

生活協同組合 消費者住宅センターだより

夏号

おもな記事

- 総代会の報告
- 現場訪問記
- 耐震診断・補強工事
- 境界紛争あれこれ
- 職員のリフォーム体験談
- 「医・食・住」歳時記

発行人 生活協同組合消費者住宅センター
 理事長 久保峰雄
 〒164-0011 東京都中野区中央5-41-18 東京都生協連会館
 TEL 03-5340-0620 (代表) FAX 03-5340-0621
 URL <http://www.iecoop.jp/> E-mail info@iecoop.jp

みなさんふるってご参加下さい!

8月30日 聴講・相談
住まいづくりセミナー



9月13・14日 体験・参加型
森林体験学習会



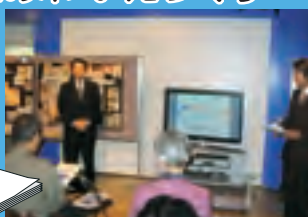
10月4・5日 関連イベント
木と暮らしのふれあい展



10月 現場 見学会



聴講・相談
東京の木・いえづくり



聴講・相談
地主大家セミナー
借地借家セミナー



0120-670-620 お問い合わせは/営業の高坂・小野まで

? よくいただく 質問

Q 住宅生協はマーケットや配達
の生協と違うの?

A 当生協は建築・不動産を専門とする生協です。生協としては同じ仲間ですが、それぞれ独立した事業体なのでご利用にあたっては当生協にもご加入頂いております。

Q 羽のあるアリが出たのですが
シロアリ?

A 昼であればヤマトシロアリ、夕方から夜にかけてであればイエシロアリです。シロアリの被害を受けている可能性が高いので、生協にご一報ください。

募集! 住まいにまつわる
体験談などを
お寄せください。

職員のリフォーム体験談

伊藤 唯志

1. 我が家探索隊

26歳で2S(納戸)Kのマンションを購入し14年。家族も増え、5人住まい。男親は駄目です。長男は、いつの間にか自分より背が高く、長女はお風呂に入れてくれない年頃に、次男はとにかく走り回る。ついに、カミさんの怒りが頂点に「…家が欲しいっ!」「…いいよ」勢いに押され思わず返事を…。

我が家探しが始まりました。

不動産を探すときには、いろいろな条件で検討していくこととなります。我が家探しの隊長(カミさん)の条件とは? 駅から徒歩10分。私が借りられる最大限の金額が予算。3DKの間取り以上。の3つでした。場所と予算のせいか、物件数がかなり絞られました。が隊長、気に入らず。駅に近いがボロ家(自分はお気に入り)だったり。場所は少し離れてはいるが土地も家も希望以上の大きさ! 予算もばっちり。けど、違反建築のためローンが組めず、だったり。建売で全ての条件を完璧クリアしているのに、目の前がお墓。(娘が死んでも嫌、で断念)とにかく、出てくる物件を端から観ていたようです。

…半年が過ぎました。マンションを購入するときは、1番初めに観た物件に一目惚れして、他を観ずに即買い。物事を決定するにはタイミングと妥協が必要ですね。他に良い物件が出るだろう。なんて悠長にしていると、良い物件から順番に売れてしまいました。

あるとき、見知りの不動産の人間が「当社に売り物件が来ました。条件もかなり近いですよ。」と言われ観に行ったのが、そう今の我が家でした。

(次回に続く)

医・食・住 歳時記

世界になくて日本にあるものとして名を馳せた「後期高齢者医療制度」は、高齢者を差別し、娑捨て山だと国民の怒りをかい草の根運動が後押しし、廃止法案が参議院で可決、衆議院で継続審議となっています。高齢者を社会の負担とみて他の世代と対峙させ「高齢者ががまんさせる」国の政策手法に国民からNOを突きつけられたといえます。

そもそも年齢で医療差別を始めたのは、1982年老人保健法で、65歳以上の特別な診療報酬制度をつくったことです。これが“蟻の一穴”となり、75歳以上を囲い込む医療保険制度にまで改悪されたのが今日です。

国連の国際高齢者年行動計画では、人類の大きな成果として長寿を祝福する。高齢者を差別しない社会をつくること、基本的な社会サービスの提供の責任は政府にあることを明確にし「すべての世代のための社会」の創造を呼びかけています。すべての日本国民が未来を喜べるように国の政策を抜本的に変えることが必要です。

(常務理事 鍾ヶ江正志)

住所変更の届出を

センターだよりは年3回から4回発行しています。情報伝達や組合員の交流という媒体としての役割に留まらず、郵送することによって組合員さんの所在確認の意味も含まれています。住所変更がありましたら、遅滞なく生協の事務局へご連絡をください。

FAX 03-5340-0621 生協消費者住宅センター だより係

問い合わせ・ご意見・ご質問 どれかに○をしてください



お名前
ご連絡先
組合員番号(お分かりになれば)

※今回の「生協消費者住宅センターだより」に掲載してもよろしいですか?
 ア、実名で掲載してもよい
 イ、ペンネームで掲載してもよい(ペンネーム名:)
 ウ、掲載しない

総代会の報告

第33回通常総代会が5月24日に東京都生協連合会館で開催されました。総代定数一〇〇人のところ90人(本人出席51)が出席し、全議案が可決承認されました。

久保理事長が、2007年度の活動の特徴として、減収減益の厳しい経営成績となったが、グループホームの建設による新たな生協間連帯が生まれたことや、耐震補強工事の新たな事業展開の準備など内部的な蓄積をした年でもあったこと、また、協力業者の倒産や事務局員の欠員など、業務体制に一定の混乱が生じたことなどが報告されました。

休憩後、赤字克服のための6つの重点課題を柱とする2008年度活動計画、予算案や定款改正の提案がされました。

会場の代議員からは、杉並区の鈴木代議員より、グループホームについてと小さな工事の取り組みについて質問があり、久保理事長がグループホームは認知症の方の住居であること、また、小さな工事については、採算が取れない工事もあるが、組合員の要望をかなえるという姿勢で対応

しているという報告があり、久保理事長の要請で、補足としてグループホームの施設長である森議長が介護保険の要支援2以上の方を対象に、地域密着型の24時間体制の共同生活の場である等の説明がなされた。

その後、役員選挙が行われ理事11名、監事3名が選出され、第1回理事会の結果、理事長に久保理事長が、副理事長に富永理事長が、専務理事に大関理事が、常務理事に鐘ヶ江理事がそれぞれ互選されたことが報告されました。

最後に本総代会を以って退任する吉田理事、鹿山理事の内、鹿山理事は欠席のため、吉田理事が退任の挨拶を行いました。



久保理事長

就任にあたって

閉会後、懇親会で参加者はなごやかに歓談をしました。地域生協での18年間の生協経験と、住宅生協の33年の実績の上に、より組合員が住宅生協を身近に感じ、組合員同士のネットワークが広がる活動に取り組んで行きたいと思えます。住宅事業は食品と違って、そうそう頻繁に利用するものではないので、日常的な組合員との接点が希薄にな



大関新専務理事

りがちです。しかし、「医食、住」と住まいは私達の生

活にとって大切な柱の一つです。このように視点を広げて、住まいと暮らしというテーマで、組合員が参加する様々な機会をつくって行きたいと思えます。

専務理事 大関 恵士

境界紛争あれこれ

理事長 久保峰雄

境界紛争に関連して生協に相談に来られた人の問題はいくつかのタイプに分かれます。第一のタイプは古くからある境界(筆境)争いです。第二のタイプは近接した建物と土地利用をめぐる紛争です。

事件のあらまし

境界を越境して隣家が建物を造ってしまった。隣家の越境問題事件の始まりはYさんが祖父の住んでいた建物を取壊して、そこに新築を計画したことが発端です。建物の敷地に供する土地測量図を頂き、建築部がテープで簡易測量を行ったところ間口が70cm、奥行き20mにわたって狭くなっていることが判明しました。隣地は亡き祖父が二十数年前に譲渡したもので、分筆申請時の相手方に譲渡した図面を持っていました。早速隣地の間口反対側から追うテープを当てると70cmの縄伸びがありました。土地価格が高い都内で15㎡の土地が侵奪されている訳で大問題です。

調査活動をして見ると

Yさんが保管していた売買契約書記載の土地面積と所有権移転申請の法務局の土地登記簿謄本記載の地積は一致しています。分筆申請を行った土地家屋調査士さんが健在でしたので、当時の様子を探せば出てくるはずと証言しました。しかし、出てきません。何者かの手によって境界標石が毀損されていました。次に区役所へ行き、建築確認申

請が当時のように申請されているか調査しました。驚くことに新築のための申請と数年後に増築申請が二度申請されています。

しかも初回新築申請の敷地面積は土地売買契約通りの敷地になっていましたが、二度目の建築確認申請は15㎡近く敷地が大きく申請されております。不思議なことに、その増築工事は一切なされていません。Yさんの所有地の境界に接する反対側のところに増築する申請になっており、建物の配置図は境界をYさんの敷地に70cm越境している場所を境界として敷地面積を作成しています。

そこで、直にYさん夫妻に祖父が新たに土地を譲渡した事があるかを尋ねました。そうした事が一切存在しないことが明らかになりました。そうすると隣地の方がYさんの土地を侵奪していることになると疑いが生まれました。

取得時効の壁と交渉開始

Yさんは新築を計画し、今開始めて敷地測量を行って境界問題があることが判りました。隣地の方が建物を造って20年以上も時を経ていきます。新築工事を進捗させながら、この問題についての相手方との交渉への助力要請がありました。時効問題が気になりました。色々の調査から、隣接者がYさんの土地所有権を侵害していることは明らかです。しかし、隣接者の建物がYさんの土地に出っ張って建物を造ったのが20年前の事であることに問題点があります。民法第162条(所有権の取得時効)

①20年間所有の意思を以て平穩且公然に他人の物を占有したる者は其所有権を取得す。

②10年間所有の意思を以て平穩且公然に他人の不動産を占有したる者が其占有の始善意にして且過失なかりしときは其不動産の所有権を取得す。

隣地の方が善意、悪意に拘らず20年以上経過していることから、時効の効力主張する場合があることを念頭に置いて交渉に入りました。先ずは隣接者からの時効取得を理由として、登記協力があつた時は協力をせず、所有権移転登記を命ずる確定判決があるまで交渉を行って解決するという基本点を確認して交渉に入りました。ネゴシエーション力が試される交渉事です。

時効取得は主張しない

から善処を希望

隣接者を訪問致しました。施工を請う立場から敷地調査に入つたところ、土地境界問題があると告げました。しかも、土地取引は一度しかないのに、建築確認申請が二度あり、その敷地面積が後の申請で大きくなっている不可解な事象があり、何か作為的行為を感じるに率直に伝えました。「Yさんの先代から借地していた土地を譲り受け新築した。とても世話になった方を騙したり、裏切るような事を私にはできない。」建築士や工務店に委ねていたので、自分は何にも知らない。もしそういうことであれば申し訳ない。」と自己弁解をしました。その弁解には不合理なところが沢山ありましたが、敢えて追求せず20年前の事なので時効問題を主張す

損益計算書の要旨

(2007年4月1日から2008年3月31日まで)

(単位:千円)	
供給高	527,347
供給原価	438,796
供給剰余金	88,552
事業経費	132,654
事業剰余金	△44,102
事業外収用益	6,013
事業外費用	233
経常剰余金	△38,321
特別利益	362
特別損失	0
税引前当期剰余金	△37,959
法人税	169
当期剰余金	△38,129
前期繰越剰余金	1,818
当期未処分剰余金	△36,311

第33期決算公告 貸借対照表の要旨

(2008年3月31日現在)

(単位:千円)			
資産の部	負債の部		
流動資産	151,560	流動負債	103,599
現金及び預金	80,109	工事未払金	38,804
建築供給未収金	40,767	短期借入金	30,000
未成工事支出金	19,973	未成工事受入金	23,593
未収入金	9,084	その他	11,201
その他	1,968	固定負債	17,063
貸倒引当金	△340	退職給与引当金	367
固定資産	46,589	預り保証金	16,696
有形固定資産	1,200	負債合計	120,662
無形固定資産	695	資本の部	
その他固定資産	44,695	組合員出資金	52,187
保険積立金	26,132	剰余金	25,301
関係団体出資金	7,680	(うち当期剰余金)	△38,129
その他	10,884	資本合計	77,488
資産合計	198,150	負債及び資本合計	198,150

るかとかどうかの核心について質問しました。自分は相隣関係を大切にしたいから円満に解決したいと答えが返って来ました。そうであるなら、私が時の氏神になりますから、先ずは土地の境界確認書を取り交わし、越境部分の処理はじっくり話し合いを行って解決するという特約を付けて契約するよう勧めました。この境界確認書が後に大きな力をYさんに与えることになりました。互いに境界についての合意が成立し、越境部分の土地の処理についての交渉に入りました。

交渉は決裂して裁判に発展

Yさんは越境部分の土地約5坪弱を適正な価格で譲渡をしてほしいと考えておりました。実際の交渉の席には越境者夫妻とYさん夫婦に私が立会人の立場から同席して始まりました。第1回目の交渉は建築士と工務店が悪い事をしたという弁解から始まり、Yさんへの迷惑をかけたことへの詫の言葉はありませぬ。譲り受けたいから価格を提示してほしいという会話がありました。Yさん側は直に価格提示は出来ないことと応じます。立会人からももし譲り渡すということになると、分筆測量費が必要になりますから、どちらが負担しますか。通常は売り手の地主が分筆費用の負担をしますが今回は事情が異なります。お隣さんの過失から止むを得ず土地を譲渡しなければならぬことになったので、お隣さん考えて戴きませんかと問題提起をしました。互いに次回の会談まで宿題ごとを考えておくことになりました。

和解案は満足に行く内容

裁判では越境部分の建物取去請求は認められませんでした。元々折り込み済みで落胆はしていません。裁判所和解案は土地を現時点の相場で越境者は買い取ること。分筆に必要な測量代も被告の負担とする案です。裁判所で「境界確認書」作成の経緯について筆記者は証言を行いました。生協は組合員のために法廷では弁護士の理事が、現地調査は宅地建物取引主任者の役員や建築士が全力をあげて支援を行ったことが功を成したものと考えます。

新役員紹介

(役職)	(氏名)	(略歴)
理事長	久保 峰雄	元法政大学生協、元労働者信販生協住宅部長
副理事長	富永 達夫	元都労連副委員長、元都区職員生協専務理事
専務理事	大関 恵士	元東京都生協理事、不動産事業部・総務部長
常務理事	鐘ヶ江 正志	前東京保健生協専務理事、東京都生協連事務局長
理事	井口 信治	元東京都生協連常務理事、元東都生協専務理事
理事	小野寺 正純	元早稲田大学生協専務理事、大学生協東京事業連合専務理事
理事	野口 剛敏	元農水省職員生協理事長、元全農林東京地本委員長
理事	藤井 篤	弁護士、元日本弁護士連合会事務次長
理事	細谷 紫朗	東京借地借家人組合連合会専務理事
理事	森 芙紗子	前東京保健生協常務理事、雑司が谷みずくの里施設長
理事	吉川 方章	元葛飾区労働組合総連合議長、東京都学校生協理事長
監事	鈴木 京子	元大和生命内勤労働組合書記長
監事	田中 大介	税理士、東京合同経理事務所長
監事	吉田 忠文	税理士、前東部合同事務所長

第33回通常総代会総代名簿 (五十音順)

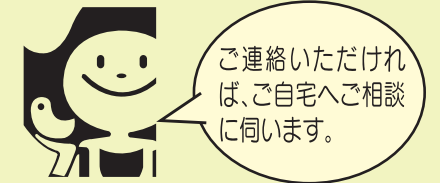
相原孝行、赤沼和子、赤平一枝、足立三郎、綾部剛、荒川貞人、飯島美紗子、飯田英雄、飯山和孝、石坂省吾、市川玄吉、市原聖敏、井上恭伸、大久保光弘、岡田寛、岡本朋子、加藤久忠、川村賢一、木田和男、木村光明、栗原哲治、黒瀬和栄、小岩正子、神山幸恵、越田泉、小林公子、小林尚平、小林隆一、近藤麻実、坂上俊一、佐野進、三本松由利子、地曳芳江、嶋谷武逸、新澤明美、新城茂男、杉本恭太、鈴木三平、鈴木光男、関根映子、関谷治、千賀英司、千賀良作、千徳廣史、反町徑子、高島紀一、高橋昌平、竹内誠、立川典子、田中賀世子、谷口辰二郎、丹野隆之、対馬完、寺澤敬之、寺西清、傳啓介、仲倉弘子、中條良博、永田男、中村勝利、中村勝、梨本雅光、西川雅春、根津昭男、根本純、野上利行、野口正、野尻貞子、橋本俊克、橋本久夫、林鑑一、日向巖、日野和人、福岡順治、藤沢正夫、藤田敏夫、藤本利子、古館栄吉、星野則男、細谷勝、堀口紀久雄、本間幸、前谷悟、馬山春雄、益田和典、三浦俊策、三川英利、三小田美津江、村木昇、百瀬幸弘、森芙紗子、森学、矢口康雄、柳田敏子、山中八千代、山本巖、米原純二、蓬田なをみ、渡邊堅一、渡辺正

打ちつづく地震の恐怖・命のセーフティーネット築きます！

あなたの家の耐震診断・補強いたしませんか！

命を守る耐震補強工事は住宅生協へご注文ください！

- 耐震診断 (簡易診断・無料、一般診断・有料) を行います！
- 部分補強工事もいたします。お申し出ください！
- 耐震補強は、リフォームと併せると経済的です！
- 住宅生協の建築士・建設業者は誠実がモットー！



住宅生協が行った耐震補強工事の実例

基礎補強例	壁の耐震補強例	柱脚金具補強例	柱頭金具補強	土台補強例
基礎補強鉄筋	構造用合板張り	筋交い補強	柱引抜防止金物	柱・梁接続
				アンカーボルト補強

生活協同組合・消費者住宅センター

住まいづくりセミナー

今年のテーマは耐震補強についてです。

あきらめていませんか？
あなたの家の耐震補強！

できることから始めよう
ひと部屋だけでも安全安心を確保できる



講演中風景

休憩中、参加者様からの質問に答える生協アドバイザー達。

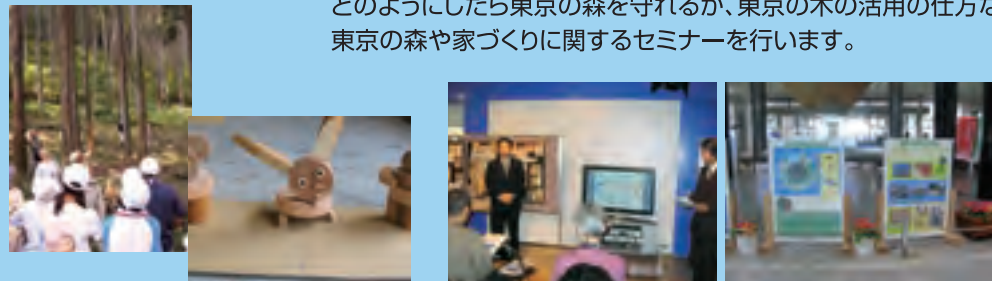
- Q 自分で住宅診断する方法を知りたい。自宅の点検どうすればよいのか。
- Q 耐震補強一部屋でもできるのか。
- Q 耐震補強工事の助成制度を教えてください。

●セミナーでQの回答をします。

東京の木・すまいづくり

森林体験学習会

東京の森林とふれあう参加型の体験学習会です。
下は幼稚園児から退職後の方々まで参加されています。



関連イベント 「東京の森の木で家をつくろう」セミナー

どのようにしたら東京の森を守れるか、東京の木の活用の仕方など、東京の森や家づくりに関するセミナーを行います。

生協住宅センターの相談コーナーです



※東京都生協会館の4階です。

建て替えやリフォームはしたいけど、その前に片づけなければならない問題が山積み・相続トラブル、地主との交渉、資金手当てや土地探し、登記手続き等々。まずはそこからご相談を。豊富な経験をもとにアドバイスをさせていただきます。

事務所入り口



塗装 涼しい

屋根

コロニアル・セメント瓦

例) 25坪のお宅 80㎡

快適性を手に入れる

クールルーフ

遮熱塗装「水系ナノシリコン」

¥298,000 → ¥268,200

- ◆ 工程3回塗
- ◆ 屋根の温度が10度前後下がります。
- ◆ 建物の屋根の表面をクールにする
- ◆ 地球温暖化、ヒートアイランド対策を推進する事業

耐用年数 10年

屋根で快適な生活を!!

クールルーフ認定商品

外壁

モルタル

例) 25坪のお宅 120㎡

早目のお手入れに

「BeニューD」 ¥495,000 → ¥445,500

間くポイント

- ◆ 工程3回塗 (下地調整シーラー塗含む)
- ◆ アクリルウレタン
- ◆ 「色もかえてきれいにしたい!」と思われる方

耐用年数 8年

セルフクリーニング

間くポイント

耐久性塗装「ナノコンボジット」 ¥612,000 → ¥550,800

- ◆ 工程3回塗 (下地調整シーラー塗含む)
- ◆ ナノレベルの架構による強靱な塗膜

耐用年数 10年

クールルーフってなあに？

2007年度、環境省による普及啓発事業 (地域エコ推進事業) 及び交付金事業 (地域エコ整備事業)。東京における環境と経済の好循環の実現等に資する事を目的としていました。

100% 自然塗料 AURO

現在注目の環境を考えた自然派塗料

ペット・赤ちゃんに安心

かび対策には ケソナイン



東京の木イベントパネル

◎関連のお知らせ◎

東京の木・いえづくり協議会主催パネル展示・セミナーを開催します。

★パネル展示★

東京の森と東京の木による家づくりに関するパネル展示を開催します。

期間:7/30(水)~8/9(土)
時間:開庁時間内(8:30~18:30)
場所:東京都庁第一本庁舎 1階中央



東京の森の木で家をつくろう

★セミナーのご案内★

どのようにしたら東京の森を守るか、東京の木の活用の仕方など、東京の森や家づくりに関するセミナーを行います。

日程:平成20年8月7日(木)
18:00~20:00(17:30開場)

(警備の都合上、18:30以降は都庁内に入れませんのでご注意ください。)

会場:東京都第一本庁舎25階 103会議室 (定員80名) 先着順

テーマ1:スギの魅力<講師:岡野 健氏>現在、NPO法人「木村・合板博物館」館長

東京大学名誉教授、農学博士。
テーマ2:木材の利用と森林・林業<講師:赤堀 楠雄氏>木材ジャーナリスト
日本林政ジャーナリストの会幹事。

★概要

東京の木、いえづくり協議会は、製材所、工務店、設計事務所及び西多摩地域の市町村をメンバーに東京都が事務局となり、平成13年に設立された任意の団体です。

住宅生協も協議会のメンバーとして参加

【問い合わせ】

東京の木・いえづくり協議会事務局
東京都都市整備局住宅政策推進局
民間住宅課内 電話 03-5320-5006
または
住宅生協 小野 電話 03-5340-0620



3枚引戸の玄関戸

ガラスブロックで玄関を明るくしました。



(建築事業部・小野)

営業マンのコメント

玄関・階段ホールで、2家族を繋ぐ住まいが出来ました。

内装はクラシック調で、落ち着いた雰囲気です。

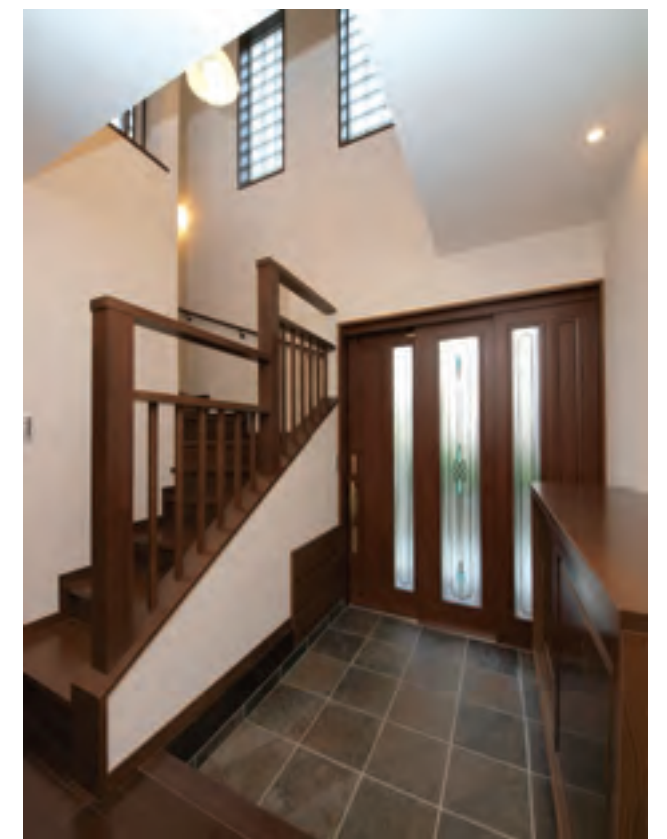
町田市 亀山邸

敷地面積:186.65㎡
延床面積:142.23㎡
1F:78.47㎡ 2F:63.76㎡

現場訪問記

練馬区 小浜邸

敷地面積:110.88㎡
延床面積:88.61㎡
1F:44.71㎡ 2F:43.90㎡



世帯を繋ぐ要がこの玄関ホールです。

二世帯同居の家

天然素材の家



小浜さんにお伺いしました。

Q:生協に声をかけた理由は何ですか?

職場の互助会報紙で広告を見つけて、ホームページを見たところ生協ならば利益のみの追求をせず、消費者の立場にたって対応してくれると確信したからです。又、自然素材を使った家づくりにひかれて。

Q:自然素材をたくさん使った家に住み始めてのご感想は?

食事に例えると、出来合いではなく手間暇かけ食材にこだわった手料理を毎日じっくり味わっている感じです。訪ねてくれる人の多くが一様に、その出来栄えに関心しているのを見ると、良かったなぁと嬉しさを感じます。

Q:どんなところに一番こだわって計画をしましたか?

予算と相談しながら、出来るだけ多くの部分に自然素材をつかってもらうようにしました。又、出来るだけ風通しが良くなるよう通気にこだわりました。

Q:予定通りに進んだことは何ですか?

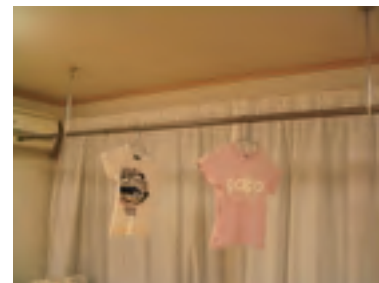
いざ着工すると、完成までは思ったよりも早く感じました。又内装が自分のイメージしたものと、ほぼ変わらない出来栄えでした。

Q:逆に予定通りに進まなかったことは何ですか?

何しろ家を建てるのは初めてのことなので、全体を、どんな風に計画を立てていけばいいのか、判りませんでした。プラン作りから着工までの間が、思っていたよりもスムーズに流れないと感じました。

Q:生協に対して今後のアドバイスをお願いします。

今後も自然素材をたくさん使った家づくりを、手がけて行って欲しい。もっと活発な営業活動を求められることもあると思うが、商業ベースにとらわれず、又、手抜き工事の無い今の姿勢を貫いて欲しい。



↑ホスクリーン
意外とスペースを必要とする、洗濯室内物干しは、使わない時は取り外せるので部屋もスッキリ。おススメです!



営業マンのコメント

柱の一本一本、板材の一枚一枚を大工さんが考えて施工しています。住んでからが、本当の良さを実感していけるとと思います。

(建築事業部・高坂 コウサカ)

手間暇かけた、素材にこだわった手料理を毎日味わっているかんじです。

徹底した社内検査と生協のこだわりの品質



←基礎配筋をはじめ、検査体制が充実しています。そして、構造材は全て大工の手刻みです!↓



✓今回は床暖房対応の、桧ムクフローリングを使用しました。

