



NPO法人 匠リニューアル技術支援協会
—5周年記念の集い—

INDEX

- 2 | 2006年度抱負……毛塚 宏
- 3 | 第6回通常総会開催
- 4 | NPO匠 設立5周年 記念の集い開催
- 5 | 5周年のあゆみ
- 6 | 私の提言「マンション問題とW市の取り組み」
- 7 | 賛助会員から
自分達の財産は自分達で守る……土肥洋一（東建ニューハイツ拜島）
- 8 | 部会動向
- 8 | 事務局だより

これまでの匠・これからの匠—創立5周年を迎えて

NPO法人
匠リニューアル技術支援協会

代表理事 毛塚 宏

これまでの匠—3つの憂いへの挑戦

匠リニューアル技術支援協会（以下「匠」という）は、平成13年5月に東京都の認証を得てNPO法人として発足、その後、平成15年10月に内閣府の認証を得て、満5年が経過しました。

そもそも、法人設立の背景には“3つの憂い”がありました。ひとつは、職人や技術者の技術力の低下とそれに伴う品質低下への憂い、もうひとつは理不尽な請負環境への憂い、さらには消費者の管理会社・管理組合・施工会社などに対するおまかせ主義への憂いです。これら3つの憂いを少しでも解消したいと志を同じくする人達により立ち上げられたのが匠でした。

マンションのリニューアルに関わるNPO法人はいろいろありますが、あえて匠の特色はといえば、「それは安心して住み続けられるマンション、さらには街づくり」を標榜した“人育て”にあります。言い換えれば、“優れた技術者”及び“賢い消費者”の育成に重点をおいている点が特色です。

優れた技術者の育成をめざし、技術者支援セミナーや匠塾など介し、品質確保のための技術力の向上に取り組んできました。また賢い消費者の育成をめざし、消費者支援セミナー・交流会・無料相談会などを介し、消費者に根強いおまかせ主義からの打破に取り組んできました。さらには“優れた技術者”と“賢い消費者”との出会いの場や機会の創出にも取り組んできました。しかし、残念ながら十分な成果をあげてきたと胸を張れる状況には至っていません。

しかし、築30年以上を経過しているマンションで建て替えを視野に入れているマンションはごくわずかであるのが現実です。むしろ、マンションを“終の棲家”と考える居住者が増えてきています。それだけにマンションをリニューアルし、良好な社会資本として保持していくことは社会的にも大きな課題となってきているといえます。それだけに匠の社会的な役割はますます重要になってきているのではないのでしょうか。

これからの匠について—消費者と技術者のパートナーシップの構築

さて、これからの匠についてですが、まず、“優れた技術者”の育成に関しては、従来の匠塾の拡充とともに、リニューアル工事に関わる総合的なコンサルティング技術を身につけた技術者の育成をめざす「土塾」を新たに開講することにしていきます。また、開発した「品質確保のためのネットワークシステム」を本格稼働させるための準備を加速させたいと考えています。

“賢い消費者”の育成に関しては、消費者に情報提供したり、交流するこれまでの取り組みから、一歩踏み込んで、具体的なケースに対し、的確な対応策を示しながら、消費者とのパートナーシップ（信頼関係の構築）を培っていく取り組みを重視していきたいと考えています。

また、活動地域についても、活動拠点をおく東京都にとどまらず、埼玉県マンション居住支援ネットワークを介して埼玉県、そして神奈川県など近隣地域にも新たな拠点をもうけ、活動を拡大していく考えです。

最後に、関係のみなさまには、匠としてのミッション（使命）とパッション（情熱）をご理解いただき、これまで以上にご支援並びにご指導賜りますようお願い申し上げます。

第6回通常総会開催

平成18年度事業計画等を満場一致で可決承認

平成18年6月21日（水）午後6時より、練馬区役所内交流会場において、第6回通常総会を開催いたしました。当日は、正会員35名の内、29名の出席（内委任状7名）があり、報道関係4社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17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18年度 事業計画（案）並びに収支予算（案）承認の件

第3号議案 任期満了に伴う役員改選の承認の件

第4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、鶴田 裕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18年度 事業方針のあらまし

平成18年6月9日に「協会創立5周年記念の集い」を開催し、関係者と共に相互に交流を深め、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4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。そして、品質管理施工3級受験者を募り、制度を確立していきます。

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教育し、品質管理施工2級の受験者を募り、制度を確立していきたい。

4) IT化推進部会：各部会の事業と連動し、一般消費者へ情報を発信し「NPO匠」としての存在をアピールして参ります。

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参ります。



総会の席上、挨拶する毛塚代表理事



懇親会のもよう

NPO匠 設立5周年 記念の集い開催

NPO匠の設立5周年を記念した「記念の集い」を、去る6月9日（金）午後3時30分より、東京・練馬区の練馬区役所交流会場において開催しました。

当日会場には、5年の間（5年のあゆみは次ページ参照）に様々な形で関わりのあった技術者や消費者など約80名ほどが集まり、NPO匠の設立5周年を祝いました。

記念の集いでは、冒頭毛塚代表理事が「これまでの匠 & これからの匠」と題し、ご挨拶およびこれまでの事業活動、これからの抱負について詳細（内容は2ページ参照）に説明が行われました。

引き続き第一部「技術者支援と品質確保を目指して」のテーマで、現在行っている匠塾とこれから開塾予定の土塾について玉田常務理事より説明、匠塾認定証授与式、匠塾の卒業生からの現場報告等が行われました。

続く第2部では、協会理事でもある東京工業大学・田中享二教授より「防水の立場からコンクリートをどう理解するか」と題する記念講演が行われました。田中先生は、これまでコンクリートの世界ではひび割れのテーマはタブーであったのに対し、昨今の情勢からテーマに取り入れられはじめているという前置きから、防水研究の立場からコンクリートをどう理解していったらいいかについて、様々な視点からの研究について解説が行われました。聴衆者も、これまで見たこともない試験などの披露に対し、真剣に聞き入っていました。

記念講演終了後、同会場で設立5周年を記念した交流会が行われ、終了時間まで和やかな歓談が続いていました。なお途中、田中先生より匠塾の卒業生に対し、認定証カードの授与式が行われました。



←5周年記念の集いもよう。



NPO匠の5周年を祝って乾杯→

消費者関連

技術者関連

01

匠リニューアル技術支援協会任意団体として設立総会 (1月)

東京都から特定非営利活動法人として認証 (5月)

特定非営利活動法人として法人登記 (5月)

設立パーティ開催 (9月)

匠のHP開設 (9月)

第1回消費者セミナー (塗り替え)・練馬 (12月)

(4月) 第1回技術者支援セミナー

(6~8月) 防水技術者認定試験

(7月) 第2回技術者支援セミナー

(8月) 品質管理セミナー

(9月) 品質管理講習会

(11月) 塗装技術者認定試験

02

第2回消費者セミナー (大規模改修)・練馬 (1月)

NHK第一放送「ラジオタリ」出演 (玉田、3月)

会報「匠ニュース1号」発行 (3月)

大規模改修セミナー・練馬 (4月~計4回)

大規模改修セミナー・横浜 (5月)

大規模改修セミナー・板橋 (6月~計2回)

会報「匠ニュース2号」発行 (8月)

和光市主催・マンション問題意見交換会へ講師派遣 (9月)

武蔵野市主催・マンション管理セミナー (10月)

(1~2月) 防水技術者認定試験

(2月) 第3回技術者支援セミナー

(2月) 技術者・団体登録認定証授与

(2~3月) 防水技術者認定試験

(4月) 技術指導・ペイントとのふれあい

(7月) 第4回技術者支援セミナー

(7月) 技術者認定書授与 (全14名)

(9月) 埼玉・春岡幼稚園 園児と職人の絵描き会

(9月) 品質検査員派遣事業第1号 埼玉・春岡幼稚園

(9月~) 品質確保システム構築委員会設置 (全国中小企業団体中央会補助事業)

(11月) 第5回技術者支援セミナー

03

相続ドック・グループセミナー講師派遣 (1月)

第1回練馬公民館&匠共催快適マンションライフ講座 (2月~計6回)

会報「匠ニュース3号」発行 (3月)

和光市主催・マンション問題意見交換会へ講師派遣 (6月~計4回)

会報「匠ニュース4号」発行 (7月)

消費者セミナー・板橋 (7月~計5回)

内閣府から特定非営利活動法人として認証 (10月)

第2回快適マンションライフ講座 (11月~計5回)

(1月) 品質管理システム習得セミナー

(2月) 「建築物の保守・保全に関する品質確保ネットワークシステムの開発」に関する報告書

(2月) 第6回技術者支援セミナー

(3月) 技術者認定書授与 (全2名)

(7~12月) 第1期匠塾スタート

(9月) 現場管理者対象セミナー (シーリング)

(10月、2回) 現場管理者対象セミナー (管理者実務)

(10月) 現場管理者対象セミナー (防水)

04

会報「匠ニュース5号」発行 (2月)

第3回快適マンションライフ講座 (6月~計5回)

会報「匠ニュース6号」発行 (6月)

消費者セミナー (9月~計3回)

埼玉県マンション管理士会セミナーへ講師派遣 (10月)

埼玉県マンション居住支援ネットワーク設立総会へ参加 (10月)

第4回快適マンションライフ講座 (11月~計5回)

和光市主催・マンション問題に関わる意見交換会へ講師派遣 (12月)

※16年度埼玉県マンション居住支援ネット主催・無料相談会 (1回協力)

(2~7月) 第2期匠塾スタート・計13回 延べ169名参加

(4月) 技術者対象PC教室

(4~6月) 現場管理者対象 実務・実技研修会

(7月) 品質管理施工3級認定書授与 (全37名)

05

匠と消費者の交流会 (1月)

管理組合セミナー (2月~計3回)

第5回快適マンションライフ講座 (5月~計5回)

会報「匠ニュース7号」発行 (7月)

第3回消費者支援セミナー・板橋 (10月~計4回)

第6回快適マンションライフ講座 (11月~計3回)

※17年度埼玉県マンション居住支援ネット主催・無料相談会 (7回協力)

(1月) ディーラー対象セミナー

(4~8月) 第3期匠塾スタート (計13回)

(6月) S管理組合へ技術者派遣

06

埼玉県マンション居住支援ネット主催セミナーへ講師派遣 (2月)

(2月) 大規模改修セミナー・川口

私の提言

マンション問題とW市の取り組み

日本人の居住形式として定着した分譲マンションは、今や500万戸を目前に、同時に大きな社会問題を引き起こしている。この問題の根幹は、ふじみ野市プール女児死亡事故と同様に、行政（国・地方公共団体）や管理会社を始めとするこの業界の“管理責任の不在”によるものだが、アスベスト被害・姉歯耐震偽装事件・シンドラースエレベータ殺人事件と続いている。

急増する国への苦情に、「マンション管理適正化法」がようやく制定されて、早やくも5年経った。この法律で、マンション住民を悩ます無法の管理会社に対し登録制と業務規制とで規制強化を図り、同時にマンション居住者にも適正な管理・運営を行うように努力義務を、また行政にはマンションの管理組合に対する支援の責務を課したのである。

しかし大手の管理会社でさえ、未だに法を遵守せずに住民の結束を妨げる「怪文書」を撒いたり、市やマンション管理士会が主催する無料相談会やセミナーの開催案内を組合には見せずに管理人に捨てさせているという。更に、この法で住民の立場で組合を支援するために創設されたマンション管理士制度の筈が、なんと“マンション管理士コンサルタント業務”を営業している管理会社まである。これでは最近の国の調査結果が示すように、組合により管理会社の約30%が全面委託から部分委託や自主管理に変更されているのも頷ける。

国には「マンション標準管理委託契約書」を盾に“管理をしない”管理会社や“管理を知らない”マンション管理士の実態を把握の上、この法の実効性を検証し、「3年後に見直しをする」と見切り発車した制定時の約束を実行して、作った仏に魂を早急に入れてもらいたい。

ここでは、未だこの法の芽さえない頃からマンション問題に取り組み始めた異色のW市を紹介しよう。近い将来マンション問題が市政の中核となるとの市民の直訴に当時の市長が動かされたが、職員が重い腰を上げるまでには更に2年もの歳月を要したという。平成12年6月になってようやく、市内4つの団地の管理組合が参画して市主催の第1回分譲マンション意見交換会が開催されたとのことである。それから今日までに、市長始め担当の部課長・職員が例によって再三交代したが、不思議なことに変わらぬ真摯な取り組みを続けている。

W市主催意見交換会テーマ（H12.6～H18.6）

分類	テーマ	回数	備考	
管理 運営	管理・運営全般	8	理事会運営、理事長役割	
	法・規約等の改正	3	区分所有法、標準管理委託契約標準管理規約の改正	
	埼玉県マンション管理士会、	外部講師講演	2	齋藤広子・明海大学助教授 中島敏一・管理組合新聞編集長
	NPO匠リニューアル 技術支援協会、	防災・防犯	2	和光消防署、朝霞警察署の協力
	NPO埼玉マンション 管理支援センター、 等の協力	管理費滞納対策	1	滞納対策体験報告
		市長との意見交換	1	
改 修	県共催セミナー	1		
	大規模修繕工事	5	NPO匠協力	
		計23	分科会方式の試み等	



この会の特徴は、市とマンション住民が協働して企画・運営しており、マンション相互の意見交換を主眼においた手作りにあり、市内管理組合の体験報告を基に学習しているとのことである。客寄せパンダの有名講師に頼らず、毎回40名前後が参加し、活発な意見を交わしている。

年4回のかかなりハードなペースで開催してきたが、昨今は関連のセミナーが各市で頻りに開催されるようになったのを受けて、昨年からは年2回に減らし内容の充実を図っているとのことである。

匠は、偶々PRでこの市を訪問したのが切っ掛けで、第10回（H14.9）から参画することになったとのことだが、今では参加者と市職員の信頼を得て常連となり、参加組合の大規模修繕工事の相談にのったり、技術者養成の“匠塾”の実地試験場を提供してもらったりと互恵の関係を深めている。

この12月2日には第24回目を迎えるが、匠が企画するテーマ「知っておきたい大規模修繕工事の落とし穴」が予定されており、この会報の読者には大いに参考になるので誘いあって参加しよう！ …他市からの参加も歓迎の由。

最後に、7年目に入り曲り角を迎えたこの市の活動の更なる発展に、匠も大いに尽力してもらいたい。

（金子吉人）

賛助会員から

『自分達の財産は自分達で守る』 —— 自立した管理組合をめざして

東建ニューハイツ拜島

管理組合理事・修繕委員会委員長 土肥 洋一

『匠リニューアル技術支援協会』（以下『匠』）との出会いは、04年の暮れの12月26日のことでした。

そのころの当マンション理事会はと言うと、築17年で第2回大規模修繕が近づいているのに、修繕積立金の残高がまったく不足していました。どうしてこのような危機を招いてしまったのか。委託していた管理会社の無責任と、私たち209戸組合員全員の怠慢です。96年に管理会社から積立金徴収額を見直す必要があると指摘されながら理事会はそれを放置し、かつまた管理会社はそれ以降積立金値上げを提案しなかった。私は「管理会社はプロなのだから、任せておけばいい」と考えていましたが、そうした怠慢が招いた結果だったのです。

この事実が発覚したのは『匠』と出会う3か月前のことで、理事会メンバーは愕然とするとともに、「自分達の財産は自分達で守らなければ！」との思いを募らせていきました。そしてたまたまマンション管理士なる存在を知り、様々なアドバイスを受けることになりましたが、そのひとつが『匠』に支援を受けることだったのです。

さて初めての面談で、私達は数多くの教示をいただきました。ひとつは、長期修繕計画は建物の耐用年数を見据えて立案しなければならないこと。私達は2回目の大規模修繕をどうやって乗り切るか、目先のことで一杯でした。もうひとつは、長期修繕計画立案にはその根拠が必要なこと。まず建物の現状を把握し、それに適した計画を立てること。私達は「金がない」からスタートしなければならない。だからこそトータルランニングコストを考え、建物診断に基づいて適切な修繕をおこなっていかなければならないと思い当たったのです。

そして話の中で最も感銘を受けたのは、何のための修繕なのかということです。私達は建物の劣化を最小限に食い止める補修ではなく、子や孫の代まで快適に暮らせる住空間を創造するために、修繕をおこなっていかうと考えるようになりました。

05年6月の定期総会で私達理事会は、修繕関係の議案として修繕委員会の設立、『匠』との顧問契約、現行の平均積立金4,500円を9,000円に値上げの、3案を提出し承認されました。こうして修繕委員会はスタートし『匠』による第1次建物診断とその報告、修繕の基礎知識のレクチャーへと続いていきました。講習会は9月から12月まで、1回2～3時間で5回おこなわれました。ただレクチャーを受けている段階で、私は本当の意味を理解していませんでした。

ところで06年1月コンサルタントの公募を開始しましたが、過去の工事仕様書一式添付・現地視察等厳しい条件を付したため、応募は2社でした。本来なら自分の実績は胸を張って見せられるのにそれが2社とは、私は建築業界の現状を垣間見た思いがしました。

選定にあたっては、『匠』に膨大な資料を作成していただきました。片手間で作るものではなく、本業を投げ打ってまで作っていただき、『匠』には感謝に堪えません。そしてその資料を基に現地視察・ヒアリングをおこなったわけですが、そこでやっと私はレクチャーの意味を理解することができたのです。

なぜ4か月もかけ『匠』は私達の基礎勉強から始めたのか。それは『自分達に選定させる』ためでした。素人がたかが5回の講習で、それができるレベルに達せるとは思ってはいません。しかし仕様書で「2～4」と「3」の違いは理解できました。現地視察でどこを見れば施工業者のレベルを判断できるかも分かりました。たとえ素人でも要所を押さえることができれば、主体的に選定できるということです。ただしそれには『匠』の支援が必須ですが…。そして私達を自立させるための支援こそが、『匠』の第一義の目的だと理解しました。

現在は第3次建物診断をおこなっているところで、まだまだスタートしたばかりです。修繕委員会では『自分達で成功事例を作ろう』が合い言葉になっています。成功させるためには、209組合員が『自分達の財産は自分達で守る』との認識をもつことで、ひとりづつ輪を広げていかうと考えています。そして成功事例を作ることが、『匠』から受けた支援に報いることだと思っています。

消費者支援部会

これまで消費者部会では、既にマンションに住む人を主たる対象にセミナーを開催してきました。しかし、これからマンションを購入しようとする人達に対するマンションの買い方や住まい方へのアドバイスも必要であろうと、練馬公民館との共催によるセミナーを開催したところ、多くの受講者があり、昨今のマンションブーム、さらには姉歯問題を契機とする構造欠陥への関心の高さが伺えました。

技術者支援部会

協会活動目的のひとつの柱としております、技術者の教育、育成の為に開催致しました第3期「匠塾」を終了し、今回も多くの事を学ぶことが出来ました。

今回は、過去に学んできた塗装、防水、コンクリート講座の他、機器、器具について「刷毛やローラーは何故必要なのか？」等の基礎的勉強をし、塾生より「新たなものづくりへの探求の場を与えてもらった」との声が聞かれました。

我々リニューアル工事の専門業者がひとたび現場に入ってしまうと、職人として良い仕事がしたくても、会社や上司からは、ほとんどの場合（とにかく早く仕事を仕上げろ！ 利益が上がらないだろ）との声の元で仕事を強いられます。

誰の為、何の為、この仕事の本質はなにと、考える事さえ出来ないばかりか、納得の行く仕事の探求は悪にさえ思われてしまいます。

本来、防水、塗装、補修工事などの専門業は、親方の仕事

を盗むか、仕事を教わるか、でした。しかし、本物の親方が限りなく少なくなった現在、品質確保のための技術の継承は皆無に近い状況になってきております。

しかし、「匠塾」の座学を受講する事により、技術も得られるかといえば、もちろん基礎講座だけで品質確保のための技術の修得はできません。しかし、重要な下地のコンクリートの基礎だけでも学び、特長を理解した人としらない人の施工した品質において格段の差が出てきております。技術者がコンクリートの性質などを知らずに現場に入り、防水工事、塗装工事の本来の意味をわからずものづくりをしている今日においては、ますます粗悪な欠陥リニューアル工事はできても、正しいものづくりが出来ることは少ないと思います。

その意味からも早く発注先と職人との間に入って、利益だけを吸い尽くす社会悪の会社はこの世から無くなってもらいたいものです。

第3期「匠塾」の修了者は3級から2級へとチャレンジしている職人と、これから3級を目指す職人がいますが、それぞれ、自分の使命を感じモチベーションを高めて頑張っています。

又、会報が発行されます頃には第4期「匠塾」を開講されておりますが、一人でも多くの技術者の受講を求めていますので皆様の回りの方々をお誘いください。

本年は、総合コンサルタントの基礎講座も予定しており、マンション改修工事他の総合コンサルタントの教育に力を入れて参りたいと思います。

最後に技術者支援部会では、これからも品質確保部会と連携し技術者の地位の向上の手助けをし、消費者の皆様のお力になって参りたいと思います。

事務局より

- 協会創立「5周年記念の集い」を6月9日（金）に練馬区役所20階交流会場において開催し（本文参照）、更なる発展を期して交歓を行いました。
- 第6回通常総会が6月21日（水）、練馬区役所20階交流会場において開催され各議案が審議され、会員各位の協力により無事終了する事ができ、関係各所への手続きが終了し平成18年度がスタートしました。（本文参照）
- 練馬区公民館との共催で「公民館サポーターズ講座」を開催
「第6回快適マンションライフ講座」は、平成17年11月10日・17日・24日の3日間
「第7回快適マンションライフ講座」は、平18年5月11日・18日・25日の3日間
それぞれ、消費者の声を聞かせて頂きました。
- 第3期「匠塾」を4月より8月までの長期にわたり、塗装・防水・下地補修・コンクリートの他、今回は、機器・工具の講座を開講し、13回、延べ170名もの職人が受講しました。
仕事の後で疲れているのにも係らず、夜間6：30から9：00まで熱心に受講する態度に、感銘を受けた方も多く

おられました。皆様も受講生に励ましの言葉を掛けて頂きたいと思います。本年も9月より第4期にむけた募集をしておりますので、自薦、他薦をよろしくお願い致します。

- 板橋区「第4回快適マンションライフ講座」開催
主題 大規模修繕を成功させるために！ を平成17年10月に4日間にわたり開催し成功裡に終了致しました。
- 板橋区「ボランティアフェスタ2006」を5月13日・14日開催に参加しPRに努めました。
- 埼玉県マンション居住支援ネットワークにおいて、毎週日曜日に開催している相談会に相談員を派遣し、管理組合の問題解決に協力しています。
- 和光市主催、マンション交流会に講師（毛塚代表）を派遣し講演しました。
- 今年度の主要事業のひとつとして、賛助会員の増員を掲げています。「NPO匠」に関心のある管理組合並びに個人の方々をぜひともお誘い下さい。
- 活動目的を同じに考えておられる、各NPO法人との交流も活発にしたいと考えていますので、自薦、他薦をお待ちしています。