



「住まい何でも相談処」相談事例の紹介

よくある相談の一部を紹介します。

相談 1 借地権の譲渡を考えています。できれば地主に買い取っていただきたい。どうしたら良いか教えてください。

回答 まずは地主さんに借地権を譲渡したいとの話をして、地主が買い取らないということであれば、信頼できる不動産業者に相談するのが良いでしょう。不動産業者については、知人に聞いてみたり、地元で長年営業している方を探すのが良いでしょう。

相談 2 隣地に高層マンションの建設が予定されています。近々説明会があるのですが、どのように対応すれば良いでしょうか。

回答 まずは説明会に出席し、不安な点があれば対策して欲しいなど、近隣住民として要望することができます。

相談員紹介

住まい何でも相談処（毎月第4火曜日：耐震・省エネ・リフォーム相談）
（相談員派遣受託団体）：墨田区耐震化推進協議会

会長 鈴木 文雄（すずき ふみお）氏

<協議会会員の皆様の得意とする相談分野は何になりますか>

第4火曜日の相談員は、墨田区内の設計事務所や工務店から選ばれていますので、耐震改修やリフォームに関する設計や工事の相談に加えて墨田区の各種助成制度にも精通していますから、相談者の費用負担が少なくなるように総合的な視点からのアドバイスができると思います。

これまでも、瓦屋根の雨漏り補修相談について、単に雨漏りの補修をするだけでなく、瓦をガルバリウム鋼板などの“軽い屋根”にすることにより建物の耐震性向上につながることなどの説明をしています。

また、墨田区内に多い借地上の建物の建替や改修にも多くの実績と経験を持っていますので、工事着手前の留意点などについても合わせてアドバイスするようにしています。

その他にも、墨田区内の地盤の状況や敷地の厳しい接道状況などを踏まえて、新築、リフォーム、修繕等それぞれのケースに応じて、設計の内容、工事の内容、見積書の見方など幅広く対応できますので、何でも相談していただきたいと思います。



住まい何でも相談処情報紙

住まい

第45号

平成30年
7月20日発行



向島百花園大輪朝顔展

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



■案内図



■専門面接相談会場

曳舟文化センター1階
墨田区京島1-38-11

お問い合わせ

住まい何でも相談処
☎3617-2262

建築一般相談

住まいの様々な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

建築士・弁護士・税理士が無料で応じています。
（事前予約制）

建築・修繕の業者紹介

区内の協力団体をおして、建設・修繕業者、設計者を紹介しています。

『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。

専門面接相談のご案内（事前予約制）

毎週火曜日は、曳舟文化センターで専門家による面接相談を行っています。どうぞご利用下さい。

予約受付時間帯

月～金 午前9時～午後5時
※事前予約制です。
※祝日・年末年始は休止です。
※第4面の地図もご覧ください。

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：高齢者が快適に住まうための相談、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

税務相談もご利用下さい。（不定期）

お問い合わせ先
【住まい何でも相談処】

☎3617-2262



各種支援制度を活用した改修事例の紹介



今回は、築 48 年経過した木造アパートで安全性を確認するため耐震診断を実施した結果、「倒壊する可能性が高い」と判断されたため、耐震改修補強工事等を行った事例を紹介します。

この事例の特徴

- ・入居者が入っているため、主に**外部からの補強を中心**に行った。
- ・空室は**戸境壁を補強**した。
- ・空室の一部は浴室を新設したり玄関に手摺を設置するなど、より**住みよい住宅に改良**した。
- ・**区の助成制度の活用**

民間木造賃貸住宅改修支援事業（住宅課）
民間建築物耐震診断助成事業（防災まちづくり課）
木造住宅耐震改修促進助成事業（防災まちづくり課）

設計者の声

入居者に高齢者が多く、建物も老朽化しており、安心して住んでもらいたいということで耐震改修の依頼を受けました。区の助成制度を説明し、工事内容の検討に入りました。苦労した点は入居者がお住いのままの工事になるので室内工事ではなく外からの外壁補強工事としなければならないが「窓などの開口部が多く壁が少ない」「耐震壁で窓をふさぐことで居住性を悪化させたくない」という課題を満たし地震に耐えられる安全性をどのように確保するかでした。

そこで、窓を生かしたまま、ルーバーを設置することで意匠性もアップする耐震補強材を活用することを思いつき、「上部構造評点」1.0 を超えることに成功しました。

空室になっていた部屋についてはリフォーム+耐震工事を行い、居住環境の向上をはかりました。「老朽化して地震に対して心配」「住まいながら工事ができないか?」「ついでに外装を綺麗にしたい」等を考えている方は是非参考にいただければと思います。

依頼者の声

「鐘ヶ淵まちづくりの駅」に相談し、まず無料耐震診断から始め、そこから助成金を活用した本格的なリフォームに進んでいきました。

リフォームの中で頭を悩ませたのは、賃借人が居住したままでの耐震工事をどうするかでした。そのとき担当建築士より、窓枠の梁に格子状のフレームを取付ける商品を提案されました。それは外壁側から施工するもので、更に窓にルーバーを設置することで意匠的にも優れているもので、これだと思い決断しました。

助成金の活用により工事費を大幅に削減でき、また、入居者の方に安心してご利用いただけることで大変喜んでおります。

耐震診断：大地震動による建物の倒壊の可能性に関する診断

建物の耐震性能は、地盤・基礎及び上部構造に分けて評価します。

評価項目	内容
地盤・基礎	立地条件（地形・地盤）
	基礎仕様
上部構造	壁・柱の耐力
	耐力要素の配置
	劣化度合い

建築物に必要とされる耐力と実際に保有する耐力との比較により上部構造評点を算出します。今回の事例は上部構造評点が 0.7 未満でした。

上部構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上 1.5 未満	一応倒壊しない
0.7 以上 1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い



改修前



改修後：外部からの補強



助成金

今回の事例では複数の助成制度が活用され、耐震診断費用を含む総工費は 850 万円で、380 万円の助成を受けました。



助成に関する条件を満たした場合の助成率と助成限度額の例は、以下のとおりです。

①民間木造賃貸住宅改修支援事業

住戸部分のバリアフリー化工事 （浴室又は便所を設置した場合）	補助率 2/3	限度額 20 万円/戸 限度額 30 万円/戸
共用部分のバリアフリー化工事	補助率 2/3	限度額 100 万円/棟
リフォーム工事	補助率 2/3	限度額 100 万円/棟

②民間建築物耐震診断助成事業

1) 耐震診断	一般	助成率 1/2	限度額 7 万 5 千円
	高齢者等	助成率 10/10	限度額 15 万円
2) 耐震改修計画作成	耐震改修工事 (簡易改修工事)	助成率 10/10	限度額 15 万円
		助成率 1/2	限度額 5 万円

③木造住宅耐震改修促進助成事業

耐震改修工事（緊急対応地区内）	一般	助成率 1/2	限度額 135 万円
	高齢者等	助成率 2/3	限度額 150 万円
簡易改修工事（区内全域）	一般	助成率 1/3	限度額 40 万円
	高齢者等	助成率 2/3	限度額 80 万円



外部からの補強（耐震補強壁）



戸境壁の補強



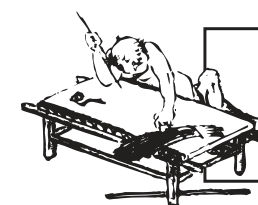
浴室の新設



玄関の手摺



より住みよい住宅へ（防滑塗装）



助成制度の詳細につきましては、下記にお問い合わせください。

墨田区都市計画部 ①住宅課 03-5608-6215
②・③防災まちづくり課 03-5608-6269