

1. 日時：2021年04月24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7組合9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）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、吉村・瀧野（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
小林・麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、北垣（山田西第二次住宅：同63）、
奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）
3. 冒頭代表幹事から SMAK 発足満10年経過、関係各位の支援・協力に感謝の意を表明。管理組合の簡易的なレベル測定方法（田中私案）を説明。①規約を何回改正しているか？②役員
の任期と選出方法は？③理事会の議事録の全戸回覧はしているか？④長修の有無と見直し
回数は？⑤管理会社変更の有無は？の5項目を一度自ら問いかけてみて頂いたら如何かと
提案。又、本日得られた情報を是非自組合の改善に活かして頂きたい事及び、管理会社や
前役員等の所為にする事から卒業して自らが改善に取り組んで頂きたい事をお願いした。
次いで各自自己紹介を実施。尚、意見交換詳細は割愛します。
 - 3-1. SMAK 役員人事について:代表幹事より、自らも留任させて頂くので、村井・山本両幹事にも留
任頂きたい旨要請。併せて立候補を募ったが、立候補者は無く3名の留任が決定した。
 - 3-2. 2021年度 SMAK 活動計画について:配布済みの活動計画案を説明、原案にて進めることを決
定。…詳細別紙の通り。尚、取り上げて欲しいテーマ等あればメール等で代表幹事迄連絡下さい。
 - 3-3. アンケート調査について:配布済みの調査表に基づき説明、原案にて調査を実施する事を決
定。…詳細別紙の通り。
 - 3-4. 管理組合総会の開催状況とオンライン会議について:総会については、6ヶ月前から日程・議
題・役割分担を決め、その内容を理事会議事録に織り込み回覧し、周知徹底を図ると共に、3密を
回避する為、議決権行使書又は、委任状の提出を呼びかけ、予定通り開催する管理組合の例が紹
介された。又、理事会については、規約を改正しオンライン形式での開催を可能とし、既に実施中
であるとの例が紹介された。
 - 3-5. 改正マンション管理適正化法について:代表幹事より吹田市の取り組み状況についてヒアリン
グした内容が報告された。これによると吹田市はマンション管理計画認定制度を展開する為、今
年度予算を計上し進める予定で、成案なった時点で説明会が開催される見込み。今後も吹田市と
継続的に意見交換を実施するとの説明がなされた。又、各組合においては、管理会社等から引き
続き情報を入手するよう依頼した。
 - 3-6. グリーン住宅ポイント制度について:山本幹事から当該制度の概要について説明。サッシの交
換にこの制度を利用する予定である事が紹介された。この制度は、サッシ・ドア・太陽光発電等
の省エネ対策等に対し、一定の条件を満たせばポイントや補助金が付与されるもので、興味
の有る組合は国交省のH/Pを検索する等して確認下さい。
 - 3-7. 4/13に開催された防災セミナーの報告を山本幹事が実施。種々の意見交換が実施された。
その他意見交換詳細は割愛します。
 - 3-8. 次回テーマ別意見交換会:6/26(土)13:00～17:00(於: : 千里ニュータウンプラザ6階)
詳細別途案内します。

SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2021年06月26日（土）13:00～17:10 （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8組合9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）、
北村（藤白台住宅：同25）、松浦（ゆらら藤白台：同28）、後藤（グランファースト千里桃山台：同65）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、吉村・瀧野（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）
3. 打合せ事項：冒頭代表幹事から本日の報告等での情報を是非自組合の改善に活かして頂きたい旨お願いした。

3-1. 防水工事におけるコストを含めた調査について：

事前配布済みの資料に基き、担当の村井幹事より自組合の屋上防水工事の実例を詳細に説明頂いた。耐久性・保証年数・メンテコスト等十数項目にわたり、ウレタン防水とアスファルト防水の特色比較がなされている等具体的で、大規模修繕工事を控える管理組合にとって極めて有益なプレゼンとなった。

3-2. 保険料値上げについて：

田中より火災保険料・地震保険料値上げの新聞報道記事紹介、見積の入手と比較対比表のサンプル、マンション管理適正化診断受診による優遇保険料率適用の可能性等について情報提供。別途資料回覧すると共に意見交換を実施した。

3-3. マンション管理標準規約改正案について：

事前配布済みの国交省の資料に基づき田中が概要を説明、併せて自組合の対応方針を参考に開示した。

テーマ	内容	対応方針（参考）
1. デジタル化	① 総会	リモート形式でも出席可能なように規約改正案作成予定。
	② 理事会	リモート形式でも出席可能なように規約改正済昨年10月から実施中。
2. COVID-19 対応	① 共用施設使用	改正不要（使用許可願で対応可）
	② 総会延期	改正不要（委任状・議決権行使書の提出を呼びかけ計画通り2年連続2ヶ月以内に開催）
	③ 置き配	改正不要。宅配BOXあり。置き配は不承認。
3. 専有部分配管		規約改正済み。
4. 管理計画認定		未定（市の対応を注視）

3-4. アンケート調査結果について：

事前に実施したアンケート結果に基づき意見交換を実施した。出席者から種々のアドバイスや、具体的な規約集・議事録等のエビデンスが開示され参考になったものと思う。尚、時間不足で持ち越したものについては次回以降に実施する。意見交換詳細は割愛。アイテムのみ記載。

- ① 規約・細則：バルコニー等共用部の禁煙化
- ② 役員辞退要件：外部区分所有者の役員就任辞退要件（年齢：基準の根拠、心身の状況：要介護度との関係、同居家族の介護に係る手間の評価）及び、協力金徴収(期間を含む)例が知りたい。
- ③ 新旧役員引継ぎ：役員半数改選制への移行手順
- ④ 理事会：理事会に臨む各理事の意識統一。無知・無気力・無関心による温度差。
- ⑤ 総会：総会議案内容が議案配付迄不明、議案内容の検討余裕なし、各種の工事も管理会社任せとなっている。組合員の意識（無関心）の改革を図りたい。
- ⑥ 給水方式：現在1階に貯水槽があり、後2～3年後に取替、直結方式に変更にあたっての問題点・検討事項等、貯水槽と直結方式のメリット・デメリット。

3-5. その他：

- ① C I P通信5月号を紹介。
- ② 7/13：長修セミナー（於：千里山コミュニティセンター）、7/31：マンション管理セミナー（於：大阪丸ビル）を紹介。
- ③ 次回テーマ別意見交換会：8/28(土) 13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）詳細別途案内。

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：2021年09月25日（土）13:00～17:10 （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8組合9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）、後藤（グランファースト千里桃山台：同65）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、定島・早川（ローズコーポ千里B棟：同70）、
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）

3. 打合せ事項：

3-1. 長寿命・高耐久型塗膜防水工法(HP-LCC工法)について：

- ① 当日配布の資料・ビデオによりハマキャスト社（金沢・前浜両氏）から、同工法の特徴
*既存各種防水層への対応可能 *シームレスな施工により高い防水層を実現
*架台廻り等複雑な形状にも対応可能 *断熱ウレタンと遮熱トップにより室内への熱
伝導を軽減 *超耐候性トップコートにより20年保証、50年対応を実現
等について説明がなされた。質疑応答詳細は割愛。

② 又、工法別の保証年数とイニシャルコストの比較が説明された。

工法種別	塩ビシート防水 (機械的固定工法)	改質アスファルト防 水(常温粘着工法)	HP-LCC工法防水 (超速硬化ウレタン防水)
保証年数	10年	10年	20年
イニシャルコスト	100	130	170

- ③ 既にHP-LCC工法を採用・施工した組合もあるが、今後屋上防水工事を実施予定の組合は
選択肢の一つとして、イニシャルコストは高いがトータルコストメリットのある本工法を
検討する事ができる。

3-2. アンケート調査結果について（パート②規約改正について）：

- ① 前回に引き続きアンケート調査結果の中で、課題が多いと判断される規約改正について、
担当幹事の田中から *国交省の標準規約の過去の改正履歴 *A組合の22年間の改正
(12回)内容につき 事前に配布した資料に基づき説明。質疑応答詳細は割愛。

② 管理規約に関するプレゼンターの考え方が解説された。

◎生きた規約とは、規約—細則—様式がつながっている事。

◎生きた規約管理とは、常に遵守状況・改正の要否がチェックされている事。

○法令の改正・社会環境の変化を先取り。 ○違反が常態になってからでは遅い。

○問題になってからの改正は要注意。(無効になる恐れがある。)

◎生きた規約とは、より具体的で個人的な裁量の余地を極限までなくしている事。

③規約の見直しが長期間なされていない管理組合も多いので、この機会に是非見直しするよう勧めると共に、改正履歴（いつ、どこを、どのように、どういう理由で変えたのか）を、の整理し一覧表にして規約集に織り込む事が望ましいと付言した。

3-3. その他：

- ① 防火管理者・防災管理者について解説
- ② 大規模修繕工事見学会(9/11：大阪・野江)参加報告
- ③ セミナー参加報告（7/13：長修、7/31：修繕関連業者 etc）

- ④ セミナー開催案内（10/12：長修、10/16：オンライン管理委託見直し・大規模修繕工事・理事会顧問、10/20：標準管理規約改正概要）
- ⑤ CIP 通信 7月号を紹介
- ⑥ 業者バンク（無料検索サイト）について紹介

- ⑦ 損害保険値上げ情報を回覧
- ⑧ 管理計画認定マンションのインセンティブ方針（国交省）の新聞記事回覧
- ⑨ 吹田市の管理計画認定に関するアンケート調査を回覧

3-4. 次回テーマ別意見交換会：10/30(土) 13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6階）詳細別途案内。

- ① タイル壁剥落防止工法について（H社プレゼン及び質疑応答）
- ② （案）管理計画認定制度について（未定）
- ③ その他 セミナー出席結果報告、セミナー案内 etc

*その他提案があれば事前に代表幹事迄連絡下さい。

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：2021年10月30日（土）13:00～17:10 （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8組合8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）、
竹内（千里山田D住宅：同52）、後藤（グランファースト千里桃山台：同65）、
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（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）、
3. 打合せ事項：
 - 3-1. タイル剥落防止工法及び現場再現型人造石について：
 - ① 当日配布の資料・ビデオによりハマキャスト社（金沢・前浜両氏）から、同工法等の特徴
＊既存のタイルを撤去せず工事可能 ＊施工後の打診調査が免除につながる
＊仮設を伴う打診調査や補修工事が不要（管理費の軽減）＊タイルの脱落20年保証！
＊新規仕上げ層は、意匠性に優れた高耐候性人造石「ハマキャスト」と併せて長寿命化等について説明がなされた。質疑応答詳細は割愛。
 - ② （覚）「特殊建築物定期調査」（3年毎抜き取り、12年毎全数打診要！？）詳細確認要！
 - 3-2. 駐車場について：
 - ① 担当幹事の田中から、自組合の21年間の実績をベースに、事前に配布した資料に基づき、駐車場会計・損益分岐台数・収益改善策・メンテ会社・メンテ方法・仕様変更・使用契約条件改定・転用・付置義務等について説明。質疑応答詳細は割愛。
 - ② 高齢化に伴い運転免許証そのものを返上するケースや、車がステータスシンボルにはならない中で、駐車台数の減少は避けられないという認識では一致したが、収益改善策は見出し得ていない。
 - 3-3. 意見交換希望テーマ：竹内氏より下記3点につき情報交換したいとの申し出が事前であり、意見交換を実施した。質疑応答詳細は割愛。
 - ① 汚水管の改修工法：更新(取替)又は更生(コーティング)方式があるが、一長一短あり、会員各位の実績状況は！（我がマンション築40年経過）
 - ② 火災保険の特約条項：個人賠償責任特約、施設賠償責任特約等の契約状況！管理組合で加入が必要か！（覚）付保内容・保険料金ブレークダウンの確認要！
尚、保険料値上げ前に現契約を解約、新しい契約を締結してメリットを得た組合の例が紹介された。
 - ③ 理事長の選出の方式：（あみだ籤、じゃんけん、？）

3-4. 各組合の改善事例報告書について：代表幹事より事前に送付したフォーマットを説明、各組合の改善状況を次回発表する事とした。

3-5. その他：

- ① SMAK 11年のあゆみを代表幹事から説明・・・資料添付
- ② セミナー出席結果報告(10/12：長修、10/16：オンライン、10/20：規約改正：資料事前配布)・・・代表幹事から報告
- ③ セミナー開催案内（11/26 排水管更新）
- ④ CIP 通信 9月号を紹介・・・資料事前配布

3-6. 次回テーマ別意見交換会：12/18(土)13：00～17：00（於：千里ニュータウンプラザ6階）詳細別途案内。

- ① 各組合の改善事例について
- ② （案）管理計画認定制度について（未定）
- ③ その他 セミナー出席結果報告、セミナー案内 etc

*その他提案があれば事前に代表幹事迄連絡下さい。

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：2021年12月18日（土）13:00～17:10 （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9組合9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）、
小林（ゆらら藤白台：同28）、竹内（千里山田D住宅：同52）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、大西（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）、
奥山（ガーデンハウス千里古江台：未登録）、
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 改善事例発表・・・各自改善事例等の発表を行い、活発な質疑応答と、意見・アドバイス等が述べられた。詳細は割愛します。
 - ① 「普通ゴミ収集契約解除によるコスト低減(毎日出せる利便性を維持したまま)」・・・田中
 - ② 「管理会社に煽られ不利益を被ったインターフォン取替工事」・・・吉村
 - ③ 「管理会社からの管理委託契約の一部変更依頼とそれに対する管理組合の対応」・・・奥山
 - ④ 「植栽剪定費と専用庭使用料について」・・・大西
 - ⑤ 「火災・地震保険の見直し」・・・竹内
 - ⑥ 「管理組合運営に関わる私の心の持ち方・整え方」・・・山本
 - ⑦ 「給水管漏水に関わる諸問題」・・・麦谷
 - ⑧ 「高齢化対策・組合活動の活性化」・・・村井

その他、総会(5月開催)の準備日程表を既に作成し、議題・予算編成方針・担当分担につき、11月の理事会で協議、準備に入った管理組合の例や、管理会社との契約更新(6月)に関する協議を既に開始している管理組合の例が報告された。各組合とも前広で周到な準備が望ましい。

3-2. 2022年度 SMAK 日程・テーマ等について

- ① 日程については執行部原案(下記)を承認。会議室の確保を住宅政策室に依頼する事とした。
*総会：4/23 *意見交換会：6/18・8/20・10/22・12/17・2/18
- ② テーマについては、メール等での提案を募ると共に2/26再度打合せする事とした。

3-3. その他

- ① マンション管理適正化推進計画(案)の進捗状況について・・・村井・田中両幹事が11/26に住宅政策室(前主査・正武迫主任)と意見交換した内容が報告された。尚、パブコメは1/14に公開予定との事。

- ② オンラインセミナーに代表幹事が出席した結果が報告された。(12/4：大規模修繕工事について、12/11：自主管理について)
- ③ 特殊建物定期調査報告(前回ペンディング事項)について・・・首題調査において、例えば、「タイル壁は3年毎抜き取りチェック、10年超は全数打診が必要」との見解があるが、「10年超は全数打診」は「強制か否か」を一級建築士に確認した所、「任意」である事が確認された。但し、報告書の特記事項に「全面打診の実施が望ましい」というコメントが付されるとの事。
- ④ セミナー開催案内(1/22：吹田市、1/11：マンション管理士会)
- ⑤ CIP 通信 11月号について別途配布。

3-4. 次回テーマ別意見交換会：2/26(土)13:00~17:00 (於：千里ニュータウンプラザ6階-3会議室)・・・詳細別途案内。

- ① マンション管理適正化推進計画について・・・吹田市住宅政策室参加予定
 - ② マンション管理運営自己評価表について
 - ③ 2022年度テーマについて
 - ④ その他 セミナー出席結果報告、セミナー案内 etc
- *その他提案があれば事前に代表幹事迄連絡下さい。

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：2022年2月26日（土）13:00～17:10 （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9組合11名）
吹田市住宅政策室：前主査、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）、橋本（南千里グリーンハイツ：同27）、小林（ゆらら藤白台：同28）、
竹内（千里山田D住宅：同52）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
定島（ローズコーポ千里B棟：同70）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
藤井・野田（ライオンズマンション千里山：未登録）、
3. 打合せ事項：
 - 3-1. マンション管理適正化推進計画(案)について：
 - ① 事前配布した資料「吹田市マンション管理適正化推進計画(素案)・概要版」に基づき、吹田市住宅政策室前主査から説明を受けた。本計画は本年4月から実施予定で最終詰め段階。
 - ② 本件に関連し、吹田市が実施したアンケートの受信状況・同回答状況、吹田市のパブコメの閲覧状況・同意見提出状況を確認したが、全てに回答したのは1組合のみで、知らなかったという人もいて、関心度は今一つと言った所であった。尚、市のアンケート調査に対する回答率は35.3%。
 - ③ 認定制度(認定申請は任意)の中身、認定申請の奨励策(例：専門家の無料派遣 etc)、アンケート調査結果等について質疑応答がなされた。詳細割愛。
 - ④ 吹田市が全国で3番目のマンション化率の都市であるならば、支援策も含めそれに相応しい制度設計をしてほしいとの要望があった。詳細割愛。
 - 3-2. 国交省標準管理規約(G/L)改正に伴うA組合の規約改正について：
 - ① 代表幹事が所属する管理組合の対応状況を、事前に配布した資料に基づき、8項目に渡り解説、改正に伴う、具体的な条文・細則・届出書類等を回覧し参考にして貰った。
 - ② 係争や問題になる前に先手で改正していく事が肝要である事を付言した。
 - 3-3. マンション管理運営自己評価表について
 - ① 管理組合の運営管理状況を数値で把握する(管理組合の見える化)の為に、福管連(NPO 法人福岡マンション管理組合連合会)が作成した「マンション管理運営評価表(2019年12月版)」を参考に、代表幹事が修正を加え作成した評価表を一部修正した。・・・再度添付しますので、評価表に自己評価し、自組合のレベルを測定してみてください。
 - ② この評価表を利用して各理事が採点した結果を基に、改善ポイントの抽出と今後の展開を、是非、理事会で議論して貰いたいと付言した。

3-4. 2022 年度活動計画について：

- ① 総会：4/23 意見交換会：6/18・8/20・10/22・12/17・2/18
- ② テーマ案について：希望するテーマがあれば代表幹事迄メール・電話等で連絡下さい。
 ＊保険料について：2022 年 10 月に 21%程(地域・築年数・保険適用事故の多寡等により異なる)値上げすると言われていました。中途解約し加入し直した方が安くつく！？ 等について専門家を招きプレゼンして貰ってはどうか。(田中)
 ＊大規模修繕工事の方法について：設計監理方式・責任施工方式・オープンブック方式夫々の特徴とそのメリットの解説を夫々の専門家を招聘してやって貰ってはどうか。(田中)
 ＊長修(長期修繕計画)見直しの具体的な進め方について実例を解説して貰ってはどうか。(田中)
 ＊村井・山本両幹事も1～2のテーマを次回総会までに提示するよう検討願います。

3-5. 保険料値上げについて：

- ① 2022 年 10 月に 21%程(地域・築年数・保険適用事故の多寡等により異なる)値上げすると言われていました。又、中途解約し加入し直した方が良いと言われていました。
- ② 各組合で9月迄に中途解約し、10月から入り直した場合どうなるか見積を取る事が望ましい。
- ③ 本件に関し、4/23に専門家を招聘してプレゼンして貰うよう調整する事とします。

3-6. マンション改修工事におけるアスベスト対策の規制強化について：

- ① 2006年9月1日以前に着工したマンションで、100万円以上の改修工事を実施する場合は、2022年4月から工事範囲の建材について、石綿使用の有無にかかわらず、事前調査の結果を、市に届け出なければならなくなりました。
- ② 勿論、調査は業者がやってくれますが、その分コストがアップする(可能性がある)事を認識しておく必要があります。

3-7. その他

- ① CIP 通信について・・・管理計画・認定基準の詳細、修繕積立金に関するガイドライン等の記事が載っているので参考にして下さい。
- ② セミナー出席結果(1/11・1/15(第三者管理方式について)・1/22・2/19)報告・・・詳細割愛。
- ③ セミナー案内(4/12)千里山コミュニティセンター「管理計画認定制度について」・・・希望者は各自申込の事。
- ④ 管理員室の電話代については、管理会社負担にすべきとの意見が強い事を紹介。因みに A 組合は管理会社負担。
- ⑤ その他提案・取り上げて欲しいテーマ等あれば事前に代表幹事迄連絡下さい。

3-8. 次回総会：4/23(土)13:00～17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階—3会議室)・・・詳細別途案内。

- ① 2022 年度活動計画について
- ② 保険について
- ③ マンション管理運営自己評価表について
- ④ その他 セミナー出席結果報告、セミナー案内 etc
 ＊その他提案があれば事前に代表幹事迄連絡下さい。