

|      |            |
|------|------------|
| 時期   | 復旧・復興段階    |
| 区分   | 住宅         |
| 分野   | 恒久住宅対策     |
| 検証項目 | 民間住宅等の供給促進 |

|           |   |
|-----------|---|
| 根拠法令・事務区分 | 災害対策基本法、住宅金融公庫法、地方住宅供給公社法、都市基盤整備公団法、建築基準法等  |
| 執行主体      | 民間住宅の供給：公社、公団、民間事業者<br>施策上の配慮：国、県、市町  |
| 財源        | 民間住宅の供給：自己建設資金<br>住宅関連事業：一般財源・国庫補助<br>・優良建築物等整備事業：国庫補助2 / 5 以内（通常1 / 3 以内）<br>災害復興（分譲）住宅の取得に対する支援等：復興基金   |
| 概要        | 被災者が一日も早く安定した住生活を営むことができるよう、恒久住宅の確保を支援する必要がある。<br>阪神・淡路大震災では、公社や民間事業者による住宅供給を促進するための措置が講じられるとともに、輸入住宅や定期借地権制度の活用、優良建築物等整備事業の拡充、総合設計制度の弾力的運用などが行われた。住宅着工戸数は、平成7年度では震災前の約2倍にも達した。しかし、再建を急ぐあまりに、建設資金や契約のトラブルが発生したりするなどの問題も発生したとの指摘もある。<br>平成11年6月に、住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定され、住宅の性能保証の確保が図られつつあるとともに、中古市場やリフォーム市場の整備についても取り組みが進められている。 |

| 阪神・淡路大震災時における取組内容とその結果     |  |                            |  |                      |  |                    |           |            |           |
|----------------------------|--|----------------------------|--|----------------------|--|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 国                          | <p>阪神・淡路大震災に対してとった措置<br/>法令の整備等</p> <p>【建設省】<br/>住宅金融公庫法施行令等の一部を改正する政令（平成7年3月17日政令第65号）<br/>・被災者の住宅再建等を支援するため、貸付限度額の引上げを行うとともに、マンション建替事業に参画する地方住宅供給公社、民間事業者等に対する建設資金の貸付金利の引下げを実施した。<br/>[『平成8年版防災白書』国土庁,p144]</p> <p>取組内容</p> <p>【建設省】<br/>マンション建替のための住宅金融公庫融資の優遇<br/>・住宅金融公庫融資については、地方住宅供給公社による区分所有権の先買いに係る融資を実施するとともに、建替事業に参加する公社、民間事業者等の建設資金に対する貸付金利の引下げを実施した。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p218]</p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 公社による区分所有権の先買いに係る融資の実施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(2) 建替事業に係る貸付金利の引き下げ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    公社分譲住宅建設資金（(1)も含む）</td> <td>2.6% 1.7%</td> </tr> <tr> <td>    優良分譲住宅建設資金</td> <td>2.7% 2.6%</td> </tr> </table> <p>優良建築物等整備事業の拡充<br/>・優良建築物等整備事業について、阪神・淡路大震災に関連して実施されるものについて、面積要件の緩和、補助率の引き上げ、補助対象の拡充を行った。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p219]</p> <p>要件の緩和</p> | (1) 公社による区分所有権の先買いに係る融資の実施 |  | (2) 建替事業に係る貸付金利の引き下げ |  | 公社分譲住宅建設資金（(1)も含む） | 2.6% 1.7% | 優良分譲住宅建設資金 | 2.7% 2.6% |
| (1) 公社による区分所有権の先買いに係る融資の実施 |  |                            |  |                      |  |                    |           |            |           |
| (2) 建替事業に係る貸付金利の引き下げ       |  |                            |  |                      |  |                    |           |            |           |
| 公社分譲住宅建設資金（(1)も含む）         | 2.6% 1.7%  |                            |  |                      |  |                    |           |            |           |
| 優良分譲住宅建設資金                 | 2.7% 2.6%  |                            |  |                      |  |                    |           |            |           |

敷地基準

地区面積1,000㎡以上  
市街地総合再生計画等に係るものは500㎡以上  
マンション建替タイプ要件  
区分所有者が10名以上

地区面積500㎡以上又は  
敷地面積300㎡以上

震災発生当時の区分所有者が10名以上  
(地区面積1,000㎡未満のものは5名以上)

補助対象の拡充

通常のマンション建替タイプに比べ、震災関連事業では共同施設整備において、消防施設、避難施設、監視装置、特殊基礎、公共用通路を補助対象に追加

補助率の嵩上げ

補助率 1 / 3 以内

補助率 2 / 5 以内

建築基準法の弾力的運用

- ・総合設計制度において、容積率の割増しの弾力的取扱いを行った。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p220]

住宅関連事業の推進

- ・住宅市街地総合整備事業について、被災者等に対する公的住宅の供給、民間の共同建替の誘導等を図り、良好な住宅市街地の整備を推進するとともに、先行的に整備される街区においては、住宅市街地復興のモデルとなる快適で安全な住宅街区の形成を促進した。
- ・密集住宅市街地整備促進事業については、被災住宅や老朽建築物等が密集する地区における、老朽建築物等の除却、被災者等に対する公的住宅等の供給、生活道路等の地区施設の整備等を推進した。

総合住宅相談所等の設置・運営の支援

- ・被災者の各種の住宅相談にきめ細かく対応するため、弁護士会、建築士会等の協力を得て、「総合住宅相談所」の設置・運営を支援した。
- ・輸入住宅に関する情報提供を行う「ひょうご輸入住宅総合センター」の設置・運営を支援した。

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

(民間住宅の供給実績 「県」参照)

県

阪神・淡路大震災に対してとった措置

ひょうご住宅復興3カ年計画の策定

- ・兵庫県は、住宅政策の総合的・体系的な指針として検討を進めていた「ひょうご住宅マスタープラン」の成果を前倒して、平成7年8月に「ひょうご住宅復興3カ年計画」を策定した。[『阪神・淡路大震災 - 兵庫県の1年の記録』兵庫県,p343]
- ・国の「被災者住宅対策等について」の決定を受けて、平成8年7月に「恒久住宅への移行のための総合プログラム」を策定するとともに、同年8月には「ひょうご住宅復興3カ年計画」を改訂した。[震『阪神・淡路大震災復興誌 第2巻』(財)21世紀ひょうご創造協会,p136-141][『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p69-70]

「ひょうご住宅復興3カ年計画」(改訂計画)における住宅供給計画内訳

| 合計      | 公的住宅   |           |               |                                 |                   |               | 民間住宅   | (再掲)<br>街づくり系住宅<br>(公団・公社及び民間住宅の内数) |        |
|---------|--------|-----------|---------------|---------------------------------|-------------------|---------------|--------|-------------------------------------|--------|
|         | 計      | うち<br>賃貸系 | 災害復興公<br>営住宅等 | 再開発系<br>住宅(市町<br>分)(低所得<br>者以外) | 災害復興<br>準公営住<br>宅 | 公団・公社住宅<br>小計 |        |                                     |        |
| 125,000 | 80,500 | 67,500    | 38,600        | 1,900                           | 16,800            | 23,200        | 10,200 | 44,500                              | 13,000 |

災害復興(分譲)住宅

- ・災害復興(分譲)住宅とは、適正な規模・仕様及び価格の住宅として知事が認定した住宅であり、被災者が災害復興(分譲)住宅を取得する場合は利子補給を行うこととした。
- ・災害復興(分譲)住宅には、以下の3つのタイプを設けた。

公団・公社等建設代行型

公団・公社等が所有者に代わり建物を建設し、その費用相当分の土地及び建物の権利を公団・公社等が取得す

ることにより、住宅再建を促進する。

新市街地等供給型

被災県民が災害復興（分譲）住宅を取得する場合、公庫からの借入金等に対して面的整備事業等区域内の場合は当初10年間、面的整備事業等区域外の場合は当初5年間の利子補給を行う。

面的整備事業等関連供給型

面的整備事業等区域内の被災県民が新市街地等地域外に建設された災害復興（分譲）住宅を取得する場合、公庫からの借入金に対して当初10年間の利子補給を行う。

[『ひょうご住宅復興3ヶ年計画』兵庫県都市住宅部,p9-10]

輸入住宅の活用

- ・住宅復興に向けて、早期大量供給、新しい環境づくり、住宅市場の活性化に寄与し、低価格で質の高い住宅メニューの一つとして輸入住宅の導入を促進するため、輸入住宅に関する一元的な情報提供の場と、輸入住宅の性能・品質・価格等を直接確かめることができるモデル展示場を併設した「ひょうご輸入住宅総合センター」を神戸・六甲アイランドに設置し、輸入住宅に関する総合的な情報提供を行った。

| 事業項目          | 事業内容                        |
|---------------|-----------------------------|
| (1) インフォメーション | 情報コーナーの設置、相談コーナーの設置、セミナーの開催 |
| (2) 住宅展示場     | 輸入住宅モデルハウス(7カ国、34棟)         |

- ・また、輸入住宅を活用した「輸入住宅復興モデル街区」を整備した。(事業主体：兵庫県住宅供給公社、整備箇所：三木青山団地)  
優良建築物等整備事業、総合設計制度等による供給
- ・既存不適格マンションの再建にあたって、復興型の総合設計制度を創設するとともに、優良建築物等整備事業、小規模共同建替等支援事業による住宅供給を図った。
- ・また、優良建築物等整備事業の活用による住宅供給を支援するため、震災関連まちなみデザイン推進事業を積極的に活用した。  
被災者向けファミリー賃貸住宅建設促進利子補給(復興基金)
- ・住宅金融公庫等から建設資金の融資を受け、被災地域において、新たに被災者向けファミリー賃貸住宅を供給しようとする事業者(土地所有者等)に対し、復興基金により、融資額(限度額：1,990万円/戸)の残高に対し、当初5年間1%の利子補給を行った。(平成7～11年度)[財団法人阪神・淡路大震災復興基金事業案内 <http://web.pref.hyogo.jp/fkikin/jigyo/index.htm>]  
学生寄宿舎建設促進利子補給(復興基金)
- ・住宅金融公庫等から建設資金の融資を受け、被災地域において、新たに学生向け単身世帯用賃貸住宅を供給しようとする事業者(土地所有者等)に対し、復興基金により、融資額(限度額：400万円/戸)の残高に対し、当初5年間1%の利子補給を行った。(平成7～9年度)[財団法人阪神・淡路大震災復興基金事業案内 <http://web.pref.hyogo.jp/fkikin/jigyo/index.htm>]  
被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助
- ・コレクティブ・ハウジング等を被災者向けに建設する事業者及び被災者に対し、復興基金を活用して協同居住空間(共同リビング、共同食事室、共同キッチン等、協同生活を行うために必要な日常的な空間)の整備に要する経費等の一部を補助した。(平成9～16年度)[『阪神・淡路大震災復興誌第4巻』阪神・淡路大震災記念協会,p224]

|                |        |
|----------------|--------|
| 設計調査費.....     | 20万円/戸 |
| 協同居住空間整備費..... | 95万円/戸 |
| 協同居住空間備品整備費... | 20万円/戸 |

ひょうご定期借地権付住宅相談センターの設置

- ・兵庫県は、被災地域に限らず、全県を対象に、定期借地権を利用して土地を貸したい地主と借地人の仲介斡旋の相談を受け付ける「ひょうご定期借地権付住宅相談センター」を、平成11年5月10日に設置した。センターでは、地主の用地登録(100㎡)を受付、用地の事業化案を兵庫県住宅供給公社が提案し、地主が同意すれば着工する仕組みとしている。[『阪神・淡路大震災復興誌第5巻』阪神・淡路大震災記念協会,p185]

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

民間住宅の供給実績

- ・民間住宅の供給戸数については、平成11年10月末現在で、発注272,796戸、完成250,782戸である。[『阪神・淡路大震災 震災対策国際総合検証事業検証報告 第4巻 被災者支援』p195]
- ・兵庫県住宅供給公社の災害復興（分譲）住宅の供給実績は、以下のとおりである。

|            | 計画     | 建設実績   | 達成率    |
|------------|--------|--------|--------|
| 災害復興（分譲）住宅 | 2,000戸 | 2,388戸 | 119.4% |

- ・震災関連まちなみデザイン推進事業の実績については、西宮市で10地区・1.75ha、宝塚市で8地区・2.57haであった。

被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助の実績

- ・被災者向けコレクティブ・ハウジング等の建設に対する補助実績は以下のとおりである。  
(単位：戸)

|          | 平成9年度 | 平成10年度 | 平成11年度 | 平成12年度 | 平成13年度 |
|----------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 補助実績（累計） | 113   | 329    | 547    | 557    | 677    |

ひょうご定期借地権付住宅相談センターの相談件数等

- ・平成12年3月末までの相談件数は278件（地主123件、借地人72件、その他83件）であり、用地登録を行ったのは17件、事業化に至ったものは2件であった。[『阪神・淡路大震災復興誌第5巻』阪神・淡路大震災記念協会,p185]

市 町

阪神・淡路大震災に対してとった措置

【神戸市】

神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画等の策定

- ・神戸市は、「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」、「神戸のすまい復興プラン」、「神戸市住宅3か年計画」を策定し、住宅の復興に取り組んだ。

住宅市街地総合整備事業等の推進

- ・住宅市街地総合整備事業等により、民間による住宅建設を積極的に推進した。

市住宅供給公社による定期借地権付住宅の分譲

- ・神戸市住宅供給公社は、一戸建て住宅の購入費を大幅に抑制することで住宅を取得しやすくすることを目的に、公社初となる一般定期借地権付き分譲住宅（土地の賃貸期間は51年間）の販売を平成14年1月から開始した。

- ・販売を開始したのは、西区伊吹台東町の「西神南11団地」と「西神南12団地」の計77戸であり、4～5LDKの住宅である。

「神戸・復興住宅メッセ」の開催

- ・住宅の再建や土地活用を図ろうとする市民に対して、すまい・まちづくりに関する総合的な情報提供と具体的な相談の機会が持てるよう、平成7年6月22日に、民間企業の協力のもと、神戸市住宅供給公社と「神戸・復興住宅メッセ」を開催した。

神戸市定借バンクの開設

- ・神戸市は、震災復興事業の一環として、平成9年12月から平成13年3月までの間、「神戸市定借バンク」を開設した。バンクでは、東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区、垂水区内の土地で、原則として100㎡以上の住宅・マンション建築可能な土地の仲介斡旋を行った。[『阪神・淡路大震災復興誌第3巻』阪神・淡路大震災記念協会,p202]

総合設計制度等による供給

- ・インナー長屋制度（神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度）、震災復興総合設計制度、インナー型市街地住宅総合設計制度、インナーボーナス制度（用途別容積地区計画制度）、街並み誘導型地区計画制度による住宅供給を図った。[『神戸市震災復興総括・検証 住宅・都市再建分野 報告書』震災復興総括検証研究会,p15-17]

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | <p>阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果</p> <p>【神戸市】</p> <p>着工戸数等は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認申請 ... 83,692件(平成7年2月～平成15年9月)</li> <li>・住宅着工統計 ...202,911戸(平成7年2月～平成15年11月)</li> </ul> <p>神戸市定借バンクの実績(平成12年1月末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・問い合わせ件数等:297件</li> <li>・地主登録件数:29件</li> <li>・借地人登録件数:245件</li> <li>・事業化件数:29件</li> </ul>  |
| その他                       | <p>阪神・淡路大震災に対してとった措置</p> <p>阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果</p>  |
| 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組内容とその結果 |   |
| 国                         | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組</p> <p>法令の整備等</p> <p>防災基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災基本計画において、住宅金融公庫等は、被災者の自力による住宅の再建、取得を支援するため、災害復興住宅貸付及び既存貸付者に対する救済措置を行うこと、国土交通省及び地方公共団体は、この他に必要に応じ、被災者の恒久的な住宅確保支援策として、災害公営住宅等の建設、公営・公団住宅等への特定入居等を行うこと、などを定めている。[『防災基本計画』中央防災会議]</li> </ul> <p>【国土交通省】</p> <p>住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日法律第81号)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、平成11年6月23日に住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定された(施行:平成12年4月1日)。本法は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度の創設、住宅に係る紛争の処理体制の整備、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任などを定めたものである。[住宅の品質確保の促進等に関する法律]</li> </ul> <p>取組内容</p> <p>【国土交通省】</p> <p>規制緩和の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省においては、住居系用途地域における全面道路幅員容積率制限及び道路斜線制限の緩和、都心居住型総合設計制度の創設、住宅の増改築によるホムエレベータの設置に係る個別認定の一般認定化、輸入住宅の供給促進、住宅金融公庫融資における屋根不燃化要件等の廃止、民間都市開発推進機構の一層の活用などの規制緩和に取り組んできた。</li> </ul> <p>[規制緩和推進3か年計画(改定)]</p> <p>[国土交通省住宅局HP <a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tori05.html">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tori05.html</a>]</p> <p>住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成13年3月に決定された住宅建設五箇年計画を受け、平成13年8月に「住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)」を策定した。本計画は、消費者が安心できる住宅市場の整備と住宅政策の目標である質の高い住宅ストックの整備・有効活用に資するための施策を取りまとめたものであり、中古住宅の検査・性能評価・表示システムやマンションの維持管理履歴情報の登録制度、中古住宅の価格査定システムの導入、インターネットを活用したリフォーム事業の再編、リフォームし易い住宅や住宅部品の開発普及など、中古住宅市場の活性化と住宅リフォーム市場の整備に必要な施策を展開することとしている。[『住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)』国土交通省住宅局]</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>  |
| 県   | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組<br/>ひょうご住宅マスタープランの策定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成8年度に策定した「ひょうご住宅マスタープラン」は、震災からの力強い復興と災害に強いまちづくりなどを目指したものであるが、前期5ヵ年を経て、阪神・淡路大震災の教訓を生かし、新たな課題に対応するため、平成13年度に改訂した。</li> </ul> <p>ひょうご定期借地権付住宅相談センターの設置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県は、被災地域に限らず、全県を対象に、定期借地権を利用して土地を貸したい地主と借地人の仲介斡旋の相談を受け付ける「ひょうご定期借地権付住宅相談センター」を、平成11年5月10日に設置した。</li> <li>センターで、地主の用地登録(100㎡)を受付、用地の事業化案を兵庫県住宅供給公社が提案し、地主が同意すれば着工する仕組みとしている。</li> </ul> <p>[『阪神・淡路大震災復興誌第5巻』(財)阪神・淡路大震災記念協会,p185]</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果<br/>ひょうご定期借地権付住宅相談センターの相談件数等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成14年3月末までの相談件数は765件(地主240件、借地人249件、その他276件)であり、用地登録を行ったのは24件、事業化に至ったものは2件であった。[『阪神・淡路大震災復興誌第5巻』(財)阪神・淡路大震災記念協会,p185]</li> </ul>   |
| 市 町   | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組</p> <p>【神戸市】</p> <p>「神戸の住宅設計基準(KOHDES・コードス)」の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市は、平成8年6月に、すべての人の日常生活の安全性と快適性を確保するために、「神戸の住宅設計基準(KOHDES・コードス)」を策定しており、公的住宅に限らず民間住宅も含め、その普及を図っている。</li> </ul> <p>神戸市住宅基本計画の策定・推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市は、平成13年4月に、神戸市住宅基本計画を策定し、民間住宅も含めた住宅の整備を図っている。[『神戸市住宅基本計画～すまいから始めるまちづくり～』神戸市]</li> </ul> <p>神戸すまいの安心支援センターの開設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市は、住まいに関する相談、情報提供、啓発事業などを総合的に行う拠点として、平成12年10月に「神戸すまいの安心支援センター」(中央区雲井通)を開設した。</li> <li>センターは、神戸市が、兵庫県弁護士会、神戸市消費者協会、コープこうべ、(社)日本建築家協会兵庫会、兵庫県建築設計監理協会、(社)兵庫県建築士事務所協会神戸支部、(社)兵庫県建築士会、神戸市建築協会の会、兵庫県建設労働組合連合会、(社)兵庫県宅地建物取引業協会、住宅金融公庫大阪支店、都市基盤整備公団関西支社などの関連団体の協力を得て運営を行っており、インターネットを活用した情報提供も行っている。</li> </ul> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果<br/>神戸すまいの安心支援センターの相談件数等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成12年10月～平成16年6月までの間、来場者数142,250人、相談者数24,230件であった。</li> </ul> |
| その他   | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>  |
| <p>これまでの各方面からの指摘事項</p> <p>再建された個人住宅の低質化、画一化といった問題も、今後復興の第2ステージの課題とされる。再建を急ぐあまり、あるいは経済的な制約の中で行われたため、とても「恒久住宅」とはみられないものが少なくない。いずれ再建や補修・補強が必要となるだろう。(高田昇「第4部第2章公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』)</p> <p>神戸市全域における住宅需給のマクロな状況を考慮に入れておく必要がある。神戸市全体では住宅の回復率</p> |   |

は110%に達している。この住宅供給は被災者のニーズに適合しているとは限らない。しかし、マクロなレベルにおいて住宅供給は過剰傾向にあり、そのことが市街地の住宅再建を停滞に導く要因となっている。(平山洋介「住宅復興軌跡とその意味」『大震災四年半・住宅復興の軌跡と展望』日本建築学会建築経済委員会)

(神戸市)1998年4月までの住宅着工を累積した戸数は12万1736戸に及んでいる。神戸市における滅失戸数は、上記のように7万9283戸であり、それを大幅に上回る戸数がすでに着工されていることがわかる。市域全体の住宅の戸数に限っていえば、住宅復興はすでに達成されているかのように見える。しかし、新たに供給された住宅は被災者の問題に応えたものとは限らず、階層的・地域的な偏在をともなっている点に留意しておく必要がある。(阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会編『提言大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版)

震災後の住宅建築の中で憂慮すべき事態が展開される可能性があることについて一言しておくことは決して無意味ではないであろう。震災後自分で住宅を建てようとする震災経験者は、限られた資金能力の中でもできる限り、耐震能力のある建物をもちたいと考えるのが普通である。ところが、一部の建て売り業者の中には、依然としてできるだけ廉価に建築して利益をあげるために、建築確認申請時とは異なる建築工事を実施、近所の人からの苦情で、市の建築指導課から「工事中止」の赤紙を貼られていても、それを破って工事を進め、いわゆる耐震金物なども使わないままで建築を強行するものもあるようである。しかも、それを当局に申し出ても、職員の数に比べて建築工事数が多いからいちいち現場に行って規制することはできないとか、市は既定事実として棟上げが行われ、建築を進めているのをさしとめる権限がありませんとかの返事しか返ってこないことが多いといわれる。担当者の苦衷も推察できるが、こうした形で震災後の住宅建築が進行するのは、次に起るかもしれない震災に対して、今後の体験が生かされないことを意味する。(新野幸次郎「震災復興の訓練(その1)」『都市政策No.85』(財)神戸都市問題研究所)

被災地で再建された住宅で目に付くタイプは、狭い間口の宅地に駐車スペースを取り込んだ高容積の3階建て住宅、あるいは、敷地境界ぎりぎりに大きな履き出し窓を持ちブロック塀で囲われる戸建住宅である。後者はニュータウンなど郊外住宅地には成立するが、インナーエリアの密集市街地において果たしてふさわしいかどうかは疑問である。いずれにしても高密度な市街地において、かつての長屋や町家に替わる都市住宅としての新しいスタイルが求められる。(三輪康一「住宅再建からみた復旧・復興の特性と課題」『都市政策No.88』(財)神戸都市問題研究所)

#### 課題の整理

民間住宅の品質確保(安全性、耐久性、バリアフリー化、健康・環境への配慮等)

中古市場・リフォーム市場の整備

情報提供・相談体制の充実(情報提供・相談窓口の充実、専門家等による支援体制等)

#### 今後の考え方など

○民間事業主体が行うコレクティブ・ハウジング建設等の支援については、復興10年総括検証・提言事業等を踏まえて検討を行う。(兵庫県)

○県における住宅に関する情報提供、相談体制については、今後予想される少子高齢化の進展、老朽マンションの急増等の社会状況の変化に対応する住宅施策の推進を図るため、「ひょうご定期借地権付住宅相談センター」及び「ひょうご住宅相談所」を発展的に統合し、機能を拡充した「ひょうご住まいサポートセンター」を平成14年4月に開設。従来の相談業務に加え、新たに「住まいづくりの支援事業」「住まいの情報提供」等を実施することにより、多様な県民ニーズに対応可能な消費者重視のワンストップサービス機能の構築を目指す。また、住宅性能表示制度の普及、啓発に努める。(兵庫県)