茶山台団地

【キーワード】
〔施設種別〕□高齢者施設　□障がい者施設　□子ども施設　■住宅　()
〔運営主体〕□市区町村　■法人　■ NPO　□個人　　〔補助金〕□内閣府　□国土交通省　□厚生労働省　()
〔建物形式〕□ 1 棟単体型　□複数棟集合型　■団地型　　〔建物状況〕□新築　□増築　■改修　□一部改修　□既存
〔対象者〕□高齢者　□障がい者　□子ども　□ファミリー　■多世代

写真１．団地外観

大阪にある泉北ニュータウン（以下泉北 NT）では NT 再生のための重点取組団地として茶山台団地を位置付けた。再生のハードとソフトの両面から取り組みを行い，二戸の住戸を一戸の住戸に改修した住戸「ニコイチ」や，総菜屋さんとイートインの機能を持った「やまわけキッチン」など，地域住民たちのニーズに合わせたサービスを提供している。

見学月日：2019 年 3 月 25 日（月）
見学者：藤原 , 鈴木
案内者：田中陽三様，奥西様（大阪府住宅供給公社　経営管理部　住宅経営課　団地再生グループ）

■概要

所在地　：大阪府堺市南区茶山台２丁
施設種別：住宅
運営主体：大阪府住宅供給公社（ニコイチ）
　　NPO 法人 SEIN（やまわけキッチン・茶山台としょかん）
設　　計：akka 一級建築士事務所
　　ボンドアーキテクツ
　　株式会社星田逸郎空間都市研究所
敷地面積：82,643.41㎡
構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造５階建
総住戸　：941 戸
住棟数　：28 棟
住戸面積：44.98~89.6㎡
交　　通：泉ヶ丘駅から徒歩 10 分
建築竣工：1971 年 4 月
開　　設：2017 年 1 月

写真２．周辺状況（google map より）
泉ヶ丘駅から徒歩 10 分程に位置するが，坂道が点在する。周辺にはスーパーなどは無く，買い物をするためには駅まで行かないといけない。

写真３．団地５階から見た周辺の眺め
団地周辺には緑が生い茂り，公園や小学校がある。この団地内を通って下校する子供たちもいる。

■運営概要

公的賃貸住宅の再生方針や具体的な取り組みを示す，泉北 NT 公的賃貸住宅再生計画が始まった。それに伴い

参考文献
1）大阪府住宅供給公社ホーム，響きあうダンチ・ライフ，<http://danchi-renovation.com/>，参照 2019.04.02

泉ヶ丘駅前地域の活性化に取り組むべく，駅から半径800m 圏エリアに茶山台団地が入っていることから，NT再生のための重点取組団地に位置付けた。また周辺と比べると，茶山台は大きい団地であり，15% の空き家を横ばいまたは上昇傾向にすることを目標とする。

再生のハードとソフトの両面から再生に向けて取り組みを行い，今後の郊外型団地再生のモデル構築を目指す。

図1．A タイプ

壁式構造のためバルコニーで住戸内を往来する。浴室・脱衣所をパントリーにすることで（西側住戸），家事のしやすい環境を提供している。

図2．B タイプ

住戸東側はアイランドキッチンからダイニングとリビングまでが一体となり，広々した LDK がある。西側はカーテンレールで居室を二つに分けることができる。

写真4．可変性のある間仕切り（A タイプ）

居室同士の間には取り外し可能な襖があり，襖を外して広いリビングにしたり収納スペースにすることもできる。

写真5．水回り（A タイプ）

水回りに関しては便所のみ二箇所設け，余ったスペースをパントリーやユーティリティスペースにしている。

写真6．廊下（B タイプ）

ラーメン構造では二戸の間の界壁を取り，住戸内をつなげている。

写真7．脱衣スペース（B タイプ）

脱衣所がないが，浴室北側にある収納スペースのドアを開いて廊下を仕切ることで，脱衣スペースとして利用ができる。

「響きあうダンチ・ライフ」をコンセプトに，住民同士の交流が生まれるような団地ならではの取り組みにチャレンジする。

■住戸概要（ニコイチ）

公的賃貸住若年層の居住ニーズに対応するため，公社と堺市，事業者（コンペ），新規入居者と連携し，45㎡の住戸二戸をつなげ，90㎡の住戸を創り出すリノベーション「ニコイチ」を実施した。単純に45㎡は小さく，住み続けてもらうために住戸面積を拡大させる。二世帯で住めることも想定している。空き家問題への対策と，管理戸数が二戸から一戸になることもメリットである。

建物はラーメン構造と壁式構造どちらともあり，ラーメン構造は二戸の間にある界壁を無くし，壁式構造はバルコニーをつなげ，一戸の住戸にしている。耐震的に３・４・５階のみニコイチにしかできないため，若年層の居住ニーズに対応させている。実際に住んでいる方はファミリー層よりも子育て世帯が多い。

■茶山台としょかん

H27より、コピーライターの東 善仁氏が実際に団地に住みながら，客観的な目を持ちながら地域を知り，内側からコミュニティを築いていった。集会所を舞台に，みんなで本棚を作り本を持ち寄り，茶山台としょかんを開いた。地域住民から人材を発掘し，としょかん運営に参加してくれるボランティアを募った。現在はNPO法人SEINのもとで運営している。団地住民のサードプレイスとして住民同士の井戸端会議や子供たちの居場所になっている。18号棟の集会所が一番使用頻度が低いという点からこの集会所を茶山台としょかんにした。

写真８．茶山台としょかん外観

団地住民のみならず，他の団地に住んでいる人や周辺地域の方も利用可能である。

写真９．茶山台としょかん内観

団地住民の持ち寄った本を読むことができる。天気の良い日は手作りの屋台を外に出して，本を読んでいる。

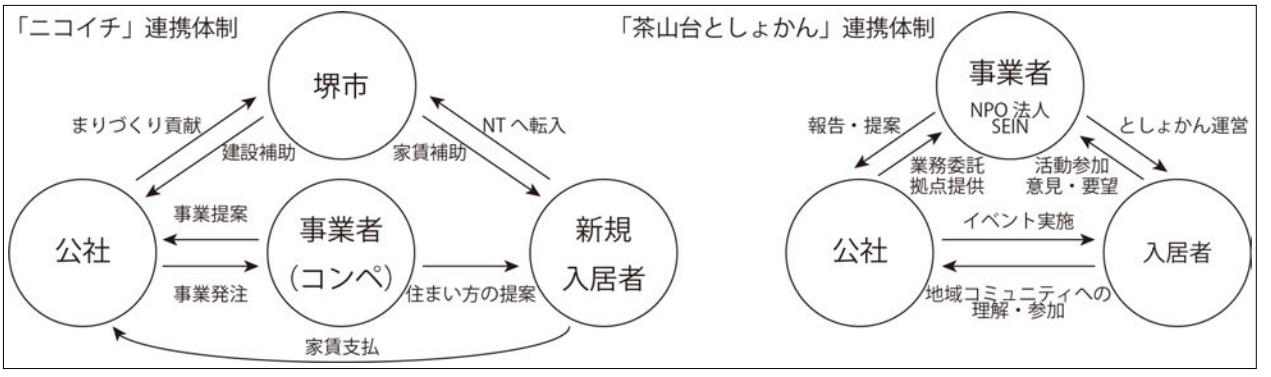

図３．「ニコイチ」と「茶山台としょかん」の連携体制に関して

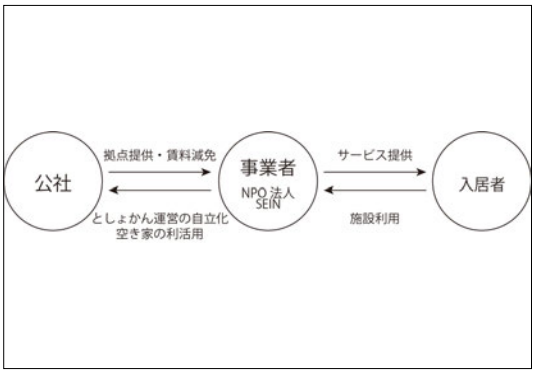

図4．「やまわけキッチン」の連携体制に関して

写真 10．やまわけキッチン外観

普段は写真？を集会所前に置き，としょかんを開き，月一でフリーマーケットをしている。45㎡という住戸面積の狭さから，いらなくなったモノを団地住民たちが循環するさせる機会にもなる。団地住民以外の方も利用可能で，下校途中の小学生がとしょかんに立ち寄り，遊びの場にもなっている。

■やまわけキッチン

茶山台団地付近のスーパーが数年前に閉店し，駅前スーパーまでは坂道の多い場所を 10 ～ 15 分ほど歩かなければならない。駅前まで買い物をしたとしても，少しだけ買って帰る方が多いということ，団地内で食材や惣菜が買えたらいいのにという住民たちのニーズがあった。

そこで，地域のニーズとみんなが集う場所，空室の活用の 3 点に着目し，総菜屋さん＋イートインの機能を持った「やまわけキッチン」が誕生した。この事業は「住まいとコミュニティづくり活動助成」の助成対象に選定され，運営は NPO 法人 SEIN である。

写真 11．やまわけキッチン内観

写真 12．総菜やお菓子の販売

写真 13．団地住民ら手作りの間仕切り

団地住民がやまわけキッチン内の間仕切りを作ったり，壁を塗ったりすることで，コスト削減とやまわけキッチンへの愛着を持たすことができる。

写真 14．手作り定食

泉北産の食材を使った日替りの定食や惣菜をその場で食べることができる。単身高齢者世帯の孤食対策としても利用されている（団地住民の 1 割が単身高齢者）。