

2. 現況および課題の把握

(2) 現況確認

① 基礎データ

ア 滞在人口

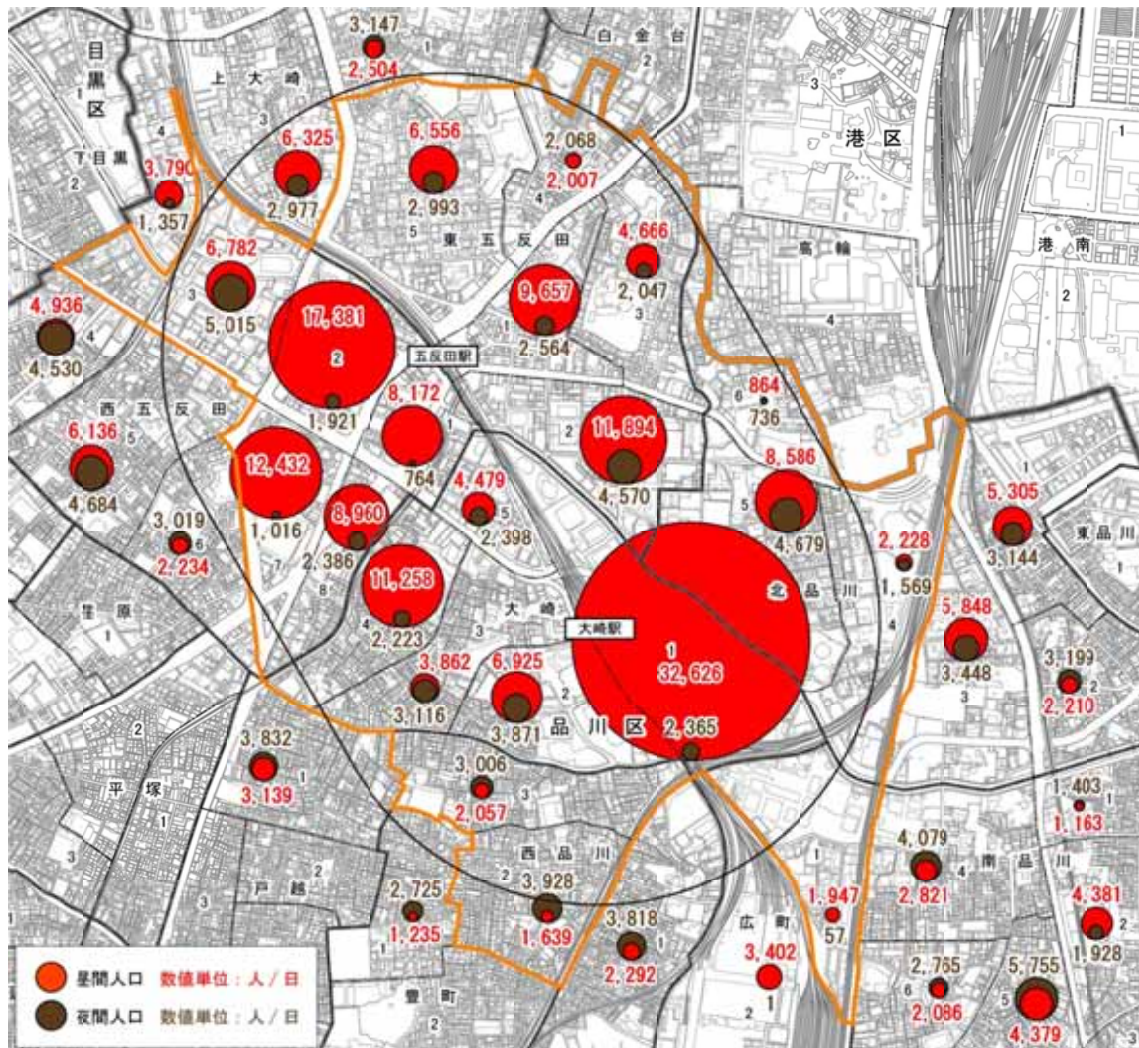
a. 昼間人口、夜間人口の比較

大崎駅周辺地域の町丁目の昼間人口と夜間人口は、以下のとおりである。

(特性)

- ・ 昼間人口は、大崎駅周辺の大崎1丁目や東五反田2丁目、五反田駅周辺の西五反田2丁目や東五反田1丁目のほか、大規模商業施設や大学のある町丁目に集中している。
- ・ 夜間人口は、駅に隣接する町丁目よりも駅から少し離れた町丁目のほうが多い。
- ・ 避難所は区民を対象としており、夜間人口をベースに計画が設定されている。
- ・ 夜間より日中に発災した場合、多くの滞留者や帰宅困難者が行き場を失うことが想定されるため、昼間人口が集中する駅周辺での対策が特に必要と考えられる。

図表 19 町丁目別昼間人口¹¹および夜間人口¹²分布¹



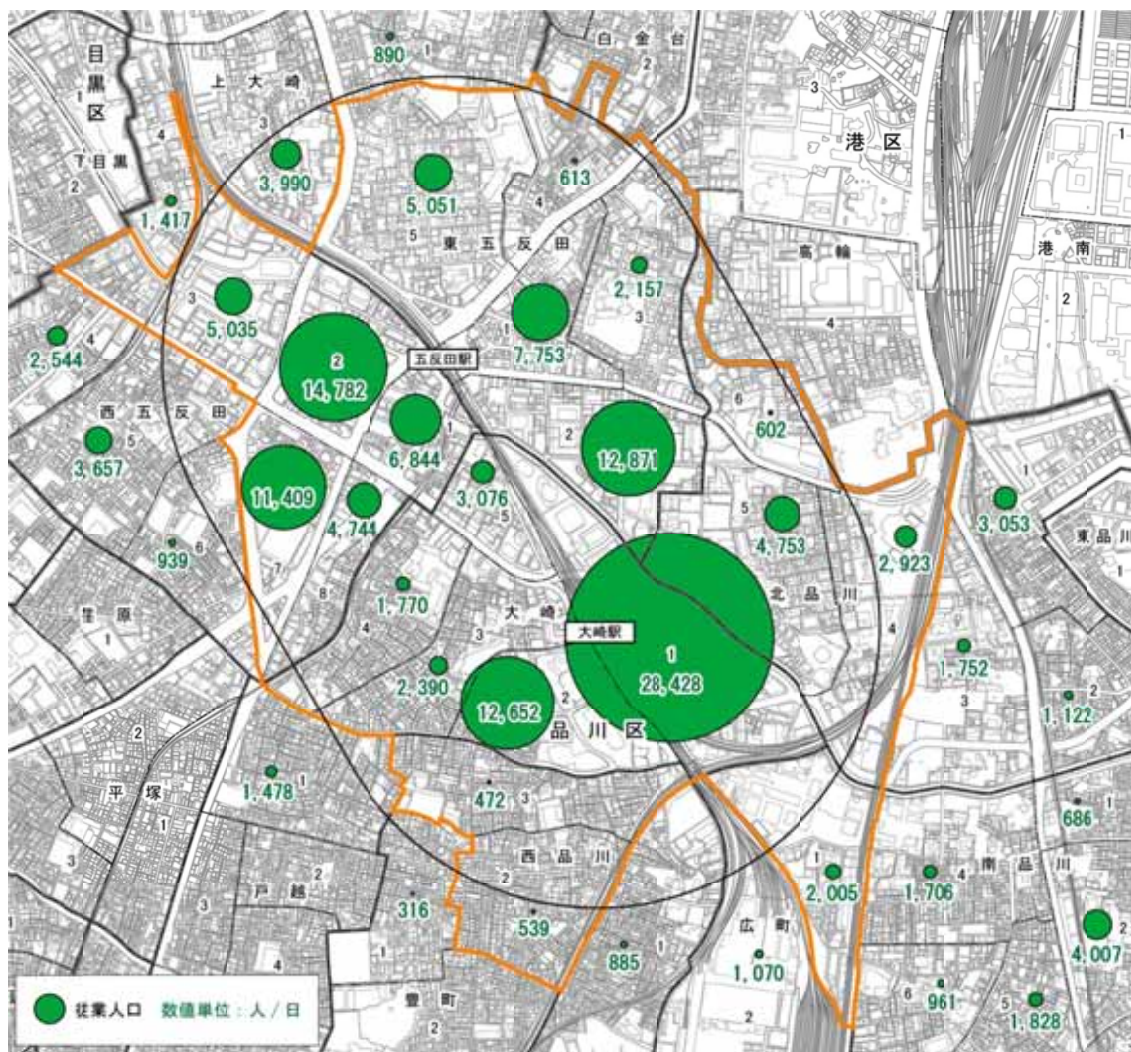
b. 従業人口の分布

大崎駅周辺地域における従業人口の分布は、以下のとおりである。

(特性)

- ・ 従業人口は、大崎駅周辺の大崎1、2丁目、東五反田2丁目、五反田駅周辺の西五反田2丁目、大規模な商業施設のある西五反田7丁目が多い。
- ・ これらの従業人口が滞留者、帰宅困難者とならないよう、事業所による自助および共助の取り組みが求められる。

図表 20 町丁目別従業人口¹³分布¹



2. 現況および課題の把握

c. 来訪者数

災害発生時に調査対象地域を訪れている買い物客や観光客等の来訪者数の把握については、以下の統計を利用した。

東京都市圏内からの流入者については、最新の第5回平成20年東京都市圏パーソントリップ調査（調査時期：平成20年（2008年）10月～11月）を利用した。

東京都市圏外からの流入者については、首相官邸「まち・ひと・しごと創生本部」による「地域経済分析システム（RE S A S）」（平成27年4月21日より供用開始）¹⁴の情報を利用した。

【東京都市圏内からの流入者について】

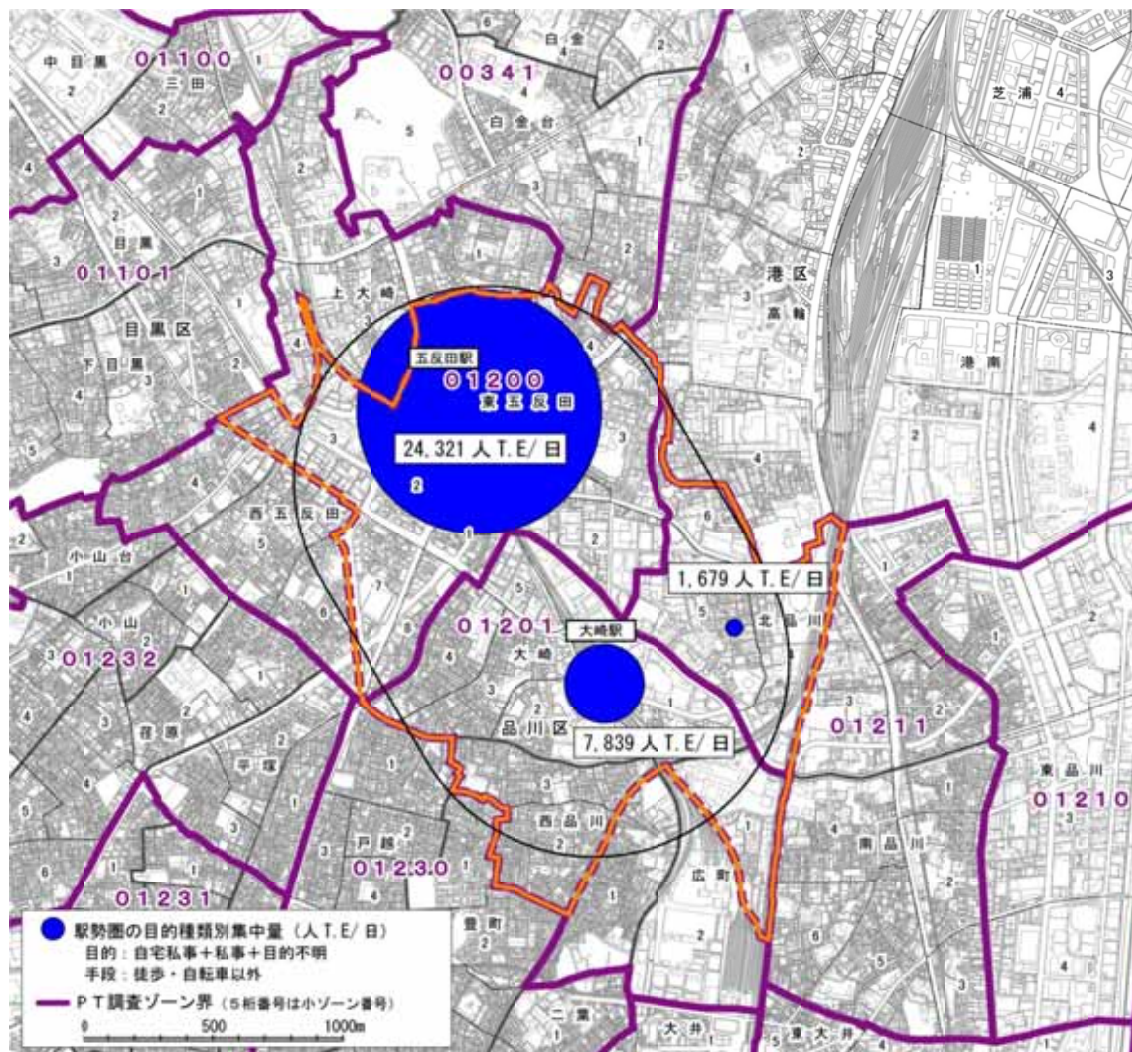
平成20年東京都市圏パーソントリップ（PT）調査¹⁵における、大崎駅周辺地域の着目的別集中量は以下のとおりである。PT調査ゾーンのうち大崎駅周辺地域の対象町丁目分の集中量を抽出するため、ゾーン全体の集中量を昼間人口比率で按分した。集中量のうち、着目的が「A自宅－私事」、「B私事」、「C不明」を流入者とした。なお、集中量の集計にあたって、代表交通手段が「徒歩・自転車」のものは、ゾーン内移動（＝流入者ではない）と考え除外している。

図表 21 大崎駅周辺地域における流入者数の整理

PT 調査 ゾーン	町丁目	着目的： 目的種類別集中量（人 T.E/日）									
		自宅－ 勤務	自宅－ 通学	自宅－ 業務	A 自宅－ 私事	帰宅	勤務・ 業務	B 私事	C 不明	計	A+B+C 流入者 計
大崎駅周辺地域											
01200 (一部)	東五反田1～5 西五反田1～3 西五反田7～8	51,602	4,107	3,531	8,326	16,623	15,359	14,401	1,593	115,543	24,321
01201 (一部)	大崎1～5 広町1 西品川2～3	47,002	4,764	2,759	1,728	11,934	10,927	5,276	835	85,226	7,839
01211 (一部)	北品川4～6	6,975	552	478	470	4,160	1,558	1,051	158	15,402	1,679
大崎駅周辺地域計		105,580	9,423	6,768	10,524	32,717	27,844	20,729	2,586	216,171	33,839
品川区計		271,353	24,477	18,468	34,905	179,777	74,857	64,111	9,773	677,721	108,789

以上より、大崎駅周辺地域における流入者の推計値は、計33,839人である。また、品川区全体に占める大崎駅周辺地域の流入者の割合は、 $6,158 \div 108,789 = \text{約}31.1053\%$ である。

図表 22 対象町丁目内のPT調査における集中量（流入者）¹



- ・ 私事、目的不明の来訪者は、大崎駅側に比べて五反田駅側の方が多く、3倍近い人数となる。大崎駅側も、平成20年以降、大規模開発が進行しているため、現在は人数が増加していることが予想される。

2. 現況および課題の把握

【東京都市圏外からの流入者について】

「地域経済分析システム（RESAS）」の「観光マップ」は、携帯電話の位置情報を利用して、人の移動を視覚化したものである。

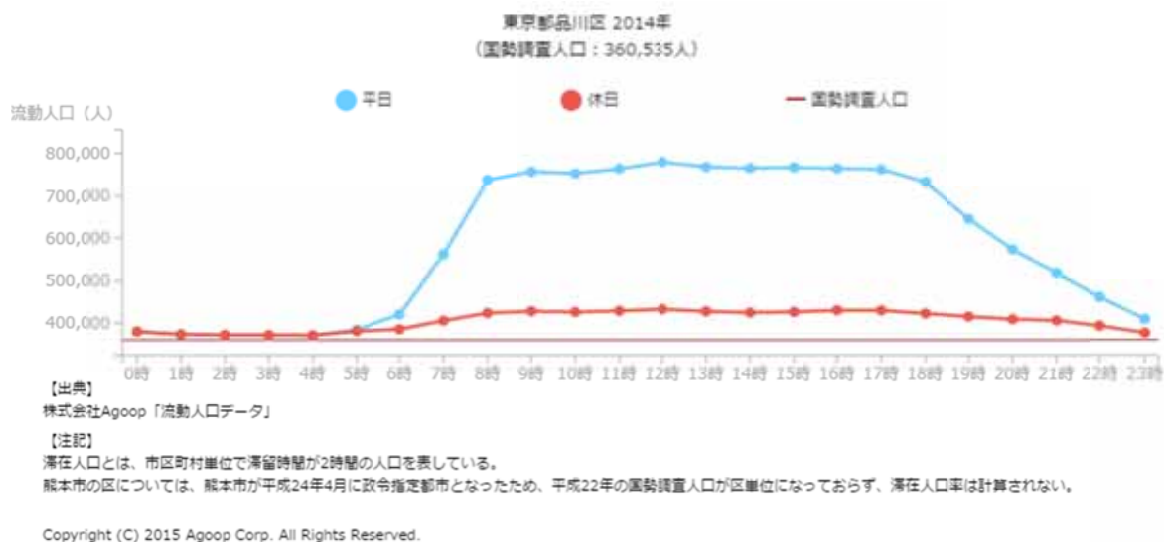
品川区内の滞在人口の時間別推移や出身地別滞在人口等のデータを用いて、東京都市圏外からの流入者について、以下のとおり整理した。

■品川区内の流入者

品川区内の滞在人口が最大となる時間帯は、以下のとおりである。

平日12時台：778,100人

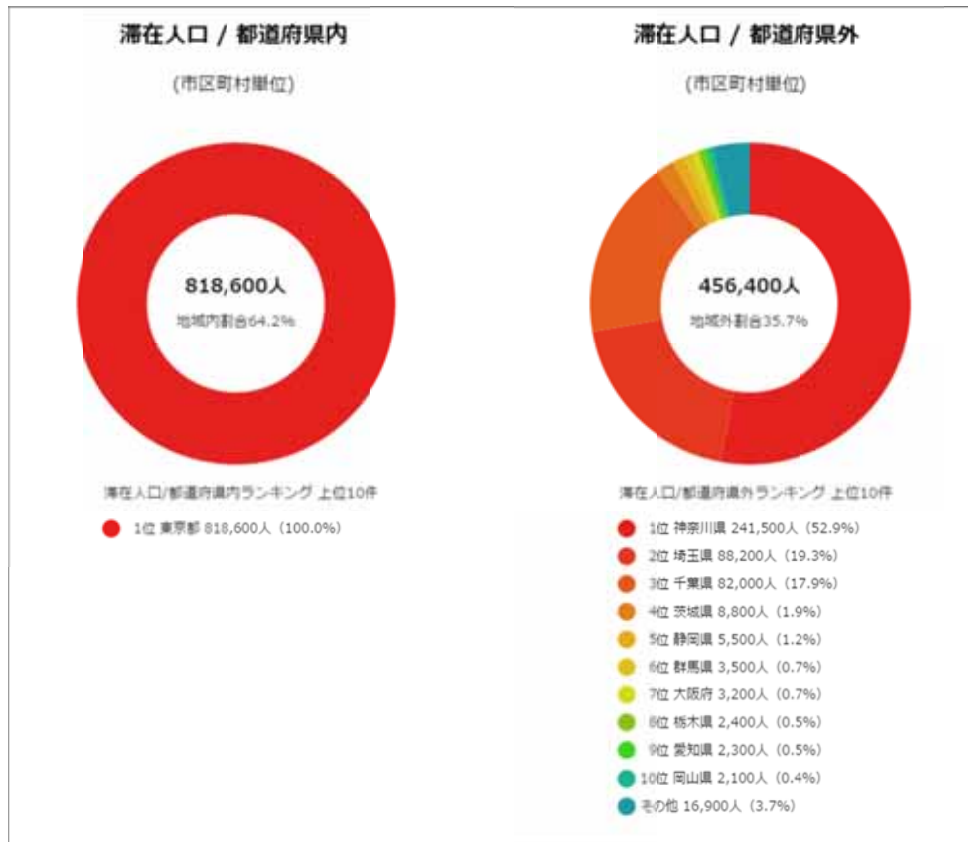
図表 23 品川区内滞在人口の時間別推移¹⁶



なお、「首都直下地震等における東京の被害想定」において、被害想定条件とされる平日18時台の滞在人口は731,300人である。

1日を通じての滞在者数（出身地別）は、以下のとおりである。

図表 24 出身地別滞在人口¹⁶



図表 25 品川区内における滞在人口の内訳

	在住地				
	都道府県内	都道府県外			
	東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県	その他 (東京都市圏外)
滞在人口	818,600人	241,500人	88,200人	82,000人	44,700人
計	818,600人	456,400人			
合計	1,275,000人 (1日延べ人数)				
東京都市圏外出身者が占める割合：44,700人 / 1,275,000人 = 約3.50588%					

以上により、平日12時台、品川区内における東京都市圏外からの流入者数は、以下のとおりである。

$$778,100人 \times 3.50588\% = 27,279人$$

大崎駅周辺地域に滞在する人の割合は、前項の品川区全体に占める大崎駅周辺地域の流入者数の割合（約31.1053%）を用いると8,485人となる。

2. 現況および課題の把握

d. まとめ

大崎駅周辺地域における滞在人口の特性について、以下のとおり整理した。

【昼間人口、夜間人口の比較】

- ・昼間人口：164,978人（対象地域内）
 - ・夜間人口：53,292人（対象地域内）
- ⇒昼間人口は、大崎駅周辺の大崎1丁目や東五反田2丁目、五反田駅周辺の西五反田2丁目や東五反田1丁目のほか、大規模商業施設や大学のあ
る町丁目に集中している。
- ⇒夜間人口は、駅に隣接する町丁目よりも駅から少し離れた町丁目のほう
が多い。
- ⇒区民を対象とする地域避難所は、夜間人口をベースに避難計画人口が設
定されている。
- ⇒夜間より日中に発災した場合、多くの滞留者や帰宅困難者が行き場を失
うことが想定されるため、昼間人口が集中する駅周辺での対策が特に必要
と考えられる。

【従業人口の分布】

- ・従業人口：130,869人（対象地域内）
- ⇒大崎駅周辺の大崎1、2丁目、東五反田2丁目、五反田駅周辺の西五反
田2丁目、大規模な商業施設のある西五反田7丁目が多い。
- ⇒これらの従業人口が滞留者、帰宅困難者とならないよう、事業所による
自助および共助の取り組みが求められる。

【来訪者数の推計】

- ・東京都市圏内からの流入者数：約33,839人（対象地域内、推計）
 - ・東京都市圏外からの流入者数：約8,485人（対象地域内、推計）
- ⇒東京都市圏内の流入者数は、品川区全体の約31%と推計された。
- ⇒業務・商業を初めとして多様な施設が集積する五反田駅周辺の他、大規
模商業施設の立地する駅から距離があるエリア（西五反田8丁目、大崎
広小路駅付近）においても、来訪者が多い可能性が高いと推測される。
- ⇒大崎駅側についても、近年の開発進展により、来訪者が増加している可
能性が考えられる

イ 地区内の建築物

a. 建物用途

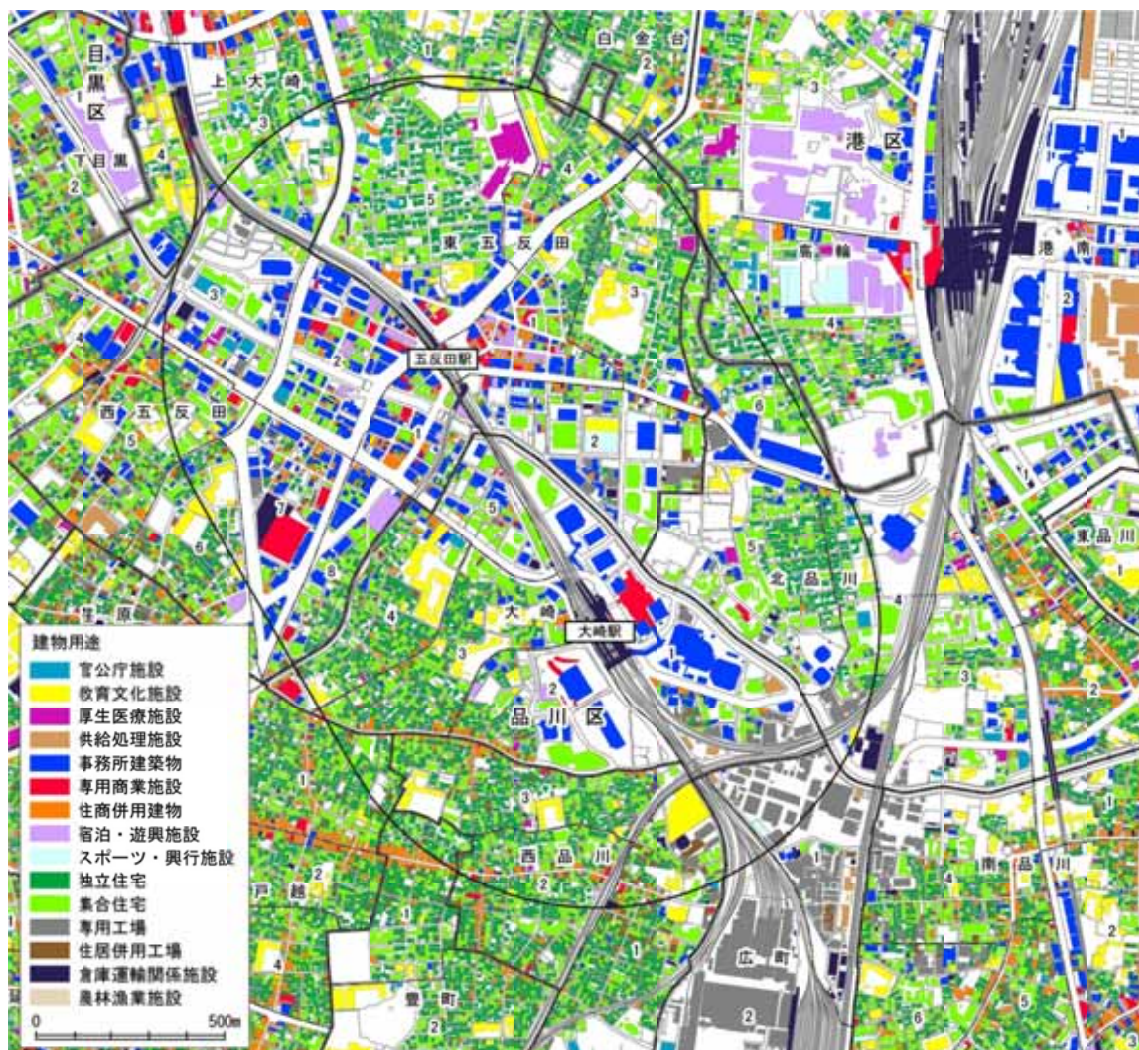
対象地域における建物用途の分布は、以下のとおりである。

(特性)

- ・大崎駅周辺は、大規模な事務所建築物（青）や専用商業施設（赤）、集合住宅（黄緑）が中心となっている。
- ・五反田駅周辺は、事務所建築物（青）、専用商業施設（赤）、宿泊施設（紫）、集合住宅（黄緑）等、様々な用途が分布している。
- ・駅から少しはなれたエリアでは、小規模な集合住宅（黄緑）、独立住宅（緑）の他、教育文化施設（黄）の立地もみられる。

以上より、来訪者数のデータでも明らかになったように、五反田駅側は大崎駅側よりも来訪者の人数が多く、多様な属性の人々が帰宅困難者となる可能性がある。

図表 26 建物用途の分布^{1,17}



2. 現況および課題の把握

b. 建物構造

【建物構造分布】

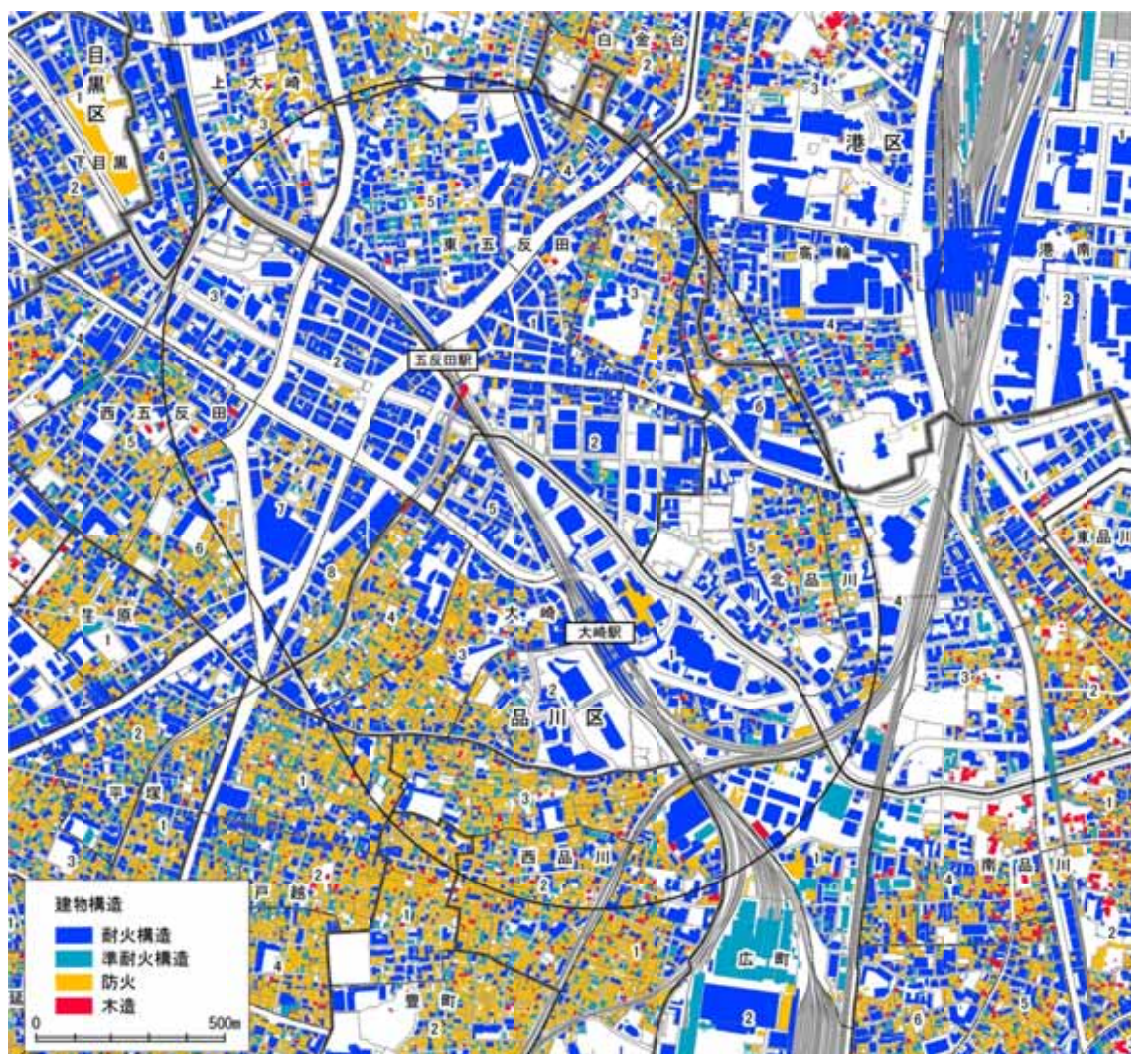
対象地域における建物の構造分布は、以下のとおりである。

(特性)

- ・大崎駅の東側と五反田駅周辺は耐火構造の建物がほとんどである。
- ・大崎駅の西側は駅に隣接する街区は再開発により不燃化が進んでいるが、大崎3、4丁目、西品川2、3丁目は防火構造の小規模な建物が密集している。

滞留者が多く発生する駅直近部は不燃化が進んでいるが、避難の際に火災延焼の恐れがあるエリアに入り込まないように、また、火災延焼の恐れがあるエリアから安全に避難ができるよう、適切な避難路の設定や誘導に配慮する必要がある。

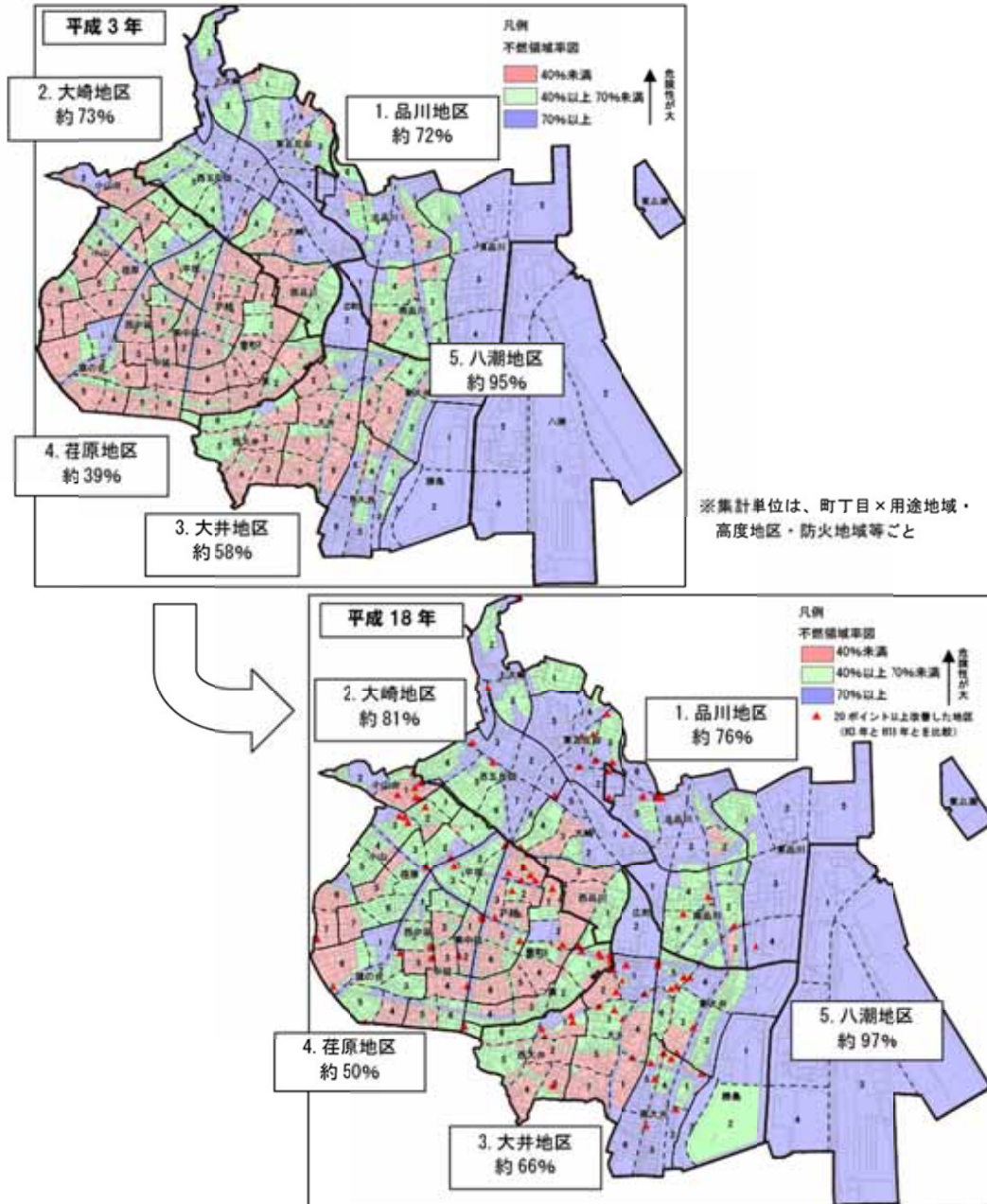
図表 27 建物構造の分布^{14,17}



【不燃化の状況】

品川区の不燃領域率¹⁸の分布において、大崎駅周辺地域では、不燃領域率70%以上の地区が多いが、大崎駅の西側および南側では、不燃領域率40%未満の延焼の危険性が高い地区がみられる。平成3年から平成18年の経年変化をみると、大崎駅側では大崎2丁目の西側のエリアのほか、五反田駅側でも、東五反田1、2丁目、東五反田5丁目で改善がみられる。

図表 28 不燃領域率の経年変化（品川区）¹⁹



2. 現況および課題の把握

【耐震化の状況】

区内にある民間建築物の耐震化の状況と目標は、以下のとおりである。

図表 29 民間建築物の種類・種別と耐震化の目標（品川区）²⁰

種類	種別（現状の耐震化率）	耐震化の目標 （平成 32 年）
住宅	○木造住宅 (61.1%)	95%
	○非木造住宅 (67.0%)	
	○マンション (95.0%)	更なる耐震化の促進
民間特定建築物	○多数の人が利用する施設 (91.6%)	95%
	○危険物を取り扱う施設 (92.6%)	95%
	○地震による倒壊で道路を閉塞する恐れがある建築物 (76.7%)	100%
区有建築物	○防災上重要な施設 (91.8%)	100%
	○その他の施設 (79.0%)	95%

- ・マンションや民間特定建築物など多数の人が利用する施設では耐震化が進んでいるが、住宅の耐震化の現状は6割程度である。

c. 地域危険度測定調査

地震時における地域内の建築物の危険度については、東京都が東京都震災対策条例に基づき、概ね5年ごとに公表しており、平成25年9月（第7回）に公表したものが最新版である。

この地域危険度測定調査において、災害時の避難や消火、救援活動のしやすさ（困難さ）を加味するため、「災害時活動困難度」（災害時の活動を支える道路等の基盤状況を評価する指標）を考慮した「総合危険度」が町丁目別に公開されている。

大崎駅周辺地域の危険度は、以下のとおりである。

図表 30 町丁目別地域危険度²¹

町丁目名	地盤分類	建物倒壊危険度		火災危険度		総合危険度		災害時活動困難度を考慮した危険度					
								建物倒壊危険度		火災危険度		総合危険度	
		ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位
東五反田1丁目	谷底低地3	2	1838	3	1033	2	1413	2	2622	2	1408	2	2014
東五反田2丁目	谷底低地3	1	3766	2	2599	1	3229	1	3771	2	2540	1	3181
東五反田3丁目	台地2	2	2729	2	1938	2	2355	2	2435	2	1679	2	2060
東五反田4丁目	台地2	2	2574	2	2470	2	2539	2	2013	2	2047	2	2032
東五反田5丁目	台地2	1	4133	1	4260	1	4256	1	4082	1	4230	1	4192
西五反田1丁目	谷底低地3	2	2049	2	2188	2	2148	1	4164	1	3380	1	3819
西五反田2丁目	谷底低地3	1	3794	1	2820	1	3366	1	4583	1	3662	1	4153
西五反田3丁目	谷底低地2	1	4161	2	2776	1	3513	1	3956	2	2467	1	3255
西五反田7丁目	台地1	1	3281	1	3738	1	3552	1	4038	1	4020	1	4069
西五反田8丁目	谷底低地3	2	1837	3	698	2	1223	2	1627	3	726	3	1109
大崎1丁目	谷底低地3	1	4317	1	3684	1	4049	1	4152	1	3470	1	3863
大崎2丁目	谷底低地2	2	2583	3	871	2	1717	2	1829	3	721	2	1212
大崎3丁目	台地1	2	1319	3	531	3	819	3	627	3	373	3	462
大崎4丁目	台地1	2	1625	3	821	3	1170	3	865	3	592	3	681
大崎5丁目	谷底低地3	1	4411	1	3009	1	3765	1	4287	2	2765	1	3585
広町1丁目	谷底低地3	1	3707	1	3716	1	3767	2	2724	1	3198	1	2989
西品川2丁目	谷底低地2	3	559	5	59	4	233	4	180	5	40	4	97
西品川3丁目	台地1	3	951	4	338	3	534	4	276	4	198	4	210
北品川4丁目	台地2	1	4250	1	3323	1	3837	1	3699	2	2773	1	3278
北品川5丁目	台地2	1	3351	2	2433	1	2919	2	2251	2	1751	2	1997
北品川6丁目	台地2	1	3517	1	4219	1	3935	1	2895	1	4004	1	3500

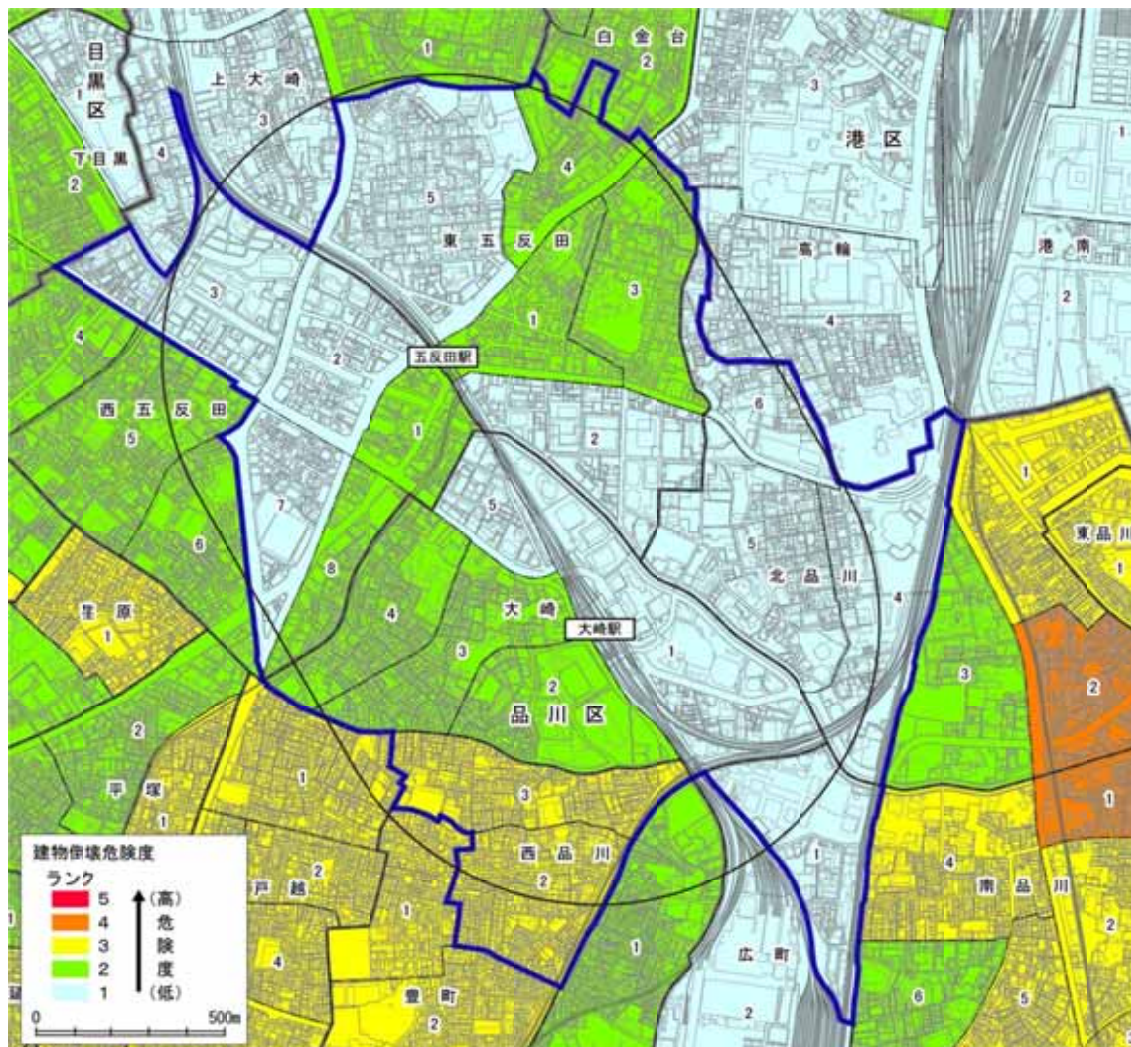
注：各危険度は5段階で評価しています。数値が高いほど危険度は高くなります。

2. 現況および課題の把握

【建物倒壊危険度】

大崎駅周辺地域における建物倒壊危険度の状況は、以下のとおりである。

図表 31 建物倒壊危険度^{1, 22}

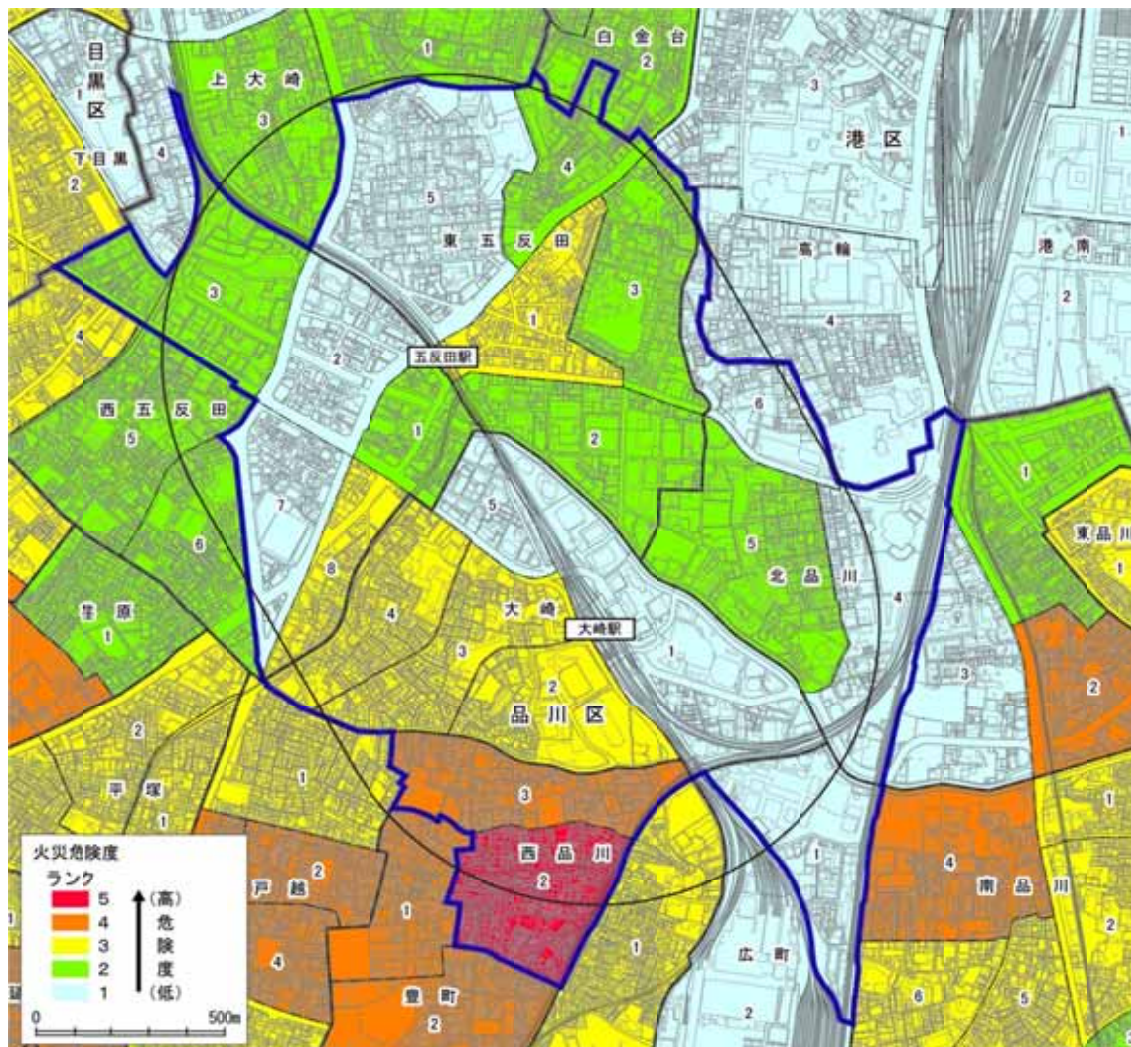


- ・西品川2、3丁目危険度3、その他は危険度1または2となっている。

【火災危険度】

大崎駅周辺地域における火災危険度の状況は、以下のとおりである。

図表 32 火災危険度^{1,22}



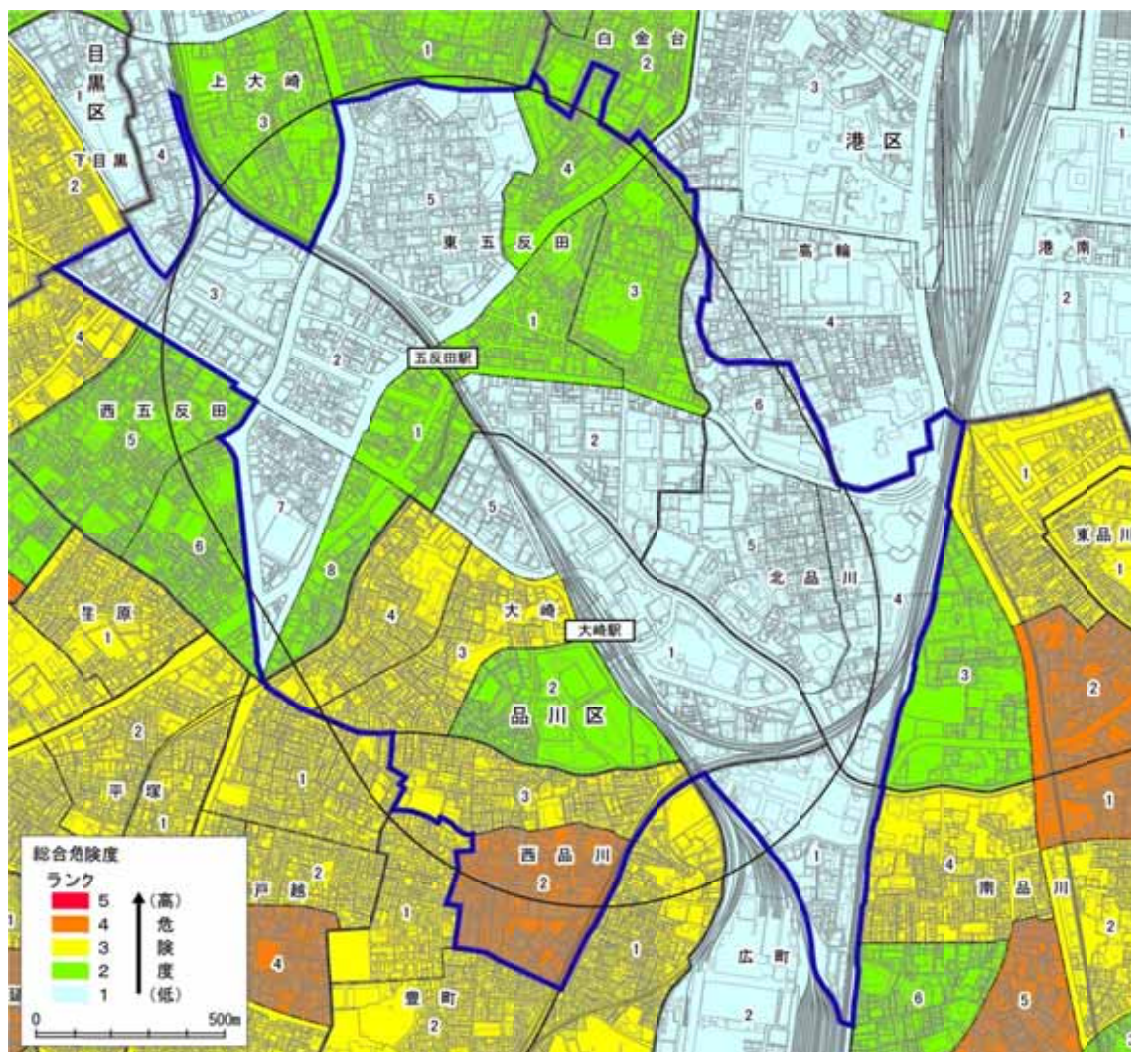
- ・西品川 2 丁目で危険度 5、西品川 3 丁目で危険度 4、東五反田 1 丁目、西五反田 8 丁目、大崎 2～4 丁目で危険度 3 となっている。

2. 現況および課題の把握

【総合危険度】

大崎駅周辺地域における総合危険度（建物倒壊と火災危険度を総合したもの）の状況は、以下のとおりである。

図表 33 総合危険度^{1,22}

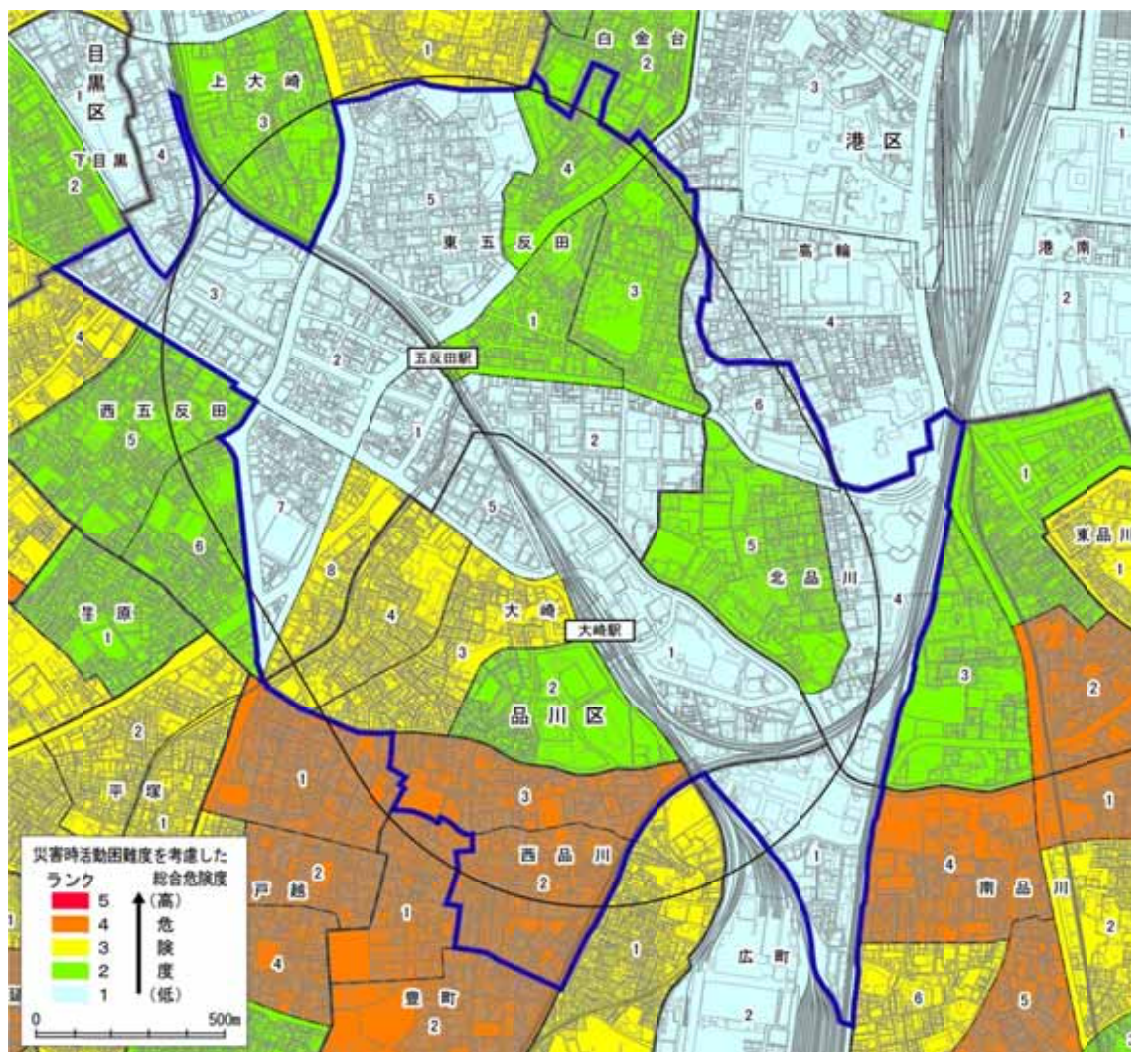


・西品川 2 丁目で危険度 4、西品川 3 丁目、大崎 3、4 丁目で危険度 3 となっている。

【総合危険度（災害時活動困難度を考慮した危険度）】

大崎駅周辺地域における総合危険度（災害時活動困難度を考慮した危険度）の状況は、以下のとおりである。

図表 34 総合危険度（災害時活動困難度を考慮した危険度）^{1,22}



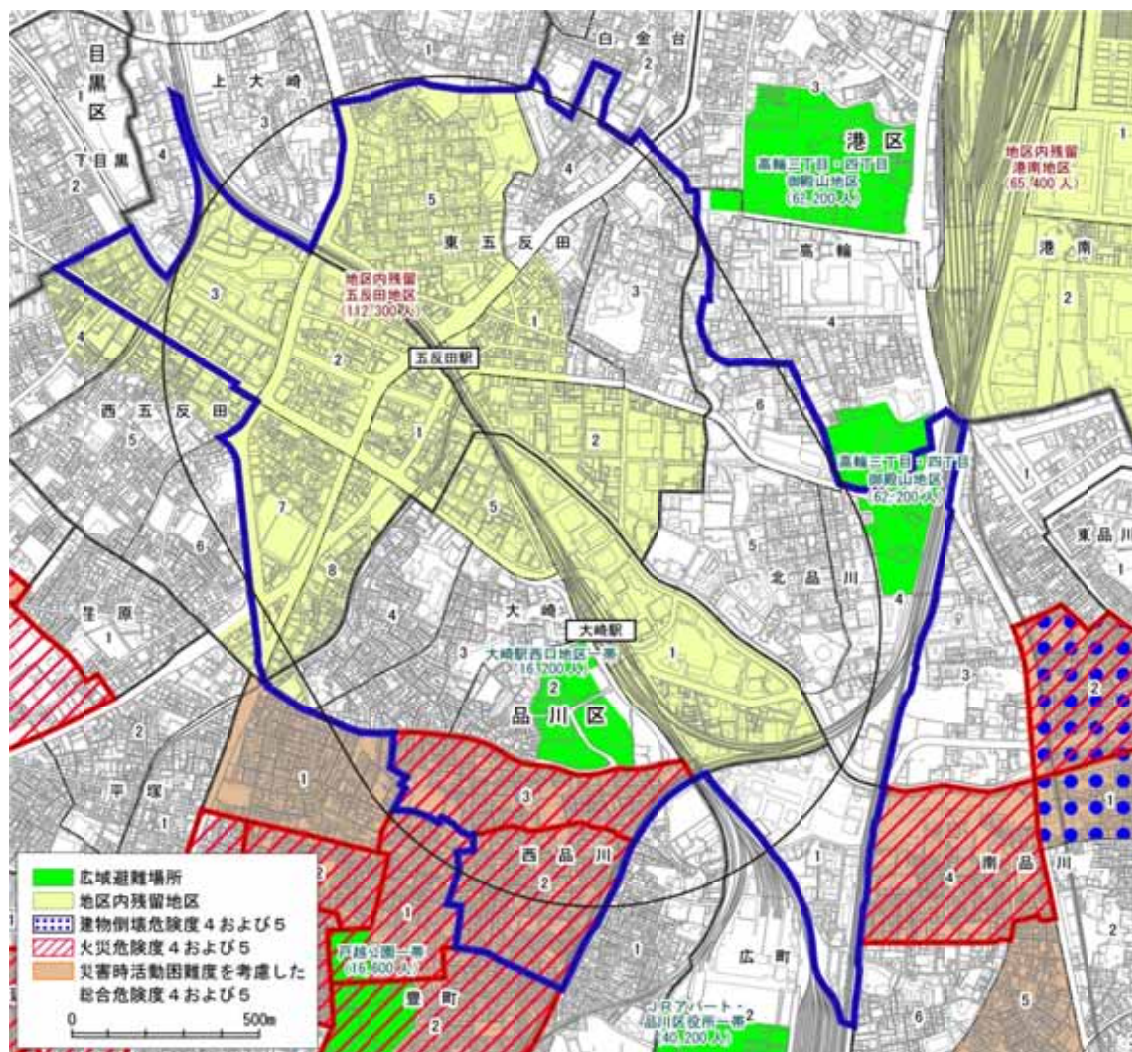
- ・西品川2、3丁目で危険度4、大崎3、4丁目、西五反田8丁目で危険度3となっている。

2. 現況および課題の把握

【地域危険度調査を踏まえた地域防災性のまとめ】

大崎駅周辺地域における総合危険度（災害時活動困難度を考慮した危険度）、広域避難場所、地区内残留地区等は、以下のとおりである。

図表 35 地域防災性のまとめ^{1,22}



- ・西品川2、3丁目で災害時活動困難度を考慮した総合危険度4となっている。
- ・五反田駅を中心としたエリアは、地区内残留地区に指定されている

d. まとめ

大崎駅周辺地域における建築物に係る地域特性は、以下のとおりである。

【建物用途】

- ・大崎駅側は、大規模な業務施設、集合住宅が中心となっている。五反田駅側は、商業、業務、宿泊、集合住宅等、様々な用途が分布している。駅から少しはなれたエリアでは、小規模な集合住宅、独立住宅の他、教育文化施設の立地もみられる。
- ・五反田駅側は大崎駅側よりも来訪者の人数が多く、多様な属性の人々が帰宅困難者となる可能性がある

【建物構造】

- ・大崎駅の東側と五反田駅周辺は耐火構造の建物がほとんどである。大崎駅の西側は駅に隣接する街区は再開発により不燃化が進んでいるが、大崎3、4丁目、西品川2、3丁目は防火構造の小規模な建物が密集している。
- ・滞留者が多く発生する駅直近部は不燃化が進んでいるが、周辺の火災延焼の恐れがある住宅地等からは滞留者が安全に避難することができるよう、適切な避難路の設定や誘導に配慮する必要がある。

【地域危険度調査】

- ・五反田駅を中心としたエリアは、地区内残留地区に指定されている。災害時の避難や消火・救援活動の困難度を考慮した総合危険度において、西品川2、3丁目で危険度4、大崎3、4丁目、西五反田8丁目で危険度3となっている。特に、西品川2、3丁目は、火災危険度が4と高くなっている。
- ・危険度が低いエリアでは、大量の滞留者を安全に誘導・滞留させることができるよう、取り組みを進めることが必要と考えられる。危険度が高い地域では、地区内での避難が難しい場合、地区外への避難についても想定する必要がある。