保存版

労住まきのハイツ

40周年記念誌

みんなで築こう コミュニティ

目指そう 100年マンション

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

子供会

新入生歓迎会
校区こども会祭り
夏祭り
ラジオ体操
区民体育祭
クリスマス会
お楽しみ会
６年生卒業記念
公園･労住敷地内清掃
古紙・アルミ缶回収

くらしの支援 かけはし

プチカフェ　藤
和の輪　食事会
くらしの支援
歩こう会
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（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

子供見守り隊

小学校の登･下校時の見守り

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４０周年を迎えました。３８０戸、現在、約９００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、現在の子供会会員数は３０名になっています。６５歳以上の住民は４７％　７５歳以上は２１％とまさに、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　　管理組合ニュース発行

理事	２２名	輪番制１年交代
監事	３名	常任監事２名と理事長退任後の１年理事１名
修繕委員会	２５名	長期修繕計画の立案と実施　業者委託設備保守契約の管理 委員による建物、設備の自主点検　夜間・休日のトラブル対応
植栽委員会	２２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	１０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	当該年度の管理組合理事と自治会役員
ペット委員会	６名	当該年度の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　　自治会ニュース発行

３８０戸全戸加入　役員２９名　輪番制　１年交代

役職　会長　副会長　事務局長　校区福祉委員　校区体育振興会幹事

福祉環境担当　レクレーション担当　体育振興会委員

労住まきのハイツ子供会

小学生　30 名　役員は父兄

こども見守り隊　約１０名（協力者　常時募集）

労住まきのあすなろクラブ（老人会）　　あすなろクラブお知らせ発行

あすなろ事務局　企画運営委員会　有志・自治会担当役員　１０名（協力者　常時募集）

参加者（会員）　１００名　　活動参加者　年間延べ１４００名

くらしの支援かけはし　　かけはしニュース発行

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

労住まきのハイツ自主防災会　　自主防災会ニュース発行

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

労住まきのハイツ　４０年の歩み

西暦 年号	社会の出来事		労住まきのハイツの出来事
1975年 昭和50年	・沖縄海洋博覧会開催 ・昭和天皇が戦後初、米国公式訪問 ・ソニーがビデオテープレコーダー発売		・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	・植村直己が北極圏の単独犬ぞり走破 ・ロッキード事件で田中角栄首相逮捕	1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	・有珠山噴火活動 ・白黒テレビ放送廃止 ・王貞治ホームラン世界新756号	2年	
1978年 昭和53年	・第二次オイルショック ・新東京国際空港（成田空港）開港 ・宮城県沖地震 ・日中平和友好条約調印	3年	
1979年 昭和54年	・自動車電話サービス開始 ・米国スリーマイル島原発事故 ・アフガニスタン紛争	4年	・第1回鉄部塗装工事
1980年 昭和55年	・イラン、イラク戦争勃発 ・任天堂ゲーム＆ウオッチ発売	5年	
1981年 昭和56年	・レーガン大統領狙撃事件 ・ダイアナ妃、英王子と結婚	6年	
1982年 昭和57年	・コンタクトディスク（CD）発売 ・日本航空350便墜落事故 ・500円硬貨発行	7年	
1983年 昭和58年	・任天堂がファミコン発売 ・東京ディズニーランド開園 ・大韓航空機撃墜事件	8年	
1984年 昭和59年	・日本電信電話公社の民営化（NTT） ・グリコ、森永事件 ・インド、ガンジー首相暗殺事件	9年	・借地駐車場増設
1985年 昭和60年	・日本専売公社の民営化（JT） ・日本航空123便が御巣鷹山に墜落 ・豊田商事事件発生	10年	・借地駐車場増設
1986年 昭和61年	・スペースシャトル爆発事故 ・チェルノブイリ原発事故 ・三原山噴火	11年	
1987年 昭和62年	・携帯電話のサービス開始 ・国鉄分割民営化、JR7社発足 ・利根川教授ノーベル生理学、医学賞受賞 ・俳優、石原裕次郎死去	12年	
1988年 昭和63年	・青函トンネルの開通 ・瀬戸大橋の開通 ・東京ドーム完成 ・イラン、イラク戦争停戦	13年	第1回大規模改修工事（分割実施－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	・昭和天皇崩御 ・皇太子明仁親王が天皇即位 ・消費税施行、税率3% ・ベルリンの壁崩壊 ・歌手、美空ひばり死去	14年	第1回大規模改修工事（分割実施－②） ・第1次屋上防水改修工事（1・2号棟）
1990年 平成 2年	・イラクがクェート侵攻 ・ソ連、ゴルバチョフ大統領就任 ・ドイツ統一（東西ドイツが統一）	15年	
1991年 平成 3年	・バブル崩壊 ・湾岸戦争勃発 ・ソ連崩壊、ゴルバチョフ大統領辞任	16年	第1回大規模改修工事（分割実施－③） ・第1次屋上防水改修工事（3・4号棟）
1992年 平成 4年	・自動車排気ガス規制 ・毛利宇宙飛行士が宇宙へ	17年	・管理規約改正提案　まとまらず
1993年 平成 5年	・皇太子徳仁親王と、雅子様ご成婚 ・北海道南西沖地震 ・欧州連合（EU）誕生	18年	・高架水槽落雷被害　補修
1994年 平成 6年	・松本サリン事件 ・北朝鮮、金日成主席死去 ・大江健三郎ノーベル文学賞受賞	19年	・借地駐車場一部返還による不足駐車場増設 費用補填のための駐車料金値上げ提案まとまらず
1995年 平成 7年	・Windows95発売、パソコン普及 ・阪神淡路大震災 ・地下鉄サリン事件 ・オウム麻原代表逮捕	20年	・第3回鉄部塗装工事
1996年 平成 8年	・携帯電話に着メロ、カメラが内蔵 ・民主党結成	21年	・受水槽ライニング工事 ・屋上トップコート
1997年 平成 9年	・消費税3%から5%に ・山一証券破綻 ・地球温暖化防止条約、京都議定書締約	22年	・廊下防水塩ビシート貼り工事 ・第23回定期総代会で外壁改装提案　保留

労住まきのハイツ　４０年の歩み

西暦 年号	社会の出来事		労住まきのハイツの出来事
1998年 平成10年	・長野オリンピック開催 ・和歌山毒物カレー事件 ・米英軍がイラク空爆	23年	**◆管理会社主導から住民主導の管理組合へ** ・借地駐車場一部返還による不足駐車場増設 費用補填のための駐車料金値上げ提案まとまらず **・規約委員会の発足** ・第24会総会（初の定例総会）により管理規約改正
1999年 平成11年	・EUが単一通貨ユーロを導入 ・日銀、ゼロ金利政策実施 ・東海村JOC臨界事故	24年	**◆委託管理総見直し着手(体制立直しに専念)** **・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…》** **・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）**
2000年 平成12年	・小渕首相脳梗塞で急死 ・西鉄バスジャック事件 ・三宅島噴火	25年	**・管理規約細則改正完了、臨時総会承認** **・新管理規約集発行** **・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…》** **・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 平成13年	・USJが開園 ・9．11アメリカ同時多発テロ ・アメリカ軍アフガニスタン侵攻	26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	・日韓ワールドカップ開催 ・北朝鮮、拉致被害者5人帰国	27年	**・第２回大規模改修工事開始** **…　改修工事の主体は管理組合　…** ・優良中古マンション登録 ・光ファイバーインターネット導入
2003年 平成15年	・イラク戦争開戦 ・自衛隊イラク派遣 ・宮城北部地震	28年	
2004年 平成16年	・日朝首脳会談、拉致被害者帰国 ・新潟中越地震 ・スマトラ島沖地震、マグニチュード9.3	29年	**・緑豊かな植栽計画実施～3ヶ年計画（初年度）** ・各戸電気容量アップ **・運営検討委員会の発足** ・枚方マンション管理組合連合会設立・加入
2005年 平成17年	・JR福知山線脱線事故 ・郵政解散選挙、自民党記録的勝利 ・日本郵政公社の民営化	30年	**・緑豊かな植栽計画実施～3ヶ年計画（2年目）** **◇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
2006年 平成18年	・耐震偽装問題 ・北朝鮮テポドン2号発射	31年	**・管理組合法人設立臨時総会** **・駐輪、駐車場検討委員会の解散（整備計画完了）** **・緑豊かな植栽3ヶ年計画（3年目完了）** ・屋上防水
2007年 平成19年	・長崎、伊藤市長が暴力団員に刺殺される ・参院選自民党大敗、民主党第一党	32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）** ・建物内排水管更新
2008年 平成20年	・北海道洞爺湖サミット ・リーマンショックから世界同時不況へ ・小林教授はじめ4人がノーベル賞受賞	33年	・火災報知器更新 ・屋上換気扇更新 ・新集会所新設計画提案 ・内部階段内装 ・共用廊下照明設備一新
2009年 平成21年	・アメリカ、黒人初のオバマ大統領就任 ・民主党大勝、政権奪取	34年	・淀の水（老人会）解散 **・あすなろクラブ（老人会）発足** ・水道メーター更新 ・新集会所新設工事提案
2010年 平成22年	・小惑星探査機「はやぶさ」帰還 ・野球賭博問題で大相撲秋場所が中止	35年	・エレベーターリューアル ・防犯カメラ設置 **・新集会所竣工**
2011年 平成23年	・東日本大震災発生、福島第一原発事故 ・テレビ放送が地上デジタル放送に ・サッカー女子日本代表、Wカップ優勝 ・北朝鮮、金正日総書記死去	36年	・埋設ガス管更新 **・水色公園遊具更新**
2012年 平成24年	・東京スカイツリー開業 ・山中教授、ノーベル医学生理学賞受賞 ・民主党歴史的大敗で自民党政権復帰	37年	**・管理員日勤制に移行** **・耐震調査診断**
2013年 平成25年	・中国、習近平国家主席就任 ・アベノミクス効果でデフレ転換傾向へ ・2020年東京オリンピック開催決定	38年	・屋上トップコート補強 ・火災受信機更新 ・管理事務所改装 ・耐震補強臨時総会
2014年 平成26年	・あべのハルカス開業 ・消費税5%から8%に引き上げ ・御嶽山噴火	39年	**・耐震補強工事** ・省エネサッシガラス改修臨時総会
2015年 平成27年	・イスラム国が邦人2名の人質殺害 ・北陸新幹線開業 ・安全保障関連法が成立	40年	・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40周年記念フェスタ**

住みたい・住み続けたい町
労住まきのハイツ

支えあい・助けあえる町

ようこそ
労住まきのハイツへ

憩いの広場
新集会所・「集い」

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

桜の下で、和気あいあい

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

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。
「子ども会」　、「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もたれつの関係

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。

くらしの支援 かけはし

住民メンバー６０名が参加しています。地域でのボランティアを希望される老若男女の皆さんの参加歓迎です。

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ける組織があったら、という声が住民の中からたかまった。「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、昔の長屋をイメージし、住民有志によるボランティア組織が立上がった。

活動理念

1．「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ける」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。
2．「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。
3．「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。
4．「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。
5．「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。
6．「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。
7．「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。

活動内容

コーヒーショップ　プチカフェ	毎週　火曜日　木曜日	9:30～11:30	藤棚にて
和の輪　食事会	毎月　第３火曜日	11:45～	集会所　”集い”
歩こう会	毎週月曜日		バラゲート前集合
囲碁・将棋	毎週木曜日		旧集会所　２階
唄の集い	毎週金曜日		旧集会所　２階
くらしの支援	毎週　火曜日受付	9:30～11:30	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。
（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）

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　生き生きと暮らせること
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いさつでき、助け合える　豊かな心を育むこと

２００９年６月に　淀の水会　を引き継ぎ発足した、老人会のようなものです。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

毎月第2土曜日　13時30分～15時00分

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。

映画会　毎月第4月曜日　13時30分～

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

・耐震補強工事により建物はより安全になった
⇒災害発生時は（基本）自宅

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ための

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

・災害時の近隣での助け合い組織　⇒　自主防災会
自分のできることを登録・

・防災訓練、消火訓練の実施

消火器の設置

・消火器、消火栓初期消火活動
各階廊下エレベーター

食料・水

各戸で準備

各戸で

防災グッズ

・防災グッズ（簡易トイレ、ラジオ、懐中電灯等）の準備

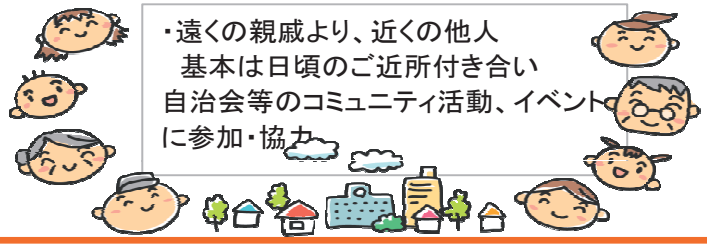
室内の安全

・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

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

基本は



・遠くの親戚より、近くの他人
基本は日頃のご近所付き合い
自治会等のコミュニティ活動、イベントに参加・協力

2015年度 労住まきのハイツ自主防災会 組織表

2015/3/15

幹事役員会

各棟でできるだけバランス良く配置

事務局	ボランティア（リーダ）、ボランティア（サブリーダ） 自治会会長　管理組合理事長　ボランティア4名	
役割	☆ 防災に関する調査・検討・計画立案 ☆ 防災に関する情報の普及・広報 ☆ 防災会の書記 ☆ その他防災会の諮問事項についての答申	☆安否確認、被害情報をまとめ、対策本部・各係の活動を補佐する

労住まきのハイツ自主防災会	
会長	自治会 会長
会長代行	管理組合 理事長

対策本部

平常時：自主防災事務局とともに、防災会の会務・運営、防災知識の啓発、防災訓練を行う
災害時：対策本部を立ち上げ、本部長として全体を統括し、各係の活動を指示する

防火管理者

（副会長）平常時：自主防災会の活動に協力（総務情報係を兼任）
災害時：総務情報係、各棟担当として各棟の活動を統括し、各棟の安否確認状況、被害状況を取りまとめる

担当	1号棟担当	2号棟担当	3号棟担当	4号棟担当
副会長	自治会1号棟副会長	自治会2号棟副会長	自治会3号棟副会長	自治会4号棟副会長
副会長代行	管理組合理事	管理組合理事	管理組合理事	管理組合理事

（活動の継続性を保つため、自治会、管理組合の役員で幹事役員に就任した方は任期終了後、更に最低1年間幹事役員として残留していただく。⇒幹事役員は任期複数年（退任自由）のボランティアで構成）
各係のメンバーは当年度の自治会、管理組合の担当役職で係を振り分ける

総務情報係	消火防火係	救出救護係	避難誘導係	給食給水係	資材保全係	衛生係	防犯係	建物設備係
（自治会・管理組合）	（管理組合）	（自治会福祉、管理組合）	（自治会）	かけはし,あすなろ,子供会,レク	（管理組合）	（管理組合）	（見守り隊）	管理組合(長期修繕委)
責任者	責任者	責任者	責任者	責任者	責任者	責任者	責任者	責任者
ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア	ボランティア
副責任者	副責任者	副責任者	副責任者	副責任者	副責任者	副責任者	副責任者	副責任者
ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名	ボランティア数名

メンバー	メンバー	メンバー	メンバー	メンバー	メンバー	メンバー	メンバー	メンバー
1棟 副会長、副理事長、自治会会計（1名）	1棟 管理組合 防災担当（2名）	1棟 自治会 福祉（6）	1棟 自治会 体振（8	1棟 自治会 レク（7名）	1棟 管理組合 施設（2名）	1棟 管理組合 植栽環境（3名）	1棟 管理組合 駐輪駐車（3名）	ボランティア
2棟	2棟 ペット（3名）	2棟 事務局（2）	2棟	2棟	2棟 会計（2名）	2棟	2棟	
3棟	3棟	3棟 管理組合 書記（2）	3棟	3棟	3棟	3棟	3棟	
4棟	4棟	4棟	4棟	4棟	4棟	4棟	4棟	

災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務	災害時の任務
☆安否確認情報、災害情報の収集と　住民への伝達 ☆役所・校区防災委員会、防災関係機関との連絡	・出火防止対策 ・初期消火活動 ・火災の警戒	・災害弱者に対する避難援助 ・災害時の救出／救護活動 ・負傷者の応急手当	・避難計画の確保 ・避難場所への誘導と指示	・非常時の炊き出し ・救援物資の配分	・防災機材の貸し出しの管理	・ゴミ集積場所の確保・整理、衛生管理 ・仮設トイレの設置・管理、防疫対策	・地域内巡視 ・防犯のため警察に協力	・建物／設備の安全確認 ・建物設備の復旧
平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務	平常時の任務
災害情報の収集／伝達 防災意識の普及／啓発活動 情報収集マニュアルの作成 防災訓練への参加	・消火器の使い方 ・消火訓練 ・火災予防 ・防災訓練への参加	・災害弱者の把握 ・救出・救援マニュアルの作成 ・救出用機材の調達・整備 ・救助技術の修得 ・防災訓練への参加	・避難計画の作成 ・避難場所の作成 ・防災マップの作成 ・避難誘導マニュアルの作成 ・防災訓練への参加	・炊き出し用具／材料の確保と訓練 ・給食給水マニュアルの作成 ・防災訓練への参加	・防災資機材の整備及び補充 ・防災資機材の定期点検 ・防災訓練への参加	・災害時のゴミ集積予定場所の確保 ・仮設／簡易トイレの準備、家庭内備蓄の啓発 ・対応マニュアルの作成	・警察署との連絡体制づくり ・対応マニュアルの作成	・防災対策の検討実施 ・復旧用資機材の確保整備 ・点検・応急修理・復旧マニュアルの作成 ・防災訓練への参加

役員、メンバーは各年の自治会役員、および管理組合理事とボランティアで構成しています。ボランティアは過去の役員、理事経験者が任期終了後も自由意思で残っていただいています。
実際の組織表は　会長以下　各係の責任者　メンバーまで氏名を記入していますが、本表では　氏名掲載をさけるため、管理組合、自治会での役職名やボランティアとだけの記載にしています。

◇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 回目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 回目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、疑惑が多か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、今日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（設備電力から契約電力に）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　・内部階段改装
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　・管理事務所改装
2014 年度　耐震補強工事竣工
2015 年度　アルミサッシ改修工事　・防災用井戸掘削

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

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

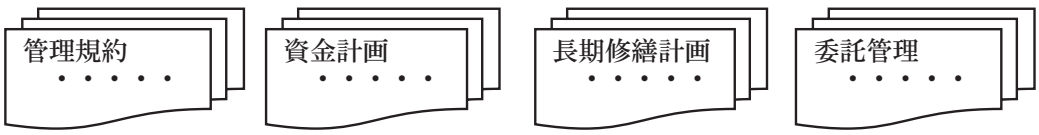
- 管理費会計… 毎年収支赤字決算、駐車料収入にて補填

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

総てにわたり学習



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

◇主旨

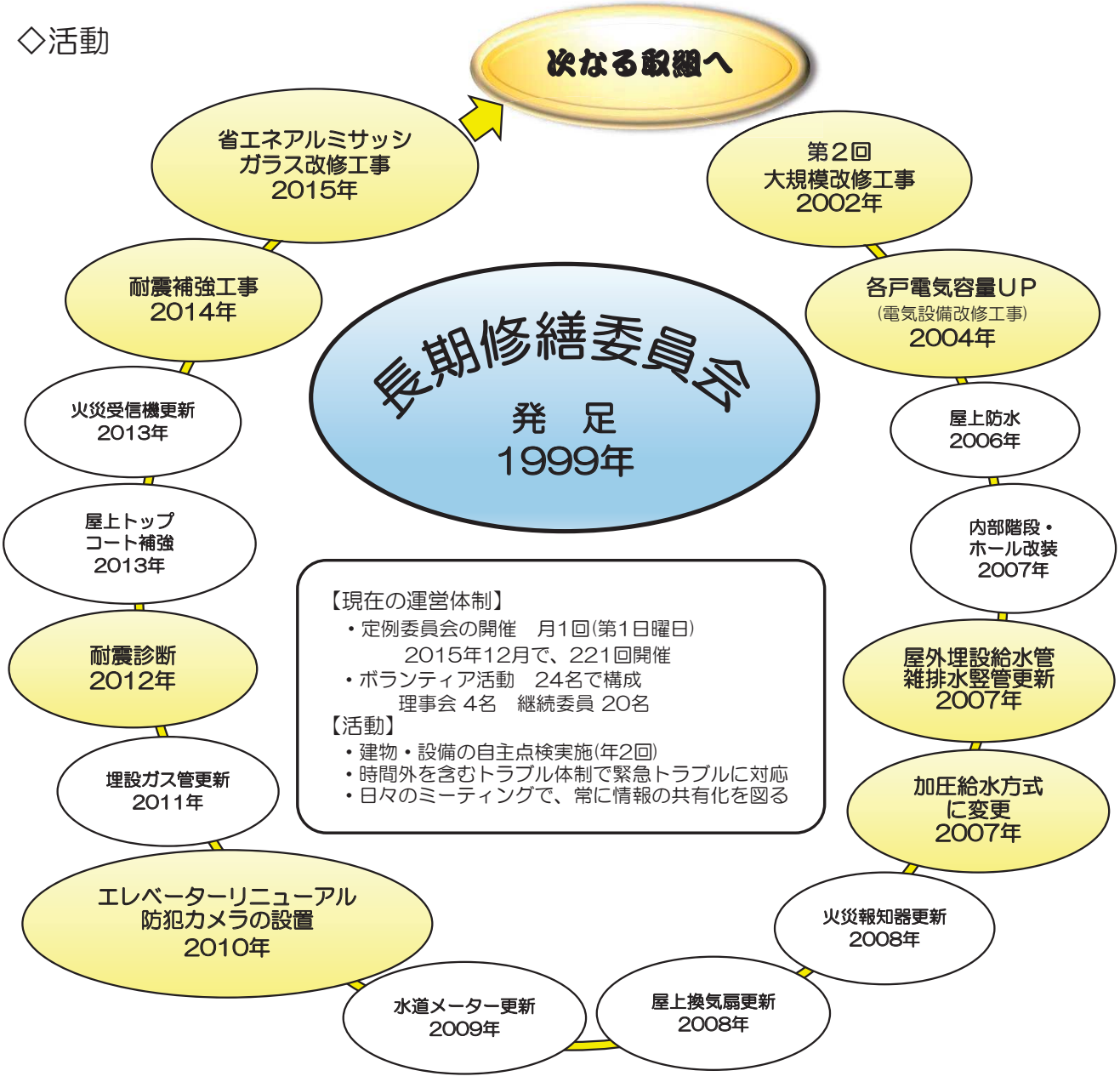
適切な維持管理に努め、１００年マンションを目指す…

＊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	立石裕稔	・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～現在	尾崎孝光	・給水、雑排水竪管更新　・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

◇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

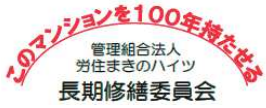
◆「大規模改修工事」を臨時総会で承認

・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

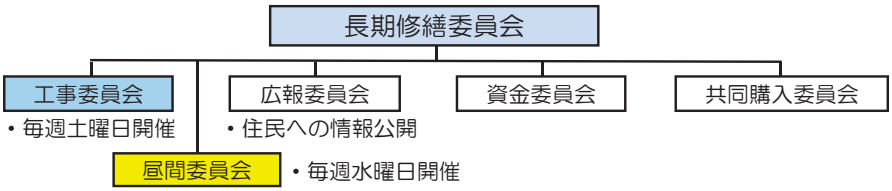
・工事体制… 長期修繕委員会の中に工事委員会を設置し、工事期間中業者と日常の折衝にあたる

◇大規模改修工事の実行



◆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

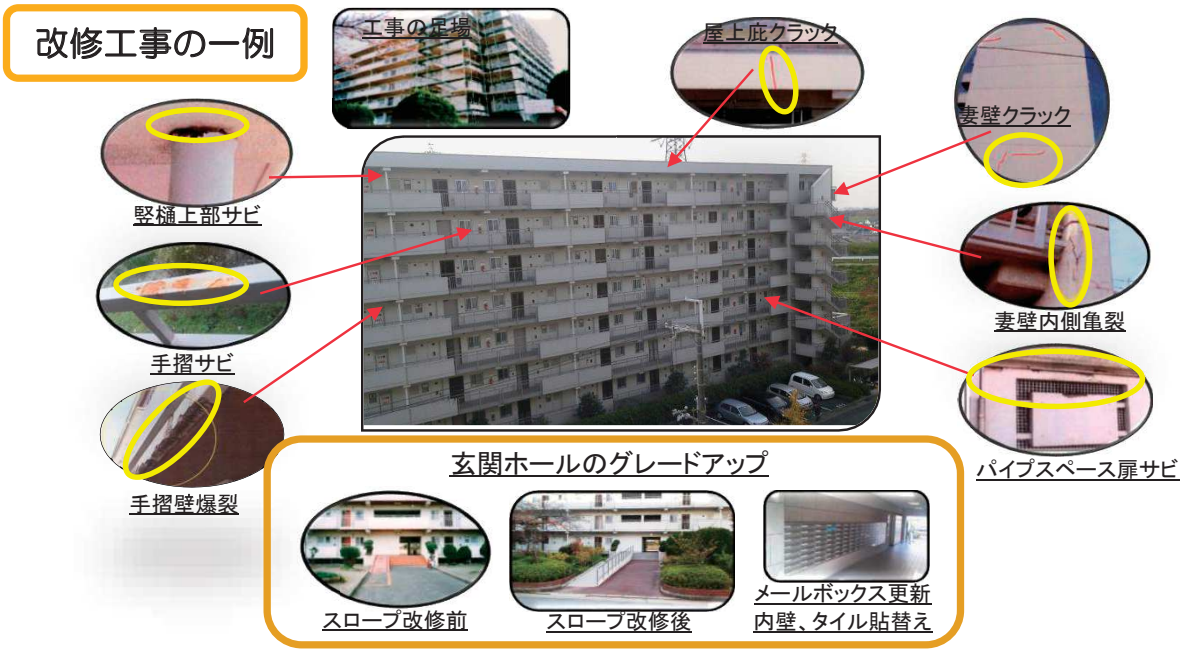
◆竣工までの活動状況

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 ・竪樋い ・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）

昼間委員の皆さん

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.主婦の目で見た意見の反映…　昼間委員会(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≫

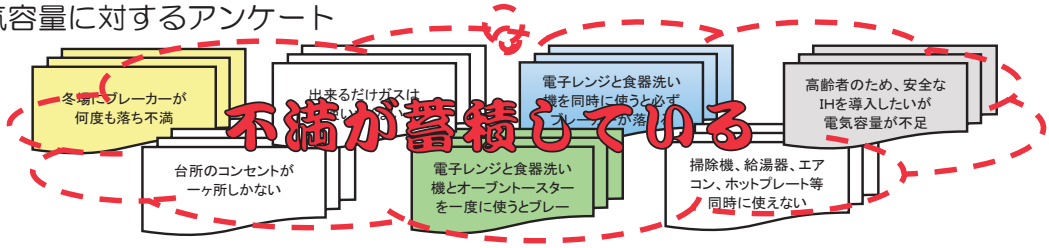
取組年度 ： 2004年

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

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

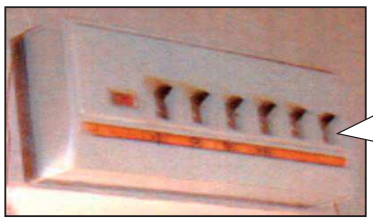
◇電気設備を容量UPに見合う仕様に更新
1）幹線ケーブルをサイズＵＰして更新(電気室～各戸パイプスペース間)
2）高圧トランス・低圧配電盤を更新

◇工期 2004年5月 ～ 11月

◇各戸の電気容量増量
1）関西電力のアドバイスを受けながら…　　各戸　4kw　⇒　6kwに増量
2）各戸の分電盤を、漏電ブレーカー付に取替

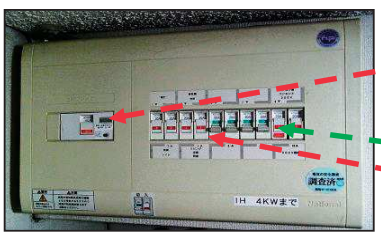
工事中、屋内立ち入り・停電等への住民の協力が不可欠

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

取組年度 ： 2007年

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

給水・雑排水竪管の改修工事

◇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

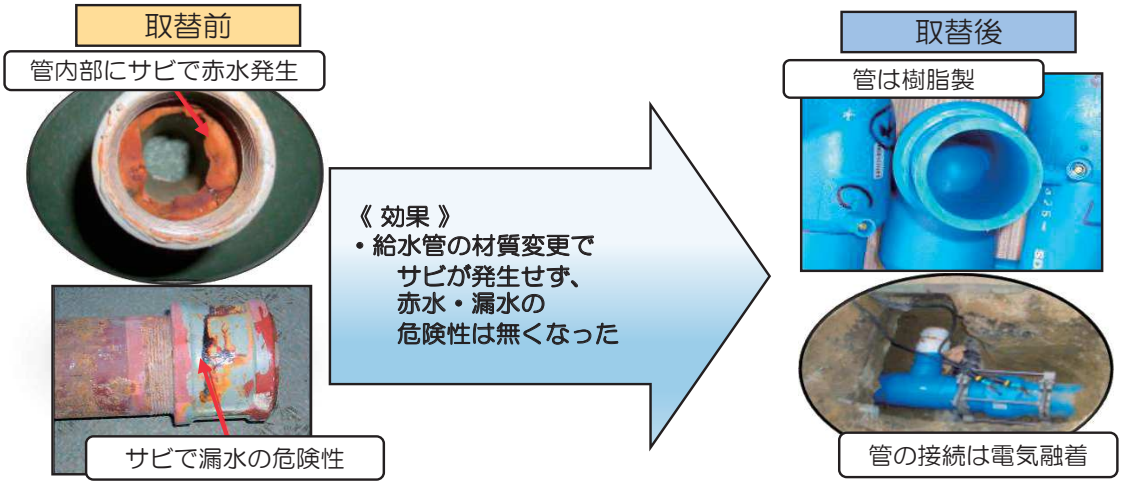
- 屋外埋設給水管は老朽化での経年劣化で管内部のサビで、赤水・漏水の危険性が高い
- 建屋内の雑排水竪管も老朽化で経年劣化による、詰まり・漏水の危険性が高い

◇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

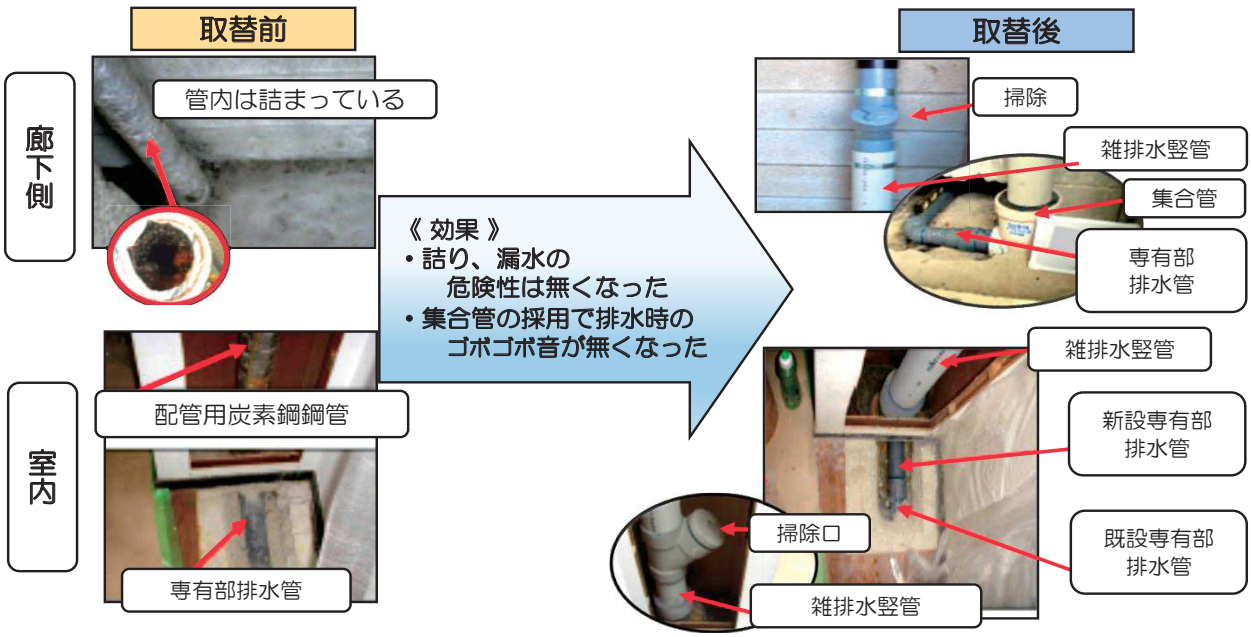
《 硬質塩化ビニールライニング鋼管(VLP管) ⇒ ポリエチレン管(PE管・非金属)へ変更 》



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竪管の材質を変更し、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。

取組年度 ： 2007年 ～ 2008年

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

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

高架水槽 解体前

高架水槽架台 解体中

解体終了 ・地下室に
加圧給水設備集約

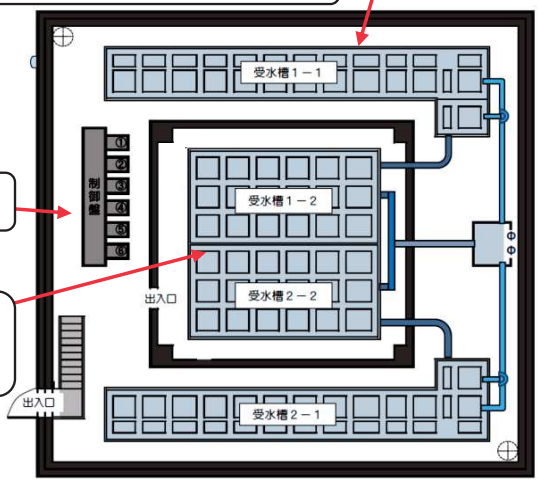
2)高架水槽方式から加圧給水ポンプ方式に取替ました

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

地下に受水槽・加圧ポンプ集約

加圧ポンプ

受水槽
1-2・2-2



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

取組年度 ： 2010年

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

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

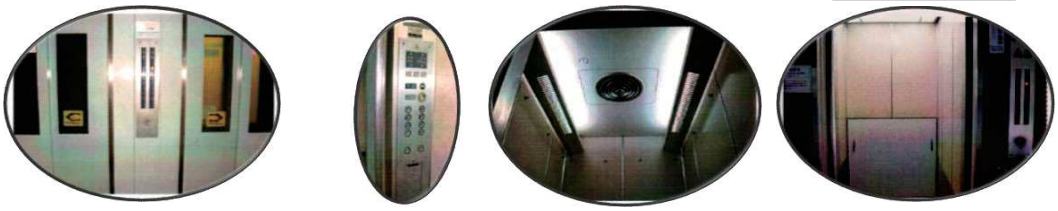
① カゴ内に手すり、内鏡を取り付け
② 低位置行き先ボタンを横壁に設置(車椅子でも操作簡単)
③ ゆっくり操作ボタンによりドアがゆっくり閉まる

３）環境に配慮した省エネ装置

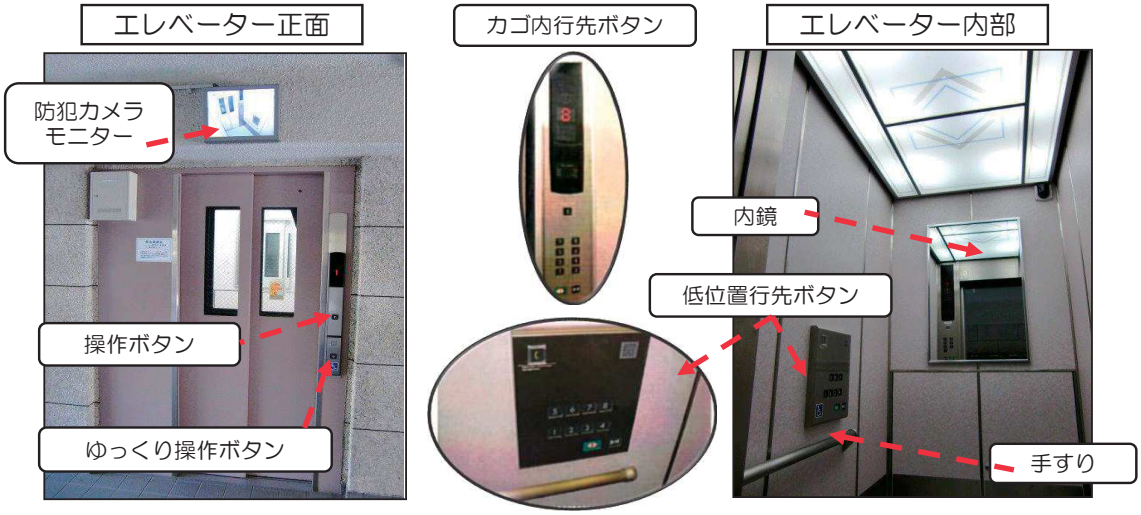
① モーターインバーター制御、カゴ内照明の自動消灯、換気扇自動休止
②2015年1月 カゴ内照明をLED化
③電気料金年間 24万円削減

◇2010年11月完成

リニューアル前



リニューアル後



取組年度 ： 2014年

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

耐震診断・耐震補強工事

◇耐震補強の背景

２０１１年の東日本大震災に於いて、未曽有の被害が発生、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
- ㈶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

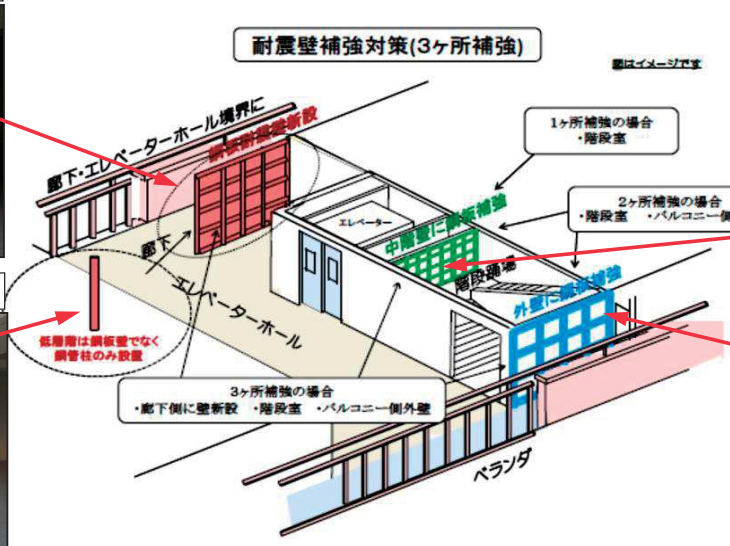
4) 2014年7月完成
- 全棟、全階 Is値 0.8以上を達成（文科省の公共建物では、 Is値 0.7以上）
- 美観を損なわず共用部で補強が出来た。
- 工費約 7,300万円で1戸当り 20万円弱の負担で修繕積立金の範囲内で済んだ。

廊下補強壁

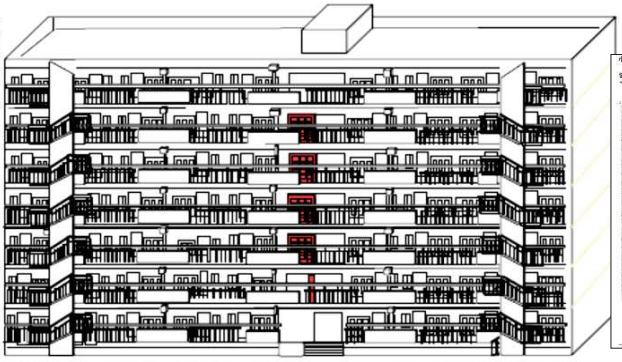
階段室補強壁

廊下鋼管柱

ベランダ補強壁



3号棟耐震壁補強全景



3号棟 IS値			
階	補強前	補強後 3ヶ所	補強後 1ヶ所
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	廊下側に鋼管柱補強 0.81	
1階	1.22	補強なし 1.22	

※・1階は補強なし　・2階は廊下側に鋼管柱補強　・3階～6階は、3ヶ所補強で廊下側に新規鋼板壁を構築　・7階は、1ヶ所補強で階段室の中層壁(鋼板壁)のみ

新聞記事

取組年度 ： 2015年

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

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

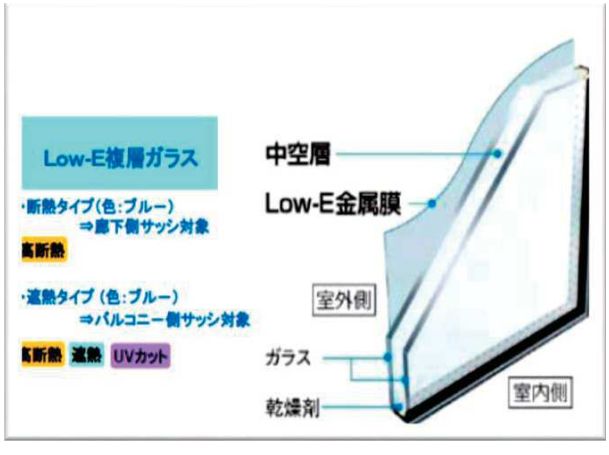
・改修の効果（新設のガラス戸は複層ガラス）

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

労住まきのハイツの進化

現　在

周辺住環境の進化

― 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　平成１６年
2．駐車場の増設と整備　平成１６年
3．緑地帯の整備、緑豊かな植栽　平成１６年～平成１８年

コミュニティゾーンの進化

― 憩いの場づくり ―

管理棟・水色公園の周辺環境の整備

（平成２２年　～　平成２５年）

1．新集会所「集い」の建築　平成２２年～２３年
2．水色公園の環境整備「遊具」の更新　平成２３年
3．管理事務所の改装　平成２５年

進化

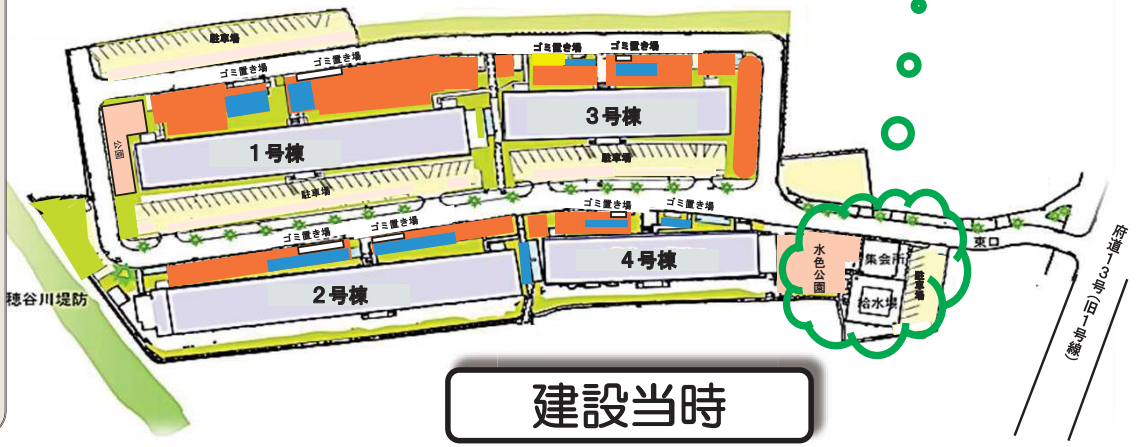
建物住環境の進化

― 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　平成１４年
2．各戸電気容量アップ(電気設備改修工事)　平成１６年
3．屋上防水工事　平成１８年
4．内部階段・ホール改装　平成１９年
5．屋外埋設給水管・雑排水竪管更新　平成１９年
6．給水加圧方式に変更　平成１９年
7．火災報知器更新　平成２０年
8．屋上換気扇更新　平成２０年
9．水道メーター更新　平成２１年
10．エレベーターリニューアル　平成２２年
11．防犯カメラ設置　平成２２年
12．埋設ガス管更新　平成２３年
13．耐震診断　平成２４年
14．屋上トップコート補強　平成２５年
15．火災受信機更新　平成２５年
16．耐震補強工事　平成２６年
17．省エネアルミサッシガラス改修工事　平成２７年



建設当時

駐輪場・駐車場の整備と増設

◇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駐輪使用台数の実態調査、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、実行案をまとめる

駐輪場・駐車場の増設推移

※旧駐輪場の改修と新設

駐輪場	年度	1975年	2000年		2004年	2015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	458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	64台

※旧駐車場の区画整理と新設

駐車場	年度	1975年	1989年	2000年	2004年	2015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	227台
	労住敷地	104台	136台	192台	208台	208台
	借　地	0台	66台	19台	19台	19台

効果

・従来の平置き駐輪＋駐輪ラックの新設
・駐輪場をナンバー固定制に変更

⇒ **乱雑な駐輪状態の解消**

・新設30台－区画整理△14台＝増設16台
・駐車場待機台数の削減

⇒ **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
・一部利用者の駐輪場所移動による混雑緩和推進
・空き駐輪場対策（来客駐輪場等）

・空き駐車場対策
（使用権者の拡大、来客駐車場等）
・借地駐車場(19台)返却時期の見極め

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）

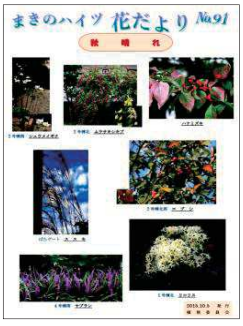
◆2004年度総会 ： 「緑豊かな植栽3ヶ年計画」承認
- 期間 ： ２００４年　～　２００６年
- 住民の意見集約 ⇒ 「総合植栽プラン」を作成し、施工業者を選定

緑豊かな 植栽3ヶ年計画

◇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

ドウダンツツジ・オタフクナンテン

ヤエザクラ・ハナミズキ

トキワマンサク・キリシマツツジ

シラン

ハナミズキ

アガパンサス

モッコウバラ

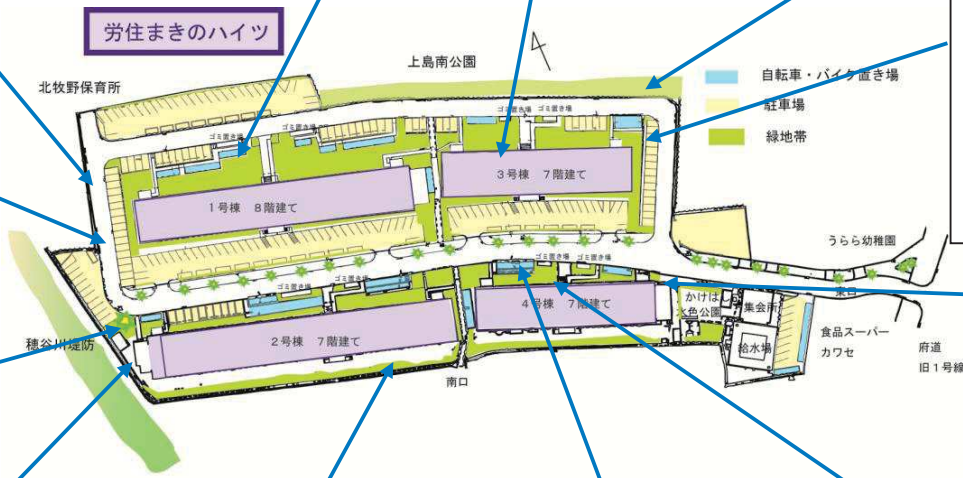
アンズ

コブシ

シバザクラ

クレマチス

オオデマリ



木造平屋造り、新集会所『集い』の建設

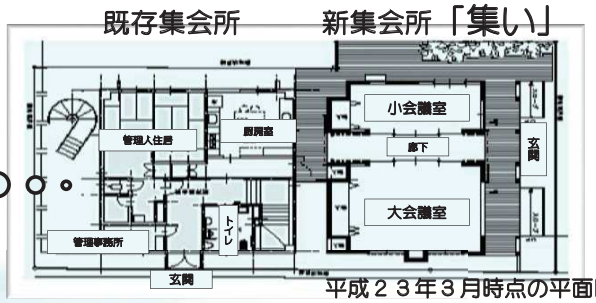
◆建設の背景
- 住み良い労住を維持向上していくためには、住民同士が触れ合う機会をより多く持ち、親密な人間関係を築き上げていくことが重要
- 活動の拡大のためには、現集会所では手狭であり、拡充が必要
- 従来の集会所は２階にあった為、階段をなくして高齢者にも使いやすい集会所を…

◆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 ⇒ 厨房室に
2．トイレ ⇒ 身障者用に



平成２３年３月時点の平面図

既存集会所と　新集会所「集い」

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と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

複合遊具の説明
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

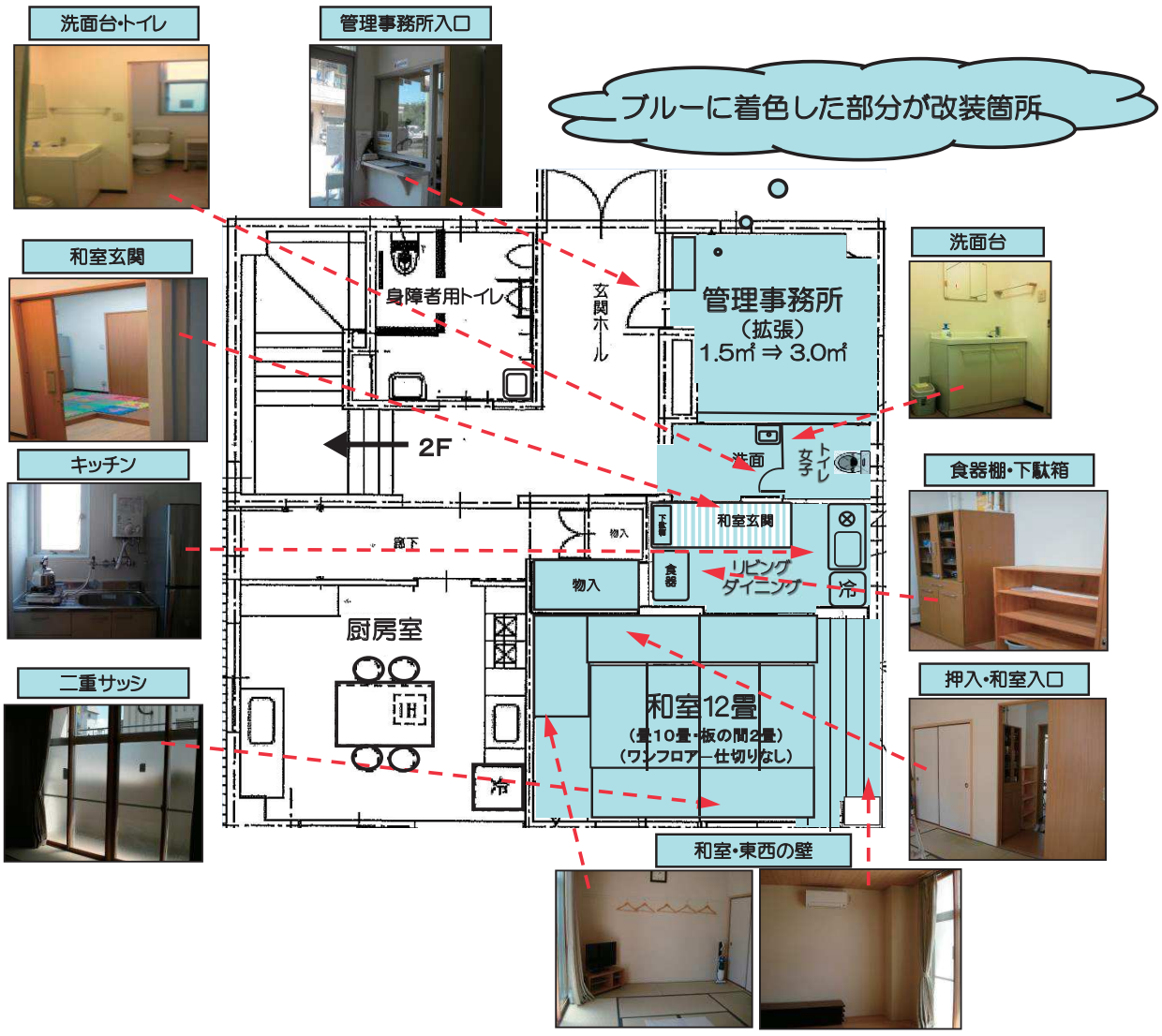
◆改装の目的
- 新集会所「集い」を更に活かすために、老朽化した１階を改装し、慶弔事を含めた労住のコミュニティ活動が多目的に出来る空間とする

≪改装の概要≫

1)管理事務所を拡張（1.5㎡ ⇒ 3.0㎡）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畳のワンフロアーに

◆既存集会所の改装
- 完成 ： 平成２５年７月



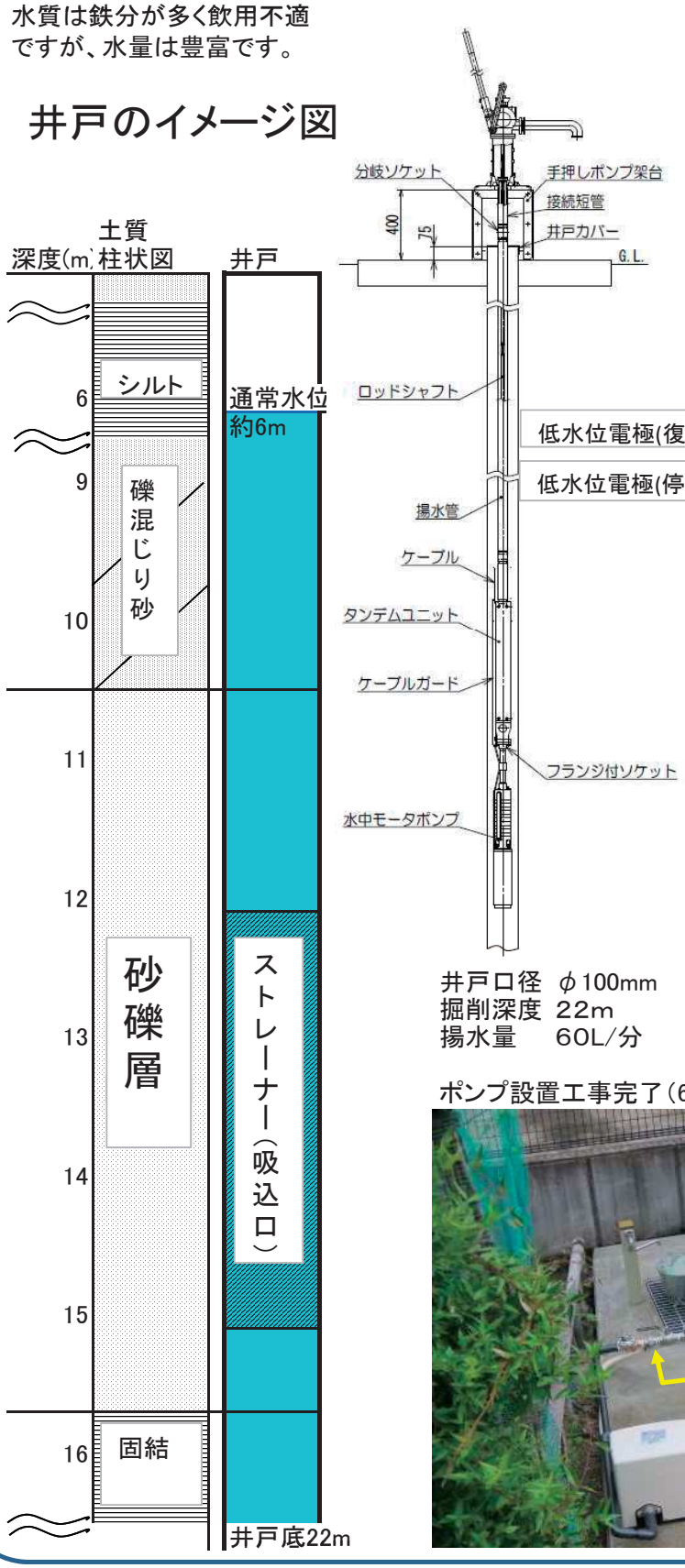
改装で既存集会所が、新集会所をより有効活用出来る支援施設になった

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



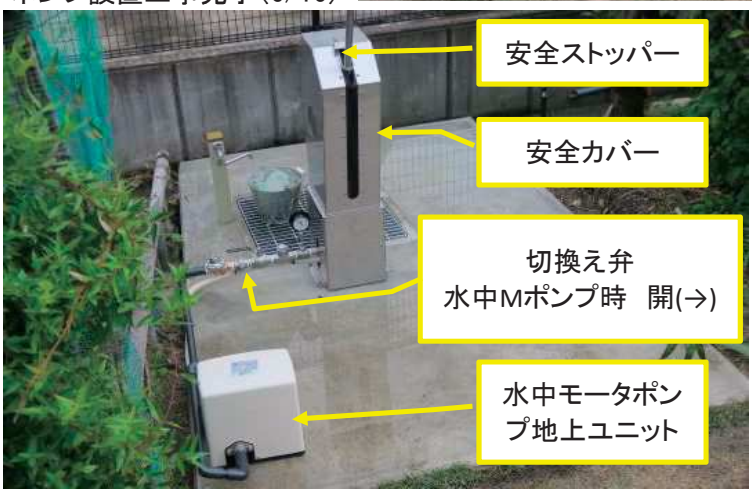
井戸口径　φ100mm
掘削深度　22m
揚水量　　60L/分

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)

ポンプ設置工事完了(6/16)



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

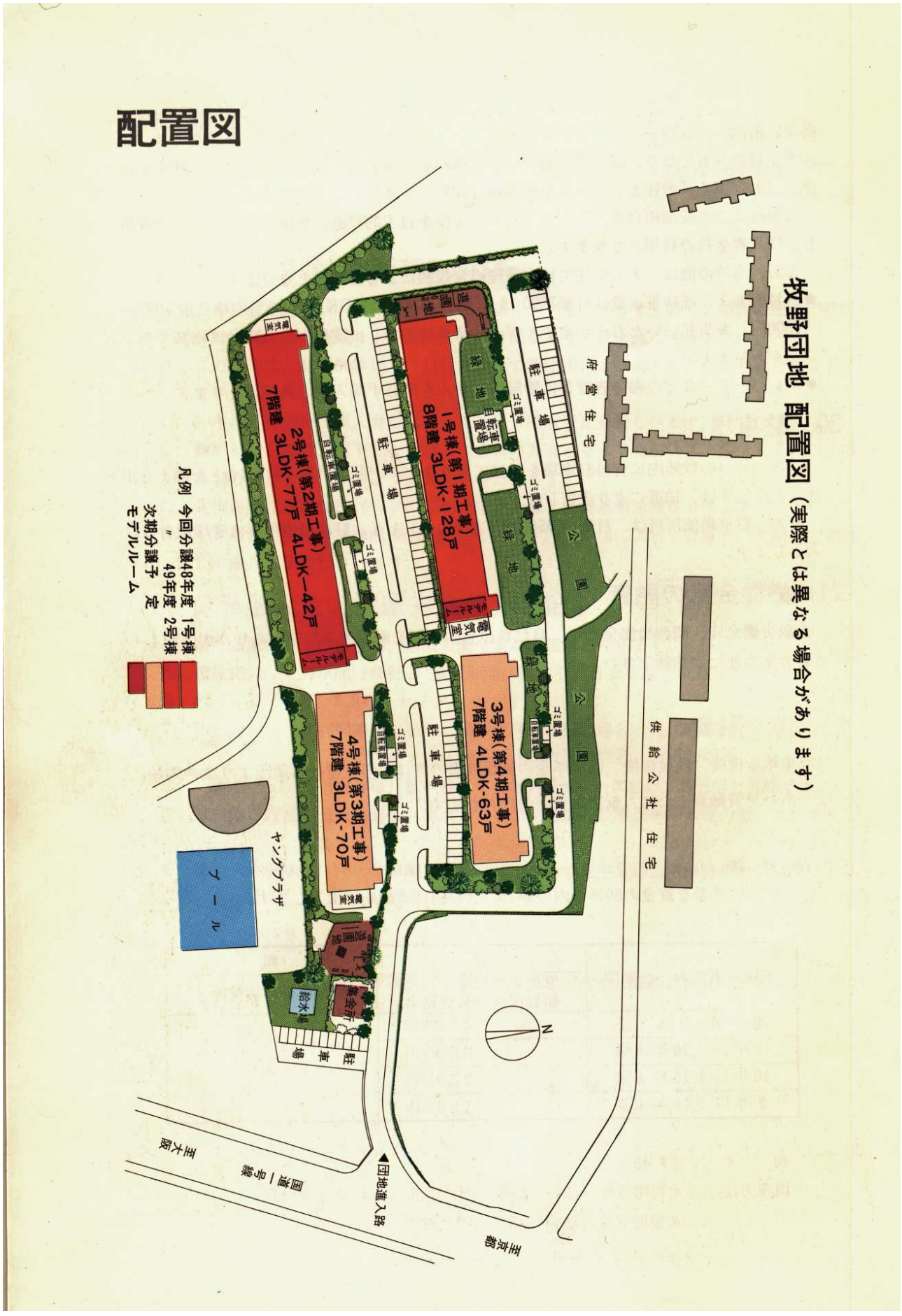
淀川べり、水と緑の
労住まきのハイツ

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

分譲開始時の駐車・駐輪、集会所の配置がわかります。



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ＩＬＯ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。

2

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	22,071.14㎡
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	5174.869㎡
建築延面積	29,132.22㎡
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 66.6㎡ 49年度第２期 ３ＬＤＫ 77戸 〃 〃 66.6㎡ ４ＬＤＫ 42戸 〃 〃 77.4㎡ （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
住宅金融公庫融資額	48年度第１期 480万円 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

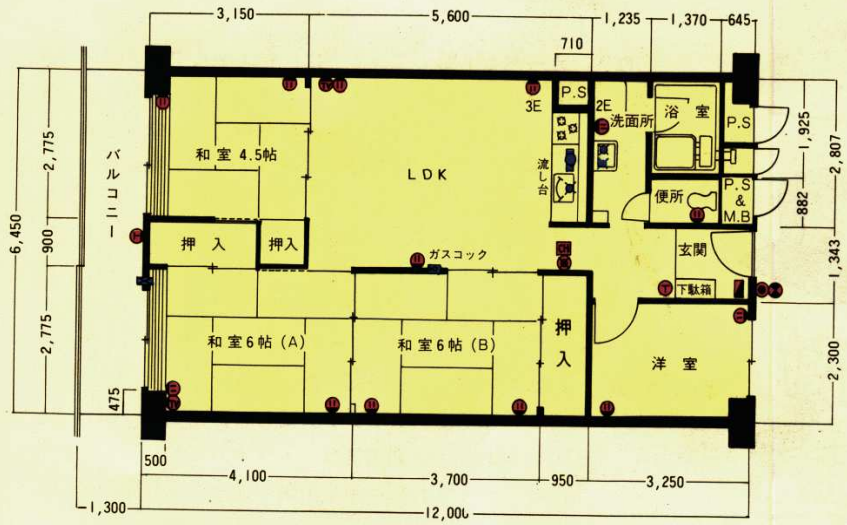
分譲当初の間取りです

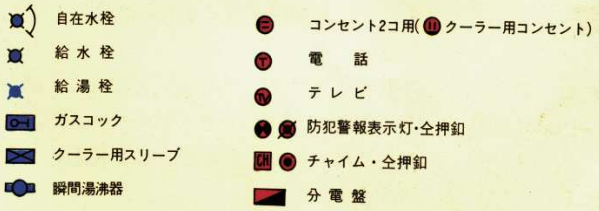
住宅平面図

4LDK（B型）

ル　ー　ム　77.4㎡
バルコニー　8.3㎡
85.7㎡

妻側の各戸　（B′型）
ル　ー　ム　79.3㎡
バルコニー　8.5㎡
87.8㎡

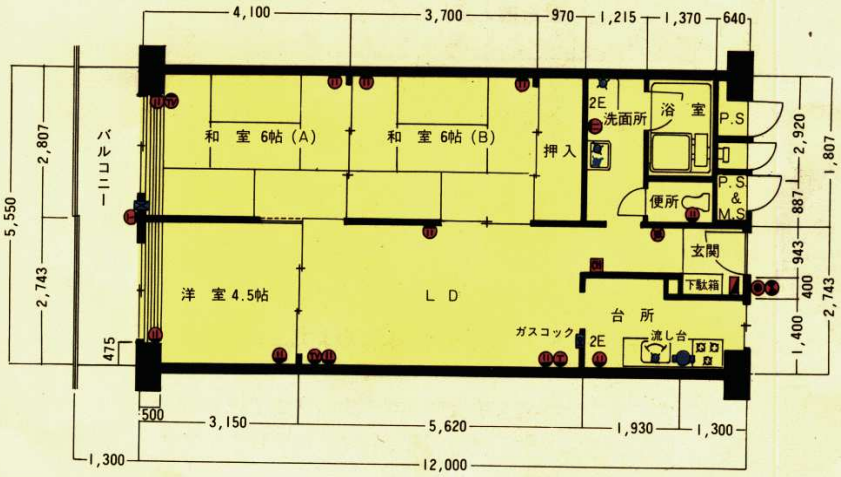




3LDK（A型）

ル　ー　ム　66.6㎡
バルコニー　7.2㎡
73.8㎡

妻側の各戸　（A′型）
ル　ー　ム　68.5㎡
バルコニー　7.4㎡
75.9㎡



13

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。

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
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	毎月発行されてきた管理組合活動ニュースすべてがみれます
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れます
自治会ニュース　カレンダー	毎月発行されてきた自治会ニュースと今月の行事予定がみれます
かけはしニュース	毎月発行されてきたかけはしニュースすべてがみれます
あすなろクラブお知らせ	毎月発行されてきたあすなろクラブお知らせすべてがみれます
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れます
労住くらしのしおり	労住での暮らしに役立つ　しおりです（全戸配布済み）

戸）の玄関を入ると、60平米ほどの部屋に十数名のお年寄りが集っていた。

「久しぶりやね」「こないだ退院しましてん」

週に1度のデイサービス昼食会。さりげなく安否確認が行われる。カメラを向けると「80歳をきれいに撮ってや。20歳の娘が4人おると思うてね」。じつに賑やかだ。

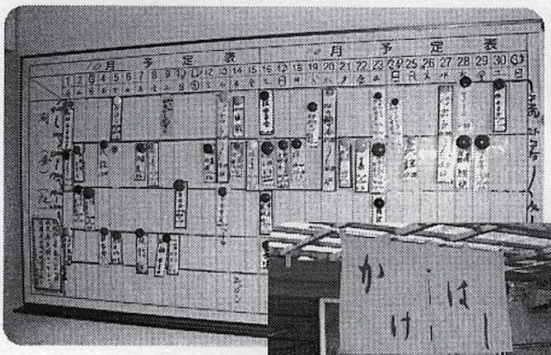
いまでこそマンションは整備され、明るい雰囲気にあふれているが、かつては落書きだらけ。荒れていた。転機は、95年の秋。すさんだ環境につけ入るように「オウム真理教（現アーレフ）京都支部」が移転してきた。

デイサービスを仕切る荒木京子（63）が振り返る。

「サリン事件から間もない頃で、マンションの子どもらをカルト宗教から守りたい一心で、信者の出入りを監視し、退去するよう説得したけどダメ。裁判に持ち込みました」

あるテレビキャスターが「住人が信徒を村八分」と発言し、住民側が「生活権の問題」と猛抗議。キャスターは山科まで足を運んで、謝罪している。3年余りの闘いを経て、大阪高裁で勝訴が確定。オウム信者は去った。

粘り強い活動のなかで住民たちは「連帯感」を培った。



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

困り事あったら言ってきてよ

独居老人が、大切な蓄えから身銭を切って裁判支援カンパの先頭に立つ。その傍らで「孤独死」が2件、起きた。

誰もが、まさか、と思った。縁者からの仕送りが途絶えたある男性が、部屋に籠もったまま亡くなっていた。異臭で周りが気づき、高齢者を「顔と顔のつながり」で支える機運が高まった。

ちょうど裁判が終わったとき、十数年に一度の「大規模修繕」が迫っていた。住人たちは、自ら外壁塗装や屋上防水の施工業者を選び、修繕法を専門家と逐一話し合った。工事中は食べ物を差し入れ、竣工時には七宝焼の記念品を業者に贈っている。こういうケースは極めて珍しい。

「職人は気持ちで動きます。納得してもらうまで壁の塗り替えテストの連続で、キツかったけど、自分がやったと誇れる現場になりました」

と塗装を担当した西田茂雄。

大規模修繕の総予算1億7千万円から91万円を捻出して、オウム対策事務所に充てられていた卓球室を多目的スペースに改装。デイサービスが始まったのである。

「お世話をするといっても、お年寄りの住戸には立ち入りません。誤解を生むからね。家に入ったら、相手の親族や、周囲の人に何をしてるのと言われる。本人にここへ来てもらうのが条件。マンションを老人ホームにするつもりはない。引きこもらず、元気でいてもらうための手助けです」

と荒木は住民によるデイサービスの限界も口にした。

× × ×

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ったとき、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っても応答なし。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。問いただすと、素人は管理に口出しするなといわんばかり。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、管理人と交換日記で、文書のやりとりですわ。ハッハッハ。すぐに管理委託契約を見直し、交代してもらいました」

と、立石。以来、頼まれたら嫌と言えない性格もあって、住民から「助けてコール」が次々と舞い込む。夜、灯りのつかない部屋が気になって、訪ねると、真っ暗な室内におばあさんがぽつねんと座っていた。か細い声で「電球、交

団地を守る 上

ふたつの「老い」と闘う

建物とコミュニティーの老朽化に立ち上がる住民たち

日本の高度成長期をささえた「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いる。「団地を守る」現場を2度にわたりルポする。

ノンフィクション作家・山岡淳一郎

山科ハイツの外観と多目的スペースの入り口。笑顔でみんなが集まってくれた

住宅の都心回帰が進む。

首都圏では、この10年間に新築住戸の建設立地が約10キロ都心に近づいたといわれる。

職住隣接の「光」を求めて若い購入層が都心に集まる。

が、一方で、この現象が近郊のマンション地帯には暗い「影」を落としている。需要が都心に吸い上げられ、中古価格が低迷。ローンが残る身では売れない。高度成長期に造られた建物は老朽化が進む。

そして住民の高齢化……。

活力が失せたマンションには、スラム化の足音がひたひたと迫ってくる。

「超高層マンションでも5年、10年と時が経てば、住民間で解決しなければならない問題に必ずぶつかります。そのときコミュニティーが機能しなかったら解決不能。莫大な不良資産になりかねません」

と、マンション問題に詳しい高崎健康福祉大学教授の松本恭治は言う。

築後30年以上のマンションが数年で100万戸に達する。スラム化は遠い幻ではなくなった。建物とコミュニティー、ふたつの「老い」をどう超克するか。ハードとソフトの難題は表裏一体。しかし、公的な処方箋は示されていない。

住民自身が、自立の気概に燃え、建物と地域の老いに挑む「静かな闘い」を追った。

× × ×

京都市山科区東野。「山科ハイツ」（築29年・6棟・470

換できひん」。高齢者たちを放っておいたら、えらいことになる。どう動くか?

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っていたら時間ばかりかかり、後手に回る。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。困っていることがあったら、何でも言ってきてよ、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ぁ」

と立石。長年続いていた団地の夏祭りが、今年、中止されそうになった。イベントに高齢者を引っ張りだすのは酷だというのが若い世代の言い分。「かけはし」のメンバーは、「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。

× × ×

世代間ギャップに、どの地域も頭を抱えているが、千葉県習志野市秋津地区の住民は小学校をコミュニティーの核にすることで、この障害を乗り越えようとしている。

東京湾の埋め立て地に「秋津団地」(2800戸・7600人)が建設されたのは80年。同時に「秋津小学校」も開校した。

空き教室を使い子どもと交流

都内で広告・デザイン会社を営む岸裕司(52)は、とかく子どもの教育を母親に押し付けがちな「お父さん」たちと学校を結びつけるキーパーソンとして活躍している。

「父親が深く学校の活動に関わるようになったのは、飼育小屋づくりが最初。モノづくりは縁を深める。一度、味をしめるとウズウズしちゃう。図書室づくり、陶芸、菜園……とのめり込むほどに親父たちにも地域の仲間ができました」

初めの一歩は「子どものため」であったが、学校という空間は大人が楽しめる素材がゴロゴロしている。物理的には少子化によって、校舎に大人が入るスペースができた。

一時千人を超えた秋津小の児童数は、90年代に半減。空き教室を利用して地域の人々が自由に活動できる「秋津小コミュニティ・ルーム」が開設された。

ここが舞台となって、団地の高齢者と子どもがごく自然に交流する民謡や大正琴、演劇サークルなどが活発化。しかも、それらが次々と「授業」に組み込まれた。

「学校の基本は授業。地域の人も先生と一緒に教えます。田んぼの稲作体験とインターネットでの世界の穀物調査をあわせて食糧事情を説く、クラブ活動の指導、音楽の授業でコンサート、海外で活躍するボランティアを招いての話……もともと大人だけのコミュニティ・ルームでの生涯学習だったものが、協働の授業へと発展しています」(岸)

学校をひらけと唱えるのは易しい。が、侵入者に児童8人が殺害された「池田小事件」の記憶は新しい。門扉を閉ざす学校は多い。学校側が腹をくくらなければ「ひらかれた学校」は画餅に帰す。秋津小校長の佐々木幸雄が言う。

「網の目の安全が大切です。ここでは子どもをよく知っている大人が、大勢、一緒に活動する。子どもも大人をよく知っている。人間関係が網の目のように張られ、たくさんの目によって安全が保たれているのです」

昨年319人まで落ち込んだ児童数が、今年340人に増えた。秋津で育った世代のUターン、他地域からのIターンが徐々に、始まっている。

× × ×

埼玉県狭山市の田園地帯に立地する「新狭山ハイツ」(築30年・32棟・775戸)は、住民が長い歳月をかけて環境

秋津小学校で開かれた「秋津まつり」と岸さん。畑や田んぼもある

(1)　2003年(平成15年)7月25日（毎月3回5日／15日／25日発行）　（昭和61年7月17日第三種郵便物認可）　第583号

マンション管理新聞

2003年(平成15年)7月25日　第583号

発行所(株)マンション管理新聞社　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 東京都中央区湊1－9－8　八重洲第6長岡ビル7F　☎03(3555)2404
大阪支局　☎06(6362)2404　名古屋支局　☎052(684)0766

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！

マンション管理新聞　2003年7月25日

こちらは一足お先に高齢者向け〝セミナー〟

「食事会」に加え「健康訓話」

大阪・枚方「労住まきのハイツ」

医師招き大好評

「このマンションに住んでいて本当に幸せ」――「労住まきのハイツ」（大阪府枚方市、築二十七年、四棟三百八十戸）のボランティアサークル「かけはし」が近隣の医師を呼んで、健康に関する話をしてもらう「健康講話」が住民に感激を与えている。

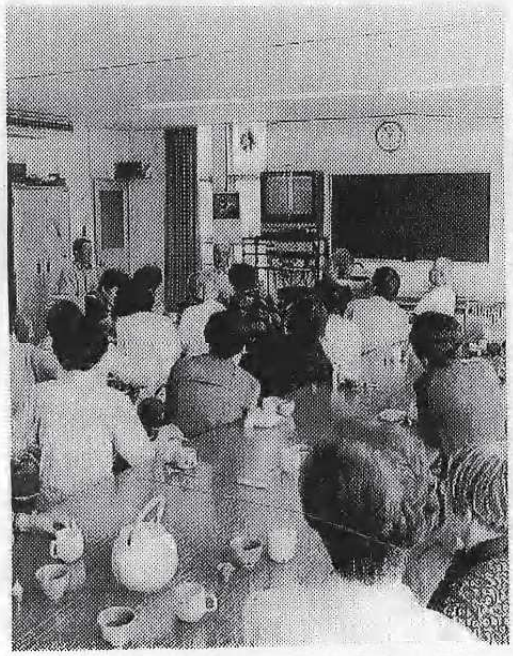
月に一度、有志の住民が高齢の住民を対象に集会室で手作りの昼食をごちそうする「和の輪お食事会」の後、近隣で開業医を勤める藤山雄一医師が登場。この日は睡眠をテーマに、ビデオを用いるなど良い睡眠のとり方を講義した。健康管理に関するさまざまな質問にも答え、約四十分の健康講話は終了した。

マンションに近いことから、住民にとって藤山医師は正真正銘の「マンションドクター」的存在。

「かけはし」代表の立石裕稔さんが健康講話を打診したところ、ボランティアとして快諾。今年三月から始め今回で四回目となる。

「和の輪お食事会」は毎回四、五十人が参加する人気行事。毎月楽しみにしている高齢者は多く、八十歳を超えた住民の一人は「一人暮らしだと部屋に閉じこもりがちになるけど、食事会で顔も覚えられるし、お医者さんの話も聞けて安心できる。自慢できるマンションじゃよ」と感激している。

七月十六日の「健康訓話」の様子。この日は「睡眠」がテーマで、ビデオを利用するなどの工夫も施されていた



活動へ加わる〝仕掛け〟もある。「一四階建てマンションの各階二〇戸ごとに一年交代の輪番理事を置いています。自治会新聞の配布などが主な仕事ですが、若い世代には、これを機にマンションに親しみを持ってもらう。やる気のある人は同好会の委員に抜てき。管理組合の理事長経験者は常任委員で組合に残り、ノウハウを受け継いでいます」と現理事長・堀内元弘さん。かつて京洛の町衆は、身近なことから少しずつ、誰もが公平にかかわる町内活動を実践していた。その遺伝子が時移って近郊の私鉄沿線の団地で新たな資産価値を生んでいるといえようか。

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五三〇〇万戸と、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、住宅建設計画法が廃止。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。

確かに、上表の日米比較のように日本の住宅の大多数は「商品」として売買された途端、値段＝「市場価値」が落ちる。背景には、コンクリート住宅で築後四七年、木造なら二〇年で減価償却されて建物価値がゼロになる不動産鑑定評価、金融機関が建物を詳しく担保評価せず、地価と返済能力を基準に組む住宅ローン、刷り込まれた新築志向などがある。

一方、米国の中古住宅市場が盛況なのは、根本に「人が住み続けてこそ住宅と住宅地の価値は高まる」という当たり前の哲学があるからだ。「使用価値」を市場価値に結び付けるシステムが機能する。鍵を握るのは建物のメンテナンスとコミュニティの調整力。住宅のハードとソフトが表裏一体となって資産価値が形成されている。

この本質にアプローチできれば、日本でも、ファミール伏見のように高い市場価値が保てる。過剰ストック時代は、淘汰を促す。資産価値の本質が問われる時代でもあるのだ。国が有効な手段を示せないなか、自前の方法論でハードの修繕、改修を行ない、資産価値を積極的に守る動きも現れている。「労住まきのハイツ」（大阪府枚方市）は、築三〇年、総戸数三八〇戸の典型的な郊外マンション。〇二年、住民自身が工事業者を選び、工法をチェックしながら大規模修繕を成し遂げたことで、コミュニティに「自信と結束力」が生まれた。高齢者を支え合う会やガーデンカフェを日常的に催す一方で本格的な「電気設備改修工事」を住民主導で行なった。

九八ページ下図のように、電柱から電気室に引き込まれた六六〇〇ボルト

いかに住宅の資産価値を維持するか

日本と米国の比較

日本	米国
現状	
●中古になった時点で価格が2割下落し、木造戸建の場合は築20年でゼロ査定となる	●メンテナンスを適切に行なうことで価値が維持されることが一般的
●中古住宅市場は新築住宅市場の1/8	●既存住宅市場は新築の5倍以上
	●住宅に関する税制優遇
資産価値に影響を及ぼすもの	
●立地（交通利便性）	●立地（学区、景観）
●見栄え（見た目のきれいさ、設備の新しさ）	●標準性
●日照	●外観（外壁、庭）
●空間的なゆとり	●設備
	●メンテナンス履歴
住宅の質への意識	
●耐震性：関心高いが、価格への反映は建築年程度	●耐震性：関心低い
●遮音性、耐久性：関心高い（ただし価格への反映なし）	●安全性：古い住宅が多いため重要
●防犯性：関心高まる（価格への反映なし）	●耐久性：購入時よりも購入後に意識
●断熱性：関心中程度（情報があれば比較検討の指標になりうる）	※よい状態で保たれているかどうかに関心が高い
●可変性：関心低い	
※購入経験により重視する住宅の質が変わる	

出所：国土交通省国土交通政策研究所「住宅の資産価値に関する研究」

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

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―所得格差医療』（共著、中公新書ラクレ）など。

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っ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。

夏の宵、団地の中庭に勇壮な掛け声とともに御輿が入ってくる。ステージでは、子どものど自慢。お好み焼きに生ビールの屋台、すべて住民の手づくりだ。

この夏祭りのにぎわいが、築後三二年を経てなお「ファミール伏見」（京都市伏見区・二八〇戸）の資産価値を高めている。分譲時の価格が七八〇万円だった3ＬＤＫ七〇平方㍍が、現在、リフォームずみで一三〇〇万円。不動産屋の空き待ちリストには入居希望者が名を連ねる。立地も外観も普通のマンションなのだが、年代物のワインのように熟成されたコミュニティが安全・安心の砦として高い評価を得ているのだ。

全国で築三〇年超のマンションは約一〇〇万戸。多くが住人の高齢化と建物の老朽化に悩み、価格の下落に直面する今、ファミール伏見が培った地域力は刺激的だ。高齢者住民の互助組織「寿会」代表・森田稔さんは言う。

「じつは二〇年ほど前、孤独死が発生しました。これではいかん、と皆がお年寄りに目を向けるようになった。今春、団地にいる二十数人の独居老人を見守るチームを編成しました。若い奥さんたちが声かけしています。集会所を改築したサロンでデーケア食事会も開く。管理組合や自治会のオフィシャルな活動だけではダメ。日常的に住民同士が接触する機会をたくさんつくることがコミュニティ活動の鍵を握ります」

事実、ファミール伏見ではゴルフ、ソフトボール、ボウリング、カラオケ、旅、懇談、写真、読書に防犯パトロール……と、多種多様の小集団が日々活動している。ここに春夏秋冬の行事が加わり、顔と顔をつなぐ人間関係の毛細血管が張り巡らされる。仕事に忙しい現役世代が、自然に地域

A.Fujimoto/REAL

ファミール伏見の夏祭り。シニアバンドが自慢の腕を披露するなど、老若男女が〝ふるさと〟でのイベントを楽しむ

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ボルトの低圧に落とされ、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住戸用は関西電力所有で、共用部用が管理組合所有なのは、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、ハードの長寿命化も狙って配電盤、幹線、住戸内の分電盤をそっくり取り替える改修工事に踏み切ったのである。

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っ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。命にかかわる電力ですから、安かろう悪かろうでは困る。そこで会社業績、改修実績、書類内容、ヒアリングの姿勢、やる気と説得力があるかなどをポイント制で評価して、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。任せてください」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。しかし万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。こんなの初めてやと、先方はびっくりですわ（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よほどわかりやすかった」

電力の自主管理で電気代削減を狙う

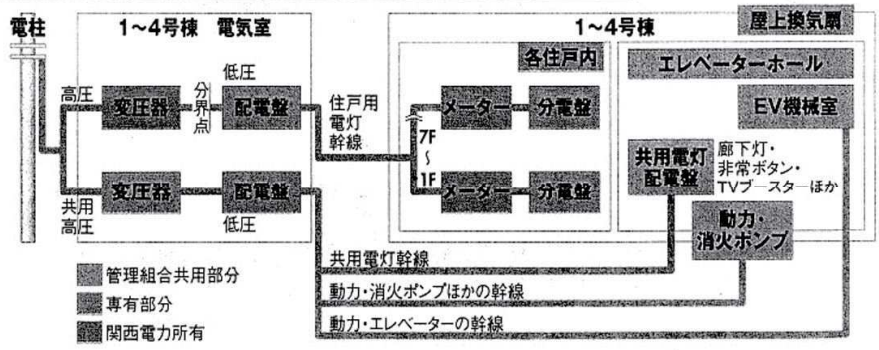
工事を終えて二年、まきのハイツの面々が、次に考えているのは、個別契約している各戸の電力を管理組合の高圧一括受電に変更できないか、ということ。電力自由化の波を受けて電力会社は工場や商業施設など高圧一括受電の「大口契約」の電気料金を下げている。

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っ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」された六六平方メートル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。

多摩ニュータウンの「ホームタウン南大沢」（東京都八王子市・築二〇年・一七四戸）は知る人ぞ知る名物マンションだ。数年前、住民の丹精込めた植栽が「花づくりで防犯」と、NHK「ご近所の底力」に紹介されてコミュニティ意識はさらに高まった。現在、分譲マンションでは初めてといわれる「外断熱改修」を視野に入れて「住み続けられるマンション」を目指している。外断熱改修は、既存の建物を断熱材ですっぽり覆い、省

労住まきのハイツの電気設備・改修計画図



日本経済新聞　2003 年 5 月 22 日

生活 コミュニティー

「くらしの支援かけはし」が開くバザーも人気（大阪府枚方市）

マンション住民

コミュニティーで支え合い

高齢化で危機感

日常の雑事、子育て支援も

一戸建て住宅に比べ近所付き合いが進みにくいマンション。住民同士が本音で付き合えるコミュニティーが注目され始めた。高齢化の進展や子育ての悩みなどに直面した住民が、助け合おうと立ち上がったものだ。昔ながらの温かな心や人情にあふれた現代マンションの人間模様をのぞいた。

「あのおっちゃんの顔が見えんけど、まだ寝とんかいな」「心配する前に電話してみようや」――。都心部から約三十分、大阪府枚方市のマンション「労住まきのハイツ」は、今も濃密な近所つき合いが息づく。ある住民は「マンションで独り暮らしする隣人が亡くなったことに気づかない『孤独死』は住民の恥。ここではそんなことはあり得ない」と断言する。

コミュニティーの中核が、二〇〇〇年十月設立のボランティアグループ「くらしの支援かけはし」。全四棟、三百八十戸のうち六十歳以上の世帯が半数近くを占める。住民の高齢化が進む中、家事を気安く頼める雰囲気づくりを狙い、住民約六十人が立ち上げた。

網戸の張り替えや包丁研ぎ、切れた電球の交換など、全世帯から依頼を受け、シニア世代中心のメンバーが駆けつけて手伝う。代表の立石裕稔さん（63）は「様々な特技を持つ住民が協力してくれるので、サポートできる家事の種類はどんどん増えている」という。

一件につき三百円程度をもらうことにしているが、「無料にすると気兼ねして頼みにくいという声が多かったので、感謝の気持ちとして受け取ることにした」（立石さん）。利用者はシニア世帯だけでなく、子どもを持つ若年層にも広がる。

グループの効果が発揮されたのが、昨年十二月に完工した大規模修繕工事。費用負担や修理の方法を巡りもめるケースが多い大規模修繕で、管理会社に委託せずスムーズに住民の合意をまとめた。「日ごろからつき合いがあればこそ」（立石さん）と胸を張る。

□　■　□

マンションは一戸建て住宅に比べると、近所付き合いが少なくなりがちだ。管理会社が取りまとめ役になるケースが多く、住民が話し合って意見を調整する機会は少ない。築三十年を超えるマンションは六千五百棟、二十一万戸を超える。三十年前、三十歳で新築マンションを購入した住民が今はそろって六十歳。先行きへの不安が、コミュニティー誕生を促しているようだ。

独り暮らしなどの高齢者に、食事を提供する取り組みもある。「ここで食べるカレーが一番おいしい」。埼玉県草加市の「草加旭町団地」では毎月二回、平均年齢六十歳代後半をはじめ日常のこまごまとした用事を会員が無料で引き受ける。

十六棟に約三百八十世帯が入居する同団地は築三十年を超え住民の高齢化が進む。柏良江会長は「男性も巻き込み、マンション全体に支援の輪を広げたい」と意気込む。

□　■　□

コミュニティーは、高齢者ばかりではなく、小さな子どもを抱える世帯にも広がろうとしている。千葉県で活動する特定非営利活動法人（NPO法人）「ニュースタート事務局」は、同県市川市で昨春立ち上げた「子育て長屋」で育児に特化したコミュニティーを創出している。

同市内でマンション八戸を一括で借り上げて、子育てで悩みを抱える母子家庭などに貸している。住人が育児を助け合うのが目的で事務局の金子明さんは「多様な住民が集まり、わいわいがやがや子育てできる場所が目標」と話す。

売り出し中のロックバンド「レッド・ウッド」のメンバー、国枝愛さん（23）は、長男の詞音君（7）、事実婚のバンドメンバー、高橋進さん（43）とこのマンションに住む。二人とも外出するとき、詞音君の面倒をみるのは、他の子育て世帯の人やNPOメンバー。国枝さんは「隣の子どもを預かることもある。みんな一緒に子育てしている感じ」と笑顔をみせる。

マンション管理組合などからの相談を受け付けているNPO法人日本住宅管理組合協議会の原直男副会長は「マンションならではの新しい近所付き合いがあるのかもしれない」と話す。

そのうえで、同副会長は「高齢化して『ついの住み家』という意識が芽生えたり、子育てに不安を抱えたりしている住民にとって、身近なコミュニティーは心強い存在だ」として、その必要性を訴える。

ちょっと
いっぷく

プチカフェでのちょっといっぷく
ーある団地でのコミュニティ見聞ー

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（4㎞）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ったのですが。

「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人がけの長テーブル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えました。

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、早速いろん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は、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、「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と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、誰も気が付かなかった。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え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ったのは、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年で新集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。

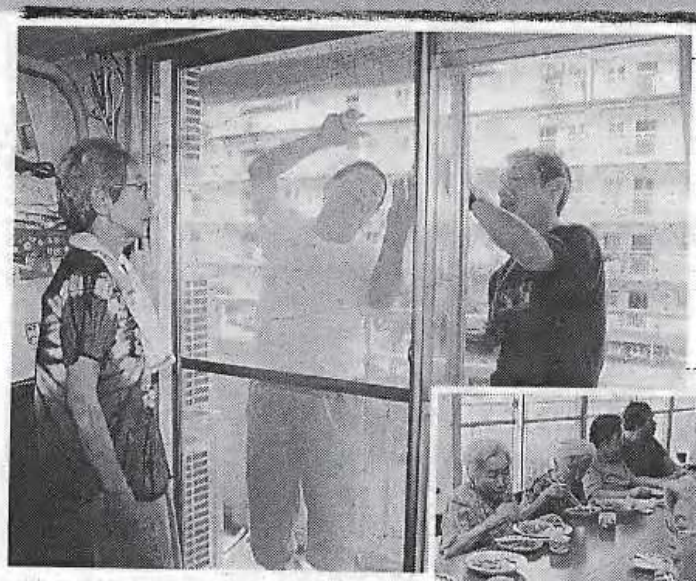
それにつけても、マンション管理は難しく、適正な管理の実現は、正に「一日にして成らず」ですね。

プチカフェ　藤　での喫茶

マンション管理センター 2014 年 6 月

毎週　火曜　木曜　９時３０分～１１時３０分　開催

地域で力合わせ取り組んでいます



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

お年寄りを囲んで楽しく食事会

労住まきのハイツ
お年寄りの暮らしを応援

水道のパッキン交換や網戸の張り替え、包丁研ぎなど、日ごろの生活の中で不可欠な作業も、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う取り組みが行われています。

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年に入居が始まった同ハイツでは、建物の老朽化と共に入居者の高齢化が進んでいますが、代表の立石裕稔さんは「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。

2015年8月管対協通信

ンの耐震化に取り組んできた。管対協で初となる労住まきのハイツの今回の耐震補強工事は、前述の3条件をクリアしており、これまでの取組みの成果ということができる。

億単位の費用がかかると思って、耐震をあきらめていた労住まきのハイツ長期修繕委員会の尾崎孝光委員長も「西澤先生と直接話しをして診断や耐震補強が手の届く範囲の費用で可能だとわかったことが、実行に踏み切る大きな要因になった」と語っている。

マンション耐震化の新しいモデルとなる工事

したがって、労住まきのハイツの耐震補強工事が成功することは、マンション耐震補強工事の新しいモデルとなり、しかもそれが、多くの管理組合にとって手の届く事業であることを知らせるという点で大きな意義を有している。

耐震補強工事に先立ってNPO法人ASSECが診断と設計を行なっている。診断では、淀川左岸にマンションが位置していることから、地盤の問題とそれに関わる液状化の問題が心配されたが、地質調査の結果、堅固な洪積層が比較的浅い深度に存在すること、また液状化の可能性のある地層の層厚も薄いことから、大地震で液状化の被害が生じた場合でも、復旧にて十分対応できるとの結論から液状化対策工事は除かれた。

鉄骨筋交補強に代わる耐震補強工法

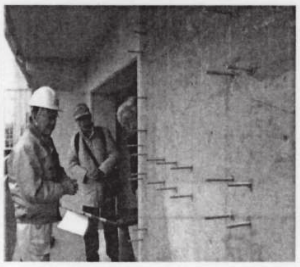
労住まきのハイツで実際に採用された耐震補強工法は「鋼板パネル耐震壁」である。この工法が採用された理由について、診断・設計を担当した西澤教授は同ハイツ管理組合員に対して概ね次のように説明している。

一般にマンションでは、短手（梁間）方向に配置された戸境壁は耐震壁として大きな水平強度を有するのに対し、長手（桁行）方向の壁には、玄関ドアやベランダなどの開口部が多いために、有効な耐震壁とならない場合が多いという構造的な特色がある。このため、たいていのマンションでは長手方向への耐震補強を求められることになるが、補強方法としては、鉄骨筋交を桁行方向の開口部に追加設置する工法にはほぼ限られるのが実情である。しかし、このような工法はマンションの美観を損い、耐震化を阻む大きな要因になっている。

労住まきのハイツでは、鉄骨筋交に代わる工法として「鋼板パネル耐震壁」を採用している。構造用鋼板のせん断強度（せん断力とは、物体にズレを起こす力）はコンクリートの百数十倍の性能が得られ、薄い鋼板でも十分な耐震性能を得ることが可能であるが、最大の技術的課題は鋼板の座屈（たとえば物差しを両側から引っ張ってみても壊れることはないが、逆に両側から押すと簡単に曲がってしまい、さらに押すと壊れる、このような現象を座屈という）による強度低下であった。

構造実験で耐力を確認し設計詳細を確定

このための方策として、格子下地を有する厚さ数ミリの鋼板パネルを既存の鉄筋コンクリート壁面に一体に取り付けた試験体を製作して、様々な取付方法で構造実験を実施し、補強鋼板が、せん断降伏域に達しても座屈による耐力低下を生じさせないような設計詳細を確定した。



エレベーターホールの外壁に鉄筋コンクリートと鋼板をアンカーボルトで一体化し、耐震強度に優れた鋼板パネル耐震壁を施工している。

さらに労住まきのハイツでは各棟とも2、3階までが鉄骨鉄筋コンクリート構造になっており、大きな地震力が作用する1階や2階部分の余力が大きかった。その結果、同ハイツでは、通常、耐震補強が必要となる下層部に耐震補強が不必要となり、中間層数層の長手方向にのみ耐震補強を行なうことで対応できることが明らかになった。

IS値0・8超で計画

同ハイツの耐震指標値ISは、国のガイドラインで目標値とされている0・6をクリアしているのは、低層階のみで、他の階はいずれも目標値を下回った。今回の設計では、これを耐震補強工事によって、国の目標値0・6の1・3倍にあたる0・8を満足させるものとして計画されている。

手の届くマンション耐震補強工事を見学しよう！

この労住まきのハイツの耐震補強工事は、ローコストで管理組合の手が届く耐震補強工事となっているが、それは独自の工事方式や事業体制、そして何よりも信頼できる技術に裏打ちされた診断・設計によって可能になっている。それはとりもなおさず、ゼネコンではなく、マンション改修工事専門業者によって施工されている点などに見ることができる。

こうした管対協版のマンション耐震補強工事を広く会員に知ってもらうために、管対協では、2面掲載の案内のように、労住まきのハイツ管理組合及び施工の小野工建の協力を得て、来たる5月11日（日）に耐震補強工事見学会を開催することにしている。マンション管理組合にとって実現可能な新しい耐震補強工事の実際を、是非多くの管理組合の方に直接見ていただきたい。

■　■

赤旗2014年9月

知ってトクする♪

マンション再生 5

耐震補強 発想転換で安く

「100年間住み続けることを目標に建物と設備を管理します」。こんな「憲管理念」を管理組合が掲げるマンションがあります。大阪府枚方市の「労住まきのハイツ」です。

京阪線牧野駅から歩いて5分の好立地で、1975年に入居が始まりました。8階建て1棟、7階建て3棟の計380戸に約1000人が住んでいます。

管理を改める

入居当初から管理会社任せが長く続いた結果、修繕や工事費などが高くつき、管理組合の財政は破綻寸前になっていました。98年の臨時総会で過去のずさんな管理運営を反省して改革に着手し、管理規約も全面改正しました。

薄れていた住民間の交流や信頼関係が回復し、管理組合や自治会の活動も活発になりました。

2011年の東日本大震災のあと、「耐震診断・耐震補強への取り組み」がかかると困っていた。しかし、耐震補強に対する西澤先生の自由な発想に助けられ、手の届く費用で補強工事が可能だとわかったことが実施に踏み切る大きな要因になった」

築40年近い建物のため、「補強ではなく建て替えが必要ではないか」という意見もありましたが、粘り強い話し合いの結果、補強工事への同意を全戸から取り付けました。13年8月の臨時総会で工事実施と業者選定を承認、ことし7月末に完工しました。

NPO法人京都マンション管理対策協議会代表幹事の谷垣千秋さんは、「耐震補強工事は高額工事費がネックになっている。独自の工事方式や事業方式、信頼できる技術に裏打ちされた診断・設計によって、まさのハイツで本格的な耐震補強工事が可能になったのは注目すべきこと」と指摘しています。

日本共産党国民運動委員会　高瀬康正

❶居住棟内の耐震補強壁
❷「労住まきのハイツ」の「居住棟＝大阪府枚方市

耐震補強工事の特徴

「労住まきの」での耐震補強工事の特徴を振り返ってみます。

■多くのマンションでは鉄骨筋交いを開口部に追加設置する工法が採用されているが、美観を損なわずに十分な強度が得られる「鋼板パネル耐震壁」を採用した

■耐震診断・設計、工事監理、補強工事を合わせて費用は4棟全体で7200万円余りとなり、修繕積立金の範囲内で済んだ

■西澤教授など専門家の知恵と力を得た

■業者選定では、技術力・信頼性を判断するため、コンサルタントも交えた聞き取り調査を何度も行った

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を次々に実施したほか、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回カフェテラスを開いているほか、コミュニティサークルによる生活支援活動も展開している。

耐震の問題は、東日本大震災以降、急激に関心が高まった問題である。あの地震以降、日本列島に地震が頻発するようになり、とりわけ東日本は、ほぼ連日のように地震が発生するようになった。このような状況下で各管理組合も当然、地震対策を考えなければならなくなってきた。しかし、耐震は診断も補強工事も非常に高い費用がかかることがネックになっていて、なかなか取り組めないのが実情である。そんな中、労住まきのハイツが管対協会員で初めて本格的な耐震補強工事に取り組んでいる。この耐震補強工事は、マンション管理組合の実情を踏まえたきわめて現実的で実行可能な工事になっている点が注目だ。

労住まきのハイツは、枚方市にある築38年・380戸のマンションである。建物は4棟あり1号棟は8階建て、他の3棟は7階建てである。また建物構造は低層階（1号棟3階まで、2～4号棟2階まで）が鉄骨鉄筋コンクリート造で、中・高層階が鉄筋コンクリート造となっている。

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（尾崎孝光委員長）は、常設の専門委員会である。

「耐震取り組まず」から耐震促進へ方針変更

もともと長期修繕計画に耐震が入っていなかったことに加えて、①マンションの敷地が埋立地や盛り土でないうえに建物構造がラーメン構造（「ラーメン」とはドイツ語で「額縁」という意味で、長方形に組まれた部材の各接合部が変形しない剛接合になっている）になっており、更にピロティ（吹抜け）が無いので安全と思われた。②耐震補強工事は、デザインが良くなく美観上大きな影響を及ぼす。③耐震診断には高額な費用を要する。

主にこれらの理由から2011年7月の長期修繕委員会で、耐震を長期計画に組み入れないとの方向づけを行なった。しかし、同年7月31日に開催された管対協「建物管理セミナー」での西澤英和氏（関西大学建築学科教授）の講演と、翌2012年2月にあった防災システム研究所の山村武彦氏の講演「管理組合の地震・防災対策」に、長期修繕委員会メンバーが触発され、耐震に前向きとなった。そして、同年3月に管対協の紹介で西澤教授と直接話しを行なったことによって、「頼みやすい価格で信頼できる耐震診断が可能」と判断するようになった。また西澤教授との話の中で、同ハイツが淀川左岸に位置することから、地盤の液状化という問題も新たに知ることとなった。このような経過から、長期修繕委員会も従来の「耐震取り組まず」という方針から、耐震促進に方針変更することになった。

定期総会で耐震診断・耐震設計の実施を決定

2012年3月に西澤教授に直接話しを聞いた後の管理組合の取り組みは素早く、翌4月には管理組合の定期総会に、「耐震診断及び耐震補強設計と計画の立案」を予算提案し承認されている。

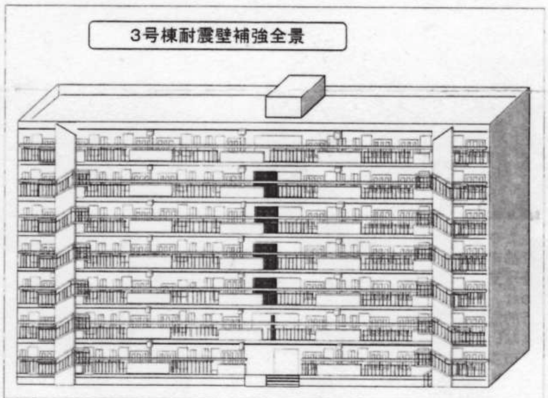
総会承認を受けて、同年9月から12月まで耐震診断が行われた。この診断結果を受けて、2013年3月から6月にかけて耐震補強設計が行われた。これらの診断や設計は、西澤教授が理事長を務めるNPO法人ASSECに依頼して行われた。

臨時総会で耐震補強工事の実施を決定

これら一連の作業を終えた2013年8月に、管理組合は臨時総会を開催し、耐震補強工事の実施を提案し、承認されている。この臨時総会には西澤教授も出席し、耐震補強工事の詳しい説明が行われた。

総会承認を受け、管理組合は同年9月に5社に対して見積を依頼した。しかし、このうち2社は、「耐震工事はやっていない」とか、消費税の駆け込み需要で「手が回らない」との理由で見積から降りた。結局、残った3社の相見積になり、最終的に㈱小野工建に決定した。

着工は、2014年の1月12日となったが、消費税が上がる前に工事契約を行ないたいという管理組合の希望から、工事契約は小野工建に決定した直後の2013年9月30日に行われている。



桁行方向の通常の耐震補強では、ベランダなどに鉄骨筋交がよく見られるが、ここでは3階以上のエレベーターホールでの鋼板パネル耐震壁による工法となっており、外観はまったく損なわれない。

耐震補強に伴う費用

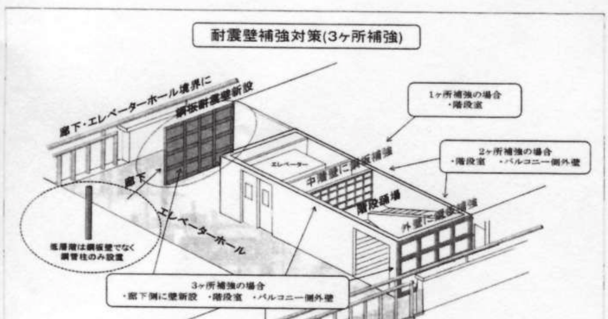
実施事項	金額（税込み）	発注先
耐震診断＋耐震設計	787万5千円	NPO法人ASSEC
工事監理	346万5千円	NPO法人ASSEC
耐震補強工事	※6090万円	株式会社小野工建

※工事費は契約金額

管対協がめざすマンション耐震化の条件

ここまでの経過を費用面で整理すると上の表のようになる。一見してわかるように380戸の大規模マンションの耐震補強工事にもかかわらず、工事費用が約6000万円で済んでいる。この背景には、マンションの耐震補強工事を実現可能なものにしていこうという管対協や西澤教授のこの間の取組みがある。

管対協では、マンションの耐震補強を現実的に進めるための条件として、①意匠的には外観を損なう「枠付鉄骨筋交補強」は使わない。②補強工事費は修繕積立金の範囲内とする。③制約が多く結果的にコスト高になりやすい行政の補助金は基本的に使わない。ということを掲げてきた。この条件に西澤教授も賛同し、管対協と共に会員マンショ



鉄骨筋交に代わる鋼板パネル耐震壁は、鋼板と鉄筋コンクリートを一体化することによって優れた耐震性能を有するようになる。今回はその取付方法を構造実験によって確定している。

5月11日(日)
管対協
耐震補強工事見学会

とき.２０１４年５月１１日(日)午後1:30～4:30
ところ:労住まきのハイツ
枚方市牧野北町5(枚方北郵便局北隣)
京阪電車「牧野駅」下車北へ徒歩6分
テーマ.実行可能なマンション耐震補強工事
見学.「鋼板パネル耐震壁」施工状況
報告.管理組合法人 労住まきのハイツ
解説.西澤英和氏(関西大学建築学科教授)

主 催:NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
共 催:NPO法人マンションセンター京都
協 力:管理組合法人 労住まきのハイツ
NPO 法人ASSEC ㈱小野工建

資料代 500円
参加申込:管対協事務局
TEL:075-231-8182
Fax:075-231-8202

<会場略図>

発行日　2016 年 3 月 1 日
発行者　労住まきのハイツ