

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／面接相談・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、相談員が面接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）

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	
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の資金計画等（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）
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）
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、在勤又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12時30分～）
大阪府宅建協会による不動産無料相談…第1・第3月曜日（祝日・協会指定日を除く） 13時～16時（06-6943-0621にて予約受付）
近畿税理士会による税務相談…毎週土曜日（但し、2・3月を除く） 13時～16時（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のほかUR都市機構の賃貸住宅や大阪府宅建協会の民間住宅の情報を提供しています。

住まい情報センター（住情報プラザ4F）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

10月～12月の 休館日	10月2日、9日、16日、23日、30日 11月6日、13日、20日、24日、27日 12月4日、11日、18日、25日、29日～1月3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4F）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

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

デザインや機能の見直しで建物の魅力を再生！古い建物がよみがえります。

劇的 ビフォーアフターの匠による魅力の再生

無料相談
受付中

コンパス建築工房は、25年間にわたり住宅・集合住宅・店舗・幼稚園などの設計を手がける一級建築士事務所です。大阪を拠点とし多くの物件の実績を有します。代表の西濱浩次は朝日放送の「大改造劇的!! ビフォー・アフター」の匠として4度出演しており、現在も新築だけではなくリフォームやビルの大規模改修にも力を入れ、各地で「魅力の再生」プロジェクトを進めております。



これらは当社で魅力を再生した物件例です。詳しくは弊社HPからご覧下さい。



住宅リフォーム リフォームだからこそ出来ることもある!!

夢をあきらめてはいませんか？家づくりは自分の生活観や価値観を見つめ直す良い機会です。リフォームの場合、既存建物の制約や予算、敷地条件、法規制、周辺環境など様々な条件がありますが、厳しい条件は必ずしも欠点とは言えず、設計する中で非常に魅力的な個性となる可能性があります。コンパス建築工房は、これまでの慣習にとらわれない、より快適でオリジナルな生活空間づくりをお手伝いします。

大規模改修「現状維持の改修」から「ランクアップ・リニューアル」へ

従来のビルの大規模改修では、外壁塗り替えや設備などの修繕を行うのが一般的ですが、どんなに構造や設備が利用可能でも、建物のデザインや空間スタイルが時代の要求に合っていないければ建物への魅力や資産価値は失われていきます。コンパス建築工房では建物のデザインや機能を見直すことで、新築物件にも負けない大規模改修を提案します。

無料相談のご予約、事例集・資料請求はお気軽にお問い合わせください。

株式会社コンパス建築工房 ☎06-4253-5683 ✉info@compas-ao.com 🌐http://compas-ao.com/

〒534-0022 大阪市都島区都島中通3-5-17

ホームページのコンタクトフォームからお申し込み・ご相談を受け付けております。

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
52

2012年 秋号

特集

マンションの植栽計画を考える



住むまち大阪STYLE

明日の元気をくれる社交場、
まちのお風呂屋さん再発見

住まいの基礎知識

2回連続企画

「サービス付き高齢者向け住宅」
第2回 現状と具体例

大阪くらしの今昔館NEWS

重要文化財

大工頭中井家伝来の茶室起こし絵図

大阪くらしの今昔館

歴史系博物館で活躍してほしい
大学生の組織づくりプロジェクト
—住まいと暮らしの文化を次世代につなぐ
学習支援活動のために—

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〉 平成10年に国の登録有形文化財となりました。屋根には2体のユニークなニューヨークの自由の女神像があります。（入浴の洒落どとか）
源ヶ橋温泉

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成25年1月1日発行です。

あんじゅ 2012年秋号 平成24年10月1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・アクテオ・京都科学共同事業体（代表者 大阪市住宅供給公社 06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20）

マンションの植栽計画を考える

マンションの居住者にとって、敷地内の緑地は自分の家の庭代わり。また、樹木の緑や花々は、住人だけでなく通行人の目の保養になり、地域の美しい景観にもつながります。快適な住環境のために、マンションの居住者や管理組合が植栽計画にどうかかわるのか考えます。

監修: 増田 昇教授 (大阪府立大学大学院 生命環境科学研究科 緑地環境科学専攻)

緑の豊かさもマンション選びの基準の一つ

最近の分譲マンションは、四季折々を親しめるよう緑地や植栽が工夫されています。屋上緑化や壁面緑化、ビオトープ、菜園などエコ仕様のマンションも少しずつ増えてきました。

こうした傾向について、緑地計画学、景観デザインなどを専門とする大阪府立大学大学院の増田昇教授は、「建物構造やランドプラン、共用設備、専有部の間取りや内装、住宅設備などによる差別化策が出つた中、新しい商品価値として“屋外”に着目し、緑の豊かさや自然との共生をうたう物件が増えてきたのではないかと話します。

植栽の役割と問題点

マンションの植栽は、良好な景観や快適な住環境づくりに役立ち、夏場には日陰を提供し、日照を調整し、地域のヒートアイランド対策にも寄与します。花や実がついたり落葉したりすることで季節感を感じさせ、敷地内をゆるやかに外部から遮ってプライバシーを守ります。

一方、問題も起きます。樹木が大きくなりすぎて採光を悪くする、手入れが悪いと雑然と見える、枯れたり病気になる、歩行者や自転車に踏まれて傷む、敷地の北側や建物の陰では日照不足で育ちにくい、害虫の発生、鳥によるフン害・・・いろいろあります。樹木は大きくなるほどメンテナンス費が高くなり、管理コストの上昇も問題の一つです。

管理組合は、植栽管理の専門的な知識がないから、と管理会社や造園業者などに一任してしまうケースも多く、植栽計画の全体像はなかなか居住者には見えにくくなっています。

植栽管理はずっと続くという意識を

マンションの売り出し時のパンフレットには、よく緑にあふれた完成予想図が書かれています。しかし、それが「竣工して何年後の姿か」はほとんど示されていません。植栽の管理計画までは付与されていないことも多いのです。

植物は生きものですから、計画しても予想どおりにはいきません。他所からマンションに移植した樹木は、元の樹形に戻ろうとする習性がありますから、最初の3年間はしっかり管理し、3年後から8年後にかけてようやく安定してきます。

「植栽がある限り、ずっと手をかけ続けたいといけないと居住者や管理組合はもっと意識しなければ」と、増田教授は話します。

最近では、多品種がデコラティブに植えられていたり、樹木が多すぎるケースも目立ちます。竣工時に適正な密度に間引いたりしなければ、樹木はうまく成長しません。

また、乾燥を好む植物が日陰に植えられていたり、湿潤を好む植物がカンカン照りの場所にあったり、屋上緑化をしたのはいいけれど、風があたって乾燥し過ぎたり・・・そんなミスマッチを解決することも、マンションの植栽計画には重要です。

適地適木が原則

樹木にも人気・不人気があり、マンションで好まれる木もケヤキ、シマトネリコ、サルスベリなどいろいろです。最近ではイングリッシュガーデンがブームですが、本来は、冷温帯のイギリスと、暖温帯の日本(大阪)では、気温、日照、雨量など気候が異なり、大阪の庭にイギリスの庭をそのままもってくるには無理があります。建物の北側など常に日陰となる場所へは、アオキやリュウノヒゲなど日当たりが悪くても育つ種類を選びます。

ハーブは人気があり、比較的安価に仕入れられますが、植生としてベストかどうかは別問題。地中海沿岸地方原産のローズマリー、中南米原産のランタナが街で野生化しつつありますが、本来は日本では適さない植物です。

原則は「適地適木」。好き嫌いで判断せず、植物の特性を知ることが大切です。

土と水が生育の要

大阪はもともと上町台地をのぞいて干潟だったので地下水位が高く、水はけが悪いため植物の成長が鈍い傾向にあります。極端に水はけの悪いところでは土壌中の酸素が不足し、生育できないため、土の改良や排水設備が必要です。マンションの植栽の基盤は、後々管理しやすいプランにしておき、散水栓を用意すると便利です。

「植栽は土の中こそ意識して」と増田教授は話します。いわば“植物の根っこ”の管理が大切で、根を深く張っていれば強く、雨が少ない時ももちこたえます。緑地を新たにつくる時は、盛り土をして植物が根を張る土の量を増やします。

樹木の成長には養分も必要で、適切に肥料を与えたり、必要に応じて土壌を改良します。

虫や鳥の害を防ぐ

最近、アメリカシロヒトリやヤスデなどの虫が異常発生したり、ケヤキ、ムクノキ、エノキなどにムクドリが営巣し、フン害が発生するなどの問題も生じています。

葉が茂りすぎて通風が悪い樹木には、虫が発生しやすく、鳥も巣をつくりやすいので、適切な剪定が大切。防虫対策は春先と幼虫が育つ梅雨の前が一般的ですが、剪定に適した時期は樹木によって異なるので、植栽の管理委託業者と相談し、剪定後の樹木の形状を考えて行います。

マンション内の全体の樹木の生育状況やバランスを見ながら、適切に剪定したり間引いたりすることで後々の管理の手間ははぶけ、管理費も低く抑えられます。

無理のない住民参加を

植物好きの居住者が専門委員会やグリーンクラブを結成し、花壇の花の植え替えや水まきをしたりするマンションもありますが、大量の土を掘り起こしたり花を植え替えたりする作業は、数人の住民で担うには負担が重すぎます。

草花は1年に4回から6回は植え換えた方がいいのですが、それだけの作業を無理なく担当できるのは1人あたり10㎡程度。植え替えなくてもいい樹木を植えておき、縁石から近く、比較的手入れしやすい部分だけ花を植え替えていく方法が費用

表1 大阪市内で利用できる緑の相談所

花と緑と自然の情報センター内の「緑の相談コーナー」

花と緑に関するさまざまな質問や相談に専門の相談員が答えてくれる。
場所: 大阪市東住吉区長居公園1-23 電話: 06-6697-7856
相談時間: 3~10月 9:30~12:00 / 13:00~17:00
11~2月 9:30~12:00 / 13:00~16:30
休み: 毎週月曜日(祝日の場合は翌日)と12月28日~1月4日
ホームページ: <http://www.ocsga.or.jp/n-joyoh/index.html>

咲くやこの花館内の「みどりの相談所」

植物・園芸に関する相談を実施している。電話による相談も随時受付。
場所: 大阪市鶴見区緑地公園2-163 咲くやこの花館2階インフォメーション内
電話: 06-6912-7230
相談時間: 毎週 火曜日、日曜日、祝日の10:00~12:00 / 13:00~16:30
休み: 毎週月曜日(祝日の場合は翌日)と12月28日~1月4日
(相談スケジュールは相談員の都合により変更になることがあります)
ホームページ: <http://www.sakuyakonohana.com/>

花と緑の相談車(ひふみ号)

市内各所に花と緑の相談車(ひふみ号)がまわり、緑化PRや講習会、園芸相談を実施。相談日時や場所は大阪市ゆとりとみどり振興局緑化推進部協働課(06-6469-3853)へ問い合わせるか、HPで確認を。
ホームページ: <http://www.ocsga.or.jp/osakapark/pdf/unkou.pdf>

■花と緑の相談車「ひふみ号」運行日程(平成24年10月上旬以降25年3月末までの予定)

日時	行政区	場所	講習内容	日時	行政区	場所	講習内容
10月 2日(火)	西淀川区	花川西公園	ジャコバサボテンの栽培管理	11月 6日(火)	住之江区	御崎北公園	秋植え球根の植え付け方
10月 4日(木)	淀川区	三津屋中央公園	ジャコバサボテンの栽培管理	11月 8日(木)	大正区	鶴町中央公園	秋植え球根
10月 9日(火)	此花区	此花公園	秋植え球根の植え付けと育て方	11月13日(火)	旭区	新森中央公園	菊の楽しみ方
10月11日(木)	生野区	生野南公園	ジャコバとカラコエの栽培管理	11月15日(木)	東成区	神路公園	クリスマスローズの栽培管理
10月16日(火)	平野区	平野西公園	秋植え球根の楽しみ方	11月22日(木)	中央区	桃菌公園	秋植え球根の楽しみ方
10月18日(木)	天王寺区	天王寺公園	エアープランツ	11月27日(火)	城東区	東今福公園	秋植え球根の楽しみ方
10月23日(火)	大正区	千島公園	秋植え球根	12月11日(火)	鶴見区	茨田大宮中央公園	お正月の寄せ植えの楽しみ方
10月25日(木)	住吉区	沢之町公園	秋植え球根の楽しみ方	1月22日(火)	中央区	大阪城公園	バラの栽培管理
10月30日(火)	北区	本庄公園	秋植え球根の植え付け方	2月12日(火)	東住吉区	長居公園	梅の栽培管理
11月 1日(木)	西区	九条北公園	ジャコバサボテンの育て方	3月14日(木)	鶴見区	花博記念公園	ハンギングバスケットの楽しみ方

や手間の点でも適当です。居住者を巻き込むのであれば、長く続けられることを優先し、全体で美しく見えるようアイデアを出しながら参加しやすい方法を探りましょう。

マンションの植栽管理委託業者には、居住者向けの講習会や材料・資材の調達、手入れの補助やアドバイス、花壇の基盤整備などバックアップしてもらいましょう。一般的な植物の育て方や管理については、大規模な公園にある相談コーナーや市の循環車などで相談できます(表1)。植栽に関する居住者の合意形成をスムーズに進めるためにも、管理組合などが日ごろから情報を発信しておくことも大切です。

植栽にも中長期計画を

分譲マンションでは、日々の管理に加え、長期修繕計画を立て適切な大規模修繕をしながら、建物を維持していきます。植栽についても、中長期管理計画を立て、それに基づいて管理したり見直したりすることが大切です。

昔から庭師は庭の「設計」をした後、「施工」や「永年管理」で生計を立ててきました。つまり一体的に設計・施工・管理を行い、庭の全体像を決めてきたのですが、多くのマンションでは設計・施工の担当者と、管理の担当者は異なることが多いようです。

管理組合がどんな植栽にしたいか方針を決め、中長期計画を立てる上でも、造園の専門家(造園コンサルタントや造園会社など)に現状調査と年間維持管理計画書、見積書、必要に応じて改善提案をしてもらいます。植栽管理を委託する会社を複数から選ぶ際には相見積もりをとりますが、単年度の高い・安いで判断せず、中長期で考えながらコストが適当かどうかを考えます。

造園にかかわる専門家には、国家資格である造園技能士、一般社団法人ランドスケープコンサルタンツ協会に加盟している造園コンサルタント業者、樹木医、一般社団法人日本造園建設業協会に加盟している造園工事業者などがあります(表2)。居住者や管理組合と植栽管理委託業者とが協働しながら良好な住環境を維持し、マンション、ひいては街の価値を上げていくことができます。

表2 参考になるサイトや造園の専門団体

- 財団法人都市緑化機構
「みどりの専門家がお答えします マンションのみどりQ&A第1版」
http://urbangreen.or.jp/ug/wp-content/uploads/2012/04/mansionqa_ver1.pdf
- 一般社団法人ランドスケープコンサルタンツ協会関西支部
<http://www.cla-kansai.jp>
- 一般社団法人日本造園建設業協会
<http://www.jalc.or.jp/>
- 一般社団法人日本樹木医会
<http://jumokui.jp/>

明日の元気をくれる社交場、まちのお風呂屋さん再発見

日常の暮らしに欠かせないお風呂。かつて、まちのほとんどの人がお風呂屋さんにかよった時代がありました。各家にお風呂が普及したため、その数は減少していますが、地域の人々が毎日楽しみに通うお風呂屋さんがまちに点在しています。広い湯船で疲れをいやし、近所の人にとって世間話に花を咲かせる、今もお風呂屋さんは人々の気軽で貴重な社交場になっています。



源ヶ橋温泉

江戸期から庶民の情報交換の場



大阪ではいつ頃からお風呂屋さんがあったのか定かではありませんが、『大阪くらしの今昔館』には、天保の初めの頃の大阪の風呂屋を再現した「天神湯」と名のついた風呂屋があります。江戸後期の江戸と京阪の風俗を記録した「守貞謄稿」などを参考に復元したもので、土間から上がると高座(番台)があり、ここで入浴料(大人=八文)を払い、ヌカ袋(三文)を求める人もいたよう。脱衣場には鍵のかかる木製の脱衣箱が並び、その奥に桶が積まれ壁に引き札(商店の宣伝広告)が貼られた洗い場、そして一番奥に浴槽があります。浴槽への入り口は独特。「石榴口」と言って、かがまないと入れません。出入口を狭くすることで、熱や湯気が外に逃げないようにしていました」と、同副館長の新谷学芸員。



木製の脱衣箱には鍵もかかる



天保期風呂屋(復元)の石榴口

よるおふれで混浴が禁止され、洗い場や脱衣場も徐々に男女別々になっていきました。おらかな時代だったのでしょうか。体を洗った後は、湯船につかれますが、湯は腰の高さくらいまでしかなく「蒸し風呂と言え半身浴」だったとか。しめくりは上がり湯で体を流して、さっぱり。

江戸と異なる大阪の特徴は「内風呂のある家が多く、五〜六町に一軒ぐらしか風呂屋はなかったこと、洗い場の床に耐久性のある切り石を敷いていること(江戸は板張り)、二階を休憩所にしなかったこと」などがあげられるとか。

また、風呂屋は汗や疲れを流すだけでなく、古典落語にも出てくるように、髪結床と並ぶまちの「人寄り場所」でもありました。「大阪では脱衣場にお茶のセットが用意されていて、手あぶりも置かれていました。ここでお客様は世間話をして情報交換をした。まちのコミュニティスペースになっていたんです」。それは、今も昔も変わらないお風呂屋さんの大事な役割と言えるのでしょうか。

憩いと発見がある地域のオアシス



現代のお風呂屋さんは「家風呂の普及で日本じゅうで激減中、ほぼ一日に一軒のペースで廃業していると言われてます」と、『関西のレトロ銭湯』の著者で風呂屋事情に詳しい松本康治さん。「その中でも大阪府が一番たくさん残っていて、850ほどあり、銭湯密度が一番高い」とか。広いスペースにさまざまなお風呂を揃えレジャー施設としても利用されてい

る、いわゆるスーパー銭湯が増えたおかげで、浴場利用者自体は減ってはいないそう。「やはり多くの日本人は広い湯船につかりたいと思っています」。

そんな中で、まちのお風呂屋さんを見直す人も少なからずいるよう。「ここがなくなったら憩いの場所がなくなると、近所の人々が存続を希望して補修作業を手伝って再建した風呂屋もあります。スーパー銭湯と風呂屋はスーパーマーケットと個人商店の関係に似ている。地域密着の風呂屋は、まさに裸のつきあいをする所。濃い関係は時代とともに廃れる面もありますが、だから残しておきたい、という両面があります」。松本さんは仕事帰りに毎日、どこかの銭湯に行っているとか。「風呂屋は真のローカルズムが残っている場所。地域色が濃いので、初めての銭湯は緊張します。でも、入ってみれば、出会いと発見が必ずあります。だから、旅をしているような気分になります。二回も行けば、顔なじみになってそれも楽しい。地域の人にとっては社交場になり、一人暮らしのお年寄りの安否確認や情報のやりとりもできる場。また、風呂屋にしかないものとの出会いがあります」と松本さん。

若い人たちが「てくてく銭湯」という、まち歩きの後に銭湯に入る活動も定期的実施し、インターネットラジオで発信も続けて、お風呂屋さんを応援しているそう。「まちの良さを再発見し、新発見もできるのがお風呂屋さん」と松本さんは言います。

大人410円の入浴料で楽しめるまちのオアシス。お湯でつながる人との出会いがあるお風呂屋さんは、地域文化を見直すきっかけにもなることでしょう。



源ヶ橋温泉の湯船も床も御影石



源ヶ橋温泉(生野区林寺) 自由の女神が迎える文化財の風呂屋で心もほっこり

平成10年に国の登録有形文化財になり、まちの宝とも言えるお風呂屋さん。屋根に二体のつたニューヨークの自由の女神像がユニークで、ニューヨークと入浴をかけた洒落だそう。鯨と丸窓のステンドグラスなど、和洋折衷のモダンな近代建築の豪邸を思わせるたたずまいです。中は、金文字で浮き彫りされた男湯と女湯が分かれていて昔ながらの番台が。脱衣場は広々として天井は高く、庭には石橋に灯籠もあって風趣満点。良き時代の粋を感じさせます。昭和12年に付近の地主が建てたものを石川県出身のお父さんが手に入れて開業したのが昭和17年。同じ年に生まれた中島弘さんが継いで、この御殿のようなお風呂を守ってきました。「昭和20〜30年代が銭湯の絶頂期。東京オリンピックの頃から、ガス瞬間湯沸かし器が急速に普及して斜陽になった。生野区は長い間、銭湯の激戦区で最盛期には1日2000人ぐらいいましたが、今は10分の1に減りました。それでも、ここに愛着があるし建物の良さを守っていきたく。下町情緒が残る界隈で、このお風呂に郷愁を感じ、落ち着くと言ってくれる人もたくさんいるので」と中島さん。浴室はシンプルで、湯船も



左右一体ずつある自由の女神像

床も御影石を使った大阪の伝統的なスタイルに品格さえ感じさせます。このお風呂に毎日入れるのはぜいたく。「いいお風呂でした。頑張ってください、と言ってもらったら、やっぱりうれしい。頑張りたいと思いますね」。また、昔はダンスホールとして使った50坪ほどの二階があり「コミュニケーションと創造的な場を実現したい」と、中島さんは思案中。それもやはり、この「源ヶ橋温泉」を守り残したいと思うから。「家に風呂のある人もたくさん来てもらえたら。たまに家族で夕食、というのと同じで、たまに家族で銭湯、外浴してほしいですね」。



庭も純日本風



広々とした脱衣場



このエントップが目印

いりふね温泉(阿倍野区西田辺) ちびっこもお年寄りも「好きやねん」とかよう場に

御堂筋線西田辺駅のそばにある「いりふね温泉」は、「好きやねん」と書かれた煙突が目印。中に入れば、ソファでくつろげる広いロビーに少しびびり。いわゆる番台はなく、駄菓子やソフトクリーム、生ビールも売る受付カウンターがあり、レンタルロッカーも完備。風呂道具の多い女性客がここに置いて、気軽に来るそう。ここを切り盛りするのは、石川県出身の父親から11年前に継いだ二代目の前川優さん。その折に全面改装し、時代のニーズに対応したジェットバスやフィットネスバス、電気風呂、サウナ、露天風呂など多彩なお風呂も揃えたとか。昭和35年に父親が創業。「当時は市民の99%が銭湯に行った時代でした。今は厳しい状況ですが、僕はやっぱり風呂屋が好きですし、やめるのは残念で、30年近く務めた仕事を退職して継ぎました」。一人暮らしの高齢者はお風呂をわかって掃除するのも大変で、何よりここにしゃべりに来るそう。駅前の好立地ゆえ、手ぶらで来る若い男性客も多いとか。一方で、幅広く来てもらおうと、長居公園が近いので、走る人にロッカーや着替えもサポートする「銭湯ランナー」を実施。また、20年前から、近所の幼稚園のお泊まり保育の際に「おふる体験学習」の場にもなって「マナーも覚え裸のつきあいの中で学校で学べないことを学んでもらえる」と言います。土日は小学生もたくさん来て、お年寄りが将棋を指南する光景も。「ロビーでいろいろな年齢の人がしゃべっていると、つくづくまちの社交場だと思います。続けたいし頑張りたいですね」。終業後の夜中2時〜4時に掃除をし、朝6時に寝て11時に起きる毎日。「やることは簡単だけど、コツコツ続けるのがしんどい」。見えない苦勞を積み上げて、今日もピカピカのお風呂が迎えてくれます。



いりふね温泉



多彩なお風呂



くつろげるロビー

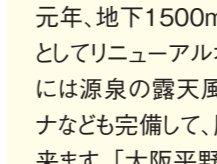
テルメ龍宮(港区港南) 地下1500mからの天然温泉は人の笑顔の寄合場



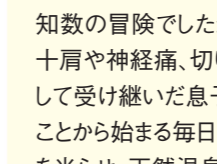
午後3時の開店前からお客様 宮下 守人さんが並ぶ「テルメ龍宮」。石川県小松市出身で、昭和38年から港区のこの地でお風呂屋さんを経営してきた宮下怜さんが、昭和63年に一念発起して天然温泉掘削を開始。平成元年、地下1500mから源泉のくみ上げに成功して天然温泉浴場としてリニューアルオープン。広々とした浴室にはお湯があふれ、奥には源泉の露天風呂があり、電気風呂や水風呂、スチーム、サウナなども完備して、周辺の人々だけでなく遠くからも楽しみにやってきました。「大阪平野は掘れば必ず出る」と確信し、泉質も温度も未知数の冒険でしたが、地下から湧き出るナトリウム塩化物泉は五十肩や神経痛、切り傷、慢性婦人病などに効能があるそう。脱サラして受け継いだ息子の宮下守人さんは、源泉を浴槽に流入させることから始まる毎日、気温や客数に応じて源泉を適温にすべく目を光らせ、天然温泉の管理に余念がありません。「父が将来を見越して、内風呂がある人を取り込むために他の銭湯と差別化を図った天然温泉です。お客様は、やっぱり減ってはいますが、ずっと続けていきたい」と宮下さん。「何より、この時間に行けば、いつも気の合う人に会えるから来る、と言う、お年寄りもそんなふうに使ってくれる。暗黙の寄合の場になってるんです。子どもたちも遊び場のようにして集まるとか。「名前も知らないけど、何回か来ればおなじみさん。しばらく来ないと病気かなと心配します」。地域の活性化につながれば、とも言う宮下さん。広い休憩室もある天然温泉のお風呂屋さんが果たせる役割はまだありそうです。



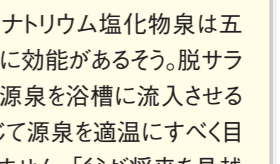
テルメ龍宮



天然温泉の源泉も楽しめる



のびのびつかれるお風呂



天然温泉の源泉も楽しめる

2回連続企画

「サービス付き高齢者向け住宅」

第2回 現状と具体例

高齢者住宅業界でも注目のサービス付き高齢者向け住宅(以下「サ付き住宅」)の登録件数は1919件。

戸数にして6万1452戸とハイペースで増えており、年内に8~10万戸になりそうな勢いです。登録件数のベストスリーは

①大阪府136件②北海道119件③東京都100件となっており、神奈川、埼玉、愛知、兵庫などが続きます(2012年8月3日現在)。

では具体的にはどのようなサ付き住宅が増えているのでしょうか。

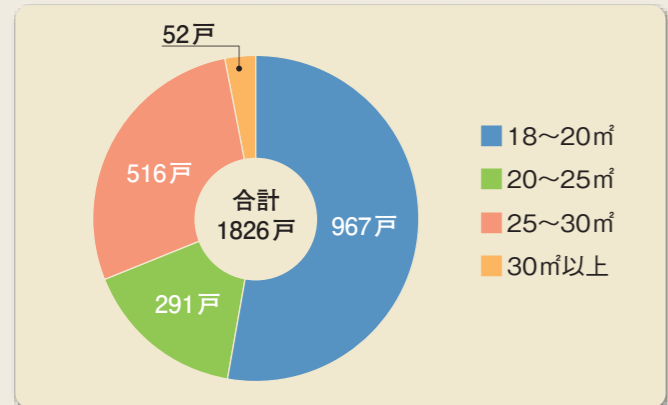
「サービス付き高齢者向け住宅」
現状と具体例
●全体の9割は30㎡未満のワンルーム
●最期まで住める仕組みが必要



●全体の9割は30㎡未満のワンルーム

大阪市内の状況を調べてみると、現在登録されている物件の部屋の広さは約9割が18~30㎡のワンルームです。室内の設備としてはトイレ、洗面のみが多いのですが、大阪府内で40件以上も供給しているA社は18㎡でも収納やミニキッチンを用意しているのが特徴です。要介護認定者を対象としており、介護サービスは立地に依って専門の事業者が提供しています。家賃を5万円前後に設定し、管理費や食費を含めた月額費用を低めの10万円~13万円くらいにおさえています。介護費用を含めても年金の範囲内で賄える設定で、特別養護老人ホームの待機中や病院を退院したものの自宅に戻るのが不安な家族にとっては利用しやすいでしょう。

図 大阪市内のサービス付き高齢者向け住宅戸数の居室面積 (2012年8月1日現在)



●最期まで住める仕組みが必要

サ付き住宅の登録が始まる前から高齢者専用賃貸住宅を開発してきたB社は現在、サ付き住宅として全国で36件、年内に19件が新規開設となります。同社のサ付き住宅は約25㎡のワンルームでトイレ、洗面だけでなくミニキッチン、浴室、洗濯パン、収納などが備えられています(右図参照)。

建物内にケアプランセンターや訪問介護事業所を設け、自立から要介護5の方まで入居可能です。同社は「住まいとケアの分離」を理念としており、そのための外部サービスの充実を図っています。自由に利用できる食堂や重度の介護状態になった時のための機械浴も設置され、最期まで住み続けられます。

前回、サ付き住宅のサービス内容にバラツキがあることを説明しま

したが、別表のようにサ付き住宅に課せられたサービスは安否確認と生活相談だけです。しかし、このサービスだけを提供しているサ付き住宅は入居率が伸びません。高齢者および家族のニーズには応えられていないからです。下表の点線内の包括的なサービスが必要とされていることに気づいていない事業者は今後も苦戦するでしょう。

家賃方式が多いサ付き住宅は自立した60代、70代の高齢者にも関心が高いのですが、「部屋が狭い」「介護施設みたい」という声が多く、現実的な住み替えの対象とはなっていません。団塊の世代が後期高齢者になる10年後、早めに住み替えたいと思うサ付き住宅が数多く供給され、選択肢が広がっていることを願ってやみません。

図 B社の間取り



表 サ付き住宅のサービス内容

■サ付き住宅の必須サービス内容

安否確認/生活相談 住居

■入居率の伸びるサ付き住宅のサービス内容

安否確認/生活相談 住居

●上記以外のサービス

食事提供 清掃、洗濯など生活支援

●高齢者生活支援サービス

医療サービス 介護サービス

社団法人コミュニティネットワーク協会 高齢者住宅情報センター大阪センター
米沢 なな子
(次回予告「土地の境界について」)

大阪 くらしの 今昔館

news

volume.45

平成24年10月

昨年、当館に中井正知氏より寄託されている中井家資料のうち、5,195点が「大工頭中井家関係資料」として国の重要文化財に指定されました。このなかには、起こし絵図とその関連資料約150点が含まれています。起こし絵図というのは、江戸時代に多く制作された立体的な図面で、台紙に平面図を描き、その上に立面図や内部の展開図を描いた厚手の紙を張り合わせたものです。通常は折り畳んでおき、見るときには壁面を起こして模型のように組み立てます。茶室をはじめ数寄屋建築のものが多く残されており、これまでも松平家旧蔵本や三井家旧蔵本などが知られています。

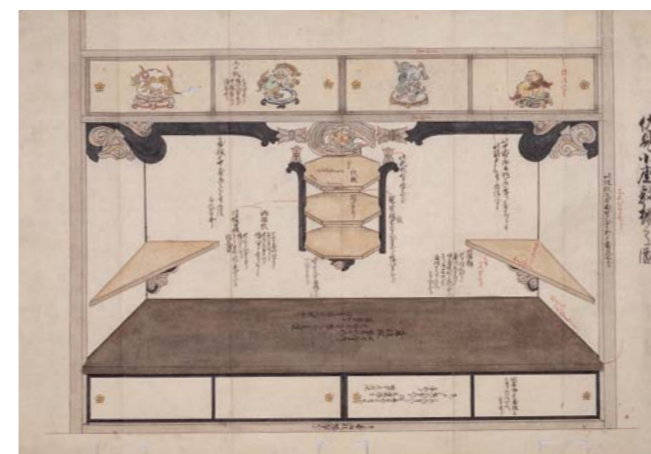
中井家に伝来する起こし絵図は京都の数寄屋建築が中心で、江戸時代中期から後期にかけて制作されています。このうち最古の年紀を有するのは大徳寺塔頭高林庵茶室の起こし絵図で、元禄16年(1703)に制作されたことが裏書からわかります。

では、なぜ中井家に起こし絵図が伝えられ



「高台寺時雨亭建地割」(起こし絵図)

てきたのでしょうか。妙心寺塔頭靈雲院小座敷の起こし絵図は、宝永7年(1710)に新井白石が上京した折に制作され、中井役所の棟梁が京都所司代のもとへ持参していたことが、表題の添え書きや外袋の書き込みから判明します。大報恩寺境内にあった方丈養命坊小座敷の起こし絵図も、白石の依頼により宝永8年に中井家が制作したものです。伏見奉行屋敷小座敷の起こし絵図には、棚・欄間透かし・持ち送り・釘隠し・引手金物などを描いた詳細図が合わせて伝えられてお



「居間西側重欄之図」(伏見奉行屋敷小座敷)

り、これらは老中水野忠之が依頼して享保3年(1718)に制作されたことが、貼紙の書き込みからわかります。中井家は各方面からの求めに応じて起こし絵図を制作し、その現物の一部あるいは控えが残されてきたのです。

中井家にはさらに、起こし絵図の下絵も

伝えられています。靈雲院小座敷下絵は、書院の平面及び展開、さらに襖引手・釘隠し・折釘など金物の詳細を描いたもので、起こし絵図制作のために実測した際の野帳ではないかと考えられます。また京都東山馬町の小堀豊之助抱屋敷に建っていた松葉亭の下絵は、詳細な平面及び展開の野帳を書き直したもので、あるいは展開図を浄書したもので、起こし絵図の制作過程で描かれたものと見られます。実測に基づき起こし絵図が制作されていたことが知られます。

中井家に伝来する起こし絵図には現存しない建物が含まれるだけでなく、現存する場合でも改修・改築前の古い姿を伝えており、さらに起こし絵図の制作過程についても明らかとなるなど、その資料的価値はきわめて高いといえます。当館では平成25年3月に、これらの起こし絵図を紹介する展覧会を予定しています。貴重な起こし絵図をまとめて見ることができるこの機会に、多くの方のご来場をお待ちしています。

(大阪くらしの今昔館 学芸員 新谷 昭夫)

歴史系博物館で活躍してほしい 大学生の組織づくりプロジェクト

— 住まいと暮らしの文化を次世代につなぐ学習支援活動のために —

今昔館で活躍してほしい 大学生の組織づくりの試み

平成18年に、今昔館と共同で全国の歴史博物館のうち約100館を対象にアンケート調査を行ったところ、歴史博物館の利用者は子ども(学校の団体見学を含む)と高齢者が多い一方で、若者、とくに大学生の利用者が非常に少ないことがわかりました。また、多くの博物館で多数のボランティアが活躍していますが、その大部分はシニア層で、大学生の参加はほとんどありません。こうした傾向は、今昔館も同様です。

そこで、大学生に今昔館で活動してもらうための仕組みづくりを検討するために、「花王・コミュニティミュージアムプログラム2010」の活動助成を受けて、『歴史系博物館で活躍してほしい大学生の組織づくりプロジェクト』に今昔館と共同で取り組みました。

住まいと暮らしの文化を次世代につなぐ 学習支援活動を目指して

このプロジェクトでは、大学生に今昔館の様々な行事で、既存のボランティア組織(町家衆)と一緒に活動してもらい、その評価を報告してもらうことで、今昔館と大学生の協働のあり方を探ろうとしました。大阪教育大学と大阪市立大学の学生によびかけ、12名の学生(留学生1名を含む)が集まりました。学生たちは、2010年12月~2011年9月まで、10ヶ月に渡って、餅つき、正月遊び、ひな祭り、すず払いなど、町家の風物詩行事に参加しました。各行事では、町家衆のメンバーから大学生に、白や杵の使い方、雛人形の飾り方、畳の拭き方などを指導していただき、学生が

日常生活では体験できない生活の知恵や工夫を教えることができました。教わった大学生が、今度は来館した子どもたちなどに指導することで、住まいと暮らしの文化を次世代につなぐ学習支援活動を目指しました。

10ヶ月間の大学生の活動

大学生が最初に参加したのは、年末の餅つきです。町家衆の手ほどきを受けて、餅つきにチャレンジしましたが、杵を臼の端にぶつけて大苦戦でした(写真1)。

お正月には、「今昔館に初詣」に参加し、訪れた子どもたち



写真1 町家衆から餅つきの手ほどきを受ける



写真2 昔の玩具の遊び方を子どもに教える

と福笑いやカルタ取りをしたり、だるま落としやからくりで遊びました(写真2)。2月末には、町家の座敷に、ひな壇の飾り付けを行い、ひし餅づくりもしました(写真3)。

8月には「今昔館の肝だめし」に参加しました。裏長屋に現れた白い襦袢姿のお化けは、学生たちです。学生たちはお化けのメーキャップや演出を工夫し、三日間、朝10時から夕方5時までの大熱演でした(写真4)。

9月に実施した「子ども大工体験」は、子どもたちに今昔館の町家の建物や木材の性質などを学んでもらったあと、鋸や鉋がけと木組みのバズルづくりを体験してもらいます。この講座では、学生活動の仕上げとして、学生により主体的に活動してもらいました。学生たちがプログラムの企画段階から入り、子どもたちへの町家の解説(写真6)や大工体験の指導を行いました。

今昔館と大学生の協働にむけて

10ヶ月間の活動終了後、学生たちに活動を振り返って、自己評価してもらいました。

「町家衆の方はそれぞれ得意分野をお持ちで、様々なボランティアさんとお話することで、普段教えていただけな



写真3 町家の座敷でひな飾りを体験



写真4 肝だめしでお化けに仮装

ようなこと(洋裁や木工技術)を教えていただきました」 「学生は同じ世代の中で学び、活動を行うことがほとんどです。この活動は他大学の学生や自分とは違う世代をはじめ、様々な来館者と交流する機会を与えてくれました。多くの人々と交流することで、自身の考え方は違う価値観や視点と携わることができました」など、異世代との交流は、大学生にとって学ぶところが多かったようです。

一方で、「学生がお客様として受け入れてもらう扱いではなく、学生と町家衆、そして今昔館のみなさんが共に今昔館をつくっていくようなそんな活動の場にしていきたいことが大切なのではないでしょうか」など、学生を協働の主体として扱ってほしいとの声がありました。また、「若い世代のボランティアが少ないので、その点が学生にはとつきにくい要因の一つだといえる。まずは博物館での活動を知ってもらいたい」と、今昔館での活動の魅力を大学生へ発信する必要性があげられました。

このプロジェクトに参加した学生たちの声を活かして、町家衆のみなさんとも協調しながら、今昔館と大学生との協働の場をどう恒常的につくっていくかが試されています。

(大阪教育大学・教授 碓田 智子)



写真5 町家の煤払いで、町家衆から掃除の手ほどきを受ける



写真6 町家のしつらいを子どもたち解説

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24年度 第2回募集の実施団体が決定しました!

団体名	事業タイトル名(仮称)
関西大学 団地再編プロジェクト	集合住宅団地の再生って? ~海外事例と日本の展望~
大阪エコリフォーム普及促進地域協議会	正しく知りましょう! 「省エネ住宅が健康に繋がる学術的な理由」
摂南大学外国語学部 国際文化教室	「浪花の名所-都市観光の楽しみ」シンポジウム・パネル展
こども建築ワークショップ	地震に負けない家づくり
NPO法人 集合住宅維持管理機構 NPO法人 住宅長期保証支援センター	あなたの夢は実現します 徹底解説! マンションリフォーム術
整理収納相談ネット●おーさか	『整理収納』で素敵にすごせる『未来への願い』

平成25年度 タイアップ事業 第1回企画提案を募集します!

平成25年4月から26年2月までに開催する企画を募集します。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。
→ <http://www.sumai-machi-net.com/tieup-info>



「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。



住まい情報センターからのご案内

「減災パネル展」を開催します!

11月25日(日)開催のシンポジウム2012「学ぼうさい」地域が助かる地域で助ける「頑張らない! 台所からの減災術」にあわせて、減災パネル展を開催します! 災害時に発生し得る被害を最小化するためには、日頃からどんな備えが大切なのか、パネルでご紹介しますので、どうぞご来場ください。

●期間: 10月1日(月)~11月25日(日)まで ●場所: 住まい情報センター4階住情報プラザ
※展示期間について詳しくは、「住まい・まちづくり・ネット」をご覧ください。
※市民防災マニュアルは、大阪市のホームページからダウンロードできます。
<http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011873.html>



「あんじゅ」をお手元にお届けします

ご希望の方に、本誌「あんじゅ」を郵送でお届けします。バックナンバーもお送りします(要送料)。詳しくは住まい情報センターまでお問い合わせください。

●TEL 06-6242-1160



住まいのQ&A

Q 「管理費」と「修繕積立金」の違いは何ですか?

A マンションの日常的な維持・管理費用と、長期的な修繕費用です。



分譲マンションには、区分所有者(住戸を購入した人)が専有する部分と、共同で所有する敷地や施設などの共用部分があります。このような共用部分を維持・管理するために必要な費用が「管理費」で、区分所有者は管理組合に支払います。管理組合は、管理に必要な費用を算出し、専有部分の床面積に応じて各戸の負担分を決めます。したがって専有面積の広い住戸の所有者は狭い住戸より管理費を多く払います。

管理費は、区分所有法によって区分所有者全体で負担するよう定められていますので、支払を拒めません。管理費はどん

な維持・管理をするか、マンションの構造や規模などによって異なりますが、主には管理を委託する管理会社に支払う管理委託費(管理員の人件費や共用部の清掃費など)、共用設備や植栽の保守維持費、公租公課、共用部の光熱費、保険代などです。

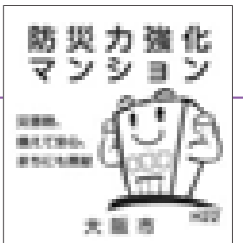
一方、マンションは竣工後、年が経るにつれて傷んでいきますので、適切な修繕をしないと快適な住環境が維持できません。そのため、長期修繕計画書を作成し、必要に応じて調査・診断や修繕工事を行います。これらにかかる費用が「修繕積立金」で、管理費と同様、各区分所有者の床面積に応じて決め、月々積み立てて準備していきます。外壁の塗り替えなど大規模な修繕工事を進めるには多額の費用がかかりますし、建物や設備の劣化次第では長期修繕計画を見直す必要もあり、計画的に準備していくことが大切です。

(今回は「スマートハウス」って何ですか?)

大阪市からのお知らせ

「防災力強化マンション」として認定しました!

大阪市では、新たに次のマンションを「防災力強化マンション」(※P12参照)として計画認定しました。平成24年8月末時点で28件・3,245戸を認定しています。



名称	建設地	竣工予定	名称	建設地	竣工予定
(仮称) 淀屋橋PJ	中央区 今橋三丁目	H25.6	サンメゾン南堀江ゲート	西区 南堀江四丁目	H25.10
(仮称) ジェイグラン阿倍野文の里	阿倍野区 文の里一丁目	H25.9	(仮称) 阿倍野区播磨町三丁目新築工事	阿倍野区 播磨町三丁目	H25.12
三国の川辺の森リバーガーデン	淀川区 十八条三丁目	H25.1	キングマンション福島ファーストプレミア	福島区 大開三丁目	H26.2
(仮称) 住之江区新北島三丁目マンション計画	住之江区 新北島三丁目	H25.8			

※詳細は、ホームページからご覧いただけます。「防災力強化マンション」で検索してください。

■お問い合わせ先 大阪市都市整備局防災・耐震化計画グループ TEL: 06-6208-9649

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。

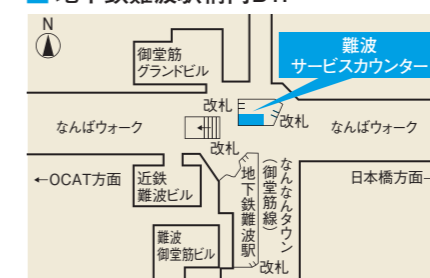
サービスカウンターの営業時間: 平日/9時~19時 土・日・祝日/10時~19時 ※臨時休業する場合があります。

■ 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