

活動名：食×防災×共同作業で高齢化する団地のコミュニティを再生する5年間の挑戦

推薦者：高山市長 田中 明

【共創者】すみれアセットマネジメント・すみれアグリファーム・高山まち協防災士女子会（不動産業者）すみれリビング（地方公共団体）高山市

活動の概要	（活動拠点）高山市営住宅（桜ヶ丘（山口）団地・赤保木団地・三福寺団地（サン・ハピネス）） 高齢化が進む団地では、担い手不足により、町内会の解散（桜ヶ丘山口）や、盆踊りなど地域行事の休止（赤保木）といった、コミュニティの衰退が顕在化していました。この課題に対し、高山市・町内会・高山市防災女子会・まち協、そして当社グループが連携し、町内活動の再生に向けた自主事業を開始。団地内の清掃活動、自社農園で収穫した野菜の販売、飲食提供、防災訓練といった取組を、団地に暮らす住民とともに継続的に実施しています。本活動は、生活支援と交流促進、防災力向上を同時に実現し、高齢化団地における「暮らしの再生」と「地域価値の向上」を図る取組です。
--------------	---



住民の皆さんの参加状況

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	高齢化団地の孤立や防災弱者化に対し、不動産管理業が起点となり、食・防災・共同作業を日常に実装。住民の関係性を再生し、行政と民間が協働する持続可能な地域基盤を創出、住民の「続けたい」という思いに寄り添う取組を継続している。
	先進性・新規性	不動産業が起点となり、食・防災・清掃を同日に複合実装することで、参加のハードルを下げ、日常の中で関係性を再生する点が先進的。行政・住民・民間の役割分担を設計した再現性の高いモデルを目指し構築している。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	食・防災・清掃の継続実施により住民同士の接点が増え、声かけや見守りを行える環境造りと、管理者である不動産業とのコミュニケーション構築に寄与。孤立しがちな高齢者の参加が広がり、団地内に支え合いの関係性と自発的な機運が高まった。
	活動の成果	直近～過去5年程度の定量的な効果とその推移を必ず記載してください。 参加者数は2020年50名→2021年60名→2022年105名→2023年114名→2024年201名と5年間で約4倍に増加。開催回数も年1回から年3回へ拡大し、2025年も205名の参加者となった。
	特にアピールしたいポイント	不動産業が起点となり、住まいの管理を担う立場から、食・防災・清掃といった日常行為を団地の運営に組み込んだ点が最大の特長。行政・住民・民間の役割分担を明確化し、参加のハードルを下げる設計により継続的な参加を実現させ、5年間で参加者は約4倍に増加し、他団地への横展開も進展しています。単発イベントに留まらず、地域の関係性を再構築する実装モデルとして確立させている。
	他の受賞歴等	特にございません。



自社農園野菜の販売



すみれちいき食堂の実施



防災教室の開催

すみれグループ会社概要



すみれリビング株式会社

すみれリビング株式会社

【不動産仲介・不動産管理】

設立年月日：平成15年10月31日

事業内容：不動産仲介(売買・賃貸)、賃貸住宅管理
自動販売機・コインランドリー



すみれ地域信託株式会社

すみれ地域信託株式会社

【管理型信託業(金融)】

設立年月日：平成17年8月5日

事業内容：管理型信託業



すみれアグリファーム合同会社

すみれアグリファーム合同会社

【農業・農泊・農産物流通販売・飲食】

設立年月日：令和3年5月13日

事業内容：農業・農業関連事業



すみれ賃貸保証株式会社

すみれ賃貸保証株式会社

【大家さんに対する家賃滞納保証】

設立年月日：平成28年8月1日

事業内容：家賃保証



すみれアセットマネジメント株式会社

すみれアセットマネジメント株式会社

【投資運用】

設立年月日：平成28年4月5日

事業内容：不動産・自然エネルギー投資運用

グループ資本金
(資本準備金含む)

2億3000万円

グループ役職員

役員 10名

職員 55名 計65名

2026年2月 現在

不動産×金融×衣食事業で地方創生に貢献する



地域を
ドラステイックに
変える
ビジネスモデル



すみれリビング株式会社

すみれ地域信託株式会社

すみれアセット
マネジメント株式会社

すみれ賃貸保証
株式会社

すみれアグリファーム
合同会社

不動産仲介・管理
VL事業
マンスリー事業

金融
(信託)

賃貸事業
飲食・宿泊事業
道の駅事業

賃貸住宅
家賃保証

農業事業

不動産事業の取り組み



○リーシング(賃貸)+PM(管理)+売買

高山・可児に「アパマンショップ」2店舗、「すみれ不動産」1店舗を運営
管理・所有戸数約2,067戸・入居率94.49%(2024年9月末)
不動産仲介件数 賃貸;921件 売買;72件 計993件
(2023年6月~2024年5月実績)

全国の山林を取り扱う山林売買.netを運営
高山市営住宅指定管理者(平成19年より受託)800戸



○賃貸住宅の建設・購入推進

飛騨高山まちなか居住再生プロジェクトを推進し、平成19年48戸、平成26年46戸、令和2年6戸の賃貸マンションを自社事業として建設・運営するとともに、中古マンションの購入運営、町家再生事業にも取り組み、飛騨高山のまちづくりに積極的に参画。その他、飛騨地区を中心に、賃貸住宅の建設供給を推進中。

高山市・飛騨市を中心に岐阜県内各地に自社所有の賃貸住宅を保有 278戸(2025年7月末)

※内装に一部飛騨五木(ヒノキ・ケヤキ・栗・杉・姫子松)を使用



①本プロジェクトの課題

1. 市営団地の高齢化・孤立化の加速・・・高山市桜ヶ丘(山口)団地では高齢化が進み、2015年頃に団地内町内会の解散により集会場利用が全くなく、日常の交流機会が減少

→すみれグループ内にて、食堂(農産物直売)を通じたコミュニケーション機会を創出

2. コミュニティの分断で、ごみ拾い・集会所利用など「かつて存在した日常のつながり」が喪失

→高山市役所、まち協、住民とともに、環境美化や、健康／体操講座等を通じた入居者の横のつながりを創出

3. 防災弱者の増加(高齢者比率が高く、災害発生時の自助能力が低下)

→高山まち協防災士女子会とともに、高齢者を中心とした全世代対象防災講座を通じ自助能力のきっかけ作りを創出

②課題取り組みの概要 (すみれちいき食堂 × 団地美化 × 防災)



① すみれちいき食堂(食 × 会話 × 笑顔)を通じ自社農産物、お弁当、からあげ、きなこだんご、老田屋ラーメンの提供
全世代が“同じ鍋を囲む”場を創出地産地消 × 食の楽しみで住民の健康と交流を創る(すみれグループ共創)



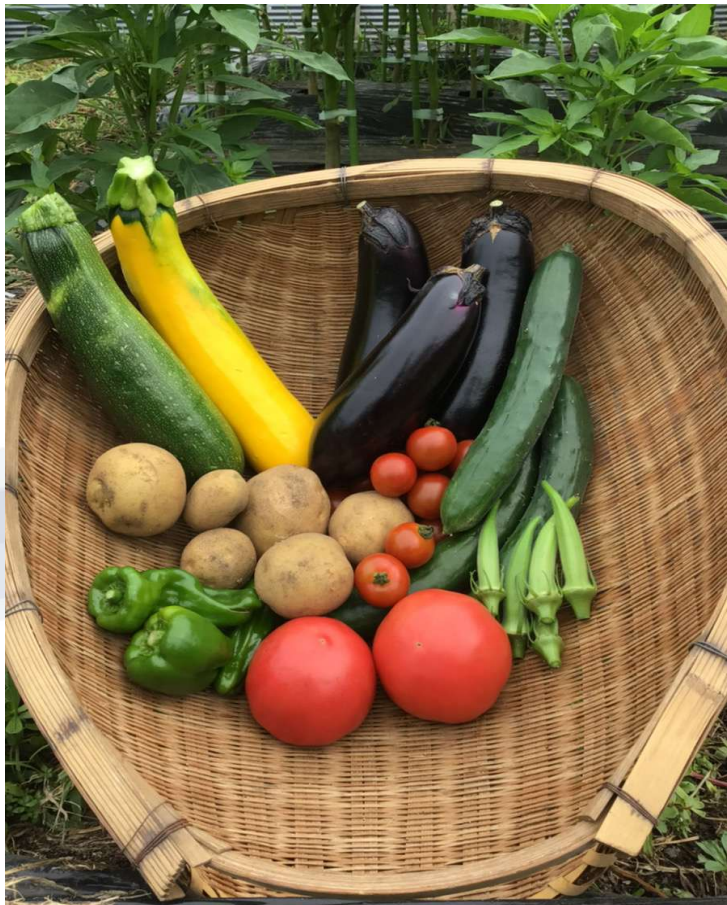
すみれ農園で収穫した野菜
お弁当やからあげ、きなこだんご
老田屋ラーメン等の提供

②課題取り組みの概要 (すみれちいき食堂 × 団地美化 × 防災)

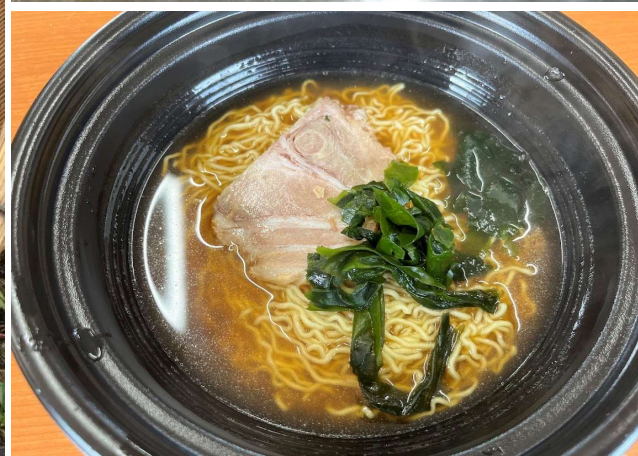


①すみれちいき食堂(食 × 会話 × 笑顔)

老田屋ラーメン、からあげ、きなこだんご、弁当、自社農産物の提供



すみれ農園で収穫した野菜



きなこだんご・お弁当・老田屋ラーメン等の提供

②課題取り組みの概要

(すみれちいき食堂 × 団地美化 × 防災)



② 団地内ごみ拾い(共同作業による関係回復)

(高山市役所、まち協、住民共創)



荒れた公園の整備(桜ヶ丘山口団地)



落ち葉集め～老若男女問わず参加～



活動の横展開(赤保木団地)



清掃道具準備・ゴミ集積状況

②課題取り組みの概要 (すみれちいき食堂 × 団地美化 × 防災)



③ 防災教室(防災弱者の自助力向上)

AED講習(R5)

防災講座はじめの一步(R6)

防災あらかると(R7)

→ 高齢者にもわかりやすい“クイズ形式・実技形式

(高山まち協防災士女子会と共創)



心臓マッサージ
AED講習



クイズ形式防災講習



講習に参加する住民

③取り組みの特徴



1. “食堂 × 防災 × 清掃”を一体化した複合コミュニティ再生モデル
 - ★単なる食事提供ではない
 - ★単なる防災講座でもない
 - 「安心安全快適な生活に必要な3要素」を同日に複合開催
2. 行政・団地自治会・まち協・企業・高山まち協防災士女子会が一体
江名子校区まちづくり協議会 | 三枝の郷まちづくり協議会も後援
→地域が一体となり、共に取り組む
3. 運営をすみれグループ横断実施
(PM・飲食・農業・自販機各チームのタスク分担)
「地域の課題を自社の多角事業でトータルに解決できる
民間事業者」として
→ 地域の課題解決を“自社の多角事業”で包摂する 稀有なモデル
4. AED講習(R5)防災講座はじめの一步(R6)防災あらかると(R7)
→ 高齢者にもわかりやすい“クイズ形式・実技形式”

④取り組みの進化 (2020年)



「孤食解消の原点

／居場所づくりのスタート」

原点：食堂＝居場所づくりの第一歩



「食堂＋住まい方相談」からスタート

- ①カレー100円・サンドイッチ100円等の“安価で誰でも参加できる仕組み
- ②住まいの相談「よろず相談会」の同時開催
- ③自販機飲料の販売
- ④設置済炊き出し道具の紹介



④取り組みの進化 (2021年)



「共同清掃がコミュニティ再生
の転換点に」

ここで「共同作業による関係再生」が
生まれ、コミュニティの核が形成。

共同作業がコミュニティ再生の鍵に



「ごみ拾い(共同作業)」を本格導入

- ① 団地内ごみ・落ち葉拾いを共同開催
- ② 第2回すみれちいき食堂
食堂メニューが“ご飯・お寿司・お弁当・
秋野菜”と多様化
- ③ 農業(当社農場)との連携がスタート



④取り組みの進化（2022年）

「アンケートで
“共創サイクル”が誕生」
住民の声 → 事業に反映
する“共創サイクル”が誕生



アンケート導入 →
ニーズを反映した事業化へ



高齢者の健康・フレイル予防
・健康体操へのニーズが最も多い

防災講座、AED講習への希望も複数
「次回も参加したい」回答が多数



④取り組みの進化（2023年）



「食×防災の複合化が進み、
参加が拡大」

→ 全国でも希少な
“生活密着型防災”モデルへ



防災教室の本格導入
“クイズ方式で防災を学ぶ”
“防災ビンゴ”で楽しく学び、
参加しやすい仕組み
高山まち協防災士女子会が講師を担当

ラーメン・唐揚げ・きなこ団子
自社農産物の販売も継続



④取り組みの進化（2024/2025年）



「モデルが成熟し、横展開フェーズへ」
自社農産物・飲食・地域事業者
連携が安定化→事業横展開の開始



桜ヶ丘団地から赤保木団地へ拡大開催
防災講座のテーマも「トイレ編」など高度化
環境美化 × 防災 × 食の
“三位一体”が確立
年3回開催へ拡大し
住民主体の参加が増加



④取り組みの進化（2024/2025年）



⑤ 成果



① コミュニケーションの復活に繋げる参加者の増加

・参加者数	2020年	50名	2021年	60名	2022年	105名
	2023年	114名	2024年	201名	2025年	205名

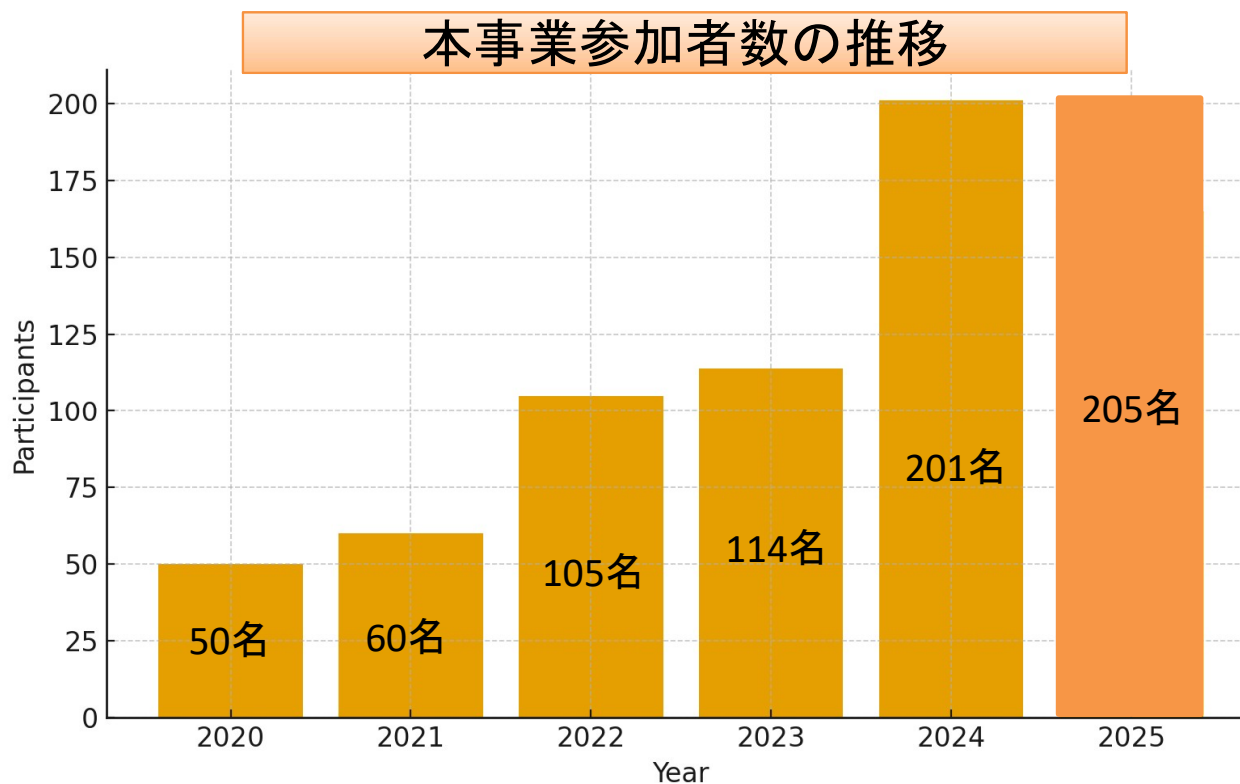
※5年間で約4倍(50名→205名)

年齢問わず参加できるコンテンツで“顔の見える関係”が復活

★ 更なるコミュニティ
再生効果を目指す

年1回 → 年3回開催へ

(R5→R6→R7で拡大)



⑤ 成果



② 防災意識の向上

AED講習の実施(R5)

クイズ形式で楽しみながら防災学習(R6・R7)

AED講習 → 基礎防災 → テーマ細分化
わかりやすく、親しみやすい内容で**自助
志向の住民参加者の増加**につなげる



⑤ 成果

③ 健康・活動促進健康体操講座のニーズから実際に事業化

住民アンケートによる、参加したい講座ニーズをつかみ、事業化し、**希望する内容での参加増**につなげる

④ 幅広い世代の参加増

からあげ・きなこだんご・ラーメンなど参加しやすいメニュー構成、農産物直売により、**幅広い世代の参加増**につなげる

すみれリビング(市営住宅管理運営) × すみれアセットマネジメント(食の提供)
× すみれアグリファーム(農産物生産・直売)

→ グループ内連携で域内サプライチェーン団地版構築



⑤総括

高山市発・高齢化する団地再生の新スタンダード



“食”“防災”“清掃”の三位一体で、高齢化団地のコミュニティを自走する姿に再生するための取り組みとして始めました。しかし、まだまだ道半ばであり、これから継続し、地道に活動を行っていくことが必要と考えています。

すみれグループが提供する農産物直売とすみれちいき食堂は、単なるイベントではなく、「住民がつながり直し、自分たちの団地を誇れる場所へ変えていくための、「農業と食」の域内サプライチェーンの団地版として構築することに繋げていく、地域共創モデル」です。

このモデルは、高山市から全国への“高齢化する団地再生の新たなスタンダード”になり得るものと確信しています。