

大阪市立住まい情報センター イベントカレンダー

※10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

11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		

11月のイベント

住まい情報センター主催

- 11/11** 土 13:30～16:00 ●住まいのなるほどセミナー(連続講座)「建築家とつくる住まい入門 ③住まいのアイデアを練ろう～実施設計を中心に～」
内容▶4回連続講座の第3回。実施設計について学びます。講師▶萬川幹夫(日本建築家協会近畿支部住宅部会) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順)
- 11/12** 日 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「安心できる住宅選び 講座「マンション購入編」」
内容▶マンションを購入する時の注意点、上手な買い方を学びます。講師▶西川裕子、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶100名(先着順)
- 11/19** 日 13:30～16:00 ●住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)「健康と住まい入門 ～知っていますが自然素材活用法～」
内容▶化学物質の健康への影響から、見直されつつある自然素材の性能や種類を知り、自然素材の塗装を通して身近に自然素材を体験します。講師▶(社)大阪府建築士会女性委員会メンバー 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順)
- 11/26** 日 14:00～17:00 ●住まい情報センター開設1周年記念シンポジウム
内容▶「世界に学ぶ都市の住まい方～アジアの住まいの未来を見つめて～」をテーマに、アジアの都市をはじめとした世界の都市の住まいを通して、これからの都市居住について考えます。講師▶朴庚玉(忠北大学校)、高田光雄(京都大学大学院)、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶300名(先着順)

その他の住まい関連イベント

- 11/6** 月 13:30～16:00 ●民間住宅建替セミナー
内容▶「21世紀の街づくり・住まごくり」をテーマとした講演のほか、大阪市の建替支援事業の紹介、公庫の融資制度の紹介などを行います。講師▶遠藤剛生 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶250名(先着順) 問い合わせ▶大阪市住宅供給公社 民間住宅部 民間住宅課 ☎06-6882-7050
 - 11/8** 水 14:00～16:00 ●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」(連続講座) 第2回
内容▶連続講座の第2回。インテリアを構成するさまざまなアイテムを知り、色、素材選びを学んでいきます。実習があります。参加費▶実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会 ☎0797-31-5670
- 他にも開催予定があります。

12月のイベント

住まい情報センター主催

- 12/2** 土 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「安心できる住宅選び 講座「中古住宅購入編」」
内容▶中古住宅を購入するにあたって特に注意すべき点を学びます。講師▶仲田善夫、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶100名(先着順)
- 12/3** 日 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第1回 復元町家探検」
内容▶住まい情報センターの町家復元工事について紹介。9F町家常設フロアも見学します。講師▶新谷昭夫(大阪市住宅供給公社)、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶150名
- 12/9** 土 13:30～16:00 ●住まいのなるほどセミナー(連続講座)「建築家とつくる住まい入門 ④住まいづくりの工事のポイント～工事監理を中心に～」
内容▶4回連続講座の最終回。工事のポイントを学びます。講師▶山中隆三(日本建築家協会近畿支部住宅部会) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順)
- 12/17** 日 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第2回 近代大阪の住環境とその変容」
内容▶江戸時代の大阪に滞在した町家と長屋にスポットを当てて大阪の住環境システムを再考します。講師▶横井正哉(奈良女子大学) 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶150名

その他の住まい関連イベント

- 12/13** 水 14:00～16:00 ●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」(連続講座) 第3回
内容▶連続講座の第3回。日本の伝統「室礼」。四季折々のしつらいを日常に取り入れ、心豊かな暮らしを演出します。実習があります。参加費▶実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会 ☎0797-31-5670
- 他にも開催予定があります。

1月のイベント

住まい情報センター主催

- 1/13** 土 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「安心できる住宅選び 講座「賃貸住宅編」」
内容▶契約時、入居後など、賃貸住宅のチェックポイントとトラブルの解決法を学びます。講師▶葛原孝司 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶100名(先着順)
- 1/14** 日 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第3回 町家の住人と暮らし」
内容▶江戸時代の町家の住人の暮らしについて解説します。講師▶明珍健二(大阪市住宅供給公社)、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶150名
- 1/27** 土 13:30～16:30 ●住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)「住まいの税金(仮)」
内容▶相続や購入時、住宅を所有している間にかかる税金の種類や課税の特例などをわかりやすく解説します。個別相談あり。講師▶近畿税理士会 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順)
- 1/28** 日 14:00～16:00 ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第4回 近代都市大阪の拡大と住宅地」
内容▶大阪の人口増加と市域の拡大による人びとの暮らしへの影響、そして新興住宅地の開発をキーポイントに考えます。講師▶中嶋節子(大阪市立大学)、他 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶150名

その他の住まい関連イベント

- 1/19** 金 13:30～15:30 ●確かな住まい選びのセミナー～住宅品質確保法ってなに? 中間検査制度はなぜ必要?～
内容▶住宅品質確保法による10年間の瑕疵保証や性能表示制度、建築基準法の中間検査制度など、新たな法制度による確かな住まい選びについてわかりやすく説明します。個別相談あり。講師▶岡本森廣(大阪府建築士会理事)、大阪市建築指導部 場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶200名(先着順) 問い合わせ▶(財)大阪市建築技術協会 ☎06-6636-2943

- 1/17** 水 14:00～16:00 ●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」(連続講座) 第4回
内容▶収納とは「片付け」だけでなく、暮らしの中の物との付き合い方といえます。暮らしの中から自分に合った収納を考えてみましょう。参加費▶実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会 ☎0797-31-5670
- 他にも開催予定があります。

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、住所・氏名・年齢・電話番号・参加イベント名・手話希望(希望する場合)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、各主催者 事務局へお問い合わせください。

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

■相談専用電話

☎06-6242-1160

☎06-6242-1177

FAX 06-6354-8601 URL 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、祝日の翌日、年末年始



地下鉄御船線 谷町線「天神橋六丁目」駅3号出口すぐ

都市に住む・暮らす

あんじゅ

Vol.5

大阪市 住まいのガイドブック

Ange 2000年秋号

「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。



■〈特集〉

少し歩いて見つけよう! 大阪の歴史スポット

暮らしの風景に歴史を発見

■住むまち・大阪STYLE

身近なところで気軽に楽しもう「芸術に出会えるまちで暮らす」

■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5話シックハウス症候群って何だ? ①

■住まいの基礎知識

第3回マイホーム購入時の税金を知ろう ①

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。

少し歩いて見つけよう! 大阪の歴史スポット

暮らしの風景に歴史を発見

大阪市内では、近世から近代にかけてつくられた建築物や住まいを今に残すまちなみを数多く見つけることができます。いにしえに思いを馳せたり、普段の暮らしの中に溶け込んだ歴史的な文化財を再発見! かつて大阪で暮らした人びとの住まいや生活ぶりを探訪する小さな旅に出かけましょう。

町人が文化を育んだまち 大阪の歴史を探訪しよう

大阪では古くから人びとが生活を営み、難波津とよばれる港湾地域が中国や朝鮮半島との文化・経済の交流窓口として、長い間重要な役割を果たしてきました。豊臣秀吉が大坂城を築城し、城下町がつくられた頃から、大阪のまちはいっそう活気づき、江戸時代には天下の台所と呼ばれるまでになります。そして、商人を中心とした町人たちが文化をリードするようになりました。

こうして、育まれてきた「大阪」の歴史を今も感じることでできる史跡やまちなみは、意外と

身近なところに散らばっています。大通りを少し入った路地裏に木造のちよつとなつかしい町家が立ち並んでいることがあります。昔からの街道沿いの石造りの道標が当時の旅人たちの姿を思いおこさせてくれることもあるでしょう。もちろん、お寺や神社はそれぞれに由来があり、少し知識を深めればその土地の歴史の移り変わりや先人の生活がよみがえってきます。

近代的な大都市というイメージが強い大阪ですが、魅力的な歴史的遺産がたくさん見られます。そして、それは決して



しが営まれていたことの証が、まちの中にはあるのです。

少し歩けば、歴史を体感できる趣のあるまちや、興味深いスポット。普段よりちょっと注意するだけで、おもしろい発見がきっとあるはずですよ。



▲漆喰塗りの壁など、伝統的な建物

歴史的雰囲気を活かした まちなみづくりも進む

大阪市では、古くからのまちなみや住まいの様子を残す地域を今に生かし、後世に伝えるための事業も進められています。アメニティと美しさに満ちた大阪らしい都市景観をつくるために景観形成基本計画を策定。その中でも地域の歴史的な雰囲気をまちなみ形成に生かす「歴史の拠点」を定めています。また、旧平野郷や



▲長屋が並ぶ路地もちよつとなつかしい



▲寺社の参道では道標を発見!



▲路地の一角に地藏堂を見つかることもある

歴史の散歩道 5つのコースを歩こう

大阪市では、市内に点在している史跡や鉄道を結ぶルートに「歴史の散歩道」として整備しています。歴史の散歩道は全部で5つのコースがあり、みなさんの住むまちの近くにも、きっとみつけることができるはずですよ。

「淀川・江口コース」は、淀川の北側に広がる地域です。淀川を利用して京都との交流で栄えた江口、遺跡や史跡が点在する崇徳寺付近、西国への交通の玄関口だった西淀川など、水陸交通の要所であったエリアを巡りましょう。

「中之島・鶴見コース」は、大阪の都心・中之島から天神橋筋界隈・大川沿いを経て、鶴見緑地に至るコースです。まちの一角にひっそりとたたずむ史跡、近世から近代にかけての名建築物の数々も見どころとなっています。

「上町台地北コース」は、難波宮、四天王寺などをはじめ古代・中世の遺跡や史跡が多いところで、都市・大阪のルーツを辿ってみましょう。

「上町台地南コース」は、熊野街道・紀州街道に沿って点在する史跡の多いエリア。特に住吉大社とその周辺は、古いまちなみや史跡が多く残っています。

「今里・平野郷コース」は、環濠のある自治都市として発展したまち・平野を中心としたコース。史跡や木造の古い建物があり、歴史的な面影を残しています。

まずは、これらの歴史の散歩道を歩きながらさまざまな史跡を見てみるのもいいでしょう。(パンフレット入手などについてのお問い合わせは 大阪市 建設局道路建設課 ☎06-6208-9515)

歴史の散歩道を歩いてみよう!



住吉大社の周辺では市と地元の方々の協力のもと、歴史や文化など地域の特性を生かした魅力のある住宅地整備が進んでいます。「HOPEゾーン事業」と呼ばれるこの事業は、事業区域内で「まちなみガイドライン」に沿った建物の新築や改修を対象に「まちなみ修景補助」を実施。歴史的な雰囲気を活かしたまちなみづくりを、積極的に支援しているのです。

また、住まい情報センターに「住まいのミュージ

アム(仮称)」が来春オープンします。ここでは、江戸時代の大阪の町並みをそっくりそのまま再現し、当時の暮らしを体感できるほか、明治以降の住まいと人々の暮らしを紹介。大阪の住まいの歴史を気軽に学べる楽しい施設が誕生します。

▼軒下のしつらいに風情がある町家



▲中央区下寺町界わいで見つけた道標

HOPEゾーン事業

「祭りちょうちんが似合うまちなみ」へ

平野郷地区では、地域の方々の思いがガイドラインにまとまりました。

HOPEゾーン事業が進められている平野郷地区は、JR平野駅の南東と地下鉄平野駅の東側に広がる約80haの地域です。ここは古くから栄え、大阪でも特に長い歴史をもつまち。環濠都市であった当時を偲ばせてくれる地藏堂やだんじり小屋、そして、さまざまな様式の町家をあちこちで目にするすることができます。

HOPEゾーン事業を進めていくために平野郷地区では、地元協議会を中心とした勉強会で何度も話し合い、まちの魅力を受け継いでいくための建物の外観のデザインや色などのルールを「まちなみガイドライン」にまとめました。

すでに江戸後期に建てられた店舗付き住宅の改修が修景モデル事業として完成しており、これからこのガイドラインに沿った建物の修景事業に対し大阪府が費用の一部を補助する「HOPEゾーン事業 まちなみ修景補助制度」を進めていきます。

また、熊野街道や住吉街道に沿って、町家が見られる住吉大社周辺地区でもHOPEゾーン事業の検討が行われています。



▲平野郷地区では様々な様式の町家を見ることができる

地元の思いが町を魅力的にします

HOPEゾーン事業は、地元の住民の方々が主役である、という考え方を重視して進められています。「修景」とはみんなでまちなみをつくることであり、そのためにはまちの将来イメージを共有することが重要です。「こんな「まち」やったらええやん、平野」と、まちへの思いを、ここに住む人たち自身が考え、そんな中で、平野らしいまちなみの魅力について具体的に表現することで、まちなみ・住まいづくりの看板「祭りちょうちんが似合うまちなみ」も生まれました。勉強会やワークショップが回を重ねて行われ、今後もさらにHOPEゾーン事業推進のための積極的な活動が続きます。

●修景モデル事業



▼まちなみ勉強会(平野郷地区)



▲かつての環濠の入口のあたりに地藏堂がある



▲住吉大社近くの熊野街道沿いの登録文化財・池田邸(内田真紀子氏撮影)



身近なところで気軽に楽しもう 芸術に出会えるまちで暮らす

大阪は古くから商都として栄え、江戸時代にはまちを舞台に素晴らしい芸術・文化が生まれ育まれてきました。そこに暮らす人々が育んだ創造力や感受性は今も大阪のあちこちに息づき、さまざまなシーンで自分なりの芸術の楽しみ方を発見できます。芸術に気軽にふれ、もっと豊かな暮らしを実現しましょう。

たくさんの楽しみがあふれ 暮らしの中に芸術があるまち

「大坂はまるでバリのようだ!!」これは、江戸時代に大阪にやってきたオランダの博物学者ツンベルグの感嘆の言葉です。たくさんの人が住み暮らし、工人(こうじん)たちが物づくり、商人が商いし、そして、お芝居やおいしいお店。たくさんの楽しみが、まちの中に満ちあふれている様子を、まるでバリのようだと言っているのです。

商いのまちは、実は文化のまちでもありました。天神祭の期間には、各町家に家宝の屏風や技巧を凝らしたつくりものが飾られていたといひます。商人たちは、優れたコレクターであり、スポンサーであり、アーティストでもあったのです。まちの人びとも目の肥えた鑑賞者であり、まちの賑わいや風景をつくる表現者でした。

そんな歴史を受け継ぐように、今も大阪市では民間の美術館やホールをまちのあちこちで見つけることができます。また、大阪市立美術館も東洋陶磁美術館も民間からの寄付によってできたもの。市立美術館の館長は、「美術館がまちの中のリビングのように市民に身近な空間として使われるようになる」と言い、くつろいだ感覚で作品を鑑賞できるような工夫もされています。

美術館やコンサートホールがまるでリビングルームのように、まちのあちこちにある、まちの暮らしの中に、ごくごくあたりまえに、アートや音楽や演劇がある。大阪は、かつてそんなまちであり、今もそれを十分に受け継ぎ、息づいているまちです。

▼天王寺公園の中にある大阪市立美術館は昭和11年に開館。絵画、彫刻、書、工芸などさまざまな分野の作品が見られる。



▲プロ・アマ問わず絵画や書、写真などが展示されているクリスタ長堀ギャラリー。地下鉄心斎橋駅から徒歩で、入場は無料。

アートや音楽や演劇が 楽しめるまちを歩いてみよう

東洋陶磁美術館のある中之島から、西天満・老松町界わいにかけては、アートを楽しみながら散歩するのにぴったりな空間です。美しい近代建築と公園の緑に恵まれた中之島はスケッチにも絶好のポイント。老松通りに足をのばせば、東西の古美術から最先端の現代美術まで、たくさんのギャラリーが軒を連ね、美術や工芸の世界を堪能できます。飛び込んで、作品をつくったアーティストとおしゃべりしてみるのも、このまちならではの刺激的な出会いの楽しみ方かもしれません。

大川沿いには、辻久子記念弦楽アンサンブルホールや藤田美術館、ユースアートギャラリーなどがあり、水と緑と芸術をいっしょに楽しめます。

上本町から天王寺にかけてのエリアにも、魅力的なギャラリーや劇場がいっぱいです。歴史の散歩道をたどりながら、ちょっとアートや



▲地下鉄日本橋駅から徒歩1分。国立文楽劇場では日本古来の伝統芸能の一つである文楽を楽しむことができます。



▲福島区にあるザ・シンフォニーホールは、クラシック音楽専用に残響時間等を考慮して設計されたホール。

劇場を覗いてみるのもいいでしょう。もちろん、ミナミやキタの繁華街にはクリスタ長堀ギャラリーや出光美術館など、その他市内の随所にたくさんの芸術・文化スポットがあります。

創造力や感受性が引き出される 参加や表現の場も生まれた

まちの魅力をつくりだすのは、まちに暮らす一人ひとりの創造力や感受性です。そんな力を引き出してくれる空間もまちの中にたくさん生まれはじめています。芸術創造館は、音楽、演劇やダンスの練習場として活用されています。多くの芸能関係者にゆかりの精華小学校も、アートやダンスの表現空間として生まれかわりつつあります。また、OCATの広場では若者達がパフォーマンスを楽しんでいます。

このように、大阪のまちで芸術に親しむ環境もますます充実してきました。暮らしとアートが溶け合い、ほんとうに豊かなまちへ。一人ひとりが自分なりのやり方で芸術を楽しむことから、まずはじめてみましょう。



▲OCATIはストリートダンスやパフォーマンスアートを楽しむ人が集まる新しい表現の場になった。



▲旭区役所に隣接する芸術創造館は、スタジオやレッスン場を備え、若い人たちに人気。

近現代のアートを間近に見られる 大阪の新しい文化ゾーンができる

橋爪節也さん

「佐伯祐三をはじめとする大阪ゆかりの芸術家のコレクションや、日本・西洋の近現代を代表する美術を紹介する、近代美術館の建設準備が進んでいます」と言うのは、大阪市立近代美術館建設準備室・主任学芸員の橋爪節也さん。「20世紀には様々な新しい美術が登場しました。また、この美術館は生活の中の芸術としてモダンデザインの作品を集めているのも特色です。大阪にしながら、20世紀を代表する美術作品やデザインを实物で鑑賞することができる、そんな今までの大阪になかった美術館にしたい」と考えているそうです。まず作品に接する機会をつくり、

実際の作品を見て感動し、刺激されて、動かされる人が出てくるのが大切、とも。まさに、気軽に芸術に親しむ場と機会づくりと言えそうです。場所は、大阪市立科学館がある中之島。隣には国立国際美術館が移転し、舞台芸術総合センターも建設される予定で、「周辺の施設も含めて、大阪の新しい文化ゾーンになるでしょうね」と橋爪さんも言うのとおり、数年先となる開設が大いに待たれる施設の一つです。

(大阪市立近代美術館 建設準備室 主任学芸員)

▶「カフェレストラン」(佐伯祐三)所蔵。大阪市立近代美術館建設準備室



▲市立東洋陶磁美術館(写真)のほか、府立中之島図書館、中之島音楽堂、中央公会堂、フェスティバルホール、市立科学館、国立国際美術館(建設中)、市立科学館、舞台芸術総合センター(仮称/建設予定)、大阪国際会議場などにより、中之島は大阪を代表する文化ゾーンに。

身近な音楽ホールで演奏活動 世界的な奏者の演奏も聴ける

砂野有紀さん

クラシック音楽に使われる鍵盤楽器の一つ、チェンバロの演奏家として活動している砂野有紀さん。都島区にお住まいで、「現在は1年から2年に1度、市内でリサイタルを開いています。そのほか、年2回の発表会にも出演しています」と言います。



リサイタルの開催には、大阪市の舞台芸術活動に対する助成制度も利用。「会場は都島区の桜宮リバーシティにある『辻久子記念弦楽アンサンブルホール』。今年も11月にリサイタルを開催します。このホールは音響がよく、とても演奏しやすいです。市内には音楽関係の施設がたくさんあって、生活圏から近いことも利点ですね。大阪にはザ・シンフォニーホール、いずみホールなど、クラシック音楽専用のホールがあり、世界的な奏者の演奏を聴ける機会にも恵まれていますよね」と言う砂野さん。

リスナーとして質の高い音楽にふれ、またプレイヤーとして活発に活動を続けるためにも、都市に住むことの魅力を感じられているようです。(チェンバロ奏者)



▲桜宮リバーシティにある辻久子記念弦楽アンサンブルホール。

都市の中でアートを身近に楽しむ 表現と出会いの場を提供したい

秋田光彦さん

「芸術は鑑賞するものから参加するものへと変わっています。特に演劇の面白さは、そのプロセスにもあると思うんです」と、演劇をはじめとするパフォーマンス・アートを評価する秋田光彦さんは、「都市の中であって人間関係を取り戻す場所をつくりたい。出会いをどうつくっていくか、そのきっかけの一つがアートではないでしょうか」と言います。



▲NPO活動にも積極的に取り組まれている秋田さん。應典院はその拠点としても重要な役割を果たしている。

秋田さんの「劇場寺院をつくる」という発想で建立したのが應典院。「一般にはなじみの薄いお寺という場所を、都市の中でなんでもあり、なんでもOKという創造空間にしたかったんです」と秋田さんは言います。「かつてお寺には、学び、癒し、楽しみのある場所という役割がありました。でも、今はそういう場が少なくなっている。だから、お寺の役割をもう一度取り戻したいという気持ちもあります」とも。「ですから、この本堂ホールを使って、ゴスペルのコンサートをやってもいいですよ」。

本堂前にはロビーがあり、ここは写真や造形美術のギャラリーとして活用。本堂ホールは収容人数140人程度の小劇場の体を成しています。この



空間はすでに都市型寺院のあり方の一つとして注目を集めており、また應典院のアートマネジメントにより、多くのアーティストが活動の機会を得ています。(浄土宗應典院住職)

借りる・買う・建てる・建て替える 各種住宅施策のご案内

大阪市住まいのガイド

※平成12年10月現在のものです。

公的賃貸住宅を借りたい

●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。

市営住宅テレホンサービス(テープ) ☎06-6945-0031

	収入基準	募集時期	居住条件	お問い合わせ先
一般世帯	5,103,999円以下	毎年2月・7月頃の予定	大阪市内にお住まいか、お勤めの方。空家募集は市内にお住まいの方に限られます。	大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
高齢者・身体障害者世帯等	6,123,999円以下			

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なっておりますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。
※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。また、別枠募集については、右頁を参照ください。

●中堅所得者層向け住宅

公営住宅の収入基準を超えている方など、中堅所得者層向けの賃貸住宅です。

大阪市ホームページ <http://www.city.osaka.jp/sumai/> でも空室が検索できます
公社住宅募集テレホンサービス まいアンサー808(テープ) ☎06-6882-4922

	収入基準	募集時期	居住条件	お問い合わせ先
市営すまいりんくA 大阪市が所有する住宅で、一定期間賃貸の一部が補助されます。	5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上~10,581,052円以下	新築は不定期、空家は先着順随時募集	大阪市内にお住まいの方も申し込み可能です。	大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
市営すまいりんくB(空家募集)	5,100,000円以上~6,893,333円以下	毎年2月・7月頃の予定	大阪市内にお住まいか、お勤めの方。	大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
特定賃貸住宅(空家募集)	5,100,000円以上~8,886,666円以下			
一般賃貸住宅(空家募集)	4,152,000円(※注1 3,424,000円)以上	新築は年1回程度、空家は先着順随時募集	大阪市内にお住まいの方も申し込み可能です。	大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係 ☎06-6882-9000 ☎06-6882-7021
世帯 単身	3,676,000円(※注1 2,880,000円)以上			
公社すまいりんく 大阪市住宅供給公社が所有する住宅で一定期間賃貸の一部が補助されます。	5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上~10,581,052円以下	新築は概ね毎月、空家は随時募集	大阪市内にお住まいの方も申し込み可能です。	大阪市住宅供給公社 民間住宅課 民間すまいりんく係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051
公社管理 指定法人管理				

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なっておりますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。なお、公社一般賃貸住宅は申込本人の収入基準です。※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。
(※注1)主たる収入者が、40歳未満の方で、今後収入の増加が見込まれる場合に適用されます。公社・民間すまいりんくの新築住宅及び指定法人管理住宅の空家については、一部適用されない住宅があります。

●その他の公的住宅

	募集時期	お問い合わせ先
都市基盤整備公団 賃貸住宅	新築一随時 空家(待機者)-年4回(5・8・11・2月頃)の予定 空家(窓口受付)-先着順の受付団地もあります	総合募集センター ☎06-6346-3456(代表) かるがもセンター ☎06-6346-4600(テレホンサービス)
府営住宅	総合募集-毎年5月・11月頃の予定 住宅困窮度判定募集-毎年9月頃の予定 シルバークロッシング-車いす常用者世帯向け住宅募集-毎年6月・12月頃の予定	(財)大阪府住宅管理センター 募集サービス課 ☎06-6944-2197 府営住宅テレホンサービス ☎06-6945-6000
大阪府住宅供給公社 賃貸住宅	年3回(3~5月、7~9月、11~1月頃)の予定	大阪府住宅供給公社 管理課 ☎06-6203-5451(代表)

分譲住宅を売りたい

●大阪市住宅供給公社分譲住宅

長期・低利融資や利子補給の制度があります。

制度名	内容	融資限度額	年利	お問い合わせ先
大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度	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。	1500万円、一次取得者の場合、300万円の加算があります。	当初5年間2.61% 6年目以降3.06%	大阪市住宅供給公社 分譲課 ☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021
大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度	住宅金融公庫の基本融資借入れ残高に対して、大阪市が当初5年間、1%(または0.5%)の利子補給を行います。			

●民間分譲マンション

長期・低利融資が受けられます。

制度名	内容	融資限度額	年利	お問い合わせ先
大阪市マンション購入資金融資制度	市内の良質な民間分譲マンション購入の際に、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。	新築/1200万円(専有面積90㎡以上/1400万円)、中古/800万円、一次取得者の場合、新築300万円、中古200万円の加算があります。	当初5年間 2.61% 6年目以降 3.06%	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

●その他の分譲住宅

制度名	内容	お問い合わせ先
大阪市再開発分譲住宅	阿倍野再開発地区で建設された分譲住宅を購入の際に、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。	大阪市阿倍野再開発事務所 経営課 ☎06-6633-8776 ☎06-6633-8079
都市基盤整備公団分譲住宅		総合募集センター ☎06-6346-3456(代表)

新婚の方へ

●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年以内に結婚した方、または、当該年度内に結婚予定の方で夫または妻が40歳未満の方。収入制限があります。
- [補助額] 家賃の実負担額(家賃-住宅手当)と5万円の差額で、月額2万5千円が上限です。
- [補助期間] 結婚後1年以内の方は最高6年間、結婚後1年を超えて2年以内の方は最高5年間。
- [受付期間] 随時
- [お問い合わせ先] 大阪市住宅供給公社 新婚家賃補助課 ☎06-6355-0355 ☎06-6355-0351

●大阪市マンション購入資金融資の優遇

新婚世帯に対して、融資利率の引き下げを行います。

- [年利] 一般 当初5年間/2.61% 6年目以降/3.06%
新婚 当初7年間/2.46% 8年目以降/3.06%
- [受付期間] 随時
- [お問い合わせ先] 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

●市営住宅の新婚別枠募集

新婚世帯に対しては、市営住宅(公営住宅、すまいりんく、特定賃貸住宅)の別枠募集を行っています。

- [募集時期] 毎年2月・7月頃の予定
- [お問い合わせ先] 大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係
☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021

子育て世帯の方へ

●大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度

市内で供給される民間分譲マンションを、公庫の融資を受けて購入される子育て世帯を対象に、公庫の基本融資額(はじめてマイホーム加算等の各種加算を除く)に対して利子補給を行います。

- [申込条件] 1.購入のために必要な資金を、公庫へ融資申込み(平成10年10月1日から平成14年3月31日までの期間を対象とします)を行い、その融資承認を受けた方
2.公庫融資の申込日時点で、子育て世帯(小学校入学前の子供のいる世帯)であること
- [利子補給金] 公庫の基本融資額の償還元金残高に対して、年利1%以内の金額
- [補給期間] 公庫融資の償還が開始された日から60ヵ月以内
- [お問い合わせ先] 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

●大阪市マンション購入資金融資の優遇

子育て世帯に対して融資利率の引き下げを行います。

- [年利] 一般 当初5年間2.61% 6年目以降3.06%
子育て 当初5年間2.46% 6年目以降3.06%
- [受付期間] 随時
- [子育て世帯] 申込日現在、小学校入学前の子供のいる世帯
- [お問い合わせ先] 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

●大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度の優遇

子育て世帯に対して利子補給率を優遇します。

- [お問い合わせ先] 大阪市住宅供給公社 分譲課
☎06-6882-7027 ☎06-6882-7021

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。

	申し込み資格	募集時期	お問い合わせ先
高齢者住宅	60歳以上の方が、配偶者、18歳未満の児童、知的障害者または身体障害者、60歳以上の親族の方との同居する世帯。	毎年5月上旬頃の予定	民生局 高齢者福祉推進課 ☎06-6208-8051 ☎06-6202-6964
高齢者ケア付き住宅	60歳以上で、独立して日常生活が営める単身者及び、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。	毎年5月上旬頃の予定	
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。	毎年5月上旬頃の予定	民生局 障害福祉推進課 ☎06-6208-8074 ☎06-6202-6962
車椅子常用者向け特別設計住宅	身体障害者手帳を所持する重度の肢体障害者で、車椅子を常用する方のいる2名以上の世帯。	毎年5月上旬頃の予定	
母子住宅	配偶者がいない女性と扶養しているその子ども(満20歳未満)で構成する世帯。ただし婚姻によらないで母となった女子の申込者は20歳以上の者に限ります。	毎年5月上旬頃の予定	民生局 児童福祉推進課 ☎06-6208-8034 ☎06-6202-6963
親子同居募集	親世帯(60歳以上)と若夫婦世帯で、同一区内での生活を希望する方。	毎年11月頃の予定	大阪市住宅供給公社 賃貸課 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021

●大阪市マンション購入資金融資の優遇

- [高齢者同居] 60歳以上の方が同居される場合に200万円を限度に融資限度額の引き上げを行います。
- [親子同居融資] 親と子が同居、隣居するために、自己が居住するマンション以外に子(または親)が居住するマンションを購入する場合にも融資を行います。
- [お問い合わせ先] 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎06-6882-7050 ☎06-6882-7051

●その他、貸付・助成制度

制度名	内容	お問い合わせ先
高齢者住宅整備資金貸付制度	60歳以上の高齢者と同居する方が、高齢者のために居室・浴室・便所等を増改築または改造するときに、その整備に必要な資金を貸付けます。	(財)大阪市ホームヘルプ協会 ☎06-6543-8341 ☎06-6543-3382 民生局高齢者福祉推進課 ☎06-6208-8052 ☎06-6202-6964
高齢者住宅改修費助成事業制度	介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支給を受ける方に、介護保険制度の住宅改修に際して、かつ、支給の対象とならない工事に対する費用の一部を助成します。また、10月から65歳以上の方で、介護保険制度の要介護認定において、非該当(自立)と認定された虚弱等の方が、介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支給範囲と同様の工事を行うときに「生活支援・介護予防」の観点から必要と認められた場合、30万円を上限としてその費用の一部を助成します。所得制限があります。	各区健康福祉係
重度身体障害者住宅整備資金貸付制度	重度身体障害者の方が居住する住宅の日常生活上必要と認められる居室、浴室などを増改築する場合、工事費用の一部の貸付を行います。	(財)大阪市身体障害者団体協議会 ☎06-6765-5636 ☎06-6765-7407
重度心身障害者住宅設備改造費助成制度	在宅の重度の身体・知的障害者の方が、日常生活上必要と認められる浴室、台所等の増改築や居室を改造する場合、工事費用の一部を助成します。所得制限があります。	各区健康福祉係

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。	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
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仮移転する場合、 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。)	
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2.61% 6年目以降3.06% (三世帯同居と共同建替は、当初7年2.46% 8年目以降3.06%)	

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2.61% 6年目以降3.06%
【お問い合わせ先】大阪市都市整備局 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 建築指導部 耐震担当 ☎06-6208-9303 ☎06-6202-6960

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2.46% 8年目以降3.06%
【お問い合わせ先】大阪市都市整備局 市街地建築課 ☎06-6208-9229 ☎06-6202-7064

●大阪市都市防災不燃化促進事業制度

東野田茨田線(鶴見通)の蒲生4丁目~諸口6丁目、新庄大和川線(内環状線)の上新庄2丁目~豊里3丁目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】大阪市都市整備局 市街地建築課 ☎06-6208-9229 ☎06-6202-7064

土地を活用したい

●賃貸住宅を建設し、住宅供給公社・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、大阪市住宅供給公社や大阪市長の指定する法人などが、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。
利率 ●一般2.80%(当初1~10年) ●共同建替1.80%(当初1~10年) ●密集地区1.80%(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

●優良な住宅を建設し、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

●住まいの一般相談(随時) 相談専用 ☎06-6242-1177

住まいの購入や賃借、および、大阪府を中心とした公的な住宅施策に関する、様々な質問に対して、住まい情報センターのスタッフが、電話または面接で対応します。

●住まいの専門家相談

住まい情報センター-住情報プラザにおいて、「住まいの専門家相談」を実施しています。お申し込みは一旦一般相談のスタッフが内容をお尋ねして予約をいたします。

	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	大阪市立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		

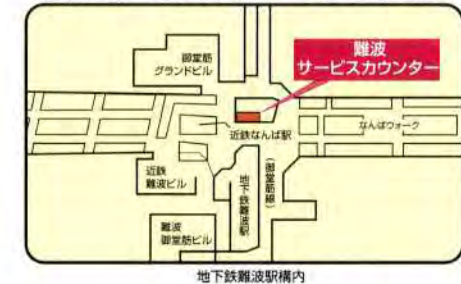
大阪市サービスカウンター内の住宅案内コーナーでもパンフレットの配付等を行っています。

大阪市梅田サービスカウンター ☎06-6345-0874



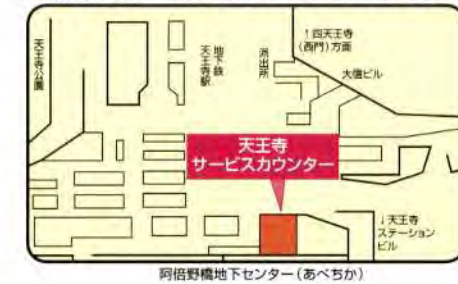
大阪駅前ダイヤモンド地下街(ディモール大阪)

大阪市難波サービスカウンター ☎06-6211-0874



地下鉄難波駅構内

大阪市天王寺サービスカウンター ☎06-6773-0874



阿倍野橋地下センター(あべちか)

これからの住まいと暮らしを考えるKEY WORD 第5話 シックハウス症候群って何だ?①

内装材からの化学物質と住まいの高気密化が原因?

アツシ シックハウスとか、シックハウス症候群って、最近よく聞くようになったよね。

あきこ そうね、住まいが原因となって、目がチカチカしたり、めまいや頭痛が起こったり、皮膚障害におちいたり、といういろんな症状が現れるんですね。アレルギー疾患も住まいが原因となっていることも多いようですよ。

アツシ 何がよくないの?

あきこ 実はまだハッキリとした因果関係が証明されているわけではないんだけど、仕上材や接着剤なんかからホルムアルデヒドなどの化学物質、つまり有害物質が放出されるから、と言われてるのよね。

アツシ でも、わざわざなんでそういう有害かもしれないものを使うのかなあ。

あきこ 壁紙やフローリングなどの内装材は、コストが安い、短期間で施工できる、という理由で化学物質を使ったものが多くなってきたのね。

アツシ なるほど、そういうわけなのか。

あきこ しかも、最新の住宅は気密性が高いから、汚染された部屋の中の空気が入れかわらない。これもシックハウス症候群が大きな問題となった原因と言われているのね。

アツシ じゃ、換気をしっかりとすることも大切な

わけだね。

あきこ そうそう。でも、防犯上なかなかドアや窓を開け放せないし、留守がちなか家が多いという事情もあったりして……。

アツシ 冷房や暖房をよく効かせようと思ってたりね。

あきこ そうそう。

アツシ では、その対策は何かされているの?

あきこ 今、国からガイドラインが出ているのはホルムアルデヒド。来年にはトルエンとキシレンが規制の対象になる予定だそうよ。

アツシ 家具にも気をつける必要があるよね?

あきこ そうね。ホルムアルデヒドなどは、内装材だけでなく家具にも含まれていたりします。

アツシ 防虫剤や芳香剤なんかもよくないとか?

あきこ そうなの。化学物質を使いすぎると、やはり問題あり、でしょうね。つまり部屋の中すべてに気遣いは必要なんですよ。

新・増築や改装で注意することは? 住まい選びで気をつけることは?

アツシ じゃあ、シックハウス症候群にならないために、気をつけることって何? どうすれば避けられるのかな。

あきこ さっきも言ったけど、普段から換気をよくすること。これは基本ね。だから、設計する時には、建物の換気計画をしっかり立ててもら



こと。内装材の選択もポイントです。で、家を建てる時は家族の身体のことを、前もって建築士や施工会社にしっかりと伝えるのも大切なことね。**アツシ** でもマンションとか建売住宅は、そういうわけにはいかないんじゃない?

あきこ それでも、買う前に間取りや内装材は事前にちゃんとチェックできるはず。わからない部分は担当者に聞いて、しっかりと確認しましょう。**アツシ** 完成してすぐ入居するのもよくないとか……?

あきこ そうね。化学物質をまったく使わずに内装工事するのは、難しいケースが多いから、ある程度は期間をおいたほうがいいの。施工直後は有害な物質の放出が多いので、しばらくは窓などを開放して外に排出すること。入居を急がないほうがいいかもね。

アツシ なるほど、だんだんわかってきたぞ。

あきこ では、今回はもう少し詳しくシックハウス対策について紹介しましょう。また、より健康に暮らすためにはどうしたらいいのかももっと考えてみる必要がありそうよ。

アツシ わかりました。

監修/藤田佐枝子(社)大阪府建築士会

住まいの基礎知識 第3回 マイホーム購入時の税金を知ろう①

不動産に関する主な税金を事前に確認しておこう

不動産に関する税金には、(1)取得したとき、つまり買ったときに納めるもの、(2)保有しているとき、毎年納めるもの、(3)譲渡したとき、得た所得に対して課されるもの、があります。まずは取得したときと保有しているときの税金について、各々、税額の計算方法や特例や控除を受けられるケース、納税の時期などを事前に十分確認しておくようにしましょう。

	都道府県民税	市町村民税	国税
取得したとき	不動産取得税		相続税 贈与税 消費税 登録免許税
保有しているとき		固定資産税 都市計画税	
譲渡したとき	都道府県民税	市町村民税	所得税

※このほか、不動産の取引の際に必要な契約書や領収書などを作成したときに課される印紙税があります。

マイホームを取得したときの税金について知っておこう

不動産取得税

土地や建物を売買、贈与、交換、建築などにより取得したときに課税される都道府県民税。取得した年の翌年夏ごろに納付します。

■税額の計算方法

- 住宅への課税
 - 通常の場合………住宅の固定資産税評価額×3%
 - 特例措置の適用………(住宅の固定資産税評価額-特別控除額1200万円)×3%
- 土地への課税
 - 通常の場合………土地の固定資産税評価額×1/2×3%
 - 特例措置の適用………通常の場合の不動産取得税-税額控除額
 - (※税額控除額は土地の1㎡あたりの固定資産税評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%。または45000円のうち、多い額になります。)

＜特例措置を受けられることができる要件＞

- 住宅
 - 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
 - 1㎡あたり17万6000円以下であること
- 土地
 - 土地購入の日から2年以内にその土地に住宅を新築した場合
 - 借地に住宅を新築し、新築後1年以内にその土地を購入した場合
 - 新築または中古住宅を購入し、その後1年以内にその土地を購入した場合
 - 新築または中古住宅(マンションを含む)を土地付きで購入した場合

登録免許税

登録免許税とは、不動産の各登記を行う際に法務局に対して納める税金です。

■特例措置

建物表示登記	かからない
所有権保存登記	建物の固定資産税評価額×0.15%
所有権移転登記	(建物)住宅の固定資産税評価額×0.3% (土地)土地の固定資産税評価額×1/3×5%
抵当権設定登記	(公庫融資の場合)かからない (公庫融資以外の場合)抵当権設定額×0.1%

＜特例措置を受けられることができる要件＞ 次のすべての要件に該当する場合
 ●新築住宅は床面積が50㎡以上、中古住宅は新築後20年(耐火構造の場合は25年)以内の住宅で床面積が50㎡以上であること
 ●住宅専用家屋(住宅部分の床面積が9割以上の店舗併用住宅)であること
 ●平成13年3月31日までに新築または取得した、自らが居住するための住宅であること
 ●新築または取得後1年以内の登記であること

■印紙税

契約書を作成したときに必要となる印紙税は、その書面に記載されている金額に応じて納めます。

記載金額	売買契約書	ローン契約書
100万円超500万円以下	2000円	
500万円超1000万円以下	10000円	
1000万円超5000万円以下	15000円	20000円
5000万円超1億円以下	45000円	60000円

マイホームを保有しているときに課せられる税金は?

固定資産税・都市計画税

毎年1月1日現在に住宅や土地を所有している場合に必要となる市町村民税。都市計画税は、都市計画法で定める市街化区域内の場合に必要で、大阪市の場合はこれに該当します。固定資産税と都市計画税は、あわせて納付します。

●固定資産税

■税額の計算方法

建物	固定資産税評価額×1.4% (特例あり)
土地	(200㎡までの部分) 固定資産税評価額×1/6×1.4% (200㎡超の部分) 固定資産税評価額×1/3×1.4%

※特例 平成14年3月31日までに新築された住宅で、一定の要件を満たすものについては、120㎡までの住宅部分に相当する固定資産税評価額×1/2の額が当初3年(一定の要件を満たすマンションについては5年)減額されます。

●都市計画税

■税額の計算方法

建物	固定資産税評価額×0.3%
土地	(200㎡までの部分) 固定資産税評価額×1/3×0.3% (200㎡超の部分) 固定資産税評価額×2/3×0.3%

◆今回は所得税のローン控除、贈与税、譲渡したときにかかる税金について紹介します。資料提供/近畿理士会

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や利用者や読者のみなさんのメッセージを紹介し、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、あじゅに対する感想などをどしどしお寄せください。

「住宅のトラブルあれこれ」市民大学に思う

「住まいの市民大学」のシリーズ第1回のコーディネーターを引き受けることになり結構大いに考えさせられることとなった。

コーディネーター役が私に回ってきたのは一級建築士で大阪地裁等の鑑定人で事例を数多く扱っていること、住宅品質確保法のアドバイザーであること等によると思われる。

さて、当日、一般市民の参加が多くそれもお年寄りの姿がかなり目に付き、セミナー終了後の相談もそうであり赤裸々であったと思ったのは私一人であったろうか。

私たちの廻りは様々に指摘されている構造的な変化の要因から経済・社会に与える影響が最も大きい要因となる「少子・高齢化」のスピードは西欧諸国の2倍も早い。戦後20年間の人口ボーナス現象は高度経済成長を支えたが現在多くの課題を残し、人口の偏在や年齢構成の歪みは加齢に伴い新たな課題となっている。という何かマイナス的なものだけに思われるが決してそうではなく高齢化に伴う可処分時間・経験知識の増加は、時間を有意義に埋めていく時間消費の仕方や、趣向が変化し、自己演出型へと発展する個々人の経験や知恵が生かされるようになるし、経済的にも余裕がある。そのような方々や、あるいは本当に切実に住まいの問題に直面されている面々の求めが大きくあり、この様な催し物や機会が用意されることは重要で欠かせないものではないかと強く思うことであった。

当然の事として若い住宅1次取得者相当の方々熱心な姿に対し、住宅の取得に誤りがない適切な支援が効果的になされることに役立つように継続した不断の努力が私どもには課せられるとの思いを、更に強くしている昨今である。(社)大阪府建築士会理事 岡本森廣

ライブラリー

住まいのライブラリーを利用してみませんか?

住情報プラザ内にある住まいのライブラリーでは、住まいに関する図書・絵本・雑誌・企業広報誌・機関紙等および大阪に関する図書・雑誌・地図・地域情報誌等が自由にご覧いただけます。所蔵する図書・資料は約4000点。雑誌のバックナンバーも閲覧でき、子どもが楽しめる絵本もあります。吹き抜けのある円形のリラックスできる空間で、住まいと暮らしの情報収集を、どうぞお気軽にご利用ください。



オープンして1年がたちました! 大阪市立住まい情報センター 開設1周年記念イベントのお知らせ

昨年の11月6日にオープンした大阪市立住まい情報センターは、おかげさまで満1歳。そこで1周年を記念して、11月26日に世界の都市の住まいを通してこれからの都市居住について考えるシンポジウムを開催します。申し込み方法は裏表紙をご覧ください。11月は、ほかに全館を上げて盛りだくさんのイベントが予定されています。

主なイベント

- 11月6日(月) 民間住宅健診セミナー(3階ホール)
- 11月15日(水)~17日(金) 集合住宅システムフェア2000(3階 APTECH 他)
- 11月19日(日)・26日(日) あそびの広場(7階子育てしているいる相談センター)
- 11月中旬~1周年記念絵画展(7階子育てしているいる相談センター)
- 11月23日(祝) 私の「多文化」子育て体験IN大阪! ミニフォーラム(7階子育てしているいる相談センター)
- 11月26日(日) 住まい情報センター開設1周年記念シンポジウム(3階ホール)

大阪市立住まい情報センター 住まいのミュージアム

「住まいの大阪学」がはじまります

平成13年春、住まい情報センターに開設予定の〈住まいのミュージアム〉の展示を題材に、大阪の住むまちとしての歴史と魅力を学びます。講座を修了された方には「住まいの学芸員証書」を授与し、オープン後のミュージアム運営にボランティア(住まいの学芸員)としてご参加いただけます。(全7回 11/22(水)締め切り ※応募者多数の場合抽選です) ※お申し込み方法は裏表紙をご覧ください。

- 12/3(日) 復元町家探検
- 12/17(日) 近代大阪の住環境とその変容
- 1/21(日) 町家の住人と暮らし
- 1/28(日) 近代都市大阪の拡大と住宅地
- 2/11(日) 大阪の商業施設と娯楽施設
- 2/25(日) 大阪発の住宅・都市づくり
- 3/11(日) いま、なぜ、住まいのミュージアムなのか

Q 「住宅性能保証制度」とはどのようなものですか?

A 購入及び新築した住宅に、万一不具合が発生した場合、最長10年間無料で修理してもらえる制度です。対象となるのは、建設省の外郭団体である(財)住宅保証機構に登録された建設業者の申請により、専門の検査員が審査を行いこれをパスした物件で、基礎、床、屋根など構造上重要な長期保証部分については10年間、品質と性能が保証されます。例えば分譲住宅の瑕疵担保期間は引き渡しから2年間が一般的ですが、平成12年4月より施行されている「住宅品質確保促進法」(品確法)で新築住宅の販売業者又は請負業者には、基

本構造部分について10年間の瑕疵担保義務が定められ、これに対応して住宅性能保証制度の内容が拡充されました。特にメリットとされるのは、万一不動産会社や建設会社が倒産しても保証期間中なら保険が適用され、一定の保証が継続されることです。また、途中で売却してもこの保証は買い主に引き継がれていきます。ただし、地震などの自然災害や火事などの不可抗力、経年による消耗・さび・変色など、その他居住者の維持管理に不備があった場合は、住宅性能保証制度が適用されないことも十分理解しておきましょう。

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 あじゅメッセージボード 係
 TEL 06-6242-1160 FAX 06-6354-8601

「あじゅ」をお手元にお届けします ご希望の方に、本誌「あじゅ」を郵送でお届けします(要送料)。詳しくは、上記で電話またはFAXでお問い合わせください。