

●国土交通省住宅局直轄調査

○1. 各市町村における検討

・各市町各地区の基本計画策定支援（例：塩竈市）

伊保石地区（宮城県塩竈市）概要版イメージ（素案）

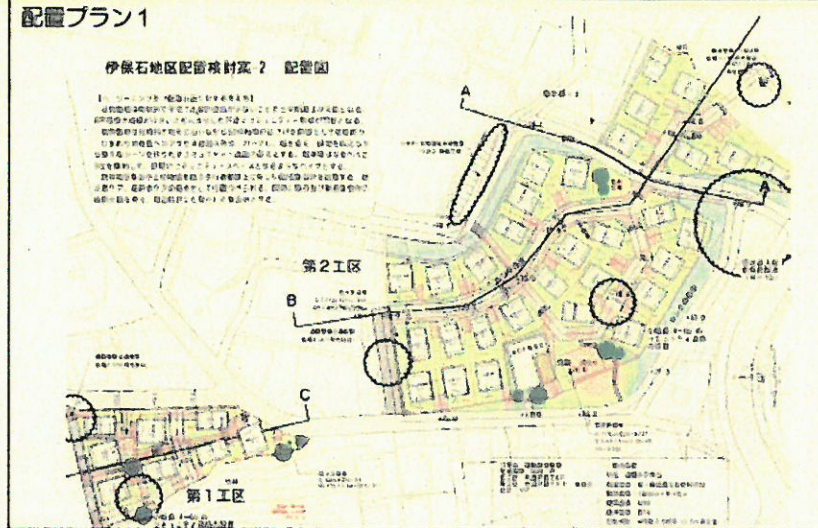
【3枚ver】 2/3

2 基本計画の概要

- ・戸数：約40戸
- ・構造・階数：木造、1階～2階建
- ・間取り：未定
- ・共用施設：集会所、公園
- ・併設施設：

配置プラン1

伊保石地区配置検討案② 配置図



○計画コンセプト  
（重点テーマとその内容）

【コミュニティ・高齢者】

- ・既存の地区集会所と幼稚園とを結ぶ歩行者動線上に新しい集会所を設置する。
- ・地区集会所との役割分担を考え、団内に留めず地域にも開かれた集会所とする。
- ・震災ケア、高齢者ケアの拠点としての利用を考える。
- ・団内にコミュニティ道路（植栽、溜まり、ハンブ）を整備

【防災・危機管理】

- 【環境】
- ・地場産材の活用
- ・太陽光発電（集会所）
- ・将来の転用（払下げ）

【地域活性化】

- ・敷地内に幼稚園や東側住宅地から利用できる通り抜け道路を整備する。（通園時の渋滞解消、幹線道路へのアクセス向上。）
- ・未整備の道路、農道を整備することで開発内の有効活用を図ると共に地域に貢献する。

2

・災害公営住宅基本計画や景観ガイドライン（基本配慮事項）策定 など  
（例：石巻市）

【2】 歩道性と環境性

【必須事項】

- ・歩道に歩道橋を架設することで、通りの雰囲気をつくり、敷地内外の環境性を向上させる。
- ・歩道空間は歩行者と自転車とが安全に歩行できる空間とする。自転車としての歩道橋を架設する。

【必須事項】

- ・歩道の幅は、歩行者の歩幅と自転車との通行を考慮し、少なくとも2.5m以上とする。
- ・歩道の両側に歩道灯を設置し、歩行者の安全を確保する。

【3】 建物ボリュームと配置

【必須事項】

- ・建物の配置は、敷地全体の歩道空間に配慮し、歩行者の歩行を妨げないよう配置する。
- ・建物の配置は、歩行者の歩行を妨げないよう配置する。

【必須事項】

- ・建物の配置は、歩行者の歩行を妨げないよう配置する。
- ・建物の配置は、歩行者の歩行を妨げないよう配置する。



(2) 中心市街地（浸水域）に立地する津波避難ビル型災害公営住宅（地域活性化タイプ）

○ 被災地の復興及び中心市街地活性化に資する計画・設計上の配慮事項

- 防波堤の整備前
  - ・浸水時の避難スペース
- 防波堤の整備後
  - ・2階の生活支援施設による利用
  - ・集会所を含めた地域開放による交流広場
  - ・商店街のイベントスペース
  - ・解体による駐車場等



フリーマーケットの開催  
（北海道岩見沢市 ふらっとパーク）



緑の交流広場のイメージ  
（大阪市 OCAT 屋上ガーデン  
撮影者：河合止樹）

- <津波想定条件>
- 防波堤整備前
  - ・浸水深1.5m
  - 防波堤整備後
  - ・浸水しない

※津波避難ビルとしての計画・設計上の配慮事項は(1)に準拠

○賑わい創出による地域復興及び活性化(1F)

- ・被災した商店の再開、チャレンジショップの展開等
- ・商業業務機能の導入による中心市街地における雇用確保

○子育て・高齢者層の生活支援(2F)

- ・まちなか居住を支える生活支援サービスの導入

○まちなか居住の推進(公営住宅供給3F~)

- ・中心市街地の定住人口の回復
- ・被災者、高齢者・子育て世帯が安心して暮らせる住宅整備

○防波堤整備等にあわせ段階的な整備・利用

- ・防波堤完成前は、浸水深以下はスケルトンで整備し、仮設店舗やボランティアの活動拠点等、復興のために必要な様々な用途に柔軟に対応
- ・防波堤完成後は、周辺の状況に合わせて本設の店舗等に転換

6

例) 電源設備・かまどベンチなどの例

表 電源設備の例

電源設備	停電時の電力供給の仕組み
1. 自家発電設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○燃料タンクや発電機等を用いて発電した電力を供給する</li> </ul> <p>図 自家発電設備の一例：燃料タンク内蔵</p> <p>出典：株式会社東芝電機製作所</p>
2. 蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> <li>○平常時に電力会社から供給される電力（蓄電池）を蓄え、停電時は蓄電池の電力を供給する</li> </ul> <p>図 蓄電池の活用イメージ</p> <p>出典：パナソニック株式会社「蓄電池・非常用電源システム」パンフレット URL: <a href="http://www.panasonic.co.jp/energy/energy/energy_system/02_battery.html">http://www.panasonic.co.jp/energy/energy/energy_system/02_battery.html</a></p>
3. 太陽光発電 + 蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> <li>○日中は太陽光発電による電力を供給する</li> <li>○平常時に太陽光発電による電力を蓄え、停電時は蓄電池の電力で必要電力を供給する</li> </ul> <p>図 太陽光発電 + 蓄電池の活用イメージ</p> <p>出典：伊藤忠商事株式会社「ソーラーシステム」パンフレット URL: <a href="http://www.itochu.co.jp/energy/energy_system/03_solar.html">http://www.itochu.co.jp/energy/energy_system/03_solar.html</a></p>

かまどベンチ、防波堤などの事例

所在地	東京都豊島区長崎町
活動主体	町長館ほらっぴお童を育てるの会
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>○概要                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・2011年東日本大震災以降、町長館ほらっぴお童を育てるの会が中心となり、町民と連携をとりながら、防災・避難対策として公営住宅に備え、実施された。</li> <li>・公営住宅の防災対策として、住民参加（町民ボランティア）で行われ、防災時の避難の場として活用されるようになった。</li> <li>・町民・地域内NPO法人と連携をとりながら、公営住宅の防災対策を積極的に実施している。</li> <li>・イベント時に合わせて、防災訓練や防災意識の啓発、避難訓練など、様々な活動を実施している。現在は避難対策をとりながら、「町長館ほらっぴお童を育てるの会」の活動が中心となっている。</li> </ul> </li> </ul>
写真	<p>図 かまどベンチ</p> <p>図 防波堤</p>
備考	<p>資料：町長館ほらっぴお童を育てるの会</p> <p>URL: <a href="http://www.horappi.com/activities/2012/03/20120320.html">http://www.horappi.com/activities/2012/03/20120320.html</a></p>

・「環境」  
例) 集合住宅と戸建住宅

**災害集合住宅**  
**コンセプト**

**自然の恩恵、人の関わりが進むエコ・コミュニティ住宅**

多層に優しい寒さに見舞われる東北地方は、暖房に係るエネルギー消費の削減が大きな課題となる。このため、住宅の断熱性の向上を災害公営住宅に求める重要な要素確保とする。また、日射熱の活用による蓄熱、日射熱を給湯に活用する機器に加え、太陽光発電や蓄電池を導入し、ITを活用し、エネルギーの最適創出・最適利用を実現することによるエネルギー消費削減を目指す。さらに、住戸の暮ら様式としての集合住宅の特性を示した、資源循環活動の取り組みを特長としている。

**基本目標**

- 冬場も最小限の暖房で暖かい家（断熱性を高めることにより、冬場でも暖かい住環境を実現）
- 自然の恵みを活かす家（冬期には日射熱の室内への取り込みによる暖房効果、夏期は通風効果により涼しさを演出）
- エネルギーを賢く使い、使う家（ITを活用し、エネルギーの最適創出・消費を実現）
- エコ活動が生まれやすいコミュニティ（災害公営住宅を核とした資源循環活動を展開）

- 日よけによる室内換気
- 太陽光発電
- 断熱性が高い窓による日射熱遮断
- 高断熱気密ガス温水システム
- サンルーム
- LED照明
- 省エネ家電
- 両手折留機
- 次世代省エネ基準を超える断熱性

**①戸建住宅**  
**コンセプト**

**東北の自然の恵みを活かし、優しい自然から人を守る快適環境住宅**

冬場に優しい寒さに見舞われる東北地方は、暖房に係るエネルギー消費の削減が大きな課題となる。このため、住宅の断熱性の向上を災害公営住宅に求める重要な要素技術とする。また、東北地方の太平洋沿岸地方は、冬期は晴天の日が多いため、広く取られた開口部から得た日射熱を蓄熱し、夜間に活用するとともに、太陽熱を給湯に利用する機器を導入する。さらに、ITを活用し、エネルギーの見える化を行う。

**基本目標**

- 冬場も最小限の暖房で暖かい家（断熱性を高めることにより、冬期でも暖かい住環境を実現）
- 自然の恵みを活かす家（冬期には日射熱の室内への取り込みによる暖房効果、夏期は通風効果により涼しさを演出）
- 消費エネルギー量が分かる家（ITを活用し、エネルギーの見える化を実現）

- LED照明
- 次世代省エネ基準を超える断熱性
- 障木による日射遮断
- サンシェード
- 断熱性の高い開口部
- 冬の日射熱利用
- 自然風の取り込み
- 高効率家電
- 高効率給湯器

・「コミュニティ・高齢者」

	テーマ	検討概要
小集 落タ イプ ・ 高台 移転 タイ プ	漁業関連施設と合築した高齢者向け住宅の整備	サンルームを持つ戸建コレクティブ住宅に、共同作業場や共同浴場などの施設を併設。漁業協同組合の支援も視野に地域で自主運営。
	集落コミュニティを仮設住宅から恒久住宅まで継承した計画	仮設住宅に隣接する場所に、自力再建住宅と災害公営住宅をセットで配置。地域に開かれた場所に集会所を配置。集会所を核に、地域のコミュニティを形成。
	高台に移転する漁村集落での高齢者見守り・生活支援	被災した沿岸の漁村集落を高台に移転。自力再建住宅と併せて災害公営住宅を整備。団地内に高齢者支援サービス施設、交流施設を整備し、地域の生活拠点を形成。
	周辺の高齢者福祉事業者と連携し、高齢者の生活・交流を支援	高齢者対応は可能な住戸とし、高齢者の心のケアに対応するため、周辺に立地する福祉事業者等による見守りサービスを巡回型で実施。集会所を活用した地域交流を推進。
街な かタ イプ	幼老連携による地域コミュニティの形成	被災した保育所の復旧と福祉の総合支援拠点としての福祉プラザの併設により、地域の多様な世代の生活支援・交流を促進。
	地域 NPO と連携した生活支援	仮設住宅を含む被災地域のコミュニティ・レストランを担っていた NPO との連携による地域開放型施設を併設による地域コミュニティの形成。
	地域の多世代交流拠点の形成	高齢者に配慮した見守りサービスと併せて、集会所を地域交流の拠点として様々な地域活動の場として活用し、地域の交流を促進。

○平成 24 年度

・各市町各地区の供給計画・基本計画等検討及び策定支援

1 供給計画の対象

・宮城県七ヶ浜町全域（5集落6地区別）の災害公営住宅供給計画

2 供給計画の概要

- ・被災5集落ごとのコミュニティを再生を基本とし、要望に応じ災害公住を配置
- ・構造種別は、用地と収容戸数から検討し、長屋60戸と共同住宅190戸を配置
- ・型別住宅は、2DKと3DKの2タイプで世帯構成との対応で配分
- ・H24年度に6地区の基本設計を発注、H25年以降、順次設計・工事に着手予定
- ・災害公営住宅は、全て公営住宅として維持管理する方針

地区	長屋	共同	合計
松ヶ浜西原地区	50		50
富田浜林合地区		90	90
花洲浜大山地区		64	64
吉田浜東君ヶ岡地区	10		10
代ヶ崎浜(産)地区		22	22
代ヶ崎浜(立花)地区		14	14
合計	60	190	250
	24.0%	76.0%	100.0%

3 供給計画立案のポイント

○課題：世帯構成に応じて小さな住宅を多く供給  
 <対応> 調査時点では、世帯構成に対して小さな住宅が多く計画している。  
 最終計画は、既設県営住宅が大きな住宅を供給しており、町営住宅は小さな住宅の供給を担うこととしている。

世帯構成	1~2人	3~4人	5~6人	7人	計	備考
住宅タイプ	2DK	3DK	4DK/3LDK	5DK/4LDK		
住戸専有面積	55㎡	55㎡	70~75㎡	85㎡以下		
町の型別配分案	調査時の計画(世帯構成に対応して設定)	140	86		226	6人世帯以上は、1世帯2戸と設定
	最終計画(プロポーザル時の計画)	159	91		250	2DK159のうち50戸はLSA住宅
		84%	35%		100%	
参考案	町計画を毎住面積水準で補正	153	79	5	2	219
	世帯構成に対応して配分	60.7%	35.1%	2.3%	0.8%	100.0%
		193	55	16	2	219
	60.7%	31.1%	7.3%	0.8%	100.0%	

○課題：多くの小規模高齢世帯に応じた支援が必要  
 <対応> 小規模高齢世帯が多く、心と健康に不安を持つ方が多いと予想されることから、全住宅と外構はバリアフリーとし、小規模高齢世帯向けにLSA住宅を供給し、住宅には緊急通報システムを設置し、生活支援サービスは派遣・訪問型の生活援助員(LSA)で対応する。

○課題：被災者が退去した後に入居する新たな公営住宅階層への配慮

<対応> 将来の人口フレームを想定し、災害公営住宅の型別住宅に加え、県営住宅が大きい住宅が多い特性を考慮し、公営住宅等の管理戸数、型別住宅戸数等を試算し、型別配分については、町営住宅と県営住宅の全体で役割分担することを薦めている。

○課題：応急仮設において認められたペット飼育に対する対応策が必要

<対応> ペット共生住宅の整備内容とペット飼育可の例、補助制度の例、ペット飼育のトラブルの対処方法を紹介している。

・供給計画に係わる課題の検討

気仙沼市内湾地区における災害公営住宅を活用した復興まちづくりの検討概要

○提案内容

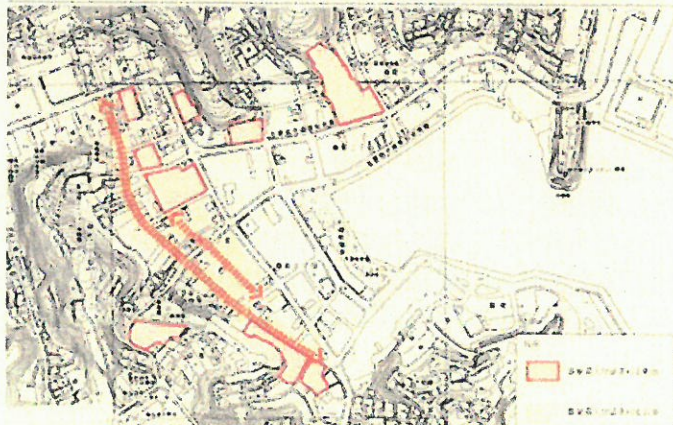
- 【住宅再建の復興まちづくりコンセプトの検討】
  - ・200戸の公営住宅供給による街なか居住推進
  - ・店舗併設の公営住宅や自立再建の促進
  - ・安全安心な市街地に寄与する公営住宅の検討
  - ・基盤整備の動向に得られない段階的住宅供給
- 【市街地総合再生計画の策定検討】
  - ・市街地総合再生計画による、優良建築物等整備事業等の補助制度の活用検討
- 【事業手法と供給パターンの検討】
  - ・直営での供給、共同建替えなどでの借り上げ公営、買い取り公営などの事業手法の整理と段階的な供給パターンの検討
- 【災害危険区域と建築制限のあり方の検討】
  - ・災害危険区域における建築制限と公営住宅整備の扱いについて検討
- 【ガイドライン(案)の検討】
  - ・内湾地区における自立再建、共同建替え、公営住宅などの整備におけるルール(案)の検討



1m以上の高上げ地と1m未満の高上げ地



市街地総合再生計画の範囲と最小限の区画整理エリアの提案



○平成 25 年度

- ・災害公営住宅の早期供給を推進するための検討
- ・地域特性の整理及び災害公営住宅に関する計画の策定
- ・管理計画及び応急仮設住宅の集約検討

※コミュニティの拠点形成としての「集会所設計マニュアル」の策定

コミュニティの拠点形成としての  
集会所等設計マニュアル

平成25(2013)年4月  
策定

災害公営住宅  
安心してくらしに向けた  
「くらしの懇談会」

平成25(2013)年4月  
策定

「くらしの懇談会」の開催

平成25年度  
「くらしの懇談会」開催の経緯

平成26年度  
「くらしの懇談会」開催の経緯

その3 設計に反映  
されました

《集会所のプランの例》

**高齢者生活相談室**

- 健康相談、高齢者の見守りなどの支援に役立ちます。

**和室**

- 地域の会合にも利用できるよう6~8畳の広さを確保しました。

**台所**  
(広く、集会所とつながった台所)

- 大人数で楽しく調理ができます。また、集会所やデッキテラスとつながっているので、イベントに役立ちながら作業ができます。

**デッキテラス**  
(居室・台所・集会所をつなぐ)

- 居室からデッキテラスへの出入りを可動とし、集会所と一体的に利用できます。
- 3階をデッキテラスでつなぐことで、イベント時等に有効な利用ができます。
- 小っちゃと育ち育ちおしゃべりできる場所にもなります。

**町が用意する集会所の備品**

集 会 室：机、椅子、ホワイトボード、カーテン  
 事務室：チェア、クローラー、カラオケ  
 台 所：ガスコンロ、冷蔵庫  
 文 庫：下駄箱  
 防災設備：防災無線

**集会所**

- 2室に分けられます。

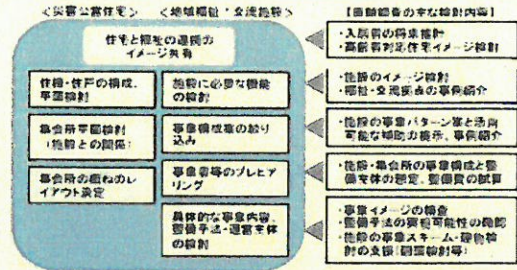
○平成 26 年度

- ①災害公営住宅と併設して整備する福祉・交流拠点の検討の進め方
  - ②災害公営住宅の恒久住宅への移行促進に向けた対応について
  - ③災害公営住宅整備後の公営住宅の適正なストックマネジメントに向けた考え方について
- ※入居者募集状況等に係るヒアリング調査

# 1. 南三陸町 福祉と住まいの連携

## 調査の概要

- 南三陸町では、災害公営住宅の高齢者比率の高さが見込まれるため、志津川東地区西工区の災害公営住宅用地を福祉に配慮した住宅・住宅地として整備することとし、「共助強化型住宅」や地域の支え合い拠点「地域福祉・交流拠点」を構想。
- この構想をもとに、住宅と福祉分野が連携し、地域で支え合う具体的かつ実現可能な計画となるよう、計画策定を支援した。また、検討結果を他自治体でも活用できる資料としてとりまとめた。
- 「福祉と住まいの連携モデル整備検討会」（主催：宮城県、参加：日本建築学会、宮城県、南三陸町、国土交通省東北総合グループ、UR）により検討。



志津川東地区施設配置概念図

地域福祉・交流拠点の整備スケジュール（予定）

- ・ H27年度 事業者の公募選定、設計
- ・ H28年度 I 期
- ・ H28年度末 施設竣工・運営開始（志津川地区入居完了）

### 地域福祉・交流拠点のイメージ

**ダイサービス**  
高齢者の生活支援とヘルパーサービス提供により、地域での活動の機会を創出。

**共同 飲食**  
エリアでの食事提供や地域の活動の場としての役割を担う。地域の高齢者が集い、交流の場。

**交流ラウンジ**  
入居者、高齢者、若者の交流の場。交流の場としての役割を担う。地域の高齢者が集い、交流の場。

**集会所の活用**  
集会所の一室、自治会の集まりの場として活用。地域の高齢者が集い、交流の場。

地域福祉・交流拠点

地域活動センター

集会所

カフェ・交流スペース

にぎわいの交差点

# 2. 災害公営住宅と併設して整備する福祉・交流拠点の検討の進め方

### 調査の概要

南三陸町「福祉と住まいの連携」の支え合いモデルや全国の事例をもとに、住宅地の整備段階において、入居者の安心した暮らしづくりに向けてのソフト面の取り組みを、参考資料としてとりまとめた。

<事例のポイント>

- ・福祉と連携した拠点づくり
- ・住民参加による支え合い活動運営体制づくり

【ステージⅠ】基本構想  
整備する住宅と福祉の連携イメージづくり

【ステージⅡ】基本計画Ⅰ  
定まれる概念と対応する事業内容・スキームの検討

【ステージⅢ】基本計画Ⅱ  
実際の運営を想定した事業内容・スキームの検討

【ステージⅣ】基本設計  
施設設計に向けての事業内容・スキームの詳細検討

【ステージⅤ】実施設計・工事  
事業開始に向けての事業内容の最終調整、住民参加の促進

○南三陸町福祉連携モデル整備検討会

