

「住み続けるための建て替えを考える会」第8回集会

「新春講演会」報告

さる1月22日、当会主催の「新春講演会」が開かれました。前日の大雪という大変寒い中、多数の人達が参加され、講演に熱心に耳を傾け、また討議も活潑に行われました。

演題 「住み続けられるための富士見町団地再生とは」

講師 小川満世さん「NPO建築ネットワークセンター 常務理事 一級建築士」

住み続けられるために、いま何が必要か 建て替え問題の考え方として

「建替え推進決議」否決という事実から改めて考えることは、

- 1) 建て替えを前提とした賛否や建て替えを既定のこととした管理組合役員等の言動が富士見町団地住民に混乱と不安を招く大きな原因をつくった。
- 2) これでは正常な建え替え論議はできず、建え替えの方法論だけが先行することになった。
- 3) 住み続けられる団地に再生するにはどうすればよいか、の立場に立つことが必要。とし、否決されたら反省して全体で考え直すべきだと厳しく批判され、その上で

1. 建替え問題の検討で最も重要なこと

建替えとは、住まいとその環境を改善する方法の一つであって、全てでは無く、全世帯が納得し安心して協議に参加できるような条件を整えること。

建え替え問題は、長期修繕計画との関連で考える。

団地は、居住者・家族の生活の器であり、生命と財産を守る砦。同時に、建物・設備は寿命があり、計画的維持管理が必要。安心して住み続けられ、より住み良くしていくためには20年、30年を予測した長期修繕計画を持つことが必要不可欠。

建て替えの不安を抱える居住者も、住み続けるための建物の改善、改良、再生などの検討によって明るい展望を見い出すことが可能となる。

建物を長持ちさせることが時代の流れ

建物の寿命を100年に延ばすことは、適正な維持管理で可能となる。30年、40年で建て替えることの不合理（建物長寿化対策、環境破壊等）を検討することが必要。

日本建築学会が編集した「建物の耐久計画に関する考え方」（1988年10月）
国交省でも、「団地再生の改修マニュアル」を提示している。

2. 団地再生のための3つの条件

- 1) 建物・施設の機能維持とレベルアップを計ること。

建物・施設の維持・管理が第一の使命ですが、それに加えて現在の居住者のニーズに合った改良、レベルアップ工事が必要。

そのためには 建物、設備、環境の劣化状況を科学的に捉える。

住民の個別要求を専門家の徹底的な、ヒヤリング調査でつかむ。

- 2) 環境とコミュニケーションの維持と改善に努力すること。

- 3) 組合員の合意形成と、その手法が最大の要となる。

・管理組合は、管理・運営の情報を組合員に徹底し、組合員は常に理事会役員レベルの情報を共有出来るようにすること。（情報開示の徹底）。

・新たな問題や課題が出てくる毎に組合員全員参加の集会や検討会を開き、役員と組合員同士のコミュニケーションに努力する。

・組合員の管理組合運営への積極的参加が大事（無関心居住者をなくす事が最大の鍵で、賃貸居住者からの意見も重視することが必要。）
と、話され、参加者からは耐震強度、アスベスト、地価、修繕、業者選定への疑問など出され、質疑応答が行われました。

集会では、世話人会からの「総会以降の経過報告」がありました。

1. 総会で「推進決議」が否決されたのは、
第一に、「一括建替え」のみを、強引に進めたこと。第二に、「建替え」に参加できない組合員に対して、納得のいく対応策を提示せず、「追い出し」をかけたことです。
2. この間、理事会が、「一括建替え」キャンペーンのために、コンサルタント市浦に支払った費用は、2002年度以降、2005年度の4、5月執行分(2,808,000円)を合わせて総計45,669,000円となり、組合員一戸あたりの負担額は、実に52,133円に達します。
3. 総会後の「総括」の中で、「建替え賛意」への「賛成数が64.7%」と“水増し”をしていること。
この数字は、議決権行使書の「記載無し」89票と「公社分」4票を加えたものであり、本来は、出席者の89+行使書の385票の「54.1%」と見るべきである。
4. 理事会有志の「将来を考える会」と「住み良くする会」の実体。
理事会の中では、理事長を始め“有志”と称し、会が正式な機関では無いにも関わらず、その意向を「管理組合ニュース」に載せていることは、管理組合の私物化といえます。新たな、趣向を変えた「建て替え」策動を始めているのか？
さらに、理事会の別動隊としての「良くする会」（旧建替え委員会の正副委員長をその世話人会とする）は「部分建替え」「修繕」などと、一定のポーズを見せてはいるが、その本音は、旧来の「一括建替え」であり、何も変わっていません。

次に、「第9次長期修繕計画について」では、
管理組合ニュースによれば、2007年度に工事が集中し、一年中工事になる状況であり、極めて不合理な計画であることが報告されました。

◆「良くする会」の臨時総会・建替え委員会再設置の要求は、何を意味するのか！◆

「総括」（管理組合法人ニュースNo.159）では、「建替え推進決議の否決」を「真摯に受け止め、建替え委員会の活動を停止する。」と表明しました。しかし、どうでしょう！
この会のメンバー表を見ると、現副理事長2名と理事4名の6名が名を連ねています。会発足時の「再生委員会」も半年を経過した今では、文字通り「建替え委員会」です。
拙速に、住人無視の「一括建替え」を推し進めれば、失敗を繰り返すだけではないでしょうか！

私たち、「住み続けるための建て替えを考える会」は、この問題では、組合員・居住者の合意を最大限追求することが問題解決の道であり、その立場に管理組合理事会が立つことが肝要と考えています。

2006年2月9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/>