

# コンサルタント契約はどのようにして決められた？

## 管理組合ニュースだけでは分からない！

## 理事会は組合員に情報を公開すべきです！

みなさん、「管理組合法人ニュース」を読まれましたか。

「管理組合ニュース」( 237 )には、新たにコンサルタントと契約したと、あります。

今まで、その際には、公募し、入札を行い、その結果を公表し、契約してきました。  
今回は、それがありません。組合員には何も知らされないままです。

費用は525万円( 236 )です。今回の契約は、「直接的な建て替えの検討ではなく」  
( 237 )とありますが、もしそうであるならば、本当に必要だったのでしょうか。

自分たちで少しはまとめてみて、専門家に聞いてみる必要のあるところだけ助けを請う  
ということはできないのでしょうか。8年前からコンサルタントと契約し、使った費用は  
今までに、実に、約一億円です。これで良かったのか、考える必要があります。

この費用は、初年度は管理組合運営費から、他はすべて、修繕積立金を取り崩して支払  
われています。

そもそも、修繕積立金は約30年後まで見通した長期修繕計画にもとづいて積み立ててい  
るものです。コンサル費用など目的以外に流用する場合は総会で4分の3の「特別決議」  
とすべきです。

このことは、監督官庁である国土交通省のマニュアル(「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)にも、明記されています。

管理組合は規約を変えて2分の1の「普通決議」で容易に取り崩せるようにしてしまい  
ました。

## 管理組合は訴えられています。重大なことです！

前年度のコンサルタントである象地域設計から訴状が送られてきた、と「管理組合ニ  
ュース」( 235、236 )にありました。何を訴えられ、どうして訴訟になったのか。管理組

合が訴えられたということは、私たち組合員が訴えられたことなのです。

それなのに当事者である私たちには、訴状も公開されていません。管理組合が訴えられるということは、今まで一度もなかったことで、重大なことです。

訴訟のための費用など、理事会三役がしっかりしていれば防げた出費と言わざるを得ません。毎回の合同会議・建替え委員会の前に事前会議（理事会三役、建替え委員会正副委員長、書記とコンサルタントが準備のためにもつ会議）をもち一緒に進めてきた理事会側の責任は重大です。

当時、配布された「団地再生計画（素案）」は、ここの団地の立地条件、経済状況等から、デベロッパーに、頼ることはできないとして、自主再建を目指した至極まっとうなものでした。この（素案）は充分活用しに値するものです。

且つ、組合員の論議を呼びかけ、成案にしようとしたものでした。

この（素案）をたった1回説明会（懇談会）を開いただけで、活用しないのは無駄遣いに値します。

第16回総会議案書 ページ88 建替え委員会の答申の付属書、「団地再生の方針と進め方」の提案書によると

**今年（2011年）8月臨時総会で、再生方法（建替えか、修繕か、改修か）が提案、決議されます。**

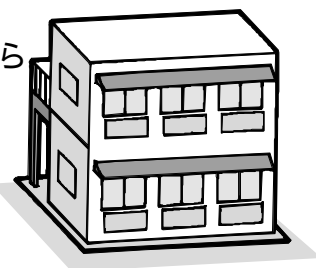
来年（2012年）8月臨時総会で、実行決議（建替え決議、あるいは修繕決議）を予定しています。

今年、5月の通常総会、8月の臨時総会では、ひと任せにすることなく、ひとり一人が判断しなければなりません。

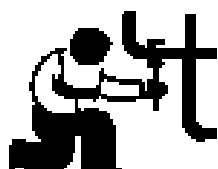
## 緑豊かな「富士見町団地」に住み続けたい

すぐに建て替えではなく、修繕積立金を使って計画的に修繕改修し、同じ時期に建てた賃貸棟とともに、安心して住み続けたいものです。

同じ団地内に、計画的な整備がされている見本があるのでから



2011年2月12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/>