

2015 年 10 月 vol. 16

■「電力自由化」とは

「電力自由化」とは、電力の地域独占などの規制を緩和することで、既存の電力会社以外の参入を促進し、企業や個人の選択肢を増やすための一連の改革のことです。

これまでは、東京に住む人は東京電力、大阪に住む人は関西電力といったように、電気の小売りは地域ごとに会社が決められていました。この状況を見直し、異業種からの参入を促して競争を活発化させ、電気料金の抑制を図ることを目的として、電力の自由化はスタートしました。

スタートした 2000 年は、比較的大きなビルや工場を対象を限定されたものの、新規参入した電力会社の“新電力”から電気を購入することが可能になったのです。

2016 年からは全面自由化が始まり、開放される市場規模は 7.5 兆円にまで膨れ上がると推定されています。

事業用店舗・施設に使用される電力については、商業施設・大型アミューズメント等、その電力の供給元が変わることにより、大幅なコストダウンも見込めます。

電力の全面自由化で低圧電力供給にもそのすそ野は広がりますので、チェーン展開している小型の店舗においても電力供給会社は大きなビジネスチャンスとして活発な動きを見せるでしょう。

■大規模修繕の必要性

大規模修繕工事はなぜ必要か

鉄筋コンクリートで建てられたビルは、「強固で安全」というイメージを多くの方が持っていることと思います。

しかし、経年による劣化は確実に進んでいます。

劣化の速度は、使われている建材や立地・環境条件などによって異なりますが、劣化をさせないという方法は、現時点において存在しません。木造等の建物と比較すれば、当然ながら機密性や耐震性の面で優れていますが、その耐久性は永久的なものではないことを理解する必要があります。大規模修繕工事は、いつか劣化することを念頭に置いて、劣化を可能な限り遅らせ、建物をよりよい状態に保つことを目的に行います。

コンクリートの劣化について

コンクリートはセメントと砂、砂利に水を加えて練ったものであり、水分を吸い込む性質を持っています。そのため乾燥によってひび割れが起これ、そのひびが経年によって大きくなれば、そこから内部へ水分が浸透して建物全体の劣化を進めます。塗装やタイルで劣化を防いでいても、塗装やタイル目地が劣化すればコンクリートも劣化します。

金属の劣化について

劣化が起こるのはコンクリートだけではなく、金属も同様です。屋外の避難階段やバルコニーの手すりなどは経年によってサビが出てきます。コンクリートのひび割れから浸水すれば、内部の鉄骨もサビから腐食を起こし、建物自体の耐久性が低下してしまいます。

ビルを維持・管理することにおいて「劣化や故障してから直した方がムダがない」というお考えの方もいるかと思いますが、しかし、すぐに修繕が必要なほど劣化が進んでから補修するのと、定期的に補修するのでは、実は定期的に行ったほうが費用はかからないそうです。規模修繕工事は、利用されるテナント様だけではなく、オーナー様の財産を守るためにも不可欠なものです。

◆ 戦前築、現役の建物一例ギャラリー ◆



高島屋日本橋店（日本生命館）昭和 8 年築
百貨店建築初の重要文化財です



電通銀座ビル 昭和 8 年築



明治屋京橋ビル 昭和 8 年築
大規模改修後、今年の 9 月に再オープンしました



クリックでホームページへアクセスできます



株式会社 イリオス 03(5919)3356

<http://www.irios.co.jp>

株式会社 総合施設管理 03(3357)2031

<http://www.sougou-gfm.co.jp/>

こちらの記事に関するお問い合わせ ● 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-29-11 ナカニシビル 9 階 〒151-0051