

管理組合の業務の第一は、

建物の維持管理」と管理組合の運営」です。

今のように、「建て替え」のみに偏った運営をして、修繕積立金を建替え検討に使っていったら、『建て替えもできない、修繕もできない』状態になってしまう懸念があります。

14回通常総会で「建替え提案」は通りましたが、
建て替え反対者の数は増えています。

管理組合法人ニュース .203で結果は報告されていますが、更に詳しく見てみましょう。
(裏面の表を参考にご覧下さい。)

4号議案(建替えの検討を進めるための提案)では、

書面で賛成した409に多数(当日の出席者70 - 反対者37 = 33の全員が賛成したとして33を加えて)計442と言うのは、過半数439をわずかに3票超えているだけです。記載なし110票を加えて552にしています。

3年前の第11回総会で特別決議が組合員数851分の553・議決権数876分の567と、4分の3に至らずに否決されたのに、今回は普通決議の2分の1にして通してしまいました。

建替え検討の内容は、第11回総会と同じものであり、規約30条4項による「特別決議」にするべきで、否決に値するものです。

5号議案 建替えコンサルタント業務委託費用に関する

修繕積立金の取崩しの提案 では、

書面で賛成した361に多数(当日の出席者70 - 反対者44 = 26の全員が賛成したとして26を加えて)計387は、過半数に達していません。白紙122に助けられてかろうじて509になっています。

また、管理組合全ての議案決議からの最大反対数は、249(第11回通常総会の建替え推進決議)を上回った271となっていて、ますます実態から離れていっていることを表わしています。

建替え決議は、5分の4以上の賛成がなければ通りません。この決議の時には、あいまいな白紙はありません。この総会の決議数から一括建て替え案は今の組合員の考えからどんなに遠いことかと思うと、コンサルタントを頼み、デベロッパーを探しても困難を極めることになるでしょう。

3500万円も修繕積立金をつぎ込みコンサルタントを使って、建て替えを強引に進めるのは、泥沼に入り込むようなもので、決して得策ではないということが解かります。

遅れている修繕を行い、安心して住み続けるために耐震補強を行い、快適に住み続けるためのエレベーターを一部取り付け、そして、内部給排水管の交換設計計画を立てることを提案します。

反対するには勇気がいり、悩んだあげく白紙で提出する人や棄権する人のことも考えてください。

今年理事になった方々は、組合員の意向を十分に汲み取って話し合ってください。
理事は、みんなの居住を守る責任があることも考えてください。

第14回通常総会 各議案決議数

組合員総数 839 議決権総数 876

	総数	可決		出席	議決	合計	白紙	棄権	計
1号議案 2007年度事業報告			出席者	75	75-21=54		過去最大の反対数		12回-68
議決権数	876	439	賛成	多数	526	580	111		691
			反対	21	69	90		95	185
2号議案 2007年度決算・監査報告			出席者	75	75-16=59		過去最大の反対数		11回-70
議決権数	876	439	賛成	多数	528	587	111		698
			反対	16	67	83		95	178
3号議案 駐車場増設に関する提案			出席者	67・68			過去最大の反対数		9回-168 9回-175
組合員数	839	630 210	賛成	25	453	478	99		577
			反対	42	122	164		98	262
議決権数	876	657 219	出席者	26	475	501	101		602
			反対	42	130	172		102	274
4号議案 建替えの検討を進める			出席者	70	70-37=33		過去最大の反対数		11回-240 11回-249
議決権数	876	439	賛成	多数	409	442	110		552
			反対	37	191	228		96	324
5号議案 コンサルタント修繕取崩			出席者	70	70-44=26		過去最大の反対数		11回-240 11回-249
議決権数	876	439	賛成	多数	361	387	122		509
			反対	44	227	271		96	367
6号議案 2008年度事業計画			出席者	66	66-22=44		過去最大の反対数		11回-105
議決権数	876	439	賛成	多数	481	525	116		641
			反対	22	117	139		96	235
7号議案 2008年度予算案			出席者	66	66-25=41		過去最大の反対数		11回-127
議決権数	876	439	賛成	多数	473	514	120		634
			反対	25	121	146		96	242
8号議案 管理組合法人役員			出席者	66	66-6=60		過去最大の反対数		11回-81
議決権数	876	439	賛成	多数	526	586	116		702
			反対	6	72	78		96	174

2008年6月28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/>