

皆さまと株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン「ACROSS LETTER 第20号」をお届けします。コロナ感染がなかなか収まらず、いつもとは少し違う新年を迎えました。今号では、どんな状況でも忘れてならない防災意識とマンションの長寿命化について書かせていただきました。次号は春(4月)の予定です。



最近の大規模修繕工事事情

マンション再生・30年の壁を乗り越える

■マンション老朽化の問題点と大規模修繕工事



築後30年を経過するとマンションは耐震性や設備等の劣化、資産価値の低下、バリアフリー問題等様々な問題に直面します。このような問題や不安を解決するために「マンション再生」のための知恵を絞る必要があります。マンションが直面する「30年の壁」という言葉がありますが、竣工以降10～12年目、20～24年目、30～36年目、40年以降といった節目があります。

- **節目① 10～12年目**⇒ 1回目の大規模修繕工事(建築)
- **節目② 20～24年目**⇒ 2回目の大規模修繕工事(建築)+(電気設備・消防設備・給水設備)+劣化に応じた設備修繕
- **節目③ 30～36年目**⇒ エレベータの更新や給排水管更新(大がかりな設備改修)+3回目の大規模修繕工事(建築)
- **節目④ 40～48年目**⇒ 建替えか維持保全(4回目の大規模修繕工事)の選択が必要

■ **節目②、節目③**ではマンションにおける建築分野と設備分野の改修工事が時期的に被るため多額の積立金支出が伴うことになります。特に**節目③**の大規模修繕工事は次の**節目④**でマンションを建て替えるか維持保全(4回目の大規模修繕工事)を実施するかを選択を迫られるため、3回目の大規模修繕工事及び設備改修工事はどこまでの工事を実施するか慎重に検討する必要があります。建替えを進める場合は、最低限の維持保全を施すと判断する場合や維持保全を選択するのであれば、少しでもマンションが長寿命化するような工法や製品をセレクトすることが重要と考えます。建替えは、管理組合にとって非常に高いハードルになります。

それは、国も理解しており、以下のような対策を講じております。以下は、国土交通省からの資料になります。ご参照ください。<<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001327694.pdf>>アクロスとしては、それぞれの管理組合に沿った**長寿命化マンションの提案**を進めてまいります。(文・石川)

防災への備えをいま一度

コロナ問題で振り回されていますが、将来必ず来る震災の対応も同時に考えておく必要があります。新年を迎えるにあたって、いま一度確認してみましょう。文部科学省の予測によると、東京湾北部を震源とするM7クラスの地震が(2014年1月から)30年以内に発生する確率は、70%程度とされています。また、駿河湾から四国沖に位置する南海トラフを震源としたM8～M9クラスの地震が起きる確率は、30年以内に70%～80%と予測されています。<文部科学省研究開発局の地震調査研究推進本部事務局サイトより>

マンションにはさまざまな防災設備があります。たとえば、バルコニー隔板(パーテーション)や避難ハッチ、避難階段、廊下やエントランスの消火器または消火設備、非常ベル・警報器など。その**ひとつひとつの役割と設置場所を確認しておくことが大事です**。避難ハッチや避難階段の場所を覚えておくなど、日頃から避難通路を確認しておくといいでしょう。



マンションの長寿命化のため、我々は第3者として建物躯体機能回復について居住者様へアドバイスいたします。また管理会社様に対して、セカンドオピニオンとしてマンション管理にもアドバイスしたいと思っております。アクロスは単なる工事監理だけではなく、**マンションドクターでありたい**と願っています。(文・横井)

あとがき

2021年が始まりました。昨年、アクロス岡山事務所は移転し、岡山スタッフ2名を現地で採用することができました。東京、岡山の業務をさらに充実させてまいります。これからも、より多くの管理組合様を大規模修繕工事を通して、笑顔にすること、感謝して頂くことを目指します。ACROSS LETTER発行人 下門・石川・横井・金本 info@across21c.co.jp

