

SMAK 総会議事録

SMAK 代表幹事田中記

1. 日時：2018年04月28日（土）14:00～17:15 （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18名：含大東（大阪ガス））
村井・木村（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、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）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
柴田（セレッソコート南千里：同61）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
水野・川野（ル・グランデ江坂公園：同67）、島林（ラヴァンス北千里：同71）、
佐々木・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、大西・太刀川・藤原・櫻井（千里山パレス：同75）、
3. 総会の前に「共有部電気料金削減について」と題して、大阪ガス(大東氏)から別途配布の資料に基づきプレゼンがなされた。代表幹事からは、電気代の低減に興味のある組合は、見積を入手する等十分確認した上で、自組合の責任において契約の可否を決定されたい旨付言した。
4. 総会決議事項：
 - 4-1. 幹事選出：小林乾生幹事の退任承認と、新たに山本宏幹事の選出、村井進・氏家義男・田中昭夫幹事の留任を承認。
 - 4-2. 2018年度活動方針の決定：2018年度も過去7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する事、併せて、新役員に対するオリエンテーション、質疑応答の時間を多くとり、疑問・質問に答えたり、みんなで議論する機会を多く設けていく事を決定。又、市主催のセミナーにも昨年同様パネリストとして質問に答える等協力していく事を決定した。
 - 4-3. 開催日程の決定：原則として偶数月の土曜日午後に開催（合計6回）
 - 4-4. テーマ別意見交換会の概要について、担当幹事から別途配布のレジュメに従い説明を行い、意見交換を実施。
 - ① 6/30（土）14:00～17:00 テーマ別意見交換会（於：6F 会議室3）
「管理会社変更(コストダウン)の実際について」 担当幹事：田中
* 原案に従い準備を行う。尚、当日は費用低減状況を指数で明示する。
 - ② 8/25（土）14:00～17:00 テーマ別意見交換会（於：6F 会議室3）
「大規模修繕工事の実際について」 担当幹事：村井
* 「不正取引があった場合ペナルティを課す」を契約書に明記する事を織り込む。
 - ③ 10/27（土）14:00～17:00 テーマ別意見交換会 （於： ）
「(仮題)吹田市住宅マスタープラン（9-6快適なマンション居住への支援）の進捗状況について」 担当幹事：氏家 * 詳細今後市住宅政策室と打合せを行う。
 - ④ 12/15（土）14:00～17:00 テーマ別意見交換会（於： ）
「総会の準備と進め方について」 担当幹事：田中
 - ⑤ 2/23（土）14:00～17:00 テーマ別意見交換会（於： ）
「新工法・新技術の紹介・エレベータを想定」 担当幹事：田中
 - ⑥ 質疑応答・意見交換が活発に行われ、意見交換会終了後も、熱心な組合との間で、約1時間相談(意見交換)が行われた。詳細は割愛します。

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：2018年06月30日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 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）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
松浦（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、伊藤（セレッソコート南千里：同61）、
吹田（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）、
川野・水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、定島・林田・坂本（ローズコーポ千里B棟：同70）、
島林（ラヴァンス北千里：同71）、佐々木・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、
大西・太刀川・櫻井（千里山パレス：同75）、（合計12組合18名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「管理会社変更(コストダウン)の実際について」と題して、担当幹事（田中）から事前に配付されたレジュメに基き、①長修と資金繰り見通し ②大規模修繕についてのポリシー ③管理会社変更のステップと所要期間 ④変更によるメリット（コストメリット・コスト以外のメリット・副産物）を具体的に指数で提示 ⑤成功の秘訣と注意事項について 実例に基づき詳細が説明された。当日のアンケートによれば、管理会社を変えた事がない組合が5つもあり、一方で2回リプレースを経験している組合もある事が判った。プレゼンターからは、無気力・無関心・無知識から脱却して、組合の為に(自分の為に)改善を進められるよう申し添えた。
その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-2. 「管理組合の個人情報、誰がどこで管理していますか？」～ 改正個人情報保護法で変わる管理組合の役割と責任 ～ と題して、氏家担当幹事から事前に配付された資料に基き、① 改正内容の解説と ②今後管理組合としてどのように対応していくべきか等のさわりについてプレゼンがなされた。個人情報取り扱いについて、管理会社との間で契約書の中に明記すると共に、管理規約の中で例えば防犯ビデオ運用規則・閲覧規定等を設定し明確にしておく事が望ましい。等の意見があった。その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。尚、本件については、10/27にパート2として続編を実施する事とします。
 - 3-3. 大阪北部地震の被害状況と対策について佐々木氏から情報交換したい旨申し入れがあり、急遽意見交換を行った。場所によりマンションにより被害が大きい所もあり、対策に頭を悩ませている等が報告された。その他の質疑応答・意見交換詳細は割愛します。尚、本件については、次回以降に別途時間を取って情報交換する機会を設けたいと考えています。
 - 3-4. その他
 - ① 次回(8/25)は、「大規模修繕工事の実際について」と題して、村井担当幹事からプレゼンの後意見交換を行う予定です。
 - ② 8/4 吹田市主催のマンション管理基礎セミナーが開催されるので、新役員は受講する様勧めは如何かと報告された。

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：2018年08月25日（土）14:00～17:15 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 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）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
北村（藤白台住宅：登録番号25）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、吹田（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）、川野・水野（ル・グランデ江坂公園：同67）、
早川・小林・坂本（ローズコーポ千里B棟：同70）、島林・三浦（ラヴァンス北千里：同71）、
佐々木・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、藤原・太刀川・櫻井・西山（千里山パレス：同75）、
(合計11組合19名)
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 冒頭代表幹事から SMAK が 2010 年 11 月 18 日に発足して以来約 8 年を経過、本日は丁度 40 回目の意見交換会である事を告げ、本日の意見交換会で得た有益な情報を持ち帰り、是非自組合の改善に活かして頂きたい旨要請した。
 - 3-2. 「大規模修繕工事の実際について」と題して、村井担当幹事から事前に配付されたレジュメに沿って、①長期修繕計画と資金計画 ②修繕計画・内容・金額・業者決定のプロセス ③修繕工事の管理 ④引渡し ⑤保証期間・保証内容 ⑥竣工図書の引渡し・検収 ⑦引き継ぎ書（修繕委員会）等について、氏の豊富な経験に基づき、具体的な説明がなされ、その後、コンサル・施工業者の選定、現場代理人、工程会議、進捗状況管理、修繕委員会活動のあり方、不正防止条項等々について、活発な質疑応答並びに、意見交換がなされた。本テーマは各組合とも関心が高く、白熱した議論が続いた。尚、質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-3. 参考情報として①②③が代表幹事から、④が氏家幹事から提供された。
 - ① 国交省の「長期優良化住宅リフォーム推進事業」、経産省の「次世代省エネ建材支援事業」、国交省の「住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震）」等分譲マンションが利用できる補助金制度があり、一定の要件を満たせば、工事費用の 1/3 が補助される。対象アイテムとしては、サッシ交換、玄関扉交換、屋上防水強化、排水管更新工事、バリアフリー化工事等が含まれる。
 - ② 国交省から、管理組合等が機械式駐車設備の保守を委託しようとする際の業者選定時のチェック項目等を網羅した「機械式駐車設備の維持管理指針」が7月に公表された。
 - ③ 外壁タイルの剥がれにつき、損害賠償を求める訴訟案件が多発。施工不良か経年劣化か。これに関して、大阪地裁の建築部にいた高嶋卓裁判官が法律雑誌で判断基準の目安を公表。施工不良が疑われる外壁の破損割合を、「5年以下：少しでもあれば、10年以下：3%以上、15年以下：5%以上、20年以下：10%以上あれば施工不良」としている。
 - ④ 国交省が管理会社の立ち入り調査結果を公表。「重要事項説明がなされていない。」「契約書面の交付がない。」等が問題として指摘されている。
 - 3-4. その他
 - ① 地震保険についても、鑑定人による調査の実際、保険金の支払い等の情報交換がなされた。
 - ② 次回(10/27)の詳細案内は、後日送付します。14:00～17:00 予定下さい。

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：2018 年 10 月 27 日（土）14:00～17:10 （於：千里ニュータウンプラザ 6 階）
2. 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）、田中（エスリード吹田駅前：同 22）、
北村（藤白台住宅：登録番号 25）、松浦・小林（ゆらら藤白台：同 28）、氏家（イトーピア千里山田：同 56）、
山本（千里山西アーバンコンフォート：同 66）、佐々木（ライオンズマンション江坂：同 74）、
（合計 7 組合 8 名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「改正個人情報保護法で変わる管理組合の役割と責任 パートー② ～ピンチをチャンスに変える方策はないか？」と題して、パートー①(6/30 実施)に引き続き、氏家担当幹事から事前に配付されたレジュメ及び資料に沿って、自らの体験談を交えながら ①改正個人情報保護法で何が変わったのか？ ②管理組合と管理会社の関係はどう変わったのか？ ③管理組合が取るべき対策等について具体的な説明がなされ、その後、防犯ビデオカメラシステム運用細則・閲覧申請書・閲覧履歴、管理会社との契約内容、居住者名簿、個人情報取り扱い方針等々について、活発な質疑応答並びに、意見交換がなされた。尚、質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 3-2. その他情報交換及び、連絡事項等
 - ① 次回(12/15)のテーマ別意見交換は山本幹事の担当で、
 - * マンションドクター診断による保険加入報告
 - * 災害に強い管理組合に向けて「トイレの我慢は命の問題」
 - * 防災資機材整備完了報告とアドバイス等を実施予定。
尚、詳細案内は、後日送付しますので、12/15(土)14:00～17:00 予定下さい。
 - ② 台風・地震による復旧工事保険金支払い等に関する情報交換がなされた。
 - ③ 12/1 に吹田市主催のマンション管理セミナーが開催される。(於:千里市民センター)
 - ④ 1/15 に防水に関するセミナーが開催される。(於:千里山コミセン)

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：2018年12月15日（土）14:00～17:00 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
北村（藤白台住宅：登録番号25）、松浦・小林（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
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）、
佐々木・木下・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、櫻井・大西（千里山パレス：同75）、
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、井上・宮前・藤内（特別出席者：防災関係）、
藤原（日新火災海上保険）、大澤・濱田（まいにち）、（合計10組合14名、総計20名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「マンションドクター診断による共用部の火災保険地震保険について」と題して、保険会社藤原氏から当日配布のパンフレットに基き、概要の説明がなされた後、質疑応答がなされた。各組合でマンション診断の申込みの検討をされる事をお奨めします。興味のある方は、山本幹事又は代表幹事までお問い合わせ下さい。尚、質疑応答詳細は割愛します。
 - 3-2. 「防災用資機材整備完了報告＆失敗談」と題して、山本幹事から自身の実体験に基づく防災用品の備蓄に関する苦労話と注意事項等が報告され、出席組合としては大変参考になったとの意見が多く聞かれた。
 - 3-3. 「トイレの我慢は命の問題」と題して、東山田地区自主防災対策委員の井上忠一氏にお願いをし、氏の長年に亘る防災啓蒙活動の成果及び、行政等から収集した情報を織り込んだ中身の濃いプレゼンをして頂いた。氏のご協力に感謝申し上げる次第である。
 - 3-4. 「携帯トイレ(マイレット)商品説明・使い方体験会」と題して、まいにち(株)部長大澤氏・濱田氏から当日配布のパンフレットに加え、実演も含めた商品紹介があった。トイレの備蓄に興味のある組合は、直接該社にコンタクトする事とした。質疑応答詳細は割愛。
 - 3-5. その他情報交換及び、連絡事項等：
 - ① 次回(2/23(土)14:00～17:00)のテーマ別意見交換会の案内は別途連絡しますが、取り上げて欲しいテーマ等があれば連絡して下さい。可能な限り織り込んでいきます。
 - ② 1/15に防水に関するセミナーが開催される。(於:千里山コミセン)

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：2019年02月23日（土）14:00～17:00 （於：千里ニュータウンプラザ6階）
2. 出席者（名簿順・敬称略）：
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、田中（エスリード吹田駅前：同22）、
小林（ゆらら藤白台：同28）、氏家（イトーピア千里山田：同56）、
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）、
島林（ラヴァンス北千里：同71）、佐々木・黒木（ライオンズマンション江坂：同74）、
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、足立・長村（JES）、（合計9組合10名、総計12名）
3. 打合せ事項：
 - 3-1. 「エレベータのメンテナンスとリニューアルについて」と題して、JES(足立・長村両氏)から当日配布の資料に基く説明の後、質疑応答がなされた。メンテナンスコストの削減や既存不適格の解消に関し役に立つ情報が得られた。各組合においてどのように対応するか検討して行く事とした。プレゼン詳細及び、質疑応答詳細割愛。
 - 3-2. 「2019年度活動計画について」幹事会から原案を説明、質疑応答の後、添付の活動計画を一部修正の上決定、4/27開催予定の総会に上程する事とした。
審議の中で、特に、出席者から「SMAK活動は非常に役立つので是非継続して欲しい」「以前のように市のセミナーでSMAKのPRをする事や、市報へのSMAK会合の開催予定の掲載等広報活動を進めるべきである」との意見が出た。活動計画に織り込み展開していく事とする。その他質疑応答、意見交換詳細割愛。
⇒「市報への掲載申込」に関し、早速、市広報課に問合せ及び、調査した結果、制約条件があり不適と判断。掲載申込を断念した。
 - 3-3. その他情報交換及び、連絡事項等：
 - ① 次回(4/27(土)14:00～17:00)は、「2019年度活動方針の発表と意見交換」「電気料金削減の為の策について」を開催しますので予定しておいて下さい。詳細は別途案内します。

以上