

1. 日時：2026年04月25日（土）13:00～16:55（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）、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）、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）、
藤田（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）、
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・窪田（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）、
*大木・北本（KFケミカル）*第1議題のみ出席。
3. 総会開催に先立ち「タイル剥落防止塗料KFスーパーオチナイト(新工法)」について、当日配布の資料に基き、KFケミカル（大木・北本両氏）からプレゼンして頂いた後、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、質問・問合せは直接該社に連絡する事とした。
4. 総会：質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - 4-1. 役員選任と2026年度活動計画について：
 - ① 役員選任について：席上幹事への立候補を求めたが、手を挙げる人はおらず、現幹事3名（田中・村井・小林：就任順）が続投する事を決定。
 - ② 2026年度活動計画について；代表幹事原案を承認。テーマの追加・変更等については、フレキシブルに対応して行く事を確認。・・・詳細NO.3/3参照。

*主な意見としては、「管理計画認定制度」の認定を受けた組合の苦勞話や、SMAKに参加されている人の中で、マンション管理士の資格を持つ人や、一級建築士の資格を持つ人の話も是非聞きたい。各組合の成功事例・失敗事例も是非全員が話するようにしたらよい。出席メンバーが変わるので過去にやったテーマでも好評だったものはもう一度やってもよいのではないか・・・等々の意見が出された。詳細割愛。

4-2. 見積入手の実際について：質疑応答・意見交換詳細は割愛します。

- ① 修繕工事等の発注については、管理会社任せにするのではなく、複数社から競争見積もりを入手し、理事会で評価（協議）した上で、発注先・価格を決めるべきである事は言うまでもないが、いざやろうと思っても「何処に連絡すればよいのか分からない」という組合が多い。この解決策として、業者等を展示会やセミナー等で発掘し、リストに載せ、そのリストを管理組合の資産として、メンテナンス(活用)している組合の例を紹介した。
- ② 又、見積入手サービスを行っている例(会社)も複数社紹介し、実際の見積比較表を回覧し出席者の閲覧に供した。

4-3.その他：

- ① 地上波テレビの共聴設備のメンテ契約と、インターネットサービスについて、棕本氏から自組合の実情説明の後意見交換した。質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - ② 防犯カメラに関し、安部氏から自組合の実情説明の後意見交換した。質疑応答・意見交換詳細は割愛します。
 - ③ 月額¥30,000 以上の高額な修繕積立金を支払っている組合が 2 組合ある。その内一組合は、管理会社が作った長期修繕計画ではなく、管理組合が主導してコンサルタントを起用し、見直しを図っていくべきであるとの当方アドバイスに基き、紹介したコンサルタント候補 3 社と現在交渉中であるとの報告がなされた。
 - ④ 出席者に CIP 通信 103 号の送付及び、大規模修繕に関するセミナー動画の紹介を後日メールで連絡する事とした。
5. 次回(6/27)テーマ別意見交換会(於：市民公益センター(阪急南千里駅前)6F 第3会議)
詳細は別途案内しますが、予定確保下さい。

以上

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16年目の2026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えます。又、区分所有法改正に伴う標準管理規約改正をどう展開していくのかや、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。
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. 開催日時と議題（田中私案）：
 - 3-1. 総会：4/25(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2026年度活動計画について
 - ② タイル剥落防止塗料(KF スーパーオチナイト)について
 - ③ 見積入手の実際について
 - ④ 地上波テレビの共聴設備のメンテ契約と、インターネットサービスについて
 - ⑤ 管理組合役員選任と議案説明について
 - ⑥ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等情報交換
 - 3-2. テーマ別意見交換会：6/27(土)13:00~17:00（於：千里ニュータウンプラザ6F-3）
 - ① コミュニケーションアプリについて・・・村上幹事
 - 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、セミナー案内等情報交換
 - 3-3. テーマ別意見交換会：8/29(土)13:00~17:00（於： ）
 - ① 防火管理AI診断について（仮題）
 - ② 改善事例発表会（P-1）
 - 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、セミナー案内等情報交換
 - 3-4. テーマ別意見交換会：10/31(土)13:00~17:00（於： ）
 - ① 標準規約改正に伴う自組合での展開について(P-1)・・・村上幹事
 - ② 改善事例発表会（P-2）
 - 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、セミナー案内等情報交換
 - 3-5. テーマ別意見交換会：12/19(土)13:00~17:00（於： ）
 - ① 標準規約改正に伴う自組合での展開について(P-2)・・・村上幹事
 - ② 改善事例発表会（P-3）
 - 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、セミナー案内等情報交換
 - 3-6. テーマ別意見交換会：2/27(土)13:00~17:00（於： ）
 - ① 2027年度活動計画について
 - ② 改善事例発表会（P-4）
 - ③ その他セミナー出席結果報告、セミナー案内等情報交換
4. 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。 以上