

大規模修繕であと30年ぐらい長持ちさせ、

その後建て替え出来るように今から準備をすることを提案します

都公社は、私たちと同時期に建てた賃貸棟（1号棟～15号棟）を、あと30年ぐらい持たせるために、大規模な修繕を行ってきました。

建物が永久不変である、とは誰も考えていません。必ず「建て替え」の時期はやってきます。それは今でしょうか。分譲棟（16号棟～35号棟）では2年前の「第12回通常総会」で確認された「第9次長期修繕計画」の完全実施と、耐震対策・改修（エレベーター設置等）で住み続け、30年ぐらい先の「建て替え」を目指して準備をしていくべきです。

今すぐ「建て替え」には反対です

その理由は

キチンと修繕をしていけば、まだ住み続けられる建物です。

物価が上がっている、年金は目減りしている、生活が大変で建替えどころではない。

建築資材（鉄、コンクリート等）・建設費用が高騰している。

建築会社（デベロッパー等）の倒産が増えている。

一部の都心を除いて、周りのマンションは、だぶついている。

今年度の「第14回通常総会」で「建替えの検討を進めるための提案」に228名の反対が、「建替えコンサルタント業務委託費用に関する修繕積立金の取崩しの提案」に271名の反対がありました。多くの反対がある中でゴリ押しするのは、問題だと思います。

建替えに向けて、組合員の意識が高揚している状況ではありません。「建替え委員」の再募集にもかかわらず、1名が増えただけで正副委員長が選出できない状況です。



修繕積立金は、他のことに使うべきではない

修繕のために積み立ててきたお金を、本来の目的と異なる建て替えに流用しています。今回の総会決定は、結果として建て替えに参加できない人のお金を奪うことになります。

建て替えに向かって、コンサルタントにお金をつぎ込んでいきますか

前回のコンサルタント費用4千5百66万9千円、戸当たり5万2千1百34円と今回のコンサルタント費用3千5百49万円、戸当たり4万5百14円、合計の費用は戸当たり9万2千6百48円と多額の負担となります。

みなさんはこれで良いとお考えですか

住み続けるために、今すぐ修繕と耐震対策を提案します

私たちは、当面は「大規模修繕」と耐震対策を行い、安心して住み続けられるようにすべきと考えています。

マンション耐震診断・改修へ公的支援の要請を

死者の8割以上が住宅の倒壊で命を落とした阪神・淡路大震災から13年、最近の新潟中越沖地震、岩手・宮城内陸地震から耐震改修等の促進への対策が急がれます。

阪神・淡路大震災時のマンションがいまだに再建途上で残されているように、被災後のマンションの復旧・建て替えは建物を共有する住民の合意形成が難しいだけに、地震に備えて耐震改修等を進めておくことは重要です。

“行政の補助はマンションが耐震診断・改修をすすめる上で強い後押しになる”と実施した管理組合役員や現場で耐震補強にとりくんでいる専門家は指摘します。

マンションの耐震補強は、建物を長持ちさせるためにも必要です。旧耐震マンションも建設当時は法令を順守していたのであり、いま、住民だけが不利益を背負う筋合いはありません。行政もふさわしい責任を果すべきです。すべてのマンション住民の不安に応え、国と地方自治体が連携して、耐震診断・耐震補強に公的支援を強めることが重要です。

国も、補助を実施する自治体を支援していますが、自治体の実施していない地域の住民は利用できません。立川市に早急に補助の実施を要請しましょう。

私たちが目指す建替えは

あんな住宅だったら住んでみたい、こんな住宅だったらぜひ住みたい、と思うものを目指します。

みんなが納得する地区計画を作しましょう。

例えば 緑地帯を充分確保する。高い建物にしない。1戸当たりの面積と共有部分を広くする。など

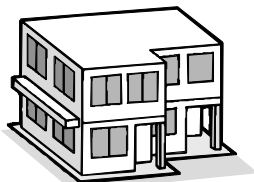
「地区計画」とは 地区の特性にあわせてまちづくりのルールを定める地区単位の都市計画を指す。

太陽光発電など地球環境に配慮した設備を整える。

その他住民の知恵と、意向を汲みつくしていきます。

30年後には、快適な住宅に建て替えることができるように、今は修繕、改修・耐震補強で住みつつ、今から準備を進めていきましょう。

2008年8月28日



「住み続ける為の建て替えを考える」会 世話人会
ホームページ <http://www.geocities.jp/fujikan27/>