

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 (住まい情報センターの開館時間等につきましては、本誌10ページをご参照ください)
 平日・土曜 9:00～19:00 日曜・祝日 10:00～17:00

住まいの一般相談(随時)

住まいの購入や賃貸借、分譲マンション管理、および、大阪市を中心とした公的な住宅施策などに関する質問に対して、相談員が面接または電話で対応します。英語、中国語、韓国・朝鮮語のご相談にも対応します(外国語対応は午前10時から午後5時まで)。

住まいの専門家相談(予約制)

住まいに関して、専門的な内容については、下記の専門家相談を設けています。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。

	相談日時	内容	相談資格者
資金計画相談	隔週土曜日 [10:30～12:00]	住宅取得やローン返済のための資金計画などの相談	大阪市内にお住まいか、お勤めの方
建築・リフォーム相談	隔週土曜日 [10:00～13:00]	住まいの新築や建替え、リフォームの計画・設計内容に関するアドバイス、工事施工上の問題・建築関係法令など、住まいに関する建築技術上の相談	
法律相談	おおむね毎週土曜日 [10:00～13:30]	土地・建物・借地・借家・相続など、住まいに関する法律上の相談	
分譲マンション相談	おおむね月1回日曜日	管理組合運営・管理規約など分譲マンションに関する弁護士による法律相談	

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 午後1時～4時

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

住まいづくりの基礎知識、住生活を豊かにする工夫、大阪の住まいの歴史などさまざまなテーマでセミナーやイベントを行っています。スケジュールや申し込み方法は本誌10ページをご参照ください。

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。図書は、貸し出しもしています。



大阪くらしの今昔館があります

大阪の住まいや人々のくらしの歴史をビジュアルでわかりやすく再現しています。また、楽しい催し物も盛りだくさん。詳しくは本誌9ページをご参照ください。

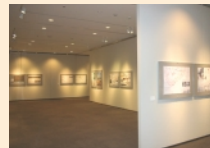
ホール・研修室・企画展示室の貸し出しをしています

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。市民の方々にも広くご利用いただけます。

お問い合わせ・ご予約:
ホール・研修室
 大阪市立住まい情報センター
 TEL 06-6242-1160
企画展示室
 大阪くらしの今昔館
 TEL 06-6242-1170



3階ホール



企画展示室

大阪市サービスカウンター 住宅案内コーナー もご利用ください

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。

<p>ディアモール大阪B1F</p> <p>TEL 06-6345-0874 FAX 06-6345-0873</p>	<p>地下鉄難波駅構内B1F</p> <p>TEL 06-6211-0874 FAX 06-6211-0869</p>	<p>あべちかB1F</p> <p>TEL 06-6773-0874 FAX 06-6773-6600</p>
---	---	---

営業時間: 平日/午前9時～午後7時 土・日・祝日/午前10時～午後7時
 10月7日(日)、8日(月・祝)臨時休館します。

広告に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。

関西圏 住宅情報満載 大阪市内中心

家探しの強い味方!!

新築マンション専門のフリーペーパー 一戸建て・土地・マンション情報のフリーペーパー

住宅情報誌 **タウンス** 創刊号! ¥0 毎週火曜日発行

住宅情報誌 **タウンス** 創刊号! ¥0 隔週水曜日発行

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 **32**
 2007年 秋号

特集 **市民とともに、住まい・まちをしくる。**



大阪くらしの今昔館NEWS
町家のデザイン -屋根瓦-

住むまち大阪STYLE
 日常に浪花のはんなり、着物をたのしむ暮らし

大阪くらしの今昔館所蔵品を巡る
 大坂画壇の絵師たち 四条派の風景画

住まいの基礎知識
 住まいを借りる時に必要なお金とは

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

あんじゅ 2007年秋号 平成19年10月1日発行 発行 大阪市都市整備局企画部住宅政策担当 06-6208-9224 〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3-20 編集 大阪市住まい公社 06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

市民とともに、 住まい・まちをつくる。

■ 住まいネットワーク事業の紹介 ■

多様化する市民ニーズに対応し、地域固有の住まいまちづくりを進めるためには、行政だけでなく、専門家や地域をよく知る市民との取り組みが不可欠になっています。そこで、住まい情報センター(以下、センター)では、平成18年度から「住まいネットワーク事業」として、専門家団体や市民団体等との協働による住まいまちづくり活動に取り組みはじめました。

住まいネットワーク事業とは

一つ目として、センターと協働で取り組む団体等を「住むまち大阪スタイル人」として登録しています。平成19年3月には、活動事例報告と団体間の交流の場として「住むまち大阪スタイル・シンポジウム」を実施しました(詳しくは、あじゅvol.31 2007年夏号)。今後も活動連携や相互支援が深まり、より充実した活動が図られるよう、相互交流の場を提供していく予定です。

二つ目として、住まいネットワーク事業の情報発信を行っています。現在ホームページ版あじゅなどにより情報発信を行っていますが、今後新たなホームページを開設します。従来はセンターからの一方通行であった情報発信を、新しいホームページでは団体からの情報発信や市民との相互交流の場にします。具体的には活動団体がイベント告知や参加申し込み受付、市民とのホームページ上での交流などが可能なコンテンツを作成予定です。

また、センターからの「住むまち大阪スタイル人」の活動内容記事や過去イベントの報告なども発信していきます。

三つ目として、タイアップ事業があります。住宅政策上の重点課題などをもとに設定したセミナー・イベントを専門家団体や市民団体とセンターで協働実施しています。公募で選ばれたセミナーやイベントに対し、センターでは貸室の無料提供、公共施設や広報誌での広報、参加者データの管理などを行っています。

専門家団体や市民団体はもちろん、大学・他部局・公共施設などとの連携も考えています。

次の項ではタイアップ事業が選定された2団体の活動内容を紹介し(2団体とも「住むまち大阪スタイル人」です)。

タイアップ事業参加者のご紹介

日本住宅管理協会

「相談にのったからには、最後まで面倒をみなくては」



副理事長・森川征浩氏

副理事長の森川氏は、本当に困っている人にはそういう姿勢でのぞまなければならないと考える。トラブル回避には、悪質業者の監視・排除とともに、たとえ素人であっても基礎的な知識を身につけ、自分の身は自分で守る姿勢が重要である。

しかし、万が一トラブルにあってしまった場合には、消費者は深い専門知識がないと交渉できないため、専門家が入って最初から最後まで相談にのってほしいだろうと、森川氏は考える。しかし現実にはそういう組織が少ないからといって自分ですべてをやらせようとする組織を立ち上げた。

では、森川さんのいう「最後まで面倒をみる」というのは具体的にどういうことか?

たとえばリフォームの訪問被害にあった人に対して、最初は電話相談から始まり、業者が悪質と判断した場合には、建築士が現地に赴いてチェックし、その後建築士と弁護士が業者と交渉するということをする。業者が非を認め、訪問被害金の全額返還と原状回復をとりつけた例もある。建築士の現地出張からは有料になるそうだが、それで解決できれば、消費者にとっては大変ありがたい話だ。

「ただ、それは明らかに業者が悪質だった場合であり、いつも消費者側につくというのでは

なく、あくまでも判断(評価)は中立である」と森川氏は強調する。たとえば、施工精度の点で消費者がクレームとして主張しようとしても、それが許容の範囲なら、そう指摘すること。「テレビなどをみて、建物の傾きをみるためにパチンコの玉を持ってきてころがす人がいるが、それが行き過ぎの場合もあるからね」

日本住宅管理協会の活動内容

活動内容は、住宅の新築・建替、売買、リフォーム、耐震改修などに対するアドバイス、業者紹介、見積書のチェック、トラブルの調整など。協力会員である専門家・事業者が連携して業務にあたる。平成19年度に指定した大阪府「リフォームマイスター制度」の登録団体でもある。

リフォームマイスター制度:大阪府が指定した信頼性の高い非営利団体が、リフォームの相談や業者紹介を行う制度。後述の住宅長期保証支援センターも登録団体。

会員のスキルアップも重要

消費者への業者紹介は、得意分野(たとえば、内装が得意、バリアフリーの実績が多いなど)や活動拠点などを考慮して、会員の中から選定する。当団体の事業者会員になるためには、事業者が信用できるか否かを団体役員が見極め、



構造(在来工法)と耐震補強を知ってもらうための会員お手製模型

なおかつ説明会を受講した上で会員になってもらう。「熱意があり、信頼できる人材(会社)であっても、スキルを身につけてもらうことが必要なときもある。また、専門知識の高度化が求められる中で、絶間ないスキルアップは専門家として必須である。だから、消費者(一般市民)向けと同じぐらい、専門家のスキルアップの場が重要」。ということで、当団体では事業者会員向けの研修会なども実施している。

多様な人材との交流が、アイデアやモチベーションの源

森川氏は建設会社と商社に勤めた経験を持つ。「商社に勤めたことで、いろんな地域、いろんな人と出会った。おそらく建設会社に勤めただけでは、自分自身が今のようになっている人との交流を楽しむようにはなれなかったと思う。そしてそのときにできたネットワークがNPOを立ち上げる上での大きな財産となった」

現に森川氏は住宅管理協会の会員だけでなく、地元小学校の総合的学習プログラムのアドバイザー、評議員、コーラスグループのテノール担当、そして大阪市NPOネットワークの役員といるような顔を持つ。

「そんなにいろんなことをして、しんどくないですか?」と質問したところ、「異業種、異年齢の人々と交わることで、今までになかったアイデアが生まれ、またモチベーション(志気)があふれてくる。いそがしいけど、とても楽しい。たとえば、小学校の総合的学習の時間には、アナウンサーの朗読、地元高齢者の昔話、看板屋さんの仕事の話などいろんな人を学校に紹介し、授業が実現した。これもいろんな人と知り合いだから、企画できたこと」とニコニコして答えられた。人が好き、役に立つことがしたい、という気持ちがいそがしいと伝わり、こちらもいっばい元気をもらった。

タイアップ事業参加者のご紹介

住宅長期保証支援センター



専務理事・鈴森素子氏

設立のきっかけ

当団体設立のきっかけは、平成12年の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下、品確法)の制定である。平成10年から任意の勉強会「優良工務店の会」で工務店の知識の向上を図るとともに、住宅業界と協働活動することの要望が高まり、住教育、住情報提供・サポートを目的に「NPO法人住宅長期保証支援センター」を立ち上げ、活動を開始した。

活動内容

業界向けには住宅メンテナンス診断士講習会、倫理講習会、耐震勉強会等を開催し、スキルアップに努めている。

消費者サポートとしては、電話による住宅相談を手始めに、新築住宅のサポート、住宅の調査診断、トラブル対応などを行っている。トラブル対応は消費者の負担が少ないように「トラブルは起こさない、小さなうちに解決、トラブルを拡大させない」が基本姿勢。

住宅を「衝動買い」しないで!

平成15年7月の大阪府住まいの評価・管理アドバイザー制度登録団体に参加したときから消費者相談が多くなり、住宅の新築、売買、リフォーム、維持管理などのサポートを行っている。品確法の目的が質の高い住宅の普及であることに努めていると言える。また、既存(中古)住宅の活用・質の向上が今後一層重要となり、既存(中古)住宅の質が適正に評価される必要がある。将来、これに対応できるよう、新築時の建物の履歴書のデータベース化(登録住宅制度)も行っている。

質の高い住宅の普及を促進するため、活動範囲を広げている当団体であるが、専務理事・鈴森氏は、つくづく「住宅を購入する直前の情報収集だけでなく、購入、建築する意思が出る前から、地道な学習をしてほしい」と語る。野菜や雑貨を買うのと違って、たびたび経験できない上に人生の買い物で最高額で、一度入手すればそうやすやすと転売できないものなので、「衝動買い」はしないで!と強く訴える。

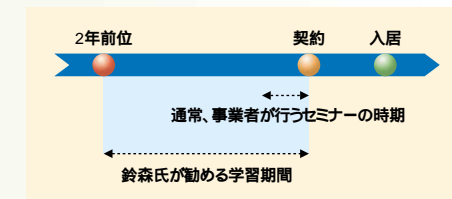
というのは、業者に「他では借りられなくてもこの物件ならローンがつくよ」「今なら、安くしておきますよ」「他にも買いたいというお客さんがいますよ」などとあおられて契約した例をきくという。そして相談の内容を聞くと「どうし

て、契約内容をもっと検討しなかったの?」と思うような例も少なくないという。逆に「情報をしっかり集め、検討に時間をかけた人ほど入居後の満足度は高い」ということだそう。

住宅建築、購入予定者は、少なくとも一年半位前から勉強を

契約する直前の情報収集では、契約期限がせまってあせって判断したり、いろんな物件の内容(品質、性能、保証内容、メンテナンスのことなど)を充分比較検討ができず、「目」が養われないまま判断することも多いという。鈴森氏は「購入の1年半前、理想をいえば2年前から勉強をしてほしい」という。そして、「最近では情報の発信、提供の仕方が複雑になっているので、誰が、何のために情報発信しているか見極めることが大事」という。

当団体は非営利団体として、営利企業が提供しにくい基本的なことや、メンテナンスやエコライフなど住宅を建てるだけでなくライフスタイルも含めて考えるようなセミナーや調査活動を実施している。



消費者が住宅購入や建設に際して学ぶ時期の理想は2年前位から

現場から得た情報を社会に還元 消費者向け事例集の発行

当団体の構成員は建築士、弁護士、司法書士、税理士と、多くの現場に精通している工務店である。現場で培ったノウハウ・事例(事前の劣化状況、事後の工事事例など)が集まり、それらの情報を団体が整理分類して、消費者向け「事例集」として発行している。工務店会員が現場で得た情報を当団体の活動を通じて社会に還元し、究極は「賢い消費者」が一人でも増え、市民・専門家の協働による安心・安全な住まいやまちが実現することが目標という。

多様な建築職能のネットワーク

従来建築業界は建築士、大工などがそれぞれの職能や地域集団で活動することが多かったが、当団体は住宅に関わる数多くの職能が参加して、職能や企業規模にとらわれず、消費者とともにまちづくり、家づくりの活動を行っている。

この6月からは消費者相談などを行う他のNPOなどと「関西住生活団体連合会」を立ち上げ、消費者サポートに一層の力を入れている。

現場主義と協働活動。机上論に陥りがちな理念をきちんと実践されているところに、この団体の気合を感じた。

(住まいネットワーク担当: 川幡祐子)

日常に浪花のはんなり、 着物をたのしむ暮らし

最近、まちの中で着物を着ている人を多く見かけるようになりました。

大都会の中であって、昔ながらの大阪の日常風景を見るようで、ほっとなごみます。着物はゆとりに通じるのでしょうか。着物を着てまちを歩けば、商人のまちならではの精神や知恵、遊び心までよみがえってくるかもしれません。

普段着感覚で着て 行ける場があちこちに

着物人気は全国的な流れですが、大阪では、まちなみに溶け込む日常づかいの着物が復活してきているようです。たとえば、天満に昨年誕生した寄席小屋「天満天神繁昌亭」界隈は、最近、着物姿の女性が目立って増え、天神橋筋商店街も華やいた雰囲気になっています。きっかけは繁昌亭が呉服の日(5/29)に始めたキャンペーン。着物での来場者(昼席)には大入り袋を進呈するもので、男性の着物姿もまじるようになり、50人以上という日もあったとか。落語は着物で演じられる伝統芸能。和の空気をかもしやす軽なスペースが着物を着ていく格好の場になっているようです。付近の昔ながらのまちなみも一因でしょう。同じように昔と変わらぬ風景を残す空堀や平野など、着物でそぞろ歩きを楽しめる場はまちのあちこちにあります。

「昔きもの」と呼ばれる古着も人気を集め、晴れ着や紋付といった特別な日の気のはるものではなく、普段着感覚で着物のおしゃれをたのしむのが昨今の特長。新鮮さと懐かしさを併せ持つ「温故知新」の象徴として見直されています。同時に、着物を通してはくまれた大阪の精神をよびさますものでもあります。

見直したい浪花の 良質のおしゃれ

江戸時代、天下の台所として繁栄した大坂では、人々は大いに着物のファッションを楽しんだよう。リサイクルも盛んに行われて古着商(古手屋)が呉服商とともにぎわい、後に大手百貨店へと発展していった店もあります。それほど人々の着物への関心は高く、着物のぜいたくさと先進性において、江戸や京に劣らないものだったとか。色、柄、生地、染などさまざまな面で流行の発信地になったと言



繁昌亭には浴衣姿の外国人の方も

います。綱紀肅正の折には、見た目は地味でも布や裏模様、下着に凝りました。

戦前までは当たり前のように普段に着られていた着物。その「衣」を通して、「こおとく上品で質素=高等から転化とも」と「はんなり」品のいい華やかさといった大阪独自の美意識としゃれ心がはくまれ根付いていったようです。時に奇抜でモダンな柄や着こなしを楽しみながらも、底に流れているのは、流行より先不易の商人のまちの実利精神。良質で飽きのこない長く着られるものを求めました。そのぶん、一枚の着物に愛情をそそぎ、愛着もわいたことでしょう。

今はより手軽な着物も増えましたが、着物を着れば、そんな古くて新しい美と精神を見直すきっかけにもなるはず。押し入れに眠っている着物に風を通して、気軽に和の装いで出かけてみてください。目に映るまちの景色もまた違ってくることでしょう。



空堀で開かれているイベント「きものdeからほり」

着物を着れば 見られ方も 振る舞い方も変わる

大星 将臣さん



日本文化に関心を持って勉強し、たどりついたのが「日本人の精神的な支柱としての神道」だったという、住吉大社権禰宜の大星将臣さん。いつも白衣と袴姿で従事していますが、プライベートも一ヶ月のうち5~6日は着物ですごしているとか。近くにある粉浜商店街の呉服屋さんとの縁で着物を作ったのがきっかけだそうです。30代半ばの男性が着物を好むのは珍しいことですが、着物で遊びにも行き、仕事関係で出かける際にも着ていくとか。必ず羽織も着て準礼装として。「着だすと着物はラクです。着物は『地味・派手』で目立ちますが、同時に品や威厳があります。何より自分の職業が相手に伝わり、私もこういう仕事をしていることを忘れない。相手に失礼にならず、説得力が増し、一方で抑制にもなります。着物を着ていることで見られ方が変わり、私の振る舞い方も変わりました」。リサイクルの着物も利用し、制約はあるけれど、自由に着ているとも。そして自然に歩きやすい道を選び、小股にもなっていると言います。「人間の心の状態として落ち着く」。大星さんが見つけた着物の効用は大きいようです。

百年後に 振り返れば、 これは「繁昌亭文化」

高島 幸次さん



天満天神繁昌亭が誕生して以来、大阪天満宮界隈は、繁華街とはまた異なる懐かしい空気をかもしだすを見せています。着物での来場者は毎日見られ、落語の小屋にマッチした風情を感じさせてくれます。夙川学院短期大学教授で大阪天満宮文化研究所研究員でもある高島幸次さんは、こう言います。「百年後に振り返ったとき、繁昌亭文化として、かつての日本人が当たり前を楽しんでいた暮らしが復活した、ということでしょう」。もともと、繁昌亭のある天満宮・大工門の付近は天満八軒と呼ばれた芝居小屋や寄席小屋があった場所。「江戸時代には境内にも芝居や見世物の小屋が並び、内と外が一体化した遊興の地でした。だから、日常の中に持つことがあり特別なことではなかった。繁昌亭ができて、お参り目的ではない人もお参りしています。それは昔の日本人の日常感覚なんです」。道頓堀が「ハレ」とするなら天満は「ケ」の遊興地であり、天神祭を守り継いで来た庶民の歴史が息づく「境内の延長線上のまち」。だから、「ケ」の芸能である落語が似合い「着物も普段着として普及している」とも。その繁昌亭文化の推移を高島さんは定点観測のように見つめ続けます。

「あなたを優先」する 和の文化を 伝えていきたい

頼政 恵美子さん



戦前から長屋風景を残す空堀界隈の一角に、築百年以上の邸宅を利用した「サロンdeありす」があります。頼政恵美子さんが主宰する「まちと着物」のかかわりを推進するサロン。2003年春から毎月第3土曜日に「きものdeからほり」と題して、参加者たちが着物を着て出かけたワークショップを開いたり。着物のレンタルもあって若い女性やサラリーマンたちにその輪は広がりをを見せてきています。頼政さんは着物学院の院長として、長年着物に携わってきたことを活かして一人でも多くの人に日本の文化を伝えていきたいとの思いからNPO法人「和文化伝承協会」を2002年に立ち上げました。「今、若者の多くが、部屋の出入等や、いろいろな場面で見せる我先の行動は『我優先』です。あなたからどうぞの気持ち『あなた優先』が日本の心、和の文化だと思います。着物を着た非日常の時間が、他人を思いやり自分にやさしくなれたり、日本の文化に興味を持つきっかけとなれば」と着物の普及活動をしながら、子どもたちに日常作法を教えたり、また、レトロなまち空堀で昔ながらの「家での結婚式」もここで始め、和文化の伝承に余念がない頼政さんです。

着物は生きています 洗い張りして 大事に着てください

若山 隆一さん 欣司さん
(写真左) (写真右)



着物は本来、長く着るもの。できるだけ美しく長持ちさせるために、洗い張りは欠かせないものでした。しかし、昭和40年代頃から着物を着る人はめっきり減り、洗い張りの店も減少し今では市内で約50軒。そんな中で、北区浪花町で約50年、親子代々で「洗張・ゆのし」の看板を掲げて、着物文化を支えているのが若山隆一さん、欣司さん兄弟です。洗い張りは着物の表と裏をほどいて反物に縫い直し、洗ってきれいに伸ばして干し、再び元どおりに縫い直す手間ひまのかかる作業。「乾燥が肝心」なので天気に左右もされ、気を抜くことができません。そんな職人技を「子どもの頃から慣れて覚えた」とか。需要は昔ほど多くはありませんが「信頼関係が一番大切」と、お客の注文に応える日々。「初めての給料で買った着物」や「自分の晴れ着を娘のために」など着物に愛情を持つ人たちが依頼に来ます。「着物に愛着を持って、大事にしてくれている人がまだたくさんいます。だから、私も着物を大事に扱わせてもらいます。着物は生きています。置いておいたら早く傷み、着ているうちは長持ちします。そして、手をかければ、着物は生き返った！もするのです」。

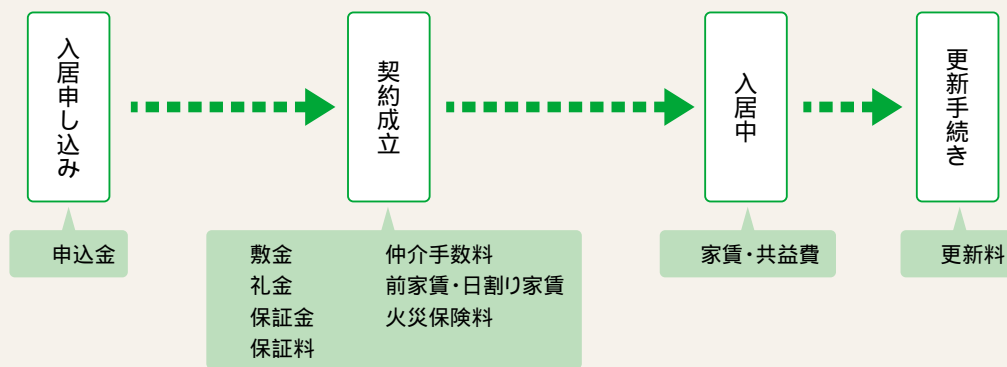
住まいを借りる時に必要なお金とは



初めて住まいを借りる時、進学や転勤などで遠隔地で住まいを借りることになった時、とまどう人は少なくありません。住まいを借りる時に支払うお金の意味がわからなかったり、地方により賃貸借の習慣が異なるために理解できなかったり……。そこで今回は、住まいを借りる時に発生するお金についてまとめてみました。

住まいを借りる時の流れ

住まいを借りる場合、入居の申し込みをする時や契約が成立した時、入居した後、契約を更新する時などいろいろな段階でお金が必要となります。時系列で追ってみましょう。



申込金【入居申し込みの時】

入居したい物件がある場合に、不動産会社に預け入れるお金です。必要事項を記入した入居申込書とともに、数千円～数万円程度を申込金として預けます。あくまでも入居したい「意思」を示すためのお金で、契約したわけではありませんから、後に契約に至らない場合には返金されます。念のため、不動産会社に申込金の預かり証を書いてもらい、受け取っておきます。

敷金【契約が成立した時】

敷金は、入居中に家賃を滞納したり、建物や室内を汚損したりした時の担保として、その物件の貸主(大家さん)に預けるお金です。退去する時には返金されますが、家賃滞納などがあった時には、その分を差し引かれて返されます。敷金の目安は地域によって異なり、たいたい家賃の1～3ヶ月分程度。敷金とともに「礼金」を求められる契約もあります。

礼金【契約が成立した時】

礼金は、文字どおり貸主に住まいを貸してくれるお礼として払うお金です。敷金と違って退去時に返金されません。礼金は、法律で決められたものではなく、長い間の商習慣で生まれてきた性格のお金ですが、礼金を支払うことが賃貸借契約の条件になっていけば支払う必要があります。たいたい家賃の1～3ヶ月程度です。

保証金【契約が成立した時】

関西圏では、敷金や礼金ではなく、「保証金」として家賃の5～10ヶ月分程度を貸主に預け入れるケースがあります。退去する時には、契約時にあらかじめ決めておいた一定額を差し引かれて返金されます。この差し引き分を「敷引き」(解約引き)と呼びます。

保証料【契約が成立した時】

住まいを借りる時にはほとんどの場合、借主の債務の履行や身元を保証するために「保証人」が求められます。特に「連帯保証人」を求められると、借主が家賃滞納など借主としての義務を果たせなかった場合には、借主に代わってその義務を負います。連帯保証人には、親きょうだいや借主に近い親族などを立てるのが一般的ですが、どのような保証人が必要かは賃貸借契約の条件に規定されていますので、それに見合った人を探します。連帯保証人がいない場

合、求められる条件に合った人がいない場合などには、保証人の代わりに保証会社を利用するケースもあります。その場合には保証会社に保証料を払います。保証人と保証会社の保証、両方を求められる場合もあります。

仲介手数料【契約が成立した時】

賃貸借契約を仲介してもらった不動産会社に払う手数料です。家賃の1ヶ月分(上限)と消費税を、貸主と借主が折半するのが原則ですが、支払う人が各々了承すれば、負担割合を変えることもでき、一方が全額を負担することも認められています。

前家賃・日割り家賃【契約が成立した時】

貸主に支払う家賃は通常前払いで、賃貸借契約が成立した時に当月の家賃を前家賃として払います。契約が月の途中の場合、契約条件に示されている「入居可能日」からその月の残日数に応じた家賃を支払うことを日割り家賃といえます。

火災保険料【契約が成立した時】

借主は、十分に注意して借りている住まいを使い、契約終了後に返さなくてはなりません。万一、借主としての責任を果たせず、火事を出した場合には、貸主に損害を賠償する義務が生じます。借主だけで払えない場合は、その責任が連帯保証人まで及ぶ場合もあります。そんな万一のケースに備えて火災保険に加入するのが賢明です。その際には火災保険料を払います。火災保険によっては、爆発や落雷、風水害、給排水設備の事故、浴槽の水漏れ事故などをカバーする保険もありますので、加入時に内容をよく確かめましょう。

家賃・共益費【入居中】

借主は貸主に毎月、家賃と共益費を払います。共益費とは、建物全体の清掃や補修、警備、廊下の照明器具、エレベーターの維持点検など共用部分に対する付加使用料です。

更新料【賃貸借契約を更新する時】

賃貸借契約書で定めた契約期間を終了し、契約を更新する場合に契約条件として定められていけば「更新料」を貸主に払います。たいたい家賃1ヶ月分程度で、退去時に返金はされません。

大阪 くらしの 今昔館

news

volume.25

平成19年10月



風呂屋の屋根を飾る鬼瓦



本瓦葺の町家(唐物屋)

大阪くらしの今昔館の9階展示室に
実物大で再現した江戸時代の大坂の町並み。
10階の展望フロアからは、瓦屋根の美しい家並を見ることができます。
町家の魅力を紹介する第2回目は、屋根の瓦を取り上げます。

江戸時代の風俗を紹介した随筆『守貞謾稿』には町家の屋根瓦に関して、板屋根が多かった江戸に対して、上方(大坂・京都)では必ず瓦葺になると記されています。『守貞謾稿』はさらに、「京坂大同小異あり。京師はかんりやくがわら勘略葺を専らし、本葺を稀とす。大坂はこれに反して本葺を専らし、勘略を稀とす」と



南瓦葺町の瓦師(撰津名所図会)

述べています。勘略葺(棧瓦葺)というのは17世紀に日本で発明された波型の瓦(棧瓦)を用いた葺き方、また本葺(本瓦葺)は平瓦と丸瓦を交互に用いた古くからの方法です。勘略葺の京都に対して、大坂では本葺が多く、これが大坂の町家の特色でした。

また鬼瓦は、大坂では鬼面となるのが一般的でした。今日でも古い町家をよく見ると、屋根の上に怖い顔をした鬼瓦が置かれているのに気づきます。9階展示室の復元町並みでも、風呂屋や薬屋で使われています。なかでも風呂屋の屋根の鬼瓦は、船場の旧家の古い鬼瓦から型をとったものです。時代が下がれば鬼の表情は優しくなるといわれますが、江戸時代の趣をよく伝えています。これに対して江戸では、「江戸も百年前は鬼面を造れり。今世は廢れて、名のみ鬼板と云ふ。ここに定紋を画く」と、『守貞謾稿』にはあります。古くは鬼面が用いられていましたが、当時すでに廢れて定紋が入られていたのです。ここにも江戸との違いが見られます。

さて、これらの瓦を制作したのが瓦師や鬼

師で、大坂では空堀付近に集住していました。慶長20年(1615)瓦師寺島惣左衛門は徳川家康より東横堀から生玉筋付近にかけての広大な土地を拝領し、そこに配下の瓦師を住ませました。さらに寛永7年(1630)にはその北東に瓦土取場を拝領し、「野ばく」または「高原」と呼ばれました。天保町鑑の「野ばく」の項には、「瓦土とり場と云、から堀北へ下ル所よりあんどうじ橋すぢ坂下迄、東は谷町うらより西八松や表町南手まで高原とも云」と記されています。そして瓦土を取ったあとは、つぎつぎと新しい家が建てられていきました。『撰津名所図会大成』には「名産瓦」として、「南瓦屋町高原の辺瓦工の家許多あり浪花名物の一なり」とあり、当時は瓦職人が多く住んで浪花名物として知られていたことがうかがえます。今日見られる空堀の変化に富んだ地形は、こうして生まれました。8階展示室には空堀の模型もありますので、ぜひご覧ください。

(学芸員 新谷昭夫)

町家のくらし 屋根瓦

大阪くらしの今昔館所蔵品を巡る

大坂画壇の絵師たち

6. 四条派の風景画

大阪くらしの今昔館には近世の大坂画壇の絵師による作品が所蔵されています。それらの中から注目すべき作品を紹介していきます。

江戸後期に登場した円山応挙は、日本画に西洋画の陰影法や遠近法を取り入れて、写実的な画風を編み出しました。つづく呉春は、文人画の思想や日本的な情感を取り入れて、詩情にあふれた画風を展開しました。呉春の開いた四条派は幕末明治に一大潮流となり、大坂でも優れた絵師が輩出しました。その中には大坂の風景を地元の絵師ならではの観察眼と愛情をこめて描き、好評を博した絵師もいました。今回紹介するのはそうした絵師たちです。

玉手棠洲画・大蔵謙齋賛「天保山図」 絹本墨画淡彩 47.0×71.0cm

玉手棠洲(1795～1871)は名を蓮、字を清操といい、中井藍江に絵を学びました。山水人物を得意とし、安政3年(1856)刊『浪華名流記』には「縦横超絶」と賞されています。酒を好み、毎日泥のようであったので、人々は酔仙人と称しました。2人の子も画家として活躍しています。

本図は天保山を海の方から描いたものです。経済都市大坂の大動脈である大川は、

江戸後期になると上流からの土砂が堆積し、航行に支障をきたすようになりました。船の安全を確保するために、天保2年(1831)、奉行所のお達しで大川の川浚えが行われました。動員された町人たちは町ごとに揃いの衣装を作り、お祭り騒ぎでのぞんだそうです。浚えた土砂を河口に積み上げたところ、高さ40mもの山ができあがりました。これが天保山で、斜面には桜や松が植えられ、茶屋が

き、他国の人々までもが訪れる浪華の一大名所となりました。できたての土砂の山はごつごつしており、まるで唐絵(中国の絵)に出てくる蓬萊山(蓬莱山)のようです。そこで大坂の人たちは、都会人らしい洒落で散策用の橋にもおめでたい名をつけました。本図は天保山ができた7年後の天保9年の作です。賑やかな見物客で賑わった山も今は10月、皓々たる月の光を浴びて静かなたたずまいを見せています。苦舟にはうっすらと霜がおりています。

賛をした大蔵謙齋(1786～1844)は、博識で詩文をよくした儒学者です。賛の内容は民の声に耳を傾けた善政をたたえ、「川浚え船の帆柱が林立し、帆が風になびいている。波都(浪華)の男女の美しい着物は霞のようだ」というものです。遊興都市大坂らしいエピソードとして、天保山は語り継がれたのでしょ



天保山図



天保山図部分

菅其翠「宇治橋・大坂三大橋図」 双幅 紙本着色 各104.2×29.5cm



宇治橋・大坂三大橋図

菅其翠(1831～87)は絵師の菅松峰の子で、名を元長、字を子善といいました。父とともに挿花にもすぐれ、古流3代目を継いだと伝えられます。四条派の西山芳園に学び、写実的な風景画や情感あふれる花鳥画を描きました。

本図は右幅に宇治の大橋、左幅に大坂の三大橋を描いたもので、五月雨の宇治と雪晴れの大坂が対照の妙を見せています。宇治の大橋は勢多、山崎(のちに淀)とともに古代の三橋と称さ

れた橋です。三の間と呼ばれる張り出しには、かつて橋姫(橋の守り神)が祀られ、ここから汲む水は名水とされました。豊臣秀吉も茶会を催したおりに水を汲ませたという話が伝わっています。

一方、左幅に描かれたのは手前から難波橋、天満橋、天神橋で、大坂の三大橋といわれた橋です。大坂には八百八橋があるといわれたことが、実際には200ほどであったといわれています。その中でもとくに交通の要所となった橋12は公儀橋とされ、幕府の費用で補修や架け替えが行われました。この三大橋も公儀橋で、その大きさは最長の天神橋で全長137間4尺(約250m)ありました。本図では都



宇治橋・大坂三大橋図部分

会の雑然とした家々を雪の中にかき消して、三橋の背後に大坂城を配しています。似たような構図の絵を其翠はしばしば描いており、大坂の誇らしい風景として好んで描いたものと思われます。

(岩間 香 摂南大学教授)

見どころ くら話 くら話

大阪くらしの今昔館が設計段階からこだわった展示の中身や、ふだんは気づかない展示の裏側をご紹介します。

「国産のエレキテル？」

町家の大通りのほぼ中ほどに、疋田屋蝙蝠堂(ひきたやこうもりどう)という店がひと際目だって軒を並べています。唐高麗物屋(からこまものや)という設定。今でいう高級輸入雑貨を扱う店頭です。浪花ではたいへん有名な店であったことは、『撰津名所図会』に絵入りで紹介されていることからわかります。この店頭を復元する過程で、たいへん興味深いことがわかりました。それが店頭に並ぶエレキテルです。

平賀源内の発明品としてよく知られたものですが、その原理はオランダからもたらされました。長崎遊学の際に和蘭通詞から壊れたエレキテルを入手し修復に成功したのが、安永8年(1776)といわれます。以後何台か製作し、実験を重ねていたことがさまざまな資料によって判明します。当時は医療機器というより、見

せ物としての意味合いが強かったようです。さて、このエレキテル。疋田屋蝙蝠堂の店頭にも並んでいます。その使用法は?と見てみると、客寄せとして利用されています。台に正座し楽しむ客と迷惑そうにハンドルを回す若旦那といったところでしょうか。通りすがりの人も興味津々。この絵が描かれたのは寛政年間。源内がエレキテルを完成させてから20数年後となります。

問題はここから。このエレキテルが納めている箱に秘密があります。箱書きを観察すると「エレキテル 細工人大江」とあります。さてこの大江という名前。実は浪花で活躍していたカラクリ細工を手がける人々であることがわかっています。カラクリ仕掛けの人形など手の込んだ商品などは彼らが世に出していたので



『撰津名所図会』に描かれたエレキテル

す。天神祭に登場する「お迎え人形」などもその多くは彼らの仕事となっています。浪花では国産のエレキテルが製作・販売されていたのです。

では、当時のものが完全に復元できるのでしょうか。実はできないのです。ガラス瓶に金属の鎖を擦り付ける構造になっているのですが、このガラス瓶は鉛成分が混入していないと静電気が発生しないのです。現在こうしたガラスは製造されていません。ガラスの製造技術が発達してしまい、ガラスには鉛が入っていないのです。いくら擦っても静電気は発生しないのです。一度当館が復元したエレキテルを体験してみてください。—工夫を凝らした結果、見事に髪の毛が逆立ちます!

(学芸員 明珍健二)

大阪くらしの今昔館 催し物ガイド

充実した常設展示や企画展示、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。

常設展

商家の賑い

会期 ~ 2008年4月13日(日)

1830年代(天保期)の大坂の町を再現しています。木戸門から一歩町の中へ入ってみると大通りの両側には、風呂屋、本屋、建具屋、小間物屋、唐物屋、呉服屋、菓屋が並び、町会所の上にはひととき高い火の見櫓も。路地を抜けると裏長屋の庶民の生活をかま見ることできます。



11月17日(土)は「関西文化の日」に協力し、入館料が無料になります。

企画展

日韓交流展「ポジャギ」 包んでつなぐ文化の輪

会期 ~ 11月4日(日)

「ポジャギ」は、韓国の伝統的な手芸で作られた布製品。韓国の作家、日本の作家によるタペストリーやテーブルクロス、小物などの展覧会。



入館料:企画展のみ300円
一般:常設展+企画展800円(団体740円)
学生:常設展+企画展500円(団体470円)
主催:大阪くらしの今昔館、ポジャギ工房koe/架橋(カギョ)後援:駐大阪大韓民国総領事館、大阪韓国文化院、韓国観光公社
ギャラリートーク
実施日:毎週日曜日/13:30~14:30

京極寛写真展

「祭りのしつらいー町家と町並みを飾る」

会期 11月23日(金・祝)~12月16日(日)

入館料:企画展のみ300円

イベント

費用の記述のないものは無料です。ただし、別途入館料が必要で、場所の記述のないものは、9階築屋座敷で行います。

町家寄席 落語

時間:午後2時10分~3時10分
出演・演目

10月8日(月・祝) 桂 出丸 「植木屋娘」
笑福亭 智之介 「寄合酒」
11月10日(土) 桂 雀三郎 「親子酒」
桂 出丸 「八五郎坊主」
12月16日(日) 桂 米二 「けんげしや茶屋」
桂 出丸 「河豚鍋」



桂 出丸 桂 雀三郎 桂 米二

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 大阪くらしの今昔館
TEL 06 6242 1170 FAX 06 6354 3002 URL http://house.sumai.city.osaka.jp/museum/

開館時間 午前10時~午後5時(入館は4時30分まで)

休館日

火曜日(祝日の場合は翌日)
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)
第3月曜日(祝日、振替休日の場合はその週の水曜日)、
年末年始(12/29~1/3)
12月26日(水)~28日(金)は臨時休館します。
11月24日(土)は開館します。

入館料

一般 600円/団体 540円(20人以上)
高・大生 300円/団体 270円(20人以上)
中学生以下、障害者、市内居住の65才以上無料(証明書提示)
企画展示の観覧料は別途必要です

交通機関

地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅下車
3号出口より住まい情報センター建物の地階へ連絡、エレベーターで8階へ。JR大阪環状線「天満」駅から北へ徒歩7分

町家でお茶会

10月7日(日)

11月4日(日)

時間:午後1時30分~3時30分

定員:当日先着50名
協力:大阪市役所茶道部
お茶・お菓子代として350円。当日9階ミュージアムショップでお求めください。



10月のイベント

6日(土) 琴の演奏会

時間:午後2時10分~2時50分

場所:9階築屋店の間
演奏:邦楽琴奏飛天
曲目:「雪月花」「十二月月より」他



28日(日) 町家で歌う子守歌

時間:午後2時10分~3時10分

出演:岩井ゆき子(ジャズシンガー)
曲目:「天満の市」「江戸の子守歌」「竹田の子守歌」他



11月のイベント

町家で楽しむ上方の古典芸能

時間:午後2時10分~3時10分
場所:9階築屋座敷・店の間

主催:大阪くらしの今昔館
大阪市文化振興事業実行委員会

3日(土・祝) 「女義太夫」

演者:太夫/竹本友香
三味線/豊澤雅文
演目:「卅三間堂棟由來」(さんじゅうさんげんとぶつなぎのゆらい)
「平太郎住家より木遣音頭の段」(へいたろうすみかよりのきりおんどのたん)



竹本友香

11日(日) 「落語」

演者・演目:林家小染「狼講釈」
桂福矢「打銅盗人」



林家小染

18日(日) 「上方舞」

舞:榎茂都流 榎茂都 梅衣華
演目:「うち唄・三絃:柴田博美」「江戸土産唄・三絃:竹川裕」



榎茂都 梅衣華

25日(日) 「能」

演者:観世流 梅若善久
演目:「忠度」(ただのり)
能のワークショップ



12月のイベント

2日(日) 浪曲 IN 町家

時間:午後2時10分~3時10分
場所:9階風呂屋

出演・演目
浪曲/春野ココ「寛政力士伝~谷風と佐野山」
春野恵子「当日お楽しみ」
曲師/一風亭 初月・沢村 さくら



春野ココ

春野恵子

8日(土) 雪見月の韻 ~ 琵琶そして幽玄 ~

時間:午後2時10分~3時10分

場所:9階築屋店の間
出演:竹本旭将 福井旭巽



竹本旭将

ワークショップ

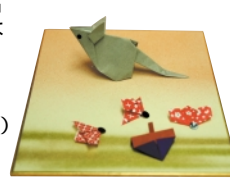
折紙で遊ぼう

開催日 10月21日(日)

時間:午後1時30分~午後2時30分
作品:「立ちねずみ」
折紙で折って色紙にはります。

場所:9階会所座敷
定員:各回20名(当日先着順)

対象:中学生以下
材料費:100円



からくり玩具をつくろう

紙つばめ・すりこぎ・ポンのどちらかを選びます。

開催日 10月27日(土)

時間:午後1時30分~午後3時
場所:9階会所座敷
定員:各回20名(当日先着順)
対象:中学生以下
材料費:300円

鶴のつなぎ折り

開催日 11月18日(日)

時間:午後2時~4時
場所:9階本屋座敷



こりやまためでたい!!町家のもちつき

開催日 12月23日(日)

時間:午後1時30分~午後3時

場所:9階大通り
対象:中学生以下
つきたてのお餅を自分で丸め、2つ持って帰っていただきます。



おじゃみを作ってみよう

開催日 10月14日(日)、28日(日)

11月11日(日)、25日(日)

12月9日(日)

時間:午後2時~4時
場所:9階本屋座敷

イベントカレンダー

住まい情報センター主催イベント

住まい情報センターへお申し込みください(特記以外、参加費はすべて無料)
申し込み記入事項:住所、氏名、年齢、電話番号、個別相談会
有りのセミナーについては個別相談希望の有無、手話希望の有無

住まいの市民大学

「緑で彩る住まいまちづくり」
~身近な緑がまち全体の環境共生まで、専門家とめぐるスライドセミナー~

10/6(土) 緑を活かして、地域ぐるみの取り組み
~住民、小学校による緑のまちづくり~

10/13(土) エコな生活手に入れた!!
~日本のエコ村、海外の環境共生の取り組み~

いずれも14:00~16:00

講師:西辻俊明(都市計画プランナー)
福田知弘(大阪大学准教授)
場所:3Fホール 定員:100名(先着順)
締め切り:各回2週間前

住まいのなるほどセミナー《連続講座》

建築家とつくる住まい入門~マイナス条件をのり越える家~
敷地が狭い、予算が少ない、中古住宅を買ったけれど、使い勝手が悪
いといったマイナス条件を、住まいづくりのパートナーである建築家と
のり越えた事例をもとに、より良い家づくりのあり方を考えていきます。

10/21(日)「敷地が狭くて困った!-狭小地の住宅計画」
11/4(日)「予算が少なくて困った!-ロコト住宅の考え方」
12/2(日)「間取りが古くて困った!-中古住宅のリフォーム」

いずれも10:00~12:00、14:00~16:00

講師:広渡孝一郎 津田茂 西濱浩次
(日本建築家協会近畿支部住宅部会)
場所:5F研修室 定員:各回50名(先着順)
締め切り:各回1週間前

住まいのなるほどセミナー《連続講座》

必勝!引越し術
主に賃貸住宅の部屋探しのポイントから引越しが終わるまでの
ノウハウを、順を追って解説する夜間の連続講座。

11/1(木) 部屋探しの条件整理と情報収集
11/15(木) 現地を見るべき、契約するときのチェックポイント
11/29(木) 引越し準備から入居まで

いずれも19:00~20:30

場所:5F研修室 定員:各回50名(先着順)
締め切り:各回1週間前

住まいのなるほどセミナー《連続講座》

家づくりシミュレーション~大阪の建築士と話をしよう~
建築士と話し合いながら、家づくりのシミュレーションをします。
ご自分の家の敷地条件をご持参ください。

12/15(土) 住まいのプランニングとは
1/13(日) 家づくりをシミュレーションする

いずれも13:30~16:00

講師:(社)大阪府建築士会 場所:5F研修室
定員:20名(応募者多数の場合抽選) 締め切り:12/2(土)

▶ イベント・休館日カレンダー

2007 October						
月	火	水	木	金	土	日
1	2	3	4	5	6 今住	7 今
8 今	9	10	11	12	13 住他	14 今住他
15	16	17	18	19	20 住他	21 今住他
22	23	24	25	26	27 住	28 今
29	30	31				

- 【イベントカレンダーのよみかた】
- ←→くらしの今昔館 企画展
 - 📅くらしの今昔館イベント・ワークショップ
 - 🏠住まい情報センターイベント
 - 📅その他住まい関連イベント
 - 📅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・休館日
 - 📅(住情報プラザ、くらしの今昔館)
 - 🏠住情報プラザのみ休館
 - 📅くらしの今昔館のみ休館

イベントのお申し込み・お問い合わせ ▶ 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.sumai.city.osaka.jp/

営業時間▶平日・土曜 9:00~19:00 / 日曜・祝日 9:00~17:00
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
上記休館日の他、臨時休館や特別に開館する日があります。詳しくは上のカレンダーをご覧ください。

住まいのなるほどセミナー《連続講座》
住まいに関する安全な資金計画のポイントについて解説する
連続講座と個別相談会
12/23(日) かしい資金計画
1/27(日) 住まいの資金調達と名義
いずれも13:30~15:30 個別相談会15:30~16:30
講師:日本ファイナンシャルプランナーズ協会会員
場所:5F研修室 定員:各回50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:各回2週間前

住まい情報センター・タイアップイベント

住まいまちづくりの専門団体等と共催でお送りするセミナーイベントです
申し込み記入事項:住所、氏名、年齢、電話番号、個別相談会
有りのセミナーについては個別相談希望の有無、手話希望の有無

「住まいに関する近隣トラブルの上手な解決法」^{2回連続}_{2回目}

10/6(土) 近隣トラブルとなる境界問題とその対策
14:00~16:00(セミナー後、個別相談あり)

共催:NPO法人近畿定期借地借家権推進機構
講師:船戸浩之(土地家屋調査士、
NPO法人近畿定期借地借家権推進機構)
場所:5F研修室 定員:50名(先着順)

「木の良さを住まいに取り入れる」^{2回連続}_{2回目}

10/14(土) 大阪の森を見てみよう(まち歩き)
13:30~15:30

共催:NPO法人もく(木)の会
講師:齊藤伏三(近畿森林インストラクター会事務局長)
場所:大阪城公園 定員:30名

「からほりと落語~講演会と鼎談~」

10/26(金)19:00~21:00
共催:直木三十五記念館
講師:藤本義一(直木賞作家)

やまだりよこ(演芸ジャーナリスト)
小辻昌平(直木三十五記念館事務局長)
場所:直木三十五記念館 定員:40名(先着順)
参加費:700円(資料代+入館料)

「北浜大好きマップ」を作ろう!^{2回連続}

11/10(土)「船場語り部の話を聞く」
11/17(土)「北浜まちあるきマイマップをつくろう」

13:00~16:00 13:00~16:30(小雨決行)

共催:特定非営利活動法人大阪府民環境会議
講師:三島佑一(船場大阪を語る会会長)
山根秀宣(大阪まちプロデュース、
特定非営利活動法人大阪府民環境会議)
場所・定員:5階研修室・50名(先着順)
地下鉄堺筋線「北浜」駅北改札前集合・30名(先着順)

「来るべき地震にあなたの住まいは大丈夫か?」^{2回連続}

11/23(金・祝) 地震発生への備えと住まいの安全点検
~身近にできる地震対策~

セミナー:14:00~16:30 個別相談会15:30~16:30

12/1(土) 耐震改修とリフォーム
~正しい耐震診断から業者選定のコツまで~

セミナー:18:30~20:30
共催:特定非営利活動法人日本住宅管理協会
講師:堀家正則(大阪工業大学教授)

中本明(一級建築士、NPO法人日本住宅管理協会会員)
場所:5F研修室 定員:50名(先着順)

「丈夫で長持ちする住宅にするには」^{2回連続}

1/19(土) 防かび・結露から住まいを守る
~結露事例とその対策~

1/26(土) マンテナで長持ち住宅
~屋根・塗装など劣化の事例とその対策~

いずれも14:00~15:30 個別相談会15:30~16:30
共催:NPO法人住宅長期保証支援センター
講師:桑村昇(大阪工業大学教授)

伊藤裕啓(NPO法人住宅長期保障支援センター)
場所:5F研修室 定員:50名(先着順)

その他住まい関連イベント

申し込み方法は各問い合わせ先へおたずねください
マンションらいいあつぷ基礎講座&相談会

円滑な管理組合運営と適切な維持管理による快適なマンションライフをめざして、

11/11(日)25(日)いずれも13:25~16:40
(11/11のみ個別相談会10:00~12:00)

場所:5F研修室 定員:50名(先着順)
問い合わせ:大阪市マンション管理支援機構 TEL06-4801-8232

2007年度 大規模修繕工事見学会

11/17(土)13:30~
定員:40名(先着順)
問い合わせ:大阪市マンション管理支援機構 TEL06-4801-8232

インテリアコーディネーターと考える暮らしとインテリア
あなたの暮らしの中に心地よくどけおインテリアづくりのノウハウ
をコーディネーターがわかりやすく解説します。

10/10(水)「ライフスタイルとインテリア」
11/7(水)「素敵な住まいのキッチンプラン」
12/12(水)「住まいと収納」

いずれも14:00~16:00

場所:5F研修室 参加費:実費 定員:各回30名(先着順)
問い合わせ:インテリアコーディネーター協会関西 TEL0797-31-5670

耐震セミナー
知って安心 住まいの耐震改修

近い将来の東南海、南海地震に備えて、耐震改修について学びます。

10/13(土) 地震災害体験・セミナー
10/14(日) セミナー・個別相談(要予約)
10/21(日) 地震災害体験・セミナー

いずれも13:30~15:40

場所: は大阪市立阿倍野防災センター
大阪市立住まい情報センター5F研修室
定員:各回50名(先着順 要事前申込み)
申し込み、問い合わせ:NPO法人住宅長期保証支援センター
TEL06-6941-8336 http://www.hws.or.jp

2007 December						
月	火	水	木	金	土	日
					1	2
3	4	5	6	7	8 今	9 今
10	11	12	13	14	15 住	16 今
17	18	19	20	21	22 住	23 今住
24						

大 阪 市 住 ま い の ガ イ ド

借りる・買う・建てる・建て替える

市外局番は全て「06」です。

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 6945-0031

市営住宅(公営住宅)

住宅に困っておられる所得の低い方々向けの賃貸住宅です。

募集時期 (平成19年度分)	7月募集:平成19年7月5日(木)~7月19日(木)【終了】 2月募集:平成20年2月6日(水)~2月20日(水)
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)
収入条件 (月額所得額)	一般世帯 200,000円以下 高齢者・障害者世帯等 268,000円以下

新婚・子育て・一般世帯、単身者、高齢者・身体障害者世帯等、ご家族の状況等により、申し込み資格が設定されています。

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、先着順で随時受け付け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。

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 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。以下に収入基準など申込み資格が設定されています。

収入条件(月額所得額) 200,000円以上(153,000円)~601,000円以下

40歳未満(市営すまいりんく・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)の場合は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

大阪市住まい公社ホームページ <http://www.osaka-jk.or.jp/>
大阪市住宅関連ホームページ <http://www.city.osaka.jp/jutaku/>

でも空室が検索できます(一部の住宅を除きます)

市営すまいりんく・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)大阪府が直接管理している中堅層向けの住宅です。

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-7012 FAX 6882-7021
-------	---

公社一般賃貸住宅 大阪市住まい公社が所有する住宅です。

公社すまいりんく(特優賃) 中堅層向けに大阪市住まい公社により供給された住宅(特定優良賃貸住宅)で、所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。

民間すまいりんく(特優賃:公社管理) 中堅層向けに民間により供給された住宅(特定優良賃貸住宅)で、所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
-------	---

民間すまいりんく(特優賃:指定法人管理) 中堅層向けに民間により供給された住宅(特定優良賃貸住宅)で、所得に応じ一定期間家賃の一部が補助されます。空室情報は各指定法人へ

あさか・あんじゅ・ネット (<http://www.sumai.city.osaka.jp/>)でも検索できます。

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7055 FAX 6882-7051
-------	---

募集期間・申し込み資格: いずれも大阪府外にお住まいの方も申し込みめます。空室は先着順随時募集です。

その他の公的住宅

府営住宅	総合募集...毎年5・11月頃の予定 住宅困窮度判定募集...毎年9月頃の予定 シルバーハウジング・車椅子常用世帯向け住宅募集...毎年6月・12月頃の予定 あき家待ち特別募集...年4回(4・7・10・1月頃)の予定
------	--

お問合わせ	大阪府住宅供給公社 府営住宅募集係 TEL 6203-5518
-------	------------------------------------

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(窓口のみ)先着順受付

お問合わせ	大阪府住宅供給公社 公社住宅募集係 TEL 6203-5454
-------	------------------------------------

特優良住宅...空家(窓口・インターネット)先着順受付

お問合わせ	大阪府住宅供給公社 特優良住宅募集係 TEL 6203-5956
-------	-------------------------------------

都市再生機構賃貸住宅
ホームページ...<http://www.ur-net.go.jp/kansai>
新築...随時
空家...窓口に先着順受付
高齢者向け優良賃貸住宅...パンフレット配布: 毎月13~26日
申し込み受付: 毎月20~26日

お問合わせ	募集販売センター TEL 6346-3456(代表)
-------	-------------------------------

新婚の方へ

新婚世帯向け家賃補助制度

市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に、家賃の一部を補助します。

申込条件	過去2年以内に婚姻届出している方、かつ夫婦いずれも40歳未満の方。収入制限があります
補助額	家賃の実質負担額(家賃-住宅手当)と5万円の差額で、受給開始後36カ月目までは月額1万5千円が上限、37カ月目以降は月額2万円が上限です
補助期間	婚姻届出後1年以内の方は最長6年間、婚姻届出後1年を超え2年以内の方は最長5年間

お問合わせ	大阪市住まい公社 新婚家賃助成課 TEL 6355-0355 FAX 6355-0351
-------	---

市営住宅の新婚別枠募集

新婚世帯に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
-------	---

募集時期は左記市営住宅(公営住宅)欄をご覧ください。

子育て世帯の方へ

子育て支援等公社ストック活用制度

(子育て世帯等支援型民間すまいりんく)

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「民間すまいりんく(特定優良賃貸住宅)」の一部の空室について、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。

申込条件	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(昭和26年法律第193号)に規定する収入超過者世帯。ただし、単身者及び高額所得者は含みません。 ほかに収入条件などがあります。
------	---

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
-------	---

市営住宅の子育て世帯別枠募集

子育て世帯(小学校修了前の子どもがいる世帯)に対して、市営住宅(公営住宅)の別枠募集を行っています。

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
-------	---

募集時期は左記市営住宅(公営住宅)欄をご覧ください。

子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

市内において供給・建設される民間分譲マンション、戸建て住宅等を、民間金融機関や住宅金融支援機構の融資を受けて取得する子育て世帯を対象に、利子補給を行います。

申込条件	1. 住宅取得にかかる契約(売買・譲渡・請負)の締結日が平成17年4月1日以降で、年間所得が1,200万円以下、申込日時点で小学校6年生以下の子どもがいる方(同一世帯において、過去に大阪府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できません) 2. 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方又は1年を経過していても償還が開始されていない方 3. 融資は、フラット35、または銀行等(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年以上かつ償還開始から当初3年間の融資利率が年2.0%以上で融資条件が変わらないもの(当初3年間のうちに変動金利になるものは対象となります) 4. 住宅は、床面積(マンションの場合は専有面積)が30㎡以上で、完了検査済証の交付されている民間分譲住宅(都市再生機構や地方住宅供給公社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)
利子補給額	利子補給対象融資額のうち、償還元金残高(2,000万円を超える場合は、2,000万円とします)に対して、年0.5%以内の金額
利子補給期間	償還が開始された日から36ヵ月以内(すでに償還が開始されている場合は、申込みまでの償還分は利子補給の対象としません)

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7050 FAX 6882-7051
-------	---

大阪市子育て安心マンション認定制度

住戸内や共用部の仕様や子育て支援サービスの提案などの認定基準を満たす民間の新築マンションを「子育て安心マンション」として認定する制度です。住まい情報センター・ホームページ等で情報を提供しています。

認定基準	住戸内 専用部分の仕様: パリアフリー化、シックハウス対策、扉等の事故防止対策など 住戸外 共用部分の仕様: キッズルーム、児童遊園の設置、共用通行部分のバリアフリー化など 子育て支援サービスの提案: 保育サービスや家事サポートサービスなど、個別に審査
------	--

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7053 FAX 6882-7051
-------	---

高齢者・障害者・母子家庭の方へ

市営住宅別枠募集

市営住宅の申込資格があり、市内にお住まいの方が対象です。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、知的障害者、身体障害者、精神障害者、60歳以上の方。

高齢者ケア付住宅()
単身...60歳以上で、独立して日常生活が営める方。
世帯...60歳以上で、独立して日常生活が営める夫婦のみの世帯、または、60歳以上の親族からなる2名以上の世帯。

お問合わせ	大阪市健康福祉局 高齢福祉担当 TEL 6208-8052 FAX 6202-6964
-------	--

障害者住宅
申込者または同居する親族に障害者がいる2名以上の世帯

障害者ケア付住宅()
単身...身体障害者手帳(1級~4級)又は戦傷病者手帳を所持する方で居宅において常時の介護を受けることにより、自立した生活ができる方。
世帯...障害者と条件を満たす親族(障害者、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦)で、いずれも独立した生活が営める2名以上の世帯。

車いす常用者向特別設計住宅
身体障害者手帳(1級または2級)を所持する重度の障害者で、車いすを常用する方のいる2名以上の世帯。

車いす常用者向ケア付住宅()
身体障害者手帳(1級または2級)を所持する重度の障害者で、車いすを常用する方のいる2名以上の世帯で、いずれの方も独立して日常生活が営めること。

お問合わせ	大阪市健康福祉局 自立支援事業担当 TEL 6208-8073 FAX 6202-6962
-------	--

母子住宅
配偶者のない女子とその子ども(扶養している20歳未満の児童が含まれること)のみで構成する世帯。

お問合わせ	大阪市子ども青少年局 子ども家庭支援担当 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19年度分): 平成19年11月5日(月)~11月12日(月)

お問合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 募集係 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
-------	---

その他、貸付・助成制度

高齢者住宅改修費助成制度
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、及び、介護保険制度の要介護認定で非該当(自立)と認定された方が属する世帯で、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助成します。所得制限があります。なお、必ず事前に申請が必要です。

重度心身障害者住宅設備改造費助成制度
在宅の重度の身体・知的障害者の方が、日常生活上の障害の除去または軽減に直接効果のある改造工事を行うとき、工事費用の一部を助成します。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す)。なお、必ず事前に申請が必要です。

お問合わせ	各区 地域保健福祉担当(保健福祉)
-------	-------------------

マンション管理組合の方へ

分譲マンション建替検討費助成制度

具体的に建替えの検討を行うマンションに対して、検討費用の一部を補助します。

お問合わせ	大阪市都市整備局 住宅政策担当 TEL 6208-9224 FAX 6202-7064
-------	--

分譲マンションアドバイザー派遣(予約制)

マンションの建替えや計画的な修繕に必要な基礎知識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。

お問合わせ	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)
-------	---

分譲マンション建替検討費助成制度

具体的に建替えの検討を行うマンションに対して、検討費用の一部を補助します。

お問合わせ	大阪市都市整備局 住宅政策担当 TEL 6208-9224 FAX 6202-7064
-------	--

分譲マンションアドバイザー派遣(予約制)

マンションの建替えや計画的な修繕に必要な基礎知識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。

お問合わせ	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)
-------	---

古くなった住宅を建替えたい

民間老朽住宅建替支援事業 タテカエ・サポートینگ21

古いアパートや長屋など(木造等は築後20年以上、RC造は築後35年以上)を補助要件を満たす共同住宅や戸建て住宅に建替える場合、建替相談や建設費の補助・融資などの支援を行います。

建替相談(日常相談・専門家相談)
ハウジングアドバイザーの派遣(共同建替・協調建替)

平成19年10月現在のものです。

建替建設費補助

共同住宅に建替える場合、既存建物除却整地費、設計費、空地等整備費などの一部を補助。特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地では、昭和55年以前の木造集合住宅を戸建住宅に建替える場合も除却費の一部を補助。

建替従前居住者家賃補助
補助を受けて建替える住宅の従前居住者に家賃の一部を補助。
補助期間は、一般世帯は3年以内、高齢者世帯等は5年以内。

賃貸住宅建設資金融資
補助を受けて賃貸共同住宅を建設する場合、建設資金の融資(25年間、ただし店舗等は10年間)のあっせんを行います。

木造戸建住宅耐震建替補助
特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地では、昭和56年以前に建てられた木造戸建住宅や長屋で耐震改修工事が必要なものを、戸建住宅に建替える場合、耐震改修工事に要する費用相当額の一部を補助します。

特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地や、アクションエリアでは、補助要件の緩和、補助及び融資内容の優遇等があります。

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7050 FAX 6882-7051
-------	---

耐震改修工事をしたい

大阪市住宅・建築物耐震改修等補助制度

昭和56年5月以前に建てられた住宅について耐震診断を行う場合、診断費用の一部を補助します。また、一定の要件を満たす住宅の耐震改修を行う場合、耐震改修工事費・設計費の一部を補助します。

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7053 FAX 6882-7051
-------	---

大阪市耐震改修資金融資制度

民間住宅の耐震強化のため、住宅金融支援機構の耐震改修融資を受けて耐震改修工事をする方に、機構融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(20年以内)のあっせんを行います。

お問合わせ	大阪市都市整備局 民間住宅助成担当 TEL 6208-9225 FAX 6202-7064
-------	--

アスベスト改修したい

大阪府民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度

大阪市内の民間建築物において、所有者等が既存建物にある露出した吹付けアスベストの含有調査や対策工事を行う場合、一定要件を満たすものを対象に、一定額を限度に補助対象費用の3分の1を補助するものです。建物の除去解体を前提とする場合には適用されません。平成20年度までの時限制度です。

平成19年度の補助の申込み受付は、平成19年11月末までとなっております。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。

お問合わせ	大阪市計画調整局 監察担当 TEL 6208-9318 FAX 6202-6960
-------	--

その他

大阪市優良環境住宅整備事業

一定基準を満たし、「子育てへの支援」や「環境への配慮」がなされるなど、優良な住環境を備えた民間マンション(分譲・賃貸)の建設に対して、工事費の一部を補助する制度です。

「子育てへの支援」に関する項目
児童遊園・キッズルーム・託児施設の設置や、防犯カメラの設置など

「環境への配慮」に関する項目
敷地内緑化、建築物緑化(屋上・壁面緑化)、保水性舗装、新エネルギー機器(コジェネレーション・太陽光発電等)の採用など

お問合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7053 FAX 6882-7051
-------	---

住宅転用コーディネーター登録制度

住宅転用(コンバージョン)に関する知識・経験を有する建築士などの専門家に登録していただき、住宅転用を検討しておられる方にその登録情報を提供します。また、住宅転用に関するガイドブックも配布しています。

お問合わせ	大阪市立住まい情報センター「住宅転用支援」担当 TEL 6242-1160 FAX 6354-8601
-------	--

都市防災不燃化促進事業

災害時の広域避難場所への避難路のうち、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、一定の要件を満たす耐火建築物を建設される方に助成・融資あっせんを行います。

お問合わせ	大阪市都市整備局 民間開発担当 TEL 6208-9649 FAX 6202-7064
-------	--

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。

みんなの声

このような場所があると、とても勉強になります。住まいは誰にでも身近なものである、みんなに施設で少しでも理解してもらえれば、都市は良い方向へ進みます。(プラザアンケートより) 大阪のど真ん中で、こんなに自然があるとは思わなかった。色々な発見があったのが楽しかった。(まち歩き参加者アンケートより)

「大阪市マンション管理支援機構」だより

■マンション管理フェスタ2007を開催しました!

2007年9月2日(日)正午より、大阪市立住まい情報センター3階ホールで「マンション管理フェスタ2007」を開催いたしました。マンション「エバーグリーン淀川」内のサークル活動グループ(ますみ会)による日本舞踊で賑やかに始まり、藤本佳子教授(千里金蘭大学)と、3つのマンション管理組合役員(エバーグリーン淀川地上館・ベシシティ大阪・勝山東ガーデンハイツ)による管理組合活動紹介が行われました。マンション内のコミュニティ活動を上手に実施されている様子を聞き、来場者からは管理組合活動に参考になったという声をいただきました。会場では21の団体・企業により、マンション管理に役立つ情報提供が行われ、来場者が日頃疑問に思っていることや知りたかったことを、質問したり説明を受けたりして知識を深めるなど、多数の方にご来場いただき、大盛況のうちにイベントを終えることができました。



■大阪市内の分譲マンション管理組合を対象に支援機構への登録募集中!

大阪市マンション管理支援機構 事務局

TEL 06-4801-8232
URL <http://www.osakacity-mansion.jp/>

住まいのライブラリー便り

住まいのライブラリーボランティアの方々がいろいろな意見を出し合い考えた特集を、4Fプラザ内にて企画展示しています。今回はその様子をご報告します。

■外国人から見た大阪(9月5日~10月31日開催)

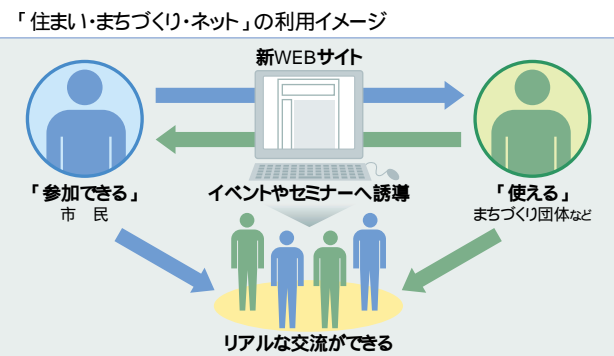
ライブラリーボランティア企画の第三弾は、来日した外国人から見た大阪の姿を書いた図書の特集をしてみました。外国人が実際に見て感じた大阪の印象がそのまま紹介されていて、外国人の目に映った姿や驚きを知ることができます。また、中世から近世まで調べるにつれおもしろいことが分かってきました。その比較をパネル化して展示も行っていきます。住まいのライブラリーで、今とは違う大阪を感じてみませんか?



住まいネットワーク事業からのお知らせ

■新WEBサイト「住まい・まちづくり・ネット」が誕生

大阪にはたくさんの魅力あふれる文化やまちなみがあり、そこに暮らす人々の知恵や繋がりがああります。そして数多くのNPOや専門家団体の方々が、大阪の魅力の発見、発信のため、さまざまな活動を行っています。今回、このような活動を積極的に行う人々をはじめ、市民の方々が集まり、交流し、繋がりを広げるきっかけとするために、「大阪の住まい・まちづくり」情報を集めた新WEBサイト「住まい・まちづくり・ネット」を開発します。本サイトは市民の方々が、地域の住まい・まちづくり活動に「参加できる」きっかけをつくとともに、イベント等を開催するNPOやまちづくり団体などの方々がイベントの情報発信・情報収集に「使える」ツールとしてWEB上での双方向コミュニケーションを実現するものです。



■新サイト開設に先立ち、プレゼントアンケートを実施中!!

受付期間:10月1日(月)~11月30日(金)
アンケートにお答えいただいた方の中から、抽選で10名様に「大阪くらしの今昔館ペアチケット+レインボーカード1000円分」をプレゼントアンケートフォーム▶おおさか・あんじゅ・ネット
<http://www.sumai.city.osaka.jp/>
住まいネットワーク企画担当 玉井・川橋

プレゼント付きアンケート実施中!!

住まいのQ&A

Q 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」とは何ですか?

A 平成17年に発覚した耐震強度偽装事件を受け、法改正のうちのひとつで、欠陥住宅の被害補償のために設けられた新しい法律です。建築基準法及び建築士法の改正に続く法改正の第三弾として注目され浴びています。今年の5月に成立し、平成21年の施行が予定されています。平成12年に施行された「品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)」では、新築住宅の基本構造部分に対して10年間の保証が定められましたが、販売業者が倒産した場合は



購入者自らが建替えや補修費用を負担せざるを得ませんでした。そこでこの法律では、販売業者に欠陥住宅を補償する保険に加入するか、一定の保証金を積み立てるか、いずれかを義務づけるようにしました。保険加入する場合、販売業者は保険を使用して欠陥を補修し、もし会社が倒産すれば、購入者は保険会社から保険金を受け取ることができます。保証金を積み立てる場合は、販売会社は法務局へ一定額を供託し、会社が倒産すれば、購入者は法務局の供託金から補修費用を受け取ることができます。また、これにともない保険引受主体の整備や、紛争処理体制の整備も行われる予定です。



中嶋 節子

(京都大学大学院人間・環境学研究所 准教授)

世界有数の大都市であるニューヨークに家族で留学した筆者。建築の専門家として、またひとりの生活者として、住まい・まちをめぐるさまざまなトピックを報告します。

動物園・ZOO in ニューヨーク

動物園、水族館はどの国でも子供たちに大人気の施設です。ニューヨークにはマンハッタン北にブロンクス動物園、メッツ・シェアスタジアムのすぐ側にクイーンズ動物園、セントラルパーク内にセントラルパーク動物園、コニーアイランドにニューヨーク水族館があります。セントラルパーク動物園以外はマンハッタン外ですが、地下鉄でアクセスできる範囲にこれだけの施設があるのは恵まれています。休日ともなると都会の喧騒から逃れたい大人と、好奇心をもてあましている子どもたちで大変な賑わいがあります。そこには、ニューヨーカーの休日の顔があります。

とくに充実しているのは、ロンドン動物園に次いで世界第2位の規模を誇るといわれるブロンクス動物園です。この動物園では107haもの広大な敷地に、約4000の動物が飼育されています。もともとニューヨーク動物学協会が研究と野生生物の保護、市民への啓蒙を目的に、1899年に開園した由緒ある動物園です。

園内はアフリカ、アジアなどいくつかのゾーンにわかれ、それぞれ特色のある展示を体験することができます。たとえばアフリカ・ゾーンにある「コンゴ・ゴリラの森」では、中央アフリカの熱帯雨林を模した一画に、ゴリラやオカピといった哺乳類や両生類、爬虫類、昆虫など300以上の動物が飼わ



ゴリラの森のコンゴ・ゴリラ

れています。ここでは林内に通された小路を進みながら「熱帯雨林の小道」「コロブスたちの木」「オカピのジャングル」「マンドリルの森」「ゴリラとの出会い」などテーマに沿って動物たちを見る仕組みになっています。楽しいのは生息地の環境が細かに造りこまれているため、動物そのものだけでなく糞や食痕、水牛の頭蓋骨、アリ塚など意外な発見があることです。つまり実際に熱帯雨林のなかを探検しているかのような体験ができるのです。研究に基づいた詳しい解説が付けられているのも知識欲を満足させてくれます。

アジア・ゾーンにある「ジャングル・ワールド」の環境再現も規模の大きさに驚きます。アジアの熱帯雨林を再現した3400m²の建物内に、キノボリカンガルーやコツメカワウソなど99種780匹の動物が飼育されています。建物内は高湿度に保たれているため全体に霧がかかり、テナガザルや鳥の鳴き声、水の音がマングローブや常緑熱帯林の鬱蒼とした林のどこからともなく聞こえてきます。現地さながらの環境にいる動物たちを目にすることができるとは素晴らしいです。



マングローブの木にのぼるサルたち

生息地の環境や動物の生態を忠実に伝える展示に加えて、工夫された教育プログラム、園内移動のためのシャトルやモノレール、休憩施設やレストラン、質の高いグッズショップといった来園者サービスが充実しているのが人気の秘密といえそうです。洗練された展示とサービスはブロンクス動物園に限らずニューヨーク周辺の動物園、水族館に共通する特徴です。

劇場や美術館が高く評価されるニューヨークですが、動物園や水族館もお勧めです。ブロンクス動物園まで足を伸ばす時間のない方は、是非、セントラルパーク動物園を訪れてみてください。ここはニューヨーカーのお気に入りの場所のひとつです。

■お便り・ご意見をお寄せください

〒530 0041
大阪市北区天神橋6丁目4番20
住まい情報センター「あんじゅメッセージボード」係
FAX.06-6354-8601

今号の表紙 中崎町 大阪キタの都心の近くにもかかわらず、古い下町のたたずまいを残す中崎町。そのなかにカフェや雑貨ショップが点在し、若者をひきつける新しい空気がかもし出しています。

■「あんじゅ」をお手元にお届けします

ご希望の方に、本誌「あんじゅ」を郵送でお届けします。バックナンバーもお送りします(要送料)。詳しくは、住まい情報センターまでお問い合わせください。
TEL.06-6242-1160

