

# ストック活用型団地再生の事業創発のプロセスと要因に関する研究 —大阪府住宅供給公社 茶山台団地の取組を事例に—

Research on the Process and Factors of Project Emergence  
in the Stock-utilizing Housing Complex Regeneration  
- Case Study on Chayamadai Housing Complex : Osaka Prefectural Housing Corporation -

○中川健太<sup>\*1</sup>, 伊丹絵美子<sup>\*2</sup>  
NAKAGAWA Kenta, ITAMI Emiko

The purpose of this study is to clarify the process and factors of project emergence in the stock-utilizing housing complex regeneration. The object is “chayamadai housing complex regeneration” that is carrying out in chayamadai, Senboku Newtown.

As a result, we have derived the process and seven hypothesized factors of its project emergence.

In order for the project to be continuously emergent in the stock-utilizing housing complex regeneration, it was suggested that it is important to effectively utilize policy, human, and financial factors and promotional methods while changing the roles of a housing complex owner and collaborative partners in a step-by-step manner according to the situation.

キーワード：団地再生, ストック活用, 公的賃貸住宅, 事業創発

*Keywords: Housing Complex Regeneration, Stock Utilization, Public Rental Housing, Project Emergence*

## 1. 研究の背景と目的

日本のニュータウン（以下、NT という）には高度成長期に作られた数多くの公的賃貸住宅があり、人口減少時代の中で住民の高齢化や建物の老朽化、空き室の増加等の様々な課題を有する。近年、こうした公的賃貸住宅の活性化を目指し、住宅所有者や住民・地域団体・民間事業者・行政等が連携して空き室・オープンスペース等を活用した様々な事業を展開し、入居率の増加や賑わいの創出といった成果を出しているところもある<sup>注1)</sup>。

特に、経済的要件等から住棟の建替や集約事業の実施が難しい地区では既存ストックを活用した再生手法は有効であると考えられるが、事業の企画や実施主体、資金面等が課題となり、事業の創発や継続に苦慮する場合も多い。また、様々な世代の住民にとって住みやすい居住環境を提供するためには、各世代が魅力を感じられる複数の多様な事業が創発されることが望ましいが、同様に容易ではない。こうした課題を克服し、公的賃貸住宅の再生手法として確立するためには、既存ストックを活用

した再生の展開プロセスに基づき具体的な事業が創発される過程を整理し、その要因を探ることが重要である。

大阪府住宅供給公社（以下、「府公社」という）が所有する泉北NT（堺市南区他）の茶山台団地では、これまで府公社が様々な主体と連携して団地内の活性化に向け空き室や集会所、オープンスペース等の既存ストックを活用した様々な事業を展開し、その多くが継続している<sup>注2)</sup>。

本研究では、公的賃貸住宅の再生に向けて連続的に様々な事業が創発され、継続している茶山台団地の具体的実践について分析し、(1) 公的組織による計画等や施策といった政策的側面も踏まえた事業創発の経緯、(2) 事業の実施主体や運営形態・財政的側面・プロモーション手法を明らかにした上で、(3) 事業創発プロセスと寄与したと考えられる要因仮説を導き出すことを目指す。

本研究で政策的側面に着目するのは、後述するようにもともと茶山台団地の再生が「泉北NTの再生」というより広域の政策目標も踏まえて府公社において意思決定

\*1 大阪大学大学院工学研究科博士後期課程・修士(経営学)

\*2 大阪大学大学院工学研究科、准教授、博士(工学)

Grad.Student, Graduate School of Engineering, Osaka Univ., MBA.  
Associate Professor, Graduate School of Eng., Osaka Univ., Ph.D.Eng.

されたものであること、また公的組織による施策等が事業創発の発端となっている事例があるためである。また事業の実施主体や運営形態・財政的側面・プロモーション手法に着目するのは、これらが事業開始まもない時期の事業者に対する支援の要点とされていることから<sup>注3)</sup>この点に着目することで事業創発の促進要因を見いだせると考えたためである。具体的には、どのような実施主体がどのような事業運営形態を採用したのか、事業実施に係る経費負担や実施主体による外部資金の獲得、府公社による事業場所の家賃減免の支援等、事業創発に関する資金の流れ、各事業の利用者獲得に向けて団地内外に対し取られたプロモーション手法を明らかにし、事業創発のプロセスに寄与したと考えられる要因を検討する。

## 2. 本研究の位置づけ

茶山台団地の再生に関する既往研究としては、玉井らが住民の生活実態や課題を考察している<sup>2)</sup>他、藤田らがDIYと人の繋がりとの相互関係を考察している<sup>3)</sup>。府公社の発表物では、事業の推進において住民と府公社の共創が果たした役割に焦点を当てたもの等<sup>4) 5)</sup>がある。

また、既存ストックを活用した公的賃貸住宅の再生に関しては各地での実践例や研究がある。たとえば、野崎は明舞団地を事例にNPO法人や住民と兵庫県等の連携プロセスについて考察し<sup>6)</sup>、丁はUR都市機構の真砂団地を事例に民間事業者と住宅所有者の連携によるリノベーション住居創出の有効性を考察している<sup>7)</sup>。また青木らは旧ひばりが丘団地を事例に住民ボランティア組織の事業者から住民への運営移行時の課題を考察している<sup>8)</sup>。しかし、特定の公的賃貸住宅の再生に向けた複数事業の創発プロセスに着目し、実施主体の形成過程や運営的側面・財政的側面・プロモーション手法といった点を総括的に捉えて創発要因を分析した研究は見られない。

事業創発は上記の要素の総体として成立するものであること、事業創発時に形成された実施主体や運営形態・財政的側面・プロモーション手法といった事業の構造が事業継続の有無にも影響を与えられられることを踏まえ、これらの点に着目して創発要因を明らかにすることが重要であり、そこに本研究の独自性があると考えられる。

## 3. 研究の方法と構成

### 3-1. 用語の定義

本研究でいう「ストック活用型団地再生」とは、空き室や集会所等の既存ストックを活用して公的賃貸住宅

の住民が抱える課題の解決や居住魅力の創出を目指す事業の総称を指す。「事業」とは府公社や各主体がDIYやリノベーション等の手法を用いて実施する各プロジェクトのことを、「取組」とは各事業の中で展開する具体的メニューのことを、「創発」とは府公社や各主体がもつ資源やノウハウ等を活かし、住民が抱える課題の解決や居住魅力に資する新たな事業を創出することを指す。

加えて、「行政」とは地方公共団体のことを、「公的団体」とは公的役割を果たすことを組織目的とする国や地方公共団体の関係団体のことを、「協議会等」とは行政や公的団体、民間事業者等で構成される協議会や会議体のことを、「公的組織」とはそれらの総称を指す<sup>注4)</sup>。「施策」とは政策目標の実現に向けた公的組織による企画等のことを指す。なお、本研究は事業創発を主題とするが、事業の継続の重要性も鑑み、3年以上継続して行われる事業を調査対象とする。実施年度は元号を用い昭和はS45等、平成はH22等、令和はR1等と表記する。

### 3-2. 研究の方法

研究の方法は参与観察調査<sup>注5)</sup>と表1に示す茶山台団地の各拠点の運営者や府公社の担当者へのヒアリング、関連文献の調査による。調査内容は同地区で展開された各事業の実態や各種計画・施策等との関係性等である。

表1. ヒアリング対象者と主な調査内容

No	実施時期	ヒアリング対象者	主な調査内容
①	R4.4月	府公社/T氏	茶山台団地の再生全般について
②	R4.5月	特定非営利活動法人SEIN/ コミュニティLab所長・ H氏	茶山台としゃかん事業を中心に団地再生全般について
③	R4.5月	特定非営利活動法人SEIN/ 代表理事・Y氏	やまわけキッチン事業を中心に団地再生全般について
④	R4.6月	カザールホーム/ 代表取締役・N氏	DIYのいえ事業を中心に団地再生全般について

### 3-3. 事業創発プロセスの段階分けと分析の視点

本研究では茶山台団地の事業創発プロセスを以下のような3期に分けて整理する。

I期. 府公社と行政等の協働期 (H22~27)

(略称: 行政等との協働期)

府公社が再生を進めることを意思決定し、堺市等との連携のもとで新たな事業が創発された時期

II期. 府公社とステイクホルダーの協働期 (H28~29)

(略称: ステイクホルダーとの協働期)

府公社と様々な地域ステイクホルダーの連携により、新たな事業が創発された時期

Ⅲ期. 民の主導期 (H30～)

府公社の支援を得ながら、NPO 法人や民間事業者の主導により新たな事業が創発された時期

また、本研究では事業創発の要因を見出すために、各事業について (1) 実施主体 (2) 事業内容 (3) 事業創発の経緯 (4) 運営形態 (5) 財政的側面 (6) プロモーション手法の視点で整理する。

3-4. 研究の構成

本研究では 4 章で調査対象や各事業の概要を整理した後、5 章で府公社が再生を目指すこととなった経緯、事業創発プロセスの各段階における事業創発の実態と全体像を整理する。6 章で事業創発に寄与したと考えられる要因について考察し、7 章をまとめとする。

4. 調査対象の概要

4-1. 茶山台団地の概要

本研究の調査対象である茶山台団地の概要は図 1・表 2 の通りである。府公社所有の公的賃貸住宅であり、S46 の入居開始から約 50 年が経過しストックの老朽化が進む中、H29 には団地全体の入居率が 83% 台まで落ち込んだが、府公社等による団地再生の各事業により、現在は入居率が 90% を超える状況となっている。



図 1. 調査対象の団地の位置図<sup>注6)</sup>

表 2. 調査対象の団地の概要

名称	茶山台団地	住棟数	28棟
所在地	堺市南区茶山台 2 丁	総戸数	924戸 (R4.3月現在)
入居開始	S46	世帯数	866世帯 (R4.3月現在)
建物構造	鉄筋コンクリート造5階建	契約者ベース高齢化率	約43% (R4.3月現在)

凡例 \*本表で「契約者ベース高齢化率」とは、居住者のうち賃貸契約の契約者の年齢をもとに算出した高齢化率のことを指す (同居家族等は含まない)

4-2. 各事業の概要

事業創発に関係する主体の概要を表 3 に、各事業の概要を表 4 に示す。H27 以降に全 7 事業が創発されたが、各事業の内容は、〈事 1\_ニコイチ等〉は子育て世代・若年層向けのリノベーション住戸の創出、〈事 3\_マルシェ〉は青果販売事業者による移動販売、〈事 4\_保健室〉は健康・医療の専門家による健康講話や健康チェック・相談会、〈事 5\_レモンの会〉は団地内の斜面へのレモンの植樹・栽培である。〈事 2\_としょかん〉は住民相互の交流拠点、〈事 6\_やまわけ〉は惣菜カフェ、〈事 7\_DIY のいえ〉は DIY 工房としてそれぞれがテーマ型コミュニティの拠点であり、住民は趣味や好みにあった拠点を通いの場として選択することができる。

様々な事業を通じて入居率の向上や子育て世代・若年層の入居促進を図りつつ、多様な世代の住民にとって住みやすい団地を目指したサービス提供が行われている。

5. 茶山台団地における事業創発プロセスと実態

事業創発に関連した公的組織の計画等を表 5 に、事業創発に関連した公的組織の施策を表 6 に、各事業の創発経緯・運営形態・財政的側面・プロモーション手法を表 7 に、事業創発プロセスの全体像を図 2 に示す。

5-1. 府公社が団地再生を目指すに至った経緯

府公社は H22 に堺市が策定した〈計 1\_再生指針〉や H22~23 に〈主 1\_協議会〉が策定した〈計 2\_泉ヶ丘ビジョン〉・〈計 3\_公的再生計画〉の策定過程に、大阪府や UR 都市機構等とともに同エリアにおける公的賃貸住宅の所有者として関わった。泉北 NT は千里 NT と同じく大阪府企業局が開発した大規模 NT であり、大阪府の NT 再生の政策においても重要な位置づけにあった。また、住宅戸数の約半数を公的賃貸住宅が占め、その構成が大阪府営住宅・府公社住宅・UR 住宅のみで堺市の市営住宅がないことからエリアの再生に公的賃貸住宅所有者の協力が欠かせなかった<sup>注7)</sup>。府公社にとっても賃貸住宅の管理戸数が最も多いエリアが泉北 NT のある堺市南区であり、同エリアの再生は重要な課題であった<sup>注8)</sup>。

〈主 1\_協議会〉が策定した〈計 2\_泉ヶ丘ビジョン〉や〈計 3\_公的再生計画〉において、茶山台を含む地区で「多様な住宅ニーズに対応した住宅を供給していく」ことや「まちづくりに資する機能を導入するため、既存ストックを活用した機能導入を推進する」ことが掲げられたこと等を踏まえ、H25 に府公社が策定した〈計 5\_ス

表3. 事業創発に関連した主体の概要

No	主体の名称		主体の分類					概要
	正式名称	略称	協議会等	民間事業者	NPO法人	地域組織	医療法人大学	
(主1)	泉北NT再生府市等連携協議会	協議会	○					大阪府・堺市・府公社・UR都市機構・南海電気鉄道㈱から構成される泉北NT活性化のための協議会 (R3より泉北ニューデザイン推進協議会に改称)
(主2)	H氏	H氏		○				まちづくりコンサルタント
(主3)	特定非営利活動法人SEIN	SEIN			○			市民活動を支援する中間支援組織であるとともに、茶山台団地においては自ら実施主体として複数の事業を行っているNPO法人
(主4)	えびすの青果	えびすの		○				泉北NTで移動販売を行う青果販売事業者
(主5)	大阪府市医療戦略会議	医療戦略会議	○					大阪府市の医療・保健施策の在り方や関連産業振興の方向性等の調査審議や首長への意見具申を行う会議体
(主6)	社会医療法人生長会	生長会					○	泉北NTに隣接する堺市中区に総合病院が立地する医療法人
(主7)	帝塚山学院大学	帝塚山学院					○	泉北NT内に立地する大学
(主8)	泉北NTまちはらき50周年事業実行委員会	実行委員会	○					大阪府・堺市・府公社・UR都市機構・南海電気鉄道㈱・泉北高速鉄道㈱・(一財)大阪府タウン管理財団から構成される、(施3_まちはらき50周年事業)を実施するための実行委員会
(主9)	泉北レモンの街ストーリー*	泉北レモン				○		レモンを泉北NTの特産品にすることを目指し活動する市民活動団体
(主10)	カザールホーム	カザール		○				泉北NTに隣接する堺市中区に本社が立地する工務店

表4. 各事業の概要

No	事業名	略称	創発年度	実施時期	実施主体	実施主体の特徴	事業内容
(事1)	ニコイチリノベ45	ニコイチ等	H27	/	案件によって ・府公社、堺市 ・府公社 (単独実施)	・府公社と堺市の連携事業として開始後、府公社単独案件も実施 ・毎年度、設計事業者をプロポーザルで選定して実施	・ニコイチ 45㎡の2戸をつなぎ合わせて90㎡のリノベーション住戸を創出 ・リノベ45 45㎡のリノベーション住戸を創出
(事2)	茶山台としょかん	としょかん	H27	毎週水・金・土曜日	・第1期 府公社、(主2_H氏) ・第2期 府公社、(主3_SEIN)	・(主2_H氏)、(主3_SEIN)ともに茶山台団地住民(主2_H氏)は事業受託終了後に他所に転居、(主3_SEIN)の代表は事業受託後に茶山台団地に入居	・団地集会所を活用して団地住民が持ち寄った本を並べているコミュニティスペース ・多様な世代の団地住民が集まり、日々の対話やイベントを通して、楽しみながら交流できる拠点
(事3)	ちゃやマルシェ	マルシェ	H28	毎週土曜日午前	(主4_えびすの)府公社	・泉北NT内で活動する事業者との連携	・地域の買い物困難者への配慮から始まったマーケット ・移動販売車で季節の野菜や果物等を幅広く提供 ・(主2_としょかん)横のオープンスペースで開催
(事4)	まちかど保健室	保健室	H28	毎年度6・9・12・3月の土曜日午前 *コロナ禍のため現在は不定期	(主6_生長会) (主7_帝塚山学院)府公社	・近隣に立地する医療法人や泉北NT内に立地する大学との連携	・団地集会所(主2_としょかん)を活用した(主7_帝塚山学院)の専門家による健康講話や(主6_生長会)による血圧測定や血管年齢、骨密度チェック等の健康チェックと看護師・介護支援専門員等の専門職スタッフによる健康相談会
(事5)	茶山台レモンの会	レモンの会	H29	/	(主9_泉北レモン)住民府公社	・泉北NT内で活動する市民活動団体との連携 ・多くの住民が植樹や栽培に参加	・団地内の斜面にレモンの木を植樹 ・収穫祭では採れたてレモンで作ったレモンティーで参加者をふるまったり、(主6_やまわけ)に寄贈するなどしている
(事6)	やまわけキッチン	やまわけ	H30	毎週月・火・金・土曜日	(主3_SEIN)	・代表が茶山台団地の住民である(主3_SEIN)による事業	・空き室をDIYして作った惣菜カフェ ・茶山台校区内での宅配事業や季節の品の提供等も実施 ・幅広い世代の住民が集う憩いの場
(事7)	DIYのいえ	/	H30	毎週水・土・日曜日	(主10_カザール)	・近隣に立地する事業者による事業 ・DIYが得意なシニア層を中心とした住民が「DIYサポーターズ」として運営に携わっている	・空き住棟の空き室を活用した、無料で使えるDIY工房 ・サポーターズに有償での作業依頼も可能 ・1階は工房、2階はDIYのモデルルーム ・不定期でDIYのワークショップも開催

凡例 各主体の名称は表3の略称に基づく

表5. 事業創発に関連した公的組織による主な計画等

No	計画名称		策定年度	策定主体			関連主体 策定への 府公社の参画	概要
	正式名称	略称		府公社	堺市	(主1_協議会) (主5_産維 戦略会議)		
(計1)	泉北NT再生指針	再生指針	H22		○		○	泉北NTの再生の方向性を示す指針
(計2)	泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン	泉ヶ丘ビジョン	H22 H26改訂			○	○	泉ヶ丘駅前地域の活性化の方向性を示すビジョン
(計3)	泉北NT公的賃貸住宅再生計画	公的再生計画	H23・H28 R3・R4改訂			○	○	泉北NTの公的賃貸住宅の再生の方針を示す計画
(計4)	大阪府住宅供給公社経営計画	経営計画	H24 H29改訂	○			○	府公社の役割と方向性を示した経営のビジョンと基本方針
(計5)	大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用基本計画	ストック基本計画	H25	○			○	ストックを有効活用し、賃貸住宅経営の安定を図るための基本方針
(計6)	大阪府市医療戦略会議提言	医療戦略会議提言	H25				○	大阪府市における健康寿命の延伸によるQOLの向上と経済成長を同時に実現するための戦略
(計7)	大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用実施計画	ストック実施計画	H27	○			○	ストック基本計画に基づき、R3までの実施計画

凡例 各主体の名称は表3の略称に基づく

表6. 事業創発に関連した公的組織の施策

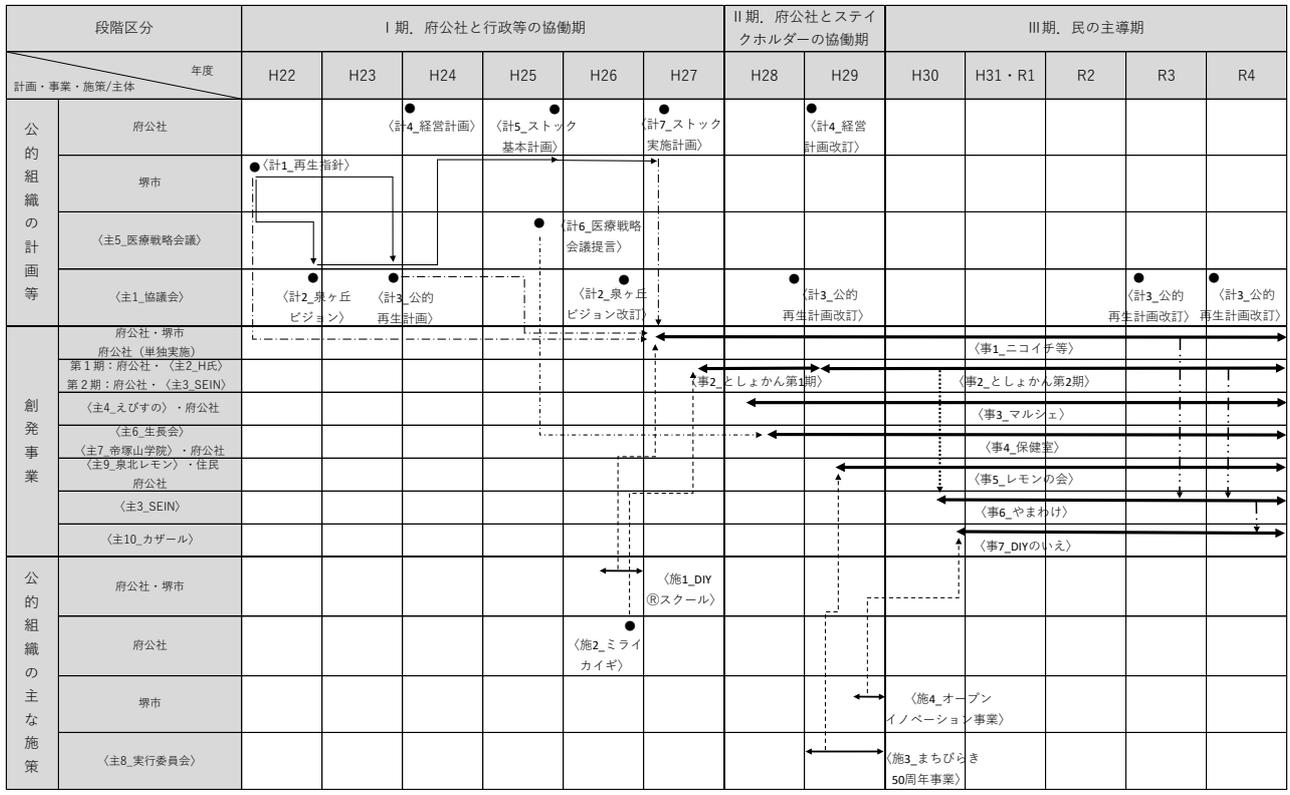
No	施策名称		実施年度	実施主体			概要
	正式名称	略称		府公社	堺市	(主8_実行 委員会)	
(施1)	DIY@スクール	DIY@スクール	H26	○	○		団地の空き室を用いてDIYを学びながらリノベーション住戸を創出する連続講座(全14メニュー、計21回)
(施2)	コーシャミライカイギ	ミライカイギ	H26	○			府公社の設立50周年事業として、全職員がワークショップに参加して団地の課題解決や魅力創出に向けて考えた企画
(施3)	泉北NTまちはらき50周年事業	まちはらき50周年事業	H29			○	泉北NTのまちはらき50周年を祝うため、泉北NTで活動する様々な主体が連携して多様な催しを毎年実施した企画
(施4)	大企業などとコラボしてシニア向けサービスを創ろう!	オープンイノベーション事業	H29		○		泉北NTで活動する大企業等と連携して新たな高齢者向けサービスを創出した民間事業者等を募集した企画

凡例 各主体の名称は表3の略称に基づく

表7. 各事業の創発の実態

事業名	事業創発の経緯	運営形態 (各組織の役割)		財政的側面		事業名	事業創発の経緯	運営形態 (各組織の役割)	財政的側面					プロモーション手法	
		事業創発時の府公社経費負担	補助金	事業創発時の府公社経費負担	補助金				行政	財団	家賃減免	CF			
〈事1_ニコイチ等〉	・子育て世代等の入居促進のため、H26に府公社と堺市が連携し、〈施1_DIY@スクール〉を実施 ・そこで得た教訓を踏まえ、H27から実施	事業実施	補助金 広報等	○	堺市 ↓ 府公社 (H27~R3)	〈事5_レモンの会〉	・H29の〈施3_まちびらき50周年事業〉の企画として、K氏が主宰する〈主9_泉北レモン〉と住民と府公社が連携し、レモンを団地内に植樹することとなった	事業実施	○	○	○	○	○	○	(団地内向け) イベントチラシとよだより等 (団地外向け) 〈施3_まちびらき50周年事業〉SNS等
〈事2_とよかん〉	・H26に府公社内の会議に関わった〈主2_H氏〉が、自ら団地に住みながらコミュニティづくりを行う事業を提案して開設 ・H29に〈主3_SEIN〉に運営を引き継ぎ	事業委託	事業委託 (実施)	○	(団地内向け) とよだより等 (団地外向け) 〈事2_とよかん〉SNS等	〈事6_やまわけ〉	・住民の生活実態アンケート調査で買い物や日常生活の支援の必要性が明らかになり、H30に〈主3_SEIN〉の代表のY氏を中心に惣菜カフェを開業することとなった	事業実施	○	○	H&C ↓ 〈主3_SEIN〉 (H30)	空き室の使用賃借	H30 実施	○	(団地内向け) やまわけチラシとよだより等 (団地外向け) 〈事6_やまわけ〉SNS等
〈事3_マルシェ〉	・最寄りのスーパーの閉店を受け、住民の買い物支援のために開始 ・関連事業者を通じて知り合った〈主4_えびすの〉に依頼し実施	事業実施	広報等	○	(団地内向け) とよだより等 (団地外向け) 府公社SNS等	〈事7_DIYのいえ〉	・泉北NTでのDIY普及を目指していた〈主10_カザール〉が、〈施4_オープンインノベーション事業〉等を通して府公社とつながり、H30にDIY工房を開業することとなった	事業実施	○	○	堺市 ↓ 〈主10_カザール〉 (H29)	H&C ↓ 〈主10_カザール〉 (R3)	空き室の使用賃借	○	(団地内向け) とよだより等 (団地外向け) 〈事7_DIYのいえ〉SNS 堺市広報等
〈事4_保健室〉	・H25に〈計6_医療戦略会議提言〉で示されたスマートエイジング・シティの取組の一環として、住民の健康増進に資する事業として実施	コンテンツ提供	広報等	○	(団地内向け) 保健室チラシとよだより等 (団地外向け) 府公社SNS等										

凡例 各名称は表3・4・5・6の略称に基づく  
 \*略称 ①(一財)ハウジングアンドコミュニティ財団→H&C ②クラウドファンディング→CF  
 \*補助金の項目の「↓」は補助金の流れを示す



凡例 → 計画から計画への流れ    - - - - - 計画から事業への流れ    ..... 事業から事業への流れ  
 - - - - - 施策から事業への流れ    - - - - - 事業から事業への人材の流れ    各名称は表3・4・5・6の略称に基づく

図2. 事業創発プロセスの全体像

トック基本計画)で、「泉北 NT で大阪府・堺市等と連携し、自社の賃貸住宅ストックを活用した NT 再生に取り組む」旨が記された。H27 に府公社が策定した〈計 7\_ストック実施計画〉では、「茶山台団地において当該地区の活性化に向けた各種事業をモデル的に実施し、NT 再生に貢献する」旨が記され、府公社として茶山台団地で重点的に事業を進めることが公表された。

堺市のみならず、大阪府や府公社にとっても泉北 NT が政策展開・事業実施上、重要なエリアであり、その中で計画として位置づけられた茶山台で府公社が重点的にストック活用型の団地再生を進めることを意思決定したことが、各事業の創発における重要な背景としてある。

## 5-2. 府公社と行政等の協働期 (I 期)

### 5-2-1. ニコイチ、リノベ 45

#### (1) 事業創発の経緯

泉北 NT への子育て世代・若年層の居住促進を目指し H26 に府公社は堺市と連携し〈施 1\_DIY@スクール〉を実施して多くの参加者を得たが、同住戸の入居応募倍率は想定していた程は伸びなかった。ターゲット世代の共感を得る住戸を創出する必要があることを認識した両者により、〈計 7\_ストック実施計画〉等の方針を踏まえ、H27 に〈事 1\_ニコイチ等〉が創発された。

#### (2) 運営形態

府公社と堺市の連携による本事業では、府公社が事業者選定、リノベーション設計・施工等の実務を担い、堺市は補助金提供<sup>注9)</sup>や広報等を担うこととなった。

#### (3) 財政的側面

堺市から府公社にリノベーション経費に係る補助金が提供された<sup>注10)</sup>。

#### (4) プロモーション手法

主に団地外に府公社や堺市の HP、堺市広報等で情報発信を行った。

### 5-2-2. 茶山台としょかん

#### (1) 事業創発の経緯

H26 に府公社の設立 50 周年事業として開催された〈施 2\_ミライカイギ〉のファシリテーターを務めた〈主 2\_H 氏〉が自ら団地に住み、集会所を利用して団地の賑わい創出を目指す事業の実施を府公社に提案したことから〈事 2\_としょかん〉が創発された。

#### (2) 運営形態

府公社が事業委託し、〈主 2\_H 氏〉が運営を担うこと

となった。その後、〈主 3\_SEIN〉に運営が引き継がれたが、H30 には同法人の代表がニコイチに応募当選し、団地に住みながら〈事 2\_としょかん〉の運営に携わるとともに、他事業の創発に携わることとなった<sup>注11)</sup>。

#### (3) 財政的側面

府公社の委託料負担により運営することとなった。

#### (4) プロモーション手法

SNS を使えない高齢の住民も多いことを配慮し、団地内にはとしょだより<sup>注12)</sup>を毎月全戸配布し、団地外には〈事 2\_としょかん〉の SNS 等で情報発信を行った。

## 5-3. 府公社とステイクホルダーの協働期 (II 期)

### 5-3-1. ちゃやマルシェ

#### (1) 事業創発の経緯

茶山台団地があるエリアは商業機能が集積する泉ヶ丘駅に近いが、丘陵地形で駅までの道の起伏が大きい。そうした中、団地近くのスーパーの閉店を受け、高齢の住民の買い物支援が必要となった。府公社は堺商工会議所に移動販売事業者の紹介を依頼し、関連事業者の仲介のもと、泉北 NT 内で移動販売を行っていた〈主 4\_えびすの〉とつながりを持つことができ、H28 に住民の買い物支援事業である〈事 3\_マルシェ〉が創発された。

#### (2) 運営形態

府公社と〈主 4\_えびすの〉による本事業では、〈主 4\_えびすの〉が住民への生鮮食品等の販売という実務面を担い、府公社が広報等を担うこととなった。

#### (3) 財政的側面

各実施主体の必要経費負担で運営することとなった。

#### (4) プロモーション手法

団地内にはとしょだより等で、団地外には府公社の SNS 等で情報発信を行った。

### 5-3-2. まちかど保健室

#### (1) 事業創発の経緯

医療・保健施策の向上と関連産業振興方策の討議のために大阪府・大阪市が設置した〈主 5\_医療戦略会議〉が H25 に公表した提言で、「スマートエイジング・シティ<sup>注13)</sup>」の概念が打ち出され、事業を進める地区例の一つとして泉北 NT が挙げられた。その後、大阪府から府公社に事業実施の打診があり、大阪府の紹介で近隣に総合病院を有する〈主 6\_生長会〉と連携が可能となり、H28 に健康増進事業として〈事業 4\_保健室〉が創発された。第 4 回からは泉北 NT 内に立地する〈主 7\_帝塚山学

院)も大阪府の紹介で連携することとなった。

### (2) 運営形態

府公社と〈主 6\_生長会〉・〈主 7\_帝塚山学院〉による本事業では、〈主 6\_生長会〉・〈主 7\_帝塚山学院〉が健康講話等を、府公社が広報等を担うこととなった。

### (3) 財政的側面

各実施主体の必要経費負担で運営することとなった。

### (4) プロモーション手法

団地内には府公社によるチラシの全戸配布等で、団地外には府公社の SNS 等で情報発信を行った。

## 5-3-3. 茶山台レモンの会

### (1) 事業創発の経緯

泉北 NT の市民活動団体である〈主 9\_泉北レモン〉の代表の K 氏が H29 に〈施 3\_まちびらき 50 周年事業〉に市民委員として参画し、府公社に対して事業連携の提案をしたことから、同年 9 月に〈主 9\_泉北レモン〉と住民・府公社が団地の斜面にレモンの木 10 本を植樹し、〈事 5\_レモンの会〉が創発された<sup>注14)</sup>。

### (2) 運営形態

府公社と〈主 9\_泉北レモン〉・住民による本事業では 3 者が協働で栽培や雑草の剪定、収穫等を担うこととなった。

### (3) 財政的側面

各実施主体の必要経費負担で運営することとなった。

### (4) プロモーション手法

団地内には府公社によるイベントチラシの全戸配布等で、団地外には〈施 3\_まちびらき 50 周年事業〉の SNS 等で情報発信を行った。

## 5-4. 民の主導期 (Ⅲ期)

### 5-4-1. やまわけキッチン

#### (1) 事業創発の経緯

〈事 2\_としょかん〉で月例で実施していた住民の夕飯持ち寄り交流企画である「オトナカイギ<sup>注15)</sup>」での議論が発端となり H29 に実施した住民向けの生活実態アンケートで、住民が特に買い物や日常生活の支援を必要としていることが明らかになった<sup>注16)</sup>。また〈主 3\_SEIN〉が当時、新たな事業として「食を通じたコミュニティづくりと住民支援のためのアウトリーチ」を目指していたことから、課題解決型の事業として H30 に空き室を活用した〈事 6\_やまわけ〉が開設された。

#### (2) 運営形態

〈主 3\_SEIN〉の単独事業である本事業では、同法人が事業実施を担い、府公社は空き室の提供、広報支援等を担うこととなった。

#### (3) 財政的側面

事業の開始時に〈主 3\_SEIN〉が財団の補助金<sup>注17)</sup>を獲得した他、クラウドファンディングを実施して資金調達を行った。また、府公社が室内のスケルトン化の経費負担や、同事業が住民の利便性向上に資するものであることを踏まえて空き室の家賃減免の支援<sup>注18)</sup>等を行った。

#### (4) プロモーション手法

団地内には〈主 3\_SEIN〉による毎月の献立チラシ<sup>注19)</sup>の全戸配布やとしょだより等で、団地外には〈事 6\_やまわけ〉の SNS 等で情報発信を行った。

## 5-4-2. DIY のいえ

#### (1) 事業創発の経緯

泉北 NT に隣接する堺市中区に本社を有する工務店であり、当時、新規事業として泉北 NT における高齢者の健康増進を兼ねた DIY の普及を目指していた〈主 10\_カザール〉と府公社が、H29 に堺市が実施した〈施 4\_オープンイノベーション事業〉や〈主 3\_SEIN〉の紹介でつながりを持った。当時、府公社では退去時の原状回復義務を緩和する制度を始めており、住戸内 DIY を推奨していたことから、〈主 10\_カザール〉に DIY 工場の運営を打診し、空き住棟内の空き室を活用した事業として H30 に〈事 7\_DIY のいえ〉が開設された。

#### (2) 運営形態

創発当初、府公社の半年間のモデル事業として始まった本事業では、府公社が〈主 10\_カザール〉に運営委託し、同社が工房運営を担った。半年経過後は、〈主 10\_カザール〉が単独事業として事業を続けることとなり、〈事 6\_やまわけ〉の DIY を手伝った高齢の住民達が「DIY サポーターズ」として運営に参画した。府公社は空き室の提供、広報支援等を担うこととなった。

#### (3) 財政的側面

事業創発に先立ち〈主 10\_カザール〉が H29 に堺市の補助金<sup>注20)</sup>で DIY 備品等を調達した。また、同事業が住民の利便性向上に資するものであることを踏まえて府公社が空き室の家賃減免の支援<sup>注21)</sup>等を行った。

#### (4) プロモーション手法

団地内にはとしょだより等で、団地外には〈事 7\_DIY のいえ〉の SNS、堺市広報等で情報発信を行った。

### 5-5. 小括

本章では事業創発の実態と全体像を明らかにした。以下では、各段階の事業創発の特徴を考察する。

事業創発の経緯は、全段階の創発事業で公的組織の計画等や施策が契機となった。一方、「Ⅱ期. ステイクホルダーとの協働期」「Ⅲ期. 民の主導期」では地域課題への対応を契機としたものもあった。さらに「Ⅲ期. 民の主導期」は2事業とも事業者や住民の発意によるものでもあり、段階を経る毎に事業創発における事業者や住民の関与度合や主体性が高まっていった。

運営形態は、「Ⅰ期. 行政等との協働期」では委託等を用いつつ府公社が実施主体となり、「Ⅱ期. ステイクホルダーとの協働期」では府公社とステイクホルダーが実施主体となった。この時期、府公社は様々な主体と組み、短期間で多様な事業を創発した。一方、「Ⅲ期. 民の主導期」では府公社の支援のもと、事業者が単独で事業を行った。それまで積み上げてきた事業創発のノウハウを基礎に、民主導のより自律的な形態が実践された。

財政的側面は、「Ⅰ期. 行政等との協働期」は府公社による負担や堺市の補助金を受け実施され、「Ⅱ期. ステイクホルダーとの協働期」では各主体が必要経費を負担した。また、「Ⅲ期. 民の主導期」では府公社の家賃減免支援を受けつつ、事業者が外部資金を調達し、資金面でも自律的な事業運営が実践された。

プロモーション手法は、「Ⅰ期. 行政等との協働期」でとしょだよりが団地内向けのメディアとなり、「Ⅱ期. ステイクホルダーとの協働期」では府公社によるイベントチラシの全戸配布や SNS 等、「Ⅲ期. 民の主導期」では事業者自身の SNS 等による情報発信が行われた。

上記のいずれの面でも府公社主導から事業者等の各主体主導へと創発事業の事業構造の段階的変化が見られ、こうした中で多様な事業が連続的に創発されていった。

## 6. 考察

表 8. 事業創発の要因仮説一覧

No	区分	事業の創発要因	略称	内容
〈要1〉	政策的要因	計画等の位置づけ・施策の活用	政策活用	公的組織の計画上の位置づけや公的組織の施策の活用をもとに創発につなげている
〈要2〉	人的要因	住民が主体的に事業に参画することができる仕組み	参画の仕組み	無理のない範囲で住民が主体的に事業に参画することができる形となっている
〈要3〉		府公社によるステイクホルダーとの連携	ステイクホルダー連携	各事業で府公社が泉北NT及びその周辺地域で活動するステイクホルダーと意識的に連携している
〈要4〉		事業間の人的連鎖性	人的連鎖性	ある事業にて参画・輩出した人材が他の事業の創発や運営に携わっている
〈要5〉	財政的要因	初期投資における外部資金の活用	外部資金活用	事業創発に際し、補助金やクラウドファンディング等の外部資金を活用している
〈要6〉		施設利用に関する支援	施設利用支援	事業場所の家賃減免により、実施主体の財政的負担を軽減している
〈要7〉	プロモーション	ターゲットに応じたメディアの活用	メディア活用	ターゲットの特性にあわせたメディアでの情報発信により事業認知度を高めている

### 6-1. 事業創発の要因

事業創発に寄与したと考えられる要因仮説を表 8 のように 7 つに整理し、それらを 4 区分に大別した。以下で各要因がどのように事業創発に寄与したかを検討する。

#### 6-1-1. 政策的要因

##### (要因 1) 計画等の位置づけ・施策の活用

茶山台団地の再生の発端が公的組織の計画上の位置づけに伴うものであること、〈事 1\_ニコイチ等〉・〈事 2\_としょかん〉・〈事 4\_保健室〉・〈事 5\_レモンの会〉・〈事 7\_DIY のいえ〉が公的組織の施策等を契機として創発されたことから、公的組織の計画等の位置づけや施策の活用を事業創発の要因の一つとして挙げるができる。

#### 6-1-2. 人的要因

##### (要因 2) 住民が主体的に事業に参画することができる仕組み

表 9 に示すように、団地の賑わいを持続的なものとするため、住民が事業に主体的に参画することができる仕組みの構築が〈事 2\_としょかん〉第 1 期から目指され様々な事業を通じて「無理のない範囲で事業に関わりながら、小さな成功体験を得ることができる機会の提供」が進められた。特に〈事 5\_レモンの会〉・〈事 6\_やまわけ〉・〈事 7\_DIY のいえ〉の事業創発に多様な世代の住民が関わったほか、各事業が様々な側面で住民に支えられていることがインタビュー調査 (表 9) で確認された。

この仕組みが、短期間で数多くの事業を創発することができた基礎となっていると考えられる。

表 9. 住民が主体的に事業に参画することができる仕組みに関する発言

[府公社・T氏]
・茶山台としょかんの第 1 期の運営者だった H 氏が、「僕がやった、ではダメなんです。皆でやった、でないと意味がない」と言っていました。 <u>住民の皆さんが主体的に関わり皆で形を作ることを目指しました。</u>
[〈主 3_SEIN〉・H 氏]
・まちづくりが住民主体でうまくいけば、 <u>楽しみながら小さな成功体験を積み上げられるかにかかっています。住民がやりたいと言ったことを無理のない形でやってみる。そのための支援をとことんやりました。</u>
[〈主 3_SEIN〉・Y 氏]
・やまわけキッチンを作る時も、 <u>形のないものを作ろうとしていたのだからなかなか理解してもらえなくて大変でしたが、住民の皆さんが手をさしのべてくれました。やまわけキッチンは色んな住民さんが気にかけて日々手伝ってくれてるから成り立っている気がしますね。</u>

##### (要因 3) 府公社によるステイクホルダーとの連携

表 10 に示すように、府公社は意識的に泉北 NT や周辺

で活動する地域ステイクホルダーと組んで事業を創発した。公的機関の施策の活用や紹介の他、担当者がプライベートで泉北 NT の市民活動に参加して関係性を深め、日常的な対話を通して連携相手と団地再生に対する理念や目標の共有を図りながら、フラットな関係で事業を共に創り上げていった。その傾向は「Ⅱ期、ステイクホルダーとの協働期」の創発事業で顕著に見て取れる。

表 10. 府公社によるステイクホルダーとの連携に関する発言

[府公社・T氏]  
 ・私たちは住宅供給公社ですから、全国的に有名な会社と派手な事業をやるより、堺や泉北にこだわって、地域にいる人たちと組んで、団地再生をやりたいという思いを最初から持っていました。  
 ・泉北NTの市民活動にプライベートで参加したのも、地域のまちづくりプレイヤーとつながりたかったからです。そこで、後に連携することになる人材とも出会うことができました。  
 ・事業者との関係性も、「大家と店子」の縦の関係ではなく、対話しながら一緒に悩み汗をかく、横の関係であることを心がけてきました。

**(要因4) 事業間の人的連鎖性**

図2の「事業から事業への人材の流れ」の矢印が示すように、ニコイチの住民や〈事2\_としょかん〉の運営者が〈事6\_やまわけ〉の創発に携わる、〈事6\_やまわけ〉のDIYを手伝った住民がDIYサポーターズとして〈事7\_DIYのいえ〉の運営に携わる等、ある事業にて参画・輩出した人材が他の事業の創発に携わる「事業間の人的連鎖性」とも呼びうるケースが見られ、同一人材が事業を横断して様々な役割を担ったことがインタビュー調査(表11)で確認された。茶山台団地では、「事業が人を生み出し、人が事業を創発する」サイクルが生まれているとも考えられる。

表 11. 事業間の人的連鎖性に関する発言

[〈主3\_SEIN〉・H氏]  
 ・ニコイチに住むと「快適だし、家賃も安いし、ずっと住んでも良い」と思ってくるんですね。「ずっと住むなら、良いまちであってほしい」との思いから、(ニコイチ住民が)様々な事業に参加してくれています。  
 [〈主10\_カザール〉・N氏]  
 ・自分は団地住民ではない一事業者ですから。やまわけキッチンのDIYを手伝った住民さんがうちの運営を手伝ってくれたおかげで、そのつながりで多くの他の住民さんがDIYのいえに来てくれるようになりました。

**6-1-3. 財政的要因**

**(要因5) 初期投資における外部資金の活用**

〈事1\_ニコイチ等〉では堺市から府公社に補助金が提供された他、〈事6\_やまわけ〉・〈事7\_DIYのいえ〉の初期投資では各実施主体が各種補助金、クラウドファン

ディング等を活用して資金調達を行った。これらを各実施主体は円滑に事業を創発するために役立てた。

**(要因6) 施設利用に関する支援**

〈事6\_やまわけ〉・〈事7\_DIYのいえ〉の各事業では府公社による家賃減免の支援により各実施主体は固定費を削減しながら事業を創発することができた。

**6-1-4. プロモーション**

**(要因7) ターゲットに応じたメディアの活用**

事業プロモーションにあたり、団地内向けのとしよだより等の紙媒体メディア、団地外向けのSNS、より広範に訴求するTVや新聞等のマスメディアと、ターゲットの特性に応じて様々なメディアが活用されたことがインタビュー調査(表12)で確認された。また府公社の広報部署は各事業のパッケージ化によるプレスリリース等で、多くのマスメディアの取材を獲得した<sup>注22)</sup>。としよだよりやイベントチラシの全戸配布からマスメディアの活用まで、府公社は様々な形で各事業の情報発信を支援した。団地内での事業展開は利用者層が限定され集客が難しいことがあるが、これらの情報発信が団地内外からの新たな利用を促すことに役立ったと考えられる。

表 12. ターゲットに応じたメディアの活用に関する発言

[府公社・T氏]  
 ・「としよだより」は、団地内での重要なプロモーションツールだと思っています。住民の方が毎月作ってくれていますが、各拠点等での取組の報告や今後のスケジュールのほか、ゴミ出しの日等、住民目線で本当に必要とされる情報が載っているのも、皆さんがよく見てくれるんです。SNSは団地外の方向けですね。両方重要なメディアだと思っています。  
 ・弊社の広報部署のプレスリリースにより、TVや新聞等の多くのマスメディアで再生事業が取り上げられたこともPRに繋がったと思います。

**6-2. 各段階における事業創発要因**

以下では事業創発プロセスの各段階毎に、重要な役割を果たしたと考えられる要因について考察する。

まず「Ⅰ期、行政等との協働期」は、公的組織の計画等や施策からの流れで各事業が創発された点、特に〈事1\_ニコイチ等〉では堺市からの補助金が事業創発の後押しとなった点において、政策的要因(要1\_政策活用)や、財政的要因(要5\_外部資金活用)が特に重要な役割を果たしたと考えられる。

次に「Ⅱ期、ステイクホルダーとの協働期」は特に地域ステイクホルダーとの連携で各事業が創発された点、公的組織の施策等を活用してステイクホルダーとの関係

を深めた点において、人的要因〈要 3\_ステイクホルダー一連携〉、政策的要因〈要 1\_政策活用〉が特に重要な役割を果たしたと考えられる。

そして「Ⅲ期、民の主導期」では、それまでの期間で構築された人材の参画・輩出の仕組みを基礎として各事業が創発された点、初期投資の調達や固定費である事業場所の家賃減免が可能となった点において、人的要因〈要 2\_参画の仕組み〉〈要 4\_人的連鎖性〉や財政的要因〈要 5\_外部資金活用〉〈要 6\_施設利用支援〉が特に重要な役割を果たしたと考えられる。

一方、〈要 7\_メディア活用〉は各段階において形を変えながら一定の役割を果たしたと考えられる。

## 7. まとめ

本研究では茶山台団地の再生の事例をもとに事業創発プロセスと寄与したと考えられる要因仮説を検討した。

ストック活用型団地再生で連続的に事業を創発するためには、住宅所有者や各主体が状況に応じて段階的に相互の役割を変化させながら、政策的・人的・財政的な要因やプロモーション手法を有効に活用して展開していくことが重要であることが示唆として得られた。一方、本研究では提示した要因仮説について相互関係や事業創発への寄与度合等を踏まえた包括的な検証を行うには至らなかった。このことは今後の課題としたい。

## 謝辞

最後に、本研究を進めるに当たりヒアリング調査等でご協力頂いた茶山台団地の関係者の皆様に感謝申し上げます。皆様の地域への絶え間ない努力と取組を改めて理解することができました。

## 注

- 注1)たとえば、京都府八幡市の男山団地や神奈川県相模原市の相武台団地の事例等がある。
- 注2)茶山台団地の再生の事業は対外的にも高く評価され、健康寿命をのぼそうアワード 厚生労働大臣優秀賞や都市住宅学会賞・業績賞、マイクロライブラリーアワード等を受賞している。
- 注3)検討にあたり経済産業省の外郭団体である中小企業基盤整備機構が発行する「規模事業者支援ガイドブックⅡ<sup>1)</sup>」を参照した。
- 注4)具体的に文中では、「行政」は大阪府・堺市、「公的団体」は府公社・UR都市機構、「協議会等」は〈主1\_協議会〉・〈主5\_医療戦略会議〉・〈主8\_実行委員会〉のことを指す。
- 注5)筆者の一人はH27～R1の5年間にわたり、堺市役所の泉北NTの再生事業の担当として、府公社の団地再生に関わった。
- 注6)位置図は堺市e地図帳をもとに筆者が作成した。
- 注7)H23.3月末時点で泉北NTの全住宅戸数に占める公的賃貸住宅の割合は約51% (29,500戸)。公的賃貸住宅全数に占める府公社住宅の割合は18.3% (5,385戸)であった。
- 注8)H26.3月末の府公社の全賃貸住宅管理戸数に占める堺市南区(泉北NT)の住宅の割合は約25% (5,385戸)であった。
- 注9)堺市泉北ニュータウン住戸リノベーション促進事業補助金の提供はH27～R3。また当該各年度で、府公社は堺市の補助金充当分と並行して単独でもニコイチ等の住戸リノベーションを行った。
- 注10)大阪府の外郭団体である府公社に対する補助金提供については、特に泉北NTの公的賃貸住宅の再生方針を記した〈計1\_再生指針〉

- や〈計3\_公的再生計画〉の存在が政策推進の背景となった。
- 注11)〈主3\_SEIN〉は元々、堺市で活動する市民活動の中間支援組織であったが、H29の〈施3\_まちびらき50周年事業〉の運営支援受託等をきっかけに泉北NTのまちづくりに深く関わることとなった。
- 注12)〈事2\_としよかん〉をはじめ、茶山台団地で行われている各事業の報告やスケジュール等をまとめた紙媒体。
- 注13)目標として、「ヘルスケア」や「エイジング」をコンセプトに、今いる住民が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、かつ多様な世代の新たな住民を惹きつける、超高齢社会における課題解決型の活気あるまちのモデルを実現することが示された。
- 注14)〈施3\_まちびらき50周年事業〉では、市民委員11名と〈主8\_実行委員会〉の各組織が連携し、泉北NTで展開する新たな事業を創出する取組が実施された。
- 注15)現在はコロナ禍のため、休止中。
- 注16)アンケートは府公社・武庫川女子大学・〈主3\_SEIN〉の実施。
- 注17)〈一財〉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
- 注18)空き室の賃料減免の支援(使用貸借)は〈主3\_SEIN〉からの事業報告に基づき、毎年度、府公社との協議の上決定している。
- 注19)営業日毎の献立や季節の一品等の情報の他、茶山台団地で行われる別事業のスケジュール等が掲載されている。
- 注20)堺市中小企業コミュニティビジネス進出支援補助金
- 注21)空き室の賃料減免の支援(使用貸借)は〈主10\_カザール〉からの事業報告に基づき、毎年度、府公社と協議の上決定している。
- 注22)茶山台団地の再生事業に関するPR活動が高く評価され、府公社はPRアワードグランプリ2019を受賞している。

## 参考文献

- 1) 中小企業基盤整備機構：規模事業者支援ガイドブックⅡ・支援者のための創業サポートブック, 2021. 10
- 2) 玉井香里、三好庸隆：公的賃貸住宅居住者の居住意識に関する研究－大阪府住宅供給公社・茶山台団地のケーススタディー, 地域施設計画研究 36, pp. 155-160, 2018. 7
- 3) 藤田迅、伊丹絵美子、横田隆司、青木嵩：賃貸住宅団地におけるDIY活動と人の繋がりに関する研究, ～大阪府住宅供給公社・茶山台団地を対象に～, 令和4年度日本建築学会近畿支部研究発表会, 2022
- 4) 大阪府住宅供給公社：「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, 2019
- 5) 大阪府住宅供給公社：知っていますか？茶山台団地, 2021
- 6) 野崎隆一：NPOと行政の【協働】による明舞団地再生の試み, 都市住宅学 49号, pp22-27, 2005
- 7) 丁志映：UR賃貸住宅における民間コラボレーション型住戸の入居前後の評価に関する研究－千葉県真砂団地における「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」を対象に, 都市住宅学 99号, pp102-107, 2017. 10
- 8) 青木留美子、森田芳朗、江口亨：エリアマネジメントの初動期における地域住民ボランティア組織の形成とメンバーの意識－旧ひばりが丘団地を事例として－, 日本建築学会技術報告集第24巻第58号, pp. 1257-1260, 2018. 10
- 9) 堺市：泉北ニュータウン再生指針, 2010. 5
- 10) 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会：泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン, 2011. 3 (2015. 1改訂)
- 11) 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会：泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画, 2012. 3 (2017. 3改訂)
- 12) 大阪府住宅供給公社：大阪府住宅供給公社経営計画, 2012. 4 (2017. 4改訂)
- 13) 大阪府市医療戦略会議：大阪府市医療戦略会議提言, 2014. 1
- 14) 大阪府住宅供給公社：大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用基本計画, 2014. 3
- 15) 大阪府住宅供給公社：大阪府住宅供給公社賃貸住宅ストック活用実施計画, 2015. 6
- 16) 大阪府住宅供給公社：「響き合うダンチライフ」  
<http://danchi-renovation.com/>, 2022. 5. 15他閲覧
- 17) 茶山台としよかん～こちら団地の集会所！～  
<https://www.facebook.com/chayamatoshio>, 2022. 5. 20他閲覧
- 18) 丘の上の総菜屋さん「やまわけキッチン」  
<https://www.facebook.com/yamawakekitchen2018>, 2022. 5. 20他閲覧
- 19) DIYのいえ  
<https://www.facebook.com/diyoie>, 2022. 5. 20他閲覧
- 20) 大阪府住宅供給公社：としよだより, 2022. 5. 20他閲覧