

## マンション再生講座の開催

### (1) 実施概要

管理組合の皆様を対象として、昨年度のマンション等安心居住推進事業のモデル支援事業を事例に、マンションの建替え、大規模改修、設備改修の話題を提供し、参加者と意見交換した。

### (2) 期待される成果

初動期の取組み方を管理組合の役員や課題解決に取り組む関係者と講師が、同じ目線と本音で意見交換が行える「場」とすることができ、更なるマンション再生の啓発につなげることとした。

### ■実施体制

・場	所：東京で開催
・方	法：管理組合等を対象に専門家等が話題を提供。少人数での意見交換を重視
・専	門家等：各回のテーマに応じ、事業関係者、コンサルタント、事業関係者等

## マンション再生講座 第1回 概要

### 1. 開催概要

テーマ	マンションの大規模改修・初動期の取り組み
開催日時	平成22年10月13日(水) 13:30~16:40
講師	西荻コーポラス 理事長・尾崎秀樹氏、共同設計・五月社 江守氏
場所	(社) 全国市街地再開発協会 会議室(虎ノ門)
プログラム	○江守氏・尾崎氏による「西荻ローヤルコーポ大規模改修初動期の取り組み」に関する講演 ○座談会での意見交換
出席者	○管理組合代表者

### 2. 江守氏・尾崎氏による「西荻ローヤルコーポ大規模改修初動期の取り組み」に関する講演

○マンションの概要 東京都杉並区 昭和44年竣工 23戸 昭和44年竣工  
EV無し 自主管理 敷地面積：304.50㎡

○H21年度「モデル支援事業」に採択

#### ◇事業の取組内容

- ①適切な調査診断の実施(建築仕上げ材・建築二次部材・建築設備)
- ②調査診断結果に基づいた適切な長期修繕計画の策定
- ③長期修繕計画に基づき適切な時期に適切な工事を実施

#### ◇達成状況

- \*必要な調査を実施し、診断を行った。調査診断の結果必要とさらに詳細な調査が必要と判明された項目について追加調査を行った。
- \*調査診断結果を基にした長期修繕計画を提案し、管理組合と検討を行い手直しを行った
- \*工事請負者の公募方法等を提案、検討し、見積参加会社の公募を開始した。

#### ◇H22年度の取組

- \*若干の手直しを加えた設計図書により、公募した見積参加会社から見積を徴収し、面談等を含めた比較検討を行い工事請負会社を選定し、大規模修繕工事を実施。

- \* 工事着工 設備改修工事実施 (耐震補強障害物の移設等)  
耐震補強工事実施 (区補助金利用)  
大規模改修工事実施

\* 大規模改修工事竣工予定

### 3. 座談会での意見交換

Q: 自主管理は本当に自主管理か

A: 昔から管理会社は入っておらず、最新の図面もない。管理費は居住権利者は13500円で外部オーナーは14000円。修繕積立金の区別もない。EVはないので、費用はかからないが、貯水槽の清掃等は業者を探して自分達で直接発注した。役員は持ち回りで皆やりたがらない。

Q: 過去に3回大規模修繕を実施したのか

A: その通り。大きな予算をたててやったのは今回が初めて。

Q: 1/5が外部オーナーとの事であるが、話し合いの中で特徴的な事はなかったか。

A: 1/5はアンケートの結果で実際は12/23が居住。居住者は改善希望が多く、外部オーナーは資産価値を気にする。外部オーナーに対してはどんどん情報を流した。大きな食い違いはないが、お金の事は外部オーナーはシビア。

Q: 建替えは考えなかったのか。

A: このエリアは現在では3階しか建たない。このマンションは既存不適格。倒壊すると建て直しがきかないから耐震化に進んだ。

Q: 耐震精密診断の費用は。

A: 300万円弱。その内半分が区の補助金。トータルの工事費は4000万円 (戸当たり200万円)

Q: 実質的な持ち出しは無かったのか。

A: その分については管理組合のストックでまかなった。長期診断の途中で管理組合費用か個人負担かの仕分けを行った。アルミサッシ・玄関の取り替えは組合費用としたが、それにより、機密性が上昇すると不完全燃焼を起こす危険性があるので風呂釜を外に出す工事は個人負担とした。外部オーナーは比較的外釜が多かった。居住者の半分は内釜であった。

Q: 老朽化の程度、コンクリートの中性化の進行は。

A: モルタル部分が3cmあったので、予測より進んでいなかった。コア抜きして圧縮強度も調査したが問題なかった。但し、モルタル部分のヒビ割れがあり、躯体改修費がかかった。

Q:外断熱は検討しなかったのか。

A:費用の面で断念した。

Q:耐震補強設計費と修繕設計費の金額は。

A:耐震補強設計費は区の補助を使って200万円。修繕設計費は300万円。

Q:今回の長期修繕計画の策定・大規模修繕は元々計画があったのか、たまたま採択されたから事業実施したのか。

A:元々やりたかったが、モデル支援事業に採択されていなければ実施できたかは疑問。自主管理のマンションにとってはかなり助けになった。

Q:情報開示とはどのようなものを指すのか。私達が知りたいのは、大規模修繕がどのようなプロセスでどのような具体的な価格で実施されたのかがわかるような踏み込んだ資料が欲しくて今回参加したのだが。

A:情報開示とは様々な実施事例を紹介する事。一般的には詳細な金額までは開示されない。但し。今回のレジメは少し準備不足であった。もう少し、図面とか写真とかを載せてわかりやすくするべきであった。

Q:理事長さんは建築の知識はあったのか。また、報酬は。

A:最初は素人であった。当初は無報酬だったが、最近は少しいただいている。

Q:かなりのエネルギーがかかるが、どうやって続けているのか。

A:マンションへの愛着もあるし、周囲の協力もある。

Q:今回コンサルを入れると費用が高くなるという人はいなかったか。

A:過去 2 回の大規模修繕は工事会社の設計施工で一部の人が説明もせず色とかもかかってに決めていた。自分が理事長としてやるなら、きちんとしようと思った。

Q:当初、委員会を作ったが動きが悪かったとの事だが、動くようになったきっかけは。

A:大規模改修・耐震改修の工事の細かな内容や月一回の会議の資料や内容を全て開示したこと。

Q:各住戸のリフォーム申請の書類等保管すべき書類は一棟の小規模なマンションではどこに保管するのか。

A:集会所がないので、もちまわりで専有部においている。

Q: 施工業者はどのようにして決めたか。

A: マンション再生協会やリニューアル雑誌で1ヶ月程公募した。結果25～26社の応募があり、11社に見積もりを頼み、最安値の2社にプレゼンしてもらい、決定した。

(意見)

◇具体的な費用の話を躊躇するのは数字が一人歩きするのが怖いから。

◇コンサルと業者の責任施工の件について、「コンサルは入れなくて大丈夫、その分安くなる」という施工業者もいるが、自分はコンサルは弁護士だと(大規模改修工事の)思ったほうがよいと思う。

◇出席者のマンションの所在・総戸数・階数・築年数を先に紹介した上で、議論した方がよい。

◇工事業者選定の際、二番目に高いところが、最も内容が良かったが、資金の問題で断念し、最安値の業者に決めたが、ダメだった。かえって、少し高いところの方が安心感がある。

◇現場の担当者がだれか。その人が過去に担当した実績・マンションを実際に見に行き、評判も確かめるくらいでないといけない。

以上

## マンション再生講座 第2回 概要

### 1. 開催概要

テーマ	マンションの建替え・初動期の取り組み
開催日時	平成22年11月12日(金) 13:30~16:40
講師	小金井コーポラス 原 美智子氏 古市雄二氏 目白武蔵野マンション 嶋中かつ氏 水上勝之氏 渡辺 直氏
場所	(社)全国市街地再開発協会 会議室(虎ノ門)
プログラム	○小金井コーポラス・目白武蔵野マンション建替の概要と推進経緯 ○座談会での意見交換
出席者	○管理組合代表者

### 2. 「小金井コーポラス、目白武蔵野マンション 建替えまでの経緯」の講演

#### □小金井コーポラス

○マンションの概要 東京都小金井市 昭和39年竣工 3棟・80戸

住戸面積・54.24㎡~55.44㎡ 敷地面積・5,682.99㎡

#### ○背景

当初、北側の2棟が昭和39年に建築され一筆の土地を共有している。半年後に南側1棟が分譲され、別個に敷地を共有し、実情は二つのマンションである。

しかし従来から一つのマンションとして管理運営してきた経緯がある。平成20年にマンション北側の土地326.64㎡を3棟で譲り受け、それを機に団地管理組合法人を設立した。しかし、十分な管理費および修繕積立金を有せず、修繕があまり行われてこなかった実情がある。一方、一括で建替えれば現状の2倍近い容積を確保できる可能性もあり、再生の方向性の決定に向けての検討を進めている。

#### ○活動内容(概要)

2009年1月 NPO法人マンション再生なびによる勉強会実施  
7月 H21年度「モデル支援事業」に採択  
10月 第一回ワークショップ  
11月 第二回ワークショップ  
12月 建替え計画案・事業費用の概算提示と周知活動

### 第三回ワークショップ

2010年1月 棟別茶話会・再生アンケートの実施

#### ○現状

昨年度は補助事業の助成を得て修繕か建て替えかの検討をした。過去の再生の検討がほとんど実施されなかった実情と高齢者比率の高さのために「2年間をかけて慎重に再生の方向性を決定する。」との共通認識の上で再生の検討を開始した。当初の予定通りに再生の方向性の決定までは至らなかったが、マンション全体としての連帯感を高める効果を持った。この機運を大事にしつつ、平成23年春には、何らかの再生の方向性を管理組合として決定するとの目標にたって検討を進めている。

#### □目白武蔵野マンション

○マンションの概要 東京都豊島区 昭和42年竣工 10階建て  
住宅127戸・地下1階店舗 敷地2,443㎡  
日影規制による既存不適格建物

#### ○建替えの検討の経緯

2001年 隣地の民地を含む案（共同建替え案）を目指すこととした。  
2003年 総会にて建替えの方向性を決議・「建替え推進委員会」を発足  
2004年 「長期修繕計画検討委員会」の発足  
2005年 事業協力者を公募・隣接地権利者から参加の意向なし  
2006年 エレベーターの異常振動発生・配管からの漏水事故多発  
2007年 東向き棟の耐震診断を実施・修繕計画を一年凍結し建替え推進に注力する  
特別  
決議。  
2008年 建替えた場合の「従前資産の評価方法」について特別決議・敷地の現況測量  
2009年 H21年度モデル支援事業に採択・共同案と単独案の比較検討  
2010年 アンケートを実施し、方向性を模索中

#### ○建替え検討推進の課題

\*条件の良い隣接地を含む案（共同案）をもって合意形成を開始した。

#### □茅ヶ崎駅前分譲

○マンションの概要 神奈川県茅ヶ崎市 昭和42年竣工 6階建て  
1・2階店舗：1区画＋住宅：40戸  
専有面積：約38㎡～約47㎡、敷地面積：1,390㎡  
借地権付きマンション

### ○建替え検討の経緯

2004年 県公社より所有権の償還・建替えの勉強を開始  
2006年 建替え検討委員会の設置  
2008年 総合設計案・通常設計案・自力建替え案の比較検討  
2009年 「建替え事業基本計画案」を配布し全体説明会開催  
2010年 「修正建替え事業基本計画案」の配布・説明会  
茅ヶ崎市の「建物高さの制限」が交付され（4月）、修正案の変更  
事業協力体制と実施体制を確保して建替え決議を目指す

### ○建替え検討推進の課題

\*検討を纏めたものをもっていなかった

## 3. 座談会での意見交換

### (1) 茅ヶ崎駅前分譲に関して

Q：「茅ヶ崎」について。下の店舗はどのように参加するのか。

A：組合が権利者で区分所有権としては1つ。17名いた組合員が現在は3名。マンションのスラム化はまずいので、建替えに向かうしかないとの判断。また、底地権者でもあるので、管理組合とは上手につきあっている。

Q：区分所有者の負担は。また、建替え後の所有形態は。

A：現在44㎡で同床だと2000万円くらい。面積が小さいので、転出の方はつらい。建替えを機に完全所有権にする。

Q：店舗はどうするのか。

A：商店は残したい。現在は内廊下の小さなショッピングモールを外向きの店舗にしたい。

### (2) 目白武蔵野マンションに関して

Q：建物の評価は。

A：難しい話だが、「目白」は土地は均等持ちだが、専有面積が違う。利用価値が違うので、建物評価ではなく、土地のポテンシャルの違いを不動産鑑定士に説明してもらった。

Q：上物の評価はどうしたのか

A：建物はゼロ。但し、土地の利用価値は1階と10階、道路側と内側で違うので、効用



を反映した話と均等割りと足して1/2にしたものを採用。要は合意の仕方。

Q：修繕積立金は。

A：現在は床面積割合で案分しているが、元々は均等であった。再生を目指すために弁護士に相談し規約改正した。

Q：「目白」で、従前資産評価は基本的には土地割合との事だが、単独案と共同案で評価が違うのは容積率の関係か

A：容積率と事業費

### （3）マンション等安心居住推進事業に関して

Q：「マンション等安心居住推進事業」とは

A：国土交通省に採択の基準がある。一つは高齢者が多い等の困難性の伴う要件を抱えているか二つめは管理組合として受け入れられる合意条件が整っているか。

Q：良い場所ばかり選ばれているのでは。また予算は。

A：場所ではない。詳しくは国交省のホームページを参照いただきたい。予算は昨年度は3億円本年度は2.2億円。

Q：支援はどこまでしてもらえるのか。企画そのものもしてろえるのか。

A：最終的には活動内容だが、国はお金をだすだけでアイデアはコンサル。「小金井」はコンサルと一緒に考えたが、採択されてから、実施期間が短いので結構大変。

Q：情報の入手が困難では

A：マンション再生協会や他の団体も情報を流しているの、直接国交省のHPを見なくても大丈夫だ。

### （4）小金井コーポラスに関して

Q：・標準管理規約が解りづらいので、もう少し解りやすいように集約できないか。

・「小金井市」の場合、開発する場合、提供公園の条例がある。

以上の事を個人ではどうにもならないので、協会でなんとかならないか。

A：協会としてはそのような発言権はない。条例を変更するには市議会に働きかけるほかはないのでは。

Q：「小金井」の場合80戸の内、半数は外部オーナーだが、賃貸契約の内容まで、管理組合がタッチする必要はあるか。

A：・そこまではしていない。通常は大家と店子の問題。一般的に、建替えのケースで借家人が問題となったものはない。

・地域の独自性が戻りたい人が多い。

Q：「小金井」は全体での改修はなかったのか。

A：平成元年に防水工事・希望者はサッシの取り替えを行った。

### （5）その他意見等

◇「目白」に関して

防災上危険なマンションである。二方向避難路もない。本来、改修して住み続けるの

が良いかもしれないが、洗濯機置場やクーラーの室外機置き場がない。メゾネットも若いうちは良いが、高齢になると大変。隣地の権利者には理事長が替わる度に挨拶に行っている。

◇・「小金井」は建替えの方向に向かっているが、何%の権利者が戻る意志標示をしているのか

私が建替え事例を調べた場合、まれに多く戻るケースもあるが、ほとんど半分くらいではないか。

- ・現在のコミュニティが大事で、ほとんどの方が戻るためにやるなら、感情的に理解できるが、半分しか戻らない、あるいは賃貸にするなら、個人の事業としてみたら、他に転出する方がペイするのではないか。デベも全部を取得して事業を推進した方がエネルギーは少なくてすむのではないか。
- ・建替える側からみれば、容積が多い方が良いに決まっているが、周辺環境からみた場合、はたして本当にそれでよいのか。
- ・現在の日本の人口は1.3億人だが、50年~100年後には5千万人になるともいわれている。そのような時にはたして、無理をして容積を倍にして再建するのは将来に向けていかがなものか。
- ・建替えに反対した人を強制的に排除するような「建替え」一辺倒の今の流れにも疑問がある。

◇「萩中住宅」の理事長の話を知ったが、権利者は80%戻り、若い人や子供も増えるというプラスの面もある。

◇ 現在170例の建替え実績があるが、その内、60~70%は団地の建かえで容積が倍になり、負担金がないか、少なくて済んでいるケース。最近では民間マンションの建替えはありえないのではないか、あるいはあっても強行突破しかないのではと思う。

◇ デベロッパー自体も、容積率がないあるいは既存不的確のマンションの建替えには腰がひけている。あるいは興味がない。逆にマンション自体が歯抜けになり、低いパワーでも建替えができる状態の所のみが進む事になるかもしれない。個人的には建替え条件が一律ではなく複数の選択肢がある時代が来るかもしれないと考える。

以上

## マンション再生講座 第3回 概要

### 1. 開催概要

テーマ	マンションの設備改修・初動期の取り組み
開催日時	平成22年12月7日(火) 13:30~16:40
講師	(有) マンションライフパートナーズ 柳下雅孝 方南第一マンション管理組合 理事長 藤井節夫
場所	(社) 全国市街地再開発協会 会議室(虎ノ門)
プログラム	○方南第一マンション給排水設備等再生工事・改修事例紹介 ○座談会での意見交換
出席者	○管理組合代表者

### 2. 柳下氏・藤井氏による「方南第一マンション給排水設備等再生工事」の講演

○「方南第一マンション」は、平成21年度「マンション等安心居住推進事業」のモデル支援

事業に採択されました。(東京都杉並区・45戸・12階・昭和47年竣工)

#### ① 排水設備の問題点

- 1) 雑排水横主管(ピット内・共用部)の腐食は限界の状態
- 2) 雑排水立て看(住戸内PS・共用部)の腐食は限界の状態
- 3) 雑排水枝管(各戸天井内・共用部)更新済みであるが部分的に問題有り
- 4) 階下へ降りる洗面器排水管は更新されておらず建設当初の鉛管が残っている。
- 5) 台所排水管が更新されておらず建設当初の白ガス管が残っている箇所がある。
- 6) 台所流し台の排水トラップが著しく腐食している箇所がある(12住戸)
- 7) 天井内の汚水管は更新されておらず建設当初の鉛管が残っている。(全戸)

#### ② 浴室まわりの問題点

- 1) 浴室の排水口及び浴室排水管は更新されておらず建設当初の物が残っている。
- 2) 建設当初のアスファルト防水は経年劣化が心配される。
- 3) 排水口まわりや配管貫通部などの隙間から漏水の発生が懸念される。
- 4) 上階の住戸が使用する給水管・ガス管が浴室の天井にまたがって敷設されており、所有区分上問題がある事や、湿気による外面腐食が心配される。
- 5) 2号室系統のみ自然換気用の吸い込み口があるが、基本的に喚起設備がない。

#### ③ 洗濯機置き場の問題点

- 1) 洗濯機用防水パンがない住戸が多く、浴室へホースで放流しているので溢水事故を招くリスクが高い（27戸・専有部）

#### ④換気設備の問題点

- 1) 台所換気扇の吸い込みが悪い→台所換気扇の能力が低い・台所廃棄ダクトが細い
  - ・共用のSEダクトの株に空気の流入口がないのでダクト内部に上昇気流が発生していない
  - ・屋上換気口の解放性が低い

#### ⑤給湯設備の問題点

- 1) 2号室系統の風呂釜排気用共用縦ダクトにおいて、ブロック壁が倒れ内部が閉塞されていた。
- 2) 2号室系統はガス給湯器を浴室の窓前に設置されている住戸がある（3戸）

#### ⑥給水設備の問題点

- 1) 大多数の住戸において専有部の給水管更新が完結していない（22戸）
- 2) 屋上の高置水槽は耐震性能が低い

#### ⑦雨水排水設備の問題点

- 1) 大雨が降ると共用廊下の雨水が処理できずエレベーターピット内に浸水する恐れがある。

#### ⑧電気設備の問題点

- 1) 住戸分電盤に漏電ブレーカーが付いていない。

#### ○「給排水設備工事等再生工事」の改修方針

\*⑥及び⑧は見送り その他は対策を講じる（コンセプト：安心・快適・将来対応）

#### ○3つの工事区分

①共用工事（発注者：管理組合）・②必須オプション工事、選択オプション工事（発注者：管理組合）③フリー工事（発注者：区分所有者）

#### ○全体スケジュールについて

2010年1月 施工者選定・3月 説明会・4月 臨時総会・5月 共用部工事発注

7月 管理組合にてオプション工事一括発注・10月 完成

### 3. 座談会での意見交換

#### （1）改修全般に関して

Q：空室はどうか

A：・居住者の御都合もあり、数件工事をしていない所もある。一戸のみどうしても話を聞かない人がいたので、その部屋は残した。

- ・反対者はいたが、最終的には同意いただき最後はお礼を言われた。
- ・洗濯機の防水パンは主婦に評判が良い。

Q：一階の土間コンはどうしたか（人が入れない排水管・給水管の交換）

A：脱衣場の床をはがして60cm四方の穴を掘った。時間的には2~3日。某社は外から掘った

ケースもあるが、空室がたまたま二軒あったので、一週間、順に移っていただいた。

Q：工事を始めるにあたり、規約改正はしたか

A：規約改正は必要でなかったが、住民説明会は多数開催した。住民の皆様はご自身でも危機感

があったので、理解があった。また、H21年度・国土交通省のモデル支援事業に採択されたのも大きかった。

Q：高齢者の方で最近にリフォームしており、今回はしなくてよいので、修繕積立金を返せと言う人がいるのだが、どのように対処すべきか

A：専有部を改修する時に共用部もかつてに改修したとも言えるが、実際にガス管・水道管を治した方もいた。返金は難しいので、修繕積立金の減額で対応する予定。

## （2）浴室に関して

Q：はり・柱がある場合、ユニットバスが合わないが、特殊な事をしたか

A：柱・はりが出る場合、デッドスペースが生まれる。

Q：横引きではトラップの高さが足りないのでは

A：特に問題はない。

Q：工事の振動はどうか

A：騒音はかなりあると再三に渡り告知した。高齢者の方は親戚の家に避難したりした。

Q：排水管・給水管はビニール管か・シャフト管の取り替えは

A：ビニール管だ。シャフト管は3本はずして1本入れた。

## （3）耐久性・耐震性に関して

Q：建替えも視野に入れて排水管の更新の施工を行ったのか

A：B1から3F迄は店舗である事・立地・住民構成・借地である事等から勘案すると建替えは不可能との判断の上、100年住宅としてもたせる事にした。

Q：敷地内から公共排水まではどうしたか

A：今回、一部更新した。

Q：100年もたせるという事だが、耐震性はどうか

A：・56年の耐震基準はクリアしている。環七沿いは耐震診断が義務化になるのでその時の補助金を利用し、再度行いたい。また現在の電気容量が30Aである事と併せて今後の課題である。

・環七沿いの都条例化については当協会からも今後の動きについて情報を流したい。

Q：管はビニール管との事であるが、100年もたすのであれば、PE管等の方がよいの

では

A：前回の修繕時に借り入れをしているので、今回は予算的な事もあり、ビニール管にした。

但し、PE管は給水管に使われ、排水管には使われない。排水管は塩ビで60年以上もつ。

安かろう悪かろうではない。また、高いものが良いとは限らない。

Q：床・天井をはがし、不要な管はどうしたのか、内装工事費もかかるのでは

A：不要な管は捨てた。内装については現状回復した。

Q：費用は4000万円との事であるが、負担割合は

A：4000万円については全て管理組合負担で補助金はゼロ。調査費の補助金は300万円でコンサル費用に充当した。

Q：住民アナウンスはいつ頃から

A：半年以上前からアナウンスしていたので、「うっかり排水」はゼロであった。

#### (4) その他

Q：その他の設備の更新は

A：EVは更新済み。サッシも環七沿いなので補助金により順次進んでいる。

Q：塩ビ管だと排水音がするのでは

A：今回は耐火遮音タイプ（IRSP）を採用した。

Q：屋上のガラリは

A：ベンチレーターをつけたら風通しが良くなった。

Q：排水管のコストは

A：3本が1本になり、コストダウンできた。

Q：45戸の内、外部オーナーの数は。またその問題点は

A：8戸貸していた。非常に協力的であった。改修により賃料アップの可能性もある。また、借家人も排水制限や工事騒音も我慢し住んでいた。

Q：このマンションの劣化は先生からみて標準か。また、排水管のつまりは。

A：排水管の痛みは標準だ。ただ、排水管を全て一緒にすることはできない。流れてくる水、材質により全て違う。排水管のつまりはない。怖いのはピンホールがある事。そのため、高圧洗浄すると壊れてしまうので、できなかった。

Q：合意形成にあたり、理事長として専門知識の必要性は。

A：普通のマンションでは住民だけでは無理。管理会社に任せきりが一番ダメ。コンサルを入れて最終的には自分達で判断する事が重要。

Q：最後に柳下講師から一言

A：誰を信用するのか、誰をパートナーに選ぶのかが大切だが、決めつけで選んだり、思いこみで動くのは危険。最初から決めずに、柔軟な視点で焦らずに進める事が重要。

以上