

NPO法人
匠リニューアル技術支援協会

2005

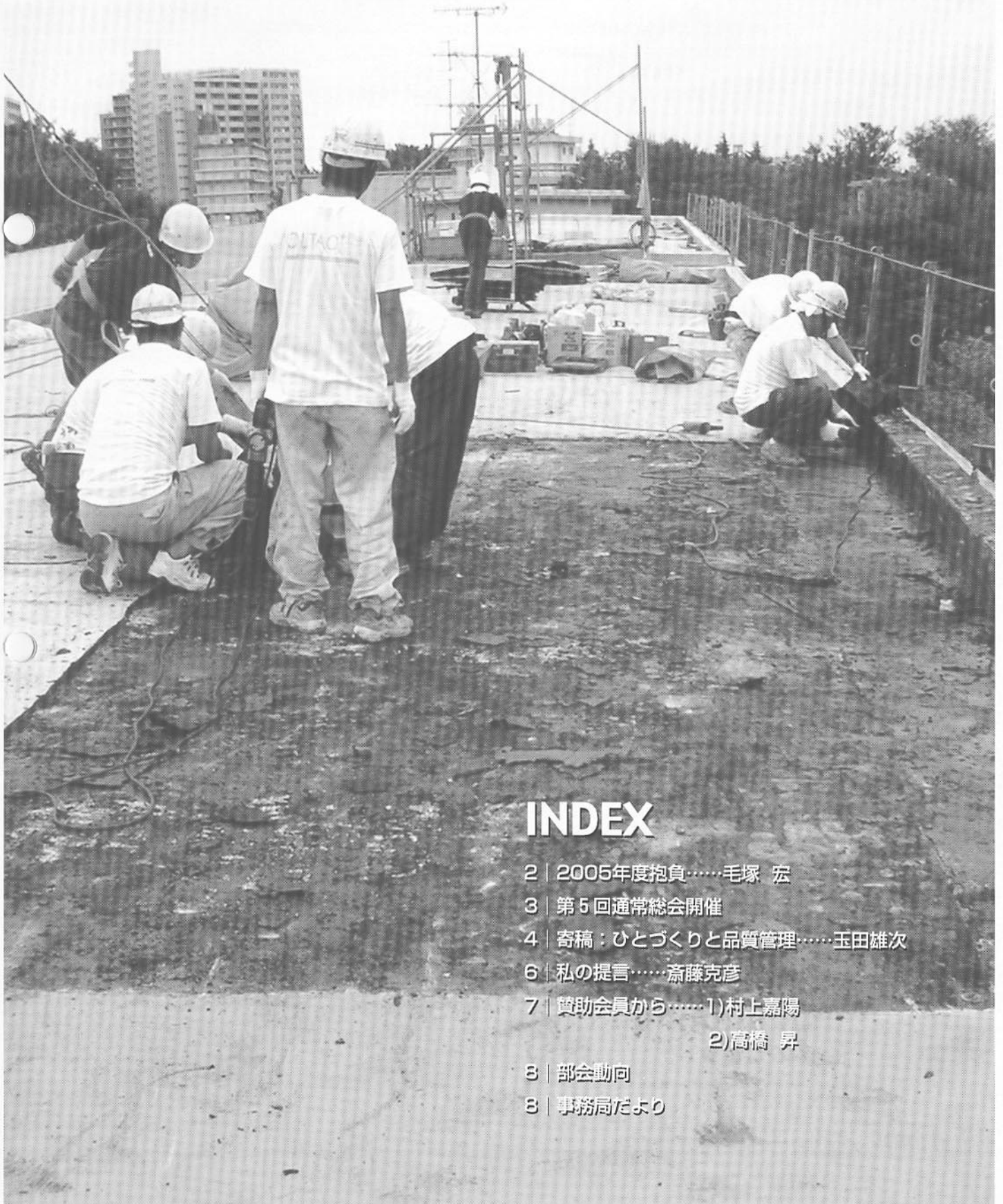
October

NEWS

No.7

〒179-0074 東京都練馬区春日町4-1-18 TEL.03-5987-4688 FAX.03-5987-4689

<http://www.npo-takumi.or.jp> info@npo-takumi.or.jp



INDEX

- 2 | 2005年度抱負……毛塚 宏
- 3 | 第5回通常総会開催
- 4 | 寄稿：ひとづくりと品質管理……玉田雄次
- 6 | 私の提言……斎藤克彦
- 7 | 賛助会員から……1)村上嘉陽
2)高橋 昇
- 8 | 部会動向
- 8 | 事務局だより

賢い消費者(居住者)に求められる「5つの脱」

NPO法人
匠リニューアル技術支援協会
代表理事 毛塚 宏

今、お年寄りを標的にしたリフォーム詐欺が大きな社会問題になっている。これらは一般住宅の問題だが、ネットサーフィンをしてみると欠陥マンションやマンション建設に伴う近隣地域とのトラブルが実に多いことがわかる。そこには消費者、居住者、地域住民を無視した作る側や売る側の一方的な論理が透けてみえる。企業理念や行動規範は一体どこにいったのか。

翻って、既存のマンションにおける管理やリニューアルの現場を見つめてみよう。大きな社会問題こそなっていないが、ここにも消費者軽視の問題の構造が透けてみえる。一方、消費者側もいたずらに問題に悩み、翻弄されているのが実態である。

安心して住み続けられるマンションであるための確かな管理を可能にする賢い消費者を早急に育てていくことが必要である。賢い消費者には少なくとも次の「5つの脱」が求められる。

「脱羅針盤なき航海」：管理のよりどころとなる管理規約や諸規則などが関連法制度の動向も勘案しながら適切に見直されているかどうか。

「脱おまかせ主義」：大事な管理の問題を管理会社や理事会などにお任せになってはいないか。管理の主役は一人一人の区分所有者であるはずなのに、他人事のように考える観客的区分所有者が多くはないか。

「脱共私混同」：共有と私有の区別の無理解がいたずらに混乱を招いていないか。共有意識を培うことが暮らしを変えるモメントにもなるという認識が持たれているかどうか。

「脱看板頼み」：大手だから、有名だから、今まで問題がなかったからとイーージーに管理会社や施工会社を選んではいないか。そのために管理費や修繕積立金の無駄遣いがされていないかどうか。

「脱無計画な運営」：目前の問題やトラブルに目を奪われ、時には翻弄され、中・長期的な観点から管理を捉える視点をおきざりにしてはいないか。

これら「5つの脱」を可能にするためには、何よりも管理の主役である管理組合がしっかりしていることである。また管理組合のニーズに対し、適切に支援するシステムが社会に用意されていることである。

本法人では管理組合や居住者向けのセミナーや交流会を通じて支援するとともに、リニューアル工事や管理組合運営に関わる各種相談に応じる他講師やアドバイザー派遣にも取り組んでいる。その一方、リニューアルに関わるちゃんとした知識と技術を身につけた職人や技術者を育成する匠塾や改修アドバイザー育成講座などを開講したり、工事の品質を確保するための適切な仕様書作成や技術指導などにも真摯に取り組んでいる。微力ではあるものの、こうした本法人の取り組みに対し、賢い消費者(居住者)を標榜する人たちの間に共感と支持の輪が徐々に広がっていくことを期待している。

第5回通常総会開催

平成17年度事業計画等を満場一致で可決承認

平成17年6月15日（水）午後6時より、練馬区役所内交流会場において、第5回通常総会を開催しました。

当日は、正会員35名の内、31名の出席（内委任状7名）があり、報道関係からは4社様のご出席をいただきました。

総会は、毛塚宏代表理事の挨拶の後、毛塚宏代表理事を議長に選出し、次の議案が審議されました。

第1号議案 平成16年度事業報告並びに決算関係書類承認の件

第2号議案 平成17年度事業計画（案）並びに収支予算（案）承認の件

第3号議案 字句一部修正委任承認の件

以上の議案を慎重に審議いただいた結果、各議案とも出席者全員の賛成を得て全て承認され、つつがなく総会を終了いたしました。

総会終了後、懇親会に入り、田中享二理事より挨拶をいただき、盛会裡に終了いたしました。

平成17年度 事業方針のあらまし

平成17年度の事業方針について概略を、各部会関係者からご紹介をいたします。

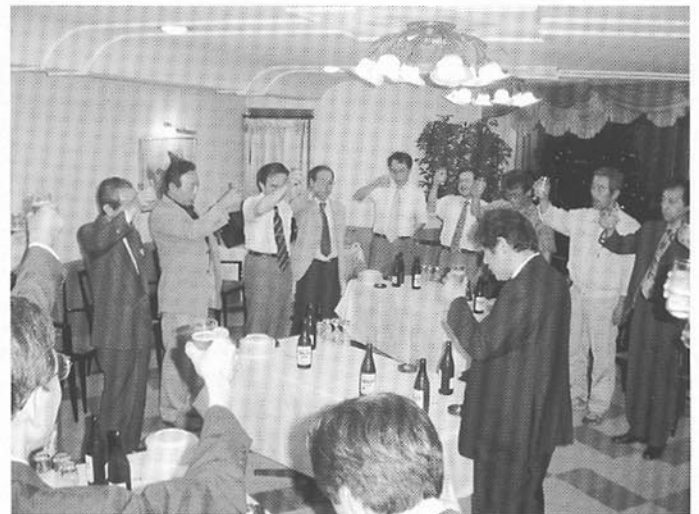
協会発足5年目の節目として、足場を固めるとともに消費者及び技術者に対する各種支援事業を積極的に展開し、「賢い消費者」「優れた技術者」育成をめざし健全な法人運営を重視し活動してまいります。

- (1) 消費者支援部会：セミナー開催に際し、他所との差別化に留意し、各自治体並びに管理組合等との交流会、アドバイス事業を積極的に展開し、社会貢献を図ります。
- (2) 技術者支援部会：第3期「匠塾」を開催し、塗装・防水を中心とし、他にコンクリート・機器・工具を必修とし技術者のレベルアップを図ります。特に今年度は給・排水等の設備に関する講座の準備を進めてまいります。
- (3) 品質確保部会：技術者支援部会において、基礎教育された技術者に対し更に現場において品質管理の重要性を再度教育し、品質管理施工3級の認定を取得し、「認定証」を授与していきます。
- (4) IT化推進部会：各部会の事業を連動し、一般消費者へ情報を発信し「NPO匠」としての存在のアピールを図ります。

以上の各施策を事務局を中心として、各部会との緊密な連携をとり「NPO 匠」としての機能の強化を図ってまいります。



総会の席上、挨拶する毛塚代表理事



懇親会のもよう

ひとつづくりと品質管理

株式会社日防技研
代表取締役

玉田雄次

はじめに

昨年、管理組合を対象とした大規模改修セミナーでトータルランニングコストの削減方法についての質疑を受け付けしたところ、70歳前後の年配者より「私は10年先の結果より今を優先する」なぜならば「私は結果が出るころにはこの世に居ないから」と平然という。しかも、参加者の同年齢での賛同数が以外に多いことに愕然とした。何と嘆かわしい私意であろう。

今年7月、業界の先輩の営む会社が倒産したとの悲報

が舞い込み、仕事が手に付かない精神状態に陥る。先輩とは足掛け25年のお付き合いで、御節介で器用貧乏で我慢と責任感の強い人で至極尊敬に値する人物である。どうぞ、50代で幕を引かないでほしい……。

人を育てようと努力する人よりも育った人を矢継ぎ早に使い捨てることで儲ける人を評価する社会においては遠からずものづくり環境も崩壊し後悔することになる。

第一章

ものづくりの環境

環境1・職人

以前には、専門工事会社における工事受注の鍵は職人の技術技能にあったように記憶している。今や、工事受注の鍵はプレゼンテーションの質とダンピングに取って代わり、重要とされるものはハードから偽りのソフトへと転換している。

この影響は、職人社会にいち早く出始め、低賃金に耐えかねる昔気質の高齢技術者から淘汰は始まり、若く時代に順応できる要領の良い似非職人のみが生き残るようになり、ものづくりの質の低下に拍車を掛ける。

政府はものづくり大学をつくる以前に、業界環境も含め職人が育つ環境改善を行うことが肝要であった。

環境2・同業他社

防水業は以前より2つの業態に分れており、一つは防水専門手配師（会社）であり片方は防水専門工事会社である。

近年、金儲けが上手である前者の業態が数多くなり、業界のリーダー的存在を示す傾向が顕著である。防水専門手配師は瞬く間に職人を廃業へと追い込み、二度と立ち直れないほどの大きな負債を背負わせることで生きて

いる。また、このように人の権で相撲をとる商い手法に正当な手法で立ち向かう防水専門工事会社は完敗しこちらも次第に力尽き廃業又は倒産してしまう。

もはや防水業界は循環不全に陥り危篤状態となるのは間近い。

環境3・防水・塗装業界

メーカー・商社は消費者をないがしろにした“材販工一体”スローガンを業者に唱えて止まない。その成果はどうだろう、工事会社の手抜き工事を材販が補助し業界ぐるみの犯罪を見事に成立させこれを常態化させたことである。メーカー・商社は、この実態による影響が正当な商いをしている業者にとって大きなハンディキャップとなっていることなどどうでもよいようである。

環境5・建築業界

昔、建築現場でのものづくりはひとつづくりでもあった。現場監督は施工精度を高め、自身納得のいく作品を世に残すことを誓えし、そのために職人を育てることに勤しんだ。だからゼネコンが大儲けをしても誰も現場の間は文句も言わなかったし羨ましくも思わなかった。専

門工事はそのおかげで多くの優秀な職人を養成できたからである。

今、建設会社は生き残りを図る為、優秀といわれた現場監督及び高技術をもつ専門工事を切り捨ててまで目先の利益を確保する戦術に方向転換した。今、新築現場で働く職人につくる喜びは生まれない。

一方、リニューアル現場での業界大手企業の多くは、修繕・改修工事の目的を逸脱し生き残るために消費者を平然と裏切り建築物を不良化させる工事を行っている。

このようなものづくりの継続を許せば、将来我々の子供や孫に大変大きな負の資産を残すことになる。

環境6・・他の団体

彼方此方で耐震補強・建替え・VOC規制・地球温暖

化対策・修繕・改修だのと問題提起しこれを金儲けの道具として扱う。見事な品揃えであるのだがよく考えると全て消費者を恐怖に陥れる商品構成である。消費者にくれぐれも間違いのないちゃんとした助言をお願いしたい。

環境7・・管理組合

区分所有者にとって魅力であろうトータルランニングコストの削減案は、意味を持たないパフォーマンスと品質を無視した低価格に魅せられ、無残にも採用（理解）されないまま葬られてしまう。

残念ながらかしい消費者（年寄り）は本当に少ない・・・我慢強く啓蒙し続けるしか手立ては無さそうである。

第二章

果てしなき挑戦

職人の再生

簡単なものづくりで金儲けすることに慣れた多くの職人に、試行錯誤を重ねてつくることの面白さや関係者他の評価により喜び・充実感を抱けるものづくりをさせてやりたいと現場に品質管理を導入した。

想定どおり、これを導入した途端に生産性は著しく低下し、会社の利益の殆どは経費で消え、職人の賃金は低下し、借金は増えと三重苦が数年続いたあたりで、当初より参加していた職人・管理者の殆どは脱落し、一組の職人集団のみを残す結果となった。しかし、想定範囲内の結果にも拘らず社内に落胆の色は濃く、士気は著しく低下した。ところが、面白いもので当初品質管理を尻目に見ていた4組が突然“参加したい”と意思表示があり、大意のどん底より一転やる気に切り替わる。更に、6年目には当初より参加していた1組が“利益重視したものづくりを目指したい”と戦線離脱してしまうも2組の新たな参加を得て、現在品質管理を通じ玉石混淆の中から価値ある6組の職人集団が職人への再生の道を歩んでいる。

付加価値

私どもの品質管理システムは、従来の漏水事故防止対策に力点を置いたものづくりの要領を容易に理解できるよう図形・文書・数値化し明確に表すことにより、品質を工事参加者全員で管理分担できるようにしたものである。だから、品質管理システムは高い漏水事故抑止効果などが得られ総合リスクヘッジ効果が得られる。

次に、材料の品質保証期間と施工保証期間に大きな差を生じることは誰もが体験上理解していることと思うが、それでは現場ごとの異なる施工条件下で最長施工保証期

間をどの程度に設定できるかと問われると断定した答が出せない方が殆どだと思う。ところが、品質管理物件数を増やし追跡調査結果を分析することにより裏づけのある精度の高い答が出せるようになる。また、これはトータルランニングコスト予測値の精度の向上及び削減効果を上げることに大きく付与する。

このように、品質管理は職人がつくるものの寿命を制御することができるなど、関係する全ての人々にとって無くすものよりはるかに得るものが多い。

継続

我々の品質管理の導入目的は、ものづくりのたのしみかたを知り、それを通じて人づくりをすることにあり、その結果として利益が生まれればなおよしのスタンスをもって今日に至っている。

外部の方から“何時まで続けるのか”との問い掛けに何時もこう答える。“ものづくり職人として70歳まで働こうとすれば働ける環境を会社で整備するまでが私の役割でありこれを達成するまでか、体の許すまで”と。

感謝

利益を得るためならなんでもありの無茶苦茶なこの時代にあって、生活費を抑えてまで糞真面目に良いものづくりにトライし、周囲より変人扱いされながらも継続している仲間に私は大いに満足し感謝している。

結末

どうやら、私の一生は金儲けとは縁がなさそうである・・・ああ寂ぶ。

私の提言

「マンション管理格付け」「マンション履歴システム」の導入よりも行うべきこと

齋藤克彦

国土交通省はマンション管理評価基準を今年中に作成する事を発表しました。管理の内容や将来の修繕に必要な積立金等について居住者や購入者への判断材料を提供するというのが目的です。

国土交通省は、マンションの築年数や建築様式ごとの修繕積立金の標準額、管理規約に盛り込むべき内容、管理組合の活動などについて「望ましい水準」「標準的な水準」「基準を満たす最低水準」の3段階にわけて評価基準を示し、ガイドラインの形で公表するとの事です。

個別マンションの管理状況については、マンション管理士等が管理組合の調査を行い、マンション管理センターがデータベース化し、来年からインターネットで公表（マンション履歴システム）するようになります。ただ、マンションの履歴システムへの登録は、各管理組合の任意であって強制ではありません。一般に定着するまで多くの時間を必要とすると思われます。

「マンションは管理を買え」と言われて久しいのですが、マンションの管理状況は外部から実態が分かりにくく、他マンションとの比較も困難です。中古マンションの売買で重要な判断基準となる管理の比較ができる情報が（個別の情報を除いて）これまでに存在しなかったというのは不思議な事です。

私はマンションの修繕積立金の標準額をどの様に設定するのか疑問に思います。例えばあるマンションでは管理組合の活動が非常に活発で建物・設備の初期水準機能への回復のための修繕だけに止めず、資産価値を向上させる為のグレードアップ化を行っていたとします。修繕積立金の値上げは簡単にはできませんので、残高が低いままで推移していますので高い評価には繋がりません。一方、非常に不活発な管理組合の場合、本来ならば行わなければならない大規模修繕工事を先送りしていたら、会計的には「望ましい水準」になってしまう恐れはないのでしょうか？

管理組合会計は、企業会計と異なって会計基準が法で

定められていません。私はいくつかの管理組合会計報告を見ましたが、そのどれもが実に様々な会計方法をとっています。会計基準がないのですから、そのどれもが正しいとも間違っているとも言えません。会計を管理費会計と修繕積立金に分類している管理組合はさすがに多いのですが、この事さえも法は決めていません（標準管理規約にあるのみ）。会計報告書を見ていてどの科目が計画修繕に使えるのか一見ただけでは分からない報告書さえあるくらいです。

標準管理規約は言わば管理規約のお手本ですから制約力はありません。会計基準がないままに評価するというのが不思議です。法令化されていなくても国の行政指導あるいは管理会社への通達（H15年国土交通省のマンション総合調査によると会計業務を委託している割合は92%もある事から）という手法でこの会計基準を明確にするのが急務であると考えます。

賛助会員から

賛助会員に入会して セントエルモ志木管理組合 村上 嘉陽

このたびマンションの管理組合としてNPO法人 匠リニューアル技術支援協会に入会し、協会のご指導を仰ぎつつマンションの自主管理を始めることとなった。正式にはこれからが本番とはなるものの、実はすでに我々には半年間の歴史がある。

年度末も押し詰まった3月最後の日曜日、私は組合を代表してマンション管理に関する無料相談会に参加した。管理費を月々支払い続けているものの、管理会社では担当者が退職を繰り返し、引き継ぎもままならず当方から依頼したことがまともに対応されない事態となったため、早急に状況の改善を図りたいと思ったからである。

無料相談は、予定の時間を超過して次の相談の寸前まで続けられた。そして出された結論は、「できるだけ早く自主管理に切り替える」というものであった。

私の記録によると、この日の相談では19にも上る指摘やアドバイスが提示されていた。わずか90分間に19もの情報を引き出せたことは望外の喜びではあったものの、逆にそれだけ無関心や不勉強で居続けることが許されない状況なのだと悟った記憶がある。

この時の相談員は、言うまでもなく協会のメンバーであった。だからそこを起点として考えれば、間違いなく協会との関係は半年にも及ぶことになるのである。

この後週末のたびに自主的に組合の会合を繰り返し、複数あった選択肢の中から最終的には自主管理の道を選択することとなった。

最早戻りはできないし、またそのつもりもない。なぜなら自分たちの資産を自分たちの手で守り、そして築いていくことを組合として決議したからである。換言すれば第三者に建物の将来を保証してもらうのではなく、全員で将来を作る選択をしたのである。

言うなれば今回建物管理の主権を手にしたことで、今後は協会のご支援を賜りつつも、建物が本当に必要としている対応を取ることができるようになればと考えている。

賛助会員に入会して 高橋 昇

私は昨年2月に父を亡くし、築15年、56戸の賃貸マンションを相続致しました。いつかは自分がマンション管理をするとは分かっていても、仕事を持っている上、全くの素人であり、どうやって賃貸マンションを維持管理したらよいものか思案に暮れ、その場しのぎの対応をしているのが現実でした。またマンションの大規模改修工事は先延ばししており、改修工事の早急な必要性は理解できるものの、維持管理や長期修繕計画は、すでにお願している管理会社に任せるしか考えられませんでした。

本年2月のことになりましたが、以前より防水工事でおつきあいのあった本協会の小山理事に勧められ、協会主催の大規模改修工事のセミナーに参加致しました。建て替えの時期を想定した大規模改修の話には説得力がありました。また、いい仕事をしたいと考えている職人さんもたくさんいることを教えられ、ほっとしました。

その後も協会の皆様からマンション長期修繕計画等を始めとして様々なアドバイスをいただき、自分なりに納得し、先の見通しも立ち始め、気持ちに若干の余裕も生まれてきました。そしてなによりも協会のみなさんの誠実な対応と深い専門性に裏打ちされた自信に接し、未永いおつきあいをお願い致したく賛助会員にならせていただきました。

最近では悪質なリフォーム業者のことが新聞沙汰になったり、我が家にも飛び込みの修繕業者が訪問し、不安を煽ったりしています。だからこそ誠実なコンサルタントや信用のおけるリニューアル業者を選びがますます重要になると思います。私たち消費者の立場に立って共に考え大切な財産を守って下さる本協会のますますの発展を祈っております。

消費者支援部会

- 1) セミナー事業：一般消費者（管理組合など）を対象としたセミナーの開催、自治体や関係団体などによるセミナーへの講師派遣や出前講座などの要請への対応他、消費者の立場から技術者や専門家を支援することも検討する。
- 2) アドバイス事業：管理組合からの個別的な要望に的確に対応するため、品質確保部会とも連携しながら技術者や専門家を派遣。また、HPを介した無料相談を開始する。
- 3) 情報発信事業：匠のHPの消費者支援コーナーを介して、部会の動向や消費者にとって有益な情報を積極的に提供していく。
- 4) 交流・ネットワークづくり事業：これまでのセミナー参加者を主体として交流会を開催。賛助会員の勧誘を促進し、消費者のネットワーク化及び交流を深める。
- 5) 関連団体との連携事業：昨年度新たに加入した埼玉県マンション居住支援ネットワークが主催する行事、無料管理相談会、調査研究などの事業に参加協力していく。

技術者支援部会

ますますリフォーム工事の大切さ、いい加減さがクローズアップされている世の中になってきている昨今です。われわれ技術者が社会的に認知されなければ、今の最悪の状況は打開されないと思われまます。

さて、今期も匠塾を中心に活動を展開してきました。最高の講師陣に専門分野の講義を沢山学ばせていただきました。技術の向上に役立っている事は、匠塾を卒業、在学中の方達より数多く寄せられています。

コンクリートの特徴、防水の難しさ、塗装工事の奥の深さなど、それぞれの専門分野の中身の深さには、舌を巻いているようです。

来期

- 1) 第4期、防水、下地、塗装、コンクリート共通コースの匠塾開催。
- 2) 第1期、給排水設備の匠塾開催。
- 3) コンサル育成講座の開催？（品確？）

今期、下半期に来期の匠塾の内容を充実させるべき検討会を開いていきます。

上半期に於いて森商事さん主催の匠のセミナーを開催していただきました。ありがとうございました。職人たちも自分たちの現場の施工実績を発表させていただき、今後も改修現場で切磋琢磨していく決意を確認することができました。

来期に於いても他のディーラーさんに匠の職人にセミナーを開かせていただける話があり、全力でがんばりたいとおもっております。

より多くの匠の職人、コンサルティングの技術の向上と社会の矛盾に挑戦していける人材を育成し、マンション居住者の方達の、より確かな居住環境を造れるわれわれで有りたいと思います。

自身の慢心と情性に打ち勝ち、夢をかなえるべき、第一歩をあなたも匠塾をきっかけにして共々がんばりましょう。

事務局だより

第5回通常総会が6月15日（水）、練馬区役所内交流会場において開催され、各議案が審議され、会員各位のご協力により無事終了する事ができ、平成17年度がスタートいたしました。（本文参照）

特に今年度は、協会発足5年目を迎え更なる発展に会員の一一致協力が望まれます。

●埼玉県において「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」が平成16年10月30日に設立総会が開催されました。

内容は、行政（49団体）・特定非営利活動法人（5団体）・専門家集団・公益企業団体等が参加して設立されました。

今後県内において、各行政等とマンション居住者に対する相談会が開催されてまいりますので、全面的なバックアップ体制を整え各行政と協働し、協会本来の活動目的であります、消費者の保護の実現に邁進して参りたいと思っております。

同ネットワークの第1回の総会が平成17年4月14日に開催され、本協会も出席いたしました。

●練馬区公民館主催の公民館サポーターズ講座「第5回快適マンションライフ講座」を5月12日・19日・26日の3日間開催されました。

続く第6回は11月の予定で公民館側と打ち合わせ中でありまます。

●板橋区におきましては、「第4回快適マンションライフ講座」を、10月7日・14日・21日・28日に開催いたします。

●第3期「匠塾」を4月より8月まで、塗装・防水の他、コンクリート、機器・工具（必修）の講座を開講しており、今回も多くの職人が受講されております。

仕事の後の疲れた夜間6：30から9：00までという遅くまで受講されております態度に、感銘を受けておられる方も多くいらっしゃいます。皆様も一度は受講生に励ましの声を掛けてあげてほしいものです。

来期の第4期にむけた募集を始めますので、自薦、他薦をよろしくお願い致します。

●今期の総会において討議されました中に、賛助会員の増員を掲げております。

皆様のまわりにいらっしゃる、管理組合並びに個人の方々の参加をお誘いいただき、一人でもおおくの方に、「NPO匠」のスバラシサをお伝え出来ればと思っておりますので、よろしくようお願い申し上げます。