

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)
お申し込みに際しては、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、大阪市内在住、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無料相談... 第1・第3月曜日(祝日を除く) 10時 ~ 16時(12時 ~ 13時休憩 / 06-6943-0621で予約受付)
- 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(06-6242-1177で予約受付)

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いをサポートします

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

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 4階

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

4月 ~ 6月の休館日	4月5日、12日、19日、26日、30日 5月4日 ~ 6日、10日、17日、24日、31日 6月7日、14日、21日、28日
-------------	---

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。

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

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>



あんじゅ

ANGEL
「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
46
2011年 春号

特集「自転車を利用する試み」

大阪くらしの今昔館NEWS
なにわの遊・楽・芝居・祭り・花暦

住むまち大阪STYLE
暮らしと文化のショーウィンドウ
百貨店が届けた豊かさの歩み

大阪くらしの今昔館
昭和レトロ家電
- 増田健一コレクション展 -
を終えて

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4回「高齢者住宅選びのチェックポイント」

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

今月の表紙 心齋橋界隈
昔も今も、大丸百貨店のショーウィンドウは、御堂筋を歩く人々の目を楽しませてくれます。
あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成23年7月1日発行です。

あんじゅ 2011年春号 平成23年3月31日発行 発行 大阪府都市整備局企画部住宅政策担当 06 6208 9224 〒530 0820 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 〒530 0041 大阪市北区天神橋6丁目4 20



特集 自転車を利用する試み

自転車は、通勤や通学、買い物の足としても、健康増進や休日のレジャーを楽しむ上でも便利な乗り物です。最近では、都市の渋滞解決や環境保全、駐輪場不足の解決といった観点から、自転車を共同で利用する「自転車シェアリング」への取り組みが少しずつ進んできました。



国民2人に1人が自転車を保有

自転車には、車のような税金や保険料、車検代などがかかれませんし、駐輪場や整備費用も高くありません。排気ガスを出さないエコな乗り物で、誰もが気軽に使えます。

(財)自転車産業振興協会によると、昭和45年(1970)に日本全体で約2764万台だった保有台数は、55年(1980)に5000万台を超え、平成2年(1990)以降は6000万台へ、平成18年(2006)には7000万台へ増えてきました。36年間で約2.5倍に増え、今では日本人2人に1台を保有している計算になります(表1)。

平成20年時点で保有台数が500万台を超えた都道府県は、東京都(899万9000台)、大阪府(651万5000台)、埼玉県(543万6000台)、神奈川県(531万5000台)。人口の多い大都市と近郊に集中し、公的交通網の普及や自動車の保有・利用性、土地の形状や地域の広さ、気候などとも関係がありそうです。

販売されている自転車は、シティ車、ホーム車、折りたたみ車、

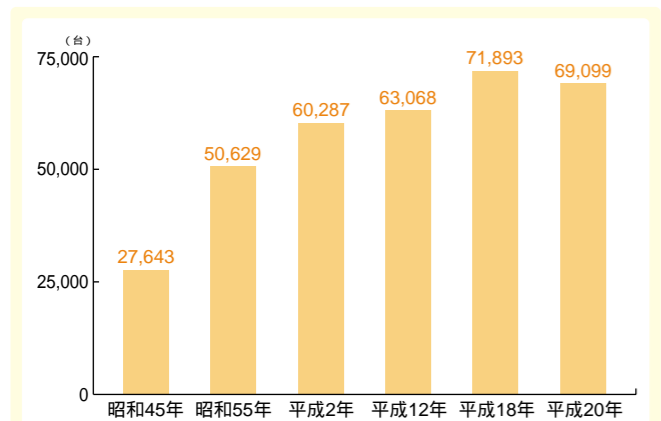


表1 自転車保有台数の推移

子ども車、幼児車、マウンテンバイク、スポーツ車、電動アシスト車、中古車などに区別されます。同協会による全国100標準小売店での販売動向調査では、平成22年12月にホーム車、幼児車、スポーツ車、電動アシスト車などは前年同期に比べ2割近く販売を伸ばしました。自転車は、劣化や家族の成長を機に買い換えるだけでなく、最近では快適な性能を求めて電動アシスト車に乗り換えたり、アクティブな趣味や通勤の手段としてスポーツ車への関心も高まっています(表2)。

車種別	対前年同月比 (%)
シティ車	107.4
ホーム車	120.0
折りたたみ車	100.0
子供車	100.0
幼児車	120.0
マウンテンバイク	83.3
スポーツ車	127.3
電動アシスト車	118.2

表2 販売動向調査 (全国9地域、100店舗)

所有から利用へと変わる価値観

しかし、自転車の普及ほどには駐輪場の増設が追いつかなかったり、自転車へのいたずらや窃盗事件、乗り手のマナーの問題、道路事情が必ずしも自転車の通行に向いていないなど、自転車には解決しにくい課題があるのも確かです。

自動車の分野では「カーシェアリング」という言葉を頻りに耳にするようになりました。あらかじめ会員登録をした人々が特定の自動車を共同で利用することを指し、国が主導した実験段階を経て、今では全国で民間会社が参入し、街のあちこちでカーシェアリングの拠点をみかけます。

交通エコロジー・モビリティ財団による平成23年1月の調査では、わが国のカーシェアリング車両ステーションは、前年の3.4倍にあたる2917カ所へ、車両台数は同3.0倍の3911台へ、会員数は同4.5倍の7万3224人へと急増しています。所有から利用

へと、価値観が少しずつ動き始めていることがわかります(表3)。

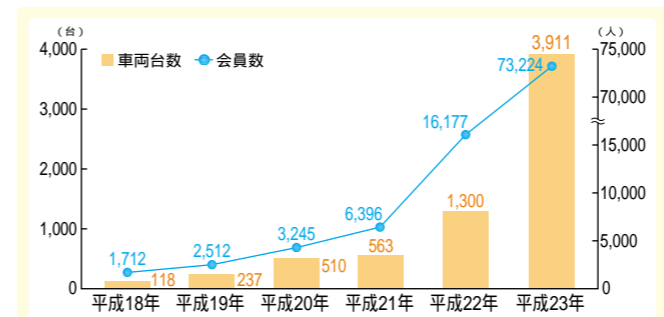


表3 カーシェアリング車両台数と会員数の推移

自転車 鉄道会社による駅型シェアリング

自転車の分野でも、徐々にシェアリングの事例が多様化してきました。

JR西日本は、主要な駅の近くにレンタサイクル「駅りんくん」の営業所を開設。1ヵ月の定期利用は1500~2500円、1回利用は300~700円。駐輪場代は不要で、パンクなど修理は営業所がしてくれるのが便利です。大阪市内では新大阪駅と西九条駅で使えます。

阪急電鉄の「阪急レンタサイクル」では、短期利用や1ヵ月・3ヵ月の定期利用があり、夏休みには休会制度を設けています。1ヵ月で1700円、3ヵ月で4800円、1日では300~400円ほどで、市内では三国駅と上新庄駅で利用できます。

主に、自宅と駅の往復を利用する「駅型」シェアリングですが、区役所や保育所、銀行、郵便局、営業先、スーパーなど自宅ではない場所へ行くことも想定して、短時間の料金制にしたり、最終バスに間にあわなかった時に利用できるよう夜遅くまで開いている営業所もあります。普通車だけでなく電動アシスト車を備えている営業所も増えてきました。

自治体と民間によるコミュニティサイクル

地域に自転車を市民に貸し出す拠点が複数あり、どこへ返却してもいい「コミュニティサイクル型」の自転車シェアリングも生まれてきました。関西では堺市が主導して民間に管理委託する「さかいコミュニティサイクル」、京都の民間会社が市内拠点で自転車の貸し出しと返却を行う「まちかどミナポート」などです。

コミュニティサイクルで最も著名なのは、フランス・パリ市が提供している「ヴェリブ」。07年から運用が始まり、300mごとに設けられたサイクルポートから自転車を借り出し、利用後は近くのサイクルポートに返すシステムです。早く返却するほど利用料は安く、どこのステーションに乗り捨ててもいいのが便利です。利用者が事前登録とクレジット決済をすることで、従来のコミュニティサイクルで問題となっていた自転車の盗難や紛失を防ぎやすくなりました。大半の利用者は短い距離に利用し、レンタル料はわずか。開始後1年足らずで、利用者はのべ2000万人を突破。今ではヴェリブの保有台数は2万台を超え、一躍、世界最大の規模に成長しました。

ヴェリブの運営会社の子会社が昨年3月から富山市で始めたのが「シクロシティ富山」。300mごとに自転車を貸出・返却するステーションを設置し、150台でスタートしました。登録者は24時間利用でき、最初の30分は無料、その後は早く返すほど安い料金設定になっています。公共交通機関用のIC乗車カードを使えば、月ごとの定額料金は500円と手軽で、短期利用の場合には7日間で1000円のパスがあります。

マンションの同居者で共用するシェアリングも

一方、集合住宅でも駐輪場不足が深刻な問題となっています。新築時には1世帯あたり1、2台程度の駐輪スペースしかなく、乗る人が増えれば駐輪場不足は恒常化します。最近では都心部でタワーマンションが急増し、世帯数に対して敷地が狭いため、駐輪スペースが不足する事態も生まれています。

敷地や共用廊下に自転車があふれ、乗っていない自転車が汚れたまま放置され、管理組合が古い自転車の処分を呼びかけたり、自転車を使わない人が使う人に譲ることを奨励するケースもあります。分譲マンションの敷地内に駐輪場を増設することは管理規約の変更にあたるため、総会での決議が必要となります。

そんな中で自転車をシェアリングする動きが始まりました。最近の新築マンションでは、事業主が何台かの自転車と駐輪場を用意し、引き渡し後は管理組合が所有し、運営にあたるケースもあります。

マンションでの自転車シェアリングは以前からもありましたが、管理員がいないと貸出・返却ができず、手間が煩雑なことから、なかなか広がっていませんでした。最近の新築マンションでは、エントランスのオートロックや住戸の鍵、宅配ロッカーなどに電子制御のキーやカードを使うシステムが登場し、自転車シェアリングを導入したマンションでは、自転車もそれらと連動したシステムに組み込んでいます。鍵の受け渡しや車両の貸出・返却が無人で自動化でき、誰が使ったかはICカードのシステム上で把握できるため、乗り捨てや乱暴な利用の抑止にもなります。

マンションでの自転車シェアリングは始まったばかりですが、入居者は歩いて行くにはやや遠いショッピングセンターや商店街、少し離れた場所にある金融機関や公的機関などに行くときに利用したり、自転車を買い換えせずにシェアリング自転車を使う道を選択したりして、駐輪場不足を補完するシステムとなっています。

自転車シェアリングは試行錯誤段階で、サイクルポートの拠点の数や位置、設置や運営の費用負担、事故が起きた時の責任や処理、自転車の整備や劣化した時の更新方法など、これから考えなくてはならない問題もあります。

自転車は、私たちの暮らしを便利にしてくれますが、街全体の利益や将来性ともかかわる問題の一つ。公共交通機関と自転車を組み合わせながら自動車への過度な依存を抑えられれば、都市部での渋滞解消や環境保全にも役立つ存在です。一人ひとりの利便性や快適性のみを追求するだけでなく、これからも自転車と街の未来を多角的に検証していく必要があるのではないのでしょうか。

暮らしと文化のショーウィンドウ 百貨店が届けた豊かさの歩み

まちの中心にあり、都市のシンボリック的存在と言える百貨店。
大阪では今春、梅田にまた一つ誕生し、さらににぎわいをもたらさそうです。
大阪の百貨店はそれぞれ歴史が古く、日本の近代化に伴って発展拡大。
衣食住から娯楽、文化といったあらゆる面で人々をリードしてきました。
その歩みを振り返れば、まちと人が育んだ豊かさのルーツを知ることができそうです。



肥田皓三さんに聞く、大阪の百貨店

人々に提示した
「絵に描いたような理想生活」



肥田 皓三さん

明治後期から昭和にかけて次々登場した百貨店の成り立ちには、大きく分けて二種類あると言われます。今は大阪から姿を消し、また経営統合されたものもありますが、長く大阪人に親しまれてきた店をあげると、江戸時代より続く呉服店から百貨店に進出した三越、高島屋、大丸、そごう（十合）、松坂屋。一方、昭和に入って、電鉄を母体に主要駅に直結したターミナルパートとして誕生した阪急、近鉄（当初は大軌百貨店と大鉄百貨店）阪神。その発展の歩みは、大阪が商工業都市として「東洋のマンチェスター」と称されて躍進し、日本一の大都市「大大阪」になってゆく高揚の時代と重なります。呉服店系の各店は「出張式販売」から「座売り式販売」、そして現行の「陳列式販売」（当初は下足預かり方式だったが、やがて土足に）へと転換をはかり現在の形になりました。そうして、日本が急速な近代化を実現していく中で百貨店は大きな役割

を担っていきます。上方庶民文化研究の第一人者で元関西大学教授の肥田皓三さんは、昔の大阪の風俗文化を知る好材料として百貨店の稀少な資料も蒐集し研究なさっています。その中で注目される一つが、明治から昭和にかけ各店が定期的に発行した機関誌。衣類雑貨の流行や新しい高級日用品を紹介し、人々の憧れをかきたてたカタログです。肥田さんはこう言います。

「百貨店の根幹にある営業目的は『絵に描いたような理想的な暮らし』を提示すること。着物から家具類、壁にかけられる絵など、それにふさわしい品物を何でも揃え、先立って見せてゆく、というモデルルームであり夢がある場所です。たとえ買えなくても、その時代の一番理想的な生活や環境を見ることによって、お客さんも向上していったと思います。雑誌は『夢の生活の材料はお揃えしております』という、いわば見本。百貨店は宣伝としてこ



大丸の機関誌「たいまる」はどれもモダンな表紙（昭和2～3年）（肥田皓三氏所蔵）

れを総力をあげて作り、広くお客さんのもとに届けたんです」。高島屋は明治35年、三越が明治36年、大丸も明治41年にはこうした機関誌を創刊しています。

最大の功績は
「展覧会と美術部、食堂」

すでに戦前、モダンな美しい高層建築を建て、エレベーターや冷暖房を完備し、ショーウィンドーを飾り、流行の発信源となった百貨店。人々の価値観の転換を緩やかに促しながら、ワクワクさせる「ハレの場」となりました。肥田さんは、昭和5年に大阪の島之内（当時南区）で生まれ、百貨店を含め戦前の大阪中心部のにぎわいを体感。さまざまな視点から研究もされた肥田さんは「戦前戦後を通じて、百貨店の大きな仕事は、展覧会と美術部、それと、食堂」と語ります。

「昭和の10年くらいまで大阪には美術館もなかった。博物館ができたのは戦後です。大正から昭和にかけて、百貨店がその代用をして展覧会の会場になり、いろんなテーマの展覧会を催していく。それで大阪の人の頭の文化水準がすごい上がるわけです。各百貨店の美術部の仕事も大きい。高島屋の美術部のは本になっているほどです。阪急も美術の月刊雑誌を作り日本画・洋画の最高の画家を集めて発表会をした。そうやって市民の意識を高めた文化的な功績、貢献という

のは相当なもんです」。先んじて明治40年に美術部を設けた三越をはじめ各百貨店は美術・工芸関連の展覧会に力を入れ、「美」を紹介普及し人々の見る目も養いました。「百貨店の催し物を見て、人は何かもらって帰ってくると思う。それで儲かるかということだけでなく、連綿と続け力を入れて来てくれているのは、大阪の人にとってありがたいこと」

一方、家族連れのお楽しみとなったのが百貨店の食堂。明治36年に東京の白木屋に初の百貨店食堂が誕生し、大阪の各百貨店にも食堂がお目見えします。中でも阪急は七・八階の食堂が大規模な広さを誇り、安くておいしい多彩なメニューで庶民に大好評を博します。一方、高島屋は地階・七階の食堂のほか、サロン風の近代的な「新食堂街」



阪急百貨店8階洋食堂（昭和10年頃・阪急電鉄所蔵）



高島屋大阪店東洋一の大食堂とよばれたサロン（高島屋所蔵）

も完成させ食通の大阪人を喜ばせました。こうして各百貨店は「食」も大きな売りにするのです。

「百貨店の食堂で家族が揃ってごはんを食べるといのは、大阪の人にとって一番の幸福の実現やったのと違いますか。大人になっても幸福やったなあという思い出になっていると思います」

生活、娯楽、文化の全般で
大阪人に貢献

百貨店はひときわ高い建物で、展望のきく屋上の遊園地は、子どもの格好の遊び場になりました。「ペットの売り場もあり、百貨店の屋上が子どもにとっては一番うれしい場所。大阪の子どもみんなに思い出があるでしょう」と言う肥田さんは、日本橋三丁目にあった松坂屋新館の屋上にできたプールに足撃く行ったとか。「高さが2mくらいの子供用のプールができて、夏になったら、ほんとによかった。立派なプールでした」

また、三越やそごう、大丸、高島屋、松坂屋には劇場もできます。音楽会や多様な文化イベントが開かれ、独自に音楽隊やバンドを結成した百貨店もあります。住宅建築や結婚相談、健康相談も手がけるなど、百貨店は生活文化娯楽全般の牽引役を果たしました。

肥田さんは、先の機関誌も含め百貨店の新聞広告も一般の人々に与えた影響は大きいと言います。「広告のデザインなど知的なセン



昭和8年頃の髙島屋（高島屋所蔵）

スを見て、何げなしに、文化水準の高い何かをもらったのと違いますか」

一方、戦前に建てられた百貨店は名建築が多かったのも特長。「昭和5年から昭和12年にかけて百貨店の建築はデザイン的にも急上昇し、洒落て上品になっていきました。なくなったのが惜しいそごう（設計・村野藤吾）など、この時代の趣味が洗練されてゆく一番見え面が建物に表れ残ったんです。今は、百貨店全盛時代の姿のまま残っているのは大丸（設計・ヴォーリス）だけ。世界的に見ても非常に優れた百貨店建築です。大事に思うてほしい」

多くの貢献をして来た百貨店はこれからどんな役割を果たすのでしょうか。「今も、美術の展覧会や食堂街は充実していて伝統を守っています。ただ、一般の生活水準が上がりました。文化度も高い。昔のような役割は終わったかもしれません。でも、若い人もお年寄りも百貨店に行きます。今後の百貨店がどういう形になるのか、楽しみにしていますね。私はやっぱり百貨店というものが好きですから」と微笑み、期待を寄せる肥田さんです。



デザイナーの文化も花開いた百貨店、
夢のあるイメージが定着した

橋爪 節也さん

橋爪節也さんは大阪大学教授で、とりわけ近代大阪の美術に造詣が深い美術史家でもあります。その研究の一つの集大成と言えるのが「モダン心齋橋コレクション」（国書刊行会）。この本は600点の写真・図版を散りばめ、大阪が「大大阪」と言われた時代の心齋橋周辺の記憶をまとめたもの。中央区島之内に生まれた橋爪さんは、心齋橋とその界隈を「モダニズムを凝縮した地域の一つ」だったと記し、並んで建てていた百貨店の大丸とそごうについてはこう語っています。「ぜいを尽くして夢を売り、心齋橋でひときわ華やかな中心になった。そごうが昭和10年に村野藤吾設計の建物が完成オープンした時の宣伝文句は『お遊びにお買い物に』。娯楽も流行もある身近な場所だったんです」。美術史家の観点から言えば「美術品や美的なものをリードし、建物自体も美術品みたいだった。そして、百貨店にはデザイナーの文化みたいなものもあつた」と言います。大正～昭和にかけ百貨店が宣伝を展開し確立していく



◀長堀高島屋（昭和14年1月に閉店し統合された）と南海高島屋の宣伝が載る案内は、表紙が上村松園の絵（橋爪節也氏所蔵）

中で、それぞれ独自にデザイナーを育成。「宣伝部お抱えでポスターやチラシを作り訴求力を競った図案家は、デザイナーとして自立性が高まっていった」。そうした百貨店関連のチラシや案内、雑誌なども数多く蒐集している橋爪さん。「やっぱり、デザインや色などに惹かれます。生々しく時代を感じさせ、持ってさわって見ると、大阪のあの時代の人たちの洒落た気分が伝わります。色づかいが粋で洗練されていて文字もきれい」。まちの資料を集め出したら止まらなくなったと、古い百貨店のものも愛おむように眺め「いい時代だったことがよくわかる」とも。「今の百貨店は豪華というイメージは変わってきていますが、安売りはしても良いもののイメージは壊さずに信用を保っている。大正～昭和にかけて大きく発展した時に、そういう夢のあるイメージを定着させたんだと思いますね」



大丸のデザイナー・金山新六がデザインした昭和2～3年頃の丸のショーウィンドウ（西田彩子氏所蔵）

4回連続企画 定年前から考えたい住まい選び

第4回 「高齢者住宅選びのチェックポイント」

- 自立向け高齢者住宅の場合
- 要介護者向け高齢者住宅の場合



公的施設に加えて、有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け分譲マンションなど高齢者住宅の種類が増えていますが、どのように選択すればよいのか、最終回にあたり整理をしながらチェックしてみたいと思います。

自立向け高齢者住宅の場合

介護認定を受けておられない自立した高齢者から要支援1・2の方、アルツハイマーなど認知症の診断が出ていない方が対象になります。ただ現在は、有料老人ホーム、高専賃、分譲についてはその種類だけで選ぶことはお勧めしません。なぜなら重い認知症や寝たきりなど、重介護になっても住み続けられるのは一般的に介護付き有料老人ホームと思われがちですが、高専賃や分譲の一部にはその仕組みがあるものもあり、名称だけで判断できません。また今後の改正により、高専賃という名称はなくなり、有料老人ホームと合わせて サービス付き高齢者向け住宅 に統合されていきます。

自立向けの場合は本人自身が選ぶので、その方の価値観が大きく左右します。しっかり見きわめましょう。

まずはどのような仕組みになっているか、です。多くの方は万が一、自分に介護が必要になった時に最期まで見てくれるところ、と希望されます。が、中には「介護になったら子どもが看るので、今安心して住める住宅を」というケースもあります。どのような状態まで住めるか確認しましょう。

規模については、たとえば200戸以上の大規模よりも、30戸以内の小規模の方が人間関係が密になるでしょう。いずれにせよ、住んでいる方の顔が見える安心感がありますが、必ず見学して雰囲気を見てください。

共用スペースやサービスについては費用とほぼ比例します。麻雀室やカラオケルーム、シアタールームなど共用スペースが多くなれば入居時の費用が高くなります。また入居者の対応をす

自立向け	
住宅	有料老人ホーム シニア向けサービス付き分譲マンション 高齢者円滑入居賃貸住宅(高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅) シルバーハウジング
福祉施設	ケアハウス 軽費老人ホーム 養護老人ホーム
要介護者向け	
住宅	有料老人ホーム グループホーム 高齢者専用賃貸住宅(要介護者用)
医療施設	老人病院 老人保健施設
福祉施設	特別養護老人ホーム ケアハウス(介護付き)

るスタッフの数が多ければ管理費も高くなります。費用にかかる内容をよく知ることです。つまり高いことには意味があります。

将来の介護が不安だから住み替えるわけですが、介護だけが目的ではないはず。元気な高齢期をどれだけ自分らしく安心安全に暮らせるかが大切です。

要介護者向け高齢者住宅の場合

要支援や要介護の介護認定を受けておられる方が対象となりますが、この場合自分で選択されることは極めて少なく、家族や身内の方が選ぶケースが多くなります。比較的費用の安い介護施設が一番人気ですが、待機者が多いため有料老人ホームや高専賃も選択肢にあがります。

ズバリ、サービス内容は費用と比例します。介護居室の広さは13㎡～25㎡程度ですが、建物が豪華で居室以外の共用スペースが多くなると入居時の費用は高くなります。毎月にかかる費用も基準以上の多くのスタッフが配置されていたり、看護師が24時間常駐していたり、理学療法士や作業療法士が常勤だと人件費がかかり、高くなります。

食事も冷凍食を温める場合と、その場で調理して提供する場合とでは当然費用が変わります。パンフレットを見て費用が安いから選んだのに、請求書が来ると高い、というクレームがあります。基本料金が安いと規定外のサービスが有料になり結果的に高くなることもあります。契約時に月額費用に含まれている内容をしっかりと確認しましょう。

最後に、高齢者住宅の場合は建物だけでなくサービスというソフトが付いているので経営者の理念を理解しておくことが大切です。たとえば「富裕層を対象とし、高級志向で手厚いサービスを提供する」「できるだけ入居しやすい価格帯に徹する」「入居者同士で支え合うシステムをつくる」など、何を目標しているかはさまざまです。それをよく理解した上で、自分に合った理念の高齢者住宅を選びましょう。

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
(次回予告「4回連続企画 リフォームで快適な住まいにリフォームの基本」)



「浪華芸子花見之図」一心斎 貞一(甲南女子大学図書館蔵)

江戸時代、天下の台所として繁栄した大坂は活気に満ちた商業都市でした。都市の賑わいと町人達の経済力は多くの遊興や娯楽の場を市中に生み出し、商都大坂は遊興都市としても知られていました。

なにわの遊楽の代表といえば、道頓堀の芝居を挙げることができるでしょう。上方芝居の中心だった道頓堀は、寛永3年(1626)に芝居小屋が設けられて以来、なにわの人々にとってなくてはならない遊興施設となりました。大芝居の角座・中座、中芝居の大西座・角丸座、小芝居の若太夫座・竹田座が並び、浜側には観客をターゲットに茶屋が軒を連ね、道頓堀界隈は市中一の盛り場として多くの錦絵、風俗画に描かれて

います。その賑わいは明治・大正・昭和に至るまで引き継がれました。

さて、道頓堀と並ぶ盛り場として、新町をあげることができます。新町は江戸の吉原、京都の島原と並ぶ幕府公許の遊里で、瓢箪町、九軒町など7町から成り、それらを総称して新町と呼びました。最盛期には2000人を超える芸妓を擁したといわれます。夜ともなると廓中はもちろん新町への道筋には人の往来が絶えず、その賑わいもまた大坂名物として画題になりました。

道頓堀や新町のほかにも、大坂の市中とその近郊には社寺仏閣を始めとする旧跡や花見、月見の名所など、さまざまな遊楽の場がありました。また、市中で行われ

では阿弥陀池で植木市が催され人々の人気を集めました。五月は住吉大社の御田植神事のほか、新町では芸子によるねりもの(仮装行列が行われました)。六月の大坂は祭り月で、なんといっても天神祭で人々の祭り気分は最高潮に達します。七月は朔日から天王寺の千日参り、十四日が盂蘭盆で市中各所で盆踊りが行われ、なかでも新町、北新地の盆踊りが人気でした。夏が終わると月見です。難波堀江に船を浮かべて観るのがよとされていました。

こうした名所への遊山・年中行事を楽しむ人々の様子も錦絵や風俗画に盛んに描かれました。「浪華芸子花見之図」は満開の桜の下に色とりどりの美しい衣装を纏った芸子を描いた錦絵で、華やかな画面から春爛漫の愉しさが伝わってきます。

道頓堀の芝居、十日戎に天神祭り、花見、月見を始めとする年中行事。豪商から庶民に至るまで、なにわの人々のくらしはさまざまな遊びと楽しみに満ちていました。企画展「なにわの遊・楽 芝居・祭り・花暦」(4月23日～5月29日)では美しい錦絵や風俗画を通して、なにわの遊楽を紹介します。

(住まいのミュージアム学芸員 深田 智恵子)



図1「十日戎」生田花朝(今宮戎神社蔵)

る年中行事も人々の大きな楽しみでした。

江戸時代の名所案内記や風俗誌に記載されている、なにわの年中行事と遊楽をみてみましょう。正月は二日の初風呂に始まり、道頓堀の初芝居、十日は今宮戎神社の十日戎(図1)。三月になると住吉浦の潮干狩り、桜の宮の花見、四月八日の灌仏会



本展覧会は平成22年12月18日～平成23年2月11日を会期として、大阪市立住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)にて、増田健一氏の昭和30年代の家電コレクション約200点を中心に、雑貨やポスター・チラシなど約500点を展示した。増田氏のコレクションが一堂に展示されるのは本展が初めてである。36日の開催期間中に23,000名を超える来場者があった。これは当館でこれまで行った企画展の中で最多の来場者数である。

展示した面白家電

昭和30年代は家電の革命期であった。炊飯器や洗濯機は家事の負担を大きく軽減し、テレビは家庭の娯楽のあり方を根底から変化させた。これらの家電は改良を重ねながら、現在も使い続けられている。定番の家電が生み出される一方で、来場者の目を引き付けた「面白家電」もこの時期に発売された。

岩崎通信社製の「ボースホーン」という電話機は、2つの電話機が背中合わせになった形状だが、2つのダイヤルに対して受話器はひとつである。2人が向かい合わせに座る机の中ほどに置くと、2台電話が必要ところが1台で済む。なかなかのアイデア商品だが、受話器はひとつしかないため、同時に2人が電話を使うことはできない。2台電話機を置いたほうがより便利かもしれない。この電話機をポスターで見て、気になって来場したという方もいらっしゃった。今回の面白家電ナンバーワンと言えよう。



「ボースホーン(岩崎通信社製)」
昭和38年

平均的なテレビが、大卒初任給の約8倍と高価だった昭和31年。テレビへの憧れの気持ちが形となったのだろうか、テレビ型の家電が製作された。下に示す家電は、ブラウン管を模したパネルをもち、小型テレビの形をしているが、その実はラジオ



「テレビ型ラジオ シネマスーパー(早川製)」
昭和31年 10900円

である。

増田氏は解説においてこの一見テレビであるラジオをめぐり、「お父さん、けったいなラジオ買ってこんといて!」という夫婦喧嘩が繰り広げられたのではないかと推測を披



会場の様子(撮影:京極寛)

露し、来館者に当時のあたたかな暮らしの情景を想像させた。また、昭和37年発売の松下製の最高級品ガスストーブもテレビのような外見をしている。これは当時、テレビのデザインが斬新さと高級感を併せ持つデザインとして認知されていたためと考えられる。

実物体験イベント

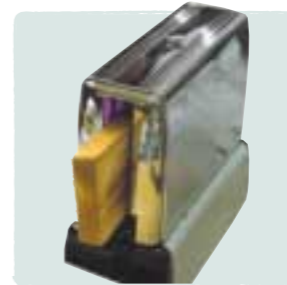
増田氏のコレクションは保存状態が良く、現在でも実際に使用することができる。ご自宅では昭和29年製の電気コーヒポットで入れたコーヒーを振る舞われ、白黒テレビで番組を見せていただいた。そんな増田氏の「みなさんに使って喜んでもらいたい」という思いから、白黒テレビによる「なつかしのCM上映」と、調理家電を用いた朝食イベントを実施することとなった。

朝食イベントで使用した家電のうち、最も参加者の目を引いたのは「ウォーキング式トースター」であった。トースターの側面にあ



増田健一氏のデザインによる
イベント参加記念ハガキ

るスリットからパンを差し込むと、パンがトースター内部をウォーキングして反対側から焼けて出てくる仕組みである。こんがりきつね色に焼けたパンが少しずつ顔を出し、皿に着地するまでを見守っていた参加者からは歓声があがった。また、ゆで卵器は水加減によって半熟から固ゆでまで、ゆで加減を調整することができ、コーヒーマーカーもシンプルながら本格的な味を実現可能など、レトロなデザインを楽しむだけでなく、機能性を評価する意見があった。



「ウォーキング式トースター(東芝製)」
昭和35年

このような展示資料を「体験」することを望む声に応えるため、当館では、学習で訪れる子ども向けに蚊帳体験コーナーを毎年設置している。今後も、通常の「見る」展示に加え、「触れる・嗅ぐ・味わう・聴く」などの五感で体験する試みを行っていきたい。

増田健一氏へインタビュー

増田さんは20年にわたって全国からコレクション収集し、保管されています。1年前からご自身のブログ『なつかし堂の昭和家電「小」博覧会』で少しずつ公開をされています。初めに展示をしようと思われたきっかけを教えてください。

増田 2010年の冬、「南海電車展 - 鉄道コレクターの軌跡 -」(天理大学附属天理参考館)という展覧会を見ました。その鉄道コレクターの方は私と同年なのですが2年前に亡くなられたそうです。おそらくご遺族がコレクションを博物館に寄贈されたんでしょうね。その時に、「人間いつどうなるかわからないので生きているうちに皆様に見てもらおう」と考えました。

初めてコレクションを拝見させていただいた時、これまで見た家電よりさらに「当時の家電の魅力」のようなものを感じたのですが、コレクションを収集される時にどのような点にこだわって収集されているのでしょうか?

増田 昔のモノなら何でも良いという訳ではありません。状態の良いもの。デザインの良いもの。そしてエポックメイキングの(時代を切り開く画期的)なもの。一言で言うなら、私の感性に訴えかけてくるモノを集めています。

展示された家電には冷蔵庫や洗濯機など大型のものがいくつもありましたが、どのように保管されているのでしょうか?

増田 全て自宅に保管しています。部屋に入りきらないので玄関にも洗濯機・テレビ・冷蔵庫を置いているのですが、「風水」では玄関に物を置いたらいけないと聞いて、ちょっと心配です…。

「昭和」を展示する意義

近年、テレビや映画などで「昭和」を題材とした番組や作品が製作され、全国の博物館においても昭和の暮らしをテーマにした展覧会が数多く開催され、人気を博している。

本展覧会の来館者は、かつて使用していた道具を見たり、触れたりすることを通して、「むかしの暮らし」に思いを馳せる様子が見られた。アンケートに寄せられた「懐かしくて涙が出ました」という言葉に示唆されるように、昭和の暮らしを振り返ることによって感動や癒しの効果が期待される。

博物館は、過去の資料が展示されている「知識獲得の場」としての役割に加え、そこでしかできない体験を通じて「癒しを提供する場」としての役割が今後求められていくのではないだろうか。

(大阪市立住まいのミュージアム学芸員 服部 麻衣)

会場で実物を見ながら解説をする「ギャラリートーク」を行っていただきました。増田さんの解説が良かったという感想がたくさん寄せられましたが、ご自身の手ごたえはいかがでしたか?

増田 当初の予定では隔週の日曜日に行う予定でしたが、お客様が大勢いらして下さったので嬉しくなって、土・日ごとに1日2回も行ってしまいました。実際に使ってみたくという要望に応じて、子どもさんに洗濯機の絞り器や冷蔵庫の開閉、電気パサミの体験してもらったのも良かったのでしよう。

ユーモアにあふれる楽しい解説で、参加者の皆様が笑顔で感想を言い合っておられるのが印象的でした。最終日には50人以上の方が参加されていました。展示物解説のキャプションには、増田さんのホームページに掲載されている文章をほぼそのまま使わせてもらいましたが、これも分かりやすく面白いと評判でした。大盛況だった展覧会もいよいよ終わりを迎えました。今後の展望はいかがですか?

増田 今回初めて展示をして、こんなに多くのお客様にお越しいただいて、「懐かしい」「当時の日本の勢いを感じて元気をもらいました」など、こんなに喜んでいただけたとは思っていませんでした。こちらまで嬉しくなりました。「また開催してください」と言ってくれたので、できれば展覧会を今後も開催して、多くの方に喜んでもらえたら嬉しいです。



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。
定員があるイベントは8階受付で整理券を発行します。

常設展

夏祭の飾り
平成23年 4月16日(土)～9月4日(日)



季節のしつらい
建具替(夏建具)
平成23年 6月18日(土)～9月4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～3時

4月9日(土)

出演・演目: 桂 出丸「花筏」
桂 治門「牛ほめ」



4月23日(土)

出演: らくてん会

5月4日(水・祝)
「林家 小染一人会」

演目: 「世帯念仏」
「胸乱の幸助」



5月8日(日)

出演・演目: 笑福亭 遊喬
「住吉籠籠」
桂 華紋
「色事根問」



6月5日(日)

出演: 桂 出丸 他

4月17日(日) 5月15日(日) 6月19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



4月10日(日)

琴の演奏会

時間: 午後2時～2時40分
出演: 澤 千左子・邦楽琴座 飛天
曲目: 「春よこい」「朧月夜」他



5月1日(日)

町家で歌う子守歌

時間: 午後2時～3時
出演: 岩井ゆき子
(ジャズシンガー)
曲目: 「竹田の子守歌」
「鯉のぼり」他



6月12日(日)

上方の華と粋一座敷舞

時間: 午後2時～3時
出演: 舞手 / 山村 若緑之、山村 若吉雄、
山村 若祥女、春増 由伽
地方 / 菊央雄司、菊央柳ゆかり



ワークショップ

GWは今昔館で遊ぼう!

時間: 午後1時30分～
午後3時～
午後0時30分より8階受付にて整理券発行
対象: 中学生以下、小学3年生以下は保護者同伴
(入館料別途)が必要です。

5月3日(火・祝)「かわりびょうぶを作ろう」

材料費: 400円
定員: 先着順各15名



5月5日(木・祝)「端午の節句 - かしわ餅を作ろう -」

材料費: 無料
定員: 先着順各20名



4月10日(日) 5月8日(日) 6月12日(日)

おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

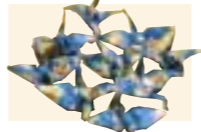
時間: 午後2時～4時頃
材料費: 無料



折り紙で遊ぼう!

4月16日(土) 6月18日(土)「折り紙を折ろう」

時間: 午後1時30分～ 午後2時30分～
材料費: 100円 対象: 中学生以下
定員: 先着順20名



5月15日(日)

「鶴のつなぎ折り」

時間: 午後2時～4時頃

4月3日(日) 5月1日(日) 6月5日(日)

絵本で楽しい1時間

時間: 午後2時～午後2時30分



4月17日(日) 5月15日(日) 6月19日(日)

今昔語り

時間: 午後2時30分～午後3時



ご案内

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。

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

「建築家とつくる住まい入門」
～心と体と地球に優しい住まいづくり～

4月23日(土)
「手触りの良い木の住まいづくり」
5月21日(土)
「心理効果を考えた住まいづくり」
6月25日(土)
「悪条件をプラスに変える住まいづくり」
時間: 14:00～16:00 会場: 5階研修室
講師: 長谷川 総一 栄 隆志 濱田 猛
(日本建築家協会近畿支部所属建築家)
定員: 50名 申込締切: 各回2週間前

住まいのなるほどセミナー

「からだ」で学ぶ賢いリフォーム」
～シニアライフを楽しむ～

5月14日(土)
「女性建築士による“住まいの水廻り”」
6月11日(土)
「女性建築士による“住まいのバリアフリー”」
時間: 14:00～16:00
会場: 5階研修室 3階ホール
講師: 藤原 由紀 山本尚子
(大阪府建築士会女性分科会所属建築士)
定員: 50名 80名 申込締切: 各回2週間前

住まいのなるほどセミナー

「カビない毎日のために」～住まいのカビを防ぐ～

日 時: 5月22日(日) 14:00～16:00
会場: 3階ホール
講師: 浜田 信夫(大阪市立環境科学研究所 農学博士)
定員: 100名 申込締切: 5月8日(日)

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。



住まいのなるほどセミナー

「住まいのDIY」
～室内のちょっと補修といすの張替え～

2回とも同じ内容で、身近にある道具や簡単に手に入るものを使って簡単な補修を実習します。
日 時: 5月27日(金) 5月28日(土)
14:00～16:30
会場: 3階ホール
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)
定員: 各回30名
申込締切: 各回2週間前



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

「親世帯、子世帯で考えよう! 整理・収納シンプルライフ」

日 時: 4月29日(金・祝) 14:00～16:00
会場: 3階ホール
講師: 吉本 とも子(ライフオーガナイザー)
原 佐智子(整理収納アドバイザー)
定員: 100名
申込締切: 4月15日(金)
団体: 整理収納相談ネット・おーさか



タイアップセミナー

「ちょっと待って! その契約! 家を買うときのポイント」

日 時: 5月29日(日) 14:00～16:00
会場: 3階ホール
講師: 国土交通省近畿地方整備局建設部建設産業課 担当
定員: 100名 申込締切: 5月15日(日)
団体: 国土交通省近畿地方整備局

タイアップセミナー

「ずーっとおおさかに住みたいねん!」
～リフォーム資金計画～

日 時: 6月4日(土) 14:00～15:30
会場: 5階研修室
講師: 平井 寛(ファイナンシャルプランナー)
定員: 50名 申込締切: 5月21日(土)
個別相談: 定員5組(1組50分)
団体: NPO法人
日本ファイナンシャルプランナーズ協会大阪支部

タイアップセミナー

「40年後のあなたのために! これぞ安心、マンション長期修繕計画」

日 時: 6月18日(土) 13:30～16:00
会場: 3階ホール
講師: 大槻博司、北村順一
(集合住宅維持管理機構主任専門委員、一級建築士)
定員: 100名(先着順) 申込締切: 6月4日(土)
個別相談: 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

「高齢化と借地・借家 問題解決法 ~今現場でなにが起きているか~」

日 時: 6月19日(日) 13:30～16:00
会場: 3階ホール
講師: 阿藤 英士
(不動産コンサルティング技能登録、一級造園施工管理技士)
林 青好
(不動産コンサルティング技能登録、福祉住環境コーディネーター)
定員: 100名(先着順) 申込締切: 6月5日(日)
個別相談: 定員6組(1組30分)
団体: 大阪府不動産コンサルティング協会

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。

大阪府耐震改修支援機構主催セミナー

「住まいの耐震化のすすめ」
～よくわかる耐震診断と耐震改修～

日 時: 4月17日(日) 13:30～15:30
個別相談会 / 60組(1組30分)
展示 / 12:30～16:30
会場: 3階ホール
講師: 杉村 憲治(耐震診断・改修をされた方) 他
定員: 100名(先着順)
主催: 大阪府耐震改修支援機構(06-6882-7033)

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のぞくことができます。

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)

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)、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

4月～6月の休館日	4/5、11～15(展示替え)、18、19、26 5/6、10、16、17、24、31 6/7、14、20、21、28
-----------	--

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

市外局番は全て「06」です。
各事業の詳細は、おおさか・あんじゅ・ネットおよび大阪市ホームページからご確認ください。
補助、助成事業の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。また、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。

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: 7月上旬の予定 2月募集: 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
市営すまいりんく(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

府営住宅
総合募集...募集月: 4月、6月、8月、10月、12月の各1~8日
シルバーハウジング・車いす常用户世帯向け募集は総合募集に統合。

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のでお問い合わせください。

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がいる世帯)に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

募集時期: 7月上旬、11月上旬、2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 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し込みできません) 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「民間すまいりんく(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 高齢福祉課 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。

車いす常用户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。

車いす常用户者向けケア付住宅()
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 障害福祉課 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 子ども家庭課 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: 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 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、二次予防事業対象者または、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(二次予防事業対象者の候補者)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せん)。なお、必ず事前に申請が必要です。

お問い合わせ	各区 保健福祉センター 保健福祉課
--------	-------------------

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。補助率:補助対象となる検討経費の1/3 上限:150万円

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

分譲マンションアドバイザー派遣(予約制・無料)

マンションの建替えや計画的な修繕・省エネルギー改修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)
--------	---

大阪市マンション管理支援機構

公共団体や、建築、法律などの専門家団体等が連携して、分譲マンションの管理組合を支援します。登録組合には、セミナーの案内や情報誌等を無料で送付します。

お問い合わせ	大阪市マンション管理支援機構事務局 (大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内) TEL 4801-8232 FAX 6354-8601
--------	---

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(昭和56年以前の建築物、ただし鉄筋コンクリート造は築後32年以上)を補助要件を満たす共同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。

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。

狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度(「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)(以下、「優先地区」という。))のみ)
優先地区において、幅員4m未満の狭あい道路に面する昭和25年以前に建てられた木造住宅等を除却する場合、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)。

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

一定の要件を満たす住宅の所有者等に対して、耐震診断・耐震改修に要する費用の一部を補助します。また、建築関係団体等と連携して設立した大阪市耐震改修支援機構から実績のある耐震事業者の紹介を行います。

らくらく耐震診断(耐震診断費補助)
耐震診断に要する費用の9/10(限度額:4万5千円/戸、18万円/棟)を補助。
耐震診断と耐震改修設計(工事費見積を含む。以下同じ。)をセットにした「パッケージ耐震診断」は、前段の耐震診断費補助に加え、耐震改修設計に要する費用の2/3(限度額:10万円/戸、18万円/棟)を併せて補助。

なっとく耐震改修(耐震改修工事費補助) **優遇措置は平成23年度まで**
耐震改修工事に要する費用の1/2(限度額:100万円/戸)を補助。1階のみ又は寝室等の一部屋だけを補強する耐震改修工事等も補助対象。

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

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にかかる費用の全額、ならびに除去・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、事前着工や建物の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、平成23年4月1日以降の予定です。

お問い合わせ	大阪市計画調整局 監察課 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 住宅政策課 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求められる設備・施設等の整備、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、広く情報発信していきます。認定物件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
--------	--

都市防災不燃化促進事業(今里筋沿道:緑橋~百済貨物駅)

地域防災計画に定める避難路のうち、本市の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、一定の基準に適合する耐火建築物等を建設される方に助成を行います。

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。

住まい・まちづくりネットワークからのお知らせ

住まい情報センターと住まい・まちづくりに取り組むNPOや専門家団体等が連携・協働して行うタイアップセミナー・イベントの23年度第1回実施団体が決定しました。開催の詳細は、あんじゅ誌上やホームページでご案内します。第2回募集については「住まい・まちづくり・ネット」をご覧ください。

<http://www.sumai-machi-net.com/>



NPO法人もく(木)の会「木の家をつくらう」

団体名	事業タイトル名(仮称)
社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	プロがこっそり教える 賃貸住宅における物件選びと契約時の注意点
国土交通省近畿地方整備局	ちょっと待って! その契約! 家を買うときのポイント
NPO法人 集合住宅維持管理機構	40年後のあなたのために! これで安心、マンション長期修繕計画
大阪土地家屋調査士会、境界問題相談センター	土地境界問題の予防と解決
NPO法人 日本マンションライフサポートセンター	シェアハウスについて知ろう! ~シェアハウスの現状と今後~
NPO法人 住宅長期保証支援センター	住宅履歴の蓄積活用とお役立ちリフォーム補助金について
NPO法人 日本ファイナンシャルプランナーズ協会大阪支部	ずーっとおおさかに住みたいねん! ~リフォーム資金計画~
整理収納相談ねっと・おーさか	整理収納で暮しの環境改善セミナー
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	サービス付き高齢者住宅の種類と選び方
大阪府不動産コンサルティング協会	高齢化と借地・借家問題
社団法人 日本商環境設計家協会	こどもたちと創る商店街
NPO法人 もく(木)の会	木の家をつくらう! ~瓦の葺き方を知ろう~
おおさか河内材利用促進ネットワーク協議会	地産地消・木の家づくり講座 大阪の森生を見てみよう!

みんなの声

ミニチュアの家、柱の名前、順番、組み合わせ方のすべてよかった。壁の左官職人さんが実際に指導してくれてよかった。家の組み立てがパズルみたいでおもしろかった。きっちりまるようにする技術がすばらしいと思います。漆喰を塗る体験が貴重でよかったと思います。(「親子deセミナー 木の家をつくらう」受講者アンケートより)



実際的なことから法律的なことまで大変参考になりました。最後の個別の質問に答えていただいたのが参考になりました。引越して気をつけたいことなど具体的な話があり、わかりやすかった。

(「必勝! 引越術」受講者アンケートより)



住まいのQ&A

Q 賃貸住宅の「めやす賃料」とは何ですか?

A 住宅の賃借にかかる全費用を月額換算した金額

住宅を4年間賃借した場合に必要な家賃、共益費(管理費)、敷引金、礼金、更新料を合計したものを48ヵ月で割り、1ヵ月あたりの金額に算出したものを「めやす賃料」といいます。その4年間に賃料などの条件が改定されなかったと仮定して算出します。仲介手数料や更新事務手数料、町会費、鍵交換費用、原状回復特約費用、定額の設備使用料、賃貸保証会社への保証委託料、損害保険の保険料等は含まれていません。

敷引きや礼金、更新料などは地域や物件によって商習慣や条件が異なることから、借主が見知らぬ地域へ引っ越した時や、前もって知識がない時には、更新や退居の時にとまどったり、思わぬ支出が家計に影響を与えたり、家主とのトラブルに発展したりすることが少なくありませんでした。そこで、(財)日本賃貸住宅管理協会が、借主が支払う金額を容易に理解でき、公正・公平な判断で物件を選択し、不動産業者とのトラブルを未然に防ぐ目的で、募

集広告をはじめ申し込み書などに実質賃料と共に「めやす賃料」を表示するシステムを導入しました。ただし、まだすべての賃貸物件の取引で表示されているわけではありません。

複数の物件を比較する時に、家賃が同じでも、初期にかかる費用や更新時にかかる費用が異なれば、住宅に関する費用総額が異なってくるに着目できるのが「めやす賃料」という指標です。「めやす賃料」を知ること、入居後の生活設計をする上でも、トラブルを防ぐ上でも役立ちます。

計算例

家賃10万円/管理費5000円/礼金 家賃の2ヵ月/更新料 家賃の1ヵ月(2年ごと)の場合のめやす賃料は、
(10万円+5000円)×48ヵ月+20万円+10万円÷48=11万1250円

(今回は建築物環境総合評価システム「CASBEE」って何?)

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2つのマンションを「防災力強化マンション」(P12参照)として計画認定しました。

名称	建設地	完成予定
パークタワーあべのグランエア	阿倍野区旭町3丁目	H25.3
(仮称)大阪市阿倍野区松崎町計画	阿倍野区松崎町3丁目	H24.3

また、計画認定した次の2つのマンションが完成しました。

名称	建設地
エステムコート都島本通グッデイ	都島区都島本通4丁目
海老江サンライズ	福島区海老江8丁目

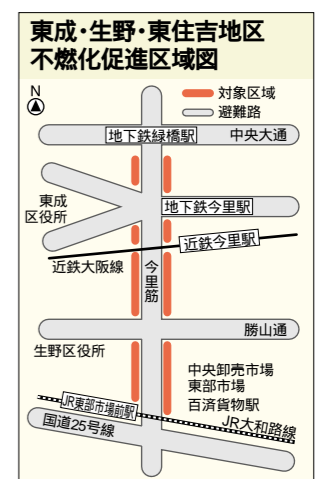
詳細は、大阪市のホームページからご覧いただけます。「防災力強化マンション」で検索してください。

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

都市防災不燃化促進事業の助成要件を緩和します!

現在、「東成・生野・東住吉地区」(今里筋沿道:緑橋~百済貨物駅)の道路境界から奥行き30mの範囲で都市防災不燃化促進事業を実施していますが、平成23年4月1日より、助成要件の一部を緩和し、一定の基準に適合する建築面積45㎡以上の耐火建築物、および、建築面積40㎡以上の準耐火建築物を建設される方に助成を行います。

なお、助成を受けるには工事に着手するまでに申請が必要です。事前にご相談ください。



広告募集!

住まいのガイドブック「あんじゅ」広告
7月、10月、1月、3月発行(募集時期は各号により異なります)

大阪府住まい情報センター
「おおさか・あんじゅ・ネット」バナー広告
5~7月、8~10月、11~1月、2~4月の3ヶ月単位で募集(即時受付)

お問合せ先 大阪市都市整備局住宅政策課 06-6208-9224
詳細は大阪市都市整備局ホームページよりご確認ください
(<http://www.city.osaka.lg.jp/tohiseibi/>)
※この「お知らせ」を掲載している枠にも広告を掲載できます!

住まい・まちづくり・ネット リニューアル!

<http://www.sumai-machi-net.com/>

住まい情報センターがプロデュースする
大阪の住まい・まちづくり情報を集めたサイト

住まい
まちづくり
ネット

QRコードを読み取れば、携帯電話からお申し込みできます。

住まい関連のイベントが探せる・申し込める!

大阪の住まい・まちづくり情報を集めたサイトを新しく更新しました! インターネットや携帯電話から簡単にセミナーのお申し込みができます。どうぞご利用ください。