

## マンション再生講座

### 「マンション建替え事業稼働中の建替組合役員に聞く」

国領住宅建替組合及び国領住宅管理組合の役員をお招きし、平成 19 年 1 月 18 日（木）午後、（社）全国市街地再開発協会の会議室にて開催された。

建替組合及び組合設立認可まで建替えの合意形成を進めてきた管理組合の役員による、10 数年におよぶ経緯。また、事業支援者、旭化成ホームズ（株）による建替え事業の概要説明を頂いた。

当初かかわった住宅公団の撤退、民間事業者への事業支援者の切り替えに係る居住者説得、一団地施設から地区計画の都市計画決定に係る地元自治体との協議等について、記憶をたどっていただき、役員一人一人から丁寧な説明がなされた。

#### （最初の契機）

建替え事業の取組みの最初の契機は、入居後、子供が成長し 2 戸持ち世帯が増加した時であった。最初は、居住者の不満やどのようなところに住みたいかを聞くところから始めた。途中から、公団が支援に乗り出したが、事業方針の転換で撤退、振り出しに戻された。オイルショック、地価の高騰があったが、頭を切り換え、同じ事を民間事業者の支援で進めようと云うこととなった。

建替えに係る賛同者は、当初から 95% に達しており、この事実を入居者に伝え、建替の事業化推進を図った。

#### （地区計画の策定）

地区計画は、原則、周辺の街区と同様の扱いにすることが前提であり、周辺の概ねの了承が得られた。

周辺への説明は、事業協力者やコンサルタントのみに任せず、居住者、自らが公共団体と一緒に出向き、説明を行った。居住者が対応することが大切だ。

#### （役員を選任）

建替え推進派が勝手にやっていると受け取られないよう細心の周囲をはらった。

最初の建替え検討部会の役員は、各棟から 2 人、管理組合の役員との重複をいとわず出しもらった。

#### （理事会議事録の配布）

確かに、理事のなり手少なく、苦労したが、同じ人が続けると誤解を招くことも多くなる。状況を的確に判断し、月 1 回の理事会も議事録を必ず配布する等、理解を得るためにどう

したらよいか、大変に気を使った。

反対意見に耳を傾け、粘り強く、あきらめないで会話を続けることが大切だと考える。

#### **(良い計画案が必要)**

建替えを推進するためには、この建物をどうするのか、から始めることになるが、その際、良い計画案が必要である。

参加組合員は、素人の支えになった。同意書の作成、権利変換計画の作成等、専門的な知識が必要だ。

多くの居住者が関心のある床面積の変換部分、この説得だけで、住民説明会を5~7回、開催している。

#### **(円滑化法活用のメリット)**

抵当権が付いた床を権利変換で、そのまま建替え後の床に移すことができること、反対者の床を買取り請求が可能できる等のメリット大きい。

#### **(反対者等の対応)**

反対意見には慎重に論議尽くすことが必要だが、内容によっては、最高裁まで争った。

管理組合の理事は、もちろん説得に当たった。男性は、基本的に仕事等、時間的な制約、性格上から説得者として不向き。むしろ、女性若しくは、女性と一緒に地道な説得活動の効果が大きかった。

#### **(政治と縁を切る)**

政治とできるだけ縁を切った。議員への陳情等はしなかった。それは結果的によかったようだ。いろいろな誘惑にも打ち勝ちことができた。

#### **(女性パワーは、強大)**

現在、建替組合の理事長、副理事長は、女性。代表が女性であることは、建替え事業を進める上で、大変に良かったと誰もが思っている。

振り返ると、建替えを進めたいの、信念と意地だった。家族からも心配されたが、自分を褒めたい程だ。

全128戸中、自己居住が半分程度、その多くが一人暮らしの女性。その方々との会話も進め易い。

役員として、夕方、仕事から帰宅後も、9時頃まで電話口で「私がやっているから安心してね」と声をかけながら説得したこともある。

年配者の一人暮らしに方々には、理事長が直接、声をかけた。

お母さんの子供を介した横のつながり、サークルなど、異なるつながりを活用して、日常

会話の中から賛同者の輪を広げて行った。

**(アキラメズ、粘り強く)**

聞く耳を持ち、粘り強く、あきらめずに、意地と信念で進めてきた自分たちを褒めたい気持ちである。皆さんも是非頑張ってください。

**(その他、意見交換)**

行政と入居者が懇談会を設けて双方の本音が聞けるような機会をつくってみた

戸数も少なく、団地の外に出たが、理事を頼まれ再度、受任した

若年者と高齢者しか、居住しない団地の場合、誰が推進役になるのか

周辺と一体の地区計画で、建替え対象団地が高容積の計画になる場合、周辺への説明方法を公共団体とどの様にすすめるか

駅からすぐ、便利だが5階の空き家は埋まらないし、支援者いない

40 km圏域の郊外団地、土地は、沢山あるが、支援者も良い知恵も出て来ない

金融機関に建替え等の支援のお金を借りに行くと、地図を見て断られる

古い団地でタイプにバラエティがありすぎまとまらない

マンション保険が老朽化で断られた

以上