

多様化する居住ニーズに対応したリノベーションや設備導入の取組み

～子育て世帯に着目した分析結果に基づく、リノベーションおよび設備導入方針の検討～

公社賃貸住宅は全32団地、総戸数2,643戸で、築年数は10～33年、間取りは1R～5LDK（平均約65㎡）、大阪市内の14区に立地している。

公社が今後も、子育て世帯をはじめとする中堅層に対して「安全・安心・快適な住まい」を提供し続けるため、コーシャハイツ（28団地）の立地・間取りなどの特性や、過去の入居者属性等を分析し、効果的かつ効率的なリノベーションや設備導入の実現をめざしていく。

I. (分析①) 各団地における立地・環境等の子育て適性

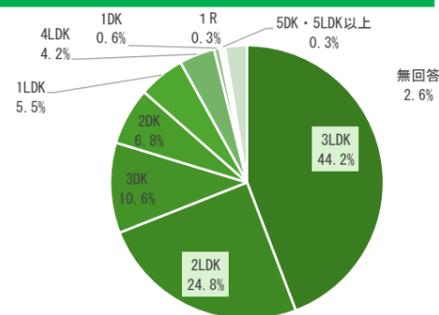
コーシャハイツの立地や環境を評価するため、平成30年度に国土交通省国土技術政策総合研究所が公表した『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』に示された『子育て配慮住宅を計画するうえでの50の視点』のうち、立地・環境に関する項目のなかから、客観的な評価が可能な12項目について評価を行った。立地・環境に関するスコアリングのうち上位3位と下位3位の特性は下表のとおり。

順位	団地	点数 (60点満点)	立地・環境の特性
1	A	57	交通安全性や防犯性、保育所等の保育施設や幼稚園等の幼児教育施設、公園・施設等の利便性、子育て世帯どうしが交流しやすく、子どもの一時預かり等の支援サービスが充実している。医療機関や商業施設もあり、交通の利便性も高い。
2	B	54	交通安全性や防犯性については団地Aには劣るものの、災害安全性の高い地域に立地している。文教地区である。
3	C	51	災害安全性や幼稚園等の幼児教育施設の利便性が低いものの、その他の環境については、団地Aと同等である。ベイエリアに位置している。
3	D	51	災害安全性や幼稚園等の幼児教育施設の利便性が低いものの、その他の環境については、団地Aと同等である。ベイエリアに位置している。
3	E	51	交通安全性や子どもの一時預かり等の支援サービスの充実度は低いものの、その他の環境については団地Aと同等である。1～3階には区民センターや図書館が入っている。
：			
25	Y	36	交通安全性や防犯性が非常に低く、子どもの一時預かり等の支援サービスが近隣にはない。
25	Z	36	交通安全性が非常に低く、子どもの一時預かり等の支援サービスが近隣にはない。また、防犯性や災害安全性が低く、公園・施設等や幼稚園等の幼児教育施設の利便性が高い環境ではない。
27	AA	32	子どもの一時預かり等の支援サービスや食料品・日用品等の買い物施設や生活施設が近隣にはない。また、交通安全性や災害安全性が低く、公園・施設等や子育て世帯どうしが交流しやすい環境、保育所等の保育施設、幼稚園等の幼児教育施設の利便性が高い環境ではない。
28	AB	30	交通安全性や防犯性が非常に低く、子どもの一時預かり等の支援サービスや幼稚園等の幼児教育施設が近隣にはない。また、公園・施設等の利便性や子育て世帯どうしが交流しやすい環境ではない。

【考察】 スコアリング上位の団地は、保育施設や教育機関、小児科医療機関、買い物施設などの利便性が高く、子育て支援拠点へのアクセス性にも優れている。また、通勤の利便性や防災面でも一定の安心感がある立地であり、子育て世帯にとって好条件が揃っていることが高評価に結びついた。一方、下位の団地は保育・教育施設や一時預かり施設へのアクセスが限定的であるほか、小児科の所在や買い物施設の利便性にも課題が見られた。さらに、子育て世帯間の交流機会のしやすい環境や交通利便性の面でも、やや劣る傾向がスコアに反映されている。

II. (分析②) 子育て世帯の内覧者を実施した希望する間取りに関するモニタリング結果

【考察】 物件の内覧に訪れた子育て世帯を対象に実施した調査では、「3LDK」の希望が最も多く、全体の44.2%を占めた。次いで「2LDK」（24.8%）、「3DK」（10.6%）が続き、全体の約8割が2LDK・3LDKの間取りを希望している結果となった。この傾向から、子育て世帯にとっては一定の居住スペースと部屋数を確保しつつも、4LDK以上の過度に広くはない間取りのニーズが高いと考えられる。



III. (分析③) 各団地及び各間取りにおける、過去の入居世帯の属性

平成30年度以降のコーシャハイツにおける契約者データ（約4,400件）をもとに、各団地および各間取りにおける子育て世帯（18歳以下の子どもがいる世帯）の入居実績を集計した。次に、コーシャハイツ全体における子育て世帯の入居率の中央値を目安とし、それを下回る子育て世帯の入居率の団地及び間取りを抽出。そのうち、子育て世帯に適した間取り（ex. 2LDK未満や5DK以上を除いた間取り）について、「今後、子育て世帯の入居が見込まれる団地及び間取り」と仮定し、分析を実施した。分析結果は下表のとおり。

団地	立地・環境 スコアリング 順位	築年数	間取り及び管理戸数					
			2LDK	2LDK+F	3DK	3LDK	4DK	4LDK
A	1	30年以上	31戸			30戸		
H	7	30年以上			13戸	20戸		
J	9	20～30年				25戸		
K	9	20～30年			9戸			
L	12	20～30年			26戸			
R	18	30年以上	27戸			69戸		14戸
S	19	30年以上				29戸	20戸	
W	19	20～30年		4戸				

【考察】 子育て世帯の入居率が相対的に低い団地・間取りの中には、一定の広さを備えたものが複数存在することが判明した。

IV. 分析①～③を踏まえた子育て世帯の入居促進に向けた団地及び住戸の検討方針等

分析①～③では、コーシャハイツ全28団地を対象に、子育て世帯の居住ニーズに関する立地・環境、希望間取り、過去の入居実績等を多角的に検証した。子育て世帯の入居要因は、「内部要因（築年数、間取り、専有部・共用部設備等）」及び「外部要因（立地、周辺環境、市場家賃※等）」と多岐にわたる。公社では「立地・環境スコアが高く、かつ子育て世帯に適した専有面積を有する間取り」が子育て世帯に適した住戸と位置づけ、特に立地・環境スコアが高く、広さを備えながらも子育て世帯の入居が伸び悩んでいる住戸については、潜在的な需要が高いと想定し、子育て支援の観点でのリノベーションや設備導入の実施を検討する。今後は、公社のこれまでの取組実績やノウハウ、入居者ニーズ等を踏まえ、『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』を参考に、子どもの住戸内事故の防止や、子育てにおける利便性・快適性の向上の観点でリノベーションや設備導入の具体的な内容の検討を行う。

※ 市場家賃については、公社独自補助の中堅層を対象とした「新婚世帯・子育て世帯向け家賃補助」があるため、今回の分析要因から除く

<参考> 『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』における立地・環境に関する項目

『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』に示された『子育て配慮住宅を計画するうえでの50の視点』のうち、立地・環境に関する項目のなかから、客観的な評価が可能な12項目は、下表のとおり。

	評価項目	調べ方・データソース
1	交通安全性の高い地域に立地している	道路交通状況の調査
2	防犯性の高い地域に立地している	自治体の犯罪統計
3	災害安全性の高い地域に立地している	ハザードマップの確認
4	土や水に触れられる環境を確保する	公園・自然環境の有無
5	子育て世帯どうしが交流しやすい環境にある	地域コミュニティ・子育て支援施設の有無
6	子どもの一時預かり等の支援サービスが充実している	一時保育の受入れ施設の有無
7	保育所等の保育施設の利便性が高い	保育所の数・待機児童数の確認
8	幼稚園等の幼児教育施設の利便性が高い	幼稚園の数・アクセス状況
9	小・中学校等の教育施設の利便性が高い	学校の距離・通学路の安全性
10	医療機関の利便性が高い	小児科・救急病院の近さ
11	食料品・日用品等の買い物施設や生活施設の利便性が高い	スーパー・ドラッグストアの距離
12	通勤の利便性が高い	最寄駅・バス停の距離と所要時間