



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

4月号

発行日2011年4月

## 「地震で気がついたこと」

地震で身近で変わった事は、迷惑メールが激減した事です。迷惑メールは外国を経由しているものが多いと聞きますが、地震と関係あるのでしょうか。

私の事務所は鉄骨造の8階建てなのですが、地震のときの揺れはゆさゆさと大きく揺れ、書棚の資料やカタログが飛び出てしまいました。鉄骨造は基本的にコンクリート造に比べて大きく揺れますが、溶接欠陥がない限り安全で倒壊することは稀だと分かってはいたのですが、不安はぬぐいきれません。

しかし鉄骨造では構造体は問題がなくともALC板等の外壁など非構造体の事故は多く、仙台だけでなく東京でも多く報告されています。

今回の地震で、豊島区の4階建ての鉄骨ALC造の賃貸マンションオーナーから相談の依頼があり、現地に伺うとALC板を留めている鉄骨の溶接がとれて外壁が外れていました。東京での地震の規模がもっと大きければ落下したかもしれません。実はこのような建物が多いことは阪神大震災で分かっていたことです。

もうひとつ分かっていた事といえば、ディズニールンドのある浦安など埋立地での地盤の液状化です。

今回は木造2階建の社宅が傾いたので調査してくれとの要望があり浦安に行きました。敷地は南・北側にコンクリートの建物に囲まれており、地中の液状化圧力が高まる環境下にありました。たまたまエントランス脇に植栽があり、その地盤の弱い部分から建物の下の土が吹き出て傾いてしまったのです。

原発事故でシーベルト、ベクレルと言われてもよく分かりません。説明しているほうも分かったつもりで話しているの、それを聞いている私たちはもっと分かりません。専門家は難しい言葉を使いきません。使いすぎるのでなく分からなくしなければ専門家たる地位が揺らぐからとも言えなくありません。専門家以外の方がよく分からないからこそ専門家なのです。

不動産業界では証券化導入以来横文字だらけです。ほとんどの方が知ったつもりで、PMとかAMとかNOIなどを使っていますが、よく聞けばなんとなく分かる程度なのです。それぞれの理解の仕方が微妙にずれているとも言えます。知らなければ業界人とみられないからです。そんな中で会話をしているのです。大体分かればマァーイイカてな具合で

しょう。そんな会話でも傍から見ればプロ同士の会話です。

グリーンレポートでは、難しそうな事、ホントの事と思われることを分かりやすく伝えることに意義を感じて書いています。

ホントの事をズバリ言うと非難を浴びることがありますね。石原都知事の「今回の震災は天罰だ」という内容の発言で一騒動。「今回のような大震災は、豊かなエネルギーに支えられた現代文明のありようを問い直している」といえばよかったです。

同様に「今の若者は馬鹿だ」というと非難を浴びますが、「今の若者は、人間は平等だ。自由だ。基本的人権があるとよく言いますが、今の若者たちはすぐれた個性・才能がある。とほめ殺しにされ、“ゆとり教育”で必要最小限の知識を学ぶ権利さえ剥奪されてしまった世代なのだ」といえば、そうかと妙に納得してしまいませんか。

「モノは言いよう」といいますが、私も気をつけてはいるのですが前者並みなのでグリーンレポートでも筆の勢い余って度を越すことがありますが、ご容赦いただければと思います、

ゼロをプラスにしたことより、マイナスをプラスにしたときの喜びのほうが強いはず。

今回の計画停電も、東京のオフィスや工場が止まっている休日などは電気があまっているはずで（季節の中間期で温暖な日も同様）、停電など必要ではないのです。なぜなら、電気はためておけないので発電量の多少の調整はできても、一日中同じように電気は作られているのです。だから電気需要の少ない夜間電力は驚くほど安く提供しているのです。停電の必要がないと分かっているのに、万一を考えてクレームにならないように、停電のお知らせを行っているのです。もっと深読みすれば夏の電力不足に備えて、節電教育を行っているのかもしれませんが（そのように考えているか知りませんが……）。

クレームと苦情の違いって知っていますか。クレームはお金の出費が伴うもの。苦情はお金のお金が伴わないもの。だから、クレームは怖い、苦情は謝って頭を下げていけば済むものだという事を聞いたことがあります。納得です。