

令和4年度 住まい環境整備モデル事業  
【事業育成型】

# 提案内容の概要

事業名称：

## 香里三井団地「ニコニコのデザイン」プロジェクト


ー 公社と大学の連携による高経年団地のコミュニティ拠点づくりを目指してー

代表提案者：  大阪府住宅供給公社

共同提案者：  大阪電気通信大学



「ニコニコのデザイン」の由来は？

 北澤研 建築デザインサークル「Create For Smile」

×

 公社の経営理念「笑顔のくらし」



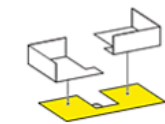
「プロジェクトを通じてニコニコの笑顔あふれる団地にしたい！」

# 1. これまでの取組



2015年～  
茶山台団地にて団地再生事業を展開

ニコイチ®



リノベーション



DIYのいえ

空家活用



大阪府

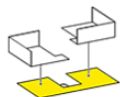
堺市  
泉北NT



2018年4月  
工学部に建築学科が誕生



ニコイチ®



2019年1月  
香里三井団地「ニコイチ」完成

公社  
基本  
方針

高度経済成長期に開発し、多くの団地を有しているニュータウンにおいては、地元自治体と協議を進めて取り組み方針を決定し、先導的にまちづくりに関する事業を展開する重点地区とします。(中期経営計画(R4～13年度))



### 香里三井団地(こうりみいだんち)

- ・管理開始: 1969年(昭和44年)
- ・管理戸数: 336戸
- ・間取り: 2LDK / 3DK中心 (約45㎡)  
(2戸1化実施実績あり(4戸))
- ・家賃: 3万5千円~
- ・大学からは車で10分程度の距離
- ・近隣を含め、約1千戸の賃貸団地群を形成

#### 地域の現状・課題

- ・経年による「オールドタウン化」
- ・最寄駅まではバス便利用
- ・市内平均より低い「居留意向」

#### 団地の現状

- ・高齢化率40%超(市平均約30%)
- ・空家率15%超(50戸以上が空室)
- ・自治会の若手、担い手不足 など

地域・団地の課題解決と再生に向けた新たな取り組みが必要。

#### 寝屋川市香里三井エリアの取り組み方針 (公社令和4年度事業計画)

コミュニティの活性化に取り組む拠点の整備に向け、地域の大学との連携に向けた協議や、お住まいの方々との関係構築に取り組みます。

# 3. 提案内容

## 公社・大学・市による3者連携体制

### 大阪府住宅供給公社 「団地資産」

○全体プロデュース



### OECU 北澤研究室 +CREATE FOR SMILE

○ワークショップ提案  
および団地再生デザイン提案



### 香里三井団地



### 大阪電気通信大学 (OECU) 「知的資産」



### 寝屋川市 住宅政策課 「ネットワーク」

○バックアップ



### OECU 佐々木研究室 +まちづくり研究会

○都市環境デザインの研究および提案

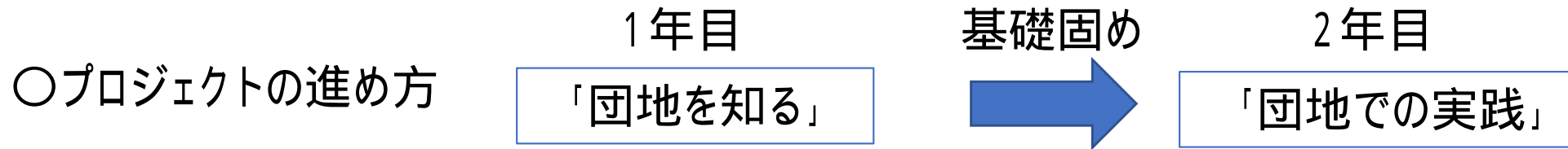


2021年度内に3者による包括連携協定締結予定



公社と大学による「ニコニコのデザイン」プロジェクト  
香里三井団地において、団地内の空き家を活用した多世代交流拠点  
づくりを想定した活動を2年以上の長期に渡って展開する。

# 3. 提案内容



## ○キーワード 「温故知新」

- ・1年目 「古きをたずねる」(建設から50年が経過した団地の魅力を知り、継承する)
- ・2年目 「新しきを知る」(現代のライフスタイルに対応する住まいについて考える)

### 住民との交流

「団地を知る」ための第一歩

- ・交流イベント  
(ボランティアカード、焼き芋)
- ・団地暮らしに関する  
アンケート、インタビュー



### 団地・まちづくりに関する調査研究

「団地を知る」「地域を知る」

- ・景観に関するアンケート
- ・フィールドワーク
- ・建築の研究(DIY解体体験)
- ・活動成果報告会



### 学生目線での情報発信

ファン・サポーターの獲得

- ・手作り新聞やチラシ  
(居住者向け)
- ・WEBサイト、SNS  
(一般向け)



### 団地再生事業報告

ステークホルダー向けPR

- ・広報記事の  
WEBサイト掲載
- ・まちづくりシンポジウム



## 4. 期待される成果

### 「団地を知る」1年目の活動と成果

2022年度

- ・交流イベント
- ・調査研究
- ・情報発信



- ・コミュニケーション
- ・課題・ニーズ把握
- ・関係構築



- ・調査・活動結果まとめ
- ・交流拠点のプランニング
- ・次年度活動の計画策定

#### 自治会・団地居住者

- ・コミュニティ拠点の誕生
- ・コミュニティの活性化
- ・多世代の交流
- ・生活利便の向上



#### 大阪府住宅供給公社

- ・団地コミュニティの活性化
- ・団地のイメージアップ
- ・新規入居促進
- ・居住者満足度向上



### 将来プロジェクトで期待するメリット

#### 大阪電気通信大学

- ・団地での実践的学習
- ・実学の場の確保
- ・連携による地域貢献
- ・建築学科の活動実績



#### 寝屋川市

- ・住環境の改善
- ・若年子育て世代の流入
- ・高齢者に優しいまちづくり
- ・次世代を育むまちづくり



## 5. 「事業育成型」終了後の計画



2022年6月 次年度「課題設定型」にて事業提案応募  
「住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備」



「団地での実践」 2年目の活動

2023年度

- ・団地の空き家や集会所、広場等を活用した多世代交流拠点づくりを想定。
- ・従来の「トップダウン型」に代わる、住まい手の声を反映した「ボトムアップ型」の手法を採用し、課題やニーズとのミスマッチを防ぐ。
- ・実際に学生が改修工事の工程に携わることにより、交流拠点運営の当事者意識を醸成する。
- ・交流拠点では、利便性の向上を目的とした新たな機能(カフェや福祉施設等)を誘致し、運営事業者の発掘も含め、将来の事業化を目指す。

