



発行人／生活協同組合・消費者住宅センター
理事長 藤井 篤

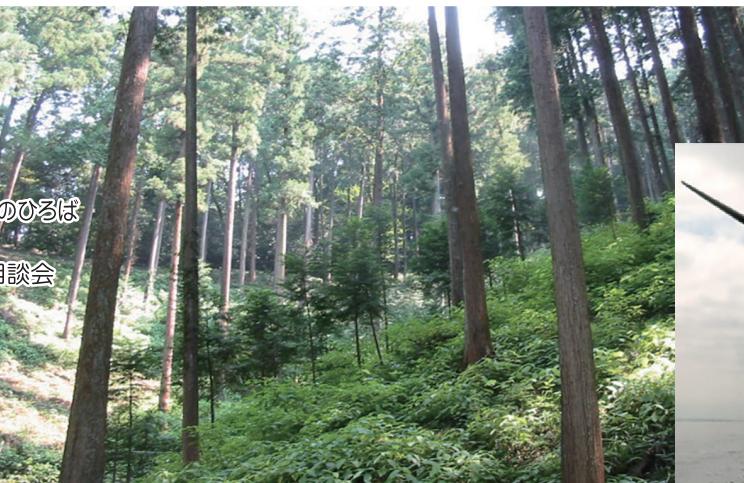
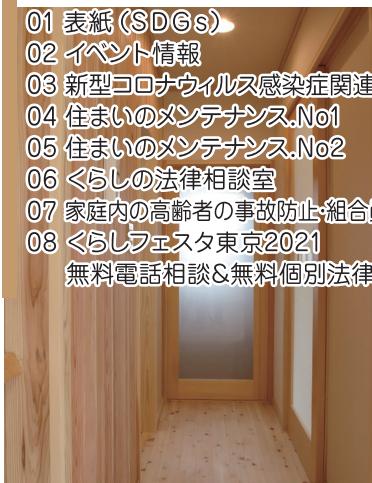
〒164-0011 東京都中野区中央5-6-2 新中野ビル7F
TEL 03-5340-0620(代表)
FAX 03-5340-0621
<http://www.iecoop.jp>
E-mail:info@iecoop.jp



- 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。

01 表紙(SDGs)

- 02 イベント情報
- 03 新型コロナウイルス感染症関連
- 04 住まいのメンテナンス.No1
- 05 住まいのメンテナンス.No2
- 06 ぐらしの法律相談室
- 07 家庭内の高齢者の事故防止・組合員のひろば
- 08 ぐらしフェスタ東京2021
無料電話相談＆無料個別法律相談会



国連は、近代的エネルギー・サービスへの普遍的なアクセスを確保し、効率を高め、再生可能エネルギー源の利用を増やすため、「万人のための持続可能なエネルギー（Sustainable Energy for All）」イニシアティブを先頭に立って進めています。

エネルギーは現在、世界が抱える重要な課題と機会のほとんどで中心的な位置を占めています。雇用であれば、安全保障であり、気候変動であれば、食料生産であれ、所得の増加であれ、すべての人のエネルギーへのアクセスは必要不可欠です。持続可能なエネルギーは、生活や経済、そして地球の変革を図るための機会です。

すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する



目標 7

エネルギーをみんなに そしてクリーンに

目標(ターゲット)の主な内容

- 世界の再生エネルギーの割合を大幅に拡大する。
- 世界のエネルギー効率の改善率を倍増する。

SUSTAINABLE GOALS



新宿区後援

秋の講演会のお誘い

コロナ禍で変わる消費生活と価値観

コロナ禍で、失業した非正規労働者や高齢者など社会的弱者が、安全で安心な住まいを維持できなくなるケースが増えています。一方、イベントや職場、教育などの現場では、リモートが普及するなど生活スタイルが大きく変化しつつあります。本講演では、講師の板垣淑子氏に昨今のコロナ禍に伴う社会現象を幅広く報告していただきます。

日 時:10月23日(土) **開会:**午後2時 (開場:午後1時30分)
閉会:午後4時30分

会 場:「新宿消費生活センター分館」と「オンライン視聴」

電話 03-3205-1008

参加費:500円 (オンライン視聴の方は、下欄の口座へお振込みください。)

申 込:建築ネットワークセンター事務局



会場への地図

【参加者へのお願い】

- ①会場では、アルコール消毒と検温をさせていただきます。また、常にマスクをお付けください。会話も、お控えください。
- ②お名前やご住所など、緊急時の連絡先をご記入いただきます(建築ネットが保管します)。

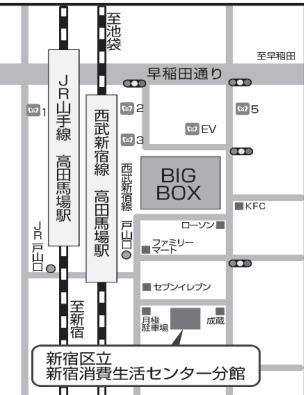
講師 板垣淑子氏



1970年生まれ。東北大学法学部卒業。1994年、NHK入局。報道局制作センター、仙台放送局、報道局社会番組部、大型企画開発センター、名古屋放送局報道部を経て、現在「ニュースウォッチ9」編集責任者。

<会場案内>

- ・JR山手線 高田馬場駅 戸山口より徒歩約2分
- ・西武新宿線 高田馬場駅より徒歩約3分
- ・東京メトロ東西線 高田馬場駅より徒歩約5分
- ・都営バス 高71(高田馬場駅前一九段下) 高田馬場駅通り 下車
- ・関東バス 百01(高田馬場駅→東中野駅東口) 高田馬場駅通り 下車



【主催】 NPO法人建築ネットワークセンター (申込先)

新宿区早稲田町74 鰐淵ビル301 TEL03-6457-3178
e-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp FAX03-6457-3179



講演会申込QR

【後援】 新宿区

【協賛】 生活協同組合・消費者住宅センター 日本高齢期運動サポートセンター
国民の住まいを守る全国連絡会

郵貯口座

口座記号 0120-1
口座番号 540098
加入者名 建築ネットワークセンター
参加費 500円
払い込み料金は、当法人が負担します。

第40回中野区デジタル消費生活展2021 いのちとくらしをまもる ～未来につながるあなたの考動～

- 開催日時 : 10月26日(火)・27日(水) 9時~17時
- 会 場 : 中野区役所 1階ロビー (中野駅北口徒歩3分)

毎年、中野区内で活動している消費者団体・環境団体・その他団体が中野区消費生活展実行委員会として行われているイベントです。今年は、40回目の年ですので、社会の主な出来事と消費者行政・環境問題の年表の展示し、歴史を振り返りながら写真や説明を行う予定です。また、コロナ感染防止対策として、各団体の説明をデジタルディスプレー動画映像します。住宅生協としても「安心・安全な住まいについて」のテーマで参加しますので、時間がありましたら、会場にお越し下さい。



昨年の消費生活展

換気について

- ・換気設備がない場合は、浴室やトイレの換気扇を常時運転しましょう。
- ・換気については、室内環境が悪化しないように暖冷房設備を利用し、気象条件（風、雨、雪等）、外部環境（騒音、空気汚染等）を踏まえて、窓開け方法を工夫しましょう。なお、暖冷房と窓開けを併用する場合、エネルギー消費量は一般的に増加します。
- ・住宅に感染者や濃厚接触者が待機する場合には、ビニルカーテンを用いて感染者と家族との生活スペースの分離を行い、更にエアロゾル感染のリスクを低減するために感染者のゾーンを陰圧化しましょう。



季節	室内環境	常時開放	一時開放	換気動力	留意点
夏期 冷房時	28°C以下 (RH70%以下)	2方向 小さく開放	2方向 大きく開放	風力 (外部風の風速・風向の変化に伴い換気量が変動する。)	2方向開放について ・大きな換気量を得ることが出来る。 ・雨の吹込み、換気量の変化に応じて、開放程度を調整する必要がある。
中間期	18°C～28°C (RH40～70%)	2方向 大きく開放			
冬期 暖房時	18°C以上 (RH40%以上)	1方向 小さく開放	1方向 大きく開放	内外温度差 (内外の温度差によって換気量が変化する。)	1方向開放について ・風の影響を受けづらく、暖房により室温が安定すると、安定した換気量が得られる。 ・開放窓近くの暖房機、使用していない空間を利用して(2段階換気)して、冷気対策を行う必要がある。

注) 室内環境による健康影響への配慮が必要な高齢者などの場合は、より望ましい室内環境が必要である。

換気・通風を効果的に行うためのポイント

- ・外気を室内に取り入れるには、「入口」と「出口」の役割を果たす開口を、異なる方位の壁面2面以上に設けることにより、効果的に取り入れることができます。
- ・通風経路は、1つの部屋に方位の異なる2面の外壁開口がある場合です。また、1つの部屋で外部に面した開口が1面にしかない場合の方法として、通風経路のように、室内開口部(扉など)を経由して隣接する空間に外部に面した開口部から通風を確保する方法があります。
- ・通風経路および経路上の開口部の面積が大きいほど、期待できる通風量(換気回数)が大きくなります。
- ・開口部は、水平方向だけでなく、垂直方向に異なる2か所以上の窓開けを行う方法もあります。暖められた空気が上昇する性質を利用した「温度差換気」の原理を利用した方法で、晴天で風が弱い日などでは有効です。
- ・効果的な換気のためには、室内に設置されている給気口がある場合には、ちゃんと開いているかどうか確認しましょう。特に集合住宅等において、室内の給気口を閉じてしまっていると、適切な換気量が得られない場合も考えられます。
- ・一般的な住宅・建築物の場合には、換気装置による換気量に比べて十分に窓開け面積を取った場合には窓開けによる換気量のほうがはるかに多い換気量をえることができます。

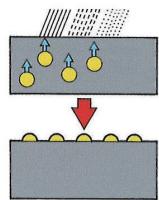


一般財団法人 建築環境・省エネ機構HPより引用

住まいと設備のメンテナンス 住まいの困ったを解決する方法を紹介します。

玄関・アプローチ …土間やタイルに、白い粉がふいている

原因 セメント内の成分が水に溶けて表面に浮き出してきた



セメント内の成分（主にカルシウム）が溶けて水と共に表面に移動してきます。それが空気中の炭酸ガスと反応し表面に白い粉として現れます。白華（ハッカ）現象またはエフロレッセンスと言われるものです。セメント等の製品に起こりうる現象で問題ありませんが、美観を害します。

★日頃のお手入れ

こびりつくと落とすのが困難になります。こびりつく前に（発生後早い段階で）十分に水洗いしてください。

ポイント

- 厚く固着しているエフロは洗浄剤を使う前に削りとってください。
- 洗浄剤成分が残ると、金属の金物やコンクリートを痛めます。十分に洗い流してください。ドアやドア枠についても水で洗い流し、拭き取ってください。

DIY エフロ専用の洗浄剤で洗う

DIY難易度
やや難しい

DIY作業時間
20~30分

DIYにかかる費用

エフロ専用洗浄剤（100ml、1m²用）/1,000円~
専門業者への作業依頼費用（部品・材料費は除く）/20,000円~（作業範囲や固着具合で費用が異なります）

用意するもの



手順



01 洗浄剤を布等に含ませ、洗浄対象部に塗布します。洗浄剤がエフロ（白華）と反応して炭酸ガスが発生します。

- ・洗浄剤は無希釈で使用してください。
- ・洗浄剤を塗布したまま長時間放置しないでください。



02 洗浄剤を塗布したままエフロ（白華）面を、ブラシ、ナイロンタワシ等でこすり洗いしてください。洗浄剤塗布後30秒程度放置させ、少し反応させてからこすると汚れが落ち易くなります。

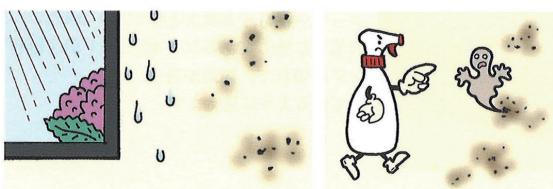


03 最後に、水で洗浄面を洗い流してください。目地等についても、洗浄剤が残らないように、入念に水洗いしてください。作業環境により、水洗いができない場合は、濡らした布を用い洗浄面を拭き上げてください。

壁紙 ……壁紙の汚れを取りたい

原因 室内のホコリや手あか、油汚れ

汚れには大きく分けて以下の3つがあります。**①** 軽いこすれ汚れ／こすってしまった汚れや鉛筆などの軽い汚れです。**②** 染み付いた汚れ／長年の間に壁紙に染みついてしまったホコリや手あかです。**③** カビまで出てしまった汚れ／それらが湿気や結露などによりカビが発生することもあります。



★日頃のお手入れ

継目に逆らわないように水拭きし、最後にから拭きをしてください。布クロスの場合はハタキや掃除機でホコリを落としてください。

ポイント

- 水を使用する場合はスポンジ、雑巾を硬く絞ってご使用ください。水分が多いと壁紙を傷めてしまいます。
- 漂白剤を使う場合、色や柄の入った壁紙は、目立たない場所で試してからお使いください。
- シンナーやベンジンを使わないでください。色柄が消えてしまう恐れがあります。

DIY 住まいの洗剤やカビ取り剤で拭き取る

DIY難易度
簡単

DIY作業時間
10~20分

用意するもの



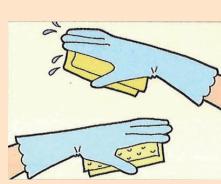
手順

軽いこすれ汚れの場合

こすってできた汚れや軽い汚れは市販のプラスティック消しゴムで消すことができます（ビニール製以外の紙製、布製の壁紙の場合は傷めないように軽く使用してください）。※布製壁紙の場合は水や洗剤を使わずに、消しゴムで落としてください。落ちない場合はメーカーへご相談ください。

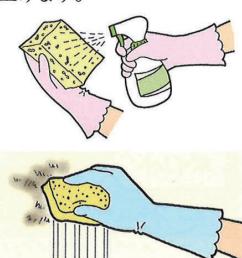
手あかなどの場合

- 01 住まいの洗剤を使用方法に従ってお使いください。
- 02 布やスポンジに洗剤液をつけて拭き取ります（下から上へ）。
- 03 洗剤分を水で拭き取ったあと、から拭きで仕上げます。



カビなどの場合

- 01 水でぬらし固くしばった布で、胞子が広がらないように拭き取ります。
- 02 乾いた布やスポンジにエタノールを付けて拭き取ります。
- 03 カビの色が付着して落ちない場合は、漂白剤を50~100倍程度に薄めて拭き取ってください。水で漂白剤を拭き取ったあと、から拭きで仕上げます。



05 住まいのメンテナンス No.2

浴室・洗面所 ……洗面器の排水が詰まつた

原因 → 排水金具のヘアキャッチャーやストレーナーが詰まっている



DIY ケース1 排水金具のヘアキャッチャーを掃除する

DIY難易度
簡単



DIY作業時間
10~15分

用意するもの



DIYにかかる費用

0円

専門業者への作業依頼費用
(部品・材料費は除く) /6,000円~

DIY ケース2 排水管パイプ内側を排水管洗浄剤で掃除する

DIY難易度
簡単



DIY作業時間
5~10分

用意するもの



DIYにかかる費用

排水管洗浄剤 /300円~

専門業者への作業依頼費用
(部品・材料費は除く) /6,000円~

排水パイプの内側に石けんカスなどの汚れが付着して流れが悪くなっています。



排水金具のヘアキャッチャー やストレーナーに、髪の毛やゴミが詰まっていることがあります(写真はヘアキャッチャー付き洗面台のものです)。



排水パイプの内側に汚れが溜まっていることがあります。排水パイプの内側に石けんカスなどの汚れが付着して流れが悪くなります。

手順



ケース1

01 排水管栓を取り出しヘアキャッチャーに詰まっているゴミを歯ブラシで取り除きます。



ケース2

01 市販の排水管洗浄剤を排水口やそのまわりにかけ、一定時間放置します。



02 十分な水で洗い流します。

ポイント

排水管洗浄剤を放置する時間は、洗浄剤の取扱説明書をご確認ください。

★日頃のお手入れ

排水金具だけでなく、洗面器やカウンターも石けんや歯磨き粉、化粧品などが古ばれた時は、すぐにサッと水で洗い流してから拭きましょう。日頃よりこまめにお手入れすることが大切です。また、液体を付着したままにしておくと、変色、変形、破損の原因となります。化粧品類を置く場合は、トレイを利用することをお勧めします。

浴室・洗面所 ……洗い場の排水口の流れが悪い、悪臭がする

原因 → ごみや毛髪が排水トラップ内に堆積している、排水トラップの封水切れ



排水口はヌメリ汚れでドロドロになります。

DIY ごみや毛髪を取り除く

DIY難易度
簡単

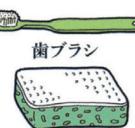


DIY作業時間
60分

用意するもの



浴室用合成洗剤



スポンジ、
またはやわらかい布



ゴム手袋

ケース1

ヘアキャッチャーからもれた毛髪などが排水トラップ壁面に溜まっています。

ケース2

排水トラップ壁面に溜まった毛髪で毛細管現象が起こり、封水が切れます。また、長期間水を流さなかった場合や、トラップ内のたまり水(封水)が蒸発します。

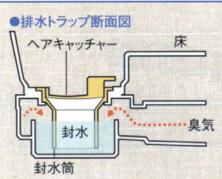
★日頃のお手入れ

排水口のヘアキャッチャーは、髪の毛が溜まつてつぶになると、洗い場に水があるれる原因になるのでこまめにお手入れしてください。

COLUMN

封水とは

トイレや洗面排水パイプでU字型やS字となっているところに水をためてパイプを伝わってくる臭気を防いでいます。この水を封水といいます。この封水が溜まつてないと、排水管内の臭気が上がります。



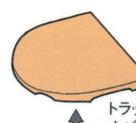
手順

ケース1

01 トラップカバーを取り外します。

02 ヘアキャッチャーと封水筒を外し、たまつたゴミや毛髪を取り除き、歯ブラシなどで汚れをこすり落とします。落ちにくい時は浴室用中性洗剤を使います。

03 トラップカバー、ヘアキャッチャー、封水筒を元の位置に取り付けます。



トラップカバー

ヘアキャッチャー



封水筒

ケース2

ケース1のお手入れをした後、水を流してトラップ内に水がたまるようにしてください。

ポイント

封水筒が、外れたまま使用すると臭気が上がってくるため、確実に閉めたことを確認してください。

洗剤分が残ると、材質が変質する恐れがあるので、お手入れ後十分に水で洗い流してください。

排水トラップは商品によつて構造が異なります。詳しくは取扱説明書をご確認ください。

くらしの法律相談室

生協・消費者住宅センターの顧問弁護士宮地理子先生に「くらしの法律相談室」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案を紹介したいと思います。

Q

先日母が亡くなり、中野区にある家と100m²程の借地を、私が単独で相続しました。

相続した家は、母が結婚した頃に建てたそうで、築50年くらいです。借地契約の詳細は分かりませんが、2010年に賃貸期間20年で更新しましたようで、毎月4万円の地代を支払っていました。

私は自宅があるので、相続した家に住むことはありませんし、空き家となつた家を管理していくことや毎月の地代を支払っていく負担を考えると、相続した家と借地を処分したいと考えています。

国税庁のホームページで路線価を見てみたところ、35万円/m²、借地権割合70%（C）でした。どのように売却をすすめたらよいですか。（50歳 女性）。

A

「○」がポイント！…宮地弁護士からのアドバイス

● 借地を売却する場合、地主から譲渡承諾を受けなくてはいけません！

借地を売却する場合、売却について地主から承諾を受けなくてはいけません。そして、地主の承諾と引き換えに譲渡承諾料を支払うのが一般的です。

譲渡承諾料の相場は、借地権価格の10%といわれています。相続された借地の借地権価格を大まかに計算してみます。路線価は時価の0・7と言われていますので、

$35\text{万円} \div 0 \cdot 7 = 50\text{万円}$ が1m²あたりの更地の時価となります。

$50\text{万円} \times 100\text{m}^2 \times 0 \cdot 7$ （借地権割合）= 3500万円（借地権価格）となります。

その10%というと、譲渡承諾料350万円ということになります。

● 借地の時価（価値）を正確に把握しましょう！

先ほどの計算のように、借地権価格3500万円になるとしても、

実際に3500万円で借地が売れるかというと、それではないことが多いります。

たとえば、借地が道路に面していない場合、建築基準法の規定によつて、原則として建物を建て替えることができません。そのような借地の場合、時価が5分の1から10分の1に下がることもありますし、そもそも買い手がつかないこともあります。

まずは、その借地の時価（価値）を正確に把握する必要がありますね。

地主に借地を買い取つてもうつ選択肢も一案として検討しましよう！

実際の借地の価値が低い場合、地主に譲渡承諾料を支払つて売却するのではなく、ほどんど利益が出ないとつこともあります。

地主が借地を返してほしいという意向をもつていれば、地主に借地を買い取つてもうつという選択肢もあります。その場合、建物の取り壊しは、通常、借地人の費用負担で行わないといけません。しかし、地主による買取金額は安くないので、地主の方で建物の取壊をしてくださいと交渉するのも一案です。

借地の処分には、いくつかポイントがあります。借地の価値の評価や地主との話し合いで迷つたときは、住宅生協にご相談してみてください。地主との交渉で行き詰つた場合には、裁判所の借地非訟の手続で解決する方法もありますので、弁護士にご相談ください。

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/>

STOP! 高齢者の事故



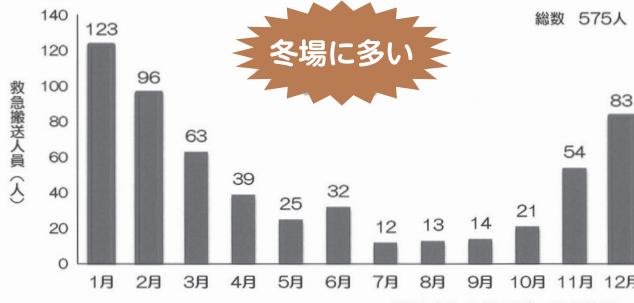
東京消防庁

知って安心 「おぼれる」事故

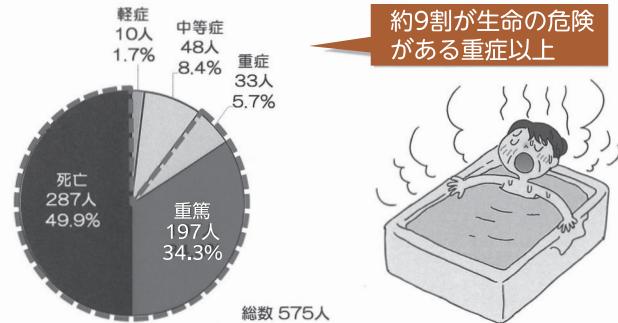
- 冬場に浴槽でおぼれる事故が多く発生しています。

平成30年中は、おぼれる事故により **575人** の高齢者が救急搬送されており、ほとんどは浴槽で発生しています。

月別救急搬送人員



「おぼれる」事故の程度別救急搬送人員



CO-OPプレゼントキャンペーン

期間: 2022年3月31日まで

★住まいの快適プレミアム

110万円(税込)以上の工事依頼につき、プレゼント!

- 襖張替え 4枚まで。
- 障子張替え 4枚まで。
- 網戸張替え 4枚まで。
- 台所換気扇クリーニング 1ヶ所。
- エアコンクリーニング 1台まで。

次の中から
いずれか1点!

★工事特典 復興応援!

1回の工事契約額が44万円(税込)以上の方全員に、
4,000円相当の被災地復興(国内各地被災地等)
商品をプレゼント! (都合により商品が変更になる場合がございます)

★新規登録・ご紹介

新規加入組合員の方に、新規加入組合員をご紹介の方に、
それぞれ **500円** の「オリジナルQUOカード」プレゼント!
住宅生協をご利用いただいたことを、お知り合いやお友達にお話しください。生協は口コミにより信頼の輪が広がることが一番です。是非、一人でも多くの方をこの機会にご紹介ください。

こんな事故が起きています!



- お風呂から出てこなくて・・・

入浴後、お風呂から上がってこないため心配し様子を見に行くと、浴槽内で顔を水没させ意識のない状態であるのを発見した。(80代 重篤)

- 浴室から応答がなくなり・・・

入浴中に、家族が何度か声を掛けて様子を伺っていたが、声を掛けても応答がなくなり、浴室を確認したところ、鼻と口が水没していた。(60代 重篤)



入浴時には家族に知らせ、家族はこまめに声をかけましょう。

事故防止の心得

- 体調不良時の入浴は控えましょう。
- 脱衣場、浴室の適切な温度調節を行いましょう。
- 熱い湯、長風呂は危険が増しますので注意をしましょう。
- 心筋梗塞、高血圧症、脳血管疾患などの持病のある方は、注意して入浴しましょう。

【出典】東京都福祉保健局ホームページ

お知らせ

生協だより2021夏号で、“積立増資活動”2021をご案内させて頂きました状況をご報告致します。(9月10日現在)。

増資口数 113口 増資額 113,000円

ご協力頂きました組合員の方には、御礼申し上げ致します。

住宅生協から「たより」等を年4回お届けしていますが、少なくとも年1回“積立増資”的呼びかけを行っていきますので、今後共一人でも多くの参加をお願い致します。

住所変更等がありましたら、事務局までご連絡をお願い致します。

くらしフェスタ東京2021のご案内

参加費
無料

10月は東京都消費者月間です。



お問合せ

東京都消費者月間実行委員会事務局

〒162-0823 東京都新宿区神楽河岸1-1 セントラルプラザ17F
東京都消費生活総合センター内

TEL : 03-3267-5788 (月~金)10:00~16:00

E-mail | info@kurashifesta-tokyo.org

主催：東京都消費者月間実行委員会

無料電話相談

○住宅・リフォーム

(屋根の改修・外壁塗装・キッチン・浴室・その他等) の相談

火・木曜日(13時から16時)

○マンション管理・不動産売却・借地相談

水・土曜日(13時から16時)

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。



無料個別相談 住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却

○完全予約制

(日時は電話にて確認願います)

会場／住宅生協新中野ビル 7階 会議室

無料法律個別相談会

○12月22日 (水)	15:00~15:30	1組
	15:35~16:05	1組
	16:10~16:40	1組

会場／住宅生協新中野ビル7階会議室

相談員／住宅生協 理事長 弁護士 藤井 篤
顧問弁護士 宮地 理子※お申込みは電話による予約制とさせていただきます。
些細な悩み(法律)でもご相談下さい。

電話 0120-670-620

※なお、無料法律個別相談会に参加できる方は、住宅生協の組合員または、新規加入の組合員に限ります。

会場は、新型コロナ感染対策として換気(2窓)・
アクリル板・消毒液を設置しています。