

## 第4章 地域特性に配慮した取組み

この章では「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具体的な取組み手法を示しています。

第3章で示した基本的な考え方に加え、各事業主体が地域特性に配慮し、独自の施策に基づき災害公営住宅の整備に取り組めます。

### 1. 少子高齢社会に対応した住まいづくり

バリアフリー化やユニバーサルデザイン<sup>13</sup>を取入れた住宅、また、子育て世帯や高齢者世帯の支援のために、教育・医療・福祉分野と連携した子育て支援施設や高齢者生活支援施設等を合築又は併設した住宅を検討します。

#### (1) 子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備

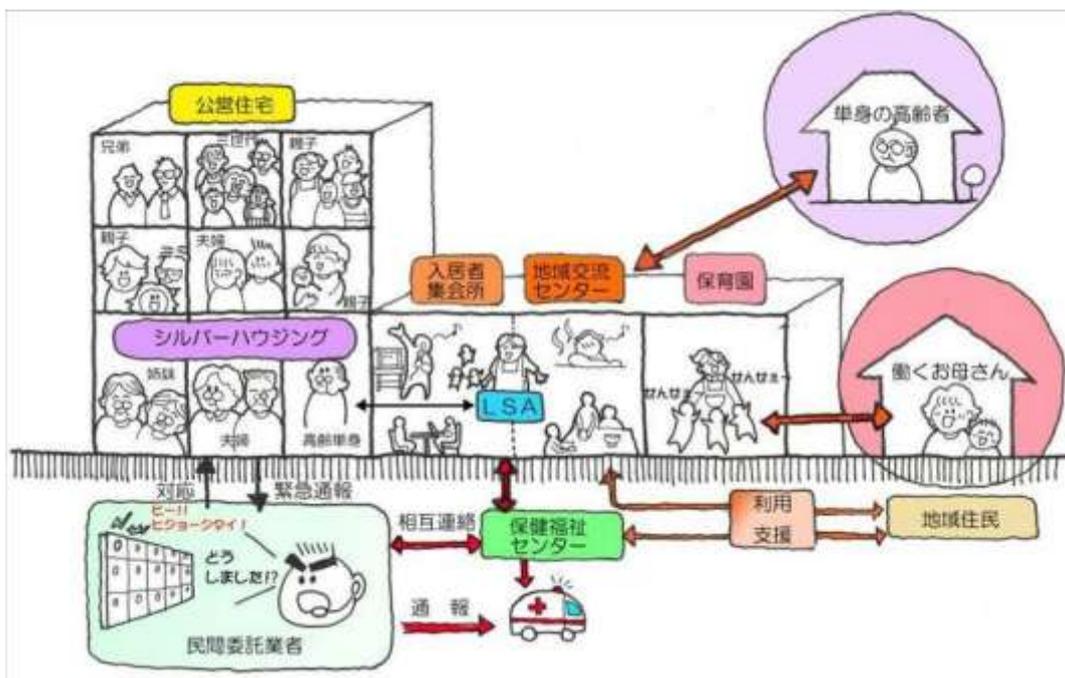
- ・入居者の子育て支援や在宅ケア等への対応。
- ・地域における子育てや高齢者生活支援の活動拠点としても利用できる保育所やデイサービス等の支援施設を住宅と一体的に整備。

#### (2) LSAを配置したシルバーハウジングの導入

- ・高齢者等の暮らしを支える仕組みとして、バリアフリー化された住宅に日常生活支援サービスを提供するためのLSA<sup>14</sup>（ライフサポートアドバイザー）を配置したシルバーハウジング<sup>15</sup>の導入。

#### (3) 緊急通報装置等の設置

- ・ひとり暮らしの高齢者等の緊急事態発生に備えた、住戸外に赤色灯等の設置や関係機関、委託先業者等に通報できる緊急通報装置の設置。



<sup>13</sup> ユニバーサルデザイン…障害者・高齢者・健常者の区別なく誰もが利用できるように配慮したデザイン手法。

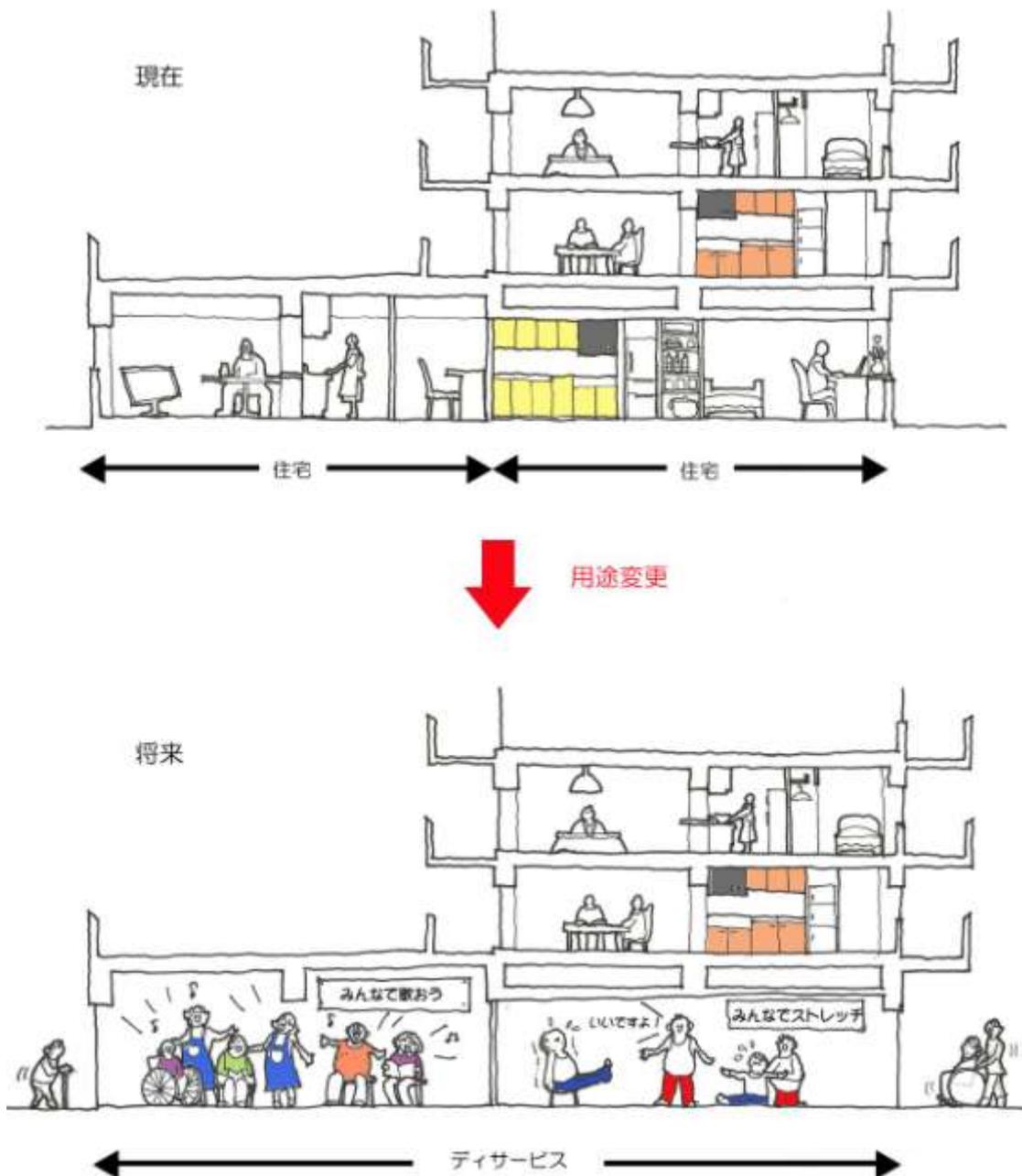
<sup>14</sup> LSA…入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員。

<sup>15</sup> シルバーハウジング…バリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せた高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。

#### (4) 将来の状況変化への対応

- 人口減少や少子高齢社会を見据えた、下層階をデイサービス等の福祉施設に用途変更が可能となる住宅の整備。

※別用途とする場合は用途廃止の手続きが必要。



## 2. まちづくり計画との連動

ハザードマップ<sup>16</sup>や集団移転、高台居住、土地区画整理事業等のまちづくり計画を踏まえて、避難スペースの確保、非常用電源や防災備蓄倉庫等を設置した防災的な機能を備えた災害公営住宅の整備を検討します。

また、歩いていける距離に生活に必要な機能の確保、避難経路・避難場所を確保した計画を検討します。

### (1) 防災的な機能の導入

- ・ 防災的な機能を備えた災害公営住宅の基本的な考え方。

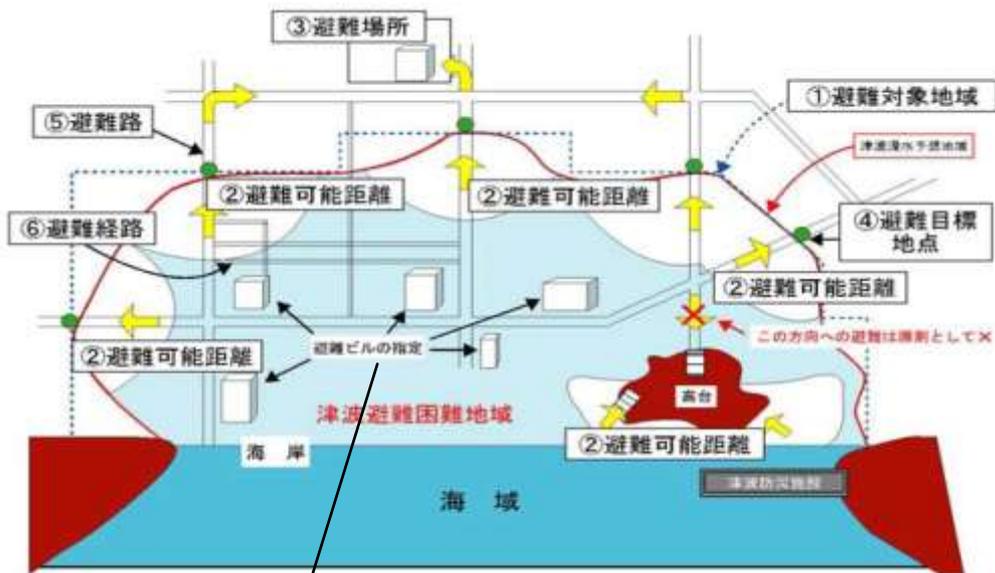
	浸水域		非浸水域	
	浸水域防災対応型災害公営住宅		非浸水域防災対応型災害公営住宅	
	津波避難ビル型	入居者安全確保型	一次避難地型	近隣防災拠点型
①防災計画上の位置づけ	津波避難ビル	—	一次避難地	近隣の防災拠点
②利用の対象	入居者+地域住民	入居者	入居者+地域住民	入居者+地域住民
③災害発生時の主たる利用場所	屋上等の避難スペース（住棟内）	廊下等の共用部分（住棟内） ※特別に避難スペースとして用意したものではない	広場等の避難スペース（屋外）	広場等（屋外）
④基本的な役割	地域における津波からの緊急的な避難場所（住棟内） → 浸水等により直ちに移動できないことを考慮し、最大3日程度の避難を想定	災害公営住宅入居者の身の安全を確保する場所（住まい）	地域における津波からの緊急的な避難場所（屋外） → 状況に応じ広域避難地へ移動又は帰宅することから、最大1日程度の避難を想定	地方公共団体や地域の自主防災組織により応急救護活動を行う際の拠点
⑤断面イメージ				

出典：「防災・危機管理」及び「地域活性化」をテーマとした災害公営住宅の計画・供給手法に係る検討業務報告書 国交省

<sup>16</sup> ハザードマップ…予測される災害の発生日点、被害の範囲・程度、避難経路や避難場所などの情報を地図に示した災害予測地図。

## (2) 津波避難ビルへの指定

- ・ハザードマップやまちづくり計画を踏まえた避難可能範囲と収容可能範囲の検討。
- ・必要に応じて津波避難ビル<sup>17</sup>等の指定。



津波避難ビルの指定



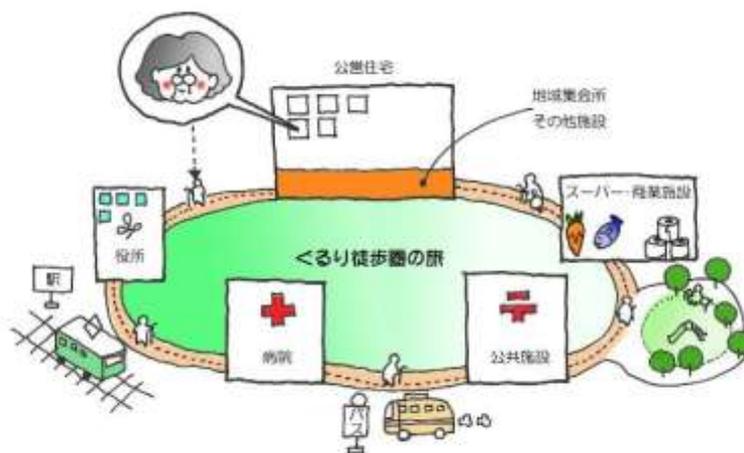
- 【津波避難場所】 津波に対しての安全な避難場所（高台）の情報を表示
- 【津波避難ビル】 津波に対しての安全な避難場所（津波避難ビル）の情報を表示
- 【津波注意】 地震が起きた場合、津波が来襲する危険のある地域を表示

## JIS化された津波の図記号

出典：「防災・危機管理」及び「地域活性化」をテーマとした災害公営住宅の計画・供給手法に係る検討業務報告書 国交省

## (3) 歩いて暮らせるまちづくり

- ・歩いて行ける範囲を生活圏と考え、公共施設、商業施設や医療福祉施設等の生活に必要な機能を確保した住みやすいまちづくり計画。



17 津波避難ビル…津波による被害が想定される地域で、時間的猶予や地形的条件等の理由により津波からの避難が特に困難と想定される地域に設ける緊急的・一時的な避難施設。

### 3. 地域コミュニティの維持を図るための取組み

子育て世帯から高齢者世帯まで多様な世帯が生活するため、コミュニティ形成に配慮した地域で支えあうことができる住宅づくりを検討します。

#### (1) コレクティブハウジング<sup>18</sup>の導入

- 独立した専用住戸によりプライバシーを保ちつつ、浴室やダイニング等を共有空間とした入居者同士が支え合うコレクティブハウジングの導入。



#### (2) 地域コミュニティへの配慮

- 多様な世帯の交流や地域イベント活動にも利用できる集会所や小公園の整備。
- 住宅団地内において、COMMONスペースやクルドサック<sup>19</sup>を導入した車の通り抜けの防止。
- 袋小路の空間の周りに住戸を配置し住民同士がふれあう場所とするコミュニティに配慮した計画。
- 共用部側にリビングを配置したリビングアクセス<sup>20</sup>などコミュニティに配慮した平面計画。



<sup>18</sup> コレクティブハウジング…独立した居住空間を保ち、かつ、複数の世帯が1つのダイニングキッチンなどを共有し、相互に支えあう共同生活を営む共同住宅。

<sup>19</sup> クルドサック…住宅地内の自動車の通り抜けを排除するために設ける自動車の方向転換が可能な袋小路。

<sup>20</sup> リビングアクセス…共用部分側にリビングを配置し、集合住宅内のコミュニケーションを図る共同住宅の間取りの一つ。

### (3) 住民主体によるコミュニティの形成

- 地域住民、有識者及び建築の専門家等の話し合いによる住み手の希望・提案を計画案へ反映。
- 安心して住み続けるための運営及び管理のあり方を住み手自らが考える、住民主体によるコミュニティ形成のためのワークショップ<sup>21</sup>の開催。



<sup>21</sup> ワークショップ…地域に関わる多様な立場の人々が計画プロセスに参加するまちづくりの方法。

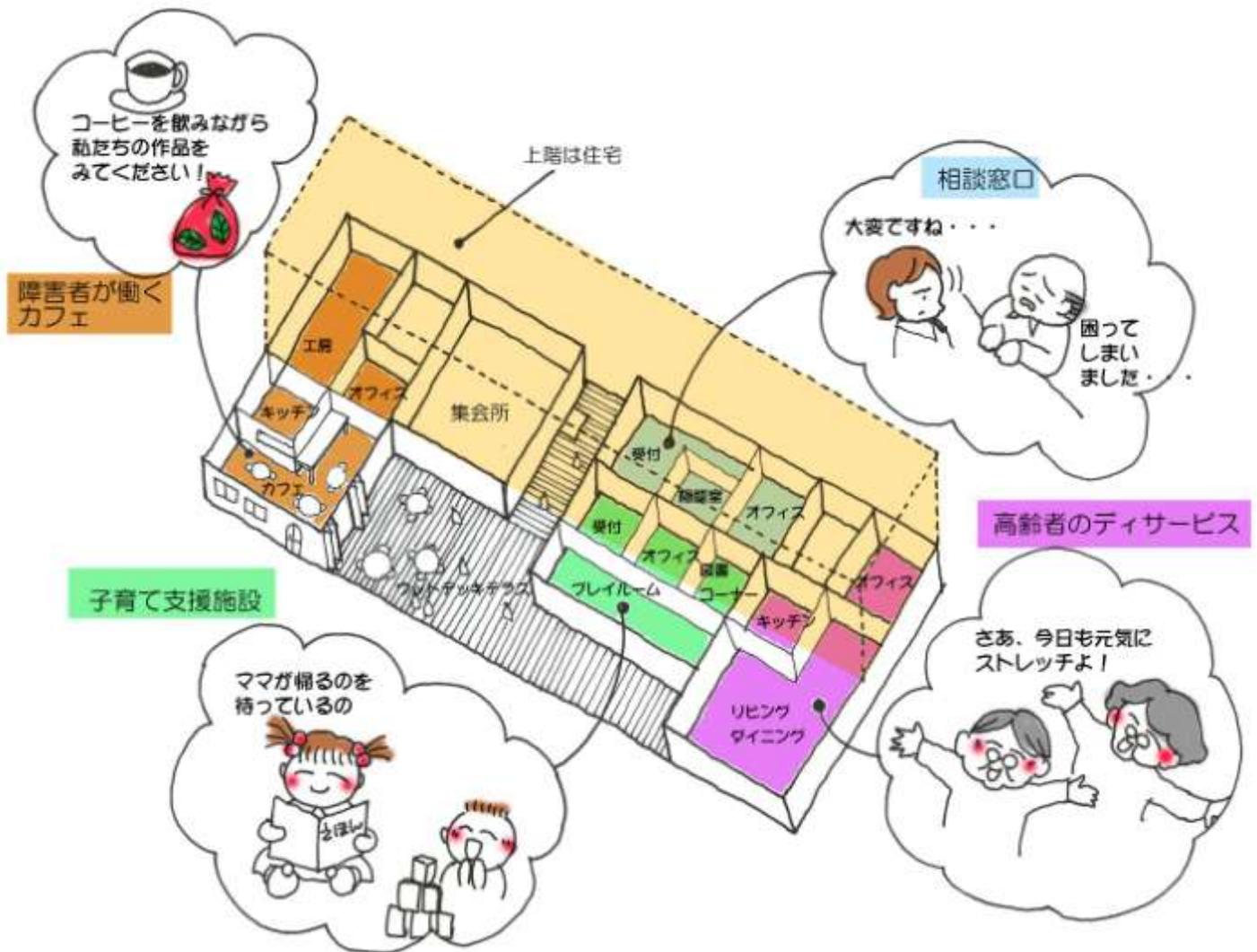
#### 4. 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮

各市町村で住民の意向を把握するためにアンケート等を実施することで、住宅ニーズを把握し多様な世帯に対応した持続性のあるまちづくり、住まいづくりを検討します。

また、被災者の再建に向けた取組みに配慮し、東日本大震災特別家賃低減事業<sup>22</sup>を導入して災害公営住宅の家賃負担軽減化を検討します。

##### (1) 多様な世帯への対応

- ・子育て世帯・高齢者世帯・障害者世帯など多様な世帯に対応した住宅の整備。



<sup>22</sup> 東日本大震災特別家賃低減事業…東日本大震災の被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担を低減するため、地方公共団体による家賃の低減に対して国が支援を行う事業。

## (2) 地域特性への配慮

- 地域の歴史及び文化並びに人々の生活スタイルなど各地域の特性に調和したデザインへの配慮。
- 各地域の産業と連動した作業場・共同農園と一体となった住宅の整備。



## (3) 東日本大震災特別家賃低減事業の導入

- 災害公営住宅入居者のうち特に収入が低い入居者に対し、より一層の家賃負担の軽減を図る東日本大震災特別家賃低減事業の導入。

## 5. 地域振興・地域産業に配慮した整備

地元工務店等による地域材を活用した住宅を建設することで地域産業の振興を検討します。  
また、人口減少や少子高齢社会を見据えて、災害公営住宅の将来の活用方法を検討します。

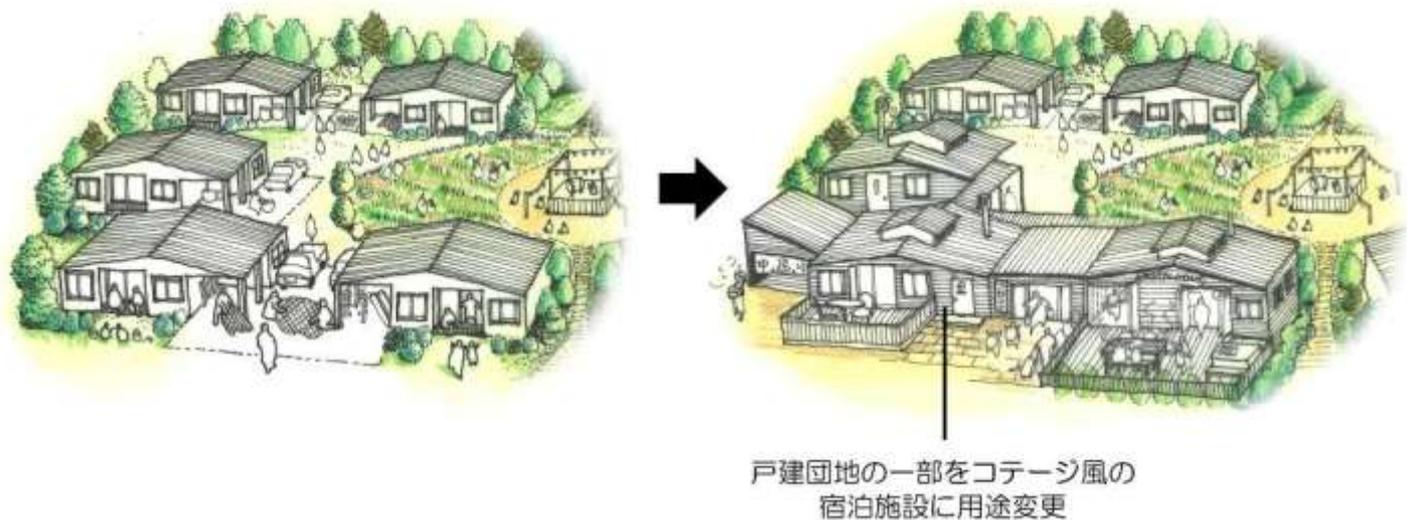
### (1) 地域産業の振興

- 地域の設計事務所や工務店等が災害公営住宅建設等の事業へ参画。
- 林業や木材産業事業者等の地元産業との連携による地域材を活用した木造住宅の建設。



### (2) 将来の状況変化への対応

- 人口減少や少子高齢社会を見据えた、地域の観光産業と連動した宿泊施設等への用途変更が可能となる住宅の整備。  
※別用途とする場合は用途廃止の手続きが必要。



### (3)入居者やNPOへの譲渡

- ・譲渡可能な期間が経過した公営住宅又は共同施設を入居者やNPOへ譲渡した場合も考慮した住宅の整備。

	現行	東日本大震災復興特別区域法案による特別措置*
譲渡までの期間	①耐用年限の1/4を経過していること	①耐用年限の <b>1/6</b> を経過していること
	木造の住宅 準耐火構造 耐火構造 の住宅 の住宅	木造の住宅 準耐火構造 耐火構造 の住宅 の住宅
	耐用年限 30年 45年 70年	耐用年限 30年 45年 70年
	耐用年限 の1/4 7.5年 11.25年 17.5年	耐用年限 の1/6 5年 7.5年 11.7年
	②公営住宅として維持管理する必要がないこと 等	②公営住宅として維持管理する必要がないこと 等
譲渡価格	原則、複製価格を基準として事業主体が定める。 (公営住宅法施行令第12条)	時価での譲渡
譲渡対価の用途	公営住宅の整備・修繕費用等に充てなければならない。 (公営住宅法第44条第2項)	地域住宅計画に基づく事業に充てることも可能。

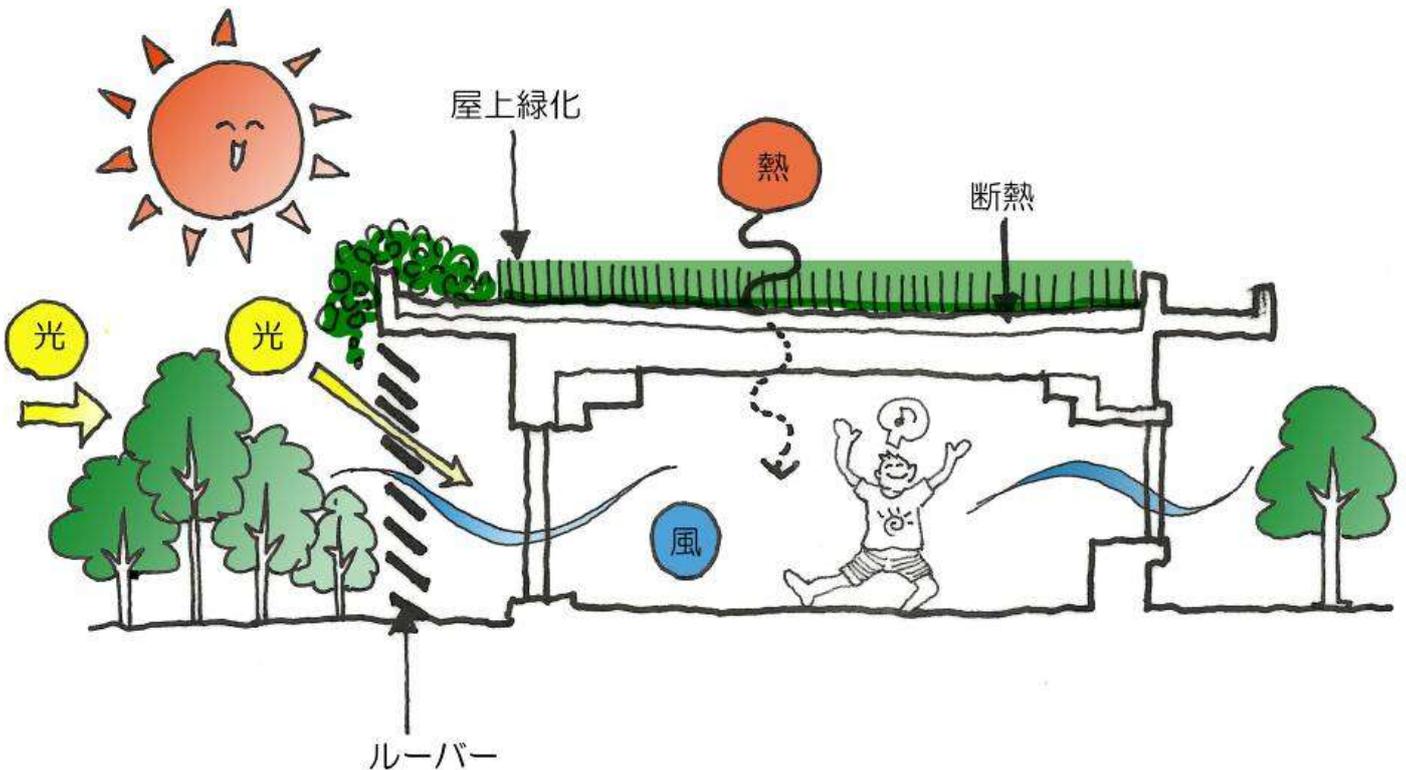
※事業主体が東日本大震災復興特別区域法に基づく復興推進計画の認定を受ける必要がある。

## 6. 地域特性・地域環境に配慮した整備

地域の景観や地形を活かし、かつ、歴史や文化を再生し継承するデザインや空間づくりを行うことで、地域特性や地域環境に配慮した住宅の検討を行います。

### (1) 地域環境への配慮

- 冬期の日射量が多く、夏期の夜間の外気温低下が望めると共に、夏期の卓越風が期待できる気候特性を活かし、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<sup>23</sup>の導入。



### (2) 地域特性への配慮(再掲)

- 地域の歴史及び文化並びに人々の生活スタイルなど各地域の特性に調和したデザインへの配慮。
- 各地域の産業と連動した作業場・共同農園と一体となった住宅の整備。

### (3) 住民主体によるコミュニティの形成(再掲)

- 地域住民、有識者及び建築の専門家等の話し合いによる住み手の希望・提案を計画案へ反映。
- 安心して住み続けるための運営及び管理のあり方を住み手自らが考える、住民主体によるコミュニティ形成のためのワークショップの開催。

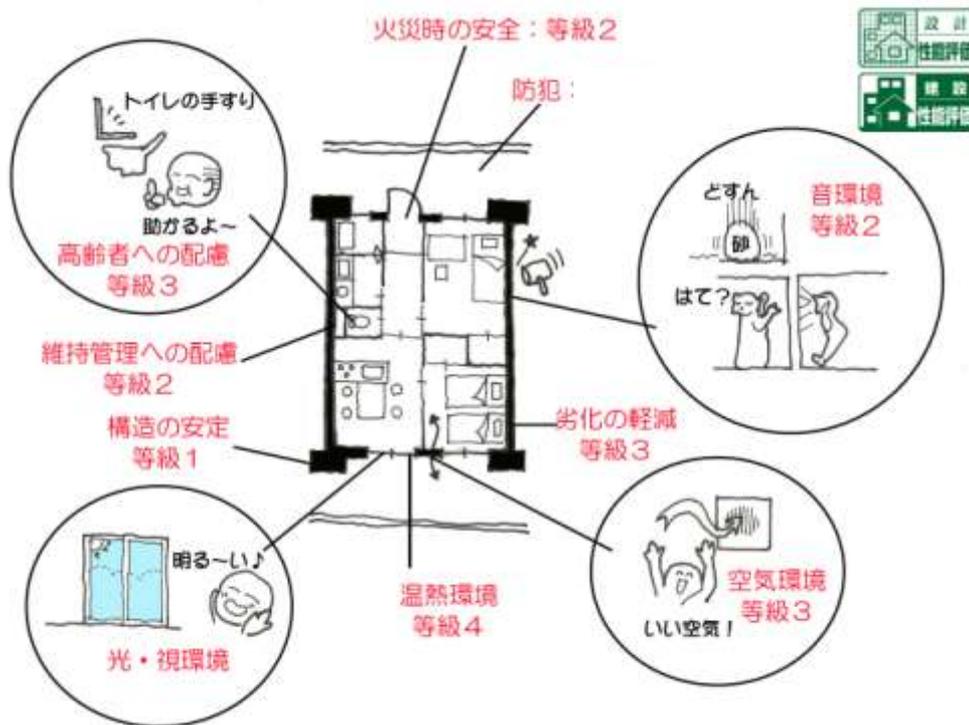
<sup>23</sup> パッシブ住宅…自然の風や日射などの自然エネルギーを有効に利用して快適な室内環境を作り出す住宅。

## 7. 基本性能の確保と環境負荷の低減

基本的な住宅性能の確保や断熱性能の向上等による環境負荷の低減と省エネルギー化を図り、建物の長寿命化とライフサイクルCO<sub>2</sub><sup>24</sup>削減に配慮した住宅の検討を行います。

### (1) 基本的な住宅性能の確保

- 第3章 4.で示した基本的な住宅性能を目に見える形で表示する設計住宅性能評価<sup>25</sup>の取得。



### (2) 環境負荷の低減

環境負荷の低減と省エネルギー化を図り、また、耐久性を高めるために以下の項目を検討。

- 室内の熱が逃げやすい窓に Low-e ガラス<sup>26</sup>や断熱サッシ等の使用
- 庇、外付けルーバー<sup>27</sup>、庭木等による日射の遮蔽
- 小型風力発電や太陽光発電等による自然エネルギーの利用
- インバータ点灯（高周波点灯）機器<sup>28</sup>や長寿命かつ消費電力が少ないLED 電球<sup>29</sup>の使用
- 雨水貯留タンク設置による雨の再利用 etc



<sup>24</sup> ライフサイクル CO<sub>2</sub>…建築物の建設から廃棄に至る使用期間全体の二酸化炭素の生涯排出量。

<sup>25</sup> 設計住宅性能評価…住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、設計図書をもとに性能を評価する制度。

<sup>26</sup> Low-e ガラス…熱貫流率の低いガラスで、ガラス表面に断熱性のあるLow-e膜をコーティングしたもの。

<sup>27</sup> 外付けルーバー…窓の外側で日射熱をコントロールし、部屋への遮光・遮熱を行うもの。

<sup>28</sup> インバータ点灯（高周波点灯）機器…電子回路で構成され、より効率が良く軽量で即時点灯ができる安定器を使用したもの。ちらつきが少なく省電力。

<sup>29</sup> LED 電球…LED(発光ダイオード)を使用した照明器具。長寿命で省電力。

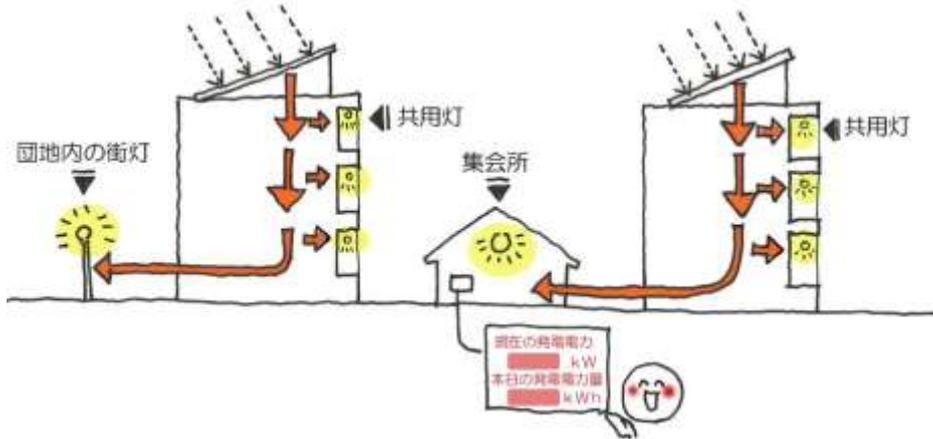
## 8. 先導的モデルの取組み

再生可能なエネルギー資源を活用し、最適利用するための仕組みづくりを検討します。

また、非常時に緊急的避難場所として利用できる防災的な機能を備えた災害公営住宅を検討します。

### (1) 太陽光発電の導入

- ・団地内の外灯、エントランスホール又は共用廊下・階段などの共用部分への電力供給を前提とした太陽光発電の導入。



### (2) 地域でエネルギーを最適利用するための仕組み(CEMS<sup>30</sup>)の導入

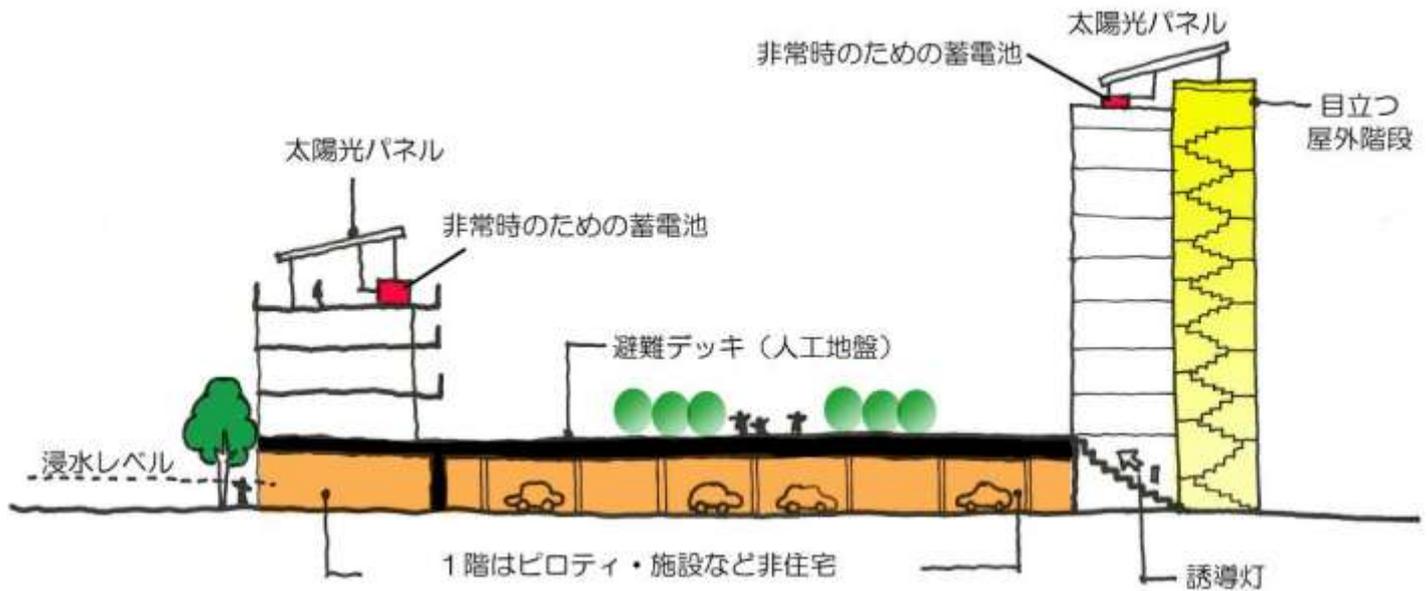
- ・将来、災害公営住宅が再生可能エネルギーの創出・利活用の中心となり、地域全体でつくった電気を地域内で融通しあい、エネルギーを最適利用するための仕組みの導入。



<sup>30</sup> CEMS…コミュニティ・エネルギー・マネジメントシステムの略。太陽光発電や風力発電等を活用した地域の電力供給と地域の電力需要の管理を行うエネルギー管理システム。

### (3) 防災的な機能の導入

- 浸水エリアにおいて1階部分をピロティなどの非居住とした計画。
- 浸水深や津波シミュレーション<sup>31</sup>の津波高さを考慮した避難デッキの整備。
- 避難経路に誘導灯の設置。
- 敷地外の避難経路から見えやすい位置に屋外階段を配置。
- 太陽光発電や夜間に系統電力などから電力を蓄電し、非常時の必要な時に電力が使用できるエネルギー蓄電設備の導入。



<sup>31</sup> 津波シミュレーション…地震の規模や防波堤などの防災施設機能を考慮して浸水範囲や浸水深などを想定したもの。