



生活協同組合 消費者住宅センターだより

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

- 総代会開催の公告
- 住まいづくりセミナー報告
- 新たな生協間連帯がスタート
- 地主・大家さんセミナー
- 不動産物件情報
- 保険広告

総代会開催の公告

第32回通常総代会を下記要項で開催いたします。

○ 開催日 2007年5月26日(土) 14:00～16:00

○ 場 所 東京都生協連会館 3階ホール

総代会関係についての問い合わせは左記担当までお願いします。
担当者 総務部 大関
電話 03-5340-0620

▽立候補届出期間 5月11日までとなっています。

総代会は生協の最高意思決定機関です。組合員の皆さんが積極的に総代の就任要請を受けていただき、総代会が豊かな討論の場となることを期待します。

定数 第Aグループ 70人
第Bグループ 30人

生協・消費者住宅センターは第32回通常総代会を5月26日(土)午後2時より、東京都生協連会館3階ホールで開催いたします。

総代定数は定款第42条で100人以上120人以内と規定されていて、3月理事会で100人と決まりました。総代を2つのグループに分け、立候補者を募ります。第Aグループはここ数年の中で何らかの仕事を施工した方や不動産の売買、仲介を利用した組合員、第Bグループは毎日組合員さんの現場で汗を流して働いている建築家や職方の組合員となっています。

積極的に総代会にご参加を

有限会社 消費者住宅センターよりお知らせ

組合員の皆様へ 住宅センター組合員専用の傷害保険を紹介させていただきます。

保険料が
約

52%

コープの団体傷害保険

「あんしん生活」

【特定一般団体傷害】

- 団体契約で、保険料は割安です。
- 生協組合員のための傷害保険です。
- 職業・職種にかかわらず、どなたでもご加入になれます。

※ただし、危険度の高い一部の職種（プロボクサー・力士など）の方は、それらの職業に従事する事故は傷害の保険金お支払いの対象外となります。

日常の思わぬケガを幅広く保障します

- 打撲やねんざ ○ 交通事故によるケガ ○ スポーツ中のケガ ○ 保育園・学校生活でのケガ
- 特定感染症（0-157 にかかり入院した） ○ 料理中のやけど

ご家族全員の賠償事故を保障します

- 飼い犬が他人に噛みついてケガをさせた！
- お風呂の水があふれて階下に損害を与えた！
- 買い物中に誤ってお店の商品を壊した！

※本人（記名被保険者）、本人の配偶者、本人または本人の配偶者と生計を共にする同居の親族（本人からみて2親等以内の血族、2親等以内の姻族）、本人または本人の配偶者と生計を共にする同居の未婚のお子様をいいます。

あんしん生活は下記の保険会社による共同保険契約であり、幹事保険会社が他の引受保険会社の代理・代行を行います。なお、各引受保険会社は、それぞれの引受割合に応じて、連帯することなく単独別個に保険契約上の責任を負います。

◆幹事会社/共栄火災海上保険株式会社 ◆非幹事会社/東京海上日動火災保険株式会社 株式会社損害保険ジャパン 三井住友海上保険株式会社

※各引受保険会社の引受割合につきましては、取扱代理店または共栄火災にご照会ください。

自動車保険

も扱っております



Set Up

「ちょうき安泰」

「ちょうき安泰」の保険料は契約時に決まり、契約条件に変更がなければ、万一事故があっても保険終期まで保険料は変わりません。

＜KAP セットアップとは＞

免許証の色やお車の使用目的など、お客様のカーライフに合わせた保険料設定が可能です。充実した補償を納得の保険料でご契約いただけるのが、マイスタイル自動車保険「KAP セットアップ」です

火災保険

も各種とりそろえております



2007年4月よりお申込みいただく火災保険につきましては、正しいご契約内容でお申込みいただくため、「ご契約内容チェックシート兼確認書」にてお申込み内容のご確認をお願いしております。

このページは保険の概要を説明したものです。詳しくはマイスタイル自動車保険（PB140000）、水災支払内容変更特約付帯住宅総合保険（PB000300）、あんしん生活のパンフレットを併せてご覧下さい。また、ご契約の際は必ず「重要事項説明書」、「ご契約のしおり」をご確認ください。資料請求、ご不明な点については取扱代理店または引受保険会社にお問い合わせください。

【取扱代理店】 資料請求・ご加入の申込みは取扱代理店まで！

有限会社 消費者住宅センター

〒164-0011

東京都 中野区 中央 5-41-18 東京都生協連会館 4F

TEL 03-5340-0635 / FAX 03-5340-0621

受付時間：月曜日～金曜日 9時00分～17時00分

（ただし、祝日は除く 年末年始の営業につきましては問い合わせ下さい）

＜引受保険会社＞

共栄火災海上保険株式会社

団体組織開発部 営業課

〒105-8604 東京都 港区 新橋1-18-6

TEL 03-3504-2898 / FAX 03-3504-2948

<http://www.kyoaikasai.co.jp>

不動産 物件情報

売りたい
買いたい

住宅生協の不動産業務は、安心・親切をモットーに、ていねい対応を心掛けております。
ご自宅の売却・購入はもとより借室探し、アパート等の建物管理まで、お気軽にご相談下さい。
物件の詳しい資料をご希望の方は、不動産部までお問い合わせ下さい。
不動産部
大関・長谷川まで

① 品川区／68,000円

賃貸アパート

〈貸主〉

物件名 コーポエス 206号室
所 在 東京都品川区大井3-13-5
構 造 木造 2階建の2階部分
間 取 1K (19.45㎡) 広いロフト有り
築 年 1993年3月築
家 賃 68,000円 管理費 2,000円
その他 礼金1ヶ月・敷金2ヶ月
期 間 2年間 (更新可)
入 居 2007年4月中旬頃
設 備 エアコン・フローリング・ロフト・給湯器・室内洗濯機置場・敷地内駐輪場

★JR横須賀線西大井駅より徒歩6分

★JR横須賀線大井駅より徒歩9分

★閑静な住宅街、東南角部屋



② 小金井市／60,000円

賃貸アパート

〈貸主〉

★JR中央線 東小金井駅より徒歩8分
★学生さんに最適
★外装リフォーム平成19年3月完了
★東南角部屋

物件名 T-BOXセカンド 205号室
所 在 東京都小金井市緑町5-15-10
構 造 木造 2階建の2階部分
間 取 1K (18.21㎡) 広いロフト有り
築 年 1992年築
家 賃 60,000円
管理費 2,000円
その他 礼金1ヶ月・敷金2ヶ月
期 間 2年間 (更新可)
入 居 4月上旬入居可
設 備 エアコン1台
ミニキッチン
給湯器あり
フローリング
室内洗濯機置場



③ 立川市／58,000円

賃貸アパート

〈貸主〉

★JR中央線 立川駅より徒歩8分
★学生さんに最適
★コンクリート打ちっぱなしのお洒落な内装

物件名 T-BOXファースト 403号室
所 在 東京都立川市高松町3-27-1
構 造 鉄筋コンクリート造 4階建の4階部分
間 取 1K (19.51㎡)
築 年 1992年築
家 賃 58,000円
管理費 3,000円
その他 礼金1ヶ月
敷金2ヶ月
期 間 2年間 (更新可)
入 居 即入居可
設 備 エアコン1台
ミニキッチン
フローリング
給湯器あり
室内洗濯機置場

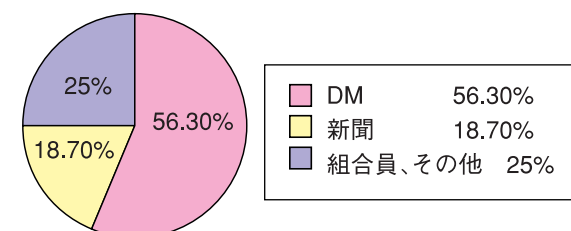


住まいづくりセミナー報告 あきらめていませんか？ あなたの家の耐震補強

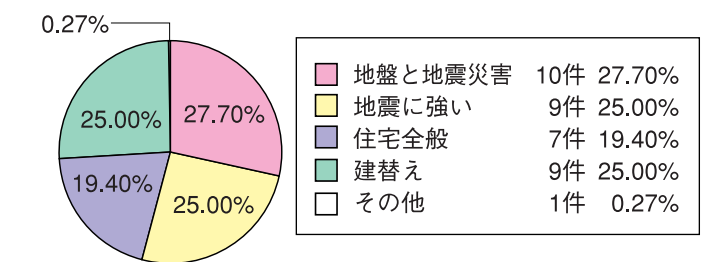
第1回は「地盤と地震とその対策」「地震に強い住まいづくり」というテーマで開催し、今回は3月31日に「耐震補強工事のポイント」も講演の内容に加え、場所も移って墨田区のJR総武線錦糸町駅前のすみだ産業会館で開催しました。
下町低地地盤の特徴、地盤と建物基礎の地震対策などの話しに続き、地震に強い家づくりの耐震補強工事のポイントでは人命を地震災害から守ることが最大の目的であり、まずは耐震診断を行い、自分の家の弱点を知った上で、経済的余裕がなければ予算に合わせて、寝室や居間、子供部屋など重点を決めて補強工事をする



① 今回、このセミナーは何でお知りになりましたか？ (回答数16件)

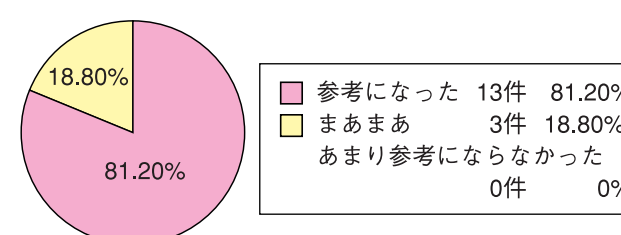


② 参加動機 (回答数36件)

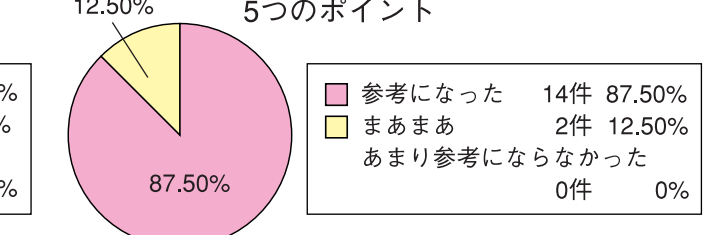


③ 講演について (回答数16件)

① 東京近郊の地盤と地盤災害とその対策



② 住宅生協の地盤に強い住宅づくり・5つのポイント



あんなとろ 住宅生協
マンションなんでも相談受付中！
売却物件募集中！

ご自宅の売却・購入をお考えの方
土地・一戸建・マンション

査定は迅速もちろん無料！
市場情報もふんだんにていねい相談です。
購入希望の方には、資金計画を提示！
税務、法律相談も大丈夫。と一緒に考え
全面バックアップ体制です。

第2回地主・大家さんセミナー (3月3日)

前回同様、当生協の理事であり、東京フロンティア基金法律事務所長の藤井弁護士を講師に第2回の地主・大家さんセミナーを開催しました。

今回は地主・大家さんが抱えている問題や悩みに具体的に答えるかたちで講演を行い、その後、個別相談



に応じました。相談の主な内容は借家人の家賃滞納、立退き問題で困っているというものが大半でした。以下、Q & A形式で講演の要約を紹介します。

Q・アパートの入居者が家賃を6か月以上滞納しています。督促しても入金してくれません。どうしたら未収の家賃を支払ってもらえますか。

A・支払いの督促は口頭だけではなく、文書で通知しましょう。最初は普通郵便でいいと思いますが、コピーは取っておくことが大切です。何度か通知して改善されなければ、内容証明郵便で督促とともに、家賃滞納を理由とする賃貸借契約解除を通知することになるでしょう。それでも解決しなければ、司法の手に委ねるこ

とにならざるを得ません。建物明渡し、未払い家賃の支払いを求める訴訟を起こすこととなります。滞納家賃が60万円以下であれば、小額訴訟が適しています。弁護士に依頼しなくても手続きを進めることは可能です。様々なケースがある中で、裁判所は賃貸借人間の信頼関係が破壊されているかどうかを判断材料としています。裁判所の判決をもらっても、賃借人に支払い能力がなく、回収できなかつたり、建物明渡しの強制執行に100万円以上かかったりという事例もあり、訴訟を提起したからといって100%回収できるとは限りません。何よりも、早めの対処が大切です。

Q・アパートが古くなり、入居者が少なく空き室が増えています。建替えたいのですが、入居者の一人が立退きにに応じてくれません。立退き料として家賃の10年



近い額を請求されて困っています。

A・アパートの傷みがひどく、改築をしないと朽廃してしまうような場合、入居者がほとんどいなくなり、建物としての使用収益がでなくなつたときは、更新拒絶あるいは解約の申し入れの正当事由が認められる可能性があります。そして、賃貸人から賃借人に対し、立退き移転による不利益を補償する目的で相当額の立退き料が支払われるならば、正当事由を補完することができるとした裁判所の判断

が多くなっています。立退き料についての法律上の規定はありませんが、家賃の6ヵ月分から最大で2年分に引越費用を加算した金額が多く見られます。建物の建替えを理由とする建物賃貸借契約の解除通知を行い、当事者同士で話し合いがつかなければ、やはり建物賃貸借契約解除を理由とする明渡し請求の訴訟を提起することになります。

ご相談は下記へ

セミナー開催時以外でも日常業務の中で、借地、借家等の相談を承っています。

連絡先

☎03-1534-0106 20

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遅滞なく生協の事務局へご連絡をください。

セミナー質疑応答

Q1: 築40年の家です。無筋の基礎なのですが、大丈夫ですか？



A: 中野区の耐震診断で4件の無筋コンクリート基礎の住宅をみましたが、しっかりしていました。無筋基礎だからダメではなく、建物全体の構造上のバランスをみるのが大事です。建物全体の耐震評価が必要です。ぜひ専門家の診断を受けて下さい。先日の中野区の例ですが、診断結果で耐震補強工事を約300万円の見積を出しましたが、予算の関係でその半分の費用で可能な工事を行いました。

Q2: 生協ではベタ基礎を勧めているが、地盤との関係で一概に良いとは言えないところがあるが

す。その点についてご意見をください。

A: ベタ基礎は建物の平面積全体で支えているため、比較的地耐力が少ない場所でも有効に働きますが、地耐力が20kニートン以下ですと、地盤改良が必要です。また建物の自重が大きくなると、地盤からの押し上げる反力も大きくなるので、場合によっては構造計算などによる配筋が必要です。

Q3: 川口に住んでいます。河川のスーパー堤防対策や地盤の液状化対策がどうなっているかわかりますか？



A: NPOの調査報告によると、足立区の荒川におけるスーパー堤防の報告を聞きましたが、大丈夫とのことでした。



耐震補強の助成制度をすでに組合員さんも利用されています。

- 市区町村では、地域住民の方々の家屋の耐震性を求めている、多くそのための助成を行っています。所轄の役所へお問い合わせすることをお勧めします。
- 今回のセミナーでは、耐震補強の助成制度について知っていただくために、参加者住在の区や市についての制度の概要の資料をお渡ししました。

今年度の住まいづくりセミナー (予定)

夏季

● 我が家の耐震補強とリフォームいろいろ

秋季

● 未定 (施工例のご紹介)



屋根塗装工事費の2分の1が補助されます！

■募集期間 2007年4月10日(火)～10月31日(水)

■補助事業名 クールルーフ事業

当生協で取り扱っている、遮熱塗装「快適サーモ」が補助対象となっています。対象者は、千代田区、中央区、港区、新宿区、台東区、品川区、目黒区の建築物を所有する個人又は法人です。詳しいことは事務局にお問い合わせください。

担当 伊藤

*ご要望に応え
リフォーム
クレジットの
取扱いを始めました。

新たな生協間連帯がスタート

豊島区におけるグループホーム建設の取り組み

(寄稿) 東京保健生活協同組合

常務理事 森 芙紗子

この度、東京保健生協のグループホームの設計施工を請け負うことになりました。4月25日に上棟式を終え、9月竣工をめざしてスタートしています。今回の取り組みが生協の「一人は万人のために、万人は一人のために」という理念を共有し、医療と建築という、それぞれの専門性を生かした新たな協同と連帯の可能性を育めるものと期待しています。今回は東京保健生協のこの計画を担当されている森芙紗子常務理事に寄稿していただきましたので、ご紹介いたします。

東京保健生協では、2007年11月オープンを目指して、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の建設に取り組んでいます。

今回、建設工事を生活協同組合・消費者住宅センターにお願いすることにしました。当生協としては住宅生協との初めての協同ですが、この間の経過から、安心して建設を進めていけることを実感しています。

1、東京保健生協の概要

東京保健生協は、組合員45,000人、出資金19億円の医療生協です。文京区、豊島区、台東区、新宿区、中央区、練馬区で、2病院、10診療所、1介護老人保健施設の他に、訪問看護ステーション、訪問介護、福祉用具貸与、居宅介護支援事業等々の介護保険事業を展開しています。1961年の創設以来、住み慣れたまちで住み続けられるように、組合員とともに保健・医療・

福祉のネットワークを広げてきました。地域で健康づくりに取り組み、必要時は医療を受けられる、介護が必要になったら訪問サービスや施設を利用できる条件を広げるには、法人内外の連携を一層強めていくことが求められています。

2、グループホーム建設の目的と内容

「介護の社会化」が叫ばれ、2000年介護保険制度がスタートしました。6年を経過しましたが、サービス利用の格差の広がりや、生活援助への利用制限など家族介護が前提の内容だったりと、当初の目的からかけ離れた制度へと変化してきた感が拭えません。2006年4月からは、保険者（区市町村）が事業者の指定、指導監督を行う地域密着型事業が設定されました。その事業の一つに認知症対応型共同生活介護（グループホーム）があります。今回は、豊島区の18年度事業整備計画として1ユニット（入居者9人）を受託しました。

場所は、池袋駅から徒歩15分の雑司が谷の住宅街で、地域に親しまれた東京保健生協の診療所の跡地になります。

認知症対応のグループホームは、要介護認定を受けた認知症の方が24時間職員の手を借りながら、家族のサポートのもと、家庭的な共同生活を行うことで穏やかにすごせる場です。身体機能の障害は特に問われません。認知症の方で最も在宅生活が困難になるのは、歩行ができる方といえます。外出したら帰れない、火のもとなど危ないの目が離せないという状況では、家族の介護も限界が生じます。むしろそういう方がご利用いただける場です。地域密着型サービスということで、利用対象は原則として豊島区民となります。なじみの環境から遠くない場所で、家族も気軽に立ち寄れるグループホームは、今後も需要が増えると思われる。



利用料の1割負担分のほか、家賃、水光熱費、食費等がかかります。

豊島区には、既に6箇所のグループホームがありますが、利用料は1月あたり18万円程度の方です。なるべく多くの方に利用いただけるような利用料設定にできるよう検討しています。

3、この間の経過

設計段階では、利用者の安全性には特に配慮しました。火災、転倒、異食などの防止を重視する反面、家庭的な雰囲気と自由な空間と自由な生活を可能にするには、工夫が必要です。区内の他事業所を住宅生協の方と見学をして、イメージを広げることができました。

防火に関しては、スプリンクラー等の設置の要否について消防署等と再三確認の結果、オール電化を起案していただき採用することにしました。これは、近隣の住民の方には非常に安心を与えたようです。他にも入居者が安全に作業できる洗濯干し場、夕食後の台所周りのカバー等、入居者が安全に生活できるよう提案していただきました。

地域にとけこんだ「家」として、組合員や地域の方がいつでも立ち寄っていただけよう、道路に面したデッキを設けてあります。これらは、私たちが抱く運営のイメージを、施設に具体的な形として取り入れた提案によるものです。打

ち合わせのたびに一緒に作り上げるといふ思いを強く持つことができています。1月には、名称を地域、組合員から公募して「雑司が谷みずくの里」としました。

既存の建物の解体から始まり、3月15日地鎮祭から着工、4月には上棟を迎え順調に進んできています。近隣の方々からも期待がよせられ、既に申し込みの問い合わせも増えている状況です。

今回、住宅生協との協同では、生協の理念を共有で

きることで、単に建物を作るにとどまらない地域を大切にした取り組みになっていきたいと思います。それぞれの生協が専門性に基づき協議することで学びあい、今後の新たな可能性を生み出せるのではないかと期待しています。



03-5340-0620 建築事業部

