

労住まきのハイツ 「このマンションを100年持たせる」を スローガンに 大規模修繕工事を実施

○大規模修繕工事現地見学会の開催（平成14年11月10日）

○公庫マンション情報登録制度へ登録（大規模修繕工事を機に「意欲」をアピール!）

住宅金融公庫 住宅環境部 ストック管理課

◆事例データ◆

▼労住まきのハイツの概要

所在地：大阪府枚方市
竣工年：昭和51年8月（築26年）
棟数：住宅棟4棟 管理棟1棟
階数：7階建て3棟、8階建て1棟
構造：SRC造
戸数：380戸
住戸タイプ：3LDK、4LDK
平均専有面積：66.1㎡
住棟形態：片廊下型
エレベーター：4基
附属施設：集会室、管理人室
管理方式：委託管理

管理組合：団地全体で一つの管理組合

管理費：平均8,900円

修繕積立金：平均5,600円

駐車場使用料：10,000円

▼今回の取材にかかる大規模修繕工事の概要

工事内容：外壁・躯体補修、屋上防水、
鉄部塗装、メールボックス補修、
スロープ設置等

工事期間：平成14年3月～平成14年11月

工事金額：20,260万円

修繕委員会：25名

大規模修繕工事見学会参加者：72名

労住まきのハイツは、大阪府枚方市にある4棟380戸の団地型マンションです。築26年を迎え、2回目の大規模修繕工事を実施されました。その際に、NPO京滋マンション管理対策協議会（京滋管対協）の主催により大規模修繕工事現地見学会が計画されました。

秋が深まる平成14年11月10日（日）、幸い天候にも恵まれ、労住まきのハイツ管理組合の奥村理事長、立石修繕委員長、その他多くの管理組合の皆様のご協力の下に、京滋管対協の会員管理組合の方々をはじめ、72名もの参加者があり、大変盛況で有意義な見学会が実施されました。

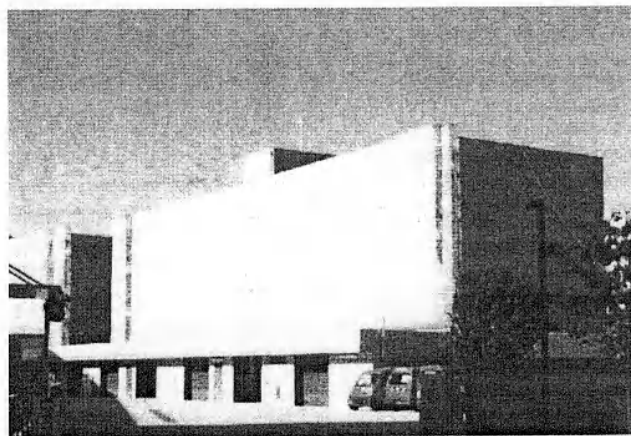
大規模修繕工事への取組み

今回の大規模修繕工事は、当初平成11年に実施する計画でしたが、検討を進めていく中で、第1回目の修繕が管理会社と施工業者に任せっきりで行われていたため、工事が杜撰な部分があったことや、長期的な計画も無いということが判明しました。そこで、今回の大規模修繕工事を機に、きっちりとした

計画を立て、十分な準備をし、管理組合が主体となった工事を行うことにしました。

そのため、他の管理組合の工事見学会に参加したり、建物診断で建物の劣化状況を把握しながら、丸2年かけて長期修繕計画を策定し、さらに1年かけて工事計画、材料仕様の選定、施工業者の選定を行い、ようやく平成14年3月に着工にこぎ着けました。

管理組合として「マンションを100年持たせる」と



いうスローガンを立て、今回の大規模修繕工事がそのスタートだと位置付けました。長期修繕計画作成段階の調査で、きちり維持管理すれば100年近くもたせることができるという見通しを得ていたので、居住者の誰にでも判りやすい「100年」を目標に頑張っていこうという作戦を立てました。古くなれば建て替えるということではなく、マンションを改修によって再生することにより、建替えよりはるかに少ない費用負担で住み続けることができ、団地内のコミュニティを活性化させることができます。

そして、京滋管対協の谷垣さん（現全国マンション管理組合連合会事務局長）と宮腰さんの2人の指導により、管理組合、施工業者、メーカー、下請会社が一丸となって工事を進めていくことができ、管理組合のみんなが満足がいく工事となりました。

工事見学会

見学会は大きく分けて、施工の実演、現場確認と報告会が実施されました。

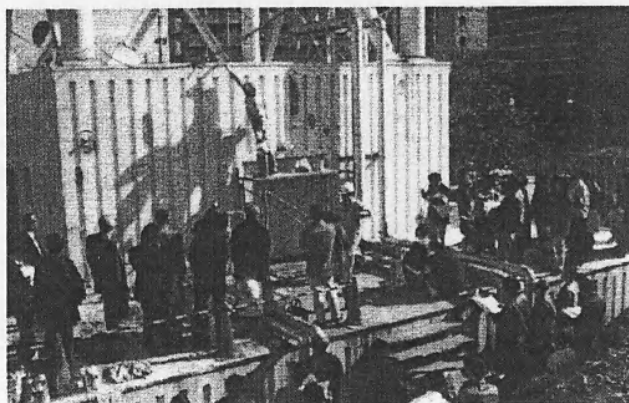
■見学会

- (1) 下地補修工事（ポンプ室）
 - ①クラック補修工事
 - ②鉄筋露出・爆裂補修工事
- (2) ケレン・旧塗膜剥離工事（ポンプ室）
 - ①高圧洗浄
- (3) 外壁塗装工事（集会所棟）
 - ①パターン調整
 - ②下地調整材塗布
 - ③下塗材塗布
 - ④中塗材塗布
 - ⑤上塗材塗布
- (4) 鉄部塗装工事（集会所棟）
 - ①ケレン
 - ②下塗材塗布
 - ③上塗材塗布
- (5) 防水工事（住棟）
 - ①モルタル補修
 - ②プライマー塗布
 - ③ウレタン防水剤塗布
 - ④補強剤
 - ⑤ウレタン防水剤塗布
 - ⑥トップコート塗布

■報告・説明会（集会所内）

- (1) 管理組合取組報告
- (2) 工事報告
- (3) 施工業者報告
- (4) 質疑応答

大規模修繕工事の現場を見るチャンスはなかなかありません。飛散防止シートがかかったマンションを見かけることはありますが、その現場の中に入って話を聞くことは困難です。やはり、管理組合団体などが主催する見学会に積極的に参加することが必要です。



ポンプ室を利用して実際の下地補修の実演

実際の施工現場に入り込んで見学するのは、職人さんのじゃまになりますし、危険が伴います。今回の実演は、工事の行程や住宅には影響がでないようにしながらも、普段では見ることが難しい部分についても模型を使ってポイントとなる工事の実演を見せていただきました。



階段シートの接着工事を模型を使って実演

修繕委員会

労住まきのハイツの長期修繕委員会は、合計25名で、工事委員会、広報委員会、資金委員会、共同購入委員会の4つの下部委員会を設けました。工事期間中、毎週土曜日に施工業者と現場会議を開き、工事委員会が一定の権限を持って折衝しました。また、毎週水曜日には在宅の委員（通称：昼間委員会）が工程検査に立ち会いました。

工事監理の責任を負った工事委員会にはそれなりの知識・経験がある10名が当たりましたが、日中は不在の委員が半数いたため、現場会議は土曜日に行われました。

しかし、マンションという生活の場での工事ですから、主婦の目を見た意見や、その場での判断が求められることが度々あります。そこで、日中に活動できる女性の修繕委員を含む「昼間委員会」が大活

躍しました。

このように役割分担をして大規模修繕工事に当たりました。

平成14年で大規模修繕工事は一旦終わりましたが、今後は植栽委員会、駐車場・駐輪場委員会を並行して準備していくこととしています。



理事会、修繕委員会による報告会

広報がポイント

380戸の大きな団地ですから、広報活動による情報の共有化が大切になります。しかし、これだけの戸数があると、住民の中には各分野に詳しい人もいますので、議事録の作成や広報紙の作成などがとてもしっかり行われています。

掲示板で工事のスケジュールや注意事項などをお知らせするだけでなく、管理組合で工夫しているいろいろなお知らせを作成し、各戸に配布しています。お知らせする事項や回数が多くなってくると、次第に読まれなくなる可能性があります。必ず読んでもらいたいご注意は内容によって紙の色を変えるなど、読んでもらう工夫をしています。

工事を進めていく上でのポイント

大規模修繕工事を進めていく上でたくさんの重要なポイントがありましたが、中でも色彩計画には一番時間をかけました（8月～2月）。結果として時間をかけた分、満足のいくものとなりましたし、時間をかける必要があると思います。

今回の色彩計画の経験からわかったことは、合意形成のためにアンケート調査や説明会を実施し、基本的な方向付けから詳細設計へときちんとした手順を踏むことが結局は早道だということです。また、色彩計画の専門家の提案が最終的には支持され、出来映えにはほとんどの住民が満足したことで、専門家の意見の確かさを再認識しました。

また、大規模修繕工事に対して管理組合側が不慣

れであるだけでなく施工業者も今回の工事の進め方（京滋管対協方式）に不慣れであったため、工事の初期には工事の進め方について調整しなければなりませんでしたが、管理組合主導方式という原則は貫きました。途中、施工業者の都合で現場代理人を交替させたいという提案もありましたが、その提案は受け入れませんでした。

そして、管理全体にもいえることですが、「ベストは求めないが、妥協できるレベル」を修繕委員会と理事会とで十分に検討した上で決定していきました。

さらに、職人さんたちと積極的にコミュニケーションを図りました。工事期間中に慰労会を行って、工事の円滑化を図りました。

竣工式のイベントには自治会をはじめとするマンション内の他団体に対して修繕委員会から参加を働きかけ、5団体共催の竣工式となりました。このイベントには枚方市長も来訪され大盛況でした。

管理運営体制の見直し

芳住まきのハイツは、従来「総代会制度」で管理組合を運営していました。昭和63年の第1回目の大規模修繕工事のときに総代会制度の是非が議論になり、その時点では改正されませんでした。5年前に総代会制度を改めるために規約委員会を立ち上げ、臨時総会で規約を改正しました。その後、2年かけて全ての使用細則を見直しました。それと並行して長期修繕委員会も立ち上げました。

第2回目の大規模修繕工事を計画するのに伴って、今までの管理運営についての疑問点を整理し、解消した上で現在の体制にしています。管理会社については従来より全面委託していますが、この3～4年前を大きな転機として、管理組合が主体的な取り組みを行うようになりました。それまではどちらかという管理会社任せの組合でした。

コミュニティ活動「かけはし」

もともとは高齢者に何かしてあげようということで「かけはし」というボランティアサークルが作られました。管理組合にも自治会にも属さず、自由に迅速に活動できるようにしました。基本的な考え方として「できる人」が「できること」を「無理しない」で行っています。この活動が住民間のコミュニティ形成に非常に役立つようになりました。

他のマンションの事例では、大規模修繕工事後にコミュニティ活動が盛んになった例は聞いていますが、その前から盛り上がった事例はめずらしいとの

ことです。

具体的な活動内容は、高齢者のお宅の水道パッキンの交換、網戸の張り替え、包丁研ぎなど日常生活に必要なちょっとしたお手伝いや、団地内の子供達の遊び相手にもなります。一緒に竹馬に乗ったり、囲碁や将棋を打ったり、竹とんぼを作ったり、懐かしい遊びを通じて親睦を図っています。また、「かけはし」発足前から「和の輪の会」というボランティアグループがあり、毎月1回、高齢者を対象に昼食会を催していましたが、現在は「かけはし」の事業として行っています。

こうしたことがきっかけで、お年寄りの方や子供達、さらにその子供達の親とも次第に交流が深まるようになり、大きな輪となっています。



住民の不要品を集め「かけはし」の憩いの場を設置

住み慣れた地元で、一昔前の近所づきあい、隣のおじいちゃん、おばあちゃんというような和やかな雰囲気をつくることに成功しています。この活動は大変注目を浴び、市の広報紙やマンション管理新聞で取り上げられたほか、市役所の福祉担当者や他の管理組合も見学に訪れています。

夏祭りや餅つき大会などによってコミュニケーションを大切にしている管理組合も多くなってきていますが、一歩進んだ取り組みだといえます。

大規模修繕工事には、住民のコミュニティ作りが最も重要です。特に意識していたわけではないのですが、自治会、管理組合の行事に「かけはし」のメ

ンバーが積極的に関わっています。

ただ、工事が一旦終了したこともあり、最初のころの勢いがやや弱まってきています。そこで、「かけはし」を活性化するために新しい展開を思案中です。ねばり強く継続していくためには強いリーダーシップが必要です。今後は、後継者の育成が課題です。

明日に向かって

今回の大規模修繕工事を進めるに当たって、建物の傷み具合がわかってくると、マンション全体のことが次第に見えてきて、非常に危機感が高まってきました。それは、このままボロボロになった場合、建替えができるのかということです。敷地や容積率に余裕があれば保留床などを使って建替えが可能ですが、現状この団地ではそれは不可能です。また、高齢者はみんなこのマンションを「終の棲家」にしたいと思い、永住したい気持ちがあります。その思いが、今回の大規模修繕工事を成功させたといえるでしょう。

さらに、これらの取り組みも工事完了で終わりということではありません。今回の工事に伴い、いろいろ調べた中で、例えば給水槽はなぜこんなに大きくなければならないのかとか、電気は大型契約だけでも、このままでいいのかななどの疑問も残りました。電気やガス、水道などの供給会社にも、マンションに対する意識改革を求めていきたいとのことでした。そして、建替えだけではなく、補修のための法律や支援が必要だということでした。

労住まきのハイツは、今回の大規模修繕工事を機に、マンション管理センターを窓口として、住宅金融公庫の「マンション情報登録」を申請しました。この制度は「頑張っているマンション」だということを積極的・客観的にアピールできるので、この団地の取り組みをどんどん発信していきたいということでした。

※取材にご協力いただいた皆様方にこの場を借りて厚く御礼申し上げます。

【公庫マンション情報登録制度とは】

管理規約や長期修繕計画などマンションの共用部分の維持管理内容が、住宅金融公庫の維持管理要件を満たしていることを、公庫が認定した第三者機関があらかじめ確認・登録するものです。

この制度を活用すると、一定水準の良好な維持管理を行っていることが明確になり、公庫のリ・ユースプラス融資の審査書類が簡素化されたり、マンション共用部分リフォーム融資の保証料の割引、既存住宅の住宅性能評価を受ける際に審査書類が簡素化などのメリットが受けられます。

詳しくは、マンション管理センター企画・業務部までお問い合わせください。

TEL: 03-3222-1518 FAX: 03-3260-1520 <http://www.mankan.or.jp/>