

平成 23 年 8 月 2 日

「東日本大震災からの地域復興と災害に強い国づくり」に向けての提言

社団法人 住宅生産団体連合会

去る 3 月 11 日発生した東日本大震災は、阪神・淡路大震災と異なり巨大な津波を伴い東北から関東まで広範囲に甚大な被害をもたらした。現在、復旧・復興に向けて、官民あげて様々な取り組みをしているところであるが、住宅産業界に於いても、被災者の住まいの確保に向けて応急仮設住宅の供給・被災住宅の修繕などに全力で取り組んでいるところである。

今回の大震災は、わが国が抱える災害に対する脆弱さをあらためて露呈することとなった。これまでわが国では、地震、津波、台風など多くの自然災害を経験し、その都度災害に強い国づくりの必要性が叫ばれながらも、その歩みは遅々としたものであった。今後、被災地域の復興に向けては、あくまで地域が主体となり、広域的な連携を図りながら、今度こそ、災害に強く、安全で安心して暮らせる国づくりに向けて、官民一体となって強い決意で臨むべきである。

住宅産業界としては、住宅を失った被災者の住宅復興に向けて事業活動を通して出来るだけの支援協力をしていきたいと考えている。

また、震災による原子力発電所の事故は、日本のエネルギー構造に大きな問題を提起することとなり、電力供給問題を背景として国民生活における省エネ・創エネ・蓄エネの重要性が今まで以上に増大すると考えられる。

住宅産業界としては、住宅単体の省エネ促進は勿論のこと、創エネ・蓄エネシステム・HEMSなどを導入した自立再生エネルギー型住宅の促進や IT などあらゆる技術を駆使したスマートシティ等のまちづくりを積極的に推進していきたい。

大震災からの本格的な復興を目指すうえで最も重要なことは、日本経済全体の活性化が極めて重要であり、そのためには内需の柱として、関連産業も含めて裾野が広く、経済波及効果の高い住宅投資の促進策が必要である。

現在日本が抱えている地球環境問題、少子高齢化、防災、安全・安心といった社会的課題を克服するために、住まいや街づくりを通して夢や希望が持てる将来像を描きながら、世界のモデルケースとなるような地域の復興と災害に強い国づくりを目指して、住宅生産団体連合会として下記のことを提言する。

I. 地域の復興に向けて

1. 住宅復興と地域再生のためのトータルビジョンの確立と実行

住宅復興による居住の安定確保は、被災者の生活再建の不可避の基盤であるが、産業の復興による生活の安定、安心して生活できる地域の再生が同時になされることが必要である。このため、住宅復興を含む地域再生のためのトータルビジョンを早期に確立することが必要である。その際、これまでの幾度もの災害の歴史に学び、過去の災害の事例も含め二度とこのような甚大な被害を繰り返すことのない“地域”再生が必要である。

また、これを実現していくための強力なリーダーシップの下で官民挙げて復興計画を実行していくことが重要である。

(1) トータルビジョンの作成に当たっては、以下のことを考慮すべきである。

街の復興に際しては、被災された方々が夢や希望を持って再建出来るような「ユートピア構想」と呼べるものを国+自治体として提案すべきである。そのためには、特区制度を活用して日本の住宅政策課題を解決するためのモデル事業として最先端の技術や英知を結集し、民間資金も投入出来る制度設計が必要である。

① 居住と産業の復興のために、居住の場と産業の場の再編成が必要である。

例えば、安全な高台への居住地の移転と利便性の高い所への産業集積を図り、その間を結ぶ安全避難を考慮した移動手段の構築など、安全と利便に配慮すべきである。

② 職住を含めた街づくりにおいては、自然エネルギーを最大限活用し、地域の景観にも配慮した最先端の街づくりを進めるべきである。

2. 住宅復興のための支援の充実

住宅は生活の基盤であり、一刻も早く日常を取り戻すためにも早期の再建が望まれる。一方、津波により壊滅的な被害を受けた地域においては、被災された方々の心情を配慮しつつ、住民主導による街づくりに官民挙げての支援・協力が必要である。被災地域の活性化と同時に日本経済全体の活性化が重要である。

(1) 住宅再建の支援

地域によっては、集落ごと移転することを視野に計画している所もあると思われるが、生活の基盤である住宅の早期再建を望む人々については、過去の事例に捉われずに早急な支援策が必要である。

例えば

- ①被災者が住宅を再建・購入または補修する場合、低金利、融資枠拡大など制度の拡充や利子補給などの処置を講ずるべきである。
- ②被災者が住宅を修繕する場合や再建する場合には、税制上の支援を拡充すべきである。
- ③住宅資金の借入に対する審査基準などを弾力的に運用すべきである。
- ④再建不可能な土地については、国による買い取りや新たな用地との交換を行い再生自然エネルギー基地などとして活用すべきである。
- ⑤その他あらゆる手立てを講じて早期の再建の支援を実施すべきである。

(2) 被災者のための良質な賃貸住宅の建設促進

集落ごと移転を計画している地域においては、住宅復旧までの計画が長引くことも考えられるため、安心して暮らせる良質な賃貸住宅の供給が必要である。個人所有の土地を活用した賃貸住宅の建設に対する支援制度や、国または県が被災者から土地を買い上げて、国営又は県営賃貸住宅の建設を進めることも必要である。

例えば

- ①個人で良質な賃貸住宅を被災地内に新築する場合、低利な融資制度の創設
- ②被災者向け優良賃貸住宅の割増償却制度の創設
- ③不動産取得税、固定資産税等の特別減税制度の拡充
- ④持家再建予定者が、一時的に入居する住宅の家賃負担の軽減措置

(3) 高齢者のための住宅再生

被災地で過半を占める高齢者のため住宅再建が困難な者に対して、地域の事情を考慮した高齢者向け住宅の建設が早急に必要と考える。

例えば

- ①介護サービス・コミュニティ広場などを付加した「地域型高齢者向け賃貸住宅」の建設支援
- ②高齢者介護対策として地域コミュニティ重視の「グループホーム」「ケアハウス」「デイサービス」新設への税制・予算支援
- ③高齢者単独世帯や住民税非課税世帯等の生活困難者に対しての賃料補助

等の支援

- ④入居資金など不足する高齢者に対する地震復興基金を活用したリバースモーゲージローン等の特別支援を行う

(4) 家を失った被災者の住宅ローン債務についての特別な配慮

住宅ローン債務については、代替住宅の再建がスムーズに進むよう特別な手厚い支援が必要である。

例えば

- ①被災住宅のローン債務については、一部債務の免除や金利の減免などの配慮が必要である。
- ②再建のために新たに住宅を新築する場合の二重ローン問題などについては、税制・金融上の支援を実施すべきである。

3. 地域再生のための新たな発想による街づくりの推進

被災地域の再生に当っては、地域特性や居住者の状況を踏まえつつ、低炭素社会の実現、高齢化社会への対応などわが国が直面する諸課題に対し、解決のモデルと成るような方向を目指すべきである。その財源については、被災地域に過大な負担とならないような、また、経済を停滞させないような配慮が必要である。

例えば

(1) 地域コミュニティの再生

被災地域の街づくりに際しては、地域コミュニティの再生に配慮していくことが不可欠である。

- ①地域で培われてきた伝統や文化、地域の絆や連帯感などを維持しつつ、災害に強いサステナブルな地域コミュニティを形成するための地域・都市計画を確立していくことが必要である。
- ②具体的な住宅地の整備に当っては、市町村レベルでの各種の施設整備はもとより、数十戸程度の地区レベルにおいても、地域コミュニティ再生への配慮が必要である。具体的には、各々の地区内に、小さな広場や道路脇の小空間など地区の人々が共用で使えるような空間を確保し、人々が日常的に顔を合わせることが出来るような工夫などが考えられる。

(2) 安全・安心で美しいまちなみづくり

地震災害に対する防災性はもとより、日常的な安全・安心に配慮すると

共に、住む方々が誇りを持ち、長く将来に亘って引き継いでいけるような美しいまちなみを整備していくことが不可欠である。

- ①耐震性の向上や災害救助の円滑化等の観点から、幹線道路、生活道路ともに、電線の地中化を進めて行くことが必要である。また、電線の地中化により、美しいまちなみ景観に寄与することができる。
- ②交通安全の観点から、生活道路においては、通過交通を排し生活者優先の道路となるような工夫が必要である。また、生活道路の配置や線形等の工夫により、地区の景観に変化を持たせることとなり、美しいまちなみ景観にも寄与することができる。
- ③住宅等の個々の建物の整備に際しては、あらかじめ、地区計画、建築協定、まちなみガイドライン等を作成し、地区全体で調和のとれたまちなみ景観が形成されるような工夫が必要である。

(3) 特区の創設とインフラ網の早期復旧等

- ①低炭素社会の実現等の観点から、スマート・コンパクトシティ特区を創設し、地域の特性を考慮した未来の街づくりモデル事業を推進することが必要である。
- ②スマート・コンパクトシティ特区においては、住宅に係る消費税のゼロ税率適用や財政援助などによる強力な支援策を講ずる必要がある。
- ③これらと併せ、地域の再生・復興のためのインフラ網の早期復旧・整備とそれを促進するための高速道路の無料化等を進めることが必要である。

II. 災害に強い国づくりに向けて

この度の東日本大震災を機に新たに日本の未来図を描き直し、日本が抱える社会的諸課題に対して、優先順位を付けて早期の目標実現を目指すことが必要である。特に、生活の基盤としての住宅の耐震化や省エネルギー住宅・長期優良住宅の普及を通じた街づくりは、災害に強い国づくりの基盤となるとともに日本経済の成長にも繋がることとなる。

1. 住宅におけるエネルギー使用抑制のための支援の充実

今回の災害は、原子力発電所事故による放射性物質の飛散、電力不足による生活利便性の低下、生産活動の停滞・縮小など大きな影響を及ぼした。

一般家庭においても節電だけでなく生活のスタイルの見直しなど考慮していく必要はあるが、自然エネルギーの活用や省エネ効果の高い住宅や機器の普及を促進して、快適性を下げずに節電する施策を早急に実施すべきである。日本の最先端の省エネ技術の普及は経済への波及効果も大きく、中期的には競争力のある輸出商品となる。

例えば

- ①自立再生エネルギー型住宅や長期優良住宅の普及促進のための新たな支援制度の構築
- ②自立再生エネルギー型住宅の建設に対し、住宅金融支援機構を通じた低利融資の実施
- ③太陽光発電、燃料電池などの創エネ機器への補助金の拡大と余剰電力買取制度の拡大
- ④リチウムイオン電池などの家庭用蓄電システム、HEMS,スマートメーターなど新規エネルギー関連機器に対する補助金などの支援
- ⑤自然エネルギーを利用した家庭用小型発電装置の開発・設置支援
- ⑥LCCM住宅などの技術開発・普及に関する支援策

2. 住宅耐震化への更なる支援策の拡充

耐震強度不足の住宅が未だ約 1,000 万戸存在しており、昨年度見直しされた住生活基本計画では平成 32 年度までに新耐震基準の建物を 95%まで引き上げることを目標としているが、この度の震災被害等を鑑みて目標年度の前倒したための時限立法なども考慮にいれ、例えば何らかの強制的な方策も含めた抜本的な耐震化政策を積極的に推進すべきである。そのためには、政府が耐震化へ向けたキャンペーンを展開し、目標年度を決めて官民挙げて取り組むことが必要である。

例えば

- ①昭和 56 年以前の建物の耐震診断に対する全額助成制度
- ②耐震不足の住宅を建て替える場合には、除却費について補助金を支給する制度を創設すべきである。また、耐震改修をした場合の税制支援策の引上げや補助金の新設
- ③既存住宅の耐震改修に対する技術開発・普及促進に対する支援
- ④耐震改修工事に対する住宅金融支援機構の特別低利融資制度の創設

3. 災害に向けての準備

災害に強い国づくりを進めることと共に、万が一災害が発生した場合の備えとして万全の準備を整えておくことも重要である。特に、被災後の居住の確保が円滑に進むことは民生安定の基盤であり、今回の経験や過去の事例を踏まえた事前準備を進めるべきである。

また、災害に備えた自助努力として、地震保険(建物更生共済・自然災害共済を含む)の普及促進を図るとともに住宅の耐震化を推進し、被災のリスク・被害の軽減を図る支援を充実すべきである。

(1) 応急仮設住宅供給体制の整備

- ①仮設住宅用資材の備蓄制度の創設
- ②仮設住宅用地などの事前登録制度の創設
- ③広域災害の場合の国の主導體制の整備

(2) 被災住宅の修繕等の支援体制の整備

- ①修繕用資材の安定供給確保対策及び資材の需給に関する情報提供体制の整備
- ②対応可能な事業者の事前の登録制度などによる被災者への円滑な情報提供体制の整備
- ③修繕に伴う建築基準法等の対応整備

(3) 災害に備えた自助努力

- ①地震保険(建物更生共済・自然災害共済を含む)の普及促進と保証の充実
- ②住宅の耐震化を推進するための支援策の充実

(4) 「住」のリダンダンシー(冗長度)の向上

二地域居住など「住」のリダンダンシー向上の観点からの評価・推進

以上