

発行人 生活協同組合消費者住宅センター
 編集責任者 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.j-seikyo.com/> E-mail info@j-seikyo.com

おもな記事

- 第10回森林体験学習会
- 借地建替えセミナー
- 地震への備えは大丈夫ですか?
- 現場訪問
- 住まいづくりセミナー
- 木とくらしのふれあい展



今年度東京都は「総合的な花粉症対策」を重点事業に位置づけ、「花粉の少ない森づくり運動」を提唱しました。多摩地域の森林を花粉の少ない森に変えることを目指し、杉など

の人工林を、持続的に木材生産を行う生産型森林と、里山などの保全型森林に区分し、それぞれに応じた花粉発生源対策を講じることで、スギ花粉の量を十年間で二割削減することを目標としたものです。東京都森林組合連合会と協同組合間提携を結んで多摩

産材の普及や東京の森林環境保全に取り組んできた経緯から、今回の森林体験学習会は、この東京の発信を受けた形で学習会を企画しました。一日目は東京都森林課の石城護係長を講師に「花粉の少ない森づくり」と題して学習を

行いました。石城係長は木材価格の下落などで林業の採算性が悪化したことなどが影響して間伐が充分に行われないうまま放置される状況やシカが苗木を食べる被害を続け、森林所有者が植林を断念するなど、多摩の森林の荒廃している状況。戦後の経済的な背景から造林が拡大し、杉が利用できなくなるまで生育したが、外材の流入による国産材の利用が少なくなり、花粉を多く放出する樹齢三十年以上の杉が人工林の八割を占め、花粉症の原因のひとつになっていることなどの報告があり、花粉発生源対策

花粉の少ない森づくり

第10回 森林体験学習会

(8月5日～6日)

住まいづくりセミナー

～我が家の地盤はどうなっているんだろう!～

■開催日/ **10月28日(土)**
 ■時間/ **13:30～16:00**
 (受付は13:00より)
 ■会場/ **東京都生協連会館3F**
JR中野駅 徒歩6分、丸の内線新中野 徒歩7分

随時、
住まいの相談
も承っております。

参加申込の際、
ご予約下さい

特別講演/ 東京・近郊の地盤と地震災害とその対策
 *講師/地盤工学技術者・工学博士 **小松田 精吉**
◆主な業務経歴: 東京タワー基礎支持力調査
 東官下9棟団地地盤沈下被害原因調査及びその対策の検討
 ◆主な著書: 「地盤調査法」「怖い地盤災害」

講演/ 地震に強い家づくり・5つのポイント
 *講師/生協・消費者住宅センター設計顧問・一級建築士 **小川 満世**

■参加費/ **無料**
 主催/生活協同組合・消費者住宅センター

◆駐車場はございませんので、車での来場はご遠慮下さい。
 ◆参加希望の方は電話又はFAXにて、**10月27日(金)**までにお申し込み下さい。
 但し、定員80名になり次第締切させていただきます。(担当/樋口)
 ◆セミナーに参加できない方で、個別相談をご希望の方も下記へご連絡下さい。
 ☎03-5340-0620

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。

シロアリ防除キャンペーン終了
 東京都内各地を巡回して

お知らせ

第26回 木と暮らしのふれあい展
 森を育てたい。だから木を使おう。受け継ごう。日本の文化の住まい。

日時 2006年 10月7日(土) 8日(日)
 AM10時～PM4時
 場所 都立木場公園イベント会場 (江東区平野4丁目)
 ※住宅生協も出展しますので、是非ご来場下さい。

類似広告にご注意ください!
 「インターネット生活協同組合コーポランド東京」が広告チラシ等よって、類似の事業を行っておりますが、当生協とは一切関係はございませんので、お間違えのないようご注意ください。

展開してきたシロアリ防除キャンペーンを、2006年10月31日受付を以って終了いたします。11月1日以降の受付による工事は通常価格一坪6,300円(税抜価格6,000円)となります。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。



編集後記

生協法(消費生活協同組合法)は一九四八年に制定されました。戦後の飢餓と物資の欠乏のなか、東京では千三百人におよぶ餓死者が出て、物不足と超インフレのため、物価指数は毎月にながり、全体的にわたって雨後のタケノコ式に町内会単位にも生協がつくられました。これから半世紀を経て、二〇〇六年三月末現在の東京の連合会に加盟している生協は八五会員、組合員二九九万人となり、一つの生協で組合員が百万人を超えるところも生まれました。

生協は法定当時とは比較にならないほど大きく成長し、法と実態が乖離し法改正の必要性が生まれる一方、憲法9条のように、いかなる時代にも変わることなく、世界遺産にも登録して未来永劫守り続けていきたい法もあります。



「思い出の家」
小池邸は、東京都小平市の閑静な住宅街にあり、築40年の木造住宅のお住いでした。お母様が一人で住んでいましたが、昨年の2月に亡くなり、埼玉に住んでいる小池様がこの家を引き継がれました。小池様は、この家には、思い出があり、愛着があるので生かしたいとの御要望がありました。

「ご家族の温もりを
残した思い出の家。
モダン空間に。」

改築現場訪問
小池邸
(東京都小平市)



「知恵とアイデアのある家」
担当として、小池邸に初めて訪問したのは、昨年の8月の終わり、1年前の事でした。初めてご訪問しますと、大きな魚拓(ぎよたく)が玄関ホールにあり、和室には、今ではあまり見かけない巧妙な細工を施したデザイン飾り棚がありました。聞いた所によりますと、小池様のお父様が、生前、釣りが好きでも器用な方で、この家を建てる時は大工さんと一緒に知恵とアイデアを出し合っていたと



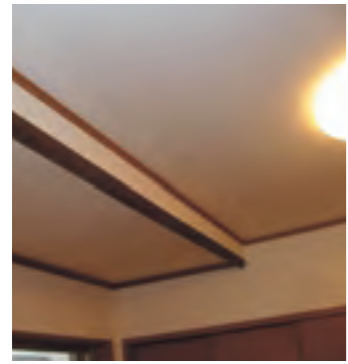
の事でした。担当として、今後、小池様が大切なものや思い出もいっぱい刻まれている事を感じながら打合せを進めて行かないといけないと思われました。小池様は、現在の住まいが埼玉県さいたま市にある為、現場の小平で打合せする時は、必ず愛犬を車に乗せて来て、一時間半の道のりを通って頂き、大変だったと思います。まず、最初の小池様のご要望としては、耐震診断と補強、旧式な台所と浴室の改修、部屋の入口の段差の解消などを考えていましたが、近くにお住まいの妹さんの意見などを聞きながら、耐震性や間取りの構成を検討しながら進めました。住宅生協として、小池様の希望や現在の不満要素がどこに



あるか、今後の小池様のすまい型を具体的に聞き取りしながら進めました。

【耐震性と動線】

今回の工事のポイントは、築40年の木造2階建ての1階部分のみを改築し一部増築。現在の耐震性のアップを上げ、水廻りのトイレ、浴室、キッチンとの動線をスムーズにし、内外装もグレードアップにしました。外装も既存部と部分の取り合いや屋根とのバランスも考慮しました。また、柱部の腐食と白蟻の被害があった為、一部柱の入れ替えや予算を追加して本契約以外の工事(屋根瓦補修)などを徹底的に工事を行い、安心して暮らせるようになりました。現在では、小池様の娘さんが賃貸住まいを止め、リフォームした家に引越して



【反省点として】
改修する部分の壊し、撤去、産業廃棄物の処分などに予想以上に費用が掛かることが見積りの段階で分かり、予算の都合上、すぐ契約、工事という訳に行かなかった事。また、完成後のイメージが掴めずにこちらの意思表示が遅れて工期がズレ、更に悪天候等も影響して完成迄長期間を必要としました。
(組合員(施主) 小池)

借地の建替えセミナー開催

恒例となった「借地の建替えセミナー」が9/2(土)に生協連会館3階にて行われま

した。東京借地借家人組合連合会の細谷専務理事からは「借地借家法の基礎知識」と題し



が個々の現場で大工が木を見立てて刻む工法から、工場プレカットし規格化した木材を利用する大量生産し商品化した家づくりが主流となり、国産材はこの大量化には適さないためにより。また、東京都の杉面積は、関東地方の

として針葉樹と広葉樹の混ざった森への誘導、花粉の少ない杉苗の植樹、木材の利用促進、また「スリーコイン・ワンツリー運動」として五百円玉三枚で杉一本の伐採と花粉の少ない杉苗を植樹できる募金運動を開始したことなどを話されました。

参加者からは何故外材が増え、国産材の利用が減ったのか、東京都の花粉症対策はどの程度の効果があるのか等々の質問があり、国産材の利用が進まないのは、これまで価格差の問題があったが、今ではそれほどの差はなくなり、どちらかというと、家づくり

杉林お6%に過ぎないが、東京都が対策に踏み出すことによつて他県への影響を上げてゆきたいとの報告がありました。



学習後は実際に管理された森林と放置された森林の見学を行いました。地元の木材会社の樋口さんが管理している山に入り、樹齢二十年から七、八十年の杉や檜を見て、木を育て、森を維持していく、長い年月をかけた地道な努力に、参加者からは感嘆の声が寄せられました。

二日目は間伐作業の見学と木工作業を行い、二日間の奥多摩で都会の雑踏から離れ、森林にふれあい、森と生活との関連について学び、実感した機会をなりました。以下、参加者の声です。
▽都が真剣に花粉症に取り組んでいるのが感じられた。
▽都の木材使用に対する認

証制度を進めてほしい。
▽地産地消の考え方に大賛成です。木も食品と同じと考えています。
▽いつになく真剣な思いが伝わり、これを維持することを期待します。
▽自然の法則に則った日本建築工法の大切さと伝統、民族のプライドを守って活動応援したく思います。

者も17組を数えました。建替えまたはリフォーム工事や耐震対策をしたが、地主の方との合意点が見つからずどうしたらいのか、また法律知識が充分でないため、不利になっってしまったという、近い将

来の相続問題を考えて、借地関係を整理しておきたいなど様々な相談が寄せられました。また今回のセミナーに参加した方の4割以上は、2回目あるいは3回目の参加者であり、関心の高さが表れたセミナー

改築現場訪問

大貫邸

(さいたま市浦和区)

借地の等価交換により
土地の所有権者に

〔敷地をめぐる交渉〕

大貫様のお宅は、JR北浦和駅より徒歩5分の場所にある、交通至便な場所に位置します。敷地の所有形態は、昭和14年から約90坪を借地権として持っており、平成18年3月31日で20年の更新時期を迎える状況でした。家屋は敷地内に2棟の平屋があり、平成7年に建替えをされた方をお住まいとして使っており、もう1棟は貸家としていましたが、築60



年と古くなり空屋となっていました。ご高齢で入院中のお母様のことや更新時期が迫っていて高額な更新料が予想されること、また借地としては少々広く、持てあましていないことから、更新は行わず、敷地の等価交換をしていくことになりました。地主との具体的な話は更新期限の半年前から始まりましたが、お互いの希望は相反するもので話し合いは進みませんでした。本誌「生協消費者住宅センターだより57号」(2006年1/1付)の現場訪問記にも書かれた中沢様からの紹介もあって、我々住宅センターが相談に応じ、等価交換の在り方、借地権と底地権の評価の問題・借地人が取得する部分の地形についてアドバイスを行いました。円満に等価交換が終了したので、生協が工事を行っていくことになりました。中沢様の新築工事現場を何度

も見て、大変参考になったようです。敷地は長方形で地形としては悪くなく、面積的にも分割して狭すぎず問題はなかったのですが、交換をする際にどちら側を地主に返すのかという点では問題がありました。道路側の敷地が、旗竿状になる奥の敷地かという事です。一般的に言えば、道路側の接道面積がたくさん取れる方を選びたいところですが、約10年前に新築してある住まいは、敷地の奥にありました。解体して地主に返すには少々抵抗があったため、協議の末、大貫様としては、旗竿状になる奥の敷地を所有することになりました。そのかわり路地状部分は2・5mと広くするようにしました。

〔家屋の改修計画〕

地主と大貫様とで「土地等価交換契約書」を取り交わすことになりましたが、分筆線がどうしても既存の家に分り、自宅の平屋を削って小さくする必要が出たのです。建替えて新たに造り直した方がいいのか検討しましたが、築年数が浅いことや予算面から減築工事とすることになりました。交渉の途中で入院中のお母様が亡くなり、相続手続きもあつて忙しくなりましたが、仮住まいを同一敷地内の平屋にしていたため、毎日細かい部分まで確認することができよかったです。施工にあたっては、防犯性がさらに求められる状態に置かれることから、サッシの形状の検討や、構造的な部分で適切な補強がきちんとしてあるかどうか、また屋根廻りも関係するため、雨仕舞いに問題はないか、様々な内部点検も入りました。意匠についても外壁の一部はブラックの金属系サイディングを用い、スタイリッシュな印象となりました。敷地条件も加わり、給排水工事等で施工費がかかった面がありましたが、今後は所有権となるため、地代の問題や更新料をめぐる交渉などからは解放されるので大きな前進だったと言えると思います。24坪の家が21坪になりましたが、以前より住みやすくなりほぼ満足しているとのことでした。

(建築事業部 高坂浩之)



となりました。



地震への備えは大丈夫ですか？ 耐震改修した住宅にかかる 固定資産税が減額されます！

～耐震基準適合住宅の減額～

減額の対象となる住宅は・・・

昭和57年1月1日以前からある住宅で、平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間に建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の改修工事を施した住宅。減額される期間・金額は・・・

減額される期間・金額は・・・

改修完了時期	減額期間	耐震改修工事完了日より、その翌年度分(1月1日完了の場合はその年度分)から左記の期間、当該住宅の一戸当たり120㎡の床面積相当分までの固定資産税額より1/2が減額されます。
平成18年～21年	3年間	
平成22年～24年	2年間	
平成25年～27年	1年間	

減額を受けるための家屋の要件は・・・

- 居住部分の割合が当該家屋の1/2以上あること。
- 耐震改修に要した費用が一戸当たり30万円以上であること。
- 改修後3ヶ月以内にご申告いただくこと。



減額の対象となる住宅は・・・

【23区内の耐震改修された住宅の減額申告】裏面の「固定資産税減額申告書」に必要事項をご記入の上、必要書類(現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書等)とともに改修完了後3ヶ月以内に、その住宅の所在する区の都税事務所までご申告ください(やむをえない事情があると認められる場合は3ヶ月を超えてのご申告でも減額できる場合があります。詳しくは23区内の各都税事務所へお問い合わせください。)

【23区外の耐震改修された住宅の減額申告】恐れ入りますが、当該家屋の所在する各市町村へお問い合わせください。(東京都税務局)

住宅生協で耐震診断し、耐震補強工事をされた方で現行の耐震基準についてや、耐震基準に適合した工事であることの証明書の発行等については住宅生協へご連絡下さい。

トピックス 生協法改正の動向

生協法(消費生活協同組合法)が制定された年は1948年で、制定から58年が過ぎ、生協法は半世紀以上を過ぎた今も大きな改正はありませんでした。現在、日本の生協は地域、職場、学園、医療、住宅等々、全国で3600万人を超える組織になり、様々な生活の場面に生協は欠かせないものになっていきます。58年前に制定された現行の生協法は、戦後の混乱と配給制度、零細規模の小売業、町内会を中心とした生協という背景のもとに制定されたため、今日の発達した社会経済システムや生協の規模、実態とそぐわない面が多々あります。そこで、日本生協連は生協法改正の検討をすすめ、県域規制を撤廃して、活動区域を自

主的に設定できるようにすること、各生協が定款で定めることにより、2割を上限に組合員以外にも利用できるようにすることを最重点要求事項として、来年の国会での法案改正に向け、推進運動を開始しました。



[全面広告]

介護・バリアフリー

住環境福祉コーディネーターが対応いたします

手すりの取り付け

たんにネジ止めするだけでなく、安全を配慮し、必要に応じて土台を作ります



Q1 手すりの安全な高さ、バーの太さをご存知ですか!?

滑りを防ぐための 床材質変更

床を畳から板張りやビニール系の床材に。浴室の床は滑りにくい材質に。車椅子の方がいるご家庭は、廊下の幅を広げる事もおすすめです。



Q2 家庭内での事故が最も多い場所はどこかをご存知ですか!?

扉の取りかえ

開き戸を引き戸に、ドアノブを変更するだけでもお年寄りの負担は軽くなります。



Q3 開き戸を引き戸にするとどんなメリットがあるかをご存知ですか!?

段差の解消

家の中にいくつ段差がありますか? スロープを設置し、段差を解消します。



Q4 どの位の段差がお年寄りの負担になるかをご存知ですか!?

水廻りリフォーム

他のメーカーやオリジナルのものにも対応いたします

KITCHEN Pittoの収納は「使える!」「片づく!」「隠せる!」の3つ!



キッチンの収納は「使える!」「片づく!」「隠せる!」の3つ!

サンウェーブ PITTOシリーズ 定価489,350円 **375,480円**~

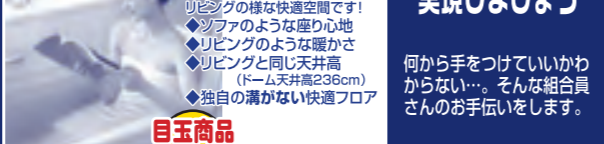
WASHBOWL

使う人の視点から「使いやすさ」と「収納」を考えた洗面化粧台です。



毎日楽しくするアイデアがいっぱいです。
サンウェーブ CHCシリーズ 定価89,250円 **53,550円**~
サンウェーブ モディアシリーズ 定価172,200円 **120,540円**~

BATHROOM 皆さんのこだわりを実現しましょう



リビングの様な快適空間です!
◆ソファのような座り心地
◆リビングのような暖かさ
◆リビングと同じ天井高 (トーム天井高238cm)
◆独自の溝がない快適フロア
サンリフレBR-W 定価890,400円 **623,280円**~
サンリフレBR-F 定価663,600円 **398,160円**~
★他のメーカーのものも扱っています。
★床・壁の張り替えもおすすめします。

[全面広告]

防犯 防犯対策なら 防犯設備士が診断いたします

※商品写真はイメージ写真です。

玄関・勝手口の防犯対策

- カギ(主錠) 防犯性の高いディンプルキーに交換。 ¥18,900~(工事費込み)
- 補助錠 ワンドア・ツーロックで防犯性UP!! ¥24,150~(工事費込み)
- ドアガード パールによるこじ開け対策!! ¥8,400~(工事費込み)

窓の防犯対策

- 防犯ガラス ガラスとガラスの間に特殊フィルム(0.8mm)を使用。 ¥27,300~/㎡(工事費込み)
- 防犯フィルム ガラスに特殊フィルム(0.2mm)を貼り、ガラスの強度をUP!! ¥12,600~/㎡(工事費込み)
- シャッター シャッターを取付ける事で防犯効果が格段にUP!! ガラスを破られる事もありません。 H1,800×W1,700mm ¥126,000~(工事費込み)
- 面格子 タテ型やヨコ型の格子より強度の高い菱クロス!! お風呂やトイレの窓に多いルーバーガラスに最適な面格子 H1,000×W800mm ¥42,000~(工事費込み)

駐車場・家の廻りの防犯対策

- 防犯カメラ カメラで玄関先や車口、駐車場(車上り)の監視!!
- センサーライト センサーライトで侵入を威嚇!
- ハードディスクレコーダー ハードディスクレコーダーで画像を録画(最長1,153時間) ●カメラ×1・ハードディスクレコーダー×1・センサーライト×1 3点セット ¥262,500~(工事費込み)



※金額は工事の内容により変動します。

塗装 生協が家の 長寿をお手伝い

屋根 コロニアル・セメント瓦 25坪のお宅80㎡ ¥218,000→ **¥196,200~**

外壁 モルタル 25坪のお宅120㎡ ¥495,000→ **¥445,500~**

カエルトピックス
屋根は外壁と一緒に塗カエルののがお得!
古い屋根はそのままぶせ替
きがいいこともあります!まずは
相談してケロッ!

塗替えは **下地が大切** なんだ
だから生協なら
安心ってわけさ

レインボー君

ポイント塗装	棟・谷 金物 ¥2,000/m~	屋根まわりの板 ¥1,500/m~	戸袋 (両戸をしまう所) 木製 ¥3,000/1ヶ所~ 金属製 ¥5,000/1ヶ所~	小庇 ¥1,500/1ヶ所~	雨樋 ¥1,200/m~
---------------	------------------	-------------------	--	----------------	--------------

木の家

多摩産材で住まいづくりをしませんか

▼05' 屋上のある家

▼多摩産材で仕上げた浴室

壁・天井・ひのき板

★一つ一つ自分自身で材を決める作業は本当に楽しい (Sさん)

★奥多摩をよく歩いてきましたが東京の木で、家を造れるとは知りませんでした (Hさん)