



「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

父が高齢になり、やや認知症気味になってきています。そのため、自宅に呼び寄せ同居したいと考えております。父は借地に自分名義の建物に住んでおり、その借地権を処分したいと思っているのですが、どのように進めたらよいでしょうか。

回答

借地権の処分については地主の了解が必要ですが、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、接道条件を満たしていないと処分が難しいことが多いようです。また、お父さんが認知症気味という事です。医師に本人の状態を確認してもらい、本人に判断力がないと処分できないので、成年後見人が必要になる場合があります。

相談員紹介

一級建築士 喜多山 弘 (きたやまひろし) 氏 (建築何でも相談)

◇先生が心掛けているのはどのようなことですか◇

ここ曳舟文化センターで、面接相談をさせていただくようになり、随分と長い時間が過ぎました。当初は建築に関する技術的な知識が充分にあれば、対応が可能かと思っていました。

構造や建築法規と、それまでに勤務をしていた住宅紛争処理機関の相談員の知識等や、マンション等共同住宅の区分所有や、専用部と共用部等の知識があれば、提示される相談内容に何とか対応できるとしていました。

しかし年齢を重ねた最近になり、回答に困るような難しい案件等が飛び出してきました。(建築相談に福祉などの回答も含まれるような難しい内容の相談です。)

職員の方とダブルで相談内容を確認し誤りの無い、誤解を受けないわかりやすい回答を相談者に伝えています。

相談員一人の対応であると、あたふたとうろたえてしまいそうです。もっといろいろな知識や経験が必要になってくるようで、勉強が必要のようです。

◇アドバイスに際してのポイント◇

相談する物件の情報が沢山あるとうれしいです。図面や写真や契約書等があると相談内容を正しく聞き取ることができます。図面がなければメモ等で家の間取り等、相談目的に沿った情報が得られると良いと思います。



住まい何でも相談処 情報紙

住まい

第44号

平成30年
4月15日発行



墨堤さくらまつり

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



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。

■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

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』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)

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」

各種支援制度を活用した 改修事例の紹介



今回は、墨田区東向島の貸家で空き家になっていた2階建住宅の1、2階を切り離し、2戸の住宅に改修する工事に合わせて、墨田区の助成制度を活用し耐震改修、防火改修工事等を行った事例を紹介します。

この事例の特徴

- ・ **空き家住宅を活用**し、1住戸を2住戸に分割することにより低家賃化及び高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給する。
- ・ 耐震補強、及び防災性能の向上を図り、**安心して住める住宅**とした。
- ・ 角地に立つ住宅として、街の中に自然と溶け込むよう**設計上配慮**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）
防火・耐震化改修促進助成事業（防災まちづくり課）

設計者の声

築46年の木造2階建の貸家が空き家になり、老朽化も進んでいるのでその有効活用について相談を受けました。

まず安全安心を第一に考え耐震及び防火対策を講じたうえ、より借り手が借りやすくなるよう1住戸を1・2階で分離し、かつ使いやすさを最優先に設計しました。

浴室やトイレを含め廊下などの段差をなくしバリアフリー化を図って安全な空間を確保し、高齢者世帯向けの賃貸住宅にしました。

改修等に係る費用も区の助成制度を上手に活用し進める事が出来たと思います。

建物の修繕・改修にあたって、設計者は住む人や使う人のことを常に考え設計するので、依頼される方は設計者をうまく使ってください。



壁に筋交いを入れ、接合部を耐震金物で補強し、耐震性が向上

天井に断熱材を入れ、より快適な住環境に



屋根はガルバリウム鋼板に変え軽量化

開口部に網入りガラスを使用することで、地震や火災によるガラスの飛散を防止する



依頼者の声

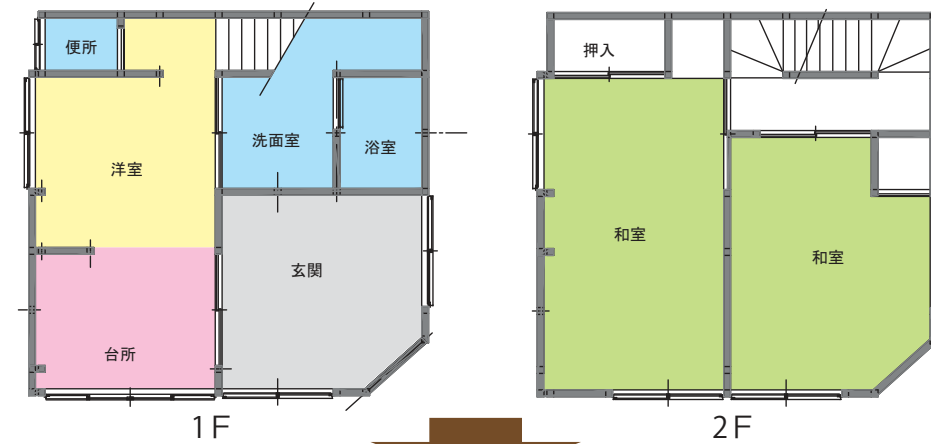
雨漏りやトイレの水漏れなどいろいろ不具合が出ていたが、耐震性が一番の不安でした。

空き家になったのを契機に、区に無料の耐震診断の相談に行き、紹介された設計事務所の方にいろいろ提案をいただきながら計画を固めました。

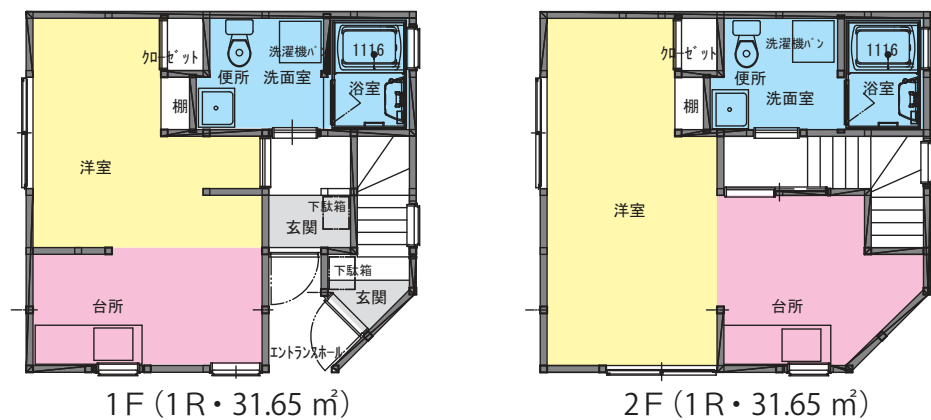
区の助成制度もこの計画を進める大きな要因になりました。

この建物を持ち続けるかどうか悩んでいましたが、耐震性や防火性能も向上し、新しく生まれ変わった建物を見て、やって良かったと思っています。

◆従前：1住戸（間取り：3K）



◆従後：2住戸（間取り：1R）



助成制度概要

①民間木造賃貸住宅改修支援事業

民間の木造賃貸住宅の空き住戸をバリアフリー化し、高齢者（60歳以上）世帯向けの賃貸住宅として区に登録していただける場合、登録する空き住戸やその建物共用部分のバリアフリー化に係る費用や、屋根、外壁等のリフォームに係る費用の一部を墨田区が補助する制度です。

②民間建築物耐震診断助成事業

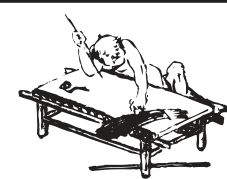
地震に対する建築物の安全性の向上を図り、もって災害に強いまちづくりを目指すことを目的として、昭和56年5月31日以前に着工された墨田区内の建築物（工業化認定住宅及び補強コンクリートブロック造は除く）の耐震診断に要する経費の一部を助成します。

③木造住宅耐震改修促進助成事業

②民間建築物耐震診断助成事業を利用し、耐震性が不足していると判断された木造住宅（主要構造部の過半が木造で、かつ、延べ面積の過半が住宅の用に供されている建築物）について、地震による木造住宅の倒壊等の被害から区民の生命、身体及び財産を保護するとともに、木造住宅の地震に対する安全性の向上を図ることにより、災害に強いまちづくりに資することを目的として、耐震改修計画作成、簡易改修工事又は耐震改修工事、除却、耐震装置設置に要する経費の一部を助成します。

④防火・耐震化改修促進助成事業

火災による延焼等の被害から区民の生命、身体及び財産を保護するとともに、火災及び地震に対する安全性の向上を図ることにより、災害に強いまちづくりに資することを目的とし、木造密集市街地において昭和56年5月31日以前に着工された木造建築物の防火性能及び耐震性を向上させる改修工事に要する経費の一部を助成します。



詳細につきましては、下記にお問い合わせください。

- | | |
|------------------|--------------|
| ①都市計画部住宅課（計画担当） | 03-5608-6215 |
| ②、③都市計画部防災まちづくり課 | 03-5608-6269 |
| ④都市計画部防災まちづくり課 | 03-5608-6268 |