

“臨時総会”はなぜ開かれない？

「管理組合法人ニュース」 226(2010/2/19付)では、建替え委員会の「中間報告」を追認しているだけで、理事会として「何故、開かないのか」の釈明は、まったくありません。前号の 225(2010/1/21付)では、第16回通常総会の日程が公表されています。が、不思議なことに、「臨時総会」の1文字も見あたりません。

本年度の第15回通常総会では、「臨時総会」の開催（第4号及び第6号議案）が提案され・決議されています。

理事会は、総会席上では、組合員の最大の関心事である団地の再生問題を、「詳細は臨時総会で」と、質問・意見に耳を貸そうとせず、「団地再生問題」を、事実上棚上げしたものでした。あれ程まで、「それは臨時総会で」を何度も口にした理事会三役でした。

さらに、総会後の「管理組合法人ニュース」 217(2009/6/18付)でも、「建替え委員会」への諮問書の中でも「11月上旬の臨時総会」の記載があります。

これまでの推移からみて、これは、総会決議不履行、組合員に対する重大な背任行為です。この一つを取っても、理事会三役は、辞任に値するものです。

なのに、何も説明が無く、平然と「通常総会」という。
組合員を愚弄するにも程があると云うものでしょう。

「団地再生計画」(案)をたった一度の「意見交換会」で 反古?!

「管理組合法人ニュース」 224(2009/12/22付)の
「6. コンサルタント業務委託契約の継続中止と今後の進め方」に、
以下のような記載があります。

- ・履行された成果品が評価できるものでないこと、さらにコンサルタントとしての資質に問題がある、としています。

しかし、これは不可解です。

2年前の14回通常総会以降、理事会はコンサルタントと行動を共にしてきたはずで
す。
コンサルタントの動きを、ただ指をくわえて、ボーとみてきたとでも云うつもりでしょう
か？

理事会と建替え委員会の「合同会議」には、その運営機関に「事前打ち合わせ会議」なるものがあります。

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。

つまり、「再生計画」（素案）をはじめ、これまでの説明会・意見交換会等は、理事会との共同生産物であり、コンサルタントが勝手に作り、実施してきたものではないのです。「質」が問われるならば、理事会三役の「質」も同時に問われるべきでしょう。

もう一つに、「再生計画」（素案）の扱いです。

これは、文字通り、素案です。昨年行われた「棟別意見交換会」でも、組合員の意見を聞きながら、（素案）から（案）に、質的に高めていくものと説明してきたはず。

ならば、もっと旺盛な、組合員間の論議こそが必要です。

たった1回の意見交換会で、反古にすべきものではありません。

意見交換会で「住戸交換」の困難さだけが、云われていましたが、全棟で「住戸交換」をする訳ではありません。「感覚的に、いやだな」というのも判る話ですが、現実的には、成功している団地が存在するのだから、その在り方の、より具体的な提示と、交換の際の管理組合の果たすべき役割を示すべきでしょう。



私たちの提案

「大規模修繕であと30年くらい長持ちさせ、
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、給排水管の改修工事に於いても、在宅のまま、実施し、居住者に不安、負担を強いることなく、成果を上げてきています。

私たちは、同じ団地の経験から、総会で承認済みの「第9次長期修繕計画」の緊急度・重要度を勘案しながら早急に実施していくという現実的な提案をしているのです。

今、深刻な経済不況の中です。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。まずは、「再生計画」（素案）の旺盛な論議と、そのための、必要な情報は全て開示することが求められています。

2010年2月21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/>