

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

■ 住まいの一般相談 (随時/面接・電話)

住まいを借りるときや購入する際の質問、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、韓国語・朝鮮語にも対応します(外国語対応は17時まで)。

■ 住まいの専門家相談 (予約制/面接)

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。

専門家相談日時	内容
資金計画	隔週土曜日 [10時30分~12時] 住宅取得やローン返済の資金計画等(ファイナンシャルプランナー)
建築・リフォーム	隔週土曜日 [10時~13時] 建築設計や施工上の問題・建築関係法令等(建築士)
法律	概ね毎週土曜日 [10時~13時30分] 借家・借地・土地・建物・相続等に関する法律上の相談(弁護士)
分譲マンション(法律)	概ね月1回日曜日 [13時~16時] 管理組合運営・管理規約等に関する法律上の相談(弁護士)
分譲マンション(管理一般)	概ね週1回木曜日 [14時~18時] 管理組合運営・管理規約・長期修繕計画等に関する相談(マンション管理士)

●相談に関する秘密は厳守します。●係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、賃貸住宅の経営に関する相談等、当センターで対応できかねるものは、他の相談機関等の情報を提供します。●専門家相談は、大阪市に在住、在勤又は在学の方を対象とします。専門分野ごとに年1回までとさせていただきます(分譲マンション(管理一般)を除く)。

■ 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 13時~16時(受付は12時30分~)
- 大阪府宅建協会による不動産取引相談…第1・第3月曜日 10時~16時(12時~13時休職)
- 近畿税理士会による税務相談…毎週土曜日(但し、2・3月を除く) 13時~16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

詳しくは本誌10ページをご参照ください。

■ 大阪市での住まい探しをサポートします

大阪市内の公的住宅のほかUR都市機構の賃貸住宅や大阪府宅建協会の民間住宅の情報を提供しています。

■ 住まい情報センター(住情報プラザ)開館情報

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

■ 開館時間 平日・土曜 9時~19時/日曜・祝日 10時~17時

■ 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

1月~3月の休館日	12月28日~1月4日、11日、18日、25日 2月1日、8日、12日、15日、22日 3月1日、8日、15日、22日、29日
-----------	---

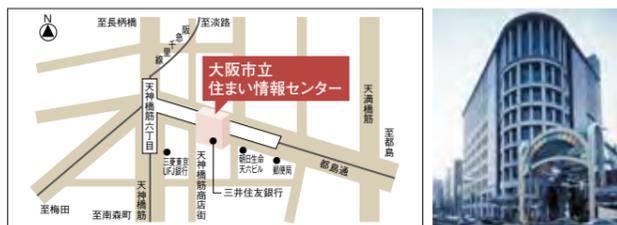
■ 住まいのライブラリーがあります

「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、貸し出しも行っていきます。



■ 大阪くらしの今昔館があります

詳しくは本誌9ページをご参照ください。
※住まい情報センター(住情報プラザ)と開館日時が異なります。



地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3号出口

市内3カ所にある大阪市サービスカウンターで広報誌「あんじゅ」をはじめ、住宅関連パンフレットの配布等を行っています。

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

サービスカウンターの営業時間: 平日/9時~19時 土・日・祝日/10時~19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。

どなたでもお気軽にご利用ください!

宅建協会
不動産
無料相談

<相談日> 毎月第1・3月曜日 ※祝日除く <相談方法> 来訪のみ
開催日は☎06-4801-8250までお問い合わせください。
<時間> 10:00~12:00、13:00~16:00
<場所> 大阪市立住まい情報センター4階宅建協会ブース内
大阪市北区天神橋6-4-20
<電話番号> ☎06-4801-8250

(社)大阪府宅地建物取引業協会
<http://www.osaka-takken.or.jp/index.html>



特集

「マンションの未来を考える」

大阪市立住まい情報センターシンポジウム
大阪市マンション管理支援機構設立10周年記念



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

volume
45
2011年 冬号

“あんじゅ”は、「安心して快適な住生活を送るための情報誌です。また、フランス語でAngeは「天使」という意味。よりよい暮らしを選んでくれる幸せの象徴をイメージしています。

大阪くらしの今昔館NEWS
再現 船場商家の婚礼
-ハレの日の町家のしつらい-

大阪くらしの今昔館
「電車でお出かけ 私鉄沿線-鉄道模型大集合」の
企画と成果
知られざる大阪の住まい
東住吉区駒川 開高健旧宅

住まいの基礎知識
4回連続企画 定年前から考えたい住まい選び
第3回「介護保険、施設と在宅でどう違う?」

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

(今月の表紙)もちつき 子どもも大人も笑顔いっぱいのもちつき大会
あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成23年3月31日発行です。

あんじゅ Vol.45 2011年冬号 平成23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 ☎06-6208-9324 〒530-0801 大阪市北区中之島1丁目30番12号 ■編集 大阪市住まい公社 ☎06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4番12号

大阪市立住まい情報センターシンポジウム
 大阪市マンション管理支援機構設立10周年記念

マンションの未来を考える

~海外の集合住宅事例から見る
 マンションストックの活用~

大阪市マンション管理支援機構が設立されてから10年となるのを記念し、平成22年10月30日に大阪市立住まい情報センターで、「マンションの未来を考える」と題するシンポジウムが行われました。イギリスやフランス、韓国、中国など外国の集合住宅の多様な事例を聞きながら、わが国のマンションの未来とストックの活用を考えようと、満席の会場は熱っぽい空気が満たされました。



第1部

成熟期を迎えたヨーロッパの集合住宅事例から

京都大学大学院教授 高田 光雄さん



まず、10周年をむかえられました大阪市マンション管理支援機構に対して、心からお祝いを申し上げます。

さて、大阪市では、世界の大都市と同様、高経年集合住宅の管理や再生が大きな課題となってきました。今日は、長い集合住宅の歴史をもつヨーロッパ、とりわけロンドンとパリでの調査結果をもとに、高経年集合住宅における暮らしの実態、集合住宅団地の管理や再生の諸問題などを紹介し、マンションの未来を考えるヒントを探ってみたいと思います。

ロンドンは面積約1600km²、人口約730万人の大都市で、大阪市の7倍程度の面積に3倍程度の人が住んでいます。1950年代から、公営住宅を中心に高層住宅が建ち始め、60年代にさらに大量建設が続き、70年代に収束しました。近年、再び高層住宅が増加していますが、それらは富裕層向けの民間住宅です。68年にローナンポイントの高層公営住宅でガス爆発が起こり連鎖的に多くの住戸が崩壊し、高層住宅への批判が高まりました。その後、公営住宅団地のバンダリズムが激化し、その中で高層住宅の防犯性能の低さが問題ともなりました。

70年代までに竣工した高層公営住宅は、現在までに10%強が解体され、4%強が改修されています。また、高層住棟を含む52の公営住宅団地が、高層住宅の解体や改修を伴う再生を行っています。これらの団地再生の実態は後ほど紹介しますが、高層住棟だけでなく、地域全体の安全・安心を高める総合的な取り組みが個々の地域に即して行われている点が注目されます。

一方、パリでは、約100km²の面積に210万人が暮らしています。大阪市の半分程度の面積に8割程度の人が住んでいることになります。全住宅の99%が集合住宅で、持家が約1/3、借家が約2/3となっています。借家には社会住宅と民間借家がありますが、後者の多くは区分所有のアパートマンが借家化したものです。後ほど都心の高経年集合住宅の暮らしを紹介して、居住の質について考えたいと思います。

また、パリには、ガルディアンという伝統的な管理人がいますが、近年、深刻な管理問題を経験した社会住宅において、イギリスのオクタヴィア・ヒルの管理思想の再評価が見られます。これもふまえて、持続可能な居住を支える管理の仕組みを考えていきたいと思っています。



世界の集合住宅写真展

事例報告1 イギリスにおける既存高層集合住宅と改修

京都大学大学院生 岡本 陽平さん



1950年代から70年代にロンドンで建設された高層公営住宅930棟のうち、現在までに26棟が改修、94棟が解体されています。これらを団地単位で見ると、52の団地で再生事業が行われており、そのうち18の団地再生で、何らかの形で高層住棟の改修が行われています。これらの団地について今年の1月と9月に実施した現地調査の報告をします。

■団地全体で防犯設計が行われている団地

ナイチンゲル団地は、22階建て住棟6棟と、8階建て、2-5階建て住棟群からなる公営住宅団地です(総住戸数:再生前937、再生後1080)。97年に始まった再生事業で高層住棟5棟だけが改修され、5棟は解体されました。高層住棟の改修ではほぼ全設備の取り替え(エレベーター、窓、水回り、空調、防音・断熱設備、配管など)を行い、バルコニーを室内化し、6階以上では3寝室を2寝室へ間取変更し、地上エントランスにコンシェルジュ(管理人)が24時間常駐するようになりました。

高層住棟の解体後は、テラスハウスや中低層共同住宅に建て替えられ、1階住戸には専用庭が設けられています。高所得者層も入居しており、階層は多様化しています。8階建て住棟については、一部の廊下と住戸を減築することで、団地の閉鎖感を解消しました。

■高齢者専用の高層住棟となった団地

ホリーストリート団地は、19階建て住棟4棟と、5階建て住棟群からなる公営住宅団地です(総住戸数:再生後859)。93年に始まった再生事業で、高層住棟1棟は高齢居住者からの要望もあり改修し、居住者を50歳以上に制限した住宅となりました。コンシェルジュも24時間配置しています。



ホリーストリート団地

残りの中高層住棟はすべてテラスハウスや中低層共同住宅に建て替えられました。民間開発も行い高所得者層を呼び込んだため、ソーシャルミックスが実現しています。

■団地内の高層住棟すべてが改修される予定の団地

バウクロス団地は25階建て3棟と、低層ハウス群からなる公営住宅団地です。

現在、再生事業が行われている途中で、高層住棟1棟は改修を終え、残り2棟も近い将来、改修される予定です。高層住棟の改修では、コンクリートの構造体を除く壁体や全設備が取り替えられ、地上エントランスにはコンシェルジュが配置され(7-19時)、子供の遊び場や管理事務所なども設置されました。

■保全登録されている高層住棟をもつ団地

ブラウンフィールド団地は、28階建て住棟、14階建て住棟、11階建て住棟、中低層住棟からなる公営住宅団地です。3棟の高層住棟はイングリッシュ・ヘリテージ(歴史的建造物を保護する目的で設立された組織)にグレードIIとして保全登録されており、解体・増築・改造には自治体の許可が必要です。28階建て住棟はいずれ改修が行われる予定です。

多くの事例で見られた共通点として、再生前には住宅性能や治安などの安全面で大きな問題があり、再生にあたっては、庭付き接地区型住宅を望む声が大きかった一方で、高層住棟の改修を望む声も一部ありました。再生後は、改修後の高層住棟は設備やサービス向上によりセキュリティが改善されており、高層住棟の解体後はテラスハウスや中低層共同住宅に建て替えられ、高所得者層を呼び込むなどのソーシャルミックスも図られています。

団地再生の主な目的は「居住性能の向上」と「安全面の向上」であると考えると、前者はストックの物理的な改善やソーシャルミックスにより実現されており、後者はバンダリズム(公共物を破壊・汚染する行為)対策として団地全体で防犯設計を行うことで実現されています。これらの実現条件は団地によって異なり、各団地がもつさまざまな事情を総合的に考慮した上で、高層住棟の改修もしくは解体が決断されていると考えられます。



バウクロス団地



ブラウンフィールド団地

事例報告2 フランス首都圏の既存集合住宅とその管理

京都大学大学院生 関川 華さん



フランス首都圏の集合住宅(アパートマン)には19世紀に建てられたものが多く含まれています。当時、エレベーターはついていませんので、階段の昇降の負担がない下階には裕福層が、上階に行くほど相対的に貧困層が住んでいました。そのため、同一の住棟に異なる階層の世帯が重層的に居住し、集合住宅の管理を居住者自身が共同で行うことが難しい状況がありました。このような歴史を背景として、フランスの首都圏において集合住宅の管理のルールが発展してきたわけです。運営管理は、区分所有者全員で構成される区分所有者組合(サンディカ)、区分所有者組合の代表である組合管理会(コンセユ・サンディカル)、管理者(サンディック)という三者によって行われます。実質的な管理業務の実施は住宅管理人であるガルディアンが行います。ガルディアンは、集合住宅の共同空間を見守ったり、短時間ながら子守りを引き受けたり、郵便物の配達をしたりします。

一方、フランスでは、2つの世界大戦後に起きた住宅危機に対して、多量の住宅供給が行われました。それを機に、集合住宅の所有権の改革や社会住宅の新規供給が行われました。現在では、19世紀および20世紀に建てられた既存ストックの老朽化が進んでいます。これらの管理現状について報告します。

■フランス初の社会住宅

1853年に建設されたフランスで最初の国主導型社会住宅がシテ・ナボレオンです。ガルディアンのための空間が社会住宅に設置された初めての事例でもあり、オクタヴィア・ヒルの思想が表れているといわれます。もともとは労働者向け住宅でしたが、現在は一般の賃貸住宅になっています。1階にはガルディアンが常駐するための管理人室が配置されています。

■改修してストックを活用している社会住宅

13区のオピタル通り137番地にある社会住宅(409戸)は1926年に建設され、歴史のある住棟の外観は保全し、85年前のスケルトンも残したまま、老朽化したインフィルを入居者が居住したままで改修しました。建設当時共用だったシャ



シテ・ナボレオン



オピタル通り137番地

ワーは専用化され、各戸にシャワー室が設置されました。また、入居者が退居するたびに会社が内装を改修し、現在は常駐の管理人も配置されています。こうした改修を重ねながら持続的にストックを活用しています。

■バンダリズムの防止

13区のオピタル通り122番地の社会住宅(543戸)は、1969年に竣工しましたが、その後バンダリズム(前出)が起こりました。98年から2001年にかけて共同玄関や外部空間を整備し、ガルディアンを配置しました。このような工事で広い敷地を区分し、各階段室の居住者の領域性を確保することによって、住宅に愛着を持ちやすい状況をつくり、バンダリズムを防ごうとしています。

■都心区分所有集合住宅

最後の事例は、都心にある区分所有集合住宅です。7区のロピアックススクエアに築160年7階建てのアパートマンがあります。区分所有者組合の理事長の自宅が6階にあり、最上階にはベントハウス、住棟の一部には店舗が入り、それらを束ねる区分所有者組合があります。1階には管理人室があり、ガルディアンがいます。ガルディアンの配置に関しては、一般の集合住宅は社会住宅と共通していますが、ガルディアンの発生時期は社会住宅より早く、ルーツも異なります。住戸には4つの寝室、サロン、ダイニングがあり、共有空間である中庭に向けては洗濯物を干してはいけないなどのルールもあります。

フランス首都圏の区分所有集合住宅では、区分所有者や専門家で構成される運営管理組織と、維持管理業務の実施を担う主体(ここでは伝統的な住宅管理人、ガルディアンを紹介)がいます。社会住宅では、60年代までに大量供給した既存ストックの老朽化に対して、部分的な建物修繕や設備機器等の新設や改善による居住水準の向上が図られていました。さらに、公共物の破壊行為に対しては、領域性の確保や対人サービス(ガルディアンの配置)によって防止策を講じています。また、居住者のソーシャルミックスを図るため、より階層の高い居住者の呼び込みに対応した住宅を建て替えることによって実現している事例も認められました。



オピタル通り122番地



パリ都心集合住宅

本シンポジウムの報告は住まい情報センターホームページ「住まい・まちづくり・ネット(www.sumai-machi-net.com/)」に詳しく掲載しています。

事例報告3 韓国の集合住宅とリモデリングの現状

千葉大学大学院助教 丁 志映(チョン・ジヨン)さん



日本では老朽化した分譲集合住宅を建て替える事例は多く見られますが、大規模に改修する例はほとんどないです。資源を有効活用する観点から、建て替えではなくリモデリングが今後は重要になると考えられます。

■ 韓国人の定住意識

韓国人は住宅購入後、平均6~7年間住むといわれています。韓国人にとって住宅とは、日本のように1回購入したら定住するものではなく、投機が主な目的です。家の価格が上がったら、売って広いところに移るという行為が生涯周期で何度も繰り返されます。

■ 建て替えよりリモデリングが主流

2000年以降の韓国住宅市場を主導してきた建て替えは、個人投資家やマンション所有者たちの過剰な投機により住宅価格の高騰を呼ぶ等、多くの問題を引き起こしたため、前政権では厳しい建て替え規制策を施行しました。その代わり、共同住宅ストックの急増と老朽化が加速し、維持管理およびリモデリングの重要性が強調され始めました。しかし、韓国のマンションのリモデリング事業はまだ初歩段階であり、本格的にリモデリングを適用した事例は2010年5月現在、15件で、そのうち民間分譲住宅のリモデリング実施事業は7件程度です。

リモデリングとは、建築物の老朽化の抑制または、機能向上等のために大修繕または一部増築する行為です(建築法第2条10)。すべての建築物のリモデリング関連法令は「建築法」、共同住宅のリモデリング関連法令は別途に「住宅法」に定められています。

■ リモデリングの対象は棟単位から団地範囲まで拡大

リモデリングの実施地域は、ソウル市の中心部に位置し、建て替えで増

やす容積率の余裕がないですが、改善後の住宅価格の上昇が期待できる地域です。また1~3棟で構成された団地が多いため、住民合意時間が短くなるメリットがあります。現在、建て替え時は中・小規模坪型の義務比率と賃貸アパートの義務化等の開発利益還収制の負担が発生します。

今から紹介する1971年に建設されたヨンガンアパート団地は、2001年共同住宅リモデリング制度が導入された以降、リモデリング許可を得て施工された韓国最初の民間分譲マンションです。地上5階建てで、全体9棟の中で2棟(60世帯)がリモデリングされました。工事は2002年6月末に着工し、竣工まで13ヵ月かかりました。リモデリング後、住戸の場合はバルコニーが増築されて5.57坪が拡大されました。居住者に対するアンケート調査では、特に既存バルコニーの拡張や前面バルコニーの新設については約8割近くの人々が満足している結果が得られました。居住者の64.6%が「他人にもリモデリングを勧めたい」と回答しており、「きれいなところで住み続けることができよかった」、「韓国で初めてリモデリングを行ったので、誇りに思う」等、リモデリング事業を評価している方は多かったです。

■ 今後の鍵と住民の意識転換

ヨンガンアパート事業が成功した理由には、特に組合解散までの約5年間、現制度を含む諸問題に立ち向かって戦い続けたコアメンバーの存在が一番大きかったと思います。

今後、リモデリング事業を活性化していくためには住民の合意形成以外にも、法的・制度的な問題、金融支援対策の問題、住民の工事費用の追加負担等、さまざまな課題がありますが、その中でも、住民の意識が「資産価値」から、「居住(利用)価値へ」と転換するのが最も大事だろうと考えます。

は自転車。中層の共同住宅が主で、ほとんどが国営企業の社宅。家賃は数元から10数元で、収入の1~2%に相当します。最低仕様だけ整えたスケルトンで供給され、内装工事は自前。空調設備はほとんど普及していませんでした。

この20年で中国の住宅規模は大きく、住宅は広くなりました。空調設備はかなり普及し、富裕住宅では気候風土や地方性の影響が小さくなり、マイカー普及率が上昇。住宅は都心から郊外へと移り、新築では高層、超高層が多い。

北京郊外の高層住宅(140m²)と低層住宅(200m²)、北京市内の高層住宅2戸(80m²、56m²)の例を見ても、「小康」をはるかに超え「富裕」レベルだとわかります。リビングダイニングだけでなく、寝室、キッチン、バス・トイレなど全体が広くなり、主寝室にバス・トイレが付くなど台湾の影響を受けています。これらは20年前には想像もつかなかった変化です。

■ 住宅の質の向上と広がる格差

一方、住宅ストックの何割かは依然狭小のまま、温飽小康にとどまり、格差が拡大したことがうかがえます。狭小住宅は20年前と同様の平面構成で、住まい方の課題もそのまま残っていると思われる。

住宅価格が年収の20倍以上というのは、通常他の国ではありえないのですが、中国人はマイホームをもちたがります。最近の流行語は「房奴(ローン地獄)・「蝸居(狭い住宅)・「鉄心層(どこにも届かない)。若年層で問題が深刻化していますが、親が子の住宅取得に経済的支援を行うケースも少なくありません。

中国では賃貸住宅市場は成立していませんが、富裕層は複数の住宅を持ち、借家にして投機目的で所有しています。07年以降、90m²以下の住戸を70%以上建築しなければならない政策になり、政府は今後公営住宅制度を整備する考えで、不動産投機への規制も強めています。

コーディネーター 高田 光雄(京都大学大学院教授)

パネリスト 宇都宮 忠(住まい情報センターマンション管理相談員) 丁 志映(千葉大学大学院助教) 藤田 忍(大阪市立大学大学院教授)

住宅ストック活用の試み

高田 多くの興味深い事例が報告されました。パネルディスカッションから参加される宇都宮忠さんにまず感想をうかがいましょう。



宇都宮 忠(うつのみや ただし)

宇都宮 ヨーロッパには古い住宅が多く、スペインには世界遺産になっている集合住宅もあり、住宅を長くもたせる風土があると感じます。日本では木造住宅が多く、長期保存に向かないこともあって、世界遺産になるような建物はせいぜい寺社仏閣でしょうか。

わが国でも少子高齢化が進み、住宅ストックが増加する中で、建て替えるより改築する、古いものを上手に使いながら新しいものを取り入れていく、産業廃棄物もあまり出さないなどの方法が大切です。

都市再生機構(UR)はストック活用という視点から、賃貸住宅を減築したり、2戸分の住宅を1戸にしたり、エレベーターを後付けしたり、さまざまな実験的な取り組みを行っています。

高田 さきほどの事例報告の追加があればお願いします。

丁 建物の途中で、穴のような空間をあけたマンションがあります。この住宅を建て替えようとした時、後ろに建っているマンションが「高い建物になったら漢江が見えなくなる」と建て替えに大反対したのです。それで建物の中央に穴をあけ、川の流れる見えるようにした珍しい事例です。

ほかに、ヨーロッパのように中庭を開いて複数棟をつくる試みがあったり、高層住宅に住むことをステイタスとしてきた富裕層の間で、数億円もするタウンハウスが流行したり…新しい流れもみられます。



地域再生につながるストック活用も

高田 穴のあいたマンションは、資産性を重視する韓国で、資産性だけでなく、居住性も重視した建て替え事例として知られています。会場からたくさん質問をいただきました。「建て替えると賃料が上がって住めなくなるのでは」「住民が誇りをもてるマンションは」「ソーシャルミックスを進めると管理面の問題は起きないか」「エレベーターを後付けするとき住民の合意形成は」「断熱性向上のための改修は」「少子化の進行とマンションの関係は」「高齢者対応マンションへの改修は」…。みなさん、大変熱心に考えておられます。パネリストの皆さんの意見をお聞きしましょう。

藤田 居住ストックの継続的活用による地域再生のまちづくりについて、考えているところです。住んでいる人、コミュニティ、サービスをどう活用し、どう使い続けていくか。空き家や空き店舗を利用して、見守り支え合い拠点をつくったり、デイサービスや給食サービスをつくることで高齢者や子どもに役立ったり、いろいろな人の居場所

をつくっていく。今あるものを上手に大切に使うことはマンションにも大切で、結局、そうした方が社会的コストの点でも安くつくのではないかと思います。

公営住宅で、エレベーターを後付けした事例を研究したことがあります。あとで設備を付けようと思うと否定的な意見が出たり、エレベーター設置には難しい技術的側面があり、居住者の資金負担をどうするかも問題となりやすい。イタリアでうまくいった例に、(分譲住宅ではありませんが)「後付けエレベーター設置にお金を出した人だけに、エレベーターを使える鍵を配布した」という話を聞いたことがあります。

未来にむけて海外から何を学ぶか

宇都宮 どんな機能にするかにもよりますが、後付けエレベーターにすると1基あたり1200万円から2000万円ぐらいの費用がかかります。

5階建ての分譲住宅を増築したことがあります。6畳の面積を2つ分、既存住宅にくっつける形で、居室と納戸スペースを生み出します。合意すれば、建て替えずに増築という方法もあるということです。

家賃設定を考える必要はありますが、5階に住む高齢者と1階に住む若い人が住宅を交換する手法も考えられます。今後、高齢化社会がますます進んでくると、コミュニティが重要になってきます。大学の学生や先生方と協力して、マンションに住む高齢者と交流を図ることが実験的に行われています。そんな取り組みで引きこもりや孤独死を避けられる道を探っているのです。

丁先生から、マンションの居住(利用)価値を上げていこうという話が出ました。マンションでは定期的に大規模修繕を行い、ハード面での価値は向上するのですが、もう少しソフトな話、例えばマンションの植栽の5年先、10年先まで想定して計画的に手入れしていく…そんな取り組みで居住価値を上げることを考えてもいいかと思います。

高田 建て替えにしても改修にしても、各国の住宅政策における居住福祉の考え方や制度が事業の背景にはあります。また、賃貸住宅で住まい手が意思決定に参加する「テナント・デモクラシー」についてもいろいろな取り組みがあります。

温暖化防止は大切ですが、二酸化炭素排出量抑制のこだけ考えた改修は地域文化を破壊する恐れもあります。日本の温暖地域では、内部空間と外部空間のつながりが重要で、そこに居住文化の蓄積が見られます。ヨーロッパの寒冷地と同じ方法で高気密・高断熱を図るのではなく、地域に根ざした対応が必要です。

少子高齢化に対しては、生活の一部を共同化するコレクティブ居住やシェア居住の試みがヒントになりそうです。丁先生も研究として取り組んでおられます。

どこの国にも「正解」などなく、制度もどんどん変わります。各地域の個別事情をふまえて、その地域でちゃんと議論していくことが大切です。世界のどこかにいいモデルがあって、その技術やシステムを学ぶのではなく、それぞれの地域に適合した対応をそれぞれの地域で苦学して進めていること自体を学ぶことが海外調査の本当の意義だと思います。熱心なご討議ありがとうございました。

事例報告4 中国の集合住宅と住まい方の変遷

大阪市立大学大学院教授 藤田 忍さん

■ 90年代の目標「小康住宅」



1990年から93年にかけてJICAの「中国小康住宅プロジェクト」にかかわりました。中国の経済レベルには貧困・温飽・小康・富裕があり、小康住宅とはちょうどよい住宅のこと。当時の住宅は、住戸内の公的な部屋(庁もとともホールという意味だが日本であればリビングやダイニングに相当)と私的な部屋(臥室:寝室のこと)の面積がアンバランスで、広い臥室に冷蔵庫や自転車などを置いたりするなど住まい方に混乱が見られました。当時の小康住宅の目標は、台所やトイレなどを含めない居室だけの面積で1人あたり8m²。現在でいえば40~50m²の住宅に相当します。小庁大隊(狭いリビングダイニングとただ広い寝室)から大庁小隊(広いリビングダイニングと適切な広さの寝室)へと変わる時の平面構成の在り方を研究・計画しました。

大庁小隊が平面構成の主流になる、庁の面積は10ないし12m²以上必要とされる、冷蔵庫や自転車は臥室から絶対に出る、靴の履き換えは進むだろう…などは、20年前の当時予測して大体当たったことです。経済力の差と気候風土の違いによる住宅の地方性も顕著に見られ、この点を考慮すべしということも強調しました。バス、トイレ、厨房など設備の水準も低く、課題は山積みでした。

■ 集合住宅に残る伝統

接地形住宅から積層型の集合住宅(共同住宅)へ移る中で、伝統が継承されたり変容したり、外国からの影響を受けます。日本では玄関や畳・押入が、韓国ではオンドルや多用途室(キムチ置き場)が、インドネシアでは風が通る広い廊下やお祈りをする部屋が残りました。

92年当時の中国では、職場・住宅・教育が一体化し、主な交通手段

4回連続企画 定年前から考えたい住まい選び

第3回 「介護保険、施設と在宅でどう違う？」

介護保険制度が始まって10年経ちました。それまで自宅で介護をする家族は心身共に疲弊していましたが、介護保険を利用することによって家族の負担は少なからず軽減されています。また介護保険が利用できる有料老人ホームの利用者も一気に増えてきました。今回は在宅と施設での介護保険の違いを説明しましょう。



●在宅の場合

最寄りの区役所や地域包括支援センターに出向いて認定を申請し、調査の結果、介護認定が出れば介護度に応じて介護保険サービスを利用することができます。

在宅で受けられるサービスには、要介護1以上の場合、○訪問介護 ○訪問入浴介護 ○訪問リハビリテーション ○居宅管理指導 ○デイサービス ○デイケア ○ショートステイなどがあり、ケアマネージャーと必要なサービスを相談しながらケアプランをたてます(要支援1・2では上記サービスは介護予防となります)。

在宅サービスでは介護保険から給付される利用限度額が介護度に応じて決められ(表1参照)、それを超えた部分は全額自己負担になります。要介護1くらいまでは利用限度額より少ない支払いですんでいる方が多いようです。けれども例えば要介護5では寝たきりや重度の認知症で常に見守りが必要な場合、約36万円分のケアプランでも十分ではないでしょう。介護保険はあくまでも介護をしている家族を助けるための制度で「おひとりさま用」ではないのです。もし、36万円利用すれば、本人負担は1割の3万6千円ですが、サービスが不足5~10万円程度の自己負担を出費している人も珍しくないようです。

3万6千円の1割負担が払えない人は、払える範囲内のサービスを利用し、あとは家族が担うか本人が我慢することになります。サービスを受ける事業所を自由に選べる、変えることもできる、個別に必要なサービスだけを受けられる、などは在宅サービスのメリットでしょう。

住宅型有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅、高齢者分譲マンションにおいても在宅と同じ介護保険になります。

【表1】在宅で利用する場合の限度額(本人1割負担)

要介護度	利用限度額	※地域、サービスの種類の組み合わせにより、「利用限度額」は若干異なる。要介護度ごとに利用できるサービスの限度額(利用限度額)が決められている。特定福祉用具購入、住宅改修、居宅療養管理指導に関しては利用限度額とは別枠。
要支援1	49,700円 ~ 54,000円程度	※「サービスの利用料」=「単位」×「単価」
要支援2	104,000円 ~ 114,000円程度	
要介護1	165,800円 ~ 183,000円程度	
要介護2	194,800円 ~ 215,000円程度	
要介護3	267,500円 ~ 295,000円程度	
要介護4	306,000円 ~ 338,000円程度	
要介護5	358,300円 ~ 395,000円程度	

●施設の場合

介護3施設といわれる特別養護老人ホーム(特養・介護老人福祉施設)・介護老人保健施設・介護療養型医療施設や認知症の方を対象としたグループホーム、介護付有料老人ホーム、介護付ケアハウス、小規模多機能居宅介護などでは介護費用は、要介護度に応じた定額払いとなります(表2参照)。1ヵ月の生活費の目安が付けやすく、在宅介護が困難な家庭が多い中、需要は増えています。一番費用が安いとされる特養では待機者が42万人ともいわれています。

【表2】特定施設入居者生活介護の費用(本人1割負担)

要介護度	介護サービス費	※介護付有料老人ホーム、介護付ケアハウス、適合高齢者専用住宅などで利用。※要介護度によって定額。利用者への割負担額が原則(月額、30日として、報酬単価 1単位=10円の場合)。
要支援1	60,900円	※報酬単価は、ホームの所在地により幅(10円~11.05円)がある。
要支援2	140,700円	
要介護1	171,300円	
要介護2	192,300円	
要介護3	213,300円	
要介護4	234,000円	
要介護5	255,300円	

介護保険が始まって急増した介護付有料老人ホームでは「特定施設入居者生活介護」という介護保険の契約をします。在宅の場合と違ってホームのスタッフが24時間、365日生活に必要な介護をします。要介護4・5の重い介護状態になってもオムツ代などは実費負担ですが介護費用は定額なので、家族は安心です。ただし、介護スタッフの人員配置が手厚い場合は人件費として1割負担以外に上乗せ介護費用が必要です。

一般的に要介護3以上になると、介護を担える人手が複数ない限り、在宅介護では厳しいものがあります。今後も施設や有料老人ホームへの入居を検討する家族は増えてくると思われます。施設が提示する「介護サービス一覧表」で介護保険で賄えるサービスと個別有料サービスをしっかりチェックすることも重要です。

(次回予告「高齢者住宅選びのチェックポイント」)

社団法人コミュニティネットワーク協会
高齢者住宅情報センター長
米沢 なな子

大阪 くらしの 今昔館

news

volume. 38

平成 23 年 1 月



祝言の盃・式三献

11月3日、大阪くらしの今昔館では開館10周年記念のイベントとして、船場商家の伝統的な婚礼を再現する「いとほんのお嫁入」を開催しました。花嫁衣装として明治30年代に製作された「菊桜文様縹珍錦打掛」を使用し、明治後期の婚礼を再現しました。

当時の婚礼の様子は『婚禮調度写真帖』(澁谷益三 明治44年刊行)に詳細に記録されています。江戸時代出版された婚礼指南書の内容と『婚禮調度写真帖』の内容を比較してみると、明治末頃の婚礼は江戸時代とほとんど変わらず、伝統的な形式が継承されていたようです。

江戸時代から昭和戦前までは、婚礼に限らず、通過儀礼や年中行事などの儀式と、これに伴う共同飲食(宴会)は自宅



婚礼の床飾り

で行うのが一般的で、座敷がその会場となりました。日常は主人の居間である座敷が儀式空間としてしつらえられ、ケの空間からハレの空間へと様変わりします。

婚礼の座敷では床の間に福祿寿の像を置き、長寿や繁栄を意味する鶴亀、尉と姥などの軸を掛け、蓬萊の島台や鏡餅等を三宝に載せて飾ったようです。

今昔館のイベントでは床の間に西王母の掛軸、尉と姥の島台、鬘斗鉾を載せた饗食膳(神様へのお供え)を置きました。

婚礼では夫婦固めの盃事・式三献(正式な三三九度)を行います。この式三献で使う酒は一对の瓶子に入れて、長柄銚子、提、三重の盃とともに床の間の前に据えます。

瓶子の酒はイザナギとイザナミの両神に供えた神酒で、この神酒で夫婦が縁を結びます。まず、それぞれの瓶子から酒を提に注いで合わせ、さらに長柄銚子に移し替えます。瓶子、提、長柄銚子にはそれぞれ雄蝶と雌蝶の飾りを付けます。雌雄一对の蝶は夫婦を象徴するとともに、生産と繁栄の象徴であったようです。

さて、式三献の酒器の両



家紋入りの幔幕と提灯を掛けて花嫁を迎える薬屋

脇には置鳥(雉)と置鯉が配置されます。雉は記紀に天孫の使いとして描かれていることから尊ばれ、また羽根の美しさから美の象徴として婚礼に用いられるようになったといえます。鯉は黄河を遡って天に昇り、竜になるという中国の伝説から出世魚として喜ばれ、雉とならんで婚礼に用いられたといえます。

儀式のしつらいや飾りにはそれぞれ由来や意味があり、人々の願いや思いが形にされたものといえます。自宅で結婚式を行うことがなくなり、婚礼の座敷飾りを目にすることもなくなったいま、伝統的な婚礼の再現は、私たちの居住文化を再確認できる意義のある試みだったといえるでしょう。

(住まいのミュージアム学芸員 深田 智恵子)

再現 船場商家の婚礼

いとほんのお嫁入

「電車でお出かけ 私鉄沿線 —鉄道模型大集合」の企画と成果



2010年7月17日から9月5日までの約1ヵ月半にわたり、当館の企画展示室において「電車でお出かけ 私鉄沿線—鉄道模型大集合」を開催した。この展覧会では、町家衆（ボランティア）や高校・大学生と協働してイベントを毎日開催するなど、新たな試みを行った。以下にその概要を紹介する。

郊外居住の楽しみがテーマ

関西は私鉄王国ともよばれ、大阪を中心に四方へ伸びる私鉄沿線には多くの住宅地が開発されてきた。さらに沿線には公園や遊園地などの行楽地が開発され、一方都心にはデパートが建てられ、郊外への行楽や都心でのショッピングが人々の楽しみとなった。本展覧会はこの関西の私鉄と人々の暮らしの関係に注目したものである。折しも2010年は、大手5社のうち近鉄・京阪・阪急がそれぞれ100周年にあたり、関西の私鉄にとって節目の年であった。

郊外の開発と都心の賑わいを資料で紹介

展示室には大きく3つのコーナーを設けた。まず明治以降の郊外の発達や行楽地開発を紹介するコーナーで、各私鉄の沿線案内図や行楽地のパンフレットなどを展示した。また沿線に建設された遊園地・野球場などの娯楽施設、都心のターミナルデパートなども、図面や写真などで紹介した。つぎに、こうした沿線開発にともなう電車の変遷を紹介するコーナーでは、写真とともに電車のヘッドマークや車両の椅子などの電車部品、各私鉄の車両模型を展示した。

最後に、展示室の中央に鉄道模型（Nゲージ）の大ジオラマを2セット設置し、持参した自分の模型を走行させる「自慢の鉄道模型を走らせよう」を、毎日実施した。



展示室入口

ボランティア・学生との連携

この展覧会では、解説パネルの制作やイベントの開催などを町家衆（ボランティア）および高校・大学生の協働のもとに行った。

まず各私鉄の年表と鉄道会社の変遷を紹介する解説パネルは、町家衆が社史などを参考にして自ら制作したものであった。

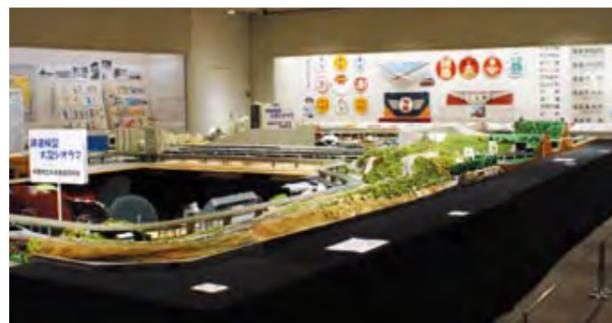
なかでも年表は路線の変遷だけでなく、沿線開発や住宅地開発も紹介して関西の郊外住宅のデータベースとなるもので、町家衆の研究成果の発表という意義を有していた。

つぎに、展示室の中央に配したジオラマ2セットは、それぞれ大阪市立大学鉄道同好会および高槻中学・高校鉄道研究会の制作になり、ともに一辺が5mほどの大きなものであった。両校ともジオラマの展示は、例年学園祭や文化祭の限られた期間のみであることから、長期にわたる展示は初めてで、学生たちにとっても大きな喜びであった。そして模型の走行イベントでは、学生たちは町家衆とともに会期中はほぼ毎日来て参加者の指導にあたった。当館でも、これだけ連日のイベントは初めての試みであったが、学生や町家衆のおかげで無事に実施することができた。

新たな来館者

展覧会には会期中、これまで最高の15,000名を超える来館者があった。来館者は、夏休みということもあり親子連れが多く、特に10歳以下の幼児から小学校低学年の子どもが目立った。来館者アンケートによると、10歳以下の子どもは展示室中央のジオラマに興味を示し、一方大人は沿線案内やパンフレットなどの実物資料の評価が高く、総じて滞留時間が長かったようである。また来館回数をみると、回答者277名中初めてが174名、2回目42名、3回以上61名で初めてが約6割を占め、新たな来館者を迎えることができたといえよう。

（住まいのミュージアム学芸員 新谷 昭夫）



展示室中央にジオラマを配し、周囲のケースに実物資料を展示



東住吉区駒川 開高健旧宅



■1階座敷
床の間、付書院、違い棚が設けられた本格的な座敷。床柱は開高の祖父が特注でとりよせた北山杉の紋丸太



■タイルで仕上げられた玄関
木造長屋の玄関には珍しい仕上げ。市松模様の縁取りを施したモダンなデザイン



■2階南側座敷
開高健が使っていた部屋には彼の机が残されていた

今年、生誕80年を迎える大阪出身の文豪・開高健が幼少から青年期を過ごした旧宅が年明けとともに解体されることになりました。開高邸が現存する東住吉区駒川は、天王寺土地区画整理組合（昭和2年設立）によって開発された大大阪時代の新開地です。昭和6年に開高の祖父が宅地を購入し、自宅兼貸家の4軒長屋を建設しました（開高邸部分のみ現存）。



■玄関前の前栽

大阪では大正末から昭和初期にかけて耕地整理事業や土地区画整理事業によって新市街が開発され、夥しい数の長屋が建設されます。長屋といっても、昭和初期の頃になると真壁の塀をめぐらせた門構えの「邸宅風長屋」が造られ、これが大流行します。門を入

ると玄関前に前栽が設けられ、2階には大きなガラスを嵌め込んだ縁側付きの座敷が造られていました。

開高邸もそうした「邸宅風長屋」の典型といえますが、開高の祖父は住宅に対して進歩的な考え方を持っていたようで、木造長屋にしては珍しいモダンなデザインや工夫が随所にみられます。例えば1階西側に台所から縁側へ抜ける通路が設けられていて、主人に來客があった場合にも家族は座敷を通らずに便所や浴室を使うことができます。二階の座敷も廊下で分けられていてそれぞれ独立しています。一般的な長屋の座敷は続間で造られていてプライバシーの確保が難しいのですが、開高邸ではその点を配慮した造りとなっています。また、玄関の床仕上げが三和土ではなく、タイル張りとなっている点や浴室に使われている照明器具のデザインなどにも施主のモダン志向を窺うことができます。

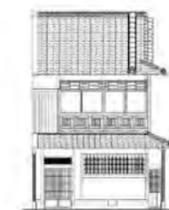
（住まいのミュージアム学芸員 深田 智恵子）



■開高健旧宅平面図



2階



■立面図(北面)

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、盛りだくさん内容でお楽しみください。
※常設展の観覧料が必要です。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 12月15日(水)～平成23年1月16日(日)
- 節分飾り 平成23年1月29日(土)～2月6日(日)
- 雛飾り 平成23年2月19日(土)～3月6日(日)

●企画展

昭和レトロ家電—増田 健—コレクション展—

平成22年 12月18日(土)～平成23年 2月11日(金・祝) ただし、12/24～1/4、11、17、18、25、2/1、8は休館

増田健一氏は20年にわたって、全国各地から昭和時代の家電を中心とした生活用品を個人で収集してきました。これまでホームページのみで公開されてきた増田氏の約500点のコレクションを本展では初めて一堂に紹介します。
●観覧料:企画展のみ300円
●展示構成:・昭和の家電、生活雑貨の展示約500点
・【再現】昭和のタイニングキッチン
・【体験コーナー】蚊帳で寝てみよう
・なつかしのCM上映



小型扇風機

●イベント

町家寄席—落語、講談

江戸時代ハタイムスリップ! 大阪の町家で落語を聞いてみませんか。
●時間:午後2時～3時

1月16日(日)

出演・演目:桂 福車「らくだ」
桂 出丸「阿弥陀地」



桂 福車 桂 出丸

2月20日(日)

出演・演目:桂 文也「高津の富」
桂 出丸「千早ふる」



桂 文也

3月20日(日)

出演・演目:笑福亭仁勇「天王寺詣り」
森乃 石松「寄合酒」



笑福亭仁勇 森乃 石松

2月6日(日)、3月6日(日)

町家でお茶会

- 時間:午後1時30分～3時30分
- 茶葉代:300円 (8階ミュージアムショップにてお茶券を販売)
- 定員:先着順50名
- 協力:大阪市役所茶道部



1月9日(日) 琴の演奏会

- 時間:午後2時～2時40分
- 場所:9階楽屋店の間
- 出演:澤 千左子・邦楽琴座 飛天
- 曲目:「春の海」「風」他



1月23日(日)

上方の華と粋—座敷舞

- 時間:午後2時～3時
- 場所:9階楽屋店の間
- 出演:(舞い方)山村若祿之、山村若女 他 (地方)三絃・歌 菊寺 智子、箏 菊岡 文子



1月30日(日)

新春に聴く琵琶の語り

- 時間:午後2時～3時
- 場所:9階楽屋店の間
- 出演・演目:竹本旭将(筑前琵琶日本協会総師範) 四弦「本能寺」、「西郷隆盛」、福井旭興「衣川」



2月13日(日)

津軽三味線・箏・舞踊

- 時間:午後2時～3時
- 場所:9階楽屋店の間
- 出演:万響(まゆら)、植野由美子、踊り子ゆっこ
- 曲目:「津軽じょんがら節」「津軽よされ節」「RIN」他



3月13日(日)

日本の伝統文化・香道

町家の座敷に座り、香りを聞いて、その香りを当てるゲーム感覚で「組香」を楽しめます。
●時間:①午後1時30分～②午後3時～
●講師:泉山御流 南大阪支部長、西瑠庵、神垣 裕香
●参加費:500円
●対象:中学生以上、座敷で正座ができる方 先着順各10名
●申込・問い合わせ:往復ハガキに参加者の住所、氏名(ふりがな)、年齢、性別、電話番号(連絡先)、希望の回を記入して、下記までお送り下さい。
〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪くらしの今昔館「香道」係
TEL 06-6242-1170
詳細はホームページ <http://house.sumai.city.osaka.jp/museum/>
●申込開始:1/12(水)～
●締切:2/25(金)ただし、定員になり次第締め切ります。



3月19日(土)、20日(日)

彼岸の屋台

昔ながらの遊びを中心にして大人も子どもも楽しめるお祭りを演出します。
●時間:午後1時～4時 ●場所:9階町家大通り 他



3月27日(日)

琴と尺八のしらべ

江戸時代の大阪の町家で、邦楽の魅力に酔ってみませんか。
●時間:午後2時～3時 ●場所:9階
●出演:グループ遊 ●曲目:「初鶯」他



●ワークショップ

1月5日(水)～10日(月・祝)

今昔館に初もうで—お正月のむかし遊び—

大人も子どもも楽しめる懐かしいお正月遊び(羽根突き・福笑い・双六等)がいっぱい書初めもできるよ!
●時間:午後1時30分～午後4時 ●場所:9階



1月5日(水)・6日(木)・7日(金)

町家で書初め

●時間:午後1時30分～午後4時
●場所:9階人形屋
※参加費無料 ※紙・墨・筆などは当館にて準備します。



1月9日(日)・2月13日(日)・3月13日(日)

おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

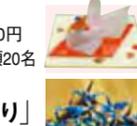
さまざまな布を組み合わせて、あなただけの素敵なおじゃみ(お手玉)を作ってみませんか?
●時間:午後2時～4時頃
●場所:9階人形屋



折り紙で遊ぼう!

1月8日(土)・9日(日)「うさぎを折ろう」

●時間:午後1時30分～
●場所:8階階段横 ●材料費:100円
●対象:中学生以下 ●定員:先着順20名
※8階受付で整理券を発行



1月16日(日)「鶴のつなぎ折り」

●時間:午後2時～4時頃
●時間:①午後1時30分～②午後2時30分～
●場所:9階人形屋 ●材料費:100円
●対象:中学生以下 ●定員:先着順20名
※8階受付で整理券を発行



2月19日(土)「折り紙を折ろう」

●時間:①午後1時30分～②午後2時30分～
●場所:9階人形屋 ●材料費:100円
●対象:中学生以下 ●定員:先着順20名
※8階受付で整理券を発行

1月22日(土)・2月26日(土)・3月26日(土)

絵本で楽しい時間

●時間:午後2時～2時30分
●場所:8階階段横



2月26日(土)

今昔館のひな祭り

●ひしもちを作ろう
①午後1時30分～②午後3時～/9階大通り 他
●ひな祭りを祝おう
①午後1時～②午後2時30分～/9階会所
●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



「入館料(常設展)が必要です。費用の記述のないものは参加無料です。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。日時等、予告なく変更になる場合がありますので予めご了承下さい。」

「ボランティア養成講座」受講者募集中!

詳しくは今昔館ホームページをご覧ください。

セミナー・イベントガイド

下記の申込先へお申し込みください(特記以外参加費は無料、応募者多数の場合は抽選)

1 住まい情報センター主催イベント

住まい情報センターが主催するセミナー・イベントです。

■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29日(土) 13:30～15:30
- 会場:5階研修室
- 講師:中村 秀一(近畿税理士会会員)
- 定員:50名
- 申込締切:1月15日(土)
- 個別相談会:定員4組(1組30分)

■住まいのなるほどセミナー

「必勝! 引越し術」

- ①2月5日(土) 「引越し準備から退去・入居まで」
- ②2月19日(土) 「引越し準備から退去・入居まで」
- 時間:14:00～16:00
- 会場:5階研修室
- 講師:①鶴見 佳子(住宅ジャーナリスト) ②堀田 大地(大阪市消費者センター)
- 定員:50名
- 申込締切:①1月22日(土)、②2月5日(土)

■住まいのなるほどセミナー

「住まいの資金計画」

- ①2月20日(日) 「かしこい資金計画」
- ②3月 5日(土) 「資金調達と名義」
- 時間:13:30～15:30
- 会場:5階研修室
- 講師:①岡本 芳夫(FP協会会員) ②上野山 典広(FP協会会員)
- 定員:50名
- 申込締切:①2月6日(日)、②2月19日(土)
- 個別相談会:定員6組(1組30分)

■住まいのなるほどセミナー

「成年後見を学ぶ」

～知っておきたい成年後見制度の基礎知識～

- 日時:2月26日(土) 14:00～16:00
- 会場:3階ホール
- 講師:林堂 佳子(大阪弁護士会)
- 定員:100名
- 申込締切:2月12日(土)

■住まいのなるほどセミナー

「アンコールセミナー上映会」

～人気の高いセミナーをビデオ上映します～

- ①3月13日(日) 13:30～16:30 「快適に暮らすための整理収納セミナー」
- ②3月26日(土) 14:00～16:00 「カビない毎日のために」
- 会場:3階ホール
- 講師:①吉本 とも子(マスターライフオーガナイザー) 原 佐智子(整理収納アドバイザー) ②浜田 信夫(大阪市立環境科学研究所所属 農学博士) 分田 よしこ(大阪府建築士会)
- 定員:100名(先着順受付)
- 申込締切:①2月27日(日)、②3月12日(土)
- ※ビデオ上映のため講師の来場はありません。

■住まいのなるほどセミナー

「住まいの危機管理」

～火災警報器、防災製品、消火器の使い方などの基礎知識を学びます～

- 日時:3月27日(日) 14:00～16:00
- 会場:3階ホール ●講師:大阪市消防局
- 定員:100名 ●申込締切:3月13日(日)
- ※参加者全員に粗品進呈

2 住まい情報センタータイアップイベント

住まい情報センターと住まい・まちづくりの専門家団体等が共催するセミナー・イベントです。

■タイアップセミナー

親子deセミナー「木の家をつくらう!」

～自然素材の壁の仕上げも体験!～

- 日時:1月22日(土) 13:30～16:30
- 会場:3階ホール
- 講師:もく(木)の会メンバー、他
- 定員:30組(小学生以上、親子同伴)
- 申込締切:1月8日(土)
- 団体:NPO法人 もく(木)の会
- 参加費:500円(材料費)



1 主催イベント、2 タイアップイベントの参加申し込み方法

- 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/>

- 携帯電話からも参加申し込みができます。
- ホームページ・携帯電話での申し込みは開催日の約2か月前からになります。
- ハガキまたはファックスでも参加申し込みができます。記入事項を明記し、下記の住所、ファックス番号へお申し込みください。



■タイアップセミナー

「賢く、納得リフォーム計画」

～見える化リフォームセミナー&ワークショップ～

- 日時:2月13日(日) セミナーワークショップ 13:30～16:00
- 会場:5階研修室
- 講師:大島 祥子(一級建築士) 他
- 定員:35名 ●申込締切:1月30日(日)
- 個別相談会:定員5組(1組30分)
- 団体:NPO法人 住宅長期保証支援センター

■タイアップセミナー

「最初が肝心! 新築10年目までのマンション維持管理術」

- 日時:2月19日(土) 13:30～16:00
- 会場:3階ホール
- 講師:小薄 和男(一級建築士、マンション管理士)
- 定員:100名 ●申込締切:2月5日(土)
- 個別相談会:定員8組(1組30分)
- 団体:NPO法人 集合住宅維持管理機構

■タイアップセミナー

「留学生のためのここが違うよ! 日本の住まいと暮らし」

- 日時:2月27日(日) 14:00～16:00
- 会場:3階ホール
- 講師:伊藤 安那、猪股 豊
- 定員:100名(先着順) ●申込締切:2月13日(日)
- 団体:NPO法人 日本マンションライフサポートセンター

3 その他 住まい関連イベント

申込方法は各主催者へお尋ねください。

■大阪市マンション管理支援機構交流会&相談会「管理組合交流会」

- 日時:3月6日(日) 13:30～16:30
- 会場:3階ホール
- 定員:30名
- 申込締切:2月23日(水)

「相談会」

- 日時:2月27日(日)
- 会場:4階住情報プラザ
- 定員:12組(法律6組・管理一般3組・技術3組) 1組あたり45分間
- 申込締切:2月16日(水)
- 主催:大阪市マンション管理支援機構 TEL 06-4801-8232

大阪市立住まいのミュージアム

大阪くらしの今昔館



9階 なにわ町家の歳時記
江戸時代の大阪の町並みを実物大で再現。大通りには、風呂屋や本屋、薬屋などが並び、ひととき高い火の見櫓も。路地を抜けると裏長屋の庶民の生活をかきまはることもできます。

8階 モダン大阪 パノラマ遊覧
近代大阪の代表的な住まいと暮らしを模型や資料で再現。

開館時間 午前10時～午後5時(入館は4時30分まで)

火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、第3月曜日(祝日、振替休日の場合はその週の水曜日)、年末年始

年末年始、1月～3月の休館日	12/24～1/4	1/11、17、18、25
	2/1、8、15、21、22	3/1、8、15、22、23、29

入館料 一般 600円/団体 540円(20人以上)
高・大生 300円/団体 270円(20人以上)
※中学生以下、障害者手帳を持参の方、市内在住の65歳以上無料(要証明書提示)
※企画展示の観覧料は別途必要です

交通機関 ●地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3号出口より直結
●JR大阪環状線「天満」駅から北へ徒歩7分

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 (住まい情報センター8階受付) TEL 06-6242-1170 FAX 06-6354-3002 URL <http://house.sumai.city.osaka.jp/museum/>

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(12月28日～1月4日)

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。



3階ホール

■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



企画展示室

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	7月募集:平成22年7月8日(木)～7月22日(木)[終了] 2月募集:平成23年2月3日(木)～2月17日(木)
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、先着順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 管理課 募集担当 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

市営すまいりんぐ(子育て応援型)・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)

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 管理課 募集担当 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 ○公社すまいりんぐ・民間すまいりんぐ(公社管理)
-------------	---

収入条件(月額所得額)	200,000円以上(※123,000円)～601,000円以下 ※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 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
--------	--

●民間指定法人が管理している住宅

○民間すまいりんぐ(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円以下 ※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
--------	---

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)。
※「すまいりんぐ」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

●市営住宅

総合募集…募集時期:平成22年度は23年2月実施予定。
※シルバーハウジング・車いす常用者世帯向け住宅募集は平成22年度より総合募集に統合しました。

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 府営住宅募集・審査グループ 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・電話・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 企画・募集審査グループ TEL 6203-5454
--------	--

特優良住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 特優良住宅募集グループ TEL 6203-5956
--------	--

●都市再生機構賃貸住宅

窓口にて先着順受付中
ホームページ…<http://www.ur-net.go.jp/kansai>
高齢者向け優良賃貸住宅(※)…空家状況により変更になります。
窓口にお問い合わせください。
※一部先着順でお申し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)
--------	----------------------------------

新婚・子育て世帯の方へ

市営住宅別枠募集

新婚世帯及び子育て世帯(小学校修了前の子どものいる世帯)に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

募集時期:市営住宅(公営住宅)の定期募集と同期間

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 TEL 6882-7024 FAX 6882-7021
--------	--

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
--------	---

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(H22年度)	<ol style="list-style-type: none"> 年間所得が1,200万円以下、自らが居住する住宅を初めて取得する。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、過去に大阪府民間分譲マンション購入融資利子補給金の交付を受けた方は申し込みできません) 住宅取得にかかる契約(売買・譲渡・賃貸)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返済が開始されていない方(第1回目の約定返済日までに申し込みを行った方。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し込みを行った方) 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年以上かつ返済開始から当初5年間の融資利率が年1.0%を超えているもので融資条件が変わらないもの(当初5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(融資利率から1%を減じた率で上限0.5%)の金額
利子補給期間	返済が開始された日から60ヵ月以内(すでに返済が開始されている場合は、申込日までの返済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

子育て世帯に配慮した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。認定を受けたマンション情報を「おおさか・あんじゅ・ネット」などで提供しています。

認定基準	室内の工夫:扉等の事故防止対策、シックハウス対策、バリアフリー化など 共用部の工夫:キッズルーム等や児童遊園の設置、廊下のバリアフリー化など 子育て支援サービスの提供: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
--------	---

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場合、物件により金利が引き下げられます。(防災力強化マンションとも)

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(特優良)」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 管理課 募集担当 TEL 6882-9000 FAX 6882-7021
--------	--

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。

●**車いす常用者向け特別設計住宅** 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。

●**車いす常用者向けケア付住宅(※)**
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。

●**車いす常用者向け特別設計住宅** 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。

●**車いす常用者向けケア付住宅(※)**
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	大阪市こども青少年局 こども家庭支援担当 TEL 6208-8035 FAX 6202-6963
--------	---

●**親子近居住宅** 親世帯(60歳以上)と子世帯で、同一区内での生活を希望する方。
募集時期:平成22年11月4日(木)～11月11日(木)[終了]

お問い合わせ	大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集担当 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、特定高齢者または、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(特定高齢者の候補者)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 福祉業務担当
--------	--------------------

マンション管理組合・振興町会等の方へ

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

大阪市防犯カメラ設置費補助制度

マンション管理組合・振興町会や駐車場事業者等が、道路などの公共的な場所を撮影する防犯カメラを設置する場合、設置費用の一部を補助します。平成22年度の申請受付は終了しました。

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

大阪市防犯カメラ設置費補助制度

マンション管理組合・振興町会や駐車場事業者等が、道路などの公共的な場所を撮影する防犯カメラを設置する場合、設置費用の一部を補助します。平成22年度の申請受付は終了しました。

お問い合わせ	大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL 6882-7039 FAX 6882-7011
--------	---

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、鉄筋コンクリート造は築後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、建設費の補助や融資のあっせん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(以下「優先地区」という)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**
補助を受けた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)**
優先地区において、昭和25年以前の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)**
優先地区内において、昭和56年以前の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、工事に要する費用の一部を補助。

優先地区や、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

住宅の耐震診断や耐震改修に要する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、木造住宅の耐震診断・改修事業者の紹介も行います。

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

●**らくらく耐震診断(耐震診断費補助)**
1戸につき4万5千円を上限に費用の90%を補助。また、耐震診断、耐震改修設計、工事費の見積もりをセットにした「パッケージ耐震診断」についても1戸につき2万5千円を上限に費用の90%を補助。(設計は別途棟あたり上限あり)

●**なっとく耐震改修(耐震改修費補助)**
1戸につき100万円を上限に費用の50%を補助。1部屋あるいは1階だけを補強する改修なども対象。

※利用には事前協議が必要です。お早めにご相談ください。

その他

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およ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(含有調査費に対する補助を全額とします)。なお、建物の除去・解体を前提とする場合には適用されません。(平成23年度までの時限制度)
※平成23年度の補助の申込み受付は、4月1日以降の予定です。
※利用には事前協議が必要です。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
--------	--

住宅転用コーディネーター登録制度

住宅転用に関する専門的な知識・経験を有する建築士事務所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。

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
--------	--

防災力強化マンション認定制度

耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に役立つ設備・施設等を有し、住民による日常的な防災活動等により防災力が強化されたマンションを認定します。

認定されたマンションの金利引き下げについては、子育て安心マンション認定制度の欄をご覧ください。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 民間開発担当 TEL 6208-9648 FAX 6202-7064
--------	--

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
--------	--

防災力強化マンション認定制度

耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に役立つ設備・施設等を有し、住民による日常的な防災活動等により防災力が強化されたマンションを認定します。

認定されたマンションの金利引き下げについては、子育て安心マンション認定制度の欄をご覧ください。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 民間開発担当 TEL 6208-9648 FAX 6202-7064
--------	--

お問い合わせ	大阪市都市整備局 民間開発担当 TEL 6208-9648 FAX 6202-7064
--------	--

※各事業の詳細は、おおさか・あんじゅネット(<http://www.sumai.city.osaka.jp/>)から確認いただけます。

※補助、助成事業については、予算額に達し次第受付を終了しますのでご注意ください。

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。

セミナー開催のご報告



ファッションショー(左から、エキスポシスター、生活産業館、住友童話館、三菱未来館、サントリー館、日本館、エキスポフラワー、鉄鋼館、アルゼンチン館、IBM館、化学工業館、みどり館)

「それは万博から始まった!~万博よもやま話~」を開催しました!

11月14日(日)に1970年の大阪万博関連のトークショーならびに、当時のパビリオンユニフォームのファッションショーや万博のポスター・入場券などの展示を実施しました。



12月5日はガスパビリオンのエピソードを講演(写真提供:日本ガス協会)

■ 受講者アンケートより

- 万博前・万博開催中・開催後の当時の写真はとても懐かしくてよかった。当時の街並み、風景、人々の服装、最新技術等、あの時代を思い出させてくれました。また、ファッションショーはとてもすばらしく今回の講座の価値を大いに高めたと思います。
- 父が万博の仕事をしていて、話には聞く大阪万博(私は行ったのですが小さかったので覚えていません)の盛り上りの話を白井さんから直接お聞きできるとして参加しました。めっちゃ楽しかったです。ファッションショーも素敵でした。職員さんとは思えないおもしろいコメントも「さすが!」とひざをたたきました。

大阪くらしの今昔館からのお知らせ



楽しかった、また来ます。1000万人まで来館者が続くことを願っています。

大阪市立住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」では、平成22年11月18日に、150万人目のお客様をお迎えしました。150万人目のお客様は、韓国のソウル市から日本へ初めて来た李姫永(Lee Hee Young)さんと高祥源(Koh Song Won)さんの二人。

住まい情報センター相談員からのお知らせ

住宅エコポイント制度は1年延長され、平成23年12月31日までに工事着手したものが対象となりました。詳しくは住宅エコポイント事務局のホームページ<http://jutaku.eco-points.jp>をご覧ください。

大阪市マンション管理支援機構からのお知らせ

■ 都市住宅学会・業績賞を受賞しました!

「大阪市マンション管理支援機構」は、これまで実施してきた分譲マンションの適切な維持管理を推進するさまざまな取り組みが評価され、このたび都市住宅学会や計画、事業、政策等に関する優れた業績を表彰する、都市住宅学会・業績賞を受賞しました。

■ 大阪市内の分譲マンション管理組合を対象に支援機構への登録を募集中!

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」「セミナーDVD」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)。

- 問い合わせ先: 大阪市マンション管理支援機構 事務局
- 電話: 06-4801-8232
- <http://www.osakacity-mansion.jp/>

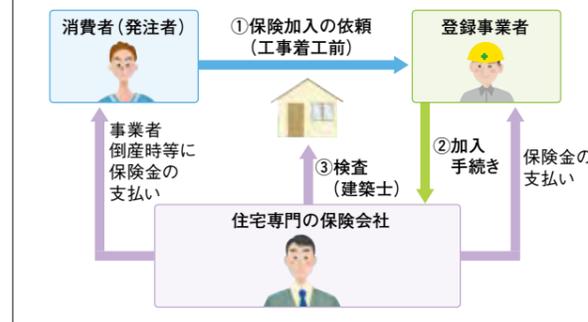
住まいのQ&A

Q 「リフォーム瑕疵保険」って何?

A リフォーム工事後の欠陥を補償する制度

瑕疵(かし)とは、キズや欠陥のことです。住まいのリフォームが終わった後、瑕疵が見つかることがあります。工事を行う事業者があらかじめ、リフォームの際の検査と瑕疵が発見された場合の補償をセットにした「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険(以下リフォーム瑕疵保険)」に加入していると、後日その瑕疵を補修するための費用などの保険金が事業者を支払われ、無償で修理してもらえます。事業者が倒産した場合には、工

住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の流れ



事を発注した消費者に保険金が支払われます。保険金額は最大1000万円(工事請負金額により異なる)、また保険期間は(表1)のとおりです。

	保険適用部分	保険期間
1	構造耐力上、主要な部分または雨水の浸入を防止する部分	工事完了から5年間
2	上記以外の部分	工事完了から1年間

このリフォーム瑕疵保険を扱っている住宅瑕疵担保責任保険法人(国土交通大臣指定)は平成22年12月現在6法人あり、どの法人も全国を対象に業務を行っています。このリフォーム瑕疵保険への加入は事業者が行いますので、工事を発注する消費者がリフォーム瑕疵保険の利用を希望する場合は、リフォーム工事に着工する前にリフォーム業者(事業者)に依頼する必要があります。事業者が加入手続きをすると、工事中や工事完了時に建築士による現場検査が行われます。保険法人に登録している事業者は、登録リフォーム事業者検索システム((社)住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページ)で検索することができ、事業者を選ぶ際の目安ともなります。

これは、住宅リフォームの工事に際して消費者を支援する制度ですので、上手に活用してください。

(今回は「賃貸住宅の(めやす賃料)とは?」)

大阪市からのお知らせ

「防災力強化マンション」として認定しました!

大阪市では、新たに次のマンションを「防災力強化マンション」(※P12参照)として認定(計画認定)しました。

これらのマンションは、災害時に敷地内のマンホールが仮設トイレとなる「マンホールトイレ」や、調理のためのかまどとして利用できる「かまどベンチ」など被災時に役立つ施設を有し、日ごろか



かまどベンチ

らの防災活動等について明記した「防災アクションプラン」が管理規約に定められるなど、ハード・ソフト両面で防災力が強化されています。

名称	建設地	完成予定
(仮称)大阪市都島区中野町計画	都島区中野町五丁目	H24.3
(仮称)プランズ四天王寺夕陽丘PJ	天王寺区夕陽丘町	H24.3

※詳細は、大阪市のホームページからご覧いただけます。「大阪市防災力強化マンション」で検索してください。

■ お問い合わせ先 大阪市都市整備局企画部民間開発担当
TEL: 06-6208-9648

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。

無料!

住まいの 定例相談会

一般社団法人 マンション問題解決・管理支援センター 相談会のご案内
相談会のご利用は無料です。お気軽にご相談ください。

日程 毎月第2土曜日午後・第4金曜日夕方(予約制)

場所 大阪府社会福祉会館 地下鉄『谷町6丁目』駅④出口から南へ徒歩5分

ご予約・お問合せ メール: mail@agoras.or.jp Tel: 06-6763-2155

ホームページ: <http://agoras.or.jp>

詳しくはホームページをご覧ください。