

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2024年04月20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14組合16名）  
村井（日興千里台スカイタウン：登録番号3）、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）、  
小松原・棚原・村上（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）、  
麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、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）、上柿（ジオ阪急千里山田：同88）、  
富塚（ラクシア江坂パークフロント：同92）、村田（ディアステージ江坂 G-TOWER：未登録）、
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。本日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て話を聞いたり、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。今日も沢山の有益な情報が入手できるものと思います。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がなければ意味がありません。どこかの塾の元先生が言っていますが「いつやるの!」「今でしょう!」です。「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。率先垂範して今やって下さい。三無から脱却して是非行動に繋がっていきましょう!】と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：質疑応答、意見交換詳細は割愛します。
  - 4-1. 2024年度活動計画について：代表幹事が立案した計画を審議、一部テーマ追加の上下記の通り承認、本計画に基き活動を進める事とした。
    - ①基本方針：継続は力なりと申します。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。SMAK 発足14年目の2024年度も、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、管理組合の新役員に対するオリエンテーションの実例・理事会運営の実例等を話し合ったり、疑問・質問に答えたり、成功事例・失敗事例を互いに発表しあう等、みんなで議論する機会を多く設けたいと考えています。
    - 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で開催（合計6回）

- ③総会：4/20(土)13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F—3）  
 ＊役員改選と2024年度活動計画について ＊管理組合運営のIT化について  
 ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ④テーマ別意見交換会：6/22(土)13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F—3）  
 ＊標準管理規約(G/L)変更（予定）について ＊専有部工事申請書と許可条件について  
 ＊各組合の疑問・質問に答える ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ⑤テーマ別意見交換会：8/24(土)13:00～17:00（於： ）  
 ＊第三者管理方式(A・B・Cパターン)及び外部専門家活用案について  
 ＊各組合の疑問・質問に答える ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ⑥テーマ別意見交換会：10/26(土)13:00～17:00（於： ）  
 ＊アスベスト対策について（調査と補助制度）  
 ＊各組合の疑問・質問に答える ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ⑦テーマ別意見交換会：12/21(土)13:00～17:00（於： ）  
 ＊コストダウン・収益改善の具体例 ＊立体駐車場の長期収支計画と改善策について  
 ＊各組合の疑問・質問に答える ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ⑧テーマ別意見交換会：2/22(土)13:00～17:00（於： ）  
 ＊監査の進め方(監査マニュアル)について ＊改善事例発表  
 ＊その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等
- ⑨その他：吹田市主催のマンション管理セミナー、マスコミ取材対応等あらゆる機会を通じて、SMAKのPRを行い、会員の増加と併せ出席率の向上を図る努力を継続する。

#### 4-2.役員改選について：

席上代表幹事より立候補を募ったが残念ながら手を挙げる人はいなかった。一方、山本幹事から退任の申し出があり、氏の意思を尊重、退任を受理した。村井幹事(2011年就任)も、田中(2010年就任)も、在任が10年以上と長期に亘るので、「身の引き時を考えている」との発言は、「今後も続けて欲しい」との声にかき消された。結局、2人が退くと、有益な情報交換の場(SMAK)が無くなるのは問題であるとの危機感から、2人で今後も続ける事にしたが、SMAKとしての後継者探しは今後も続く。

#### 4-3. 管理組合のIT化について・・・何をどこまでIT化するのか！？

事前に配布した資料に基き代表幹事から説明、種々の意見交換を実施。意見交換詳細割愛。本件については、今後各組合で検討を重ねていく事になろう！

## 4-4. その他：

- ①理事長等業務引継書の様式を参考に提供し、毎期キチンと引継書を作って引継ぎをすべきである事、新任役員へのオリエンテーションの実施、役員の館内視察の実施の例を紹介し、参考に供した。
  - ②2/24 開催のセミナーでの国交省が検討を進める「規約改正」「第三者管理」「解体積立金新設」等について中間情報を提供した。
  - ③マンション管理適正化計画認定制度における固定資産税減税策(2年間の時限立法)について延長するようセミナーに出席していた与党の参議院議員に要請した事を報告した。
  - ④耐震対策を実施したマンションを見学した橋本さんから報告して頂いた。村井幹事から補足説明がなされた。
  - ⑤設備点検の頻度・料金につき森下さんから情報提供依頼があり、代表幹事のマンションの例を説明、参考に供した。
  - ⑥LED化は、従来の蛍光灯が2027年末迄に製造と輸出入が禁止されるので、未実施のマンションは早急に取り組んだ方が良くと改めて注意を喚起した。
  - ⑦専有部工事許可申請書と許可条件（防音材量・あらわし梁・IH化等）について意見交換したが、種々問題があり、明確にしておく必要があるので、6月のテーマ別意見交換会のテーマとして取り上げる事とした。
  - ⑧事前送付したCIP通信の特にP.4を読んで管理組合で再確認してほしい旨付言した。
  - ⑨理事会の2部制について（前半は管理会社も参加、後半は管理組合役員のみで）情報提供した。
  - ⑩初参加の棚原さん、オブザーバー参加の村田さんから、今回出席の動機を含め自己紹介をして貰った。
5. 次回テーマ別意見交換会：6/22(土)13:00~17:00  
（於：千里ニュータウンプラザ6階）
6. 終わりに：山本幹事から退任の弁が、村井幹事から継続の弁が述べられた後、小生から「代表幹事を継続するにあたり、燃え尽きる迄頑張りますが、急に連絡が無くなったらボケたと思って下さい」と半分冗談、半分本気で閉会の言葉を述べ閉会とした。  
SMAKの後継問題は解決されていない。