

DIY・リノベーション等による 新たな入居者獲得の取組み

大阪府住宅供給公社 住宅整備部 団地再生課 再生グループ 川原光憲

舞台となるのは・・・

リーディングプロジェクト

茶山台団地

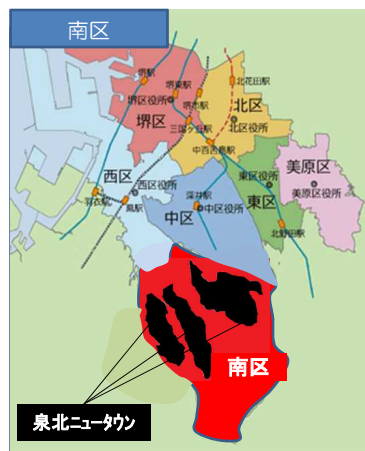


1

場所：大阪府堺市南区



大阪の中央に位置し、面積149.81平方km、人口約84万人を有する大阪第2の都市である政令指定都市



人口約13万人、約6万世帯
泉北ニュータウンを中心とした計画的市街地とその周辺の農地、集落地、丘陵地などからなっている

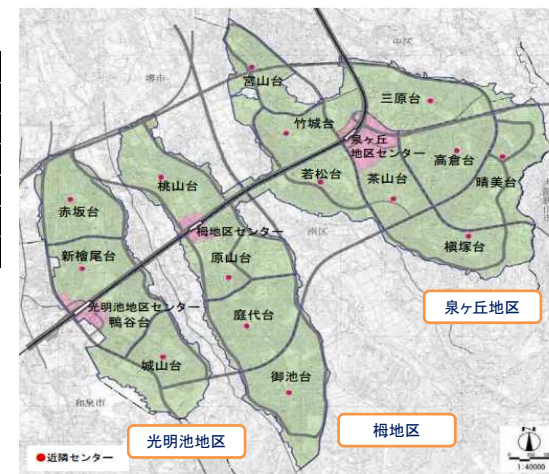
2

泉北ニュータウンの概要

【泉北ニュータウンの事業概要】

事業主体	大阪府企業局
事業期間	昭和40年12月～昭和58年3月
入居開始	昭和42年12月
開発面積	約1,557ha
地区、住区	3地区、16住区
計画戸数	約54,000戸
計画人口	約18万人

泉北ニュータウンは大阪都心まで約25km
南海高野線 難波駅まで約30分



3

泉北ニュータウンの現状と課題

ニュータウン特有の課題を抱えている

人口の減少、少子高齢化が急速に進行

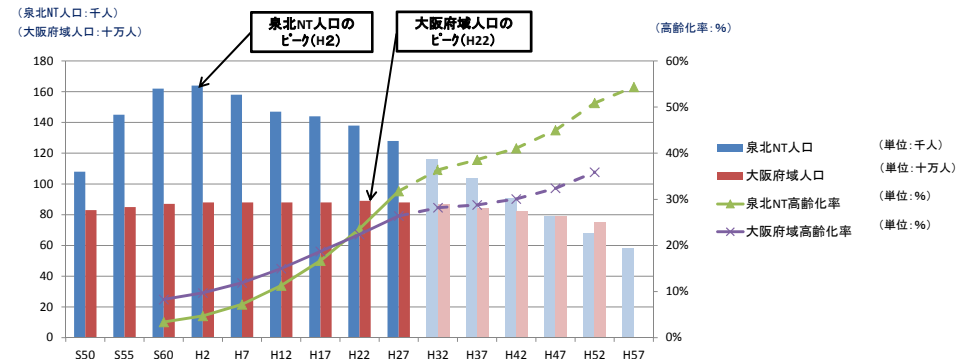
多様な居住ニーズ（特に若年層）に適した住宅が不足

生活スタイルの変化・利用者ニーズの多様化による商業機能の低下

都市基盤・公共施設の老朽化が進行

泉北NTの人口動向

人口の減少、高齢化が府域全体と比べ急速に進行



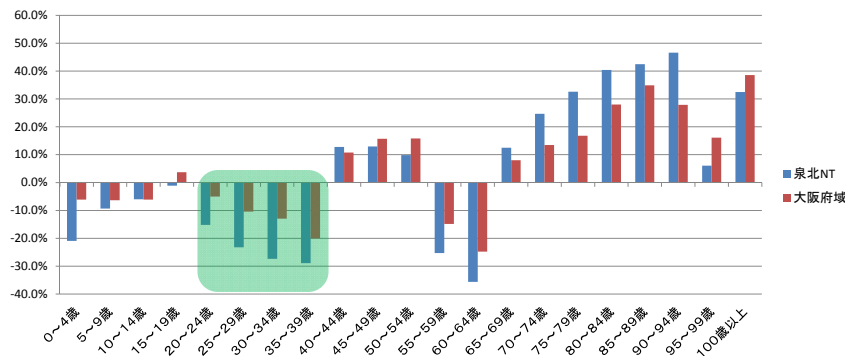
○平成27年は、平成2年のピーク時の16.4万人より25年間で、3.6万人減少、高齢化率 31.8%
 ○推計による平成57年には、約5.8万人（平成27年12.8万人の約46%）まで減少、高齢化率 約54%
 高齢化率：65歳以上が占める割合

出典：泉北NTに関するデータは、住民基本台帳人口、外国人登録人口より作成。平成32年以降は推計値。
 大阪府域に関するデータは総務省「国勢調査」。平成27年以降は、大阪府「大阪府の将来推計人口の点検について」を参照

泉北NTの人口動向

若年層の減少率が府域全体と比べ大きい

○年代別の人口の増減率



20代から30代の減少率が府域全体と比べ大きい。

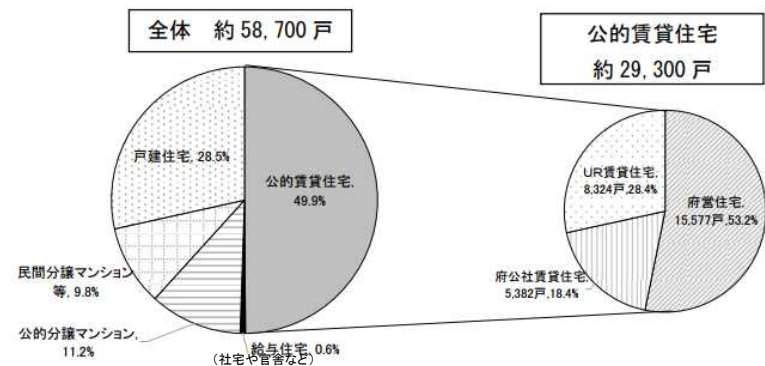
上表は、平成22年の数値に対し、平成27年時点の数値を比較した増減率を示している。

出典：泉北NTに関するデータは、住民基本台帳人口、外国人登録人口より作成。
 大阪府域に関するデータは各年度の統計年鑑を参照

泉北ニュータウンの住宅種別ごとの割合

住宅全体の約5割を占める公的賃貸住宅

公的に比べ更新サイクルの短い民間賃貸住宅がないため現代ニーズに適した住宅が不足



※公的賃貸住宅は平成28年3月31日時点の現況管理戸数。戸建て住宅は平成27年度泉北ニュータウン空家調査、その他の住宅は住宅地図(平成27年10月)による

泉北ニュータウン再生への動き

泉北ニュータウン再生指針の策定（堺市）

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会の設立

〈構成団体〉 大阪府、堺市、UR西日本支社、大阪府住宅供給公社、南海電気鉄道株式会社（オブザーバー）大阪府タウン管理財団

重点となるテーマ

泉ヶ丘駅前地域等の
活性化

公的賃貸住宅等の
広域的な視点からの再生

「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」
の策定

「泉北NT公的賃貸住宅再生計画」
の策定

公社の団地再生への取り組みの位置付け



○「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」
泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むための行動指針。対象範囲は800m圏内

○「泉北NT公的賃貸住宅再生計画」
公的賃貸住宅（府営、UR、公社）の中長期的な再生方針や具体的取組みを示す。

重点取り組み団地（茶山台地）
当該ビジョンの800m圏エリアに含まれることから、茶山台地をニュータウン再生に貢献していくための重点取組団地に位置付けた。

泉北ニュータウンの認知度

ニュータウンの認知状況をみると、泉北ニュータウンの名称認知率は85%、理解率は48%で、どちらの数値も千里ニュータウンに次ぐ高さとなっている。

■【大規模ニュータウン】認知度【マトリクス】(全体/それぞれ単一回答)

	名称認知計					居住経験者計	訪問経験者計	理解計	名称認知計	
	訪問経験者計		名前を知っている							
	現在住んでいる	住んだことがある	行ったことがある	行ったことはないが、よく知っている	名前を知っている					名前も知らない
関西文化学術研究都市(けいはんな学研都市)(京都市京田辺市・木津川市・精華町/大阪府枚方市・四條畷市・交野市/奈良県奈良市・生駒市)	25	5.8	30.6	5.9	30.9	24.4	8.3	38.9	44.7	75.6
千里ニュータウン(大阪府吹田市・豊中市)	31	4.1	44.9	6.3	34.5	7.1	7.1	52.1	58.3	92.9
泉北ニュータウン(大阪府堺市)	17	4.0	34.8	7.3	37.2	14.9	5.7	40.5	47.8	85.1
神戸三田国際公園都市(兵庫県神戸市・三田市)	10	42.2	25.1	6.8	23.9	41.6	2.6	27.7	34.5	58.4
西神ニュータウン(兵庫県神戸市)	10	12.9	26.6	5.7	23.2	41.5	3.0	29.6	35.3	58.5

各ニュータウンの居住意向

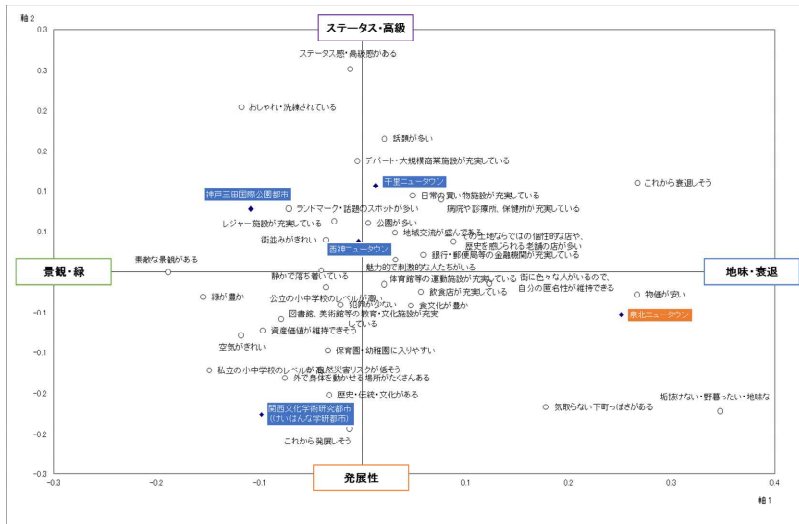
- 各ニュータウンの居住意向をみると、「千里ニュータウン」が45%で最も高く、以下「西神ニュータウン」(39%)、「関西文化学術研究都市」(37%)、「神戸三田国際公園都市」(36%)、「泉北ニュータウン」(28%)が続く。
- 「泉北ニュータウン」は、「ぜひ住みたい」+「住みたい」の値、「ぜひ住みたい」+「住みたい」+「まあ住みたい」の値がどちらも他のニュータウンに比べて低位。

■【大規模ニュータウン】今後居住意向【マトリクス】(各ニュータウン認知者/それぞれ単一回答)

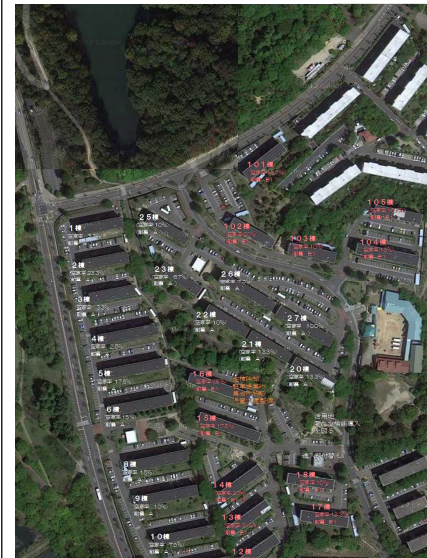
	(n)	住みたい(top3)計					絶対に住みたくない	住みたい(top2)計	住みたい(top3)計
		住みたい(top2)計		まあ住みたい	あまり住みたくない	住みたくない			
		ぜひ住みたい	住みたい						
千里ニュータウン(大阪府吹田市・豊中市)	963	5.5	11.4	28.0	28.8	18.3	8.0	16.9	45.0
西神ニュータウン(兵庫県神戸市)	607	4.0	13.7	21.6	31.5	21.4	7.9	17.6	39.2
関西文化学術研究都市(けいはんな学研都市)(京都市京田辺市・木津川市・精華町/大阪府枚方市・四條畷市・交野市/奈良県奈良市・生駒市)	784	3.4	9.6	23.7	34.4	20.8	8.0	13.0	36.7
神戸三田国際公園都市(兵庫県神戸市・三田市)	606	4.1	9.2	22.9	32.8	22.1	8.7	13.4	36.3
泉北ニュータウン(大阪府堺市)	882	2.3	5.9	19.6	33.8	25.1	13.4	8.2	27.8

ニュータウンのイメージ

ニュータウンのイメージについてコレスポネンス分析を行ったところ、泉北ニュータウンは「物価が安い」の評価ワードに近く、「地味・衰退」軸寄りの結果となった。



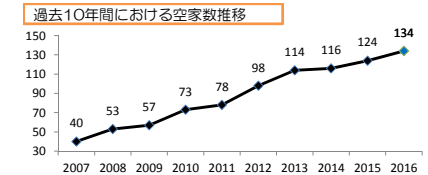
団地概要



■大阪府住宅供給公社 茶山台団地
 所在地：大阪府堺市南区茶山台2丁
 交通：泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約10分
 敷地面積：8.26ヘクタール
 （甲子園球場総面積の2.1個分）
 棟数・総戸数：29棟・941戸（平成29年9月30日時点）
 空家率：14.5%（平成29年9月30日時点）
 住戸専有面積：44.98㎡～91.68㎡
 入居開始：1971年（昭和46年）4月

同団地は、現在公社が所有している大阪府内の賃貸住宅団地で、最も規模の大きい団地。

近年、空家数が右肩上がり増加



エリア・団地のポテンシャル

- 認知：千里ニュータウンには及ばないが十分に高い
- イメージ：「衰退」「垢抜けない・野暮ったい・地味」、イメージ総量は少ない
- 居留意向：関西の主要ニュータウンで最下位
- 空家の増加がとまらない。

泉北ニュータウン
現在のポテンシャル ➡ **低い**

茶山台団地
現在のポテンシャル ➡ **低い**

マクロ的にみて、積極的に住んでもらう価値設計が必要であることは自明。

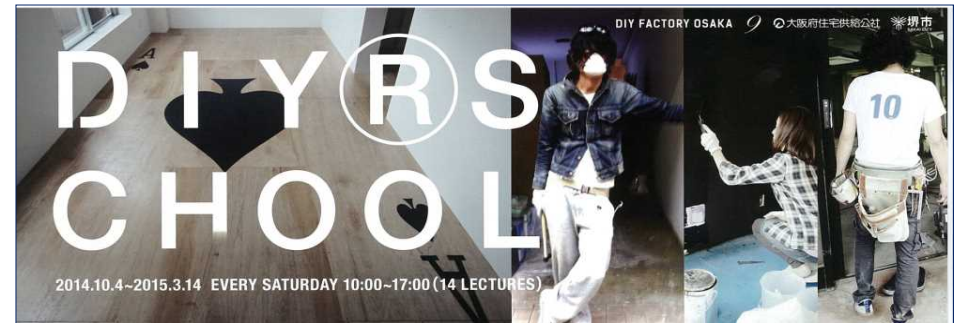


「価値」の創出
 （キャラクタースティック／（誇るべき特徴）

取り組みについて


公社資産をフィールド化し、
外部資源の活用による価値創出を目指す。

- 支援付きDIY募集プラン
 「DIYで育てる暮らしプラン+マンツーマンレクチャー」
- 住戸リノベーション事業
 「ニコイチ」



『DIY FACTORY OSAKA』 × 『9』（ナイン） × 大阪府住宅供給公社 × 堺市

- 「DIY R SCHOOL」は茶山台団地の空室5戸をプロによる講義形式の一般参加型DIYワークショップでリノベーションするという日本初（恐らく）の試みとなるプロジェクト。
- 建築を学ぶ学生やDIYに興味がある一般の方を対象に参加者を募集し、解体から完成までのリノベーションの全ステップを実際に体験できるワークショップを2015年10月から2016年3月までの半年間（全21回）、毎週土曜日に開催。
- 期間中延べ500名を超える参加者が団地へと足を運び、「みんなで作る」をコンセプトに、リノベーションを学びながらに完成。

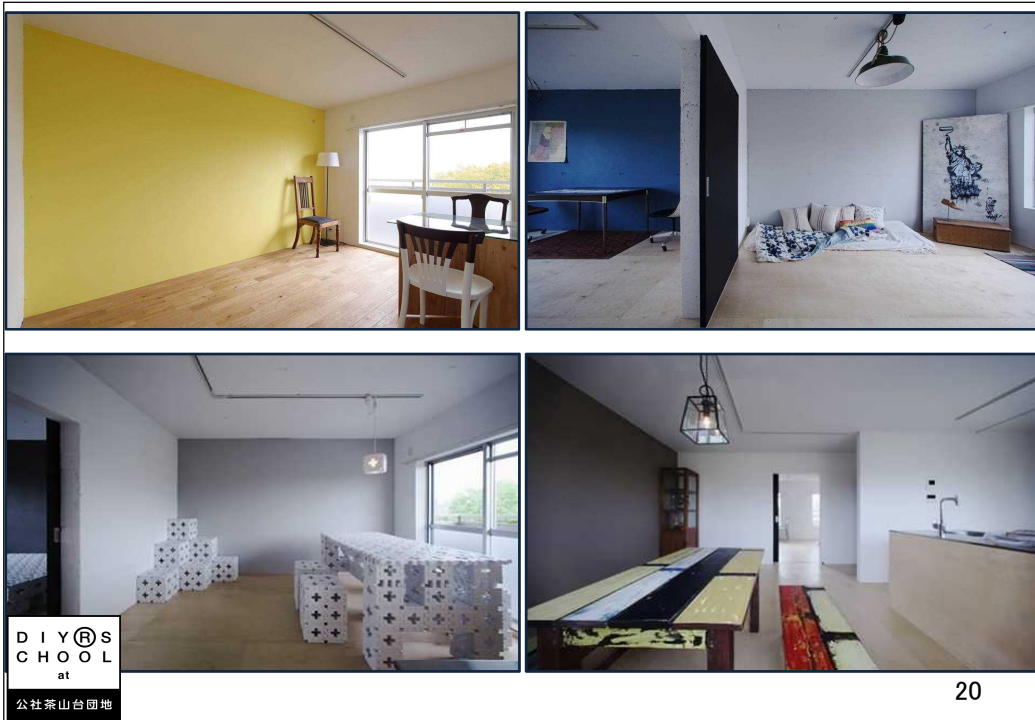


それぞれの狙い

- 公社 「空家を埋めたい！」
- 堺市 「若い世代を呼び込みたい！（補助金等の連携）」
- DIY FACTORY OSAKA 「DIY文化を広めたい！」
- 9（ナイン） 「学校形式でリノベーションをやってみよう！」

「DIY Renovation」でニュータウンに新たな価値を。
～「みんなで作る」を取り戻す～





Renovation of the year **2015**

最優秀作品賞

無差別級

『リノベーションの全ステップを実際に体験できる
ワークショップ「DIY®SCHOOL」』

結果

- 泉北ニュータウンへ来街してもらうきっかけを作った。
- メディアへも多数取り上げられパブリシティ効果もあった。

しかしながら…

DIYへの興味 ≠ 入居希望者
募集当初は応募割れとなった。（現在は全戸入居中）

※「スクールの活動」と「住まい」が別々に評価された。
（公社の想定：スクール参加⇒住戸への愛着⇒入居）×



支援付きDIY募集プラン
（平成28年度～）

DIY R SCHOOLの反省

- 「DIY」をした物件 ⇒ 愛着 ⇒ 入居
 - ・ ・とはならなかった。
- でも、世の中で、DIYへの関心はますます高まっているので、「仕組みのカタチ」を変えて再チャレンジすることとなった。

24

賃貸におけるDIYニーズ

賃貸住宅居住者のうち…

- ・ 現在居住している賃貸住宅で「リフォームやカスタマイズをしたことがあると答えたのは ⇒ 4.2%
- ・ 「したいと思ったがあきらめたことがある」 ⇒ 18.8%
- ・ 実施経験層とあきらめ層を合わせると ⇒ 23.0%の実施意向がある

2014年『賃貸住宅におけるDIY意向調査』（リクルート住まいカンパニー）より

25

国土交通省の動き



- ・ 2014年より、国交省が「借主負担型DIY賃貸借」ガイドラインを提示。
 - ・ 2016年、ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」 「契約書式例」を作成、公表。
- ⇒借主の負担によるDIY実施と原状回復義務免除などを規定した。

26

DIY型賃貸借のメリット

\

DIY型賃貸借の主なメリット

/

貸主のメリット	借主のメリット
<ul style="list-style-type: none"> ■ 現在の状態で賃貸でき、修繕の費用や手間がかからない ■ 借主がDIY工事を行うため愛着が生まれ長期入居が見込まれる ■ 明渡し時に設備・内装等がグレードアップしている可能性もある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自分好みの改修ができ、持ち家感覚で居住できる ■ DIY工事費用を負担する分、相場より安く借りられる ■ DIY工事部分は原状回復義務をなしとすることもできる

27



DIYで育てる暮らしプラン

+ マンツーマンレクチャー

泉北ニュータウン茶山台団地
自分の手でつくる
「DIY 団地」はじまる

2017.1.28 (SAT)

- 第1回オーブンルーム開催
- 抽選申込受付 (現地受付のみ)

HOME
ホーム

NEWS
お知らせ

RENT
入居しついで

MENU & PHOTO
DIYメニュー/フォト

- 「DIYに興味はあるけれど、やり方がわからない…」という声に応えるため、公社で講師、材料、道具を用意し、入居（予定）者がプロの指導のもと事前にDIYリノベーションを体験できるレクチャー付きのDIY入居者募集プラン。レクチャーにかかる入居者負担は原則ありません！！
- レクチャー終了後、住まいながらのDIYは自由に実施可能（一部除く）
⇒退去時の原状回復義務は原則免除。DIYで自分らしい暮らしを実現！

28

本プランの入居者メリット①



① プロによるDIYレクチャー付き！



② 退去時の原状回復が免除！

29

本プランの入居者メリット②



③ 住まいながらのDIYも
しっかりフォロー！



④ フリーレント（家賃無料）
3ヶ月分の特典付き！

30

DIY費用負担のイメージ

費用負担イメージ：

公社： 空家修繕費 = 全体の半分をDIY費用に捻出



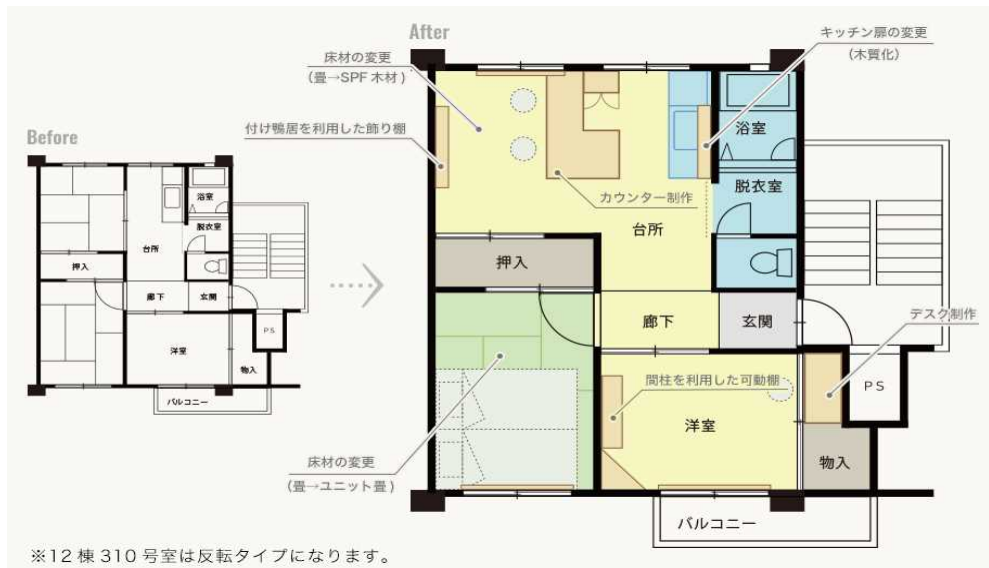
※グレードアップ費は含まない。 ※DIY関連費用に充当

※イメージ

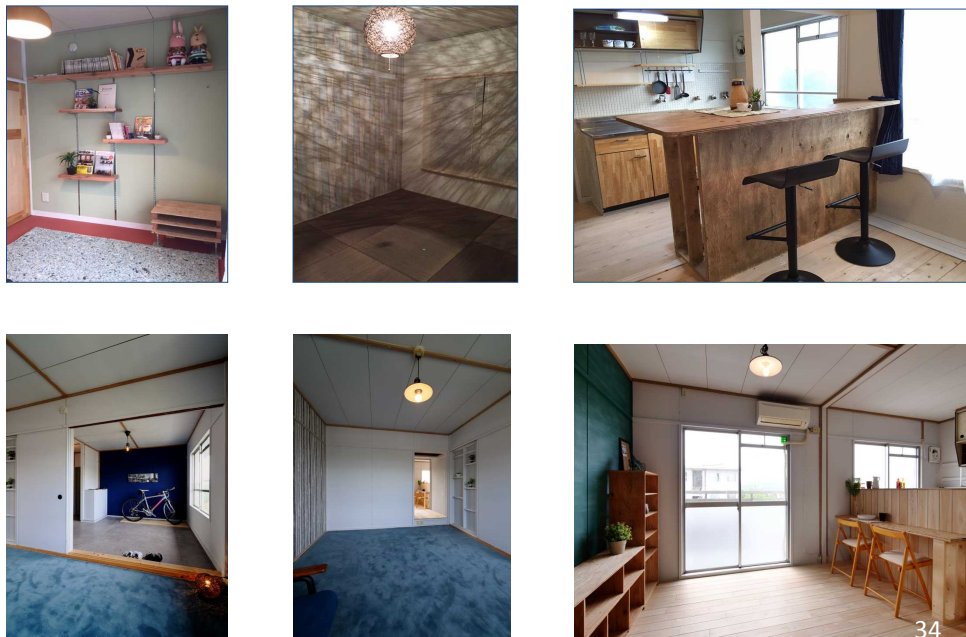
- 入居者：
- ・ 入居前DIYリノベにかかる費用 = 0円
 - ・ 入居後DIYカスタマイズにかかる費用 = 実費（自己負担）
 - ・ DIY実施部分にかかる維持費用 = 実費（自己負担）
 - ・ 退去時の原状回復費用 = 原則0円

31

DIYできる箇所

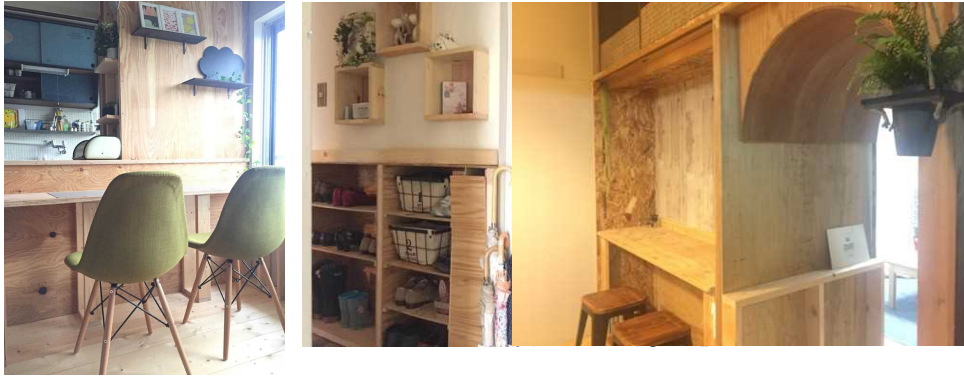


モデルルーム (職員製作)



入居世帯による製作風景





結果

- D I Yは女性に浸透している。（3件とも女性）
- 27年度2件、28年度は1件（平成30年1月時点）

D I Yは賃貸市場では、まだまだニッチな状況。

※潜在顧客へのアプローチの工夫が必要。

※事業リスクは低い。

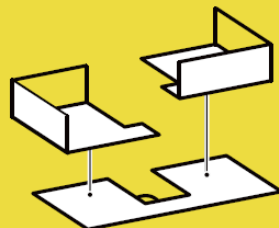
大阪府住宅供給公社の団地再生プロジェクト

ニコイチ

2ko1.danchi-renovation

ニコがヒトツに

その名の通り、2戸を1戸にリノベーションすることで、より快適な居住空間を確保した、公社の新しい試みです。



DIY R SCHOOLの反省

1 住戸の間取りでのリノベーション事業を実施したものの、需要は弱い。

- 平成26年度事業 募集戸数5戸に対し、応募割れ。
- 平成27年度事業 募集戸数2戸に対し、応募割れ。

そのような中、

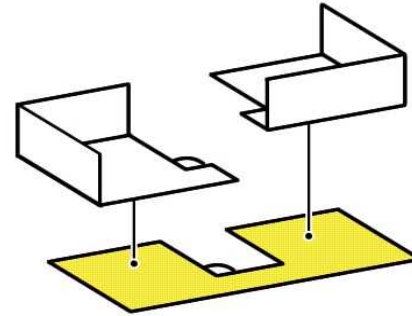
今後も進みゆく人口減少を踏まえ、1顧客に対し1住戸を超えた大きいスケール（間取）で提供していくことを検討。

住戸を繋げるパターンとしては、90㎡は広すぎる感もあるが、事業性（3戸2化の方が事業性が悪い）や、公的役割としての子育て世帯の誘導居住水準などを意識し、2戸1化とすることとした。

実施概要

- デザイン性や事業効率性を確保するため、デザインビルドの公募型事業提案競技を実施し、外部へ提案を求める。
- 事業提案競技では事業採算性を考慮した事業費（上限価格）、テーマや標準設備等の仕様について公社が設定し、提案を求める。
- 27、28年度の戸あたり事業費 約650万円（設計・施工費として）
29年度の戸あたり事業費 約400万円（設計・施工費として）
- 住戸間が開口できるラーメン構造住棟だけでなく、壁式構造住棟においても実施。（当社ストックの割合 壁式/ラーメン：7/3）
- 27年度：3戸、28年度：6戸（茶山台団地）
29年度：10戸（茶山台団地のほか1団地）

魅力付けのためのブランディング



ニコがヒトツに

ニコイチ

スペースや経済的に
ゆとりある質の高い暮らしを実現

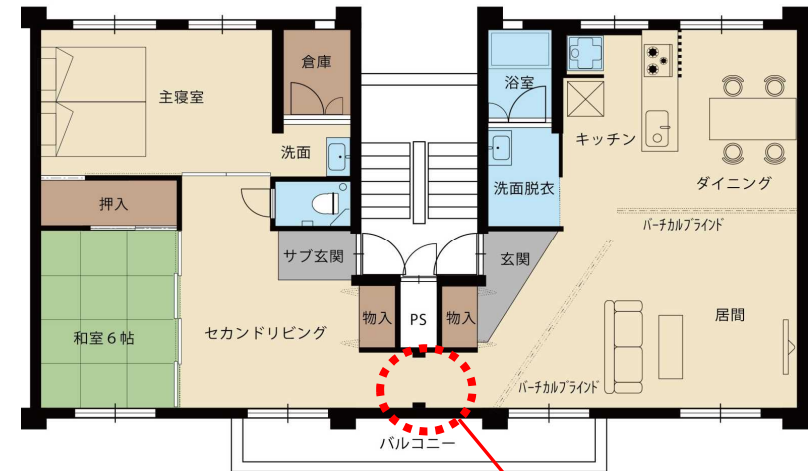
- 大胆な部屋面積を確保（2倍）
- 多様な人材による個性あるデザイン性
- 団地の課題解決の視点から生まれた世界観
- 新築に比べ低廉な家賃
- 戦略的なプロモーション活動
- 入居者などの意見をフィードバック

ブランド化

住戸プラン例

ラーメン構造

パーチカルブラインドのある家
住戸専有面積：89.96㎡（44.98㎡×2）
間取り：2LDK+セカンドリビング



開口部分

ラーメン構造

ママが主役。充実のキッチン空間がある家
 住戸専有面積：89.96㎡ (44.98㎡×2)
 間取り：2LDK+2WIC



48

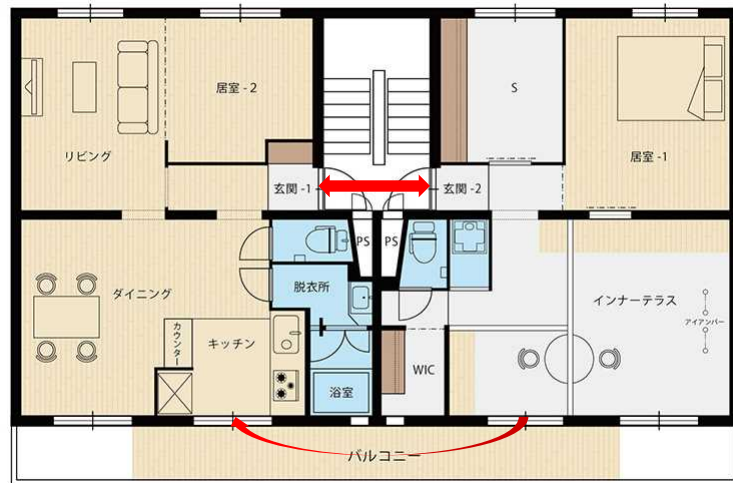


49

壁式構造

家族を繋ぐ、インナーテラスがある家
 住戸専有面積：91.68㎡ (45.84㎡×2)
 間取り：2SLDK+インナーテラス

玄関およびバルコニー行き来



50



51

建設補助、家賃補助

■建設補助金（堺市）

○補助内容：設計費および工事費について1/4の割合
補助の上限は100万円

○入居募集要件：当初のみ堺市または泉北ニュータウン外の
若年世帯（夫婦・子育て世帯・単身勤労者）に限定して募集

■入居者への家賃補助（堺市）

○家賃が5万円を超えるものについて、最大2万円

（例）・家賃が7万円の場合 ⇒ 5万円

・ // 8万円の場合 ⇒ 6万円

○補助対象物件：住戸面積が55㎡以上で、
新耐震基準を有すること

52

家賃、応募倍率

■改修後の家賃（堺市 茶山台団地）

従前住戸

○家賃：39,000円～
42,000円程度



「ニコイチ」改修住戸

○家賃：72,000円～
83,000円

■応募状況

○平成 27年度 ⇒ 応募倍率5.6倍

○平成 28年度 ⇒ 応募倍率7.0倍（うち家賃補助対象外は3.3倍）

○申込者年代別件数

年代	ニコイチ	1住戸リノベ
20代	15件	2件
30代	36件	2件
40代	8件	2件
計	59件	3件

○世帯年収別申込状況

入居世帯年収階層	一般住戸	1住戸リノベ	ニコイチ
700万円以上			
650万円以上700万円未満			
600万円以上650万円未満			
550万円以上600万円未満			
500万円以上550万円未満			
450万円以上500万円未満			
400万円以上450万円未満			
350万円以上400万円未満			
300万円以上350万円未満			
250万円以上300万円未満			
200万円以上250万円未満			
200万円未満			

○申込者前住所

住所	ニコイチ	1住戸リノベ
東京都	1件	
静岡県	1件	
岐阜県	1件	
京都府	1件	
兵庫県	2件	
和歌山県	2件	
広島県	1件	
福岡県	1件	
大阪府内	49件	6件
計	59件	6件

53

メディア露出（パブリシティ効果）

「ニコイチ」などの取り組みが多くメディアで紹介される。

■メディア掲載一覧

期待効果	媒体	名称	内容
平成28年 12月28日（水）	Web	suumoジャーナル	ニコイチについて
平成29年 1月16日（月）	テレビ	VOICE（毎日放送）	泉北ニュータウンの取り組み（ニコイチ）
平成29年 1月24日（火）	テレビ	キャスト（朝日放送）	ニコイチについて
平成29年 2月25日（土）	テレビ	広島テレビ	ニコイチ・茶山台としゃかんについて
平成29年 12月11日（月）	Web	suumoジャーナル	ニコイチについて
平成29年 12月17日（日）	Web	東洋経済オンライン	ニコイチについて（suumoジャーナル転用）

54

結果

- 多様性のある個性的な間取りプランの実現
（16ﾌﾟﾗﾝ/19戸 ※29年度も含む）
- 倍率が生じる程の人気
- 所得の高い若年層を獲得（新たな顧客層）
- エリア軸を超えた需要
- パブリシティの実績多数

55



GOOD DESIGN AWARD 2017年度受賞

審査委員の評価コメント（要約）

- 既にあるストックのリ・デザインにより、全く新しい生活環境をつくりだしている。
- 2戸一体化で得られる90㎡というゆとりが外部と交流する空間を回復させていることは特筆に値する。
- 若手建築家にも門戸を開いたプロポーザル形式も、多様な住まいを実現する上で非常に重要である。
- 高齢化や人口減少といった地域課題を好転させ始めていることにも強い期待を抱かせる。

56

獲得した若年層の コミュニティの受け皿として

57

茶山台としょかん



茶山台としょかん
～こちら団地の集会所！～
@chayamatoshoh



58

実施背景と目的

建設当時は、子供たちが行きかう賑やかな団地であったが、現在は少子高齢化が進み、自治会組織が立ち行かなくなっている。

そのような中、

従来の「縦型（自治会組織）だけに頼らない横の繋がり（テーマ型）によるコミュニティの醸成」を検証していくために、本取り組みを実施することとした。

59

事業について

第1期（平成27年11月～平成29年3月）

○目的： コミュニティの専門家が実際に団地に入居し、外部の観察力を持ちつつ、内側からコミュニティを築く。またそれを団地住民の自主的な活動に引き継ぐことを目指す。

委託先： 株式会社パラドックス(事業専従者は 東 義仁氏。のちに結婚し夫婦で専従)

第2期（平成29年6月～）

目的： 第1期の活動を引き継ぎながら、有償・無償のボランティアを募り、活動の充実と安定化を進めていく。また事業継続していくための仕組みづくりを検討する。

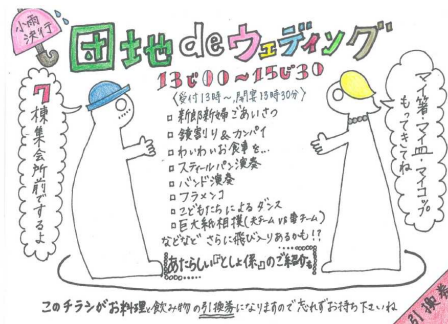
サイン
委託先： 特定非営利活動法人SEIN

「としょかん」は、多世代が立ち寄り、居心地のよいスペースとなった



「多世代にとってのサードプレイス」
団地の魅力（付加価値）

団地 de ウェディング



使われなかった集会所から始まったコミュニティへの取り組みは、団地暮らしを卒業していく東さん夫婦に感謝の意を込めて、住民側から自主的に結婚式を企画するまでになった。

GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞

大阪府住宅供給公社の団地再生プロジェクト

ニコイチ

2ko1.danchi-renovation

ニコがヒトツに

その名の通り、2戸を1戸にリノベーションすることで、より快適な居住空間を確保した、公社の新しい試みです。



ご清聴ありがとうございました



DIYで育てる
暮らしプラン
+
マンツーマンレクチャー