



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「自然災害によるリスクの認識が重要です（水害ハザードマップ）。」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回のアーバンタイムスでは、水害ハザードマップについて紹介したいと思います。

近年各地での自然災害（台風や集中豪雨など）が規模も頻度も増加し、土砂災害や水害が多く発生しております。以前は、それほど自然災害のリスクは意識されておりましたが、これからは事前に災害リスクを確認しておく必要があります。

台風や集中豪雨で大量の雨が降ると、河川で氾濫が起きる可能性が高まります。川幅が狭くなっている場所や、2つの川の合流地点などは特に危険性が高いとされています。川の近くではあふれた場合に浸水する可能性が高いのですが、その中でも比較的低い土地は特に浸水被害が大きくなると考えられます。

このように、その土地の形状や過去の経験則から、洪水のリスクが高い場所と低い場所は事前に予測がつき、自治体はそれを把握しています。その予測を地図上に示したのがハザードマップ（被害予測地図）で、ほとんどの自治体で作成しています。土砂災害と洪水・内水・高潮については、自治体で作成義務があります。

ちなみに、河川の氾濫を「洪水」というのに対して、下水や排水路から水があふれるのが「内水」で、近年の都市部では注意しなければならない災害です。周辺より低い土地では、河川の近くでなくても、内水によって水害のリスクがあります。

さらに、自治体によっては噴火や津波、液状化のハザードマップを作成している自治体もあり、自宅周辺の状況を確認しておきたいものです。インターネットでも見ることができます。国土交通省のハザードマップポータルサイトでは、全国のハザードマップを見ることができます。

土砂災害については、以前から危険区域であればそのことを説明する義務がありました。洪水については、今年に起きた集中豪雨での災害を機に、ハザードマップを使っただけの説明が義務化されました。

ちなみに火災保険は、都道府県単位で自然災害のリスクを反映した保険料になっています。洪水による保険金支払いが多い九州は、比較的保険料が高い傾向があります。一部の損害保険会社は、ハザードマップで示される危険性を保険料に反映させることを検討しています。ハザードマップの重要性がより高くなりそうです。

筆者：西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 176件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送会社)	-	1000坪	千葉湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(建築資材)	-	1000坪	江東・江戸川区・浦安	相場	有れば検討
工場(工具メーカー)	-	400坪	江東・品川・太田	相場	有れば検討
倉庫(ガスメータ交換会社)	300坪	150坪位	新木場周辺	相場	即検討
倉庫(設備管理会社)	車両数台	50-100坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(楽器関連)	車両数台分	100坪	墨田区周辺	相場	有れば検討
倉庫(冷凍庫)	-	400坪	都内	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区	相場	有れば検討
駐車場(運送会社)	500-1000坪	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場	300-500坪	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討

換気 その5

必要な換気量を確保するにはどのくらい窓を開ければいいのでしょうか。6畳から8畳程度の部屋の場合、開けられる窓が部屋の対角線上にあれば、2時間に1回程度、1回につき5分から10分の窓開けで十分換気できます。窓を長い時間開けておくより回数を増やしてこまめに窓を開ける方が効果があります。ただ、夏は冷房を、冬は暖房を使用していることがほとんどと考えられるので、たびたび窓を開けると冷暖房費の負担が増えることとなります。エアコンの設定温度は夏は高め、冬は低めにしておく、たびたび窓を開けてもエアコンの負担は減ります。

空気の入入れ口となる窓は5から10センチ程度に少しだけ開け、空気を室外へ出す窓は大きめに開けるのがポイントです。空気の入入れ口が小さいと空気の流れ込む速度は速くなって換気効率が増します。また、部屋に入った空気は暖められて軽くなり、上へ上がる性質があるので上の方に窓があると室内の空気はよく逃げていきます。風の通りが良ければ窓を開けておく時間は少なくて済むので、部屋の中を風がよく流れるように空気の通り道を確認し効率よく換気できるようにします。

開けられる窓が1箇所しかない、あるいは窓が無い部屋では、部屋の空気を部屋の外へ吹き出すような位置に換気扇を置いて空気の流れを作ります。風の通り道を考えて換気することが大切です。

管理物件のテナント紹介 第185回

株式会社 パイン 様

ショッピングやビジネス、通勤・通学など、都市生活ではさまざまなシーンで車が欠かせない時代になりました。しかし、街の中心部では十分な駐車場が供給されておらず、快適で安全な地域社会をつくる上で大きな問題となっています。

私たちは車をご利用するお客様のニーズと土地オーナー様のニーズを結びつけ、都市に不足している駐車場を確保・運営するビジネスを展開しています。そして、人に優しく、車にも便利な活気ある街創りを目指し、地域の皆様に貢献していきたいと考えています。

土地活用の業務については使われていない土地や余ったスペースを活用すれば、賃料収入と地域貢献を生み出します。駐車場、駐輪場は街のインフラとなります。それを利用する人がいる＝地域貢献の一端を担うインフラになります。

◆江東区潮見2-4-2(住居表示) ◆令和2年6月入居 ◆TEL:048-640-1222 広瀬