

『住まい何でも相談処』の専門面接相談では、平成30年度末に一部の相談員が交代致しました。その中のお一人である里川長生氏は、10年以上の長きにわたり、建築系の専門相談の場でご尽力いただきました。里川氏からのご退任の挨拶をここに紹介致します。

相談員 退任挨拶

住まい何でも相談処（毎月第2火曜日：高齢者が快適に住もうための相談）担当

一級建築士 里川 長生（さとかわ ひさお）氏

『住まい何でも相談処』の専門相談員を委嘱されて、いつの間にか私自身が「卒寿ですよ!」と周りの方々から、声をかけられる処に参りました。そこで、最後のご挨拶代わりに「ご自分のお家を建てたい!」と考えておられる方々へ、小さなアドバイスを書き残します。

アドバイス【助言】14項

- 1 設計監理を設計専門建築士に依頼するのは仮縫い着衣を作る気持ちで
- 2 家づくりの注文をするのに、遠慮は禁物
- 3 専門家に会う前に敷地の戸籍調査が必要
- 4 設計・監理業務委託契約を締結することが大切
- 5 建築資金以外の諸雑費の準備と建築敷地・前面道路などOKか?
- 6 新築住宅においては、生活費が膨らむことを想定しておく
- 7 専門家の理想像は、建築主の心を汲めて、しかも建築技術のベテラン
- 8 専門家の選び方は難しい。東京建築士会等へ相談に行き選任するか?
- 9 工事予算は建築士への設計・監理報酬及び工事者への請負工事費
- 10 建設業者の工事請負金額が提出されたら、設計監理者が検討する
- 11 予算超過等の際には、設計変更又は発注者の方で不足分を補填する
- 12 請負金額が確定したら建築主と工事請負者において工事請負契約締結
- 13 工事費は工事着手時点から竣工まで数回に分割して支払う
- 14 竣工検査等が完了すれば、建築物は建築主に引き渡される



里川先生
長い間ありがとうございました。

専門面接相談第2火曜日の里川氏の後任は、一般社団法人 すみだまちづくり協会が担当致します。また、随時行っております「不動産の税金に関する相談」の税務専門相談員は、東京税理士会向島支部所属の税理士 足立雅浩氏に交代致します。新任の相談員紹介は次号に掲載の予定です。



住まい何でも相談処情報紙

住まい

第48号

平成31年
4月10日発行

京島三丁目「さくら一休」

情報紙「住まい」は、住宅、住むことに関する情報を提供し、あなたが墨田に快適に住み続ける応援をします。

『住まい何でも相談処』は住まいに関する困りごと相談窓口です。建物の建替え計画、修繕に係わること、耐震改修、エコな住宅にリフォーム、不動産に関する税金について等、様々な相談をお受けしております。

電話・窓口でのご相談
専門面接相談のご予約
【住まい何でも相談処】

☎ 3617-2262

『住まい何でも相談処』のご案内

建築一般相談

住まいの様々なご相談に応じています。

住まいの困りごと道案内

もっとも適切な機関・団体の情報を提供します。

専門面接相談

(事前予約制)

建築士・弁護士・税理士が無料で相談に応じています。

建築・修繕の業者紹介

区内の協力団体をとおして、建設・修繕業者、設計者を紹介しています。

月曜日～金曜日 午前9時～午後5時
祝日・年末年始を除きます

住まい



相談処



■窓口相談・専門面接相談場所(案内図参照)

窓口相談 **京島事務所(京島会館1階)**
墨田区京島2-15-5

専門面接相談 **曳舟文化センター1階**
(毎週火曜日午後) 墨田区京島1-38-11

■専門面接相談のテーマ

- 第1火曜日: 建築計画、工事上のトラブル等、建築何でも相談
- 第2火曜日: 住宅の新築・建替え相談、建築何でも相談
- 第3火曜日: 借地・借家・空き家に関する法律的な相談
- 第4火曜日: 耐震改修やエコな住宅等リフォーム相談、建築何でも相談(随時) 不動産の税金に関する相談

■案内図



お問い合わせ

住まい何でも相談処

☎ 3617-2262



高齢者世帯住宅の改修事例



今回は、70代のご夫婦でお住いの築40年以上の戸建て住宅で、老朽箇所を修繕する際に防火・耐震面を強化し、住戸内をバリアフリー化した改修事例を紹介します。

当初は建て替えを検討されてましたが、改修に切り替えたことと数種類の助成金が利用できたことで、予算をかなり軽減して、高齢者にやさしい住環境を実現されました。

■主な改修ポイント

天井からの雨漏りが酷く2階に居住できない

- 屋根・天井を全面補修
- 必要に応じた耐力要素（耐力壁、筋かい、接合金物等）の設置

老朽改善・耐久性向上

古い木造家屋でとにかく寒い

- 断熱材の設置
- 防火改修で気密性の高い網入ガラスに変更
- 建具を追加取付け

断熱効果・快適性向上

ご主人は外出時に介護が必要な状態

- 玄関ドアを引戸に変更
- 住戸内の段差を解消
- 各所に手摺を設置
- トイレスペースを拡幅

高齢者仕様

高齢者にやさしい住まいへ

- 階段を緩勾配に架け替えたことで昇り降りが楽になった
- 2階にもトイレを設けて、寝室の隣にトイレが備わった
- 1階のトイレは不自由な身体では狭かったため、洗面所とトイレを一室にして、ゆとりのあるスペースで使用できるようになった

設計者の声



住宅設計では、居住者と設計者の信頼関係を築くことが大切です。両者が遠慮なく話し合える関係のもとで、居住者の要望を設計者がまとめていきます。高齢者世帯住宅では、若い世代を交えて調整ができることが望ましく、今回は息子さんにその役を担っていただくことができました。

住宅のプランはちょっとした工夫で使い勝手が向上します。こちらの住宅ではトイレの移動がポイントとなって、リフォームならではの新たな住環境の空間を提供することができました。

今回活用した助成制度（墨田区の担当部署）

- 民間建築物耐震診断助成事業（都市計画部防災まちづくり課耐震化担当）
- 木造住宅耐震改修促進助成事業（都市計画部防災まちづくり課耐震化担当）
- 防火・耐震化改修促進助成事業（都市計画部防災まちづくり課不燃化担当）
- 高齢者自立支援住宅改修助成事業（福祉保健部高齢者福祉課相談係）
- 介護保険居宅介護(介護予防)住宅改修費支給（福祉保健部介護保険課給付・事業者担当）
- 細街路拡幅整備事業（都市整備部都市整備課細街路対策担当）

■洗面所

ゆとりのあるトイレスペース



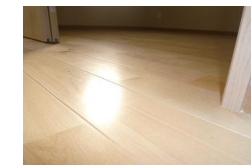
■台所・食堂

トイレを移動して部屋の形状がすっきり。台所窓を小さくして耐力壁の少ない壁面を補強。



■床材

和室は全て洋室に改修、廊下と共に素足の歩行にも優しい床材を採用(さくら材)。



■階段

段数を1段増やして勾配を緩め、踏面幅も広げて昇降し易く架替。



■建具

玄関上り口に建具を追加し、居室の断熱効果をアップ。居住者の方も効果を実感。



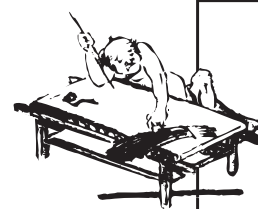
■門扉・塀

道路に突出していたブロック塀を撤去し、敷地の前面をスロープ化して道路からのアプローチを容易に。玄関回りも、手摺や扉でバリアフリーの仕様に改修。



居住者の声

雨漏りや老朽化の不安が解消され、安心して住めるようになったので、改修して本当に良かったと思いました。工事期間中は別の住宅に引越しておりましたが、リフォームによって家の片付けもすずみました。



助成制度につきましては、下記にお問い合わせください。

【問い合わせ先】	都市計画部防災まちづくり課	5608-6268	(不燃)
	墨田区 都市計画部防災まちづくり課	5608-6269	(耐震)
	福祉保健部高齢者福祉課	5608-6171	
	福祉保健部介護保険課	5608-6149	
	都市整備部都市整備課	5608-6292	