

NPO 法人
匠リニューアル技術支援協会

2009

September

NEWS

No. 11

〒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 | 設立10周年を迎える準備を着々と
- 3 | 第9回通常総会開催
- 4 | 私の提言「賢い理事会運営のために」
- 5 | 第7期「匠塾」基礎講座を終えて
- 6 | マンション居住者支援 電話無料相談のお知らせ
- 7 | 賛助会員から
「居場所」……吉ヶ島勝良
- 8 | プランヴェール狭山ヶ丘修繕 NEWS(No.1)
- 9 | プランヴェール狭山ヶ丘修繕 NEWS(No.2)
- 10 | 部会動向
- 11 | 事務局だより



埼玉県・さいたま市・匠 共催セミナー風景



設計コンサルタント選定補助業務委託

NPO 法人 匠リニューアル技術支援協会 代表理事 毛塚 宏

「匠」は平成 13 年 1 月に任意団体として発足し、同年に東京都から NPO 法人の認証を受け、平成 15 年 10 月には内閣府に認証登録を移行し今日に至っています。ということは、来年、匠が発足して満 10 周年を迎えることとなります。この機会を利用して、これまでの活動の成果をまとめるとともに、新たなステップを踏み出したいと考えています。例えば、長寿命化に対応する品質確保のための技術支援、修繕工事や管理組合運営をコーディネートできる人材の養成などです。また、10 周年時にはフォーラムやシンポジウムなどの開催を通じて対外的に情報発信をする機会も考えたいとも思っているところです。

今春発表された「平成 20 年度マンション総合調査」(国交省)によれば、下図に示すように、マンション住民の永住意識をみると、マンション居住者の約 50% は「永住するつもり」と答えています。一方、「いずれは住み替えるつもり」は約 20% にとどまっています。10 年前の調査では永住派は 40% 弱、住み替え派は約 30% でした。マンションを建て替えせずに、賢く繕い、安心かつ楽しく住み続けられるマンションの維持保全(長寿命化)とコミュニティづくりがこれからの大きな課題です。

「匠」には建築、塗装、防水、設備など多様な分野の技術者・職人、さらにはキャリアを有した管理組合経験者、マンション管理士、総合改修コンサルタントなどが在籍しており、多角的な視点からマンション再生に向けての課題解決を考えることのできる集団です。その意味でこれからこそ「匠」の出番といっても過言ではありません。

そんな矢先に国交省から「マンション等安心居住支援事業」が打ち出されました。この事業は「相談体制の整備に係る事業」「人材育成に係る事業」の 2 つがあり、後者に応募をしました。「匠」としての提案の骨子は次の 3 点です。

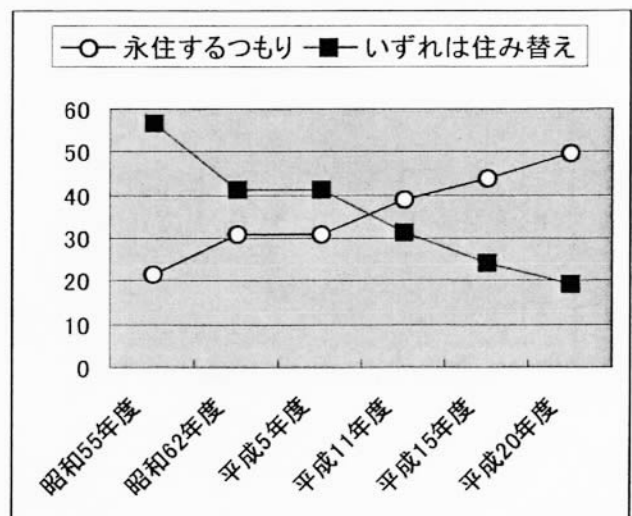
①賢い管理組合・居住者を育成する人材の養成
・賢い管理組合・居住者の育成に係わる人材養成のための「研修手引」の作成とその予備的活動としての研修会やセミナー等の開催

②修繕に関わる技術の確立とその普及
・今後マンション修繕工事に求められる修繕周期の長期化に配慮した品質管理手法に関する「技術レポート」の作成とその予備的活動としてのテスト施工等の開催

③管理・修繕工事に関わる事業(主体)をコーディネートする人材の育成
・管理業務及び修繕工事をコーディネートする知見と技術を有する専門家(修繕総合コンサルタントを含むコーディネーター)育成のための「研修テキスト」の作成とその予備的活動としての研修会やセミナー等の開催

その結果は残念ながら不採択でした。しかし、冒頭で述べたように、新たなステップを踏み出す意味でも、10 周年に向けた取り組みを着々と進めたいと考えています。その結果次第では、来年度、国交省の事業に再挑戦することもあり得るかとも思います。

図一 マンション居住者の永住意識の推移



第9回通常総会開催

平成21年度事業計画等を満場一致で可決承認

第9回通常総会を、平成21年6月11日(木)午後6時より、練馬区役所交流会場において、正会員31名のうち28名の出席をいただき開催されました。

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

第1号議案 平成20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21年度事業計画(案)並びに収支予算(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、東京工業大学、田中享二教授より、『防水から見た屋上緑化技術』と題し、記念セミナーを頂きました。

終了後、鶴田裕理事のご挨拶、ご発声をいただき、懇親会を盛会裡に終了いたしました。

平成21年度 事業計画

※事業方針

大きな社会問題となりつつあるマンション再生という課題に対し、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、さらには両者のパートナーシップ(信頼関係の構築)の醸成の重要性を再認識し、消費者と技術者のニーズを踏まえ効果的な事業展開、情報発信力の強化などを図ることにします。また、会員の拡充と共感する人達とのネットワーク化にも積極的に取り組んでいきます。

なお、来年度は「匠」が発足10周年を迎えることになることから、記念企画について検討をおこなうことにします。また、新たな取組として修繕周期の長期化を目論んだ品質管理に関し、技術者を積極的に支援していくことにします。

※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・相談員の派遣要請に応える
- 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・交流会、ネットワーク等に積極参加に応える

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 各部会と連携しホームページ等の充実を図り、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

私の提言

『賢い理事会運営のために』

NPO匠理事・マンション管理士 岡本 恭信

マンション管理運営はゴールの見えない駅伝ともいえよう。各年度の役員（走者）が与えられた任期（区間）を走り、次年度（次の区間）の役員（走者）にたすきを渡すわけである。

駅伝と違い、走者である役員が棄権してもブレーキを起こしても、理事会運営という競技は継続されてしまうのである。それは、棄権役員の代走を伴走者（管理会社）が担うからであり、誠に滑稽であり面白い競技であるともいえる。

なお、伴走者（管理会社）は状況により、いつでも競技そのものから離脱する権利を保有している。もし、この権利を行使されると、マンションの役員（走者）は自力走行を余儀なくされ迷走してまう。

各年度の役員（走者）は棄権しても伴走者の代走により競技は継続すると思うからこそ、無関心・傍観者の位置に立つてしまうのであろう。また、この競技は過酷であるから自分だけ参加しなくてもよいと、納得してしまうのである。

本年3月に、国土交通省の社会資本整備審議会で「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のありかたについて」を答申した。その中で管理組合員が管理組合運営に無関心なのは、管理組合運営が複雑で難しいためであると説いている。過酷な駅伝ではないが、実はマンション管理を複雑化させているのは、マンション竣工時に関わった管理会社の責任も大であるといえよう。現在のマンションの購入時の契約形態からいえば、事業主・管理会社が事前に管理規約・管理委託契約書・長期修繕契約書等の作成に関与せざるをえないのは確かである。

購入者である組合員から言えば、1年の暫定契約であり、2年目に組合員の意思・意向を反映した管理規約等の見直しが本来であれば絶対条件のはずである。当初からそのような形で管理組合に働きかける管理会社はどのくらいいるのだろうか。

管理組合理事会はまず管理委託先である管理会社の土俵・グラウンドにたたないことである。管理の専門家でない管理組合のグラウンドに、管理会社に立つてもらうことから始めることである。管理組合にとって一番肝心な事、大切な事を理事会自身で決定した上で、その立場で管理会社の業務支援を得ることである。マンション管理運営の楽しさ、醍醐味を管理会社に譲る必要はないわけで、管理運営に流した汗、費やしたエネルギーは必ずご本人に、マンション全体に戻ってくるわけである。

管理規約における理事長、理事の役割を条項だけで運営していこうとすれば、杓子定規ともなるわけで、集合体の運営では昔から「寄り合い」という仕組みがある。基本的には管理組合の運営も「寄り合い」の精神で、皆で知恵を出し合い、助け合い、その間に楽しみも共有する、それがエネルギーとなる。まずそこからはじめて、次に管理会社、専門家集団あるいは我々の匠との協働作業等で進めていかれてはと考える次第である。

何事も楽しく、面白さがあるからこそ、継続の原動力となると思う。管理組合運営・理事会運営も与えられたものでなく1人でも多くの人に参加でき、楽しみにしてもらえする方法を作り上げ、探しあてていけたらと思う。



第7期「匠塾」基礎講座を終えて

品質確保部会 小山勝義

今期も練馬区勤労福祉会館にて「匠塾」基礎講座を開講し、成功裡に終える事が出来ました。ご講演を頂きました関係者の方達には感謝の気持ちで一杯であり、ありがとうございました。

そして、忙しい時間にも係らず受講を頂いた24名の皆様、お疲れ様でした。

今回のテーマは『建築技術者の目指すべきものづくりとは』と題し以下の通り、開催致しました。

開催日	講師名	演題
5月30日 (土)	毛塚理事長	望まれる工事業者並びに職人とは
	原田講師	コンクリートの基礎学並びに補修方法を学ぶ
	小野瀬事務局長	匠と匠塾
6月6日 (土)	鶴田講師	防水の歴史に学ぶ、並びに訴訟問題近況
	大沢講師	塗料の基礎及び錆除去の重要性について
	本田講師	塗装のトラブル事例と対処法を学ぶ
6月13日 (土)	田中防水工業(株)	ウレタン防水工事の品質管理
	講師 村上・玉田	匠が目指している、現場品質管理について
	司会者・黒岩氏	パネルディスカッション
		意見交換会(受講者と講師)

※パネラーは岡本、村上、和地、玉田、小山、田中の皆様

以下に意見交換の内容の一部をご紹介します。

Q1:『かなり手間をかけて品質管理をして施工しているが、儲からないのでは?』

A1:『儲けるためだけで施工をしたことは無い、自分達の技術を磨くのと、約束を守って仕事をしているだけです』

Q2:『防水施工20年の保証の根拠は?』

A2:『20年の実績現場の見学を薦める一方、新築工事のコンクリートが8年間くらいで固定するので、改修工事の時にひびわれの再発防止(下地処理等)に力を注げば可能である』

私のコメント

今回初の試みであったパネルディスカッションは受講者に好評を博し、改めて田中防水工業(株)の発表内容に感動を覚えるなど、参加者全員に有意義で満足いく第七期匠塾となりました。昨今、職人の賃金低下も含めものづくりの環境は益々悪化の一途をたどるなか、我々技術者は初心に帰り、鍛錬された技術と誇りを持って前向きに改修工事に挑もうではありませんか。さすれば、いずれ必ず社会が“本物の技術者”を認め必要とするはずである。その日が来るまで私は走り続けます。

マンション居住者支援 電話無料相談のお知らせ

協会設立目的

建物の保守・保全に関する問題に取り組み、建築技術者の地位の向上と共同住宅等に居住する住民の保護を図る活動等を行なうことによって安全で快適なまちづくりを目的とする。

相談概要

マンションにお住まいの皆様が「快適なマンション住まいを！」
また、「終の棲家とするために！」を皆様と共に考え、必要なアドバイスを
させて頂き、諸問題を解決してまいりますので、お気軽にご相談ください。

回答者 : NPO 法人 匠リニューアル技術支援協会

概要 : マンションの管理運営並びに修繕工事に関する諸問題

受付日 : 月曜日～金曜日 10:00 ～ 16:00

対象 : マンション管理組合、居住者

問合先 : (東京) TEL 03-5987-4688 / FAX03-5987-4689

(埼玉) TEL 048-683-2361 / FAX048-683-2360

E-mail info@npo-takumi.or.jp

備考 : 日時・会場等につきましては、適宜ご相談に応じます

事務局 小野瀬福彦

居場所

脳が突然心地良く 小躍りするときがあります。その小躍りが 時に全身にも広がることもあるのです。

ふと立ち止まり じーっ見ていて 何かに気づかされる時もある。脳が小躍りするのは、五感で 感知するからだろうか？ それとも六感のなせる業なののでしょうか？

“直感”が働く時に小躍りを多く実感できる気がする。脳が小躍りするというのは 心地よいことである。心地好さということは 自分の自身の中に「居場所」が見つけたということでもある。“直感”を磨き脳に多くの小躍り現象を 発生させて「居場所」を 確保する。

しかし、“直感”という感覚を育てあげるには簡単ではないとされています。体験・経験を積み重ね 事象の本質がわかる感覚を研鑽していくことだそうです。

それにしても 途方もない道のりになるが 日々を過ごすための指針にはなる。

まずは 立ち向かうための 基礎固めから 考えることになる。体力維持、脳活性化、先入観撲滅を基礎三本柱にして 日々人々と心の交流をして、手ごたえとか 小さくても良いから 達成感が感じられる“居場所”を求めて散策することにする。

“居場所”はいくつあっても 次々に作り上げていっても良い。既に“何時でも 受け入れてくれる 居場所”は 見つかっている。その一つがNPO法人匠リニューアル技術支援協会である。懐の深い“居場所”である。ここで “脳が 小躍りする 小気味好さ”を経験しながら 継続をもって“直感力”を身につけることにしました。

「継続は 技術である!」と断言するプロフェッショナルは 多い。この言葉のほうが なぜか 元気を出してくれる。技術という言葉の中に 汗や知恵や 心が見える。日本人には 合う。



吉ヶ島 勝良

プランヴェール狭山ヶ丘「修繕NEWS」創刊!

「修繕NEWS」では現在計画を進めている第1回大規模修繕工事に関する種々の情報を報告します。居住者の皆様と情報を共有し、適切な修繕計画と修繕工事を行い、「快適・安全そして将来にわたり安心して暮らせる」プランヴェール狭山ヶ丘を目指します。

修繕等に関してご意見、ご要望等がありましたら、修繕委員または理事会役員にお知らせ下さい。お気軽に、立ち話でも結構です。

修繕委員会トピックス

1 修繕委員会の取り組み

第1回大規模修繕工事は、コンサルタントを活用した設計監理方式を採用予定です。「大規模修繕」「建物診断」「不具合の状況と原因、対策の確認」に関する勉強を進め、コンサルタント選定の準備を推進中です。

2 セミナー開催状況

NPO法人 匠リニューアル技術支援協会による修繕セミナーを3回に亘り開催しました。

●第1回は、建物関連(屋上防水、外壁、廊下・階段等)に関する失敗事例から、「住民監視態勢の充実」の必要性を学びました。「設計、施工の手抜き」「不十分な建物診断、不具合の放置」「業者への丸投げによる修繕計画の理解不足」や「施工の監督不良」は、住民参加とコンサルタント活用で防ぎましょう。

●第2回は、設備(給排水、電気、通信、消防等)関連として、「給排水管の寿命と腐食」「専用部からの情報収集(劣化度、施工内容、管の配置等)」「不具合兆候の収集(異音、異臭、変形・変色、故障・機能不良)」について話を聞きました。

●第3回は、「長期修繕への取り組み(修繕計画、点検・診断、居住者認識、理事会活動等)」



期修繕計画の目標、修繕工事目標の確認、積立金等への共通認識等について勉強しました。

3 今後の予定

コンサルタント選定業務を専門家に支援委託することを理事会に諮るとともに、選定準備を推進します。修繕とともに改修・改善について、情報・意見の収集・検討を進めます。

建物状況-1

屋上防水の状態をお知らせします。屋上アスファルト露出防水層の膨れや接合部の剥がれが発生。また、一部防水層内部への水の浸入も発生しています。残念ながら昨年8月、大雨でこの部分から雨水が浸入。8階住居に漏水してしまい、居住者の方に大変ご迷惑をかけてしまいました。

今回は、今後の全面改修を考えて部分修繕で対応しています。



屋上防水の部分修繕部

修繕委員会からのメッセージ

現在修繕委員会では、第1回大規模修繕へ向け、スローガンを選定しています。居住者の皆様と意識を共有し、修繕の目的を明確にしていきます。

美しく快適、使いやすく安心の住まいを維持するため、私達のマンションを、みんなで協力し、より長く、より良い状態に保っていきましょう。

ローコストで長命化、資産価値の向上、満足度 120%の改修工事を目指します。

修繕用語 “「修繕」と「改修」”

このふたつの用語は、似ていますが全く違います。

『修繕』：悪くなった箇所を実用上支障のない状態まで修復する事。例えば、鉄部が錆びたら塗装し、コンクリート部にひび割れがあればモルタルを塗る。表面上はきれいでも、劣化の進行は止まっていない。

『改修』：現状回復にとどまらず、機能を向上させる様な改造・変更やグレードアップする事。

当マンションは初期の水準を超えて改修する事で、子や孫の代まで快適に暮らせる住空間を創造するための大規模修繕工事を実施します。

「修繕委員会」発足1周年!

「修繕委員会」が発足し、活動開始してから1年が経ちました。マンション修繕の進め方など何も分からない中、熱意で取り組んだ1年を振り返ります。

1. 大規模修繕工事の目的

さて、いざ準備と言っても何のために工事をするのか？そこで『築60年後でも良好な居住環境の維持』を目標とし、『しっかりした建物診断と長期的なビジョンを作成して、現時点で必要となる修繕、改修、改造の計画・実施』を目的としました。これで、進むべき方向と考え方の共通認識が見えた訳です。ここまで決めるのも一苦労…ふう。ただ一方では、修繕積立金の積立額を考慮した対応が費用対効果の面からも必要ですね…。

2. 修繕委員会メンバー

第12期第11回理事会で専任委員6名が選任され、理事会との連携を密にするため、理事委員1名が加わり、7名で第1回大規模修繕工事に向けた準備の推進を行うこととし、体制作りもバッチリです…。

3. 理事会と修繕委員会との関係

修繕委員会は第1回大規模修繕工事実施に関わる事項を審議して理事会に報告、提言します。日々の修繕対応など理事会活動とも密接な関係があるので、理事会役員は大変ですが、適宜、理事長、各理事も修繕委員会に出席して審議を行って来ました。これにより、審議事項の意思決定が迅速化されたので、このマンションにとって良い体制が作れた訳です…!!

4. 修繕委員会メンバーの役割分担

さて、スムーズな作業推進には役割分担も大事です。委員長・副委員長・広報・書記・渉外・理事会調整の役割分担を決め、それぞれが責任を持って職務を遂行。この一年は11回の修繕委員会を開催し、1回当たり約3時間(結構ハードです)。議案は各委員が事前に調査・検討し資料作りを行ない、会議が効率よく進行するよう努めてきました。

5. NPO法人匠リニューアル技術支援協会との出会い

修繕委員会では設計事務所などにパートナーとしての協力をお願いした設計監理方式による大規模修繕工事を考えました。さて、良い設計コンサルタントを選定するには何をしたらよいのだろうか…?そんな時、出張相談会を行っていただいた埼玉県マンション管理士会から「NPO法人 匠リニューアル技術支援協会」を紹介してもらった。委員会に来訪いただき質問、相

談を繰り返すうちに、回答に納得する部分が多く、設計コンサルタント選定補助業務を委託したいっ!と思うようになった訳です。その後理事会に提案し、第13期定期総会にて承認されました(有り難うございます)。また、匠リニューアル技術支援協会による管理組合員対象の修繕セミナーを3回(修繕NEWS No.1で報告済み)に亘り開催し、改めて委託して良かったと感じています。

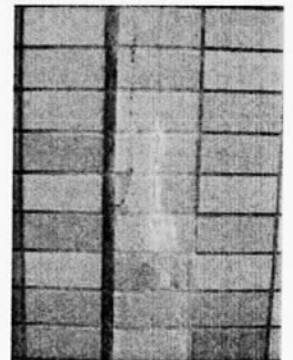
ちなみに「NPO法人 匠リニューアル技術支援協会」は、建築物を良好な状態で維持保全していくことを最大の目的とし、各分野のエキスパートが消費者(管理組合)のかかえるテーマに対する幅広い支援を目的に活動している団体です。

ドタバタの1年でしたが着実に、正しい方向に進んでいます。皆さんの更なる協力をお願いしま〜す!!

建物状況-2

外壁タイルの劣化状況をお知らせします。外壁のタイルは、コンクリートの壁に接着されているため、コンクリートのひび割れに応じてタイルも一緒に割れていきます。この部分から侵入した雨水が、コンクリートの成分と共に流出して白く結晶化したものをエフロレッセンス現象と言います。内部の鉄筋が錆び、劣化が拡大する恐れがあります。

当マンションの外壁タイルも、エフロレッセンスの析出を伴うひび割れが数箇所確認されています。



修繕用語(2) “鉄筋のかぶり厚さと爆裂”

鉄筋コンクリート構造物において、鉄筋の表面からこれを覆うコンクリートの表面までの部分の厚さを“かぶり厚さ”といいます。建築基準法では、鉄筋コンクリート造りにおいて建物の耐力を維持する上で主要な柱や梁は、そのかぶり厚さを表面から3cm以上と決められています。

“爆裂”は、コンクリートのひび割れなどから雨水が進入することで、鉄筋を覆っていたコンクリートの中酸化が進行すると、鉄筋に錆が生じて膨張し、周囲のコンクリートを押し出すことにより剥落させ、鉄筋が表面に露出する状況に陥ることです。当マンションは、今後この調査を実施し修繕工事を計画する予定です。



消費者支援部会

- 1) 5月17日 練馬公民館との共催で第1回「女性の為のマンション入門講座」開催
- 2) 6月28日 埼玉県・狭山市・入間市主催セミナーに講師として参加
- 3) 7月13日 上記の居住者支援フォローアップセミナー開催
- 4) 9月26日 練馬区勤労福祉会館共催セミナー開催（第1回）
- 5) 11月15日 練馬公民館との共催で第2回「女性の為のマンション入門講座」開催
- 6) 11月28日 練馬区勤労福祉会館共催セミナー開催（第2回）
- 7) 1月23日 練馬区勤労福祉会館共催セミナー開催（第3回）
- 8) 3月27日 練馬区勤労福祉会館共催セミナー開催（第4回）

毎年定期的な共催セミナー開催により「匠」の認知度は向上しているものの、セミナー参加者から継続的に相談され、より深くアドバイスが出来るシステム作りが必要と思われます。

また、建物維持保全のセミナーとして大規模修繕工事を実施している組合への見学会セミナー及び交流会を行いたいと考えています。手始めとして来春には代表理事毛塚氏の管理組合（770戸築35年）で計画中です。

横超 和夫

品質確保部会

“ 本 気 “

昨今のものづくりの傾向は70点の出来栄をよしとし、若い職人が100点満点に挑戦しようものなら取り巻きの親方や施工会社から止められ怒られてしまう始末です。

若者が職人人生に興味を抱き、誰かの門を叩き仕事に就く、先輩諸氏の不適切なものづくりを見よう見まねで技術を身につける。30歳も過ぎたころ自分の習得した技術が古い物だと気が付く・・・悲劇である。

しかし、このような時代においても、100点満点に挑戦し日々技術の向上を考え勉強し努力を惜しまない職人は少数ですが存在します。私はNPO匠を通じ本気でごんばっている職人に光があたるよう全力でバックアップしてゆきたいと思います。

小山 勝義

事務局だより

第9回通常総会を6月11日（木）・練馬区役所20階交流会場にて開催し、平成21年度がスタートいたしました。総会終了後、記念講演を東京工業大学教授田中享二氏（協会理事）より「防水から見たときの屋上緑化技術」と題して頂き大変好評でした。

協会設立9年目に入り、平成20年度事業報告において説明致しましたが、当会に対する行政、管理組合等より頂きますセミナー等を通じて信頼が増しており、今年度も活動が期待されております。一方、技術者育成の一環として、第七回技術者支援セミナーを開催し、技術者より現場品質管理について報告がなされ、受講者より非常に高い評価を頂きました。

第7期「匠塾」を練馬区勤労福祉会館にて開催され、例年より多くの受講者が熱心に受講され、専門講師の皆様も技術者の勉強される姿に感心されておられました。

今期も、各自治体、団体等の行政並びに管理組合主催のセミナー・相談会への開催が多数予定されており、講師派遣の要請を頂いておりますので報告書、HP等にて連絡して参りますのでご協力をお願い致します。