大阪市立 住まい情報センター

おんじゅ

住まいのガイドブック

volume 108
2026年秋号





《特 集》

ともに育てて住み継ぐ
ストック型社会の集合住宅とは

〈今月の表紙〉
「LIB MARK minamihorie」（大阪市西区）の居室と共用部。



● 大阪くらしの今昔館news
開館時における調査資料の活用について
こだわりの逸品 處士観瀑蒔絵料紙文庫

● トピックス
中古マンション購入のココに気を付けよう。
住宅ローンの新たな選択肢「残価設定型住宅ローン」とは？

● 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

特集

ともに育てて住み継ぐストック型社会の集合住宅とは

住まいも年を重ねれば設備の故障や経年変化が起こります。古くなったら建て替えるのも一つの方法ですが、長く住み継いでいくためのリノベーションや維持管理にも目を向け、今あるものを活かすことを考えてみませんか。賃貸集合住宅「ＬＩＢ ＭＡＲＫ ｍｉｎａｍｉｈｏｒｉｅ」はリノベーションやそのプロセスが評価され２０２５年に第38回大阪市ハウジングデザイン賞（P.4参照）を受賞しました。オーナーであり管理者でもある富士建設株式会社の加納優希さん、中村有里さんにストック活用の取り組みについてお話を聞きました。

富士建設株式会社
代表取締役 加納（かのう） 優希（ゆき）さん
取締役 中村（なかむら） 有里（ゆり）さん



環境やニーズの変化との乖離が低稼働率を招いた

大阪市西区にある「ＬＩＢ ＭＡＲＫ ｍｉｎａｍｉｈｏｒｉｅ」は、２００３年に建てられたＲＣ造８階建の賃貸集合住宅だ。竣工時は全てが単身者用のワンルームだったが、現在は２戸をつなげて１戸にした子育て世帯向けの部屋を設けている。改修を行ったのは同じ西区に本社を構える富士建設株式会社で、居室のほか共用部も改修した。

築20年ほど経過したこの物件を同社が取得したのは２０２２年。「当時は稼働率が低く、家賃も下がりつつありました。計画性のないリフォームや、民泊用の仕様変更などで建物全体としてのデザインは統一感が無い状況で……」と加納さんは振り返る。建設当時に多くあった周辺の事業所や工場は減少し、代わりにカップルや子育て世帯の居住需要が増加していた。加納さんは建物の経年変化に加え、環境やニーズの変化に対応できていなかったことも稼働率や価値が低下した要因と分析する。

従来のｎＬＤＫにとらわれない間取り

「若年層、子育て世帯に適した賃貸集合住宅を探すなかで、偶然この物件に出会いました。ワンルームのみでしたが、都心部へのアクセスや生活環境の良さもあり、周辺エリアのニーズとも合致する」と考え取得に至ったと中村さんは説明する。加納さんらは以前から「大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業（P.4参照）」を活用した賃貸集合住宅の改修に取り組んできた。これは「子育て世帯や新婚世帯の市内居住の促進と民間賃貸住宅ストックの有効活用を図る」ための改修を行うオーナーに対して、工事費用の一部を補助するもので、「ＬＩＢ ＭＡＲＫ ｍｉｎａｍｉｈｏｒｉｅ」の２戸を１戸に統合（２戸１化）する改修工事においても活用した。

２戸１化のリノベーションにおいて重視したのは「従来のｎＬＤＫの枠組



左から加納優希さん、中村有里さん

み」にとらわれないこと。例えば、図1の改修例のように各部屋の仕切りには可動式間仕切りを採用して行き来ができるようにし「回遊性」を持たせた。必要に応じて間仕切りを閉じたり開いたりすることで、個室にもリビングのような空間にもできる。「コロナ禍では家の中で過ごす時間が急激に増え、家族との時間も増えました。リモートワークの時間、家族と一緒に過ごす時間、なんとなく気配を感じる距離感など自由度のある設計にしました」と加納さんは語る。このようにリノベーションをした部屋は子育て世帯限定として入居者を募集し、満室の状況が続いている。



図1：上がリノベ前、下がリノベ後。全個室にせず可動式間仕切りなどを用いて回遊性を持たせた。

詳細な工程表と対面での説明

「LIB MARK minamihorie」では居室のほかエントランスなどの共用部も改修工事を実施した。また、2戸1化の工事に着手するためには隣接する2室が空室になる必要があった。そのため、「空室の設備を更新し、若干のグレードアップをして既存入居者にそちらへ移転」してもらうなどし、条件が整った部屋から改修を進めていった。

入居者には詳細な工程表を示し、説明は可能な限り対面で行った。特に、コンクリートなどを削るはつり工事による大きな騒音や、臭気が発生する期間については事前に明示した。それでも工事が始まれば「思っていたよりも騒音が大きい」といった状況は起こる。入居者の問い合わせには迅速に応じ、説明を重ねた。ある時、夜勤をする入居者がいると分かり、騒音が出る工事の時間帯をより詳細に伝え、防音対策の方法を変更するなどしたという。

今後はエレベーターの修繕が控えており入居者への周知はもちろんのこと、工事期間中は見守りや荷物運びの


ファミリータイプの1例。可動式間仕切りで自由に使い方を考えられる。

あんじゅはウェブサイトでもご覧頂けます。


Before


after

エントランスは門柱を撤去し明るい雰囲気に。

社が不動産事業に取り組み始めたのは20年ほど前のこと。既存の事業用建物や集合住宅を自社で保有し、維持管理、賃貸経営を行ってきた。住居用の賃貸事業においては「仲介業者さんから『これでは薦められない』と言われることもありました」と加納さん。「極端な例では設備更新で洗面台だけを交換する際に、デザインや色が全体とは合わないものを使用することもあった。使えるものは大切に使うという良い面もありながら、どちらかというとコストダウンを優先した修繕を行っていました」と振り返る。

経済的な合理性ばかりを求めるのではなく、より住まい手のことを考えた賃貸住宅の供給に取り組むなかで「今あるものを生かす」リノベーションを行うように。富士建設株式会社やｇｒａｆ（大阪を拠点に活動するクリエイティブユニット）が中心となって立ち上げたのが「クルリブ」というブランドだ。その一つである「ＬＩＢＭＡＲＫ ｍｉｎａｍｉｈｏｒｉｅ」は物件取得前から設計を手掛けたｇｒａｆの担当者なども交えて改修や維持管理の方向性を議論してきたという。

表面的で無計画な修繕を繰り返すのではなく、長く住み継いでいくためのリノベーションを目指し、デザイン・施工・使用する素材にこだわる。資材価格や人件費の高騰で全てが理想通りとはいかないものの、長く使えるという視点に重点をおいている。例えば、床はナラの無垢材を使用し、可動式間仕切りや収納部の建具は職人がきっちりと仕上げる。塩化ビニルの床は修繕時に全て剥がして捨てることになるが、無垢材なら表面を削って長く使うことができ、経年変化が価値の低下ではなく良さへつながる。

「選んでよかった」と思ってもらえるかどうか

長く使える素材を用いたリノベーションはイニシャルコストがかかる。それでも素材にこだわるのは「施工性がいいものを使いたいという要請は強くあるが、そうじゃないやり方を模索している。クルリブは小さい取り組みだが積み重ねていけば経済的にも、持続可能性の面でも合理的と言えるはず」だと考えるからだ。加えて、「リノベーションとともにしっかりとした維持管理も行い、10年後、15年後に住まい手であるお客様が『選んでよかった』と思ってくださるかどうかが一つの指標となる」と話す。

自社ビルのリノベーションも、南堀江と同じｇｒａｆとのチームで手掛けた。20年前に取得したビルで昨期大規模改修を行い、同社は1階へ移転。「原点を残したい」と設計担当者が資料を基に当初と近似したタイルを探すなど仕様にこだわった。ビルの原点を知り、良いところを残すことや、使い手にとってどういうあり方がよいかを検討した改修だ。「最初は小さなオフィスで創業されたテナント様が段階的に広げられ、弊社の移転に伴い7階のワンフロア全体へ拡張移転されました。創業者様のたゆまぬ歩みやご発展を拝見でき、今も大切に使っていただけて本当に嬉しくて」と加納さんは笑顔を見せた。

住まいに関わる全ての人が参加して「ともに育てる」

「お子さん、何歳ですか？」「大きくなりましたね」と小さな子どもを連れた入居者同士が井戸端会議を開く。そん

手伝いなどができるようサポートスタッフを配置する計画だ。丁寧な説明や安全への配慮を徹底し不安要素を可能な限り除いておくことが、「現場の管理担当者と入居者との良好なコミュニケーションのバックアップとなる」と考えている。

長く使い続けられるものを選ぶ

建設事業を中心に展開してきた同

な様子を想像して「LIB MARK minamihorie」のエレベーターホールには作り付けのベンチが設置されている。少しの間、手に持った荷物を置いておけるカウンターもあり、自然と交流が生まれることを促す設計を取り入れた。

　加納さんが担当してきた賃貸集合住宅の中で、入居者同士の交流が多いところほど騒音などのトラブルが少ないという。現在、大阪市内の集合住宅で共用部のリノベーションを計画しており、「集合住宅内のコミュニケーションが活発になるようなしくみを備えた共用部をどうつくるか」を検討している。



「住まいの持続可能性を考えていきたい」と加納さんは話す。

　新築かどうかにかかわらず、「住まいづくりにはオーナー、設計、施工、管理、住まい手、地域まで全ての人が考えながら参加し、一緒に考えて育てていくことが重要」と加納さんは語る。「リノベーションは建物全体、住まう人自身の暮らし、地域がどうあって欲しいかまでを考えるきっかけとなる。賃貸住宅が入り口となって、建築そのものへの愛着が育つような循環をつくっていきたい」と考えている。





エレベーターホールには作り付けのベンチやカウンターを設置。一息ついたり住民同士が井戸端会議をすることを想定。

関連制度のご案内

■大阪市ハウジングデザイン賞

住宅とまちとの関係を重視した都市型住宅、既存建物を有効に活用し優れたリフォームやリノベーション等が行われている住宅、維持管理が適切に行われ、住宅や住環境が良好に保たれている住宅など、提案型住宅やまちと深く関わる住宅を表彰しています。

■大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

子育て世帯や新婚世帯の市内居住の促進と民間賃貸住宅ストックの有効活用を図るため、子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅のオーナーに対して、改修工事費の一部を補助しています。

借家文化再生への期待

京都美術工芸大学教授
京都大学名誉教授
髙田　光雄さん



厚生省生活局による昭和16（1941）年の『大都市住宅調査』などによると、第二次世界大戦前の大阪では、木造2階建ての長屋に代表される借家が全住宅数の8割以上、あるいは、9割前後までを占めていた。このような借家中心の住宅テニュア（所有形態）の状況は、実は江戸時代の終わりくらいからそれほど変わってはいなかった。ちなみに、昭和17（1942）年の大阪市社会部による『本市に於ける貸家の状況』では、貸家の約3分の1が江戸時代から続く長屋のスケルトン貸しを意味する「裸貸し」で供給されていたこともわかっている。

借家中心時代の持ち家層は、多数の借家を所有、管理する大家さんを含み、共同して地域のマネジメントを担当していた。江戸時代においては、都市の居住地は、通りの両側の家を束ねた「町」を単位として、「町式目」などと呼ばれるルールに従って共同管理されていた。明治以降、自治組織としての町の役割は府や市に移管されたが、日常管理としての地域マネジメントの仕組みはそれなりに継承されていた。

一方、借家層は、平均すれば数年という短期間で自らのニーズにあった借家を住み替えて生活し、新たな流入層が都市に活気をもたらしていた。その中で、生活の一部を共同化した長屋のくらしは、一定の合理性を備えた都市コミュニティを育んできたと言える。

第二次世界大戦による借家の大量滅失、戦後の地代家賃等政令の継続、財産税の賦課などは健全な貸家経営を妨げ、持ち家率の急速な増加を招き、借家層の都市内での自由な住み替えも困難にした。また、持ち家層による地域マネジメントの仕組みは崩壊し、「いえ」と「まち」の関係は希薄化していった。さらに、プライバシーの重視や設備の専用化などによって、生活の一部を共同化した都市コミュニティも解体していった。かつては相互補完的関係にあった住宅供給に関わる経済活動と都市の生活文化は、戦後はむしろ対立的関係に向かっていったとも言える。

ただ、都心居住回帰が進行する近年の大阪市の賃貸住宅では、こうしたトレンドとは明らかに異なる新たな現象が現れてきているように見える。例えば、第38回大阪市ハウジングデザイン賞を受賞した「LIB MARK minamihorie」などでは、賃貸住宅経営者による既存集合住宅の大規模リノベーションが実施され、新たな都市型ライフスタイルを求める住まい手を集めている。住宅供給に関わる新たな経済活動と都市の生活文化の創出が相互補完的に動き始めているのである。

「LIB MARK minamihorie」は、大阪市西区で約20年前に建設されたワンルームマンションを、地域ニーズの変化に合わせて順次2戸1化し、子育て期世帯を含む様々な家族が居住する賃貸集合住宅に改修したものである。内装は、無垢のナラ材の床と白のペーパークロスで統一され、間取りは、回遊できる動線計画と可動式間仕切りにより、生活ニーズに合わせた自由な設えが実現可能となっている。nLDKに洗脳されて何十年も発展が見られない陳腐な分譲マンションや特定の個性を主張したデザイナーズマンションの住戸に比べて、住まい手の自由を最大限尊重したおしゃれな都市型住宅に仕上げられている。決して広いとは言えないエレベーターホールも、住まい手同士が都市的コミュニケーションを交わす場としては、使い勝手がいい適度な空間に生まれ変わったと言える。

リノベーションにあたっては、入居者に丁寧に説明し、彼らの多大な協力も得ながら工事を実施したと聞く。賃貸住宅の大家さんと住まい手との関係構築は、大家さんと周辺地域との関係構築と共に、現代賃貸住宅に求められる重要な課題である。

今後、こうした新しい動きを導いている大阪の大家さんに期待する事柄は、大家さんによる地域のまちづくりやまちづくり参加の推進である。住まい手は「いえ」だけではなく「まち」に住んでいる。魅力的な「まち」を作り、また、「まち」の魅力をより強く発信することが、クリエイティブな住まい手を集め、安定した賃貸住宅経営を支え、さらに魅力的な「まち」を育てることにつながる。こうしたまちづくりの積み重ねの中で、大阪の借家文化の再生を期待したい。

大阪市立 住まい情報センター のご案内



●住まいに関するご相談をお受けしています 無料

■住まいの一般相談（随時／窓口相談・電話相談）

公的賃貸住宅などの住まい探しをはじめ、住まいを購入するときや建てるときの一般的な注意点、分譲マンション管理に関する情報や大阪市を中心とした住宅施策などに関するご質問に、窓口または電話で相談員が対応します。まず相談内容をお聴きして、問題点の整理・解決のために必要な知識や情報を提供します。英語、中国語、韓国・朝鮮語にも対応します。（外国語対応は17時まで。なお、日曜日・祝日は、外国語対応ができません。詳しくはお問い合わせください。）

相談専用電話（06）6242-1177

■住まいの専門家相談（予約制／面接相談）

ご予約は30日前からお受けしています。

お申込みに際しては、相談員が一般相談で内容をうかがってから予約します。詳しくはお問い合わせください。

専門家相談日時		内容
住まいの法律	おおむね 毎週土曜日 （10時～13時30分）	借家・借地・土地・建物・相続等に関する法律上の相談（弁護士）
住まいの資金計画	おおむね 月1回土曜日 （10時30分～12時）	住宅取得やローン返済、高齢期の住まいと暮らしに関する資金計画等（ファイナンシャルプランナー）
建築・リフォーム	おおむね 隔週土曜日 （10時～13時）	建築設計や施工上の問題・建築関係法令等（建築士）
分譲マンション（法律）	月1回日曜日 （13時～16時）	管理組合運営・管理規約等に関する法律上の相談（弁護士）
分譲マンション（管理一般）	おおむね 毎週木曜日 （14時～18時）	管理組合運営・管理規約・長期修繕計画等に関する相談（マンション管理士）

■連携機関による定期相談（面接相談）

（公社）大阪府建築士会による建築相談：
毎週日曜日13時～16時（受付は当日の12時30分～15時30分）
※12時30分に相談を受ける順番の抽選があります。

近畿税理士会による税務相談（予約制）：
毎週土曜日（但し、2・3月を除く）13時～16時
（TEL.06-6242-1177で予約受付）

●住まいのライブラリーで図書・雑誌などをご利用いただけます

住まいやくらし、大阪に関する図書、建築本や雑誌、機関誌、ミニコミ誌、企業広報誌、絵本などを自由に閲覧していただけます。また、図書の貸し出しも行っています（一部を除く）無料

4階 住まいのライブラリー



●ホール・研修室をイベントや展示会・サークル活動・会議・研修会の場としてご利用いただけます 有料

3階 ホール



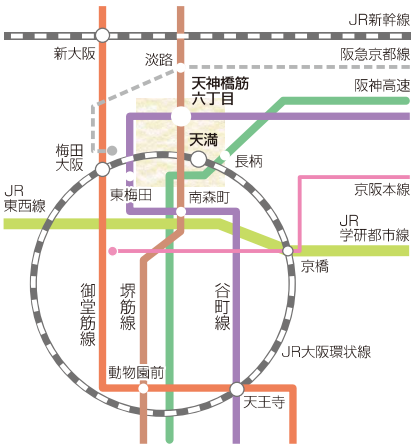
定員：椅子のみの場合／300席（常設194席）
机利用の場合／150席
※控え室もあります。

5階 研修室



定員：机利用の場合／常設54席
椅子のみの場合／70席
※研修室は区切って、少人数でもご利用いただけます。

インフォメーション





〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階
TEL.06-6242-1160　FAX.06-6354-8601
おおさか・あんじゅ・ネット　https://www.osaka-angenet.jp/

交通アクセス

- Osaka Metro谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅下車3号出口直結
- JR大阪環状線「天満」駅から北へ約650m
- お車でお越しの場合は阪神高速道路「守口線」長柄出口 都島通り経由、約500m

開館時間

- 4階 住情報プラザ（相談・ライブラリー）
  平日・土曜日／9:00～19:00（相談受付時間／10:00～18:00）
  日曜日・祝日／10:00～17:00（相談受付時間／10:00～16:00）
- 3階 ホール／5階 研修室・会議室
  平日・土曜日／9:00～21:00
  日曜日・祝日／9:30～17:00

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）

※上記のほか臨時休館する場合があります。

※大阪市の市外局番は「06」です。※各事業の詳細は、おおさか・あんじゅ・ネット（https://www.osaka-angenet.jp/）および大阪市ホームページでご確認ください。　2026年10月1日時点
※補助・助成事業の利用にあたっては申請手続きが必要です。事業によって要件や受付期限が異なりますので、詳しくは各窓口にお問合せください。

住まいを買う・建てる・建て替える・解体する

制度名称		制度概要	お問い合わせ
大阪市新婚・子育て世帯向け 分譲住宅購入融資利子補給制度		初めて住宅を取得する新婚世帯・子育て世帯を対象に、住宅ローンの利子の一部を補助します。なお、予算の範囲内で先着順に受付します。申込みにかかる資格要件につきましては窓口までお問い合わせください。	大阪市都市整備局　住宅支援受付窓口 （住まい情報センター4階） ●TEL：6356-0805●FAX：6356-0808
大阪市子育て安心マンション 認定制度		‘子育てに配慮した仕様’と‘子育てを支援する環境’を備えた良質なマンションを認定し、その情報を大阪市ホームページ等で広く情報発信していきます。	大阪市都市整備局　安心居住課 マンション施策担当 ●TEL：6208-9637●FAX：6202-7064
大阪市防災力強化マンション 認定制度		耐震性や耐火性等建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等により防災力が強化されたマンションを認定し、広く情報発信していきます。	
民間老朽住宅 建替支援事業	集合住宅への 建替建設費補助	重点対策地区において、昭和56年5月31日以前建築の建物を集合住宅（マンション・アパートなど）に建替える場合、建替え費用の一部を補助します。	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 （住まい情報センター4階） ●TEL：6882-7053●FAX：6882-0877 ※重点対策地区および対策地区の詳細はお問合せください。
	隣地を取得した 戸建住宅への 建替建設費補助	対策地区において、未接道敷地や狭小敷地を解消するために隣地を売買で取得した敷地において、昭和56年5月31日以前建築の建物を戸建住宅に建替える場合、設計・解体費用等の一部を補助します。	
	狭い道路に面した 古い木造住宅の 解体費補助	対策地区において、幅員4m未満の道路に面する昭和25年以前建築（重点対策地区においては、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前建築）の木造住宅を解体する場合、解体費用の一部を補助します。	
防災空地活用型除却費補助制度		重点対策地区において、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前建築の木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合、解体費用及び空地整備費用の一部を補助します。 ※本制度を活用して防災空地を整備した場合、土地の固定資産税・都市計画税が非課税になります（整備の翌年以降）。	大阪市都市整備局　密集市街地整備グループ ●TEL：6208-9235●FAX：6202-7025 ※重点対策地区の詳細はお問合せください。

住まいを改修する

制度名称	制度概要	お問い合わせ
大阪市耐震診断・改修補助事業	一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者等に対して、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事・耐震除却工事に要する費用の一部を補助します。また、木造住宅の所有者等に対して耐震事業者の情報を提供しています。	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 （住まい情報センター4階） ●TEL：6882-7053●FAX：6882-0877
大阪市空家利活用改修補助事業	空家の利活用に向けた安全で良質なストックへの改修を促進するため、住宅の性能向上に資する改修工事や地域まちづくりに資する用途への改修工事等に要する費用の一部を補助します。	
マンション耐震化緊急支援事業	一定の要件を満たすマンションの所有者や管理組合などに対して、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。	
ブロック塀等撤去促進事業	道路等に面した一定の高さ以上のブロック塀等の撤去および軽量フェンス等の新設工事に要する費用の一部を補助します。	
大阪市子育て世帯等向け 民間賃貸住宅改修促進事業	ＬＤＫ化や断熱改修、ユニットバスの新設・改良工事等、子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅のオーナーに対して、改修工事費の一部を補助します。	大阪市都市整備局　民間住宅助成グループ ●TEL：6208-9226●FAX：6202-7064
大阪市住宅省エネ改修促進事業	既存住宅における省エネ性能を向上するため、一定の要件を満たす窓の断熱改修等（内窓設置・外窓交換等）とそれらに併せて実施する躯体等（天井、屋根、壁又は床）の断熱改修、設備等の省エネ改修工事費の一部を補助します。	大阪市都市整備局　民間住宅助成グループ ●TEL：6208-9228●FAX：6202-7064
感震ブレーカー設置促進事業	火災発生の抑制が特に必要な密集市街地において、地震時に電気火災リスクを低減するため、感震ブレーカーの設置工事費用の一部を補助します。	大阪市都市整備局　密集市街地整備グループ ●TEL：6208-9233●FAX：6202-7025
大阪市地域魅力創出建築物修景事業 （修景に関する無料相談など）	建物の修景の促進により地域魅力の創出を図るため、「修景相談」と「修景補助」を実施するとともに、修景された建物等を活かした「魅力発信等」に取組んでいます。まずはお気軽に建物の修景についてご相談ください（無料）。	大阪市都市整備局　まちなみ環境グループ ●TEL：6208-9631●FAX：6202-7064
高齢者住宅改修費給付事業	介護保険制度の居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給を受ける方が属する世帯等で、生活支援・介護予防の観点から真に住宅改修が必要と認められる世帯の住宅改修費用の一部を給付します。	各区保健福祉センター 保健福祉課
重度心身障がい者（児）住宅 改修費給付事業	在宅の重度の身体・知的障がい者、難病患者等の方が、日常生活上の障がいの除去または軽減に直接効果のある改修工事を行うとき、工事費用の一部を給付します。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）。なお、必ず事前に申請が必要です。	

分譲マンション管理組合の方へ

制度名称	制度概要	お問い合わせ
分譲マンション勉強会支援 アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合等が実施する勉強会を支援するため、講師として一級建築士や弁護士等の専門家を無料で派遣し、一般的なアドバイスを行います。	大阪市都市整備局　安心居住課 マンション施策担当 ●TEL：6208-9637●FAX：6202-7064
分譲マンション管理適正化支援 アドバイザー派遣制度	築30年以上で管理に課題を抱える分譲マンションの管理の適正化を支援するため、マンション管理士等の専門家を無料で派遣し、解決に向けたアドバイスを行います。	
分譲マンション長期修繕計画 作成費助成制度	長期修繕計画の作成又は見直しを行う管理組合に対して、作成費用の一部を補助します。補助率：補助対象となる経費の1/3　補助限度額：1件あたり30万円	
分譲マンション再生検討費助成制度	再生（改修や建替え等）に向けた検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を補助します。補助率：補助対象となる経費の1/3　補助限度額：1回あたり60万円	
分譲マンション管理計画認定制度	管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく認定が受けられます。	
大阪市マンション管理支援機構	公共団体や、建築・法律等の専門家団体等が連携して、分譲マンションの管理組合を支援します。登録組合には、セミナーの開催案内や情報誌等を無料で送付します。	大阪市マンション管理支援機構事務局 （住まい情報センター6階） ●TEL：4801-8232●FAX：6882-7011

借りる・買う・建てる・建て替える

大阪市住まいのガイド

紹介している大阪市の公的賃貸住宅や各種制度について、より詳しくお聞きになりたい方は各窓口にお気軽にお問合せください。

「おおさか・あんじゅ・ネット」からもそれぞれの制度をご覧いただけます。

分譲マンション管理組合の皆様へ　マンション管理に役立つ情報誌などを「無料」でお届けします！

大阪市マンション管理支援機構では年に3回マンション管理に役立つ情報誌「らいふあっぷ」を発行しているほか、マンション管理に関するセミナーや、管理組合同士の交流会などを実施しています！

現在、大阪市内の1,400を超える管理組合様にご登録いただいています。マンション管理にお悩みの管理組合様はぜひ同機構へご登録ください！ 登録費用は無料です。

◆大阪市マンション管理支援機構とは

管理組合による分譲マンションの適正な維持管理を支援するため、大阪市住まい公社・(独)住宅金融支援機構といった公共団体等、大阪 弁護士会・(公社)大阪府建築士会などの専門家団体、分譲マンション 関連の民間事業者団体と連携・協力して支援している組織です。

<お問い合わせ>
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232　FAX:06-6882-7011



マンションの区分所有者必見！！



区分所有者の皆様だけでなく、はじめて管理組合の役員になられた方向けにどんな役割があるかわかりやすく解説した資料などもHPで公開しています！

住まいを借りる（公的賃貸住宅等）

●市営住宅

・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。原則として大阪市内にお住まいの方が対象です。
・収入基準は、一般世帯で 158,000 円以下、高齢者・障がい者世帯等で 259,000 円以下（月額所得額）となります。

募集種別（募集時期）	概要	お問い合わせ
定期募集等【抽選】（例年7月上旬、11月上旬、2月上旬）	収入・同居親族等の条件があるほか、一般世帯、若者夫婦・子育て世帯、単身者向け等、各申込区分により申込資格を設定しています。一部の申込区分では、市内在勤の方も申込みができます。	市営住宅募集センター募集担当＊ ●TEL:6882-7024 ●FAX:6882-7051
福祉目的募集【抽選】（例年5月上旬）	ひとり親（配偶者のない方とその子ども（20歳未満）のみで構成する世帯）、高齢者（60歳以上）および障がい者（障がい者手帳（身体・精神・療育）等を所持していること）の方々が対象であり、各申込区分により申込資格を設定しています。申込書類は各区保健福祉センターで配布します。	ひとり親住宅／大阪市こども青少年局　こども家庭課 ●TEL:6208-8035 ●FAX:6202-6963 高齢者向け住宅／大阪市福祉局　地域包括ケア推進課 ●TEL:6208-8060 ●FAX:6202-6964 障がい者向け住宅／大阪市福祉局　障がい福祉課 ●TEL:6208-8081 ●FAX:6202-6962
随時募集【先着順、一部抽選】	定期募集等において、応募者が募集戸数に満たなかった住戸について、先着順で随時募集を行っています。募集住戸の追加［例年、年3回（4月・8月・12月）］があり、追加住戸については、抽選で入居者を決定します。	市営住宅募集センター募集担当＊ ●TEL:6882-7024 ●FAX:6882-7051

●中堅層向け住宅

公営住宅の収入基準を超えている方等、中堅所得者向け賃貸住宅（先着順）です。大阪市外にお住まいの方も申し込みができます。

住宅種別		お問い合わせ
大阪市管理	市営すまいりんぐ（子育て応援型）・市営すまいりんぐ・市営特定賃貸住宅・市営再開発住宅	市営住宅募集センター募集担当＊ ●TEL:6882-7012 ●FAX:6882-7051
大阪市住まい公社管理	公社一般賃貸住宅・公社すまいりんぐ	大阪市住まい公社募集担当 ●TEL:6882-9000 ●FAX:6882-7021

＊市営住宅募集センター募集担当とは、大阪市営住宅指定管理者大阪市住宅供給公社市営住宅募集センター募集担当のことです。

●その他の公的賃貸住宅

管理者	お問い合わせ
大阪府住宅供給公社	大阪府住宅供給公社募集グループ ●TEL:6203-5454
都市再生機構（UR都市機構）	UR梅田営業センター●TEL:6346-3456 空室情報フリーダイヤル:0120-23-3456

●民間賃貸住宅

制度名称	制度概要	お問い合わせ
セーフティネット住宅登録制度	低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方の入居を拒まない住宅として、大阪市に登録された民間賃貸住宅を、以下のサイトで検索できます。 〈セーフティネット住宅情報提供システム〉https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php	大阪市都市整備局　安心居住課 ●TEL:6208-9222 ●FAX:6202-7064
居住サポート住宅認定制度	日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する住宅として認定された住宅を以下のサイトで検索できます。 〈居住サポート住宅情報提供システム〉https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php	大阪市都市整備局　安心居住課 ●TEL:6208-9648 ●FAX:6202-7064
サービス付き高齢者向け住宅登録制度	高齢者が安心して暮らすことができる住宅として、大阪市に登録された住宅を、以下のサイトで検索できます。 〈サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム〉https://www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp/	大阪市都市整備局　安心居住課 ●TEL:6208-9648 ●FAX:6202-7064
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度	高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅や、その仲介を行う協力店、入居の支援を行う団体、相談の窓口等が、以下のサイトで検索できます。 〈あんぜん・あんしん賃貸検索システム〉http://sumai.osaka-anshin.com/	大阪府　居住企画課 ●TEL:6210-9707 ●FAX:6210-9712

中古マンション購入のココに気を付けよう。

マンションの購入とは、部屋だけを取得することではありません。対象となる居室（専有部分）の区分所有権を取得することです。区分所有権には、エントランスや廊下、エレベーターなどの「共用部分」の共有の持分が伴います。そのため、建物全体の管理責任は区分所有者全員で負うこととなり、区分所有者全員で構成する「管理組合」が主体となって建物管理を行います。

購入の検討においては、組合で定めたルールや管理上の情報は大切な判断材料です。

ここでは、購入前にチェックしておきたい主なポイントをご紹介いたします。

A 建物の履歴と修繕計画

1 共用部分の修繕履歴と予定

マンションは経年とともに劣化するため、建物の機能や資産価値の維持、向上のため、定期的な大規模修繕を実施します。過去の履歴、今後の計画を確認しましょう。

①過去の修繕履歴

目安として10年以内に実施された修繕内容は、維持管理の状況として参考になります。

②今後の修繕計画

直近の長期修繕計画書を参考に、修繕内容、予算、時期などを確認しましょう。管理組合の総会決議で実施が決まっている場合は詳細な内容を把握し、特に一時金負担などがある場合は、金額や徴収時期などを把握し、購入後に対応できるよう準備が必要です。

2 居室（専有部分）の修繕履歴など

マンションは上層階住戸からの水漏れ被害や、外壁等共用部分劣化による雨漏りなど、戸建てとは異なるトラブルが発生することがあります。また過去にリフォームを行っている場合は、新築当時の間取りや水回り設備の位置を変更していることもあります。不具合が発生した場合には、これらの履歴情報が原因の追究の助けになることがあります。マンション内でのトラブル、心理的瑕疵（過去の事件・事故など）や周辺環境からの影響などと併せて、売主から情報を得ておきましょう。

B 管理規約、使用細則の注意点

1 管理規約の「使用目的」

住戸の使用目的が「居宅」のみと定められている場合は、事務所や教室、民泊など居宅目的以外の使用は一切できません。実態なく表札やポスト表記のみであっても不可とする建物は多いです。トラブルが散見されるため、ご注意ください。

2「使用細則」

「使用細則」には、日常生活に関わる細かなルールが定められています。リフォームルール、ペット飼育ルール、駐車場、駐輪場、トランクルームなどの使用料や使い方ルールなどが該当します。管理規約と併せて事前に確認しておきましょう。購入時だけではなく将来のことも考えて、マンションのルールを理解しておくことが大切です。

C 管理費・修繕積立金

管理会社委託費、保守点検費用、共用部分光熱費、保険料、大規模修繕工事の原材料や人件費の高騰により、管理費や修繕積立金は値上げ傾向にあります。将来増額される可能性は視野に入れておきましょう。金額の改定は管理組合総会の決議にて決定します。また悪質な滞納者がいる場合は組合運営や資金計画に影響を及ぼす恐れもあるため、滞納への対応状況も確認しておくと安心です。

D リフォーム、DIY

リフォーム工事を行う際は管理組合（受付窓口は管理会社）への事前連絡や申請が必要です。施工内容や資材（フローリング材など）のルール、共用設備上の制約などで、設備や間取りが希望通りにできないこともあります。購入前の事前確認もご検討ください。例：ガスコンロからIHヒーターへの変更、給湯器の容量変更など

DIYもリフォームの一種と考え、同様に事前確認をしてください。可能な場合でも、廃材処理、施工音、埃などトラブルにならないようご注意ください。

E 確認しておく書面

マンションに関する情報は、①売主からの物件状況報告書（告知書）、付帯設備表等の書面、②媒介業者作成の重要事項説明書、③媒介業者が取得する管理会社発行の管理に係る重要事項調査報告書、④売主保有の直近管理組合総会議事録、⑤売主保有の最新の管理規約と使用細則などで確認できます。

疑問点があれば質問し、納得した上で売買契約に進んでいきましょう。

快適、便利、安全なマンション暮らしは、区分所有者全員が相互協力して行う円滑な建物管理に支えられています。部屋の広さや立地、価格だけでなく、管理状況にも目を向けて、物件選びされることをお勧めします。



今村 由貴子（いまむら ゆきこ）さん

一般社団法人
大阪府宅地建物取引業協会
研修インストラクター部会

宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
行政書士

住宅ローンの新たな選択肢「残価設定型住宅ローン」とは？

住宅価格の上昇が続く中、近年、「残価設定型住宅ローン」と呼ばれる住宅ローンが登場しています。今回は、その仕組みやメリット・デメリットについて、ファイナンシャル・プランナーの内宮先生にお聞きしました。

◆残価設定型住宅ローンとは

残価設定型住宅ローンとは、あらかじめ数十年後の「残価（想定資産価値）」を設定し、総借入額からその残価を差し引いた「残りの金額」を毎月分割で返済していくローン制度のことです。自動車の「残価設定型クレジット（残クレ）」の仕組みを住宅に応用したもので、国土交通省主導のもと、日本の住宅市場の流動化や若年層の負担軽減を目的としています。

□3つの根幹的定義

・残価の据え置き

数十年先の売却想定価格（残価）を金融機関があらかじめ保証し、その分の元金返済を最終回まで据え置きます。

・月々の返済軽減

据え置いた残価の分だけ毎月の元金返済額が少なくなるため、通常の住宅ローンよりも月々の負担を大幅に抑えられます。

・最終回の柔軟な選択肢

ローン期間満了時には、「住宅を手放して残債を相殺する」「残価を支払って買い取る」「期間を延長して住み続ける」などの選択が可能です。

◆メリット及びデメリット

比較項目	メリット（利点）	デメリット（注意点）
毎月の返済	残価を引いた分、月々を安く抑えられる	据え置いた残価分にも金利（利息）がかかる
総返済額	短期で手放すなら支出を最小化できる	長く住み続けると総返済額が高くなりやすい
将来のリスク	将来の買取り額（残価）が保証され安心	途中で自由に売却・リフォームがしにくい
物件の選択	質の高い最新の家に住むことができる	長期優良住宅など対象物件が限定される
最終回の選択	家を返す・住み続けるなど柔軟に選べる	最終的に自分の資産にならない場合がある

◆継続的に必要となるメンテナンスやリフォームの制限

□必要なメンテナンス

定期的な点検と補修が必須です。具体的には外壁や屋根の防水塗装、水回りの設備交換など、家の価値を下げない修繕を行います。長期優良住宅の基準維持や、指定業者による施工が条件となるケースが一般的です。

□リフォームの制限

リフォームには一定の制限が課されており、将来の残価保証や長期優良住宅の基準維持のため、事前に保証機関の承認が必須です。大幅な増改築（減築）、耐震壁の撤去、二世帯住宅への間取り変更など、指定業者による施工や原状回復が求められます。

◆残価設定型住宅ローンに“向いている人”と“向いていない人”

向いている人	向いていない人
毎月の返済額を抑えたい人	終の棲家として完済したい人
老後は住み替える予定の人	子どもに家を相続させたい人
売却損のリスクを避けたい人	自由にリフォームを楽しみたい人

※残価設定型は住み替え前提の人に向く一方、資産として残したい人には不向きです。

◆ローン終了後の主な選択肢

・家を手放す：家を引き渡して残価と相殺する。

・自分のものにする（完済）：残価を一括または再ローンで支払い、買い取る。

・そのまま住み続ける：家は売却し、家賃を払う借家人として住み続ける。

◆国の支援施策 等

国（国土交通省）は保険制度の創設や中古住宅市場の整備を通じて残価設定型住宅ローンの普及を支援しています。しかし、将来価値の予測の難しさや融資コストの高さなどから、現時点では取り扱う金融機関は限定的です。

残価設定型住宅ローンは、返済負担を軽減できる一方で、将来の住み方や資産形成に大きく関わる制度です。メリットと注意点を理解したうえで、自身のライフプランに適しているかを判断し、必要に応じて専門家に相談しながら検討しましょう。

（住まいに関する相談はP.6参照）



うちみや　よしゆき
内宮　慶之さん

CFP認定者
一級ファイナンシャル・プランニング技能士
J-FLEC認定アドバイザー・講師

大阪市立 住まい情報センター

セミナー・イベントガイド 2026年

※やむを得ない状況により、定員の変更やセミナー等を中止する場合がございます。その場合は「おおさか・あんじゅ・ネット」等でお知らせします。

1 住まい情報センター 主催イベント

住まい情報センターが主催するセミナー・イベントです

■住まいの基礎知識

◎住まいの維持管理 第3回「住まいの耐震改修」

個別相談のみ当日抽選

- 日時：11月14日（土）13：30～15：30
- 場所：3階ホール
- 講師：(公社)大阪府建築士会耐震インスペクション委員会
- 定員：会場50名オンライン100名（いずれも申込先着順）
- 個別相談：定員あり（事前申込要）

◎住まいを借りる 第1回「高齢期の住み替え」

- 日時：11月28日（土）13：30～15：30
- 場所：3階ホール
- 講師：岡本弘子（(一社)日本シニア住宅相談員協会）
- 定員：会場50名オンライン100名（いずれも申込先着順）

あんじゅ読者アンケートにご協力ください!!
みなさんのお声をさらなる紙面づくりに活かします。

ぜひご登録ください。
メルマガにご登録頂きますと、住まい情報センター主催のイベント情報が登録メールに配信されます。

あんじゅ バックナンバーはこちらから

あんじゅ 編集通信

近年、賃貸住宅は投資対象として語られることも増えました。しかし前提として、住まいは人々の暮らしを支える大切な基盤です。今回の取材で印象的だったのは、設備等の修繕だけでなく、入居者との対話や将来を見据えた維持管理を大切にされていることでした。どこか懐かしい「家主と店子」の関係を思わせる取り組みは、借家文化を現代に引き継ぐひとつのかたちを示しているように感じました。(A)

2 住まい情報センター タイアップイベント

住まい情報センターと住まい・まちづくりの専門家団体等が共催するセミナー・イベントです

■タイアップ+Plusセミナー

思い入れのある実家を「負動産」にしないために ～相続「負動産」を災害にも強い「富動産」に変える最初の一歩～

個別相談のみ当日抽選

- 日時：10月24日（土）13：30～15：30
- 場所：3階ホール
- 講師：正井利明（大阪土地家屋調査士会会員）
- 定員：会場 50名オンライン 100名（いずれも申込先着順）
- 個別相談：定員8組（1組30分、前後半4組ずつ）

※住まいの土地境界問題や境界の確定についてのご相談に応じます。

- 団体：大阪土地家屋調査士会

自宅の価値はあなたが守る！ -住宅管理における協働と記録のススメ-

個別相談のみ当日抽選

- 日時：11月21日（土）13：30～15：30
- 場所：5階研修室
- 講師：伊丹総美子（大阪大学大学院工学研究科教授）松田光昭（(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 理事・普及委員）鈴森素子（NPO法人住宅長期保証支援センター理事長）
- 定員：会場 50名オンライン 100名（いずれも申込先着順）
- 個別相談：定員6組（1組30分、前後半3組ずつ）

※空き家の管理・売却についてのご相談に応じます。

- 団体：NPO法人住宅長期保証支援センター

■チャレンジタイアップセミナー

相続がないから大丈夫？―おひとりさまにこそ必要な不動産・税金・社会保険の話

個別相談のみ事前抽選

- 日時：11月7日（土）13:30～15:00
- 場所：3階ホール
- 講師：一般社団法人おひとりさま相続 会員
- 定員：会場 120名オンライン 100名（いずれも申込先着順）
- 個別相談：定員10組（1組30分、前後半5組ずつ、申込締切10月31日（土）必着）

※相続・税金・年金についてのご相談に応じます。

- 団体：一般社団法人おひとりさま相続

少しでも長く住み慣れた自宅で生活が出来る片づけ、清掃、生前整理の自立支援型のお部屋作り～在宅介護の限界を超える～

- 日時：12月5日（土）※各部内容は同じです
  第一部10：30～12：00
  第二部12：30～14：00
  第三部14：30～16：00
- 場所：3階ホール
- 定員：各部 50名（申込先着順）
- 団体：(一社)日本清掃収納協会

生前整理と実家じまいのリユース活用術

- 日時：12月19日（土）10:30～12:00
- 場所：3階ホール
- 講師：玉城貴也（家財評価アドバイザー）
- 定員：会場 100名オンライン 100名（いずれも申込先着順）
- 団体：実家じまい相談本舗

3 その他 住まい関連イベント

参加申込み方法についての詳細は、チラシやホームページ等でご確認ください

■大阪市マンション管理支援機構

マンション管理基礎講座

- 日時：11月1日（日）・8日（日）・15日（日）いずれの日も13:30～16:00
- 場所：3階ホール
- 定員：150名（会場100名、オンライン50名）
- 申込締切：申し込み先着受付順
- お問合せ先：大阪市マンション管理支援機構 事務局 電話（06-4801-8232）

ミニ交流会（年3回）

- 日時：第3回12月3日（木）19:00～20:20
- 場所：5階研修室
- 定員：10名
- 申込締切：11月26日（木）
- お問合せ先：大阪市マンション管理支援機構 事務局 電話（06-4801-8232）

参加申し込み方法

- ウェブサイトからの申し込み
  申し込みは開催日の約2カ月前からになります。
- はがきまたはFAXで申し込み
  記入事項を明記し、下記の住所、FAX番号へお申し込みください。
  〒530-8582（住所不要）大阪市立住まい情報センター4F
  FAX:06-6354-8601
- 記入事項：イベント名、住所、名前（フリガナ）、年齢、参加希望日、電話番号、手話通訳希望の有無、個別相談希望の有無など
- 参加費は特記以外無料、要事前申し込み。申込先着順の場合は、定員になり次第締切。抽選の場合は、締切後も定員に満たない場合は引き続き募集します。
- 申し込みの際の個人情報は、主催者で適切に管理し、イベントに関する連絡、統計データおよびイベント保険（必要な場合）への加入にのみ利用します。
- 午前8時45分時点で、「暴風警報」が発令されている場合は中止とさせていただきますが、イベント開始3時間前までに解除された場合はイベントを実施します。
- 手話通訳をご希望の方は開催2週間前までにお問い合わせください。
- オンライン受講を希望される方はウェブサイトからお申し込みください。

【注　意】
一部のイベントを除き、参加証の発送はありません。「申込先着順」のイベントにお申し込みいただいた場合は、イベント開催当日、直接会場にお越しください。「抽選」の場合に限り、はがきかEメールで当落をお知らせします。

おおさか・あんじゅ・ネット
▶https://www.osaka-angenet.jp

開館時における調査資料の活用について

元大阪くらしの今昔館副館長　新谷　昭夫



江戸時代大坂の町並み　通りの両側に戸建て町家や表長屋が並ぶ。

資料の整理と目録作成

大阪くらしの今昔館に展示されている江戸時代大坂の町並みや明治から戦後にいたる住宅地模型などは、開館前に建築をはじめ美術史、歴史、民俗など各分野の専門家の協力を得ておこなった調査・研究に基づき制作されており、このときに得られた調査資料は今日も今昔館に保管されています。また今昔館の開館までに策定された構想や専門家による展示並びに運営に関する検討会議の記録なども残されています。これらの資料は今後、アーカイブ化して保管・活用することを予定しており、その基礎作業として資料整理と目録作成、そして活用のためのデータ化をすすめています。

目録化した資料のうち、大半を占めているのが常設展示にかかる調査資料です。近世展示室に関する資料は町家や風呂屋、町会所などの建物に関する建築関係と、各店の間の商品構成や町家内部の生活道具などの情景再現関係に分かれ、建築関係には江戸時代の町家の間取り図や普請関係資料のほか、町家の実測図面や調査報告書などが含まれます。また情景再現関係の資料には、各業種の店頭を描いた絵画資料や研究論文、江戸時代の生活道具にかかる古文書などがあります。近代展示室にかかる資料としては、川口居留地や北船場などの住宅地模型が中心で、当該地の地図や航空写真、古写真、絵葉書、絵画資料、建物の実測図や設計図、聞き取り調査の記録、照会に対する回答(手紙)、社史、研究論文、参考図書と多種多様となっています。



「北船場」模型　近代化が進む昭和7年の北船場を再現している。

調査資料を活用した解説

では調査資料はどのように活用することができるのでしょうか。これらの資料は常設展示の根拠となっていることから、展示がどのように制作されたのか、またどのような背景をもつのかを知ることができ、展示解説への活用が期待されます。

そこでつぎに、近世展示室および近代展示室の「北船場」模型にかかる調査資料を何点かとりあげ、資料を活用した解説についてみていくことにしましょう。

【近世展示室にかかる資料】

町の連続平面図

明治19年の「建家取調図面」(愛日教育会所蔵)は、旧大阪市立愛日小学校学区内の各町について敷地一筆ごとに建家図面(平面図)を記載したもので、さらに建家の位置が判明することから、これを基に作成されたのが町の連続平面図です。建家図面は明治期の史料ですが描かれた町家は多くが江戸時代のものと推測され、連続平面図は江戸時代の町の構成や集住のあり方を示していると考えられます。これを見ると東西の通りには通り庭形式の戸建ての町家や表長屋が面するのに対して、南北の筋には切り庭形式の長屋が多く、また宅地の奥には土

蔵あるいは裏長屋が建っていたことがわかります。展示室の町並みは、こうした大坂の町を再現したものです。

平井常榮堂写真

近世展示室の薬屋は、江戸時代に淡路町通心斎橋でウルユスを調合・販売していた合薬屋肥後屋健壽堂をモデルにしています。「二千年袖鑑」には健壽堂の店頭図が掲載されているものの、店の内部については資料を欠くため、参考にしたのが京都の平井常榮堂でした。伝統的な合薬屋の店構えで、写真には店の間中央に大きな置看板を据え、壁際には百味箪笥を配した様子が写っています。また箪笥の上には原料を入れた紙箱を並べ、天井からは薬袋を吊って乾燥しているのがわかります。正面の窓際には薬草を切る包丁なども確認できます。薬屋はこの店を基に再現しています。



薬屋の店の間　壁に沿って百味箪笥が配され、天井には薬袋が吊るされている。



薬屋裏庭の排水溝
敷地境界には石組の溝が裏に延びる。

「大坂城跡発掘調査略報」

江戸時代の大坂の地面に関する文献資料はほとんどなく、参考にしたのが発掘調査報告書でした。「大坂城跡発掘調査(OJ 92-18)略報」は、道修町一丁目の宅地において平成4年度に実施された発掘調査の報告です。これには18世紀前半の大坂の地層に関して、「にぶい黄色中～粗砂の整地層」であったと記されており、当時の大坂の地面は黄色っぽい砂質土であったことが判明します。展示室の地面は表通りも含めてその通りに仕上げています。

またこの調査では背割り下水の位置まで達する屋敷境の排水溝が検出されており、溝は木組から石組に変遷したことが確認されています。薬屋裏庭の屋敷境にはこの石組溝を再現しています。

【「北船場」模型にかかる資料】

藤沢商店・聞き取り調査記録

道修町一丁目の藤沢商店は大正5年に建てられた大型の近代町家で、当時の設計図面や写真から建物は伝統的なスタイルを踏襲するのに対して、店の間奥室は洋風の天井を張って畳の上に机・椅子を配するなど部分的に洋風化されていたことがわかります。いっぽう当主(当時藤沢薬品工業取締役相談役)への聞き取り調査の記録によると、昭和初めには店の間をはじめ玄関・内玄関なども畳敷から板敷へ変更されて事務室となり、さらに中庭にも事務室が増築されました。また奥棟の中庭に面した和室は主人室で、昭和7年に初代が亡くなるまで寝起きしていましたが、その後は事務室として使用されるようになりました。事務スペースが時代とともに奥の方へ拡大し、それにともない居住スペースが減少して主人家族が郊外へ居を移す一因となっていたことがうかがえます。藤沢商店はこうした昭和初めにおける町家の変化を示しています。



藤沢商店模型(「北船場」)　店の間は板敷となり事務室化されている。

北村商店・「歳時記」

平野町一丁目に位置する北村商店は昭和初めまでは木造2階建の町家で、北村化学産業の社内報第3号～13号に掲載された小林巌氏の「歳時記」には、当時の町家での暮らしぶりが記されています。小林氏は大正13年から北村商店で丁稚奉公を務めており、その頃は主人家族に加えて住込みの女中さんが3人、番頭さんと12人の丁稚さんが住んでいたほか、女中頭が通いで働いていました。しかし昭和初めには手狭となってきたため、主人家族は芦屋の別宅に女中さんを引き連れて引っ越し、店は住込みの従業員だけとなっていました。職住一致を基本とする町家の住まい方が、この頃には変化していたことがうかがえます。

「石崎株式会社本店改築設計図」

澤之鶴ビルは堺筋に面して建つひときわ大きな建物で、昭和6年11月に竣工しました。「石崎株式会社本店改築設計図」(大林組設計管理部所蔵)はその設計図で、各階平面図、各面姿図、正面玄関及

側面矩計等が残されています。図面によるとビルは敷地の東寄り、堺筋と平野町通に面して建つ鉄筋コンクリート造の3階建で、平面はコの字型とし、南東角を隅切りして正面玄関を開いています。いっぽう西寄りには元から建っていた和館や倉庫（蔵）などが並んでいます。このうち和館は居間（18畳）、次の間（9畳）、茶の間（9畳）などからなり、町家の接客空間がそのまま利用されていたことがわかります。澤之鶴の模型は、伝統的な町家から近代的ビルへの変化過程を示す興味ある例と言えます。



澤之鶴模型（「北船場」）
堺筋に面して建つビルの背面には和館や倉庫が並んでいる。

「生駒時計店平面図」

堺筋と平野町通の交差点に建つ生駒時計店は、元は木造2階建の町家でしたが、平野町通の軒切りを機に昭和5年に現在の地下1階、地上5階建のビルへ建替えられました。「生駒時計店平面図」はその時の平面図で、1階から3階までは店舗や陳列室が並び、4階・5階には予備室が配されていたことがわかります。ここで注目されるのが、5階にはさらに寝室2室が設けられていた点です。図面には床仕上げの記載を欠いていますが、「生駒時計店新築工事設計書」の雑之部には寝室の畳に関する仕様が記されており、畳敷きであったことがわかります。広さは約16畳と約10畳で、ともに一畳ほどの踏込みを備え、また東面窓の下には地袋が造られていました。簡素な作りであることから、住込みの丁稚さんらの部屋であったと思われます。外観は近代的ビルですが、内部には町家的な要素が残されていたのです。

現在、今昔館の展示解説のツールとしては図録、解説パンフレットのほか、近世展示室では風呂屋シアターによる解説及び町家ツアー、音声ガイドの貸出などがおこなわれています。また近代展示室では「住まい劇場」の上演のほか、各展示コーナーには解説文が掲出されています。来館者はこれらの解説により展示をわかりやすく鑑賞することができますが、今後は解説のデジタル化や観覧者一人ひとりのニーズにあわせた解説の提供など、よりきめ細かな解説が求められています。この目録を活用し、展示解説の充実が図られることを期待します。

※文中の所蔵先は調査時のものです。

大阪くらしの今昔館 2026年10月～12月 催し物ガイド

充実した展示や楽しいイベントなど、盛りだくさんな内容でお楽しみください。

長期臨時休館のお知らせ

大阪市立住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」は、エスカレーター及びエレベーターの更新や各所改修工事を実施するため、令和8年（2026）9月1日（火）から令和9年（2027）1月5日（火）まで休館します。ご迷惑をおかけしますがご理解の程よろしくお願いいたします。





！令和9年1月6日（水）より再開館いたします
！休館中はミニ出張展示を行います

-お問い合せ先-
大阪市立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（住まい情報センタービル8階）
TEL：06-6242-1170　FAX：06-6354-8601

■第21回子ども落語大会入賞者記念公演



10月12日（月・祝）　10:00～12:00（観覧無料・先着順）
・開催場所：天満天神繁昌亭（大阪市北区天神橋2-1-34）
Osaka Metro谷町線・堺筋線「南森町」駅下車徒歩3分、
JR東西線「大阪天満宮」駅下車徒歩3分
・今昔館にて開催された、子ども落語大会の入賞者が繁昌亭の大舞台に立ちます。

■ミニ出張展示in大阪市役所本庁舎

大阪各地の生きた建築を公開する「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪（イケフェス大阪）2026」にあわせワークショップや模型の展示を行います。
・開催場所：大阪市役所本庁舎1階（大阪市北区中之島1-3-20）
Osaka Metro御堂筋線・京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅下車すぐ（1番出口）

ワークショップ「今昔館の風景を額縁に飾ろう」



10月24日（土）
①11:00～12:00／②13:30～14:30／③15:00～16:00
・場所：市庁舎1階東玄関ホール
・参加費：無料／定員：各回先着4名
※当日10時より東玄関ホールにて整理券の配付を行います。



大阪市営北日東住宅模型（部分）

模型の展示　どなたでもご覧いただけます

・近世大坂の町並み模型（縮尺1:50）
・大阪市営北日東住宅模型（縮尺1:75）
①10月19日（月）～23日（金）、26日（月）～30日（金）
9:00～17:30（19日は11:00から、30日は15:00まで）
②10月24日（土）10:00～17:00、25日（日）10:00～16:00
③11月2日（月）、4日（水）～6日（金）9:00～17:30（6日は15:00まで）
・場所：①②市庁舎1階東玄関ホール、③市庁舎1階西玄関ホール

volume.101

大阪くらしの今昔館 news
行って、見て、発見！

こだわりの逸品

―処士観瀑蒔絵料紙文庫―

上田 祥悟（大阪くらしの今昔館学芸員）



滝は三千仞もの高さから流れ落ち
その轟音は激しい雷のように数里先まで聞こえる
真夏だというのに、ひんやりとした涼しさが秋を思わせる
杖にもたれて眺めているのは、いったい誰であろうか



蓋裏見込





『墨客必用画題自在 乾』森琴石 編
（国立国会図書館デジタルコレクションより）

金沢に生まれ、大阪を拠点に国内外の博覧会・展覧会で活躍した漆芸家・島野三秋（一八七七～一九六五）による絢爛豪華な料紙箱の作品。料紙箱は、書物や手紙を書く際に用いる装飾された紙（料紙）を入れて保管するための箱で、調度品として文台や硯箱と一具で作られることもよくありました。木製漆塗りの本作の外面には、蒔絵や螺鈿、彩漆、象牙象嵌といった各種の加飾技法を駆使した「高士観瀑」の意匠が精緻に表現されています。「高士観瀑」については、大正八年（一九一九）に出版された『画題辞典』（斎藤隆三 著）の中で、「高節の士の瀑布を観るの図にして、塵世を離れて自然の大観に対するさまを画とせるもの」とあり、中国や日本では古くから好個の画題であったと紹介されています。本作に見られる各モチーフのうち、渓谷や雲、松の葉、人物の大部分は金蒔絵、滝や流水、帯などは銀蒔絵で描かれており、これら金銀の蒔絵技法が加飾表現の中心となっています。また松の幹や橋、杖などには少し厚みをもたせた彩漆、人物の顔や手には象牙の象嵌、侍従の子供が肩にかけた荷物や靴には真珠色に輝く螺鈿が用いられています。色味や質感、厚みの異なる素材や技法が巧みに使い分けられている点に、作者の技量の高さが見て取れます。

箱の内部は全体に濃淡のある梨子地（蒔絵の一種）で仕上げられていますが、特に蓋裏には長方形に区分された銀地が設けられ、その中に中国・南宋時代の詩人・陸游（一一二五～一二一〇）の題画詩「題柴言山水」からとった「懸水三千仞 疾雷闐數裡 正暑凜生秋 倚杖者誰子」が金蒔絵で記されています。なお、詩の原文や明治十三年（一八八〇）に出版された『墨客必用画題自在 乾』（森琴石 編）では、懸水（滝）の高さを「三十仞」（およそ七十メートル前後）としていますが、本作では雄大な自然をより強調するために「三千仞」とアレンジされています。作品名を一般的な「高士観瀑」ではなく「處士（学識や人格がありながら、官職に就かずに民間で暮らす人）観瀑」としている点も含め、漆工の技巧的な部分はもちろん、作者が修辞に至るまでこだわりを持って制作したことが窺えます。

あんじゅ Vol.108　2026年秋号　2026年10月1日発行　あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は2027年1月1日発行です。
■発行・編集　大阪市立住まい情報センター指定管理者　大阪市住宅供給公社・アクティオ共同事業体
（☎06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20）
■制作協力　㈱バード・デザインハウス