

# 2025年版 労住まきのハイツの概要と履歴

## [管理組合法人 労住まきのハイツ]の自己紹介

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日枚方市認定第1号です。  
国土交通省と枚方市の定めるマンションに管理の一定基準を満たしたマンションとして認定されました。

私たちのマンションは、「自治会」「子どもクラブ」「子供見守り隊」「暮らしの支援ボランティア団体かけはし」「あすなろクラブ(老人会)」など、45年間に培った住民同士が声をかけあうコミュニティが息づいています。  
管理組合は、区分所有者の力を集め、主体的な活動を行い、「このマンションを100年持たせる…」を目標に、「コミュニティの育成」「建物・設備の点検・保守」「長期修繕計画に基づく修繕」「周辺住環境の整備」等、住民のニーズに応えるグレードアップに積極的に取り組んでいます。

- ◆理事会は輪番制、任期1年とし、継続性を保証するため
- ①.新任予定理事が5ヶ月前から理事会にオブザーバー参加し、就任前に「新任理事研修会」で学習
  - ②.前年度理事長を含む3監事が理事会に出席
  - ③.3つの専門委員会(運営検討・修繕・植栽)が理事会の諮問組織として継続的に活動
  - ④.理事会と専門委員会が協調する為に理事の委員就任や毎月の相互報告、など工夫しています。
- 2010年度に住民の高齢化に伴い2階建て既存集会所を改造し、隣接してバリアフリーの本格和風建築の新集会所を建て、コミュニティの活動拠点として、多彩な行事に活用しています。

## 目 次

<a href="#">(1). 建物概要</a>	P1
<a href="#">(2). 管理委託</a>	P2
<a href="#">(3). 組合運営</a>	P2 ~ P3
<a href="#">(4). 収支会計</a>	P4
<a href="#">(5). 管理規約</a>	P5 ~ P6
<a href="#">(6). 修繕履歴</a> <a href="#">工事実施状況</a> <a href="#">年度別修繕履歴</a> <a href="#">長期修繕計画</a>	P7 ~ P11
<a href="#">(7). 保管書類</a>	P12
<a href="#">(8). その他</a>	P13~P14
<a href="#">(9). 附表(労住年表)</a>	P15 ~ P16

### 【取組参考資料】

労住まきのハイツ発行冊子		
・「管理規約集」	2016年(平成28年) 4月	発行
「管理規約改正集」2017年4月～2021年4月改正分	2021年(令和 3年) 4月	発行
・「労住40周年記念誌」	2016年(平成28年) 3月	発行
・「暮らしのしおり」	2016年(平成28年) 9月	発行
・労住まきのハイツ「防災マニュアル」	2017年(平成29年) 9月	発行
労住まきのハイツ各種資料集(作成年月は最新版の作成年月です)		
・管理組合活動引継資料集	2012年(平成24年) 3月	作成
・憩いの広場づくり(コミュニティ活動拠点)	2013年(平成25年) 7月	作成
・新入居者の皆さんへ	2016年(平成28年) 8月	作成
・住民の力でつくるつよいマンション	2018年(平成30年) 6月	作成
・管理組合新理事研修資料	2021年(令和 3年) 2月	作成
・理事の輪番制と継続・専門性の両立	2019年(平成31年) 2月	作成
・修繕委員会取組事例集	2019年(令和元年) 10月	作成
・修繕委員会の運営と活動	2020年(令和 2年) 10月	作成
・2025年度 管理組合定期総会議案書	2025年(令和 7年) 4月	作成

# 労住まきのハイツの概要と履歴

## (1). 建物概要

### 【住所等】

所在地	大阪府枚方市牧野北町5-5
マンション名	労住まきのハイツ
管理組合法名	管理組合法人労住まきのハイツ
	公益財団法人マンション管理センター登録番号:No.0212901

### 【建物概要】

※赤字は前年度より変動あり

団地全体の敷地面積		14728 m <sup>2</sup>
敷地権利形態		所有権
建築面積／延べ面積		4564 m <sup>2</sup> ／ 32184 m <sup>2</sup>
棟数		4棟 住宅:380 戸 ／ 非住宅:0 区画
附属施設等	集会室	あり
	管理事務室	あり
	敷地内駐車場	平置式:227台⇒220台 (借地駐車場:2017年区画整理△2台 ⇒ 2020年返還△5台)
	自転車／バイク置場等	自転車:372台／バイク:62台
	ブロードバンド対応	光回線
	TV共同視聴設備	地上波デジタル
	防犯カメラ	あり
	オートロック	なし
	宅配ロッカー	なし
住宅性能	地震対策	制震構造
	断熱対策	開口部(複層ガラス)
	バリアフリー	階段の手摺: あり、廊下の手摺: ー、車イス用スロープ: あり
	住宅性能評価書(設計時)	ー
	住宅性能評価書(建設時)	ー
	既存住宅性能評価書	ー

### 【棟別概要】

棟番号・棟名	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟
敷地面積	ー	ー	ー	ー
建築面積	1340 m <sup>2</sup>	1461 m <sup>2</sup>	872 m <sup>2</sup>	892 m <sup>2</sup>
延べ面積	10253 m <sup>2</sup>	9984 m <sup>2</sup>	6103 m <sup>2</sup>	5845 m <sup>2</sup>
昇降機の有無	あり(2基)	あり(2基)	あり(1基)	あり(1基)
専有部分の構成	128 戸	119 戸	63 戸	70 戸
専有部分の合計床面積(登記簿面積)	8064.8 m <sup>2</sup>	7942.13 m <sup>2</sup>	4650.03 m <sup>2</sup>	4420.36 m <sup>2</sup>
建物構造:鉄筋鉄骨コンクリート	地上8階	地上7階	地上7階	地上7階
新築年月日	1975年8月18日		1976年6月23日	

※マンションみらいネットでは、各棟別に単独記載であったのを一覧表に集約した

### 【新築時関係者】

売主	日本勤労者住宅協会
設計者	株式会社大林組
工事監理者	株式会社大林組
施工業者	株式会社大林組

(2). 管理委託

【委託形態】

※赤字は前年度より変動あり

管理者	管理組合法人なので管理者はいない			
委託形態	管理会社に業務を委託している 互光建物管理(株)【国土交通大臣(4) 第060201号】 2019年 8月31日まで 関西共同管理(株)【国土交通大臣(4) 第061824号】 2020年 9月 1日より			
管理形態	管 理 実 施 項 目			委託先
	事務管理業務	基幹事務	会計業務	管理組合
			出納業務	管理会社
			建物維持の企画・実施の調整	管理組合
	基幹事務以外の事務管理業務(管理組合運営補助等)			管理会社
	管理員業務			管理会社
	清掃業務	日常清掃		管理会社
		特別清掃(定期清掃)		管理会社
	建物・設備管理業務	建物点検、検査		管理組合
		昇降機設備		専門業者
		給水設備		専門業者
		浄化槽・排水設備		専門業者
		消防用設備		専門業者
		機械式駐車場設備		なし
緊急対応業務			管理会社	

【管理会社との管理委託契約の内容】

契約期間	1年間	
管理委託契約書の記載項目	委託業務費の明細	あり
	契約業務の履行を怠った場合に契約解除ができること	あり
	一定の予告期間をもって双方いつでも解約の申し入れができること	あり
	守秘義務について	あり
	契約は自動更新できないようになっている	あり
	合意管轄裁判所はマンションの所在地を管轄する裁判所になっている	あり
	管理事務の報告書(収支報告書)を月1回受領	している
	理事会が管理会社と定期的に、管理全般についての打合せを	している
管理員の勤務体制	日中勤務(通勤方式) ・2013年5月より夫婦住込方式から変更	

(3). 組合運営

【管理組合の体制】

※赤字は前年度より変動あり

組合員数	377人
区分所有者が居住していない住戸数	30戸 (賃貸15・不在15)
理事数／監事数	理事: 22 人 ／ 監事: 3 人
役員任期(改選方法)	輪番制で任期1年
各理事の就任日及び任期の期限が	明確となっている
理事会の引継ぎの実施(帳票類、懸案事項、就任期間中の経験等)	している

## 【組合運営】

※赤字は前年度より変動あり

通常総会の開催日時及び場所の予告		している
予告の方法		各戸配布、掲示
通常総会の招集通知日は		総会開催日より <b>10日前</b>
議案の要領を明記した議案書の配布を		している
重要議案に対する総会前の説明会の開催又はアンケートの実施		あり
総会の年間開催数		1回
通常総会の開催予定月		毎年4月
総会の出席状況	委任状・議決権行使書を含む出席議決権数／総議決権数	<b>83.4%</b> (317/380)
	実際に出席した組合員数／総組合員数	<b>17.5%</b> ( 66/377)
総会議事録等の広報		各戸配布
総会議事録の保管場所を管理事務室などに掲示		している

## 【理事会運営】

理事会の年間開催数	毎月1回以上
理事会議事の広報	概要を広報誌に掲載

## 【専門委員会・専門家の活用】

専門委員会の設置	大規模修繕工事の実施 管理規約の改正 ・その他
専門委員会における検討に際し、必要に応じて専門家の支援を受けられる状況に	あり
専門家との顧問契約	なし
顧問契約を締結している専門家の資格	—

## 【コミュニティ】

自治会(町内会)への関与	マンション独自で自治会等を構成
居住者交流行事を年間計画に基づき実施	している
居住者向け広報紙の発行の実施	している

## 【防災・防犯】

消防計画の作成、周知	している
年一回程度の定期的な防災(消防)訓練の実施	している
災害対応マニュアル(災害時の避難場所が明示されているもの)の作成、配布	している
ハザードマップ等防災・災害対応に関する情報の収集・周知	している
災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄	している
災害発生時における居住者の安否確認体制の整備	している
災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集提供体制の整備	している
最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知	している
日頃から住民同士の挨拶が自然に行われるような取り組み	している
防犯マニュアル等の防犯に関する情報の収集・提供	していない
定期的な防犯パトロールの実施	している

## 【共用部分の保険】

マンション損害保険(火災・総合)の付保	している
施設賠償責任保険の付保	している
個人賠償責任保険の付保	している
地震保険の付保	していない

## (4). 収支会計

### 【会計全般情報】

会計期間	4月～翌年3月
管理費と修繕積立金の区分経理を	している
収支予算書・収支決算書・貸借対照表を作成し、通常総会で承認を	受けている
管理組合の財産を管理する通帳と印鑑は	異なる者が保管している
未収金明細書の作成を	している
滞納期間が3ヶ月以内の場合、文書による督促を	している
滞納期間が3ヶ月超の場合、6ヶ月になる前に対応方針を	決めている
監事による会計監査の実施を	している
毎月の預金の残高を通帳などにより理事又は監事が確認を	している

### 【修繕積立金】

団地修繕積立金残高	前期末	337,639,132円
-----------	-----	--------------

### 【借入金】

借入金元本残高	前期末	一万円
完済予定年月		—

### 【管理費】

団地管理費	年額	33,548,000円
棟別管理費	年額	—円
戸当たり管理費月額	月額	7,357円
管理費会計収入総額	年額	34,097,309円
戸当たり管理費会計収入月額	月額	7,477円

### 【駐車場使用料等】

※赤字は前年度より変動あり

団地駐車場使用料収入	年額	22,277,000円
団地駐車場使用料の会計処理	団地修繕積立金に繰入れている	
団地駐車場以外のその他の団地の収入	年額	1,222,000円
団地駐車場以外のその他の団地収入の会計処理	団地修繕積立金に繰入れている	

### 【修繕積立金】

団地修繕積立金		年額	32,850,000円
棟別修繕積立金		年額	－円
戸当たり修繕積立金月額		月額	7,204円
実際に入金された修繕積立金	団地修繕積立金	年額	32,491,200円
	棟別修繕積立金	年額	－円
修繕積立金充足率		／	98.91%
修繕積立金会計収入総額(駐車料金・駐輪料金を含む)		年額	56,040,200円
戸当たり修繕積立金会計収入月額		月額	12,290円

(5). 管理規約

主としてマンション標準管理規約との照合状況です

【発行時期】

※赤字は前年度より変動あり

管理規約の発行年月	2025年5月
-----------	---------

【標準管理規約に定めている条項の有無】

敷地・建物・附属施設・共用部分の範囲	あり
駐車場の使用	あり
敷地と共用部分の管理と管理組合が行う専用使用部分の管理	あり
窓枠、窓ガラス、玄関扉等の住宅性能向上を図る工事の実施	なし
管理費及び修繕積立金に関する納入義務及び分割請求禁止	あり
義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等	あり
修繕積立金と管理費との区分経理	あり
専有部分の修繕等を実施する場合の取扱い	あり
住宅部分は専ら住宅として使用する旨の記載	あり
管理規約、総会議事録、理事会議事録の作成、保管、閲覧に関する規定	あり
理事長が帳票類を作成し、保管する規定	あり

【修繕積立金の使途範囲】

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕が使途範囲に	あり
使途範囲に次の項目以外のものが ①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 ②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 ③敷地及び共用部分等の変更 ④建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査及び建替え計画に関する経費 ⑤その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理 ⑥①～⑤の経費に充てるための借入れに対する償還	なし

【管理組合の業務】

管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理	あり
組合管理部分の修繕	あり
長期修繕計画の作成又は変更	あり
建物建替えに係る合意形成に必要な事項の調査	なし
設計(竣工)図書の管理	あり
修繕等の履歴情報の整理及び管理	あり
共有部分等に係わる火災保険など損害保険に関する義務	あり
専用使用部分の管理組合が行うことが適当と認められる管理行為	あり
敷地及び共用部分等の変更及び運営	あり
修繕積立金の運用	あり
官公署、町内会等との渉外業務	あり
風紀、秩序及び安全の維持に関する業務	あり
防災に関する業務	あり
広報及び連絡業務	あり
地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティの形成	あり
管理組合消滅時の残余財産の精算	なし
その他組合員の共同の利益増進、良好な住環境を確保するために必要な業務	あり

【総会決議が必要な事項】

収支決算・事業報告	あり
収支予算・事業計画	あり
管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	あり
規約及び使用細則等の制定、変更、廃止	あり
長期修繕計画の作成、変更	あり
特別の管理の実施と資金借入れ、修繕積立金の取崩し	あり
建替えに係わる計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し	なし
修繕積立金の保管・運用方法	なし
共用部分と一体で行う専有部分の管理	あり
区分所有法第57～60条の訴えの提起	あり
滅失した共用部分の復旧	あり
建替え	あり
役員の選任・解任、役員活動費等	あり
管理委託契約の締結	あり
その他管理組合の業務に関する重要事項	あり

【ペット飼育に関する条項】

ペット飼育の可否について管理規約に記載	あり
ペット飼育の可否について使用細則に記載	あり

【細則に定められている条項】

専有部分の修繕等(リフォーム)	あり
駐車場の使用	あり
自転車置場の使用	あり
バイク置場の使用	あり
集会室の使用	あり
ペット飼育	あり
専門委員会運営	なし

【禁止事項】

ペット(犬・猫)の飼育	条件付可 (条件は明示されている)
楽器等演奏	条件付可 (条件は明示されている)
フローリング改修	条件付可
バルコニーへのアンテナ設置	規定なし

【区分所有者が留意すべき事項】

議決権割合、費用負担割合、敷地・共用部分の専用使用权等において、一部のものに特別な扱いをする規約の定め	なし
規約条項〔特に標準管理規約に準拠していない部分〕で、管理組合又は区分所有者が留意すべき項目	なし

【管理規約の改正・周知】

管理規約改正時に区分所有者及び占有者に新しい管理規約の配付を	している
管理契約、使用細則等の保管場所を管理事務室等に掲示	している
関係する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを	している
居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを	している



(6). 修繕履歴

【長期修繕計画書の内容】

※赤字は前年度より変動あり

最新の長期修繕計画を作成した年	直近	2024年(見直し)
	その前	2022年～2049年
長期修繕計画書の計画期間		30年間
長期修繕計画書を作成するにあたり調査・診断を		した
収支計画書の作成		あり
修繕工事費の算出方法		折衷法
長期修繕計画書に計上された工事の内、未実施工事費累計額(2024年～2052年)		1,671,000,000円
長期修繕計画書に計上された全期間の修繕工事費累計額		1,694,700,000円
残期間における収支(修繕積立金の未施工工事費累計額に対する充足率)		111.4%

【工事項目別記載内容】

修繕工事	工事項目	設備の有無	工事予定年及び工事費の記載
	屋根防水		あり
	外壁等		あり
	床防水等		あり
	鉄部等		あり
	建具・金物等		あり
	共用内部等		あり
	給水設備		あり
	排水設備		あり
	ガス設備	あり	あり
	空調・換気設備等		なし
	電気設備		あり
	情報通信設備		あり
	消防設備	あり	あり
	昇降機設備	あり	あり
	立体駐車設備	なし	—
	外構・附属施設		あり
	診断・設計・監理等費用		あり
	長期修繕計画作成費用		あり
	その他	あり	なし
グレードアップ工事	耐震改修工事		なし
	省エネルギー改修工事		あり
	防犯改修工事		あり
	バリアフリー改修工事		あり
	電気容量増加工事		あり
	テレビ受信システム改修工事		あり
	インターネット導入工事		あり

【点検・診断】

耐震診断	耐震診断の実施を	2012年に実施
	専門委員会等において耐震性についての検討を	している
	耐震診断の結果に基づいて必要な耐震改修工事を	全部実施している
建物・設備に関して定期的に点検(法定点検以外)を実施		している



【工事実施状況】

※赤字は前年度より追加記載

記号の意味:・みらいネット掲載(◎ = 計画修繕 □ = 調査・診断)・労住で加筆変更(◎ = みらいネット掲載内容変更 ★ = 追加記載)

工事項目		大規模改修工事	修繕工事													グレードアップ工事										
			屋上防水	外壁等	床防水等	鉄部等	建具・金物等	共用内部等	給水設備	排水設備	ガス設備等	空調・換気設備等	電気設備等	情報通信設備等	消防設備	昇降機設備	駐車場設備	外構・付属設備	その他	耐震改修工事	省エネルギー改修工事	防犯改修工事	バリアフリー改修工事	電気容量増加工事	TV受信システム改修工事	インターネット導入工事
年度	築年数																									
2024	50																									
2023	49																									
2022	48																									
2021	47																									
2020	46																									
2019	45																									
2018	44																									
2017	43																									
2016	42																									
2015	41																									
2014	40																									
2013	39																									
2012	38																									
2011	37																									
2010	36																									
2009	35																									
2008	34																									
2007	33																									
2006	32																									
2005	31																									
2004	30																									
2003	29																									
2002	28																									
2001	27																									
2000	26																									
1999	25																									
1998	24																									
1997	23																									
1996	22																									
1995	21																									
1994	20																									
1993	19																									
1992	18																									
1991	17																									
1990	16																									
1989	15																									
1988	14																									
1987	13																									
1986	12																									
1985	11																									
1984	10																									
1983	9																									
1982	8																									
1981	7																									
1980	6																									
1979	5																									
1978	4																									
1977	3																									
1976	2																									
1975	1																									

※工事の詳細は、次頁からの【年度別修繕履歴】で確認ください。

【年度別修繕履歴】 ※時期は工事が終了した月を表示しています ※赤字は前年度より追加記載

年度	築年数	時期	部 位	仕 様	範囲	備 考
2024	50	11月	屋上換気扇	更新	1.3号棟全数	
		1月	水道量水器	更新	全戸	法定年限
2023	49					第6回長期修繕計画作成
		1月	受水槽室・加圧給水ポンプ更新	更新	受水槽室	
		1月	防犯カメラ機器更新	更新	全棟	
		3月	受水槽内部補強材の修理	修繕	受水槽	
		5月	光回線導入路の整備工事	改修	全棟	
2022	48					
2021	47					第5回長期修繕計画作成
		2月	受水槽室・電気室 洪水対策	改修	各部位	防水扉に仕様変更・排気口の位置変更
2020	46	8月	屋上防水工事(トップコート塗布)	改修	全棟	・次回7年後にトップコートが「かぶせ工法」かを判断
2019	45	10月	雑排水横引き主管(埋設)改修	改修	1・3号棟	・植栽部に埋設の雑排水柵及び排水管を更新
		4月	屋内消火栓・連結送水管更新	改修	全棟	・消火配管の錆劣化を改修し耐用年数延長を図る
2018	44	9月	照明設備リニューアル工事	改修	全棟廊下・ホール	・LED照明に更新
		2月	外壁塗装・屋上搭屋塗装 バルコニー床シート貼 鉄部塗装 雨水堅樋更新・駐輪場屋根更新 藤棚更新・給水棟・管理棟塗装他	改修	全棟	・第3回 大規模改修工事 工事期間:2017年3月～2018年2月 《コンサルタントを起用しないで実施》 ・建装工業(株)
2017	43	2月	住戸玄関ドア(省エネ)	改修	全戸	第4回長期修繕計画作成
		1月	水道メーター	改修	全戸	YKKAP(株)玄関ドア・省エネ+グレードアップ工事
		9月	熱感知器	修繕	全部	愛知時計電機(株) 住戸水道メータ更新 パナソニック 2011年更新品不具合、無償交換
2016	42	2月	その他	修繕	全部	第3回 大規模改修工事準備
2015	41	12月	アルミサッシガラス(省エネ)	改修	全戸	防災用井戸及び給水ポンプ設備設置
2014	40	12月	耐震改修補強工事 EVホール・内部階段	耐震補強 改修	全棟全階 必要範囲	YKKAP(株) 省エネサッシ(2重ガラス採用) 小野工建 建物の耐震性能はIs値 0.8
2013	39					第3回長期修繕計画作成
		3月	耐震改修工事	調査 診断	1.地盤液状化調査・診断 2013年3月完了	2.建物調査・耐震診断 3.耐震補強計画立案 文化財修復支援機構
		6月	屋上防水	補修	全棟	京都瀝青 屋上トップコート塗布
		7月	既存集会所	改装No.2	一部	管理員居住スペースを多目的に使用出来る 和室に改装し、管理事務所を拡張した
		11月	自動火災報知設備(警報盤)	修繕	全棟	オカザキ 火災警報受信機更新
			煙感知器	更新	全棟	共用部分(EVホール・廊下)
		12月	外壁(塗装)	補修	一部	建装工業 劣化個所の補修
2012	38	2月	屋根防水・床防水・鉄部・外壁 建具・金物・共用内部等	調査・診断		マンションセンター京都
		8月	外壁(塗装)	補修	一部	建装工業 劣化個所の補修
2011	37	2月	新集会所	新築		大和建設 既存集会所は2階に集会室があり 高齢者が使いづらく、隣に新集会所を新築
			既存集会所	改装No.1		既存集会所に厨房室を新設し、トイレを改装
		5月	地上デジタル放送対応	改修	全棟	2006年地デジ対応工事ではアナログアンテナ と併設していた。今回アナログアンテナを撤去 し受信レベルを再調整した。
		7月	構内放送設備	改修	全部	構内放送設備更新
		8月	遊戯施設	改修	全部	建装工業 公園の遊具を全面更新
		9月	熱感知器	修繕	全部	パナソニック 2008年更新品不具合、無償交換
		12月	埋設ガス管	修繕	全部	大晃設備 埋設配管更新
2010	36	12月	エレベーターリニューアル 駆動装置・カゴ内装・ドア・柵 防犯カメラ設置	修繕 改修	全部 必要範囲	三菱ビルテクノサービス 制御機器の更新 かご室内意匠一新 遠隔監視付とし機能強化 各棟玄関ホール、バイク置場、公園に新設
2009	35	5月	水道メーター	改修	全戸	愛知時計電機 量水機全面更新
		7月	屋内消火栓(消火栓ポンプ、 消火管、ホース、箱)	補修	全部	斉久工業 屋内消火栓給水バルブ更新
		9月	廊下手摺・バルコニー手摺	修繕	一部	建装工業 鉄部の部分塗装
2008	34	2月	雑排水管	修繕	全部	斉久工業 雑排水管のうち共用部分の 鉄鋼製縦管を全面更新
		3月	給水管・受水槽・高置水槽 給水ポンプ水道メーター	修繕	全部	斉久工業 高架水槽を撤去、受水槽を更新 給水ポンプを新設、給水管を更新
		7月	鉄部等	調査・診断		
		9月	熱感知器	更新	全部	オカザキ商会 火災報知器点検
		10月	その他	修繕	全部	斉久工業 地下ピット配管金具交換
		11月	換気扇(共用部)	修繕	全部	ハンシン電気 屋上換気扇交換
2007	33					第2回長期修繕計画作成
		8月	内部階段室	修繕	全部	建装工業 天井・壁は塗装、床はシート張り
		8月	内部階段手摺	改修	全部	建装工業 手摺り新設
		8月	電灯設備(共用灯、外灯等) 盤類その他設備 (配電盤・プルボックス等)	修繕	全部	ハンシン電気 共用電灯を電球色に、共用分電盤内部更新

※マンションみらいネットでは、各工事毎に単独記載であったのを一覧表に集約した

## 2025年版 労住まきのハイツ概要と履歴

年度	築年数	時期	部 位	仕 様	範囲	備 考
2006	32	12月	屋上防水	修繕	全部	京都瀝青 第2回屋上防水改修工事
		12月	地上デジタル放送対応	改修	全部	地上デジタル受信対応工事
2005	31	12月	屋根防水 ・ガス設備 消防設備 ・昇降機設備	調査・診断		
		1月	駐車場・自転車、バイク置場	整備・増設	全部	前田道路
		5月	植栽	整備・増設	全部	松原造園
2004	30	9月	電気幹線・盤類その他設備 (配電盤・プルボックス等)	修繕	全部	ハンシン電気
		9月	電気幹線等	改修	全部	電気容量増工事(4KW→6KW)
2003	29	9月	VDSL方式	改修	全部	VDSL方式による光ファイバーインターネット
2002	28	12月	集合郵便受け	改修	全棟	建装工業 EVホール改装に伴い更新
		12月	労住内全棟建屋他	改修	全部	第2回 大規模改修工事
2001	27	12月	外壁・床防水・鉄部・建具 金物・給水設備・排水設備	調査・診断		第2回 大規模改修工事準備 マンションセンター京都
2000	26					第1回長期修繕計画作成
1999	25					長期修繕委員会の発足
1998	24	7月	集中監視施設更新	更新	全棟	マトイ
		8月	駐車場増設工事	新設	一部	グリーン山勝（駐車場不足による増設）
1997	23	7月	屋上トップコート	改修	3・4号棟	
		8月	廊下防水塩ビシート貼り工事	改修	全部	
		11月	玄関扉塗装工事	修繕	全部	
1996	22	5月	受水槽ライニング工事	改修	全部	
			屋上トップコート	改修	1・2号棟	
		6月	外階段防水工事	修繕	全部	
		9月	消火ポンプオーバーホール	修繕	全部	伸和工業（制御盤改造）
1995	21	7月	第3回鉄部塗装工事	修繕	一部	ダイニッカ
		9月	避難ハッチ取替え工事	更新	全部	マトイ
1994	20	5月	避難ハッチ取替え工事	更新	全部	伸和工業
		8月	給水管バルブ取替え工事	更新	全部	伸和工業
1993	19	2月	高架水槽落雷修繕工事	修繕	一部	高架水槽落雷被害(水槽・給排水管)
		6月	水道メーター取替え工事	更新	全部	
1992	18					
1991	17	12月	第1次屋上防水工事	修繕	3・4号棟	
1990	16					
1989	15	2月	第1次屋上防水工事	修繕	1・2号棟	久保商店
		6月	第2回外壁塗装工事	修繕	一部	伸和工業
1988	14	10月	第1回外壁塗装工事	修繕	一部	伸和工業
			第2回鉄部塗装工事	修繕	一部	
1987	13					
1986	12		エレベーター機械室塗装	修繕	全部	
1985	11		外壁塗装工事	修繕	一部	
1984	10		外壁塗装工事	修繕	一部	
1983	9					
1982	8					
1981	7					
1980	6					
1979	5		第1回鉄部塗装工事	修繕	一部	
1978	4					
1977	3					
1976	2					
1975	1					

※マンションみらいネットでは、各工事毎に単独記載であったのを一覧表に集約した

長期 修繕計画 第6回見直し									
								2024年4月	
長期修繕計画は建物・設備の劣化状況、修繕工事の技術革新等から約5年毎に見直し総会に提出することを原則にしています。今回は「管理計画認定制度」申請用に国交省の作成した様式での提出が必要となったことと、急激な価格変動があったことから金額及び実施時期の見直しを含めた全体計画を提案することとしました。									
* 年度末修繕積立金残高(予定)									
2025年／385百万円、2030年／361百万円、2035年／ 16百万円、2040年／136百万円									
2045年／331百万円、2050年／ 94百万円、2052年／183百万円、									
単位＝万円									
No.	計画内容	2022年4月		実施工事		2024年4月			
		年度	金額			追加計画(備考)	年度	金額	
1	建物								
	①大規模修繕	2033年	26,500				2033年	28,500	
	同上	2049年	30,000				2049年	33,000	
	ベランダ占有部塗装					追加	2026年	900	
	ベランダ占有部塗装					追加	2042年	1,000	
	②屋上防水工事	2027年	10,500			工法変更(かぶせ)	2027年	5,400	
	同上 (トップコート)	2034年	500				2034年	650	
	同上 (トップコート)	2041年	500				2041年	700	
2	②屋上防水工事	2048年	10,500				2048年	14,700	
	給排水設備								
	受水槽内部補強材の修理			2023年	37				
	①ガス縦管取替	2025年	6,200			時期	2030年	8,000	
	③給水縦管取替	2026年	5,800			時期	2031年	7,500	
	④加圧給水ポンプ取替	2023年	400	2023年	550				
	④加圧給水ポンプ取替	2034年	400				2034年	700	
	④加圧給水ポンプ取替						2045年	800	
	⑤污水管取替	2024年	9,000			時期	2031年	11,500	
	⑥量水器取替	2025年	300				2024年	400	
	⑥量水器取替	2033年	300				2032年	440	
	⑥量水器取替	2041年	300				2040年	480	
	⑥量水器取替	2049年	300				2048年	530	
	⑦受水槽取替	2028年	1,600			時期	2047年	2,250	
3	⑧埋設給水管(直結増圧不可)	2043年	1,600				2043年	2,250	
	⑨雑排水専用部配管	2029年	10,000				2038年	13,000	
	⑨雑排水縦管取替	2030年	8,500				2030年	11,000	
	電気設備								
	光回線導入路の整備			2023年	170				
	屋上換気扇	2025年	630			時期	2024年	850	
4	屋上換気扇	2042年	630				2042年	900	
	①照明設備(LED)	2028年	1,300				2029年	1,700	
	①照明設備(LED)	2038年	1,300				2040年	1,800	
	①照明設備(LED)	2048年	1,300				2051年	1,950	
	②電気室トランスほか(新電力検討)	2029年	1,000				2029年	1,200	
	④エレベータ設備一新	2035年	9,000				2035年	12,000	
4	その他設備								
	公園遊具	2026年	340				2026年	400	
	公園遊具	2046年	340				2046年	450	
	火災受信機	2043年	340				2043年	450	
	②防犯カメラ取替	2023年	500	2023年	363				
	②防犯カメラ取替						2033年	400	
	②防犯カメラ取替						2043年	450	
	③熱感知器取替	2027年	800				2027年	1,000	
③熱感知器取替	2045年	800				2045年	1,100		
		141480		1,120		168350			
★1、工事費は概算金額であり材料、工費、消費税の変動は見えていない。									
★2、計画時期、内容については確定ではない。									
★3、実施については、総会に議案提出し承認後となる。									

(7). 保管書類

書 類 名			書類の有無	保 管 場 所
竣 工 図 書  (設 計 図 書)	建 築 意 匠 図	概要書(付近見取図)を含む	あり	集会室
		(特記)仕様書	あり	集会室
		仕上げ表	あり	集会室
		敷地求積図・求積表	あり	集会室
		建築面積・床面積 求積表	あり	集会室
		配置図	あり	集会室
		各階平面図	あり	集会室
		立面図(2面以上)	あり	集会室
		断面図又はかなばかり図	あり	集会室
		各種詳細図(共用部分平面詳細・断面詳細)	あり	集会室
		建具表	あり	集会室
		住戸(専有部分)詳細図	あり	集会室
		外構図(緑地計画図を含む)	あり	集会室
	構造詳細図(伏図を含む)		あり	集会室
	構造計算書		あり	集会室
	数量計算書(数量調書)		なし	—
	機 設 械 備 図	給排水衛生設備図	あり	集会室
		空調設備図	あり	集会室
		ガス設備図	あり	集会室
	電気設備図		あり	集会室
確 認 書 等	分譲時パンフレット		あり	集会室
	確認申請書副本(写し)		あり	集会室
	確認済証(写し)		あり	集会室
	検査済証(写し)		あり	集会室
管 理 組 合 運 営	管理規約原本		あり	集会室
	現に有効な管理規約原本		あり	集会室
	管理委託契約書		あり	集会室
	管理委託契約の重要事項説明書		あり	集会室
	保守契約書		あり	集会室
	直近の修繕工事の設計図・見積書・契約書		あり	集会室
	総会議事録及び議案書(直近3年)		あり	集会室
	理事会議事録(直近1年)		あり	集会室
	名簿(組合員)		あり	管理事務室
	名簿(居住者)		あり	管理事務室
	防災用名簿		あり	その他
	防火管理者選任届		あり	管理事務室
	決算報告書(収支計算書、貸借対照表、残高証明書、その他会計帳票)		あり	管理事務室、集会室、管理会社
	什器備品台帳		あり	管理事務室、集会室
	保険証券		あり	管理事務室
	借入金償還予定表		該当なし	—
	長期修繕計画書		あり	集会室
	調査・診断報告書		あり	集会室
法 定 点 検	特殊建築物等定期調査報告書(直近3年)		なし	管理事務室
	建築設備定期検査報告書(直近1年)		なし	管理事務室
	昇降機定期検査報告書(直近1年)		あり	管理事務室
	消防用設備等点検結果報告書(直近3年)		あり	管理事務室
	専用水道又は簡易専用水道検査結果書(直近1年)		あり	管理事務室
	浄化槽点検結果書(直近1年)		該当なし	—
	自家用電気工作物定期点検報告書(直近1年)		あり	管理事務室
建物・設備点検報告書(法定点検以外)		あり	管理事務室	

(8).その他

※赤字は前年度より追加記載

【担当登録補助者の情報】

氏名	木村 亮平
選定方法	登録申請者 - 顧問の管理士等
管理士登録番号	第0002050268号

【管理情報履歴】

【管理形態の変更】

2012年	夫婦住込管理員から通勤管理員(1名)へ変更
-------	-----------------------

【管理費等の変更】

2013年	管理費を、値下げした-----8%
2013年	修繕積立金を、値上げした-----10%
2007年	管理費を、値下げした-----1%
2007年	修繕積立金を、値上げした-----1%
2001年	その他(駐車場利用料)を、値上げした-67%
2001年	管理費を、値上げした-----9%

【規約の改正】

2025年4月	専有部分修繕等工事に際し他者に影響が生じた場合のその責任と負担の義務明示
2025年4月	専有部分修繕等工事に際し承認を必要としない場合でも他者に影響の恐れがある場合には届出義務
2025年4月	理事会の開催要件 理事の出席数80%を理事の半数以上とする
2024年4月	緊急時に専有部分への立ち入りを可とする
2024年4月	保管書類の閲覧対応に書類交付を追加
2022年4月	居住者名簿の届け出義務追加
2021年4月	管理組合業務の追加(事務局の設置)
2019年4月	管理費の追加(住民活動協力金の制定)
2017年4月	民泊及びシェアハウスの規制条文追加
2017年4月	総会議決権の代理人の改正
2015年4月	管理費等徴収方法の変更と追加 総会招集日数の変更
2014年4月	管理組合業務として2項目追加(標準管理規約に準拠)
2007年3月	法人化
2005年4月	標準管理規約改定に伴う見直し
1993年3月	標準管理規約に則る全面改正

【細則の新設・改正】

2025年4月	使用細則 バルコニーでは喫煙禁止
2025年4月	使用細則 他人に影響を及ぼすような音にカラオケを追記
2025年4月	専有部分修繕等工事施行細則 フローリング施工基準 L45からL40に変更
2025年4月	役員候補選出細則 80才以上の役員免除容認を撤廃する
2022年4月	居住者名簿の管理運用細則を新設
2020年4月	ペット飼育細則、基本則の改正(表現変更)
2019年4月	ペット飼育細則、基本則の改正
2017年4月	役員候補選出細則 役員免除条文追加
2015年4月	専有部分修繕等工事申請書の記載事項追記
2010年4月	防犯カメラ運用細則を新設
2005年4月	有償作業制度細則を新設
2005年2月	駐輪場使用細則を新設
2001年2月	使用細則、駐車場使用細則、集会所運営細則、役員選出規則を改訂、ペット飼育細則を新設
2000年4月	専有部分修繕工事実施細則を新設

【役員名簿】 2024年度 役員 22名 監事 2名 輪番制で任期 1年

役職	部屋番号	氏 名	役職	部屋番号	氏 名	役職	部屋番号	氏 名
理事長	2-210	岡山 雅保	書記	1-310	山川 里美	監事	3-601	山下 裕治
副理事長	1-511	林 美保	書記	2-413	福井 博	監事	4-403	尾崎 孝光
副理事長	3-504	森 和代	施設・修繕	1-714	蔵野 晴夫 他 2名	監事	4-604	中村 豊
副理事長	4-608	塩尻 泰子	業務(植栽)	1-109	川上 佳世子 他 2名	事務局	2-617	木村 多加緒
会計	1207	見持 宜行	業務(駐車)	1-612	萩原 侑子 他 2名	事務局	2-702	二星 照子
会計	2-111	柱本 智子	業務(ペット)	1-403	柿谷 佳津子 他 2名			
			業務(防災)	1-811	中島 好子 他 1名			



(9).附表(労住年表)

労住まきのハイツ 年表(出来事)					
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	・自治会・かけはし・あすなろ他
1975年 昭和50年	1年	・労住まきのハイツ1号棟、2号棟竣工	・管理組合活動開始		・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号棟竣工			・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	
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 補修 ・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	
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 ・集中監視施設更新			
1999年 平成11年	25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		・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 年表（出来事）					
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	自治会・かけはし・あすなろ他
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	・VDSL方式による 光ファイバーインターネット	
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） ・建物内雑排水配管の更新 ・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 ・雑排水配管配管全面更新	・淀の水（老人会）解散 ・あすなろクラブ（老人会） 発足
2010年 平成22年	36年	・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）	・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 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 ・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 ・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 年表（出来事）					
西 暦 年 号	築年	労住全体	管理組合関連		コミュニティ・他 目浴会・かけはし・あすなろ 他
			規約関連	建物・設備改修	
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	
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
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	・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	・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 ・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	・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	・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 バルコニー禁煙 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				