

## 第 12 回通常総会に臨むにあたって

### 理事会は、組合員の疑問と要求に応えようとしているのか？

来る 5 月 28 日(日)に、管理組合第 12 回通常総会が開かれます。

その議案書をみると、「2005 年度事業報告」の中で、本年 3 月の「臨時総会」に関する僅かな記述があります。

1 年前の第 11 回通常総会での「建替え推進決議」が否決されて、1 年も経たない時期に開かれた「臨時総会」は、規約第 25 条 = 組合員の 1 / 5 の署名によって開催請求がなされ、それを受ける形で、理事会が招集・主催したものでした。規約上の問題はありません。

ところが此处に、大きな問題が隠されています。この臨時総会の目的は「建替え委員会の再設置」でした。理事会は、第 11 回通常総会後の「総括」で「建替え推進決議の否決を真摯に受け止め、当面、建替え委員会の活動を停止する。」と公表していました。

その理事会が、あろう事か、総会を主催したのです。臨時総会の開催請求した「良くする会」の構成をみると、現副理事長 2 名を含む理事 6 名、且つほとんどが旧建替え委員会のメンバーでした。これは、何を意味するのでしょうか？

理事会が、前述の「総括」の建前上、自ら、「建替え委員会の再設置」を提起する訳にもいかず、「良くする会」という事実上の隠れ蓑を使って、臨時総会を開いたということです。組合員の反応は、どうだったのでしょうか？第 11 回通常総会の参加者 216 名に対して、76 名と 1 / 3 までに激減していました。

「決着済のものを蒸し返すな」というのが、組合員の大半の意向でしょう。

しかもこの決議は、総会の度に疑問視されてきた「総会議事規程」の「1 号様式」、すなわち、「議事に関する議決権行使書」に“賛成、反対の記載なしは、多数票に算入する”という“悪習”に救われて“成立”したものであり、**本来ならば、否決されるべき議案です。**さらに会場では、参加者の理事会への質問・意見を「議案提案者は、理事会ではない」と封じ、討論に参加せず、この結果を報じた「管理組合法人ニュース」(No.171)では、その権限を悪用し、発言者の意見に、逐一、コメントを付記するという無節操ぶりです。

このような事実を隠蔽し、総会議案書には、ごく、簡単な記述で済まそうというこの理事会の姿勢は、私たち組合員の代表と言えるものではありません。

### ずさんな会計がゆるされるのか？

次ページの表は、過去 5 年間の管理運営費会計の次年度繰越金、コンサルタント費用及び共用部修繕費等です。修繕積立金会計より借入れた 100 万円ではようやく、総予算の 0.526%、わずか 216,349 円と少ない繰越金です。

貴重な組合費が、このように乱暴な運用がされてもよいのだろうか？

## 管理運営費会計について

回	開催年月日	次年度繰越金	コンサル費用	共用部修繕費	弁護士費用
8	2002/5/26	58,300,459		2,208,361	180,000
9	2003/5/25	43,163,285	9,975,000	4,229,733	180,000
10	2004/5/23	18,916,514	17,766,000	5,588,054	180,000
11	2005/5/29	3,805,944	15,120,000	3,935,273	630,000
12	2006/5/28	216,349	2,808,000	6,782,011	1,092,000
合 計			45,669,000	22,743,432	
戸当り負担			52,134		

## 住み続けられるために、いま何が必要か

2003年に作成された第8次長期修繕計画もわずか3年で見直しです。予定された工事が繰り返し先送されてきた結果、共用部の修繕費が増加している原因と思われます。建て替えのみを、住まいと環境を改善する方法としてとらえるのではなく、建物及び施設の維持・管理とともに居住者のニーズに合った改良、レベルアップ工事が必要です。建物・設備には劣化があり、計画的維持管理が必要で、安心して住み続けられ、より住み良くしていくためには20年、30年を予測した長期修繕計画を持つことが必要です。建て替えの不安を抱える居住者も、住み続けるための建物の改善、改良、再生などの検討によって明るい展望を見出すことが可能となります。

## 貴重な組合費は、健全な財政活動で！！

前述の管理運営費会計でも指摘したが、修繕積立金会計より、2006年度に400万円の借入れる予算案となっています。

共用部の修繕費を管理運営費会計で負担してきたものが、2006年度予算案では、修繕積立金会計から700万円を支出する予算案になっています。

2006年度の借入金の返済予定は、2007～2010年、2005年度の借入金の返済予定は2006～2007年度となっており、逆に借入れなので合計500万円の返済となってしまいます。

共用部の修繕費を修繕積立金会計から700万円の支出と400万円の借入れをしても、予備費はわずか257,229円です。早急に健全な財政運営を望みます。

2006年5月22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/>