

建替え検討の修繕積立金取崩しは重要事項に!!

第14回(2008年)通常総会・第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り崩し」について271の反対がありました。第11回(2005年)通常総会の建替え推進決議の反対数249を上回る、今までの管理組合最大の反対数です。

修繕積立金を本来の修繕以外に使用する場合は、特別決議(4分の3以上の賛成)にするべきです。

なぜ、このような事態になったのか国土交通省の各種マニュアル作成日と管理組合通常総会を日付ごとに整理した、「別紙参考資料」をご一読願えれば、ご理解出来るものと思います。

コンサルタントと意見交換会を開きました

「富士見町団地建替えコンサルティング業務」委託者、(株)日本設計と(株)象地域設計の二社と「意見交換会」を行いました。

これは、本年9月の「建替え交流会」で参加組合員から要望があり「建替え合同会議」の意向を受けて、コンサルタント2社と私たちの「会」が協議を持ちました。

私たち「住み続けるための建て替えを考える会」の主張

今年8月28日付けで全戸配布した第15号で「住み続けるための建て替えを考える」会として、「大規模修繕であと30年ぐらい長持ちさせ、その後建て替えできるように今から準備することを提案」しました。

- ・「今すぐ」建て替えというのは、無理であると思っている人が多い
- ・修繕積立金の取り崩しは直ちにやめるべき。今回のコンサルタント費用3,549万円、戸当たり4,0514円になり、今までの費用を合計すると戸当たり92,648円と多額の負担となっています。
- ・耐震対策は速やかに行う必要がある。長期修繕計画に含まれていないが耐震診断により必要ならば実施する。
- ・41年もたっているのに排水管の更新をしていないので、修繕計画どおり実施すること
- ・現行の組合費13,305円で28年(第9次長期修繕計画)住み続ける計画になっている。
- ・どうせ建て替えるなら、もっと話し合ってエコや高齢者対応等、夢のある計画にしたい

意見交換で総会議案書のあいまいさが明るみに？

- 会 ・第14回通常総会の決定とコンサルタント契約の内容（第5号議案では「今回の委託契約内容は、建替え要件再整理に始まって事業協力者の選定までであり、期間は2ヵ年となっています。」）が契約はこのとおりですね。
- コンサル ・いいえ 「事業協力者選定支援」で「契約期間は2008年6月1日～2009年5月31日」となっています。
- コンサル ・耐震改修やエレベーター設置などが本当に可能かどうか、方法や金額と同時に法的にも道筋を確認しなければ実現できない。こうした検討が建替え合同会議で始まっている。
- コンサル ・私たちコンサルタントは組合員876世帯からの委託と受け止めているので、管理組合と別組織でなく、同じテーブルで検討を進めるのが通常の状態と考えている。今の建替え委員の方も賛成一辺倒の方ばかりでなく、本音で検討している。ぜひ建替え委員に立候補して一緒に考えていただきたい。
- 会 ・建替え合同会議体制は諮問する理事会と答申する建替え委員会が「合同で検討」することは、問題です。

その他は、「30年後の建替え」という根拠とその可能性など意見交換が行われた。

礼を欠く 建替え合同会議の招請状

建替え合同会議が9月5日～9月7日に実施した「建替え交流会」及び「個別相談会」に組合員110名の参加があったと報告がありました。

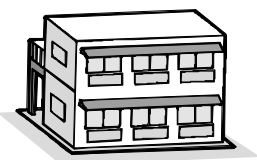
それに先立って、会代表世話人に上記の文章が届けられました。

前略・後略と挨拶もなく、依頼書でもなく極めて、礼節を欠いた、非常識な文面ではありませんか。

代表世話人は電話で抗議、また、交流会に参加して抗議しました。

2008.9.1	
住み続けるための建て替えを考える会 世話人 矢船・有岡 様	富士見町団地管理組合法人 建替え合同会議
建替え交流会への参加について	
前 略	
8月30日の建替え合同会議において、「住み続けるための建て替えを考える会」の世話人の方にも、この度開催の建替え交流会に参加してほしいということが決定しましたので、お知らせします。	
	後 略

2008年12月29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/>

[参考資料]

- 1 . マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル 平成15年1月27日(2003)
- 2 . 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 平成15年1月27日(2003)

検討資金の拠出について

- ・ 管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議（区分所有法39条）による過半数の議決で決することになります。

一方、修繕積立金は、管理組合予算の中でも、建物の存続を前提にその適切な修繕の実施のために積み立てられている資金ですから、それを建替えの検討のために使用することができるのかどうか法的には問題となりますが、この点については、建替えのための調査検討に、修繕積立金を取り崩しても適法である旨の判決が出ています。

ただし、修繕積立金を実際に使用するためには、管理規約（修繕積立金の使途）の変更を必要とする場合があります。

当該マンションの管理規約において、修繕積立金の使途がどのような規定になっているかを確認してください。

- 3 . マンション標準管理規約 平成16年1月23日(2004)

適正化法及び円滑化法の制定など、分譲の中高層共同住宅を指す法令用語として「マンション」の用語が定着している状況にかんがみ、「中高層共同住宅標準管理規約」を「マンション標準管理規約」と変更しました。

適正化法の規定を踏まえ、管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる旨を規定（単棟型第34条等）するとともに、そのための費用を管理費の支出事項として規定（単棟型第27条第9号等）しました。

建替えに関する規定の整備

1. 円滑化法の制定及び区分所有法の改正を踏まえ、建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務を、管理組合の業務として追加（単棟型第32条第4号等）するとともに、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる事項として追加（単棟型第28条第1項第4号等）しました。
2. さらに、建替えに係る合意の後も、建替組合の設立認可等までの間は、管理組合消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた額を限度として、建替えに係る計画、設計に必要な事項の費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨を規定（単棟型第28条第2項等）しました。

4．改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

平成16年6月3日(2004)

第11回(2005・平成17年)通常総会 規約改正～組合員・議決権数が4分の3に不足 否決
・中高層共同住宅標準管理規約では、修繕積立金を建替え検討のために支出することができるように明記されていませんので、これにならって作られている管理規約では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により管理規約(修繕積立金の使途)を変更して、建替えのために修繕積立金を使用することができるようにする必要があります。

なお、建替え検討のために修繕積立金を使用することができることが明記されている管理規約の場合は、規約の変更は必要ありません。しかし、この場合であっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要します(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45条、46条参照)ので、注意が必要です。

建替え推進決議～反対が組合員・議決権数の4分の1を上回り 否決

5．マンション建替え実務マニュアル

平成17年11月16日(2005)

第12回(2006・平成18年)通常総会 第9次長期修繕計画案～可決

修繕積立金より共用部修繕費の支出が開始される。

第13回(2007・平成19年)通常総会 規約改正再提案～可決

第11回(2005)通常総会とほぼ同じ規約改正案でしたが、残念ながら「議案の提起理由の明示」が理事会よりされずに可決となってしまいました。

・議案として議決すべき事項は、上述のように、「組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する事項」についてですが、こうした議案を集会に提示するに際しては、管理組合として建替えの必要性や構想等を検討する必要がある理由を明確に示すことが必要です。

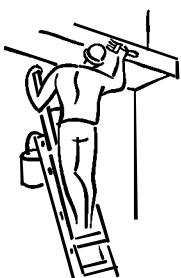
6．マンション耐震化マニュアル

平成19年6月22日(2007)

第14回(2008・平成20年)通常総会 建替えの検討を進める 修繕積立金取り崩し 可決

7．長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン及びコメント

平成20年6月17日(2008)



2008年12月29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/>