

住まいに関するご相談をお受けしています

相談専用電話：06-6242-1177

住まいの一般相談（随時／窓口相談・電話相談）

住まいを借りるときや購入する際の質問、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質問に対して、相談員が窓口または電話で対応します。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）。

住まいの専門家相談（予約制／面接相談）（予約は1カ月前からお受けしています）。

お申し込みの際には、相談員が一般相談で内容をうかがってから予約します。日程が変更になる場合がありますので、ご確認ください。

専門家相談日時	内容
住まいの法律	概ね毎週土曜日[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	隔週土曜日[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	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）	概ね月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）	概ね週1回木曜日[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）

●相談に関する秘密は厳守します。●係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、賃貸住宅の経営に関する相談等、当センターで対応できかねるものは、他の相談機関等の情報を提供します。●専門家相談は、大阪府に在住、在勤または在学の方を対象とします。専門分野ごとに年1回までとさせていただきます（分譲マンション（管理一般）を除く）。

連携機関による定期相談

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。）
大阪府宅建協会による不動産無料相談…第1・第3月曜日（祝日・協会指定日を除く） 13時～16時（TEL 06-6943-0621 で予約受付）
近畿税理士会による税務相談…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・大阪に関するセミナーやイベントを開催しています

詳しくは本誌10ページをご参照ください。

大阪市での住まい探いをサポートします

大阪市内の公的住宅のほかUR都市機構の賃貸住宅や大阪府住宅建協会の民間住宅の情報を提供しています。

住まい情報センター（住情報プラザ4F）開館情報

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 4階

■開館時間 平日・土曜 9時～19時／日曜・祝日 10時～17時

■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

4月～6月の休館日	4月1日、8日、15日、22日、30日 5月6日、13日、20日、27日 6月3日、10日、17日、24日
-----------	---

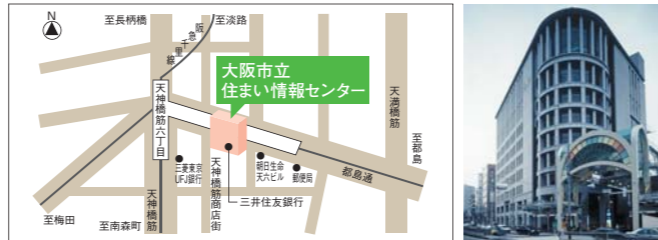
住まいのライブラリーがあります

「住まい」と「大阪」に関する図書を集めたライブラリーがあります。図書の貸し出しも行っていきます。



大阪くらしの今昔館があります

詳しくは本誌9ページをご参照ください。
※住まい情報センター（住情報プラザ4F）と開館日時が異なります。



地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3号出口

以下、広告です。広告に関する一切の責任は広告主に帰属します。「広告掲載」のお問い合わせは、大阪市立住まい情報センター TEL: 06-6242-1160

大改造 劇的ビフォーアフターの匠による魅力の再生

コンパス建築工房は、27年間にわたり住宅・集合住宅・店舗・幼稚園などの設計を手がける一級建築士事務所です。大阪を拠点とし多くの物件の実績を有します。代表の西濱浩次は朝日放送の「大改造!! 劇的ビフォー・アフター」の匠として5度出演しており、現在も新築だけではなくリフォームやビルの大規模改修にも力を入れ、各地で「魅力の再生」プロジェクトを進めております。リフォームやマンション・ビルの大規模改修、その他建築に関するあらゆるご相談はお気軽にご連絡下さい。

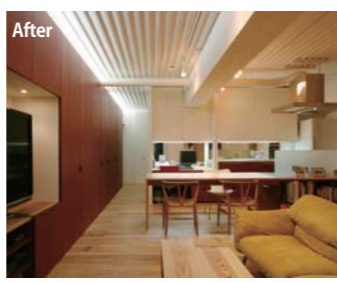
店舗・教育・福祉 リノベーション

大改造!! 劇的ビフォーアフター「光の届かない学食」2013年放送
例：大阪信愛女学院 食堂の改修



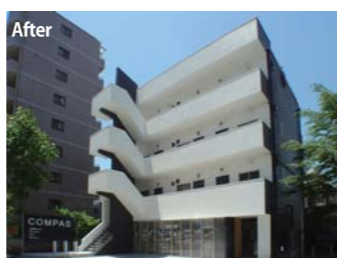
住宅・マンション リフォーム

快適でオリジナルな生活空間づくり
例：築23年のマンションリフォーム



ビル・マンション 大規模改修

デザイン力で資産価値を取り戻す
例：古いアパートを改修して満室に!



株式会社コンパス建築工房

〒534-0022 大阪市都島区都島中通3-5-17

TEL 06-4253-5683

無料相談のご予約、事例集・資料請求は電話、ホームページよりお気軽にお問い合わせ下さい。

<http://compas-ao.com/>

あんじゅは 2014年春号 平成26年3月31日発行 ■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・京都科学共同事業体(代表者 大阪市住宅供給公社) 06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20

あ ん じ ゅ
A N G E

“あんじゅ”は、「安心して快適な住生活をいとなむ」ための情報誌です。
また、フランス語でAngeは「天使」という意味。よりよい暮らしを運んでくれる幸せの象徴をイメージしています。

volume
58
2014年 春号



特集 **消費税8%時代の住まいと暮らし**

住むまち大阪STYLE
知っているようで知らないまちを探検、
大阪に暮らす人の大阪観光

住まいの基礎知識
4回連載「いまどきのマンション管理」
第4回 ワンランク上のマンション管理とは

大阪くらしの今昔館NEWS
「再現! 道頓堀の芝居小屋
—道頓堀開削399年—」展よせて

大阪くらしの今昔館
匠の技に学ぶ—大工技術のワークショップ

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

〈今月の表紙〉
中央公会堂
大阪を代表する、ネオ・ルネサンス様式（大正時代）の歴史的建築物で国の重要文化財に指定されています。コンサートや演劇、講演会などに利用され、市民の憩いの場所として親しまれるほか、多くの観光客が訪れる中之島のシンボルになっています。

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成26年7月1日発行です。

消費税8%時代の住まいと暮らし



今年4月から消費税率が8%となります。平成9年以来となる増税が住まいや暮らしの何に影響を及ぼすのか、これからどのように暮らしを見直し、将来に備えればいいのか、まとめてみました。

監修：八束 和音氏(ファイナンシャルプランナー)

家賃や共益費には影響なし 駐車場や仲介手数料は増額

消費税とは、国内で行われる商品販売やサービス提供など、取引の際に課税される税金(国税・地方税)です。社会保障と税の一体改革によって、消費税率は今年4月1日から5%から8%へ、来年10月1日から10%へと段階的な引き上げが予定されています(図1)。ただし、住まいに関しては、消費税がかかるもの、かからないものがあります。

まず、賃貸住宅の場合、家賃は元々非課税なので、消費税アップの影響を受けません。共益費も家賃に準じる費目なので同様です。住まいを借りる時に一時的に支払うお金(保証金、敷金、礼金など)も、住宅用途の場合には課税されません。ただし、駐車場や駐輪場の代金や光熱費などは課税されていますので、4月以降、値上がりします。

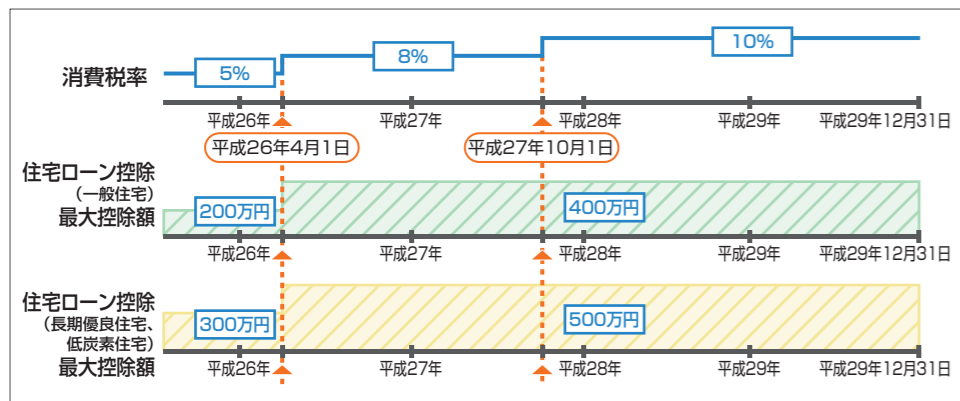
賃貸住宅を仲介してくれた不動産会社に支払う仲介手数料は、原則として「家賃の1ヵ月分+消費税分」を貸主、借主で折半することになっています。4月以降に契約をすると3月以前より消費税3%分を多く支払います。家賃8万円の住宅であれば、手数料は8万4000円から8万6400円へと、トータルで2400円ほど増えます。

住み替えに際してはさまざまな手続きや買い物が発生します。大型ごみの処理や引越代金、家電の移設や新設の費用、住宅設備やインテリアの購入などにも消費税の引き上げ分が加わります。増税分を頭に入れて、予算を考えましょう。

新築の建物や建築工事 住宅取得諸費用の一部も

マイホームを取得する時、土地に対しては課税されませんが、建物に対しては課税されます。ただし、売主が個人の場合や物

図1 制度拡充のイメージ



件が中古の場合には課税されません。

このほか、建物の建築工事やリフォーム工事など請負工事費用、土地の造成・整地費用、不動産会社に支払う仲介手数料、住宅取得に必要な諸費用のうち住宅ローン融資手数料や司法書士報酬などについては、消費税の引き上げ分、金額が上がります。印紙税や登録免許税など租税公課は課税対象外となっています。

住宅の売買や新築などで消費税が課税されるのは、引き渡し時点です。契約が今年3月31日以前であっても、引き渡しが4月1日以降ならば、新税率の8%が適用されます。ただし、経過措置として、平成8年10月1日から昨年9月30日までに請負工事等の契約を締結していれば旧税率の5%が適用されます。

一般的に分譲マンションで、管理組合が管理している駐車場代には原則として課税されませんが、外部の駐車場業者から借りる場合の賃料には課税されますので、負担額が大きくなります。

ローン減税の拡充など緩和措置の活用を

一方、住宅価格は高額なため、消費税の引き上げ前に駆け込み需要が起きたり、引き上げ後にはその反動で消費が沈んだり、増税分が家計に大きな影響を与えたりします。税負担の増加による影響を軽減する緩和措置も用意されています。

大きな緩和措置は、「住宅ローン減税の拡充」です。住宅ローン減税とは、一定の住宅をローンを利用して購入した場合、年末のローン残高の1%が10年間にわたって所得税から控除され、所得税だけで引ききれない場合は、翌年の住民税から一定額まで控除される制度です。この制度が平成29年末まで延長されることになっています。また、控除の対象はこれまで、年末のローン残高2000万円まででしたが、消費税引き上げの後には一般住宅の場合4000万円までとなり、最大控除額が年間20万円、10年間で200万円から、年間40万円、10年間で最大400万円へ拡充されます。

住民税からの控除上限額も引き上げられます(図2)。

このほか、住宅ローンを利用せずに認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築した場合や、ローンを利用せずに一定の耐震・省エネ・バリアフリーリフォームをした場合、ローンを利用して一定の耐震・省エネ・バリアフリーリフォームをした場合などに対する減税措置も平成29年末まで延長され、控除額が引き上げられます(図3)。

過去にも、消費税を初めて導入した

時や税額が引き上げられた時に駆け込み需要が発生しました。今まさに必要としているものならばともかく、必要のないものを買ってしまうのは合理的ではありません。マイホーム取得や大規模なリフォームは、生涯の中でも大きな買い物ですから、消費税アップ分も相当の額になります。一定の緩和措置があるといっても、ゆとりをもって頭金を用意し、無理なく返せるよう堅実な資金計画を立てます。消費税が10%に引き上げられる前にあわてて購入しようと思うのではなく、家族のライフステージをきちんと考え、今が家族の生活の中で本当に買い時なのか、しっかり資金計画が考えられているかなどで判断していきましょう。

消費税の引き上げは暮らしを見直すチャンス

消費税引き上げに際して、国は企業等に賃金引き上げを促していますが、実際に賃金上がるまでには時差があります。給与が上がらない中で消費税が先行して引き上げられれば、しばらくは生活費の負担が増えます。消費税の引き上げを前向きに捉えれば、暮らしを見直す絶好のチャンス。これからの暮らし方を再考してみましょう。

① 収入を増やし支出を減らす

家計は、収入、支出、収支(収入-支出)、ストック(預貯金など)から成ります。まず、少しでも世帯収入を増やせないか検討しましょう。片働きであれば共働きを目指す、パートタイマーやアルバイトをしているのであれば働く時間や時給を増やせないか、考えます。

次に、消費税が引き上げられれば、生活を引き締めない限り、支出は増えます。支出額の大きなものに着目してみましょう。例えば、車を保有していると、駐車場代や車検代、税金、ガソリン代などがかかります。たまにしか乗らないのであればレンタカーやカーシェアリングをうまく使う方法もあります。わが家にどの程度車が必要か、手放すかコンパクトカーなどに変えるかなど、見直してみましょう。

生命保険の保険料も大きな支出です。子どもが小さい時と巣立った後では必要な保障額も異なります。現在、どのぐらいの保障が必要か、今より保険料を安くすることはできないか、保障と費用のバランスを見直します。ファイナンシャルプランナーに相談するのもいいでしょう。

図2 住宅ローン控除の拡充(平成29年末までの措置)

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
平成26年3月まで	2000万円 ^(※1)	1.0%	10年間	200万円 ^(※2)	9.75万円(前年課税所得×5%)
平成26年4月～29年12月	4000万円 ^(※3)	1.0%	10年間	400万円 ^(※4)	13.65万円(前年課税所得×7%)

※認定長期優良住宅および認定低炭素住宅の場合、※1) 3000万円、※2) 300万円、※3) 5000万円、※4) 500万円

図3 一定のリフォームをした場合の減税の拡充(平成29年末までの措置)

居住年	最大控除額				控除率	最大控除額(5年間)
	①耐震	②省エネ	③バリアフリー	①②③同時実施		
平成26年3月まで	20万円	20万円	15万円	40万円	2%	60万円
平成26年4月～29年12月	25万円	25万円	20万円	70万円	1%	62.5万円

② 計画的な家計運営を

消費税の引き上げを機に、暮らしを効率化し、これからはスリムに暮らす知恵を付けていきましょう。電気代やガス代などライフラインの費用も、消費税引き上げで増えてきます。エネルギーを節約できるライフスタイルに変えていきましょう。

買い物をする時には、本当に必要か否かを考え、目先の安さで衝動買いをしないようにします。スーパーなどを利用する時には、系列のカードを使ってポイントをためたり、安い買い物ができる日に行くなどこまめに対応していきます。

家族全員が携帯電話やスマートフォン、パソコンなどを持つようになって、通信費が家計に占める割合は10年前の2.5倍になっています。はっきりと切り捨てがたい費目ですが、携帯とスマホの2台持ちにして通話費用を下げる、契約しているプランを見直す、自宅の通信回線とのセットで通信費を考えるなど、こまめに工夫します。

入学時や授業料の支払時期など、多額の教育費を支払う時期は割と限られています。必要な時に向けて計画的に準備しましょう。奨学金が借りられるからといって、安易に選択しないこと。返すのは卒業後の子ども自身です。厳しい就職状況なのに、最初から借金を背負わせていいのか、よく考えて選択してください。

この先3年から5年の間に車の買い替えや家電の購入などまとまった額の消費を予定しているならば、計画的に費用をためて必要時まで準備しておきます。

③ 貯蓄できる体力を

金融広報中央委員会が昨年11月に発表した「家計の金融行動に関する世論調査」(2013年)によると、2人以上世帯で金融資産を保有していないのは31.0%。ほぼ3世帯に1世帯は、貯蓄できていないことになります。生活費が余ったら預貯金するスタイルでは、いつまでたってもたまりません。貯蓄の少ない世帯はまず、収入を増やす努力をした上で、最初に天引きして貯蓄し、残りの範囲で暮らすようにしましょう。事故や病気で入院するなどのリスクに備えて、まずは生活費3ヵ月分を手元資金として残しておきます。半年分があれば、さらに安心です。

手元の資金を運用する場合には、インフレに強い投資信託の積み立てや、NISA(株や投資信託などの運用益や配当を一定額非課税にする制度)などを活用するのもよいでしょう。ただし、資産運用はあくまでも余裕資金で行うことが前提。無理な運用は避けるべきです。

知っているようで 知らないまちを探検、 大阪に暮らす人の大阪観光



中之島のシンボル、大阪市中央公会堂

最近、まち歩きを楽しむ人が増えています。住むまちのことをもっと知りたいという人が多くなったのかもしれない。大阪は長い歴史と人々の営みの記憶が至る所に刻まれています。そうした過去だけでなく現代の息づかいを感じながら、まちを探検し再発見する。そんな大阪人のための大阪観光に出かけてみましょう。

時代とまちの変化とともに 変わっていった大阪の観光



京都大学大学院
人間・環境学研究所准教授
中嶋 節子さん

江戸時代、天下の台所として遊興都市として繁栄した大阪。まちの人々は伊勢参りや金比羅参りなど遠出を含め社寺参拝を目的にした物見遊山を楽しんだと言われています。

では、明治以降、大阪の観光はどうだったのでしょうか。1月にあった住まいの大阪学連続セミナー「大阪と観光～旅から見た大阪の生活」で京都大学大学院准教授の中嶋節子さんが講演した「大大阪～都市の時代・観光の時代」。中嶋さんによると、時代も大阪も激変する中で伝統的な見物・行楽から近代的な観光に変化していったと言います。幕末～明治20年代、近代都市の黎明期には川口居留地や近代工場、駅、蒸気船、鉄橋、望楼など文明開化とともにできた新名所に人々は珍しがって見に行ったそうです。

明治30年に第一次市域拡張により面積は3.7倍、人口は1.5倍にふくれて活気づき、明治36年に大阪で開催された第五回内国勧業博覧会がまちが変わる大きな契機になったとか。都市整備がすすみ、特に中之島周辺はめざましく変わり図書館や日本銀行など近代施設群が観光名所となり、先の博覧会のガイドブックでも取り上げられました。博覧会跡地にはルナパークや通天閣、天王寺公園などができて人気を集めたとか。同時に大阪が工業都市として発展した時代は、私鉄も出揃い沿線開発がすすんで郊外への行楽が流行。しだいに根づいていったようです。そして大正14年、第二次市域拡張

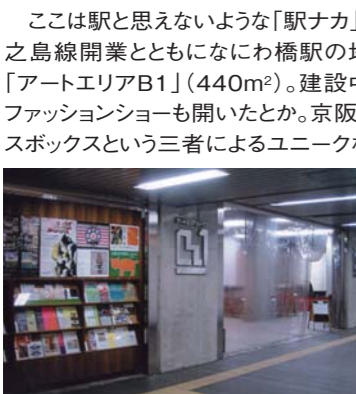
により面積は3倍以上、人口は211万人に増えて日本一の大都市となります。「大大阪」と呼ばれた大正後期～昭和初期、御堂筋や地下鉄が作られていく時代は市電や市バス、巡航船など交通網が充実。多くの近代建築と先端施設も建設され大阪は繁栄を極め、外から来てもらう「観光都市」を打ち出します。国際観光の施策として映画「大大阪観光」(昭和12年)が作られたほどでした。

大阪の人がもう一回大阪を 発見する観光の面白さ

大阪に住む人々が発展を実感しながら、観光については大阪の内から外に目を向けていった経緯がわかるでしょう。「近代は商業都市、工業都市として文化経済の最先端をいく大阪に市民は誇りを持ち、郊外に住んで職住が分離しても文化的な故郷は大阪にあった。だから、観光・行楽は大阪の外側に求めて行ったのでしょう」と中嶋さん。それは戦後の復興から現代へと移り変わる中でも変わらない意識だったようです。

まちの魅力が見直されつつある昨今。「情報があるほど、そこにない情報を知りたい、観光ガイドに載っていないことを体験したいという欲求が出てきます。これまで足下を見てこなかった大阪の人が改めてもう一回大阪を発見する、そんな大阪人のための大阪観光は面白いものがいっぱい出てくると思います。大阪を発掘することでまた大阪ファンを作っていくってほしいですね。市民がまちを再発見する「観光」。それは新たな大阪の活力につながるかもしれません。

京阪電車なにわ橋駅 アートエリアB1 中之島の駅ナカから多彩で知的な文化発信



全国的美術展のチラシも揃える「アートエリアB1」(北区中之島1-1-1)。7月6日まで企画展「アパートメント・ワンワンワン」を開催中

ここは駅と思えないような「駅ナカ」スペース。2008年、京阪電車中之島線開業とともになにわ橋駅の地下1階コンコースに開設された「アートエリアB1」(440m²)。建設中の06年から社会実験を実施しファッションショーも開いたとか。京阪電車と大阪大学、NPO法人ダンスボックスという三者によるユニークな協同運営。「新たな駅の可能性を探り、アート・知などをテーマにさまざまなプログラムを実施し、コミュニケーション空間としての駅となることを目指しています」と、京阪電車経営統括室事業推進担当の富田健二さん。ここでは主に平日夕方から行うレクチャー&対話プログラム「ラボカフェ」が通勤帰りのサラリーマンにも好評で、また月1回、日本

センチュリー交響楽団楽員会の演奏を聞いてもらう「ミュージックカフェ」もファンは多く、これらの「カフェ」は参加無料。春と秋(=「鉄道芸術祭」)に大きなイベントも開催し、300人近い人が集まることも。「文化・芸術・知の創造と交流の場」として「知る」を深める刺激的な出会いを届け続けています。メセナアワードの文化庁長官賞も受賞。「地域社会の活性化や発展につながる事業に携わることができるのは非常にありがたい」と富田さんは語っています。



昨年10月に開いた「ラボカフェ」～「生命科学のイノベーション」に集まった人たち



昨年10～12月に開催された「鉄道芸術祭vol.3 松岡正剛プロデュース「上方遊歩46景～言葉・本・名物による展覧会～」会場風景

大阪あそ歩 知れば知るほど面白い、大阪の底力に出会うまち歩き



プロデューサー
茶谷 幸治さん

プロデューサーの茶谷幸治さんは「長崎さくら博」(2004～2006年)で日本初のまち歩きの博覧会を手がけて大好評を博し、大阪市からの要請を受けて始めたもの(2012年より独立一般社団法人)。「僕は大阪生まれ、大阪に貢献する仕事をしよう」とまち歩きの総合的なプランを研究開発。発足当初の秋には2コースだけでしたが、どんどん増やして3年目の春には150コースが完成。内容の面白さに人気は広がり、マップ集は2万冊以上を販売、2012年には「観光庁長官表彰」を受賞しました。市民が担うガイドさん、サポーターさんも200人に増え、参加者は昨年秋までで累計約1万7000人にもなります。

まち歩きがブームになり定着したのは「大阪あそ歩」がきっかけでしょう。2008年10月、大阪コミュニティ・ツーリズム推進連絡協議会とともに「大阪あそ歩」は発足。大阪のさまざまな地域の魅力を市民によって掘り起こし、市民とともに楽しみ発信しようという主旨でスタートしました。企画をしたチーフ

プロデューサーの茶谷幸治さんは「長崎さくら博」(2004～2006年)で日本初のまち歩きの博覧会を手がけて大好評を博し、大阪市からの要請を受けて始めたもの(2012年より独立一般社団法人)。「僕は大阪生まれ、大阪に貢献する仕事をしよう」とまち歩きの総合的なプランを研究開発。発足当初の秋には2コースだけでしたが、どんどん増やして3年目の春には150コースが完成。内容の面白さに人気は広がり、マップ集は2万冊以上を販売、2012年には「観光庁長官表彰」を受賞しました。市民が担うガイドさん、サポーターさんも200人に増え、参加者は昨年秋までで累計約1万7000人にもなります。



「大阪あそ歩」の新世界コースのまち歩き風景



「大阪あそ歩 まち歩きマップ集」(各780円+税)



その地域の歴史やエピソードがふんだんに盛り込まれた「まち歩きマップ」

既成の観光とは一線を画す市民が主役の新しい観光と言え、人気の秘密を茶谷さんはこう語ります。「大阪はまちが一番面白い。観光といういろいろな施設を思いがちですが、大阪の最大の観光資源はまちなんです。その考え方が始めたのが『大阪あそ歩』。1500年もの歴史がある大阪は、権力者が強引なまちづくりは行なわなかった世界でも珍しい町人のまち。町人が

人間ドラマを繰り広げた痕跡が至る所に残っていて、面白くないわけがない」。定員15人の参加者に解説する市民のガイドさんの役割は大きく「大阪に対する情熱とその土地に対する認識と愛情をしっかりと持っている、そんな人しかつとまりません」。

150コースは従来の観光ガイドにはなかったまちを深く知る探検ばかり。この春には、2014年の春(～6月1日)は「まち歩き」「まち遊び」を合わせて全102本のコースを計画。趣向豊富で、たとえば「まち遊び」では「曾根崎心中」の二人が亡くなった4月7日(旧暦)を新暦に直した5月5日にお初天神まで心中の道を歩いて「お初と徳兵衛」の物語を講談で聞くコースや、「端唄・どいつ、超入門手習い」(4/20)、「田辺の町並み歩きと地域寄席・田辺寄席で大笑い!」(5/17)といった具合。一人で参加する人やリピーターも多く100コースを踏破した人もいますか。「自主独立精神がまちにあり、全部色合いが違うのが面白い。これが本当の大阪のチカラだよと大阪をわかってもらって広めたい。できれば、小中高生にもまち歩きをと思ってほしい」。市民のまちの記憶、残すべき文化を未来に語り継ぐことも視野に入れている茶谷さんです。



まち歩きの標準所要時間は2～3時間、歩行距離は2～3km、さまざまなコースを楽しむスナップ(写真上は淀川コース、真ん中は四天王寺コース、下は聖天山コース)

大阪企業家ミュージアム 偉大な企業家たちに大阪の商いのスピリットを学ぶ



同館事務局長
興津 厚志さん

大阪は多くのすぐれた企業家を輩出してきました。明治以降、大阪を舞台に活躍したそんな企業家105人の足跡を追い、それぞれの企業家精神に光をあてたのが「大阪企業家ミュージアム」(中央区本町1-4-5、大阪産業創造館地下一階)です(開館は2001年6月)。

高齢者やビジネスマンなど団体客や外国人も多く、昨年、来館者は18万人を超えました。大阪商工会議所が中心になり構想が練られ、産学連携で研究・調査を行い他に類のない博物館が実現したもの。主

示は「近代産業都市大阪の誕生～産業基盤づくり」「大衆社会の形成～消費社会の幕開け」「豊かな時代の形成～復興から繁栄へ」という3つの時代・ブロックに分かれ、パネル解説と資料展示で企業家たちの行動と精神を紹介。大阪および日本の経済・文化の発展と人々の豊かな暮らしにいかにか寄与してきたかも伝えてくれます。



企業家62人の金言を集めた「大阪企業家名言集」(500円)。他に漫画冊子など刊行物も充実

「105人のみなさんは成功が約束されていたわけじゃない。でも『国利民福』を考えて挑戦していった」と同館事務局長の興津厚志さん。「小林一三氏は需要がなければ需要を作ればいいと考え、モノづくりの方たちは外国人にできて日本人にできないわけがないと考えた。鳥井信治郎氏は『やってみなはれ』の精神で日本初のウイスキーを作り、松下幸之助氏は庶民には高かった家電を大量に安く考え、この国を楽しく暮らせる『楽土』にしようと思ったんです」。

現代の生活に身近な功績の数々は興味以上に心に響くものがあります。「失敗や困難があっても乗り越える企業家精神は現代人にも必要な精神。お客に喜んでもらう船場商人の精神も受け継ぎ、信用という『のれん』を大事にした企業家たちは、能力があれば受け入れ育てる大阪だから成功したのかもしれない。諦めない精神に興津さんも学ぶことが多いか。見えなかったものを見て学ぶのも観光。「誇りある大阪を再確認できるミュージアムだと思います」。



松下幸之助氏の足跡と精神を紹介する展示

4回連載

「いまどきのマンション管理」

第4回 ワンランク上のマンション管理とは

竣工後15年、20年、25年…と経過するにつれ、管理組合の課題も少しずつ変わってきます。万一の犯罪や事故、天災への備え、建物の老朽化や入居者の高齢化への対応など現代的な課題に対してどうすれば上質な管理を目指せるのか視点をまとめました。(協力:大阪市住まい情報センターマンション管理相談員 桐石正史氏)

4回連載「いまどきのマンション管理」
第4回「ワンランク上のマンション管理とは」

- ① 犯罪が発生しにくい工夫を
- ② 大地震への備えも
- ③ 顔が見える仕組みづくり
- ④ 共用部の節電や修繕を柔軟に



● 犯罪が発生しにくい工夫を

住居侵入や窃盗、車上狙いを防ぐために外からの侵入を防ぐ工夫をしましょう。植栽が伸びすぎて死角ができていないか、照明が届かない暗がりはないか、植栽や照明も防犯という観点から見直します。防犯カメラの増設にあたっては自動車のナンバーが写るような高画素タイプを選んだり、動きがあった時のみ録画する間歇録画の方式を取り入れたりすると効果的です。

管理組合の防犯担当を中心に見回りを行うなど防犯に熱心なマンションだということをアピールします。居住者は、防火訓練や子ども会のバザー、夏祭りなどイベントに積極的に参加して顔見知りを増やし、良質なコミュニティを形成することは防犯にも役立ちます。

● 大地震への備えも

大地震や津波への備えについて管理組合で話し合います。昭和56年5月31日以前に建築確認申請をした築33年以上の旧耐震基準の建物は、耐震補強が必要なケースがあります。

大きな地震が発生した場合、公的な救助がすぐに来てくれるとは限りません。あらかじめエレベーター会社から操作方法を聞いておけば、エレベーターが止まって人がとじこめられても、住民自身で助けることができます。

災害に備えて何を備蓄するかも検討します。例えばジャッキやボールなどは、必要になった時に取り出しやすいよう、鍵がかかっていない場所に保管します。今は1週間分の食料や飲料を備蓄するよう推奨されています。まずはしっかり各住戸で備えてもらい、管理組合でも補完的に備えます。ただし、食料や飲料には消費期限がありますので、マンションや街の行事などを利用して古いものから消費し、循環補給していきます。

[参考]大阪市「既存マンション向け防災力向上アクションプラン策定マニュアル」
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html#07>

● 顔が見える仕組みづくり

入居時には、入居者届を管理組合に提出しますが、それが更新されないままでは居住者の実態はわかりません。最近では個人情報保護を徹底するあまり、入居者が見えにくくなりがちで

す。個人情報の保護を確保しつつ、入居者届の定期的な更新を義務づけていけば、管理組合が居住者の状況を把握し、防災や防犯、交流、日頃の管理活動に生かすことができます。

特に心配なのはお年寄りです。老人会や長寿会など高齢者同士が交流と情報交換をする組織をつくり、どこにどんな高齢者がいて、どんな健康状態かなどを大まかに把握できれば、災害時などの救助にも役立ちます。

高齢の単身世帯、高齢の夫婦のみの世帯がさらに増えてくると、管理組合の役員就任などが難しくなることも。「一定の年齢に達したら」「病気や要介護状態で動けなくなったら」など、免除の条件を決めておくのも一つの手です。高齢の区分所有者の代理を誰が務めるか、同居していない家族まで含めるか…など、近い将来に備えて管理組合の課題として考えていきましょう。

● 共用部の節電や修繕を柔軟に

想定していたとおりに建物や設備が劣化していないなら、計画していた修繕を少し先延ばしにし、緊急性の高い方の修繕のみに着手するか、長期修繕計画に対しても柔軟に対応します。

修繕を考える際にエコという視点も加えましょう。共用部分の電球をLEDに徐々に変更し、光熱費を節約します。共用廊下の照明は、昼間はスイッチを切る、夏と冬で点灯時間を変える、場所によって点灯の設定変更をする…などこまめに考えます。

共用部分の設備の刷新で効果が大きいのは、各住戸の玄関ドアや窓の更新です。1戸あたり数十万円相当の費用がかかりますが、見栄えがよく、暮らしの快適度が上がります。その際、複層ガラスを入れると断熱に効果があります。

マンションの給水設備が受水槽方式・高架タンク方式の場合、大規模修繕の際に直結給水方式(直圧方式・直結加圧方式)に切り替えれば、受水槽や高架水槽が不要となり、清掃の必要がなくなるため衛生的で、いつでも新鮮な水を使えるようになります。受水槽の設置スペースを利用したり、高架水槽がなくなれば屋上の美観も向上します。

鉄筋の建物の寿命は70年ほどとされていますが、その後どのようにしていくかの合意は難航します。管理会社や建築コンサルタントに相談し、居住者自身が関心をもって、情報を共有しながら全員で進めていきましょう。

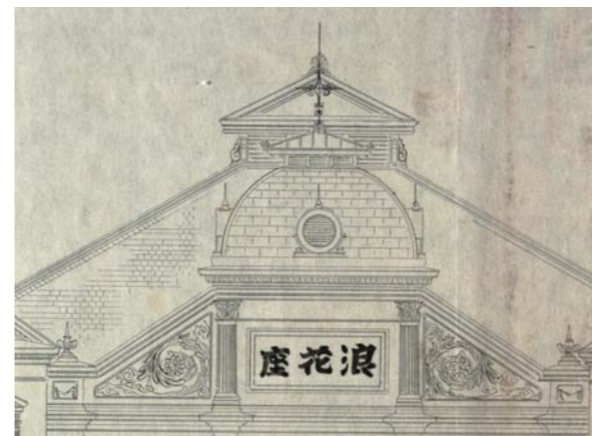
大阪
くらしの
今昔館
news

volume.51

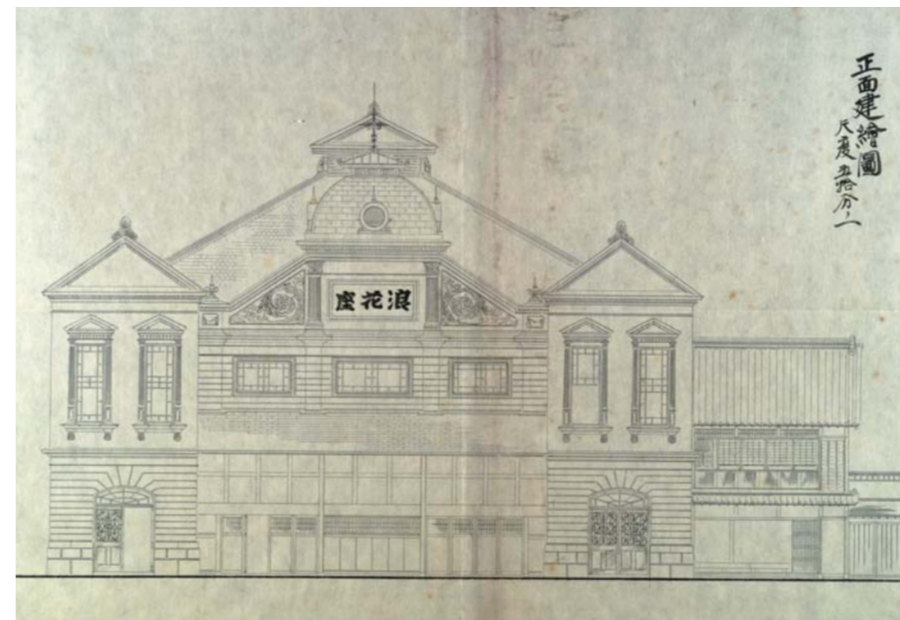
平成 26 年 3 月

午後4時過ぎ、日本橋から道頓堀を西に向かう。「かに道楽」の大きなカニを眺め、相合橋を過ぎ、太左衛門橋に近づくと、日ごろ見慣れている女子学生よりも幼い少女たちが、次々と言い寄ってくる。呼び込みである。彼女たちの呼び込みは、夕暮れとともにいっそうエスカレートする。道頓堀商店会事務局によると、「呼び込み」は、自転車の「違法駐輪」とともに道頓堀の環境悪化の二大要因だそうである。常に観光客で賑わい、中国・韓国の旅行者も増えてきた食い倒れの町道頓堀が、「環境悪化」で苦しんでいるという話は、わたしの抱く道頓堀のイメージを打ちこわす。わたしにも学生時代に朝日座で文楽を見たという経験があり、乏しいながら「道頓堀は芝居町」という印象が身に付いていたからである。戦後、中座や角座で歌舞伎や新喜劇を楽しんだ世代からすれば、「いま」の道頓堀と「昔」の道頓堀の落差は強烈である。

都市とは常に「うつろう」世界であるが、それにしても道頓堀の変貌は著しい。その名前が、1615年の道頓堀開削に由来するという「長い」歴史を誇るだけに、「短い」周期での変化がコントラストを際立たせる。わた



儀右衛門資料中の浪花座正面図(部分)



儀右衛門資料中の浪花座正面図

したち大阪都市遺産研究センターが作成したCG「芝居町道頓堀五座の風景」(平成24年1月)を見て、「芝居町道頓堀のDNAを想起した」との言葉を発したのは商店会長今井徹さん。地元を代表する老舗「うどの今井」の社長である。この一言はまた、わたしたちの道頓堀プロジェクトを本格化させる契機となった。

もう一つの契機は、東京の古書店を通じて入手した大阪の劇場大工中村儀右衛門資料である。浪花座・角座・弁天座などのいわゆる道頓堀五座の設計図面ばかりか、仕様書・勘定帳、舞台意匠の図案である道具帳、履歴書と日記など総数455点の大資料群がセンターに帰属したのである。そこから、①芝居小屋の復元的研究と、②道具帳のデジタル化が始まったが、サンリー文化財団の助成(平成24・25年度)を得るという幸運も加わった。

芝居小屋の復元は、角座(24年度)について浪花座(平成25年度)が進んでいるが、興味深いことに、明治43年に新築される浪花座は、正面図を見るとなんと、洋風な

である。芝居小屋は和風という伝統にそぐわない形をしているが、明治31年に開場した梅田劇場(儀右衛門の建築)も洋風で、現在、秋田県小坂町に残されている劇場康楽館(大阪の藤田組の建築、重要文化財)も洋風である。つまりこの頃、洋風の芝居小屋が流行しており、新築浪花座も洋風が考

えられたと思われる。ただし、昭和20年3月の空襲で焼ける浪花座は写真で見ると和風であったので、実際に、儀右衛門資料のとおり浪花座が洋風で建てられたかどうかは不明であるが、芝居小屋が洋風であった時代を想定することができるだろう。この想定のもとに、「再現!道頓堀の芝居小屋―道頓堀開削399年―」展では、儀右衛門資料に従って洋風浪花座を復元(規模は縮小)し、観覧者を迎える。

儀右衛門資料を残した第5代中村儀右衛門(1852~1921)は、明治20年代から大正初年にかけて道頓堀を中心に活躍したが、その頃の道頓堀について、松竹座が開場した大正12年(1923)、芝居茶屋稲竹に生を享けた作家三田純市は、こう証言している。

明治の道頓堀は、五座の櫓を中心に、芝居茶屋が軒を並べ、そのあいだに芝居客目当ての小料理屋が、饅頭屋、寿司屋、みやげものの菓子屋などが顔をのぞかせている。どこまでも芝居中心の町だった。が、時代も大正になると、そろそろと、その芝居中心が怪しくなりはじめた(『遥かなり道頓堀』、昭和53年)。

この記述に信をおくとすれば、中村儀右衛門資料は、「どこまでも芝居中心の町だった」道頓堀を描く稀有な資料ということになる。

「再現!道頓堀の芝居小屋―道頓堀開削399年―」展(4月19日~5月25日)では、浪花座の復元とともに、当時の舞台意匠を物語る道具帳のデジタル展示もある。洋風の浪花座のなかで、「義経千本桜」的一幕を見るかのような仕掛けが、入場者を待つ。(関西大学大阪都市遺産研究センター長 藪田 貴)

「再現!道頓堀の芝居小屋―道頓堀開削399年―」展によせて

匠の技に学ぶ—大工技術のワークショップ—

松本 裕一(注文建築 大工松本) 聞き手: 谷 直樹(大阪くらしの今昔館館長)

「ミニ削ろう会」のこと

谷: 2013年11月30日から12月23日まで、およそ1か月間、「匠の技に学ぶ—日本の大工と絵図・道具in大阪」展が開催されました。今日は、この展覧会に関連したワークショップを中心になってお世話いただいた、松本裕一棟梁にお話を聞きます。松本さんは、これまでも伝統技術の普及や子ども向けの催しを企画されたことがあると伺いましたが。

松本: 羽根建築工房時代の2003年と2004年に大阪ドームの木材フェアに出演し、2005年にはキッズプラザで子ども鉋教室を開催しました。

谷: 今昔館の展覧会では、初日の11月30日と12月1日に「ミニ削ろう会大阪」が開かれました。「削ろう会」という変わった名前前の会についてご紹介ください。

松本: 「削ろう会」は、1997年2月に、大工や工芸家、木工家、道具の作り手などが集まって設立されました。発起人の一人である直井光男棟梁は、法隆寺大工の西岡棟梁のもとで、薬師寺の金堂や西塔の再建を手掛けた方です。私も、直井棟梁の呼びかけに応じて、この会に参加しました。これまで「削ろう会」の開催は29回を数え、全国各地で行われてきました。

谷: 今回は展覧会のイベントなので、正式の全国大会とは別に、「ミニ削ろう会大阪」と名付けました。全国から腕に覚えのある名工が今昔館に集合して、匠の技を披露していただきました。

松本: 今回の薄削りの優勝者は、塩尻から参加された上條先生(職業訓練学校)で、鉋屑の厚さは7ミクロン(1尺鉋)でした。じつは上條先生は、削ろう会の会長ですから、面目躍如といったところでしょうか。

谷: 大工さんはもちろんですが、飛び入りで参加した女子学生も、なかなか上手に削っていました。

松本: この頃は、女性の大工志望も増えています。削ろう会は、こういった競技形式で大工技術の向上を図り、交流を深めているのです。



ミニ削ろう会大阪

谷: 鉋屑も3mにも達する長大なものがありましたね。同じ台鉋でも1尺幅のものがあるし、丸く削る鉋もあるし、一口では言えない多種多様なものがあるのが分かりました。

松本: 名工は自分で鉋台の材料を仕入れ、自分で台打ちして、刃も自分で砥ぎます。だから単に削るだけではなく、調整が命なんです。

江戸時代の町並みで古式技法を実演

谷: 翌週の12月7日と8日には「古式技法実演会」がありました。

松本: ここでは、斧、大鋸、手斧、槍鉋の実演をしました。いずれも最近では機械化が進んで、手仕事の技術が失われています。

谷: このような技術を伝承し、再評価することも大事なことです。

松本: 甲賀の木挽職人の田中さんの大鋸引きは、直径1尺5寸(45cm)、長さ7尺(2m)の杉丸太を縦に引くもので、2日間かけて実演していただきました。

谷: 私も実演に参加しました。解説をしていただいた1級建築士の望月さんが、肩に力を入れずに素直に引きなさいと教えてくれました。なかなか難しいです。



「古式技法」大鋸の実演

松本: 槍鉋を実演したのは宮大工の村上さんです。槍鉋は、反った槍の穂先のような刃に長い柄を付けた鉋です。今回の展示会場には、西岡棟梁が薬師寺再建の時に造った、槍鉋の木製の雛形が展示されています。

谷: 槍鉋は、室町時代に台鉋が現れるまでは広く用いられた仕上げ道具で、「春日権現験記絵」などの絵巻物にも登場します。しかし、実物はなかなか見ることができませんし、ましてや実演となると、映像で見ただけだったの



「古式技法」槍鉋の実演

で、今回は本当に貴重な機会でした。

松本: 村上さんは、自分で中世の番匠になりきって、烏帽子の代わりに毛糸の頭巾をかぶり、袴をはいて登場しましたね。これが実によく似合っていました。

松本: 斧のハツリと手斧の削りは若手の大工さんに実演してもらいました。ここでは、斧で荒削りをして、手斧で平らにする加工工程を見せました。手斧は、直角に曲がった大きな平盤に木製の柄を付けた道具です。

谷: 古式技法の実演の日に、近畿一円の1級建築士の方々の見学があって、40人近くの建築家が熱心に見学していました。ほとんどの人が手斧や槍鉋の実演は初めてで、引いて削るのが分かって、たいへん興味深かったと語っていました。

松本: 斧と手斧の削りには、アメリカ人のジョン君も参加してくれました。彼は、京都の数寄屋大工の下で修業し、日本人の女性と結婚した大の親日家です。

谷: 最近、今昔館には外国人の来館者が増えています。彼らも日本の伝統技術を目の当たりにして、感動していました。特に、ジョンさんに質問が集中していたので、彼に来てもらってよかったと思います。英語で直接伝えることができたのですから。

松本: 今回の「古式技法実演会」は、今昔館の江戸時代の再現町並みで実演しました。

大鋸、斧、手斧、槍鉋、どれも伝統的な大工道具ですから、昔の町並みの中で実演するのは、他では味わえないリアルさがありました。大工さんもみんなテンションが上がって、たいへん面白かったようです。



「古式技法」斧と手斧の実演

伝えたい手仕事の魅力

谷: 12月21日と22日には子ども向けのワークショップとして、「組子細工をつくろう」が行われました。

松本: この企画は、次代を担う子どもたちに手仕事の魅力を知ってほしいという思いがありました。

谷: 年末のイベントであったので参加者数が少なかったのが残

念でしたが、7割の人が「とても面白かった」と答えてくれました。

松本: 千鳥格子や組子細工に人気がありましたね。

谷: 参加者から、「大工さんは本当にすごい!



組子細工

と思いました。ますます、木や大工さんに興味がわきました」とか、「いろんな継ぎ方の見本がとても驚きで、昔の人はすごいなあと感心しました。知恵の輪みたい」と感想を寄せてくれました。

松本: 職人冥利に尽きますね。地道でも、こんな企画を続けていくことが、未来につながることを信じています。

谷: 12月15日には小川三夫棟梁による「木のいのち 木のころ」と題した講演会がありました。

松本: 小川棟梁は、西岡棟梁のただ一人の内弟子なので、私たち大工にとっても興味深い話でした。参加者に若い人たちが多かったのも印象的でした。

谷: アンケートを見ても、西岡棟梁の思い出、木のクセや古代建築の素晴らしさ、弟子の育て方など、小川棟梁の講演は、参加者に感銘を与えたようです。

松本: 大工の弟子の育て方については、特に勉強させていただきました。

谷: とところで、松本さんは、これまで今昔館のことはご存知でしたか。

松本: 大工頭中井家の絵図展などを見に来ました。

谷: それは、ありがとうございます。今回の展覧会の特徴の一つは、毎週、多彩な関連イベントを行ったことです。今昔館の常設展示にある江戸時代の町並みは、当時の伝統的な大工技術で再現されたものですが、大工道具や大工技術をテーマにした展覧会は、なかなか実現できませんでした。それが今回の展覧会でようやく実現したわけですから、ほんとうに参加していただいた大工さんのおかげです。

松本: できれば、これからも日本の伝統的な大工道具と大工技術の普及啓発にいっしょに取り組んでいきたいですね。

谷: よろしくお祈りします。今日はありがとうございました。



「匠の技に学ぶ—日本の大工と絵図・道具in大阪」展

あんじゅ Message Board 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。

住まい・まちづくり・ネットワークからのお知らせ

「タイアップ事業」平成26年度 第1回募集の実施団体が決定しました!

「タイアップ事業」は、住まい情報センターとNPO等、住まい・まちづくり関連団体とが、協働で実施するセミナーやイベントを通じて、市民のみなさまの住環境の質の向上、住まちな大阪の魅力向上のために実施する事業です。開催の詳細は、あんじゅ誌上やホームページでご案内します。



団体名	事業タイトル(仮称)
(社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会 大阪本部	不動産取引の落とし穴
NPO法人 もく(木)の会	親子でワークショップ～木の家で地球にやさしい街をつくらう!～
日本商環境デザイン協会(JCD)	こどもたちと創る商店街
整理収納サービスネット	モノが引き起こす家庭内事故の防ぎ方
NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会 近畿支部	～住宅売買時には当たり前～「ホームインスペクションって何?」 自分で簡単にできるインスペクションも教えます!
空調調和・衛生工学会省エネルギー委員会住宅指針検討小委員会、 大阪エコリフォーム普及促進地域協議会	がまんせず、楽しく暮らせる健康的な住まいと住まい方
住宅ローンテラス (日本モーゲージプランナーズ協会 有志)	最近の住宅事情「消費税増税の前後の住宅市場と 住宅ローン金利の動向は? プロが伝える正しい知識」
シニアライフSOS(旧 相続SOS)	高齢期のくらしを楽しく! 新人シニアのための春の林間学校
こども建築ワークショップ	家の間取りの立体模型を作ろう!
OKA 大阪検定を歩こう会	大阪のどまんなか「上町台地」を縦断しよう

平成26年度「タイアップ事業」 第2回企画提案を募集します!

平成26年10月から27年2月までに開催する企画を募集します。詳細については「住まい・まちづくり・ネット」をご覧ください。



住まいのライブラリーからのお知らせ

イベントのテーマに合わせて、ライブラリー所蔵の本をピックアップし、展示貸出する「ライブラリー本特集」を毎月実施しています。住まいや大阪関連の新着図書も多数所蔵しております。図書の検索は、あんじゅネットをご利用ください。

■ホームページ▶ <http://library.sumai.city.osaka.jp/opac/wopc/pc/pages/TopPage.jsp>



住まいのQ&A

Q 「災害と保険」について教えてください。

A 保険の種類と補償内容を確認しましょう



自然災害や火災、水漏れ事故などによって住宅は被害を受けます。これらに備えるための保険商品があります。

火災保険は、火事だけでなく落雷や爆発、破裂、風、ひょう、雪などによる損害を補償します。旧来型の「住宅火災保険」では、台風や暴風雨などの水災、給排水管設備の事故による水漏れなどは補償されませんが、住宅火災保険の補償の範囲を広くした「住宅総合保険」では、水災や水漏れに加え、外来物の落下や衝突、盗難などによる損害も補償します。火災保険には、建物への補償と家財への補償の両方あるいはどちらか一方だけでも加入できます。

耐震構造で造られた共同住宅の建物や家財を補償するのが「団地保険」。補償内容は住宅総合保険とはほぼ同じです。個人賠償責任保険や傷害保険が組み込まれていることが多く、日常生活で起きる破損やケガなどにも対応します。

気をつけたいのは、どんな火災保険でも地震によって起きた火災の損害は補償されないこと。地震による被害に備えるためには、火災保険とセットで「地震保険」に加入します。地震や噴火、それらによる津波を原因とする火災やがけ崩れ、河川の堤防決壊などによる建物や家財の損害を受けた場合に保険金が支払われ、建物の構造や地域によって掛け金が変わります。ただし、建物、家財とも火災保険の30～50%の範囲で設定され、建物は5000万円、家財は1000万円と上限が決められています。

どんな保険でも契約する前に、何に対してどれだけ補償されるのか、諸条件などをきちんと確かめてから加入しましょう。

(今回は「夏の住まいを涼しく過ごすには?」)

大阪市からのお知らせ

第27回大阪市ハウジングデザイン賞の 受賞住宅が決定しました!

大阪市では魅力ある良質な共同住宅・長屋・戸建の集合や既存建物を有効活用した改造住宅、維持管理の良好な住宅等を表彰する「大阪市ハウジングデザイン賞」を毎年実施しています。平成25年度は右の2住宅に決定し、表彰式開催記念「第1回大阪市ハウジングデザインシンポジウム」を開催しました。



お問い合わせ先 都市整備局企画部住宅政策課民間住宅助成グループ
TEL: 06-6208-9228

大阪市ハウジングデザイン賞

ガーデンプレイス鶴見
(鶴見区今津南1丁目・賃貸)



撮影: 福澤 昭喜

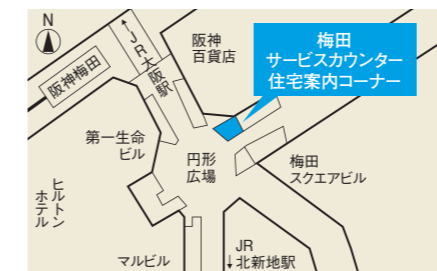
ローレルハイツ北天満
(北区池田町1番・分譲)



市内3カ所にある大阪市サービスカウンターで広報誌「あんじゅ」をはじめ、住宅関連パンフレットの配布等を行っています。

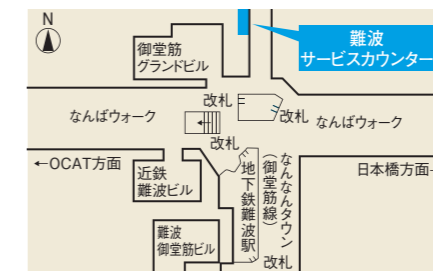
サービスカウンターの営業時間: 平日/9時～19時 土・日・祝日/10時～19時 ※臨時休業する場合があります。

■ デイアモール大阪B1F



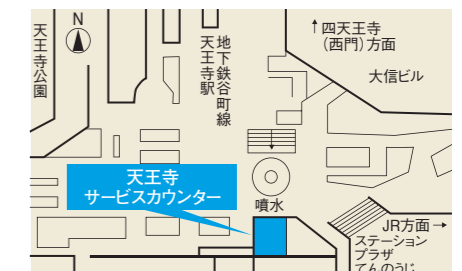
TEL: 06-6345-1103 FAX: 06-6345-0873

■ 地下鉄難波駅構内B1F



TEL: 06-6211-0874 FAX: 06-6211-0869

■ あべちかB1F



TEL: 06-6773-0874 FAX: 06-6773-6600