

1. 日時：2023年8月19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）、  
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）、  
山本吉孝・栗山（竹見台住宅：同43）、中川（ミニカヒルズ：同49）、  
竹内（山田西第2住宅：同63）、山本宏（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）、藤原・森田（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）、上柿・辰谷（ジオ阪急千里山田：同88）、  
植田（アリスト吹田新芦屋ヒルズ：同89）、定（ハイクレスト千里：未登録）、
3. 冒頭代表幹事より、前回プレゼンを実施した長期修繕計画(長修)に関し、『長修は全てのベースになるので、キチンと見直しをする必要がある事前説明しました。ご理解ご同意頂いたと理解しています。その後2～3の組合から照会があり情報提供させて頂きました。適切な見直しがなされるものと期待しています。』『いい加減な長修をベースに修繕積立金を値上げする事等言語道断で、役員がしっかりしなければなりません。その為には、長修の中身をキチンと把握する必要があります。まずは国交省のG/Lと現行の修繕積立金の対比を正しく行う事です。』と振り返った後、『我々管理組合を取り巻く環境も、所管官庁である国交省が「改正マンション管理委託契約書(ひな形)」を4月21日に公示、次いで8月10日に「今後のマンション政策のあり方」を公表する等変化しています。これらについては今後SMAKで取り上げていきたいと考えています。』と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
  - 4-1. 「配管の更生工事について（コスト低減と工期の短縮）」：PCG テクニカの橋本所長から当日配布の資料に基づきプレゼンテーションがなされた後、質疑応答がなされた。極めて有益な内容で、各組合の長修に反映する事が望ましい。尚、質疑応答詳細は割愛。
  - 4-2. 改善事例発表会について：当日までに7組合から報告書の提出があったが、時間がないので次回に持ち越す事とした。未提出の組合は9月20日までに提出下さい。尚、報告書の配布時は、管理組合名を抹消し記入者名のみとする事とした。
  - 4-3. 修繕業者リスト作成について：添付の代表幹事作成の「メンテナンス業者一覧表作成について」を承認、報告用フォーマットは、土森氏原案を一部修正して、後日改めて提出依頼に添付して送信する事とした。

- 4-4. 防犯機能付電話機等の購入費用補助事業について：当日配布の資料に基づき吹田市市民総務室(飛嶋参事)から説明があった。併せて「アポ電に注意！」の説明を受けた。又、本件に関し、代表幹事からNTTのサポート策、J:COMの対応、サポート詐欺等について補足説明した。
- 4-5. 法定点検(含自主点検)リストの作成については、都合により次回に延期します。
- 4-6. 吹田市のマンション管理適正化推進条例における届出制度開始について：市への届出状況を席上確認した所、届出済：2、届出未済：8、不明：7となった。本件は義務であるので9月30日までに提出するよう促した。
- 4-7. マンション標準管理委託契約書(ひな型)改正について：国交省が「マンション管理委託契約書(ひな形)」の改正を4月21日に公示、5月24日迄パブコメに付した。これを受けて、代表幹事の組合は、8月31日にマンション管理士を招聘し、改正の要点を解説して貰う予定である事及び、管理会社には、次回契約更新の際、どこまで変更を織り込むか案を提示するよう要請済みである事が報告された。他の組合は、この対応を参考にして頂ければ幸甚であると付言した。
- 4-8. 「今後のマンション政策のあり方」について：8月10日に国交省が公表。資料添付します。今後SMAKでも取り上げていく事とする。
- 4-9. 値上げ要請への対応について：管理会社からの値上げ要請の有無とその対応について情報交換を行った。詳細内容割愛。
- 4-10. セミナー案内その他：
- ① 7/22 吹田市セミナーと動画配信について報告
  - ② 9/1 セミナーについて案内
  - ③ CIP 通信90号(特に管理会社の管理組合のランク分け)について解説
  - ④ 8/27 大規模修繕見学会について案内
  - ⑤ 駐車場の改装について情報提供
  - ⑥ 本日初参加の山本吉孝・栗山・坂本・植田・定・森田の各氏に挨拶をして頂いた。
5. 次回テーマ別意見交換会：10/21(土)13:00~17:00  
(於：千里ニュータウンプラザ6階) \*「アルミサッシ・玄関扉改修工事について」  
\*改善事例発表 \*法定点検(含自主点検)リストについて  
\*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。