

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

入居促進としてのリノベーション

これまでコーシャハイツ（28団地）では、空戸率の高い住戸を中心とした入居促進及び子育て世帯をはじめとする中堅層世帯の安定居住のために、以下のリノベーションを実施してきた結果、入居率は97％前後を維持している。

二間続きの和室の一室洋室化（全住戸）

- ・平成22年度から開始（現在も継続中）
- ・二間続きの和室タイプが明確に不人気
- ・空家補修時にバルコニーに面した一室のみ洋室に変更

建替え住宅の間取り更新（コーシャハイツ港1号棟）

- ・平成24年度から開始
- ・高齢の従前居住者が戻り入居することを前提に設計された間取りが陳腐化
- ・開始当初は設計事務所に委託
- ・入居者の声をきめ細かく反映するため自主設計へ

若年層のニーズに合わせた広いLDK創出のための二室一室化（コーシャハイツ相生）

- ・平成29年度から開始
- ・特定の間取りに集中して空家が発生（居室数確保のためリビングがない）
- ・ダイニング・キッチンに隣接する洋室を取り込み広いLDKへ（3DK→2LDK）
- ・実際のニーズ測定のため試行的に1～2戸の実施
- ・ニーズ測定の結果、居室数重視の入居者もいることから対象間取りの約半数に実施

キッチンカウンターの設置（コーシャハイツ中野）

- ・平成30年度から開始
- ・広いLDK創出（3LDK→2LDK）のための二室一室化に加えてキッチンカウンターを設置
- ・キッチンカウンターの隣に冷蔵庫置き場を設置

大学との連携（コーシャハイツ相生、コーシャハイツ森之宮）

- ・令和5年度・6年度実施
- ・コーシャハイツ相生（2K→2K、1R、1DK、1LDK・計4戸）
- ・コーシャハイツ森之宮（2DK→1LDK・1戸）
- ・大学との協働により学術的な視点でニーズや間取りを分析
- ・学生からの提案や若者の視点を取り入れた間取り変更や設備導入
- ・新婚・子育て世帯をはじめとした中堅層世帯の多様なライフスタイルに対応

子育て世帯をはじめとする中堅層世帯のニーズに合わせたリノベーションに向けて

子育て世帯をはじめとする中堅層世帯が安全・安心・快適に暮らすことができる住まいの提供を目指し、令和6年度から令和7年度にかけて、コーシャハイツを対象に、立地・間取り・入居実績等について、国土交通省の『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』を参考に分析を行い、3団地の特定の間取りを選定した（詳細は昨年度資料参照）。加えて、子育て世帯の入居者等を対象に行った、希望する設備に特化したアンケートの結果を参考に、設備導入についても具体的な検討を行った。

令和8年度・9年度の取組み～子育て世帯に着目した分析結果に基づく、リノベーション実施計画～

これまでの分析を踏まえ、新婚・子育て世帯の効果的なニーズ測定を行うため、現在新婚・子育て中の世帯及び入居当時新婚・子育て期であった世帯へのアンケートを行うと同時に、試行的なリノベーションとして3団地の特定の間取り（最大2戸）を対象に間取りの変更と設備の導入・更新を行う。

選定したコーシャハイツのうち、子育て世帯に適した住宅を計画する上で、子育て世帯に適した広さを有する間取りのうち、特に子育て世帯の入居が伸び悩む間取りを、潜在需要が高い間取りとみなし、以下の取組みを実施する。

本取組みは、これまでのリノベーションとは異なり、公社賃貸住宅の間取り変更や設備導入を検討するための調査を行い、居住ニーズを把握するための活動でもある。

- （1）子育て世帯の入居が伸び悩む間取りに限定し、試行的な取組みとして間取りの変更と設備の導入・更新を行う。

【参考】リノベーションプラン

①間取りの変更

イメージ図（団地H／Cタイプ／住居専用面積 61.41㎡）



- ・コンセプト
子どものプライバシーに配慮しながら家族とも繋がる間取り

- ・入居対象と想定するターゲット
子育て中の世帯を想定

- ・リノベーションのポイント
①リビングがないためDKと洋室（2）を一体化しLDK化することで家族が集まる空間を確保
②将来的には洋室（1）は子ども部屋、和室は親の部屋とし、子どものプライバシーに配慮する

②設備導入・更新

- ・人感センサー照明スイッチ（玄関）
- ・室内物干し

- （2）実際の住まい方に基づく改善点を把握するために入居者を対象にアンケートを行う。大阪公立大学と連携し、アンケート内容を精査することで図面上だけでは把握しきれない実際の暮らしに即した課題を把握する。

- ① 現状の間取りや設備に対する改善点を明らかにするため、既入居者を対象とし、入居時から現在に至るまでの生活の変化や、子育て期における住まい方の工夫、間取り上の良かった点及び不都合点、改善点、住み心地、周辺環境等について、アンケートを実施する。

- ② 試行的なリノベーションを実施する住戸の入居者へ、住み心地や使い勝手、間取り・設備の操作性や利便性、子育て配慮設備等についてアンケートを実施する。