

住民の意向とかけ離れていませんか？「建替え委員会」！

- その目は全組合員に向いているか？ -

12/月13日付「管理組合法人ニュース」 197号及び12月14日付「建替え委員会だより」5号が、配布され、「一括建て替え」と「コンサルタント候補推薦」の要請が公表されました。

10/7には、管理組合「建替え委員会」主催のコンサルタント各社による「講演会」が開催れ、「建替え委員会だより」（第4号2007/11/8付）で、既報の通りです。

その参加者は、僅か45人でした。

さらに、組合員の直近のアンケート（昨年度の建替え委員会の実施）では、建て替え希望者は、組合員比率（全戸876に対して）で、33.8%です。

これは、「区分所有法」で規定している建て替え条件の「一括建て替え」の場合の4/5（80%）、「部分建て替え」の場合の3/4（75%）に遠く及ばない数字です。

この極めて明快な数字に現れた現実を、今の「建替え委員会」は、見ようとしていません！ これは、何故でしょう？

「建替え委員会」は、そのほとんどが、「ただただ、建て替えたい！」という人の集まりで、「建替え委員会」は「建て替えたい委員会」と化しているからです。

これでは、まさに、組合員との意識がかけ離れていると言えるでしょう。

先日の講演会では、幾つかのコンサルト社が、「コンサルタントの役割は、組合員に、“大規模修繕”か“建て替え”を判断する材料を提供することだ。」と述べていました。まさにその通りで、私たち組合員がその判断をすることなのです。

今回の講演会も「委員会」の“建て替え誘導のキャンペーンの一環”でしたが、結果は参加者稀少という、組合員から見事に“見放された”ものでした。

しかし、「建替え委員会」は、この結果に目をつぶり、闇雲に、建て替え方法を「一括建て替え方式」と定め、そのための、“建て替えるためのコンサルタント”を再び、使おうとしているのです。



みなさん！

2年前の「第11回通常総会」での「建替え推進決議の否決」前後の期間を思い起こして見ましょう。

週、数回の“コンサルタント市浦”作成のビラが溢れ、デベロッパー“大和ハウス”に丸投げした理事会・建替え委員会の盲動を思い起こしてください。

この間にコンサルタントに支払った費用は、組合員当たり5万円にも上ります。

その「一括建て替え方式」は、「区分所有法」により、様々な事情で、「建て替え」に参加できない組合員を強制的に追い出しを掛けるものでした。

その建替え方式が総会で成立すれば、法的に、反対者に対して「立ち退き請求権」が発生し、強権発動出来るものです。

だからこそ、「第11回通常総会」では、この「建替え推進決議」にNO！の声を上げたのです。

しかし、不思議なことに、総会で案件が否決されたにもかかわらず、それを提案した、理事会三役、建替え委員会の正副委員長は、未だに、その任にあります。

つまり、「第11回通常総会」の「建替え推進決議の否決」は、清算・完結されていないのです。

今、「建て替え」を決めるほど、組合員の意向が、そこに向かっているのでしょうか？

第9次長期修繕計画」を着実に 実施することが理事会の義務です

いま「修繕」も「建て替え」もできない大変な状況です。いまやるべきことは何でしょう？
1998年の第7次長期修繕計画作成以降は「鉄部塗装」と「戸車の交換」が実施されたのみで、他の大切な修繕が先送りになったままです。

「第12回通常総会」で確認された、「第9次長期修繕計画」の“完全実施”こそが必要です。この間、理事会は、第13回総会で、その実施の先送りを提案し、「建て替え」誘導のため、「大規模修繕」に目をそむけています。

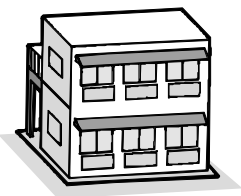
居住者のニーズに合った改良、改善をふくめた総合的な建物と施設の維持・管理をおこない、その上で広い論議が必要です。

私たちの団地は、組合員どうしに断絶や対立を生じさせることなく、より住み易く安心して住み続けることに主眼をおかなければなりません。

今の「建て替え」方針に不安を抱える組合員を含め、未来を見据えて、無理のない建て替え時期を求め、全員合意をめざして腰を据えてもっと広く論議する必要があります。

安心して住み続け、より住みよくしていくために、改善、改良をふくめた「総合的な再生の道」を検討していくことが必要だと考えています。

来年の第14回通常総会では、組合員一人ひとりが「大規模修繕」をしながら住み続けるのか、今すぐ「建て替え」をするのか、判断を問われることになると思います。



2007年12月15日

「住み続ける為の建て替えを考える」会 世話人会

「考える会」のホームページ <http://www.geocities.jp/fujikan27/>