

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

2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			

2月のイベント

住まい情報センター主催

- 2/11** ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第5回 大阪の商業施設と娯楽施設」
内容▶大阪の魅力や「職・遊」の観点から探り、考察します。講師▶橋爪伸也(大阪市立大学) 場所▶3Fホール 参加費▶無料 ※締め切っています。
- 2/17** ●住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)「マイホームの品質保証!ココがポイント〜品質確保法から見た住宅設計の構造ポイント指導」
内容▶住宅品質確保法のポイントを解説し、事例を紹介しながら設計にあたっての構造の注意事項を考えます。個別相談あり。講師▶中村伸二、坪田典幸(大阪府建築士会) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶2月10日(土)
- 2/24** ●住まいのなるほどセミナー(連続講座)「省エネ住宅あれこれ 第1回『省エネ住宅』で快適に」
内容▶断熱ソーラーや自然素材の利用など、新築住宅での省エネの方法やその効果を解説します。講師▶小川善博(関西QBC) 他 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶2月17日(土)
- 2/25** ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第6回 大阪発の住宅・都市づくり」
内容▶大阪が先導してきた住宅や都市づくりをとおして大阪発の意味を考えます。講師▶高田光雄(京都大学大学院) 場所▶3Fホール 参加費▶無料 ※締め切っています。

その他の住まい関連イベント

- 2/14** ●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5回
内容▶同じインテリアも明かりによってその表情が変わるもの。さまざまな明かりの楽しみ方を紹介します。場所▶5F研修室 参加費▶テキスト代 実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会関西 ☎0797-31-5670
- 2/21** ●すまい・関西カレッジ(連続講座)「住み続けられる我が家を考える〜安全でやさしい住みづくり〜」
内容▶加齢による身体上の変化や住宅内の危険箇所など基礎的な知識を学び、「理想の暮らし」づくりを行う2回連続講座。講師▶前田邦江(大阪府建築士会) 他 場所▶5F研修室 参加費▶無料 問い合わせ▶住宅金融公庫 ☎06-6281-9270
- 2/28** ●住まいのなるほどセミナー(連続講座)「省エネ住宅あれこれ 第2回『省エネ・エコ住宅』実践体験談」
内容▶環境への負担をできるだけ小さくするエコロジカルな住宅リフォームを行い、現在自宅として住んでいる講師の体験談を聞きます。講師▶酒 恵介(大阪ガス エネルギー文化研究所) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶2月24日(土)

3月のイベント

住まい情報センター主催

- 3/3** ●住まいのなるほどセミナー(連続講座)「省エネ住宅あれこれ 第2回『省エネ・エコ住宅』実践体験談」
内容▶環境への負担をできるだけ小さくするエコロジカルな住宅リフォームを行い、現在自宅として住んでいる講師の体験談を聞きます。講師▶酒 恵介(大阪ガス エネルギー文化研究所) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶2月24日(土)
- 3/11** ●住まいの市民大学「住まいの大阪学 第7回 いま、なぜ、住まいのミュージアムなのか」
内容▶「建築学」「住まい」をテーマとした全世帯のミュージアムとして開館する「住まいのミュージアム」の理想と果たすべき役割を考えます。講師▶谷 直樹(大阪市立大学) 場所▶3Fホール 参加費▶無料 ※締め切っています。
- 3/17** ●住まいと暮らしのワークショップ「みんなでモンゴルの住まい「ゲル」を組み立てよう」
内容▶解説を聞きながら、参加者みんなでゲルを実際に組み立てます。対象▶小学生(低学年は親子で参加)、中学生 参加費▶無料 定員▶35名(応募者多数の場合抽選) 締め切り▶3月3日(土)
- 3/18** ●住まいと暮らしのワークショップ「ゲルでモンゴルの住文化を学ぶ」
内容▶モンゴルの音楽やお話を聞くなど、モンゴルの文化を学びます。衣装を実際に着てみることもできます。対象▶小学生(低学年は親子で参加)、中学生 参加費▶無料 定員▶35名(応募者多数の場合抽選) 締め切り▶3月3日(土)
- 3/24** ●住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)「21世紀の住まいを考える(仮)〜日本の伝統的な住まい方・住まい造りに学ぶ〜」
内容▶これからの住まいづくりに生かす日本の伝統的な住まいの良さを紹介するセミナーです。講師▶大阪府建築士会女性委員会 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶3月17日(土)
- 3/25** ●住まいと暮らしのワークショップ「江戸時代の大阪のまちを探検しよう」
内容▶春にオープンする住まいのミュージアム(仮称)に再現された江戸時代の大阪のまちを探検し地図をつくります。講師▶松本正巳(建築事務所主宰) 対象▶小学生(低学年は親子で参加)、中学生 参加費▶無料 定員▶35名(応募者多数の場合抽選) 締め切り▶3月3日(土)

その他の住まい関連イベント

- 3/7** ●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6回
内容▶毎日の生活に欠かせないキッチンとサニタリーをインテリア空間として考えてみます。場所▶5F研修室 参加費▶テキスト代 実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会関西 ☎0797-31-5670
- 3/23** ●平成12年度 第2回 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新築住宅の10年間の瑕疵保証や住宅性能表示制度、建築基準法の中堅検査制度など、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。場所▶3Fホール 講師▶山本義子(大阪府建築士会)、大阪市建築指導部 参加費▶無料 定員▶200名 問い合わせ▶(財)大阪市建築技術協会 建築確認検査センター ☎06-4707-1188
- 3/25** ●大阪市マンション管理支援機構セミナー&相談会「管理組合運営の円滑な進め方について」
内容▶マンション管理組合運営のポイントについて解説します。マンション管理に関する法律相談、技術相談など個別相談あり。場所▶3Fホール 参加費▶無料 定員▶100名(先着順) 問い合わせ▶大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

4月のイベント

住まい情報センター主催

- 4/14** ●住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)「住まいの手入れ〜住まいに愛情を〜」
内容▶手に入れた住まいを長く価値を落とさずに快適に住み続けていくための手入れの重要性とポイントを解説します。講師▶鈴木素子(財)住宅産業研修財団) 場所▶5F研修室 参加費▶無料 定員▶50名(先着順) 締め切り▶4月7日(土)

その他の住まい関連イベント

- 4/11** ●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7回「暮らしのインテリアQ&A」
内容▶インテリアを考える時にわからないことや困ったことをコーディネーターと考えるみましょう。場所▶5F研修室 参加費▶テキスト代 実費 問い合わせ▶インテリアコーディネーター協会関西 ☎0797-31-5670

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					

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、お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

FAX 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、祝日の翌日、年末年始(12/29~1/3)

■相談専用電話 ☎06-6242-1177



地下鉄御堂筋線 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.6

大阪市 住まいのガイドブック

Ange 2001年冬・春号

「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〉

江戸時代の住まいと生活の歴史を学ぼう

大坂の町家と暮らしを探検

■住むまち・大阪STYLE

買う・知る・楽しむ…「商店街に行ってみよう」

■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6話シックハウス症候群って何だ? ②

■住まいの基礎知識

第4回マイホーム購入時の税金を知ろう ②



本誌は再生紙を使用しています。

大阪市立 住まい情報センター

江戸時代 大坂の町家と暮らしを探検!

大坂は「都市に住む」という面において先導的な役割を果たしてきました。そんな大坂の住まいや人々の暮らしの歴史が再発見できる「大阪市立住まいのミュージアム(仮称)」が、いよいよ4月下旬にオープン予定です。ここでは、現在の大阪につながる近世大坂の「まち」と「暮らし」をこのミュージアムで再現される江戸時代のまちで紹介いたします。

江戸時代の大坂の町にはこんな特徴があった

大坂の市街地は大坂三郷といわれ、大川・土佐堀川から道頓堀に至る間の地域が本町通を境に「北組」と「南組」、また大川の北部の「天満組」に分かれていました。「住まいのミュージアム」で再現されている大坂の町は天保年間(1830年~1844年)の大坂三郷のあ

大坂の町の構成



る町内の一部分を想定しています。江戸時代には、ひとつの町の大きさは40間(約80m)×80間(約160m)で、通りをはさんで向かい合う町家がひとつの町を構成していました。

現在は、南北軸が交通の中心になり明治以降に拡幅された御堂筋、堺筋、四ツ橋筋などの「筋」がメインストリートになっていますが、そのころの大坂は、東西方向の「通り」が中心でした。敷地の奥行きはほぼ20間で町どうしが

背中合わせになり、町の境には太閤下水または背割下水と言われる下水が通っていました。現在も、中央区などでは町境が街路ではなく、街区の中央にあるところがあり、これは当時の町の名残りだと言えます。町の出入口には木戸門を設け、夜間には治安のため人の出入りは禁止し、町から夜番などを置き、防犯・防災に関する自治体制がありました(町会所の火の見櫓(やぐら)は、火災を知らせる警鐘でした)。

町家の特徴

通りには町家が並んでいました。町家は、間口3~6間(約6~12m)奥行き20間の細長い短冊状の敷地に建てられ、表通りには店が並び活気がありました。表通りの町家は、通りから奥へ順に店、玄関、母屋、土蔵などで構成されていました。そのほか、長屋形式の住宅もあります。町の表通りに面する家が表長屋、

さらに奥に入ったところに建てられた家を裏長屋と言いました。裏長屋の路地の一面には井戸、便所、ごみ捨て場など共用のコミュニティスペースがありました。町家は、都市住宅の原点であり、さまざまな工夫が見られます。

〈ねじがね〉

町家の正面1階の庇を吊っている捻じった帯鉄で、実際にこれを用いていた今橋2丁目の紙屋治兵衛家は「ねじがね屋敷」と呼ばれていた。

〈物干し台〉

大坂では大屋根の背面側に物干し台をのせることが多く、出入りは屋根に設けられた引き戸から行う。



〈格子窓〉

格子戸を嵌めた窓で、柱間内に造られる平格子窓と、柱より外側に張り出して設けられる出格子窓がある。

〈そで壁〉

町家の2階正面の両端に突き出した壁で、防火のために設けられたものと考えられる。

〈むしこ窓〉

町家の2階正面に設けられた窓で、壁格子を土で塗り込めたもの。周囲に額縁をまわしたり、また四隅を丸くするなど、さまざまな意匠のものが見られる。



〈ばったり床几〉

店の正面に設けられた縁台で、本来は揚げ見世(店)、つまり昼間は商品を並べて夜になると吊り上げてしまう見世棚であった。

〈通り庭〉(入口)

通り庭とは町家の内部に表から裏まで通る土間で、中戸によって正面寄りの店土間と奥寄りの台所土間に二分される。

町を舞台に商いと暮らしいろいろ

町にはさまざまな人々が生活していました。ミュージアムに再現されている各町家を参考資料で紹介いたします。

建具屋

「難波買物独案内」に挙げられた、さまざまな建具を売る店として有名だった燭屋。扱う商品には、戸障子、屏風、襖、よし障子、衝立、衣桁、額、欄間など多彩である。新品に限らず中古品までも扱っていたことが想像される。雛形の見本帳によって注文生産していた。



小間物屋

かもしー女性の髪に添える添え髪や、元結一籠を結び紙繕いを扱う店として「難波買物独案内」で紹介されている。女性の化粧に対する関心は、現代に限らず江戸時代の昔から嗜みとして不可欠なものであった。



風呂屋

大坂の天保期の風呂屋を紹介した数少ないビジュアル資料。谷町糸屋町筋松屋町にあった湯湯。湯銭は先取りとし、男女とも8文、子供は6文、乳飲み子4文。当時の石鹸である糠が3文。江戸と大きく違っていたのは、二階に客を上げなかったことである。



唐高麗物屋

「摂津名所図会」に挙げられている大坂の編福堂。中国、オランダわたりのガラス製品、焼き物などを扱う一方で、エレキテルも店先に陳列するなど、都会人の趣向に応じた品揃えとなっている。



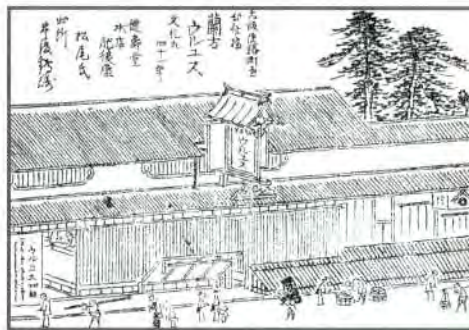
本屋

「摂津名所図会大成」に挿入された本屋。和本、唐本、新本、中古本などさまざまな本を扱うかわら、大坂では当時評判をとった芝居の役者絵などが販売されていた。



呉服屋

「絵賞 常の山」で紹介された大坂の呉服物産の店先。現代のように出来合いの商品を選ぶのではなく、客の好みや注文に応じて蔵や棚から反物を持ち出して一つひとつ見比べて選んでいる。大坂の呉服屋では、夫婦いさかの翌日には仲なおりに夫婦で買いに来ていた。



合薬屋

淡路町心齋橋筋西にあった長崎健寿堂をモデルとして、店先を復元する。この店は、ウルユスという蘭方の薬を売る店として、当時たいへん有名であった。ウルユスの名は漢字の「空」を意味し、成分は大黃を主としたものであったことが知られている。

江戸時代の伝統的建築工法で大坂の町並みを実物大で再現

大阪市立 住まいのミュージアム 開設準備担当 新谷昭夫

4月にオープン予定の「住まいのミュージアム」の中で、9階の展示室は江戸時代の町並みを実物大で再現したもので、当時の大坂の住まいや町並みを体感することができます。この町並みの再現でも最も苦勞したところは、大坂の町家の特色は何か、という点でした。と言いますのは、京都や奈良と違って、旧大坂三郷に現存する町家で江戸時代まで遡るものは2棟しか確認できず、しかも両方とも大正から昭和にかけての軒切りで正面が切り取られ、

当時の表構えが残されていないからです。参考にする町家がほとんどない、というわけです。そのために、さまざまな資料を調べたり、類似調査と言って平野や富田林、高槻などの周辺に残っている町家を調べる、さらに専門の先生に相談したりしながら、設計を進めてきました。また、その建築工法や材料などは、できるだけ当時と同じものを使ってきました。建物そのものは現在の新築ですが、本物の町家を感じてもらえることと思います。



住まいのミュージアムでは、各町家の商品なども当時の姿で再現して展示するほか、映像や音声などを使い、一日や季節の変化を演出し、空間全体で当時の町並み・暮らしを感じることができます。

ミュージアムでは、天神祭の時期などには祭りのしつらいを施すなど、さまざまな演出を予定。季節ごとのまちの様子や人びとの暮らしを楽しむことができます。



買う・知る・楽しむ… 商店街に行ってみよう

そのまちに住む人が、毎日気軽に利用できる身近なショッピングストリート、商店街。そこにはターミナルにある大規模なショッピングモールなどとはまた一風異なった楽しさがあります。それぞれの商店街の成り立ちや特徴もさまざま、ひとつひとつのお店にも個性があふれています。お店の人との会話やかけひき、買い物客同士の情報交換など…一歩足を踏み入れれば、おもしろい体験ができる空間が広がる大阪の商店街。地元の商店街はもちろん、ちょっと足をのぼして気になる商店街を歩いてみてはどうでしょう。

自然発生的に生まれ 生活に溶け込んでいった商店街

天下の台所といわれ、商いのまちとして栄えてきた大阪には活気のある商店街がたくさんあります。周辺の地域と一体になって人びとの生活に深く溶け込んできた商店街は、“なにわのあきんど”たちの強さやしなやかさを表現している場所といえるかもしれません。

銀座が東の代表なら、心斎橋は西の代表と言えるほど全国的にも名前が知られています。心斎橋筋商店街をはじめとした大阪の商店街は、明治以降そこに住み、商いをする人たち自身の力で発展してきました。

住宅地域を含む“まち”の単位も、多くは商店街を中心にして形づくられています。商店街を、そこで暮らす多くの人びとが、盛りたててきたことも見逃せません。

商人と住人がいっしょになって 個性豊かな商店街をつくった

このように発展してきた大阪の商店街は、多様でそれぞれに個性豊かでもあります。

同業の職人さんや商店の集まる通りを起源



▲千林商店街
▼心斎橋筋商店街



鶴橋駅前商店街

とする商店街、飲食店が中心の商店街、プロのための食材が集まる市場から発展した商店街、そして日常生活に欠かせない住宅地の中の商店街…。

たとえば大阪天満宮の参道として発展してきた天神橋筋商店街は全国一長く約3kmもあることは有名です。また、日本一安い商店街と自負する千林商店街は、戦後、商業を営もうという人たちが焼け残ったこの土地に集まり商いをはじめた、大阪の商人たちの底力を象徴している商店街です。そのほかにも、韓国・朝鮮の食材や衣料品で知られるコリアタウンや鶴橋界隈の商店街、沖縄の食材が多く売られている平尾本通り商店街、都心にありながら路地や横丁に昔ながらの面影を残す空堀商店街、人形と玩具のまちとして全国に知られる松屋町筋商店街、ミナミの料理人御用達の黒門市場など。紹介したのはごく一部ですが、個性的で楽しい商店街が大阪のあちこちにあります。

そこに住む人びとや訪れる人びとのニーズを取り込んで発展してきた商店街は、その土地の歴史や文化、住む人の生活の基盤を守り、育ててきた結果、特徴のある個性豊かなまちの顔をつくりだしたのです。



▼黒門市場



▲天神橋筋商店街



空堀商店街

買い物するだけでなく 楽しみや情報が集まる場所に

もちろん、商店街は、お店の集まり、というだけではありません。地域の情報の集まる場所であり、娯楽があるところ。自分だけの「穴場」や「掘り出し物」を見つけたり、「不思議なお店」を発見したり、また、「値切って」「まけてもらう」のも商店街ならではの楽しみです。そこに買い物に来る人同士のおしゃべりや、お店の人とのやりとりは、“情報交換”であり、いろいろな売り物を見ながら散歩をすることは、“娯楽”とも言い換えられるでしょう。また最近では、単にセールをしてモノを売るだけでなく、活性化に積極的に取り組んでいる商店街も少なくありません。

モノを買う場所、あるいは売って生活する場所として、また、生活の基盤を守り、地域の文化をつくる場所として、商店街はとても魅力的。商店街に行けば、楽しいこと、おもしろいものにきっと出会えるはず。このように、住むまち—生活の場で、そこに暮らす人びとを支え、出会いを演出してくれる商店街。わくわくするような出会いを求めて、商店街へくりだしてみよう。



松屋町筋商店街

自分のひいきの店を見つけて 応援するのも楽しみ方のひとつ

ご自身も「商店街を利用することは多いですよ」という上野さんは、全国各地で多くの地域振興や商店街の活性化事業に関わっておられます。「商店街は、まちづくりをリードする存在。まちを元気にするためのプロデュースをするのは、そこで商売をされている人たちです。自分たちが育てたまち、という意識があると、いきいきとしたまちになりますね」と商店街について考えています。



また、逆に「利用者が商店街を活性化させる力になる。しかも、楽しみながら」とも。「商店街を楽しむには、ただ通るのではなく、歩いてみる、という感覚で。そして気になる店を見つけたら、その店をよく知る。そうすると、誰かに教えてあげたくなったり、その店のこれからに期待したり、心配したり…こだわりをもって作っているお店、売っているお店のおちゃんやおばちゃんを応援したいと思う気持ちになりますよね。自分のひいきのお店を持つこと、発掘し、なじみになり、応援していくのも、商店街を利用する楽しさだと思います」

「ここ何十年かは、関係づくりに無神経になっていた時代だったと思います。ですが、ここに来て、日々対面して話をする中で人間関係が自然に生まれる商店街が見直される時期が来ているのでは」と上野さんが言う通り、人びとが気軽に声をかけてくれる商店街は、そこを歩くだけで、心地よく楽しい場所となりそうです。(マーケティングコンサルタント)

商店街の良さを残しながら まちを元気にする活動も盛ん

天神橋筋商店街

今やすっかり天神祭の恒例行事となったギャル神輿、またまち独自の文化を発掘・復活し、保存しているという町街トラスト「天神・天満計画」など、天神橋筋商店街では、商店街の良さを残しながら、新しい商店街をつくるための多くの活動を続けています。

天満宮や、堀川夷のお膝元にあるまちとして、そして新しい世紀に生きる商店街として、天神橋筋商店街の活動は注目されています。

▶大阪市内の商店街が、それぞれひいきの国にちなんでイベントを開催する「一商店街一運動」。天神橋筋商店街連合会(1~3丁目)では昨年11月に「ベトナム博」、天神橋筋商店街(4~6丁目)では12月に「サンクスギビング!アメリカンフェア2000」が開催された。それぞれの商店街では、応援国の総領事を迎えての記念式典やアトラクションなど様々な催しが行われた。



個性のある商売をする店に注目 お客さんもかかわってほしい

大村哲夫さん

「このあたりは、戦前は職人のまちでした。既製服屋さん、工作機械を扱う会社、印刷や製本の仕事をする人たち…。今でも路地を入ると印刷や製本の工場がありますよ」と言う大村さんは、空堀商店街振興組合の副理事長さん。空堀界隈は戦災で焼けなかったため、今も昔の風景が残っている。大阪でも数少ない場所でもあります。

「商店主がそこに住んでいるということは、ほかの住人にとっても中身の濃い情報をもっているということ。商店街の各店は、個性のある商売をしていかなければいけません」と、大村さんは商店街の使命を語ります。

また、「商店街には、ただ売った、買った、という結果だけではなく、声をかけ合うこと、コミュニケーションがあるものです。学校がえりの子どもたちに声をかけ、話すのはあたり前。地域社会への関与は商店街の大切な役割です」と、大村さんは言います。「商店街にあるお店は、それぞれの主人がプロであるという意識をもっています。買わなくてもいいと思いますよ、商品について質問があれば、どんどん聞いてほしいです」と、お店に積極的に入り込んで、知識を吸収する…それも商店街の大きな魅力と言えます。(空堀商店街振興組合 副理事長)



▲庶民的なお店が立ち並ぶ空堀商店街。路地を入れば昔ながらの風景を見ることが出来る。

下町情緒たっぷりのまちで おもしろい店や建物を見つけるのは楽しい

谷口靖弘さん



幼い頃から九条で育ち、今もこの土地で暮らしている谷口さんは、下町情緒が生きるこのまちをもっと元気にしようとボランティア活動を続けています。

地元商店街の利用者でもある谷口さんは、「商店街には、お店の人と顔を合わせてやりとりできる、商店街ならではの良さがあります。もっとたくさんの人に九条のまちや、商店街の良さを知ってほしいですね」と言う。旅行コンサルタントでもある谷口さんははじめ、小学校時代の同窓生7人で作ったグループ「21世紀の九条を語る会」では、「九条下町グルメウォーク」、親子で楽しむ「大阪ドームの町・九条下町おもしろツアー」など、商店街の内外を巡るツアーを企画・実施し、まちの見どころや味を紹介。「大阪市内でも、これだけ下町情緒が残っ

ているまちは少ない。最近では、地元で住んでいる方がツアーに参加されることも多くなりました。意外と近くにおもしろい場所があることを知り、楽しんでいただいているようです」と言います。

(21世紀の九条を語る会代表・大阪芸術大学短大 助教授)



◀地下鉄中央線「九条」の駅をはさんで東西に商店街がのびている。(左)キララ九条商店街(下)ナインモール商店街

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13年1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きますので、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
大阪市住宅供給公社ホームページ <http://www.osaka-jk.or.jp/>

	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、一定期間家賃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 毎年2月・7月頃の予定	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			
特定賃貸住宅(空家募集)	5,100,000円以上~8,986,666円以下	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
公社一般賃貸住宅	4,152,000円(※注1 3,424,000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、一定期間家賃の一部が補助されます。	3,676,000円(※注1 2,880,000円)以上			
民間すまいりんく 公共と民間が連携して供給した住宅で一定期間家賃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		大阪市住宅供給公社 民間住宅課 住宅助成係 ☎06-6882-7055 ☎06-6882-7051

※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きますので、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-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 住宅困難度判定募集-毎年9月頃の予定 シルバーハウジング・車いす常用者世帯向け住宅募集-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 ☎06-4398-5255 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、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月末までの期間を対象とします)を行い、その融資承認を受けられた方
 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み同居する世帯。	毎年5月上旬頃の予定	
高齢者ケア付き住宅	・単身・60歳以上の方で、自炊可能な程度の健康状態であること。なお、常時の介護が必要な方でも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であれば申し込みすることができます。 ・世帯・少なくとも一方が60歳以上の夫婦のみの世帯、またはすべて60歳以上の親族のみからなる2名以上の世帯で自炊可能な程度の健康状態であること。	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
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、同居する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、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關連し、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、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「生活支援・介護予防」の観点から必要と認めた場合、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

老朽住宅を建て替りたい

●大阪市民間老朽住宅建替支援事業〈タテカエ・サポーターズ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築は、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

民間の土地所有者等の方々の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、国と大阪市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、大阪市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、大阪市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) お申し込みの際は、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か月前から前日まで 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



シックハウス症候群って何だ？②

有害物質の少ない 自然素材を使った住宅へ

アツシ 前回は、シックハウス症候群についてお話ししたよね。今回はまずシックハウスをつくらないうためにどんな対策をしたらいいのかわかるかな、もう少し詳しく考えてみようよ。たしか、化学物質がよくないのでは…という話だったよね。

あきこ その対策としては、最近では建材メーカーや内装材メーカーからノンホルムアルデヒドや低いホルムアルデヒドの製品が出てきています。日本農林規格（JAS）や日本工業規格（JIS）、あるいは業界団体独自の基準があるので、参考にしてみるといいでしょうね。

アツシ なるほど、前に言っていた内装材を選ぶ時のポイントの一つだね。

あきこ あと、できるだけ、木や土壁などの自然素材を使うってことかな。

アツシ でも、施工に接着剤を使うとよくないんだよね。

あきこ そう。せっかく木材を使っても、それが化学物質を含んだ合板だったり、工事に接着剤を使ってしまえば意味がありません。汚れるからといって塗料を塗る時も、注意しておかないと。

アツシ なるほど。でも、自然素材って高価なイメージがあるんだよね。

あきこ いえいえ、必ずしもそうではなさそうよ。「フジ」のある材なら結構安く手に入るのね。

アツシ そうなの？ なら、使ってみる価値はありそうだね。

「脱・シックハウス」から「健康住宅」へ

あきこ しかも、木材は湿度を調節する効果もあると言われてるの。より健康的な住まいをつくるという点でも、優れていますね。

アツシ ふうん、より健康的な住まい…ねえ。

あきこ そうそう。「害がない」だけじゃいけないと思うよ、これからは、より健康的に暮らす「健康住宅」をめざすってことが必要だよな。

アツシ まずは、脱・シックハウス。で、もっとポジティブに健康的な住まいをつくっていくことだね。

あきこ そうなんです。そのためには、できるだけ自然の材料を使い、間取りと開口部の工夫によって自然の風や光を最大限採り入れる、ということもぜひ考えていきたい。

アツシ たしかに、そうかもしれない。



あきこ 住まいは本来、体も心も安らぐ場所であるべきでしょ。たとえば、さっきも言った木材の「フジ」、今の住宅建築では人工的で均一な空間をつくりがちだけれど、変化がないとかえってストレスを生みかねない。で、木材のフジが変化のある室内空間をつくるという意味でも効果的だったりするの。

アツシ 心も癒される住宅を、というわけだね。そういえば、昔の日本家屋がそんな感じだったね。

あきこ 心身ともに健康に暮らすには、自然とつきあう知恵、土地に合った昔からの知恵を今に生かすことも必要なのかもね。

アツシ ガーデニングで緑を住まいの中に採り入れたりするのも、その一つかな。

あきこ そうそう。家の部材や家具も大事だけど、それだけの問題じゃない。結局は、人にやさしく、地球にもやさしい「環境共生」の暮らし方がすごく大切になってくるわね。

監修/ 藤田佐枝子 (社)大阪府建築士会

住まいの基礎知識 第4回 マイホーム購入時の税金を知ろう②

今回は、住宅に関する贈与税、所得税の住宅ローン控除、譲渡損失の繰越控除について紹介します。これらの税制については、今年度中に改正される見込みです。ここでは改正の内容も含めて、見ていきましょう。 ※内容は平成13年1月現在の情報です。

贈与税の特例を活用しよう

贈与税の配偶者控除

夫婦間の贈与で一定の要件を満たすときには、最高2000万円までの控除が受けられます。ただし、贈与税の配偶者控除が受けられる場合でも、不動産取得税については同様の制度がないため課税されます。配偶者控除を受ける場合は、必ず申告が必要です。

婚姻期間	20年以上
贈与財産の種類	●居住用不動産 ●居住用不動産の購入資金
居住者	贈与を受けた配偶者が贈与を受けた年の翌年の3月15日までに、その不動産に居住し、その後も引き続き居住する見込みであること

住宅取得資金の贈与の特例

親または祖父母から住宅取得資金の贈与があったとき、一定の要件を満たせば、その資金のうち1500万円までの部分については5分5乗方式で贈与税額を計算します。住宅取得資金の贈与の特例措置を受ける場合は、申告が必要です。

今回の税制改正によって、300万円までだった非課税限度額が550万円まで引き上げられ、買い換えや建て替えについても一定規模以上であれば適用対象となる予定です。なお、改正後の特例は平成13年1月1日から平成15年12月31日までの贈与が対象となります。

「5分5乗方式」とは▶ 1年分の贈与を5年間に分けてもらったものとみなして税額を計算する方式で、税負担は軽くなります。

贈与者	父母または祖父母
贈与を受けた者	●年間所得が1200万円以下 ●贈与前5年以内に自己または配偶者の所有する住宅に住んだことがないこと
贈与資金の使途	住宅およびその敷地の取得
取得住宅	●新築住宅 ●新築後20年(耐火建築物は25年)以内の中古住宅 ●買い換え、建て替えおよび建て替えに準ずる一定規模以上の増改築(工事費1000万円以上または床面積の増加が50㎡以上)
床面積	50㎡以上
居住期間	贈与のあった年の翌年3月15日までに住宅を取得して入居(または入居予定)すること

〈計算式〉

(その年中の贈与が1500万円までの住宅取得資金のみの場合) 贈与を受けた住宅取得資金の額の1/5の金額から基礎控除額110万円を差し引き、その残額に税率をかけて計算した金額を5倍します。

(例)住宅取得資金600万円の贈与を受けた場合
(600万円×1/5-110万円)×10%×5= 5万円

その年中の住宅取得資金の贈与が1500万円を超える場合または住宅取得資金のほか贈与を受けた場合は、1500万円までの部分にのみ特例措置が適用されます。

購入後や譲渡したときの所得税の特例も見逃さない

住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

平成11年1月1日から平成13年6月30日までの間に、10年以上の住宅ローンを利用して自分の居住用に住宅を購入し、入居した場合、一定の要件を満たしていれば、15年間にわたって所得から控除することができます。

なお、税制改正により、平成13年7月1日以降平成15年12月31日までに入居する人に対しては、一定の要件を満たしていれば、10年間の控除が受けられることになる見込みです。

〈計算式〉

住宅借入金等年末残高×控除率=住宅借入金等特別控除

〈控除率〉

控除期間	控除率
1年目～6年目	1.00%
7年目～11年目	0.75%
12年目～15年目	0.50%

※平成13年7月1日より(予定)

控除期間	控除率
1年目～10年目	1.00%

譲渡に関する所得税の特例

買い換えなどで譲渡損失があるとき、一定の要件の下でその譲渡損失の金額について、その年の翌以降3年内の各年分の総所得金額等からの繰り越し控除が認められています。

譲渡所得に関しては、3000万円の特別控除、税率の軽減措置などがあり、いずれも申告によってこれらの措置の適用を受けることができます。

資料提供/近畿税理士会

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、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どしどしお寄せください。

大阪市立住まい情報センター 住まいのミュージアム

オープンに向けて準備進行

「住まいのミュージアム」 いよいよ4月下旬オープン(予定)

ミュージアムの展示を題材に大阪の住みまちとしての歴史と魅力を学ぶ「住まいの大阪学」には500人近い応募があり、うち抽選で選ばれた方々の参加で、12月から講座が始まりました。毎回熱心に講義を受け、展示を見学される姿が見られます。受講者のアンケートからミュージアムへの期待の声を集めました。

- 住宅に関する技術が進歩する昨今、「変わらないもの良さ」を追求し、それを伝えていくことの重要性を実感しています。その期待を担う施設として開設を大変期待しています。
- 大阪市の都市生活の魅力や文化性を伝えていくことは大変良いことだと思います。祖父の代から大阪市内で生活していたので興味をひかれます。
- 大阪の町並みを正確に復元するための情熱を感じます。
- 忘れかけていた大阪の町並みを思い出して懐かしくなりました。



「住まいのミュージアム」では江戸時代のまちの実物大の再現のほか近代以降の住宅の模型なども展示されます。写真は川口居留地の模型(明治初年)。

住まいのライブラリーで 住まい情報センター主催セミナーの 資料がご覧いただけます

住まい情報センターでは、住まいや暮らしに役立つ様々なセミナーやシンポジウムを開催しています。セミナー等で配付した資料を閲覧に供していますので、どうぞご利用ください。

大阪市マンション管理支援機構だより

大阪市マンション管理支援機構が昨年6月29日に発足して半年余りが経過しました。手さぐりながら、活動領域の拡大に向けて、機構での議論も白熱しています。

現在は、各マンション管理組合に対し、当機構への登録を呼びかける一方、アンケート調査を実施中です。ご協力いただいた管理組合には、機構から情報を提供していきます。ぜひ、ご活用ください。主要な情報発信ツールとしては、情報誌「マンションらいふあつぷ」創刊号を1月1日付けで発行。機構からの熱いメッセージ第1号です。

また、去る1月20日には第1回セミナー&相談会を開催、引き続き第2回セミナー&相談会は3月25日(日)の開催予定です。(※お申し込み方法は裏表紙をご覧ください。)

マンション居住者が求めている多様な情報の発信をめざし、今後も頑張ります。みなさまからのご意見・ご要望をお待ちしています。

事務局 ☎06-4801-8232

春休みに子どもたちが参加できる ワークショップを開催します*

世界の住まいに親子で触れることができる楽しい体験型イベントです。お楽しみに!(3月3日(土)締め切り ※応募多数の場合、抽選です) ※お申し込み方法は裏表紙をご覧ください。

- 3月17日(土) みんなでモンゴルの住まい「ゲル」を組み立てよう
- 3月18日(日) 「ゲル」でモンゴルの住文化を学ぶ
- 3月25日(日) 江戸時代の大阪のまちを探検しよう

Q 広告でよく見る「頭金0円で買える」って本当?

住まいの
なんでも
Q&A

A 住宅ローンは、原則として価格の8割までしか借りることができません。つまり、少なくとも価格の2割にあたる金額を頭金として用意しなければならないこととなります。

ただし、住宅金融公庫の場合には、サラリーマン世帯で収入合算後の世帯年収が500万円以上(本人の年収が400万円以上)あれば、購入価格の8割を超える額の融資を受けることができます(以上は三大都市圏の一定地域の場合で、返済額の5倍以上の収入があることが条件)。そのほか、不動産会社で提携ローンなどを用意して頭金の分まで融資する場合がありますが、その場合も返済能力がないと貸してもらえません。

また、「頭金が0円」でも現金がまったく必要ないわけではありません。税金や各種保険料、手数料などの「諸費用」は必要です。諸費用は、一般に新築住宅では購入価格の3~5%、中古住宅や仲介物件では価格の5~10%と言われており、3000万円の新築マンションなら90万~150万円程度を現金で用意する必要があります。

いずれにしても、頭金まで借りるということは、それだけ返済の負担が重くなるということですから、資金計画は慎重に。また、頭金0円で買ったものの、諸費用を払ってしまうと貯金もゼロというのでは心細いものです。いざという時のためにもある程度の蓄えを手元に残しておくのが理想的でしょう。計画的に貯蓄することが、将来のローン返済に備えることとなります。

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。