

# 帰宅困難者対策等に関する 不動産協会の取組み

2012年3月9日

社団法人 不動産協会  
理事長 木村 恵司

# 目次

## 1. 不動産協会の防災への取組み

(1) 『都市の防災機能を高めるために不動産業の果たすべき役割研究会』について

(2) 不動産業としての帰宅困難者への対応について

## 2. 大丸有地区の防災に関する取組み

# 1. 不動産協会の防災への取組み

## (1) 『都市の防災機能を高めるために 不動産業の果たすべき役割研究会』

### 【座長】

青山侑 明治大学公共政策大学院教授

### 【メンバー】

近鉄不動産・住友不動産・東急不動産・東京建物・野村不動産・三井不動産・  
三菱地所・森ビル

### 【オブザーバー】

内閣官房 地域活性化統合事務局  
内閣府 地震・火山・大規模水害対策担当  
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課  
都市局 まちづくり推進課  
住宅局 市街地建築課  
東京都 総務局 総合防災部  
都市整備局 耐震化推進担当

## 【検討項目】

### I. 防災に優れた都市づくりについて

#### 1. 防災機能に優れたまちづくり

住民・地権者・行政等と一体となったまちづくりや、平時におけるエリアマネジメントの促進など地域連携の課題

#### 2. 防災に優れた良質ストック形成

新築における新たな防災機能の導入に加え、建替や耐震改修、改築における課題

#### 3. 防災に優れたオフィス、マンションのあり方について

長周期地震動対策、エレベーターの早期復旧、備蓄倉庫、非常用発電機の容量増、インフラ多重化等の課題

## 【検討項目】

### Ⅱ. 不動産業としての帰宅困難者への対応について

自助・共助・公助のあり方を前提に、一斉帰宅の抑制、施設利用者の保護、一時滞在施設の提供のための、施設の安全確認・電力・情報通信確保、防災備蓄品確保等における課題

### Ⅲ. 防災に優れた都市づくりのために

#### 1. 公民連携・役割分担

防災力を高めたまちづくり・地域連携・帰宅困難者支援等の課題

#### 2. 総合的な支援措置

防災・減災対策に資する取組みへの規制緩和・助成制度

## 【今後の予定】

- 4月以降、研究会の成果を踏まえ、必要な政策提言を行う。

## **(2)不動産業としての帰宅困難者への対応について**

### **【不動産事業者の帰宅困難者等対策】**

#### **1. 一斉帰宅の抑制**

- 従業員への周知徹底(BCP策定、備蓄、安否確認、訓練)
- 施設の安全確認(点検リスト、体制構築、停電時対応)
- テナントへの情報提供
- 商業施設来館者の保護(施設内案内、誘導)

#### **2. 一時滞在施設の提供・運営**

- 一時滞在施設の開設(体制・手順に関する協定等)
- 施設の安全確認(停電時対応等)
- 防災備蓄品の配布
- 情報の収集、適切な提供

# **【帰宅困難者等対策における課題】**

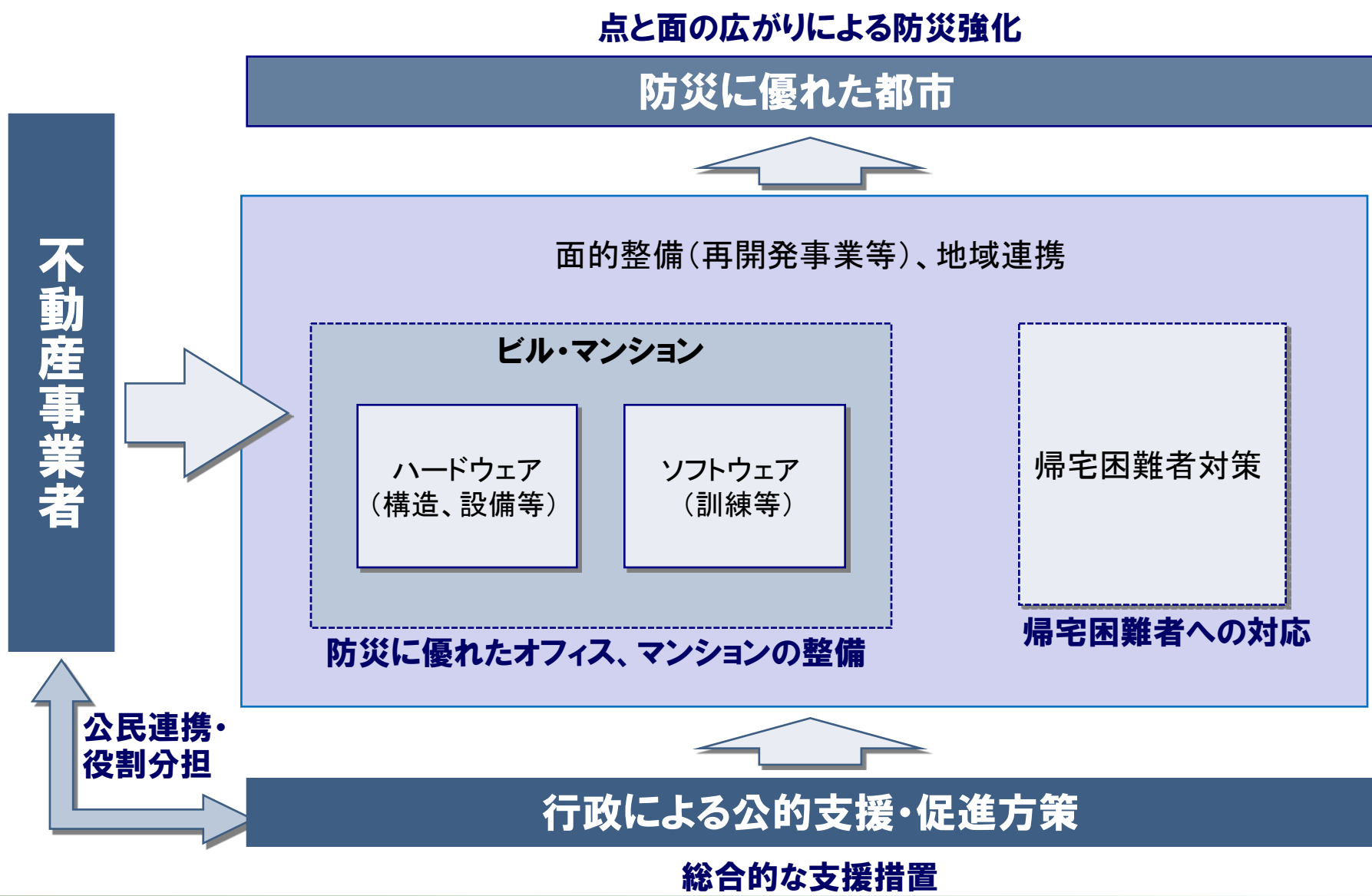
## **1. 建物内に留まるための安全確認や電力の確保、情報提供等の課題**

- 建物の安全確認(応急危険度判定等、無人管理ビルでの対応を含む)
- 非常用発電機の継続運転時間・燃料備蓄量の目安、停電時(防災設備不稼働時)の安全確保
- 行政機関、周辺施設等との通信手段の多重化

## **2. 帰宅困難者等を受け入れるための役割分担・法的責任等の課題**

- 防災備蓄品の費用負担、備蓄場所・運営要員に関する公的支援  
【費用補助、受入場所・備蓄施設の容積不算入・固定資産税非課税など】
- 施設管理者の法的責任や免責のあり方  
【港区協定の例:「安全配慮義務を果たしたにもかかわらず発生した損害の責任は、施設管理者に及ばない。」】

# 不動産事業者の関わり





## **2. 大丸有地区の防災に関する取組み**

# 東京駅周辺地区(大丸有地区)の概要

A 建物棟数: **109 棟** (解体・建設中を含む)

B 就業人口: **23 万人**

C 事業所数: **約4,200 事業所**

D 地区内に本社をおく東証一部上場企業: **約75 社**

E これら企業の連結売上高: **約124兆円**

F 地元地権者を中心に、**大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会**が設立  
(昭和63年7月発足) 現在、参加 91社





# 大震災発生当日の帰宅困難者対応

・大震災発生当日、丸ビル・新丸ビルに滞留した帰宅困難者約1,500人を受け入れ

## 【帰宅困難者対策】

- ①翌日まで空調を連続運転
- ②共用部トイレの開放
- ③ブルーシート(一部では毛布やカーペット)の提供



**大震災 どう乗り越える**

三菱地所 毛布備蓄し準備

3月11日の震災発生時、丸ビル・新丸ビルは約1,500人の帰宅困難者を受け入れた。丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人。丸ビルは約500人の帰宅困難者を受け入れた(東京・丸の内)。

**今夏、ビル省電力が難題**

丸ビルが部分的に営業全時開けたのは、久保はビルを丸の内ビルディングに約90人、新丸ビルは約1,000人の帰宅困難者を受け入れた。丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人。丸ビルは約500人の帰宅困難者を受け入れた(東京・丸の内)。

現場主導で指示

丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人の帰宅困難者を受け入れた。丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人。丸ビルは約500人の帰宅困難者を受け入れた(東京・丸の内)。

丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人の帰宅困難者を受け入れた。丸ビルは約500人、新丸ビルは約1,000人。丸ビルは約500人の帰宅困難者を受け入れた(東京・丸の内)。

出典：日本経済新聞(2011年4月14日)



# 大震災発生当日の帰宅困難者対応

## ④丸の内ビジョンにて公共放送を放映



▲丸ビル 1F マルクューブ



▲大手町ビル 1F 中央エントランス

＜丸の内ビジョンとは・・・＞

- ・大丸有エリアに約**80**台を設置し、丸の内街メディアとして平常時はエリア情報等を発信
- ・災害発生時には公共放送に切り替え、来街者や帰宅困難者に対する情報を発信



▲新丸ビル B1F EVホール



▲丸ビル B1F商業ゾーン 65インチ前

## 大丸有地区における災害に強いまちづくり検討委員会

委員長	伊藤 滋	早稲田大学特命教授
委員	中林 一樹	明治大学大学院政治経済学研究科危機管理研究センター特任教授
//	加藤 孝明	東京大学生産技術研究所都市基盤安全工学国際研究センター准教授
//	伴 襄	日本ビルディング協会連合会 副会長
//	合場 直人	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 幹事長
//	細包 憲志	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 幹事長付
//	遠藤 健	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 街づくり検討会委員長
//	野本 和宏	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 PR・情報化検討会委員長
//	中嶋 利隆	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 安全・安心街づくり研究会座長

オブザーバー	東京都都市整備局都市づくり政策部
//	東京都総務局総合防災部
//	千代田区まちづくり推進部
//	千代田区環境安全部
//	東日本旅客鉄道(株)総合企画本部ターミナル計画部
//	東京地下鉄(株)鉄道本部安全・技術部



## 帰宅困難者への対応の考え方

- なるべく人を動かさないよう対処する。(移動途上で立ち往生し、帰宅困難者化することを防ぐ)
- 帰宅困難者を、他の人や周辺地区に対する支援要員になることができる環境(食糧、水、医薬品、通信、エネルギー等)を整備する。

## 帰宅困難者の分類・規模・対応主体

H20パーソントリップ調査等に基づく

平日の地区内最大滞留人数は約**30万人**

### 【地区内滞留就業者】

○約**18万人**(平日日中)

### 【ビジネス目的来訪者】/【買物客・観光客のうち目的施設内滞留者】

○最大**10万人**程度

### 【駅構内】

○約**3千人**程度

### 【車両内】

○約**3万人**程度

### 【徒歩移動中】

○約**1~2万人**程度

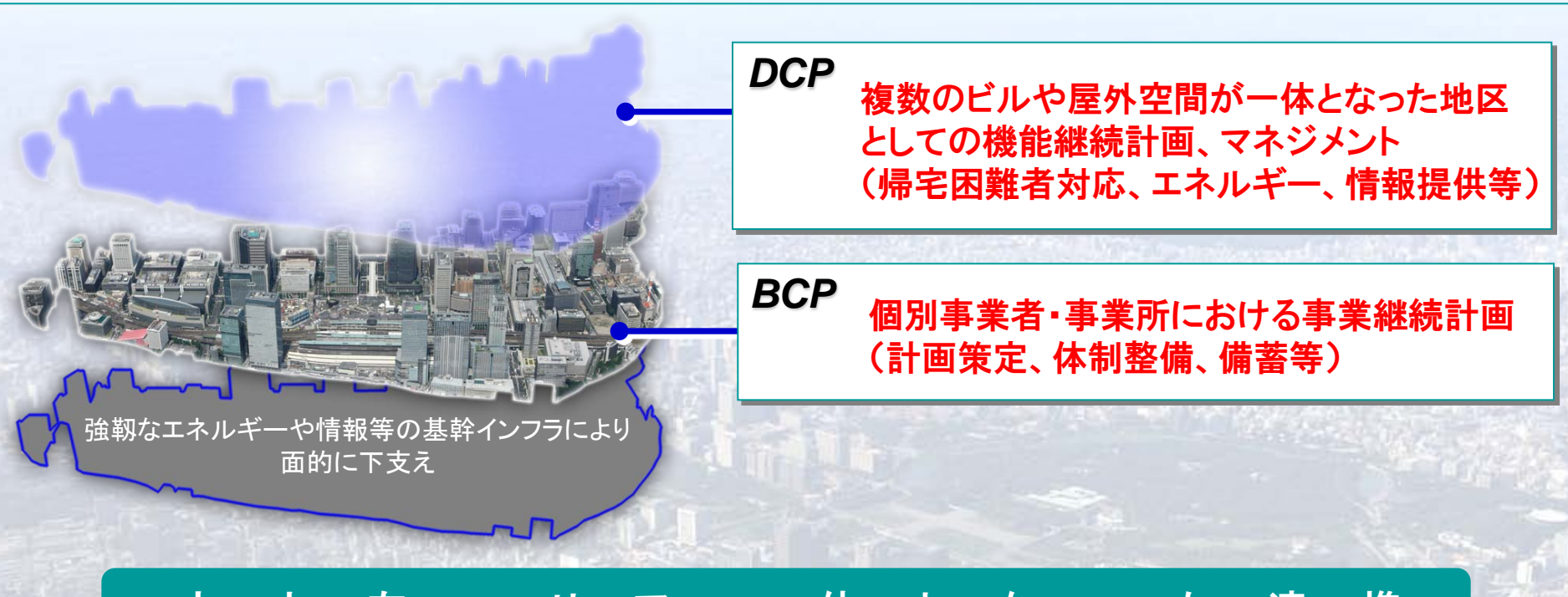
※周辺地域からの流入を想定すると、人数はより大きくなる可能性

原則として各施設管理者・事業者が中心となっ  
て対応

各事業者が中心となり、  
行政等と連携して対応

**地区として対応**

## 地区として機能途絶しない“BCD (Business Continuity District)”を実現



基幹インフラの機能が途絶せず、企業BCPを高い水準で実現させるエリア

「BCD ～大・丸・有～」