

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2023年12月16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11組合12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）、中川（ミニカヒルズ：同49）、
村上・小松原（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）、
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）、
辰谷（ジオ阪急千里山田：同88） 吹田市都市開発部開発審査室：加藤主幹・河股主任
3. 冒頭代表幹事より、【巷では我々管理組合を揶揄して三無組合と言われている事を自覚しています。三無組合とは、三つの無つまり、無関心・無気力・無知識の事です。我々はこれを打破する為に、SMAK活動を続けています。ここにお見え頂いている方々は、マンション管理に関心があるから、気力があるからお見えになられている訳で、2つの無はクリアです。最期の無（無知識）については、SMAKでは、無知識を克服して管理組合の改革・改善を進める為に、テーマによりその道のプロを招聘し話を聞いたり、進んだ組合の事例を聞いたり、あるテーマについて相互に情報交換する等を実施しています。今日も耐震に関する情報や、改善事例の発表や役員報酬・委託管理費値上げ情報等沢山の有益な情報が入手できるものと思いますので、後はこれらの情報を持ち帰り、如何に自組合の改革・改善を実行するかと言う事だと思います。いい話を聞いても改善に繋げなければ意味がありません。三無から脱却して是非行動に繋げて頂きたいと思います。「自分が役員の際にやらなくても次期の役員がやってくれるだろう」はNGです】と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
 - 4-1. 「耐震診断と対策について」と題して、3人の方に登壇頂いた。まず「耐震診断と対策について」一級建築士であり、SMAKのメンバーでもある大嶋さんからお話を頂き、次いで「吹田市の補助金制度について」吹田市開発審査室の河股さんからお話を頂き、最後に実際に耐震工事を実施した例を幹事の村井さんから夫々事前又は当日配布した資料に基づきお話頂いた。講師各氏の説明は分かり易く、対策を実施していない組合にとって、特に村井氏の実施例の説明は非常に有益であったと思われる。質疑応答詳細は割愛しますが、当日出席の11組合の内、4組合(36%)が1981年以前の旧耐震で、内1組合のみが、診断・補強設計・補強工事を実施し、補助金を受給している事が判った。
 - 4-2. 改善事例発表会について：時間の関係で当日予定していたM組合(H氏)及び、エスリード吹田駅前(田中)の発表は、次回(2/17)に再度延期する事とした。
 - ① 住宅用分電盤の更新 ……H氏 (M組合)
 - ② 組合の運営・管理の改善 ……田中(エスリード吹田駅前)

4-3. 管理組合役員報酬について：提案者の小松原さんから背景説明の後、各組合の実情をヒアリングした。各組合の発表内容は割愛するが、出席11組合の内、報酬を出しているのは2組合(18%)のみ。

4-4. 管理委託費の値上要請について：提案者の森下さんから背景説明の後、各組合の実情をヒアリングした。各組合の発表内容は割愛するが、出席11組合の内、最近値上をした組合が2組合(18%)、値上げ要請があり協議中であるとした組合は7組合(64%)、要請が来ていないが2組合(18%)。

4-5.その他：

- ① 先に申告した10組合に配布したメンテナンス等業者リストについて、山本幹事から問題のある業社も含まれているので注意されたい旨アドバイスがなされた。
- ② A組合の実例として、マンション管理士を招聘し、理事会役員全員に対しマンション管理適正化診断17項目について模擬受診をして貰ったとの報告がなされた。
- ③ 吹田市マンション管理セミナーが1/27(土)13:00~16:00(於：千里市民センター大ホール)実施される予定で、1/4から申し込み開始であるとの情報提供がなされた。
- ④ 禁止用途について最近の実例紹介が紹介された。エステ営業。規約への明記と見つけたらすぐ手を打つ事が肝要。
- ⑤ 宅配ボックス占拠について情報提供がなされた。自組合の宅配ボックス確認が望ましい。

5. 次回テーマ別意見交換会：2/17(土)13:00~17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

*「組合業務のIT化(仮題)について」

(どのような業務・書類を電子化するか、規約の見直し、区分所有者のレベル調査等々)

*規約について (特に禁止事項の内容と日頃の調査対応等々)

*改善事例発表

*2024年活動計画テーマについて

*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。

以上