

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2022年04月23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8組合11名、合計12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)、渡邊・小倉(寿)・小倉(緑)(グランアークス千里山：同59)、  
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)、  
小林(ライオンズガーデン吹田山手：同80)、亀崎・藤井(ライオンズマンション千里山：同81)
3. 冒頭代表幹事より、「本年4月からマンション管理適正化計画認定制度がスタートし、10月にはマンション損害保険料の値上げが予定される等、管理組合を取り巻く環境の変化とその対応の重要性について再認識している所であります。これらの課題についてSMAKとしてもタイムリーに情報を入手し、専門家の支援を得る等して、解決の方策を模索していきたいと考えていますので、今後とも変わらぬご協力・ご支援をお願いします」との挨拶と、「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」とのお願いを申し上げた。
4. 総会議題に入る前に、マンション損害保険(保険料値上げ対応をどうするか!?賢い付保は!?)について、事前配布済みの資料に基づき、TIKの菅原社長から講演を頂いた。同氏からは保険求償に実際、付保のあり方(例：電氣的・機械的特約の付保)等について極めて有益な解説がなされた。又、値上げ率は20%程度と言われているが、マンションによっては2倍3倍になるケースもあり得るとみられる為、10月以前に現行契約を中途解約し、旧料金ベースで新規に加入し直す方法は、違約金も殆どなく、メリットが大きいので、各組合は見積を入手し、検討される事を推奨します。講演内容及び、質疑応答の詳細は割愛。
5. 審議・打合せ事項：
  - 5-1. SMAK役員について：新年度も田中・村井・山本の3幹事が留任する事が決定された。
  - 5-2. 2022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及び、村井幹事から説明、審議を行い、原案を承認。尚、規約の見直しについて取り上げて欲しいとの意見があったので、要請に応え8/20に入れる事とする。その他意見交換詳細割愛。見直し活動計画添付参照。
  - 5-3. マンション管理運営自己評価結果について、先に配布した代表幹事作成の評価表に基づき各組合で評価した結果を集計すると以下の通りとなった。各役員の認識のギャップの有無の確認と、課題の抽出・対策の協議、優先改善事項の決定の為に、是非理事会で議論して頂きたい旨申し添えた。  
(各組合評価結果) A：82、B：54、C：76、D：84、E：92、F：63、  
G：54、H：61、I：92

5-4. 管理会社との契約更新・解約について、事前送付した資料に基づき、代表幹事から標準的な管理業務委託契約の内容を説明、組合側が解約する場合は3ヶ月前に更新しない旨通知をするだけでOK。3ヶ月前に管理会社から更新しないと言われても困ると言うのであれば、3ヶ月前を6ヶ月前に変更すれば良いが、こちらが解約する場合も6ヶ月前になるので困ると思う。6ヶ月前に変更しなくても、代表幹事の組合は毎年契約更新の6ヶ月前に管理会社に意向を確認し、更新の意思表示を文書で提出して貰っているので問題ない。是非この手順を参考にして貰いたい旨申し添えた。

5-5. その他：

① 吹田市マンション管理適正化パブコメ意見とその回答

② マンション管理の常識一変（記事） ③CIP 通信4月号

を事前配布したが、これらはいずれもマンション管理適正化計画認定制度に関するものであり、同制度は本年4月からスタートしたとは言うものの、事前を含めた申請手数料が決まっていない、具体的な申請・評価の基準(例：長修の7年以内に見直しがなされている事、30年以上の計画である事、残存年度において2回以上の大規模修繕工事を含む事、計画の最終年度において赤字でない事)に疑義がある事等から、又、マンション管理適正化計画認定申請は任意である事から今後の成り行きを注視したい。いずれにしても長修の見直し作業は進める必要がある。

6. 次回テーマ別意見交換会：6/18(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。当方管理組合の管理・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：2022年06月18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18名、合計20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)、  
小林・松浦(ゆらら藤白台：同28)、竹内・小松原(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)、小林・植田(ローズコーポ千里B棟：同70)、  
糸瀬・岡部(ラヴァンス北千里：同71)、吉村(サンフォーレ吹田高浜：同76)、  
小林(ライオンズガーデン吹田山手：同80)、藤井(ライオンズマンション千里山：同81)  
土森(ブルグリーンコート吹田駅前：同82)、溝延(日興千里丘スカイマンション：同84)、
3. 冒頭代表幹事より、「本年4月からマンション管理適正化計画認定制度がスタートし、10月にはマンション損害保険料の値上げが予定される等、管理組合を取り巻く環境の変化とその対応の重要性について再認識している所であります。これらの課題についてSMAKとしてもタイムリーに情報を入手し、専門家の支援を得る等して、解決の方策を模索していきたいと考えていますので、今後とも変わらぬご協力・ご支援をお願いします」との挨拶と、「ここ数年複数の管理組からの要請に答え、種々の改革・改善の方法等につきアドバイスさせて頂いたところ幾つかの組合が、夫々のテーマに対し改善計画を実行し、着実に成果を上げておられるのを目の辺りにし喜んでおります。未だ実行に移せていない組合は頑張っ是非一歩前へ踏み出して頂きたいと思っております。その為に必要であれば幾らでも情報提供させて頂きたいと考えています。」「また本日も良い話が沢山聞かれると思います。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」とのお願いを申し上げた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 会員の最も関心度の高いテーマの一つである大規模修繕工事に関し、「『管理組合主導で進める！プロポーザル+総合評価落札方式の進め方！』について」と題してMTS(一般社団法人マンション適正管理サポートセンター(草刈理事長・小野事務局長)からプレゼンテーションをして頂いた。併せて、事前に要請していた大規模修繕工事に関する相談・見積依頼書及び、MTSの協力修繕工事会社一覧表を配布して貰った。
    - ① 本日は、大規模修繕工事を実施する際の方法として3つ(責任施工方式・設計監理方式・プロポーザル+総合評価落札方式)ある中の一つで、MTSが推進するプロポーザル+総合評価落札方式を紹介頂いた。
    - ② MTSが使用している業者評価表を是非提供頂きたい旨代表幹事から申し入れた所、後日メールで送付頂く事を快諾頂いた。入手次第メールで送付します。

- ③ リベート等不正取引を防止する為に、MTS は業務委託契約書に誓約文を入れ、不正があった場合は、契約金の 2 倍を支払う事を明記しているとの事。但し、選定した業者との契約は、管理組合との 2 者契約となる為、この契約に不正防止条項を織り込んでおく必要がある。代表幹事から、自組合では、管理組合役員・管理会社・コンサルタント等へのリベート・キックバック(不正行為)は、してはならないとの条項を織り込み実際の契約に適用している例を紹介した。ペナルティは契約金額の50%と明記。
- ④ その他質疑応答詳細は割愛します。

4-2. 初参加者も多く改めて各自自己紹介を実施。

4-3. マンション管理運営自己評価結果について、先に配布した代表幹事作成の評価表に基づき各組合で評価した結果を集計すると以下の通りとなった。未実施の組合は早急に実施し、役員間の認識のギャップの有無の確認と、課題の抽出・対策の協議、優先改善事項の決定等に役立て頂きたい旨申し添えた。

(各組合評価結果) A: 64、B: 54、C: 87、D: 84、E: 92、F: 68、  
G: 76、H: 88、I: 92、J: 86、K: 78

4-4. セミナー等の情報連絡：

- ① 吹田市のセミナーが7月16日(土)13:00~16:00に開催される予定。もう間もなく正式案内が行くと思いますし、吹田市報7月号にも掲載されますので予定下さい。マンション管理の基礎知識・マンション管理適正化法の改正と標準管理規約の改正・マンション管理適正化推進制度について等がテーマとなる予定です。尚、SMAKも時間を貰って小生からPRをさせて貰う事にしています。
- ② 吹田マンション管理士会主催で7月12日(火)18:30~(於:千里山コミュニティセンター)「最新修繕材料と工法について」が開催されます。6月21日から申し込み受付となっています。
- ③ 組合の収益事業としての「EV 用充電設備の設置」について概要を説明、興味のある組合は申し出て下さい。情報提供します。但し納税申告必要。
- ④ CIP 通信については読んでおいて下さい。

4-5. 予定した「理事会運営の改善について」「新任役員へのオリエンテーション」「転入者への案内について」は、時間切れの為、次回以降に実施します。

5. 次回テーマ別意見交換会：8/20(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。当方管理組合の管理・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。

1. 日時：2022年08月20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14組合17名、合計19名)  
村井(日興千里台スカイタウン：登録番号3)、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)、  
小林・松浦(ゆらら藤白台：同28)、竹内・森本(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)、植田・早川(ローズコーポ千里B棟：同70)、  
黒澤(ラヴァンス北千里：同71)、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)、富久(ライオンズマンション千里山：同81)、  
土森(ブルグリーンコート吹田駅前：同82)、江藤(サンマンションアトレ吹田片山通：同83)、
3. 冒頭代表幹事より前回同様「本年4月からマンション管理適正化計画認定制度がスタートし、10月にはマンション損害保険料の値上げが予定される等、管理組合を取り巻く環境の変化とその対応の重要性について再認識している所であります。これらの課題については、SMAKとしてもタイムリーに情報を入手し、専門家の支援を得る等して、解決の方策を模索していきたいと考えていますので、今後とも変わらぬご協力・ご支援をお願いします」との挨拶と、「ここ数年複数の管理組からの要請に答え、種々の改革・改善の方法等につきアドバイスさせて頂いたところ幾つかの組合が、夫々のテーマに対し改善計画を実行し、着実に成果を上げておられるのを目の辺りにし喜んでおります。未だ実行に移せていない組合は頑張っでは是非一步前へ踏み出して頂きたいと思っております。その為に必要であれば幾らでも情報提供させて頂きたいと考えています。」「また本日も良い話が沢山聞かれると思います。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」とのお願いを申し上げた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 会員の最も関心度の高いテーマの一つである「大規模修繕工事の進め方」について、株式会社てんけいの坂本孝社長に当日配布の資料に基づき、特に修繕サイクルの延長、修繕材料・工法、劣化診断等を中心にプレゼンテーションをして頂いた。  
ご多忙の中、ご講演頂いた坂本氏のご厚意に改めて感謝する次第である。  
尚、質疑応答の時間がなかったので、質問事項は代表幹事がとりまとめ坂本氏に連絡、回答頂く事とした。
  - 4-2. 意見交換テーマ(竹内氏の提案)
    - ① 「役付き役員の選任の実際について」竹内氏から実態説明の後、各組合の実態について情報交換を行った。極一部の組合を除いて、「組合員の組合活動への積極的な参画」、「役付き役員の選出」が依然課題として残り、有効な手立ては見出されていない事が判った。又、組合員以外の第三者の役員就任が可能なように規約を改正して、役員のなり手不足に対応する準備をしている組合の例が紹介されたが、具体化はしていないとの説明があった。

4-2. 次回意見交換テーマ「管理規約について」：事前配布のアンケート調査表につき意見交換、原案通りアンケート調査を行い、次回(12/17)にその調査結果を発表すると共に、重要な各条文・細則・届出様式等の詳細を確認する事とした。今回は自組合の規約集持参下さい。初参加者自己紹介を実施。本日出席の組合の中で、役員の任期が1年なのが6組合(38%)もあり驚かされた。是非、早急に複数年・参院制にするよう尽力頂きたい旨要請した。その他意見交換詳細割愛。

4-3. セミナー等の情報連絡：

- ① 9月17日オプテージ(関電グループ)の未来を考える大規模修繕セミナーで良いコンサルタント候補(一級建築士)と名刺交換。日頃の情報入手が必要。
- ② 10月1日にオンラインセミナーがあり、ある管理会社が盛んに第三者管理(管理会社が実施)をPR。該社は適正化法による指示処分、業務停止処分等の処分履歴ゼロだから安心してお任せを・・・と。管理会社がマンション管理をやる(理事会の代わりに執行する)という事は、発注者と受注者が同じとなり、利益相反の可能性があるので、小生自身は組合にとって良い方法とは思っていないが、将来役員の担い手がなくなった場合、次善の策としてこれもあり得るかも・・・と。
- ③ 千里山コミュニティーセンターで10月11日前回SMAKで講演頂いた坂本孝氏が修繕周期の延命法について講演され、SMAKからは小生の他、山本さん・土森さん等が出席されました。前回の講演の内容と被る所が多いので内容は省略します。
- ④ 10月15日にCIPのオンラインセミナーがあり、25年保証の屋上防水(POLYFIN工法)の情報を入手。詳細調査中。
- ⑤ 来年の話ですが、吹田市のセミナーが1月28日(土)に予定されています。
- ⑥ 最後に今後も「三無(無関心・無気力・無知識)からの脱却」と、「白首北面」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。ご承知の通り「白首北面」には2つの意味があります。一つは「知識・教養があり経験豊富な人でも(なのに)学ぶ気力を持っている。」で、もう一つは「浅学非才なものは年をとっても学ばないといけない。」です。皆さんは、前者だと思いますが、小生は後者でありますので「学びに終わり無し」を座右の銘として精進してまいり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。本日はお疲れさまでした。有難うございました。

5. 次回テーマ別意見交換会：12/17(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階) \*「管理規約について」

\*詳細は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。当方管理組合の管理・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：2022年10月22日（土）13:00～17:15（於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：（合計16組合18名、合計20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）、  
松浦（ゆらら藤白台：同28）、小松原（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）、坂本（ローズコーポ千里B棟：同70）、  
島村（ラヴァンス北千里：同71）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、  
小林（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、土森・豊原・松浦（ブルグリーンコート吹田駅前：同82）、  
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通：同83）、安達（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）、桑田（ユニハイム千里丘：同87）、
3. 冒頭代表幹事より「SMAK 発足満12年を経過13年目に入った」事を報告。又、「本年4月からマンション管理適正化計画認定制度がスタートし、10月にはマンション損害保険料の値上げが実施される等、管理組合を取り巻く環境の変化とその対応の重要性について再認識している所であります。これらの課題については、SMAKとしてもタイムリーに情報を入手し、専門家の支援を得る等して、解決の方策を模索していきたいと考えていますので、今後とも変わらぬご協力・ご支援をお願いします」との挨拶と、「ここ数年複数の管理組からの要請に応え、種々の改革・改善の方法等につきアドバイスさせて頂いたところ幾つかの組合が、夫々のテーマに対し改善計画を実行し、着実に成果を上げておられるのを目の辺りにし喜んでおります。未だ実行に移せていない組合は頑張っ是非一歩前へ踏み出して頂きたいと思っております。その為に必要であれば幾らでも情報提供させて頂きたいと考えています。」「また本日も良い話が沢山聞かれると思います。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」とのお願いを前回同様申し上げた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「マンション管理計画認定制度（任意）：市」及び、「マンション管理適正評価制度（任意）：管理業協会」について、マンション管理業協会副会長会社である日本ハウズウングのマンション管理士で事前講習を受講した白川氏から当日配布の資料に基づき、認定制度に重点を置いた説明と、管理組合が認定を受けようとした場合の具体的な注意事項等について講演して頂いた。ご多忙の中、ご講演頂いた日本ハウズウング様のご厚意に改めて感謝する次第である。又、各組合には十分理解した上で、どのように進めるのか検討頂きたい旨お願いした。概要添付資料①の通り。
    - ① 大規模修繕工事の定義は何ですか？  
⇒建物の外壁について行う修繕又は模様替えを含む大規模な工事
    - ② その他質疑応答詳細は割愛。
    - ③ 尚、吹田市が2024年4月から実施する予定で進めている「マンション管理状況届出制度（義務）：吹田市」について、11月1日からパブリックコメントに付されるので、意見のある人は是非意見を出す様にしてほしい旨付言した。

② 居住者名簿の更新について竹内氏から実態説明の後、各組合の実態について情報交換を行った。毎年1回居住者名簿の見直しを実施し、居住者数・緊急連絡先・要介護者数を把握している組合の例が紹介された。これに関連し、「改正個人情報保護法について」資料の提供と説明がなされた。その他意見交換詳細割愛。

4-3. 理事会運営の改善について、代表幹事から別途配布のレジュメに従い、人数・任期・参院制、辞退要件、辞退の際の協力金、開催日時の決定、事前打合せ、議題提案・決定・連絡、資料作成、議長、議事録作成・発信・回覧、納期管理、「役員は管理会社に使われてはいけない。管理会社を使いこなすのが役員の仕事」等について説明し、意見交換を行った。尚、議論のあった「管理組合のIT化」については、次々回以降にテーマアップすべく準備したい。その他意見交換詳細割愛。

又、2011年4月1日より製造から10年が過ぎた消火器に対する、耐圧(水圧)性能点検が義務付けられ、以後3年毎の耐圧(水圧)点検が必要となっているが、通常耐圧試験は手間とコストの問題から避けられ、新品に交換するのが多い。丁度10年を迎えるので、見積を取った所、管理会社は約300千円、別の業者から直接見積を取ると約200千円であった。管理会社任せにせず、汗をかけばメリットが出る例を紹介した。更に別のメーカーであるが、別業者の見積ではもっと安い例が紹介された。別途検証する予定。

4-4. セミナー等の情報連絡：

- ① 7月16日開催の吹田市のセミナーで代表幹事がSMAKのPRを実施した事を報告。8月18日から吹田市住宅政策室のホームページで動画が公開されているので、是非一度視聴下さい。
- ② 9月17日開催のセミナー(未来を考える大規模修繕)、10月15日開催のオンラインセミナー(修繕積立金：将来的な値上げ対策、大規模修繕工事への向き合い方と対処法、理事会に外部専門家を入れる利点)の情報を提供。尚CIP通信については読んでおいて下さい。

4-5. 予定した「新任役員へのオリエンテーション」「転入者への案内について」は、時間切れの為、次回以降に実施します。

5. 次回テーマ別意見交換会：10/22(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

\*「マンション管理適正化計画推進制度認定取得時の準備事項・注意事項について」事前講習受講のマンション管理士から講演頂く予定です。

\*詳細は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。当方管理組合の管理・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。

	制度等	管轄	項目	評価	コスト	実施年月	メリット	義務/任意
A	マンション管理計画認定制度	吹田市 (認定5年毎更新)	17項目	○ ×	¥32,000 内訳:①登録料:マンション管理業協会¥5,500 但し本年度は無料。②システム利用料:マンション管理センター¥10,000 ③評価・申請手数料:管理会社¥22,000 ④吹田市申請手数料:当面無料 ⑤計¥32,000	2022年 4月	①フラット35の金利優遇 ②共有部分リフォーム融資の金利優遇 ③スマイル債の利率上乗せ ④資産価値の向上	任意
B	マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会 (1年間)	30項目	点数 6段階	¥27,500 内訳:①登録料:マンション管理業協会¥5,500 ②評価・申請手数料:管理会社¥22,000 ③計¥27,500	2022年 4月	①市場価値の向上	任意
C	マンション管理状況届出制度	吹田市 (5年毎登録更新)	8項目	無し	無し	2023年 4月予定 (11月1日からパブコメ開始)	?	義務

1. 日時：2022年12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12組合13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）、  
松浦・小林幹生（ゆらら藤白台：同28）、植田（ローズコーポ千里B棟：同70）、  
野中（ラヴァンス北千里：同71）、小林宏（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、  
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）、山根（ユニハイム千里丘：同87）、
3. 冒頭代表幹事より、「ここ数年複数の管理組合からの要請に応え、種々の改革・改善の方法等につきアドバイスさせて頂いたところ幾つかの組合が、夫々のテーマに対し改善計画を実行し、着実に成果を上げておられるのを目の辺りにし喜んでおります。未だ実行に移せていない組合は頑張るって是非一步前へ踏み出して頂きたいと思っております。その為に必要であれば幾らでも情報提供させて頂きたいと考えています。」「また本日も良い話が沢山聞かれます。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思えます。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思えます。改善につなげなければ意味がありません。必ず改善につなげて頂きたくよろしくお願い申し上げます。」とのお願いを申し上げた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 規約改正について：担当の田中から下記の通り自身の調査結果及び、アンケート調査結果を基に、規約改正状況・問題点等について説明。
    - ① 「規約改正」が2018年・2019年・2021年で止まっている組合があるが、例えば2022年の国交省標準管理規約(以下 G/L)の改正への対応も含め早急に改正手続きをとるべきである。
    - ② 「改正回数が不明」と答えた組合があるので、別途資料を配布して、改正の履歴をキチンと整理し一覧表にして規約集に織り込む事を説明。又、「規約変更一覧表」の見本を提示、現行・改正・改正理由をキチンと整理し、これも全て「規約集」に織り込むべきであると説明。
    - ③ 「規約の原本化」がキチンとなされていない組合が当組合を含め多かったので、来年の理事会に提出する改正案(理事会決定済)を説明した。
    - ④ 「管理費等の督促細則」が設定されていない組合があったので参考条文・細則を説明した。
    - ⑤ 「役員任期」については、1年の組合があるが、「複数年・参院制」とする事が望ましい。変更時まず自分が残る事を宣言しないと誰もついてこない事を解説。
    - ⑥ 「就任順位付補欠役員」を選任していない組合が多いが、役員は総会で選任する事となっているので、欠員がでれば臨時総会を開かないといけない事になる。同時に選任しておけば効率が良い事を解説。「役員選任辞退要件・協力金」についても説明。

- ⑦ 「利益相反行為の禁止」・「資料閲覧」・「理事長解任」について明記されていない組合があるので参考条文を解説した。
- ⑧ 「マル暴対策」について明記されていない組合があり、又、「誓約書」が入手出来ていない組合も多かったので、「組合員加入届」・「第三者使用届」の内容・提出(再提出)の詳細について説明した。
- ⑨ 「オンライン総会」・「理事会開催細則」についても説明。
- ⑩ 「不動産業者等への資料提供」については、管理会社との「業務委託契約」にキチンと事前申請と事後報告を提出する事を明記している事を説明。
- ⑪ 「回付ルート及び、個人の裁量の余地を排除した許可条件・不承認の理由を明記した申請書類等」のサンプルとして「専有部分修繕工事申請(承認)書」を提供、解説した。
- ⑫ その他規約集に織り込んでいる「消防計画」・「防災計画」・「管理業務委託契約内容」・「24時間セキュリティシステム」等についても説明。
- ⑬ その他質疑応答詳細は割愛。

4-2. 意見交換希望テーマ「配水縦管工事について」種々意見交換を実施。詳細割愛。

4-3. 次回(2/18)のテーマについて：

- ① 本日実施予定していたが時間不足の為次回へ繰り延べた「長修の策定(見直)の実際について」
- ② 「長修・大規模修繕工事関連」について、現在マンソン管理士及び、一級建築士にプレゼンを依頼中です。OK できればこれを入れます。
- ③ 各組合の「成功(失敗)事例」を報告して頂く事を考えています。出席者に配布した記入例を次会の案内時に添付します。
- ④ その他取り上げて欲しいテーマ等あれば事前に連絡下さい。意見交換の時間を取るようになります。

4-4. セミナー等の情報他：

- ① 区分所有者・居住者名簿のメンテナンスの重要性について：意見交換詳細割愛。
- ② 吹田市のセミナー(1/28)について
- ③ 管理組合主体の大規模修繕工事の進め方セミナー(1/21)について
- ④ 初参加3名(安部・野中・山根3氏)の挨拶。詳細は割愛。

5. 次回テーマ別意見交換会：2/18(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

\*詳細は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。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合程が来訪)も含め対応します。

以上

1. 日時：2023年2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）、松浦・小林幹生（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（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、藤井（ライオンズマンション千里山：同81）、  
土森（ブルグリーンコート吹田駅前：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）、山根・清水（ユニハイム千里丘：同87）、
3. 冒頭代表幹事より、「吹田市においては、本年4月からマンション管理適正化推進条例を制定し、管理状況届出制度を発足させる予定で、1月予定の公聴会が延び3月には開かれる予定である事」と「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。改善につなげなければ意味がありません。必ず改善につなげて頂きたいとよくお願いします。」と挨拶。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「設計監理方式を前提としたコンサルタントの選定について」を OPTAGE 社の廣田様に、別途配布済みの資料に基づき講演頂いた。質疑応答詳細割愛。
  - 4-2. 次いで「設計監理方式の実務の進め方について」を K15 建築設計事務所の上村様に、別途配布済みの資料に基づき講演頂いた。質疑応答詳細割愛。
  - 4-3. 本日初参加の清水氏に挨拶をして頂いた。
  - 4-4. 江藤氏から提案のあった「危機管理対応について」別途配布の資料に基づき本人からプレゼンの後意見交換を行った。①防災倉庫の設置 ②市への防災資機材供与申請 ③防災備蓄の推進 ④防災訓練の実施 ⑤居住者名簿の作成と更新 ⑥防災マニュアルの作成・見直し 等の課題について意見交換された。 詳細割愛。
  - 4-5. 「2023年度のSMAKの活動計画について」事前配布した案に基づき代表幹事から説明、「耐震診断と対策について」取り上げて欲しいとの要望があり、市の耐震補助制度・耐震診断と対策案・耐震補強工事実施例の3部作で実施できるよう調整する事とし、添付の計画で推進する事とした。

## 4-6. セミナー等の情報他：

- ① 1月28日吹田市主催のセミナーがありSMAKのPRを20分間実施した事を報告。併せて長期修繕計画について及び、積立金について等の出席者からの質問に別の講師に代わり追加説明もした事を報告。尚、この模様は2月末頃動画公開される予定ですので、出席できなかった方は是非ご覧下さい。
  - ② 1月21日にマンション管理適正化サポートセンター（MTS）のセミナーがあり、公明党の参議院議員が参加されていましたので、固定資産税の減免措置（時限立法）の延長を要望しておきました。この模様はMTSのユーチューブチャンネルに動画アップされていますので、田中の質問と国交省の課長・参議院議員とのやり取りを確認下さい。参議院議員からは延長の方向で努力するとの決意表明がありました。
  - ③ その固定資産税の減免措置（時限立法）は、今国会で審議されており2023年2024年にマンション管理適正化推進計画認定制度を受診・合格し、大規模修繕工事を実施した組合の区分所有者に対し、固定資産税を減免するというものです。詳細判明次第情報提供しますが、現在区分所有者が納付している固定資産税の半分から3分の1を減ずる事となりそうです。
  - ④ 1月14日のセミナーは、第三者管理について合人社から話がありました。彼らの売りは理事業務からの解放・現委託料での受託管理の実施です。管理会社がマンション管理をやる（理事会の代わりに執行する）という事は、発注者と受注者が同じとなり、利益相反の可能性があるので、小生自身は組合にとって良い方法とは思っていませんが、将来役員の担い手がなくなった場合、次善の策としてこれもあり得るかなと思っています。一度話を聞きたいと考えていますがコンタクトできておりません。
  - ⑤ 2月11日にオブテージの未来を考える大規模修繕セミナーがあり、「戸車交換によるコスト低減と工期短縮」、「配管の更生工事によるコスト及び、工期の短縮」の話があり、SMAKでも話を聞くようにしたいと交渉中です。昨日「戸車」については来て貰って打合せを完了、4月に組み込みたいと考えています。「配管の更生工事」は一度他社にプレゼンして貰いましたが、今回はPCGテクニカに依頼したいと考えています。このようにSMAKの為に日夜尽力している事をご理解下さい。
5. 今後も「三無（無関心・無気力・無知識）からの脱却」を目標に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した。
6. 次回総会：4/22(土)13:00~17:00  
（於：千里ニュータウンプラザ6階）  
\*2023年度活動計画について他、詳細は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。当方管理組合の管理・運営状況の見学受け入れ(過去30組合程が来訪)も含め対応します。

以上