



- 01 国際協同組合年
- 02 総代会
- 03 復興支援住宅エコポイント
- 04 現場訪問
- 05 耐震診断
- 06 マンション管理相談
- 07 組合員の声
- 08 セミナー開催

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5-41-18 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



2012年は国際協同組合年です 協同組合がよりよい社会を築きます Co-operative enterprises build a better world



<国際協同組合年 (IYC) スローガン (英文)>

◆国連は2012年を国際協同組合年と決めました

国連は2009年12月に2012年を国際協同組合年と定める決議を行いました。この決議では、協同組合を「人々の経済社会開発への最大限の参加を促している」「持続可能な開発、貧困の根絶、都市・農村におけるさまざまな経済部門の生計に貢献できる事業体・社会的企業」と評価しています。こうした評価の背景には、2007年の世界的な食料危機、2008年以降の金融・経済危機に対して、協同組合が耐久力・回復力を示したことによるものです。

協同組合が地域の経済に根ざし、バブル経済とその崩壊の影響を最小限に抑え、経済システムに安定性をもたらした役割が評価され、よりよい社会を築いていくために協同組合に対する期待が込められました。

◆国連・国際協同組合年の目指すもの

国連決議は、国際協同組合年の目標を以下の通りにまとめています。

1. 協同組合についての社会的認知度 (ビジビリティ) を高める
2. 協同組合の設立や発展を促進する
3. 協同組合の設立や発展につながる政策を定めるよう政府や関係機関に働きかける



◆これからの取組み

協同組合組織には農協や生協などがありますが、世界では地球人口70億人のうち、10億人がなんらかの協同組合の組合員となっています。各国の取組みとともに、日本では日本生協連、JAなど21の幹事団体による全国実行委員会が結成され、東京でも東京都生協連など6団体による実行委員会が設立されました。東京の実行委員会の企画としては10月15日のミュージカル「おもいでぼろぼろ」の開催などのイベントが予定されています。

また、住宅生協では業務提携を交わしている東京都森林組合連合会と、東京の森を知る企画を検討しています。

お知らせ!

総代会開催の公告

第37回通常総代会を下記要項で開催いたします。

- 開催日 2012年6月9日(土)午後2時～4時
- 場 所 東京都生協連会館 3階ホール

生協・消費者住宅センターは第37回通常総代会を6月9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53条で100人以上120人以内と規定されていて、2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。Aグループはここ数年の中で工事等を利用した組合員や不動産の売買、仲介等を利用した組合員、Bグループは組合員の工事現場を担当した建築家や職方の組合員となっています。

Aグループ 70人 Bグループ 30人

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に就任していただき、総代会が豊かな討論の場となることを期待します。

総代の立候補届出は5月18日までに、次の総代選挙管理委員会へお申出下さい。

役員推薦希望申し出公告

第37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条に基づいて役員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。

定員数 理事7人～12人、監事2人～3人

届出締切 4月20日

推薦を受けることを希望する組合員は所定の申出書を役員推薦委員会まで提出ください。

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

訃報

この度、生協・消費者住宅センター前理事長・(現顧問) 久保 峰雄 儀が、去る平成24年3月16日、永眠致しました。(享年74歳)

ここに生前のご厚誼を深謝し謹んでご通知申し上げます。なお、通夜並びに葬儀は近親者にて相済ませました。

問い合わせ先 総務部：小野

こんなとき 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。

住宅の省エネ化と東日本大震災の復興支援を目的に、「復興支援・住宅エコポイント」が施行されています。

リフォーム工事の場合、平成23年11月21日～24年10月31日の間に着手した工事が対象です。(但し、期間内であっても申請期限前に予算額に達した場合はポイント発行が終了します)また、エコ住宅の新築工事の場合、被災地以外で15万ポイントになっています。

詳しくは生協・事務局へご連絡ください。

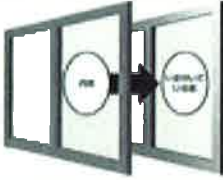
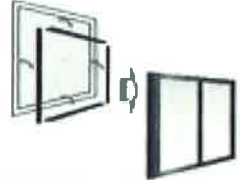
(フリーダイヤル 0120-670-620)

対象となる工事

発行されるポイントは、1戸あたり30万ポイントが上限となります。
(耐震改修を伴う場合は45万ポイントが上限となります。)

A 窓の断熱改修

改修後の窓が、省エネ基準(平成11年基準)に規定する断熱性能に適合するよう行う。次の①～③の工事
※使用する窓やガラスは、住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象となります。

①内窓の設置	②外窓の交換	③ガラス交換	
			
大(2.8㎡以上) 中(1.6㎡以上2.8㎡未満) 小(0.2㎡以上1.6㎡未満)	1箇所あたり18,000ポイント 1箇所あたり12,000ポイント 1箇所あたり7,000ポイント	大(1.4㎡以上) 中(0.8㎡以上1.4㎡未満) 小(0.1㎡以上0.8㎡未満)	1枚あたり7,000ポイント 1枚あたり4,000ポイント 1枚あたり2,000ポイント

B 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、下表の量以上の断熱材(ノンフロンのもに限り)を用いる断熱改修工事
※使用する断熱材は、住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象となります。

断熱材種別(熱伝導率(w/mk))	一戸建て住宅 断熱材最低使用量(単位:m³)			共同住宅等 断熱材最低使用量(単位:m³)		
	外壁	屋根・天井	床*	外壁	屋根・天井	床*
断熱性能が低い材料(0.062-0.035)	6.0	6.0	3.0	1.7	4.0	2.5
断熱性能が高い材料(0.034以下)	4.0	3.5	2.0	1.1	2.5	1.5
ポイント数	100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント	100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント

※基礎断熱の場合の最低使用量は、床の最低使用量に一戸建て住宅は0.3、共同住宅等は0.15を乗じた値とする。

AまたはBと併せて工事を行う場合

C バリアフリー改修(上限5万ポイント)

①手すりの設置 「浴室」、「厕所」、「洗面所」、「浴室、便所、洗面所以外の居室」、 「廊下・階段」への手すりの設置 それぞれ5,000ポイント
②段差解消 「屋外に面する出入り口(玄関・勝手口等)」、「浴室」、「屋内(浴室を除く)」における段差解消 それぞれ5,000ポイント
③廊下幅等の拡張 「通路の幅」、「出入り口の幅」の拡張 それぞれ25,000ポイント

- 国からの補助金を受けて窓や外壁などの断熱改修工事やバリアフリー改修工事を行っている場合は、ポイントの発行対象外です。
- ポイントが発行される住宅であっても、要件を満たせば、税制特例や融資の優遇を受けることができます。
- 工事請負契約のない工事(日曜大工等)やバリアフリー改修等(C～H)工事のみでは対象となりません。



D 太陽熱利用システム*の設置(2万ポイント)

一定の集熱性能等が確認された強制循環型太陽熱利用システムを設置する工事

E 節水型トイレ*の設置(2万ポイント)

一定の洗浄性能が確認された節水型トイレを設置する工事

F 高断熱浴槽*の設置(2万ポイント)

一定の保温性能が確認された高断熱浴槽を設置する工事

※住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象となります。

G リフォーム瑕疵保険への加入*(1万ポイント)

国土交通大臣が指定する住宅専門の保険法人(住宅瑕疵担保責任保険法人)が取り扱うリフォーム瑕疵保険への加入

H 耐震改修*(15万ポイント)

上限30万ポイントとは別に加算

従前は現行の耐震基準に適合しない住宅を現行の耐震基準に適合させる工事(昭和56年5月31日以前に着工された住宅で行う工事に限ります。)

★G、Hは従来の住宅エコポイント制度から新たに追加されたものです。

現場訪問記

「3.11」によって、我が家が被害に… そして、和室がきれいな洋室に生まれ変わった

ハウスアドバイザー
一級建築士 岩丸 郁也



(内壁補強工事)



(基礎補強工事)



(基礎施工前)

T様邸は昨年3月11日の東日本大震災により屋根、外壁、内壁に被害を受けられた為、地震対策について当生協にご相談を頂きました。まず建物本体の構造について調べるため、床下や天井裏に入って点検し、それをもとに耐震診断を行い、補強計画を何度も練り直し、T様のニーズにあった工法を決めていきました。T様邸は何度か増改築をされており、今回はいちばん最初に建てられた部分、つまりいちばん被害が大きかった部分の補強工事を行うこととなりました。当該部分の床、天井、内壁をすべて撤去し、基礎、土台、柱、梁、筋違などの構造材だけとしました。既存基礎は無筋で一部が割れていたり、大谷石の部分もあったので当該部分の既存基礎すべてを鉄筋コンクリート基礎で補強しました。

また、基礎と土台を緊結するアンカーボルトも機能していなかったので所定の間隔で全て入れ、基礎と1階柱、1階柱と2階柱を緊結するホールダウンアンカーも通柱や外周部柱に数本入れました。長スパンの梁がたわんでいましたが、そこには計画通り柱を1本入れ補強し、たわみを解消しました。既存の壁が真壁構造であったため筋違は厚みが少ないものでした。補強計画通りに新規筋違を入れてゆき、新規筋違はすべて認定金物で固定し、既存筋違や柱、梁も必要な箇所は全て金物補強しました。筋違が入れない壁は構造用合板を入れ、真壁の和室であった部屋は大壁の洋室となりました。今回の耐震補強は建物

の一部分でしたが、被害のあった部分は全て補強しましたので、同じ震度の地震であれば前回のような被害はでないようにできたと思います。

組合員 杉並区 T様

昨年の3月11日に発生した東日本大震災によって、我が家は棟瓦の落下、家屋外壁の亀裂・一部剥離、内壁の一部にも亀裂が入るなどの被害を受けました。我が家は20年前に増築をしており、今回被害にあったのは、(屋根を除き)昔からの部分であり、診断の結果、基礎部分の補強も必要になりました。工事は、以前からお付き合いのある住宅生協さんにお願ひしました。どのように手を加えるかの打合せなどに時間をかけ、今年の1月に工事が始まりました。工事期間中、何日か雪や雨の日もあり、厳しい寒さの中、大変な作業だったと思います。担当の岩丸さん、大工さん、左官屋さん、屋根屋さんをはじめ、関係者の方々の丁寧、迅速な仕事ぶりを見ながら、一日一日と仕上がっていく様子を見るのは、家族にとって楽しみでもありました。今回は部屋の模様替えも行い、細かな心遣いのもと、頑丈かつ美しく仕上げていただき、「お願ひしてよかった」と感じています。



ピアノの床も補強した洋室

15万ポイント

耐震工事

対象 (1) 昭和56年5月31日以前着工の住宅
(2) 従前は現行の耐震基準に適合しない住宅を、現行の耐震基準に適合させる工事
(3) 窓の断熱改修又は外壁、天井・屋根、床の断熱改修と併せて行う工事であることが条件です。

行政助成

併用可!!

復活!!

復興支援住宅エコポイント

★耐震診断 補強工事の流れ

①耐震相談(無料)

②耐震診断[一般診断]
(有料)

③耐震補強設計

④耐震補強工事

※都内の市区町村では、耐震診断・改修に助成制度を紹介しています。

防災支援で

組合員特別価格 **50%OFF**

定価 ¥126,000

耐震診断(一般診断)

¥63,000
(税込み)

※日本建設防災協会評価プログラム耐震診断PROによる
※木造在来工法2階建200㎡まで
※2×4工法・パネル工法
鉄骨、鉄筋コンクリート造は除く

こんな家があぶない!



1階が柱だけで構成されている
1階の多くを車庫が占める場合、車の出入りのため開口部が大きくなり、壁の量が不足しがち



1981年の基準に適合しない

大幅に建築基準法が改正され、施行されたのが1981年6月1日。「新耐震基準」といわれている



構造が劣化している

家が古くなると壁内の湿気などによって木材の強度が落ちることがある。シロアリによる被害も心配だ



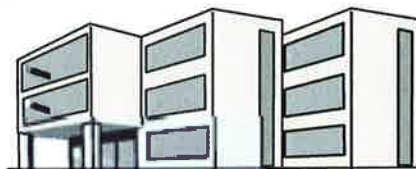
窓が多く壁の量が極端に少ない

明るくするために窓を多く設けると、それだけ壁量が少なくなり、柱や筋交いも減るので注意がいる

- 変形した建物
- S56年以前の建築
- 図面がない
- 建築確認書がない(図面と現況が相違)
- 和室が多い
- 窓(開口)が多い
- 大きな吹き抜けがある
- 増築している
- 建物に傷みがある(外壁・基礎ひび・蟻害など)
- 壁の配置が偏っている



生協のマンション管理



マンション相談事例

Q ・一人暮らしの高齢者の区分所有者が管理費を滞納したまま亡くなった場合、管理組合としては、滞納管理費を回収するためどのようにすべきでしょうか？

A ・最初に、相続人がいるかどうか？いるとすれば誰なのか？を調査する必要があります。戸籍謄本で調べることになりますが、他人の戸籍謄本は勝手にとることができませんので、弁護士、行政書士等に依頼して調べてもらいます。相続人がいることが判明し、その相続人の住民票を取って住所を確認します。これも弁護士等に依頼して調べてもらいます。住所が確認できたら、いよいよ相続人に対して請求書を送付します。

新着情報

国土交通省は、この度マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め「マンションの新たな管理ルールに検討会」を設置しました。第2回目の会合を開き、管理が機能不全に陥っているマンションに対し新たな管理方式のイメージを図を示しました。今回示された論点は四つです。



- ① 個人の専門家による役員就任の問題点
- ② 管理業者が管理者に就任するケースの問題点
- ③ NPO等が役員を派遣する場合の課題
- ④ 利益相反行為や不正行為を防ぐためのモニタリング・システム構築

次回検討会は、3月16日開催予定。

こんなお悩みはございませんか？お気軽にご相談ください。

- ・会計の処理が大変！
- ・役員のなり手がいない！
- ・定期総会の準備が大変！
- ・管理会社への委託費用を減らしたい！
- ・大規模修繕の進め方がわからない！
- ・近隣とのトラブルで困っている！

(代理の方の相談もお受けいたします。)

フリーダイヤル 0120-670-620

受付：午前9時～午後5時(日曜日、祝祭日を除く)

上記受付時間外は、080-4354-8423

お問合せ先：マンション管理士 佐藤 信一

(マンション管理業登録 国土交通大臣(2)031285号)



組合員の声

返送された「ご利用アンケート」の中から、抜粋して感想や意見、要望等を掲載いたします。個別に返答しているものもありますが、総じて今後の事業運営改善のための貴重な意見として取り扱いさせていただきます。



ます。～

▽とても丁寧に見積もっていただき、ありがとうございました。都合で工事に立ち会えませんでした。が、よくやっていただいたようです。お値段も助かりました。(シロアリ防除工事：町田市Oさん)

▽作業者の対応や工事内容には満足していますが、一点工事終了後に庭に少しゴミ等が落ちていたのが少し残念です。(外部塗装工事：八王子市Hさん)

～※ご指摘ありがとうございます。各現場の清掃を徹底していき

▽娘からの紹介、絶対に良いからといわれました。目に見えないところなので、信頼できることが条件、悪質な業者の話しも聞きますので。五年保証の仕事ですが、また五年後もお願いしたいと思っています。安心信頼できますので。(シロアリ防除工事：横浜市Aさん)

▽皆さんお感しかもしれません、希望工事内容と予算のすり合わせが大変でした。すべて丁寧に進めてくれました。遠距離で打合せ、職人さんの交通の便等、大変な中予定通り進めてくださり、ありがとうございました。見た目も美し

く、また機能的にも過ごし易い家になり嬉しいです。困ったとき相談しますので、アフターケアを宜しくお願いします。(外部塗装工事：伊東市Sさん)

▽スピードをもって仕上げられたのには感動しました。年末にエアコンが動かなくなり、Y電気で2日後に取り替えました。電気担当の方へ連絡が取れず残念でしたが、今年も宜しくお願い致します。(給湯器交換工事：町田市Kさん)

▽新築そっくりさんのようになりました。ありがとうございました。(内装工事：あきる野市Sさん)

▽モニターをみて喜んでいる若い者の姿と見て、強引だったけれど取り付けて良かったと思いました。環境セミナーに参加して本当に良かったです。丁寧な対応、本当にありがとうございました。(太陽

光発電設置工事：さいたま市Iさん)

▽点検、施工にあたっての説明がきちんとしてわかりやすく、対応も丁寧である。作業も信頼、安心できる仕事である。床に張られた養生ビニールシートのテープを剥がされたとき、床のニスが剥がれた。目立ったので、その旨伝えたら、すぐに補修(ニスを塗り)の対応をされた。安心できる業者さんシステムである。(シロアリ防除工事：世田谷区Tさん)





セミナー開催

会場…東京都生協連会館3階

(中野区中央5-41-18)

◎4月21日(土) 13:00~16:00 (受付/12:30~)

環境『創エネ・誰も知らない太陽光セミナー』

講演『原子力に頼らない! これからの太陽光のはなし』

～あなたは、営業マンの言いなりになっていませんか!?～

講師：(株)IEF顧問 森田 秋彦氏

◎5月12日(土) 13:00~16:00 (受付/12:30~)

環境『人と未来の環境セミナー』

講演『ハチドリのひとしずく～今、私にできること』

地球環境悪化・温暖化の現実…私たちにできる解決策は、
『知ること』『行動すること』『伝え広げること』

講師：(株)IEF顧問 森田 秋彦氏

◎5月22日(火) 18:30~20:30 (受付/18:00~)

借地『借地問題セミナー』

講演『更新料問題と借地の増改築について』

講師：東京借地借家人組合連合会 事務局長 細谷 紫朗氏
住宅生協 理事



◎5月26日(土) 13:00~16:00 (受付/12:30~)

耐震『耐震セミナー』

講演『木造の耐震について』

講師：住宅生協 建築事業部 係長 一級建築士 藤田 由紀夫

◎6月23日(土) 13:00~16:00 (受付/12:30~)

環境『創エネ・誰も知らない太陽光セミナー』

講演『原子力に頼らない! これからの太陽光のはなし』

～あなたは、営業マンの言いなりになっていませんか!?～

講師：(株)IEF顧問 森田 秋彦氏

