

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2025年04月19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19組合22名、総計23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）、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）、
小松原・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）、
藤原（千里山パレス：同75）、佐々木（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）、冨塚（ラクシア江坂パークフロント：同92）、
江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、池端（ウエリス吹田山手町：未登録）、
中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、棕本（千里津雲台アバント：未登録）、
吉田（千里南パークマンション：未登録）、河股（吹田市開発審査室）・・・第1議題のみ

3. 総会開催に先立ち「アスベスト調査と対策」について別途送付及び当日配布の資料に基づき、アスベスト調査と対策の進め方につき一級建築士大嶋様に講演頂いた後、吹田市の補助政策について吹田市開発審査室河股様に説明頂き、質疑応答と意見交換を行った。質疑応答・意見交換詳細は割愛します。尚、本件については、今後継続して情報収集する事とする。

4. 総会：質疑応答・意見交換詳細は割愛します。

4-1. 役員改選と2025年度活動計画について

- ① 役員立候補について・・・村上氏が立候補、村井氏と田中が留任、3名体制となった。
- ② 代表幹事の立案した活動計画(下記)を承認。

（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15年目の2025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います。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。

（総会・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）
（開催日時と議題）：

*総会：4/19(土)13:00～17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F—3）

- ① SMAK 役員改選と2025年度活動計画について
- ② アスベスト調査と対策について
- ③ 組合役員の任期と選任方法等について
- ④ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*テーマ別意見交換会：6/21(土)13:00～17:00(於：千里ニュータウンプラザ6F—3)

- ① 防水補修について・・・シリカテック
- ② マンション管理に関する制度について
- ③ 給水方式変更とコスト削減について
- ④ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*テーマ別意見交換会：8/23(土)13:00～17:00(於：)

- ① 資産価値向上策について
- ② 長期修繕計画の見直しについて(アンケート)
- ③ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*テーマ別意見交換会：10/18(土)13:00～17:00(於：)

- ① 規約改正について
- ② 吹田市の支援策について
- ③ 各組合の疑問・質問に答える
- ④ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*テーマ別意見交換会：12/20(土)13:00～17:00(於：)

- ① 組合運営の改善について
- ② 各組合の疑問・質問に答える
- ③ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*テーマ別意見交換会：2/21(土)13:00～17:00(於：)

- ① 監査の進め方(監査マニュアル)について
- ② 改善事例発表
- ③ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等

*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. 組合役員の任期と選任方法について：質疑応答と意見交換詳細割愛。

- ① 任期の実態、変更状況について新幹事の村上氏から事前配布の資料に基き説明の後、代表幹事から就任順位付補欠役員の同時選任、役員就任辞退要件等の実例について事前配布の資料に基き説明を行った。村上氏からアンケート調査表記入依頼があり記入提出済み。
- ② 修繕委員会は、理事会の諮問機関であり、諮問された事項につき調査又は検討した結果を理事会に具申するものと定められている事の確認と、修繕委員会は常設にする事が望ましい事及び、修繕委員会や防災委員会等は、運営細則を設定する事が望ましい。
- ③ 長期修繕計画の策定については、管理会社作成のものを鵜呑みにするのはNGで、コンサルタントを起用し、修繕委員や理事も加わって、修繕履歴の作成や、修繕計画策定作業を行い、総会に上程して承認を得る事が必須である。

4-3. その他：

- ① 中川氏から防犯監視に関するアンケート調査表記入依頼があり記入提出済み。
- ② 蛍光灯の輸入・製造が 2027 年末を持って中止になるので、組合(共用部)・各戸(専有部)は、LED 化を進める必要がある。尚、LED は来年値上されるとの情報もある。
- ③ 本年 10 月損害保険料の値上が予定されているので、途中解約して加入し直す等の対策を各組合は実施する必要がある。
- ④ 耐震調査・対策に関する新聞記事について、安心・安全は最優先の課題だと思うので、調査・対策を行い補助金申請する等の対応をすべきである。耐震診断をすると「資産価値が下がるのではない」と云う組合がいるが、その認識は誤りで、リスクの高いマンションを誰も買わないし、誰も住まない。対応しない事が資産価値を下げる。尚、本件については、2023 年 12 月 16 日の SMAK で取り上げ実施済。(基本事項・補助制度・実施例)
- ⑤ コンサルタント・管理会社・修繕業者等の不正について：
 - *修繕会社談合の例 *管理会社社員着服の例 *管理会社が談合を指示した例
 - *コンサルタントが業者からバックマージン etc を紹介。
 自分の財布は自分で守る事が肝要。
- ⑥ マンション管理に関する制度について事前配布の資料に基き解説。尚、管理計画認定制度における固定資産税の減税措置は 2027 年 3 月 31 日迄 2 年間延長される見込み。
- ⑦ 標準管理委託契約書改訂に伴い、管理会社から契約更新に際し新契約書が提示されるので、キチンとチェックをする必要がある。管理会社に対し新旧比較表を作成するよう要請し、組合にとって不利な条件が、織り込まれていないかどうか確認する事が肝要。
- ⑧ 区分所有者が変わった時や、賃貸に出す時は、変更の都度、「自らが反社会的勢力と何ら関わりなく、今後も一切の関わりを持たない事を誓約します。」等の誓約文を織り込んだ「区分所有権取得届」や「第三者使用に関する届出書」の提出を確認する事が肝要。
- ⑨ 初参加の山本さん・小川さん・佐々木さん、オブザーバー参加の椋本さん・吉田さんから、今回出席の動機・所感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：6/21(土)13:00~17:00
 (於：千里ニュータウンプラザ6階-3)
 詳細は別途案内しますが、予定確保下さい。