

SMAK 総会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2016年04月30日（土）14:30～17:05
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：

村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、秋山（アーク江坂：同11）土居（エスリード万博公園：同15）、
田中（エスリード吹田駅前：同22）、北村（藤白台住宅：同25）、小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、
中村（シティハウス吹田穂波公園：同41）、入江（竹見台住宅：同43）、
氏家・甲斐・曾谷（イトーピア千里山田：同56）、

（計9組合・12名）

4. 打合せ事項：

4-1. 冒頭代表幹事より、

- ① SMAKが、2011年10月発足以来6年半が経過、現在の加入組合は57を数える事。
- ② 昨年度は、計8回の会合（総会：1回・テーマ別意見交換会：5回・幹事会：2回）を開催し、活発な意見交換を実施した事。を報告し、
- ③ 新年度についても、本日説明する活動計画に則って進めたく考えているので、忌憚のない意見をお聞かせ下さる様お願いし、事前に送付した資料に基き進めた。

4-2. 下記の基本方針・日程・議題につき、代表幹事及び各担当幹事より説明、質疑応答の後、原案通り進める事を決定した。質疑応答並びに意見交換詳細は割愛。

- ① 基本方針：継続は力なりと言います。継続するには力(努力)が必要です。継続すれば力(実力)が付きます。2016年度も過去3年間と同様テーマ別意見交換会、新技術・新工法の紹介等を主体に展開したいと思えます。又、新役員に対するオリエンテーション、気楽に話し合えるサロンのな進め方も取り入れ活性化を図りたいと思えます。尚、役員は全員留任頂き、新たに1～2名の増加を目標に人選を進めたいと思えます。役員に立候補頂ける方は自薦・他薦を問いませんので、是非立候補頂きたい旨要請したが、当日の立候補者はいなかった。
- ② 総会及び、テーマ別意見交換会開催計画：原則として偶数月の土曜日午後開催（合計6回）
- ③ 開催日時と議題：

a.総会：4/30(土)14:30～17:00（於：吹田市民公益活動センター会議室－3）

*活動計画の発表と意見交換

b.テーマ別意見交換会：6/25(土)14:00～17:00（於：吹田市民公益活動センター会議室―3）

*P-1：管理規約の見直しについて・・・担当：田中

*P-2：自由懇談

c.テーマ別意見交換会：8/27(土)14:00～17:00（於：吹田市民公益活動センター会議室―3）

*P-1：(仮)マンション管理の最新情報について・・・担当：氏家幹事

*P-2：自由懇談

d.テーマ別意見交換会：10/29(土)14:00～17:00

*P-1：耐震診断とその対策の実際について・・・担当：村井幹事

*P-2：自由懇談

e.テーマ別意見交換会：12/17(土)14:00～17:00

*P-1：マンションの新たな管理ルールについて・・・担当：小林幹事

*P-2：自由懇談

f.テーマ別意見交換会：2/25(土)14:00～17:00

*P-1：専有部分と共用部分との区分について・・・担当：土居幹事

*P-2：自由懇談

- ④ その他：吹田市主催のマンション管理セミナー等あらゆる機会を通じて、SMAKのPRを行い、会員の増加と出席率の向上を図る努力を継続する。

4-3. その他報告事項・連絡事項等：

- ① 氏家幹事より、6/19の吹田市主催のセミナー(於：メイシアター)のパート2で『具体例で考えるマンション管理入門』～理事長(役員)さんの「困った！わからん？」に答えます！～を、吹田マンション管理士会と共同で実施する事が確定したとの報告があった。
- ② 席上要請のあったテーマ『建替えについての注意事項』については、別途幹事会で協議する事とした。
- ③ マンション標準管理規約改正解説セミナー(マンション管理センター主催)が、5/26にメイシアターで開催されるとの情報がもたらされた。
- ④ ある組合から管理会社から値上げ要請があったが、ハードネゴの結果、最終的に値上げを取り下げさせ、現行通りの委託料金で契約更新した事が報告された。

以上

SMAC テーマ別意見交換会議事録

SMAC 代表幹事田中記

1. 日時：2016年06月25日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、榎本（千里関大前コーポラス：同5）、
土居（エスリード万博公園：同15）、芦田（シャルム江坂：同17）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
北村（藤白台住宅：同25）、小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、薩摩（ユニープル千里山田：同31）、
中村（シティハウス吹田穂波公園：同41）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
小島（ステイツ千里上山手ヒルズ：同57）、斎藤（江坂ハイデンス：未登録）、
佐々木（セレッソコート南千里：未登録）、矢谷（グランメゾン北千里古江台：未登録）、
（計14組合・15名） 橘・辻（吹田マンション管理士会：アドバイザー）（総計17名）
4. 打合せ事項：
 - 4-1. 管理規約の見直しについて：担当幹事（田中）から、配布済みのレジユメに従い、下記内容のプレゼンテーションを行い、その後活発な意見交換がなされた。質疑応答詳細は割愛。
 1. 管理規約は、管理組合及び区分所有者にとって憲法である
 2. 管理規約（憲法）だけでなく、種々の細則（法令）が必要である
 3. 標準管理規約（国交省ガイドライン）について：①2011年7月27日公表 ②2016年3月14日公表
 4. 規約集のメンテナンス及び改訂履歴の作成並びに配布について
 5. 日常管理と見直しについて：①規約違反の有無の調査と迅速なる是正勧告
②法令も変わればニーズも変わる。変化に対応した見直しが不可欠
 6. （最近の）問題への対応について：①シェアハウス化について ②民泊使用について
③ペット飼育について ④滞留督促について ⑤管理規約等の多言語化！？
 7. 細則類について：①使用細則 ②集会室使用細則 ③駐車場使用細則 ④ミニバイク置場使用細則
⑤自転車置場使用細則 ⑥理事長公印取扱細則 ⑦会計処理細則 ⑧滞納管理費督促細則
⑨宅配ボックス使用細則 ⑩防犯カメラシステム運用細則 ⑪公式書類処理手続一覧表 ⑫捺印件名簿
 8. 届出様式・申請書様式・契約書等について：①第三者使用に関する届出書 ②組合加入等届
③定期総会出欠届（議決権行使書付） ④理事会出席委任届 ⑤役員選任辞退申請書
⑥入退去（引越）作業に関する申請書 ⑦専有部分修繕工事申請書 ⑧共有部一時使用許可申請書
⑨集会室使用届 ⑩防犯ビデオカメラ閲覧申請書 ⑪専用使用権解約届（自動車・バイク・自転車）
⑫駐車場・ミニバイク置場・有料自転車置場使用契約書 ⑬管理委託契約書・管理仕様書
 - 4-2. その他報告事項・連絡事項他：
 - ① 氏家幹事から、6/19の吹田市主催のセミナー（54名参加）の交流で、氏家幹事のコーディネートにより、マンション管理に関する質疑応答・意見交換を実施、SMAC 幹事4名及び、吹田マンション管理士会3名が登壇。活発な交流が行われた事が報告された。
 - ② アドバイザー（吹田マンション管理士会橘会長・辻副会長）から、8/6（土）開催の「第31回マンション管理セミナー」の案内があり資料が配布された。又、外部専門家の起用を含めた監査機能の充実の必要性及び、SMACのデータベース構築に期待する旨の発言があった。
 - ③ 本日オブザーバー参加の3組合は理事会承認を経て入会手続きをする予定との回答あり。
 - ④ 次回は、「マンション管理の最新情報について」を、8/27（土）14:00～17:00実施します。詳細は、後日案内しますのでご予約下さい。

以上

SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2016年08月27日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井・木村（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、榎本（千里関大前コーポラス：同5）、
芦田（シャルム江坂：同17）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、北村（藤白台住宅：同25）、
松浦（ゆらら藤白台：同28）、薩摩（ユニープル千里山田：同31）、入江（竹見台住宅：同43）、
氏家・細川（イトーピア千里山田：同56）、佐々木（セレッソコート南千里：同61）、
松村（エステムプラザ江坂公園：同62）、山本（千里山西アーバンコンフォート：未登録）、
（計12組合・14名） 橘・辻・名和（吹田マンション管理士会：アドバイザー） （総計17名）
4. 打合せ事項：
 - 4-1. 氏家担当幹事の司会により、プレゼンターの紹介の後、
辻吹田マンション管理士会副会長様から ①新標準管理規約の主な改正ポイントの趣旨説明、
②標準管理委託契約書のパブリックコメントの説明、③その他新しい社会情勢への対応（民泊条
項等）について講演を頂き、質疑応答を行った。質疑応答の詳細は割愛します。
*尚、今回の改正を受け自組合の管理規約の見直しを理事会決定したとの報告がある組合からな
された。
次いで、橘マンション管理士会会長様から①欧米のマンション管理の現状を我が国のマンション
管理の参考に、②高精度写真による外壁診断システムの紹介が、実際の写真をスクリーンに映し
て行われた。質疑応答の詳細は割愛します。
 - 4-2. マンション管理業務委託内容・費用調査の実施について代表幹事からその趣旨と内容につ
いて説明。①特に新任役員にとっては実情把握の絶好の機会である事、②改善を図るにはまず実
態把握から始まる事、③他組合のデータと横にらみする事により自組合のレベル・位置が分る事、
④マンション名・記入者名は集計表に入れない事、⑤参加不参加は自由だが、集計表は参加組合
にしか公表されない事等を説明、多数の組合の参加・協力を求めた。正式な依頼は別途 8/29 発
信される。尚、既に趣旨に賛同して回答を提出している組合が5組合居る事が紹介された。
 - 4-3. その他報告事項・連絡事項他：
 - ① 代表幹事から、8/6の第31回マンション管理セミナー出席報告があり、民泊の登録禁止規定
や罰則規定が参考になる事や、エレベータのリニューアル工事・配水管のリニューアル工事・
管理会社等がプレゼンしたが、これらを一つの候補として考えたい等の見解が述べられた。詳
細割愛。
 - ② 次回は、「耐震診断とその対策の実際について」10/29(土)14:00～17:00(担当：村井幹事)で実
施します。詳細は、後日案内しますのでご予約下さい。
 - ③ 次回以降の SMAK 開催予定：10/29・12/17・2/25・4/22・6/24・8/26・10/28・12/16・2/26
いずれも土曜日午後。

以上

SMAC テーマ別意見交換会議事録

SMAC 代表幹事田中記

1. 日時：2016年10月29日（土）14:00～16:40
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－1
3. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井・木村（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、榎本（千里関大前コーポラス：同5）、
土居（エスリード万博公園：同15）、芦田（シャルム江坂：同17）、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）、河南（千里山田D住宅：同52）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
佐々木（セレッソコート南千里：同61）、松村（エステムプラザ江坂公園：同62）、
森松（山田西第2住宅：同63）、山本（千里山西アーバンコンフォート：未登録）、
久保田（ステイツグラン吹田：未登録）（計13組合・15名）
4. 打合せ事項：
 - 4－1. 村井担当幹事から別途配布のレジユメに従い「耐震診断の実施実例について」、診断費用・診断内容について、また実施に当たっては、専門家（コンサルタント）を起用するのが望ましい事等、実際に行った事についてプレゼンがなされた後、種々の質疑応答がなされた。尚、説明及び、質疑応答の詳細は割愛します。
 - 4－2. マンション管理業務委託内容・費用調査の実施結果につき、代表幹事から15組合から回答があり、回答のあった組合にのみ集計表のフィードバックを行った事を報告。当日2組合から追加提出の申し出があり、この2組合を含めた計17組合のデータを最終集計結果として後日フィードバックするようにした。追加2組合には改めてアンケート用紙を送付（10/31送付済み）、11月中旬迄の集計を目指す事とした。尚、この集計表の中身について種々情報交換したいとの意見が出され、次回テーマ別意見交換会（12/17）のパート－2で、回答済みの希望者のみで実施する事を決定した。その後なされた、活発な質疑応答・意見交換の詳細は割愛します。
 - 4－3. その他報告事項・連絡事項他：
 - ① 代表幹事から、12/4の市主催のマンション管理基礎セミナーでSMACのPRを村井幹事にやって頂く事を報告した。
 - ② 代表幹事から、管理規約に民泊可否の明示を国交省が促す事を決めたとの情報を報告した。
 - ③ 次回テーマ別意見交換会は、12/17（土）14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ・6階・市民公益活動センター会議室－3）で、「マンションの新たな管理ルールについて」小林担当幹事のプレゼンを聞いた後意見交換する事とした。尚、詳細は別途案内します。

以上

SMAK テーマ別意見交換会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2016年12月17日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井・木村（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、榎本（千里関大前コーポラス：同5）、
土居（エスリード万博公園：同15）、芦田（シャルム江坂：同17）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
北村（藤白台住宅：同25）小林・松浦（ゆらら藤白台：同28）、薩摩（ユニープル千里山田：同31）、
中村（シティハウス吹田穂波公園：同41）、河南（千里山田D住宅：同52）、
氏家・細川（イトーピア千里山田：同56）、佐々木（セレッソコート南千里：同61）、
松村（エステムプラザ江坂公園：同62）、森松（山田西第2住宅：同63）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：未登録）、（計15組合・18名）
4. 打合せ事項：
 - 4-1. 小林担当幹事から別途配布のレジユメに従い「マンションの新たな管理ルールについて」今回の標準管理規約改正のポイントを中心にプレゼンを実施した後、特に理事就任（理事会出席委任）について及び、暴力団等への貸与と譲渡等について活発な意見交換がなされた。尚、説明及び、意見交換の詳細は割愛します。
 - 4-2. マンション管理業務委託内容・費用調査の実施結果につき、代表幹事から事前に送付した17組合からの回答の集計結果概要を説明。委託業務の内容及びコストについては、管理会社任せにすることなく、管理組合でキチンと把握しておく必要がある事が強調された。又、損害保険等について活発な情報交換がなされた。尚、説明及び、意見交換の詳細は割愛します。
 - 4-3. その他報告事項・連絡事項他：
 - ① 当日、毎日新聞（社会部安高記者・写真部生島記者）が来場。SMAKの取材（含写真）を受けた。これは毎日新聞が11/24～11/28の5回に渡って「マンション漂流（第1部）」と題して、マンション管理に関する様々な問題を、関係者の取材を織り込み、特集で掲載したのに対し、代表幹事が意見を投書、併せてSMAKの活動をPRした。その後記者から電話で取材を受け、当日のテーマ別意見交換会の取材の許可を求めてきた為、SMAKのPRになると考え即断でこれを了承。当日の取材となったものである。どういう形で取り上げられるかわからないが約30分の取材であった。
 - ② 村井進幹事から、12/4の市主催のマンション管理基礎セミナーでのSMAKのPR結果等について報告がなされた。
 - ③ 土居史郎幹事が2017年2月25日のテーマ別意見交換会を持って退任する旨表明された。
 - ④ 次回テーマ別意見交換会は、2/25（土）14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ・6階・市民公益活動センター会議室－3）で、「居室内の専有部分・共用部分の区分の明確化と現状把握並びに補修について」土居担当幹事のプレゼンを聞いた後意見交換する事とした。尚、詳細は別途案内します。

以上

SMAC テーマ別意見交換会議事録

SMAC 代表幹事田中記

1. 日時：2017年02月25日（土）14:00～17:00
2. 場所：千里ニュータウンプラザ（阪急南千里駅前）6階 市民公益活動センター会議室－3
3. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、土居（エスリード万博公園：同15）、
芦田（シャルム江坂：同17）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、北村（藤白台住宅：同25）
松浦（ゆらら藤白台：同28）、薩摩（ユニープル千里山田：同31）、中村（シティハウス吹田穂波公園：同41）、
河南（千里山田D住宅：同52）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
佐々木（セレッソコート南千里：同61）、松村（エステムプラザ江坂公園：同62）、
森松・山本・林（山田西第2住宅：同63）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
水野（ル・グランデ江坂公園：同67）
（計15組合・17名）
4. 打合せ事項：
 - 4-1. 土居担当幹事から別途配布のレジユメに従い「住戸内の専有部分と共用部分の区別の明確化と現状把握並びに補修について」プレゼンを実施。特に、専有部分の補修につき管理組合が調査・取りまとめ役となり、業者一括交渉を行う等各区分所有者に便宜を供与して、補修工事がうまく行った事が紹介された。他組合もこのような取り組みを参考にすべきである。尚、説明及び、意見交換の詳細は割愛します。今回を持って退任される土居史郎幹事に感謝の拍手が送られた。
 - 4-2. 2017年度SMAC活動計画原案について、代表幹事から事前に送付したレジユメに基き概要を説明。防災対策についてテーマアップして欲しいとの要請があった。これらを含め4/22の総会には、各回のテーマ毎のレジユメを作成・説明を行い、協議・決定する事とした。尚、説明及び、意見交換の詳細は割愛します。
 - 4-3. その他報告事項・連絡事項等：
 - ① 2016年12月30日付毎日新聞朝刊に、SMACの事が「アイデア共有し自衛 吹田市マンション管理組合ネットワーク」との見出し付きで取り上げられ、取材を受けた12/17のテーマ別意見交換会の議論が写真と共に掲載された。この記事はネットでも検索可能である事等が紹介された。またこの記事が縁で吹田市内のある組合及び、尼崎市内のある組合から話を聞かせて欲しいとの要請があり、代表幹事が対応した事が報告された。詳細は割愛します。
 - ② 代表幹事からマル暴関係の規約への織り込みと、改正版の届出書のフォーマットが参考に回覧された。またマンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を受診し、高い評価を得、損害保険料の減額に成功した事が併せて報告された。
 - ③ 氏家幹事からマンション管理業者選定についてのセミナー出席報告がなされた。
 - ④ 会議終了後場所を変え懇親会を実施、有意義な意見交換と懇親が計られた。
 - ⑤ 次回は総会で、4/22（土）14:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ・6階・市民公益活動センター会議室－3）で、2017年度の活動計画の審議を予定。尚、詳細は別途案内します。

以上