

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。



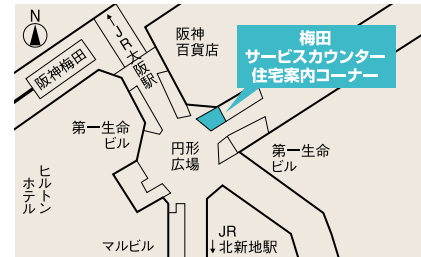
大阪くらしの今昔館があります

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

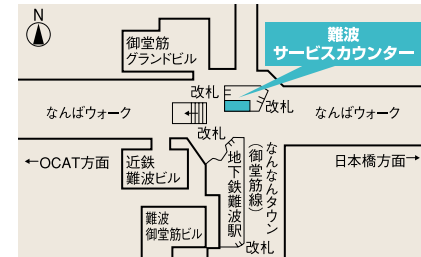
市内3カ所にある大阪市サービスカウンターで広報誌「あんじゅ」をはじめ、住宅関連パンフレットの配布等を行っています。戸籍謄抄本、住民票の写しなどの証明書の発行も行っております。詳しくは下記連絡先にお問い合わせ下さい。

■ディアモール大阪B1F



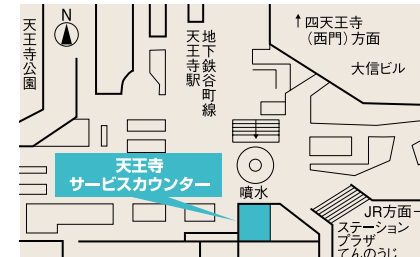
TEL 06-6345-0874 FAX 06-6345-0873

■地下鉄難波駅構内B1F



TEL 06-6211-0874 FAX 06-6211-0869

■あべちかB1F



TEL 06-6773-0874 FAX 06-6773-6600

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

以下、広告です。広告に関する一切の責任は広告主に帰属します。

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、ウィズガス住宅」

かしこい暮らし、ウィズガス住宅

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!

大阪府立住まい情報センター3F
 ☎06-6354-0751

あんじゅ Vol.38 2009年春号 平成21年3月31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3120 編集 大阪市住まい公社 ☎0662421160 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目420

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
38

2009年 春号

特集
「大阪市の耐震化と防災」

住むまち・大阪STYLEシンポジウム2008



大阪くらしの今昔館NEWS
町家のデザイン -土蔵-

大阪くらしの今昔館
京都市立芸術大学芸術資料館コレクション
「大阪ゆかりの日本画家」

住まいの基礎知識
屋根、外壁のメンテナンス

大阪市住まいのガイド
借りる・買う・建てる・建て替える
各種住宅施策のご案内

人と住まいを結ぶ情報発信基地

大阪市立 住まい情報センター

〈今月の表紙〉
俊徳道せせらぎ広場

住民参加のワークショップ形式で計画されたまちかど広場。地下に防火水槽を備え、手押しポンプでせせらぎに水を流すことができます。



特集○住むまち・大阪STYLEシンポジウム2008

「大阪市の耐震化と防災」

昨年11月30日(日)に大阪市立住まい情報センター3階ホールで、同センターと大阪市耐震改修支援機構が主催したシンポジウム「大阪市の耐震化と防災」が開催され、同機構の北山啓三代表理事の開会の辞に続いて基調講演と3つのテーマによるミニセミナーが行われました。250人を超える参加者は会場内に展示された防災グッズにも熱心に見入り、関心の高さがうかがえました。

●基調講演

大阪の耐震化を考える



関西学院大学 総合政策学部
室崎 益輝 教授

むろさき よしてる。1944年尼崎市生まれ。神戸大学都市安全研究センター教授、独立行政法人消防研究所理事長、消防庁研究センター所長を経て08年から現職。

地震に対する危機管理を

これまで大きな地震があるたびに、多くの生命が奪われたり、多くの建物が倒壊したりしてきました。本来建物は、そこに住む人々の命を守らなければなりません、耐震性に問題があれば、地震の際に建物が人の命を奪う結果になりかねません。

地震によって建物が倒壊してきたのは、「地震に備える危機管理」が欠落していたからと言えます。危機管理とは、日ごろからの戦略的・包括的な実行性のある防災対策を総称して言います。危険だとわかってから、あわてて建物の耐震補強をするのではなく、家をつくる段階から耐震性について包括的に考えるとともに、日々暮らしながら手入れをして耐震性が弱まらないようにしていく。そんなトータルな危機管理のありよう、命を守るためのマネジメント能力が問われています。

建物が倒壊する理由は複雑

なぜ建物が倒壊するのか、その原因について考えてみましょう

う。「建物が古く、屋根が重かったから倒壊した」と思うかもしれませんが、その見方はやや一面的です。重い屋根の建物は、屋根の重みによって建てつけが良くなり安定するという側面もあり、単に屋根が重いか軽いかということではなく、建物と屋根とのバランスが大切なのです。建物と屋根がアンバランスな状態になっていると、倒壊の危険性が大きくなると言えます。

伝統的な工法による木造住宅でも、架構や土台が堅固であれば簡単に倒壊しません。しかし、長年にわたってシロアリの被害があった、土台や基礎が腐っていた、設計段階で手抜きがあった…など、普段の維持管理が悪かったり、設計・建築の段階で問題があれば、地震のときに倒壊する危険性が高まります。

耐震診断で住まいの健康状態を調べる

地震によって建物が倒壊したときの被害は、人命や財産を失うだけではありません。住宅を壊滅的に失ってしまうと、特に高齢世代は住む場所を取り戻すことが難しくなり、生活の基盤を失います。被災した家を建て替えれば生活自体は取り戻せますが、元々の町並みや地域の原風景まで再生させることはできません。家は個人の財産ですが、風景は地域の資源です。私たちは震災によって、人命・財産だけでなく生活・文化など多くの大切な資源を失うのです。

こうした被害をどのように防ぐか、いかに軽減させるかについては、日ごろからの維持管理、建物に対する耐震補強、危険度判定、再建支援といった4つの要素が関係します。大都市部と人口の少ない地方では、被害が起きたときの義援金や共済制度は異なりますが、住宅の再建支援の仕組みづくりは

必要です。

命を守る住まいにするためにも、耐震性の高い住宅をつくるのが重要です。また、新築時にいくら地震に強い建物をつくっても、年月が経てば次第に劣化していきます。住んでいる人が家を大切に手入れし、チェックし、必要に応じて傷んだら補修していかないとはいけません。

すでに建ち上がっている家であれば、一度、耐震診断を試してみるといいでしょう。耐震診断をすることで住まいが丈夫かどうか、どこを補強したらいいかがわかります。耐震化には、建築物の建て替え、改築、補修、補填などいろいろな方法があります。耐震化すれば健康な家に生まれかわり、倒壊の確率や倒壊による死傷を軽減できます。地震の発生や規模は予測ができません。いつ来るかわからないのだから、いずれ建て替えをするときに耐震化すればいい、という「待ちの姿勢」ではなく、いまず耐震化を考える姿勢が必要です。

耐震補強が必要な建物とは

さしあたって次のような建物には耐震補強が必要です。耐力壁や柱が少ない、柱が細い、壁や柱が不均等に配置されているケースです。

また、建物全体の形状がアンバランスな場合、例えばピロティがあつて1階に大きな空間があつたり、建物がL字型の形状をしていたり、複合構造になっているなどのケースも対策が必要です。

元々手抜き工事があつた、施工が未熟だった、腐食や蟻害が起きているなど、施工や管理にミスがあつて建物が劣化している場合などは言わずもがなです。

1981年に耐震基準を新しくした建築基準法が施行されていますが、法律は最低基準を定めているだけなので、単に法律を遵守しているだけでなく、丁寧に設計・施工されたかどうかも見極めなければなりません。

耐震補強の方法には、破壊をもたらす地震動に対して、「エネルギーに耐えうる構造とする」、「エネルギーを和らげる構造とする」の2種類があります。一般的には、地震エネルギーに耐えうるよう、剛性や強度を上げる方法が推奨され、壁や基礎、接合部、床面など構造体の強度を上げたり、腐朽部分や手抜



き部分を取り替えたり補修したりしていきます。

大阪こそ耐震化が急務

わが国で耐震化が思うように進んでいないのは、いくつかの理由があります。補強のための資金を確保する「資金の壁」、低コストで日常機能に支障をきたさず耐震性を実現する「技術の壁」、耐震化をスムーズに進めるためのインセンティブや強制力を与える「制度の壁」、耐震化に対する行政や市民の「意識の壁」、地域ぐるみで進めていくための「運動の壁」といった要因です。

これから解決すべき課題は多くありますが、かと言ってあまり悠長に構えてもいられません。なぜなら、昨今、海溝型地震や直下型地震など巨大地震の発生が危惧されていますし、国土交通省が平成15年に発表した「重点密集市街地」(震災の危険性が高い市区町村)によると、ワースト20のうち11までが大阪府の市区で、特に上位6つは大阪府が独占しています。地震の発生周期から見れば、南海地震は「もうすぐ起きる」と言われていますし、上町断層地震の発生も否定できません。この10年を見ても、全国レベルでの建物の耐震補強はまだまだ進んでいませんが、特にわが街、大阪ではもっと真剣に建物の耐震化について向き合わなくてはなりません。

作り手・住み手・導き手が協力して

これは私の提案であります、例えば10年ごとの耐震診断や、耐震性がないと判定されたときに、補強策を義務づけられるような「家検制度」があればと思います。補強の費用は原因者負担とすれば、つくり手も住み手もきちんと家のことを考えますし、耐震性がある建物には税制の優遇措置や地震保険料の減額、倒壊時の支援金の増額があれば、耐震化を進めていくモチベーションは高まるのではないのでしょうか。

これまで、耐震化を進めることがいかに大切かを述べてきました。最後に、耐震化だけを近視眼的に追求してはならないことも提起しておきます。

第1に耐震化とは1軒1軒だけでなく、街ぐるみの課題だということです。第2に、市街地火災の危険を増やさないために、耐震改修と防火改修の融合を図らなければならないということ。第3に、何よりも建物の維持管理が最も重要だということ意識を、もっとしっかり市民レベルで普及させる必要があるということ。第4に、耐震補強と被災後の再建支援は車の両輪だということです。

阪神・淡路、中越、能登など最近発生した大きな地震でどんな建物の被害があつたか分析・検証していくと、「家のつくり手がしっかり設計・施工していたか」、「家の住み手がしっかり維持管理していたか」、「住宅行政の導き手がしっかり監督指導していたか」、それぞれが機能していることが問われるとわかります。つくり手、住み手、導き手の三者がそれぞれレベルアップしていかないと耐震性は強化・保全されないことも頭に入れ、耐震化をできるだけ早く進めていくことが大切です。

●ミニセミナー

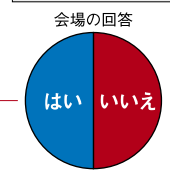
3つのテーマに沿ってミニセミナーが始まる前に簡単な質問が出され、参加者が青と赤の画用紙で「はい・いいえ」を答え、防災について積極的に考えるきっかけとなりました。



テーマ1
震度6強の地震が来たとき、
あなたの自宅は大丈夫？

まずは耐震診断を

自宅は大丈夫ですか？



NPO法人
住宅長期保証支援センター
松峯 哲也氏

地震に強い家にするには単に補強工事をすればいいものではなく、やみくもな補強工事はかえって建物の耐震性を損ねる場合もあります。耐震補強工事では、必ず最初に耐震診断を受けてください。

診断では、まず資格を持った専門家が現地調査します。お住まいの方に建築年や増改築の有無などを尋ね、建物の外部からは建物の形状や地盤、基礎、屋根、外壁などの状態を、内部からは間取り、間仕切り壁の配置や壁仕上げの種類、窓や戸の形状、柱、床等の傾斜を調査します。また小屋裏や床下にも入り、構造金物の使用状況、火打ち筋の有無、雨漏れや白アリ被害なども調査します。それらの調査から診断を行い、その建物が地震に際して必要な耐力と現在持っている耐力との割合を評価します。

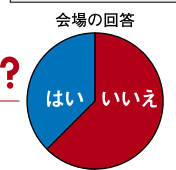
その後、適切な補強工事計画を専門家にたててもらい工事をしてください。地震に強い家にするためには、十分な壁の量を確保して、バランスを考えて配置し、柱・梁・筋かいなど接合

部を補強します。腐朽や蟻害があれば補修し、屋根を軽量化します。いろいろな要素を組み合わせ、全体で考えます。

大阪市には、老朽化した住宅が密集したエリアや地盤が軟弱な地域が数多くあり、戦前からの長屋や間口が細く奥行きが長い住宅、昔の基準で建った住宅などは、大地震のときに倒壊する危険性が大きいと思います。耐震診断はいわば「住まいの健康診断」。住まいの健康状況がわかります。耐震補強工事は「住まいの病気の治療」です。住まいの耐震性に少しでも不安のある方は、大阪市耐震改修支援機構、住まい情報センターに相談してください。

テーマ2
外出中に地震があったとき、
家族と集合場所を決めている？
家族で防災会議を開いて

場所を決めていますか？



大阪市危機管理室
危機管理担当
川上 雅司氏

阪神・淡路大震災のとき、建物は倒壊しなかったのに、大けがをした人が多く見られました。寝室には大きな家具類を置かないようにしましょう。やむをえないときには転倒防止金具を取り付け、柱や棧に固定します。照明器具は天井に直付けするタイプにするか、つり下げのタイプには揺れ防止の器具を付けます。外のブロック塀も地震

で倒れる危険性がありますから、鉄筋を入れて補強しましょう。

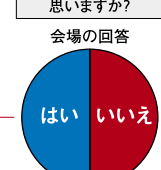
わが家にどんな防災対策が必要かを考える上で、家族全員で防災会議を開いてみてはどうでしょう。家族一人ひとりの役割を決め、家族の目で危険箇所をチェックし、非常時の「持ち出し品」と非常時用の「備蓄」を決めます。万一の場合にどこへ避難するか、どこで落ち合うか、家族の連絡方法を話し合い、緊急連絡カードに記入し、携帯します。NTTや携帯電話会社には、災害時に伝言を残せるサービスや連絡方法があります。

いざ地震が起きたら、最初の3秒は体を隠し、頭を守り、揺れている最中には火元に近づかないこと。揺れが収まってきたら、次の3分でテレビやラジオをつけ、ストーブやアイロンなど火元を確認します。割れたガラスなどでけがをしないよう、靴かスリッパをはきます。余震に注意しながら、次の3時間で家族や近所の様子を確かめます。ブロック塀やがれきには近づ

かないこと。倒壊建物が道を塞いでいる場合もあり、緊急車両の通行の妨げになりますから、自家用車で逃げるのはやめましょう。自宅を離れることや家族の安否を知らせる場合は、空き巣などの被害に遭わないよう、あまりはっきりとわかる所にはメモを張り出さないことです。

テーマ3
いざというとき重要な、
学校や区役所、消防署などの
耐震化ってどうなの？

耐震化できていると思いますか？



学校や区役所、消防署などの
耐震化率は83%



大阪市都市整備局公共建築物
ファシリティマネジメント担当
鈴木 和弘氏

大阪市が保有する公共建築物には、災害時に重要な役割を担うものがあります。例えば区役所、消防署、病院、浄水場、下水処理場などは災害応急対策活動に必要な施設となり、小中高等学校や老人保健施設、大規模スポーツ施設などは、避難所および災害対策活動を支援する施設として機能します。また、人命および物品の安全性の確保が特に必要な施設として、図書館などの不特定多数の方が利用する施設等があります。こうした施設を大阪市では「災害対策施設等」としています。

災害対策施設等の耐震化は、現在どのぐらい進んでいると思いますか。例えば学校では、平成20年3月時点で、全2,593棟のうち約85%が、昭和56年の建築基準法の改正以降に建築されたもの（以下、新耐震基準）と同等の耐震性を持っています。小中学校の全国平均では62.3%となっていますので、比較的耐震化が進んでいます。区役所は全42棟のうち約81%が、消防署は全145棟のうち約89%が新耐震基準と同等の耐震性を持っています。

災害対策施設等は、全体で4,192棟ありますが、これらの約83%が新耐震基準と同等の耐震性があり、今後、残り17%の



会場内での質問に答えてもらい、防災意識を確認しました。

施設について、耐震化を進める必要があります。そのため、平成20年3月に市設建築物耐震改修計画を策定し、この計画に基づき、平成27年度までの耐震化の完了をめざします。

耐震化の進め方については、耐震性能が特に低い施設の耐震化や避難所となる学校の耐震改修は、原則として平成23年度までに実施し、災害対策の拠点となる区役所や消防署については、重点的に耐震化を図ります。

●まとめ(室崎教授)

南海地震の過去の事例を見る限り、みんなで力を合わせて耐震化を進めた方がいいと考えます。大きな地震がいつ来るのかは確率の問題ですし、どれだけお金をかけたら安心なのか何とも言い難いですが、できることから急いで進める姿勢が必要です。公的な施設、大学の研究者など信頼できる専門家の知恵を借り、行政、市民、第三者機関などが耐震化運動をおこし、大きなうねりとなっていくといい。また、防災会議は、国、地方自治体、小学校区の地域、わが家の各レベルで開いていくといいでしょう。

■ アンケート結果について

今回の会場で実施したアンケートにご協力いただいた方は、住まいが木造の方が約50%を占め、また、一戸建ての方も約50%を占めていました。

耐震診断について「やってみよう」と回答された方が全体の40%を占め、耐震診断に対して高い関心があることがわかりました。ただ、耐震改修については、「わからない」と答えた方が約40%、次いで「やってみよう」が約30%で、診断に高い関心があっても耐震改修となると躊躇してしまうことがうかがえます。

そこで「耐震改修工事を実施する上で困っていること」の回答結果を見ると、「費用負担」、「工事業者を知らない」、「耐震改修の効果がわからない」の順で、費用面、業者、耐震効果に関する情報発信が求められていることがわかりました。

■ 個別相談会について

シンポジウムの開催と同日に、住まいの耐震性に関する個別相談会を実施しました。現在お住まいの家の耐震性に不安があるが、どうすればいいかわからないという相談が多く、まず、耐震診断を行い、住まいの耐震性を知ることが重要であることをアドバイスしました。

また、大阪市には耐震診断費や耐震改修費の補助制度があることなど、費用負担について説明しました。

大阪市耐震改修支援機構

■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. 06-6882-7053



会場に展示された防災グッズ、備蓄用食品、耐震化の模型、防災マップなどを熱心に見学している人が目立ちました。

屋根、外壁のメンテナンス

NPO法人 住宅長期保証支援センター

① はじめに

建物は建ったときから劣化が始まります。新築する場合はメンテナンスを考えて設計し、建材を選びましょう。建物の不具合も早期発見、早期手当が大事で、結果として、経済的にもお得です。

木造の家も、適切にメンテナンスをすれば100年、200年持たせることができます。最初の10年くらいはほとんど維持管理の費用がかかりませんが、10年を過ぎると、劣化が目につくようになり、補修が必要になってきます。特に屋根と外壁は、紫外線や雨風にさらされるなど厳しい環境下であり、構造に最も影響を与える雨漏りの原因となる重要な部位のため、メンテナンスの有無で建物の寿命が違ってきます。ほとんどの分譲マンションでは、修繕積立金を毎月積み立てていますが、一戸建て住宅では住宅所有者が自己責任でメンテナンスを行うこととなりますので、少額でも「つり貯金」をしておきましょう。

② 業者選び

業者選びは工事の大きさ、内容によって慎重にじっくり判断しましょう。屋根や外壁は外見から傷み具合がわかるので、突然リフォームの営業にくるかもしれません。1回の面談だけで決めないで、じっくり検討しましょう。リフォーム※1や大阪府住宅リフォームマイスター制度※2の登録団体かどうか業者選びの一定の目安になりますが、ご自身の目と耳でしっかり情報を集め、判断しましょう。

検討するポイントは、まずメリットだけでなく、デメリットも提示しながら情報提供してくれるか、契約を急がさないか、見積書の記載内容が適正かどうか(⑤参照)、アフターサービスの内容などです。

※1 リフォーム <http://www.refonet.jp>

※2 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/>

③ 屋根について



屋根瓦劣化

屋根材には金属屋根、日本瓦、洋瓦、スレート瓦(石質の薄板瓦)等さまざまな種類があります。既存の住宅では日本瓦やスレート瓦が多く使用されており、20~30年程度は大きく劣化することはありませんが、台風や大きな地震の後には、瓦のずれなどが生じている場合がありますので、専門家の診断を受ける習慣をつけましょう。

スレート瓦は色があせて塗り替えをするとき、瓦と瓦の重なりを塗料で塗りこめてしまうと、内部で水が溜まり、下地の腐食などが発生する危険性があります。また、屋根瓦の上を歩くと、瓦がずれたり、割れたりする危険性が高くなり、雨漏りの原因にもなりますので、屋根の診断といって簡単に屋根に上がらないようにしましょう。

④ 外壁について

外壁の種類には大きく分けてサイディング(乾式の板状外装材)とモルタル塗装があります。

サイディングは5年を経過すると劣化が



サイディングのコーキング不具合



外壁足場と養生シート



防水塗装の工程



コーキング



ひび割れの補修工程

進み、ひび割れが発生するとともに、コーキング(継ぎ目部分の充填材)の硬化やはく離、亀裂が起これ、そこから雨水が浸入して木部の腐りなどの二次被害が生じる可能性が高くなります。サイディング工場の専門業者に依頼して補修を行いましょう。

塗装では、下地処理工事がポイントになります。塗装工事は下地処理→一次塗装→二次塗装→仕上げと進みますが、塗り替えの場合は、まず前回の塗装をはがし、ひび割れなどの補修を行います。

塗装には保護と美観、また腐食や腐朽、風化などの防止機能があります。塗り替えの目安は10年から15年ですが、早期手当を心がけ、第一回目の塗り替え工事を少し早めにする、長持ちします。塗り替え時期は、チョーキング(外壁に軽く触れ、指にチョーク状の粉が着く状態)が目安となりますが、そのほかにも、はがれ、色あせ、ひび割れ、コーキングの亀裂、コケがあるなど、チョーキングも含めて3項目以上該当する場合は塗り替えの準備をしましょう。

⑤ 見積書の見方

見積書の内容を検討して判断することは重要なことです。次のことに留意して検討しましょう。

1. 見積書の書式が整っていますか。項目や金額はもちろんのこと、会社名、責任者名、押印、連絡先、見積書の有効期限などに「もれ」はないか確認しましょう。
2. 見積書の内訳明細がしっかり書かれていますか。「工事一式」では内容を判断できません。内容によっては一式としか書きようがない場合もありますが、一式が10万円以上の金額は明細を求めましょう。
3. 内訳明細に仕様・規格・寸法等の書き込みがないときや、「屋根足場費」「安全対策費」「廃材処理費」「美装費」など、言葉の意味がわからないときは質問しましょう。
4. 見積金額の比較は、工事のグレードや仕様(材料の種類等)を考慮して検討しましょう。

⑥ 失敗しないためのポイント

業者が提案する見積りは、業者によって仕様やグレードが異なるので、金額を見て高い・安いは一概にいえません。効率的に工事をするための提案があるかなど、業者のレベルによっても金額が異なります。また、その工事が本当に必要なか、工事方法が妥当なのかを判断するためには、工事前に第三者による建物診断(現状把握)を受けることも有効です。その建物の劣化状況や不具合原因をきちんと診断してもらい、できるだけ詳しい説明を受けましょう。

住宅の補修は数年~十数年に一度の経験です。工事終了後のトラブルに備え、また、次回の補修の参考にするためにも、工事ごとに仕様やグレードなどの住宅履歴を記録しておくとう便利です。

大阪 くらしの 今昔館

news

volume.31

平成 21 年 4 月



合衆屋(あいぐすりや)の土蔵

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。

合衆屋の屋敷には、主屋の後方に裏庭をはさんで立派な土蔵が建っています。

町家の魅力を紹介するこのコーナーでは、今回は土蔵を取り上げます。

土蔵は防火や防犯のために四周の壁を土で厚く塗り固めた倉庫で、土倉ともいいます。中世に活躍した金融業者(質屋)も土倉と呼ばれていますが、これは質物を火災・盗難から防ぐために土倉を建てたことからその代名詞となったといわれます。

町家にも早くから土蔵が建てられており、14世紀初めに成立した『春日権現験記絵』には、京の町の大火で焼け残った町家の土蔵が描かれています。内部の様子は不明ですが、壁と屋根が白漆喰で塗り固められ、正面には両開きの扉がついていたことがわかります。また近世初頭に描かれたとされる『大坂市街図屏風』にも、通りに面して建ち並ぶ板葺の町家の後方に瓦屋根で壁を漆喰で塗り固めた土蔵がところどころに建っています。

江戸時代後期になると、土蔵の意匠は京・大坂と江戸でさまざまな相違が見られるようになりました。『守貞謄稿』には、「京坂の土蔵は、必ず本葺なり。鉢巻江戸のごとく広からず、棟も大ならず、特に箱棟等さらにこれなし。窓片扉なり。石垣を塗り籠むること稀な

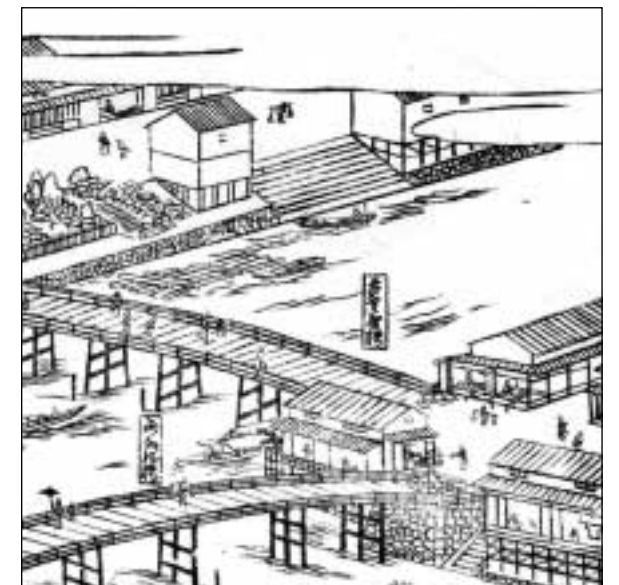
り」と記されています。まず京坂の土蔵はすべて本瓦葺でした。これに対して江戸では本瓦葺が多かったものの、棧瓦葺や「棒漆喰」もあったといえます。棒漆喰というのは、本瓦葺の平瓦のみを並べ丸瓦の代わりに漆喰を塗ったもので、京坂には見られませんでした。次に鉢巻は屋根の軒裏を土で塗り固めた帯状の部分ですが、江戸に比べて狭くなるのが京坂の特色でした。

屋根の棟についても京坂では小さく、江戸のように箱棟(棟を箱型としたもの)とするものではありませんでした。窓の扉は、江戸が両開き(観音開き)となるのに対して、京坂では片開きとなっていました。そして最後に基壇は、江戸のように石垣を塗り込めることは稀だった、というわけです。合衆屋の裏庭に建つのは、こうした京坂の特色を備えた土蔵です。

なお、堀が縦横に通っている大坂では川岸(浜)に建つ

土蔵も多く、これらは浜蔵と呼ばれていました。この川岸の土蔵に関して江戸と大坂では異なり、屋根の妻面を川に向ける江戸に対して、大坂の浜蔵は棟を川と平行に配するのが一般的でした。また大坂では川岸に段差があることから土蔵の下に石柱を立て、独特の景観を形成していました。

(学芸員 新谷昭夫)



四ツ橋付近に建つ浜蔵(「摂津名所図会」)

町家のしつらい
町家のデザインー土蔵ー

京都市立芸術大学芸術資料館コレクション

「大阪ゆかりの日本画家」



村上華岳「熊」(京都市立芸術大学芸術資料館所蔵)

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)
京都市立芸術大学芸術資料館

会期

平成21年4月25日(土)～6月7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/4月28日、5月12・18・19・26日、6月2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
住所: 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪市立住まい情報センター8階
電話: 06-6242-1170 FAX: 06-6354-3002

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)

連続講座【各日とも13:30～15:00】

4月29日(祝) 京都市立芸術大学名誉教授 榊原 吉郎
5月16日(土) 京都市立芸術大学芸術資料館 学芸員 松尾 芳樹
5月30日(土) 大阪くらしの今昔館 学芸員 毛呂 祐子
6月 7日(日) 京都市立芸術大学准教授 田島 達也
会場: 大阪市立住まい情報センター5階研修室
※聴講には企画展入館シールが必要です

◆京都市立芸術大学芸術資料館コレクションについて

京都市立芸術大学は、明治13年(1880)に日本最初の公立美術学校「京都府画学校」として、京都御苑内の御殿に開かれた。以来、優れた作家たちを世に送り出し、芸術の都・京都の発展を支えてきた。近代京都画壇で活躍する著名画家のほとんどは、この大学に学んでいるか、教鞭を執っているといっても過言ではない。

この京都市立芸術大学に平成3年(1991)に設置された芸術資料館は、100年を超える大学の歴史の中で収集された1万数千点を誇る資料を所蔵している。中でも、教育の根幹をなす手本類や、ここに学んだ俊英たちの若き意欲にあふれた卒業制作作品は、貴重な財産

である。著名な作家がどのように学び、いかなる理想を胸に抱いて画業の第一歩を踏み出したかを、ありありと伝えてくれる。

本展では、その資料の中から大阪にゆかりのある画家の作品に注目している。村上華岳の卒業制作作品や菊池芳文の絵手本など、これまで「京都」の画壇の作品という視点から見られていた作品を「大阪」という視点から見直すユニークな試みである。この企画でなければまず見られない作品もあり、芸術資料館コレクションの新たな魅力を知る機会になるだろう。

京都市立芸術大学 准教授 田島 達也



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。

「古手商い」



大阪くらしの今昔館9階常設展示室の中に復元された呉服屋。
店内は通り庭(土間)をはさんで上店と下店に分けられている



呉服屋の上店。絹を主とした太物や反物を商う。筆箱には高価な反物が収納されている。じっさいの商品である多くの太物・反物は屋敷の奥にある土蔵に納められる



呉服屋の下店。木綿や古手を扱う

天神橋筋商店街をそぞろ歩くと、何軒かの古着屋を見つけることができます。ご存知のように以前の古着とは違い、ポロポロのジーンズ一本が数千円から数万円もするという業態となっています。こうした値段を理解しがたいのは私だけでしょうか。

さて、この古着商い。実は長い歴史と伝統に支えられています。大坂では古着とはいわず古手といえます。『浪速叢書』所収「大阪商業資料」には18世紀における古手屋に関する記録が載せられています。正徳年間(1711～1715)には呉服屋を除いた仲買軒数8,765軒のうち、古手屋仲買軒数が3,300軒にのぼり全体の37%も占めていることがわかっています。またこうした古手屋は仲間を結成し、幕府に冥加金を納める同業者仲

間であることもわかっているのです。

幕府の諸国巡見使であった古川古松軒は、『東遊雑記』天明8年(1788)の記録として東北津軽の衣料状況を伝えています。「中より下の百姓は綿入れの衣は貯え着ること聞かず、麻布を刺し子として寒中は三枚もかさねて着ること足りぬといえり。中以上の人は、大坂より廻る古着を買い求めて着るなり」

このことは、木綿が庶民の衣料として普及しつつあった状況でも、まだ麻主体の衣服が用いられていたこと。そして重要なことは、寒冷地である津軽へ大坂から古着がもたらされていたことにあります。当時の大坂は、背後に木綿の産地として名高い河内平野が控えていました。木綿の生産、加工、仕立て、販売などに直接かわり

を持つことができたのです。そして古着を商う業態が大きな比重を占めることになったのです。当然のことながら、掻き集められた古手は大坂発の北前船に乗せられ、瀬戸内海や日本海に点在する港に下ろされ、庶民の衣服として再利用されたのです。

また、暁鐘成は『撰津名所図会大成』の中で、伝聞として興味深い話を残しています。古手を扱う町家は軒が大変深くなっており、買い求めた古着を3日間軒先に並べ諸人に見せ、盗品であるかどうかを確認していたというのです。大阪くらしの今昔館で再現した呉服屋もまた古手も商う店として設定し、女性の着物を古手として売っているように展示しています。

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

■夏祭りの飾り

平成21年 4月22日(水)～9月6日(日)

●イベント

町家寄席 落語

江戸時代へタイムスリップ! 大坂の町家で落語を聞いてみませんか。

■時間:午後2時10分～3時10分

4月25日(土)

出演:らくてん会



桂 出丸

4月26日(日)

出演・演目: 桂 出丸「愛宕山」
笑福亭 喬若「へっつい盗人」



笑福亭 喬若

5月4日(月・祝)

出演・演目: 林家 小染 「竹の水仙」
笑福亭 呂竹「江戸荒物」



林家 小染

5月30日(土)

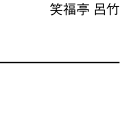
出演・演目: 桂 出丸「首提灯」
桂 三金「デブのお肉に恋してる♥」



笑福亭 呂竹

6月21日(日)

出演・演目: 桂 出丸「鬼の面」
桂 阿か枝「延陽伯」



笑福亭 呂竹

4月5日(日)

5月3日(日・祝) 町家でお茶会

6月7日(日)

■時間:午後1時30分～3時30分

■茶葉代:300円
(当日お茶券を販売)

■定員:先着順50名

■協力:大阪市役所茶道部



4月のイベント

11日(土) 琴の演奏会

■時間:午後2時10分～2時50分

■会場:9階楽屋 店の間

■出演:澤千左子・芳村伊四太郎・邦楽琴座 飛天

■曲目:「荒城の月」ほか



5月のイベント

17日(日)

町家で歌う子守歌

■時間:午後2時10分～3時10分

■出演:岩井 ゆき子(ジャズシンガー)

■曲目:「天満の市」ほか



岩井 ゆき子

31日(日)

町家で聴く
筑前琵琶のしらべ

■時間:午後2時10分～3時10分

■出演:奥村 旭翠

(筑前琵琶日本橋会大師範)

■曲目:「川中島」
「黒田武士」ほか



奥村 旭翠

6月のイベント

14日(日)

上方の華と粋 座敷舞

■時間:午後2時10分～3時10分

■出演:山村 若祿之

山村 若日女ほか

■曲目:「江戸土産」、「傾城」ほか



山村 若祿之

●ワークショップ

4月12日(日) おじゃみ(お手玉)を
5月10日(日) 作ってみよう
6月14日(日)

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

■会場:9階 人形屋



4月25日(土) 折り紙で遊ぼう
6月20日(土)

■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

※8階受付で整理券を発行



4月29日(水・祝) からくり玩具を作ろう
—すりこぎとんぼ・紙つばめ—

■時間:1時30分～3時

■会場:9階 人形屋

■材料費:300円

■対象:中学生以下

■定員:先着順 各20名

※8階受付で整理券を発行



紙つばめ

5月2日(土) 親子でけん玉にチャレンジ!

■時間:午後1時30分～3時30分

■講師:矢野 博幸

(日本けん玉協会関西総支部長・けん玉道5段)

■会場:8階

■対象:中学生以下のお子様と保護者の方

■定員:先着順 各20名

※けん玉も無料で貸し出します。※8階受付で整理券を発行



5月5日(火・祝)

かわ餅を作ろう

■時間:午後1時30分～3時

■会場:9階 大通りほか

■対象:中学生以下

■定員:先着順 各20名

※8階受付で整理券を発行



5月17日(日) 鶴のつなぎ折り

■時間:午後2時～4時頃

■会場:9階 人形屋



■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、入館料が必要です。
- 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

■住まいと暮らしのワークショップ

「住まいのDIY」

～室内のちょっとした補修といすの張替え～

●日時:4月17日(金)、4月18日(土) 14:00～16:30

17日・18日も同じ内容です。

どちらかを選んでお申し込みください。

●講師:中原 方子(インテリアコーディネーター)

辻野 里志(家具のリフォーム&コーディネーター)

●会場:3階ホール

●定員:30名(応募者多数の場合抽選)

●締め切り:4月3日(金)

■住まいのなるほどセミナー(連続講座)

「建築家とつくる住まい入門」

～リフォームで快適な住まいを～

現在の住まいを見直してみませんか?

リフォームで使いやすい、楽しい、快適な住まいに!

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:各回2週間前

●講師:日本建築家協会近畿支部所属建築家

①リフォームの心得ガイダンス

●日時:5月9日(土) 14:00～16:00

●講師:西濱 浩次

②リフォームの実践その1 プラン/インテリア編

●日時:5月23日(土) 14:00～16:00

●講師:小山 隆治

③リフォームの実践その3 水廻り/設備仕様編

●日時:6月13日(土) 14:00～16:00

●講師:生山 雅英

■住まいのなるほどセミナー&ワークショップ(1テーマ講座)

「花と緑の育て方・楽しみ方」

～暮らしのなかに、四季折々の花でアクセントを!～

上手に緑を育てるために、土・肥料の話、病害虫の

駆除方法などをやさしく解説するセミナーと、寄せ

植えを作るワークショップ。かわいい寄せ植えを、

テーブルに置いたり、窓辺に吊るしたりしてお楽しみ

ください。

●日時:6月6日(土) ①10:00～12:00

②14:00～16:00

③個別相談会16:00～16:30

①と②は、同じ内容です。

●参加費:500円

●講師:大阪市ゆとりとみどり振興局

(北部方面公園事務所協力)

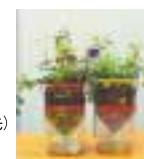
●会場:5階研修室

●定員:①・②それぞれ30名

(応募者多数の場合抽選)

③4組(当日抽選、事前申込者優先)

●締め切り:5月23日(土)



■住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)

「住宅用火災警報器設置で住まいを守る」

～火災警報器、取り付けていますか?～

平成23年5月31日までに住宅用火災警報器の設

置が義務付けられています。警報器の必要性・種

類・設置方法などを解説します。

●日時:6月27日(土) 14:00～15:30

●講師:大阪市消防局

●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:6月13日(土)

▶ イベント・休館日カレンダー

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

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

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

イベントカレンダーの見方

- ←→ ぐらしの今昔館 企画展
- 📅 ぐらしの今昔館 イベント・ワークショップ
- 🏠 住まい情報センター イベント
- 🏠 住まい情報センター タイアップ イベント
- 🏠 その他 住まい関連 イベント
- 🏠 住まい情報センター 休館日 (住情報プラザ、ぐらしの今昔館)
- 🏠 ぐらしの今昔館のみ 休館日
- 🏠 住情報プラザのみ 休館日

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く場合があります。

イベントのお申し込み・お問い合わせは ▶ 大阪市立 住まい情報センター

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 住まい情報センター4F 住情報プラザ

TEL 06-6242-1160 FAX 06-6354-8601 URL <http://www.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

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・サポーティング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。また、大阪市耐震改修支援機構と連携し、安心して依頼できる耐震診断・改修事業者の紹介も行います。ぜひご利用ください。

- 耐震診断費補助
- 住宅（マンションを除く）の場合、耐震診断費用に対する補助率は90%、補助限度額は4万5千円です。例えば、標準的な木造住宅で診断費用が5万円の場合、自己負担額が5千円となります。

- 耐震改修費補助
- 今年度、住宅（マンションを除く）の耐震改修費用に対する補助率を50%に、補助限度額を100万円に引き上げました。また、引き続き、建物全体を補強する工事だけでなく、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も補助対象としています。

- 耐震改修費補助
- | | |
|---|--|
| 住宅（マンションを除く）の耐震改修費用に対する補助率を50%に、補助限度額を100万円に引き上げました。また、引き続き、建物全体を補強する工事だけでなく、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も補助対象としています。 | 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

多数の市民に影響が及ぶと考えられる民間建築物において、露出した吹付けアスベストの含有調査や除去・封じ込め等の対策工事にかかる費用の一部を補助します。なお、含有調査費に対する補助を全額とします。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23年度までの期限制度です。

※平成21年度の補助の申込み受付は、平成21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 |
|--------|--|

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 FAX6202-6963 |
|--------|--|

- 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

マンションの建替へ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） |
|--------|---|

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

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 6882-7011 |
|--------|---|

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 6882-7011 |
|--------|---|

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「民間すまいりんく（特優賃）」の一部空家について、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 |
|--------|---|

借りる・買う・建てる・建て替える

大 阪 市 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。

- 定期募集

募集時期	7月募集：毎年7月上旬の予定 2月募集：毎年2月上旬の予定
居住条件	現に大阪市内に居住している方（一部、市内勤務の方も申し込み可能）
収入条件（月額所得額）	一般世帯 158,000円以下 高齢者・障害者世帯等 214,000円以下

※新婚・子育て・単身者・一般世帯等、ご家族の状況等により、申込資格が設定されています。

- 随時募集
- 定期募集等において、応募者が募集戸数に満たなかった住宅等について、先着準で随時受付を行っている住宅があります。申込資格は、現に大阪市内に居住している方で、収入条件は上記と同様です。

- | | |
|--------|---|
| 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。

- 大阪市が管理している住宅
- 市営すまいりんく（子育て応援型）・市営すまいりんく・市営特定賃貸住宅・市営再開発住宅（地域リノベーション住宅）

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| 収入条件（月額所得額） | 158,000円以上（※123,000円）～487,000円以下 |
|-------------|----------------------------------|

※50歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合

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

- 大阪市住まい公社が管理している住宅
- 公社一般賃貸住宅

- | | |
|-------------|-----------------------|
| 収入条件（月額所得額） | 158,000円以上（※123,000円） |
|-------------|-----------------------|

※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合

○公社すまいりんく・民間すまいりんく（公社管理）

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| 収入条件（月額所得額） | 200,000円以上（※123,000円）～601,000円 |
|-------------|--------------------------------|

※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合

- | | |
|--------|---|
| 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 |
|--------|---|

- 民間指定法人が管理している住宅
- 民間すまいりんく（指定法人管理）

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| 収入条件（月額所得額） | 200,000円以上（※123,000円）～601,000円 |
|-------------|--------------------------------|

※40歳未満の入居者所得が世帯合計所得の半分以上ある場合

- | | |
|--------|---|
| お問い合わせ | 大阪市住まい公社 民間住宅課
TEL 6882-7055 FAX 6882-7011 |
|--------|---|

※空家情報については各指定法人へお問い合わせください

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）
〈大阪市住まい公社ホームページ〉 <http://www.osaka-jk.or.jp/>
〈おおさか・あんじゅ・ネット〉 <http://www.sumai.city.osaka.jp/>
でも空家検索ができます（一部の住宅を除きます。）

※「すまいりんく」は特定優良賃貸住宅制度を適用した住戸です。

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 住宅困窮度認定募集…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（URL <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 |
|--------|------------------------------------|

特優賃貸住宅…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 特優賃貸住宅募集係
TEL 6203-5956 |
|--------|--------------------------------------|

- 都市再生機構賃貸住宅（URL <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 | 都市再生機構募集販売センター TEL 6346-3456（代表） |
|--------|----------------------------------|

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。

住まい情報センターは、平成21年11月に10周年を迎えます。

設立からこれまでご協力いただいた方に、10周年に寄せてメッセージをいただきました。



大阪市立住まい情報センター

10周年に寄せて

■大森 敏江 氏 (甲南女子大学教授)



10周年、おめでとうございます。開設以来年々その事業が充実度を増し、市民の信頼を得ていることはまことに喜ばしい限りです。住まいと暮らしに関する総合的な情報の発信拠点「住情報プラザ」、セミナーやワークショップその他多様なニーズに応える「ホール」、そして学術的な厳密さと遊び心の融合した博物館「大阪くらしの今昔館」という、機能の異なる三つの施設を一体的に運営するという難しい事業に柔軟に不断の努力をもって取り組んでこられたセンターの皆様、心から敬意を表しますとともに、センターのますますの発展をお祈りいたします。

■高田 光雄 氏 (京都大学大学院教授)



10周年おめでとうございます。住まい情報センターは、「住宅政策」から「居住政策」への転換を支える重要な柱の一つとして、さまざまな議論と試行を経て生まれた、全国初の本格的な住情報ワンストップサービス拠点です。当初は、(1)差し迫った市民ニーズに対応した住まいの相談窓口としての役割を果たしていましたが、やがて、(2)文化的情報を含む多様な情報サービスが提供されるようになり、さらに近年では、(3)市民相互の情報受発信や住まい・まちづくり活動の支援が展開されるまでになりました。今後は、10年間のストックの活用と一層の「連携」の強化を期待しています。

■吉野 国夫 氏 (株式会社ダン計画研究所 所長)



10周年、おめでとうございます。私が住まい情報センターに関わり始めたのは、平成6年のことで、はや15年の月日を経たこととなります。当時は、大阪市の各局がいわゆるシンボリックな施設を構想していた時期で、本センターもその一つと思えます。しかし、他のプロジェクトと根本的に違っていたのは、箱物ありきでハードが先行するのではなく、コンセプトや事業スキーム(現・三井住友銀行と合築)、提供するサービス内容(相談・ミュージアム・ライブラリー)について、とことん追求したことです。設計事務所ではなく、ソフトのコンサルタントが実に6年間も関わるというのは前代未聞だったと思います。平成10年の委員会に参加した専門家は、ワーキングメンバーを含め、実に67名にも達しました。おかげで、全国の類似施設の中でも群を抜いた存在であるし、市の拠点としても、持続的成功を取っている数少ないケースといえるのではないのでしょうか。今後ともすべての関係者の方の努力で、ますます成長して欲しいと祈るばかりです。

■弘本 由香里 氏 (大阪ガス エネルギー・文化研究所客員研究員)



思えば20世紀から21世紀へ、時代の潮目の変化の真っ只中で、住まい情報センターは産声を上げました。開設準備を重ねた90年代後半、大阪の将来のためにどんな基礎を築いておくべきか、スタッフの一員として関係者と昼夜議論を交わしました。そして10年、21世紀型の居住政策はいよいよこれから山場へ向かっていきます。持続可能な住まい・まちづくりへ、さまざまなプレイヤーが知恵を持ち寄りねばなりません。市民・行政協働の実験場として、政策形成の窓口として、住まい情報センターへの期待は膨らみます。

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、貸出し冊数を3冊までに増やしました。ぜひご利用ください。



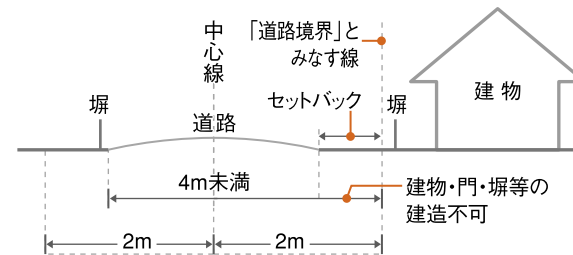
住まいのQ&A

Q 建築物と道路の関係について教えてください

A 大阪市のような都市計画区域内では、「建築基準法が定める道路(以下「道路」)」に2m以上接している敷地でないと、建物を建てられません。これを「接道規定」といいます。道路は災害時の避難や消防活動のため、また安全で良好な市街地の環境のために重要な役割を持つことから、建築基準法にこのような規定が設けられています。原則として建築基準法では、幅員(道路の幅)が4m以上ないと、「道路」と認められません。(幅員が4m以上であっても、「道路」とみなされない場合もありますので行政に確認が必要です) また、幅員が4m未満でも、建築基準法が施行される以前から使われている道路で、行政から指定を受けている道路(「2項道路」といいます)に接する場合は、道路の中心線から2mの線をその道路の境界線とみなし、壁面等を後退する「セットバック」をすれば建物を建てるすることができます。なお、道路に接していなくても、敷地の周辺に広い空地がある等、行政が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、建物を建てることとされています。

都市部では、住宅が密集したり、道路が入り組んだり、敷地が小さく分割されているケースも少なくありません。土地を購入したり建物を建築したりするときには、道路との関係が重要となりますので、建築主事を置く自治体の建築指導部署(大阪市内の場合、大阪市計画調整局建築指導部)に確認してください。

幅員4m未満の道(2項道路)でのセットバック



以下、広告です。広告に関する一切の責任は広告主に帰属します。

毎週
火曜日
発行

¥0

隔週
水曜日
発行

¥0

関西圏で家を「買う」、「借りる」の強い味方!!

インターネットでもチェック!

住宅情報ナビ関西 で 検索

www.jj-navi.com/kansai RECRUIT

「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っぷ」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/

お知らせ

地上デジタル放送に関するお知らせ

今までのテレビ放送(地上アナログ放送)は、平成23年7月24日までに終了します。それ以降は、従来のアナログテレビそのままでは、テレビ放送(地上デジタル放送)を見ることができません。



- 詳しくは総務省ホームページ <http://www.soumu.go.jp/>をご覧ください。

- お問い合わせ先 総務省地上デジタルテレビジョン放送受信相談センター
 - TEL: 0570-07-0101
 - IP電話などつながらない場合: 03-4334-1111
 - FAX: 06-6942-7622 (近畿総合通信局)

■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

