

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）、椋本（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・理事会運営の実際等を話し合ったり、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。

SMAK 代表幹事 田中記

1. 日時：2025年06月21日（土）13:00～17:15（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）、吉村（サンフォーレ吹田高浜：同76）、
藤田（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）、吉田（千里南パークマンション：未登録）、
大阿久・斉尾（シリカテック株式会社：第1議題のみ）、
3. 打合せ事項等：
 - 3-1. 防水補修(コンクリートの防水工法の新常識)について：
シリカテック(以下S社)を招聘し、事前配布のレシユメ及び、当日配布の資料に基き、大阿久社長・斉尾氏からプレゼンテーションをして頂いた後、活発な質疑応答がなされた。
尚、見積は無料との事で、興味のある組合は、斉尾氏迄問い合わせする事とした。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-2. 管理会社との管理業務委託契約更新について：
国土交通省の標準管理業務委託契約書の改正に伴い、これらを反映した更新契約書が各組合に提示されている事に鑑み、管理組合としての注意事項を中心に、代表幹事から事前配布した資料(添付資料①)に基きプレゼンがなされた。各組合においては、夫々の状況を是非確認されたい旨付言した。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-3. 理事会運営についてのアンケート調査結果の報告：
前回(4/19)実施した調査結果を村上幹事から報告。・・・質疑・意見交換詳細割愛。
 - 3-4. エレベーターの取替工事代と点検料の妥当性について：
吉村氏から、非メーカー系点検会社によるエレベーターの取替工事代と点検料(FM方式・非メーカー系点検会社)につき情報が開示され、情報交換がなされた。
・・・質疑・意見交換詳細割愛。

*初参加の藤田和文氏に参加の動機と感想等を含め挨拶して貰った。

3-5. その他情報交換・セミナー情報等：

- ① 給水方法変更とコスト低減について（情報交換）
- ② 管理会社管理者方式の問題点(6/17・亥の子谷コミュニティセンター)・・・代表幹事
- ③ 吹田市マンション管理基礎セミナー(7/19)について・・・代表幹事
- ④ マンション管理士会セミナー・過去の相談事例から学ぶ(7/8・千里山コミュニティセンター)・・・代表幹事
- ⑤ CIP オンラインセミナー(9/27)・・・代表幹事
- ⑥ CIP 通信 99号（大規模修繕工事談合）・・・代表幹事

3-6. 次回(8/23)テーマ別意見交換会について：

- *資産価値向上策について・・・代表幹事
- *管理方式の得失 {自主管理・委託管理(全委託・部分委託)・第三者管理・管理会社管理}・・・代表幹事
- *長期修繕計画の見直しについて（アンケート）・・・代表幹事
- *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。

最後に、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いたします。本日はお疲れさまでした。有難うございました。で閉会。

以上

1. 日時：2025年08月23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17組合18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・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）、江頭（プロパレス江坂南レジグランツ：同94）、
平田（ジェイグラン千里丘：同95）、池端（ウエリス吹田山手町イースト：未登録）、
吉田（千里南パークマンション：未登録）、
3. 打合せ事項等：

冒頭、代表幹事から ①自組合の例を念頭に、各管理組合においては、SMAK活動を費用予算・理事会議題・総会報告・理事引継ぎ項目の中に織り込んで貰ってSMAKの位置付けを明確にして頂きたい ②業者等の紹介要請には可能な限り今後共応えていくが、是非節目節目で進捗状況を報告頂きたい 旨お願いし議題に移行した。

3-1. 長期修繕計画の見直しについて（アンケート）

- ① 代表幹事から配布済みの資料に基き説明。集計結果をアンケートを提出した組合にのみフィードバックする事とし、代表幹事が集計する事とした。集計結果を知りたい組合はアンケートにお答え下さい。
- ② アンケート提出組合名：千里山田グリーンハイツ、北千里GPS、山田西第2住宅、千里山パレス、日興千里台スカイタウン、吹田シティタワーステーションコート、千里南パークマンション、北千里アーバンライフ、サンマンションアトレ吹田片山通り、エスリード吹田駅前、ミニカヒルズ、サンフォーレ吹田高浜、ローレルコート千里山田、ジェイグラン千里丘、藤和シティホームズ江坂Ⅱ 以上 15組合

3-2. 資産価値向上事例について

- ① 代表幹事から配布済みの資料に基き説明。・・・説明詳細、質疑応答詳細割愛。
- ② 各組合に持ち帰り事例を参考に実施・未実施、次回大規模修繕時織り込み等検討する事とした。

3-3. 各管理方式の得失 {自主管理・委託管理(部分委託・全委託)・第三者管理・管理会社管理}

① 代表幹事から配布済みの資料に基づき説明。・・・説明詳細、質疑応答詳細割愛。

3-4. その他：

① PFOS 消火器について・・・安部氏・村上氏を中心に情報交換。質疑応答割愛。

② 吹田市マンション管理基礎セミナー(7/19)について・・・田中が SMAK の PR をした事、動画配信がなされている事を報告。

③ CIP 通信98号(9/27 オンラインセミナー)を紹介。

④ 翔設計セミナー(8/23 オンライン・8/30 コンサル)を紹介。

⑤ 大阪市マンション管理支援機構(9/23 フェスタ)を紹介。

⑥ 大阪市マンション管理支援機構(9/7 大規模修繕工事見学会)を紹介

⑦ 初参加の平田悠介氏に参加の動機と感想等を含め挨拶して貰った。

3-5. 次回(10/18)テーマ別意見交換会について：

*長期修繕計画の見直しについて・・・アンケート調査結果について・・・代表幹事

*規約改正について・・・代表幹事

*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

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した事があるか？ 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 セカンドオペニオンの入手状況：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

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)、冨塚(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)、
椋本(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づき説明を聞いた後、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づき田中から説明、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」に基づき、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、損害賠償金等の用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・小坂橋着紀哉
- 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

1. 日時：2026年2月21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21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）、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）、
本多（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）、
橋本（ライオンズガーデン千里山手：同80）、藤井（ライオンズマンション千里山：同81）、
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）、
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）、
吉田（千里南パークマンション：同97）、山本・岩城（ディークラディア吹田千里丘：同98）、
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）、
中津（千里山田グリーンハイツ：未登録）、
* 済田（ティーケイケイエボリューション）* 第1議題のみ出席。
3. 打合せ事項等：
 - 3-1. 給水管劣化対策「配管マグネット工法」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ティーケイケイエボリューション株式会社（済田氏）を招聘し、当日配布の資料に基づき説明を聞いた後、質疑応答を行った。・・・質疑応答詳細割愛。
* 給水管の材質確認をする事。
 - 3-2. 建築基準法 12 条点検の報告義務違反と、同法 101 条(1 項二号)の罰則規定について：
当日配布の資料を基に村上幹事から説明の後、質疑応答及び、意見交換を行った。
・・・質疑応答詳細割愛。
* 継続調査(タイル壁、消防ホース、連結管、消火器)
 - 3-3. オンライン総会について：別途配布の資料に基づき安部氏から説明の後意見交換。
・・・意見交換詳細割愛。
 - 3-4. マン管センターからのマン管通信への寄稿依頼について：大阪支部長よりの依頼を紹介した。

3-5. その他：

- ① 管理会社からの値上要請について情報交換を行った。
- ② 規約改正準備状況について情報交換を行った。
- ③ 吹田市マンション管理基礎セミナー（1/24）について、代表幹事が当日 SMAK のPRを実施したことを報告した。
- ④ MTS マンション管理適正化セミナー参加報告を実施。
*築 40 年を過ぎたら取壊し費用積立金が必要。
- ⑤ 翔設計 O/L セミナー：2/28(土)10:00～・・・情報提供
- ⑥ マンション管理士会セミナー:4/4（土）・・・情報提供
- ⑦ CIP 通信102号を配布。

3-4. 次回（4/25）総会

*幹事選任

*2026 年度活動計画について

*オチナイト(タイル剥落防止新工法)講演他

**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