

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ュメに基づき、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)長修を見直しの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。