



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。

住宅相談

子や孫に安心・安全な住まいを！



H邸(大田区)の耐震補強相談

自分が元気なうちに、同居している子や孫に安心・安全な家を残したいと悩んでいたHさんは、こへ行けば悩みを聞いてもらえるかもしれないと、住宅生協の新年号で企画したタカラ大田ショールーム見学会に参加されました。Hさんは今年90歳になりますが、自宅からショールームまで五つの駅間を自転車であられ、元気でなおかつ、話しも聡明で様々な悩みや疑問を担当した高坂係長になげかけました。

お話を聞くと、建物は築60年経っていて、平屋から2階を増築、



平成18年に区の耐震診断を実施したところ、評点は0.7未満だったため、耐震補強工事をしなければと、長らく思っていました。土地は借地で、隣地に建物の一部が越境していて、隣地とは改築の際は越境分を後退させるという取り決めに交わしているなど、いくつもの制約があり相談先もなく時間が経っていました。

耐震補強工事が出来るのか、借地なので地主の承諾が必要か、隣地との越境問題を優先しなければならぬのか、費用はどのくらいかかるのかなど、何から手をつけていいか悩んでいましたが、2月

15日訪問し、調査をしながら相談した結果、短期間で、内部から出来る工事で、費用も安価で、最低限必要な補強ということで、地震があった時の建物のずれを防止することを目的に、床下に入り不安定な束と土台や

大引を堅結する提案をしました。Hさんは少ない費用で、他に迷惑をかけず、これで少しは安心できると気持ちをホッとされていました。



協同の輪をひろげよう！

地域ネットワークづくり

各地区で様々な取組みが動き出しました。是非居住されている地区の活動にご参加ください。また、これからの各地域のネットワークづくりに参加・参画ください。

○ 東部地区

【中野・杉並ネットワーク】

昨年11月4日に「防災学習会」を開催しました。中野消防署職員からは、パンフレット「地震から命を守る『7つの問いかけ』」による話し、また、東京ガスの地域広報担当の方からは、「家での安全対策」として、コンセントからの発火による火災が増えているので、プラグのほこりや湿気防止の注記喚起がありました。

次回は、4月24日（火）午後、住まいと環境を考える企画として、中野区の哲学堂・新井薬師周辺の街歩きを予定しています。

○ 北部地区

昨年、11月26日に「セカンドライフ応援セミナー」を開催しました。講師の三宅氏からは、日本の人口問題から経済や家計への影響、医療費負担増や年金受給額の低下、2025年の社会保障費問題など、今後の経済情勢に対して、老後の資金をいかに大切に保持していくかという、多方面にわたる話しを伺いました。



（セカンドライフ応援セミナー）



（防災学習会）

○ 南部地区

【日野・八王子支部】

昨年、10月25日に川崎市立「日本民家園」見学会を開催しました。小雨が降り、気温も低いあいにくの天候の中でしたが、江戸時代の東日本の古民家を中心に、水車小屋・農村歌舞伎舞台など、25の文化財建造物について、ボランティアガイドの案内を聞きながら見学しました。

次回は、8月8日（水）に親子工作教室「東京の木でこども将棋を作ろう！」という企画を検討しています。



（定例会）



（日本民家園見学会）

第43回通常総代会開催のお知らせ

第43回通常総代会を下記要項で開催いたします。

【開催日】 2018年6月16日(土) 午後2時～4時30分

【場 所】 新中野ビル 4階会議室

総代選挙

生協・消費者住宅センター2018年総代の選挙について、定款ならびに総代選挙規約に基づき、お知らせします。

【総 定 数】 100人

【選挙区とその定数】 東部地区45人、北部地区30人、南部地区25人

【総代の任期】 2018年6月1日～2019年5月31日

【立候補資格】 2018年3月31日時点で組合員名簿に登録されている組合員であること。

(但し、総代選挙規約第4条2項により当組合の理事及び監事は総代になることができません。)

【立候補の届出】 所定の届出用紙に必要事項を記入し、総代選挙管理委員会事務局に提出します。用紙は事務局に備えてあります。

【届出受付期間】 2018年4月1日～5月18日

【当選の確定】 ・当選の確定は総代選挙管理委員会が行います。

・立候補者が定数の範囲である場合は立候補者全員を当選者とします。

・立候補者が定数を上回る時は選挙を行います。選挙方法は総代選挙管理委員会が定めます。

・当選者にその結果を通知するとともに公告します。



役員推薦希望申し出受付

第43回通常総代会は役員改選期にあたります。役員選任規約第5条に基づいて、理事候補者として推薦委員会の推薦を受けることを希望する組合員の申出を受けつけます。

【選 任 区 分】 全体区分

【定 数】 理事11人、監事2人

【資 格 要 件】 公告のあった日の前月の末日から継続して組合員であること。

【推薦希望申出】 所定の申出書に必要事項を記入し、推薦委員会事務局に提出します。用紙は事務局に備えてあります。

【申出受付期間】 2018年4月1日～4月20日

※総代会関係についての問い合わせは下記担当までお願いします。

担当者 総務部 横山 電話 03-5340-0620

▽「総代会」とは？

生協の意思を決定するための最高議決機関です。株式会社の「株主総会」にあたり、組合員の代表となった「総代」が年に一度、事業計画や方針案、役員選任などについて審議し議決します。

▽「総代」とは？

総代は、組合員の代表として「総代会」の議決に参加します。また可能な範囲で、方針通りに事業や運動が進捗しているか意見を述べたりします。



外付鋼板耐震補強工法(開発中)

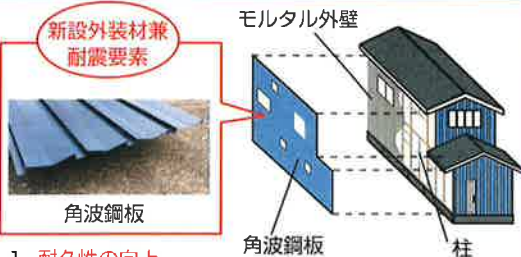
首都大学東京 高木研究室・日本鐵板

株式会社・住宅生協の三者で取組んでいる

「外付鋼板耐震補強工法」は、2016年に品川の組合員のSさんが首都大学東京 高木研究室の施工モニターに応募したのが始まりです。この時の診断と施工データをもとに、日本建築防災協会に技術評価認定の申請を行い、認定取得に向け様々な実証実験を重ねています。また、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申請を行い、平成29年度に選定された事例として採用され、東京都耐震ポータルサイトのホームページで紹介されています。

現在、実用化に向け、三者で定例会を設けて、鋼板の製造、輸送、搬入、施工マニュアルの整備や価格などについて協議を行っています。1月15日には鋼板を角波形状に加工する大阪の工場を視察しました。プレス工程の作業効率や納品形態など、製品化に向け検討を行いました。日本建築防災協会の技術評価認定の決定時期もありますが、夏頃には普及の目処をつけていく予定で進めています。

● 外付鋼板耐震補強工法のメリット



- 1. 耐久性の向上**
モルタル仕上げの外壁に鋼板を設置して、モルタルを貫通させて鋼板を柱や土台、梁に固定します。これを耐震壁として耐震性能を向上させます。
- 2. 外観の刷新**
新設外装材は、耐震補強材のように見えません。
- 3. 工事期間中の転居不要**
室内からの耐震補強とは異なり、生活しながら工事ができます。



(大阪の工場)

東京都内の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。約40万戸が耐震性を満たしていない状況です。いつ起きてもおかしくない首都直下地震等により一日でも早い備えが求められています。

平成29年度に選定された事例

No.3 外付鋼板耐震補強工法

壁補強

工法紹介

首都大学東京高木研究室で技術開発された工法です。モルタル仕上の木造住宅を対象として、仕上兼用の補強用角波鋼板を外付けします。耐震補強と同時に外観をきれいにできます。

事例の概要

- ①昭和29年 ②73.8m² ③172万円
④1.5ヶ月 ⑤0.61→1.05
⑥幅5mの正面と背面の1-2階を補強

利用者の声

首都直下型の地震に備えることができたと安心しました。居ながらの工事で、壁がきれいになって雰囲気変わったのもよかったです。



補強前

補強後

生活協同組合・消費者住宅センター
TEL 0120-670-620 FAX 03-5340-0621
HP: <http://www.jecoop.jp/>

きつと来るその日に備えて耐震化 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



南関東では今後30年以内にマグニチュード7程度の大地震が発生する確率が70%!!

マグニチュード7.3の地震が東京湾北端で起こった場合、震内の建物約260万棟のうち、約11万棟が全壊、約35万棟が半壊と予測されています。

地震による死者の約9割が建物倒壊等による圧迫死

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、地震による直接的な原因での死者数が約5500人で、そのうちの約9割の人が圧死・建築物の倒壊等による圧迫死であったとされています。

また、昭和56年以前の古い建物が建設された建築物に大きな被害が与えられました。

命を守るためには耐震改修を!

もし、最悪型の大地震が来たら身を守ることも困難です。地震による木造住宅の倒壊から自分や家族の命を守るためには、耐震改修をし、必要に応じて延命避難路を確保したり、金物で柱や梁を固定する等の対策を早急に行うことが大切です。



東京都建設局

(東京都耐震ポータルサイトより)

リフォームの減税制度

リフォームの減税制度とは、一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けることのできる税制の優遇措置です。いくつかの種類の中から、バリアフリーリフォームの1項目を紹介します。(注:平成30年度の国の予算決定によって、変更が生じることもあります。)

リフォームの種類					
①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④同居対応	⑤長期優良住宅化	①～⑤以外の増改築等工事

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～⑤のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額※1から補助金等※2を控除した額が50万円超であること	○		
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等※2を控除した額が50万円超であること		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

※1 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。

※2 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～⑤のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または⑤もしくは⑥に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の①～⑤のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者			○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○
平成19年1月1日以前から存在する住宅または、新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

所得税・投資型減税

最大控除額: **20万円**

優遇税制 バリアフリー特定改修工事特別控除制度(所得税・投資型減税) 制度期間 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日

一定のバリアフリーリフォームをする際、ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。マンション共用部分の改修工事を行う場合は、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額も控除対象となります。

控除に関する要件

控除期間 1年 改修後、居住を開始した年分のみ

平成26年12月までは前年にバリアフリー改修工事を行い本税額控除の適用を受けている場合には適用しない(平成27年1月～平成28年12月までは前年以前2年内、平成29年1月～12月は前年以前3年内とする)。ただし、新たに要介護・要支援状態区分が3段階以上上昇して適用対象工事を行った場合は再適用あり。

控除額※1 = ①、②のいずれかが少ない額 × 10%

例えば、改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成33年12月31日の控除額計算方法

① 国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額－補助金等※2

② 200万円※3 (控除対象限度額)

※1 平成26年3月31日までに居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。

※2 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

※3 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組み合わせ例	控除対象限度額
8%	バリアフリーのみ	200万円
	バリアフリー＋省エネ＋同居改修	700万円(太陽光発電設備を設置した場合は800万円)
5%	バリアフリーのみ	150万円
	バリアフリー＋省エネ	200万円(太陽光発電設備を設置した場合は300万円)

(国土交通省住宅局「マンガでわかる住宅リフォームガイドブック」H29年7月版より)

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」を担当して頂いています。素朴な疑問や困った問題など実際に対応した事例を紹介したいと思います。

Q

Aの隣地には、老齢の女性Xが、借地上の戸建住宅に一人で暮らしていました。Aは、Xより、Xの夫が他界してから一人で暮らしており、住宅はX名義で築50年程になること、たまにXの一人娘が訪ねてくることを聞いていました。

2年ほど前、Xの姿を見かけなくなったと思っていたところ、隣地に来ていたXの娘から、Xは認知症がひどくなり施設に入所したと聞きました。

それ以降、隣地の住宅は空き家状態になっています。

隣地の庭は、草が伸び放題で蚊などの害虫が増えています。空き家に不審者が侵入したり放火されたりする危険もあり用心なので、何とかしてほしいと考えています。

Aは、Xの娘の連絡先を知らないのですが、どうしたらよいでしょうか。

A

まず、Xや娘さんに連絡を取るために、住所を調査して、空き家状態になっていること、庭の手入れもされず防犯上もよろしくないで、放置しないに対応してほしいと伝える方法があります。弁護士に事件依頼して、住所調査を検討してみましょう。

同時に、隣地は借地ということですので、隣地の土地の登記簿謄本（全部事項証明書）から、土地の所有者の氏名、住所を調査し、所有者に対し、隣地上の建物が2年ほど空き家状態になっていること、放置しないで対応してほしいと伝えることもよいでしょう。

このような連絡を受けた隣地の所有者（地主）は、隣地の空き家状態を確認した上で、借地人Xやその娘に連絡をとり、近所から苦情について伝え、対処するように伝えることとなります。

たとえば、Xが長期間にわたり、地代の支払を滞納していた場合、地主は、土地の賃貸借契約を解除できる可能性があります。その上で、地主は、Xに、借地上の建物を取り壊して、土地を地主に返してほしいという請求（建物収去土地明渡請求）と未払地代等の支払請求をするでしょう。

なお、平成27年に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村（長）が、空き家の実態調査、空き家の所有者へ適切な管理の指導、空き家の跡地の活用促進、適切に管理されていない空き家を「特定空き家」を指定し、助言・指導・勧告・命令をする、特定空き家に対して罰金や行政代執行を行うこと等が定められました。



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）9:00～17:30

URL：http://altair-law.com/



07 組合員のひろば

組合員(ハウスアドバイザー)から組合員(職員)のエピソードが寄せられましたので、同じ組合員同士として紹介します。

第12回東京マラソンに職員の小野清さんが参加しました。昨年の9月下旬に3回目の応募で抽選に当たり、東京マラソン・フルマラソンの部に参加資格を得ました。参加する以上は完走すると目標を立て、忙しい中仕事が終わってから時間を削り、走り込みと体力づくりをしていました。

最初は100mを走るのもきつかったみたいでしたが、日々走り込みを行うことにより、体力もついてきて、これなら完走できるかもという気持ちになっていったみたいです。

当初、私をはじめ周りの人からも完走はできないだろうとの予想を耳にした本人は、言われたことを悔しく思い、それを逆手に取り、必ず完走すると自分に暗示をかけ苦しかったと思われる体力づくりをしていました。

当日の2月25日(日)は、9時10分東京都庁スタートで東京駅行幸通りがゴールとなり、沿道にはたくさんのお客様、応援の方がランナーに励ましの暖かい声援やハイタッチをして激励していました。ランナー

の中には仮装した人や笑顔で走る人、苦しそうに足を引きずり走る人、転倒してまた立上り走り続ける人達を見て、思っていたより大変な刺激と感動をもらい、応援に来てよかったと思いました。

東京マラソンは7時間以内にゴールできないと失格になります。小野さんの時間内の完走を信じ応援に駆け付け、ゴール前1kmの見晴らしの良い場所を陣取り待っていました。6時間過ぎても来なかったのですが、6時間10分頃に疲労と達成感に満ちた顔で現れ、見事6時間19分59秒で完走しました。

後の本人談話で、30km時点で足が思うように動かなくなり、こ



切り取り線

郵便はがき

料金受取人払郵便

中野局承認

6927

差出有効期限
2020年3月
31日まで
(切手不要)

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



第12回東京マラソン
完走者に贈られたメダル

の時点で棄権を考えたが、周りのランナーを見ると足を引きずりながら走る人や、自分より年配者があきらめずに走っているのに勇気付けられ、棄権を考え直し走り出したとのことでした。

完走する目標で挑み、それを達成した顔には薄っすらと汗か涙が浮かんでいたような気がしました。

(ハウスアドバイザー 木村光明)

お知らせ

□銀行窓口での工事代金等お振込について

オレオレ詐欺など金融犯罪防止等により、銀行窓口で振込される場合、本人確認書類(運転免許証、個人番号カード、各種健康保険証など)の提示を求められることがあります。また、金融機関によって対応が異なることがあります。お振込の際は、事前に金融機関にご確認の上、ご対応ください。

□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。

参加者
募集!～看護師さんが
優しく教えます～

『在宅介護講座』

●日 時：2018年6月2日(土) 10:30～12:30

●会 場：東京都生協連会館 3F 会議室

ご家族が突然介護する事に…『〇〇の時はどうしたらいいのだろう…』
「△△は…」、経験したことのない介護で、困りごとや問題が起きたときの解決策・
最適解は何か?

様々なご家族によって、様々な介護がありますが、いろいろな人
と意見交換する中で、わいわい話し合いながら、新たな選択肢(介
護・在宅介護)をみんなで学び合ひましょう。



<募集要項>

- ・定 員：30名
- ・参加費：無料
- ・応募締切：5月26日(土)

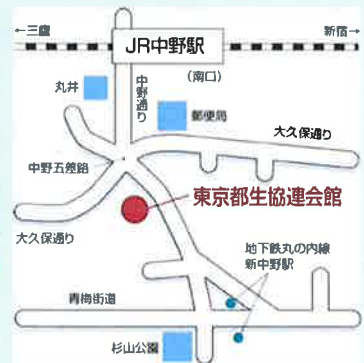
<講 師>

- ・森 英紗子(看護師)
- ・住宅生協理事 ・元東京保健生協常務理事
- ・元認知症高齢者グループホーム雑司が谷みすくの里施設長

●申し込み方法：電話・FAX・メールで下記までお知らせ下さい。

生活協同組合・消費者住宅センター 担当 小野

TEL：03-5340-0620 FAX：03-5340-0621 メール：ono@iecoop.jp



住所：中野区中央5-41-18

[交通]

JR中央線・総武線、東京メトロ東西線
中野駅南口 徒歩6分無料個別相談会
住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却

○4月21日(土) 10:00～16:00

○5月19日(土) 10:00～16:00

○6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

○5月24日(木) 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。

『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：4月1日～6月30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・講座

ご参加欄を☑チェックし、必要事項をご記入下さい。

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

- | | | |
|----------------------------------|--------|----------|
| ☐ 4/21(土) | 参加人数 | 人 |
| | 相談希望時間 | 午前・午後 時頃 |
| ☐ 5/19(土) | 参加人数 | 人 |
| | 相談希望時間 | 午前・午後 時頃 |
| ☐ 6/ 9(土) | 参加人数 | 人 |
| | 相談希望時間 | 午前・午後 時頃 |

無料法律個別相談会

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ 5/24(木) | ☐ 15:00～15:30 | ☐ 16:10～16:40 |
| | ☐ 15:35～16:05 | |

在宅介護講座

- | | | | |
|---------------------------------|-------|------|---|
| ☐ 6/2(土) | 参加します | 参加人数 | 人 |
|---------------------------------|-------|------|---|

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 |
| ☐ 床下点検(シロアリ) | ☐ 簡易耐震診断(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 |
| ☐ エアコンクリーニング | ☐ その他 () | |

※ご意見・ご質問等ありましたらご記入下さい。