

マンション 水害リスク カルテ

本サービスは、公開されているハザードマップの情報を用いた、簡易的な机上資料調査（＋一部現地観察）によって、水害リスクに関する傾向の情報をお伝えするものです。対象地の土地（物件）に各種自然災害リスク、また災害発生の可能性等がない、もしくはあることを担保・保証するものではないことをご了承ください。また、対象地個別の地盤に関する情報は、売主等が保有する地盤調査報告書等をご確認ください。

株式会社
さくら事務所

災害ドクターからカルテを ご利用いただいたみなさまへ

当カルテでは、「ハザードマップで〇〇だった」というだけで評価を行うことはしていません。ハザードマップは、災害リスクの傾向を知ることで役立ちますが、もともと家1軒1軒の災害リスクを詳しく知るための目的ではなく、それだけの精度がないことも一般的です。例えば、静岡大学の調査では、2004年～2017年に国内で川の増水や洪水によって死亡・行方不明になった方のうち、被災した場所の詳細がわかった方の66%は、国土交通省や都道府県の定めた洪水浸水想定区域の外で被災したことがわかっています。このような「ハザードマップの限界」や「想定外」を可能な限り減らすことを目的としたものが、このカルテです。

災害リスクエリアに住むこと＝悪いことではなく、リスクを知ってどう付き合っていくか、ということが重要です。個人で対策工事ができるものであれば行う、火災保険、地震保険に加入するなども選択肢です。対策が難しいものがあれば、どのような災害でどのような被害を受ける可能性があるかを知ることが第一です。事前に避難先を家族と共有し、必要な避難グッズを備え、どういう情報が入ったら避難を開始するかなど、平时に話し合っておくと良いでしょう。

本カルテの特徴とご注意事項

本サービスは、地形情報、水害の履歴、対象地及びその周辺の標高の情報、公開されている水害ハザードマップをもとに、対象地建物において水害の種類（洪水、内水氾濫、高潮）ごとに、想定される浸水深と想定される対策方法および、対策に必要なコストを示すものです。

公開されているハザードマップのみによる判定とは異なり、ハザードマップのみでは対象外、想定外となりかねない水害リスクについても考慮しておりますが、水害は流域ならびに周辺の雨量や周辺の土地改変、排水施設等によって想定を超えることもあります。

よって、本サービスは水害発生の可能性もしくは想定 of 浸水深がある、又は発生しないことを担保・保証・確約するものではなく、かつ記載された対策によって、すべての水害からの被害を軽減あるいは防止できるとは限らないことはご了承ください。

総括

■必要な対策

共用部分における浸水対策設備・備品の設置：必要あり

■対策の想定コスト150万円程P5参照

対策検討の概要

①●●氾濫：3.0m程度までの想定が必要P11参照

→対策は事実上困難、避難や備蓄等の対策を検討

②高潮：敷地東部で0.5m程度P14参照

→対策可能具体的な対策案はP5参照

③内水氾濫・小河川氾濫：敷地東部で0.10m程度P12参照

→対策可能具体的な対策案はP5参照

■敷地の特徴と水防ライン

地図情報では敷地が東側に84cm傾斜しており、本物件東側における想定浸水深は高潮において0.5m未満、内水氾濫などで0.1mとされていることから、本物件の水防ラインは、東側エントランス部において0.5m（高潮）または0.1m（内水氾濫）とすることが望ましいと考えられます。

※水防ラインとは...対象建築物への浸水を防止することを目標として設定するライン

内水氾濫・小河川の氾濫や高潮に対する具体的な対策案



※本図面は東京カンテイより取得いたしました。

水害発生 リスク 詳細解説

本サービスは、公開されているハザードマップや古地図等の情報を用いた、簡易的な机上資料調査によって、自然災害リスクに関する傾向の情報をお伝えするものです。対象地の土地（物件）に各種自然災害リスク、また災害発生の可能性等がない、もしくはあることを担保・保証するものではないことをご了承ください。対象地個別の地盤に関する情報は、売主等が保有する地盤調査報告書等をご確認ください。

株式会社6
さくら事務所

物件情報

名称：●●
 構造：RC造・地上●階建て
 住所：●●

本サービスは、ハザードマップ、地形情報、標高情報などをもとに、対象物件の水害リスクの大小及びその程度、また対策方法及びコストの概況予算について示すものです。

立地・水害リスクの概要

●●（以下、本物件）は、●●に広がる海岸低地の砂州・砂丘に位置し、地図情報による標高は2.27～3.11m西側から東側に下がっています。

自治体ハザードマップによると、

- ①●●流域において堤防が決壊した際における氾濫時の想定浸水深は0.5m以上3.0m未満です。
- ②●●区高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)では、0.5m未満の浸水想定区域と浸水想定区域外との境界とされていました。対象地東側に隣接して、0.5m～1.0m未満の浸水想定区域がありました。
- ③●●「浸水予想区域図による「想定し得る最大規模の降雨」際の想定浸水深は、対象地東部で0.10mとされていました。

浸水継続時間については、0.5m以上の浸水を想定しているため想定外となります。

物件敷地の標高は、地図情報では東側に84cm傾斜しており、本物件東側における想定浸水深は高潮において0.5m未満、内水氾濫などで0.1mとされていることから、本物件の水防ラインは、東側エントランス部において0.5m（高潮）または0.1m（内水氾濫）とすることが望ましいと考えます。

水防ライン	
高潮小河川氾濫・内水氾濫	
0.5m未満0.1m	
浸水継続時間	
※0.5m以上に達せず対象外※0.5m以上に達せず対象外	

1. 地形の概説

本物件は、●●に広がる海岸低地に位置しております。国土地理院の地理院地図によると、対象地付近は低平な低地の中でも標高がわずかに高い「砂州・砂丘」に位置しており、対象地東側には●●川が、南側には●●川が流れています（図1）。

広域的にみると●●県、●●県、●●県境を水源とし、●●県方を水源とする●●川等の流域にある低地であり（図2）、西側の台地からみると低い場所に位置し、●●川および●●川などの水が集まりやすい地域に位置しています。

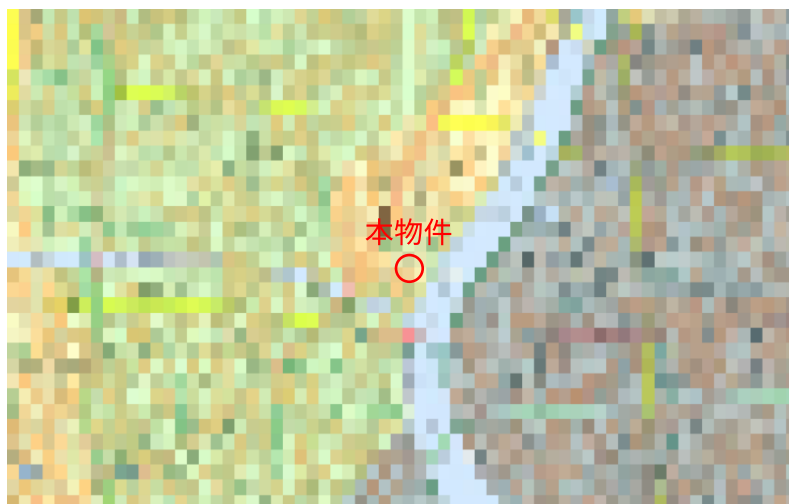


図1 本物件付近の地形区分
地理院地図> 土地の成り立ち・土地利用> 地形分類> 自然地形



図2 ●●川の流域図

2. 物件周辺の高低差

本物件周辺の高低差を、「地理院地図」の「断面図」機能をもとに示します（図3）。本物

件外周（左上のグラフの通り北東～南東部の東側の通りに面した側で標高が低い傾向がみられました、

本物件の短軸方向の北東－南北断面（左下グラフ）では、北東方向にゆるやかに標高が下が

り、長軸方向の北西－南東断面（右下グラフ）では北西側から南東側に緩やかに標高が下がり、対象地から見ると東方向（または北方向）に水が集まりやすい傾向が想定されます。

北西 北東 南東 南西

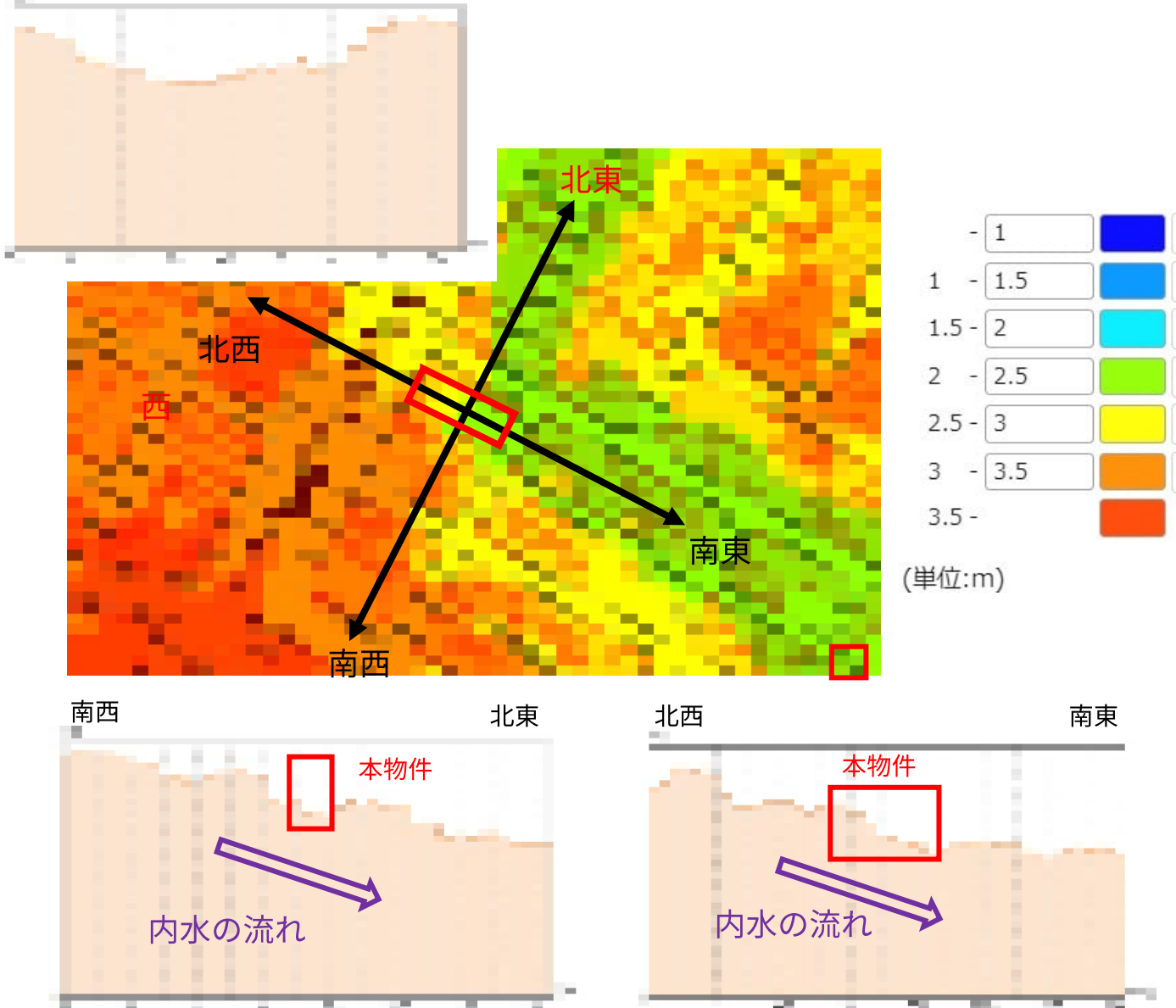


図3 対象地付近の標高断面図

国土地理院「地理院地図」に「自分で作る色別標高図」を重ねて表示し、「断面図」機能にて物件周辺、南北、東西の断面を作成し、物件位置（赤枠）、想定される内水の流れ（紫矢印）を追記

3. 過去の水害履歴

国土交通省の公開している土地分類基本調査（土地履歴調査）の災害履歴図（水害）によると、1958年（昭和33年）の台風22号（狩野川台風）による9月豪雨の際には、本物件周辺において浸水の履歴がありましたが、本物件は浸水範囲に含まれておりませんでした（図4）。

この水害では、東京都東部の広範囲で浸水が発生し、●●付近や、●●川の向かいの広い範囲で浸水の履歴があります。

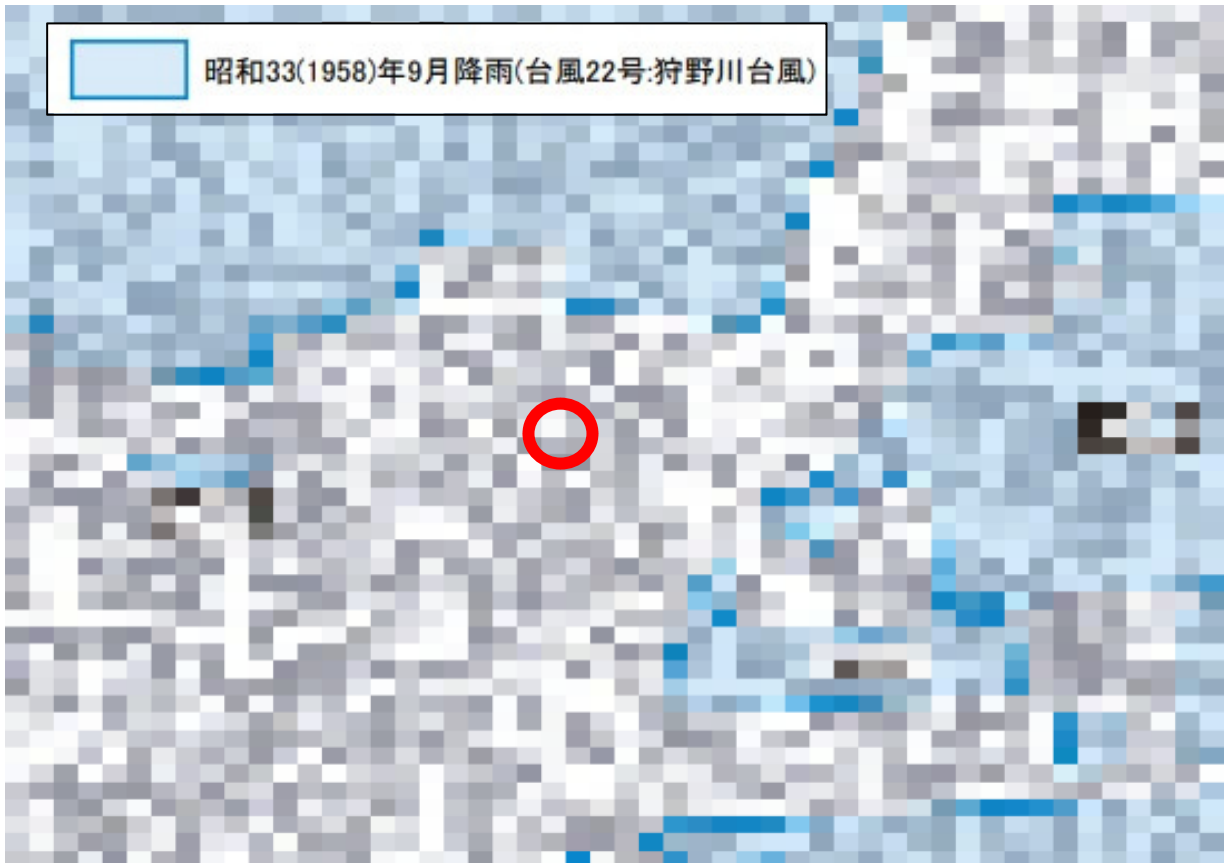


図4 本物件付近の水害履歴

土地分類基本調査（土地履歴調査）＞災害履歴図（水害）＞東京地区昭和49年以前

4. 外水氾濫の想定

●●区が公開している●●水害ハザードマップ(●●川が氾濫した場合)(図5)によると、本物件周辺は0.5m～3.0m未満の浸水想定区域とされていました。床上浸水～2階浸水が想定されます。

●●川洪水が想定される際には、本物件を含む頑丈な建物の3階以上への垂直避難、または高台の地域として、本物件周辺であれば西側の湯島～本郷の坂を登った上の台地エリアなどへの水平避難が求められると考えます。

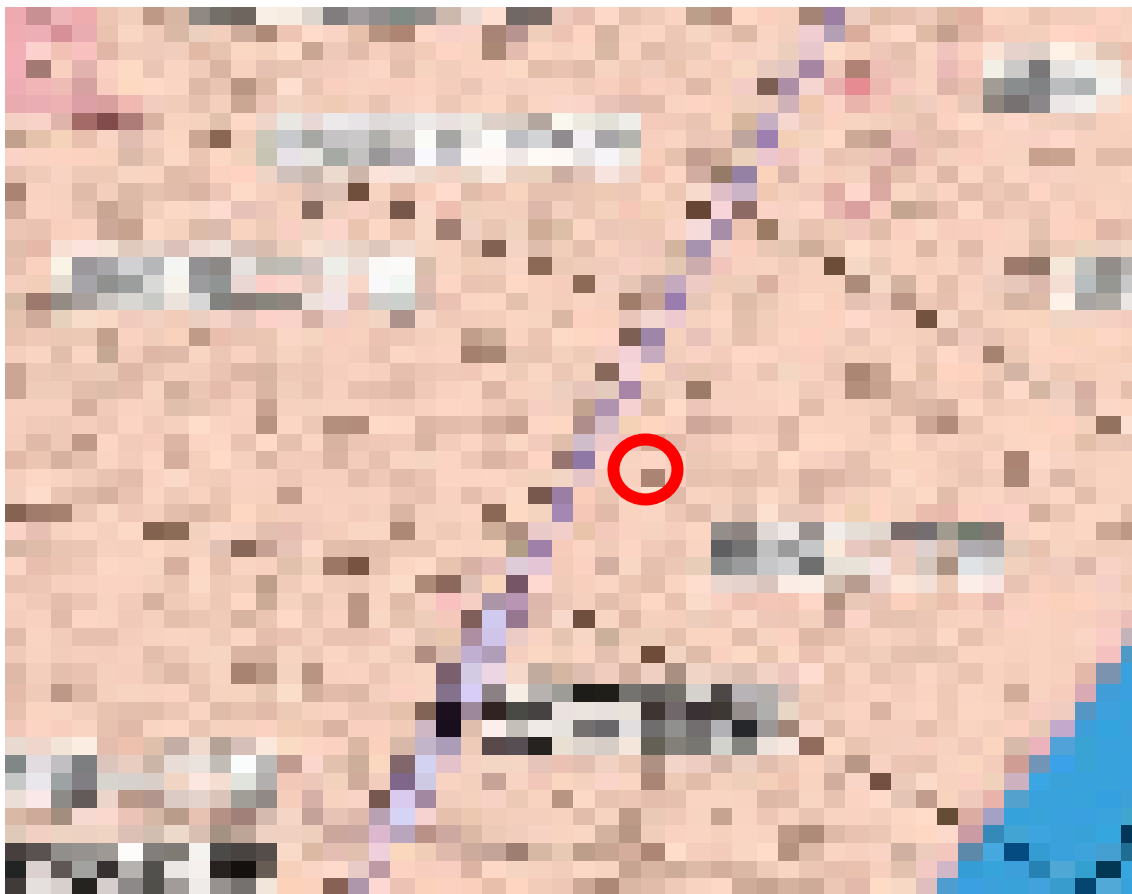


図5本物件付近の洪水ハザードマップ
「●●区●●川水害ハザードマップ(●●川が氾濫した場合)」

5．小河川・内水氾濫の想定

小河川および内水氾濫の想定として、「東京都浸水リスク検索サービス」（図6）では、対象地の南東側のメッシュにおいて、該当の流域で想定される最大規模の降雨による対象地の最大浸水深は0.10m、浸水継続時間は対象外であるとされていました。

●●区が公開している、「東海豪雨相当の雨が降った場合における内水氾濫ハザードマップ」（図7）では、対象地は浸水想定区域外とされていました。

いっぽんに、都市部における宅地化された地域では、より低い土地に水が集まり、排水能力を超えることで内水氾濫が発生します。対象地付近は広く低平な低地にあり、流域の小河川の氾濫や下水道などの処理能力を超えた内水氾濫を対象としては、想定浸水深の0.1mに匹敵する浸水を想定しておくことが適切であると考えます。

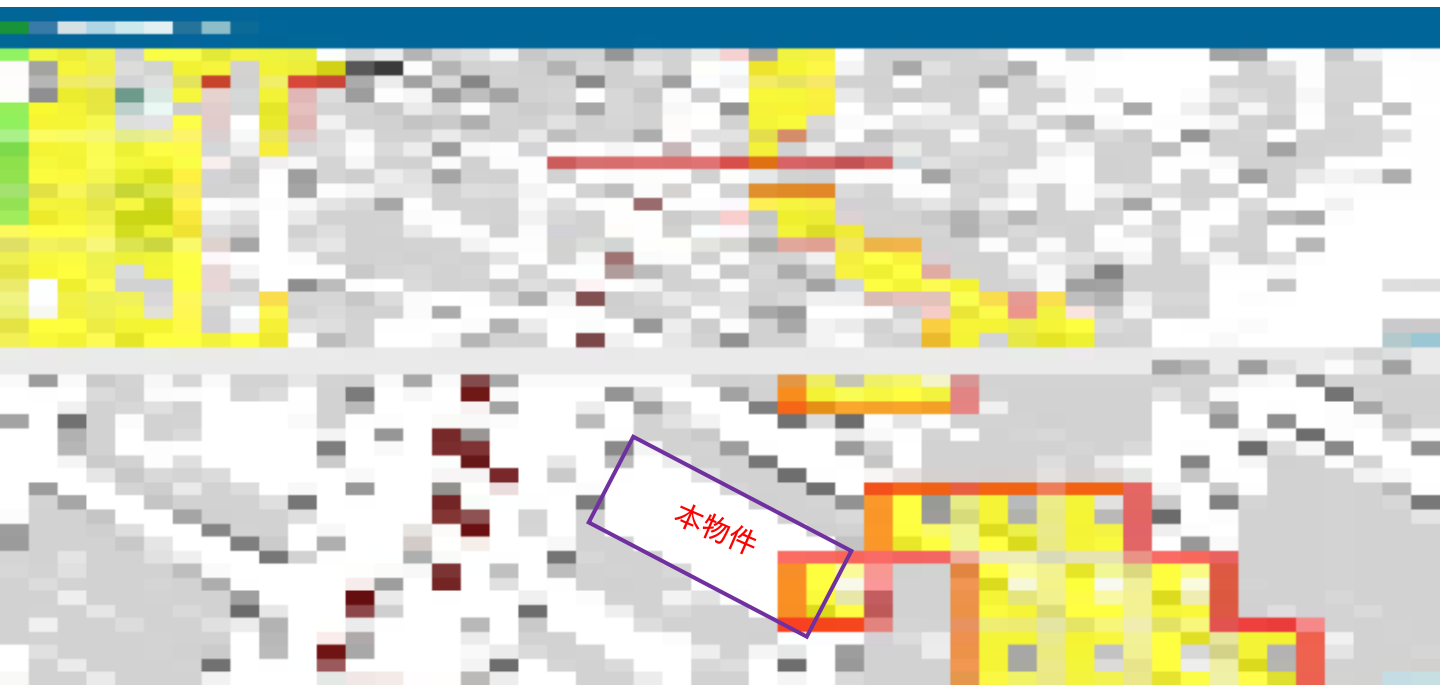


図6本物件付近の内水・小河川ハザードマップ
「東京都浸水リスク検索サービス」

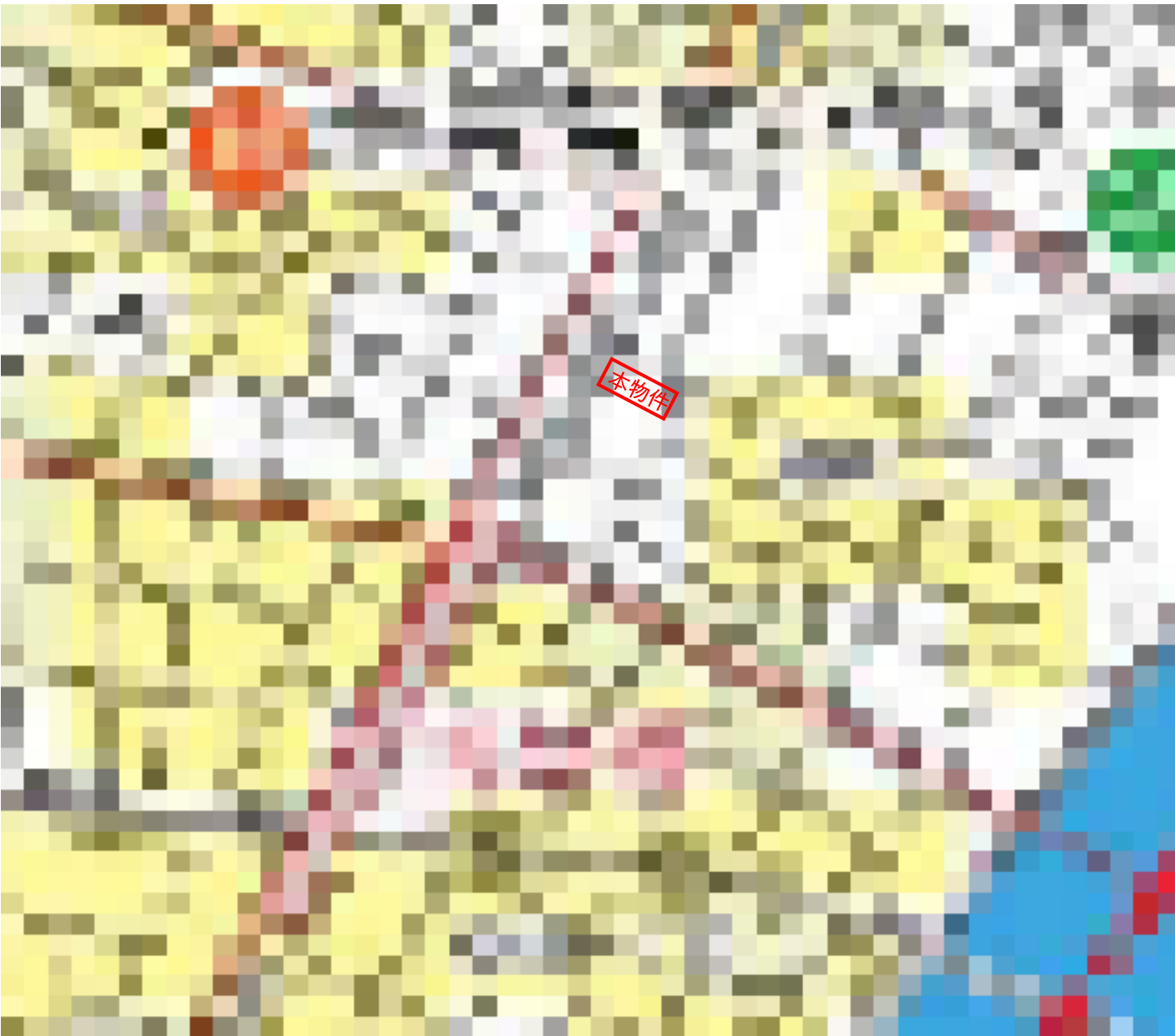


図7本物件付近の内水・小河川ハザードマップ

「東海豪雨相当の雨が降った場合における内水氾濫ハザードマップ」

6. 高潮

沿岸部や川の近くでは、台風の際などに高潮が懸念される。●●区が公開している「高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)」(図8)によると、本物件は、南東側の一部が0.5m未満の浸水想定区域、これ以外が浸水想定区域外との境界とされていました。また、対象地東側に隣接して、0.5m～1.0m未満の浸水想定区域がありました。

南東部エントランス付近においては、高潮時に0.5m程度の浸水を想定した対策が望ましいと考えます。



図8本物件付近の高潮ハザードマップ

「●●区高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)」

災害 リスク 全般解説

本サービスは、公開されているハザードマップや古地図等の情報を用いた、簡易的な机上資料調査によって、自然災害リスクに関する傾向の情報をお伝えするものです。対象地の土地（物件）に各種自然災害リスク、また災害発生の可能性等がない、もしくはあることを担保・保証するものではないことをご了承ください。対象地個別の地盤に関する情報は、売主等が保有する地盤調査報告書等をご確認ください。

株式会社15
さくら事務所

災害リスクカルテにて リスク評価に用いた資料一覧

凡例

- ◎：必ず参照している資料（※地域により資料が作成、公開されていない等の場合を除く）
- ：状況に応じ補足資料として参照している資料
- ：地域によっては参照している資料

災害リスクカルテ

物件情報

名 称 : ●●
種 別 : マンション
住 所 : ●●

項目	災害リスク評価		
水害	高	中	低
土砂災害	高	中	低
地震時の揺れやすさ	揺れやすい	標準的	揺れにくい
地盤の液状化	高	中	低
大規模盛土等	対象		対象外
津波等	高	中	低



災害ドクターの総評

▽対象地は低平な低地の自然堤防にあり、●●川が氾濫した場合には0.5m～3.0m未満、高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)では、0.5m未満（東側に近接して0.5m以上1.0m未満）、とされており、水害リスクは高いものと考えられます。

▽対象地は低地の自然堤防にあり、J-SHIS MAPの表層地盤増幅率は、1.61とされていることから、地震時に揺れやすい地盤であると考えられます。

▽対象地は低地の自然堤防にあり、東京の液状化予測図では、対象地は「液状化の可能性がある地域」とされていることから、液状化リスクは高いものと考えられます。

▽災害対策について、ホームインスペクターにアドバイスをもらいましょう。（電話相談15分無料）



土地のなりたちと地歴

対象地の 地 形

低地の自然堤防

- ・対象地は低地の自然堤防に位置しています。
- 地震時の揺れやすさ、液状化に影響し、水害の影響を受けやすい地形区分です

対象地の 地 歴

懸念される地歴無し

- ・対象地に、災害が懸念される地歴はありませんでした。

対象地の 災害履歴

災害履歴無し

- ・対象地には災害の履歴がありませんでした。
- 災害が過去に起こった場所は、繰り返し災害が起きることがあります。

用語解説

地 形—地球表面の起伏状態（凹凸）をあらわしたもの

丘陵地、台地、低地などに分類される

地 歴—土地の利用方法とその歴史

宅地、沼地、湿地、畑などがある

災害履歴 — 土地の被災記録

浸水記録や土砂災害の記録などがある



ハザード情報（災害別の情報と解説）

水 害

高い

▽確認方法 ：ハザードマップ、地形、災害履歴等

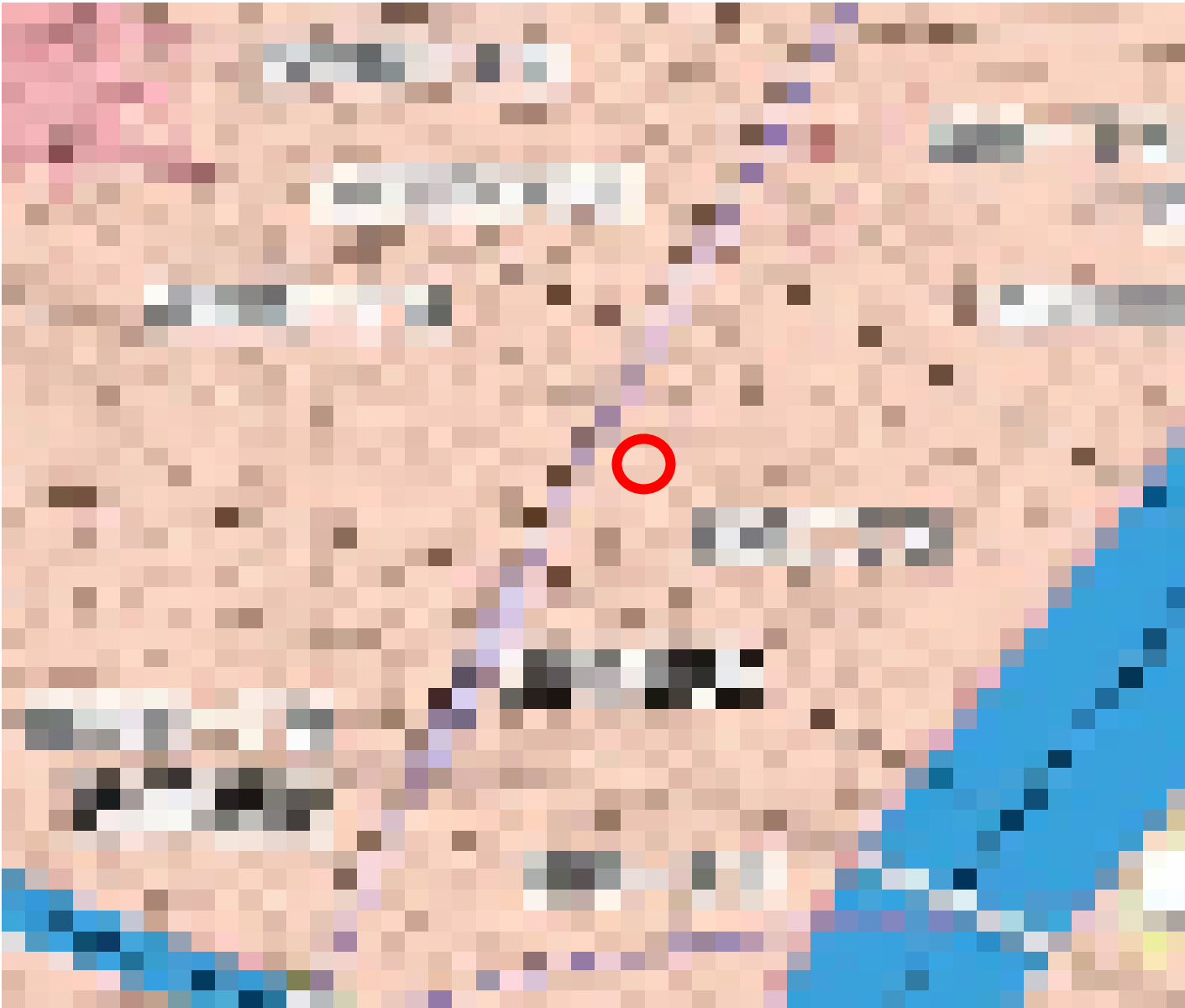
▽ハザードマップの記載 ：

- ・●●区 ●●水害ハザードマップ(●●川が氾濫した場合)では、対象地は0.5m～3.0m未満の浸水想定区域とされていました。
- ・東京都浸水リスク検索サービスによる対象地の最大浸水深は0.10m、浸水継続時間は対象外とされていました。
- ・東海豪雨相当の雨が降った場合における内水氾濫ハザードマップでは、対象地は浸水想定区域外とされていました。対象地の東部直近に0.2～0.5m未満の浸水想定区域があるとされていました。
- ・●●区 高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)では、0.5m未満の浸水想定区域と浸水想定区域外との境界とされていました。対象地東側に隣接して、0.5m～1.0m未満の浸水想定区域がありました。
- ・●●区 高潮水害ハザードマップ(浸水継続時間)では、対象地の浸水継続時間は12時間未満の区域と対象区域外との境界とされていました。

▽災害ドクターの評価 ：

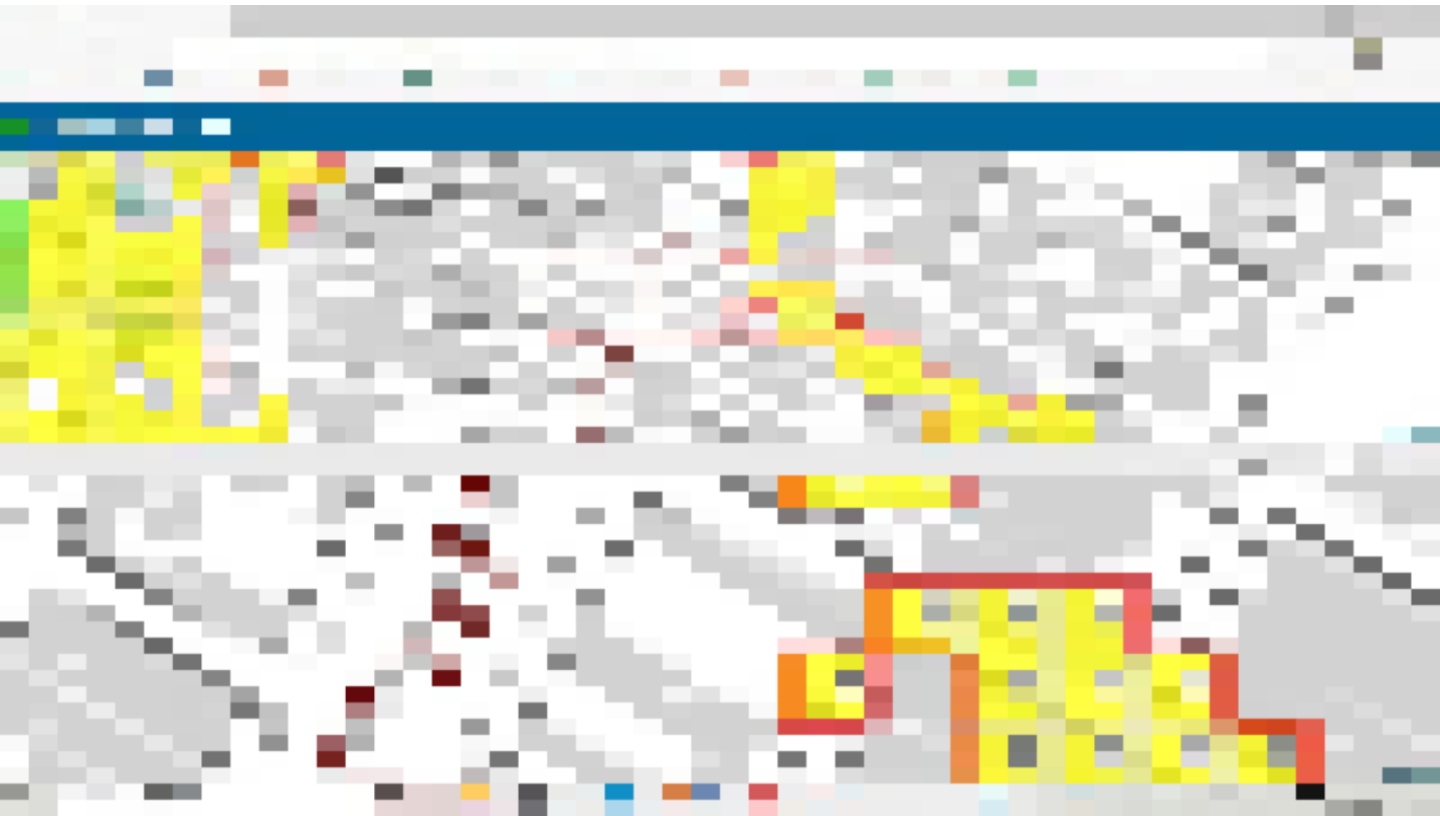
- ・対象地は低平な低地の自然堤防にあり、●●川が氾濫した場合には0.5m～3.0m未満、高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)では、0.5m未満（東側に近接して0.5m以上1.0m未満）、とされており、水害リスクは高いものと考えられます。

○ハザードマップ情報・出典



「●●区●●川水害ハザードマップ(●●川が氾濫した場合)」

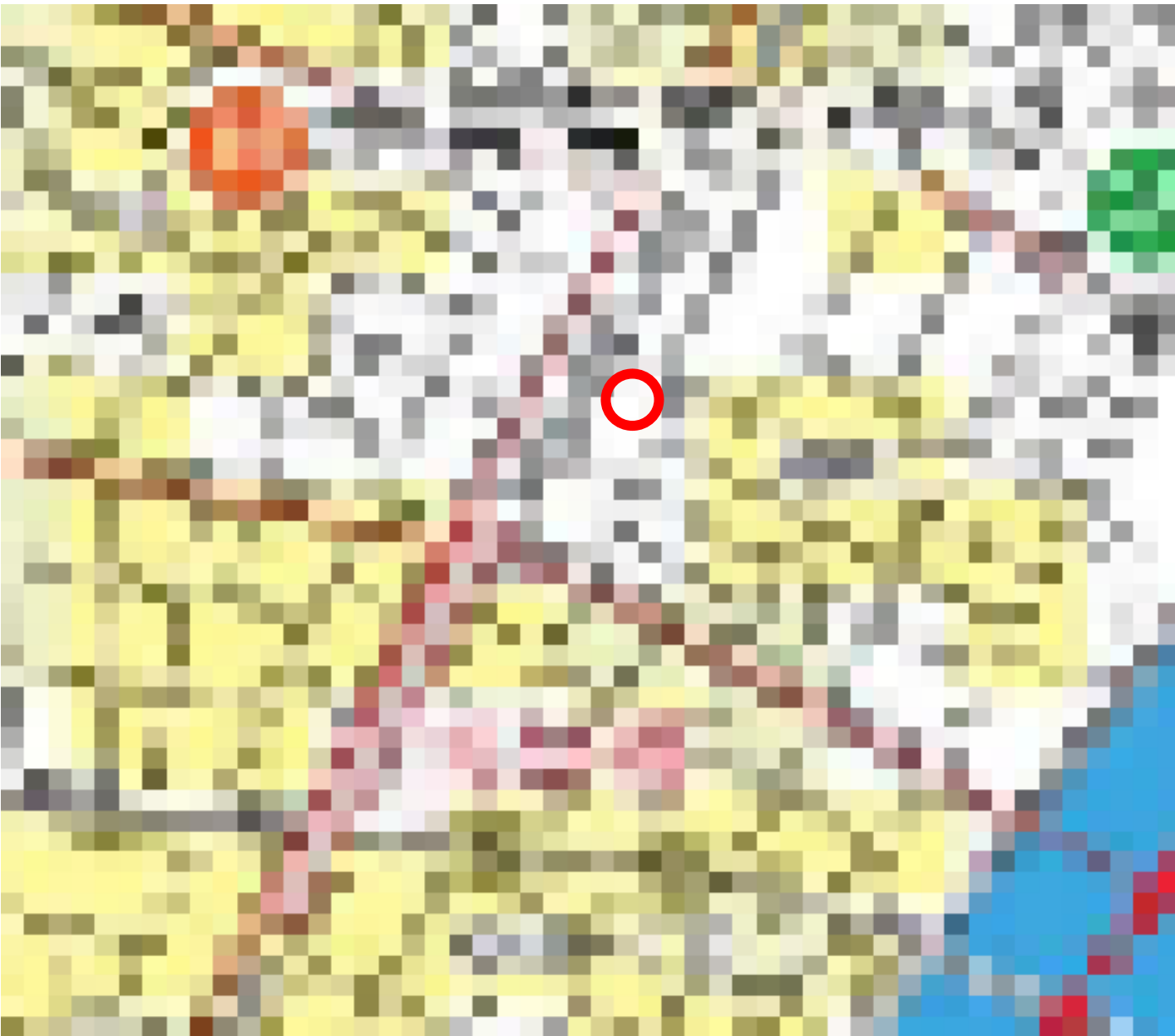
○ハザードマップ情報・出典



東京都浸水リスク検索サービス

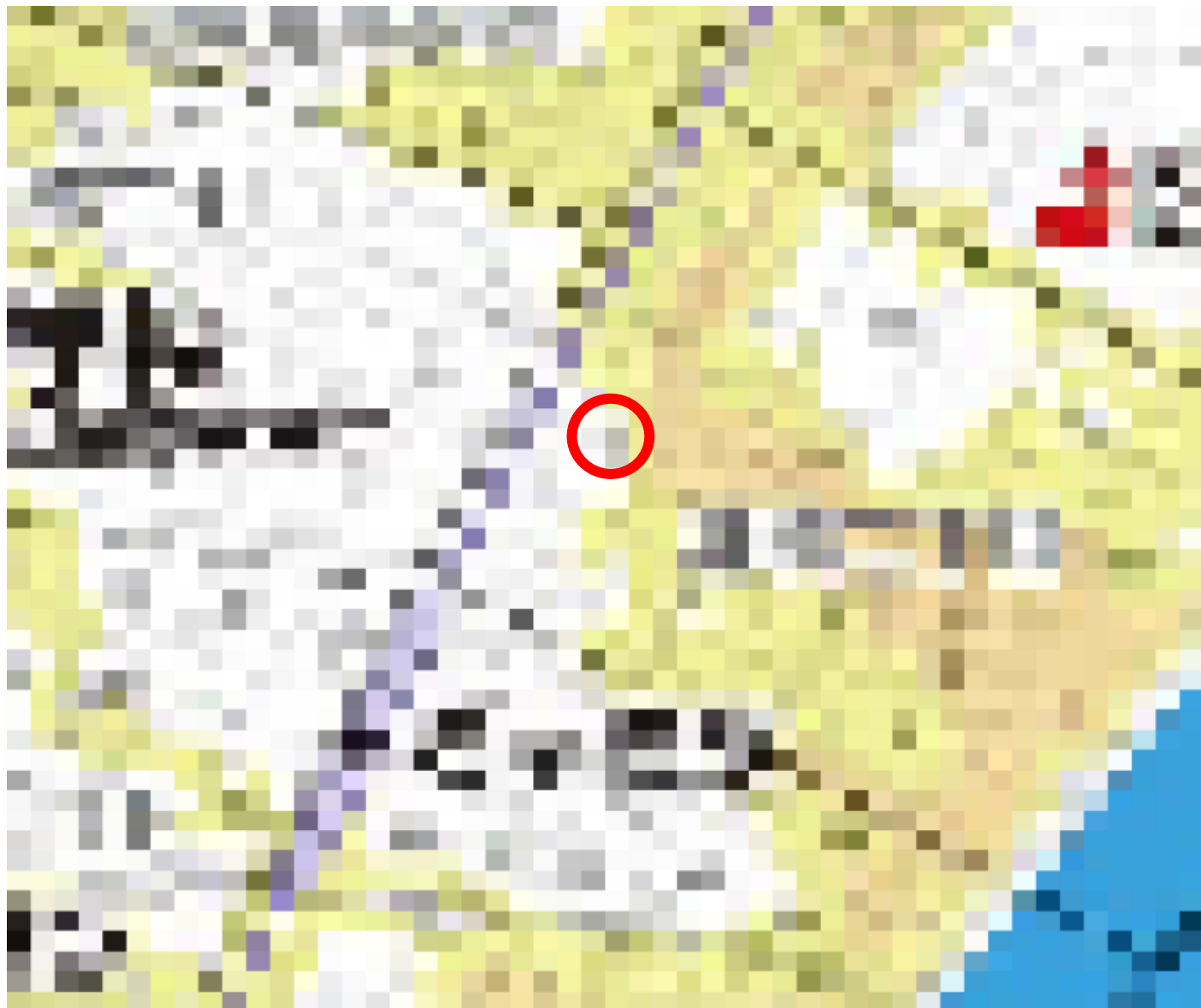
https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/chusho_seibi/risk/kensaku.html

○ハザードマップ情報・出典



「東海豪雨相当の雨が降った場合における内水氾濫ハザードマップ」

○ハザードマップ情報・出典



「●●区高潮水害ハザードマップ(高潮の発生により河川から越水した場合)」

○ハザードマップ情報・出典



「●●区高潮水害ハザードマップ(浸水継続時間)」

土砂災害 低い

確認方法：ハザードマップ、地形等

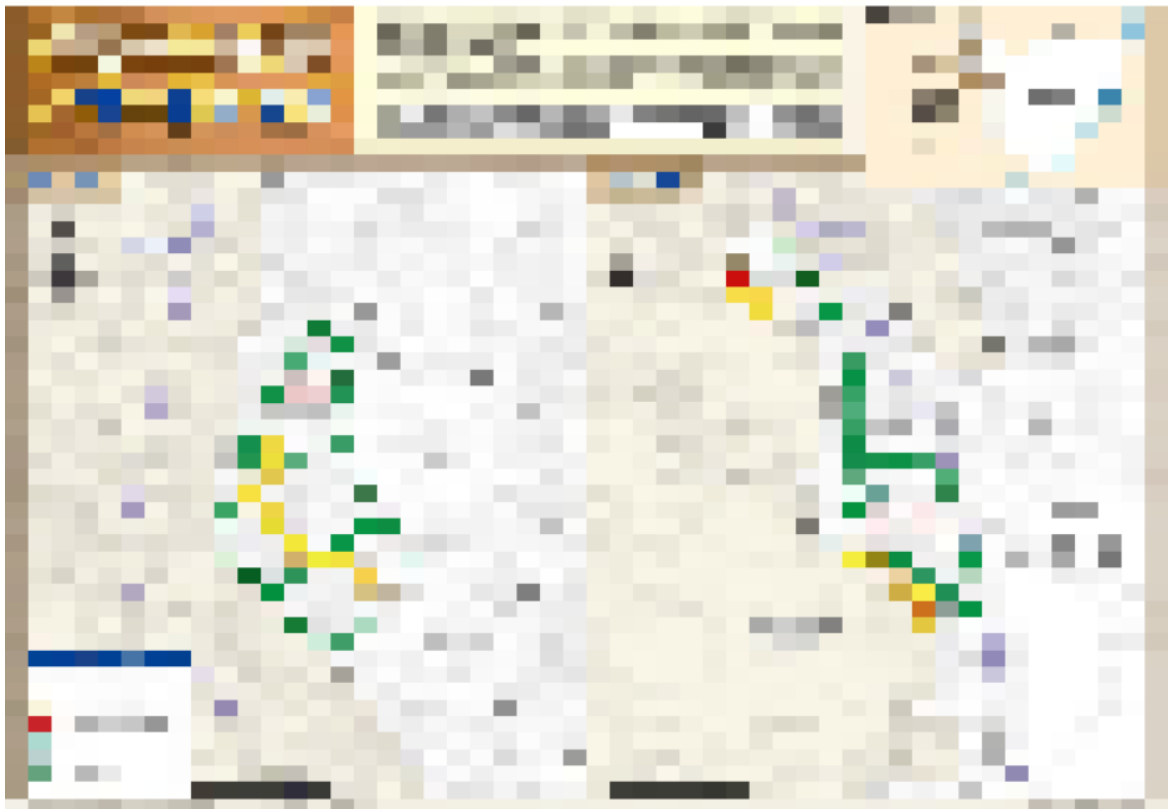
▽ハザードマップの記載：

- ・●●区土砂災害ハザードマップでは、対象地周辺には土砂災害警戒区域はありませんでした。

▽災害ドクターの評価：

- ・対象地は低平な低地にあり、対象地周辺には土砂災害警戒区域がないことから、土砂災害リスクは低いものと考えられます。

○ハザードマップ情報・出典



「●●区土砂災害ハザードマップ」

地震時の
ゆれやすさ

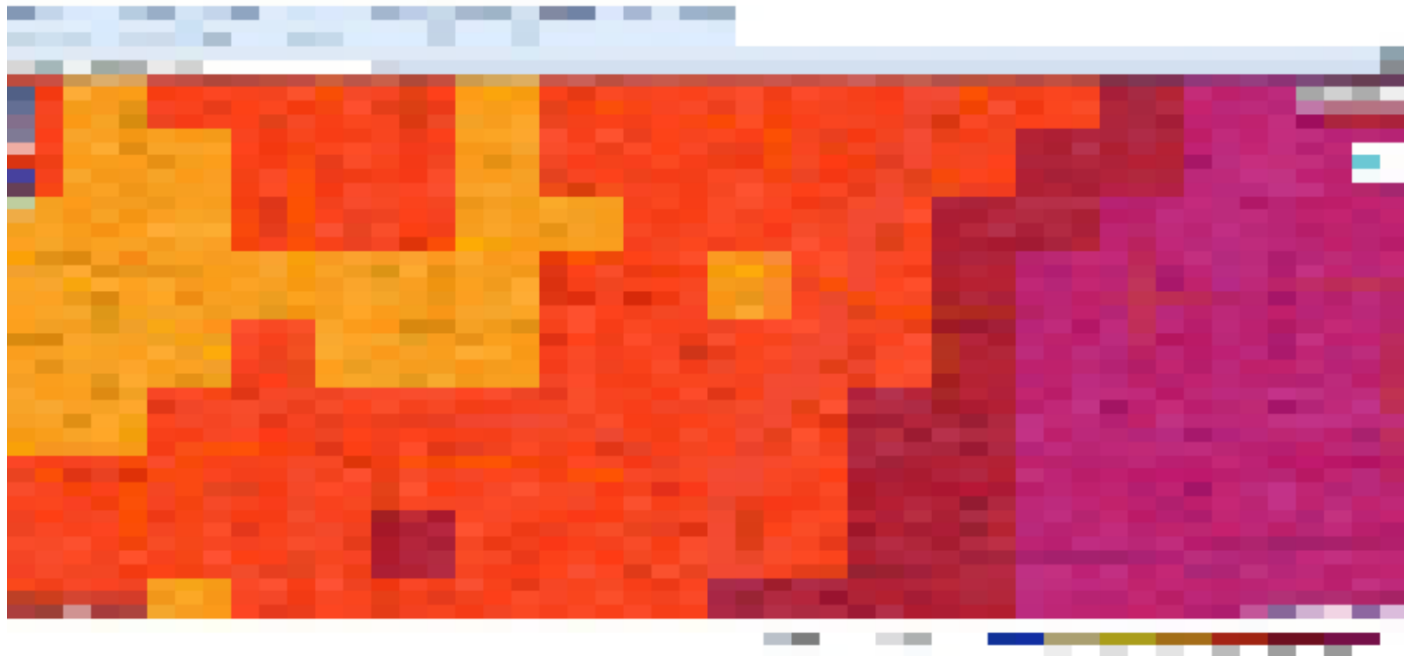
揺れやすい

▽確認方法：J-SHIS MAP（表層地盤増幅率）、地形区分

- ・ J-SHIS MAPの表層地盤増幅率は、1.61とされていました。

▽災害ドクターの評価：

- ・ 対象地は低地の自然堤防にあり、J-SHIS MAPの表層地盤増幅率は、1.61とされていることから、地震時に揺れやすい地盤であると考えられます。



防災科学技術研究所「J-SHIS map」より 表層地盤増幅率を表示

<https://www.j-shis.bosai.go.jp/map/>

・ ご注意

J-SHIS MAPは約250×250メートル四方で計測された揺れやすさ（表層地盤増幅率）を示すもので、敷地ピンポイントの揺れやすさを示すものではありません。地盤の地耐力等（SWS試験結果等、戸建て住宅の地盤改良要・不要に関係）など、対象地個別の地盤に関する情報は、売主等が保有または新築前に実施される地盤調査報告書等をご確認ください。詳しくは、巻末の解説書「地震時のゆれやすさについて」をご参照ください。

地盤の 液状化 高い

▽確認方法：ハザードマップ・地形

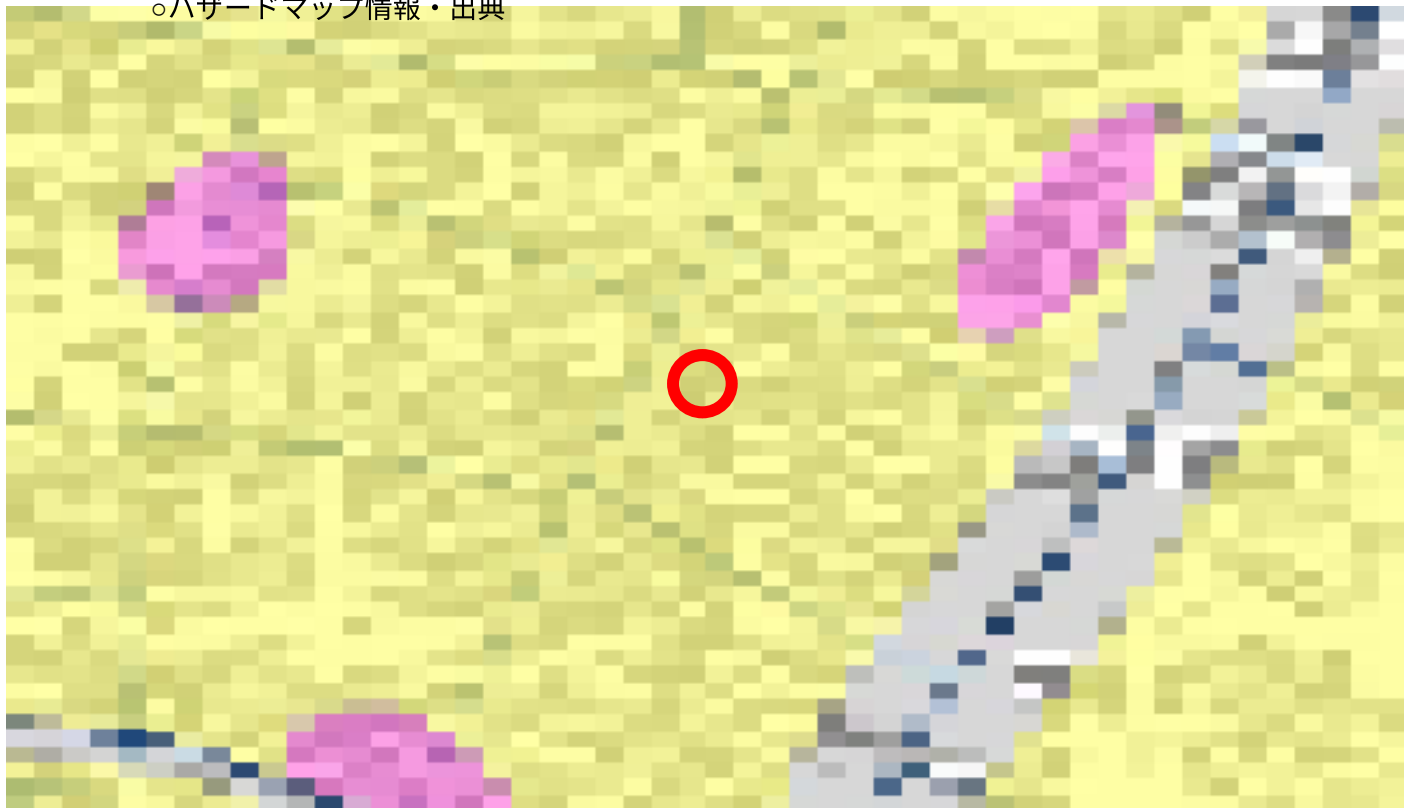
▽ハザードマップの記載：

- ・東京の液状化予測図では、対象地は「液状化の可能性がある地域」とされていました。

▽災害ドクターの評価：

- ・対象地は低地の自然堤防にあり、東京の液状化予測図では、対象地は「液状化の可能性がある地域」とされていることから、液状化リスクは高いものと考えられます。

○ハザードマップ情報・出典



「東京の液状化予測図」

<https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/03-jyouhou/ekijyouka/lhmap1.aspx>

大規模
盛土造成地

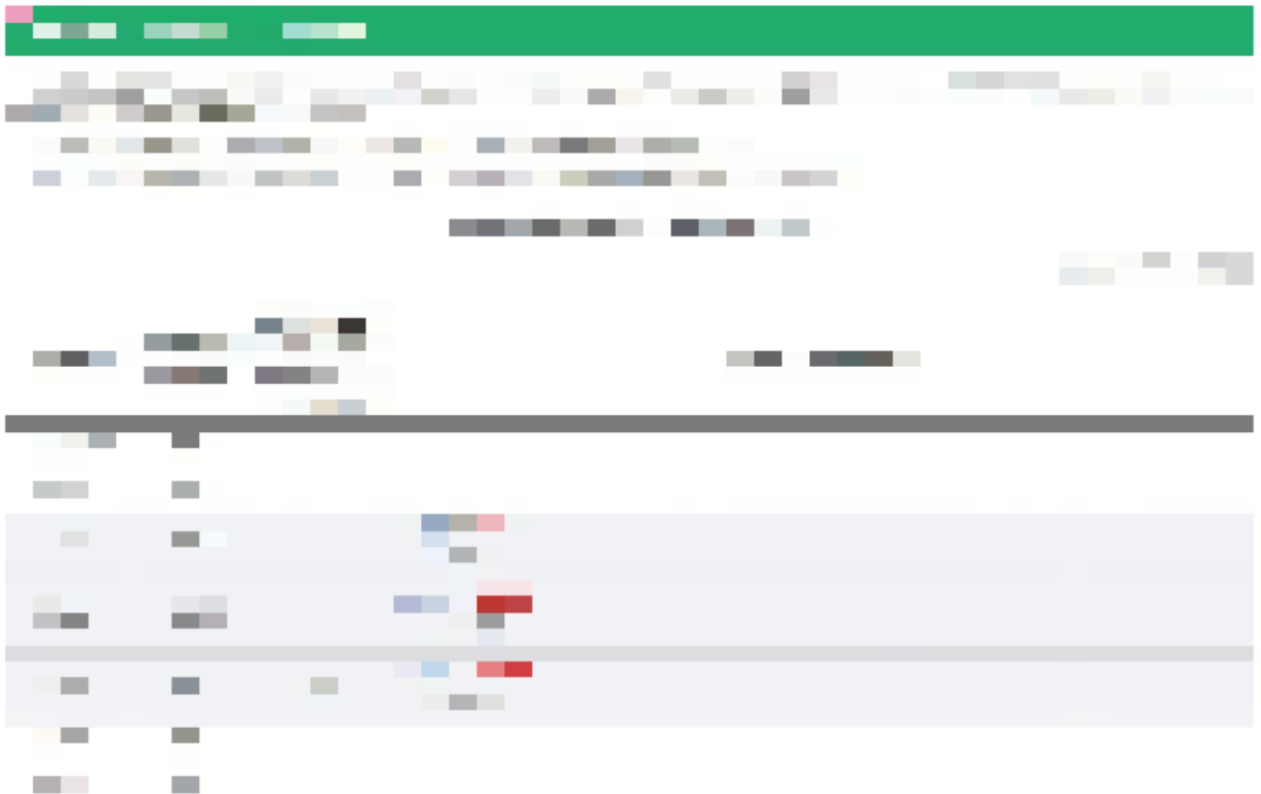
対象外

▽確認方法： 地形、ハザードマップ

▽ハザードマップの記載：

- ・東京都大規模盛土造成地一覧表(区市町村別)では、対象地付近には大規模盛土造成地がないとされていました。

○ハザードマップ情報・出典



「東京都大規模盛土造成地一覧表(区市町村別)」

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/takuzou/takuzou_map_r2.html

津波災害
警戒区域等

低い

▽確認方法： 地形、ハザードマップ

▽ハザードマップの記載：

- ・内陸に位置しており、対象地付近には津波災害警戒区域はありませんでした。

▽災害ドクターの評価：

- ・●●[区HP](#)によると台東区には津波災害警戒区域はなく、津波リスクは低いものと考えられます。



ハザード情報（災害別の情報と解説）

その他
注意点

- ・特になし