

NPO 法人
匠リニューアル技術支援協会

2010
October
No.12

NEWS

〒 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> E-mail:info@npo-takumi.or.jp

INDEX

- 2| 品質へのこだわりで・・・
- 3| 第8期「匠塾」を終えて
- 4| 賢く繕い・築70年を住まう：1
- 5| 賢く繕い・築70年を住まう：2
- 6| 第10回通常総会開催
- 7| 匠入会の動機
- 8| 匠再入会の動機
- 9| コーヒータイム：1
- 10| コーヒータイム：2
- 11| セミナー予定表
- 12| 部会動向



before

築36年再生モデルマンション



after

品質へのこだわりでマンションの長寿命化を

NPO 匠リニューアル技術支援協会 代表理事 毛塚宏

本年度、本法人（以下「匠」という）は発足10周年を迎えます。これまでのご支援とご協力に厚く御礼申し上げます。この節目を弾みとし、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（管理組合）」及び「優れた職人・技術者」の育成、さらには両者のパートナーシップの醸成の重要性を再認識し、関係主体のニーズをふまえた効果的な事業展開を図りたいと考えています。また、修繕周期の長期化を目論んだ品質管理の観点から、技術者及び職人を積極的に支援していくことにしています。また、11月に開催を予定している記念事業の機会をとらえ、「匠」からのメッセージを積極的に訴求し、「匠」への共感の輪をなお一層広げていく所存です。

ここで「匠」がこだわる優れた職人・技術者の育成に関し、最近の動向をご紹介します。

「匠」では平成15年度から優れた職人・技術者の育成の場として「匠塾」を開催しています。今年で8回目を迎え、受講者は延べ200人を超えました。塾は延べ4日間開催され、その内容は、コンクリートの中性化、下地処理・防水・シーリング・塗装などに関する品質確保のための基礎的な技術、その他工事のトラブルと瑕疵責任、消費者（管理組合）が望む職人・技術者などとなっています。また、立場の異なる主体によるパネルディスカッションもあります。受講者にはちょっと眠気をもよおしそうな内容ですが、毎回、積極的な受講姿勢に関心させられます。そもそも、この匠塾は、多重下請け構造のもとで、いくら一人一人の職人・技術者がいい仕事をしたい、技術を磨きたいと思っても、ままたまならない実情をふまえ、原点に戻って基礎から技術を学び直してほしい、さらには品質確保の重要性を認識し、技術を磨いてほしいとの願いから始めたものです。

消費者（管理組合）にとっても、リニューアル業界の実態を見聞するにつけ、何を、誰を信用して良いのか不安にかられることが少なくありません。そうした状況のもと、匠塾を介して真摯に技術を学ぼうとする職人や技術者がいることに救われる想いがします。また、近年、「匠」との関わりを介して、消費者（管理組合）のなかには、施工品質にこだわった中規模及び大規模修繕工事を実践するところもでてきています。せっかく優れた職人を育成してもその出番がなければ意味がありません。「匠」ではこうした品質確保に関心を寄せる管理組合を増やすとともに、優れた職人・技術者との出会いの場を増やしていきたいと切望しています。

冒頭で紹介した11月に予定している10周年記念事業においてフォーラムを開催します。このフォーラムには、今年5月に『狙われるマンション』（を出版されたノンフィクション作家の山岡淳一郎氏をお招きしてご講演をしていただくことになっています。これまでのマンションに関わる著作からみても、作り手の論理から脱し、住み手の論理でマンションの長寿命化に取り組む必要性を鋭い切り口で語られるはずで、ぜひご期待下さい。



第8期『匠塾』を終えて

品質確保部会 小山勝義

今期の匠塾のテーマは『長寿命化を図る』と題し、一般コースとライセンス取得コースに別けて4週4回の設定で一部同日並行して開催致しました。内容は以下の通りです。

一般コース・ライセンス取得コース

開催日他	講師	演題等	
6月5日(土) 【目的】	勤労福祉会館	代表理事 毛塚 宏 事務局 小野瀬福彦	開会の辞 NPO匠の活動の編纂
	一般・ライセンス コース合同	常務理事 金子吉人	管理組合が望む職人・施工会社
		品質部会 村上勇二	今、職人がつくらなくてはならないもの
		品質部会 理事 小山勝義	今、施工会社が売らなくてはならないもの
		司会者 理事 松尾茂樹	マンション管理組合がもめているものと施工精度
6月12日(土) 【知識】	勤労福祉会館	事務局 小野瀬福彦	無知の責任
	一般コース	大澤隆英	鋼材の錆
		原田憲明	下地補修工事
		品質部会 春樹龍治	シーリング工事
		府中訓練校	品質部会
ライセンス取得コース	品質部会	膜厚試験 施工精度に挑戦	
	常務理事 玉田雄次	第二部 大規模修繕工事の失敗に学ぶ 消え失せた使命と情熱	
		第三部 マンションの再生の方策 Mission&Passion を抱け	
6月19日(土) 【知識】	勤労福祉会館	高栄正樹	塗料・塗装の基礎
	一般コース	品質部会 黒岩世履	不具合再発率の低減を図るには！
		品質部会 理事 鶴田 裕	防水との格闘
		品質部会 理事 田中亨二	コンクリートの中酸化について
		府中訓練校	品質部会
ライセンス取得コース	品質部会	膜厚測定	
	常務理事 玉田雄次	測定結果発表	
		改修工事（防水・タイル・塗装）の納まり・・・各職人の発表	
6月26日(土) 【達成手段】	勤労福祉会館	品質部会 萩原 健	二つの古い（居住者と建物）
	一般・ライセンス コース合同	技術者 田中英雄	ウレタン防水工事の品質管理
		品質部会 玉田雄次	職人（施工会社）の価値
		司会者 森山雄次	マンション管理組合が求めているもの
		事務局 小野瀬福彦	閉会の辞

※パネラーは毛塚・金子・和地・玉田・田中・黒岩・吉ヶ島・村上・春木・萩原の皆様（敬称略）

【結果】

匠塾の今回の特長は、ライセンス取得（3級施工品質管理）コースに実技試験を設けたことです。チャレンジャーは11名で防水工・塗装工・タイル工の皆さんです。実技試験では、自身が塗付け材料の厚み基準（公差）を試験前に設定し、実際に設けた基準に適合するものをつくってもらいます。実技試験の合格者は残念ながら3名でした。

殆どのチャレンジャーは自分がつくったもののバラツキ幅に思わず驚愕・・・。

住居の改修が新築と大きく異なる点は、住い手と作り手が交錯しながら工事を進めるとい点にあります。この環境では、ちゃんともものづくりのできる技術者は使命感と情熱があり、加減したのもづくりを強いられる技術者は神経が疲弊してしまう傾向が塾生のアンケート結果より顕著に見て取れます。

前回と同様にパネルディスカッションでは、受講生の活発な質問が数多くあり、充実した意見交換の場となりました。

【私のコメント】

府中訓練校におけるライセンスコースでは、職人一人一人のより良いものづくりのに対する姿勢と情熱に触れ、この様な職人が『社会の中で大いに活躍してもらいたい』と思い数年ぶりに私の魂は熱く燃え盛り未だに鎮火する気配がありません。

今後の良いものづくりとは、日本の縮小経済・消費税増税等による生活の困窮が進むために、安くて長持ちするものが良いに合致すると思います。私は今後も匠の職人と日々惜しまず、安くて長持ちするものづくりの研究開発に勤しみ邁進してまいります。最後に、ご講演を頂きました関係の方達、パネルディスカッションに参加して頂いた方達にはお忙し中、本当にありがとうございました。感謝の気持ちで一杯です。

新狭山ハイツ 賢く繕い・築 70 年を住まう

中期修繕委員会 委員長 毛塚 宏

1 新狭山ハイツのプロフィール

新狭山ハイツは狭山市の堀兼地区（最寄駅：西武新宿線・新狭山駅）にあり、昭和 48・49 年入居、築 36 年が経過している。建物は PC 工法により施工された 5 階建 32 棟で構成され、770 世帯（1,520 人、2010 年 1 月現在）が居住する。面積は共有地のみで 5.6ha を有する。入居当初は管理組合がなく、自治会が管理組合的な機能を担っていた。第 1 回大規模修繕をひかえた昭和 58 年ようやく管理組合が発足し、平成 17 年には団地管理組合法人に移行している。

2 長期修繕に関わる取り組みのあゆみ

新狭山ハイツにおける長期修繕のあゆみをご紹介しますと表—1 のようになる。そのポイントは、次のとおりである。

①先取りのな発想による住環境のグレードアップ

自治会の発案で昭和 50 年から取り組んだ「緑の倍増事業」が現在の新狭山ハイツの貴重な環境資産を形成している。この事業は対外的に評価され、国・県・市などから 7 つの表彰を受けている。また、この事業の成功が後の活発なコミュニティ活動の展開にも大きく貢献することになっている。こうした先取りのな発想で、CATV 導入、ガス管更新、電気容量アップ、光ケーブル導入、専有部給水管更新などに取り組んできている。

②長期修繕計画の見直しと計画管理

第 2 回大規模修繕工事後、従来の長期修繕計画を抜本的に見直し、「新・長期修繕計画」を策定している。また、長期修繕計画を作りっぱなしにせず、計画管理をしたり、管理組合の諮問に応じて中・大規模修繕工事などについて適宜答申する組織として「中期修繕委員会」を設置することも決めた。メンバーは建設・デザイン・外構などの専門家、元理事長経験者、主婦など 10 数名で構成され、理事長が任命することになっている。

③品質にこだわった発注方式の採用

長期修繕計画の見直し作業の中で見えてきた視点として「施工品質」へのこだわりがある。その実践の一環として、鉄部（部分）塗装工事や専有部給水管更新工事においては、「単価契約方式」を採用している。この方式は、施工会社に職人に支払う人工賃を明示してもらい、それが適正に履行されたかどうかを工事終了後、書面にて提出・確認する方式であ

る。その意図は、職人にやりにくい仕事ながら良い仕事をしてもらうことにある。

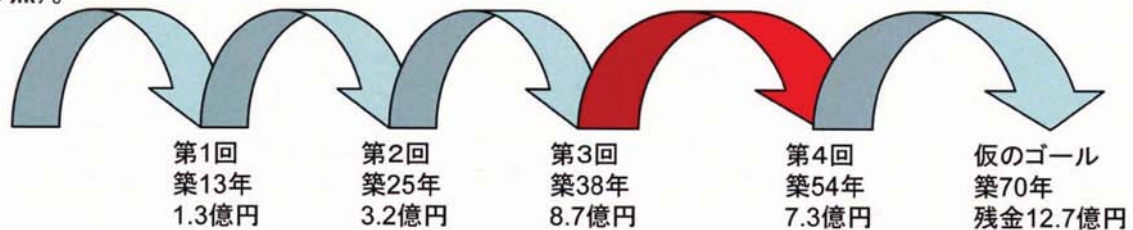
表—1 長期修繕に関わる主な取り組み

実施年度	主な取り組み
昭 50 年 ～64 年	長期緑化 5 カ年（緑の倍増）事業、その後も緑をふやす事業を 10 年余り継続
昭 55 年	修繕積立金 750%アップ
昭 58 年	管理組合発足
昭 60 年	第 1 回大規模修繕工事实施
昭 62 年、	中長期マスタープラン作成（建替も話題に）
平元年	またた小屋（子供の図書館兼ミニ集会所）を自力建設 修繕積立金 42%アップ
平 6 年	修繕積立金を 60%アップ
平 7 年	第 2 回大規模修繕工事計画・設計（修繕総合コンサルタントに委託）
平 8 年	第 2 回大規模修繕工事实施 CATV 導入
平 9 年	長期修繕計画見直し専門部会を設置（長寿命化の観点から従来の長期修繕計画を抜本的に見直し）
平 10 年	新・長期修繕計画を策定
平 11 年	中期修繕委員会発足
平 12 年	ガス管更新工事
平 13 年	階段室内に手摺設置
平 15 年	中期修繕委員会（計画管理）発足 電気容量アップ、光ケーブル導入
平 16 年	管理規約を改正
平 17 年	管理組合を法人化
平 18～ 19 年	専有部給水管更新工事（修繕積立金を充当）
平 21 年	第 3 回大規模修繕工事計画・設計（修繕総合コンサルタントに委託）
平 21 年	第 3 回大規模修繕工事に着手（23 年に竣工）

④長寿命化を視野に第 3 回大規模修繕を計画

築 35 年といえば、今後、建替えを想定するのか、再生や修繕で対応していくのかに目途をつけなければならない重要な時期である。先の「新・長期修繕計画」を策定する過程の中で、新狭山ハイツでは郊外立地という悪条件も考慮し、建替えよりもこれまで培ってきた緑豊かな環境や活発なコミュニティも資産と位置づけ、その資産を活用しながら、「築 70 年を安心して楽しく住み続けられるマンションとして賢く繕っていく」方向を選択することになった。しかも、現在の修繕積立金：戸当たり平均年 13 万円のみ。さらには、品質確保にこだわることで、大規模修繕の周期を従来の 12 年程度から 16 年程度

に延長することで、大規模修繕工事の回数を減らし、ライフサイクル・コストを軽減することになっている（図—1参照）。



図—1 施工品質へのこだわりでライフサイクル・コストを軽減

3 第3回大規模修繕工事に着手

①施工品質にこだわった工事の計画調査・設計

大規模修繕工事のポイントは次のとおりである。

- ・施工品質にこだわり、主要工事の保証期間を大幅に延長している。例えば、シーリング等の防水工事を5年から15年に、躯体補修を5～10年から15年に、内外壁塗装を5年から15年に延長するなど。
- ・内外壁の塗膜を全面剥離し、劣化した塗装を全て除去、コンクリート面を露出させ、躯体の劣化状況を把握し、丁寧に補修している。
- ・ゆったりした工期を確保することで、熟練の職人集団を移動する方式を採用し、急げば1～2年でも済む工事を3年かけて実施することになっている。

②施工会社の選定

施工業者の選定にあたっては、多重下請け構造の回避や施工品質を最優先することを前提に、次のようなプロセスで施工業者を選定している。

- ・見積参加業者公募（11社の応募あり）
- ・書面審査（6社に絞込み→施工現場視察、管理組合からヒアリング）
- ・見積依頼業者選定（4社に見積依頼）
- ・ヒアリング業者選定（3社を選定→コスト削減、主要工事については15年以上の保証確保に関する技術提案を求む）
- ・自社施工主体で対応できる施工業者（塗装・防水系リニューアル会社）を選定

③パイロット工事を経て本格工事へ

本格工事を前にタイプの異なる2棟を対象にパイロット工事を先行実施している。これは、施工品質にこだわった工事の手順や方法に見通しを得るだけでなく、工事予算を適切に運用するためでもある。現在、パイロット工事の結果をふまえ、本格工事を進めている。

④NPOが生活者のやっかいな問題を支援

工事に関連し、庭木の手入れ、ベランダの片付け・粗大ごみ出し、網戸の取り外し・取り付けなどが必要になる。高齢者を中心にそうした対応が難しいケースが想定されたことから、そうした人たちを団地



写真—パイロット工事を先行実施

のNPO（※）が有償（時間800円）により支援をしている。

4 長寿命化にはソフト面からの対応も課題

マンションの長寿命化には「建物の老い」に加えて「住み手の老い」への対応も重要な課題である。これからの35年はこれまでの状況と全く違い、高齢化に伴う人口減少が加速し、放置すれば限界団地になりかねない。そうした危機感から、先のNPOの発案のもと、自治会や管理組合、関係団体の代表、さらには公募住民が集い、ワークショップ方式でこれからのハイツの将来を「（仮称）新生ハイツ35年計画」として描く作業を始動することになっている。

※「NPO法人グリーンオフィスさやま」は団地の有志により平成15年に発足。環境保全、地域活性化、情報化、福祉、住宅管理に係る支援活動を展開。会員は約100名。

おわりに

今回の工事に「匠」は直接関わっていないが、筆者だけでなく「匠」で学んだ技術者・職人が「施工品質にこだわった修繕工事によるマンションの長寿命化」を実践する場になっている。9月26日には工事見学会を予定しているが、関心をお持ちの管理組合にはぜひご参加いただけたら幸いである。

第10回通常総会開催

平成22年度事業計画等を満場一致で可決承認される

第10回通常総会を平成22年6月9日(水)午後6時より、練馬区役所交流会場にて正会員33名のうち30名の出席を頂き開催されました。

総会は、毛塚宏代表理事の挨拶に続き同氏を議長に選出し、次の議案を審議した。

第1号議案 平成21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22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(案)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され、各議案とも全員の承認を頂き総会を終了しました。

終了後、田中享二理事のご発声により、懇親会に入り成功裡に終了いたしました。

平成22年度 事業計画

※ 事業方針

本年度「匠」発足10周年を迎えます。この節目を弾みとし、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の醸成の重要性を再認識し、消費者と技術者のニーズをふまえた効果的な事業展開を図る事といたします。さらには、11月に開催を予定しております記念事業の機会を捉え「匠」からメッセージを積極的に訴求し、「匠」への共感の輪を広げてまいります。

マンション居住者支援 電話無料相談のお知らせ

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、適切なアドバイスをさせて頂き、諸問題を解決させて頂きますので、お気軽にご相談下さい。

回答者 : NPO法人 匠リニューアル技術支援協会 専門委員

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

問合先 : (東京) TEL 03-5698-4688 / FAX 03-5698-4689

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

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

備考 : 会見日時・会場等は適宜ご相談に応じます。

事務局 小野瀬福彦

匠入会の動機

笹倉 博

いままた巨大な「蟻塚」が建立されてゆく。それも危ういへドロの上、砂上の楼閣。その巨大な蟻塚に「横穴住居」「岩窟住居」抽斗のひとこまヒトコマが嵌め込まれてゆく。良くも悪しくも時代の要請に迫られての居住形態、住み方。

『都市部は3階建てで需要を充分まかなえる、それも緑豊かな環境で』という研究発表はいずこかへ葬られ、地上に降り立つまで何分かかるのだろう。これでは「引きこもり」だ。

デベロッパー、ゼネコンの論理が、巨額資金の動く高層マンション、大規模集合住宅団地を作り出している、「供給している」という。

建てて、「商品」として売ってしまえば「買った人の財産」あとは知らん。とどのつまりは販売した自分たち会社員も消費者なのに、自社利益優先である。

もっと大局を見ようよ！何が社会資本なのか、社会基盤整備なのか、社会構造も上から下へと金の流れと共に「下請け」構造へと流れる。

姉齒事件も一端の表出。世間の目に晒されて逆に良かったのではと思う、圧力に屈し良識を外してしまった人たちの状況を、良心に従い断らねばならない事を知らされた。

いいものはそれなりに費用がかかるもの、消費者としても認識を新たにせねばならないのではなかろうか、見積もり合わせでは見えてこない品質がある。ましてや、建築の素人には呪文でしかない、意味不明な言語。

そんなとりとめも無いことを常々考えておりましたら、NPO「匠」の存在を紹介され、会員の皆さんそれぞれ独自の個性的考えで「行動」されておられました。

スクラップ&ビルドと言う金の論理だけで成り立つ社会ではない、まづ人ありき、人々ありき。抽斗を一つ一つ丁寧に繕いながら住んでゆく、物を大切にする日本の文化。

旧来、日本には無かった「集合住宅」という形態、住んちまったものは対処せにや仕方あるめえ！「長屋」の井戸端会議は我ら日本人の得意とするところ、今では「コミュニティ」と洒落た？言い草。

自分らの棲家として保有し、保守管理、いいものはそれなりに費用がかかる、技術・技能の向上、消費者の意識改革を等々、技術者から消費者までが一体となって考える「匠」、まだまだ前途多難な集合住宅と言う構造。

このNPO「匠」という場所で、勉強させて頂きたく、又非力ながらいくらでもお役に立てればと参加させて頂いた次第です。



再入会の動機

佐藤利晴

私は、NPO 匠が発足した当時から活動させて頂いておりました。しかし、時間的、距離的等の私的事由により、残念でしたが数年前に退会致しました。

最近、不届き至極な輩が臆することなく闊歩している様子を現場で目の当たりし、愕然となりました。屋根防水工事の現場での出来事の一部をご紹介します。

【詐欺】

屋根の形状は平面と立面で構成されていますので、平面には水平性の良い材料を、立面には厚みを確保するためにダレない材料を使い施工します。

何と A 施工会社では、職人に平面も立面も水平性の良い材料の使用と規定量を下回る量で施工するように指示し、成績会議において「今月は全体で〇〇円節約できました」と報告している。(担当者より聴取)。A 施工会社では不正が日常的に行われているのです。

【無知】

FRP 防水は工程作業においていくつもの注意事項があります。例えば、接着剤を硬化させてから次工程に進むとか、防水層内に混入する気泡は脱泡ローラーで抜き取る等の注意事項があり、当然これを順守し施工しなければ完璧な防水は仕上がりにません。

ところが、B 施工会社の職人の作業を覗いていると、接着剤が硬化しないうちに次工程に進む、防水層内の気泡を抜かないで次工程に進んでしまう。施工が完了したところ職人に空気を抜くローラーがあることは知っていますかと聞くと、“驚愕”する返答“知らない”である。

このような職人の姿をしたニセ職人がリニューアル市場を席卷している。

【被害】

激安価格で工事を受注し、節約と称し材料をごまかし、手抜きをする。結果、漏水事故を起こし施主に迷惑を掛ける。

ニセ職人が増員するにつれ、職人（腕の良い技術者）は暇になり減員する。

【対策】

居住者に安心して住める建物の提供をするためには、詐欺施工会社及びニセ職人を駆逐し、職人がものづくりのできる環境を整備することが重要であると再認識しました。

【私の活動の場】

私は、これを実現化するには NPO 匠に再入会し会員の皆様と一緒に啓蒙活動を継続し展開することが必須条件であると考えた次第です。

私は入会后、施主には「防水工事のポイント」を職人には「防水材の基礎知識」を学んで頂くようセミナー等の活動で頑張りたいと思います。よろしくおねがいします。

コーヒータイム

渡辺昭久

ハイホーム小平の渡辺と申します。

管理組合実践例ということで、私の居住するマンションの第一回大規模修繕工事につきましてご紹介させていただきます。ちょうど大規模修繕工事の施工会社選定に入りかけたとき、世間では食品偽装問題や遊戯具の事故などが多数発生し大問題となっていました。そんなこともあり私たちのマンションでは大規模修繕工事を行うにあたり、特に「品質管理」にこだわった修繕工事を行いたいと考えました。

そこで、私たちのマンションでは書類審査用の見積書の提出とあわせて、応募のあった会社に対して、「バルコニーウレタン防水の品質管理」というお題目でA3版一枚でのレポート提出を依頼しました。このレポートは各会社にとっても初めてのことであり、作成に大変な思いをされた会社もあったようですが、私たち発注者側にとっては、書類選考を行ううえで非常に参考になりました。また、見積もり依頼した一社が品質管理に会社として長年取り組んでいた会社があり、この会社から提出されたレポートは大変素晴らしいできばえで、私たちがこれから行う工事施工方法とその注意点をとても理解しやすく作られていて、組合員への説明にもとても重宝しました。

バルコニーにウレタン防水を行うにあたり、注意すべき品質管理の要点は、いかに均一な塗膜厚を確保するかということにつきると思います。一部の会社では針を刺しての膜厚検査の必要性を強調しますが、現実的に品質管理を行っている会社は徹底した塗布量のチェックや塗布を行う際の天候（温度・湿度）にポイントを置いています。

私たちのマンションでは、バルコニー防水の仕様について検討した結果、手すり壁の笠木天端を除くすべての部位を3mm厚の仕様としました。また、当初補強材は出隅部分だけの貼り付けとしていましたが、すべてに貼り付けすることとしました。それは、補強材（メッシュ）が見えなくなれば塗膜防水層が2mm厚確保できていることを肉眼で確認できるからです。



Before



After

品質管理とは作り方、基準・規格、検査方法、手直し方法などについての品質計画をたて、計画通りに工事を完了させることです。よい施工会社はしっかりした品質計画をたて、事前に塗布量と使用材料の比重確認の試験施工を行い、膜厚確認を行ったり、トップコートのノンスリップ材の混入量検証を行ったりします。実工事に入ったら、日々作業日報を作成し、社内検査も厳格に行い、品質管理を行っています。作業日報には、施工者名、工事内容、温度・湿度・被着面温度の管理、使用材料の使用量計測・硬化確認のためのサンプル採取した材料のロット番号などが記載され報告されます。もちろんこの作業日報が改ざんされて報告されないようチェックする体制作りが必要となります。

私たちのマンションは徹底した品質管理を行った結果、工期が少しばかり長くなってしまいましたが、大変満足できるよい工事ができたとおもっています。

最後に一言、バルコニーの水勾配は側溝側に向かって1m行って1cm低くなる必要がありますが、私どものバルコニーはももとの構造上の問題と排水のための勾配がほとんどないところが多く、また下地調整もいい加減であり水溜りが多く発生していました。このためある程度の下地補修は行いましたが、すべてのバルコニー内の水勾配まではとても直せる状況ではありませんでした、あきらかに瑕疵とされますが今となっては手遅れです。

今回の工事で完璧な防水となったため、躯体にしみこむことがなくなり、雨水の逃げ場がなくなったため、水溜りがなかなか消えなくなってしまったのが悩みの種となってしまいましたが漏水するよりはよいと思っています。雨の日にスポンジで洗い流せば汚れもスッキリとれてきれいになります。

以上、ハイホーム小平の〔マンション長寿命化への新たなる挑戦〕についての実践例をご紹介させていただきました。



Before



After



NPO 匠 予定セミナー 一覧表 (2010年8月～12月)

平成22年8月1日 現在

セミナーNo.	応募方法	開催日時	講演テーマ	講師名	経歴	主催者	開催場所	費用	締切日
10-0819 本部	本部 FAX又はeメール	8月19日(木) 19:00~20:30	賢い日常の管理	岡本 恭信	NPO匠 理事 マンション管理士	共催 練馬区勤労福祉会館	練馬区勤労福祉会館 東京都練馬区東大泉5-40-36	500円	
10-0821 埼玉	埼玉支部 FAX又はeメール	8月21日(土) 13:00~16:30	計画修繕周期17年に挑戦 セミナー & 現場視察	管理組合		後援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク	サーパス武蔵浦和第三 集会場	無料	8月18日(水)
10-0916 本部	本部 FAX又はeメール	9月16日(木) 19:00~20:30	建物の長寿命化への対応	毛塚 宏	NPO匠 代表理事 団地管理組合元理事長	共催 練馬区勤労福祉会館	練馬区勤労福祉会館 東京都練馬区東大泉5-40-36	500円	
10-0922 神奈川	神奈川支部 TEL	9月22日(水) 19:00~20:30	マンション管理の基礎知識1 管理規約・理事会運営等	金子 吉人	NPO匠 常務理事 マンション管理士	まちだ中央公民館	町田センタービル6階内 町田市原町田6-8-1	無料	
10-0929 神奈川	神奈川支部 TEL	9月29日(水) 19:00~20:30	マンション管理の基礎知識2 委託契約・管理費等	岡本 恭信	NPO匠 理事 マンション管理士	まちだ中央公民館	町田センタービル6階内 町田市原町田6-8-1	無料	
10-1008 本部	本部 FAX又はeメール	10月18日(月) 19:00~20:30	マンション生活上のトラブル 解決方法	萩原 健	NPO匠 会員 マンション管理士	共催 練馬公民館	練馬公民館 東京都練馬区豊玉北6-8-1	500円	
10-1015 本部	本部 FAX又はeメール	10月15日(金) 19:00~20:30	マンションに快適に住む方法	金子 吉人	NPO匠 常務理事 マンション管理士	共催 練馬公民館	練馬公民館 東京都練馬区豊玉北6-8-1	500円	
10-1020 神奈川	神奈川支部 TEL	10月20日(水) 19:00~20:30	マンション管理の基礎知識3	岡本 恭信	NPO匠 理事 マンション管理士	まちだ中央公民館	町田センタービル6階内 町田市原町田6-8-1	無料	
10-1021 本部	本部 FAX又はeメール	10月21日(木) 19:00~20:30	大規模工事の失敗に学ぶ	横超 和夫	NPO匠 理事 建築士	共催 練馬区勤労福祉会館	練馬区勤労福祉会館 東京都練馬区東大泉5-40-36	500円	
10-1022 本部	本部 FAX又はeメール	10月22日(金) 19:00~20:30	各種修繕工事に失敗しない方法	毛塚 宏	NPO匠 代表理事 団地管理組合元理事長	共催 練馬公民館	練馬公民館 東京都練馬区豊玉北6-8-1	500円	
10-1027 神奈川	神奈川支部 TEL	10月27日(水) 19:00~20:30	マンション監理の基礎知識4 コミュニティの創造	毛塚 宏	NPO匠 代表理事 団地管理組合元理事長	まちだ中央公民館	町田センタービル6階内 町田市原町田6-8-1	無料	
10-1113 埼玉	埼玉支部 FAX又はeメール	11月13日(土) 10:00~16:00	マンションの長寿命化 ・計画修繕周期を12年以上	毛塚 宏 玉田 雄	NPO匠 代表理事 常務理事	狭山市・入間市	狭山市産業労働センター	無料	
10-1113 本部	本部 FAX又はeメール	11月13日(土) 14:00~15:30	(仮称)コンクリート建造物の 長寿命化を図る方策	田中 享二	NPO匠 理事 東京工業大学 教授	NPO 匠	練馬区立勤労福祉会館 1F多目的室(集会室)	1000円	10月 8日(金)
10-1114 本部	本部 FAX又はeメール	11月14日(日) 13:30~	(仮称)マンションは再生で きる-建物に住み手の思いへの 挑戦	山岡淳一郎	ノンフィクション作家	NPO 匠	練馬区立勤労福祉会館 1F多目的室(集会室)	1000円	10月 9日(土)
10-1211 埼玉	埼玉支部 FAX又はeメール	12月11日(土) 13:00~16:00	計画修繕周期15年に挑戦 セミナー & 現場視察	管理組合		後援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク	新狭山ハイッ 集会場	無料	12月 3日(金)

※主催者の都合により一方的に中止・延期・内容等に変更がある場合があります。その際には悪しからずご了承下さい。

特定非営利活動法人 匠リニューアル技術支援協会

【本部】
住所 〒179-0074
東京都練馬区春日野4-1-18
TEL 03-5987-4688 FAX 03-5987-4689
E-mail info@npo-takumi.or.jp
HP http://www.npo-takumi.or.jp

【埼玉支部】
住所 〒337-0052
埼玉県さいたま市見沼区堀崎町1459
TEL 048-683-2361 FAX 048-683-2360
E-mail fak.lion@orange.zero.jp
事務局 小野瀬

【三多摩支部】
住所 〒203-0042
東京都東久留米市八幡2-14-7
TEL 042-473-1035
E-mail y.daiki@bridge.ocn.ne.jp
事務局 小山

【神奈川支部】
住所 〒252-0135
神奈川県相模原市緑区大島11-10
TEL 042-762-9365
E-mail y.murakami@163389.com
事務局 岡本

部会動向

■消費者支援部会

平成21年度の傾向として、本年度後半から、板橋・三多摩・町田各地区主催でのセミナー計画を立て、町田で「匠」主催のセミナー開催にこぎつけました。その他、各行政との連携でのセミナー開催を実施しました。悩みを抱えながら、どこに相談してよいか迷っている管理組合が多数あります。それらの管理組合を包み込めるような丁寧なきめ細かい対応に努めていきたいと思えます。

講師派遣セミナー内訳

1：練馬区公民館	5月21日・28日 11月7日・14日
2：練馬区立勤労福祉会館	8月20日・9月17日・10月15日・11月19日
3：埼玉県・さいたま市	7月4日
4：和光市	6月20日・12月5日
5：町田市	12月11日・2月5日・3月3日・4月1日
6：板橋区	6月3日・10日・23日

岡本 恭信

■品質確保部会

NPO匠のテーマのひとつ「マンションの建物の長寿命化」には、建物の改修工事の「品質の高さ」が大きな役割を担います。品質確保部会の目標はまさに「工事の品質」の確保ですが、「工事の品質の高さ」には技術的な部分だけではなく、工事への取り組み—工事に直接携わる施工者、工事全体のプランを作る設計者、発注者である管理組合、三者の共通の理解と共通の目標がなければ成立しません。

最近のセミナーや相談会の際、管理組合の方から、「私たちのマンションの建物の痛み方は築年数相応でしょうか。」という不安を伺うことがありますが、発注者がセミナーを通して建物や設備などハードに対する理解が深まり、マンションの現在の状態を把握すれば、将来の建物や設備の「あってほしい形」と管理組合の「取り組み方が見えてくる」のではとお話させていただいています。

セミナーなどを通じて管理組合に対してサポートをすることも努力していきたいと考えています。

檜山 裕一

事務局だより

第10回通常総会を6月9日（水）・練馬区役所交流会場にて開催し平成22年度がスタートいたしました。協会設立10周年の記念の年でもあり初心帰り、協会活動目的であります「消費者の保護」のため各地においてセミナーを開催し消費者を啓蒙し、また、「技術者の育成」のため「匠塾」を開講し（4日間・延べ200名）が受講され両輪とも活発に活動しております。今期も各地の行政・関係団体・管理組合の要請を頂き講師を派遣して参りますので、会員の皆様のご協力をお願い致します。