

イ 地区内の建築物

a. 建物用途

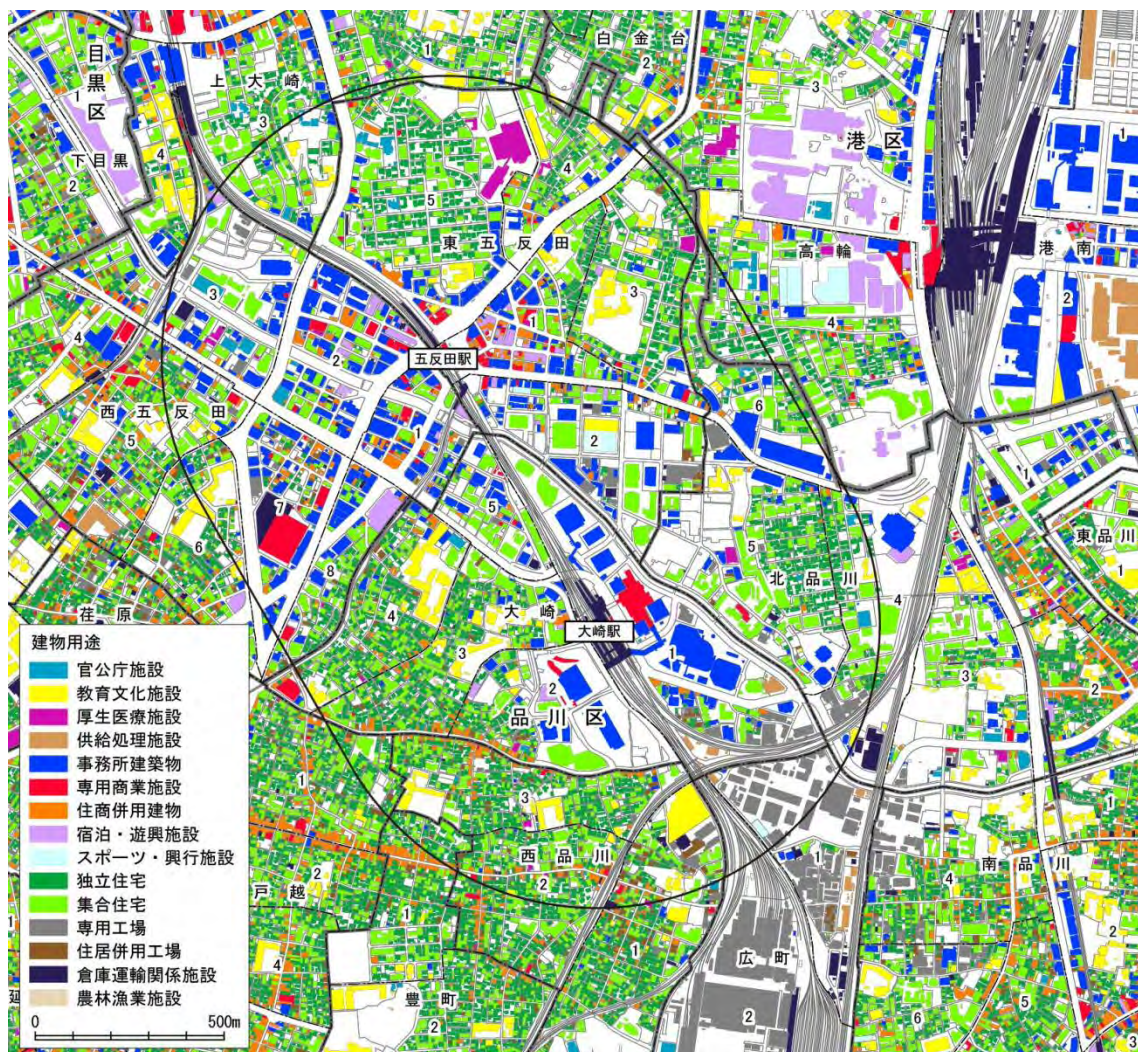
対象地域における建物用途の分布は、以下のとおりである。

(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】

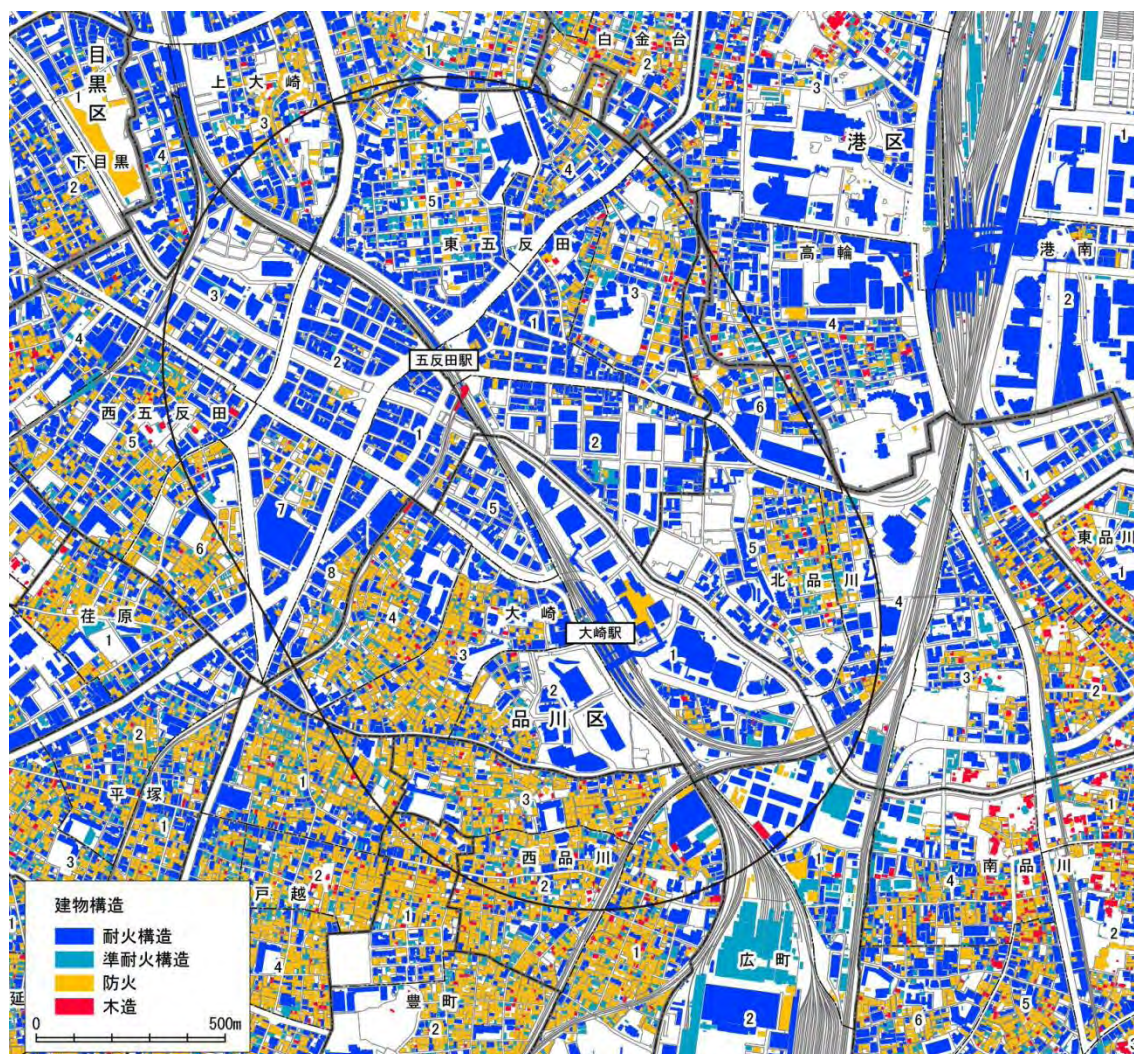
対象地域における建物の構造分布は、以下のとおりである。

(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。

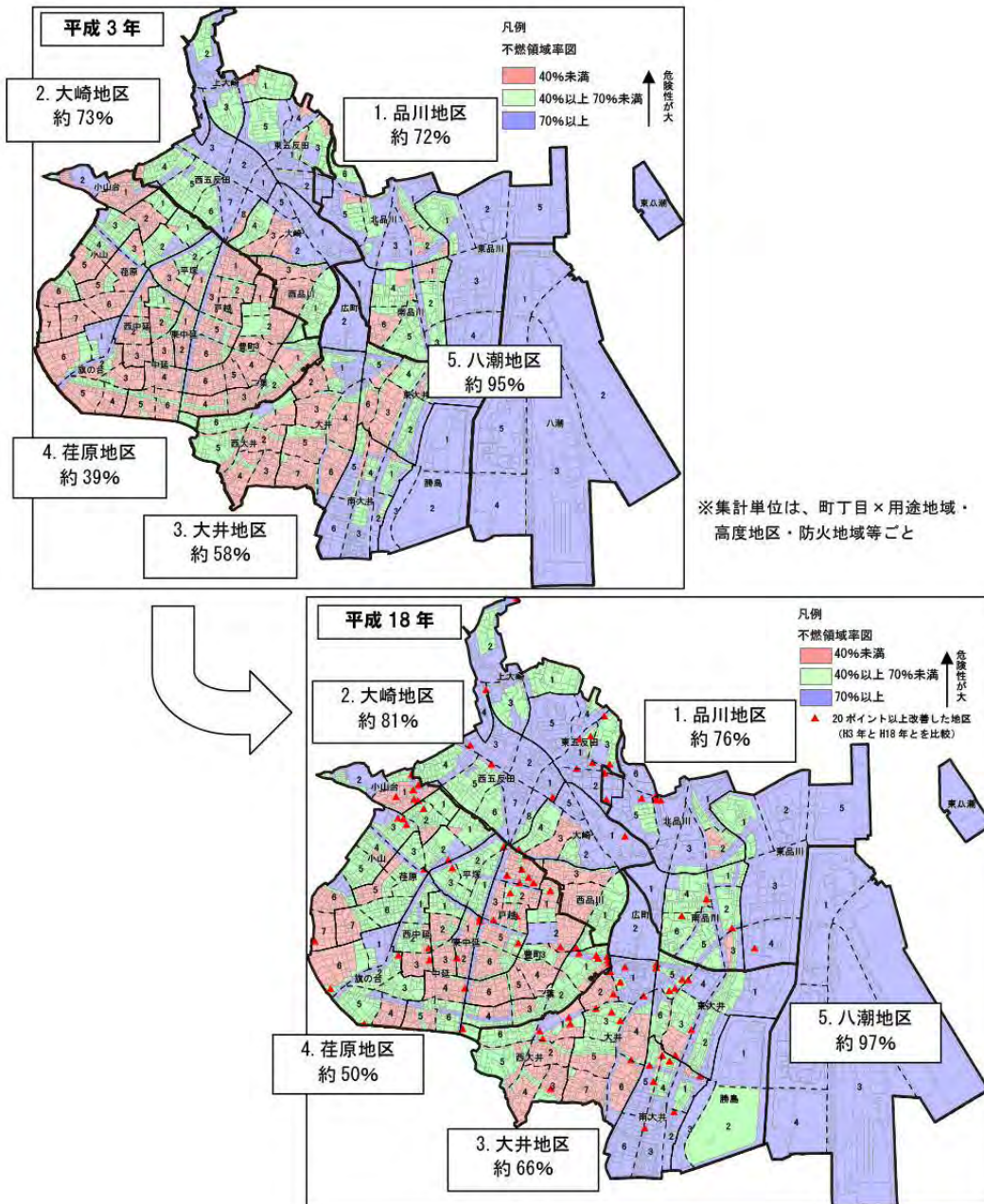
図表 27 建物構造の分布¹⁾¹⁷⁾



【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					
		ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	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
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

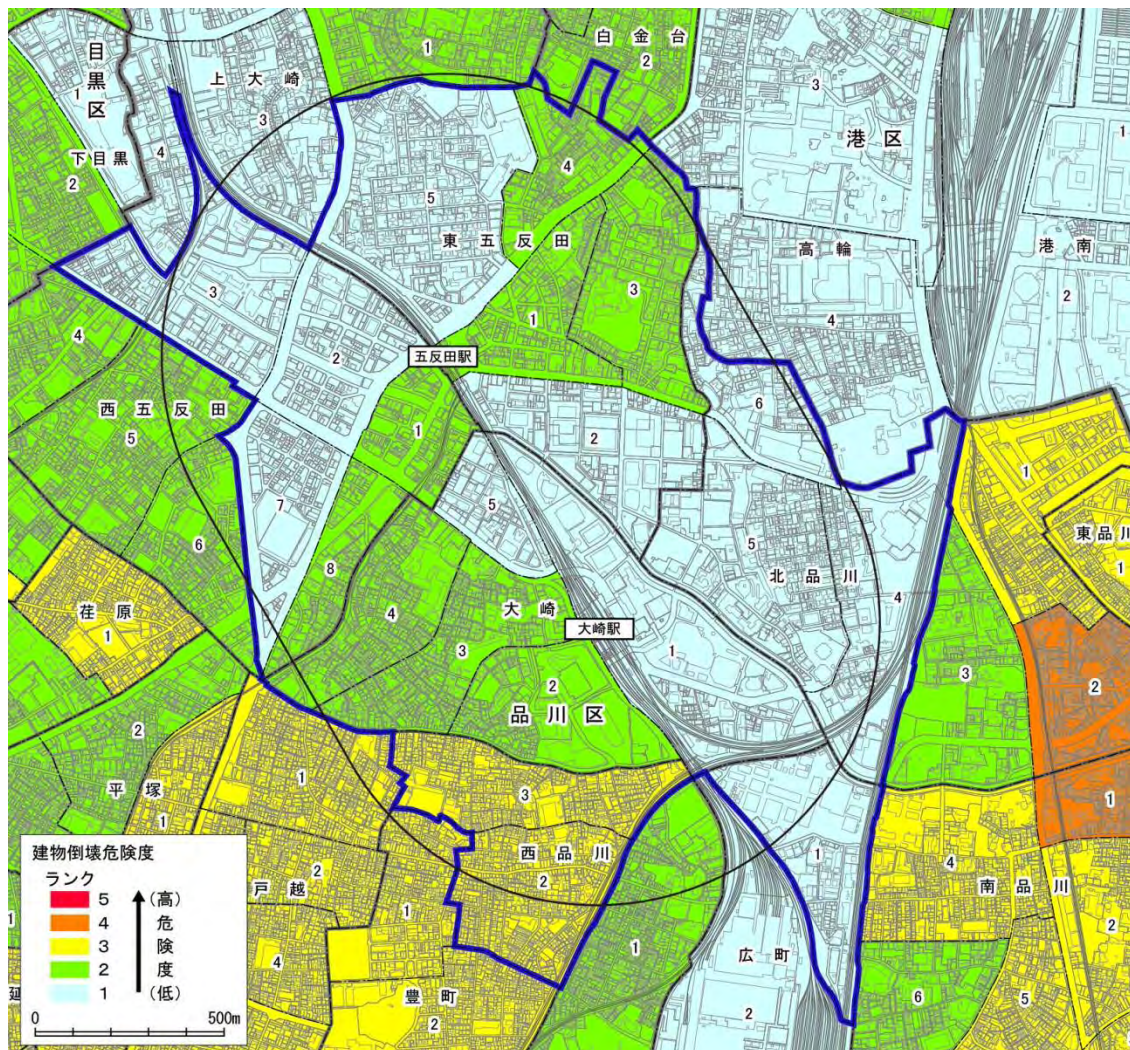
注：各危険度は5段階で評価しています。数値が高いほど危険度は高くなります。

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}

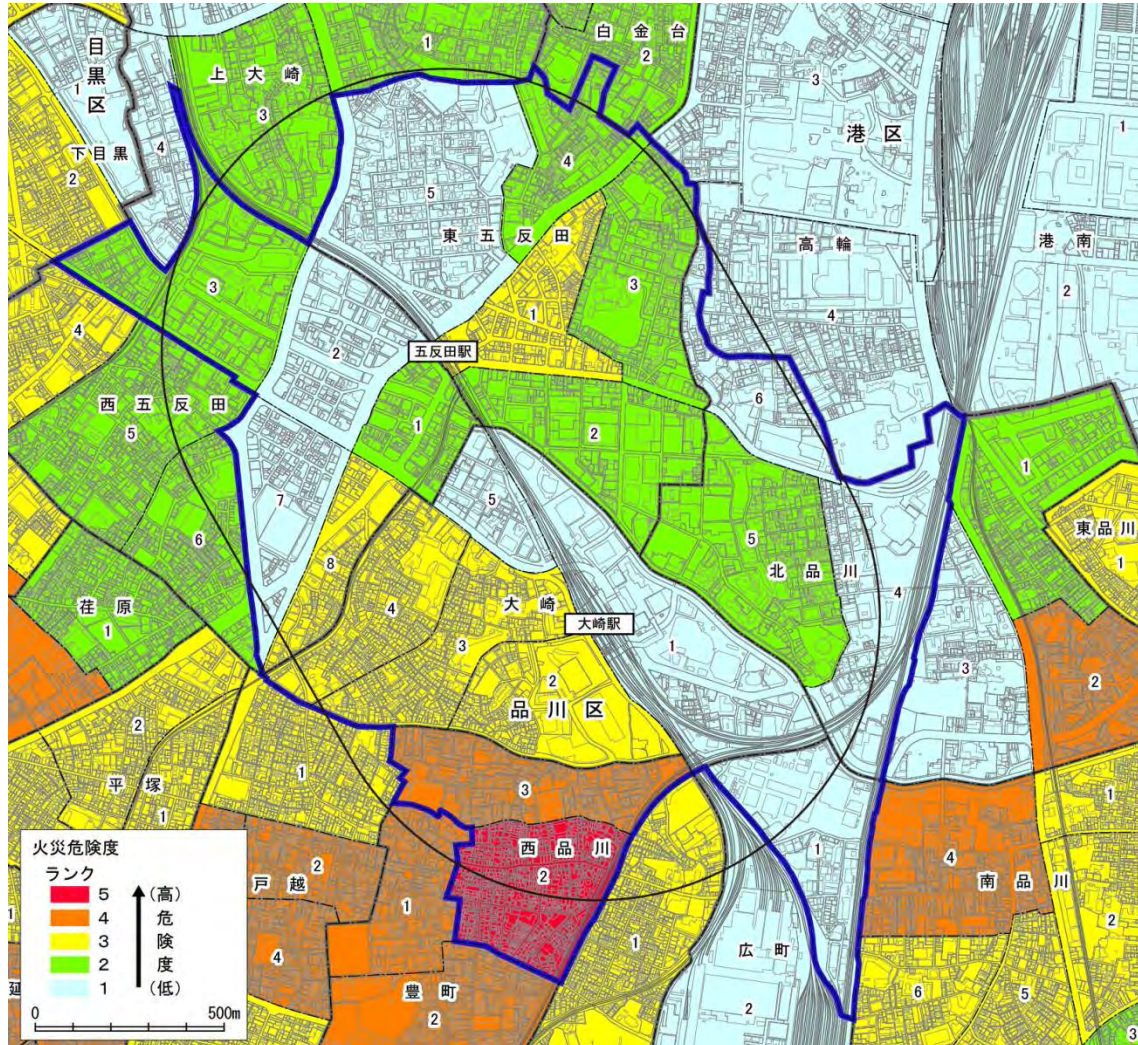


・西品川 2、3 丁目で危険度 3、その他は危険度 1 または 2 となっている。

【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}



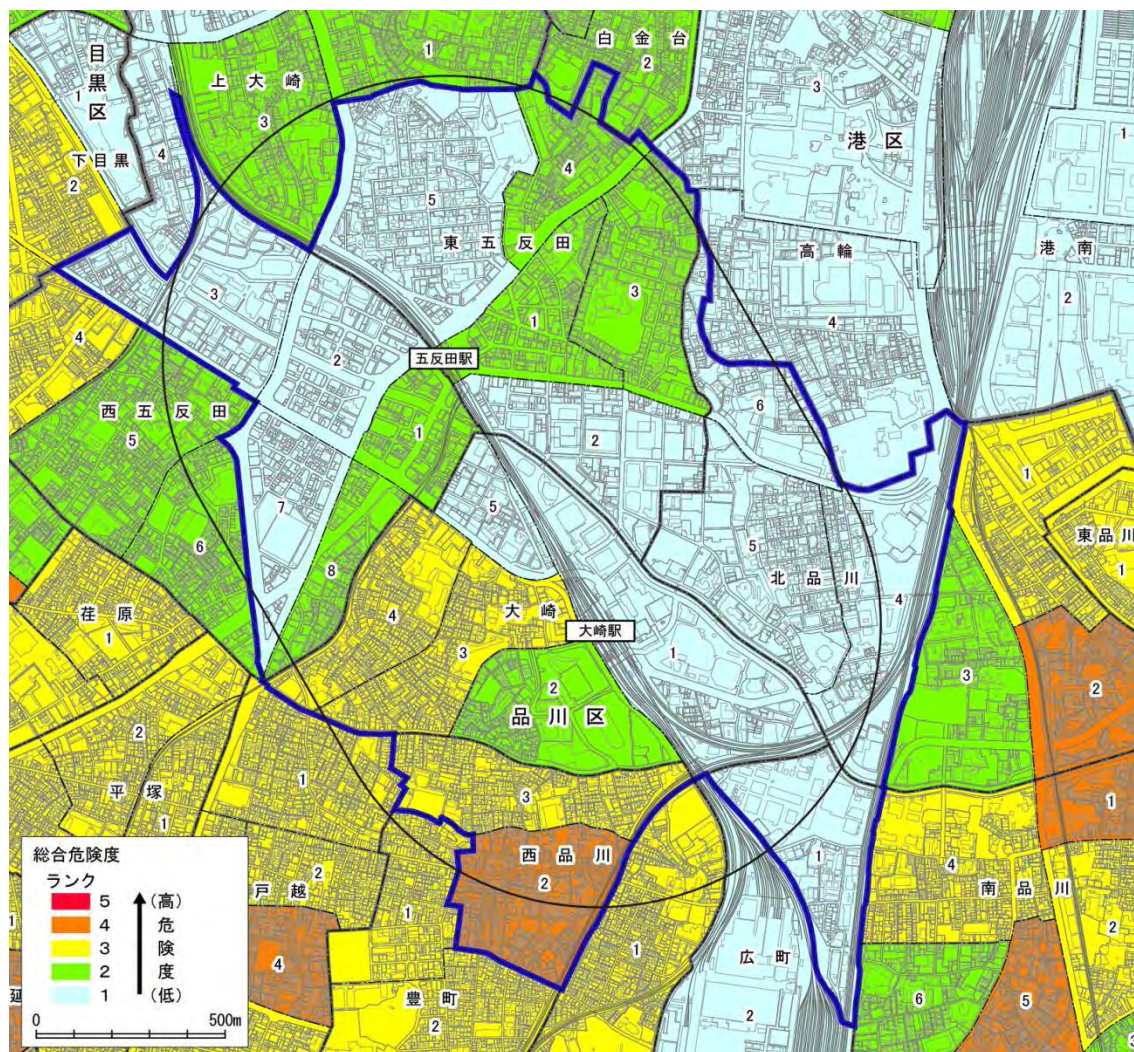
- ・西品川2丁目で危険度5、西品川3丁目で危険度4、東五反田1丁目、西五反田8丁目、大崎2～4丁目で危険度3となっている。

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}

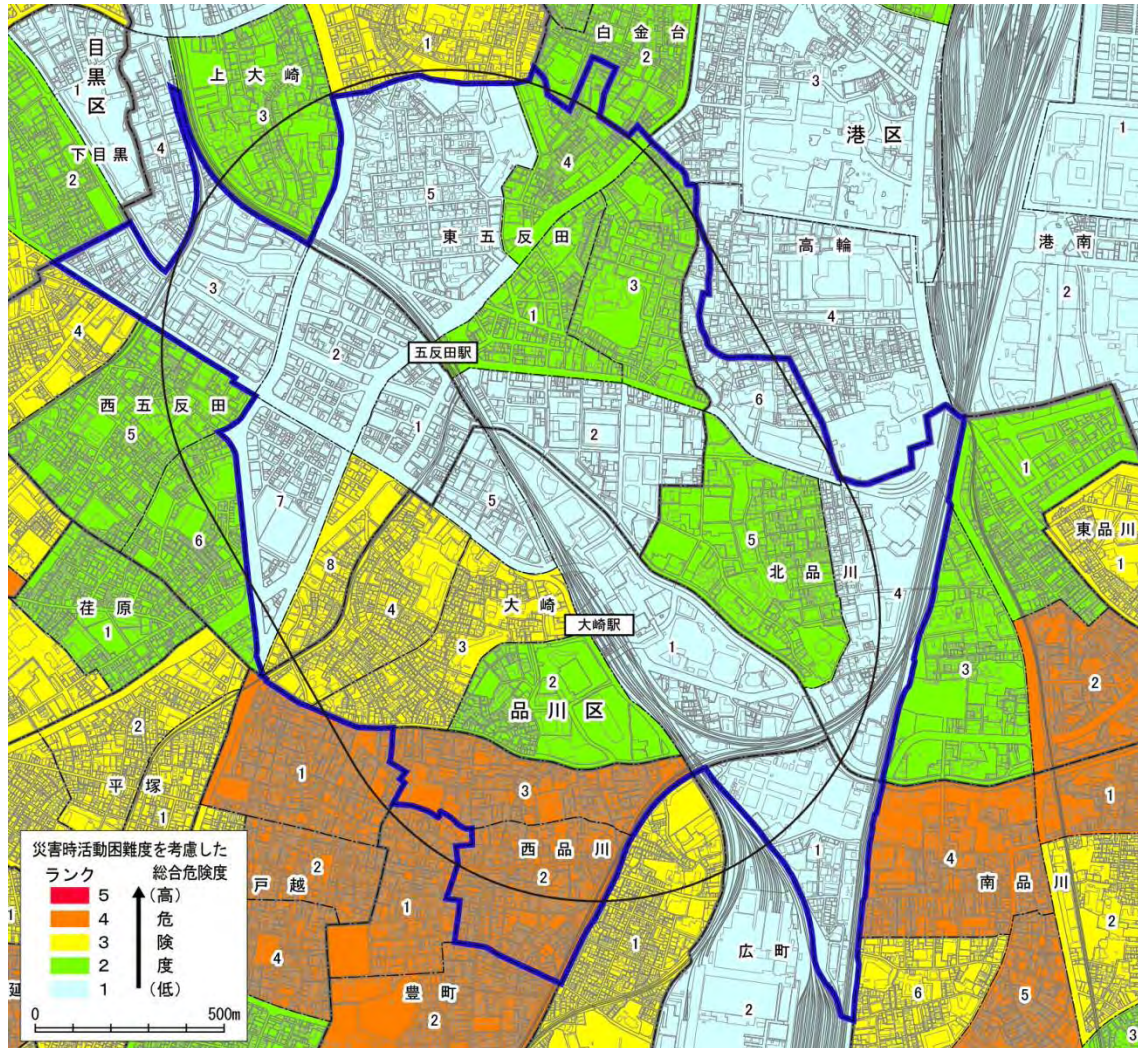


・西品川2丁目で危険度4、西品川3丁目、大崎3、4丁目で危険度3となっている。

【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}



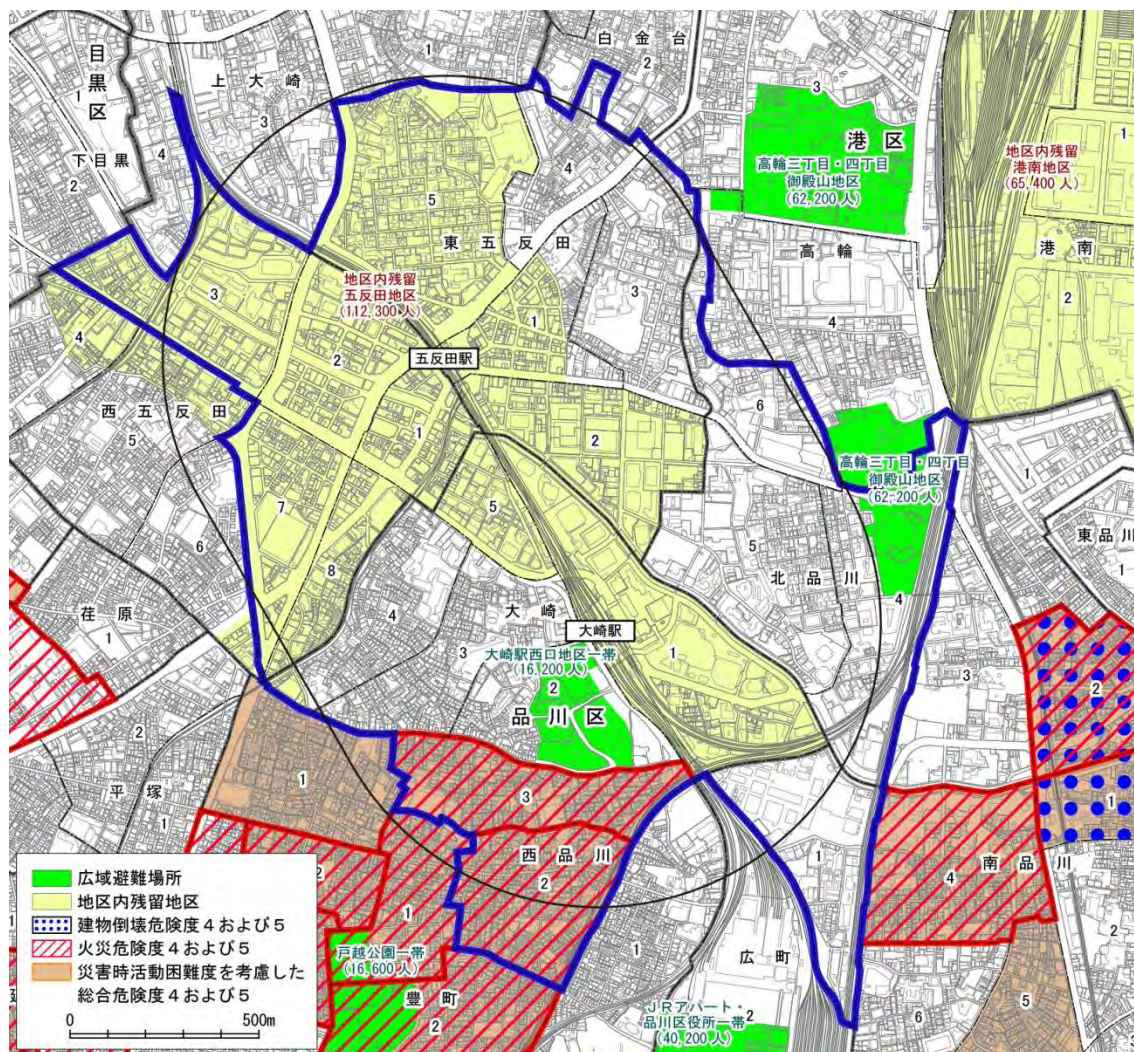
- ・西品川 2、3 丁目で危険度 4、大崎 3、4 丁目、西五反田 8 丁目で危険度 3 となっている。

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。