

建て替え希望 33.8%!!

何故、今、「建替え委員会」が必要でしょうか？

去る5月末の当管理組合法人の第13回通常総会で、今年もまた「建替え委員会」設置が決まりました。

昨年度「建替え委員会」の2回目のアンケート(「建替え委員会だより」第8号 2007/4/17発行)に依れば、建て替え希望者は、回答数 638 とした比率で、46.3%です。これは全組合員数 876 の比率でみると、33.8%になります。

「一括建て替え」を実施しようとするれば、「区分所有法」の規定で、全体で 4/5、且つ、棟ごとに 2/3 の賛成を必要とし、「部分建て替え」の場合でも、全体で 3/4 の賛成を必要とします。つまり 75～80%の「建て替え希望者」がなければ、「建て替え」は成立しないのです。

今年の第13回通常総会で、「2007年度事業計画」は承認されました。それには「建替え委員会の設置」という個別方針が含まれていました。

委員会の設置は、個別に、総会の場で組合員の審議に掛けるべき性格のものです。

2005年の第11回通常総会で「建替え推進決議」(一括建て替え案)は否決されました。これは、組合員当たり5万円もつぎ込んだコンサルタント費用をはじめ、強引な理事会のやり方に、「NO!」の声を上げたものでした。

その後の合同会議(実質は理事会)では、「否決の事態を真摯に受け止め、当面、建替え委員会の活動は停止する」としていたにもかかわらず、その年度内に「臨時総会」で再開してしまいました。

「臨時総会」の開催請求した「良くする会」の実態は、副理事長2名を含む理事6名、旧「建替え委員会」の正副委員長をはじめ、そのほとんどが、「建て替え」を推進したメンバーでした。

この臨時総会の参加者は、第11回通常総会の216名に対して、76名と1/3までに激減していました。

「管理組合法人ニュース」(No.170)によると、「建替え委員会再設置」に賛成票416(出席48+議決権行使書368)であり、その数は、組合員数876の過半数に達していません!

総会の度に指摘され、疑問視されてきた「総会議事規程」の「1号様式」、すなわち、「議事に関する議決権行使書」に賛否の記載無しは、多数票に算入するという“悪習”に救われて“成立”したものであり、本来ならば、否決されるべき議案です。

さて、このような「建替え委員会」の再設置でしたが、私たちは「団地の再生」に向け

て、全員合意を得られるものにするために、様々の提案をしつつ、委員会に参加してきました。私たちは、やみくもに「建て替え」に反対をしているわけではありません。

11 回通常総会の理事会提案の如き「一括建て替え案」では、建て替えに参加できない組合員を強制的に追い出すことになり、それは、認められないということが基本です。

私たちも参加していた 2006 年度「建替え委員会」では、その趣旨であるはずの「全員合意を目指す」からには、「建替え」という名前を付けた委員会では、組合員の理解は得られないと主張して来ました。

また、新たに「部分建て替え」の検討も加え、また「修繕との比較検討」など、一定の成果と前進もありました。

しかし、まだまだ、多くの組合員のみなさまが懇談会等への参加・意思表示が少ないことも事実で、これまでの理事会・建替え委員会の「建て替え」姿勢から、参加を拒否する方もおられます。

さらに、2005・2006 年度「建替え委員会」の取り組みの継承・発展の上で、『団地の再生』をめざす議論が大切です。

今、必要なことは、何でしょう！

現在この団地では、一部の人の「建替えたい思い」が先行して「修繕」も「建て替え」もできないという状況になってしまっています。

築 40 年を迎えた私たちの団地では、住環境を改善する方法に、「建て替え」のみを考えるのではなく、建物及び施設の維持・管理とともに居住者のニーズに合った改良、改善が必要です。

建物・設備には劣化があり、計画的維持管理が必要です。

管理組合では、準備委員会の時代（1994 年 10 月）に作成された第 6 次長期修繕計画に沿って 1995 年にガス管改修工事、1997 年に外壁塗装を実施しています。25 年先まで予測した長期修繕計画を持ち、積み立てながら、早めの修繕を実行してきた実績があります。

1998 年の第 7 次長期修繕計画作成以降は「鉄部塗装」と「戸車の交換」が実施されたのみで、他の大切な修繕が先送りになったままです。

管理組合のなすべき仕事は、まず『建物の管理と組合の運営』です。「建て替え」の不安を抱える組合員を含めた無理のない、未来を見据えて考えていくべき課題なのです。

安心して住み続け、より住みよくしていくために、改善、改良をふくめた総合的な再生の道を検討していくことが必要だと思います。

2007 年 9 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/>