

**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)  
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・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しをサポートします**

大阪市内の公的住宅、UR都市機構の賃貸住宅の情報提供を行います。住情報端末を使って物件検索ができます。

**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4階)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
- JR環状線「天満」駅からは北へ約650m



**住まい情報センター(住情報プラザ4階)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

1月~3月の休館日	1月1~3日、5日、12日、19日、26日 2月2日、9日、12日、16日、23日 3月1日、8日、15日、22日、29日
-----------	---

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

特定非営利活動法人 マンションドクター®  
**集合住宅維持管理機構**  
<http://www.kikou.gr.jp>

**Dr.**

**工事見学会**  
マンション管理実践講座  
マンションドクターニュース

**長期修繕計画**  
排水管の改修  
住環境の整備  
大規模改修工事  
調査・診断

**照明のLED化**  
直結給水  
電気幹線の改修(受電容量UP)

管理組合のあらゆる悩みごとにおこたえします。  
まずはお問い合わせを。

〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号アイカビル4階 TEL: 06-4708-7790 FAX: 06-4708-7791 Email: info@kikou.gr.jp

集合住宅維持管理機構は「管理組合主義」「現場主義」「技術の総合主義」の三原則を掲げ1984年に誕生したマンションの維持管理・改修の専門家集団です。

あんじゅ 2016年冬号 平成28年1月1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 ☎0662421160 〒5300041 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  
**65**  
2016年 冬号

特集 **住宅インスペクションの勧め**



住むまち大阪Style  
美術館で出会う、  
一流の美と大阪の文化力

住まいの基礎知識  
4回連載「新しい住まいのつくり方」  
第3回 住まいはどのように変わる?

大阪くらしの今昔館news  
お正月だよ!今年もよろしく  
昭和レトロ家電-マスタコレクション展-開催!

大阪くらしの今昔館  
お雛さんの台所道具  
新収蔵品 旧八代敏所蔵雛飾り台所ミニチュア

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)  
**大阪市立美術館**  
天王寺区に位置する大阪の代表的な美術館。大正3年に住友家本邸が建てられていたが、美術館建設を目的に敷地が寄贈され、昭和11年に日本庭園「慶沢園」とともに開館。平成27年には、国の有形文化財に指定されています。

人と住まいを結び情報発信基地  
**大阪市立 住まい情報センター**

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成28年3月31日発行です。

# 住宅インスペクションの勧め

住まいは、日頃からまめに点検・維持し、必要に応じて適切な補修やリフォームをしていれば快適に住めるだけでなく、売却したり賃貸に出したりする時にも有利です。「住宅インスペクション」を取り入れて、長く快適に住もうとする人が徐々に増えてきました。

協力：高田光雄(京都大学大学院工学研究科教授)／鈴木素子(NPO法人住宅長期保証支援センター専務理事)  
福本 智(NPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部長)

## 住まいの履歴を積み上げる

住宅インスペクション(以下、インスペクション)とは、いわば住まいの健康診断や定期健診にあたります。分譲マンションなら、管理組合と管理会社等が共同で、長期修繕計画を立て定期的に維持・管理していきますが、個人住宅は所有者個人で維持・管理をしなければなりません。

NPO法人住宅長期保証支援センターは、「住宅メンテナンス診断士等の専門家によるインスペクション+耐震診断+定期点検+重点点検」などを応援し、住宅診断の記録を「いえかるて」として保存することを進めています(表1)。この「いえかるて」には、国土交通省が指導・推進する住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が発行する共通IDがついています。住宅を特定できる全国で唯一の番号で、住宅版マイナンバーのような制度です。

新築時からの履歴があれば万全ですが、中古住宅の売買時やリフォーム時といった途中からでも構いません。住宅の履歴を積み上げていくことで、その後も安心して住み続けたり、親から子孫へ住み継いでいこうという狙いです(図1)。さらに、センターから定期的に点検メンテナンスを案内し、長期維持管理計画の作成と実施を助けたり、空き家の管理・活用の相談も受けます。

「履歴情報を所有者と工務店やリフォーム業者、

仲介会社で共有していけば、全体で良質な住宅が普及し、流通することになります。住宅履歴は目標ではなく、安心できる住まいや豊かな暮らしにするための手段」と鈴木素子専務理事は話します。これからは、家は個人のものであるとともに、コミュニティ・街の一構成員であるという意識も必要です。

表1 「いえかるて」保管データ(必須のものより抜粋)

建築確認	建築確認確認証・申請書1面・工事完了検査済証
住宅性能評価	住宅建設評価書・設計内容説明書
契約書	履歴蓄積提供依頼書
竣工図	付近見取図・配置図・仕上表・各階平面図・立面図・矩計図・各構造伏図・金物配置図・N値計算書・壁量等計算書
瑕疵担保	保証書または供託証明

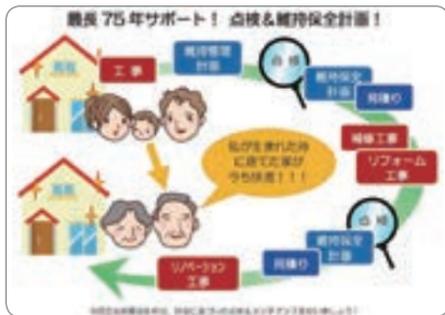


図1 住まいの定期点検でロングサポート

## 欧米とは違う「暮らし文化」

アメリカでは「取引全体の70~90%の割合でホームインスペクションが行われている」(NPO法人日本ホームインスペクターズ協会)と言います。地元のビルダーが住宅を建てるのが多く、居住者はDIYをしながら住み、道具置き場も敷地内に設けるなど、日本とは随分「暮らし文化」が異なります。

ヨーロッパでも築100年を越える家を住み継いだり、日頃から丁寧に維持・管理している住宅が流通市場で高く評価されます。イギリスで早くからインスペクターという職業が成立したのは、もともとストック型社会で、既存住宅を利用して住む価値が社会で成立していたからです。

日本では新築を好む傾向が強く、中古市場が活性化しなかったり、まだ寿命のある家を建て直してきたりしました。加えて、親の家を住み継がなかったり、都市に居住が集中したりした結果、空き家が増え、社会問題となってきました。人が住まない家は早く傷みますし、空き家となると、ゴミの不法投棄や放火、防犯上や景観上の問題が生じ、長年放置すれば建物崩壊の恐れも。

住宅が建っていれば土地の固定資産税が減額されたことも、空き家放置の要因の一つと言われています。政府は空家対策特別措置法で、周辺に危険や迷惑が及ぶ恐れが高いものを「特定空き家」と規定し、2016年から税制優遇措置の対象から除外することを目指しています。

## 中立的に住まいを診断する大切さ

一方で、限りある資源を無駄にせず、エコに暮らすことを求める観点から、住宅をきちんと維持・管理し、インスペクションを取り入れる人も徐々に増えています。ただ、インスペクション専門の会社は少なく、インスペクター(住宅診断士)の養成・普及は急務であるとともに、これからはインスペクターの「質」も問われてきます。

インスペクターの認定・養成をしているNPO法人日本ホームインスペクターズ協会近畿支部の福本智支部長(二級建築士・宅地建物取引士)によると、近畿支部所属のインスペクターの会員は200人ほど。毎年、試験を行い、合格率は25%ほどで、合格後も2ヵ月に1回の研修会と年2回の実地研修を行います。知識だけでなく経験も必要な業務だからです。

インスペクターに最も重要なのは、第三者の専門家として中立的な立場に立つこと。一次診断として、目視で屋根や外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を確認し、改修すべき箇所や時期、およその費用等を中立的な立場でアドバイスし

ます(図2)。住宅の規模や調査項目にもよりますが、約30坪の住宅の場合、目視による一次診断は6万円ほど、機材を使用する詳細診断で10万円以上。診断作業は3時間ほどですみます。

図2 インスペクションの実例



適切なインスペクションのタイミングは、中古住宅の購入前や売却前、リフォームを計画する前など。定期的に点検してもらえば、インスペクターは家のかかりつけのお医者さんになります。インスペクションによって、床下の浸水やシロアリの発生、洗濯機の排水漏れなど、思わぬ事態が発見されることもあります。

## インスペクションの一部は自分でも

「すでに特定の家の購入を決めているが、客観的な判断が欲しいとインスペクションを求める人も少なくありません。耐震性や省エネ性などは一次診断には含まれませんが、建物の強度に役立つすじかいが確認できれば、報告書に付加説明します」と福本さん。

住人自身でできるインスペクションもあります。外壁を目

視し、ひびわれがあればクラックスケールで深さを測ってみる。薄いプリペイドカードが入ったらクラックの幅は0.3mmが目安です(品確法住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準平成12年7月19日 建設省告示1653号)。壁を触って白い粉がついたら塗料が劣化している証拠。点検口から床下を懐中電灯で照らして、湿気ていないか、空気が流れているか確認を。汚水枡を年に1、2回はあけてみて、油の固まりや樹木の根っこがつかまっているか確かめる…。「日頃から自分でも動き、不明な点はインスペクターにどんどん質問をすればいい」と福本さんは話します。

現在、中古住宅の流通市場活性化を促進するため、取引前の中古住宅へのインスペクションを徹底させる方針が示されています。宅建業法の改正案を提出し、重要事項説明の対象としてインスペクションを徹底したいのが政府・与党の考えなので、今年からは少し状況が動きそうです。

## インスペクションは「見える化」のツール

「ストックの時代と言われて久しいが、新築持ち家のリスクも増大化している。中古住宅市場が活性化しづらいのは住まい手にとって必要な情報が提供されていないから。消費者自身も市場のプレイヤーとしてふるまってきた。インスペクションが流通の中で義務化されていけば、住まい手の判断を支援する情報が増え、中古住宅の活用の可能性が広がる」と話すのは、京都大学大学院教授の高田光雄教授(工学博士・一級建築士)です。

住宅診断というと、欠陥の発見というネガティブな側面を想像する人もいるでしょうが、実はインスペクションは、家の現況や住み心地を「見える化」すること、見えやすいツールを持つことなのです。「住み、暮らす上で専門アドバイザーの存在をポジティブにとらえ、国や自治体も、情報が見える仕組みづくりを支援すべき」と高田教授は指摘します。

一方、かつて9割近くが借家世帯で構成されていた大阪は、戦後、急速に持ち家化が拡大しました。「借家では、家の維持・管理は大家さんの仕事で、独自のノウハウを蓄積してきた。また、近年のリノベ住宅やシェア住宅への注目は、借家の大家さんの企画力の賜物で、まちづくりの視点から評価できるものもある。借家のノウハウを中古住宅流通に取り込む試みにも期待したい」と高田教授は話します。

表2 インスペクションのメリット

- 1 第三者の専門家が中立的な立場から診断することが、消費者に役立つ
- 2 売買契約の際に、不動産仲介業者は買主に現況を伝え、買主は情報で判断でき、安心して契約を結べる
- 3 居住中から定期的にインスペクションしておけば、住まいのメンテナンスに役立つ
- 4 情報の履歴があれば、雨漏りや配管のつまり、給湯器の故障など突発的なトラブルの補修や復旧の際に部材や設備の情報がすぐ引き出せる
- 5 リフォームの際に、図面があるので早く取りかかれ、的確な見積もりや工期の設定に役立つ

# 美術館で出会う、 一流の美と大阪の文化力

大阪には数多くの美術館やギャラリーがあります。その中には国宝や重要文化財など歴史ある一流品を所蔵・展示する館も少なくありません。出会えば、格別のひとときをもたらす遥かな昔に作られた名品の数々。美術館はそれらを集め遺した人たちの思いを受け継ぎながら、大阪の文化の力も伝えているようです。



今年、開館80年になる「大阪市立美術館」

## 大阪市立美術館 大阪の底力を美術で見せる オールラウンダーの美術館



主任学芸員  
知念理さん

天王寺公園内にあって、界隈を一望する風格ある外観で目をひく「大阪市立美術館」。大阪の文化振興を目的に大正年間計画、財閥の住友家から美術館建設を目的に本邸跡地の寄付を受けて建てられ、昭和11年5月に開館しました。以来、いくつもの質の高い美術コレクションが寄贈され、今では収蔵品は約9000点。その中には重要文化財も14件含まれています。

「市民が収集した美術品の受け皿となる公立の美術館のはしりだった」と主任学芸員の知念理さん。この大きな特徴として、そんな公立館ならではの幅広い寄贈があげられるでしょう。初期には、世界的にも価値ある中国書画の名品を寄贈した「阿部コレクション」をはじめ、財閥や事業家が収集した中国趣味の色濃いコレクションが集まり館の柱となりました。

「特に大大阪と呼ばれた戦前の10年間、大阪の発展と共に財閥も隆盛する。その富の蓄積を美に振り向けて作品が集



まってきた。幸福な時代でした。中国的なものが多いのは当時の大阪の特色で、交易を通して行き来が盛んだった時代を反映しています。さらに、西洋古美術、日本の油絵や工芸品、近代日本画などあらゆる名品が寄贈されました。「ここはオールラウンダーの美術館。すべての受け皿になったわけで

「石造如来三尊像」中国西魏大統8年(542)・山口コレクション

す。美術館に託した方たちは、作品を散逸させたくない気持ちももちろんあったでしょうが、功なり名を遂げた人間には手にした富を社会に還元する義務がある、そんな使命感と志があったと思います。大阪のまちと人々にお返ししていくという思いには高いレベルの誇りを感じます」。

もう一つ、同館で目を見張るのは、関西一円の社寺が有する宗教美術の作品を公立館の中でも最多数の規模で預かっていること。重文も国宝も多く含まれ、社寺からの「寄託」は「公立であることと、大阪という都市への信頼を物語っています」。

そうした多岐多彩な作品を活用しながら自主企画の特別展も随時開催。「社会教育や生涯教育も大事にしながら、長年培われてきた大阪の都市の魅力、潜在力、底力を美術で見せる、それを託された場であり一番大事にしているところです」。盛り上がる天王寺界隈で、あべのハルカスから地続きで行きやすくなった同館。「四天王寺が間近にある大阪の文化発祥の地にある美術館です。大阪の民度を高め、日本人の文化を支えていくための努力を少しずつでもやっていきたい」と知念さん。変わりゆく時代にこそ同館の底力も発揮されるはずだ。



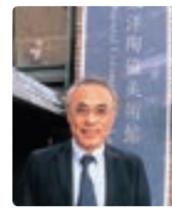
狩野宗秀(1551~1601)「四季花鳥図屏風」左隻部分(重要文化財)・田万コレクション

**2月20日～「日展」を開催。4月からは書の特別展を予定。**

大阪市天王寺区茶臼山町1-82 天王寺公園内  
コレクション展観覧料：一般300円、高大生200円  
月曜休館(祝日は開館、翌日休館)



## 大阪市立東洋陶磁美術館 何度も行きたくなる 世界第一級の東洋陶磁の拠点



出川哲朗館長

水面に映えるように中之島公園の緑豊かな一角に建つ「大阪市立東洋陶磁美術館」。世界的に有名な「安宅コレクション」の寄贈を受けて大阪市が設立、昭和57年11月に開館しました。遥かな時を経て伝えられた中国、韓国、日本など東洋陶磁を中心に所蔵、展示。約1000点から始まったコレクションは今では約6000点にまで増え、中には国宝2点、重要文化財は13点が含まれています。

「世界的にも高い評価を受けている東洋陶磁。ここはその一大拠点になろうとしています。当初は予想していなかったこと。もともとあるコレクションのクオリティが高かったことが幸いしました。市民やコレクターの方々からレベルの高い寄贈品が次々と集まり増えてきました」と同館の出川哲朗館長。

調査研究の成果を見せる特別展や特集展も見応えがありますが、「平常展示が素晴らしいと自負している」と太鼓判を押します。代表する約300点を展示する平常展は、作品の魅力を最大限に引き出す展示を心がけ、より美しく見せるため自然光を取り入れた



重要文化財「法花花鳥文壺」明時代・15世紀  
「加彩婦女俑」唐時代・8世紀(免震回転台で展示)



## 公益財団法人藤田美術館 藤田家代々が遺した 日本文化の粋と王道の美



藤田清館長

JR「大阪城北詰」駅を降りてすぐの所にある「藤田美術館」。藤田家本邸跡地に蔵を改装して昭和29年に開館しました。戦前までは周辺一帯に広大な庭園と藤田家の屋敷と蔵がありました。明治期に活躍した実業家で、大阪商法会議所(現在の大阪商工会議所)の第二代会頭を務めるなど大阪財界に大きく貢献して男爵にもなった藤田傳三郎(1841~1912)。若い頃から古美術への造詣が深く、激動の時代に日本の美術品を中心に精力的に集め、その意志と収集は子息たちにも継がれました。

同館は2111件を所蔵。仏教美術や茶道具、絵巻などコレクションは日本美術の粋を極め、国宝は9件、重要文化財も52件あります。「傳三郎が生きた時代は、全般的に海外に美術品が流出し、また、廃仏毀釈運動もあり仏教美術が打ち捨てられた時代でした。萩出身の傳三郎は日本人はどうあるべきかを考え、価値が薄れてゆく日本の美術品の現状を憂い見過ごせなかった。投機目的などではなく、巨額を投じても守らなくてはとい



桜狩時絵硯箱、尾形光琳作(春季展で出品されます)  
国宝「曜変天目茶碗」(撮影 三好和義)

自然採光室も設けています。また、免震装置を全ケースに設置。360度回りながら見せる回転台を使用した展示もあり、よりわかりやすい展示の工夫が随所に。ほとんどの作品は名を残さなかった職人さんたちの一流の技の結晶。東洋陶磁の奥深い味わいにふれることができるでしょう。

「作った人の自己表現ではなく、皇帝の命令で最高級のものを作った。陶工が心をこめて作り数百年も大切に伝えられてきた、そんな世界に一点しかない本物を間近に見る喜びがあります。当館では感動と知識を提供したいと思っています。青磁でもさまざまに色合いが違い、写真ではわからない。実物を見るとわかるのです。何度も見ることができ、見るたびに新しい発見があると思います」。

展示室をつなぐアプローチには外の風景が見えて「自分を見失わない」配慮もされた同館。陶磁の魅力とその居心地の良さにリピーターも少なくありません。「ここにある超一流の陶磁は大阪市民の財産です。心が豊かになる文化です。気軽に立ち寄って見てほしいですね」。

**1月31日まで平常展及び特集展「中国青磁の美」**

2月1日から3月31日まで改修のため休館

大阪市北区中之島1-1-26

一般500円、高大生300円/月曜休館

う想いが強かったのです」と藤田清館長。

邸内に多くの茶室があり、能舞台もあったと言います。「純粋に日本の文化と美術を愛して入り込んでいった人です。その気持ちが周囲を動かして、自然と良い物が集まる関係性を築いていった」。卓越した審美眼を持っていた傳三郎。その目も子息らに継がれ、よく知られる国宝の「曜変天目茶碗」は大正7年に藤田家に伝わりました。

同館は春季展と秋季展を開催。一帯は戦災にあって屋敷は焼失しましたが、蔵と美術品は残りました。展示室は焼け残った蔵を改装したもので、さまざまなテーマに光をあて、王道の美といえる所蔵品を公開しています。3月からの春季展では「絵ものがたり」というタイトルで「源氏物語」などから着想を得た名品を展示予定です。

傳三郎の子孫でもある藤田館長はこう言います。「作った人もすごい、集めた人もすごい。先人たちがどういう想いで守り遺してきたか、未来に価値を伝えるために理解して受け継いでいきたい。そして、多彩な一流品を是非地元大阪の人に知ってほしい。実物を見れば伝わるものがあります。自由に感じとってお気に入りの美術品を見つけて下さい」。

**3月5日(土)～6月12日(日) 春季展「絵ものがたり」を開催**

大阪市都島区綱島町10-32

大人800円、高大生500円、小中学生300円/月曜休館

外観もモダンな「大阪市立東洋陶磁美術館」

多宝塔もそばにある藤田美術館の玄関



蔵を改装した展示室

4回連載

「新しい住まいの作り方」

第3回 住まいはどのように変わる?



住まいのリノベーションには、建築や施工、インテリアの専門家などがかわります。どんなリノベーション事例があるのか聞いてみました。  
 協力：濱田猛氏(一級建築士)、赤川貴世友氏(インテリアデザイナー)

適材適所に専門家が加わる

一級建築士の濱田猛氏は、リノベーションの設計をする上で、次の5つを重視していると話します。  
 まず、「光・風・プライバシー・防犯性を確保すること」と「ライフスタイルに合った空間づくりを心がけること」。「構造的安全性の確保」や「法的整合性」「断熱改修」も重要な点で、必要に応じて耐震診断や補強工事をしたり、「検査済証」や増築の有無を確認します。「暮らしの何を大切に、何が好きかなどを聞き出し、家族の年齢や価値観を汲み取って客観的に設計に落とし込みます」と話します。

インテリアデザイナーの赤川貴世友氏は、都市居住を楽しむため、都心部の中古物件をリノベーションする際に注意点もあると言います。「建築年数によってアスベスト(石綿)が含まれる場合もあるので、アスベスト含有建材が使われているかを調べ、適切な飛散防止対策工事をするなど、ハード面でも専門家に手をうってもらう必要があります」。また、庭をつくる場合には、入居後に維持・管理に無理のない庭にするという視点で、外空間デザインの専門家の参画が役立つと話します。

リノベーションをする時には、現在の暮らしや住まいに対する希望を率直に伝え、適材適所で専門家にかかわってもらうことが大切です。

臨機応変に考えたリノベーションを

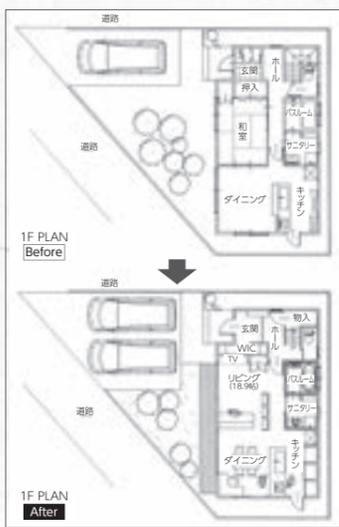
濱田氏が手がけたリノベーションの一つが、築50年の木造平屋建て。実はこの建物は再建築できない敷地に建てていたため、生活を快適にするためにリノベーションしか手はありませんでした。まず耐震診断をした後、100万円ほどかけて補強工事を行い、9ヵ月の工期をかけて改修しました。和室や縁側、子ども部屋、納戸などはそのまま残し、キッチンやダイニング、浴室・洗面室など家族が頻りに利用するスペースを中心にリノベーションしました。

濱田氏が手がけたもう一つは、築20年の軽量鉄骨造2階建て。構造的には問題なく、既存の断熱材を利用したため、比較的成本を抑えられました。2階の洋室2つは壁のクロスと床材を張り替えたのにとどめましたが、1階は

駐車スペースを1台分から2台分に広げ、和室を撤去して無垢のフローリング材をポイントに、リビングダイニングを18.9畳分まで広げました(図1)。

これらは、建物内外のすべてを手を入れず、メリハリをつけたリノベーションの事例です。

図1 RenovationM(枚方市 築20年)の図(ビフォー&アフター)



立体的に町家をリノベーション

インテリアデザイナーの赤川貴世友氏が手がけたのは、築30年の鉄骨5階建て。ビルの東半分の5階分をリノベーションした珍しい事例です。従前は各フロアで居室が細かく仕切られていましたが、1階は賃貸の貸し店舗、2階はリビングとワークスペース(土間)、3階にダイニングキッチン、4階に寝室・浴室・トイレ、5階にインナーバルコニー・納戸と、各フロアに生活に必要な機能を分散配置し、各フロアは壁ではなく段差や家具、カーテンなどで緩やかに仕切り、それぞれの階層を土間の階段でつないでいく斬新なデザインです(図2)。

暮らしを立体的に考えることは一般人には難しいことですが、専門家の知恵で成功したりリノベーション事例といえます。

次回予告.....

4回連載「新しい住まいの作り方」

第4回は「手軽に住まいを変えるには」



図2 「松屋町の長屋ビル改修プロジェクト〜積層する町家〜」(大阪市中央区、築30年)の図

大阪  
 暮らしの  
 今昔館  
 news

volume.58  
 平成28年1月

1月3日より2月14日まで、大阪くらしの今昔館にて「お正月だよ！今年もよろしく 昭和レトロ家電 —マスダコレクション展—」という展覧会を開催することになりました。昭和30年代の懐かしい家電やアイデアあふれる珍しい家電、また今回は趣向を変えて昭和30年代の食品や薬などのポスター約40点を初めて展示します。当時のポスターを見ると、その頃の服装や髪型はもちろん世相までも感じることができます。新しい年の始まり。難しいコトは抜きにして、まずは楽しい気持ち、ほっこりする気持ちにはなっただけだと思います。またその頃の日本の元気さや勢いも感じてもらえるのではないのでしょうか。「お正月だよ！今年もよろしく 昭和レトロ家電 —マスダコレクション展—」へ、どうぞおいでくださいませ。



「味の素のDDT 強力殺虫剤」

味の素 昭和20年代後半  
 このポスターのモデルさんのヘアスタイル。コールドパーマでソフトなウェーブのかかった髪を左右アップにして仕上げたようです。ちょうどこの頃、それまでの電熱で髪を縮らせてクセをつける「電気パーマ」(いわゆるチリチリパーマ)に代わり、薬剤を使った熱くない「コールドパーマ」が普及しはじめました。そして赤い口紅にピンクのブラウス…戦後の混乱もひと段落して、おしゃれを楽しめるようになってきたんですね。



「文化人なら知らぬが恥 雪印スキムミルク」

雪印乳業 昭和20年代後半~30年代前半  
 昭和20年代から30年代にかけて、「近代人」や「文化人」と名のついた広告や品物が多くありました。近代っ！文化っ！とつけることで先進的なイメージをもたせる目的があったのでしょうか。文化包丁、文化鍋に文化食器、そうそう文化住宅っていうのもありました。このポスター、お客さんに対して「知らぬが恥」と、かなり上から目線です。今なら「文化人と違うんや、知らなくて悪かったなっ！」とツッコミが入りそうです。



「あちらでも使っている！ 今日からオロナイン軟膏」

大塚製薬 昭和32年  
 戦後しばらくはMade in Japanといえば、国内外ともに、安物・品質がよくないというイメージのようでした。そこで当時の広告には「舶来に勝る」、「海外でも評判の」、「世界的话题をよぶ」…などと外国と比べて〇〇のようなものがありました。「外国でも使っている」ということが、品質の良さをアピールする一つの方法でした。

大阪くらしの今昔館 研究員 増田 健一

お正月だよ！今年もよろしく 昭和レトロ家電 —マスダコレクション展— 開催！

# お雛さんの台所道具

新収蔵品 旧八代敏所蔵雛飾り台所ミニチュア

## ◆大坂と江戸 雛道具比較

今年4月、大阪くらしの今昔館に雛飾りの台所ミニチュアが寄託されました。この雛飾り(以下「台所ミニチュア」)は、明治から昭和戦前期にかけて、船場を拠点とした事業家の八代祐太郎氏が末娘・敏(大正10年4月8日生)の初節句の祝いとしてつくられたもので、当時居住していた高麗橋の屋敷の台所を模したそうです。全体の大きさは幅222cm・奥行60.5cm・高さ103cmで、雛飾りとしては極めて大型なものです。

【写真1】は敏が幼少の頃、高麗橋の屋敷にしつらえた台所ミニチュアで、写真上部に屋敷の柱や鴨居、天上がわずかに見えていて、そのボリュームがよく分かります。

今昔館では八代家の台所ミニチュアの他にも、お雛さんの台所道具を所蔵しています【写真2】。こちらは幅25cm、高さ26cm、奥行き6cmのコンパクトなお雛さんサイズです。明治後期に作られたもので、収納箱の印刷から、東京三越デパートの製品と思われる。後に追加したと思われる、鍋や食器類などもあり、お雛さんの飾りとしてだけでなく、飯事遊びの道具として使ったのではないかと推察されます。

現在の雛道具には見られませんが、関西では女兒の家事の上達を願って、小さな台所道具が雛道具として飾られていました。江戸時代末の嘉永年間、狂歌堂春のや織月が描いた「浪花十二月画譜」の「雛遊び」の図【図1】には、お雛子と盃、丸い重箱を囲み、白酒を飲んでご機嫌な様子の御寮人さんと女子衆さんが描かれています。彼女達の脇には一对の内裏雛、お雛さん用の小さな膳、そして台所道具の竈が並んでいます。このような風俗画に描かれるように、大坂では台所道具が雛飾りとして一般的に認知されていたのでしょう。

一方、江戸では雛飾りに台所道具を飾ることはなかったようです。江戸時代末期の三都(江戸・京都・大坂)の風俗

を著した喜田川守貞はその著『守貞謄稿』で、江戸と京坂の雛道具を比較し、以下のように述べています。

**京坂の雛道具**…その多くは、庖厨の諸道具を小模して、これを飾る。江戸より粗にして野卑ににたりといへども、児に俛を教へ、家事を習はしむるの意に叶へり

**江戸の雛道具**…琴・琵琶・三絃・碁・将碁・双六の三盤、御厨子だな・黒棚・書棚・見台・箆笥・長持・挟箱・鏡台・櫛篋等の類、皆必ず黒漆ぬりに牡丹・唐草の蒔絵あるを普通とし、あるひは別に精製して、定紋に唐草を金描きし、あるひは梨子地蒔絵の善美を尽くすあり。すべて京坂より雲上華美結構なり。庖厨の具等は稀なり

江戸の雛道具といえは黒漆に金の蒔絵を施したものが普通で、なかには家紋を入れたり、梨子地蒔絵など、贅を尽くした豪華なものもあったようです。一方、京坂の雛飾りは、家具調度品の他に台所道具が多く飾られていました。守貞は台所道具を「粗末で田舎くさい」とし、江戸の雛道具を京坂の雛道具に比べ「雲上華美結構なり」と称賛しています。

江戸と大坂、どちらの雛飾りが豪華であったかは別として、台所道具の雛飾りは関西独特なものようです。

江戸時代の江戸は、天下の台所と呼ばれる商業都市で、人口の大半を町人が占めていました。幕府の拠点であり、武家の多い江戸とは異なり、将来、商家の「御寮人さん」になる女兒には「家事の習得と上達」が重視されたのかもしれない。雛祭りという「ハレ」の行事の中に、「家事上達」という「ケ」(日常)の生活に即した現実的な願いを込め、台所道具という雑器を雛飾りにする発想と、それが風習として根付くところに商都大坂の合理的な気質を垣間見ることが出来ます。守貞も「児に俛を教へ、家事を習はしむるの意に叶へり」と、この点には納得していたようです。



【写真1】



【写真2】

## ◆八代敏の台所ミニチュア

さて、八代家の台所ミニチュアを少し、詳細に見ていきましょう【写真3】。

模型は、土間と床上の二つに大きくわかれ、さらに床上は板間と畳敷きに分かれています。

炊事空間の土間には井戸や流しなど水まわりの設備と、七輪や火消し壺など煮炊きの設備があります。そして、それぞれの設備の周囲に、そこで必要な道具類が置かれています。井戸の周辺には水桶や水甕、柄杓、流しには金盥、すり鉢、壁にはお玉や笄、篩、おろし金などの調理器具が掛けられ、釣り棚には大小様々な形状の手桶、樽、お櫃など今では家庭から姿を消してしまった道具類がぎっしりと並んでいます。

板間には水屋箆笥と竈があります。ただし、竈が板間に配置されるのは江戸風なので、模型の寸法上の制限によるものだと思います。竈には火吹き竹や十能、団扇が小物として用意され、水屋箆笥の中には食器類が収納されています。

畳敷きには茶箆笥や神棚が作られ、その中でも茶器や菓子器、お盆類が収納されています。畳には鉄瓶を掛けた長火鉢の他、炭斗や茶器をのせたお盆が置かれ、寛いだ雰囲気演出しています。

この他にも、土間には漬物桶と漬物石、箆と塵取り、ネズミが掛かったネズミ取り器まで置かれ、当時の生活感が伝わってきます。また、ミニチュアとは少しスケール感が異なるものの、女子衆さんの人形が土間と居間に置かれています。よく見ると、着ている着物や髪形が異なり、下働きの女子衆さんと奥の女子衆さんの違いが見て取れます。この人形があることで、ミニチュアにメリハリが付き、また、台所仕事や家事仕事の様子が想像され、面白さが倍増してい



【写真3】

ます。

台所ミニチュアは、比較的大きなパーツである箆笥や流し台、竈、細々とした調理道具ひとつひとつに至るまで丁寧に精巧に作られています。また、井戸側や竈は実物と同じ材料や仕上げになっています。本物の材料を使って、細かい部分まで精巧に作られているからでしょう、迫力があって非常に見応えがあります。

台所道具は陶器や白木、石などが主な材料で、漆に金蒔絵の華やかな江戸の雛道具に比べると、見た目の印象は地味です。ですが、当時の台所の様子や生活感をリアルに想像させ、今は廃れてしまった日本の伝統的な生活道具の姿を伝えており、思わず引き込まれる面白さがあります。

八代家の娘さんは、このミニチュアで飯事遊びをしたのではないのでしょうか。お雛様の台所道具に込めた親の願いの通り、楽しく飯事遊びをしながら、道具の使い方や家事仕事を覚えていった様子が想像されます。

八代家の台所ミニチュアは企画展「町家を彩る ハレの日のしつらい」(平成28年3月5日~27日)で初公開を予定しています。この機会にぜひご鑑賞ください。

大阪くらしの今昔館 学芸員 深田智恵子

【訂正】前号大阪くらしの今昔館NEWS(volume.57)におきまして、掲載間違いがございました。下記のように訂正してお詫び申し上げます。  
田辺三菱製薬の創業は、  
(誤)正保3年(1646)→(正)延宝6年(1678)です。



【図1】

# 大阪くらしの今昔館 催し物ガイド

充実した常設展示や楽しいイベントまで、盛りだくさん内容でお楽しみください。  
※常設展示の入館料が必要です。予告なく変更することがあります。事前にお確かめ下さい。  
※定員があるイベントは、10:00～8階受付(お茶会は10:30～8階ミュージアムショップ)にて整理券を販売します。  
※新年は平成28年1月3日(日)より開館します。

## ●常設展

### ●季節のしつらい

◆正月飾り  
平成27年12月25日(金)～平成28年1月17日(日)

◆節分飾り  
平成28年1月30日(土)～2月7日(日)

◆雛飾り  
平成28年2月20日(土)～3月31日(木)

## ●イベント

### \*町家寄席一落語

江戸時代ヘタタイムスリッパ!大坂の町家で落語を聞いてみませんか。

●時間:14:00～15:00

1月31日(日)

出演:桂出丸他



桂出丸

2月27日(土)

出演:桂出丸他



笑福亭伯枝

3月27日(日)

出演:笑福亭伯枝 他

### \*筑前琵琶

1月17日(日)

●時間:14:00～15:00  
●出演:竹本旭将、福井旭巽



竹本旭将

### \*上方の華と粋-座敷舞

1月23日(土)

●時間:14:00～15:00  
●出演:(舞)山村若女、山村若祿之他



### \*町家でお茶会

2月21日(日)、

3月13日(日)  
●時間:13:00～15:00  
●茶菓代:300円  
●定員:当日先着順50名  
●協力:大阪市役所茶道部



### \*彼岸の屋台

昔ながらの遊びを中心にして大人も子どもも楽しめるお祭りを演出します。  
ぜんざいもあります(両日、11:00～なくなり次第終了)



3月19日(土)、20日(日・祝)

●時間:13:00～16:00

### \*日本の伝統文化・香道 事前申込制

3月26日(土)

①13:00 ②15:00

●講師:泉山御流 南大阪支部長 植庭庵 神垣裕香  
●対象:中学生以上、座敷で正座ができる方、先着順各回20名  
●参加費:500円(入館料別途必要)  
●申込方法:  
・インターネット(ホームページよりお申込ください)  
・往復はがき以下の必要事項をご記入の上お申し込みください  
郵便番号、住所、氏名(ふりがな)、電話番号、年齢、参加希望時間(①・②)  
〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪くらしの今昔館「香道」係  
●申込期間:2月10日～3月10日(ただし、定員になり次第締め切ります)  
※いただいた個人情報は目的以外に使用いたしません。



### 今昔館に初もうで -お正月のむかし遊び-

1月3日(日)～7日(木)

※1/5(火)は休館です

☆期間中、着物でご来館の方は入館料無料 ☆  
・大人も子どもも楽しめる懐かしいお正月遊び(羽根つき、双六、福笑い、百人一首)

1月3日(日)だけのお楽しみ…甘酒御接待(10:00～先着200名)

1月3日(日) 4日(月)のお楽しみ…

10:00～16:30 おみくじ、あてもの(中学生以上、当日先着各日100名)

13:30～16:00 書初め

※紙・墨・筆など不要、参加費無料



### \*今昔館のひな祭り

●対象:中学生以下、当日先着各回20名

※参加費無料

2月28日(日)

“ひな祭りを祝おう”

●時間:①13:00②14:30

“ひしもちを作ろう”

●時間:①13:30②15:00



## ●ワークショップ

### \*身近なものでエコ万華鏡をつくろう! 事前申込制

お兄さん、お姉さんと一緒に、ペットボトルや牛乳パック、お菓子の空箱など身近にある素材を使って覗くとキラキラ輝く万華鏡を作りましょう。

1月9日(土)

●時間:14:00～15:00  
●場所:大阪市立住まい情報センター5階研修室  
●対象:小学生以下(小学生未満は保護者同伴のこと)  
●参加費:300円(当日払い)  
●定員:15人  
●講師:摂南大学の学生  
※先着順、往復はがきかインターネットで

### \*石臼体験

1月9日(土)

●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費100円



### \*鬼のお面を作ろう

1月23日(土)

●時間:13:30～15:00  
※当日先着15名、材料費300円



### \*綿くり・糸つむぎ体験

2月6日(土)

●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、参加費無料



### \*版木はがき

2月13日(土)

●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費200円



### \*ミニ雛人形を作ろう

2月27日(土)

●時間:①13:30～ ②14:30～  
※当日先着各回10名、材料費300円



### \*ハンカチを染めよう

3月6日(日)

●時間:①13:00～ ②14:30～  
※当日先着各回10名、材料費400円



### \*木の継ぎ方を知ろう!

3月12日(土)

●時間:13:30～15:00  
※参加費無料



### \*型ぬき

3月26日(土)

●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費50円/3枚



### \*おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

●開催日:毎月 第2日曜日

●時間:14:00～16:00

※当日先着15名、材料費100円



### \*折り紙で遊ぼう!

☆折り紙を折ろう

●開催日:偶数月 第3土曜日

●時間:13:30～15:00

※当日先着20名、材料費100円



☆鶴のつなぎ折り

●開催日:奇数月 第3日曜日

●時間:14:00～15:30

※材料費100円

### <見て聞いて楽しむ>

#### \*南京玉すだれ

●開催日:日曜祝日適時

●開催日:毎月 第4日曜日

●時間:14:30～15:00



#### \*絵本で楽しい時間

●開催日:毎月 第1・3日曜日

●時間:13:00～16:00



#### \*紙芝居

●開催日:日曜適時

●開催日:日曜祝日

●時間:13:10～14:00



### <大坂について学ぶ>

#### \*町家ツアー

●開催日:日曜祝日

●時間:13:10～14:00



#### \*今昔語り

●開催日:お茶会と同日

●時間:14:30～15:00



# 2016年 セミナー・イベントガイド

下記の申込先へお申し込みください  
(特記以外参加費は無料、要事前申し込み。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)

## 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

### 必勝!引越し術!

「①部屋探しから入居・退去までのチェックポイント」

「②知っておきたい!引越しの基礎知識」

●日時:①1月17日(日) 14時～16時

②1月23日(土) 14時～16時

●場所:5階研修室

●講師:①鶴見佳子(住宅ジャーナリスト)

②近畿運輸局大阪運輸支局

●定員:50名(申込多数の場合抽選)

●締切:開催2週間前

### 住まいの税金 ～Let's 確定申告～

●日時:1月30日(土) 13:30～15:30

●場所:3階ホール

●講師:森岡 崇(近畿税理士会北支部会員)

●定員:100名(先着順)

●個別相談会:15:40～ 定員4組(1組30分)

※要申込、当日抽選

### 平成27年度 第3回大阪市 ハウジングデザインシンポジウム

「あなたの夢が実現! リノベーションで住まい・暮らしはこう変わる」

●日時:2月13日(土) 13:30～16:30

●場所:3階ホール

●講師:高田 光雄(京大大学院教授) 大谷由紀子(摂南大学准教授) 徳田 光弘(九州工業大学大学院准教授) 赤川貴世友(インテリアデザイナー) 枇杷 健一(㈱アートクラフト取締役 設計 監理部門マネージャー兼プロパティ コンサルティングユニットリーダー)

●定員:100名(先着順)

●共催:大阪市都市整備局

### 同時開催

●大阪くらしの今昔館1日限りの蔵出し展示

(シンポジウム当日開催)

●大阪ハウジングデザイン賞パネル展

●開催期間:1月20日(水)～2月25日(木)

●開催場所:4階住情報プラザ



リノベーション事例(大阪市中央区)

### 住まいの資金計画

「①はじめての資金計画」 「②資金調達と名義」

●日時:①2月20日(土) 13:30～15:30

②2月27日(土) 13:30～15:30

●場所:3階ホール

●講師:①上野山典広(NPO法人日本FP協会大阪支部CFP®)

②藤居玲子(NPO法人日本FP協会大阪支部CFP®)

●定員:100名(先着順)

●個別相談:①②15:40～定員4組(1組30分)

※要申込、当日抽選



## 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

### 欠陥住宅問題のプロが教える 「中古マンションの選び方」

●日時:1月17日(日) 13:30～15:30

●場所:3階ホール

●講師:脇田達也(弁護士)ほか

●定員:100名(先着順)

●団体:欠陥住宅関西ネット

### モノを整理することから始める 空き家予備軍の備え ～家族の想いを知ってモノの整理～

●日時:1月31日(日) 14:00～16:00

●場所:3階ホール

●講師:山藤美幸(整理収納アドバイザー)ほか

●定員:100名(先着順)

●団体:(一社)モノコミュ研究所

### ホームインスペクション(住宅診断)で資産をまもろう! ～住宅購入前、自宅維持管理、空き家対策メンテナンスの重要性を学ぼう～

●日時:2月14日(日) 13:30～16:00

●場所:3階ホール

●講師:妹尾和江(NPO法人日本ホームインスペクターズ協会副理事長)ほか

●定員:100名(先着順)

●団体:NPO法人ホームインスペクターズ協会近畿支部

### 新人シニアのための 「シニアライフ予備校」親子編

●日時:2月20日(土) 10:00～16:30

●場所:3階ホール

1・2時限目(10:00～11:45)

親の家の片付けから見つけた ～心をつなぐ相続～

① やって良かった!親の家の片付け

講師:吉田尚子(葬祭カウンセラー・家事セラピスト)

② 付言事項で紡ぐ ～心をつなぐ相続～

講師:大塚雅香(司法書士)

3・4時限目(12:45～14:30)

家族関係とお金からシニアライフを考える

講師:海老谷千代子(薬剤師・家事セラピスト)

③ データで見る 老後の親子関係・子供の結婚

講師:川添登巳雄(ファイナンシャル・プランナー)

④ きちんと向き合う 老後のお金とエンディングノート

講師:川添登巳雄(ファイナンシャル・プランナー)

5・6時限目(14:45～16:30)  
老後を楽しむ暮らし やさしい片付けと自己防衛術  
⑤ 夫婦で楽しむ 老後の家事とやさしい片付け  
講師:香川康子(収納アドバイザー・家事セラピスト)  
⑥ 解決!シニアの自己防衛術  
講師:内田優(弁護士)  
●定員:各回100名(先着順)  
●団体:シニアライフSOS、(一社)家事塾

## 3 その他 住まい関連イベント

申込方法は各主催者へお尋ねください

### 「マンション耐震改修・大規模修繕工事見学会」

●日時:2月27日(土) 13:30～16:00  
●場所:大阪市阿倍野区分譲マンション  
●定員:40名  
●申込締切:2月14日(日)締切後は定員まで先着順受付  
●主催:大阪市マンション管理支援機構(電話:06-4801-8232)

### 「マンション管理組合相談会」

●日時:2月28日(日) 13:00～16:00  
●場所:4階住情報プラザ  
●定員:12組(1組45分/法律6組・管理一般3組・技術3組)  
●申込締切:2月18日(木)締切後は定員まで先着順受付  
●主催:大阪市住まい情報センター(電話:06-6242-1177)

### 大阪市マンション管理支援機構イベント 「マンション管理組合交流会」

●日時:3月5日(土) 13:30～16:30  
●場所:3階ホール  
●定員:30名  
●申込締切:2月24日(水)  
●主催:大阪市マンション管理支援機構(電話:06-4801-8232)

### ■共催イベント 未来のくらしをのぞいてみよう ～エネルギーが変わればくらしも変わる～

# 大 阪 市 住 ま い の ガ イ ド

※市外局番は全て「06」です。  
 ※各事業の詳細は、おおさか・あんじゅ・ネットおよび大阪市ホームページでご確認ください。  
 ※補助、助成事業の利用には事前協議が必要ですのでお早めにご相談ください。また、受付期間があるものもあります。なお、予算額に達し次第受付を終了しますのでご注意ください。

## 公的賃貸住宅を借りたい方へ

市営住宅テレホンサービス(テープ) TEL 6263-2601

### 市営住宅・旧府営住宅(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。

<b>●定期募集</b>	
<b>募集時期</b>	7月募集：平成27年7月3日(金)～7月16日(木)終了 2月募集：平成28年2月4日(木)～2月18日(木)
<b>居住条件</b>	現に大阪市内に居住している方(一部、市内勤務の方も申し込み可能。また、旧府営住宅については一部、府内在住の方も申し込み可能)
<b>収入条件(月額所得額)</b>	一般世帯 158,000円以下 高齢者・障がい者世帯等 259,000円以下

※新婚・子育て・単身者・一般世帯等、ご家族の状況等により、申込資格が設定されています。

●**随時募集**  
 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宅等について、先着順で随時受付を行っている住宅があります。申込資格は、現に大阪市内に居住している方で、収入条件は上記と同様です。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
---------------	--

### 中堅層向け住宅

公営住宅の収入基準を超えている方など、中堅層向けの賃貸住宅です。

<b>●大阪市が管理している住宅</b>	市営すまいりんぐ(子育て応援型)・市営すまいりんぐ(旧大阪府特定公共賃貸住宅を含む)・市営特定賃貸住宅・市営再開発住宅(地域リノベーション住宅)
<b>収入条件(月額所得額)</b>	158,000円以上(※123,000円)～487,000円以下 ※50歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7012 FAX 6882-7021

<b>●大阪市住まい公社が管理している住宅</b>	○公社一般賃貸住宅
<b>収入条件(月額所得額)</b>	158,000円以上(※123,000円) ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合 ○公社すまいりんぐ・民間すまいりんぐ(公社管理)
<b>収入条件(月額所得額)</b>	200,000円以上(※123,000円)～601,000円以下 ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021

<b>●民間指定法人が管理している住宅</b>	○民間すまいりんぐ(指定法人管理)
<b>収入条件(月額所得額)</b>	200,000円以上(※123,000円)～601,000円以下 ※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合
<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 特優賃等受付窓口 TEL 4792-8868 FAX 6357-2022

いずれも大阪市外にお住まいの方も申し込みできます(空家は先着順随時募集)。  
 ※「すまいりんぐ」は特定優良賃貸住宅制度を適用した住戸です。  
 参考サイト(物件情報など)  
 <大阪市住まい公社ホームページ> <http://www.osaka-jk.or.jp/>  
 <おおさか・あんじゅ・ネット> <http://www.sumai.city.osaka.jp/>

### その他の公的住宅

<b>●府営住宅</b>	平成27年8月1日に市内に所在する府営住宅は、市に移管され、市営住宅となりました。ただし、建替えなどの事業を行っている住宅は、事業完了後の移管となります。詳細は下記までお問い合わせください。
<b>大阪市内の物件の お問い合わせ</b>	天溝橋管理センター((株)東急コミュニティー) TEL 6941-1097
<b>●大阪府住宅供給公社賃貸住宅</b>	ホームページ… <a href="http://www.osaka-kousha.or.jp/">http://www.osaka-kousha.or.jp/</a> 一般賃貸住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付 高齢者向け優良賃貸住宅…空家(窓口・電話・インターネット)先着順受付
<b>お問い合わせ</b>	大阪府住宅供給公社 住宅経営課募集グループ TEL 6203-5454
特優賃住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付	
<b>お問い合わせ</b>	大阪府住宅供給公社 特優賃住宅課募集グループ TEL 6203-5956
<b>●都市再生機構賃貸住宅</b>	窓口・インターネットにて先着順受付中 (ホームページ… <a href="http://www.ur-net.go.jp/kansai">http://www.ur-net.go.jp/kansai</a> )

高齢者向け優良賃貸住宅…空家状況により変更になりますのでお問い合わせください。

<b>お問い合わせ</b>	UR梅田営業センター TEL 6346-3456 都市再生機構空き家情報 フリーダイヤル 0120-23-3456
---------------	--

## 新婚・子育て世帯の方へ

### 市営住宅別枠募集

新婚世帯及び子育て世帯(小学校修了前の子どものいる世帯)に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

**募集時期:** 平成27年 7月3日(金)～ 7月16日(木)終了  
 平成27年11月4日(水)～11月11日(水)終了  
 平成28年 2月4日(木)～ 2月18日(木)

<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
---------------	--

### 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

民間金融機関や住宅金融支援機構の融資を受けて初めてマイホームを取得する新婚世帯又は子育て世帯を対象に、利子補給を行います。なお、予算の範囲内で先着順で受付します。

<b>申込条件</b>	1. 年間所得が1,200万円以下、自らが居住する住宅を初めて取得する。申込日時点で夫婦いずれもが満40歳未満で婚姻届出後5年以内の新婚世帯又は小学校6年生以下の子どもがいる世帯(同一世帯において、過去に大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給金の交付を受けた方は申込みできません) 2. 返済期間が10年以上、融資利率(優遇後)が年0.1%以上のもの。ただし、住宅取得にかかる契約の締結日が平成26年5月31日以前の方及び、「大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給制度」を併用されている方については、返済開始時から当初5年間は、融資利率(優遇後)が年1.1%以上、融資条件の変わらないものに限り、また、フラット35又は銀行等(大阪市と協定を締結する金融機関)の住宅ローンで、返済期間が10年以上のもの 3. 床面積(マンションの場合は専有面積)が50㎡以上で、完了検査済証の交付がされている民間住宅(都市再生機構等の公的団体が分譲後、中古住宅として流通するものは含みません)※ 4. 床面積(マンションの場合は専有面積)が50㎡以上で、完了検査済証の交付がされている民間住宅(都市再生機構等の公的団体が分譲後、中古住宅として流通するものは含みません)※
<b>利子補給額</b>	利子補給対象融資額のうち、12月末の償還元金残高(限度額2,000万円)に対して、年0.5%以内(融資利率を上限とします)の金額※
<b>利子補給期間</b>	返済が開始された日から60ヵ月以内(すでに返済が開始されている場合は、申込日までの返済分は利子補給の対象としません)

※住宅取得にかかる契約の締結日により、申込条件及び利子補給額が変わります。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 住宅支援受付窓口 (大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
---------------	---

### 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’を備えた良質な民間の新築マンションを認定し、その情報を大阪市ホームページなどで広く情報発信しています。  
 認定基準として、‘快適で安心’、‘便利で安心’、‘安全で安心’、‘楽しくて安心’、‘いろいろ安心’という5つの視点で、住戸専用部分、共用部分、周辺環境などに関する項目を定めています。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064
---------------	---

認定を受けたマンションを購入し、りそな銀行の住宅ローンを申し込まれた場合、物件により金利が引き下げられます(防災力強化マンションとも)。

<b>お問い合わせ</b>	りそな銀行ローン営業部 北浜ローンプラザ TEL 6222-3714
---------------	---------------------------------------

### 子育て支援等公社ストック活用制度

子育て世帯等の市内居住を促進するため、大阪市住まい公社が管理する「民間すまいりんぐ(特優賃)」の一部空家について、所得に応じて契約家賃より引き下げられた一定の入居者負担額で入居することができる制度です。

<b>申込条件</b>	子育て世帯…現に同居し又は同居しようとする小学校6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に規定する収入超過者世帯(単身者及び高額所得者は除く)。 ほかに収入条件などがあります。
-------------	---

<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
---------------	--



## 高齢者・障がい者・ひとり親(母子・父子)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。  
 ※ケア付住宅については、家賃や共益費以外に費用負担がかかる場合があります。  
**募集時期:** 毎年5月上旬の予定

●**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、身体障がい者手帳、精神障がい者保健福祉手帳、療育手帳(認定カードを含む)のいずれかの手帳の所持者及び同程度の障がいのある方又は戦傷病者手帳の所持者、60歳以上の方。

●**高齢者ケア付住宅(※)**  
 単身…60歳以上で、自炊が可能な程度の健康状態か、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…60歳以上の夫婦のみ、もしくは60歳以上の2名以上の親族のみで構成する世帯で、自炊が可能な程度の健康状態か、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世帯。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市福祉局 高齢福祉課 TEL 6208-9957 FAX 6202-6964
---------------	---

●**障がい者住宅** 申込者または同居する親族に障がい者がいる2人以上の世帯  
 ●**障がい者ケア付住宅(※)** 次の表のいずれかの手帳を所持する方で、居住者が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こと。

住宅の種類	身体障がい者手帳	精神障がい者保健福祉手帳(認定カード含む)	戦傷病者手帳
単身用	1級～4級	1～3級	A, B, 1, B, 2
世帯用(注)		1・2級	A, B, 1

●**車いす常用者向け** 身体障がない者(1級または2級)を所持する重度の障がい者で、車いすを常用する方を含む2名以上の親族で構成する世帯であること。(注)

<b>条件</b>	特別設計住宅 上記のとおり ケア付住宅(※)(注) 居住者が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こと。
-----------	--

(注)ケア付住宅については、障がい者、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦のいずれかであることを満たす親族であることが条件となります。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市福祉局 障がい福祉課 TEL 6208-8082 FAX 6202-6962
---------------	--

●**ひとり親住宅** 配偶者のない方とその子ども(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。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市子ども青少年局 子ども家庭課 TEL 6208-8035 FAX 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:** 平成27年11月4日(水)～11月11日(水)終了

<b>お問い合わせ</b>	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
---------------	--

### その他、給付制度

●**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。なお、所得制限があります。必ず事前に審査が必要です。

●**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。

<b>お問い合わせ</b>	各区 保健福祉センター 保健福祉課
---------------	-------------------

## マンション管理組合の方へ

### 分譲マンションアドバイザー派遣(予約制・無料)

マンションの建替えや計画的な修繕・省エネルギー改修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。

<b>お問い合わせ</b>	予約申し込み 大阪市立住まい情報センター TEL 6242-1177(相談専用)
---------------	---

### 分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、長期修繕計画の作成にかかる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 上限:30万円

### 分譲マンション耐震改修検討費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、耐震改修の合意形成にかかる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 上限:50万円

### 分譲マンション建替検討費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、建替え等を検討する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 上限:150万円

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 住宅政策グループ TEL 6208-9217 FAX 6202-7064
---------------	--

### 大阪市マンション管理支援機構

公共団体や、建築、法律など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、セミナーの案内や情報誌等を無料で送付します。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市マンション管理支援機構事務局 (大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内) TEL 4801-8232 FAX 6354-8601
---------------	---

平成28年1月現在のものです。

## 建替え・解体をしたい

### 民間老朽住宅建替支援事業<タテカエ・サポートینگ21>

●**建替建設費補助制度**  
 大阪市全域を対象として、古いアパートや長屋など(昭和56年5月31日以前建築の建築物)を、補助要件を満たす共同住宅に建替える場合、建設費等の一部を補助します。

なお、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」(優先地区)等では、補助率の優遇等があります。

●**狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度**

優先地区において、幅員4m未満の狭あい道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅を解体する場合、解体に要する費用の一部を補助します。  
 ※一部エリアでは、補助対象を幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅まで拡大しています。

平成27年度より、優先地区内の一部エリアにおいて、古い木造住宅を解体し、防災空地として活用する場合に、解体費及び空地の整備費に対して補助する制度をスタートしました。

その他、ハウジングアドバイザーの派遣や上記補助を受ける場合の従前居住者への家賃補助制度、賃貸共同住宅建設資金の融資あっせん制度等もあります。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
---------------	--

## その他

### 大阪市防災力強化マンション認定制度

耐震性や耐火性など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。認定物件の金利引き下げについては、子育て安心マンション認定制度の欄をご覧ください。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9649 FAX 6202-7064
---------------	--

### 都市防災不燃化促進事業(今里筋沿道:緑橋～百済貨物駅)

地域防災計画に定める避難路のうち、本市の指定する避難路の沿道区域(道路境界から奥行き30mの範囲)で、一定の基準に適合する耐火建築物等を建設される方に助成を行います。

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9629 FAX 6202-7064
---------------	--

### 大阪市エコ住宅普及促進事業

断熱性能が高く、太陽光発電や省エネ性能に優れた設備を設置するなどしたマンション等を「大阪市エコ住宅」として認定し広く情報発信していきます。また、平成25年度までに計画認定を受けた住宅の購入にかかる住宅ローンに対し利子補給を受けられる場合があります(補助の条件あり)。なお、予算の範囲内で先着順で受付けます。

<b>お問い合わせ</b>	住宅認定に関すること… 大阪市都市整備局まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064 利子補給に関すること… 大阪市都市整備局住宅支援受付窓口(大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
---------------	--

### 大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

LDK化工事や断熱改修、防音対策など、子育て世帯等の入居に資する改修工事等を行う民間賃貸住宅オーナー等に対して、改修工事費の一部を補助します。(戸建ての空家等をリフォームし、要件に適合する賃貸住宅とする場合も対象になります。)

<b>お問い合わせ</b>	大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ TEL 6208-9225 FAX 6202-7064
---------------	--

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。

## 広告募集

### 住まいのガイドブック「あんじゅ」広告

7月、10月、1月、3月発行(募集期間は各号により異なります)

### 大阪市立住まい情報センター

### 「おおさか・あんじゅ・ネット」バナー広告

5～7月、8～10月、11～1月、2～4月の3ヶ月単位で募集(随時受付)

問い合わせ先  
 大阪市立住まい情報センター

電話:06-6242-1160  
 詳細は大阪市住まい情報センターホームページ  
 「おおさか・あんじゅ・ネット」よりご確認ください。  
<http://www.sumai.city.osaka.jp/>



すまじょーくん

# あんじゅメッセージボード Message Board

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。

## [8階]大阪くらしの今昔館企画展「昭和レトロ家電 -マスタコレクション展-」を1月3日より開催します!

お正月だよ!今年もよろしく 昭和レトロ家電 -マスタコレクション展-

会期:平成28年1月3日(日)~2月14日(日)

入館料:300円(企画展のみ) / 常設展+企画展 一般800円(団体700円)

内容:今昔館の恒例となった昭和レトロ家電展。今回は居間や台所など生活シーンごとに家電や生活道具を分かりやすく展示します。皆さんがよく使っていたなつかしい家電もあれば、当時の最先端の技術とアイデアで開発された珍しい家電も見所です。また、昭和30年代の商品や映画にまつわるポスターコレクションの中から、よりすぐりの約40点を展示します。さらに家電の内側が見られる珍しい展示も初公開!新年3日からの開催です。今年も昭和レトロ家電をどうぞお楽しみください。



松下自動脱水洗濯機N-1052  
「ダブル」昭和38年



三菱電気ストーブRC-601  
昭和40年 3,800円



電気火鉢であたたまる  
増田さん



昨年度の展示風景

## [4階]子どもコーナー「すまじゅーハウス」「空のまち」の家づくりはじめました!

画用紙でつくった小さなおうちを自分好みにデコレーションしてつくる、「ぼくのおうち、わたしのおうち」づくりに、あなたも参加しませんか?子どもたちに、段ボールでできた「すまじゅーハウス」で住まい体感してもらいだけでなく、家のデザインをしてみよう、新たな取り組みをはじめました。ミニチュア店舗づくりもはじめています!どうぞお気軽にご家族でお立ち寄りください。



## 【住まいのライブラリー】リサイクルブックフェアを開催します!

毎年恒例の催し、住まいのライブラリーで利用を終えた図書約500冊を無償でお譲りする「リサイクルブックフェア」を開催します。開催日時や場所をお間違えないよう、お越しください。フェア初日は、混雑が予想されますので、午前10時より4階住情報プラザ受付にて整理券をお配りします。

日時・場所:平成28年1月10日(日) 5階研修室

13:00~16:00

1月11日(月)~1月18日(月) 4階住情報プラザ

開館時間中(平日・土曜日 9:00~19:00、

日曜日・祝日 10:00~17:00)

\*持ち帰り可能な冊数:5冊(一部雑誌は2冊まで)。なお、お持ち帰りの際の手提げ袋は各自でご用意のうえ、ご来館ください。



## 【住まい情報センター】コーナーをATCに新たに設置しました!

おおさかATCグリーンエコプラザとの連携で、おおさかATCグリーンエコプラザ(11階)に住まい情報センターコーナーを昨年9月より設置しています。大阪くらしの今昔館のイベント情報や暮らしに役立つセミナーの案内などを掲示し、ATCを利用された方にも、住まい情報センターの魅力を発信していきます。

コーナー設置期間中は、クイズに答えて今昔館グッズを当てよう(クイズに正解した方の中から抽選で20名様メ切:3月15日(火))!を開催します。どうぞご応募ください。\*クイズ応募方法は、おおさかATCグリーンエコプラザに展示しています



## 住まいのQ&A

**Q**「大阪市建築物環境性能表示」というラベルって何ですか?

**A**分譲マンションや賃貸オフィスの建物の環境性能を表示しています。

分譲マンションの販売広告や賃貸オフィスの募集広告などで見かける「大阪市建築物環境性能表示」というラベル。これはそれらの建物の環境性能を表示するラベルです。

大阪市では、快適で環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みづくりを目指し、「CASBEE大阪みらい」という評価制度を活用しています。省資源・省エネ・景観・音環境への配慮など地球環境や周辺環境、室内環境に配慮しているか、環境性能を5段階の★で総合評価し、省エネ基準への適合状況や再生可能エネルギー利用設備の導入状況などを表示しているのが特徴です。また特に、二酸化炭素の削減や省エネ対策、敷地内や屋上の緑化・ヒートアイランド対策などを環境評価の重点項目として5段階の★で表示しています。

このラベルは大阪市が設けた基準を用いて事業主が計画段階での環境配慮の取り組みを「自己評価」したもので、評価内容の有効期限は「建物完成後3年間」とされています。マンション購入者やオフィスの借り手は、このラベルを見て、地球環境や周辺環境に配慮した建物か、入居後に快適に利用できそうかなどを判断することができます。



## 大阪市からのお知らせ

### 第29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・戸建住宅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27年度は右の住宅に決定し、「第3回大阪市ハウジングデザインシンポジウム」第1部で表彰式を行います。(シンポジウムの詳細は、P10をご参照ください。)

詳しくはこちら

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/index.html>

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 / FAX:06-6202-7064

\*お問い合わせ可能日、可能時間(平日9:00~17:30)

### 大阪市ハウジングデザイン賞

住 真田山(天王寺区真田山町・賃貸)



(左・右上) 撮影:福澤昭嘉氏

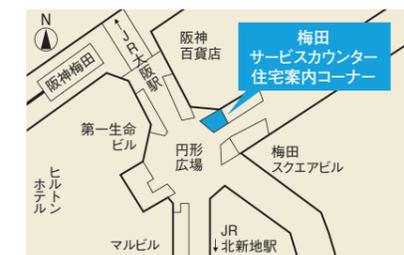


昨年のシンポジウムの様子

## 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。

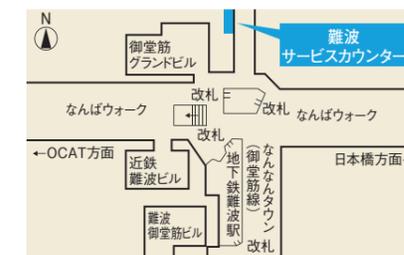
サービスカウンターの営業時間: 平日/9時~19時 土・日・祝日/10時~19時 ※臨時休業する場合があります。

### ■ディアモール大阪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