

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（令和6年度）

◆ 取組方針

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締結し、同年度より公社賃貸住宅のリノベーション事業において連携を開始しました。本取組は、中堅層世帯の多様な居住ニーズに対応したリノベーションの推進と入居促進を目指し、併せてマーケティングリサーチやフィールドワーク等の実地研究を通じて、学生の実務経験の機会創出、公社職員の人材育成にもつなげることを目的としています。

◆ テーマ及びリノベーション実施団地・間取り

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（城東区 / 管理開始：2001年12月）
- 対象間取り：2DK（住居専有面積50.60㎡） ・実施戸数：1戸
- ターゲット：新婚・子育て世帯
- 選定理由：当団地の2DK全71戸中約3割を20～30代の新婚・子育て世帯が占めており、入居促進を図るうえでリノベーションの対象として適していると判断。また、「バルコニー側の和室が使いづらい」との入居者からの課題に対応するため。
- 実施団地②：コーシャハイツ相生（阿倍野区 / 管理開始：2002年12月）
- 対象間取り：2K（住居専有面積40.50㎡） ・実施戸数：1戸
- ターゲット：新婚・子育て世帯 及び 60歳未満の単身者
- 選定理由：前年度に実施した入居者アンケートにおいて、当該間取りの満足度が低い結果となったため前年度は新婚・子育て世帯向けに学生の視点を取り入れたリノベーションを実施。しかし同世帯への訴求が難しいことが明らかとなったため令和6年度は、新婚・子育て世帯に加えて60歳未満の単身者もターゲットとし、引き続き学生のアイデアを活かした入居促進策を進めることとした。

◆ 現地見学会の開催

令和6年7月には、学生への住戸の現地見学を開催し、対象間取りや周辺環境等の現状を把握し、入居者ニーズを踏まえたリノベーション提案の参考としました。



◆ リノベーションプランの提案選考会の開催

令和6年9月、大阪公立大学杉本キャンパスにてリノベーション提案選考会を開催しました。今年度は7件の提案があり、「ターゲットに合ったコンセプト」「生活のしやすさ・使いやすさ」「実現可能性とコスト」の観点から審査を行い、2件のプランを採用しました。選考会では、学生によるプレゼンテーションに対して公社職員からの質疑応答や意見交換が活発に行われ、非常に有意義な機会となりました。また、学生より、コーシャハイツ森之宮の2DK間取りに居住する世帯を対象としたアンケート結果の発表もあり、今後の住戸改善に向けたアイデアを得ることができました。



提案選考会の様子

◆ 採用したリノベーションプラン

実施団地①：コーシャハイツ森之宮
管理開始：2001年12月
間取り：2DK → 1LDK
住居専有面積：50.60㎡

◆ 学生提案

タイトル：ゆとりのある暮らし
ターゲット：共働きの若年夫婦

◆ コンセプト

個室がふたつある、2LDKのような間取りにすることで、多様な暮らし方に対応する。2人暮らしであればゆとりのある暮らしができ、親子3人暮らしであれば子ども部屋と夫婦の部屋を分けて確保することができる。



実施団地②：コーシャハイツ相生
管理開始：2002年12月
間取り：2K → 1R
住居専有面積：40.50㎡

◆ 学生提案

タイトル：奥行きのある暮らし
ターゲット：主には60歳以下の単身者。小規模な2人暮らしも想定

◆ コンセプト

広いワンルームでもなく、細々と区切られているわけでもないゆるやかな空間の繋がりが特徴。U字の形の空間はいくつかのブロックに分けることも容易なので、リビングや寝室、ワークスペースなどの空間計画を入居者の直感で立てやすくなる。



◆ リノベーション完成写真

・コーシャイツ森之宮
改修後間取り：1LDK
住居専有面積：50.60㎡



玄関



玄関側洋室



LDK



LDK



LDK

・コーシャイツ相生
改修後間取り：1R
住居専有面積：40.50㎡



玄関



洋室



洋室



洋室



洋室

◆ SNSを活用した大学リノベに関する情報発信



◆ コーシャイツ森之宮に関するアンケート結果（抜粋）

調査対象：2DKに入居中の70世帯 / アンケート回答数 22世帯（回収率31.4%）

入居世帯の傾向：高齢世帯が63%（当団地は近隣団地の建替えに伴う移転先でもあった）
世帯人数は2人が最も多い（62%）

□ 主なアンケート結果（抜粋）

- 住戸や環境の満足度
 - ・40代以下：満足・やや満足が87%で、住戸に対する満足度は高め
 - ・50代以上：若い世帯に比べ周辺環境（騒音、大気汚染、緑や水とのふれあい）への不満あり
- 住まい方
 - 【洋室】・若い世帯は、洋室を寝室としており、リビングとして使う人はいない。
 - ・高齢者も、洋室を寝室として使う人が多いが、リビングや物置として使うなど多様な使い方をしている。
 - 【和室】・全体的にテレビを見たりくつろいだりする人が多い。
 - ・リビングとして使う人が多い（特に若い世帯）。
 - ・高齢者は寝室として使う人もいる。
- 学生からの意見（リノベーションのヒント）
 - ・和室を洋室に変更し、生活しやすくする。
 - ・間取りの変更で部屋数増やすと子育て世帯からの需要が増えるのでは。
 - ・ガラスの建具に変更、床や壁の色、高さの変更で換気性能や採光改善されるのでは。

◆ 大阪公立大学生活科学研究科教員 及び 学生からのコメント

（教員）

- ・調査・研究に基づく課題の発見、予算や工期といった現実的な制約を踏まえた設計検討、公社の職員の方々や仲間との協働など、実現に至るまでのすべてのプロセスこそが、学生にとって最も価値のある学びとなっている。
- ・学年や研究室を超え、色々な案を考えるとところから始まり、実際に採用されるまでの過程を体験できたのがとても印象的だった。不採用案に対しても具体的なフィードバックをいただいたことで「こういう視点で見られているんだ」と気づくことができ、自分たちの提案を客観的に見直す良い機会になった。クロス貼りなどの作業も体験させていただいたことで、設計と現場のつながりを肌で感じる事ができた。

（学生）

- ・実際の住戸を対象に、現地調査、入居者アンケート調査から設計・現場見学まで幅広く携わる機会をいただき、非常に実践的で貴重な学びとなった。特に入居者アンケートでは、実際に生活されている方々のリアルなニーズや課題を聞き取ることで、生活の細かな実態や、図面だけでは読み取れない困りごと・工夫を知ることができた。設計では、限られた空間の中でニーズに応える難しさと同時に、工夫次第で暮らしの質を高められることを体験的に学ぶことができた。
- ・大学の授業や研究だけでは得られない実務的な学びが多く、今後の研究を深める上でも、進路を考える上でも、非常に有意義な機会となった。空間が持つ力について改めて考えるきっかけとなり、これからも「人の暮らしに寄り添う設計」を目指していきたいと思う。
- ・今まで大学で取り組んできた設計課題は建築に対する自分の理想や意図を形にするという段階で終了するものだったので、公社のリノベーションプロジェクトで提案が採用されると実際に施工され、人が住める状態になるという段階にまで至るところが面白かった。また、かけられるコストの上限や今後の維持のしやすさなども考慮するプラン設計を経験したおかげで、物事を現実的に捉えて妥協点を探す力が養われたと感じている。