

何を根拠に、今、‘建て替え提案’なの？

住民の意向を読もうとしない理事会！「各議案」に反対を！

何故、建て替え検討が“普通決議”なのでしょうか？

それは、3年前の第11回通常総会で特別決議（組合員数・議決権数の4分の3）で否決されたために、今回は、2分の1の普通決議で通そうというものに他なりません。

前回の否決を上手く、かわそうとするものです！その内容たるや、まさに詭弁を弄するものです。

これを突破口として“なし崩しの”に「建て替え」に持って行こうとする狙いは明らかです。さらに、提案は、コンサルタント社を雇い、その費用として、「修繕積立金」を取り崩し、3550万円もの費用を使うこと。しかも建て替え方式は「一括建て替え方式」です。

これは、2005年の「第11回通常総会」と実質的には同じものではありませんか！

何故、このようなものが、今回の総会に提案されたのでしょうか？

建て替え賛意は、僅か33.8%です！

2007年3月実施（2006年度「建て替え委員会だより」第8号）

建て替え希望者は、組合員比率（全戸876に対して）で、33.8%です。

これは、「区分所有法」で規定している建て替え要件、「一括建て替え」の場合では、5分の4（80%）以上に遠く及ばない数字です。

「建て替え委員会」は、「建て替えたい委員会」に！

不思議なことに、第11回通常総会で「建て替え推進決議」が否決されたにもかかわらず、それを提案した、理事会三役、建て替え委員会の正副委員長は、未だにその任にあります。

2007年度の「建て替え委員会」は、その殆どが、「ただただ、建て替えたい！」という人の集まりで、「建て替え委員会」は、「建て替えたい委員会」と化している状況です。

2007年度に、組合員の意向調査は、実施されず！

「建て替え委員会」のやったことは、これだけ！

コンサルタント各社に依る講演会 2007/10/7

同 プレゼンテーション 2008/3/2

同 1次ヒアリング 2008/3/9

このように、組合員の意見を聞く場、施策は皆無です！



第14回通常総会議案書の中身を見てみましょう！

第4号議案 普通決議

建て替えの検討を進めるための提案

- 2005年 第11回通常総会との差違は？ -

議案書では、前回は、建て替え事業協力者候補（大和ハウス）の計画案の提示があり、これにより、国交省マニュアル（「マンションの建て替えに向けた合意形成に関するマニュアル」H15.1）に合致した「建て替え推進決議」と称し、今回はそこまで至らず、「検討を進めるための提案」だから“普通決議”と、強弁しています。

が、問題は中身です。

コンサルタント会社の雇用、その費用捻出のための3550万円もの修繕積立金の取り

崩しは、組合員にとって、極めて重要な問題です。その内容を見れば、実質的に、第11回通常総会時と変わるものではありません。

まさに、管理組規約30条4項による「特別決議」に値するものです。

第5号議案 普通決議

修繕積立金の取崩しの提案

2004～5年、第11回総会時に、コンサルタント費用4567万円を費やしたため、管理費に余裕が無く、修繕積立金を本来の目的と異なる用途に、今期約3000万円、合わせて3550万円を取り崩そうというもの。

前述の国交省の「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」では、検討資金の拠出について

管理費から拠出する場合

- ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出する場合の多数決要件は 区分所有者及び議決権の各過半数以上

修繕積立金から拠出する場合

- ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出する場合の多数決要件は 区分所有者及び議決権の各4分の3以上

と、明記されています。(マニュアル抜粋)

第6号議案 - 4項

長期修繕計画の実施は？ - 建築委員会を設けず！

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

「第12回通常総会」で確認された、「第9次長期修繕計画」の“完全実施”こそが必要であり、その具体的推進機関として建築委員会の設置は必須です。

私たちの提案

私たちの団地は、築41年を迎えました。

この、住環境を改善するには、「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。

この間、理事会は、昨年の第13回通常総会で、その実施の先送りを提案し、「建て替え」誘導のため、「大規模修繕」に目をそむけて来ました。今回もまた、「先送り」です！

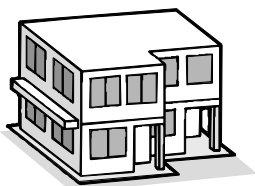
さらに、今回の提案では、「長期修繕計画」の具体的検討の場である「建築委員会」の設置さえ、取り止めています。

コンサルタント費用捻出のために「修繕積立金の取り崩し」と共に、「修繕」の考えを捨て去り、「建て替え」にひたすら突き進もうとしているのは明らかです。

「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なのです。

2008年5月12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/>