

# 吹田市マンション管理組合 ネットワーク(SMAK)について

2026年01月24日

吹田市マンション管理組合ネットワーク (SMAK)  
代表幹事 田中 昭夫

# 吹田市マンション管理組合 ネットワーク(SMAK)の目的は？

2010年以前は、管理組合同士の情報交換が全くありませんでした。当マンション管理組合ネットワーク（SMAK：スマック）は、マンション管理に関する情報の入手・交換が管理組合間で迅速かつ継続的に行える仕組み作りを行い、管理組合の円滑な運営に資する事を目的としています。

更に、巷言われる管理組合の三無(無関心・無気力・無知識)状態からの脱却を図ると共に、課題抽出力を高め、正常な組合運営ができるよう進めていきたいと念じています。

# 活動内容は？

- ① 各組合が抱えている問題点の調査・把握と対応策の検討
- ② 共通課題・問題点に対する情報交換
- ③ 修繕会社、建材メーカー、保険会社、機器・設備会社、機器等のメンテナンス会社、管理会社・マンション管理士・一級建築士等の専門家を招聘しての勉強会の実施
- ④ データベースの構築と運用ルールの設定
- ⑤ その他成功事例・改善事例の発表
- ⑥ 管理組合評価表の作成
- ⑦ 修繕業者等一覧表の作成 等々

2010年11月から活動開始今年で17年目。

# “SMAK”（スマック）とは？

吹田市マンション管理組合ネットワークの愛称で、吹田市の“S”、マンションの“MA”、管理組合の“K”を取って名付けました。

SMAKへの入会金・年会費は無料で、会員の互選により幹事を選出し自主運営しています。

2026年1月現在、97の組合が加入しています。

## SMAKに入るとどんなメリットがあるか？

- ① 課題に対する解決策のヒントが入手できる。
- ② 他マンションの成功事例をそのまま持ち帰り、自分のマンションに展開できる。
- ③ 自分のマンションの規約や細則等と他のマンションのそれらとの違いがチェックでき、内容の充実を図る事ができる。

\* SMAKにはあなたにとって有益な情報・アドバイスがあふれています！そしてそれをどう活かすかは、あなた次第です！

# A：コスト削減事例

- ①管理会社変更 ②EVメンテ会社変更 ③駐車場メンテ会社変更
  - ④電力供給会社変更 ⑤ゴミ回収の一本化
  - ⑥ECB導入による電気料金低減 ⑦管理業務委託内容見直し
  - ⑧LED化(電気料金削減の他、管球ストック不要・交換工数削減)
  - ⑨引落手数料の削減(収納代行会社変更・電子決裁導入)
  - ⑩管理会社を通さず直接発注 ⑪業者リストの作成・活用
  - ⑫業者紹介サービスの利用 ⑬防犯カメラのリース⇒買取に変更
  - ⑭保険料の中途解約・再加入 ⑮管理員の勤務日・時間の見直し
  - ⑯診断サービス「S」獲得による保険料の削減 ⑰戸車交換
  - ⑱長寿命工法・材料(屋上防水・外壁タイル)採用⇒ライフサイクルコスト低減
  - ⑲集会室スリッパの廃止
- 等々 ⇒どれだけやったかチェックしてみてください。

## B：資産価値向上事例

- ①真空サッシガラスに変更
- ②防犯ビデオシステムの導入
- ③防犯カメラの増設・更新
- ④宅配ボックスの更新
- ⑤ゴムマットの敷設（バルコニー・廊下・階段）
- ⑥自転車置場上段の上げ下げ改善
- ⑦エントランスの改修
- ⑧インターネット無料導入（NTT・au・NURO・J:COM）
- ⑨地上波共聴設備の無料メンテ契約
- ⑩BS アンテナ更新（CS 兼用）
- ⑪玄関扉の改修
- ⑫耐震診断と対策の実施（補助金活用）
- ⑬アスベスト調査と対策（補助金活用）
- ⑭毎日ゴミを出せるという利便性（快適性）を維持したままゴミ収集コスト低減等々 ⇒どれだけやったかチェックしてみてください。

\*管理会社社員の組合財産毀損の新聞報道について⇒通帳保管者・印鑑保管者・決裁者の分離等不正のできない仕組み作りが重要、月次決算・チェックで早期発見 等

# C：長期修繕計画(長修)の見直し例

- ①ビジョン(基本方針)の明確化(総会承認)②修繕委員会の常設化③修繕履歴の整理
- ④コンサルの起用と共同作り込み(コンサル任せにしない) \*管理会社作成の長修はNG!
- ⑤長寿命工法・材料採用によるライフサイクルコスト低減(屋上防水・タイル壁)
- ⑥セカンドオピニオンの入手 (EV・駐車場・屋上防止・外壁タイル)
- ⑦コスト削減策(△22%)・収益向上策(3件)・資産価値向上策(2件)の織り込み
- ⑧区分所有者・居住者への説明会の実施と総会承認⑨助走期間含め24ヶ月
- ⑩年次計画への落とし込みと計画・実績の差異分析と対策・四半期毎フォロー
- ⑪計画期間30年間。借入金無。黒字維持。
- ⑫あらゆる対策を織り込んで猶、修繕積立金が不足する場合、初めて繕積立金の値上。

等々

⇒キチンと見直しができていますか! ?どれだけの対策を織り込みましたか! ?

# D：組合運営・管理の改善例

D-1. 規約改正・・・26年間で18回の改正(含予定)(先手改正)

- ①役員任期(複数・参院制) ②就任順位付補欠役員の総会選任
  - ③マル暴対策と誓約書 ④利益相反行為の禁止 ⑤理事長解任可
  - ⑥禁止事項(用途)の明記【シェアハウス・グループホーム・民泊・倉庫・事務所・  
各種店舗・教室(エステ・占い・ネイルサロン・ヨガ等)等々】
  - ⑦役員辞退要件・協力金の設定 ⑧原本化手続きの実施
  - ⑨規約集の充実(162頁、ようこそ〇〇へ!) ⑩緊急立ち入り
  - ⑪オンライン総会・理事会開催可 ⑫第三者の役員就任可
  - ⑬資料閲覧 ⑭規約変更一覧表作成・改正履歴整理と規約集への収録
  - ⑮24年6月改正の標準管理規約を織り込み25年5月総会で承認(改正)
  - ⑯26年4月発効の区分所有法改正に伴う規約改正を織り込み26年5月総会で承認(改正)予定
- ⇒何回改正しましたか！？ 重要な事項の改正漏れはないですか！？

## D-2. 細則・届出様式等の充実

①細則（使用細則、集会室使用細則、駐車場・ミニバイク置場・自転車置場使用細則、理事長公印取扱細則、会計処理細則、滞納管理費等督促細則、宅配ボックス使用細則、防犯カメラシステム運用細則、オンライン総会・理事会開催細則） 12

②回付ルート付き届け出様式（第三者使用届、区分所有権取得喪失届、住所等変更届、総会出欠届、理事会出席委任届、役員選任辞退申請書、資料閲覧許可申請書、入退去作業申請書、専有部修繕工事申請書、工事業者へのお願い、共有部一時使用許可申請書、集会室使用届、駐車場・ミニバイク置場・自転車置場使用契約書、防犯ビデオ閲覧申請書、専用使用権解約届、車庫証明発行依頼、住所変更届、重量物・大型家電・家具搬出入届） 20  
⇒いくつ設定されていますか！？ 回付ルートは明記されていますか！？

③ 公式書類処理手続き一覧表の作成：どの書類が何部作成され、どういうルートで回付され、誰が決裁するのか、決裁した後どのように配布又は送付されるのか等が一目瞭然！ ⇒作ってみませんか！？

## D-3. その他

- ① 引継ぎ書の作成と新役員への引継ぎの実施
- ② 理事会の2部制採用 ③新役員へのオリエンテーションの実施
- ④ 役員の館内視察の実施
- ⑤ 役員全員で管理計画認定制度の模擬受診実施
- ⑥ 防災委員会の設置と防災倉庫・防災備蓄・防災訓練実施
- ⑦ 組合員名簿・居住者名簿のメンテ（年1回）
- ⑧ 電子決裁システム導入 ⑨専門委員会活動(修繕委員会等)
- ⑩収益事業の税務申告 ⑪賃貸料の収受

等々⇒どれだけ実施していますか！？

# E：ある管理組合の失敗事例

- ①耐震診断すると資産価値が下がるのでやらない。⇒逆にやらない事で資産価値が低下。誰も買わない。誰も借りない。安心と安全は最優先課題。補助金の活用。
- ② 自主防災組織の結成は面倒だからしない。市から何か責任を負わされるのではないか！？⇒防災(減災)対策は安心への第一歩。補助金の活用。
- ③ 面倒だから管理会社に任せて置いたら良い。⇒マンション管理の主体は組合。一家の財布を他人に預けますか！？
- ④ 管理会社に使われていませんか！？⇒方針を決めるのは組合！
- ⑤ 管理会社が反対するから SMAK に加入できない⇒早く自立しないと！
- ⑥ 理事長が興味を示さないので SMAK に加入できない⇒同志を集めて早期加入を！
- ⑦ 管理会社の作った長期修繕計画を鵜呑みにして修繕積立金を値上げしていませんか！？ ⇒C 長期修繕計画の見直しを参照

# F：まとめ

- ① 事なかれ主義からの脱却・・・適時・適正な対応を怠ると「ツケ」は必ず自分の所に戻ってくる。次の役員にやって貰おうはNG！・・・
- ② 課題抽出力の向上・・・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ではないか！？  
⇒ 感度を上げよう！ 目を開けよう！

！解決のヒントは SMAK にあり！

# SMAKの主な活動実績は？

- ① マンション管理の実態（基礎的事項）調査
- ② マンションが抱えている課題(困っている事)の調査
- ③ 管理業務委託内容・費用の調査（横にらみ）
- ④ 管理組合評価表の作成
- ⑤ 修繕工事業者リストの作成
- ⑥ 成功事例の発表  
等々

# 2021年度の活動実績

- ① 総会（活動計画の決定）：4/24開催
- ②意見交換会：6/26開催＊防水工事について＊保険料について  
＊規約改正案につて
- ③意見交換会：8/31 COVID-19の為中止
- ④意見交換会：9/25開催（＊塗膜防水工法＊管理規約について）
- ⑤意見交換会：10/30開催（タイル剥落防止工法＊駐車場会計）
- ⑥意見交換会：12/18開催（＊各組合の成功事例  
＊2022年度SMAK日程）
- ⑦意見交換会：2/26開催（＊マンション管理適正化計画について  
＊マンション管理運営自己評価について  
＊2022年度活動計画について）

# 2022年度の活動実績

- ①総会：4/23開催（＊活動計画＊保険について  
＊管理自己評価について）
- ②意見交換会：6/18開催（＊大規模修繕工事について  
＊理事会運営評価について）
- ③意見交換会：8/20開催（＊大規模修繕工事について  
＊理事会運営改善について）
- ④意見交換会：10/22開催（＊マンション管理計画認定制度とマ  
ンション管理適正評価制度について）
- ⑤意見交換会：12/17開催（＊規約改正について他）
- ⑥意見交換会：2/18開催（＊コンサルタントの選定について  
＊長期修繕計画策定・大規模修繕工事の具体的な進め方他）

# 2023年度の活動実績

- ① 総会：4/22開催（＊活動計画＊サッシ戸車交換について他）
- ② 意見交換会：6/17開催（＊長期修繕計画に見直しについて他）
- ③ 意見交換会：8/19開催（＊配管の更生工事について  
＊修繕工事業者について他）
- ④ 意見交換会：10/21開催（＊アルミサッシ・玄関扉改修工事について他）
- ⑤ 意見交換会：12/16開催（＊耐震診断と対策について  
＊改善事例発表他）
- ⑥ 意見交換会：2/17開催（＊管理規約改正＊次年度活動計画  
＊改善事例発表他）

# 2024年度の活動実績

- ① 総会：4/20開催（\*活動計画\*管理組合のIT化について他）
- ② 意見交換会：6/22開催（\*標準管理規約変更\*立体駐車場  
\*専有部工事申請書他）
- ③ 意見交換会：8/24開催（\*立体駐車場\*機械式遮断弁  
\*百年マンションについて他）
- ④ 意見交換会：10/26開催（\*RM方式について  
\*管理組合コスト改善事例について他）
- ⑤ 意見交換会：12/21開催（\*長期修繕計画と大規模修繕工事  
\*滞納督促細則について他）
- ⑥ 意見交換会：2/22開催（\*ゴンドラ工法\*窓の断熱改修他）

# 2025年度の活動計画・実績

- ① 総会：4/19 開催（\*活動計画\*アスベスト対策\*役員任期と選任方法等）
- ② テーマ別意見交換会：6/21 開催（\*コンクリートの防水補修  
\*管理会社との管理業務委託契約更新等）
- ③ テーマ別意見交換会：8/23開催（\*資産価値向上策  
\*管理方式の得失\*長期修繕計画の見直しアンケート等）
- ④ テーマ別意見交換会：10/18開催（\*太陽光発電システムの共同購入  
\*ポンプ設備停電時バックアップ対策\*長修見直しアンケート\*規約改正等）
- ⑤ テーマ別意見交換会：12/20開催（\*ドローンによる外壁調査に  
ついて\*規約改正について等）
- ⑥ テーマ別意見交換会：2/21 開催（\*配水管劣化対策配管マグネタ  
イト工法\*建築基準法の点検報告義務違反と、罰則規定について他）

2015年度より SMAK の開催案内・議事録等の連絡は原則として e-mail で行う事としました。尚、議事録や登録組合等は吹田市(住宅政策室)の H/P でも検索が可能です。現在、97組合が加入、今後、より多くの組合に加入頂き、様々な情報・意見交換を行っていく予定です。

あなたの参加をお待ちしています！

## SMAK 幹事 (50 音順) (○：代表幹事)

○田中昭夫：[a.r.tanaka@h2.dion.ne.jp](mailto:a.r.tanaka@h2.dion.ne.jp)

TEL：06-6382-6715

村井 進：[s-murai@mx4.ttcn.ne.jp](mailto:s-murai@mx4.ttcn.ne.jp)

村上大志：[usuyaki01@icloud.com](mailto:usuyaki01@icloud.com)

# (参考) 規約改正(案)

2025年12月25日

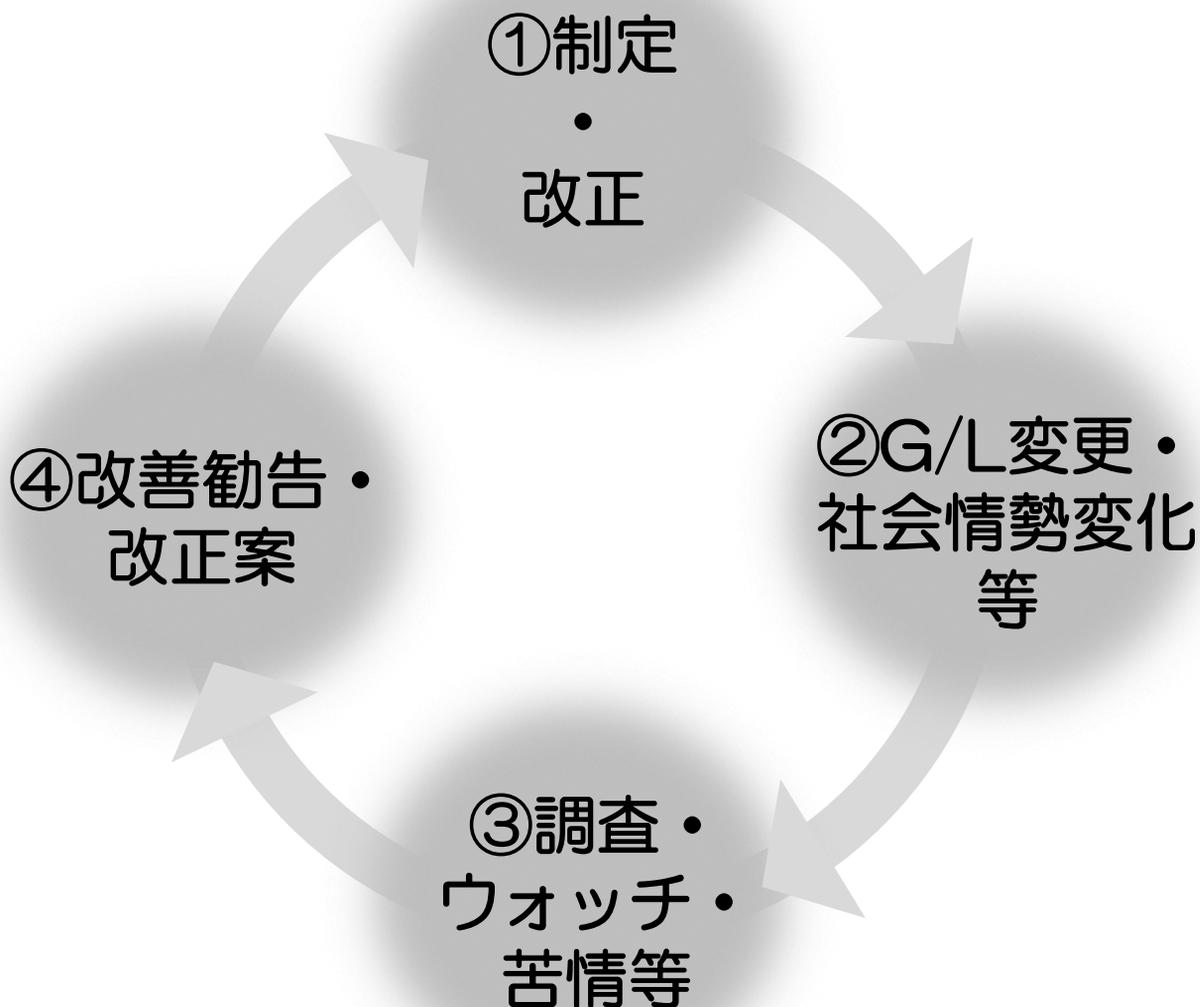
SMAK 代表幹事

2025年5月に改正区分所有法が成立し、2026年4月1日から施行されるのに伴い、2025年10月31日に改正標準管理規約が公表された。〇〇〇〇〇管理組合としては、臨時総会を開催して迄改正しなくとも、定期総会で開催決議すれば問題ないと判断、変更が必須となる条項についてのみ、2026年5月16日開催の総会に上程する事とする。すなわち下記3項目について詳細準備(規約変更一覧表に落とし込み)をする事とする。

- ① 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条修正
- ② 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条修正
- ③ 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条修正
- ④ 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を設定済み。
- ⑤ 尚、残された部分については、2026年度内に確認を済ませ2027年5月開催の総会に上程する内容を決定する予定。

NO	区分	現行規約	変更案	追加・修正理由等
1	A	(損害保険) 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。	(損害保険契約の締結) 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、 <b>地震保険</b> その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 <b>第2項を抹消</b>	国交省標準管理規約(以下ガイドライン:G/L)変更(2025年12月)に <b>基き改正</b>

# 規約のみまもり



- ①先手管理が重要、具体的明記が肝要
- ②マル暴対策、利益相反禁止、シェアハウス・民泊・グループホーム、ペット、オンライン総会・理事会etc
- ③日頃のウォッチングが必要
- ④違反に対しては即対応が必要！
- ⑤迅速なる改正手続きが重要