



「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**

数年後に借地の更新時期が来る。その前に借地権を売れるのであれば売却したい。
- 回答**

接道義務を満たしていれば、借地権売却の可能性は十分にあるので（ただし、地主の了解が必要です。）、まず信頼できる不動産業者に相談した方が良いでしょう。
ただし、建物は壊さずに残しておく必要があります。また、借家人がいる場合は早めに明け渡しの話を進めて、実現しておく方が、いい条件で売却できると思われます。
- 相談 2**

借地の更新時期が来るが、更新料はどのように考えれば良いか。
- 回答**

契約書に更新料の支払い義務が規定されていなければ、原則として支払い義務は生じません。従って、このような場合には、更新料を支払わないから、契約更新ができないということはありません。但し、実際には更新料を支払っている場合が多いようです。
更新料については一般的な基準はありませんが、借地権価格（時価）の一定割合とするケースが多いです。
また、地代をきちんと払っておけば、正式な更新契約が遅れても心配はいりません。

相談員紹介

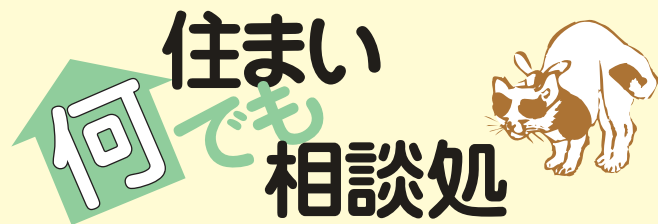
一級建築士 里川 長生（さとかわ ひさお）氏（高齢者が快適に住まうための相談）

■先生の専門である相談分野は何になりますか？

私は建築技術者です。デザイナーではありません。学業を終え、最初は日本国有鉄道公社の施設部に就職し、鉄道施設としての建築物設計によって厳格な設計・工事監理業務を習得しました。その後、公立工業高校建築科教諭を経て、35 歳から民間建築設計事務所における管理建築士として、住宅系の建築物を基本において、多くの分野の建築物の設計工事監理業務の研鑽を積みました。その過程にあって、東京地方裁判所に於いて民事調停委員や専門委員として建築紛争解決に尽力致しました。最近では家族介護の実体験も経験し、高齢者の方へ具体的なアドバイスも出来るようになりました。

■アドバイスに際してのポイントがありますか？

具体的に述べるのは難しい。何等かのトラブル問題などでは、相談者自身と相手のあることなので簡単に結論は出せない。相談者自身に原因のあるトラブルであっても、それを指摘するのではなく、よくある事例としての会話の内に自身で気が付くように努力する。その上で解決策を提示することが大切である。「私が旧本所林町二丁目生まれ」などの一言が、相談者の気持ちをほぐすことに有効であると思っっている。裁判所調停とは違う点である。



■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。



住まい何でも相談処 情報紙

住まい

第42号

平成 29 年
10 月 10 日発行



牛嶋神社大祭

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。

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）

耐震改修工事事例

耐震改修に合わせ より住みやすい住宅に

※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。

事例1 狭小間口の住宅

設計者の声 玄関引戸の両サイドに耐震壁を設け、耐震性能を向上させることにしたが、従前と比べて内部が暗くなるため、透明な材料を用いることにより、十分な明かりを取り込むことができた。

補強ブレース（筋交い）が外部から見えるが、格子等でデザインを施し、きれいな外観となった。



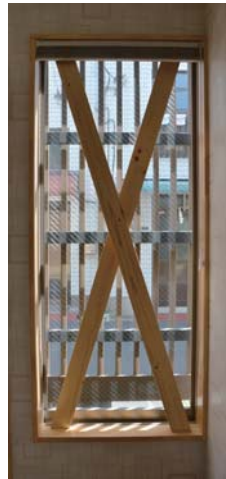
狭い間口に大きな開口部があり
耐震上不安



玄関引戸の両サイドを筋交い等で補強し、かつ明かりを取り込む工夫をした

依頼者の声 耐震上の不安があり、もう少し若ければ建替えを選んだかもしれないが、耐震改修に合わせリフォームを行い、気分も変わりリフレッシュできました。明るくて気持ちが良いです。

今回設計者に入ってもらい、いろいろな提案をいただき良いものができたと思います。



玄関引戸脇の筋交いと
鋼製格子壁（網入り透明ガラス入）



事例2 間取り改善



設計者の声 家族構成、ライフスタイルの変化に合わせて、水回り等の動線を整理し、改善を図ることにより、広い空間を生み出した。

梁を補強することにより柱を取ることができ、これまで窮屈そうに見えた居間、食堂も広々とした感じになり、快適なリビングスペースを創出できた。

依頼者の声 部屋を一体化し広くなって、とても使いやすくなりました。

耐震上心配していたが、今回の工事で安心できるようになりました。一部段差が解消されたり洗面所やトイレの入り方を変えることにより部屋がすっきりし住みやすくなりました。



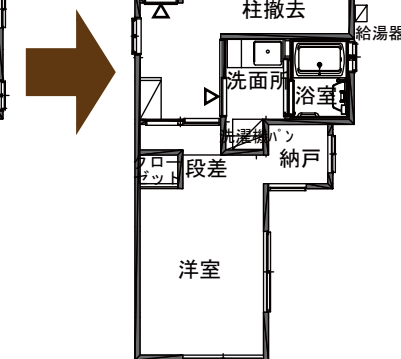
柱を取り広いスペースにするため、既存の鉄骨の梁に新たな梁を設け補強した



大きな空間を生み出すため、天井を少し上げた。露出した梁を天然木で囲うことで、意匠的にも工夫した。



改修前



改修後

1階平面図

台所・食堂と居間を一体化させ、広いスペースを確保

ご存知ですか？ 住まいの知恵

住宅修築資金融資あっせん制度 耐震改修・バリアフリー改修にご活用ください。

ご自宅の修繕等を行う資金が不足する方に、区から区内の信用金庫へ融資のあっせんをします。また、区による利子の一部及び保証料の補助があります。

区から区内の信用金庫へ融資のあっせん
特別低利の年2.0%



利子の一部及び保証料の補助
最大2.0%の補助(実質利子分がゼロ)
しんきん保証基金の保証料を全額補助

融資の対象となる住宅

- ☆区内に所在するもの
- ☆申込人が現に自ら居住している、又は修築後、同居する親族が現に居住しているもの

融資の申し込み資格

- ☆1年以上区内に居住している方
- ☆一般社団法人しんきん保証基金と保証委託契約を結ぶこと 等

融資あっせんの内容

- ☆「一般修繕（屋根の修理、外壁の塗装等）」については、利子補助はありませんが、特別低利 2.0%で保証料については全額補助します。
- ☆「高齢者や障害者の方のためのバリアフリー化等を行う場合」については、特別低利 2.0%ですが金利の半分を補助（実質 1%）、また保証料の全額を補助します。
- ☆「耐震改修計画を作成し、これにより耐震改修工事を行う場合」は、特別低利 2.0%の金利分を全額補助しますので、実質利子分がゼロとなります。また、保証料も全額補助します。

融資あっせんの額

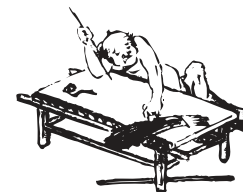
工事に掛かった費用から各種補助金（*1）を差し引いた額を上限として、最大 500 万円までの融資をあっせんできます。

*1「木造住宅耐震改修助成」や「高齢者自立支援住宅改修助成」をはじめ、住宅の改修・修繕等に関する助成がこの他にもありますのでご活用ください。

取扱金融機関

朝日信用金庫、城北信用金庫、東京シティ信用金庫、東京東信用金庫、東京ベイ信用金庫の区内各支店

融資あっせん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 住宅課 計画担当（墨田区役所9階）

電話 **5608-6215**

（受付時間：平日の8：30～17：15）