

## 「住宅耐震改修促進計画」意見提案

飯田市上郷  
櫻井善實

2016年2月23日付 信濃毎日新聞 総合版「住宅耐震化目標20年で90%」  
県民からの意見募集 に対しまして日頃感じている事をまとめて見ました。

記事中 古い住宅の立替とは別に、既存住宅約3万9600戸の耐震化が必要と  
している。ここに注目しこの件に絞って提案致します。

提案骨子 中古住宅の流通活性化と耐震化促進は多いに相関性を持っています。

住宅の資産価値評価基準のなかで耐震化否かで価値評価を破格に上げる。

個人住宅が「社会資本」と思える様な「社会的合意」を形成させる

「人生40年サイクル」その後はそれまでとは異なる人生展望を描く。

40年間使用した住宅は高品質で建設しその後もこまめに維持管理した  
故に第三者が品質証明し高値で売却出来る仕組みが重要でその後の  
安定した老後設計が描ける事が重要です。自分のマイホームは基準を満たし  
ており安定的に売却出来る。若年世代から見れば高品質のお墨付マイホーム  
を案心して購入可能が見える。新築のみで無くリノベーションの価値認識。

行政の窓口は当然(1)住宅・建築部が技術的な規格指導を主体的に行い  
ますが(2)宅地建物取引に関する価値評価の基準制定(3)固定資産税に  
対する支援(4)高齢化時代の福祉に関する資産展望仕組み造り等。  
耐震化が重要な位置づけとした、中古住宅の流通市場活性化政策に期待。

耐震化・高耐久化・省エネ化・外観景観保全適応等を満たし40年を一回転  
と考えるなら3回転(120年)使用可能な住宅、これは「社会資本」です。

長期・短期的な施策では表現を分けなければなりません。2020年90%あと4年間でここまで率を上げるのは官民が相当な努力しなければならないと思われれます。

耐震化と言う行為が住宅所有者にとって個人の資産・所有物である限り時代の景気に左右されまた個人の家族構成環境の変化等が微妙に働きます。それらは建築主の大きな判断基準となっています。耐震化リフォームは屋根・外壁・内装等の維持管理リフォームに比べ後回しにされるのが状況です。

家族の為に子供の為に命がけで築いて来たマイホーム今や従来の家族像が変化している時代が到来、核家族親子別暮らし空き家の増大は大きな社会問題です。

個人の子供だけでなく広い意味での時代の子供たちつまり次世代に社会資本としての生きた証として住宅資産とする社会通念みたいな考え方が定着する時代も目の前かもしれません。既存住宅の耐震化促進は重要なキーポイントと思われれます。

以上