

「建替え」か「修繕・改修」かを決めるのは、一人ひとりの組合員！ 理事会は、何を根拠に、総会の提案か！

理事会は、来る5/27の総会で「修繕・改修」か「建替え」か・・・の方向性を示すとして
います。が、私たち組合員一人ひとりの考えや意向をしっかりと把握していると言えるで
しょうか。2月の説明会では、私たち組合員の意向をじっくり聞くという状況ではありませ
んでした。

参加者は152名で、これは、全組合員の2割にも至りません。（再生協議会news第4号）
さらに、同時実施のアンケートは、基本構想案を理解できたかどうかが主で、「建替え」
が良いか「修繕・改修」が良いか・・・肝心の質問項目はありませんでした。

**私たちの生活と将来がかかった大事な問題～「建替え」か「修繕・改修」か～は、組
合員一人ひとりの思いをしっかりとつかんで欲しい・・・**

理事会は、全組合員から「建替え」か「修繕・改修」かのアンケートを取る責任と必要
があるはずです。

2009年4月に実施したアンケート結果は、

「修繕希望：26.7%」、「改修希望：5.4%」、「建替え希望：45.6%」

「迷っている：17%」となっています。

「修繕」と「改修」を合わせると32.1%です。「迷っている」方が17%もいます。

（2009年10月「団地再生計画」（素案）3ページより）

2009年からすでに3年が経うとしています。昨年の3.11大震災・原発事故以降、組合員
の考えも生活も微妙に変化していると思います。年金や収入が減る一方、出費（医療費・
介護保険・保険料・・・）が増え、4月からの値上げラッシュと、この上、消費税増税もと、
生活も苦しくなっています。

だからこそ、組合員の真の意向を反映した「総会提案」にすべきであり、それが出来な
いならば、提案はやめるべきです。

総会で成すべきことは何か



第1に、組合員の意向を、正確に反映させること。

組合員一人ひとりの意向が判れば、総会で「建替え」の方向、もしくは、「修繕・改修」
の方向に決まっても、お互い心を寄せ合うことができるはずです。アンケートは富士見
町団地再生に向けた組合員一人ひとりの積極的な参加ではないでしょうか。

理事だけで「建替えか修繕・改修か」を決めたとしたら、組合員の心に不満が残り、
今後の団地再生にとってマイナスになります。

第2に、「訴訟和解金」の問題をうやむやには、出来ません。

明らかに、組合員の財産を減らしたのですから。

第3に、不要・無用な支出を排除すること。

第14回総会以来、規約を無視し、「修繕積立金」を“取り崩し”してきました。今ま
で、コンサル雇用等に費やした費用は、約1億円を超えています。

これ以上の無駄遣い・目的外の不正規使用は、許されません。

理事には、重要な役目があると思います。理事会で「修繕・改修」か「建替え」か、
を決める前に、選出されている号棟の組合員の声をできるだけ聞いて欲しいと思います。

そして理事会で紹介して欲しいと思います。そのことが今、理事として大切な事では
ないでしょうか。

2月11日から19日まで基本構想案の説明会が6回行われました。

その中で出された主な意見をご紹介します。（再生協議会参考資料より）

16回総会の内容について十分理解できていなかったが、5月に住民の投票により決めると思っていた。全組合員に再生の方向を問うアンケートを実施すべきではないか。

アンケート結果と説明会の意見をふまえて理事会が方向性を総会に提案するとある。

アンケートが修繕・改修か建替えかを問うものになっていない。

説明会で意見とアンケートの意見をふまえて理事会で方向性を決めるとあるが、

再度組合員の意見を問うアンケートをすべきではないか。

建替えで方向づける場合は、「四分之三」（ $3/4$ ）の賛成を要件にした方が良いのではないか。

どちらとも決めていないが、長い間くり返されているという感じが強い。今後アンケートを行うのであれば、二者択一だけでなく「どちらでもよい・大勢に従う」という項目ももうけてはどうか。

この説明会の集りの悪さを、理事会としてどのように受け止めているのか。

費用の目安などが明確になったことは評価したい。

団地の再生にあたって安全性の確保が最優先であると思う。

検討の熟度は高まってきているが、推進に課題があるのではないか。

空室や賃貸化などが進んでいて、住民の総意をくみ上げにくくなっているのではないか。
修繕・改修、建替えのスケジュールが示されたが、それなりに時間がかかるのでは。

今後も見通しが明確になりにくい状況が続くのかと思うと心配になる。

URで実施されているように、修繕・改修でも住戸結合～上下階や隣り合う住戸での2戸1化や3戸1化など～で面積可変ができる。その可能性も示してはどうか。

仮移転の費用負担が重いという居住者も多いと思う。「エレベーターなし」の案を盛り込むことは可能か。仮移転が必要ならエレベーターはいらないという人も出てくる。

エレベーターつけて耐震上の心配はないのか。設置して既存棟の耐震性に影響はないか。

エレベーターを新設しない場合のコストはどうか。全棟に設置する必要があるのか。修繕積立金でどこまでできるのかなど示してほしい。

エレベーターは、仮移転をとまなわない手法や負担軽減に向けた多様な検討に期待したい。

仮に建替えになったら固定資産税や登記料も発生する。モデルケースを示してほしい。

建替え案は、もう少し現実味のある提案をしてはどうか。

再生後の利用期間が「修繕・改修」と「建替え」で大きく異なる。

高齢で自分の代だけで使い切ると考えると建替えは過剰投資なのではないか。

建替えの場合、1回引っ越しと2回引っ越しで不公平感が出る。

2回引っ越しを強いられる世帯へのサポートを考えることが必要だ。

建替えの場合、何階建てを想定しているのか。日照権に配慮しているのか。保育園への影響は配慮が必要。

価格等の設定は信頼できるのか。

建替え案で自主再建となった場合、課題が多くある。どんな検討が必要か。

修繕・改修か建替えかの判断のためにも情報が必要。構想案の中に記述してほしい。

大地震があるというニュースを聞く。建替えの場合最短でいつごろの着工となるのか。

資料を読んでみて、建替えに誘導しているような印象を感じた。

土地を売却したくても売りに売れないとも聞いている。敷地売却を盛り込んだ構想案で大丈夫か。

10月にコンサルタントからアンケートの説明があったが、それ以降理事会からの報告がない。



2012年4月10日



「住み続けるため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/>