

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、令和5年度から連携して公社賃貸住宅リノベーション事業を実施。

この取り組みにより、中堅層世帯の居住ニーズに対応した住戸リノベーションの推進かつ入居促進を図りながら、公社と大学が協働して、マーケティングリサーチやフィールドワークを通じた実地研究を進め、学生の実務経験の習得及び公社職員の人材育成を促進していく。

◆ 令和6年度の取組方針

令和5年度の取組結果を踏まえながら、令和6年度は以下の点に留意し、引き続き連携を実施

- ・設計段階から改修工事期間中における、改修費用等のコストを徹底的に管理
- ・大学と連携しテーマを設定し、入居ターゲットに適した団地及び間取りを選定
- ・十分な募集期間を確保し、SNS等を活用したプロモーション活動を実施

◆ テーマ及びリノベーション実施団地

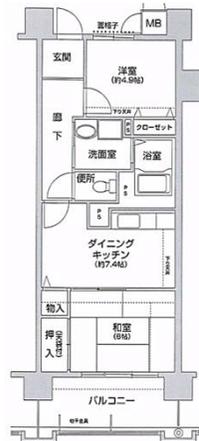
【テーマ】大学生の柔軟な視点を活かしたライフスタイルの多様化に対応できるリノベーション

・実施団地①：コーシャハイツ森之宮

・所在地：大阪市城東区森之宮2丁目4番32

・間取り：2DK 住居専有面積/50.60㎡

・選定理由：当団地2DK間取りの入居状況（6月1日時点）は、71戸のうち約33%が20～30代の世帯（新婚・子育て）のため、公社賃貸住宅のターゲットとしている新婚・子育て層の入居促進を図るリノベーションの対象団地及び間取りに適していると考えます。また、当間取りは入居希望者の内覧時等の際に、「バルコニー側の和室が使いづらい」とのお客様の声が多い傾向があるため、当事業でこの課題を解決したいと考えたため。

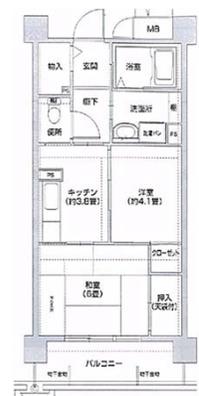


・実施団地②：コーシャハイツ相生

・所在地：大阪市阿倍野区相生通1丁目4番

・間取り：2K 住居専用面積/40.50㎡

・選定理由：前年度の大学連携リノベーションの対象住戸とした当団地において、プラン作成の際に実施した入居者アンケートの結果、当間取りに対する満足度が低かった。令和5年度は、新婚・子育て層の入居促進として、当間取りに特徴的な付加価値をつける方向で学生目線の斬新なリノベーションを実施したが、当間取りでは新婚・子育て層をターゲットとしたリノベーションは難しいことが分かった。よって、令和6年度は当間取りでターゲットを新婚・子育て世帯だけでなく、60歳未満の単身者も対象とし、引き続き学生のアイデアを活かしながら、入居促進に繋がるリノベーションを実施したいと考えたため。



◆ 令和6年度の取組状況等

・対象団地及び住戸の現地見学（R6年7月）



・今後の予定

7～8月：学生による現地確認やリノベーションプランの作成

9月：プレゼン開催、プランに基づく設計、提案発表会、仕様検討、工事開始

10～12月：住戸が完成次第、募集活動開始

1～3月：入居希望者の申込み～入居（入居後、速やかに入居者にアンケートを実施予定）

◆ その他（大阪公立大学生活科学研究科教授の見解）

- ・学生が実際に人々が住む住戸のリノベーションに設計段階から携わることで、施工監理や積算など、実践的な学びが得られる貴重な機会となっている
- ・学生が設計案を立案する前に住戸を見学し、入居者の意見をアンケートで収集することは、教育者側にとっても知見の拡充に繋がっている
- ・令和6年度は、プラン作成等の設計段階から実務のノウハウを有する公社技術系職員が関与することで、現実性のある実務経験とした
- ・令和5年度のリノベーション住戸の改修費用や入居者の声をしっかり効果検証し、今年度に活かしていきたい