

空家で困りごとはありませんか？

リフォーム
解体

無料

利活用
成年後見

空家総合相談会

建築

法律

不動産

福祉

各専門家が相談に応じる空家総合相談会を

毎月第2木曜日に開催します。

売買
賃貸

また、11月は日曜日にも開催します。

相続登記
敷地境界

近隣の空家で
お困り等

日程及び会場（第2木曜日）

令和3年 (2021年)	4月 8日	令和3年 (2021年)	10月14日
	5月13日		11月11日
	6月10日		12月 9日
	7月 8日	令和4年 (2022年)	1月13日
	8月12日		2月10日
	9月 9日		3月10日

時間：午後2時～4時10分

会場：個室相談室（大田区役所 本庁舎内会議室等）

ご相談方法：空家総合相談窓口への事前予約制（1組30分程度）



日曜空家総合相談会 令和3年（2021年）11月21日開催予定

空家総合相談窓口 **まずはご相談ください！**

TEL 03-5744-1348 FAX 03-5744-1558

受付時間 8:30～17:00（土日・祝祭日を除く）

大田区蒲田5-13-14 大田区役所7階 建築調整課住宅担当内

空家に関する相談窓口のご案内

大田区は、区内の空家等を所有・管理する皆さまが抱える様々な問題について、専門的なアドバイスが受けられるように次の団体と協定を締結し、ご相談に応じています。なお、無料で受けられる相談内容は、団体により異なりますので、お問合せの際にご確認ください。

建築	空家のリフォーム・解体等、建築全般に関すること		空家の利活用、既存住宅の建物調査に関すること	
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会大田支部		東京建築士会大田支部空き家対策部会 (株)都市建築設計事務所デザインタンク内	
	☎ 03-3761-9766		☎ 03-3768-8141	
	<受付時間> 月～金曜日 10～17時 (土日・祝日・年末年始を除く)		<受付時間> 月～金曜日 10～17時 (土日・祝日・年末年始を除く)	
法律	空家の相続、紛争の解決に関すること		空家の相続・登記、成年後見・財産管理に関すること	
	関 智文法律事務所		東京司法書士会大田支部	
	☎ 03-3372-8095		☎ 03-6423-1022	
	<受付時間> 月～金曜日 9～17時 (土日・祝日・年末年始を除く)		<受付時間> 月～金曜日 10～15時 (土日・祝日・年末年始を除く)	
不動産	空家の敷地境界に関すること		空家の売買や賃貸に関すること	
	東京土地家屋調査士会 大田支部	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 大田区支部	公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部城南支部	
	☎ 03-3757-2891	☎ 03-3732-3871	☎ 03-5480-6421	
	<受付時間> 月・水・金曜日 9時30分～15時30分 (土日・祝日・年末年始を除く)	<受付時間> 月～金曜日 9～17時 (土日・祝日・年末年始を除く)	<受付時間> 月・火・木・金曜日 10～17時 (土日・祝日・年末年始を除く)	
福祉	福祉サービス・制度に関すること		成年後見人制度や老いじたくに関すること	
	社会福祉法人 大田区社会福祉協議会		おた成年後見センター (大田区社会福祉協議会内)	
	☎ 03-3736-2021		☎ 03-3736-2022	
	<受付時間> 月～金曜日 8時30分～17時15分 (土日・祝日・年末年始を除く)			
その他 (維持管理)	空家の樹木(草木)の管理に関すること		空家の維持管理に関すること	
	大田造園協会(藤東造園建設(株))		NPO法人 空家・空地管理センター	
	☎ 03-3766-2321		☎ 0120-336-366	
	<受付時間> 月～金曜日 9時～16時30分 (土日・祝日・年末年始を除く)		<受付時間> 9時～17時(年中無休(GW・年末年始を除く))	
※大田造園協会、NPO法人空家・空地管理センターは空家総合相談会には参加しません。				

木造建築物 耐震化助成事業の ご案内

昭和56年5月以前の建物は
倒壊の危険性があります！



令和3年4月

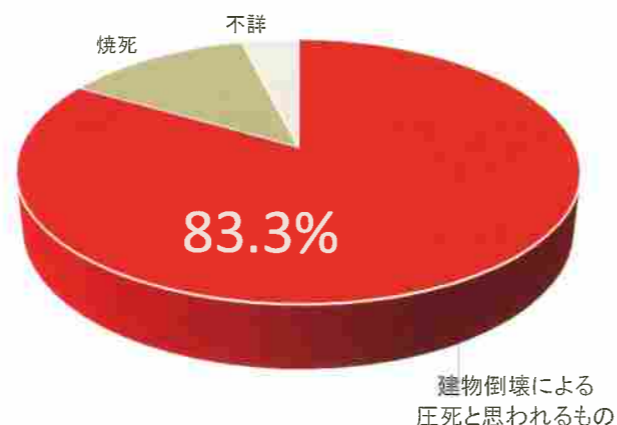
大田区 防災まちづくり課

耐震性に不安のある昭和56年5月以前に建てられた建築物

昭和56年6月に建築基準法の耐震基準が大幅に強化されました。それ以前に建てられた建物は、地震の揺れに対して強度が不足している可能性が高くなっています。

阪神・淡路大震災では、昭和56年5月以前に建てられた建物が大きな被害をうけました。

大田区では、地震による建物の倒壊を防止するため、耐震診断や耐震改修工事、除却工事の費用の一部を助成しています。地震からご自身やご家族の生命・財産を守るため、建物の耐震化を始めましょう。



阪神・淡路大震災の死亡原因

8割以上が建物倒壊による圧迫死

「神戸市内における検死統計（兵庫県監察医 平成7年）」より作成

目次

- 2ページ …… 耐震化・建物除却までの流れ
- 3ページ …… 助成対象者及び助成対象建築物/助成対象建築物の種類
- 4ページ …… 木造住宅耐震コンサルタント
- 5・6ページ …… 耐震診断
- 7・8ページ …… 耐震改修設計・耐震改修工事
- 9・10ページ …… その他建築物（住宅以外の建築物）の助成制度
- 11・12ページ …… 除却工事
- 13・14ページ …… 助成制度を利用した耐震改修工事の事例紹介
- 裏表紙 …… 税制上の優遇措置・他の助成制度の案内・問い合わせ先

耐震化・建物除却までのながれ



手続きにおける注意点

- ・各ステップの助成を受ける場合は、各ステップ毎に**契約前**の申請が必要となります。
- ・助成を受けるためには、各ステップ毎の「助成交付申請」から「助成交付額決定通知」までの手続きを**同一年度内**（4月1日から翌年3月末まで、土日を除く）**に完了**する必要があります。
- ・耐震化助成事業のお申込みについては、予算の範囲内となりますので、予算に達した時点でその年度は終了させていただきます。
- ・助成金額は千円未満切り捨てです。
- ・建築物の**所有者以外の方**が手続きをされる場合、**委任状**が必ず必要となります。ただし、建築物の所有者の同居人であれば省略できます。

助成対象者及び助成対象建築物

対象となる方

建築物を所有する個人又は法人

※共有建築物については、共有者の中から選ばれた代表者

※ただし、次のどれかに該当する場合、助成を受けることができません。（木造住宅耐震コンサルタントを除く）

- (1) 住民税を滞納している方
- (2) 法人住民税を滞納している法人
- (3) 会社のうち中小企業基本法に規定する中小企業に該当しない法人
- (4) 建築物を売買を目的に所有する不動産業者
- (5) 上記に掲げる方他、区長が不適当と認める方



対象となる建築物

大田区内にある昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した木造建築物

※次のどれかに該当する場合、助成を受けることが出来ません

- (1) これまでに助成を受けた建築物
- (2) 不動産業者が売買を目的に所有する建築物
- (3) 軽量鉄骨造・木造と鉄骨造の混構造など、診断方法のない構造の建築物（木造住宅耐震コンサルタントを除く）



助成対象建築物の種類

住宅

木造2階建て以下の住宅（戸建て、長屋、共同住宅、店舗等併用住宅※）

※店舗等併用住宅は、延べ面積の過半が住宅の用途であるものに限る。

その他の建築物

店舗、工場、事務所など

※住宅併用の場合、延べ面積の過半が住宅以外の用途であるもの

その他建築物の場合、耐震改修設計、耐震改修工事、除却工事の助成を受けることができません。ただし、沿道耐震化道路沿い建築物の場合のみ、耐震改修設計、耐震改修工事の助成対象となります。

接道する道路	耐震診断	改修設計	改修工事	除却工事
一般の道路	○	×	×	×
沿道耐震化道路	○	○	○	×

「住宅」と「その他建築物」では助成内容が異なります。「その他建築物」に該当する場合は9ページを参照ください。

木造住宅耐震コンサルタント（期間：約1カ月）

費用：無料

内容：耐震化に関する相談、ご自宅の簡易診断、除却助成の申請に必要な書類の作成

1 木造住宅耐震コンサルタントとは

木造住宅の耐震化について専門家に相談したい方に対して、建築士を派遣しています。ご自宅の簡易診断を行い、耐震化に関する相談をお受けします。また、除却工事助成の利用を希望する方に対し、申請に必要な書類（図面や簡易診断の結果表など）を作成します。

2 申請に必要な書類

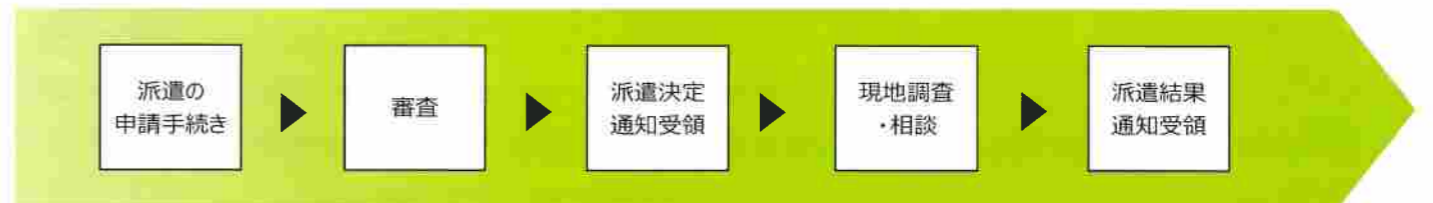
<input type="checkbox"/>	木造住宅耐震コンサルタント窓口相談カード
<input type="checkbox"/>	木造住宅耐震コンサルタント派遣申請書（第7号様式）
<input type="checkbox"/>	建築物の登記事項証明書（発行から6か月以内）
<input type="checkbox"/>	印鑑（認印可。シャチハタは不可。）

※上記の書類以外にも提出書類が必要となる場合がございます。詳細は事前にお問合せください。



3 申請手続きのながれ

申請から完了までの期間の目安：1カ月程度



4 コンサルタント業務および耐震診断業務における注意点

・調査には事前の準備が必要となりますので、**図面の準備**をお願いいたします。どんな図面でも構いません（新築時の図面（現況と違っていても構いません）、不動産売買時のチラシ、手書き等）。また、新築時の工事着手日を確認するため、建築確認や検査済証の提示をお願いいたします（建築確認や検査済証を取得してなくても、助成金交付における影響はありませんのでご安心ください）。

・建物内部に入り調査を行いますので、現地調査の際は**立会い**をお願いいたします。

・建物内部の写真を撮影いたします。ご不便をおかけいたしますが、ご協力をお願いいたします。

・区が実施する講習会を受講した建築士を「大田区木造住宅耐震コンサルタント」および「大田区木造住宅耐震診断士」として登録しています。

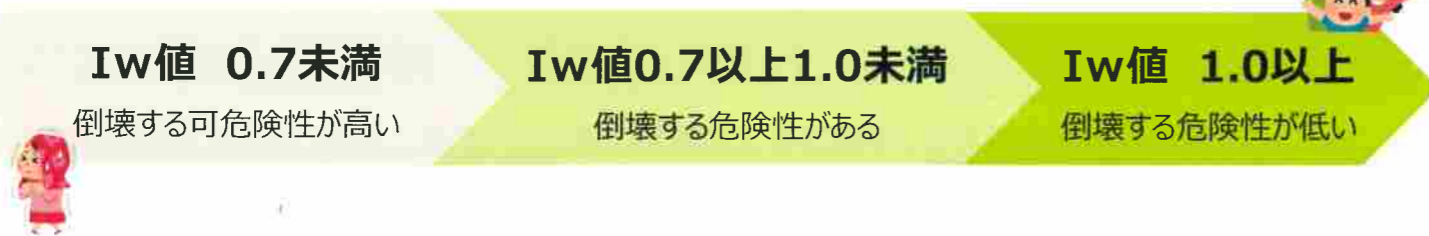
耐震診断 (期間:約1.5カ月)

1 耐震診断の業務内容

建築士が壁の強さやバランスといった項目等を確認し、国が定めた基準に基づき耐力の計算を行い、建物の耐震性能を**構造耐震指標 (Iw値)**という数値で表します。

構造耐震指標 (Iw値) とは

建築基準法で想定する大地震に対し、建物が持つ耐震性を表した数値のことです。数値が低いほど、耐震性が不足していることになります。



2 申請に必要な書類

<input type="checkbox"/>	木造建築物耐震診断助成受付確認票
<input type="checkbox"/>	建築物耐震診断助成金交付申請書 (1号様式)
<input type="checkbox"/>	建築物耐震診断に係る消費税仕入税額控除確認書 (2号様式)
<input type="checkbox"/>	建築物の登記事項証明書 (発行から6か月以内)
<input type="checkbox"/>	申請者の住民税納税証明書 (または非課税証明書)
<input type="checkbox"/>	診断費用の見積書 (大田区木造診断士以外の建築士で診断する場合)
<input type="checkbox"/>	印鑑 (認印可。シャチハタは不可。)



※上記の書類以外にも提出書類が必要となる場合がございます。詳細は事前にお問合せください。

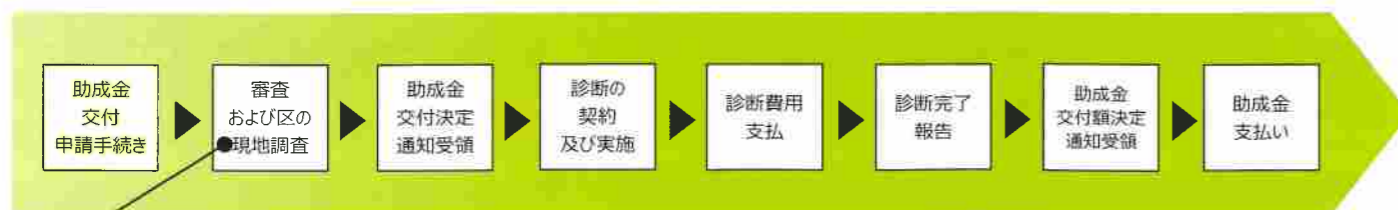
※住民税納税証明書又は非課税証明書については、区内在住の個人が申請者の場合、

「身分証明書写しの提出」および「納税状況の照会に同意」していただければ省略できる場合があります。

※共有建築物については**各共有者の持分の割合の過半数**の同意を得る必要があります。

3 手続きの流れ

申請から完了までの期間の目安：1.5カ月程度



※木造住宅耐震コンサルタント派遣を利用の場合は現地調査は省略

4 助成の内容

(1) 大田区木造診断士の場合

延べ面積 (診断対象面積)	契約額	助成額	自己負担
80㎡未満	15万円	12万円	3万円
80㎡以上160㎡未満	17.5万円	14万円	3.5万円
160㎡以上	20万円	16万円	4万円

※助成額は区から診断士に直接振り込みます。自己負担額のみお支払いください。

(2) 大田区木造診断士以外の建築士の場合

用途	助成限度額	助成割合
一戸建て	10万円	実際にかかった診断費用の2/3
一戸建て以外の住宅		要する費用 (★) の2/3

★要する費用とは ①又は②のいずれか低い金額

①実際にかかった耐震診断費用 ②下記に掲げる単価×延床面積で算出した費用

ア 1,000㎡以下の部分 3,670円/㎡ イ 1,000㎡超2,000㎡以下の部分 1,570円/㎡

ウ 2,000㎡超 1,050円/㎡

5 診断以後の助成要件について

次のどれかに該当する場合、助成を受けられるのは耐震診断と除却工事のみとなり、改修設計及び改修工事の助成は受けられません。ただし、該当する部分を是正した場合は助成を受けることができます。

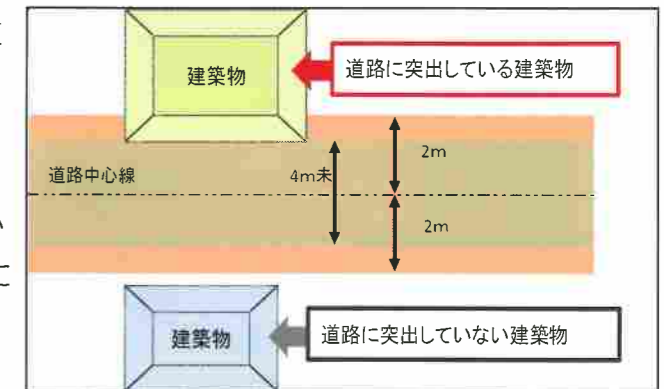
- (1) 敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していない建築物
- (2) 道路 (隅切りも含む) に建築物が突出している建築物
- (3) 木造3階建て以上の建築物
- (4) 建築基準法等の法令に著しく違反している建築物

〈敷地が道路に接しているとは〉

建築物の敷地は「建築基準法上の道路 (※)」に2m以上接道している必要があり、それを満たしているかどうかで道路に接しているか判断します。

〈建築物が道路に突出しているとは〉

建築物が「建築基準法上の道路」境界線より道路側に出ているかどうかで、道路に突出しているかを判断します。幅4m未満の道路に接している場合道路境界線が現況と異なるため注意が必要です。



※建築基準法上の道路とは

本来、幅4m以上の道路を指します。幅4m未満でも道路として認められているものもあります。その場合、道路境界線とみなす線は現況の道路と敷地の境界線と異なります。

? 「大田区木造登録診断士」とは?

建物の耐震化にあたっては、**適切な耐震診断を実施し、建築物の耐震性能を正しく評価することが重要です**。そのため、区の講習会を受けた大田区木造住宅登録診断士が詳細な診断方法である「**精密診断※**」を実施します。

※内部構造を詳細に確認することにより、既存の建物の実情に応じて必要最小限の改修工事に抑えることができる耐震診断方法

耐震改修設計・耐震改修工事

1 申請に必要な書類

<input type="checkbox"/>	建築物の登記事項証明書（発行から6か月以内）（既に提出の場合は省略可）
<input type="checkbox"/>	住民税納税証明書又は非課税証明書（既に提出の場合は省略可）
<input type="checkbox"/>	設計・工事費用の見積書
<input type="checkbox"/>	耐震改修工事の概略の工程表（耐震改修工事のみ）
<input type="checkbox"/>	印鑑（認印可。シャチハタは不可。）

- ※上記の書類は必須ですが、これ以外にも提出書類が必要となる場合がございます。詳細は事前にお問合せください。
- ※住民税納税証明書又は非課税証明書については、区内在住の個人が申請者の場合、「身分証明書写しの提出」および「納税状況の照会に同意」していただければ省略できる場合があります
- ※共有建築物については**すべての共有者**から同意を得る必要があります。

2 助成の内容

【耐震改修設計】

…工事の図面作成や耐力計算など

助成割合	助成限度額
実際にかかった費用の2/3	15万円

【耐震改修工事】

接道状況	助成限度額	助成割合
前面道路が4m以上の場合	150万円	要する費用（★）の2/3
前面道路が拡幅済みの場合		
前面道路が4m未満で、道路拡幅する場合	100万円	要する費用（★）の1/2
前面道路が4m未満だが、道路拡幅しない場合		
未接道	助成不可	助成不可

※注意※
令和4年度（令和4年4月1日以降）から変更となります！
【助成限度額】75万円
【助成割合】要する費用の1/3

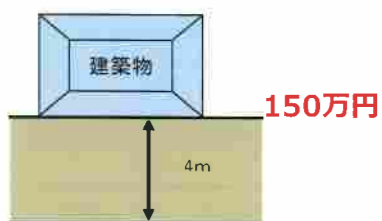
★要する費用とは

①又は②のいずれか低い金額

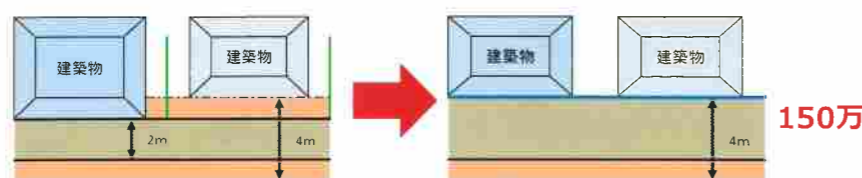
- ①実際にかかった耐震改修工事費用
- ②面積単価（34,100円/m²）×延床面積で算出した額

前面道路の接道状況によって、助成限度額及び助成割合が変わります

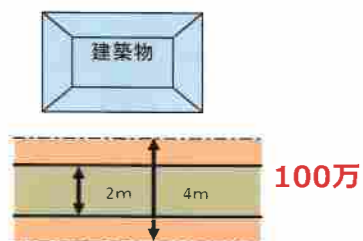
①前面道路が4m以上又は拡幅済み



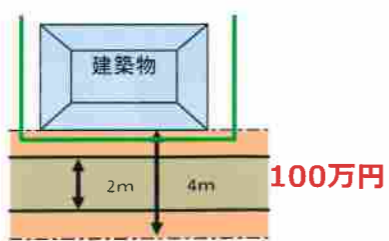
②4m未満のため、道路突出を是正し道路拡幅する



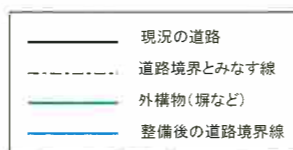
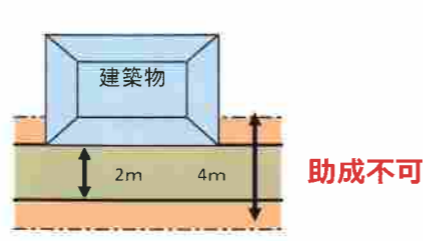
③外構物の突出はないが、道路拡幅していない



④外構物が道路に突出している

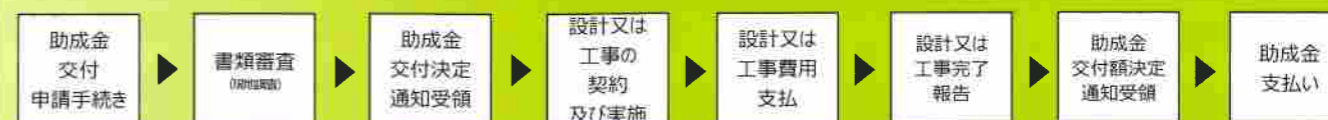


⑤建物が道路境界に突出している



③から⑤のパターンでも、耐震改修工事に合わせ道路拡幅工事を行うと限度額150万円になりますので、ぜひ拡幅工事をご検討ください。外構物等の是正及び道路拡幅整備に、狭あい道路拡幅整備事業を活用できる場合があります。詳細は、建築調整課地域道路整備担当（☎5744-1308）までお問合せください。

3 申請手続きのながれ



※契約は、必ず「助成金交付決定通知が発行されてから結んでください。

※工事の際は、契約後「施工者届」に契約書の写し等を添付して提出して下さい（通知後30日以内）。

※工事実施に際しては、区による中間確認・完了確認を実施します。



4 工事監理者の選任を義務付けています

＜工事監理者とは＞

工事監理は設計図書どおりに、適切に施工が行われているかチェックします。また、施工業者任せにせず、施工状況を確認し欠陥の発生を未然に防ぐなど、とても重要な役割を担っています。

＜なぜ工事監理が必要なのか＞

耐震改修設計は、柱や梁などの構造上重要な部材が仕上げ（壁や天井など）に隠れて見えない状況で行うため、耐震改修工事を進めていくと、設計図書と既存建物の施工状況が異なる場合も出てきます。

例えば、土台や柱が腐食していたり、耐震壁を設置する場所に基礎がないことがあります。この場合、設計図書にはない工事を行う必要が生じます。工事監理者はこうした場合に的確に業者に指示するなど、改修工事において重要な役割を担います。

5 リフォーム工事助成との併用について

耐震改修工事を区内中小企業者に発注して行う場合は、耐震改修工事助成以外に住宅リフォーム工事助成が利用できる場合があります。詳しい内容については、住宅相談窓口（☎5744-1343）までお問合せください。

6 工事中の居住継続について

自宅での居住を継続しながら耐震工事を実施できる場合があります。設計者、施工業者、工事監理者等に事前にご相談してください。

7 助成対象となる工事

耐震改修工事に直接関わりのない工事（浴槽の交換、便器の交換、屋根・外壁の塗装など）は助成対象に含めることが出来ません。住宅リフォーム工事助成（上記5）では助成対象となる場合があります。耐震改修工事に併せて、これらの工事を行う場合は、ご注意ください。

その他建築物(住宅以外の建築物)の助成制度

店舗・工場・事務所など（住宅部分がある場合、延べ面積の過半が住宅以外であるもの）は、「その他建築物」扱いとなり、適用される制度が変わります。

1 助成金額

耐震診断

助成限度額	助成割合
10万円	要する費用（★）の2/3

★要する費用（診断・設計）とは **①又は②のいずれか低い金額**

- ①実際にかかった除却工事費用
- ②面積単価×延床面積で算定した額
 1,000㎡以下…3,670円
 1,000㎡超2,000㎡以下…1,570円
 2,000㎡超…1,050円

耐震改修設計

助成限度額	助成割合
15万円	要する費用（★）の2/3

耐震改修工事

助成限度額	助成割合
100万円	要する費用（☆）の1/2

☆要する費用とは **①又は②のいずれか低い金額**

- ①実際にかかった除却工事費用
- ②面積単価（51,200円）×延床面積で算定した額

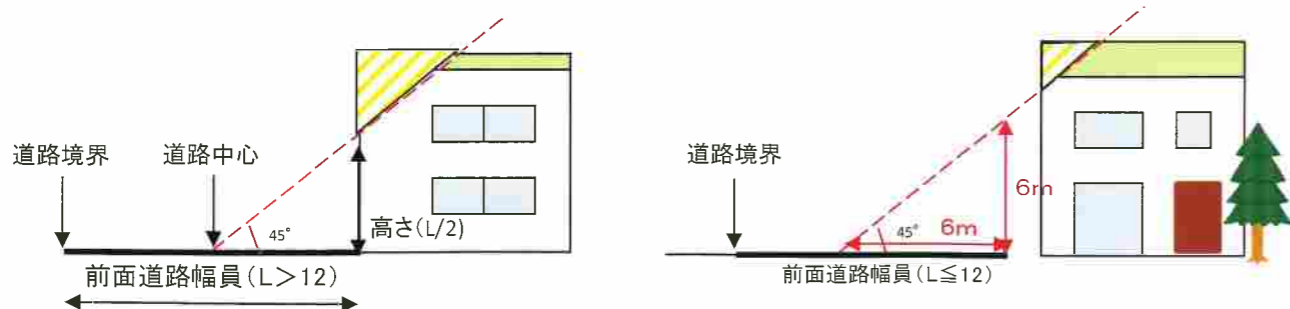
2 手続きの流れ・必要書類

手続きの流れ及び必要書類は住宅と同様です（5・6ページ、7・8ページ参照）。
 なお、**大田区木造診断士の場合でも耐震診断は見積書が必要になります。**ご注意ください。

3 沿道耐震化道路沿い建築物の認定要件

沿道耐震化道路沿い建築物とは、沿道耐震化道路（右ページ参照）に敷地が接する建築物で、①または②の高さ要件を満たすものを指します。

- ①前面道路幅員が12mを超える場合
- ②前面道路幅員が12m以下の場合



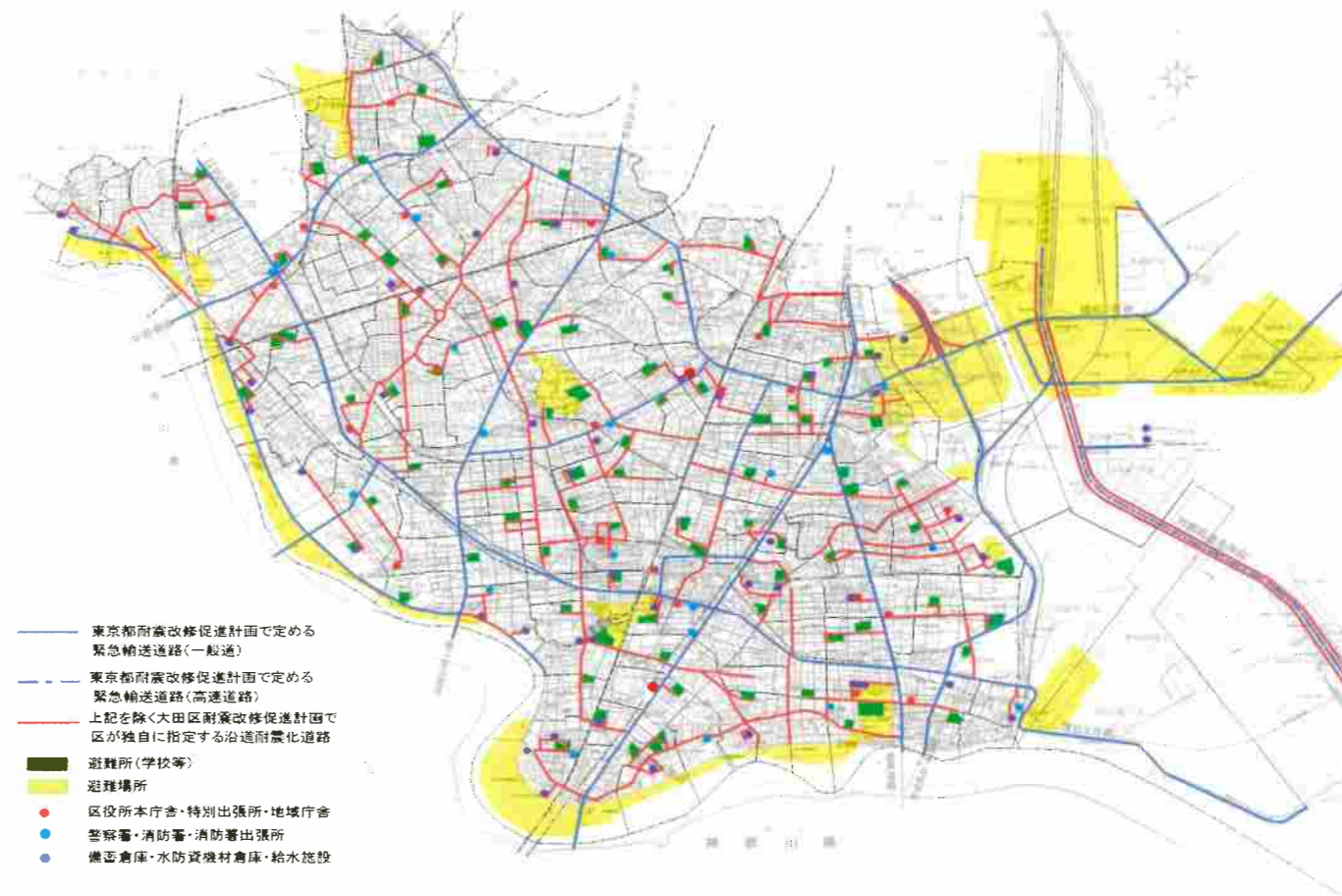
沿道耐震化道路沿いでも、6ページに掲げる助成を受けることができない条件及び以下のいずれかに該当する場合は助成を受けることが出来ません（耐震診断助成は助成対象です）。ただし、該当する部分を是正すれば助成対象となります。

要件：塀・門扉・擁壁等の外構物が道路に突出している場合

4 区内の沿道耐震化道路

区では、大田区耐震改修促進計画を定め、地震発生時に建物倒壊による閉塞を防ぐべき道路として、緊急輸送道路と沿道耐震化道路を指定しています。

指定道路の詳細については、区にお問合せください。



5 助成対象となる工事

耐震改修工事に直接かわりのない工事（床の張替え、床暖房設置、便器の交換、窓のサッシ交換など）は助成対象に含めることが出来ません。ご注意ください。

6 工事監理者の選任・検査について

その他建築物についても、住宅と同様**工事監理者の選任義務付けています**。工事監理者は適切に耐震改修工事を行うに当たり非常に重要な役割を担います。必ず選任をお願いします。工事監理者に関する詳細は8ページを参照してください。また、工事実施にあたっては「**中間確認**」「**完了確認**」を行います。検査は事前予約制となっておりますので、区に電話にてお問合せください。

除却工事（助成期限：令和6年3月末まで）助成期限にご注意ください。

1 概要

耐震性が不足する旧耐震基準の木造住宅を除却する際にかかる費用の一部を助成します。

2 助成対象となる方・助成対象となる建築物



対象者：3ページ「対象となる方」に該当する方

※ただし、不動産業者は対象となりません。

対象建築物：3ページ「対象となる建築物」かつ「住宅」に該当し、耐震性が不足しているもの

- (1) 地階を除く階数が2階建以下であること
- (2) 次に掲げる事項に該当する場合、完了確認までに該当箇所の撤去等が完了すること
 - ①敷地が接道する建築基準法上の道路及び東京都安全条例第2条に規定する角敷地の隅切りに建築物本体及びその付属物が突出しているもの
 - ②接道する道路等内に塀・門扉・門柱・擁壁その他外構物が突出しているもの
- (3) 以下のいずれかの方法で耐震性が不足すると判断されたもの
 - ①「木造住宅耐震コンサルタント」にて、簡易診断を実施し、耐震性が不足するとされたもの
 - ②「耐震診断」において、倒壊の危険性があると判断されたもの
 - ③大田区建築物耐震診断助成要綱第2条第2号で定める耐震診断基準で診断し、耐震性が不足すると判断されたもの

3 申請に必要な書類

<input type="checkbox"/>	木造住宅除却工事助成金交付申請書（1号様式）
<input type="checkbox"/>	木造住宅除却工事に係る消費税仕入税額控除確認書（2号様式）
<input type="checkbox"/>	耐震診断結果報告書又は簡易診断表（写し可）（建築士が行ったものに限る）
<input type="checkbox"/>	案内図・配置図・建物求積図
<input type="checkbox"/>	除却工事に要する費用の見積書
<input type="checkbox"/>	概略の工程表
<input type="checkbox"/>	除却工事を予定している建物の現況写真（2面以上）
<input type="checkbox"/>	区分所有者又は共有者が所有する建物については、所有者同士の合意があったことが分かる書類
<input type="checkbox"/>	建築物の登記事項証明書（6カ月以内発行のもの）
<input type="checkbox"/>	申請者の住民税納税証明書
<input type="checkbox"/>	法人の登記事項証明書（法人所有建築物の場合のみ）

※上記の書類以外にも提出書類が必要となる場合がございます。詳細は事前にお問合せください。

※住民税納税証明書又は非課税証明書については、区内在住の個人が申請者の場合、「身分証明書写しの提出」および「納税状況の照会に同意」していただければ省略できる場合があります。

※共有建築物については**すべての共有者**から同意を得る必要があります。

〈除却費用の見積書について〉

助成対象費用に「石綿等の調査・分析・撤去及び処分にかかる費用」を含めることはできません。見積書中にこれらの費用が含まれていた場合は対象から外させていただきます。また、植栽撤去や外構物の解体費用など、建物本体の除却に直接関係のない項目についても対象外となります。

4 助成金額

除却工事契約の相手先	助成割合	助成限度額
区内中小企業者	工事に要する費用（★）の2/3	75万円
区内中小企業者以外の業者	工事に要する費用（★）の1/2	50万円

区内中小企業者が行う工事に対して、助成制度を拡充しました！！

（令和3年4月1日以降）

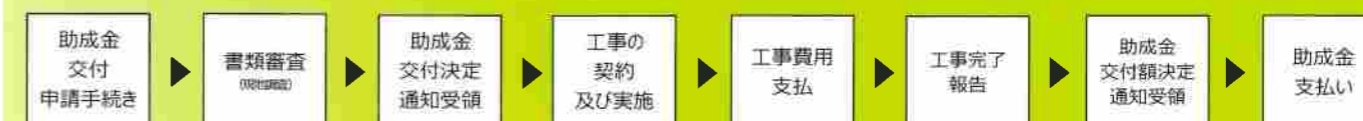
★要する費用とは ①又は②のいずれか低い金額

- ①実際にかかった除却工事費用
- ②面積単価（34,100円/㎡）×延床面積で算出した額

※中小企業者とは

資本金の額または出資の総額が3億円以下の会社 または 常時使用する従業員の数が300人以下の会社および個人

5 手続きの流れ



申請から交付決定までの期間の目安：2～3週間程度

〈除却工事の契約について〉

除却助成の申請は、契約締結前に出していただく必要があります。申請より先に新築工事の請負契約を結んでいる場合は、除却工事のみの契約を、区の助成金交付決定通知が発行されてから結んでください。

6 その他の支援制度等

不燃化まちづくり助成事業

〈対象地域〉

大森中地区（大森中・西糀谷・東蒲田の一部）/羽田地区（羽田二・三・六丁目）/補助29号線沿道地区

〈内容〉

東京都の不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定された区域では、火災に強い市街地の形成を図るため「戸建て建替え助成」や「老朽建築物の除却費助成」など有利な助成がご利用いただけます。

〈問い合わせ先〉

大田区 防災まちづくり課 市街地整備担当 ☎03-5744-1338

空家総合相談窓口

〈対象〉

大田区内に存する空家

〈内容〉

空家の除却・リフォーム・利活用・維持管理など、様々な相談に対応しています。建築・法律・不動産・福祉等、各分野の専門家による空家総合相談会を開催しています。

〈問い合わせ先〉

大田区 建築調整課 空家総合相談窓口 ☎03-5744-1348



助成制度を利用した耐震改修工事の事例紹介

本事例は、昭和51年に新築した木造2階建ての戸建て住宅です。

区の助成を利用して耐震診断したところ、Iw値が0.15となり、大地震が発生した際に建物が倒壊する可能性が高い状態でした。

バランスよく耐力壁を設置することで、建物の変形を抑え、耐震性の向上を図る工事を行うことにしました。

耐震診断 (約1カ月)

総額	150,000円
助成金	120,000円
自己負担	30,000円

耐震改修設計 (約1.5カ月)

総額	324,000円
助成金	150,000円
自己負担	174,000円

耐震改修工事

総額	2,570,400円
助成金	1,000,000円
自己負担	1,570,400円



〈ポイント〉

白アリが壁の内部を食べてしまい、柱がボロボロになっている場合があります。本事例でも、トイレの柱が白アリに食べられていました (右の写真)



〈構造耐震指標とは〉

ここでいう構造耐震指標 (木造の場合Iw値で表します) とは、建築基準法で想定する大地震に対して建物が持つ耐震性を表した数値を言います。本事例では、Iw値を0.15から1.2に改善しました。

Iw値 0.7未満 倒壊する危険性が高い	Iw値0.7以上1.0未満 倒壊する危険性がある	Iw値 1.0以上 倒壊する危険性が低い
-------------------------	-----------------------------	-------------------------

〈本事例の補強方法〉

補強箇所の壁に対し、筋かいを入れる、構造用合板を貼るといった補強を施しました。さらに、金物により接合部分の補強も行いました。



〈壁の補強〉

筋交いを入れることで、地震に対する抵抗力を高める効果があります。また、柱や梁、土台に囲まれた面に構造用合板を貼ることで同様の効果を得ることができます。どちらも広く使用されている工法です。

〈その他の代表的な工事手法〉

屋根の軽量化

屋根の軽量化は、建物を軽くすることで揺れを少なくして倒壊を防ぐのに効果があります。

(例) 瓦葺屋根 ▶ スレート葺屋根



屋根の改修工事と合わせて耐震化の効果があります。

基礎の補強

古い木造住宅では、基礎に鉄筋が入っていないことがほとんどです。既存の基礎に鉄筋を入れた基礎を増設し耐震性能を向上させます。



税制上の優遇措置(令和3年4月1日時点)

〈所得税〉

昭和56年5月31日以前に建築された住宅の所有者が、一定の耐震改修を行った場合、費用の一部が控除される場合があります（適用期限：令和3年12月31日まで）。詳細については**所轄の税務署**にお問合せください。

〈固定資産税・都市計画税〉

昭和57年1月1日以前から存する家屋で、令和5年3月31日までに建替え又は耐震改修工事を行った場合、固定資産税・都市計画税が全額免除される場合があります。要件等の詳細については、**都税事務所固定資産税係**にお問合せください。

シェルター助成について

災害時に迅速な避難が困難な「高齢者」または「障がい者」の方の生命を守るため、昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅への**耐震シェルター・耐震ベッドの設置費用**を助成しています。

耐震診断・改修設計助成と併用できますので、費用等の問題で耐震改修工事を実施することが難しい場合も活用をご検討ください。詳細は担当までお問合せください。

〈担当〉大田区 防災まちづくり課 耐震改修担当 ☎5744-1349



ブロック塀等の改修助成について(耐震化助成と併用可)

地震によるブロック塀の倒壊から区民の皆様の生命を守るため、**危険な塀（ブロック塀・万年塀など）**を取壊し、フェンス等を設置する方に対し、**費用の一部**を助成しています。工事契約前に申請が必要です。詳細は担当までお問合せください。

〈担当〉大田区 防災まちづくり課 耐震改修担当 ☎5744-1349

問合せ先

大田区 まちづくり推進部 防災まちづくり課 耐震改修担当

〒144-8621

大田区蒲田五丁目13番14号（区役所7階27番窓口）

☎ 5744-1349（直通） FAX 5744-1526

アクセス

JR京浜東北線・東急多摩川線・東急池上線「蒲田駅」東口より徒歩1分

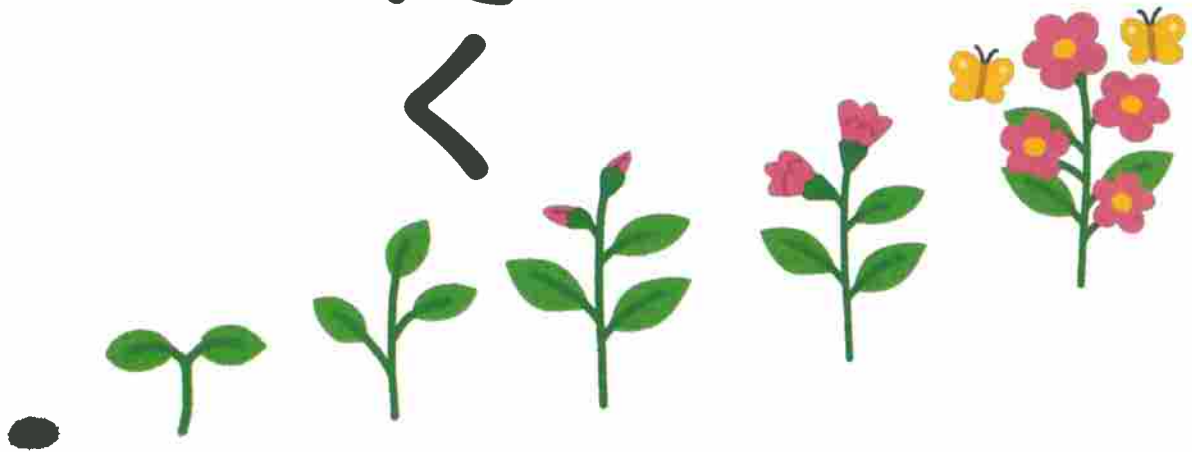
京浜急行線「京急蒲田駅」西口より徒歩10分



今から始めよう

自分らしい

老いじたく



パンフレットの活用方法

このパンフレットは、これから老いじたくを考えてみようとする方に、ご自身のことを整理する手助けになればと作成しております。

チェック

ひとつでも当てはまる方は老いじたくの始め時

- 老後を自分らしく生きたいが、漠然とした不安がある。
- 認知症や急に病気になったときのために準備を始めたい。
- 家族や周囲の人に迷惑をかけたくない。
- 相談できる・頼れる人が身近に思い浮かばない。

大田区

人生100年時代 老いじたく推進事業



ホームページでも紹介しています

人生100年時代！人生も百人百様！“自分らしい老いじたく”をデザインしませんか

自分の将来

老いじたくで大事なものは、「最期まで自分らしくどう生きるか」です。老後にやりたいことや過ごし方、介護・終末期医療への希望などを整理して、自分の思いを再確認しましょう。



ポイント

これまでの人生を振り返り、まずは、自分の将来を具体的にイメージすることで、老いじたく全般の内容が進めやすくなります。

考えておく例

- ★ 働き方・趣味・学び・社会貢献
- ★ 介護状態になったとき…どこでどのように暮らしたいか
- ★ 病気の告知・延命治療についての要望やその理由



身の回りの整理

自分以外の人では整理できないものがあります。写真や手紙、使っていない銀行口座、クレジットカードなどを整理しましょう。ご自身を振り返るきっかけにもなります。



ポイント

からだも心も元気な時に、大事な思い出の品を少しずつ整理しましょう。同時に、家族や知人との会話を楽しみましょう。

考えておく例

- ★ 写真・手紙・年賀状
- ★ 服や着物・宝飾品・引き出物
- ★ 趣味で集めたもの
- ★ 使っていない銀行口座・有価証券



亡くなったあとのこと

財産、葬儀や納骨、お墓(場所・承継・墓じまい)、家財の後始末などへの考えを整理して、自分の思いをきちんと残しましょう。



ポイント

最期の意思を残し、自分の希望を実現してもらうには備えが必要です。おひとり様の場合は、実行してくれる人を決めておくことが大事です。

考えておく例

- ★ 葬式(種類・遺影用写真・費用)
- ★ お墓(菩提寺・納骨方法・費用・改葬)
- ★ 遺品や家財の片づけ
- ★ 賃貸住宅の退去や公共サービスの解約や精算、行政手続きなど
- ★ パソコンデータ等の処理



住まいのこと

たくさんの思い出のあるわが家。次の世代に負担をかけないためにも、家族で話し合っておくことが大切です。継ぐ人がいない場合は、自身がどうしたいのか考えておきましょう。



ポイント

歳を重ねてくると住宅改修が必要になることもあります。今後の自分らしい暮らし方を実現するために、不動産の売却、賃貸、譲渡など自宅の有効活用を考えましょう。

考えておく例

- ★ 売却・賃貸・譲渡
- ★ 登記未了不動産
- ★ 名義変更していない不動産の取り扱い
- ★ 空き家の管理



子どもにとっての“親なき後”の問題に備える

「この子のためにずっと頑張りたい」「でも自分に何かあったらこの子はどうなるだろう？」お子さんが将来にわたって安心して暮らし、周囲の人が判断に困らない備えをしておくより安心です。

<例えば>

- ◆障がいのある子のために、親が備えておけること
- 家族以外の繋がりや相談できる人(場所)を広げる
- 制度(成年後見制度や信託など)を理解し、必要な準備をしておく
- 親自身の老後の備えをしておく
- ※親が元気なうちに、お子さんの後見人等にお子さんの好みや、強みなど伝えておくことで、適切な意思決定支援や本人の自己実現の可能性を広げることも…

死後事務委任契約

亡くなった後の諸手続き、生前債務の支払いや家財処分、納骨等を、生前に信頼できる友人や知人、弁護士や司法書士等の専門家をお願いし、最期の自身の思いを叶えてもらう契約です。

遺言書の作成

財産を誰に残したいか等の希望を書面にしておきます。遺言できる事項や方法は法律で定められているため、所定の方法で行う必要があります。また、法定相続人以外の方や団体等への遺贈・寄付をされる場合は遺言の作成が必要です。死亡後に自分の希望を確実に実行してもらうために、「遺言執行者」を定めておくことも望まれます。

<遺言書とエンディングノートの違い>

遺言書と異なりエンディングノートには決まりがありません。医療や介護、葬儀などの希望から残された人へのメッセージ等自分自身の情報を自由に記載します。残された方が判断に迷った時の参考にもなります。

もしもに備える

急に病気で倒れたり、将来、認知症などで判断能力が低下して、お金や大事な契約のことがわからなくなってしまったら…



元気なうちに備えることで、もしもの時に、自分の意向や状況に合った支援に繋がります。備えていることが分かるように、周囲に伝えておくことも大切です。

考えておく例

- <緊急時に備える>
- ★ かかりつけ医・薬局、病歴、持病、服薬(おくすり手帳)、アレルギーの有無
- ★ 緊急連絡先リスト・生命保険等リスト
- <判断能力の低下に備える>
- ★ 任意後見契約・信託契約



任意後見制度

自分が信頼できる人と公正証書で「後見を依頼する契約」を結んでおく制度です。

自分で後見人や依頼する内容をあらかじめ決めておき、自身の判断能力が低下した後に支援が開始されます。

依頼する内容の例

介護サービス利用や施設入所などの契約。財産の管理や家賃、入院費などの支払い。行政等各種手続き等。

民事信託(家族信託)

個人の財産管理や資産承継を目的とする信託です。

自分が元気なうちに、その財産管理や資産運用等を信頼できる家族にあらかじめ託す仕組みです。

※信託を利用すれば成年後見制度の利用を回避できるわけではありません。制度やしくみを正確に理解することが大切です。

<ペットも大切な家族の一員>

一緒にすごせなくなった時のために備えましょう。



人生後半期に考えたいことについて、ご自分の思いやその理由を書いてみませんか

記入日 年 月 日

	老いじたくチェックリスト	✓欄	自分の思いとその理由
自分の将来	生きがいや楽しみ、これからやってみたいことがある		
	最期をどこで迎えたいか考えている〔自宅・施設・病院など〕		
	自分が希望する終末期医療（延命治療など）について考えたことがある		
	認知症などで判断能力が低下しても、自分らしく暮らしていきたい		
身の回りの整理	写真や手紙、洋服、引き出物などの整理をこまめにしている		
	趣味で集めたものを把握している		
	自分名義の銀行口座・有価証券・保険などを把握している		
	使っていない銀行口座やクレジットカードがある		
もしものに備える	かかりつけ医やお薬手帳、アレルギーなどの情報をまとめている		
	自分にもしものことがあった時の連絡先リストがある		
	認知症などで判断能力が低下しても、自分らしく暮らしていきたい		
	元気なうちから財産管理や資産運用を信頼できる家族・人に任せたい		
住まいのこと	将来、不動産の承継・賃貸・売却などを考えている		
	自分が相続した不動産で名義変更（不動産登記）していないものがある		
	自分名義で誰も住んでいない家（空き家）がある		
	遺産分割協議の済んでいない不動産がある		
亡くなった後のこと	自分の遺産をどうしたいか考えている		
	お墓に関すること（場所、承継、墓じまい）は決めてある		
	亡くなった後の手続きをしてくれる人がいる		
	大切なペットの世話について考えている		

上記の項目は一般的なものになり、すべての方にあてはまるものではありません。

老いじたく推進事業に関すること 大田区福祉部福祉管理課

電話 03-5744-1244

老いじたく全般や
このパンフレットに関すること

社会福祉法人大田区社会福祉協議会
おた成年後見センター

電話 03-3736-2022

発行日 2020年12月