

大阪市立住まい情報センターイベントカレンダー

※8月現在決まっているイベントの情報です。ここに掲載されていないイベントが開催されることもあります。 ■=休館日

| 9月 | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| SUN | MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | | | | | |

| 10月 | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| SUN | MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | | |

| 11月 | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| SUN | MON | TUE | WED | THU | FRI | SAT |
| | | | | | 1 | 2 |
| 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |

住まい情報センター主催イベント

下記の申し込み先へお申し込みください

住まいのなるほどセミナー(連続講座)

マンション購入の注意点

～建物のチェックポイント～
マンションの構造や性能の見方などの技術的な注意点をトラブル事例を交えながら専門家がお話します。

- 9/1 日 ①新築マンション建物チェック編
 - 9/8 日 ②中古マンション建物チェック編
- いずれも14:00～16:00
- 講師/入口嘉恵(社)大阪建築士事務所協会
 - 場所/5F 研修室 ■参加費/無料
 - 定員/各回50名(先着順)
 - 締め切り/①8月25日(日) ②9月1日(日)
 - 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望(希望する場合)

住まいと暮らしのワークショップ(DIYスクール)

お年寄りやさしい「住まいの安全講座」

～手すりの取り付けと床の段差～

- 9/20 金 手すりの取り付けや歩行器を使っている段差の体験など、安心して暮らせるための住まいのバリアフリー化を実践しながら学びます。
 - 9/21 土 (20日と21日は同じ内容です)
- いずれも13:30～16:00
- 講師/DIYアドバイザー
 - 場所/5F 研修室 ■参加費/無料
 - 定員/各回20名(応募者多数の場合抽選)
 - 締め切り/9月13日(金)
 - 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日(いずれか1日)・手話希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(連続講座)

建築家とつくる住まい入門

設計前から完成するまでの住まいづくりのプロセスを、建築家がわかりやすく解説する連続講座。大切な住まいづくりの各段階でのポイントをしっかりと学びます。

- 10/5 土 建築家と住まいをつくらう～住まいづくりの選択編～
 - 10/19 土 住まいの夢を語る～基本設計を中心に～
 - 11/2 土 住まいのアイデアを練ろう～実施設計を中心に～
 - 11/16 土 住まいづくりの工場のポイント～工事監理を中心に～
- いずれも13:30～16:00
- 講師/日本建築家協会近畿支部住宅部会メンバー
 - 場所/5F 研修室 ■参加費/無料
 - 定員/各回50名(先着順)
 - 締め切り/各回1週間前
 - 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望(希望する場合)

住まいの市民大学(連続講座)

住まいの大阪学

～大阪のくらしあれこれ～
大阪の住むまちとしての歴史と魅力を学ぶ連続講座。近世から近代にかけての大阪人のくらしをさまざまな観点からクローズアップします。

- 10/27 日 ①上方落語に住まう人々のくらし
 - 11/17 日 ②観察された大阪の町とくらし
 - 11/30 土 ③近代大阪の遊興地 華やく空間の本質
 - 12/15 日 ④テレビドラマからみた大阪のくらしの移り変わり
- いずれも14:00～16:00
- 講師/①小佐田定雄(落語作家)、谷直樹(大阪市立大学大学院教授・住まいのミュージアム館長)
 - ②満田啓介(京都大学名誉教授)
 - ③芳井敬郎(花園大学文学部教授)
 - ④土井原作(大阪芸術大学教授)
 - 場所/3F ホール
 - 参加費/無料
 - 定員/各回100名(先着順)
 - 締め切り/各回1週間前
 - 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)

住宅改修と楽しい省エネ(仮題)

- 11/9 土 14:00～16:00
- 中古住宅をエコ住宅にリフォームし自ら生活している講師の実体験から、改修の内容と楽しい省エネのヒントを聞きます。
- 講師/酒 恵介(大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所)
 - 場所/5F 研修室
 - 参加費/無料
 - 定員/50名(先着順)
 - 締め切り/11月2日(土)
 - 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望(希望する場合)

パネル展

建築家がつくった家

- 10/2 水～10/30 水 「リフォーム住宅」
 - 11/1 金～12/1 日 「自然素材の家」
- 場所/4F 住情報プラザ

その他の住まい関連イベント

申し込み方法は各問い合せ先へおたすください

住まいのリニューアルセミナー/建築無料相談会/児童画展

8/31 ± 9/1 日
10:00～17:00 (9/1は～16:30)

- 場所/3F ホール ■参加費/無料 ■問い合わせ/(社)大阪建築士事務所協会 ☎06-6946-7065

インテリアコーディネーターと考える暮らしとインテリア

あなたの暮らしのなかに心地よくとくごインテリアづくりのノウハウをコーディネーターがわかりやすく解説します。

- 9/11 水 「住まいのライティング」
 - 10/9 水 「私のインテリアスタイルを決める」
 - 11/13 水 「自然素材の楽しみ方」
- いずれも14:00～16:00
- 場所/5F 研修室 ■参加費/テキスト代費 ■定員/30名(先着順)
 - 問い合わせ/インテリアコーディネーター協会関西 ☎0797-31-5670

住まいトークセッション

住まいの各部分について共通点・相違点を比較しながらわかりやすく説明します。

- 9/19 木 暮らしは意から「断熱気密に防音」
 - 11/7 木 住まい明かりとり「選んで迷う照明器具」
- いずれも18:30～20:30
- 場所/5F 研修室 ■参加費/資料代費 ■定員/50名(先着順)
 - 問い合わせ/(社)日本建築家協会近畿支部住宅部会 ☎06-6229-3371

第11回民間住宅建替セミナー

10/25 金 講演「木造密集市街地のまちづくり-大阪市福島区野田地区で考える」
13:30～16:00 講演のほか、大阪市の建替支援事業の紹介、公庫の融資制度の紹介などを行います。

- 講師/三好廣隆(PPI計画・設計研究所所長) ■場所/3F ホール
- 参加費/無料 ■定員/250名(先着順。要予約)
- 問い合わせ/大阪市住宅供給公社民間住宅課 ☎06-6882-7050

第7回分譲マンション管理セミナー & 交流会と相談会

11/24 日

- 場所/3F ホール ■参加費/無料
- 個別相談(10:30～12:30)定員15組(市内の分譲マンション優先)
- セミナー(13:15～14:50)定員100名(先着順)テーマ(未定)
- 交流会(15:10～16:40)定員(未定)セミナー終了の後、組合活動の悩みやアイデアを話し合っていたく場を提供します。
- 問い合わせ/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

住まい情報センター主催イベント 参加申し込み方法
ハガキまたはファックスにて、記入事項を明記し、締め切り日までに住まい情報センター 住情報プラザまでお申し込みください(下記の住所、ファックス番号へ)。 ※「その他の住まい関連イベント」への申し込み方法は、問い合わせ先へおたすください。

お問い合わせ・イベントのお申し込みは

大阪市立 住まい情報センター

☎06-6242-1160 06-6354-8601
http://www.city.osaka.jp/sumai/

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 住まい情報センター4F 住情報プラザ
平日・土曜▶10:00～19:00 日曜・祝日▶10:00～17:00 休館日▶火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日・白曜日、月曜日の場合を除く。年末年始▶12/29～1/3

■相談専用電話 ☎06-6242-1177



都市に住む・暮らす

大阪市 住まいのガイドブック

“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。

Ange 2002年 秋号

あんじゅ

Vol.12



〈特集〉 入居中と退去時の賃貸住宅Q&A

- 住むまち・大阪STYLE まちの象徴、大阪城とともにある暮らし
- 住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」ニュース 呉服屋の再現/通天閣とルナパーク・大阪新名所
- 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
- 住まいの基礎知識 第10回 高齢期を安心して住もうために

R100 古紙配合率100%再生紙を使用しています

大阪市立 住まい情報センター

入居中と退去時の賃貸住宅Q&A

賃貸住宅に住んでいると、さまざまなことが起こります。よくある事例をもとにケーススタディしてみましょう。

Q 1. 退去する時の修理代は誰が負担する？

A 自然についたキズや汚れは原則として借主の負担なし

借主には、契約終了時に借りていた家や部屋を「原状回復」する義務があります。「原状」とは最初に契約した時の状態のこと。ただし、まったく新しいものに取り替える必要はありません。普通に生活する中での傷みや汚れ、退色や変色などは、「自然損耗」「経年劣化」として原状回復義務の対象外となります。これらのリフォーム代や修理代は、原則として貸主が負担します。

しかし、勝手に模様替えや改装をしてしまった場合はもちろん、故意や過失によって汚損した場合は当然、借主に原状回復の義務が生じます。したがって、その費用は借主負担となります。

建設省(現・国土交通省)から発行された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(右ページコラム参照)では、詳しくそのルールが解説されています。また、これを参考に、入居中や退去時の汚損部分の修理費用負担に関していくつかのケースを右ページの表にまとめたので確認しておきましょう。



Q 2. 入居して1カ月で給湯器が壊れた! 直してもらえる？

A 古くなって壊れたのであれば貸主の負担で修理

その設備がもともと壊れていた、もしくは古くなって壊れたのであれば、貸主の負担で修理または新しいものと交換してもらえます。しかし、誤った使い方をしたり、乱暴に扱ったりして壊れた場合は借主の負担です。いずれにしてもすぐに申し出て、故障原因を明らかにし、どちらかの負担で修理や交換をすることになります。

貸主には、通常貸した家や部屋を使用可能な状態にしておく義務があります。キッチンやお風呂、トイレなどの設備、インターホンやエアコンなどが付いていればそれらの機器も含め、きちんと正常に使えるようにしておかなければなりません。すぐに修理をしなければ、貸主としての義務違反となります。



Q 3. ピッキングに強い鍵に交換してもらえます？

A 鍵がかかるようにして、常識的な防犯ができてさえいれば、予測できない侵入・盗難にまで備える義務は貸主にはないと考えられます。防犯面で不安があるようなら、大家さんの承認を得て防犯性の高い鍵に替える、またはもう一つ鍵をつけることを検討してみましょう。

Q 4. 大家さんが勝手に部屋に入ってくるが…

A たとえ貸主であっても、正当な理由もなく立ち入ったとなれば、住居侵入罪という犯罪になります。厳重に抗議すべきでしょう。ただし、ガス漏れ、水漏れ、火事などの緊急事態や、借主が長期不在でどうしても設備点検の必要がある場合などは、入室もやむを得ないでしょう。

住まい情報センター相談員より

- 賃貸住宅を借りる時、契約書をよく読まずに契約を結んでしまうと、あとで借主に不利な条件が書かれていると気付いても、「知らなかった」ではすまされません。のちのちのトラブルを避けるためには、契約の段階で納得できる内容かどうかをよく確認し、一方的な内容であれば変更してもらうよう交渉し、ダメであれば契約しないぐらいの気持ちでのぞみましょう。

Q 5. 大家さんが代わるらしい… 賃貸借契約はどうなるの？

A すでに入居していれば元の契約内容が引き継がれる

すでに住んでいるなら、当初交わした契約内容のまま、住み続けることができます。契約書をつくり替える必要もありません。保証金や敷金も、契約書に書かれているとおり、契約終了時に返金されます。まだ住んでいなくても、家具を運びこんでいるだけ、あるいは鍵を受け取っているだけの場合も、同様に扱われます。

合意のうえで当初の契約内容を変更するなら、それでもかまいませんが、「今後は更新時に更新料を支払うこと」など、新たに不利な条件がつけ加えられるようであれば、きっぱりと拒否するようにしましょう。



Q 6. 同じマンションに後から入居した人のほうが家賃が安い! ウチも家賃の値下げをしてもらえないの？

A 不動産の値下がりがや賃貸住宅の競争の激化にともなって、以前からの入居者よりも新しい入居者の家賃のほうが安くなるというケースが出ています。

しかし、入居時に貸主と借主の間で、お互い納得して交わした契約内容は有効。後から入居した人の家賃が安くても高くても、契約書に書かれた家賃を支払うことが原則です。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とは

平成10年、建設省住宅局(当時)と(財)不動産適正取引推進機構によってとりまとめられ、賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの防止とスムーズな解決のために示されたものです。「賃貸住宅標準契約書」(平成5年)のほか、民法や判例などの考え方をふまえて構成されており、契約や退去の際のルールを理解するにはとても役立つ。このガイドラインをさらにわかりやすく解説した書籍なども出版されています。ガイドラインの概要は国土交通省のホームページでも見ることができます。

貸主? 借主? こんな場合は誰が費用を負担する？

※下記の例は、契約で別の取り決めがされていない場合の一般的な解釈です。契約内容に沿った取り扱いが原則ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、上記ガイドラインを参考にしながら話し合いをしてください。

| | | |
|------------------------|--|--|
| 入居・退去時の玄関錠の取り替え | | 入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、鍵交換も貸主負担で実施しておく必要がある。 |
| タバコのヤニで壁紙が黄ばんだ | | 喫煙は、普通に生活している範囲でのことであり、クリーニングで落ちる程度であれば、借主が負担する必要はない。 |
| 結露を放っておいたらカビが出て取れなくなった | | 結露は建物の構造上の問題であることが多いが、結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知をせず、かつふき取るなどの手入れをせずに壁などを腐食させた場合は、借主に責任がある。 |
| ペットが柱にキズをつけてしまった | | ペットのしつけの問題であり、借主負担と考えられる。 |
| 畳が日焼けで変色し、家具の跡がついた | | 畳が変色するのは自然なこと。借主に責任はない。また、家具を置くことも普通に生活する範囲内でのことと考えるのが妥当。 |
| 家具を置いていたのでカーペットに跡がついた | | 家具を置けば、それなりの重量がかかり、カーペットに跡がつくのは当然のことと考えられる。 |
| 物を落としてフローリングにキズがついた | | 借主の過失による汚損と判断される。汚損箇所のみ(㎡単位)の補修が原則。ただし汚損が複数にわたる場合は、当該居室全体の補修もありうる。 |
| 柱に釘を打って下地ボードまで穴があいた | | どの程度の釘を打てばどれくらいの穴があくかは予想可能であり、造作を損なったと見なされる。造作を損なわない画紙、ピンなどであれば可。 |
| 冷蔵庫の裏の壁が黒くなった | | 冷蔵庫は、現代の生活に不可欠のもの。したがって、通常使用の範囲内での損耗と判断される。テレビ裏の壁面の電気ヤケなども同様。 |
| 天井に直接取り付けした照明器具の跡 | | あらかじめ設置されている照明器具用のコンセントを使わなかった場合は、通常使用の範囲を超えると考えられる。 |
| 退去後のクリーニング代・消毒代 | | 通常の清掃をしていないような場合を除き、次の入居者募集のためのものであり、借主(新旧とも)に負担させるべきものではない。 |

まちの象徴、大阪城とともにある暮らし

高層ビルが林立する都心にあって、美しくそびえ立つ大阪城。大阪の歴史文化をさまざまに刻んで、独特の威容を誇り続けています。同時に、一帯に広がる緑豊かな公園は市民のオアシスとして愛され、身近な存在としてお城を感じることもできます。そんな大阪城はまちの誇り高いシンボルと言えるでしょう。



天守閣周辺は、観光や散歩をする人でいつもにぎやか

幕府によって10年の歳月をかけて再築されましたが、それもまた落雷で焼失。そんな歴史の跡を数多くとどめて現代人に伝える貴重な場所と言えます。

市民の誇りとしての大阪城

現在、私たちが目に見ている天守閣は昭和6年に再建された三代目天守閣。江戸時代に焼失以後、260余年の間、大阪城には天守閣がありませんでした。昭和3年、大阪市会が天守閣再興を決議し、再建の資金は全額市民の寄付金でまかなわれました。不景気な時代であったにもかかわらず、目標額は半年たらずで達成したとか。

大阪のシンボルとして、心のよりどころとして天守閣を待ち望んでいた市民の熱意が伝わってくるようです。そして、外観5層、内部8階、エレベーター設置のコンクリート製第1号の天守閣が完成。今でもそうですが、当時の人々もまた天守閣に上がってまちを一望したとき、太閤さんの気分を誇らしく味わったことでしょう。

大阪城には年間数百万人という観光客が訪れますが、近隣で暮らす人や学生、会社員などが散歩を楽しみジョギングをする風景も当たり前のように見られます。大阪城をもっと知りたいと地元観光に来る人も

天守閣には豊臣秀吉と桃山時代を語る屏風や掛け軸など多数の収蔵品があり、また、掘割に配置された櫓や蔵、勇壮な門、そして、巨石を巧妙に組み込んだ石垣など、歴史ドラマにあふれたタイムスリップを体験。それを都市の真ん中で手軽にできるのが大阪城なのです。



石山本願寺跡地に築城。歴史の名残があちこちに

文化財の宝庫で時空旅行

近くの京橋や片町、谷町、天満橋をはじめ、市内のいたる所から、その姿をかいま見ることができる大阪城天守閣。「平成の大改修」(平成7~9年)で白壁と金箔も美しくよみがえり、さらに輝きを増したようです。

その天守閣はもとより、大阪城公園の中を歩けば、いたる所で桃山時代や江戸時代当時をしのばせる遺構と出会うことができます。400年以上も昔、もともと石山本願寺があった場所に豊臣秀吉が築城。しかし豪壮な城郭は大阪夏の陣で全焼、江戸



水上博康さん

ホスピタリティあふれるまちをめざして、訪れた人に無料で観光案内をする大阪観光ボランティアガイド育成事業がスタートしたのは平成9年。そのボランティア養成講座の研修2期生となったのが水上博康さん。以来、大阪城公園界隈で、団体や学生をはじめ多くの観光客をガイドしてきました。大阪城のすぐそば玉造で生まれ育った水上さんですが、お城について知らずに過ご

大阪城と大阪の良さを観光客にガイドする日々

したと言います。「若い頃は戦争中と重なって、お城周辺に入ることができなかったんです。だから、大阪城の文化や歴史をもっと知りたいと思ってガイドに参加したんです」。天守閣だけを見て帰る人も多い中で、ボランティアガイドはその周辺もわかりやすくポイントを説明し、興味と理解をより深めてもらうのが役割。門や石垣など「知れば知るほど奥が深く、いろんな質問にも答えないとはいけません。日々、勉強の連続」だそうです。それでも、知識が増えるのは楽しく、甲子園球場の27倍もの広さの公園内を歩くのも、いい運動になるとやる気満々。ガイド協会

への案内依頼は年々増え、昨年度は約4600件2万人以上の人々が利用し、水上さんを含め100人余りのガイドさんは大忙しです。「おかげでよくなりました、と言ってもらえるのが一番うれしい。大阪城は大阪で一番自慢できる名所。その案内ができるのは喜びですし、観光に来た人たちに、大阪城の歴史や大阪のはんなりとした良さを伝えていきたいですね」。大阪のおみやげ研究にも余念がないという水上さん、この秋も浪花のサポーターとしての熱い日々になりそうです。(大阪観光ボランティアガイド協会所属)

多く、大阪観光ボランティアガイドに大阪城の案内を依頼してくることもしばしばとか。大阪城が単なる観光名所や歴史的遺物にならないのは、市民が誇りにし大事に思うまちの象徴だからでしょう。

公園利用は自由に多彩に

天守閣を中心に広がる大阪城公園は、オフィス街に隣接したいわば巨大な森。総面積107.7haもの敷地には、戦後に植えられたという170種19万本の樹木が生き生きとした緑をたたえて、人々にやすらぎを与えています。周辺は官庁やビルが目立ちますが、昔から都市の中の住宅地でもあり、新しく移り住む人も多い地域なのです。

公園では、ベビーカーに赤ちゃんのをせて散歩をするお母さんや、ベンチでおしゃべりをするお年寄り夫婦が見られ、また、ウォーキングに息をはずませる主婦グループや、木陰で昼寝や読書を楽しむ会社員や学生もいます。ジョギングコースでは昼休みに汗を流す人の姿が見られ、早朝にラジオ体操をする同好会や野球の練習に励む少年たちもいます。



天守閣に上れば大阪中心部のまちの風景を一望



お堀をいでは地元高校生たちのランニング風景も

人それぞれ、思い思いの楽しみ方をできるのがこの広大な公園の魅力。梅や桜のお花見も欠かせない楽しみでしょう。薪能



知られていない大阪城の美しさを発見しPRする

写真集「大阪城の魅力」登野城 弘さん 「大阪城の四季」なども出版し、大阪城の美しい表情

を撮り続けているフリーカメラマンの登野城弘さん。沖縄の石垣島出身ですが、大阪に住んで40年以上になります。それは大阪城に通い続けた年月でもあるとか。「20代の学生の頃、初めて大阪城を見たとき本当にびっくりしました。巨大な石垣や天守閣に圧倒されて夢中で写真を撮ったんです」。カメラマンという職業を選び、全国を写真撮影で旅しながら、折を見てはお城に向いて四季の表情をカメラにおさめてきたと言います。「大阪で春夏秋冬それぞれにこんなに美しい表情や風景を見せてくれる場所はないですから」。長年撮りためたばう大な数の写真は、四季折々の千変万化ともいえる大阪城の美が記録されています。はっと息をのむような夕映えや桜の花びらのじゅうたん、早朝の雪化粧など「毎日足を運んでるからこそ出会えたその日その時間だけの美しい光景」の数々。

や演劇フェスティバル、菊の祭典といった多彩な文化イベントが開かれるのも大阪城ならではの。本格的なお茶室もあります。

見上げれば石垣や天守閣が大きな存在感でそこにあるという公園は、独特な安心感が流れています。大阪城のロマンにふれ、その時を超えた空気と緑に包まれながらスポーツしたり歩いたりすること、それは、日常を豊かにする大阪での暮らしの楽しみの一つと言えそうです。

「住んでいる人も研究者も知らない、気づいていない表情がまだまだあります。大阪城公園にずっと通っている私でさえ、今もたくさん発見があるんです」。95年~97年の「平成の大改修」の記録写真集も出し「大阪城はホームグラウンドでありスタジオであり、お城を撮ることはライフワーク」と言う登野城弘さん。春、堀いっばいに顔を出したツクシなど、驚くような大阪城の自然も登野城さんの写真があるから多くの人を知ることができるでしょう。「大阪城は大阪人に愛されていますが、もっともっと愛してほしい。大阪は私の第二の故郷。このまちのPRのためにも撮り続けようと思います」(西成区在住)



日々移ろうお城の表情をとらえた「大阪城の四季」より



中嶋節子さん

上町台地の歴史と牧歌的な空気を楽しむ暮らし

「大阪城周辺の上町台地は関西の中心と言っていいくらい交通が便利な所で、京都や神戸、奈良など主要都市のどこへでも1時間ほどで行けます」。そんな地の利にひかれ、3年前、大阪・谷町に移って来たという中嶋節子さん。住んでみた感想は「大阪城の広大な遺跡の上に暮らしていることを実感した」とか。近辺には大阪城にまつわる遺構が多く点在し、昔のお城の石垣が残り、武家町の雰囲気を残したまち並みもあります。しかし、それだけでなく「よく大阪城公園や周辺を散歩するのですが、

歴史の連続性をすごく感じます。大阪城を中心にして難波宮遺跡があり、その一方で大村益次郎の遭難碑があったり、見るべき近代建築物も多い所。そんな時間と人々の歴史が積み重なって、台地独特の空気をかもし出しているんです。それは、ある種牧歌的な暖かみのある雰囲気」とも言います。「その意味で大阪の中でも大阪らしいと言える地域ですし、そもそも大阪城があったからこういうまちができたのだと思います」。大阪城の近くに住んでいるので、桜や梅の季節は人が少ない日や時間帯を選んで大阪城公園のお花見ができ、自分流の散

歩コースを楽しみながら、上町筋を背骨にした大阪というまちの起伏を肌で感じられるとか。「お城周辺は本当に緑が豊かで、観光地ではあるけれど地元のいろんな世代の人が散歩したり走ったりして、日常の中で愛されているお城なんですよ」。台地のゆるやかな風を感じ、たまに天守閣にも上がる散歩が格好の気分転換になっているという中嶋さん。「市外から車で戻って来て大阪城が見えると、帰って来たなとホッとすると」言うあたり、もうすっかり大阪人なのかもしれません。(大阪市立大学大学院生活科学研究科専任講師、中央区在住)

大阪くらしの今昔館ニュース

VOL. 5

大阪の住まいと暮らしを体感できる大阪くらしの今昔館は、細部にまでこだわった展示、さまざまな企画展やイベントなど、いつ来ても新しい発見があります。大阪くらしの今昔館ニュースでは、ミュージアムをより楽しんでいただくために、展示の見どころや今後の催しの予定などを紹介していきます。

住まいの基礎知識 第10回

高齢期を安心して住むために ～自立的に暮らすために住まいの点検を～



高齢社会の特徴

長寿化と出生率の減少により、日本は世界一のスピードで高齢化が進んでいます。また、子供と同居する高齢者が減り、夫婦のみや一人暮らしなど高齢者のみの世帯が増えているのも特徴です。

高齢になるとだれでも身体機能の低下が起き、加齢とともになんらかの疾病や介護が必要となる人が増加します。

住まいの課題

住まいは安全でなければなりません。

しかし身体機能の低下とともに、若い時期に気がつかなかった住居的要因でけがをしたり、死亡にいたることがあります。特に多いのが「浴槽内の溺死」や「スリップ・つまずき等による転倒」で、そのほとんどは高齢者なのです。

住居改善で自立的な生活を

住まいを見直して改善することで、自立した生活が可能となります。連続した移動ができると生活圏の拡大につながります。方法はいろいろありますが、できることから始めることが大切です。

住居改善の進め方、こんなことに注意

1. 生活上の困りごとや希望について本人と皆で相談する
2. 福祉・医療・建築などの専門家に相談する
3. 生活の質を大切に、生活圏の拡大をめざす
4. 実際に動いてみて問題をチェック
5. よくばらず一歩一歩の姿勢が大切

下の表は高齢になると気になる住まいの項目の例です。例えば70歳ぐらいになったつもりで、あなたの住まいを点検してみましょう。

高齢期を自立して過ごすためには、普段から意識しておいて、できることから改善を心がけることが大切です。

高齢期を自立的に過ごすための住まいの点検

玄関・廊下

- 車椅子で玄関から道路まで出ることができますか
- 道路から玄関まで、明るいですか
- 玄関では、足元までしっかり見える照明になっていますか
- 玄関の上り下りはしやすいですか
- 玄関の上り下りのために支えるところはありますか

階段

- 階段には連続した手すりがありますか
- 階段の勾配は緩やかですか
- 階段は滑りにくいですか
- 夜、階段を踏み外さないように照明が付いていますか

便所

- 出入りに段差はないですか
- 洋式便器になっていますか
- 手すりや立ち上がり棒が付いていますか
- 介護者と入れる広さがありますか
- 暖房用のコンセントが付いていますか
- 呼び出しブザーが付いていますか

浴室・洗面脱衣室

- 浴槽は出入りしやすい高さになっていますか
- 入浴しやすいように手すりがありますか
- いったん腰掛けて浴槽に入れるような場所がありますか
- 浴室洗い場の床は滑りにくいですか
- 洗い場は、介護者と一緒に入れる広さがありますか

- 浴室は寒くないですか
- 脱衣室から洗い場への出入りに段差はないですか
- 脱衣室に暖房用のコンセントがありますか
- 洗面台は、椅子に腰掛けて使えますか
- 廊下などから脱衣室への出入りに段差はないですか

台所

- 流し台の高さはちょうどよいですか
- 使いやすい収納になっていますか
- 台所にモノがあふれていませんか
- 作業する手元は明るいですか
- 椅子に腰掛けて作業ができる台がありますか
- ガスコンロは安全装置付きですか
- ガス漏れ警報機が付いていますか
- 台所や居間の出入りに段差はないですか

寝室・居間

- 寝室のある階に、便所がありますか
- 寝室のある階に、台所・居間・浴室がありますか
- 便所にすぐ行けますか
- 寝室や居間の出入りに段差はないですか

その他

- 出入り口の開閉がしにくいところはありませんか
- コンセントの位置が低すぎて使いにくいところはありませんか
- 水道のカランやガスのコックなどの使いにくいところはありませんか
- 物干し場まで段差なく行けますか
- 庭やバルコニーへの出入りの上り下りはしやすいですか

資料提供・監修 馬場昌子(関西大学専任講師)

9階「なにわ町家の歳時記」の見どころを順次紹介する町家探検コーナー、第5回は呉服屋です。

町家探検 ⑤ 呉服屋の再現

江戸時代の大阪の呉服屋といえば、誰も大丸、三越、岩城升屋などの豪商とうたわれた大店を想像されることでしょう。まさにそこで繰り広げられた商いは、物品の集積地である大阪を如実に反映したものでした。全国から集められたさまざまな布は、加工されて店頭で販売されていったのです。しかし、大阪市中には、こ

うした名だたる呉服屋以外にも規模は大小違いますが、多くの呉服屋が存在していました。そうした多くの店では、絹・麻・木綿はもちろんのこと、古手(江戸では古着という)商売も行われていました。

展示室に復元された呉服屋の店頭を見てみましょう。間口の狭い町家とは異なり、間口の中ほどを通り土間が抜け、その左右に上店と下店が展開しています。こ



呉服屋の表構え



誓文払い「浪花の梅」大阪府立中之島図書館蔵

んな話を大正時代に日本橋二丁目と呉服屋を営んでいた方に聞いたことがあります。「客が店に入ってきたら、この客は上店の客か、下店の客かを瞬時に判断できないと呉服屋はやっていけん」と。つまり、上店で扱う「絹」が目当てなのか、下店の「木綿」が欲しいのかということなのです。

大坂では古手商いもさかんに行われていました。現代では簡単に入手できる衣服ですが、江戸時代は徹底的にリサイクルされていたのです。幕末期の大坂では、本町二丁目から四丁目にかけて古手屋仲間が問屋街を形成して古手商いもさかんに行われました。18世紀初頭の記録では、

大坂からの総移出量40万9838石のうち6.3%が古手であり、移入量の古手はその3分の1であることがわかっています。大坂で買い集められた古着が、全国に出荷されていたことになりました。古手を扱う店の軒は特別深くし、仕入れた古着を3日間軒先に吊るして盗品でないか、さらしたといいます。

現在、女性たちに人気のあるバーゲンセール。実はもう江戸時代の大坂では「誓文払い」という形で実施されていました。反物や太物は切り売りされるのが当たり前。そうすると端切れが出てしまいます。こうした端切れを竿に吊るし軒から通りに突き出す商いが、11月から12月に大坂の呉服屋で行われていました。これが誓文払い、江戸時代のバーゲンセールです。

明健健二(学芸員)
※誓文払いは11月に展示予定





通天閣とルナパーク

—大阪新名所—

住まいのミュージアムができるまで ⑤

住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」ができるまでの過程を紹介するシリーズの5回目は、8階「モダン大阪パノラマ遊覧」の展示室の「通天閣とルナパーク」を監修していた橋爪紳也氏にお話をうかがいました。

「通天閣とルナパーク」を展示した理由

まず最初に「通天閣とルナパーク」の展示物を作った理由をお話します。「住まい」の博物館に、なぜ遊園地があるのか不思議に思われるかもしれませんが、通天閣とルナパークがあった「新世界」は明治36年開催の第5回内国勧業博覧会跡地に民間ディベロッパーが造った一大娯楽地です。「住まいのミュージアム」は住宅がテーマですが、私は単に住宅を並べるだけでなく、人々の暮らしを展示したいと考えました。暮らしの中には盛り場も遊園地での楽しみもあったはず。また実は「新世界」も住宅地だったのです。民間会社



橋爪紳也
大阪市立大学大学院文学研究科
アジア都市文化学教室助教授
工学博士



音楽堂

が宅地として分譲し、その中には家や商店、飲食店なども立ち並んでいました。

博覧会跡地の再開発

大阪市は第5回内国勧業博覧会跡地の西半分を民間に払い下げ、その収益で東側に「天王寺公園」を造ることにしました。民間が買収した西半分も、東側の公園とマッチした大衆向けの娯楽地をというコンセプトで街づくりを計画。同時に、阪堺電車のターミナル駅前の再開発という意味合いもあったようです。つまり官民あげての一大再開発事業だったのです。

様々な街づくりの計画が出された中で、小さなパリのような街を造ろうという案が持ち上がりました。街のまん中にエッフェル塔のようなタワーを造り、放射線状に道を通そうという構想です。し



ホワイトタワー
左写真とともに「大阪新名所新世界写真帳」

かし、それはうまくいかず、実際は街を3つの区画に分け、北の区画だけにパリを意識した放射線状の道路を造り、通りごとに特徴をもった商店街としました。中央の区画にはエッフェル塔と凱旋門を重ね合わせたような鉄塔「通天閣」を建て、中心には遊園地「ルナパーク」を造り、その周囲は劇場が集まる興業街としました。そして南の区画にはドイツ風ラジウム温泉の噴泉浴場や料亭「電気旅館」を建設したのです。

一大テーマパーク構想

中央区画の興業街に並ぶ劇場は、たとえばイスラム風やアールデコ風など、世界中の様々な建築物を模したおもしろいデザインの建物が集められ、「ルナパーク」の中には北ヨーロッパ風をイメージした「ホワイトタワー」が造られました。非常に多国籍な



開業当初の新世界を再現した模型

雰囲気、異空間で、「ここに来れば世界旅行の気分になれる街に」という人々の夢が現れているようです。「新世界」というネーミングもそこから生まれたものです。

ただ、ヨーロッパやイスラムの雰囲気を模したとはいえ、全体的な発想はアメリカ的。当時アメリカでは、様々な博覧会やニューヨークのリゾート地・コニーアイランドにも見られるように、世界中の珍しいデザインの建物を寄せ集めた遊園地や娯楽場が大流行していたのです。そんな一大テーマパークを大阪で実現したのが「新世界」だったのです。

南側の区画ではドイツのバーデンバーデンまで人を派遣し、ドイツ風の温泉を造り上げました。「電気旅館」という風変わりな名前も、電気が珍しかった当時、新しさを象徴する言葉として名づけられました。非常に近未来的で、床の間が光るような旅館だったようです。

街全体を一つのコンセプトのもとに一時期に造り上げる事業は、日本では前例のない試みでした。オープン当初、日本中から様々な人がこの街を訪れました。そして東京の浅草などと比較して、「大阪はいろんなものが混ざり合った街」と評しました。東京では勞

働者は浅草、インテリは銀座、お金持ちは新橋…と街の特色がはっきりしている。それに比べて新世界は、いろいろな娯楽が共存していて、労働者もお金持ちも一緒になって遊べる街だ、というわけです。

イルミネーションの美しさも画期的でした。内国勧業博覧会は日本で初めて電気のイルミネーションが登場した博覧会でしたが、新世界も最初から街全体をイルミネーションで飾ったのです。おそらく、当時では日本で最も夜景の美しい街だったでしょう。

残念ながら「ルナパーク」はわずかな期間で流行遅れとなり、大正12年には閉鎖されました。電球が輝くイルミネーションは、建物の上にサーチライトをつけたり建物全体を照明でライトアップするタイプに流行が変わりました。娯楽も遊園地から映画・劇場の全盛期に入ったのです。

模型ができ上がるまで

模型を作る上で最も大変だったのは、設計図が残っていないため、写真しか頼るものがなかったことです。写真ではアングルが限られていて、建物の側面や裏

側がどうなっているかが分からないのです。残っている写真や街の見取り図など、限られた資料をもとに、できるだけ華やかな街の様子が伝わる角度をとったのが、対峙して建設されていたホワイトタワーから見た角度の模型でした。これなら側面や裏面をあまり気にする必要もありません。

音楽堂の屋根にはラッパを配し、手摺りには旧「大阪市歌」の譜

面が描かれていますが、これらも写真を忠実に再現しました。通天閣は鉄骨のボルト接合にまで細かくこだわりました。ロープウェーの様子をどう表現するかについては結局、あまりリアルにせず、空中を舞っている感じに仕上げることにしました。

写真はもちろん白黒なので、色の再現も最も悩んだことの一つです。鉄には赤い色のさび止めが塗られることが多かったので、通天閣は赤を使いました。ただ、街全体のカラーとしては白っぽく彩色しています。というのも当時、アメリカの博覧会場や遊園地などでは、娯楽地区の壁面に白を多用していたからです。ライティングで美しく映えるという意図があったのかもわかりませんが、人の配置は当初はもっと少なかったのですが、模型制作の途中で増やして賑わいを出しました。

この展示の大きな特徴は、ベースにあえてデフォルメをかけてファンタジックかつノスタルジックに演出したこと。明治から大正にかけての人々の「夢の世界」を体感していただけたと思います。(談)



サークリングウェーブ「大阪新名所新世界写真帳」

イベント報告 親子で遊ぼうからくり玩具

江戸時代の素朴なからくりおもちゃを9階の町家の座敷で展示しました。来館者が実際に手にとってからくり仕掛けを体験できる楽しいイベントです。昔の人の知恵と温かさに触れることのできる貴重な体験でした。からくり玩具とは、江戸時代に流行した糸やぜんまいなどで動く



からくり仕掛けのおもちゃ。まわりねずみ、ぜにこま、鯉の滝のぼりなど、ちょっとした工夫やアイデアの手作りおもちゃが多数並びました。



住まいのミュージアム 大阪くらしの今昔館 メッセージ・ボード

常設展示からユニークな企画展示、楽しいイベントまで、盛りだくさんな内容でお楽しみ下さい。

常設展示室

9月7日(土)より、9階常設展示室「なにわ町家の歳時記」がリニューアルオープンします。商家の賑わいが体感できる展示に大規模展示替えし、大坂の商人の暮らしぶりを紹介します。また、10月はお月見の飾り、11月は誓文払いと季節ごとのしつらえを行います。



企画展示室

建築家 林雅子展
●9月20日(金)～10月6日(日)
主催:「建築家・林雅子」委員会

**テーマ展
芝居雑誌と映画チラシ
—戦前と戦後の娯楽—**

●10月12日(土)～10月28日(月)
映画が娯楽の王様だった昭和30年代頃の懐かしい邦画・洋画の宣伝チラシを集めました。



**平成中村座大阪公演記念特別展
「上方役者絵の世界」**

●11月2日(土)～12月2日(月)
「平成中村座」が地元扇町公園にお目見え。あわせて、ミュージアムが所蔵している上方役者絵170点と共に江戸時代ヘタイルスリップ!

北原 晴田川 穂穂

イベント

雰囲気そのままの昔懐かしい町並みの中(9階常設展示室)で、様々なイベントを行います。当日ご来館の方は、自由にご覧いただけます。

琴の演奏会

●10月26日(土)・11月4日(月・振替)
午後1時10分～1時50分
場所:9階 菓屋

大阪くらしの今昔館 町家寄席
落語や講談をお楽しみ下さい。

講談

●9月15日(日・祝)
午後2時10分～3時10分

落語

●10月6日(日)
午後2時10分～3時10分
場所:9階 菓屋
出演:桂出丸・桂米吉
●11月17日(日)
午後2時10分～3時10分
場所:9階 菓屋
出演:桂出丸・笑福亭たま



桂出丸さん

町家で楽しむ上方の古典芸能

上方舞
●11月9日(土) 午後2時～3時
場所:9階 菓屋
出演:立方/大和松詩
唄・三味線/菊聖一 他

地唄

●11月16日(土) 午後2時～3時
場所:9階 菓屋
出演:唄・三味線/澤千佐子 他

落語

●11月23日(土・祝) 午後2時～3時
場所:9階 菓屋
出演:林家小染 他

- 開館時間:午前10時～午後5時(入館は4時30分まで)
- 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)、第3月曜日(祝日、振替休日の場合はその週の水曜日)、年末年始(12/29～1/3)
※ゴールデンウィーク期間中の祝日(4/29、5/3～5)は上記にかかわらず開館※上記のほか臨時休館あり
- 観覧料:一般600円 団体540円(20人以上)
※中学生以下、障害者、市内居住の65才以上無料(証明書要提示)※特別展示開催期間中は別料金となります
- 交通機関:地下鉄谷町線・堺筋線、阪急線「天神橋筋六丁目」駅下車3号出口より住まい情報センター建物の地階へ連絡、エレベーターで8階へ。JR大阪環状線「天満」駅から北へ徒歩7分

女義太夫

●12月1日(日)
午後2時～3時
場所:9階 菓屋
出演:
太夫/竹本友香
三味線/鶴澤寛輔



上方舞
大和松詩さん

ワークショップ

当日ご来館の方は、自由に参加していただけます。

町家ツアー
毎週日曜日、祝日 午後2時10分～
おじゃまを作ろう
第2、4日曜日 午後1時30分～4時
南京たますだれ上演
日曜日 不定期

※他のイベントの開催等により時間変更または中止することがあります。

報告

江戸時代の子どもと昆虫

虫に親しむための講座「江戸時代の子どもと昆虫」と題して、5回連続講座を行っています。11人の子どもが参加し、昆虫の採集と観察の仕方、標本の作り方、クワガタムシに卵を産ませる方法などを学びました。10月はクワガタムシの幼虫を飼育する方法を学びます。

ダンゴムシシレース



借りる・買う・建てる・建て替える

大阪市住まいのガイド

※平成14年8月現在のものです。

住まいに関する様々なご相談にお答えします

(住まい情報センター4階 住情報プラザ)

住まいの一般相談(随時) 相談専用 ☎06-6242-1177

住まいの購入や賃貸借、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様々な質問に対して、相談員が直接または電話で対応します。英語、中国語、韓国・朝鮮語のご相談にも対応します(外国語対応は午後5時まで)。

住まいの専門家相談(予約制) お申し込みの際は、相談員が一般相談で内容を承ってから予約します。

| | 相談日時 | 内容 | 相談資格者 |
|------|--------------------------|---|-------------------|
| 税務相談 | 毎月第1・3土曜日 午後1時～4時 | 相続税・固定資産税・不動産取得税など、住まいに関する税金全般の相談 | 大阪市内にお住まいか、お勤めの方。 |
| 建築相談 | 毎月第2・4土曜日 午後1時～4時 | 住まいの新築や建替、リフォームに際しての、計画・設計内容・建築基準法に関する事項・工事施工上の問題など、住まいに関する建築技術上の相談 | |
| 法律相談 | 毎月第1・2・3・4土曜日 午後1時～4時 | 土地・建物・借地・借家・登記・相続など、住まいに関する法律上の相談 | |

●予約申し込み先: 大阪市立住まい情報センター ☎06-6242-1177(相談専用)
受付時間/平日・土曜 午前10時～午後7時 日曜・祝日 午前10時～午後5時
[ただし、休館日(火曜日と祝日の翌日)と12月29日～1月3日を除く]
相談日の1カ月前から前日まで先着順で予約を受け付けています。

大阪市サービスカウンター

住宅案内コーナーでパンフレットの配付等を行っています

梅田サービスカウンター
大阪駅前ダイヤモンド地下街(ダイヤモンド大阪)
☎06-6345-0874
☎06-6345-0873

難波サービスカウンター
地下鉄難波駅構内(B1F)
☎06-6211-0874
☎06-6211-0869

天王寺サービスカウンター
阿倍野橋地下センター(あべちか)
☎06-6773-0874
☎06-6773-6600

●営業時間
平日/午前9時～午後7時
土・日・祝日/午前10時～午後7時
地図はP13参照

公的賃貸住宅を借りたい

市営住宅(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。

市営住宅テレホンサービス(テープ) ☎06-6945-0031

| | 収入基準 | 募集時期 | 居住条件 | お問い合わせ先 |
|--------------|--------------|------------|--|--|
| 一般世帯 | 5,103,999円以下 | 毎年2月・7月の予定 | 大阪市内にお住まいか、お勤めの方。空家募集は市内にお住まいの方に限られます。 | 大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021 |
| 高齢者・身体障害者世帯等 | 6,123,999円以下 | | | |

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なってきますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。
※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。また、別枠募集については、次頁を参照ください。

中堅所得者層向け住宅 公営住宅の収入基準を超えている方など、中堅所得者層向けの賃貸住宅です。

大阪市住宅供給公社ホームページ <http://www.osaka-jk.or.jp/> 大阪市ホームページ <http://www.city.osaka.jp/sumai/> でも空室が検索できます

| | 収入基準 | 募集時期 | 居住条件 | お問い合わせ先 |
|---|--|------------------------|------------------------|---|
| 市営すまいりんくA(特優賃) 大阪市が所有する住宅で、所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。 | 5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下 | 新築は不定期、空家は先着順随時募集(※注2) | 大阪市内にお住まいの方でも申し込み可能です。 | 大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021 |
| 市営すまいりんくB(空家募集) 特定賃貸住宅(空家募集) | 5,100,000円以上～6,893,333円以下 5,100,000円以上～8,986,666円以下 | | | |
| 公社一般賃貸住宅 大阪市住宅供給公社が所有する住宅です。 | 世帯 4,152,000円(※注1 3,424,000円)以上 単身 3,676,000円(※注1 2,880,000円)以上 | 新築は不定期、空家は先着順随時募集 | 大阪市内にお住まいか、お勤めの方。 | 大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-9000 ☎06-6882-7021 |
| 公社すまいりんく(特優賃) 大阪市住宅供給公社が所有する住宅で所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。 | 5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下 | | | |
| 民間すまいりんく(特優賃) 大阪市と民間が連携して供給した住宅で所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。 | 5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下 | 新築は不定期、空家は随時募集 | 大阪市内にお住まいの方でも申し込み可能です。 | 大阪市住宅供給公社 民間賃貸 民間すまいりんく係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051 |

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なってきますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。なお、公社一般賃貸住宅は申込本人の収入基準です。※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。
(※注1) 主たる収入者が、40歳未満で、今後収入の増加が見込まれる方に適用されます。公社・民間すまいりんくの募集住宅及び指定法人管理住宅の空家については、一部適用されない住宅があります。
(※注2) 但し、空家随時募集については、平成14年11月以降一時中止します。

その他の公的住宅

| | 募集時期 | お問い合わせ先 |
|-------------------|--|--|
| 府営住宅 | 総合募集-毎年5月・11月頃の予定 住宅困難度判定募集-毎年9月頃の予定 シルバーハウジング・車いす専用者世帯向け住宅募集-毎年6月・12月頃の予定 あき家待ち特別募集年4回(4・7・10・1月頃)の予定 | (財)大阪府住宅管理センター 募集サービス課 ☎06-4398-5255 府営住宅テレホンサービス ☎06-6945-6000 |
| 大阪府住宅供給公社 賃貸住宅 | 年3回(3～5月、7～9月、11～1月頃)の予定 | 大阪府住宅供給公社 管理課 ☎06-6203-5451(代表) |
| 都市基盤整備公団 賃貸住宅 | 新築-随時 空家(待機者)-年4回(5・8・11・2月頃)の予定 空家(窓口受付)-先着順の受付団地もあります | 総合募集センター ☎06-6346-3456(代表) 公団ホームページ http://www.udc.go.jp/ |

住まいのミュージアム 大阪くらしの今昔館 ☎530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 住まいのミュージアム
TEL.06-6242-1170 FAX.06-6354-3002 <http://www.city.osaka.jp/sumai/museum>

住宅の耐震診断・改修をしたい

耐震診断費用の半額補助

- 昭和56年5月以前に建てられた一戸建て住宅・共同住宅の耐震診断費用の半額を補助します。
- 耐震診断・改修のご相談にお答えします。また、診断技術者の紹介も行っています。
- お問い合わせ先：(財)大阪建築防災センター
☎06-6942-0190 ☎06-6946-8373

大阪市耐震改修資金融資制度

民間住宅の耐震強化のため、住宅金融公庫の耐震改修融資を受けて耐震改修工事をする方に、公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(20年以内)のあっせんを行います。

| | |
|-------|---------------------------------|
| 融資限度額 | 470万円(他の公的融資と合わせて1000万円を限度とします) |
| 年利 | 当初5年間2.61% 6年目以降3.06% |

- お問い合わせ先：大阪市住宅局 住宅助成課
☎06-6208-9225 ☎06-6202-7064

共同住宅の耐震改修費の一部を助成

昭和56年5月以前に建てられた耐火建築物の共同住宅のうち、一定の要件を満たすものについて、耐震改修費用の一部を補助します。

- お問い合わせ先：大阪市計画調整局 開発指導課
☎06-6208-9303 ☎06-6231-3752

土地を活用したい

民間すまいりんく

中堅所得者層を入居の対象とした優良な賃貸住宅を建設される場合に、その建設費の一部や入居者に対する家賃の減額に要する費用を、一定期間、国と大阪市が一部補助する制度です。また管理は、大阪市長の指定する法人が、管理受託または借り上げの方式により、適正に行います。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 民間すまいりんく係
☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051

大阪市優良建築物等整備事業

一定基準を満たす優良な民間共同住宅の建築に対して建設費の一部を補助する制度です。分譲住宅等も対象となります。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7053 ☎06-6882-7051

大阪市優良賃貸住宅建設資金融資

一定の基準を満たす賃貸住宅を建設しようとする方に、その建設資金の融資(25年以内)のあっせんをおこないます。なお、共同建替、市が定める密集地区内の建設、特定地域内のオフィススペースを備えたSOHO型住宅等の建設の場合は融資利率を優遇しています。

| | |
|----|---|
| 年利 | ●一般2.75%(当初1~10年) ●共同建替1.75%(当初1~10年) ●密集地区1.75%(当初1~10年) ●多機能都心型2.25%(当初1~10年) |
|----|---|

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7053 ☎06-6882-7051

その他の融資制度等

●住宅金融公庫(ファミリー賃貸住宅融資等)

- お問い合わせ先：住宅金融公庫 大阪支店 賃貸融資課
☎06-6281-9266 ☎06-6243-2073

●都市基盤整備公社(民賃制度等)

- お問い合わせ先：都市基盤整備公社 関西支社 土地活用相談室
☎06-6969-9062

定期借地権付分譲住宅

民間の土地所有者の方の土地を借り上げ、比較的低廉な価格の良質な定期借地権付分譲住宅を提供するため、建設用地を提供していただける方を募集します。大阪市住宅供給公社が採用している「転貸方式」は土地所有者および住宅購入者の窓口がともに公社で、権利関係が明確な安心感のある事業です。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 企画課
☎06-6882-7010 ☎06-6882-7011

大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度

市内で供給される民間分譲マンションを、公庫の融資を受けて購入される子育て世帯を対象に利子補給を行います。

| | |
|------|--|
| 申込条件 | <ol style="list-style-type: none"> 1.自ら居住するため市内の民間分譲マンションを購入し、公庫の融資承認を受けた方で、公庫融資申込み後1年以内の方。(基準金利未満の融資利率で融資承認を受けた方は除きます) 2.公庫融資の申込日時点で、子育て世帯である方。 3.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ていない方。 4.申込みに必要な書類を受付期間内に大阪市住宅供給公社へ提出された方。受付期間：平成14年4月1日~平成17年3月31日 <p>※なお、平成10年10月1日から平成14年3月末までに公庫へ融資の申込みをした方については、平成15年3月末までに申込みに必要な書類を提出された場合は受け付けいたしません。</p> |
|------|--|

| | |
|-------|---------------------------------|
| 利子補給金 | 公庫の基本融資額の償還元金残高に対して、年利0.5%以内の金額 |
| 補給期間 | 公庫融資の償還が開始された日から60ヵ月以内 |

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

市営住宅の子育て世帯別枠募集

子育て世帯に対して、市営住宅(公営住宅)の別枠募集を行っています。

| | |
|----------|--|
| 募集時期 | 毎年11月の予定 |
| ●お問い合わせ先 | 大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021 |

高齢者・障害者・母子家庭の方へ

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。

- 高齢者住宅
60歳以上の方が、以下の親族と同居する世帯。
※配偶者、18歳未満の児童、知的障害者または身体障害者、60歳以上の方。
- 高齢者ケア付住宅
60歳以上で、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単身者及びいずれか一方が60歳以上でいずれの方も独立して日常生活が営める夫婦のみの世帯、または60歳以上の親族からなる2名以上の世帯で、いずれの方も独立して日常生活が営めること。

| | |
|----------|--|
| 募集時期 | 毎年5月上旬の予定 |
| ●お問い合わせ先 | 健康福祉局 高齢福祉課 ☎06-6208-8051 ☎06-6202-6964 |

| | |
|----------------|---|
| ●障害者住宅 | 申込者または同居する親族に障害者がいる2名以上の世帯。 |
| ●車いす常用者向特別設計住宅 | 身体障害者手帳(1級または2級)を所持する重度の肢体障害者で、車いすを常用する方のある2名以上の世帯。 |
| 募集時期 | 毎年5月上旬の予定 |
| ●お問い合わせ先 | 健康福祉局 障害福祉課 ☎06-6208-8074 ☎06-6202-6962 |

| | |
|----------|--|
| ●母子住宅 | 配偶者のない女子とその子ども(扶養している20歳未満の児童が含まれること)で構成する世帯。ただし婚姻によらないで母となった女子は現に婚姻をしていない20歳以上の方。 |
| 募集時期 | 毎年5月上旬の予定 |
| ●お問い合わせ先 | 健康福祉局 児童福祉課 ☎06-6208-8034 ☎06-6202-6963 |

| | |
|----------|--|
| ●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 | 毎年11月の予定 |
| ●お問い合わせ先 | 大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021 |

大阪市マンション購入資金融資の優遇

| | |
|------------|---|
| 親子同居・近居融資等 | <ol style="list-style-type: none"> 1.60歳以上の親世帯と子世帯が同居・近居するためにマンションを購入する方に対して融資利率の引き下げを行います。 2.一般、子育て、親子同居・近居について、60歳以上の方が同居される場合に、200万円を限度に融資限度額の引き上げを行います。 |
| ●お問い合わせ先 | 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051 |

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

分譲住宅を買いしたい

民間分譲マンション

- 大阪市マンション購入資金融資制度
市内の良質な民間分譲マンション購入の際に、住宅金融公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんを受けられます。

| | |
|-------|---|
| 融資限度額 | 新築/1200万円(専有面積90㎡以上/1400万円) 中古/800万円 一次取得者の場合、新築300万円、中古200万円の加算があります |
| 年利 | 当初5年間2.61% 6年目以降3.06% |

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

大阪市住宅供給公社分譲住宅

- 大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度
住宅金融公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんを受けられます。

| | |
|-------|--------------------------------|
| 融資限度額 | 1500万円、一次取得者の場合、300万円の加算があります。 |
| 年利 | 当初5年間2.61% 6年目以降3.06% |

- 大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度
住宅金融公庫の基本融資借入れ残高に対して、大阪市の当初5年間、1%(または0.5%)の利子補給を行います。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 営業課 分譲係
☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

その他の分譲住宅

●大阪市再開分譲住宅

阿倍野再開発地区で建設された分譲住宅を購入の際に、住宅金融公庫融資に加えて大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんを受けられます。

- お問い合わせ先：大阪市阿倍野再開発事務所 経営課
☎06-6633-8776 ☎06-6633-8079

●都市基盤整備公社分譲住宅

- お問い合わせ先：総合募集センター ☎06-6346-3456(代表)

新婚の方へ

新婚世帯向け家賃補助制度

市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に、家賃の一部を補助します。

| | |
|------|--|
| 申込条件 | 過去2年以内に結婚した方、または、当該年度内に結婚予定の方で夫婦いずれも40歳未満の方。収入制限があります。 |
| 補助額 | 家賃の実負担額(家賃一住宅手当)と5万円の差額で、支給開始後36ヵ月目までは月額2万円が上限、37ヵ月目以降は月額2万5千円が上限です。 |
| 補助期間 | 結婚後1年以内の方は最長6年間、結婚後1年を超え2年以内の方は最長5年間。 |

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 新婚家賃助成課
☎06-6355-0355 ☎06-6355-0351

大阪市マンション購入資金融資の優遇

新婚世帯に対して、融資利率の引き下げを行います。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

市営住宅の新婚別枠募集

新婚世帯に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 営業部 募集係
☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021

子育て世帯の方へ

子育て世帯とは、小学校入学前の子供のいる世帯です。

大阪市マンション購入資金融資の優遇

子育て世帯に対して融資利率の引き下げを行います。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係
☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

大阪市住宅供給公社分譲住宅の大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度の優遇

子育て世帯に対して利子補給率を優遇します。

- お問い合わせ先：大阪市住宅供給公社 営業課 分譲係
☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

あんじゅメッセージボード

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のメッセージ、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。

みんなの声



●この前、手続きの相談をするため住まい情報センターに行きました。梅雨に入っていたので雨が降ったりやんだりとうとういい天気でしたが、地下鉄の駅と連絡していたので、思ったよりも楽に行けました。駅に近いので、対応していただいた方もとても丁寧で「雨の中、来てよかった」と思いました。それと天神橋筋商店街の一角にあるっていうのもいいですね。今度行ったときは、ぜひ、商店街を歩いて面白い店を見つけて覗いてみようと思っています。(なまけの姫さん)

●住まい情報センター8階の「大阪くらしの今昔館」には母と3回も行きました。季節ごとの展示替えがあって、町家の雰囲気が変わるのがとても面白いです。暮らしていくうえでの当時の工夫や遊び心に、母も「見習わねばね…」と私を見ながら言います(私だけじゃないでしょ!)。ほんと、今の生活って自分で考えることって少なくなっていますよね。昔の人たちの偉大さを感じます。企画展示も大阪らしいのが好きです。秋も、もちろん母と行きます。(都島区/下町のヨー子さん)

●何も知らないでいるよりこのように気軽に参加させてもらって、そのうえ知識まで身につくの

で今後も様々なテーマを変えてやってほしいです。(セミナー受講者アンケートより)

●マンションの屋上、ベランダを利用して鉢物を主に緑を楽しんでいます。落ち葉、水やりによる建物へのトラブルについて知りたいです。また、新技術による軽量土などについてもより詳しく学びたいです。(ちか子さん)

●あんじゅは内容が盛りだくさんなのにページ数が少ないため、文字が小さく読みづらい。たとえばテーマによってタテ組とヨコ組を使い分けるとかの紙面の工夫がほしいです。(アンケートより)



イベント

ワークショップ「住まいのDIY」



第1回網戸のはりかえ

1. 網戸のはりかえ
ネットにはいろいろな種類があります。押さえゴムの径を間違えないように。

4月20日、5月18日、6月15日に住まいのDIYを実践するワークショップを開催しました。各回とも募集開始後まもなく定員に達し、多数の方に参加のお断りをする事となりました。専門の道具とちょっとしたコツをつかめば意外と簡単に補修ができることがわかります。専門家に任せるだけでなく自分で住まいの手入れができるようになると楽しいですね!



第2回水栓とトイレの水もれを直す

2. 水栓とトイレの水もれを直す
水栓にはたくさん種類があります。水もれの場所によって交換する部品や方法も異なります。

今までは大工さんにお願いしていただいていたのですが、安くても楽しくてできますね。

今まではネジをさわるとバラバラになるのかと思っていたが、よくわかる説明で納得。



第3回いすのはりかえ

3. いすのはりかえ
好みの生地ではりかえると部屋の雰囲気も変わります。下地のクッションの交換も。

道具を教えてもらって、今までできなかったことができてわかりました。

参加者の声 (アンケートより)

●実技をしながら説明もしてもらったのでよく理解ができて役に立ちます。●自分で修理ができる喜びを持つことができました。●日常生活に密着した内容なので大変興味深く参加させていただけました。このような企画があることや情報を知る機会がもっとあればと思います。

住まいのライブラリー案内



開放感のある吹き抜けのライブラリー

大阪関連の地図を揃えています

大阪のガイドブックや区別詳細地図のほか、大阪市24区の区役所が発行しているコミュニティマップやふれあいマップなどの生活に身近な楽しい地図がご覧になれます。少し昔の大阪を楽しめる地図も置いてあります。

このほかライブラリーには生活に役立つ住まい・大阪関連の図書・雑誌、住まいの絵本がいっぱいあります。

相談員より

リフォーム工事のトラブルが増加 契約内容の確認をしっかりと

設備の老朽化や家族数の変化、家族の高齢化で、より住みやすい家にリフォームする方が増えていますが、それにもないリフォーム工事に関するトラブルも増えています。トラブルを未然に防ぐには、①工事の内容と金額をはっきりさせ、口約束でなく、きちんとした契約書を作成する、②工事の追加や変更が発生した場合は、そのつど見積りをとる、③打ち合わせの内容は書面で記録しておく、などの点に注意し、万が一不具合が生じた場合の対応も確認しておきましょう。



また、「(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター」が情報を提供する「リフォームネット」をはじめ、インターネットでリフォーム業者の検索や工事費の見積りができるものもありますので、参考にされてはいかがでしょうか。

住まいのなんでもQ&A

Q 不動産広告の「駅まで徒歩〇分」は誰が測っているの?

A これは実際に誰かが歩いた時間ではなく、最寄駅から物件までの道路の距離(直線距離ではありません)を1分あたり80mとして換算し、端数を切り上げたものです。たとえば、駅まで350mだとすると、350÷80=4.375→「徒歩5分」となります。



これは、「不動産の表示に関する公正競争規約」に示されている表示方法で、標準的な歩速と言われている「15分で1km」に比べると少し速いです。また、坂道などの高低差や信号、歩道橋、踏切などは考慮されていません。さらに、団地などの場合は、敷地内の「最寄駅からいちばん近い地点」で同様に算出しているため注意が必要です。したがって、「徒歩〇分」という表示はあくまでも目安と考えること。実際に自分で歩いて確かめてみたほうがいいでしょう。

いろいろな疑問を聞かせて!

「家事動線って何?」「同じ6畳でも広さが違うのはなぜ?」「ローンの上手な返済方法は?」など、このコーナーでとりあげてほしい住まいに関する疑問、知りたいことをお寄せください。

お知らせ

「住宅性能保証制度」が増改築工事も対象に

平成14年6月から住宅性能保証制度が拡充され、この制度の登録業者が行う、面積が10㎡以上で工事価格が500万円以上の増改築工事が保証対象に追加されました。これによって、リフォーム工事にも、基礎、柱などの主要構造部分と雨漏り防止部分に住宅保証機構を通じて10年間の長期保証が行われ、保証期間中に欠陥が発生した場合は、補修費用の80%が保険金として支払われることとなります。

建設リサイクル法が全面施行されました

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」(建設リサイクル法)が平成14年5月30日から完全施行され、住宅などの建築物を解体する場合に分別リサイクルが義務づけられました。

この法律によると、床面積80㎡以上の建築物を解体するときなどには、事前に届け出た上で、コンクリートや木材などの「特定建設資材」の廃棄物を分別して再資源化しなければならず、違反すると罰金が課せられます。

実際の手続きは建設会社や解体工業者が行うのが一般的ですが、住宅を建て替えるときなどには「事前に解体計画や費用などの説明がきちんとされているか」「解体工業者は都道府県に登録されているか」といった点を確認する必要があります。

大阪市マンション管理支援機構だより

管理組合相互の交流をサポートしていきます

「他の管理組合の活動を知りたい」「管理組合同士の交流をしたい」という声が皆さんから多く寄せられており、その要望におこたえする第一歩として以下のような内容に取り組みます。

●管理組合広報紙を募集します!

管理組合で作成されている広報紙を提供いただき、それを大阪市立住まい情報センター4階住情報プラザ内の掲示板に展示したり、閲覧用として公開する予定です。皆さんのマンションで配布用、掲示用、回覧用などで作成された広報紙(我がマンション紹介、行事報告、理事会報告、成功談、アイデア特集など、内容は問いません)をどんどんお寄せください。まずはお電話で。

●次回「セミナー&相談会」については、管理組合交流会とセットで11月24日(日)に開催予定!

毎回多くの方に参加いただいている「セミナー&相談会」とあわせて、組合活動の悩みやアイデアを話し合っただく交流会を開催する予定です。セミナーのテーマや詳細については、別途、募集チラシでご案内いたします。多数のご参加をお待ちしています。

登録された管理組合に「マンション管理Q&A集」と「文例&イラスト集」を差し上げます!

当機構に登録された市内の管理組合には、情報誌「マンションらいいあつぷ」のほか、管理組合についてやさしく解説した「マンション管理 Q&A集 vol.1」と広報活動をサポートする「文例&イラスト集」を差し上げます。

大阪市マンション管理支援機構 事務局 ☎06-4801-8232

あんじゅは大阪市サービスカウンター内の住宅案内コーナーでも配付を行っています



大阪駅前ダイヤモンド地下街(ディアモール大阪)



地下鉄難波駅構内(B1F)



阿倍野橋地下センター(あべちか)

●営業時間：平日/午前9時～午後7時 土・日・祝日/午前10時～午後7時

お便り・ご意見をお寄せください

あんじゅの感想や住まい情報センターへのご要望やご意見、今後誌面で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、住所・氏名(匿名希望の場合はペンネーム)をお書きの上、下記までお送りください。「住まいのなんでもQ&A」コーナーへの質問も下記まで。

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
住まい情報センター「あんじゅ メッセージボード」係
FAX06-6354-8601

「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。