

2020年12月10日

大阪府住宅供給公社

ニコイチ初の試み！上下の2部屋をつなぐ“タテ”「ニコイチ」プラン決定 ～ 茶山台団地（堺市南区）で、これからの働き方と暮らしを提案 ～

大阪府内において公社賃貸住宅 SMALIO（スマリオ）を提供する大阪府住宅供給公社（本社：大阪市中央区、理事長：山下 久佳、以下、公社）は、茶山台団地（堺市南区）で実施する若年層向けの多様でデザイン性の高い住戸リノベーションプラン「ニコイチ」「リノベ45」を事業提案競技により選定しましたのでお知らせします。

完成後は、単身世帯や若年夫婦、子育て世帯を対象に2021年7月頃から入居者募集を行い、若年層に魅力的な3戸の住宅を供給することで、地域の活性化を図り、泉北ニュータウンのまちづくりに貢献していきます。



▲「ニコイチ」プラン イメージパース



公社では、高齢化が進む高経年の団地に単身世帯や若年夫婦、子育て世帯などの若年層を誘引するため、2014年度から公募により建築家などの民間事業者のノウハウを活用した住戸リノベーションを供給しています。

その中で、「ニコイチ」（商標登録済）は、隣り合う2つの住戸を1つにつなぎ合わせ、90㎡という広々空間として大きく形を変えたプランにリノベーションするもので、2015年度の事業開始以来、累計28プラン・34戸を供給しており、入居者募集時には最高応募倍率11倍を記録するほどの人気を得ています。

今年度は茶山台団地（堺市南区）で「ニコイチ」2戸と1住戸リノベーションである「リノベ45」1戸のプラン設計・施工・工事監理業務を行う民間事業者（建築家など）について、公募による事業提案競技を行いました。

今回、6グループからの応募があり、審査の結果、「株式会社ナノメートルアーキテクチャー一級建築士事務所」を選定しました。

選定プランは、「口の字壁が作る、集いの間と小さな部屋が紡ぎ出すこれからの働き方と暮らし」をコンセプトとし、家族人数の変化やテレワークなどの働き方など、変わりやすい家庭環境に柔軟に対応できるプランが高く評価されました。

（各プランの詳細は次ページ以降をご覧ください。）

▽選定結果の詳細はこちらをご覧ください。

https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2020-12-10_chayama/kekka.html



本事業提案競技は、泉北ニュータウン内に若年夫婦・子育て世帯向けの魅力的な住宅を供給し、若年層を誘引することを目的とした「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。

◆“タテ”「ニコイチ」住戸プラン

寝る／活動する、寛ぐ／仕事をするを分けたメリハリのある暮らし

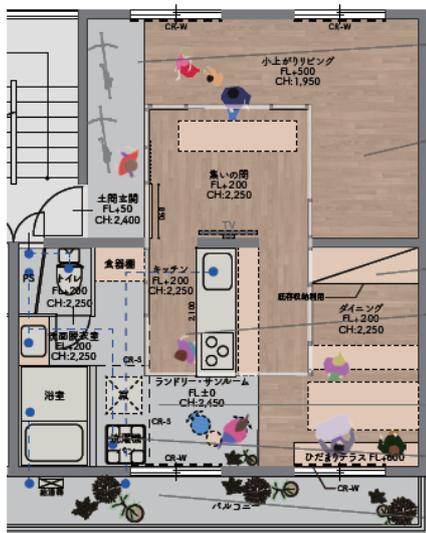
(住まい手像：テレワークで共働きの夫婦と2人の子供がいる世帯)

4階と5階をつなぎ、1日に何度か階を行き来する生活を想定したプラン。

「寝る」静の場、仕事や勉強という「動く」の空間を同じ5階にまとめ、コの字型で静と動が区切ることによって気持ちを切り替えます。4階には生活の活動拠点を配置し、「5階で起きて、4階のLDKで団欒し、5階に出勤し、夕方4階へ帰り、5階で就寝する」という上下を行き来しながら、生活のリズムを作ります。

家とオフィスなど明確な分け方ではなく、どちらも使いこなしながら、アクティブに暮らしていくことを提案します。

<提案プランより>



4F 平面図 S=1/60

土間玄関 *豊かな自然*
・玄関には多用用途に使用でき、自然を楽しむキャンプグッズ、大切な自転車、季節ものベビーカーをかさばりものも収納できます。

小上がりリビング *これからの働き方 立体的な空間*
・ゲストが宿泊にも利用できるフレキシブルな室です。
・小さな子どもの昼寝、遊び場、本棚、座車をセットし書斎にもなります。

キッチン *これからの働き方*
・既存の押入れを活用し、たっぷりとした収納を確保し、コスト削減にも寄与します。

キッチン/ランドリー *これからの働き方*
・階の移動もあるため、5階の中ではコンパクトな家事動線としてフロアでの負担を軽減する計画とします。

洗面/バスルーム *豊かな自然*
・適宜カーテンレールを設け、入浴時、来客時や洗濯物を干している際や洗濯機を隠すなどプライバシーに配慮します。

既存の浴室/キッチン間の間仕切り *豊かな自然*
・既存の浴室/キッチン間の間仕切りは解体は行わず、利用することでコスト削減に努めます。

バルコニー *豊かな自然*
・バルコニーでは植物を育てたりやベランダ菜園を楽しめます。

子供室
・子供室は2室用意し、コンパクトながらも収納とベッドを置くことができます。

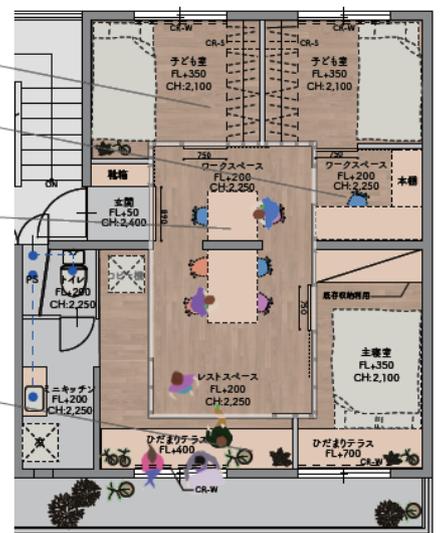
個室ワークスペース *これからの働き方*
・個室ワークスペースも用意し、集中した作業、子供の勉強など生活の変化に応じて活用可能です。

集いの間 *これからの働き方*
・5Fの中心にデスクがあり、打合せ、制作、宿題、家事など家族全員のワークスペースとして活用されます。

働き方 *豊かな自然*
・働く場にはしっかりと休息する場を用意します。5Fの見晴らしの良い景色、室内で育てる植物に囲まれ、ゆっくりとした時間を過ごせる窓辺を広縁のような場とします。
・一日の終わりの就寝前に一息付き、くつろぎの場にもなります。

—— 既存利用
—— 備品家具
--- CR-S(カーテンレール シングル)
--- CR-W(カーテンレール ダブル)
--- CR-W(カーテンレール ダブル)
--- CR-W(カーテンレール ダブル)

※カーテンレールについては現場判断後、利用できるものを再利用とする。
※S1-FL-150として各種計画したものとす。(現場にて再調整)



5F 平面図 S=1/60



◆“ヨコ”「ニコイチ」住戸プラン

暮らすと働くが隣り合う往来のある暮らし

(住まい手像：テレワークで共働きの夫婦と2人の子供がいる世帯)

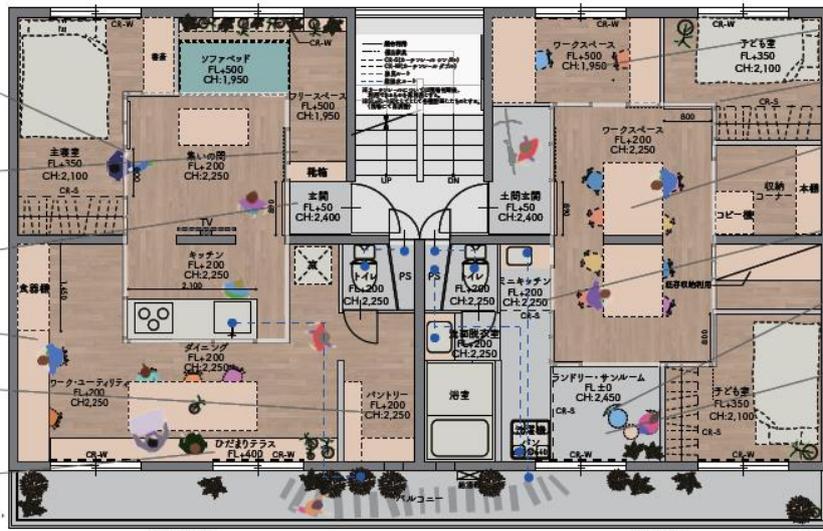
行き来の頻度を抑えつつ、空間の特性を分けることで**生活のしやすさ、使いやすさ**を重視したプラン。

2つの部屋を、生活の軸の集まる**「暮らしの部屋」**と、仕事や学び・非日常に使える**「働きの部屋」**とし、生活と仕事の切り替えを促します。

それぞれにゆとりあるスペースを十分に設けることで、住む人の暮らしにあった使い方が見つけられるようになっています。

<提案プランより>

- 階段**
 - ・寝室に段差を設け、その段差から集いの間に向けて座れるベンチとなります。
 - ・床下には収納ができるスペースとしても活用します。
- ワークスペース**
 - ・段差から集いの間に向けて座れるベンチとなります。
 - ・昼寝やゲストの寝室、書斎や収納や床の間のようにも使用することもできる多用途な室です。
- 靴箱**
 - ・靴箱は補修し既存利用とし、コスト抑制を図ります。
- ランドリースペース**
 - ・長いデスクは子供が宿題で利用したり、洗濯をたたんだり、仕事にも使用できるユーティリティスペースです。
 - ・パントリーを設け日常の食料の保管に加え、いざという際の備蓄倉庫としても機能します。
- バルコニー**
 - ・窓辺に小上がりを設け、ダイニングとして、植栽や小物を飾る場所とします。
 - ・座る人数を規定限定しないため、テーブルを追加することで多人数にも対応できます。
 - ・ベンチ下にも収納できるスペースを設け、無駄のない空間利用とします。



- ワークスペース**
 - ・個室デスクは両親が仕事に使用しますが、子供用の勉強デスクとしても使用可能です。
 - ・子供室はベッドと収納のみの最低限の広さとし、勉強スペースは個室ではなく、中央デスクで行う計画です。
 - ・中央デスクは両親が仕事での打ち合わせに使用することや、子供が宿題を大きく広げて取組むなど家族みんなのデスクです。
- ミニキッチン**
 - ・キッチンのない108号室にも簡単な調理ができるようにミニキッチンを設けます。(IHコンロとシンク)
- ランドリースペース**
 - ・洗濯機に隣接した位置に広めのランドリースペースを設けて、室内干しにも対応可能です。カーテンを取り付け仕切ることもできます。
- サンルーム**
 - ・休憩のできるサンルームとしても利用できます。

4F 平面図 S=1/60



107号室



108号室

◆「リノベ 45 庭付き」住戸プラン

コンパクトながらもオンとオフを切り替え、伸びやかに暮らす

(住まい手像：テレワークで共働きの出産を控えている夫婦)

口の字型の集いの間を中心として、個室とつながるプラン。

集いの間と個室に床の段差を設けることで、床下収納として活用したり、集いの間に向かって腰掛けて団欒ができます。

ワークスペースは庭と連続し、自然を感じながら仕事や家事などの作業ができます。

<提案プランより>

主寝室 これからの働き方

・ベッドの脇に小さな書斎コーナーを設け、コンパクトスペースとして、また読書のためのスペースとしても活用できます。

集いの間 立体的な空間

中央の集いの間は、ソファ部分だけでなく、フリースペース、夫婦寝室を開閉し腰掛けることができ、各方向から使用できリビングにもダイニングにもなります。

子ども室 これからの働き方

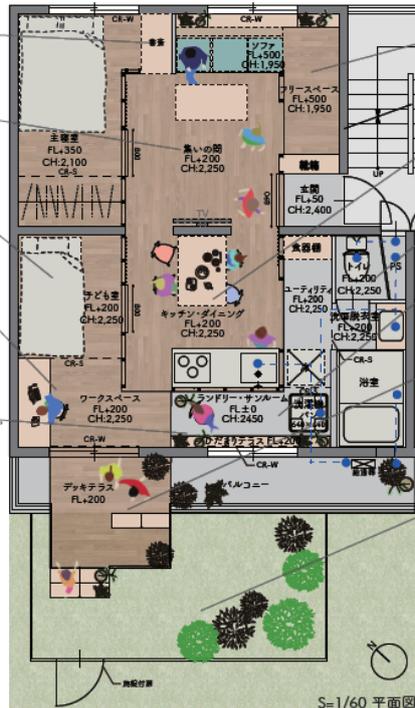
・子供が小さい時には風車や遊びのスペースとして利用。キッチンや隣接するワークスペースからも目が行き届き、安心して子育てが可能です。子供が大きくなったら、子供の寝室になります。

ワークスペース これからの働き方

小さなワークスペースを設け、家事や子育ての合間に仕事をを行います。子供が大きくなった際には子供の勉強スペース、時間がない時にさっと一人で食事を取る、洗濯をたむなど多様な用途に活用できます。

ひだまりテラス 豊かな自然 立体的な空間

・窓辺にはひだまりテラスをもうけサンルームにもなり、外に近い場所で庭を楽しむこともでき、子供が遊んでいる様子も見ることができます。



フリースペース これからの働き方

・普段はベンチやワークスペースなどとして使用できますが、布団を敷きゲストスペースとしても活用可能です。
・子供が二人になった際には寝室としても活用できます。

キッチン・ダイニング 豊かな自然

・キッチンとダイニングテーブルは近くに配置し、作業台も兼ねられるようにしています。食器棚スペースも確保し、コンパクトながら作業性の良いキッチンです。窓からはサンルーム越しに気持ちの良い外を望めます。

トイレ・浴室

・トイレ、浴室は既存と同位置とし、施工性、コストコントロールを図ります。

ランドリー・サンルーム 豊かな自然

・洗濯機に近い位置にランドリースペースを設けて、室内干しにも対応可能です。

デッキテラス これからの働き方 立体的な空間

・ワークスペースと連続するテラスです。階段の踊り場に小さな休憩場所もつけています。いつもと違う場所で本を読んだり、休憩したりできる特別な場所です。

庭 豊かな自然

・デッキテラスから降りたところに広がる庭。十分な広さを残しているのので、ピクニックなども楽しめる、生活が豊かになる場所です。

- 既存利用
 - - - - 借込家具
 - CR-S(カーテンレール シングル)
 - - - - CR-W(カーテンレール ダブル)
 - 排水ルート
- ※カーテンレールについては現場判断後、利用できるものを再利用とする。
※S=FL-1.90として各機材を配置したものとします。(現場にて再確認)



■今後のスケジュール

2020年 12月10日	選定プランの決定
2021年 1月 中旬	工事着工
2021年 5月 下旬	完成
2021年 7月 上旬	入居者募集

ニコイチ®
2ko1.danchi-renovation

■茶山台団地の概要

所在地	: 堺市南区茶山台2丁1番・2番
総戸数	: 928戸
構造	: 鉄筋コンクリート造5階建
住戸専有面積	: 44.98m ² ~91.68m ²
入居開始	: 1971年4月
交通	: 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約10分



◆大阪府住宅供給公社概要

代表者: 理事長 山下 久佳
所在地: 大阪市中央区今橋2丁目3番21号
創業: 1950年6月
事業内容: 賃貸住宅等管理・運営事業

[公社賃貸住宅 SMALIO (スマリオ) の提供]

府営住宅管理事業 (大阪府から受託)

基本金: 3,100万円 (全額大阪府出資)

WEBサイト: <https://www.osaka-kousha.or.jp/>



SMALIO
公社賃貸住宅 スマリオ

SMART LIFE OSAKA
自分らしく、ゆとりある暮らし



2020年6月8日
おかげさまで
創業70周年

公社は、国連目標であり、2025年大阪・関西万博が達成目標に掲げる「持続可能な開発目標(SDGs)」の実現を目指しています。とりわけ、SDGs目標11「住み続けられるまちづくりを」および目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向けて事業展開を行っており、関係機関と連携して様々な取り組みを進めています。

※本資料はインターネットプレス配信サービス「PRTIMES」、大阪府政記者会、大阪建設記者クラブ、堺市記者クラブに配布しています。

【報道関係者様からのお問い合わせ先】

大阪府住宅供給公社 総務企画部 企画室 経営企画課 広報戦略グループ 担当: 高見、田中
Tel: 06-6203-5450 携帯: 070-4561-3634 FAX: 06-6203-7184
E-mail: kikaku5450@osaka-kousha.or.jp