

何故か、曖昧な総会議案書！ 「連続交流会」との差異は、どう埋めるのか？！

今年度も、昨年同様、「建て替え問題」は、理事会と建替え委員会の「合同会議」として進められてきました。これは、理事会が「諮問」し、補助委員会として、建替え委員会が「答申」とすると云う形を無視した極めて変則的な在り方です。つまり、意見を求めるどころと、それに基づき、提案するところ、上申するところが同じなのです。まさに、「同じ穴の貉(むじな)」といったところ。

さて、その「合同会議」ですが、総会議案書の「活動日誌」に、「事前打合せ会議」なるものが、頻繁に開催されており、これは、理事会三役＋建替え委員会の役員（正副委員長、書記）にコンサルタントを加えた構成になっています。

この「合同会議」が連続交流会を3回、アンケートを2回実施しました。連続交流会の資料、及びアンケートの中では、「第9次長期修繕計画」の見直し、「建築委員会」に言及しています。

今回提案の総会議案書はどうでしょう！ まるで、そのことが欠落しているではありませんか！ 来年度の事業計画(6号議案)に「臨時総会の開催」とする文言があるだけです。

ここ数年間、当団地の最大の関心事である「建て替え問題」を通常総会で、審議しなくて良いはありません。加えて、少なくとも、3月実施の第1回目のアンケートの中味は公表すべきものです。

提案の中味を見てみましょう



・[第4号議案] 建替え委員会設置継続の提案

2007年度以降の「建替え委員会」は、「ただただ、建て替えたい！」という人が多数を占め、半ば、「建て替えたい委員会」と化している状況でした。

今年度、コンサルタント主導の「連続交流会」が、3回開催されました。参加者は、少なく、いずれも3割程度でした。

その中では、「団地再生」が「建て替え」のみでなく、「修繕」、「改修」の三通りの手法があり、それを決めるのは、組合員であるとされています。

で、あるならば、なぜ「建替え委員会」なのか？ まるで、論理の一貫性がありません。

私たちは、組合員の合意を得るためには、「団地再生委員会」とすべきと考えます。かつ、「合同会議」なる不正常な形は止めるべきです。

・[第5号議案] 建て替えコンサルタント業務委託費用に 関する修繕積立金取り崩しの提案

4年前の第11回通常総会時、コンサルタント費用4567万円は、何を生み出したのでしょうか？ 昨年の通常総会で3550万円の取り崩しに続き、約620万円の取り崩しです。

「団地の再生」の問題は、重要な課題です。しかし、本来の目的と異なるものに、多大な資金を流用して、いいものなのでしょうか？

前回の第14回通常総会では、普通決議で提案され、過去、最大の反対者がありました。国交省のマニュアルでも4分の3の評決を明記しています。まさに、規約の特別決議・4分の3条項に値するものです。

・[第6号議案] 2009年度事業計画（案）

ここには、5. 臨時総会の開催 として、極めて簡単な記述しかありません。なぜ「臨時総会」なのか、どのような提案となるのか、組合員に明らかにすべきです。

・長期修繕計画の実施は？ - 本年度もまた「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。

現に、事業報告では理事会・連続交流会でも一定の「見直し」をしたとあります。ならば、「建築委員会」の設置は、当然あるべきです。

「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。

・[第8号議案] 管理組合法人役員の選任

不思議なことに、第11回通常総会で「建替え推進決議」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、建替え委員会の正副委員長は、未だに、その任にあります。加えて、今回提案された、監事の1名は、本年度まで、理事会副理事長でした。

今期、自ら参画した提案事項を、来期、審査することになります。

本来、監事は、公正・中立であらねばなりません。

理事の選出については、各棟の考えがあるでしょう。が、空き室、賃貸等が増えて来ている昨今、その選出法を見直すべき時に来ているのではないのでしょうか。

私たちの提案

私たち「考える会」は、全戸配布15号（2008/8/28発行）で次の提案をしています。

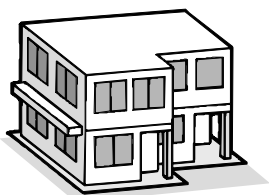
「大規模修繕であと30年ぐらい長持ちさせ、
その後建て替えできるように、今から準備すること」

私たち、分譲棟と同時期に建てられた賃貸棟（1～15号棟）は計画的に、修繕・改修をしてきており、居住者に大きな不安、犠牲を与えることなく、成果をあげています。

私たちの全戸配布17号（2009/3/27発行）では、賃貸棟の主な修繕・改修工事の実態を明らかにしました。

今、世界同時不況といわれる深刻な経済不況です。住宅業界も新規マンションの売れ残り及び共同住宅の空き住戸が240万戸と状況は悪化しています。

このような環境下に、「建て替え」が今、可能なのか、組合員一人ひとりが真剣に考えなければなりません。そのためには、必要な情報は全て開示し、総会を真に審議の場とするべきです。



2009年5月17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/>