



理念

1. 組合員自らが出資、利用、運営を通して協力協同し、運営に参加・参画する住宅生協であること。
2. 住と住環境すべてにわたり、心の通い合う、日常性のたかい住宅生協であること。
3. 高齢社会、環境問題に配慮し、国民の健康にして文化的生活の向上に資する住宅生協であること。
4. 協同組合間の協同をはじめ、各団体・組織との連帯・連携を重視する住宅生協であること。
5. 住宅生協をひろく宣伝し、社会と時代の要請に応え、明るいまちづくりをめざす住宅生協であること。

発行人／生活協同組合・消費者住宅センター
理事長 藤井 篤
〒164-0011 東京都中野区中央5-6-2 新中野ビル7F
TEL 03-5340-0620 (代表)
FAX 03-5340-0621
http://www.iecoop.jp/
E-mail:info@iecoop.jp



首都大学東京高木研究室・日本鐵板(株)・住宅生協による 新しい耐震補強工法(外付鋼板耐震補強工法)

東京都は、「首都直下地震の切迫性が指摘される中、4年後には、東京2020オリンピック・パラリンピックが開かれ、国内外から多くの人々が東京に訪れることになることから、安全で安心できる都市の実現が急務であり、東京の防災対応力の強化を図るため、更なる耐震化が必要である」とし、東京都耐震改修促進計画を平成28年3月に改定しました。

耐震工事後

※2016年度モニター施工例



工事前

- ・耐震性能の不足
- ・外壁の劣化

戸建て木造住宅の耐震化率は77.5%

東京は、戸建て住宅から超高層マンション、商業施設やオフィスビル、公共建築物等が混在していて、都は近年緊急輸送道路の機能確保のために、都道などに接している沿道建築物の耐震化を促進してきました。そのような中で、戸建て木造住宅の耐震化率は77.5%(平成27年3月末時点の推計値)に留まっています。計画では平成32年度までに耐震化率を95%にすることを目標としています。

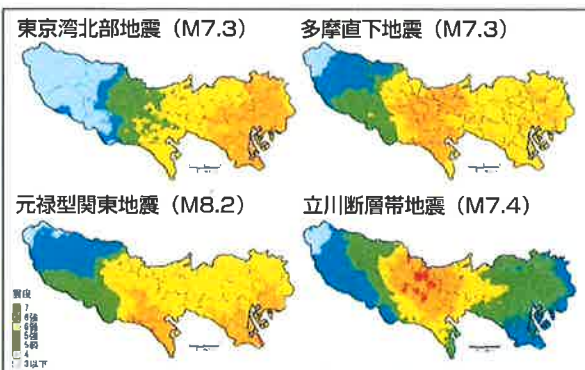
外付鋼板耐震補強工法の実用化へ

このような耐震改修促進の一つとして、首都大学東京高木研究室・日本鐵板(株)・住宅生協の三者で、外付鋼板耐震補強工法の実用化を進めています。昨年、首都大学東京高木研究室のモニター募集に、品川の組合員のSさんが応募しました。首都大学東京の大学院生による耐震診断、これをもとに日本鐵板(株)から無償で提供された材料を、住宅生協が施工しました。この診断と工事得られたデータをもとに、日本建築防災協会に技術評価認定の申請を行うとともに、東京都

が普及している「安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介への登録を進めています。

モニター募集

今回、この実用化に向けて2件のモニターを募集することになりました(詳細は別紙)。東京都防災会議が平成24年4月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」の、東京湾北部地震(M7.3)では、死者約9,700人、建物全壊約304,300棟となっています。耐震化100%に向け、一日も早い取組みが求められています。



震度分布図

(出展:首都直下地震による東京の被害想定報告書、平成24年4月18日、東京都防災会議)

02 空き家管理サービスをはじめます！

空き家管理サービスをはじめます！

平成27年5月に「空き家対策特措法」が全面施行され、平成28年の税制改正では「空き家の譲渡所得について、3,000万円を特別控除する特例措置」が創設（平成31年12月31日まで）されるなど、この間、国として空き家対策の手立てを取っています。そして、8月31日には地方公共団体等による空き家対策のより一層の推進を図るため、地方公共団体や関係団体等が情報共有・展開・対応策検討等を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

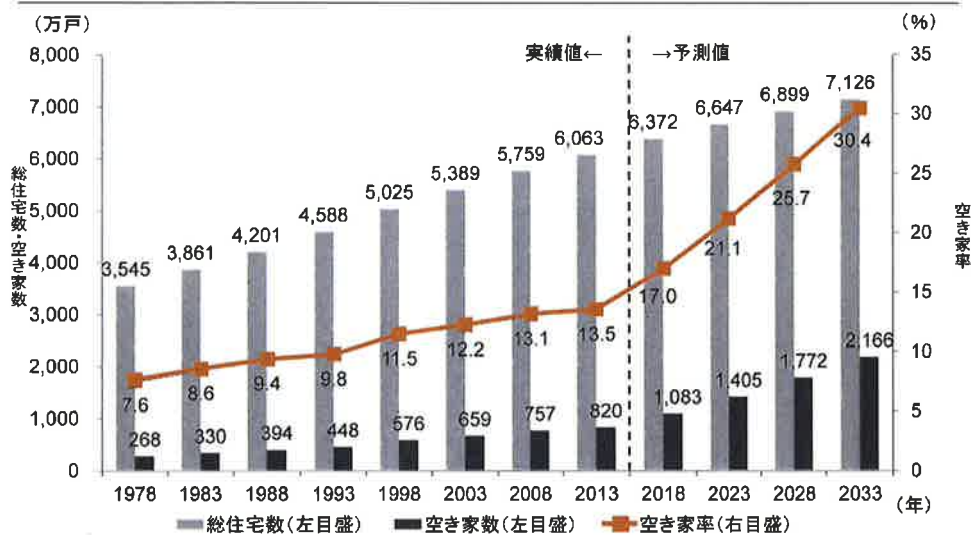
このような背景には、現在約820万戸の空き家が2033年には約2,166万戸、空き家率30.4%になるという見通し（野村総研による予測値）が出されていて、このまま推移すると、経済の低迷、住環境の悪化や行財政への圧迫、さまざまな社会問題が発生することが懸念されています。

住宅生協もこれまで、空き家や空き地の売買を手掛けてきましたが、すぐには活用せず売却もしないなど、当面、空き家のまま維持・管理することを望んでいる方のために、「空き家管理サービス」を始めます（別紙チラシ参照）。限られたスタッフで対応しますので、地域限定とさせていただきますが、資産維持はもとより、住と住環境、まりづくりの一環としてご検討ください。

総住宅数・空き家数・空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、
2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し

総住宅数・空き家数・空き家率の推移と予測



NRI Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

出所)実績値:総務省「住宅・土地統計調査」 予測値:NRI

(野村総合研究所(NRI)「2017年度版2030年の住宅市場」より)

■空き家保有のリスク

- ・不動産価値の下落
- ・建物価値の低下
- ・相続トラブル
- ・害虫発生、野良犬猫の集中
- ・ゴミの不法投棄
- ・地域景観の悪化等による近隣トラブル
- ・火災（放火）の発生
- ・犯罪の発生、誘発
- ・不審車、第三者の不法侵入、滞在
- ・ポスト（郵便）の悪用等

■空き家保有のコスト

- ・税金（固定資産税・都市計画税）
- ・水光熱費（通水・通電状態の場合）
- ・自治会費（催事参加の有無、役員にならないことによるペナルティ）
- ・管理費、修繕積立金（マンション等共同住宅の場合）
- ・損害保険（火災保険等）
- ・その他（建物劣化）

シンポジウム

東京に、 どんぐりから 木を育てて 森をつくろう!



主催：「東京に、どんぐりから木を育てて森を作ろう！」実行委員会
 後援：世田谷区／世田谷区社会福祉協議会／杉並区社会福祉協議会
 協賛：東都生協／東京西部保健生協／東京高齢協／NPO建築ネットワークセンター

「関東大震災では、火災によって9万人の方が亡くなりました。旧陸軍被服廠跡の空き地では4万人の方が焼死。一方、常緑広葉樹に囲まれた岩崎邸庭園（現清澄公園）に逃れた2万人もの人たちは無事でした。生死を分けたのは緑。いま首都直下地震の危険が高まっています。震災、火災から都民のいのちとくらし、環境を守る火に強い木による森を多世代の市民参加でつukっていこう」と呼びかけたシンポジウムが、7月15日(土)世田谷区役所ブライツホールで開催され、101名が参加しました。

「4年前から宮脇昭先生(※)の指導のもと、二子玉川でいのちの森づくりをはじめ、ボランティアの努力で5mに育っている。今年区制85周年、100周年までに、みどり率33%をめざし、世田谷でのみどり政策を推進していきたい。」という保坂世田谷区長のあいさつではじまり、岸井成格氏のビデオメッセージ、基調報告、パネルディスカッション、よびかけ人から、城南信用金庫吉原毅顧問の発言、最後に「どんぐりを拾って、ポットに植えて、育てよう」をいう行動提起を確認しました。

東日本大震災を教訓とした、「森の防潮堤」づくりの活動などと連動して、防火・防災・防潮などの災害防止や地球環境のために、常緑広葉樹の森を東京に作っていく取組みを広げたいと思います。(〇)

※宮脇昭（横浜国立大学名誉教授）

地域に最適の木を植え、森づくりに取組み、日本をはじめ世界40カ国に「4,000万本の木を植えた男」と呼ばれている「いのちの森づくり」の提唱者。

東日本大震災復興支援近況報告

8月6日～7日にかけて、宮城県石巻市在住の佐利水産（佐藤利弘さんのご自宅）を訪問して来ました。住宅生協では、東日本大震災の被災地の復興を支援するキャンペーンとして、工事契約40万円(税抜き)の方に海産物（わかめ・コンブ等）をプレゼントする企画の提供者として、宮城県石巻市の生産者（佐利水産）を応援しています。2011年の震災では、自宅兼作業所を津波で流され、震災から6年目で、高台移転と共に待望の新築住宅が出来ました。2年前には、住宅生協の40周年企画の応援ツアーで、造成中の現場を視察し、当時の震災の状況を佐藤さんから聞く機会がありました。佐藤さんの言葉を借りますと、『やっとスタートが切れた所』と、これからの生活の基盤が出来たと言っていたのが印象的でした。宮城県の被災地の状況も、最近のテレビやニュースによる全国各地で起きている災害で、忘れがちになりますが、住宅生協は今後も東日本大震災の被災地を応援して行きたいと思っています。

(報告：建築事業部 小野 清)



建築途中の現場の前で (5月)



完成 (8月)

現場訪問記

【中野区弥生町 藤谷邸】

交差点に建つ
事務所兼用住宅

■ワクワクする貴重な体験

東京に移住して15年近くになります。長い間借家生活をしていましたが、定年を機に地域の医療や福祉の研究の仕事をしたいと考え、近所にワンルームの事務所を借りました。

しかし、書籍や資料が増え作業スペースも十分に確保できない状況でした。そこに土地の紹介があり、思い切った事務所と住居を兼ねた家を建てることにしました。今支払っている家賃や事務所の賃貸料を考えると新築でも何とかわかっていけると考えたからです。

とは言っても、土地代もかかるので住宅にそれほどお金はかけられません。そこで、私も組合員になっている生活協同



外 観



高低差解消のための布基礎



コンクリート打設作業



地盤補強のための鋼管杭打ち



埋戻し碎石作業



基礎工事完了

組合・消費者住宅センター（住宅生協）の方に相談してみることになりました。住宅生協は、以前豊島区で木造の認知症グループホームを建てており、そこを見学した折に、建物にとっても温かみがあり、入所者の方々も楽しそうにされているのが印象に残っており、また安く建築できたと話す話を聞いていましたので、木造建築をするなら、住宅生協にお願いしたいと考えていました。

打ち合わせの中で、住宅生協から、木造在来軸組工法で建設することを勧められました。

建設費や工期の説明、また建築士の千賀先生の設計図をみて、シンプルで耐震・防火への配慮がされ、住みやすいと考え、建築を依頼しました。

住宅生協には、整地からお願いしましたが、木造の既存の建物に鉄骨が使われていて取り壊しに手間がかかったり、思いの外地盤が柔らかいことがわかって追加の地盤補強工事が必要になったり、と想定外のこともありましたが、丁寧に対応していただき、予定通りの工期で建築が進みました。

暑い中作業をすすめていただいている工務店や住宅生協の協力業者の皆様も丁寧な作業をされており、何回も建築途中の住宅の説明をしていただきました。

また近所の方々への気配りや対応もよくて、近所の方が差し入れのコーヒールを現場に持ってきてくださったりし

ました。

これから付き合いの始まるご近所の方が好意を持って建設作業を見守ってくださっていることが何よりも嬉しいことです。

施主の願いを聞き、専門家としての適切なアドバイスをいただきながら自宅を建設できたことは、とても楽しく、ワクワクする貴重な体験でした。

(藤谷)

見晴らしとロ当たりのよい 3Fルーフバルコニー

藤谷様邸の敷地は、中野区弥生町の住宅街にあり、南側と東側で区道に接するほぼ正方形の角敷地で、面積は約83㎡です。ここに、ご家族5人が住む住居に加えて、2つの事務所を併設することが要件でした。

また、ご予算はできるだけ抑えたいとのご要望でした。角敷地ですので建蔽率の緩和があるため、2階建にできる可能性もありましたが、建蔽率いっばいの総2階建てだけでは、面積的に窮屈となるため、一部は3階建てにする必要がありました。

しかし、一部を3階建てにすると建物形状が複雑になり、工事費用が割高になります。そこで、ほぼ総3階建てとして、全体をシンプルな形状とすることで工事費用を抑えることとしました。そして、建築面積が小さくなるために生じる敷地の余りを、駐車スペースと自転車置場に活用する計画としました。



3階 天井裏グラスウール系断熱材



3階 小屋組み棟合掌部



※完成は10月中旬、これまでの工程の写真です。



内装仕上げ過程



1階 筋違による耐力壁補強



2階 床組み

住環境やメンテナンスを良くする上で、さらに防災の観点からも、隣地からの離隔距離を多めに確保することは重要です。結果として、北側隣地からは約2.9m、西側隣地からは約85cmの離隔が確保でき、避難の際などにも問題なく通れるようになりました。特に、北側からの離隔距離を大きく確保したことで、北側高度斜線の影響が少なくなったため、3階の天井高さを比較的高くすることができました。道路に近く建物を配置することになるため、道路斜線制限は厳しくなりますが、3階の南東のコーナーに、見晴らしと日当たりのよいルーフバルコニーを設けたことで、天空率計算による緩和を最大限に活かすことができ、道路斜線制限をクリアすることができました。

工事費用を抑える観点から、各個室に付属する収納は設けず、要所に共同の収納を設けることとしました。さらに、階段と廊下を中央に集約配置したことにより、各階の面積はコンパクトでありながらも、各室の広さは必要十分に確保できました。

準耐火構造であるため、内装下地の石膏ボードが厚くなるなどして、工事に手間はかかりましたが、施工者のがんばりにより、予定よりも1ヵ月程度早く引渡しができそうです。

千賀良作 (一級建築士)
(株) 千賀建築設計事務所代表

暮らしの法律相談室

生協・消費者住宅センターの顧問弁護士宮地理子先生に「暮らしの法律相談室」を担当して頂きます。素朴な疑問や困った問題など実際に対応した事案を紹介したいと思います。

Q

Aさん（70歳）は、都内の借地（150㎡）上の木造平屋の建物（総床面積100㎡）に住んでいます。地代は月5万円です。40年前、Aさんは、地主から土地を借りてこの建物を建てました。賃貸借契約の期間は30年で、10年前の更新の時、賃貸借の期間は20年となりました。

Aさんは、建物が古くなってきているので地震が来た時に備えて耐震性を強化したいし、近所に住んでいるAさんの娘とその家族が、一緒に暮らそうと提案しているので、2階建の建物に建替えたいと考えています。

地主に建替えの話をしたところ、地主は「今の契約期間が満了したら、土地を返してもらおうと思っていたんだ。」と言って、承諾してくれませんでした。

Aさんは、自宅を建替えることはできないのでしょうか。

A

Aさんと地主との借地契約で「増改築を禁止する、増改築について地主の承諾を必要とする。」と定めていれば、建替えについて、地主の承諾が必要となります。

この場合に、地主に無断で建替えてしまったら、地主から契約を解除されるおそれがあります。

Aさんは、地主と建替えについて事前に協議をしましたが、承諾を得られなかったということで、裁判所に、増改築についての地主の承諾に代わる許可を求める「借地非訟手続の申立て」をすること

ができます。

借地非訟手続の中で、裁判所は、①建替えが借地の通常の利用上相当と認められるか、②建替えを許可する場合、地主に対し建替承諾料を支払うことが必要か、必要であればいくらか、③建替えを許可した場合、地代の改訂が必要か、必要であればいくらか等を判断し、決定を出します。

Aさんのケースは、建物の老朽化に伴い、居住の必要のためになされるので、①建替えが借地の通常の利用上相当と認められるでしょう。もともと、地主は、あと10年で借地権の存続期間が満了し土地を返してもらおうと考えていたので、②建替承諾料を支払うことが必要と判断されるでしょう。建替承諾料の相場は、土地の更地の時価の3〜5%と言われています。また、③月5万円の地代が近隣と比較して安ければ、近隣の相場に合わせた地代に改訂するという判断もされる可能性があります。



宮地理子 顧問弁護士

<略歴>

2008年
 弁護士登録、第二東京弁護士会所属、弁護士法人東京フロンティア基金法律事務所
 2010年11月～2014年4月
 沖縄県石垣島にある八重山ひまわり基金法律事務所の所長弁護士として赴任
 2014年5月～2015年3月
 弁護士法人東京フロンティア基金法律事務所
 2014年6月～
 生協・消費者住宅センター 顧問弁護士
 2015年4月～
 弁護士法人アルタイル法律事務所



弁護士法人 アルタイル法律事務所

建築 / 不動産・賃貸借 / 相続

その他様々な分野のご相談、ご依頼をお受けしております。

住所：東京都新宿区四谷2-9 NK第7ビル6階

TEL：03-6380-5613（月）～（金）9:00～17:00

URL：<http://altair-law.com/>

新家（流行亭喜楽）から見た国連会議などの感想

住宅生協副理事長
新宿区百人町三丁目町会長

浅井 春夫

第8回国連高齢化に関する会議（作業部会）が、2017年7月5日から7日までニューヨークの国連本部で開催され、日本のNGO代表（10名）の一員として参加し、貴重な経験をさせていただきました。

今年のテーマは、高齢者への①暴力・虐待・無視と、②平等と非差別の二つでした。

世界中で高齢化が進む中で、国の事情は違っても高齢者の虐待や差別があり、高齢者が安心してくらせるように国際的な基準として国連に高齢者人権条約の制定が必要との声がたくさんだされました。

参加の動機は、日本の少子高齢化社会の現場である町会の活動をしている一人として、国連でなぜ高齢者の人権条約を制定する必要があるのかを知るためでもありました。

私は日頃から高齢者に関することとして、介護や認知症の問題、元気で長生きする活動、後を絶たない振り込め詐欺等の特殊詐欺被害防止のことなどを中心に行っています。国連の会議に参加して、世界一の長寿国日本でみんなが長寿を祝福でき、高齢者とすべての世代の人権を守ることの大切さを強く感じ、今後とも人権について考えていきたいと思っています。

さて、初めて見るニューヨークの街の様子について、趣味で落語を楽しんでる流行亭喜楽から見た感想をあげますと……。

・日本とあまり変わらないところ↓壁の落書き、道路のごみ、歩きたばこ、ポイ捨てなど

・日本と違うところ↓全てスケールがビックなこと、チップの煩わしいこと？

・ビックリしたこと↓消防車に乗っている消防士がタバコを平然と吸っている！

2日目の会議には、ニューヨークだけに「ゆかた姿」で参加しました。



（国連前、ゆかた姿が浅井副理事長）



（右から2番目が浅井副理事長、その隣が鐘ヶ江前副理事長）

郵便はがき

料金受取人払郵便

中野局承認
6162

差出有効期限
平成30年5月
31日まで

1 6 4 8 7 9 0

2 2 1

東京都中野区中央5-6-2
新中野ビル 7F

生活協同組合・
消費者住宅センター 行



フリガナ

名 前

住 所 〒

T E L

E-mailアドレス

現在加入している生協名

生協

08 相談会・イベント案内



ご来場の方に
500円のクオカード
プレゼント!

新築注文住宅
完成見学会

日時: 10月14日(土)
10:00~17:00
場所: 中野区弥生町1-54-17

(交通) 東京メトロ丸の内線「中野新橋」駅より徒歩6分



木造
3階建

- ◆設立42年。住まいづくり専門生協の新築現場見学会です。是非ご来場ください。
- ◆ご予約がなくても、開催時間内は自由に見学できます。
- ◆駐車場のご用意はありません。

無料個別相談会
住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却

- 11月18日(土) 10:00~16:00
- 12月 9日(土) 10:00~16:00

会場/新中野ビル 7F

※お申込みは電話、又はハガキによる予約制とさせていただきます。
☎0120-670-620 又はハガキ



無料法律個別相談会

- 10月24日(火) 15:00~15:30 1組
- 15:35~16:05 1組
- 16:10~16:40 1組



生協・消費者住宅センター
弁護士 藤井 篤 理事長

会場/新中野ビル 7F

些細な悩みでもご相談下さい。
※お申込みは電話、又はハガキによる予約制とさせていただきます。
☎0120-670-620 又はハガキ

※なお、無料法律個別相談会のお申込みは、住宅生協の組合員、または、当日加入される方に限ります。

会場案内図



※駐車場はございませんので、お車でのご来場はご遠慮下さい。

★住宅生協もブース出展しますので、ぜひお立ち寄り下さい。

第37回

森を育てたい。だから木を使おう。
受け継ごう。日本の文化、木の住まい。

木と暮らしのふれあい展

10月7日(土)・8日(日) 10:00~16:00
都立木場公園イベント広場(江東区平野4丁目)



入場無料! 主催:東京都/東京都木材団体連合会

入場無料!
56歳 フェスタ東京2017
見て、聞いて、話そう! 交流フェスタ

10月20日(金)・21日(土) 10:00~17:00

新宿駅西口広場イベントコーナー

6つのエリアで消費者団体・企業・行政が工夫を凝らして、パネル展示・実演・ゲームなどを行います。

主催:東京都消費者月間実行委員会

「東京の木の割箸(2膳)セット」プレゼント中

プレゼント期間: 10月1日~12月31日まで
上記の期間中に下記のハガキをご記入して送って頂くと、
先着50名様に「東京の木の割箸(2膳)セット」を差し上げます。

切り取り線

CO-OP 無料個別相談会・見学会

ご参加欄を☑チェックし、必要事項をご記入下さい。

新築現場見学会

10/14(土) 参加します 参加人数 人

無料法律個別相談会

10/24(火) 15:00~15:30 16:10~16:40
 15:35~16:05

無料個別相談会 住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却

11/18(土) 参加人数 人
相談希望時間 午前・午後 時頃

12/ 9(土) 参加人数 人
相談希望時間 午前・午後 時頃

住まいの無料点検 無料個別相談会希望

☆下記のあてはまるものにチェックを入れて下さい。

- 新築 リフォーム 設備(キッチン・浴室・トイレ等)
- 屋根 外壁 雨樋 ベランダ(防水・さび等)
- 床下点検(シロアリ) 耐震診断(無料)
- マンション管理相談 不動産売買相談
- 防犯 太陽光発電 相続税相談 借地相談
- その他 ()

※ご意見・ご質問等ありましたらご記入下さい。