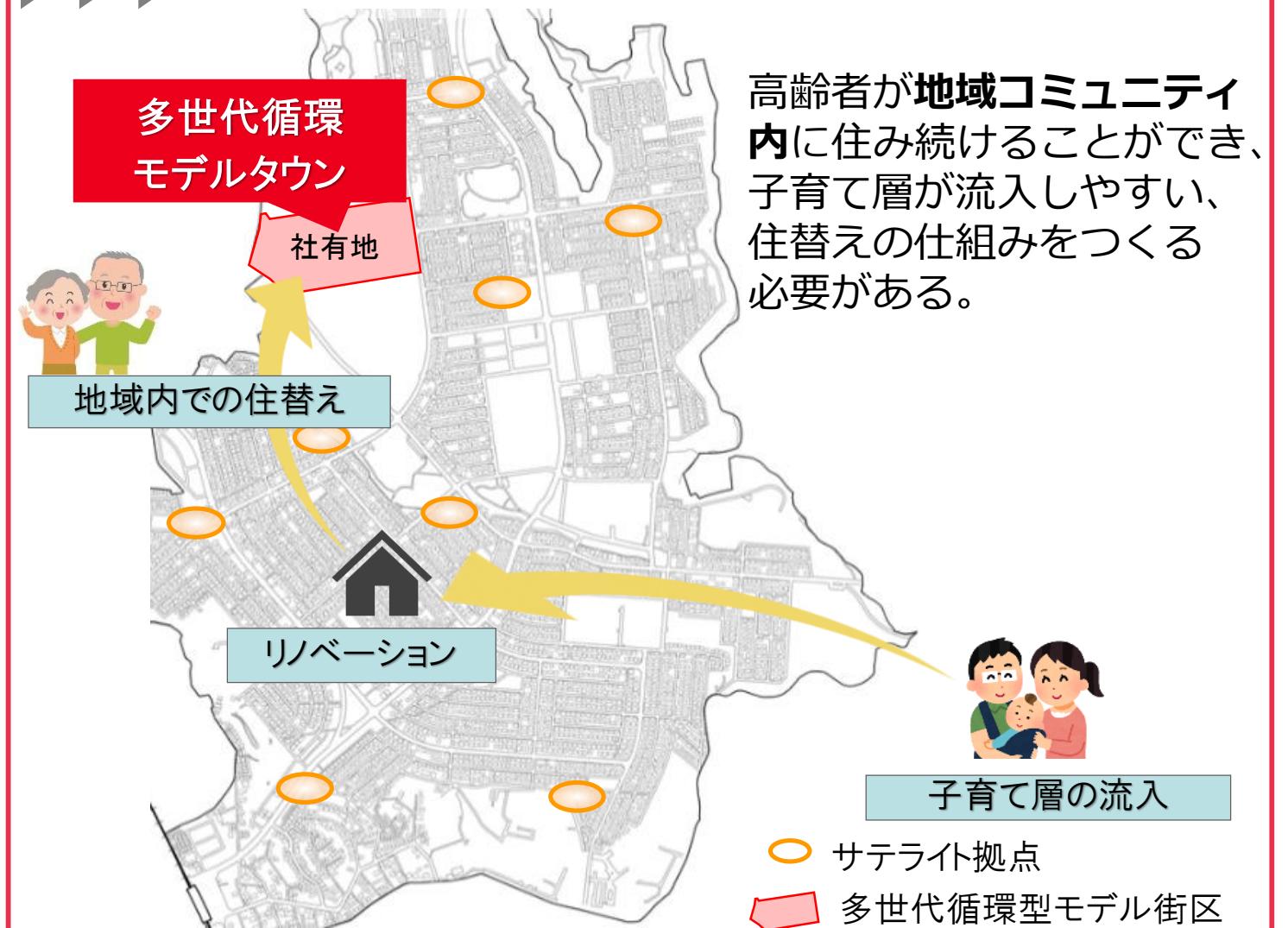
- 既存住民（高齢者）がいつまでも健康に住み続けられる街
- 若年層が、継続的に流入し、住み続ける街

### 団地の魅力を高めるために、サービス提供の仕組みが必要

地域内に交流とサービス提供の場となる拠点をつくり、郊外住宅の弱みを克服し、多世代に対して住み続けていきたい魅力をつくる。サービスの種類は下記に示す。



### 移住・住替えの促進が成立



国の実証事業等を活用して、**サービスプラットフォーム構築**と**サービス提供**を行う。

H27年8月設立

郊外型住宅団地ライフスタイル研究会

支援

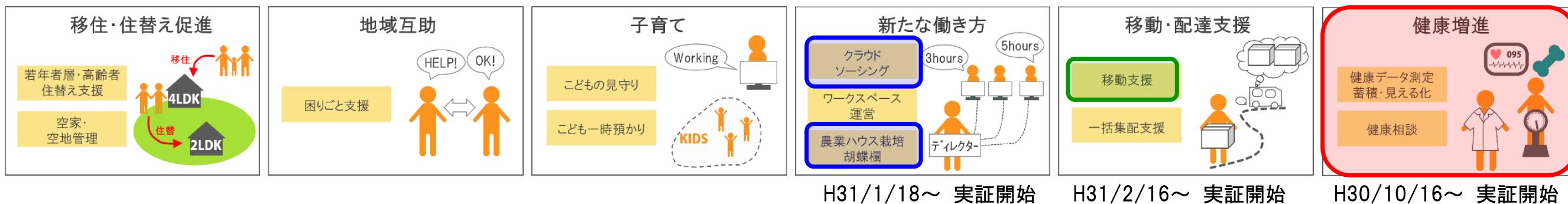
H29年3月設立

一般社団法人 三木市生涯活躍のまち推進機構

団地再生事業を担う組織。地域に密着し、活性化をはかる・サービスプラットフォームを構築し、サービス事業者もしくは自らが利用することで、住民サービスができる。大和ハウスは、団地再生事業を行うにあたって連携をしていく必要がある。



## 地域住民へのサービス



  スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（国交省）の採択済

  自動運転実証事業（NEDO）採択済

  IoTサービス創出支援事業（総務省）の採択済

サテライト拠点

住替え

子育て

移動配達

働く

互助

健康

地域開放

サービス提供・居場所

地域にある空き家のリノベーション  
地域住民が利用できるサテライト拠点として運営

住替え移住促進型としてLivnessと連携

【連携方法】

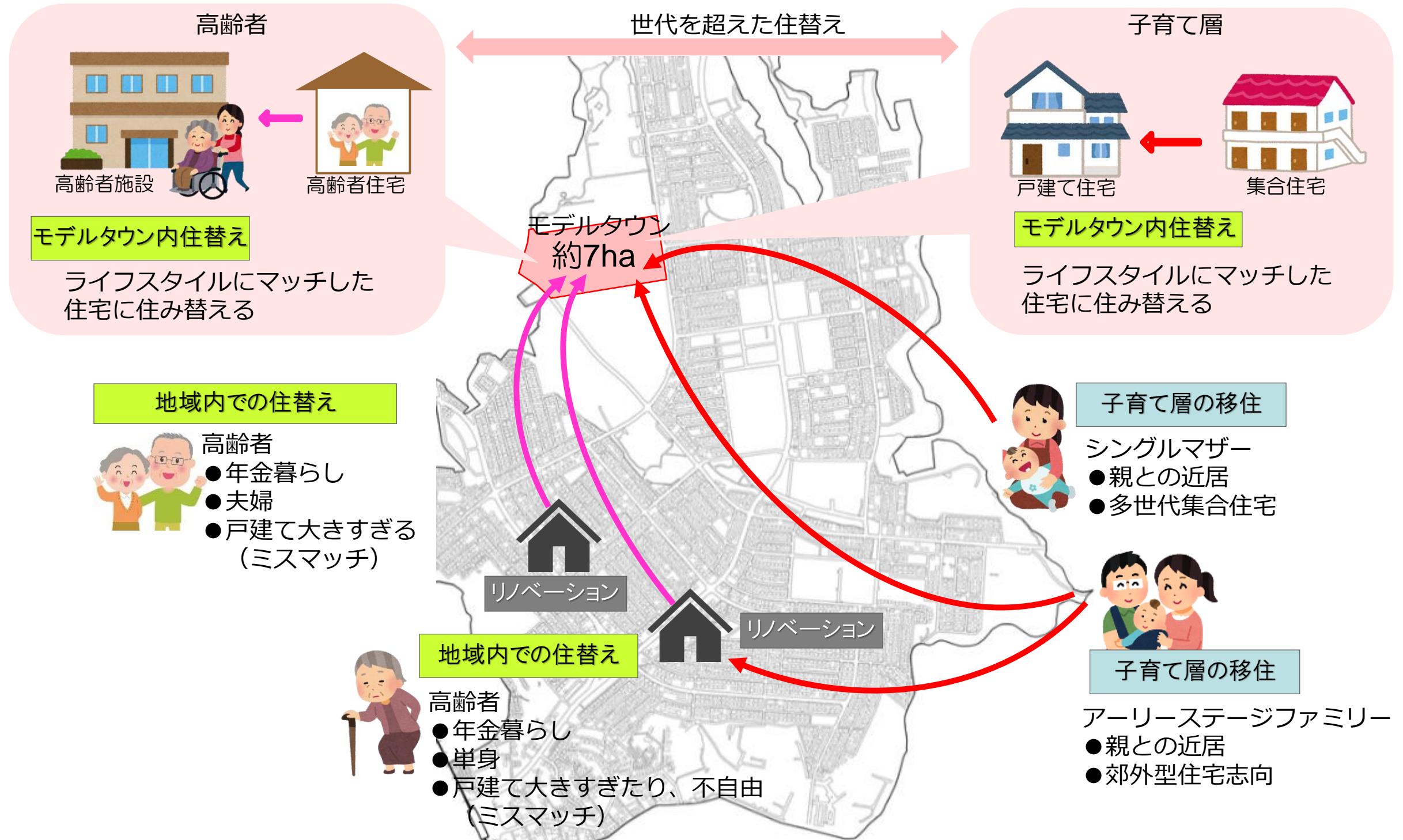
- ・住民意識啓蒙  
(リノベーション住宅の利用により、  
既存住宅を体感し、その可能性を周知)
- ・リフォーム・リノベーション潜在客の創出  
(コンシェルジュによる紹介・情報収集)  
(リフォームイベント機会による集客)

3年後

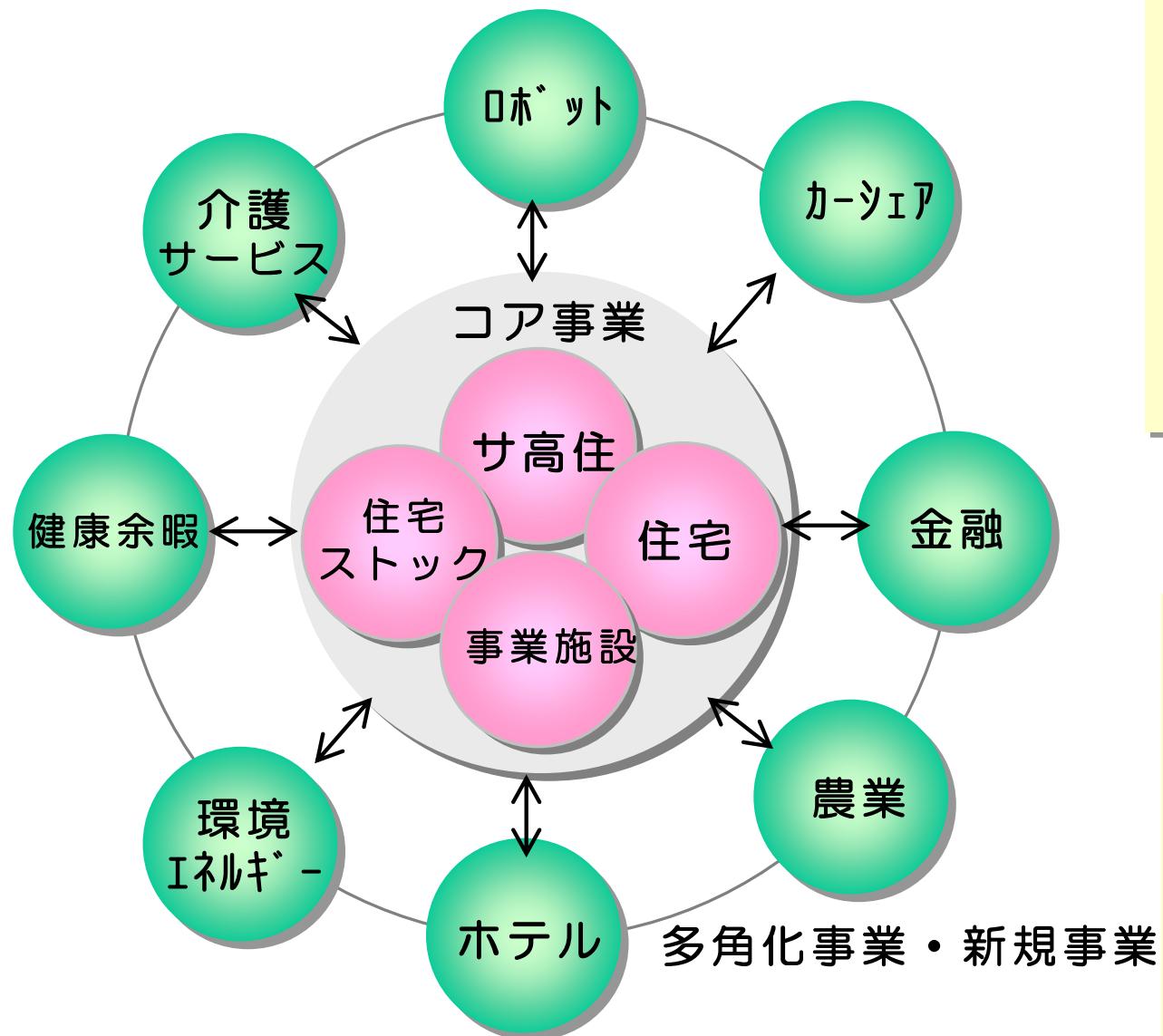
**Livness** (神戸支社) の事業につなげる

- リノベーション・リフォーム需要の拡大
- サテライト拠点をリブネスモデルとして販売

緑が丘での団地再生では、モデルタウンを利用し、推進機構がフロントとなりながら多様・多世代が暮らすまちにするために住み替え・移住を促進する。



## ～ビジネスチャンスと波及効果の期待～



### ◆新たなビジネスの機会

複数の事業領域をパッケージングして一体的な再生を行えるのは当社グループしかない。それにより、「住み替え支援」、「リフォーム」、「商業施設」、「医療介護」、「生活支援サービス」など複数の事業領域にとって新たなビジネスの機会を得ることができる。

### ◆波及効果の期待

新たな事業モデルの確立により、全国のネオポリスや他の大型住宅団地にも展開が可能であり、さらに成長する新興国で、拡大する需要に対応する事業モデルの確立にもつなげていける。

## 1. 地区概要／地域の課題

### 【地区概要】

- 兵庫県三木市は、神戸市三宮から車で約50分、電車で約60分の位置にある。
- 緑が丘・青山地区にある緑が丘ネオポリス・松ヶ丘ネオポリスは、神戸市や大阪市のベッドタウンとして開発された郊外型戸建住宅団地



- （第3期開発）**  
松が丘ネオポリス土地区画整理事業  
A=181ha 2,000区画  
造成工事：S58～S63  
分譲開始：S60
- （第2期開発）**  
緑が丘住宅団地開発事業  
A=20ha 450区画  
造成工事：S50～S51  
分譲開始：S50
- （第1期開発）**  
緑が丘ネオポリス土地区画整理事業  
A=106ha 3,000区画  
造成工事：S44～S47  
分譲開始：S46

### 【地域の課題】

- 高齢化の進展（緑が丘地区は三木市でも高齢化が進んでいる地区に該当。高齢化率 約40%）
- 起伏のある地形（高低差は最大で約50m）
- 地区内循環バスの不振（利用者数1人/便未満）

## 2. 目指す方向性

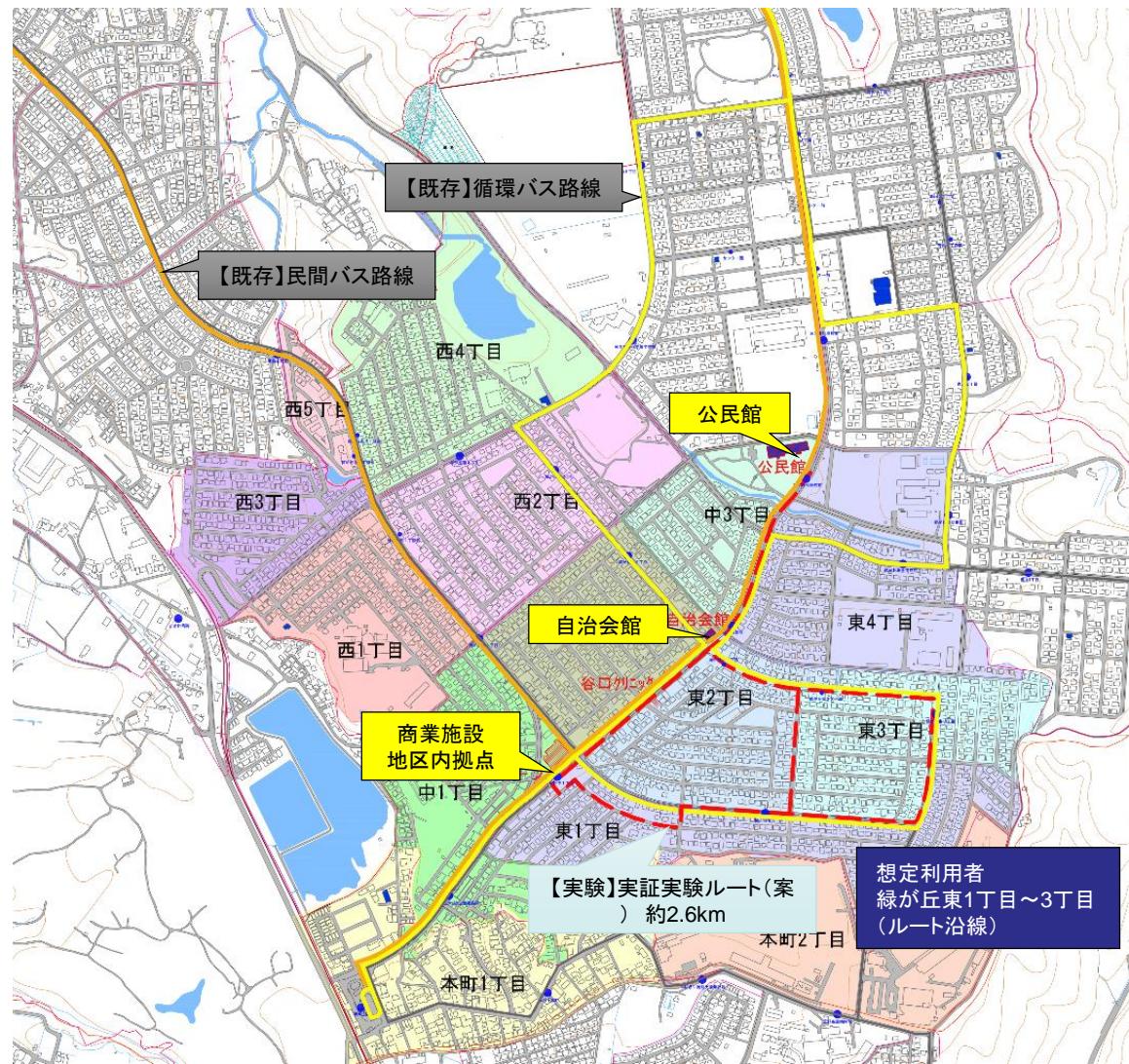
### 【将来の自動運転サービス】

- （仮称）団地再生推進母体が運営する自動運転車両シェアリングサービス
- マイカーやタクシーより安価で、バスより利便性が高い移動手段を検討し、住民が外出の機会を減らすことなく、地域に住み続けられるまちを目指す。
- 交通サービスの運営は、団地再生を推進する組織である三木市生涯活躍のまち推進機構が担う。

### 【自動運転サービス導入により期待する効果】

- 1) 地区内の効率的な移動手段の創出
- 2) 地区コミュニティの活性化  
住民の外出機会の増加による健康増進  
地区内拠点を交通拠点としても活用することで、住民が集う場を創出

## 3. 実験計画



運行パターン／走行延長	B: 端末交通としての短距離移動(1~2km程度)、地域拠点施設や駅周辺等の移動サービス ルート延長 約2.6km
運行方式／乗降方式	予約型運行 乗降場所を自宅、地区内拠点、商業施設、自治会館、公民館等に設定
実験期間	2月下旬 1週間程度 9時~17時の運行を予定
利用者	実験ルート沿線の居住者に限定、事前登録を実施
走行車両	ミニバンタイプ 1台(アイサンテクノロジー社を予定) 定員2名
運行システム	デマンドバス導入実績のある予約システムを使用 電話およびWEBサイトを通じて予約を受付
自動運転レベル	レベル2(車両の走行技術はレベル3相当)
安全管理	歩道横断部での誘導員配置 ドライバーへの教育徹底
特記事項	シナリオに即した体験乗車を実施予定

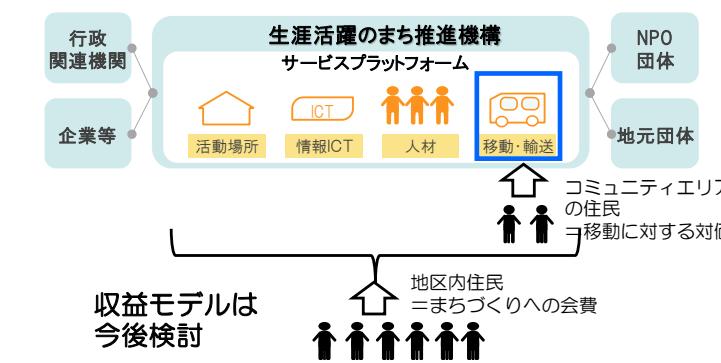
## 4. 実験体制

### 【実験実施体制】

団体名称	団体の役割等
日本工営	実証実験とりまとめ
大和ハウス工業	実証実験の企画・準備・運営
豊田通商	ビジネスモデル検討の支援
関西学院大学	需要予測の支援・助言
兵庫県交通政策課	交通計画助言
三木市用地管理課	道路管理指導
三木市交通政策課	地域公共交通に関する調整および合意形成 地域公共交通検討協議会における実証実験の報告
三木市市民協働課	庁内調整、各団体調整
兵庫県三木警察署	交通安全指導、道路使用許可
神姫バス・神姫ゾーンバス	実証実験協力(自動運転とのダイヤ調整)
神戸電鉄、兵庫県タクシー協会、三協交通	実証実験協力
一般社団法人三木市生涯活躍のまち推進機構	関係団体調整、実証実験の運営
緑が丘町まちづくり協議会・緑が丘町自治会	住民への周知、協力要請、利用者募集協力、合意形成
地域内施設管理者(三木市、コープこうべ等)	自動運転車の乗降場所・待機場所・展開スペースの提供

### 【将来のサービス導入時の運営体制想定】

- 三木市生涯活躍のまち推進機構が提供するサービスプラットフォームの一部として運営することを想定



ニュータウンにおける高齢化により、免許証返納者や自家用車がない住民が増えると予測される。タクシーより安価でバスより利便性が高い移動手段を検討し、住民、特に高齢者が外出の機会を減らすことなく、地域に住み続けられるまちをめざす。

## 本実証内容

### 【主な検証内容】

- 自動運転車が移動手段の利便性（予約、乗り心地）
- 高齢者の外出機会創出
- 自動運転車の技術検証
- 住民に対して移動支援啓蒙

### モニターイメージ



高齢者を含む、多世代モニターを実証モデルエリアより募集し、実証事業に参加してもらう。

### 本実証

一部のエリアに対して、デマンド型で自動運転車を走らせ、モニターの移動手段とする。

**利用者：**実証モデルエリア

**乗降場所：**実証モデルエリア内であれば自由

**呼出し方法：**電話・スマホ

サテライト拠点来訪

**運営管理者：**推進機構



## 将来のイメージ

### 帰属エリア設定



帰属エリア内住民（利用者）で車を共同所有。ランニングコスト等も利用者負担となる。



ランニング費用

### 将来像

地域住民で自動運転車をシェアしコミュニティエリア内の移動に利用。地域外へは公共機関を利用。

**利用者：**各帰属エリア

**乗降場所：**コミュニティエリア内であれば自由

**呼出し方法：**電話・スマホ

サテライト拠点来訪

**運営管理者：**推進機構

提案者	凸版印刷株式会社、大和ハウス工業株式会社、奈良県立医科大学、株式会社情報医療、株式会社エクスレイヤー、三木市、一般社団法人三木市生涯活躍のまち推進機構
対象分野	医療・福祉
実施地域	兵庫県 三木市 緑が丘地区・青山地区
事業概要	本事業は高齢化の進展を先取りする「緑が丘団地」において、最も罹患人数が多く、かつ医療費に占める比率が高い「高血圧性疾患」の緩和・緩解・完治をテーマとし、血圧、活動量、服薬状況、気圧等の血圧に影響するデータをIoTで網羅的かつ継続的に取得し、ビッグデータに基づくAI分析を行うことで、その結果を医師による遠隔診療やサテライトでの保健指導に活用し、患者一人ひとりに寄り添った適切かつ継続的な高血圧性疾患対策を行う事業である。

## 地域課題(問題点)

### 医療費等社会保障費の高騰

三木市の高血圧の医療費（外来）は4億円と高額  
市の医療費の圧迫の見込み

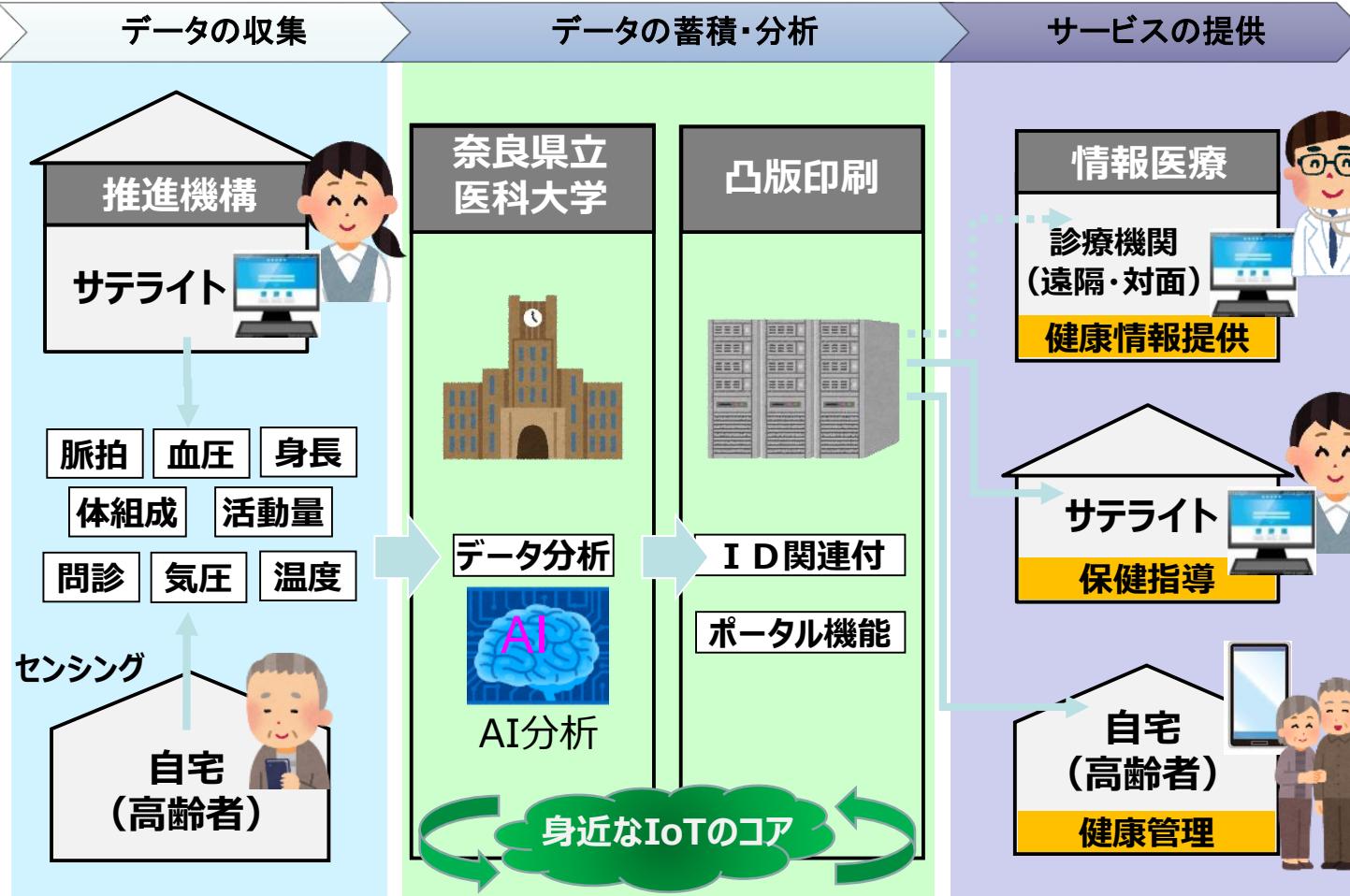
### 高血圧症の重症化

疾病割合は高血圧症患者が最多、治療継続率45%と低く、  
重大な合併症を引き起こす恐れも

### 健康無関心層の増大

三木市の特定健診受診率は23.4%と低く、住民の健康に対する意識が低い

## 地域課題解決に資するIoTサービス



## 実証成果(KPI)

**長期目標** 高血圧症重症化予防による医療コストの削減

重症化予防を図り、市の医療財政を2030年までに年間2.3億円削減を目指す

**年度目標** 適切かつ継続的な高血圧症対策の実施

IoTサービス・サテライト・遠隔診療を活用しモニターの治療継続率80%以上を目指す  
(目標: 平均血圧値を5mmHg以上低減)

**年度目標** 住民の健康意識の向上と行動変容

モニターの健康意識向上の指標として特定健診受診率を23.4%⇒30.0%に改善することを目指す

## ■ 実証地域の様子

### データ収集



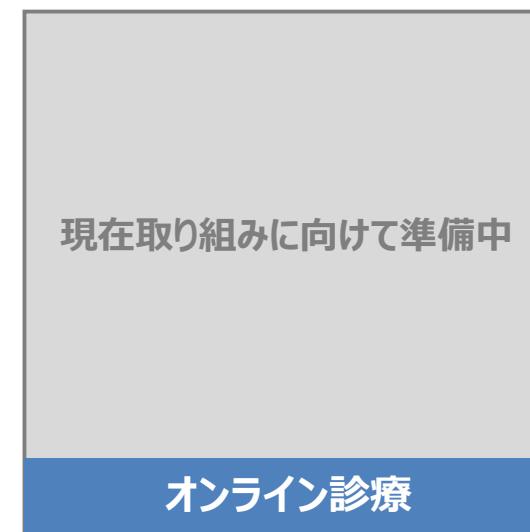
### システム



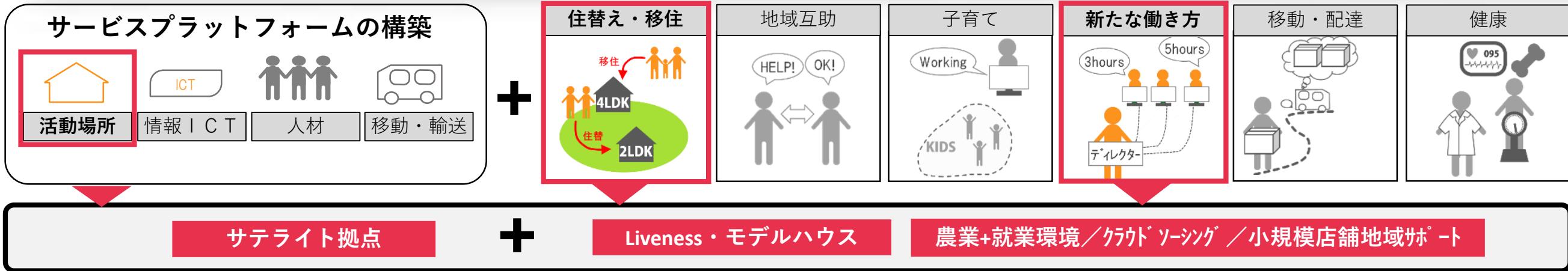
### 各項目画面



### 提供するサービス



# スマートウェルネス事業を活用してサービスプラットフォームを構築



### 農業施設+就業環境整備

働くことが健康につながることをコンセプトに、高齢者・障がい者にとって生き甲斐になる仕事と安心安全なサポート環境の整備

**採択事業【緑が丘】**

- 植物を育てるといふ仕事の種類と健康管理・ストレス等に見える化を組合せて、働くことで心身ともに健康になることをめざすための検証

就業前健康チェック → 農業施設 (就労者: 高齢者・障がい者) → 就業中健康管理 (心拍・活動量) → 健康増進 → 健康アドバイス

農業施設 (大和ハウス運営) 推進機構

### チーム制クラウドソーシング

時間と場所に左右されない働き方に加えて、コミュニティ内での場の提供とスキルアップと仕事の継続を期待できるチーム制による仕組みを提供

**採択事業【緑が丘】**

- 推進機構がサテライト拠点整備 自宅以外に、仕事ができる場所の提供
- ワーカーは推進機構会員としてサテライト拠点の利用が可能とする。
- 子連れで仕事ができる環境整備。
- ディレクターを設け、チーム制のクラウドソーシングを支援することにより、ワーカーのスキルアップや継続につなげる

推進機構 (サテライト拠点: ワーキングスペース, キッズスペース) → クラウドワークス → クラウドディレクター (世話役) → 教育・分担 → クラウドワーカー (機構会員)

※ ディレクターとはワーカー等の教育、仕事の配分を行う世話役のこと。

### リブネス連携サテライト拠点

当社が既存住宅をリノベーションし、一時的に地域開放することで、サテライト拠点の有効性検証と既存住宅活用の啓蒙と顧客情報収集の一つとする。

**【緑が丘】**

- 目的
  - サテライト拠点の有効性検証
  - 中古住宅リフォームを体感
  - リフォーム興味をもつ人をリブネスの顧客として誘導
- 方法
  - 当社の自主事業として提案
  - 運営は地域及び推進機構で担う
  - 3年後は、リブネスモデルとして販売

情報 → サテライト拠点 (地域開放 サービス提供・居場所) → 3年後 → リブネスモデル販売

### 小規模店舗地域サポート

商業施設の出店が難しい地域に、地域住民が運営を支える仕組みを導入することで、利便性の向上と住民の生きがい創出を両立させる。

**採択事業【上郷】**

- 目的
  - 「買い物難民化への不安→まちの活動性低下→住民流出・転入者減」というスパイラルからの脱却
- 方法
  - コンビニとコミュニティスペースの併設施設建設
  - 住民団体に店舗・施設運営サポートを委託
  - 生活支援・生きがい創出などのPGを展開

コンビニ + コミュニティスペース

住民グループによる運営支援・移動販売・生活支援

生きがい創出PJ、相談窓口等の展開

神戸電鉄 緑が丘駅



サンロード商店街



緑が丘駅前ロータリー



コープこうべ 緑が丘店



緑が丘町公民館





イオン青山店



青山公民館



コープこうべ 協同学苑





青山6丁目集会所





▲み・ライフフェスタ



▲IoTサービス創出支援事業（総務省）モニターへの感謝の集いイベント



▲チーム制クラウドソーシング



▲リブネス連携サテライト拠点



▲自動運転車両



▲実証事業中



▲実証事業中



▲自動運転実証事業 (NEDO) モニターとの定期勉強会



▲農業施設



▲施設内

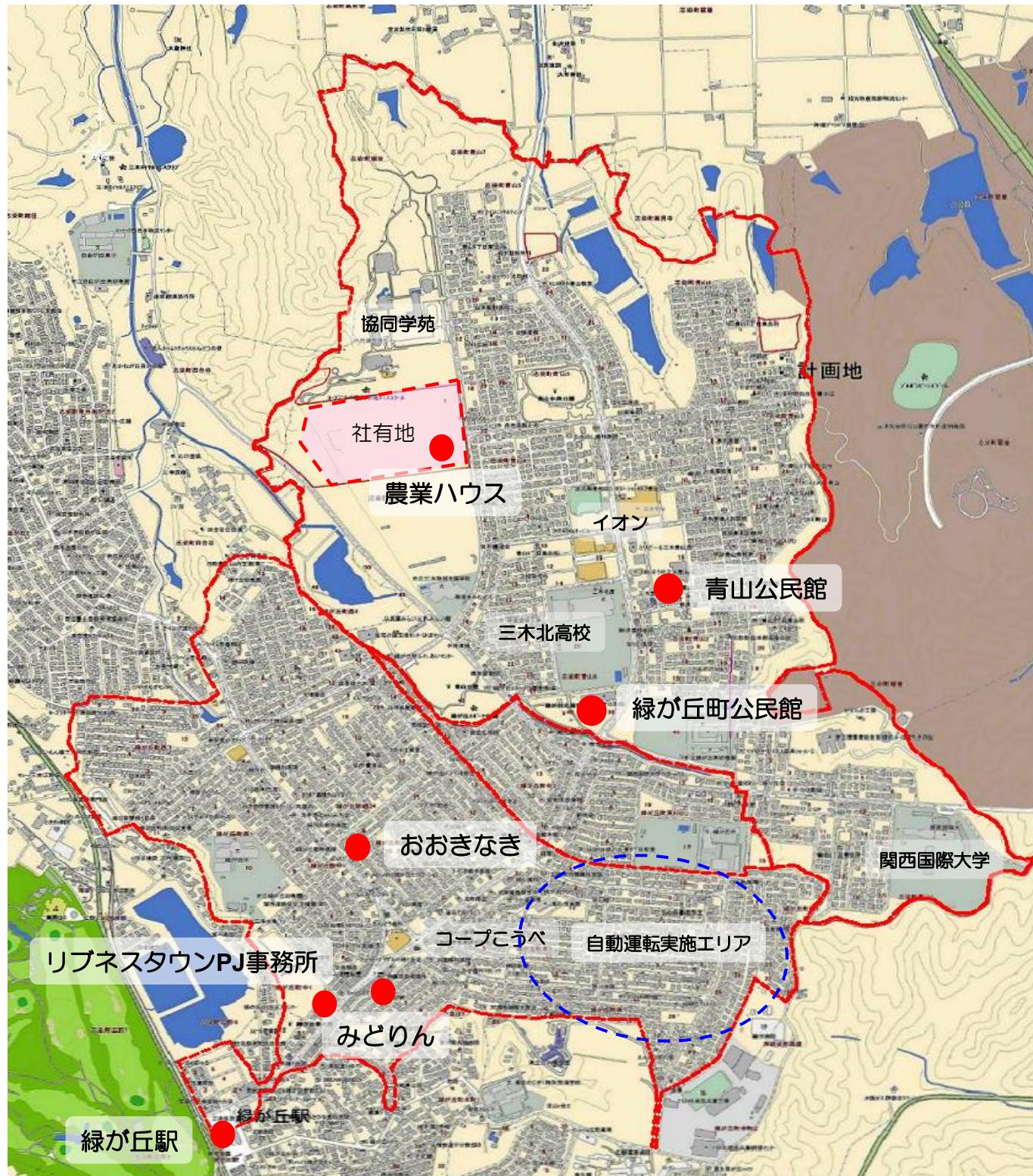


▲ミニ胡蝶蘭栽培施設説明＆体験イベント



▲ミニ胡蝶蘭

## 【位置図】





**Daiwa House**®  
大和ハウスグループ

ありがとうございました。

---