

SMAK総会議事録

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活動が続けています。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。「自分が役員の時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げていきましょう！】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。
 - 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。

以上

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。1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。1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。2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」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。よろしくお願いします。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、その搜索に要した費用を、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上げました通り、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工事業者へお願い事項で、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

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2024年08月24（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24名、総計27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・西脇（藤和シティホームズ江坂Ⅱ：同10）田中・水本（エスリード吹田駅前：同22）、
中川・本多（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・棚原・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）、
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）、
北村（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）、江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、
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）
安井（NPS：日本パーキングシステムズ社：第1議題のみ）、伊藤・寺本（（株）ベン：第2議題のみ）、
3. 冒頭代表幹事より、今日も沢山の有益な情報が入手できるものと思いますので、これらの情報を持ち帰り、是非自組合の改革・改善に活かして欲しいと思います。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：
 - 4-1. 「駐車場の問題点と対応策について」NPS(安井氏)から当日配布の資料に基き、
 - ① 駐車台数不足対策について（埋め戻し・撤去・外貸し等）
 - ② 立体駐車場の改装(拡幅・車高等)提案について
 - ③ EV 充電システムと補助金についてプレゼンがなされた後、質疑応答がなされた。質疑応答詳細割愛。
尚、本テーマは、前回田中から立体駐車場の長期修繕計画の策定、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プレゼンし意見交換したのに続いて実施したもので、NPS 社については、該社からのダイレクトメールを見て SMAK でプレゼンして貰うべく交渉して来てもらったもの。
 - 4-2. 「機械式遮断弁(災害時の貯水槽・高架水槽への設置)について」ベン(伊藤・寺本両氏)からプレゼンがなされた後、質疑応答がなされた。質疑応答詳細割愛。
実際の設置の検討は、貯水槽清掃工事等の業者に引合を出し、見積をして貰う事になる。
尚、本テーマは、大嶋氏が他のセミナーで情報を入手し、SMAK でもプレゼンして貰ったらどうかとの提案を受けて設定したもの。

4-3. その他ー1

- ① 100年マンションについて：以前田中がプレゼンした、「長期修繕計画の見直し策定」の中で「100年住み続ける事を基本方針として織り込み策定した」との説明を聞き、森下氏からその内容等について詳細を話して欲しいとの要請を受けて、田中が資料を作成、説明し、意見交換を行った。意見交換詳細割愛。
- ② PFOS(ペルフルオロオクタンスルホン)消火器について：安部氏からテーマアップ提案した背景について説明を受けると共に、事前に配布した資料に基き情報交換を実施した。意見交換詳細割愛。尚、本件は継続注視する事とする。
- ③ 防災対策調査について：マンション管理センターからの防災対策の進んでいる組合にインタビューしたので紹介して欲しいとの要請を受け、進んでいると思われる山本氏を紹介、インタビューを受けた山本氏から状況報告をして貰った。詳細割愛。
尚、自主防災委員会設置、防災用資機材の無償供与申請等について、実際に実施した組合の情報を知りたい人は、山本氏又は田中迄問合せ頂いても結構です。

4-4. その他ー2

- ① CIP 通信第96号配布。
- ② 吹田市マンション管理基礎セミナーの動画視聴について説明。
- ③ EV充電設備導入セミナー(9/14)について情報提供。
- ④ 固定資産税減税時限立法延長要請について情報提供。
- ⑤ GH使用禁止について情報提供。
- ⑥ 10/26 テーマ：「RM方式について」を予定。
- ⑦ 12/21 テーマ：「長修と大規模工事について」を予定。

4-5. 当日初参加の江頭・立山・北村・西脇・本多の5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。

5. 次回テーマ別意見交換会：10/21(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。

以上

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2024年10月26（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16組合17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・大林（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）、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）、
吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、土森（ブルグリーンコート吹田駅前：同82）、
江藤（サンマンションアトレ吹田片山通り：同83）、森下（ローレルコート千里山田：同86）、
辰谷（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）、
江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、
遠藤・田村・渡邊（鹿島建物総合管理株式会社：第1議題のみ）、

3. 打合せ事項等：

3-1. 大規模修繕工事におけるRM方式(価格開示方式)について；

- ① 鹿島建物総合管理株式会社(以下 K 社)を招聘しプレゼンテーションをして頂いた。K 社に依頼した経緯は、2～3年前大阪市のアレンジで大規模修繕工事中の野江の高層マンションを視察するプログラムに田中が参加した際、K 社が担当していたので話を聞き、その時のコンサルタント(一級建築士)も承知しており、縁あって当方の長期修繕計画見直し作業を彼らと一緒に実施。その後、SMAK 会員の安部さん(本日は所用で欠席)から、是非 K 社の話を聞く機会を作ってほしいとの提案があり、本日の講演となった事を説明。
- ② 別途当日配布の資料に基いて K 社からプレゼンがなされた。プレゼンの詳細及び質疑応答詳細は割愛します。

3-2. 代表幹事卒業表明：「SMAK は 2010 年 10 月発足以来満 14 年を経過し、15 年目に入りました。その間一貫して SMAK の運営に携わってきましたが、所期の目的は達成したと考えるので、この辺で身を引かして貰いたい、つまり代表幹事を辞したいと考えています」「自民も公明も立民も共産も交代しました。ジョーも交代します。習近平やウラジミールと同じように長期政権と呼ばれるのは不本意なので、早く身を引きたいと考えています。今回報告する組合改善の具体例パート1(コスト削減の具体例)をはじめとして、パート5迄の報告を小生の卒業論文とさせて頂きたくご了解の程よろしくお願いします」と辞意表明をし、会員の意見と幹事への立候補を募ったが、手を挙げる人はおらず、このままでは SMAK は消滅の危機を迎える事となった。

(注) 組合改善の具体例 P-1：コスト削減の具体例 P-2：資産価値向上策の具体例
 P-3：長期修繕計画見直し事例 P-4：規約・細則・届出様式改正事例
 P-5：管理組合運営改善事例

3-3. 管理組合改善の具体例について P-1（コスト削減の具体例）：別途事前に送付した資料に基き、17項目のコスト削減事例につき田中から詳細を説明、各組合におかれてはチェックして頂いて、未実施の場合は是非トライしてほしい旨、また不明な点あればアドバイスさせて頂くので聞いて欲しい旨付言した。

3-4. 今後取り上げて欲しい(取り上げるべき)テーマについて：

- ①12/21：＊長期修繕計画の見直しと大規模修繕工事の進め方について・・・翔設計依頼済み
 ＊大規模修繕工事实施の具体例について・・・中津さん
 ＊管理費等滞納細則の設定と対応について・・・橋本さん提案

- ②2/22：＊アスベスト調査と対策について・・・大嶋さんに依頼
 市の補助金制度説明は別途調整する。・・・田中担当
 ＊管理組合改善の具体例について P-2（資産価値向上策の具体例）・・・田中
 ＊管理組合改善の具体例について P-3（長期修繕計画見直し事例）・・・田中

- ③4/19(総会)：＊2025 年度活動計画について
 ＊標準管理規約改正(2024 年)に伴う対応の実例について・・・田中
 ＊管理組合改善の具体例について P-4（規約・細則・届出様式改正事例）・・・田中
 ＊管理組合改善の具体例について P-5（管理組合運営改善事例）・・・田中

3-5. その他：

- ① 消防設備点検・建築物定期調査時指摘事項への対策の具体例を事前配布した資料で説明。
- ② 管理規約改正・長修 G/L 改定・外部管理者方式 G/L 策定解説セミナー(9/25 マンカンセンター主催)について概要を報告。
- ③ CIP セミナー(11/30)について配布済みの資料で 11/30 のオンラインセミナーを紹介。
- ④ 翔設計給排水管調査キャンペーンについて別途メールで情報送信済み。
- ⑤ EV 充電設備導入セミナー(9/14)について概要報告。
- ⑥ OPTAGE オンラインセミナー（大規模修繕について）概要報告。
- ⑦ 管理会社との管理業務委託契約更新等について：G&D の戦略、N の戦略等及び、値上要望等につき情報交換した。
- ⑧ 長寿命化促進税制 2 年延長へ！？：概要説明。
- ⑨ 吹田市のアドバイザー派遣制度について：概要紹介。
- ⑩ 管理組合資料等閲覧対応について；実例を紹介。
- ⑪ PFOS(ペルフルオロオクタンスルホン)消火器について情報交換した。
- ⑫ マンション建替研究所調査報告書について（9/28(土)B7「いざ建替」(17:00～17:30)）情報提供。

5. 次回テーマ別意見交換会：12/21(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。

以上

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2024年12月21（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20名、総計25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）、
中川（ミニカヒルズ：同49）、立山・木下（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）、落合（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・辰谷（ジオ阪急千里山田：同88）、
定（ハイクレスト千里：同90）、江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、
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）
村上・藤井・北野・志賀（株式会社翔設計：第1議題のみ）、蒲田（市民総務室：第2議題のみ）

3. 打合せ事項等：

3-1. 長期修繕計画の見直しと大規模修繕工事の進め方について；

- ① 翔設計株式会社(以下S社)を招聘し、首題テーマで当日配布の資料に基きプレゼンテーションをして頂いた。
- ② S社のプレゼンは解りやすく極めて好評であった。プレゼンの後、多くの質問が出され有益な情報交換がなされた。プレゼンの詳細及び質疑応答は割愛します。
- ③ 尚、S社から別途案内のあった「40周年記念キャンペーン・給排水管調査パック」は、会員各位に代表幹事から転送した。

3-2. 「ストップ！特殊詐欺」について；防犯機能付電話機の補助金制度を含め、吹田市市民総務室（蒲田主査）から別途事前配布の資料に基き説明がなされた。又、吹田警察署作成のチラシを、マンションの掲示板・エレベーターに掲出している組合の例が報告された。

3-3. 大規模修繕工事实施の具体例について；中津氏から事前配布の資料に基き、具体例が紹介された。質疑応答・意見交換詳細は割愛。

3-4. 管理費等滞納督促細則の設定と対応について(M・Hさん)；

- ① 事前に配布した資料に基き、各組合から自組合の取組状況等を含めアドバイスがなされた。主なものは、管理費等督促細則の設定(具体的にいつ、誰が、どのような手段で実施するのか、手順を明記する事)、毎月の理事会で滞納の有無の確認、滞納があった場合は放置せず、決められた手順に従い粛々と督促行為を行う事等であった。
- ② 尚、当日のアンケートによれば、参加18組合の内4組合が管理費等督促細則を設定していないと答えた。これに対しては、滞納発生・トラブル発生の前に管理費等督促細則を早急に設定する事が望ましいとのアドバイスがなされた。
- ③ 又、滞納金が入金された場合の充当順序についても、古いものから充当する事を明記し、時効とならないよう配慮する事が望ましいとのアドバイスもなされた。

3-5. その他；

- ① SMAK 活動継続の為に、数人の方に SMAK 幹事への就任を要請！ 次回(2/22)に回答頂きたい旨お願いした。
- ② 吹田市マンション管理基礎セミナー【1/25(土)：於：千里ニュータウンプラザ 2F】の開催情報提供。
- ③ CIP セミナー(11/30)の概容を報告。
- ④ 大阪市マンション管理支援機構現場視察ツアー(11/30)について、村上さんから報告頂く予定であったが、彼が風邪で欠席した為、次回(2/22)報告を聞く事とした。
- ⑤ OPTAGE セミナー(11/23)ロープブランコ工法について概容報告。
- ⑥ OPTAGE セミナー(12/7)保険・財政再建策について概容報告。
- ⑦ 建物の寿命と耐用年数について・・・大嶋さん提供資料別途送信済み
- ⑧ 11/18 クロ現耐震(診断・工事・補助金)についてメール通知済み(情報提供大嶋さん)
- ⑨ みんなで助かる為のマンソン防災(12/8)セミナー案内別途送信済み⇒参加した山本さんから報告頂いた。
- ⑩ ある組合の失敗事例から学ぶ⇒時間が無くなった為次回以降に延期
- ⑪ 管理会社等からの値上要請と管理会社との管理業務委託契約更新について(情報交換—2)⇒時間が無くなった為次回以降に延期
- ⑫ 2/1 の MTS セミナー情報提供
- ⑬ 防犯カメラの効用例について報告
- ⑭ 外部管理者方式について・・・参考
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001766341.pdf>
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747039.pdf>
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001746827.pdf>

3-6. 次回(2/22)テーマ別意見交換会について(於：千里ニュータウンプラザ6-1 会議室)；

- * アスベスト調査と対策について・・・大嶋さん⇒4/19 に延期
- * ゴンドラ工法について・・・業者を招聘しプレゼンして貰う様代表幹事が交渉する
- * 窓の断熱改修について・・・江頭さん
- * 管理組合改善の具体例について P-2・P-3・・・代表幹事
- * ある組合の失敗事例から学ぶ・・・代表幹事
- * 管理会社等からの値上要請と管理業務委託契約更新について(情報交換—2)

* 詳細別途案内します。予定確保下さい。

以上

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2025年02月22（土）13:00～17:10（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18名、総計24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・西脇（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）、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）、
橋本（ライオンズガーデン吹田山手：同80）、土森（ブルグリーンコート吹田駅前：同82）、
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）、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）、井石・松山（日本ビソー株式会社：第1議題のみ）、
下條・山本・北岡・海野（三協立山株式会社：第2議題のみ）

3. 打合せ事項等：

3-1. 大規模修繕工事をゴンドラ足場で快適に！：

- ① コスト・鬱陶しさの軽減・防犯性の向上等のメリットが期待される、ゴンドラ工法について日本ビソー(以下 N 社)を招聘し、首題テーマで当日配布の資料に基きプレゼンテーションをして頂いた。・・・質疑・意見交換詳細割愛。
- ② 各組合は、足場工法も含め、最適な方法を選択する為の情報が得られたので、次回大規模修繕工事の際、足場・ゴンドラ双方の見積を取る等して今日の情報を活かして頂きたい。

3-2. 窓の断熱改修と玄関ドア改修工事について：

- ① 三協立山(以下 S 社)を招聘し、首題テーマで当日配布の資料に基きプレゼンテーションをして頂いた。・・・質疑・意見交換詳細割愛。
- ② 本テーマに関連して過去、リクシル社から同様のプレゼンを、中西金属からサッシの戸車交換のプレゼンをして貰っているの、補助金の活用を含め各組合で検討する事とする。

3-3. 大阪市マンション管理支援機構現場視察ツアー(11/30)について：大規模修繕工事中の都島区のマンション(10階建・198戸)の見学ツアーに参加された村上氏から当日の資料・写真を含め概要報告をして貰った。・・・意見交換詳細割愛。

3-4. 管理会社等からの値上要請と管理業務委託契約更新について2回目の情報交換を実施した。管理会社に値上の内容・根拠について説明を求めると共に、延8社から見積を入手し、現管理会社の値上要請の妥当性の検証を実施した組合の例等が紹介された。本件は、引き続き次回以降も情報交換する予定。・・・意見交換詳細割愛。

3-5. その他：

- ① 橋本さんから電気幹線の容量について、使用実態・使用可能容量とその調査について意見交換の要請があり、情報交換を実施。管理会社で無料で幹線使用可能容量を調査して貰った組合の例等が紹介された。・・・意見交換詳細割愛。
- ② 1/25 開催の吹田市マンション管理組合基礎セミナーにおいて、代表幹事が SMAK の PR を実施した事を報告。これを聞いた 2 名の方からメールで、当日の話が非常に参考になったので、もっと詳しい話を聞かせて欲しいとの連絡があり、メールで回答すると共に、1 名については、来訪受け入れし情報提供した事を代表幹事から報告した。
- ③ 2/1 開催の MTS セミナーに出席、予てから要望しているマンション管理計画認定制度を受診し、合格した組合の区分所有者への固定資産税の減税は(今国会で審議中であるが)、本年 3 月 31 日迄の時限立法の所、2 年間延長し 2027 年 3 月 31 日迄となる見込みであるとの見解が、公明党の参議院議員から表明された。
- ④ 以前情報交換した、PFOS 消火器につき、その後の自組合での調査・対応状況が、安部氏から報告された。・・・意見交換詳細割愛。
- ⑤ 駐車場会計についても、池端氏からの要請に基き情報交換がなされた。
・・・意見交換詳細割愛。
- ⑥ 北摂マンション交流会について、江藤氏から情報提供がなされた。
- ⑦ 初参加の橋本隆之氏に参加の動機と感想等を含め挨拶して貰った。

3-6. 次回(4/19)総会について(於：千里ニュータウンプラザ6-1 会議室)；

- * 幹事募集・活動計画について
- * アスベスト調査と対策について・・・大嶋さんにプレゼンを依頼
尚、吹田市開発審査室に補助金について説明を依頼予定
- * 役員の選出方法・任期・規約変更の進め方について
・・・村上氏の要請により意見交換予定
- * 管理組合改善の具体例について P-2・P-3・・・代表幹事
- * ある組合の失敗事例から学ぶ・・・代表幹事
- * 管理会社等からの値上要請と管理業務委託契約更新について（情報交換—2）

* 詳細別途案内します。予定確保下さい。