

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18号」をお届けします。新型コロナウイルスの発生によって生活様式がかなり変わりましたが、元気いっぱい仕事に取り組んでいます。今号は、これから社会問題になりそうな限界マンションと弊社のコロナへの対策を取り上げました。次号は秋(10月)の予定です。



## 最近の大規模修繕工事事情

### 限界マンションにならないために

#### ■限界マンションとは

建物の維持管理をしていくことに限界を迎えたマンションのことを言います。いわば限界集落のマンション版です。これからの日本の大きな社会問題になる予見があり、そうならないための予防策をアクロスでご提案出来ないかを考えこのテーマを取り上げました。

#### ■限界マンションの原因は空室増加と高齢化

マンションの供給量と日本人の人口減少は密接に関わっています。供給量が増えて人口が減ることによって、**管理組合の役員のなり手が高齢化に伴い不足**してしまいます。また建物維持管理に必要な修繕積立金を値上げし、**しっかりと予防保全**をしていく体制が**取れなくなってしまう**ことによりマンションがスラム化し空室が増えてきます。いま日本のマンションストックは約640万戸あり、その内、104万戸が限界マンションの予備軍と言われております。

#### ■原因から考える「修繕積立金問題」

長期修繕計画の歴史は浅く、平成4年に初めて旧建設省から策定の必要性に関して発表があり、それ以前の昭和の時代は計画的な修繕という概念はあまり無く、適切な修繕積立金について考えることが少なかったようです。**適切な時期に修繕積立金の見直しを行い、且つ、修繕積立金の更新が如何にそのマンションにとって重要であるかをしっかりと認識**することが最も重要なことではないでしょうか。そのためにも管理組合は、親身になって相談に乗ってくれる専門家のアドバイスを受け、そのマンション独自の長期修繕計画を策定することが大切です。専門家の中には、管理会社、マンション管理士、大規模修繕工事設計監理コンサルタント等様々な専門家がおりますので、是非ともご活用して頂くことをお勧めします。



### ■限界マンションにならないための防止策

最後に株式会社アクロスからお伝えしたいことはマンションの将来像を明確にするということです。それぞれの管理組合様の中で、一人でも多くの区分所有者の方がマンションの20年後、30年後をしっかりと見据えることのできる方が増えることを願っています。株式会社アクロスは、そのような考え方を持ってもらっしやる方のお役に立てることができるようしっかりと今後も発信を続けてまいります。(文・石川)



## 最近のアクロス事情

### 新型コロナウイルスへの対応

#### ■アクロスの感染予防対策

アクロスでは、令和2年4月7日に政府から発令された「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」を受け、営業設計部では、テレワークや時差出勤を行い、監理部では同様にテレワーク・時差出勤の他に現場への直行・直帰等にて感染予防に努めて参りました。令和2年5月21日に「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」を受け、6月初めよりテレワークや時差出勤も解除しました。しかし、引き続きアクロスとしましても下記のように感染予防に努めて参ります。(文・横井)

#### 新型コロナウイルス感染症情報

出典: 6月18日 厚生労働省発表

国内発生状況	都道府県別の感染者数ワースト5
新規感染者数 72人	東京都 5,592人
現在感染者数 891人	大阪府 1,787人
累計感染者数 17,587人	神奈川県 1,409人
死亡者数 927人	北海道 1,176人
退院者数 15,686人	埼玉県 1,018人

(Yahoo! JAPANより) (NHK特設サイトより)

#### 毎朝体温測定

37.5℃以上の熱や断続的な咳・倦怠感のあるものは出勤禁止。



#### 咳エチケットの実施

人と接する時はマスク・タオル等で飛沫感染の防止。



#### 手洗いうがい

こまめな手洗いうがい・アルコール消毒や定期的に事務所の換気をする事。



#### 感染が発生したら速やかに報告

管理組合、管理会社、施工会社へ速やかに報告する事。



## あとがき

コロナ自粛期間においても、着工中の物件は止まらず進みました。理事会開催においてもテレビ会議からリアルな会議へと戻り、ソーシャルディスタンスを取りながら開催されるようになっていきます。まだまだ油断は禁物。これからも十分に気をつけてお過ごしください。

ACROSS LETTER発行人 下門・石川・横井・金本 info@across21c.co.jp

