

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



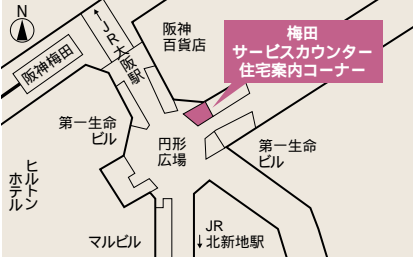
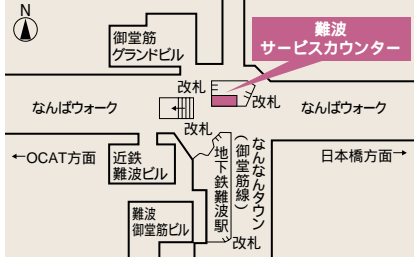

3階ホール



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。


ディモール大阪B1F	地下鉄難波駅構内B1F	あべちかB1F
 TEL 06-6345-0874 FAX 06-6345-0873	 TEL 06-6211-0874 FAX 06-6211-0869	 TEL 06-6773-0874 FAX 06-6773-6600
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		

広告に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。

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!

 **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
37
2009年 冬号

特集 **リフォームで暮らし快適に**



大阪くらしの今昔館NEWS
町家のデザイン -むしこ窓-

住むまち大阪STYLE
川とともにある暮らし～よみがえる水都の往来

大阪くらしの今昔館
イメージキャラクター受賞者
「第1回 今昔館のあゆみ」展

住まいの基礎知識
3回連続企画「どっちを選ぶ?」
第3回「買う vs 借りる」

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 Vol.37 2009年冬号 平成21年1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 06 6242 1160 〒530 0441 大阪市北区天神橋6丁目4 20

リフォームで暮らし快適に

長く住んでいると、水まわりの設備が劣化したり、居室の内装が汚れたりします。また、家族数の増減や子どもの成長、高齢化など生活環境が変わることで、それまでの間取りや設備が使いにくくなることもあります。そんな時にリフォームをすると、快適で美しい住まいに再生できます。



リフォームの動機は多様

住宅設備は、使い方にもよりますが7年から10年ほどで傷んでいきます。それらを取り替えることで暮らしが快適になればいいのですが、長く住んでいると、壊れた部分を直すだけでなく、例えば給湯器の取り替えと同時にシステムキッチンやユニットバスも新しくしたいと思うこともあるでしょう。キッチンや浴室など水まわりは、配管やパッキンが劣化しやすく、また、汚れもだんだん落ちにくくなって家事の手間がかかるようになります。一般的には、キッチンは15年、浴室やトイレは15年から20年をめどに、手入れのしやすさや省エネの度合いを考えてリフォームを実施すると、暮らしは快適になります。

子どもに部屋を与えてやりたい、子どもが独立して夫婦2人暮らしになった、同居している親あるいは自分が年老いてきた など家族の環境が変わった時もリフォームの検討時期です。自宅をバリアフリーにしたい、間取り全体を変えたい、和室を洋室に変えたいと考えるようになるかもしれません。大規模なリフォームでは建築確認申請が必要になったり、工事中に仮住まいしなくてはならないこともあります。

どんな場合もリフォームすることで何を变えたいのか目的をしっかりと定め、あとで「こんなはずでは」とならないよう、写真などでリフォーム後のイメージを依頼先に伝えるようにしましょう。リフォームするには気力も体力もいりますから、特に高齢の方ではできるだけ元気なうちに進めた方が賢明です。



さまざまなリフォームの方法

単に内装が汚れている時には、壁紙や床材を変えるだけでも室内全体が明るくなり、気持ちも華やぎます。子どもが小さい時には汚れやすいので、ある程度、成長してから一気に内装をリフレッシュするといいかもかもしれません。

収納が足りない、家中にものがあふれてしまう。これは多くの人がかかえる問題です。梁や柱の出っ張りにより収納家具が置きづらくなっている場合もあります。まずは「いつか使うかも」「もらったものだから」「思い出がある」などの理由で、しまいこんでいる家財を整理し、不要なものは処分してしまいましょう。すると、収納しなくてはならない本当のわが家の収納量が見えてきます。市販の家具では収納物のサイズと合わない場合には、造作家具を含めたリフォームを依頼する手もあります。市販の家具よりはやや高くつくりますが、家財の量や大きさを調べてからそれに合わせて作ってもらう分、使い勝手がよくなります。

建物の老朽化が進んでいる場合は、耐震診断や点検を受けると、その後、リフォームした方がいいか、建て替えた方がいいか判断に役立ちます。

リフォームできない箇所も

持ち家だからといって、すべてリフォームできるとは限りません。特に分譲マンションの場合、原則として外壁やバルコニー、玄関ドア、窓など共用部分は個人でリフォームできません。専有部分であっても、上下階を貫通している排水管のあるパイプスペースなどに手を加えることはできませんし、室内の壁であっても、間仕切り壁ではなく建物を支える構造壁の場合には開口部を作ったり、取り払ったりすることはできません。

また、マンションによっては騒音の発生を防止するためフロ-

リングへの変更を禁止したり、フローリングに変更する場合の条件を厳格に規定していることもあります。リフォーム工事を始める前に必ず管理規約を確かめ、規約に従って工事の前に管理組合に届け出し、上下階や左右隣の住戸へ配慮しながら工事を進めましょう。

信頼のおける業者に依頼する

リフォーム工事を依頼する相手は、工務店やリフォーム専門店、水まわりや家具など工事内容に応じた専門業者、設備メーカー、設計事務所などがあります。マンションの管理会社がリフォーム部門をもっていることもあります。

信頼のおける専門家や、工務店があればそこに依頼します。また、インターネットや情報誌で調べたり、実際にリフォームをした人の「口コミ」などを利用する方法もあります。リフォームの実績を写真や実物で見せてもらおうと、自分のイメージに合っているかどうかわかります。

大阪府が指定した非営利団体(登録団体)が一定の基準を満たす事業者を案内・紹介する「住宅リフォームマイスター制度」があります。登録団体に、希望する業務の内容(診断、設計、工事など)や目的(耐震化、バリアフリー化など)、予算などをできるかぎり詳しく伝え、そのリフォーム内容に合った事業者を紹介してもらいます。(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「リフォネット」でも、登録業者の検索ができます。

大阪府住宅リフォームマイスター制度
(大阪府住宅まちづくり部 居住企画課)
<http://www.pref.osaka.jp/jumachi/meister/>

リフォネット <http://www.refonet.jp>

契約は書面で取り交わす

リフォーム内容が決まったら、複数の業者に見積もりを出してもらい、比較検討します。見積もり明細書には、「工事一式」ではなく、項目や数量、単価など費用の内訳を書いてもらい、工事の内容や価格、点検や保証などアフターサービスも確認して、最終的に依頼先を決めます。工事の内容は口約束でなく、必ず書面にして取り交わします。

築年数が古い住宅になると、実際に工事に入り、内装材を撤去してから予想外の問題が発覚することがあります。そのために工事の内容や工期、金額が変わることもありますので、契約書を取り交わす時には、着工後に変更が生じた場合にどう対応するかなども具体的に決めておきましょう。

工事中の事故で損害を出したり、第三者に損害を与えた



場合に備えて「工事補償保険」や「賠償責任保険」などに加入しているかどうか業者にも確認を。リフォネットでは、リフォーム情報を提供したり、相談を受けたりしています。リフォームの基礎知識や事例の紹介、標準契約書式のダウンロード、見積もり依頼書の作成などもでき、参考になります。

工事中は現場を確認を

大きなリフォームは工事期間が長く、さまざまな職人が出入りします。それらをまとめてくれる現場監督としっかりコミュニケーションをとり、トラブルがないよう目を配ってもらいましょう。第三者の建築士に監理を依頼するのも有効です。

工事中は騒音が出たり、荷物の搬入で汚れたりしますので、前もって近隣に挨拶をし、簡単な工事内容と期間を伝えておきます。工事中は現場に足を運び、進捗状況を自分の目で確認します。工事の様子に疑問があれば、その場で納得のいくまで説明を受けます。

工事が終わった後は、設計図や仕様書のとおり仕上がっているか、新しい住宅設備はスムーズに使えるか、業者の立ち会いのもと確認します。そして、工事完了確認書を取り交わし、代金を精算します。次のリフォームのためにも、後のトラブルを避けるためにも、工事の図面は保存しておきます。工事が終了した後で不具合が生じれば、すぐに担当者に連絡しましょう。

リフォームローンや税の減免も

どんな規模のリフォームにするかで費用は変わりますが、リフォーム工事に対しても銀行などの住宅リフォームローンを利用できます。また、条件を満たせば税制の優遇が受けられます。例えば一定条件の省エネ改修工事やバリアフリー工事、耐震改修工事などを行った場合には、所得税や固定資産税が減額されます。

川とともにある暮らし～ よみがえる水都の往来

昔、大阪のまちには堀川や運河が網の目状に走り、まさに水の都の景観を見せていました。さまざまな船が往来し、人と物を運んで大都市を支えたのです。そんな川とまちの記憶が具体的な形でよみがえりつつあるこの頃。水辺に親しむことで、川と歩んだ大阪のまちの歴史を感じ、魅力を再発見できそうです。

八軒家浜の復活と 新たな水辺の活気

08年3月、大川にかかる天満橋のたもとに開港した「八軒家浜」船着場。位置的には多少のずれはありますが、ここは、はるか遠い昔から大阪の玄関口であり、京からの熊野街道の上陸地となっていました。また、江戸時代から明治初期にかけては京・伏見との間を行き来した三十石船など大小の船の発着地としてにぎわいました。土佐堀通には「八軒家浜船着場の跡」の石碑、南天満公園には「淀川三十石船舟唄碑」があり、上方落語など伝統芸能、そして十返舎一九の「東海道中膝栗毛」の中でも、八軒家浜の光景はいきいきと描かれています。明治の終わり頃までは蒸気船の発着場ともなっていました。

その水運のターミナルが「水の都」再生のシンボルとして復活。21世紀の風景の中でよみがえりました。天満橋～天神橋間には親水護岸と遊歩道も整備されつつあり、すでに、散歩を楽しむ人も多く見られ、水辺を体感する憩いの場になっています。向か

いの南天満公園の緑が美しく、ビル群を背景にゆったり流れる大川が心潤うひとときをもたらしてくれます。夜はイルミネーションが夢心地に誘います。

電車の駅と連絡している船着場は、市内の川をめぐる水上バスや水上タクシーも利用しやすく、水上遊覧も気軽に楽しむことができます。川から見る大阪の風景は、目に新鮮な美しさであり、人や物がひんぱんに行き交った懐かしい川の記憶も思い起こさせてくれます。

川が語りかける 浪花のまちと人の歴史

水都をめぐる川はさまざまな物資を運びました。現在の南天満公園一帯は昔は「天満青物市場」としてにぎわい、その西側には野菜の保存のために加工した乾物の問屋街がありました。また、堂島浜には「堂島米市場跡の碑」がありますが、諸藩の蔵屋敷が中之島に集中した江戸時代、堂島米市場で立った相場が全国の米相場の基準ともなりました。そして、中之島の西端近く、西区

江之子島には「雑喉場魚市場跡」の碑が残っています。これら三大市場の碑は大川(旧淀川)、堂島川、木津川沿いにあり、川の舟運が天下の台所の三大市場を支えた証でもあるでしょう。

一方で、落語の「遊山船」や「船弁慶」「百年目」にも描かれているように屋形船を浮かべて遊山に興じる人も少なくなりました。春は大川の桜、夏は天神祭と、季節ごとに川の風情を楽しんだことなのでしょう。浪花のまちと人の歴史を川が語りかけてくれるようです。

現在、コースは限定されていますが、各種クルーズも実施されています。大阪最古の堀川である東横堀川は、今は川の上を高速道路が走っていますが、東横堀川水辺再生協議会(略称・eよこ会)によって、橋洗いやクルーズ、コンサート、特別公開ミュージアム、オープンカフェなどが実施され、地域が一体となって水辺への関心を盛り上げています。「水都大阪2009」もよききっかけになるでしょう。川を身近に感じることで、水の都の暮らしはより豊かなものになるに違いありません。



八軒家浜



八軒家船着場跡の碑
(土佐堀通)



八軒家浜から見た南天満公園



淀川三十石船舟唄碑(南天満公園)



雑喉場研究で、なにわの食文化を解き明かす

酒井 亮介さん

昔、獲った魚を一喉、二喉と数えたことから、魚市場のことを雑喉場(ざこば)と呼びました。これは大阪独特の名称だとか。「海から入って来た船の魚は、安治川や木津川の川口の幅広くなった所で川の船に積み替えられて、雑喉場に運ばれました」。そう語るのには、大阪市中央卸売市場の一角にある資料室で研究に携わる酒井亮介さん。このほど「雑喉場魚市場史」(成山堂)という本を出版。大阪の生魚流通の歴史を体系的にまとめたもので、研究の集大成の一冊です。昭和4年(1929年)に旧木津魚市場に生まれ、戦後、中央卸売市場の仲買の店で働いた酒井さん。ある新聞に載った「中央卸売市場で

セリがあるから食料品の値が上がる」という記事に発奮し、実情を知る市場の商人が自ら調べ記録しておこうと1971年に「資料 大阪水産物流通史」を刊行。仲間とともに「商売をしながら資料を集め取材をし、7年がかりでまとめた」労作でした。「西日本では昔も今も、同じ名前の同じ魚を扱い、大阪の人が何を食べてきたか」もわかったそう。「雑喉場魚市場史」は以来40年間の成果をまとめたもので「大阪の魚がなぜ旨いのかを理解してもらえたいと思います」。そこにはなにわの食文化と言える流通の知恵と技があったよう。この本の表紙は「浪花百景」(安政年間)にある浜から魚を運びこむ雑喉場風景。「その当時を想像するんです」と川をめくった人々の活気に思いをはせる酒井さん。著作は「市場人」の誇りとも言えるでしょう。



市内でただ一軒。淀屋橋の名物船を守り通したい

吉見 三千夫さん

御堂筋のオフィス街にある「かき広」は昔さながらの風情を伝える名物的存在。橋のたもとに固定されているものの、土佐堀川に浮かぶ形(屋形船の部分)で商いを続ける、大阪市内で唯一残ったかき船です。広島出身の初代のご主人が大正9年(1920年)に創業。特産のかきを中心に出す船の食事処として市民に親しまれてきました。かき船は江戸時代から大阪でも多く見られ、戦前までは堀川にかかる橋の24ヶ所にかき船が繋がっていたとか。時代の流れの中でここの一軒となりましたが、だからこそ愛するお客さんも多く、三代目のご主人、吉見三千夫さんは「責任を感じる」と言います。二代目のご主人が一子相伝の味と船を守り抜き、三千夫さんに料理を伝授。メニューは冬はかきの土手鍋や魚すき、てっちり、夏はハモ鍋やうなぎといった具合で、川の風景の中で船遊び気分を満喫できます。「やはり、船の座敷で揺られながら食事をするのが一番喜ばれている点。車の音も聞こえず、川が間近で都会の中でも全然違う」。船の厨房

は冬はひときわ寒く、夏はうだる暑さ。厳しい自然と対しながら「おいしいものを出して喜んでもらえたら、やっぱりうれしい」とにっこり。「戦前からの情緒が残り、淀屋橋にあるのがまた値打ちです。私の代でつぶすわけにはいかない。守り通したい」と語る吉見さんです。



かき広



昭和17年(1942)のかき広 ▶



大川の舟運を記憶。八軒家浜のにぎわいをふたたび

八木 治助さん

「子どもの頃は、大川で泳いだ」と笑う八木治助さん。大正12年(1923年)生まれの85歳。変わりゆく界隈の風景をずっと見つめてきました。天神橋に近い東高麗橋にある「八木治助商店」。弘化2年(1845年)の創業で「大阪で一番古い昆布屋」と言う八木さんは五代目治助にあたります。大阪は昔から昆布商が多く、だしの旨味を好む大阪人の味覚にも大きな影響を与えました。北海道の昆布がわざわざ遠い大阪に来たのは「昆布を加工するのに適した堺の刃物と灘五郷の食酢が近くにあった」のが大きな理由だそう。昆布は西区の永代浜で荷揚げされ、昔は馬で店まで運んだと言います。

その昆布を手でいねいに加工した逸品が、内国勧業博覧会の折、明治天皇の「御買上」という名誉を賜ります。今も奥さんや家族でそんな店の味を大事に守っています。一方で北大江まちづくり実行委員会など地域をまとめる会長もつとめ忙しい。再生された八軒家浜で秋に「たそがれコンサート」を開催するなど盛り上げにもひと役。大川の水が飲料に使われていた頃の水屋の舟を記憶し、瀬戸内海の塩も八軒家浜まで運ばれ、市民の足として舟運が利用されていた時代を知る生き証人でもあります。「水運の一番の変動期」を体験し、だからこそ「八軒家浜からまた、皆が船に乗るようになれば」と地域の活性化に尽力。八木さんの目の奥には、昔のにぎわう川の往来が昨日のここのように残っているのかもかもしれません。

3回連続企画「どっちを選ぶ？」

第3回 「買うvs借りる」

ライフスタイルも、マイホームに対する考え方も十人十色。

「どっちを選ぶ？」最終回は、持ち家に住むか賃貸住宅に住むか、つまり買うか借りるかという視点です。

ライフスタイルや職業、家族の構成、将来設計によって住まいのあり方は変わりますし、

生涯に支払う住宅費や高齢になった時の選択肢という観点からも、自分らしい住まいのあり方を考えてみましょう。

仕事や家族の環境

定期的に転勤がある人、将来は実家に帰り、家業を継ぐ予定の人などは、あえて住まいを買わなくても必要に応じて住み替えができる賃貸住宅に住むメリットは大きいでしょう。親元から独立したばかりの人や収入や貯蓄が少ない世帯は、しばらくは賃貸住宅で暮らし、収入や貯蓄が増えてから、購入を検討するのも堅実です。子育て期には家財が増え、部屋数もいりますから、生涯で最も大きなサイズの住まいが必要ですが、子どもが独立して夫婦2人になってからはコンパクトな住宅に住み替えるケースも増えてきました。仕事が忙しいウィークデーは職場に近い住宅、週末は趣味を楽しむための住宅と使い分けている人もいます。「マイホームを買わなくてはならない」とか「ずっと借りている方が気楽だ」と、思い込まずに長い生涯を見通し、ライフスタイルやライフステージに合わせて柔軟に考える発想も必要です。

生涯に支払うコスト

住宅を購入し、所有している間は固定資産税や都市計画税などを支払わなくてはなりません。また、マンションなら管理費や修繕積立金も毎月必要になります。その点で比較すると、毎月の家賃と住宅ローンの返済額が同じならば、税金等を払わなくていい分、借りの方がコストは少なく済みます。しかし、生涯支出に目を転じれば、それほど単純にもいきません。

住宅を固定金利のローンで購入すれば、完済するまでの返済計画がおのずから決まり、収入に大きな変動がない限り、家計運営は安定しています。また、途中で返済方法を変えたり、家計が楽な時に繰り上げ返済をして借入金の元本を早く減らすこともできます。

一方、住まいを借りるのは、必要に応じて住み替えられるのがメリットですが、住み替えるたびに敷金や礼金、保証金や引っ越しに伴う費用が発生します。契約時に取り決めがあれば更新時期には更新料も発生します。今は、家賃相場が比較的安定していますが、長い期間で見れば上昇することもあるでしょうし、家賃はずっと支払い続けなければなりません。

また、どんな住宅でも年月が経過すれば傷んでいきます。分譲マンションでは、管理組合で長期修繕計画を立て、所有者が修繕費を積み立てて備えます。一戸建ての場合には自分で修繕費用を用意なくてはなりません。賃貸住宅では建物の修繕は基本的には家主が行いますが、退去時に一般的な経年劣化の範囲を超えて居室が傷んでいけば、その箇所の修繕費用が必要になる場合もあります。

これらの場合を総合して考えることで、買う場合と借りる場合での費用負担比較ができます。買った場合は、子供への相続や、処分をして老後の生活資金をつくることなどが可能です。

勤め先や自治体からの補助

民間企業は古くから、社宅や寮を用意したり、社員のマイホーム取得を支援する社内制度がありました。今でも転勤を伴う場合には、家賃補助を行う企業もあるようですが、全般的には、住宅関連の福利厚生制度は縮小されてきているようです。

大阪市には、市内の民間賃貸住宅に入居し、一定要件(過去2年以内に婚姻届を出し、夫婦いずれも40歳未満など)を満たす新婚世帯を対象に、一定期間家賃の一部を補助する制度(新婚世帯向け家賃補助制度)があります。また、市内でフラット35や民間金融機関等の住宅ローンを組んで初めてマイホームを取得する子育て世帯(申込日時時点で小学校6年生以下の子どもがいる世帯)を対象に、一定の要件を満たせば利子の一部を補助する制度(子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度)もあります。自分の場合、買う場合と借りる場合でどんな補助を受けられるのか、よく調べて選択しましょう。

お問い合わせ

大阪市住まい公社 新婚家賃助成課 [電話:06-6355-0355]

大阪市住まい公社 民間住宅課 [電話:06-6882-7050]

住み心地

最近の分譲マンションは鉄筋コンクリート造が中心で、最近は耐震性・耐久性に優れており、住宅設備も最新の設備を採用しているものが多くあります。

賃貸住宅はこれまで鉄骨造が多く、住宅設備も分譲住宅と比べると劣っていましたが、住宅の広さや設備の条件がよくないと借り手がつきにくいことから、住み心地が向上してきています。分譲住宅でも賃貸住宅でも、所有者が丁寧に管理していれば、快適な住み心地が維持されていきます。

一般的に、分譲住宅には長期居住している人が多く、居住者間の交流もできてきます。賃貸住宅の場合、学生や若い単身者が中心のワンルームや、住宅としてではなくオフィスとして使っている人が多い建物では、居住者の入れ替わりが頻繁になったり、夜間に住む人が少ない場合もあるため、事前に居住者の様子や住環境をよく検討するといいたいでしょう。

高齢になった時

高齢になって収入が減っても持ち家なら安心と思っている人は多いでしょう。まずは定年までに住宅ローン返済を完済しておく、年金収入だけになっても、住宅費の負担はぐっと軽くなります。固定資産税や都市計画税のほか、マンションの場合、管理費と修繕積立金の支払いが、戸建ての場合はメンテナンス費用が年齢や収入にかかわらず発生しますから、定年後でもそれらが支払えるような生活設計が必要です。また、加齢や疾病にともなって住まいに求める機能も変わってきますから、必要に応じてリフォームできる経済的な余裕を残しておくようにしましょう。

「高齢者には住宅を貸してくれないのでは」と心配する人は少なくありません。関西圏には高齢者向けの施設・住宅が約4000ヶ所以上・20万室以上あると言われ、高齢者専用賃貸住宅など、高齢者が住みやすいバリアフリー住宅も増えてきています。どんな高齢者向け住宅があるのか、高齢者向けのセミナーに参加したり見学会に参加し、広く情報を収集しましょう。買う場合も借りる場合も住み替えには気力、体力が必要ですから、できるだけ元気なうち、若いうちに考え始めるのが賢明です。

大阪
くらしの
今昔館
news

volume.30

平成 21 年 1 月



町家のしづら
町家のデザイナー—むしこ窓—

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。瓦屋根に正面を白く塗り込んで塗り込めた町家が建ち並び、2階にはむしこ窓と呼ばれる格子窓が開いています。町家の魅力を紹介するこのコーナーでは、今回はむしこ窓を取り上げます。

「むしこ窓」というのは、2階の正面外壁に開けられた堅格子をもつ窓で、格子の組子は細い角材に土を塗り込めて仕上げられています。むしこは虫籠とも書き、その字のとおり虫かごのごとく、もとは虫籠のように目の細かい格子を指していたようです。

大坂では、町家の2階にむしこ窓を開くのが一般的でした。江戸生まれの平亭銀鶏(生没年不詳)が大坂に滞在した時の見聞を江戸と比較しながら著した『街能噂』には、「大阪の家の造りかたハ、二階に格子なく、一間へつ、又ハ二間へつ、窓をあけ、四方を漆灰にて塗切ゆ第一盗賊のふせぎ、火之用心に至つてよし」と記されています。大坂の町家は、2階に格子がなく、窓が1間または2間に1つずつ開いており、そしてそれは組子の四方を漆喰で塗り込めるために盗賊防止や火の用心に効果があった、というわけです。

むしこ窓はこのように大坂の町家の特色となっていました。近世初頭の大坂を描いた大坂市街図屏風には、火灯窓や出格子などさまざまなデザインの窓が見えるものの、むし

こ窓は一つもなく、この頃まだ姿を見せていませんでした。では、いつごろから用いられるようになったのでしょうか。ここで注目されるのが、元禄10年(1697)6月に京都で出された町触です。これには「二階座敷を構候儀、遊所に紛敷相聞候、二階座敷可為無用候。但、勝手物置之儀者、不苦候事」とあります。2階に座敷を造るのは遊所と紛わしいので禁止するが、物置とするのはかまわない、というものでした。この町触をきっかけに、町家は2階正面を物置としてむしこ窓を開

き、今日見られるスタイルが一般化していったと考えられます。大坂でも同様の触が出されたものと推測されます。じつは『守貞謄稿』には、「京坂モ、屋根ト庇ノ間、江戸ノ如ク、格子ヲ用ヒ塗筆ニセザルハ、妓院青楼貸食店ノ類也。其他八専ラ塗之」とありま

す。また前述の『街能噂』も、「料理茶屋敷の家造り八大江戸の立かたと八かはることなく、二階に格子ありていといともきらびやかなり」と述べています。江戸の町家は2階を格子とするのが一般的でしたが、京坂では格子とするのはお茶屋や料理屋に限られていたのです。

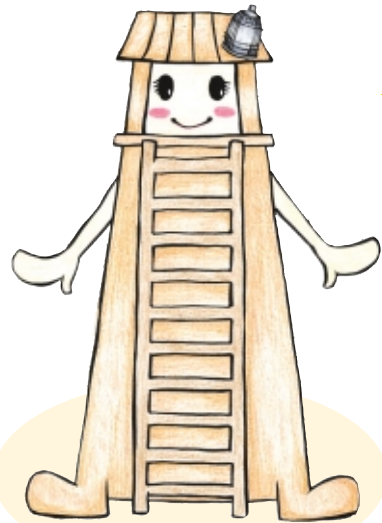
(学芸員 新谷昭夫)



大坂市中家造之図(『街能噂』)

イメージキャラクター受賞者

大阪くらしの今昔館では、企画展「第1回 今昔館のあゆみ」展開催にあたり、イメージキャラクターを募集いたしました。その結果、日本全国から63点のご応募をいただきました。たくさんのご応募ありがとうございました。



★大賞

ひのみちゃん

あもう あゆみさん(会社員 22歳)
町会所でみんなの暮らしを見守っている「ひのみちゃん」。今昔館の町家のシンボル火の見櫓がモチーフ。屋根の帽子に半鐘の飾りをつけています。

受賞の感想

「まさかひのみちゃんが大賞をいただけるとは思っていませんでした。たくさんのお褒めがあったと伺っているので、本当にびっくりしています。ひのみちゃんには今後、今昔館の盛り上げ役として頑張ってもらいたいと思います。みなさんも、ぜひかわいがってあげてくださいね。」



★館長賞

くらじろう

福原 加奈子さん

(大阪教育大学附属平野小学校 11歳)

受賞の感想

「鬼瓦がかっこいいと思ってかきました。えらばれて、とてもうれしいです。」

審査総評

大阪のイメージである「たこ焼き」「きつねうどん」などからヒントを得たもの、「今昔」や「くらし」という言葉をモチーフにした作品、今昔館らしい建物に関する作品、犬や猫など動物に関する作品などが見られました。実際に、今昔館を訪れてキャラクターを描いてくれた小学生からの応募も多数あり、元気な作品が目立ちました。

大賞に選ばれた「ひのみちゃん」は今昔館のシンボルである火の見櫓をかわいらしくアレンジした作品です。今昔館ボランティア「町家衆」の投票でも1位に輝きました。また、館長賞の「くらじろう」は蔵と鬼瓦をよく観察し、描いてくれています。このほか、企画展「今昔館のあゆみ」展を盛り上げる「あゆみ展賞」には今昔館の町家の屋根にもいる愛らしい猫の作品が選ばれました。これら入賞キャラクターが、これからの今昔館を盛り上げてPRしてくれることを期待しています。



あゆみ展賞

にゃんじゃくん あゆみちゃん

舟橋 絵里奈さん

(大阪芸術大学 19歳)

明るく元気なあきんど「にゃんじゃくん」と同じ店で働いている看板娘の「あゆみちゃん」

★入選



「ごえもん」
あもう あゆみさん
(会社員 22歳)



「くらしのくらじろう」
柳原 里実さん
(教員 36歳)



「やねぴい」
高木 友紀さん
(大阪コミュニケーションアート専門学校 21歳)



「くらし」
上田 幸美さん
(自営業 32歳)



「かまどマン」
篠田 夏穂さん
(刘田南小学校 11歳)

企画展「第1回 今昔館のあゆみ」展

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)

会期 平成20年12月13日(土)~平成21年2月8日(日)

会場 大阪くらしの今昔館 8階企画展示室

入館料 企画展のみ 200円

大阪くらしの今昔館では、開館以来、「大阪を中心とした住まいと暮らし」に関する歴史・民俗・美術・工芸・建築などの分野の資料を収集してきました。

それらの資料や、開館にあわせて収集した資料、市民の皆様からの寄贈・寄託品などを含め、大阪くらしの今昔館のこれまでの活動とともに展示しています。展示の案内役はイメージキャラクター募集でみごと「あゆみ展賞」に輝いたにゃんじゃくんとあゆみちゃんです。

次回企画展予告 春休み企画展「新生!モスリン」—現代作家の仕事—

モスリンは明治から昭和にかけて流行した毛織物です。一時はたいへん需要が多く、大阪でも数多く作られ、消費されていましたが、今ではほとんど見ることがなくなりました。今回は、現代においてモスリンで作品を作られている作家の作品を紹介します。会期中には、モスリンファッションショーやシンポジウムなども行います。

会期 平成21年2月21日(土)~4月6日(月)
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)
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)8階企画展示室
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)



見どころ

らゐ話

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。

「裸貸し」というシステム



裏長屋のうち「かしや」



畳や障子が入った状態

大坂は、借家率の高い都市であったといわれます。通りに面した表借家、路地奥の裏長屋など多くの借家をかかえた町が大坂の特徴といえます。こうした借家は独自のシステムで建てられていました。

今昔館の町家には、四戸一の裏長屋が一棟建てられています。その一番左の三畳の間は、貸家という設定となっています。のぞいていただくとそこには畳、襖、障子が全く入っていないのです。この姿が大坂でいう「裸貸し」という独特のシステムなのです。

大坂は、借家率の高い都市であったといわれます。通りに面した表借家、路地奥の裏長屋など多くの借家をかかえた町が大坂の特徴といえます。こうした借家は独自のシステムで建てられていました。突然空っぽになった借家に残された家財道具を箒一本まで書き上げたこの文書は、当時の人々の暮らしぶりを語る一方、書き上げられた道具類に一般的には理解に苦しむものが記されています。それが畳、襖、障子などです。

現代の常識では、借家には畳、襖、障子がはじめから付いていません。しかし闕所処分の資料には、残された家財道具の中に畳、襖、障子が必ず記されます。ということは、

借家人は、引越しの道具として畳、襖、障子などが必須のアイテム。借家人がどのような持ち物を持っていたかを知る資料に「闕所処分」という文書が残されています。借家人は、引越しの道具として畳、襖、障子などが必須のアイテム。借家人がどのような持ち物を持っていたかを知る資料に「闕所処分」という文書が残されています。借家人は、引越しの道具として畳、襖、障子などが必須のアイテム。借家人がどのような持ち物を持っていたかを知る資料に「闕所処分」という文書が残されています。

また借家人は、新品の畳、襖、障子を買う必要もないのです。だから中古の品で十分だったのです。一人暮らしであれば畳一枚で十分。家族が増えればその人数に合わせて畳を入れればよいのです。建具も同様。借家の大きさに合わせて必要な枚数を求めればよいのです。それも新品でなくとも。浪花人は物を大切に、リサイクル感覚に優れていた証明でしょうか。

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。

常設展の入館料が必要です。予告なく変更することがあります。事前にお確かめください。

●常設展

季節のしつらい

正月飾り

平成20年 12月17日(水)~平成21年 1月12日(月・祝)

節分飾り

平成21年 1月21日(水)~2月8日(日)

雛飾り

平成21年 2月25日(水)~3月7日(土)



●イベント

町家寄席 講談・落語

江戸時代へタイムスリップ! 大坂の町並みの中で講談・落語を聞いてみませんか。

時間:午後2時10分~3時10分

1月11日(日) 新春二人会

出演・演目:林家 小染「こんにやく問答」
旭堂 南麟「千両の富くじ」



1月18日(日)

出演・演目:桂 出丸「仔猫」
桂 雀太「宿替え」



2月22日(日)

出演・演目:桂 出丸「饅頭こわい」
桂 あさ吉「あくびの稽古」

3月20日(金・祝)

出演・演目:笑福亭 仁勇「貧乏花見」
桂 出丸「天王寺詣り」



2月8日(日)・3月8日(日) 町家でお茶会

時間:午後1時30分~3時30分
茶葉代:350円
(当日お茶券をミュージアムショップで販売)
定員:先着順50名
協力:大阪市役所茶道部



1月のイベント

4日(日)~12日(月・祝) 今昔館に初もうで

羽根つき、独楽、カルタ、ふくわらい、百人一首...むかしながらのお正月遊びが、童心にかえってみませんか。

会場:9階 町家



10日(土) 琴の演奏会

時間:午後2時10分~2時50分
出演:澤千左子・邦楽琴座 飛天
演目:「春の海」、「十日戎」ほか



25日(日) 上方の華と粹 ~座敷舞~

時間:午後2時10分~3時10分
出演:立方/山村 若女、山村 若祿之ほか
地方/菊央 雄司・西川かをり
演目:「正月」、「神楽初」ほか

2月のイベント

1日(日) 節分の鬼はらい 町家の豆まき

会所の火の見櫓から、当たりくじ入りの福豆をまきます。

時間:午後1時10分~2時10分、3時10分~
会場:9階大通り
対象:中学生以下

11日(水・祝) ニの三味線にひかれて ~小唄と舞と説法と~

時間:午後2時10分~3時10分
出演:小川 定洋(堀流師範 堀小也廉)
演目:新内小唄「やらずの雨」ほか
司会進行:桂 三四郎

15日(日) 津軽三味線・篠笛・箏の調べ

時間:午後2時10分~3時10分
出演:万響
演目:「津軽じゃんがら節」
「RIN」ほか



3月のイベント

21日(土)・22日(日) お彼岸の屋台

江戸時代の町並みの中で、当時のおまつりを楽しめます。からくりま、宝引き、のぞきからくり、見世物小屋、振り売りなど。

時間:午後1時~4時頃
会場:9階 大通りほか



●ワークショップ

1月4日(日)・5日(月)・7日(水) 町家で書初め

時間:1時30分~4時頃
会場:9階 町家
対象:中学生以下
定員:先着順各30名
参加費無料。紙・墨・筆などは当館にて準備します。



1月11日(日) 2月 8日(日) 3月 8日(日) おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

さまざまな布を組み合わせて、あなただけの素敵なおじゃみ(お手玉)を作ってみませんか?

時間:午後2時~4時頃



1月18日(日) 3月15日(日) 鶴のつなぎ折り

時間:午後2時~4時頃



2月21日(土) 折り紙で遊ぼう

時間:午後1時30分~2時30分
会場:9階 人形屋 材料費:100円
対象:中学生以下 定員:先着順各20名

3月1日(日) ひしもちをつくろう

時間:午後1時30分~2時30分
会場:9階 大通り・町家 対象:中学生以下
定員:先着順 各20名

募集中 大阪くらしの今昔館 ボランティア養成講座

大阪くらしの今昔館において、ボランティア(町家衆)として活動を希望する方に対し、連続講座を実施します。3回以上受講された方に修了書を発行するとともに、希望者をボランティアに登録します。**■前申込制・1月16日(金)必着**

時間:午前10時30分~12時
会場:住まい情報センター5階 研修室
定員:50名(応募者多数の場合は抽選開催日)

2月 1日(日)大阪くらしの今昔館の役割
2月15日(日)江戸時代大坂の町家を復元する
3月 1日(日)大阪くらしの今昔館所蔵資料と企画展について
3月 8日(日)大阪くらしの今昔館を支えるボランティア活動
3月15日(日)大阪くらしの今昔館の教育普及活動

募集方法:往復はがきによるお申し込み(1枚につき1名)
記入事項:住所/申込者住所・氏名・年齢・電話番号
返信/申込者郵便番号・住所・氏名
お申し込み・お問い合わせ先:
大阪くらしの今昔館「ボランティア養成講座」係まで
お預かりした個人情報(目的以外に使用いたしません)。

ご案内
費用の記述のないものは参加無料です。ただし、別途、入館料が必要
茶葉代・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 楽屋座敷で行います。

イベントカレンダー

各イベントは下記ホームページから参加申し込みができます。

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

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・手話希望の有無・個別相談希望の有無

住まいのなるほどセミナー 「住まいの税金」~住まいにかかる税金を知ろう~

日時:1月17日(土)
セミナー:13:30~15:30
個別相談会:15:30~16:30
講師:辻 床治(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)
締め切り:1月5日(月)

住まいのなるほどセミナー 「住まいの資金計画」~資金調達と名義~

日時:1月25日(日)
セミナー:13:30~15:30
個別相談会:15:30~16:30
講師:西 緑(日本FP協会所属)
会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:1月11日(日)

住まいのなるほどセミナー 「必勝! 引越し術」~転居にかかわるあれこれ~

各回とも 会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:2週間前

部屋探しから契約までのチェックポイント

日時:2月1日(日)14:00~16:00
講師:鶴見 佳子(住宅ジャーナリスト)

引越し準備から退去・入居まで

日時:2月21日(土)14:00~16:00
講師:吉田 康康(大阪市消費者センター)

住まいのなるほどセミナー

「シニアライフを楽しむ」
~女性建築士が伝授する、豊かな住まいの工夫~

各回とも 会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:2週間前

癒しの空間作り

日時:2月14日(土)14:00~16:00
講師:大阪府建築士会女性委員会所属 女性建築士
安心・安全・安らぎの家
日時:2月28日(土)14:00~16:00
講師:大阪府建築士会女性委員会所属 女性建築士

住まいづくり基礎知識セミナー

「安心な住まいを手に入れる基礎知識」
~家を買う予定の方も、買った方も知っておきたい知識~

各回とも 会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:2週間前

家を買う前の基礎知識

日時:3月14日(土)14:00~16:00
講師:南 勝喜(日本建築学会所属)

家を買ったあとの基礎知識

日時:3月22日(日)14:00~16:00
講師:伊藤 裕啓(NPO法人住宅長期保証支援センター所属)

住まい情報センタータイアップイベント

NPO等とセンターが協働でセミナーやイベントを実施
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・手話希望の有無

セミナー

「杉が住環境を変える」

~きれいな空気・心地よい眠り~

日時:1月18日(日)14:00~16:30
講師:川井 秀一(京大大学生存圏研究所所長)
藤田佐枝子(NPO法人もくもくの会)

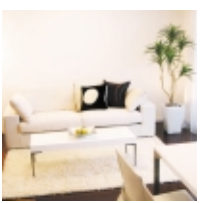
会場:5階研修室
定員:50名(応募者多数の場合抽選)
締め切り:1月5日(月)

ワークショップ

「新生活の住まいを考える」
~考えよう! 2人の暮らしとインテリア~

日時:2月7日(土)
13:30~15:30
講師:瀬口正美・土谷尚子
(KIWI labo.所属)

会場:5階研修室
定員:20組
(応募者多数の場合抽選)
締め切り:1月31日(土)



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

耐震診断・改修のための講演会&相談会

「生命を守る住まいの耐震」

~耐震診断・改修のための講演会・個別相談会~

日時:1月31日(土)
講演会:13:30~15:00
個別相談会:15:00~17:00

講師:稲木 政信
(1級建築士 元神戸市役所職員)
会場:3階ホール
定員:150名(要事前申し込み)
主催:大阪建築物震災対策推進協議会
申し込み・問い合わせ:(財)大阪建築防災センター
TEL 06-6943-7253



マンションらびあつぷ

「管理組合交流会&相談会」

交流会
日時:3月1日(日)13:30~16:30
会場:住まい情報センター4階
定員:40名(応募者多数の場合抽選)

相談会
日時:2月22日(日)13:00~16:00
会場:3階ホール
定員:12組(法律6組・管理一般3組・技術3組)
1組45分
締め切り:2月11日(水)

申し込み・問い合わせ:大阪市マンション管理支援機構
TEL 06-4801-8232

▶ イベント・休館日カレンダー

2009 January						
月	火	水	木	金	土	日
			1	2	3	4 今
5 今	6	7 今	8 今	9 今	10 今	11 今
12 今	13	14	15	16	17 住	18 今
19	20	21	22	23	24	25 今
26	27	28	29	30	31 住	

2009 February						
月	火	水	木	金	土	日
						1 今
2	3	4	5	6	7 住	8 今
9	10	11 今	12	13	14 住	15 今
16	17	18	19	20	21 今	22 今
23	24	25	26	27	28 住	

2009 March						
月	火	水	木	金	土	日
						1 今
2	3	4	5	6	7	8 今
9	10	11	12	13	14 住	15 今
16	17	18	19	20 今	21 今	22 今
23	24	25	26	27	28	29

イベントカレンダーの見方

- ←→ くらしの今昔館 企画展
- 今 くらしの今昔館 イベント・ワークショップ
- 住 住まい情報センター イベント
- 住 住まい情報センター タイアップ イベント
- 住 その他住まい関連イベント
- 住 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)
- 今 くらしの今昔館のみ休館
- 住 住情報プラザのみ休館
- 住 ボランティア養成講座 締切日

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きました個人情報は、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きます。 「その他住まい関連イベント」への申し込み方法は、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 ▶ 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。



地下鉄谷町線・谷町線「天神橋六丁目」駅3号出口

大 借りる・買う・建てる・建て替える 阪 住まいのガイド

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	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)〔平成20年度分〕
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)	
大阪府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 6882-7011
--------	---

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

大阪市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ヵ月目までは月額1万5千円が上限、37ヵ月目以降は月額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

大阪市子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度

民間金融機関や住宅金融支援機構の融資を受けて初めてマイホームを取得する子育て世帯を対象に、利子補給を行います。

申込条件	<ol style="list-style-type: none"> 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) 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) 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) 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 6882-7011
--------	---

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、りそね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	りそね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に規定する収入超過者世帯(単身者及び高額所得者は除く) ほかに収入条件などがあります。
------	--

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。

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。

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
--------	--

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: 毎年11月上旬の予定

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 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修工事を行うとき、工事費用の一部を給付します。所得制限があります(ただし、介護保険制度が適用される方は本制度の対象となります)。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)
--------	---

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55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。

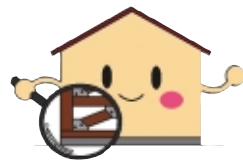
特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地や、アクションエリアでは、補助要件の緩和、補助及び融資内容の優遇等があります。

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。



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

タイアップイベントに参加された方の感想です。

新築して12年目になりますが、入居すくから今日まで、メンテナンスのいらない日なかったので、もっと早く知っていれば参加して役立てられたのと思っています。

(「知らないで損する住宅のメンテナンス」受講者アンケートより)

“マンション管理士”の存在を知り、これから先、マンション暮らしで遭遇することを客観的に指導を受けたり、相談できることの安心を感じました。

(「知って得するマンションのしくみ」受講者アンケートより)

普段気づかなかった大阪の魅力がわかった。自転車に乗る人が、いろいろ工夫して走っているんだなと思った。いい道を教えてもらった。

(「おおさか自転車マップをつくらう!」受講者アンケートより)

平成18年度から始まった「タイアップイベント」はみなさまにご好評をいただいています。今後もどうぞ参加ください。

「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!

登録された管理組合には、情報誌「マンションらいいあつぱ」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)。

セミナーのビデオが視聴できます!

これまでにいった支援機構のセミナー「マンション設備の維持管理」「地上デジタル放送と電波障害対策」「マンション管理組合の損害保険」「滞納問題の解決に向けて」「マンションのコミュニティについて」などのビデオが住まい情報センターの情報端末でご覧いただけます。セミナーで配布した資料もお渡しします。

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/>



住まいのライブラリーだより

住まいのライブラリーでは、ライブラリーボランティアが毎月定例で集まって、企画を練り、さまざまなイベントを実施しています!今回は、11月に開催した「ブックトークサロン&まち歩き」の様子をご報告します!

ブックトークサロン 「窓から読みとく近代建築」(11月1日(土)開催)

建築にとってかけがえのない存在であるはずの「窓」。しかしこれまで「窓」をクローズアップして考察された研究は稀少でした。今回は、大阪市歴史博物館学芸員の酒井一光氏を迎え、著書「窓から読みとく近代建築」の解説と「西区の近代建築」の特徴についてお話を伺いました。

世界各国の事例をもとに、さまざまな窓開口部のデザインがガラス加工技術とともに発展してきた経緯について紹介がありました。当日の司会、パネル紹介、受付まですべてボランティア主宰。定員を超える多数の参加者が訪れ大盛況となりました!!



酒井氏の講演会



パネル紹介風景

ブックトークサロン活動報告はこちら
<http://www.sumai-machi-net.com/library-volunteer/report/archives/27>

まち歩き 「西区のモダン建築をぶらぶら巡る」(11月16日(日)開催)

ブックトークサロンのコラボレーション企画として、西区に点在するモダン建築を見て歩くイベントを実施。多数の申込者の中から抽選で30名が参加。当日のまち歩きガイドは、高岡伸一氏、山本唯氏とボランティア。まち歩きに先立ち、西区モダン建築の写真展を住まい情報センターで実施しました。



まち歩き風景



パネル制作風景

まち歩き活動報告はこちら
<http://www.sumai-machi-net.com/library-volunteer/report/archives/28>

住まいのQ&A

Q 親に頭金を援助してもらおうのですが、気をつけることはありますか?

A マイホーム購入に際して、住宅ローンの借入額を抑え、返済負担を軽くするには、頭金が多いに越したことはありません。自分で用意できればいいですが、どうしても足りない場合は「親から借りる」「親から資金援助してもらう」などの方法があります。

親からお金を借りる場合に、“ある時払いの催促なし”では贈与とみなされ贈与税がかかる可能性がありますから、借入額や金利、返済期間、返済方法などを明記した借用書をつくって決めたとおりに返済します。振り込みをするなど返済の証拠を残すとよいでしょう。親が子どもから受け取る利息は、場合によっては雑所得として確定申告をする必要があります。



親から資金を贈与してもらう場合には、もともと贈与税の基礎控除が年間110万円あるため、110万円以下であれば非課税です。妻の親から贈与を受ける場合、贈与を受けるのが妻であれば、住宅は夫と妻の共有名義にする必要があります。

もう一つ、2003年1月1日から新しく制定された「相続時精算課税制度」が利用できます。生前贈与と相続を一体化し、住宅取得資金としては3500万円までの贈与に関して、相続時に贈与額を相続財産に合算して精算することを条件に、課税しない制度です。この大型の非課税枠制度を使えるのは、贈与の年の1月1日現在で、贈与者の相続人である20歳以上の子どもです。この制度を利用した翌年には、確定申告をしなくてはなりません。この住宅資金贈与の特例は、2009年12月31日までの時限措置です。



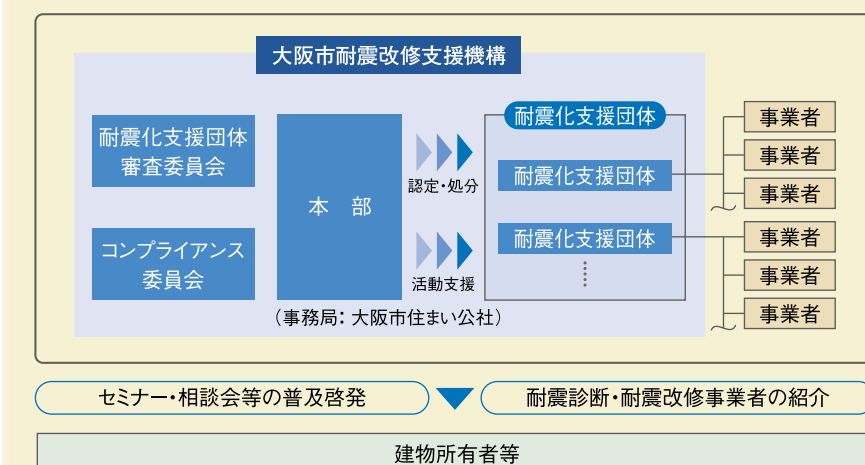
東南海・南海地震や上町断層帯による直下型地震の発生が危惧されていますが、建物所有者に耐震改修の必要性等が十分認識されていないことや、安心して依頼できる事業者がわからないといったことが原因となって、住まいの耐震化が進みにくい状況となっています。

このため、住宅や耐震の分野において高い専門性を有する公的

団体や建築関係団体等が連携し、耐震化の促進に向けた取り組みを積極的に進めていくことを目的として、「大阪市耐震改修支援機構」を設立しました。

この「大阪市耐震改修支援機構」では、今後、住まいの耐震化にかかる普及啓発を行うとともに、耐震診断や耐震改修を安心して依頼することができる事業者の紹介をしていきます。

■大阪市耐震改修支援機構のしくみ



木造住宅等にお住まいで、地震が発生したら家が倒れるのではないかと不安を感じ、耐震診断や改修をお考えの方は、ぜひ一度、「大阪市耐震改修支援機構」の事務局である大阪市住まい公社「耐震・密集市街地整備支援課」までご連絡ください。

お問い合わせ

大阪市住まい公社
企画部耐震・密集市街地整備支援課
〒530-0041
大阪市北区天神橋6丁目4番20号
住まい情報センター4F 住情報プラザ
TEL:06-6882-7053
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

「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 八軒家浜

かつて淀川舟運の港として、また、熊野街道の始点としても栄えた八軒家浜。平成20年3月水都大阪の再生の拠点として、大川天満橋左岸に新しい船着場がオープンしました。さまざまな観光船が行きかい、多くの人でにぎわっています。