

令和元年東日本台風災害被災者相談（電話相談）実績

長野県建築相談連絡会 【資料 A】

実際の相談及びアドバイス内容を一部削除、修正しています。（発災後電話相談を開始～令和4年度までの内容）

被災者等からの相談内容	アドバイスの内容
水害で泥だしをしてもらったボランティアの関係業者に改修見積もりしてもらったが内容を見てほしい。後日見積書を持参。	まず、電話にて見積もりのチェック方法を提示。持参した見積書の内容を確認したが大きな問題なし。さらに具体のチェック方法を教示。
現地調査相談の時にしてもらえなかった部屋の床を塞ぎたい。乾燥状態が白蟻消毒業者では確認できないといわれたが、塞いで良いものか。	現地調査相談の当日、含水率が厳しいところでも 17%程度であり、施工してもよいと思われると進言。
改修工事を依頼したいが、700 万円のうちの 200 万円を手付金（と言われたが？）として支払を依頼された。このようなお金は払うことはあるのか、金額の妥当性は如何。	前払い金として一般的にある。あくまでの契約行為であり、相互で了解する事項である旨進言。
水害で住宅基礎が沈下した。考えている工法が良いか、また改修方法を教示してほしい。（メールにて相談。現地調査相談を受けている。）	沈下した原因を考えられることを提示。また、考えている工法の妥当性について説明し、WEB上の改修方法を参考に資料を提示。
上記メールの追伸として、地質調査結果などの報告によるさらに具体の対応方法の教示を依頼される。	地盤沈下が進行しているか否かが重要であり、まず、その経過調査を行うことが重要であることを進言し、その方法を提示。
最近カビが発生した。土塗り壁で白と緑色のカビが発生している。上塗りの京壁をこれから施工したいが、左官屋ではカビがあると上塗りすると表面に出てくる可能性を言われたが対処方法を確認したい。	カビ発生の要因を説明。基本的にカビ発生部分の土の欠き落とし後の施工がベター。現場相談の申し込みを進言。（後日総合相談希望から現場相談へ振り替え実施）
水害の住宅を自分でリフォームしたい。床を剥ぎ乾燥が進んだので自分で消毒をしたいがどのような消毒液でどのようにすればよいか。	連絡会の専用サイトに「アドバイス資料（全編）」があり、そこに自ら行う場合の消毒方法が記載されていることを紹介。
現地と総合相談に出席したが、建替えることとした。具体的な融資や助成制度について詳しく知りたい。	再度アドバイス資料や補助制度のチラシなどで制度を説明。
床上浸水した住宅の改修をしたが、工事を行わなかった部屋の壁にカビが発生してきた。どうしたらよいか。また、工事の補助金があると聞いたが具体的に聞きたい。	おそらく壁のグラスウールを撤去していないのが原因。一度現地相談を受けるよう進言。
現地調査相談時に、耐震診断の実施を進言いただいたが、具体的な申し込みの方法を知りたい。	市の建築指導課への相談を進言。
現地調査相談後、床下の消毒とシロアリ薬剤散布を業者に依頼して見積もってもらったが、基礎部分の薬剤量が木部の 10 倍の薬剤量となっている。あり得ることなのか。	まず業者に数量の根拠を確認するよう進言。全体見積額（18 万円）は妥当と思われる。
住宅を建替えるための見積書が適正か否か確認してほしい。資金計画についてもアドバイスしてほしい。	内容確認。しっかりとした見積であり信頼性がある。断熱システムはメリットを詳細に確認することを進言。資金計画は融資、補助制度など一連の制度を説明
被災した住宅は畳床のみ撤去したが、その他の床や壁は剥がしていないがカビは問題ないか。公費解体して新築するまで住むこととなり心配。	被災状況と改修か解体かの判断を現地相談することで受け付ける。
7 月 11 日の総合相談会へ参加したい。申し込み方法を知りたい。土地を売りたいが固定資産税の減免制度等を知りたい。	電話にて申し込みを受ける。固定資産税に関しては、長野市の税務課に相談するよう進言。
応急修理を知り合いの業者に依頼して実施してもらったが、実施していない工事や工事内容に不備がある。指摘をしても対応をしない。どのように対処したらよいか。	瑕疵工事の可能性がある。なお、瑕疵であることの立証をしなければならない。確実に業者の瑕疵や未実施（債務不履行）の内容があれば相手側に文書（配達証明等）により意思表示して

<p>オイルタンクの清掃をしたというが、水が入っていて清掃したとは思えない。工事完了後に確認したがガラス瓶のかげら、ごみなどが残されている。長野市建築指導課へ連絡したが対処不可と言われてる。</p>	<p>みること。それでも対応しなければ弁護士に相談するよう進言。工事金額をまだ支払っていない場合（一部でも）は対応するまで支払いを拒否すべきであることを進言。</p>
<p>台風 19 号で被災した建物を所有しているが、現在県外に居住している。被災住宅には父が住んでいるが、この際権利関係を整理したいがどうすればよいか。</p>	<p>司法書士に相談する事項。7月11日開催の総合相談を案内する。</p>
<p>土蔵、倉庫の公費解体を長野市に申請し補助をもらう予定であった。当初補助可能で、宅地の一部が農地であり届け出を出せばよいといわれたが、土地所有者と倉庫の所有者が異なるため許可できないといわれた。農業委員会が許可しないといっているようだが納得いかない。</p>	<p>長野市の対応の苦情内容。7月11日の総合相談会へ申し込んでいるため、当日長野市側からの説明を行うことについて長野市へ連絡することとする。</p>
<p>公費解体申請を行い、解体を待っている状態。夫が亡くなり今後何をどうしていいか迷っている。解体後は別の場所へ移住したいが、被災した土地が売れるか、売れる場合に不動産業者を紹介してほしい。市街化調整区域で、祖父が農協から買った。売買契約書を相談時に持参したい。税金のことや解体後のことについて様々なことがあると思うがわからないことが多く、何を相談してよいのかもよくわからない。また、とりあえず解体までの間に1階部分の修繕をしたいがどのようにしたらよいか聞きたい。</p>	<p>7月11日の総合相談会への参加を勧める。 電話でも仕込みを受付。</p>
<p>これまで現地相談、総合相談をお願いしてきたが、公費解体を利用するかリフォームするか迷っている。判断するに当たっての助成制度についても詳しく知りたい。</p>	<p>7月11日の総合相談会への参加を勧める。 電話でも仕込みを受付。</p>
<p>1月の北部リクレーションセンターにおいて総合相談で相談に乗ってもらった。解体作業を行いたいと考えているが、アスベストが心配で、現地確認をしていただき、アスベストの含有建材であるか見てほしい。</p>	<p>現地相談申込方法を案内する。 (7月22日メールにて申し込み確認)</p>
<p>公費解体を行って新しい住宅を建築したいと考えている。どのような設計が良いか、また、助成制度はどのようなものがあるか知りたい。</p>	<p>7月30日から開催する住宅復旧セミナーを案内し、これまで被災者相談で配布しているアドバイス資料やパンフレットを郵送することとした。(当日郵送済み)</p>
<p>床下浸水で浸水後一部床を剥いで内部確認したが泥もあまりなく、問題ないと判断して復旧した。最近になって床下が気になっている。内部を見てほしい。</p>	<p>現地相談を実施することで、申し込みを受け付ける。その後中野市の■■■■相談員を当日午後派遣することで調整し相談対応。床を一部剥ぎ取り調査する旨伝える。</p>
<p>本日床下内部を確認してもらった。床材が濡れていたものが乾いているが、畳が湿っていて取り替えたい。り災証明は一部損壊(10%未満)であるが、資金がない。何か助成はないのか。</p>	<p>応急修理は一部損壊でも「準半壊」のり災証明が必要。30万円分の修理が可能。中野市へ連絡してり災証明を再度発行(不服申し立て)できるか確認するよう勧める。また、災害見舞金(県と市の合算で10万円)が出るはずであるが、支給されていないとすれば、市へ確認(ただし、申請期限は3月31日で終了)また、融資としては災害復興住宅融資(支援機構)と県の利子補助が可能であることを伝える。その後中野市福祉課へこの内容を情報提供する。</p>
<p>先日、県の環境配慮型住宅助成金制度(改修タイプ)を知った。工事着手しているが申請はできないか。こうした情報は被災直後から被災者に対して様々な機会、媒体を通じて周知すべきであり、特にインターネットができない高齢者は情報を自ら入手することができない。また、工事施工業者側も熟知している業者もいるが、個人の業者は制度を知らない業者も多い。相談会などはこれからののか。</p>	<p>県の助成金は工事着手していると対象とならない。とりあえず事情説明を長野建設事務所建築課にするよう進言。相談会など幅広く様々な相談を行っていることを伝える。とりあえず、セミナー開催について案内する。</p>

<p>松代に居住。台風災害で土地境界に関して測量を依頼。赤線の処理をしたい。相談したいので建築士会へ出向きたい。</p>	<p>土地問題であれば土地家屋調査士会あるいは具体的に赤線に関する境界立ち合いであれば長野市等行政機関に相談することとなる。建築士会は建築物に関する相談となる。具体的な相談内容を特定して改めて相談していただければ、対応できる団体等を紹介する。なお、9月12日には総合相談会があることを伝える。</p>
<p>被災地穂保。公費解体を完了しているが、今後の対応方針を相談したい。土地を売るか住宅を建てて引き続き居住するか悩んでいる。</p>	<p>7月30日からの住宅復旧セミナーを案内する。申し込みを電話で依頼され、受け付ける。</p>
<p>現場相談時に勧められた弁護士会のADRについて■■■弁護士に相談したところ、裁判所の調停もあり、無料といわれ検討を促されている。県の審査会もあり、どこを選択するか迷っている。裁判所等は■■■先生や■■■建築士を指定できるのか。 総合相談会で渡した資料や写真を使わないようであれば返してほしい。</p>	<p>調停を行い機関は、契約書があり請負金額が800万円程度であれば、弁護士会の紛争解決センターや県の建設工事紛争審査会が活用でき、ADRでなくても裁判所の調停申し立ても可能。費用やかかる期間、弁護士の指定の可否等それぞれ違いがある。関係機関や■■■弁護士にこれらの内容を確認した上で決定することを勧める。</p>
<p>(昨日の詳細を連絡)</p>	<p>調停に係る費用や期間などについて取りまとめた資料を作成して本日郵送する。裁判所による調停も可能である。費用は800万円であれば1,000円の手数料のみで、この手数料も台風19号災害関連は免除となっている。費用は弁護士会の場合調停成立手数料が20万円~25万円かかる。ただし、この費用も相手方と協議して折半とする等の方法がある。期間は弁護士会が3ヶ月否を努力としているので一番早く、また、希望の弁護士が選定できる可能性がある。</p>
<p>若穂の水害を受けた住民からの相談。(建築指導課からこの電話を紹介された)水害を受け、床(コンクリート)が一旦乾いたが、今になって倉庫の床が湿ってきた。原因が分からない。湿っていて段ボールも置けない状態となっているため、改善したい。また、改善するための助成がないか問い合わせ。</p>	<p>原因を把握には、現場の確認が必要。現地相談の申し込みを進言。コンクリートの床とすれば、この長雨による周りの土地からの浸水も考えられる。助成制度はその倉庫がり災証明が発行されているか否かを確認することがまず必要で、証明内容から助成が決まる。市で確認できるはず。農業施設や事業系の倉庫はそれぞれ適用できる助成制度もあるが、一部損壊(10%未満)ではほとんど助成はないと思われる。</p>
<p>自費解体済みで新築を計画している。工務店から聞いたが年度内に申請しないと補助金がもらえないものがあると聞いたが本当か。再度の水害に対応して1階部分を鉄骨等としてふた部屋程度としたいが可能か。解体業者が土地の状況から土を入れ替えなければならないと言っていたがどのようにすればよいか。</p>	<p>補助金等は住宅の仕様に依りて様々ある。補助金は年度ごとに予算があり、年度末にはなくなり補助できない場合がある。着手後は申請できない。住まい給付金はR3年12月入居が条件。1階を架台とすることはプレハブ以外は可能。地盤調査は瑕疵保険加入の条件で地盤改良や基礎杭施工などの可能性もある。8月6日、8日のセミナー参加を勧める。</p>
<p>被災住宅の建て替えにおいて母親が車椅子を利用するに当たり、敷地内で車椅子用段差解消機(リフト)を計画しているが、助成制度の有無等を知りたい。</p>	<p>長野県及び長野市においては、車椅子用段差解消機設置に関する助成制度はない。母親が介護保険の被保険者であれば介護保険制度を適用することができるが、リフトは住宅改修等の助成対象となっていない。レンタルであれば2,000円/月で可能。リフトは20万円以上することから、8年以内であればレンタルが有利で、メンテや新商品にも対応。リフトのほかにスロープの設置もあり、助成が対象となる可能性がある。</p>
<p>補修実施業者との施工トラブルに関して、調停をまず長野県建設工事紛争審査会で行うこととして県に申請書の書き方を聞きに行ってきた。記載内容が専門的な部分があり、また、不良工事部分の数量と金額を計算しなければならないため■■■建築士さん等にお手伝いいただけないか。申請の内容から審査会が受けてもらえるか判断されるが、ダメであれば弁護士会のADRを活用する。</p>	<p>申請書の記載事例を確認。とりあえず調停してほしい内容を記載し、業者の不良工事内容をも記載することとし、不良工事個所の数量や金額は調停作業の中で確定していく方法もあるのではないかと。まずは審査会事務局へ下書きを提出して指示を仰ぐことを進言。審査会からの指示により数量や金額を明示する必要があるとあれば、改めて相談に応ずることとした。</p>
<p>修繕業者とのトラブルに関して県の建設工事紛争審査会での調停を行うこととした。申請書類について記載内容をアドバイスしてほしい。</p>	<p>本来審査会事務局が申請書の内容をチェックする立場。ご本人が県の事務局へ直接確認すべきであるが、個人で作成意向であれば基本的な内容チェック程度は行うとし、郵送を進言。</p>

<p>8月6日のセミナーに申し込みたいが電話で可能か。相談はセミナーを聞いて判断したい。</p>	<p>電話にて申し込みを受ける。長野市へ申込書を作成して送信済み。</p>
<p>中野市福祉課から連絡。先日現場相談の■■■■さんの報告書を送付いただき確認。含水率が分かる写真か資料を欲しい。</p>	<p>■■■■調査員が撮影した含水率計測等の写真とコメントを報告書として作成して当日メールにて送信。</p>
<p>長野市ヘカビの件で問合せ。建築士会への相談を進言された。床上 30 cm程度の浸水で、床を剥いで畳も入れ替えた。工事は浸水後 1 か月程度の乾燥を経て完了。最近トイレの壁、柱にカビが発生。長梅雨の影響もあるが、カビ取り剤等では不十分。畳も湿っている箇所があり心配。現場確認とカビの対処方法をアドバイスしてほしい。</p>	<p>カビの発生状況を確認。長梅雨の影響もあるが、抜本対策が必要。床も 1 か月程度の乾燥では不十分。畳以外の床下も確認すべき。 8月6日のセミナー開催前の時間(4時頃)に現場調査を行うこととした。</p>
<p>7月30日住宅復旧セミナー参加。公費解体申し込み。当初11月が9月~10月に前倒しの予想。主人が迷っている。地盤が乾燥不十分の気がする。過去に北側ではなく南側で白アリ発生。薬剤は頻繁にお願いしていたが、地盤の状態が悪いと想像。現場を専門的立場で見てほしい。この場所に建替えるかの判断に迷う。地盤調査の必要性は如何。</p>	<p>地盤の状態は、様々な要因により異なるため、専門家(地質調査会社)に見てもらうことが得策。概要でよければ調査するとし、現場相談の申し込みを受け付ける。地盤調査については、新築(建替え)する場合は、瑕疵担保責任保険加入の条件となっているが、湿気の状態までは確認しないと思われる。</p>
<p>19号災害で被災し、先般農業用物置の公費解体を実施済。赤沼の方から、再建にも補助があると聞いたが、どのようなものがあるか、どこに相談すればよいか知りたい。</p>	<p>【長野市 HP19 号災害支援情報の農業者支援のページから制度確認と電話確認】長野市強い農業・担い手づくり総合支援交付金事業の助成金制度があるが、農業用施設の再建修繕等を希望だが2年4月20日が申出(第2回目)の締め切りとなっていた。必要な経費の9/10相当を支援する制度。農業者の要件や申し込み可能か等詳細は市の農業政策課に確認。8月19日電話回答済</p>
<p>総合相談やセミナーを受講。リバースモゲージを利用したいと思い、住宅金融支援機構に問い合わせたが、主人が61歳で私が55歳の場合、主人が死亡した時には元本を現金で返済することとなるといわれたが、よく制度の内容が分からない。教えてほしい。主人が亡くなくても私はその家に住み続けたいと思っている。</p>	<p>【支援機構制度情報から確認と電話確認】 リバース(災害復興住宅融資(高齢者返済特例)制度では、申し込み者は申し込み時点で満60歳以上が条件であり、連帯債務者も同様の年齢制限がある。配偶者等を連帯債務者にする、しないは自由であるが、連帯債務者がいない場合(配偶者が連帯債務者の要件に該当しない場合も同様)、申込者本人が死亡した時は元金を一括返済又は土地等の処分で返済は可能である。ただし、土地などの処分によって返済額が不足する場合に同居者が返済免除となるかは機構に確認。つまりご主人が亡くなった場合は、現金一括返済して住み続けるか、土地建物を処分して違う場所へ住み替えることが必要。このことを踏まえてリバースを選ぶか、通常の災害復興融資を選ぶかを選択。</p>
<p>4月に現場相談。弟と母が立ち会ったが理解できていない。応急修理制度は一部風呂釜の修理で使ったが、床の補修でも使いたい。どのように補修すべきか再度相談したい。屋根も補修したいが応急修理は使えるか。</p>	<p>事前に千曲市役所清水さんより現場相談要望があるとのことで、直接本人からの電話を要請する。現場相談の申し込みを受け付け9月3日午後の希望で調整。応急修理制度を説明し、屋根修理適用は市へ確認するよう進言。</p>
<p>先に現場相談実施。床下の乾燥、シロアリ消毒方法を再度確認。床下にコンクリートを打ちたいが効果は。業者の選定方法を再度確認。</p>	<p>乾燥促進、湿気防止方法の選択肢。コンクリート(防湿用で厚みはらない)打設、防湿シート敷設。以上の組み合わせ、床下への換気設備の設置がある。施工方法(容易性)、工事費(ランニングコスト含め)、効果を総合的に判断。知り合いあるいは配布した業者選定資料により業者を選定。近くの実績のある業者に現場確認依頼して、方法を協議、見積を確認して決定。口コミが最も信頼性がある。シロアリ対策業者は工事関係は行わないため、別途依頼要する。調湿材などは自分で。今後対応のため点検口設置を勧める。</p>
<p>先に現場を見てもらった。土壁の修繕をこれから行う。指示のあったとおり、カビ発生部分をかき落としてオスバンで消毒。経過を見ているがカビ再発生</p>	<p>左官屋の経験による方法であれば信頼して任せたいが、職人である以上、実績に基づく工法を執り、責任も果たすものと思われる。むしろ経験のないことはカビ発生に対処することと</p>

<p>はない。左官屋が荒壁の下地があるため中塗りとして砂壁を塗りその上に京壁の仕上げをするといっているが、この方法が良いのか確認したい。</p>	<p>思われ、既に対処済みで問題ないと思われる。中塗りが乾いてから上塗り実施が基本。柱と壁の隙間処理がポイント。実績のある職人であれば当然対処すべき事項。</p>
<p>センター相談者の方が9月12日の総合相談を希望。業者とのトラブル相談可能か。 現場の確認も可能か。</p>	<p>弁護士などが対応できる相談会。申込書にできる限り詳細に相談内容を記載。トラブルの原因が業者の施工方法であるとするれば、事前の現場調査も行っているので対応相談前の現場確認の申し込みを合わせて進言。</p>
<p>被災住宅を公費解体。新築住宅を計画中。■■■■の展示場を見て、工事費用から判断し、依頼しようと考えている。概算見積や平面図の提案があるが、これらの見方のポイントのアドバイスや内容を確認してほしい。(概算見積、基本平面図を持参)また、融資の申し込み方法や補助金の適用可能性について聞きたい。</p>	<p>金額の妥当性については、セミナー時に話した内容と資料を確認。項目ごとに記載されている具体的な内容の説明を受けること。例えば付帯工事費や外部工事費、事務手数料等の内容(金額の根拠もできれば説明)完成時の形として何を建築主として入れなければならないのか。例えば照明器具やカーテンレールなど。支援機構からの融資はまずはフリーダイヤルにて確認。特に融資実行期日や手数料などの必要性を確認。特に工事請負契約において部分払いにおける現金が用意できるかが融資実行期日との関係から確認を要する。 補助金については、現在の計画では一般のレベルの住宅であり、県の環境配慮型住宅助成が受けられるかであるが、■■■■は県外業者、県産材使用のハードルなど課題がある。住まい給付金と支援機構の災害復興住宅融資及び県の利子補助が適用となる制度。 設計施工のハウスメーカー特有のトラブルがあるので、注意を促す。</p>
<p>先に現地相談実施。その後アドバイスを受け、応急修理や見舞金等の制度適用を中野市へ相談(申立て)したが、制度上適用はできないとの結論。工事はこれから実施するが資金について被災者に対応した融資制度などはないか。</p>	<p>中野市の制度はコメントできない。資金調達のための融資制度として、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資があり、県補助もある。また、床の改修を予定しているのであれば、省エネの補助金制度もある。長野市が企画している相談会だが9月12日に総合相談会があり、住宅金融支援機構のリモート相談も計画中。中野市民ではあるが会場に来訪を勧める。(来訪予定)</p>
<p>先日現場相談を受けた。アドバイスいただいたシステムキッチンの壁の全面やり直しを指摘、床下排水管の点検を依頼したが、壁は見えている部分のボードのみ取替、床面の点検用に切り込みを入れて会報状態にしたのみ。その後、和室京壁が剥がれてきた。もうこの業者には依頼したくない。9月12日の相談に何うので対処方法をお聞きしたい。</p>	<p>9月12日の総合相談で専門家のアドバイスを受けるよう進言。壁の剥がれは写真を持参するよう進言。今の業者に見切りをつけ、別の業者に依頼することも可能ではあるが、瑕疵の立証が必要であり、業者との話し合いも必要。方法論等を具体的に相談を進言。</p>
<p>公費解体済。親と共有で住宅を新築する計画。業者選定や補助金等について相談したい。</p>	<p>10月24日の総合相談会を案内。待てないのであれば随時建築士会において面接による相談を行っているので案内する。WEB上から建築相談連絡会の専用サイトに資料をアップしていることも紹介。9月28日9:00会館での面接相談を希望</p>
<p>現地相談5月実施済み。公費解体か修繕かで迷っていたが、修繕の方向で決定。業者数社に見積を依頼、2社から見積書や図面が出ている。業者選定に迷っている。選定のポイントや見積書の内容を確認してほしい。地元風間の■■■■と■■■■の2社1,600万円~1,800万円。</p>	<p>見積書のチェックのポイントを説明。内容をチェック。求めた工事内容となっているか、余分な工事が含まれていないか、数量や仕様が記載されているか等。信頼のおける業者であるか否かは、近くでその業者が行った現場あればその注文した建築主に業者の評判を聞いてみるのが近道。耐震性のない住宅であるが長野市の補助は、本年度の枠がわずかであり、対応困難(長野市へ確認済)県の補助金の手続きは業者に対応してもらうことが必要。対応できる業者選定もポイント。</p>
<p>7月に現場相談実施。古民家調査対象住宅として実施。これから自分で修繕をしたいが、技術的な相談に応じてほしい。構造用合板の施工方法や下地の組み方等をアドバイスしてほしい。貫は撤去すべきか否か、外壁をどうするか等。</p>	<p>真壁とするか大壁とするか、内壁なのか外壁も構成するか、また、仕上げ材をどうするかによって工法が異なる。耐力壁としての効果は、愛知建築地震災害軽減システム研究協議会(長野県建築住宅課のHPにも掲載)の工法を案内。自ら実施するに当たってのアドバイスを専門的な立場で再度アドバイスすることとし、HMを相談者として派遣することとした。寺澤HM副会長へ要請済。</p>

<p>公費解体により解体済み。新築に向けて業者選定中で一定の業者を相手に折衝中。来月中旬に業者より見積書が提出される。資金計画や助成制度などについて具体的な内容を聞きたい。</p>	<p>業者選定から資金計画、助成制度や融資制度について、セミナーにおいて使用した資料により一連の概要を説明。10月24日の総合相談会への参加も進言。支援機構の融資について具体的に電話カウンセリング又は総合相談での相談を進言。</p>
<p>作業場を解体予定（公費解体申請中）既に住宅は着工して工事中。工事資金をやりくりしたいが、コロナで資金繰りができない状況。融資を受けたいがどこかあるか。個人の大工で建設労連から脱会してしまった。（豊野町で被災証明はある。）</p>	<p>住宅金融支援機構からの融資がある。早急に申し込みが必要ならフリーダイヤルへ直接電話を。（着工済みの場合は融資は難しいのでは）10月24日の総合相談もありなので参加を進言。補助金は着工済は不可。住まい給付金は適用可能と思われる。現場相談も行っていることを伝える。10月7日（水）現場相談実施することで申込。</p>
<p>先に現場相談をお願いしてアドバイスを受けた。ようやく左官屋さんが来て、下地処理を行い、キッチンの壁も改修してもらえるようになった。壁は乾かしてからということ由来春仕上げることとした。色々相談に乗っていただき感謝する。</p>	<p>壁はシーラーを塗った段階。乾燥させてから余裕があれば春になってからが妥当かもしれない。何かまた相談があれば対応する。</p>
<p>台風災害で公費解体済み。住宅をトレーラーハウスで建てる予定だが、支援金の加算額の申請の相談で、トレーラーは申請可能か不確定といわれ、内閣府にも聞いたが同じ。結論がほしい。不可であればコンテナハウスも検討したいが可能か。</p>	<p>トレーラーハウスは建築物になるか否かが課題。設備（電気・給排水関係）を固定すれば建築物であるが、建築確認が下りるか関係機関に確認が必要。それによって支援金も判断されると思う。コンテナハウスは住宅は困難と思われる。10月24日の総合相談への参加を進言して、正式に受付する。</p>
<p>以前現地相談をした。公費解体を選択して、建て替えを行うこととした。業者選定で悩んでいる。どのような観点で業者（ハウスメーカー）を選定したらよいかもう一度聞きたい。</p>	<p>まず大手ハウスメーカーを選ぶのか地元工務店を選ぶのかを決定。画一化した住宅か個性のある住宅かによって判断することもある。どちらが良いか悪いかは言えない。住宅の性能など、何を重視するのかによっても選択が変わる。10月24日の総合相談でもう一度相談を受けることも可能。相談受付。</p>
<p>8月1日のセミナーを受講。公費解体を選択したが、仮設住宅への入居の契約を10月末まで行わなければならない。賃貸物件を探して、XXXXXXXXXX等に相談したが、気に入った物件が見つからない。相談会では物件を紹介いただけないか。希望は、長野市の北部でピアノが置ける部屋がある新しい物件。</p>	<p>相談会自体では物件の紹介はできないが、宅建協会長野支部へ確認してみる。協会へ確認したが協会でも個別の物件や業者は紹介していない。物件検索サイト「SUUM」から検索条件を入れて探し、対応する不動産業者と直接交渉する。物件はサイトに載せていないものもあり、応相談。協会の聞き取り状況を藤田さんに連絡。不動産業者もできる限り多くの物件を抱えている業者に条件を提示して提案を求めてはと進言。</p>
<p>昨日現地相談をお願いした。早速支援機構に連絡した。資料の中に60歳以上が借りることのできる返済特例融資（リバース）があると書いてあるが、この内容を詳しく知りたい。</p>	<p>災害復興住宅融資の返済特例融資について概要を説明する。息子さんが建築中の住宅を相続する予定とすれば、一般災害復興住宅融資が望ましいことを進言。</p>
<p>被災者の方から長沼地区に住宅を建築するに当たって地盤が悪く、杭を打たなければならないのではと聞いたが基準があるか。また、耐震基準が熊本地震から厳しくなったと聞いたが変わったのか。</p>	<p>これまでの相談事例では、赤沼地区は地盤が悪いことを懸念する被災者が多い。新築物件については瑕疵担保責任保険による地盤調査が必須となっており、一定の調査は行われ、それによる基礎の工法が検討されることとなる。RC等は本格的な地盤調査が一般的に行われるが、木造も建築主の要望によって調査すべき。木造での杭基礎はあるが、地盤の状況によっては、べた基礎や地盤改良の工法もあるので建築士など専門家に相談されたい。熊本地震での建築基準法の改正はない。なお、学術的な調査結果による報告はある。</p>
<p>先に総合相談を代理で受けた。相談者のXXXXXXXXXXさんが退院したが、相談した時に原因や状態を専門家にまず調査して報告書を作ってもらったほうが良いといわれた。どこに相談したらよいか、できる業者を紹介いただけないか。</p>	<p>住宅の設計者を建築確認申請等で確認してその設計士に調査を依頼することが近道。分からなければ、工事をした工務店に聞けばわかるはず。依頼しても調査してくれないようであれば、改めて相談するよう進言。調査報告書内容から、瑕疵であれば業者に請求することとなるが、取り合ってもらえなければ、次に調停作業、訴訟となる。最終的に松本さんの納得性の問題もあり、乾燥を十分させ、カビの処理ができれば「良し」とすることも考えられる。10月24日の総合相談会へ本人が直接相談されるよう進言。</p>

<p>(マスコミからの問い合わせ) 台風 19 号被災者住宅相談における相談内容の傾向について先に聞いたが、権利関係についての相談は具体的にどのような相談があるのか。</p>	<p>総合相談会における事例を説明。(土地売買を希望する方が境界確定や未相続の場合の手続き相談。市街化調整区域における、農地と宅地の確定手続き、宅地の時効取得といった特別な事例等。</p>
<p>住宅金融支援機構に相談したが、実際に資金が下りるのは完成後と聞いた。完成前に資金がほしいが、「つなぎ資金」があると聞き、相談したが工事を一旦ストップさせることが必要ではないか等、結論が出ない。他の金融機関の選択があるが、どの方法が有利か聞きたい。</p>	<p>支援機構の「つなぎ融資」の可能性について確実な内容を再度確認を進言。他の金融機関からの借り入れも可能であるが、災害復興のための融資でないと県の利子補助制度が活用できない。利子が機構より高い場合があり、一定の金利が発生することもある。場合によっては住宅資金ではない融資を早めに受け、短期間で全額返済することも考えられる。完成まで待てるのであれば一番有利であり再検討を促す。</p>
<p>現地相談、総合相談を受けた。改修か解体かを迷っていて、公費解体の申請をとりあえず行い、災害公営住宅の仮申し込みも行っている。最近避難所仲間から修繕した業者の紹介があり、見積をしてもらったが前に見積もってもらった業者より安い金額となっている。前の業者はこれまでの相談結果からその後連絡していない。修繕が可能で金額が妥当なら解体でなく修繕の方向を検討したい。見積書の内容を見てほしい。</p>	<p>見積書の確認方法を電話で説明。業者の信用性については、避難所で紹介された他の方が既に工事を終了しているとするれば、その方に様子を聞くことが近道。修繕工事は最終的に工事費が増額となることが多い。注意点は変更する内容を相互に確認するよう初めからしっかり協議しておくこと。また、見積もり段階で仕様などが明確にされているかを確認しておくことが重要。とりあえず見積書の内容を確認することとした。</p>
<p>24 日の総合相談で聞き忘れた。被災者支援金は新たに建てる住宅が私の息子の名義で(契約)する場合加算金は支給されるか。世帯主は私だが被災住宅及び新たな住宅は息子も居住。新たな住宅は被災地ではなく長野市内の別の場所に建築。この場合、新たに購入、建築する住宅の固定資産税が減額になると聞いたがそのような制度があるか。</p>	<p>長野市野担当課に確認。加算金支給対象となる。詳しくは本人が直接問合せを。長野県内あるいは災害救助法適用の他県の市町村に建てる場合は、建築後(課税後) 4 年間固定資産税と市計画税が 1/2 減額。ただし被災した住宅の規模までの限度がある。この内容を本人に連絡済(10 月 26 日)。</p>
<p>地元下駒沢の[]に見積を依頼して、金額がでた。570 万円ほどで、設備、ガス、材料等は分離発注方式で契約。見積書の内容を見てほしい。また、業者に対して対応すべきことがあればアドバイスしてほしい。県の補助金は手続きを知っている人がいるので依頼したい。融資は迷っているがどうしたらよいかアドバイスしてほしい。</p>	<p>見積書内容を確認。基本的に指摘する事項はないが、設備機器類はカタログ等を提示させ仕様を確認しておくことを進言。材料と手間賃の区分を明確にすること等を進言。工事の進捗により増工等を行う場合は、必ず協議して了解のうえ変更工事を行うことを事前に確認しておくこと。 県の補助は断熱材施工分のみ該当。詳細は建設事務所に確認。融資は支援機構の災害復興住宅融資を推奨。フリーダイヤルでまず制度確認等を行うことを進言。</p>
<p>以前現場相談を実施してもらった。修繕による復旧を行うこととし、見積もお願している。資金不足のため融資を受けたいが、詳細な内容を知りたい。住宅は昭和初期建築で古い。耐震診断は工法が古いため長野市は使えないといわれている。</p>	<p>融資は、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資が最も有利と思われること。また、県の利子補助があることを概略説明し、詳細は機構のフリーダイヤルに電話するよう進言。以前相談時にチラシを渡しているが、10 月 1 日から制度が改正されていることなどを説明。改めて県の補助制度のチラシなど関連する資料を送付することとし、当日郵送済み。</p>
<p>現場を見てもらい、罹災証明に関して市の関係課に連絡したが、被災前と被災後の写真などによる台風災害による被害であることが分かるものがなければ証明できないといわれた。被災前の写真はないのでダメなのか。</p>	<p>市の判断であり、やむを得ないことと思われる。経費をできる限り抑える工法を業者に依頼して見積を取ってみることを進言。</p>
<p>台風災害で修繕を予定している。[]で建築。修繕を依頼したが 2,000 万円を超える見積となっている。復旧方法と見積書の確認をしてほしい。また、資金計画を立てたいが、融資制度などを知りたい。</p>	<p>現場確認と現地でのアドバイスを進言し。11 月 15 日(日) 13 : 00 ~ 現地相談を行うことで確認。</p>
<p>被災住宅を修繕により復旧したいと考えているが、有利な融資制度や資金計画の基本的なことが分からないので教えてほしい。</p>	<p>住宅金融支援機構の災害復興住宅融資制度の概要、県の環境配慮型住宅補助金をはじめ、主な補助制度と施策住宅における税制の優遇措置を説明。アドバイス資料や関係するチラシを郵送する。</p>

<p>被災者の方が連絡会のアドバイス資料を持参して補助制度について説明を求められた。制度内容を知りたい。長野市の太陽光発電システムに対する補助は元年度で終了したと聞いている。</p>	<p>ネット上から入手しているため情報が古い。確認したところ元年度で終了している。(アドバイス資料の修正を行うこととしたい。)</p>
<p>先に現地相談及び総合相談を受けた[]の関係者。総合相談で弁護士からのアドバイスで、専門家の修繕の見積をしてもらってから再度弁護士に相談して次の対応を検討してはどうかといわれたので、見積を作成してもらった。内容を確認してほしい。また、具体的に弁護士に相談するに当たって、総合相談時の弁護士の相談票のコピーをいただけませんか。別の弁護士へ依頼するときに引き継ぐ資料としたい。</p>	<p>見積書をFAXで送信することとしたが、その後当日直接建築士会へ持参され、受領した。単に見積書を作成するだけでなく、原因究明と業者責任を追及するための立証が必要となることを進言。見積書の内容から、本来施工業者が注意をすれば発生しなかった工事内容を抽出することが必要であり、調停とするか損害賠償請求書訴訟とするかは弁護士と相談。とりあえず今後の対応を弁護士会の災害復興ダイヤルで確認されるよう進言。</p>
<p>[]の新築に関して、総合相談に向けた相談会側からの問合せの件について連絡 []が工事着手前に近所あいさつ回りをしたときには、階数(3階建て)の情報は話していないとのこと。業者としてもしていない。「お隣から2階建ての計画と聞いた」といわれている件は理解できない。「建築計画」の現地掲示板は事前に立てており、3階建てであることはわかっていたはず。隣から「この地区は昔からの取り決め(2階建て以下)がある」といわれたが、[]からも、業者としても聞いたことがない。</p>	<p>どこかでボタンの掛け違いがあったものと思われる。関係修復にはお互いの話し合いが大前提であり、業者としては互いの話の中で求められたら説明する立場となる。地区の取り決めについては、地区の代表等へも確認することも考えられるが、既に完了間近の者はどうにもならない。まずは、できる限りの対応を誠意をもって行うとして、理解のできない要求に関しては毅然と対応すべきであり、相手方の出方も確認しながら進めることが得策。</p>
<p>先に現地相談をお願いしてアドバイスをもらったが、改修を行うこととした。[]と契約を本日交わす予定であるが、業者から耐震性について何も説明がない。土壁を落として、ボードを張るようだが、筋交いを入れる等の説明はなく心配。昭和50年建築であり、耐震性について不安がある。業者は営業担当がこれまで説明に来て、図面はある。 []の見積書を持参。内容を確認の相談。電話で相談した内容の確認をしたい。2,000万円以上の見積額から、値引きを300万円以上提示されて、1,800万円となっているがこんなことがあるのか。耐震性を確認しても説明がよくわからない。</p>	<p>営業担当ではなく、設計技術者から説明を求めるよう進言。昭和50年建築であり、元々現行法令に適合しない。耐震性能をどこまで求めるのかを決める必要があり、工事費用との兼ね合いも検討する必要がある。耐震性を一定程度確するのであれば、本年度長野市の耐震補強の補助金は予算枠がなくなったため、来年度まで待って補助申請する方法もある。期限に余裕があるのであれば、焦って契約せず、説明をしっかりと受けて、補助制度のことも考えて結論を出すべきである旨進言。内容不明な場合は再度相談されるよう進言。 概括的いえば、個々の単価等を見たときに高いと思われるが、300万円以上の値引きがそれぞれの単価とどう関係しているか判然としない。例えば畳1畳25,000は高いと思われる。個々の工事費(労務費)を考えていただければ、その工事に費やされ職人の日数に1日の労務費(高くても1日20,000円)を掛けて計算すればある程度妥当性は判断できる。単価の高い機器類はカタログ等を示させることも必要であり、仕様は見積書に記載させるべき。耐震性は筋交いのみから計算するとだいぶ不足する。バランスも悪い。壁の補修をボードで行うとしているが、仕様によって耐力壁になる場合があり、この点は業者に確認すべき。</p>
<p>[]の被災後の業者修繕によるトラブルに関して見積書を確認してもらっているが、今後の対応方針をアドバイスしてほしい。先に総合相談を受け、その後弁護士にも相談し、現在業者の内容証明郵便を出そうと考えている。</p>	<p>これまでの経緯と現時点で考えられる対応方策を文書にて取りまとめて情報提供した。瑕疵の立証、瑕疵となるか否か争いとなる部分の整理方法、その後の調停等の手続きの基本方針を説明。</p>
<p>先日の総合相談で[]さんからの要望のあった「時効取得」の立証のための20年前に車庫が立地していたことを都市計画図又は航空写真で確認することについて確認した結果、20年前に既に相談のあった車庫が存在する。本人にどのように対応すべきか。</p>	<p>直接ご本人に存在する旨を長野市から連絡をお願いする。その後の手続きは本人が時効取得のための手続きを弁護士等に依頼することとなる。</p>

<p>台風災害で被災して現在住宅を新築しているが、「住まい給付金」という制度があると聞いた。どのような制度でどのように手続きをすればよいのか知りたい。業者は■■■■である。</p>	<p>住まい給付金とは令和3年12月末までに入居することを条件に、50㎡以上の住宅で、一定の所得であれば最大で50万円給付される。消費税対策の給付金。手続きは自分でもできるが、請負業者に依頼するのが一般的。住まい給付金以外にも補助金などがあるが、既に着工しているため制度活用は難しい。助成制度のまとめた資料を送付するので確認されたい。(当日資料を送付)</p>
<p>長野市から被災地を公共事業実施用地(道路事業で来年度予算化と聞いている。)として買収する方向での打診があり、代替地の候補も複数示されたが確実性はない場所もある。場合によっては被災場所への再築も考えられるが、事業の内容から無理と思う。今後のスケジュールとして支援金の加算金の申請期限までに住宅工事の契約の締結が間に合うか、土地の取得から業者選定、代替地が農地の場合の農地転用手続き等を考えると心配。</p>	<p>道路事業の具体的な内容が分からないが、熟度が高いと思われ、被災地での再建は難しいと思われる。支援金の申請期限はR4.11であり、それまでに住宅工事の契約が必要である。まだ余裕はあるが、早めの対応が望まれる。たが急いで土地選び、業者選びに失敗するケースが多いので注意を要する。代替地が農地であれば農地転用手続きに時間を要するので注意。代替地取得に関する手続き(税金等を含め)長野市が行うと思われる。住宅メーカーの選定は、前にセミナーに参加されているので、再度資料の確認を。</p>
<p>先に総合相談会へ参加。被災地とは別の場所に土地を求め、住宅を新築する。土地・建物の取得に関する税金について、被災者としての軽減措置があると聞いたが、具体的に聞きたい。また、補助などの助成制度についても再度詳しく知りたい。建築士会館へ伺ってよいか。</p>	<p>土地・住宅の被災者への税の軽減措置は様々な制度がある。被災者でなくても住宅のレベルによって軽減措置がある。住宅を取得するには様々な税がある。2月13日の総合相談会への申込か、建築士会館への来館を勧める。軽減措置は本人の申告が原則で、時期を逸してしまうと措置されない。補助制度もあるが、原則着事前に手続きが必要。詳細な内容は説明できないが、概要は説明できる。</p>
<p>10月の総合相談参加者。現在須坂市のみなし仮設住宅に入居。豊野の被災地から長野市長池(調整区域)の土地を購入して移転新築することで計画。資金の借入、補助金、税の優遇等について今後どのように進めればよいか再確認したい。被災地は堤防の改修用地として部分的に県が買収することで進んでいる。</p>	<p>昨年実施の被災者向け住宅取得セミナー資料により一連を説明。まずは住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の申し込みを行うよう進言。資金計画において、請負工事における前払い金の資金調達の方法として、「つなぎ融資」が可能か確認すること。また、全体スケジュールとして、みなし仮設を出なければならぬ時期や補助金等の申請期限などをポイントに、いつまでに手続きをすればよいか、何を留意すべきか関係機関と協議していくことを進言。</p>
<p>先日相談した件で、長野市からの代替地候補が示されたが、数件の候補のうち、ある程度絞っているが、不確定要素が多く迷っている。親は被災地での建替え(穂保の近隣を含め)も含めて検討している状態。今後の対応の方針にアドバイスを欲しい。</p>	<p>確定するための要素を確認し、不確定部分を長野市に再確認した上で再検討するよう進言。調整区域と市街化区域内とでは土地単価が大きく違う。等価交換であるとすれば面積は小さくなり、場所によって建蔽率などの関係から思った住宅が建てられない可能性もあるので注意。代替地において部分的な取得も敷地の形等に注意が必要。単価の妥当性は課税標準額がベースとなるかと思う。</p>
<p>先日面接相談した。融資を受けることとしたいが、手持ち資金があり、息子が建てるに当たり親が援助する。融資を受けたときに手持ち資金が多いと貸してもらえないのではないかと心配。</p>	<p>一般に手持ち資金が多いから融資を受けられないことはない。お金には色がついていないため問題ない。融資を受けて、その条件である住宅を建てないというのであれば問題となるが。</p>
<p>先に相談してアドバイスを受けた後、不動産屋に再確認したところ、住宅の面積に制限があることが判明。調整区域の制限と聞いている。どういうことが、29坪の住宅では困る。どう対処してよいかアドバイスを欲しい。</p>	<p>移転先が市街化調整区域であり、状況を聞く限り現在建築されている建物は、許可を受けて建てたものかもしれない。従って、許可時から一定の規模の増築しか認められないと考えられる。具体的には長野市の建築指導課に地番等の情報を持って相談に行くよう進言。2月13日の総合相談でも対応可能である旨伝え、申し込みを進言。</p>
<p>2月13日の相談会以外に相談できないか。資金計画について相談したい。貸家に住んできて被災した。住む場所として、土地を購入して新築するか実家を改修して親と住むか検討中。融資が受けられるか、手続きはどのようにするか知りたい。半壊の罹災証明は出ている。</p>	<p>住宅の新築、実家の改修のいずれも、罹災証明があれば融資は可能ではないか。金利が有利な支援機構の災害復興住宅融資を受けるのがベター。電話でカウンセリングをまず受けて、実際に融資可能か確認するよう進言。電話番号を伝える。2月13日まで待てるのであれば、当日リモートでの相談もできる旨伝える。融資のほか、補助金や税制もあるため、必要であれば、相談会あるいは建築士会に来るよう進言。</p>
<p>今年の夏に総合相談会に参加した。その時は何から手を付けてよいかわからずに相談したため、何も記憶に残っていない。公費解体が終了した。豊野で</p>	<p>今後の計画がある程度確定しているなかで、その課題を明らかにして、解決方を検討することが必要であり、そろそろ方針を確定する時期でもある。2月13日の総合相談会に、具体的</p>

<p>一番水が突き、水害に対応する住宅を建てるには3 m以上基礎を高くしなければならぬ。費用が嵩み、高齢者には住みにくい。資金面でも70歳を超えて、融資を受けられるのか、また、息子が引継ぐのか等課題が見えてきた。具体的に相談したい。</p>	<p>な方針をお持ちいただき相談いただければ、より具体的な回答ができると思われるので、相談会に参加される場合は改めて連絡するよう進言。</p>
<p>台風被害前に倒産した豊野駅前の工場が競売に掛かっている。何とか入札して入手しようと考えているが、台風災害で被災し、事業系建物で、競売物件であり受けられる助成制度があるかわからない。改修するか除却するかも、土地の転売や建物の修繕費用の額によって異なる。何かこうした建物の助成制度はないか、また、このままでは何も手がつかない状態であり何とかしたいがどのような方法があるか。</p>	<p>競売物件の事業系建物の除却に関しては助成は難しいと思うが、県又は長野市に確認してみる。修繕や新築となれば、事業の内容や工事の内容によって助成制度が活用できるものがある。更地にして売却すると助成制度の活用は難しいと思われる。聞いた情報を県や長野市にも共有して、2月13日の総合相談会を利用されるようであれば、その時に情報があればお伝え出来る旨伝える。(相談会への申し込みを受け付ける。)</p>
<p>総合相談会に参加したが競売で取得しようとしている建物について、耐震上の問題を聞いたが、いつ建築したもものから危険なものとなるか確認したい。建物の構造体はしっかりしているがダメなのか。除却において基礎部分を残し再利用はできるか。また、土を盛って分譲地とすることは可能か。相談当日も聞いたが、豊野地区の用途地域図を入手したいがそちらにあるか。</p>	<p>建築基準法の現行「新耐震基準」となったのは昭和56年であり、競売物件は昭和49年となっているため、現行基準に適合しない。現状は健全としていても地震時に倒壊する恐れがあるということである。基礎を残して再利用することは恐らく無理である。土盛りをして分譲することは、その情報を公開して承知で買うことはありうる。用途地域図は長野市に建築指導課で販売していると思う。また、県のHPから「信州くらしのマップ」からも閲覧は可能。</p>
<p>先日総合相談会でアドバイスを受け、長野市と協議して希望する方向で進むこととなった。お礼を申し上げる。税金の関係で固定資産税と不動産取得税の被災者の優遇措置があると相談会で聞いたがどこへ相談すればよいか確認したい。</p>	<p>不動産取得税は、県税事務所か県庁税務課(電話番号を伝える)へ相談。固定資産税は長野市の資産税課へ相談するよう進言。税金の優遇措置は本人の申告により適用されるものであり、黙っていても適用されない場合があるので、事前によく相談するよう進言。</p>
<p>被災地は長野市赤沼地区の民間業者()の分譲地。公費解体終了で、90歳の兄が所有しているが、住宅は建てず更地として売りたい。不動産業者を紹介してほしい。また、被災地であるが、売れるものなのか状況を聞きたい。</p>	<p>本会においては、個別の業者紹介はしていない。他の団体で紹介したことによる責任問題が発生する可能性があり、紹介はしていないと思われる。まずは、土地分譲した不動産業者を窓口の話を進めることが近道と思う。不動産業者は土地を購入することは一般にない。仲介(媒介)を主に行う。土地利用の条件が整えば購入もあるかもしれない。被災地はこれまでの相談でもなかなか買い手がつかないことは理解いただけと思う。価格の設定が最終的な判断条件と思われるが、まずは不動産業者に相談を。どうしても売れなければ公共用地や公共事業代替地として公有地拡大推進法により市が買い上げ(場合によって寄附)できるかを聞いてみることを勧める。ただ、目的があって買い上げることから、これも厳しいと思う。また、寄附についても使用目的がなければ市が管理し続けることとなることからこれも厳しいと思われる。</p>
<p>台風災害で1階浸水して、県内業者()と契約して改修工事をしてもらった。早く改修したい思いから、業者の言いなりの金額1,800万円で契約して、代金も既に全額支払った。今になって高いと感じ、いまさらではあるがこの金額の妥当性について確認したい。私だけがこのような思いをしているのかも聞きたい。住宅はわずか34坪である。> 応答により気持ち的に納得された様子であった。</p>	<p>これまで多くの被災住宅の相談を受けているが、工事費用が高いとする苦情もあった。1階の内装と設備だけの改修で、1,000万円以上、1,500~1,800万円といった高額な工事となっている住宅もある。災害時は需要と供給の関係から工事費が災害相場となってしまったと感じている。材料は大きく変わらないものの、労務費は高くなっていると思われる。既に契約をして代金も支払っているとすれば、これを取り戻すことは難しく。いわば詐欺として訴えなければならないが、工事金額の不当性を立証できるかが鍵である。嘘であれば消費者契約法により契約解除も可能ではあるが現実には難しい。</p>
<p>昨年12月に現場相談での相談を実施してもらった。浸水で地盤が緩み家が傾いてしまった。半壊の罹災証明で、長野市にも相談し、沈下を防ぐために住宅回りの地盤をコンクリート(鉄筋施工)で補強してもらった。その後沈下はなくなっている。この工事で応急修理制度を使ってしまい。ほかの修理費用に応急修理が利用できなくなった。まだ、風呂や1階の床の補修が残</p>	<p>現場相談は、長野市内の相談員を必ず配置しているわけではなく、制度についても十分承知している者とは限らない。応急修理制度は市町村が対応しており、基本的に市町村が異なっても制度は変わらない。若干対象となる工事範囲や申し込み期限は異なることはある。なお、現場相談結果は原則相談者には届かず、市町村には届ける方法で行っている。この相談結果によって、補助制度を活用する条件などにはなっていない。現状では、応急修理や支援金は確定して</p>

<p>ている。当時現場相談した後の結果報告をいただけると思っていたが何ももらっていない。今後修理費用を災害に関する助成制度があれば長野市に提出して協議したいと思っているが、もらえないか。また、今後の復旧に関して資金計画上何か活用できる制度はないか。当時の現場相談は長野市在住の建築士が来てもらえると思っていたが違った。長野市は長野市の人でなければ制度が分からないのではないか。</p>	<p>いるため、今後は具体的な工事内容に伴う補助制度の活用や、融資制度の活用を検討することが考えられ、身体障害であるとすれば、その関係の助成制度についても関係機関と協議すべき。なお、具体的な内容は、建築士等の専門家に相談されたい。また、地盤沈下は経過点検を行うことをお勧めする。</p>
<p>台風被災者であるが、被災地から離れ、別の場所の建売住宅を購入することで進めている。被災者に対応して建売住宅への融資制度はないか。高齢で、持病を持っているため、融資の条件としての[]銀行では団体生命保険に加入できないため、申し込みができないで困っている。不動産業者から契約をせがまれている状態であるが、早く契約すべきなのか。</p>	<p>住宅金融支援機構の災害復興住宅融資制度であれば団信は選択であり、借り入れはできると思われる。金利も有利であり、県の利子補助も支援機構の金利がベースとなっている。4月10日に総合相談会があるので案内する。ただ、相談会には来場しないとのことで、機構のフリーダイヤルを案内する。</p>
<p>台風災害で半壊（床上浸水）となった。応急修理制度を満額使って補修したが、その後玄関の壁のクロスが剥げて、下地も剥げてきた。この部分は応急修理は摘要できないといわれた。補修をしたいと思っているが、費用に関して助成してもらえる制度はないか。なお、被災直後の修理では、壁のグラスウールは撤去しなかった。</p>	<p>既に応急修理を満額使用されたおり、満額ではないとしても、2年10月末で申込終了している。半壊のため支援金の換算額もない。今後義援金の配分があるか否かである。現時点でその部分の工事のみで助成する制度は思い浮かばない。他の別の工事で補助金を受けることのできる工事があれば含めて申請する方法がある。改修するのであれば、下地と内部のグラスウールをすべて撤去するよう進言。</p>
<p>昨年現場相談を受けた。住宅が完成して近々入居することとなったが、住まい給付金の説明を相談時に受け、申請しようと思ってチラシの電話（東京）へ電話したところ、長野市は別のところへ連絡するよう言われた。どこへ電話すればよいか確認したい。ちなみに、夫が大工で自分で施工しているが、個々の業者との契約書を作成している。</p>	<p>住まい給付金の長野県の申請受付機関は「長野県建築住宅センター」となっているので、まずは電話して予約を取ってから手続きに行くことを進言する。（センターの電話番号を伝える。）自営で行ったことに関する手続き方法もその電話で確認するよう進言。</p>
<p>被災地赤沼。母の住宅が被災。再建して私（娘）と子供併せて4人で住む。兄は独立しているが将来赤沼に住宅を建てたいため、土地を分割（分筆）して区分所有したいと思っているが、住宅メーカーから調整区域でできないといわれている。93坪土地であるができないのか。</p>	<p>調整区域内の土地は様々な制限があり、権利移動についても制限がある。該当する土地がいつから宅地で、許可を受けているか、所有が誰であったか、用途等によって区分所有できるか判断する。面積が関係する場合がある。区分所有しなくてもとりあえずこれから住むための住宅を建築し、後に2世帯住宅を同一棟として建てる等の方法もあるのではないか。4月10日の相談会参加を案内し、参加申し込みを受ける。</p>
<p>金箱地籍で被災。全壊であるが、土地は借地のため、市街地内の別の場所の賃貸アパート等を探したい。ペットを飼っているので、対応できるアパートはないか。公営住宅は豊野に建てる災害公営住宅はペットも可能と聞いたが、職場から距離が遠く申し込まなかった。できれば公営住宅が良いが。</p>	<p>新しく建てる災害公営住宅は、条件はあるがペットとの入居は可能となっている。その他の公営住宅（県、市）は、ペットとの入居は原則禁止である。民間賃貸住宅の案内は個別物件の案内や業者紹介は行っていない。ネット上からペットと同居できるアパートの情報が入手できるので、個々に情報入手と契約をお願いすることとなる。ほかの情報を含めて4月10日の相談会参加を案内し、参加申し込みを受ける。</p>
<p>被災住宅を改修したい。業者が決定してるが、住宅が古く土壁を落とし、断熱材を入れる。筋交いも入れるようだ。大工さんに依頼しているが、断熱や耐震に関する補助金があると聞いたがどのようなものか、手続きはどのようにするか。</p>	<p>契約してしまうと補助金は受けられない。断熱工事は県の環境配慮型住宅助成金があり、その他にもあるがレベルが高く恐らく対象外。耐震補強に関してはまず耐震診断を無料で受けられるので申請することを進言。改修するのであれば、時間もまだあり、補助金をうけ、安心して快適な住宅に工事を行うことが望ましいことを進言。とりあえず、情報入手のために4月10日の相談会参加を案内し、参加申し込みを受ける。</p>

<p>被災地は、国の防災ステーション用地となるとの説明会があった。全般的な説明でよくわからない。スケジュールや買収額を知りたいがどうすればよいか。ステーション用地のなかで、宅地は私だけ、外の方は農地でこれからの住宅再建の心配はないと思う。住宅再建の支援制度には期限がある。その期限と事業のスケジュールの関係はどうなるかも聞きたい。</p>	<p>まずは、事業主体となっている国(国土交通省)へ詳細確認すべきであるが、長野市も事業に関係しているとすれば市へ確認する方法もある。4月10日の相談会へ案内し、申し込みを受ける。事前情報を長野市へ流しておくので当日必要な情報を確認するよう進言。台風災害による被災者であり、ステーション事業の進捗と被災者支援期限に関する考え方は長野市に確認するよう進言。土地の買収価格は何を基準とするかも確認(路線価格、実績価格、課税標準額がある)被災地であり、調整区域のため価格は期待できない。代替地の斡旋もあるか確認すべき、等価交換となると思われるが、5,000万円の譲渡所得に関する控除が適用されると思われるのでこれも確認すべき。</p>
<p>大規模半壊で自費解体して、現在設計が完了しつつあり、4月末~5月に着工する予定。住宅に関する助成金があると聞いたがどのようなものがあるのか知りたい。業者は中小で、補助制度の手続きは疎い感じである。すまい給付金やグリーン住宅ポイントは承知しているが、業者が手続するか不確定。自分でやらなければならない可能性がある。融資についても進めているが被災者用の制度は聞いていない。</p>	<p>助成制度について概要を説明。工事着手(契約)をすると補助金はもらえないことを進言。現在の設計がどのようなレベルなのかを確認しなければ対象となるかはわからない。4月10日の相談会へ可能な図面等を持参いただければ可能な限り確認し、必要は情報提供を行うので、それを基に業者へ希望を伝えてはと進言。ただし、補助金を得ることはそれなりにレベルの高い住宅を建築することであり、工事費用が高くなることも理解いただく。相談会では被災者用の支援制度も情報提供できる旨伝える。</p>
<p>被災者から住宅の改修を請負っている。400万円程度の内装と設備改修工事。所属建築士が高齢となり、所属からはずれ、建設業許可も期限切れとなった。工事を請負うに当たり建築士が関与しなければならぬか。災害関連工事は、是正や助成制度の適用において建築士でなければ行うことができない業務があると聞いたが。</p>	<p>増築工事など建築基準法等の規定により建築士でなければ設計や工事監理ができない工事であれば建築士が関与することが必要。また、優遇税制(耐震や省エネ、バリアフリー等)の適用を受けるに当たって、適合工事であることを建築士(建築士事務所所属であることが必要)が証明できる。こうした内容であることをまず確認することを進言。請負業者自身が建築士が所属していることは費用がなく、別の建築士事務所に依頼することで足りる。経費が掛かるので依頼主に説明が必要。なお、優遇税制の証明は確認検査機関等でも可能である。また、500万円以下の専門工事は建設業許可は不要。工事ごとの分割発注であればそれぞれが500面円以下であれば許可不要。</p>
<p>被災地(元々更地)を所有し、現在県外に居住しているが、被災後に工事用のトラックなどが敷地内に入り、ぬかるんでいる時にも入ることら、土が乱されてしまった。土地は勝手に使用されている状態であり、浸入禁止措置も行っていない。このままでは困る。どのようにすればよいか。</p>	<p>まず、侵入している者を確認し、工事車両であれば、その発注者を確認する。そのうえで、土地を乱したことについて相手方に申し立てて、現状復帰を求めることとなる。当面侵入を防ぐのであれば、趣旨を記した立札やロープを張る等の措置をすべき。無断で敷地内に入ってくることは「住居侵入」として警察への告発することも可能と思われ、土地を乱して放置すれば、損害賠償請求も可能と思われる。</p>
<p>被災者のための仮設住宅を使用しなくなった物を売却するといった情報を聞いた。購入したいと考えているがどこに聞けば良いのか。</p>	<p>詳細な内容はこちらでは不明。長野市が設置した仮設住宅であるので、長野市(どこが担当しているか不明なため、まずは復興推進課)へ問い合わせを進言する。</p>
<p>建替え業者()が決まり、今月中に着工予定。契約は1月頃に行った。ウッドショックの影響はないと業者から確認している。最終段階で、助成制度の確認をしたい。グリーン住宅ポイントを主体に住まい給付金を考えている。融資は住宅金融支援機構を利用し、県の利子補助を申し込む。それぞれの制度を併用できるか確認したい。また、長野市の塀築造の補助があったと思うがこれも併用は可能なのか確認したい。長期優良住宅で太陽光発電装置を設置するが、業者から支援機構の低利融資の場合はローン減税が受けられないのではないかと聞かれたが、確認したい。</p>	<p>グリーン住宅ポイントは補助金との併用は原則不可と聞いているが、詳細はポイント事務局あるいは、補助主体に確認することを進言。住まい給付金は併用は可能と聞いている。支援機構の金利とローン減税の適用の可否は機構に直接確認することを進言。長野市の塀の補助金は市の関係課(建築指導課と思われる)に確認するよう進言。5月22日にも総合相談があるので、確認するために参加いただくことも可能。補助金は着工すると受けられないことに注意するよう助言。</p>

<p>被災者の親戚の者。被災者が自宅を諦め、私の家に同居するというので、1000万円ほどのリフォーム工事費を被災した者が助成金等を利用して費用を出して完了した。その後、同居しないこととなった。費用を私が出していないが、税金が掛かるのではないかと心配。市へ問合せたが、「増築はあるか」と言われ、「ない」と答え、特に税金の話はなかった。</p>	<p>税金とすれば、住宅の資産価値が上がることから、固定資産税の課税標準額のアップが考えられ、税額が高くなるのが考えられますが、一般的には、生活に必要なリフォームは課税標準額の見直し対象とならないとする判断が大勢である。主要構造分の変更(木造から鉄骨)やスケルトンリフォームなど、大規模なリフォームの場合、建築確認が必要な増築が伴う場合などは課税の見直しが行われる場合がある。ただし、資金を自ら出していないとすれば、工事費分は贈与とみなされる可能性がある。詳しくは税理士に相談されたい。税理士会の無料相談(長野支部)の情報を紹介する。</p>
<p>公費解体が終了して更地となった。固定資産税が増額となると聞いたが、どのようになるのか。被災地からは別の場所の物件を探している。どのように探せばよいのか。</p>	<p>固定資産税は、住宅があった時は優遇されていた、既定の1/6(敷地面積200㎡までの税)200㎡を超える面積部分も優遇されている。更地になると、この特例がなくなるが、今回の台風災害による被災地は、被災した年度から2年後までは特例が維持されることとなっている。また、情報では、西日本台風災害時は3年延長となった経過があり、長野市の場合も要望により延長される可能性があるが、未確定。物件探しの方法も含め、5月22日の相談会への参加を進言。</p>
<p>台風災害で被災して半壊となった。まだ新築する予定だがまったく何も手がついていない。資金面で助成いただける制度があると聞いたが、具体的に聞きたい。5月22日の相談会には都合</p>	<p>建築しようとする住宅のレベルに応じて補助制度が適用される。補助制度によって、業者が限定される制度がある。(ZEHや地域型グリーン化事業等)さらに、住まい給付金等の制度もあるが、制度適用には期限があるので工期を考慮する必要がある。何より、仮設住宅の居住期限がまもなく終了することが重用である。早急に方向付けをしていくことを勧める。5月22日の総合相談に参加できない場合は、平日の面接相談も建築士会で実施しているので案内する。</p>
<p>22日の相談会に参加。支援機構のリモート相談を受けたが、昨日不動産業者との協議で、駐車場整備などの経費が増加して、相談時の融資希望額を増額してほしいが、どのように相談したらよういか。また、相談時には県の利子補助の説明を受けたが、中古住宅購入には、他に補助等はないか確認したい。住宅は長野市の空き家バンクの物件で、昭和58年建築となっている。</p>	<p>駐車場整備による工事費用増額分も融資対象になると思われる。确实なところは再度住宅金融支援機構の電話カウンセリング(フリーダイヤル:相談会の資料に掲載)を受けることを進言する。中古住宅の売買については、インスペクション費用と中古住宅の瑕疵担保保険費用に県の補助金制度がある。(合計で最大10万円補助)詳細なは、建設事務所又は当会の面接相談を勧める。また、中古物件の改修工事を行う場合は、別途補助制度(省エネ、耐震改修、バリアフリー)もある。これらも具体的に相談されたい。</p>
<p>公費解体を申請している。仮設住宅に居住しているが、期限が迫っているにもかかわらず復旧が具体的に進んでいない。これまでも総合相談会にも参加したが、融資を受けるについて具体的な内容を知りたい。被災したのは私で、災証明を受けたが、新築する住宅は息子との2世帯で住みたい。災害復興の融資を受けるのは息子の名義で可能か。私では年齢の関係で借入れができないことも想定されるが。</p>	<p>住宅金融支援機構の災害復興住宅融資に関しては、直接フリーダイヤルに電話して聞くことを勧める。被災者が別の世帯と同居することで住宅を新築するのであれば、借入者が息子であっても借入れは可能と聞いている。なお、2世帯の建て方によって、融資内容やその後の優遇税制の適用も変わってくるため、関係機関(税務関係あるいは税理士)に相談を進言。なお、7月17日にも総合相談があることを伝える。</p>
<p>中野市の平成17年建築の中古住宅を購入しようと考えているが、インスペクションは誰がするのか、シロアリの調査もしてほしい。また、購入後にリフォームも考えているが、業者をどのように選んでよいか迷っている。</p>	<p>インスペクション実施(シロアリ調査含め)は、購入者が行うこともあるが、まず不動産業者に依頼しては如何。費用負担はお互い野話し合いで決定することとなる。不動産業者がサービスで行う場合もある。調査を実施することについて、県からの補助制度も活用が可能であり、このことも業者に聞いて未定は如何。リフォーム工事、瑕疵保険等それぞれ補助制度が用意されているので、詳しく聞きたいのであれば、面接相談を行っている。場合によっては資料を送付できる。7月17日に総合相談もあるので利用を進言。</p>

<p>被災住宅の代替として、中野市の中古物件（平成 17 年建築平屋）を購入するに当たって、既存住宅状況調査を実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入したいが、誰が調査を依頼すべきか。県の補助金が適用となるか。既存住宅状況調査について不動産業者が願う設計士は 9 万円経費がかかることであるが、妥当な金額か。中古購入であるが、融資を受けたほう有利なのか。また、購入後リフォームしたいがどのような助成があるか。</p>	<p>既存住宅状況調査は売主、買主どちらが行ってもよい。不動産業者行う場合もある（不動産業者が売り主の場合）。調査の経費負担は互いの話し合いで決定することとなる。どちらが行っても県の補助金が調査と保険に適用される。詳しくは県建設事務所建築課へ確認を進言。なお、保険加入のための調査を同時に行う場合は検査費用は割高となる。検査料の 9 万円の内容を確認すべき。建築士会の標準費用は 6 万円（保険加入の検査をセットすると 10 万円）を参考とされたい。売買瑕疵保険の保険料は保険会社、保険期間などにより異なるが、5 年で 6 万円程度であろう。中古住宅であっても融資を受けることのメリットがある。県の利子補助期間と繰り上げ償還の次期がポイントではないか。また、融資の場合は、ローン減税対象となる点も考慮。さらに、被災者に対する優遇措置と母親との共有の場合は、優遇税制を受けられる可能性がある。贈与税等を含めて税理に相談を進める。（税理士会の無料相談日を紹介）リフォーム補助に関しては、平成 17 年建築のため、耐震補強の補助はない。バリアフリー補助は、母親が介護保険適用となった段階で受けることができる。現時点で可能なものは省エネに関する補助であり、県又は国の補助金チラシを提示。</p>
<p>先の 5 月の総合相談会に参加。長沼地区で被災して、同じ長沼地区にある中古住宅を購入する予定で不動産業者と協議している。資金計画の段階で、自己資金では不足するため、融資を住宅金融支援機構から受ける予定で、相談会では機構にリモート相談もした。私は 60 歳を超えているため、親子でのリレー返済を申し込む予定。中古住宅を購入後にリフォームも行う。融資の申込タイミングとリフォームの補助申請のタイミングを知りたい。また、リフォームの補助金はどのようなものがあるかも聞きたい。</p>	<p>長沼地区(市街化調整区域)では、中古でも制限があることを確認したが、不動産業者から「既存宅地」と増築制限の説明があったとのこと。売買は可能と思われる。融資の申込のタイミングは中古住宅の売買契約時期と売主への支払い時期がポイントとなる。媒介業者と協議して、いつの時点でいくら支払うことが必要となるかを核にして、その時期までに支援機構による資金がどの程度行われるかを確認すべき。リフォーム工事費用まで融資を受ける場合、一般に工事が完了しなければ資金が下りないのが一般的。ただし、つなぎ融資が可能であり、その融資実行時期がいつになるかを確認すべき。なお、手続きに必要な書類が何が必要で、いつできるかも確認すべき。こうした融資に関しては一般的には、相談のようなケースがほとんどであり、支障がないよう手続きが用意されているはずである。</p>
<p>7 月の総合相談まで待たず、早急に結論を得たいとのこと。新たな土地を購入し、住宅を新築することで進めているが、土地及び住宅の登記（所有権）を共有にしたいと考えており、建築業者から相続税などの課題があるといわれた。資金は親が出すが、所有は息子との共有を考えている。どのようなメリット、デメリットがあるのか、こうした相談はどこにすればよいか。</p>	<p>土地費用、工事費用をだれがいくら出すかによって制度の適用が確定される。基本的に所有権登記は、資金を出す者の所有となるが、共有者を設定することは、贈与となり、金額によって贈与税が係ることがある。基礎控除額もあり、課税の有無は持ち分と人数、取得額によって決まる。また、融資を受ける場合は誰が借入者となるかにもよるが、この場合、ローン控除（所得税）も誰が優遇を受けるかが確定される。これらは国税であり、税理士に相談されることを勧める。税理士会長野支部の無料相談が毎週水曜日予約制で行っていることを伝える。区分所有による固定資産税などの市町村税は長野市資産税課で相談に応じてもらうよう進言する。</p>
<p>これまで相談に何回か対応いただいて、ようやく着工の運びとなり、現在基礎工事を行っている。この段階になって再確認だが、給付金等、現時点で助成される制度を聞きたい。また、どのような手続きをするか、業者に願って対応した方がよいか確認したい。</p>	<p>補助金については、すでに着工していることから利用はできない。住まい給付金とグリーンズ住宅ポイントはこれから利用できる。住まい給付金は、個人が申請することを前提としている。長野市ではいくつかの相談先があるが、建築住宅センターを勧め電話番号を伝える。グリーン住宅ポイントは業者に相談して取得できるポイント工事があるか確認することを進言。この制度も建築住宅センターが相談、申請窓口となっていることを説明する。</p>
<p>台風被害前に建物を解体して屋根材として使っていたスレート材を再利用しようとして敷地内に置いていたが、台風災害で水に浸かり、使えなくなったことから、災害ゴミとして集積所に持って行った。集積所ではアスベストが入っているのではないかとということで、搬入を断られ、持ち帰った状態となっている。この材料を処分したいがどのようにすればよいか。アスベスト</p>	<p>この 4 月からアスベスト建材を使用する建物解体の規制が強化されており、事前調査の義務付けなどが工事費用に影響している。既に解体して積んであるものが該当するか否かは確認して見なければわからない。ただ、アスベストが含有していれば、最終処分場は限定されることは確かなこと。経費が掛かるとしても、まずアスベスト含有しているか否かを確認することが必要。入っていなければ処分に経費はさほど掛からない。調査費用を掛けても意味はある。入っていれば止むを得ないこととして処分費を含めて経費負担をしなければならない。まず、</p>

<p>が混入しているかはわからない。分析機関も調べたが高額になってしまうことから迷っている。</p>	<p>材料の製造年とメーカーが材料に刻印されていないか確認して、7月17日の相談会へ持参されるよう進言。</p>
<p>昨年12月に現地相談した。当時、床下がまだ乾燥していない状態で、乾燥を待って床補修を行うアドバイスを受けたが、その一向に乾燥せず、梅雨時期にはかえって湿った状態となった。床下を業者に見てもらっているが、シロアリの蟻道があるということで、蟻もいるようだ。今後乾燥させるにはどうしたらよいか、工法を含めてアドバイスほしい。シロアリの薬剤を知り合いの素人に頼みたいと思っているが大丈夫か。</p>	<p>穂保地区は他の被災住宅の状況を見ても、地下水位が高い状態であり、乾きが遅く、また梅雨時の雨水による地下水位の上昇が懸念される。最近のべた基礎であればよいが、古い建物は土が見えている状態で、乾燥が進まないと思われる。土の入れ替えやシートを敷く、コンクリート打設するなどの方法もあるが、費用をどの程度に抑えるかによって効果との比較検討が必要。シロアリは水害時には一旦なくなるが、もう2年も経過している中で、さらに新しく入ってしまったのではないかと懸念されている。構造材に入っていると厳しい。専門家に調査してもらって、適切な対応をしてもらった方がよいのではないかと。7月17日当日現場での相談を行うことで約束した。(できれば、昨年現場相談に来てくれた相談員にもう一度見てほしい) 当時：建築士会の勝山相談員と事務局の湯本で相談に応じている。</p>
<p>7月17日の総合相談会で県利子補助に関して相談して、その後信金から電話があったが、相談会では、補助申請はすぐできるとのことであったが、信金では、最終資金の借り入れが確定しないと申請できないといわれた。相談会の内容と異なる。つなぎ融資を含めて支援機構から融資を受けるが、対象となる金額はつなぎ融資分を含めて対象となるとは聞いた。</p>	<p>相談当日、融資予約通知をお持ちいただき、消費貸借契約自体は最終的な資金を借入するときに該当するとお話ししたと記憶しているが、受け止め方が異なったのかもしたため、正確な情報を県の担当から電話を入れることとした。 その後、同日に県建築住宅課より本人に電話連絡。利子補助額のシュミレーションができることから入力した結果、当時予定していた補助額より下回ったことについても指摘されたが、当時の利率によるものであることを了解いただく。県から文書回答の要望があり県で対応することとした旨連絡があった。</p>
<p>19号台風により自宅の倉庫(複数棟あり)が被害を受けた。建物が傾斜(1/60以上)している。公費解体を長野市に申請し、長野市の公費解体対策室の建築技術者が現地調査したが、風害ではなく経年劣化の判断となっている。母屋も被害を受け、屋根瓦が飛び、市からは罹災証明が出ている。風速25.5mであったことから、倉庫の傾斜もあったと思う。長野市ではなく、第3者的な立場で被災状況(風害による傾斜であること)を確認してほしい。 昨年8月に現地相談実施済(その時はアスベストの有無確認の依頼)</p>	<p>建築士会から調査者を派遣することは構わないが、風害を前程とした調査ではなく、客観的な判断となること、お望みの結果が出るとは限らないことを伝える。なお、結果報告の方法(誰にどのような内容をどのような方法で伝えるか)は長野市と協議することで了解を得る。 8月4日午後、被災度判定区分調査を行っている建築士に現地調査することで調整。8月2日、長野市公費解体対策室と電話協議。現地確認を行ったが、建物の状態(工法、経年)から風害とは認められないとして本人に伝えていること。本人が納得されないなかで、第3者的立場の専門家の現地調査結果で、風害との判断があれば、市として検討すること。提出いただく様式は時にないが、客観的な数値と、風害が原因であることの調査者のコメントがあれば、その内容をもって判断する。様式は特になく、提出はあてにお願いしたいとのこと。 これに対して、恐らく、確定的に判断結果を出すことはできないことが想像されるが、「風害の可能性もある」とのコメントでもよいかとの問いには、そういった内容をいただいても構わない。最終的には長野市で判断することの確認を行った。</p>
<p>台風19号災害に関する被災者向けマニュアルの内容について指摘。床下消毒に関して、消石灰がダメで、次亜塩素酸等が有効としているが、様々な場所でのボランティア経験から、次亜塩素酸消毒後に床復旧した住宅でカビが発生している実態が多くある。消石灰が悪者のように書かれているが、使い方によって有効であり、次亜塩素酸の方が実際に効果がないといえる。2か月乾かしてから施工するようにアドバイスするも、結果的に消毒を誤ったこ</p>	<p>カビ被害と消毒薬剤の扱いは、様々な要件があり、一概に言えないが、カビ発生の実態はあった。当会では過去からの水害経験から2か月では乾燥しないため、十分な乾燥期間を設けるようアドバイスしてきた。消石灰を使わなくなったのは、自治体の判断でもあった。試行錯誤の上で現時点でも確実な方法はないと感じている。いただいた意見は今後の水害対応に向けたマニュアル作り等に活用したい。また、ボランティアと専門家をつなぐ組織作りについても、有用な情報として、連合会や行政機関にも進言してみたい。</p>

<p>とによるカビ被害が多く発生している。 多くのボランティア経験から、専門家たる立場と素人であるボランティアをつなぐ仕組みが必要と考えており、専門家は有償でも構わないと考えている。</p>	
<p>4月に現場確認してもらって乾燥していることから居間の床の修理を業者に依頼したがホットカーペットのコンセントに差し込みができなくなってしまった。業者に手直しを依頼したが、[REDACTED]がなぜか来た。それでも直らないので材料業者[REDACTED]が来てカーペットごと取り替えると言ってきたので、断った。あまりにいい加減で信頼できないため、その後の工事はすべて断り、支払った工事費の返還もしてもらわなくてよいとした。その後、これまで何回か現場に来ていただいた[REDACTED]に依頼して快く受けていただいた。状況を報告させていただく。</p>	<p>これまでの経過もあり、業者への信頼性がなくなってしまったのであれば、それもひとつの選択肢であるとおもう。ただ、工事費用の返還を求めないことは本来あり得ないことと思うが、感情的な問題は何とも言えない。[REDACTED]はこれまでの経過を十分承知しているので、安心して工事を任せられると思う。</p>
<p>総合相談で助成事業に関して相談。住宅の新築をこれから実施したいが太陽光発電の設置を検討している。長野市の助成は2年程前になくなったが、それ以外の助成についてないか具体的に聞きたい。</p>	<p>今年度から太陽光発電設備設置に対する補助制度が7月から始まっている。県のHPに掲載されているので案内する。制度条件があり、能力が10Kw以下で施工が県が認定している業者でなければならない。工事契約の前に申請を知る必要があることを進言する。</p>
<p>被災後の復興を新築で計画して何とか設計が挙がった。被災後復興に関して妻の知り合いの工務店から「まかせろ」ということをお願いしてきたが、なかなか進まず、今になってしまった。工事費が思ったより高く、無理なため2階建てを平屋に変更したが、すでに杭を2階建てで施工してしまい、平屋の設計では杭をさらに増やさなければならぬといわれた。なぜ平屋のなったのに増えるのかと聞いたが明確な答えはない。不審を感じている。当初このくらいの金額でとお願いしたにも関わらず大きく予算を超えていることにも納得がいかない。今になって断るわけにもいかない。工事金額の妥当性を確認してもらえないか。</p>	<p>工事費の妥当性については図面をはじめとした詳細な内容を確認しなければわからない。建築主として、要望をしてきた結果であればその内容を網羅するために必要な額となる場合もある。現況でのポイントとして、ウッドショックも影響があることも考えられる。杭の変更は納得のいく説明を求めるべき。一般には2階が平屋となれば、荷重が少なくなることから杭は少なく済むが、基礎の形状、位置などを確認しないとコメントできない。納得いかなければ解約も検討する必要があるが、設計が終わっているとすれば、設計料の支払いは請求される可能性はあり、特に設計を別の業者に委託している場合は請求は免れないものと考えられる。10月16日に総合相談会があるので図面や見積等を持参して相談されることを進言。</p>
<p>仮設（借上げ）からの退去における物件仲介者とのトラブルで、12月末の退去の契約において、業者の都合から年末年始休業となり、退去検査が1月4日になるということで、その4日間の家賃の請求をするとのこと。こちらの都合ではないにもかかわらず請求（市が支払う）するのは納得できない。弁護士の見解を聞きたいが紹介だけできないか。</p>	<p>弁護士会の災害復興ダイヤルに電話されるか、宅建業協会に相談されてはいかがか。ちなみに、主張されているとおり、入居者側の都合ではなく、現に退去検査ができる状態に12月末になっていれば、請求はあり得ない。仲介業者の主張の根拠を聞くことが必要である。同様の事例がネットの相談事例にもあるので、これらを根拠として主張されてもいのではないかと進言。</p>
<p>台風災害に伴う建設資金の融資に関して県から利子に対する補助金があると最近になって聞いた。もっと早く知っていたら利用できたが情報がなかった。行政側もそうであるが、銀行窓口でも説明はなく、後で問い合わせても情報をまったく知らない状態であった。今から補助金を適用できないものか。</p>	<p>19号台風災害に伴う利子補助制度が発災直後に創設されていないこと、また、補助制度の基本である、着工前の申請であることなどから、時期を逸してしまった方が多くいらっしゃると思われる。銀行側も県の制度が本店レベルでは承知していたものの、支店までは周知不足であったことは事実で、この点については制度創設後に再度周知の依頼を当会でも県にお願いした経緯がある。制度運用は県であることから、遡っての摘要が可能か否かは県（建築住宅課）へ直接協議されるよう進言した。</p>
<p>19号台風で被災し、この間何回か相談に対応いただいた。新築での住宅が完成に近い。銀行への借入れ等において、権利書の提出などが想定されるが、水害で紛失してしまった。こうした場合どうすればよいか教えてほしい。また、専門外なら相談先を紹介してほしい。</p>	<p>権利書の再作成が可能か否か、権利書がないことによる問題が何があるかは、司法書士に相談されるのが得策。これまでの総合相談において対応した司法書士を紹介する。まずは、資金の借入れの書類として権利書でなければだめなのか確認すべきで、一般には全部事項証明で足りるはずである。</p>

<p>総合相談会に参加したが、住まい給付金のことについて詳細に聞きたい。どこに聞けばよいか。間もなく工事は完了する。</p>	<p>相談先は、住まい給付金事務局があり、電話相談もできる。事務局は東京なため対面対応は困難と思われる。本制度の申請窓口が長野市内にあるのでそちらに相談されたい。例えば長野県建築住宅センターで受け付けている。ただし、事前予約制となっているので注意。</p>
<p>■■■■物件で修繕が完了に近い。銀行からの融資を受けるに当たり、抵当権設定に当たり、権利書が必要となったが、なくなってしまった。司法書士に相談したが再発行はできないと言われ、別の方法は手続きが面倒といわれた。本当にそうなのか、何か手立てはないか聞きたい。</p>	<p>権利書の再発行はできないと聞いている。銀行が抵当権を設定するにあたり、その物件が本人のものであるか確認することとなり、そのための書類として必要なであろう。必要性については銀行に確認し、紛失したことも説明して相談されたい。全部事項証明ではだめなのかも聞いてみてはどうか。</p> <p>その後、調べた結果として、抵当権設定には権利書が必要であること、また、紛失したときに本人の所有であることの手続きとして2通りの方法(法務局で事前通知制度を活用するか、司法書士などの代理人による本人確認情報提供制度を活用する方法)がある。なお、司法書士に依頼すると経費が掛かる。ネット上では3~5万との情報がある。まずは銀行、次に法務局に相談してみては如何。</p>
<p>復旧のための住宅付属棟を建築するために、コンテナハウスを業者に設置依頼したが、10㎡超えると確認申請が必要で、ただ置くだけの工法では確認が下りないといわれた。具体的内容と建築できる方法を知りたい。</p>	<p>コンテナハウスは建築物となり、建築物は基礎を設けて固定することが基準。基礎は独立でもよいが構造計算によって安全性を確認する必要がある。助成金を得るのであればこうした基準を順守しなければ審査が通らないと思う。10㎡以内であれば建築確認は不要であるが、構造上の安全性を守らなくても良いということではない。</p>
<p>■■■■で新築した。建築前に住まい給付金の支給が可能ということだったが、主人の現金(6割)と息子の■■■■の融資(4割)で建てたために、息子の分4割20万円は給付されるとのことだが、主人の分は、キャッシュの為、一定の基準に適合しないと支給されないといわれた。■■■■の構造は4つのいずれの基準も満たさないということで給付されないとの説明があった。ならば、所有権を全て息子に移してはどうかということで話したが、司法書士費用が生ずることなどの説明もあった。諦めるにも納得のいく説明がほしくて確認のために内容を聞きたい。業者に住まい給付金の基準適合に関する回答が半年も経っていることに不信感がある。また、購入(■■■■が仲介)した土地には産業廃棄物が埋められていて、業者が処分しているが、まだ埋まっているどうすればよいか。</p>	<p>住まい給付金は、住宅ローンの借入があれば手続きが簡単である。自己資金の場合は一定の基準(住宅金融支援機構のワット35Sの基準)があり、耐震性、省エネ性能、バリアフリー、劣化等、のいずれかの基準に適合することが必要である。どれにも該当しないのか。耐震性は構造計算が必要となり、経費が相当掛かる(15万円とヤマダホームズが言っているとのこと)、省エネ性能も計算が必要、バリアフリーや劣化に関する基準は計算は不要で、図面や現場確認で可能である。例えばバリアフリーに関する基準はどこが適合しないのか素人でもわかるよう説明をするよう求めてはいかが。建築住宅センターの確認によると、完成後でも図面等による確認で評価書は出せると聞いている。ただし手数料が4万円程度必要である。全く基準に合わないのであればあきらめるしかない。所有権を息子さんに移転することで適用になるか否かは申請機関に確認すべき。移転手続き費用も掛かることも給付金との関係で検討すべき。廃棄物が敷地内に埋まっているのであれば、違法であるため、所管行政庁に相談すべきである。産業廃棄物であれば、業者責任で撤去すべきで、投棄した業者は処分対象となる。とりあえず長野市の環境関係課に相談するよう進言。</p>
<p>廃棄物の処分について関係機関に話をしたいが、建物の廃材は廃棄物ではないのではないかと心配。本当に連絡して良いか。</p>	<p>建築解体の廃材は産業廃棄物である。いずれにせよ投棄されている物を具的に話してみて判断を仰いでもらうことを進言。</p>
<p>住まい給付金に関して、アドバイス受けた内容で業者に話したが、4つの基準はどれも適合するものはない。バリアフリーも階段が回り階段のため寸法が不足すること。設計段階から十分な情報があれば良かった。業者の不手際を攻めたいが、これ以上は無理ということがわかり、名義をローン借りた息子に全部移すにしても経費が掛かるためあきらめる。廃棄物が敷地内に埋まっていることについて長野市に相談したが、植物が枯れてしまっているなど土壌汚染がなければ動かないとのこと。</p>	<p>基準に適合しなければ給付は受けられないことはどうしようもないこと。基準に適合するよう今から改修するにしても工事費用がかかってしまう。ローンを借りた息子さんの分20万円給付が可能であれば、それで「良し」とすることもあってはならないか。手続きも更に複雑で、業者も嫌がっていることも考えられる。廃棄物に関しては、県の振興局環境課にとりあえず相談してみてはいかがかと進言。</p>

