

SAMPLE

マンション
水害リスク
対策カルテ

東京都渋谷区
●●マンション

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

マンション水害リスク対策カルテ

物件情報

名称：●●マンション
種別：マンション
住所：●●●●●●●●●●

1. 地形概況

●●マンション（以下、本物件）は、JR山手線等の渋谷駅から南西約500mに立地しております。地形区分としては武蔵野台地を削る谷合い斜面の切土地に位置しています（図1）。谷あい斜面であった地点を整地して、平坦化した土地であるものと考えられます。旧版地形図によると本物件付近は戦前は谷あいの斜面地となっていました。

本物件は北側から南側にする標高24m前後の谷合いにあり、谷底へ向かう北側から南側にゆるやかに標高が下がっており、谷に直行する東北東から西南西に標高が下がっております。傾向としては北から南側、また東北東から西南西に降水が集まりやすい傾向があるものとみられます。



図1 本物件付近の地形区分

国土地理院「地理院地図」に「土地条件図」を重ねて表示

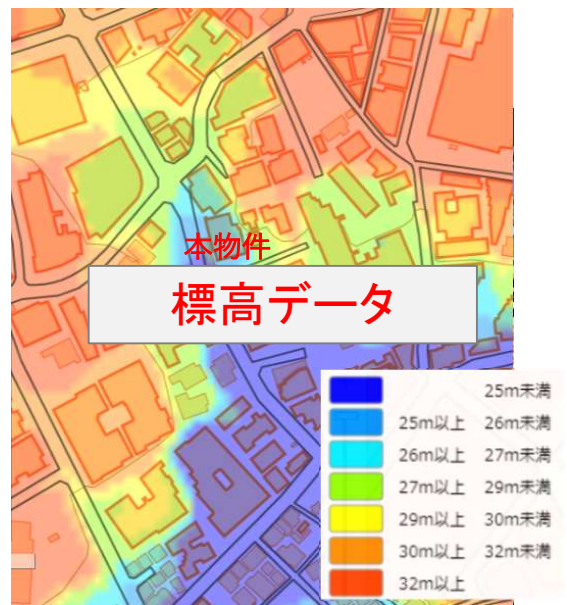


図2 本物件付近の標高データ

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

2. 過去の被害履歴

渋谷区地図情報システム 浸水実績図(<https://www2.wagmap.jp/shibuya/Map>)によると、本物件の敷地内における水害の履歴はありませんでした（図3）。

対象地の周辺では、対象地南側の標高の低い谷合いを中心に複数の水害の履歴が認められました（図3）。

また、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、対象地における水害の履歴は認められませんでした。やや広域的にみると昭和33年（1958年）の台風22号（狩野川台風）による9月豪雨の際には、渋谷駅の西側付近、駒場東大前駅南側、目黒川流域等における浸水の履歴（図4）があるほか、目黒川の流域では昭和56(1981)年10月降雨(台風24号)および、昭和57(1982)年9月降雨(台風18号)にて水害の履歴がありました。



図3 本物件付近の水害履歴①

渋谷区地図情報システム
浸水実績図より



図4 本物件付近の水害履歴②

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33年以後

3. 外水氾濫の想定

渋谷区地図情報システム 洪水ハザードマップ(<https://www2.wagmap.jp/shibuya/Map>：想定最大規模降雨 外水と内水)によると、本物件付近の浸水深は敷地西側～南側で1～3m、敷地北側で0.5～3mの境界部とされていました（図5）。

対象地の南側の谷底には想定浸水深1～3mとされており、豪雨の際には注意を要します。2階ないし3階以上であれば居住区域への影響は限定的と考えられますが、地下や半地下の駐車場、地下の機械室等の施設の浸水の影響にはご注意ください。

特に対象地南西側では標高が低くなっており、西側道路を下って台地側から流れ下る水の経路や、対象地東側の斜面から下る水の流れにも注意が要るものと考えられます。

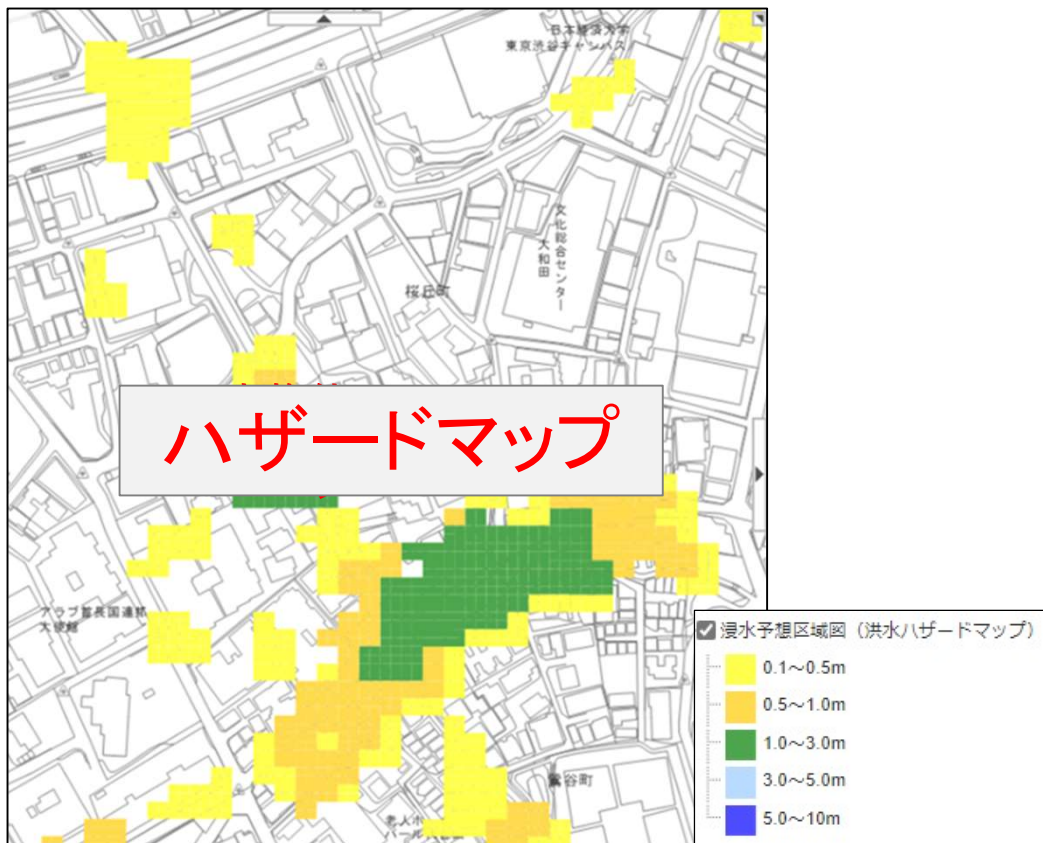


図5 本物件付近の洪水ハザードマップ

渋谷区地図情報システム
洪水ハザードマップ

4. 内水氾濫の想定

渋谷区では、前頁に示す洪水ハザードマップは作成・公開されておりますが、渋谷区「洪水ハザードマップ・浸水実績」のHPによると、雨水出水（内水）のハザードマップについては「作成予定なし」とされておりました。

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。対象地付近は谷合いの斜面にあり高低差が大きく、対象地の南側T字路付近の標高が低くなっていることから、周囲より水が集まりやすい位置にあることが想定されます（図6）。参考までに対象地の概ね南北・東西方向の地形断面図を記しますが、いずれも対象地は凹地状の地域にあって、標高が相対的に低い場所にあることがわかります。

以上より、豪雨の状況などによっては、内水氾濫が発生することを念頭に置いた対策が必要なものと考えられます。

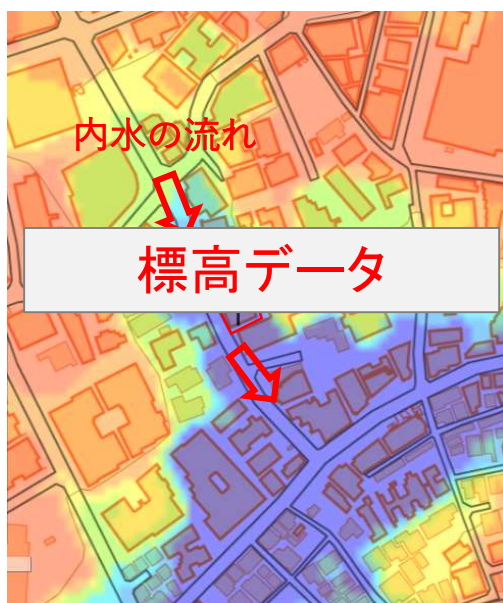
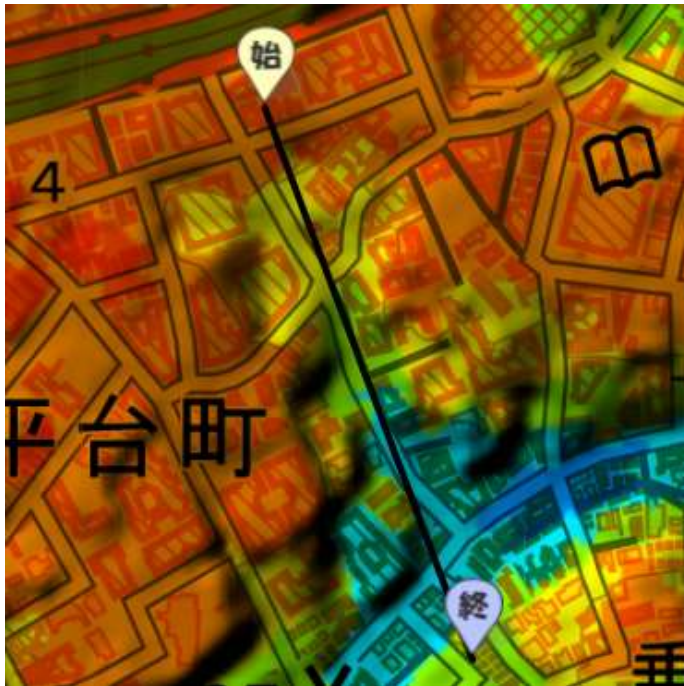


図6 本物件付近の広域標高データ

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、物件位置（赤枠）、想定される内水の流れ（矢印）を追記した

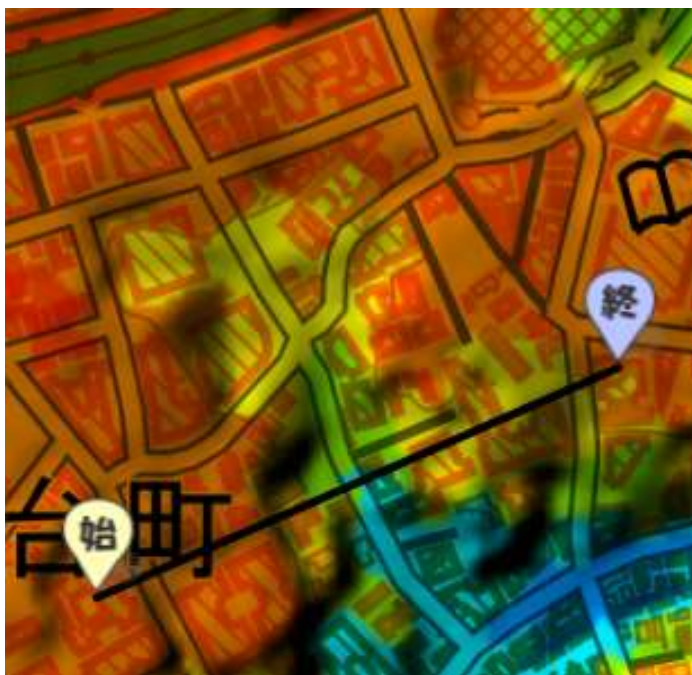


始点（西）

終点（東）



図7a 対象地付近の標高図と東西方向の断面図



始点（北）

終点（南）



図7b 対象地付近の標高図と南北方向の断面図

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」機能にて東西、南北の断面を作成し、物件位置（赤枠）、想定される内水の流れ（紫矢印）を追記した。