

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)
 近畿税理士会による税務相談...毎週土曜日(ただし、2・3月を除く) 午後1時～4時(相談専用電話で事前予約受付)

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

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。

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>
---	---	---

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 **12月6日(土)臨時休業します。**

広告に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。

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、ディリパ大阪で見つけよう!

ウイズガス住宅

DIPPA

大阪

大阪市立住まい情報センター3F
 ☎06-6354-0751

あんじゅ 2008年秋号 平成20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

0662089224 〒5308201 大阪市北区中之島1丁目3-20

編集 大阪市住まい公社

0662421160 〒5300441 大阪市北区天神橋6丁目4-20

あんじゅ

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

volume
36
 2008年秋号

特集 **耐震診断・改修で安全な住まいに**



大阪くらしの今昔館NEWS
町家のデザイン - 石榴口 -

住むまち大阪STYLE
人々に潤いと元気、文化財の多彩な発信

大阪くらしの今昔館
世界遺産をつくった大工棟梁 中井大和守の仕事

住まいの基礎知識
 3回連続企画「どっちを選ぶ?」
第2回「新築 vs 中古」

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

耐震診断・改修で 安全な住まいに

最近、国内外で大きな地震が頻発しています。大阪市でも近い将来、大きな地震の発生が危惧されており、東南海・南海地震が今後30年間に発生する確率は50～70%とされています。「うちは大丈夫」と過信していませんか？ここでは家族を地震から守るための耐震診断や耐震改修についてご紹介します。

昭和56年以前の住宅は 地震による倒壊の可能性も

最近、地震による被害の大きさや住まいの耐震化についてセミナーや相談会などを実施すると、多くの人に参加するようになりました。「区報や回覧板での催しを知って…」「うちの家も古いので、大丈夫かなと思って…」など参加者の表情は真剣です。それだけ地震に対する意識が高くなってきたと言えます。

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、住宅の倒壊や家具の転倒による圧迫死で亡くなった人が、死亡者の約9割を占めました(平成7年「警察白書」より)。また、倒壊などの被害は耐震基準が強化された昭和56年より前に建てられた住宅が全体の約7割を占めています。



地震で倒壊した住宅

老朽化した住宅等では、地震に対して危険である要因として、次のようなことが考えられます。

- ・屋根が重い(土葺き屋根など)
 - ・柱や梁が金物で十分に緊結されていない
 - ・開口が多く、壁が少ない
 - ・壁の配置のバランスが悪い
 - ・壁に筋かい(すじかい)が入っていない
 - ・基礎に鉄筋が入っていない、またはひび割れている
 - ・柱や土台が腐っていたり、シロアリの被害を受けている
- 住まいの状態を、一度意識してみてもいいかもしれません。

補助制度を申請し 耐震診断を受ける

「うちの家も相当古い。少し不安になってきた…」そう思ったら、「耐震診断」を受けてみましょう。

木造住宅の耐震診断では、耐震診断士が建物の外観や内観、床下や天井裏などを調査し、建物各部の状況、壁の量や配置などを確認します。一般診断では内装や外装をはがすことはありませんが、住宅内に入って行う調査であるので、当日は立会いが必要です。耐震診断士は、その調査結果をもとに住宅の耐震性を計算し、「耐震診断報告書」としてまとめ、診断結果を住宅の所有者に説明します。

大阪市では、このような耐震診断を受ける際に費用の補助を行っています。診断を検討する場合はまず、大阪市住まい公社の耐震・密集市街地整備支援課(大阪市立住まい情報センター4階、電話6882・7053)に電話してみましょう。補助にはいくつかの要件があります。要件を満たしていた場合は、今後の手続きのために、住宅が建てられた年次がわかる書類(建築確認済証又は固定資産税評価証明書など)を整え、耐震診断を行う耐震診断士から診断の見積書や資格証をもらいましょう。これらの書類を添えて、住まい公社に補助の申請をします。その後、大阪市からの「補助金交付決定通知」を受け取ってから、耐震診断士に診断を実施してもらいます(耐震診断士は大阪市から紹介してもらうこともできます)。診断後に、診断結果の報告手続きや補助金の請求手続きを行うと、後日、大阪市から補助金が支払われます。耐震診断の補助金は、木造住宅なら費用の90%以内(額の上限あり)です。たとえば標準的な木造一戸建住宅で耐震診断費用が5万円なら、自己負担は5000円程度ですみます。

軽い負担で住まいの地震に対する安全性が確かめられます。

耐震改修工事で 住まいの耐力を上げる

耐震診断を受け、「問題がある」と診断された住宅も耐震改修をすることで、耐震性を上げることができます。耐震診断報告書をもとに、信頼ができる設計者に耐震設計を依頼し、その設計書にもとづいて耐震改修工事をしましょう。

耐震改修工事にはいろいろな方法があります。たとえば、基礎であれば、鉄筋コンクリートでの補強や炭素繊維による補強、ひび割れ部分への樹脂注入などがあります。壁であれば、筋かいや構造用合板を設置することによる補強があります。また、柱や梁、土台との接合部を補強金物等で補強したり、壁が少ない部分に新たに壁を設置して建物のバランスをよくしたり、屋根を軽い材料に取り替えるなどの方法もあります。さらに、老朽化やシロアリで腐朽した部材を防腐・防蟻処理をした耐久性の高い部材に取り替えたりすることも有効です。

どんな改修をすることでどう耐震性が高まるのか、設計者に説明してもらい、費用の見積もりを出してもらいましょう。規模や工事内容にもよりますが、100m²程度の木造2階建ての場合、耐震改修設計費用で15～25万円、耐震改修工事費用で100～250万円が目安です(リフォーム工事を除く)。

耐震改修は、間取りや設備などを今のライフスタイルに合わせてリフォームする際などに併せて行えば、コストや手間の面からも合理的です。

耐震改修に対して 補助金や減税制度も

大阪市では、耐震改修する場合にも、耐震改修工事費用の一部を補助する制度があります。耐震改修の補助も、耐震診断の補助と同様に要件がありますので、まずは大阪市住まい公社に問い合わせてみましょう。

耐震改修補助の補助金は木造住宅の場合、耐震改修工事費用の23%以内で、1戸あたり90万円が限度となっています。補助対象となる耐震改修は、建物全体を補強するものだけでなく、寝室などの一部屋だけを補強するシェルター型改修や、1階だけを補強するものがあります。また、工事費だけでなく、設計費に対する補助もあります。

このほか、耐震改修に対しては住宅金融支援機構のリフォーム融資が活用できます。また、耐震改修を行うことで、所得税や固定資産税の優遇を受けられます。これらの優遇を受けるためには、現行の耐震基準に適合した工事である証明書が必要です。税制については最寄りの税務署または市税事務所、証明書発行については大阪市都市整備局企画部防災・耐震化計画担当(電話6208・9622)に問い合わせてください。

大阪市耐震診断・改修補助事業の概要(木造住宅の場合)

	対象となる建物・補助対象となる方	補助の内容
耐震診断	次の全ての要件を満たすもの ・大阪市内にあるもの ・昭和56年5月31日以前に建てられたもの ・戸建て、長屋、共同住宅 補助対象となる方 当該住宅の所有者	補助額は、耐震診断に要する費用の90%以内とし、1戸につき4万5000円かつ床面積1㎡あたり900円が限度額
耐震改修設計	次の全ての要件を満たすもの ・大阪市内にあるもの ・昭和56年5月31日以前に建てられたもの ・戸建て、長屋、共同住宅 ・木造2階建以下のもの ・診断の結果、上部構造評点()が1.0未満と判断されたもの ・所有者の年間所得が1,200万円以下 ・大阪府民が所有するもの 補助対象となる方 当該住宅の所有者	補助額は、耐震改修設計に要する費用の3分の2以内とし、1戸につき10万円が限度額
耐震改修工事		補助額は、耐震改修工事に要する費用の23%以内とし、1戸につき90万円が限度額 ただし、工事費は、床面積1㎡あたり3万2600円が限度額

上部構造評点とは、建築物の構造強度を示す指標のひとつです。

詳しくは、大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課(電話 06-6882-7053)まで



耐震補強をする前



耐震補強工事をする時...



安心して住める家になります

人々に潤いと元気、文化財の多彩な発信

まちかどで、時代を感じさせるビルや住宅を見つけることがあります。ビジネス街や官庁街をはじめ、大阪市内にはさまざまな登録有形文化財が点在。歴史をきざんだ建物は、まちの文化遺産ともなっています。と同時に、現代に向けた個性的な発信拠点になっている所もあり、多様な活用がまちの元気にもつながっているようです。



生駒ビルディング

近代建築に今も息づく、まちの誇り

たとえば、中央区のビジネス街。昔の船場にあたるエリアには、往時のたたずまいをとどめる木造建築や洋風の近代建築が残存し、登録有形文化財となったものも多数ある地域です。

国の登録有形文化財とは、築後50年を経た建物で、1 国土の歴史的景観に寄与している 2 造形の規範となっている 3 再現が容易ではない、の3つのうちのいずれかに当てはまり、将来に残すべき歴史的遺産として認められ登録されたものです。古くなれば、壊すことが当たり前になった現代。しかし、一方で、建物が持つ歴史的価値や景観の美しさを大切に、愛着を持って保持され現代に生かされている建物も少なくありません。

三休橋筋に昭和モダン建築の代表的建造物として残る「綿業会館」(1931年築)は大大阪時代の船場の繁栄を伝える誇り高い存在と言えるでしょう。さまざまな事務所が入って今もその活気が漂い、通りに復元された本物のガス灯に界隈の人たちの思いを感じさせます。淡路町の「船場ビルディング」(1925年築)もまた、船場の歴史と大

正建築の魅力を伝える文化遺産。植物やベンチを配した吹き抜けの中庭を囲んで、各部屋にギャラリーなど多彩な事務所が入り、外側にはいろいろな店が。屋上も緑化し、都市文化に今も貢献しています。

北浜の土佐堀通沿いにある「北浜レトロビルディング」(1912年築)は株仲買商の商館として建てられた明治期のイギリス様式洋館。純英国式ティールームに再生され、全国からも注目される存在に。株のまちのモニュメントであると同時に、ロマンチックなオアシスとして愛されています。伏見町の角に建つ「伏見ビル」(1923年築)は、ギャラリーなどに利用され、さりげなくまちの歴史を伝え、平野町角にある「生駒ビルディング」(1930年築)は屋上塔屋に時計がある重厚な外観で今もランドマークとしてあり続け、レストランなどとして活用されています。

古い住宅にも新たな生命、新たなにぎわい

住宅もまた、新しい生命を吹き込まれ活用されている例がいくつもあります。もともと、個人の住宅であったという、伏見町の「青山ビル」(1925年築)は壁や天井の彫刻がそのまま生かされ、外壁にはツタをはわせて独特の古き良き雰囲気をかもししています。

喫茶店やレストランなどがあり、入り口を入っただけで、タイムスリップするようです。

阿倍野区にある一棟四軒の「寺西家阿倍野長屋」(1932年築)は、長屋として全国初の登録有形文化財で、戦前、都市住宅として長屋が多かった大阪のまちの風景を思い出させます。改修して木造のぬくもりを伝える飲食店として活用。まちのにぎわいづくりにひと役買っています。また、能楽師個人の住宅も兼ねていた中央区徳井町の「山本能楽堂」は、大阪にある貴重な能楽堂の一つ。屋内に1・2階吹き抜けの切妻造檜皮葺きの伝統的能舞台があり、初心者向けの能公演や芸能イベントを積極的に開催し、一般に門戸を開いて広く能の普及活動を行っています。これも新たなにぎわい創出と言えるでしょう。

一方、耐震の調査をして木造建築物の耐震補強工事を行い、登録文化財化した住宅の例もあり、「耐震」も保存の大事な要素と気づかせてくれます。

まちの記憶をとどめながら、もう一歩すすんで、現代に向けて地域や文化への貢献を果たしている多くの登録有形文化財。保持する意志と尽力に敬意を表しつつ、まちの歴史に思いをはせながら、訪れてみてはいかがでしょうか。



船場ビルディング内部
◀船場ビルディング



伏見ビル



▶青山ビル



昭和とまちの象徴、再生長屋に人が集う 寺西 興一さん

2003年、長屋では登録有形文化財第一号となった阿倍野区阪南町の「寺西家阿倍野長屋」。1932年に建てられた老朽化した四軒の長屋は、登録と共に改修。宮大工の手によって見事に再生されました。今では創作料理店やキッチンバーなど洒落た店が入り、界隈の人気スポットになっています。所有者である寺西興一さんは「35年間、仕事で再開発事業に携わってきて、古くなれば建替えるのがまちの発展につながるという考え方できました。古い長屋を再生するのは180度の発想の転換」と言います。地下鉄・昭和町駅の近くにあり、マンションなどに建替えも検討。

そんな矢先に、識者から文化財になり得る価値を指摘され、心が動いたとか。その後、長屋の前にある本宅も登録文化財となり、寺西さんは今、大阪府登録文化財所有者の会事務局長としてとりまとめ役を務めます。昨年からは昭和の日に昭和文化を楽しむイベント「どっぶり昭和町」も開催。本宅では落語会も定期的に行い、いわば、まちおこしのシンボリック的存在にもなっています。「鉄筋コンクリートより木造の方が、大切に扱えば寿命は長い」とことや今回の場合、「賃貸マンションに建替えるより長屋再生の方が得になる」とことがわかり満足の選択に。なにより「さまざまな人とつながりができて、その交流が財産になりました」と感慨深げに語る寺西さんです。



寺西家阿倍野長屋



寺西家阿倍野長屋内
創作中国料理店内部

能の魅力は初心者にも広める、まちの能楽堂

山本 章弘さん

官 庁街も近い中央区徳井町にある「山本能楽堂」。町並みに溶け込むように瀟洒な和のたたずまいを見せています。中に入れば、棧敷席からのぞむ重厚な能舞台が圧巻。まち中とは思えない異次元空間に、初めて訪れた人は誰もが驚くとか。昭和初めの1927年に設けられ、戦災で焼失したものの、1950年に再建。西本願寺の国宝舞台を写した本格能舞台は宮大工の技を凝らしたもので、一昨年、登録有形文化財に登録されました。とはいえ、能の愛好者は限られ、知らない若い層も多いのが実情。そこで、代々の観世流能楽師(シテ方)である3代目の山本章弘さんは「次の世代のことも考え、ファンの裾野を広げたい」と

ここ数年、初心者向けに積極的に普及活動を展開しています。定期公演に加え、能の前後に解説を入れ仕事帰りの人たちに人気の「とくいな」や体験講座「まっちゃまちサロン」、多彩な上方芸能を紹介する「上方伝統芸能ナイト」など、独自の発信で話題を呼んでいます。なかでも鑑賞+工作や遊びを取り入れた「子どもが楽しい能の教室」はちびっこに大好評。「楽しかった、と記憶してもらえたら」と子どもが喜ぶ手法で能の魅力を伝授しています。そんな敷居の低さが地域と上方芸能の活性化にもつながり、来場者は増え続けていると言ふ山本さん。「この能舞台がますます誇りに思えるようになりました。」



山本能楽堂 舞台(上) 外観(下)



北浜のレトロな空間で優雅な時間を味わって 小山 壽一さん

2階の大きな窓から一望できる中之島。木製のサッシが額縁になって素敵な絵でも見ているようです。土佐堀通でひときわ目をひく近代建築の英国式ティールームは、北浜にあるレトロなビルだから「北浜レトロ」と名付けられました。明治末の1912年に建てられたレンガ造りの建物で、1997年、大規模な再生工事を経て生まれ変わったもの。大阪の近代建築再生のさきがけともなりました。オーナーの小山壽一さんは、12年前、売却中のこのビルと偶然出会い、カフェの夢と近代建築の再生の両方の実現を頭に描いたとか。そして、イギリス人が見ても懐かしいと言うほど英国式トラッドの

優雅なティールームを作り上げました。建物の年代に合わせた内装は、自ら図面を引き、インテリアから食器まですべてイギリスに渡って買付けられた。 「普遍性が根源にある」という小山流美学が独特の心地よさを生んでいます。オープン翌年、「北浜レトロビルディング」は登録有形文化財に登録され「景観としての公共性」の役割の大きさも実感。「貴重な文化財建築を保存・活用することがうちの会社の使命」と言います。ケーキや物販も好評で、年中無休の店は口コミで大阪を代表する人気店に。イギリスの家庭菓子にも力を入れたいと言う小山さん。オフィス街の北浜で味わう「くつろぎの時間と空間」を、これからもおいしい紅茶と共に届けてくれます。



北浜レトロビルディング



北浜レトロ内部

3回連続企画「どっちを選ぶ？」

第2回 「新築 vs 中古」

マイホームを選ぶ時に何を優先するでしょうか。通勤や通学の利便性、エリアや沿線、マンションか一戸建てか、敷地や床面積、建築構造や間取りプラン、そして予算。新築か中古かという選択肢もあります。それぞれの特徴を知った上で、さまざまな要素を考え合わせながら選んでいきましょう。



住まいの探し方

新築物件は一般的に、建物が完成する前にパンフレットやモデルルーム、住宅展示場を見て購入を検討します。いくつもの間取りプランや設備・仕様が、モデルルームが自分の希望する住まいと同じとは限りません。現物を見ずに判断しなくてはならないのが新築の難しい点です。また、新築マンションは一斉に分譲され、入居時期はほぼ同じですから、隣の住戸や上・下の階にどんな人が住むかは購入時にはわかりません。

中古物件は、チラシ広告を見たり、住みたい地域の不動産会社に希望を伝えて探してもらったりします。建物の現況や住戸内の様子、近隣の様子などを確かめてから購入することができます。また、購入後にリフォームして、希望する間取りに変更したり、住宅設備を刷新したりすることもできます。マンションやニュータウンでも、すでにそこに暮らしている人がいるので、購入後の生活も描きやすいものです。マンションの場合には管理組合がどう活動しているか、建物や共用部分の維持管理がどのような状況かを確かめられるのも有利な点です。

特に、通勤や通学の関係で、沿線や最寄り駅、街を限定してマイホームを探す場合には、新築と中古の両面から探すのが希望物件を見いだす近道です。

総価格

新築の価格は、仕入れた時の土地の価格や建築費用、建築構造などに大きく左右されます。また、開発の規模によって敷地の広さや住宅の大きさなどが異なることから価格も多様です。

一般的には立地や広さなどの条件が同じであれば、中古の場合、築年数が経つほど建物の評価が低くなるので、割安感のある価格で購入できるようになります。また、中古は売主の売却希望価格と買主の購入希望価格の調整により取引額が変わることもあります。

諸費用

新築、中古とも、住宅を購入する時には、ローン借入れに伴う保証料や手数料・保険料、登記に必要な税金や司法書士に払う報酬、住宅取得にかかる税金などの「諸費用」が必要です。

購入価格や住宅の種別、ローンの内容などによって諸費用の額は変わり、新築の場合は土地代は非課税ですが、建物価格には消費税が発生します。

購入時に仲介会社を通す場合は、通常「物件価格の3% + 6万円 + 消費税」の仲介手数料が必要となり、中古の場合はほとんどが仲介会社を通じての購入となります。

住宅購入時に必要な登録免許税や不動産取得税は軽減措置がありますが、新築と中古では要件が異なり、軽減内容も変わります。

諸費用だけを比較すると中古の方が多く感じるかもしれませんが、同じ立地や広さで考えると物件の価格が安い場合が多いので、トータルで比較しましょう。

融資の条件

マイホームを購入する時には、大半が住宅ローンを利用します。中古も新築と同様、ほとんどの住宅ローンが使えますが、民間金融機関と住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が提携している「フラット35」の場合、建物が同機構が定める技術基準に適合していなければなりません。新築時に適合している場合を除いては、検査機関に申請し、適合証明書をとる必要があります。その意味では融資の条件で厳しい側面もありますが、中古は物件価格の安さとともに、同じ金額ならば新築より立地条件や広さの点で有利な購入ができる可能性があることなどを総合的に考えて選ぶとよいでしょう。

新築の場合は、契約してから引き渡しまで時間がかかりますが、中古は、引き渡しまでの期間が短くなることもあります。どちらも、ローンを申し込んでからスムーズに実行されるよう、不動産会社とよく相談しながら手続きを進めていきましょう。

決済

新築と異なり、中古の場合は売主が借りている住宅ローンの抵当権がついていることが一般的です。売主は買主から受け取った代金で、残金を一括返済しないと抵当権を抹消できません。一方、買主は、引き渡しをうけた物件に抵当権を設定しないと、自分が借りるローンは実行されず、代金の支払いができません。

こういう場合には、売主側の抵当権の抹消と所有権移転登記、買主側の抵当権設定登記とローン契約、資金交付を同じ日にする「同時決済」を行います。同時決済ができない場合には、買主がつなぎ融資を利用することになり、諸費用がかかります。中古の方が決済の方法が複雑ですが、不動産会社と綿密に準備し、スムーズに決済を進めていきましょう。

設備・仕様

一般的には、新築には新しい機能の住宅設備や、現在の住宅のトレンドに合った仕様が備わっています。しかし、地価や建築費が高くなっている時期には、物件の売り出し価格を抑えるために、設備・仕様の無駄を省き、コンパクトな設計にしていることもあります。

中古の場合は、建築後の経過年数に応じて住宅設備や仕様が劣化していますが、購入時にリフォーム工事などをすることで、自分のライフスタイルに応じた住まいに改善することができます。ただし、マンションの場合、個人でリフォーム工事ができるのは専有部分だけで、しかも管理規約で認められる内容に限られます。共用部分の工事はできません。

中古の中でも昭和56年以前の建物は建築基準法の旧基準で設計されていますので、耐震診断を受けることを考えましょう。

大阪
くらしの
今昔館

news

volume.29

平成 20 年 10 月



町家のしつらい
町家のデザイン—石榴口

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。風呂屋の浴槽入り口は、石榴口と呼ばれる特徴的な造りとなっています。町家の魅力を紹介する第6回目は、石榴口を取り上げます。

木戸門をはいてすぐ右手に建つ風呂屋は、手前から板敷きの脱衣場、石敷きの洗い場が並び、その奥中央に立派な唐破風屋根が載る浴槽への入り口が開いています。これが石榴口で、入り口が低く身を屈めて通る点に特色があります。『守貞謄稿』はその名前の由来に関して、昔は鏡を磨くの石榴の実を用いており、一方この入り口は屈み入るので石榴口と名付けられた、と述べています。ただ、「京坂の俗、この名を知る者はなほだ稀なり」とあって、京坂ではこの呼称は流布していなかったようです。

さて、石榴口は京坂と江戸とは大きく異なり、『守貞謄稿』には挿図とともに詳しく紹介されています。まず京坂の石榴口について、「京坂、上に破風の形ありて、破風のみを朱塗りにする多く、上に種々の彫物あり。柱およびその他は木地なり」と記されています。石榴口の上に唐破風の屋根が載るのは京坂の特色で、破風を朱塗りとし、棟には彫り物を飾っていたことがわかります。また柱や框などの木部はすべて櫻の木地となっており、羽目板も櫻の一枚板が使われていま

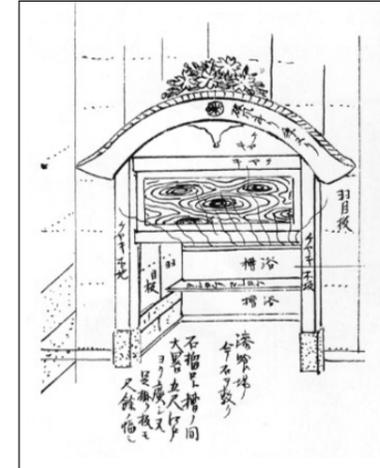
た。これに対して江戸では、「上に破風形を用ふるは稀なり。...あらあら華表に似たり」とあり、唐破風を用いることはなく鳥居の形に似ていました。また羽目板部分に3枚戸を建てる点に大きな特色がありました。仕上げも大きく異なり、冠木の両端はさまざまな紋を彫って金箔を押し、柱・框などは朱塗りまたは黒漆塗り、そして欄間及び3枚戸には箔絵が描かれていました。かなり華やかなもので

あったことが想像されます。また江戸は浴槽が石榴口より高く、そのため浴槽に座ったときに石榴口の外が見えませんが、京坂では浴槽が低く外が見えるようになっていました。

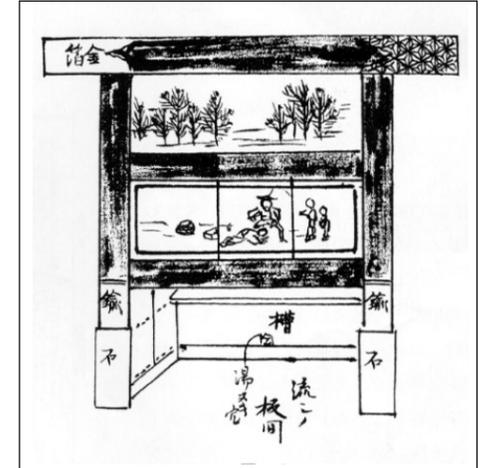
当館では『守貞謄稿』に記された石榴口を忠実に再現しています。ぜひ、体感してみてください。

(学芸員 新谷昭夫)

石榴口の図(『守貞謄稿』)



京坂



江戸

世界遺産をつくった大工棟梁

中井大和守の仕事

主催 大阪くらしの今昔館(大阪市立住まいのミュージアム)
(財)住宅総合研究財団

会期 2008年10月11日(土)~11月9日(日)
開館時間/午前10時から午後5時(入館は午後4時30分まで)
休館日/10月14、20、21、28日、11月4日

会場 大阪くらしの今昔館(大阪市立住まいのミュージアム)企画展示室

入館料 企画展のみ 300円
常設展+企画展 一般800円(団体740円) 学生500円(団体470円)

講演会

10月26日(日)午後1時30分~(開場 午後1時)

会場 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

講師 中井正知(中井家13代当主)

西 和夫(神奈川大学教授)

谷 直樹(大阪くらしの今昔館館長・大阪市立大学大学院教授)



中井大和守正清像

江戸時代に幕府の大工頭を務めた中井家は、初代から3代まで代々大和守に任ぜられ、上方にある城郭や寺社建築の設計図面を作成し、建築工事を行ってきました。中井大和守の建築作品は、京都御所、上賀茂神社、下鴨神社、東寺、清水寺、延暦寺、仁和寺、知恩院、二条城、大阪城、東大寺、長谷寺、高野山などに現存しています。その多くは国宝に指定され、また世界遺産にも登録されています。

大阪くらしの今昔館では、中井家13代当主の中井正知氏と住宅総合研究財団のご協力を得て、中井家に伝来する数千点の資料を整理してきました。本展覧会では、中井大和守の建築作品を取り上げ、当時の建築設計図(指図)や歴代の肖像画、鎧などを一堂に展覧します。「世界遺産をつくった大工棟梁」中井大和守の仕事ぶりを、ぜひご覧ください。



清水寺惣絵図(部分)

◆京都大工頭中井家の事績を追う

今年の7月1日に、わが祖中井孫大夫正吉の400回忌を迎えた。ささやかではあるが、法隆寺の西里村に程近い龍田の浄慶寺において身内だけの法要を営んだ。

中井正吉は、太閤秀吉の認められた法隆寺大工である。大坂城の築城に大工棟梁として参加したと考えられるほか、京都東山の方広寺大仏殿の造営では「棟梁司」を務めたということが『愚子見記』に見える。

正吉の子が、徳川家康に仕え「御大工」として活躍した中井大和守正清である。正清は関ヶ原の戦いの後、家康から畿内近江六カ国の大工・杵・木挽支配を命ぜられるという大抜擢を受けた。正清は家康の期待によく応えて、上方の大工職人集団約1万人の組織化に成功する。その結果、幕府草創期の主要建造物をことごとく造営し、幕府権力の確立に多大の貢献をした。正清の携わった作事は、伏見・二条・江戸・駿府・名古屋の五城と、京都御所、知恩院、増上寺、方広寺大仏殿、久能山・日光東照宮など枚挙にいとまがない。

正清は大御所家康の御前で大酒を飲み大言壮語を吐くことを赦された寵臣であったが、家康をして「何事も御普請之儀大和(正清)次第」(大久保石見守長安書状)と言わしめた

器量人でもあった。また、慶長11年(1606年)に江戸城御殿が竣工したとき、正清は家康の若君義直と頼宣を両腕に抱えて御殿内を得意げに案内したとの微笑ましい逸話も伝えられている。

正清の子孫は、正清が組織化した伝統ある大工職人集団を引き継ぎ、幕臣として「京都御大工頭」の職を幕末まで世襲する。それに伴い、中井方一統が江戸期に造営した建造物は、大坂城(再建)、上賀茂社・下鴨社、清水寺、多賀社、比叡山根本中堂、石清水八幡宮、東寺五重塔、仁和寺、高野山大塔、祇園感神院(現八坂神社)、長谷寺、泉涌寺など数多くあり、それらは今日国宝となり、世界遺産となって古都の景観を飾っているのである。

法隆寺大工として出発した中井家は、京都大工頭として多くの建造物の造営を通じて和洋建築の粋を後世に伝えた。それとともに、中井家には膨大な史料が残されることとなった。今、それら史料は、宮内庁書陵部・京都府立総合資料館・京都大学附属図書館・中井家の4カ所に分蔵されており、建築の分野ばかりでなく近世の歴史史料として極めて貴重なものとなっている。

第13代 中井家当主 中井 正知



見どころ



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。

「復元町家の石と瓦」



10階からの全景



手水鉢



石灯籠

復元町家を10階の展望フロアから見ていただくと、なんとなく鳥になった気分になります。屋根が連なる光景は壮観ですね。江戸時代の大坂の家並、町並が想像できるからでしょう、来館者から「おーっ!」という感嘆の声が洩れます。近代的ビルの最上階に、江戸時代の町が復元されているとは誰も思いつかないのでしょうか。天六商店街を歩いていると「江戸時代の町はどこにできたの?」と呼び止められます。聞くと、ずいぶん歩き回ったがどこにもないとおっしゃいます。「すいません。このビルの上です」「えっ?」という具合です。

さて、ひとつの町を復元させるには、さまざまな問題が発生します。まず、復元町家の屋根瓦が問題となりました。当初設計では、すべて新品で葺く予定をしていました。しかし、

復元町家はエージングが施されることになりました。つまり、建てられて何年も経過した家表現なのです。家も年齢を重ねて味わい深くなるということです。それは、新品の瓦が使用できないことを意味します。彩色でその時間経過を表現できないかと再検討しましたが、なんと使用する瓦枚数が約一万枚。この検討はあっさり諦めざるを得ませんでした。

そして思いついたのが、実物の瓦を集めること。そうすれば一枚ずつ色付けしなくていいわけです。ただ問題は、提供していただける家があるかどうか。そんなことを思案していると「窮すれば通ず」の諺どおり、朗報がもたらされました。生野区勝山で、あるお宅が取り壊されることになったのです。もともと料亭として建てられ、近年まで営業していたら

しい。その名は「百石(ひやくせき)」。庭の景色として100個の石を配したことから名付けられたというわけです。大正時代に建てられたこの家は、大料亭の風格があり、庭の奥には茶室があり蔵も建っていました。庭の風情も堂々たるものです。

解体に合わせて瓦を一枚ずつ手作業で下ろし、蔵の瓦も茶室の瓦もすべて再利用するためにいただきました。さらに庭の灯籠、手水鉢、靴脱ぎ石、敷石など再利用できるものはすべて提供していただきました。それら瓦も石もすべて展示室の中で再利用しています。どんなに手の込んだ造作物でも、実物には勝てないことを思い知る結果となりました。ぜひ一度、料亭「百石」から持ち込んだ実物の石や瓦を探してみてください。そこそこにあるはずですよ。

花園大学 准教授 明珍健二

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: 毎年7月上旬の予定 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。

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)・市営すまいりんぐ(コミュニティミックス型)	
大阪市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。
空家は先着順随時募集です。

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

子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

市内において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. 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外) 4. 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住宅(都市再生機構等の公的団体が分譲後、中古住宅として流通するものは含みません)
利子補給額	利子補給対象融資額のうち、償還元残高(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 共用部の仕様: キッズルーム、児童遊園の設置、廊下等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

平成20年9月1日より、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方に対する金利優遇を開始しました。

お問い合わせ	りそな銀行ローンビジネス部本町住宅ローンセンター TEL 6268-6380 FAX 6268-6386
--------	---

子育て支援等公社ストック活用制度

子育て世帯等の市内居住を促進するため、大阪市住まい公社が管理する「民間すまいりんぐ(特優賃)」の一部について、所得に応じて契約金額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ます。

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に規定する収入超過者世帯(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。

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。

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 高齢福祉担当 TEL 6208-8052 FAX 6202-6964
--------	--

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()
単身...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。

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
--------	---

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。

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
--------	--

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
--------	----------------------

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

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します。

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
--------	--

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

平成20年10月現在のものです。

建替え、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。

建替専門家相談(弁護士・建築士)各月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、既存建物解体費、設計費、空地等整備費などの一部を補助。特に優先的な取り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2戸以上の戸建住宅に建替える場合も除却費の一部を補助。

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(優先地区のみ、平成22年度末まで)
特に優先的な取り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。(除却後の用途は問いません。)

木造戸建住宅耐震建替補助制度(優先地区のみ)
特に優先的な取り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。

特に優先的な取り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。

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
昭和56年以前の木造住宅の場合、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 大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内 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

建物所有者等が既存建物等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
--------	--

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

夏休み、親子で参加された方の感想です。

家づくりの楽しさを子どもと共に楽しめ、大変良かったです。来年も参加したいと親子共々思っています。抽選当たりますように!
(「家をつくろう」1回目受講者アンケートより)

最後の町づくりが楽しみです。ダンボールでつくった2階建ての家に本当に登れるところが建築を感じます。
(「家をつくろう」2回目受講者アンケートより)

3回講座となるとなかなか予定が立ちにくいなあ、この足を踏んでしましますが、実際に参加して、それぞれの回に意義があって、どの回も内容が充実して楽しく、あっという間だったと感じました。スタッフの方のアイデアで次々に形になっていく様子に子どもも「ダンボールってこんなこともできるんや〜」と何か感じたようです。「ものづくりの楽しさ」に気付けるワークショップ、これからも参加したいと思いました。
(「家をつくろう」3回目受講者アンケートより)

家では半日時間をとって、子どもたちとじっくり制作に付き合うことがなかなかできないので、いい機会になりました。ありがとうございました。
(「ぼくの、わたしのお部屋をコーディネートしよう」受講者アンケートより)

タイアップセミナー

平成20年度 下半期タイアップ事業決まる!

NPO等と住まい情報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下半期分(11~2月実施分)が決まりました!。7団体の応募があり、このうち5団体が選定されました。

団体名	実施イベント
子どものための住まい学習研究会	(仮称)夜の町家で昔の暮らしのワクワクたいけん
NPO法人 住宅長期保証支援センター	わかりやすい既存住宅の調査診断と補修・改修の進め方
NPO法人 もく(木)の会	(仮称)杉が住環境を変える
おおさか自転車マップづくりの会	(仮称)おおさか自転車マップづくり
KIWI labo.	(仮称)新生活の住まいを考えるワークショップ

詳細は、P10「イベントカレンダー」をご覧ください。

大阪市からのお知らせ

大阪市の認定を受けた 「子育て安心マンション」を 購入する方に住宅ローン金利を優遇

大阪市では子育て世帯の住宅取得を支援するため、住宅金融支援機構と連携し、平成20年9月1日から、(株)りそな銀行の協力により「大阪市子育て安心マンション認定制度」の認定を受けた新築マンションを購入する方の住宅ローン金利を優遇しています。

対象物件
大阪市子育て安心マンション認定制度に基づく認定を受けた新築マンション(新規販売物件に限り)です。完成後未入居戸については、竣工認定後1年以内に限り対象とします)

「子育て安心マンション認定制度」及び「現在優遇対象となるマンション」について
あんじゅネット <http://www.sumai.city.osaka.jp/>
「施策あれこれ〜新婚の方・子育て世帯の方へ」をご覧ください。

対象となる住宅ローン
平成20年9月1日(月)以降お申し込みの
『りそな住宅ローン「フラット35」』及び『りそな住宅ローン』

優遇内容、住宅ローンの詳細のお問い合わせ先

りそな銀行ローンビジネス部 本町住宅ローンセンター
TEL: 06-6268-6380

お問い合わせ先
大阪市都市整備局まちづくり事業 企画担当
TEL: 06-6208-9219

「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ぷ」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)。

お問い合わせ先
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Q&A

Q 住宅のアフターサービスとは?

A 住まいを購入する際の「アフターサービス」とは、建物の引き渡しを受けてから決められた期間内に、一定の不具合が見つかった場合に、売主が無償で補修するサービスのことを指します。このサービスの対象となる不具合の内容やサービスを実施する期間などは、不動産会社によって独自に定められています。マンション、一戸建てともに、各業界団体が独自のアフターサービス規準を設けているので、団体に加盟する会社は、それに沿ったアフターサービスを実施しているのが一般的です。新築住宅の場合、基礎・柱・屋根などの基本構造部分は10年、給排水管やクロスなど、他の箇所は1、2年~5年程度の保証期間が多いようです。

また、売主が不動産会社である場合の新築物件には、住宅の

品質確保促進法(品確法)により、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵(欠陥)については10年間、その他の瑕疵については売買契約時の瑕疵担保責任により2年間、売主が無償で補修したり損害賠償をしたりするよう定められています。

売買契約時には必ずアフターサービスの内容を書面でもらい、内容を確認しておきましょう。

	責任の性質	責任の対象	瑕疵の種類	責任を負う期間
アフターサービス	アフターサービスを約束した売主が負う約定責任	契約で定めた期間内に生じた瑕疵	「隠れた瑕疵」に限定されないことが通常	部位別に1~10年
瑕疵担保責任	法律によって売主が負う法定責任	売買契約締結時の瑕疵	「隠れた瑕疵」に限定される	不動産会社が売主の場合は引渡しから2年

品確法で定められた一定の部位については10年

平野郷HOPEゾーン協議会からのお知らせ

「平野郷まちなみ作法 ~五つの心得~」ができました

JR平野駅の南に位置する平野郷は、戦国時代にはまちを環濠で囲んだ自治都市として繁栄し、今も伝統的な様式の建物が落ち着いたまちなみを形成しています。夏祭りやまちづくり活動が盛んな、活気あふれるまちです。そんな平野郷が百年後にも誇れるまち、みんなが住みたいまちであり続けるために、住人みずからの手によって「まちなみづくりに関する約束ごと」「平野郷まちなみ作法 ~五つの心得~」をつくりました。

この「平野郷まちなみ作法 ~五つの心得~」には、『祭りちようちんが似合うまちなみ』を守るための、伝統的な建物を保全していく時や一般的な建物を建てる時・改修する時などに簡単に取り入れられるまちなみへの工夫が盛り込まれています。平野郷で伝統的な建物の維持保全や建物を建てたり改修しようと考えられている方は、ぜひ参考にしてください。



平野郷のまちなみ



平野郷のシンボリ 祭りちようちん



平野郷HOPEゾーン協議会は、『祭りちようちんが似合うまちなみ』をテーマに、大阪市と連携してまちなみづくりなどのさまざまな活動を進めています。大阪市では、地域の方々と連携しながら地域の特色を活かした質の高い住宅建設や景観整備を誘導し、魅力ある居住地の形成を図る「HOPEゾーン事業」を行っています。

HOPEゾーン事業に関するお問い合わせ先
都市整備局まちづくり事業部HOPEゾーン 事業担当
TEL06-6208-9631

平野郷HOPEゾーン協議会
<http://www.oct.zaq.ne.jp/hiranohope/>

「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

今号の表紙 北浜界隈は、江戸時代初期から商業経済の中心地。大阪証券取引所前から北浜レトロビルディング方面を見ると、颯爽と働くビジネスマンの姿も見られ、歴史の重みと活力ある大阪の街の風景を感じることができます。

「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

