

報道関係者各位



現地調査ルポを公開。松戸市「サンクタス新松戸」住民の決断 千葉豪雨被災から「防災マンション」への復興・再生へ

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）の地盤・防災コンサルタントである横山芳春は、8月13日に発生した千葉豪雨で被災した松戸市のマンション「サンクタス新松戸」について、9月24日および9月29日に現地調査を実施しました。想定される水害のメカニズム、被害状況と甚大な被害を受けながらも「防災マンション」への再生を目指して立ち上がった住民の復興・再生への取り組み、また今後のマンション防災への教訓について、現地調査ルポルタージュに基づくコラムを公開いたします。

■ 都市型水害を拡大させた要因とは？

サンクタス新松戸が浸水被害を招いた原因は、千葉豪雨による記録的な降雨に加え、台地に入り込んだ低い谷地形という立地条件、そして周辺の人工的な構造物が影響していると想定されます。谷を横断する国道6号線などがダムのように排水を妨げた可能性、前面の水路が暗渠化されていたことで水が溢れ出し、周囲からの雨水も集中することで、谷底にある同マンション側に一気に押し寄せたと考えられます。また、1階部分が地面より低い半地下住戸であったことや、地下に重要設備が配置されていたことが被害を拡大させたことが想定されます。

■ 30秒程で窓ガラスが割れ水が押し寄せた実態

1階（半地下構造）の住戸では、浸水がリビングの窓サッシ付近に押し寄せてして以降、わずか30秒足らずの間に濁流が押し寄せ、水位は30センチから一気に120センチほどまで膨れ上がりました。水圧でリビングの窓ガラスが割れて濁流が室内になだれ込み、外開きのドアが開かず玄関方向に逃げられなくなりましたが、室内の木製ドアが損壊したことで脱出できたという緊迫した事態が発生しました。さらに、マンションの心臓部である電気室が地下階に設けられていたため、濁流が地下へ流れ込んで設備が水没。停電が発生し、共用部ではエレベーター、給排水ポンプ、機械式駐車場などが停止してライフラインが長期間喪失する被害等が発生しました。

■ 住民の決断「防災マンション宣言」と情報公開

未曾有の事態に対し、住民たちは行政へ直談判を行うなど自ら立ち上がり、自治体などを含めた機関や専門家のプロボノ支援も受けながら「復旧チーム」「復興チーム」を立ち上げました。当初は住民の間で情報公開に消極的な声もありましたが、「情報をオープンにし、社会の知見と支援を集める」方針へと舵を切り、[特設サイト](#)を開設。被害の実態公開と、今後の復興、また備えを万全にする「防災マンション宣言」を発信し、復興支援金の募集やメディア取材を広く受け付けています。

■ 専門家が指摘するマンション水害対策の教訓

本レポートでは、当社専門家による、今後のマンション水害対策の提言もまとめています。

- ・ **ハード面**：ライフラインの要となる電気室や機械室など重要設備の上層階設置（または水密性の高い扉等による完全な防水密閉）、半地下住戸の回避、水に弱い立体駐車場の平置き化など。
 - ・ **ソフト面**：ハザードマップによる災害リスクの事前把握、垂直避難が困難な1階住戸の事前水平避難ルールの策定、水災特約を考慮した火災保険の見直し、修繕積立金の余剰確保など。
 - ・ **公助の拡充**：既存マンションも含めた水害対策への助成金交付や専門家の派遣といった公的な支援
- ハード・ソフト面の対策について、自助・共助・公助を組み合わせる優先度をつけた対策が望まれます。



現地ルポ：千葉豪雨で被災した「サンクタス新松戸」の被害と復興への道～都市型水害の実態と防災マンションへの挑戦～

<https://www.sakurajimusyo.com/opinion/news/2963/>

疑問・質問がある方はお気軽にお問合せください。専門家が取材に対応させていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、81,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



<https://www.sakurajimusyo.com/>