

1. 日時：2023年04月22日（土）13:00～16:50（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計11組合13名、合計14名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）  
大嶋（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、麦谷・津島（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、  
土森（ブルグリンコート吹田駅前：同82）、江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、  
森下（ローレルコート千里山田：同86）
3. 冒頭代表幹事より、【本日は、サッシの戸車についての耳寄りな話をして頂きますが、この話を含め本日も役に立つ情報が沢山得られると思いますので、持ち帰って是非自組合運営の改革・改善に活かして頂きたいと願っております。良い情報は活かしてこそ（改善に結びつけてこそ）役に立つ情報であったと言えます。是非改善につなげて頂きたいと願っております。もう一つお願いと言いますか提案ですが、それは「人の所為にするのは止めましょう！」という事です。よく「管理会社が言う事を聞いてくれない」だとか、「前理事長が〇〇〇」だとか、「他の理事が無関心だから・・・」とか、いう役員の方がおられますが、これは全て言い訳であり、辛らつな言い方をさせて頂くならば、自分の無能力を吹聴しているに過ぎないと思います。管理組合にとって区分所有者にとってベストな、ベターな方法であれば、自分の意見を他の役員に説明し、同意を得、自らが率先垂範して改善を図るべきであると思います。今後は困難な状況にあったが、このように工夫して改善に結びつけたという話を聞かせて頂きたいと願っています】とのお願いを申し上げた。
4. 総会議題に入る前に、サッシ戸車交換について（サッシ交換ではなく戸車交換でコスト低減・工期短縮）について戸車メーカー（中西金属工業の吉沢氏）から当日配布の資料に基づき講演して頂いた。
  - ① 窓枠・ガラスの耐用年数は50年以上、戸車の耐用年数は25年が目安。戸車交換のコストは窓枠・ガラス交換の1/10以下。
  - ② 長期修繕計画・大規模修繕工事計画への織り込みを検討すべきある。実際に長期修繕計画に戸車交換を織り込んだ組合の例を紹介した。  
質疑応答詳細割愛。
5. 審議・打合せ事項：
  - 5-1. SMAK役員について：代表幹事より、幹事への立候補を募ったが、立候補者はなく、新年度も田中・村井・山本の3幹事が留任する事となった。

5-2. 2023年度活動計画について、事前配布済みの執行部原案に基づき代表幹事から説明、審議を行い、原案を承認。

尚、テーマ設定済みではあるが、講師招聘交渉未済のテーマがある等変更の可能性がある事含んでおいて下さい。活動計画添付参照。

5-3. その他：

- ① 事前に配布したCIP通信88号に、大規模修繕工事の発注方式の解説、防火管理者の選任、地震保険及び、談合リベートの実態が掲載されているので参考にして下さい。
- ② 吹田市マンション管理適正化推進条例制定に関し、届出制度の実施は、本年4月1日を予定していたが、周知期間をとる事となり7月1日となった。届出様式は6月には公表される見通しである。意見交換詳細割愛。
- ③ 事前配布したマンション管理適正化に関する種々の制度の解説及び、計画受診に関する意見交換詳細割愛。
- ④ 事前配布したマンション長寿命化促進税制について解説。意見交換詳細割愛。
- ⑤ 修繕積立金の国交省ガイドラインにつき解説。自組合の修繕積立金を算出し、現行の修繕積立金との差を確認すると共に、値上げの検討資料として使える様に、代表幹事のマンションの実例を参考に配布した。意見交換詳細割愛。
- ⑥ ディスポーザーの設置は、配管つまりの原因ともなる恐れがあるが、規約で禁止すると明記されていない組合が多かったので、禁止を明記している組合から禁止条文を提供して頂き、各組合で対応を検討する事とした。
- ⑦ 駐車場のメンテナンス会社や、駐車料金、バイク・自転車置場使用料について情報交換した。意見交換詳細割愛。

6. 次回テーマ別意見交換会：6/17(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

テーマは、「長期修繕計画見直しの実際」他を予定。

詳細別途案内しますが予定確保下さい。

\*その他、提案事項・質問事項・ちょっと聞きにくい質問等あれば、遠慮なくメール・電話でも結構です。又、当管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去20組合以上が来訪)も含め対応します。

以上

1. 日時：2023年6月17日（土）13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計16組合19名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）、  
大嶋・大林（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、松浦・小林（ゆらら藤白台：同28）、  
中川（ミニカヒルズ：同49）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
藤原（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、  
麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、土森（ブルグリン・コート吹田駅前：同82）、  
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通：同83）、安部（北千里グランドパークスクエア：同85）、  
森下（ローレルコート千里山田：同86）、上柿・辰谷（ジオ阪急千里山田：同88）、
3. 冒頭代表幹事より、前回同様、【本日も長期修繕計画に関する情報を含め役に立つ情報が沢山得られると思いますので、持ち帰って是非自組合運営の改革・改善に活かして頂きたいと願っております。良い情報は活かしてこそ（改善に結びつけてこそ）役に立つ情報であったと言えると思います。是非改善につなげて頂きたいとよくお願いします。もう一つお願いと言いますか提案ですが、それは「人の所為にするのは止めましょう！」という事です。よく「管理会社が言う事を聞いてくれない」だとか、「前理事長が〇〇〇」だとか、「他の理事が無関心だから・・・」とか、いう役員の方がおられますが、これは全て言い訳であり、辛らつな言い方をさせて頂くならば、自分の無能力を吹聴しているに過ぎないと思います。管理組合にとって区分所有者にとってベストな、ベターな方法であれば、自分の意見を他の役員に説明し、同意を得、自らが率先垂範して改善を図るべきであると思います。その為に必要な情報は可能な限り提供させて頂きます。今後は困難な状況にあったが、このように工夫して改善に結びつけたという話を聞かせて頂きたいと願っています】とのお願いを申し上げた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「長期修繕計画(長修)見直しの実際について」担当幹事の田中から事前配布のレジюмеに基づき、自組合の長修見直し(2回目)の詳細について説明した。主なポイントは下記の通り。尚、質疑応答詳細割愛。
    - \*ビジョン(基本方針)の明文化 \*コンサルの採用と共同作り込み (コンサル任せにしない)
    - \*長寿命化工法・材料の採用によるライフサイクルコストの低減 \*借入金ゼロ
    - \*金額の張る工事(タイル壁・屋上防水・EV・機械式駐車場)の別途専門業者見積による長修の精度向上 \*コスト削減策・収益向上策・資産価値向上策の織り込み
    - \*区分所有者・居住者への説明会(2回)の実施 \*総会説明資料作成と総会承認
    - \*年次計画への落とし込み、計画値 vs 実績値の差異分析と、対策&月次フォロー
    - \*あらゆる対策を織り込んで猶、修繕積立金が不足する場合、はじめて修繕積立金の値上。借入金無で計画の終期に黒字達成。\*所要期間：助走期間を含め24ヶ月。

#### 4-2. 次いで事前に実施したアンケートの集計結果特に問題となるもの等について解説。

- ① 「長修の作成者」が一級建築士+修繕委員が半数であるのに対し管理会社(任せ)が半数
- ② 「長修を総会にかけていない」が30%あるが、これは規約違反。
- ③ 「長修の説明会」を実施していないが60%。実施して理解を促進すべきである。
- ④ 「修繕積立金」は、国交省のガイドライン(G/L)対し、下回っている80%の組合は、修繕積立金が不足していなければよいが、赤字の場合は、長修を見直し対策が必要。また2組合が G/L 以上で、2組合共管理会社が作成した長修を基に値上。異常に高いのでコンサルを起用して(管理会社作成の)長修を見直しする事が望ましいとアドバイス。
- ⑤ 「ライフサイクルコストの削減策・コスト低減策の織り込み」が、できていないが70%、「資産価値向上策の織り込み」ができていないも70%。次回見直し時、本日の報告を参考に是非織り込みされたい旨アドバイス。 その他、質疑応答詳細割愛。

#### 4-3. その他

- ① 固定資産税の減税について江藤氏提供の資料につき説明。
- ② 参考：過去管理会社を変更した組合（当日のアンケート）9組合（半数以上）。
- ③ 席上橋本さんから問題提起のあった「アスベスト調査」については、助成金を含め各自調査を行い、次回情報交換する事とした。
- ④ 次回(8/19)のテーマは、「配管の更生工事について」とし、次々回(10/21)のテーマは、「アルミサッシ・玄関扉改修工事について」を予定する事を発表。
- ⑤ 「改善事例発表」は、提出件数が少なく時間も不足した事から、次回以降に持ち越す事とした。
- ⑥ 吹田市のマンション管理適正化推進条例における届出について、配布済みの吹田市の条例・施行規則・届出様式を説明。9月30日迄の提出を促した。
- ⑦ 土森さんから提案のあった「修繕工事業者リスト」の作成について、次回具体的な内容(様式)について、協議する事とした。原案は土森さんが作成する事とした。
- ⑧ 江藤さんから提案のあった「法定点検リスト」の作成について、次回具体的な内容(様式)について、協議する事とした。原案は江藤さんが作成する事とした。
- ⑨ 本日初参加の中川・藤原・上柿・辰谷の各氏に拶をして頂いた。

#### 5. 次回テーマ別意見交換会：8/19(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

\*配管の更生工事について（コスト低減と工期の短縮）

\*改善事例発表について

\*その他、提案事項・質問事項・ちょっと聞きにくい質問等あれば、遠慮なくメール・電話でも結構です。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合以上が来訪)も含め対応します。

1. 日時：2023年8月19日（土）13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計16組合19名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）、  
田中（エスリード吹田駅前：同22）、橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、  
山本吉孝・栗山（竹見台住宅：同43）、中川（ミニカヒルズ：同49）、  
竹内（山田西第2住宅：同63）、山本宏（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
坂本（ローズコーポ千里B棟：同70）、藤原・森田（千里山パレス：同75）、  
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、  
土森（ブルグリン・コート吹田駅前：同82）、上柿・辰谷（ジオ阪急千里山田：同88）、  
植田（アリスト吹田新芦屋ヒルズ：同89）、定（ハイクレスト千里：未登録）、
3. 冒頭代表幹事より、前回プレゼンを実施した長期修繕計画(長修)に関し、『長修は全てのベースになるので、キチンと見直しをする必要がある事前説明しました。ご理解ご同意頂いたと理解しています。その後2～3の組合から照会があり情報提供させて頂きました。適切な見直しがなされるものと期待しています。』『いい加減な長修をベースに修繕積立金を値上げする事等言語道断で、役員がしっかりしなければなりません。その為には、長修の中身をキチンと把握する必要があります。まずは国交省のG/Lと現行の修繕積立金の対比を正しく行う事です。』と振り返った後、『我々管理組合を取り巻く環境も、所管官庁である国交省が「改正マンション管理委託契約書(ひな形)」を4月21日に公示、次いで8月10日に「今後のマンション政策のあり方」を公表する等変化しています。これらについては今後SMAKで取り上げていきたいと考えています。』と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「配管の更生工事について（コスト低減と工期の短縮）」：PCG テクニカの橋本所長から当日配布の資料に基づきプレゼンテーションがなされた後、質疑応答がなされた。極めて有益な内容で、各組合の長修に反映する事が望ましい。尚、質疑応答詳細は割愛。
  - 4-2. 改善事例発表会について：当日までに7組合から報告書の提出があったが、時間がないので次回に持ち越す事とした。未提出の組合は9月20日までに提出下さい。尚、報告書の配布時は、管理組合名を抹消し記入者名のみとする事とした。
  - 4-3. 修繕業者リスト作成について：添付の代表幹事作成の「メンテナンス業者一覧表作成について」を承認、報告用フォーマットは、土森氏原案を一部修正して、後日改めて提出依頼に添付して送信する事とした。

- 4-4. 防犯機能付電話機等の購入費用補助事業について：当日配布の資料に基づき吹田市市民総務室(飛嶋参事)から説明があった。併せて「アポ電に注意！」の説明を受けた。又、本件に関し、代表幹事からNTTのサポート策、J:COMの対応、サポート詐欺等について補足説明した。
- 4-5. 法定点検(含自主点検)リストの作成については、都合により次回に延期します。
- 4-6. 吹田市のマンション管理適正化推進条例における届出制度開始について：市への届出状況を席上確認した所、届出済：2、届出未済：8、不明：7となった。本件は義務であるので9月30日までに提出するよう促した。
- 4-7. マンション標準管理委託契約書(ひな型)改正について：国交省が「マンション管理委託契約書(ひな形)」の改正を4月21日に公示、5月24日迄パブコメに付した。これを受けて、代表幹事の組合は、8月31日にマンション管理士を招聘し、改正の要点を解説して貰う予定である事及び、管理会社には、次回契約更新の際、どこまで変更を織り込むか案を提示するよう要請済みである事が報告された。他の組合は、この対応を参考にして頂ければ幸甚であると付言した。
- 4-8. 「今後のマンション政策のあり方」について：8月10日に国交省が公表。資料添付します。今後SMAKでも取り上げていく事とする。
- 4-9. 値上げ要請への対応について：管理会社からの値上げ要請の有無とその対応について情報交換を行った。詳細内容割愛。
- 4-10. セミナー案内その他：
- ① 7/22 吹田市セミナーと動画配信について報告
  - ② 9/1 セミナーについて案内
  - ③ CIP 通信90号(特に管理会社の管理組合のランク分け)について解説
  - ④ 8/27 大規模修繕見学会について案内
  - ⑤ 駐車場の改装について情報提供
  - ⑥ 本日初参加の山本吉孝・栗山・坂本・植田・定・森田の各氏に挨拶をして頂いた。
5. 次回テーマ別意見交換会：10/21(土)13:00~17:00  
(於：千里ニュータウンプラザ6階) \*「アルミサッシ・玄関扉改修工事について」  
\*改善事例発表 \*法定点検(含自主点検)リストについて  
\*その他、提案事項・質問事項・ちょっと聞きにくい質問等あれば、遠慮なくメール・電話でも結構です。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合以上が来訪)も含め対応します。

1. 日時：2023年10月21日（土）13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）

2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計16組合19名）

村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）、  
大嶋（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、中川（ミニカヒルズ：同49）、  
村上・小松原（山田西第2住宅：同63）、山本宏（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
藤原（千里山パレス：同75）、麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、  
土森（ブルグリン・コート吹田駅前：同82）、江藤（サンマンションアトレ吹田片山通：同83）、  
安部（北千里グランドパークスクエア：同85）、森下（ローレルコート千里山田：同86）、  
上柿・辰谷（ジオ阪急千里山田：同88）、東口・石井（パインフィールド緑地公園：同91）

3. 冒頭代表幹事より、【本年4月から吹田市においても「マンション管理適正化計画認定制度」がスタートし、認定第1号が9月10日までに登録されたやに聞いております。又、「吹田市の届出制度」が7月1日からスタートする等管理組合を取り巻く環境は時々刻々変化してきております。この辺の所は後程詳細情報提供させて頂きます。今回リクシルに「アルミサッシ・玄関扉改修工事について」補助金制度も含め説明して貰う事を決めた経緯について説明。本日も良い話が沢山聞かれると思いますので、是非持ち帰って自組合運営の改革・改善に活かして頂きたいと願っております。】と挨拶した後、議題へと進めた。

4. 打合せ事項等：

4-1. 「アルミサッシ・玄関扉改修工事について：リクシル(小西担当・森畑課長)から、当日配布の資料に基づき、補助金制度も含めプレゼンテーションがなされた後、質疑応答を実施。極めて有益な内容で、各組合の長期修繕計画見直し・大規模修繕工事实施の際、有力候補の一つとして検討する事が望ましい。質疑応答詳細は割愛。

4-2. 改善事例発表会について：時間の関係で下記3件を発表して頂き、質疑応答と意見交換を行った。尚、当日予定していたエスリード吹田駅前(田中)の発表及び、これら以外の組合の発表は次回(12/16)以降に実施する事とした。又、未提出の組合は次回迄に提出下さい。報告書の配布時、管理組合名を抹消して欲しい方は申し出下さい。記入者名のみとする事可能です。質疑応答詳細は割愛。

- ① 高齢化対策と若手組合員の育成・組合活動の活性化・・・村井氏（日興千里台スカイタウン）
- ② 管理組合の活性化・・・森下氏（ローレルコート千里山田）
- ③ マンション管理について学んで実施した事・・・土森氏（ブルグリン・コート吹田駅前）

4-3. マンション改修工事におけるアスベスト含有建材等の事前調査について：事前に出席者に配布した資料に基づき概要を説明。これによると、「2006年9月以前着工のマンションで100万円以上の改修工事を行う際は、石綿使用の有無にかかわらず有資格者による事前調査の実施と届出が必要である。」となっており、各組合の大規模修繕工事時留意が必要である。本件については今後も継続して情報収集していく事とした。

4-4. 点検作業項目について：事前に出席者に配布した資料に基づき、「点検一覧表」について江藤氏より説明。田中からは、別途配布したフォーマットに従い、自組合の点検作業名・法定/任意の別・準拠法令・頻度・費用額を調査し、メンテしていく事を勧めた。

4-5.その他：

- ① 生活騒音に係るアンケート（大阪府）について・・・数組合がアンケート調査に協力済み
- ② CIP 通信 91 号・・・2 年参院制・相見積の取り方・見積書のチェック方法 etc
- ③ 吹田市の届出制度の提出(9/30 締切)状況について：488 組合が提出。尚、当日 2 組合が未提出であった。本件は義務であるので提出するよう促した。
- ④ マンション管理適正化診断受診状況について：9 月 10 日現在吹田市で登録第 1 号が出た事が代表幹事から報告された。
- ⑤ メンテナンス業者リストについて：報告のあった 10 組合にのみにフィードバック済みである事が代表幹事から報告された。
- ⑥ タイル壁の全打診：13 年毎に実施が必要となっているが、ゴンドラ・足場・ドローン(赤外線)等の方法・コスト・調査時間等について今後情報収集する事とした。
- ⑦ 本日初参加の村上・東口・井上の各氏に挨拶をして頂いた。

5. 次回テーマ別意見交換会：12/16(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

\*「耐震診断と対策について」

(診断と対策について・補助金制度について・実施例について)

\*改善事例発表

\*その他、提案事項・質問事項・ちょっと聞きにくい質問等あれば、遠慮なくメール・電話でも結構です。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合以上が来訪)も含め対応します。

以上



SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2023年12月16日（土）13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計11組合12名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）、  
大嶋（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、中川（ミニカヒルズ：同49）、  
村上・小松原（山田西第2住宅：同63）、山本宏（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
安部（北千里グランドパークスクエア：同85）、森下（ローレルコート千里山田：同86）、  
辰谷（ジオ阪急千里山田：同88） 吹田市都市開発部開発審査室：加藤主幹・河股主任
3. 冒頭代表幹事より、【巷では我々管理組合を揶揄して三無組合と言われている事を自覚しています。三無組合とは、三つの無つまり、無関心・無気力・無知識の事です。我々はこれを打破する為に、SMAK活動を続けています。ここにお見え頂いている方々は、マンション管理に関心があるから、気力があるからお見えになられている訳で、2つの無はクリアです。最期の無（無知識）については、SMAKでは、無知識を克服して管理組合の改革・改善を進める為に、テーマによりその道のプロを招聘し話を聞いたり、進んだ組合の事例を聞いたり、あるテーマについて相互に情報交換する等を実施しています。今日も耐震に関する情報や、改善事例の発表や役員報酬・委託管理費値上げ情報等沢山の有益な情報が入手できるものと思いますので、後はこれらの情報を持ち帰り、如何に自組合の改革・改善を実行するかと言う事だと思います。いい話を聞いても改善に繋げなければ意味がありません。三無から脱却して是非行動に繋げて頂きたいと思います。「自分が役員の際にやらなくても次期の役員がやってくれるだろう」はNGです】と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「耐震診断と対策について」と題して、3人の方に登壇頂いた。まず「耐震診断と対策について」一級建築士であり、SMAKのメンバーでもある大嶋さんからお話を頂き、次いで「吹田市の補助金制度について」吹田市開発審査室の河股さんからお話を頂き、最後に実際に耐震工事を実施した例を幹事の村井さんから夫々事前又は当日配布した資料に基づきお話頂いた。講師各氏の説明は分かり易く、対策を実施していない組合にとって、特に村井氏の実施例の説明は非常に有益であったと思われる。質疑応答詳細は割愛しますが、当日出席の11組合の内、4組合(36%)が1981年以前の旧耐震で、内1組合のみが、診断・補強設計・補強工事を実施し、補助金を受給している事が判った。
  - 4-2. 改善事例発表会について：時間の関係で当日予定していたM組合(H氏)及び、エスリード吹田駅前(田中)の発表は、次回(2/17)に再度延期する事とした。
    - ① 住宅用分電盤の更新 ……H氏 (M組合)
    - ② 組合の運営・管理の改善 ……田中(エスリード吹田駅前)

4-3. 管理組合役員報酬について：提案者の小松原さんから背景説明の後、各組合の実情をヒアリングした。各組合の発表内容は割愛するが、出席11組合の内、報酬を出しているのは2組合(18%)のみ。

4-4. 管理委託費の値上要請について：提案者の森下さんから背景説明の後、各組合の実情をヒアリングした。各組合の発表内容は割愛するが、出席11組合の内、最近値上をした組合が2組合(18%)、値上げ要請があり協議中であるとした組合は7組合(64%)、要請が来ていないが2組合(18%)。

4-5.その他：

- ① 先に申告した10組合に配布したメンテナンス等業者リストについて、山本幹事から問題のある業社も含まれているので注意されたい旨アドバイスがなされた。
- ② A組合の実例として、マンション管理士を招聘し、理事会役員全員に対しマンション管理適正化診断17項目について模擬受診をして貰ったとの報告がなされた。
- ③ 吹田市マンション管理セミナーが1/27(土)13:00~16:00(於：千里市民センター大ホール)実施される予定で、1/4から申し込み開始であるとの情報提供がなされた。
- ④ 禁止用途について最近の実例紹介が紹介された。エステ営業。規約への明記と見つけたらすぐ手を打つ事が肝要。
- ⑤ 宅配ボックス占拠について情報提供がなされた。自組合の宅配ボックス確認が望ましい。

5. 次回テーマ別意見交換会：2/17(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

\*「組合業務のIT化(仮題)について」

(どのような業務・書類を電子化するか、規約の見直し、区分所有者のレベル調査等々)

\*規約について (特に禁止事項の内容と日頃の調査対応等々)

\*改善事例発表

\*2024年活動計画テーマについて

\*その他、提案事項・質問事項・ちょっと聞きにくい質問等あれば、遠慮なくメール・電話でも結構です。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合以上が来訪)も含め対応します。

以上

1. 日時：2024年02月17日（土）13:00～17:05（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計14組合16名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、太田（千里ガーデンハイツ：同7）、  
大嶋（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、中川（ミニカヒルズ：同49）、  
松本・小松原（山田西第2住宅：同63）、山本宏（千里山西アーバンコンフォート：同66）、  
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、安部（北千里グラウンドパークスクエア：同85）、  
森下（ローレルコート千里山田：同86）、清水（ユニハイム千里丘：同87）、  
辰谷・上柿（ジオ阪急千里山田：同88）、冨塚（ラクシア江坂パークフロント：同92）、
3. 冒頭代表幹事より、【巷では我々管理組合を揶揄して三無組合と言われている事を自覚しています。三無組合とは、三つの無つまり、無関心・無気力・無知識の事です。我々はこれを打破する為に、SMAK活動を続けています。本日お見え頂いている方々は、マンション管理に関心があるから、気力があるからお見えになられている訳で、2つの無はクリアです。最期の無（無知識）については、SMAKでは、無知識を克服して管理組合の改革・改善を進める為に、テーマによりその道のプロを招聘し話を聞いたり、進んだ組合の事例を聞いたり、あるテーマについて相互に情報交換する等を実施しています。今日も改善事例の発表等沢山の有益な情報が入手できるものと思います。後はこれらの情報を持ち帰り、如何に自組合の改革・改善を実行するかと言う事だと思えます。いい話を聞いても改善に繋がなければ意味がありません。どこかの塾の元先生が言っていますが「いつやるの!?!」「今でしょう!」です。「自分が役員の際にやらなくても次期の役員がやってくれるだろう」はNGです。率先垂範して今やって下さい。三無から脱却して是非行動に繋がっていきましょう!】と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 改善事例発表について：前回発表できなかった改善事例2件を事前に配布した資料に基き発表して貰い、質疑応答と意見交換を行った。説明内容及び質疑応答並びに意見交換の詳細は割愛。
    - ①住宅用分電盤の更新について・・・M組合(H氏)
    - ②組合の運営・管理の改善(19年間に亙る改善活動の集大成)・・・エスリード吹田駅前(田中)
  - 4-2. 管理規約について：
    - ①ペット飼育で問題を抱える森下氏から状況説明の後、対応策等について意見交換を行った。尚、出席14組合の内、ペット禁止が6組合、OKが8組合であった。

②「管理規約について」及び「規約のみまもりについて」並びに「規約違反に対する改善勧告の例について」事前に配布した資料に基づき田中から説明。説明内容及び質疑応答並びに意見交換の詳細は割愛。

4-3. 2024年度活動計画について：田中私案を提示、説明の後、意見交換を行った。一部修正の上、4/20開催予定の総会に上程し最終決定する事とした。

①基本方針：継続は力なりと申します。継続するには力(努力)が必要です。継続すれば力(実力)が付きます。SMAK 発足14年目の2024年度も、テーマ別意見交換会、新技術・新工法の紹介等を主体に展開したいと思えます。又、管理組合の新役員に対するオリエンテーションの実例・理事会運営の実例等を話し合ったり、疑問・質問に答えたり、成功事例・失敗事例を互いに発表しあう等、みんなで議論する機会を多く設けたいと考えています。

②総会及び、テーマ別意見交換会開催計画：原則として偶数月の土曜日午後で開催(合計6回)

③総会：4/20(土)13:00~17:00(於：千里ニュータウンプラザ6F-3)

\*役員改選と2024年度活動計画について \*管理組合運営のIT化について  
\*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

④テーマ別意見交換会：6/22(土)13:00~17:00(於： )

\*標準管理規約(G/L)変更(予定)について \*各組合の疑問・質問に答える  
\*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

⑤テーマ別意見交換会：8/24(土)13:00~17:00(於： )

\*第三者管理方式(A・B・Cパターン)及び外部専門家活用案について  
\*各組合の疑問・質問に答える \*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

⑥テーマ別意見交換会：10/26(土)13:00~17:00(於： )

\*アスベスト対策について(調査と補助制度) \*立体駐車場について  
\*各組合の疑問・質問に答える \*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

⑦テーマ別意見交換会：12/21(土)13:00~17:00(於： )

\*コストダウン・収益改善の具体例 \*各組合の疑問・質問に答える  
\*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

⑧テーマ別意見交換会：2/22(土)13:00~17:00(於： )

\*監査の進め方(監査マニュアル)について \*改善事例発表  
\*その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

⑨その他：吹田市主催のマンション管理セミナー、マスコミ取材対応等あらゆる機会を通じて、SMAKのPRを行い、会員の増加と併せ出席率の向上を図る努力を継続する。

## 4-4.その他：

①吹田市マンション管理セミナーが1/27(土)13~16:00(於:千里ニュータウンプラザ2F大ホール)開催されました。SMAKからは、村井・山本両幹事の他藤原氏・大嶋氏・太田氏等が参加されていました。テーマは①長期修繕計画と修繕積立金の見直しについて(マン管センター技術部長大谷氏)②管理組合を取り巻く環境と大規模修繕工事に向けた留意事項について(マンション管理士川口氏)③耐震化についてこれは12/17にSMAKでやった内容と同じで、最後に小生から④SMAKについて説明をしました。終了後2組合から質問を受けましたが、現在まで加入手続きはとられていません。又ある組合の役員からペット問題・電子決裁について電話で質問があり回答すると共に、SMAK加入を勧めましたが、手続きはされていません。相談料がかからないからと言ってタダで聞きたい事だけ聞いて「はいさようなら」は「寂しいなあ」と思っていますが、寛大な心で対応する事が人徳と思っています。

②2/24に神戸中央マンション交流会とマンション適正管理サポートセンター共催のセミナーがあります。興味のある方は申し出て頂ければ詳細情報開示します。

5. 次回総会：4/20(土)13:00~17:00  
(於：：千里ニュータウンプラザ6階)

6. 終わりに：今後も「三無（無関心・無気力・無知識）からの脱却」と、「実行」を座右の銘として活動を続けていきたいと考えています。皆さんも是非今日得た有益な情報を持ち帰り自組合の改革・改善に役立てて頂きますようお願いして閉会の言葉と致します。

以上