



住まい何でも相談処情報紙

住まい

第57号

令和3年
11月1日発行



「緑と花の学習園」

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。

『住まい何でも相談処』のご案内

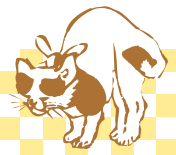
建築一般相談	住まいの様々なご相談に応じています。
住まいの困りごと道案内	もっとも適切な機関・団体の情報を提供します。
専門面接相談(事前予約制)	建築士・弁護士・税理士が無料で相談に応じています。
建築・修繕の業者紹介	区内の協力団体をとおして、建設・修繕業者、設計者を紹介しています。

電話・窓口でのご相談
専門面接相談のご予約

毎週月曜日～金曜日
午前9時～午後5時
祝日・年末年始を除きます

住まい何でも相談処

☎3617-2262



耐震改修工事事例の紹介

今回は、墨田区の「木造住宅無料耐震相談」を受けて、耐震改修工事を行った事例を紹介いたします。改修工事では、無料相談で対応した建築士（東京都建築士事務所協会墨田支部）が引き続き依頼を受けて改修設計を行いました。事例の説明は設計者の声によるものです。

◆ 事例の紹介 ◆

- 建物全般が伝統的な小舞壁*で造られているため耐震改修がしづらい
- 建物の構造評点*がかなり低く、強さのバランスが偏っている
- 施主様の要望として、「耐震改修工事を機会に、キッチンや浴室のリフォーム、さらには断熱工事も行いたい」

※小舞壁・・・竹や木で組んだ下地に漆喰などの上塗りをした壁

築年数は70年近い建物で、当時の技術と職人技でお洒落な内装仕上げが施された上質な建物です。

しかし、地震に対する「構造評点」はかなり低く、さらに強さのバランスが偏っているため、特に道路に面する壁に多数の補強が必要となることが判明しました。そのため採光に必要な窓を最小限とし、ほとんどの窓を壁にしなければなりません。



改修前



改修後

現在では窓を残しながら補強する工法もたくさんありますが、それでも強さが足りないことで壁にせざるを得ないこともあります。

結果として、以前の風合いがずいぶん損なわれてしまったのは残念ですが、“概ね安全”とされる「構造評点 1.0」をクリアし、代わりに安全を手に入れました。窓は二重サッシに入れ替え断熱も施したことで、快適な住空間も得られました。

◆ 事例紹介した建物は、墨田区の助成制度を活用しています。

- | | | |
|---------------------|-----------------|------------|
| • 耐震診断助成 | 民間建築物耐震診断助成事業 | (防災まちづくり課) |
| • 耐震改修計画作成助成・耐震改修助成 | 木造住宅耐震改修促進助成事業 | (防災まちづくり課) |
| • 住宅改修費の助成 | 高齢者自立支援住宅改修助成事業 | (高齢者福祉課) |

施主様に仮住まいしていただかないといけないほどの大工事でした。耐震改修箇所は40箇所もあり、現場には何度も訪れ施工チェックを行いました。

壁を解体して初めて気付くことはよくあるので想定はしていましたが、案の定、「土台の腐食」「耐震改修予定の壁に基礎や梁がない」などのハードルが次々と判明したので、その都度「構造評点 1.0」を下回らないよう再計算を行い、総計は10回となりました。

* 構造評点と判定

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

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

(震度6強～震度7程度)

筋交いと金物で補強



窓を撤去して筋交いで補強



耐震改修



室内壁を構造用合板で補強



外壁を構造用合板で補強

断熱工事



断熱材の施工

リフォーム



キッチン

◇ 施工中のハプニング

1階の壁をほぼ撤去し、耐震改修工事を実施している最中の夜に震度4の地震が発生し、急いで確認に行きました。外観には問題は見られませんでした。翌日の朝に建物内に入り状況を確認し異常がないことにホッとしました。すでに筋交いなどの構造部材を設置済みの状態だったことで揺れに対抗したものと思われます。地震が一週間早かったら、、、と思うとゾッとしましたが、無事に竣工となりました。

事例で紹介した木造住宅無料耐震相談は、地震による建物の倒壊に対して不安をお持ちの方を対象に、墨田区が相談窓口となり、専門家と連携しながら不安解消を図る取り組みです。

◆ 木造住宅無料耐震相談 ◆

無料耐震相談でできること

- 地震に関する不安などの相談
- 建築の専門家による現地確認
- 地震時に安心できる方法を検討
- 補助金についての詳しい説明

申込方法

- 電話による申込み
☎03-5608-6269
- 墨田区役所窓口での申込み
墨田区役所9階

申込条件

- 区内に木造住宅を所有の方
- 区内の木造住宅にお住まいの方

【問合せ先】 墨田区 防災まちづくり課不燃化・耐震化担当 ☎ 5 6 0 8 - 6 2 6 9

墨田区の無料相談で連携している東京都建築士事務所協会墨田支部は、下記の相談会も担当しています。当協会墨田支部へは下記HPからのお問合せもできますので、あわせてご利用ください。

◆ 各種無料相談 ◆

建築無料相談会

- 会 場 ●区役所1階アトリウム
開催日 ●毎月第3金曜日
予 約 ●不要

住まい何でも相談処 専門面接相談

- 墨田まちづくり公社 京島事務所
●毎月第2火曜日
●要予約 (☎3617-2262)



一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部 <http://taaf-sumida.jp/>

住まい 何でも 相談処



■ 案内図



■ 相談受付

まずはお電話ください。
専門面接相談は事前のご予約が必要です。
窓口でのご相談も、事前にお電話をいただくと、対応がスムーズになります。

■ 窓口相談・専門面接相談会場 (案内図参照)

墨田まちづくり公社 京島事務所
〒131-0046
墨田区京島2-15-5 京島会館1階

■ 専門面接相談のテーマ

- 第2火曜日 (午後2時～午後5時) : 住宅の新築・建替え相談、建築何でも相談
- 第3火曜日 (午後2時～午後4時) : 借地・借家・空き家に関する法律的な相談
- 第4火曜日 (午後2時～午後5時) : 耐震改修・リフォーム相談、建築何でも相談 (随時/時間は要相談) : 不動産の税金に関する相談

お電話はこちらまで

住まい何でも相談処

☎3617-2262