

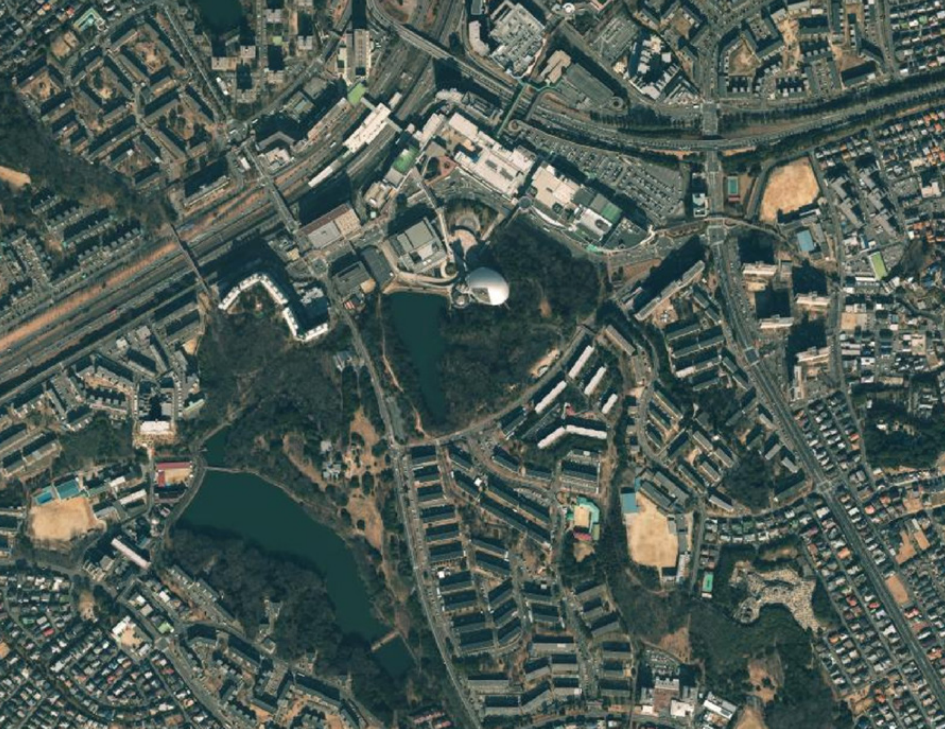
「住民との共創」で、衰退していた団地の未来を変えていく。

茶山台団地再生プロジェクト

大阪府住宅供給公社

私たちが取り組んだ社会課題

日本全国で顕在化している団地の衰退



舞台は「泉北ニュータウン」

半世紀以上前
高度経済成長期にまちびらき

最盛期には約16万5千人の住民
▼
現在は約12万人と4万人近く人口が減少



舞台は「泉北ニュータウン」の中にある『茶山台団地』

全戸(約1,000戸)が満室の時期もあったが・・・
若者離れが進み、住民が年々減少。住民の高齢化も問題に。



- ・約150戸が空き室に
- ・住民の半数近くが65歳以上
- ・人口減少により近隣スーパーが撤退し、買い物難民発生
- ・団地内コミュニティの若手の担い手が不足して活気が喪失



「負の連鎖」に陥っていた。

負の連鎖を断ち切り、課題を解決していくための発想の転換

3つのアプローチ

その1.

共創型インナーリレーション

その2.

独自の団地再生の方程式

その3.

全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

アプローチその1
『共創型インナーリレーション』



という役割のもと、共に課題に「**楽しみながら**」取り組んだ。

アプローチ その1
『共創型インナーリレーション』

対症療法的な施策ではなく、住民とのインナーリレーションを重視

→「茶山台としょかん」をベースに、4年間に亘り地道に対話を重ねていった。

住民＝「サービスの受益者」＋「団地再生に共に取り組むパートナー」

→対話の中で困りごとや痛みを知り、
一緒にその課題解決に取り組む共創体制を築いた。

「団地の主体・担い手」＝住民

→公社＝「コーディネーター役」として住民の取り組みをサポート



アプローチ その1
『共創型インナーリレーション』

茶 山 台 と し ょ か ん

- ◆ 集会所を**持ち寄り型図書館**として活用
- ◆ 受託事業者が団地に「住みながら」運営
住民との**交流・コミュニティ形成**や
ニーズ把握を行った
- ◆ 現在は年間延べ2,000人が訪れる
「団地の枠を超えた地域の交流拠点」に
住民発案のさまざまな取り組みが生まれている





アプローチ その1 『共創型インナーリレーション』

団地ウェディング

- ◆ 住民の結婚をお祝いする
団地内ウェディングパーティーを
住民が主体となり企画。
- ◆ 約150人が参加したこのイベントが
公社・住民同士がよりつながり、
自分たちの団地をより良くしていこうとする
気運が高まる転換点に。

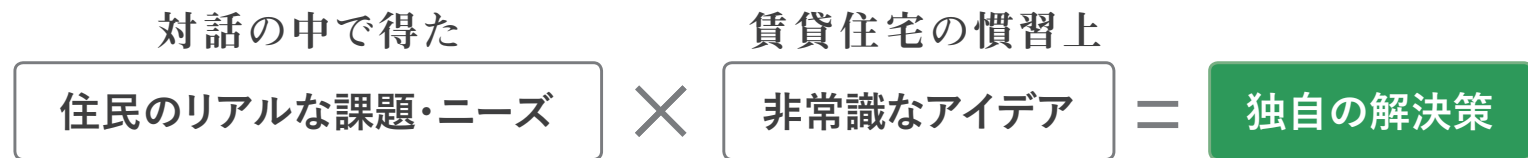


『共創型インナーリレーション』で大切なこと



楽しみながら取り組むこと!

アプローチ その2
『独自の団地再生の方程式』



DIY工房「DIYのいえ」 / 丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」 / 「ニコイチ」

アプローチ その2
『独自の団地再生の方程式』

茶山台としょかんを運営するなかで住民から寄せられた様々な声

惣菜屋やカフェがあると便利

壁の色を塗り替えたり、棚を
取り付けたりして、部屋を自分らしくしたい

団地の部屋は子どもが
できると手狭になってしまう



これに賃貸住宅の慣習上「**非常識**」とも言えるアイデアを実行した。



アプローチ その2

『独自の団地再生の方程式』

DIYをしてみたいけど、用意すべき
道具ややり方がわからない

壁の色を塗り替えたり、棚を
取り付けたりして、部屋を自分らしくしたい

DIY工房「DIYのいえ」

若年層の新規入居増と、既存入居者への
住戸への愛着増を狙い、**全戸(約1,000戸)**を
DIY可能に。(退去時原状回復義務を免除)

DIYの道具、材料をそろえ、インストラクターや
技能をもった住民がサポートする「**DIY工房**」を
住戸を改装して開設・運用(株式会社カザール
ホームと協働)

DIYを通じた**コミュニティ**が生まれている





アプローチ その2

『独自の団地再生の方程式』

近くのスーパーが
徹底して買い物に困っている

一人暮らしなので、
交流できるカフェが欲しい

丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」

- ◆ 若手住民がNPO法人SEINと協働し、団地の一室をイートイン可の惣菜屋さんにすることを企画
- ◆ 住居の飲食店への転用というハードルを乗り越えクラウドファンディングで資金調達して、団地・近隣住民約180名がDIYに参加してお店が完成
- ◆ オープンから1年を経た今も、買い物難民・孤食などの社会課題を解決する取り組みとして注目を集めている





アプローチ その2

『独自の団地再生の方程式』



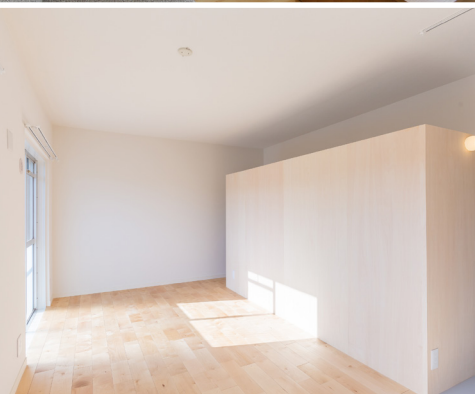
団地でオシャレに住んでみたい

団地の部屋は子どもが
できると手狭になってしまう

ニコイチ

- ◆ 住民共創のキーパーソンとなる団地内
コミュニティの若き担い手たちの入居促進に至った施策
- ◆ 隣り合う2つの住戸を1つにつなぎ合わせ広々とした空間をつなぎ合わせることで若年層・子育て世代などの入居促進を図る独自の取り組み
- ◆ 「子育て世代が暮らしやすい家」をテーマに、プランをリフォーム会社、設計事務所などから広く公募。「ふたつのリビングを持つ家」「通り庭・サンルーム・土間がある家」など、様々なライフスタイルを提案するコンセプトを持つ創意・遊び心に満ちたプランを実現。
- ◆ ニコイチに入居した子育て世代の入居者たちが団地再生の主たる担い手になるなど、好循環を生み出している。





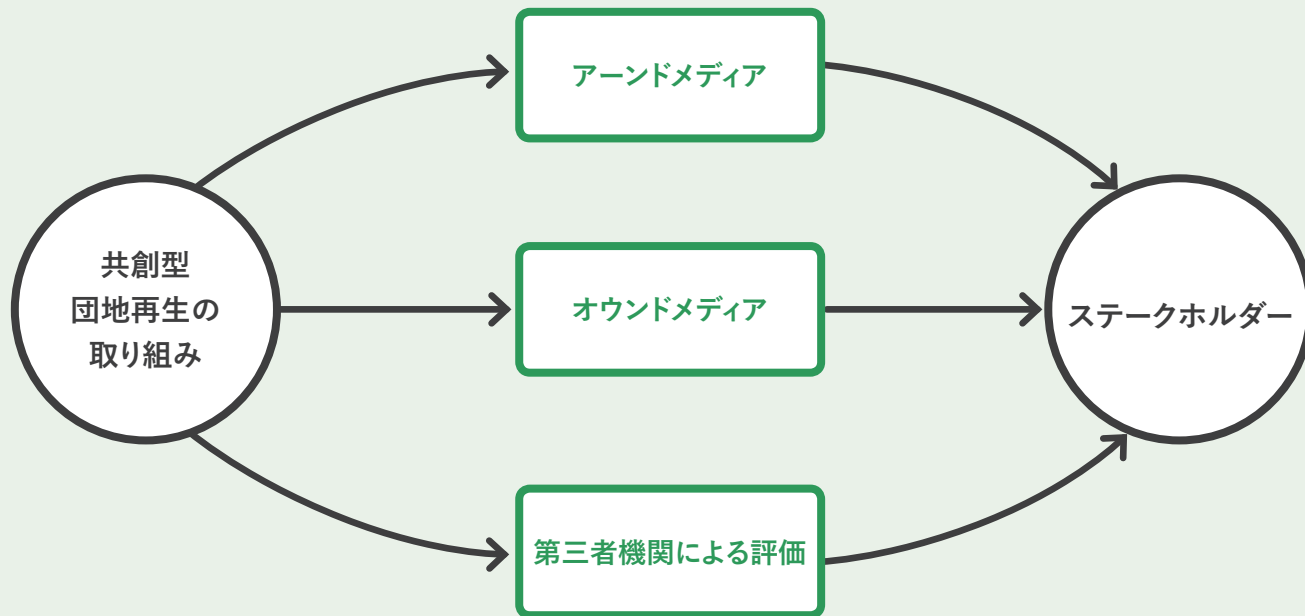
アプローチ その3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

レピュテーション向上につなげた。

アプローチ その3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化



アプローチ その3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

アーンドメディアでの発信

テレビ		新聞	
2019/9/6	読売テレビ「関西情報ネットten.」	2019/11/5	読売新聞
2019/7/5	朝日放送「キャスト」	2019/9/13	毎日新聞
2019/5/10	テレビ大阪「やさしいニュース」	2019/6/12	産経新聞
2019/5/8	テレビ朝日「スーパー」チャンネル」	2019/2/24	毎日新聞
2019/4/27	読売テレビ「発見!仰天!!プレミアもん!!!土曜はダメよ!」	2019/2/1	毎日新聞
2019/3/19	TBSテレビ「Nスタ」	2018/11/6	朝日新聞
2019/3/12	関西テレビ「報道ランナー」	2018/8/24	産経新聞
2019/3/1	TBSテレビ「あさチャン!」	2018/5/8	朝日新聞
2019/1/31	読売テレビ「朝生ワイドすまたん」	2018/2/25	読売新聞
2019/1/10	毎日放送「ちちんぷいぷい」	2018/2/2	産経新聞
2018/12/5	毎日放送「VOICE」	雑誌	
2018/11/12	NHK「ニュースほっと関西」	2019年5月号 ソトコト	
2018/11/5	朝日放送「キャスト」	インターネットサイト	
2018/4/26	NHK「所さん!大変ですよ」	2019/1/10	SUUMOジャーナル
2018/1/26	朝日放送「おはようコール」	2019/3/18	東洋経済オンライン

アプローチ その3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

サウンドメディアでの発信



「ニコイチ」ランディングページ



サウンドメディア「Danchi Dining」

アプローチ その3

「団地の衰退」という全国的な社会課題にのせ、先駆的事例として全国話題化

第三者機関による評価



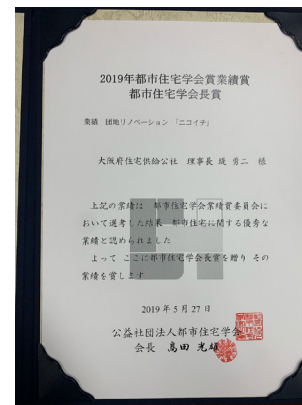
第8回健康寿命をのばそうアワード
厚生労働大臣優秀賞



2018年 マイクロライブラリーアワード



2017年度グッドデザイン賞



2019年 都市住宅学会
都市住宅学会長賞

結果 Results

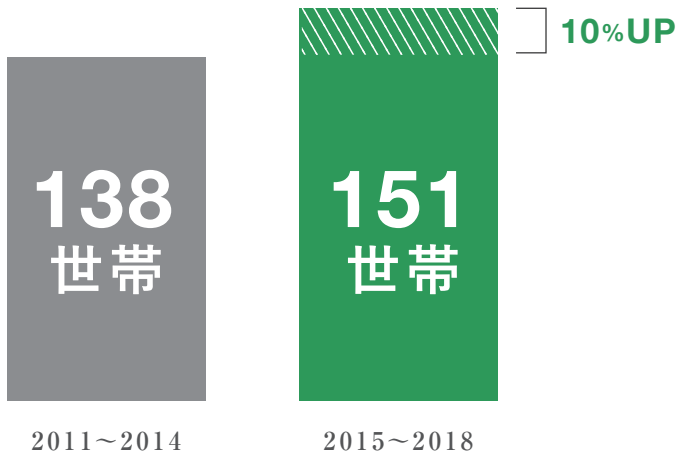
若年層の新規入居割合が増加し、年々下落していた入居率も上昇。

公社の団地再生の取り組みに対する住民の支持は
75%を占める結果に。

※不支持は5%

若年層の新規入居割合が増加

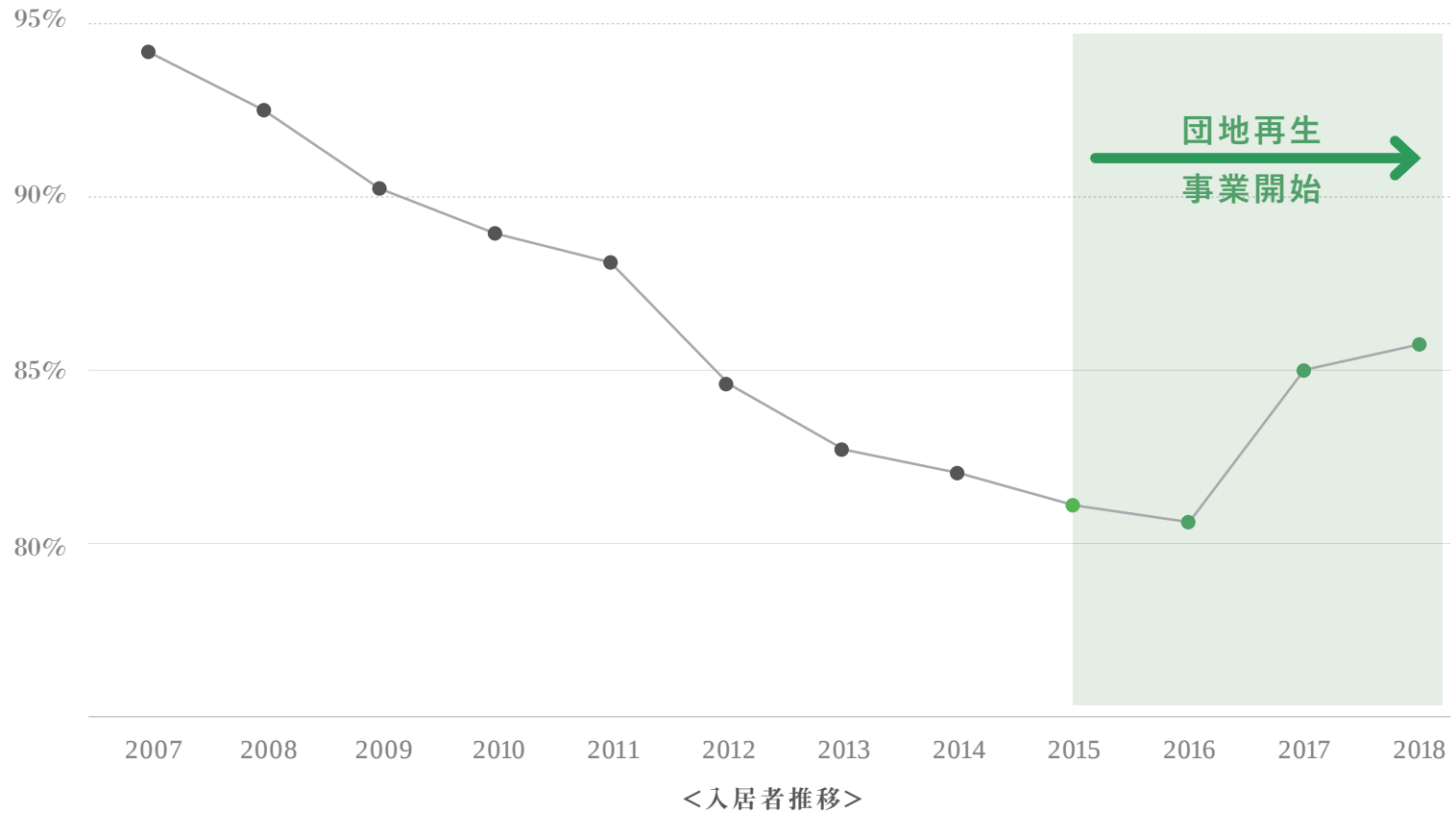
20-40代の新規入居者数は、団地再生前の4年間に比べると**10%増**



<20～40代新規入居者数>

長年下落傾向だった入居率が上昇

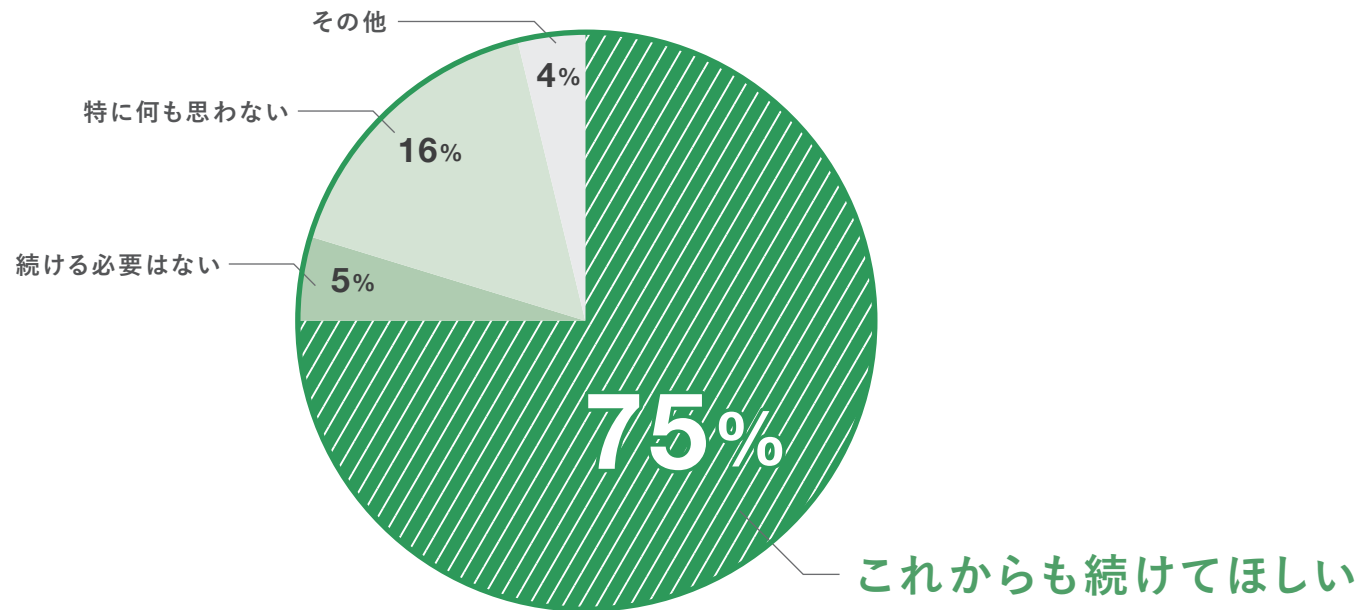
下落を辿っていた入居率が上昇。団地に活気が戻ってきた



団地再生の取り組みを「これからも続けてほしい」と回答した団地住民の割合は「75%」

(2018年実施の全戸アンケートより※不支持は5%)

Q. 公社の団地再生の取り組みについて感じる事



団地再生の取り組みを「これからも続けてほしい」と回答した団地住民の割合は「75%」

<住民の声>

DIY はわずかな隙間を活用したり、家にぴったりの家具ができる。愛着も湧きます。

テーブルや床の木の切り口を見ると、DIY のシーンが頭に浮かび、感慨深いです。

思った以上に DIY の作業に時間がかかったが、その分愛着も深くなってもう引っ越せないかも…

子どもが増えたり成長したりしたら団地から引っ越さなければいけないと考えていましたが、ニコイチができたことから団地内で引っ越しをして住み続けています。

団地再生の取り組みを「これからも続けてほしい」と回答した団地住民の割合は「75%」

<住民の声>

みんな慣れていなくて、手つきもぎこちない。もどかしくてつい『何か手伝いますか』と聞いてしまいました。若い人たちが一生懸命やっているから、昔からここに住んでいる私たちがやらないわけにはいかない。大変だったけど楽しかった。(やまわけキッチンのDIYに参加した在住20年の住民の声)

私は一人暮らしですが、ここ（やまわけキッチン）が開いている日は近所の友達と待ち合わせして、食事をするのを楽しみにしています。

先日は老人会のお弁当を作ってもらいました。知り合いがいるとそれにつられて（やまわけキッチンに）入ってくる人もいますよ。

国や自治体など、さまざまな団体から視察が殺到

- ・国土交通省
- ・自治体
- ・全国の大学
- ・NPO法人等

茶山台団地の「団地再生プロジェクト」が多方面に展開

茶山台団地以外の自社团地でも「ニコイチ」を導入
さらに、他の企業が運営されている団地でも「ニコイチ」導入の広がりが

今後のビジョン

住民との共創をさらに進めながら
「（仮称）茶山台パーク化プロジェクト」を構想
地域に開かれた団地として発展させていきます。



私たちが向き合ってきた課題は
全国のニュータウンや団地、
さらには今後少子高齢化・人口減少がさらに進む日本全国の課題とも言えます。

この取り組みがひとつの事例として認知・評価され
ほかのニュータウン・団地をはじめとした
各地域の取り組みの先駆的事例となることで
社会課題の解決・地域の活性化に貢献できればと考えています。