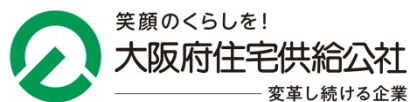
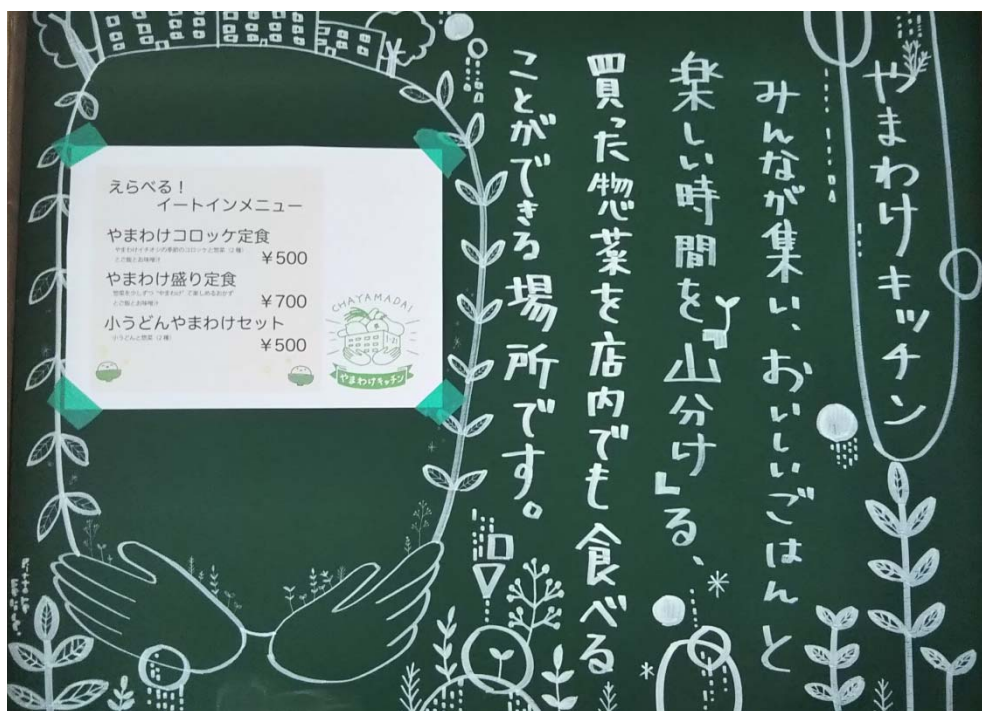


茶山台団地（泉北ニュータウン）の空家活用・コミュニティ再生の取組み事例  
「やまわけキッチン」のご紹介



<お問い合わせ先>

総務企画部 企画室 経営企画課 企画戦略・広報グループ

担当：笹井（ささい）・小原（おはら）

TEL 06-6203-5450 FAX 06-6203-7184

E-mail kikaku5452@osaka-kousha.or.jp

URL <https://www.osaka-kousha.or.jp>

## 高齢者の買い物支援 & 孤食防止 & 空家活用

泉北ニュータウンは丘陵地帯を切り開いて造られた街であるため、起伏に富んだ地形をしています。

泉北ニュータウンが開発された昭和時代は、小学校区ごとに徒歩圏内に小規模な商業施設が設置され、地域住民の日常生活を支えていました。

しかし、郊外型大型商業施設の開店等の時代の流れにより、団地周辺のスーパーマーケットは撤退し、代わりに整骨院などの医療施設や福祉施設が進出し、町の様子が変化してきました。

堺市が65歳以上の高齢者がいる世帯に対して行った『堺市南区 買い物に関するアンケート調査（平成29年4月）』によると、買い物の際の困りごとの有無について、「ある」が20.3%、「今のところは問題ないが、将来的には不安を感じる」が44.3%となっており、高齢化が進む泉北ニュータウンでは、買い物困難者に対する支援が必要であることが浮かび上がっています。

茶山台団地においても、現在では、食料品の買い出しに泉ヶ丘駅前や少し離れたコンビニエンスストアまで行かなくてはならなくなりました。足の悪い高齢者にとって、徒歩20～30分かけての買い物は一苦勞となっており、買い物利便性の向上が課題となっています。

そこで、団地の集会所を活用したコミュニティ支援事業「茶山台としょかん」を運営しているNPO法人SEINと連携し、「近隣スーパーの閉店で買い物環境が不便になっているため、総菜を買う場所がほしい」という住民の声を反映し、空室を活用した団地の一室に総菜屋を開設する運びとなりました。



楽しく食事ができるスペースで孤食を防ぎ、管理栄養士が考えた総菜により、健康寿命の延伸に繋げていくことを目指しています。

### 【茶山台団地】 2018.9.30時点

管理戸数：28棟 936戸（うち便利施設1戸（やまわけキッチン））

入居戸数：798戸

空家率：14.7%

名義人が65歳以上の世帯：368世帯（46%）

65歳以上の単身世帯：77世帯（9.6%）

### 【やまわけキッチン】

所在地：堺市南区茶山台2丁1番

茶山台団地 21棟 1階 302号室

営業時間：月・火・金・土 11時～15時

運営者：NPO法人SEIN(サイン)



茶山台団地

## “やまわけキッチン”とは？

高齢者の買い物支援と孤食を防ぐ取組みとして、  
団地の空家を活用した、集って食事ができる総菜屋。

ロゴに込められたメッセージは

- ① 団地であること
- ② 南区で採れる良い食材を活用すること
- ③ そして、みんなで「やまわける」ということ

“おいしいごはん楽しい時間を「山分け」る”  
そんな場所を目指しています。



## “やまわけキッチン”の様子

2018年11月5日  
11時オープン



初日来場者  
約100名！



開店前から沢山の方が集まり、  
外まで行列ができました。

店内レジも終始混雑



開店数分で完売！  
大人気  
無農薬栽培のやきいも



お総菜は100～200円。  
購入した総菜は+100円で  
店内で飲食できます。  
(白ご飯&味噌汁が付きです)



泉北産の新鮮青果も100～200円で販売。  
小分けサイズが、高齢者に好評です。  
他にも箕面市の福祉作業所から仕入れた  
美味しい豆腐も不定期で入荷します。



『やまわけコロッケ』  
は季節野菜を使用。  
サツマイモが沢山入荷した秋の日は、ジャガイモ & サツマイモで甘みのあるコロッケに♪

約15人ほどの飲食スペースでは、食を囲んで、小さな子ども連れのママ達や高齢者達の世代を超えた交流が自然と生まれています。



## Voice “やまわけキッチン” への想い



やまわけキッチンの仕掛け人  
NPO法人SEIN  
代表理事 湯川 まゆみ

私自身、子供時代を茶山台で過ごしました。昔は子供同士が遊んでいる姿がよく見られましたが、最近はそういった姿も見られにくくなり、街が静かになったと感じています。  
心細くなった時、ここに来たら誰かに会える&助けてもらえるという様に、よりどころになるような場所になればいいなと考えています。  
キッチンは未だ完成形ではないので、住民の皆さんと一緒に育てていきたいです。

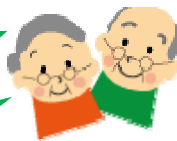
コミュニティが醸成されていく為には、地域に想いを持つ人とその想いを形にする場所が必要だと考えています。  
団地の住まい手をはじめとする地域の住まい手の方の、日々のくらしを彩る場所になる事を期待しています。



公社 団地再生グループ  
奥西 巧麻

## Voice “やまわけキッチン”の利用者

一人暮らしで、僕自身料理が出来なくて。これからたくさんお世話になると思うわ。



買い物難民やから助かるわ。値段もお手頃でありがたい。



団地内で総菜や野菜が購入できて、助かります。

皆さんと一緒に食べると楽しいし、美味しい。



## 寄付や日曜大工など 活動支援の様々な形



改装費用は、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の「住まいとコミュニティづくり活動助成」の助成金を活用。

また、冷蔵庫やシンク等の機材や調理器具代はクラウドファンディング等で集めた寄付金で捻出しています。

クラウドファンディングでは、658,500円を調達。7月31日から8月30日までの1ヶ月間で74人のパトロンから支援を頂きました。

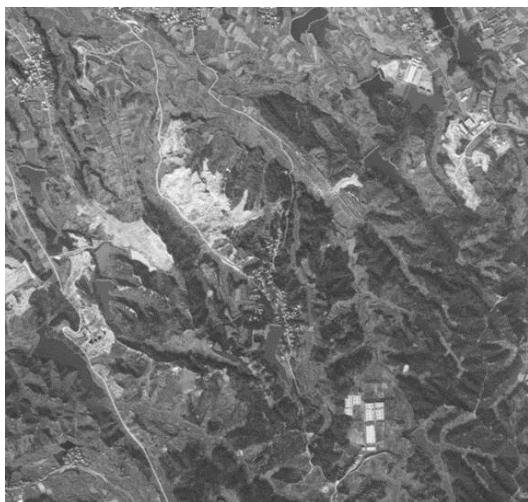
床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は、延べ181名の団地住民によるDIY（日曜大工）で仕上げました。使用している食器の一部は住民の方から寄付を頂いています。



## 泉北ニュータウン（泉ヶ丘駅周辺）の遷移

【上空からの街並み（泉ヶ丘駅周辺）】

1966年

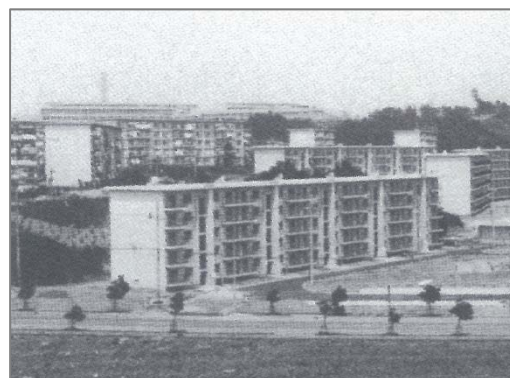


泉北ニュータウンは、高度経済成長期の人口都市集中により発生した住宅需要に応えるため、居住環境の整った大規模ニュータウンとして開発されました。

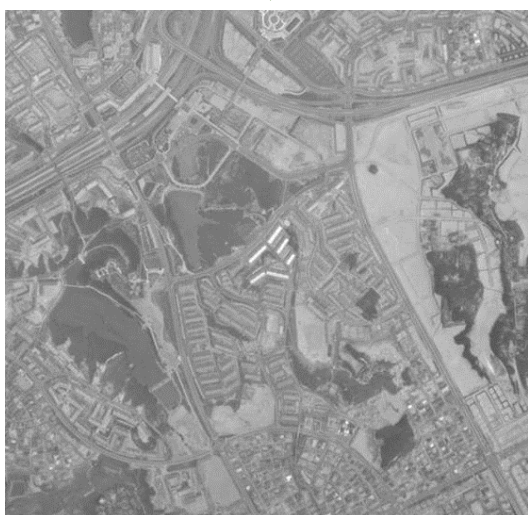
公社は、昭和40年（1965年）の泉北ニュータウン都市計画事業決定をもとに、多数の賃貸住宅を建設してきました。

「茶山台団地」はその第1号団地です。

1971年（竣工時）茶山台団地



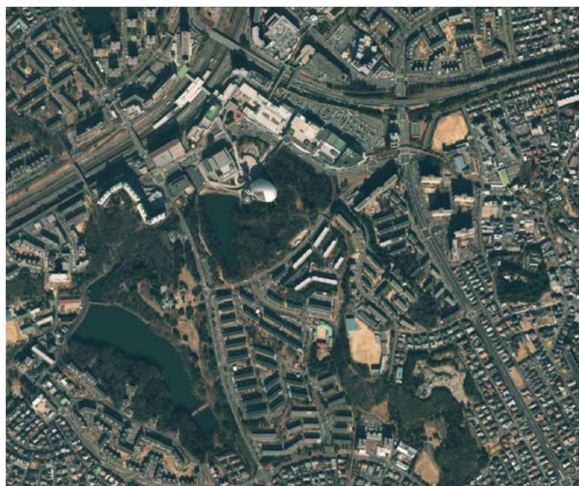
1973年



現在の茶山台団地



現在



現在は、1967年のまちびらきから50年超が経過し、人口減少・少子高齢化の進展や建物の老朽化、コミュニティ活力の低下、買い物利便性の低下など、ニュータウン特有のさまざまな問題が顕在化しています。



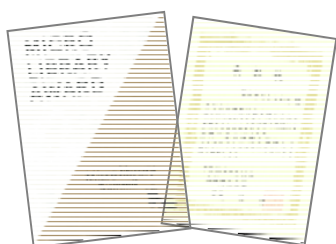
## 『団地再生の取組み』 in 茶山台団地

公社では公的指針を踏まえ、団地再生の取組みを通じてニュータウン再生へ貢献するとともに、茶山台団地を「リーディングプロジェクト団地」として位置づけ、今後の郊外型団地再生のモデルとなれるよう、様々な角度から再生に向けての取組みを行っています。

### 多世代交流スペース『茶山台としょかん』

NPO法人SEINに委託し、団地内集会所を持ち寄り本からなる多世代が集まる交流スペース『茶山台としょかん』として開設しています。

子供を介した親同士や高齢者と子供の交流が生まれるなど、団地の枠を超えた多世代住民交流の場として定着しつつあります。



大阪府立大学表彰の「マイクロ・ライブラリー・アワード」を受賞しています。



### 野菜等の移動販売『ちゃやマルシェ』

泉北ニュータウンで活動実績のある移動販売事業者を誘致したマルシェ（青果市）を、毎週土曜日に団地の集会所前で開催しています。



### 持ち寄りの晩ごはん会『オトナカイギ』

毎月1回 茶山台としょかんで開催している1人1品持ち寄りの晩ごはん会。一緒にご飯を食べながら楽しくお喋りする場になっています。



### 健康寿命の延伸に繋げる『まちかど保健室』

健康増進、疾病予防、介護予防を目的に、健康に関する相談コーナーや医師による健康講座などを社会医療法人等と連携し、団地内集会所等で実施しています。



### 若年者・子育て世帯向けリノベーション『ニコイチ』



GOOD DESIGN  
AWARD 2017

## 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。



空家をマイナスではなく、新しい価値を生み出すための余白として捉え、少子高齢化や空家増加などの社会課題にアプローチする視点から生まれた「ニコイチ」は、その取組みが評価され、2017年度グッドデザイン賞を受賞しています。

# 大阪府住宅供給公社 最新トピックス part 1

## 2018年度 ニコイチ 入居募集開始！

2015年度から実施している、ニコイチ。  
本年度も新たに3プラン5戸を施工し、2018年11月20日（火）午前10時から先着順で入居者募集を開始しています。  
今回は、3プランのうちから2プランをご紹介します。

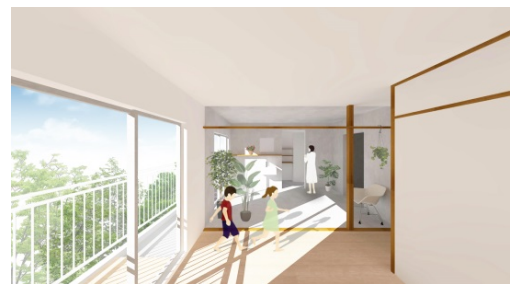
### ① 「充実ユーティリティと風が通るリビングがある家」 （募集戸数：2戸）



リビングスペースとダイニングスペースとの間仕切りがなく、住戸内に風が通り抜けるプラン。  
また、「洗う」「干す」「しまう」の動線に配慮した充実のユーティリティスペースがあり、家事が楽になります。

間取り：3LDK+ユーティリティスペース  
家賃：76,000円、78,000円 階数：5階、4階  
設計・施工・あっせん：「A・K・K・A」共同企業体

### ② 「おもてなしができる家」 （募集戸数：2戸）



リビングアクセスの間取りのため、ゲストが多いファミリーにぴったりのプラン。  
ルームとの建具位置を変えることで、リビングの広さがアレンジでき、ゲストが増えても安心です。

間取り：4LDK+フリースペース+ユーティリティスペース  
家賃：76,000円、78,000円 階数：5階、4階  
設計・施工・あっせん：「ボンドアーキテツツ+C・E・Management」共同企業体

入居は2019年1月下旬頃から順次開始予定です。  
両プランとも「堺市と大阪府住宅供給公社による泉北ニュータウン住戸リノベーション促進連携事業」として実施しています。

# 大阪府住宅供給公社 最新トピックス part 2

## DIY工房 - 空家を活用したDIYの集いの場 - 2019年OPEN予定！

『団地カスタマイズ』制度のメニューで作ったDIYの一例



BEFORE



AFTER \*北欧風キッチン\*

公社では、2017年1月から「賃貸でも気軽に自分好みの住まいづくりを実現したい」というニーズに対応するため、壁の塗装替え、クロス貼替え、床クッションフロアの張替え等のDIYについて、退去時の原状回復義務を緩和する「団地カスタマイズ」制度を導入しています。

団地カスタマイズ対象住戸は、公社の管理する住宅の半数を占める約12,000戸を対象にしており、これまで20代～40代の方を中心に累計185世帯（2018年11月12日時点）の方が利用されています。

しかし、DIYに興味はあるけれど、作業スペースや道具がなく、どうやればいいのか分からない…という声が住民から寄せられていました。



そういった声を受け、団地の空家を活用し、DIYワークスペースを備えた集いの場である『DIY工房』を茶山台団地に期間限定で近日開設予定です。

希望者はDIYに必要な工具を使用することができ、DIYに関する相談やレクチャーを受けられます。

新たな住民間交流のきっかけづくりの場を創造し、DIYの潜在ニーズを顕在化させていくことを目指して、ワークショップを実施して行く予定です。

住民自ら自分好みの住まいを手掛けるDIYにより、住まいへの愛着を促し、よりよい笑顔の暮らしに繋がることを目指しています。



## 広報担当の編集後記

団地の1室をお総菜屋さんにするという珍しい取組みなので、オープン日まではお客様が来るかドキドキしていましたが、大勢の方が足を運んでくれました。この取組みを通じてゆるやかなコミュニティが広がっていけばと思います。

経営企画課 企画戦略・広報グループ 小原

“やまわけキッチン”の笑顔あふれる高齢者の様子から、ニーズの高さが感じられ、ほっこり和んだ気分になりました。年月とともに“やまわけキッチン”がさらに浸透し、よりよいコミュニティが醸成されていくことを期待しています。

経営企画課 企画戦略・広報グループ 玉川