

大阪市立住まい情報センター イベントカレンダー

※8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

9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						

10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			

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	

●住まい情報センター主催イベント

住まいのなるほどセミナー(1テーマ講座)
住まいの税金
～住宅を買い換える時の税金の知識を学ぶ～
9/1 土
13:30～15:30
住宅の取得と売却にかかるさまざまな税金の知識、課税の特例の種類や選び方などを税理士がわかりやすく解説するセミナーです。個別相談会(15:30～16:30)あり。
■講師/近畿税理士会会員
■場所/5F 研修室
■参加費/無料
■定員/50名(先着順)
■締め切り/8月26日(土)
■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望・個別相談希望(希望する場合)

住まいのなるほどセミナー(連続講座)
住宅を取得するための基礎知識
～構造を中心としたチェックポイント～
9/22 土・**10/6** 土
14:00～16:00 14:00～16:00
安心して住宅を取得するために必要な構造の基礎知識を専門家が解説する2回連続のセミナーです。
■講師/中岡淳一(社)大阪建築士事務所協会
■場所/5F 研修室
■参加費/無料
■定員/50名(先着順)
■締め切り/9月15日(土) 9月29日(土)
■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)

住まいの市民大学(連続講座)
安心できる住宅選び
9/29 土 パネルディスカッション
13:30～16:00 これから住宅の品質はよくなるのか
「住宅品質確保促進法」が施行されて1年半。この制度によって住宅の品質はよくなるのか、求められているものは何なのか、さまざまな立場の「ネリスト」が提案します。
■コーディネーター/岩泉国洋(住宅情報誌編集者)
■パネリスト/西野宏(大阪府建築士会)、近野正男(大阪住宅センター)、他
■場所/3F ホール
■参加費/無料
■定員/100名(先着順)
■締め切り/9月22日(土)
■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・一時保育希望(3カ月～小学校低学年)

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
10/7 日 「暮らしと間取り」
13:30～16:00 その時々のお暮らしにあわせてることができる柔軟なプランニングとは?
10/20 土 「家のつくりと素材」
13:30～16:00 構造材をはじめとした素材の適切な選択とは?
11/4 日 「水廻りと風通し」
13:30～16:00 水廻りの設備から採光・照明や通風・換気まで、快適に暮らす知恵とは?
11/17 土 「住まい方とお手入れ」
13:30～16:00 メンテナンスなしで長持ちする家はない。住まいの保守管理のコツとは?

住まいづくりを考える上でのポイントを、建築家がわかりやすく解説する連続講座です。
■講師/①西濱浩次 ②青砥聖造 ③大嶋 明 ④広瀬孝一郎(いずれも日本建築家協会近畿支部)
■場所/5F 研修室
■参加費/無料
■定員/各回50名(先着順)
■締め切り/9月30日(日) ②10月13日(土) ③10月28日(日) ④11月10日(土)
■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(連続講座)
賢い資金計画のススメ
10/14 日 「賢い住宅ローンの借り方」
13:30～15:30
12/9 日 「賢い頭金の作り方」
13:30～15:30
1/13 日 「賢いローンの返し方」
13:30～15:30

マイホームを手に入れるために賢い資金計画を! 安全な資金計画のポイントについて、ファイナンシャル・プランナーがわかりやすく解説する連続講座です。個別相談(15:30～16:30)あり。
■講師/①いちのせかつみ ②辻井朋子 ③八東和音
■場所/5F 研修室
■参加費/無料
■定員/各回50名(先着順)
■締め切り/①10月7日(日) ②12月2日(日) ③1月6日(日)
■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・個別相談希望(希望する場合)

●その他の住まい関連イベント

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せる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。
9/12 水 「インテリアファブリック」
10/10 水 「色彩を楽しむインテリア」
11/14 水 「家具の配置を考える」
いずれも 14:00～16:00
■場所/5F 研修室 ■参加費/テキスト代別費 ■定員/各回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 ☎0797-31-5670

木造住宅所有者向け
耐震診断・改修講習会及び個別相談会
9/17 月
13:30～15:00
あなたの大切な住宅の耐震診断や改修を行うための講習会です。個別相談あり。
■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/150名 ■問い合わせ/財)大阪建築防災センター ☎06-6942-0190

「こんなお店があったらいいな」
児童画展/建築無料相談会
9/22 土・**23** 日
10:00～17:00
■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■問い合わせ/社)大阪建築士事務所協会 ☎06-6946-7065

第10回民間住宅建替セミナー
10/17 水 講演「協調型の住環境整備」
13:30～16:00 (生野区南部地区整備事業を事例として)
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/久 隆浩(近畿大学理工学部助教授) ■場所/3F ホール
■参加費/無料 ■定員/250名(先着順、要予約) ■問い合わせ/大阪市住宅供給公社 民間住宅課 ☎06-6882-7050

大阪市マンション管理支援機構
第4回分譲マンション管理セミナー&相談会
10/28 日 「老朽化を迎えるマンションの法律問題」(仮題)
13:30～16:30
老朽化を迎えるにあたって法律問題を中心に、マンション再生を考えるセミナーです。個別相談会(10:30～12:30)あり。
■講師/河村利行(大阪弁護士会)、松岡雄武(大阪土地家屋調査士会)
■場所/3F ホール ■参加費/無料 ■定員/120名(先着順)
※個別相談は1日限(市内の分譲マンション)を優先し、申し込み多数の場合は抽選 ■問い合わせ/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

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 内線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、月曜日の場合は除く)、年末年始

■相談専用電話 ☎06-6242-1177



地下鉄御堂筋線 谷町線(天神橋6丁目)駅3号出口すぐ

都市に住む・暮らす

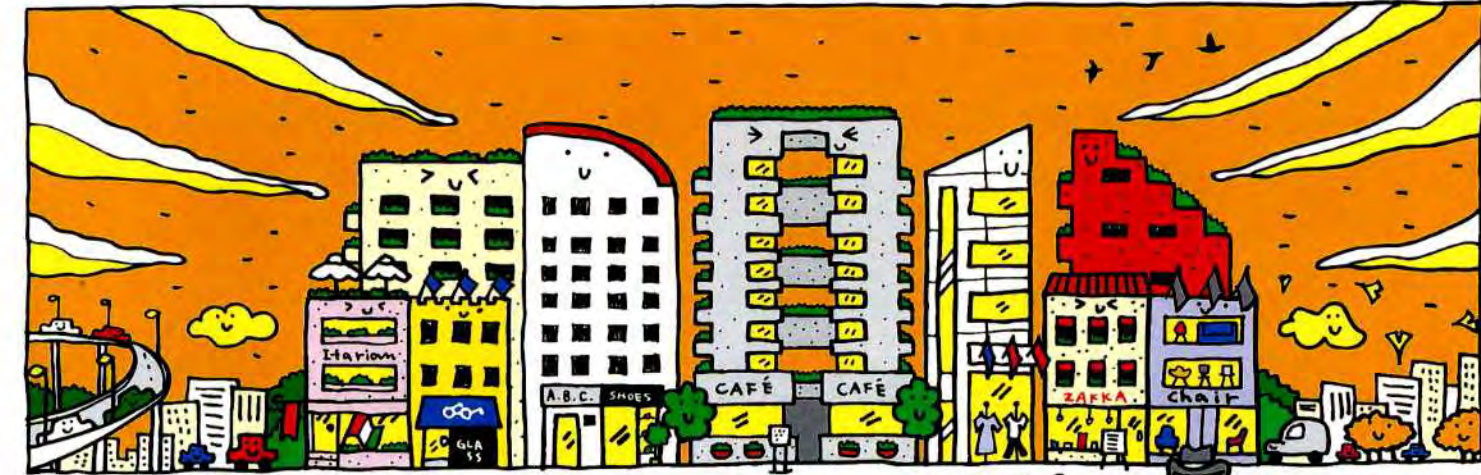
あんじゅ

Vol.8

大阪市 住まいのガイドブック

Ange 2001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〉 よくあるトラブルに学ぶ 売買契約の要注意ポイント

■住むまち・大阪STYLE

堀川のあったまちで水都の記憶に憩う

■住まいのミュージアムニュース

唐物屋の再現/西洋文化の窓口・川口居留地

■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8話 住まいの情報化について考えよう

■住まいの基礎知識

第6回 失敗しない賃貸住宅② 契約とお金編

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。

あんじゅ Vol.8 2001年秋号 平成13年9月3日発行 発行 大阪市 住宅供給公社 住情報プラザ ☎06-6242-1160 編集 大阪市住宅供給公社 ☎06-6242-1160

よくあるトラブルに学ぶ

売買契約の 要注意ポイント



住まいの売買にまつわるトラブルが大変多くなっています。中でも、売買契約はとても重要で、トラブルを引き起こす原因のほとんどは「契約」にあると言っても言い過ぎではありません。いくつかのトラブル事例を見ながら、契約で失敗しないための要点を学び、慎重に契約に臨みましょう。

CASE 1 仮押さえのつもりで渡した10万円は キャンセルすると返してもらえない?



不動産会社で中古マンションを紹介してもらい、とりあえず押さえおため、申込金のつもりで10万円を渡しました。しかし翌日、キャンセルを申し出ると、「口約束も契約のうち。あのお金は手付金である」と返金してもらえませんでした。

申込金は購入の意思を示すもので、通常は契約に至らなければ返還されます。ただし、契約が成立すれば、申込金は手付金の一部に充てられ、返還されないのが一般的です。

申込金のつもりで渡したお金でも、相手側は契約時に支払われる手付金として受け取っている可能性もあり、

不動産会社によっては「申込金が売主の手に渡った段階で手付金に変わる」という条件を付けたり、「交渉代」の名目で受け取ったまま返金しないケースもあります。

したがって、お金を渡す時には、それが申込金なのか手付金なのか、どのような性格のお金かをはっきりさせ

ることが必要です。また、申込金であれば、どのような場合に契約成立となり手付金に変わるのか、キャンセルするとどうなるのかを確認し、必ずその内容を明確に書いた「預かり証」を発行してもらうこと。預かり証は紛失しないよう、大切に保管しておくことが肝心です。

CASE 2 引き渡しまでの間に不動産会社が 倒産してしまったら手付金は?



売買契約をして手付金を支払いましたが、完成までにはまだ1年以上あります。もしその間に不動産会社が倒産してしまったら、このお金はどうなるのでしょうか?

宅地建物取引業法では、売主が不動産会社(宅地建物取引業者)であり、手付金が代金の10%(未完成物件の場合は5%)または1000万円を超える場合、「手付金等の保全措置」をとることを義務付けています。この保全措置がとられていれば、万が一不動

産会社が倒産した場合でも手付金は全額戻ってきます。

しかし、手付金等が定められた額に満たない場合は、保全措置が義務付けられていません。このため、手付金の保全措置がとられないケースも数多くありますが、念のため不動産会社

に交渉してみましょう。

保全措置がとられる場合は、金融機関や保険会社などの保証機関に保証金を支払って保証契約を結ぶことになります。契約時には必ず保証機関の発行した保証書が渡されるので大切に保管しておきましょう。

CASE 3

入居後まもなく向かいの空地にビルが... 日当たりが悪くなってショック!!



バルコニーが南向きで、向かいが空き地だったので、日当たりや風通しがいいと思って購入しました。しかし、入居してすぐ、この空き地にマンションが! そんな計画があると知っていたら買わなかったのに...

契約してから完成までに1年以上もかかるような新築マンションなどでは、完成する頃に周りの環境がどう変化しているか、予測しにくいものです。しかし、空き地があれば、そこに建物ができる可能性はあります。このため、周辺については、自分で契約前に市役所などで建築計画があるかどうかを

調べることが必要でしょう。

また、契約前には、取り引きされる不動産に関する権利関係や取引条件など「重要事項の説明」が必ずあります。重要事項説明は、宅地建物取引主任者の資格を持つ担当者によって行われますが、ここで疑問点を質問し、必ずクリアにして契約することも大切で

す。周辺の建築計画について質問をしたにもかかわらず、不動産会社が事実と違うことを言った場合は、法律違反の可能性もあります。場合によっては、契約の取り消しや損害賠償請求ができるケースもあるでしょう。ただし、契約後に計画された建築物であれば、不動産会社に責任は問えません。

CASE 4

予定額のローンが組めずに解約 手付金は返してもらえないはずなのに...



予定していた額のローンが組めなくなったので、「ローン特約」による契約の白紙解除を申し出たところ、

「解約するなら手付金は返せない」と言われたのですが...

売買契約には、予定していたローンの承認が下りなかった場合、手付金の放棄なしで契約を白紙解除できるとい

う「ローン特約」が盛り込まれていることが多いようです。

しかし、仮にローン特約があっても、融資金額が記載されていなければ、た

とえ自分の予定していた額を借り入れられなくなっても特約による契約の解除はできないことがあります。また、不動産会社から別の金融機関を紹介され、「この金融機関だと融資を受けられるのに解約するなら手付金は返せない」と言われる場合もあるようです。

このため、売買契約にローン特約を盛り込む場合は、金融機関、融資金額、金利、返済期間、解除期限などを具体的に記入し、どのような場合に、どのような手続きで白紙解除できるかを細かく決めて契約書に記載してもらうことが必要となります。

CASE 5

壁紙と床材を選んだ後で解約したら 違約金も払わなければならないの!?



プランを選択できるマンションを買って、壁紙の色とフローリングの仕様を指定。しかし、その後、手付金の返金はあきらめて解約を申し出たところ、「すでに工事にかかっているため違約金も必要」と言われました。

買主の都合で手付金を放棄して解約できるのは契約の履行前までです。いくつかの間取りや壁紙、床材、建具の中から好きなものを選ぶ分譲住宅で、プランの指定をして、す

でに工事が進んでいたり、材料の調達にとりかかっているような場合は、「契約の履行」とみなされます。したがって、この段階で解約した場合、単に手付金が返金されないだけにとどま

ず、違約金が請求されることもあるので注意が必要です。

契約時には、何をもち「契約の履行」とするのか、より具体的な内容を明記しておくといいでしょう。

住まい情報センター 相談員より

実物を見ないで契約する「青田買い」に注意。トラブルの原因になりやすい口約束は禁物です

売買契約のトラブルは、未完成の物件を購入したこと、俗に言われる青田買い(売り)を原因とするケースが多いようです。

半年先、1年先に完成予定の一戸建てやマンションを購入したところ、完成までの間に周辺の状況が変わってしまった、あるいは、実物を見ないで契約したが、完成して実際に見てみるとイメージと違っていた、というケースです。故意に不動産会社が隠していた場合は別として、これらは、必ずしも一

方的にどちらに非があるとは言えません。未完成の物件を購入する場合は、これらのことを十分に理解しておくことが必要です。また、早々に手付金を払うため、完成までに契約を解消しなければならぬ事態も起こり得ます。手付金に関するトラブルが多くなるのも、そのような理由からです。

また、トラブルを避けるためには、口約束は禁物です。「言った、言わない」の水掛け論にならないためにも、売買する物件に

ついてのこと、契約についての約束ごとなどは、どんなことでも書面にしておきましょう。

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。住情報プラザ(4階)で随時一般相談を受け付けているほか、お電話でのご相談にも対応します。

相談専用電話 ☎06-6242-1177

昔の水辺の時空散歩

堀川のあったまちで水都の記憶に憩う

大阪は水の都。そう呼ばれるようになったのは、多数の堀川が縦横にめぐっていたからでしょう。江戸時代には町の至る所に河川とつながる堀川が開削され、日常生活や商業に大いに活用されたのです。しかし、近年、姿を消した堀川も少なくありません。目をこらせば、繁華街の端々に、数十年前まで息づいた川の文化が記憶され受け継がれていることに気づきます。堀川のあった町で、水の都の人と町並みに思いをはせてみるのも、大阪に暮らす楽しみといえるでしょう。

クリスタ長堀の天井川や心斎橋が伝える堀川の流れ

地下鉄の長堀橋～心斎橋～四ツ橋駅を結ぶ地下街「クリスタ長堀」を歩くと、自然光の入るガラス張りの大きな天井に水が流れていることに気づきます。その流れは昼の光にきらめきながら、潤いのある空間を生みだし、かつてここに長堀川があったことを道行く人に語りかけてくれます。全国でも珍しい天井に川を再現したこの地下街には、東端に「長堀石濱」という銘板も設置。江戸時代に長堀川沿いに栄え畿内各地の石が集まった石屋浜のことが記され、水の流れと共に長堀川の記憶を目に見える形で



昭和42年に両岸が7mずつ埋め立てられグリーンベルトになったものの、四百年、川面に華やきの灯を映す道頓堀川

「船乗り込み」が象徴する芝居町・道頓堀と川の文化

多くの堀川が消えた中で、昔の姿と文化を今にとどめ伝えているのが道頓堀川。大阪の水の祭の名物といえる「船乗り込み」はこの道頓堀川がメインステージとなります。歌舞伎の興行宣伝に、役者のお披露目に、のぼりや提灯で飾った船に役者たちが乗り込んで川岸のファンに口上と挨拶をのべるもの。長い伝統を誇りながら途絶えていた船乗り込みが復活したのは昭和54年。この華やかな行事によって、道頓堀界隈の水辺と芝居町の深いかかわりが再認識されたことでしょう。昔、人々は道頓堀川を船で乗り付けて芝居を見にきたりしていました。

道頓堀一帯は、およそ四百年前、堀ができた当初から芝居町として歩みを始め、左岸に芝居小屋、右岸に芝居茶屋が並ぶ大坂随一の遊興の地として栄えてきました。この芝居小屋が大阪の演劇文化を豊かに育て、お茶屋が食文化を育てたといえるでしょう。浪花五座の名残を色濃く残していた中座はなくなりましたが、代わって上方歌舞伎を盛り立て

ている松竹座と、人形浄瑠璃の竹本義太夫が作った竹本座の跡にできた演芸の浪花座も含めて、まだまだここは芝居町であり続けています。道頓堀をそぞろ歩くと、うきうきとハレの空間を実感するのは、昔からのにぎわいの歴史が通りに染み込んでいるからでしょう。

四ツ橋と堀江に息づく住む人々の川の楽しい記憶

かつて、西横堀川と長堀川が十文字に交差する地点に、四つの橋が方形にかかると美しい浪花名所がありました。四ツ橋の愛称で親しまれ、橋上の夕涼みは市民の夏の楽しみの一つでした。「涼しさに四つ

●大阪のまち(ミナミ)にかつてあった堀川



昭和39年に埋め立てられた長堀川を天井川で再現した「クリスタ長堀」には、音楽えたる石濱の銘板が

伝えていきます。地上の横断歩道には、かつての心斎橋も復元されていて、明治時代からの高欄とガス灯が両脇を飾っています。ミナミの繁華街で、こんな形で昔の川と出会うわけです。江戸時代の大阪の地図を眺めてみれば、町じゅうに川がはり巡らされていたことがわかります。その川と橋は水の都のシンボルでした。とりわけ、掘割運河としての堀川は、河川とはまた異なる、物と人が往来する暮らしに密着した市民の川といえます。しかし、物資の運搬要路だった堀川は、昭和30年代、都市拡大の中で徐々に埋め立てられ水辺は大きく変貌しました。市内中心部には、堀川と橋の記憶を地名などにとどめている場所が数多くあります。



西横堀川と長堀川をつないだ四ツ橋の橋名板が、照明柱の台座に残っている

橋を四つわたりけり」と詠んだのは三百年前の俳人・小西来山。川風の心地よさについて四つとも橋を渡ってしまったのでしょうか。今は、四ツ橋の碑と句碑が残っているだけですが、市民にとって貴重な憩いの場であった橋と川の風景は、想像するだけで郷愁をかきたてられます。その四ツ橋の交差点を南に下れば、今、若者に注目を浴びるエリア、堀江。ここ数年、おしゃれなブティックや雑貨店、カフェが次々オープンしています。その名が示すように、ここにはかつて堀江川が流れていました。川の跡には堀江公園な



通りにとけこんだおしゃれな店に人が集まる堀江。まだまだニューオープンラッシュは続きそう

どが整備されています。江戸期、川沿いには藍間屋が並び、また、北側にはお茶屋や旅籠屋、南側は勧進相撲場の他、家具屋や仏壇屋が軒を連ね、堀江一帯がにぎわったのだとか。そのにぎわいの遺伝子が再びよみがえったのでしょうか。そんな堀江のよさは、くつろげる心地よい空気を保っている点。それは、昔からある家具通りを軸に、市内で働く人に住む町として愛されてきたからでしょう。ここでは、地域の人々が生活を楽しむ場として一緒に町づくりを進めています。華と落ち着きを併せ持つ水辺の記憶が、堀江らしさを生みだし、行き交う人々をホットなごませます。今、ここは住まう楽しみにあふれた町といえそうです。

堀川の文化は今も息づいています。そんな町を歩きながら、かつての川と人の営みを想像するのは心なごむもの。大阪という水の都で暮らす豊かな楽しみといえるでしょう。

生まれ育った堀江を人一倍愛してこの町らしい発展を応援していく



清水利祐さん

昭和15年に堀江で生まれたという清水利祐さん。お家は江戸時代から代々続く家具屋さんでした。戦時中に疎開した以外は、ずっとこの町に暮らし、さまざまな移り変わりを見てきたと言います。「昭和22年に疎開から戻って来たときは、辺り一帯焼け野原でした。堀江川ぞいにあったような藍玉屋さんと炭屋さんを含め全部なくなっていました。川にはほとんど舟も入らなくなって埋められ始めていました。僕は西横堀川や西道頓堀で遊んだものです」。町割りは戦後の換地で昔とはまるきり変わってしまったのだとか。そして、堀江は立花家具通りを中心に発展しましたが、ここ最近は大阪で最もおしゃれな町に変身。5年前に貸しビルのオーナーとなった清水さんはその仕掛人の一人でもあります。

「堀江という名前にすごく愛着があり、この土地を誇りにしています。だから、もっと発展して多くの人に愛される町になってほしいと思うんです。ここはもともと遊芸が盛んな所でしたから、人を呼ぶ空気はある。と同時に住む町でもあります。南船場でもアメリカ村でもなく、堀江は、大人ぶらず子供っぽくもないソリのサンジェルマン・デ・プレのようになればいいと思いますね。めまぐるしい発展については「少し速すぎる気がします。ルールを決めて時間をかけていい町になれば」と、さすが、町のご意見番的存在の清水さん。堀江の歴史をきめ細かく記憶しながら、町の未来を温かく見つめています。(ビル会社オーナー)



橋爪紳也さん

子供の頃、川べりで遊んだようにみんなが水辺を楽しめるといい

建築史・都市文化論を専攻し、大阪という大都市の過去・現在・未来についても、多角的な研究を続けている橋爪紳也さん。中央区の島之内で生まれ育った生粋の浪花っ子で、子供の頃は、道頓堀川など近所の川べりでよく遊んだと言います。「昭和40年代の初め頃でしょうか。まだ、堀のきわまで降りれる所がいくつかあり、そこを秘密基地のようにしていました。ビルの裏側や橋のたもとでこっそり遊んでいたわけですね。長堀川の埋め立てや道頓堀川にグリーンベルトが設けられる過程も目撃しながら「だんだん、水辺から遠ざかっていっている気がした」と振り返ります。とはいえ、多感な青春を川と橋のある風景の中で過ごし、さまざまな思い出が残っているそう。「兄弟で、どちらが大阪の橋の名前を多く言えるかという競争をしたことがあります。八百八橋は大阪の誇りとされたけれど、実際には小さい橋

がもっとたくさんあったんですよね。川が埋め立てられても地名が残っている所も多いですし。それから、自転車での海の方にもよく行きました。渡し船に乗るのが楽しかった」。そんな遊びの中で橋の位置を覚え、普段目にしない大阪の風景にもたくさん出会ったのだとか。今の大阪の水辺については「川は、空間が突き抜けていて、視界がはるかに広がる所。朝日や夕日、それにネオンといった光を反射して独特の美しさを見せ、もう一つ別の町の風景を生み出す場所です。昔は人々の生活が川に向いていましたが、今は裏側になってしまっている。だから、川べりや橋の下ももっと歩けるようにすればいいと思います。海に近い場所では、誰もが散策できる水辺が増えました。さらに加えるなら、船が市民の足として復活し、今以上に船遊びが可能になれば、より楽しいでしょう」と語る橋爪さん。時折、目にする大阪の川の夕景にひかれてならないと言います。(大阪市立大学大学院文学研究科助教)

●上方落語に残る大阪の水辺風景●庶民の笑いのドラマの舞台となった川や橋

三百年の歴史がある上方落語。その古典の中には、江戸期の大阪の川が多く登場し、庶民のさまざまなドラマの舞台になっています。たとえば、代表的な作の「百年目」。内緒で桜宮に花見の宴としゃれこんだ番頭が、旦那に見つかった苦惱するもので、東横堀川の高麗橋から屋形船で出かけたものの陣子をしめきって大川をわたる場面がユーモラス。また「遊山船」で、裏長屋の男たちが夕涼みに出かけるのは難波橋(昔は浪花橋)。堂島川や土佐堀川をゆく遊山船の客をからかいます。「饅

谷」はウナギを食べ始めるようになったいわれ(?)を語った誠やかなバカバカしい話。出す魚がないので困った饅谷のある料理屋、長堀川沿いでウナギだけはたくさんいると、ウナギを獲ってきてカバ焼きにした所、結構なうまさ。それまで、誰も気味悪がって食べなかったのですが、試しに供客に出してみたら「お替わり!」…。四ツ橋が舞台になるのは「辻占茶屋」。男がある女と恋仲になり、その女からお金を貸してくれと言われず、たまされてはと真意を確かめるため、四ツ橋から心の中しよう持ちかけるのですが、どちらも飛び込まず…。そんな、いろいろな駆け引きや笑いの舞台になった川と橋。落語を聞きながら江戸期の庶民と水辺を想像するのもまた、楽しいものです。

住まいの情報化について考えよう

インターネット対応が標準化!? 住まいもどんどん情報化している

アツシ 最近はIT革命という言葉をよく聞くけど、通信技術の発達には目を見張るものがあるよね。

あきこ 自宅でインターネットを使う人も増えてるしね。

アツシ 住まいも情報化してるってこと?

あきこ そう、すでに新築マンションの半分はインターネット専用回線を備えていると言われてるの。もちろん、一定料金で使い放題。管理費に含まれている場合もあるそうよ。今後数年のうちには、電気や電話のように「あって当たり前」という時代になるかも。「インターネットマンション」という言葉も、もうすぐ死語になっちゃいそうね。

ネット利用でマンション管理 子育て世帯や高齢者にも優しく

あきこ だとすると、次は「使い方」の問題だね。

アツシ マンションでホームページを作って、管理組合からの告知を掲示したりもできそう。管理組合や管理会社への連絡やクレームなんかでもEメールだと確実だね。

あきこ そのほかにも、地域情報を提供したり、近くの商店やスーパーと提携して、日用品や食品を配達してもらえればネット通販もすでに実施されているようよ。

アツシ 小さな子どもがいる家や高齢者にとっては大助かりだね。うまく回線を使えば、高齢者のヘルスケアや緊急通報とか、防犯対策にも利用できるのでは?

あきこ そうね。住まいの情報化は、若い人だけのものではなく、むしろ高齢者にとって有用なものになるのかも。

アツシ なるほど、いろんな使い方ができるわけだね。

ネット上の交流が コミュニティづくりに役立つ

あきこ そして、いちばん有効なのが、住人同士のコミュニケーション。

アツシ 掲示板に書き込んだり、Eメールで同じマンションに住んでいる友人とやりとりをしたり?

あきこ そう、でも、それだけじゃないの。ほら、インターネットって言うと、実際に顔を合わさずにやりとりをするから、情緒がないとか、人間味がないとか、マイナス面がよく言われるよね。でも、実はそんなことはなくて、インターネットでの交流が、実際のご近所づきあいを活発にしていこうと考えられているの。

アツシ たとえば、それは…?

あきこ 「子どもにピアノを教えてくれる人を探しています」と掲示板に書き込むでしょ。そうすると、



そこからおつきあいがはじまる可能性があるよね。趣味が同じ人がサークルを作ってもいいし、井戸端会議の延長があってもいいし。

アツシ 普通、ネット上の交流は、相手がどこの誰かわからない人である場合も多いけど、同じ街、同じマンションに住んでいる人同士なら安心だし、近くだから、すぐに会える、集まれる、という長所があるね。僕みたいになんかシャイな人でも、ご近所づきあいのきっかけができてさ。

あきこ でしょ。インターネットがコミュニティづくりにすごく役立つわけね。

※情報提供 加藤 亨(コミュニティ開発・情報サービスコンサルタント)

住まいのミュージアムニュース

VOL. 1

大阪の住まいと暮らしの歴史を体感できる住まいのミュージアムは、オープン以来たくさんの方々にご来場いただいています。ミュージアムをより楽しんでいただくために、住まいのミュージアムニュースでは今後、ミュージアムの見どころや企画展・イベントなどの予定を紹介していきます。

町家探検 ① 唐物屋の再現

9階の「近世の大坂」フロアに実物大で復元された江戸時代の大坂の町に入れば、昔の景色や道具などにそれぞれ町家での生活を感じることができ、懐かしい雰囲気に見知らぬ人との会話がはずみます。このコーナーでは町の見どころを順次紹介します。まず第1回は唐物屋です。

唐物(からもの、とうもつ)屋とは、中国や東南アジア、時にはヨーロッパからの渡来品を扱う店のことです。江戸時代は鎖国の時代ですが、長崎・出島において中国・オランダとの交易が行われ、さまざまな渡来品が流通していました。



唐高麗物

足田屋

がおよそ何であるかが推測できます。

まず、左側の床几の上には中国製と思われる木製の椅子と陶製のトンと呼ばれる円形の椅子、その壁面には弘子と如意棒(いざれも仏具)、中国製灯籠、その奥には陶磁の耳付大花瓶でおそらく清朝の染付や赤絵でしょう。その内のひとつに孔雀の羽がさこんであります。江戸時代には孔雀やラクダなど日本に生息しない珍しい動物が輸入されて話題になっており、孔雀の輝く羽はまさに異国趣味を象徴するものでしょう。

その横には手ぬくい掛けにトンボ玉や煙草入れなどが掛かっています。おそらくオランダ渡来の金唐革(革に型押しして彩色したもの)で作られた煙草入れもあったでしょう。後ろの棚にはカットガラスのゴブレット(おそらくオランダ・イギリス製)が並んでいます。その他、盆石や茶碗、ポウラスコ型ワインボトルや筆架、藤、絨毯や魚板なども認められます。



「摂津名所図会」足田屋店頭(当ミュージアム蔵)

またこの絵で目をひくのが、エレキテルの実演です。静電気がおこり髪の毛が逆立っているのがわかります。エレキテルとは摩擦によって電気を起こす機器で、平賀源内が長崎で輸入品を研究し安永5年(1776)に日本で初めて復元に成功します。源内はその後のいくつか作って評判となり、これをまねる者も現れたため彼は訴訟に持ち込んだという話もあります。

このミュージアムでは、エレキテルも復元して展示しています。箱の文様は、現在通信総合博物館に所蔵されている第一号機をモデルに、華やかな牡丹唐草で彩りました。ミュージアムの唐物屋店先には、これら他様々な資料にもとづいて商品を表示しています。このような店が、江戸時代の人々に強い外国製品への興味とあこがれを喚起し、庶民にも開かれた外国文化の窓でもあったわけです。



住まいの基礎知識 第6回 失敗しない賃貸住宅② - 契約とお金 編 -

賃貸住宅の契約には、段階ごとにお金の受け渡しがあります。今回は、そんな、賃貸借契約に必要な金銭について理解しましょう。

●賃貸住宅を借りるとき — 申し込みから入居、契約終了までの流れ



1 申込金 入居したいと思う物件があれば、不動産会社で「入居申し込み」の手続きをします。通常は、入居申込書に必要事項を記入し、あわせて数万円～家賃1カ月分程度の「入居申込金」を預け入れます。申込金は入居したいという意思を示すものであり、一時的に預けるもの。契約に至らなければ返金されます。

2 手付金 「手付金」とは、契約成立の証として渡す金銭です。賃貸借契約は、まず不動産会社(宅地建物取引業者)の担当者(宅地建物取引主任者)から、借りる物件、契約内容に関する「重要事項の説明」があり、それを了承した上で、貸し手と借り手の合意があれば成立します。契約が成立した後、解約を申し出た場合は、手付金は放棄しなければなりません。逆に貸主の都合で解約する場合は2倍にして返金することになっています。

3 敷金 「敷金」は、家賃滞納や建物・室内汚損の担保として、契約中貸主に預けておくお金で、退去時には返金されます。地方によって異なりますが、家賃の3カ月分程度であることが多い

ようです。また、敷金のほかに「礼金」(文字どおり、貸主へのお礼とする金銭。返金されない)が必要となる契約もあります。関西では、敷金や礼金の代わりに家賃5～10カ月分程度の「保証金」を預け入れる場合も多く、退去時にはこの中から、契約時にあらかじめ決められた一定額を差し引いて返金されます。この差し引き分を「敷引金」(または解約引金)と言います。

4 仲介手数料 賃貸借契約を仲介してもらった不動産会社に支払う手数料です。家賃(共益費は含まない)の1カ月分(上限)＋消費税を貸主と借主で折半するのが原則ですが、支払う人が各々了承すれば、負担割合を変えることも可能で、一方が全額を負担することも認められています。

5 更新料 賃貸借契約書に契約期間が決められている場合は、この契約期間が終了し、契約更新をする際に、契約条件に定められている「更新料」が必要です。金額は家賃1カ月分程度の場合が多く、礼金と同様、返金されません。



西洋文化の窓口・川口居留地

—文明開化と西洋館—

川口居留地模型

住まいのミュージアムができるまで

1



住まいのミュージアムが生まれるまで、多くの方々のご協力をいただきました。調査を進める中で、新資料の発見など様々な成果もありました。そこで、このシリーズでは、それぞれのコーナーの担当者にお話をうかがい、「住まいのミュージアムができるまで」を探っていきます。

第1回は近代大阪の展示室にある、川口居留地模型を監修・設計していただいた中嶋節子さんにお話をうかがいました。



中嶋節子
大阪市立大学大学院
生活科学研究科専任講師

川口居留地と大阪の近代

川口居留地は慶応4年(1868)の大阪開港にともなって用意された外国人の居住地です。旧大坂三郷の西端、木津川と安治川に挟まれた弾丸形の土地に、西洋の町が現れたわけですね。この川口居留地は、大阪における西洋の窓口でした。ここから洋風のライフスタイル、新しい住まいのかたちが入ってきました。川口は大阪で最初に西洋館が建てられた場所だったのです。

模型の再現場所は、安治川にかかる大橋と木津川にかかる新大橋を結ぶ道路を中心とする一画です。錦絵に多く描かれ、写真も多く残っている部分です。模型の時代は明治17年(1884)にしました。理由は明治の18年に大阪で大洪水があり、川口居留地はかなり被害を受けます。その後明治20年代頃から煉瓦

造りの学校ができたりして初期の風景とは少しずつ変わっていくため、居留地初期の雰囲気をとどめる時期で、資料も比較的充実している明治17年としました。

開化の風景

居留地というと神戸や横浜が有名で、研究も盛んです。大阪の川口居留地は、「川口居留地研究会」の方々による研究があります。今回の復元も、これらの研究成果に負うところが大きかったのですが、ほかに公立の図書館や博物館などからも資料を提供していただきました。錦絵などもあります。錦絵の色はそのまま信用できないのですが、形態に関してはかなり正確に描かれています。

居留地にはそれまでの日本にはなかった新しい風景が造られました。例えば街灯や歩道、街路樹などがあり、写真や錦絵に見ることができます。ちょっと時代



川口西洋館新橋の景(長谷川小信画 神戸市立博物館蔵)



オクスラの学校とフェアブル・プラント商会(桃山学院大学蔵)

が下がるんですけども「上方」という雑誌にユーカリ、ゴムなどを植えたという記述が残っていました。道路は当時としてはかなり幅が広く、車道と歩道とわかれていました。



模型のなかの人形(設置前)

西洋館の様式とディテール

この模型は1/50の縮尺ですから、かなり細かいところまで表現できます。そのため、模型で一番苦労したのは、やはり建物のディテールです。写真では陰になって見えなかった部分を神戸、長崎を中心に現存する西洋館を丹念に見て歩いて、詳細を追いました。



造るとき参考にしたのが、長崎のグラバー邸の中に移築されている建物です。そこによく似た玄関のデザイン意匠があります。また煙突のいくつかは京都の新島襄田邸(京都市指定文化財)とはほぼ同形で、これを参考に復元しています。このように写真から判断できるいろんなパーツを現存するものと照らし合わせて造っています。

西洋館の色

西洋館というとカラフルなイメージがあるのですが、昔の写真はモノクロなので、濃淡は判断できません。そこで具体的な色は現存する神戸、長崎、横浜(着彩写真が若干残っている)を参考に一定程度想像も交えて復元しています。また模型では外観しか造っていませんが、1/50の大縮尺の模型を造る場合、間取りも復元しています。特に手がかりにしたのは、煙突の位置で、写真にある煙突の位置からいたい間仕切りの位置などは推定して部

屋の平面を決めています。これには他の都市に現存する洋館の平面も参考にしました。このように、間取りを頭に置いて、実際に図面を描いてやらないと、東西南北の4面がきちんとしたものにならないのです。ほとんど実物の建物を建てることのできるだけの情報をいれて設計しています。



川口居留地模型のみどころ

この模型の場合は一棟一棟手作りで作っていただきました。街灯なども、普通はアクリルを貼り合わせて作るものですが、今回の場合は一つのアクリルを丸く削りだして作っています。壁の亀甲模様や、唐破風や、下見板張り壁といった住宅のディテールのおもしろさも見ていただけます。この模型を通して大阪に明治のはじめに出現した西洋のまちの雰囲気、暮らしぶりも感じていただきたいと思います。(談)



大阪外国人居留地之図(大阪市史編纂所蔵)

ボランティア活動

江戸時代の大坂の町を盛り上げようと、土・日を中心にボランティアの方々(愛称「町家衆」)が町にあらわれます。通りには着物姿の町人が歩き、縁台で将棋を指南したり、薬売り姿の南京玉すだれの実演も。町家の中ではお師匠さんについてお針の稽古をするお弟子さんやおジャミ(お手玉)を作る姿が。これからもさまざまな町家衆が登場します。来館者も参加できるイベントもあります。お楽しみに!



- <ボランティアの活動>
- 「天窓解説」
 - 「摺り上げ戸解説」
 - 「ぼったり床机解説」
 - 「南京玉すだれ」(写真)
 - 「縁台将棋」
 - 「おじゃみ・綾取り娘宿」

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

近世の大坂フロアでは、暮らしに根ざした年中行事を再現し、季節ごとに飾り付けが変わります。

9月上旬、10月上旬に町家の座敷縁側では、机を置きススキの穂や月見団子を飾るお月見の風情が楽しめます。

また10月には町家の庭で菊を鑑賞していただけます。

11月には、呉服屋が端切れを売り出す簞文払い(大売出し)の飾り付けを行います。

企画展示室

日本建築のつくりかた —穂積和夫の建築絵本原画展—

平成13年8月11日(土)～10月14日(日)

日本の代表的建築である法隆寺・桂離宮・大坂城や江戸時代の町家の構造や施工、大工技術をイラスト原画によってわかりやすく読み解きます。イラストレーター穂積和夫氏は、建築はもちろん、自動車やファッションなど、幅広い分野で活躍中で、その正確な空間認識とシャープなタッチで描かれた建築イラストは高く評価されているところです。継手・仕口の模型に触れる体験コーナーもあり、親子で楽しめます。

特別陳列 芝居都市・大坂 「上方役者絵の世界」

平成13年10月24日(水)～12月3日(月)

芝居が殷賑をきわめていた18世紀の末の道頓堀界隈。芝居小屋が軒を並べ、招き看板が人々の目をひきつけていました。江戸の特産品とでもいべき版画の江戸絵に対して、京坂で板行されたものを上方絵または上方役者絵と呼びます。

今回の展覧では、当ミュージアムが所蔵する役者絵を一堂に紹介するもので、隆盛をきわめた時代の上巻役者絵をとおして、芝居都市・大坂とその文化を見つめ直すものとするものです。



国広画 双蝶々曲輪日記(1827)
役者・中村芝翫 役名・濡髪長五郎

イベント



むすめさだゆう 女義太夫

ミュージアムの町家で、女義太夫の公演を行います。女義太夫とは、人形操りを伴わないで、太棹三味線の伴奏により、女性が義太夫を語り演じるものです。

当日ミュージアムにご来館の方は、自由に聴いていただけます。

■日時:
平成13年10月8日(祝)午後2時

■演目:
「傾城阿波の囃門—巡礼歌の段」

■出演:
太夫・竹本友香、三味線・鶴澤寛輔

来館者の声

- かなり楽しめました。実物大の建物内での体験ゾーンも、模型の建物群も、つい歓声をあげてしまうほどのものでした。
- 空堀通りなど、地元の模型があつておもしろかった。
- フロア各所にトンボやすずめ、蜂の巣があつたりで子ども達は探すのに大喜び。夕方から日も暮れだすと、ほとんど便所できもだめし。1時間以上いて「まだ帰りたいくない!」というありさまでした。

- 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、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※上記のほか臨時休業あり
- 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

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。

ワークショップ報告

親子で参加するワークショップ「家をつくろう」を7/29、8/4、8/5に実施しました。1日目は、日本や世界にいろいろな種類の家があることをスライドで見てから「将来住みたい家」をグループごとにまとめて発表。2、3日目は実際に住んでみたい大きな家を、建築士がリーダーとなり段ボールを使って作りました。子供たちの発想はとて自由で、夢のある家が完成。自分たちの住まいについて親子で考えるきっかけとなる楽しい3日間でした。



◀将来住みたい家はどんな家? グループごとに絵にまとめて発表しました



▶みんなでほしい部屋を考えて、ユニークな10部屋をもつ大きな家の間取りが完成。形もいろいろ



▶部屋作りには大人も子供もみんなで参加。できた家の探検も楽しみ

参加者の声

知らない人たちと協力して何かを作る機会がなかなかないのでいい体験になりました。

大きな段ボールに描けて楽しかったです。家庭ではここまでスケールの大きなことができないので。

住まいのQ&A Q 違法建築って何ですか?

A 建物を建てる時には、必ず書類と図面を役所などに提出し、その計画が法律に適合しているという「建築確認」を受けることになっています。したがって、この建築確認が下りた時点では「違法建築」というものはありえません。ところが、この建築確認を受けた後で設計を変更し、法律に適合しない建物を建てる場合があります。このようにしてできた建物が「違法建築(違反建築物)」です。

違法建築の問題点は?

建ぺい率や容積率がオーバーしている場合、建て替えの際には今より小さい建物しか建てられな

くなり、売却するときにも不利になります。また、違法建築には住宅ローンの承認もおりにくく、設計や施工上のミス、欠陥があることも考えられます。

違法建築をなくすには?

①完了検査を受ける——建物が建築確認申請どおりに建てられているか、法律に適合しているかどうか、建物完成時に必ず「完了検査」を受け、「検査済証」をもらいます。一戸建て住宅の売買契約や賃貸契約を交わす場合は、必ず建築確認の「確認申請書(副本)」「確認済証」のほか、引き渡し時に「検査済証」を受け取ることを条件に盛り込んでおきましょう。

②第三者に工事監理を依頼する——建築中に、その建物が違法かどうか、あるいは手抜き工事がされていないかは素人には判断しづらいものです。そこで、建築のプロである建築士と「工事監理」の契約を結び、工事中に建物のチェックをしてもらいます。

また、自治体によっては、特定の建物について工事途中での「中間検査」を義務付けています。大阪市では、木造3階建て住宅や木造部分のある混構造の3階建て住宅には中間検査を義務付けているので、該当する建物を購入・建築する場合は「中間検査合格証」も必ずもらっておきましょう。

「大阪市マンション管理支援機構」だより

市内の管理組合を対象に登録を随時受け付けています。登録された管理組合には、情報誌「マンションらいふあつぷ」や、タイムリーな情報をお届けする臨時号、組合活動をサポートする文例集の提供など、さまざまな特典を用意しています。

大盛況でした! 第3回マンション管理セミナー&相談会
6月24日に開催したセミナー&相談会は、「こうすれば防げるマンションのトラブル」や「マンション価値の維持はみんなの力で」と題して行われ、参加者からは活発に質問が出されました。

引き続き、知りたいことがキッチリわかるセミナー第4弾
10月28日(日)に、快適なマンションライフのための「老朽化を迎えるマンションの法律問題」(仮題)のセミナー&相談会を、弁護士、土地家屋調査士の講師で開催を予定しています。多数のご参加をお待ちしています。●申込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。
大阪市マンション管理支援機構 事務局 ☎06-4801-8232

定期借地権付きコーポラティブ住宅への参加者募集

大阪市住宅供給公社が大阪市と連携して、下記の要領で定期借地権付きコーポラティブ住宅に参加するファミリーを募集します。

- 建設地 ▶ 東淀川区東中島4丁目817番4のうち約850m²
- 土地の権利 ▶ 大阪市住宅供給公社との定期借地権(賃借権)契約
- 住宅の形態 ▶ 3階建ての集合住宅
- 募集世帯数 ▶ 10世帯
- 申込資格 ▶ 住宅金融公庫の個人共同住宅建設資金融資を受けて、他の参加者世帯と共同して集合住宅を建設し、自ら居住しようとするファミリー世帯
- 借地料 ▶ 地代(約50年間分)一括前払い
- 申込期間 ▶ 平成13年9月25日～10月1日(土、日を除く)
- 受付時間 ▶ 午前10時～午後4時(正午～1時を除く)
- 入居の時期 ▶ 平成14年秋(予定)

※申込が募集世帯数を超えた場合は抽せん(当せん者及び補欠者を決定)となります。また今回の募集終了後は、募集世帯数に達するまで先着順にて補充登録の受付を行います。
※詳細については、大阪市住宅供給公社企画課まで。

☎06-6882-7039

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で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築は、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 ☎06-6202-6960

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2.37% 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、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。
【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、韓国語、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

