

## SMAK 総会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2019年04月27日（土）14:00～17:00 （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名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
松浦（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、五十嵐（山田西第2住宅：同63）  
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、島林（ラヴァンス北千里：同71）、  
大西（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、  
橋（吹田マンション管理士会）、田原（M's ライフサービス）
3. 総会の前に「共有部電気料金削減の為の電子ブレーカーの導入について」と題して、M's  
ライフサービス(田原氏)から別途配布の資料に基づき電子ブレーカーの他 LED 化について  
もプレゼンがなされた。代表幹事から、本件は自組合で既に実施しており、多くの電気料  
金削減が実現されているが、本件に興味のある組合は、見積を入手する等十分確認した上  
で、自組合の責任において契約の可否を決定されたい旨付言した。
4. 総会決議事項等：
  - 4-1. 幹事選出：田中昭夫・村井進・氏家義男・山本宏各幹事(幹事就任順)の留任を承認。
  - 4-2. 2019年度活動計画の決定：事前配布した資料等に基づき2019年度の活動計画を、田中・  
村井・氏家・山本各幹事(テーマ担当順)に説明、質疑応答・意見交換を行い、執行部原  
案通り活動計画を承認。各自準備に入る事とした。・・・添付資料①参照。
  - 4-3. その他：
    - ① 吹田市住宅政策室に依頼している会議室の確保については、本年度も継続して確保  
して頂いており、現在6・8月分が確保されている事及び、市主催のセミナーで  
SMAKのPRの時間を取ってほしい旨お願いしている事が代表幹事から報告された。
    - ② その他セミナーへの参加報告、情報提供、意見交換が活発に行われた。  
詳細は割愛します。

以上

## SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2019年06月29日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、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）、  
水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、島林（ラヴァンス北千里：同71）、  
佐々木（ライオンズマンション江坂：同74）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、  
奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）、大島（ESTEM）、（合計9組合10名、総計11名）
3. 打合せ事項：
  - 3-1. 「エレベータのリニューアルについて」と題して、ESTEM(大島氏)から当日配布の資料に基づく説明の後、質疑応答がなされた。リニューアルコストの削減に役立つ情報が得られた。エレベータのリニューアルは、概ね25年を目途に行われているが、今後どのように対応していくかは各組合において検討する事とした。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛。
  - 3-2. 「総会の準備と進め方の実際について」と題して、担当幹事の田中から事前配布の資料に基き自組合の実例を説明、途中アンケートを取り、各組合の実態と比較しながら、質疑応答・意見交換を実施。プレゼンターからは、決算締切後45日以内（今年は41日）に開催している定期総会を30日以内に開催する様、改善したいとの意向が述べられた。また3ヶ月を要している組合に対しては、短縮努力が必要であるとのアドバイスがなされた。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛。
  - 3-3. その他情報交換及び、連絡事項等：
    - ① 島林氏より「大規模修繕工事への管理組合（理事会・修繕委員会）と管理会社の関わり方について」現在の悩みが説明され、種々の意見交換がなされた。併せて別途島林氏が用意したアンケートに数名が協力した。意見交換詳細割愛。
    - ② あなぶきハウジングサービスから、該社が所有する体験型研修施設の研修バスツアーの参加者を募集する案内書の送付があったので、当日の出席者に紹介された。後日 e-mail で会員に代表幹事から案内を送付しますので、希望者は申込みして下さい。  
\* 日時：9/7(土)8:30～19:30 \* 参加費・交通費：無料 \* 昼食各自負担
    - ③ 各種セミナー情報：  
\* 8/24(土)吹田市マンション管理セミナー  
\* 12/8(日)KSK 今後のマンション管理の動向と計画修繕のあり方  
\* 8/4(日)近畿マンション管理者協会
    - ④ 次回（8/31(土) 14:00～17:00)は、「長期修繕計画について(村井幹事担当)」を開催しますので予定しておいて下さい。詳細は別途案内します。

## SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2019年08月31日（土）14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
北村（藤白台住宅：同25）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）、島林（ラヴァンス北千里：同71）、  
佐々木・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）  
（合計8組合10名）
3. 打合せ事項：
  - 3-1. 「長期修繕計画の留意点について」と題して、担当幹事の村井氏から事前配布のレジюме及び当日配布の資料に基き、氏の豊富な経験と具体的な指標(工事費算定の参考資料・工事周期の目安一覧・修繕費用の目安表等)を含めた集大成が懇切丁寧に説明された。各出席者から活発な意見や実情報告等がなされた。又、現在進行形(大規模修繕工事)の組合から具体的な推進ステップと留意点等について質問があり、プレゼンター及び出席の各位から意見が述べられた。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛。
  - 3-2. その他情報交換及び、連絡事項等：
    - ① 8/24 開催の吹田市主催のマンション管理セミナー出席者から概要と感想が報告された。
    - ② 8/30 開催のマンション管理センター主催のセミナー出席者から概要と感想が報告され、数点につき規約改正を進める意向である事が併せて報告された。内容詳細割愛。
    - ③ 9/7 実施予定のあなぶきハウジングサービス主催の修繕工事体験型研修バスツアーへのSMAKの参加者は、7名である事が報告された。
    - ④ 12/8 の KSK/MTS 共催のセミナー「適正で透明なマンション管理運営と大規模修繕を目指して」の案内書が配布された。
    - ⑤ 損害保険の値上げ情報（当日の山本幹事の発表を補足）：
      - \* 火災保険：2019/10/1～5.5%アップ。但し、都道府県・保険会社・建物構造・築年数・補償内容により異なる。ケースによっては保険料が2倍になる事も。
      - \* 地震保険：2017年/2019年/2021年の3段階で計14.2%を値上げする予定。2019/1～5.5%値上済み。
    - ⑥ 参考情報：全国のマンション管理業者数：2,983社。  
委託状況：全委託：約85%、部分委託：約12%、自主管理：約3%
    - ⑦ 次回（10/26(土) 14:00～17:00)は、「管理規約・細則・申請書等様式について(田中担当)」を開催しますので予定しておいて下さい。詳細は別途案内します。

## SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2019年10月26日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、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）、  
水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、島林（ラヴァンス北千里：同71）、  
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）  
（合計8組合9名）
3. 打合せ事項：
  - 3-1. 「管理規約について」と題して、担当幹事の田中から事前配布の資料に基き、具体的な条文・細則・申請様式等について説明。「当組規約集は19年間に10回の改正・発行を行っており、改正履歴・改正内容・理由の明記と、申請様式や防火・防災に関する資料・自治会会則等も含め規約集に収録(計124頁)している事」を紹介した。「又、総会で決定した規約(含細則等)は守るべきであり、守ってもらうべきであり、守らせるべきである。」  
「この為には日常の管理が必要であり、違反を発見したら直ぐ是正する必要がある事、又、具体的な対応事例(調査・対応協議・是正要請・是正確認)」についても説明がなされた。プレゼンの後、各出席者から活発な意見や質問応答がなされた。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛。レジュメ2枚を添付します。
  - 3-2. その他情報交換及び、連絡事項等：
    - ① 9/7 実施された修繕工事体験型研修バスツアー(SMAK から7名が参加)について、参加者を代表して村井幹事から素晴らしい研修施設で非常に役に立つ実際的な研修であった事が報告された。
    - ② 別途マン管新聞に掲載され話題を呼んだある管理会社の管理契約辞退(管理組合との契約を不採算を理由に解約)等につき、小林氏から情報提供があり種々の意見交換がなされた。
    - ③ 10/15 開催のセミナー(管理会社に求める事)に出席した山本幹事から概要と感想が報告された。
    - ④ 12/8 のセミナー「適正で透明なマンション管理運営と大規模修繕を目指して」の案内書が配布された。
    - ⑤ 次回(12/14(土) 14:00～17:00)は、「成功事例・失敗事例の発表(山本幹事・田中担当)」を開催しますので予定しておいて下さい。詳細は別途案内します。
    - ⑥ 最後に田中から「2010年10月からSMAKの代表幹事を務めさせて頂いて満9年が経ちました。これは偏に皆様方のご協力・ご支援の賜物と感謝致します。本日の規約関係のプレゼンは、言わば私の卒業論文であり、本日のプレゼンの為に多くの資料を作成、説明させて頂きました。これをもって卒業を認めて頂きたく考えております。」と辞意表明がなされた。これに対し、慰留の言葉も慰労の言葉もなかった。

## SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2019年12月14日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、  
北村（藤白台住宅：同25）、小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、  
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、  
櫻井（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、  
奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録） （合計10組合11名）
3. 打合せ事項：
  - 3-1. 結論：「各組合における成功事例・失敗事例について」、事前に各自が作成・提出した報告書に基き、提出順に説明の後、質疑応答並びに活発な意見交換がなされた。多くの参加者が参考となる情報を持ち帰り、自組合の改善に役立たせる事とした。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛します。
  - 3-2. 報告内容（発表者順に発表者（敬称略）とタイトルのみ下記します。）
    - ① 山本：結露対策としてガラス交換計画案
    - ② A：「分別間違いごみゼロへの取り組み」「専有部スケルトンリフォームを規制する取り組み」尚、「大規模修繕工事の取り組み」は、次回(2/29)に発表予定。又、「植栽改善計画の取り組み」「個人情報保護の取り組み」「管理会社変更の取り組み」は時間の都合上割愛。
    - ③ 小林：「管理組合の運営管理の改善」
    - ④ 奥山：「管理委託契約の一部変更および消防設備点検結果の活用」
    - ⑤ 松浦：「防止体制」
    - ⑥ 水野：「管理組合と管理会社、健全な関係と自治。大金をだまし取られる。」
    - ⑦ 北村：「管理組合の理事選出方法改善及び管理組合協力金の新設」
    - ⑧ 村井：「管理組合の活性化」「大規模修繕工事の一部仕様のオプション化」「設計事務所（コンサルタント）の選定」
    - ⑨ 吉村：「アルミ手摺支柱内エポキシ樹脂注入工事」 尚、「理事会運営細則の制定」は時間の都合上割愛。
    - ⑩ 桜井：「大規模修繕工事における隣家との問題」  
尚、当日時間切れで発表できなかった田中の2件「管理組合の運営管理の改善」「長期修繕計画の見直しと収益改善策」については、次回（2/29）にパートー2として実施する事とした。
  - 3-3. 又、当日時間の関係で審議できなかった「役員人事を含めた2020年度活動計画」については、次回に持ち越しとした。
  - 3-4. 次回（2/29(土)14:00～17:00）は、「大規模修繕工事について（氏家幹事担当）」及び、「改善事例パートー2」並びに、「役員人事を含めた活動計画について」開催しますので予定しておいて下さい。詳細は別途案内します。

以上