



INDEX

- 2 | 団地再生には生活者の視点を
- 3 | 第7回通常総会開催
- 4 | 第5期「匠塾」が開催された！！
- 5 | 「防水層のメンテナンスなんて不要とされていた頃」
- 6 | 私の提言「失敗に学ぶ」
- 7 | 賛助会員から
管理組合の正しい選択……保坂 恵（リーベスト和光II管理組合）
- 8 | 部会動向
- 8 | 事務局だより



交流会風景



女性のためのマンション入門講座

団地再生には生活者の視点を

NPO 法人
匠リニューアル技術支援協会

代表理事 毛塚 宏

進めぬ老朽化マンションの建て替え

5月28日付けの読売新聞の一面に「老朽マンション 建て替え32棟止まり、円滑化法制定5年 住民合意・費用が壁」と題して、マンション建て替え円滑化法が制定されて5年が経過するにもかかわらず、建て替えが進まない老朽化マンションの実態を報じている。これは国交省が都道府県を通じて調査した3月末現在の数字であるが、マンション居住者にとって別に驚く調査結果ではない。そもそも築30年以上の建物を対象に建て替えをとという考え方に無理があるし、建て替えに伴う高額の工事費負担、困難な合意形成、コミュニティの崩壊などを考えると、とても建て替えを考える状況にないのが実態だからである。この記事には、住民の賛成条件の引き下げ、危険な建物からの撤去させる行政権限の強化、補修費用軽減の方法の検討などの対策の提案も紹介されているのだが、マンション再生論議が作り手の論理だけで語られてはしないかと危惧する。

リニューアルを促す環境づくりを

しかし、10年後には築30年以上のマンションは現在の3倍（約3万棟）になるという状況のもとで、荒廃したマンションやマンション地区の出現を放置しておいて良いわけではない。老朽化への対応を建て替えだけに求めるのではなく、多様な選択が可能な環境づくりが必要なのではないか。例えば、既存マンションの長寿命化、その先にある段階的な建て替えなど。そういう視点から、当該マンションに適合した的確な長期修繕計画にもとづく修繕工事の実施、加えて段階的な建て替えなどを支援する制度の創設などが望まれるところである。また、そうした環境づくりとあわせて、老朽化問題を主体に考えるべき区分所有者及び管理組合にはびこる「おまかせ主義」からの脱皮が図られるべきであろう。

求められる住み続けるための住み手の工夫

老朽化マンションにはハード面だけではなく、ソフト面の対策も求められる。実は私の住む埼玉県狭山市にある新狭山ハイツは“素敵に加齢する新狭山ハイツ”をモットーにしている。そのベースになっているのは、30余年にわたって、“セルフエイド（住民が自分たちのことは自分たちの手で）”という考え方で積極的に展開されてきたコミュニティづくりである。その過程のなかで“マンションの資産は建物だけではなく、環境もコミュニティも資産のひとつ”、との認識が醸成されてきた。その資産価値は残念ながら流動資産としての価値には反映されていないが、住み心地の良さ、新たな住み手を誘導する要因にはなっている。ノンフィクション作家の山岡淳一郎氏は『マンション崩壊—あなたの街が廃墟となる日』（2006年3月、日経PR社発行）で、静かにスラム化する郊外マンションが多い中で、新狭山ハイツがそれに歯止めをかけ「住民自身が工夫してコミュニティ価値を築き上げてきた優等生」として紹介している。とかく団地再生の論議がハード面に偏りがちであるが、そこで暮らす生活者の視点、生活者が培うコミュニティの視点が不可欠である。そういう視点もベースとして団地再生は語られるべきではなかろうか。そうでなければ、生活者は作り手の論理に振り回され、漂流するだけである。

本法人は優れた技術者と賢い消費者を育てていくことをミッションとしており、この両者の視点から団地再生のもうひとつの道（オルタナティブ再生）を拓くべく尽力していきたいと考えている。



資産価値幻想に鋭く迫り、生活者の視点への回帰の重要性を豊富な事例を通じて語っている

第7回通常総会開催

平成19年度事業計画等を満場一致で可決承認

平成19年6月13日(水)午後6時より、練馬区公民館会議室において、第7回通常総会を開催いたしました。当日は、正会員30名のうち、26名の出席があり、報道関係3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、毛塚宏氏が議長に選出され、次の議案を審議されました。

第1号議案 平成18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19年度 事業計画(案)並びに収支予算(案)承認の件

第3号議案 附則変更(案)承認の件

以上の議案を慎重に審議を頂いた結果、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、鶴田裕両理事の挨拶をいただき、盛会裡に終了いたしました。

平成19年度 事業方針のあらまし

匠のミッション(使命)である「賢い消費者」及び「優れた技術者」の育成、さらに両者のパートナーシップの構築を図るべく、消費者と技術者のニーズを踏まえた事業の多様化、効果的な事業展開、情報発信力の強化などを推進すると共に、会員の拡充とネットワーク化にも取り組んでいくことにします。

その際、リニューアルに関して消費者、技術者・職人の立場から総合的かつ戦略的なアドバイスやコンサルティングのできる匠の特色を大いに発揮していくこととします。

また、附則変更が承認され、協会の主旨に賛同していただき、活動に共感・支持頂いた方がたの輪を拡大し活性化させるため賛助会員の入会等について変更致しました。

個人	入会金	免除	年会費	3,000円
団体	入会金	免除	年会費	5,000円

※各部会活動方針

1) 消費者支援部会:

- ① セミナー事業・・・自治体、管理組合への講師派遣、出前講座の要請に応える
- ② アドバイス事業・・・自治体、管理組合への各種要望(技術的・法律的)に応える
- ③ 交流・ネットワーク等の連携事業・・・相談事業等に参加協力に応える

2) 技術者支援部会:

- ① 「匠塾」を開講し技術者への教育、向上を目指します
- ② 「認定証」授与者に対する更なる技術力の向上を目指します

3) 品質確保部会:

- ① 統計的品質管理の実用化並びに普及を図ります

4) IT化推進部会:

- ① 各部会との連携のもと、ホームページ等の充実を図りながら、一般消費者への情報提供を積極的におこないます



総会で挨拶する毛塚代表理事



交流会風景

第5期「匠塾」が開催された！！

NPO 法人匠リニューアル技術支援協会は、協会設立以来続けております、建築業界内からより良い建築リニューアル技術者を育成し、輩出する事を目的と

した建築の基礎を学ぶ第5期「匠塾」を、建築関係部門別の各専門家のご協力を頂き開講されました。

※ 講義内容

開催日	講座名	講師	備考
6月 9日 (土)	板金職人 60 年を語る	森田和夫	職人のプライドとは
	コンクリートの補修方法	原田憲明	コンクリートの知識を活用し、補修方法を選定する
6月 16日 (土)	仕事は選ぶもの	村上勇二	確かな職人を育てあげる
	塗料の基礎	大澤隆英	サビのメカニズムを知り、塗料を選択する
6月 23日 (土)	望まれる工事業者並びに職人とは	毛塚 宏	元組合理事長、修繕委員長 千葉大、法政大非常勤講師
	塗装のトラブル事例とその対処法	本田耕一	転ばぬ先の杖
7月 7日 (土)	匠の活動日記	小野瀬福彦	消費者と建築業界の狭間で
	防水の歴史	鶴田 裕	トラブル事例と対処法など

※ 開催場所・時間 練馬産業会館 3階 9:30 ~ 16:30

※ 後感 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会は、大規模修繕工事に携わる技術者に対し、昨今の風潮から、現場において自分の仕事だけを中心としか見られず、自分が終われば後は野となり・・・であり諍いが絶えない実情を鑑み、このままでは、職人の技術力、品性が蔑ろにされてしまうと考えます。自分の仕事の前工程と後工程との連携の重要性を問い、「自分だけ良ければ」では決して良い仕事は出来ず、最終的には消費者にご迷惑がかかり建築業界の品格が問われる原因になります事を、多くの講師の方が述べられておられます。



講師からのメッセージ

講師などというものに、まったく縁がないと思っておりましたが、この度はじめて経験させて頂きました。

永い間現場で塗装職人として働いてまいりました私が、講師をお引き受け致したのは、約40年間現場で培った経験が少しでも若い人達のお役に立てればと思ったからであります。

私たち建築業界の職人たちは今、暗いトンネルの中にいるような気がします。

その原因はいくつか考えられますが、私は経営者のモラルの欠落が大きな要因ではないかと思っております。

私も含め一人ひとりが、胸に手をあてて考える時で

はないでしょうか。

私は6年前、現在事務局の〇氏の紹介で入会し「匠」のスバラシイ仲間と出会うことが出来ました。

そして、さまざまな分野で活躍されておられる方々のお話を聞いていると、世の中まだまだ捨てたものではないと感じております。

そこには、それぞれの分野において、真正面から仕事に向き合う人達がたくさんいたからです。

今こそ、本当の意味で必要なのは、若い職人の育成と、ものづくりの大切さを教える時ではないでしょうか。

また来期も、「匠塾」に参加して若い職人たちと語り合いたいと思います。
(村上 勇二)

『防水層のメンテナンスなんて不要と思われていた頃』

寄稿を求められたこの機会に、建物のメンテナンスの大切さを広く世間に知らしめる前、いわば黎明期のことを裏話など添えてしたためてみた。今回は訴訟に見る雨漏りと水漏れをまとめてみたい。

筆者は昭和30年代の半ばに、その時代の用語で言えば大手の元請5社のうちのTS社に仕上げ材料と工事の研究を希望して、技術研究部門に配属された。

上司にあたる仕上系の研究者は二人とも化学出身者で、他の大手4社の技研でも1社を除き、私より年上の方は皆化学出身で、建築出身がいなかったことには驚かされた。

仕上げ工事の種別は非常に多いので、各社の事情によって取り上げているテーマはさまざまであった。程なくして『防水の大切さ』を知らしめられる場面に遭遇し、気が付いてみたら防水がライフワークになっていた。

昭和40年代に入り若葉マークがとれた頃、現場対応が増えるにつれてフラストレーションが溜まっていることに気付いた。それは外装・塗装の分野に関してはインターバルはともかくとして、「時々塗り替えなければならない」ことが施主側でも暗黙のうちに理解という常識になっていたが、こと防水については未来永劫何もしなくても良いと思われていることが多く、何かあろうものなら呼びつけられて、雷が落ちることになる。

メンテナンスの必要性を話そうものなら大荒れになり、必ず言われたのは“引渡しを受けたときにそんな話は聞いていない”であった。

ゼネコンの方も「当社にお任せくだされば、設計はタダですよ」などの営業の甘い言葉が通用して時代でもあり、雨漏り即手抜き工事と直結していた時代であった。

同じ仕上げの分野で一番割の悪い仕事を受けてしまったなど、落ち込んでいた時期であった。防水業界誌に、『物は使えば段々悪くなってゆくんです』などのタイトルでウサバラシの寄稿をするのが精一杯の抵抗だった。

定例の現場打合せで、仕様の向上や納まりの改善案を提示すると、施主側の監理者からよく言われた言葉は“チョット位雨漏りしても、かまへんで”《ごめんなさい、つい関西弁になってしまっただった。雨漏りには「チョット」は無いので強気に出たが、この手合いで揺さぶりをかけてコストダウンをさせようとする施主が多かった。

昭和40年代に入ってから急増した、JISやJASSなどの制定に積極的に参加しようという動機付けになったと思っている。

お手伝いをした仕事に当時の日本住宅公団の仕上げ材料の品質規格や工法の作成作業があった。第1次石油ショック前の昭和43~47年にかけてで、その石油ショックの教訓から引き続いて屋根の防水層を絡めた外断熱などの新工法の提示などを依頼された作業であった。

戦後の劣悪な住宅事情の改善に追われた2~4階建ての賃貸住宅工事が一段落し、材料や仕様の改善が図られた中高層の分譲住宅が建てられ始めた時期だった。

公団から提示されたメンテナンス記録を見ると、決して上等とは言えない仕様の賃貸住宅よりも、上等な仕様の分譲住宅のほうに入居者からのクレームが多いことがわかった。

それまでの借り物の家から自己の家になった途端、家に対する評価基準が大きく様変わりした結果と判断した。勝手なものだな（失礼）と思った。

それまでは日陰者扱いだった“メンテナンス”に日が当たりだしたのである。

同時にこの分野に関わる人間にも！公団は55年度発注分から屋根を外断熱仕様とし、その後の民間の分譲住宅をリードすることとなった。

更にこれを強力に推し進めた作業が昭和55~59年度にかけて実施された建設省（現国土交通省）の総合技術開発プロジェクト（略称総プロ）の『建築物の耐久性向上技術開発』で、既存建築物の劣化診断技術の開発（標準化）と、新設建築物の耐久性向上技術の開発（工法や仕様の選定）だった。まず既に供用されている建物の劣化程度を判断するための診断の仕方と判断の仕方を示し、次にこれから建設する建物を長寿命化するための手法を提案したものであった。

国土交通省では早くも前半の劣化診断技術の答申をいち早く修繕措置判定手法や改修設計指針などとして現業部門への普及に移すなど、現在の改修仕様書への結びつけは非常に迅速だった。またこの研究の後半から、確認のために札幌、筑波、延岡の3箇所ですべて防水層やシーリング材の10年間の自然暴露実施など、今日に続くベースを作った。答申から早や20年以上を経過した今日、そろそろ見直しのための研究を開始する必要がある時期に到達しているのではなかろうか。

（鶴田 裕）

私の提言

『失敗に学ぶ』

会報発行に際し、『失敗に学ぶ』と言うテーマで執筆依頼を求められました機会に、改めて『失敗』ってなんだろう？と考えてみました。『失敗』とは、言葉の定義として辞書を引くと「し損じる」・「しくじる」とあり、再度『しくじる』を引くと、「失敗する」、「免職となる」とあります。これを見ると一般的に「ある目的を目指して実行し、その目的を達成できなかった」場合に『失敗した』となると解する事ができると思われま

事例として

- ① 「〇〇最高峰登頂に失敗した」
- ② 「〇〇衛星打ち上げに失敗した」の様になるかと思えます。

翻って建築における、殊に改修工事における失敗について自ら振り返ったとき、失敗感を抱いたことを大別すると下記の場合であったと思えます。

- ① 一般的な基準に達していない
 - = 一般的な目的に達していない
 - 施工者側、発注者側 との見方の違い
 - 基準の違い
 - 関係者間のコミュニケーション不足
：聞いていない、知らない
- ② 自分の意図した形状・仕上がりには達していない
 - = 自らのイメージ・基準との乖離
 - 個人の認識レベルの差があり、判断する人により失敗となる。
それに損害が絡むか？ により失敗感が増幅されてきます。
特に再施工となった場合は、自他ともに明確な失敗となってしまいます。
それこそ「しくじって、首になった」となります。

一方、失敗の原因から考えると

- ① 結果的に必然性のある失敗

- チェック漏れ、忘れ
- 指示漏れ、勘違い指示ミス
- 相互理解不足

これらを総括的にくくると「不注意」と言えるか思います。

事故発生の原因調査をすると、殆どがこれに該当し不可抗力は殆ど無いと思われま

これは前記①の失敗となり対応は チェックリスト、複数回・人の確認（チェック）を経ることにより減ずることができます。

- ② 結果的失敗

いくつかの検討・確認後の失敗・不満足

- 結果的には検討不足となります。

これは他者が判断する場合と、自らの失敗判断とがあるかと思えます。

これは「前向きな失敗」と考えられ、「失敗を恐れるな」「失敗は成功の基」と言われる失敗はこの失敗の事と思えます。

成算性のないことをバクチ的にやる場合には、これは当てはまりません。

次回には『失敗事例』について述べたいと思

（設計事務所 管理建築士 坪子 渡）



賛助会員から

『 管理組合の正しい選択 』

リーベスト和光Ⅱ管理組合 理事 保坂 恵

平成8年竣工、78戸の管理組合の理事を4年継続しています。

平成16年に理事になってから、以前からの問題（滞納・修繕金不足・当時の管理会社の無登録営業・屋上漏水・生活モラルの低さ等）がいきなり噴出し、大問題を抱えて、何からどう解決すればいいのかさっぱりわからない状態になりました。

埼玉県マンション管理士会から、同じ市内のマンション管理士のK先生を紹介され、顧問として現在も継続して見て頂いております。

K先生はまず「自分達のマンション（財産）は自分達で守る」ということをわかりやすく説明してくださり、問題解決のために一つ一つ取り組む優先順位を教えてくださいました。

その根底にあるのは「マンション管理は自分達の問題として自分達が行うこと」です。管理会社は管理組合がおこなう業務を委託して代行するだけで、「手抜き、ごまかし」も経験済みで、我々が管理について理解していなければすぐに誤った方向に進んでしまうのです。

このような事態になった原因は、無知・無関心から発生した自業自得のことでした。これらを充分理解したうえ管理組合の正しい運営のために、多くの適切な助言をいただきながら問題解決に取り組めたことは本当に幸いなことでした。（当時は管理会社相手に戦っている状態でしたから）

理事会として心掛けてきた事は「問題解決の為の理由を明確にし、合意を得る」ということであり、間違った選択をしないため、「調べられることは勉強して知識を得る」そして「実行する努力を惜しまない」事と考えました。

K先生はまた「決めるのは皆さんです」と、自立した運営のための意識改革を促し、管理をどのようにしていくのか組合として考えた結果、すべてを管理組合理事ができないので、自主的な委託管理を選択しました。

管理組合としての取り組みは、第1に修繕積立金の値上げ（7000円アップ）と管理規約一部改正（滞納対策マニュアル作成・理事2年任期半数交代）をし、滞納者とは理事が、個別面談を行い滞納金支払い分割等の対応を行いました。

第2に管理会社を変更するため共通仕様書で競争入札し適正価格で契約し、平成18年には管理規約全面改正をおこないました。

建物関係では施工業者へ屋上漏水補修工事を実施させるまで1年かかり、補修完了から1年たった現在また漏水が起きています。

平成17年に、K先生から『匠』を紹介していただき、大規模修繕工事の勉強会を一度おこなったのですが、当時まだ修繕委員会が発足したばかりで実感がなく、施工業者におまかせしたい住民の意見が優先されて、平成18年には大規模修繕工事をゼネコンに責任施工で任せるところでした。

しかし擁壁補強工事で施工ミスを犯し、多額の費用を支払ってようやく『匠』の主張が正しいと理解された次第です。

1年間のロスタイムと高い勉強代でしたが、ようやく目指す失敗しない正しい大規模修繕工事をおこなうため、『匠』をお願いしようとなり、現在は修繕コンサル選定の支援を受けています。勉強会を重ねるたびに意識が高くなっているのを感じております。

私は、正しいことが必ずしも通用するわけではないが、信念を持って言い続けた結果、理解される時が必ず訪れると実感しています。

『匠』の目指すところも、まさにそのようなものではないでしょうか。

『賢い消費者』としての、当マンションの選択が正しいことをK先生と『匠』の支援を受けながら、大規模修繕工事を成功させ、『終いの棲家』となることを証明していきたいと思っております。

消費者支援部会

4月14日、練馬公民館との共催で「女性ためのマンション入門講座」が開催されました。第一部がマンションを買う場合の心得—マンションの資産価値や内覧会への対応など、第二部が「賢いマンションの住まい方—管理組合の仕組みと建物や生活上のトラブル対応など」(表紙の写真参照)、第三部が「体験談をふまえた意見交換会」(コーディネイター:毛塚宏)の3部構成で行われました。今回、初めて女性をターゲットにしたセミナーでしたが参加者が多かった点は成功でした。しかし、これからマンションを買いたいと考えている参加者が大半と当初想定していましたが、参加者の顔ぶれは既にマンションにお住まいの方も多く、ターゲットの絞込みの難しさを考えさせられました。

技術者支援部会

第5回匠塾を開催、無事終える事が出来ました。ありがとうございました。
6/9、15、23、7/7と一日中学びました。
森田さん、原田さん、村上さん、大澤さん、毛塚さん、本田さん、小野瀬さん、鶴田さんありがとうございました。
また、受講生のみなさん、暑い中また、仕事が忙しい中一生懸命頑張って頂きありがとうございました。
職人としての生き様、コンクリートの勉強、仕事とは?塗料・塗装を理解する大切さ、消費者が望む職人と、心。防水の歴史と、消費者と工事会社のトラブル・・・など多岐に渡り時間は少し足ら

なかったかも知れませんが、それぞれの内容の良さと、深さを短時間で身につける事ができたと思います。

この講習会をきっかけにして、消費者の為に戦う職人、管理、設計者がどんどん増えてくれることを望みます。

講師のみなさんが、私達一人一人の為、業界の為に熱心に語って頂いて、このような環境の中で仕事をさせて頂ける幸せを改めて感じました。

私達は専門業者、改修業者であるまえに、社会を守らなければならない使命があります。

日本人は昔から、国土を愛し、助け合う心が強い民族でした。しかし欧米化する社会は、合理性や経済性には良い面もありますが、人と人をつなぐ心をなくしつつあります。

匠は消費者の居住空間、生活を守る立場から、業者の枠を超え人と人を結びつける事が出来る、業界では唯一の団体です。社会的にも認知されてきておりますが、これからも受講者みんなで人の心を育てられるマンション、集合住宅を目指してがんばっていききたいと思います。

受講生より・・・防水・塗装と聞いても消費者の方にはなかなか、分からないと思いますが、受講して改めて防水・改修工事の大切さが分かりました。消費者の方々に、ある程度の改修知識をお持ち頂く機会をつくり、改修時に大手だから、専門業者だから大丈夫!とまかせっきりになるのではなく、意見をみんなで出し合いながら改修工事が進めていける形になれば良いと思いました。受講生より・・・講師の皆様の経験で培われた思い入れが随所に盛り込まれた講義はとてもしっかりになりました。皆様の講義の内容が直ぐには身につきませんが、これを基礎にして、これからの仕事の指針にしたいと思います。

事務局だより

第7回通常総会を6月13日(水)・練馬公民館2階会議室にて開催し、各号議案を審議し承認され平成19年度がスタート致しました。
昨年度も、適宜HP・報告書にて披瀝させて頂きましたとおり、練馬区・板橋区・埼玉県・和光市等行政との共催を含め各地において、管理組合並びに居住者を対象としたセミナー・相談会を開催し各位より好評を頂きました。協会のもうひとつの目標であり設立以来続けております、技術者を対象とし教育・普及を目的とした、「匠塾」を各専門家の講師の皆様のご理解、ご協力を頂き6月~7月に開催されました。
日頃から、一日中講義を受けられる事の少ない技術

者の皆様、真摯に受講されておられる姿を拝見し、「匠塾」を開講して良かったと思います。

来年度も「匠塾」は開催致しますので、一人でも多くの技術者が受講されますようPRに努めて参りますので、ご協力をお願い致します。

その他、練馬区・板橋区・川口市等において開催されました、「ボランティアフェスタ2007」「まちづくりWAMッセ」等の福祉事業関係にも積極的に参画し、NPO匠をPRすると共に、少しでも多くの消費者の方々に「修繕工事に失敗しないで!!」との願いを込めて参加させて頂きました。また、今年度の重点的な取り組みとして、管理組合並びに個人を対象に賛助会員を募集していますので、正会員の皆様には、一人でも多くの方のご努力、ご協力をお願い申し上げます。