

宮城県災害公営住宅整備指針〈ガイドライン〉



宮城県
平成24年7月

目 次

第1章 ガイドラインの位置づけ

1. 目的
2. 適用の考え方

第2章 災害公営住宅について

1. 災害公営住宅とは
2. 災害公営住宅への入居について
 - (1) 入居者資格について
 - (2) 家賃について
 - (3) 収入超過及び高額所得者について
3. 災害公営住宅の整備手法

第3章 災害公営住宅整備の基本的な考え方

1. 全体計画
2. 団地計画
3. 住戸計画
4. 基本的性能

第4章 地域特性に配慮した取組み

1. 少子高齢社会に対応した住まいづくり
 - (1) 子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の整備
 - (2) LSAを配置したシルバーハウジングの導入
 - (3) 緊急通報装置等の設置
 - (4) 将来の状況変化への対応
2. まちづくり計画との連動
 - (1) 防災的な機能の導入
 - (2) 津波避難ビルへの指定
 - (3) 歩いて暮らせるまちづくり
3. 地域コミュニティの維持を図るための取組み
 - (1) 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
 - (3) 住民主体によるコミュニティの形成
4. 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮
 - (1) 多様な世帯への対応
 - (2) 地域特性への配慮
 - (3) 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
 - (1) 地域産業の振興
 - (2) 将来の状況変化への対応
 - (3) 入居者やNPOへの譲渡
6. 地域特性・地域環境に配慮した整備
 - (1) 地域環境への配慮
 - (2) 地域特性への配慮（再掲）
 - (3) 住民主体によるコミュニティの形成（再掲）
7. 基本性能の確保と環境負荷の低減
 - (1) 基本的な住宅性能の確保
 - (2) 環境負荷の低減
8. 先導的モデルの取組み
 - (1) 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）の導入
 - (3) 防災的な機能の導入

参 考 災害公営住宅の整備イメージ（低層住宅団地の例）
災害公営住宅の整備イメージ（中高層住宅団地の例）

第1章 ガイドラインの位置づけ

1. 目的

このガイドラインは、「宮城県復興住宅計画」の基本目標を達成するため、県内の災害公営住宅整備の基本的な考え方を示すとともに、地域特性に配慮した取組みを分かりやすく示すものです。これにより、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¹としての災害公営住宅の整備を推進します。

■「宮城県復興住宅計画」

「宮城県震災復興計画」に基づき、住宅分野における取組みをまとめ、被災している方々に対して、復興に向けて、快適で安心できる良好な居住空間を備えた恒久的な住宅を、早期かつ円滑に整備し、今後の生活への展望が持てるように、その道筋となることを目的に策定。

基本理念 再生と持続 ～人・住まい・地域～

『いのちを守る安全安心な住まい』

基本目標 『暮らしを支える住まいづくり』

『地域社会と連携した住宅供給』

災害公営住宅の整備方針

- (1) 少子高齢社会に対応した住まいづくり
- (2) まちづくり計画との連動
- (3) 地域コミュニティの維持を図るための取組み
- (4) 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮
- (5) 地域振興・地域産業に配慮した整備
- (6) 地域特性・地域環境に配慮した整備
- (7) 基本性能の確保と環境負荷の低減
- (8) 先導的モデルの取組み

2. 適用の考え方

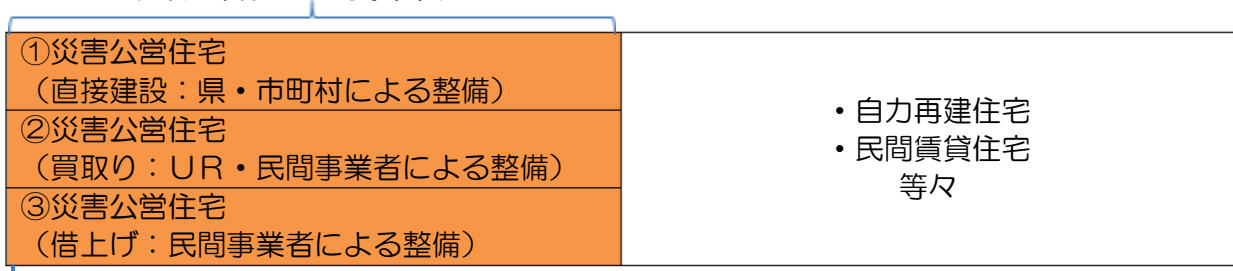
このガイドラインは宮城県内で整備を行う災害公営住宅を対象とします。

県及び市町村は、このガイドラインの考え方を基本とし、災害公営住宅の整備を推進します。なお、事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ独自のガイドライン等を定めている場合は、それに基づき整備を進めるものとします。

また、ガイドラインの対象からは外れますが、災害公営住宅以外の復興住宅についても、事業者や住まい手のみなさまが、このガイドラインの趣旨をご理解いただき、良質な住宅を整備されることを期待します。

■ガイドラインの対象範囲

災害公営住宅＝対象範囲



復興住宅

¹ 災害に強いまちづくり宮城モデル…宮城県震災復興計画に位置づけられた復興のポイントの一つ。

第2章 災害公営住宅について

1. 災害公営住宅とは

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。

今回の災害公営住宅の整備には、新たに創設された東日本大震災復興交付金²制度を活用することで、県及び市町村の財政的負担は軽減されますが、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上限となる標準額が定められており、建設コストと住宅の面積や仕上げ、設備のグレード等をバランスよく整備します。

2. 災害公営住宅への入居について

(1) 入居者資格について

災害公営住宅へ入居できる方は次に該当される方となります。

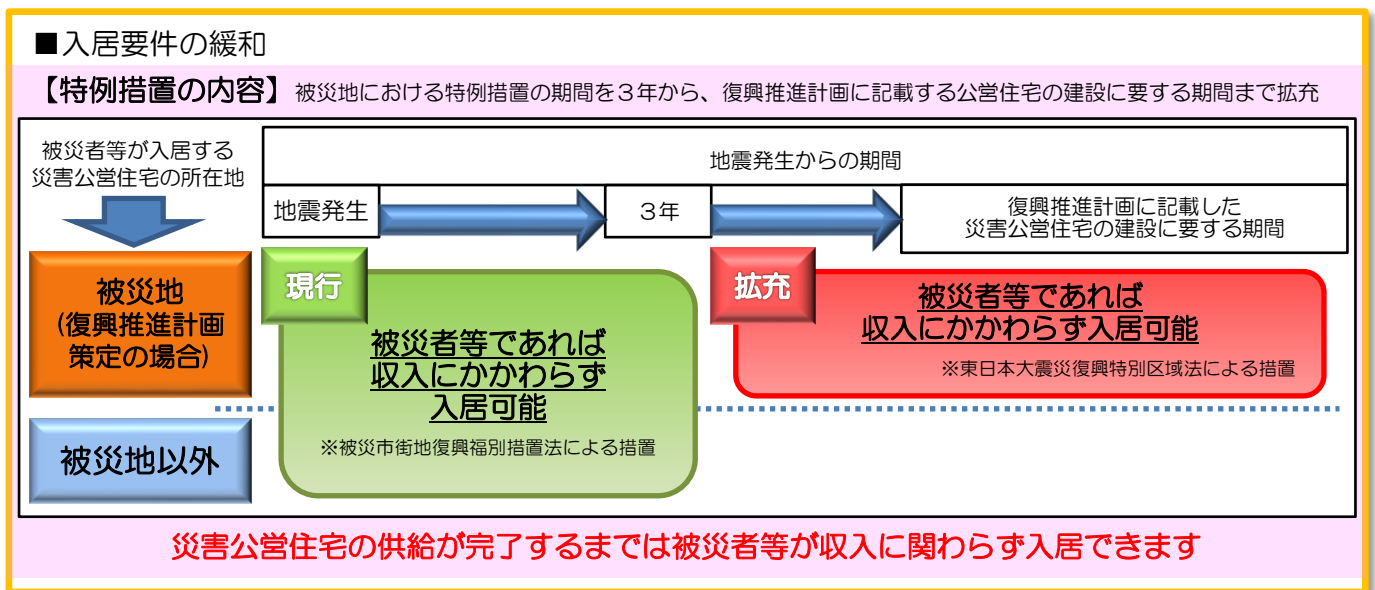
災害により**滅失した住宅**に居住していた方

||

全壊、全焼、全流出

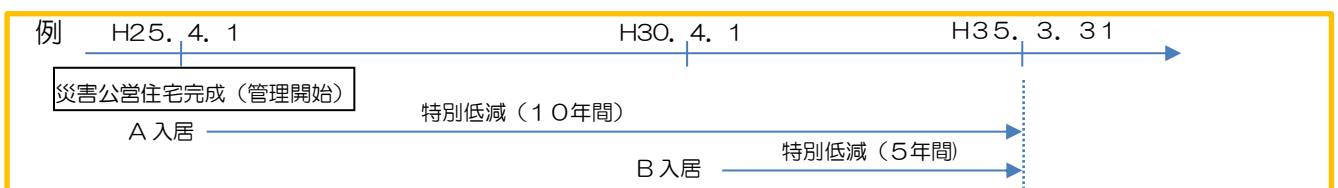
+

大規模半壊、半壊であって、解体することを余儀なくされた方



(2) 家賃について

災害公営住宅の家賃は、通常の県営住宅と同様に入居者の収入・世帯構成と住宅の規模・立地等により設定されます。なお、今回の震災においては、特に収入が低い方を対象に特別低減を措置することができ、期間は建設から最長10年間となっています。(6～10年は段階的に家賃が引き上げられます。)



² 東日本大震災復興交付金…被災地地方公共団体が自らの復興プランの下に進める地域づくりを支援し、復興を加速させることを目的に創設された交付金。

<参考例> 夫婦と子供2名、床面積70㎡、沿岸市町村を想定した場合

収入	通常の家賃	特別低減後の家賃
179.0万円以下	25,900円/月	7,900円/月
257.1万円以下		13,400円/月
291.4万円以下		18,900円/月
325.7万円以下		24,500円/月
366.0万円以下	25,900円/月	
394.5万円以下	29,900円/月	
418.5万円以下	34,200円/月	
447.0万円以下	38,500円/月	
489.0万円以下	44,100円/月	
531.0万円以下	50,800円/月	

※：対象住宅の利便性や機能に応じて詳細な家賃を設定するため、参考家賃です。

(3) 収入超過及び高額所得者について

災害公営住宅の入居者資格の緩和措置の一つとして収入基準の緩和がありますが、これは入居時の特例措置であり、入居から3年以上経過した方で収入が高額な方については収入超過者となり家賃が増額されます。また入居から5年以上経過した方で収入が更に高額な方については、高額所得者となり住居の明け渡しが必要となってきます。

3. 災害公営住宅の整備手法

災害公営住宅の主な整備手法として、

- ①自治体が直接建設する方法
- ②民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として買取る方法
- ③民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として一定期間借上げる方法

があります。事業主体となる県及び市町村は、地域の実情に応じた最適な整備手法を選択し、各手法の長所を十分生かすことで、災害公営住宅の早期整備を目指します。

■各整備手法の主な特徴

	メリット	デメリット
①直接建設方式	<ul style="list-style-type: none"> 細部まで事業主体の意向を反映できるなど、計画の自由度が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事発注等に係る行政のマンパワーが必要となる。
②買取り方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事発注等に係る行政のマンパワー不足を解消できる。 業者選定等に係る期間の短縮(早期供給)が可能となる。 設計や工事契約毎の予算支出が発生しない。(引渡時に支払い) 	<ul style="list-style-type: none"> 業者選定(公募)、契約事務等が煩雑となる。
③借上げ方式	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設と比較して初期投資が大幅に少なくすむ。 将来の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者との契約満了時に退去しない入居者への明け渡しを求めることになる。 空室時においても、所有者への賃料の支払いが必要になる。 借上げ期間満了時に、住み替え需要が集中的に発生し、受け皿となる住宅が不足する可能性がある。

第3章 災害公営住宅整備の基本的な考え方

この章では、「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、全ての災害公営住宅の整備において、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。

1. 全体計画

【いのちを守る安全安心な住まい】

○まちづくり計画と整合

市町村の復興まちづくり計画と整合した、自然災害に強い、「人命を守ること」を最優先に考えて整備を進めます。

○安全な敷地における立地

特に津波災害に関しては、高台移転や多重防御³などにより守られた安全な敷地において整備を進めます。

○避難計画と整合

地域の事情により、津波による浸水のおそれのある土地において災害公営住宅を整備する場合には、避難場所へのアクセスに配慮するなど、地域の防災計画等に定められた避難計画と整合した全体計画とするとともに、住棟低層部の非居住化や1階床高のかさ上げなどにより入居者の安全性の確保に努め整備を進めます。

【暮らしを支える住まいづくり】

○まちづくりと連携

中心市街地や既存集落との関係性を保ちながら、災害公営住宅の入居者が、日常生活を安心して豊かに暮らしていくために必要となる生活利便機能や医療・福祉機能のあり方に配慮した全体計画とします。

○地域コミュニティ形成に配慮

災害公営住宅と地域・地区の核となる施設を合わせて整備するなど、地域コミュニティを基本とした支え合いの関係が醸成できるように配慮をして整備を進めます。

○地域特性に配慮

地域固有の就業者特性や地域性・歴史性に起因する入居者のライフスタイルに十分配慮して整備を進めます。

【地域社会と連携した住宅供給】

○開かれた災害公営住宅

市町村の復興まちづくり計画を踏まえ、災害公営住宅が地域から孤立することがないように、地域との結びつきや開放性に配慮した住宅の整備を進めます。

○新たなまちづくり

防災集団移転促進事業⁴や土地区画整理事業等との合併施行では、インフラ⁵整備と合わせて、新たなまちづくりとして一体的に市街地を形成することになるので、従来あったコミュニティの再現や新たなコミュニティ形成に配慮するとともに、まちづくりの中での災害公営住宅の位

³ 多重防御…津波防護施設の整備や警戒避難体制の確保など、ハード・ソフトの施策を組み合わせた津波対策。

⁴ 防災集団移転促進事業…「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、被災地域において住民の居住に適当でない区域にある住居の集団的移転を行うための事業。

⁵ インフラ…交通、通信、電力、水道、公共施設など社会や産業の基盤として整備される施設のこと。インフラストラクチャーの略語。

置づけを明確にして、共同施設の地域開放など、まちの機能の補完、或いは連携を図りながら整備を進めます。

■面整備との一体的なまちづくりの例



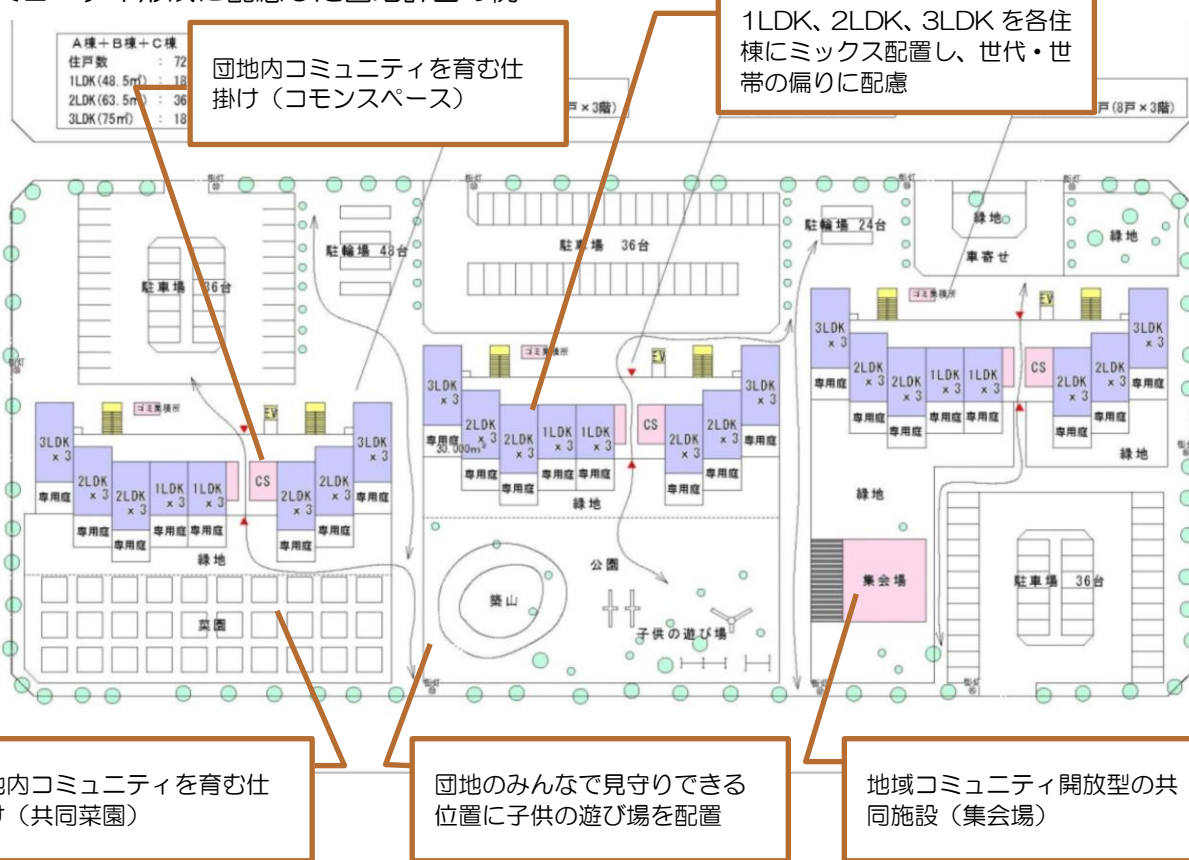
2. 団地計画

●コミュニティ形成への配慮について

周辺地域に開かれた住棟配置計画やオープンスペース、地域コミュニティスペースの設置等により、周辺地域とのコミュニティ形成に配慮した団地計画とします。

また、災害公営住宅団地内に commonspace⁶、共同菜園等の団地内コミュニティを育む仕掛けやコミュニティ単位の規模を意識した街区形成、道路配置計画、住戸タイプミックスを基本とした型別供給の導入等、災害公営住宅団地内のコミュニティ形成に配慮した計画とします。

■コミュニティ形成に配慮した団地計画の例



⁶ コモンスペース…集合住宅や住宅地などで、数戸程度の住戸が共用するために設けられた庭などの空間。

●住棟の計画について

住棟は、低層住宅団地は一戸建てや長屋建てタイプを、中高層住宅団地は集合住宅タイプを基本として、地域特性やまちなみ景観及びコスト等の諸条件を踏まえて計画します。

住棟の配置に当たっては、敷地周辺の状況、敷地の面積、形状、地形等を考慮して、住宅の良好な日照、通風、採光、開放性、入居者のプライバシー、入居者等の利便性、有効なオープンスペース及び屋外の良好な環境等を確保して計画します。

住棟の共用部分や、駐車場、敷地内の通路等については、「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例⁷」に適合する計画を基本とします。

■住宅団地の例



低層住宅団地の整備イメージ

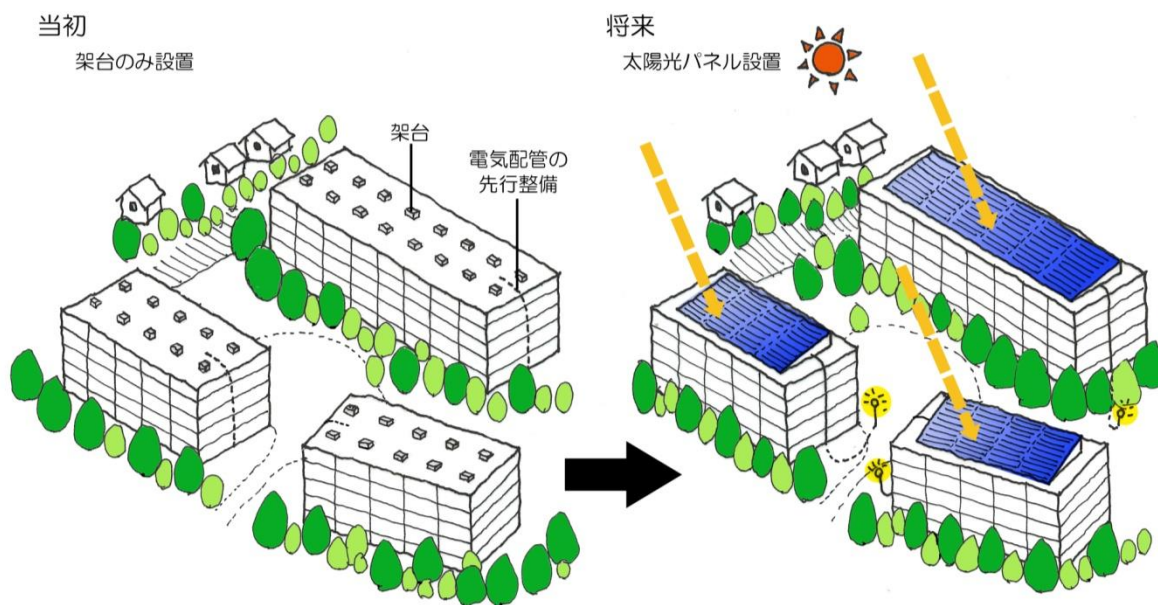


中高層住宅団地の整備イメージ

●太陽光発電システムの導入について

低炭素社会⁸の実現やエネルギー制約への対応のために、再生可能エネルギー⁹の導入を積極的に推進します。そのため、太陽光発電システムの導入について、将来の屋根貸し制度¹⁰等への対応を見込んで、あらかじめ配管設置や太陽光発電パネルの荷重を考慮した設計を基本とします。

■太陽光発電システムの導入イメージ



⁷ だれもが住みよい福祉のまちづくり条例…高齢者、障害者、妊婦等が、施設、物品、サービス等を円滑に利用できるようにするために、公益的施設の整備基準等を定めた宮城県条例

⁸ 低炭素社会…化石エネルギーへ依存した社会から脱却した二酸化炭素の排出が少ない社会のこと。

⁹ 再生可能エネルギー…太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。

¹⁰ 屋根貸し制度…発電会社が家庭等の屋根を借りて太陽光発電をできるようにする制度。

3. 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。

また、各住戸内の居室、水廻り及び収納は、動線や設備機器の配置等を考慮し、生活に支障のない機能面に配慮した適切な空間を確保します。

●世帯構成に応じた住戸タイプの目安について※1

住戸タイプ※2 世帯構成	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 m ²	45～60 m ²	55～70 m ²	65～80 m ²

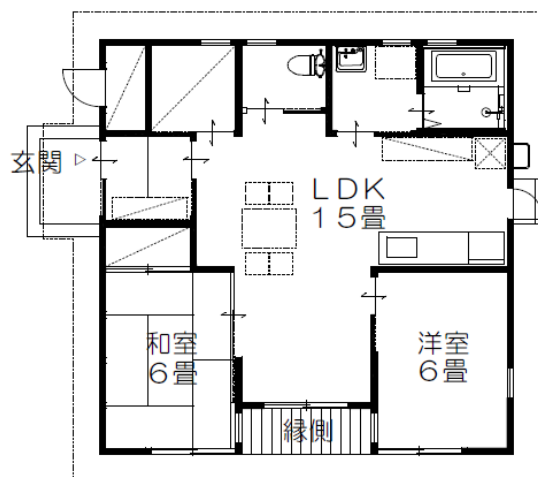
※1：災害公営住宅の事業主体である市町村が、地域の実情を踏まえ別の基準を定めた場合は、その基準が適用されます。

※2：◎＝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

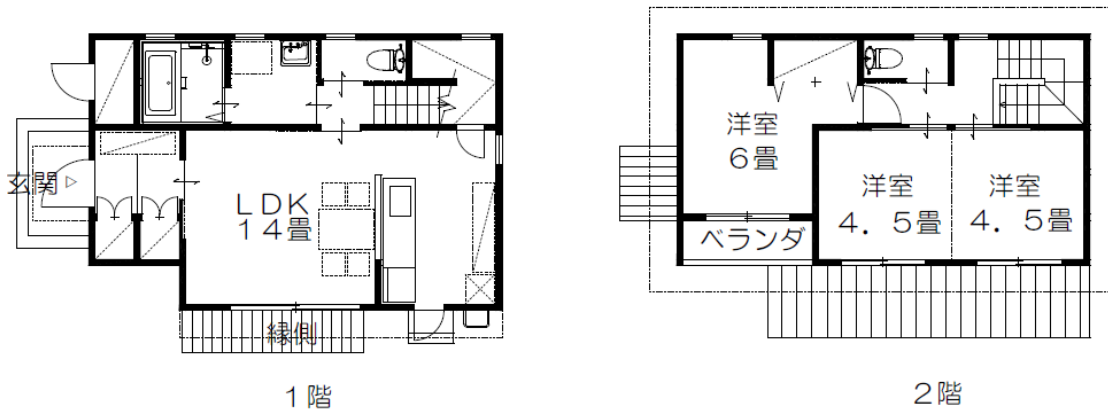
●住戸の間取り例について

住戸の間取りの一例を提示します。

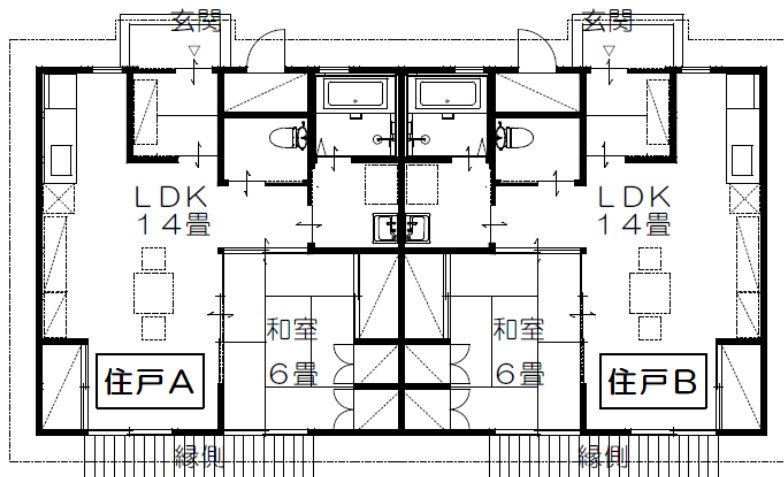
なお、実際に整備する災害公営住宅の間取りは、各事業主体が地域特性、建設地の条件、供給手法等を踏まえ、創意工夫して決定します。



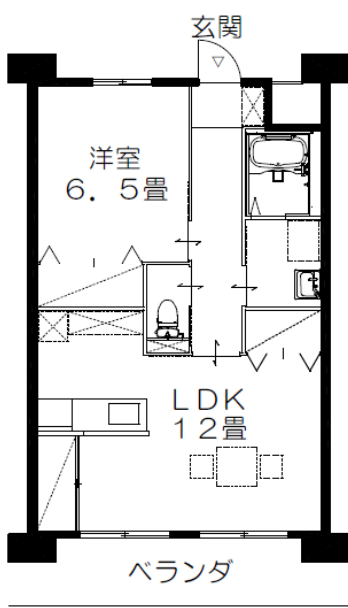
戸建タイプ 平家建て 2LDK (約 65 m²)



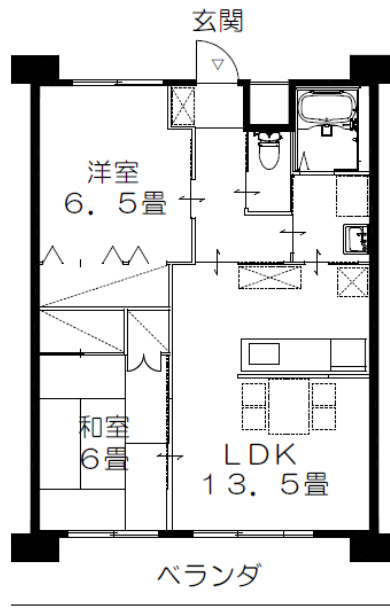
戸建タイプ 2階建て 4DK (約 80㎡)



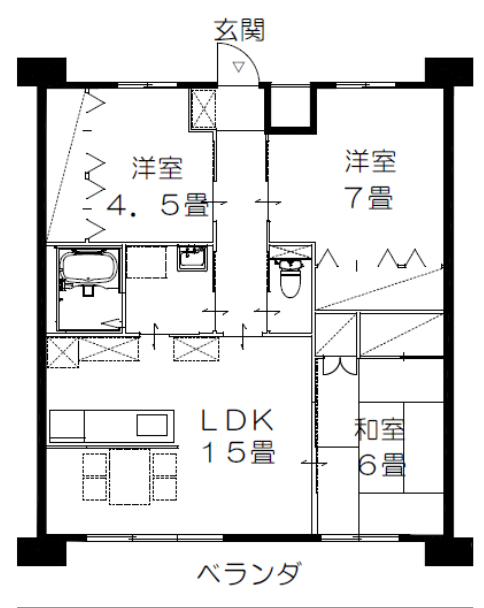
長屋 (2戸1) タイプ 平家建て 1LDK (約 55㎡)



1LDK (約 55㎡)



2LDK (約 60㎡)



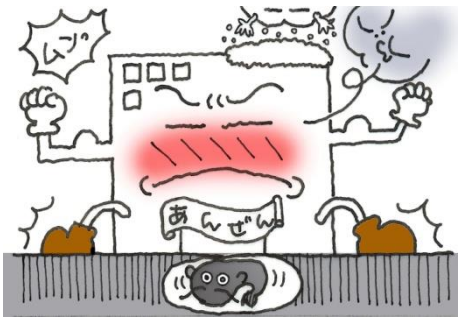
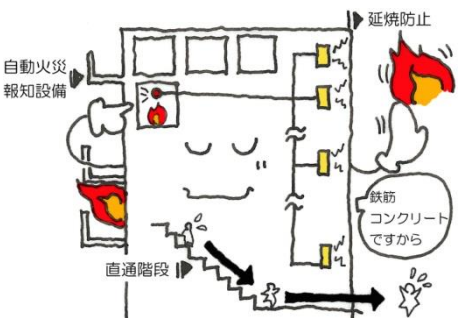

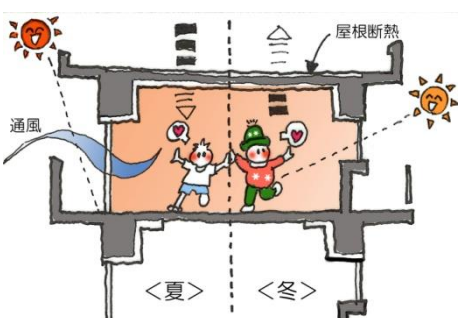
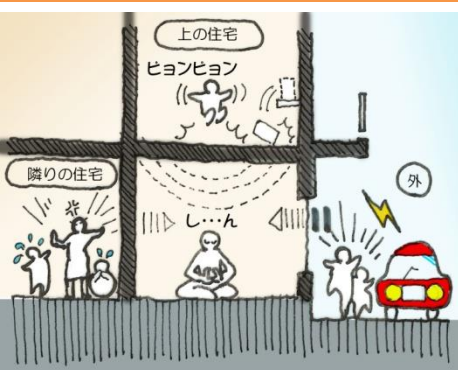
3LDK (約 75㎡)

集合住宅タイプ



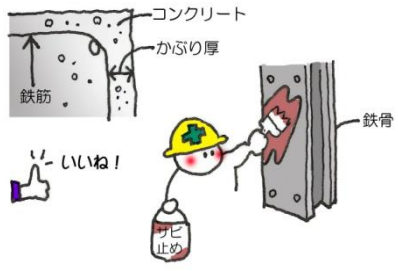
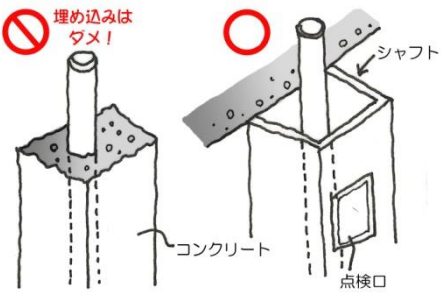
4. 基本的性能

災害公営住宅の基本的性能は、次のとおり確保します。

ただし、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。

項目	性能		
<p>構造の安定</p> 	<p>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。</p>	<p>等級^{*1}1</p>	
<p>火災時の安全</p> 	<p>住宅内や近隣の住宅などで火災が発生した際に、「人命や身体が守られること」と「財産が守られること」に必要な性能を確保します。</p>	<p>等級2</p>	
<p>高齢者等への配慮</p> 	<p>階段や段差など移動時の安全性の確保、介助のしやすさなどに着目したバリアフリー¹¹の工夫など、高齢者等への配慮をします。</p>	<p>等級3</p>	
<p>温熱環境</p> 	<p>暖冷房を効率的に行うために、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。</p>	<p>等級4</p>	
<p>音環境</p> 	<p>床や壁を音が伝わりにくい厚さや材料にしたり、窓やドアから音が漏れないようにする対策をします。</p>	<p>等級2</p>	

¹¹ バリアフリー…障害者や高齢者の生活に不便な障害を取り除こうという考え方。

項目	性能	
<p>光・視環境</p> 	<p>窓からの日射や採光の確保</p> <p>居室には十分な面積の窓等を設け、視覚に大きな負担をかけないように必要な明るさを確保します。</p>	<p>—※2</p>
<p>空気環境 (化学物質)</p> 	<p>シックハウス症候群¹²の原因となる有害な物質の発散量が基準内の(極めて少ない)材料を使用します。</p>	<p>等級3</p>
<p>劣化の軽減</p> 	<p>住宅を長く快適に使用するために、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。</p>	<p>等級3</p>
<p>維持管理への配慮</p> 	<p>建物を長く使用するために、日常の点検や補修、寿命を迎えた配管の更新工事などのメンテナンスをしやすくするための対策をします。</p>	<p>等級2</p>

※1：等級は、「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。なお、詳細については別途定める「宮城県災害公営住宅設計標準」による。

※2：「光・視環境」については、住宅性能表示制度において、等級の定めがない。

¹² シックハウス症候群…建材や家具等から発散する化学物質等が原因と考えられる、眼、鼻、喉の痛み、めまい等の健康影響。

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¹³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

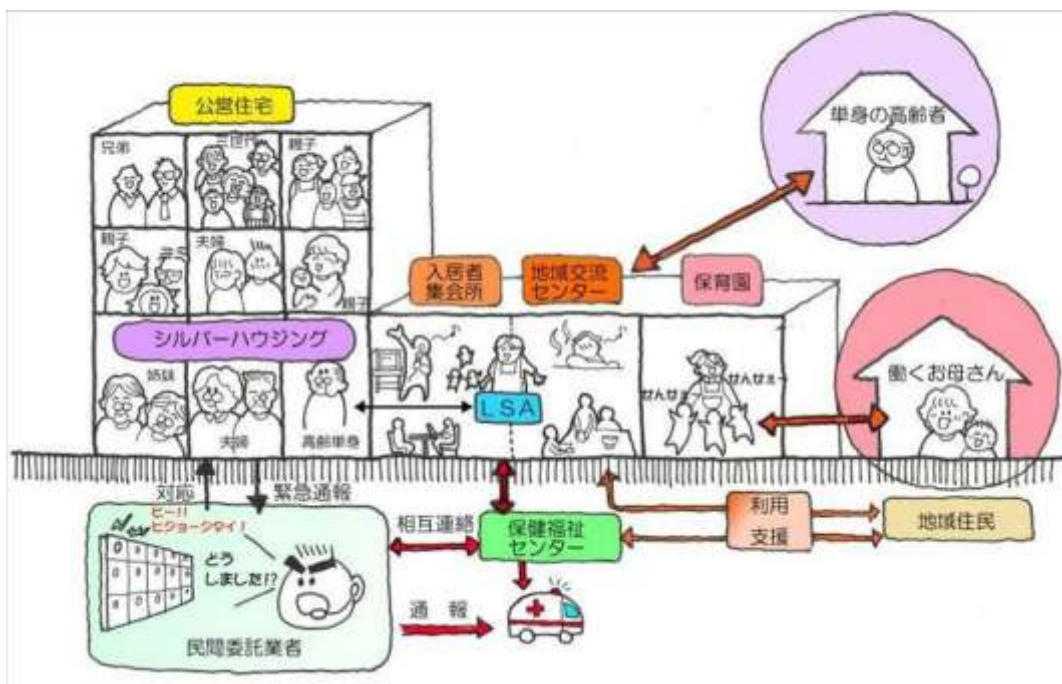
- ・入居者の子育て支援や在宅ケア等への対応。
- ・地域における子育てや高齢者生活支援の活動拠点としても利用できる保育所やデイサービス等の支援施設を住宅と一体的に整備。

(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LSA¹⁴（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¹⁵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。



¹³ 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。

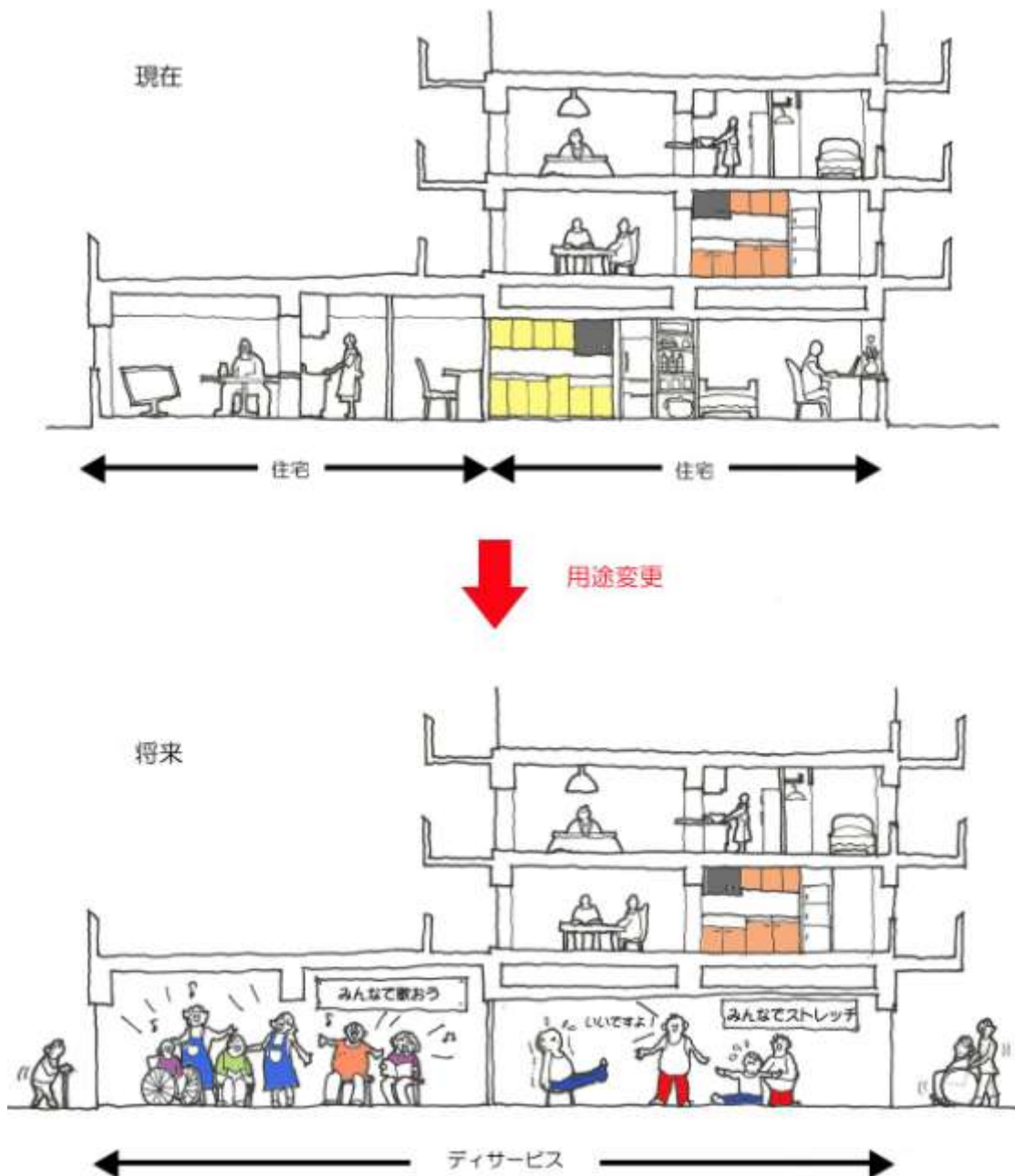
¹⁴ LSA…入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員。

¹⁵ 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¹⁶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。

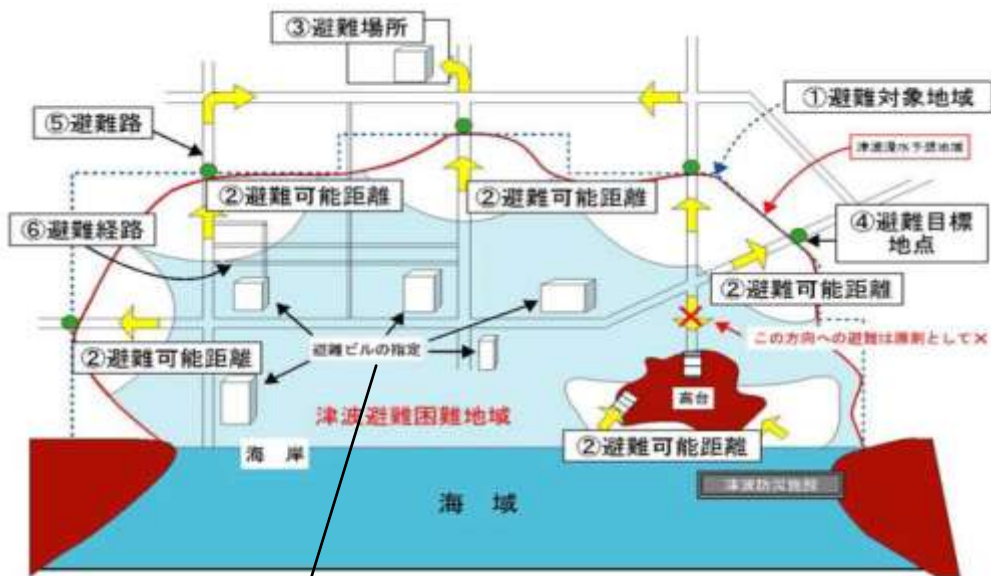
	浸水域		非浸水域	
	浸水域防災対応型災害公営住宅		非浸水域防災対応型災害公営住宅	
	津波避難ビル型	入居者安全確保型	一次避難地型	近隣防災拠点型
①防災計画上の位置づけ	津波避難ビル	—	一次避難地	近隣の防災拠点
②利用の対象	入居者+地域住民	入居者	入居者+地域住民	入居者+地域住民
③災害発生時の主たる利用場所	屋上等の避難スペース（住棟内）	廊下等の共用部分（住棟内） ※特別に避難スペースとして用意したものではない	広場等の避難スペース（屋外）	広場等（屋外）
④基本的な役割	地域における津波からの緊急的な避難場所（住棟内） → 浸水等により直ちに移動できないことを考慮し、最大3日程度の避難を想定	災害公営住宅入居者の身体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

¹⁶ 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¹⁷等の指定。



津波避難ビルの指定



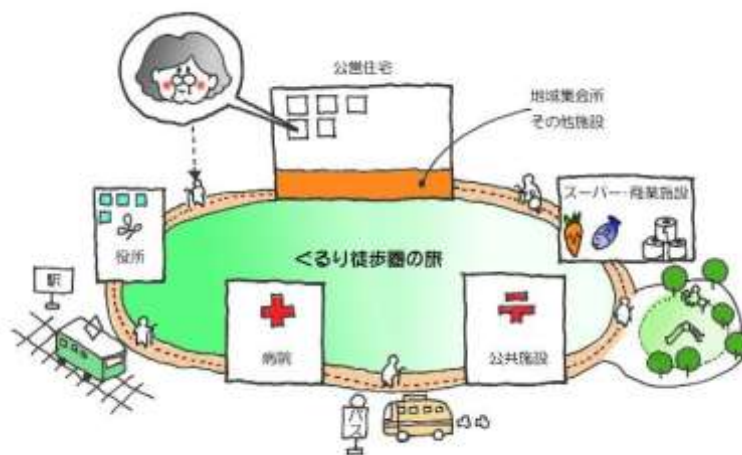
- 【津波避難場所】 津波に対しての安全な避難場所（高台）の情報を表示
- 【津波避難ビル】 津波に対しての安全な避難場所（津波避難ビル）の情報を表示
- 【津波注意】 地震が起きた場合、津波が来襲する危険のある地域を表示

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¹⁸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、コンスペースやクルドサック¹⁹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²⁰などコミュニティに配慮した平面計画。



¹⁸ 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。

¹⁹ 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。

²⁰ 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²¹の開催。



²¹ 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。

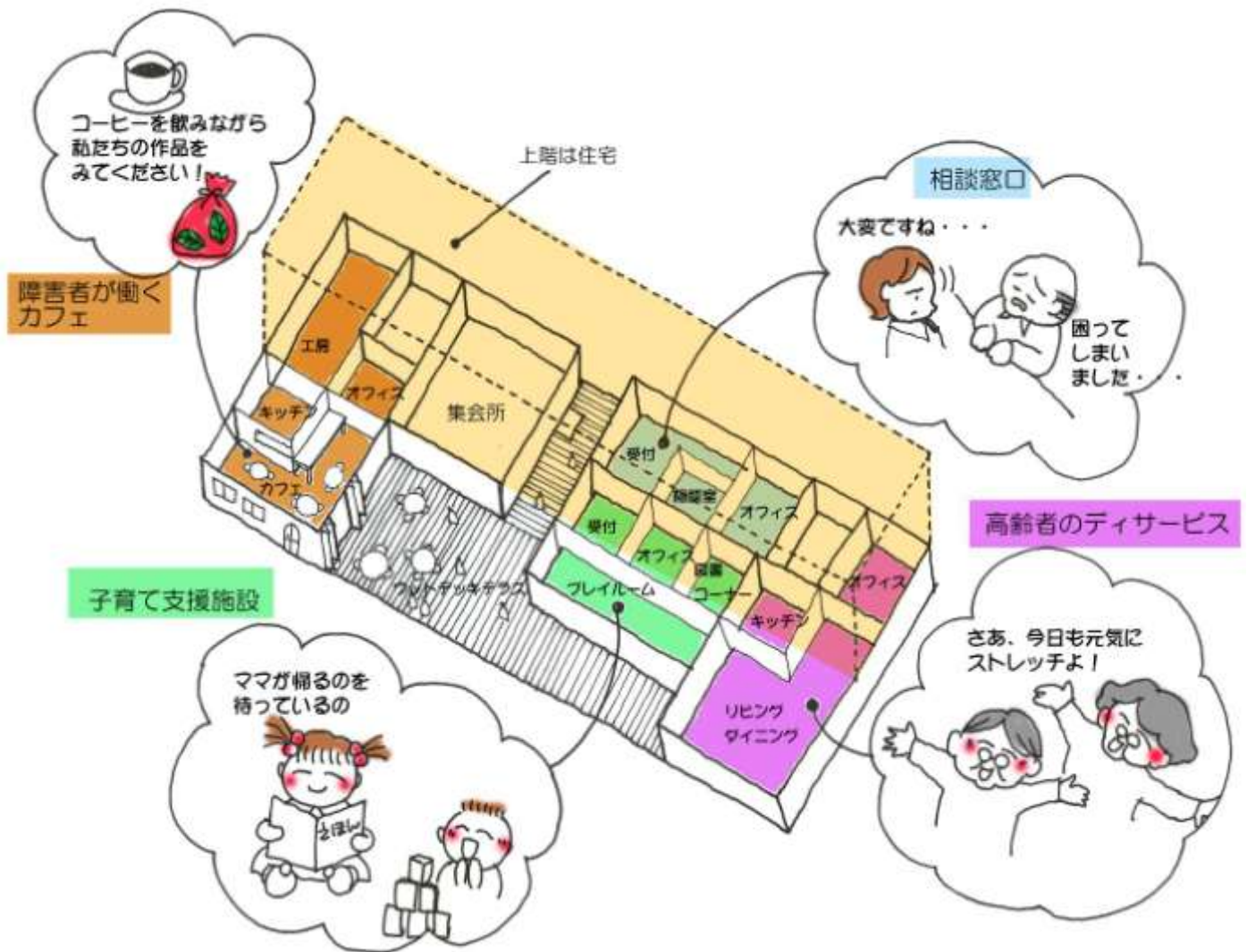
4. 住民の意向や再建に向けた取組みへの配慮

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²²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。



²² 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。

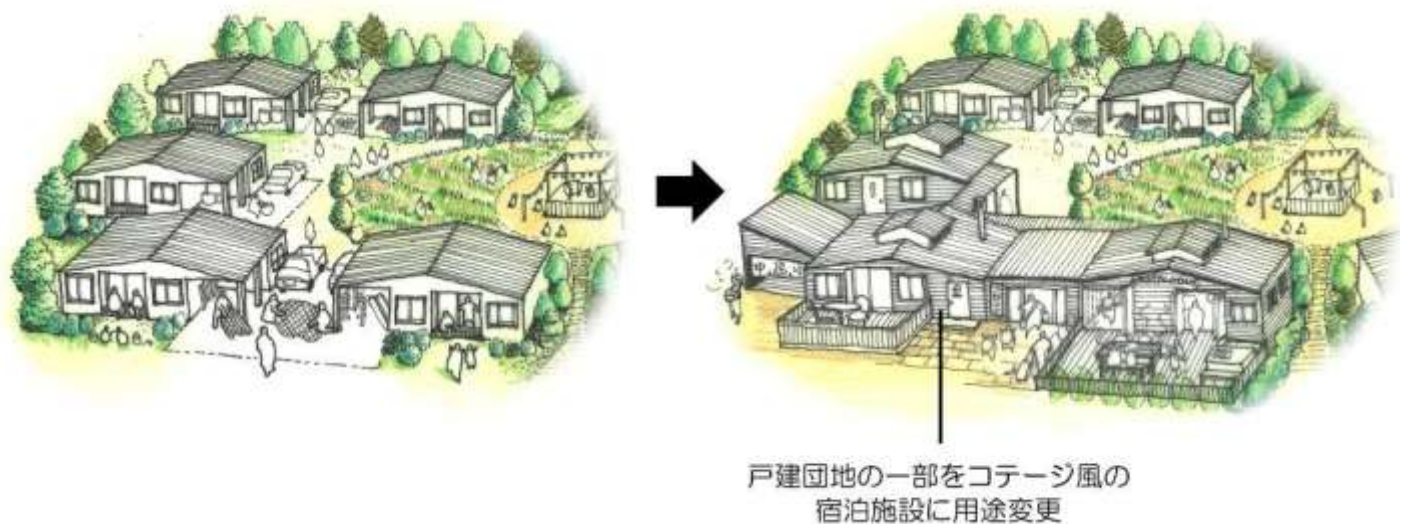
(1) 地域産業の振興

- 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 1/6 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。

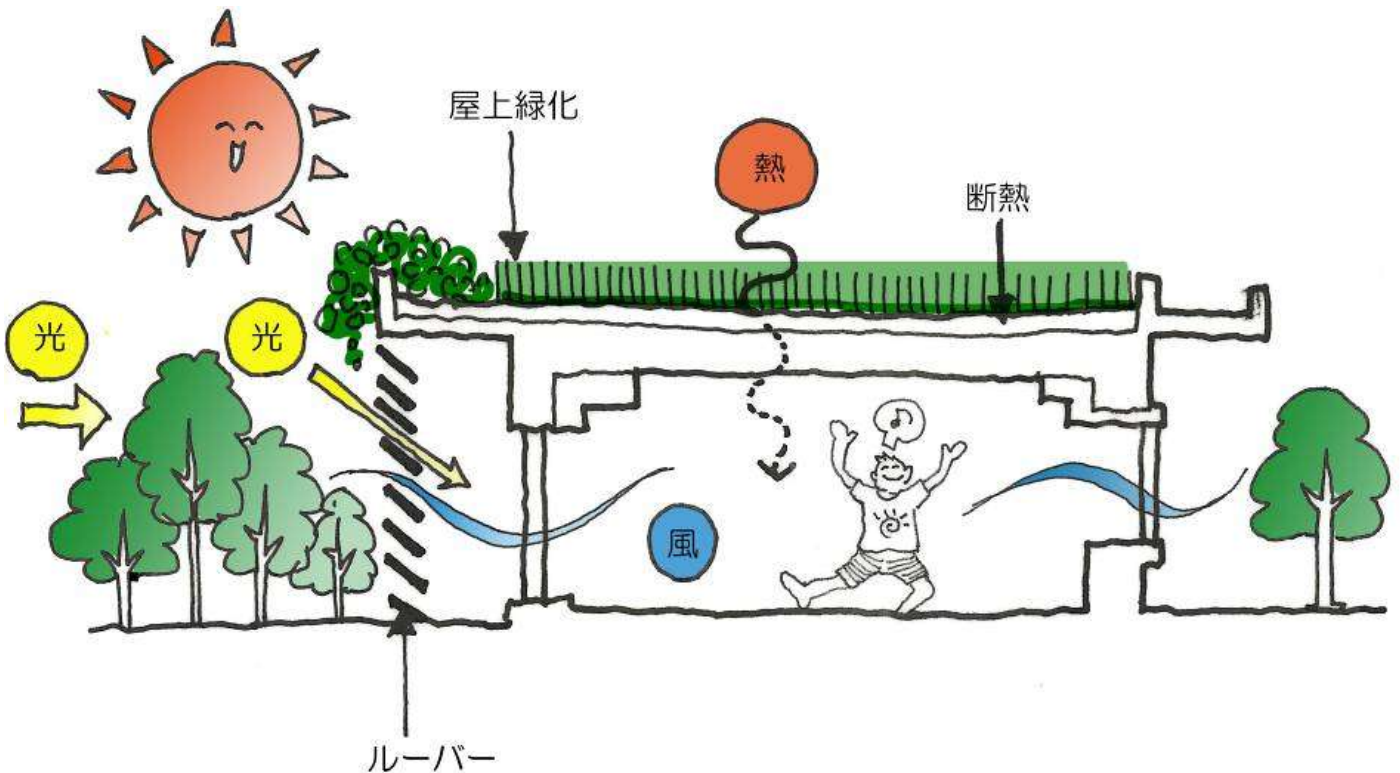
※事業主体が東日本大震災復興特別区域法に基づく復興推進計画の認定を受ける必要がある。

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²³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。

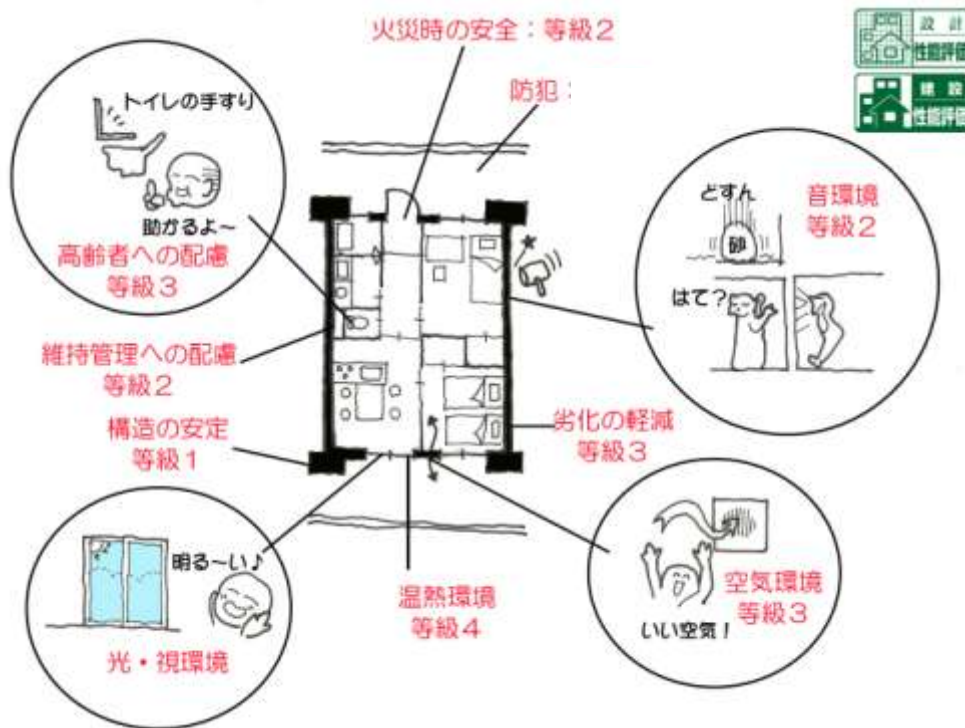
²³ パッシブ住宅…自然の風や日射などの自然エネルギーを有効に利用して快適な室内環境を作り出す住宅。

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CO₂²⁴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

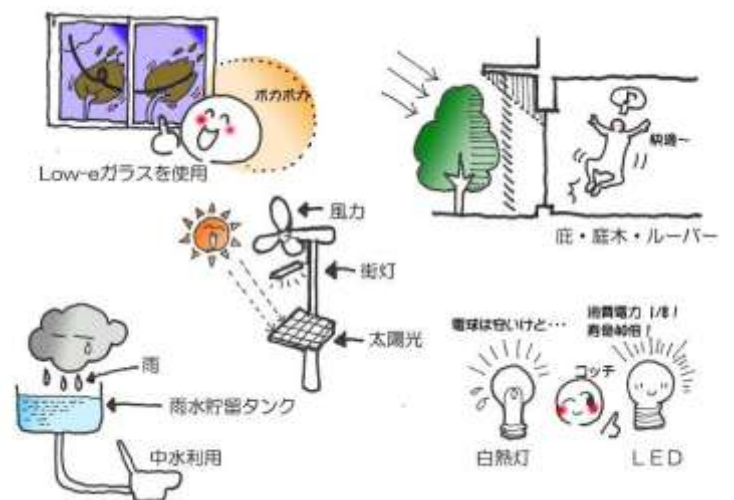
- 第3章 4.で示した基本的な住宅性能を目に見える形で表示する設計住宅性能評価²⁵の取得。



(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²⁶や断熱サッシ等の使用
- 庇、外付けルーバー²⁷、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²⁸や長寿命かつ消費電力が少ないLED 電球²⁹の使用
- 雨水貯留タンク設置による雨の再利用 etc



²⁴ ライフサイクル CO₂…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。

²⁵ 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。

²⁶ 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。

²⁷ 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。

²⁸ 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。

²⁹ 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。

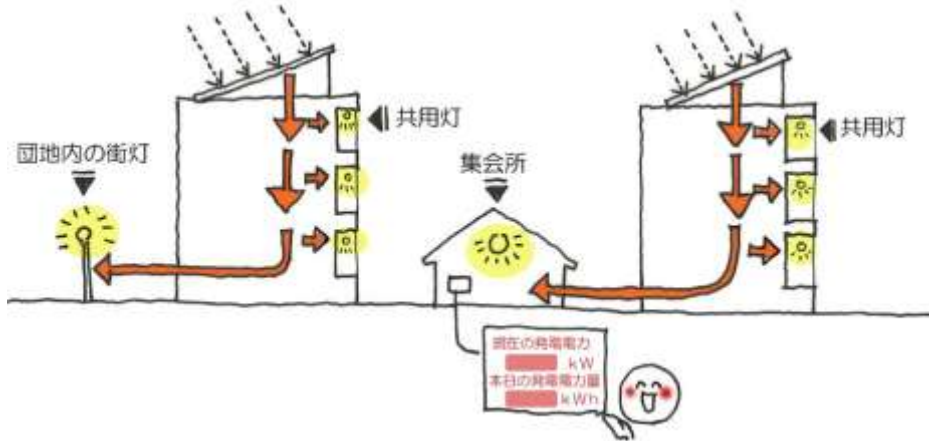
8. 先導的モデルの取組み

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(CEMS³⁰)の導入

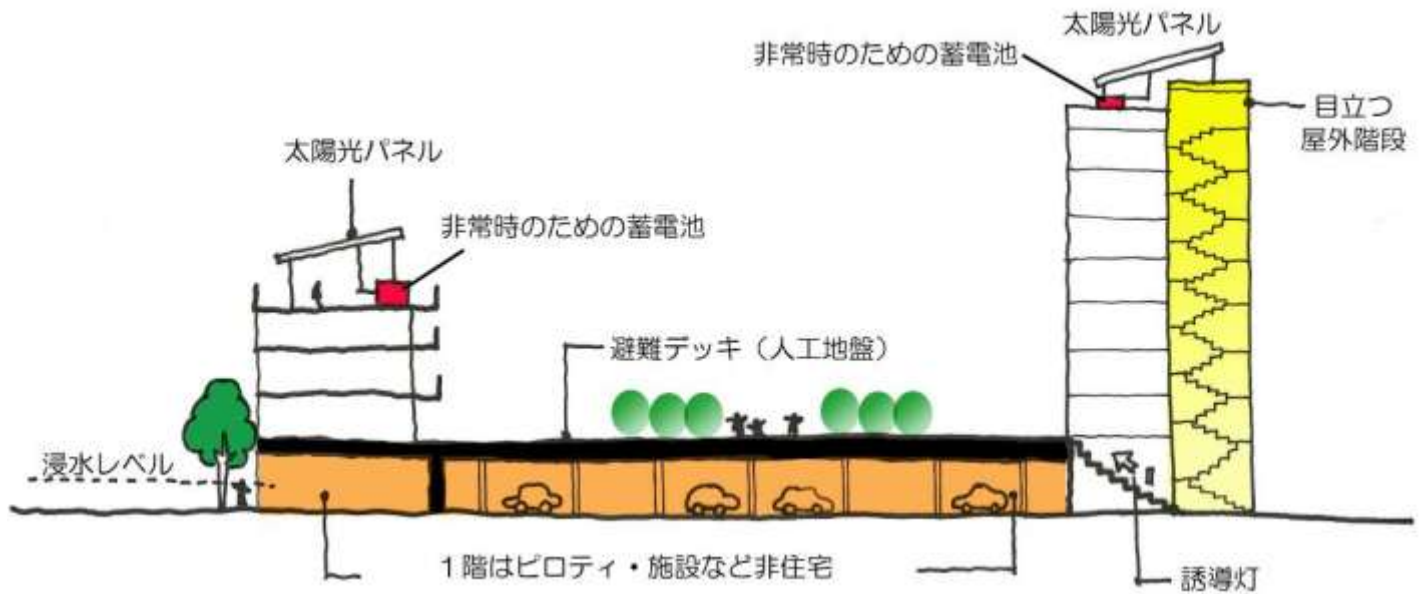
- ・将来、災害公営住宅が再生可能エネルギーの創出・利活用の中心となり、地域全体でつくった電気を地域内で融通しあい、エネルギーを最適利用するための仕組みの導入。



³⁰ 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

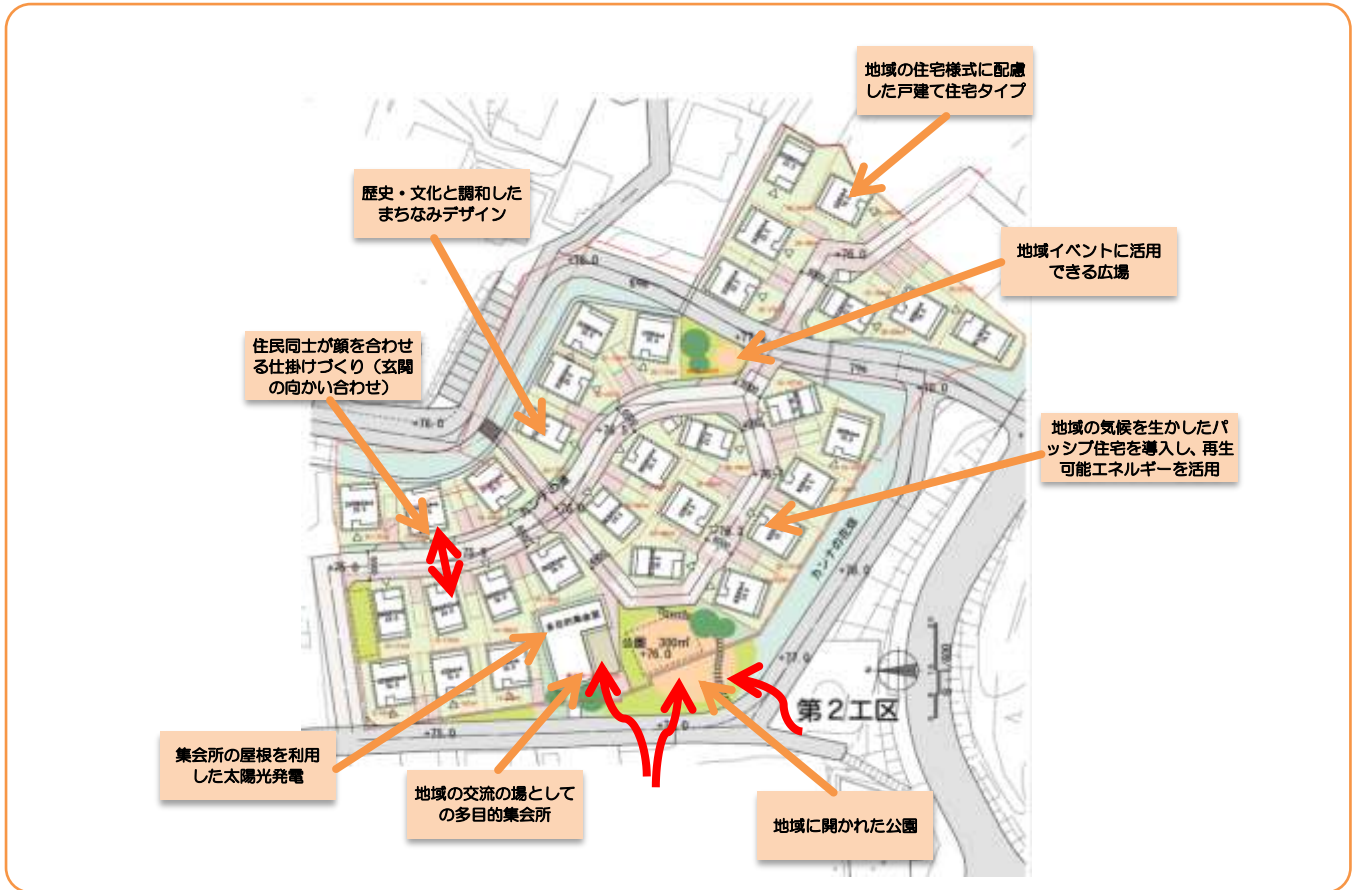
- 浸水エリアにおいて1階部分をピロティなどの非居住とした計画。
- 浸水深や津波シミュレーション³¹の津波高さを考慮した避難デッキの整備。
- 避難経路に誘導灯の設置。
- 敷地外の避難経路から見えやすい位置に屋外階段を配置。
- 太陽光発電や夜間に系統電力などから電力を蓄電し、非常時の必要な時に電力が使用できるエネルギー蓄電設備の導入。



³¹ 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。

【参考】

■災害公営住宅の整備イメージ(低層住宅団地の例)



■災害公営住宅の整備イメージ(中高層住宅団地の例)

