

地質と環境と不動産のプロによる

住	環	境
情	報	レポート



江戸川区某所サンプル

No.150002

2015年2月19日

この住環境情報レポートに記載されている情報は、細心の注意を払って正確な情報になるよう努めていますが、情報の妥当性、正確性、有用性その他の一切の事項についていかなる保証をするものではありません。

また、利用する情報は対象地に近い場所の情報であり、対象地の情報を全て正しく示していない可能性があることをご了承ください。

このレポートを利用したことにより発生した、利用者の損害及び利用者が第三者に与えた損害について、その損害が直接的又は間接的かを問わず、一切の責任を負いません。

－作成－

株式会社環境地質 〒210-0014 神奈川県川崎市川崎区貝塚1-4-15-203

株式会社オオスミ 〒246-0008 神奈川県横浜市瀬谷区五貫目町20番地17

日本土地評価システム株式会社 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-6-15 井門神田駅前ビル

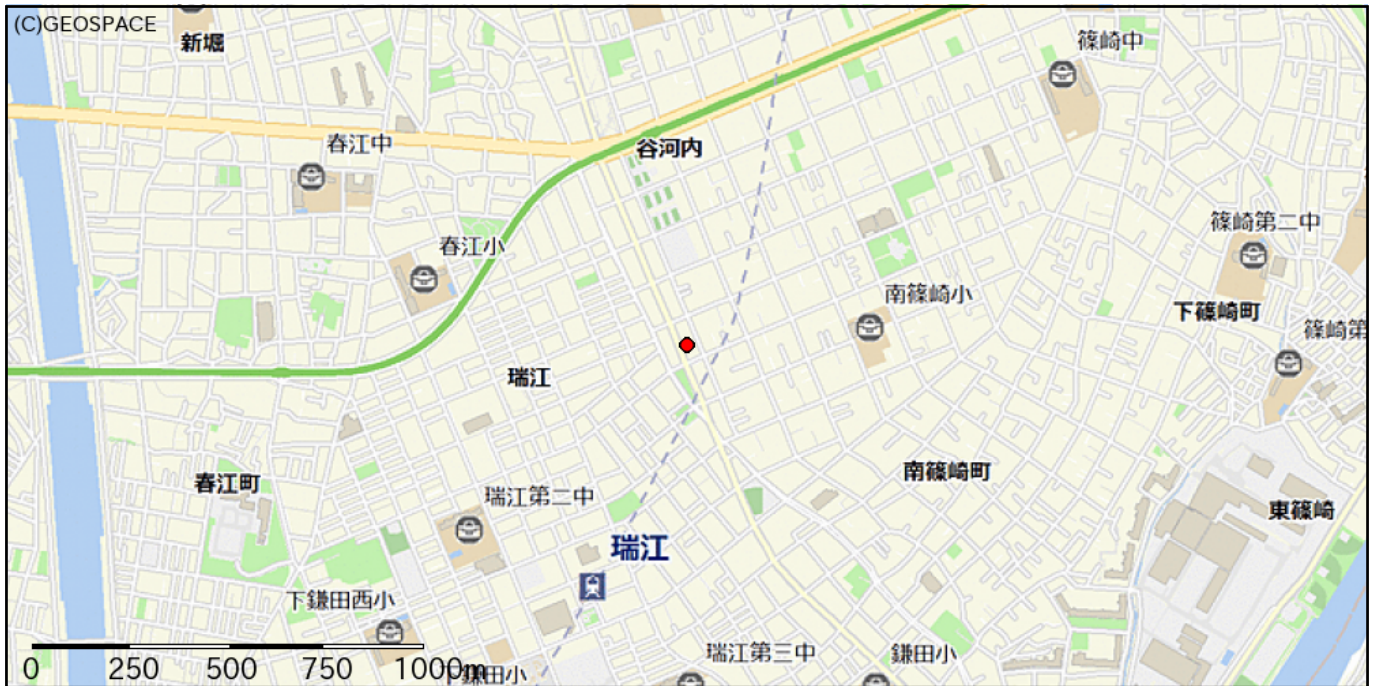
アサヒ地水探査株式会社 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷3-40-5

調査対象地

東京都江戸川区南篠崎町4-8-2

(標高 1.2m ※)

※出典：地理院標高API



評価

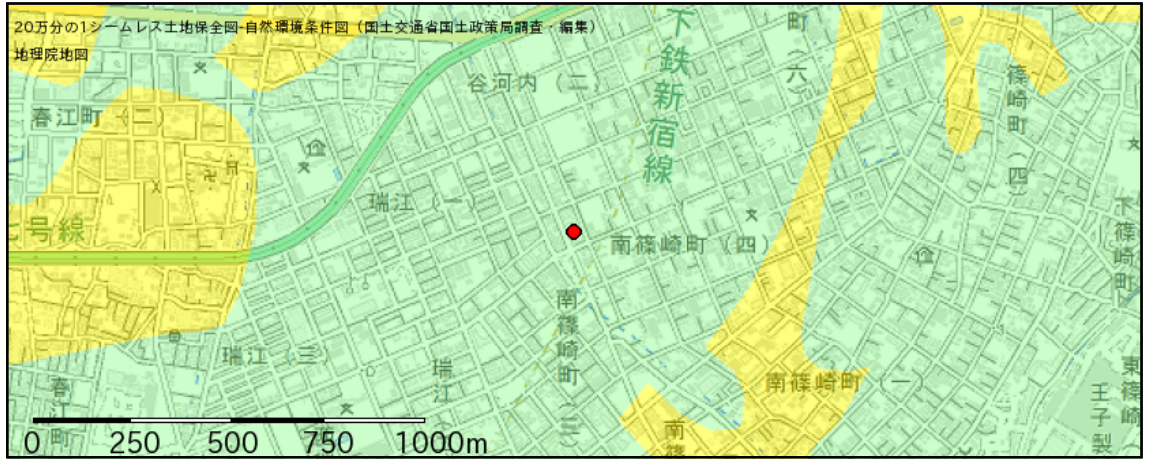
総合評価一良

災害（可）	環境（良）	不動産（優）
<p>当該地は江戸川と中川に挟まれた扇状地性低地に位置している。洪水と不同沈下のリスクは極めて大きく、表層付近に砂層が分布していれば液状化のリスクも大きい。また、東京湾を震源とする地震が生じた場合には津波が到達する可能性がある。</p> <p>これまでの土地利用にもよるが、地盤改良等が必要となる可能性が高く、洪水リスクも高いため、総合評価としては4段階で3番目の「可」とする。</p>	<p>大気汚染に関しては平成25年度までPM2.5およびオキシダントが環境基準を達成していないため評価は（可）。騒音は最新情報である平成24年度において評価対象地域での測定がなされていないため未評価。放射線量は測定地点いずれも国の除染基準を下回っているため良。総合評価は（良）とした。</p>	<p>都営新宿線の各駅を最寄駅とする徒歩圏内の住宅地域であり、区内居住の需要が多い。瑞江駅周辺の区画整理により街並みは変わりつつあるほか、周辺には店舗付共同住宅も見られ、住宅地の需要は底堅い。国内景気の回復傾向から、最近の地価は横ばいからやや上昇基調にあって、この傾向は今後も続くと予測する。</p>

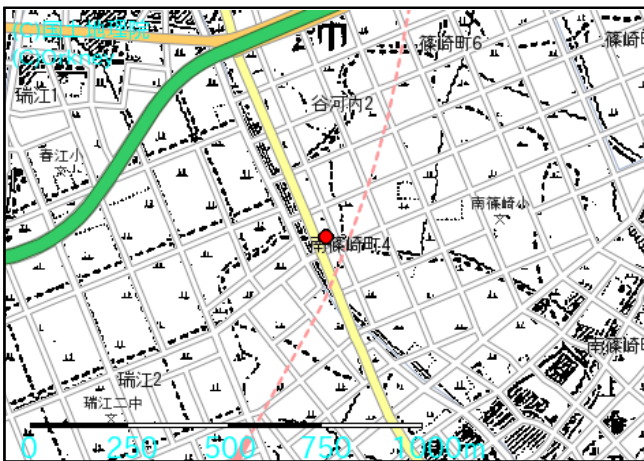
1. 災害リスク

地形地質

- 砂丘・砂堆
- 自然堤防
- 三角洲性低地
- 扇状地性低地
- 砂礫台地
- 火山灰台地
- 岩石台地
- 未固結堆積物
- 半固結・固結堆積物
- 堆積岩（固結）
- 火山砕屑物
- 火山砕屑岩
- 火山岩
- 深成岩
- 石灰岩
- チャート
- 蛇紋岩
- 変成岩
- 人工地形
- 内水面



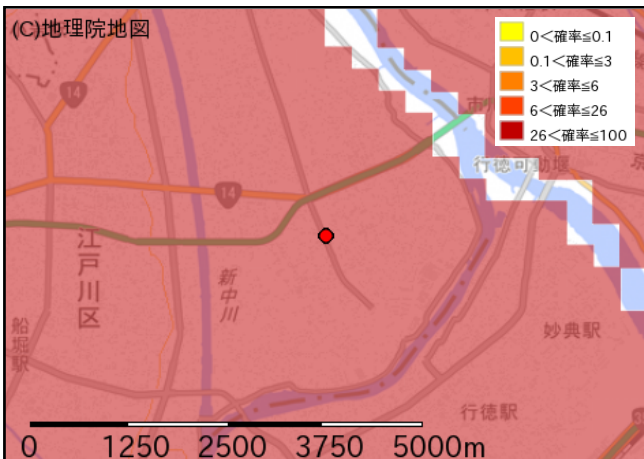
20万分の1シームレス土地保全図-自然環境条件図 (国土交通省国土政策局国土情報課)



地形図 (1928年) ※



地形図 (現在)



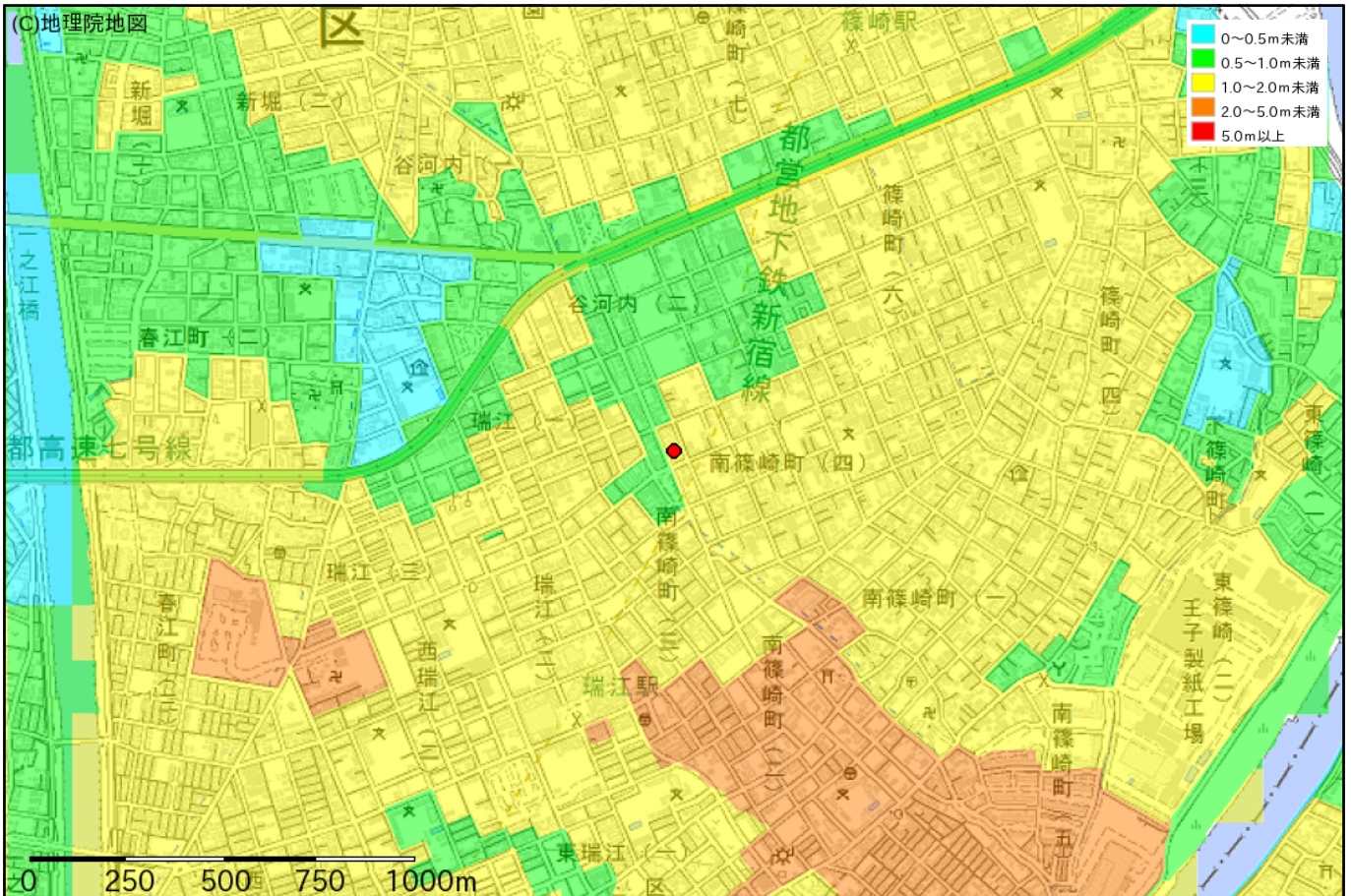
確率論的地震動予測地図



土砂災害危険箇所

※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の2万5千分1地形図を使用した。(承認番号 平25情使、第306-27号)

洪水ハザードマップ



浸水想定区域

火災危険度

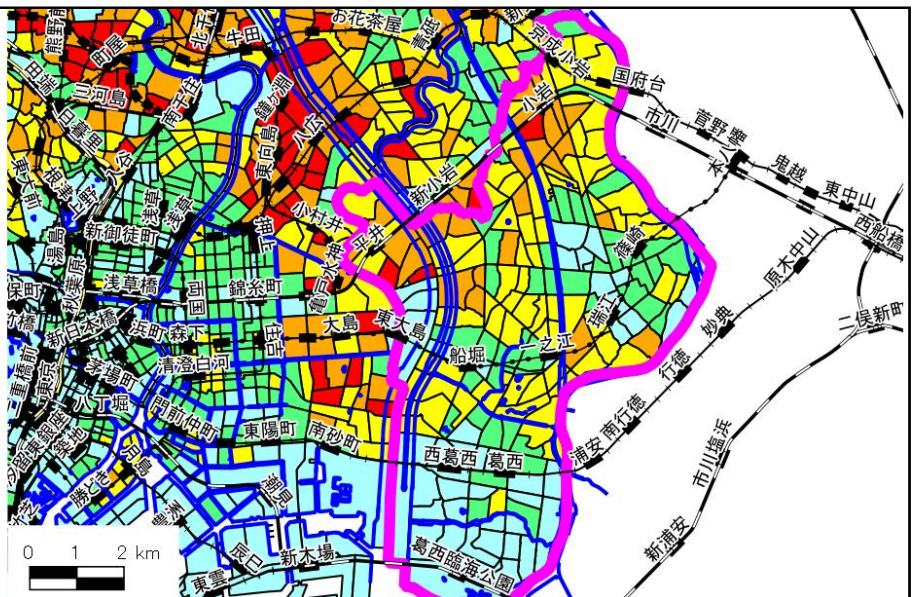
危険度ランク

「災害時活動困難度」を考慮した危険度

- 5(上位1.6%)
- 4(5.6%)
- 3(15.8%)
- 2(31.8%)
- 1(下位45.2%)

地震に関する地域危険度測定調査(第7回)
(平成25年9月公表より)

危険度ランクは、都内の市街化区域の5,133町丁目について、各地域における地震に関する危険性を、建物の倒壊及び火災について測定し、町丁目ごとの危険性の度合いを5つのランクに分けて、相対的に評価したもの。



2. 一般環境

大気環境

出典：江戸川区HP（環境調査結果のまとめ平成24年度版より抜粋）

江戸川区の大気汚染物質の発生源は、工場事業所などの固定発生源と自動車などの移動発生源に大別される。工場の排煙に代表される産業型公害は各種規制により改善され、自動車排ガス汚染についても自動車NOX法強化、ディーゼルエンジン車走行規制、低公害車低燃費車の普及などにより、浮遊粒子状物質、二酸化窒素（NO₂）ともに平成19年度よりすべての地点で環境基準を達成している。（平成24年度調査結果より）一方、光化学オキシダントについては測定監視以来一度も環境基準を達成しておらず、平成23年度から実施されたPM_{2.5}についても環境基準が未達成となっている。

騒音

出典：江戸川区HP（環境調査結果のまとめ平成24年度版より抜粋）

自動車騒音常時監視では過去5年で評価対象84,567戸のうち89.5%が昼夜間とも環境基準を達成している。また、要請限度超過状況調査（これを越えることで道路周辺の生活環境が著しく損なわれる場合には関係行政に措置を求められる）では、平成24年度に行った5か所のうち1か所において騒音レベルが昼夜共に超過した。また、航空機騒音では、羽田空港D滑走路供用開始後は江戸川区上空の飛行回数が増えており、国交省に対応を求めている。

放射線量

出典：江戸川区HP（安全安心情報）より抜粋

江戸川区では江戸川清掃工場周辺、葛西水再生センター周辺において大気中の放射線量をモニタリングしている。江戸川清掃工場周辺では0.07～0.12μSV/h（平成26年5月時点）、葛西水再生センター周辺では0.07～0.08μSV/h（平成26年6月時点）であり、いずれの地点も国の除染基準である0.23μSV/hを下回っている。

くらし情報

子育て支援

子育てサービス(江戸川区) <http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kosodate/index.html>

地域子育て見守り事業	地域を担当する子育て見守り員が訪問などにより、これからの健診や予防接種、子育てひろば、相談窓口など子育てに役立つ「子育て情報バッグ」をお届けし、赤ちゃんやお母さんの様子を伺います。
ハローベビー教室	各健康サポートセンターでは、妊娠・出産についての知識やこころがまえ、出産準備や赤ちゃんのお世話などについて、教室を開催しています。平日クラスと平日参加できない方のために土曜クラスがあります。(併用参加不可)妊婦さんの交流の場ともなっていますので、ぜひご参加ください。ご夫婦での参加もお待ちしております。
妊娠時の医療費助成	入院を必要とする妊娠高血圧症候群、糖尿病、産科出血などの方で、所得や病状が一定の要件にあるときは、医療費の公費負担制度があります。
子供医療費助成制度	中学3年生までのお子さんが病院等の医療機関で健康保険証を使用して診療を受けたとき、医療費の自己負担分を助成します。 子ども医療証(マル乳医療証またはマル子医療証)を取扱う医療機関の窓口に提示することにより、保険診療の自己負担分を支払わずに受診できます。
各種相談	健康サポートセンター、子供家庭支援センター、保育園、幼稚園等において子育て、家庭に関する相談等をお受けしています。
出産育児一時金	被保険者が出産したとき、申請により1児につき42万円が世帯主に支給されます。 ※妊娠12週(85日)以上であれば死産、流産及び人工妊娠中絶でも支給します。
保育ママ制度	保育ママ制度は、お仕事などでご家庭での養育が困難なお子さんを、ご家族に代わって家庭的な環境でお預かりします。(生後9週目～1歳未満)
一時保育	保護者の通院、冠婚葬祭への出席やリフレッシュなど様々な理由で一時的にお子さんを預けたいときに、ご利用いただけます。
病児・病後児保育	病気の回復期にあり、まだ集団生活が困難なお子さんをお預かりします。
子供ショートステイ事業	保護者の方が病気、出産、介護、冠婚葬祭、就労などの理由で、一時的にお子さんを養育できないときに、宿泊を伴った一時預かりを行います。専用のお部屋で保育士が保育にあたりますので、安心してご利用ください。
乳児養育手当(ゼロ歳児手当)	この制度は、江戸川区独自の制度です。赤ちゃんにとって、一番大切な時期を保育に専念していただくために経済的支援をします。月額13,000円(資格要件あり)

出典：

高齢者支援

高齢者サービス(江戸川区) <http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kenko/jukunen/index.html>

三療サービス	江戸川区三療師会の協力により、75歳以上の方に三療券(はり・きゅう・マッサージが1回の施術につき本人負担200円でうけることができる券)を年15枚、三療割引券(1回の施術につき本人負担2,200円でうけることができる券)を年10枚、希望により差し上げています。65歳から74歳までの方へは、希望により三療割引券を年10枚差し上げています。
シルバーバス	社団法人東京バス協会では、東京都の支援を得て、70歳以上の東京都内にお住まいの方に、東京都シルバーバスを発行しています。この東京都シルバーバスをお持ちになると、東京都内のほとんどの乗合バスに乗車できます。また、都営地下鉄と都電にも乗車できます。
健康長寿協力湯	お風呂屋さんに行くことで、自宅のお風呂では味わえない“いい気分”を満喫していただき、地域のみなさんとふれあい、健康な毎日をご過ごしていただくことが目的です。区では65歳を迎える区民の方に、「入浴証引換券」を送ります。それを協力湯の番台で「入浴証」と交換してご利用ください。1回につき通常料金460円のところ、230円※を支払うことで、協力湯であれば、いつでも、どこでも、何回でもご利用いただけます。

最寄駅のバリアフリー情報 <都営新宿線 瑞江駅>

エレベーター	あり
エスカレーター	あり
車いす対応トイレ	あり

出典：

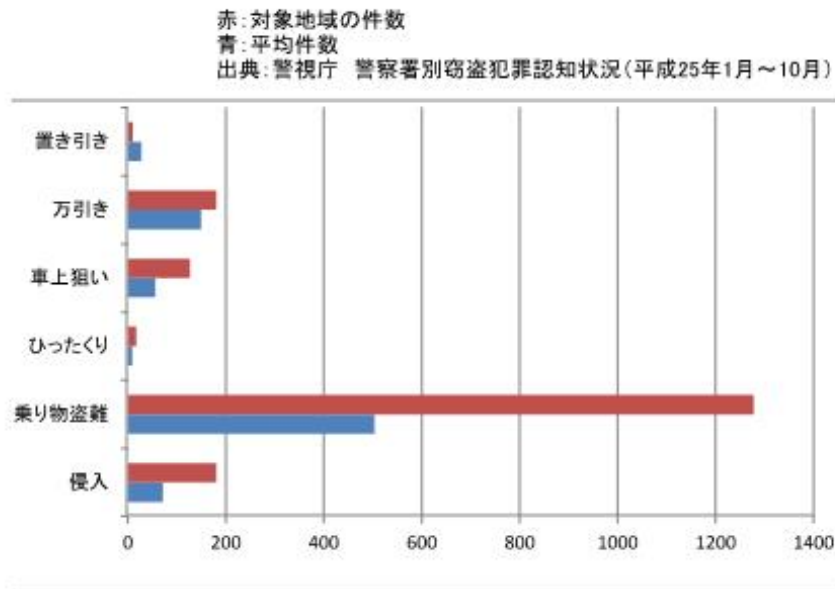
生活圏の施設



アイコン	名称	住所	距離
●	暁幼稚園	江戸川区南篠崎町4-20-22	285m
	若葉インターナショナルナーサリー	江戸川区南篠崎町3-25-7	338m
	明聖第三幼稚園	江戸川区瑞江2-9-3	507m
	なの花保育園	江戸川区南篠崎町2-9-5	620m
	はな保育園	江戸川区篠崎町7-13	716m
●	区立南篠崎小学校	南篠崎町4-27-5	385m
	区立春江小学校	瑞江1-3-30	578m
	区立篠崎第四小学校	篠崎町8-12-8	734m
	区立鎌田小学校	南篠崎町2-45-18	842m
	区立下鎌田西小学校	西瑞江2-30	870m
●	区立瑞江第二中学校	西瑞江2-15-3	604m
	区立瑞江第三中学校	東瑞江1-38-33	738m
	区立春江中学校	春江町2-47-1	860m
	区立篠崎中学校	篠崎町5-12-19	967m
●	安田医院	東京都江戸川区西瑞江1-41-16	272m
	みずえクリニック	東京都江戸川区南篠崎町3-8-15	295m
	渡辺クリニック	東京都江戸川区瑞江2-22-5	306m
	瑞江脳神経外科医院	東京都江戸川区南篠崎町3-24-2	408m
	入江医院	東京都江戸川区南篠崎町1-6-4	411m
●	おいかわ歯科クリニック	東京都江戸川区南篠崎町3-25-7	333m
	そら歯科医院	東京都江戸川区瑞江1-25-1-2F	373m
	小沢歯科クリニック	東京都江戸川区南篠崎町2-37-12	430m
	金子歯科医院	東京都江戸川区南篠崎町1-19-9	433m
	瑞江歯科	東京都江戸川区瑞江2-15-15 サニープラスマンション	445m
●	小松川警察署西瑞江交番	谷河内1-10-14	594m
	小松川警察署瑞江駅前交番	西瑞江2-3-6	594m
	小松川警察署椿町駐在所	春江町2-34-9	886m
	小松川警察署篠崎駅前交番	篠崎町7-27-15先	901m
	小松川警察署南篠崎交番	南篠崎5-12-7	922m
●	小岩消防署篠崎出張所	南篠崎町5-13-1	950m
●	江戸川区立東部コミュニティ図書館	東瑞江1-17-1	887m
●	南篠崎つつじ公園	江戸川区	82m

出典：国土数値情報（医療機関データ、公共施設データ、都市公園データ）

犯罪発生情報

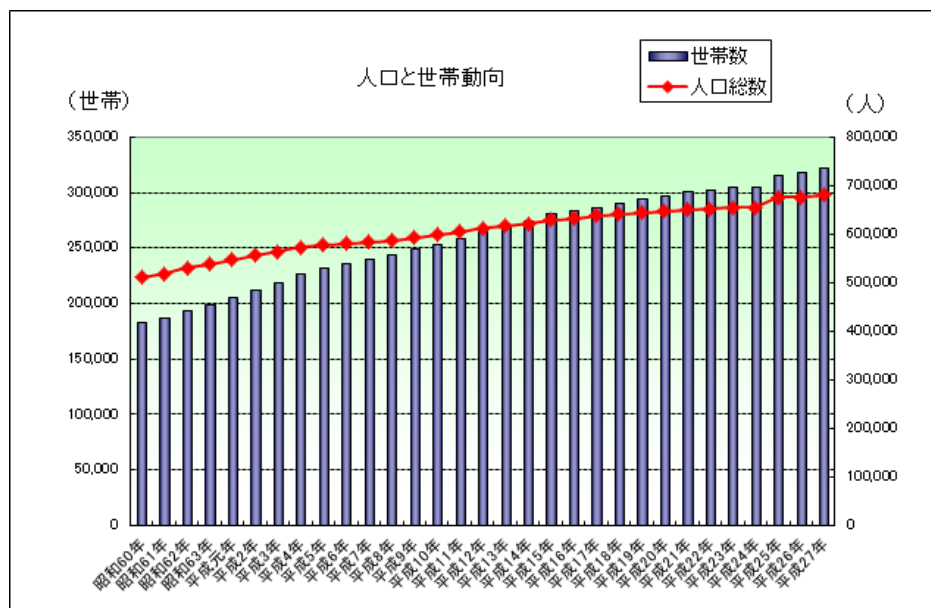


3. 不動産の流通性

人口と世帯動向

江戸川区 人口と世帯動向 住民基本台帳統計資料:1/1 現在(平成25年より外国人含む)

区分 年次	世帯数	人口総数	男	女
昭和60年	183,011	510,689	260,199	250,490
昭和61年	187,713	518,175	264,370	253,805
昭和62年	193,991	529,798	270,192	259,606
昭和63年	199,971	538,841	275,124	263,717
平成元年	206,371	547,370	280,074	267,296
平成2年	212,733	555,806	284,422	271,384
平成3年	219,711	564,148	288,594	275,554
平成4年	227,336	572,950	293,704	279,246
平成5年	232,615	577,318	296,027	281,291
平成6年	237,056	580,629	297,806	282,823
平成7年	240,607	583,747	299,392	284,355
平成8年	244,156	586,850	301,050	285,800
平成9年	249,456	592,541	303,885	288,656
平成10年	253,888	598,268	306,608	291,660
平成11年	259,519	605,488	310,215	295,273
平成12年	265,076	612,106	313,692	298,414
平成13年	269,537	616,450	315,880	300,570
平成14年	274,895	622,083	318,711	303,372
平成15年	280,832	629,052	322,193	306,859
平成16年	283,754	632,526	323,415	309,111
平成17年	287,322	637,735	325,956	311,779
平成18年	290,829	640,686	327,507	313,179
平成19年	294,524	644,040	329,243	314,797
平成20年	297,955	647,186	330,732	316,454
平成21年	300,774	649,633	331,797	317,836
平成22年	303,029	651,884	332,566	319,318
平成23年	304,916	654,537	333,436	321,101
平成24年	305,619	654,030	332,526	321,504
平成25年	316,606	675,325	341,651	333,674
平成26年	318,944	676,116	341,966	334,150
平成27年	322,827	680,262	343,788	336,474



出典：住民基本台帳または国勢調査による推定人口

地価公示

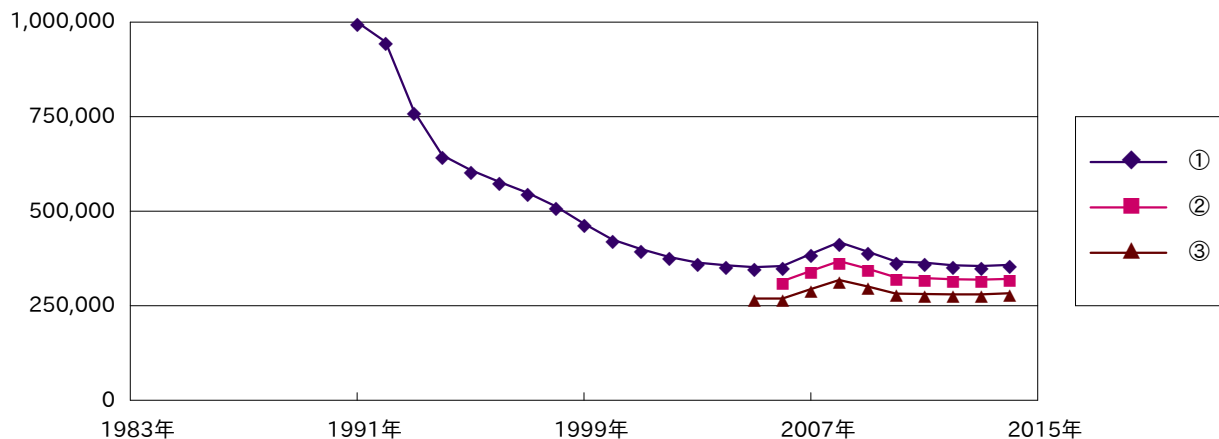
東京都江戸川区南篠崎町4-8-2の用途地域区分は準工業地域です。

近隣の地価公示価格（円／㎡）

近隣地点	①	②	③
対象地からの距離	250m	375m	474m
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
1983年			
1984年			
1985年			
1986年			
1987年			
1988年			
1989年			
1990年			
1991年	1,000,000		
1992年	948,000		
1993年	765,000		
1994年	648,000		
1995年	609,000		
1996年	578,000		
1997年	549,000		
1998年	513,000		
1999年	467,000		
2000年	425,000		
2001年	400,000		
2002年	379,000		
2003年	364,000		
2004年	357,000		
2005年	352,000		269,000
2006年	355,000	315,000	269,000
2007年	387,000	342,000	294,000
2008年	418,000	368,000	318,000
2009年	393,000	348,000	301,000
2010年	367,000	325,000	282,000
2011年	364,000	323,000	281,000
2012年	357,000	320,000	280,000
2013年	355,000	319,000	280,000
2014年	358,000	321,000	283,000

景気回復の影響から、都心部を中心に地価は上昇の傾向ある。環境良好な好立地の住宅地は強含みの傾向にあり、調査対象地周辺の公的な地価水準（地価公示、地価調査）も横ばいからやや上昇傾向にある。

地価公示の推移



出典：国土数値情報（地価公示データ、都道府県地価調査データ）