

宮城県災害公営住宅整備指針〈ガイドライン〉概要

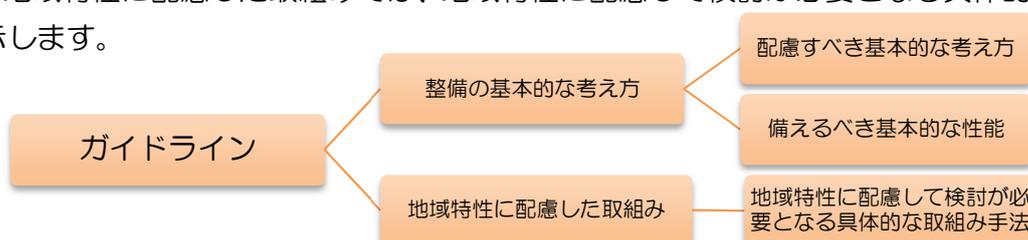
1 ガイドラインの位置づけ

このガイドラインは、宮城県内で整備を行う災害公営住宅を対象とし、「宮城県復興住宅計画」の基本目標を達成するため、災害公営住宅整備の基本的な考え方や地域特性に配慮した取組みを示したものです。

基本目標

- (1)いのちを守る安全安心な住まい
- (2)暮らしを支える住まいづくり
- (3)地域社会と連携した住宅供給

災害公営住宅整備の基本的な考え方では、「宮城県復興住宅計画」に位置付けられた災害公営住宅等の整備方針を踏まえ、配慮すべき基本的な考え方と備えるべき基本的な性能を示します。また、地域特性に配慮した取組みでは、地域特性に配慮して検討が必要となる具体的な取組み手法を示します。



このガイドラインの考え方を基本とし、快適で安心できる良好な居住空間を備えた、災害に強いまちづくり宮城モデルとしての災害公営住宅の整備を地域の実情に応じて推進します。

2 災害公営住宅の整備

災害公営住宅は、災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために、地方公共団体が国の助成を受けて整備する低廉な家賃の公営住宅です。

整備費用には、災害公営住宅の社会的役割を踏まえ、助成の限度額が定められているため、建設コストと住宅の面積や仕上げ、設備グレード等をバランスよく計画します。

3 災害公営住宅整備の基本的な考え方

○ 全体計画

復興まちづくり計画や避難・防災計画と整合を図るとともに、地域コミュニティや地域特性に配慮した整備を行います。



低層住宅団地の整備イメージ



中高層住宅団地の整備イメージ

○ 団地計画

周辺地域や住宅団地内のコミュニティ形成に配慮するとともに、地域特性やまちなみ景観等の諸条件を踏まえて計画します。

○ 住戸計画

世帯構成に応じた住戸タイプを適正規模で整備します。

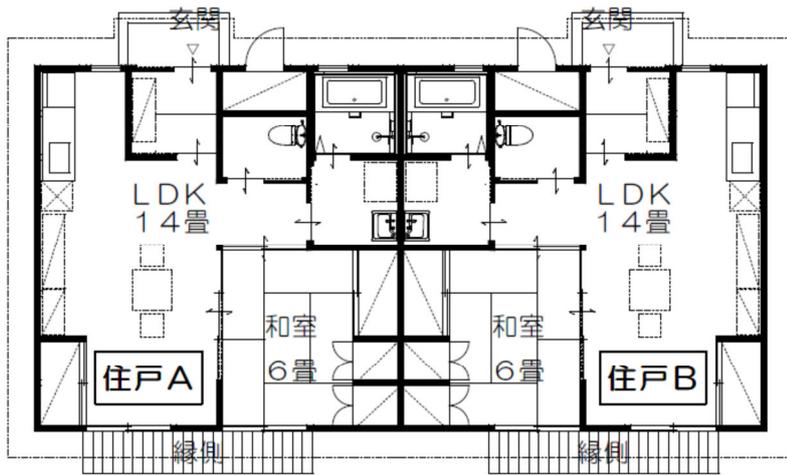
住戸は、居間や寝室などの動線計画に配慮するとともに、浴室やトイレなどの水廻りの配置を工夫し、快適な生活空間を確保します。

世帯構成に応じた住戸タイプの目安^{※1}

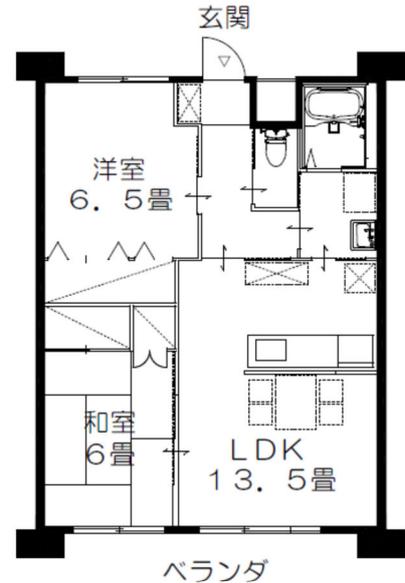
| 世帯構成 | 住戸タイプ ^{※2} | 2K/1DK | 1LDK/2DK | 2LDK/3DK | 3LDK/4DK |
|-----------|---------------------|--------|----------|----------|----------|
| 1人 | | ◎ | ○ | — | — |
| 2人 | | ◎ | ◎ | ○ | — |
| 3人 | | — | ◎ | ◎ | ○ |
| 4人 | | — | ○ | ◎ | ◎ |
| 5人以上 | | — | — | ○ | ◎ |
| 住戸専用面積の目安 | | 35~50㎡ | 45~60㎡ | 55~70㎡ | 65~80㎡ |

※1：災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準が適用されます。

※2：◎＝世帯構成に特に適した住戸タイプ、○＝世帯構成に適した住戸タイプ



長屋建て(2戸1)タイプ 1LDK の間取り例



共同建てタイプ 2LDK の間取り例

○ 基本的性能

基本的な性能を次のとおり確保します。

| 項目 | 性能 ^{※1} | 等級 ^{※2} |
|----------|-----------------------------------|------------------|
| 構造の安定 | 大地震、暴風、積雪に対して倒壊・崩壊しない構造性能を確保します。 | 1 |
| 火災時の安全 | 住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際の安全を確保します。 | 2 |
| 高齢者等への配慮 | 階段や段差など移動時等における安全性を確保します。 | 3 |
| 温熱環境 | 壁や窓の断熱など住宅の省エネルギーのための対策をします。 | 4 |
| 音環境 | 音が伝わりにくく、音が漏れにくい対策をします。 | 2 |
| 光・視環境 | 十分な面積の窓等を設け、必要な明るさを確保します。 | - |
| 空気環境 | シックハウスの原因となる有害物質の発散量の少ない材料を使用します。 | 3 |
| 劣化の軽減 | 柱や土台などに使用される材料の劣化を軽減する対策をします。 | 3 |
| 維持管理への配慮 | 日常の点検や補修、更新工事等の維持管理がしやすい対策をします。 | 2 |

※1：災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準が適用されます。

※2：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度による性能等級。ただし、「光・視環境」については、等級の定めがない。

4 地域特性に配慮した取組み

「宮城県復興住宅計画」の災害公営住宅等の整備方針について、各事業主体が地域特性に配慮し、独自の施策に基づき取り組む具体的な手法を示します。

| 災害公営住宅等の整備方針 | 具体的な取組み手法 |
|------------------------|--|
| 1 少子高齢社会に対応した住まいづくり | 子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備、緊急通報装置等の設置、将来の状況変化への対応等 |
| 2 まちづくり計画との連動 | 防災的な機能の導入、津波避難ビルへの指定、歩いて暮らせるまちづくり等 |
| 3 地域コミュニティの維持を図るための取組み | コレクティブハウジングの導入、地域コミュニティへの配慮、住民主体によるコミュニティの形成等 |
| 4 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮 | 多様な世帯への対応、地域特性への配慮、東日本大震災特別家賃低減事業の導入等 |
| 5 地域振興・地域産業に配慮した整備 | 地域産材、地域工務店の活用による地域産業の振興、将来の状況変化への対応、入居者やNPOへの譲渡等 |
| 6 地域特性・地域環境に配慮した整備 | 地域環境への配慮、地域特性への配慮、住民主体によるコミュニティの形成等 |
| 7 基本性能の確保と環境負荷の低減 | 自然エネルギーの利用による環境負荷の低減等 |
| 8 先導的モデルの取組み | 太陽光発電の導入、防災的な機能の導入、地域でエネルギーを最適利用するための仕組み（CEMS）の導入等 |

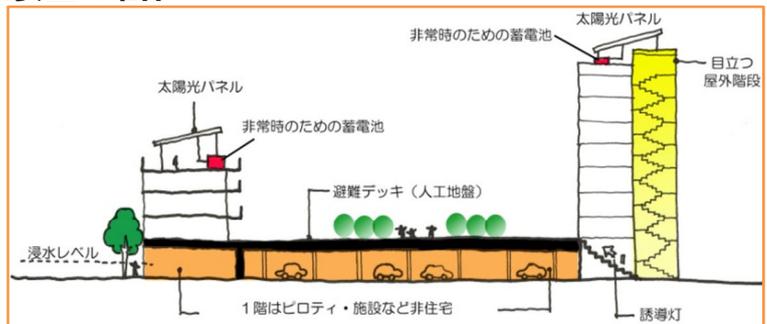
5 特に配慮した点

被災により住宅を失った方が、安全で快適に暮らすことができるよう、このガイドラインでは次の点に特に配慮しています。

○ 災害に強いまちづくり計画と連動した安全の確保

各市町で進められている災害に強いまちづくり計画と連動した津波等の自然災害に対する安全性を確保します。

さらに、地域の防災・避難計画を踏まえ、避難デッキや防災備蓄倉庫、非常用電源の設置、津波避難ビルとしての活用等についても検討します。

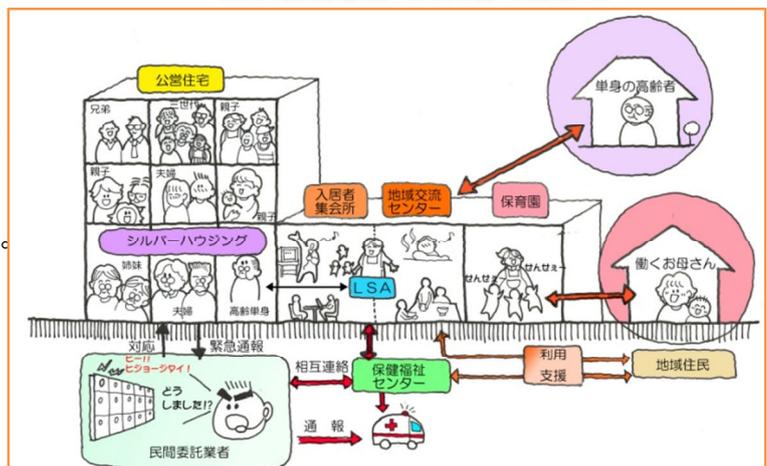


防災機能を備えた災害公営住宅

○ 高齢者対応の充実・強化

高齢者の単身・夫婦世帯の入居が多いと見込まれることから、高齢者が安心して住むことができるよう浴室やトイレなどの高齢者仕様を充実させます。

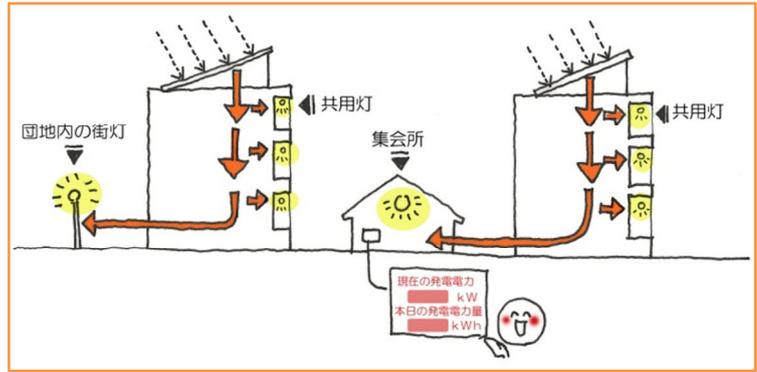
さらに、日常生活支援サービスを提供する生活援助員を配置したシルバーハウジングとしての整備や高齢者福祉施設の併設等についても検討します。



高齢者福祉施設等の併設

○ 環境対策・省エネ対策の充実

環境負荷を低減しながらランニングコストも抑えて快適な生活が出来るように、省エネ機器（共用部 LED 照明等）を採用するなど、環境対策を充実させます。また、「屋根貸し」による電力買取に向けて、太陽光発電パネルを設置できるように取組みます。



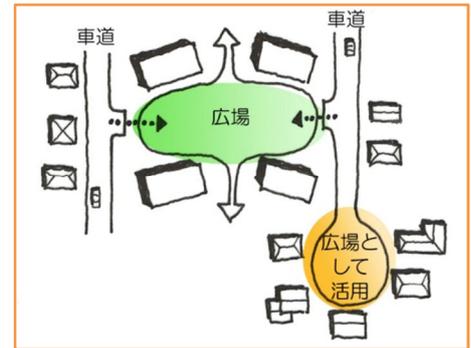
太陽光発電パネルの導入

さらに、自然の力を有効に利用して快適な室内環境を作り出すパッシブ住宅の導入等についても検討します。

○ コミュニティへの配慮

入居予定者の多くは、住み慣れた土地を離れての生活となることから、集会所や広場の設置等、コミュニティの形成・維持に配慮します。

さらに、共同菜園・農園の設置や地域に開かれた地区の集会所の設置等についても検討します。



広場の設置

○ 地域産業の振興

地域の特性に配慮し、木造住宅の建設を推進するとともに、地域産材、地域工務店の活用による地域産業の振興を図ります。



地域産材・地域工務店の活用

○ メンテナンスへの配慮

整備を進める災害公営住宅は一時期に大量に供給されることから、給排水設備などメンテナンスが容易に行えるようにします。

■ 災害公営住宅の整備イメージ(中高層住宅団地の例)

