

大阪市立住まい情報センター イベントカレンダー

※2月現在決まっているイベントの情報です。ここに掲載されていないイベントが開催されることもあります。 =休館日

3月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

4月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

5月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
					3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

●住まい情報センター主催イベント

下記の申し込み先へお申し込みください

住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)
マンションのプランニング
 ~自分らしいマンションライフ実現に向けて~
3/9 土 マンションリフォームにも役立つ、自分の暮らしに合ったプランニングのコツを事例を交えて紹介します。
 14:00~16:00
 ■講師/小川千賀子(インテリアプランナー)
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料
 ■定員/50名(先着順)
 ■締め切り/3月2日(土)
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(連続講座)
豊かな老後をささえる住まい
 高齢者が安心して暮らせる住まいの考え方やチェックポイントを解説し、自分の住まいで点検する。参加型のセミナーです。
3/17 日 (1)「高齢社会の住まいを考える」高齢者の自立生活を妨げる要因を解説し、簡単な楽面の書き方を学びます。
3/24 日 (2)「我が家の住まいの点検」住まいの点検の基本的な考え方を解説し、みんなが討論もを行います。
 いずれも13:30~16:00
 ■講師/馬場昌子(関西大学工学部専任講師)
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/無料
 ■定員/35名(先着順)
 ■締め切り/3月10日(日)
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望(希望する場合)

住まいと暮らしのワークショップ
江戸時代の生活探検
 江戸時代の暮らしを少し体験できる、小学生対象のワークショップです。親子で申し込んでください。
3/23 土 (1)江戸時代の家の秘密 住まいのミュージアムで町家の特徴を実際に体験しながら学び、説明書をつくります。
3/30 土 (2)江戸時代の遊び~炭をつくらう親子で炭を体験につくって、住まいのミュージアムの江戸時代の前に来ます。講師/岡竹三雄(風作家)
 ■場所/5F 研修室/9F ミュージアム
 ■参加費/無料
 ■定員/各回30名(応募者多数の場合抽選)
 ■締め切り/3月16日(土)
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢(学年)・電話番号・希望日・手話希望(希望する場合)

住まいと暮らしのワークショップ
住まいのDIY
 住まいのDIYの方法を実践しながら学ぶ3回連続のワークショップです。
4/20 土 網戸のはり替え
5/18 土 水栓とトイレの水もれを直す
6/15 土 いすのはり替え
 いずれも13:30~16:00
 ■講師/佐藤江美(DIYアドバイザー)
 ■場所/5F 研修室
 ■参加費/無料
 ■定員/20名(先着順)
 ■締め切り/各回の1週間前
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)
住まいの緑化 ~緑化の方法と効果~
 ベランダ、室内など住まいに手軽に緑を取り入れる方法、屋上緑化の技術的な注意点、緑が環境や身体に与える影響など、その効果について楽しくお話しします。
5/11 土 13:30~16:00
 ■講師/当内知恵子(緑化プランナー)
 ■場所/5F 研修室
 ■参加費/無料
 ■定員/50名(先着順)
 ■締め切り/5月4日(土)
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望(希望する場合)・一時保育希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)
なるほど「シックハウス」(仮題)
 シックハウス問題に詳しい建築士がシックハウスの基礎知識を解説します。
5/25 土 13:30~16:00
 ■講師/(社)大阪府建築士会事業委員会
 ■場所/5F 研修室
 ■参加費/無料
 ■定員/50名(先着順)
 ■締め切り/5月18日(土)
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望(希望する場合)

●その他の住まい関連イベント

申し込み方法は各問い合わせ先へおたずねください

インテリアコーディネーターと考える暮らしとインテリア
 あなたの暮らしのなかで心地よく過ごすインテリアづくりのノウハウをコーディネーターがわかりやすく解説します。
3/6 水 「楽しいキッチン計画」
4/10 水 「暮らしの中のインテリアスタイル」
5/8 水 「インテリアカラーコーディネーターと暮らす」
 いずれも14:00~16:00
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/有料 ■定員/各30名(先着順)
 ■問い合わせ/インテリアコーディネーター協会関西支部 ☎0797-31-5670

2002年消費者のための安全、安心な住まいづくり講演会
住まいづくり5つの不安解消策を考える
3/9 土 人口の減少や高齢化、都市部への人口集中、その結果として生じている、21世紀の郊外居住のビジョンを立ち上げていきます。
 13:30~16:00
 ■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/250名(先着順)
 ■問い合わせ/財団法人住宅センター ☎06-6253-0239

(社)都市住宅学会 関西支部 シンポジウム
21世紀、郊外居住に未来はあるのか
3/30 土 人口の減少や高齢化、都市部への人口集中、その結果として生じている、21世紀の郊外居住のビジョンを立ち上げていきます。
 13:30~16:30
 ■コーディネーター/小森屋(神戸山手大学学長) ■パネリスト/三浦康(消費・都市文化研究家)、藤井伸也(大阪市立大学)、高野明(関西大学) ■場所/3F ホール ■参加費/資料代実費 ■定員/100名(先着順) ■問い合わせ/(社)都市住宅学会関西支部事務局 ☎06-6971-7099

家づくりサロン
 毎回、3人の建築家が各自設計した家の具体例をスライドで見せ、参加者からの質問も交えてディスカッションします。
4/13 土 (1)まるごとキッチン「台所の裏技は？」
4/27 土 (2)くつろぎ空間「お風呂湯煙疲れとり」
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/資料代実費 ■定員/100名(先着順)
 ■問い合わせ/財団法人建築家協会近畿支部住宅部 ☎06-6229-3371

住まいトークセッション
第2回 賢はどこへ?「基本に戻って屋根葺材」
5/16 水 住まいの各部分について、共通点・相違点を比較しながらわかりやすく解説します。
 18:30~20:30
 ■場所/3F ホール ■参加費/資料代実費 ■定員/100名(先着順)
 ■問い合わせ/財団法人建築家協会近畿支部住宅部 ☎06-6229-3371

2002年度(社)都市住宅学会 関西支部
記念講演会「区分所有法の改正はどのように議論されなければならないか」
5/18 土 14:00~15:30 基調講演と討論を行います。
 ■講演者/丸山英京(千葉大学) ■コーディネーター/藤井伸也(大阪市立大学)、松村直夫(弁護士) ■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/150名(先着順) ■問い合わせ/(社)都市住宅学会関西支部事務局 ☎06-6971-7099

住まい情報センター主催イベント 参加申し込み方法 ハガキまたはファックスにて、記入事項を明記し、締め切り日までに住まい情報センター 住情報プラザまでお申し込みください(下記の住所、ファックス番号へ)。 ※「その他の住まい関連イベント」への申し込み方法は、問い合わせ先へおたずねください。

お問い合わせ・イベントのお申し込みは

大阪市立 住まい情報センター
☎06-6242-1160 敷06-6354-8601
 http://www.city.osaka.jp/sumai/
 〒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
 平日・土曜▶10:00~19:00 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(12/29~1/3)
■相談専用電話 ☎06-6242-1177

地下鉄東横線・谷町線(天神橋6丁目)駅3号出口すぐ

都市に住む・暮らす

おんじゅ

Vol.10

大阪市 住まいのガイドブック
Ange 2002年春号

“おんじゅ”は、「安心して快適な生活をいとなむ」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。



■〈特集〉 これだけは知っておきたい! 賃貸住宅借りるときの心得

■住むまち・大阪STYLE
 人とまちを温かくつなぐ長屋の暮らし

■住まいのミュージアムニュース
 小間物屋の再現/庶民のあこがれの住まい・大大阪新開地

■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

■これからの住まいと暮らしを考えるKEY WORD
 第10話 住まいの防犯を考える②
 ■住まいの基礎知識
 第8回 住宅を買い換える時の税金について知ろう②

大阪市立 住まい情報センター

本誌は再生紙を使用しています。

大阪府VOL.10 2002年春号 平成14年3月1日発行 発行 大阪市 住居局 企画部 住宅政策課 06-6242-1160 編集 大阪市住宅供給公社 06-6242-1160 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20

これだけは知っておきたい!

賃貸住宅 借りるとき的心得

「契約をキャンセルしたら手付金を返してもらえなかった」「退去時に敷金が戻ってこなかった」など賃貸住宅のトラブルはあとを絶ちません。しかしその原因は、賃貸住宅の契約に関する初歩的なルールや手順が知られていないことにありそうです。後々トラブルを招いたり、嫌な思いをしないためにも、不動産会社を通じて賃貸住宅を借りるとき的心得をしっかり学んでおきましょう。

契約の前には必ず重要事項説明がある!

法律でいう「契約」は、当事者同士の「合意」があれば、それだけで成立することになっています。住宅の賃貸借契約も例外ではなく、あなたが「借りたい」と申し込み、家主さんが「貸したい」とOKの意思表示をすれば、契約書に判を押していなくても、契約は成立してしまいます。ただし、不動産会社の仲介によって契約する場合は、法律にしたがって契約の前には必ず宅建業者(不動産会社)の宅地建物取引主任者から、その物件や契約内容についての「重要事項」の説明を受け、お互いに了承していることが条件となります。

もちろん、ほとんどの賃貸借契約には契

約書が存在します。しかし、重要事項説明は文字どおり重要です。疑問点や異議が

あれば、その時点で解決すること。成約後では簡単に変えることはできません。



重要事項説明とは?

重要事項説明とは、契約前に行われるその物件に関する権利や取引の条件など、文字どおり重要なことからの説明のことです。借りる家や部屋の場所、広さ、保証金や家賃、契約期間、設備、さらに、更新、使い方、退去時の精算などについて「重要事項説明書」を見ながら、担当者が説明をし、説明を受けたあと署名・押印します。

これを行う担当者は、都道府県知事の行う資格試験に合格し、登録された「宅地建物取引主任者」でなければならず、説明時には必ず主任者証を提示する義務があるほか、説明書には担当した宅地建物取引主任者が署名・押印します。

専門用語や聞き慣れない言葉、法律に関することから多く出てくるので、わからないことがあれば必ず質問しましょう。

賃貸借契約の key word

宅建業者(宅地建物取引業者)

宅地や建物の「売買」「交換」、あるいは「売買」「交換」「貸借」の「仲介(媒介)」や「代理」を事業としている会社。建設(国土交通)大臣または都道府県知事の免許を受けていなければならない。

仲介

賃貸住宅の取引において、宅建業者が貸主と借主の間に立って契約の仲立ちをして成約させること。「媒介」ともいう。仲介によって賃貸借契約が成立した場合、宅建業者は貸主と借主から合計して家賃の1カ月分以内(原則は双方で折半)の手数料を受け取ることができる。

敷金

賃貸借契約を結ぶ時に借主が貸主に預け、家賃の不払いや建物の汚損などの事態に備えるための担保となるお金。退去時には滞納家賃等があればその分を差し引かれ、返金される。

礼金

契約時に借主から貸主に対して支払われるお礼金であり、返金されない。礼金を支払うことが賃貸借契約の条件であれば支払う必要がある。

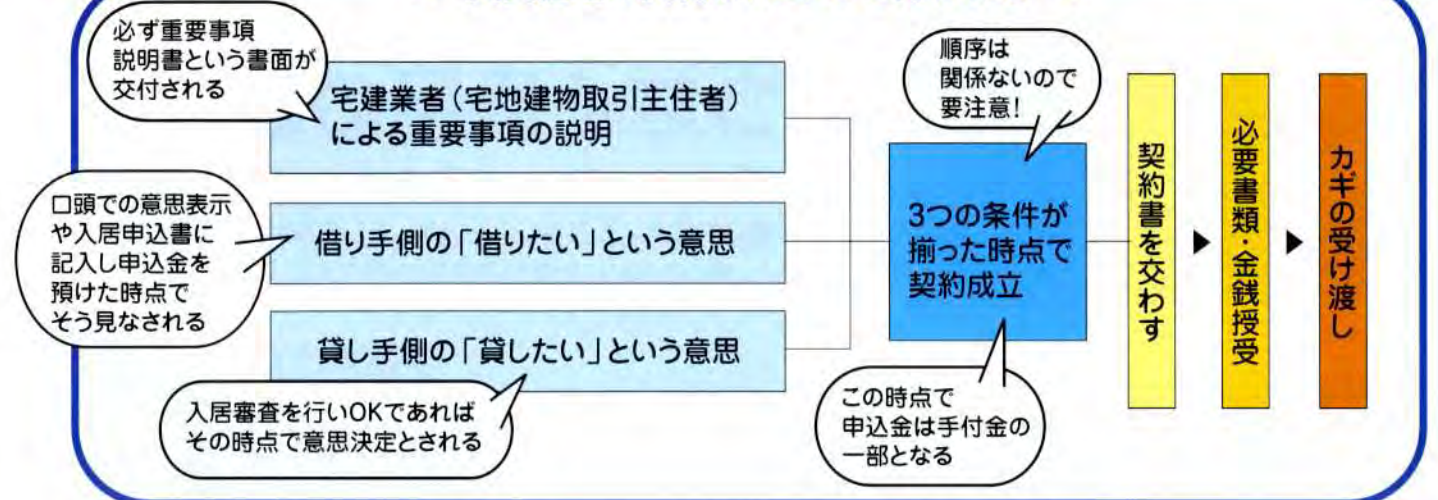
保証金

敷金と同様、賃貸借契約時に家賃の滞納や借主の責任による建物の汚損などの担保として借主から貸主に預け入れられるお金。関西では、入居中に傷んだ部分の償却費用として退去時に一定額を差し引く「敷引き(解約引き)」があるのが一般的。

日割家賃

家賃は通常前払いであり、契約条件にある入居可能日から発生する。このため、契約時に入居可能日からその月の残日数に応じた家賃を支払うことが多い。

賃貸住宅の契約は、こうして行われる



契約が成立すると手付金は返ってこない!

重要事項説明を聞き流し、気づかぬうちに契約が成立してしまっ、「気が変わってキャンセルしたら預けたお金が戻ってこない」というケースが少なくありません。これは、「手付金」が、契約成立の証として借主から貸主に渡す金銭であり、成立した契約を一方的に解消すると、これを放棄しなければならないからです。

しかし、契約が成立していなければ、「手

付金」は必要ありません。不動産会社で最初に預けたお金は、一般に「入居申込金」と言われ、入居の意思が固いことを表明するためのもの。これを「手付金」と誤解している人が多いのです。

多くの場合、申込金が契約成立時点で「手付金」に変わります。お金を渡す時は、「そのお金が何なのか」「キャンセルした場合、返金されるのか、されないのか」十分説明

をしてもらいましょう。また、「預かり証」を発行してもらい、お金の位置づけや返金の条件について明記してもらおうのもいい方法です。



契約内容を知らないとトラブルに!

契約書には、契約更新や家賃の値上げに関する取り決め、ペット飼育の可否など、契約条件が定められています。重要事項説明書や契約書に署名・押印をしたという

ことは、それを了承したということ。後で「聞いていなかった」「知らなかった」は、通用しません。また、最もトラブルが多いのは、退去時の保証金や敷金の精算に関すること。原則として借主には「原状回復」の義務があり、退去時には入居時の状態にする必要がありますが、契約前からあった汚損や通常使用の範囲で生じた自然損耗分などまで負担する必要はありません。このことは、旧建設省による「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」にも示されています。ただし、

契約書に別の取り決めがある場合もあるので、注意しておきましょう。トラブルをなくすためには、契約前に十分、建物、室内、設備などをチェックし、汚損状況について貸主と借主の間で同じ認識を持っておくことです。退去時の精算については、具体的にどの部分について、どのような場合に、誰が、どれだけ負担するのかを確認しておきましょう。納得できないことや疑問点は、すぐにその場で質問、確認することが、契約する上で最も大切なことです。



住まい情報センター
相談員より

あいまいな態度はトラブルのもと イエス・ノーをはっきりと

家を借りようと思ったら、まず家賃・間取り・エリアなど、希望条件をはっきりさせます。情報収集の方法としては、賃貸住宅の情報誌やインターネットで探すという方法もありますし、不動産会社に希望条件を伝え、紹介してもらおうということができます。電柱に貼ってあるビラなどは違法であることが多く、「激安」「絶対お得」などの根拠のない表現には注意が必要です。

不動産会社を訪問した際の対応が「調子はよいが物件についてよく知らない」「こちらの疑問にきちんと答えてくれず不誠実」と感じたら、無理にそこで契約するのはやめましょう。また不動産会社では、イエス・ノーの意思表示をはっきりとすること。現地を見に行ったあと、担当者にせかされたり、うまい話を出されても、気持ちがかたまっていないのであれば、「まだ決められない」とはっきりした態度をとることがトラブルを避ける第一歩です。

大阪市立住まい情報センターでは、住まいに関するさまざまな相談にお答えしています。相談専用電話☎06-6242-1177

人とまちを温かくつなぐ長屋の暮らし

大阪は、戦前まで多くの長屋が建てられ、人々の暮らしが息づいていました。今も高層ビルやマンションが並ぶまちのあちこちに、長屋が並ぶ昔ながらのたたずまいが見られます。それは、人と人を、そしてまわりの環境ともつなぐ心なごむ居住空間。そんな長屋風景を訪ねてみると、ゆったりとしたまちの呼吸が聞こえてくるようです。

合理的な住まい・長屋

戦前、大阪の住宅は約9割が借家で、そのほとんどが長屋建てだったといえます。長屋とは数戸の同じ型の家をつなぐ棟に建て連ねたもので、近世からのまちに暮らし知恵と技術と美意識が受け継がれた住まいといえます。大阪では、一般的な都市住宅として終戦頃まで数多く建てられ、人々のライフスタイルに適応し、また、狭いエリアに多くの人が住むことができる合理的な住まいとして、たくさんの人が長屋に暮らしたのです。



前庭の木々が人の暮らしの歴史を物語る長屋もあちこちに (阿倍野区・阪南町)

明治、大正、昭和と、大阪の長屋は、西洋の文明や技術を盛り込みながら、時代と人々のニーズに応じて独自の発展を遂げました。木の両戸がガラス窓になり、形状も丸窓や出窓になるなど、モダンなデザインも取り入れ、また、前庭や裏庭を設けたタイプも造られるなど、一戸建て感覚の長屋が多く生み出されました。

戦災やその後の開発で、大多数が姿を消してしまいましたが、一方で、戦争をくり抜け人が住み続けることで、周辺の風情を保ち続けている長屋もあちこちにあり。それらは、統一感を持った快いまちなみと、住人同士のコミュニティ的つながりといった独特の魅力を受け継いできたといえます。

生活とまちの親密な一体感

昔から市内に多く見られた長屋には、店と住居が一体になったものもあります。たとえば、中央区の空堀商店街周辺。この辺りは大阪近代の日常の典型があったといわれる界隈で、道沿いに店を構えて奥や2階



大阪都心部で多く建てられた職住一致の長屋 (中央区・谷町5丁目)

で住むという長屋と、今でも出会うことができます。

また、路地に入っていけば、人や暮らしのにおいが漂う長屋が数多くあり、それぞれの家の玄関脇には植木鉢や花が並べられ、住む人の日常をかいま見せながら、道を歩く人の心もなごませてくれます。この辺りでは昔からの住人も多く、隣近所との家族ぐるみのつきあいがあります。声をかけあい、立ち話をする光景がいろんな所で見受けられます。

人と生活とまちがつながっている、そんな温かい一体感を感じさせるのは、長屋の存在が大きいといえるでしょう。最近では、その良さを再発見し、手を入れてカフェやショップ、あるいは住まいとして再利用するケースが増えています。

道路の幅や空の見える方などバランスの良いまちなみがつながり、全体に快いハイモニーがあります。だから「帰宅する時、家が近づいてくると、道路を歩いていても自分家という感じがするほど」という中谷さん。そんなまちと長屋での落ち着いた暮らしを楽しみながら、長屋研究の日々が続きます。(西住之江在住・大阪市立大学工学研究科歴史工学専任講師)



可愛いポーチと前庭がある、いかにもモダンな中谷さんのお住まい

大阪の長屋は世界に誇れます



中谷礼仁さん

近代大阪における伝統的長屋群の造られ方やその変容過程を、社会的なシステムもふまえて研究している中谷礼仁さん。「ビルやマンションの造りを強い技術とするなら、長屋はいわば弱い技術。でも、だからこそ愛と知恵を使って長く持たせることができる」といいます。つまり、精密に造られた木造の長屋は部分的な補修が随時可能で、住人が手を加えられるから今も残っているのだと。「大阪の長屋は一大家族が住むのに適した広さで、庭があって採光も考えられ、合理的に造られています。歴史的にも形態的にも社会的にも優れている

と思いますね」。そんな中谷さんが大阪に引っ越してきたのは3年前。住まいを探している時に、運良く西住之江にある近代長屋と出会い、気に入って居を定めました。「大正から昭和にかけて建てられた西洋風の長屋で、個性があり、小さなポーチがあって家庭的で、暮らしの中で自然に保たれてきた感じがとても健全に思えたんです。住むにあたってほとんど手は入れず、冬は少し寒いそうですが、南北に風が通り抜け、快適な長屋生活だとか。「近所には長屋が多いのですが、各々きちんと保たれていて、日常の中で昔の社会の共同体制が今に適合するようになっていっているのでしょう。周辺は、

近代長屋が新しい風景を

大正から昭和にかけて、市域拡大の人口増にともない、2階建ての長屋が多く建てられました。区画整理によって道路が整然と走るまちが生まれ、さまざまな長屋が誕生したのです。それらは、職住分離が進む時代に、サラリーマンをはじめとする勤労者のための良質な住宅として、人々の夢をかきたてました。

こうした住宅は、より高い質の住まいをめざしたことから、近代長屋と呼ばれており、蓄積された長屋づくりのノウハウをベースにして、美しい都市型住宅街を生み出しました。たとえば、阿倍野区の阪南町で見られる門構えのある邸宅風の長屋は落ち着いたまちなみを形づくり、また、住之江区の西住之江界隈では、和風・西洋風の近代長屋がモダンな雰囲気をかもし出しています。この長屋は、こぢんまりした庭付き一戸建てを並べたようで、ポーチやバルコニーがあり、窓の形にも遊びがあるハイカラな住まい。各々の家の前庭に生い茂る木や花が、まちに流



さまざまな洋風の意匠をこらした一戸建て感覚の近代長屋 (住吉区・西住之江)

れた時間と、変わらぬ豊かな日常を伝えてくれます。

大阪にはさまざまな長屋があり、都市の中で自然を身近に感じる人々の日々があり、変わらないまちならではの人のつながりが色濃く漂っています。そんな長屋暮らしの良さをもう一度見直して、暮らしに取り入れてみるのもいいかもしれません。



落ち着いたまちなみをとどめる、門構えのある和風長屋 (旭区・千林)

商店街の長屋に嫁いで60年余り暮らし良いまちとつながり続けて

昭和13年に、空堀商店街(中央区)にある家に嫁いで来て以来、60年以上この地に住み続けている寺西イカさん。来た当時はアーケードもなく、店兼住居はいわば表長屋の1軒だったとか。7軒長屋の西から3軒目にあたり、中2階で虫籠窓がついており1階には裏庭があるという、明治末頃に建てられた建物でした。「間口2間の店が連なる長屋で、水道がついてましたし、ガスも使えました。といっても、へっついさん(かまど)で煮炊きしてましたけれど。今でもそうですが、何でも近所で揃う、買い物に便利で気楽な所なんです」。空堀の辺りは幸いにも戦災をまぬがれて、「それは本当にうれ

しかった」と振り返る寺西さんですが、戦時中の空襲の激しい折には、長屋ならではの近所づきあいのありがたみを痛感したとか。「隣の家が床下を掘って防空壕を造られて、うちも使えるようにといって下さり、隣とうちの間の壁を抜いたんです。4~5人入れたでしょうか。非常食も入れさせてもらって、ありがたかったですね。近所のみんが家族のようなつきあいでした」。昭和32年、アーケードができたのと同じ頃に家は壊し、今は4階建てのビルになっていますが、職住一致の住み方はそのまま。周辺には長屋がまだ残り、商店街自体の温かさや風情もあまり変わらず、近所の「見知った顔にいつも出会う」長屋時代の暮らし良さが今でも生き続けています。「ここから離れるのがイヤでした」と微笑む寺西さん。近隣のお年寄りが集まるカラオケの会で友達の輪を広げているお元気な85歳です。(谷町7丁目在住)



今も、長屋の暮らし方と人のつながりが生きている空堀商店街



寺西イカさん



野中千恵子さん

長屋の持つ空間の力や時の流れ、遊び心を若い人にも知らせたい

「現代的な住居にはない、この家の持つ時間の流れや空間の力にひかれたんです。探していた心地良い場所を見つけた気がしました」

野中千恵子さんが、旭区千林のひっそりとした路地にある長屋を借りたのは昨年夏。にぎやかな千林商店街からは目と鼻の先にあり、その立地の妙も気に入ったとか。昭和12年に建て、築65年の木造2階建ての長屋は、いかにも生活の時間が静かに流れているふうで、中に入ればなつかしいような安らぎがあります。「この家には床の間があり、裏前蔵があり、台所や窓など

いろいろな部分に遊びがふんだんにあります。また、座って外を眺めていると、陽が傾いていくのを肌で感じて、戸外とつながっているのを実感するんですね。そんな60㎡ほどの空間を夢をかなえる「私にとっての竜宮城」といい、「やどかり・ご・て・ん」と名付けて、自宅から通いながら、趣味的なギャラリースペースとして活用している野中さん。1階でお茶と手作りの素朴なお菓子を出し、2階で、ぞうさん展やこたば絵展など楽しい展示会を開いています。「ここを訪れるお年寄りはなつかしいといい、若い人もすぐ発見があるようです。でも、もっと多くの若い世代に、木と土が身近な長屋の良さを知ってほしい。



野中千恵子さんの「やどかり・ご・て・ん」は訪れた人がほっとできる空間

住まいのミュージアムニュース

VOL. 3

大阪の住まいと暮らしを体感できる住まいのミュージアムは、細部にまでこだわった展示、さまざまな企画展やイベントなど、いつ来ても新しい発見があります。住まいのミュージアムニュースでは、ミュージアムをより楽しんでいただくために、展示の見どころや今後の催しの予定などを紹介していきます。

これからの住まいと暮らしを考えるKEY WORD 第10話

住まいの防犯を考える ②

防犯には4つの基本原則がある

あきこ 住まいの防犯を考えるとき、忘れてはならないのが、防犯を意識した「環境づくり」。これについては、前回も話したような、カギや防犯機器などで強化することなんかも含めて、4つの基本原則があるの。

アツシ 犯罪を防ぐためのポイントを整理したものだね。

あきこ 専門的には、CPTED(環境の設計による犯罪防止)というものがあるって、さまざまな面から高めていくそうよ。

アツシ 4つの基本原則って？

あきこ まず1つは、犯罪被害にあわないように直接的な回避行動をとること。カギを強化したり、明るい道を歩くように心がけたりすることがこれに当たるからね。



次に、犯罪者を近づかせないような「障壁」をつくること。柵、柵、門などがあるといいてことね。

アツシ オートロックなんかその一つでしょ。

あきこ そうね。でも、扉のない門やアーチ、低い植え込みなど、心理的に侵入しにくい仕掛けも、一種の障壁と言えるのよ。

アツシ つまり、気分的に「入りにくい」雰囲気も大切ということだね。

「何気なく」見張り合う環境をつくらう

あきこ そして、3つめには「監視性」があるということ。

アツシ たとえば交代で見張り役になるとか？

あきこ いえいえ。むしろ、普段から何気なく監視の目がある状態をつくること。日常生活の中で、住まいの周辺をご近所同士で見守り合えるようにすることがしらね。

アツシ なるほど。家の前で近所の人と立ち話をしたり、家の中から窓の外を眺める、みたいなことかな。

あきこ そうそう。特別なことではなく、自然とそれができれば、いちばんいいのよ。そのためにも、建物もそういうつくりになっているといいわね。

アツシ たしかに、家の前で戸端会議をしていれば、泥棒に入られにくいものね。

近所づきあいで「自分たちの場」を守る

あきこ そして4つめは、「領域性の確保」。

アツシ 領域？

あきこ わかりやすく言えば、「縄張り」とでもいうことになるかな。特にマンションのロビーや共用廊下、共用階段、エレベーターなどは案外、自分の家という感覚がないでしょ。

アツシ そういえば、そうかも。

あきこ だから、住んでいる人が「自分たちの場所」と思えるような共用空間をつくるのが大切だということね。

アツシ 誰か知らない人が自分たちのテリトリーに入ってくると、目にもとまると、声をかけたりもしやすいからだね。

あきこ そうね。その証拠にある調査では、泥棒や不法侵入をしようとした者があきらめた理由で最も多かったのは、「近所の人に声をかけられたから」「ジロジロ見られたから」だそうよ。

アツシ だとすると、ご近所とおつきあいも大切だね？

あきこ そのとおり。ご近所の人とお互い顔見知りだと、不審者の区別もしやすいでしょ。

アツシ 防犯のための環境をきちんとつくること、それに何よりもご近所づきあいが防犯につながるということだね。

あきこ やっぱ、住まいの防犯には人の意識や行動が大切ってことかな。

監修・資料提供/ 瀬渡 幸子(奈良女子大学 生活環境学部 助教授)

住まいの基礎知識 第8回 住宅を買い換える時の税金について知ろう ②

家や土地を売って利益が出た場合は、その所得に対して税金がかかります。ただし、自分が住んでいる家や土地を買い換えたのであれば、控除があったり、納税が延期され、負担が軽くて済むということを前回は説明しました。しかし現在は、住宅を売却しても値上がりしていることはあまりなく、赤字になることがほとんどです。そこで今回は、買い換えのために住まいを売って赤字(譲渡損)が出た場合について見てみましょう。

●譲渡損の計算例

平成4年に3000万円で購入したマンション(土地1800万円+建物1200万円)を購入(取得費用100万円)し、平成13年12月に2000万円(譲渡費用150万円)で売却した場合

2000万円
 - (3000万円+100万円) - 1200万円 × 90% × 0.015 × 10年 = -150万円
 = -1088万円

上の例では1088万円が譲渡損となり、たとえばその年の課税所得が300万円であれば、300万円-1088万円所得が0となるため納税額は0円となります。さらに控除しきれなかった788万円は次の年以降に繰り越して控除が可能で、残額が0になるまで最長3年間繰り返すことができます。これが、繰り越し控除の概要です。

住宅ローン控除も利用できる

譲渡損の出た年の翌年から最長3年間利用できる繰り越し控除ですが、控除できる額が0になるとそれ以上は控除できません。ただし、住宅をローンで購入した場合、年末の借入残高に応じて所得税が控除される、いわゆる「住宅ローン控除」との併用は可能です。繰り越し控除が終わった後は、この住宅ローン控除を受けることができます。

●買い換えて譲渡損が出た場合の控除額

譲渡損を1088万円、繰り越し控除前の課税所得を300万円とした場合

	譲渡した年	翌年	2年目	3年目	4年目以降
譲渡損の繰り越し控除	300万円	300万円	300万円	188万円	残額が0になると終了
住宅ローン控除	なし	なし	なし	○	○

課税所得額や年末のローン残高に応じて所得税から控除される(控除額や年数は購入・入居時期によって異なる) | 繰り越し控除と住宅ローン控除は併用できる

2回にわたって紹介してきた、住まいの買い換えにもなる税金ですが、優遇措置を受けるためにはいずれも申告の必要があります。最寄りの税務署に相談するなどして、正しく手続きしましょう。

赤字が出ると最長4年間は納税額が減る

前回も紹介したように、譲渡所得は次の計算式で求められます。



※原価の額とは、年数が経ったり、住むことによって下がった家の価値を金額にしたもので、(建物の取得費×90%×定額法の償却率(居住用・マンションの場合0.015)×経過年数(6カ月以上で1年とする))で求められます。

この「譲渡所得」がマイナスになれば、それが「譲渡損」となります。買った時の価格が高ければ、当然、赤字になることが多いでしょう。譲渡損が出ると、その年に損益を通算できるのはもちろん、控除しきれなかった損失分を翌年から3年間は繰り越して控除でき、所得税と住民税が減額されます。

繰り越し控除を受けるための主な要件

- 譲渡する住宅が5年を超える長期保有であること
- 譲渡時および買い換え時に住宅ローンが残っていること
- 譲渡した年の翌年末までに一定の住宅ローンを利用して住宅を購入すること
- 購入した年の翌年末までに居住または居住見込みであること

町家探検コーナー、第3回は小間物屋です。小間物とは、細かい物という意味の他に紅や白粉、髪飾りなど女性の化粧用品や楊枝や歯ブラシなど、日常のこまごましたものを指します。小間物屋とはこうした女性の身の回りのおしゃれ小物を扱う店です。

町家探検 ③ 小間物屋の再現



小間物屋の店先に並ぶ商品

9階町家に再現した小間物屋は、「大坂商工銘家集」(弘化3・1846)に描かれた平野町の丸屋をモデルにしています。「御かもじ 萬小間物処 名古屋元結」と看板に書かれ、「お福」を商標に暖簾にもお福の顔が染め抜かれた店です。では江戸時代のおしゃれ小物とはどんな



「大坂商工銘家集」に描かれた小間物屋の店頭図 (「大阪経済史料集成」第十一巻より)

ものだったのでしょうか。まず、髪を結うための道具・小物。「元結」とは、その名の通り髪を束ねた元を結う紙製の紐のことで、関西では「もっとい」とも言います。小間物屋の店先に掛かる丸いドーナツ状の絵看板は、この元結からきているとも言われます。また、髪を補うための補助髪である「かもじ」や、形を整えるために中に入れる「つと」、さらに「解き櫛・髪搔き櫛・髪あげ・髪出し・際出し」などの櫛類も多様にそろっていました。また鼈甲や漆に蒔絵・螺鈿を施した「飾り櫛・笄」は髪に挿す飾り用です。

化粧としては「白粉」「紅」は今昔も変わりませんが、江戸時代の女性になくはないのが「お歯黒」です。これ

は鉄釘を酢などで溶かした「お歯黒水」と「五倍子粉」を混ぜて作りますが、この五倍子粉はスルデという漆料の植物のこぶを粉にしたもので、血管の収縮・止血作用もあり歯槽膿漏の防止にも役だっていたわけです。お歯黒水は自宅で作る場合もありますが、小間物屋でも販売されていました。

その他、「伽羅の油」などの香油や髪付油、白粉刷毛や紅筆なども小間物屋の定番商品です。大店の得意様へは訪問販売も行っていました。商品を入れた木製の段箱は重ねて蓋をし、紐を通すと持ち運びやすいスタイルに作られており、これは現在でも京都の小間物屋の店先で見ることができます。





庶民のあこがれの住まい・大々新開地

—近代長屋—

住まいのミュージアムができるまで ③

「住まいのミュージアム」の各コーナーができるまでの過程をお聞きする第3回目は、近代の大阪の展示室にある大々新開地の模型を監修・設計した和田康由さんにおうかがいします。

新しい市街地に生まれた近代長屋

大正14(1925)年、大阪市では周辺の町を合併して第2次市域拡張を実施し、新たに編入された区域では土地区画整理事業が進められました。当時、そうして生まれた新しい市街地は「大々新開地」と呼ばれました。

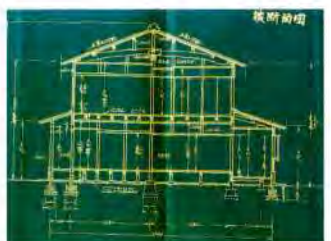
この新開地の特長は、「健康住宅地」と宣伝されるような良好な環境を誇り、多くの近代長屋が建てられたことです。近代長屋というのは、主にサラリーマン向けに建てられた長屋建ての貸家で、住宅設備の向上と生活改善の理念を取り入れており、都市住宅として人気を集めました。特に大阪では独特の発展を遂げ、

和風・洋風さまざまに意匠をこらしたユニークな外観や新しい間取りの長屋が建てられて、新しい風景を創り出しました。

模型では、こうした新開地を代表するいろいろな長屋と町並みを集めてひと目でわかるように再現、その中心として取り上げたのは、南海本線住之江駅の西側一帯の長屋風景です。この地区は、3間幅ないし4間幅の道路が東西に走る碁盤の目状の整然とした街区になっており、当時の先端をいくさまざまなタイプの近代長屋が300戸以上建設されました。ここは戦災をまぬがれたため、現在も多くの近代長屋を見ることができるとのことです。

ヒアリングと実測や図面からの再現

模型制作にあたっては、20年以上おつき合っている2人の家主さんに協力していただきました。1人は大阪で2番目に多くの貸家を経営されていた方で、もう1人は住宅地開発のために組合を組織されていた方。2人は住之江区域を中心に近代長屋を建設し経営していました。



建築図書の断面図



昭和初期の上棟式風景



近代長屋を建てた職人たち

当時の建築認可を受けるための図面を保存しておられ、再現に必要な平面図や寸法などはそれらを参考にしました。また、現存する6軒の空家を実測調査し、他に当初の状態がよく残っている住まいも見学させていただきました。

しかし、模型は昭和10年の設定ですので、すでに建設時から数十年の時を重ねています。当初の壁の色や便所の仕上げなど、当時の姿を推測するのは無理があったのははじめ、疑問点は多く、ヒアリングで細かくうかがいました。実測調査中に、たまたま当初の姿をとどめた便所を発見できたのは幸運でした。今では珍しい濡れ縁の廊下を通して便所に行くタイプで、模型の中にそっくりそのまま再現しています。ま



建設当初のものと思われる窓



2階の窓にガラスが使われた邸宅風長屋

建築図書の図面から復元した6戸建て

た、窓の建具のデザインについては簡単な表現の図面しかなかったため、現存するものの中から原型らしきものを選んで当時のデザインとしました。

一戸建て感覚だった長屋の特徴

新開地の長屋の特徴は、それまでなかったような新しい要素が多彩に盛り込まれたことです。その一つがガラスの使用。昭和初年頃から、板ガラスの生産が急激に増えていき、そのため、庶民の手に届くようになったのです。近代長屋には、洋風の外観と和風の外観を持つものがありますが、洋風だけでなく和風の長屋にもガラスが使われるようになりました。当時の暮らしは自然採光が基本ですから、それまでの障子に比べると画期的な明るさをもたらしたと言えます。

模型で再現した和風の長屋でも、ふんだんにガラスを使っています。中でも、雨戸がなく、ガラス戸にそって廊下を通っているタイプは、ガラスをせいくに使えるようになった時代を象徴したものです。模型でも半間ぐらいの廊下が透けて見えるように制作しています。廊下には旅館などによくある藤の三点セットなどを置くこともありました。

中の間取りもすべて当時の図面から復元しています。また、新開地の長屋は表前栽と裏前栽を備えたものも多く、緑の庭を楽しむ豊かさを組み込んでいました。そして、物干しは2階路地側に設けて表からは見えないようにして、はっきりとハレとケを分ける設計がされていたのです。感覚はまさに一戸建て住宅と変わりませんでした。ガスや電気、水道を完備し、門構えまでついていました。その様子も模型でご覧いただけます。



模型では1階(右2戸)や2階(左2戸)の室内も再現。広い表前栽と裏前栽、近代化された台所や浴室が見どころ



2階建具の組子、バルコニーの手摺子や妻面のハーフティンバーなどハイカラな外観を持つ長屋

当時の町の記憶を求め

新開地の町並みについては、長屋だけでなく、町の施設や設備も再現しています。模型の長屋には浴室を設けたものもありますが、大半の長屋には浴室はありませんでした。府下で浴室のある家は約17%という時代です。新開地の模型の中にも浴場を入れる必要がありました。これは当時の浴場に関する書物や基準を書いた資料の他、実際に戦後、浴場を設計された方から入手した図面を参考にして復元し、模型の中に配しました。

また、木製の電柱については電力会社に長屋の配置図を見ていただき、電柱を配置すべき場所や間隔を教えてくださいました。街路樹やごみ箱の位置は、ヒアリングの他、当時の書物や新聞に掲載されている写真を採り参考としています。



模型で再現された浴場。和風の母屋から突き出した洋風の玄関と丸窓で飾った洋風の塀が見られる

新開地の町風景と人々の暮らし

新開地で、人々がどんなふうに住らしていたのか。これを模型に盛り込むことも大切な作業でした。当時のサラリーマン家庭の日常を再現するために、人々の服装や表情、年齢、動作などの想定にずいぶん頭をひねりました。表前栽で立ち話をする近所の婦人たち、植木鉢に水をやる人、台所仕事をする主婦、来客と楽しげにしゃべっている主人など、生活感を持たせる工夫をしています。また、模型設定日は正月明けなので、空き地や道路、路地で風揚げやはねつきをして遊んでいる子どもたちや、お酒を飲んで赤い顔をしている男性、それから、建設中の大工仕事を興味深げに見ている人なども入れ、計60体の人形を作りました。犬やネコも加えて、新開地の生き生きとした表情が出せたと思います。

戦前において、市街地整備と連動しながら、さまざまな意匠や工夫を盛り込み、庶民の夢とも言えるゆとりある暮らしを実現した大阪の近代長屋。美しい都市景観をも生み出したその典型例を模型にしています。楽しんでご覧ください。(談)



広い表前栽といろいろな飾り窓をもつ近代長屋

住まいのミュージアム メッセージ・ボード

常設展示からユニークな企画展示、楽しいイベントまで、盛りだくさんな内容の住まいのミュージアムでお楽しみください。

常設展示室

大規模展示替え (4月20日より)

商いの町並みから、天神祭りの宵宮風景を再現する祭りの町並みに変わります。通りに立ち並び祭り提灯、町家を飾る幟幕や金屏風、御座船の山車、祭り囃子の音、夜空にあがった花火など、大阪の夏祭りの魅力が満喫できます。

企画展示室

町家を彩る染織の美 —商家に伝わる袱紗

2月20日(水)～3月17日(日)

掛袱紗とは、広蓋や重箱・膳類の上にかけて、贈答儀礼に用いられる飾り裂です。江戸中期から後期になると裕福な町人にも普及し、家紋を染めたもの、刺繍で吉祥文様を描いたものなど様々な袱紗が伝わっています。



紋縮緬地鶏図刺繍袱紗

大阪の商家に伝わったものや、大阪から京都の商家へ嫁いだ時に作ったものなどを展示。また、明治期の婚礼用打掛も合わせて展示します。

マイ・ミュージアム展

3月23日(土)～4月14日(日)

大阪の住まい・歴史・文化に関する資料を調査研究し、展示している住まいのミュージアムで、市民の方々が収集した個人のコレクションや大切に保管してきた家宝の数々を出品していただき、展示します。

開館1周年記念企画展 モダン都市大阪 —近代の中之島・船場

4月26日(金)～5月27日(月)



鴻池組本店 洋館 ステンドグラス

大阪は大正から昭和初めにかけていわゆる「大正モダン」の時代を迎え、モダン都市として時代の先端を走っていました。この展覧会は、モダン都市大阪を代表する中之島・北船場に焦点を当て、モダン都市大阪の風景・モダンスタイルの建築・モダンな暮らしといった観点から都市のあり方を再考する契機とするものです。

★展覧会関連事業「近代建築見学会」

<第1回>

日時:5月2日(木)
場所:旧小西家住宅ほか

<第2回>

日時:5月18日(土)
場所:大阪市中央公会堂

(事前申込制・詳しくはお問い合わせください)

臨時休館のお知らせ

4月15日(月)～4月19日(金)は
展示替えのため休館します。

- 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(12/29～1/3)
※ゴールデンウィーク期間中の祝日(4/29、5/3～5)は上記にかかわらず開館※上記のほか臨時休館あり
- 観覧料:一般600円 団体540円(20人以上)
※中学生以下、障害者、市内居住の65才以上無料(証明書要提示)※特別展示開催期間中は別料金となります。
- 交通機関:地下鉄谷町線・堺筋線、阪急線「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」駅から北へ徒歩7分

イベント

町家で楽しむ上方の古典芸能

江戸時代(天保期)の町家の中で上方の古典芸能を上演します。行灯に照らされた座敷の中で、磨かれた芸能の技をお楽しみください。

司会/福井栄一(上方文化評論家)

■3月10日(日)女義太夫
午後2時～2時45分

■3月21日(祝)
上方舞
午後2時～2時45分
午後3時～3時45分

■3月24日(日)
地唄
午後2時～2時45分
午後3時～3時45分

■3月30日(土)
落語
午後3時～4時30分
※落語は当日午前10時からミュージアム受付にて先着35名まで整理券を配布します。(1人1枚)



上方舞

ワークショップ

当日ご来館の方は自由に参加していただけます。

町家ツアー

日曜・祝日 午後2時10分より(約45分)

江戸時代のからくり玩具で遊ぼう!

3月23日(土)～4月7日(日)
午後1時30分～4時

おじゃみを作ってみよう

第2・第4日曜 午後1時30分～4時

住まい情報センター メッセージ・ボード

このコーナーではセンターの事業をサポートして下さるみなさん、利用者や読者のみなさんのメッセージ紹介のほか、住まい情報センターの情報提供を行っています。住まいと暮らしにまつわること、「あんじゅ」に対する感想などをとどしお寄せください。

住まいのライブラリー「ブックトークサロン」報告

住まい関連の図書や雑誌の著者・編集者に出版にまつわるお話を聞きながら、参加者みんなで気楽に話し合うブックトークサロン。11月18日(日)の午後、「設計者との出会い」をテーマに、住まいと設計者選びの情報や質の高い住まいづくりを紹介している雑誌の編集長を招いて開催しました。

参加者は住まいづくりの体験者やこれから建てようとしている方などさまざま。少人数でゆったりとした雰囲気の中、講師が取材をとおして出会ったたくさんの家づくりの話し、自分の経験談や住まいづくりへの具体的な質問など、自由で楽しい意見交換が行われました。今後もテーマを決めて企画する予定ですのでお楽しみに!

参加者の声

- 参加者全員の話が聞け、ざっくばらんに質問できよかった。
- 建築家との関わりについて色々教えていただき参考となりました。
- 暮らし方、住まい方を伝えることがよりよい家づくりにつながる事がわかりよかったです。



ブックトークサロンの様子

「住まいの専門家相談」のお知らせ

住まい情報センター4階住情報プラザでは、「住まいの専門家相談」を、毎週土曜日(午後1時～4時)に実施しています(予約制)。

法律相談(弁護士) (第1・2・3・4週)	住宅の売買や賃貸借、請負などの契約上の問題をはじめ、相続、登記、相続、マンション管理など、住まいに関する法律上の相談
税務相談(税理士) (第1・3週)	不動産取得税や登録免許税をはじめ、住宅の売買にまつわる税金や、相続税、贈与税など税金全般の相談
建築相談(建築士) (第2・4週)	新築やリフォーム時のプランの相談や、建築基準法、建築材料、施工上の問題など、住まいの建築技術上の相談

※申込資格・申込方法につきましては、あんじゅ14ページをご覧ください。

「大阪市マンション管理支援機構」だより

●市内の管理組合の登録募集中!

- ◎大阪市マンション管理支援機構は、適正なマンション管理を支援します
- ◎登録料は無料です
- ◎登録していただいた管理組合の皆様には、機構情報誌「マンションらいふあっぷ」提供や、セミナー・シンポジウム開催のお知らせの他、次のような特典があります

タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」を送ります	「マンション管理Q&A」を差し上げます
管理組合の広報活動に役立つツールを提供します	専門家相談の抽選倍率を優遇します

大阪市マンション管理支援機構 事務局
☎06-4801-8232 ☎06-6354-8601

住まいのなんでもQ&A Q「定期借地権付き住宅」とはどのようなものですか?

A 住まいの選択肢は、大きく分けて「買うか「借りる」の2つと考えられていますが、土地を借りて、建物は買うという方法もあります。その中で特に「定期借地権」を利用して分譲される住宅が目を集めています。

「定期借地権」とは、一定の期間だけ土地を借りる権利のことです。これは借地借家法という法律で定められているもので、期間を定めて借地契約を行い、契約期間が満了したら更新されること

はありません。なお、契約が終わり、土地を明け渡す時には建物を取り壊して更地にして返す必要があります。

「一般定期借地権」は、この契約期間が50年以上と決められており、その期間中は自分の住まいとして利用できることが約束されます。

定期借地権付き住宅の価格は、土地部分が借地のため、一般に分譲される所有権付きの住宅と比べると割安です。購入時には保証金(あるいは権利金)が

必要ですが、それを含めても、一戸建てでおよそ所有権分譲の50～60%、マンションで70～80%程度の費用で購入が可能と言われています。ただし、毎月の地代は別途必要となります。

このように「定期借地権付き住宅」とは、土地を所有することにこだわらず、同じ予算ならより広く、より利便性のよい住宅を手に入れることができたり、住まい以外の生活を充実させられる一つの選択肢といえるでしょう。

お便りやご意見、ご質問をお待ちしています。

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
住まい情報センター あんじゅ メッセージ・ボード 係
TEL 06-6242-1160 FAX 06-6354-8601

「あんじゅ」をお手元にお届けします

ご希望の方に、本誌「あんじゅ」を郵送でお届けします(要送料)。詳しくは、上記あて電話またはFAXでお問い合わせください。

老朽住宅を建て替えたい

●大阪市民間老朽住宅建替支援事業(タテカエ・サポーター21)

	内 容	お問い合わせ先
建替相談サービス(無料)	建物の計画、不動産の法律や税金、融資制度・助成制度などについて、職員による日常相談や専門家による定期相談を実施しています。	
ハウジングアドバイザーの派遣(無料)	共同建替・協調建替を検討する方々へ専門家を派遣します。 (老朽建築物密集市街地整備事業区域内では、単独建替の場合にも派遣します。)	
建替計画策定費補助	補助要件を満たす共同建替・協調建替の計画策定を、一級建築士事務所や建設コンサルタントへ委託する場合、その費用の一部を補助します。	
建替建設費補助(単独建替・共同建替・協調建替)	補助要件を満たす建替事業を対象に、その1.設計費、2.除却整地費、3.空地等整備費の一部を補助します。共同建替・協調建替の場合、1~3に加えて、4.共用通行部分整備費の一部も補助します。 (アクションエリア<建替重点促進地区>内では、さらに優遇措置があります。)	
建替従前居住者家賃補助	建替建設費補助の対象となる建替事業において、補助要件を満たす従前居住者が、 1.建替後の賃貸住宅へ再入居する場合、 2.再入居するまでの間、大阪市内の民間賃貸住宅に移転する場合、 3.建替に伴って市内の他の民間賃貸住宅へ転出する場合、 家賃の一部を補助します。 【補助額】従前家賃と従後家賃の差額の1/2以内、月額上限2万5千円 【補助期間】再入居の場合は仮移転期間2年以内および再入居後5年以内 転出の場合は転出後5年以内 ●高齢者世帯等に対しては、補助内容を優遇しています。 【補助額】従前家賃と従後家賃の差額の2/3以内、月額上限3万5千円 【補助期間】再入居の場合は仮移転期間2年以内および再入居後7年以内 転出の場合は転出後7年以内 (老朽建築物密集市街地整備事業区域内で再入居の場合は、さらに優遇措置があります。)	大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051
個人住宅建替資金融資	自己居住用の老朽住宅を一定の要件を満たす耐火・準耐火構造の住宅に建て替える場合、原則として住宅金融公庫融資に加えて大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんが受けられます。 (住宅金融公庫の融資が受けられない方も該当する場合があります。) 三世帯同居、借地の買取り、共同化による建替は、利率の優遇や融資額の割増しがあります。 【融資限度額】1000万円、三世帯同居は200万円以内の加算、借地を購入する場合は500万円以内の加算があります。 【年 利】当初5年間2.52% 6年目以降2.94% (三世帯同居と共同建替は、当初7年2.37% 8年目以降2.94%)	

住宅の耐震診断・改修をしたい

●耐震診断費用の半額補助

昭和56年5月以前に建てられた戸建て住宅・共同住宅の耐震診断費用の半額を補助します。
耐震診断・改修のご相談にお答えします。また、診断士の紹介も行っています。
【お問い合わせ先】財団法人大阪建築防災センター ☎06-6942-0190 ☎06-6946-8373

●大阪市耐震改修資金融資制度

民間住宅の耐震強化のため、住宅金融公庫の耐震改修融資を受けて耐震改修工事をする方に、公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(20年以内)のあっせんを行います。
【融資限度額】470万円 他の公的融資と合わせて1000万円を限度とします。

【年 利】当初5年間2.52% 6年目以降2.94%

【お問い合わせ先】大阪市住宅局 住宅助成課 ☎06-6208-9225 ☎06-6202-7064

●共同住宅の耐震改修費の一部を助成

昭和56年5月以前に建てられた耐火建築物の共同住宅のうち、一定の要件を満たすものについて、耐震改修費用の一部を補助します。

【お問い合わせ先】大阪市計画調整局 開発指導課 ☎06-6208-9303 ☎06-6231-3752

耐火建築物を建設したい

●大阪市都市防災不燃化促進融資制度

災害時の広域避難場所への避難路のうち、融資対象路線の沿道30mの範囲に、一定の要件を満たす耐火建築物を住宅金融公庫等の公的融資を受けて建設される方に、長期・低利の融資をあっせんします。

【融資限度額】1400万円 標準的な建設費の80%から公的融資を差し引いた額

【年 利】当初7年間2.37% 8年目以降2.94%

【お問い合わせ先】大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6248 ☎06-6615-6584

●大阪市都市防災不燃化促進事業制度

東野田茨田線の蒲生4丁目~諸口6丁目、新庄大和川線の上新庄2丁目~豊里3丁目、築港深江線の中道2丁目~東中本2丁目、森小路大和川線の東中浜3丁目~関目5丁目、古市清水線の高殿4丁目~新森4丁目までの道路境界線から奥行き30mの範囲で、一定の要件を満たす耐火建築物を建設する方に、建設費の一部を補助します。

【お問い合わせ先】大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6248 ☎06-6615-6584

土地を活用したい

●賃貸住宅を建設し、民間指定法人に管理してもらいたい方

民間すまいりんぐ

民間の土地所有者等の方々が中堅所得者層を入居の対象とした優良な賃貸住宅を建設される場合に、その建設費の一部や入居者に対する家賃の減額に要する費用を、一定期間、国と大阪府が一部補助する制度です。また民間すまいりんぐの管理は、大阪市長の指定する法人が、管理受託または借り上げの方式により、適正に行います。

【お問い合わせ先】大阪市住宅供給公社 民間住宅課 民間すまいりんぐ係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051

●賃貸住宅を建設し、自分で経営したい方

大阪市優良賃貸住宅建設資金融資

良好な居住環境と適正な家賃の賃貸住宅の供給を促進するため、大阪府が賃貸住宅を建設しようとする方に、その建設資金の融資(償還期間25年)のあっせんを行います。また、共同建替や市が定める密集地区内の建設の場合は融資利率を優遇しています。

【年 利】●一般2.55%(当初1~10年) ●共同建替1.55%(当初1~10年) ●密集地区1.55%(当初1~10年)

【お問い合わせ先】大阪市住宅供給公社 民間住宅課 建設助成係 ☎06-6882-7053 ☎06-6882-7051

その他の融資制度等

・住宅金融公庫(ファミリー賃貸住宅融資等)

【お問い合わせ先】住宅金融公庫 大阪支店 賃貸融資第1課 ☎06-6281-9266 ☎06-6243-2073

・都市基盤整備公団(民賃制度等)

【お問い合わせ先】都市基盤整備公団 関西支社 土地活用相談室 ☎06-6969-9062

●優良な共同住宅等を建設し、建設費の補助を受けたい方

大阪市優良建築物等整備事業

一定基準を満たす優良な民間住宅の建築に対して建設費の一部を補助する制度です。分譲住宅等も対象となります。

【お問い合わせ先】大阪市住宅供給公社 民間住宅課 建設助成係 ☎06-6882-7053 ☎06-6882-7051

●安定した地代収入と将来の確実な土地返還を希望する方

定期借地権付分譲住宅

民間の土地所有者の方の土地を借り上げ、比較的低廉な価格の良質な定期借地権付分譲住宅を提供するため、建設用地を提供していただける方を募集します。

定期借地権付分譲住宅は、土地所有者の方にとっては、安定収入が見込め、契約終了時には必ず土地が返還されるというメリットがあります。また、大阪市住宅供給公社が採用している「転貸方式」は土地所有者および住宅購入者の窓口がともに公社で、権利関係が明確な安心感のある事業です。

【お問い合わせ先】大阪市住宅供給公社 企画課 ☎06-6882-7010 ☎06-6882-7011

住まいに関する様々なご相談にお答えします(住まい情報センター4階 住情報プラザ)

●住まいの一般相談(随時)相談専用 ☎06-6242-1177

住まいの購入や賃貸借、分譲マンション管理、および、大阪府を中心とした公的な住宅施策などに関する様々な質問に対して、相談員が面接または電話で対応します。
英語、中国語、韓国・朝鮮語のご相談にも対応します(外国語対応は午後5時まで)。

●住まいの専門家相談(予約制) お申し込みには、相談員が一般相談で内容を承ってから予約します。

	相談日時	内 容	相談資格者	予約申し込み先
税務相談	毎月第1・3土曜日 13:00~16:00	相続税・固定資産税・不動産取得税など、住まいに関する税金全般の相談	大阪市内にお住まいか お勤めの方	大阪市住まい情報センター ☎06-6242-1177(相談専用) 受付時間 平日・土曜 10:00~19:00 日曜・祝日 10:00~17:00 [ただし、休館日(火曜日と祝日の翌日) と12月29日~1月3日を除く] 相談日の1カ月前から前日まで 先着順で予約を受け付けています。
建築相談	毎月第2・4土曜日 13:00~16:00	住まいの新築や建替、リフォームに際しての、計画・設計内容・建築基準法に関する事項・工事施工上の問題など、住まいに関する建築技術上の相談		
法律相談	毎月第1・2・3・4土曜日 13:00~16:00	土地・建物・借地・借家・登記・相続など、住まいに関する法律上の相談		

大阪市サービスカウンター内の住宅案内コーナーでもパンフレットの配付等を行っています。

大阪市梅田サービスカウンター ☎06-6345-0874



大阪市難波サービスカウンター ☎06-6211-0874



大阪市天王寺サービスカウンター ☎06-6773-0874

