

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2025年12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18組合21名、総計22名）

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）、

村上（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）、

藤原（千里山パレス：同75）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、

江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、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）、富塚（ラクシア江坂パークフロント：同92）、

吉田・高瀬（千里南パークマンション：同97）、池端（ウエリス吹田山手町イースト：未登録）、

棕本（ステイツ千里津雲台：未登録）、川崎（藤和シティホームズ江坂江の木公園：未登録）、

\*長田（楽天ドローン）\*第1議題のみ出席。

3. 打合せ事項等：

3-1. ドローンによる外壁調査の実際について：10/30 インテックス大阪で開催されたマンション管理組合を支援する展示会で田中が見つけた楽天ドローン（長田氏）を招聘し、当日配布の資料に基き説明を聞いた後、質疑応答を行った。・・・質疑応答詳細割愛。  
尚、他社の紹介を希望する人は田中迄。

3-2. 規約改正・見直しについて：質疑応答割愛

① 現状の規約改正等に関し、自組合での取り組みを含め事前配布の資料に基き田中から説明、参考に供した。

\*「規約のみまもり」：先手管理（ウォッチ・改善勧告）

\*「規約集表紙（改正履歴明記）」：25年間に16回の改正

\*「規約変更一覧表の作成と規約集への収録」：現行・改正・改正理由の明記（改正分全て）

\*「細則（12）及び、回付ルート付届出様式（16）の充実」：「専有部修繕工事」・「区分所有権取得喪失」・「重量物等搬入出」・「住所等変更」等々

\*規約とは直接関係ないが「管理組合公式書類処理手続一覧表（17件）」を作成し規約集に収録

\*更に規約集には「防災マニュアル」・「消防計画」「ゴミ出しルールの説明」「24時間セキュリティの説明」等も収録、区分所有者居住者から好評である事も説明

② 2026年4月1日区分所有法改正に伴う標準管理規約の改正手続について：事前に配布した「国交省標準管理規約改正説明内容（12/15 説明会資料に同じ）」「国交省標準管理規約改正概要」「国交省注意事項」に基き、自組合の対応方針を説明、参考に供した。

- \* 総会決議の多数決要件の見直し：特別決議や、マンション再生（建て替え・更新・売却・取り壊し）決議の多数決要件が見直された。⇒第47条改正
- \* 総会招集時の通知事項等の見直し：全議案への議案要領の提示、緊急の総会招集通知の発送最短期間が5日間から1週間に変更された。⇒第43条改正
- \* 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使：理事長が区分所有者等の損害賠償請求権等を代理行使できる旨の規定や、損害賠償金等の使途の制限規定が創設された。  
⇒第24条-2修正
- 以上を2026年5月開催の総会に上程予定。
- \* その他の改正点：2024年6月には、社会情勢の変化に対応する為、組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み、高経年マンションの非居住化や所在不明の区分所有者に対応する為、組合員や居住者の情報管理が強化された。⇒本件については、第66条第4項に組合員名簿・居住者名簿の作成・保管を追記、併せて届出様式第14を設定。

### 3-3. その他：

- ① 管理会社からの値上要請について・・・情報交換
- ② マンション管理組合支援展（10/30：インテックス大阪）
  - \* ドローンによる壁調査3社（内2社は豊中。12/20：SMAK 講演楽天ドローン）
  - \* 配管マグナイト工法（更生より優れた新工法）：2/21：SMAK 講演予定
  - \* オチナイト（タイル剥落防止新工法）：4/25：SMAK 講演予定
- ③ コミュニケーションアプリについて：6/29：SMAK 講演予定（村上幹事）
- ④ マンション再生セミナー（11/7：グランフロント大阪）
- ⑤ 大阪市オンラインセミナー（11/9：相続と登記）
- ⑥ スマート修繕オンラインセミナー（11/11：設計監理方式とスマート修繕方式について）
- ⑦ スマート修繕オンラインセミナー（11/25：大規模修繕工事のビフォーアフターについて）
- ⑧ OPTAGE オンラインセミナー（11/20・25：新任理事が気を付けるべき！管理組合運営のポイント）
- ⑨ 合人社オンラインセミナー（11/22：理事会方式と第三者管理方式について）
- ⑩ 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）について
- ⑪ 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
- ⑫ EV用充電設備説明会（1/18 吹田市）・・・メール送信済み
- ⑬ MTS マンション管理適正化セミナー（2/14）齊藤広子・戎正晴・小板橋着紀哉
- ⑭ CIP 通信 101号

### 3-4. 次回（2/21）テーマ別意見交換会について：

- \* 配管マグナイト工法（更生より優れた新工法）について
- \* \* 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