

管理組合の組織と運営

管理組合

定期総会

毎年4月に開催

定例理事会

毎月第2土曜日開催

- ・理事長:1名 ・副理事長:3名
- ・会計:2名 ・書記:2名
- ・施設、修繕:3名 ・植栽:3名
- ・駐輪、駐車:3名 ・ペット:3名
- ・防災:2名 ・監事:3名

◇管理組合とは

- ・マンションの敷地と共用部分は組合員の共有財産
- ・その共有財産を管理するため区分所有法に基づいて作られています

運営検討委員会

—管理組合の体質強化—

- ・歴代の理事長経験者で構成
- ・管理規約、細則等の改正
- ・諸課題に対する理事会への諮問

修繕委員会

—建物住環境の整備—

- ・長期修繕計画の立案
- ・適切な維持管理
- ・建物のグレードアップ

植栽委員会

—周辺住環境の整備—

- ・緑豊かなまきのハイツ
- ・周辺住環境の整備
- ・植栽3ヶ年計画

管理組合活動の運営理念

◇主体的管理

①主体的な運営

- ・常に主体性を持ち、全てのことを計画・実行・評価します

②継続性と専門性

- ・継続的な取組により、必要な知識・経験を育てます
- ・理事、委員会メンバーの積極的な学習
- ・各種セミナー・他マンションの見学等

③合意形成

- ・組合員の合意形成を第一とし、総会で決議します

2007年 管理組合の法人化

日常の保守点検をきっちり実施

◇月次・年次点検・保守・清掃作業を計画的に実施

①有償ボランティアによる自主点検の実施

- ・建物点検・設備点検 (2回/年 春と秋)
- ・給水設備点検(水中ポンプの運転確認含む) (毎月)

②委託契約による保守点検の実施

- ・受水槽洗浄・水質検査 (3月)・受水槽加圧ポンプ点検 (4月)
- ・消防設備点検・エレベーター法定点検 (7月)
- ・エレベーターリモート点検 (1回/月 常時遠隔監視)
- ・エレベーター保守作業 (4回/年 5月 8月 11月 2月)
- ・電気設備点検 (1回/2ヶ月 奇数月)
- ・雑排水管(専有部、共用部)洗浄 (1回/2年 3月)

③清掃作業

- ・委託管理業務として、清掃員により毎日実施

消防設備

エレベーター整備

床面・ガラス清掃

建物内外清掃

内装仕上げ

長期修繕計画をしっかりと計画・実行

◇長期修繕計画を立て、必要な修繕費を積立しています

- ①.現状の建物、設備の劣化状況を調査、診断済み
- ②.修繕工事の主な項目、仕様、工事サイクルを決め概算見積済
- ③.修繕費用と修繕積立金のバランスを調整済み
- ④.今後30年間の年度別修繕項目と必要な修繕積立金を積立
・2019年 3月末 修繕積立金残高 5,250万円

◇2049年までの長期修繕計画

・2017年～2049年	計画工事金額	14億3,600万円
	同期間修繕積立金累計	18億3,800万円
	充足率	154%

[電気設備](#) [詳細はこちら／別紙へ](#)

◇長期修繕計画は 3年～6年おきに見直し実施

これからの活動計画

建築後43年経過▶適切な維持管理と老朽化対策が不可欠 長期修繕計画の立案：2019年～2049年の年度別計画

《計画遂行に於ける基本的な考え方》

- ・修繕積立金の値上げ
- ・資金の臨時徴収は考えない

【建物関連】

- 2020年 屋上防水工事（トップコート）
- 2026年 屋上防水工事（かぶせ工法）
- 2033年 屋上防水工事（トップコート）
- 2033年 **第4回大規模改修工事：準備期間**
- 2034年 **第4回大規模改修工事：改修工事**
- 2040年 屋上防水工事（トップコート）
- 2047年 **第5回大規模改修工事：準備期間**
- 2048年 **第5回大規模改修工事：改修工事**

【電気設備関連】

- 2028年 照明設備更新（LED照明）
- 2029年 電気室トランス更新（新電力検討）

【給排水設備関連】

- 2019年 雑排水管横引き主管工事
- 2020年 給水縦管更新工事
- 2020年 加圧給水ポンプ装置更新
- 2022年 汚水管取替え
- 2025年 量水器交換
- 2030年 加圧給水ポンプ装置（自動給水装置）
- 2033年 量水器交換
- 2038年 受水槽更新
- 2043年 埋設給水管
- 2043年 雑排水縦管

【その他設備関連】

- 2021年 ガス縦管更新
- 2023年 防犯カメラ機器更新
- 2027年 熱感知器更新
- 2035年 エレベーター設備一新

専門性・継続性を支えるための取組

◇輪番制の理事会とボランティアの専門委員会

- ①.担当理事が専門委員会に参加し、毎月の理事会で報告
必要に応じ承認を受けることにより意志疎通を図っている
- ②.毎年数人の理事がボランティアとして専門委員会に参画

◇理事会運営での工夫

- ①.次期新任予定理事が12月から理事会にオブザーバーで参加
- ②.新任理事研修会と引継会を2回実施している
- ③.前年理事長を含む3監事をおき、理事会運営の継続性を見守る

◇専門委員会の活動実績

- ①.運営検討委員会 2004年発足 必要に応じ理事会に諮問
・規約改正等立案 ・高齢化時代の運営検討等
- ②.修繕委員会 1999年発足 詳細はこちら/別紙へ
- ③.植栽委員会 2001年発足 詳細はこちら/別紙へ

【別紙：修繕委員会】

修繕委員会

— 建物住環境の整備 —

適切な維持管理に努め、100年マンションを目指す…

MSJ
マンションを100年持たせる

管理組合法人
労住まきのハイツ
修繕委員会
発足：1999年

【現在の運営体制】

- 定例委員会の開催 月1回（第1日曜日）
2019年4月で、260回開催
- ボランティア活動 26名で構成
理事会5名 継続委員21名

【活動】

- 建物・設備の自主点検実施（年2回）
- 時間外を含むトラブル体制で緊急トラブルに対応
- 日々のミーティングで、常に情報の共有化を図る

植栽委員会

— 周辺住環境の整備 —

- ◆ 建築後28年間、敷地内の周辺住環境は無管理状態
 - 大幅な駐輪、駐車場不足で不法駐輪、迷惑駐車が横行している
 - 労住の敷地は広く1/3が緑地だが、個人植栽が蔓延し見苦しい

2001年 植栽委員会の発足

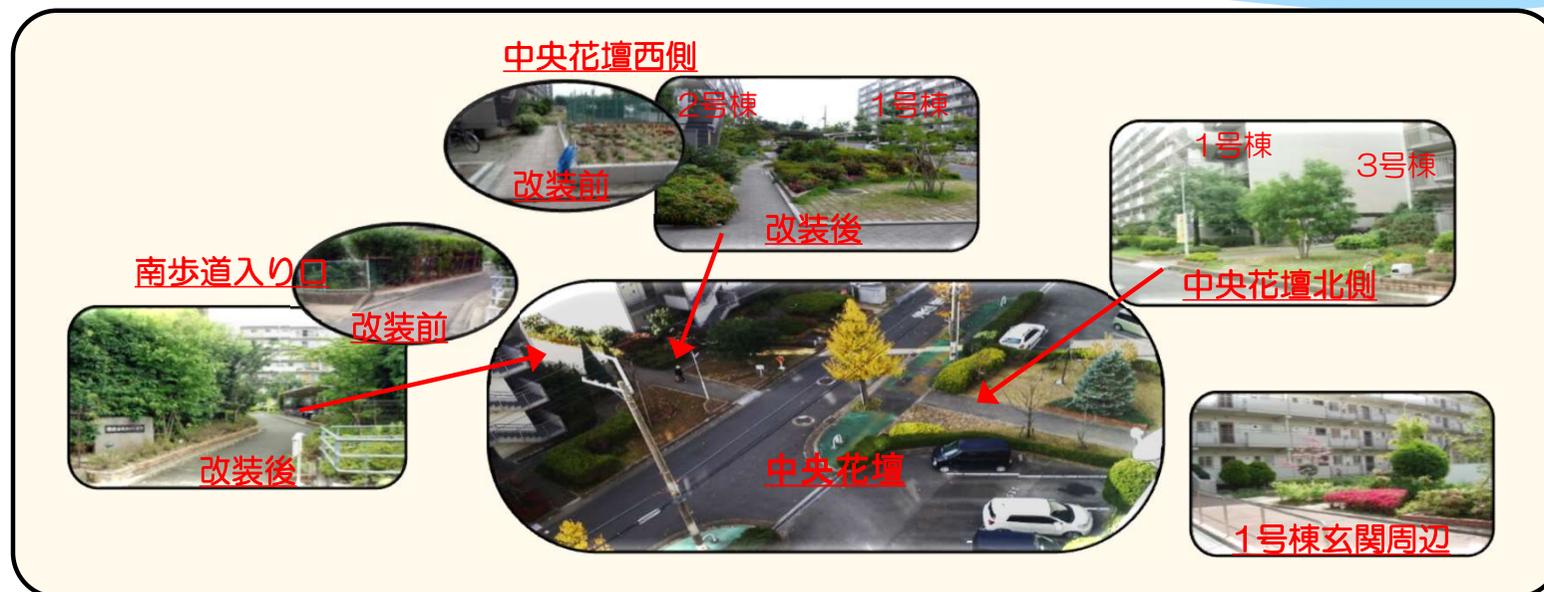
- ◆ 緑豊かな労住まきのハイツ計画
 - 駐輪場、駐車場を増設し、不法駐輪、迷惑駐車を解消する
 - 緑豊かな敷地を確保し、住民が安らぎを感じる空間の提供

緑豊かな植栽3ヶ年計画

- 期間 : 2004年 ~ 2006年
- 労住敷地の有効利用 ⇨
 - ①. 駐輪、駐車場の整備と増設
 - ②. 計画植栽と維持管理の継続

緑豊かな労住まきのハイツ

緑豊かな敷地を確保し、住民が安らぎを感じる空間の提供



◇植栽の維持管理（2005年度から植栽委員会を中心に実施）

- 高木と生垣の剪定及び薬剤散布は業者に依頼
- 植栽計画管理、花壇手入れ、中小木の剪定と散水を植栽委員会と住民ボランティアが担当

◇植栽PR活動

- 毎年花だよりカレンダーを住民に配布
- 四季の花だよりを掲示板に掲示



40年間のあゆみと改革の歴史

◇労住まきのハイツの管理体制

- ①.1975年の竣工当時から、22年間管理会社の主導で運営
 - ・総代会時代のままの管理組合同規約
 - ・名前だけの管理組合、理事会であった

管理会社任せから 住民主導の管理組合へ

◇主体的管理方式への転換

- ①.1998年 臨時総会において、管理組合運営の改革に着手
 - ・管理組合の現状を把握することが、まず第一
 - ・管理委託業務の見直し（建物・設備・会計…）
- ②.労住まきのハイツ住民による改革の歴史
 - ・管理組合の体制確立と継続性の構築
 - ・専門委員会の設立で専門性・人材育成の確保
 - ・労住まきのハイツ改革の歴史 [詳細はこちら／別紙へ](#)

40年間のあゆみ - I

◇管理会社主導の管理体制が22年間

西 暦	労住全体	管理組合関連	
		規約関連	建物・設備改修
1975年	<ul style="list-style-type: none"> ・労住まきのハイツ1号棟、2号棟竣工 ・淀の水会(老人会)発足 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合活動開始 	
1976年	<ul style="list-style-type: none"> ・労住まきのハイツ3号棟、4号棟竣工 ・自治会活動開始 		
1979年			<ul style="list-style-type: none"> ・第1回鉄部塗装工事
1984年	<ul style="list-style-type: none"> ・借地駐車場増設 		<ul style="list-style-type: none"> ・一部外壁塗装工事
1985年	<ul style="list-style-type: none"> ・借地駐車場増設 		<ul style="list-style-type: none"> ・一部外壁塗装工事
1986年			<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター機械室塗装工事
1988年			<ul style="list-style-type: none"> 第1回大規模改修工事(分割実施No. 1) ・第1回外壁塗装工事 ・第2回鉄部塗装工事
1989年			<ul style="list-style-type: none"> 第1回大規模改修工事(分割実施No. 2) ・第1次屋上防水改修工事(1・2号棟) ・第2回外壁塗装工事
1991年			<ul style="list-style-type: none"> 第1回大規模改修工事(分割実施No. 3) ・第1次屋上防水改修工事(3・4号棟)
1992年		<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約改正提案 まとまらず 	
1993年		<ul style="list-style-type: none"> ・標準管理規約に則る全面改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・高架水槽落雷被害 補修 ・水道メーター取替工事
1994年	<ul style="list-style-type: none"> ・借地駐車場一部返還による不足駐車場増設 	<ul style="list-style-type: none"> ・費用補填の為の駐車料金値上げ提案纏まらず 	<ul style="list-style-type: none"> ・一部避難ハッチ取替え工事 ・給水管バルブ取替工事
1995年			<ul style="list-style-type: none"> ・第3回鉄部塗装工事 ・一部避難ハッチ取替え工事
1996年			<ul style="list-style-type: none"> ・受水槽ライニング工事 ・屋上トップコート(1・2号棟) ・外階段防水工事
1997年	<ul style="list-style-type: none"> ・第23回定期総代会で外壁改装提案 保留 		<ul style="list-style-type: none"> ・廊下防水塩ビシート貼り工事 ・屋上トップコート(3・4号棟) ・玄関扉塗装

40年間のあゆみ - II

◇管理会社主導から住民主導の管理組合へ

西 暦	労住全体	管理組合関連	
		規約関連	建物・設備改修
1998年	◆管理会社主導から住民主導の管理組合へ ・第24回総会(初の定例総会)	・借地駐車場一部返還による不足駐車場増設 ・規約委員会の発足(管理規約改正)	・集中監視施設更新
1999年	◆委託管理総見直し着手(体制立直しに専念) ・京滋マンション管理対策協議会に加入	・資金計画立案 (管理費・駐車場料金値上げ)	・長期修繕委員会の発足 《適切な維持管理に努め100年マンションを目指す…》
2000年	・臨時総会 ・かけはし(暮しの支援ボランティア)発足 《出来る人が・出来る事を・出来る時に…》	・管理規約細則改正完了(臨時総会で承認) ・新管理規約集発行 ・専有部分修繕工事実施細則を新設	・長期修繕計画案承認 ※自主点検実施 (月次点検 年次点検 保守点検)
2001年	・植栽・環境整備委員会の発足 ・駐輪、駐車場検討委員会の発足		・大規模改修工事準備活動開始
2002年	・優良中古マンション登録		・第2回大規模改修工事開始 … 改修工事の主役は管理組合 …
2003年		・標準管理規約改正に伴う見直し ・駐輪場使用細則、有償作業制度細則を新設	・VDSL方式による光ファイバーインターネット
2004年	・枚方マンション管理組合連合会設立・加入 ・緑豊かな植栽3ヶ年計画実施(初年度) ・運営検討委員会の発足		・各戸電気容量アップ ・電気設備改修工事
2005年	◇労住まきのハイツ30周年記念フェスタ ・ホームページ開設		・駐車場・自転車・バイク置場整備、増設
2006年	・管理組合法人設立臨時総会 ・緑豊かな植栽3ヶ年計画実施(最終年)	・管理組合法人設立承認	・屋上防水 ・地上デジタル受信対応工事
2007年	◆労住まきのハイツ、管理組合法人に ・子ども見守り隊発足	・管理規約集改刷 ・第2回長期修繕計画作成	・加圧給水方式に変更(地中埋設給水管更新) ・建物内雑排水縦管の更新
2008年	・新集会所新設計画提案 ・自主防災会発足		・火災報知器更新 ・屋上換気扇更新 ・各棟の内部階段内装(手摺取付) ・共用廊下照明設備一新

40年間のあゆみ－Ⅲ

◇住民主導の主体的自主管理体制の確立

西 暦	労住全体	管理組合関連	
		規約関連	建物・設備改修
2009年	<ul style="list-style-type: none"> ・新集会所新設工事提案 ・淀の水(老人会)解散 ・あすなるクラブ(老人会)発足 		<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーター更新 ・鉄部塗装剥離部の部分補修 ・雑排水管堅管全面更新
2010年	<ul style="list-style-type: none"> ・新集会所竣工 ・既存集会所改装(厨房室新設・1階トイレ改装) 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費に防災資機材を追加の規約改正 ・専有部分修繕等工事施工細則一部改正 1.エアコン穴 2.インターホン 3.洗濯パン 4.玄関扉 ・防犯カメラ運用細則を新設 	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターリニューアル ・防犯カメラ設置(各棟玄関前、バイク置場他)
2011年	<ul style="list-style-type: none"> ・水色公園整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分の用途一部規約の改正 ・集会所運営細則の一部追加 	<ul style="list-style-type: none"> ・地上デジタル放送対応工事 ・放送設備更新工事 ・水色公園遊具更新 ・熱感知器取替(メーカー不具合無償) ・埋設ガス管更新
2012年	<ul style="list-style-type: none"> ・管理員日勤制に移行 		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震調査診断 ・外壁補修工事
2013年	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強臨時総会 	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回長期修繕計画作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上トップコート補強 ・既存集会所改装(管理事務所拡張・和室設置) ・火災受信機更新 ・外壁補修工事
2014年	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネサッシガラス改修臨時総会 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約改正 ・駐車場使用細則の改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事(全棟耐震性能Is0.8)
2015年	<ul style="list-style-type: none"> ◇労住まきのハイツ40周年記念フェスタ ・40周年記念誌発行 	<ul style="list-style-type: none"> ・規約改正、管理費徴収方法の変更 ・「専有部分修繕工事申請書」記載事項追記 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災井戸の掘削 ・省エネサッシガラス改修工事
2016年	<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーター検針方法変更 ・「暮らしのしおり」発行 	<ul style="list-style-type: none"> ・規制条文追加(民泊、シェアハウス規制) 	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドア改修工事 ・水道メーター更新 ・第3回大規模改修工事準備活動開始
2017年	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合取組事例の講演 1.枚方市 2.京滋管対協 3.ヴィンテージM等 ・労住まきのハイツ防災マニュアル発行 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報取扱方針を追加 ・総会議決権の代理人の改正 ・役員候補選出細則、役員免除条文追加 	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回大規模改修工事開始 …コンサルタントを起用しない改修工事に挑戦… ・長期修繕計画の第4回見直しと資金計画
2018年	<ul style="list-style-type: none"> ・子供会解散 ⇒ 子どもクラブ発足 ・管理組合取組事例の講演 1.奈良管対協 2.枚管連 3.京滋管対協 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民活動協力金の制定 ・ペット飼育に関する細則の改正 ・第4回長期修繕計画作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・照明設備リニューアル工事 ・屋内消火栓と連結送水管更新工事

40年間のあゆみ－IV

◇住民主導の主体的自主管理体制の確立

西暦	労住全体	管理組合関連	
		規約関連	建物・設備改修
2019年	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社変更検討 互光建物管理㈱より請負契約辞退申入れ ・管理組合取組事例の講演 1.京滋管対協 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペット飼育に関する細則の改正 	<ul style="list-style-type: none"> ・雑排水横引き主管改修工事(1・3号棟)
2020年	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託先の変更 互光建物管理㈱より関西共同管理㈱へ ・コロナ過の下、3蜜を避ける為各種会合自粛 ・総会での委任状による議決権行使をお願い 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合業務の追加 管理組合事務局の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水工事(トップコート塗布)
2021年	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ過の下、3蜜を避ける為各種会合自粛 ・総会での委任状による議決権行使をお願い ・管理事務所にPCとインターネットの導入 	<ul style="list-style-type: none"> 住民管理台帳に関する規約改正、細則制定 	<ul style="list-style-type: none"> ・貯水槽及び各棟電気室の洪水対策実施 ・集会所 集い の外壁木部の塗装メンテ
2022年			
2023年			
2024年			

費用削減の成果

◇各種契約の見直しによる管理費の節約

【以下の項目だけで、年間約600万円の削減をしてきました】

・ 委託管理契約	(1999年度)	年間約	168万円	節約
・ エレベーター保守契約	(1999年度)	年間約	94万円	節約
・ 消防設備点検	(1999年度)	年間約	30万円	節約
・ 排水設備洗浄	(1999年度)	年間約	6万円	節約
・ 共用電力契約見直し	(1999年度)	年間約	280万円	節約
	(2003年度)			
* 建物・設備点検		年間約	21万円	節約

◇適正な大規模工事の実施と工事費節約

- ①.各種改修工事の工事計画・工事仕様書作成、工事業者の選定、工事監理を管理組合が行うことで、適正な工事を実施し、工事費用も大幅に節約してきました
- ②.大規模工事の場合には、工事委員会を設置し工事監理を担当しています
- ③.必要に応じて、適宜コンサルタントを起用しています

取組事例-①：これまでの取組実績

取組事例-②：第3回大規模改修工事

詳細はこちら／別紙へ

詳細はこちら／別紙へ

これまでの取組実績

建物・設備の計画的改修と管理費・修繕費のムダを削減 長期修繕計画に基づく：2001年～2018年の年度別実績

【建物関連】

- 2001年 第2回大規模改修工事：準備期間
- 2002年 第2回大規模改修工事：改修工事
- 2006年 屋上防水改修工事
- 2012年 耐震診断
- 2013年 屋上トップコート補強
- 2014年 耐震補強工事
- 2016年 第3回大規模改修工事：準備期間
- 2017年 第3回大規模改修工事：改修工事

【電気設備関連】

- 2004年 各戸電気容量UP：電気設備改修工事
- 2007年 照明設備リニューアル
- 2018年 照明設備更新（LED照明）

【給排水設備関連】

- 2007年 屋外埋設給水管・雑排水縦管更新工事
- 2007年 加圧給水方式へ変更工事
- 2009年 水道メーター更新
- 2018年 屋内消火栓・連結送水管更新

【その他設備関連】

- 2007年 内部階段・ホール改装
- 2008年 火災報知器更新・屋上換気扇更新工事
- 2010年 エレベーターリユール・防犯カメラ設置
- 2011年 埋設ガス管更新工事
- 2013年 火災受信機更新・屋上トップコート補強
- 2015年 省エネルギーミサッシガラス改修工事
- 2016年 玄関ドア改修工事

コンサルタントを起用しないで行った 第3回 大規模改修工事

管理会社任せからの脱却 ⇒ 自主管理体制の確立
— 計画修繕と日常補修工事を修繕委員会に一元化 —

《日常の自主点検》

- ・建物点検 ⇒ 春と秋の年2回
- ・設備点検 ⇒ 春と秋の年2回

《補修（点検）業者の選定》

- ・大規模改修の範疇 ⇒ 建装工業
- ・設備の点検業者は特定

《共用部・専有部のトラブル体制》

- ・管理員勤務時間内：管理員＋修繕委員
- ・休祝日、管理員勤務時間外：修繕委員



補修（点検）業者

コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

（・コンサルタント費用の削減 ・不正行為の防止）

◆大規模改修工事までの準備作業

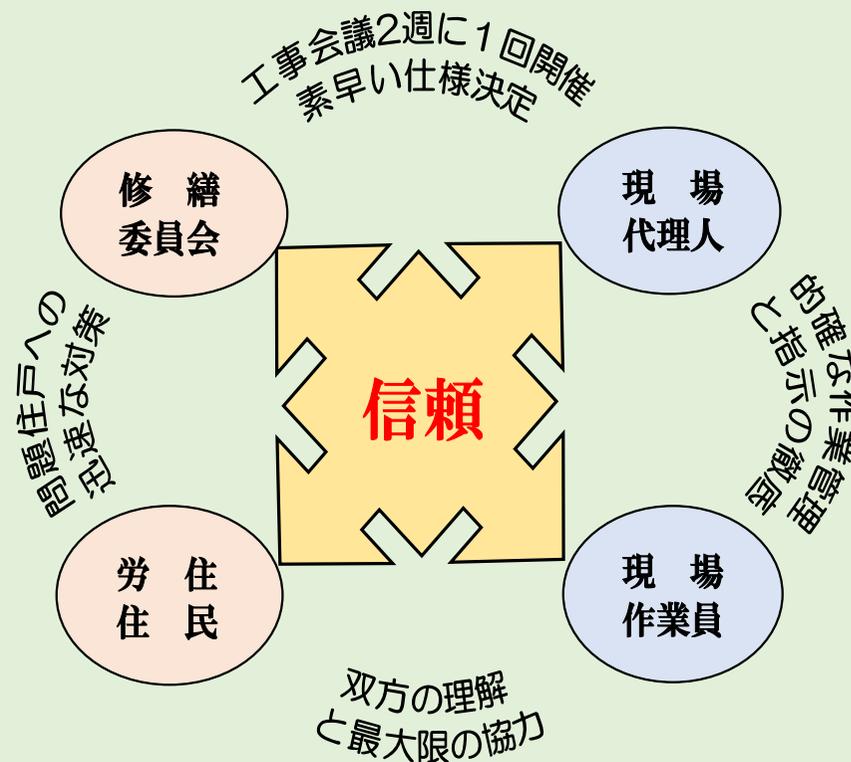
- ① 工事委員の選任(11人)
- ② 仕様書の作成（工事種目・使用材料と工事方法）
- ③ 予算金額の算出
- ④ 競争見積参加社の決定（工事能力と提案力、意欲のある業者に絞る）
- ⑤ 請負業者への依頼（コンサルタントなしで対応可能な現場代理人の選定、他）

コンサルタントを起用しないで行った

第3回大規模改修工事“成功のポイント”

◆成功のポイント

- ①建物の現状を把握し計画に反映出来る能力
- ②日常の建物補修は大規模改修業者に一本化
- ③工事委員会の責任
 - ・コンサルタント抜きのため、工事監理責任は工事委員会が負う。
今回は建装工業と工事委員会を22回開催
 - ・日常のきめ細かな情報交換と迅速な対応
- ④請負会社の意識と体制
 - ・幹部を含めた工事への意気込みと
設計・責任施工体制の確立
- ⑤住民を含めた工事への最大限の協力



- ・日常の建物管理など、様々な条件整備が重要
- ・信頼できる工事会社を選択出来たか