

マンション・バリューアップ・アワード2023

◆ マンション管理適正評価部門 ◆

【イメージ写真等】

1. 管理組合会計の収支改善について

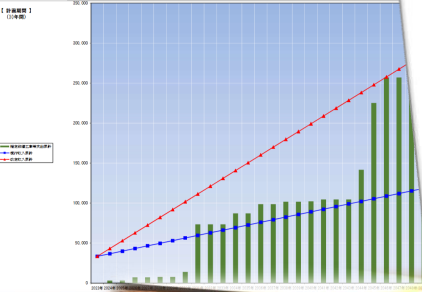
管理組合会計収支改善の試算一覧表【概算】（2020年6月以降からの改善内容）

項目	10年度試算	30年度試算	30年度試算合計
収入増減項目			
電気料削減	Y106,573	Y1,065,730	Y3,197,190
送電ケーブル購入	Y102,324	Y1,023,240	Y3,069,720
修繕費削減	Y348,000	Y3,480,000	Y10,540,000
管理費削減	Y744,000	Y7,440,000	Y22,320,000
収入合計	Y1,300,877	Y12,998,970	Y39,127,910
支出増減項目			
電気料削減	Y106,573	Y1,065,730	Y3,197,190
送電ケーブル購入	Y102,324	Y1,023,240	Y3,069,720
修繕費削減	Y348,000	Y3,480,000	Y10,540,000
管理費削減	Y744,000	Y7,440,000	Y22,320,000
支出合計	Y1,300,877	Y12,998,970	Y39,127,910
収支改善費用（1-2）			Y65,876,644
㎡あたりの修繕積立金値上げ低減費用 （専有部分全体面積：2,301.51㎡）			Y28,623 1年あたり Y954 1ヶ月あたり Y80

↓ 各号室の専有部分面積に換算した修繕積立金の値上げ低減費用

専有面積 (㎡)	25.05	25.20	40.60	42.20	43.52
30年間	Y717,012	Y721,305	Y1,162,103	Y1,207,900	Y1,245,683

Jワザック両国 収支計画グラフ（均等積立-A）



Jワザック両国
〒130-0026 東京都墨田区両国2-5-5

総戸数 76戸
総棟数 1棟
竣工年月 2016年12月

詳細へ



避難場所
物件の構造が大きく異なる場合は、両国小学校に避難して下さい。



洪水 氾濫が川が氾濫した場合の清水部東区轄区
（認定済大規模） 事務局より避難計画を配布済み

備用、以外の基本型
区域外に設置する

浸水の
浸し

避難経路

避難場所

避難経路

避難場所



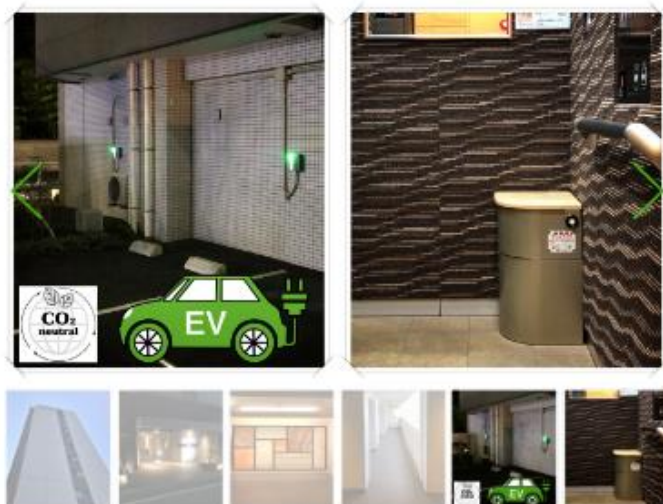
★2つから★5つへの大幅な評価UPを実現！

～いかにして1年後に大幅な評価UPを実現することができたのか！？～

Jワザック両国 管理組合
理事長 片岡 忠朗

Jワザック両国

東京都墨田区両国2-5-5



管理評価総獲得ポイント

94 POINT

管理評価主要5項目

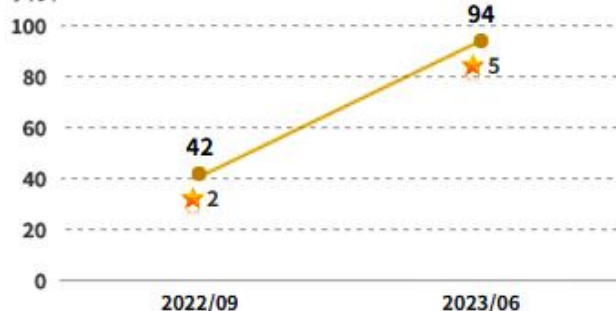
- | | |
|------------|---------|
| 1.管理体制関係 | 20 / 20 |
| 2.建築・設備関係 | 20 / 20 |
| 3.管理組合収支関係 | 34 / 40 |
| 4.耐震診断関係 | 10 / 10 |
| 5.生活関連 | 10 / 10 |

認定 R5.07.11

公開日 2023年06月22日

最終更新日 2023年07月14日

総獲得
ポイント



[グラフ説明を見る](#) +

物件名称	Jワザック両国	
総戸数	住居:76戸 非住宅:0戸 総戸数76戸	
総棟数	1棟	
物件所在地 (住居表示)	郵便番号	〒130-0026
	住所	東京都墨田区両国2-5-5
建築年次 (竣工年月)	2016年12月	
管理委託形態	管理会社委託 (全部)	
委託管理会社名	日本ハウズイング 現行管理会社への管理委託開始時期:2021年1月	

建物用途（住居、店舗等複合）	住居		
共用施設	有	バイク置場、駐輪場	
省エネルギー性能	次世代省エネルギー基準に適合していない		
第三者管理者方式の採用の有無	無	—	
共用部分に付保している損害保険の有無	有	火災保険（マンション総合保険）、水災担保特約、個人賠償責任保険特約、その他（・風災・盗難・給排水設備事故の水濡れ等・物体の衝突等・破損等臨時費用補償特約・災害緊急費用補償特約・水濡れ原因調査費用不担保特約・設備損害補償特約・建物管理賠償責任補償特約・賠償事故解決（個賠包括用）	
契約保険会社名	東京海上日動火災保険		
借入金の有無 残高	無	—	
住宅宿泊事業への使用可否	不可	—	
ペットの飼育の可否	可		
専有部分内工事の制限	有	楽器等音に関する制限	有
一括受電方式の導入の有無	無	—	
大規模修繕工事実施予定	無		
修繕積立金の徴収の有無	有		
調査の実施・結果の記録	対象外		
専門的知識を有する者の活用（標準規約第34条）	有	公認会計士・税理士	
専有部向けサービス	無		

評価者からのコメント

◆今回の評価が100点とならなかった要因は、管理費等の滞納金関係の項目でマイナス6点となったためです。しかし、直前の事業年度終了日（2月末日）の翌月には大きく改善され、現時点（当評価の申請登録時点）では、マイナス6点の要因となった滞納金は解消しております。つきましては、現状の状態を今事業年度終了まで維持できると来期は100点の評価が見込まれます。

◆当管理組合では、当評価項目では反映しないITの活用や、SDGsやカーボンニュートラルを意識した取り組みも積極的に実施しています。

- ・電子ブレーカーやLED照明導入による省エネ対応
- ・全駐車場5区画に専用のEV充電設備を設置（2022年10月下旬設置）
- ・電磁的方法による管理組合総会の上程議案書の配布及び出席通知書・議決権行使書等の提出を実施（紙削減による資源、コストの削減及び作業効率化を実現）

◆当管理組合の当評価制度の申請登録は昨年度に引き続き2回目となりました。

昨年度の評価点数は42点（★2）、本年度の評価は94点（★5）の評価となり、昨年度から大幅な評価アップを実現しております。

この事実からも当評価制度は1年間の管理活動しだいによって、1年後には大きく評価がアップダウンすることが想定されます。

つきましては、毎年当評価制度の申請登録をすることで、適切なマンション管理の維持が中長期的に実現できるものと考えます。

JWザック両国 管理組合 発行 2023年9月30日付
JWザック両国
管理組合 発行

👉ゴミ庫の鍵取り忘れに注意！

早業より管理組合の業務にご理解、ご協力をお願いしております。
 さて、これまで本マンションの居住者の方でゴミ庫の扉に鍵の抜き忘れやゴミ室内に鍵を落とされているとの苦情が複数見受けられております。くれぐれもご注意ください。



【鍵の落とし物発見時のお願い】

管理利用のメールアドレスに該当の上、下記連絡先までご連絡をお願いいたします。

【鍵の落とし物発見時・紛失時のご連絡先】

日本ハウズイング（株）コールセンター
 TEL：0120-59-1520
 ご連絡対応時間：365日 24時間対応

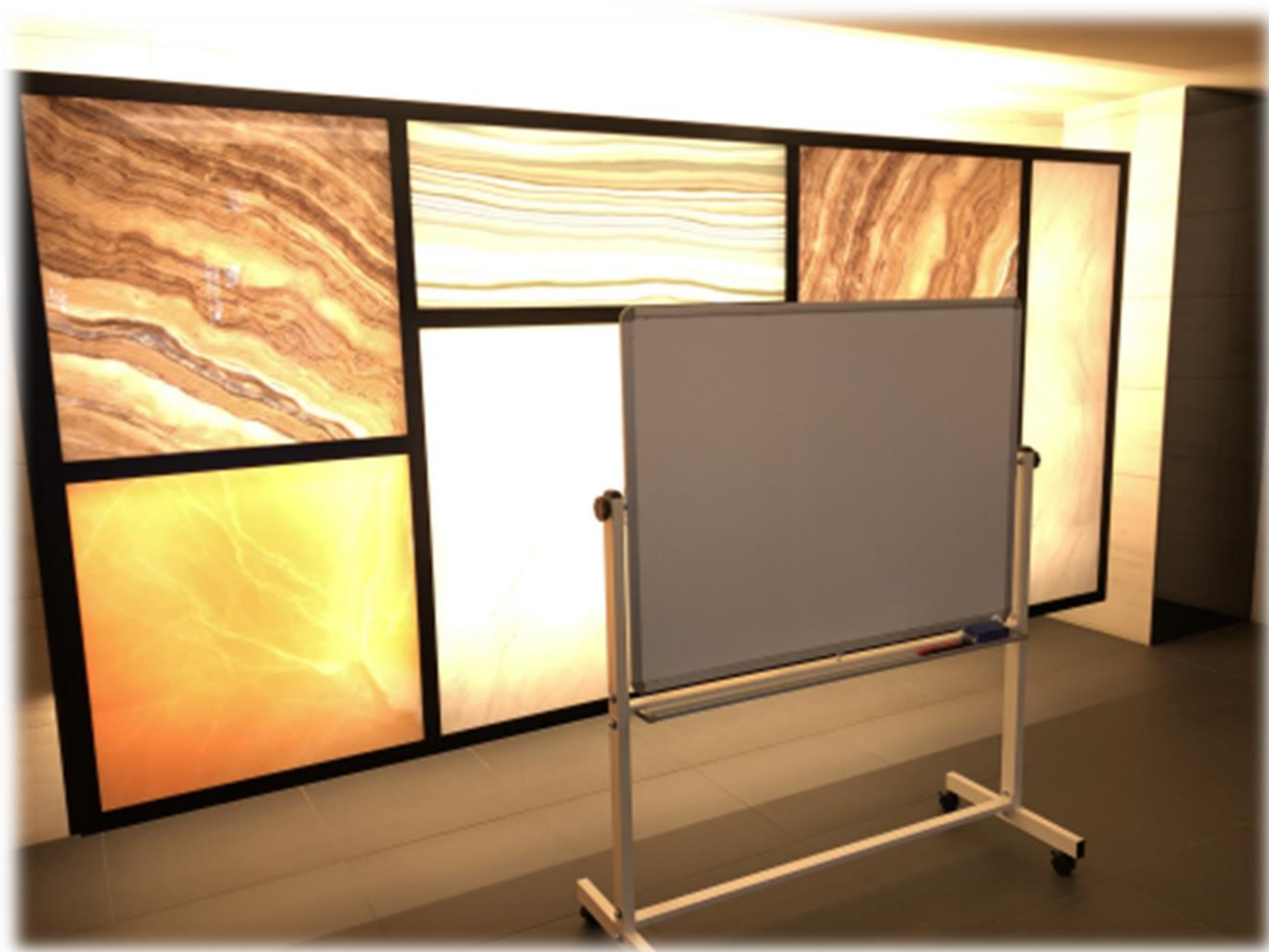

認定証

JWザック両国
 管理組合 様

貴マンションの管理計画は東京都
 マンションの管理計画認定制度に
 よる認定基準を満たしているため
 ここに証します

令和5年7月1日
 栗田 山本 専





Jワザック両国管理組合
組 合 員 各 位

Jワザック両国管理組合
理 事 長 片 岡 忠 朗

第6期通常総会招集のお知らせ

拝啓 時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

組合員の皆様には、平素よりマンションの管理組合運営業務にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。さて、この度、第6期の会計決算を終えましたので管理規約に基づき、管理組合通常総会を開催いたします。なお、お手数ですが出席者確認のため「出席通知・委任状・議決権行使書届」を電磁的方法（QRコードまたはアドレスにアクセス）での送信または、同封の書面にご記入のうえ、5月19日（金）までにご提出ください。書面でご提出の方は1階管理室ポスト（マンション外にお住まいの方は、同封いたしました返信用封筒にて管理会社宛）ご提出くださいますようお願い申し上げます。 敬具

※電磁的方法（WEB）での「出席通知・委任状・議決権行使書届」のご提出を積極的にご活用ください。
※当日の出欠席に関わらず、必ず、「出席通知・委任状・議決権行使書届」を提出期限までにご提出ください。

WEBでの議決権行使書など提出時のリンク先アドレスとQRコード

<https://forms.gle/>



記

1. 総 会 日 時 2023年5月28日（日）14時より
2. 総 会 場 所 当マンションエントランス
3. 持 参 品 本総会招集のお知らせ、同封資料、管理規約等
4. 総 会 次 第

- (1) 開 会 の 辞（管理規約第47条第1項に基づき定足数の確認。）
- (2) 議 長 選 出（管理規約第42条第5項に基づき理事長が務める。）
- (3) 議 事 録 署 名 人 選 出（管理規約第49条第3項に基づき議長及び議長が指名する組合員2名。）

(4) 議 事

- | | |
|-------|-------------------------|
| 第1号議案 | 第6期事業報告及び収支決算承認の件 |
| 第2号議案 | 管理委託契約更新案承認の件 |
| 第3号議案 | 駐車場使用細則一部変更（修正）案承認の件 |
| 第4号議案 | マンション管理適正評価制度の申請登録案承認の件 |
| 第5号議案 | 管理計画認定制度の申請登録案承認の件 |
| 第6号議案 | 長期修繕計画書案承認の件 |
| 第7号議案 | 修繕積立金改定案承認の件 |
| 第8号議案 | 第7期事業計画案及び収支予算案承認の件 |
| 第9号議案 | 第7期管理組合役員を選任案承認の件 |

- (5) そ の 他
- (6) 閉 会 の 辞

以上

第7号議案 修繕積立金改定案承認の件（普通決議）

第6号議案にも上程した通りに、当マンションの新たな長期修繕計画書案を作成致しました。

長期修繕計画書を作成する大きな目的の一つは、今後30年間の計画に即した修繕工事などを適切に実施するために必要な修繕積立金額を的確に算出することにあります。

当管理組合では、竣工時からこれまで組合員の皆様から毎月徴収する修繕積立金の金額は専有部面積あたり約¥75/㎡で、国土交通省から適切な目安とされている金額（平均¥335/㎡）と比較すると著しく低額な徴収金額となっております。

竣工時から低額な設定金額であった理由は、新築時の売主の販売戦略によるものが大きな要因です。そのため近い将来に修繕積立金の大幅な値上げを避けることはできません。

そのため、修繕積立金の値上げ幅を少しでも低減するために、当管理組合では理事会を中心として、3年前よりLED照明や電子ブレーカーの導入、管理会社の変更などによる管理費削減と、管理規約改正による空き区画の駐車場の外部貸出しの実現や駐車場区画増設などにより30年間試算（概算）で約6千5百万円という大幅な管理組合会計の収支改善を実現してきました。（収支改善実績の詳細内容は下記1をご参照）

しかしながら、これまで徴収していた修繕積立金の金額（約¥75/㎡）は著しく低額であったため、上述の改善により値上げの低減は実現できたものの、値上げを完全に防ぐことまではできず、現行金額のままではこの先30年間で約1億8千万円の修繕積立金の不足が発生する試算となりました。

そこで、いよいよ組合員皆様のご協力が不可欠となりました。

つきましては、組合員皆様から毎月徴収する修繕積立金の金額を来年2024年3月より下記（3. 修繕積立金改定金額）の通り（約¥310/㎡）に改定させて頂きたく、何卒ご承認をお願いいたします。

1. 管理組合会計の収支改善について

管理組合会計収支改善の試算一覧表【概算】（2020年6月以降からの改善内容）

項	項目	年間	10年間試算	30年間試算	30年間試算合計	
1	収支改善項目 (収入UP/支出削減)	電気代削減費用	照明LED化	¥106,573	¥1,065,730	¥3,197,190
			電子ブレーカー導入	¥102,324	¥1,023,240	¥3,069,720
		駐車場収入UP	駐車場区画増設	¥348,000	¥3,480,000	¥10,440,000
			外部者貸出し (規約変更)	¥744,000	¥7,440,000	¥22,320,000
		管理費削減費用 (建物管理会社への委託費用削減)	¥1,347,948	¥13,479,480	¥40,438,440	
		すまいる・債の購入(利子)	¥546,344			
2	改善に伴う支出	LED照明導入費用	¥207,350		¥622,050	
		電子ブレーカー導入費用	¥385,000		¥1,155,000	
		駐車場区画増設費用	¥220,000			
		税金/税理士費用	¥404,600	¥4,046,000	¥12,138,000	
						¥14,135,050
収支改善費用(1-2)					¥65,876,644	
㎡あたりの修繕積立金値上げ低減費用 (専有部分全体面積: 2,301.51㎡)				30年間	¥28,623	
				1年あたり	¥954	
				1ヶ月あたり	¥80	



各号室の専有部面積に換算した修繕積立金の値上げ低減費用

専有面積(㎡)	25.05	25.20	40.60	42.20	43.52
30年間	¥717,012	¥721,305	¥1,162,103	¥1,207,900	¥1,245,683
1年あたり	¥23,900	¥24,044	¥38,737	¥40,263	¥41,523
1ヶ月あたり	¥1,992	¥2,004	¥3,228	¥3,355	¥3,460

2. 修繕積立金額の目安について（参考データ）

【専有面積当たりの修繕積立金の目安】

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均額
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
20階以上		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

→ 当マンションが該当

※ 「平成23年4月 令和3年9月改訂 国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン」より

3. 修繕積立金改定金額

修繕積立金額改定一覧表（現行・新価格比較）

項	号室	号室数	専有部面積 (㎡)	修繕積立金（月額）	
				現行価格 (約¥75/㎡)	新価格（約¥310/㎡） （2024年3月より改定）
1	202/203/204/205/206/302/303/304/305/306 402/403/404/405/406/502/503/504/505/506 602/603/604/605/606/702/703/704/705/706 802/803/804/805/806/902/903/904/905/906 1002/1003/1004	43	25.05	¥1,880	¥7,770
2	201/301/401/501/601/701/801/901/1001	9	25.2	¥1,890	¥7,810
3	207/307/407/507/607/707/807/907/1006/1104 1204/1304	12	40.6	¥3,050	¥12,590
4	1005/1102/1103/1202/1203/1302/1303/1401/1402	9	42.2	¥3,170	¥13,080
5	1101/1201/1301	3	43.52	¥3,260	¥13,490

今回の価格改定が実現されると、今後30年間にわたり、よほど大きな外的要因等不測の事態が発生しない限り、値上げの可能性は低いものと想定しております。（但し今後も約7年ごとに長期修繕計画書を見直しする必要はあります。内容によっては値下げを検討できるとも推測します。）

また、当マンションの的確な管理がなされていく可能性も非常に高くなることから、居住者の皆様の適切な暮らしと資産価値の維持・向上なども大いに期待できます。

外部に居住されていて、お部屋を賃貸されている組合員の方たちにおきましては、中長期間にわたり、空室率の低下や賃貸料の維持（時には賃料のUP）が実現され、安定した賃貸収入を確保できる可能性も高くなっていくものと想定しております。

【決議事項】

下記の通り、修繕積立金の徴収金額を改定すること

1. 改定金額：上記【3. 修繕積立金改定金額の修繕積立金額改定一覧表】の新価格に改定
2. 改定時期：2024年3月6日引落分より改定
3. 管理規約の別紙【別紙 管理費等負担額一覧】をNo.35～40に変更

現在の修繕積立金収入に基づく長期修繕計画

建物竣工 2017年2月
作成年月 2023年1月

Jワザック両国

長期修繕計画総括表

単 位: 千円
計画開始月: 3月 総括#:. 1

【工事種別】	西暦 和暦 築年	2023~	2024~	2025~	2026~	2027~	2028~	2029~	2030~	2031~	2032~	2033~	2034~	2035~	2036~	2037~	2038~	2039~	2040~	2041~	2042~	2043~	2044~	2045~	2046~	2047~	2048~	2049~	2050~	2051~	2052~	合 計					
		7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目						
I. 大規模修繕工事																																					
大規模修繕工事																																					
給水管更新工事																																					
排水管更新工事																																					
計																																					
II. 大規模修繕工事以外																																					
建物関連工事																																					
設備関連工事																																					
外構工事・その他調査費等																																					
調査・診断、設計、工事監理費用																																					
長期修繕計画作成費用																																					
計																																					
支出																																					
工事費年度計																																					
消費税																																					
総合計																																					
予測支出累計																																					
収入																																					
修繕積立金の残高																																					
修繕積立基金																																					
修繕積立金																																					
剰余金処分繰入額																																					
年度収入合計																																					
年度収入累計																																					
年度予測収支																																					
年度予測残高																																					

現在の修繕積立金の場合、
1億7,800万円
資金不足になります。

◆ 修繕積立金改定プラン ◆

『均等積立方式』- A案

修繕積立金の積み立ては、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式『均等積立方式』を基本としています。なお、均等積立方式の場合においても6年ごとに計画した見直しにより、計画期間の推定修繕工事費の累計額増加に伴い、必要となる修繕積立金の額が変動することをご通知おき下さい。

修繕計画の各年推定修繕費用に基づき、計画設定時期に予測された費用の通りに工事を実施することを前提に収支を計画させていただきましたところ、残高不足が発生する時期がみられます。そこで、計画開始2年目（2024.3〜）から修繕積立金の改定プランを作成させていただきました。

下記に修繕積立金改定プランの内容について報告致します。

- 【現時点の修繕積立金会計入等】
- ① 計画開始前年の修繕積立金会計残高（前期繰越金）
30,872,181 円
- ② 修繕積立金の額
2,073,120 円/年（戸当り平均月額：2,273円） ◎ m単価 約75円/m
- ③ 修繕積立金以外の収入
・剰余金処分繰入額
500,000 円/年

- 【改定プラン】
- ① 計画開始2年目に増額
m単価：約75円/m → 約310円/mに増額
※2052年度に残高が不足とならないm単価を選択しました。
（従いまして、一定時期に集約した修繕を実施する上で、残高不足が発生する時期があります）
- ② 修繕積立金以外の収入
・剰余金処分繰入額
1,200,000 円/年

作成させていただきました改定プランはあくまで一例です。この先、マンションの実情に併せて修正、訂正等のご指示をいただければ新たなプランの作成をお手伝いさせて頂くことは可能です。また、計画は一定期間ごとに見直しが必要といわれており、見直しによる必要積立金額の変動が予測されますことをご通知おきください。

【資金の確認】

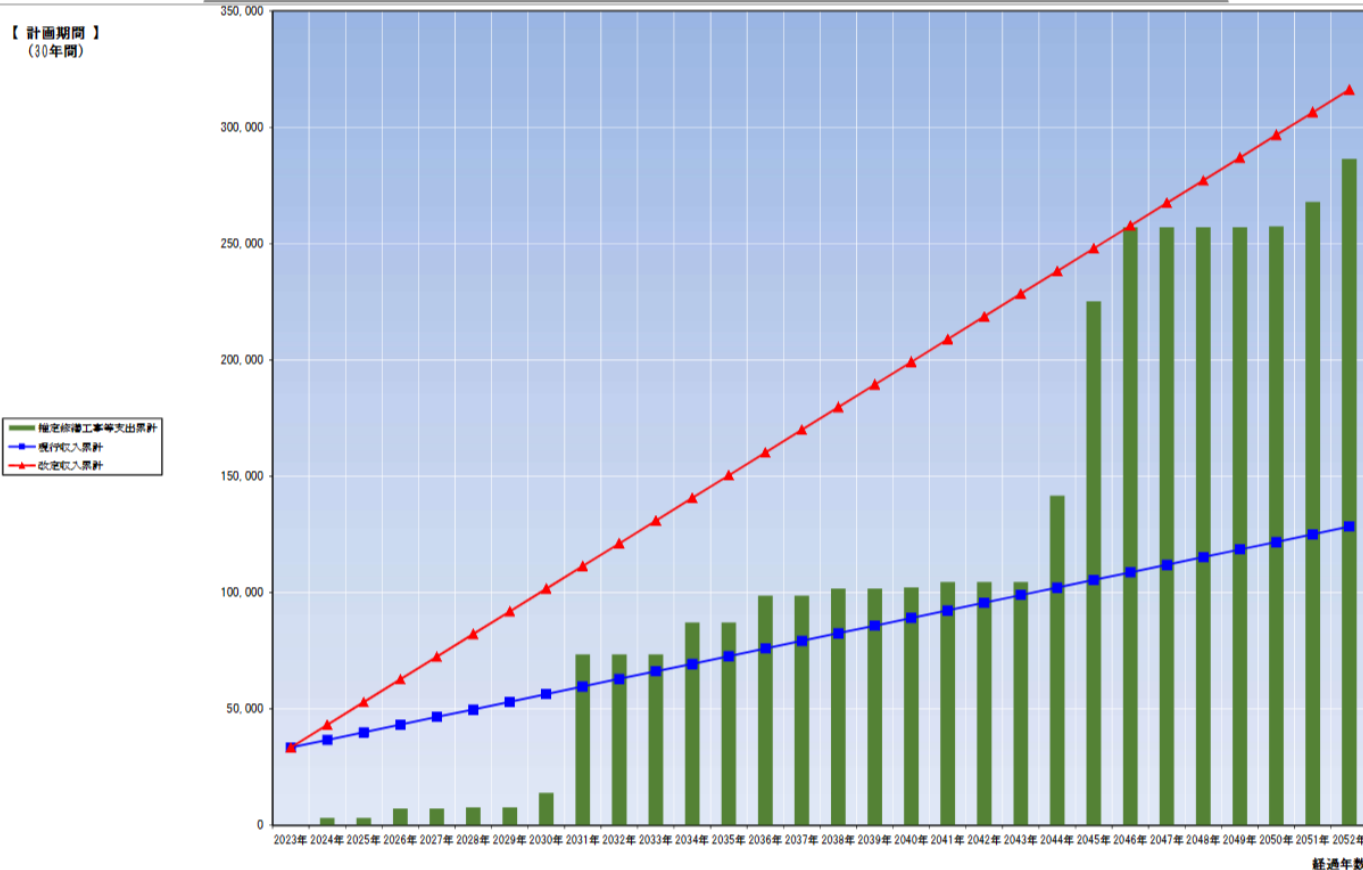
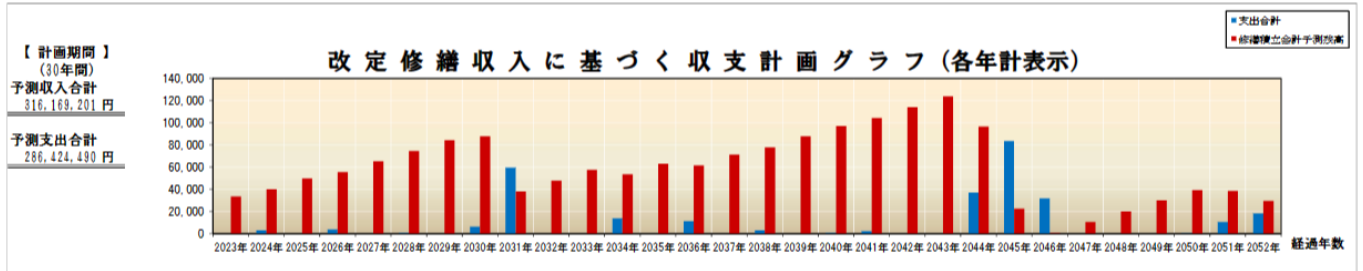
計画期間内 推定修繕工事費累計額	266,424,490円	1住戸当り 平均専有面積	30.28㎡
修繕資金の残高	30,872,181円	対象戸数の総数	76戸
修繕積立金	計	戸当り平均	㎡当り平均
年額	2,073,120円	27,278円	901円
月額	172,760円	2,273円	75円
積立金以外(定額)	計	戸当たり平均	㎡当り平均
年額	1,176,667円	15,482円	511円
月額	98,056円	1,290円	43円
その他収入(不定期)	計	戸当たり平均	㎡当り平均
平均年額	0円	0円	0円
平均月額	0円	0円	0円

【改定の条件】 増額時期(計画開始年から何年目?) 増額回数(計画期間内の増額回数?)

【増額の設定】

【単価設定表】 1回			
開始年	初年	3年目	
m単価	75円	310	
倍率	1.00	4.13	

収支計画	西暦	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	合計	
	和暦	R6	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34		
【均等積立方式】																																	
前年度修繕会計予測繰越額		33,445	40,944	49,793	59,522	69,271	74,929	84,277	87,778	95,023	97,772	87,921	83,463	82,212	61,742	71,291	77,890	87,639	96,896	104,366	114,110	123,367	36,864	22,647	709	10,469	20,207	29,987	39,264	38,489	30,872		
前年度修繕会計繰越額		30,872																															0
修繕積立基金		2,573	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	5,549	249,997		
修繕積立金		670	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	35,300		
収入合計		33,445	46,743	55,492	65,071	74,929	80,478	90,477	93,027	98,576	101,025	93,474	88,923	87,472	67,291	78,840	85,439	95,188	104,437	113,686	122,935	37,073	22,812	709	10,678	20,416	30,195	39,474	38,693	316,169			
修繕積立金等累計		33,445	43,194	52,943	62,692	72,441	82,190	91,939	101,688	111,437	121,186	130,935	140,684	150,433	160,182	169,931	179,680	189,429	199,178	208,927	218,676	228,425	427,235	247,920	207,679	267,428	277,177	286,926	296,675	306,424	316,173		
支出合計		0	3,180	0	4,921	0	492	0	6,261	89,801	0	0	13,808	0	11,419	0	3,180	0	492	2,277	0	0	37,081	33,687	31,687	0	0	0	440	10,927	15,492	286,424	
推定修繕工事等支出累計		0	3,180	3,180	7,171	7,171	7,663	7,663	13,914	73,415	73,415	70,415	87,223	87,223	86,642	86,642	101,792	101,792	102,284	104,991	104,991	104,991	141,612	228,279	206,989	206,989	206,989	206,989	207,400	207,932	208,424	286,424	
修繕積立金計予測残高		33,445	40,944	49,793	59,522	69,271	74,929	84,277	87,778	95,023	97,772	87,921	83,463	82,212	61,742	71,291	77,890	87,639	96,896	104,366	114,110	123,367	36,864	22,647	709	10,469	20,207	29,987	39,264	38,489	29,740		



Jワザック両国 防災マニュアル



2023年1月作成 (Ver.1)

Jワザック両国管理組合

目次

- | | | |
|-----------------|-----|-----|
| 1. 震災対応時のお願い | ・・・ | 3P |
| 2. 対策本部体制 | ・・・ | 5P |
| 3. 備蓄物資について | ・・・ | 6P |
| 4. 震災時活動フロー | ・・・ | 7P |
| 5. 震災時の対策本部の活動 | ・・・ | 8P |
| 地震発生直後～1日目 | | |
| 地震発生から2日目～3日目 | | |
| 地震発生から4日目以降 | | |
| 各種設備・防災資機材の操作方法 | | |
| 6. 水害ハザードマップ | ・・・ | 11P |

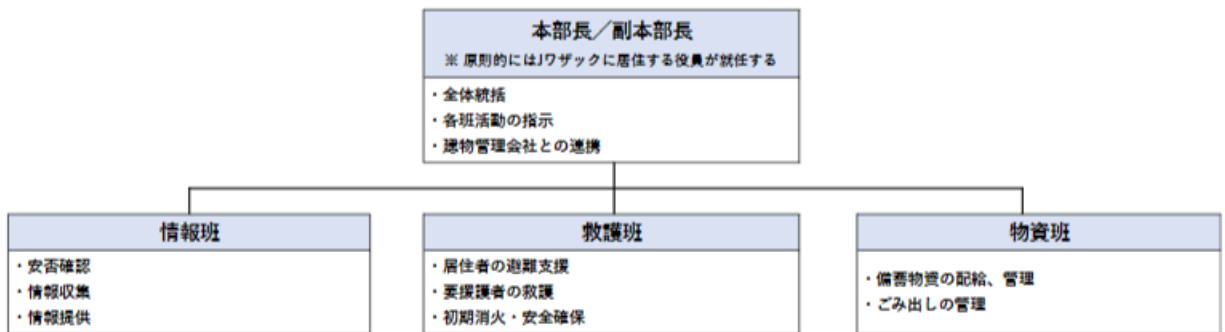
○ 避難場所

建物内の被害が大きく避難が必要な場合は、**両国小学校に避難して下さい。**



2 対策本部体制

Jワザック両国 対策本部 体制図



◆ 災害発生時には体制図をマンション館内へ掲示します

○ 対策本部人員について

本部長／副本部長：原則的に災害発生時に居住する管理組合の役員が務める

※ 災害発生時にJワザック両国に居住する管理組合役員が不在（役員が全て外部に居住している等）の場合には、事前に他の組合員に対応をお願いする場合があります。

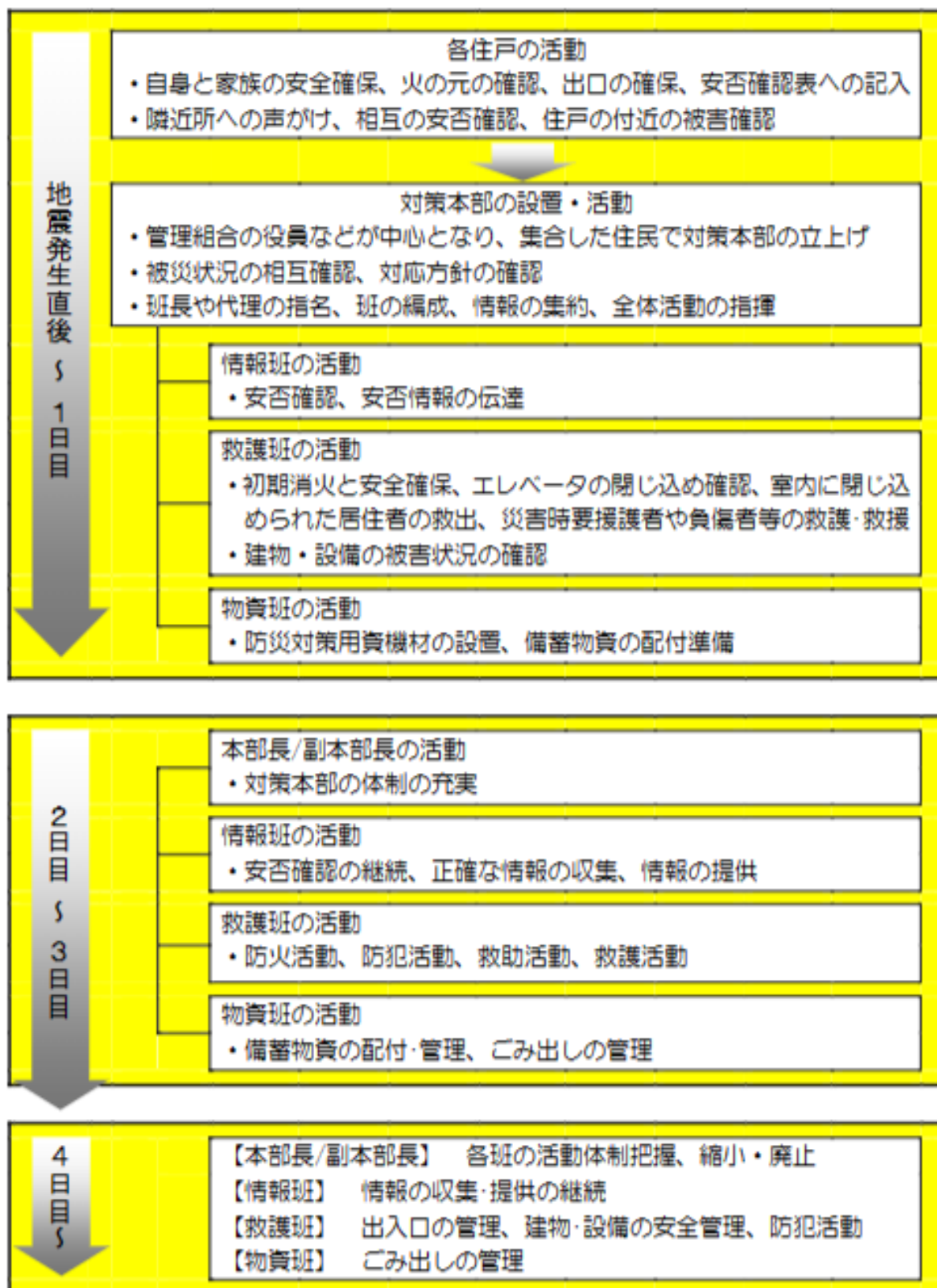
3 備蓄物資について

備蓄物資リストおよび配布方法や条件などはJワザック両国1階の備蓄倉庫の扉に掲示しておりますので、あらかじめ確認してください。

飲料水や食糧及び簡易トイレは7日分（最低3日分）の用意が必要といわれています。管理組合でもある程度用意してはいますが、原則として、**各住戸で、家族構成等に
応じた物資・数量の備蓄**をお願いします。



4 震災時の活動フロー



6 水害ハザードマップ

墨田区水害ハザードマップ



雨水出水

大雨により雨水出水が発生した場合の浸水予想区域図

主 題 江中内河川沿川地帯および学区区域
 作 成 年 月 国土交通省関東地方整備局
 作成日 平成29年3月20日
 想定最大規模降雨 総雨量最大値153mm、総雨量690mm

主 題 新田川沿川地帯沿川地帯および学区区域
 作 成 年 月 国土交通省関東地方整備局
 作成日 平成29年3月30日
 想定最大規模降雨 総雨量最大値153mm、総雨量690mm



■ 地図の凡例

- 想定浸水区域 ※ 浸水深度が異なる場合があります
- 河川敷範囲
- ▲ 主要動植物施設(アンダーパス) ※ 浸水時の通行が困難な場合があります

■ 浸水深の目安(雨水出水)

3.0m以上	3~4層建
2.5m以上~3.0m未満	1層建
1.5m以上~2.5m未満	1層建
0.5m以上~1.5m未満	路上浸水
0.1m以上~0.5m未満	路上浸水

■ 水害時避難場所(雨水出水)

No.	施設名	No.	施設名	No.	施設名	No.	施設名
①	西船小学校	⑥	墨田中学校	⑪	船橋小学校	⑱	第一台南小学校
②	錦小学校	⑦	小梅小学校	⑫	立花南郷の森小学校	⑲	第三台南小学校
③	中船小学校	⑧	本所小学校	⑬	立花北郷地帯	⑳	香取中学校
④	船川小学校	⑨	船川小学校	⑭	東舟橋小学校	㉑	第三台南小学校
⑤	船外小学校	⑩	外小小学校	⑮	香取立花中学校	㉒	船外小学校
⑥	船外小学校	⑪	西船中学校	⑯	中川小学校	㉓	船外中学校
⑦	墨田小学校	⑫	二層小学校	⑰	木下川沿岸地	㉔	立花小学校
⑧	香取小学校	⑬	東舟橋小学校	⑲	八広海城プラザ	㉕	錦上小学校

■ 土のラステーション設置場所

①	船川公園	⑥	みじのき公園
②	船外公園	⑦	つばき公園
③	船川公園	⑧	立花公園
④	墨田公園	⑨	東墨田公園
⑤	船外南公園	⑩	墨田南公園
⑥	香取西公園	⑪	浮舟橋公園

墨田区水害ハザードマップ



洪水

荒川が氾濫した場合の浸水想定区域図(想定最大規模) 早期の立退き避難が必要な区域

主 題 荒川沿川地帯(洪水浸水想定区域図(想定最大規模))
 作 成 年 月 国土交通省関東地方整備局
 作成日 平成29年5月30日
 想定最大規模降雨 荒川流域の72時間総雨量652mm
 沖積低地の想定により想定最大規模降雨

原則、区外の浸水想定区域外に避難する



■ 洪水の仕組み

大雨や雪解けによる水かさ増しや、水かさ増しによる水かさ増し、堤防が壊れておきかたれて、洪水が溢ります。このようにおきかたれて、洪水が溢ります。



■ 水害時避難場所(洪水)

No.	施設名	No.	施設名
①	西船小学校	⑥	船川小学校
②	錦小学校	⑦	外小小学校
③	中船小学校	⑧	西船中学校
④	船川小学校	⑨	二層小学校
⑤	船外小学校	⑩	船外小学校
⑥	船外小学校	⑪	船川小学校
⑦	墨田小学校	⑫	船外中学校
⑧	香取小学校	⑬	船外小学校
⑨	船外南公園	⑭	船外中学校
⑩	香取西公園	⑮	船外小学校

■ 水害時避難場所に指定されていない小中学校等

●	香取小学校	●	船外南小学校
●	立花南郷の森小学校	●	船外小学校
●	東舟橋小学校	●	文島中学校
●	香取立花中学校	●	錦上小学校
●	中川小学校	●	第一台南小学校
●	木下川沿岸地	●	第二台南小学校
●	八広小学校	●	第二台南小学校
●	香取第二中学校	●	船外小学校
●	香取中学校	●	船川小学校
●	第一台南小学校		

■ 地図の凡例

- 想定浸水区域 ※ 浸水深度が異なる場合があります
- 河川敷範囲
- ▲ 主要動植物施設内(アンダーパス) ※ 浸水時の通行が困難な場合があります
- ➡ 避難方向
- 早期の立退き避難が必要な区域(浸水浸水想定区域図)

■ 水害時避難場所の凡例

- ① すべての階が浸水する避難場所
- ② 2階以上が浸水する避難場所
- ③ 3階以上が浸水する避難場所

①、②、③：主要動植物施設(防災)
 ●、◎、○：主要動植物施設に指定されていない小中学校等

■ 浸水深の目安(洪水)

3.0m以上	3~4層建
2.5m以上~3.0m未満	1層建
1.5m以上~2.5m未満	1層建
0.5m以上~1.5m未満	路上浸水
0.1m以上~0.5m未満	路上浸水

この図は、国土交通省関東地方整備局が作成したもので、最新の情報に基づいて作成されています。また、この図は、国土交通省関東地方整備局が作成したもので、最新の情報に基づいて作成されています。