

吹田市マンション管理組合 ネットワーク(SMAK)について

2023年07月22日

吹田市マンション管理組合ネットワーク (SMAK)

代表幹事 田中 昭夫

吹田市マンション管理組合

ネットワーク(SMAK)の目的は？

2010年以前は、管理組合同士の情報交換が全くありませんでした。当マンション管理組合ネットワーク（SMAK：スマック）は、マンション管理に関する情報の入手・交換が管理組合間で迅速かつ継続的に行える仕組み作りを行い、管理組合の円滑な運営に資する事を目的としています。

更に、巷言われる三無(無関心・無気力・無知識)からの脱却を図り、正常な組合運営ができるよう進めていきたいと念じています。

活動内容は？

- ①各組合が抱えている問題点の把握と対応策の検討
- ②その為の実態調査の実施
- ③共通する課題・問題点に対する情報交換
- ④修繕会社、建材メーカー、保険会社、機器・設備会社、機器等のメンテナンス会社、管理会社・マンション管理士・一級建築士等の専門家を招聘しての勉強会の実施
- ⑤データベースの構築と運用ルールの設定
- ⑥その他成功事例・改善事例の発表と定め、2010年11月から活動開始今年で13年目となりました。

“SMAK”（スマック）とは？

吹田市マンション管理組合ネットワークの愛称で、吹田市の“S”、マンションの“MA”、管理組合の“K”を取って名付けました。

SMAKへの入会金・年会費は無料で、会員の互選により幹事を選出し自主運営しています。

2023年1月現在、86の組合が加入しております。

SMAKに入るとどんなメリットがあるか？

- ① 課題に対する解決策のヒントが入手できる。
- ② 他マンションの成功事例をそのまま持ち帰り、自分のマンションに展開できる。
- ③ 自分のマンションの規約や細則等と他のマンションのそれらとの違いがチェックでき、内容の充実を図る事ができる。

* SMAKにはあなたにとって有益な情報・アドバイスがあふれています！

そしてそれをどう活かすかは、あなた次第です！

改善事例1：共用部照明器具更新（LED化）による 電気代の削減（Aマンションの実例）

①電気代削減：従量電灯△15%
低圧電力△ 7%
合 計 △100千円強/年

②投資額：器具及び施工費 773千円

④ 投資回収：約7年

改善事例2：電力会社との契約種別変更（ECB採用） による電気代の削減《Bマンションの実例》

①電気代削減：△50%

△160千円/年

②投資額：器具及び施工費 504千円

③投資回収：3年1ヶ月

改善事例3：管理委託業務内容見直しによる

委託費用の削減 《A マンションの実例》

- ① 委託管理業務を全て洗い出し詳細にチェックし、エレベーターメンテナンス業務等の一部を管理会社を通さない直接契約に変更他
- ② 効果：△37%、△2,900 千円/年

これらのコスト低減事例はほんの一部で、他にも沢山の事例が報告されています。

改善事例4：管理規約・使用細則の改訂

《Bマンションの実例》

麻布ケース（区分所有者がシェアハウスに改装、管理組合が使用禁止を求めた裁判。一審は申し立てを棄却。組合側は即時抗告。ポイントは改装工事完了後の規約変更）を他山の石として、管理規約・使用細則を改訂し、シェアハウス化・民泊・グループホーム使用を禁止した。これにより資産価値の低下と混乱を未然に防止した。

SMAKの主な活動実績は？

- ① マンション管理の実態（基礎的事項）調査
- ② マンションが抱えている課題（困っている事）の調査 *119件の課題を抽出
- ③ 管理業務委託内容・費用の調査（横にらみ）
- ④ 工事業者リストの作成
- ⑤ 成功事例の発表等々

2012年度の活動実績

- ① 総会：4/21（土）開催 *会則の決定
- ② 意見交換会（長期修繕計画・大規模修繕の実際）：5/26 開催
- ③ SMAK の PR：6/24 実施（於メイシアター、吹田市主催セミナー）
- ④ 意見交換会（理事会の執行力向上と参画意識の高揚策について）：8/25 開催
- ⑤ I' m ネットとの交流会：11/9 実施
- ⑥ SMAK の PR：11/17 実施（於南千里、吹田市主催セミナー）
- ⑦ 意見交換会（防災マニュアルと訓練について）：12/15 開催
- ⑧ 意見交換会(管理規約について)：2013/3/30 開催

2013 年度活動実績

- ①総会：4/27 開催
- ②意見交換会（改善事例の発表）：6/22 開催
- ③意見交換会（ペット問題について）：8/24 開催
- ④意見交換会（環境変化（高齢・独居・賃貸増）に伴う対応について）：10/26 開催
- ⑤意見交換会（耐震診断・工事の課題と対応）：12/7 開催
- ⑥幹事会（次年度計画について他）：1/17 開催
- ⑦本年度の回顧と新年度活動計画について：2/22 開催

2014 年度活動実績

- ① 総会：4/26 開催
- ② 意見交換会（管理組合の監査）：6/28 開催
- ③ 意見交換会（理事会活動の活性化）：8/30 開催
- ④ 意見交換会（マンション損害保険）：10/25 開催
- ⑤ 新工法紹介（排水管設備のメンテナンスについて）：10/25
- ⑥ 意見交換会（資産価値向上策）：12/20 開催
- ⑦ 意見交換会（大規模修繕工事）：2/28 開催
- ⑧ 幹事会：7/31・10/25・3/16 開催

2015年度の活動実績

- ①総会（活動計画の決定）：4/25 開催
- ②意見交換会(管理会社の評価の仕方と変更について)：6/27 開催
- ③意見交換会（長期修繕計画について（2））：8/29 開催
- ④一括受電システムについて：10/31 開催
- ⑤省エネ対策について（LED を中心に）：12/19 開催
- ⑥意見交換会（異文化・多言語対応について）：2/27 開催
- ⑦幹事会：5/8 開催・2/8 開催

2016年度の活動実績

- ① 総会（活動計画の決定） : 4/30 開催
- ② 吹田市のセミナーで「具体例で考えるマンション管理入門」（質疑応答）をマンション管理士会と共に実施 : 6/19
- ③ 意見交換会（管理規約の見直しについて）: 6/25 開催
- ④ マンション管理の最新情報（吹田マンション管理士会の）講演: 8/27
- ⑤ マンション管理業務委託内容・費用調査の実施と取りまとめ : 8~9月
- ⑥ 意見交換会（耐震診断とその対策の実際について）: 10/29
- ⑦ 意見交換会（マンションの新たな管理ルールについて）: 12/17
*当日毎日新聞の取材を受け30日付毎日新聞朝刊記事に掲載される。
- ⑧ 意見交換会（専有部分と共用部分の区分について） : 2/25

2017年度の活動実績

- ①総会（活動計画の決定）：4/22 開催
- ②意見交換会（他の管理会社にも聞いてみよう!）：6/24 開催
- ③吹田市のセミナーで SMAK を PR：6/25
- ④意見交換会（収益事業と税務申告について）：8/26 開催
- ⑤千里山コミュニティ協議会主催のセミナーで SMAK を PR：9/9
- ⑥幹事会の開催（市のセミナーへの協力要請に対する協議）：9/15
- ⑦吹田市と協議（12/3の市主催セミナーへの協力実施合意）：9/21
- ⑧神戸市中央マンション交流会との交流会：10/20
- ⑨意見交換会（理事会の準備と進め方について）：10/28

- ⑩市主催のセミナーで「具体例で考えるマンション管理入門 P-2」を実施 : 12/3
- ⑪意見交換会 (①防災について②管理組合における防災管理の進め方について) : 12/16
- ⑫メンテナンス業者一覧表の取りまとめと配布 : 2/7
- ⑬意見交換会 (①管理組合における会計監査・業務監査の勘所②KSKのプレゼンテーション): 2/24

2018年度の活動実績

- ①総会（活動計画の決定）：4/28 開催
 - * 共有部電気料金削減について
- ②意見交換会：6/30 開催
 - * 管理会社変更（コストダウン）の実際について
 - * 管理組合の個人情報管理について
- ③意見交換会(大規模修繕工事の実際について)：8/25 開催
- ④意見交換会(改正個人情報保護法について)：10/27 開催
- ⑤意見交換会(火災保険・防災備蓄について)：12/16 開催
- ⑥意見交換会：2/23 開催（*2019 年度活動計画について*
エレベータメンテとリニューアルについて）

2019年度の活動実績

- ① 総会（活動計画の決定）： 4/27 開催
 - * 共有部電気料金削減の為の ECB の導入について
- ② 意見交換会： 6/29 開催
 - * エレベータのリニューアルについて
 - * 総会の準備と進め方の実際について
- ③ 意見交換会（長期修繕計画の留意点について）： 8/3 開催
- ④ 意見交換会（管理規約について）： 10/26 開催
- ⑤ 意見交換会（各組合の成功事例・失敗事例について）： 12/14 開催
- ⑥ 意見交換会： 2/29： COVID-19 の為中止（* 大規模修繕工事について * 改善事例—② * 次年度役員人事・活動方針について）

2020年度の活動実績

- ① 総会(活動計画の決定) : 4/25 COVID-19 の為中止
- ②意見交換会 : 6/27 COVID-19 の為中止
- ③総会(活動計画の決定) : 8/29 開催
* 総会開催状況とオンライン会議について
- ④意見交換会(*ホームセキュリティとみまもりサポートについて
*大規模修繕工事について) : 10/31 開催
- ⑥ 意見交換会 : 12/19・2/27 COVID-19 の為中止
- ⑦意見交換会(*改善事例 2*COVID-19 感染対策下の総会開催につい
て*改正マンション管理適正化法について : 3/27 開催

2021年度の活動実績

- ① 総会（活動計画の決定） : 4/24開催
- ② 意見交換会 : 6/26開催
*防水工事について*保険料について*規約改正案につて
- ③ 意見交換会 : 8/31 COVID-19の為中止
- ④ 意見交換会 : 9/25開催 (*塗膜防水工法*管理規約について)
- ⑤ 意見交換会 : 10/30開催(タイル剥落防止工法*駐車場会計)
- ⑥ 意見交換会 : 12/18開催(*各組合の成功事例*2022年度SMAK日程)
- ⑦ 意見交換会 : 2/26開催 (*マンション管理適正化計画について
*マンション管理運営自己評価について*2022年度活動計画について)

2022年度の活動実績

- ① 総会：4/23開催（*活動計画*保険について*管理自己評価について）
- ② 意見交換会：6/18開催（*大規模修繕工事について*理事会運営評価について）
- ③ 意見交換会：8/20開催（*大規模修繕工事について*理事会運営改善について）
- ④ 意見交換会：10/22開催（*マンション管理計画認定制度とマンション管理適正
評価制度について）
- ⑤ 意見交換会：12/17開催（*規約改正について他）
- ⑥ 意見交換会：2/18開催（*コンサルタントの選定について*長期修繕計
画策定・大規模修繕工事の具体的な進め方他）

2023年度の活動実績・計画

- ① 総会：4/22開催（*活動計画*サッシ戸車交換について他）
- ② 意見交換会：6/17開催（*長期修繕計画に見直しについて他）
- ③ 意見交換会：8/19開催予定（*配管の更生工事につて*改善事例発表会他）
- ④ 意見交換会：10/21開催（*アルミサッシ・玄関扉改修工事について他）
- ⑤ 意見交換会：12/16開催（*耐震診断と対策について他）
- ⑥ 意見交換会：2/17開催（*組合運営のIT化について他）

2015年度より SMAK の開催案内・議事録等の連絡は原則として e-mail で行う事としました。尚、議事録や登録組合等は吹田市（住宅政策室）の H/P でも検索が可能です。現在、86組合が加入、今後、より多くの組合に加入頂き、様々な情報・意見交換を行っていく予定です。

あなたの参加をお待ちしています！

SMAK 幹事（50 音順）（○：代表幹事）

○田中昭夫：a.r.tanaka@h2.dion.ne.jp

TEL：06-6382-6715

村井進：s-murai@mx4.ttcn.ne.jp

山本宏：yamahiroshi.5n4ro.6day@zeus.eonet.ne.jp