

# 大阪市立住まい情報センターイベントカレンダー

※4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。

OSPA おたがいの人権を守って明るい社会

■は休館日

**4月** 2005 April

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

**5月** 2005 May

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				

**6月** 2005 June

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）

**住まいのなるほどセミナー〈1テーマ講座〉**  
**すっきり暮らすコツ**  
 ～アドバイスですっきり快適生活～

整理の考え方、家具のレイアウトを変えるだけで、すっきり美しく暮らすコツをインテリアコーディネーターがお話します。

- 4/10(日) 10:15～12:15**
- 講師/中原方子(インテリアコーディネーター)
  - 場所/5F 研修室
  - 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
  - 締め切り/4月3日(日)
  - 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)

**基礎知識ミニセミナー〈連続講座〉**  
**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夜間の連続講座。

- 4/14(木) ①**住まいづくりとは(施主の心得)  
**5/19(木) ②**建築基準法を知る  
**6/ 2(木) ③**地盤と基礎を知る  
**6/16(木) ④**プランニングと設計者の選び方  
**6/30(木) ⑤**資金計画と支払いスケジュール  
**7/14(木) ⑥**見積書の見方と工務店選び

- いずれも19:00～20:30**
- 講師/①鈴木素子(財)住宅産業研修財団  
 ②薄木三男(大阪府住宅局建築指導部)  
 ③村谷達也(関西優良工務店の会)  
 ④幸田真生子(住まいづくりカウンセラー)  
 ⑤鈴木素子(財)住宅産業研修財団  
 ⑥伊藤裕啓(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/1回目のみ1週間前、他各回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(希望する場合)

**住まいのなるほどセミナー〈1テーマ講座〉**  
**住まいと緑化**  
 ～マンションガーデニングのいま～

マンションの個々の部屋や共用部分の緑化とその管理について、グリーンアドバイザーがお話します。

- 4/17(日) 10:15～12:15**
- 講師/山本英子、野村佳代(グリーンアドバイザー)
  - 場所/5F 研修室
  - 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
  - 締め切り/4月10日(日)
  - 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)

**住まいのなるほどセミナー〈1テーマ講座〉**  
**木造住宅の耐震補強を知ろう**

地震に備えて、効果的な木造住宅の耐震補強とはどのようなものかを知るセミナーです。

- 5/14(土) 13:30～16:00**
- 講師/貝谷淳一、山田明(関西建築構造設計事務所協会)
  - 場所/5F 研修室
  - 定員/50名(応募者多数の場合抽選)
  - 締め切り/5月7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)

**ブックトークサロン**  
**リフォームを真剣に考える**  
 ～失敗しない業者選びとプランニング～

国内最大のリフォームサイトを立ち上げ、その経緯を一冊の本にまとめた著者が起業を通して知ったリフォームで陥りやすい落とし穴、失敗しない業者選びの考え方についてお話します。

- 5/28(土) 14:00～16:00**
- 講師/鈴木隆(リフォーム仲介サイト運営会社代表取締役)
  - 場所/5F 研修室
  - 定員/20名(応募者多数の場合抽選)
  - 締め切り/5月14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)

**住まいと暮らしのワークショップ**  
**住まいのDIY**

住まいのDIYの方法の基礎的な知識を実践しながら学ぶ連続ワークショップです。

- 6/10(金) 11(土)**「壁紙の貼り方」  
**7/24(日) 25(月)**「水回りのちょっと補修」  
**いずれも13:30～16:00 (1日目と2日目は同じ内容です)**
- 講師/大田力(DIYアドバイザー)
  - 場所/5F 研修室
  - 定員/各回20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(希望する場合)

**「住むまち大阪スタイル」**  
**パネル展**

シンポジウムにあわせて、過去、あんじゅに連載された「住むまち大阪スタイル」を展示します。

- 3/21(月)～4/29(金)**  
 ■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**

あなたの暮らしの中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。

- 4/13(水)**「暮らしの中で季節を楽しむ」  
**5/11(水)**「カーテンでプチリフォーム」  
**6/ 8(水)**「カラーコーディネートをしよう！」  
**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

## 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)。また、お申し込みにあたっていただきました個人情報は、参加証の発送及びセミナー利用状況統計の基礎データとして利用させていただきます。※「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.sumai.city.osaka.jp/

〒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(12/28～1/3)

相談専用電話 **06-6242-1177** (住まいの一般相談)



地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋6丁目」駅3号出口すぐ

都市に住む・暮らす

大阪市 住まいのガイドブック

2005年 春号

# あんじゅ

Ange

volume 22

「あんじゅ」は、「安心して快適な住生活を送りたい」となるための情報誌です。またコラムで「Angeは「天使」という意味。よむよむ暮らしを楽しくしてくれる幸せの象徴をイメージしています。」

## 特集 「マンション管理」の心得

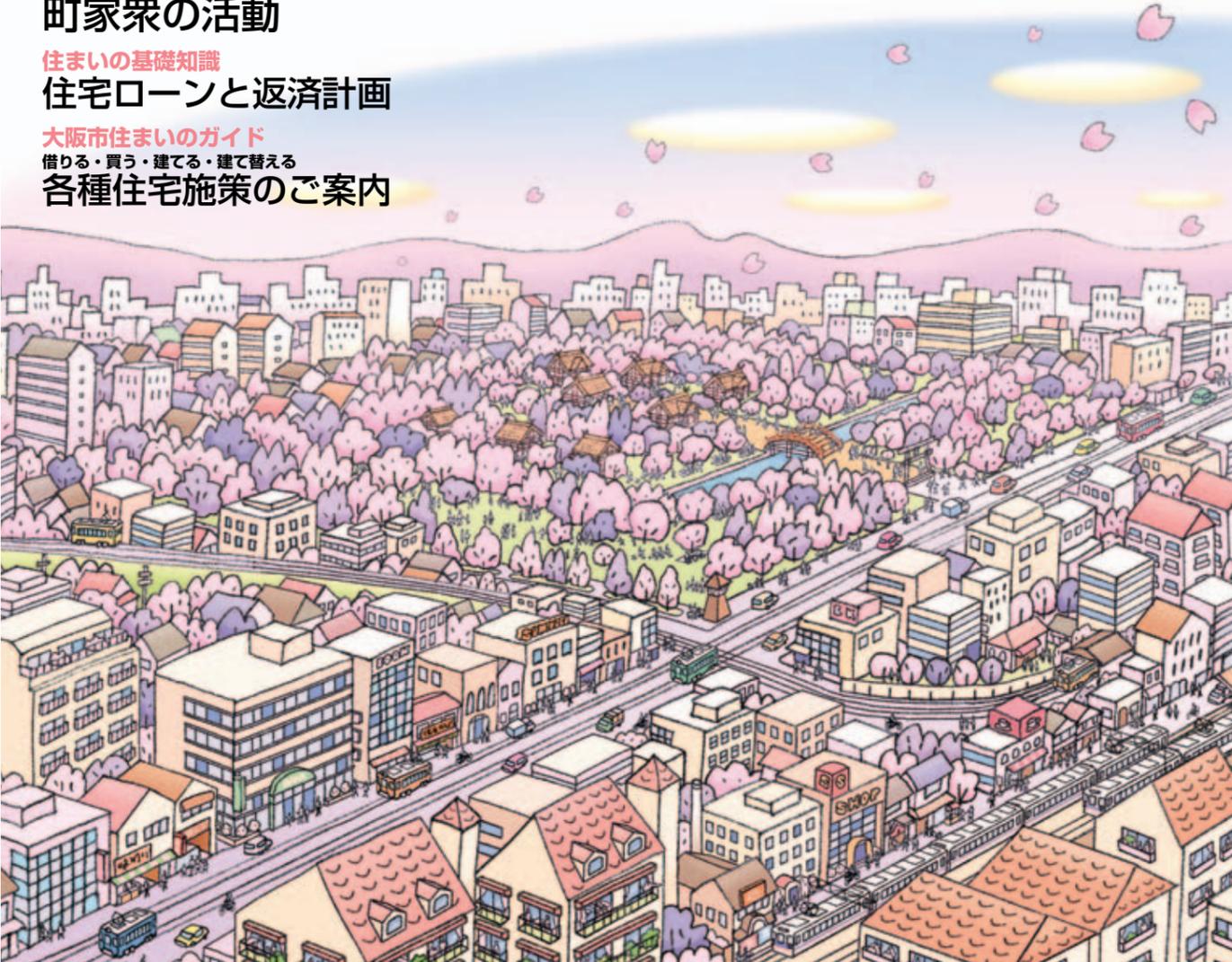
安心・安全・快適生活のための

住むまち・大阪STYLE  
 ゆとりが夢を育む都心のSOHO暮らし

大阪くらしの今昔館NEWS  
 町家のしつらい/かし屋札  
 町家衆の活動

住まいの基礎知識  
 住宅ローンと返済計画

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



あんじゅVOL.22 2005年春号 平成17年3月31日発行 発行 大阪市住宅局企画部住宅政策課 ☎06-6208-9909 〒530-0201 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 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

R100 古紙配合率100%再生紙を使用しています

人と住まいを結ぶ情報発信基地

大阪市立 住まい情報センター

# 「マンション管理」の心得

親元からの独立や結婚、子どもの成長などを機にマンションを購入する人は少なくありません。初めて分譲マンションでの生活を経験する人には「知らなかった」と思えることも多いはず。その一つが分譲マンション特有の「管理」の問題ではないでしょうか。長く快適に暮らすために「マンション管理」について、よく聞くキーワードをもとにひもといてみましょう。

## key word 01 専有部分と共用部分

### 区分所有者の権利と義務

分譲マンションは、一戸建てや賃貸マンションと比べ、根本的にどこが違うのでしょうか。一戸建ては、その住宅を購入した人がすべてを所有し、自分で維持管理します。賃貸住宅は、大家さんが所有・管理し、賃借人は家賃と共益費を払います。分譲マンションを購入した人を「区分所有者」と言いますが、区分所有者は自分で所有し、管理する住戸（専有部分）だけでなく、区分所有者全員で所有・管理する「共用部分」についても維持管理していくこととなります（図1）。つまりマンションの建物や設備、自転車置場やごみ置場など共用部分を利用する一定の権利が認められると同時に、そこを他の区分所有者と共に管理する義務も発生します。

### マンションは小さな自治体

具体的には、区分所有者で「管理組合」を組織し、「管理規約」を定め、「理事会」、「総会」などで話し合いながらマンションを運営していきます。必要に応じて「管理会社」に管理業務を委託します。分譲マンションは、いわば小さな自治体のような存在で、区分所有者の知恵が問われる住まいとも言えます。

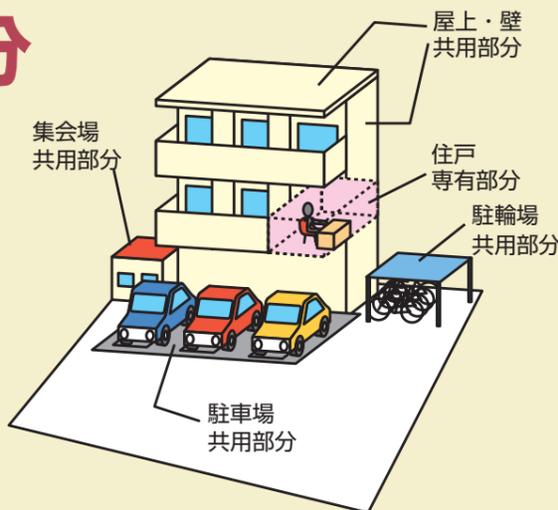


図1 分譲マンションの専有部分と共用部分

## key word 02 管理規約

### 管理規約はマンションの憲法

区分所有者は、マンションの共通ルールである「管理規約」に従って暮らします。管理規約では管理組合の組織や共用部分の使用法など、基本的な内容を定めておきます。ゴミの出し方や専有部分をリフォームする際の注意点など細かなことは「使用細則」で定めておきます。

新築マンションでは、分譲会社があらかじめ管理規約（原始管理規約）をつくり、管理会社や管理内容、管理費などについても、あらかじめ決めていくのが一般的です。というのは、最初のうちは区分所有者はお互いをよく知りませんし、スムーズに管理組合を組織できないからです。

### 管理組合で規約見直しも

入居してしばらく経てば、管理組合の運営も軌道にのってきます。管理規約に一部の人に有利な項目は入っていないか、管理人室や集会室などは区分所有者の共用部分となっているかなど具体的に検討して、必要があれば総会での決議を経て規約を変えることができます。

規模や立地、入居者の意識などをふまえ、そのマンションに合った管理規約をつくる際には、国土交通省が定める標準モデル「標準管理規約」を参考にするのが良いでしょう。マンションの法律である「区分所有法」も遵守しなくてはなりません。

おさらいキーワード	
<b>【区分所有者】</b>	マンションの住戸を購入した人。自分で自由にできる「専有部分」と、区分所有者同士が合意して共同で使用する「共用部分」の両方に対して、権利と義務が生じる。
<b>【共用部分】</b>	建物の柱や壁、廊下、給排水管、自転車置き場など区分所有者全員で所有・管理する部分。玄関ドアやバルコニーなどは区分所有者が専用的に使うが、本来は共用部分。
<b>【管理組合】</b>	マンションの管理を行う主体で、区分所有者全員で参加し、その中から理事長、理事、監事などを選ぶ。最高意思決定機関である「総会」を年1回ほど開催する。
<b>【管理規約】</b>	区分所有者が守らなければならないルール。あらかじめ分譲会社が決めておいた原始管理規約は入居後に総会の議決により、変更もできる。
<b>【管理費】</b>	管理にかかる総費用を、専有部分の面積に応じて区分所有者が負担し、毎月管理組合へ納める。管理会社への委託費用や保全・点検費用が多くを占める。
<b>【管理会社】</b>	管理組合から委託されて、共用部分の清掃や日常的な点検、管理員による窓口業務などを行う。管理のプロとして管理組合に適切なアドバイスをしてくれるよう信頼関係を築くことが望ましい。
<b>【修繕積立金】</b>	将来の大規模修繕のために計画的に積み立てていくお金。管理費とは別会計にして準備する。新築マンションの購入時には修繕積立基金として一時徴収されることが多い。

## key word 03 管理組合と管理会社

### 管理組合の総会はマンションの議会

管理組合の活動内容や予算、規約の変更など、マンションの管理に関する重要事項は、「総会」で決めます。区分所有者全員が議決権を持ち、民主的に話し合う場です。総会での決議はすべて自分の生活に関係することですから、総会には必ず出席し、きちんと意思表示をしましょう。

一定の期間毎に、管理組合の役員は総会において選ばれ、理事長が管理の最高責任者を務めます。例えば1年間で役員を総入れ替えしてしまうと、活動が継続されません。2年任期にしておき、半分ずつ入れ替えていくのが賢明でしょう。

### 管理組合が管理会社を管理

多くのマンションでは、事務管理業務から受付・点検・報告、清掃業務、設備管理業務などを管理会社に委託するのが一般的です。すべての業務を委託する「全面委託」と、一部分を委託する「一部委託」とでは、区分所有者の負担が変わりますし、管理会社に委託せず、区分所有者だけですべての管理を行う「自主管理」も可能です。ちなみに国土交通省が実施した平成15年度マンション総合調査では、全面委託が全体の約69%を占め、一部委託は約23%、自主管理が約8%を占めていました。

たとえ全面委託でも、管理会社にすべてお任せにはしてはいけません。マンションの管理の主体は、あくまでも管理組合。管理会社をしっかりと管理する視点が必要です。管理会社はマンションに関するさまざまな情報やノウハウを持っていますから、マンションを適切に維持・管理していく「よきパートナー」としてつきあっていくことも大切です。

## key word 04 管理費と修繕積立金

### 維持・管理に必要な費用は計画的に徴収

管理に必要な費用は、専有面積に応じて区分所有者が負担します（表1）。委託する業務や共用部分の設備が多いほど管理費は高くなります。一般的に住戸数の多いマンションの方が1戸あたりの負担は軽くなります。大切なのは、管理委託費用が必要なサービス内容に対して適切なコストかどうかということです。

また、築年数に応じてマンションは老朽化します。鉄部の再塗装や外壁の塗り替え、給排水設備の刷新など大規模な修繕が必要となります（表2）。管理組合は、長期修繕計画を立て、毎月「修繕積立金」を徴収しますが、「修繕積立金」は修繕の内容やマンションの規模によって変わります。

### 「マンションは管理を買え」という言葉

適切な維持・管理をすることで、マンションでの日常生活は快適となり、住宅としての寿命も延びます。また、資産価値を高めることにもつながります。長期修繕計画がなかったり、その費用が不足していたりすると、適切な修繕工事ができず、結果的にマンションの価値を下げてしまいます。そうならないよう、区分所有者一人ひとりが管理の大切さを意識し、活動することが重要です。それが「マンションは管理を買え」と言われるゆえんです。

## key word 05 コミュニティ

### ルールと人が支える住環境

「エレベーターや階段に落書きがある」「ゴミの出し方が悪い」など、集合住宅ならではの問題も発生します。特に騒音やペットをめぐるトラブルは少なくないようです（図2）。あらかじめ管理規約や使用細則で定めておくことも大切ですが、それ以上に大切なことは住民同士の良好な関係づくりです。日頃から親しくつきあっていれば、大きなトラブルには発展しにくいもの。ルールを守り、「お互いさま」と譲り合う心をもっておくことも、マンション生活には大切です。

最近では住宅地でも事件や事故が頻発しています。最新のセキュリティシステムが設置されているマンションもありますが、それ以上に役立つのは住民の目配り。一人ひとりがマンション周辺に不審者がいないか、死角はないかと意識しておくことが何より役立ちます。

良好なコミュニティを形成し、区分所有者の一人ひとりが積極的にマンションの維持・管理にかかわり、トラブルやアクシデントをみんなで乗り越えながら、よい住まいにしていきたいと思います。

（表1）分譲マンションの管理費の内容

共用部分運転費	水道・電気・ガス代
税金・保険料	固定資産税、都市計画税、その他の公的負担金
組合運営費	消耗品・備品費、会費、印刷費、役員手当、交通・通信費
保全・改良費	建物・設備・敷地関係・その他
委託管理費	委託管理費、管理人直接雇用給与
共同生活費	ごみ処理費、その他地域分担金

（表2）大規模修繕の主な項目

区分	項目	
建築	塗装・外壁	鋼製手すり塗替え 鋼製建具塗替え 外壁塗替え（モルタル）
	防水	PC外壁目地防水取替え バルコニー床防水層取替え PC屋根防水取替え 屋根露出防水層取替え
機械設備	給水	鋼製水槽外面塗替え 鋼製水槽内面塗替え 給水ポンプ修理 壁内給排水管取替え 壁外給排水取替え
	汚水	汚水ポンプ修理 台所配水管取替え 浴室・洗面所配水管取替え
	消火・警報	消火ポンプ取替え 消化器取替え
電気設備	屋内	蓄電池取替え 共用灯、外灯取替え 各戸分電盤取替え
	屋外	屋外電気配線取替え 制御盤取替え
造園、土木	遊戯施設修繕	



図2 マンションに多いトラブル

# ゆとりが夢を育む

# 都心のSOHO暮らし

仕事の内容や形態が多様化した現代は、働き方もさまざま。そうした中で、都心に住居兼オフィスをかまえる人たちが増えています。仕事でのメリットを有効に活用し、都会の暮らし良さも同時に楽しむという、まちのSOHO生活。大阪市内ですます広がりを見せている、新しい都市型ライフスタイルと言えるでしょう。



## SOHO まちのSOHOだから得られるメリット

SOHO(ソーホー)は、この10年ほどの間に急速に浸透した言葉。「Small Office Home Office」の略で、自宅を事務所にし、主にパソコンやインターネットを活用してソフト開発やデザイン、広告、設計、貿易などさまざまにビジネスを展開するワークスタイルのことです。そのようなワークスタイルをとる人は、近年ますます

増加傾向にあると言われています。SOHOは地域に関係がないようですが、都心を選んで住む人たちが増えているのも確か。仕事面でもメリットが多いからでしょう。発達した交通網は移動が短時間ですみ、また、取引先と密なコミュニケーションをとることができます。まちには情報と流行があふれ、多彩な場に行くことで人と出会い、新たなチャンスにも恵まれるでしょう。大阪でも、SOHOスタイルを取り入れたビルが都心を中心に増えており、その一つ、SOHO支援の「デジタルBOX」という都市再生機構(旧都市公団)の賃貸住宅が中央区の南船場や瓦町、淡路町に次々

誕生。最初にできた南船場の住宅は人気が高く、ニーズの高まりを表しています。

## SOHO 人々の都心回帰でより快適なまちに

SOHOでの都心生活は、生活の上でも便利さをもたらします。病院や公共施設が揃い、映画館や劇場、美術館など文化施設も集まり、デパートや大小さまざまなショッピングゾーンが点在。食事処やカフェもふんだんです。職住一致によって時間に余裕が生まれ、家庭を優先させたい主婦ワーカーにとっても、気軽に多彩な余暇を楽しむことができるでしょう。一方、人が住むことで、まちはより快

適さを増すもの。緑化や美化、治安や駐車場のことなど、暮らし良いまちづくりを連携して進める動きも見られます。商いの場と住居が同じだった昔の船場のように、住む人たちがルールを生み、交流によって温かな活気が生まれてきます。「住まい情報センター」には、郊外で暮らした後、また市内に戻って来たいという相談が寄せられています。まちのSOHO暮らしを望む人もいます。独立独歩の個人事業で人生のチャレンジを試みる場として、都市は可能性に満ちた生活の舞台となりそうです。



都市の風を  
楽しみながら探す  
起業家の道  
金野 祐子さん

はじめての一人暮らしに、都市再生機構住宅のSOHOタイプを選んだのは、「安藤忠雄の建築にひかれて応募したら、ラッキーにも当たってしまった」と言う金野祐子さん。その幸運が、留学から帰国し、プロのテニスコーチとして子どもたちにテニスを教えるかたわら、ウェブプランナーとして仕事をやっていこうという意欲を後押ししたよう。「ここに住めば、まちの中でさまざまな人とつながって、チャンスもあるかなと。南船場という場所柄、流行や情報もタイムリーにキャッチできるのも大きなメリット。実際、インターネットの仕事は設備が整っているのでもやりやすく、環境としては最適です」。どこにでも自転車で動き回り「ここを拠点に、出かけていけば、人にも最新の情報にも出会える」と、セミナーや女性起業家の集まり、異業種交流などに積極的に顔を出しているそう。「同じ女性たちの活躍を見ていると、がんばらないといけなあと励まされます。日々自分の可能性や世界が広がっていくのを感じます」。ゆくゆくは自分の会社を作り、インターネット上でスポーツビジネスを展開するのが夢だとか。「自分のペースを保ちながら勉強もして、SOHO生活を楽しみたい。SOHO生活2年半、新たなステージへとさらなるステップアップをめざしてがんばりたいと思います」。(中央区在住)



南船場での暮らしが  
建築の仕事にも  
好影響  
平岡 孝啓さん 美香さん

「6年ほど前、南船場で分譲マンションが徐々に売り出されて、分譲マンションがあまりない所だったのでそれが魅力でした」。独立を機に、都心の真ん中と言える南船場のおしゃれなマンションに居を定め、この住まいがお二人の建築設計事務所ともなった平岡孝啓さん・美香さんご夫妻。地の利の良さに加え、通勤時間のロスがなく、一緒に仕事をする中で経済的かつ精神的にもサポートし合っているといます。「一日必ず3回ごはんを食べる」ことで公私の切り替えも。窓から見える向かいのビルには、壁面いっぱいに配置された緑もあり「借景としてとてもいやされている」と美香さん。多忙な中、孝啓さんは地域のNPO法人の活動にも参加し、美観や文化面、暮らしやすさをふまえたまちづくり設計プランも考案。また「マンション内のコミュニティは大事」と、居住者同士で相談し、玄関先に自転車よけの植栽を設けたり、マンション全体で、光ファイバーのシステムを導入したり、セキュリティについてもより快適な暮らしのための工夫を積極的に提案しています。「住人の居心地を良くすることは他から見ても住みたいマンションとなり、マンションの価値を高めることにつながる」と孝啓さん。ここで暮らしたによって「建築デザインという住空間の提案に実感のある手伝いができるようになった」とも。住まいの充実が仕事にも好影響、というご夫妻のSOHO生活は一つの理想形かもしれない。(中央区在住)



二人三脚で  
パペットアニメの  
夢が広がる  
西浦 由乃さん

天満にある築30年以上の都市再生機構の住宅に1年ほど前に結婚して住み始めた西浦由乃さん。家を仕事場に、3 DCGデザイナーのご主人、鶴見祐輔さんとアートユニット「スタジオパンポート」を組んで立体イラストレーターとして活躍しています。生み出すチャーミングな人形たちは手のひらサイズですが、ご主人のデジタル処理でさまざまな背景と結びつき、広がりのあるファンタジックな世界を生み出しています。「この辺りは梅田に近いわりに静かで住みやすく、のんびりした空気がある近所の人たちがとても親切。ここで二人でじっくり創作ができるようになりました」と西浦さん。公私の区別がつきにくい「SOHO生活」ですが、だからこそ、居室と仕事場を区切る「一つのドアの存在がすごく大事」とも。東京の仕事も多いそうですが「データはネットで送れるので、暮らし慣れた大阪に住み続けたい」とか。今、取り組んでいるのは「パペットアニメーション」。動物たちの可動モデルを制作し、まるで生きているように動かして映像作品を創っていくもの。コンピューターの中で実写に近い世界を描き出し、西浦さんの人形を引き立てるご主人との二人三脚で、夢はどんどん広がっています。「これを発展させていきたい」。緑を配した居心地良いSOHO空間から、心温まる作品が生み出されていくことでしょう。(北区在住)



お気に入りの  
SOHOで得た  
自由時間の幸福  
Tさん

一見、住居とは思えない外観。中に入ってみると、照明や壁にいたるまで落ち着いたレトロモダンの内装で統一され、まるで外国の古風なホテルにいるよう。谷町四丁目ほど近い錦屋町で築37年の事務所ビルを全面改装し、デザインもシンプル&シックにこだわったアパートメント。「仕事の量が増え、帰宅が深夜になることもしばしばで、都心部でSOHOスタイルの事務所を探していました。ここは住まいへのデザイン的なこだわりも充足させてくれ、期待以上に満足しています」と語るTさん。精密機器のシステム設計・コンサルタントという仕事柄、綿密な打ち合わせも必要ですが、都心に住むことで「得意先との連携がひんぱんにでき、電話やFAXで伝えにくいときはすぐ出かけていき、顔を合わせて相談ができるようになった」とも。何より共用部分もこだわった素敵な建物は、仕事関係の人を招くと必ず喜ばれ、自分がほめられているようだとか。友達を招く機会も増えたそう。住み始めて半年余りですが、快適なSOHO生活を送っているTさん。「働く場と住む場が同じだと、自分の時間を非常に有効に使えます。最終電車を気にせずのんびりでき、仕事上のメリットはもちろん、プライベートの時間の過ごし方にも幅が出ます。この生活スタイルで都会暮らしの魅力をこれからもっと開拓していきたいですね」。(中央区在住)



# 住宅ローンと返済計画

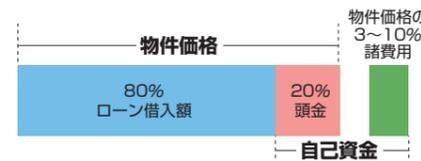
20

やっと手に入れた夢のマイホームでも毎月やってくるローンの返済が大変・・・自分に合った返済計画を立てることで、そんな心配を軽減することができます。後から困らないようにローンの基本をしっかりと覚えておきましょう。

## 資金計画の基本をおさえよう

### 自己資金の目安っていくら？

住宅の取得にかかわる金額から、住宅ローンなどの借入額を引いた分、つまり自分で用意して支払うお金を自己資金といいます。自己資金には「頭金」と「諸費用」が含まれます。一般的な住宅ローンの融資限度額が、物件価格の8割であることから、頭金は2割以上ある方が安心でしょう。諸費用とは税金や登記費用や仲介手数料といった住宅購入以外にかかる費用のことをいいます。一般に新築では物件価格の3～5%、中古住宅では5～10%の諸費用が必要となります。



### ローンはいくらまで借りられる？

年収に対するローンの割合は、どれくらいが適切なのでしょうか。住宅金融公庫では、月々の返済額は月収（ボーナスを含めた年収の12分の1）の20%が上限になっています。このことから、月収の20～25%がひとつの目安といえるでしょう。

## 計算しましょう

### 年収からローン返済額を計算しましょう

$$\text{年収} \text{ 万円} \times \text{一般的な返済割合} \text{ 20\%～25\%} = \text{年間返済額} \text{ 万円}$$

$$\text{年間返済額} \text{ 万円} \div 12 \text{ カ月} = \text{毎月返済額} \text{ 万円}$$

### 新型住宅ローン（フラット35）って何？

住宅金融公庫の直接融資が廃止されるのを受け、2003年に開始された長期固定金利型住宅ローンのこと。「証券化ローン」や「公庫買取型」とも呼ばれますが、公庫では、「フラット35」という新名称を使用しています。窓口は、銀行や保険会社などの金融機関。最大8000万円までの融資が受けられ、繰り上げ返済時の手数料が無料などの特徴がありますが、借入条件は年々見直されますので、最新の情報を手に入れましょう

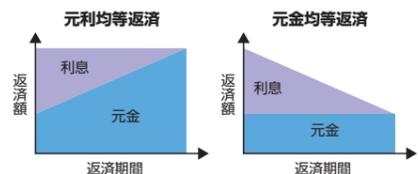
## 住宅ローンの種類を知ろう

### 金利の種類

【**固定金利型**】借入時に全期間の金利が決定し、返済期間を通して固定されます。あらかじめ返済額が算出できるので、予定を立てやすく、金利が上昇するときには有利です。  
【**変動金利型**】市場金利に合わせて金利が変動します。これから金利が下がっていく場合は有利ですが、金利が上がると返済額も増加します。また、当初の一定期間だけ固定金利を選択し、その後は変動金利か再度固定期間を選択する「固定期間選択型」というものもあります。

### 返済方法の種類

【**元利均等返済**】元利均等とは、元金＋利息が均等という意味で、返済期間を通しての返済額が一定に保たれます。毎月の返済額が同じなので、家計の見通しが立てやすいというメリットがあります。一般的にはこちらが多く使われています。  
【**元金均等返済**】毎月の「元金」返済額が一定になります。返済が進むにつれて返済額が少なくなりますが、開始当初は返済額が多くなります。元利均等返済と比べると、総返済額が少なくなるというメリットがあります。



## 作ってみましょう

下図を参考に住宅購入からローン完済の年までのライフプランを作ってみましょう (単位: 万円)

項目	年	【記入例】	2005	2006	2007	...	20XX
ライフイベント【例】長男入学、車の購入など			住宅購入				ローン完済
家族の年齢(才)	夫	32					
	妻	32					
	長男	4					
	夫の年収(手取り)	350					
	妻の年収(手取り)	96					
	住宅ローン控除による税金還付 その他	10 0					
収入合計: ①		456					
支出合計: ②	基本の生活費	250					
	住宅ローン	102					
	教育費	29					
	住宅取得のための自己資金	0					
	その他一時的支出	0					
年間収支: ③=①-②		381					
年末貯蓄残高: 前年の貯蓄残高に当該年の③を加えた額		75					
		140					

## ライフプランに合わせた返済計画を

### ライフプランを描き出してみよう

住宅ローンの返済期間は長いもので35年にもなります。その間には、家族が増えたり、子どもの進学・結婚など、さまざまな出来事が起こります。収入も変われば支出も大きく変動しますので、計画性のある返済プランを立てることが大切です。そこで、家族の年齢、収入、支出、出来事などを下図のようなライフプラン表にしておくといいでしょう。将来の家族の関係とおおまかな収支を把握することによって、事前に備えることができます。

### 状況に応じて返済プランを見直そう

ローン返済は、必ずしも計画どおりに進むわけではありません。収入が減ったあるいは臨時収入があったというときは、ローンの見直しをしてみるといいでしょう。たとえばボーナスなどのまとまったお金が入ってきたときには、ローン残高の一部をまとめて返済することができ、これを繰り上げ返済といいます。これには、毎月の返済額を変えずに返済期間を短くする「期間短縮型」と、返済期間を変えずに毎月の返済額を少なくする「返済総額減型」があります。早期におこなうほど返済総額が少なくなります。反対に収入が減ってしまった場合、返済期間を延長して月々の返済額を減らす、または金利の安いものへ借り換えるという方法があります。ただし、取扱い金融機関によって条件も違ってくるので詳しくは個別に問い合わせましょう。

# 大阪 くらしの 今昔館

## news

volume. 15

平成17年4月



展示室に設定した裏長屋

# 町家のしつらい かし屋札

新学期、新年度を迎えるこの時期は、新天地での生活に期待をふくらませた引越し風景がよく見られます。そこで、今回は、江戸時代の借家の宣伝方法について考えてみたいと思います。

近世の大坂は三都と呼ばれ、江戸・京と並び国内有数の大都市でした。江戸時代初期に上方と呼ばれた大坂・京は文化の中心に君臨していましたが、江戸でも独自の都市文化が開花します。後期になると上方と江戸の文化を比較することが流行しだします。その代表的な書物が『守貞謄稿』や『街能噂』です。

さて、江戸時代の借家札の有り様を述べているのが『街能噂』です。平亭銀鶏が執筆したもので、天保6年(1835)に出版されています。江戸で生まれたといわ

れる彼が来阪した際に見聞した風俗の違いを比較し図入りでまとめています。当ミュージアムでもたいへん参考にした大阪研究のバイブルです。その記載に、江戸では借家に空きが出るとその家に「貸店」と書いた札を縦に掲げ、大坂では「かし屋」と書いた札

を斜めに掲げると紹介しています。当ミュージアムの復元町家でも裏長屋に空き家を設定し、格子に「かし屋」と書いた札を掲げました。では、なぜ大坂では斜めなのでしょうか。大阪でよく聞かれるのは「借りるかどうしようか思案して首をかしげるから斜めにする」というものです。われわれもその理由を深く考えずに復元町家にディスプレイしてしまっていました。ところが、最近になって中央区安堂寺町で町家を調査する機会がありました。この資料は戦前に使用したもので、その家が所有している借家に掲げられたものです。よく観察するとかし屋札の掲出の仕方がおぼろげながら見えてきました。

聞き書きによると、このかし屋札は1枚で使用するものではなく2枚セットで使用するのがそうです。そして重要なことは「入」という漢字に見えるように掲げ、通りの角に掲げるときも2枚セットで掲げるのだそうです。町の東の角と西の角と離れていても「入」という漢字になるように斜めにするのだそうです。

なんとなくわかってきたのは、『街能噂』を書いた平亭銀鶏が見ていた「かし屋」の



「街能噂」のかし屋札(江戸と大坂)

札はこのように掲げられたものではなかったのかということ。大阪では空いた借家に入って下さいと意味を込めて「入」という字に掲げたのです。貸す方も借りる方も八卦で占ったり、家相を見ていただいた上で入居したそうです。大坂と江戸の違いが少し見えてくる資料としてたいへん興味深いものです。

(学芸員 明珍健二)



かし屋札

# まちや しゅう 町家衆の活動

大坂町三丁目に  
でかけよう  
町家ツアーの紹介

住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」では、町家衆と呼ばれる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おこなっています。今回は、開館当初からおこなわれている町家ツアーにまつわるお話をご紹介します。



## さあ、大坂町三丁目に でかけよう

大阪くらしの今昔館9階には、江戸時代の町家を実物大で復元した“大坂町三丁目”の町並みが広がっています。来館者はその中を自由に歩き回ることができ、展示資料に直接触れることもできます。また、江戸時代の暮らしをより感じていただくよう、1日の移り変わりを光と音と映像で再現しています。開館以来、町家衆は毎週日曜日に町家ツアーと称して館内のガイドをおこなっています。町家ツアーの集合場所は、大坂町三丁目の入口の木戸門前です。江戸時代には夜の間、町の入口である木戸門は閉じられていたことにちなみ、町家ツアー参加者は、門の外で夜が明けるのを待ちます。



子どもたちは潜り戸から一足先に町の中へ

## 気がつけば町家衆に

活動のきっかけは、大阪くらしの今昔館開館前におこなわれた大阪学の講義でした。全7回の講義に出席した受講生たちには修了証書が配られ、後日集まることになったのです。ここに町家衆の第1期生が誕生しました。館がオープンしてすぐに、何か町家衆でできることはないかとの話し合いがおこなわれました。その結果、近世の町家をガイドする「町家ツアー」をはじめることになりました。

みんなはじめはボランティアをすることが目的で講義を受講したわけではありませんでしたが、大阪や歴史に興味をもつ仲間に出会って、徐々に活動に引き込まれていったそうです。

## いちからの勉強 試行錯誤の日々

さて、ツアーをすることは決まりましたが、集まった顔ぶれはさまざまです。メンバーのほとんどは建築や歴史の専門家ではないため、いちからのスタートでした。見本は

ありません。みんなで考えて試行錯誤を繰り返しました。

まずは、建築家である町家衆のメンバーが、基本となる台本を書きました。しかし、読み方ひとつとっても難しく、それらを辞書でひいたり、図書館へ通ったりして調べました。外国語よりも難しいのではないかという意見もあったほどです。

自分なりの言葉として取り入れられるようにがんばり、なんとか暗記して、最初のツアーに挑みました。今でも年に1回は読み合わせの会が開かれています。

## はじめての町家ツアー

人前で話すということに慣れていないころは、なかなかお客さんの目を見て話せなかったり、質問された答えが分かっていても、うまく答えられなくて歯がゆい思いをすることもあったそうです。緊張せずに話せるよ

うになるまで、半年近くかかったという声もありました。最初はツアーを終えるのに、1時間半もかかっていたようですが、今ではスムーズにいくと45分くらいで終わりますし、お客さんの要望に応じて短くしたりもできるようになりました。また、お客さんからの質問を後日調べたり、実物を見に行ったり、さまざまなアクションを起こしているそうです。とにかく本を読んでは人をつかまえて質問し、読みがなを振り、図録を見ながら勉強しました。最初につくった台本は、回を重ねるごとにどんどん充実されていきました。



どんどん充実していく町家ツアーの台本



吊り上げ戸などのからくりは人気があり、実演をすると喜ばれます

## ひとりでも多くの人に 楽しんでもらいたい

来館者の中には耳や目の不自由な方もいらっしゃいます。町家衆は、ひとりでも多くの人に楽しんでもらいたいという思いから、自主的に手話の講習会にも参加しているそうです。すべて説明できるわけではありませんが、あいさつが交わるといっただけでもコミュニケーションが図れ、喜んでいただけます。また、目の不自由な方も展示物に触れていただくことによって、柱の太さや木のぬくもりを実際に感じるすることができます。

海外からの来館もたくさんあります。ある時、急いで英語のできるメンバーを呼びに行ったものの、スウェーデンからの方で英語が通じなかったということも。言葉が通じな

い時にはできるだけ身振り手振りを使うよう工夫しています。興味を抱く点が日本人とは異なっていて、非常に興味深く勉強にもなるそうです。現在、英語の町家ツアーの実施に向けて猛特訓中です。お客さんの感謝の声に、「多くの人に開かれているというのはとても大切なことだ」と改めて感じるそうです。

## たくさんの 喜ぶ顔をみられる幸せ

町家衆がツアーをやっているうれしいことは、なんといってもお客さんから直接反応がもらえることです。「次に来た時にもガイドをお願いしますと言われて、大変うれしかった」「お客さんからの質問に答えられなかったので、後から調べて資料のコピーを送

ったら、その方から丁寧なお礼の言葉が届いて、とても感激した」といったエピソードを語ってくれました。みんな、お客さんとのコミュニケーションを大切にしています。

町家衆のメンバー同士の交流も盛んで、一緒に建物見学に行くこともあるそうです。「ボランティアをはじめてから、大阪が今までよりもぐっと近く感じられるようになった」のだとか。



10人ほどのグループにわかれて町家を巡ります

## もっともっと 町家の輪を広げたい

これからの課題は、今まで蓄積してきた知識をきちんとした形にまとめることだそうです。新しいボランティアの方に引継いでいくと同時に、ゆくゆくはまとまったものを公開できることをめざしています。また、もっと来館者にアプローチしていこうと、ツアー以外の時間でも積極的に話しかけるよう努力するなど、館の雰囲気づくりを大切にしています。人と人とのつながりを感じられる、あたたかい場所になるように、また、来館者にはもっと大阪を知って、好きになってもらうように、これからも町家衆は活動を続けていきます。

# 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

### 夏祭りの飾り

4月16日(土)～9月4日(日)

大坂の夏は祭りの季節。大通りには高張り提灯が並び、各町家には家紋を染め抜いた幔幕(まんまく)が掛けられます。

展示替えの為の臨時休館のお知らせ  
4月11日(月)～15日(金)

## 企画展

### 中国の歴史都市

一住まいとくらしの写真展

4月23日(土)～5月29日(日)

中国の歴史都市の伝統的民居の住まいと暮らしに焦点をあてて写真展を行います。上海、北京、西安などの大都市に加え、水郷都市や、世界遺産である雲南省の麗江、安徽省の黄山市などを取り上げます。



[入館料] 常設展示と合わせて600円

### 特別講演会

5/8(日) 大西國太郎氏(京都造形芸術大学教授)

「中国の歴史都市と景観保全」

※午前11時 住まい情報センター5階研修室

### 連続講座

4/24(日)、5/1(日)、5/22(日)、5/29(日)

※午前11時 住まい情報センター5階研修室

### 建築設計展

6月8日(水)～6月27日(月)

前期と後期に分けて、前期では社団法人日本建築学会近畿支部が主催する建築設計競技の入選作品を、また後期では全国の大学および高等専門学校卒業設計優秀作をそれぞれ展示します。

[主催] 大阪くらしの今昔館・社団法人日本建築学会近畿支部

## 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)

### 町家ツアー

大阪くらしの今昔館(住まいのミュージアム)の9階「なにわ町家の歳時記」では、楽しいガイドツアーをおこなっております。

[開催日] 日曜、祝日

[時間] 午後2時10分～約45分間ほど

[場所] 9階 木戸門よりスタート

## 4月のイベント

### 3日(日) 町家でお茶会

日本の伝統文化として育まれたお茶と和菓子。町家の座敷で情緒をお楽しみください。

[時間] 午後1時30分～3時30分

[場所] 9階 薬屋座敷

※菓子、お茶代有料

### 3日(日) 大坂今昔語り

[時間] 午後1時10分～

[場所] 9階 町家



### 24日(日) 町家寄席 落語

[時間] 午後2時10分～3時10分 [出演] 桂出丸 笑福亭遊喬

[演目] 「おごろもち盗人」「堪忍袋」 [場所] 9階 薬屋座敷

### 30日(土)

[時間] 午後2時10分～3時10分

[出演] らくてん会 [場所] 9階 薬屋座敷

### 30日(土) 職人の技

#### 大阪欄間の実演とトーク

伝統的な手作りの味「大阪欄間」、透彫り・埋込み・彫刻・組子等多くの種類があります。300年の歴史を持つ伝統技術を町家の中で実演していただきます。

[時間] 午前11時～午後4時

[場所] 9階 町家

[主催] 大阪くらしの今昔館・欄間工業協同組合



## 5月のイベント

### 1日(日) 町家でお茶会

[時間] 午後1時30分～3時30分

[場所] 9階薬屋座敷

※菓子、お茶代有料

### 1日(日) 職人の技

#### 大阪欄間の実演とトーク

[時間] 午前11時～午後4時 [場所] 9階 町家

[出演] 大阪くらしの今昔館・欄間工業協同組合

### 3日(火・祝) 子どもの日!

#### けん玉・こまにチャレンジ!

[時間] 午後1時～午後2時 午後2時30分～午後3時30分

[場所] 9階 大通り

### 5日(木・祝) 町家寄席 落語

[時間] 午後2時10分～3時10分

[出演] 林家小染 林家うさぎ

[演目] 「ためし酒」「みかん屋」

[場所] 9階 薬屋座敷



### 28日(土) 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

[場所] 9階 薬屋座敷

[出演] 山村若緑之 菊聖一 他



## 6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

[場所] 9階 薬屋座敷

※菓子、お茶代有料

### 5日(日) 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。

[時間] 午後1時10分～

[場所] 9階 町家

### 19日(日) 琴と尺八のしらべ

江戸時代の大阪の町家で、邦楽の魅力に酔ってみませんか。

[時間] 午後2時10分～3時10分

[場所] 9階 薬屋座敷

[出演] グループ遊

### 26日(日) 町家寄席 落語

## ワークショップ

### 折り紙で遊ぼう ー端午の節句ー

#### 4月17日(日)

[時間] 午後1時30分～2時・午後2時30分～3時

[場所] 9階 会所座敷 [材料費] 100円

先着順各20名

### からくり玩具をつくってみよう

江戸時代の素朴なおもちゃ、

からくり玩具をつくってみよう。



#### 4月29日(金・祝)

・すりこぎとんぼワークショップ

#### 5月5日(木・祝)

・紙つばめワークショップ

[時間] 午後1時～2時30分・午後2時30分～4時

[場所] 9階 会所座敷 [材料費] 300円

先着順各20名

### 飾る・食べる 端午の節供

ーかしわ餅を作ろうー

#### 6月12日(日)

[時間] 午後1時～2時・2時～3時

[場所] 9階 会所 先着順各20名

### おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

江戸時代の町家の中で、「町家衆」(ボランティア)の方々がおじゃみの作り方を教えてくれます。

[開催日] 第2日曜、第4日曜

[時間] 午後2時から4時頃まで

[場所] 9階 本屋座敷

### 「鶴のつなぎ折り」を作ってみよう

一枚の紙に切れ目を入れてるとさまざまつらなり

方で、変わった鶴が生まれます。情感あふれる優雅な

名を持つ「鶴のつなぎ折り」に挑戦してみませんか?

[開催日] 奇数月の第3日曜

[時間] 午後2時から4時頃まで

[場所] 9階 本屋座敷

大阪市立 住まいのミュージアム

## 大阪くらしの今昔館

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(12/28～1/3)

※ゴールデンウィーク期間中(4/29～5/5)は上記にかかわらず開館

※上記のほか臨時休館あり

〒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://house.sumai.city.osaka.jp/museum/>

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以上上無料(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

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17年4月1日現在のものです。

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・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)

お申し込みに際しては、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ので、ご確認ください。

	相談日時	内容	相談資格者
資金計画・税金相談	隔週土曜日 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	隔週土曜日 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	おおむね毎週土曜日 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を派遣します。

予約申し込み	内容
	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。  
※詳しい募集時期については、上記問い合わせ先へお問い合わせ下さい。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.sumai.city.osaka.jp/>でも空家が検索できます(一部の住宅を除きます)

	収入基準※	募集時期	居住条件	問合わせ
市営すまいりんぐ	5,100,000円(※注 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 ☎06-6882-7012 ☎06-6882-7021
特定賃貸住宅	5,100,000円以上～8,986,666円以下	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 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 3,424,000円)以上 単身 3,676,000円(※注 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) 中堅層向けに大阪市住宅供給公社により供給された住宅(特定優良賃貸住宅)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 4,396,000円)以上～10,581,052円以下			
民間すまいりんぐ(特優賃) 中堅層向けに民間により供給された住宅(特定優良賃貸住宅)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) 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。

### その他の公的住宅

府営住宅	平成17年4月1日より府営住宅と大阪府住宅供給公社賃貸住宅の管理が大阪府住宅供給公社に一元化されます。お問い合わせは 大阪府住宅供給公社 ☎06-6203-5451(代)まで 府営住宅については 同公社 府営住宅募集係 ☎06-6203-5518まで
大阪府住宅供給公社 賃貸住宅	
都市再生機構 賃貸住宅	募集時期 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
問合わせ	総合募集センター ☎06-6346-3456(代表) ホームページ <a href="http://www.ur-net.go.jp/kansai">http://www.ur-net.go.jp/kansai</a>

## 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

### 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く)

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「民間すまいりんく(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続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3年生以下の子どもを含む親子・夫婦を中心とした世帯 収入超過者世帯…大阪市営住宅に居住する世帯のうち公営住宅法(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(小学校入学前の子どものいる世帯)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づれか一方が60歳以上でいづ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、いづ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、いづ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  
☎06-6208-8073 ㊟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

- 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

**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

### その他、貸付・助成制度

- 高齢者住宅整備資金貸付制度**  
60歳以上の高齢者と同居する方が、高齢者のために居室・浴室・便所等を増改築または改造するときに、その整備に必要な資金を貸し付けます。

**問い合わせ** (社福)大阪市ホームヘルプ協会  
☎06-6456-3313 ㊟06-6456-3391  
健康福祉局高齢福祉課  
☎06-6208-8052 ㊟06-6202-6964

- 高齢者住宅改修費助成制度**  
介護保険制度の住宅改修費の支給を受けて住宅改修を行うとき、介護保険制度に関連するが支給対象とならない部分の住宅改修が必要な場合に、その費用の一部を助成します。また、介護保険制度の要介護認定で非該当(自立)と認定された65歳以上の方が属する世帯で、生活支援・介護予防の観点から住宅改修が必要と認められる場合(実地調査を行う)、30万円を上限として住宅改修に対する費用の一部を助成します。所得制限があります。

- 重度心身障害者住宅設備改造費助成制度**  
在宅の重度の身体・知的障害者の方が、日常生活上の障害の除去または軽減に直接効果のある改造工事を行うとき、工事費用の一部を助成します。所得制限があります。(ただし、介護保険制度が適用される方は本制度の対象となりません)

**問い合わせ** 各区 地域保険福祉課 保険福祉担当

- 重度身体障害者住宅整備資金貸付制度**  
重度身体障害者の方が居住する住宅の日常生活上必要と認められる居室、浴室などを増改築する場合、その整備に必要な資金を貸し付けます。

**問い合わせ** (財)大阪市身体障害者団体協議会  
☎06-6765-5636 ㊟06-6765-7407

## マンション管理組合の方へ

### 分譲マンション建替検討費助成制度

具体的に建替えの検討を行うマンションに対して、検討費用の一部を補助します。

補助対象	建物の現況調査や資金計画の作成などにかかる費用
補助内容	補助対象額の2/3、上限は1件あたり500万円かつ1戸あたり15万円

**問い合わせ** 大阪市住宅局 住宅政策課  
☎06-6208-9224 ㊟06-6202-7064

## 老朽住宅を建替えたい

### 民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・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・耐震建替\*)**  
補助対象項目: 既存建物解体費、設計費、空地等整備費など

※1 老朽木造戸建住宅耐震建替補助  
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31日以前に建てられた一定の耐震基準を満たさない老朽木造戸建住宅等を、耐震改修工事を行わずに、一定の基準を満たした戸建住宅に建替える場合、耐震改修工事に要する費用相当額の一部を補助します。

**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

### 大阪市賃貸住宅建設資金融資

民間老朽住宅建替支援事業の建替建設費補助を受けて、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、ただし店舗等は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の場合は、融資利率を優遇します。  
なお、17年度金利については、担当窓口までお問い合わせください。

**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

### 大阪市耐震改修金融融資制度

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%

※17年度の利率については、担当窓口までお問い合わせください。

**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



## 耐火建築物を建設したい

### 都市防災不燃化促進事業制度

対象路線の道路境界線から奥行き30mの範囲で、一定の要件を満たす耐火建築物を建設する方に、建設費の一部を補助します。

**問い合わせ** 大阪市建設局 再開発課  
☎06-6615-6263 ㊟06-6615-6584

### 都市防災不燃化促進融資制度

災害時の広域避難場所への避難路のうち、融資対象路線の沿道30mの範囲に、一定の要件を満たす耐火建築物を住宅金融公庫等の公的融資を受けて建設される方に長期・低利の融資をあっせんします。

融資限度額	1400万円(標準的な建設費の80%から公的融資を差し引いた額)
16年度年利	当初7年間2.37% 8年目以降2.94%

※17年度の利率については、担当窓口までお問い合わせください。

**問い合わせ** 大阪市建設局 再開発課  
☎06-6615-6263 ㊟06-6615-6584

## 空きオフィスなどを住宅に転用したい

### 住宅転用コーディネーター登録制度

住宅転用(コンバージョン)に関する知識・経験を有する建築士などの専門家に登録していただき、住宅転用を検討しておられる方にその登録情報を提供します。また、住宅転用に関するガイドブックも配布しています。

**問い合わせ** 大阪市立住まい情報センター「住宅転用支援」担当  
☎06-6242-1160 ㊟06-6354-8601  
大阪市住宅局 住宅政策課  
☎06-6208-9637 ㊟06-6202-7064

# 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

- 21号の伝統野菜の記事にひかれました。大阪北部の酒、毛馬から田辺にかけての中部の野菜、南部の魚類など、大阪の食文化を伝えてください。また、大阪の居住文化を担ってきた人たちの活動を時系列的に整理し、関心と理解を深めるようにしていただきたいと思ひます。(淀川区 上野さん)
- 良い企画が多く、参加を楽しみに、参考にさせていただいています。住まいの概念も、時代とともに大きく変わりつつある今日、各専門家の懇切なレクチュアは有意義と思ひます。(セミナー受講者アンケートより)
- 大阪市外在住のため、情報が少ないので大阪市以外の人たちへの情報提供もお願いします。(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

### インテリアを楽しむ自分らしい部屋

自分の住む部屋をもっとおしゃれに自分らしくしたい、TVや雑誌で見かけるおしゃれな部屋に住んでみたいと、お思ひになったことはありませんか？最近ではライフスタイルの多様化に合わせて、自分らしいインテリアを求める人が多くなっています。住まいのライブラリーには、そんな時役立つ雑誌や図書がそろっています。インテリア専門雑誌や住まい関連雑誌のインテリア特集、また実際の事例や個性あるインテリア家具などが掲載されている図書など。一人暮らしや男性向けなどにテーマを絞った図書もご覧になれます。インテリアを考えられる時のヒントにご活用ください。

## イベント

### 住まいの市民大学 「住まいの大阪学-近代大阪を創った建築家たち」

平成16年度の住まいの市民大学「住まいの大阪学」では近代大阪にスポットを当て、そこで活躍した建築家たちをひとりずつ取り上げた4回シリーズの講座を開催しました。明治政府のお雇い外国人であり、大川沿いの泉布観を設計した「ウォートルス」から始まり、大阪丸を設計した「ヴォーリス」、桜ノ宮大橋をデザインした「武田五一」、戦前から戦後にわたって活躍した「村野藤吾」についての興味深いお話をご紹介することで、また、4回を通じて大変多くの方々に受講していただくことができました。



### アンケートの声

- 銀座レンガ街＝「東京の大阪化」説たいへん興味深かった。
- 武田五一の話は吹田西尾邸で聞き、今回は二度目だが、それまでのイメージが一変させられた。
- 村野藤吾については、いろんな建物を見てきたが本日のお話で、おぼろげながらつながってきた。建築はまさに思想だと実感した。

## お知らせ

### 住まい情報センターのホームページがリニューアル!

住まい情報センターのホームページがタイトルも新たに「おおさか・あんじゅ・ネット」として、生まれ変わりました。「住むまち大阪」の魅力満載の「おおさか・あんじゅ・ネット」をぜひ、お役立てください。

「おおさか・あんじゅ・ネット」アドレス  
<http://www.sumai.city.osaka.jp/>  
 なお、「大阪くらしの今昔館」のホームページアドレスも新しくなりました。  
<http://house.sumai.city.osaka.jp/museum>

## 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

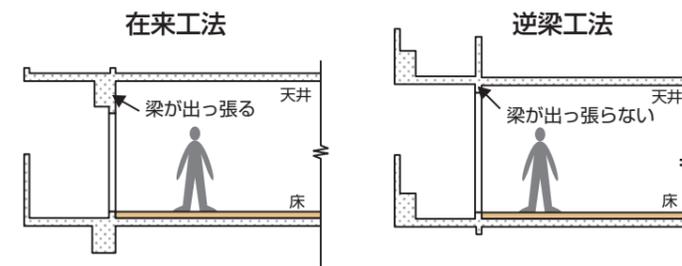
**大阪市天王寺サービスカウンター**  
☎06-6773-0874

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

## 住まいのなんでもQ&A

### Q 「逆梁(ぎゃくばり)工法」って何?

A 多くのマンションは、鉄筋コンクリートの梁(はり)と柱で建物を支える「ラーメン構造」で造られています。通常は梁が天井の下を通るので、室内から梁が出っ張っている様子が見えます。これとは逆に、梁が天井の上を通るのが「逆梁(ぎゃくばり)工法」です。梁が出っ張らない分、室内空間が広々と見え、背の高い家具が置きやすくなります。リビングなど居室のサッシの高さも天井まで伸ばせるため、視界が開け、採光や通風がよくなります。逆梁工法は、下の階の梁が上階の床に出っ張る仕組みですが、右側の図のようにバルコニーにつながる壁として利用されるため、見かけ上の出っ張りはありません。



## 相談員より

### 消費税が総額表示方式に変わりました

平成16年4月1日から、広告等で価格を表示する際に消費税相当額を含んだ支払い総額を表示することが義務付けられています。これは、住まいに関しても同様です。総額中のうちの税額分がわかりにくくなる場合も考えられますので、何が消費税の課税対象で、何がそうでないのかしっかり確認することも大切です。

住まい関連の主な項目	課税の別
土地の売買	非課税
居住用土地の地代(期間が1ヶ月未満の一時貸付を除く)	非課税
建物の売買(サラリーマン等一般の人が住宅を売る場合を除く)	課税
居住用建物の家賃(期間が1ヶ月未満の一時貸付を除く)	非課税
不動産売買時などに不動産業者に支払う仲介手数料	課税
不動産の登記時に司法書士に支払う手数料	課税
融資手続きの手数料	課税
マンション管理組合の徴収する管理費・修繕積立金	非課税
マンション管理組合が管理を管理会社に委託している場合の委託料	課税

## 「大阪市マンション管理支援機構」だより

### 第10回 分譲マンション管理セミナー&相談会 報告

2月27日(日)に「第10回分譲マンション管理セミナー&相談会」を開催しました。今回は、「マンションを良好に維持管理しよう!」をテーマに、「大規模修繕のポイントとグレードアップ」と題して、管理組合による大規模修繕の進め方のポイント、グレードアップの具体的事例をスライドにより分かりやすく説明していただきました。また、「マンションの流通と管理」と題して、マンションの資産価値を高める管理の重要性について解説していただき、盛況のうちに終了しました。



### 大規模修繕工事見学会を開催しました!

3月26日(土)に、「大規模修繕工事見学会」を、工事中の住之江区の分譲マンションで開催しました。集会室において、大規模修繕工事までの管理組合の取り組み経緯や大規模改修委員会の苦労話をお聞きしたのち、スライドを用いた工事概要説明をしていただきました。その後、参加者全員で現場見学を行いました。当日は約50名に参加いただき、大変参考になったと好評でした。会場をご提供いただき、とても貴重な体験談をお話いただいた管理組合の皆様へ、厚くお礼申し上げます。大阪市マンション管理支援機構 事務局 TEL.06-4801-8232 URL.<http://www.osakacity-mansion.jp/>

## 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

## 「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。

