

1. 日時：2025年10月18日（土）13:00～17:05（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16組合18名、総計20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）、
小川（吹田シティタワーステーションコート：同33）、中川・本多・山本（ミニカヒルズ：同49）、
立山（北千里アーバンライフ：同50）、山本（千里山西アーバンコンフォート：同66）、
藤原（千里山パレス：同75）、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）、江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、
吉田（千里南パークマンション：同97）、中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、
池端（ウエリス吹田山手町イースト：未登録）、椋本（ステイツ千里津雲台：未登録）、
＊飯尾（吹田市環境政策室）、＊齋藤（アイチューザー：同97）＊第1議題のみ出席。
3. 打合せ事項等：
 - 3-1. 太陽光発電システムの共同購入について（吹田市環境政策室(飯尾主査)の要請で急遽議題追加）：
当日配布の資料に基き、アイチューザー(齋藤氏)からの説明を聞いた後、質疑応答を行った。・・・質疑応答詳細割愛。
尚、質問等ある方は、「みんなの会社に太陽光事務局：0120-203-500」へ。
 - 3-2. ポンプ設備の停電時バックアップ対策について：当日配布の資料に基き、メーカー(レイパワー)に代って田中から概要を説明した後、後質疑応答を行った。
・・・質疑応答詳細割愛。
尚、興味のある方は、(株)レイパワー：03-5157-8455 秋山氏へ。
 - 3-3. 長期修繕計画(長修)の見直しに関するアンケート集計結果について：代表幹事から事前配布の資料に基き説明・・・質疑応答詳細は割愛するが、要点は以下の通り。
 - ① 長修の作成者は誰かの問いに管理会社と答えた組合が60%(12/20)
⇒早急にコンサルを起用して見直しを！
 - ② 作成時期：10以上前10% ⇒早急に見直しを！ 不明10%⇒キチンと管理を！
 - ③ 総会承認未済：10% ⇒規約違反、早急に手続きを！不明15%⇒キチンと管理を！
 - ④ 最終年度で黒字か？不明25% ⇒キチンと把握を！
 - ⑤ 修繕積立金を値上げた事があるか？ 有る：63% 無い：32% ⇒有るの内、80%・90%・16倍アップ等があるが当初設定が安すぎたのか、放置していたのか？
無：32%は大丈夫か？ 長修でキチンとチェックされていないのではないか？

- ⑥ 修繕委員会と理事会がうまく行っていない42%：理事会は修繕委員会の言う事を聞かず管理会社の言いなり etc
- ⑦ セカンドオピニオンの入手状況：18%のみ。コンサルや管理会社任せなので不明が35%。入手方法が不明が29%。

3-4. 規約見直しに関するアンケート調査について：別途事前に配布した調査表に基き、調査を実施し問題点・要改善点を明らかにしたいと考えているが、国交省の説明(11/10)結果を反映した調査表を次回 12/20 迄に代表幹事が準備する事とした。

3-5. その他：

- ① マンション敷地内植栽改善について；安部氏から別途事前に配布した資料に基き説明、意見交換を行った。・・・意見交換詳細割愛。
- ② マンション管理計画認定：千里ガーデンハイツ(理事長：太田氏、築 49 年、320 戸、役員は立候補制を採用、役員報酬有)が、吹田市で 23 番目の取得を果たされ、マン管新聞にも大きく掲載されたとの報告を受け、全員拍手で祝った。又、太田氏からは以前田中のマンション(エスリード吹田駅前)を訪問、書類等の管理状況他を視察しそれが大いに参考になったとの説明を頂き、過去約 50 の組合の訪問を受け容れてきた苦勞が報われるように感じ、二重の喜びを得た。
- ③ 管理会社からの値上り要請及び、管理費等の引落明細の廃止(web 化)について情報交換を行った。・・・意見交換詳細割愛。
- ④ 翔設計セミナー(8/30)は池端氏、大阪市マンション管理支援機構フェスタ(9/23)・CIP セミナー(9/27)・マンション管理者協会セミナー(9/27)については田中、吹田市マンション管理士会セミナー(10/7)については立山氏、マンション管理組合サポート展(10/30・10/31：インテックス大阪)・改正マンション関係法説明会(11/10：グランキューブ大阪：国交省・国交省 H/P 添付)・改正マンション関係法説明会(12/15：メイシアター：マン管センター)については田中から概要説明(報告)がなされた。

3-5. 次回(12/20)テーマ別意見交換会について：

*規約改正について

- ① 国交省 G/L(ガイドライン)改正内容について
- ② アンケート調査結果について
- ③ 規約改正履歴・規約改正一覧表・細則・届出様式
- ④ 先手改正・見守り

*その他

＊＊取り上げて欲しいテーマ・提案等あれば連絡下さい。

＊＊詳細別途案内します。予定確保下さい。

以上