



発刊にあたって

社 団 法 人 全日本不動産協会東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会東京都本部
本 部 長 林 直 清

昨年、私ども、社団法人全日本不動産協会東京都本部は、創立 60 周年の佳節を迎えました。そして、平成 25 年 4 月 1 日には公益社団法人として新たな第一歩踏み出します。取引の公正を確保、消費者の保護など、従前にまして公益社団法人としての社会的責任を果たしてまいります。

今般、その一環として、東京都本部における総合研修機関である「全日東京アカデミー」において「地域防災と都市計画」をテーマとして 2 年にわたる調査研究を実施し、その成果を本提言書として発刊できました。

日本は、2011 年 3 月 11 日に東日本大震災を経験しました。また、最近も全国各地で地震が頻発しています。

全日東京アカデミーは、今まさに喫緊の課題である地域防災のあり方について研究を行いました。研究に当たっては、アカデミー学院長であり元東京都副知事で明治大学大学院教授の青山 侑先生のもと防災都市計画学者、デベロッパー、防災都市づくりにかかる専門家の方々を講師に招き、弁護士、不動産業者、建築士、コンサルタントによって、現在の問題や課題の抽出と解決方法について議論を重ねてきました。本提言はこれらの議論を「地域防災と都市計画」としてまとめたものです。

いつ巨大地震が起こってもおかしくない現状を鑑みれば、災害に強い都市づくりは、時間との競争であり、一日も早く実現しなければなりません。本提言では、防災の視点のみならず都市の社会資本の老朽化対策や景気対策も見据え、大胆な「都市更新」こそが、大都市東京を再生する手法であり、安全安心で、成熟社会や環境配慮社会に適応した豊かな都市東京へよみがえる最適な方法論であるとしています。

本提言が、大都市東京の防災上の問題点に対する早急な解決の一助となり、安全で、安心な都市づくりに寄与することを期待します。東日本大震災の一日も早い復興や、被災者の方々、特に東京で避難生活を送る被災者の方々にとって、役立つものとなれば、幸いです。

ぜひ、一読いただき、ご意見ご指導を賜ればと思います。併せて、この問題の解決に共にご協力いただけますようお願い申し上げます。

結びに、調査研究活動にあたり多大な御協力を頂いた関係各位及び関係機関に対し、心から感謝の意を表します。



提言にあたって

全日東京アカデミー学院長
明治大学教授・元東京都副知事
青山 侃

東日本大震災から早くも二年を経過しました。この間、社団法人全日本不動産協会東京都本部の人たちは、不動産事業者という専門的立場を生かして被災地への支援を行なってきました。

首都東京における災害への備えについてもさまざまな取り組みが始まっています。対策は地震の予測、被害想定、避難訓練、ライフラインの確保、帰宅困難者対策、高層マンション対策、備蓄の増強、津波対策など多岐にわたっています。

中でも、東京では、災害に強い都市づくりこそが最も基本に据えられるべき政策であると思います。

東京都は奇しくも東日本大震災発生当日、緊急輸送道路沿道建築物耐震化推進条例を制定しました。ビルやマンションの耐震補強工事に最大で六分の五を公費補助するという思い切った制度であると思います。

東京の最大の弱点は密集住宅地であり、これに対する対策はまだ不十分であると思います。

社団法人全日本不動産協会東京都本部の調査・研究小委員会では、地域のまちづくりを不動産事業者という立場で担っています。そういう専門的立場から、東日本大震災の被害を踏まえて、東京の密集住宅地において大災害からどう住民を守るかという観点から勉強会を重ねてきました。

この報告書では、建築基準法の建替え時のセットバックを実効性あるものとするための道路形状の迅速な確保や電柱の扱い、老朽マンションや老朽家屋の除却など、実務的立場からの災害対策を具体的に提言しています。

従来から、新築の場合は、強度の不足を含め違法なものについては強制的な手段によって区市町村が除却することが一般に行われています。しかし老朽建築物については除却はあまり実施されません。近年、各自治体はようやく、放置された空き家対策に乗り出した程度です。安全なまちづくりのためには老朽建築物対策が急務です。

これらの政策は、防災に役立つと同時に、快適で暮らしやすいまちづくりにも貢献します。

社団法人全日本不動産協会東京都本部は、東日本大震災発生前の平成23年1月に老朽マンション建替え政策についての提言をしました。今回の報告書は、その提言をさらに一歩進めたものです。

平成7年の阪神淡路大震災のあと、政府・自治体・企業等はそれぞれに危機管理体制を

つくりました。NPO法（特定非営利活動促進法）もこのときできました。被災者生活支援法もできました。

大災害に遭遇するたび、日本の災害対策の仕組みは整備されてきました。東日本大震災の教訓を東京が生かすとしたら、それは災害に強いまちづくりだと思います。

いま、災害に限らず、防犯、福祉、まちづくりなど広汎な分野で、地域による自治が期待されています。協治（ガバナンス）、協働などという新しい言葉や考え方も、自治体と民間事業者、そして市民が役割を分担するのではなく協力・連携して社会を運営していこうという機運が高まってきているので生まれました。

この提言には、社団法人全日本不動産協会東京都本部自らが実行しようとする政策も盛り込まれています。地域の事業者の発想から生まれたこの提言が東京都の政策に役立てば幸いです。

【目次】

1. はじめに	1
1.1 本提言のねらい	1
1.2 本提言のとりまとめについて	1
1.3 委員会の構成と開催状況	1
2. 東日本大震災後の動向	2
2.1 国内の動向	2
2.1.1 国の動き	2
2.1.2 東京都の動き	4
2.1.3 東京 23 区・市の動き	5
2.1.4 世論の変化	6
2.2 国際社会の動向	9
2.2.1 国連の動向	9
2.2.2 OECD の動向	11
2.3 不動産業界の対応	12
2.3.1 不動産業者の対応	12
2.3.2 マンション業界の対応	15
3. 東京の防災都市づくり	20
3.1 政策の現状と課題	20
3.1.1 国の首都直下地震対策	20
3.1.2 東京都の首都直下地震対策	23
3.2 地域の現状と課題	24
3.2.1 東京の社会特性	24
3.2.2 地域社会の現状と課題	27
3.3 都市空間の現状と課題	29
3.3.1 市街地の現状と課題	29
3.3.2 道路拡幅の現状と課題	37
3.3.3 建物の耐震改修・建替えの現状と課題	39
3.3.4 整備開発手法の現状と課題	41

4. 指針	46
4.1 国際評価と展望	46
4.1.1 「世界リスク指標」の評価	46
4.1.2 世界銀行の指針	48
4.2 日本学術会議の指針	48
4.3 示唆	49
5. 提言	51
5.1 政策の基本的方向性	51
5.2 地域防災力の推進	51
5.3 防災都市づくりの推進	53
6. 全日の今後の取り組み	61
6.1 地域密着型営業を活かした地域防災への寄与	61
6.2 都市防災の向上にむけた不動産管理・運営についての啓発活動	61
6.3 良好な住環境整備と防災都市づくりを推進する継続的な要望活動の実施	61
6.4 物件情報検索システムの災害時活用	61