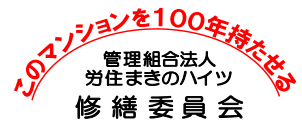


取組年度：2001年～2002年



◇2001年4月：第26回定期総会

- ・長期修繕計画(案)「30年計画」審議… 承認を得る

「このマンションを100年持たせる」を スローガンに

第2回 大規模改修工事を計画・実行

◆大規模改修工事の準備活動 期間：2001年4月～2002年2月

- 1.コンサルタントの選定と契約 ⇒ 京滋マンション管理対策協議会

管対協方式

改修工事の主体は管理組合

工事計画書、仕様書の作成・工事業者の選定及び工事管理は管理組合
自らがを行い、工事費用の大幅な削減と適正な工事達成を目標とする…

- 2.見積要項書及び工事仕様書の作成 ⇒ 長期修繕委員会

- ・管対協の指導を得て、長期修繕委員会が中心となり、自らが作成
- ・作成期間：5月初～11月末
- ・作成会合 17回開催

- 3.塗料メーカーの選定（4社参加）

- ・現地説明会、推奨仕様書の比較検討及びヒヤリング実施

- 4.防水メーカーの選定（4社参加）

- ・現地説明会、推奨仕様書の比較検討、ヒヤリング… 2社に絞り込み
- ・防水試験施工… No1.集会所バルコニー No2.4号棟2階EVホール

- 5.元請業者の選定（8社参加）

- ・現地説明会、見積書の比較検討、質疑書回答検討… 4社に絞り込み
- ・4業者の推奨物件見学、見積比較検討、ヒヤリング… 3社に絞り込み
- ・招致3業者とのヒヤリングで依頼元請業者を選定

大規模改修工事 業者の選定

- ・コンサルタント 京滋マンション管理対策協議会
- ・塗料メーカー 日本ペイント
- ・防水メーカー 新東洋合成
- ・工事元請業者 建装工業

- 6.建物の色彩を住民の意向を尊重し決定する

- ・色彩検討期間：2001年8月初旬～2002年1月下旬
- ・8月13日 No1住民アンケート（関係資料を各棟持回り展示）
- ・11月18日 色彩計画住民説明会開催
- ・12月28日 住民投票用色見本… 最終3案を展示
- ・2002年2月1日 住民投票で決定

住民の総意
↓
建築当初からの色彩を変更

◆大規模改修工事の準備活動完了

◇2002年3月：大規模改修工事臨時総会

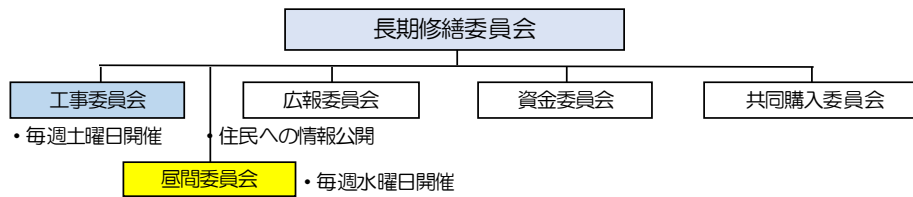
◆「大規模改修工事」を臨時総会で承認

- ・工事種目… 本体工事 ・建物付帯 ・外構付帯 ・直接発注付帯
- ・着工日程… 着工 2002年3月23日～竣工日 2002年12月上旬
- ・工事体制… 長期修繕委員会の中に工事委員会を設置し、工事期間中業者と日常の折衝にあたる

◇大規模改修工事の実行

20年マンションを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

- ◆2002年3月初旬
 - ・住民への工事説明会開催
- ◆長期修繕委員会の体制確立



- ◆2002年3月下旬
 - ・着工式
 - ・安全祈願
 - ・請負仮契約締結
 - ・工事関係者の出席
- ◆竣工までの活動状況

主な工事内容：建物の耐久性とグレードアップ

- ①外壁改装・躯体補修
- ②各棟玄関ホール改修
 - ・スロープ設置
 - ・メールボックス更新
 - ・内壁、床のタイル貼替等
- ③各棟共用廊下・ベランダ防水塗装
- ④階段室塗装・手摺設置
- ⑤各棟鉄部塗装
 - ・手すり全般
 - ・堅樋い
 - ・玄関ドア
 - ・エレベータードア等
- ⑥各棟屋上搭屋塗装
- ⑦その他（爆裂、クラック、亀裂、サビ等の補修）



風間委員の皆さん

改修工事の一例



- ◆問題点の早期解決と情報の共有化
 - ①施工業者との現場会議で問題への対応… 工事委員会(会合40回開催)
 - ②主婦の目で見えた意見の反映… 風間委員会(会合37回・安全パトロール5回)
 - ③工事の進捗及び課題解決等、タイムリーな広報活動(工事ニュース18号発行)
- ◆2002年12月：竣工式 労住まきのハイツ全団体協賛
 - ・枚方市長来訪
 - ・来賓、工事関係者
 - ・労住住民の多数出席 出席者300名

《住宅金融公庫「優良中古マンション」認定》