

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2024年06月22日（土）13:00～16:45（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17組合19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）、
田中・水本（エスリード吹田駅前：同22）、岩崎（吹田コープ：同34）、中川（ミニカヒルズ：同49）、
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）、麦谷（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、安部（北千里グラウンドパークスクエア：同85）、
江里（ユニハイム千里丘：同87）、辰谷・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）、
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）、
3. 冒頭代表幹事より、今日は2点申し上げたいと思います。一つは、「事なかれ主義からの脱却」
であります。もう一つは、「課題抽出力の向上」であります。一つ目の、「事なかれ主義からの
脱却」は、よく、「あと半年だから次の役員にやって貰おう」と言う役員がいますが、これは
NGです。釈迦に説法ですが、適時・適正な対応を怠るとツケは必ず自分の所に戻ってきます。
二つ目の、「課題抽出力の向上」ですが、「うちの組合は問題がない」等という役員がいます。
私は、「問題のない組合はない！」「気がついていないか、気がつかないふりをしているだけ
だ！」と思います。「感度を上げましょう！」「目を開けましょう！」と申し上げたいと思いま
す。この場におられる方は、実践されている方ばかりだと思いますが、参加されていない組合
の方々にもセミナーや面談時に申し上げたいと思っています。また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げ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。率先垂範して
今やって下さい。よろしく申し上げます。と挨拶した後、議題へと進めた。
4. 打合せ事項等：
 - 4-1. 標準管理規約（ガイドライン：G/L）改正（予定）について：事前に配布した資料（標
準管理規約 G/L の改正、長期修繕計画作成 G/L・積立金に関する G/L の改定、外部
管理者方式等に関する G/L）について、以下の通り代表幹事から概要を説明した。
質疑応答等詳細割愛。
 - ①国交省の標準管理規約は、1982年制定以降29年間に9回改正されており、今回10回
目の改正という事になります。因みに私共のマンションは今年5月開催の総会で、2000
年制定以降24年間に15回の改正を実施、新しく印刷し直し配布したばかりで、出来立て
のほやほやです。2021年改正の G/L 迄は織り込んでいますので、今回の改正分につい

て今後理事会で協議し、必要な修正は2025年5月の総会に上程すべく今から準備を進める予定です。皆さんもそのようなスケジュールで展開されては如何かと思います。

②規約改正の中身については、資料の改正の概要にあります通り、数点の改正がなされています。この中で名簿の作成・更新の仕組みでは、組合員変更の届は直ちに提出する事、組合員名簿を年1回以上確認する事が織り込まれています。その上で所在の判明しない区分所有者への対応については、その検索に要した費用を、弁護士費用等を加算して当該区分所有者に請求する事ができると改正されています。これは昨今の区分所有者不明、相続者不明の増加に対応した改正です。釈迦に説法ですが、標準管理規約はG/Lであって、必ずしも同じにしなければならないという事ではありませんが、この辺の所は自組合の規約を改正しておく事が賢明と思います。

③長期修繕計画及び修繕積立金については、先般私がプレゼンさせて頂いた時にも申しあげました通り、管理会社作成の長期修繕計画は基本的にNGである事、コンサル任せにしないで管理組合がキチンと見直しを行い、安易な修繕積立金の値上をしないよう進める事が肝要だと思います。言わずもがなですが、長期修繕計画は総会決議事項ですので、キチンと総会で承認を得るようにして下さい。

④又、外部管理者方式等については、管理会社G社等が進めている「理事会を廃止し理事会の機能を全て管理会社が代行する」というものが最近増えてきておりトラブルも発生している事を受けて国がG/Lを設定したものです。

⑤尚、これらについては、今後おそらく国交省や吹田市、マンション管理センター等が解説セミナーを開催すると思われますので、是非参加するようにして下さい。小生自身も概要は承知していますが、詳細については確認中ですので、情報収集を行い、修正の要否・修正内容につき立案する予定である事、冒頭に申し上げた通りです。
従いまして、本件については、SMAKでも再度取り上げ、議論する事になろうと思います。

3-2. 立体駐車場の長期修繕計画・損益分岐台数と収支改善策について：

①事前配布した資料に基づき駐車場の長期修繕計画の立案、損益分岐台数の算出、コスト低減方策、駐車台数の増加策等について代表幹事から説明意見交換を行った。詳細割愛。

②尚、車の大型化、EV化等を踏まえた立体駐車場の改装、EV充電システムと補助金等につき、次回(8/24)に、専門家を招聘してプレゼンして貰うべく代表幹事が交渉を進める事とした。

3-3. 当日初参加の江里・池端・中津・水本の4氏からSMAK参加の動機と感想を含め順番に挨拶をして貰った。

3-4. 専有部工事申請書と許可条件について：各組合の参考に供する為、代表幹事が実際に使用している自組合の専有部分修繕工事申請書を事前に配布し解説した。ポイントは、①前文 ②許可条件 ③不承認の理由 ④右端の回付ルート ⑤工事業者へのお願事項で、このような申請書を作っておくと、申請者・承認者・居住者・業者等全てに分かり易く、理事長により恣意的な判断が入りにくいようにしているとの説明であった。修繕工事(リフォーム工事)の内容によっては、図面審査等専門知識を有する人によるチェック体制の整備が重要であるとの意見が出された。質疑応答詳細割愛。

3-4. その他：

- ① CIP 通信第 94 号：「予防保全の方が安く抑えられるなんて大ウソ!」、無料相談等・・・。
- ② 吹田市マンション管理基礎セミナーについて【7/20(土)13:00～16:00 於：メイシアター1F 集会室】・・・代表幹事も SMAK の PR を実施予定。
- ③ 管理組合の書類等の保管期限について・・・参考に供する為、吹田マンション管理士会セミナー資料を流用させて頂いて配布した。
- ④ 吹田マンション管理士会セミナー【7/9(火)18:30～20:30 規約について 於：千里山コミュニティセンター】
- ⑤ 保険料の値上げが 10 月に予定されているので、満期前に解約し新規に加入した方が、今の料率で加入できるので安くつく。このような対策が望ましい事を説明。付保内容(例：個人賠償の補償額等)の見直しも検討すべきであるとの意見が出された。
- ⑥ 終了後、村井幹事が耐震調査・対策について会員の相談に応じアドバイスを行い、田中が管理会社紹介の相談に応じた。

5. 次回総会：8/24(土)13:00～17:00

(於：千里ニュータウンプラザ6階)

*詳細別途案内します。予定確保下さい。

6. 終わりに：今後も「事なかれ主義からの脱却」と「課題抽出力の向上」を目指して SMAK 活動を続けていきたいと考えています。皆さんも是非今日得た有益な情報を持ち帰り自組合の改革・改善に役立てて頂きますようお願いして閉会の言葉と致します。本日はお疲れさまでした。有難うございました。

以上