

阪神・淡路地域の住宅復興に関する提言

7・3・24

社団法人 関西経済連合会

当連合会は、阪神・淡路地域における住宅復興は住民の生活基盤を安定させるための最重要かつ緊急の課題であるとの認識に立ち、復興対策特別委員会（委員長・川上会長）の下部組織である住宅問題検討チーム（座長・津田サントリ―専務取締役）において阪神・淡路地域の住宅復興について検討し、三月二十四日（金）、題記の要望書を取りまとめ、内閣総理大臣はじめ関係各方面に要望した。

以下は、その全文である。

阪神・淡路地域における住宅復興は、住民の生活基盤を安定させるための最重要かつ緊急の課題である。すでに兵庫県では、建設中のものも含め三カ年で十二・五万戸を供給する計画が打ち出されており、これを

し、住宅対策は個々の住民に対するきめ細かな配慮が必要であり、大量の住宅を短期間に限られた地域に供給することは必ずしも容易でなく、計画の実現には多くの課題が残されている。

当連合会は、かかる見地から、住宅復興計画のあり方、および計画を

現実に進めていくための諸課題と必要な施策について、下記の通り提言・要望する。

記

一、広域調整機構の設置

今回のような大規模な震災からの復興を行うには、市や県のエリアを越えた計画の策定や調整が不可欠である。特に、住宅については、都市の防災性の向上や良好な住環境の確保、産業・業務機能等とのバランスなどを考慮するならば、各市区町村単位で自己完結的に計画し、かつ現実に住宅地を確保し計画を実現することは困難であり、現在の応急仮設住宅の建設にもみられるように弊害も生じる。

このため、恒久的な住宅の供給とそのために必要となる宅地の確保等について広域的見地から具体的に協議・調整する場として、周辺隣接地域を含む関係地方公共団体、国の関係行政機関、地権者(住民・企業の代表、学識経験者、(財)大阪湾ベイエリア開発推進機構などからなる「阪神ベイエリア住宅復興会議」(仮称)を早急に設置することを提案する。

また、昨年六月の地方自治法改正により創設された「広域連合」制度(本年六月二十八日までに施行予定)の適用第一号として、被災地および周辺の地方公共団体によって「阪神・淡路復興広域連合」(仮称)を設立し、住宅の復興等に関して広域にわたる総合的な計画を作成し、その実施のための連絡調整を図り、さらには当該計画に基づき施策・事業の

一部を直接処理することを早急に検討すべきである。

二、都市再生のビジョンと住宅

(1)防災機能の強化

ゆとりのある災害に強いまちづくりをめざし、市街地における大規模な公園の建設、河川・水系の整備等により、この際、広域的な「水と緑のネットワーク」をつくるべきである。

また、東西・南北の幹線道路の拡幅、共同溝の設置、防災ヘリポートの設置、小学校区単位の防災拠点づくり等の諸施策を進める必要がある。

(2)面的整備の推進

既成市街地において、防災性が高く、活力があり、かつ居住環境の優れたまちづくりを行うために、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画などによる面的整備を積極的に展開する必要がある。

そのために、被災市街地復興特別措置法に基づく建築制限を行うとともに、必要な権利調整を円滑に進めるため、行政区域を越えた代替地の確保、公的資金による狭小宅地・区分所有権の買い上げ、定期借地権の利用等による公有地の拡大、住宅の共同化に対する支援などの措置を講じるべきである。

(3)複合化地域の形成

被災地が活力を取り戻すためには、住宅の確保のみを考えるのではなく、産業経済活動等も視野に入れたまちづくりが必要である。特に新しい時代の都市型産業を生み出すためには、多様な住宅に加え、大学・研

究機関、インキュベーター、試作型工場、商業・サービス施設、集客施設などが集積共存した複合化地域の形成が不可欠である。

このため、例えば内陸部の大規模公有地や臨海部の遊休地などを利用して、住・職・学・遊・医などが一体となった「モデル複合化地域」をつくることを提案する。このような地域においては、従来の用途地域指定を見直すとともに、工場等制限法、工場立地法および工業再配置促進法による立地規制を大幅に緩和すべきである。

(4) 住民主体のまちづくり

必要な防災空間を確保し、面的整備を円滑に進めていくためには、住民の理解・協力と主体的参加が不可欠である。

そのために、協議会方式による住民参加、民間からのアイデア募集、専門家集団による計画策定の支援や相談窓口の開設、複数の計画案からの選択(コンペ)方式の採用、CG(コンピュータ・グラフィック)を活用した住民理解の促進など、多様な手段を動員すべきである。

三、安価で良質な住宅の供給

(1) 効率的な住宅の供給

三カ年内に効率的に住宅を供給するためには、まず、震災の影響により建設が中断している住宅の早期完成を図るとともに、内陸部・臨海部の造成済みの宅地には恒久住宅を早期に着工すべきである。

また、「規模可変共同住宅」の導入により、当面の必要住宅戸数の確保を図るとともに、将来の量より質へのニーズの変化にも対応できるよ

うにすべきである。

さらに、民間事業者による賃貸住宅や分譲住宅の供給が積極的に行われるよう、税制、融資、規制緩和などのインセンティブを付与すべきである。

(2) 建設コストの引き下げ

住宅建設コストを引き下げするため、資材調達・生産・流通の合理化、住宅の骨格部分のスタンダード化を進めるとともに、輸入住宅の導入等による競争促進を図るべきである。

そのために、実験的に規制緩和や審査の簡素化などを行う「住宅パイロット地区」を設定し、民間のアイデアを生かした安価で良質な国産住宅、輸入住宅を見本として競争的に建設し、かつ実際に被災者を受け入れることを提案する。

また、施工の期間短縮と費用の低減化のため、資材等の陸上輸送手段の確保を図るほか、例えば民間棧橋の建設など水面利用に対する規制緩和を行うべきである。

さらに、住宅建設における土地代の負担を軽減するため、容積率の緩和、定期借地権付住宅の活用、宅地の集約・共有化などを進めるべきである。

四、被災者への住宅取得・賃借支援

(1) 住宅の再建・補修・取得への支援

被災者が持家(区分所有マンションを含む)や貸家を自ら復興する意

欲を高め、これを支援するため、以下のような措置を講じるべきである。

a. 税制支援措置

- ① 住宅ローン支払利子の税額控除、あるいは所得控除制度の創設
- ② 住宅取得促進税制の補修目的の借入も含む拡充
- ③ 買い替え特例の大幅拡充
- ④ 登録免許税、不動産取得税、土地譲渡益課税の減免・特例措置
- ⑤ 固定資産税の減免
- ⑥ 社内融資等の無利子・超低利融資分にかかる所得税の免除

b. 金融支援措置

- ① 住宅ローンに関連する公的な信用補完制度の拡充・創設
- ② 補修を含む民間住宅ローンへの公的利子補給
- ③ すでに住宅ローンの償還を行いながら、再建のため新たに住宅ローンを利用する場合（いわゆるダブル・ローン）への公的な配慮

(2) 家賃補助の実施

公団・公社等の公的賃貸住宅の家賃そのものを低く設定するのではなく、被災者に対して民間賃貸と公的賃貸との区別なく一定期間の家賃補助を行うべきである。

五、地方公共団体に対する財政金融支援

被災地域の自治体財政は破綻状態にあるといっても過言ではない。地方公共団体による公的住宅の供給拡大、土地や区分所有権の買い上げ、民間住宅建設への各種支援措置等に対して、国は、交付税による措置、補助率の引き上げ、震災復興基金への出捐、無利子または超低利融資など、財政金融支援措置を思い切って拡充してもらいたい。

以上