

公社賃貸住宅リノベーション事業における大阪公立大学との連携

大阪市住まい公社では、令和 5 年 6 月 28 日に大阪公立大学生活科学研究科と業務提携に関する協定を交わし、連携して公社賃貸住宅リノベーション事業を進めています。今年度は、コーシャハイツ相生で特に空戸の多い住戸タイプを中堅層世帯向けにリノベーションする事業を行っています。

業務提携の目的と期待する効果

《目的》

多様な世代の入居を促進することによって地域コミュニティを創出し、「ストックを活用した地域まちづくりの推進」の分野における役割を果たすために、中堅層世帯の居住ニーズなどを的確に捉えることを目的とした産学官連携による研究開発及び学術研究を推進します。また、取組みを通して人材育成を行うとともに、公社事業に対する理解を深めることを目的としています。

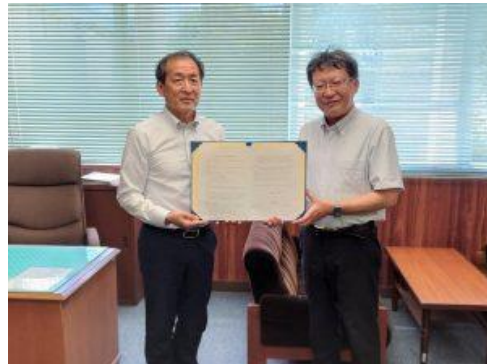
《期待する効果》

【住まい公社】

- 若い価値観や感性による中堅層世帯のニーズにマッチした事業の推進
- より深い公社事業に対する理解
- 学識経験者によるマーケティングリサーチ
- 新しい取り組みによる公社職員の人材育成
- リノベーションによる中堅層世帯に対する入居促進

【公立大学】

- 机上だけではなく現場における実地研究（フィールドワーク）
- 市場調査による知見の拡充
- 実際の業務に携わる学生の経験（インターンシップ）



【業務提携協定の締結】



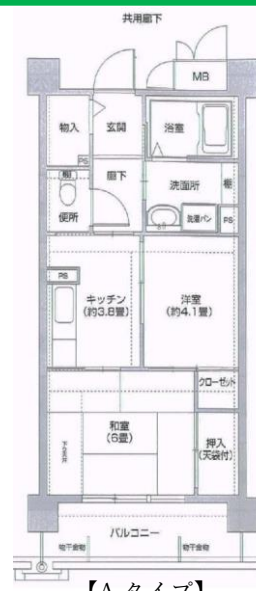
【学生による現場調査の様子】

コーシャハイツ相生

〔所在地：大阪市阿倍野区相生通 1 丁目 4 番〕

旧住宅協会時代に建設された住宅の建替物件で、平成 14 年度に管理を開始しました。管理戸数 148 戸（専有面積 40.50 m²～65.70 m²、A～D の 4 タイプ）のうち、最も狭小の A タイプ（管理戸数 36 戸）は「高齢者向け優良賃貸住宅制度」（20 年間の時限制度であり、現在は終了）が適用された住戸で、世帯人数が少なく、高齢の従前居住者世帯が入居することを前提に住戸設計されました。

団地全体の入居率は 92.6%と良好なものの、公立大学との業務提携協定の締結時点で A タイプの空戸は 11 戸（空戸率 30.6%）となっており、中堅層世帯ニーズとの乖離が課題となっています。



【A タイプ】



連携事業の手法（●は公社と公立大学の協働による項目）

リノベーション基本設計

- 現地調査
- マーケティングリサーチ
- 設計提案書の作成

設計提案と評価

- 設計提案の発表（6 案）
- 公社評価委員会による評価
- 採用案の選定と通知（3 案）

実施設計と施工

- 現場納まり検討・工事費見積り
- 施工監理
- 完成確認

リーシング

- 入居者募集業務
- 下見案内とコンセプト説明
- 契約業務

入居後満足度調査

- 入居者アンケートとヒアリング
- ニーズ分析
- ⇒次年度以降に反映

公立大学による 2 種類のマーケット調査を実施

- ①大阪市内居住の若年層に対するアンケート
- ②コーシャハイツ相生の既居住者に対するアンケート

公立大学にて学生による発表会を開催。全 6 提案を発表

6 提案から評価結果の 3 案を採用（別紙参照）

公社理事長より評価結果について講評を交えて伝達

現場納まりを検討しつつ、基本設計から実施設計・現場施工へ。提案コンセプトを守りつつも、実業務ベースで実現の可否を判断

今後、リーシングや満足度調査でも連携しながら進める（予定）



【公立大学における提案発表会】



【公社理事長より評価結果の伝達】



【公立大学教員による調査結果の発表】

現時点での自己評価

今回の連携事業は公社にとって初めての試みのため、下記のとおり状況に応じて柔軟に進めています。

- 公社職員のこれまでの経験にとらわれず、ニーズ分析における学術的な視野と知見を取り入れる。
- 学生の希望を可能な限り取り入れ、実現性のある事業連携を行う。
- 実際の業務におけるコスト管理や現場施工といった要素を踏まえつつ、実現可能な商品を作り上げる。

この取り組みの中で公立大学の学生および公社職員は、これまでになかった経験を通して成長のきっかけを得るなど、新たに学ぶことで人材育成につながったと感じています。また、公社では社会的企業としての使命を果たすべく、連携によって相互に成長するための活動の必要性を改めて認識しています。