

## 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 報告書（概要版）

### ＜研究会の背景と目的＞

- ・市民の生命と財産を守り、我が国の国際競争力を維持・向上させる観点から、都市の防災力を向上させることが喫緊の課題。不動産業は其中で大きな役割を担っており、これまでも防災性能に優れたまちづくりをはじめ、様々な取組みを進めてきた。
- ・防災力の向上への取組みを一層加速するために、より公民連携を深め、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を検討することを目的として研究会を設置。

### ＜研究会の検討体制＞

座長 明治大学公共政策大学院 青山 侑教授  
 委員 会員企業が委員に参加（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）  
 オブザーバーとして関連行政も参画  
 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、都市整備局耐震推進担当

## 防災に優れたまちづくりに向けて不動産業としてさらに推進すべき取組み

### ＜防災に優れたまちづくり＞

- ① 街区、エリアの防災性能を高める一体的なまちづくりの推進
- ② 交通ターミナル等の防災性能の向上
- ③ 建物単体の防災性能の向上
- ④ エリアマネジメント活動の推進と多様な関係主体間の連携関係構築の推進
- ⑤ 従業員、テナント、来館者、居住者の安全・安心への配慮

### ＜防災に優れたオフィスビル＞

- ハード**
- ① 新築オフィスビルにおける非常用発電設備の備蓄燃料増量等
  - ② 新築大規模オフィスビルにおけるコジェネレーションなどの常用発電設備設置
  - ③ 新築オフィスビルにおける非常用電源喪失防止等のための水害対策
  - ④ 既存オフィスビルの防災改修工事の推進
  - ⑤ エレベーターの閉じ込めや復旧への迅速な対応
  - ⑥ 超高層オフィスビルへの長周期地震動対策やモニタリングシステムの導入等
- ソフト**
- ⑦ テナントへの防災（避難、防災備蓄品等）に関する啓発活動
  - ⑧ 什器、OA機器等の転倒防止策の促進（ガイドラインの検討等）
  - ⑨ 通信訓練、徒歩帰宅訓練、家族も含めた安否確認訓練などの定期的実施の推進
  - ⑩ 防災関連技術革新のために関連業界との連携構築の推進

### ＜防災に優れたマンション＞

- ① 防災備蓄倉庫の設置の推進
- ② 大規模マンションにおける非常用発電設備の備蓄燃料増量等
- ③ 新築超高層マンションにおける長周期地震動対策
- ④ 非常用電源喪失防止等のための水害対策
- ⑤ 家具の転倒防止策の推進
- ⑥ 入居者に対する防災意識や「自助」意識の啓発活動の推進

### ＜帰宅困難者対策＞

- ① 「むやみに移動を開始しない」という一斉帰宅抑制の取組みの周知徹底
- ② 一時滞在施設の提供の協力
- ③ 帰宅困難者への備蓄品の確保

※内閣府・東京都「首都直下地震帰宅困難者対策等対策協議会」に不動産協会として参加し、引き続き検討。

注）ハード・ソフト両方に及ぶ取組み項目もあるが、上記では主たる取組みに着目してハード・ソフトに峻別した。

### 公民連携のもとで民間が果たす役割

- ・民間として蓄積した事業ノウハウや資金力を活かしたまちづくりの推進
- ・多様な関連事業者との連携による防災への取組み推進
- ・ビルテナントやマンション入居者に対する意識啓発活動
- ・帰宅困難者対策への対応

## 公民連携のもとで公に期待される支援

### ＜面的整備を進めるための方策＞

- ① 面的整備の取組み推進やその関係者等の合意形成推進の支援
- ② エリアマネジメント活動支援
- ③ 緊急輸送道路沿道に加え、生活道路沿道の耐震化促進

### ＜良質なストック形成のための方策＞

- ① 老朽化マンション・ビルの建替えや耐震改修に係る合意形成推進等の支援
- ② 既存の超高層マンションにおける長周期地震動への改修対策工事支援
- ③ 既存オフィスビルにおける耐震補強への助成制度拡充や防災設備設置等の支援

### ＜防災対策促進のための総合的な方策＞

- ① インフラの耐震性強化や多重化等への対応
- ② 防災対策促進のための行政指導の円滑化
- ③ 防災備蓄品に対する支援など