

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。お申し込みの際には、相談員が一般相談で内容をわかっているから予約します。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ファイナンシャルプランナーによる相談	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士によ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、住まいに関する弁護士による法律上の相談	
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(受付は12時半～)
 大阪府宅建協会による不動産取引相談...第1・第3月曜日(祝日を除く) 午前10時～午後4時(12時～1時休憩)

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。戸籍謄抄本、住民票の写しなどの証明書の発行も行っております。詳しくは下記連絡先にお問い合わせ下さい。

<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>
<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 8月3日(日)、9月14日(日)臨時休業します。</p>		

広告に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。

Design Your Energy 夢ある明日を

大阪ガス

大阪ガスの考える「かしこい暮らし、ウイズガス住宅」

ガスではじまる新しい暮らし、ディパ大阪で見つけよう!

ウイズガス住宅

大阪ガス

大阪市立住まい情報センター3F ☎06-6354-0751

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 35

2008年 夏号

特集

平成19年度「住むまち大阪STYLE」シンポジウム報告
 住まい・まちづくりにおける「コラボレーション」の可能性



大阪くらしの今昔館NEWS
 町家のデザイン -看板-

大阪くらしの今昔館所蔵品を巡る
 大坂画壇の絵師たち
 佐々木 蜻洲

住まいの基礎知識
 3回連続企画「どっちを選ぶ?」
 第1回「マンションvs一戸建て」

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



平成19年度「住ままち大阪STYLEシンポジウム」日時:平成20年2月9日15:00~18:30

住まい・まちづくりにおける コラボレーションの可能性

NPO・地域団体・専門家団体・行政等の協働の住まい・まちづくりを推進していくため、大阪市立住まい情報センター(以下、センター)では表題のシンポジウムを開催し、協働の考え方、タイアップ事業の報告、フリーディスカッションを行いました。ここでは紙面の都合上、フリーディスカッションの様子を中心にご報告します。[シンポジウムの全記録は、<http://www.sumai-machi-net.com/seminar-report>]

基調講演

協働の住まい・まちづくりの展望



高田 光雄さん

たかだみつお。京都大学大学院教授。京都府、京都市、大阪府、兵庫県などの住宅政策の計画策定に関する委員、大阪市住宅審議会委員、「上町台地からまちを考える会」理事ほか歴任。

持続可能なまちづくりには、 価値の共有プロセスと 地域を超えた多様な連携が重要

基調講演の概要として京都のまちなかでのマンション紛争等を例に、まちづくりに重要な視点として、以下のようなお話をいただきました。

これからのまちづくりは、「タイトでオープンな commons¹」を目指すべきと考えています。そのためには権利の主張を超え、まちの将来像をみんなで定めていくためのプロセスを共有していくことが大切。そしてそこに関わる主体は地域住民など関係者だけでなく、さまざまな視点をもった外部者が関わるのが重要です。また、将来像を定めるには、多様な価値観を許容すること、将来世代の選択の幅を小さくしない²ということがポイントです。

1 共有地をさすだけでなく、それを維持する管理ルールや制度のこと

タイアップ事業の 事例報告など

センターとNPO等が協働で行うタイアップ事業²の仕組み等を紹介し、平成19年



度実施団体の中から「NPO法人シヴィル・プロネット関西」と「子どものための住まい学習研究会」が活動報告をしました。

2 タイアップ事業とは、センターと住まい・まちづくりに取り組むNPO・専門家団体等が協働イベントを実施する取り組みのこと。年に1~2回程度公募により企画を選定する。タイアップ事業は「住まいネットワーク事業」の体系のひとつであり、居住地魅力の情報発信と総合的な住情報サービスの充実を目的としている。

[タイアップ事業報告は、<http://www.sumai-machi-net.com/tieup-report>]

フリーディスカッション

フリップ形式による意見交換

あらかじめ用意した設問に対して、フリップ形式でご回答いただきました。出席者は平成19年度にタイアップ事業を実施した団体のみなさんです(団体名は、本文Q4の回答一覧を参照)。この様子を、観客のみなさんに見えるように、同時撮影で前面スクリーンに映し出しました。ここでは、さまざまな意見の中から一部をご紹介します。



進行:大阪ガスエネルギー文化研究所客員研究員
弘本 由香里さん

基調講演では高田先生が「多様な価値観の共存」と「将来世代の選択性の確保」を述べられましたが、まさに今ここに、たくさんの選択性と多様な人材・ノウハウ・地域が存在しています。ディスカッションしながら今後の展望を探り、共有する場面をつくりたいと思います。

Q1. タイアップ事業をやってみての 評価は(、×で)?

▶▶▶ 評価は概ね。意識の高い参加者を集め、リピーターにする工夫を。



NPO法人
大阪府民環境会議
出崎 栄三さん

大阪府民環境会議 回答:

申込者が多かったにもかかわらず欠席者があり、もう少し参加される方の意識の高さがあればよかったなあと感じています。

高田 私は最終的には量より質だと考えております。人数は少なくとも、質の高い人、つまり参加意欲があり、次の活動につながる発言や行動をとってくれる人が集まっていれば成功だと思います。

Q2. タイアップ事業を通して感じられた、 貴団体の強み・弱みは?

▶▶▶ センター広報力(強み)を生かし、逆転の発想や工夫で活動の弱みを乗り切る。

弘本 「もく(木)の会」と「住宅長期保証支援センター」に共通する弱みとしては、自前で広報する際の集客力ですね。



NPO法人
福祉マンションをつくる会
向田 真子さん

福祉マンションをつくる会

回答: 強み: テーマへの関心をもって
もらえた。弱み: なし

私たちはテーマ性がはつきしていますから、そのテーマに関心をもつ人に聞いてもらえることは強み。タイアップ事業の集客力は評価でき、自前ではここまで集客できないということで、タイアップ事業としての弱みがなしということ。自分たちの団体が弱みなしということではあません(笑)。



NPO法人
ふくてっく
小川 忠雄さん

ふくてっく

回答: 強み: 継続、経験 弱み: 高齢化
活動開始から15年を迎えるということで、その継続や経験が強まっています。他方、扱っているテーマと同様、長くやっていると会員自体の高齢化が問題です(笑)。



子どものための住まい
学習研究会
確田 智子さん

子どものための住まい学習研究会

回答: 強みで弱み: 大学生の参加
若い学生の力を活用できるのは大きな強みですが、反面、学生は卒業しますので、経験の継承がなかなかできないことが弱みかと思っています。

高田 こうして見ると、この設問は本当によくできていますね。(自前の広報力が弱みで集客につながらないとおっしゃるので)タイアップ事業の利点のひとつでもあり、また、広報と集客力はその必要性や重要性がより強調されて感じられます。タイアップ事業の中で情報に関する問題は、より改善できるのではないかと思います。

一方、弱みと言われていた部分は、見方を変えれば強みになるものもあります。お金がないことは課題ですが、お金がなくともやっていくノウハウを客観的に捉え、うまく工夫をし合うということをするのもいいことだと思います。

マンパワーもそうです。学生の話は私もその通りだと思いますが、その欠点をメリットと考えることもできます。「住まい学習研究会」が実施したイベントに参加した子どもたちは、やがて大学生になってまた同じようなイベントに参加してくれるかもしれない。このタイアップ事業が次のジェネレーションに繋がっていくことを楽しみに報告を聞かせていただきました。

Q3. 協働で取り組んでみたい テーマや相手は?

▶▶▶ 多彩な連携が提案された。次のステップとして
専門家同士の連携の円滑化が課題



高齢者住宅
情報センター大阪
米沢 なな子さん

高齢者住宅情報センター

回答: 「福祉マンションをつくる会」、「ふくてっく」と「福祉マンションをつくる会」や「相続SOS」とはすでに協働させていただいています。また、私としては、まちづくりに興味のある団体、地域ケアシステムを創造する団体等とネットワークを図り、地域問題というものを扱っていきたいと思っています。



NPO法人
シヴィル・プロネット関西
津田 尚廣さん

シヴィル・プロネット関西

回答: 「福祉マンションをつくる会」とすでに「福祉マンションをつくる会」の講演会に、高齢者問題のADR(裁判外紛争解決)を専門とする講師が参画していますので、このように書かせていただきました。



近畿定期借地借家権推進機構

回答:「福祉マンションをつくる会」と古いまちなみの活性化が必要と考えますが、例えばそのためには定期借地権を活用することも考えられます。土地や地域の活性化は、高齢者だけでなく若年世帯の居住につながる可能性があります。また高齢者も元気な明るいまちという意味で、「福祉マンションをつくる会」との協働ができるのではないかと思います。



住宅長期保証支援センター

回答:「子どものための住まい学習研究会」と、「近畿定期借地借家権推進機構」と

センターとは大人向けセミナーをやってきましたが、子どもへの住教育も絶対必要だと思っています。以前、別に開催した山に木を切りに行くイベントでは、マンションに住んでいる方が約9割あり、子どもも参加し、とてもいい経験になったと言われました。
「近畿定期借地借家権推進機構」と書いたのは、私どもは建物個々へのサポートはしていますが、大阪では密集市街地の建替が課題です。土地に絡むどうしても難しくなしますので、この課題に対応するためには私どもにはない力をもっておられる「近畿定期借地借家権推進機構」と連携できればと思っています。



日本住宅管理協会

回答:「子どものための住まい学習研究会」と近畿一円を対象に住宅相談のついでに、なんでこんな子ども騙しみたいな話に引っかかるのかという例が少なくないのです。そういう事例にあたる、素人といってもあまりにも知識がなさすぎだと思います。子どものうちは専門性の高い学習は無理ですが、子どものうちから住まいに慣れ親しんで、少しでも基礎的な知識が積み上が

ていけばいいなあと思います。



直木三十五記念館

回答: 近隣トラブルと大衆文芸

直木三十五という人はひどい人で、家賃は払わないし、借金を踏み倒すという、トラブルの原因みたいな人です(笑)。けれどもいい話がありまして、彼が借金のかたに預けた日本刀が今になって記念館にどうですかと持ってこられたことがあります(笑)。もちろん解決しなければいけないこともあり、トラブルはないにこしたことはないのですが、角突き合わせるだけでないところで、こちらが少しお手伝いできることがないかということで、「シヴィル・プロネット関西」との連携を 書かせていただきました。

高田 来年の企画がかなりできました(笑)。地域との関係をつくるときには、専門家集団同士の連携が大事ですが、お互いにプライドやコンプレックスがあり、なかなか難しいですね(笑)。こうした連携を円滑にしていくことも、次のステップとして考えなければならないと思います。

Q4. 貴団体が活動を進めるにあたっての10年後のビジョンは? (回答一覧は下表)

▶▶ それぞれのビジョンを実現するには、情報を一般市民に、わかりやすく示す「情報の料理人」が必要。

弘本 10年後のビジョンを最後にお聞きする意図は、やはり目の前の問題を解決するだけでなく、これからの住まいまちづくりに不可欠となる価値の共有をしていこうと思うと、すこし遠いところに目標設定をして、それに向けて活動しなければいけないと考えるからです。



相続SOS 回答: 大阪発・全国展開

今は弱小で、恥ずかしくてこんなことは言えないのですが、一般の方は相続と言うと、

資産家の方の節税というぐらいの捉え方です。しかし節税はその一部のことで、家族が仲良く、皆が楽しく暮らすのに相続や成年後見の仕方を学ぶ意義があります。10年後は、多様な価値観をもつ団塊の世代の方が、そういうことを考える時期にきます。それに対応できるように、全国展開できるように仲間を増やしたいと思っています。



松屋町スタイル研究会

回答: マッチング事業(そのために賑わいの創出、防災・防犯)

マッチングというのは空き店舗対策のことです。商店街の振興組合も巻き込みつつ、松屋町にも新業種・異業種、若年層が参入できるよう仕組みをつくっていきたい。そのためには賑わいの創出や、日常生活の中で防犯や防災対策もしようと思っています。



もく(木)の会

回答: トータルな意味でのエコな家、木育(もくいく)

いま中国の餃子問題で、世間は食べ物への関心が高く、食育という言葉も全国区になっています。実は木育(もくいく)という言葉も既にできています。今の子どもたちは、本物の木に触れたことのない子が多く、どんな手入れをしたらいいのかを知らないのです。ゆくゆくは家を建てるなら本物の木で建てたいと思う子どもたちを育てたいという気持ちでやっています。
トータルな意味でのエコな家は、廃棄したあとどうなるのか、外国産の木なら木を持ってくるのにどのくらいエネルギーがかかるのか。そうしたことを考える機会を与え、伝えたいと思います。

大阪府民環境会議

回答: マップづくりは今年中に、マップづくりの手法を他の地域に、センターからも発信を

三越百貨店跡地へのマンション建設予定など、徐々に北浜への居住ニーズが出てきました。しかし、北浜において、例えば子どもの通行に安全な道、日曜日開いている診療所といったことがわからない。だからそういうマップがあるだろうと。ひいては街の活性化にもなるだろうと。10年後であれば、北浜以外の地域のサンプルにもなればと思っています。
また、このセンターが地域へ発信する場にもなってほしい。



インテリアコーディネーター協会関西

回答: 生活に密着したインテリアコーディネーターの確立

他の専門家と比べますと「なんだインテリアか」というふうに言われることもあります。ですが肌に触れるものがインテリアであり、非常に大事なものです。それはおしゃれなものということではなく、もっと日常的なものとして捉えてほしい。特に大阪のような古いまちでは、お金をかけて改修する、建て替えるということができない場合でも、インテリアで暮らしを変えていくことができます。

高田 さまざまな将来ビジョンをうかがって、いずれもなるほど感じました。センターの創設時、わたしは、大阪市が市民に対して情報を発信するという形でスタートするが、いずれは市民が市民に対して情報を発信する、あるいは交流していくためのセンターになってほしいと、ご挨拶させていただきました。今まさにそうやってきたと思ひ、感無量です。

しかし、皆さんの示された将来のビジョンは、一般のひとたち、他の地域のひとたちには即座には理解ができない話が多く含まれています。通訳(情報の見せ方、一般市民の興味喚起の手法等)も含め情報の料理人が出てくる必要があります。また、多角的な情報発信(ホームページ、紙媒体、地域情報発信媒体(例:コミュニティFM放送やまちかど施設など))も必要です。

弘本 (タイアップ事業で協働が成立する条件としては)第一に公益性をどう考えているかがベースだと思います。この会でみなさんが語られた将来ビジョンは公益性という視点で重なっています。従いましてタイアップ事業も含め、広く協働の住まいまちづくりを進めていくためには、このセンターも含め、パートナーシップの組み方や仕組みをどうつくるかが重要です。それはまさに「タイトでオープンなコモンづくり」であり、その実験をここでやっていくのだと思います。試行錯誤の途上ですので、行き違いも起きやすいですが、公益性を柱に、改善に向けてお互いに腐らず辛抱強くコミュニケーションしていくことだと思います。

この会が、大阪の特徴である多様な人材、多様な地域をネットワーク化し、どんどん有機的に重層的につなげていくことの再スタートになれば何よりだと思います。パネル出展者を含め多くの方々のご協力によりこの会は成り立っていますので、最後に皆様にお礼を申し上げたいと思います。

Q4. 貴団体が活動を進めるにあたっての10年後のビジョンは? : 回答一覧

出席団体名	回答内容
松屋町スタイル研究会	マッチング事業(そのために賑わいの創出、防災・防犯)
子どものための住まい学習研究会	次世代への住文化の継承
NPO法人福祉マンションをつくる会	福祉マンション(共生のすまい)を地域に開くビジョンを確立
相続SOS	大阪発・全国展開
高齢者住宅情報センター大阪	高齢者に安心・安全な地域コミュニティづくり
NPO法人ふくてっく	共存
NPO法人シヴィル・プロネット関西	ピアメディエーション(仲間で、もめごとを解決)の実現
NPO法人近畿定期借地借家権推進機構	高齢者と子どもが、地域が、共存共栄できるまちづくりの実現
NPO法人もく(木)の会	・トータルな意味でのエコな家 ・木育(もくいく)
直木三十五記念館	・閉館しないように続ける! ・仲良く力を合わせる
NPO法人大阪府民環境会議	・マップづくりは今年中に ・マップづくりの手法を他の地域に ・センターからも発信を
NPO法人日本住宅管理協会	・住まいのJAFに ・認知度とネットワーク
NPO法人住宅長期保証支援センター	・既存住宅が適正に評価され、新旧住宅市場の活性化 ・点検・調査 ・メンテナンスが一般化
インテリアコーディネーター協会関西	・日常生活にこそ美しい質の高い空間を(それがよりよい暮らしを生み出す) ・生活に密着したインテリアコーディネーターの確立

パネル展、「住まい・まちづくり・ネット」体験会、交流会を開催

会場壁面を利用して、タイアップ事業実施団体等の取り組みをパネルで紹介しました。また、昨年12月に創設した新ホームページ「住まい・まちづくり・ネット」の体験会を開催しました。シンポジウム終了後には、「大阪くらしの今昔館」で交流会を実施しました。

大阪くらしの今昔館の詳細情報は <http://house.sumai.city.osaka.jp/museum/>



▲新ホームページ体験会



▲活動をパネルで紹介



▲シンポジウム参加者の交流会

3回連続企画「どっちを選ぶ？」

第1回 「マンション VS 一戸建て」



最近、いろいろ住まいを買い換えてステップアップするより、最初に購入した家に長く暮らす永住志向が強まっているようです。

マンションと一戸建て、それぞれに特徴があります。どちらを選んだとしても、入居後に「こんなはずではなかった」と思わないために、マンションと一戸建ての特徴や違いを知っておきましょう。



権利関係

マンションと一戸建てでは、土地や建物の権利関係が大きく異なります。マンションで個人が所有できるのは、床、壁、天井で囲まれた住戸の内側の「専有部分」。建物のエントランスや廊下、バルコニーなどの共用部分や、マンションの敷地はすべて所有者全員で共有します。土地の持ちは専有部分の面積の割合によって決まり、土地の権利だけを売ったりすることはできません。専有部分の使い方は所有者自身で判断できますが、共用部分の使い方は管理組合のルールにのっとりします。

一戸建ては、土地も建物もすべて個人で所有しています。活用方法もリフォームも処分も所有者が決まります。土地だけ、あるいは建物だけ売ったり貸したりすることもできます。

維持管理

マンションの構造体は、鉄筋や鉄骨、コンクリートなどで建築されているので、一般的には木造の一戸建てよりは耐火性、耐久性に優れています。この性能を発揮させるためには、日頃から適切に共用部分の維持管理を行うことが大切です。マンションの維持管理は、専有部分の所有者で組織する管理組合が行い、知恵を出し合ったり勉強したりしながら日頃の活動や長期修繕計画を進めます。必要な費用は、「管理費」や「修繕積立金」として管理組合が徴収します。管理会社等に清掃や補修工事を委託する場合にも、居住者全員で費用を負担します。

一戸建ては、建物や土地を維持管理するのも、植栽を手入れするのも、すべて所有者自身で計画し、実施します。ルールに縛られず柔軟に維持管理を考えていけますが、長く快適な住まいを維持するための費用を1世帯で出すため、マンション居住に比べれば負担はやや重くなります。

駐車場

マンションには利用者に対して駐車場が100%ないこともあり、不足する場合は近隣で借りることになります。駐車場には自走式、機械式があり、機械式の方が維持管理費用は高くかかり、車を出し入れする操作に時間がかかります。多くのマンションで、利用者の負担する駐車場料金を管理費や修繕積立金の一部に充てているケースが見られます。

一戸建てでは、敷地内に駐車場があれば駐車場料金はかかりません。スペースが広ければ2台以上駐車することができ、自転車や単車も置けます。

セキュリティ

一般的にマンション暮らしは「鍵一つ」で外出できるのが便利な点です。さらに最近ではエントランスのオートロック、玄関やエレベーターと連動した鍵など、セキュリティ性能の高いマンションも増えてきましたが、敷地が大きなマンションや植栽が豊かなマンションでは、死角となる空間も出てきます。管理員や警備員の勤務体制やさまざまなセキュリティ設備、住民の目などが安全性を補完します。

一戸建ては低層の建物で開口部も多く、外から侵入しやすいため、外出時の施錠には注意が必要です。警備会社にセキュリティサービスを頼むこともできますが、マンションの1戸あたりの費用よりは高くなります。

通風・採光

マンションは角住戸をのぞき、開口部がそれほど多くありません。キッチンや浴室、トイレなど水回りに窓がない場合は、ファンで換気したり、照明設備で補います。

一戸建ては窓を多くとりやすく、一般的には通風や採光の状態がよいものです。ただし、建物が密集するエリアや公道に面している家、隣と接近している家などでは、窓から中をのぞかれたり、隣家の住人と目があつたりするのを避けるため、常に窓やカーテンを開ける必要がある場合もあります。

売却・賃貸・リフォーム・建て替えのしやすさ

将来、売却するのに、マンションと一戸建てのどちらが有利かは一概に言えません。貸しやすいのは一般的にはマンションです。住まいを借りるのはシ

ングルや新婚世帯、転勤してきた人などが多く、一戸建てのメリットである庭や周辺環境よりは、マンションの便利な立地やセキュリティの高さを評価するケースが多いからです。

マンションの専有部分は、所有者がリフォームできますが、配管や玄関扉、バルコニーなどは共用部分なので手を入れることはできません。専有部分であっても、建物の構造上、動かすことのできない柱や梁もあります。マンションの建て替えには、所有者の合意形成に時間がかかり、たやすくはありません。

一戸建ては個人の所有ですから、リフォームや建て替えはしやすく、比較的柔軟に変えることができます。ただし、敷地の分割や建物の外観が建築協定などによって制限されていることもあります。

生活音

マンションは気密性が高く、窓を開けていけば室内の音は外にはあまり漏れませんが、楽器の演奏などは管理規約などで制限していることもあります。生活音は、床や壁を通して階下や隣の住戸に伝わります。床や壁の厚さ、建物の構造によって伝わり方は違いますが、音の問題が住民間のトラブルに発展することもあります。音の伝播を防ぐ仕様のマンションも増えていますが、日頃から住民同士が交流したり配慮したりすることで騒音問題を発生させない工夫が大切です。

一戸建ては、マンションのように上階と下階が異なる所有者ではありませんので、子供が飛び跳ねた音が大きく階下に響いても、トラブルに発展しません。隣の家と接近している場合は、窓を開けていると声や音が伝わりやすいので、注意する必要があります。

庭づくりとペット飼育

マンションでも、専用庭がついている1階の住戸ではガーデニングや家庭菜園を楽しめます。バルコニーは本来は共用部分で、緊急時には住民の避難路となりますので、植木鉢程度はあけても、土を入れる菜園や大きなプランターで隣家との境界をふさぐことはできません。ペット飼育を認めているマンションも増えてきていますが、ペット禁止のマンションでは、それに従わなければなりません。

その点、一戸建ては、周囲に迷惑をかけたり、景観を損なうものでなければ、自由に庭をつくれ、ペットも飼うことができます。

ランニングコスト

購入する時に、新築マンションでは修繕積立一時金、新築一戸建てでは水道加入金などが必要になるケースがあります。購入後に受けられる新築住宅に対する固定資産税の軽減措置(面積要件があります)は、3階建て以上の耐火・準耐火住宅では5年間、その他は3年間です。

マンションでは毎月、管理費や修繕積立金、駐車場代などを払います。資金計画を立てる時には、住宅ローンの返済額と管理費などすべての住宅関連費用が無理なく払えるかどうかを考えます。一戸建てでは、管理費も駐車場代も不要ですが、外回りや内装の修繕、庭木の手入れに費用がかかりますので、将来に備えて貯蓄しておく必要があります。

光熱費は、一般的には気密性が高く、開口部が少ないマンションの方が安くなりますが、太陽光発電装置などは一戸建てで利用しやすいでしょう。住宅のエコ仕様は、マンション、一戸建てともに最近はずいぶん進化してきました。

その他

マンションでは、集会所や住民用のラウンジ、キッズルーム、ゲストルームなど共用施設があることも少なくありません。大規模なマンションほど、1戸あたりの負担を低く抑えながらこうした共用施設が充実しています。最近のマンションでは、住戸内でも段差が少なく、エレベーターや共用階段の手すりなどバリアフリー設計が増えてきています。

一戸建てでは、2階建て以上の建物ならば階段の昇降が必要となります。車いす生活や老後に備えて廊下の幅を広くしたり、段差をなくしたりする新築やリフォームも増えていきます。

大阪 くらしの 今昔館

news

volume.28

平成 20 年 7 月



合衆屋の屋根看板

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阪の町並み。店先にはそれぞれ工夫を凝らした看板を掲げています。町家の魅力を紹介する第5回目は、看板を取り上げます。

大通りの両側に建ち並ぶ店の軒下には、通りと直交する方向に看板が吊られ、通りを歩いていると自然とその店で商っている品物や店印、店名などが目にはいつてきます。『守貞謄稿』はこれらの看板について、「板は櫛を専らとし、墨書あるひは文字を彫りて墨漆、あるひは金箔押しあり。」と記し、櫛の板に墨書または彫り文字として墨漆で仕上げるのが一般的でしたが、金箔を押ししたものもありました。また「売物の形を画き、あるひは彫物にてこれを模す。あるひは真の造り物を付けるもあり。」と、商品の形を描いたり看板自体をその形にすることもありました。

こうした吊り看板に対して、製薬店ではさらに華美な看板が用いられていました。『守貞



肥後屋健寿堂の店頭(『二千年袖鑑』)

謄稿』には、「庇上に看板を造るを、やねかんばんと云ふ。」とあり、庇の上に屋根付きの立派な看板が作られていたのです。さらに「大坂は往来狭き故に、江戸のごとく立て看板さらにこれなし。」と述べています。江戸では立て看板、つまり路上に立てた柱に屋根付きの看板を取り付けたものが一般的だったのに対して、大坂は道路が狭いため立て看板を作ることはなかったのです。なお、この屋根看板は製薬店だけでなく、三井や松屋といった呉服店、虎屋菓子店などの大店でも用いられていたことが『撰津名所図会』の挿図から確認できます。

このほかにも特色的な看板が掲げられています。まず建具屋には、棒の先に月星印の板を取り付けた看板が、庇の上から突き出ています。『浪華買物独案内』に掲載された阿波座戸屋町の畑屋次兵衛店には、棒の先に月星の印が付いた図が描かれ、「屋根より此目印出し有之」と書かれています。建具屋の看板はこれを再現したものです。また小間物屋の軒先には、白い浮き輪のようなものが吊られています。『大坂商工銘家集』や『二千

町家のしづらい 町家のデザインー看板ー



屋根に突き出した月星印の看板

年袖鑑』に紹介されている小間物屋には、軒先にドーナツ型の看板が描かれ、これは髪を結び束ねる紐の元結をかたどったものと考えられます。小間物屋に共通した看板だったのです。

このように看板はその店の顔として重視され、道行く人びとの人目をひくよう、さまざまな工夫が凝らされていました。

(学芸員 新谷昭夫)



小間物屋の看板

大阪くらしの今昔館所蔵品を巡る

大坂画壇の絵師たち

最終回 佐々木 蜻洲

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ます。

大阪くらしの今昔館が所蔵する大坂画壇の絵を紹介してきたこの連載も今回が最終回です。今回とりあげる佐々木蜻洲(享和2年~安政3年、1802~1856)は、本姓は鶴鶴、名は禅、字は無外、号は蜻洲・天仙・龍馬などと称し、俗称は正作といました。紀伊に生まれ、大坂に移り住み、初め中井藍江(1766~1830)に、後に鎌田巖松(1798~1859)に画を学びました。天保15年(1844)に開かれた応挙南岳追福書画展に「一葉芋根」図を出品したという記録があります。家は上人町(現 中央区高麗橋4丁目)にありました。

漁樵図屏風 (紙本墨画 6曲1双 各155.0×349.0cm)

漁樵図は漁夫と樵夫を組み合わせ描いた伝統的な画題です。漁夫は網や竿をたずさえ、海や川で魚を捕ります。いっぽう樵夫は斧をにない、深山幽谷に分け入り日々薪を伐ります。自然を友として世俗の外に暮らす姿が隠者の暮らしに通ずると考えられ、多くの漢詩や漢画の題材となりました。中でも宋の邵雍(1011~1077)による『漁樵対問』は、漁樵の会話に託して処世や理想を説いたもので、後世に大きな影響を与えました。

本図の右隻には岸の柳の下に舟をつなぎ、酒盛りをする漁夫たちが描かれます。舟の舳先には高々と網が干され、一日の漁を終えたことを表しています。沖の小舟もやがて集まるのでしょう。いっぽう左隻には山小屋の前に柴を置き、体を休める樵夫たちが描かれます。寝そべる男や大きな口をあけて笑う男からは、いかにもこの暮らしを楽しんでいる様子がうかがえます。一般に柳や水景は夏、薪は冬の景物なので、右隻と左隻で夏と冬を対比させていることがわかります。

『浪華名流記』(安政3年版)は蜻洲について「為人豪邁、画亦筆力勁健」とし、性格や筆致が豪快であったと記します。本図は黒々とした墨色でくせのある樹形を描き、力強い画面を展開しています。師の中井藍江



漁樵図 右隻



漁樵図 左隻

や鎌田巖松は、円山・四条派の流れをくむ瀟洒な作風でしたが、本図はむしろ南画の味わいが強い作風となっています。ちなみに蜻洲の名にある蜻の訓読みは「とんぼ」(古名「あきつ」)、洲は「しま」ですから蜻洲は「あ

きつしま」すなわち日本の国を意味します。気宇壮大な名前にふさわしい、豪快な筆致で描かれた作品といえるでしょう。

(摂南大学 教授 岩間 香)

平成20年1月6日、大阪くらしの今昔館の入館者数が100万人を突破しました!



大阪市立住まいのミュージアム
大阪くらしの今昔館



細かいところまでよくできていて、昔のことがよくわかりました。他の博物館だと触ったりできないけれど、ここではできるのでおもしろかった。

100万人目となったのは、大阪市此花区の安藤秋奈さん(9)。大阪くらしの今昔館の谷直樹館長より花束と記念品が贈られました。安藤さんは、お母さん、おばあさんと3人で宿題「昔のくらしや道具について」調べるために来館。館長やボランティア「町家衆」のみなさんと記念撮影をした後、館内を回りました。

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。

「大坂の町と風呂屋のリストラ」

公衆浴場のことを、浪花では風呂屋と呼び、江戸では湯屋と呼んでいました。現代のわれわれはすぐに、映画・時代劇でよく知られた風呂屋の様子を思い浮かべます。二階に上がり茶を飲んだり、将棋に興ずる光景を想像しますが、江戸時代後期の浪花はその雰囲気は失われていたといわれます。大坂で生まれ、後に江戸で『守貞謄稿』を著した喜田



『守貞謄稿』で紹介された「大坂浴戸」。天保13(1842)の町触れによって浴槽を男女別に分けた後の間取り。

中で彼はいます。幕末の浪花の風呂屋は、二階に人を上げないと…。さて、なぜなのでしょう?

実は、この違いの背景にあるのが江戸と大坂の町の経済力の相違にあるといえます。江戸は一町に一軒の湯屋があったといわれます。それに対して大坂は、六~八町に一軒の風呂屋しかなかったといわれます。江戸時代の前半は、確かに『浮世風呂』などで表現されたように華やかな風呂屋文化が展開していたことがわかっています。おそらく相当数の風呂屋が市中に点在していたでしょう。しかし、幕末期になるとその風呂屋は数を減じます。

その理由はきわめて簡単なところがありました。それは、町の成熟度の差です。江戸に比べ圧倒的に物資が集中した大坂は、町人たちの経済力が圧倒的に高かったと考えられます。つまり、経済力を背景に各家に内風呂が作られてしまったのです。各家で風呂を持つことは、燃料をいかに確保するかという観点か



今昔館で忠実に復元した風呂屋=天神湯の内部。正面に柵欄口、右に脱衣箱、左に高座。

らみると大変な経費がかかります。現代の暮らしからガスや電気を抜いてみるとよくわかります。都市である浪花では、いかに薪を確保するかが問題となるのです。江戸の湯屋は炭材を用いていたといわれますが、浪花はちゃんとした薪を使いました。大坂では、家屋の炭材は再利用されたため決して燃料にはならなかったのです。

さらに三助もリストラされ、効率良い風呂屋が経営されていたのです。今回の復元では再現できなかった仕掛けがあります(本当にわかりませんでした!)。三助をリストラした結果、番台(大坂では高座という)に座った人が紐を引くと脱衣箱のふたが開いたというのです。盗みが多かった風呂屋ならではの浪花人の知恵といえるでしょう。でも、どんなカラクリだったのでしょうか?

(花園大学 准教授 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

夏祭りの飾り

会期 8月31日(日)

大坂の夏は祭りの季節。大通りには高張り提灯が並び、各町家には家紋を染め抜いた幔幕(まんまく)が掛けられます。天神祭りの情景をお楽しみください。

企画展

夏休み企画「昭和のくらし探検!」 - 懐かしい日常のモノ語り -

会期 7月19日(土)~8月31日(日)

大阪くらしの今昔館では、北名古屋歴史民俗資料館「昭和日常博物館」のコレクションを中心とした展覧会を開催します。ちゃぶ台、黒電話、手でハンドルを回して洗濯物を絞る洗濯機や、ウサギの耳のような形のアンテナがついたテレビ、毎時「ゴーン」と鳴る振り子時計…。当時を知っている人には懐かしく、当時を知らない子どもたちには目新しい。そんな昭和の道具が盛りだくさんの展覧会です。ぜひ、この夏休みは、お父さん、お母さん、おじいちゃん、おばあちゃん、友だち同士お誘い合わせのうえ、こ来館ください。きっと、素敵な「懐かしい日常のモノ語り」に出会えるはず。



協 力:北名古屋市歴史民俗資料館「昭和日常博物館」
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)

「聞いてみよう!」 むかしの道具のモノがたり」 事前申込制

今も使っているあの道具やこの道具は、ちょっと昔はこんな形でした。どういつうに、どんなときに使っていたんだらう。今と使い方はちがうのかな? おじいちゃん、おばあちゃんに教えてもらって、考えてみましょう。

時間:午後1時30分~
対象:小学生
実施日:7月21日(月・祝)、27日(日)
8月3日(日)、10日(日)、24日(日)
詳細は大阪くらしの今昔館までお問い合わせ下さい。

イベント

町家でお茶会

ほっとしたいその人、おうすを一服。浪花情緒をお楽しみください。

7月6日(日) 8月3日(日)

時間:午後1時30分~3時30分
茶葉代:350円(8階ミュージアムショップにてお茶券を販売)
定員:先着50名
協力:大阪市役所茶道部

7月のイベント

13日(日) 琴の演奏会

琴のたおやかな音色を、江戸時代の町家の中でお楽しみください。

時間:午後2時10分~2時50分
出演:濃千左子
邦楽琴座 飛天
曲目:「八島」、「箏協奏曲」他



落語祭り - 祭りだワッショイ! 落語だワッショイ! 今昔館の町家寄席祭り -

時間:午後2時10分~3時10分
各開催日の出演・演目には以下の通りです

7月19日(土)

桂 出丸 「へっつい幽霊」
笑福亭 たま「子はかすがい」



7月20日(日)

桂 春駒 「地獄八景亡者戯れ」
桂 吉の丞 「千早振る」



7月21日(月・祝)

桂 出丸 「蛇草草」
水谷 風麟 「荒大名の茶の湯」

8月のイベント

16日(土)・17日(日) 夏祭りの屋台

落語にある見世物を再現した「見世物小屋」に「のぞきからくり」や「宝引き」、「振り売り」など、大人も子どもも楽しめます。



時間:午後1時~4時

24日(日) 町家寄席 落語

時間:午後2時10分~3時10分
出演:桂 出丸「鬼の面」/桂 福矢「青菜」

9月のイベント

6日(土) ~ 楽しむ邦楽 ~ 琴と尺八のしらべ

江戸時代の大阪の町家で邦楽の魅力に酔ってみませんか。

時間:午後2時10分~3時10分
会場:9階 薬屋の間
出演:グループ 遊
曲目:「出雲路」他



14日(日) 子ども落語大会

めざせ! 天満天神繁昌亭! 未来の落語家にチャレンジ! 入賞すれば、10月11日(土)に天満天神繁昌亭で落語ができる!



時間:午後1時~
対象:小中学生
内容:各自、持ち時間10分。落語・小斬・おもしろい話なら何でもOK。入賞者は10月11日(土)午前10時~天満・天神繁昌亭に出演できます。
審査員:笑福亭 学光、笑福亭 伯枝、桂 出丸
申込方法:住所・氏名・年齢(学年)・電話、FAX番号を記入のうえはがき・FAX・または直接当館8階受付まで。
送り先:〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪くらしの今昔館「子ども落語大会」係
問合先:TEL 06-6242-1170 FAX 06-6354-3002
締切:9月3日(水)必着
協力:(社)上方落語協会

ワークショップ

おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

開催日 7月13日(日) 27日(日)
8月10日(日) 24日(日)

時間:午後2時~4時頃
会場:9階 人形屋

鶴のつなぎ折りを作ろう

開催日 7月20日(日) 9月21日(日)

時間:午後2時~4時頃
会場:9階 人形屋



夏休みは今昔館で遊ぼう 事前申込制

対象:小中学生
申込方法:希望日・住所・氏名・年齢(学年)・電話・FAX番号を記入のうえ往復はがき、FAX、または直接当館8階受付まで。詳細はお気軽にお問い合わせください。

7月19日(土)染めてみよう私のハンカチ
材料費:300円 締切:7月8日(火)

7月26日(土)大工さん入門(カンナけずり)
材料費:200円 締切:7月12日(土)

8月2日(土)和紙で作ろう! 日記帳
材料費:400円 締切:7月19日(土)

8月9日(土)つくってあそぶからくりおもちゃ
材料費:300円 締切:7月26日(土)

8月23日(土)マイ独楽を作ろう
材料費:300円 締切:8月9日(土)

ご案内
費用の記述のないものは無料です。ただし、別途、入館料が必要です
お茶代・材料費は、当日お支払い下さい。
会場の記述がないものは、9階 薬屋座敷で行います。

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・希望日・電話番号・
手話希望(希望する場合)・個別相談希望の有無
締め切り:各回2週間前
こちらに掲載されないイベントが開催されることもあります。

住まいのなるほどセミナー セミナー「住宅の省エネルギー」 ~ 誰でも簡単、住まいの省エネ術 ~

地球温暖化防止のために、知恵と工夫で、身近にできる「省エネ」・「省マネ」の方法を解説します。

日時:7月19日(土)14:00~16:00
講師:野網 正幸
(NPO法人 大阪環境カウンセラー協会会員)
会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)

住まいと暮らしのワークショップ 「家をつくらう」

色々な材料を使って家を建てます。(連続参加が原則です)

日時:8月2日(土) 9日(土) 10日(土)
13:30~17:00
会場:3階ホール
定員:各回35組(保護者と小学生でお申し込み下さい)
締め切り:7月21日(月) 応募者多数の場合抽選

セミナーと個別相談会「住まいの税金」 ~ 相続税について学ぶ ~

住まいに関する相続税の基礎的な知識や手続き、注意点を税理士がわかりやすく解説するセミナーと個別相談会。

日時:8月30日(土)13:30~15:30
個別相談会:15:30~16:30(応募者多数の場合抽選)
講師:橋本 千秋
(近畿税理士会所属)
会場:5階研修室
定員:50名
(応募者多数の場合抽選)



イベント・休館日カレンダー

2008 July						
月	火	水	木	金	土	日
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

2008 August						
月	火	水	木	金	土	日
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

2008 September						
月	火	水	木	金	土	日
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

【イベントカレンダーの見方】
 ←→ <R>の今昔館 企画展
 <R>の今昔館 イベント・ワークショップ
 <R> 住まい情報センター イベント
 <R> 住まい情報センター・タイアップイベント
 <R> その他住まい関連イベント
 <R> 住まい情報センター 休館日
 <R> (住情報プラザ、<R>の今昔館)
 <R> <R>の今昔館のみ休館

住まい情報センター主催イベント参加申し込み方法

ハガキまたはファックスにて、記入事項を明記し、締め切り日までに下記の住所、ファックス番号へお申し込みください。メールフォームでのお申し込みはホームページからどうぞ。お申し込みにあたっていただく個人情報は、参加証の発送に利用するとともに、主催者(大阪市立住まい情報センター、共催団体)が保管し、利用状況統計基礎データおよび今後のイベントのお知らせ等に利用させていただく場合があります。「その他住まい関連イベント」への申し込み方法は、お問い合わせ先へおたずねください。

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.sumai.city.osaka.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
上記休館日のほか、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。



地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3号出口

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。

定期募集	
募集時期 (平成20年度分)	7月募集:平成20年7月3日(木)~7月16日(水) 2月募集:平成21年2月4日(水)~2月18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。

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。

お問い合わせ	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し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(市営すまいりんぐ・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)	
市営すまいりんぐ・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)大阪が直接管理している中堅層向けの住宅です。	

お問い合わせ	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。
公社すまいりんぐ(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。
民間すまいりんぐ(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。

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

民間すまいりんぐ(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。
空家情報は各指定法人へ
おおさか・あんじゅ・ネット (<http://www.sumai.city.osaka.jp/>)でも検索できます。

お問い合わせ	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: いずれも大阪市内にお住まいの方も申し込みます。空家は先着随時募集です。

その他の公的住宅

府営住宅	
募集時期	総合募集...毎年5・11月頃の予定 住宅困窮度評定募集...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

お問い合わせ	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

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 公社住宅募集係 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...窓口にて先着順受付
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
一部先着順でお申込みできる住戸があります。
お問い合わせは下記まで。

お問い合わせ	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

お問い合わせ	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。

お問い合わせ	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ぐ)

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(特定優良賃貸住宅)」の一部の空家について、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。

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。
------	---

お問い合わせ	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のいる世帯)に対して、市営住宅(公営住宅)の別枠募集を行っています。

お問い合わせ	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、初めて自らが居住する住宅を取得する、申込日時時点で小学校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(第1回目の約定返済日までに申込を行った方。ただし、第1回目の約定返済日が融資実行日から1ヶ月に満たない場合は第2回目の約定返済日までに申込を行った方) 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1.8%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せん) 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ず)
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、申込月までの償還分は利子補給の対象としません)

お問い合わせ	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: バリアフリー化、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
お問い合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7058 FAX 6882-7054

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、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、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害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、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。

お問い合わせ	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)、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳(認定カードを含む)を所持する方及び同程度の障害者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...身体障害者手帳(1級~4級)、精神障害者保健福祉手帳(1級・2級)、療育手帳(A・B1)、認定カードを所持する方及び同程度の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、いずれも自立した生活が営める2名以上の世帯。

お問い合わせ	大阪市健康福祉局 障害福祉企画担当 TEL 6208-8081 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。

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、いずれも自立した生活が営める2名以上の世帯。

お問い合わせ	大阪市健康福祉局 障害福祉企画担当 TEL 6208-8081 FAX 6202-6962
--------	--

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20年度分): 平成20年11月6日(木)~11月13日(木)

お問い合わせ	大阪市子ども青少年局 こども家庭支援担当 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20年度分): 平成20年11月6日(木)~11月13日(木)

お問い合わせ	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(児)住宅改修費給付事業 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 保健福祉業務担当
--------	----------------------

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・サポーターズ21

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 弁護士・建築士 月1回 予約制)
ハウジングアドバイザーの派遣(共同建替・協調建替)

建替建設費補助制度
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。

平成20年7月現在のものです。

従前居住者家賃補助制度
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制度
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。

老朽木造住宅緊急除却制度
特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地内において、昭和25年以前に建てられた木造住宅を除却する場合に除却に要する費用の一部を補助。(除却後の用途は問わない。)

木造戸建住宅耐震建替補助制度
特に優先的な取組みが必要な密集住宅市街地において、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。

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。

お問い合わせ	大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
--------	---

耐震診断・耐震改修工事をしたい

大阪市耐震診断・改修補助事業

住宅について耐震診断や耐震改修を行う場合、費用の一部を補助します。

耐震診断費補助 木造住宅の場合、耐震診断費用に対する補助率は90%です。例えば、標準的な戸建住宅で診断費用が5万円の場合、補助額が4万5千円、自己負担額が5千円となります。

耐震改修費補助 今年度、木造住宅の耐震改修費補助について補助率を23%に、補助限度額を90万円に引き上げました。また、これまでは建物全体を補強する工事だけを対象としておりましたが、より少ない費用負担で実施できる、一部屋あるいは1階だけを補強する工事等も補助対象としました。ぜひご利用ください。

お問い合わせ	大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
--------	---

アスベスト改修したい

大阪市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。当制度は平成20年度で終了いたします。

平成20年度の補助の申込み受付は、平成20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。

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

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

詳しくは13ページをご参照ください。

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)
--------	---

その他

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。

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

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。

現在の助成路線は平成21年度で事業終了となります。

お問い合わせ	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

ここで勉強したことで、建築に関する事件の理解ができて、新聞を読むのが楽しかった。
(セミナー受講者アンケートより)



大阪市からのお知らせ

大阪市分譲マンション建替検討費助成制度が利用しやすくなりました!

大阪市では、マンションの建替えの検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を補助する「大阪市分譲マンション建替検討費助成制度」を実施しています。
この制度を利用するためには、これまで管理組合として建替えを検討することに関して4/5以上の賛成を必要としていましたが、このたび、1/2を超える賛成があれば利用できるようにするなど、より利用しやすいよう制度を改正しました。補助の内容は下記のとおりです。

補助内容
・補助率: 補助対象となる経費の1/3
・補助限度額: 1件あたり150万円
(ただし、予算の範囲内での補助となります)
制度の利用要件や補助対象経費等の確認を行いますので、事前に下記までご相談ください。
問い合わせ先: 大阪市都市整備局 住宅政策担当
TEL: 06-6208-9224

「大阪市マンション管理支援機構」だより

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を募集中!

登録された管理組合には、情報誌「マンションらいふあつぱ」や、広報活動をサポートする「文例&イラスト集」、「マンション管理Q&A集」の提供など、特典があります。また、開催セミナーのご案内もいたします(すべて無料です)。

連続セミナーを開催します!

「マンション設備の維持管理」「マンション設備のトラブルの事例と対処法」ほかのセミナーを開催します。詳しくはP10イベントカレンダーをご参照ください。

問い合わせ先: 大阪市マンション管理支援機構 事務局
TEL: 06-4801-8232
<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で活動する「ライブラリーボランティア」。毎月みんなで集まり、次のイベントは何をするか決めていきます。5月と6月に開催したブックトークサロン&まち歩きはボランティアと一緒に企画しました。今回はその様子を報告します。

ブックトークサロン「大大阪モダン建築」 (5月25日(日)開催)

ライブラリーボランティア会議の中で大阪に残る近代建築についてもっと知りたいとの意見があり、このテーマをもとにイベント企画の議論を進めました。

そして、『大大阪モダン建築～輝きの原点。大阪モダンストリートを歩く』の編著、高岡伸一さんをお招きし、著書に関するお話を伺うブックトークサロンを開催することになりました。

当日の設営や受付から司会までボランティアが担当しました。このサロンの申し込みは大幅に定員をオーバーし、会場は参加者でいっぱい大盛況になりました。講師の先生には、昔の大阪の街並みが写った映像を見ながら、当時最先端だったモダンな建物の説明をしていただきました。



ブックトークサロン風景

まち歩き「船場界隈の近代建築」 (6月7日(土)開催)

ボランティアからの、北浜周辺に近代建築がまとまって残っているとの声に、まち歩き企画も決定。そうと決まれば、さっそくみんなで下見に行くことに! 下見では気に入った建物の装飾を自分達で写真に撮り、手作りのパネル展もまち歩きと同時に開催することに。

そして、まち歩き当日は、天気にも恵まれ、普段見学できないような建物の中まで入らせていただき、モダンな内部装飾が昔のままに残された姿に感動しました。



パネル作成風景

住まいのQ&A

Q 建築確認の審査は民間でもできるのですか?

A 建築物を建築しようとする場合や増築する場合等には、当該工事に着工する前に、建築確認の申請をしなければなりません。そして、その計画が建築基準法令の規定に適合している場合は、確認済証が交付されます。

平成11年度に改正されるまで建築基準法では、建築主事(建築確認の審査のための資格を持った自治体の職員)だけが建築確認の審査ができることになっていました。

しかし、法律が改正され、民間機関(指定確認検査機関とい



建築確認業務の民間開放によって、申請書を建築主事(大阪市内は、大阪市計画調整局建築指導部)に提出するか、指定確認検査機関に提出するかを、申請者が選択できるようになりました。提出先は建築を依頼するハウスメーカーや設計事務所、工務店と相談してみましょう。

この指定確認検査機関には、国土交通大臣の指定によるものや、大阪府知事の指定によるもの等、さまざまな機関があり、建築主事と同等の資格を持った建築基準適合判定資格者が建築確認の審査を行い、確認済証の交付を行います。

大阪市内を営業区域とする指定確認検査機関は、平成11年当時は数社しかなかったのですが、平成20年6月1日現在では、26社が営業を行っています。

平成20年度 上半期 タイアップ事業決まる!

NPO等とセンターが協働でセミナーやイベントを実施するタイアップ事業の上半期分(6~10月実施分)が決まりました! 13団体の応募があり、このうち8団体(10講座)が選定されました。これから実施されるセミナーやイベントにふるってご参加ください! 詳しくはP10イベントカレンダーをご参照ください。

採用団体名

(社)コミュニティネットワーク協会
NPO法人 福祉マンションをつくる会
任意団体 相続SOS
インテリアコーディネーター協会関西
NPO法人 住宅長期保証支援センター

京阪神マンション管理士会、大阪府マンション管理士会
なにわマンション管理士会
摂南大学外国語学部 国際文化環境教室
NPO法人 もく(木)の会

大阪市立住まい情報センタータイアップ事業

企画提案の募集について

(平成20年度下半期実施分)

大阪市立住まい情報センターでは、住まいに関するさまざまな相談や情報提供等を行うとともに、「大阪くらしの今昔館」における住まいや暮らしの歴史等の展示や、各種セミナー・シンポジウム等を通じて、大阪の住むまちとしての魅力の情報発信に取り組んでいます。

また、住まい情報センターと住まい・まちづくりに取り組むNPOや専門家団体等が連携・協働する「住まい・まちづくりネットワーク」の取り組みとして、セミナーや相談、まち歩きなどを行う「タイアップ事業」を実施しています。

このたびの募集は、この「タイアップ事業」について、平成20年度下半期(平成20年11月から平成21年2月実施分)に実施する5つ程度の企画提案を募るもので、採用された企画については、センター内のホールや研修室等を提供するとともに、住まい情報センターが広報やイベント運営などのサポートを行います。



1.募集テーマ

- 犯罪から住まいやまちを守る方法
- 子育てしやすい住まいや住環境
- 市民にもわかる建物のしくみや建築技術の基礎知識
- 快適に住むための音環境
- 地域の魅力発信
- 自由テーマ

2.タイアップ事業応募・選定方法、スケジュールなどお問い合わせ・ご案内は

大阪市立住まい情報センター
住まい・まちづくりネットワーク企画担当
TEL 06-6242-1160
住まい・まちづくりネット
<http://www.sumai-machi-net.com/>
応募締め切り 7月31日(木)

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 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



「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



今号の表紙 親しみをこめて「まっちゃんち」と呼ばれる松屋町筋商店街は、多くの人形店、おもちゃ問屋が軒を連ね、夏には様々な松屋町界隈 花火が店先をにぎわします。おもちゃ箱のようなこのまちには、子どもたちの夢があふれています。