

# 大阪市立住まい情報センター イベントカレンダー

※11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

12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					

1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		

2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		

## ●住まい情報センター主催イベント

**住まいのなるほどセミナー(連続講座)**  
**環境にやさしい住まい**  
 ～自然とともに暮らす工夫～

**12/1 土** (1)「環境にやさしい住まい」  
 自然素材やリサイクルなど環境にやさしい住まいを事例をまじえて紹介。  
 13:30～15:30

**12/15 土** (2)「実例:自然エネルギーを利用した住まい」  
 自然エネルギーを利用した住まいの設計者と居住者の体験談。  
 13:30～15:30

実例を紹介しながら、人にやさしく、環境にやさしい住まいとは何かを考える2回連続講座です。

■講師/(1)上田仁美 (2)大江一夫(いずれも(社)大阪府建築士会)  
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(先着順)  
 ■締め切り/(1)11月24日(土)(2)12月8日(土)  
 ■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**  
 ～住むまち・大阪の歴史を学ぶ～

**1/14 祝** (1)いま、なぜ、住まいのミュージアムなのか  
 [住まいのミュージアム]の思想と果たすべき役割について考えます。

**1/27 日** (2)9階町並みの再現  
 町家の建築過程やエイジング、また町家の住人の暮らしぶりについて解説します。

**2/10 日** (3)近代大阪の住環境とその変容  
 町家と長屋にスポットを当てて大阪の住環境システムを再考します。

**2/17 日** (4)大阪の商業施設と娯楽施設  
 大阪の魅力を支える住-遊の観点から探り、考察します。

**3/3 日** (5)近代都市大阪の拡大と住宅地  
 近代の市域の拡大による人々の暮らしへの影響を新興住宅地の開発をキーワードに考えます。

**3/10 日** (6)大阪発の住宅・都市づくり  
 大阪が先導してきた住宅や都市づくりをおとしい大阪発の意味を考えます。

いずれも14:00～16:30

■講師/(1)谷直樹(大阪市立大学・住まいのミュージアム館長)(2)新谷昭夫(住まいのミュージアム学芸担当)、他(3)増井正彦(奈良女子大学)(4)橋爪伸也(大阪市立大学)(5)中嶋節子(大阪市立大学)(6)高田光雄(京都大学)  
 ■場所/3F ホール ■参加費/無料  
 ■定員/150名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/12月24日(月)  
 ■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)**  
**丈夫な住まいの基礎知識**  
 ～敷地・基礎編～

敷地と基礎を中心に構造の基礎知識を建築士が解説します。  
 13:30～16:00

■講師/(社)大阪府建築士会青年委員会  
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(先着順)  
 ■締め切り/1月12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)

**住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)**  
**住まいの税金** ～Let's 確定申告～

確定申告のしかたや基礎知識をはじめ、知らないと損をする特例や控除制度などを税理士がわかりやすく説明します。個別相談(15:30～16:30)あり。

13:30～16:30

■講師/近畿税理士会会員  
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(先着順)  
 ■締め切り/1月19日(土)  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望・個別相談希望(希望する場合)

平成13年度シンポジウム  
**「住まいと家族を考える」(仮題)**

**2/2 土** 住まいは家族みんなで一緒に考えることが大切です。住まいづくりの体験をおとした家族の結びつきや住まいの役割を考えます。

13:30～16:30

■講師/服部真湖(女優)  
 ■場所/3F ホール ■参加費/無料  
 ■定員/250名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/1月19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)・一時保育希望(3カ月～小学校低学年)

**住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)**  
**住まいと塗装** ～塗装のいろはを知る～

新築、リフォームに欠かせない塗装の基礎知識から話題のエコ塗料まで、施工店が話しします。

14:00～16:00

■講師/原崎保彦(優良工務店の会・関西QBC会員)  
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(先着順)  
 ■締め切り/2月16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)

## ●その他の住まい関連イベント

**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も心地よく過ごせる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。

**12/12 \*** 「季節を楽しむ-冬-」  
**1/16 \*** 「照明(あかり)の楽しみ方」  
**2/13 \*** 「自分でできるお部屋のリニューアル」  
**3/6 \*** 「あなたのキッチンを使いこなしましょう」

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/各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

大阪市ハウジングデザイン賞15周年記念イベント  
**ハウジングデザイン賞に見る都市型集合住宅の潮流**

**1/30 \*** 第15回ハウジングデザイン賞の表彰式と15年を振り返ってパネルディスカッションを行います。

13:30～16:30

■コーディネーター/ハウジングデザイン賞審査委員長 保和夫(京都大学名誉教授) ■パネリスト/ハウジングデザイン賞審査委員  
 ■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/150名(先着順・要予約) ■問い合わせ/大阪市住宅まちづくり課 ☎06-6208-9225

建築士と共に住生活を考える  
**家族で学ぶ豊かな住まい**  
 住生活って考えたことがありますか。30年後の住まい方を想像しながら開眼を見ていきます。海外ではどんな住教育をしているのでしょうか。家族での参加も歓迎です。

**2/16 土** (1)「住まい」って何だろう?  
**3/2 土** (2)心豊かな空間づくり  
**3/16 土** (3)長く住み続けるために

いずれも14:00～16:30

■場所/5F 研修室 ■参加費/テキスト代費 ■定員/各回35名(先着順) ■問い合わせ/大阪府建築士会 ☎06-6947-1961

**第5回分譲マンション管理セミナー&相談会**

**2/24 日 (予定)** 快適なマンションライフのためのセミナーです。13:30～16:30 個別相談(10:30～12:30)あり。

■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/100名(先着順) ■個別相談は15組(市内の分譲マンションを優先し、申し込み多数の場合抽選) ■問い合わせ/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

**「第21回大阪まちなみ賞」パネル展**  
**12/26 水～1/11 金**

■場所/4F 住情報プラザ

**「平成13年度ハウジングデザイン賞」パネル展**  
**1/4 金～3/31 日**

■場所/4F 住情報プラザ

## 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

☎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▶\*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



地下鉄御堂筋線 谷町線/天神橋6丁目駅3号出口すぐ

都市に住む・暮らす



Vol.9

大阪市 住まいのガイドブック

Ange 2001年冬号

“おんじゅ”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。



## ■〈特集〉 なにわ歳時記 一年の終わりと始まりのならない

■住むまち・大阪STYLE  
 昔も今も路面電車が走るまちの暮らし

■住まいのミュージアムニュース  
**風呂屋の再現/大阪の暮らしの原風景・空堀通**

■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

■これからの住まいと暮らしを考えるKEY WORD  
 第9話 住まいの防犯を考える①

■住まいの基礎知識  
 第7回 住宅を買い換える時の税金について知ろう①

大阪市立 住まい情報センター

本誌は再生紙を使用しています。

# 一年の終わりと 始まりのならい

四季の移ろいが希薄になりがちな都市の生活。それだけに、まちの暮らしの中で繰り返し行われ、伝えられてきたさまざまな年中行事は、四季のリズムや自然の恵みを感じる、大切な暮らしのならいだったのです。大阪城築城以来、商都として栄えてきた大阪。そこに暮らしてきた人々は、どんな知恵と工夫で行く年来る年を過ごしたのでしょうか。先人たちの年末年始の様子をたずねて、現代の私たちの暮らしを少しだけ見直してみませんか。



## 江戸時代の大坂の年の瀬に タイムスリップしてみると...

江戸時代の年の瀬にタイムスリップ。12月13日は「事始め」。迎春準備がよいスタート。家々によって多少の差がありますが、20日過ぎには本格的に慌ただしくなります。大掃除は畳をあけて天井や家廻りの煤払い。長い竹の先に箒をつけて一年のほこりを落とします。年神を迎える目印に注連縄、松飾りを門口に準備し、家族あげの餅搗き。苦を搗くからと29日は避けるといいます。30日には晦日そばを用意して、さあいよいよ年越し。

## 正月ならではの行事と まちのにぎわい

元日は、大坂ではどの家もお休み。門を閉じ、家族全員で雑煮を食べて

新年を祝います。2日は早くも初売りです。もう仕事が始まり、3日には年始回り。町中があらたまった年を祝うのです。晴れやかな衣装をまとった人々ににぎわいを見せます。4日は雑喉場・天満青物市場で初市が行われ、三が日の間の食べ残しをこった煮にして食べてしまいます。これを「福あかし」と呼び、徐々にふだんのまちへもどっていくのです。7日は七草粥を炊いて健康を祈り、10日は商売繁盛の神・戎さんにこぞってお参りします。小正月は小豆粥を食べ、商売は休み。奉公人も藪入りで里帰り。

正月の主人公は、子どもたちともいえます。通りや路地で寒さも忘れて遊びに熱中する姿は今とくらべ、どのように変化したのでしょうか。羽根つき・こま回し・たこ揚げなどの歓声は「今は

もう昔」となってしまったのでしょうか。正月はまた、新年を祝う芸人たちでもにぎわいます。春駒は、家々をめぐる謡いや舞を門付けの芸として披露します。

## 先人たちの暮らしの知恵に学んで 年末年始を彩るたのしみ

大坂の庶民は決してぜいたくではありませんが、それでいて暮らしの節目にハレの演出を織り込んでいました。一年を無事に暮らすためのリズムと工夫がそこにあったのです。四季のうつろいを感じる、自然の恵みに感謝することを見失いがちな現代の暮らし。先人の知恵と工夫を学ぶことによって、少しだけ「うるおい」が見つけれられるかもしれませんね。

## 家族全員で迎春準備をして お正月をお祝いするのがならいです

NHKの連続テレビ小説「びあ」の舞台にもなった大阪市北区老松通りの内藤邸。築90年の旧宅は建て替えられましたが、ビルの上部の新しい住居は、建具や内装材を再利用し、光や風を採り込む空間づくりなど、町家のよさを受け継いでいます。また、瓦は住まいのミュージアムの町家で使われています。この旧家に嫁ぎ、伝統的なならいにしたがって、古くからの大阪の暮らし方を受け継いできた内藤さんに、年末やお正月の過ごし方について伺いました。

「私たちの家では家族全員で手分けしてお正月を迎える準備をし、元旦には神棚に手を合わせ、お参りをして、絆を確かめる

のが大切なこと。旅行に出かけたり、とりたてて遊びに行くということはありませんが、家族のコミュニケーションを大事にし、伝統を伝えていくことにつながるのではないかと思います」とおっしゃいます。「年末年始は、心を清め、新たに、身をひきしめる機会です。自然を敬い、感謝する機会」とも。12月13日の事始めにはじまり、元旦には伝統的な白味噌のお雑煮をいただき、4日には「福あかし」、7日には「七草粥」...という家内行事は今も受け継がれています。



▲内藤芳美さん

【事始め】ことはじめ  
大坂は13日。江戸は8日。正月の準備を始める日とされます。関西では今でも芸界の人々が鏡餅を持って師匠の家に挨拶に行く風習が残されています。



【初風呂】はつぷろ  
風呂屋は2日から営業開始。初湯といい、元旦の夜からたきはじめ、明七つ頃に若者4・5人の一行が風呂屋の印半纏を着て、提灯をさげ、銅盥をたたき、竹を吹きながら町中を「沸いた沸いた。〇〇風呂沸いた」と触れ回りました。



【雑煮】ぞうに  
元日の雑煮を炊くのは家の主人の仕事。豆の殻で火を付けるのが習わし。一年をまめに過せるようにと、三が日の間、女性はいっさい家事をしないのが決まり事。そのため作り置きのおせち料理が発達しました。



# 近世の大坂に見る 年末年始のならい

【注連縄】しめなわ  
大坂の注連縄は、大根じめといいたいのを飾り付けました。家々の門口には松飾りを立てて年神さまを迎えます。現代のわれわれに、正月に神が家々に来訪し祝福するという感覚が残っているでしょうか。



【七草】ななくさ  
桶にまな板をのせ七種の草をささむのは、本来は男性の仕事。きざむ時には囃しことばを唱えます。「唐土の鳥と日本の鳥と渡らぬ先に、七草なすな手につみ入れて...」この囃しは本来、鳥追で年の初めに作物の外敵である鳥を追いかけるものです。



【初売り】はつうり  
2日の子の刻には、商家で初売りが行われました。我先にと車に荷を積んで得意先に届ける姿は勇ましく、その車輪の音は雷電のごとくすさまじかったといえます。現在の大阪の繁栄の原形を垣間見れます。



## 住まいのミュージアムの年越し

好評をいただいている住まいのミュージアムの町家では、江戸時代の年末・年始の風情を再現します。大坂は質素・始末を旨とした生活信条をモットーに人々の暮らしが成り立っていました。決してケチというわけではなく、無駄をしないことが大坂の暮らしだっ

たのです。例えば、門松は若松を一对用いますが、松の新芽を切り地面にさしておきます。根がついて育つと吉。松が再生したことになるのです。一年は繰り返すを重ねます。常に新しい年がやってくるという考え方です。住まいのミュージアムの町家もまた当

時の暦とおりに時間が経過しているという考え方で展示を行っています。大坂の年中行事を表現し体感していただくために、江戸時代の暦と現代のカレンダーとを組み合わせながら、折々の行事を町家で展開します。ご期待ください。

# 昔も今も路面電車が走るまちの暮らし

ゆったり時間が流れる

どこかノスタルジックな雰囲気のある路面電車。大阪市内には、今も路面電車が走っている地域があります。たとえば、天王寺から住吉大社へと向かう阪堺電気軌道上町線。明治42年から、市民の気軽な足として利用されてきました。そんな沿線のまちには、落ち着いたまちなみがあり、緑濃い公園と歴史のある神社、しゃれた店が入りまじって、ほっとするような空気と時間の流れを感じさせてくれます。路面電車が走るまちが見せる、こうしたゆったりした表情。これもまた、大阪での豊かな暮らしの一面といえるでしょう。



古くからのまちなみにとけこむように走る路面電車

## 古・今・和・洋が 景観にとけこんだまち

上町線沿線の帝塚山3丁目～姫松～北畠あたりを歩いてみると、独特のおだやかなまちのたたずまいを感じることができます。生け垣と土塀が美しい純和風の屋敷やアンティークな装飾が味わいのあるアパート、かと思えば、ヨーロッパスタイルの重厚なマンションやモダンなコンクリート造りの家など、さまざまな様式の住宅が並んでいます。大丸百貨店の設計などで知られるヴォーリス事務所の建築による教会や大阪まちなみ賞も受賞したランドマーク的存在の帝塚山学院、アーチ型の門扉が特徴の郵便局など、公的施設もこのまちなみを生み出しているといえるでしょう。

また、ショッピングモールにはレストランと古道具屋が共に入り、老舗の和菓子屋さ



近隣の人のオアシスになっている万代池公園

んとケキ屋さんが同じ通りに面しているといったふうに、家なみも含めて古・今・和・洋が、景観にとけこみながら混在しています。

周辺には緑も多く、万代池公園や晴明丘中央公園には大きな樹木がそびえ、緑陰に地元の人たちが集い、あちらこちらで犬を連れての散歩やジョギングを楽しむ風景が。

まち全体がのんびりした

居住空間のように安心感で包まれている、そんな印象を与える帝塚山の界限。電車の速度と同じように、ゆっくりしたリズムが流れているようです。



ファッションブルな建物がまちにとけこんで

## みんなで地域を盛り上げる 帝塚山祭と音楽祭

この周辺は、大正時代に開発され、戦前戦後を通して良好な環境を保った住宅地として知られてきました。当初から代々住んでいるという人も多く、住民による文化的活動も盛んです。

今年、共に第14回目を迎えた毎年恒例の「帝塚山祭」「帝塚山音楽祭」はその代表的なもの。祭の方は、子どもだんじりや盆踊りなど親子でたっぷり遊べるよう工夫をこらし、一方、音楽祭はジャズやブルグラス、シャンソンなどのライブを行い、フリーマーケットも開いて住民みんながわいわいと盛り上

がります。どちらも住民たちの手作りですが、遠くから訪れる人も多く、確実に地域に定着しているようです。

住む人たちが一つの輪になって活動できるのは、自分たちのまちに対する愛着と誇りの表れなのでしょう。

## 路面電車がつなく 多くの歴史的遺産と人々

この上町線の沿線には、さまざまな歴史的遺産があるのも特徴。それらまちに豊かなおもむきと深みを与えています。後鳥羽上皇の官女・松虫のさまざまな伝説を残す「松虫塚」。「安倍晴明神社」は陰陽師の晴明生誕伝承地で、平安期の創建。



陰陽師の晴明生誕の地といわれる安倍晴明神社

ブームということもあって、カップルがよく訪れているとか。また、北畠にあるのは「阿部野神社」。北畠親房・顕家親子をまつる大きな神社で、辺りは顕家が足利軍と戦った古戦場だといえます。帝塚山3丁目には、市内で唯一墳形を残す「帝塚山古墳」(4～5世紀)も。

「安倍晴明神社」と万代池公園の前には、「熊野かいどう」の碑があり、ここが、大阪から熊野を結んで平安～鎌倉時代にかけて多くの人が熊野詣に向かった街道だったことを教えてくれます。



鎌倉末期～南北朝時代の武将・北畠親房ゆかりの阿部野神社

そして「住吉大社」。大阪市内で唯一の国宝建造物である住吉造りの本殿と太鼓橋、約600以上におよぶ石灯籠など、広い境内には古代からの人々の厚い信仰の歴史がぎざまっています。また、住吉公園には、芭蕉の句碑が残り、国内最大であったという海上を照らす高灯籠も復元されています。路面電車は、そんな大社や公園のすぐ前で、大勢の人を運んでいます。



路面電車が行き交う住吉大社鳥居前

路面電車がつなく、いろいろな時代を語る史跡や神社。その隣り合わせに暮らしがあり、守り受け継いでいく住民がいます。ある種のどかなまちなみは、昔と今の文化の自然な調和が生み出しているのでしょう。にぎやかなデザインの路面電車がその象徴。そんなまちの魅力にふれに出かけてみましょう。

## 帝塚山を愛する住民の交流の輪を 次世代につないでいく



氏田耕吉さん

「帝塚山街づくり交流会」が発足したのは昭和59年。帝塚山で生まれ育ち、ずっと住んでいる氏田耕吉さんをはじめ地元の仲間が集まりました。「まちなみが変化し始めた頃で、このまちの良さが無秩序に崩れていく危惧もあった」と言います。会がめざしたのは地域の交流と活性化、そして親しみのある街づくり。メンバーはどんどん増え、一つのイベントを計画。それが昭和62年に実施した「走れ!ぼくらのチンチン電車」。「全国の小学生に路面電車の胴体に絵を描きませんか、と車体のデザインを募集したんです。すると6千点も集まり、大きな話題になったんですね。このイベントの成功で、住民のまちへの愛着や興味が増えたと思います」。この年、今も続いて共に大盛況の「帝塚山祭」と「帝塚山音楽祭」も相次いでスタート。翌年には地域主催のゴルフコンペも始まり

ました。「こういう大きな祭を、まちぐるみ住民の手でできる所は他にあまりないんじゃないでしょうか。帝塚山には古くからの住民が多いですが、新しく引っ越してきた人も少なくない。でも、たとえばゴミが落ちていたら、誰かが片付けるし、みんな捨てないようにしています。まちの心地よさをお互いにキープしようとする意識とマナーがある。人がまちなみを作り、まちなみが人を作っているという気がしますね」。だから、いざとなれば、住民はまちのために集まり応援するのだと。「イベントを通して、若い世代は地域のことを考え、子どもはやっぱり楽しい思い出を作ってほしい。そうやって、地元の交流の輪を次世代につないでいきたい。それが僕らの役割です」

(「帝塚山街づくり交流会」メンバー)



櫛谷美恵子さん

## 朝、鳥のさえずりで目がさめる そんな環境に住み続けたい

北畠に住みはじめて約10年という櫛谷美恵子さん。仕事場の大学まで自転車で行ける便利さですが、やはり暮らすための場所としてここを選んだと言います。「天王寺まですぐ行ける距離で、しかも難波や心斎橋とは違って夜間人口が多いまち。古くから住んでいる人を含め、地元の人々が誇りを持って生活している地域ですよ。何より、万代池公園や晴明丘中央公園といった大きな樹木が生い茂る公園があって、ゆったり散歩を楽しめるのが魅力です」。ご専門の住居学の観点から言えば「風致地区ですから、高さや容積、緑化の指導があります。だから、まちなみが保たれているんでしょう。かつての郊外住宅地としてのイメージを残す邸宅が並び、その中に古いけどしっかり

した長屋も混じっていて、景観に独特のバリエーションがあります。それが北畠～帝塚山周辺の心地よい雰囲気をかもし出していますよね」と分析。時折、気軽な足代わりとして利用する路面電車もまちの落ち着いた個性に貢献しているとも。「大量の人を運ばませんし、あくまで地元の人のための電車という気がします。このまちのシンボリックな存在でしょうね。車体がまるごとにごやかな広告で彩られた電車に乗ると楽しいです」。現在、北畠のマンションに暮らしている櫛谷さん。「前にお寺やお屋敷があってその庭木が借景になり、四季折々の眺めを楽しませてくれます。朝は鳥のさえずりで目がさめるんですね。空が大きく見えるのもうれしい。そんな環境に住み続けたいと思っています」

(大阪市立大学生生活科学部助教授)

## ●別荘地から始まった帝塚山界限●

帝塚山の周辺は、大正期に入って開発された地域。阪堺電気軌道上町線(明治30年設立の大阪馬車鉄道が前身)沿線の荒地が開発されたもので、耕地整理という形で宅地開発が行われました。そのため、一区画が大きく、郊外型住宅地を最初から指向したまちであったといえます。当時の船場商人たちがこぞここに別荘を建て、それが帝塚山界限のまちなみの原形となりました。時代的には、大阪が工業都市として発展し、人口の増大によって近郊農村の宅地化が進められていた時期でもありました。

そして、帝塚山界限は、戦前から時をさざみ、戦後50年以上たった今もなお、その形と環境を維持しているといえます。それは、ゆったりと走る路面電車の存在も大きいのかも知れません。昔から走り続ける電車も一体となって、おだやかなまちなみの表情を生み出しています。



昔、海が近かったことを物語る高灯籠

# 住まいのミュージアムニュース

VOL. 2

大阪の住まいと暮らしを体感できる住まいのミュージアムは、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。住まいのミュージアムニュースでは、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。

町家探検のコーナーでは、9階「近世の大坂」フロアの町のみどころを順次紹介していきます。第2回は風呂屋です。

## 町家探検 ② 風呂屋の再現



脱衣場・洗い場の正面に柵榴口が見える

表通りの正面に建つ木戸門入ってすぐ右手に建っているのが、風呂屋「天神湯」です。天保のころ、風呂屋は江戸では銭湯または湯屋と呼ばれ、その呼び方が異なっていました。また、およそ1町に1軒あった江戸に比べて、内風呂が普及していた大坂ではその数が少なく、5町に1軒の割合であったといわれています。

ところで、江戸時代の大坂の風呂屋を具体的に知ることができる資料は数が少なく、とくに建物の正面外観については、唯一といえるのが昭和初期に昔の風呂屋を



復元した風呂屋の外観

描いたとされる図です。これを見ると2階の正面にむしこ窓が開き、また通り庇の下には「ゆ」と大きく書かれたのれんが掛けられて、一般の町家と変わらない外観であったことがわかります。さらにこの図には、入口の脇には小便所が設けられていたと記されています。

いっぽう内部については、江戸時代の三都の風俗を詳しく記した喜田川守貞の随筆「守貞謄稿」(嘉永6(1853)年成立)をはじめ、いくつかの資料からその姿をうかがい知ることができます。「天神湯」はこれらの資料に基づいて復元しており、手前から板の間(脱衣場)・切石敷きのしっくい場(洗い場)・浴槽と続き、また板の間の横は土間となって後方に高座が置かれて

います。ただし江戸と異なり、客を2階へ上げることはありませんでした。また、浴槽は一つしかありませんが、この風呂屋の再現年代である天保初年ころはまだ男女入込だったからです。浴槽が男女別に分かれたのは、天保13(1842)年に出家された町触以降のことです。

さて、風呂屋で最も特徴的なのは、洗い場と浴槽との境に設けられた出入口です。柵榴口と呼ばれ、身をかがめて入るところに特色がありました。この柵榴口に関して「守貞謄稿」は、大坂では柱・框などはけきを用い、こけらで葺いた唐破風の屋根をのせて破風板は朱塗りとする、と述べています。天神湯では、この「守貞謄稿」に描かれたとりの柵榴口を復元しています。



第9話

これからの住まいと暮らしを考えるKEY WORD

## 住まいの防犯を考える ①

ピッキング盗の被害は全国で2万9000件以上

アツシ ここ数年、細い棒状の金具を使って鍵を開ける「ピッキング」を悪用した住まいへの侵入が増えていると言われているよ。

あきこ そうらしいわね。平成12年には全国で2万9211件。特に都市部のマンションで多く発生しているそうよ。

アツシ まず、手近なところからの防犯について考えないと…。

あきこ そうね。防犯のポイントはいくつかあるけど、まず、ドロボウのターゲットにならないようにすること。周囲から見通しがいい家は狙われにくいよ。

アツシ たしかに、入ろうとしたり、鍵を開けようとしているところを見られると、まずいからね。

あきこ 侵入するのに具合がいい、足場がある家も危険ね。

アツシ 給湯器とかエアコンの室外機とかね。

### ドアや窓の設備を強化して侵入までの時間を長引かせる

あきこ 侵入しにくい環境をつくって防御した上で、さらにドアや窓などに設備をほどこす。これが次の段階ね。具体的には、ドアや窓の鍵を破られない、強いものにする。つまり、ピッキングされない錠をつけることがしらね。

アツシ 1ドア2ロック、という言葉もよく聞かぬ。

あきこ そうそう。その道のプロなら、どんな鍵も開けてしまう。でも、開けやすいものとそうじゃないものはあるみたいよ。時間や手間がかかるドアにして、侵入意欲をなくさせるようにしよう。侵入までに10分以上かかるようだと、ほとんど入られることはないよ。鍵は、平面部分にくぼみがたくさんある「ディンプルキー」など、より複雑な構造のものがいちばんね。

アツシ どんどん破られにくい鍵ができて、と。でも、使い方も大切だよ。

あきこ もちろん。合鍵をメーターボックスの中や郵便受けとか、玄関先の植木鉢の下に置いたりして入っているじゃない？

アツシ せっかく鍵をかけても意味がない。

あきこ 鍵のかけ忘れにも気をつけな。

アツシ それで、ドアをパールの壊したり、窓ガラスを割って侵入する場合もあるよ。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。

あきこ たとえば、窓ガラスを破るにも、単板ガラスは割りやすく、複層ガラスや合わせ複層ガラスなど、2重、3重のガラスは当然破りにくい。窓に丈夫な格子をつけるのも有効ね。



付きスピーカーも抑止効果があるみたい。アツシ どんどん新しい機器が出てくるよ。

あきこ いざ侵入された場合のことを考えると、赤外線センサーなどによって検知して、荒らされる前に威嚇して追い払うことも考えないと。

アツシ 警備会社に通報があると警備員さんが急行するホームセキュリティシステムもあるね。

あきこ 専門家に一度相談してみるのもいい方法かもしれない。警備会社だけじゃなくて、(社)日本防犯設備協会が認定している防犯設備士という専門家もいるそうよ。

アツシ でも、防犯って機械に頼るだけではだめだね。ご近所づきあいなども大事！まちやマンションのつくりによっても大きいよな…。

あきこ たしかにそのとおりよ。今回は、周辺環境やコミュニティづくりという視点からもっと広く防犯を考えていきましょう。

あきこ たしかにそのとおりよ。今回は、周辺環境やコミュニティづくりという視点からもっと広く防犯を考えていきましょう。

あきこ たしかにそのとおりよ。今回は、周辺環境やコミュニティづくりという視点からもっと広く防犯を考えていきましょう。

あきこ たしかにそのとおりよ。今回は、周辺環境やコミュニティづくりという視点からもっと広く防犯を考えていきましょう。

監修 資料提供/須谷 修治(社)日本防犯設備協会 (社)日本防犯設備協会 <http://www.ssa.or.jp>

## 住まいの基礎知識 第7回 住宅を買い換える時の税金について知ろう ①

### 家や土地を売って利益が出ると税金がかかる

家や土地を売ると、それによって得た利益(譲渡所得)に税金がかかります。これを譲渡所得課税といいます。譲渡所得には「短期」と「長期」の別があり、売却した年の1月1日の時点で、購入してから5年を超えていると「長期」、それ以下のものは「短期」となります。長期譲渡所得の場合は、100万円の特別控除があるほか、税率が軽減されます。

### 自分の住まいなら3000万円が控除される

「自分が住んでいる」家や土地(居住用財産)を売った場合には、長期、短期にかかわらず3000万円の特別控除が利用できます。したがって、譲渡所得があっても3000万円を超えていなければ税金を納める必要はありません。また、3000万円の特別控除後に譲渡所得がまだ残っていても、所有していた年数によっては軽減税率が適用されます。ただし、この特別控除を利用すると、買い換え物件の購入にはローン控除は併用できません。

### 買い換え特例について知っておこう

「買い換え特例」は、家や土地の売却代金で別のマイホームに買い換えると、本来売却時にかかる税金を延期するというものです。もちろん売却代金以上の物件に買い換えれば税金はかかりません。住まいを買い換えた場合は、この買い換え特例を利用する方法もあり、先に紹介した「3000万円の特別控除」とのどちらかの選択となります。売った家を購入した当時の価格、買い換えた時の売却価格や新しい家の購入価格などによっては、どちらを選択するかで税額がかなり違ってきます。

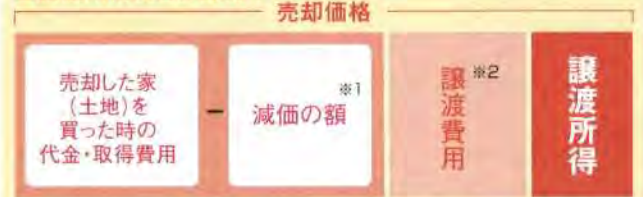
### 買い換え特例にはリスクもある

買い換え特例を受けると、生じた譲渡所得のうち、買い換えに充てた金額分は、次の買い換えまで課税されません。ただし、新しく買い換えて購入した住宅をさらに5年以内に売却する場合には短期譲渡にもなり、税額がとて高額になってしまうことがあります。これに対して3000万円の特別控除は、次の買い換えに影響しません。したがって、どちらが有利かは、ケースバイケースといえます。

### 赤字になった場合はどうなる？

最近の家や土地を買い換えることで譲渡所得が出ることは少なく、むしろ赤字になるケースが多いようです。譲渡損が出た場合は、3年間にわたって所得税の繰り越し控除が受けられます。今回は、この繰り越し控除について詳しく紹介していきます。

#### ●譲渡所得はどの部分？



※1 減価の額は、年数が経ったり、住むことによって下がった家の価値を金額にしたもので、次の計算式で求めることができます。経過年数は、6カ月以上は1年とします。

減価の額 = 建物の取得費 × 90% × 定額法の償却率(居住用) × 経過年数  
定額法とは、毎年同じ金額分だけ価値が下がると考えて計算する方法で、耐用年数(建物の種類)によって下のように償却率が定められています。

建物の種類(居住用)	償却率
鉄筋コンクリート造	0.015
木骨モルタル造	0.034
木造	0.031

※2 譲渡費用とは、その家や土地を売る時にかかった経費のことです。売却時の仲介手数料、測量費、登記費用、立ち退き料、違約金、印紙代、交通費などが含まれます。

#### ●譲渡所得の計算(例)

平成4年3月に3000万円で購入したマンション(土地1800万円+建物1200万円)を購入し(取得費用100万円)、平成13年12月に3500万円売却(譲渡費用150万円)した場合  
譲渡所得 = 3500万円 - (3000万円 + 100万円) - 1200万円 × 90% × 0.015 × 10年 - 150万円 = 412万円



# 大阪の暮らしの原風景・空堀通

—商店街・路地・長屋—

空堀通の模型

住まいのミュージアムができるまで ②

「住まいのミュージアム」にたずさわった担当者に、各コーナーができるまでの過程をお聞きする第2回目。今回は近代大阪の展示室にある空堀通の模型を監修・設計した増井正哉さんにおうかがいしました。

## 大阪の近代をとどめる空堀通

ここで取り上げた空堀通境界は、江戸時代の中心市街地だった旧三郷の外れにあたり、江戸時代なかばから長屋が建てられ市街地化し、明治にはにぎやかな商店街になっていた所です。大阪は、路地の多い町として知られていましたが、この境界も裏に入れば路地がたくさんあり、いきいきとした長屋の暮らしが息づいていました。その光景は上

方落語の大作「らくだ」にも登場します。空堀通には、大阪の近代における日常の暮らしの典型があったわけです。原風景といってもいいでしょう。何より、戦災を免れ、復元の設定年代とした昭和戦前期の姿をとどめていたことも復元の対象に選んだ大きな理由です。

## ヒアリングで得た当時の町の記憶

模型に復元（50分の1）した一画は、路地が多く、表長屋の脇から路地が奥に伸び、裏長屋がぎっしりと並んでいる所です。復元地区内にあった38棟のうち、現在残っていた建物は25棟。しかし、全く当時のままというのは裏長屋1棟のある部分しかなく、あとは改造を重ねたものばかり



表借家と軒店（軒先だけの店）の写真でした。

調査には約4年を費やしました。地形が非常に複雑なため測量が難しく、また徹底的に改造が加えられていたため、建物の調査にかなり時間を要したわけです。ここでは、ヒアリング調査でかなりの情報を得ることができました。38棟は当時の世帯数でいえば72、そのうち、昭和戦前期にお住まいでご存命の方が16世帯31人いらっしゃいました。ただし、現在も住み続けている方は半数。あと半数の方は転居されていたため、現住所をたずねて調査を行いました。



裏長屋の格子のデザインがわかる大正時代の写真

## 長屋や商店の細部と街灯の配置

建物は原則として残っている物はすべて実測調査をしました。それに加えて、建物の復元で頼ったのは、やはりヒアリングによって得た人々の記憶でした。住んでいた家はもちろん、隣近所の建物や通りの景観などについてもたずね、建物の形や間取りだけでなく、格子や窓など細かい部分までうかがいました。

たとえば、裏長屋の格子のデザインは、付近の類例から集めたデザイン例をお見せして選んでもらいました。また、一軒一軒、忠実に間取りを再現するために、戸の引き方から入口や土間、さらには、模型では見えない内部の様子まで調べました。窓の位置など外観に関わってくる場合があるからです。



モダンな外観の表借家の写真。店舗にはキップをデザインした看板がかかっている。左はその復元

## 昭和13年地蔵盆の人々の風景

模型の想定を「昭和13年8月24日、地蔵盆の日の午後」としたのは、お年寄りたちがかなり鮮明に地蔵盆の情景を覚えておられ、



モダンな外観の表借家の写真。店舗にはキップをデザインした看板がかかっている。左はその復元



銭屋（布団屋さん）の店頭の写真。左はその復元



路地奥で行われた地蔵盆の様子

地蔵盆のしつらいや内容をはじめ、どんな着物を着てどこに人が座ったかまでわかったからです。みなさんにとって、すごく楽しい共通の思い出だったんですね。この日時は最も当時の空堀通の特徴が表れていると思います。生活の状況についても、物干しや共同井戸、共同水道などできる限りこだわりました。共同水道の所では石けんを置く石まで復元しています。隣家の屋根に隠れて見えないのが残念ですが、そこかしこにこんな「こだわり所」があります。探してみてください。また、ここには当時かなり有名だった寄席「喜楽亭」があり、その看板が内安堂寺町から見え

らしい。その光景も復元しました。寄席の前の水まきなどのような点景を隅々に盛りこんでいます。

## 空堀通模型が語る日常の物語

ヒアリング調査では、復元範囲の居住者や世帯構成、職業がまわわり、どうい生活をして、どんな性格だったかまでわかる人もいました。また、日常風景として、石畳の坂道ですべる馬がびしびし馬方にたたかれるのを、二階の窓から同情しながら見ている少女時代の思い出や、同じ裏長屋に住み可愛がってくれたお婆さんが、いつも路地の入口で駄菓子を売っていたというようなことも語ってくれました。

そんなエピソードも含め、実在した人物をみなさんの記憶をもとに模型の中に配置し、よみがえらせています。ですから、調査でお聞きした方が、できあがった模型を見に来られた時はやはり、なつかしいと喜んでおられました。

この模型は、人々の生活実感や記憶をかなり濃く盛り込めたと思います。そこが、面白いと思っただけの部分ではないでしょうか。（談）



レンガを敷きつめた空堀通。街灯・自転車・人物も忠実に復元した

# 住まいのミュージアム 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の住まいのミュージアムでお楽しみください。

## 常設展示室

12月下旬より1月中旬まで、近世のフロアでは迎春のしつらいを行います。注連縄、門松など、江戸時代の大阪の正月風情を体感できる展示となります。

●近世のフロア大通りにて、にぎやかな年末行事のひとつ、もちつきを再現します。自分で丸めて小もちを作り、お持ち帰りいただけます。(12月22日(土)・23日(日)午後1時30分～午後3時)



浪華月次図屏風 6曲1双 部分

## 企画展示室

### 第1回 館蔵品展 「町家をつくる・住まうー町家建築参考資料ー」

平成13年12月12日(水)～平成14年2月11日(祝)  
9階近世の町家を設計するにあたり参考とした館蔵資料を展示し、いかに江戸時代の大阪の町を設計したか、往時の人々の暮らしをどのように再現したかをご覧ください。

## イベント

近世のフロアでは、「町家衆」(ボランティア)によるイベントを行っています。当日ご来館の方は自由に参加していただけます。

### 「町家衆」による町家ツアー

近世のフロアの見どころを解説します。



- 開催日:日曜・祝日(都合により開催されない場合もあります。12月は、23日(日)のツアーが休止となります。1月以降については事前にお問い合わせください)
- 時間:午後2時より45分程度
- 場所:9階近世のフロア 木戸門よりスタート

### おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

- 開催日:第2・第4日曜日(12月23日は休止です)
- 時間:午後1時30分より4時頃まで
- 場所:9階近世のフロア 薬屋店の間

### 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鶴を折ると、様々なつらなり方で変わった鶴が生まれます。



- 開催日:12月16日(日)
- 時間:午後1時30分より4時頃まで
- 場所:9階近世のフロア 薬屋店の間

- 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)  
※12月10日(月)は、館内設備点検のため臨時休館します  
※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

## イベント報告

### むすめぎだゆう 女義太夫の公演

10/8(月)

薬屋の店の間にて、「女義太夫」の公演が行われました。「大ホールではなく、時代の雰囲気のある町家で聴けてとても楽しかった」といった感想が寄せられたいへん好評をいただきました。来春にも公演予定。



### 北区民カーニバル2001に出展

10/8(月)

### 第10回大阪生涯学習フェスティバル「大阪わくわくミュージアムコーナー」に出展

10/27(土)・28(日)

江戸時代の遊びのおじゃみを楽しんでもらったり、南京玉すだれの実演を観ていただき、たいへん好評をいただきました。

### 小米朝さん来たる

10/29(月)

落語家桂小米朝さんが来館し、近世のフロアの薬屋で落語を行いました。

# 住まい情報センター メッセージ・ボード

このコーナーではセンターの事業をサポートして下さるみなさん、利用者や読者のみなさんのメッセージ紹介のほか、住まい情報センターの情報提供を行っています。住まいと暮らしにまつわること、「あんじゅ」に対する感想などをどしどしお寄せください。

## 住まいの市民大学「安心できる住宅選び」たくさんの方にご参加いただきました

5回の講座では、住まい選びに必要な知識を、住宅の情報収集、品質の見方、資金計画、購入手続きの注意点などそれぞれの分野の専門家により解説。また、最終回のパネルディスカッションでは、住宅品質確保促進法をテーマに現状やこれから住宅の品質をよくするために何が必要かを話し合いました。

受講者の中には、現在住宅の購入を検討されている方も多く、家族で参加される方も目立ちました。すぐに役立つ具体的な注意点や最新情報などの内容に、非常に熱心に講座を受けておられました。

### 受講者アンケートより

- 家は買いたいけれど、知識はまだまだ足りないのもっと勉強したい。
- 新婚半年目でまだ頭金を貯めているという段階ですが、基礎の基礎であるこのような講義に参加できて、来た甲斐がありました。
- いろいろな情報を得て住まいづくりを成功させたいと思います。
- 6回全て出席させていただき、今まで気付かなかったことや新しい知識を得ることができました。
- 街を歩いていても、建設中の家や広告の内容を以前とは違う視点で見えるようになりました。



「安心できる住宅選び」パネルディスカッション

## 住まいの市民大学「住まいの大阪学」がはじまります

江戸時代から明治、大正、昭和にかけての大阪のまちと住まいの移り変わりを体感できる「住まいのミュージアム」の展示を題材に、大阪の住むまちとしての歴史と魅力を学ぶ連続講座です。講座を修了された方には「住まいの学芸員証書」を授与し、希望者はミュージアムのボランティア(町家衆)としてご参加いただけます。

<全6回 12/24(月)締め切り ※応募者多数の場合抽選です>

※お申込み方法は裏表紙をご覧ください。



住まいのミュージアムでのボランティア風景

## 「大阪市マンション管理支援機構」だより

### ●市内の管理組合の登録募集中!

登録された管理組合には、情報誌「マンションらいふあつぷ」や組合活動をサポートする「文例&イラスト集」の提供、セミナー、シンポジウム情報のお知らせなど、さまざまな特典をご用意しています。

### ●シンポジウムやセミナーで大勢の参加者が熱心に聴講

(シンポジウム 8月26日)

「大規模修繕工事」をテーマに、基調報告および実際に経験された管理組合からの事例報告を受けて、専門家をまじえたパネルディスカッションを行いました。

(セミナー 10月28日)

「老朽化を迎えるマンションの法律問題」をテーマに、2名の講師から建て替えを考えるうえでの課題、早期準備の必要性、ふだんからの適正な維持管理の大切さなどについて解説がありました。

### ●次回セミナーは2月24日開催予定!

次回「セミナー&相談会」は、来年2月24日(日)開催を予定。テーマ等の詳細が決次第、チラシ等でお知らせします。

多数のご参加をお待ちしています。

マンション居住者が求めている多様な情報発信をめざし、がんばります。  
大阪市マンション管理支援機構 事務局 ☎06-4801-8232

## 住まいのなんでもQ&A Q「住まいの情報発信局」って何ですか?

**A** 「住まいの情報発信局」は、平成13年9月から始まった、住宅関連の情報をお届けするポータルサイトです。このサイトは、住宅関係団体や公的機関が参加し、中立性を保ちながら、住まいに関する役立つ情報を提供しています。一般の方にとっては、今まで個別に収集する必要があった住宅に関する幅広い情報を一同に集めたことにより、家庭や職場でインターネットを使って手軽に得ることができます。主な情報は以下のとおりです。

### 住まいに関するニュース

- 新しい住宅制度情報
- イベント・講演会
- 図書案内

### 住まいに関するデータ・情報源

- 公的賃貸住宅(公団・公社など)
- 新築・リフォーム時の部品や業者の情報
- 全国の相談窓口
- 住宅展示場・ショールーム

### 住まいの知識

- 住宅ローン ●住まいの税金
- 住まいづくりに関すること
- 住まいのメンテナンス・リフォーム

- 住宅性能表示制度 ●省エネ・バリアフリー住宅
- シックハウス対策 ●マンション管理
- 耐震 ●防犯 ●よくある相談(FAQ)
- 住まいの統計 ●くらしの知恵

### その他

- 親と子の住まい方教室

また、会員登録することにより、新着情報やニュース、イベント情報、住宅・建築に関するさまざまな情報が、メールで提供されます(登録無料)。「住まいの情報発信局」および会員登録は、URL <http://www.sumai-info.jp> まで。

お便りやご意見ご質問をお待ちしています。

〒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  
TEL 06-6242-1160 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(要送料)。詳しくは、上記あて電話またはFAXでお問い合わせください。

借りる・買う・建てる・建て替える 各種住宅施策のご案内

# 大阪市 住まいのガイド

※平成13年11月現在のものです。

## 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	お問い合わせ先
一般世帯	5,103,999円以下	毎年2月・7月頃の予定	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、右頁を参照ください。

### ●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。

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

	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) 大阪府が所有する住宅で、一定期間空家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	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 ☎06-6882-7024 ☎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一定期間空家の一部が補助されます。				
民間すまいりんく(特優賃) 公共と民間が連携して供給した住宅で一定期間空家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	新築は概ね毎月、空家は随時募集		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

※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歳未満の方で、今後収入の増加が見込まれる場合に適用されます。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。

### ●その他の公的住宅

	募集時期	お問い合わせ先
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) かろがもセンター ☎06-6346-4600(テレホンサービス)
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	(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)

## 分譲住宅を売りたい

### ●大阪市住宅供給公社分譲住宅

長期・低利融資や利子補給の制度があります。

制度名	内容	融資限度額	年利	お問い合わせ先
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。	1500万円、一次取得者の場合、300万円の加算があります。	当初5年間2.52% 6年目以降2.94%	大阪市住宅供給公社 分譲課 ☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021
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、大阪市が当初5年間、1%(または0.5%)の利子補給を行います。			

### ●民間分譲マンション

長期・低利融資が受けられます。

制度名	内容	融資限度額	年利	お問い合わせ先
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)のあっせんが受けられます。	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。	当初5年間 2.52% 6年目以降 2.94%	大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

### ●その他の分譲住宅

制度名	内容	お問い合わせ先
大阪市再開発分譲住宅	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)のあっせんが受けられます。	大阪市阿倍野再開発事務所 経営課 ☎06-6633-8776 ☎06-6633-8079
都市基盤整備公団分譲住宅		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-住宅手当)と5万円の差額で、月額2万5千円が上限です。

[補助期間] 結婚後1年以内の方は最高6年間、結婚後1年を超え2年以内の方は最高5年間。

[受付期間] 随時

[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。

[年利] 一般 当初5年間/2.52% 6年目以降/2.94%

新婚 当初7年間/2.37% 8年目以降/2.94%

[受付期間] 随時

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

### ●市営住宅の新婚別枠募集

新婚世帯に対しては、市営住宅(公営住宅、すまいりんく、特定賃貸住宅)の別枠募集を行っています。

[募集時期] 毎年2月・7月頃の予定

大阪市住宅供給公社 営業部 募集係

[お問い合わせ先] ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021

## 子育て世帯の方へ

### ●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、公庫の基本融資額(はじめてマイホーム加算等の各種加算を除く)に対して利子補給を行います。

[申込条件] 1.購入のために必要な資金を、公庫へ融資申込み(平成10年10月1日から平成14年3月末までの期間を対象とします)を行い、その融資承認を受けられた方  
2.公庫融資の申込日時点で、子育て世帯(小学校入学前の子供のいる世帯)であること

[利子補給額] 公庫の基本融資額の償還元金残高に対して、年利1%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 住宅助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

### ●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。

[年利] 一般 当初5年間2.52% 6年目以降2.94%

子育て 当初5年間2.37% 6年目以降2.94%

[受付期間] 随時

[子育て世帯] 申込日現在、小学校入学前の子供のいる世帯

[お問い合わせ先] 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎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 分譲課  
☎06-6882-7027 ☎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。

	申し込み資格	募集時期	お問い合わせ先
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。	毎年5月上旬頃の予定	健康福祉局 高齢福祉課 ☎06-6208-8051 ☎06-6202-6964
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自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、いづれの方も自立して日常生活が営めること。		
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。		
車いす常用者向け特別設計住宅	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。		健康福祉局 障害福祉課 ☎06-6208-8074 ☎06-6202-6962
障害者ケア付住宅	一定の条件を満たす障害者で、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条件を満たす親族からなる2名以上の世帯で、いづれの方も自立して日常生活が営めること。		
車いす常用者向けケア付住宅	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、独立して日常生活が営める車いすを常用する方を含む2名以上の世帯。		健康福祉局 児童福祉課 ☎06-6208-8034 ☎06-6202-6963
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。	毎年11月頃の予定	大阪市住宅供給公社 営業部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
親子近居募集	親世帯(60歳以上)と若夫婦世帯で、同一区内での生活を希望する方。		

### ●大阪市マンション購入資金融資の優遇

[高齢者同居] 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。

[親子近居融資] 親と子が近居、隣居するために、自己が居住するマンション以外に子(または親)が居住するマンションを購入する場合にも融資を行います。

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

### ●その他、貸付・助成制度

制度名	内容	お問い合わせ先
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、その整備に必要な資金を貸付けます。	(財)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	介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支給を受ける方に、介護保険制度の住宅改修に連関し、かつ、支給の対象とならない工事に対する費用の一部を助成します。また、65歳以上の方が、介護保険制度の要介護認定において、非該当(自立)と認定された虚弱等の方が、介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支援範囲と同様の工事を行うときで「生活支援・介護予防」の観点から必要と認められた場合、30万円を上限としてその費用の一部を助成します。所得制限があります。	各区健康福祉係
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、工事費用の一部の貸付を行います。	(財)大阪市身体障害者団体協議会 ☎06-6765-5636 ☎06-6765-7407
重度心身障害者住宅設備改修費助成制度	在宅の重度の身体・知的障害者の方が、日常生活上必要と認められる浴室、台所等の増改築や居室を改造する場合、工事費用の一部を助成します。所得制限があります。	各区健康福祉係

## 老朽住宅を建て替えたい

### ●大阪市民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポート21)

	内容	お問い合わせ先
建替相談サービス(無料)	建物の計画、不動産の法律や税金、融資制度・助成制度などについて、職員による日常相談や専門家による定期相談を実施しています。	大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051
ハウジングアドバイザーの派遣(無料)	共同建替・協調建替を検討する方々へ専門家を派遣します。 (老朽建築物密集市街地整備事業区域内では、単独建替の場合にも派遣します。)	
建替計画策定費補助	補助要件を満たす共同建替・協調建替の計画策定を、一級建築士事務所や建設コンサルタントへ委託する場合、その費用の一部を補助します。	
建替建設費補助(単独建替・共同建替・協調建替)	補助要件を満たす建替事業を対象に、その1.設計費、2.除却整地費、3.空地等整備費の一部を補助します。共同建替・協調建替の場合、1~3に加えて、4.共用通行部分整備費の一部も補助します。 (アクションエリア<建替重点促進地区>内では、さらに優遇措置があります。)	
建替従前居住者家賃補助	建替建設費補助の対象となる建替事業において、補助要件を満たす従前居住者が、 1.建替後の賃貸住宅へ再入居する場合、 2.再入居するまでの間、大阪市内の民間賃貸住宅に仮移転する場合、 3.建替に伴って市内の他の民間賃貸住宅へ転出する場合、 家賃の一部を補助します。 【補助額】従前家賃と従後家賃の差額の1/2以内、月額上限2万5千円 【補助期間】再入居の場合は仮移転期間2年以内および再入居後5年以内 転出の場合は転出後5年以内  ●高齢者世帯等に対しては、補助内容を優遇しています。 【補助額】従前家賃と従後家賃の差額の2/3以内、月額上限3万5千円 【補助期間】再入居の場合は仮移転期間2年以内および再入居後7年以内 転出の場合は転出後7年以内 (老朽建築物密集市街地整備事業区域内で再入居の場合は、さらに優遇措置があります。)	
個人住宅建替資金融資	自己居住用の老朽住宅を一定の要件を満たす耐火・準耐火構造の住宅に建て替える場合、原則として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。 (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。) 三世帯同居、借地の買取り、共同化による建替は、利率の優遇や融資額の割増しがあります。 【融資限度額】1000万円、三世帯同居は200万円以内の加算、借地を購入する場合は500万円以内の加算があります。 【年利】当初5年間2.52% 6年目以降2.94% (三世帯同居と共同建替は、当初7年2.37% 8年目以降2.94%)	

## 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、診断士の紹介も行っています。  
【お問い合わせ先】財団法人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2.52% 6年目以降2.94%

【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

## 耐火建築物を建設したい

### ●大阪市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

【年利】当初7年間2.37% 8年目以降2.94%

【お問い合わせ先】大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6248 ☎06-6615-6584

### ●大阪市都市防災不燃化促進事業制度

東野田茨田線の蒲生4丁目~諸口6丁目、新庄大和川線の上新庄2丁目~豊里3丁目、築港深江線の中道2丁目~東中本2丁目、森小路大和川線の東中浜3丁目~関目5丁目、古市清水線の高殿4丁目~新森4丁目まで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。

【お問い合わせ先】大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6248 ☎06-6615-6584

## 土地を活用したい

### ●賃貸住宅を建設し、民間指定法人に管理してもらいたい方

#### 民間すまいりんぐ

民間の土地所有者等の方々が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、国と大阪府が一部補助する制度です。また民間すまいりんぐの管理は、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 民間すまいりんぐ係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051

### ●賃貸住宅を建設し、自分で経営したい方

#### 大阪市優良賃貸住宅建設資金融資

良好な居住環境と適正な家賃の賃貸住宅の供給を促進するため、大阪府が賃貸住宅を建設しようとする方に、その建設資金の融資(償還期間25年)のあっせんを行います。また、共同建替や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ています。

【年利】●一般2.55%(当初1~10年) ●共同建替1.55%(当初1~10年) ●密集地区1.55%(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 建設助成係 ☎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 賃貸融資第1課 ☎06-6281-9266 ☎06-6243-2073

・都市基盤整備公団(民賃制度等)

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

### ●優良な共同住宅等を建設し、建設費の補助を受けたい方

#### 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 建設助成係 ☎06-6882-7053 ☎06-6882-7051

### ●安定した地代収入と将来の確実な土地返還を希望する方

#### 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。

定期借地権付分譲住宅は、土地所有者の方にとっては、安定収入が見込め、契約終了時には必ず土地が返還されるというメリットがあります。また、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

## 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	予約申し込み先
税務相談	毎月第1・3土曜日 13:00~16:00	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	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 10:00~19:00 日曜・祝日 10:00~17:00 [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。
建築相談	毎月第2・4土曜日 13:00~16:00	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 13:00~16:00	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		

## 大阪市サービスカウンター内の住宅案内コーナーでもパンフレットの配付等を行っています。

大阪市梅田サービスカウンター ☎06-6345-0874



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

