

**住まいに関するご相談をお受けしています**

**■住まいの一般相談(随時/窓口相談・電話相談)**

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、相談員が窓口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/面接相談)(予約は1カ月前からお受けしています)。**

お申し込みの際は、相談員が一般相談で内容をうかがってから予約します。日程が変更になる場合がありますので、ご確認ください。

専門家相談日時	内 容
住まいの法律	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)
住まいの資金計画	隔週土曜日[10時30分~12時] 住宅取得やローン返済、高齢期の住まいと暮らしに関する資金計画等(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)
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、大阪府に在住、在勤また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(受付は当日の12時30分~15時30分 ※12時30分に相談を受ける順番の抽選があります)  
近畿税理士会による税務相談(予約制)…毎週土曜日(但し、2・3月を除く) 13時~16時(TEL 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しをサポートします**

大阪市内の公的住宅、UR都市機構の賃貸住宅の情報提供を行います。住情報端末を使って物件検索ができます。

**■住まい情報センター(住情報プラザ4階)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

1月~3月の休館日	1月1日~3日、10日、17日、24日、31日 2月7日、14日、21日、28日 3月7日、14日、21日、28日
-----------	---

**相談専用電話: 06-6242-1177**

●一般相談は住まい情報センター開館時間中お受けしています。



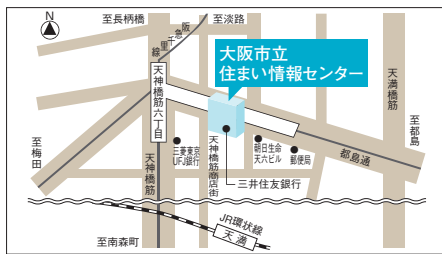
**■住まいのライブラリーがあります**

「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。図書の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4階)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
- JR環状線「天満」駅からは北へ約650m

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。「広告掲載」のお問い合わせは、大阪市立住まい情報センター TEL: 06-6242-1160

**住宅ローンやカードローンの返済などの相談に、カウンセラーがおこたえます。**

**カウンセリングサービス**

毎週水曜日 午前10時~午後4時 相談無料  
事前に予約が必要です。まずはお電話ください。

**06-6942-1612**  
※通話料がかかります。

**【こんな相談できます。】**

- わたしの場合、いくら借りられるの?
- 出産や子育て、定年などを考えた住宅購入資金計画は?
- 返済がしんどいけど、どうすればいいの?
- わが家にあった返済方法や、返済を軽減する方法は?

**知りたいことも、お困りのことも。**

**なんでも、ご相談ください。**

**銀行とりひき相談所**

一般社団法人大阪銀行協会 大阪市中央区谷町3丁目3番5号

**詐欺にご注意!**

●これってオレオレ詐欺?

●投資勧誘、未公開株など、うまい話は…?

銀行に関する知りたいことも、お困りのことも、お電話ください。

わたしたちは、ローンやクレジットの利用に関するご相談、預金の預入れや事業資金の借入れなど、銀行取引に関するさまざまな疑問にお答えしています。

**06-6942-1612 相談無料**

【受付】月曜日~金曜日(祝日および銀行の休業日を除く)  
午前9時~午後5時(通話料がかかります)

# 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  
**69**

2017年 冬号

特集 **住まいと相続税**



住むまち大阪Style  
**大阪港開港150年、発展をみつめた海辺で憩う**

住まいの基礎知識  
4回連載「親子で考える家のゆくえ」  
第3回 親の家が空き家になったら?

大阪くらしの今昔館news  
**新発見 大坂の豪商 廣岡家ゆかりの歴史資料**

大阪くらしの今昔館  
**重文民家のいまとこれからを考える**

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

〈今月の表紙〉  
**大阪港の賑わい**

江戸時代に川の氾濫によってできた天保山には松や桜が植えられ、大坂有数の行楽地として人々に愛された歴史があります。明治の終わりに築港ができ、大阪の海の玄関口として海運の拠点になりました。戦争で甚大な被害がありました。1990年7月大阪ベイエリアの集客と発展を目的とした再開発により、天保山界隈に複合型アミューズメント施設「天保山マーケットプレース」が開業。国内外のたくさんの観光客で賑わっています。

あんじゅは、春・夏・秋・冬に発行します。次号は平成29年3月31日発行です。



# 住まいと相続税



相続や遺贈によって取得した財産にかかるのが「相続税」。平成27年以降に取得した財産に対する相続税の基礎控除額が引き下げられ、それまで相続税がかからなかった人にも課税される可能性が出てきました。相続税についての基礎知識を知り、将来に備えましょう。

監修：門田 知也（近畿税理士会 調査研究部）

## 相続や遺贈で取得した一定の財産にかかる相続税

亡くなった人（被相続人）から、相続や遺贈（\*）などによって取得する「財産」には、現金や預貯金、有価証券、土地、家屋、宝石などのほか、貸付金や特許権、著作権など、「金銭にみつめることができ、経済的な価値のあるすべて」が該当します。亡くなった人の死亡退職金や生命保険の死亡保険金の一定額、死亡する3年前以内の贈与で取得した財産、生前に相続時精算課税の適用を受ける財産なども含まれ、これらの財産に相続税がかかります。

一方、取得した財産の中でも、墓石や公益を目的とする事業への寄附など、相続税がかからない財産もあります（表1）。

\*遺贈：遺言によって無償で他人に財産を与えること

【表1】「相続や遺贈によって取得した財産で相続税がかからない」もの

墓地や墓石、仏壇、仏具、祭具など日常の礼拝に使われているもの
宗教や慈善、学術、その他公益を目的とする事業に確実に使われるもの
心身障害者共済制度に基づいて支給される給付金
相続によって取得した生命保険金のうち「500万円×法定相続人の数」までの部分
死亡退職手当金等のうち「500万円×法定相続人の数」までの部分
個人で経営している幼稚園の事業に使われていた一定の要件を満たす財産 注）相続人のいずれかが引き続き幼稚園を経営するのが条件
相続税の申告期限までに国や地方公共団体、公益を目的とする事業を行う特定の法人への寄附。あるいは相続税の申告期限までに特定の公益信託の信託財産とするための支出

## 被相続人のうち相続税の課税対象者は4%強

平成26年の1年間に亡くなった人は、およそ127万人。このうち、相続税の課税対象となった被相続人は約5万6000人なので課税割合は4.4%（前年比0.1ポイント増）。20年前の平成6年当時には、被相続人は88万人、課税対象被相続人は4万5000人で、毎年じわじわと増えてきています（平成27年12月国税庁「平成26年分の相続税の申告状況について」より）。

平成26年の課税価格の合計は11兆4766億円で、被相続人一人あたり2億407万円となりました。それに対する税額の合計は1兆3908億円（前年1兆5367億円）で、被相続人一人あたり2473万円（同2824万円）。相続財産の金額の構成比は、土地41.5%、現金・預貯金等26.6%、有価証券15.3%、家屋5.4%、その他11.2%の順となり、ほぼ半分が不動産（土地・建物）ということになります。

## 平成27年相続開始分から相続税の基礎控除が変更

相続税をどのくらい払うことになるのかを計算する際には、まず、財産から「基礎控除額」を差し引きます。以前は、この基礎控除額が「5000万円＋（1000万円×法定相続人の数）」でしたが、税制改正によって27年以降は「3000万円＋（600万円×法定相続人の数）」に引き下げられました。

つまり、「配偶者と子ども2人」の場合、改正前の基礎控除額は「5000万円＋（1000万円×3人）」で8000万円でしたが、改正後は「3000万円＋（600万円×3人）」で4800万円に。控除額が少なくなった分、相続税の課税ラインが低くなります。

また、相続税の税率構造も変更されました。各法定相続人の取得金額に対する税率が、50%から55%へ引き上げられ、税率区分が6段階から8段階へ細分化されました（表2）。具体的に変わった部分は、取得金額が「2億円超～3億円以下」の税率が40%から45%へ、「6億円超」の税率が50%から55%へと高くなりました。

【表2】相続税の税率構造変更  
税額＝A×B－C

取得価格 (基礎控除後) A	改正前		改正後	
	税率 B	控除額 C	税率 B	控除額 C
1000万円以下	10%	0	10%	0
1000万円超 3000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
3000万円超 5000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
5000万円超 1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
1億円超2億円以下	40%	1700万円	40%	1700万円
			45%	2700万円
2億円超3億円以下	50%	4700万円	50%	4200万円
			55%	7200万円

たとえば、「遺産総額1億円を子ども二人で相続する場合」を、税制改正前と後で比べると、相続税は一人あたり175万円から385万円へ増えます。かなり増税感を感じるのではないのでしょうか。

こうした相続税の制度改正は、バブル後の地価の大幅下落の状況に対応したり、格差の固定化を防ぐ観点から行われたもので、平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用します。

## 未成年者や障害者の控除も見直し

さらに、相続税から次のようなものが控除されます。まず「配偶者の税額軽減」（配偶者控除）。配偶者が取得した遺産額が1億6000円までか、配偶者の法定相続分相当額までなら配偶者に相続税はかかりません。

次に相続人が20歳未満の場合の「未成年者控除」は、税制改正前は「6万円×20歳になるまでの年数」でしたが、改正後は「10万円×20歳までになるまでの年数」と控除額が増えました。

相続人が障害者の場合の「障害者控除」は、改正前は「6万円（特別障害者は12万円）×85歳になるまでの年数」でしたが、改正後は「10万円（特別障害者は20万円）×85歳になるまでの年数」となりました。

このほか、正味の遺産額に加算された「相続開始前3年内の贈与財産」の価額に対する贈与税額（「暦年課税にかかわる贈与税額控除」）、遺産総額に加算された「相続時精算課税の適用を受ける贈与財産」の価額に対する贈与税額が控除されます（控除しきれない金額がある場合は申告をすると還付を受けられます（相続時精算課税に係る贈与税額控除に限る））。

## 小規模宅地の特例の見直しや居住用宅地の適用要件の緩和

相続税の基礎控除の引き下げ等と併せて、相続人の居住や事業の継続に配慮する観点から、小規模宅地等についても、相続税の課税価格の計算の特例が見直されました。

まず、「居住用宅地の適用対象面積」が、現行の上限240㎡から上限330㎡に拡充されました。

次に、居住用宅地と事業用宅地を併用する場合、それまでは「居住用240㎡と事業用400㎡」の中で最大400㎡までと限定的に併用が認められていましたが、改正後は「居住用330㎡と事業用400㎡」の完全併用で、最大730㎡まで適用が拡大されました（貸付用はのぞく）。

「二世帯住宅に居住していた場合」には、住宅内で行き来ができるか否かにかかわらず、同居しているものとして特例が適用されるよう、要件が緩和されました。

「老人ホーム」に入所したことによって、被相続人が住まなくなった家屋の敷地については、「被相続人に介護が必要なため入所した」「居住しなくなった家屋が貸付けなどの用途に供されていない」という要件を満たせば特例が適用されます。



## すべての財産を見直し相続に備えた準備を

相続税の申告は、「相続や遺贈などによって財産を所得した人」が、「相続の開始を知った翌日から10ヵ月以内」に、「被相続人の住所地の税務署」に相続税の申告をします。原則として、申告書に記載された相続税額を、申告期限までに金融機関を通じて国に金銭で納付します。

しかし、相続税額が10万円を超え、納期限までに金銭で納付することが困難な場合には、納税者が延納申請することで、納付が困難な金額を限度に担保を提供し、年賦で納付をしたり、また一定の要件を満たせば国債や地方債、不動産などを物納に充てることができます。

突然亡くなって、残された者が困ったりしないよう、親世代は元気なうちに自分の所有する不動産や金融資産などすべてを点検し、総額いくらの財産を所有しているか、それを誰が相続するのか、相続税の予定額はいくらかを棚卸しながら考えていきましょう。

相続税の課税を回避したり、高齢者が保有する資産を若年世代へ早いうちに移転し、消費拡大を図ったりするために、「贈与税」の税率構造も見直されています。

贈与税は、その年の1月1日から12月31日までの期間の贈与に対して課税され、「暦年課税」か「相続時精算課税」を選択できます（表3）

このほか、父母・祖父母などから30歳未満の子や孫などに「教育資金」に限った一括贈与では受贈者一人につき1500万円までが非課税、父母・祖父母などから20歳以上50歳未満の子や孫などへの「結婚・子育て資金の一括贈与」については受贈者一人につき1000万円までが非課税となります。父母や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置もあります。

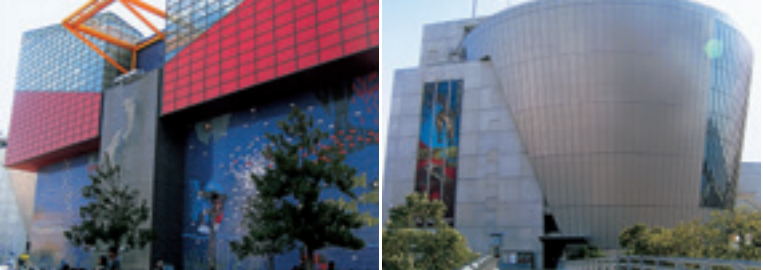
大阪市立住まい情報センターでも、相続税や贈与税に関するセミナーを開催していますので、積極的に受講したり、税理士やファイナンシャルプランナーに相談して、早めに相続の準備をしていきましょう。



【表3】贈与税の用語

<b>暦年課税</b>
従来の贈与制度で、毎年110万円までの贈与なら課税されない。税率は相続税と同様、平成27年以降は10%～55%の8段階に
<b>相続時精算課税</b>
60歳以上の贈与者から20歳以上の推定相続人である子や孫への贈与に対して、一定の税率で贈与税を納付し、贈与者が亡くなった時に相続税で精算する制度。贈与税額は（課税価格－2500万円）×20%で計算。一度選択したら、従来の「暦年課税」の制度は適用できない
<b>贈与税の配偶者控除</b>
婚姻期間が20年以上の配偶者から、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けた場合、贈与税の課税価格から2000万円控除できる。一生に一度だけ使える





世界最大級と言われる水族館「海遊館」 「大阪文化館」はアニメ系の展示会を中心に開催

## 大阪港開港150年、 発展をみつめた海辺で憩う

大阪港は海の玄関口。国内外の船が往来する国際貿易港として発展を続け、一方で、港を中心とした海辺のエリアは風景に憩うレジャーの場にもなっています。開港して今年で150年目を迎える大阪港。海をのぞむ港周辺には、まちの発展を支えた歩みが刻まれ、都心部とはまた異なる大阪の魅力に気づかせてくれます。

大観覧車も人気の天保山ハーバービレッジ

### 天下の台所を支え、 戦後復興に力強く貢献



大阪市港湾局  
総務部総務課長  
高橋秀之さん

慶応4年(1868年)7月15日に開港した大阪港。鎖国が終わり外国に向かって門戸を開いたこの「開港」により近代貿易港の歩みが始まりました。川口運上所(税関)が設置されて開港場となり、西区川口には石碑が残っています。しかし、川底が浅い河川港であったため外国の船に対応することが難しく、明治30年代に天保山に築港(今の大阪港)が作られ「戦前はこの築港が、大きな船が着く物流の中心になりました」と、大阪市港湾局総務課長の高橋秀之さん。

そもそも、大阪の歴史は古代までさかのぼり、難波津(なにわづ)、住吉津(すみのえのつ)と呼ばれた港が遣唐使の渡航など大陸との交易の要衝になったと言います。豊臣秀吉の時代に堀の掘削などで水運が整備され、江戸時代には大阪はまさに「水の都」となります。米や海産物など諸国の物産が集まる「天下の台所」として繁栄、北前

船や上方と江戸を結んだ菱垣廻船などが海運の物資輸送を担いました。

淀川や木津川、安治川の下流や河口部に港があったそうですが「大阪の港は河川港なので、どうしても上流から土砂が流れて来て土が堆積します。すると船の底がついてしまい入って来れなくなる。浚渫は河川港の宿命と言えます」と高橋さん。治水と水運のために天保年間に安治川が浚渫され、それにより出た土が盛られてできたのが天保山です。

一方、海辺の新田開発もさかに行われ、干潟干拓や埋め立てにより陸地へと変わり、大阪のまちは西に広がっていきました。同時に海岸線も港も西の沖へと位置を移動、そうしたまちの成り立ちを港の歴史は物語っています。

昭和に入り、大阪港は戦災と台風により甚大な被害を受けましたが、戦後の復興で安治川と大正の千歳堀を掘って広げる内港化を実施。「大きな船がつけられるように岸壁をより使い勝手がいいように整備しました。船で荷物を運ぶというのは地味に見えますが、ものすごく重要なこと。いろいろな所に船が着くことが可能になって物流機能が促進され、大阪の戦後復興と高度成長時代の発展に寄与できたと思います」。

### ベイエリアの観光と 物流拠点の両方を担う

大阪港は日本の五大港の一つ。国際貿易港として発展を続けています。埋め立てによって南港(咲洲)、続いて舞洲、夢洲という人工島も造成。国内外のフェリーの拠点港になっています。

また、平成2年夏、天保山ハーバービレッジや海遊館がオープン。その後、大観覧車もできて都心から20分で行けるとっておきの遊び場として家族連れやカップルの人気を呼んでいます。平成12年には、ユニバーサル・スタジ



大阪港からのぞむ海に沈む夕日



「帆船型観光船・サンタマリア」は天保山からベイエリアを遊覧



視界広く観察できる展望塔は望遠鏡を設置し写真を撮る人もたくさん

た大阪港。「もっと親しめる港にしていきたい。大阪港は物流を担う一面と、市民の憩いの場として水辺の景観や夕日を楽しめる一面とを併せ持っています。もっとにぎわうように盛り上げていきたい」。

江戸時代の浪花百景にも描かれ、大阪市の市章になっている「みおつくし」は昔の航路標識。大阪が商都としていかに港と結びついて繁栄してきたかを物語っています。これからも港は発展を支える重要な役割を担いながら、市民のやすらぎの地でもあり続けるのでしょう。

150年記念事業として、毎年、大阪港開港記念日の7月15日の前後に開催されている「大阪港みなとまつり」などで、さまざまなイベントも予定。



「アジアトレードセンター(ATC)」の岸壁はリゾート地のような光景



南港の海に浮かぶフェリー

### 野鳥園臨港緑地

#### 30年以上親しまれてきた 19haもの野鳥の楽園



右から野鳥ガイドの岩崎隆治さん、端薫さん、倉富数博さん、西野英雄さん

南港の「トレードセンター前」駅口から緑陰が心地よい遊歩道を歩いて約10分、そこに「野鳥園臨港緑地」(元・大阪南港野鳥園)があります。総面積19haの野鳥園は湿地が広がる雄大なパノラマ。ここが都会であることも忘れるような美しい野鳥の楽園です。

週末や祝日には、おおぜいの人々がやってきて望遠鏡をのぞいたり、望遠カメラで写真を撮ったり夢中な様子。その先には湿地で羽を休めるさまざまな鳥がいます。ここは大阪湾岸一帯に生息する水鳥を中心にした野鳥保護と環境保全を目的に、昭和58年9月に「南港野鳥園」として開園。長年親しまれてきました。平成26年春から名称と管理運営は変わりましたが、月に何度か(同ホームページ参照)野鳥ガイドの方たちが観察の案内をしてくれています。17人いるガイドさんは遠方通勤のものともしない専門知識と熱意のある方ばかり。

「積極的に声をかけて、観察のしかたやその時見ることが出来る野鳥など案内をしています。そうやってアプローチすれば、必ず感激していただける。望遠鏡も無料で見ることが出来ます。リピーターも多く、お子さんが学校からの見学で知り、親御さんを連れてまた来てくれたりします」。

#### 四季の野鳥と出会い、 憩い、学び、遊ぶ場を守る

これまでにこの野鳥園で観察された鳥は約250種にもものぼり、日本全国で見られる野鳥のほぼ半分の種類を見ることが出来ます。ここはシギやチドリを観察できることで知られ、春と秋には多くの渡り鳥が飛来し、冬はカモ類が多いとか。初めて来た人は、そ



大阪湾の海と湿地が広がる野鳥園は自然のパノラマの光景に驚くそう。また、湿地の東側には植栽によって豊かな緑が広がり「水鳥と林の鳥の両方を観察することができるのが特徴」とも言います。

また、野鳥だけでなく干潟の生き物や水辺の植物など、さまざまな切り口の研究に利用できる場所。「憩う、学ぶ、遊ぶ場としてたくさんの人に来てほしい。散歩するだけでもリフレッシュできる場所。また来たいと思ってもらえればうれしい」とガイドの方々は口を揃えて言います。「探鳥会」や「干潟の生きもの観察会」など、さまざまな体験イベントも開催しています。

「古代はこのあたりは住吉浦といわれ、鳥はそんな昔からここに来ていた。もともとが鳥の道、渡りのルートである『フライウェイ』だったんです。だから、必死になって海の上を飛んできて真っ先に見えるこの大阪の干潟にこれほど多くの野鳥がやってくる。野鳥園はここにあるから意味があるんだと思います。守っていききたいですね」。



天保山公園にある、江戸時代の付近を描いた図会から再現した陶板(いずれも、出典:大阪城天守閣所蔵品より)

「浪花百景 天保山(南粋亭芳雪・画)」=天保山の沖に立つ航路標識「霧標(みおつくし)」は浪花第一の景物として知られた

天保山名所図会「大濠(おおざらえ)」=天保年間に500もの船を使い安治川河口の砂をさらえた光景



「浪花天保山風景(歌川貞舟・画)」=四方の眺望に恵まれた天保山は庶民の憩いの場としてにぎわった



浚渫で出た土砂でできた「天保山」は日本一低い山



4回連載

「親子で考える家のゆくえ」

第3回 親の家が空き家になったら？



さまざまな理由で、親の家や実家が空き家になることがあります。空き家のまま放置しておく、どんな問題がおきるか考えてみましょう。

協力：米田 淳（(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 会長）

もうすぐ「空き家1000万戸時代」に

現在、全国で空き家はおよそ820万戸となり、総住宅戸数に対する空き家率は13.5%に達しています（平成25年「住宅・土地統計調査」より）。これからも空き家は増え続け、2018年には1000万戸を突破するという予想もあります。

空き家の発生には理由があります。「親が亡くなり、その家に子どもは住まない」「高齢の親が子どもと同居することにしたが、実家は家財置き場にして残している」「高齢者向け住宅に住み替えたが、家は処分していない」「退院後に戻らなかつたが、病院や介護施設での生活が長引いている」など、親の生活の変化に応じて、事実上の空き家が生じます。

「家を処分したいが売却できない」「賃貸しようとしたが借り手がみつからない」「家族で話し合ったが意見がまとまらない」「相談相手がいなくて判断できない」「相続した家を子どもたちで共有したまま何の手も打っていない」など、空き家に対して抜本的な解決が図れなかったり、解決を先延ばししているうちに、空き家が恒常化してきます。

これまでは住宅が建っていれば、固定資産税等が「住宅用地の特例」で安くなったので、更地にせず空き家のまま放置しているケースも少なくありませんでした。

空き家の放置で損なわれる「安全・安心・景観」

空き家が老朽化すれば、外壁が崩れたり、瓦が落ちたりする危険があります。誰も住んでいないからと放火されたり、落書きされたり、犯罪の温床ともなりかねません。

植栽の手入れがなされずに隣家に越境したり、家の内外が荒れてくれば町の景観に悪い影響を及ぼします。ゴミの不法投棄、ネズミやはえ、シロアリなど害虫も発生しやすくなります。

建物の一部が壊れ、他人に損害を与えた場合には、所有者は被害者へ損害賠償責任（「工作物責任」）を負います。住環境が悪化するにつれ、売却や賃貸は難しくなります。

つまり空き家を管理せずに放置しておく、近隣トラブルや工作物責任のリスクが高まり、資産の価値をじわじわ下げていくことになるのです。

空き家であっても必要な管理や手入れ

空き家の売却や賃貸を考えているのなら、空き家になった後も室内の管理や手入れが必要です。雨漏りや外壁等のクラック（ひび割れ）、シロアリなどは取引の際の「瑕疵」となるので、しっかり点検します。修繕には多額の費用がかかることもありますので、修繕前に適切な専門家に相談することが大切です。

将来、家をどうするか、遺産をどう分けるかなど、親が元気なうちに親の希望を聞いておきます。親が子どもに伝えていなかったために、空き家問題につながることもあります。「自分が死んだ後はどうしてくれてもいい」というのは無責任で、子どもに大きな負担を強めます。

親自身、相談会や勉強会に出向いたり、紛争を未然に防ぐため公正証書遺言を作ったり、認知症に備えて任意後見制度を考えたり、対策を練ります。不動産をめぐる権利をしっかりと確認し、不動産を取得した時の書類を点検しておきます。コンパクトな高齢者住宅に住み替えるなら、家財を減らしたり家を処分するいいきっかけとなります。元気なうちから、親子で協力して空き家予防策を打ちましょう。

「特定空家」にはシビアな政策が

2015年に「空家等対策の推進に関する特別対策措置法」が施行されました。「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」「適切な管理が行われないことで著しく景観を損なっている状態」「その他周辺の生活環境の保全をはかるために放置することが不適切である状態」にある空き家を、市町村長が「特定空家等」と認定すると、まず自治体から強く「助言・指導」されます。

それでも手を打たずに放置し続けると「勧告」があり、住宅用地の特例の対象から除外され、固定資産税等が高くなります。その後も適切な措置をとらなかった場合には「命令」を受け、命令違反には50万円以下の過料を科せられます。最終的には行政代執行として強制撤去され、その費用は所有者に請求されます。

そこへ至る前に、所有している空き家をどう活用したり処分したりすればいいのか、次号で考えます。

次回予告 4回連載「親子で考える家のゆくえ」  
第4回「負動産」になるのをどう回避する？」

大阪  
くらしの  
今昔館  
news

volume.62

平成 29 年 1 月

大坂の豪商と聞いて、どういった名前を思い浮かべますでしょうか。鴻池、住友、淀屋などの名前が挙がる人が多いと思いますが、私はここに廣岡の名前を付け加えねばならないと考えています。17世紀の中頃より大坂で精米業を始めた廣岡家は、堂島米会所の米仲買へと転身し、そして18世紀の中頃には、大名にお金を貸す「大名貸」というビジネスによって確固たる地位を築

きました。屋号は加島屋久右衛門。江戸幕府の御用も積極的に引き受け、鴻池屋善右衛門と並んで「格別の家柄」と褒め称えられた豪商です。

これほどの豪商でありながら、知名度はさほど高くありません。ひとつの理由は、廣岡家の歴史を伝える古文書が欠落していたことです。三井、住友、鴻池といった著名な豪商は、豊富な古文書が現存し、これまでに数多くの研究が積み重ねられてきていますが、廣岡家については、これまでほとんど研究が進められてきませんでした。

しかし、ここ数年で状況が一変しています。まず、廣岡家の古文書の内、大同生命保険株式会社の地下金庫に眠っていた約2500点が、同社の創業110周年記念事業の一環として、2011年に大阪大学へ寄託されることになりました。そして、NHK朝の連続テレビ小説「あさが来た」(2015年9月28日～2016年4月2日)のヒロインのモデルに、廣岡浅子(1849-1919)が選ばれましたことで、廣岡の名前が世間に知られるようになりました。

さらに、ドラマの放送をきっかけに、これまで眠っていた新たな史料の発見もありました。廣岡家と縁戚関係にあった奈良県橿原市の岡橋家から、1万点以上の古文書や古写真、そして大坂の豪商の暮らしぶりを伝える雑道具などの貴重な道具の数々が発見されたのです(写真1)。これは第二次世界大戦の戦火が大坂に及んできたことを受けて廣岡家が疎開させたもので、現在、古文書と古写真は神戸大学へ、雑道具などの道具類は「大阪くらしの今昔館」へそれぞれ移管されて、分析が進められています。

神戸大学経済経営研究所 高槻 泰郎



(写真1)

企画展「浪花の大ひな祭り-浪花の豪商の雑道具-」は  
2017年2月25日(土)～4月2(日)に開催します。

廣岡家ゆかりの雛人形・道具類を調査の成果として、大阪くらしの今昔館で初公開します。大きな内裏雛(写真2)や次郎左衛門の形式を伝える立雛、食器類等の雑道具をご覧ください。同時に摂南大学の学生による約600体の大雛壇や、雛飾の歴史を伝える美術品も併せて展示し、浪花の雛祭りの世界を華やかにご紹介します。(入場料300円、会期中休館日あり、展覧会の詳細はチラシ・HP等でご確認ください)



(写真2)



# 重文民家のいまとこれからを考える

Let's Think About the Future Prospect of Historic Houses as Important Cultural Properties

平成28年9月17日(土) 13:00~17:00 会場:大阪市立住まい情報センター・ホール

## 第1部 特別講演『英国政府が歴史的住宅に支援を行う方法と理由』

Ben Cowell (Director General, Historic Houses Association) 通訳:和田 美貴(日本国際協力センター)

## 第2部 シンポジウム『重文民家のいまとこれから』 司会:植松 清志(大阪市立大学)

- ・「全国調査から見る重文民家の現状と今後」 碓田 智子(大阪教育大学)
- ・「個人所有重文民家を支える町の取り組みー友田家住宅と森町を事例に」  
北島恵介・加藤 雄一(静岡県森町教育委員会)
- ・「公有重文民家の維持管理と活用の課題ー旧西尾家住宅を事例にー」 赤松 祐子(吹田市・旧西尾家住宅)
- ・「個人所有重文民家を次世代につなぐために」 伊佐錠治(重文「伊佐家住宅」)

コメント:谷 直樹(大阪くらしの今昔館)・行永 壽二郎(全国重文民家の集い)・Ben Cowell(前掲)

主催:大阪教育大学(重文民家マネジメント研究会)、大阪くらしの今昔館、大阪市立住まい情報センター

協力:特定非営利活動法人 全国重文民家の集い

## 重文民家を考えるにあたって

近年は寺社や古民家などの歴史的建造物への市民の関心が高まっています。しかし、国指定の重要文化財民家(重文民家)の多くが個人所有であり、維持管理、公開・活用、後継者などの点で、寺社とは異なる多様な課題を抱えていることはあまり知られていません。重文民家の所有者による「全国重文民家の集い」がありますが、個人所有重文民家を全国規模で支援する組織はありません。

英国では、Historic Houses Association(以下HHA、歴史住宅協会)が個人所有の歴史的住宅を支援しています。HHAは英国全土に点在する個人所有の歴史的住宅をつなぎ、維持管理や公開・活用の支援、教育活動、情報発信、政府へのロビー活動を行っています。今回のシンポジウムではHHAの理事長、Cowell氏による英国政府の歴史的住宅への支援についての特別講演のあと、「重文民家のいまとこれから」について、研究者、重文民家の所有者、重文民家を支える自治体の視点から報告と意見交換を行いました。

## 講演 英国政府が歴史的住宅に支援を行う理由と方法

HHAには、英国全土の1600を超える個人所有の歴史的住宅などが加盟しています。人気ドラマ「ダウントン・アビー」の舞台となったハイクレア城から小規模な住宅までさまざまです。英国では歴史的建造物は国民の身近な存在ですし、海外から多くの方が英国を訪れる大きな魅力になっています。

英国では歴史的建造物を国が直接所有する事例は珍しく、個人以外ではナショナルトラスト等の団体が所有・管

理しています。歴史的建造物の所有や活用にはさまざまな法的規制がありますが、一方で政府は歴史遺産に対し多くの補助金を出しています。1993年にはじまったヘリテージ・ロッタリー・ファンドは、20年間に日本円で約5450億円も支援しています。また、一般公開などで一定の条件を満たすと、税制の控除があります。HHAは、所有者が直面する煩雑な法的手続きや補助金の申請を支援しています。

HHAの歴史的住宅には国内外から年間2400万人が訪れます。訪問者の総支出は年1362億円と試算され、それが地元ビジネスを生み、多くの雇用機会を作っています。このように歴史的住宅は英国にとって大きな役割を果たしています。歴史的住宅を個人所有のままで持続させ、そして政府がさらに支援することが、英国の魅力発信や経済発展につながることでしょ。



ハイクレア城(HHA提供)



参加者が160名を超えたシンポジウム



コメントを述べるCowell氏

## シンポジウム 重文民家のいまとこれから

- ・シンポジウムでは、まず重文民家の全国調査から、「全国調査から見る重文民家の現状と今後」が報告されました。個人所有重文民家では約60%が何らかの形で民家内に居住しています。当主の年齢は70歳代以上が半数に達しています。高齢の当主が夫婦または一人で日常の住宅の維持管理を行っており、体力的負担が大きくなっています。当主の多くは、個人所有管理を続けたいと望みながら、個人所有は限界が近いと考えていることが示されました。
- ・静岡県森町からは、「個人所有重文民家を支える町の取り組み」が報告されました。山あいにある重文民家・友田家住宅では、高齢の当主夫妻の厚意で見学者に宿泊体験が提供されてきました。友田家住宅の取り組みに対し、森町では年間40万円の補助をし、教育委員会職員が草刈りや庭木の剪定を手伝っています。所有者との信頼関係の下で、友田家住宅の生き活きている姿を持続するための取り組みが語られました。



友田家住宅(森町教育委員会提供)

- ・「公有重文民家の維持管理と活用の課題」では、国所有・大阪府吹田市管理の旧西尾家住宅の課題が報告されました。公有重文民家の維持管理費の負担は大きく、旧西尾家では施設管理費が年間約2500万円かかります。また、公有重文民家は公開が重要ですので、旧西尾家住宅でも四季折々のイベントを開催しています。しかし、耐震改修が未整備のままであり、ほぼ一年中公開しているので、庭などの傷みが激しいことなど、直面する課題が述べられました。
- ・重文民家の所有者からは「個人所有重文民家を次世代につなぐために」と題し、個人所有重文民家の課題が報告されました。最も大きな問題は日常の管理で、広い家屋や庭の掃除を高齢者が続けるには限界があります。二番目は、大規模修理に国の補助があるものの、総額が多額なので負担が大きいことです。三番目は後継者問題で、次世代は目処があっても三代目は未定のケースが多いです。今や重文民家は多くの後継者にとって負の遺産と言ってもよく、よほどの覚悟と熱意がないと重文民家を背負うことが困難だと語られました。
- ・コメンテーターからは、私たちの暮らしの中で重文民家が持つ意味を明らかにし個人所有の再評価を行う必要性、子どもの頃から歴史ある民家の良さを伝える住教育が提案されました。また、重文民家の維持には行政からの税制控除や補助金の支援はもちろんのこと、地域社会の重文民家への理解が最も重要だと述べられました。最後にCowell氏から、構造や規模は違っていても、日本の重文民家と英国の歴史的住宅は同じ課題に直面しています。「全国重文民家の集い」とHHAが交流することで、両者の発展につなげたいと結ばれました。

大阪教育大学教授 碓田 智子

このシンポジウムは、平成28年度科学研究費補助金による「住み手とともに居住文化を伝える重文民家のマネジメントと活用モデルの研究」(課題番号 26420606)の一部として開催しました。



# 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。 ※定員があるイベントは、12:00～8階受付(お茶会は10:30～8階ミュージアムショップ)にて整理券を販売します。 ※新年は平成29年1月3日(火)より開催します。

## 企画展

「道具の今昔物語—明治・大正・昭和の道具たち—」  
1月3日(火)～2月17日(金)  
明治期から昭和40年代に使用されていた生活道具を中心に展示し、くらしの変遷を紹介します。  
●観覧料:企画展のみ300円  
●主催:大阪くらしの今昔館

「浪花の豪商の雛道具～浪花の大ひな祭り～」  
2月25日(土)～4月2日(日)  
●観覧料:企画展のみ300円  
●主催:大阪くらしの今昔館、摂南大学

## 常設展

### 季節のしつらい

- ◆正月飾り  
12月28日(水)～1月9日(月・祝)
- ◆節分飾り  
1月28日(土)～2月5日(日)
- ◆雛飾り  
2月18日(土)～3月31日(金)

## イベント

### 町家寄席一落語

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:14:00～15:00  
1月14日(土)  
出演:桂出丸 他  
2月11日(土・祝)  
出演:桂出丸 他  
3月5日(日)  
出演:笑福亭伯枝



### 筑前琵琶

1月8日(日)  
●時間:14:00～15:00  
●出演:竹本旭将、福井旭巽



### 上方の華と粋一座敷舞

1月28日(土)  
●時間:14:00～15:00  
●出演:(舞):山村若女、山村若縁之 他



### 町家でお茶会

2月19日(日)、3月12日(日)  
●時間:13:00～15:00  
●茶菓代:300円  
●定員:当日先着50名  
●協力:大阪市役所茶道部



### 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。  
ぜんざいもあります(両日、11:00～なくなり次第終了)



3月18日(土)、19日(日・祝)  
●時間:13:00～16:00

### 日本の伝統文化・香道

事前申込制

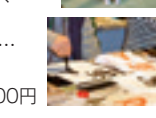
3月26日(日)  
●時間:①11:00～ ②13:00～  
●講師:泉山御流 南大阪支部長 栖喰庵 神垣裕香  
●対象:中学生以上、座敷で正座ができる方、先着各回20名  
●参加費:500円(入館料別途必要)  
●申込方法:①インターネット(ホームページよりお申し込みください) ②往復はがき以下の必要事項をご記入の上お申し込みください  
郵便番号、住所、氏名(ふりがな)、電話番号、年齢、参加希望時間(①・②)  
〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪くらしの今昔館「香道」係  
●申込期間:2/10～3/10(ただし、定員になり次第締め切ります)  
※いただいた個人情報は目的以外に使用いたしません。



## ワークショップ

### 今昔館に初もうで

-お正月のむかし遊び-  
1月3日(火)～6日(金)  
大人も子どもも楽しめる懐かしいお正月遊び(羽根つき、双六、福笑い、百人一首) 1月3日(火)だけのお楽しみ… 甘酒御接待(10:00～当日先着200名)  
●10:00～16:30 あてもの(中学生以下、当日先着200名)  
●13:30～15:00 干支の折紙(材料費100円)(当日先着20名)  
1月3日(火)、4日(水)のお楽しみ…  
●10:00～16:30 おみくじ(無料)、絵馬販売(100円/1枚)  
1月4日(水)、5日(木)のお楽しみ…  
●13:30～16:00 書初め ※紙・墨・筆など不要、参加費100円



### ハンカチを染めよう

1月7日(土)  
●時間:①13:00 ②14:30  
●当日先着各回10名、材料費300円

### 石臼体験

1月14日(土)  
●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費100円



### 鬼のお面を作ろう

1月28日(土)  
●時間:①13:30 ②14:30  
※当日先着各回10名、材料費300円



### 版木はがきを刷ろう

2月11日(土・祝)  
●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費200円



### ミニ雛人形を作ろう

2月25日(土)  
●時間:①13:30 ②14:30  
※当日先着各回10名、材料費400円



### 今昔館のひな祭り

●対象:中学生以下、当日先着各回20名  
※参加費無料

### 2月26日(日)

☆ひな祭りを祝おう

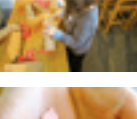
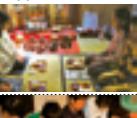
●時間:①13:00 ②14:30

☆ひしもちを作ろう

●時間:①13:30 ②15:00

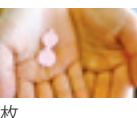
### 木の継ぎ方を知ろう!

3月11日(土)  
●時間:13:30～15:00  
※参加費無料



### 型ぬき

3月25日(土)  
●時間:13:30～15:00  
※参加人数制限なし、材料費50円/3枚



### おじゃみ(お手玉)を作ってみよう

●開催日:毎月 第2日曜日  
●時間:14:00～16:00  
※当日先着15名、材料費100円



### 折り紙で遊ぼう!

☆折り紙を折ろう  
●開催日:偶数月 第3土曜日  
●時間:①13:30～15:00  
※当日先着20名、材料費100円



☆鶴のつなぎ折り

●開催日:奇数月 第3日曜日  
●時間:14:00～15:30  
※材料費100円



## 見て聞いて楽しむ

### 今昔語り

●開催日:お茶会と同日  
●時間:14:30～15:00



### 絵本で楽しい時間

●開催日:毎月第4日曜日(1月はお休みです)  
●時間:14:30～15:00



### 町の解説

●開催日:毎月 第1・3日曜日  
●時間:13:00～16:00



# 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、要事前申し込み。先着順の場合は、定員になり次第締切。抽選の場合は、締切後も定員に満たない場合は引き続き募集します)。

## 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について知ろう!

- 日時:1月28日(土) 13:30～15:30
- 場所:3階ホール
- 講師:土師 秀作(近畿税理士会調査研究部員)
- 定員:100名(先着順)
- 個別相談:15:40～ 定員4組(1組30分) ※事前申込要、当日抽選

### ■第4回大阪市ハウジングデザインシンポジウム 住みごたえのある住まいづくり

次なる時代へ…住まいと暮らしのこれからを考える

- 日時:2月11日(土・祝) 13:30～17:00
- 場所:3階ホール
- 講師:高田 光雄(京都大学大学院教授) 遠藤 剛生(神戸芸術工科大学特別教授) 小川 宗治(住之江区・住まい手) 木本 孝広(DAMAYA COMPANY(株)代表取締役)
- 竹原 義二(摂南大学理工学部建築学科教授)
- 定員:100名(先着順)
- 共催:大阪市都市整備局

### 同時開催

- 大阪くらしの今昔館1日限りの蔵出し展示
- シンポジウム当日のみ開催
- 大阪市ハウジングデザイン賞パネル展
- 期間:1月23日(月)～2月27日(月)
- 場所:4階住情報プラザ

### ■住まいのなるほどセミナー 住まいの資金計画 相続が発生する前に考えておきたい! 老後を安心して暮らすための ライフプランと住まいのお金

- ①2月18日(土) 一生にかかる住まいのお金とライフプランの考え方
- ②2月26日(日) どうする住まいの相続・贈与～知らないと損する、贈与、名義、残された実家の活用～
- 時間:13:30～15:30
- 場所:5階研修室
- 講師:①内宮 慶之(NPO法人日本FP協会大阪支部 CFP®)、②平井 寛(NPO法人日本FP協会大阪支部CFP®)
- 定員:50名(先着順)

- 個別相談:15:40～定員4組(1組30分) ※事前申込要、当日抽選

## 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+plusセミナー

### マンションの一生 ～進化するマンションは時代を超えて～

- 日時:1月21日(土) 13:00～16:30
- 場所:3階ホール
- 講師:NPO法人集合住宅維持管理機構の一級建築士
- 定員:80名(先着順)
- 個別相談:5組(1組30分) ※事前申込要、当日抽選
- 団体名:NPO法人集合住宅維持管理機構

### ■タイアップまつり

### タイアップ事業10周年企画 ええとごだっせ!! 住みまひよ大阪

- 日時:3月11日(土) 13:30～16:30
- 場所:3階ホール
- 講師:筋原 章博(大正区長) 和田 欣也(R PLAY OFFICE 代表) 小池 志保子(大阪市立大学大学院生活科学研究所准教授)
- コーディネータ:弘本 由香里(大阪ガス(株)エネルギー文化研究所特任研究員)
- 定員:100名(先着順)

## 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  
今のおうちでもっと健康・快適に ～永く暮らす4つのヒント～

- 日時:1月29日(日) 14:00～16:00
- 場所:3階ホール
- 講師:太田 周彰氏(近畿大学建築学部非常勤講師/インテリアコーディネーター)
- 協力企業:旭化成建材(株)(断熱)、YKK AP(株)(窓、外部シェード)、ゼロコン(株)(遮熱効果塗料)
- 定員:100名(先着順)
- 主催:大阪環境産業振興センター実行委員会(大阪市・アジア太平洋トレードセンター(株)(ATC)、日本経済新聞社) (おさかATCグリーンエコプラザ 電話:06-6615-5888)

### 耐震のプロと考える住まいの耐震改修 「大地震に備える! よくわかる住まいの耐震改修」

一級建築士が、正しい木造住宅の耐震改修について解説します。

- 日時:2月4日(土) 14:00～16:00
- 場所:5階研修室
- 講師:大阪府建築士会 耐震部会メンバーほか
- 定員:50名(先着順)
- 住まいの耐震相談会:16:00～16:30(5組各30分、事前申込要)
- 主催:(公社)大阪府建築士会 社会貢献委員会 相談分科会(電話06-6947-1961)

### マンション管理組合交流会

分譲マンション管理組合向けに弁護士、建築士等の専門家が分かりやすく解説します。

- 日時:2月25日(土) 13:30～16:30
- 場所:3階ホール
- 定員:30名(申込多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)
- 申込締切:2月15日(水)
- 主催:大阪市マンション管理支援機構 (電話:06-4801-8232)

### マンション管理組合相談会

- 日時:2月26日(日) 13:00～16:00
- 場所:4階相談室他
- 定員:12組(1組45分、申込多数の場合は、登録マンションを優先して抽選)
- 法律相談:6組・管理一般相談3組・技術相談3組
- 申込締切:2月16日(木)
- 共催:大阪市マンション管理支援機構 (電話:06-4801-8232)

### 「温故知新! 見直してみよう、自然の力を活かす暮らし方!」今昔館見学付!

- 日時:3月4日(土) 13:30～16:00
- 場所:5階研修室
- 講師:花田 真理子(大阪産業大学教授)
- 定員:50名(申込多数の場合は抽選)
- 申込締切:2月18日(土)
- 主催:(一財)環境事業協会(電話:06-6121-6407)

### 建築家と考える住まいづくり 「健康に暮らすためのリフォーム」～失敗しないツボを知ろう!～

- 日時:3月18日(土) 14:00～16:00
- 場所:5階研修室
- 定員:50名(先着順)
- 講師:西田 多美子(一級建築士事務所TMN)
- 住まいの設計相談会:15:45～17:00(事前申込要)
- 申込締切:3月15日(水)
- 主催:(公社)大阪府建築士会「住宅を設計する仲間達」(電話:06-6947-1961)

### 同時開催

- 「住宅を設計する仲間達」パネル展
- テーマ:リフォーム・リノベーション
- 日程:3月15日(水)～4月14日(金)
- 場所:4階住情報プラザ

### 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カ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。



記入事項:イベント名、住所、氏名(ふりがな)、年齢、参加希望日、電話番号、手話希望の有無、個別相談希望の有無

- お申し込みにあたっていただいた個人情報は、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。
- 先着順セミナーで手話希望の申込締切は開催2週間前です。

【注意】平成25年度より、一部のイベントを除き、参加証の発送はありません。「先着順」のイベントにお申し込みいただいた場合は、イベント開催当日、直接会場にお越しください。「抽選」の場合に限り、ハガキかEメールで当否をお知らせします。

大阪市立住まいのミュージアム

# 大阪くらしの今昔館



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、ひときわ高い火の見櫓も。路地を抜けたと裏長屋の庶民の生活をかき見することもできます。

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 10:00～17:00(入館は16:30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)、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

休館日	1月～3月の休館日	1/1～2、10、16、17、24、2/7、14、20、21、28 3/7、14、21、22、28
-----	-----------	--

入館料 一般 600円/団体 500円(20人以上)  
高・大生 300円/団体 200円(20人以上)  
※中学生以下、障がい者手帳を持参の方、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。

- 地下鉄谷町線・堺筋線、阪急電車「天神橋筋六丁目」駅下車 3号出口より住まい情報センター・建物の地階へ連絡、エレベーターで8階へ
- JR大阪環状線「天満」駅から商店街を北へ徒歩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) TEL 06-6242-1170 FAX 06-6354-8601 URL <http://konjyakukan.com/>

●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。・茶菓代・材料費は、当日お支払いください。・日程等、予告なく変更になる場合がありますので予めご了承ください。

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29日～2017年1月3日)  
※1月～3月の休館日は本誌裏面をご参照ください。 ※大阪くらしの今昔館と休館日が異なります(左のページをご参照ください)。

### ホール・研修室・企画展示室の貸し出しをしています

住まいに関するさまざまな催しを開催している住まい情報センターのホールや研修室、そして大阪くらしの今昔館企画展示室。講演会やサークル活動など多目的にご利用いただけます。



### ●お問い合わせ・ご予約 ホール・研修室・企画展示室

大阪市立住まい情報センター TEL 06-6242-1160



# 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でご確認ください。  
 ※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、受付期限があるものもあります。なお、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 6263-2601

### 市営住宅・旧府営住宅(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・親子近居募集

募集時期	7月募集：平成28年7月5日(火)～7月19日(火) 終了 11月募集：平成28年11月2日(水)～11月10日(木) 終了 2月募集：平成29年2月3日(金)～2月16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。また、旧府営住宅については一部、府内在住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・障がい者世帯等 259,000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(旧大阪府特定公共賃貸住宅を含む)・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	大阪市都市整備局 特優賃等受付窓口 TEL 4792-8868 FAX 6357-2022
--------	--

いずれも大阪市外にお住まいの方も申し込みできます(空家は先着順随時募集)。  
 ※「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。

参考サイト(物件情報など)

〈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/>

### その他の公的住宅

#### ●府営住宅

平成27年8月1日に市内に所在する府営住宅は、市に移管され、市営住宅となりました。ただし、建替えなどの事業を行っている住宅は、事業完了後の移管となります。

詳細は下記までお問い合わせください。

大阪市内の物件の お問い合わせ	天満橋管理センター((株)東急コミュニティ) TEL 6941-1097
--------------------	---

#### ●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 住宅経営課募集グループ TEL 6203-5454
--------	--

特優賃住宅…空家(窓口・インターネット)先着順受付

お問い合わせ	大阪府住宅供給公社 特優賃住宅課募集グループ TEL 6203-5956
--------	---

#### ●都市再生機構賃貸住宅

窓口・インターネットにて先着順受付中  
 (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	UR梅田営業センター TEL 6346-3456 都市再生機構空き家情報 フリーダイヤル 0120-23-3456
--------	--

## 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: 平成28年7月5日(火)～7月19日(火) 終了

平成28年11月2日(水)～11月10日(木) 終了

平成29年2月3日(金)～2月16日(木)

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・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新婚世帯又は子育て世帯を対象に、利子補給を行います。なお、予算の範囲内で先着順で受付します。

申込条件	1. 住宅取得にかかる契約(売買・譲渡・請負)の締結日から1年を経過していない、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、申込日時時点で夫婦いずれかが満40歳未満で婚姻届出後5年以内の新婚世帯又は小学校6年生以下の子どもがいる世帯
	2. 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、融資利率(優遇後)が年0.1%以上のもの。ただし、住宅取得にかかる契約の締結日が平成26年5月31日以前の方及び、「大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給制度」を併用されている方については、返済開始時から当初5年間は、融資利率(優遇後)が年1.1%以上、融資条件の変わらないものに限り、3. 床面積(マンションの場合は専有面積)が50㎡以上で、完了検査済証の交付がされている民間住宅 その他資格要件があります。詳細は下記までお問い合わせください。
利子補給額	利子補給対象融資額のうち、12月末の償還元金残高(限度額2,000万円)に対して、年0.5%以内(融資利率を上限とします)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	大阪市都市整備局 住宅支援受付窓口 (大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
--------	---

### 大阪市子育て安心マンション認定制度

‘子育てに配慮した仕様’と‘子育てを支援する環境’を備えた良質な民間の新築マンションを認定し、その情報を大阪市ホームページなどで広く情報発信しています。  
 認定基準として、‘快適で安心’、‘便利で安心’、‘安全で安心’、‘楽しくて安心’、‘いろいろ安心’という5つの視点で、住戸専用部分、共用部分、周辺環境などに関する項目を定めています。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064
--------	---

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)。

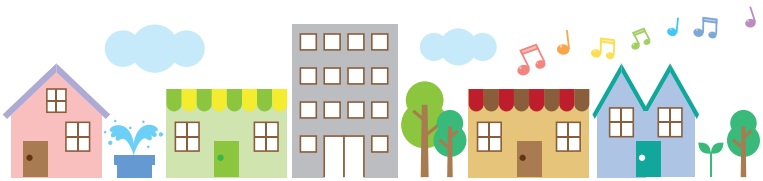
お問い合わせ	りそな銀行ローン営業部 北浜ローンプラザ TEL 6222-3714
--------	---------------------------------------

### 子育て支援等公社ストック活用制度

子育て世帯等の市内居住を促進するため、大阪市住まい公社が管理する「民間すまいりんぐ(特優賃)」の一部空家について、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・障がい者・ひとり親(母子・父子)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、身体障がい者手帳、精神障がい者保健福祉手帳、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がい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、自炊が可能な程度の健康状態か、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…60歳以上の夫婦のみ、もしくは60歳以上の2名以上の親族のみで構成する世帯で、自炊が可能な程度の健康状態か、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世帯。

お問い合わせ	大阪市福祉局 高齢福祉課 TEL 6208-9957 FAX 6202-6964
--------	---

●障がい者住宅 申込者または同居する親族に障がい者がいる2人以上の世帯

●障がい者ケア付住宅(※) 次の表のいずれかの手帳を所持する方で、居住者が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こと。

住宅の種類	身体障がい者手帳	精神障がい者保健福祉手帳	療育手帳(認定カード含む)	戦傷病者手帳
単身用	1級～4級	1～3級	A, B, 1, B, 2	恩給法別表の特別項症～第6項症、又は第1款症
世帯用(注)		1・2級	A, B, 1	

●車いす常用者向け 身体障がい者手帳(1級または2級)を所持する重度の障がい者で、車いすを常用する方を含む2名以上の親族で構成する世帯であること。(注)

条件	特別設計住宅 上記のとおり ケア付住宅(※)(注) 居住者が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こと。
----	--

(注)ケア付住宅については、障がい者、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦のいずれかであることを満たす親族であることが条件となります。

お問い合わせ	大阪市福祉局 障がい福祉課 TEL 6208-8082 FAX 6202-6962
--------	--

●ひとり親住宅 配偶者のない方とその子ども(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。募集時期は毎年5月上旬の予定。

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: 平成28年11月2日(水)～11月10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、給付制度

●高齢者住宅改修費給付事業 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等で、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給付します。なお、所得制限があります。必ず事前に審査が必要です。

●重度心身障がい者(児)住宅改修費給付事業 在宅の重度の身体・知的障がい者、難病患者等の方が、日常生活上の障がい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(大規模修繕工事)・省エネルギー改修についてのアドバイスをを行うため、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。計画的な修繕に関するアドバイザー派遣は2回まで受けることができます。

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

### 分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、長期修繕計画の作成や見直しにかかる費用の一部を補助します。補助率:補助対象となる経費の1/3 上限:30万円

### 分譲マンション再生検討費助成制度

分譲マンションの管理組合に対して、マンションの再生(建替え、耐震改修など)を検討する費用の一部を補助します。補助率:補助対象となる経費の1/3 上限:60万円

お問い合わせ	大阪市都市整備局 住宅政策グループ TEL 6208-9637 FAX 6202-7064
--------	--

### 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・解体、耐震診断・改修をしたい

### 民間老朽住宅建替支援事業〈タテカエ・サポートینگ21〉

#### ●建替建設費補助制度

大阪市全域において、昭和56年5月31日以前に建てられたアパートや長屋等を、補助要件を満たす集合住宅に建替える場合、建替えに要する費用の一部を補助します。なお、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約1,300ha)」(優先地区)等では、補助率の優遇等があります。

#### ●狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度

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を解体する場合、解体に要する費用の一部を補助します。  
 ※一部エリアでは、補助対象を幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅まで拡大しています。

その他、ハウジングアドバイザーの派遣や、上記補助を受ける場合の従前居住者への家賃補助制度・建設資金の融資あっせん等もあります。

お問い合わせ	大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 TEL 6882-7053 FAX 6882-0877
--------	--

### 防災空地活用型除却費補助

優先地区内の一部エリアにおいて、幅員6m未満の道路に面する昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅を解体し、跡地を災害時の避難等に役立つ空地として活用する場合に、解体及び空地の整備に要する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 密集市街地整備グループ TEL 6208-9234 FAX 6202-7064
--------	---

## その他

### 大阪市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 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9649 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 防災・耐震化計画グループ TEL 6208-9629 FAX 6202-7064
--------	--

### 大阪市エコ住宅普及促進事業

断熱性能が高く、太陽光発電や省エネ性能に優れた設備を設置するなどしたマンション等を「大阪市エコ住宅」として認定し広く情報発信していきます。また、平成25年度までに計画認定を受けた住宅の購入にかかる住宅ローンに対し利子補給を受けられる場合があります(補助の条件あり)。なお、予算の範囲内で先着順で受付けます。

お問い合わせ	住宅認定に関すること… 大阪市都市整備局まちづくり事業企画グループ TEL 6208-9221 FAX 6202-7064 利子補給に関すること… 大阪市都市整備局住宅支援受付窓口(大阪市立住まい情報センター4階) TEL 6882-7050 FAX 6355-0351
--------	--

### 大阪市子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業

LDK工事や断熱改修、防音対策など、子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅オーナー等に対して、改修工事費の一部を補助します。(戸建ての空家等をリフォームし、要件に適合する賃貸住宅とする場合も対象になります。)

お問い合わせ	大阪市都市整備局 民間住宅助成グループ TEL 6208-9228 FAX 6202-7064
--------	--

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。

## 平成29年度 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(募集期間は各号により異なります)  
 広告掲載スペースについては、本裏表紙をご覧ください。

### 大阪市立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

1ヶ月単位から募集(まずはお問い合わせください)(随時受付)

問い合わせ先 大阪市立 住まい情報センター  
 電話:06-6242-1160  
 詳細は大阪市住まい情報センターホームページ  
 「おおさか・あんじゅ・ネット」よりご確認ください。  
<http://www.sumai.city.osaka.jp/>



# あんじゅ 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。

## 8階大阪くらしの今昔館 企画展「道具の今昔物語—明治・大正・昭和の道具たち—」1月3日より開催します!

明治から大正・昭和にかけて、日本人のくらしは大きな変化をとげました。ガスや電気が日常生活の中に普及していくとともに、ガス製品、電化製品をはじめ数々の新しい道具が生み出され、改良され、それらによってくらしは劇的に便利になりました。本展では明治期から昭和40年代にかけて使われた生活道具を中心に展示し、くらしの変遷を紹介します。また小学生の学習内容にあわせて道具の移り変わりをわかりやすく展示。昭和期の茶の間の再現や、蚊帳や黒電話など道具に触れる体験コーナーで、平成生まれの子どもたちに少し昔のくらしを身近に感じてもらえます。

**会期** 平成29年1月3日(火)～2月17日(金)  
**入館料** 300円(企画展のみ)  
**開館時間** 午前10:00～17:00(入館は16:30まで)  
**会期中の休館日** 1/10、16、17、24、2/7、14  
 常設展+企画展 800円(団体700円)  
 高校・大学生 500円(団体400円)



手回しミシン



火鉢



ガスストーブ



蚊帳

## 平成29年度 住まいのライブラリーボランティアを募集します!

住まい・大阪関連の専門図書館でボランティアをしてみませんか? 大阪市立住まい情報センター内にある「住まいのライブラリー」では、図書の貸出ならびに返却の受付、図書の配架や書棚の整理、ちらし等の資料組みや整頓等を中心としたライブラリー活動をしていただけるボランティアを募集します。♪ 2週間に1回以上活動いただける方大歓迎♪

**【説明会】** 日時:平成29年3月30日(木)11:00～、4月2日(日)11:00～  
 ※両日同じ内容です(1時間程度)。いずれかの日に出席してください。説明会に出席された上でボランティアの仮登録をされるかどうかを決めていただきます。希望日の記載のない方につきましては、どちらかの日程で通知させていただきます。

**【応募資格】** 満20歳以上でボランティア活動にかかる研修を受講できる方。ただしボランティア活動に関する報酬や交通費等はありません。

**【応募方法】** 郵便番号・住所・氏名(ふりがな)・年齢・電話番号、参加希望日程を明記して、FAXか郵便で右に記す宛先までお申し込みください。ホームページ「住まい・まちづくり・ネット」からもお申し込みできます。 ※3月16日(木)締切

**【お申し込み先】**  
 大阪市立住まい情報センター 〒530-8582(住所不要)  
 住まい情報センター4階住情報プラザ  
 「住まいのライブラリーボランティア募集」係  
**TEL:06-6242-1160 FAX:06-6354-8601**  
**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



## 住まい情報センターパンフレットラックの広告を募集します!

### パンフレットラック広告募集中!!

### 住まい情報センターってこんなところ!!

- 住まいに関する情報の発信拠点!
- セミナーやイベントを定期的に開催!
- 相談員や専門家による相談も受付!
- 貸ホール・研修室は広く一般の方にご利用いただいています!

**【掲示場所】** 住まい情報センター4階住情報プラザ  
**【掲示期間】** 月単位で1・3・6・12ヵ月間から選択・1枠(A4サイズまで収納可能)  
**【お問い合わせ・申し込み先】** 大阪市立住まい情報センター4階住情報プラザ **TEL:06-6242-1160**

住まい情報センターでPR活動をしませんか?



詳しくは

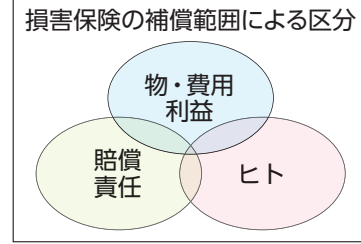


## 住まいのQ&A

**Q** 管理組合が入る保険で何ができますか?

**A** 共有部分の「物」被害の事故と管理組合の賠償責任に備えます。

分譲マンションの管理組合は、区分所有者で共有する共有部分の管理にあたります。共有部分で事故が起き、修復等が必要な場合には管理組合が費用を負担します。



そのため建物や設備の損害を補償する「物」保険と、管理組合が法律上の損害賠償責任を負った場合に、その損害額を補償する「損害賠償責任」保険の両方に加入しておくことが望ましいと言えます。「物」保険(火災保険)と「賠償責任」保険(施設賠償責任特約)をセットした「マンション管理組合向け専用商品」を損害保険会社が販売しています。

まず、マンション管理組合向けの「物」保険では一般的に、火災、落雷、破裂・爆発、風災・ひょう災・雪災、建物外部からの

物体の飛来・衝突、騒じょう・集団行動、盗難等によって生じた「共有部分」の事故を補償します。不測かつ突発的な事故(破損・汚損)や水漏れ事故の際の原因調査費用等もオプション(以降、特約)で加入できるものもあります。ほかに、共有部分の機械設備やガラスの損害への補償、居住者による日常生活での賠償事故を補償する特約もあります。

しかし、大規模災害である地震や噴火、津波などで建物が損壊、焼失、埋没、流出しても火災保険だけでは補償されません。この場合は、火災保険の主契約に付帯して加入する「地震保険」で一定補償されます。保険対象である建物や所在地によって地震保険料は異なります。

次に、「賠償責任」保険としては、「施設所有(管理)者賠償責任保険」、もしくは上記の火災保険の特約として「施設賠償責任特約」があります。この賠償責任保険は、管理組合に法律上の損害賠償責任があることが保険金支払いの大前提となります。マンションで発生件数が多く、被害額が多額なのは、給排水管の水漏れ事故。給排水設備は壁の中を配管され、事前の発見が難しく、生活排水による被害は甚大になりかねません。

どんな保険商品も損害保険会社によって内容が異なりますので、必ず損害保険会社に確認しましょう。

## 大阪市からのお知らせ

### 第30回 大阪市ハウジングデザイン賞の受賞住宅が決定しました!

大阪市では魅力ある良質な共同住宅・長屋・戸建住宅の集合や既存建物を有効活用した改造住宅、維持管理の良好な住宅等を表彰する「大阪市ハウジングデザイン賞」を毎年実施しています。平成28年度は次の3住宅に決定し、「第4回大阪市ハウジングデザインシンポジウム」第1部で表彰式を行います(シンポジウムの詳細は、P10「セミナーイベントガイド」をご参照ください)。

#### 大阪市ハウジングデザイン賞

メゾンドール帝塚山  
 (阿倍野区帝塚山1丁目・分譲)



■詳しくはこちら... <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/index.html>

■お問い合わせ先... 都市整備局企画部住宅政策課民間住宅助成グループ TEL:06-6208-9228 / FAX:06-6202-7064  
 ※問い合わせ可能日、可能時間(平日9:00~17:30)

#### 大阪市ハウジングデザイン賞特別賞

K'S APARTMENT  
 (生野区小路2丁目・賃貸)



ApartMENT(旧北川鉄工所社宅北棟)  
 (住之江区北加賀屋2丁目・賃貸)



photo:Yoshiro Masuda

## 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を行っています。

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 ※臨時休業する場合があります。

**■ディアモール大阪B1F**

TEL: 06-6345-1103 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