

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

- 改正建築基準法等の学習会
- 現場訪問
- 広告
- 第32回通常総代会報告
- 催しのご案内



改正建築基準法等の学習会

7月6日に午後4時から8時までの4時間に及び、この6月20日から順次施行されていく改正建築基準法等と、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の学習会を開催しました。当日は生協組合員の協力業者の方々40数人が参加しました。

建築基準法等の一部改正、建築士法等の一部改正を小川設計顧問が、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律について久保理事長がそれぞれ報告しました。

これら建築に関する一連の法改正が行われた背景には、姉薨元一級建築士の耐震計算偽装事件に端を発した住まいの生命と財産を破壊する行為に対する不安の増大と、行政と建築・関連業界への不信があります。

建築基準法の第一条には、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の推進に資することを目的とする。」

また、「住宅瑕疵担保責任履行法」は耐震強度偽装問題では売主が経営破綻して責任を果たせず、被害者が二重ローンを負う事態が発生しましたが、それを回避する仕組みづくりが大きく前進して消費者にとって有意義な法律です。施行は約2年先からとなります。

(詳細は紙面の都合で省略しますが、全体像はP2の図の通りです。)

この法律の目的を制定しましたが、このこの履行と担保が保障されなかったことに対する大幅な改正となりました。

この規定は厳しいものではありませんが、建築に携わる者として当然守るべき内容で、行政を含め業界全体として国民の信頼回復に努めなければならず、住宅生協もこれまで以上に「信頼と安心」というCOOPに寄せる組合員の期待にこたえていかなければならないと、今回の法改正を受け止めています。

催しのご案内 お問合せ：03-5340-0620

借地借家問題セミナー

(前回)

開催日/8月25日(土)
 時間/13:30~16:00
 会場/東京都生協連会館3F
 講師/細谷紫朗(東京借地借家人組合連合会専務理事) 久保峰雄(生協・消費者住宅センター理事長)
 内容/①借地借家法の解説
 ②借地の財産価値とその活用法
 参加費/1,000円(1組2名様まで、小冊子1冊を含む)
 締切/8月24日(金)
 担当/高坂(コウサカ)

森林体験学習会

(前回)

開催日/9月15日(土)~16日(日)
 時間/武蔵五日市駅10:00集合(予定)
 会場/東京都森林組合
 宿泊先/コテージ森林村
 内容/森林についての学習、加工施設見学、木工工作体験、林業家との交流、間伐見学、バーベキュー、山林ウォーキング等
 参加費/大人(中学生以上)8,000円
 小人(小学生)5,000円
 幼児(3歳以上)3,000円
 締切/9月7日(金)
 担当/樋口

住まいづくりセミナー

(前回)

開催日/9月29日(土)
 時間/13:30~16:00
 会場/東京都生協連会館3F
 講師/小川満世(生協・消費者住宅センター設計顧問、一級建築士) 千賀良作(一級建築士)
 内容/生協の耐震改修のポイントとその実例
 参加費/500円(資料代)
 締切/9月28日(金)
 担当/樋口

地主・大家セミナー

(前回)

開催日/10月27日(土)
 時間/13:30~16:00
 会場/東京都生協連会館3F
 講師/藤井 篤(生協・消費者住宅センター理事、弁護士) 久保峰雄(生協・消費者住宅センター理事長)
 内容/未定
 参加費/3,000円(1組2名様まで、小冊子1冊を含む)

新築予定現場訪問 借地上的の建替え奮闘記

岩井邸 (江東区大島)

昨年10月に行われた「住まいづくりセミナー」開催のチラシをご覧になり、建替えを考えたい旨、ご相談がありました。建築予定場所は、都営新宿線の大島駅から徒歩1分という、交通の便に恵まれた立地条件です。敷地面積は道路セットバック部分を除くと、36.88㎡(約11.1坪)という狭小敷地で、借地だということとが分りました。

借地契約の内容を見ますと、亡父からの相続問題を整理した後、岩井さんの単独名義で家屋の相続登記をし、地主との借地契約の更新契約が、平成18年3月から20年という内容で更新料を支払った上、合意更新されているという状況でした。また建替えについても地主とは口頭での了解を得ているとのことでした。

早速、敷地や都市計画の調査を行い、プランニングを進めていきました。通常、借地の方の相談で、地主と

の合意がスムーズであるというケースは少なく、支障なかったように思われたからです。

しかし、ここで大きな問題が浮上してきました。計画案は木造3階建てで、延床面積は約18坪であり、面積的に最大限とったプランの確定をしました。そこで融資の手当てをする段階で、当初予定していたフラット35では、融資対象となる最低建物面積を満たさず、あえなく断念することになりました。融資依頼先の変更を余儀なくされることとなり、複数の銀行に審査を頼み、回答を待つこととなりました。

返答を待つこととなりませんが、返済能力には問題ないものの、借地権ということで、担保価値が融資希望額に比べて、圧倒的に不足しているため、どこも融資不可との回答しか来ませんでした。岩井様の姉夫婦が快く、自宅を共同担保に提供していただいたことで

近藤麻実、坂上俊一、三本松由利子、篠崎凱哉、嶋谷武逸、新城茂男、須田繁美、関根英子、関谷治、瀬下小太郎、瀬戸実、千賀良作、千田豊子、千徳廣史、相馬憲次、反町徑子、高島紀一、高信正勝、滝沢国男、武居俱子、竹内啓剛、竹内弘、

第32回 通常総代会総代名簿 (五十音順)

損益計算書の要旨 (2006年4月1日から2007年3月31日まで) (単位:千円)

供給高価	682,105
供給原価	557,340
供給剰余	124,766
事業経費	128,942
事業剰余	△4,176
事業外費用	5,914
事業剰余	33
経常剰余	1,705
特別利益	1,256
特別損失	999
税引前当期剰余	1,962
前期繰越剰余	171
当期剰余	1,790
前期繰越剰余	27
当期未処分剰余	1,818

第32期決算公告

貸借対照表の要旨 (2007年3月31日現在) (単位:千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	157,855	流動負債	71,495
現金及び預金	111,417	工事未払金	43,290
建築供給未収金	35,323	未払金	8,595
未成工事支出金	23	未成工事受入金	12,500
未収入金	11,141	その他	7,110
その他	221	固定負債	16,537
貸倒引当金	△270	退職給与引当金	459
固定資産	44,760	その他	16,078
有形固定資産	2,019	負債合計	88,032
無形固定資産	236	資本の部	
その他固定資産	42,504	組合員出資金	51,153
保険積立金	23,941	剰余金	63,430
関係団体出資金	7,680	(うち当期剰余金)	1,790
その他	10,884	資本合計	114,583
資産合計	202,615	負債及び資本合計	202,615

ていたいただき、銀行に申し入れましたが、あっさり断られてしまいました。中には借地権という理由だけで断つてくる金融機関もありました。

最終的に12行申し込みをしました。すべて不可という有り様でした。

ここまでできては建替え工事自体、不可能かなと諦める気持ちが出かけたとき、最後にもう一度打診してみたら、担当者の方から、住宅ローンは無理だがセカンドハウス扱いのローンでやってみてはどうか、との回答を引き出すことができました。結局、満額融資は無理なもの、一定の金額の融資承認をとることができました。

今建築確認申請中ですが、8月着工のめどがたち、現在進行中です。住宅生協は組合員と一緒に問題解決に取り組みながら進んでいきますが、最後まで諦めずにいくことが大変、重要であると痛感させられる現場であると思えました。

建築事業部…高坂浩之

谷口辰二郎、丹野隆之、対馬完、寺澤敬之、傳啓介、仲倉弘子、中沢極、長田美代子、中村勝利、中村勝、梨本雅光、根津昭男、野上利行、野口正、野村小夜子、橋本俊克、橋本久夫、林鑑一、日向巖、日野和人、福岡順治、藤沢正夫、藤原義久、星野則男、細谷勝、堀口紀久雄、堀越勝、本間幸、馬上春雄、横太郎、松沢進、松壽孝樹、三川英利、村木昇、百瀬幸弘、森邦子、森学、安富律征、柳田敏子、山浦美智子、山本巖、吉田孝造、米原純二、蓬田なをみ、渡辺正

□ホームページをリニューアル
8月下旬を目標に当生協のホームページのリニューアル作業を進めています。組合員の皆様の求める情報提供とコミュニケーションが図れればと思いますので、是非アクセスいただき、ご意見を寄せください。現アドレス:
<http://www.jselkyo.com/>
(リニューアルとともに)



□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。

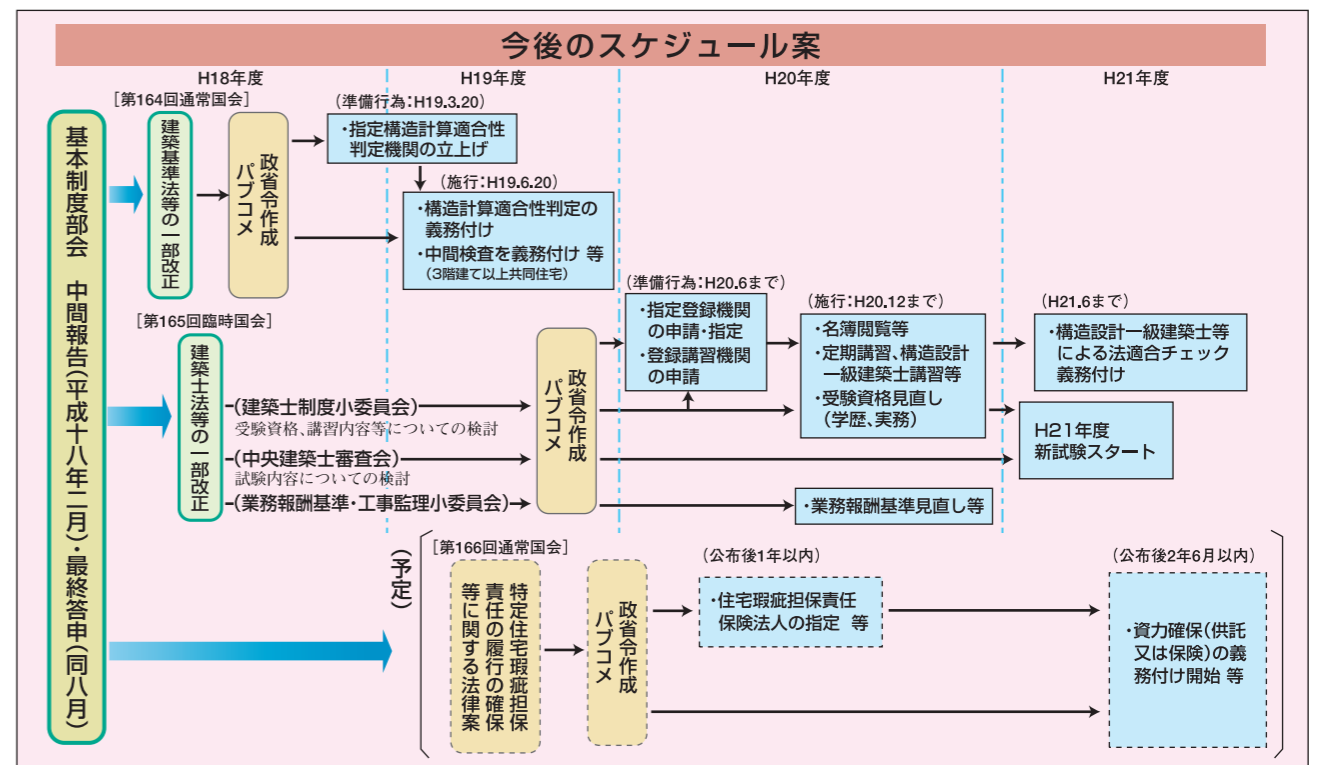
お知らせ

アドレスも変更する予定です

あんなとき 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。



第32回通常総代会報告

第32回通常総代会が5月26日に東京都生協連会館で開催されました。総代定数一〇〇人のところ91人(本人出席38)が出席し、全議案が可決承認されました。



久保理事長が2006年度の特徴を次の通り報告しました。予算と実績の乖離を生んだマイナス要因として、新築工事の不振と白蟻

消毒部門が宣伝費の費用対効果の悪化を理由に広告宣伝による販売促進策が取れなくなつたことをあげ、塗装工事を中心としたリフォーム工事の販売促進活動と不動産事業の健闘でカバーし黒字決算とすることが出来たこと。また新たに住まいづくりセミナーを開催し、住宅生協の社

会的ポジションの向上と供給促進の一助となったことなどを報告しました。

休憩後、相馬代議員(所沢市)より、組合の業務全般を実務的統括する専務理事が、理事長と兼務で事実上不在なつてい。体制的に無理があり、財政問題など困難はあるが、専務理事をおくよう、理事会内部に小委員会を設置するなど、この問題の検討を進める仕組みを早急につくるべきであるということ、役員一覧の担当のなかに「職員兼務」という明記があるが、職員は理事によつて雇用される立場であり、兼務というものはありえないという主旨の文書発言があり、瀬下議長が代読しました。

これに対して、久保理事長が3年前に大学生協連から人材を派遣してもらったが、諸事情で専務理事への登用を断念し、内部から配置する方針に切り替え、昨年職員から理事を選出し、専務理事配置の準備を進めていることと、職員兼務と

いう表現はふさわしくないので、常勤に訂正するとい



発信する対馬代議員

う回答がありました。引き続き、久保理事長が2007年度活動計画、予算案の提案を行いました。特徴として、東京保健生協のグループホーム建築事業を一つの契機として、社会保障や福祉と建築や不動産事業を生協や諸団体との連帯でどのような取り組みが出来るか、その研究に着手することなどが提案されました。

対馬代議員(品川区)より、福祉団体と医療生協や地域生協が協同で行うグループホームの建設に興味を持った。生協のように福祉施設の建設に関わるような社会貢献をしている団体は他に無いと思う。一般的にこの

分野に参入していく動きが今後強くなっていくと私は予想している。生協にも頑張ってもらいたいという発言があった。

これに対して、久保理事長が当生協はグループホーム建設のハード面に関わつたが、日常の運営はやはり医療生協が担う。日本生協連では医療部会と学校生協が学校の先生が所有している土地を医療・福祉施設に有効活用できないかという研究を始めたという報告を受けている。その点、当生協は元医療生協役員が常務理事に就任している関係で、一步先んじてグループホーム建設の協同事業が実を結んだ。是非この経験を全国に波及していくとともに、この分野での研究会開発プロジェクトを設立することを今年度の方針として提案したという回答がありました。

建替えにあたって

石坂

子供たちもそれぞれ独立し、老後の生活を見据えて人生設計をいろいろ考えた時に、旧(古)家を住みやすい家に建替えようと計画していました。日本(しいて言えば東京)の気候風土にあった国産の木材を使い、なるべく自然素材を使った、環境に配慮した家づくりをしたかと思つていました。本を読んだり、雑誌を見たり、住宅展示場や新築現場に足を運んだりして、いろいろ考えていました。そんな時に、東京松原村の木材を使い、自然素材を使用して健康的な家づくりをコンセプトとしていた住宅生協を知りました。そこで、早速住宅生協に連絡を取り、いろいろ説明を受けて家づくりをお願いいたしました。

昔から、「赤毛のアン」の物語が大好きだったのですが、かなり以前に映画を見、その後プリンスエドワード島の写真集でグリーンゲイブルズ(緑の切妻屋根)の

アンの家に出会い、いつかこんな家に住んでみたいなと秘かに思い描いていました(もちろん東京ではとても無理な話ですが)。イメージとしてそんな家を希望していました。打合わせの時に、グリーンゲイブルズの写真をお見せしたところ、できる範囲でそれに近づけてくださるとの事で、夢の実現に向けて一步を踏み出しました。

構造・間取り・建築資材・住宅設備等々幾度も打合わせを重ね、いろいろアドバイスや説明を受け、ショールームに足を運び、外壁・屋根・床・内装・壁紙・窓・ドア等々、ちよつとこだわった私好みの家に近づいていると思ひます(予算がありますのですべてではありませんが)。

そして、近くにある氷川神社の神主さんに来ていただき、地の神様に感謝と無事故を祈願して地鎮祭を済ませ、小さな家ですが、こ

ここに棟梁はじめ関係者皆様方のおかげで上棟式も無事済ませることができました。ありがとうございます。運よくすぐ近くに仮住まいを借りることができ、工事の進行具合を時々見に行つて、完成を楽しみに待っている今日この頃です。



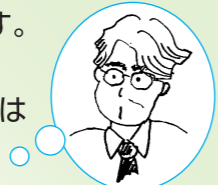
上棟式(左から2.3番目がご夫婦)



地鎮祭くわ入れする石坂さん

建築現場見学会実施中(工事中)

現在、柱・骨組みなどを見ることができます。建築現場は東久留米市です。工事期間が10月末ですので、見学希望の方は営業担当の小野まで是非ご連絡下さい。



仕上りは、国産材の木材・檜のフローリング(奥多摩産)階段材(奥多摩産)・珪藻土となる予定です。



生協社内現場検査

お知らせ 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「水生ナノシリコン」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

お問合せ/03-5340-0620

*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。

火災報知器

住宅用火災警報器の設置が法律によって義務づけられました。

既存住宅

各市町村条例により、平成20年6月1日から平成23年6月1日の間で設置の完了期日が定められます。



寝室・居間・階段・台所などにおすすめ



台所に設置可能
ねっちゃん



※自分でも取付け可能な電池式です。取付希望の方は、別途5,000円で承ります。

木主のある家

多摩産材を
入れませんか？



防犯 防犯対策なら 防犯設備士が診断いたします

玄関・勝手口の防犯対策

●カギ(主錠)

防犯性の高いテンプレキーに交換。
¥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

パネルによる
こじ開け対策に!!
¥8,400~
(工事費込み)

駐車場・家の廻りの防犯対策

●防犯カメラ

カメラで玄関先や裏口、
駐車場(車上荒し)の監視!

●センサーライト

センサーライトで侵入犯を威嚇!

●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)

※商品写真はイメージ写真です。

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~/m(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~/m
(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)

※金額は工事の内容により変動します。



塗装

涼しい



クールルーフ

屋根

コロニアル・セメント瓦
屋根の表面をクールにする
遮熱塗装『水性ナノシリコン』
¥298,000 → ¥268,200
◆屋根の温度が
10度前後下がります。

外壁

モルタル
セルフクリーニング
耐久性塗装『ナノコンボジット』
¥612,000 → ¥550,800

補助対象
経費の
1/2

クールルーフってなあに？

環境省による普及啓発事業(地域エコ推進事業)及び
交付金事業(地域エコ整備事業)。東京における環境と
経済の好循環の実現等に資する事を目的とします。

¥134,100 (上限額500万円)

*屋根工事のみの場合は
足場設置費がかかります。

*募集期間/平成19年4月10日~10月31日

*対象者/千代田区、中央区、港区、新宿区、
台東区、品川区、目黒区
に在住の個人・法人

詳細はお問い合わせ下さい。担当/伊藤



カビ対策には
ケツロナイン
がおすすめです!!