

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。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