

☆☆住まいまちづくり相談☆☆

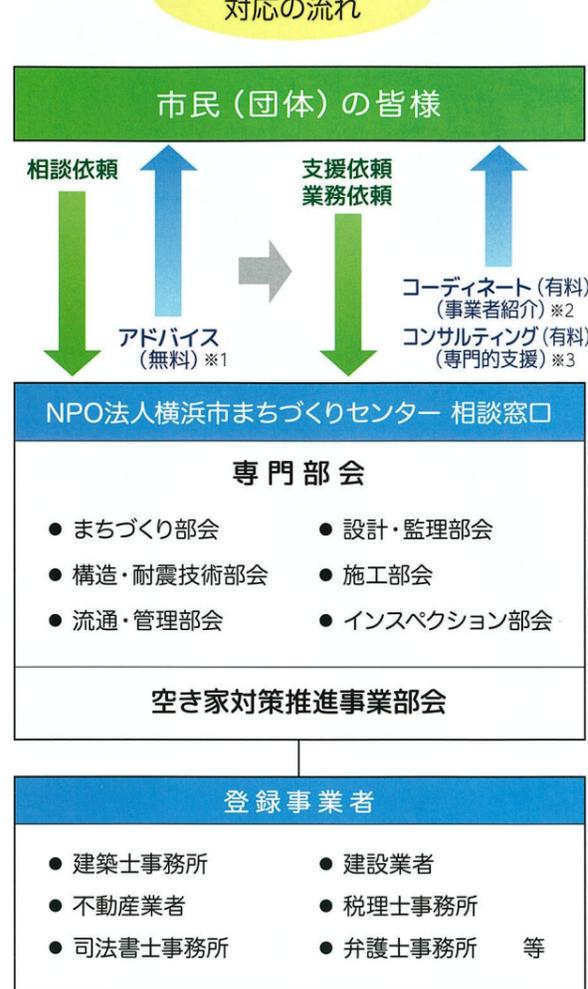
住まいまちづくりの事は「NPO法人横浜市まちづくりセンター」へご相談ください。ご相談内容に応じて、各種専門家(専門部会員)がアドバイザーとして対応いたします。更に支援の依頼にはコーディネーターやコンサルタントの派遣も致します。また業務の依頼に対しては、事業者をご紹介します。

- ◆新築・増築・改築・リフォーム
高齢者・障害者住宅のバリアフリーの設計・設計監理・施工・マンションの設計・監理(大規模修繕等)・施工
- ◆耐震診断・耐震改修
住宅・ビル・マンション等の耐震設計・監理・施工
- ◆みんなのまちづくり
住宅地・商店街・景観づくり・ルールプランなど、地域で気になっていることをお気軽にご相談ください。
- ◆空き家対策・中古住宅利活用
空き家問題、中古住宅の有効利用について各種専門家がワンストップでご相談に応じます。

住まいまちづくり相談窓口
下記事務局まで 電話でご予約の上お越しください。

受付先 : 045-315-4089

お気軽にご相談ください



※1 アドバイスは電話、FAX、メール、面談にて行います。
 ※2 アドバイス後ご依頼により、専門部会登録事業者をご紹介します。
 ※3 継続的に専門的な助言、サポートが必要な場合は、専門家を派遣し、専門的支援業務をお引き受け致します。

住まいまちづくり活動を担う会員(正会員・賛助会員)募集中

発行日 2020年1月12日
 発行人 理事長: 月出 正弘
 発行所 横浜市認証 特定非営利活動法人 横浜市まちづくりセンター
 〒231-0033 横浜市中区長者町5-49-1ラフィーヌ長者町2階
 TEL.045-315-4089 FAX.045-315-4099
 URL http://machisen.org/
 E-mail info@machisen.org

— 広報委員会 —
 担当理事: 大川日出幸
 広報委員長: 月出照望
 広報紙委員: 島田真弓 小倉宏志
 山口徹 石野貴史 山村修生
 菊池邦子 岩松康二 寺田稔
 廿日出頼秀 王子和臣
 高橋祐矢

横浜の住まいまちづくりに役立つ情報誌!

～情報誌 まちセン～

横浜市認証

特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター Vol. 18

空き家の管理

～あなたの空き家はどうされていますか?～

適切な管理を行われず空き家を放置してしまうと、ゴミの不法投棄が犯罪や不審者の温床になったり、樹木の手入れをしないと繁茂を引き起こし、地域の景観や治安の悪化などを招き易くします。また、家も劣化が進み、屋根や雨戸が剥がれたり、雨漏れから家が傾くなど、重大な問題が起きる恐れがあります。

また、行政から特定空家に指定されると改善指導を受けますが、再三の指導を無視し続けると、やがて強制的に空き家を処分されてしまいます。

さらに、特定空家は固定資産税の優遇措置対象外となっているため、指定された場合は軽減無しの税金を納めなくてはなりません。

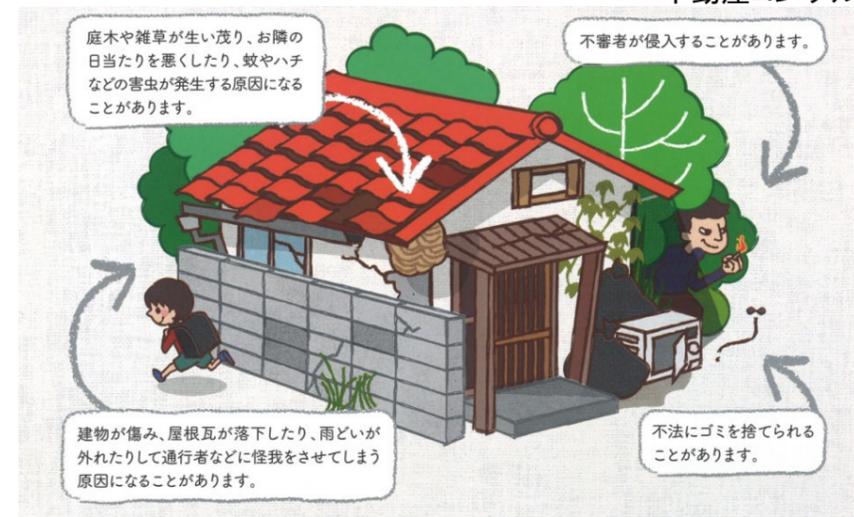
このように、空き家を放置することは、デメリットしか生まれないのです。

空き家の管理内容は、室内と屋外の2つあります。室内は主に、窓を開けて部屋に風を通す、水を流して配水管や下水管の劣化を防ぐ、掃除をして室内を衛生的に保つなど。屋外は、雑草の除去や樹木の手入れ、不法投棄防止、チラシ広告除去などがあります。住んでいけば当たり前に対応できることが、空き家の場合、管理を行うのは大変手間がかかります。

最近では、空家管理業務を引き受ける会社もあります。適正な空家管理を検討することで、リスクを認識でき維持管理にかかる費用を確認することができます。

ひいては、空き家を保有し続けるのか、売却や有効活用などを検討することにも繋がると思いますので、「あの時、空き家を放置しなければ良かった」と後悔する前に、空き家について、管理面、売却・活用面などを積極的にご検討することをお勧めいたします。

不動産コンサルタント 志村 孝次



自治会・町内会の災害時要援護者支援

～災害時要援護者名簿を知っていますか～

昨今の津波、地震、大雨などの災害において、災害時要援護者の支援は、地域防災の大きな課題になっています。災害対策基本法の改正において、“災害時要援護者名簿”を活用した実効性のある避難支援がなされるよう、その作成を市町村に義務付けました。これは災害時に自力で避難できない方等を対象として、予め本人の申請に基づき、この名簿に登録してもらい、地域の自治会、民生委員及び市の関係機関に名簿を配布し、迅速な対応が行えるように体制整備を行うものです。

災害発生初期には、この名簿を基に、要援護者(地域におられる自力での避難が困難な方)の安否確認や初期避難について、地域住民のみなさんで助け合っていたきたいものです。そのためには、日ごろから、地域の中で要援護者やその家族に対する安全対策を呼び掛けるほかに、顔の見える関係作りが大切であり、地域のネットワークによる

あいさつや見守り、訪問など「共助」が大きな支えとなります。それとともに、地域の支えあいの輪に要援護者自身から入っていただくように心がけることも大切です。

この制度は、発災時における要援護者への地域の共助による取組であり、支援者も被災する恐れがある中で”できる範囲”で行うもので、できなかった場合でも責任を伴うものではありません。

防災士 王子 和臣



民法改正による遺言書の変更

～財産目録の落とし穴～

改正相続法の施行に伴い、自筆証書遺言についての全文自書要件が一部緩和され、財産目録についてはパソコンやワープロでの作成、不動産登記簿謄本や通帳のコピーの添付が認められるようになりました。

但し、これには注意が必要です。

それは、財産目録について、毎葉の署名押印以外求められていないことに起因します。

例えば、自筆証書遺言において「財産目録1記載の財産はAに、財産目録2記載の財産はBに相続させる。」という様に書かれ、別紙で財産目録が作成されている場合、他日、遺言者に署名押印をさせるだけで、容易に内容の改竄が可能となります。

白紙を用意して、そこに遺言者に名前を書きいただければ、後から財産目録を署名を避けて印字することは今の時代なら造作もないことです。印鑑は自筆証書遺言に押されたものと同じでなければならないとは規定されていないので、別の印鑑でも問題ありません(注:変造は相続欠格事由に該当します)。

その様な改竄を防止するためには、自筆証書遺言と財産目録は一体とし、契印を押すなどの法定されている以上の対策を施すことが必要です。

遺言書には紛争防止機能がありますが、作り方を間違えるとそれは機能しません。作成される場合は、専門家にご相談されることをお勧めいたします。

司法書士 兵土 貴志

ハザードマップ活用法

～住んでいるところは安全ですか？～

9月初めに台風15号、その1ヶ月後に台風19号と最強クラスの台風が関東地方を直撃しました。土砂崩れや河川の氾濫・堤防の決壊など甚大な被害がでました。被害の痕跡を見ると浸水箇所とハザードマップとが一致していることがわかります。

ハザードマップは、土砂災害ハザードマップと洪水ハザードマップとがあります。横浜市のホームページでご覧いただけます。また、各区役所の総務課でも配布されています。

土砂災害ハザードマップは、梅雨時期の集中豪雨や台風にもなう豪雨により土砂災害が発生した場合に、被害が及ぶ恐れのある区域を示し、土砂災害が予想される場合に避難などの適切な行動をとることができるように作られています。

洪水ハザードマップは洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により、河川が氾濫した場合に浸水が想定される洪水浸水想定区域と想定される浸水深を表示しています。さらに避難される時に注意する箇所(アンダーパス・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害警戒区域)なども載っています。

心に余裕があるうちに、自宅や学校、職場等の周辺やいつも通うところなどに浸水が想定されていないか、土砂災害警戒区域に想定されていないか確認しましょう。

建築士 岩松 康二



住まいの点検とお手入れ

～戸建外壁板張り編～

板張り壁に用いられる主な材種は、杉、桧、ラワンなどです。一般的にはワニス(ニスともいう)やオイルステイン、ペンキなどで塗り仕上げられています。ワニスは透明に仕上げ、オイルステインは素地に着色料を吸収させて塗膜を作らずに、木材の持ち味を活かす塗装です。自然素材なため、天候、温度、湿度などの環境変化に左右されやすいです。雨で濡れたら、十分に日光が当たるように配慮し、反対に夏季は日光が当たり過ぎないように、すだれや屋外パーテーションなどで遮断するなどの工夫をしましょう。

オイルステインは木材に染み込む性質があり、被膜が弱いので、日光や雨の当たる場所では色あせ・色落ちが早く起こります。塗り替えは頻繁に行いましょう。

オイルペイント(ペンキ)仕上げは、2～3年ごとに点検し、3～5年ごとに表面にひび割れが出る前に塗り替えましょう。

乾燥収縮により板が反り、すき間があいたり、釘の浮きが生じることがあります。浮いた釘は打ち込めば問題ありませんが、反りによって生じたすき間が大きいと雨水の侵入につながり下地材を腐らせます。

こまめな点検と早めの補修を心掛けましょう。軽微なものはパテなどをつめて応急処置をします。大きな損傷は板材の取り替えが必要となりますので、専門の業者に依頼しましょう。

建築士 月出 照望

