

災害多発時代を生き抜く知恵

～すまいの災害文化を創ることが先決～

災害多発時代を生き抜くためには、ユビキタス減災社会を作らなければならない。わが国では、地震の活動期に遭遇し、地球温暖化が進行するなかで、いつでも、どこでも、誰でも地震や水害という災害に遭遇する確率が高いからである。では一体、何から始めればよいのだろうか。それは住宅政策の転換であり、新しい自助努力の育成と一体となった、すまいに関する災害文化を創ることである。

阪神・淡路大震災では、地震直後に犠牲になった人の約90%は、住宅の全壊によってもたらされた。しかも、検死の結果によれば、ほとんどが地震後、15分以内の即死であったことがわかっている。だから、たとえば首都直下地震の地震防災戦略に示された10年以内に死者数を半減させる目標は、住宅の耐震化率を90%に向上させることが柱となっている。地震で壊れにくい住宅に住むことが地震防災・減災ではもっとも重要である。昨年発生した能登半島及び新潟県中越沖地震でも、住宅耐震化の重要性がはっきりと証明された。両地震とも震度6強を観測している。ところが、人的被害率（死者数と負傷者数の合計を全壊・半壊棟数で割った値）は、後者が前者の約3倍というように極めて大きな値となっている。なぜ、新潟県

中越沖地震では、このように人的被害率が大きかったのだろうか。

新潟県中越沖地震の住宅被害と人的被害の発生の関係を詳しく調べてみると、つぎのことがわかった。それは、地震の揺れによってアツという間もなく住宅被害が発生し、多くの住民が死傷したことである。こんなに瞬時に、簡単に住宅が壊れた原因は、つぎのとおりである。3年前の新潟県中越地震で、震度5弱とか5強以上を経験した古い住宅が、軽微な被害が出たにもかかわらず修理せずにそのまま住み続けられていたことである。被災地住民の「まさか、また地震に遭うとは思わなかった」という油断を突かれたのである。これは地震だけの話ではない。2004年には全国的に風水害が多発し、わかっているだけでも全国で28万棟の住宅が、床下浸水以上の被害を受けている。これが原因で土台が腐ったり、シロアリなどに食い荒らされていないのだろうか。新しい住宅だからといって安心は禁物である。

ところで、わが国の住宅は、木造住宅も含め平均寿命は30年ということである。英国の77年、米国の55年に比べて早く建て替えることが起こっている。したがって、不動産価格は土地代でほぼ支

京都大学防災研究所
巨大災害研究センター長 教授

かわ た よし あき
河田 恵 昭



配されており、建ってから20年も経てば家屋自体は二束三文になってしまう。古い家屋を耐震補強しても、それが不動産価格に反映しないのである。これでは、耐震性の高い住宅が普及するわけがない。私がかつて住んでいた米国・シアトルの木造一軒屋は築90年近かったが、不動産価格は土地代以外に家屋そのものも高く評価されていた。わが国では、台風や地震という自然災害で被災しない限り、住宅の維持管理は定期的にはやらないのである。建てたが最後、維持管理をやらないので、老朽化・弱体化する一方で、不動産価値がこれに呼応して急激に減少していくのである。そこで、国土交通省は今国会に200年住宅（長期優良住宅）の普及促進法案を提出し、モデル事業を創設している。しかし、そこではあらわに防災・減災は意識されていない。

そこで、災害に強い住宅作りのために、つぎの4つを提案したい。まず、1つは、住宅を新築した場合、定期的に住宅診断を受ける制度を創設することである。これは耐震診断を含み、問題があれば修理、補強することを義務付け、それを実施したことを証明するわけである。車検のような住宅検査証明書を各住宅に交付するのである。2つは、固定資産税の体系の見直しで、もっと優良住

宅建設を奨励することである。今回の法改正による、固定資産税の減免措置を現行より2年長くする（新築物件では、固定資産税が半減する措置が戸建て住宅で5年、マンションで7年間適用される）という対応は不十分である。酒田大火の教訓を忘れてはならない。まちづくりに協力し、耐火性の高い、すなわち高価格の住宅を作った途端、固定資産税がべらぼうに高くなり、これが何年も続くという税体系を変える必要がある。3つは、対災性の高い住宅を実現するための総合的研究の推進である。現状では、たとえば、住宅の耐震補強のメニューが乏しすぎるし、費用が高すぎる。柱と梁の接合部補強方法や斜材の簡単な挿入方法などの開発である。4つは、中古住宅市場の拡大と取引の活発化である。住宅は耐久消費財ではなく恒久生活財という新しい定義のもとで、生涯安心・安全住宅に住むという目標を掲げ、奨励することである。

これらに関して、超高層マンションの上層階における家具の転倒防止の困難さから、家具は原則、作り付けやクローゼットにするというような自助努力も重要であろう。住宅に関係する防災・減災の努力を自助と公助の協働による「すまいの災害文化」と位置づけて継続的に発展させたい。