

陳腐な「建替え合同会議の総括」なるものへの批判

05/7/30 居住者・組合員

「管理組合法人ニュース」No159(7/27発行)で、やっと、「総会総括」なるものが出た。一括建替えをゴリ押ししてきた理事会三役が、そのまま居座り、現理事長に対して、「前年度建替え合同会議」が、「総括意見」を提出するという形を取っている。これ自体、まさに「茶番」なのだが、どうせ、ろくな総括は出来ないだろうと思っていたが、期待を裏切ることなく、ろくでもない文書が出た。ところで、「前年度建替え合同会議」と称しているが、今年度からは、「建替え推進決議」が否決されており、今後そのようなものは、存在し得ないことを明記しておく。

で、中身の分析に入ろう。

・第11回通常総会の決議結果の確認(建替え関連に限る。)

3.第6号議案(2005年度事業計画)、第7号議案(2005年度予算)の可決

第5号議案第2の否決により、第6号議案(2005年度事業計画)のうち、

「大和ハウス工業㈱を事業協力予定者として位置づける。」

「コンサルタント(市浦ハウジング&プランニング)の協力を求める。」

ができなくなりました。

また、第7号議案(2005年度予算)では、コンサルタント費用及び測量・地質調査代が実行できなくなりました。

と、ある。

「…できなくなりました。」とは何事か！

まさに、自分たちの意見が通らなかった泣き言を言っているだけではないか！

こんなもの、総括と言えるのか？

詳しい批判は、後述として、先に進む。

さて、肝心の中心部だが、次のようにある。

・否決された理由

1.建替えの方法に関し、考え方の違いがあったこと

- ・一括建替え(手法としては段階的に建替える)
- ・部分建替え(一部存置)

に関し、部分建替えは事実上困難と思われるため一括建替えの提案をしたことについて、一部の方々の同意が得られませんでした。

何という、思い上がりか！

「部分建替えは事実上困難と思われるため」 この判断は、誰がしたのか！

その理由、方法の詳細について、組合員に、明らかにし、理事会としての説明責任を果たしたのか？

まるで、やっていないではないか！

やったことは、「困難と思われるため一括建替えに決まりました」という報告文書が、配布されただけである。(「建替え委員会ニュース」No.8 04/12/28付)

そのための説明会・懇談会は一度も、開かれていない。

何故、今建替えなのか？ 何故、一括建替えなのか？ 部分建替えの困難とは何か？

この組合員の疑義に応えることなく、全員合意を目指すべく管理組合の使命を放棄し、説明責任を果たしてこなかったのが、理事会である。

「建替え」という、居住者にとって、極めて重大な居住権・生活権に関わる問題を、資料も提供せず、相談もせず、同意を得ず、勝手に「決めた」のである。

そのあとは、皆さん、周知の如く、「はじめに建替えありき」で「一括建替え」のための、説明会・懇談会と、「建替えキャンペーン」の大量宣伝へと、盲進していったのである。

ちなみに、コンサルタント「市浦」に支払った費用は、2002年度 9,975,000円、2003年度 17,766,000円、2004年度 15,120,000円、計42,861,000円+2005年度の4、5月執行分である。

これは、居住者一戸あたりの負担額は、実に約5万円になる。この全てとは、言わないが、「一括建替え」キャンペーンに費やされた費用である。こんなことを、誰が、何時、何処で認めたのか？

さらに、以下、2.「修正基本方針案」に関する周知が不足していたことから、5項まで、記述があるが、

「それは、“やり方”が、拙かった」としか、書いていない。

つまり、「方針」の問題ではなく、「施策上の不備」という認識である。

今回の総会の決定は、「一括建替え」という方針を拒否したのであり、且つそれを提案した理事会執行部を否定したことを知るべきだ。

今、前年度三役が、現在も理事会執行部三役に留まっていられるのは、区分所有法に基づく、総会規定の事前投票（書面議決権行使書）の恩恵の賜物でしかない。

世の中の常識は、方針が否決されたら、それを提案した者は、辞するものです。

最後に

・今後の方針への希望

1. 通常総会第5号第2（建替え推進決議）は否決されましたが、同議案に対する賛成数が64.7%であったこと

と、ある。

この数字は、正確を期さねばならない。

過去2回のアンケートで、その集計を操作した上に、今回も、厚顔無恥にも、ゴマカシをやっている！

第11回通常総会の結果をしめす「管理組合法人ニュースNo.155」によれば、賛成票は、出席者89、議決権行使書385である。「賛成数が64.7%」という数字は、「記載無し」89票と「公社分」4票を、加えたものであり、本来は、89+385票の「54.1%」と見るべきである。

「記載無し」は、誰がみても、“記載無し”であり、“賛成”では、無いはず！

「白票」を「賛成票」と言いくるめるとは何事か！

総会運営上の慣例といかに、強弁しても、この事実は、曲げられない！

まさに、「何をか、言わんや！」である。

皆さん！

こんな人達に、私たちの団地の将来を任して良いのでしょうか？！