

都市に住む・暮らす **大阪市 住まいのガイドブック**

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。

【特集】

第5回 大阪市ハウジングデザインシンポジウム

いろいろな世代で暮らしを再考!

住まい・まちの価値をつくる「住み継ぎ」の手法

volume

74

2018年 春号



住まいの基礎知識

4回連載「住まいの資金計画～購入から相続・贈与まで～」

第4回 相続・贈与には早めの準備を

大阪くらしの今昔館news

生活文化の粋 三井別家中川コレクション

くらしの美を探る — 四季のしつらいともてなしの道具 —

大阪くらしの今昔館

「道具のむかしばなし展 — ものから学ぶ昔のくらし —」

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

人と住まいを結ぶ情報発信基地

大阪市立 **住まい情報センター**

〈今月の表紙〉
水都大阪の春

あんじゅ70号発行記念で実施した「大阪の魅力的な住まいの風景フォトコンテスト!」の1位の入賞作品です。大川沿いの満開の桜と、大川桜クルーズ。水都大阪ならではの春の風景です。

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成30年7月1日発行です。

いろいろな世代で暮らしを再考！

特集

「住まい・まちの価値をつくる >>>>>

<<<<<< 『住み継ぎ』の手法」

2月10日、大阪市立住まい情報センターで第5回大阪市ハウジングデザインシンポジウムが開催されました。第31回大阪市ハウジングデザイン賞・同特別賞が表彰され、高田光雄同賞選考有識者会議委員長は「賃貸集合住宅の新築・建て替え・改修事例に、良質で挑戦的な試みが見られた」と講評しました。次いで、記念講演とパネルディスカッションが行われ、これからの大阪の住まいとまちの価値や住み継ぎの手法を考える機会となりました。



記念講演

「未来の都市(日本)のあり方とリノベーションの関係」

u.company(株)代表取締役、(一社)リノベーション住宅推進協議会会長 内山 博文氏

良質なリノベーションの「見える化」



内山 博文氏
u.company(株)代表取締役
(一社)リノベーション住宅推進協議会会長

【うちやまひろふみ】不動産ペロッパー、都市デザインシステム(現UDS(株))を経て、2005年(株)リビタ代表取締役。2009年同社常務取締役兼事業統括本部長、リノベーションのリーディングカンパニーに成長させる。同年(一社)リノベーション住宅推進協議会副会長、2013年同会会長。2016年u.company(株)設立、同年Japan.asset management(株)代表取締役。1968年愛知県出身

これまでに約70プロジェクト2500戸の既存建物のリノベーション(以下、リノベ)に関わりました。住まい手目線の住まいづくりの仕組みづくりを推進する一方、2009年に一般社団法人リノベーション住宅推進協議会の設立に関わり、現在、会長を務めています。協議会には全国の約900社が加盟しています。

リノベには新築の建築確認に相当する基準がありません。良質なリノベの「見える化」や事業者の啓発・育成をしています。具体的には統一規格に則り「建物検査・改修工事・報告書発行・保証・住宅履歴保存」を行った物件を「適合リノベーション住宅」と称し、安心して選んでいただける仕組みづくりや優れたリノベ物件を「リノベーション・オブ・ザ・イヤー」として表彰しています。

人間中心でまちの魅力形成へ

1975年ごろから1992年ごろにかけてリフォームという言葉がよく使われました。その後、日本のスクラップ&ビルドに疑問をもった若い世代が店舗や倉庫をリノベする動きが2000年ごろまで続きました。リーマンショック

を経てリノベ事業者が出現し、インターネットの普及とともにリノベの認知度が上がり、事業者は多様化しました。国も支援し始め、今やまちづくりやまちの再生のためにリノベが注目されています。

デンマークの都市デザイナーで建築家のヤン・ゲールさんは、持続可能な都市のためには、人間中心のまちづくりが大切で、ヒューマンスケールを考えた公共空間のデザイン、資源・ストックの活用が必要だと言います。建築家の隈研吾さんは、都市は機能分離されてつくられてきたが、今後は境界がゆるく、曖昧であることがまちの魅力になり、医・食・職・住の混在が必要ではないかと言います。

これからのまちづくりのキーワードは「多様性」「人間中心」「ヒューマンスケール」「センシユアス(官能的)」ではないでしょうか。私は、住む場所と働く場所、遊ぶ場所が近く、それぞれが交錯している大阪はそのような観点でとても魅力的なまちだなともいつも思います。

プロダクトアウトからマーケットアウトへ

これまで日本の不動産・建築市場は、新築優先・供給者側主導で、売るために合理的なものだけをつくるプロダクトアウト型でした。今や800万戸以上が空き家で、人口も年々減少する時代です。事業者はマーケティングの前提条件を取り払い、ゼロから視点を変えなくてはなりません。消費者も「家を買った方がいい」「住まいを自分好みにすると後々売れにくくなる」などの情報をうのみにせず、自ら暮らしを考えていただきたい。顧客が主体的に住まいづくりに参画するマーケットアウト型に移行しなくてはなりません。

住宅への投資額と資産額には、500兆円の差額があると言

われています。消費者は買った家の価値を500兆円も失ったのです。住宅着工数は2030年には53万戸へ減少し、空き家率が30%になる予測があります。少子高齢化が進み、生産年齢人口が増えない、家を買える人が減るなど暗い話ばかりです。

2016年、首都圏で中古マンションの購入が新築マンションより多くなったことは唯一明るい話題でしょうか。リノベの認知度が上がったおかげもあると思いますが、それでも首都圏で新築・中古がやっと半々。地方にいけばまだまだ新築優位は変わりません。

抜本的にストック活用へシフトを

長らく、国も不動産業界も金融業界も、新築至上主義をバックアップしてきました。住宅の機能性を優先し、機能を上げることで消費を促し、消費者も新しい機能を求め続けました。しかし、消費者は本当に住まいと暮らしに必要なことを選択したのでしょうか。買うまでは一生懸命なのに、購入後はメンテナンスに熱心に取り組みません。そんな日本人の考え方や暮らし方を見直し、我々もサポートしないといけないと思います。

欧米では中古住宅の流通市場が世帯あたり日本の3～4倍あり、ストックが活用されています。建物の価値が下がらないので売却しやすく、何度か住み替えができます。日本のリフォームの市場規模は7兆円前後で横ばいです。2030年には築30年を超えるマンションが400万戸、今の倍以上になります。それを使わず、まだ新築を建てるのでしょうか。国の総資産額を増やす意味でも、スクラップ&ビルドをやめ、ストックを活用し、建物価値を向上する必要があります。

賃貸住宅建設への過剰な投資

住宅着工数では、借家のみ右肩上がりです。一時は2万

戸割れしていたのに、2万7000戸に増えてきました。相続対策のため、大家さんが借金してでも建てているからです。不動産への新規投資はバブル期を超える12.3兆円となり、賃貸住宅は過剰であると国も日銀も懸念を表明しています。

今、1800ある自治体のうち896で、2040年までに20歳から39歳の若年女性の人口が半減し、現在の自治体の機能が維持できなくなる可能性がある懸念されています。

大阪の中心部の地価は2014年から上がり始めているものの、住宅地は一坪あたり50万円から70万円で、1980年ごろの水準に収束しようとしています。東住吉区や西成区、生野区などでは空き家率が20%を超えています(平成25年住宅・土地統計調査)。新築ビルの建設ラッシュにより、この1年で3万坪分が増えたのに圧倒的に多い築古の中小ビルは活用されず、これをどう活用するかも、これからの大阪のまちづくりに重要です。

日本の問題解決にリノベの活用

ネガティブなことばかり話しましたが、これをいかにポジティブに転換できるか。住まい手は、どう関われるか。これからの住まい手は、単にストックを活用するだけでなく、どう暮らしたいか、自分たちのまちがどうあってほしいのか、一人ひとりが実践していかないと何も変わりませんし、人生も豊かになりません。

リノベは、「ハードを再生する」「だめなものをきれいにする」のではなく、今から日本に起きようとしている社会問題をハード・ソフトの両面から解決するための手法です。リノベーション住宅推進協議会も、住宅だけでなく、まちづくりにもどんどん関わらなくてはと考えています。

パネル ディスカッション

「住まい・まちの価値をつくる「住み継ぎ」の手法」

パネリスト：内山 博文氏、北村 知里氏、小山 隆輝氏、豊田 雅子氏 コーディネーター：高田 光雄氏



高田 光雄氏
京都美術工芸大学教授、
京都大学名誉教授、
大阪市ハウジングデザイン賞
選考有識者会議委員長

【たかだみつお】 博士(工学)。一級建築士。専門は建築計画学、居住空間学。居住文化を育む住まい・まちづくりの実践的研究を継続。(公社)都市住宅学会会長ほか公職多数。著書に「少子高齢時代の都市住宅学」ほか多数。1951年京都市生まれ

空き家を負の遺産から 活かせる資産へ

高田 リノベーションを含め、住み継ぎの手法が目立っています。さらに、住み継ぎとまちの価値とをどう関連させるかについて考えたいと思います。豊田さんはなぜ尾道で建物の再生を始めたのですか。

豊田 故郷の尾道は、江戸時代には北前船で発展しましたが、今では港町として栄えた面影を失っています。戦火や災害にあわなかったおかげで、旧市街地には尾道ら

しい、ヒューマンスケールな風景が残っているのですが、駅から2km圏に500軒以上の空き家があります。

故郷に戻ったのを機に、セカンドハウスを探し始めましたが、古民家を扱う不動産屋さんがない。1995年から始まった尾道市の空き家バンクも物件数が少ない。2人の子どもを育てながら6年かけて気に入った空き家を探し、大工の夫と改修を始めました。改修するプロセスをブログで発信すると、全国の若い人から100件以上の問い合わせが入りました。



豊田 雅子氏
NPO法人尾道空き家再生プロジェクト代表理事

【とよたまさこ】 関西外国語大学米英語学科を卒業後、JTBのツアーコンダクターとして8年、海外を飛び回った経験を生かして、帰郷先の尾道で2007年「尾道空き家再生プロジェクト」を発足。尾道らしいまちづくりを提唱し、建物を再生・創造している。1974年広島県尾道市生まれ

2007年にNPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」を立ち上げ、これまでに20軒ほどの空き家を再生しました。住宅や店舗、工房、ゲストハウスなど活用例は多様です。山側の斜面に、車が入れない幅の道に面して住宅が建っているの、引越しや改修に際して大学生などに手伝いをお願いするなど、人海戦術で再生に取り組んでいます。住宅や空き地を利用して、さまざまなイベントも開催しています。空き家は負の遺産ではなく、資源なのだと実感します。

まちを支える「よき商い」の仕組み

高田 小山さんは大阪の阿倍野区で、不動産のサプライヤーとして住まいの改修やまちの再生に携わってこられました。

小山 阿倍野区の昭和町から西田辺へのエリアは、大大阪時代の人口増加に伴い農村部が住宅地として開発されたエリアで、多くの長屋が残る一方、空き家や空き地が年々増えていました。空き家問題は、個別の不動産だけで解決するのは無理で、地元で精力的に活動する建築家やまちづくりコンサルタントなどそれぞれ専門家とネットワークを形成し、地域・エリアの価値を高めていく中で問題に対処していかないとけません。



小山 隆輝氏
丸順不動産(株)代表取締役
不動産コンサルタント

【こやまたかてる】 近畿大学法学部卒。1987年、家業の丸順不動産(1924年創業)に入社、2012年代表取締役。大阪市阿倍野区昭和町エリアの長屋や古いビルなどを再生し、不動産の活用を通じてまちづくりやエリアの価値向上に取り組む。1964年大阪生まれ

エリアの価値が向上するとは、そこに暮らす人が暮らしの豊かさを実感し、そこに住み続けたいと思うこと。そのためには「よき商い」をつくり、育てることが大切だと考えました。食事や買い物を楽しんだり、古い建物を大切に扱ったり、地域に気配りしてくれる住民や事業者がいる。そんな「上質な下町」を目標に地域性を考慮しながら、よき商いを誘致しようと考えました。

古い店舗付き住宅を改修したり、ビル内を小さな区画に割って女性たちの開業先として支援したり、ビルをゲストハウスにしたり、レンタルキッチンをつくったり、まちのプレーヤーを増やし、小さな成功体験を積み上げました。町家をリフォームしたけど賃貸借契約上そこで事業ができないので、無料でカフェを開き、住み開きをしているユニークな例もあります。

エリアの情報を発信することも大切です。昭和町界隈の雑貨や古書、スイーツ、カフェなど身近なお店に出会うマーケット「Buy Local」を開き、さまざまな商いがあることを伝え、買い物を楽しんでいただきます。

私は、住まいをスペックだけで考えない方がよいと思っています。その家を選んだ理由やリフォームした理由、暮らし方やまちの魅力を語ってもらう、ライフスタイルに共感してもらう。これまでの家選びでは「住めるまち」「住みやすいまち」が選ばれましたが、これからは「住み心地のよ

いまち」ではないでしょうか。

高田 本業は不動産屋さんでマルチプレーヤーとしても活躍されているようですね。次に、大阪市福島区で長屋の賃貸住宅を改修しながら住んでいる住まい手の一人として、北村さんにお話をうかがいましょう。

暮らしながらDIYを続ける

北村 大学院で学んでいる時にDIYに出会い、いつか自分もしたいなと思っていました。DIYが可能な賃貸住宅を探していたところ、2016年2月、昭和2年に建てられた築90年の古い賃貸住宅に出会いました。大阪市福島区で、最寄り駅には徒歩5分と通勤のアクセスがよく、近くに公園もあります。



北村 知里氏
大阪市福島区 住まい手

【きたむらちさと】 京都大学大学院で住まい手のDIYによる住みこなしについて研究。現在、建設会社設計部勤務。2016年からDIY生活を実践するべく、大阪市福島区の長屋に夫婦で入居、改修しながら暮らす。現在も改修進行中。1988年和歌山県有田市生まれ

間口3m、奥行き12mの細長い二連棟長屋で、事前に報告した部分については、退去時に原状回復は不要という条件でした。5年の定期借家契約で2016年4月に入居しました。

DIYをすると、費用を抑えられますし、自然素材を使いたいという私の希望もかなえられます。小さな単位の建材建具を使っておけば、次の引っ越し先にも持って行けると考えました。

2階の板間と和室には木製のサッシが付いていて屋根裏部屋があり、古い住宅ならではの風情があります。天井板を外して梁を出現させ、壁紙を剥がして漆喰を2回塗り込み、床材を変えました。大学の後輩や友人たちに手伝ってもらいながら少しずつトリノベに取り組み、解体したり塗装したり、専門的な部分は大工の友人に手伝ってもらいました。今のところ、家の半分ぐらいが完成していますが、引き続き、週末に少しずつ手入れをします。ここを退去する時には次の人に引き継ぐことができると思います。

近隣と仲良くしたり、地域のコミュニティに参加するまでには至っていませんが、歩いていて楽しいし、商店街にもよくでかけます。

高田 みなさんのお話を聞かれて内山さんどう思われますか。

内山 尾道の取り組みは、空洞化や高齢化という状況を逆手にとった活動が、まちを魅力的に変えているすばらしい事例ですね。

小山さんは、不動産を上手に活用してもらい、まちのネットワークにつなげていらっしゃる。これまでの不動産業の常識を打ち破った取り組みだと思います。

北村さんは、住まい手にとって、建築を見事に民主化されたのではないのでしょうか。ようやく使う人にとって家が自由になりつつあると思いました。

自分らしい住まい方とまちの未来を考える

高田 豊田さん、家主や地主と住まい手の間をどのようにコーディネートしていくのですか。

豊田 そもそも古い空き家を扱う不動産屋さんがいなかったんで、大家さんに直接交渉するしかありませんでした。大家さんに大きな負担をかけず、家のいい味わいを生かそうと心がけました。幸いにも移住者にはクリエイターが少なくないので、現状で渡して安く改修していただいています。結果的に誰にもよい手法かと思います。

高田 小山さんは、専門家やユーザーのネットワークをどう築かれたのですか？

小山 建築の専門家やコンサルタント、ゲストハウス運営者などはみな地域の居住者、消費者なので、まちとの垣根が低い。よき商いのネットワークであるとともに、まちの未来を考えるパートナーにもなってもらい、みなでまちの価値を考えています。「Buy Local」マーケットは消費者の目線で、どんな店を残したいか、どうまちの未来につなげていくかを考えるいい機会となっています。

認知や評価が高まることで別の課題も

内山 DIY付き賃貸は、従来の常識に縛られず、原状回復不要を打ち出した点が画期的で、活気を呼びこみました。既存の仕組みやこれまでの常識が、自分らしい暮らし方や住まい選びの邪魔をしているのはもったいないですね。

北村 社会の仕組みが変わり、DIY賃貸が徐々に増えていくといいなと思います。現状ではDIYが可能な賃貸住宅は少なく、住まい手にとって選択肢はまだまだ限られているのが残念です。

小山 古い住宅を今の耐震性の基準に改修することは難しいです。予算の範囲で耐震リフォームをするよう大家さんに提言しますし、できなければ借り手にちゃんと説明します。昭和町エリアのまちづくりは、相当自律的に回るように

なってきましたが、住み心地のよいまちだ、人が集まり、「よき商い」につながったと認知されるにつれ、家賃が上がる傾向が見えています。「よき商い」に支障が出るようでは困るので、まちを広げ、コンテンツを薄めるようにしたらいいのではないかと思います。

豊田 私たちの成功事例が認知されてくることで、大手の業者やチェーン店の参入が予想されます。まちの価値が上がるのはいいけれど、住みにくくなるのはいやです。尾道は子どもたちの故郷になるのだから、コミュニティも育てよう、ここに帰ってきたいと思うようにしていこうと、まちを育てていきたいです。

内山 リノベやリフォームの業者選びについては、建物に対してちゃんと目利きができるか、建物を読み解けるかが大事です。協議会では加盟業者の育成・啓発に取り組んでいます。耐震リフォームは100万円から200万円ほどできるので、次の人に住み継ぐためにも手がけた方がいいです。

住み手が主体的に考えられれば、暮らしやまちをよくすることができます。私たちも、それをしっかりバックアップしていきたいと思います。

高田 今日は、いろいろな立場や住み継ぎの手法について有益なお話をうかがうことができました。子育てと重ねながら住まいやまちを再生する取り組みはすばらしいと思いましたし、リノベの成功によって物件やまちの価値があがり、家賃の値上がりにつながるという問題点の指摘もありました。住まい手が主体となって家に手を入れながら、まちをより住みやすくしていく。ネガティブなことを、ポジティブに変えていく姿勢が問われています。



第31回大阪市ハウジングデザイン賞 受賞住宅について



第31回大阪市ハウジングデザイン賞表彰式を行いました。234件の応募から、新築物件でありながらあえて長屋形式に挑戦し、昔ながらの長屋の良さに、現代の仕様を組み込んだ「新しい長屋」を提案された「巽NAGAYA」(生野区巽中4丁目)、設計段階から高齢者の声を反映し、ハードもソフトも地域に開かれた居住者参加型の暮らしを提案しているサービス付き高齢者向け住宅「ゆいま〜る福」(西淀川区福町2丁目)が同賞を、仕事や趣味と生

活が融合する新たな都市型ライフスタイルに対応した単身者向けの賃貸集合住宅「K-SOHO」(淀川区東三国2丁目)が同特別賞を受賞しました。

大阪くらしの今昔館 1日限りの蔵出し展示

会場内では、今昔館所蔵の「浪花行事十二月(うち六〜十二月)」二代長谷川貞信の作品を展示し参加者にご覧いただきました。



4回連載

「住まいの資金計画～購入から相続・贈与まで～」

第4回 相続・贈与には早めの準備を

住まいの相続や贈与には、法的な手続きや特例制度の利用など知識が必要です。なるべく早めに、計画的な準備を始めていきましょう。



相続人のおよそ8%が相続税の課税対象

国税庁(2017年12月発表)によると、2016年に亡くなった約131万人のうち相続税の課税対象となったのは約10万6000人(約8.1%)でした。2015年の相続税の改正によって基礎控除額が「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から「3000万円+600万円×法定相続人の数」へ縮小され、課税対象となる人が増えました。たとえば、相続人が配偶者と子ども2人の場合だと、4800万円を超える相続財産があれば課税対象となります。両親の存命中は仲がよかった子どもたちが、相続をめぐる仲違いするケースも少なくありません。そのようにならないためにも、早めの準備が必要です。



元気うちに、相続に対する準備を

相続については、「相続人の意見がまとまらない」「親が再婚し、会ったことのないきょうだいがいる」など“ヒト”にまつわる問題、「所有している不動産の所在がはっきりしない」「不動産の管理を誰がするのか決めていない」など“モノ”に関する問題、「相続税の額がわからない」「不動産がいくらで売却できるかわからない」など“カネ”についての問題、「どの税理士や司法書士に頼むのか」「遺言書をどう書くのか」など“情報”に関する問題などさまざまあり、相続税の課税対象にならない場合でも、トラブルになるケースは多く見られます。

まずは、不動産、預貯金、有価証券、保険、借入金などを確認のうえ、自分の財産とそれにかかる相続税を把握し、相続人が誰か、何を相続させるかを考えることから始めます。病気や認知症によって金融機関との取引や契約行為ができなくなることもあるので、なるべく元気うちに準備を始めることが大切です。

遺言書を用意する時には、単に誰にどんな資産を残すのかだけでなく、親から子へ、配偶者へ、どんな気持ちで相続を考えたのか、これからどうなってほしいかなど、自分の気持ちを書き添えておくことで遺産分割時のめめ事を避けやすくなります。子どもがいない、法的な婚姻関係でない、特定の人に財産を残したいなど、さまざまな事情に対処するためにも遺言書は有効です。遺言書の種類はいくつかありますが、公正証書遺言にしておくといでしょう。

また、自宅については、将来子どもが相続してもそこに住まないなど、空き家になって管理が難しいことも考えら

れます。早めに売却して現金化し、自分の老後のために使うことも含めて検討しましょう。

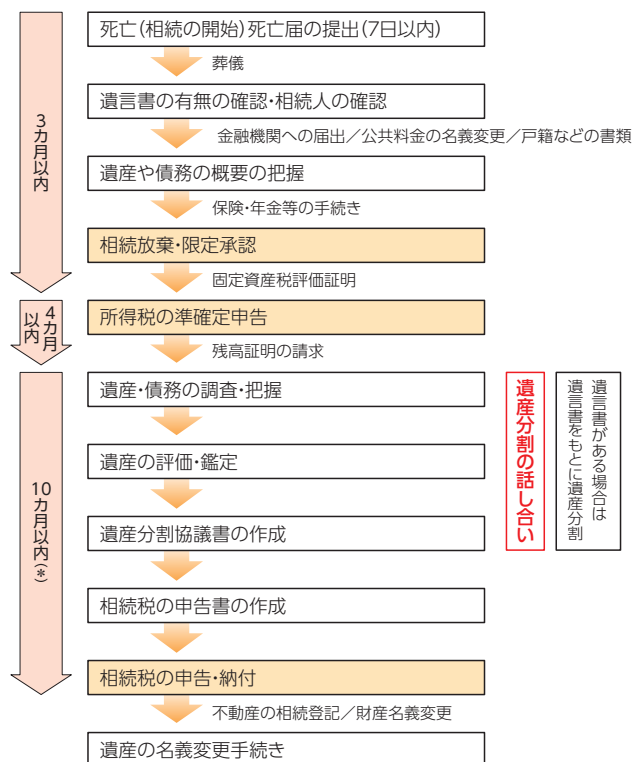


計画的に贈与することも

一方、生前から計画的に資産を贈与するという方法もあります。「暦年贈与制度」(年間110万円まで非課税)や「相続時精算課税制度」(財産を先に受け取り、相続発生時に贈与財産を相続財産に合算して相続税を再計算)が利用できます。婚姻期間が20年以上ある配偶者から、居住用不動産の贈与を受けた場合や居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けた場合には、一定の条件の下、その年の分の贈与税について最高2000万円まで控除される「配偶者控除特例制度」があります。また、一定の条件を満たし、父母や祖父母から住宅取得や増改築等のための資金の贈与を受けた場合にも、一定額まで贈与税が非課税になる特例があります。

円満な相続や贈与を実現するために、税理士やファイナンシャルプランナーなどプロに相談するのも賢明です。

相続の手続きの流れ



*相続税がかからない場合は申告の必要はありません。

大阪 くらしの 今昔館

news

volume.67

平成 30 年 4 月

本展覧会で初公開となる「三井別家中川コレクション」は、江戸時代の豪商・三井家の別家中川九兵衛家に伝来する書画、茶道具、食器類などのコレクションです。

三井家は、江戸、京都、大坂の三都に呉服店を構え、両替商も営んでいました。幕末の大坂の名所を描いた『浪花百景』には、高麗橋2丁目にあった大坂本店の繁栄ぶりが描かれています。

ところで、京都と大坂では風土や文化が異なるという指摘が古く

からあります。一方で、京・大坂を一体にした上方文化という歴史用語もあります。2つの都市は、淀川によって密接に結ばれていて、共通する生活文化が醸成されたことも事実です。例えば、船場言葉は京言葉と似ていますし、町家や町並み、年中行事など、両都市に共通する生活文化は数多く見いだすことができます。また、大坂の豪商・加島屋が、京都出水の三井家から花嫁をむかえたように、京都と大坂は人や文化の交流を深めながらともに発展してきました。

三井の別家であった中川九兵衛家は、享保期頃(1716~1736)より京都西陣に近い千両が辻で本家と同じ呉服業を営んでいました。明治初頭に廃業しますが、現在の当主で10代目を数える旧家です。

歴代の当主たちは家業に勤しむかたわら、歌人や茶人、絵師や陶工と親しく交流しました。また、家業だけでなく、年中行事や通過儀礼といった生活面においても、本家や他の別家との交際も重要だったと推察されます。このような、富裕な商家ならではのくらしを営むなかで、客をもてなす膳碗や酒器、食器類、四季折々に床の間を飾る掛軸や花器、そのほか調度品や装飾品などが蓄積されました。また、8代目当主(明治14年~大正10年/



【桃太郎図】澤部清五郎
織の紋は中川九兵衛家の家紋。当家の端午の飾りのために詠えられた。

1881~1921)は茶の湯の愛好者で、熱心に茶道具を収集したといえます。

展覧会場では開催の季節に合わせて、端午の節句の飾りや、皷月の頃に用いられた掛軸などを中心にコレクションをご紹介します。上方の商家のくらしの美をご鑑賞ください。

大阪くらしの今昔館
学芸員 深田 智恵子



【甲冑】

江戸時代以来中川家に伝来。現在も端午の節句で五月人形・掛軸とともに毎年飾られる。



【牡丹図大鉢】

生活文化の粋 三井別家中川コレクション
くらしの美を探る
四季のしつらいともてなしの道具
会期 平成30年4月21日(土)~5月27日(日)
“四季のしつらい”と“もてなし”をテーマに、端午の節句飾り、季節を演出する掛軸や花器、茶道具をはじめ陶器、漆器、ガラス器などの道具類約100点を展示します。

企画展「道具のむかしばなし展 — ものから学ぶ昔の暮らし —」

平成29年12月16日(土)～平成30年2月10日(土)

みなさんは、ダイヤル式の黒電話を使ったことがありますか？

ほんの30年ほど前には日本のどこの家にもあった黒電話。懐かしく感じる方も多いでしょうが、今ではすっかり珍しいものになってしまいました。今回は、そんな少し昔の道具を集めた展覧会の様子をご紹介します。

昔の暮らしを学ぶ展覧会

大阪くらしの今昔館では、平成29年12月16日～平成30年2月10日を会期として、企画展「道具のむかしばなし展—ものから学ぶ昔の暮らし—」を開催しました。この展覧会は、おもに100～30年ほど前の生活道具を展示し、現代の子どもたちが楽しく学習できることをめざして企画したものです。古くから使われてきた羽釜やかまど、洗濯板といった道具や、昭和30年代にくらしを大きく変えた電化製品など、100点以上の生活道具を展示し、くらしの移り変わりを紹介しました。

小学生の見学

会期中には校外学習の一環として多くの小学生が訪れ、展示を見学しました。大人には馴染みのある道具でも、今の小学生にとっては初めて見るものがほとんどです。ワークシートを手に一生懸命メモを取ったり、先生に質問したり、ときには教科書で勉強した道具を見つけて歓声があがることもありました。



展示を見学する小学生

体験コーナーでは、黒電話、洗濯板、ローラー付き電気洗濯機、蚊帳に触れることができました。幼い頃からスマートフォンを見慣れている子どもたちにとって、電話の「ダイヤルを回す」という動作は大変新鮮に映るようです。受話器の重さに驚きつつ、使い方を読みながら夢中でダイヤ

ルを回していました。洗濯板に挑戦してしゃがんだ姿勢を保つ大変さに気づく児童や、ローラーで洗濯物をしぼるアイデアに感心する児童もいました。ローラーを使って洗濯物をしぼるには、右手でハンドルを回し、同時に左手で洗濯物を差し入れる必要があります。やってみると意外と難しく、友達と二人で協力して行う様子も見られました。



洗濯板の体験



ローラーで布をしぼる体験

異世代間の交流

展覧会には幅広い世代の方が来場されました。昔を懐かしむ年配の方、レトロなデザインに興味のある若い方など、さまざまな方がいらっしたなか、特に目立ったのが家族連れでの来場です。家族で展示を見ながら、両親や祖父

母が道具の使い方や体験談を子どもたちに話して聞かせている場面がよく見られました。また、当館ボランティアが子どもたちに道具の使い方を教えたり、逆に年配の方から思い出話を伺ったりすることもあり、展示室は異なる世代の交流の場ともなっていました。



観覧の様子



来場された家族と当館ボランティア

道具と付喪神

会場には、映像とパネルで室町時代の絵巻「付喪神繪」を紹介するコーナーもありました。「付喪神」とは長い年月を経た道具に魂が宿ったものことで、この絵巻にはユーモラスな付喪神が数多く登場します。来場者に「あなたのか

んがえた『つくも神』を募ったところ、身近な道具や展示資料をもとに、特徴を捉えたさまざまな付喪神の絵が寄せられ、その一部を展示室内に掲示・紹介させていただきました。

ワークショップ「障子に親しもう」

関連イベントとして開催したワークショップでは、日本家屋には馴染みの深い「障子」を取り上げました。参加者は障子越しの影絵で遊び、障子の特性や障子紙の貼り方、修理の仕方を学びました。仕上げに、常設展示室内の町家で破れた障子を探し、実際に修理しました。



障子の修理を学ぶ参加者ら

本展を通じ、道具を見たり触ったり、人と話したりすることで、昔の暮らしに少し親しんでいただけたのではないかと思います。かつて、道具の使い方や生活の知恵は、各家庭において祖父母や両親から子どもへと、世代を越えて自然に受け継がれていくものでした。しかし核家族化が進み、道具や生活の形があつという間に移り変わる現代では、日常の中で生活文化を受け継ぐことは難しくなりました。資料を収集・公開し、幅広い世代が集う博物館という場で、本展が文化伝承の一つの機会となっていれば幸いです。

大阪くらしの今昔館 学芸員 東 由梨

来場者が考えた付喪神

急須



黒電話



炭火アイロン



2018年

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、
盛りだくさんな内容でお楽しみください。

※入館料(常設展)が必要です。予定は変更することがあります。事前にお確かめください。

※定員があるイベントは当日12時から8階受付で参加券を配布します。

● 企画展

～生活文化の粋(すい) 三井別家中川コレクション～
くらしの美を探る

四季のしつらいともてなしの道具

4月21日(土)～5月27日(日)

「三井別家中川コレクション」は豪商三井越後屋呉服店の別家中川九兵衛(なかがわくへえ)家に伝来する、書画、茶道具、食器類など、美術工芸品を含む家財道具類のコレクションです。

本展では「四季のしつらい」と「もてなし」をテーマに、端午の節句飾り、季節を演出する掛軸や花器、茶道具類など、約100点を展示し、上方の富裕な商家の生活文化と、日常のくらしの中に息づく美意識を探ります。「三井別家中川コレクション」は、今回が初公開となります。この機会に是非ご覧ください。

●企画展のみ:300円



● 常設展

夏祭の飾り

4月14日(土)～9月2日(日)



● 季節のしつらい

建具替(夏建具)

4月14日(土)～9月2日(日)

● イベント

町家寄席一落語・講談

江戸時代ヘタタイムスリップ! 大阪の町家で落語を聞いてみませんか。

●時間:14:00～15:00

4月21日(土)、6月2日(土)

出演:桂出丸 他



桂出丸

寄席まつり

●時間:14:00～15:00(らくてん会は15:30まで)

5月3日(木・祝)

出演講談:旭堂南左衛門 他

5月4日(金・祝)

出演:らくてん会



笑福亭学光

5月5日(土・祝)

出演:笑福亭学光

町家でお茶会

4月15日(日)、5月20日(日)、

6月17日(日)

●時間:13:00～15:00

●茶葉代:300円

●定員:当日先着50名

●協力:大阪市役所茶道部



上方の華と粋-座敷舞

4月8日(日)

●時間:14:00～15:00

●出演:山村若女、他



筑前琵琶

6月10日(日)

●時間:14:00～15:00

●出演:竹本旭将、福井旭興



和楽器のしらべ

6月23日(土)

●時間:14:00～15:00

●出演:菊聖一 他



● ワークショップ

すりごぎトンポを作ろう

4月1日(日)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:300円

●定員:当日先着各回10名



一閑張りの小物入れを作ろう

4月14日(土)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:200円

●定員:当日先着各回10名



組みひもストラップ

4月28日(土)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:300円

●定員:当日先着各回10名



ヘルマンハーブコンサート&演奏体験

4月29日(日・祝)

●時間:14:00～15:00

●出演:シュトラーセ



兜を作ろう

5月5日(土・祝)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:100円

●定員:当日先着各回10名



押し花しおりを作ろう

5月12日(土)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:200円

●定員:当日先着各回10名



張子のお面を作ろう

5月26日(土)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:300円

●定員:当日先着各回10名



版木はがきを刷ろう

6月9日(土)

●時間:13:30～15:00

●材料費:200円



つまみ細工を作ろう

6月23日(土)

●時間:①13:30 ②14:30

●材料費:300円

●定員:当日先着各回10名



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

●材料費:100円

●定員:当日先着15名



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

●材料費:100円

●定員:当日先着16名



☆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

●定員:当日先着15名



● 見て聞いて楽しむ

絵本で楽しい時間

●開催日:毎月 第4日曜日

●時間:14:30～15:00



今昔語り

●開催日:お茶会と同日

●時間:14:30～15:00



● 大阪について学ぶ

町家ツアー

●開催日:日曜祝日

●時間13:10～14:00



町の解説

●開催日:毎月 第1・3日曜日

●時間:13:00～16:00



大阪市立住まいのミュージアム

大阪くらしの今昔館



9階 なにわ町家の歳時記

江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現。大通りには、風呂屋や本屋、薬屋などが並び、ひととき高い火の見櫓も。路地を抜けたと裏長屋の庶民の生活をかきま見ることもできます。



8階 モダン大阪 パノラマ遊覧

近代大阪の代表的な住まいと暮らしを模型や資料で再現。

開館時間 10:00～17:00(入館は16:30まで)

火曜日、年末年始、その他臨時休館あり

休館日

4月～6月の休館日 4/3,9～13,17,24 5/1,8,15,22,29 6/5,12,19,26

入館料

一般 600円/団体 500円(20人以上)
高・大生 300円/団体 200円(20人以上)

※中学生以下、障がい者手帳等を持参の方(介護者1名含む)、市内在住の65歳以上無料(要証明書提示)
※企画展の観覧料は別途必要です。

交通機関

●地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電車「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」駅から商店街を北へ徒歩7分

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20(住まい情報センター8階) TEL 06-6242-1170 FAX 06-6354-8601 URL <http://konjyakukan.com/>

■ご案内・費用の記述のないものは参加無料です。・茶葉代・材料費は、当日お支払いください。・日程等、予告なく変更になる場合がありますので予めご了承ください。

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

■住まいのなるほどセミナー カビない毎日のために!

- 日時:
①4月28日(土)
「住まいのカビの正体とは?カビの性質と対処法を知る」
②5月19日(土)
「カビが生えるまえに、やっておきたい掃除法とは?」
各回14:00~16:00
- 場所:3階ホール
- 講師:①浜田 信夫(農学博士) ②松井 喜美代(ハウスケーピングコーディネーター)
- 定員:各回100名(申込先着順)



■住まいのなるほど共催セミナー・見学会 建築家とつくる住まいの工夫

- 日時:
①5月20日(日) セミナー
「プロが教える!失敗しないリフォームのポイント」
②6月10日(日) リフォーム事例見学会
「築16年の社員寮として使われていた中古建物(鉄骨造)を自邸にリフォームした事例を解説」
各回14:00~16:00(※見学会は1時間程度を予定、当選者に通知します)
- 場所:①5階研修室 ②大阪市都島区
- 講師:(公社)日本建築家協会近畿支部所属一級建築士
- 定員:①50名(申込多数の場合は抽選) ②30名(申込多数の場合は抽選)
- 申込締切:①5月6日(日) ②5月27日(日)
- 個別相談会:①定員3組(1組60分)(要事前申込・セミナー当日抽選)
- 共催:(公社)日本建築家協会近畿支部



同時開催

- 建築家の作品パネル展
- 期間:5月12日(土)~6月10日(日)
- 場所:4階住情報プラザ

■住まいのなるほどセミナー

女性建築家が解説する 『自分でできる住まいの安心チェック』

- 日時:7月16日(月・祝) 14:00~16:00
- 場所:5階研修室
- 講師:(公社)大阪府建築士会 女性分科会 所属建築士
- 定員:50名(申込多数の場合は抽選)
- 個別相談会:定員3組(1組30分)(要事前申込・セミナー当日抽選)
- 申込締切:7月2日(月)

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

■タイアップセミナー

自分で診てみる、やってみる、 住宅診断入門

- 日時:5月20日(日)
午前の部10:00~12:00
午後の部14:00~16:00
- 場所:大阪市大正区
- 講師:中村 友彦、坂本 雅之(共にNPO法人日本ホームインスペクターズ協会公認ホームインスペクター)
- 定員:各回15名(申込多数の場合は抽選)
- 申込締切:5月6日(日)
- 団体:NPO法人日本ホームインスペクターズ協会 近畿エリア部会

■タイアップ+Plusセミナー

シニアライフ予備校[おひとりさま編] ~6人の専門家と学ぶ 40・50代から始める おひとりさま集中講座~

- 日時:5月26日(土) 10:30~16:30
- 場所:3階ホール
- 1時限目「これだけは押さえておきたいおひとりさまの基本的問題」(10:30~12:00)
講師:殿村 美知子(SSN第三の人生代表)
- 2時限目「対策事例から学ぶ 高齢者支援の取り組み」(13:00~14:30)
講師:高田 剛(司法書士)
- 3時限目「認知症専門医が解説 認知症を知る」、「これだけは必要おひとりさまの法律事務」(14:45~16:30)
講師:久堀 保(医師)、内田 優(弁護士)
- 定員:100名(申込先着順)
- 団体:シニアライフSOS

■タイアップセミナー

借地や長屋の空き家対策

- 日時:6月9日(土) 13:30~15:15
- 場所:3階ホール
- 講師:岡原 隆裕((一社)大阪府不動産コンサルティング協会理事)ほか
- 定員:100名(申込先着順)
- 個別相談会:定員12組(1組30分)(要事前申込・セミナー当日抽選)
- 団体:(一社)大阪府不動産コンサルティング協会

■タイアップ+Plusセミナー 小学生マンションドクター養成塾STAGE3 「お金・協力・話し合い みんなで チャレンジマンション修繕大作戦!」

- 日時:6月16日(土) 13:30~16:30
- 場所:3階ホール
- 講師:NPO法人集合住宅維持管理機構のマンションドクター
- 定員:30組(小学生対象・保護者同伴)(申込多数の場合は抽選)
- 申込締切:6月2日(土)
- 団体:NPO法人集合住宅維持管理機構



■タイアップセミナー

「災害時のマンション生活を考えよう」 ~ハード・ソフト、そしてハートを考える~

- 日時:6月23日(土) 13:30~16:00
- 場所:3階ホール
- 講師:鍵屋 一((一社)マンションライフ継続支援協会副理事長)
- 定員:80名(申込多数の場合は抽選)
- 申込締切:6月9日(土)
- 団体:(一社)マンションライフ継続支援協会 (MALCA)

■タイアップセミナー

住み慣れた家で暮らしていくために 「介護保険による住宅改修」 トラブル回避術!

- 日時:7月8日(日) 13:30~15:30
- 場所:3階ホール
- 講師:NPO法人ふくてっく会員(建築士)
- 定員:100名(申込先着順)
- 個別相談会:定員5組(1組40分)(要事前申込・セミナー当日抽選)
- 団体:NPO法人ふくてっく

1 主催イベント、2 タイアップイベントの参加申し込み方法

- 下記ホームページから参加申し込みができます。

住まいまちづくりネット▶<http://www.sumai-machi-net.com/>

- バーコードから参加申し込みができます。
- ホームページでの申し込みは開催日の約2カ月前からになります。
- ハガキまたはファックスでも参加申し込みができます。記入事項を明記し、下記の住所、ファックス番号へお申し込みください。



記入事項:イベント名、住所、氏名(ふりがな)、年齢、参加希望日、電話番号、手話希望の有無、個別相談希望の有無

- お申し込みにあたっていただいた個人情報は、主催者(大阪市立住まい情報センター)が保管し、利用状況統計基礎データおよびイベント保険(必要な場合)への加入、今後のイベントのお知らせ等に利用させていただきます。
- 先着順セミナーで手話希望の申込締切は開催2週間前です。

【注意】一部のイベントを除き、参加証の発送はありません。「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、ハガキかEメールで当否をお知らせします。

イベントのお申し込み・お問い合わせは

大阪市立 住まい情報センター

〒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

TEL 06-6242-1160 FAX 06-6354-8601

URL <http://www.osaka-angenet.jp/>

■開館時間 平日・土曜 9:00~19:00/日曜・祝日 10:00~17:00

■休館日 火曜日(祝日の場合は翌日)、

祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)

年末年始

※4月~6月の休館日は本誌裏面をご参照ください。

※大阪くらしの今昔館と休館日が異なります(左のページをご参照ください)。

ホール・研修室・企画展示室の貸し出しをしています

住まいに関するさまざまな催しを開催している住まい情報センターのホールや研修室、そして大阪くらしの今昔館企画展示室。講演会やサークル活動など多目的にご利用いただけます。



3階ホール

■お問い合わせ・ご予約

ホール・研修室・企画展示室

大阪市立住まい情報センター TEL 06-6242-1160



企画展示室

大 借りる・買う・建てる・建て替える 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、受付期限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・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。

●定期募集・親子近居募集

募集時期	7月募集：平成30年7月上旬の予定 11月募集：平成30年11月上旬の予定 2月募集：平成31年2月上旬の予定
居住条件	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。
収入条件 (月額所得額)	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。なお、一部の住戸について、単身で居住され、日常生活ができる方であれば、障がい者手帳所持の有無等にかかわらず、「年齢が60歳未満の方」も申込みできるようになりました。

お問い合わせ	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。

●大阪市が管理している住宅

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
 ※平成29年4月以降、一部の市営特定賃貸住宅の家賃を改定(減額)しています。

〈対象住宅〉
 平成29年4月以降…小林住宅4号館、中加賀屋住宅4・6・7号館、大和川住宅24号館
 平成30年4月以降…放出東住宅1号館、御崎住宅7・12号館

収入条件(月額所得額)	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
-------------	------------------------------------------------------------------

お問い合わせ	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
--------	--------------------------------------------------------

●大阪市住まい公社が管理している住宅

○公社一般賃貸住宅

収入条件(月額所得額)	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)
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------

収入条件(月額所得額)	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
-------------	------------------------------------------------------------------

お問い合わせ	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
--------	--------------------------------------------------------

●民間指定法人が管理している住宅

○民間すまいりんぐ(指定法人管理)

収入条件(月額所得額)	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
-------------	------------------------------------------------------------------

お問い合わせ	大阪市都市整備局 特優賃等受付窓口 TEL 6882-7055 FAX 6882-7031 (お申込は各法人へのご案内となります。)
--------	--------------------------------------------------------------------------

いずれも大阪市内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

●府営住宅

平成27年8月1日より、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。

大阪市内の物件の お問い合わせ	大阪府営住宅藤井寺管理センター((株)東急コミュニティー) TEL 072-930-1093
--------------------	---------------------------------------------------

●大阪府住宅供給公社賃貸住宅

ホームページ…<http://www.osaka-kousha.or.jp/>
 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

お問い合わせ	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

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 特優賃住宅課募集グループ TEL 6203-5956
--------	-----------------------------------------

●都市再生機構賃貸住宅

窓口・インターネットにて先着順受付中
 (ホームページ…<http://www.ur-net.go.jp/kansai>)
 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。

お問い合わせ	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
--------	--------------------------------------------------------------

高齢者・障がい者・ひとり親(母子・父子)家庭等の方へ

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。

お問い合わせ	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	療育手帳(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	恩給法別表の特別項症~第6項症、又は第1款症
世帯用(注)		1・2級	A, B 1	

●**車いす常用者向け** 身体障がい者手帳(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)

条件	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。

お問い合わせ	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。募集時期は毎年5月上旬の予定。

お問い合わせ	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30年11月上旬の予定
お問い合わせ	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

セーフティネット住宅(民間賃貸住宅)

低所得者や高齢者、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、大阪市内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>
<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

お問い合わせ	大阪市都市整備局 安心居住課 TEL 6208-9222 FAX 6202-7064
--------	-----------------------------------------------

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。

お問い合わせ	各区 保健福祉センター 保健福祉課
--------	-------------------

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(高等学校修了前とされる年齢(18歳まで)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30年7月上旬の予定
平成30年11月上旬の予定
平成31年2月上旬の予定
※平成30年11月上旬の予定の募集においては新婚世帯の方への募集は行っていません。

お問い合わせ 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。

申込条件	1. 住宅取得にかかる契約(売買・譲渡・請負)の締結日から1年を経過していない、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 2. 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、融資利率(優遇後)が年0.1%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 その他資格要件があります。詳細は下記までお問い合わせください。
利子補給額	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
利子補給期間	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)

お問い合わせ 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 6356-0805 FAX 6356-0807

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。

お問い合わせ 大阪市都市整備局 安心居住課
TEL 6208-9211 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)。

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

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(大規模修繕工事)・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。計画的な修繕に関するアドバイザー派遣は2回まで受けることができます。

お問い合わせ 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や見直し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

分譲マンション再生検討費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、マンションの再生(建替え、耐震改修など)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:60万円

お問い合わせ 大阪市都市整備局 住宅政策グループ
TEL 6208-9224 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。

お問い合わせ 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

建替え・解体、耐震診断・改修をしたい

民間老朽住宅建替支援事業〈タテカエ・サポーターズ21〉

●建替建設費補助制度
大阪市全域において、昭和56年5月31日以前に建てられたアパートや長屋等を、補助要件を満たす集合住宅に建替える場合、建替えに要する費用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。
※一部エリア等では、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。
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・建設資金の融資あっせん等もあります。

お問い合わせ 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

防災空地活用型除却費補助

優先地区内の一部エリア等において、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を解体し、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に、解体及び空地整備に要する費用の一部を補助します。

お問い合わせ 大阪市都市整備局 密集市街地整備グループ
TEL 6208-9234 FAX 6202-7064

大阪市耐震診断・改修補助事業

一定の要件を満たす民間戸建住宅等の所有者に対して、耐震診断・耐震改修等に要する費用の一部を補助します。また、建築関係団体等と連携して設立した大阪市耐震改修支援機構から実績のある耐震事業者の紹介を行います。

●らくらく耐震診断・改修設計(耐震診断費補助、耐震改修設計費補助)…耐震診断に要する費用の9/10以内(限度額:4万5千円×戸数/棟、18万円/棟)を補助。また、耐震改修設計(工事費見積を含む。)に要する費用の2/3以内(限度額:10万円×戸数/棟、18万円/棟)を補助。「パッケージ耐震診断」は、前段の耐震診断と耐震改修設計に要する費用をまとめて補助。

●なっとく耐震改修(耐震改修工事費補助)…耐震改修工事に要する費用の1/2以内(限度額:100万円×戸数/棟)に加え、20万円×戸数/棟(自己負担額による上限あり)を併せて補助。1階のみを補強又は1階の寝室等の部屋にシェルターを設置する耐震改修工事等も補助対象。

マンション耐震化緊急支援事業

一定の要件を満たす地上3階以上の民間マンションの耐震診断・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。なお予算の範囲内で先着順に受付します。補助内容等の詳細につきましては、窓口までお問い合わせください。

お問い合わせ 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。

お問い合わせ 大阪市都市整備局 安心居住課
TEL 6208-9211 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する場合に建設費の一部を補助します。

お問い合わせ 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。

お問い合わせ 大阪市都市整備局 まちなみ環境グループ
TEL 6208-9621 FAX 6202-7064

大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

LDK工事や断熱改修工事、ユニットバスの新設・改良工事など、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)

お問い合わせ 大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ
TEL 6208-9228 FAX 6202-7064

建築物の修景に関する相談(修景相談)

地域魅力の創出を図るため、市内の建築物所有者等を対象に、外観の特徴を活かした改修やまちなみに配慮した整備など、建築物の修景に関する相談をお受けしています。(相談無料)

お問い合わせ 大阪市都市整備局 まちなみ環境グループ
TEL 6208-9631 FAX 6202-7064



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。

住まい・まちづくり・ネットワークからのお知らせ

平成30年度「タイアップ事業」の実施団体が決定しました！

応募団体名	事業タイトル名(仮称)
一般社団法人マンションライフ継続支援協会	「災害時のマンション生活を考えよう」 ～ハード・ソフト、そしてハートを考える～
NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会 近畿エリア部会	自分で診てみる、やってみる、ホームインスペクション入門
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	借地や長屋の空き家対策
SSN 第3の人生	おひとりさまの幸齢学セミナー「緊急連絡先、孤独死、認知症」 「おひとりさまの3大不安に備える・実践編」
NPO法人 ふくてっく	住み慣れた家で暮らしていくために 「介護保険による住宅改修」トラブル回避術！
暮らし方・住まい方整理ラポ/ ライフオーガナイザー関西	「片づけなさいっ！！」怒りんぼママを卒業。 怒らない片づけここにあります。
NPO法人 もく(木)の会	木と触れ合う縁日
一般社団法人 モノコミュ研究所	毎日続けられる ～ささっとさんVSきちっとさんのお掃除講座
大阪土地家屋調査士会	親と子で学ぶ学校では教えてくれない 不動産登記の基礎知識(表示登記編) ～「引き渡す」と「受け継ぐ」不動産表示登記の総点検～
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会大阪本部	知らないとソン！ 不動産の契約書にサインする前のチェックポイント

「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、住むまち大阪の魅力向上のために実施する事業です。開催の様子はホームページでご案内します。



すみじょーくん

次回の「平成31年度タイアップ事業」の募集は、平成30年9月頃を予定しています。平成31年4月から平成32年2月末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。

⇒<http://www.sumai-machi-net.com/tieup-info>

住まい情報センターのホームページ「あんじゅネット」がリニューアルします！

平成30年4月4日、あんじゅネットがリニューアルします。URLが変わりますので、お間違えのないよう、ホームページにアクセスしてください。住まいに関する情報や、貸室(ホール・研修室)、ライブラリーのご案内など、みなさまの住まいと暮らしに役立つ最新情報を発信します。あわせて、大阪市立住まい情報センター Facebookも誕生！ぜひフォローしてください！

新しいURL ⇒ <http://www.osaka-angenet.jp/>



おおさか・あんじゅ・ネット
おおさか・あんじゅ・ネット
おおさか・あんじゅ・ネット



4階住情報プラザに“大阪24区のコミュニティ情報コーナー”ができました！



平成29年11月、大阪工業大学とのコラボレーションで建築学科の学生がデザインした木製の魅力的なコーナーが誕生しました！コンペで選ばれた最優秀デザイン「Notch Bend Shelf」(金川和弘さん案)を元に、大学院生の岡本大樹さん、山

本博史さんが中心になって設計、製作、施工を実施。実施にあたって大阪工業大学工学部建築学科教授の寺地洋之先生に多大なるご協力をいただきました。コミュニティ情報誌を増やし、これからも皆さまの情報収集に役立つコーナーに発展させていきます。ぜひお立ち寄りください。



大阪市からのお知らせ

「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×【フラット35】子育て支援型」との連携を開始します！

「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」の対象者のうち、所定の要件を満たす方について、住宅ローン(フラット35)の借入金利が当初5年間年0.25%引き下げられる【フラット35】子育て支援型の利用が可能になりました。4月2日から申請受付を開始します。

※申請翌月末に交付する「利用対象証明書」の写しを金融機関に提出してから、住宅ローン(フラット35)の契約を締結する必要があります。

主な要件

- ・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の対象者であること(原則的に同時に申請いただきます)
- ・申請者又はその配偶者が40歳未満で、小学校6年生以下の子どもがいる世帯
- ・中古住宅の取得であること

詳しくは、ホームページをご覧ください。

大阪市 ▶ <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110240.html>

住宅金融支援機構 ▶ <http://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html>

申請受付・問い合わせについて

大阪市都市整備局 住宅支援受付窓口

電話:06-6356-0805(平日9時~17時30分)

住所:大阪市北区天神橋6丁目4番20号 住まい情報センター4階

フラット35子育て支援型について

住宅金融支援機構 近畿支店 地域営業第一グループ

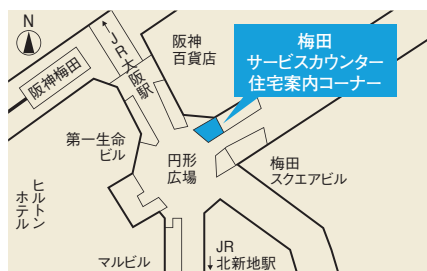
電話:06-6281-9261(平日9時~17時)



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。

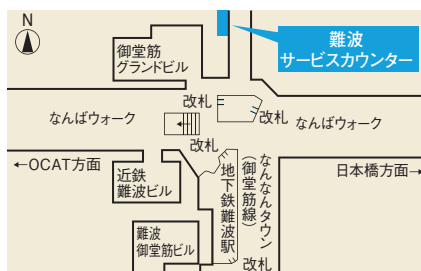
サービスカウンターの営業時間: 平日/9時~19時 土・日・祝日/10時~19時 ※臨時休業する場合があります。

■ ディアモール大阪B1F



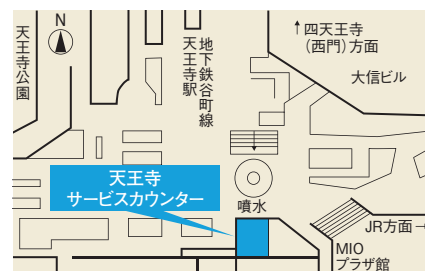
TEL: 06-6345-1103 FAX: 06-6345-0873

■ 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

住まいに関するご相談をお受けしています

■住まいの一般相談(随時/窓口相談・電話相談)

公的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、窓口又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)

■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。

相談専用電話: 06-6242-1177

・一般相談は住まい情報センター開館時間中お受けしています。



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いをサポートします

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

4月~6月の休館日	4月3日、10日、17日、24日 5月1日、4日、5日、8日、15日、22日、29日 6月5日、12日、19日、26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

住宅ローンやカードローンの返済などの相談に、カウンセラーがおこたえます。

カウンセリングサービス

毎週水曜日 午前10時~午後4時 相談無料
事前に予約が必要です。まずはお電話ください。

☎06-6942-1612

※通話料がかかります。

[こんな相談できます。]

- ◎ わたしの場合、いくら借りられるの?
- ◎ 出産や子育て、定年などを考えた住宅購入資金計画は?
- ◎ 返済がしんどいけど、どうすればいいの?
- ◎ わが家にあった返済方法や、返済を軽減する方法は?

知りたいことも、

お困りのことも。

なんでも、ご相談ください。

銀行とりひき相談所

一般社団法人大阪銀行協会 大阪市中央区谷町3丁目3番5号



詐欺にご注意!

●これってオレオレ詐欺?

●投資勧誘、未公開株など、うまい話は…?

銀行に関する知りたいことも、お困りのことも、お電話ください。

わたしたちは、ローンやクレジットの利用に関するご相談、預金の預入れや事業資金の借入れなど、銀行取引に関するさまざまな疑問にお答えしています。

☎06-6942-1612 相談無料

[受付] 月曜日~金曜日(祝日および銀行の休業日を除く) 午前9時~午後5時(通話料がかかります)