

住まいに関するご相談をお受けしています

相談専用電話: 06-6242-1177

■住まいの一般相談(随時／窓口相談・電話相談)

住まいを借りるときや購入する際の質問、分譲マンション管理、および大阪市を中心とした公的な住宅施策などに関する質問に対して、相談員が窓口または電話で対応します。英語、中国語、韓国・朝鮮語にも対応します(外国語対応は17時まで)。

■住まいの専門家相談(予約制／面接相談)(予約は1カ月前からお受けしています)。

お申し込みに際しては、相談員が一般相談で内容をうかがってから予約します。日程が変更になる場合がありますので、ご確認ください。

専門家相談日時	内 容
住まいの法律	概ね毎週土曜日[10時～13時30分] 借家・借地・土地・建物・相続等に関する法律上の相談(弁護士)
住まいの資金計画	隔週土曜日[10時30分～12時] 住宅取得やローン返済、高齢期の住まいと暮らしに関する資金計画等(ファイナンシャルプランナー)
建築・リフォーム	隔週土曜日[10時～13時] 建築設計や施工上の問題・建築関係法令等(建築士)
分譲マンション(法律)	概ね月1回日曜日[13時～16時] 管理組合運営・管理規約等に関する法律上の相談(弁護士)
分譲マンション(管理一般)	概ね週1回木曜日[14時～18時] 管理組合運営・管理規約・長期修繕計画等に関する相談(マンション管理士)

●相談に関する秘密は厳守します。●係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、賃貸住宅の経営に関する相談等、当センターで対応できかねるものは、他の相談機関等の情報を提供します。●専門家相談は、大阪府に在住、在勤または在学の方を対象とします。●専門分野ごとに年1回までとさせていただきます(分譲マンション(管理一般)を除く)。

■連携機関による定期相談

大阪府建築士会による建築相談…毎週日曜日 13時～16時(受付は当日の12時30分～15時30分 ※12時30分に相談を受ける順番の抽選があります)
近畿税理士会による税務相談(予約制)…毎週土曜日(但し、2・3月を除く) 13時～16時(TEL 06-6242-1177で予約受付)

■住まい・大阪に関するセミナーやイベントを開催しています

詳しくは本誌10ページをご参照ください。

■大阪市での住まい探しをサポートします

大阪市内の公的住宅、UR都市機構の賃貸住宅の情報提供を行います。住情報端末を使って物件検索ができます。

住まい情報センター(住情報プラザ4階)開館情報
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 4階

■開館時間 平日・土曜 9時～19時／日曜・祝日 10時～17時

■休 館 日 火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、年末年始

4月～6月の 休館日	4月5日、12日、19日、26日、30日 5月4～6日、10日、17日、24日、31日 6月7日、14日、21日、28日
---------------	--

■住まいのライブラリーがあります

「住まい」と「大阪」に関する図書を集めたライブラリーがあります。図書の貸し出しも行っています。

■大阪くらしの今昔館があります

詳しくは本誌9ページをご参照ください。
※住まい情報センター(住情報プラザ4階)と開館日時が異なります。



- 地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3号出口
- JR環状線「天満」駅からは北へ約650m



以下、広告です。広告に関する一切の責任は広告主に帰属します。「広告掲載」のお問い合わせは、大阪市立住まい情報センター TEL: 06-6242-1160

特定非営利活動法人 マンションドクター®
集合住宅維持管理機構
<http://www.kikou.gr.jp>

Dr.

大規模改修工事 調査・診断

排水管的改修 住環境の整備

長期修繕計画 照明のLED化

直結給水 電気幹線の改修(受電容量UP)

管理組合のあらゆる悩みごとにおこたえします。
まずはお問い合わせを。

〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号アイカビル4階 TEL: 06-4708-7790 FAX: 06-4708-7791 Email: info@kikou.gr.jp

集合住宅維持管理機構は「管理組合主義」「現場主義」「技術の総合主義」の三原則を掲げ1984年に誕生したマンションの維持管理・改修の専門家集団です。

工事見学会
マンション管理実践講座
マンションドクターニュース



あんじゅ Vo.66 2016年春号 平成28年3月31日発行 ■発行・編集 大阪市立住まい情報センター指定管理者 大阪市住宅供給公社・アクトイオ・京都科学共同事業体代表者…大阪市住宅供給公社 ☎06-6242-1160 〒5300041 大阪市北区天神橋6-4-20

あんじゅ

A N G E

“あんじゅ”は、「安心して快適な住生活をいとなむ」ための情報誌です。
また、フランス語でAnge は「天使」という意味。よりよい暮らしを運んでくれる幸せの象徴をイメージしています。

volume
66

2016年 春号

特集

あなたの夢が実現！ リノベーションで住まい・暮らしはこう変わる



住まいの基礎知識
4回連載「新しい住まいの作り方」
第4回 手軽に住まいを変えるには

大阪くらしの今昔館news
大阪くらしの今昔館の15年

大阪くらしの今昔館
新出「源氏物語図屏風」の紹介
紙本金地金雲着色 6曲1双 各156.9cm×361.2cm 森家蔵

大阪市住まいのガイド
借りる・買う・建てる・建て替える
各種住宅施策のご案内

〈今月の表紙〉
中之島公園バラ園

大阪市の北区、中之島公園の東部に位置するバラ園は都心の憩いの場となっています。1800年代から現代までのバラが約310品種、約3,700株植栽されており、バラの歴史の流れや花の特徴の移り変わりが楽しめます。見頃となる5月中旬～6月上旬にはたくさんの人でにぎわいます。

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成28年7月1日発行です。

人と住まいを結び情報発信基地

大阪市立 住まい情報センター



特集

あなたの夢が実現！



リノベーションで住まい・暮らしはこう変わる

2月13日、大阪市立住まい情報センターで第3回大阪市ハウジングデザインシンポジウムが開催されました。まず第29回大阪市ハウジングデザイン賞に選ばれた賃貸マンション「住 真田山」(大阪市天王寺区真田山町)が表彰され、次いで記念講演とパネルディスカッションが行われ、これからの住まいと暮らしを考える機会となりました。



記念講演 「まちを暮らしをリノベーション」

徳田 光弘氏



【とくだみつひろ】九州工業大学大学院准教授、(一社)リノベーションまちづくりセンター代表理事。博士(芸術工学)、一級建築士。1974年福岡市生まれ。リノベーションによるまちづくりを教育研究と実践の双方から取り組んでいる。

まちを編集して見直す

1700余の自治体のうち半数ぐらいが、義務的経費でさえ自主財源でまかなえていない、つまり赤字。小さな地域経営で域内経済を自立させることが先決です。

そのための手法が「まちを編集すること」。ポイントは、「誰に」「何を」「どのよう」に届けるか? 「そのことで何が生まれ、豊かになるか?」を考えることです。

私どもの研究室は昨年夏、福岡市のショッピングモール・キャナルシティ

博多の「無印良品」で、「Muji Trail」というリノベーションプランを実施しました。店内の床に4色のカラーテープの路線を貼り、その路線を伝っていくと、文具の場所や食品の場所、自分へのご褒美を買う場所、家族のものが揃う場所などへ到着できる仕掛けです。途中で待ち合わせをしたり、路線を乗り換えたりする場所もあります。「もともとある資源を使って、ちょっとした原理に従って編集」したのです。

この仕掛けによって集客数は伸び、イベントの実施期間は延長され、普段はあまり店に親しまない子どもたちも大喜び。「まち」と言うと、大きすぎてわかりませんが、店舗をまちと見立てるとわかりやすい。これが編集の一例です。

ハコを「つくる」から「使う」へ

まちづくりにおけるリノベーションとは、「地域資源を再発見しながら最大化して、豊かな暮らしを自らの手で築く」ことだと考えています。地域資源とは、これまで地域が育んできたヒト、コト、モノ、トキ、カネすべてが含まれます。

まちづくりに必要なベクトルを考える上で、観光政策を例に挙げてみましょう。今までの観光政策は「非日常性」「偏在性」「一過性」というベクトルのキーワードで表されていました。これからは「日常性」「唯一性」「持続性」に移るだろうと予想しています。どこのまちにでもあること(偏在性)でなく、ここにしかないこと(唯一性)は観光政策もまちづくりでも同じです。

わが国の住宅政策は、戦後の厳しい住宅不足から始まり、1968年に住戸数と世帯数がほぼ同数となりました。83年からは住戸数が世帯数より上回り、今では総住宅数6063万戸のうち空き家820万戸、空室率13.5%になっています。ある

程度のストックは必要ですが、今は多すぎます。バブル期には1年に170万戸ほど住宅が新設されましたが、今は100万戸へ減りました。が、ヨーロッパ諸国の新設住宅着工数は1年あたり10万戸から40万戸ですから、日本は今も昔も多くの新築住宅に頼っています。

建築系の学問を修めた学生は1年に1万4000人輩出されていますが、建築物の着工数は減っており、市場と就労に乖離が生まれています。教育の社会システムの点からも、ストックを活用する仕事に就く学生を送り出さなければならぬ。社会も教育現場も、ハコを「つくる」時代からハコを「つかう」時代になっているのです。

山積する地域課題をどう解決するのか

北九州は20世紀初めから、重化学工業を軸に北九州工業地帯の中心地として栄えました。当時の商店街は大にぎわいで、まちの旦那衆が自分たちの手で魚町(うおまち)という中心部の商店街に日本初の公道上アーケードをつくるほどでした。

北九州市の人口は最大107万人で今は96万人、高齢化も進んでいます。八幡製鐵所(現・新日鉄住金)の従業員数は、7万人から2800人に減りました。機械化など、生産性の効率化によって雇用が減っていったのです。雇用を生まなくなると消費人口が減り、社会システムが変わります。これからの北九州は、産業構造の変化によって、例えば大きなものづくり産業から小さなものづくり産業へ、新たな雇用を生む産業を創出しなければなりません。

他方、北九州の路線価は2000年以降、最大で9分の1に、平均で3分の1に下がり、資産価値が低減しました。土地の魅力がなくなったわかりやすい事例です。

私たち世代には、商店街がにぎわっているのが原風景で、それを再現できないかと考えますが、今の子どもたちの原風景はシャッター商店街。大人になってからこの商店街を守っていこう、ここで何かビジネスをしようとは思わないでしょう。これら山積している地域課題を解決しなくてはならない。単に空き家や空きビルだけをどうにかしたらいいわけではないのです。

無いものねだりから、有るもの探しへ

まず、私たちはまちを歩きまわって、「これは資源だ、宝だ」

と思うものを発見して決めつけました。「無いものねだりではなく、有るもの探し」をしていくのです。

私が代表を務めるリノベーションスクールは、半年に1回、3、4日間の短期で集中講義をします。8人1組で1ユニットを組み、実案件を出し、再生事業計画を考え、ユニットマスターがそれを支援します。レクチャー、ワークショップ、ショートプレゼンテーションを毎日行い、最終プレゼンテーションをして、リスクをとって事業化に向かう実践型のスクールです。

ポイントは、しっかりしたマネジメントの仕組みを取り入れたことです。有志4人で設立した「北九州家守舎」という会社が、不動産オーナーや行政と、ビジネスオーナーをつなぐ仕事をします。ハコをもっている人と、ハコを使う人をマッチングさせるのです。その結果、3、4割が事業化されました。3つの具体例を紹介しましょう。

まず、「MIKAGE1881」。北九州の中心街にある空きビルを、コワーキングスペースとしてリノベーションしました。お金をかき集め、まちの人に呼びかけ、プランを見直し、初期投資額を400万円に抑えました。ソファはもらってくる、キャビネットにある雑誌は入居者が持ち寄る…そうしているうちに入居者による自治が生まれました。みんなで食事会やイベントをしながら、若い事業者がまちに入り込み、まちを元気にしてくれました。

中心街にあった廃屋をリノベーションして、レンタルスペース&カフェにしたのが「三木屋」。ワークショップという名の下に廃屋の掃除をしていたら、賛同した町の人が焼きそ

パネルディスカッション

あなたの夢が実現！リノベーションで住まい・暮らしはこう変わる

パネリスト: 枇杷 健一氏、赤川 貴世友氏、徳田 光弘氏 コメンテーター: 大谷 由紀子氏 コーディネーター: 高田 光雄氏

単身世帯や長屋に注目



【たかだみつお】京都大学大学院工学研究科教授、大阪市ハウジングデザイン賞選考有識者会議委員長、一級建築士。専門は建築計画学、居住空間学。1951年京都市生まれ。居住文化を育む住まい・まちづくりの実践的研究を継続。

高田 地元大阪でのリノベーションの事例を枇杷さんと赤川さんに発表していただき、その後、ディスカッションしたいと思います。

枇杷 94年に設立したアートアンドクラフトは、98年からリノベーション・再生事業を大阪で行ってきました。4年前に沖縄支店をつくり、今は2つの拠点で建築の再生事業と宿泊業をしています。

建築の再生事業では、不動産会社として「大阪R不動産」の運営。設計事務所、工務店として「自由

設計」と「TOLA」というセレクト型リノベーション商品で設計施工請負をしています。当初は、購入した中古不動産を改修して再販しました。供給者視点ではなくユーザー視点の住まい・暮らしに置き換え、私たちが暮らしたいと思える住まいづくりに共感してくれるユーザーや不動産オーナーに対し、不動産会社・設計事務所・工務店のワンストップサービスを提供してきました。

一例が「オトナのひとり住まい」。大阪



【びわけんいち】(株)アートアンドクラフト取締役設計監理部門マネージャー兼プロパティコンサルティングユニットリーダー、一級建築士。1973年大阪生まれ。2007年から同社で集合住宅、古ビル、ホテルなどの再生を数多く手がけている。

ば100人前を提供してくれるなど、ユニークな輪が広がりました。今では多くの人が集まる文化施設で、ヘルシーな食事が楽しめる場所になりました。

「COCLASS」は、古いマンションをリノベーションしたシェアハウス。エレベーターもないし、懐かしいけど住みたくないという雰囲気でした。用途変更をして、2住戸をくっつけて、個室5区画と共用のリビングダイニング、浴室、トイレをつくりました。手間はかかりますが入居者とともに壊しながらつくっていくと、賃貸ですが入居者に愛着がわき長年住んでくれるようになります。口コミが広がり、今では「ここに住みたい」と部屋が空くのを待たれる人気物件になりました。

リノベーションで社会システムを変える

こうしたプロジェクトの結果、この4年間で、単に空き家を再生しただけではなく、雇用が400人ほど増え、商店街の歩行者も3割増えました。こんなまちづくりを全国の40～50都市に広げていくうちに、仲間が増え、さらにいろいろな情報が飛び交うようになりました。

地域資源を発見し、編集し、小さなことからコツコツつくり、無いものねだりから有るもの探しをしていけば、社会システムを変えていける。それがリノベーションによるまちの再生です。住宅地を消費地と生産地の混合体にして、小さな地域経営で域内経済を自立させるようにする。自分の周りの生活を豊かにしていくと、いつのまにかまちづくりになっていく。目の前のことからスタートしていいのです。

市のほぼ半数が単身世帯ですが、働くシングルのオトナ向けの住宅が少ない。広めの学生向けワンルームか狭めのファミリータイプの住戸で我慢してい



ます。そこで新婚向けの2DKの古いアパートやマンションを、ステューディオタイプ(約35㎡)や1ベッドルーム(約50㎡)にリノベーションして、単身世帯に発信しました。反応は大きく、中古物件の仲介とリノベーションをお手伝いする機会が増えました。

大阪市には古い長屋が残っています。長屋のオーナーをコンサルティングすると、ボロでだめなので、新築に近づける改修をするしかないと思込んでいます。一方で、長屋に魅力を感じ、暮らしてみたいと思っている若い世代がいます。レトロで懐かしい、ペットが飼える、趣味が生かせる…長屋を体験してみたいと思っています。

大阪R不動産のホームページで「長屋」のアイコンを設け、長屋をもっている人と住みたい人をマッチングする事業として長屋再生を始めました。不具合な箇所のみ修理し、水回りなどを清潔にするぐらいの改修で、あまり手を加えすぎないのがポイント。1回目のオープンハウスではほぼ入居者が決まり、住まい手は従前より若返り、賃料も1、2万円アップでき、誰にもハッピーな成功例となりました。この2年で12戸

の長屋を再生し、客付けをしました。建物の個性を見極めて少し手を加えると俄然貸しやすくなるという点で、リノベーションという手法が有効です。またもう一つの例として、「暮らしの中で働く住まい」。

働き方の選択肢が増え、国内労働人口のうちフリーランスは2割ほどと言われています。当社に登録しているユーザーが約5000人いますが、フリーランサーが多い。事務所と自宅の2つの家賃を払うよりも、ファミリー向けの3LDKをリノベして1軒分の家賃ですめばいい。リノベーションを通してフリーランサーにも新しい暮らしを提案していきたいと考えています。

「積層する町家」にリノベーション

高田 次に、リノベーションされた住宅の住まい手という立場で赤川さん、どうぞ。



【あかがわきよとも】(株)安井建築設計事務所・設計部勤務。公共建築等のインテリアデザインを手がける。1980年大阪生まれ。自宅「松屋町の長屋ビル改修プロジェクト〜積層する町家〜」で住まいのリフォーム・リノベーションコンクール・大阪府知事賞を受賞。

赤川 私は現在36歳で、妻ともうすぐ1歳の子どもの3人の家族構成です。2013年より自身でリノベーションを手がけた大阪市内の築30年・鉄骨造5階建ての長屋ビルに暮らしています。長堀通り沿いのにぎやかな商業地区にありますが、近所には戦災で焼け残った空堀エリアもあり、昔ながらの落ち着いた住居地区の雰囲気もあります。

設計事務所でインテリアデザイナーとして働く私とグラフィックデザイナーの妻は2011年に結婚、当初は大阪市内の賃貸マンションに住んでいました。2012年の後半ぐらいから、家づくりを検討し始め、当初は新築なども検討しましたが、従兄弟が所有していたこの建物を好きにリノベーションしてもよいという話をもらって決断しました。工事費は自身で負担し、最初1年ぐらいは従兄弟から賃貸として借り、途中で買い取らせてもらいました。お隣の所有者とは区分所有になります。

このビルのリノベーションのコンセプトは「積層する町家」です。1フロアの面積は階段室を除くと24㎡程度で、ちょうどワンルームマンションが4つ積み重なったようなボリューム感です。おのずから機能が分化され、1階は以前より入居されていた店舗のまま、2階はワークスペースとリビング、3階にキッチンとダイニング、4階に風呂・寝室・トイレ、5階に倉庫とインナーガーデンを配置し、土足で行き来する階段室で各フロアをつなぐような構成にしました。従来の町家は、表に店や玄関があり、奥に家族が過ごすプライベートスペースと裏庭があり、それを土間の通り庭(土間)がつないでいますが、それを縦に積んだイメージで捉えました。この土間階段は1階の玄関の狭さを解消するだけでなく、書棚やギャラリーの機能をもたせることで、各フロアでの生活を補ったり、フロア間での気分の変化を促す役目をしています。部屋や設備には、お金をかける部分とかけない部分をつくり、メリハリをつけました。子供が生まれる前は、平日はほぼ3階と4階が生活の中心でしたが、子供が生まれてからはまた生活スタイルに変化が出てきます。

中古住宅・ビルをリノベーションする際にはリスクもあります。アスベストや耐震基準適合も調査しました。他、都心

部居住ならではのリスクで外壁に落書きをされたこともあります(笑)。今回のプロジェクトを通じて思ったことは、家づくりは、自身でお金と知恵を出して取り組む人生の一大プロジェクトです。これから家づくりをされる方には、存分に楽しんでもらいたいと思います。また、楽しいと同時に、私のような仕事で設計に携わっているものでも、リノベーションはやはり大変です。私は大学時代の先輩に協力してもらいましたが、客観的にものを見てくれる頼れるパートナーを見つけることも大切なことだと思います。

リノベは特殊解か一般解か

高田 大谷さん、二つの事例にご感想、コメントをお願いします。

大谷 リノベーションは率直に楽しく、自分だけの暮らしやライフスタイルが実現できるのが醍醐味です。おしゃれで、暮らしの形が明確ですが、逆に「特殊解」になっていないでしょうか。次第に標準化されていくとは思いますが、特殊解でつくった住戸には次の借り手は見つかるでしょうか。住み継がれていくのでしょうか。

徳田 どこにもない、唯一な家を求める潜在ニーズはあります。賃貸不動産市場では特定の数に支持されれば、特段に不特定多数に支持されるような一般的な計画性をもたなくてもよいので、次の借り手は出てきます。今までは、家の形に住み手が合わせて暮らしてきましたが、やっと暮らしに合わせた住まいになってきたと思いますね。**枇杷** リノベーションを始めた当初は、新しいものを求めるとんがったユーザーに支持されました。12年やってきて、最近はごく普通の人のリノベーションを選択し、一般化してきたと実感しています。時間と金額を抑えるセレクト型リノベーションの仕組みづくり「TOL A」事業も始めました。当社おすすめのプラン集から間取りや厳選した建材パーツなど自分に必要なものを選んでもらい、明解な価格体系を示します。リノベーションは特殊解ではなく一般解になりつつあります。リノベ物件の空きを待っている登録者も絶えません。今後は、ユーザーが自分の住まいを編集できるDIYに向けたサービスも充実させたいと思っています。

高田 「TOL A」は、いわばリノベーションのメニュー方式で、相談時間も短くて済み、多様なライフスタイルの人々のニーズを引き出しやすい方式ですね。一方、不動産市場では、特殊なものであっても、1戸に1人の入居者を見つけられればいいわけですから、明確なライフスタイルの提示があればいいとも言えるわけですね。

大谷 リノベーションはこれまで、ニッチで潜在的なニーズを探しているのが、希少価値があったと思います。今後、リノベーションがもっと一般化してきたらどうなると考えますか。

徳田 特殊解、一般解のどちらか一つと考えるより、今はいろいろなニーズに対する「多目的最適解」が問われていると考えます。今の徳田先生の話は市場性の話だと思いますが、今ある資産を償却すれば価値はゼロになります。その時点から建物の価値を発見し、金を生むエンジンをつけることがリ



【おおたにゆきこ】摂南大学理工学部建築学科准教授、大阪市ハウジングデザイン賞選考有識者会議委員、一級建築士。広島生まれ。子育てを支えるまちづくり、集合住宅のライフサイクルマネジメントなど暮らしの居住空間のスキマから研究を行っている。

ノベーションのポイント。「リノベーション」の定義も、時代によって変わってくるでしょうが、市場の原理という点でニッチではないと思います。

高田 個性的な暮らしの実現という点では、新築が一番やりやすいと思いますが、赤川さんがあえて制約条件が強いリノベーションを選んだのはなぜですか。あるいは、個性的な暮らしは結果なのでしょうか。

赤川 30代半ばから何千万円の新築物件を35年ローンで購入していくことと比べ、ストックを活用してリノベーションすればコストを抑えられるし、ローンも短くて済むので、自分としてはリスクが小さいと思いました。そういう意味でもリノベーションは、自分にとっては一般解で、手ごろ感があるのが魅力でした。1軒目のリスクを抑えておけば、次の選択も広がるかなと思いました。

職業柄、既存ストックの活用が目が向いていましたし、家族の理解もあり、この住まいを選びました。子どもが育っていくうちにフロアの使い方も変わってくると思います。都心部に暮らす魅力を最大限に活用する上ではリノベーションの魅力は大きいですね。

地域社会にもポジティブになれるか

大谷 古い空き住戸や空きビルを活用して、自分の希望する個性的な暮らしができるのがリノベーションの大きな魅力です。自分の専用・専有部分は満足できますが、マンション全体の課題、例えば管理組合の管理・維持の課題や安全性、戸建ての場合なら地域社会とどう向き合っていくかななどにはあまり目が向かないのではありませんか。自分の住まい部分以外の周囲にどうポジティブになれるでしょうか。

徳田 今までつくってきたシステムの齟齬の問題だと思います。マンションの管理・維持は、スマートな事業を目指しつつもクレーム産業になっているのが実情です。効率的ではなく手間はかかるかもしれませんが、「ちょっとしたコミュニティ」をつくっておく方が実はリスクが少なく、多様な価値を呼び込んでいけると感じます。住民同士が挨拶をする関係をつくる、電球が切れたら自分たちで変える…ぐらい誰で

もできますよね。今までのシステム、今の一般解を、一度疑ってみるのもいいのではないのでしょうか。

コワーキングスペースの「COCLASS」をつくった時に、いろいろサービスを充実させていくと、逆に事業リスクが大きくなると考えました。「このサービスがない」「あれが足りない」とクレームが増え、コストがかかって家賃が上がり、負のスパイラルに陥ります。サービスはつけず自治させる。みんなで考えると結局、豊かな関係を築く結果となりました。

枇杷 マンション全体の安全性で言えば個人のお客様が、中古とリノベーションによって自分らしい住まいにしたい、と相談にこられる時に「買おうとしているマンションが旧耐震ですが、どうしましょう」という相談が多い。躯体の現状がどうか、どんな設計と施工がされているのか、そこの地盤はどうか。それらの統合的評価で耐力は決まります。旧耐震、新耐震で評価するのではなく、建築士に相談し個々の建物の実体を正しく見ることをおすすめします。最近では住宅のインスペクターに第三者として評価してもらうこともできますし、ユーザー自身が検討物件に納得し購入することが大切なことだと思います。

高田 徳田さんの基調講演では、まちの編集の手段としてのリノベーションの意義が語られました。赤川さんは、まちに住むという観点から、何か新たな発見や気づきがありましたか。**赤川** 空堀は町を歩いていると、本当にいいエリアだと思います。でも、まだまだ町の中に飛び込んでいけていません。子どももできたことで、町内会活動や清掃活動などを通じて少しずつかわっていきたいと思います。

高田 皆さんのお話から、リノベーションは、技術、手法という以上に、既存の建物の価値を発見して活用することに意義があることを再確認させていただきました。また、自分の住む環境を自分でマネジメントすることが大切だというご指摘もいただきました。本日は誠にありがとうございました。



大阪市ハウジングデザイン賞に「住 真田山」

第29回大阪市ハウジングデザイン賞には109件の応募から、賃貸マンション「住 真田山」(大阪市天王寺区真田山町)が選ばれ、受賞者に賞状と盾が授与されました。「質の高い設計と丁寧な施工、室内の可動間仕切りなど住みやすい工夫があり、大阪の居住魅力を創出していると全員一致で選定した」と高田光雄・大阪市ハウジングデザイン賞選考有識者会議委員長が講評しました。また、住まい情報センター4階住情報プラザでは、「大阪市ハウジングデザイン賞パネル展」が行われ、過去の同賞受賞作品にも関心を寄せる来場者が多く見られました。



※ハウジングデザイン賞については、P14をご覧ください。

大阪くらしの今昔館 1日限りの蔵出し展示

大阪市ハウジングデザインシンポジウムと同時に、会場内では「大阪くらしの今昔館」から1日限りの蔵出し展示として、江戸時代中ごろに活躍した大阪の画家・江阿弥の襖絵の作品「蘭亭曲水宴図」「松鶴図」が展示されました。



4回連載

「新しい住まいの作り方」

第4回 手軽に住まいを変えるには



住まい情報センターで行われた「平成27年度住まいと暮らしのワークショップ 住まいのD I Y」には、多くの老若男女が参加、室内のちょっとした補修や手入れなど自分でできる住まいづくりへの高い関心が見られました。

協力：中原方子（インテリアコーディネーター）、辻野里志（家具のリフォーム&コーディネーター）

必要な道具を常備する

定期的に適切な手入れをすると住まいは長持ちし、住んでいても気持ちのよいもの。本格的な補修や大きなリフォームは、プロに頼るしかありませんが、日常の手入れや簡単な補修は誰でもできます。手入れすることは暮らしを磨き、住まいを変える簡単な第一歩です。

住まいの補修や手入れには、ある程度の道具類が必要です。基本的にはドライバー（大・小）、金づち、釘ぬき、釘セット、ボンド類、カッター、定規やメジャーなどがあれば大丈夫。ペンチやのこぎり、サンドペーパー、ローラー、クッション材などがあればなお便利です。ホームセンターに行けば手に入れられ、使い方をアドバイスしてくれます。

壁クロスの手入れは換気から

壁クロスは普段から「はたきがけ」をして、ほこりをはたいて落とします。湿気や油分があると汚れはたまりやすくなります。給気口を開けることも効果的な換気には大切です。

ビニールクロスは、中性洗剤を入れた水で湿らせた布を固く絞り、クロスの表面の凸凹に汚れが入り込まないように軽くたたき出した後、洗剤成分を残さないよう清め拭きをします。布クロスは水拭きができないので、手あか汚れなどにはクロス用消しゴムを使います。

タバコのやにや口紅、ボールペンなど油性の汚れは、アルコールで拭いた後、中性洗剤やクロス用洗剤を使います。一度で取れない汚れは2、3度、丁寧に繰り返します。凸凹に入り込んだ汚れは歯ブラシ等でやさしくそっとこすり、布で押さえて拭きとります。どの場合も、ごしごしこすると、汚れが広がったり表面が傷むのでやめましょう。

小さなはがれや穴は補修できる

壁クロスのはがれはクロス糊や木工用ボンドを塗り、上からローラーをかけて密着させます。傷や穴にクロスを貼って隠す時は、傷を囲むように大きめにクロスを剥がし、同じ大きさに用意したクロスを貼った後、ローラーをかけます。クロスの上に貼るのではなく同じ大きさのクロスを嵌め込むことで厚みが揃い、補修箇所が目立たなくなります。穴埋め材や補修用クロスセットも売られて

いますが、材料が手に入らない時は目立たないところのクロスを必要分だけ剥がすという裏技もあります。

床は材質によって適切な手入れを

床は、材質によって手入れが異なります。カーペットは、6畳に3分かける程度でゆっくり掃除機をかけます。毛を起こすように逆目につけ、椅子の足など押し型がついている場合はスチームアイロンを使い、ブラシをかけて目を起こします。ウールのカーペットが焦げている時は、焦げたところを歯ブラシで落とし掃除機をかけると目立たなくなります。

畳は、目に沿ってから拭きをします。湿気がこもったり、ダニの発生につながりやすいので、畳の上に敷物は敷かない方がよいでしょう。

クッションフロアなどビニール系床材は、中性洗剤を使った水拭きができます。定期的にワックスをかけて手入れを。熱に弱く、ゴム系のものとは化学反応を起こすので使い方に注意します。

フローリングが無垢材の場合、調湿作用があり、風合いがある一方、天然素材なので、反りやきしみが出ることも。無垢材は、熱や長時間の湿気に弱いので、固く絞ったぞうきん等で短時間で掃除をすませ、最後にはきちんと水分を拭きとり、窓を開けて換気します。直射日光に弱いので窓際にはカーテンを吊ります。

床の傷やえぐれには専用の補修材を

床についた小さな傷は、専用の補修材を塗り込むと目立たなくなります。いろいろな色の補修材がありますが、補修箇所より少し薄い色を選び、重ね塗りして色を濃くしていきます。

木部の穴や隙間、大きな傷には、穴埋め材やパテがあります。パテは数分で硬化するので、穴を埋める作業は2、3分以内ですませます。埋め込むところ以外は、マスキングテープで保護してから補修を始めましょう。

補修跡が目立たせないためには、まず傷部分の表面の高さを揃えてきれいにしてから、へらを使ってパテで埋めます。補修は「やりすぎないこと」がうまくいくコツです。

大阪 くらしの 今昔館

n e w s

volume.59

平成 28 年 4 月



大阪くらしの今昔館 館長 谷 直樹

「大阪市立住まいのミュージアム」（愛称「大阪くらしの今昔館」）は、日本で初めての「住まいの専門博物館」として平成13年（2001）4月に開館しました。この4月で丸15年を経過したことになります。ここでは15年間の成果を振り返ってみたいと思います。

常設展示は、江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現した「なにわ町家の歳時記」、大阪の近代を精密なジオラマ模型と実物資料で展示した「モダン大阪パノラマ遊覧」から成り立っています。江戸時代の町並みでは、朝・昼・晩の一日を音と照明で演出し、季節ごとにしつらいを変えるため、博物館の専門家から“劇場型展示”と評価されました。このような博物館の展示設計は、15年前には画期的なものでした。今昔館の展示がいまだに陳腐化しないのは、開館時の企画・設計と丁寧な施工によることは言うまでもありません。

一般に、博物館は開館後10年を経過すると、常設展示のパネルや機器の老朽化が進みますが、今昔館では、きめ細かい修復を実施し、開館8年後の平成21年にはリニューアル工事を行い、演出にCGを導入して魅力度をアップしました。こうしたメンテナンスも展示を時代遅れにさせない秘訣です。

企画展も110回の展覧会を開催しました。「世界遺産をつくった大工棟梁—中井大和守の仕事」、「マスダさんの昭和レトロ家電」など、今昔館ならではのユニークな展覧会を企画しました。このような展覧会が開催できた背景には、館蔵資料や寄託資料の充実があります。寄託資料の中には平成23年に国の重要文化財に指定された「大工頭中井家関係資料」（5,195点）や「お

迎え船人形」（大阪府有形民俗文化財）、船形山車「天神丸」（大阪市指定文化財）など貴重な文化財が含まれています。

この間、他団体との連携も進みました。摂南大学、関西大学、住総研、ギャラリーエークウッド、大阪ガス・エネルギー・文化研究所などと連携し、企画展では「淀川舟游」、「浪花の大ひな祭り」、「再現！道頓堀の芝居小屋」、「明治・大正お屋敷ドローイング」、「東洋＋西洋＝伊東忠太」などを開催しました。

今昔館では、見せるだけでなく、来館者が参加できる展示をめざしています。実物大に再現した町並みでは年中行事、落語会、上方舞、お茶会などを開催し、町の風情や賑わいの様子が追体験できます。その中心を担っているのが、ミュージアムボランティア「町家衆」です。町家衆は、町の案内、餅つきや書初め、お彼岸の見世物、おじゃみ（お手玉）や折紙、昔語りや大道芸など、多彩な企画を展開しています。

このように、今昔館の15年間の活動は、大阪から全国に情報発信を行ってきました。予算の関係で、派手な宣伝や大きな展覧会はできませんが、口コミで地道に影響力を広げてきました。

ところで、最近、顕著になってきたのは、外国人来館者の増加です。訪日外国人旅行者数は、今昔館が開館した2001年頃は年間500万人でしたが、2013年に史上初めて1,000万人を突破し、2015年は2,000万人近くになりました。今昔館でも2013年頃から外国人来館者が増えています。そのきっかけは町家衆が始めた「着物」の着付けで、インターネットを通じて海外に広がりまし

た。現在では年間10万人が着付けを体験していますが、そのほとんどは外国人観光客です。開館初年度の外国人が2,000人程度であったのに比べると、隔世の感があります。

外国の方が多く来館されると、その対応も大変です。展示解説や案内は、開館時に英語・中国語・韓国語のパンフレットや音声案内（有料）を用意しましたが、これだけ多くの来館者は想定していませんでした。文化や習慣の違いから、土間のように土足で良いところと座敷のように靴を脱ぐところの区別がつかないとか、立入禁止を示す竹の結界の意味が伝わらないなどのトラブルが相次ぎました。

そこで現在、今昔館では、館内の多言語化に力を入れています。「なにわ町家の歳時記」の展示室では、風呂屋シアターの映像に日本語、英語、中国語、韓国語の4か国語の字幕を入れて、外国の方にも内容が理解できるようにしました。もちろん、日本人にも内容がよく理解できると好評です。一方、近代の「モダン大阪パノラマ遊覧」の展示室では無料Wi-Fiを整備し、展示コーナー10か所にQRコードを導入して、これも日・英・中・韓の4か国語でより深い展示解説が楽しめるようにしました。

今昔館では、今年1月に300万人目の来館者を迎えました。入館者数だけを博物館の評価基準にするつもりはありませんが、今昔館は国内外の来館者を迎え、大阪の文化を発信していることは確かです。これからも常に新しい企画に挑戦し、魅力的な情報を発信しつづけることが大切だと考えています。



新出「源氏物語図屏風」の紹介

紙本金地金雲着色 6曲1双 各156.9cm×361.2cm 森家蔵

『源氏物語』はその筋立ての精密なこと、心理描写の巧みさ、そしてなによりも王朝の美意識を表わした文章の美しさにより、古典文学の傑作として知られています。今回は2015年に大阪くらしの今昔館に寄託された近世源氏絵の屏風を紹介します。

源氏物語について

『源氏物語』が書かれたのは平安時代の中頃、西暦1000年前後です。作者の紫式部は一条天皇の中宮彰子に仕えた女房でした。父親は漢文学者としても知られた藤原為時です。幼い頃から優秀で、漢籍を学ぶ兄の横で先に覚えてしまうため、父が「この子が男の子でないのが残念だ」と嘆いた話は有名です。成長した紫式部は父と同じく中流貴族であった藤原宣孝と結婚しました。二人の間には娘(大式三位)が生まれましたが、20歳も年上であった夫とは早くに死に別れてしまいます。

『源氏物語』は紫式部が一人になったころ書き始められました。やがて物語は評判を呼び、1005-6年頃、宮中に召しだされ中宮彰子の家庭教師として仕えるようになります。彰子は藤原氏繁栄の絶頂を極めた道長の娘でした。『源氏物語』のはじめの構想は天皇の血をひく美しい貴公子が苦難にあい、やがて栄光の座につくという内容でした。紫式部は宮仕えの経験のないままに物語を著したのですが、実際に宮廷生活をしてみると、人間関係の複雑さや息苦しさに悩むようになります。宮廷生活の中で書き続けられた『源氏物語』には、それらが反映され、人間の深い内面や洗練された美意識が織り込まれ、時代を超えて人々の共感を呼ぶ名作となりました。

源氏絵の変遷

『源氏物語』が成立してからしばらくすると、物語を絵とともに楽しむようになりました。現存最古の作品は12世紀前半に作られた国宝「源氏物語絵巻」(徳川美術館・五島美術館他蔵)です。室町時代になると、本図のように屏風に描かれた源氏絵が登場します。さらに桃山時代以降、色紙、扇面、短冊など、さまざまな形式の源氏絵が作られ、貴族から上層町衆に至るまで、多くの人々に愛好されるようになりました。

この源氏絵を得意としたのが土佐家の絵師でした。土佐家は室町時代に登場し、禁裏の絵所預を務めた家系でしたが、戦国時代の土佐光吉の時代に堺に居を移し、絵所預の職を失っていました。この時代に信長や秀吉などの天下人に仕え、活躍したのは狩野永徳などの狩野派の絵師でした。狩野派の絵は



右隻



左隻



水墨画を基調にした豪快な筆致や、大木を描いた大画面向きの構図が特徴で、城郭や寺院に多くの絵を残しています。一方土佐派の絵は、輪郭の目立たない繊細優美な絵が特徴で、源氏絵のように古典の知識を生かした色紙画帖を多く残しています。それらの多くは公家の手になる詞書を伴っており、土佐派の源氏絵が京にも多くの愛好者がいたことが窺えます。江戸時代になり土佐家が絵所預に復帰できたのも、狩野派にない特徴をしっかりと守ったからではないでしょうか。

江戸時代には『源氏物語』は広く教養とされ、『源氏物語』を

描いた源氏絵は婚礼などハレの席にふさわしいものと考えられるようになりました。

森家蔵「源氏物語図屏風」の場面

本図は『源氏物語』の中から右隻に5場面、左隻に4場面を描き、金雲で区切ったものです。それぞれの場面は次のような内容です。

＜第11帖 花散里＞ 光源氏25歳の夏、中川あたりを通ると風情のある屋敷から琴の音が聞こえてきました、それはかつて一度契りを交わした女の家でした。まるで誘うかのようにほととぎすが啼き渡ります。腹心の部下である惟光に歌を持たせてやりますが、その返事はつれないものでした。

＜第12帖 須磨＞ 光源氏26歳の春、政敵に罪を着せられる危機から須磨に退隠します。妻の紫上をはじめ親しい女性とも別れ、寂しい須磨の地で秋を迎えました。海の見える廊に出て沖を行く舟や初雁を眺める源氏は、都恋しさに涙します。

＜第13帖 明石＞ 隣国播磨の前司明石入道は、源氏が須磨にいることを知り、自邸に迎え入れます。入道の娘、明石の君は洗練された美しい女性でした。源氏との間に生まれた娘は後に中宮となり、源氏の政治権力を確固たるものにします。

＜第15帖 蓬生(よもぎう)＞ 花散里は源氏が須磨に退隠していた間、困窮しながらも待ち続けていました。都に復歸した光源氏は見覚えのある荒れ屋敷に気がつきます。花散里に再会した源氏は彼女の真心を知り、以後自邸に引き取り、生涯世話をするのでした。

＜第16帖 関屋＞ 須磨から都に復歸した光源氏は石山寺に詣でます。源氏の華々しい行列が逢坂山の山道を行くと、地方から帰京する受領の一行が車を寄せて道を譲ります。受領の妻の空蟬は、かつて光源氏と契りを結んだ女でした。二人は互いの運命を思いながら別れていきました(図1)。

＜第19帖 薄雲＞ 光源氏32歳。明石の君の娘は、紫上のもとでお妃にふさわしく育てられることになりました。子どもを手放した明石の君を訪れる前に紫上を訪ねると、幼い姫君が指貫さしぬきの裾にまわりついて一緒に外に出ようとします。

＜第20帖 朝顔＞ 光源氏32歳の冬。雪の月夜、源氏と紫上は童女たちを庭におろし、雪転ばしに興じるさまを見ます(図2)。

＜第21帖 少女(おとめ)＞ 光源氏35歳の秋、六条院の大邸宅が完成しました。邸宅は四季の町に分かれ、源氏ゆかりの女



図1 関屋(左隻第1・2扇)



図2 朝顔(左隻第4扇)

性たちが住んでいます。ある秋の日、秋の町に住む秋好中宮は美しい紅葉を載せた箱の蓋を童女に持たせ、春の町に住む紫上に贈ります。風流な楽しみが繰り広げられるのでした(図3)。

＜第27帖 篝火＞ 光源氏36歳の話。源氏はライバルの内大臣が夕顔に生ませた玉鬘を引き取り、娘として世話をしています。ある日玉鬘のもとを訪れた光源氏は、琴を枕にして彼女に寄り添い、篝火にたとえた恋の歌を詠みます。しかし源氏を親代わりと思う玉鬘は困惑するばかりでした。

本図の画中には土佐光信筆とする極め書きがありますが、室町時代の源氏絵屏風よりも明快で洗練されており、江戸時代の作と考えられます。しかし「須磨」で源氏が藁葺きの廊から海を見る場面、「薄雲」で幼子が源氏の指貫にまわりつく場面、さらに等角投影法のように急角度で描かれた建物など、土佐派の源氏絵に特有の表現が見られ、土佐派に学んだ絵師が描いたことは間違いありません。さらに注目すべきは「関屋」の場面に見られる丸い岩、「朝顔」の場面上方の湾曲した木の枝など、桃山時代の土佐光吉とよく似た描法が見られることです。土佐光吉は先述のように堺を活動の場としていましたが、工房を組織し、その作品は京の都でも知られていました。

丸い岩や湾曲した枝などの光吉の作風は、土佐光起以降の土佐家当主の作風には見られなくなるものです。これらの光吉の古風な作風は、絵手本を通じて工房で守られ続けたのかもしれませんが。衣装の文様は精緻で美しく、人物の面貌などは細部まで丁寧な描かれています。江戸時代の人々の王朝へのあこがれが垣間見られるのではないのでしょうか。

屏風を所蔵する森家は紀州城下ト半町で両替商を営み、大年寄をつとめた家です。富裕な商家にハレの調度品として愛蔵されたものでしょう。

(摂南大学教授 岩間 香)



図3 少女(左隻第5扇)

大阪くらしの今昔館 催し物ガイド

充実した常設展示や楽しいイベントまで、盛りだくさんな内容でお楽しみください。
※常設展の観覧料が必要です。予告なく変更することがあります。
※事前に確かめください。
※定員があるイベントは8階受付で整理券を発行します。

● 常設展

◆夏祭の飾り

平成28年

4月16日(土)～9月4日(日)



◆季節のしつらい

◆建具替(夏建具)

平成28年6月11日(土)～平成28年9月4日(日)

● 企画展

町家を彩る襖と屏風 今昔館の宝箱I

平成28年

4月16日(土)～5月15日(日)
火曜日・第3月曜日、祝日の翌日
(4月18日、19日、26日、5月6日、10日)

本展では近世大坂の町家で実際に使用されていた21面11枚に渡る襖を展示します。この襖には江阿弥による「蘭亭曲水宴図」や、吉村周山の「秋草図」などが描かれています。また、婚礼などのハレの日に飾られた屏風「源氏物語図」(森家蔵)や、住吉大社から大阪湾までを描いた屏風「住吉図 佐野龍雲筆」(個人蔵)等、これまで当館が収集してきた美術品の中から今回は襖と屏風を中心にご覧いただきます。

- 観覧料:300円(企画展のみ)
- 主 催:大阪くらしの今昔館

● イベント

町家寄席一落語・講談

江戸時代ヘタタイムスリップ!大坂の町家で落語を聞いてみませんか。

- 時 間:14:00～15:00(4/24は、15:30頃まで)

4月9日(土)

出演:桂出丸 他



桂出丸

4月24日(日)

出演:らくてん会

5月3日(火・祝)

出演:旭堂南左衛門 他



旭堂南左衛門

5月4日(水・祝)

出演:笑福亭学光



笑福亭学光

6月4日(土)

出演:桂出丸 他

町家でお茶会

4月17日(日)・5月15日(日)・6月19日(日)

- 時 間:13:00～15:00

- 茶 菓 代:300円(10時30分から8階ミュージアムショップにてお茶券を販売)

- 定 員:先着順50名

- 協 力:大阪市役所茶道部



上方の華と粋-座敷舞

4月3日(日)

- 時 間:14:00～15:00

- 出 演:山村若女 他



ヘルマンハープ
コンサート

4月30日(土)

- 時 間:14:00～15:00

- 出 演:シムトラーセ



筑前琵琶

6月26日(日)

- 時 間:14:00～15:00

- 出 演:竹本旭将、福井旭巽



● ワークショップ

※人数に制限がある場合は、10時から8階受付で整理券を発行(販売)します

一閑張りの
小物入れを作ろう!



4月9日(土)

- 時 間:①13:30 ②14:30

※当日先着各回10名、参加費200円

よもぎ団子

4月23日(土)

- 時 間:13:30～15:00

※当日先着10名、参加費300円、
中学生以下対象



からくり玩具を作ろう「かわり屏風」

5月3日(火・祝)

- 時 間:①13:00 ②14:30

※当日先着各回10名、
参加費400円



兜作り

5月5日(木・祝)

- 時 間:①13:30 ②14:30

※当日先着各回10名、参加費
100円、中学生以下対象



押し花でしおりを作ろう

5月14日(土)

- 時 間:①13:30 ②14:30

※当日先着各回10名、参加費200円



千代紙ろうそくを作ろう

5月28日(土)

- 時 間:①13:30 ②14:30

※当日先着各回10名、
参加費200円



版木はがき

6月11日(土)

- 時 間:13:30～15:00

※参加費200円



組みひもで
ストラップを作ろう

6月25日(土)

- 時 間:①13:30 ②14:30

※当日先着各回10名、参加費300円



おじゃみ(お手玉)
を作ってみよう

- 開催日:毎月 第2日曜日

- 時 間:14:00～16:00

※当日先着15名、参加費100円



折り紙で遊ぼう!

折り紙を折ろう

- 開催日:偶数月 第3土曜日

- 時 間:①13:30～15:00

※当日先着20名、参加費100円



鶴のつなぎ折り

- 開催日:奇数月 第3日曜日

- 時 間:14:00～15:30

※数に限りがあります、
参加費100円



<見て聞いて楽しむ>

南京玉すだれ

- 開催日:日曜祝日適時



絵本で楽しい時間

- 開催日:毎月第4日曜日

- 時 間:14:30～15:00



町の解説

- 開催日:毎月 第1・3日曜日

- 時 間:13:00～16:00



紙芝居

- 開催日時:日曜適時



<大坂について学ぶ>

町家ツアー

- 開催日:日曜祝日

- 時 間:13:10～14:00



今昔語り

- 開催日:お茶会と同日

- 時 間:14:30～15:00



セミナー・ イベントガイド

下記の申込先へお申し込みください
(特記以外参加費は無料、要事前申し込み。
先着順の場合は、定員になり次第締切。
抽選の場合は、締切後も定員に満たない場合は引き続き募集します)

1 住まい情報センター 主催イベント

住まい情報センターが主催するセミナー・イベントです

建築家とつくる住まい入門

一住まいは未来の幸せの形一

2回連続講座

- 日時:①セミナー:4月24日(日) 14:00～16:00

個別相談:16:00～17:00【予定】

- ②見学会:5月15日(日) 14:00～16:00【予定】

- 場所:①3階ホール

- ②大阪市内(最寄駅:松虫)【予定】

- 講師:守谷 昌紀(公社)日本建築家協会 近畿支部

- 定員:①100名(先着順)

- ②30名(セミナー参加者のなかから抽選)

- 申込締切:4月23日(土)

同時開催

建築家の作品展

- 展示期間:4月16日(土)～5月15日(日)

- 場所:4階住情報プラザ



住まいのDIY

ワンポイントDIYで部屋のイメージチェンジ

2回連続講座

- 日時:5月20日(金)、5月21日(土)

両日14:00～16:30 ※内容は同じです

- 場所:3階ホール

- 講師:辻野 里志(家具のリフォーム&コーディネート)

- 定員:各回30名(抽選)

- 申込締切:開催2週間前



カビない毎日のために!

～知っておきたい!住まいとエアコンのカビ対策～

- 日時:6月11日(土) 14:00～16:00

- 場所:3階ホール
- 講師:浜田 信夫(農学博士)
- 定員:100名(先着順)



2 住まい情報センター タイアップイベント

住まい情報センターと住まい・まちづくりの専門家団体等が共催するセミナー・イベントです

シニアライフ予備校【おひとりさま編】
おひとりさまの住まいと暮らし徹底解剖Q&A

- 日時:5月28日(土) 10:00～16:30

【1時限目】(10:00～11:45)

病気と介護が本当に怖い!

- ①おひとりさまと在宅介護

講師:柴本 美佐代(一社)日本エルダーライフ協会代表)

- ②おひとりさまが病気になるったら

講師:高田 剛(司法書士)

講師:蓮尾 久美(一社)らふ代表)

【2時限目】(12:45～14:30)

それでもやっぱり自宅で過ごしたい!

- ③おひとりさまの後見・遺言・住み替え

講師:高田 剛(司法書士)

- ④安心・安全に自宅で住み続けるには

講師:大石 正美(NPO法人「人・家・街 安全支援機構」専務理事)

【3時限目】(14:45～16:30)

おひとりさまのこれからの暮らし方について知りたい!

- ⑤おひとりさまと認知症

講師:内田 優(弁護士)

- ⑥家のことから始まる自分らしい暮らし

講師:海老谷 千代子(一社)家事整理事)

- 場所:3階ホール

- 定員:各回100名(先着順)

- 団体:シニアライフSOS

中古住宅の評価とインスペクション
～資産価値を下げない大切なメンテナンス～

- 日時:6月19日(日) 13:30～16:00

- 場所:3階ホール

- 講師:福本 智(NPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部長)ほか

- 定員:100名(先着順)

- 団体:NPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部

～命を拾えば、お金も拾う～

「防災を意識した狭小住宅を考える」

- 日時:7月10日(日) 13:30～16:00

- 場所:3階ホール

- 講師:稲木 康幸((一社)大阪府宅地建物取引業協会 研修インストラクター・一級建築士)

- 定員:100名(先着順)

- 団体:(一社)大阪府宅地建物取引業協会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部

3 その他 住まい関連イベント

申込方法は各主催者へお尋ねください

■大阪市マンション管理支援機構

マンション管理基礎セミナー

分譲マンション管理組合向けに弁護士、建築士等の専門家がわかりやすく解説します。

- 日時:7月17日(日)、24日(日)、30日(土)を予定

※詳しくは主催者にお問い合わせください。

- 会場:3階ホール

- 定員:100名(事前申込み必要)

- 主催:大阪市マンション管理支援機構

(TEL:06-4801-8232)



■共催イベント

「基本をおさえて楽しみの家づくり」
～家族にあったありのままの住まいを
つくりませんか～

- 日時:6月18日(土) 14:00～16:00

- 場所:5階研修室

- 講師:大阪府建築士会「住宅を設計する仲間達」

- 定員:50名(先着順)

- 申込締切:6月16日(木)

- 主催:大阪府建築士会「住宅を設計する仲間達」

(TEL:06-6947-1961)

同時開催

●「住宅を設計する仲間達」パネル展

- 展示期間:6月1日(水)～6月30日(木)

- 場所:4階住情報プラザ

1 主催イベント、2 タイアップイベントの
参加申し込み方法

- 下記ホームページから参加申し込みができます。

住まい・まちづくり・ネット▶ <http://www.sumai-machi-net.com/>

- 携帯電話からも参加申し込みができます。
- ホームページ・携帯電話での申し込みは開催日の約2カ月前からになります。
- ハガキまたはファックスでも参加申し込みができます。記入事項を明記し、下記の住所、ファックス番号へお申し込みください。



記入事項: イベント名、住所、氏

大 阪 市 住 ま い の ガ イ ド

※市外局番は全て「06」です。
※各事業の詳細は、おおさか・あんじゅ・ネットおよび大阪市ホームページでご確認ください。
※補助、助成事業の利用には事前協議が必要ですのでお早めにご相談ください。また、受付期限があるものもあります。なお、予算額に達し次第受付を終了しますのでご注意ください。

公的賃貸住宅を借りたい方へ

市営住宅テレホンサービス(テープ) TEL 6263-2601

市営住宅・旧府営住宅(公営住宅)

住宅に困っておられる所得の低い方々向けの賃貸住宅です。

●定期募集

募集時期	7月募集：平成28年7月上旬の予定 2月募集：平成29年2月上旬の予定
居住条件	現に大阪市内に居住している方(一部、市内勤務の方も申し込み可能。 また、旧府営住宅については一部、府内在住の方も申し込み可能)
収入条件 (月額所得額)	一般世帯 158,000円以下 高齢者・障がい者世帯等 259,000円以下

※新婚・子育て・単身者・一般世帯等、ご家族の状況等により、申込資格が設定されています。

●随時募集

定期募集等において、応募者が募集戸数に満たなかった住宅等について、先着順で随時受付を行っている住宅があります。申込資格は、現に大阪市内に居住している方で、収入条件は上記と同様です。

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
--------	--

中堅層向け住宅

公営住宅の収入基準を超えている方など、中堅層向けの賃貸住宅です。

●大阪市が管理している住宅

市営すまいりんぐ(子育て応援型)・市営すまいりんぐ(旧大阪府特定公共賃貸住宅を含む)・市営特定賃貸住宅・市営再開発住宅(地域リノベーション住宅)

収入条件(月額所得額)	158,000円以上(※123,000円)～487,000円以下 ※50歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
-------------	--

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7012 FAX 6882-7021
--------	--

●大阪市住まい公社が管理している住宅

○公社一般賃貸住宅

収入条件(月額所得額)	158,000円以上(※123,000円) ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
-------------	---

○公社すまいりんぐ・民間すまいりんぐ(公社管理)

収入条件(月額所得額)	200,000円以上(※123,000円)～601,000円以下 ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
-------------	--

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
--------	--

●民間指定法人が管理している住宅

○民間すまいりんぐ(指定法人管理)

収入条件(月額所得額)	200,000円以上(※123,000円)～601,000円以下 ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
-------------	--

お問い合わせ	大阪市都市整備局 特優賃等受付窓口 TEL 4792-8868 FAX 6357-2022
--------	--

いずれも大阪市外にお住まいの方も申し込みできます(空家は先着順随時募集)。

※「すまいりんぐ」は特定優良賃貸住宅制度を適用した住戸です。

参考サイト(物件情報など)

〈大阪市住まい公社ホームページ〉<http://www.osaka-jk.or.jp/>

〈おおさか・あんじゅ・ネット〉<http://www.sumai.city.osaka.jp/>

その他の公的住宅

●府営住宅

平成27年8月1日に市内に所在する府営住宅は、市に移管され、市営住宅となりました。ただし、建替えなどの事業を行っている住宅は、事業完了後の移管となります。

詳細は下記までお問い合わせください。

大阪市内の物件 お問い合わせ	天満橋管理センター((株)東急コミュニティー) TEL 6941-1097
-------------------	--

●大阪府住宅供給公社賃貸住宅

ホームページ…<http://www.osaka-kousha.or.jp/>
一般賃貸住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付
高齢者向け優良賃貸住宅…空家(窓口・電話・インターネット)先着順受付

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 住宅経営課募集グループ TEL 6203-5454
--------	--

特優賃住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 特優賃住宅課募集グループ TEL 6203-5956
--------	---

●都市再生機構賃貸住宅

窓口・インターネットにて先着順受付中
(ホームページ…<http://www.ur-net.go.jp/kansai>)

高齢者向け優良賃貸住宅…空家状況により変更になりますのでお問い合わせください。

お問い合わせ	UR梅田営業センター 都市再生機構空き家情報
TEL 6346-3456	フリーダイヤル 0120-23-3456

新婚・子育て世帯の方へ

市営住宅別枠募集

新婚世帯及び子育て世帯(小学校修了前の子どものいる世帯)に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

募集時期：平成28年7月上旬の予定

平成28年11月上旬の予定

平成29年2月上旬の予定

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
--------	--

大阪市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

民間金融機関や住宅金融支援機構の融資を受けて初めてマイホームを取得する新婚世帯又は子育て世帯を対象に、利子補給を行います。なお、予算の範囲内で先着順で受付します。

申込条件	1. 年間所得が1,200万円以下、自らが居住する住宅を初めて取得する、申込日時点で夫婦いずれもが満40歳未満で婚姻届出後5年以内の新婚世帯又は小学校6年生以下の子どもがいる世帯(同一世帯において、過去に大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給金の交付を受けた方は申込みできません) 2. 返済期間が10年以上、融資利率(優遇後)が年0.1%以上のもの。ただし、住宅取得にかかる契約の締結日が平成26年5月31日以前の方及び、「大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給制度」を併用されている方については、返済開始時から当初5年間は、融資利率(優遇後)が年1.1%以上、融資条件の変わらないものに限ります。 3. フラット35又は銀行等(大阪市と協定を締結する金融機関)の住宅ローンで、返済期間が10年以上のもの 4. 床面積(マンションの場合は専有面積)が50㎡以上で、完了検査済証の交付がされている民間住宅(都市再生機構等の公的団体が分譲後、中古住宅として流通するものは含みます)※
利子補給額	利子補給対象融資額のうち、12月末の償還元金残高(限度額2,000万円)に対して、年0.5%以内(融資利率を上限とします)の金額※
利子補給期間	返済が開始された日から60ヵ月以内(すでに返済が開始されている場合は、申込日までの返済分は利子補給の対象としません)

※住宅取得にかかる契約の締結日により、申込条件及び利子補給額が変わります。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 住宅支援受付窓口 (大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
--------	---

大阪市子育て安心マンション認定制度

‘子育てに配慮した仕様’と‘子育てを支援する環境’を備えた良質な民間の新築マンションを認定し、その情報を大阪市ホームページなどで広く情報発信しています。

認定基準として、‘快適で安心’、‘便利で安心’、‘安全で安心’、‘楽しくて安心’、‘いろいろな安心’という5つの視点で、住戸専用部分、共用部分、周辺環境などに関する項目を定めています。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064
--------	---

認定を受けたマンションを購入し、りそな銀行の住宅ローンを申し込まれた場合、物件により金利が引き下げられます(防災力強化マンションとも)。

お問い合わせ	りそな銀行ローン営業部 北浜ローンプラザ TEL 6222-3714
--------	---------------------------------------

子育て支援等公社ストック活用制度

子育て世帯等の市内居住を促進するため、大阪市住まい公社が管理する「民間すまいりんぐ(特優賃)」の一部空家について、所得に応じて契約家賃より引き下げられた一定の入居者負担額で入居することができる制度です。

申込条件	子 育 て 世 帯 …現に同居し又は同居しようとする小学校6年生以下の子どもを含む親子・夫婦を中心とした世帯 収入超過者世帯…大阪市営住宅に居住する世帯のうち公営住宅法に規定する収入超過者世帯(単身者及び高額所得者は除く)。 ほかに収入条件などがあります。
------	--

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
--------	--



高齢者・障がい者・ひとり親(母子・父子)家庭の方へ

市営住宅別枠募集

市営住宅の申込資格があり、市内にお住まいの方が対象です。

※ケア付住宅については、家賃や共益費以外に費用負担がかかる場合があります。
募集時期：毎年5月上旬の予定

●**高齢者住宅・高齢者特別設計住宅** 60歳以上の方が、次の親族と同居する世帯。
・配偶者、18歳未満の児童、身体障がい者手帳、精神障がい者保健福祉手帳、療育手帳(認定カードを含む)のいずれかの手帳の所持者及び同程度の障がいのある方又は戦傷病者手帳の所持者、60歳以上の方。

●**高齢者ケア付住宅(※)**
単身…60歳以上で、自炊が可能な程度の健康状態で、居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができる方。

世帯…60歳以上の夫婦のみ、もしくは60歳以上の2名以上の親族のみで構成する世帯で、自炊が可能な程度の健康状態で、居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができる世帯。

お問い合わせ	大阪市福祉局 高齢福祉課 TEL 6208-9957 FAX 6202-6964
--------	---

●**障がい者住宅** 申込者または同居する親族に障がい者がいる2人以上の世帯

●**障がい者ケア付住宅(※)** 次の表のいずれかの手帳を所持する方で、居住者が居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができること。

住宅の種類	身体障がい者手帳	精神障がい者保健福祉手帳	療育手帳(認定カード含む)	戦傷病者手帳
単身用	1級～4級	1～3級	A, B 1, B 2	恩給法別表の特別項症～第6項症、又は第1款症
世帯用(注)	1級～4級	1～2級	A, B 1	

●**車いす常用者向け** 身体障がい者手帳(1級または2級)を所持する重度の障がい者で、車いすを常用する方を含む2名以上の親族で構成する世帯であること。(注)

条件	特別設計住宅	上記のとおり
	ケア付住宅(※)(注)	居住者が居宅において常時の介護を受けることにより自立した生活ができること。

(注)ケア付住宅については、障がい者、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦のいずれかであることを満たす親族であることが条件となります。

お問い合わせ	大阪市福祉局 障がい福祉課 TEL 6208-8082 FAX 6202-6962
--------	--

●**ひとり親住宅** 配偶者のない方とその子ども(扶養している20歳未満の児童が含まれること)のみで構成する世帯。

お問い合わせ	大阪市子ども青少年局 子ども家庭課 TEL 6208-8035 FAX 6202-6963
--------	--

●**親子近居住宅** 親世帯(60歳以上)と子世帯で、同一区内での生活を希望する方。
募集時期：平成28年11月上旬の予定

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
--------	--

その他、給付制度

●**高齢者住宅改修費給付事業** 介護保険制度の居宅介護(介護予防)住宅改修費の支給を受ける方が属する世帯等で、生活支援・介護予防の観点から真に住宅改修が必要と認められる世帯の住宅改修費用の一部を給付します。なお、所得制限があります。必ず事前に審査が必要です。

●**重度心身障がい者(児)住宅改修費給付事業** 在宅の重度の身体・知的障がい者、難病患者等の方が、日常生活上の障がいの除去または軽減に直接効果のある改修工事を行うとき、工事費用の一部を給付します。所得制限があります(ただし、介護保険制度が適用される方は本制度の対象となりません)。なお、必ず事前に申請が必要です。

お問い合わせ	各区 保健福祉センター 保健福祉課
--------	-------------------

マンション管理組合の方へ

分譲マンションアドバイザー派遣(予約制・無料)

マンションの建替えや計画的な修繕(大規模修繕工事)・省エネルギー改修についてのアドバイスをを行うため、管理組合の勉強会などの講師役として専門家を派遣します。計画的な修繕に関するアドバイザー派遣は2回まで受けることができます。

お問い合わせ	予約申し込み 大阪市立住まい情報センター TEL 6242-1177(相談専用)
--------	---

分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、長期修繕計画の作成にかかる費用の一部を補助します。補助率：補助対象となる経費の1/3 上限：30万円

分譲マンション再生検討費助成制度(平成28年4月創設)

分譲マンションの管理組合に対して、マンションの再生(建替え、耐震改修など)を検討する費用の一部を補助します。
補助率：補助対象となる経費の1/3 上限：60万円

お問い合わせ	大阪市都市整備局 住宅政策グループ TEL 6208-9224 FAX 6202-7064
--------	--

大阪市マンション管理支援機構

公共団体や、建築、法律などの専門家団体等が連携して、分譲マンションの管理組合を支援します。登録組合には、セミナーの案内や情報誌等を無料で送付します。

お問い合わせ	大阪市マンション管理支援機構事務局 (大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内) TEL 4801-8232 FAX 6354-8601
--------	---

平成28年3月現在のものです。

建替え・解体、耐震診断・改修をしたい

民間老朽住宅建替支援事業〈タテカエ・サポートینگ21〉

●建替建設費補助制度

大阪市全域を対象として、古いアパートや長屋など(昭和56年5月31日以前建築の建築物)を、補助要件を満たす共同住宅に建替える場合、建設費等の一部を補助します。なお、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」「(優先地区)等」では、補助率の優遇等があります。

●狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

優先地区において、幅員4m未満の狭あい道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅を解体する場合、解体に要する費用の一部を補助します。
※一部エリアでは、補助対象を幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅まで拡大しています。

その他、ハウジングアドバイザーの派遣や上記補助を受ける場合の従前居住者への家賃補助制度、賃貸共同住宅建設資金の融資あっせん制度等もあります。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
--------	--

防災空地活用型除却費補助

優先地区内の一部エリアにおいて、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ空地として活用する場合に、解体及び空地の整備に要する費用の一部を補助します。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 密集市街地整備グループ TEL 6208-9234 FAX 6202-7064
--------	---

大阪市耐震診断・改修補助事業

一定の要件を満たす民間戸建住宅等の所有者に対して、耐震診断・耐震改修等に要する費用の一部を補助します。また、建築関係団体等と連携して設立した大阪市耐震改修支援機構から実績のある耐震事業者の紹介を行います。

●**らくらく耐震診断(耐震診断費補助)**…耐震診断に要する費用の9/10以内(限度額：4万5千円×戸数/棟、18万円/棟)を補助。耐震診断と耐震改修設計(工事費見積を含む。以下同じ。)をセットにした「パッケージ耐震診断」は、前段の耐震診断費補助に加え、耐震改修設計に要する費用の2/3以内(限度額：10万円×戸数/棟、18万円/棟)を併せて補助。

●**なっとく耐震改修(耐震改修工事費補助)**…耐震改修工事に要する費用の1/2以内(限度額：100万円×戸数/棟)に加え、20万円×戸/棟(自己負担額による上限あり)を併せて補助。1階のみを補強又は寝室等の部屋にシェルターを設置する耐震改修工事等も補助対象。

マンション耐震化緊急支援事業

一定の要件を満たす地上3階以上の民間マンションの耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。なお予算の範囲内で先着順に受付します。補助内容等の詳細につきましては、窓口までお問い合わせください。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
--------	--

その他

大阪市防災力強化マンション認定制度

耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等により防災力が強化されたマンションを認定し、広く情報発信していきます。認定物件の金利引き下げについては、子育て安心マンション認定制度の欄をご覧ください。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9649 FAX 6202-7064
--------	--

都市防災不燃化促進事業(今里筋沿道：緑橋～百済貨物駅)

地域防災計画に定める避難路のうち、本市の指定する避難路の沿道区域(道路境界から奥行き30mの範囲)で、一定の基準に適合する耐火建築物等を建設される方に助成を行います。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9629 FAX 6202-7064
--------	--

大阪市エコ住宅普及促進事業

断熱性能が高く、太陽光発電や省エネ性能に優れた設備を設置するなどしたマンション等を「大阪市エコ住宅」として認定し広く情報発信していきます。また、平成25年度までに計画認定を受けた住宅の購入にかかる住宅ローンに対し利子補給を受けられる場合があります(補助の条件あり)。なお、予算の範囲内で先着順で受付けます。

お問い合わせ	住宅認定に関すること… 大阪市都市整備局まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064 利子補給に関すること… 大阪市都市整備局住宅支援受付窓口(大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
--------	--

大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

LDK化工事や断熱改修、防音対策など、子育て世帯等の入居に資する改修工事等を行う民間賃貸住宅オーナー等に対して、改修工事費の一部を補助します。(戸建ての空家等をリフォームし、要件に適合する賃貸住宅とする場合も対象になります。)

お問い合わせ	大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ TEL 6208-9225 FAX 6202-7064
--------	--

あんじゅ メッセージボード Message Board

このページでは、「あんじゅ」や「住まい情報センター」に対するご意見や応援メッセージ、センターの活動やお知らせなど、さまざまな情報をお届けします。「あんじゅ」「住まい情報センター」へのご意見・ご要望、今後とりあげてほしいテーマ、開催してほしいイベントなどを、どしどしお寄せください。

住まい・まちづくり・ネットワークからのお知らせ

「タイアップ事業」平成28年度募集の実施団体が決定しました！

応募団体名	事業タイトル名(仮称)
一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会大阪本部	～命を拾えば、お金も拾う～ 「防災を意識した狭小住宅を考える」
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	仮) 私たちの暮らしと空き家対策
NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部	中古住宅の評価とインスペクション ～資産価値を上げる大切なメンテナンス～
NPO 法人福祉医療建築の連携による住居改善研究会	高齢期こそ住まいを改善して元気に暮らそう
シニアライフSOS	シニアライフ予備校【おひとりさま編】 おひとりさまの住まいと暮らし徹底解剖Q&A
一般社団法人 日本商環境デザイン協会	仮) こどもたちと創る商店街
NPO法人もく(木)の会	親子でワークショップ 木の家で地球にやさしい街をつくらう！ ～エコな家ってどんな家？～
KIWI labo.	インテリア模型クラフト講座～インテリアでできる防災対策を学ば～
空気調和・衛生工学会 省エネルギー委員会 住宅指針改定検討小委員会	仮) ゼロ・エネルギー住宅(ZEH)って？ スマートウェルネス住宅って？

「タイアップ事業」は住まい情報センターとNPO等住まい・まちづくり関連団体とが、協働で実施するセミナーやイベントを通じて、市民のみなさまの住環境の質の向上、住むまち大阪の魅力向上のために実施する事業です。開催の様子はホームページでご案内します。

⇒<http://www.sumai-machi-net.com/tieup-info>



すまじょーくん

平成28年度の募集は終了しました。次回の「平成29年度タイアップ事業企画提案募集」は、平成29年4月から平成30年2月末までに開催する企画を募集します。募集時期は平成28年9月頃を予定しています。詳細については、「住まい・まちづくり・ネット」をご覧ください。

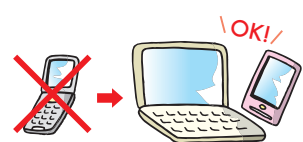
住まい・まちづくり・ネットリニューアル!!

ホームページが、リニューアルしました。イベントがより検索しやすく、選びやすくなりました。どうぞご利用ください。



住まい・まちづくり・ネット携帯サイト終了のお知らせ

このたび、住まい情報センターが運営する住まい・まちづくり・ネットの携帯(スマートフォンを除く)サイトは、2016年3月31日をもって終了いたしました。4月以降は当該サイトにおける、すべてのサービスを利用できなくなりますので、パソコンまたはスマートフォンより 下記WEBサイトへアクセスください。なお、当サイトをご利用の際にご登録頂いた個人情報は、サイト終了とともに全て消去させていただきました。長らくのご愛顧、誠にありがとうございました。今後とも住まい・まちづくり・ネットをよろしくお願い申し上げます。



<住まい・まちづくり・ネット>

<http://www.sumai-machi-net.com/> (パソコン・スマートフォン共通)

住まいのQ&A

Q マンションの防音対策は？

A 床材の工夫や日々のつきあいがトラブル防止策につながる

楽器やオーディオの音、子どもが走り回る音、何かを落とす音、ドアやサッシを開閉する音などの生活音が、別の人の騒音となることがあります。

床や壁を通して伝わり、飛び跳ねたり重い物を落としたりした時に伝わる、重くて鈍い音を「重量床衝撃音」といいます。これは建物の工法や建物の規模、スラブ(鉄筋コンクリートでできた床版または構造床)の厚さや梁で囲まれた面積によって異なります。マンション購入時は、床スラブの厚み(目安:新築の場合20cm以上)を確認しましょう。

スリッパでパタパタ歩いたりスプーンなど軽い物を落としたりした時に伝わる、軽くて硬い音を「軽量床衝撃音」とい

います。床仕上げ材をカーペットやコルクタイル、畳、遮音性能の高いフローリング材にすると騒音防止に役立ちます。走り回る子どもがいるなら、一階の住戸や階下がエントランスや自転車置き場などの住戸を選ぶのも一つの手。リフォームの際には、まず管理組合へ届け出をすることと管理規約の内容を確認します。例えば、床材については、LL-45以上など遮音等級が指定されている場合があります。

しかし、人間が暮らしている限り生活音は出ますし、音は人によって受け取り方が随分違います。生活時間が異なる、周囲とのつきあいが少ないため家族環境やライフスタイルを知らない、生活音について無頓着…なども騒音トラブルの原因の一つ。引っ越しの際に家族で挨拶に行き、常日頃から顔の見える関係を築き、なるべく深夜に入浴や洗濯をしないなど、周囲の住戸に気配りしながら暮らすことで、騒音トラブルを回避しやすくなります。

今回は住宅の壁材の遮音性を取り上げます。

◆床衝撃音低減性能に関する表示

床衝撃音の種類	新しい表示の例	以前の表示
軽量床衝撃音	△ L L (1)-4等級(デルタエルエルワン4トウキュウ)	L L - 4 5 (エルエル4 5)
重量床衝撃音	△ L H (1)-2等級(デルタエルエッチワン2トウキュウ)	L H - 5 5 (エルエッチ5 5)

2008年4月「床材の床衝撃音低減性能の表現方法に関する検討委員会」から、新しい床材の遮音性能の表示方法が発表され、順次、表示が変わってきています。※値が小さいほど、遮音性が優れています。管理規約をご確認ください。

大阪市からのお知らせ

第29回 大阪市ハウジングデザイン賞の表彰式を行いました!

大阪市では魅力ある良質な共同住宅・長屋・戸建住宅の集合や既存建物を有効活用した改造住宅、維持管理の良好な住宅等を表彰する「大阪市ハウジングデザイン賞」を毎年実施しています。平成27年度は次の住宅に決定し、第3回大阪市ハウジングデザインシンポジウム第一部にて表彰式を行いました。また、住宅には受賞を表す銘板を設置しました。

【大阪市ハウジングデザイン賞】住 真田山

所在地:天王寺区真田山町(賃貸)

事業主:井上 豊士/設計者:松田靖弘建築設計室/施工者:まこと建設株式会社

■詳しくはこちら

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000038276.html>

■お問い合わせ先

都市整備局企画部住宅政策課民間住宅助成グループ

TEL:06-6208-9228 / FAX:06-6202-7064

※問い合わせ可能日、可能時間(平日9:00~17:30) ※シンポジウムの報告はP1~4をご覧ください。



撮影:福澤 昭嘉

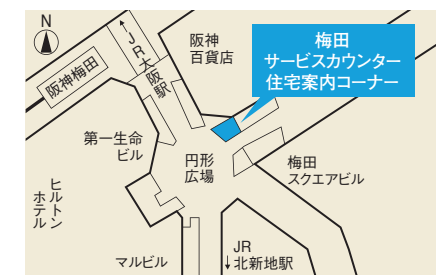


表彰式の様子

市内3カ所にある大阪市サービスカウンターで広報誌「あんじゅ」をはじめ、住宅関連パンフレットの配布等を行っています。

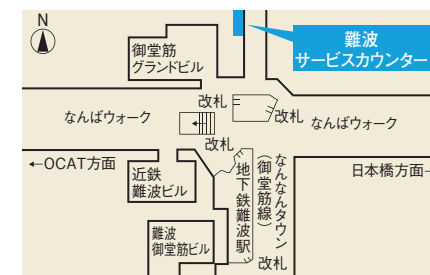
サービスカウンターの営業時間: 平日/9時~19時 土・日・祝日/10時~19時 ※臨時休業する場合があります。

■ディアモール大阪B1F



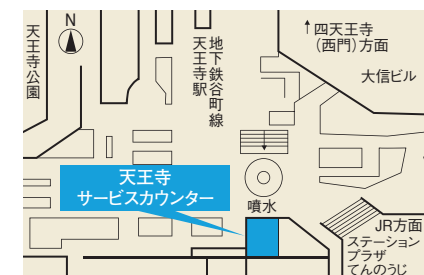
TEL: 06-6345-1103 FAX: 06-6345-0873

■地下鉄難波駅構内B1F



TEL: 06-6211-0874 FAX: 06-6211-0869

■あべちかB1F



TEL: 06-6773-0874 FAX: 06-6773-6600