

竣工 50 年を迎えた分譲マンションの 管理組合活動 と コミュニティ活動

管理組合法人 労住まきのハイツ 事務局 木村多加緒

分譲マンションの管理、修繕、維持、グレードアップを継続していくには管理組合の運営が住民主体であることが必要であり、そのためには住民のコミュニティ活動が重要

1. 国土交通省 住宅局 2022年 マンションを取り巻く現状と課題

高経年マンションの増加

築 40 年以上の高経年分譲マンションは全国に 116 万戸あり、20 年後には約 426 万戸まで増加見込

その課題

- ① 区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の扱い手不足
- ② 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足
- ③ 高経年マンションにおける修繕不足の懸念

築 40 年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い

マンション建て替えの実施状況

2004 年～2022 年で 270 件 22,200 戸 と少ない

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。

今後のマンション政策の方向性

適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。

修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する

マンションの管理計画認定制度の実施（2024 年 労住まきのハイツは 枚方市第 1 号として認定済み）

- ・ 関係するプレーヤーでマンションの長寿命化に向けた取り組みを進めることが重要。

→ 住民の努力と協力により、高経年でもすばらしい管理水準を維持しているマンションも存在

2. マンション管理組合の扱い手不足の課題

居住者が高齢化しているから ではない

高齢化しているからなら 対策がない

NPO 法人 京滋マンション管理対策協議会

1981 年設立 京都・滋賀地域を中心に 99 の管理組合 11,600 戸が加盟 大阪府の労住まきのハイツも加盟

2024 年 12 月 第 1 回管対協 管理・運営セミナー

管理組合運営の継続性・専門性を実現していく取り組み報告

継続性と専門性を 常任理事制 によって進める事例と 専門委員会制 によって進める事例の報告

第 1 回管対協 管理・運営セミナー の 開催案内

管対協会員マンションの 8 割以上が築 30 年超、6 割以上が築 40 年超という高経年マンションとなっています。これら高経年マンションでは、管理組合員の高齢化と共に、大規模修繕をはじめ設備改修、耐震改修、サッシ改修など大きな費用を必要とする事業が、目白押しにひかえています。これらの事業を適切に進めいくためには、管理組合が計画的に事業を進めていく体制の確立が必要です。そのための条件として、組合運営の継続性と専門性が求められています。そして、それらを獲得していくための方法として、

常任理事制という任期 3 年～5 年の常任理事を中心とした理事会体制によるものと、

理事会は輪番理事を中心としつつ、理事会とは別に専門委員会が、それぞれのプロジェクトに専門的に長期間取り組むことによって、事業を進めるという二つのやり方があります。

労住まきのハイツは 専門委員会制をとっており その内容を 2024 年 12 月のセミナーでも報告 専門委員会制がとれているのも コミュニティ活動の おかげといえる。

3. 労住まきのハイツのコミュニティ活動

自治会 1980年～ 盆踊り（夏祭り） とんど焚き 校区体育祭

かけはし 2000年～

コーヒーショップ プチカフェ 毎週 木曜日 9:30～11:30 集会所”集い”と藤棚にて			
和の輪 食事会 每月 第3水曜日 11:45～ 集会所 ”集い”			
囲碁 毎週水曜日（第1除く） 10:00～ 旧集会所 2階			
唄の集い(カラオケ) 毎週金曜日 13:30～ 旧集会所 2階			
くらしの支援 毎週 木曜日 受付 9:30～11:30			
(包丁研ぎ 網戸張替 水道 水漏れ修理 各種修理、 パソコン相談、荷物運び、 ゴミ出し など)	プチカフェにて困りごとの相談、 支援依頼を受け付けています。 管理事務所でも受け付けています。 (管理組合と地域コミュニティの融合)		

あすなろクラブ（老人会を引き継ぎ 住民全体のレクリエーション支援） 2009年～

うどんの日 每月第2木曜日	集会所”集い”と藤棚にて
みんなで歌おう会 每月第2土曜日	集会所”集い”
映画会 每月第4月曜日	集会所”集い”
ウクレレクラブ 每月第1 第3木曜日	集会所”集い”
手芸クラブ 每月第2 第3月曜日	旧集会所 2階
枚方体操 毎週金曜日	集会所”集い”

このような活動ができているのは高年齢マンションだからかもしれない

4. 労住まきのハイツの管理組合活動

1975年の竣工時から 管理組合 自治会は 結成されたが

新築マンションにありがちかもしれないが、竣工後23年までは管理会社任せの運営管理であった

1998年 竣工23年目の総会で、管理会社から2回目の大規模修繕工事が積立金不足で4棟の内1棟しかできないという事態になり、管理費会計の実態を調査したところ破綻寸前ということが判明。

1999年から京滋管理組合対策協議会に加盟 新理事学習開始。会計の見直しと同時に

長期修繕委員会（大規模修繕工事実施のため住民ボランティアで結成）を発足。

2001年 植栽・環境整備委員会の発足（住民ボランティア）

2004年 運営検討委員会の発足（住民ボランティア 管理組合理事長経験者が主）

2004年 枚方マンション管理組合連合会を設立 加入

その後の活動の内容は次ページのグレードアップの内容 および P4 の年表参照

大きな特徴は

1. 輪番制の役員になった住民が その後もボランティア活動として管理組合活動にかかわること
2. 輪番制の役員でなくても 専門委員会（修繕委員会 植栽委員会 運営検討委員会）に参加できること
3. 輪番制で毎年変わる役員の業務負担を軽減する組織として専門委員会があり、継続性を維持できること

5. 労住まきのハイツ が これまでに実施した グレードアップの内容

(定期的に行う建物、設備の維持管理のための大規模修繕、排水管、給水管のメンテナンス、交換などは除く)

年 度	項 目	概 略
2002 年	光ファイバーアイネット(VDSL) 導入	全戸 VDSLでのインターネット導入可能に
2004 年	緑豊かな植栽計画(3カ年開始)	駐車場の整備に合わせて、整備
2004 年	各戸 電気容量アップ	各戸 4kwを6kwに変更 200V IHも使用可
2005 年	ホームページ開設 労住まきの ハイツの ホームページ QRコード	30周年記念として開始 roujumakino.com 現在もホームページを開設しているマンションは数少ない 労住まきのハイツがどんなマンションかを詳細まで知ることができます。 (是非 ご覧の上、労住まきのハイツの今後を考えてください)
2007 年	加圧給水方式に変更	高架水槽を解体し加圧給水ポンプ方式に変更
2007 年	管理組合法人として登記	管理組合法人とは、法人格を持つ管理組合のこと。法人とは法律によって人と同じ権利や義務を認められた組織のことであり、会社のような組織。法人化を行っているのは管理組合全体の13.2%程度(国土交通省 2018年調査)
2010 年	集会所 集い 竣工 (木造 平屋)	旧集会所 2階の集会所が狭く、階段昇降必要なため、住民同士の触れ合いの場として建設
2011 年	公園遊具更新	新集会所 公園にマッチした遊具の設置
2013 年	旧集会所改裝	管理事務所の拡張 和室の設置
2014 年	耐震補強工事実施	全階 Is 値 0.8 以上を達成
2015 年	省エネサッシガラス改修工事	バルコニー側 廊下側のガラス戸を省エネアルミサッシ複層ガラスに交換
2015 年	防災用井戸 設置	電動水中ポンプと手押しポンプを設置
2017 年	住戸玄関ドア改修工事	省エネタイプ玄関ドアに取り換え
2018 年	照明設備リニューアル工事	共用部の照明器具を電球色の LED 器具に交換 716 か所
2018 年	藤棚 更新	鉄パイプ製を人工木材製で更新
2021 年	受水槽 電気室洪水対策	換気扇の排気口の上方移動 出入り口扉の防水扉化
2023 年	光回線回路の追加工事	フレッツ光ネクストが普及し、各戸まで光回線の配線が必要となったが、配線できない戸があったため迂回配管をし、全戸光回線が配線できるように改修
2024 年	管理計画認定マンションに認定	枚方市第1号(全国では2447のマンションが認定) マンション管理適正化法に基づき、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを地方自治体が認定する制度 管理組合の運営、簡易規約、経理、長期修繕計画 その他、の基準が満たされていることが必要 枚方市の追加基準として 1. 建築物の耐震化 2. 防火・防災対策 マンション管理計画認定制度のメリット • 住宅ローンの金利が引き下げられる • マンションの管理水準の維持・向上につながる • 市場での評価が上がり、売却時の価値が向上する • マンション購入を考えている方が管理状況を把握できる

6. 労住まきのハイツの50年

1975		竣工	2000	25	かけはし発足	
1976	1	30歳から45歳の 家族が中心に入居 入居者1200名	2001	26		
1977	2		2002	27	第2回大規模改修工事	
1978	3		2003	28		
1979	4		2004	29	・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	
1980	5		2005	30	30周年記念	
1981	6		2006	31	・屋上防水 ・地上デジタル受信対応工事	
1982	7		2007	32	・加圧給水方式に変更（地中埋設給水管更新） ・建物内雑排水豎管の更新 ・新集会所建設推進の自治会決議	
1983	8		2008	33	・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	
1984	9		2009	34	あすなろクラブ発足（老人会の編成変え） ・水道メーター更新 ・鉄部塗装剥離部の部分補修 ・雑排水管豎管全面更新	
1985	10	小学生200名以上	2010	35	・エレベーターリューアル ・防犯カメラ設置（各棟玄関前、バイク置場他） 新集会所 竣工	
1986	11		2011	36	・エレベーターリューアル ・防犯カメラ設置（各棟玄関前、バイク置場他）	
1987	12		2012	37	・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	
1988	13	第1回大規模 改修工事（1）	2013	38	耐震調査診断 ・外壁補修工事	
1989	14	第1回大規模 改修工事（2）	2014	39	・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	
1990	15		2015	40	40周年記念 ・防災井戸の掘削 ・省エネサッシガラス改修工事	
1991	16	第1回大規模 改修工事（3）	2016	41	・玄関ドア改修工事 ・水道メーター更新	
1992	17		2017	42	・第3回大規模改修工事開始	
1993	18		2018	43	・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	
1994	19		2019	44	・雑排水横引き主管改修工事	
1995	20		2020	45	自主防災会災害支援名簿作成 ・屋上防水工事（トップコート塗布）	
1996	21		2021	46	・貯水槽及び各棟電気室の洪水対策実施	
1997	22		2022	47		
1998	23	管理会社主から 住民主導へ	2023	48	居住者名簿作成 ・全戸光回線導入可能にする工事完了	
1999	24		2024	49	管理計画認定マンションに認定 ・屋上換気扇の更新工事	
			2025	50	50周年記念	

2025年 入居者 730名 小学生20名

65歳以上の住民 51% 75歳以上 35%

7. 労住内での住民ボランティア案内 (2025年12月現在)

労住内でいろんなボランティアができます。

あなたの時間を少しだけボランティア活動に使ってみませんか？

各活動をのぞいてみて、主催の団体の代表者までご連絡ください。

	活動名	活動内容	活動日	時間帯	ボランティアの内容
1	和の輪 食事会 (かけはし)	高齢者に 昼食を提供	月1回 第3水曜日	第3水曜 10:00~13:00	会場準備・食材の準備・調理・受付・配膳・ 後片付け
2	うどんの日 (あすなろ)	昼食にうどん・おむすびを提供	月1回 第2木曜日	9:00~14:00	会場準備・食材の準備・調理・受付・配膳・ 後片付け
3	チカフェ (かけはし)	喫茶の開催	週1回 木曜	9:00~12:00	会場準備・食材の準備・調理・受付・配膳・ 後片付け
4	みんなで 歌おう会 (あすなろ)	唱歌・歌謡曲をみんなで歌う	月1回 第2土曜日	13:00~15:30	会場準備・パソコン操作・楽器で伴奏・一緒に歌う・後片付け
5	映画会 (あすなろ)	DVDで映画鑑賞	月1回 第4月曜日	13:00~15:30	映画選定・DVD手配・会場準備・DVD操作・後片付け・DVD返却
6	ひらかた体操 (あすなろ)	ひらかた体操の実施	毎週 金曜日	13:00~14:00	会場準備・DVD映写・後片付け
7	お助け隊 (かけはし)	困りごとのお助け	随時		照明器具の取り換え・大型ごみの搬出・家具の移動・組み立て家具の組み立て・分解・ドアや網戸の開閉不良・家電商品の不調・パソコン関連・水道蛇口が固い、水漏れする・その他(なんでも声をかけて)
8	子ども安全見守隊	小学生の登下校の見守	通学日	7:30~8:30 14:00~16:00	登校時の集合時間に集合場所に集合
9	自主防災会 (自治会) (管理組合)	災害発生に対する事前準備、発生時の活動	事務局会議 2ヶ月に1回 班別活動 隨時 防災訓練年1回	随時 1時間くらい 隨時 2時間くらい	災害発生に備えての準備活動(資材整備・防災訓練)。自治会、管理組合の役員が役員になっていますが、毎年変わるため、継続して関わっていただけるボランティアを募集。
10	修繕委員会 (管理組合)	当マンションの共用部分の維持管理	・定例会議 第1日曜日 ・その他随時点検活動	19時~ 20時	長期修繕計画の作成・修繕工事の発注と工事管理・建物(外壁、鉄部)の劣化腐食を定期点検・設備(給排水、消火)の目視点検・共用部、専有部のトラブル対応
11	植栽委員会 (管理組合)	当マンションの植栽の維持管理	・定例会議 ・住民共同除草作業 ・植栽維持活動	第1水曜 9:30~11:00 第3木曜 9:30~10:30 隨時	マンション内の植栽維持管理 植栽計画・施肥・剪定・草花の植え替え・水やり・花だよりの発行
12	歩かない あるこう会 (かけはし)	近隣の日帰り見学	第3月曜日	9:00~14:00	随時活動に参加を
13	カラオケ唄の集い (かけはし)	カラオケを楽しむ	毎週 金曜日	13:00~15:30	
14	囲碁の会 (かけはし)	囲碁を楽しむ	毎週 水曜日	10:00~12:00	
15	ウクレレクラブ(あすなろ)	ウクレレを練習する	第1第3木曜日	13:30~15:00	
16	手芸クラブ (あすなろ)	手芸を楽しむ	第2第3月曜日	13:30~	

随時活動に参加を