

## 「臨時総会」に何を求めるのか

参議院で否決されたら衆議院を解散して、再度提案可決した法案に自信を得たのか、「良くする会」は「臨時総会・建替え委員会再設置」の要請を理事会に提出しました。

理事会は3月21日(火・祝日)臨時総会開催を決定、これは、「真摯に受け止め建て替え活動を停止する」とした理事会が受けるのではなく、本来は要求した「住み良くする会」世話人者に臨時総会を開催させるのが“筋道”と考えられます。

この会のメンバーには現副理事長を含む6名の理事が名を連ねています。今回の経緯からも理事会と一体と見られても仕方ありません。その設立趣旨での「団地再生委員会の設立」が半年を経過した今では、「建替え委員会の活動を再開する」に変質です。

## 建て替え問題の考え方としていま何が必要か！

### 理事会の「建替え推進決議」否決への反省が出直しの第一歩

建て替え問題が、いずれ避けて通れないことであることは、多くの組合員も十分認識しているところであり、建て替えの検討自体に、異議を唱える者はいないと考えられます。

建替え委員会再設置の臨時総会開催については、これまでの「建替え委員会」の運営に関する真摯な反省のもと、体制を建て直し、建て替えに関する検討を継続することが今後の緊急課題ではないでしょうか。

そのためには、建替え推進決議の否決に関する理事会及び建替え委員会の“総括”と“形に現れた引責”以外にはあり得ず、否決された責任を明確にした上で、少なくとも、主要な前役員は、役職を辞退すること。

これなくしては、建て替えの検討は、困難になるのではないのでしょうか。

理事会は、独善的に陥ることなく、謙虚に組合員の意見を聞き、尊重する姿勢に改めることが、組合員を分断させない唯一の方法ではないかと思います。

## 私たちの「建て替え問題」の基本的な考え方は

### 1. 建て替え問題の検討で最も重要なこと

建て替えとは、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。

建て替え問題は、長期修繕計画との関連で考えること

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・設備には寿命があり、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．長期修繕計画作成(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）

あと数年で建築後 30 年以上の分譲マンションが 100 万戸を突破し、新耐震基準に満たない古いマンションで、構造問題がクローズアップされると思われます。

法令改正で「既存不適格」とされ、建て替えれば階数を減らさなければならない。高齢化が進んでいる。住戸の賃貸率も高く意思統一が難しい。等問題が山積です。

国は住民の「5 分 4」の賛成で建て替え決議を認めるなど、その用件を大幅に緩和した。建て替え決議が可決された場合、建て替えに参加しない少数者は「時価」で住戸を売り渡して、マンションを出なければならない。そもそも多数決で少数者の所有権を奪えるのか。憲法で保障された「財産権」・「生活権」を守り、売り渡しに応じない人が訴訟も起こしています。

私たち、「住み続けるための建て替えを考える会」は、建て替え問題では、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 3 月 14 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/>