

修繕委員会

－取組事例集－

作成：2019年 11月

修正：2022年 4月

目 次

◇ 修繕委員会の概要	P 1
◇ これまでの取組実績・これからの活動計画	P 2
《取組事例集》これまでの取組実績から抜粋して作成	
1) 第2回大規模改修工事(準備編)	(2001年) P 3
2) 第2回大規模改修工事(実施編)	(2002年) P 4
3) 各戸電気容量UP(電気設備改修工事)	(2004年) P 5
4) 給水・雑排水堅管の改修工事	(2007年) P 6
5) 加圧給水方式に変更	(2007年～2008年) P 7
6) エレベーターリューアル・防犯カメラ設置	(2010年) P 8
7) 耐震診断・耐震補強工事	(2012年～2014年) P 9
8) 省エネアルミサッシ・ガラス改修工事	(2015年) P10
9) 玄関ドア改修工事	(2016年) P11
10) 第3回大規模改修工事(準備編)	(2015年～2016年) P12
11) 第3回大規模改修工事(実施編)	(2017年) P13
12) 第3回大規模改修工事のポイント	P14
13) 屋内消火栓・連結送水管更新	(2018年) P15
14) 雜排水横引き主管(埋設)改修工事	(2019年) P16
15) 受水槽および各棟電気室の洪水対策工事	(2021年) P17

管理組合法人 労住まきのハイツ

修繕委員会の概要

— 建物住環境の整備 —



◇主旨

適切な維持管理に努め、100年マンションを目指す…

*長期修繕計画を立案し、経済的且つ適切な設計と工事を行い、住民に快適な暮らしを提供する

*建物・設備の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（修繕委員会）

◇委員会の概要

1998年から行う大規模改修の資金が無い事が発端となり、管理会社の不透明な経理、計画性無き修繕工事等、杜撰な管理の問題が数多く発覚、管理会社任せから、自立する管理組合として建物及び設備の改修・資金の両面から、100年マンションを目指すことで、2000年に委員会が設立された。自立に際しては、NPO法人京滋マンション管理対策協議会（通称・管対協）の「自立する管理組合」「自分の資産は自分で守ろう」の指導を受けた事が、格段のスピードで自立を推進し、現在では管理組合の重要な支援組織となっている。

◇委員会の活動と構成

ボランティアによる委員と、毎年の理事長及び施設担当理事により構成し、管理組合と委員会の連携を密にし計画を推進する。委員の多くは建築や設備について素人だが、次のような学習で一般的な知識を吸収し、時には独自の考えを提案する。

- ・コンサルタントを起用し基本学習・複数の業者からのヒアリング学習・他マンションの工事見学
- ・専門誌・講演セミナーなど。

*長期修繕計画及び資金計画

- ・2001年に最初の計画を（2026年迄）作成し、2006年に2039年迄の計画を作成した。
- ・2012年に計画を見直し2043年迄の計画を作成、2017年に計画を見直し2048年迄の計画を作成

《計画遂行に於ける基本的考え方：修繕積立金の値上げや臨時徴収をすることは考えていない》

*委員会の開催

- ・毎月第1日曜日 夜7時より開催、必要に応じ臨時委員会を開催し情報の共有化を図る

*委員会の活動

- ・長期修繕計画の見直し、工事の設計・業者の決定、工事管理と完成検査、建物・設備の定期点検
- ・管理組合からの委託及び委員会からの提案による、小さな改修や故障復旧
- ・時間外を含むトラブル体制で、緊急トラブルに対応

*工事委員会

- ・数ヶ月を要する大型工事の場合は業者を交え、毎週又は隔週土曜に開催

◇活動状況

	期 間	委 員 長
創 成 期	1999年～2002年	立石 裕 稔
	2003年～2005年	中島 成 康
活 動 期	2006年～2018年	尾崎 孝 光
	2019年	芹生 容一・尾崎 孝光
	2020年	尾崎 孝 光
	2021年	瀧 道 行

【現在の運営体制】

- ・定例委員会の開催 月1回（第1日曜日） 2021年4月で、276回開催
- ・ボランティア活動 25名で構成 理事会 5名 繼続委員 20名

【活動】

- ・建物・設備の自主点検（年2回）・給水棟の排水ポンプ作動点検を毎月実施
- ・管理員時間外を含むトラブル体制で緊急トラブルに対応
- ・日々のミーティングで、常に情報の共有化を図る

これまでの取組実績

「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

建物・設備の計画的改修と管理費・修繕費のムダを削減

長期修繕計画に基づく:2001年～2020年の年度別実績

【建物関連】

- 2001年 第2回大規模改修工事：準備期間
- 2002年 第2回大規模改修工事：改修工事
- 2006年 屋上防水改修工事
- 2012年 耐震診断
- 2013年 屋上トップコート補強
- 2014年 耐震補強工事
- 2016年 第3回大規模改修工事：準備期間
- 2017年 第3回大規模改修工事：改修工事
- 2020年 屋上防水工事（トップコート）

【給排水設備関連】

- 2007年 屋外埋設給水管・雑排水豎管更新工事
- 2007年 加圧給水方式へ変更工事
- 2009年 水道メーター更新
- 2018年 屋内消火栓・連結送水管更新
- 2019年 雜排水横引き主管(埋設)改修工事

【その他設備関連】

- 2007年 内部階段・ホール改裝
- 2008年 火災報知器更新・屋上換気扇更新工事
- 2010年 エレベーターリニューアル・防犯カメラ設置
- 2011年 埋設ガス管更新工事
- 2013年 火災受信機更新・屋上トップコート補強
- 2015年 省エネアルミサッシガラス改修工事
- 2016年 玄関ドア改修工事

【電気設備関連】

- 2004年 各戸電気容量UP：電気設備改修工事
- 2007年 照明設備リニューアル
- 2018年 照明設備更新（LED照明）

これからの活動計画

「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

建築後40年経過 → 適切な維持管理と老朽化対策が不可欠

長期修繕計画の立案:2021年～2048年の年度別計画

《計画遂行に於ける基本的な考え方》

・修繕積立金の値上げや資金の臨時徴収をすることは考えない

◇これまでには、経年劣化を考慮したリニューアルを優先してきたが、今後は
緊急自然災害に、ある程度対応出来る積立金運用を考慮しながら検討する

【建物関連】

- 2026年 屋上防水工事（かぶせ工法）
- 2033年 屋上防水工事（トップコート）
- 2033年 第4回大規模改修工事：準備期間
- 2034年 第4回大規模改修工事：改修工事
- 2040年 屋上防水工事（トップコート）
- 2047年 第5回大規模改修工事：準備期間
- 2048年 第5回大規模改修工事：改修工事

【給排水設備関連】

- 2020年 給水豎管更新工事「計画延期」
- 2020年 加圧給水ポンプ装置更新「計画延期」
- 2022年 汚水管取替え「計画延期」
- 2025年 量水器交換
- 2030年 加圧給水ポンプ装置（自動給水装置）
- 2033年 量水器交換
- 2038年 受水槽更新
- 2043年 埋設給水管
- 2043年 雜排水豎管

【電気設備関連】

- 2028年 照明設備更新（LED照明）
- 2029年 電気室トランス更新（新電力検討）

【その他設備関連】

- 2021年 ガス豎管更新「計画延期」
- 2023年 防犯カメラ機器更新
- 2027年 熱感知器更新
- 2035年 エレベーター設備一新

【緊急自然災害対策】

- 2021年 電気室及び給水設備への洪水対策工事

取組年度：2001年～2002年

マンションを100年持たせる
管理組合法人
労住まきのハイツ
修繕委員会

◇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

◆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

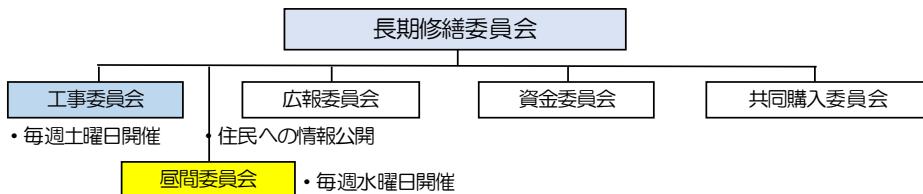
◇2002年3月：大規模改修工事臨時総会

◆「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外壁改修・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
 - ・縫縫い
 - ・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



玄関ホールのグレードアップ



◆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》

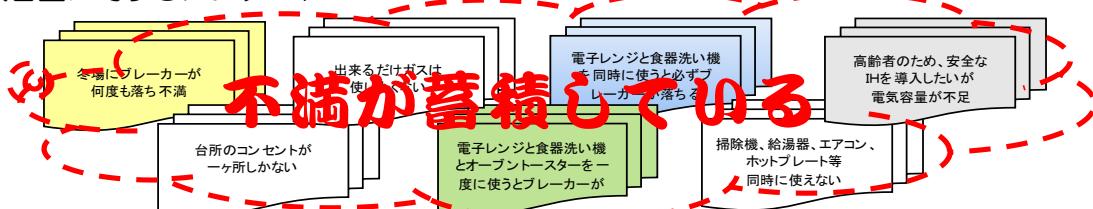
各戸電気容量アップ (電気設備改修工事)

◇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

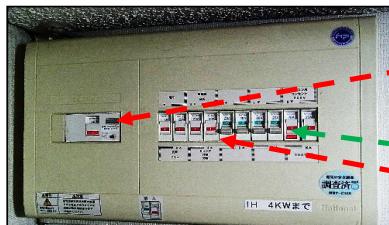
工事中、屋内立ち入り・停電等への
住民の協力が不可欠

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

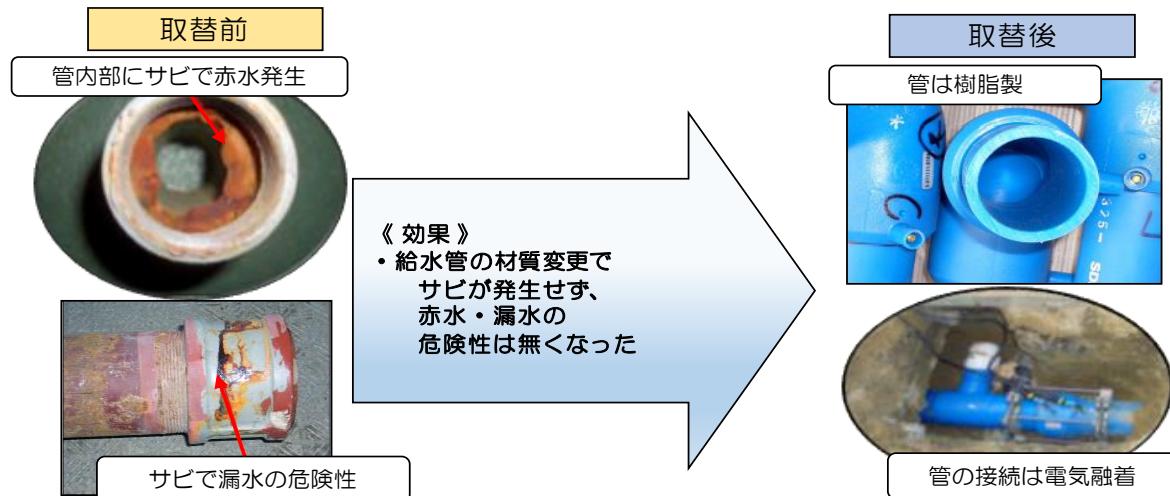
◇改修工事の背景

- 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

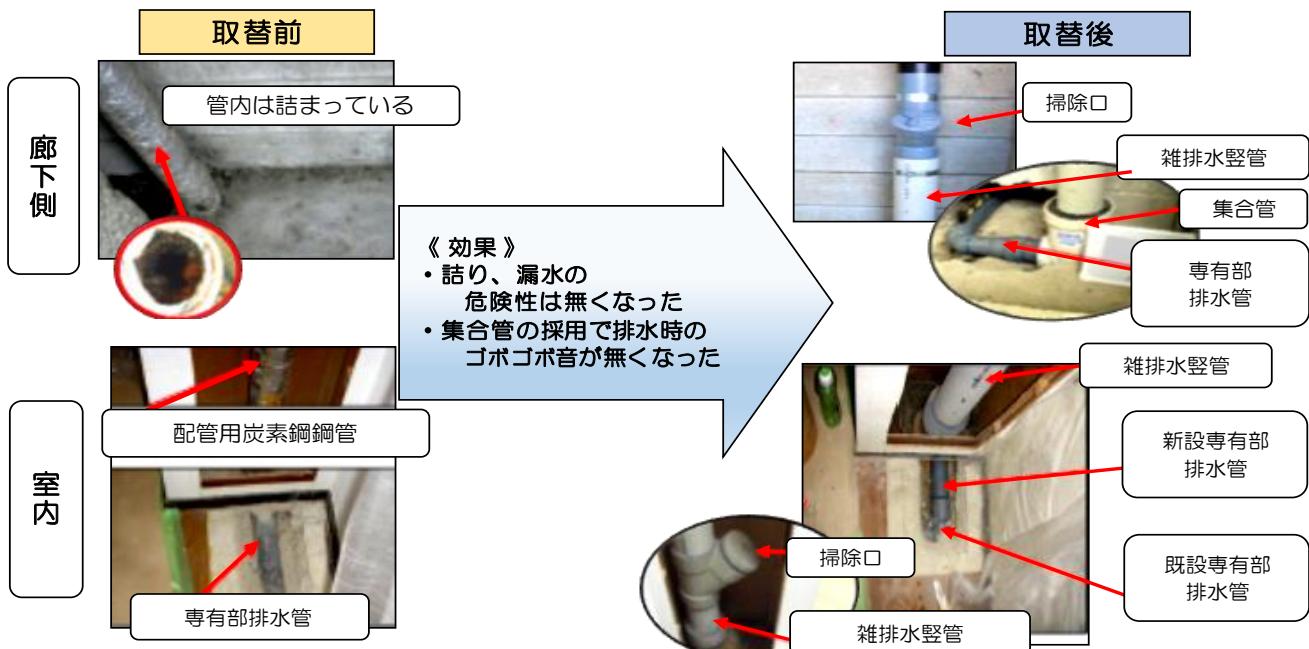
1)屋外埋設給水管の取替

- ・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

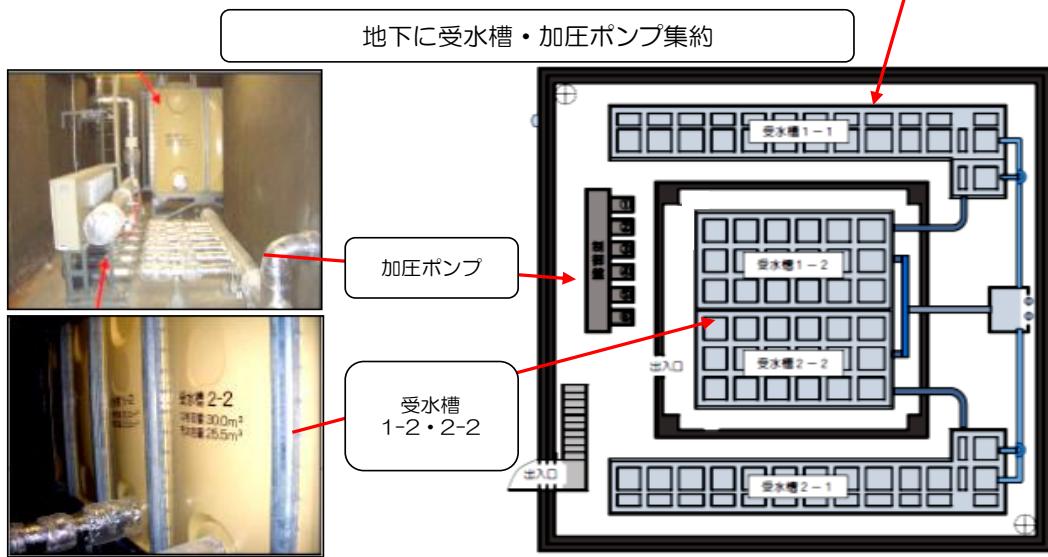
- ・工事期間：2007年9月～2008年3月

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て、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

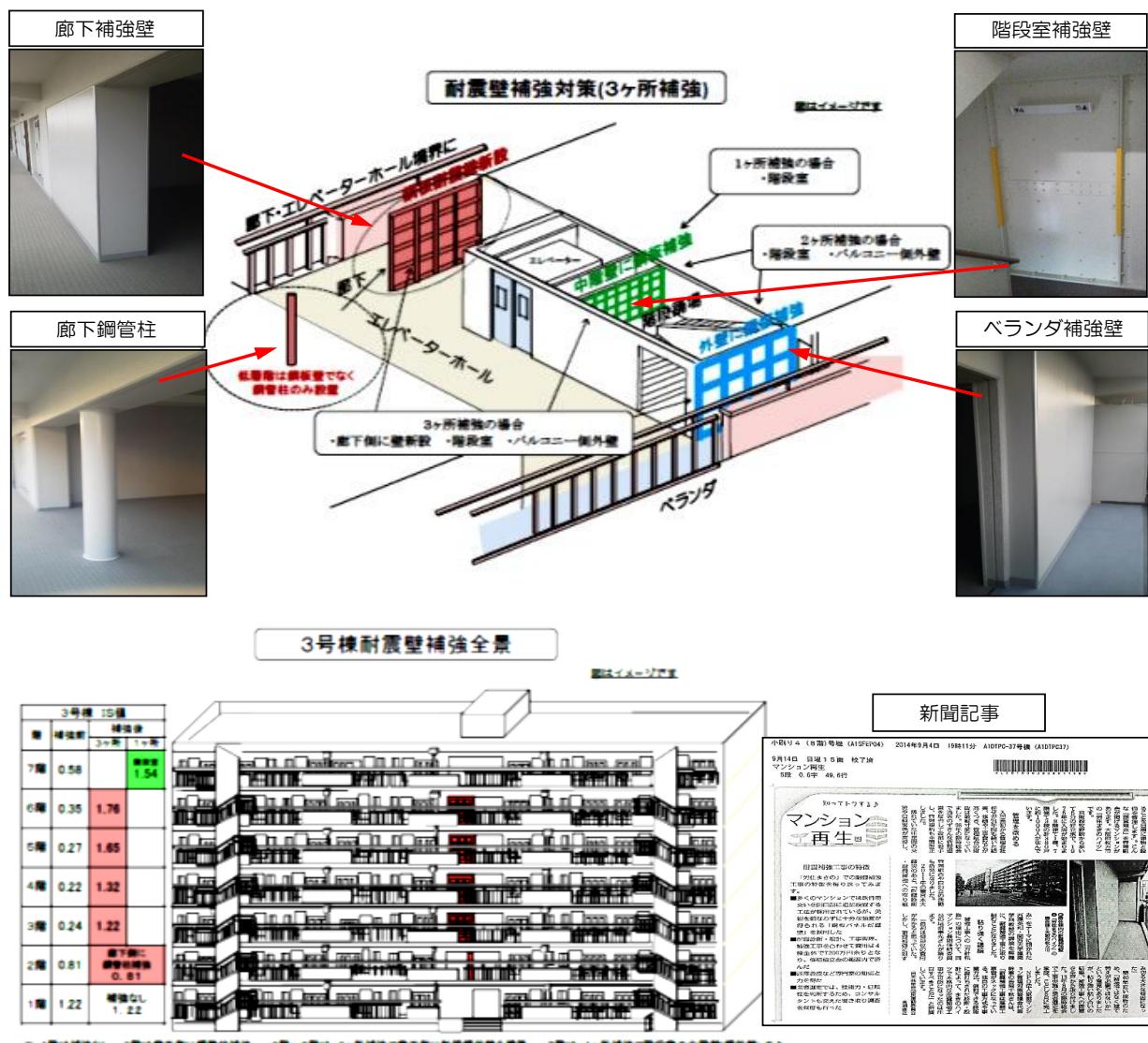
◇耐震補強の背景

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）
 - ・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。



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



30年前の初期性能

水密	250~350Pa
気密	1.5m³/h・m²
遮音	18dB
断熱	0.154(m²・K/W)

※1 単板ガラス



現在の初期性能

水密	500Pa
気密	2.0m³/h・m²
遮音	25dB
断熱	0.215(m²・K/W)

※2 A12複層ガラス



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

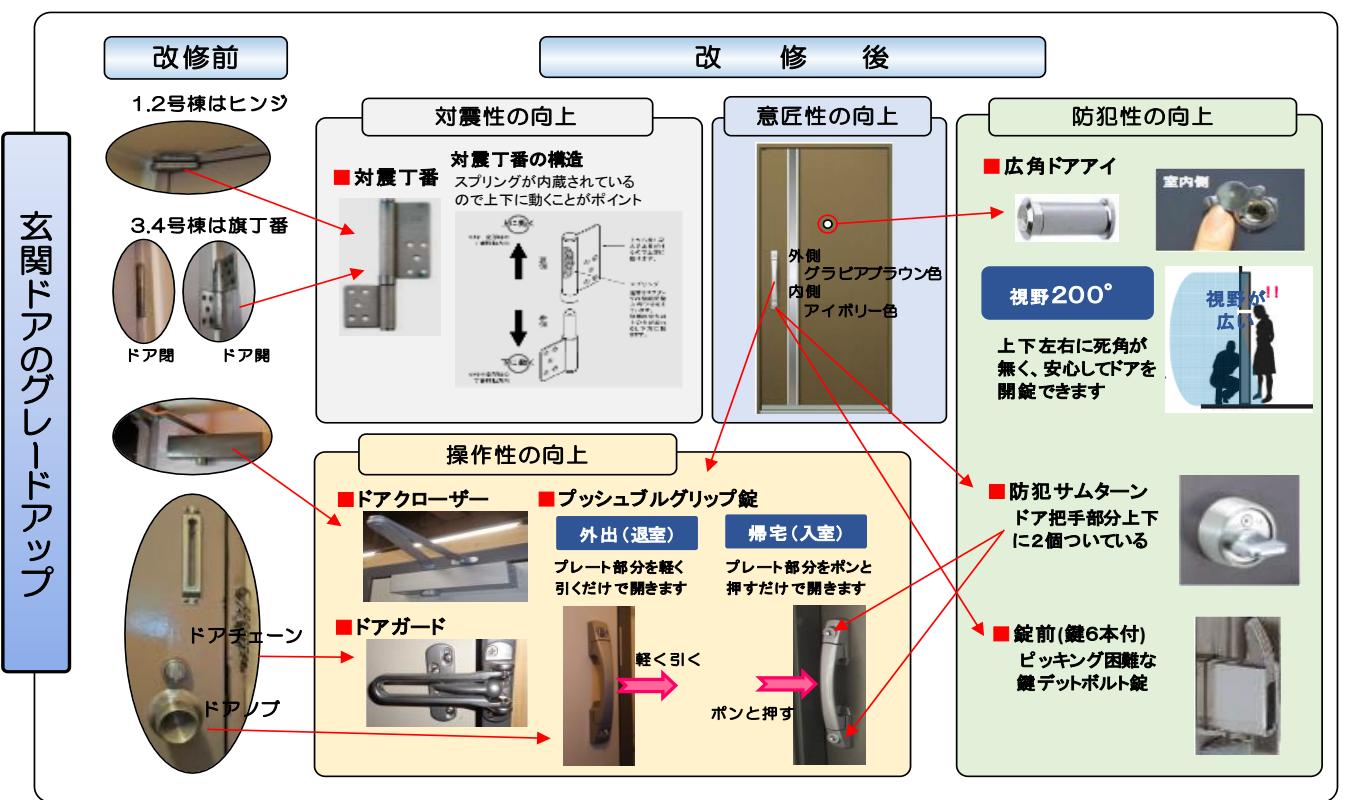
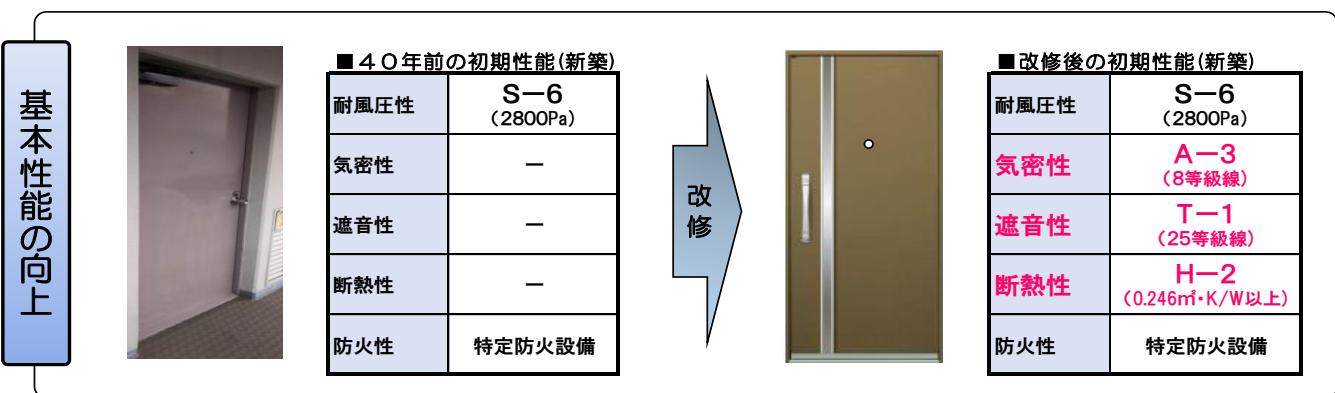
- 特に1号棟・2号棟の補修作業が多く発生し、補修困難な住居もあり早期改修が必要。
- 平成29年度実施の「第3回大規模改修工事」前に玄関ドアの改修を行う。

◇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
・既存玄関ドア枠に新たなカバー工法専用枠を取付け	
・着工：2017年1月初旬 完成：2月下旬予定	
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

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

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

- 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



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…

- 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

- 第41回定期総会（2016年4月）に議案提出… 承認を得る

- 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

- 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

- 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

- 改修工事の体制確立



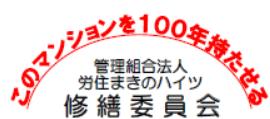
☆工事会議開催(1回/2週間)… 労住工事委員+建装工業

《打合せ内容》 ※仕様の立案・変更及び見積り、工事進捗管理

※住民への広報活動及び苦情・申入事項の把握と迅速な対応

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雨水堅樋更新 (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一新 (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



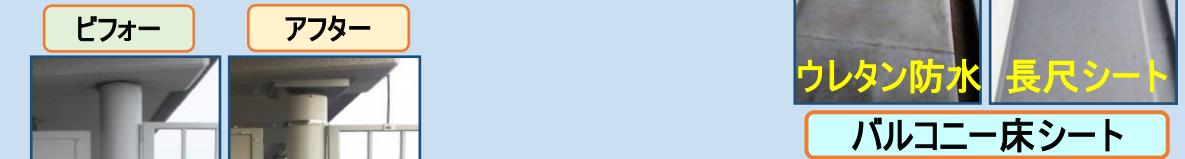
外壁塗装



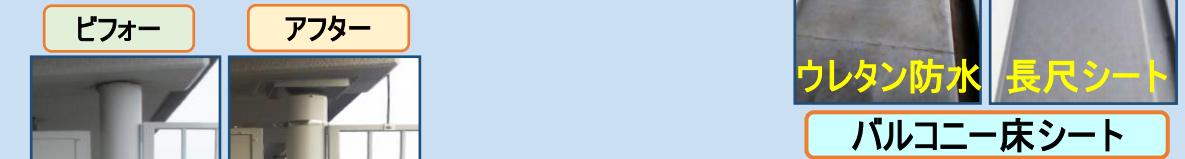
管理棟外壁デザイン一新



手摺(鉄部)塗装



ウレタン防水



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

コンサルタントを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

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

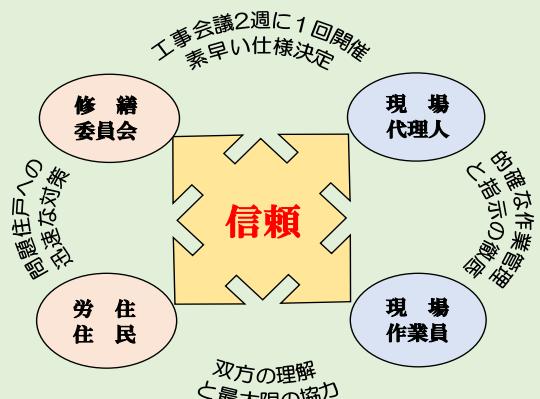
- ・コンサルタント費用の削減
- ・不正行為の防止

◆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出来たか

取組年度：2018年

100年を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

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（材質は炭素鋼钢管、埋設部のみ硬質塩化ビニール被覆钢管）

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）

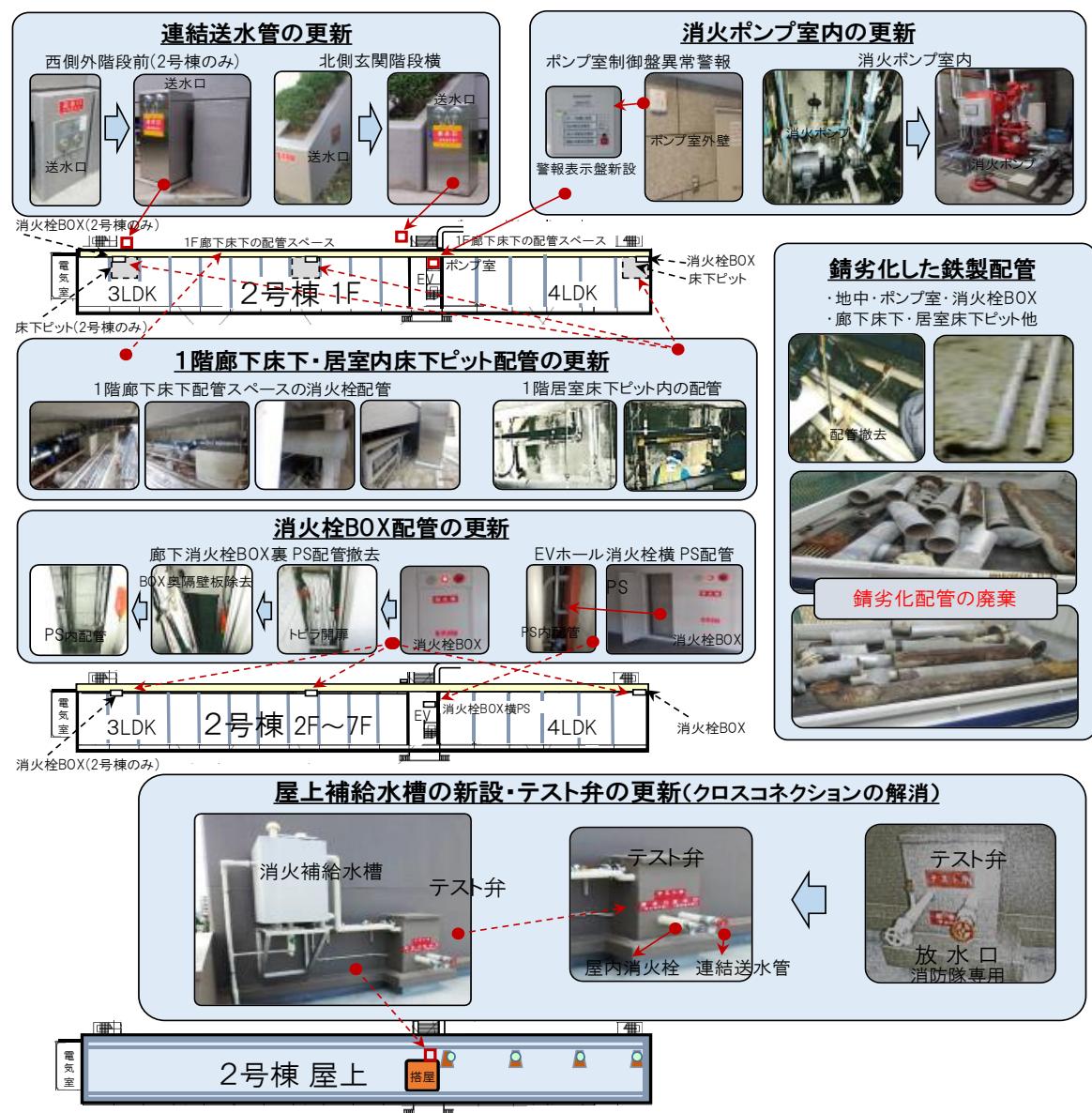
5)2019年4月中旬完成

◇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
(参考例・2号棟)



取組年度：2019年

管内・ヒケ状の根っこを100年持たせる
管理組合法人
豈住まきのハイツ
修繕委員会

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ケ状になって雑排水枠及び枠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。夜間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

- 既設雑排水コンクリート枠を解体し、塩化ビニール製小口径枠に変更
- 既設コンクリート枠間のヒューム管を撤去し、塩化ビニール管に変更
- 土を掘り返すため、新たに勾配調整が必要となり廊下→枠間の既設ビニール管を一部取替
- 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出ない

◇工事場所と工事期間

- 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
- 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
- 工事期間：2019年9月～2019年10月 約2ヶ月

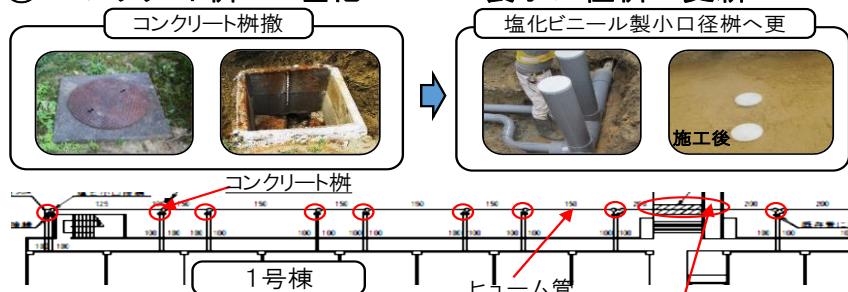
◇その他

- 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ので工事は行わない

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枠及び排水管を撤去

①. コンクリート枠 ⇒ 塩化ビニール製小口径枠へ更新



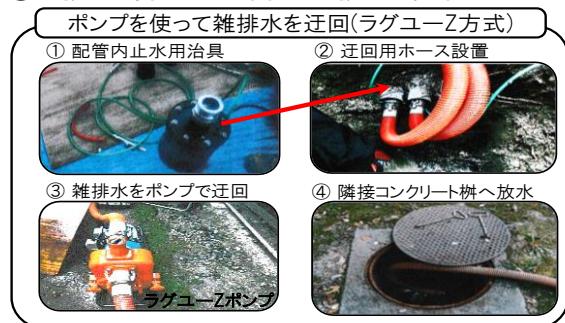
管内・ヒケ状の根っこ

詰りの原因

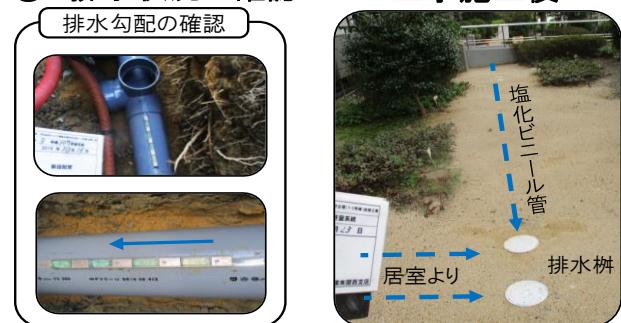
②. ヒューム管 ⇒ 塩化ビニール管へ更新



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



取組年度：2021年

100年を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

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



ケーブル貫通穴 コーティング材充填



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 給気口追加