

労住まきのハイツ “安全・安心・便利・楽しみ” のポイント 2024年版

1975年に竣工し、今年で竣工49年目ですが100年マンションを目指し、維持管理とリニューアル工事を実施しています。

1. 管理会社まかせではなく、住民主体の管理組合運営がなされています。

理事会・総会の運営、日常の建物・設備の点検・維持管理、長期修繕計画の作成・実施、植栽の維持管理などが住民主体できめ細くなされています。

2. 維持管理工事の実施

- 2002年 第2回大規模改修工事
- 2007年 給水・雑排水縦管の改修工事
- 2015年から17年 第3回大規模改修工事
- 2018年 屋内消火栓・連結送水管の更新
- 2019年 雑排水管横引き主管（埋設）改修工事

3. 維持管理に加え、さまざまなリニューアル工事が実施されています。

- 2002年 各戸の電気容量4KWを6KWにアップ⇒
200V エアコン・200V 電磁調理器両方設置可能
- 2008年 高架水槽を解体、加圧給水方式に変更
- 2010年 エレベーターリニューアル
- 2010年 新集会所「集い」を新設⇒コミュニティ活動支援
- 2011年 公園遊具の更新
- 2013年 管理事務所改修
- 2015年 省エネ アルミサッシ・2重ガラス改修工事⇒
省エネ・防音効果アップ
- 2016年 玄関ドア改修工事⇒省エネ・防音効果アップ

4. 防災に関する様々な対応が実施されています

- 2005年 アスベスト分析テストを実施
サンプル採取、X-r 回析、電子顕微鏡観察の結果アスベストは認められないとの判定（大林組採取 積水化学工業 分析）
- 2008年 自主防災会を設立し、備蓄機材の整備、保管しています。
エンジン発電機など
- 2014年 耐震診断、耐震補強工事の実施

耐震補強工事 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7,300万円で通常の修繕積立金の範囲内で実施。

2015年 防災用井戸の設置（貯水槽南側）

2017年 防災マニュアルの作成

2021年 受水槽および各棟電気室の洪水対策（出入りに防水扉を設置：1m未満の洪水に対応）



グーグルアース写真

これまでの維持管理工事、リニューアル工事は 2016年発行の40周年記念誌に掲載し、その後の工事内容も含め、「労住まきのハイツホームページ」に、詳細を掲載しています。

改修工事、リニューアル工事はすべて、毎月の修繕積立金で実施しています。各戸での追加負担は一切ありません。



ホームページでより詳しい内容をご覧ください



各棟電気室に防水扉を設置



集会所 集い

5. 住民のコミュニティー活動が盛んです。（管理組合も支援しています）

コミュニティー活動支援のため、管理組合が集会所を新設しました。
住民の困りごとをサポートするお助け隊があります。
困りごとの相談は管理事務所でも受付対応しています。
入口近くには 木造のしゃれた集会所があり、その横の公園には
小さな子ども達が遊べる遊具を備えた公園があります。



集会所横 公園

6. 敷地内の緑化に力をいれています

2004 年の総会で「緑豊かなまきのハイツ計画」が承認され 2004 年から 2006 年にかけて改修を行い、以後植栽委員会及び住民による維持管理を行っています。
樹木や草花の好きな方は、誰でも植栽のお世話に参加できます。
散歩で四季の草花を見て回る楽しみも。



植栽

7. 駐車場、駐輪場を敷地内に必要数 確保しています

2023 年から子ども（小学 6 年生以下）の駐輪場の使用料は無料になりました。
2023 年10 月から来客用駐車場を設置 2 時間以内無料です。
管理事務所にて訪問先など登録のうえ利用可能です。



駐輪場

8. 生ごみは各棟のエントランス近くの道路沿いに設置されたゴミ箱にいつでも捨てることができます

ゴミ箱の整備清掃は清掃スタッフが行います。
資源ごみは日曜日、プラごみは水曜日に回収されます。



上島南公園

9. 敷地の北側は上島南公園でブランコ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、鉄棒などの遊具が設置され、春は桜の花見ができます。

10. 各戸通路にある水道メーターボックス内は、余裕空間がありアマゾンの置き配の受け取りに便利です。

11. 敷地の西側は穂谷川の土手で、淀川との合流点に近く淀川の堤防は、ジョギングや散歩のコースになっています。

12. 全戸ベランダ側が南向きで、日当たり良好です（地図参照）

ベランダのひさしは無風時の雨は防ぐことはでき、夏の日差しは部屋の奥まで差し込まず、冬は割と奥まで陽射しがはいります。

13. 幹線道路沿いではなく、少し奥まっているので静かです。

14. 京阪牧野駅までは徒歩 8 分ほどです。

15. 郵便局 枚方北本局までは徒歩 3 分ほどです。

日曜、祝日でも ゆうゆう窓口で 8 時から 18 時まで郵便物の受け渡しができます。



メーターボックス



枚方北 本局

16. マンションの敷地の出口のところに生鮮食料品店

ナカガワが開店してより便利になりました。

17. 廊下、階段、エレベーターホール、駐輪場、駐車場、公園、集会所などの共用部分は、清掃スタッフが定期的に清掃を行い、きれいに保たれています。

18. インターネット有線回線は NTT光 とアルテリアネットワークスが使用できます。

NTT の光回線（隼）は、配線できない住戸が一部ありましたが、全戸使用可能なように工事を実施し、全戸で使用可能です。

19. 居室の専有部分は自由にリフォームできます。

各居室の4面は構造躯体で囲まれています。構造躯体に損傷を与えない限り、間取りの変更も含めて、自由にリフォームができます。ただし、給水、排水の位置の変更はできません。

20. 管理費収支は毎年黒字です

管理費は4LDK 8,000円/月 3LDK 7,000円/月で毎年の収支は黒字で、黒字額が増えれば、修繕積立金に振替えています。今後も管理費増額の必要も予定もありません。

21. 修繕積立金も計画的に積み立てられ、長期修繕計画の実施に必要な額が適正に積み立てられています。

修繕積立金は4LDK 8,000円/月 3LDK 6,900円/月でこれまでの長期修繕計画は計画通り実施されており、今後の30年間の長期修繕計画においても不足なく積み立てられています。2024年3月末現在修繕積立金残高は289百万円です。今後も修繕積立金増額の必要も予定もありません。

22. 管理計画認定マンションとして認定されました。

2024年7月23日

管理計画認定制度とは、修繕や管理について、国の定める基準を満たしていることを地方公共団体（枚方市）が認定する制度で、2022年4月に国土交通省により制定されています。枚方市では最初の認定マンションとなりました。枚方市では上記の他耐震工事の実施 防火防災対策の実施の基準も設定されています。

認定によるメリット

市場において高く評価されマンション価値の維持向上
購入者のフラット35の借入金利の優遇措置



食品スーパー ナカガワ



労住南西 保谷川 淀川の 堤防
写真の階段は労住敷地内からの階段



駐車場

