

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）。

お申し込みの際は、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）
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）
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（TEL 06-6943-0621で予約受付）
- 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（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のほかUR都市機構の賃貸住宅や大阪府住宅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

1月～3月の休館日	1月1日～3日、7日、14日、21日、28日 2月4日、12日、18日、25日 3月4日、11日、18日、22日、25日
-----------	--

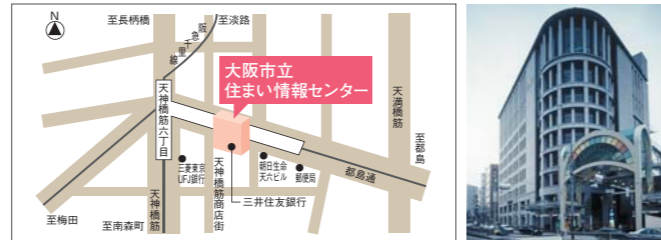
住まいのライブラリーがあります

「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きます。



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

大改造 劇的ビフォーアフターの匠による魅力の再生

コンパス建築工房は、27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、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5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。リフォームやマンション・ビルの大規模改修、その他建築に関するあらゆるご相談はお気軽にご連絡下さい。

店舗・教育・福祉 リノベーション

大改造!! 劇的ビフォーアフター「光の届かない学食」2013年放送
例：大阪信愛女学院 食堂の改修



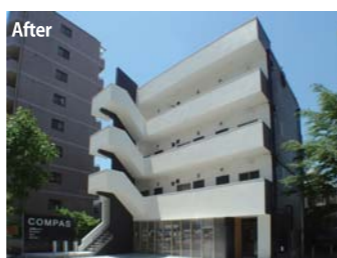
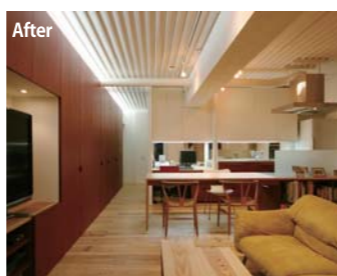
住宅・マンション リフォーム

快適でオリジナルな生活空間づくり
例：築23年のマンションリフォーム



ビル・マンション 大規模改修

デザイン力で資産価値を取り戻す
例：古いアパートを改修して満室に!



株式会社コンパス建築工房
〒534-0022 大阪市都島区都島中通3-5-17

☎06-4253-5683 <http://compas-ao.com/>
無料相談のご予約、事例集・資料請求は電話、ホームページよりお気軽にお問い合わせ下さい。

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
57

2014年 冬号

特集
はじまっています
自分らしい、おしゃれな暮らし、
リノベーション住宅って？シェア住宅って？
平成25年度 大阪市立住まい情報センターシンポジウム



住まいの基礎知識
4回連載「いまどきのマンション管理」
第3回 中長期にまたがる課題に対処する

大阪くらしの今昔館NEWS
どこへ行く？何を？
～テナントにみる旅の目的の変化～

大阪くらしの今昔館
「凄い！面白い！上手い！
子どもたちにはかなわんな～」
— 子ども落語大会の8年を語る—

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〉
港のある暮らし：大阪築港

かつて海陸交通の玄関口として栄えた大阪築港一帯は、赤レンガ倉庫や港大橋など、港ならではの眺望が魅力的な住むまちとして生まれ変わりつつあります。

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

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成26年3月31日発行です。

あんじゅ Vol.57 2014年冬号 平成26年1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・アクティオ・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

リノベーション住宅って? シェア住宅って?

自分らしい、おしゃれな暮らし、はじまっています

既存の住空間を改修し、用途や機能を変更することで、性能を上げたり新しい価値を見い出したりする「リノベーション」、複数の人々と住宅を共用する「シェア」が、新しい住まい方、快適な暮らし方として注目されています。昨年11月2日、大阪市立住まい情報センターで実施されたシンポジウム「自分らしい、おしゃれな暮らし、はじまっています」でも、参加者のリノベーション住宅やシェア住宅に対する関心の高さがうかがえました。



第1部 基調講演

住まいの新しい潮流 自分の家を自分で編集する時代

馬場 正尊氏

少しの工夫が空間を変える



ばばまさたか 建築家、Open A Ltd. 代表取締役、東京R不動産ディレクター、東北芸術大学准教授、94年早稲田大学大学院建築学科修了後、博報堂入社。早稲田大学大学院博士課程、雑誌「A」編集長を経て、03年建築設計事務所Open A Ltd.を設立。建築設計、都市計画など幅広く手がけ、中古物件仲介サイト「東京R不動産」を共同運営。著書に「新しい郊外の家」「都市をリノベーション」など多数。

Open A Ltd.という建築設計事務所を運営し、特にこの10年は、古い建物にアイデアを加え、新しく生まれ変わらせる「リノベーション」に力を入れてきました。同時に、「東京R不動産」というサイトをつくり、不動産仲介も始めました。最近では、団地や公共空間、公園など、パブリックなスペースを新しく変えることを考えて仕事をしています。

10年前、アメリカへ取材旅行しました。シカゴでは、港湾近くの倉庫・オフィス住宅を改造した例を見ました。スケルトンで売っており、天井が高く、がらんとした空間にキッチン、トイレ、浴室などを配置し、自由に住みなさいという。こんなざっくりした空間を住み手に提供しているのか、この潮流は日本にも早晚やってくるだろうと思ったものです。

ロサンゼルスでは、ビール工場をオフィス兼住宅に改造した例を見ました。働いている人と住んでいる人が混在し、真ん中にカフェがあって、打ち合わせをしていたり、お茶を飲んでいたり。そんなコミュニケーションの中心があることに感心し、これからの世の中はゆっくりこんな方向へ流れるのではないかと思います。

空間はちょっとしたことで変わるし、必ずしも新しい方がいいわけではない。もっと合理的で違った価値観を持った人々が生まれてくるのではないかと思った旅でした。

東京R不動産で中古物件の仲介

帰国してからすぐ、東京・神田の裏路地に元倉庫だった古い物件を見つけ、まずは白いペンキを塗りました。白いペンキは、魔法のように空間を変えてくれます。少し手を入れるだけで、空間はがらりと変わります。

この時に「東京R不動産」を着想しました。街の不動産屋さんに行って、「改造してもいい物件はあるか」と聞いても、ほとんどは門前払い。日本の賃貸借では原状回復の義務があり、勝手な改造は難しいからです。時々、改造してもいい古い物件を紹介してくれるのですが、アメリカで見たような「カッコいいボロ」で

はない。街の不動産屋さんとは、埋めようもない感性のギャップがありましたが、空き家物件を見つけてはこれおもしろい、とブログで書き続けたことが「東京R不動産」のサイトの立ち上げにつながります。

一般的な住宅・不動産のサイトでは、「駅から何分」「3LDK」「浴室の追い焚き可」など立地や住宅性能が示されますが、東京R不動産では、「レトロな味わい」「改装OK」「お得なワケあり」など、数字にならない価値を掲げ、感性情報で物件を選べるようにしました。それから10年、今では月間350万ビューのサイトに成長。東京だけでなく、全国9エリアで「R不動産」サイトを展開し、昨年からは団地も取り上げています。

「不動産と建築」「デザイン」「メディア」の3つの領域を横断し、視点を融合することによって、中古物件や古い物件の見方が変わってくるのです。

さまざまなリノベーションを实践

本当にいろいろな住空間をいろいろな方法で再生してきました。例えば、築70年の古ぼけたオフィスにはフローリング材を貼って、家具を置き、ユニットバスを冷蔵庫のようにごろりと設置しました。部屋数の多い〇LDKスタイルではなく、大きい空間を家具で仕切り、家族の生活に対応させていくのが実はリッチではないかと提案しています。

5年間、借り手が付かなかった築40年の廃墟のようなオフィスビルは、古い良さを感じるタイル部分を残してリノベーションしました。最上階の住戸は、水回りを清潔に変えましたが天井は古いままでむき出し。廃材のガラスに滑車をつけてテーブルにしました。きれいな部分と古い味のある部分のコントラストがおもしろく、近隣の賃貸住戸より家賃を高く設定できました。

なかなか借り手が付かない平凡な一戸建ては、白いペンキで内外を塗り替え、構造補強をしながら、たくさんの小さな部屋をぶち抜いて一部屋に。天井も低かったので、構造躯体をむき出して解放的な空間に変えました。広い空間にどう暮らすか、住み手に委ねます。

80年代につくられた独身寮は、食堂を共同リビング・サロンに、厨房はビリヤード室に、機械室はジムにして、一人ひとりの住戸は6畳のワンルームに変えました。シェアハウスの原型ですね。最寄り駅から22分の立地がネックだったのに、若い人に人気の物件になりました。



住まい情報センター4階住居情報プラザでは、公的賃貸住宅のリノベーション事例のパネル展が同時開催され、熱心に見入っている人が目立ちました。

住人が自分の住空間にコミットする

一昨年から古い団地のリノベーションに取り組んでいます。団地は敷地に余裕があり、緑地も豊富。エアコンのない時代に企画された住戸は、南北両面に開口部があって風通しが良く、実はエコな間取りになっています。襖を開け閉めすることで間取りの大きさを変えるのは昔からの日本の住宅の良さ。これを今風にアレンジしてみました。

URの観月橋団地(京都)では、若い人たちが住み替えてきて、多世代が混在できるようにと、いろいろプランを考えました。その一つが「土間プラン」。玄関を入ったら土間があり、住み手が自由に空間の使い方を考えます。あえてレトロな電灯を使うと、若い人たちには新鮮に映るようです。「団地R不動産」のサイトを立ち上げ、魅力的な団地を図鑑のように紹介しているうちに、うちの会社のスタッフにも団地に住む人が出てきました。

自分で住空間をカスタマイズできる賃貸住戸の潮流は、2013年が元年のような気がします。東京・初台にあるマンションは、改造OKにしたことで大きく変わりました。単に住む人だけでなく、ここでカメラスタジオや雑貨ショップを運営し、働きながら住む人が生まれました。人気を呼んで借り手が増え、改装費用は入居者負担でどんどんきれいになっていきます。

「ツールボックス」という住宅建材のセレクトショップのようなサイトも立ち上げました。フローリング材やドアノブ、長さを注文できるタオルハンガー、レトロな電球笠などいろいろな住宅建材を扱っていて、空間づくりをサポートしています。

住み手が住空間を自ら編集できるように

大阪市住まい公社と組んで賃貸住宅をリノベーションしたり、URとDIYの講座を実施したり、無印良品や蔦屋書店と住空間の編集についてコラボレーションしたり、さまざまな取り組みが増えてきました。

住空間のリノベーションに際して、どんなデザインやどんな暮らしの可能性があるか、どう工夫すれば素敵な住空間になるのかを考えます。住み手が住まいを編集しながら暮らすのが、新しいライフスタイルのスタンダードになりつつあります。与えられた空間に自分が合わせて暮らすのではなく、自分の空間をカスタマイズする、演出する、考えながら住む時代が到来しています。また、核家族が崩壊してくると、誰かと住む、何かを共有するライフスタイルが生まれてきます。それは実は、節約であり防衛であり、豊かなコミュニケーションにつながる装置ともなります。



第2部 パネルディスカッション

もう一つの豊かな暮らし つくる住まい つながる住まい

パネリスト: 川幡 祐子氏、永瀬 泰子氏、久米 真理氏 コーディネーター: 馬場 正尊氏

公的な団体がリノベーションに挑戦



かわばた ゆうこ 大阪市住宅供給公社企画事業課。民間の都市計画系コンサルタントで、住宅政策分野の調査や計画策定に従事。06年から大阪市立住まい情報センターで、専門家団体、NPO等との協働によって住まいまじづくりに関する普及啓発活動を実践。現在、公的賃貸住宅でのリノベーション、シェアハウス、団地再生事業に従事。

川幡 大阪市住宅供給公社(以下、住まい公社)は、市内にある約6000戸の賃貸住宅を運営・管理しています。全国の空室率は14%ですが、大阪は17%とやや多く、リノベーションには空き家対策としての一面があります。住まい公社の名前を知らない人が4割ほどいますので、知名度を上げるリブランディング対策としても位置づけています。

馬場さんと組んで、空室の多い団地の一つ「コーシャハイツ港」(港区)をリノベーションしました。95年管理開始、大阪港駅から徒歩2分、82戸の団地です。上層部の住戸からは、港大橋や海に沈む夕日の景色が美しいのですが、

眺望が活かされた間取りではありませんでした。部屋が小さく仕切られ、住戸の面積が60㎡もあるのに広く見えない。そこで間仕切りを取り去って1LDKにして、家具のようなL字壁をつくって住みやすく変えました。

居住者が色を塗ってもいいし棚を付けてもいい「カスタマイズできる壁」を設置、壁のクロスを取りのぞいてコンクリートをむき出しにし、床には無垢の板を貼りました。こんな住まいづくりは初めてで、ドキドキしながら9戸をリノベーションしたところ、半年で入居者が決まり、今年には2週間で埋まるほどです。

内覧者に聞くと、「景色がいい」60.5%、「カスタマイズできる壁がいい」34.9%、「広さ」32.6%、「無垢の床」32.6%と、概ねこちらが意図したことを評価していただきました。ほかにも、北欧風のデザインにした「アクセントウォールプラン」、住戸の真ん中に口の字のスペースがある「フリーボックスプラン」などがあります。最初は、この空間をうまく住みこなす人がいるだろうかと思ったのに、蓋を開けてみたらとても人気です。

今年度からは企画事業課の建築スタッフで、「アールのある壁プラン」「ブックシェルフのあるプラン」を企画しました。住宅の内部だけでなく、住む地域の良さもアピールしていこうと、大阪港の赤レンガ倉庫や近代建築、渡し船を紹介したり、自転車ツアー、トークショー、DIYのレクチャーなどを実施して、多角的に発信を続けています。

暮らしと価値観をシェアする

永瀬 共同生活を通してお互いに影響し合い成長する住形態を、私たちはシェアハウスのコンセプトとしています。私は7年半前からシェアハウスの運営を始めました。1軒あたり5LDKか

ら9LDKの戸建てを想定し、一人1室のプライベートスペースと、広いリビングルームやウッドデッキなど一人暮らしではなかなか手に入らない共用スペースを共有します。

これまで29軒のシェアハウスを手がけ、主に20代、30代の社会人が住んでいます。教師やキャビンアテンダント、エンジニア、漫画家…など職種はいろいろ。私自身もシェアハウスに住んでいます。住人同士の交流があり、住環境もよく、ここで暮らしていると生きる活力が湧き、お互いが影響しあいながら成長することができますと実感します。

シェアと切り売りとは違います。シェアには、人と人とのつながりやコミュニケーションがあり、生活をシェアしていると互いに共通認識があります。

東京のシェアハウスに住んでいた建築家の学生が起業をして、別のシェアハウスをつくったこともあります。エコの視点でリノベーションし、古い窓ガラスをテーブルの天板にしたり、不要な柱をテーブルの足にしたりして活用しました。こんな家にはエコマインドな住人が集まってきて、暮らし方はさらに見直されました。

東日本大地震の際にはお隣のお年寄り宅に安否確認に行くと喜ばれ、交流が生まれてきました。

あるシェアハウスでは、大家さんのおじさんが庭の手入れをされているのですが、彼の95歳の誕生日に住民たちがパーティを企画しました。単に大家と店子の関係でなく、大家さんと対話が生まれている事例です。

関西で最初に開いた緑橋(東成区)のシェアハウスは、老朽化した長屋を12年4月に7LDKに改装しました。つくる過程でも地域にシェアしたことで、いろいろな輪が広がっていきました。町家再生のワークショップを開いたり、地域の文化祭に参加させてもらったりしながら、暮らしを通してシェアハウスを広げる活動を自然体で行っています。

DIYでつくる喜びと家族の絆づくり

久米 結婚を機に住み替えた賃貸住宅は築45年。古ぼけていて、ちっともワクワクしませんでした。自分に与えられた今の状況を何とか楽しめないだろうか、見よう見まねでDIYを始めました。床にクッションフロアを敷いたり、キッチンカウンターをつくったり、玄関扉を開けてすぐの和室にドアを付けたり、3年半かけて今の家になりました。その間、失敗の連続でしたが、失敗する以上につくり出す喜びが勝っていました。

賃貸住宅は退去する時に原状回復をする義務があり、できることには限界があります。77万戸の賃貸住宅を抱える日本最大

の家主、URさんが原状回復を免除し、リノベーションを認めたのはまさに革命。私はモデルルームのプロデュースを担当させていただきました。従来ならばできないのですが、和室の押入れの中板を外し、ペンキを塗ったり板を貼ったりしてアトリエ空間をつくり、家族のマルチスペースを提案しました。

キッチン横のスペースにブリックタイルを貼ってカフェのような空間にしたり、キッチンの天板にタイルを貼って明るくしたり、北側の暗い和室の窓に温かい印象の窓枠を付けたり、玄関の三和土にレンガを敷いて外国の路地風にしたり。大工仕事というより手軽にできる工作仕事という感じで進めました。

このURのモデルルームは、手軽に買える材料を使って18日間で完成しました。ネットで購入すると重いものを玄関まで運んでもらえますし、ホームセンターで建材などを買えば欲しいサイズに切って売ってくれます。女性にとってもDIYがしやすい時代です。

古い家をリノベーションして新たな表情につくり替えるのはステキです。料理をつくったり服を着替えたりするように、壁の色を気分で作るのもいい。DIYは安価なので家計にも響きません。多少曲がっていても、それはわが家の味。手づくりの良さ、温かさがDIYの魅力で、家の変化を家族みんなで喜んでるうちに、家族との絆を強めてくれるようにも思います。

住み手の意思が良質なコミュニティに

川幡 緑橋のシェアハウスのオープニングで、永瀬さんが一生懸命料理をつくり、これから入居する人と話されている光景が印象的でした。ハウス内のコミュニティづくり、どう工夫されていますか。

永瀬 きちんとビジネス提案をしなくても、普段の暮らしの中から意思の疎通ができていますので、自然に輪ができて影響し合っていますね。

馬場 シェアハウスでの喧嘩やルールづくりについては?

永瀬 喧嘩もしますが、喧嘩を悪いこととは思っていません。いろいろな人がいることで、いろいろな価値観に気づき、他人との距離もわかるようになり、それが一人ひとりの成長につながればいい。29軒あるシェアハウスでは、住民同士がゴミ出しや掃除当番などもそれぞれ話し合っていて決めています。

失敗を恐れずにチャレンジ

馬場 久米さんがDIYをする時のスタイルは?

久米 汚れてもいいように「つなぎ」を着ています。のこぎりがあれば何でもできますし、道具は100円均一店で調達してもいい。ホームセンターの工作室を使えば木の粉やペンキで家が汚れることもないし、道具も貸してもらえます。DIYの80%が失敗経験なのですが、それもおもしろいと思います。壁紙だって、剥がせる糊があるのでどんどんトライできます。

川幡 住まい公社が実施しているDIY教室では、簡単に始め



くめ まり 専業主婦。結婚を機に入居した築46年の賃貸住宅でDIYが目覚める。2010年雑誌「私のカントリー」で心豊かな暮らし大賞「DIY賞」を受賞。自宅のDIYをブログで紹介すると、共感するファンが急増。URの賃貸住宅のモデルルームのDIYをプロデュース。安くて早くずっと楽しめる家づくりをめざし、子育てしながらDIYを奮闘中。

られる情報を提供しているのですが、久米さんのように「失敗を恐れない」若い人なんてそんなにいないですよ。最近では、ネットでもDIY商品が探しやすいし、久米さんのようにDIYの成果をブログで報告している例も参考にできますね。一方、馬場さんのリノベーションを見るたびに、素敵のため息がでるんです。どこからインスピレーションが湧くのですか。

馬場 まず、現地に行くのが楽しい。スケルトンになった風景を想像し、建材を剥がしながら、地肌の意外な表情を発見したり、古い建物と対話したり。同時にたくさんのことについて、パズルのように考えていきます。問題を楽しみ、パズルが解けるとうれしい。

永瀬 磨けば光る物件か、ダメな物件か、どこで見極めるのですか。

馬場 まず建築基準法に合致しなければ。設備の刷新や構造補強にお金がかかりすぎる場合は、新築の方がいいということに。少しのアイデアを生かすと、大化けするような物件をポテンシャル物件と言っていますが、それ自体を探すことが重要な仕事だと思っています。

さまざまな制約と新しい価値の創造

久米 賃貸住宅では、原状回復を前提にDIYをしているので限界があります。建築士ではないので大掛かりなことはできません。最大限どこまで変えられるかいつも試行錯誤です。

永瀬 シェアハウスは、大家さんとの契約が1軒1軒特殊で、リノベーションプランを出して交渉します。初めての大家さんとはとても不安がられます。完成したら一度見に来てください、だめだったら原状に戻しますと交渉。これは自信があるから言えることですけど。

川幡 カスタマイズできる壁のプラン、木造の壁の部分のみ手を入れていいと制限しました。例えば特殊な壁紙にしている次の借り手がつかないかもしれないと逡巡したからです。公的な団体が賃貸のリノベーションにトライアルしたことには意義があると思っています。

馬場 永瀬さんの話からは、シェアという概念がこれから家の中から地域へ展開されていくと印象を受けました。久米さんのDIYも今は家の中だけけど、団地の足下、パブリック空間に広がっていくかもしれないですね。今、街のパブリック空間にコミットすることはなかなかできません。私たちもあらかじめ諦めてしまいがち。住まいの先に、公共空間へ、街へと、新しい価値が広がっていくといいですね。



4回連載

「いまどきのマンション管理」

第3回 中長期にまたがる課題に対処する

マンションの建物や設備も人間と同様、年月を経れば劣化します。また、ライフスタイルや社会環境の変化に応じて、竣工時とは異なる管理上の課題があがってくることも。マンションに住み続ける中で、中長期にまたがった課題にはどう対処していけばいいのか、大規模修繕、駐車場、植栽に焦点をあてて考えてみます。(協力:大阪市立住まい情報センターマンション管理相談員 宇都宮忠氏)

- 4回連載「いまどきのマンション管理」
第3回「中長期にまたがる課題に対処する」
- 1 修繕委員会の設置を
 - 2 コンサルタントを利用する
 - 3 総会で決議して修繕の実施へ
 - 4 駐車場も長期的な視点で
 - 5 造園専門家の知恵を活用する



●修繕委員会の設置を

分譲マンションでは、鉄部や外壁の塗装、屋根の防水工事、共用設備の更新など、数年に一度の大規模な修繕も実施しなくてはなりません。大規模な工事になるほど多額の費用がかかります。そこで管理組合は、管理会社やコンサルタントに相談しながら、長期修繕計画と資金計画を組みます。計画的に修繕費を徴収し、修繕積立金の見直しや一時徴収も必要に応じて検討します。

一般的に管理組合の理事たちは、1年から2年で交替するため、大規模修繕のように長期にまたがったプロジェクトには、専門の委員会をつくって対処するのが合理的です。ただし、修繕委員会はあくまでも理事会への諮問組織。委員会に何をしてもらうか、委員の数、任期、予算などは細則で決めておきます。

修繕委員会は大規模修繕が終了したら、ひとまず解散しますが、保証期間内は点検業務などがあります。その際に協力してもらえよう、事前に取り決めておくといでしょう。

●コンサルタントを利用する

大規模修繕の調査診断や修繕設計、工事監理などを1社に任せる責任施工方式もありますが、より正確でフェアに進めるために、施工会社と管理組合の間に、第三者である設計監理者が入り、管理組合の立場にたって技術支援をもらう方式が有効です。設計監理者には、設計事務所や一級建築士事務所などが適切です。設計監理料が発生しますが、コンサルタントを活用して一緒に勉強しながら、管理の主体としての力をつけていきましょう。

●総会で決議して修繕の実施へ

大規模修繕の施工会社を決めるには、複数の業者から見積書を取り、費用や提案内容を確認して決める「見積り合わせ(相見積り)」を行います。その際には、資本金やこれまでの分譲マンションにおける修繕実績、経営事項審査結果、近年3年ほどの決算書類も出してもらい、会社のアウトラインを知ります。

書類審査で数社に絞ったら、各社をヒアリングしながら最終候補者を決定します。それを理事会においてきちんとチェック

した上で、総会で区分所有者に十分な説明を。大規模修繕は、理事会だけで決めて実施するのではなく、まず総会で議題にあげ、総会で可決してから実施に向かいます。

●駐車場も長期的な視点で

駐車場内での事故や車上狙いを防ぐために、駐車場の安全性確保は中長期にわたる課題の一つ。照明の位置や明るさ、防犯装置、夜間の見回りなど時々見直しましょう。

利用者が支払う駐車場代は管理組合の収入となり、将来の大規模修繕費などの一部に充当できるようにルールにしておきましょう。いわば将来の出費に備えた貯金ともいえます。竣工時に駐車場代が無料の物件もありますが、管理組合の資金確保の点ではデメリット。総会で議題にあげ、適切な費用徴収を検討しましょう。

かつては駐車場不足が問題となりましたが、最近は高齢のため車を手放したり、レンタカーやカーシェアリングを利用したり、マイカーを持たないライフスタイルも増えています。それらも考慮した上で駐車場の維持管理を考えます。

●造園専門家の知恵を活用する

敷地内の植栽は歩行者や自転車に踏まれて傷んだり枯れたりしてきます。大きくなりすぎて住戸への採光を悪くしたり、葉が茂りすぎて通風が悪くなると虫の発生や鳥の営巣が進み、害虫や病害が生じます。最近では、緑豊かな環境を強調するあまり、樹木が過剰に植えられる場合や適地適木でない場合も。

管理組合は、造園コンサルタントや造園会社など専門家に相談し、現状を調査してもらい、年間維持管理計画書や見積書、必要に応じて改善提案をもらいましょう。植栽のメンテナンス費は概ね年月を経るほど高くなりますが、単年度で考えず、中長期で考えて内容とコストのバランスを考えます。これからは、建物と植栽を一体として考えることが大切です。

植栽の専門委員会やグリーンクラブをつくって、花壇の植え替えや水まきをもらうのも住民参加という点で大切ですが、植栽の手入れは案外重労働なので、長く続けられるよう工夫しましょう。

(次回予告「4回連載 いまどきのマンション管理」
第4回 ワンランクアップのマンションの管理)

大阪
くらしの
今昔館
news

volume.50

平成26年1月

旅行のお土産と言ったら何を思い浮かべるでしょうか?お菓子や置物、最近はお当地の名産物に扮したキャラクターのストラップなど様々に工夫が凝らされています。一方でかつてお土産に欠かせないものであったはずなのに、現在見かけないものがあります。例えば「ペナント」です。私はペナント全盛期を知らない世代ですが、なぜこの謎のお土産に心ひかれるものがあります。

ペナントは長い三角形の旗のようなもので、観光地の地名と絵が描かれています。謎と表現したのは、ペナントは旗のような形状をしていますが、旗ではありません。棒もついておらず、片面印刷のため主に壁に貼って飾ります。何のためにあるのか、なぜあの形なのかは謎に包まれています。どこが発祥なのかも諸説あるようです。

大阪くらしの今昔館には、毎年小学生が「昔のくらし」の学習をするため、見学に訪れます。そのため戦後の昭和など「ちょっと昔の暮らし」にまつわる道具を収蔵しており、中には観光地の名前が入ったこけしやパンフレットなど旅行土産もあります。それらを見ていると、旅行と言っても今とは異なる



ものだと感じられます。

旅は古くは伊勢参りなど神社仏閣への参拝を理由にするものでした。次第に、交通が発達し、生活にゆとりが生まれるにつれて楽しみのための旅をするようになります。ペナントが観光地に現れたのは昭和30年頃のように。昭和40年代には企業の慰安旅行が盛んになり、温泉地と温泉旅館が栄え、昭和45年に大阪で開催された日本万国博覧会をきっかけに、個人旅行が定着したと言われています。また、この頃創刊されたファッション誌に旅行特集が掲載され、雑誌の名前をもじった「アンノン族」と呼ばれる女性が観光地に訪れるようになります。当然、お土産も女性に買ってもらうことを想定されるようになりました。ペナントはオシャレに敏感

な女性の心をつかむことができたのでしょうか。また、国鉄が行ったキャンペーン「ディスカバー・ジャパン」は「日本を発見し、自分自身を再発見する」をコンセプトに新しい旅の様相を定着させました。徐々に旅の目的は「どこへ行く」から「何をする」に変わり、それに伴って「行った証」であるペナントは昭和50年代に姿を消したようです。

昭和時代、私たちは休日を旅行や映画、ショッピングなど様々な楽しみに興じるようになりました。そんなある家族の「昭和の日曜日」をテーマに大阪くらしの今昔館では企画展をお正月、1月3日(金)より開催します。もちろんペナントもご用意しております。どうぞお越しください。

(大阪くらしの今昔館 学芸員 服部 麻衣)

企画展のお知らせ

昭和の日曜日
～家族旅行・百貨店・映画～

家族で出かけた…友人と遊んだ…待ち遠しかった昭和の日曜日を旅行の土産や鉄道グッズ、百貨店の高級玩具、映画ポスターなどから展覧します。

開催期間 平成26年1月3日(金)～2月14日(金)
会場 大阪くらしの今昔館8階企画展示室



関連事業

映画の看板絵師による
制作実演

看板絵師の北村勝英氏による大阪にちなんだ映画看板の制作実演。

日時 平成26年
1月25日(土) 11:00～16:00頃
26日(日) 11:00～14:00頃

どこへ行く? 何をする? ペナントにみる旅の目的の変化

凄い! 面白い! 上手い!

子どもたちにはかなわんな〜

— 子ども落語大会の8年を語る —

落語家: 笑福亭 學光 聞き手: 谷 直樹(大阪くらしの今昔館館長)

谷: 大阪くらしの今昔館で開催している「子ども落語大会」は今年で8回目になりました。今日は、この企画の提案者で、ずっと審査員としてお世話をいただいている、笑福亭學光さんにお話を聞きたいです。まず、この企画の始まりと、第1回の大会の話を開かせてください。



笑福亭 學光さん

學光: 「子ども落語大会」は、平成18年に今昔館の企画会議で、私から「子どもたちを繁昌亭に出してあげませんか」と提案したのが始まりでした。その年の9月10日、今昔館には小学1年生から中学1年までの18名が集まりました。男の子が15名、女の子が3名です。演ずるネタは、犬の目・寿限無・動物園など、落語の定番から小話までおなじみの話が並びました。第1回の審査員は、桂出丸さん、桂文鹿さん、そして笑福亭學光でした。この中から10月8日の繁昌亭に出演する子どもたちを選ばなくてはなりません。審査員は悩んだあげく、結局、誰も落とすことなく参加者全員が繁昌亭に出場することになりました。

谷: 平成18年は天満天神繁昌亭がオープンした年でしたね。

學光: そうです。9月にオープンしたばかりでした。天満天神繁昌亭は上方の落語家にとって長年の夢だったんです。「大阪で毎日、落語ができる場所、聞ける場所」です。この聖域とも言える繁昌亭の楽屋に、10月8日、初めて子どもたちが入りました。新しい畳の匂いがする楽屋は、まるで小学校の学芸会のような感じでした。お母さんに「じっとしていなさい」と叱られながら浴衣に着替えている子、おとなしく扇子をもってそれを眺めている子、舞台のそでに行ったり来たり……と、それはそれは賑やかでした。

谷: 客席には、お父さん、お母さん、おじいちゃん、おばあちゃん、そして親戚はもちろん天満宮にお参りにきた一般のお客さんまでたくさん入場してくれましたね。

學光: 開演する瞬間、一番緊張したのは私たちスタッフかもしれませんね。トトロ、ミッキーマウスやオクラホマキサーの出演しにのって、子どもたちは堂々と登場しました。「鳩が何か落としたなあ〜 ふん!」「お母ちゃんパンツ破れた! またか!」……私たちプロがやるより可愛くて面白いんです。

谷: その時の様子が目に浮かんできますね。第1回の優勝者は

小学校の1年生でしたね。

學光: そうです。第1回の優勝者だった古川冬生くんは、当時、小学1年でした。繁昌亭ではトリをつとめてくれました。ネタは「酒の粕」「顔赤いやろ」「ほんまに、ぼーっとええ色してるやないか! どないしたんや?」「わいな! 酒飲んだんや! ……冬生くんは、わずか2か月前にお父さんと親子寄席に行き、落語が好きになって覚えたそうです。舞台では子どもたち一人ひとりが輝いて見えました。



谷: 審査員のコメントも良かったです。

學光: 私のコメントは、「この経験は 古川 冬生くん(第1回優勝者) 受験には役に立たないと思うけど、きっと長い人生には無駄でないと思うよ」。そしてもう一人の出丸さんは、「けっしてプロにならないでね」。

谷: この第1回の成功を受けて、毎年秋には「子ども落語大会」が開かれ、今昔館の年中行事になりました。第2回(平成19年)は参加人数18名、第3回(平成20年)は32名、第4回(平成21年)は30名、第5回(平成22年)は13名、第6回(平成23年)は12名、第7回(平成24年)は16名でした。思い出に残る参加者を紹介してください。

學光: 第4回に初参加の田中太一朗くん(当時小3)は、「おじいちゃんが事故で首から下がごうごうなくなった。それで家族が暗くなったから明るくわらわせようと、弟と落語を始めました」と言ってくれました。弟の啓二朗くんとの兄弟コンビは、「子ども落語大会」だけでなく、介護施設への訪問や東北の災害地へのボランティア活動へとひろがっています。



田中 太一朗くん(右/第6回優勝者) 啓二朗くん(左/第4回優勝者)

谷: 子どもたちは、どんなきっかけで落語を覚えたのでしょうか?

學光: いろいろとあります。「叔母さんが落語が好きだった影響で」「CDを聞いていたら好きになった」「落語絵本の読み聞かせがきっかけで」「落語教室に通いはじめて興味をもちました」「“ちりとてちん”というNHKの朝ドラを見て」「人前で話せるようになったから」「NHKの“にほんごであそぼ”という番組で、かろく(柳家花緑)さんが落語をしているのを見て」。

谷: 子どもたちの将来の夢は、やはり落語家さんでしょうか?

學光: 子どもたちの声を聴くと、やはり落語家志望がたくさんあります。「たくさんの人々に笑ってもらって寿命をのばしてあげられる落語家」「米紫さん入門することです。そして落語家になれたら子どもたちにやさしくして」「もっとたくさん落語を覚え、人が笑ってくれる落語をすること。あと、小学校の先生になること」「たくさんの人を笑わせたり、楽しませられる仕事がしたいです」などなど。

谷: 上方落語の将来にとっては頼もしい限りですね。

學光: いや、プロにとっては脅威です。現代っらしいこんなものもあります。「アナウンサー……ただしゃべるだけでお金もうけができるから」「女優か声優になって、テレビや舞台上で活躍したいです。そのために落語を一生けん命して、将来に役立てたいです」。

谷: ほんとうに現代っ子はしっかりしていますねえ。

學光: しっかりしていると言えば、こんな夢もあります。「米朝師のような落語家になって人間国宝になる。お金をためてパン屋さんを作り、買ってくれたお客さんに一席100円で落語を聞かせてあげる。なぜならパンが好きだから」。これなどは、落語だけでなく笑わせてくれますね。

谷: ところで、第8回の今年は18名の予選を今昔館で行いました。参加人数は第1回と変わらないんですが、全員が演じるだけで4時間もかかりました。

學光: 最初の頃は小話も多かったのですが、今年は、みんな本格的な落語を演じてくれました。出演者の実力も拮抗していて、入賞者は紙一重の差でした。優勝は植田崇太くん(小4)、2位は津村航くん(中1)、3位は正田りらさん(年長)、そして審査員



第3回大会(今昔館)

賞として學光賞(今西直哉くん(小1))、伯枝賞(内藤彩華さん(小4))、あさ吉賞(三井悠馬くん(小6))

谷: 今昔館館長賞の荒木めりんさん(中2)は英語落語でした。今昔館も国際化して最近外国人の来館者が増えているので、ぜひとも外国語の落語大会も開きたいですね。

學光: そうなると審査員の人選がたいへんですね。



第8回大会出場者(今昔館)

谷: プロの落語家さんから見て、今昔館の「子ども落語大会」の感想はいかがですか?

學光: 子どもたちは凄い! 面白い! 上手い! 感動で涙が出る! 子どもたちにはかなわんな〜……。

谷: お客さんの感想も同じでしょうね。子ども落語大会は来年度以降もずっと続けて、天神橋商店街の「ミナミの繁昌亭、キタの今昔館」と言われるのが、今昔館館長としての私の夢です。

學光: 子ども落語大会の会場を提供していただいている天満天神繁昌亭の恩田雅和支配人からこんなメッセージをいただきました。「実際に演じたり、またお友だちの高座を聞いたりして、いつも落語に親しんでくれて、どうもありがとう。どうぞこれからも友だちのようにして、落語とお付き合いを続けてください。そして、たまにはお父さん、お母さんも誘って、繁昌亭昼席にも足を運んでね」

谷: 學光さん、恩田さん、これからもよろしくお願ひします。



第2回子ども落語大会(繁昌亭)

あんじゅ Message Board メッセージボード

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。

8F 大阪くらしの今昔館からのお知らせ

大阪市立住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」では、平成25年11月から平成26年4月までに3回の企画展を開催します。全ての企画展の会場は大阪くらしの今昔館8階企画展示室です。

昭和の日曜日～家族旅行・百貨店・映画～

昭和レトロとして注目される1960年代～1970年代は「憧れの時代」です。当時の視点に立って、家族旅行・百貨店・映画の3つの軸から当時の資料をもとに昭和の日曜日の過ごし方を展覧します。



- 開催期間…平成26年1月3日(金)～2月14日(金)
- 企画展入館料…企画展のみ300円、同時に常設展に入場する場合200円
- 主催…大阪くらしの今昔館
- 協力…(株)三河屋奥右衛門

第2回HOPE展 天満宮と天神祭(仮)

地域住民と大阪市が連携・協働して魅力あるまちなみづくりを進めているHOPEゾーン事業に関連して、さまざまな資料の展示を通して地域の魅力を再発見する展覧会。第2回目にあたる本展では、今昔館の地元である天満地域をとりあげます。

- 開催期間…平成26年3月8日(土)～4月6日(日)
- 企画展入館料…企画展のみ300円、同時に常設展に入場する場合200円
- 主催…大阪くらしの今昔館

4F 住まい情報センターからのご案内

「すまじょーくんハウス展示実験」実施中!

住まい情報センター4階の住情報プラザでは、子どもたちに「住まい」について体感して学ぶ機会をつくらうと、相談員手づくりの「すまじょーくんハウス」が誕生しました!(2013年8月～)段ボールでできた家には、四季折々のデコレーションで子どもたちの関心を惹きつけるほか、「住まいの工夫」についても情報提供しており、子どもたちだけでなく大人も一緒に楽しめる展示実験となっています。新年のすまじょーくんハウスもどうぞお楽しみに!



親子でクイズを楽しもう!!

あんじゅネットの「すまいるクイズ」をリニューアルしました。全問正解できるかな? あなたも挑戦してみよう!
<http://www.sumai.city.osaka.jp/>

親子で挑戦! ← ホームページでこのバナーを見つけてクリックしてね。問題が始まるよ

「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 「原状回復」って何ですか?

A 賃貸住宅退去時の住宅補修のルールです



住まいを借りる時に借主と貸主が交わす「賃貸借契約」には、いろいろ詳細が取り決められています。その一つが、住宅を退去する時に借主に義務づけられている住まいの原状回復。これは、「入居前と全く同じ」状態に住宅を回復して返す、という意味ではありません。日焼けした壁紙や畳、寿命が尽きて壊れた浴槽など、経年変化に応じて傷んだり劣化した内装や住宅設備には原状回復義務は生じません。しかし、煙草を落として床材に焼けこげを作った、入居後に壁や柱に大きな釘穴やネジ穴をあけた…など、借主の不注意や過失によって生じた傷や汚れには原状回復義務があります。借主が直接修理するのではなく、

一般的には破損・汚損した部分の補修費相当分を敷金や保証金から差し引かれます。

このような原則以外に「特約」が設けられていることもありますので、無理のない内容か、負担が重すぎないかを判断して契約します。また、原状回復をめぐるトラブルになることもあります。契約前には、貸主や宅地建物取引主任者から、原状回復の考え方についても説明を受け、入居前には住戸の状況を、立ち会ったり写真を撮ったりしながら確認します。入居中は、契約に従い、故意に住宅を汚したり傷つけたりしないようにします。退去時にも貸主・借主・管理会社と立ち会ったり写真を撮ったりして十分に確認します。借主が負担することになった原状回復部分については説明を受け、書面を交付してもらいます。あらかじめ大阪府版のガイドラインにも目を通しておきましょう。

<http://www.pref.osaka.jp/attach/19432/00000000/osakaguideline.pdf>

(次回は「災害と保険」について教えてください)

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25年10月末時点で35件・3,627戸を認定しています。



名称	建設地	竣工予定
プレミスト都島公園	都島区 都島本通四丁目	H26.2
プレミスト西本町	西区 西本町二丁目	H26.2
(仮称) 阿倍野区三町計画	阿倍野区 三町一丁目	H26.4
(仮称) 阿倍野区美章園一丁目新築工事	阿倍野区 美章園一丁目	H26.3

名称	建設地	竣工予定
(仮称) ルネ天王寺・勝山マンション	天王寺区 勝山四丁目	H26.2
シャリエ平野	平野区 喜連西一丁目	H26.3
ジェイグラン阿倍野文の里レジデンス	阿倍野区 文の里一丁目	H26.2

※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