

防災も防犯も強力、利便性も資産性も兼ね備えた

最強マンション

「こう選べ！」

マンションは「買い時」と言えるだろう。女性向け購入セミナーなどを開いている「女性のための快適住まいづくり研究会」代表の小島ひろ美さんは「リーマン・ショックのころに安値で購入した土地の物件が売り出されています」とも説明する。

消費増税を前に、気になるマンション市場。どうせ買うなら、来るべき大地震にも強く、子育ても女性も安心という「防災・防犯」両立物件を。チェックポイントは詳細48項目。タイプ別、価格別に、自分の目で確かめよう。

編集部 福井洋平

プレミアム 高層難民化防ぐ

昨年9月に完成した5階建て「センチュリーフォレスト」（東京都渋谷区）。1戸1億円以上が多いにもかかわらず売れ行き好調だ。30代の男性クリエーターは言う。

「基本がきちっとしているところが気に入り、購入しました」「センチュリー」の所在地は地盤が堅固で、液状化や洪水の心配も少ない。地元・渋谷区鷺谷町の2011年の犯罪発生件数

はわずか19件と治安もいい。夜間も警備員2人が常駐し、玄関ドアにたどりつくまでにオートロックキーを3回作動させるセキュリティ対策もある。眺めのいい湾岸部の物件より倍近く高かつたが、共働きの妻と意見も一致し購入した。

14年に消費増税を控えた今、特に重要な防災10項目、

具体的にはどういうマンションが「最強」なのか。まず防災面を見ると、10項目のうち7項目が「液状化しにくい」「表層地盤増幅率が低く地震時に搖れにくい」など立地に関する条件だ。液状化や表層地盤増幅率、洪水の危険性などは国や自治体

11」の震災以降特に重視される目のチェックポイントを選出し協力してもらい、48項目のうち、特に重要な防災10項目、

首都圏では直下地震で震度7の恐れがある地区が点在し、また地震時に搖れが増幅する軟弱な地盤が広がっている。火災旋風を引き起こす木造密集地域も少なくない。そこで本誌では「利便性・資産性」に加え、「3.

防犯3項目、利便性・資産性10項目の計23項目について、東京23区内の総戸数100戸以上のマンション116件（現在分譲中もしくは分譲予定のもの）を点数化し、上位10件を選んだ（12ページの表）。いわば東京23区内の「最強のマンション」トップ10。前述の「センチュリー」もこの10件に含まれている。

具体的にはどういうマンションが「最強」なのか。まず防災面を見ると、10項目のうち7項目が「液状化しにくい」「表層地盤増幅率が低く地震時に搖れにくい」など立地に関する条件だ。液状化や表層地盤増幅率、洪水の危険性などは国や自治体

都心近くが評価された「センチュリーフォレスト」。免震構造を採用し、上の建物が地盤と離れている

23項目で探点

マンションは「買い時」と言えるだろう。女性向け購入セミナーなどを開いている「女性のための快適住まいづくり研究会」代表の小島ひろ美さんは「リーマン・ショックのころに安値で購入した土地の物件が売り出されています」とも説明する。



東日本大震災に「震度7」ショック……かつてないほど住まいの「安全」と「安心」が求められている時代。「最強」の条件も少しづつ変わってきてている

今回23区内的物件で7項目すべて高評価だった物件はなかつたが、6項目で高評価だった物件の一つが「アーモンド仙石山レジデンス」。表層地盤増幅率も都心の中では最も高い数値で、加えて、都心では珍しい高台に位置するため液状化や洪水のリスクを免れ高評価となつた。他に6項目で高評価だったのは「ブランズ四番町」「パークシティ浜田山」の2件だった。

高層ビルの揺れ対策として広まってきた免震構造や制振構造はまだマンションでは一般的ではないが「四番町」は免震、「仙石山」は制振、「浜田山」は一部棟で免震、他の棟ではこれも集合住宅では珍しい耐震等級2を取得するなど対策も手厚い。

帰宅難民にならないよう都心（一般的には自分の勤務地）に家が近いことや、高層難民にならないために非常用電源を強化してエレベーターが動かせたりすることも高評価につながる。

防犯面では、東京だと「犯罪情報マップ」で細かい町丁ごとの犯罪発生件数を調べられる。通勤や通学ルート上も調べると

免震・制振物件も

などが公表しているハザードマップをもとに3段階で評価した。

今回23区内的物件で7項目すべて高評価だった物件はなかつたが、6項目で高評価だった物件の一つが「アーモンド仙石山レジデンス」。表層地盤増幅率も都心の中では最も高い数値で、加えて、都心では珍しい高台に位置するため液状化や洪水のリスクを免れ高評価となつた。

他に6項目で高評価だったのは「ブランズ四番町」「パークシティ浜田山」の2件だった。

高層ビルの揺れ対策として広

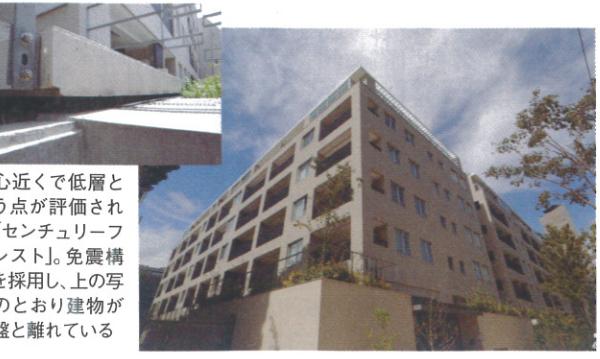
まってきた免震構造や制振構造はまだマンションでは一般的でないが「四番町」は免震、「仙石山」は制振、「浜田山」は一部棟で免震、他の棟ではこれも集合住宅では珍しい耐震等級2を取得するなど対策も手厚い。

帰宅難民にならないよう都心（一般的には自分の勤務地）に家が近いことや、高層難民にならないために非常用電源を強化してエレベーターが動かせたりすることも高評価につながる。

防犯面では、東京だと「犯罪情報マップ」で細かい町丁ごとの犯罪発生件数を調べられる。通勤や通学ルート上も調べると

photo 写真部・外山俊樹

photo 今村拓馬（右2枚）



Asahi Shimbun Weekly AERA 2012.10.22 10