



# 労住まきのハイツ 50周年記念誌

～未来へつなぐ、労住まきのハイツ50年の歩み～



みんなで築こう コミュニティ  
目標そう 100年マンション

# マンション管理計画制度で認定（枚方市 第1号）

管理計画認定制度は、地方公共団体がマンションの管理状況を認定する制度で、管理の適正化を促進することを目的としています。

別記様式第一号の二（第一条の六関係）（日本産業規格A列4番）

## 認定通知書

認定年月日 令和6年7月23日

認定コード

272108—24—00001—01

山下 裕治 殿

枚方市長 伏見 隆 印

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3第1項の規定に基づき認定の申請があった管理計画について、同法第5条の4の規定に基づき認定しましたので、同法第5条の5の規定に基づき通知します。

1. 申請年月日 令和6年7月1日

2. マンションの名称 労住まきのハイツ

3. マンションの所在地 枚方市牧野北町5-5

4. 備考

### 主な認定基準

#### (1) 修繕その他管理の方法

- 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等

#### (2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等  
※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上

#### (3) 管理組合の運営状況

- 総会を定期的に開催していること 等

#### (4) その他

- 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

枚方市では下記も枚方市独自基準としています。

#### (1) 建築物耐震化

#### (2) 防火・防災対策

### 管理計画認定制度のメリット

#### メリット1:マンション管理の適正化

- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

#### メリット2:マンション市場における適切な評価

- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

#### メリット3:認定マンションに関する金融支援

- 住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用分リフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施されます。

#### メリット4:固定資産税額の減額

- 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

# 労住まきのハイツ

助け合い・支えあう町

## 管理組合

- 長期修繕委員会
- 運営検討委員会
- 植栽委員会



## 自治会

- 夏祭り
- 区民体育祭
- どんど焼き
- 古紙・アルミ缶回収
- 消防・防災訓練
- 敬老の日お祝い
- 赤十字他 募金

## 子供見守り隊

- 小学校の登・下校時の見守り

## くらしの支援 かけはし

- チカフェ 藤
- 和の輪 食事会
- くらしの支援
- 囲碁将棋
- 唄の集い（カラオケ）
- 花見会
- クリスマスイルミネーション

## あすなろクラブ (元 老人会)

- 企画運営委員会
- みんなで歌おう会
- うどんの日
- 映画会
- コンサート
- その他イベント
- バス旅行

## 自治会・管理組合共同

- 駐輪・駐車委員会
- 迷惑駐車パトロール
- ペット委員会

## 自主防災会

- 防災マニュアル
- 防災訓練
- 室内家具固定
- （かけはし お助け隊）

## 防災への備え

建物まわりと室内の安全

災害時の自助

災害時の共助、近助

## 労住の居住者と訪ねてきた友人との会話

駅から近くでいいね

徒歩7、8分かな

旧国道沿いなのに静かね

少し奥まっているからね

すぐ近くに北郵便局があるのも便利ね



ハイツの入り口に食品スーパー  
ナカガワがあるのも便利よ



淀川の堤防にすぐで  
られて、散歩やジョ  
ギングするのに  
いいわね

すぐとなりが上島南公園  
で鉄棒、ジャングルジ  
ム、ブランコもあるのよ



駐車場や駐輪場はちゃんとあるの?  
あなたはバイクにのるよね。

大丈夫よ。申し込んだら、すぐに駐めたわ。  
バイク置き場が不足気味みたいだけど、まだまだ  
増やせるみたいだし。



住んでいる人はどうなの？



私は、まだ、住み始めて6年だけど、いい人ばっかりよ。

なかには変な人もいるかもしれないけど、私が出会った人は、いい人ばっかり。前に住んでいたところは、話ができる人も少なかつたけど。



どうして、違うのかしらね？

そのへんは、お隣とも、付き合いのない、マンションとの違いよね。

この間50周年記念祭があったよね。横断幕にも100年マンションを目指すって書いてあったけど、そんなことができるの？

へーっ、あなたもずいぶん変わったわね。言うことが以前とは違うわ

それはね、自治会やかけはし、あすなろクラブとかの住民団体があって、いろんなボランティア活動や、催しがあって、住民同士が会って、話し合う機会が多いからだと思うわ。

管理組合も、その大切さがよくわかってて、全面支援しているのよ。私も、引っ越してきて、すぐに、植栽の手入れをしている住民の人をみかけて、声をかけたら、誘われて、もともと好きだったお花の植え付けや手入れもできて、仲間が増えたし、去年は、輪番制の自治会役員が回ってきて、いっぺんにお友達が増えたのよ。

それは、これから住んでいく、私たちの問題よね。いまのところ、少なくとも今後30年の計画では、十分やっていけるそうよ。

そうかしら。自分ではわからないけど。

## 居住者夫婦と訪ねてきたその子供夫婦との会話

建物外壁もきれい  
で、築50年なんて  
とても思えないわ

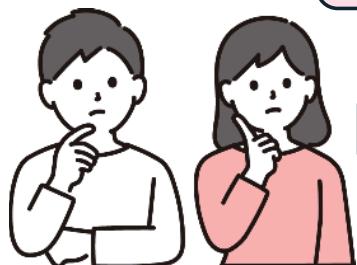
定期的に大規模修繕を実  
施しているからね

緑が多いね 壁も



廊下もきれいし、  
ごみ一つないね。

住民ボランティアがみんなで植栽の手入れ  
をしているの。私も時々お手伝いするのよ



部屋もきれいね

リフォームが自由にできるからね。管理組合でベランダ窓を二重サッシに改装し、玄関ドアも気密性の高いものに改修済みよ

古いマンションだとインターネ  
ット光が使えないところがある  
けど 労住は?インターネットれ

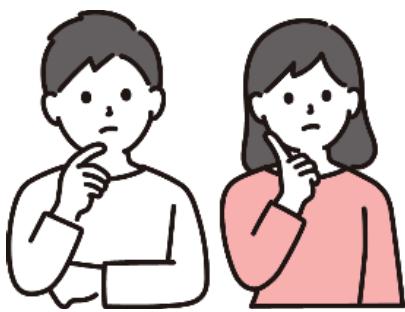
全戸フレッツ光が使えるよ。ネット通販で買ったもの  
は、メーターBOXに置き配指定しておけば、玄関か  
らでたところまで配達してくれるので、すごく便利よ。

ごみ捨てはどうしているの?築

生ごみは1階エントランス近くに常設のゴミ箱があって、  
いつでも捨てられるし、瓶、缶はきまつた曜日にゴミ箱に  
すてればいいので便利よ。ゴミ箱の清掃も清掃員がして  
くれているのでいつもきれいし。

古いマンションだから耐震の対応  
が心配ね。年なんてとても思えな

2014年に耐震工事を実施して、  
震災の停電で水が出ない場合のため  
に防災用の井戸までほってあるよ。



管理費は高くない?な

3LDKは7000円  
4LDKは8000円ずっと  
前から変わりなしで 管  
理費収支は黒字だって。

補修の費用はどうしている



修繕積立金は  
3LDK 6900円  
4LDK 8000円でこれまでの長期修繕は計画通り実施されているし、今後の30年間の長期修繕計画に必要な資金が不足なく積み立てられることができ毎年の総会議案書で報告されているから安心だよ。



団地の入り口にあった木造の  
建物は何? えないわ。



あれは集会所。管理組合、自治会の会議、住民のレク活動、イベントなどに使われているよ。レク活動やイベントの案内は全戸配布の、お知らせやカレンダーで知らされるし、ホームページでいつでもみられるよ。集会所の前の公園は、こどもたちに人気で、近所の子供たちも来て、たくさん遊んでいるよ。

いいね。うらやましいわ。タ

私たちも今は賃貸だから  
引っ越ししようかな。ないわ。

この近くの新築マンションの半額くらいで  
買えるから経済的には助かるね。  
管理費も安いし、管理計画認定マンションとして認定されているから、購入者のフラット35の借入金利の優遇措置もあるらしいよ。  
問題は永住する人が多く、売りに出るのが少ないことやね。

## 労住まきのハイツの概要と活動団体

1975年に分譲を開始し、今年50周年を迎えました。380戸、730名が居住しています。

分譲当初は若い入居者が多く、1986頃までは子供会（小学生）が200名を超えていました。

その後次第に高齢化が進み、現在、子供会は解散し小学生は15名になっています。65歳以上の住民は52% 75歳以上は36%とまさに、超超高齢化社会といえます。

高齢化が進んだから沈滞したのかというと、さにあらず、管理組合活動、コミュニティ活動が逆に活発化し、枚方市内でも評判のコミュニティが形成されています。

ここでは、各団体の組織や人員についてご紹介します。

### 管理組合法人 労住まきのハイツ

管理組合ニュース 毎月発行

理事 22名 輪番制 1年交代

監事 2~3名 常任監事1~2名と理事長退任後の1年理事1名

修繕委員会 20名 長期修繕計画の立案の実施 業者委託設備保守契約の管理  
委員による自主点検 夜間・休日のトラブル対応

植栽委員会 19名 樹木・花壇の維持管理（業者委託と委員ボランティア）

運営検討委員会 14名 規約改正など運営に関わる議題（理事長・元理事長・元自治会長）

駐輪・駐車委員会 8名 当該年度 管理組合理事と自治会役員

ペット委員会 6名 当該年度 管理組合理事と自治会役員

毎月1回 理事会 幹事会の開催

### 労住まきのハイツ 自治会

自治会ニュース 毎月発行

380戸中 未加入 12戸 役員29名 輪番制 1年交代

役員 会長 副会長 事務局長 校区福祉委員 校区体育振興会委員

福祉委員長 体振委員長 レク委員長 福祉委員 体振委員 レク委員

### こども見守り隊

小学生 通学の見守り

5名（協力者 常時募集）

### 労住まきのあすなろクラブ（旧：老人会） あすなろクラブお知らせ 毎月発行

あすなろ事務局 企画運営委員会 有志・自治会担当役員 5名（協力者 常時募集）

会費はなし、労住住民は全員参加できる） 100名 延べ利用者 年間1400名

### 暮らしの支援かけはし

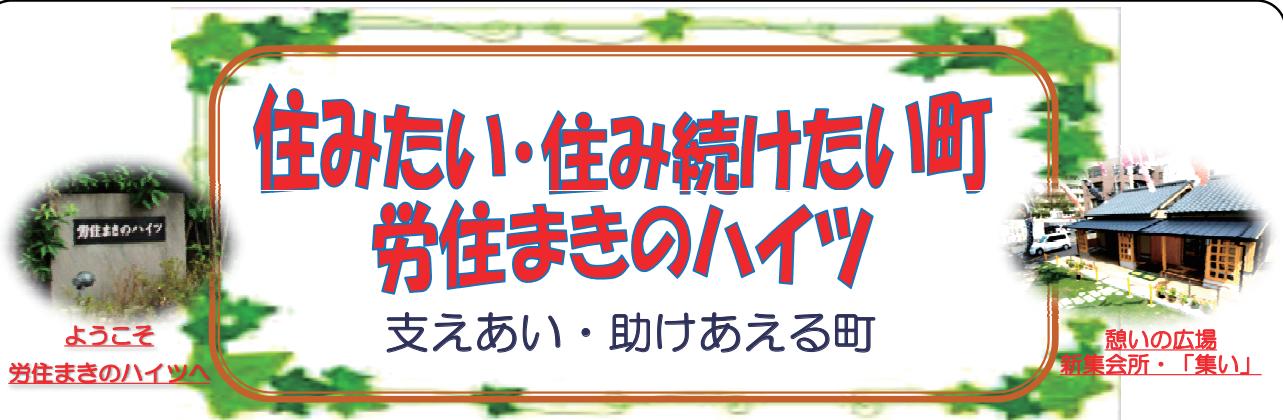
かけはしニュース 毎月発行

支援対象 380戸 支援者 41名（支援者 常時募集） 延べ利用者 年間7000名

### 労住まきのハイツ自主防災会

自治会役員 管理組合理事 有志 で 役員を構成 幹事役員会メンバー30数名

防災訓練 防災備品の整備 防災マニュアル発行



楽しい夏祭り



メリークリスマス

### 労住まきのハイツは、自分達で考え自分達で守りましょう

- ・労住まきのハイツは、私たち一人一人の大切な町であり、みんなの大切な町です。
- ・我が家は私たち一人一人の資産であり、みんなの共有財産です。
- ・自分達のことは自分達で考え、自分達で守る。  
このみんなの力で、労住まきのハイツは主体的な管理を進めていきましょう。

### 建物・設備の老朽化への対処

- ・管理費・修繕積立金を値上げせず、建物・設備を適切に維持管理しスラム化させない  
幅広い住民の意見を聞きながら、住民の総意が反映される町づくりを大切に。
- ・更に発展のためには、喫緊の課題に対応しながらも、「未来の労住まきのハイツ」を  
展望し必要な先行投資を行うという町づくり経営の視点を持った取組。



高齢化時代を迎えて  
高齢者が住み続けることが出来る設備の整備と  
今までに培われたコミュニティを更に育て、  
若い世代にも入居して貰うための魅力作り



### 住みたい・住み続けたい町

#### 住民同士が声かけあえるコミュニティ

桜の下で、和気あいあい

他人への思いやり・優しい気持ちが町を育てます

『できる人が・できる事を・できる時に』行動する住民で作り上げる町です





## 自治会がコミュニティ活動の「かなめ」

自治会は労住まきのハイツの居住者全員のための活動をしています。

そのため居住者全員の参加、協力が必要です。

自治会は労住内のコミュニティ活動が盛んになるよう「夏祭り」や「とんど焼き」などのレク活動の主催の他、コミュニティ活動をする諸団体を支援しています。

「見守り隊」、「かけはし」、「あすなろクラブ」、「自主防災会」の活動費の一部を負担支援しています。

## 管理組合と自治会は 持ちつ 持たれつ の関係

管理組合は労住まきのハイツの建物、設備の維持管理のための組織であり、所有者全員が組合員になります。管理組合が機能的、効率的に運営されるかどうかは、居住者同志のコミュニケーションが潤滑かどうかに大きく影響されます。また、マンションの場合、自治会が活発に活動していくためには管理組合の自治会活動への理解が必要であり、お互いに持ちつ持たれつの関係にあります。労住では 駐輪・駐車の問題、ペット飼育の問題、自主防災の問題に管理組合と自治会が共同で取り組んでいます。また、新集会所”集い”の新築は管理組合の全面的な応援がなければ、できなかったことだといえます。また、集会所の維持管理費用を管理組合が負担しています。

## 輪番制の理事・役員の経験で深まる理解

労住まきのハイツでは1998年から管理組合を住民主体の運営に切り替え、住民が直接その運営にあたっています。管理組合の理事も自治会の役員も1年交代の輪番制であり、住民全体がその役割を分担し、参加することからお互いの役割が理解でき、理事や役員を担当したことがきっかけでコミュニティ活動への参加をされ始めた方も多くあります。



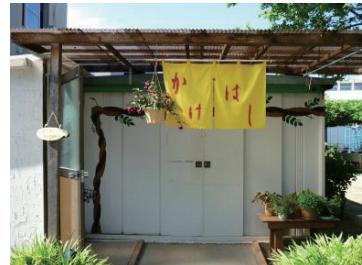
住民全員の参加で豊かなコミュニティーを築いていきましょう。



地域でのボランティアを希望される老若男女の皆さんへの参加歓迎です。

### 結成の理由

高齢化が進む労住まきのハイツ、住民同士が お互いに支え合い、助け合いながら、気軽に声を掛け合って暮らしていく組織があつたら、という声が住民の中から高まり、住民有志によるボランティア組織が立ち上がった。



設立時、活動拠点のプレハブ小屋

### 活動理念

- 「かけはし」は、「労住まきのハイツの住民同士がお互いに支え合い助け合いながら気軽に声を掛け合って暮らしていく」コミュニティにするために役立つ活動を行なうボランティア組織である。
- 「かけはし」は、労住まきのハイツ住民のコミュニケーション促進に役立つ活動を企画、実施するとともに、労住まきのハイツの中で行なわれる同趣旨の活動の支援を行なう。
- 「かけはし」は、労住まきのハイツ住民の生活支援に役立つ活動を企画、実施する。
- 「かけはし」には、労住まきのハイツの住民は誰でも支援要望を行うことができる。
- 「かけはし」の、活動には労住まきのハイツの住民はいつでも自由に参加することができ、退会することも出来る。
- 「かけはし」の、支援者は「出来る人が・出来る事を・出来る時に」無理をしないをモットーに活動を行なう。
- 「かけはし」の、活動は常に労住まきのハイツ住民の声をよく聞き、住民の立場にたって活動を行なう。



プレハブ小屋の中



設立2年目に中司市長来場



2017年伏見市長も来場

### 活動内容

コーヒーショップ プチカフェ	毎週 木曜日 9:30~11:30	集会所”集い”と藤棚にて
和の輪 食事会	毎月 第3水曜日 11:45~	集会所 ”集い”
囲碁	毎週水曜日（第1除く）10:00~	旧集会所 2階
唄の集い(カラオケ)	毎週金曜日 13:30~	旧集会所 2階
くらしの支援	毎週 木曜日 受付 9:30~11:30	

(包丁研ぎ 網戸張替 水道水漏れ修理 各種修理、パソコン相談、荷物運び、ゴミ出し など)

プチカフェにて困りごとの相談、支援依頼を受け付けています。  
管理事務所でも受け付けています。

# あすなろクラブ

## あすなろクラブの目指すもの

1. 労住まきのハイツの高齢者がいくつになっても 生き生きと暮らすこと
2. 年代や体の状況に合わせて参加できるイベントやコミュニティー活動を盛んにすること
3. 住民みんなが笑顔でありさつでき、助け合える 豊かな心を育むこと

2009年6月に 淀の水会（老人会） を引き継ぎ発足しましたが、労住まきのハイツの住民はどなたでも、いつでも参加できる住民全体のレク活動の支援、イベントの開催を行っています。



## うどんの日

毎月第2木曜日 11時30分～12時30分



## みんなで歌おう会

歌謡曲 童謡 唱歌 ポピュラー

なんでも みんなで 一緒に歌います。



毎月第2土曜日 13時30分から15時

## 映画会 每月第4月曜日 13時30分～



2025年から下記は ひらポ シニアおでかけスタンプ with スマホの対象になっています。

会場で ひらポ ポイントゲットできます

喫茶ブチカフェ(毎週木曜日) ひらかた元気くらわんか体操(毎週金曜日)

みんなで歌おう会(毎月第2土曜日) 映画会(毎月第4月曜日)

労住のみなさんはもちろん、市民だれでも参加OK。ひらポもゲットできます。

## 労住まきのハイツで発行されている配布ニュース 揭示物 (定期配布及び常時掲示)

労住まきのハイツでは、管理組合の他、コミュニティー活動をする各団体がそれぞれにその活動を知らせるニュースを発行、掲示、配布しています。活動を継続していくための重要な要素です。

## 自治会 ニュース

## 毎月の 活動予定カレンダー 毎月1回発行 揭示 全戸配布

労住まきのハイツ				10月度予定表	2025.10.1(作成日)
日	月	火	水	木	金
火曜日	茶会企 業会の日	9:30~11:30	1	2	3
木曜日	女性の日	受付の日 9:30~11:30 午後休憩 11:45~ 午後休憩 13:30~14:30	ガリュー 園芸	ブナフジ 9:30~11:30	明るい 13:30~15:30
金曜日	第3水曜日	18:30~19:30	4	施設の回収 10:00~16:00	
みんなでわがわが 第3土曜日	18:30~19:30	5	ウタレクリク 15:30~18:00	施設の回収 10:00~16:00	
親睦の日	第4木曜日	13:30~14:30	6	おとぎ 13:30~14:00	6
ひかるの里 毎週金曜日	13:30~14:00	7	7	8	9
ウタレクリク 第1,3水曜日	13:30~14:00	9	9	10	10
古賀・古賀 回収 6:30~10:00	10	10	11	みんなでわがわが 第3土曜日 18:30~19:30	
11	12	13	14	15	16
古賀・古賀 回収 6:30~10:00	16	17	18	19	19
18	19	20	21	22	20
古賀・古賀 回収 6:30~10:00	20	21	22	23	21
学生会の ハイバースタ 10:00~ 15:45	22	23	24	25	22
25	26	27	28	29	26
古賀・古賀 回収 6:30~10:00	26	27	28	29	27
あさくら 13:30~	28	29	30	31	28
高齢者会 9:30~11:30	29	30	31	29	29
30	31	31	31	31	30

## 管理組合 ニュース 毎月1回発行 掲示 全戸配布

管理組合ニュース		2023年度 № 8 10月号 管理者登録人 住まきのハイツ 理事長 岡山
平素より管理組合運営へのご協力、誠にありがとうございます。		
住まきより「生活習慣病」など、ご自身が監視せられております。		
特に医療費の削減に関する知識や薬や栄養などの質問がござる方向もあり 以下の項目にてご参考にご協力をお願いいたします。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間（21時以降）や早朝（7時頃まで）の運動にてお困りください。</li> <li>・室内でのスリッパや靴下、床にうとうと寝ぐとの筋筋保護。</li> <li>・ヘルニアや腰痛の原因調査の調査など、周囲へのご配慮。</li> </ul>		
皆さまが安心して暮らせる環境づくりのため。		今後ともご理解ご協力をよろしくお願い申し上げます。
<b>ペット委員会より</b>		<b>緑化委員会より</b>
10月5日(日) 1.3階 窓にいてベット委員会とベット廻遊室の 裏面をいたします。		・10月6日(日) と7日(火) の2日間 9階外壁に花壇による花の定期開設 作業エリア内に落葉落ちた枝葉などで 作業車に近づかない運転をお願いいたします。 又、お車の移動を避ける方には
<ul style="list-style-type: none"> <li>・愛犬はベット距離について。</li> <li>・管理規則のルールの確認下さい。</li> </ul>		
<b>駐車・駐輪委員会より</b>		
9月21日(火) 在火大会・迷惑駐車の バロールを行いました。		車出し直ありませんが、ご協力ください お困りいたします。
すぐ前に駐車場が出来たので、迷惑駐車が減りました。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・3台未だ来ました。</li> <li>・バトロール活動に前、 既に駐車している車がありました。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・併住にお住まいの方への訪問であれば、2階間以内</li> <li>であっても迷惑駐車をする様子に 来て巡回と説明して下さい。</li> </ul>		
2時間以内であれば無料です。		<b>修繕委員会より</b>
駐車のルールを守りましょう。		<ul style="list-style-type: none"> <li>・10月10日(木) に「通路送水管」 「消防栓箱設置」実施点検を行います。</li> <li>・漏水、便器漏水の日常見張への 連絡はありません。</li> <li>・浴室排水口の詰まりが発生しました。</li> </ul>
		<p>原因は「風呂の石」の詰まりでした。</p> <p>各排水口には「排水口は風呂の石」の 説明をお願い致します。</p>
苦情、要望、意見の受付について		
		<p>苦情、要望、意見のある場合は、各種の報告書の提出の上、各課に提出して下さい。また、直接お問い合わせ下さい。お困りですか？お問い合わせ下さい。</p> <p>修理依頼に記載される場合は、年号、部名。</p>

自治会ニュースの裏面に印刷

かけはし ニュース  
毎月1回発行 掲示

 <b>かけはし ニュース</b> 10月号 <b>くらしの支援</b>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">NO-287</span> 2025-10-1
--	---

## お助け隊の案内 常時掲示

あすなろ お知らせ 毎月1回発行 掲示 金巨配布

お助け隊は 支え合い・助け合える町の中で生まれ、続いてきました。自分たちのことは自分で考え、自分たちで守る。できる人が、できる事を、できる時に行動する カギはしの精神からうまれました。

# 労住まきのハイツ 防災の備え

## 労住全体・自主防災会で

### 建物の補強

廊下・階段室などの壁補強



- ・耐震補強工事で建物はより安全になった  
⇒ 災害発生時は(基本)自宅避難へ

### 飲料水・生活用水の確保



- ・受水槽タンク(飲料水)に非常用  
水栓設置⇒ポリタンク
- ・生活用水の確保  
防災井戸設置  
穂谷川から吸い上げる為の電動ポンプ

### 防災資機材の準備



- ・防災倉庫、各棟階段下  
救出・救護用備品  
通信・連絡用備品  
炊き出し用備品  
発電機、照明器具等

### 災害時の近隣での助け合い組織 → 【自主防災会】初期消火活動



- ・自分のできることを登録・協力  
要介護者を登録
- ・防災訓練、消火訓練の実施  
対策本部の設置、皆で安否確認  
情報収集と伝達、災害の想定



## 家庭で

### 防災グッズ



- ・防災グッズの準備  
簡易トイレ、ラジオ、懐中電灯等  
非常持出袋の準備

### 室内の安全

- ・自宅内の安全のために、  
家具の転倒防止や、ガラスの  
飛散防止対策を
- ・自分で対策困難な場合は  
「かけはし」へ支援依頼

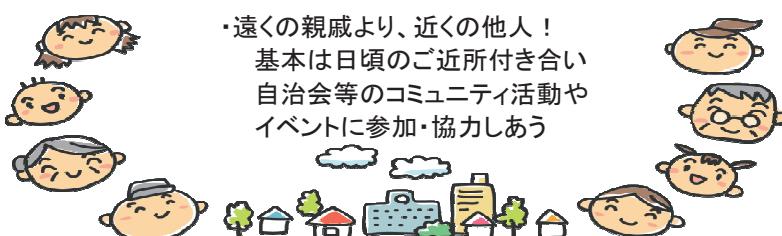


### 食料・水



- ・自宅内で3~7日分の  
食料・飲料水の準備  
(ローリング・ストック 消費 ⇄ 補充)

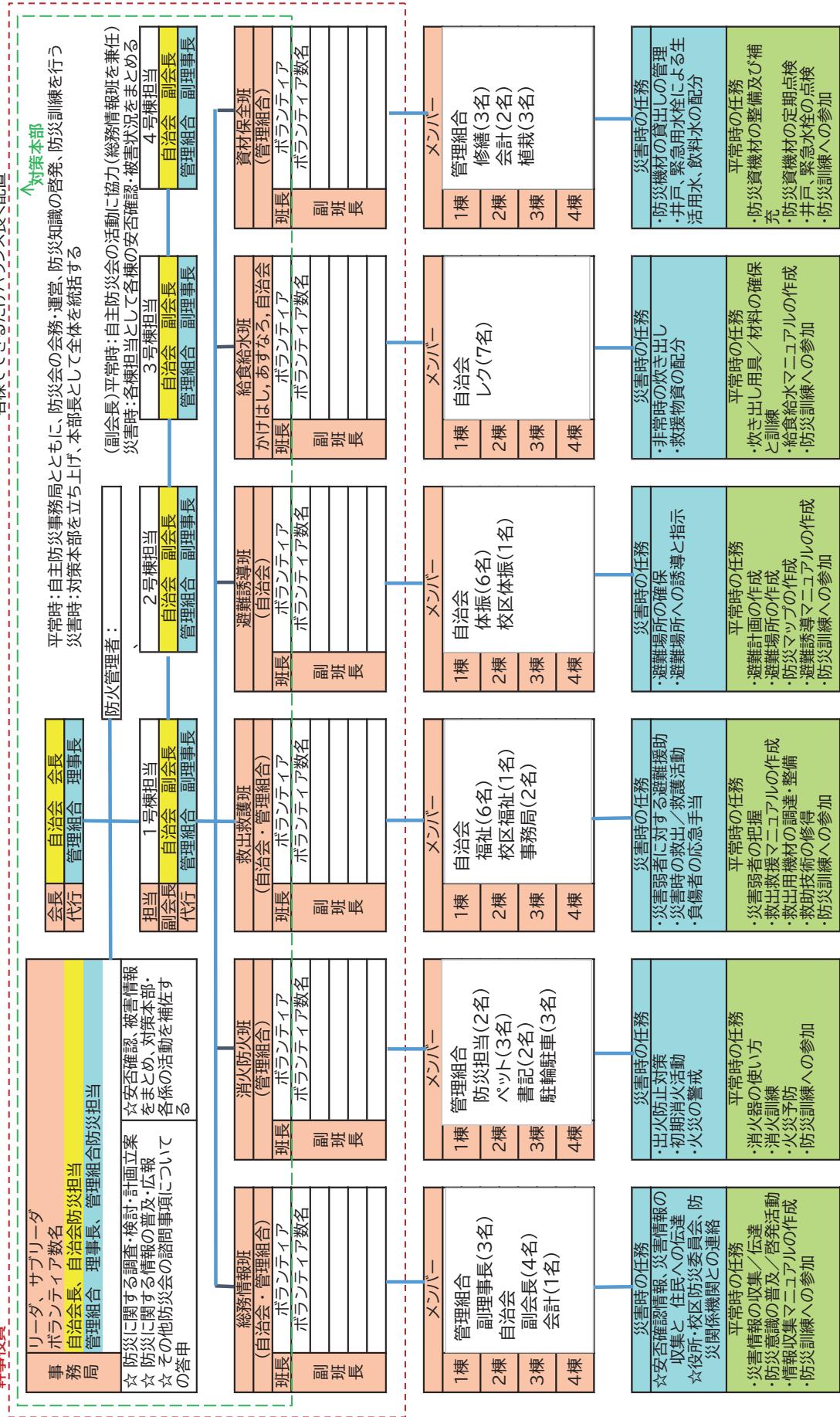
## 基本は



2025年度労住まきのハイツ自主防災会組織表

昌黎集

2025/4/6



活動の継続性を保つため、自治会、管理組合から幹事役員に就任した方は任期終了後、さらに最低1年間幹事役員として残留して顶く。またその他の幹事役員は原則としてボランティアで構成する。

## ◇管理組合活動の歴史

### 誕生からお任せ管理の時代

1975年に分譲、同年8月1・2号棟入居を開始し管理組合がスタートした。

以降、分譲業者の労住生協が用意した原始管理規約によって運営され、区分所有者の約15%が出席する総代会(代議員制)で物事をさだめ、総会は一度も開かず、理事会も管理組合運営の知識・経験がなく管理会社任せの状態であった。その後、何度も法改正(区分所有法)が行われたにも関わらず、規約改正をせずに総代会運営、管理会社任せの運営が更に10数年間続いていた。ビル清掃系であった管理会社は、建物・設備管理のノウハウが不足、その管理会社任せ、管理員任せの結果、不適切な建物・設備の管理が続いた。特に責任施工方式で発注、工事監理を管理会社に任せた1回の大規模修繕工事は目に余るずさんな工事であったことが、後々判明。

### お任せ管理の実体に驚き目覚め

1998年4月総代会議案書で、管理会社から2回の大規模修繕工事の提案。修繕積立金が貯まっていないので4棟あるうち1号棟だけ実施するという無謀な提案だった。

代議員だけでなく、議案書を見て疑問を持った有志が多数総代会に出席しており、長時間審議した。工事関係議案を保留とし、まず違法である管理規約改正検討を決議、理事長を委員長とする規約委員会を立ち上げ行動開始。年度末の1999年3月に臨時総会を開催して、規約改正を提案承認。

1999年4月に新規約に基づき定期総会(初めての総会)を開催、改革の始まりへと結びつけた。

### 管理組合改革のはじまり……管理会社の杜撰な会計管理が判明

管理費会計の実体を調べてみると、管理委託費の2年毎値上げ等にて、毎年赤字決算。駐車場収入で帳尻合わせ、会計は破綻寸前、予算は管理会社任せで支出内容も把握できていない状況。

1999年度4月、新管理規約のもと招集された理事会は「手強い管理組合をめざす」という方針を掲げて、管理会社から主導権を取り戻すべく活動開始。総会で不適切な印刷費支出をしているのではないかと追求された件について調査した結果、確証が明らかになり、疑惑が多くたった管理員の交代を要求。管理会社の過去の管理不備を追及、管理委託費の値下げ実施し、管理体制の改善を条件に契約更改、管理組合ともども管理体制強化に努めることとした。

### 管理組合改革の実行……自分達で考え自分達で守る

1999年 管理組合の確立はまづ自身の見直しと体制強化からと 京滋管理組合対策協議会に会員加入、新理事は学習を始めると同時に並行して業務活動も精力的に開始した。  
1999年 全ての委託管理契約・保守契約のコスト見直し 長期修繕委員会の発足、  
2000年 管理費と積立金の分離会計とし管理費・駐車料を値上げ、安定資金計画を策定、  
2001年 3年間延期した大規模改修工事を視野にいれ、長期修繕計画の総会決定、  
2002年 お任せ管理から脱却し、自分達で考え納得のいく大規模改修工事の実施に漕ぎつけた。

“自分達で考え自分達で守る” 住民による主体的管理方式が、数々の管理コストの削減を実現し、今までのグレードアップ工事の大きな原動力となっている。

### 改革後の主な管理コスト削減

<管理委託費削減（年額）>

2000年度 全般を見直し 176万円削減

- 2003年度 基幹事務を更に見直し 200万円削減  
 2008年度 事務管理費を見直し 50万円削減  
 2010年度 事務管理費を見直し 110万円削減現在  
     1999年度と比べて約30%減 1戸当たり平均年間 35,200円削減  
 2012年度 管理員日勤制に移行 165万円削減
- <設備保守点検費削減（年額）>
- 2000年度 エレベータ保守点検回数を月2回から1回にして年間 98万円削減  
 2000年度 消防設備保守業者・業務見直しで保守費を30万円削減  
 2000年度 給排水設備保守費を6万円削減、一方で全戸点検励行合計削減額年間134万円
- <共用電気料金削減（年額）>
- 2000～2002年度：  
     高圧電力契約形態の変更(設備電力ベースから契約電力ベースに)により 270万円削減  
 2007年度 センサー付き照明により 30万円削減  
 2009年度 加圧給水ポンプの更新により 50万円削減       合計削減額 350万円

### **改革後の主なグレードアップ工事**

- 2002年度 大規模改修工事実施・躯体補修、外壁、鉄部塗装など  
 " VDSL方式インターネット導入  
 2004年度 電気設備容量アップ工事・駐輪場・駐車場の増設と整備  
 " 緑豊かなまきのハイツ計画 第1期工事  
 2005年度 緑豊かなまきのハイツ計画 第2期工事  
 2006年度 緑豊かなまきのハイツ計画 第3期工事・屋上防水工事・デジタル放送工事  
 2007年度 給排水改修工事・照明設備更新・内部階段改裝  
 2008年度 火災報知器更新工事・屋上換気扇更新  
 2009年度 水道メーター更新・鉄部剥離部塗装  
 2010年度 エレベーターリニューアル工事・新集会所建設・防犯カメラ設置工事  
 2011年度 埋設ガス管改修工事・公園遊具整備・放送用スピーカー更新  
 2012年度 耐震診断実施  
 2013年度 屋上トップコート・火災受信機更新・管理事務所改裝  
 2014年度 耐震補強工事竣工 全階 Is値 0.8以上を達成  
 2015年度 バルコニー側、廊下側のガラス戸をアルミサッシ改修工事・防災用井戸掘削  
 2017年度 住戸玄関ドアを省エネタイプに改修工事  
 2018年度 共用部の照明器具を電球色のLED器具にリニューアル  
 2018年度 藤棚 更新（棚と床を人工木材に）  
 2021年度 受水槽 電気室の洪水対策  
 2023年度 光回線の回路の追加工事 全戸光回線利用可能

### **改革後の管理体制の強化**

- 2004年度 枚方マンション管理組合連合会設立・加入  
 2007年度 労住まきのハイツを管理組合法人に  
 2024年度 管理計画認定マンションに認定 枚方市で第1号

# 管理会社任せから 住民主導の管理組合へ

お任せ管理からの脱却

## — 主体的な管理方式への転換 —

### ◇管理組合改革の経緯

①1998年4月 : 定期総代会にて… 「建築後23年にしての目覚め」

- ・2回目の外壁改装提案は… 4棟の内1号棟のみの工事で40百万円
- ・繰越積立金では不足、当該年度の積立金収入を見込んでの予算…

しかも次年度以降の確たる計画なし

- ・修繕時期だから、とりあえずお金のある分だけの工事計画…

余りにも無定見な管理会社の総代会提案に驚き

工事計画保留

②1999年3月 : 規約改正臨時総会

- ・従来の総代会制度を改め、改正区分所有法に適合した臨時総会を招集

総会制度に管理規約を改正

③1999年4月 : 第24回定期総会… 初の住民総会

- ・管理費会計… 毎年収支赤字決算、駐車料収入にて補填

初の住民定期総会にて収支説明で紛糾  
・決算説明で、印刷費審議未了  
・「体制立て直しスタート」を決議

体制立て直しに専念

### 京滋マンション管理対策協議会に加盟

全てにわたり学習

管理規約

資金計画

長期修繕計画

委託管理

### 長期修繕委員会の発足

— ボランティア委員(有志) —

④2000年4月 : 第25回定期総会

- ・「資金計画立案」 管理費、駐車場料金の値上げ 承認を得る

◆資金計画を勘案し管対協コンサルの指導を得て、30年の長期修繕計画作成

## 長期修繕委員会の取組

このマンションを100年持たせる  
管理組合法人  
労住まきのハイツ  
長期修繕委員会

### ◇趣旨

適切な維持管理に努め、100年マンションを目指す…

\*建物・設備の計画的修繕とグレードアップにより新築マンションの水準に近づける

\*適切な管理と修繕をしながら、管理費・修繕費のムダを削減する

\*改修工事の主体は管理組合（長期修繕委員会）

### ◇経歴

	期間	委員長	主な取組
発足	1999年	立石 裕穂	・ボランティア委員（有志）にて設立
創成期	2000年～2002年		・体制構築　・長期修繕計画立案　・第2回大規模改修工事 等
	2003年～2005年	中島 成康	・体制確立　・各戸電気容量UP 等
活動期	2006年～2021年	尾崎 孝光	・給水、雑排水管更新　・加圧給水方式　・エレベーターリニューアル ・耐震診断、耐震補強工事　・省エネアルミサッシガラス改修工事 等
	2021年～	瀧 道行	・受水槽・電気室洪水対策　・光回線回路追加工事

### ◇活動



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  
自らが行い、工事費用の大幅な削減と適正な工事達成を目指とする…

- 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

◆大規模改修工事の準備活動完了

住民の総意

建築当初からの色彩を変更

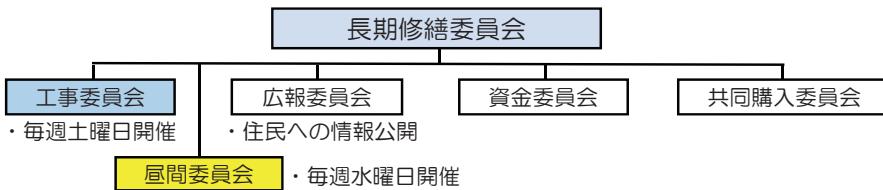
◇2002年3月：大規模改修工事臨時総会

◆「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

- ◆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）



専門委員の皆さん

### 改修工事の一例



堅樋上部サビ



工事の足場



屋上底クラック



妻壁クラック



手摺サビ



手摺壁爆裂



玄関ホールのグレードアップ



スロープ改修前



スロープ改修後



内壁、タイル貼替え

### ◆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主婦の目で見た意見の反映… 専門委員会(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》

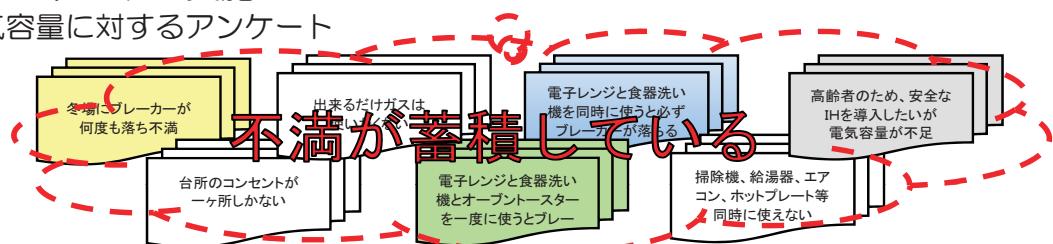
## 各戸電気容量アップ (電気設備改修工事)

### ◇各戸電気容量アップ工事の背景

- 建築時に無かった様々な電化製品が普及、生活環境の変化に伴い、各家庭の電気使用量が増加し許容範囲(4kw)を超えてきた
- 各戸の分電盤には漏電ブレーカーが付いてなく、老朽化による漏電火災が懸念される
- 100年マンションへの展望に見合った電気設備を改修し、安全と快適性を確保したい

### ◇住民アンケートの実施

#### 1) 電気容量に対するアンケート



- ①調理家電の使用頻度が高く、同時使用で頻繁にブレーカーが落ちる
- ②高齢化のため、安全の意味でガスから電気に切り替えたい

### ◇電気設備を容量UPに見合う仕様に更新

- 幹線ケーブルをサイズUPして更新(電気室～各戸パイプスペース間)
- 高圧トランス・低圧配電盤を更新

### ◇工期 2004年5月～11月

### ◇各戸の電気容量増量

- 関西電力のアドバイスを受けながら… 各戸 4kw ⇒ 6kwに増量
- 各戸の分電盤を、漏電ブレーカー付に取替

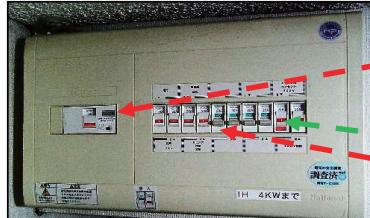
工事中、屋内立ち入り・停電等への  
住民の協力が不可欠

旧  
ブレーカー



- 40Aでは生活様式の変化に対応出来ない
- メインブレーカー、漏電ブレーカーが付いてない
- 老朽化による漏電火災が懸念される

新  
ブレーカー



- 60Aで生活様式の変化に対応出来る
- 漏電遮断機付主開閉器メインブレーカー
- 使用していない分岐ブレーカー(緑の表示)
- 現在使用している分岐ブレーカー(赤の表示)

◆28年前の電気設備を改修し、安全性と快適性の確保が出来た

## 給水・雑排水豎管の改修工事

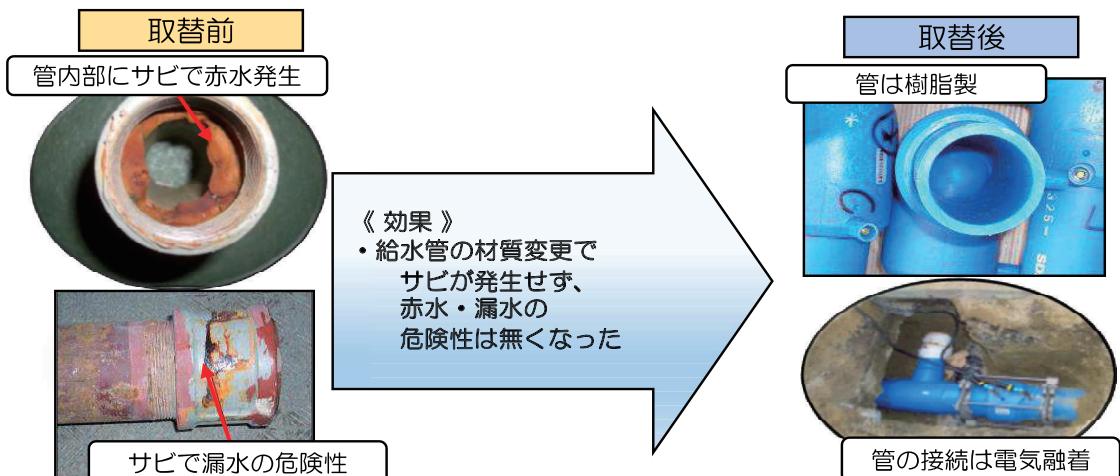
### ◇改修工事の背景

- 30年を超えた老朽化した給排水管は、衛生面、設備メンテナンスに於いて問題が発生
- ・屋外埋設給水管は老朽化での経年劣化で管内部のサビで、赤水・漏水の危険性が高い
- ・建屋内の雑排水豎管も老朽化で経年劣化による、詰まり・漏水の危険性が高い

### ◇改修工事の概要

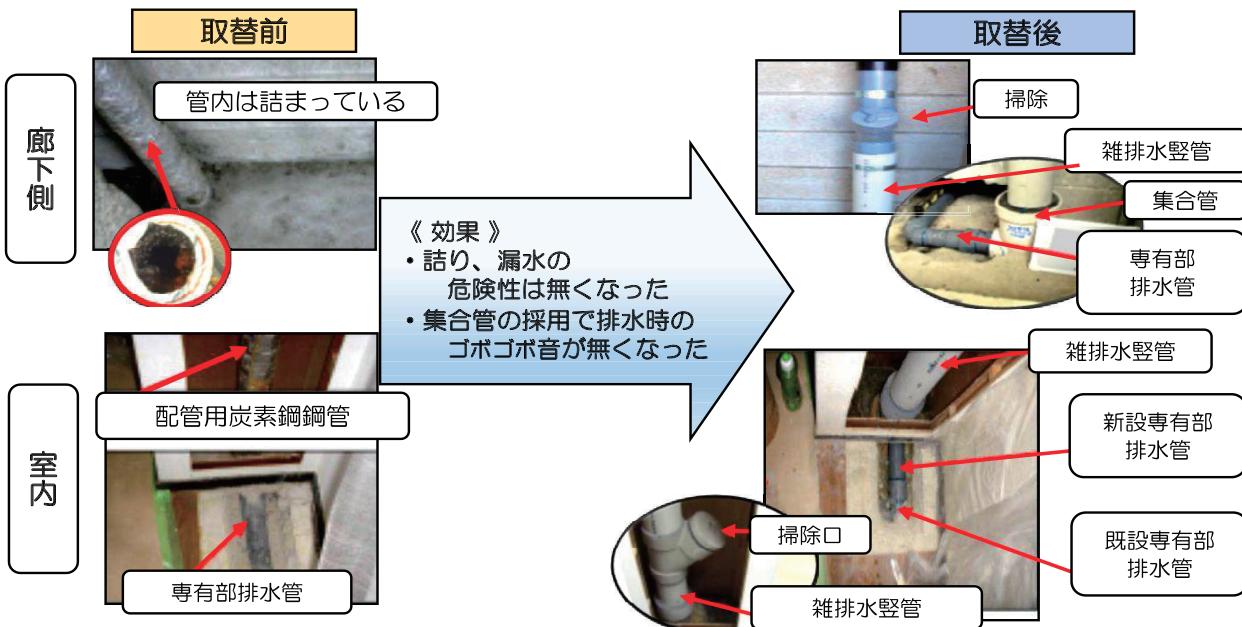
#### 1)屋外埋設給水管の取替

- 各戸への給水管の材質を変更し、取替え
- 《硬質塩化ビニールライニング鋼管(VLP管) ⇒ ポリエチレン管(PE管・非金属)へ変更》



#### 2)雑排水管の取替

- 廊下側パイプスペースと室内パイプスペースの雑排水豎管の材質を変更し、取替え
- 《配管用炭素鋼鋼管(GP管) ⇒ 耐火二層管(FDP管)へ変更》



#### 3)完成 2008年3月

- 加圧給水方式に変更と合わせ、水質保全・衛生面が向上し将来に渡って安心出来る「給排水システム」になりました。

## 加圧給水方式に変更

### ◇改修工事の背景

30年を超えた老朽化した給水設備は、衛生面・設備の保守点検に問題が発生していた

### ◇給水方式の比較

- ・高架水槽方式… 市水をコンクリート受水槽に貯水しポンプで高架水槽まで引上げ、重力で供給コンクリート受水槽と高架水槽で大量に貯水のため、水質保全が難しい
- ・加圧給水方式… 市水を樹脂製受水槽に貯水し、ポンプで加圧し直接各戸へ供給  
貯水量が高架水槽方式の1/5になったので新鮮な水が供給できる

### ◇改修工事の概要

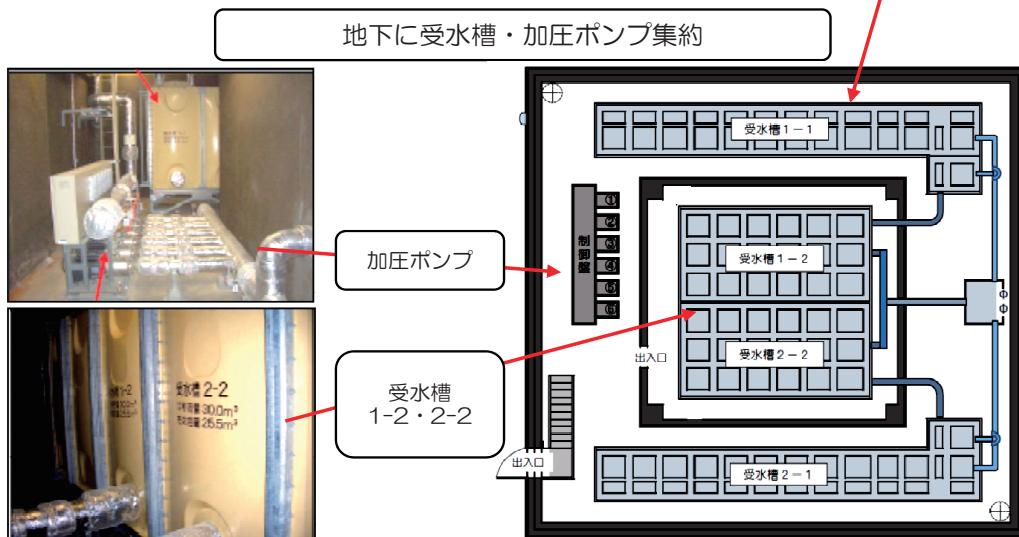
- ・工事期間：2007年9月～2008年3月

#### 1)高架水槽の解体、撤去



#### 2)高架水槽方式から加圧給水ポンプ方式に取替ました

既設コンクリート製受水槽室を利用し、受水槽・加圧ポンプを設置



#### 3)2008年3月完成

高架水槽方式から加圧給水ポンプ方式に変更のメリット

- ①貯水量が1/5となり貯水の使用回転が速く、更に塩素消毒の必要が無くなり  
水質も向上し新鮮な水を供給出来る
- ②コンクリート水槽、高架水槽に関するメンテナンスが無くなり  
年間140万円の費用削減、電気料金も年間23万円の削減
- ③老朽化及び地震等での高さ40mの架台倒壊の危険が無くなった
- ④給水設備が地下に集約され、旧揚水ポンプ室を改造し防災倉庫・作業室として活用

## エレベーターリニューアル・防犯カメラ設置

### ◇エレベーターリニューアル・防犯カメラ設置の背景

- ・設置後 35年を経過しており、保守部品の供給停止でメンテナンスが出来ない
- ・地震発生時及び停電時の安全装置がない
- ・カゴ内での犯罪防止装置がない
- ・住人の高齢化及び身障者への福祉装置がない

### ◇利用者にやさしい、安心、安全、省エネの実現

#### 1) 安全面の強化と安心体制

- ① 地震時管制運転装置、停電時自動着床装置の設置
- ② フルメンテ契約による24時間365日運行チェック、閉じ込め遠隔救出
- ③ カゴ内防犯カメラ設置による犯罪防止（1階エントランスにモニター設置）

#### 2) 利用者に優しい福祉面の強化

- ① カゴ内に手すり、内鏡を取り付け
- ② 低位置行き先ボタンを横壁に設置（車椅子でも操作簡単）
- ③ ゆっくり操作ボタンによりドアがゆっくり閉まる

#### 3) 環境に配慮した省エネ装置

- ① モーターインバーター制御、カゴ内照明の自動消灯、換気扇自動休止
- ② 2015年1月 カゴ内照明をLED化
- ③ 電気料金年間 24万円削減

### ◇2010年11月完成



## 耐震診断・耐震補強工事

このマニフェストを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

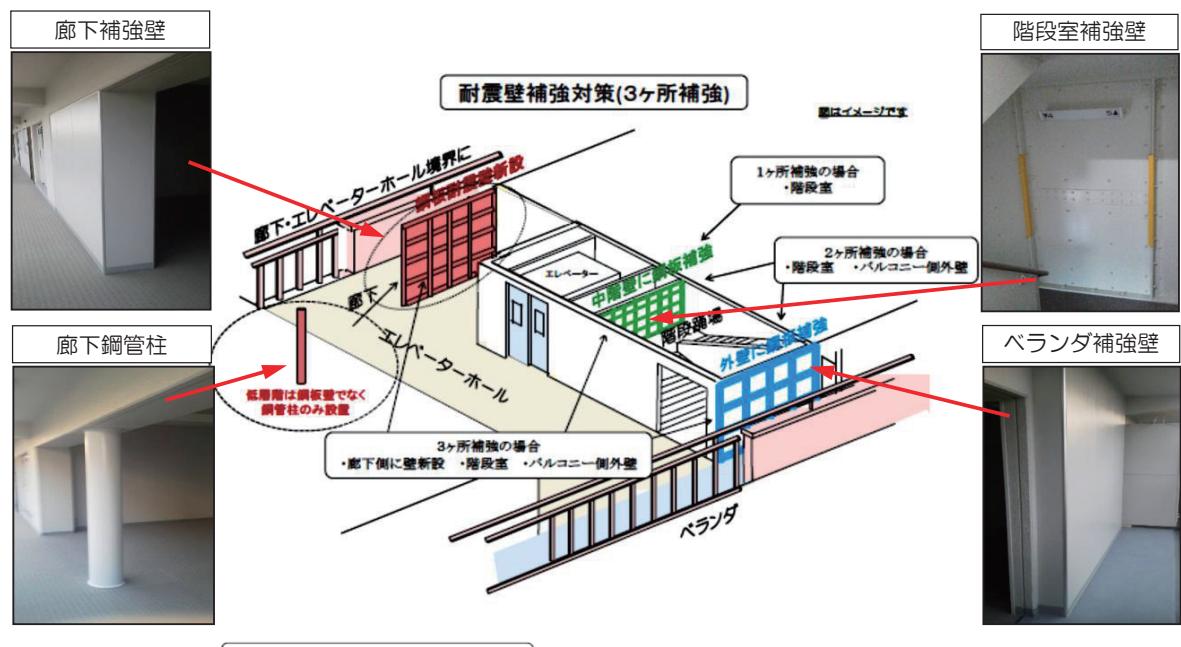
## ◆耐震補強の背景

2011年の東日本大震災に於いて、未曾有の被害が発生、如何に良い建物でも地震に耐え得る強度がなければ意味がない。

4年後に計画の高額な「大規模改修工事」より先に「耐震補強」を考えなければ…

#### ◆耐震補強のステップ

- 1) 「耐震診断、補強計画の立案」を2012年4月の総会で承認
    - ・財日本建築防災協会の耐震指標値  $Is$  0.6以上を確保していない… 全棟の中層階に補強が必要
  - 2) 「耐震建物補強工事」を2013年8月の臨時総会で承認
    - ・耐震補強方法：「鋼板パネル耐震壁」工法の採用
  - 3) 住民への工事説明会実施 2013年12月
    - ・着工 2014年1月 完成 2014年6月末完成予定
    - ・全棟、全階  $Is$  値 0.8以上を目指す
  - 4) 2014年7月完成
    - ・全棟、全階  $Is$  値 0.8以上を達成（文科省の公共建物では、 $Is$  値 0.7以上）
    - ・ $Is$  値 0.6の場合で震度6強で中破程度とされており、崩壊、倒壊の危険性はより低い
    - ・美観を損なわず共用部で補強が出来た。
    - ・工費約 7,300万円で1戸当たり 20万円弱の負担で修繕積立金の範囲内で済んだ。



3号機 IS値		
階	補強前	補強後
7階	0.58	1.54
6階	0.35	1.76
5階	0.27	1.65
4階	0.22	1.32
3階	0.24	1.22
2階	0.81	0.81
1階	1.22	1.22



## 省エネアルミサッシ・ガラス改修工事

### ◇改修工事の背景

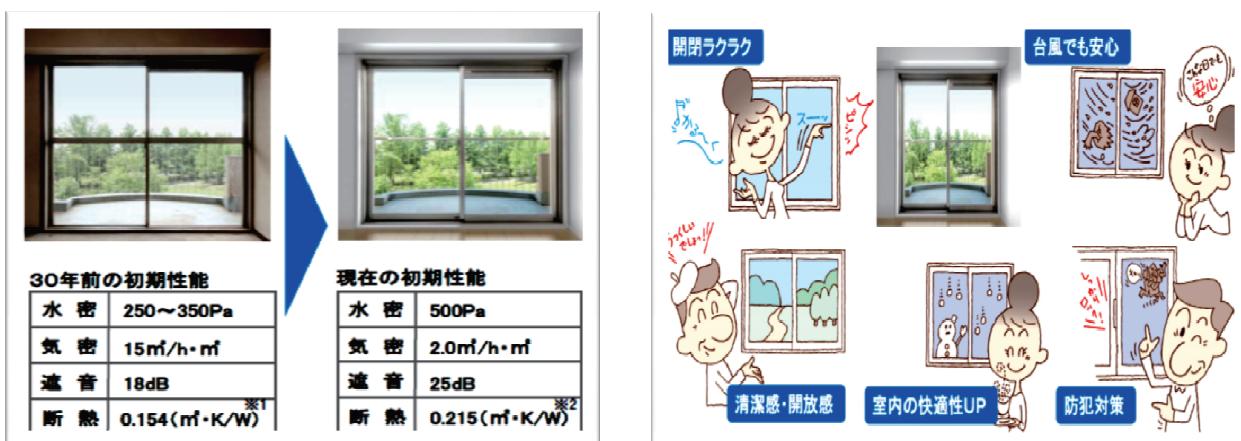
当初計画 2019年実施 ⇒ 2015年に4年前倒し

- ・経済産業省では「省エネアルミサッシ・ガラス改修」に補助金制度を設け推進中である
- 労住まきのハイツとして、これに合わせて本計画を前倒しする
- ・補助率は補助対象費用の1/3以内

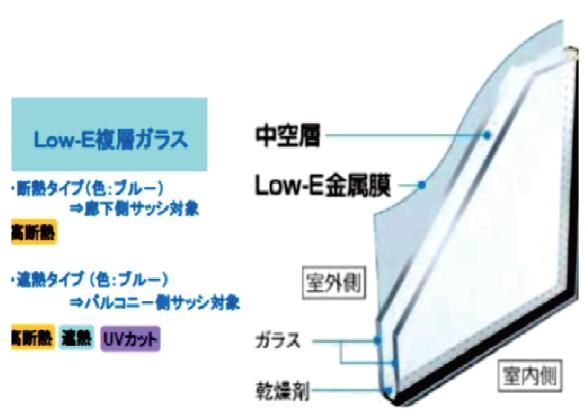
### ◇改修工事のステップ

- 1)省エネアルミサッシ・ガラス改修工事を 2015年3月 臨時総会で承認
- 2)第1次補助金申請 ⇒ 却下 第2次補助金申請 ⇒ 認可
- 3)住民への工事説明会 2015年9月
  - ・改修箇所3ヶ所 バルコニー側2ヶ所 廊下側1ヶ所
  - ・既存窓枠に新たなカバー工法専用枠を取り付け
  - ・着工 2015年10月初旬 完成 12月中旬予定
- 4)完成 12月中旬
  - ・改修の効果（新設のガラス戸は複層ガラス）  
ガラス戸の滑りが良く、開閉が静かでスムーズ  
断熱・遮熱性が高く、暑さ、寒さがやわらぎ、結露が減る

### 省エネサッシ複層ガラスの効果



### 複層ガラス



### 付属部品



## 玄関ドア改修工事

### ◇改修工事の背景

労住まきのハイツは築41年を経過し老朽化が著しく補修作業も年々増加している

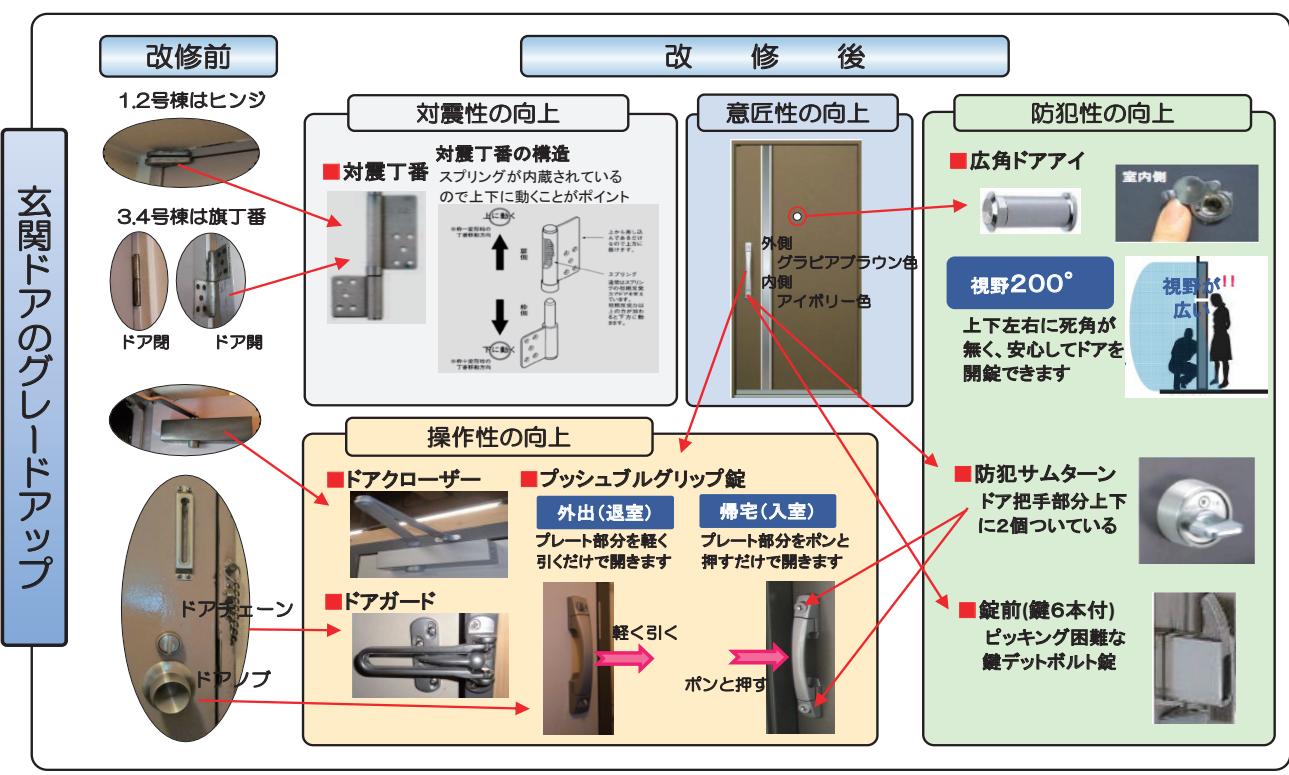
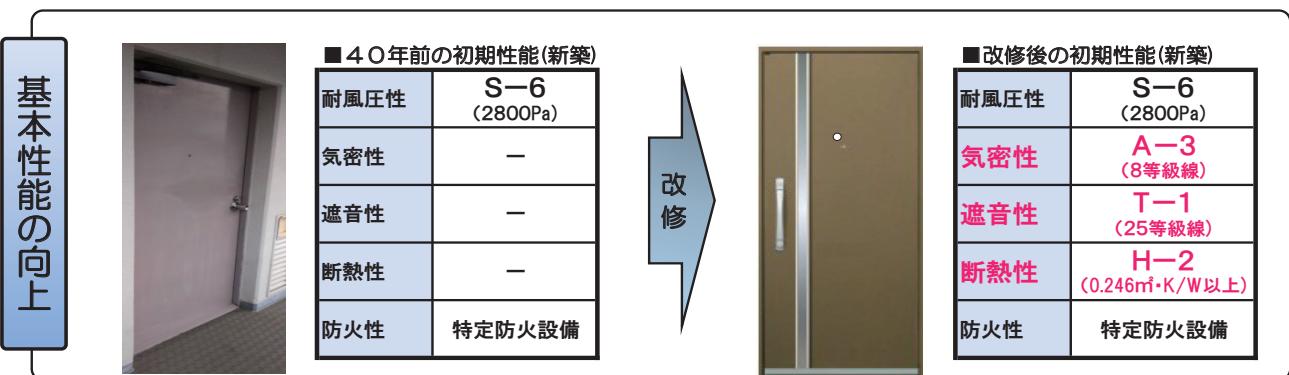
- 特に1号棟・2号棟の補修作業が多く発生し、補修困難な住居もあり早期改修が必要。
- 平成29年度実施の「第3回大規模改修工事」前に玄関ドアの改修を行う。

### ◇改修工事のステップ

1)玄関ドア改修工事を第41回定期総会で承認	2016年4月
2)玄関ドアのカラーとデザイン展示と住民アンケート実施	2016年6月
3)モデル施工3部屋で実施(2・3・4号棟の各棟1部屋)	2016年8月
4)住民への工事説明会実施	2016年9月
<ul style="list-style-type: none"> <li>既存玄関ドア枠に新たなカバー工法専用枠を取り付け</li> <li>着工: 2017年1月初旬 完成: 2月下旬予定</li> </ul>	
5)2017年2月末完成	

### ◇改修の効果

- 基本性能の向上(気密性・遮音性・断熱性が向上)
- 玄関ドアのグレードアップ(意匠性・対震性・操作性・防犯性の向上)



取組年度：2015年～2017年



終のすみかにするために…「このマンションを100年持たせる」

## 第3回 大規模改修工事を計画・実行

◇大規模改修工事実施への準備期間：2015年4月～2017年2月

- 1) 取組計画の立案 ⇒ 日常の点検活動と住民情報の収集で不具合箇所の抽出

### 前回の大規模改修工事で学んだことの実践

工事計画書、仕様書の作成・請負業者の選定及び工事監理は修繕委員会が行う

修繕委員会  
主体となり  
計画の立案

信頼できるプロとの

請負業者  
専門的な立場  
からのアドバイス

### コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

通常コンサルタントを起用し、設計仕様及び工事監理について費用を  
払って委託しますが、今回は修繕委員会が全て賄い費用削減を図る…

- 2) 大規模改修工事推進組織

・修繕委員会の中に工事委員会を設置し、工事仕様の決定と工事監理及び広報活動を行う

- 3) 第41回定期総会(2016年4月)に議案提出… 承認を得る

- 4) 請負業者の決定

- ・有力工事業者3社に絞り、見積り依頼
- ・見積説明会、質疑応答、見積書の比較検討
- ・ヒヤリングのうえ請負業者を決定

工事請負業者  
建装工業(前回と同じ)

## 大規模改修工事の準備活動完了

◇大規模改修工事の実行：コンサルタントを起用しない工事の実現

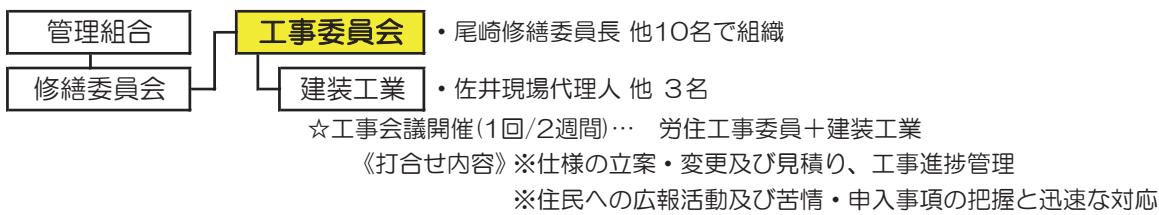
- 1) 工事説明会の実施(住民への工事協力を依頼)

※安全第一を最優先とし、住民の日常生活への影響を最小限に留める配慮を行う

- 2) 改修工事は3期に分割し実施

工事名	工事家屋	実施時期
第1期工事	1号棟、2号棟	2017年3月中旬～9月初旬
第2期工事	3号棟、4号棟	2017年9月初旬～12月下旬
第3期工事	管理棟、給水棟、他	2017年12月初旬～2018年1月下旬

- 3) 改修工事の体制確立



4) 着工式：2017年3月12日（日）

・安全祈願・来賓（京滋M管対協：谷垣代表）・工事関係者（建装工業十協力業者）



## 5) 主な工事内容

- ①躯体改修・内外壁塗装（塗装材料、ウレタン⇒シリコンに）
- ②鉄部塗装（特に手摺鉄部ケレンを入念に実施、塗装材料、ウレタン⇒シリコンに）
- ③雨水豎樋更新（鉄⇒ビニール管）
- ④バルコニー床に塩化ビニール長尺シート採用
- ⑤ウレタン防水（廊下・バルコニーの排水溝に勾配を考慮し田島製GO-JINを採用）
- ⑥屋上搭屋の勾配調整と防水工事（排水不良の解消）
- ⑦管理棟外壁デザイン新（集会所「集い」に合わせ和風調に）
- ⑧喫茶エリアの藤棚を更新（鋼材⇒木材）
- ⑨廊下・バルコニーの雨水会所改修
- ⑩建築時の駐輪場屋根を更新

### 改修工事の一例

<b>外壁塗装</b>	<b>管理棟外壁デザイン新</b>
<b>手摺(鉄部)塗装</b>	<b>ウレタン防水/長尺シート</b>
<b>雨水豎樋更新</b>	<b>バルコニー床シート</b>
<b>喫茶エリアの藤棚更新</b>	

6) 竣工式：2018年2月11日（日）

・来賓（京滋M管対協：谷垣代表）・工事関係者（建装工業十協力業者）

## コンサルタントを起用しないで行った 第3回大規模改修工事のポイント

このマンションを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

### 前回の大規模改修工事で学び、今まで実践した建物管理

#### 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》

- ・大規模改修の範囲 ⇒ 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

### 第3回大規模改修工事を計画・実施

#### コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

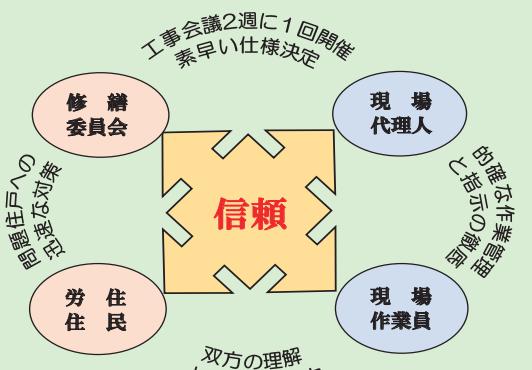
- ・コンサルタント費用の削減
- ・不正行為の防止

#### ◆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）

#### ◆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為、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できた

## 照明設備 リニューアル 工事

### ◇改修工事の背景

照明器具のLED化が進み、蛍光管の供給がなくなる問題への対応。

照明の電気代削減の効果も大。70~80万円/年。

照明器具の交換頻度も減少する。

### ◇主な工事内容

共用部の照明器具をLED器具に取り換え 点灯時の雰囲気も考慮し基本、電球色に統一。

716か所

### ◇工事場所と工事期間 費用 工事業者

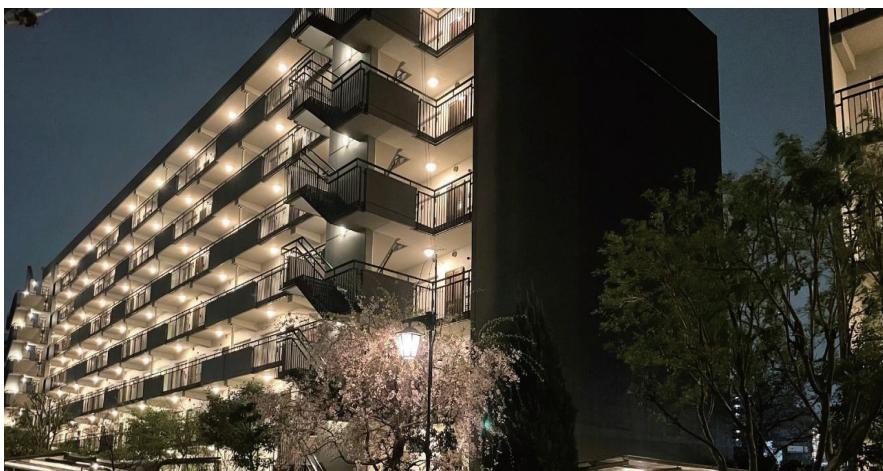
1)工事場所：各棟共用部廊下 各棟玄関ホール 各棟電気室 EV機械室  
各棟外部階段 管理棟 集会所 駐輪場

2)工事期間：2018年7月10日～9月29日

3)工事費用：1015万円

4)工事業者：(株)ハンシン電気

### 交換後の照明



## 屋内消火栓・連結送水管の更新

### ◇改修工事の背景

労住まきのハイツは築43年を経過、設備等の老朽化が著しく、適時補修作業を実施している。

※消火設備は、住民の人命を守る上での重要な設備であり、維持保全管理は不可欠である。

- ・鉄製配管が錆劣化して現在1号棟の地下配管で漏水の為、給水を停止している。

- ・建築時からの継続使用が限界に来ており、全棟の配管を更新する。

### ◇主な工事内容

1)既設配管を錆劣化の為取替（材質は炭素鋼管、埋設部のみ硬質塩化ビニール被覆鋼管）

2)各棟1階ポンプ室のポンプ及び制御盤を更新

3)現在、既存不適格扱いのクロスコネクションの解消（建築時当初は適法）

※クロスコネクションとは、消火管と給水管を逆止弁で閉鎖している状態のことで消火管の圧力が高くなる、或は逆止弁の故障で、給水管に水が混ざり濁る危険がある。

4)緊急時に消防署が使用する連結送水管を更新する。（この配管も錆劣化の為）

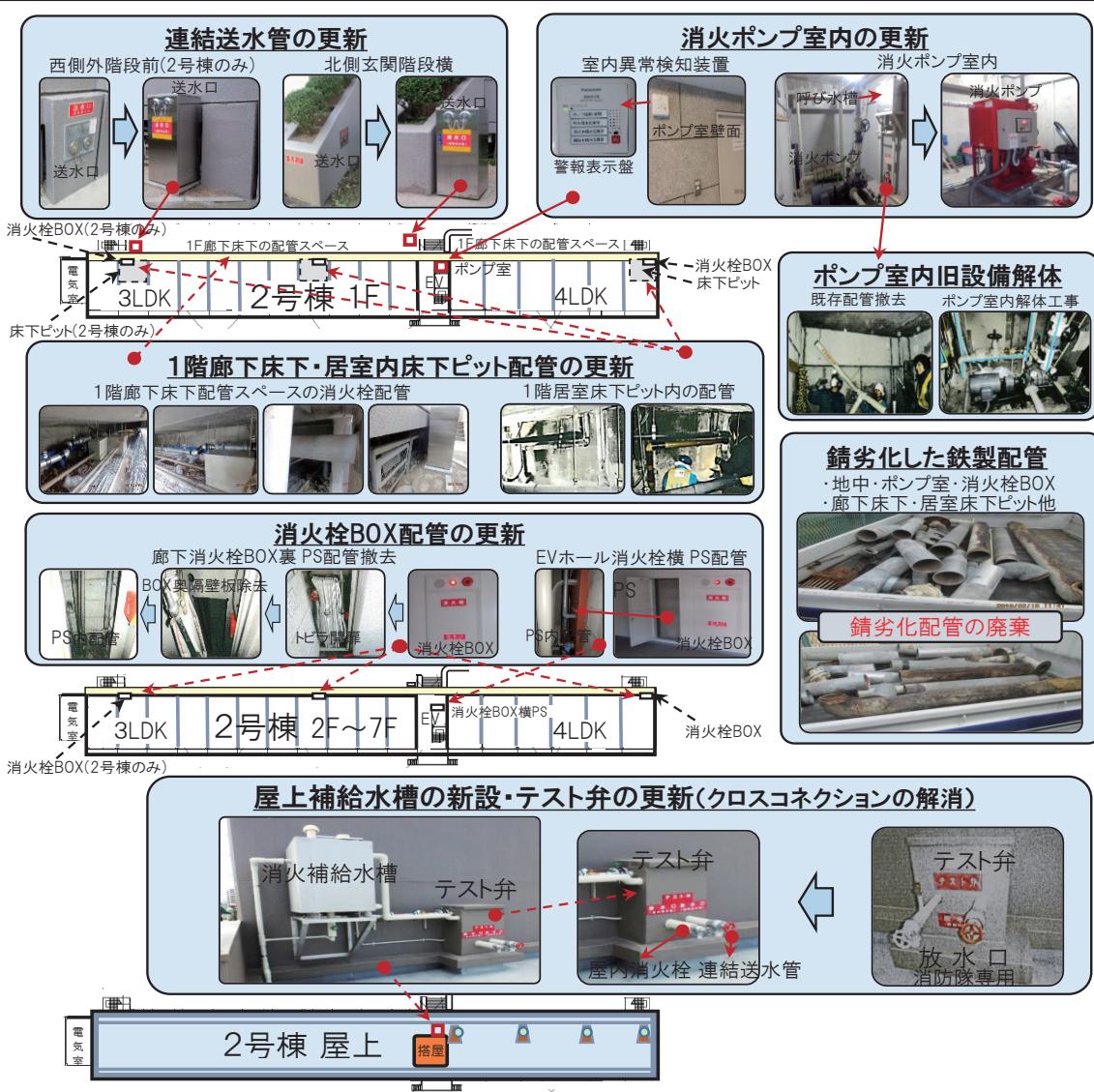
5)2019年4月中旬完成

### ◇改修の効果

・老朽化した既存不適格設備の更新により、万一に備え住民の安心、安全を確保する。

・消火設備の耐用年数を延ばし、生活環境の向上と資産価値の保全と向上が図れる。

### 消火設備の更新と設置場所（2号棟）



## 雑排水横引き主管(埋設)改修工事

### ◇改修工事の背景

1・3号棟に於いては植栽の根っこがヒゲ状になって雑排水樹及び樹間の管路に入り込み、排水の流れがストップし、1階住戸のトイレ・洗面などで、排水不良(逆流)が発生。昼夜を問わず対象住民を悩ませている。発生件数 2回／年平均

### ◇主な工事内容

- 1)既設雑排水コンクリート樹を解体し、塩化ビニール製小口径樹に変更
- 2)既設コンクリート樹間のヒューム管を撤去し、塩化ビニール管に変更
- 3)土を掘り返すため、新たに勾配調整が必要となり廊下→樹間の既設ビニール管を一部取替
- 4)工事中でも排水の垂れ流しを防止出来る工事システム（ラグユーズ方式）を採用するので、居住者の生活に支障はない

### ◇工事場所と工事期間

- 1)1・3号棟北側、廊下から道路へ3m地点の東端～西端間の地中埋設部
- 2)エントランスのアスファルト及び福祉スロープの下を掘削横断
- 3)工事期間：2019年9月～2019年10月 約2ヶ月

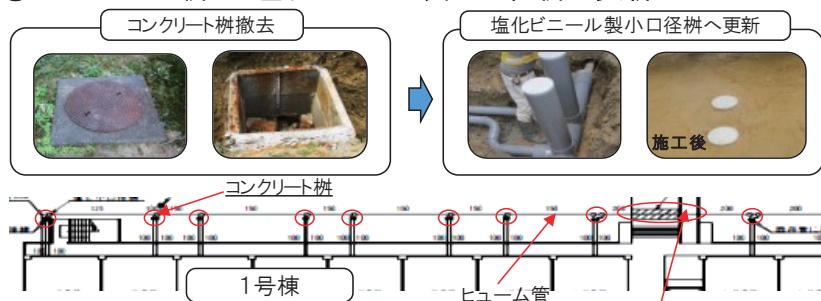
### ◇その他

- ・工事上障害となる植栽の処置は、植栽委員会の了解を得て実施
- ・2・4号棟は過去に排水詰りが無く、現状点検結果根っこ障害も見られないで工事は行わない

### 雑排水横引き主管改修工事の概要

#### ◇1・3号棟前の植栽部に埋設の既設排水樹及び排水管を撤去

##### ①. コンクリート樹 ⇒ 塩化ビニール製小口径樹へ更新



管内・ヒゲ状の根っこ



##### ②. ヒューム管 ⇒ 塩化ビニール管へ更新



##### ③. 排水管の切り替えで排水規制はなし



##### ④. 排水状況の確認



##### «工事施工後»



## 受水槽および各棟電気室の洪水対策工事

### ◇改修工事の背景

集中豪雨による洪水が枚方市のハザードマップでは淀川氾濫で5m、舟橋川で1m未満。穂谷川は西牧野側に流れるので除外。水深5mに対応する防水対策を考えると受水槽、電気室の屋上移設など費用は数億円かかり工事期間も長く、かえって生活に及ぼす影響が大きいため舟橋川の氾濫時に想定される1m未満に対応する防水工事を実施した。1m未満の高さは概ね1階廊下高さが該当する。

### ◇主な工事内容

- 1) 防水扉への改修（1・3号棟電気室、2号棟電気室、4号棟電気室、受水槽室）
- 2) 電気室の機器嵩上げとケーブル出入り口の隙間改善
- 3) 受水槽室屋外排気配管ルートと換気ガラリの嵩上げ

### ◇工事場所と工事期間 費用 工事業者

- 1) 工事場所：1・3号棟電気室、2号棟電気室、4号棟電気室、受水槽室
- 2) 工事期間：電気室 2021年10月27日～28日  
防水扉及び受水槽排気管ルート変更 2022年 2月18日～28日
- 3) 工事費用：907万円
- 4) 工事業者：防水扉及び受水槽室関連 建装工業(株) 電気室 (株)ハンシン電気

### ◇その他 問題点

- ・電気室の機器と電線接続部の嵩上げ高さは約70cmが限度
- ・電気室ケーブル出入り口のケーブル隙間は発泡ウレタンに替えて出来るだけ気密性を上げるが完全に塞ぐのは不可能である。

### 受水槽・各棟電気室の洪水対策工事の概要

#### ◇受水槽の工事

##### 排気配管ルートの変更



##### 入口 防水扉に変更



#### ◇各棟 電気室の工事

##### コンデンサーの設置場所嵩上げ



##### ケーブル貫通穴



##### 各棟 入口を防水扉に変更(写真は2号棟)



施工前  
扉にガラリあり



施工後  
扉にガラリなし 密閉構造  
右上部に 納気口追加

# 労住まきのハイツの進化

現在



周辺環境の進化

## 一 周辺環境の整備改善 緑豊かな植栽3ヶ年計画の実践 (平成16年～平成18年)

1. 自転車・バイク置場の増設と整備
2. 駐車場の増設と整備
3. 緑地帯の整備、緑豊かな植栽

建物住環境の進化

## 一 100年マンションを目指す 日常の自主点検実施(月次・年次点検、保守点検) (平成11年～平成27年)

1. 第2回大規模改修工事
2. 各戸電気容量アップ(電気設備改修工事)
3. 屋上防水工事
4. 内部階段・ホール改装
5. 屋外埋設給水管・雑排水堅管更新
6. 給水加圧方式に変更
7. 火災報知器更新
8. 屋上換気扇更新
9. 水道メーター更新
10. エレベーターリニューアル
11. 防犯カメラ設置
12. 埋設ガス管更新
13. 耐震診断
14. 屋上トップコート補強
15. 火災受信機更新
16. 耐震補強工事

## ◇駐輪場・駐車場整備の背景

### 駐輪場・駐車場の整備と増設

◇2004年：緑地面積を整備し、駐輪場・駐車場の整備と増設を実施

#### ◇駐輪場・駐車場整備の背景

- ◆駐輪場：大幅な駐輪場の不足で溢れた自転車がエレベーターホール・廊下等へ乱雑に駐輪
- ◆駐車場：慢性的な駐車場の不足で労住内市道が迷惑駐車で溢れる

◇2004年：緑地面積を整備し、駐輪場・駐車場の整備と増設を実施

①植栽委員会と駐輪・駐車場検討委員会で敷地の有効利用について合意、草案作成

②住民への広報とアンケート実施 ⇒ アンケート結果により修正案作成

③住民説明会の実施

④駐輪使用者調査第1駐車場使用者へのアンケート結果により2次修正案作成

⑤駐輪・駐車場検討委員会で最終調整し、実行案をまとめ

現在の駐輪場・駐車場

1号棟前駐車場



1号棟前駐車場



3号棟前駐車場

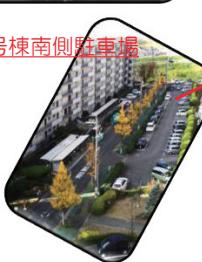


新設駐車場

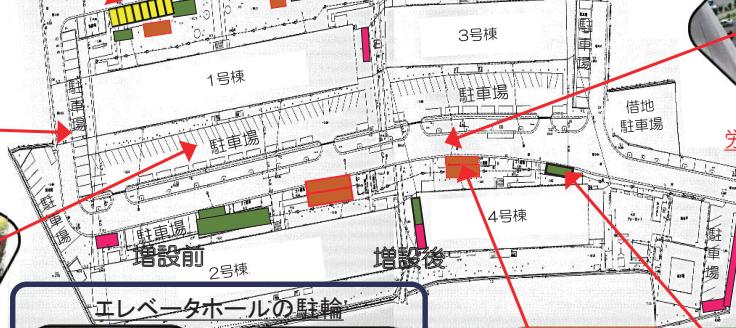
1号棟西駐車場



1号棟南側駐車場



駐車場



2号棟



労住内中央市道

バイク置場



※旧駐輪場の改修と新設

#### 駐輪場・駐車場の増設推移

※旧駐車場の区画整理と新設

駐輪場	年度	1975年	2000年	2004年	2025年
		建築時	乱雑な駐輪実態調査	整備計画	現状
自転車	218台	駐輪場	336台	494台	372台
		EVホール	338台	EVホール駐輪禁止	
バイク置場	0台		44台	50台	61台

駐車場	年度	1975年	1989年	2000年	2004年	2025年
		建築時	1次増設	2次増設	整備計画	現状
合計		104台	202台	211台	227台	200台
労住敷地		104台	136台	192台	208台	183台
借地		0台	66台	19台	19台	17台

#### 効果

- 2004年 従来の平置き駐輪+駐輪ラックの新設
- 2004年 駐輪場をナンバー固定制に変更
- 2022年 幅を40cm ⇒ 50cmに拡大 台数減

#### 乱雑な駐輪状態の解消

- 2004年 新設30台一区画整理△14台=増設16台
- 2023年 1棟3棟南の縦列駐車などを廃止

#### 常態化していた迷惑駐車の解消

#### 課題

- 未契約放置自転車の整理
- 大型バイク駐輪場不足の対応
- 無断駐車バイクの対応

- 来客駐車場の運用
- 駐車スペース幅の拡大要望と台数確保の調整

## 緑豊かな まきのハイツ計画

### ◇労住まきのハイツの緑地面積は広い

- ◆緑地面積は敷地の1/3 ⇒ 建築後28年間、無管理状態で個人植栽が蔓延していた

2001年 植栽委員会の発足

### ◇緑豊かなまきのハイツ計画

- ◆2003年度：敷地利用の合意

- ・「駐輪、駐車場を増設」すると共に「緑豊かなまきのハイツ計画」の調整
- ・緑豊かな敷地を目指し、他所に学ぶための調査、訪問を行いノウハウを蓄積
- 他マンションの敷地見学（枚方市内10数ヶ所）

- ◆2004年度総会：「緑豊かな植栽3ヶ年計画」承認

- ・期間：2004年～2006年
- ・住民の意見集約 ⇒ 「総合植栽プラン」を作成し、施工業者を選定

### 緑豊かな 植栽3ヶ年計画

中央花壇西側



南歩道入り口



1号棟



中央花壇北側



1号棟玄関周辺



### ◇植栽の維持管理

- ◆2005年度から植栽委員会を中心に実施

- ◆植栽の維持管理は管理組合が主体となり業者の力も借りて実施しています

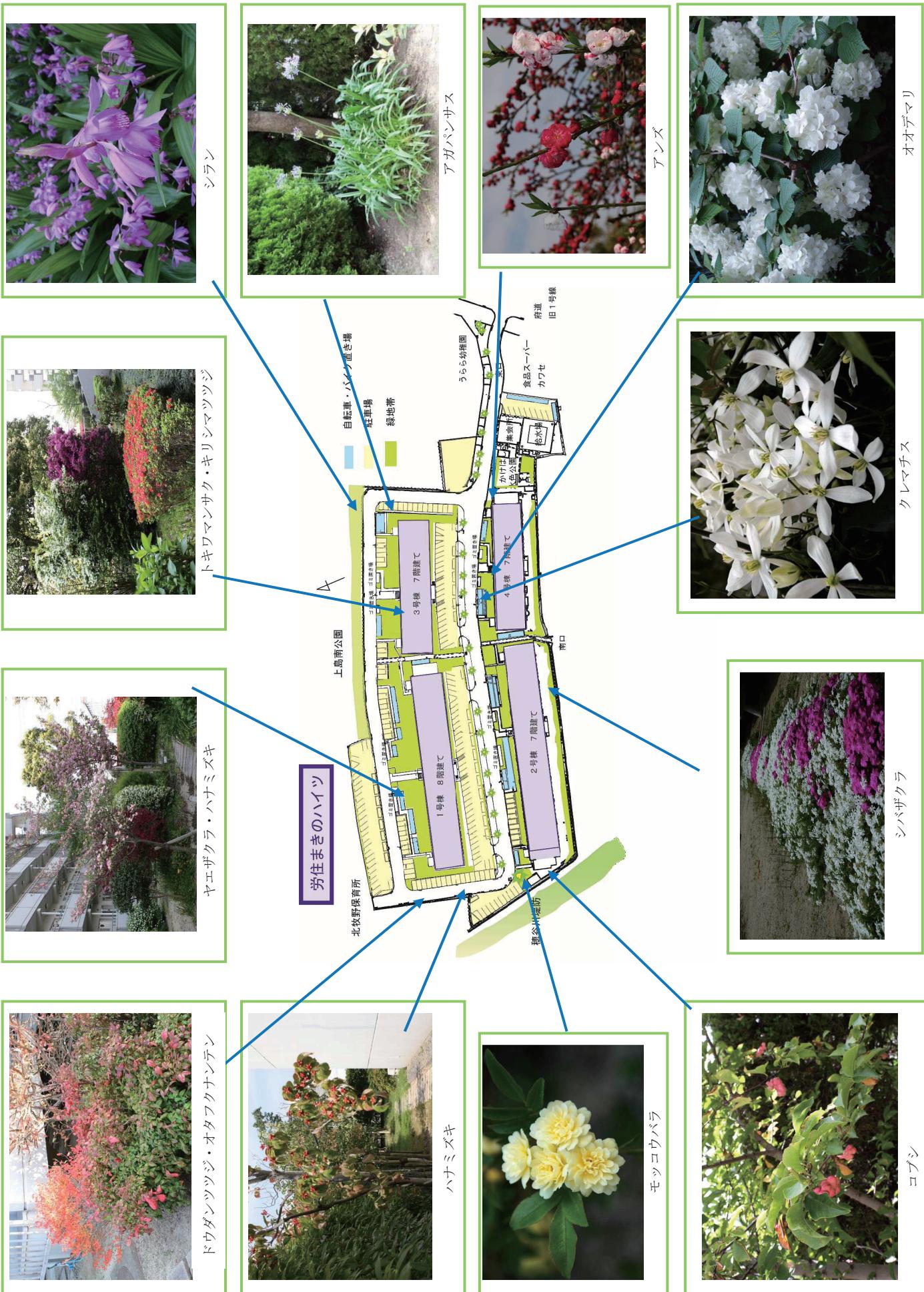
- 1)高木と生垣の剪定、薬剤散布は業者に外注
- 2)除草の大部分と散水の約半分を委託管理会社に委託
- 3)計画管理、花壇手入れ、中小木の剪定と薬剤散布、散水の約半分を  
管理組合と住民ボランティアが担当

### ◇植栽PR活動

- ◆毎年花だよりカレンダーを発行し住民に配布

- ◆四季の花便りを発行し掲示板に掲示





# 木造平屋造り、新集会所『集い』の建設

## ◆建設の背景

- ・住み良い居住を維持向上していくためには、住民同士が触れ合う機会をより多く持ち、親密な人間関係を築き上げていくことが重要
- ・活動の拡大のためには、現集会所では手狭であり、拡充が必要
- ・従来の集会所は2階にあった為、階段をなくして高齢者にも使いやすい集会所を…

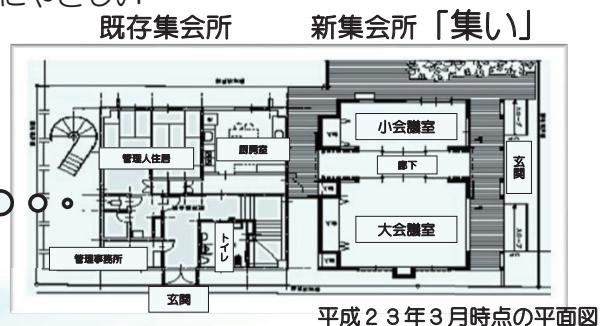
## ◆コンセプト

- ・既存の集会所も含め、藤棚や公園遊具、樹木といった公園広場全体が、いつでも住民のコミュニティの真ん中に位置する存在であること。
- 1. 建物も公園広場の一部であること
- 2. ニーズに合わせてフレキシブルに対応出来る間取り
- 3. 木の温もりでどこか懐かしい「ほっ…」とする雰囲気
- 4. 高齢者や子供に配慮した、人や環境にやさしい

## ◆新集会所「集い」の完成

- ・竣工：平成23年3月

※既存集会所を一部改装  
1. 旧和室 → 廉房室に  
2. トイレ ⇒ 身障者用に



平成23年3月時点の平面図



既存集会所（平成29年外壁改装実施）と 新集会所「集い」



# 集会所 集い の コンセプトと建設経過

## 1. 集会所 新館 建設の必要性について

- ① 2007年4月の自治会総会で提案があり検討を進めることができが議決され検討をスタートし、丸3年間、意見聴取、検討を重ねてきました。
- ② 現集会所は2階にあり、住民の高齢化とともに階段を上がる事が困難な方が増加してきているため、バリアフリー化が必要です。
- ③ 住み良い労住を維持向上していくための必須条件は、住民相互の仲間意識と共に精神の育てていくことがあります。そのためには、住民同士が触れ合う機会をより多く持ち、親密な人間関係を築き上げていくことが必要です。活動の拡大のためには、現集会所では手狭であり、拡充が必要です。

## 2. 新集会所はどのようなものにしていくか（集会所建設準備委員会でのまとめ）

- ④ 足腰の弱った方、車いすでも気軽に利用できるように集会室を1階に設ける。
  - ⑤ 現在の集会所より広い集会所スペースを確保する。
  - ⑥ 小人数での利用、多人数での利用にも対応できるようなレイアウトとする。
  - ⑦ 藤棚下スペース、公園スペースと一体利用できるよう配慮する。
  - ⑧ 公園スペースをできるだけ多く残す。
  - ⑨ 現在の活動、各種会合、和の輪食事会、チカラフェ、うどんの日、唄の集い、みんなで歌おう会、映画会、その他イベントなどに利用しやすく配慮する。
  - ⑩ 味気のない四角い空間ではなく、労住住民の誰もが親しみを持てる空間にしていく。
- 上記から、現集会所西側に木造平屋建て集会所を新築し、現集会所の一部を改装し、藤棚下スペースも含めて、一体利用できる設計とすることを基本に検討を進めてきました。

## 3. 建築面積

新築部分	床面積 83.00 m <sup>2</sup> (25.10坪)
	建築面積 101.90 m <sup>2</sup> (30.82坪)
現集会所改装	便所 7.80 m <sup>2</sup>
	和室、湯沸かし室を厨房室・廊下へ 24.84 m <sup>2</sup>

## 4. デザイン

既存の集会所も含め、藤棚や公園遊具、樹木といった公園広場全体が、いつでも住民のコミュニティの真ん中に位置する存在であることを願ったデザインです。

### コンセプトその1・・・建物も広場の一部

使用頻度が最も高い10人～30人の利用を対象とした2棟の建物の間の空間は、普段は公園の一部として散策や休息に利用できますが、多人数収容の必要のある場合には、その部分も取り込んだ80人？の集会ができるスペースの部屋を確保することができます。

### コンセプトその2・・・ニーズに合わせてフレキシブルに対応

使用目的や人数に合わせて、建具の開閉により形がかわります。

### コンセプトその3・・・どこか懐かしいような雰囲気

高齢の方の割合が多いことから、どこか懐かしいような、ほっとするような、安らげる雰囲気の外観を目指しました。国産材を使った木造在来工法により、天井部分は小屋組を現わして仕上げます。

### コンセプトその4・・・人や環境にやさしく

- ・集会所は、多くの人が利用します。人によってはアレルギーの人や刺激に弱い体质の人が多いかもしれません。その点に配慮しできるだけ化学物質を含まない、身体にやさし

- い素材で仕上げるよう考へました。
- ・肌が触れる腰壁・扉などの仕上げは、癒し効果があるといわれている無垢材を・・  
⇒特に「杉」は肌触りが良く暖かく感じます。
  - ・高齢者に配慮して、段差を極力なくします。
  - ・開口部は冬の寒さに配慮して、断熱性の高いガラスを採用します。

## 5. 予算

長期修繕計画を計画通り遂行するため、現在積み立て中の修繕積立金は1円も使用せず、管理組合管理費勘定2010年3月末余剰金の範囲内の予算とします。

尚、本建設について住民の新規負担は考へていません。

**建設関連総予算 総計 43,000千円**

建築 新築	23,500千円	排水・電気移設	7,000千円
建築 改装	5,500千円	備品	1,500千円
設計	3,000千円	予備費	2,500千円

## 6. 2007年4月の自治会総会の提案から竣工式までの経過

### 2007年度

2007年4月 自治会総会にて集会所のバリアフリー化の検討を進めることを議決。

自治会・管理組合等で議題になるが進展せず

### 2008年度

2008年4月 自治会総会で再度 推進要望があり再議決。

2008年6月 自治会、管理組合 役員による検討委員会を結成し検討を開始。

2008年8月 自治会長名にて枚方市に新築補助申請(5百万円)。

2008年10月 市民課回答で補助見込みあり、平屋の集会所を建築する方向で検討。

2008年11月 枚方市建築審査課に相談開始

2009年1月 86条一団地申請で霧の中へ。

### 2009年度

2009年4月 自治会総会で自治会名義で平屋の集会所70m<sup>2</sup>の建築を総会決議。

2009年4月 管理組合総会で集会所増設に関連して開発申請の役所協議・調査費用支出の総会承認をとり、86条一団地申請の手続き開始。

2009年6月 枚方市市民課より・・自治会会館建設助成金不許可。

**自治会名義での建設は取りやめ、管理組合名義での建設に変更。**

2009年8月 具体案決定を試みたが、検討不足、周知不足との指摘で検討再スタート

2009年9月 設計事務所12社からのプロポーザルを得、1社を選定した。

2009年11月 選定された山本尚設計工房 山本尚子氏と具体的な打ち合わせを開始。

2010年1月 煽詰まってきたデザイン案を全戸配布し、気運の盛り上げ

### 2010年度

#### 2010年4月4日 住民説明会開催

2010年4月 管理組合総会で新集会所新築と改装の承認。

2010年7月 詳細図面・設計完了、建築業者4社見積もり。

2010年10月 施工業者決定 大和建設。10月12日着工。

**2011年2月 竣工。3月6日 落成式。**

# 公園遊具の更新

## ◆遊具更新の背景

- ・新集会所竣工に伴い、景観と環境を整える為に、隣接する水色公園の環境整備が必要。
- ・老朽化していた旧来の遊具は耐用年数を大幅に超え、決して安全とはいえない。
- ・遊具の再配置でどんどん焼き等の行事が出来るスペースを確保する必要がある。
- ・幼児も安心して遊べる遊具が必要。

## ◆遊具更新の目的

- ・新集会所及び藤棚や樹木といった広場全体に適合した遊具
  1. 限られたスペースを有効に活用出来る、多機能のある複合型遊具
  2. 安全を確保し、幼児も安心して遊べる新しい遊具
  3. 暖かみのある雰囲気の遊具

## ◆新らしい遊具の完成

- ・竣工：平成23年8月
- ・設置場所は水色公園の南側とし、広場のスペースを確保



旧遊具



複合遊具の設置

すべる、登る、降りる、ぶら下がるの機能を備え、幼児から小学生対象

幼児用  
ウイング遊具

## 水色公園の環境整備



# 既存集会所の改装

## ◆改装の背景

- ・管理員勤務方式の変更により不要となった、管理員居住スペースの有効活用
- ・管理員事務所が手狭で業務処理に支障をきたしている
- ・新集会所建設時に従来からの和室が厨房室に改装されたため、和室がない

## ◆改装の目的

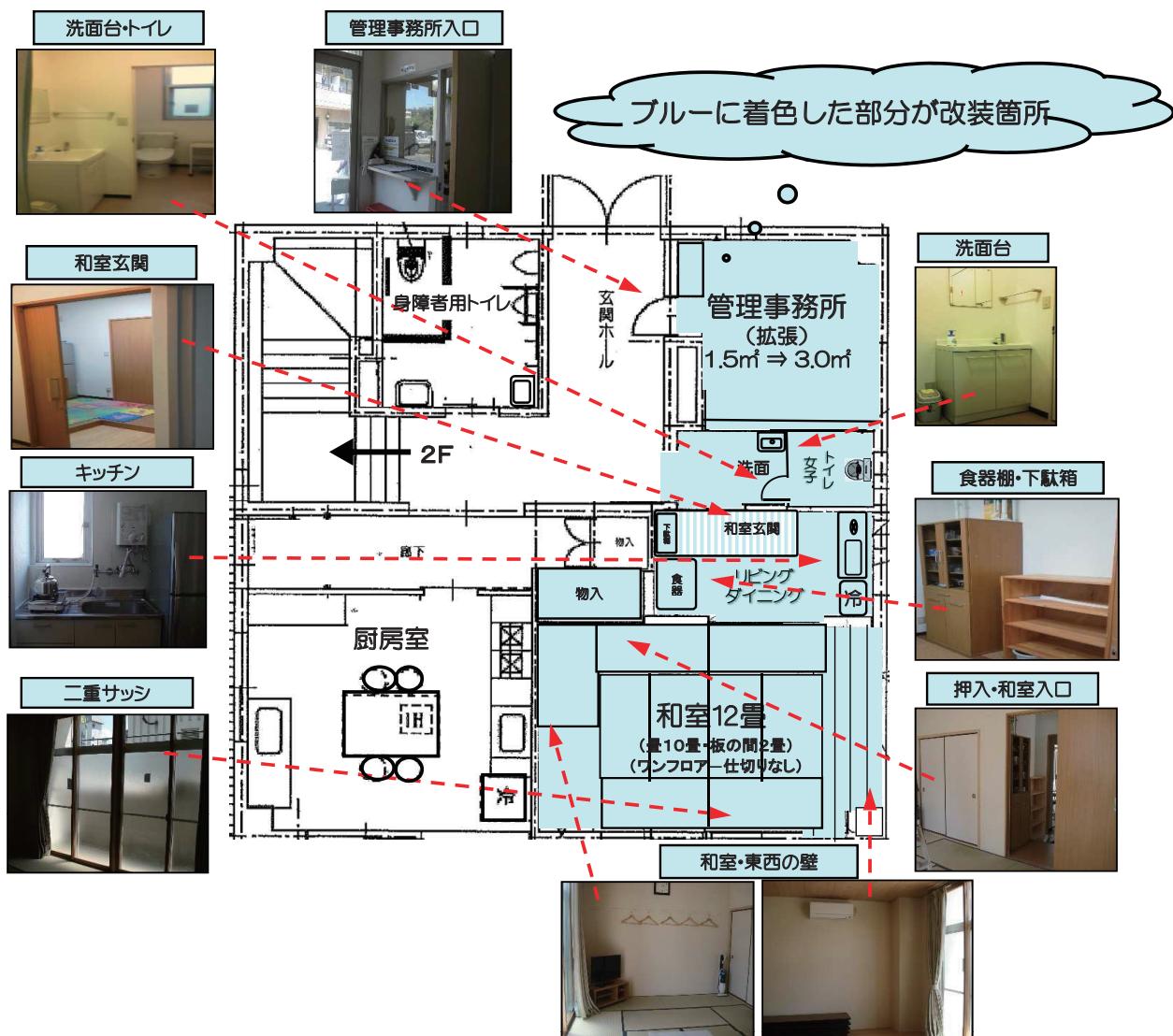
- ・新集会所「集い」を更に活かすために、老朽化した1階を改装し、慶弔事を含めた  
労住のコミュニティ活動が多目的に出来る空間とする

### 《改装の概要》

- 1) 管理事務所を拡張 ( $1.5m^2 \Rightarrow 3.0m^2$ ) し、面談の出来るスペースを設ける
- 2) 管理人居住スペースの改装
  - ・風呂場を撤去し、トイレ(女性用に)、洗面台を改装
  - ・リビングダイニングの改装
  - ・和室を畳10畳と板の間2畳のワンフロアに

## ◆既存集会所の改装

- ・完成：平成25年7月



改装で既存集会所が、新集会所をより有効活用出来る支援施設になった

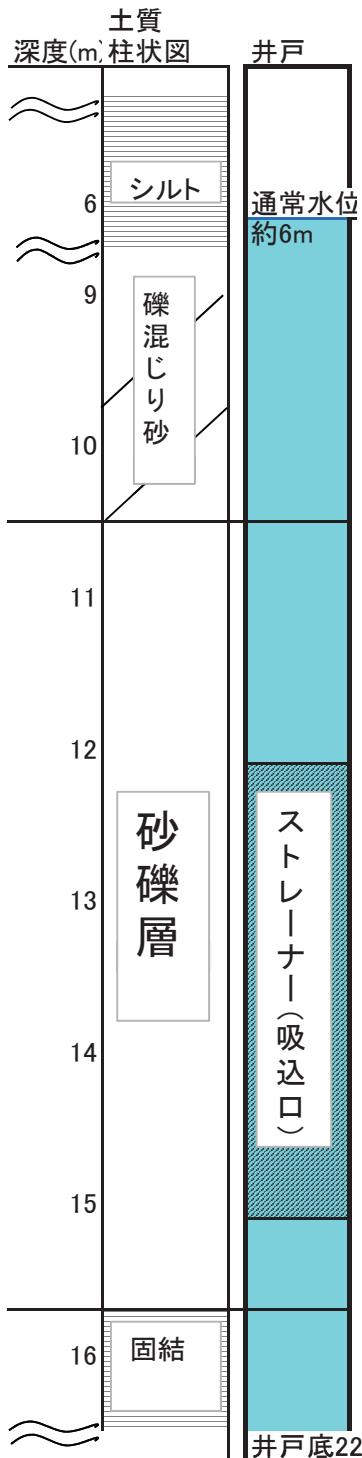
# 防災用井戸が完成

2015.7.21 管理組合法人 労住まきのハイツ

労住まきのハイツ 自治会  
長期修繕委員会、自主防災会

■旧給水塔南側に、防災用井戸が完成しました。  
通常は、電動の「水中モータポンプ」で散水等に使用しますが、  
停電時も「手押しポンプ」で生活用水を補うことができます。  
水質は鉄分が多く飲用不適  
ですが、水量は豊富です。

## 井戸のイメージ図



機材搬入・据付け(5/26)



掘削完了・VP挿入(6/1)



基礎工事(生コン打設)(6/10)



## 労住まきのハイツ 50年の歩み

西暦年号	築年	労住全体	管理組合関連		コミュニティ・他
			規約関連	建物・設備改修	
1975年 昭和50年	1年	・労住まきのハイツ1号棟、 2号棟	・管理組合活動開始		・自治会・かけはし・あすなろ他 ・淀の水会(老人会)発足
1976年 昭和51年	2年	・労住まきのハイツ3号棟、 4号棟			・自治会活動開始
1977年 昭和52年	3年				
1978年 昭和52年	4年				
1979年 昭和54年	5年			・第1回鉄部塗装工事	
1980年 昭和55年	6年				
1981年 昭和56年	7年				
1982年 昭和57年	8年				
1983年 昭和58年	9年				
1984年 昭和59年	10年	・借地駐車場増設		・一部外壁塗装工事	
1985年 昭和60年	11年	・借地駐車場増設		・一部外壁塗装工事	
1986年 昭和61年	12年			・エレベーター機械室塗装工事	
1987年 昭和62年	13年				
1988年 昭和63年	14年			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 昭和64年 平成元年	15年			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	
1990年 平成2年	16年				
1991年 平成3年	17年			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 平成4年	18年		・管理規約改正提案 まとまらず		
1993年 平成5年	19年		・標準管理規約に則る全面改正	・高架水槽落雷被害 捲修 ・水道メーター取替工事	
1994年 平成6年	20年	・借地駐車場一部返還による 不足駐車場増設	・費用補填の為の駐車料金値上 げ提案纏まらず	・一部避難ハッチ取替え工事 ・給水管バルブ取替工事	
1995年 平成7年	21年			・第3回鉄部塗装工事 ・一部避難ハッチ取替え工事	
1996年 平成8年	22年			・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 平成9年	23年	・第23回定期総代会で外壁改 装 提案 保留		・廊下防水塗ビシート貼り工事 ・屋上トップコート(3・4号棟) ・玄関扉塗装	
1998年 平成10年	24年	◆管理会社主導から住民主導 の 管理組合へ ・費用補填の為の駐車料金 値上げ提案纏まらず			
1999年 平成11年	25年	◆委託管理見直し着手 (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		・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 平成12年	26年	・臨時総会	・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)	・かけはし(暮らしの支援 ボランティア)発足 《出来る人が・出来る事を・ 出来る時に…》

# 労住まきのハイツ 50年の歩み

西暦年号	築年	労住全体	管理組合関連		コミュニティ・他 自治会・かけはし・あすなろ他
			規約関連	建物・設備改修	
2001年 平成13年	27年			・大規模改修工事準備活動開始	・植栽・環境整備委員会の発足 『植栽の維持管理と環境改善を目指す』 ・駐輪、駐車場検討委員会の発足
2002年 平成14年	28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	・子ども見守り隊発足
2003年 平成15年	29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 光ファイバーアイナー・ネット	
2004年 平成16年	30年	・枚方マンション管理組合連合会設立・加入		・各戸電気容量アップ ・電気設備改修工事	・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
2005年 平成17年	31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			・緑豊かな植栽3ヶ年計画実施(2年目) ・駐車場・自転車・バイク置場整備、増設 ・植栽整備
2006年 平成18年	32年	・管理組合法人設立臨時総会	・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	・緑豊かな植栽3ヶ年計画実施(最終年) ・駐輪、駐車場検討委員会解散(整備計画完了)
2007年 平成19年	33年	◆労住まきのハイツ、 管理組合法人に	・管理規約集改刷	・加圧給水方式に変更 (地中埋設給水管更新) ・建物内雑排水堅管の更新 ・第2回長期修繕計画作成	
2008年 平成20年	34年	・新集会所新設計画提案		・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	・自主防災会発足
2009年 平成21年	35年	・新集会所新設工事提案		・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	・淀の水(老人会)解散 ・あすなろクラブ発足 (全住民対象)
2010年 平成22年	36年	・新集会所竣工 ・既存集会所改裝 (厨房室新設・1階トイレ改裝)	・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	・エレベーターリューアル ・防犯カメラ設置 (各棟玄関前、バイク置場他)	
2011年 平成23年		・水色公園整備	・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	・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 平成24年	38年	・管理員日勤制に移行		・耐震調査診断 ・外壁補修工事	
2013年 平成25年	39年	・耐震補強臨時総会		・屋上トップコート補強 ・既存集会所改裝 (管理事務所拡張・和室設置) ・火災受信機更新 ・外壁補修工事 ・第3回長期修繕計画作成	
2014年 平成26年	40年	・省エネサッシガラス改修 臨時総会	1.役員業務の追加 2.役員選任・耐震補強工事 (全棟耐震性能Is0.8) 3.区分所有法改正 4.標準管理規約文言削除 5.駐車場使用細則の改正		
2015年 平成27年	41年	◆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	・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	・防災井戸の掘削 ・省エネサッシガラス改修工事	

労住まきのハイツ 50年の歩み					
西暦年号	築年	労住全体	管理組合関連		コミュニティ・他
			規約関連	建物・設備改修	
2016年 平成28年	42年	・水道メーター検針方法変更	・規制条文追加 (民泊、シェアハウス規制)	・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	・「暮らしのしおり」発行 ・自治会・かけはし・あすなろ他
2017年 平成29年	43年	・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	・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	・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… ・盆踊りをし夏祭りに名称変更して開催 ・長期修繕計画の第4回見直しと	・労住まきのハイツ 防災マニュアル発行
2018年 平成30年	44年	・管理組合取組事例の講演 1.奈良管対協 2.枚管連 3.京滋管対協等	・住民活動協力金の制定 ・ペット飼育に関する細則の改正	・照明設備リニューアル工事 ・屋内消火栓と連結送水管の更新工事 ・第4回長期修繕計画作成	・子供会解散 ・子どもクラブ発足
2019年 平成31年 令和元年	45年	・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	・ペット飼育に関する細則の改正	・雑排水横引き主管改修工事 (1・3号棟)	・夏祭り開催場所変更 上島南公園⇒水色公園
2020年 令和 2年	46年	・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密を避ける為 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	・管理組合業務の追加 管理組合事務局の設置	・屋上防水工事(トップコート塗布)	・コロナ過により各種行事の 中止及び縮小
2021年 令和 3年	47年	・コロナ過の下、3密を避ける 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 ・居住者名簿管理ソフトの導入	住民管理台帳に関する 規約改正、細則制定	・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 (住民 ボランティアで実施) ・長期修繕計画の第5回見直し	・コロナ過により各種行事の 中止及び縮小
2022年 令和 4年	48年	・居住者名簿の収集開始 以後毎年1回実施		・旧集会所2階の畳の撤去 ・光回線導入不可住戸解消の検討	・コロナ過により各種行事の 中止及び縮小
2023年 令和 5年	49年	・来客用駐車場の増設・整備 ・長期修繕計画の見直し ・大阪市役所来訪 管理組合 法人化のメリットの相談	・必要箇所への立ち入り 改正 ・帳票類の作成・保管 改正	・全戸光回線導入可能にする工事完了 ・加圧給水ポンプ更新 ・防犯カメラ機器更新	・コロナ過で中止していた 夏祭りなど再開
2024年 令和 6年	50年	2024年7月管理計画認定 マンションに認定 枚方市第1号 ・京滋京滋管対協にて講演 管理組合運営の継続性・ 専門性を実現していく 取り組み報告」	・専有部分への修繕等 改正 ・理事会の会議及び議事 半数以上出席必要 ・使用細則 パルコニー禁煙 室内騒音規制 ・専有部分修繕等工事施工細則 フローリング軽量床衝撃音値 L-40以上 ・役員候補選出細則 80歳以上 は本人の申告により理事担当 免除の規定を削除 ・駐輪場 小学生以下 無料	・屋上換気扇の更新工事 ・上水道 量水器の交換工事	
2025年 令和 7年	51年	◇労住まきのハイツ50周年 記念フェスタ 50周年記念誌発行 ・ルネ東生駒来訪 管理組合の 運営の相談			

**祝 労住まきのハイツ 99周年**  
**みんなで築こう コミュニティ**  
**目指そう 100年マンション**

長期修繕資金計画表 管理組合総会で議決された日 2024年4月28日 単位:百万円

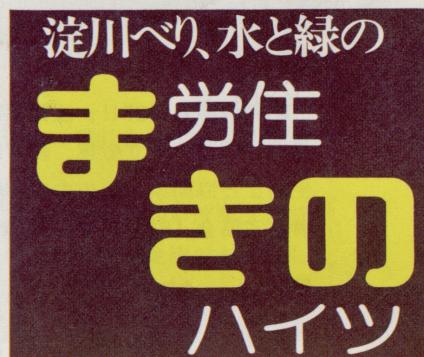
暦年	収入	支出	残高	支 出 内 訳					
2022			245.8						
2023	54.4	11.2	289.0	給水設備	5.9	情報・通信設備	1.7	外構・附属施設	3.6
2024	54.4	12.5	330.9	空調・換気設備	8.5			外構・附属施設	4.0
2025	54.4	0.0	385.3						
2026	54.4	13.0	426.7	鉄部塗装等	9.0			外構・附属施設	4.0
2027	54.4	64.0	417.1	屋根防水	54.0	消防用設備	10.0		
2028	54.4	0.0	471.5						
2029	54.4	29.0	496.9	電灯設備等	29.0				
2030	54.4	190.0	361.3			排水設備	110.0		
2031	54.4	190.0	225.7	給水設備	75.0	排水設備	115.0		
2032	54.4	4.4	275.7					外構・附属施設	4.4
2033	54.4	289.0	41.1	大規模修繕	285.0			外構・附属施設	4.0
2034	54.4	13.5	82.0	屋根防水	6.5	給水設備	7.0		
2035	54.4	120.0	16.4	昇降機設備	120.0				
2036	54.4	0.0	70.8						
2037	54.4	0.0	125.2						
2038	54.4	130.0	49.6			排水設備	130.0		
2039	54.4	0.0	104.0						
2040	54.4	22.8	135.6	電灯設備等	18.0			外構・附属施設	4.8
2041	54.4	7.0	183.0	屋根防水	7.0				
2042	54.4	19.0	218.4	鉄部塗装等	10.0	空調・換気設備	9.0		
2043	54.4	31.5	241.3	給水設備	22.5	消防用設備	4.5	外構・附属施設	4.5
2044	54.4	0.0	295.7						
2045	54.4	19.0	331.1	給水設備	8.0	消防用設備	11.0		
2046	54.4	4.5	381.0					外構・附属施設	4.5
2047	54.4	22.5	412.9	給水設備	22.5				
2048	54.4	152.3	315.0	屋根防水	147.0			外構・附属施設	5.3
2049	54.4	330.0	39.4	大規模修繕	322.1			外構・附属施設	7.9
2050	54.4	0.0	93.8						
2051	54.4	19.5	128.7	電灯設備等	19.5				
2052	54.4	0.0	183.1						
合計	1,632.0	1,694.7							

上記の30年計画では現行の修繕積立金で対応可能な状況です。

労住まきのハイツ新規分譲募集時のパンフレットです。

## 48・49年度住宅金融公庫融資付住宅

### 高層共同住宅 分譲募集案内



事業主体

日本勤労者住宅協会

東京都文京区本郷1丁目32番3号

業務代理店

大阪労働者住宅生活協同組合

大阪市東区京橋3丁目53番地

住宅金融公庫  
業務取扱金融  
機関

大阪労働金庫・関西労働金庫

大阪市東区北国分町602 大阪市西区土佐堀通2丁目19番地

# 労住まきのハイツの名称の由来がわかります

## 事業主体

### 特殊法人 日本勤労者住宅協会のあらまし

#### ■設立

昭和41年6月27日、法律第133号日本勤労者住宅協会法が、国会で成立し、42年3月29日、総評、同盟、中立労連、新産別など労働4団体と、全国各府県の労住生協、労働金庫、労済、生協など協同事業体の巾広い労働者の団体で組織され、これらの団体が出資して「日本勤労者住宅協会」(略称「勤住協」)が発足しました。

#### ■目的

労働者が労働金庫に蓄積した資金と住宅金融公庫の資金などをあわせて、労働者が自らの力で、環境のよい住宅団地を建設し、労働者に供給するものです。

このように、文字どおり働く者の金と力と知恵を結集して、政府の住宅政策の転換せまるための自主建設運動をすすめるものです。

#### ■事業

各府県の労働者が自主的に組織した労住生協など建設事業体に宅地の造成、住宅の建設などの業務を委託し、発足以来約5万戸の住宅を建設し分譲を行なっており、組合員の皆様にご好評をいただいております。

## 業務代理店

### 大阪労住生協のあらまし

#### ■設立

大阪労働者住宅生活協同組合(略称「大阪労住生協」)は、昭和41年3月23日に、全大阪の労働者が住宅運動と労働者自主建設事業をすすめる唯一の統一した機関として発足しました。

この発足にあたっては、大阪労働者福祉協議会が母体となり、そこに結集する総評、同盟、中立、無所属の全労働団体と、大阪労金、関西労金、大阪労済、大阪労組生協、生協府連の全協同事業体が機関として代表を送り、参加し、生活協同組合として結成したものであります。

#### ■目的

大阪労住生協は働く仲間の住宅の自主建設の事業をすすめるとともに、労福協の場を通じ、政府自治体に対してILLO住宅勧告にそって、公営の低家賃住宅の大量建設などの要求をしていく運動をすすめています。

#### ■事業

大阪労住生協は、勤住協の業務を受託し住宅金融公庫の融資付住宅、厚生年金事業団の還元融資住宅、独自事業としての労金融資住宅の建設、宅地造成、分譲などの事業を行なっていきます。

# 分譲開始時のあらましです

## 住宅金融公庫融資付分譲住宅とは

勤住協が事業主体となり、住宅金融公庫から融資を受け、48・49年度事業として大阪では48年度第1期 128戸6億1千万円、49年度第2期 119戸7億3千万円の融資で、大阪労住生協にその建設業務を委託しています。

大阪労住生協は、この公庫融資と労働金庫の融資によって、住宅の建設を行ない、勤労者に分譲します。

分譲を受ける人は、この公庫融資1戸当たり48年度第1期分は480万円、49年度第2期分は620万円の融資を受けることになります。また自己負担金の一部を労働金庫でも融資しています。

このように、大阪労住生協はみなさんの代わりに、宅地を造成し、住宅を建設し、住宅金融公庫の融資をまとめて受け、それをみなさんに供給しています。

### 労住まきのハイツのあらまし

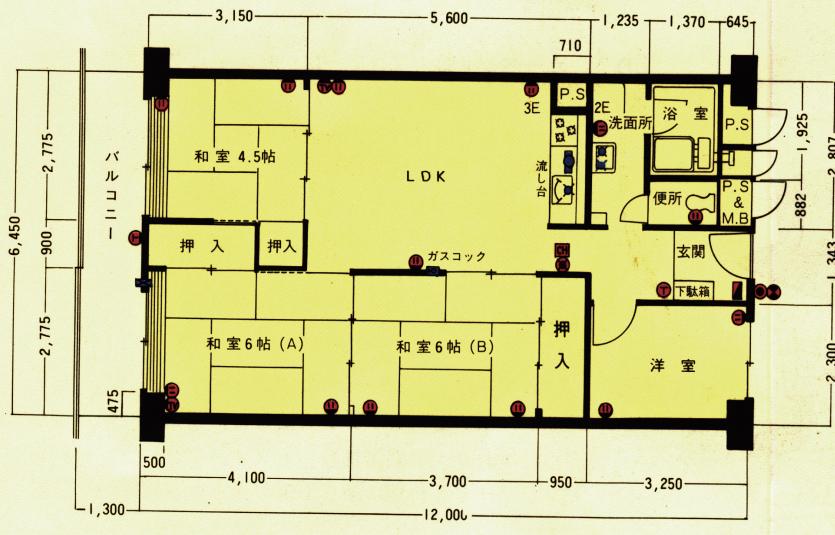
所 在 地	枚方市牧野北町73番1
敷 地 面 積	22,071.4m <sup>2</sup>
建 物 の 構 造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）7及8階建
建 築 面 積	5174.869m <sup>2</sup>
建 築 延 面 積	29,132.2m <sup>2</sup>
建 築 確 認 番 号	1枚第4290
戸 数	全体計画380戸（4棟） 今回分譲戸数 48年度第1期 128戸 1号棟（8F） 49年度第2期 119戸 2号棟（7F）
住 宅 面 積	48年度第1期 3LDK 128戸 1戸当 専用部分 66.6m <sup>2</sup> 49年度第2期 3LDK 77戸 " " 66.6m <sup>2</sup> 4LDK 42戸 " " 77.4m <sup>2</sup> (バルコニー共用部分除く)
用 途 地 域	第2種住居専用地域
竣 工 予 定	48年度第1期 50年6月末 49年度第2期 50年7月末
共 用 設 備	駐車場約104台 自転車置場約190台 集会場・老人室・管理人室・TV共 聴親アンテナ・防犯灯・給水塔・ゴミ置場
譲渡予定価格	但し別表譲渡予定価格表の通り
住 宅 金 融 公 庫	48年度第1期 480万円
融 資 額	49年度第2期 620万円
設 計 ・ 施 工	（株）大林組
交 通	淀屋橋駅—京橋駅—牧野駅 牧野駅より徒歩5分 6分 29分



分譲当初の間取りです

## 住宅平面図

### 4LDK (B型)

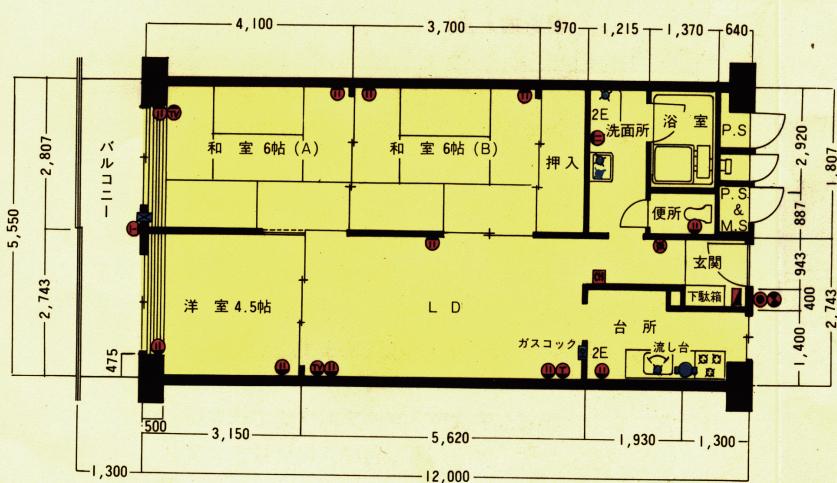


ルーム 77.4m<sup>2</sup>  
バルコニー 8.3m<sup>2</sup>  
85.7m<sup>2</sup>

妻側の各戸 (B'型)  
ルーム 79.3m<sup>2</sup>  
バルコニー 8.5m<sup>2</sup>  
87.8m<sup>2</sup>

- |           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 自在水栓      | コンセント2コ用(⑪クーラー用コンセント) |
| 給水栓       | 電話                    |
| 給湯栓       | テレビ                   |
| ガスコック     | 防犯警報表示灯・全押釦           |
| クーラー用スリーブ | チャイム・全押釦              |
| 瞬間湯沸器     | 分電盤                   |

### 3LDK (A型)



ルーム 66.6m<sup>2</sup>  
バルコニー 7.2m<sup>2</sup>  
73.8m<sup>2</sup>

妻側の各戸 (A'型)  
ルーム 68.5m<sup>2</sup>  
バルコニー 7.4m<sup>2</sup>  
75.9m<sup>2</sup>

労住まきのハイツ インターネット ホームページ

労住竣工30周年の2005年に開設。労住まきのハイツのさまざまな情報がご覧になれます。

「労住まきのハイツ」の検索ですぐにご覧になれます。膨大な情報をぜひ一度ご覧ください。

**労住まきのハイツ**

どんなマンションかご覧ください。(クリックしてください)



**新集会所 関連の詳細はこちら**

労住まきのハイツは管理計画認定マンションです。 2024年7月23日認定  
国土交通省及び枚方市の定めるマンション管理の一定基準を満たしたマンションとして  
枚方市第1号で認定されました。[詳細はこちらをクリック](#)

4棟380戸で京阪電車牧野駅から歩いて7分、通勤、通学、買い物などに便利で淀川河  
畔近くにあり緑にも恵まれています。

1975年に竣工し、2025年には50周年を迎える高齢マンションになりましたが、先は明るく100年マンションをめざしています。

管理組合は区分所有者の力を集め自主的な活動を行っています。  
コミュニティ育成、建物・設備の日常点検・保守には積極的に取り組み、長期修繕計  
画に基づいて維持管理を行っています。  
これからも、常に新しさを求め、設備の更新・環境整備に積極的に取り組んで行きます。

[お問い合わせ](#) ホームページでの 労住まきのハイツ 紹介

[京滋マンション管理対策協議会](#)での 労住まきのハイツ 耐震工事紹介

[建設工業 管理組合取材レポート このマンションを100年持たせる  
住民主体の大規模終戦工事](#)

[建設工業 管理組合取材レポート 無理せず助け合うコミュニティ活動](#)

**What's New!**

- [管理組合活動ニュース  
\(25年11月\)](#)
- [管理組合活動トピックス  
\(24年8月\)](#)
- [自治会ニュース  
\(25年11月\)](#)
- [カレンダー  
\(25年11月\)](#)
- [かけはしニュース  
25年11月1](#)
- [お助け隊の案内](#)
- [あすなろクラブお知らせ  
\(25年11月\)](#)
- [花だより  
\(18年7月\)](#)
- [スライドショーでもみれます](#)
- [労住内ボランティアへの  
参加案内](#)
- [40周年記念誌  
16年3月発行](#)
- [労住まきの防災マニュアル  
17年9月発行](#)
- [マジックガーデン  
\(22年改訂登録\)](#)
- [労住まきの他の登録内容を  
見ることができます](#)
- [労住\(けいし\)の  
\(16年9月改訂\)](#)
- [労住でのくらしに役立つ  
ご案内です。](#)

## 主な掲載内容

マンション内の様子	労住内のいろんな場所からの風景を写真でみられます
管理組合活動	組織運営 長期修繕計画 30年間のあゆみなどを掲載
労住まきのハイツの概要と履歴	管理組合の活動に関する詳しいデーターがすべて見られます
コミュニティ活動	自治会 かけはし あすなろなどの活動内容です
暮らしやすいシステム	駐車・駐輪 ゴミ 緑地などの紹介です
マスコミでの取り上げ	マスコミなどでとりあげられた記事がみられます
枚方マンション管理組合連合会	枚方マンション管理組合連合会へリンクしています
管理組合活動ニュース	毎月発行の管理組合活動ニュースすべてがみられます
管理組合活動トピックス	管理組合活動のトピックスがみられます
自治会ニュース カレンダー	毎月発行の自治会ニュースと今月の行事予定がみられます
かけはしニュース	毎月発行のかけはしニュースすべてがみられます
あすなろクラブお知らせ	毎月発行のあすなろクラブお知らせすべてがみられます
マンションみらいネット	公益財団法人マンション管理センターへの登録内容がみられます

## 新聞・雑誌 掲載記事

広報 ひうがた

1012号

# 地域で力合わせ取り組んでいます



お年寄りを囲んで楽しく食事会

網戸の張り替えも器用にこなす“かけはし”のメンバーたち

## お年寄りの暮らしを応援

労住まきのハイツ

水道のパッキン交換や  
網戸の張り替え、包丁研ぎなど、日常生活の中不可欠な作業も、お年寄りたちにとっては負担がかかります。そこで、地域に住む住民たちがお年寄りたちの暮らしに必要な支援をしていこうといいます。

この活動をしているのは、昨年10月、牧野北町の「労住まきのハイツ」に

住む人々で結成された、ボランティアグループ「くらしの支援“かけはし”」のメンバー58人。夏は網戸の張り替えが大人気で、ほかにも、「子どもや孫のためのじんべい作り教室」や外出する機会が少なくなりがちなお年寄りたちに、ふれ合いの機会を提供する昼食会、ハイツに住む子どもたちとの遊びの会なども実施。

「業者に頼むとお金がけっこうかかるので助かった」「若い人たちとしゃべる機会が増えて若返るわ」とお年寄りたちは大喜びです。

昭和51年に入居が始まつた同ハイツでは、建物の老朽化と共に入居者の高齢化が進んでいます。が、代表の立石裕穂さんは「住み慣れた地元で住み続けたいというのはみんなの願いです。自分たちのできる範囲で助け合いながら安心して住み続ければられるよう、ボランティアの輪を広げていきます」と語ってくれました。

松古市小年小女会坦田

# マンション管理新聞

2003年(平成15年)7月25日

第583号

## 次号の内容

今回から連載を開始した「マンション社会の窓」。  
次回のテーマは「虐待」。『2003年管理組合運営が  
変わる』第2部は、いよいよ次回で最終回!

発行所株式会社編集・発行人 山本和広 年間購読料15,750円(消費税込み)  
本社 〒104-0043 東京都中央区渋谷1-9-8 八重洲第6東向ビル7F ☎03(3555)2404  
大阪支局 ☎06(6362)2404 名古屋支局 ☎052(684)0766

# ふたつの「老い」と問題

## 建物とアーバンマイナーの老朽化に立ち上がる住民たち

労住まきのハイツの「かけはし」の前に立つ立石さん。活動予定がびっちり入っている



日本の高度成長期をさえた「団地」。その言葉が幸せの象徴のように聞こえた時代もあった。それがいつの間にか、古びた響きを持つようになってしまった。さまざまな問題にさらされている。そこを何とかしようと動き出している人々がある。「団地を守る」現場を2度にわたりルボする。

（ソニファイクション作家）山岡淳一郎

大阪のベッドタウン、枚方市の「労住まきのハイツ」（築28年・4棟・380戸）でも、大規模修繕を機に住民が自治に目覚めた。4年前、ガラクタ置き場同然だったプレハブを改築し、高齢者支援の互助会「かけはし」を設立。会員どうしが、一回一律300円で、網戸の張り替えから包丁研ぎ、洋服の寸法直し、水道のパッキン交換、美容カットなど痒いところに手が届くサービスを提供し合っている。

活動を牽引するのは、代表の立石裕稔（64）ら、定年退職組。高齢化率30%を超えた「まきのハイツ」では、60代は「黄金の世代」なのだ。

「管理組合の理事長になつたとき、管理会社から派遣されていた管理人のズサンさに驚いた。過去の修繕工事の履歴を出してほしいと言つても応答なし。管理費の使途は不明。私用の長距離電話を管理事務所からかけまくる。聞いたやすく、素人は管理に口出しするなどといわんばかり。まともな会話ができない。仕方なく、恋人どうしでもないのに、代理人と交換日記で、文書のやりとりですわ。ハッハッハ。

関に対応策を諮詢したら時交代してもらいました」

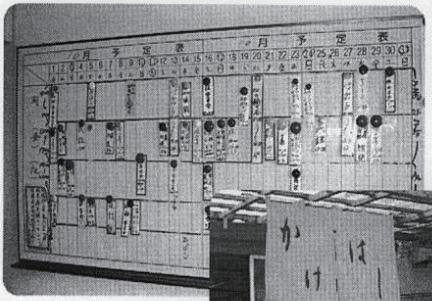
通常、マンションのコミュニティー活動は賃貸者を含む住民全員加入の自治会が担う。建物の維持管理は区分所有者で構成する管理組合の仕事。だが、これら議決を要する機関に対応策を諮詢したら時交代してもらいました。

「祭りこそ年寄りが顔を合わせる格好の機会」と反論し、祭りは継続された。コミュニティーの細い糸は辛うじて繋がった。

労住まきのハイツの部分だけにキリトリ編集しています。

## 団地を守る

上



立石は56人のメンバーを募り、半年足らずで自主独立の会員組織「かけはし」を立ち上げた。「ある日、突然、手の力が衰えてビンの蓋が開けられなくなる。階段が上れなくなる。それが高齢化の現実。困つてることがあつたら、何でも言つてきてよ」とスタートしました。いずれ、僕らもサポートを受ける側に回るかもしれない。いまから動いておけば、次の世代に……でも、働き盛りの人たちにはなかなか伝わらんなあ」と立石。長年続いていた団地の夏祭りが、今年、中止されそうになつた。イベントに高齢者を引っ張りだすのは酷だというものが若い世代の言い分。「かけはし」のメンバーは、

「祭りは継続された。

賣新屋

謙亮新街 2005年10月5日

(第三種郵便物認可)

3か年計画で、予算は計250  
0万円。管理費から捻出する。

たりして、約70回話し合い、計画を練った。業者5社からの提案も加味し、2004年に最終案をまとめた。

## 分譲マンション

# 植栽整備 住民主体で



工事前。土がむきだしの敷地も多く、殺風景だった（山田毅さん提供）



A black and white photograph showing two women kneeling in a garden. They are surrounded by various plants, including large leafy vegetables like chard or Swiss chard. One woman is holding a long wooden tool, possibly a garden fork or a hoe, while the other looks on. In the background, there's a building with multiple windows, suggesting an urban setting.

レンガを使った庭にはニチニチソウなどが咲き誇る。マンション住民の憩いの空間だ

「自分たちの庭」懸念 結木強よる

マンションの場合、植栽の整備や管理は専門業者に丸投げしてしまった管理組合が多い。しかし、山田さんは「業者任せだと、ありふれたデザインになり、管理費も割高。住民主体なら『自分たちの庭』という愛着がわく」。

自然環境の回復のため、治療や維持管理を行う「環境再生医」で、分譲マンションの植栽計画に詳しい島田静雄さんは「力を合わせれば、業者が考えもしない個性あふれるオンライン・ワンの庭にできる」と強調する。

みんなが集い、あれこれ夢を話し合う道のりこそが大切。住民主体の植栽は「コミュニティーの結果を強める絶好の機会と言えそうだ。



の高圧電流は、個別に契約を結んだ各住戸に供給される系と、管理組合が高圧一括受電してエレベーターホールや廊下灯など共用部に供給される系に分かれる。それぞれ変圧器で一〇〇kwの低圧に落とされ、配電盤を経由して流れていく。同じ電気室内の変圧器が各戸用は関西電力所有で、其用部用が管理組合所有のは、受電の契約が個別と一括とで異なるからだ。

同ハイツは、古い規格のため各戸の使用電力は四キロワットに制限されていた。モダンな生活に対応するには容量をアップさせたい。設備の経年劣化、安全性の見直しも、関西電気保安協会から指摘されていた。そこで各戸の使用電力を六キロワットに引き上げ、ハートの長寿命化も狙つて配電盤、幹線、住戸内の分電盤をそつくり取り替える改修工事に踏み切つたのである。

最初のハードルは業者選定。長期修繕委員長として業者との交渉に当たつた中島成康さんが語る。

「大手の電気設備会社は、すべて新築ベースで考えるからコンサルタント料も工事見積もりもベラボウに高い。改修工事の経験も少ない。かたや改修経験はあるけど小さな会社は、甘めの見積もりを出してくる。命にかかるわる電力ですから、安からう悪からうでは困る。

そこで会社業績、改修実績、書類と説得力があるかなどをポイントで評価して、最終的に小さな会社に決めました。総工事費は約四六〇〇万円。大手のほぼ半額です。

**建**築の専門家は、ともすれば「心配いりません。任せください」と素人の住民に言いがちである。住民側もすべてお任せ、となりやすい。しかし方が一不具合が起きて困るのは誰か……。まきのハイツの住民は、徹底的に自分たちの頭で考え、目と耳で確かめる方法にこだわった。工事業者には納得できる説明、医療でいうところの「インフォームドコンセント」を求めた。修繕委員の乾光男さんがふり返る。

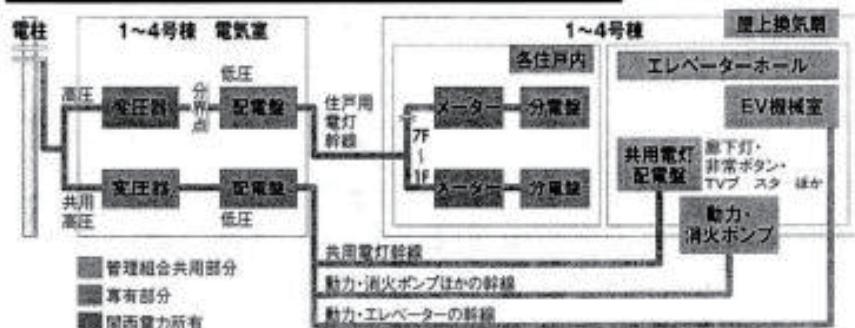
「最初に、電気設備を変えたマンションへ皆で行って話を聞きました。配電盤の製造工場にも出向いて、生産工程をチェック。こんな初めてやと、先方はびっくりですかね。笑。退職者の住人が積極的に動いたんです。工事会社も、説明に知恵を使ってくれた。その最たるもののが、工事が安全に正しく行なわれたかを検査する際に提出されたイラスト図です。絵心のある技術者がいて、彼が説明しながら描いた検査図はパソコンの図面よりもよほどわかりやすかった」

電力の自管理で  
電気代削減を狙う

工事を終えて二年、まきのハイツの面々が、次に考へているのは、個別契約している各戸の電力を管理組合の高圧一括受電に変更できないか、ということ。電力自由化の波を受けて電力会社は工場や商業施設など高圧一括受電の「大口契約」の電気料金を下げている。すでに京都市右京区のマンションでは全戸が関電との契約をいつたん解除して管理組合が一括契約、検針や電気料金の徴収は仲介役のエネルギーサービス会社に任せたところ、電気代が七%減った。

まきのハイツでは、検針や集金も自分たちで行なえば電気料金を一五%ダウンできるとの意見もある。ただし実現するには住民総会での合意が必要。安全性、信頼性の面から検討の余地も多い。しかし、大規模修繕以前、六〇〇万円ほどで「投げ売り」された六六平方㍍の平均的住戸の値段が、九〇〇万円近くにまで回復した。実績が自信を生み、彼らは前へ進む。

## 労住まきのハイツの電気設備・改修計画図



## 特別レポート

Special Report

# マンションの資産価値は住民主導で ハードもソフトも格段に高まる

今年六月、住生活基本法が成立。住宅水準の向上やストック重視などを基本方針とする「量から質へ」の政策転換が掲げられた。住宅ストック過剰時代に入つたなかで、当然の流れだが、住宅の価値を高める具体策の提示はない。しかし、国の施策を先取りするかたちで、住民主導による資産価値向上の動きは活発化している。

## 人が住み続けてこそ 住宅の価値は高まる

戦後、四二〇万戸もの住宅不足からスタートした日本の住宅政策は、大転換期を迎えている。政府は一九六六年に制定した住宅建設計画法で、五年ごとに公団、公庫、公営による住宅の供給戸数を定め、それを都道府県にノルマとして割り振り、民間を牽引するかたちで量的拡大を推進。その結果、二〇〇三年調査では総世帯数四七〇〇万に対して総住宅数五三〇〇戸と、膨大な住宅ストックを抱える時代に入ったのである。

少子化で空き家はさらに増える。ここに及んで、今年六月、住宅建築計画法が廃止。住宅水準の向上、ストック重視、地域の実情への細かな対応などを基本方針とする住生活基本法が成立。「量から質へ」政策は転換された。

しかししながら、国民の一割以上、首都圏においては三割を超える人びとが暮らすマンションストックの将来を切り開く道筋は見えてこない。マンションは地価上昇がなければ買ったその日から資産価値が下がる、という歪んだ常識に支配されたままだ。

九八バターンのように、電柱から電気室に引き込まれた六六〇〇トボ

まきのハイツの  
内容だけに  
キリトリ編集を  
しています

山岡淳一郎  
ノンフィクション作家

やまおか・じゅんいちろう／21世紀の「公」をテーマに執筆活動。主著に『マンション崩壊』（日経BP社）、『命に値段がつく日—所得階並医療』（共著、中公新書ラクレ）など。



劳住まきのハイツでは毎週、住民がカフェを開く。集会所もコミュニティの集まりがめじろ押し



## マンション耐震化の新しいモデル これなら手が届く耐震補強工事

### 管理組合法人 労住まきのハイツ



耐震補強工事が進む労住まきのハイツは、12年前の大規模改修工事のあと、給水設備や電気設備の改修工事を次々に実施した木造の新集会所を建設している。コミュニティ活動も盛んで毎週2回カフェュニアティサークルによる生活支援活動も展開している。

「耐震取り組まず」から  
「耐震促進へ方針変更」  
もどもこの長期修繕計画に耐震が入っていないかったことに加えて、①マン

ハイスは、2年前には、木造の新集会所を建設している。コミュニティ活動も盛んで毎週2回カフェュニアティサークルによる生活支援活動も展開している。

長期修繕計画は13年前

の2001年に作成され

ているが、耐震診断や耐震補強工事は入っていない

かった。また前回の大規

模改修工事は、12年前

の2002年に実施され

ている。今回の耐震補強工事の中心になっている管

理組合長期修繕委員会

が、2年前には、

所を建設している。

この改修工事は、

コミュニティサークルによ

る生活支援活動も

活動も展開してい

る。この改修工事は、

改修工事のあと、

給水設備や電

気設備の改修工

事は、2年前には、

木造の新集会

所を建設してい

る。この改修工事は、

改修工事のあと、

給水設備や電

&lt;p

# 生活 コミュニティ

「管理力」を売買の決め手の一つに。自分たちの手で良質な管理を実現し、価格下落を食い止めて資産価値を高める中古マンションが登場している。住み続けた管理組合の取り組みは重く売りたい」と考える区分所有者にとっても、「もう少し管理組合の取り組みは重みを増しそうだ。

## 売値がV字回復

# ちょっと いつぶく

## プチカフェでの ちょっといつぶく -ある団地でのコミュニティ見聞-

### 団地のプチカフェ

3月27日木曜日、この日は上々の好天。日々の仕事から離れて、今日は「ちょっと一服」と、前から行ってみたかった「Mハイツ」で催される屋外サロンでのプチカフェに、コーヒーブレイクと洒落込みました。

講談で有名な石松金比羅代参に出てくる三十石船の船着場、大阪天満橋八軒家から、「くらわんか舟」で有名な枚方宿に向かい、京街道（大坂街道）を京へ向って約一里（4km）行ったところが枚方牧野集落です。実際は、最寄駅まで京阪電車で行つたのですが。

「Mハイツ」は、最寄りの私鉄駅からは徒歩5分で、旧国道1号線と淀川の堤防に挟まれ静かで落ち着いた場所に位置し、7階建と8階建の4棟で、全戸数380戸の小振りで閑静な団地型マンションです。団地の敷地に接して、上島南公園という周囲を見事な桜の木が取り囲む公園があり、毎年桜の季節には管理組合が秀吉の「醍醐の花見」ではありませんが「牧野の花見」を盛大に催しています。これもコミュニティの形成に一役買っているんでしょう。

### さあ、プチカフェの開店です

午前10時、さあ、プチカフェの開店です。次から次へと人が集まってきて8人掛けの長テーブル4基が、瞬く間に満席です。勿論、平日の午前ですから、集まって来るのはお年を召された70歳超と思しき方たちばかりですが、週2回のプチカフェの開店を心待ちにしている気持ちを隠そうともせず、深く刻まれた皺が嬉しそうな表情をより強調しているように思いました。

カフェはすぐに賑やかというか、ごく親しいお仲間の小さな集まりが2つ、3つと出来て、早速いろいろなおしゃべりに花を咲かせます。住民同士に関する情報もあちこちから飛び交います。小耳

にはさんだ何気ない情報をネタに取りとめもない話が延々と続きます。

コーヒーバリスタを気取ってバーカウンターに立つの、ボランティアグループ“くらしの支援かけはし”（以下「かけはし」）のメンバーです。代表者Tさんによると、「かけはし」は14年前に結成し「出来る人が、出来ることを、出来るときに」をモットーに、昔の長屋での相互扶助の暮らし振りをイメージした住民有志のボランティア組織とのことです。また、管理組合や自治会からは独立していますが、自治会からは補助金とボランティアを、管理組合からは集会所・屋外サロンなどの場所とガス、水道、電気の施設の無償貸与を受けて運営しているとのことです。

### 「かけはし」の活動

Mハイツでは、現在、1年に10戸程度の入れ替りがあり、中古を購入して入居するのは意外と若い人が多くなっています。親が子供家族を近くに呼び寄せるためですが、背景には団地での子育てに良好な環境作りの推進や、コミュニティ活動が盛んなこと、さらに、若い人向けにHPも立ち上げてPRしている効果がでていると思われます。

若い人達の入居が増えているとは言っても、やはり、全体としては高齢化が進んでいて、若い人もボランティアに時間を割く余裕はないのが現状です。

「かけはし」では、バリバリ動けるボランティアの確保に苦慮していて、日常の安全パトロールでの女性メンバーの活動や女性の食事会グループの活動を通してボランティアの楽しさをPRしてメンバー確保の努力を重ねています。やはり、頼りになるのは頼もしい「大阪のオバちゃん達」ですね。

「Mハイツ」では一人暮らしの高齢者も年々増えていることもあります、「かけはし」は、日々の安否確認、相談ごとの受付、訪問支援などにも取り組んでいますが、なかなか思う通りにはいかない



長田 康夫  
(公財) マンション管理センター大阪支部長

ようです。以前、セーフティカード制度、1週間を7色のカードで色分けして、曜日ごとに決まった色のカードを毎日バルコニーに掛けることで無事の確認を行うことを、考えたことがありました。

しかし、最初は見守る方も見守られる方も張り切って行ってきたのですが、毎日単純なカードの取替作業さえも単身高齢者には負担となり、また、一人暮らしであることを表示する不安感で、今は一人の方だけになったとのことです。健常者が机上で考えることと、実際上の運営では異なることが多く難しいなあと感じます。マンション生活で良かれと思うことが、却って意見の対立を生んでしまうことなどは、このようなことから始まるのかなどの思いを深めました。

### 仲間意識と管理運営

「Mハイツ」は、ご多分に漏れず高齢者が大半を占めていて、今や65歳以上の方のいる世帯が44%と、まさに高齢化社会そのものです。こうした高齢者間での話題は、お互いの健康のことが一番です。昨夜、救急車がマンションに来たなどという噂話は、10分後には、何号棟の誰それさんが、どういう状態で何処の病院に搬送されたなどといったことまで、このカフェで座っているだけで自然と情報収集ができます。

こうした強い仲間意識を持って管理組合運営ができていることについて、Tさんは次のように話してくれました。住民同士が団結したり参加意識が盛り上がるためには大きなキッカケが必要ですが、「Mハイツ」でもこれがあったということです。入居当初に管理組合の運営に労働組合のルールを持ち込んだために、5人に1人の代議員による代議員総会制度が23年間続いたけれど、この仕組みが区分所有者全員に議決権を認めている区分所有法に抵触する可能性があるということに、誰も気が付かなかつた。代議員総会制度が不適

切との意見が出て全組合員参加での総会に切り替えた最初の総会で、一般組合員から建物の不良個所を指摘する声が出て、大規模修繕工事を考へるようになったとのことです。

### 大規模修繕から得た教訓

さらに、Tさんの話は続きます。大規模修繕工事は、第1回目の時に代議員総会で何も判らない代議員に、管理業者にお任せで何ら問題がないと説明して行われました。ところが、第2回目の実施の検討をする時に、管理業者から工事を毎年1棟毎の実施とする提案があり、これは奇妙だと管理業者に疑いを持つようになり、追求すると工事資金が1棟分の残高しかないことが判明しました。総会で管理業者の提案を否決し、調査・診断を行うこと、工事実施を3年延ばすこと、長期修繕計画の見直しと資金確保を行うこととしました。このことで、管理業者任せにはできないと、建物を自分たちでよく見て、管理運営も自分達でという機運が高まったということです。

やはり、大きな出来事がなければ管理組合に限らず自治組織は、皆が一緒に動こうとはしないんですね。それに、管理運営というのは、気が付かなければそのまま進んでしまうというものなんですね。どこかに大きな落とし穴があって、落ちてしまわないと解らない、23年間もおかしいと気が付かなかつたのは、マンションでの生活はこういうものだと決め込むからなんでしょうね。

その後、コミュニティが醸成され日頃のマンションへの関心も高まり、管理、点検費のチェックで管理費に年数百万の余剰金が出て、10年で新会所を建設できるところまでいったんです。それが、今私が座っているこの場所なんです。

それにつけても、マンション管理は難しく、適正な管理の実現は、正に「一日にして成らず」ですね。

## プチカフェ 藤 での喫茶

毎週 火曜 木曜 9時30分～11時30分 開催



# コミュニティー活動 想い出の写真集 その1



1978年淀の水(老人会)新年会



1978年夏祭り



2005年和の輪食事



2006年夏祭り



2006年夏祭り



2010年旧集会所2階  
ハーモニカ演奏会



かけはしプレハブ小屋



かけはしプレハブ小屋



2005年プレハブ内



2005年藤棚



2005年藤棚



2005年12月藤棚下

青い藤棚の下は砂場でした。砂場の上に住民ボランティアで板を張って喫茶に。  
その後新集会所ができ、藤棚と一体のサロンになりました。  
さらに藤棚が木製になり、床の木材も人工木材に張替、現在の状態になりました。

# コミュニティ活動 想い出の写真集 その2



2005年 30周年記念祭



2005年 30周年記念祭



2016年 40周年記念祭



2016年旧藤棚の下で40周年



2018年 新藤棚の下で喫茶



2011年 集会所 遊具新設



新集会所 集い



2015年 耕さんと歌おう会



2025年 50周年記念祭



2015年 和の輪食事会



2015年 うどんの日



2025年防災訓練

## 今昔写真集

新集会所を  
旧集会所横の  
かけはしプレハブ  
小屋の後に建設



藤棚の下の砂場で  
始まった喫茶。  
砂場の上に木板の床  
を貼った改装を経て  
青い金属ポールを人  
工木に、床も人工木  
に改装し、  
現在の藤棚下に



旧集会所西側に新集  
会所“集い”がで  
き、遊具も新調、  
遊具周りは人工芝に



中央花壇エリア  
旧花壇と防水層フ  
ェンスを取り除き  
現在の中央花壇  
に。改装時に植え  
たシマトネリコの  
苗木が大木に



サブエントランスは  
かなり見栄えよく  
変身



## 50周年記念誌 発行の趣旨

労住まきのハイツは1975年の分譲開始から50年を迎えました。

管理組合は「100年マンション」を目指して活発な活動を続けています。

当マンションは第2回大規模改修の検討を始めた1998年を契機に、マンションの管理体制が住民による主体的管理方式へと大きく転換しました。それにより住民のマンション管理に関する意識が高まり、管理組合の活動に参画する住民が大幅に増加しました。

同時にこれまで女性中心であった「コミュニティ活動」にも男性の参加者が増え、枚方市内でもコミュニティ活動の盛んな地域、管理組合活動のしっかりしたマンションとして知られるようになり、マスコミにも多く取り上げられるようになりました。

これまでの経験から、戸建ての地域と異なり、マンションの建物、設備の維持管理という住民が共同して当たらなければならない共通の課題があり、そこに住民が参加したことが、コミュニティづくりに大きく貢献したといえます。

労住まきのハイツにとって「管理組合」と「コミュニティ活動（自治会他）」は地域づくりの両輪の輪といえます。

そういう意味で1998年以降の管理組合の活動の歴史とコミュニティ活動の現状を住民のみなさんにより良く知ってもらい、活動への積極的な参加を願い、2016年に40周年記念誌を発行しました。

その後さらに10年を経、その後の10年間の記録と変更点を加え、50周年記念誌として本誌を発行いたしました。

管理組合法人 労住まきのハイツ

労住まきのハイツ 自治会

くらしの支援 カークハシ

あすなろクラブ



発行日 2026年3月1日  
発行者 労住まきのハイツ