

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおとも・まさとし 不動産コンサルタント。不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人やサポートするベストサポート員代表取締役。

東日本大震災を境にして、住まい選びは大きく変わるのではないのでしょうか？ 住まいとは大前提として安全で、かつ安心して暮らせなければなりません。

今回の大地震で震度5強だった東京では、耐震構造のタワーマンション上層階で、玄関ドアが開かなくなるといった現象が起きました。震度5強程度でこの状況。これでは近い将来に大地震が想定されている中で、住民が安心して住むことはできません。

特にタワーマンションのような高い建物ほど、上層部の揺れは大きくなります。そこで建物の揺れを3分の1以下に軽減する工法が、すでに開発されています。

重要なポイントは、やはり「免震工法」。地域を問わず地震から逃れられない日本では、今後のタワーマンションすべてを免震構造に義務付けるような法改正も考えるべきです。少なくともプロは安心。安全に配慮し自発的に行うべきでしょう。

建設にかかる費用も大ですが、持ちうる技術を駆使して対策を施しておく

今後、マンションのあるべき姿とは？

とはもっと大切なことです。また消費者サイドが「免震構造でなければ購入しない」といった流れになれば、おのずと建物の構造は決まってくるものと思われまします。まさに今マンションは、環境に応じて変化を遂げる必要に迫られているわけです。

一方、今回のように大地震が起きたり計画停電によって電気の供給が止まるとエレベーターなどすべての電気設備は機能しなくなります。東京は今回、震源地から遠かったので幸い長期に及ぶ停電もなくまた、タワーマンション自体が東京中心部に集中しているため、計画停電の影響を免れました。

しかし、もし首都直下地震などが起きたら、建物が損傷しないまでも、非常階段による日々の生活は年齢を問わず厳しいものになります。

例えば、高層階の居住者に高齢者がいたり病人、負傷者が出したら、それこそ救助は困難となります。混乱の最中、30階から病人を背負い非常階段を下りることを考えただけで、

現行の建築基準法や消防法・条例などでは、一定規模以上のマンションを建てる場合には予備電源や非常用電源の設置を義務付けています。

しかし、これらの電源は誘導灯など非常用照明や排煙・スプリンクラー設備、非常用エレベーターなどを動かすため。地震や長時間に及ぶ停電を想定していないので、極めて短時間しか稼働しません。

また、停止した非常用エレベーターを稼働させるにも、再度点検をしなければなりません。果たして緊急時の状況下、点検スタッフは要望に応じられるのでしょうか？ 自動復旧装置を備えたエレベーターの開発が急がれるところでしょう。

最近は大太陽発電による自家発電設備を備えた分譲マンションも出てきています。残念ながら能力的にはまだまだであり、販売段階上としては思えないレベルです。できるだけ早く、本当に実用性が高い自家発電や蓄電池の能力を備えたマンションに登場してほしいものです。