

住民の意向とかけ離れていませんか？

私たちの将来方向は、一人ひとりがよく考えて！！

みなさん、こんにちは！

来る5月25日の第14回通常総会で、3年前に否決された「一括建替え」と新たに、「コンサルタント社の採用」の提案がなされようとしています。

これで本当によいのでしょうか。心配や不安に思う方もいらっしゃると思います。

「管理組合法人ニュース」では、修繕の方が建て替えより費用がかかるかのように受け取れますが、よく考えて見ましょう。

仮に、今実際いくらお金を用意しなければいけないかと言うことになると、建て替えの場合は直ぐに大金が必要になります。が、修繕では積立てられている積立金とこれからの修繕積立金によって、長期修繕計画で28年後までは対応でき、さらに耐震工事やバリアフリー エレベーター等 が必要な場合は、建替えの10分の1ぐらいの予算で充分可能です。

私たちは、第12回通常総会 2006年度 で確認された、第9次長期修繕計画の完全実施が必要と考えています。その後、例えば10年ないし30年後に建替えを目標にして計画をしますと、組合員の意見を入れて、公社・行政ともよく協議の上、団地再生のための地区計画をつくり、その上で、一部の着工を早めることも、また、組合員の合意があれば、建て替えも可能となります。

今回の一括建替え提案は早急すぎます。コンサルタントにかかる費用も、前回のように無駄になるおそれもあります。

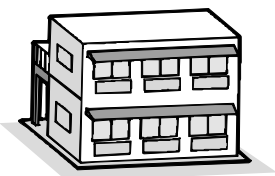
いま大きな問題になっている地球環境やコストのことを考えると安易な建て替えではなく大切に使って長持ちさせることが、時代の要請ではないかと考えます。

5月25日の第14回通常総会では一括建て替えを進めるためにコンサルタント社の採用の提案がなされますが、前回、4567万円の多大な資金を使い果たしたため、そのお金は大切な修繕積立金を取り崩してコンサルタント費用にあてることが予想されます。これは、本来の使用目的と異なる文字通り“取り崩し”です。

総会決議を将来悔いのないものにするために、また、安心して住み続けられるためにも、大いに論議しましょう。これを機会にお隣同士話し合いをしていただき、団地全体の立場になって、将来も見据えて考えて見ませんか。

裏面の新聞記事は、私たちと同様の築40年の団地です。(朝日新聞及び山森氏了解済み)

2008年5月1日



「住み続ける為の建て替えを考える」会 世話人会

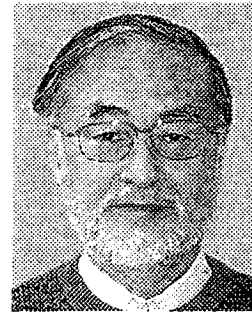
「考える会」のホームページ <http://www.geocities.jp/fujikan27/>

私の視点

siten@asahi.com

◆200年住宅

現存住宅の長寿命化が先



福田首相が「200年住宅」

構想を掲げ、政府内でも住宅などを数世代にわたり使えるよう長寿命化してコスト総量を減らす「ストック型社会」の考え方に関心が高まっているという。

しかし、既存住宅を取り壊して長寿命の住宅に建て替えさせるやり方には、住宅建設を経済政策の道具にしたい思惑が見え隠れする。実際に築40年の住宅団地の維持管理にたずさわっている身からすると違和感を禁じえず、現存する住宅をどうやって長持ちさせるかを考える方が

先ではないかと訴えたい。

首都圏にあり、旧住宅公団が分譲したわが団地（1250戸）では、近年思いがけない事故が次々起きる。昨春、私は住民同士で選ぶ管理組合の選挙に当選し、役員に就任したが、そのとたん、立て続けに共用排水管の水漏れ事故が起きた。その補修が終わるか終わらないうちに、こんどは給水本管で水漏れが見つかった。

他にも樹木の根が侵食し、毎年のように下水管が詰まる。屋内給水管も劣化したため、取り換えたばかりだ。10年から15年に1度行う外壁や屋根の塗り替え・補修工事も迫っている。

このようにメンテナンスこそ大変だが、一方で40年かけて育てた樹木は太木になり、かけが

えのない住環境をつくり出して

いる。中古不動産の広告にならえば「全戸南向き、日当たり良好」「団地内に専用公園・広場あり」「子育てに適した住環境」といったところ。私はこれに「静けさ」も加えたい。当団地は広域避難場所に指定されており、いざという時の安全性も保障されている。建物は4階か5階建ての壁式構造だが、この工法は阪神大震災でもほとんど無傷だったというではないか。

現在、私たちは貴重な積立金を効率よく投資するため、居住者全員参加で建物などを自主点検し、「団地60歳」を目標年に長期修繕計画を立案中である。

住宅の長寿命化を掲げて築30、40年の住宅を建て替えれば、既存住宅はそこで寿命が尽き、

日本の住宅の平均寿命はいったん短くなってしまう。統計的に長寿命化が数字として表れるのはずっと先のことだ。

それに建て替えは大量のごみを発生させ、地球環境に多大な負荷をかける。温暖化防止や高齢化社会に対応するため、古い住宅の外壁の断熱効率を上げたり、サッシを二重にしたり、バリアフリー化を進めるなど、性能を向上させることは十分可能はずだ。

政府には、持続可能な社会の実現に向けて建て替えを奨励する前に、むしろ現存の住宅をいかに長く生かすかを考えてほしい。そうすれば、新しい工法や産業が生まれ、経済効果も期待できると思うのだ。

投稿は、〒104-8011 朝日新聞・主張面「私の視点」かsiten@asahi.comへ。電子メディアにも収録します。