



「住まい何でも相談処」相談事例の紹介

専門面接相談事例の一部を紹介します。

相談 1

自宅敷地の南側に隣接して5階建の賃貸マンションが建つが、日影の影響が大きいので改善するように申し入れているが応じてくれない。また、工事の影響が自宅建物に出ないか心配である。今後、どのように対処すれば良いか教えて欲しい。

回答

当該地（マンションの建設敷地及び相談者の敷地）は商業地域で、都市計画で敷地を高度に利用することができる地域として日影規制が定められていない地域であり、日照障害については主張できません。マンションの工事による相談者の建物への影響については、工事の前と後の状況を調べる家屋調査を実施してもらうと良いでしょう。今回の建物は敷地境界の直近で2m近く土を掘って基礎工事が行われるようですが、工事中の土留め対策がしっかり行われていないと相談者の建物の土間や壁などにひび割れが生じることも考えられますので、工事のやり方についてもきちんと確認しておいた方が良いでしょう。主要な事項は相手と交渉記録を取り交わしておくことをお勧めします。

相談 2

鉄骨造3階建住宅。壁や天井が一部カビで黒ずんでいる。雨漏りが原因と思われ、建設業者がこれまで何回か直したが最近また黒ずんできた。建設業者は、現在のカビの原因は結露で私の住まい方に問題があり、建設後10年が経ちこれ以上直せないと言っているが、今後どのように対応すれば良いか。

回答

品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）の定めで、雨漏りは建物の引渡後10年間は無償で直してもらえることになっています。10年を超えても10年以内に発生した雨漏りが同じ原因で直っていないのならば直しを求めることができます。これまで何回か補修しても再発するのは原因が特定できていないからで、この「住まい何でも相談処」のコンサルタント派遣制度を利用して結露や雨漏りについて知識のある建築士に違った視点から現地を見てもらうと良いでしょう。

相談員紹介

税理士 成田 昌昭（なりた まさあき）氏

私は国税OBであり、主に個人や法人の調査事務に従事しておりました。

不動産に関しては、住宅の購入、賃貸及び土地建物の譲渡等に関する分野の経験をして参りました。

皆様方の税務相談に活かしていきたいと思っております。

また、税理士登録をして9年になりますが、一時、某不動産販売の相談員をしておりました。

その際に、譲渡所得課税の税務上の優遇措置が受けられる特例や保有不動産の賃貸に関して発生する各種税金の相談等を行って参りましたので、実態に添った具体的なアドバイスができると思っております。

■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

住まい何でも相談処



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

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

区内の協力団体をととして、建設・修繕業者、設計者を紹介しています。

一般財団法人 墨田まちづくり公社 京島事務所

〒131-0046 東京都墨田区京島 2-15-5 京島会館 1 階

☎03-3617-2262

<http://sumida-machi.or.jp/>

ひと・いえ・まちをつなぎます



住まい何でも相談処 情報紙

住まい

第41号

平成 29 年

7 月 10 日発行



昨年のキラキラ橋商店街の七夕飾り

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。

お問い合わせ先

【住まい何でも相談処】

☎3617-2262

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）

年4回発行

一般財団法人 墨田まちづくり公社京島事務所「住まい何でも相談処」

耐震改修工事例

京島地区長屋耐震補強改修工事

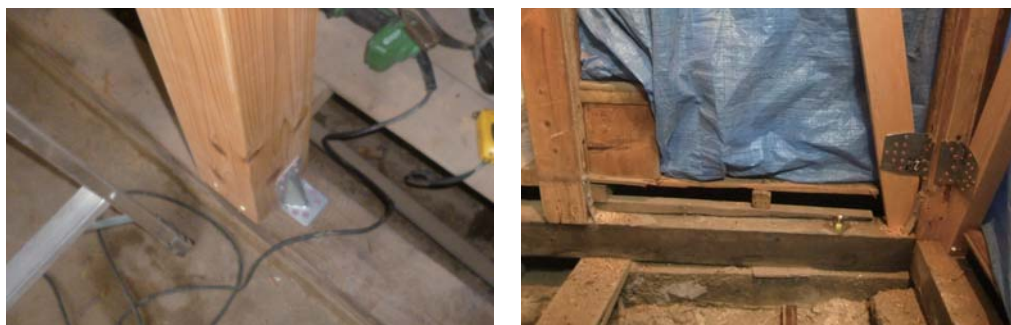
筋交い、耐震用金物や構造用合板による壁の補強



※この工事には墨田区の耐震改修助成制度及び高齢者自立支援住宅助成制度が利用されています。



土台や柱の接合部分に耐震用金物で補強



長屋の戸境壁を補強 遮音性能、断熱性能を向上



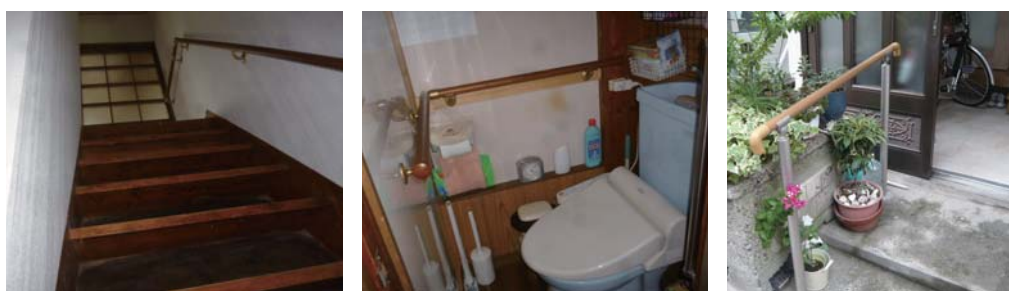
屋根をセメントスレート瓦からガルバリウム鋼板に変え軽量化



取り外した床板を 上がり框に再利用



手摺を設置し高齢者対応



設計者の声

今回の事例は、二軒長屋の木造2階建です。耐震診断や補強計画は一棟として考えるため、一方の方に耐震壁等が多く設計することになる場合があります。その場合の補強改修工事費については折半ということで考えました。

耐震改修に合わせて、長屋の戸境壁の遮音性能、断熱性能を向上させ、より住みやすい住宅になりました。

また工事期間は改修の内容によりますが、段取りを工夫することでお住まいになりながら工事を行うことができました。

長屋住宅の耐震改修をして分かったことは、取りかかる前の十分な話し合いと、お互い気遣い、理解しながら仲良く住むことが大事なことです。

ご存知ですか？

住まいの知恵

木造住宅耐震改修助成の拡充

平成29年1月に緊急対応地区の範囲を拡大し、平成29年4月には木造住宅耐震改修工事の上限額引き上げ等を行いました。

主な拡充内容は

- ◆緊急対応地区を拡大
- ◆高齢者、障害者等が行う耐震診断に対する助成金上限額を引き上げ
- ◆耐震改修工事に対する助成金上限額を引き上げ
- ◆緊急対応地区内における旧耐震の木造住宅（大地震の際に倒壊の恐れがある場合に限る。）除却に対する助成金制度を開始
- ◆高齢者、障害者等が行う耐震装置（耐震シェルター）設置費用に対する助成金制度を開始

※助成金の交付を受けるためには、助成対象となる行為に関する契約前に、墨田区へ申請が必要です。

【特に耐震改修が必要な地域】

地震により倒壊する可能性が高い木造住宅が多い地区を緊急対応地区と指定し、木造住宅の耐震改修の促進を行っています。

向島一丁目から五丁目まで
東向島一丁目から六丁目まで
堤通一丁目及び二丁目
墨田一丁目から五丁目まで
押上一丁目から三丁目まで
京島一丁目から三丁目まで
文花一丁目から三丁目まで
八広一丁目から六丁目まで
立花一丁目から六丁目まで
東墨田一丁目から三丁目まで

本所三丁目
東駒形二丁目
東駒形三丁目

横川二丁目

緊急対応地区：

住宅無料耐震相談でできること

地震に関する不安など **相談** してください。

建築の専門家に **無料** で家を見てもらいませんか。

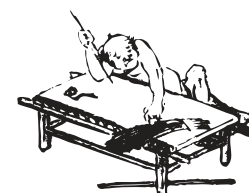
地震の時に **安心** できる方法を見つけませんか。

補助金 について詳しくお話しします。

一緒に
地震について
考えよう。



住み慣れた家で安心して暮らせるよう、墨田区では区内にあるすべての住宅を対象として住宅無料耐震相談を行っています。電話でお申し込みいただけます。



木造住宅耐震改修助成のご相談または住宅無料耐震相談の申し込み先

墨田区都市計画部 防災まちづくり課

電話 5608-6269

（受付時間：平日の8：30～17：15）