

# 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。

OSAKA おたがいの人権を守って明るい社会

■は休館日

**9月** 2004 September

日	月	火	水	木	金	土
			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** 2004 October

日	月	火	水	木	金	土
					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** 2004 November

日	月	火	水	木	金	土
	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（参加費はすべて無料）

**住まいの市民大学**  
**住まいの選択肢**  
住まいにはさまざまな形態や選び方があり、それぞれの特徴を把握しておくことが自分らしい住まいづくりを成功させるために重要なことです。住まいの選び方やポイントを専門家が解説する連続講座です。

- 9/11(土) 講座1「戸建てを品で選ぶということ」
- 10/9(土) 講座2「賃貸住宅に住むということ」
- 10/17(日) 講座3「分譲マンションに住む心得」
- 11/7(日) 講座4「リフォームして住むということ」
- 12/11(土) 講座5「不動産業者で住まいを選ぶということ」

いずれも13:30~16:00

- 講師/講座1 鈴木素子(財)住宅産業研修財団
- 講座2 野村陽一(住宅情報誌 賃貸住宅部門担当)
- 講座3 平田陽子(京都光華女子大短期大学部教授)
- 講座4 大村直子(ストックリノベーションコーディネーター)
- 講座5 仲田喜夫(不動産仲介会社営業担当)

- 場所/3Fホール
- 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・一時保育希望(3ヶ月~小学校低学年)・手話希望 ※講座5(12月11日)には、一時保育なし

## ○住まいづくり基礎知識

住まいづくりにあたり知っておくべき知識を学ぶ1回りの連続講座。

9/30(木) 見積書の見方と工務店選び 19:00~20:30

- 講師/松峯哲也(関西優良工務店の会)
- 場所/5F研修室
- 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
- 締め切り/9月16日(木)
- 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

## ○住まいと暮らしのワークショップ

### 中学生のための建築学入門「地震に強い骨組みをつくろう」

建物の強さのしくみについて学んだ後、チームごとに建物の骨組みをつくり、その強さを競います。

11/13(土) 10:30~17:00

- 場所/5F研修室
- 定員/中学生25名、4~6人のグループで応募してください(応募者多数の場合抽選)
- 締め切り/11月3日(水)
- 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢(学年)・電話番号・手話希望

## ○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

住まいづくりの各テーマごとのポイントを建築家が解説します。

- 10/31(日) ①「夢、実現にむけてのプランづくり」
- 11/21(日) ②「設計図面をのぞいてみよう」
- 12/19(日) ③「棲みつづける家づくり」

いずれも13:30~16:00

- 講師/①坂田基禎②峠一雄③大江一夫(日本建築家協会近畿支部住宅部会)
- 場所/5F研修室
- 定員/各回50名(応募者多数の場合抽選)
- 締め切り/各回2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

## ○住まいのなるほどセミナー《1テーマ講座》

### 防犯に配慮した住まい

ビッキングをはじめとした住まいに関する被害が増えています。安心に暮らすための、防犯のポイントをお話します。

11/27(土) 13:30~16:00

- 講師/京師美佳(防犯設備士)
- 場所/5F研修室
- 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
- 締め切り/11月13日(土)
- 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

## ○住まいのなるほどセミナー《1テーマ講座》

### 住まいの中の癒しと遊び

~心豊かな空間のしかけ~

住まいの中で、心豊かになる空間をつくり出す工夫を、実例をまじえてお話しします。

12/4(土) 13:30~16:00

- 講師/(社)大阪府建築士会女性委員会
- 場所/5F研修室
- 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
- 締め切り/11月20日(土)
- 申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

## ○その他の住まい関連イベント

申し込み方法は各問い合わせ先へおたずねください

**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けこむ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。

9/8(水) 「窓辺を楽しむ ~光と色の魔法~」

10/13(水) 「常識を点検する」

11/10(水) 「人に優しい住まい」

いずれも14:00~16:00

- 場所/5F研修室
- 参加費/実費
- 定員/各回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

## ○第9回マンション管理セミナー&管理組合交流会

11/13(土)

- 場所/3Fホール
- 参加費/無料
- セミナー(13:15~14:20) 定員100名(先着順)
- 交流会(14:40~16:40) 定員(未定)
- セミナー終了の後、組合活動の悩みなどを話し合っただけの場を提供します。
- 問い合わせ/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

## ○第13回民間住宅建替セミナー

建替えモデルによる共同・協調建替を円滑に進めるポイントや各種の融資・助成制度の説明を行います。

10/20(水) 講演「大阪市における密集住宅市街地の動向と再生に向けて」

13:30~16:30

- 講師/三宅 毅((株)アーバン・プランニング研究所取締役・主任研究員)
- 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

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ずねください。

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

TEL 06-6242-1160 FAX 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(日曜日、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 (住まいの一般相談)



都市に住む・暮らす

大阪市 住まいのガイドブック

2004年 秋号

# あんじゅ

Ange

volume 20

「あんじゅ」は、「安心して快適な住生活を送りたい」という願いを込めて「天使」という意味。また「フランス語でAngeは「天使」という意味。よびよる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。

## 特集 住まいの悩み 相談員が答えます

住まい情報センター開館5周年記念特集

住むまち・大阪STYLE  
大都会を染める  
美しい夕日をたのしむ暮らし

大阪くらしの今昔館NEWS  
町家のしつらい/絵襖  
町家衆の活動

住まいの基礎知識  
あかりをもっと知ろう  
大阪市からのお知らせ  
今後の住宅施策の方向について(答申)  
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



R100 古紙配合率100%再生紙を使用しています

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VOL.20 2004年秋号 平成16年9月10日発行 発行 大阪市住宅局企画部 住宅政策課 ☎06-6208-9697 〒53008201 大阪市北区中之島1丁目3-20 編集 大阪市住宅供給公社 ☎06-6242-1160 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目4-20



# 住まいの悩み 相談員が答えます

マイホームの購入や住まいの賃貸借、分譲マンションの管理、ローンをめぐる悩み…など、大阪市立住まい情報センターには数多くの相談が寄せられます。普段は当センターの相談員が面接や電話でお答えしている主な例を紙上でご紹介しましょう。

## Q1 家を借りる時の心得は？

### A1 契約書をよく理解して

申込証拠金や手付金などお金を払う時は、そのお金が何なのか、契約をキャンセルした場合どうなるかを確認、その内容を明記した預かり証を発行してもらおうのがいいでしょう。不動産会社（宅地建物取引業者）に仲介してもらう場合には、契約前に物件や契約内容についての「重要事項説明」をしっかり聞きましょう。「契約書」には、家賃や契約更新の条件、ペット飼育の可否、家賃の改定や退去時の保証金・敷金の精算、居室を汚損した場合の取り決めなどが書かれています。いったん契約すると、内容を了承したことになり、あとで「知らなかった」ではすまされません。不明な点はその場で確かめながら、手続きを進めていきましょう。

## Q2 家主が代わると家賃はどうなる？

### A2 入居済みなら最初の契約どおり

すでに入居しているのなら、契約を交わした当初の内容のまま住み続けられます。まだ入居してなくて、家財を運び込んだだけ、鍵を受け取っただけの場合でも同様です。保証金や敷金も契約のとおり、契約終了時に返されます。家主が代わるからといって、契約書をつくりかえる必要はありません。新しい家主と合意の上で契約内容を変更するのはかまいませんが、借主に不利な条件が付け加えられるようであれば拒否しましょう。

また、競売によって家主が代わる場合は、上記内容と異なる場合があるので、注意が必要です。

## Q3 立ち退きを迫られたら？

### A3 書面で説明を求めて

家主から、立ち退きを迫られたら、立ち退きの期日と理由を書面でもらしましょう。家主から立ち退きを申し入れるの

は、立ち退きの半年以上前と決められており、また、家主に正当事由が必要です。正当事由とは、たとえば、その住宅を借主より家主の方が、より必要とする場合などです。正当事由がない場合には、家主からの一方的な立ち退きの要求はできなくなります。家主・借主が合意の上で、借主が立ち退く場合の条件として、発生するもののひとつがいわゆる立退料です。

## Q4 長屋の一部を建替えたいのですが。

### A4 敷地・建物の現状を確認して

工事にあたっては、隣家から切り離すため、切り離し部分の隣家側の壁の養生・補修や工事の影響による補修などについて考慮する必要があります。そのため、解体前に近隣の現況調査を行っておくほうがよいでしょう。隣地との敷地境界については、一般的には戸境壁の中心となっていますが、立会いの上、確認し書面で残すとよいでしょう。

また、接道義務や高さ制限といった建築基準法等との適合性についても注意が必要です。

## Q5 不動産会社を調べるには？

### A5 国交省や都道府県で調べられる

宅地または建物の「売買・交換」「売買・交換・賃貸の媒介・代理」を業として行うには、宅地建物取引業の免許が必要です。免許には1つの都道府県のみで事務所を設置する場合の知事免許と2つ以上の都道府県で事務所を設置する場合の大臣免許の2種類があります。大阪府知事免許を持つ業者については、大阪府建築都市部建築振興課宅建業免許グループで、大臣免許を持つ業者については国土交通省近畿地方整備局で、それぞれの業者名簿および免許申請書の閲覧ができます。ここでは、過去の営業実績や資産の状況なども調べることができます。



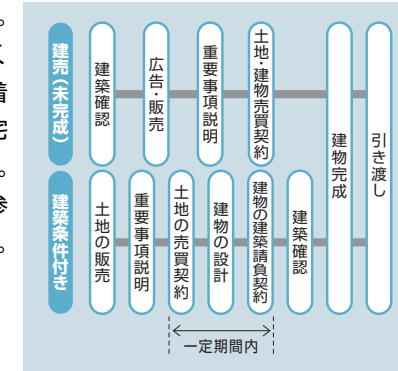
## Q6 建築条件付きと建売住宅の違いは？

### A6 契約形態が全く別もの

「建築条件付き」とは、土地の売買契約を結んでから一定期間以内に、建築請負契約を締結することを条件に販売する土地のこと。建築請負業者はあらかじめ定められているケースが多いですが、その業者と建築について折り合わず、決められた期間内に建築請負契約を結ばなかった場合は土地の売買契約は白紙に戻ります。

一方、「建売住宅」は、不動産会社が住宅を建築し、土地と合わせて販売するもの。建築工法や間取り、設備、仕様を自由に選ぶことはできません。

特に区別がつかないのは、契約時には着工していない建売住宅と建築条件付きです。右の手続きの流れを参考にしてみてください。



## Q7 手に入れたばかりの家に不具合が…

### A7 欠陥かどうかは調査の上で

不動産会社から購入した場合、隠れた瑕疵（欠陥）について、一般的に引き渡しから2年間は無償で補償してもらえます。もし、構造的な欠陥なのか、仕上げのちょっとした不具合なのか、わかりにくいものは調査費用はかかりますが、専門家に調べてもらいましょう。仕上げ上の不具合であれば、契約書に記載されているアフターサービス期間は無償で補修してもらえます。構造上の欠陥である場合、売り主や施工業者が欠陥を認めなかったり、補修・賠償に応じない場合には、不動産・建築を扱う専門の相談窓口にご相談しましょう。

平成12年の「住宅品質確保促進法」施行後、新築された住宅であれば入居後に基本構造部分等に欠陥があっても、10年間は無料で補修・賠償が請求できます。

また、「住宅性能保証制度」がついた住宅であれば、万一、不動産会社や建設会社が倒産しても、保証期間中は保険が適用され、一定の保証が継続されます。

## Q8 シックハウスが心配で…

### A8 入居後にも工夫を

建材や内装材、接着剤、塗料などに含まれる有機化合物が放出されることで、頭痛やめまい、目やのどの痛みなどを引き起こす「シックハウス症候群」が問題となっています。平成15年に「建築基準法」が改正され、新築住宅については、「シロアリ駆除剤クロルピリホスの使用禁止」「ホルムアルデヒド発散建材の使用制限」「機械換気装置設置の義務づけ」が定められました。居室には1時間で半分の空気が外気と入れ替わる換気設備がないと建築確認がおりないなど、健康な住まいづくりのための対策が進められています。

入居に際しては、新築や改築のあとすぐ入居せず、しばらく室内の空気を入れ替えたりする期間をとるのもよいでしょう。入居後もこまめに換気を続け、刺激臭のある家具や化学物質の発生源と考えられる生活用品の使用を控えるなど、住みながらできるシックハウス対策も心がけましょう。

## Q9 分譲マンションは上階住戸からの音が気になるのでは？

### A9 管理規約の遵守が基本

マンションの上階の生活音やトイレの排水音などは、生活マナーの問題もありますが、建築物の構造や床材によっても聞こえ方が異なります。たとえば、管理規約で、床のリフォームをする際の床材の遮音性能等を定めておくともよいでしょう。明らかに上階の住戸が管理規約に違反しているのなら、理事会に申し出て話し合いの場を持ち、改善を促してもらいましょう。

家族の人数や年齢、生活時間など上階と下階の世帯の環境が違えば、お互いの生活は想像しにくく、トラブルに発展することもあります。反面、親しくつきあっている一家であれば、生活音に対して寛容になれる場合もあるでしょう。同じ集合住宅に住む住民同士、トラブル回避につながる日頃の良好なおつきあいが大切です。





**Q10** 住宅購入時に必要なお金は？

**A10** **25%以上の自己資金の準備を**  
 収入が右肩上がりではない時代ですから、できるだけ頭金を多く用意し、借入金を少なくするのが住宅購入の鉄則です。物件価格の100%を借りられるローンがあっても、頭金として20%以上を用意するのが賢明です。また、住宅取得時には登記やローン設定の手数料、保険料、税金など諸費用が必要で、新築の場合で物件価格の3~5%、中古の場合は物件価格の5~10%ほどを現金で用意します。つまり頭金と諸費用で物件価格の25%以上の「自己資金」を用意してから、マイホーム取得に踏み切るのが健全といえます。

**Q11** 払ったお金は返してもらえる？

**A11** **手付金は自己都合による解約ではダメ**  
 契約の前に、購入意思を表す意味で預ける「申込証拠金」は、契約すれば手付金の一部になります。「申込証拠金」を預ける時は、お金の名目と金額、契約する場合としない場合の取り扱い方などを書いた「預かり証」をもらいましょう。契約をしない時は「預かり証」と引き換えに全額返してもらえます。  
 手付金は、契約が成立した時に支払うお金です。売買では一般的に新築住宅なら価格の5~10%、中古住宅なら10~20%程度で、購入代金の一部に充当します。手付金を払ったあとでも契約を解除できますが、買主側の理由で解約する場合は、手付金を放棄することになります。売主側の理由で解約する場合は、手付金の倍額を支払ってもらうことになります。  
 住宅ローンを利用して購入する場合は、ローンの契約が不成立だった場合に、手付金を放棄することなく契約を解除できる「ローン特約」が契約書にあるか確認しましょう。その際、ローンの借入先や金利、期限等の条件が明記されていないと、当初予定していたローンが借りられない場合に、金利の高いローンを利用せざるを得なくなる可能性もあるので注意が必要です。

**Q12** 親から資金援助を得る時は？

**A12** **特例措置で贈与税を軽減**  
 親・祖父母からマイホーム取得のための資金を贈与してもらう場合、550万円までなら贈与税が非課税になる「住宅取得資金贈与の特例」を利用できます。通常550万円の贈与を受けると67万円の贈与税を支払わなければなりません、この特例ではゼロになります。夫婦がそれぞれの親から援助を受けると1100万円が非課税となりますが、住宅の名義を夫だけにすると、妻の親から夫への贈与とみなされるので注意しましょう。  
 平成15年度の税制改正で、贈与税を相続税と一体化することで生前贈与の税負担を軽くする「相続時精算課税制度」が導入され、特に住宅取得資金の場合には、非課税枠が3500万円まで拡大されました。旧制度、新制度のどちらを選ぶかは自由ですが、利用にあたってはそれぞれ条件があります。相続税が課せられる可能性がなく、援助額が550万円を超えるなら、新制度を利用する価値はありそうです。

**Q13** 共有名義にするには？

**A13** **出資割合で持ち分を決定**  
 夫婦や親子など複数で出資して住宅を購入し、それぞれが登記することを「共有名義」といいます。出資額の割合を登記の持ち分の割合にするのが原則で、たとえば3000万円の住宅に対して夫が2400万円、妻が600万円負担するとしたら、夫4対妻1の持ち分割合による共有名義となります。  
 共働きの場合、夫婦の名義で住宅ローンを申し込み、それぞれが所得税を支払っていれば、住宅ローン控除を双方で受けられるメリットがあります。ただし、どちらかの退職などで所得がなくなった場合、その人はローン控除を受けられず、また他方がローン返済を肩代わりすると、贈与税がかかる場合もあるので注意しましょう。

**Q14** 新婚世帯にお得な制度は？

**A14** **賃貸、分譲とも優遇あり**  
 市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯には、家賃の一部を補助する「新婚世帯向け家賃補助制度」があります。一定の収入条件を満たし、「過去2年以内に婚姻届を出している人」または「当該年度内に婚姻届を出す人」で、夫婦いずれも40歳未満の人が申し込みます。  
 また、大阪市の市営住宅は毎年2月と7月に募集しますが、新婚世帯に対して別枠の募集をしています。  
 さらに、大阪市でマンションを購入する新婚世帯には「大阪市マンション購入資金融資制度」や「大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度」で融資利率を引き下げるなどの優遇措置があります。それぞれ詳しくは本誌13ページ「新婚の方へ」をご覧ください。

**Q15** 子育て世帯にお得な制度は？

**A15** **家賃低減や融資優遇措置**  
 今年度より大阪市住宅供給公社の管理する民間すまいりんぐの一部の空家では、家賃負担を軽くする「子育て世帯等支援型民間すまいりんぐ」が設けられています。(P18の「相談員より」もご参照ください。)  
 また、新婚世帯と同様、市営住宅では別枠の募集があります。  
 さらに、小学校入学前の子どもがいる世帯が大阪市内のマンションを購入する場合には、「大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度」や「大阪市マンション購入資金融資制度」での融資利率の引き下げなどの支援措置があります。  
 それぞれ詳しくは本誌13ページ「子育て世帯の方へ」をご覧ください。



**Q16** 住まいの相談・情報はどこで？

**A16** **気軽に住まい情報センターやサービスカウンターへ**  
 天神橋六丁目の住まい情報センターでは、住まいの購入や、賃貸借、分譲マンションの管理など住まいに関する幅広い質問に相談員が随時対応し、住まいの一般相談電話(06-6242-1177)でもご相談をお受けしています。また、大阪市内の市営住宅をはじめとした公的住宅の物件や融資・補助制度などの情報のご案内をしています。同じフロアには、都市再生機構(旧都市公団)や大阪府宅地建物取引業協会の窓口もあります。  
 また、ホームページ(<http://www.city.osaka.jp/sumai/>)では大阪市内の公的住宅の物件案内、大阪市の住宅施策の情報提供、住まい情報センターの実施するセミナーなどの情報を得ることができます。  
 なお、梅田(大阪駅前ダイヤモンド地下街)、難波(地下鉄難波駅構内)、天王寺(阿倍野地下センター)の3ヶ所にある大阪市サービスカウンター・住宅案内コーナーでは、住宅に関するパンフレットを配布しています(詳しい場所については、本誌17ページの地図をご覧ください)。  
 お気軽に訪ねてみてください。

相談員からのアドバイス

**住宅ローンを組む時は慎重に**

Q10にもあるように、住宅ローンを組む場合は、まず借り過ぎないことが大切です。不動産会社では、最大限借りられる額で返済計画をたててくれますが、自分が返していける額かどうか冷静に判断しましょう。  
 一般的に年収に占める年間のローン返済額は、20~25%程度が目安とされていますが、住宅を購入した場合は月々のローンの返済に

外にも、固定資産税や都市計画税を毎年支払っていくこととなります。また、マンションの場合は、毎月の管理費や修繕積立金、駐車場代がかかりますし、一戸建てでもメンテナンス費用を自分で用意する必要があります。これらの費用に加え、住宅ローンを変動金利や一定期間固定金利で借りている場合は、今後金利が上昇したときには、返済額自体が大幅に増えることもあり得ます。  
 住宅ローンの返済は長期間にわたります。子どもの教育費用がかかる時期や定年後の生活設計など、さまざまな要因をふまえて、くれぐれも無理のない資金計画を立てましょう。

相談員からのアドバイス

**住まいを選ぶにあたっては**

住まいを選ぶにあたり、「住宅性能表示制度」の利用を検討しましょう。この制度には、設計段階で行う「設計住宅性能評価」と着工から完成までに行う「建設住宅性能評価」の2種類があります。これらの性能表示は任意の制度で、利用には、費用がかかります。積極的に性能評価を取り入れている住宅会社の物件を選んだり、請負契約を結んで、いわゆる注文住宅を建てる場合には、契約前に「住宅性

能表示制度」の利用を申し出ましょう。中古住宅向けの既存住宅性能表示制度もスタートしています。こちらも費用がかかりますが、個人が確認検査機関に依頼でき、性能評価を受けた住宅は、売却の時にも買う人に安心・納得してもらえます。





大都会を染める  
美しい夕日  
をたのしむ暮らし

燃えるような夕日にふと見とれることがあります。  
大阪は、独特の地形から、とりわけ夕日が美しいまちとされてきました。  
昔、人々は西に沈む太陽に特別な思いを託したと言います。  
今は日常の中で見過ごされがちですが、そんな夕日を眺めれば、  
心癒う自然を体感するひとときになることでしょう。

「夕陽ヶ丘」が象徴する、  
荘厳な夕日のまち

夕日が沈むとき、まち全体があかね色に染まり、縦横に流れる川面には赤い光の帯がゆらめきます。西に大阪湾という海をのぞむ大阪は、美しい夕日を見ることができる数少ない大都市と言われます。それは、はるかな昔から変わらない光景。かつて、多くの人々がこのまちの夕日を一心に拝んだと言います。

天王寺区に残る「夕陽ヶ丘」という地名。これは、鎌倉時代の歌人・藤原家隆がこの地に「夕陽庵」という庵を結んだことから付けられたもの。当時、西側がすぐ海だった上町台地にあって、四天王寺西門周辺は、入り目の彼方に浄土を重ねて拝む信仰「日想観」の聖地とされてきました。熊野参詣の人々がここで荘厳な夕日に向かって手を合わせ、かの歌人も庵で、静かに夕日を見つめ祈りつづけ

たのでしょ。

夕日をめぐるとこの地と人の思いは、能の名曲「弱法師」にも描かれ、上町台地が象徴する大阪の夕景の美しさは、長く人々の心のよりどころとなっていたようです。

ベイエリアや高層ビルなど  
夕日スポットも豊富に

現代のベイエリア開発も含め、大阪は西へ西へ、つまり、夕日に向かって拡大発展した都市とも言えます。そんな市内ではさまざまに夕日をたのしむことができますが、大阪城や通天閣をはじめ、数多くの高層の建物から眺める夕景は格別と言えるでしょう。中でも、梅田スカイビルや弁天町の大阪ペイタワー、南港のWTCやATCといったランドマーク的な超高層ビルは、その壁面がきらきらと輝き、高層階に上がれば、海に光の尾をひ

くように沈む夕日と、夕映えに染まるまちの両方を見渡すことができます。また、ベイエリアでは港区の天保山や大正区の千歳など昔ながらの渡船場が合計8つもあり、夕暮れどきに乗れば、まち中の喧噪を忘れて、船(無料)から見える夕日に目を奪われることでしょう。

海を埋め立てて誕生した舞洲や咲洲など新しい開発地では、こうした大阪湾の夕日が大きな魅力となっており、観光客にも人気を呼んでいます。とはいえ、夕日は身近な日常の中でもたのしむことができるもの。ビルや川などに映える夕日は、毎日なげなく人の暮らしに潤いをもたらしています。都会における一日の句読点として、自然のサイクルにふれる貴重な時間として、しばし夕焼けの空に思いをめぐらしてみる。そんな夕日とともにある豊かなひとときは、昔から受け継がれた、大阪まち暮らしのたのしみと言えそうです。



上町台地に記憶された  
「日想観」の心を大事に

高口 恭行さん

「一心寺の発祥は、法然上人が1185年に京都から招かれて、この地で日想観をなされたことがそもそもの謂れです」と言うのは、一心寺の住職からこの夏、長老となった高口恭行さん。「日想観」とは、極楽浄土を重ねて西に入る日を押みなさい、という「観無量寿経」の教え。「昔、この上町台地は、お彼岸に夕日が六甲山と淡路島のちょうど真ん中、真西の明石海峡に沈むのが見えることから、日想観の適地とされました。それは人々が西方浄土を思い描くにふさわしい美しさだったと思います」。高口さんは30代で同寺住職になって以来、上町台地に記憶されたこの「日想観」を受け継ぎ人々に広めることに尽力。建築家でもあることから、西陽がさしこむ「日想殿」も本堂横に建てました。その中には、戦後すぐに建てられ、真っ先に掲げられた「日観亭」の額も。今は、ビルが林立して、上町台地から海の入りは見えませんが、「西に開けた大阪ならではの美しい風景、大阪の一つのアイデンティティとして、夕日にもっと注目してほしいですね」と高口さん。一日の仕事を終えて、庵の縁側で沈む夕日を見ながら、ひとときを過ごすのが心とむ時間になっているそうです。

(天王寺区・一心寺長老)



渡船から見る夕日に、  
四季の変化を実感

川上 哲司さん 西澤 俊行さん

天保山と対岸の桜島3丁目を結ぶ渡船は開設されてほぼ百年。今や、近隣住民はもちろん、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの外国人スタッフも多く利用。観光客やカップルにも人気を呼んでいる気軽な市民の足です。距離にして約400m、片道3〜4分とはいえ、海の風と香りに包まれ、ちょっとしたクルージング気分が楽しめます。その天保山渡船場に勤務するお二人。川上哲司さんは「ここで自然と向き合ってその怖さも美しさも知りました。夕日は毎日見ても飽きません。1年に何回かは感動するような夕日を見ます」。一方、西澤俊行さんは「まだ5年目ですが、日の出や日の入りを見ることができるこの仕事に喜びを感じます。特に秋の夕日は本当にきれいで、お客さんが気づいてないときは教えてあげたいくらい」と。口を揃えて言うのは「夕日の色や時間、沈む場所がどんどん変化して四季の移り変わりを実感する」こととか。自然が相手だけに気の抜けない日々ですが、一方で素晴らしい自然の光景が励みにもなっているよう。「散歩がてら、気軽に乗ってみてください。こんなに空が広く、きれいな夕日が見えるところがあるのかと驚きますから」とこり言うお二人です。

(港区)



昔も今も夕日は  
人をひきつけるまちの魅力

橋爪 紳也さん

大阪の真ん中で生まれ育ち、子どもの頃、長堀橋から夕空を見るのが好きだったとか。「夕日は、家に帰ろうね、という美しいメッセージだった」と言う橋爪紳也さん。学生時代は港大橋までよく足をのばし「日暮れはアーチ型の赤い橋が海に映って本当にきれいで。まさに『悲しい色やね』の世界でした」と、夕景にさまざまな思い出が重なるそう。「大都会にいるからこそ、夕日は自然を感じることでできる貴重なひととき。わかりにくくなった季節の変化も、夕日の沈み方一つで、夏の終わりを教えてくれたりします」。水の都は昔の名所図絵や絵はがきにもあるように、夕日の映える風景がそここにあり、今もビルの壁面や多くの川の水面などに、いろいろに映りこんで、思ってもみない美しい表情を見せてくれるとも。「ATCの海に面したデッキの触先に、若いカップルが愛の成就を願って鍵を吊していく。海に沈む夕日に祈るのでしょうか。現代の日想観と言えるのかもかもしれませんね」と。舞洲には、新夕陽ヶ丘やシーサイドプロムナードができ、夕日の名所にもなっていると。夕日は自然の恩恵として大阪のまちの魅力でありつづける、と生粋の浪花っ子の橋爪さんは見えています。

(中央区・大阪市立大学大学院助教授)



広い海に浮かぶ船と  
夕日を眺めた、  
週末の至福

桑原 宏明さん

「水平線の向こうに夕日が沈んでいき、夕日を背に黒いシルエットになった船がゆっくり動いていく…、そんな光景をぼおっとするのが好きで、今も忘れられません」。以前、港区築港の公社住宅「コーシャイツ港」の14階で丸3年間暮らしたという桑原宏明さん。結婚後まもなくここに居を定め、四方を海に囲まれた眺望を心ゆくまで楽しんだそう。「遠くは淡路島や明石海峡が見え、北側には六甲山系から箕面、東を見れば大阪平野、というふうにはララレルに見えるんです。南北に長く、西側に開けた大阪のまちの形を感じながら暮らしていました」。平日は仕事なのでゆっくり眺めを楽しんだのはもっぱら週末。「日が昇り日が沈むまで、お天気のごきげんに応じて海と空の表情がつくり出されることも実感しました」。毎年、海の日にある「天保山海上花火大会」も思い出深いそう。「夕暮れから待つんですが、あのときの沈む夕日はカウントダウンしたくなるようなワクワクするイントロでしたね」。そして、年に数回は奥さんとサントリーミュージアムのレストランに日没時に合わせて出かけたとか。「あそこからの夕日もきれいで、とっておきの休日でした」。現在は堺市在住ですが、いつかまた戻って来たいと言う桑原さんです。

(元港区居住)





# あかりをもっと知ろう

生活には欠かせない「あかり」ですが、そのしくみや特性はあまり知られていません。これらをよく理解し、照明を使いこなすことで、より生活を豊かにすることができます。自分なりの照明プランを考えてみましょう。

監修：中尾晋也(社団法人日本商環境設計家協会々員)



## 光とからだの関係

人のこのころやからだは、光の当たる方向やその明るさの変化によって、さまざまに影響を受けています。これは太陽の一日の動きと対応しています。ですから、同じ環境を照明で作り出すことにより、太陽と同等の効果を得ることができます。

朝日のように横からの光は活動のきっかけになります。照明器具ではハロゲンランプなどがこの光色(色温度)です。昼間の太陽のように上からの明るい光は人を活動的にします。ちょうど天井に蛍光灯をつけているような状態で、仕事や勉強をするには最適なあかりです。そして、夕日のように下からのオレンジ色の光は、人に安らぎやくつろぎを与えます。白熱ランプのようなやわらかい光がこれにあたります。

たとえばベッドルームの照明は、天井に照明器具をつけなくてもスタンドがあれば十分ということです。天井に明るい蛍光灯をつけるとかえって眠れなくなってしまいます。



## 電球形蛍光ランプとは

住宅で使う電気の種類は大きく二つに分かれます。蛍光灯と白熱灯です。蛍光灯はくっきりとした明るく白っぽい光、白熱灯はやわらかで赤っぽい光を出します。白熱

灯の方が電気代が高く、蛍光灯に比べてコストがかかるイメージがあります。しかし、いくら安くあがるからといって、くつろぎたい雰囲気のある部屋に蛍光灯の照明をつけるのはよくありません。

そこで近ごろ話題になっている「電球形蛍光ランプ」を紹介しましょう。白熱灯に近い色と明るさを保ちながら電気代が安くつく優れた物です。白熱電球のソケットにそのまま装着できます。だいたい60Wの白熱灯と14Wの電球形蛍光ランプが同じ明るさになります。ランプ自体の値段はまだ高めですが、ランニングコストを考えると、長期的にはコストは安くなります。

ただし、蛍光灯は一度つけたり消したりすると、寿命が約1時間程度縮むので、トイレ、廊下、階段などの、点灯時間は短く頻繁につけたり消したりするところには白熱灯で十分です。逆につけっぱなしにしているところにはこの蛍光灯を使うといいでしょう。



## 調光器のすすめ

照明は、「つける」か「消す」しかないと思っている人も多いのではないのでしょうか。あるいは段階的に明るさを調節することのできる蛍光ランプなら知っているという方もいらっしゃるかもしれませんが、日本ではあまり使われていないのですが、電球(白熱灯)の明るさを無段階に調節できる「調光器」というものが市販されています。欧米では古くか

ら取り入れられ、効果的な照明の使い方がなされています。テレビボリュームを上げたりクーラーの設定温度を下げるのと同じように、自分に快適な明るさにコントロールすることができます。また、調光することによって、電球の寿命も通常より長くなり省エネ効果もあります。



## 自分なりの照明プランを

照明計画をする際には、まずショールームに足を運ぶことをおすすめします。実物を見ながら検討できますし、図面を持って行けば相談にものってもらえます。そのときは、平面図の他に部屋の高さがわかる断面図や展開図を用意しておきましょう。さらに、家具の配置もわかる範囲で書き込んでおくのがベストです。せっかくの照明器具がクーラーをライトアップしてしまったり、テレビに光が映り込んでしまったりは台無しです。

また、電気スイッチやコンセントの高さにも、自分の使い勝手を反映させましょう。たとえばコンセントは、低い位置につけられることが多いのですが、これらの高さに決まりはありません。あとで使いづらいといっても取り替えることは困難です。計画段階からしっかり考えることが大切です。

# 大阪くらしの今昔館

news  
volume. 13  
平成16年9月



蘭亭曲水宴図襖

## 「蘭亭曲水宴図襖」他の特別公開

10月13(水)~23日(土)

期間中18日(月)19日(火)は休館。

住まいのミュージアム9階町家展示室は、季節の移り変わりに応じて、

春は雛人形、夏は祭り、秋は月見、冬は正月飾りなど季節感のあるしつらいをおこなっています。

江戸時代の人々は、普段の質素な暮らしの中で季節の行事やハレのとき、特別なしつらいを楽しんでいました。

今年10月13日(水)から23日(土)まで、江戸時代の絵襖を薬屋の座敷に入れて特別公開します。

座敷の中に嵌め込まれた華やかな襖をその雰囲気とともに楽しみください。

今回公開する襖は、3件あります。ひとつめは、「蘭亭曲水宴図」四面。中国晋代(4世紀頃)浙江省で永和9(353)年3月に王羲之ら名士41人が蘭亭で会し、曲水に盃を流して詩を詠みましたが、これを「蘭亭曲水宴」と称し、以後文人の風雅の理想とされ、画題としてよく使われるものです。

この襖には「法橋翠松庵江阿弥画」の落款があります。これを描いた絵師・江阿弥は、生没年不詳とされていましたが、近年の木村重圭氏の研究から、その生年が明らかになりました。これによると江阿弥は、元禄6(1693)年に生まれており、没年は明らかではありませんが、明和4(1767)年75歳の作品が確認されます。この作品は「松鶴西王母掛幅」という三幅対の掛軸で当館に所蔵しています。江阿弥は「難波丸綱目」(1748年刊)には「天満小ジマ町に住む」とあり、大坂・天満にゆかりの深い絵師といえます。

「蘭亭曲水宴図」の裏面は「松鶴図」。落款がなく作者は不明ですが、江阿弥筆襖の裏面ということで、おそらく同工房

の作と推測されます。四面のうち最右面に松図、中二面に三羽の鶴が水辺で遊ぶ図、最左面はおぼろ月が墨画で描かれており、吉祥の画題ですが、落ち着いた雰囲気醸し出しています。

最後に「雪中鷺図」三面が、中の中の奥に嵌め込まれています。これは桂川充真の筆によるものですが、生没年不詳、大坂で享保頃活躍したことがわかっています。雪の積もった大樹に鷺が遊ぶ清々しい印象の画です。

これら3件を含む以下の襖は、大阪の町家から一括資料としてミュージアムに

入りました。他には波に千鳥図(裏面 山水図)四面、鶴図(裏面 秋草図)四面、蘭亭曲水宴図(裏面 鶴図)二面、竹林七賢人図三面、梅図戸袋二面などからなり、すべて一軒の町家の中で使われていたものです。絵師は吉村周山(1700-1773)、中井藍江(1766-1830)、他からなり、江戸中期から後期にかけて制作されたものであることがわかり

ます。

襖や屏風は、空間を遮って、小空間を生み出したり、また開け放って広大な空間をつくったりと日本家屋をフレキシブルに活用する調度として使われてきました。金地の屏風は普段つましく暮らす生活の場を全く異なる空間に一変させる力をもっています。婚礼や祭りなどのハレの席に合わせて、豪華な金碧の屏風をしつらえたり、煎茶などの席では文人好みの襖を入れ替え、枯淡な軸を掛ける、といった工夫を楽しみました。

(学芸員 畑智子)



雪中鷺図(左)と松鶴図(右)

町家のしつらい

絵襖



# まちや しゅう 町家衆の活動

のぞきからくり  
紙しばい  
ができるまで

住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」では、多くのボランティアの方々にご協力をいただき、館内のガイドやイベントを行っています。おじゃみ、鶴のつなぎ折り、南京玉すだれなど、昔なつかしい遊びがたくさん再現されていますが、今回はその中でも「のぞきからくり」と「紙しばい」の公演が実現するまでのお話をご紹介します。

## のぞきからくりが できるまで

### 大正時代の娯楽、 のぞきからくり

「これが勧善懲悪この世の戒めは地獄と極楽、最初は閻魔大王のお帖調べ。終りは極楽浄土まで見て頂きます…」

独特の節回し、おどろおどろしい地獄絵の看板、なにやら怪しげな箱。そして、その箱に取り付けられたレンズをのぞきながら一喜一憂する客たち。かつて縁日などでも見られた「のぞきからくり」は、落語などにも登場する見世物のひとつです。テレビや映画などの娯楽のない時代、子供たちはこのからくりの世界に夢中になったものでした。箱の中には物語に合わせた絵が入っており、ひもをひっぱって場面を転換させていきます。箱の両わきに立つ二人は竹ささらで拍子を取りながら、口上の掛け合いをします。

のぞきからくりの歴史は古く、「絵解き」と呼ばれる仏教の説教が源流とされていますが、その後西洋の遠近法などが伝えられて、江戸時代後期には現在知られるような形となりました。そして、明治時

代に入ると文明開化の波に乗って徐々に広まり、大正時代には大衆娯楽文化として全国に定着しました。しかし戦後になると、紙しばいなどの人気におされ、徐々に姿を消してゆくことになりました。

### 工夫を 折り込みながらの再現

今ではなかなかお目にかかれないのぞきからくりですが、大阪くらしの今昔館9階では、町家衆が自ら再現し、毎年2、3回の公演を行っています。はじめて上演したのは2002年8月。この時は、奈良大学の鎌田研究室が復元した「地獄極楽」というのぞきからくりを借りての上演でした。これが大変好評であったので、自分たちでつくってみようということになりました。

しかし、いざつくとすると資料が少なく、大変な難事業でした。そこで、奈良大学が復元したものを基本にすえ、改良を加えてつくすることにしました。大学に足を運び採寸をし、制作はすべて手づくり。図面を引き、模型をつくるなど本格的です。絵は、昔の絵図や絵巻物を参考にして仕上げました。



のぞきからくり製作のための模型

改良したところとしては、絵は見やすいように大きめにし、組み立てや持ち運びが容易なようにした点などがあります。また、レンズの入手が困難で、実際にはのぞき穴から見る絵はレンズによって拡大されるのですが、そのようなレンズを特注するとコストがかりすぎるため、眼鏡用のもので代用しました。



のぞきからくり実演風景

### のぞきからくりを 演じる難しさ

のぞきからくりの特徴でもある独特の節回しは、現代のリズムとは違うため覚えるのが非常に難しく、家族みんなが覚えてしまうほど、毎日朝から晩までテープを聞きました。完全に覚えるには一ヶ月ほどはかかりました。

公演がはじまると順番待ちの列が途切れることはなく、休みなしに終了時間ぎりぎりまで何十回も演じています。時には小さい子供たちが怖がりすぎたりすることもあります。興味深げに、のぞき穴に顔を

押し付けている子供たちもいます。ご年配の方からは懐かしいとの声もあがり、いろいろとアドバイスをいただくこともありました。

## 紙しばいが できるまで

### 近世フロアに もっと興味を拡げたい

カンカンカンと拍子木の音が聞こえ、あまいお菓子の匂いとともにやってくる紙しばいは、戦後の日本に広まり、子供の心をつかんでいきました。大阪くらしの今昔館8階では、そんな、少し懐かしい紙しばいを町家衆が上演しています。

紙しばいが始まったのは、もともと、町家衆の中に「これをやりたい」という強い希望があったのが、大きなきっかけでした。

その一方で、当時8階の近代以降の住宅の展示内容にもっと興味を持ってもらうために、パネルを使った説明をしていましたが、あまりうまくいきませんでした。そこで、展示説明も兼ねた紙しばいが誕生したのです。

現在では、お話（「大阪のカエル 京のカエル」）や展示説明のほか、クイズ（近代に使われ

ていた道具を中心としたもの）も用意しています。今まであまり聞いてもらえなかった展示説明も、紙しばいにしたことと興味を持って聞いてもらえるようになり、またお客さんとの交流もうまれました。

### 道具ひとつひとつへの こだわり

制作にあたっては、材料からなにか、とにかくこだわって、古道具屋を何軒もはしごしました。箱を載せる自転車は、わざわざ昔懐かしい形のものを探してきました。しかし、以前から貫おうと思っていた自転車が、しばらく見ないうちに処分されてしまったりと、苦労もありました。また、大阪で唯一現在も活動中の絵元である『三邑会』の「紙芝居博物館」へも見学に行きました。紙しばい屋が出るとい噂をききつけると、とにかく飛んで行き、雨の中待ちぼうけたこともあります。

公演初日は、実は10分前まで箱が完成してなくて、ポンドが乾かないから、みんなでおさえて自転車を押していた思い出もあります。最初こそ手間取りましたが、今では紙しばいが始まる前から人だかりができるほどとなり、毎回多くの観客の前で披露しています。

### 興味を引きつける 演技力

紙しばいはたった数枚の紙ですから、普通に説明するだけではすぐ終わってしまいます。第一それでは面白くありません。ですから、演じる時は、できるだけ観客の興味を引くような話術が必要になってきます。登場人物によって話し方に特徴をつけたり、クイズの要素を取り入れて、観客とのやりとりも増やすように工夫しています。

疑問を投げ掛けることによって、見物者と演者との間に一体感が生まれます。また、展示の説明をしていると、「昔、バス住宅に住んでいたことがある」などと、声をかけられることもあり、人との出会いも増えました。

紙しばいのお楽しみといえ、水飴などのおかしですが、館内では飲食は禁止のため、かわりに紙風船などのおもちゃを用意しています。これは非常に好評ですが、クイズに正解しないと貰えません。兄弟や友達と一緒に見に来ている時、片方だけがおもちゃをもらおうと、泣いてしまったりする

ことがあります。人との触れ合いが面白い反面、ちょっと困ってしまうこともあります。

## みんなが楽しめる さらなる工夫を

大阪くらしの今昔館の名物として定着しつつあるのぞきからくりと紙しばいですが、今後もさらに改良を加え、観客とのやりとりも増やすように工夫していこうと考えています。現在、すでに新しい町家衆のメンバーが、紙しばいの新作を考案中です。この秋にはお披露目できるようにと頑張っています。

これらは、失われつつある文化ではありますが、楽しそうに見ている子供たちの表情は、今も昔もかわらないように感じられます。町家衆は、子供からお年寄りまで、よりたくさんの人々が楽しめるように、これからも活動を続けていく予定です。



紙しばい実演風景

## 町家衆の活動

町家衆とは、当館のボランティアの愛称です。

### 町家ツアー

【開催】日曜日、祝日  
【時間】午後2時10分～45分ほど  
【場所】9階 木戸門よりスタート

### おじゃみを作ってみよう

【開催】第2日曜日、第4日曜日  
【時間】午後2時～4時頃  
【場所】9階 本屋

※第4日曜日は伝承あそびを行います。

### 大坂今昔語り

江戸時代の町家の中で昔話や物語等を朗読します。  
【開催】第1日曜日  
【時間】午後1時10分～1時50分  
【場所】9階 町家

### 南京玉すだれ

不定期 【場所】9階 大通り

### 鶴のつなぎ折り

【開催】偶数月の第3日曜日  
【時間】午後2時～4時頃  
【場所】9階 本屋座敷

### 紙しばい

不定期  
【場所】8階 ロトンダ

### からくり玩具を作ろう

（紙つばめ・すりごぎとんぼ）  
不定期（有料）【場所】9階 会所

### 8階ガイド

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。



# 大阪くらしの今昔館 Message Board

充実した常設展示や企画展示、楽しいイベントまで、盛りだくさんな内容でお楽しみください。

## 常設展

9階展示室「なにわ町家の歳時記」では、暮しに根ざした年中行事を再現し、季節ごとに飾り付けが変わります。

### 薬屋建具替え

9月19日(日)  
薬屋の座敷などの襦や障子を夏建具から冬建具へ入れ替えます。



### お月見の飾り

9月25日(土)～10月2日(土)  
薬屋座敷の縁側に三方を置いて月見団子、栗、柿、枝豆などを盛り、花器にスキを供えます。



### 絵襦の展示「蘭亭曲水宴図」他

10月13日(水)～23日(土)  
薬屋座敷と中の間の間に4枚の襦を展示します。

### 誓文払い

11月10日(水)～12月6日(月)  
大坂や京都の商家では、旧暦10月20日に誓文払いと称する行事がありました。大坂の呉服屋でいっせいに端切れが売り出された様子を再現します。

## 企画展

### 特別陳列「町家をいろいろ」

一浪花の四季としつらい

9月29日(水)～11月1日(月)

[入館料] 常設展示と合わせて600円  
ミュージアムがこれまで収集した資料群をすべて紹介する展観。



## イベント

費用の記述のないものは無料です。(ただし、別途入館料が必要です) 場所の記述のないものは9階薬屋座敷で行われます。

### 9月のイベント

#### 5日(日) 町家でお茶会

[時間] 午後1時30分～3時30分  
[費用] 450円



#### 19日(日) 町家寄席 落語

[時間] 午後2時10分～3時10分  
[出演] 林家小染、笑福亭喬楽  
[演目] 「一人酒盛り」「八五郎坊主」



#### 23日(木・祝) 上方の華と粋 座敷舞

上方の地で生まれ育った「上方舞」。山村流の立方が町家の座敷で華やかな舞を披露します。

[時間] 午後2時10分～3時10分  
[出演] (立方)山村若綾女、山村若祿之、山村若女(地方)菊寺智子、菊萌文子  
[演目] 「茶音頭」「こすの戸」他



### 10月のイベント

#### 2日(土) 町家寄席 落語

[時間] 午後2時10分～4時 [出演] らくてん会

#### 3日(日) 町家でお茶会

[時間] 午後1時30分～3時30分 [費用] 450円

#### 町家寄席 祭り

落語だ わっしょい、祭りだ わっしょい。  
ワークショップ(出演:桂出丸)を交えた3日連続の落語祭り。扇、手ぬぐいの使い方、鳴り物、お雛子の説明、実演など。(11日は落語のみでワークショップはありません。)



### 9日(土)

[時間] 午後2時10分～4時30分  
[場所] 9階薬屋店先・薬屋座敷  
[出演] 桂出丸、桂雀喜、笑福亭たま  
[演目] 「高津の富」「七度狐」「へっつい盗人」

### 10日(日)

[時間] 午後2時10分～4時30分  
[場所] 9階薬屋店先・風呂屋  
[出演] 桂宗助、桂雀喜、桂しん吉  
[演目] 「骨つり」「鴻池の犬」「時うどん」

### 11日(月・祝)

[時間] 午後2時10分～3時10分  
[出演] 桂出丸、桂文鹿(桂ちゃん好改め)  
[演目] 「質屋蔵」「延陽伯」

### 10日(日) 琴の演奏会

[時間] 午後1時10分～1時50分

### 24日(日) 町家寄席 落語

[時間] 午後2時10分～  
[出演] 神戸大落語研究会

### 11月のイベント

#### 町家で楽しむ上方の古典芸能

上方の地で生まれ、親しまれてきた古典芸能を町家の座敷で上演します。

#### 3日(水・祝) 上方舞

[時間] 午後2時10分～  
[出演] 吉村桂充



#### 14日(日) 落語

[時間] 午後2時10分～  
[出演] 笑福亭學光、桂阿か枝  
[演目] 「荒大名の茶の湯」「狸賽」



#### 23日(火・祝) 能

[時間] 午後2時10分～  
[場所] 9階薬屋店の間  
[出演] 観世流梅若善久



#### 28日(日) 地唄

[時間] 午後2時10分～  
[出演] 二世菊棚月清



#### 7日(日) 町家でお茶会

[時間] 午後1時30分～3時30分  
[費用] 450円

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16年8月現在のものです。

各種住宅施策のご案内

## 住まいに関するさまざま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、相談員が面接または電話で対応します。英語、中国語、韓国語、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)

お申し込みの際には、相談員が一般相談で内容を承ってから予約します。日程が変更になる場合があります。

	相談日時	内容	相談資格者
資金計画・税金相談	毎月第1・3土曜日 午後1時～4時	住宅取得やローン返済のための資金計画と住まいに関する税金の相談	大阪市内にお住まいか、お勤めの方
建築・リフォーム相談	毎月第2・4土曜日 午後1時～4時	住まいの新築や建替え、リフォームの計画・設計内容に関するアドバイス、工事施工上の問題・建築関係法令など、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・相続など、住まいに関する法律上の相談	
分譲マンション相談	おおむね月1回日曜日	管理組合運営・管理規約・長期修繕計画など分譲マンションに関する相談	

### 分譲マンションアドバイザー派遣(予約制)

マンションの建替えや計画的な修繕に必要な基礎知識についてのアドバイスを行うため、管理組合の勉強会などの講師役として専門家派遣します。

予約申し込み	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。
--------	--

## 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	問い合わせ
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 住宅管理部 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。\*車いす常用者向特別設計住宅の単身者用も、空家が発生した場合、募集します。

### 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(一部の住宅を除きます)

	収入基準*	募集時期	居住条件	問い合わせ
市営すまいりんぐ	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	大阪市内にお住まいの方も申し込みます	大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
特定賃貸住宅(空家募集)	5,100,000円以上～8,986,666円以下	毎年2月・7月の予定(※注②)	大阪市内にお住まいか、お勤めの方	大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係 ☎06-6882-9000 ☎06-6882-7021
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の方も申し込みます	大阪市住宅供給公社 民間住宅課 民間すまいりんぐ係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051
公社すまいりんぐ(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			
民間すまいりんぐ(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。	公社管理 指定法人管理			

\*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・民間すまいりんぐの新築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) 一部の特定賃貸住宅については、市営すまいりんぐと同様、先着順随時募集を行っています。

### その他の公的住宅

	募集時期	問い合わせ
府営住宅	総合募集-毎年5月・11月頃の予定 住宅困窮度判定募集-毎年9月頃の予定 シルバーハウジング・車いす常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 募集課 ☎06-4398-5255 ホームページ http://www.osaka-kyutakukanri.or.jp 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	一般賃貸住宅 空家(窓口受付) 先着順受付 特優賃住宅 空家(窓口受付) 先着順受付	大阪府住宅供給公社 管理業務課募集係 ☎06-6203-5451(代表)
都市再生機構 賃貸住宅	新築-随時 空家(窓口受付) 先着順申込受付 高齢者向優良賃貸住宅(待機者) 年4回(5・8・11・2月頃)の予定	総合募集センター ☎06-6346-3456(代表) ホームページ http://www.ur-net.go.jp/kansai

### 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  
URL. http://www.city.osaka.jp/sumai/museum

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

入館料: 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、阪急電鉄「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



## 老朽住宅を建替えたい

### 民間老朽住宅建替支援事業<タカエ・サポーティング21>

民間老朽住宅（木造等は築後20年以上、RC造は築後35年以上）を補助要件を満たす住宅に建て替える場合、建替相談や助成・融資などの支援を行います。

建替相談（日常相談・専門家相談）  
ハウジングアドバイザーの派遣（共同建替・協調建替・建べい率許可制度活用）  
建替計画策定費補助（共同建替・協調建替）

建替建設費補助（単独建替・共同建替・協調建替）

補助対象項目：既存建物解体費、設計費、空地等整備費など

建替従前居住者家賃補助（建設費補助対象住宅の従前居住者）

補助期間：一般世帯は3年以内、高齢者世帯等は5年以内

個人住宅建替資金融資（住宅金融公庫融資を受けられる方）

自己居住用の老朽住宅を一定の要件を満たす住宅に建て替える場合、大阪市独自の長期・低利融資（25年以内）のあっせんを行います。（住宅金融公庫の融資が受けられない方も該当する場合があります）

融資限度額	1000万円（三世帯同居、借地購入の場合、加算があります）
16年度年利	一般：当初5年間2.52％　6年目以降2.94％ 三世帯同居・共同建築：当初7年間2.37％　8年目以降2.94％）

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

## 住宅の耐震改修をしたい

### 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）
16年度年利	当初5年間2.52％　6年目以降2.94％

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

### 共同住宅、木造戸建住宅等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、耐震改修工事費・設計費の一部を補助します。また、密集住宅市街地で特に優先的な取り組みが必要な区域において、昭和56年5月以前に建てられた、一定の要件を満たす木造戸建住宅等について、耐震改修工事費・設計費の一部を補助します。

**問い合わせ**：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

### 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年間、店舗等は10年間）のあっせんを行います。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。

※16年度の申し込みは平成17年2月28日まで

16年度年利	●一般2.60%（当初1～10年）●共同建替1.60%（当初1～10年） ●密集地区1.60%（当初1～10年）●多機能都心型2.10%（当初1～10年）
--------	--

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

### 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。

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

## 分譲住宅を売りたい

### 民間分譲マンション・大阪市住宅供給公社分譲住宅

●**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、住宅金融公庫に加えて、大阪市独自の長期・低金利融資（25年以内）のあっせんが受けられます。

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 公庫のはじめてのマイホーム加算を受ける場合は別途加算される場合があります
16年度年利	当初5年間2.52％　6年目以降2.94％

**問い合わせ**：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）のあっせんが受けられます。

融資限度額	1500万円（一次取得者の場合、譲渡価額の80%以内で300万円の加算があります。）
16年度年利	当初5年間2.52％　6年目以降2.94％

●**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、大阪府が当初5年間、1%（または0.5%）の利子補給を行います。

**問い合わせ**：大阪市住宅供給公社 管理課  
☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

## 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年以内に婚姻届出している方、または、当該年度内に婚姻届出する方で夫婦いずれも40歳未満の方。収入制限があります
補助額	家賃の実質負担額（家賃－住宅手当）と5万円の差額で、受給開始後36カ月目までは月額2万円が上限、37カ月目以降は月額2万5千円が上限です
補助期間	婚姻届出後1年以内の方は最長6年間、婚姻届出後1年を超え2年以内の方は最長5年間

**問い合わせ**：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制度および大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度の優遇

新婚世帯に対して融資利率の引き下げを行います。

**問い合わせ**：（大阪市マンション購入資金融資制度については）  
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頭金融資制度については）  
大阪市住宅供給公社 管理課 ☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

### 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。

**募集時期** 毎年2月・7月の予定

**問い合わせ**：大阪市住宅供給公社 住宅管理部 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制度および大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度の優遇

大阪市住宅供給公社申込受付日現在、小学校入学前の子供のいる世帯に対して融資利率の引き下げを行います。

**問い合わせ**：（大阪市マンション購入資金融資制度については）  
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頭金融資制度については）  
大阪市住宅供給公社 管理課 ☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

### 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。

**問い合わせ**：大阪市住宅供給公社 管理課  
☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

### 大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度（平成16年度までの時限制度です）

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する方のうち子育て世帯を対象に利子補給を行います。※申し込みは平成17年3月31日まで

申込条件	1.自ら居住するため、市内で供給される新築又は中古マンションの購入に必要な資金を公庫へ融資申込みを行い、その融資承認を受けられた方で、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られた方は除きます） 2.公庫融資の申込日時時点で、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かつ公庫融資申込後1年以内に大阪市住宅供給公社へ提出された方
------	---

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カ月以内

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

### 子育て支援等公社ストック活用制度（子育て世帯支援型民間すまいりんぐ）

子育て世帯等の市内居住を促進するため、大阪市住宅供給公社が管理する「民間すまいりんぐ（特定優良賃貸住宅）」のうち、管理開始後一定期間が経過している等の条件を満たす住宅の空家について、所得に応じて一定の負担額で住みつけていただく制度です。なお、子育て世帯以外にも、現在公営住宅に入居中で、収入基準を超えた方も対象とします。

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入学前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（昭和26年法律第193号）に規定する収入超過者世帯。ただし、単身者及び高額所得者は含まない。 ほかに収入条件などがあります。
------	--

**問い合わせ**：大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係  
☎06-6882-9000 ☎06-6882-7021

### 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

**問い合わせ**：大阪市住宅供給公社 住宅管理部 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・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、知的障害者、身体障害者、精神障害者、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
問い合わせ	大阪市健康福祉局 高齢福祉課 ☎06-6208-8052  ☎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。

●**障害者ケア付住宅**  
単身者向住宅…身体障害者手帳（1級～4級）又は戦傷病者手帳（恩給法別表の特別項症から第6項症まで、又は第1款症）を所持する方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。

**世帯向住宅**…障害者と条件を満たす親族（障害者、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦）で、いずれも独立した生活が営める2名以上の世帯。

※世帯向住宅の障害者とは、身体障害者手帳（1級～4級）所持者、戦傷病者手帳（恩給法別表の特別項症から第6項症まで、又は第1款症）所持者、大阪市が発行する療育手帳（障害程度がA、またはB1）または、認定カード所持者、精神障害者保健福祉手帳（1級～2級）所持者のいずれかとなります。

●**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いる2名以上の世帯。

●**車いす常用者向ケア付住宅**  
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いる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
問い合わせ	大阪市健康福祉局 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）のみで構成する世帯。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

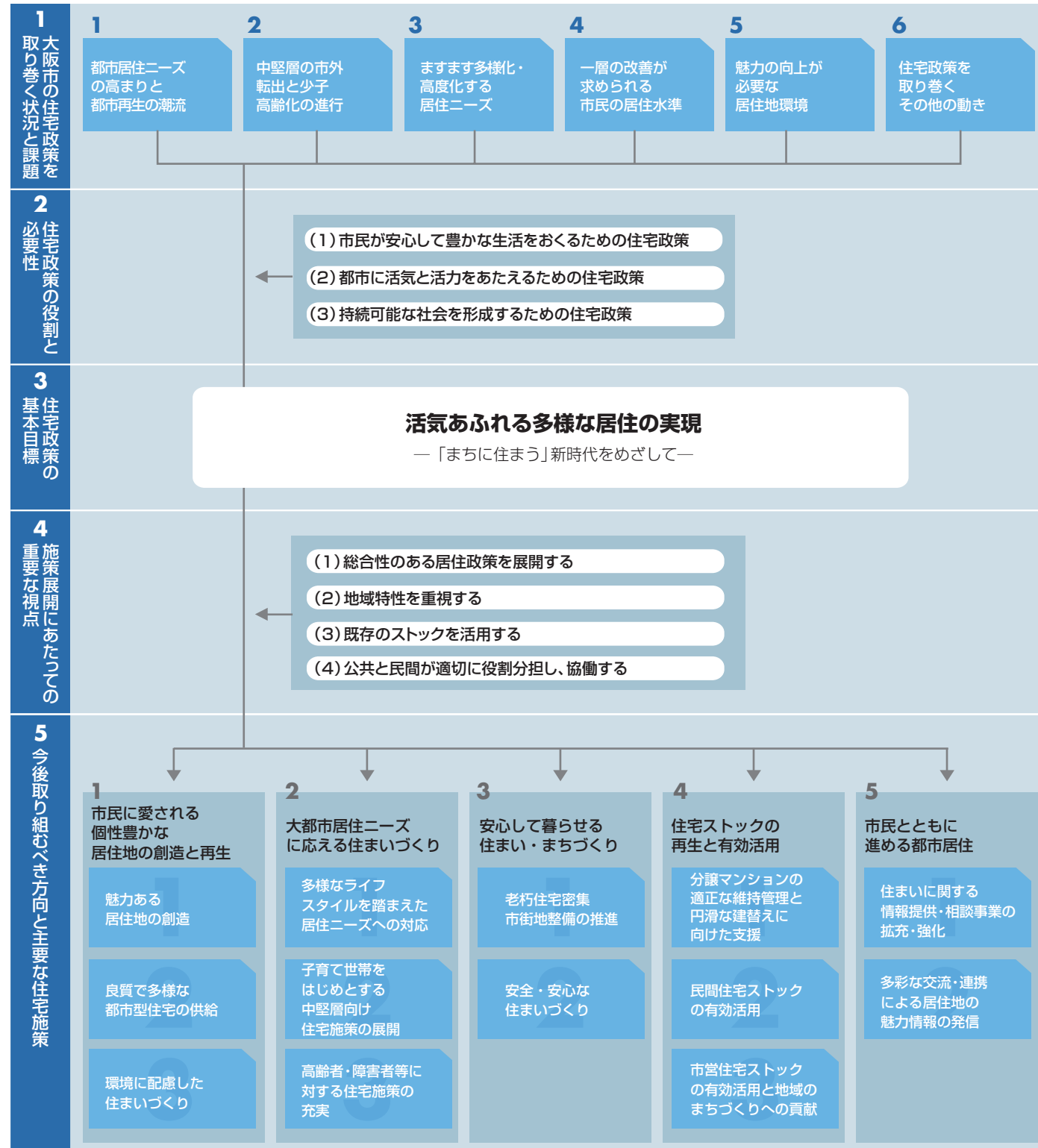
**問い合わせ**：大阪市健康福祉局 児童福祉課  
☎06-6208-8035 ☎06-6202-6963



# 「今後の住宅施策の方向について(答申)」がとりまとめられました。

大阪市では、住宅施策を推進するにあたって、学識経験者等で構成する大阪市住宅審議会において、今後の住宅施策の方向について議論された内容を踏まえて施策を展開しています。近年、社会経済情勢等、住宅分野を取り巻く状況が大きく変化し、時代の変革期を迎えるなか、平成15年1月より同審議会において、新たな方向性について議論され、この8月に「今後の住宅施策の方向について(答申)」という形で以下のようにとりまとめられました。

## ■今後の住宅施策の方向について(答申)の体系



## 住宅政策の基本目標

答申では、大阪市の住宅政策の基本目標を、「活気あふれる多様な居住の実現—「まちに住まう」新時代をめざして—」としています。

また、この基本目標を実現するため、総合性のある居住政策の展開、地域特性の重視、既存のストックの活用、公共と民間の適切な役割分担と協働、といった4つの項目を、施策展開にあたっての重要な視点としています。

## 今後取り組むべき住宅施策の方向

答申では、大阪市が今後取り組むべき住宅施策の方向が示されるとともに、様々な施策が提案されています。

### (1) 市民に愛される個性豊かな居住地の創造と再生

居住者だけでなく、訪れる人たちにとっても、快適で魅力にあふれるまちづくりを進めるため、それぞれの地域が独自に持つアメニティや文化、歴史といった特性を十分に活かした個性豊かな居住地整備を、地域住民やまちづくりを支援するNPO等と行政とが連携・協働して進めていくことが重要です。

このためには、市民が主体となり、ハード・ソフト両面にわたる特色を再発見するとともに、それをまちの魅力として地域の中で共有し、醸成していくような新たな仕組みを構築することが重要です。また、居住地を構成する主要な要素である住宅についても、優れた景観や環境への貢献といった観点から、良好な都市型住宅ストックとなるよう誘導していく必要があります。

### (2) 大都市居住ニーズに応える住まいづくり

多様化する市民の居住ニーズに的確に対応していくためには、市民のライフスタイルや価値観にあわせた住まいの選択が可能となるよう、多様な住宅ストックの形成をはじめとした施策展開をはかることが重要です。

このため、近年急速に増加している小規模世帯の居住ニーズや、就労形態の多様化等を背景とした新たな居住ニーズにも対応した住宅施策を推進する必要があります。また、少子高齢化が一層進行するなか、子育て世帯を中心とした中堅層の市内居住を積極的に促進するとともに、福祉施策等とも連携し、高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅・住環境の整備

大阪市としましては、この答申を踏まえ、住宅政策の基本目標である「活気あふれる多様な居住の実現—「まちに住まう」新時代をめざして—」に向けて、様々な住宅施策を積極的に展開してまいります。

答申の内容はホームページでご覧いただくことができます。

[http://www.city.osaka.jp/jutaku/wnew/wnew\\_75.html](http://www.city.osaka.jp/jutaku/wnew/wnew_75.html)

お問い合わせ先：大阪市住宅局企画部住宅政策課 (TEL.06-6208-9217)

を進める必要があります。

### (3) 安心して暮らせる住まい・まちづくり

市民が安心して生活することができるよう、住宅・住環境は防火性や耐震性、健康といった基礎的な安全性を備えていることが重要です。

このため、老朽住宅が密集する市街地については、老朽木造住宅の自主建替を基本に、地域で長年育まれてきたコミュニティ等も活かしながら、災害に強く、安全で住みよい居住地への早急な整備・再生を着実に進めていく必要があります。また、防犯や健康、住宅の品質などに対するニーズやユニバーサルデザインの視点にも配慮した住宅・住環境の整備を進める必要があります。

### (4) 住宅ストックの再生と有効活用

良好な住宅ストックの形成と地球環境にも配慮した持続可能な循環型社会の実現に向け、既存住宅ストックの再生・活用に向けた積極的な取り組みが求められています。

このため、空き家の活用も視野に入れ、リフォームの普及や市場の活性化による円滑な流通の促進をはかるなど、既存住宅ストックを適切に誘導していくことが重要です。とりわけ、分譲マンションについては、適正な維持管理の促進や円滑な建替えに対する支援策の充実をはかることが必要です。また、市営住宅ストックについても、地域のまちづくりにも貢献する良好な社会的資産として有効に活用するとともに、より一層の確・公平な管理に向けた取り組みを進める必要があります。

### (5) 市民とともに進める都市居住

市民が住み続けたいと思える、地域に愛着を持てるまちづくりを推進していくためには、住まいやまちに関する様々な情報を的確に提供するとともに、その共有化をはかっていくことが重要です。

このため、住まい情報センターが果たす役割について、一層の充実をはかるとともに、地域住民やNPO等とも連携し、大阪の持つ居住地魅力の向上に向けた、新たな施策展開をはかる必要があります。また、大阪くらしの今昔館(住まいのミュージアム)の積極的な活用もはかり、大阪の都市居住文化の継承と振興に取り組む必要があります。



# 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

- ガーデニングで坪庭の花木のレイアウトをときどき変えて、楽しんでいます。花木の性質にちなんだ講演等を期待しています。(清水欣哉さん)
- 私はサラリーマンで、休日(特に日曜日)にセンターが開いていることに喜んでおります。現地、実物を見ての説明を希望します。(セミナー受講者アンケートより)
- 平日の午後7時から8時半という時間帯にあるセミナーは都合がよい。ベスト!(セミナー受講者アンケートより)

## 住まいのライブラリー案内

### マイホームを手に入れるための資金計画って?

人生最大の買い物といわれるマイホーム購入。ほとんどの人がローンを利用して購入すると思います。でも、最初にどれだけお金がかかるのか、どんなローンがあるのか、知らないことがいろいろあると思います。そんなとき、住まいのライブラリーを利用してみませんか? 住まいのライブラリーには、住まいの資金計画の基礎から、応用までわかりやすく書いた本や相談事例集など多数の蔵書があります。自分にあった資金計画をしっかりと立てるためのヒントにご活用ください。

## イベント

### ワークショップ「家をつくろう」

親子で参加するワークショップ「家をつくろう」を7/24、7/31、8/1に実施しました。1日目は、家や建物に関するクイズをみんなでしてから、グループごとに夢の家を大きな紙に描いて、発表しまし

た。2、3日目は、リーダーの建築士さんに手伝ってもらいながら、夢の家の平面図をつくり、それをもとに段ボールやいろいろな材料を使って、夢のある、スケールの大きい、楽しい家をつくりました。



◀夢の家を考えてグループごとに発表しました。

#### 参加者の声

- 自分で考え、それに基づいて物づくりをする、そして、自分の考えを発表する、みんな仲良く協力する等、たくさんのことを経験できたと思います。
- リーダーの方たちが、子どもの思いを受け止めてくださり、とてもうれしかったです。子どもたちが輝いていました。

◀証書をもって、みんな小さな建築士になりました。

▲天井まで届く大きな家もできました

### 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布しています

**大阪市梅田サービスカウンター**  
☎06-6345-0874

(住宅案内コーナー)

**大阪市難波サービスカウンター**  
☎06-6211-0874

**大阪市天王寺サービスカウンター**  
☎06-6773-0874

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)

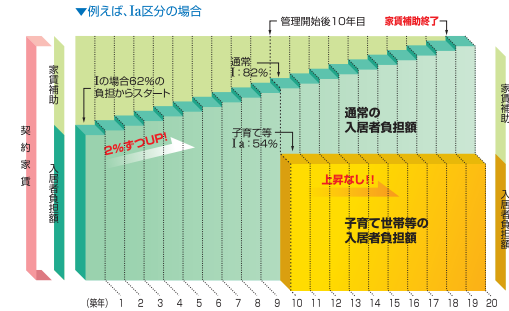
営業時間 平日/午前9時~午後7時 土・日・祝日/午前10時~午後7時

## 相談員より

### 子育て世帯等支援型民間すまいりんぐの入居者募集が始まっています!

このたび、大阪市では子育て世帯と大阪市営住宅にお住まいの収入超過者を対象に、大阪市住宅供給公社が管理する民間すまいりんぐ(特定優良賃貸住宅)の一部の空家について、入居者負担額を特別に軽減して入居できるようになりました。

■入居者負担額が上昇しません  
通常の民間すまいりんぐは、毎年2%ずつ家賃補助が減額されることにより入居者負担額が上昇していきませんが、「子育て世帯等支援型民間すまいりんぐ」の場合、経過年数による入居者負担額の上昇がありません。



■現在、先着順随時募集中  
対象の子育て世帯とは、現に同居し、または、同居しようとする小学校入学前(就学年齢に達していない)の子どもを含む親子・夫婦を中心とした世帯をいいます。また、収入超過者世帯とは、大阪市営住宅に現在居住している世帯のうち、公営住宅法(昭和26年法律第193号)に規定する収入超過者世帯のことで、単身者および高額所得者は含まれません。いずれも民間すまいりんぐの申込資格を備えていることが必要です。  
現在、大阪市住宅供給公社にて、先着順随時募集を行っています。申込資格、空室状況について、詳しくは、大阪市住宅供給公社募集係(06-6882-9000)までお問い合わせください。

### 「共同住宅エレベーター防犯カメラ設置費補助制度」「大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度」が平成16年度で終了します。

■共同住宅エレベーター防犯カメラ設置費補助制度  
共同住宅の防犯性と住民の防犯意識の向上を図るため、既存のエレベーターに新たに防犯カメラを設置する管理組合や自治会等に対して、その費用の一部を補助する制度です。お申し込みの期限は平成17年2月28日(月)までとなっています。

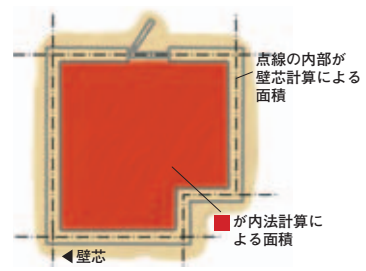
■大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度  
大阪市内で供給される民間分譲マンションを住宅金融公庫融資を受けて購入する方(公庫申し込み後1年以内の方)のうち子育て世帯(小学校入学前の子どもがいる世帯)を対象に利子補給を行う制度です。お申し込みの期限は平成17年3月31日(木)までとなっています。  
これらの制度の利用をお考えの方は、お早めにお申し込みください。お問い合わせ先は13ページ、14ページをご覧ください。

**お便り・ご意見をお寄せください**  
〒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  
FAX.06-6354-8601

## 住まいのなんでもQ&A

### Q 住まいの面積はどう測るのですか?

A 住宅の面積を測る場合、「内法(うちのり)」と「壁芯」の2つの方法があります。内法は、室内の壁の表面から表面、つまり内側部分を測る方法で、壁芯は、壁の中心線と中心線を結んだ間を測る方法です。壁芯による面積は、壁の厚みの分、内法による面積より約5、6%広くなります。住宅を登記する際には、内法計算による面積を用います。一方、広告に掲載されている面積は、壁芯で算出されています。マイホーム購入時に、税金の軽減措置を受ける場合には、登記簿上の面積つまり内法で計算された面積が対象となります。また、住宅広告では住宅の面積を平方メートルで表示することになっていますが、坪数に直すときは0.3025を掛けます。100㎡は30.25坪です。1坪は3.3㎡でおおよそ2枚分にあたります。



## 「大阪市マンション管理支援機構」だより

### 「模擬総会」を開催しました —マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会—

マンションの適正な維持管理を進めていく上で必要な基礎知識を、各テーマ毎に専門家がわかりやすく説明する講座を、3日間(7/11、7/25、8/7)にわたって開催しました。3日目には総会の模様を実演し、ポイントについて専門家が解説する「模擬総会」を開催し、参加者からも大変好評をいただきました。



### 大阪市内の分譲マンション管理組合を対象に 登録募集中!(登録料・年会費無料)

登録された管理組合には、情報誌「マンションらいふあっぷ」や、タイムリーな情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」、広報活動をサポートする「文例&イラスト集」、「マンション管理Q&A集」の提供など、特典があります。  
①「マンション管理Q&A集(基本編)」  
②「マンション管理Q&A集(修繕編)」  
③「マンション管理Q&A集(コミュニティ編)」  
④「文例&イラスト集」  
広報活動に役立つ文例や制作ポイントを集約  
大阪市マンション管理支援機構 事務局  
TEL.06-4801-8232  
<http://www.osakacity-mansion.jp/>



### 「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。

