

大槌町災害公営住宅設計ガイドライン

いつまでも住み続けたいまち
“おおつち” を目指して

平成 25 年 4 月
岩手県大槌町



大槌町災害公営住宅設計ガイドライン

<目次>

A 基本的考え方

1. 設計ガイドラインの目標と位置づけ

- (1) 大槌町の災害公営住宅設計ガイドラインの目標 3
- (2) 設計ガイドラインの位置づけ 3

2. 災害公営住宅の役割

- (1) 災害公営住宅とは 4
- (2) 災害公営住宅の役割 4

B 景観計画

1. 景観計画

- (1) 景観誘導の必要性 5
- (2) 景観形成づくりの上位計画（「岩手県景観計画」などにおける位置づけ） 5
- (3) 大槌らしさの基本理念 6
- (4) 大槌町らしいデザインの方向性 7
- (5) 大槌町の建物のデザインの方向性 7
- (6) 大槌町における景観形成づくり 7

C 住宅供給計画

1. 住宅供給計画（戸数・立地）

- (1) 地区別供給計画の策定 8
- (2) 現実的で多様な整備手法の検討 8

D 住宅設計計画

1. 住戸・住棟計画（間取り、材料、住戸配置、集合形態）

- (1) 多様な住戸タイプによる多様な集住体 9
- (2) 住戸構成の考え方：多様で段階的な地域交流形成のための住戸構成 9
- (3) 住宅性能と標準仕様 9
- (4) 住宅の間取りの考え方 10
- (5) 住棟配置の考え方 10
- (6) 敷地と動線の考え方 11
- (7) 沿道性と領域性の考え方 13
- (8) 地場産材の活用の考え方 14
- (9) 地球環境問題、エネルギー問題への取り組み 15

2. 団地施設計画（共同施設）

- (1) バリアフリー 16
- (2) 集会施設（集会所、談話室、居場所等）計画 16
- (3) 駐車場計画 17

(4) 駐輪場計画	17
(5) その他の屋外施設計画	17
(6) 公園・緑地計画	18

E 住宅団地維持管理計画

(1) 居住者による住宅団地の維持管理	19
(2) 大槌町による住宅団地の維持管理	19
(3) 地域交流計画	19
(4) 入居者の募集、選定について	20
(5) 災害公営住宅におけるペット飼育について	21

(参考検討事例)

配置計画の参考事例（地山を背景に海を見下ろす豊かな自然の中の住宅団地）	23
配置計画の参考事例（川筋の平地における住宅団地）	26
災害公営住宅の間取りについて（戸建タイプ標準）	31
災害公営住宅の間取りについて（二戸タイプ標準）	32
災害公営住宅の間取りについて（長屋タイプ標準）	33
災害公営住宅の間取りについて（集合タイプ標準）	33

(参考資料（抜粋）)

1. 岩手県景観計画（抜粋）	34
2. ふるさと景観再生の手引き（抜粋）	35
3. 大槌町 災害公営住宅 参考イメージ（大ケロ地区、屋敷前地区における検討内容（UR 都市機構））	36
4. 大槌町におけるデザインコードの例 （大ケロ地区、屋敷前地区における検討内容（UR 都市機構））	37
5. 大槌らしさの基本理念（大ケロ地区、屋敷前地区における検討内容（UR 都市機構））	37
6. 岩手県災害公営住宅の整備に関する方針	38

A 基本的考え方

1. 設計ガイドラインの目標と位置づけ

(1) 大槌町災害公営住宅設計ガイドラインの目標

- 大槌町災害公営住宅設計ガイドラインは、災害公営住宅の整備だけではなく、大槌町全体の景観に対する考え方の参考になるよう全町的な視点で作成することとし、その目標を以下のとおり設定します。

「皆の顔が見える、つい散歩したくなるこだわりのある『美しいまち』」

災害対策	万一の災害時の備えが充実した、安心してすごせる団地
地域交流	住民同士が何気ない挨拶や会話など、交流が自発的に生まれる団地 震災でバラバラになったコミュニティ（地域）が再生できる団地
景観への配慮	周辺地域の景観になじむ、落ち着きがあり、まちの誇りとなる団地
良好な住環境	長期にわたり生活を送る上で、居心地がよく、愛着が生まれる団地
環境負荷低減	自然環境に配慮した団地

(2) 設計ガイドラインの位置づけ

- この設計ガイドラインは、大槌町災害公営住宅の基本整備方針に基づき建設される戸建、長屋タイプ及び集合住宅タイプの災害公営住宅が備えるべき事項を中心にまとめたものであり、大槌町で建設される災害公営住宅の配置・建物・外構等の計画・設計は、この設計ガイドライン及び大槌町災害公営住宅設計基準を参考として進めるものとします。

〈大槌町災害公営住宅の基本整備方針〉

- 建物タイプとしては、戸建タイプ・長屋タイプ・集合住宅タイプを用意します。また、一部には、廊下や水回りなどが広い車いす対応タイプも用意します。
- 戸建タイプは将来払下げが可能です。
- 基本的に全戸バリアフリーです。
- 各地区において希望戸数に見合うよう最大限の戸数確保に努めますが、用地確保の問題により、ご希望に添えない可能性もあります。
- 町で管理する災害公営住宅にいったん入居すると、その後、住宅再建を希望されたとしても、町の住宅再建支援金を受けることはできなくなります（国及び岩手県の住宅再建支援金を受けることはできます）。
- 災害公営住宅間の転居は原則できません。

「大槌町復興まちづくりガイドブック」（平成 24 年 12 月大槌町地域整備部）より

- 大槌町では、災害公営住宅のほかにも、多くの宅地開発、住宅建設等が予定されており、これらにおいてもこの設計ガイドライン等を参考とし、良好なまちづくりが進められることが期待されます。

2. 災害公営住宅の役割

(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、大槌町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。
- ・東日本大震災の災害公営住宅整備には、新たに創設された東日本大震災復興交付金制度を活用することで、大槌町の財政負担は軽減されますが、整備費用への国の助成には、災害公営住宅の社会的役割を踏まえた交付金の上限があります。公営住宅の管理費用には国の支援がありません。さらに、東日本大震災の津波被害が沿岸地域の広範囲にわたるため、コンクリートや砕石等の建設資材と技術者の相対的な不足、建設費の上昇が、限られた期間で大量の災害公営住宅を建設する上での課題となっています。このため、建設コストと維持管理コストの低減、建設現場の省力化を目指した住宅の構法、面積、仕上げ、設備のグレード、外構、造園等をバランスよく効率的に計画しなければなりません。

(2) 災害公営住宅の役割

- ・災害公営住宅は、生活再建の場となるとともに、高齢者にとっては「安心できる終の棲家」、若い世帯にとっては安い家賃で将来の住宅購入の資金をためるとともに、安心して子育てのできる住まいとなるなど、大槌町民のライフステージの重要な一場面を底支えるものです。
- ・災害公営住宅には、震災により、バラバラになったコミュニティ（地域）の再生、新しい地域づくり、人と人とのつながりづくりへの配慮が必要であることを忘れてはなりません。そのため、災害公営住宅の役割を踏まえた、入居要件、募集方法を検討しなければなりません。
- ・災害公営住宅の計画・設計にあたっては、まちの記憶継承による「地域らしさ」を生かした復興への寄与、住環境性能を確保するための設計手法、魅力的な集住空間を創造するデザイン技術、集まって住むことで生まれる親密な地域交流の育成の工夫など、計画的住宅地の快適性を高めていくための良質な住棟配置や屋外空間、共用施設、街並み形成などに取り組まなければなりません。
- ・災害公営住宅の建設は、大槌町で予定されている他の宅地開発、住宅建設の模範となるといった役割もあります。
- ・災害公営住宅は、まちの復興に積極的に貢献する必要があります。地場産材、地元企業の活用、さらに、省エネルギーだけでなく次世代を見据えた創エネルギーの検討も必要となります。



B 景観計画

1. 景観計画

(1) 景観誘導の必要性

- ・地域固有の魅力があるからこそ、大槌町に戻ってくる意味があることを忘れてはなりません。地域固有の魅力を高めるためには、大槌町の海・山・川の魅力を再認識するとともに、新しい魅力を創りだしていかなければなりません。
- ・景観誘導においては、被災前の大槌町のまちを基本としますが、どこを改善し、どこを保全・継承するのか、まちが抱えていた課題を乗り越え、もとの街並みよりも魅力が高まるよう検討しなければなりません。
- ・災害公営住宅は、この災害公営住宅整備計画検討委員会で定められたこの「設計ガイドライン」により、景観誘導を進めていくものとしますが、今後進められる「(仮称)大槌デザイン会議(景観まちづくり部会)」での公共施設・公共空間復興デザイン方針、大槌景観形成ガイドラインの議論にあわせて、この設計ガイドラインも見直しをおこなうものとします。

(仮称)大槌デザイン会議(景観まちづくり部会)
(大槌町の景観まちづくりに関する重要事項の審議機関)

大槌町災害公営住宅設計ガイドラインによる
災害公営住宅の景観誘導

- ・魅力ある景観は、災害公営住宅以外の公共建物、民間建物、個人住宅などを含めた大槌町に建設される建物、道路等公共施設、山、海といった自然などによりその魅力が高められるものであり、大槌町の景観誘導の方針が町民により共有され、町民自らが大槌町の景観を守り育てていく必要があります。

(2) 景観形成づくりの上位計画(「岩手県景観計画」などにおける位置づけ)

- ・「岩手県景観計画」(平成22年10月制定・岩手県)において、大槌町の市街地部分は市街地景観地区として位置づけられるとともにそれぞれの地区に目指すべき景観が下記のように定められています。

◎市街地景観を有する地区

【昔ながらの市街地景観を有する地区】

(昔ながらの面影が一部に残る商店や住宅等が混在したまち並み)

地域の生活の歴史を形に残したまち並みの姿を大切にしながら、そこに住み、まち並みを守り育てていく人々の暮らしが見える景観の形成を目指します。

【新市街地景観を有する地区】

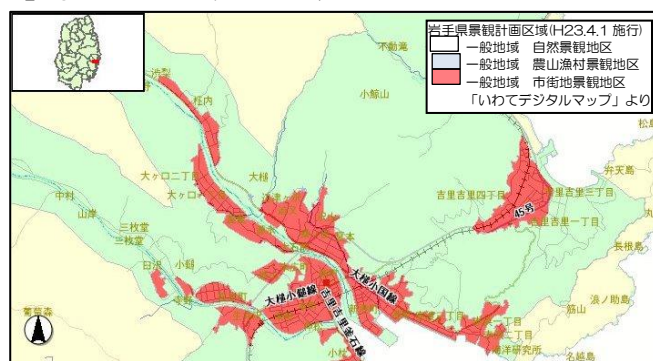
(新たに開発された市街地や、バイパス沿いに大型店舗等が集まって形成されたまち並み)

新しい町としての活力を感じさせながらも、全国共通で見られる画一的なまち並みではなく、背後に垣間見ることができる山並み等、豊かな自然等の周辺の景観と調和した、岩手らしさを持った新市街地景観の形成を目指します。

【ニュータウン等の住宅地景観を主に有する地区】

(新たな都市として開発された、一定のまとまりをもった住宅地等)

それぞれの住宅が、個性を保ちつつも、周辺の景観と調和した、活力と潤いのある生活空間としての景観形成を目指します。



- ・「目指すべき岩手の景観」という目標像の実現に向けての取組には、保全すべきものは保全し、改善すべきものは率直にその必要性を認めて改善していく姿勢を保ちづけることが必要です。このような趣旨から、岩手の景観を構成する要素を、「特に大切にしたいもの」と「改善すべきもの」の二つに整理してあり（参考資料１）、大槌町の景観計画を検討する際の参考となります。

- ・岩手県は、上記の岩手県景観計画を踏まえながら、「ふるさと景観再生の手引き ～岩手県沿岸地域復興に向けた景観形成の基本的考え方～」（平成 24 年 9 月 岩手県県土整備部都市計画課）を策定しています。「良好な景観形成による誇りと愛着を持てる“ふるさと”の再生」を景観形成による復興に向けて目指す姿とし、景観形成の手がかり、地域ごとの配慮事項がまとめられており、大槌町の景観計画を検討する際の参考になります。（参考資料２）

Ⅳ 復興に取り組む際に考慮すべき基本的考え方

岩手県景観計画にも掲げられているとおり、良好な景観は、国、県、市町村等の行政だけでなく、事業者及び県民による連携・協働の下、積極的な取組みや行為によって形成されていくものです。

復興においても、それぞれが同じ方向性や将来像を目指して取り組まなければ、再建した街に不釣り合いな景観が生まれてしまいます。

そのことから、良好な景観を形成していくために、取組みや行為を行うすべての方が強く意識し、計画を実践する際に配慮されるべき事項を“基本的考え方”として次に示します。

- ① 岩手の豊かで美しい山、川、海によって形成された自然との共生に努める
- ② 日常生活の中の身近な環境において、活力と潤いを感じることのできる景観の形成に努める
- ③ これまで培ってきた地域の歴史と文化を継承し、将来にも繋げていくことができる景観の形成に努める
- ④ 全国いたるところにある画一的な街並みではなく、岩手らしさ、岩手ならではの特徴を有する自然や景観などに配慮し、周囲との調和に努める

「ふるさと景観再生の手引き ～岩手県沿岸地域復興に向けた景観形成の基本的考え方～」より

（３）大槌らしさの基本理念

- ・「豊富な山林資源」と「清らかな水」に育まれてきた大槌のまちで、豊かな自然と共に歩んできた歴史と文化、人々の営みを継承し、「斜面地」、「街道沿い」、「川沿い」といった地域ごとの重要景観に配慮し、津波や洪水等に備えた「防災対策」により、災害から復興する強い意思を未来へと伝える景観形成を目指します。

豊富な山林資源

- ・地場産の木材が創りあげる個性あるまち並み
- ・文化や伝統を感じさせる表情豊かな景観
- ・木の温もりを感じられる自然と共生する住環境

清らかな水

- ・自然の恵み、大切な資源、歴史の伝承
- ・湧水や井戸等による地域交流
- ・井戸水を利用した家庭菜園と住民の営み

防災対策

- ・逃げる「場」、逃げる「道」の想定
- ・津波の記憶や記録を残す（石碑等）
- ・非常時の防災備蓄倉庫の設置
- ・軽くて耐候性に優れた金属屋根等の採用
- ・浸水が想定される地域（災害危険区域）には住宅建設を認めない

- ・大ケロ地区、屋敷前地区の災害公営住宅の検討資料（平成 24 年 11 月 UR 都市機構）（抜粋）を参考資料３～５に添付してあります。

（４）大槌町らしいデザインの方向性

- ・地元産材である木を活かしたデザイン
- ・山（緑）と海・川（水）の接点であることを活かす（見える、見られる）
- ・「斜面地」、「街道沿い」、「川沿い」といった地域ごとの重要景観への配慮

（５）大槌町の建物のデザインの方向性

- ・外壁： 木材の見せ方、揃った外壁（緑と水になじむ色、自然素材）
- ・屋根： 揃った勾配、揃った屋根材（緑と水になじむ色）。
集合住宅にも適正な勾配屋根を設置する。
- ・建物： 周囲との景観的調和を極力重視する

（６）大槌町における景観形成づくり

- ・大槌川、小槌川などの川筋、城山をはじめとするそれぞれの山の美しさは大槌町ならではのもの（地域の個性）です。
- ・地域の個性を強化するため、地域特有の建築素材や、建物形態・色彩等に配慮し、それらの要素を建物や外構に取り込むことが必要です。
- ・大槌町の景観づくりにおいては、町全体のほかに、海側、川筋、市街地に分け、地区ごとの特性を踏まえた景観ガイドラインが必要であり、地域の方々と話し合いながら、地区ごとの景観形成を進めていきます。
- ・地区計画等により、各地域、住宅団地の意匠や建物などの色、高さを決め、街並み景観を誘導していくこと、屋外広告物の制限、誘導することの検討が必要です。

C 住宅供給計画

1. 住宅供給計画（戸数・立地）

（１）地区別供給計画の策定

- ・平成 24 年 1 月のアンケートと個別の居留意向調査をもとに算定した地区別建設戸数（大槌町災害公営住宅建設計画（平成 24 年 12 月現在））を町民に提示したうえで、「第 2 回住宅再建に関する意向調査」を実施しました（平成 24 年 12 月から平成 25 年 1 月）。第 2 回意向調査結果、岩手県、大槌町等の復興計画、大槌町の公営住宅管理計画を検討のうえ、「大槌町災害公営住宅整備計画・地区別供給計画（災害公営住宅マスタープラン）」を策定し、この計画に基づき、災害公営住宅を建設、供給します。
- ・災害公営住宅の供給計画は、供給過剰とならないよう、必要に応じて、見直すとともに、変更に応じて、随時、町民に情報提供していきます。
- ・防災集団移転促進事業での移転計画や震災復興土地地区画整理事業による基盤整備と災害公営住宅事業による造成計画とが一体的整備が条件となる場合には、計画・設計・建設における十分な連携・調整を行います。

（２）現実的で多様な整備手法の検討

- ・災害公営住宅の建設目標を達成するため、通常の直接建設方式だけではなく、他市町村での実施手法を参考に、買い取り方式等多様な整備手法を検討し、早期整備を目指します。
- ・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 UR 都市機構、地元生産者団体、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い取る方法
 - 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り上げる方法があります。事業主体となる県及び町は、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

	利 点	欠 点
直接建設方式	・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。	・設計、工事発注等に係る行政のマンパワーが必要となる。
買い取り方式	・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。 ・設計や工事契約ごとの予算支出が発生しない（引き渡し時に支払い）	・業者選定（公募）、契約事務等が煩雑となる。
借り上げ方式	・直接建設と比較して初期投資が大幅に少なくてすむ。 ・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。	・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となる。 ・借り上げ期間満了時に、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。

- ・災害公営住宅建設事業単独での整備となる住宅団地（大ケロ地区、屋敷前地区、吉里吉里地区（給食センター隣）、大ケロ二丁目地区、柱内地区、源水地区（旧大槌中学校）等）のほか、防災集団移転促進事業、漁業集落防災機能強化事業、震災復興土地地区画整理事業により生み出される土地における住宅団地の整備も予定されています。他事業と同時期に災害公営住宅団地の整備を行う場合には、計画、設計、施工等整備手法を検討し、早期整備を目指します。

D 住宅設計計画

1. 住戸・住棟計画（間取り、材料、住戸配置、集合形態）

（1）多様な住戸タイプによる多様な集住体

- ・大槌町では、下記のように供給する住戸規模・型式等を設定します。

大槌町における災害公営住宅の供給予定の住戸規模・型式

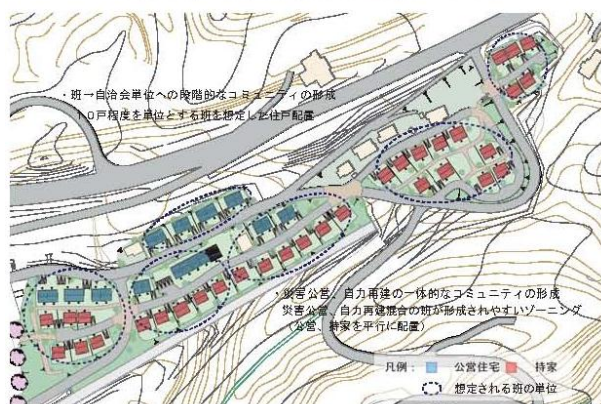
住棟形式	構造	40㎡程度 (約12坪) 1～2人	55㎡程度 (約16坪) 1～2人	65㎡程度 (約19坪) 2～3人	70㎡程度 (約21坪) 2～3人	80㎡程度 (約24坪) 3人以上	想定される 地域	払下げ
戸建 タイプ	木造 (鉄骨造)	—	—	—	2LDK・3DK 2階	3LDK・4DK 2階	漁村/平地	可能
長屋 タイプ	木造 (鉄骨造)	1DK・2K 平屋	1LDK・2DK 平屋	2LDK・3DK 平屋	—	3LDK・4DK 2階	漁村/平地/ 市街地	不可
集合住宅 タイプ	鉄筋コン クリート造 (鉄骨造)	1DK・2K	1LDK・2DK	2LDK・3DK	—	—	漁村/平地/ 市街地	不可

- ・戸建タイプの敷地面積は165㎡(50坪)程度とします。
- ・間取り表記において、1、2の数字は居室の数、Lは居間、Dは食事室、Kは台所を表します。
- ・40㎡程度の1DKであっても、間仕切り等により2Kとして利用可能な間取りもあわせて供給します。
- ・集合住宅タイプは3～6階程度を想定しています。
- ・エレベーターは、維持管理費も検討のうえ、原則として、4階以上の建物に設置します。
- ・参考間取り、払下げ条件等は「大槌町まちづくり復興ガイドブック」(平成24年12月大槌町)に記載されています。
- ・必要に応じて、上記以外の住宅規模・型式の住宅の供給も検討します。
- ・岩手県災害公営住宅の整備に関する方針(平成24年10月)を参考に設定したものです。

（2）住戸構成の考え方：多様で段階的な地域交流形成のための住戸構成

- ・多様な世帯の入居を促進するため、同一団地内に多様な住戸規模・型式の住宅を配置します。
- ・必要に応じて、団地の一部に、車いす対応住宅、要介護者配慮住宅を配置します。地域での支えあいに配慮した住宅配置とします。
- ・1住棟の単位(集合住宅タイプの廊下でつながった各階、階段室、長屋タイプの長屋の戸数)、戸建タイプの班が、最大でも10戸程度とし、段階的な地域交流を図るものとします(班・組単位⇒自治会単位)。

10戸程度の班を意識した住戸構成のイメージ



- ・必要に応じて、集合住宅タイプの1階部分などに店舗等に活用する店舗併用住宅も検討します。
- ・日常的に歩いて買い物ができる施設や福祉サービス施設などの配置についても将来的な人口規模を見定めたくて検討し、住宅団地の配置を計画します。



（3）住宅性能と標準仕様

- ・木造戸建タイプ、木造長屋タイプの住宅の標準仕様は、「大槌町災害公営住宅設計標準(案)」(平成25年5月大槌町)(予定)によるものとします。
- ・集合住宅タイプの住宅の標準仕様は、「岩手県災害復興公営住宅設計標準」(平成25年1月 岩手県)によるものとします。

(4) 住宅の間取りの考え方

- 今後の高齢化社会を見据え、原則として、全住戸をバリアフリータイプとします。
- 住宅の間取りについては下記の点について配慮するものとします。
 - 居間（リビング）の南面を優先する。
 - 極力、勝手口をつくる。
 - 中廊下は、極力、とらない。
 - 2階には、原則として、ベランダを設ける。
 - 妻側住戸の妻面にも開口、縁側を設置することを検討する。
 - 間取りの変更が容易な仕様とする。
 - 建物計画、配置計画においては、人口減少や少子高齢化を見据えた計画とする。
 - 払下げ可能住宅（戸建タイプ）は、将来の増築計画にも対応できるよう配慮する。
 - 高齢者の居室と想定し、和室（6畳以上）を1室確保する。和室には仏壇置き場にも配慮する。
 - 和室は南面し、縁側をつくり、外部からの出入りを可能とする。訪問介護看護の出入りも配慮する。
 - 介護が必要となる高齢者の生活への配慮として、和室に近いところに便所・浴室を確保する。
 - 和室と同一平面上に、居間、食事室を確保する。

(5) 住棟配置の考え方

【耐震性・耐火性】

- 建物本体の耐震性・耐火性の確保に加え、周辺状況を踏まえ、延焼防止や消防活動を想定した住棟配置、屋外計画、敷地計画を行います。

【出会いの場の形成】

- 日常動線上（通勤通学動線、駐車場動線、ゴミ捨て動線）に居住者が出会う場を多く形成します。

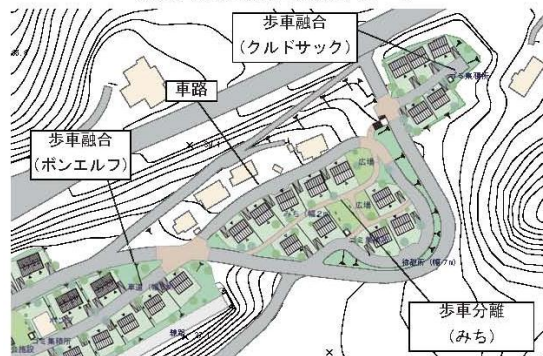
日常動線上で居住者が出会う場のイメージ①：辻ひろば



日常動線上で居住者が出会う場のイメージ②：ゴミ集積所



歩車融合（ボンエルフ・クルドサック）、歩車分離などを混在させた多様なみち空間のイメージ



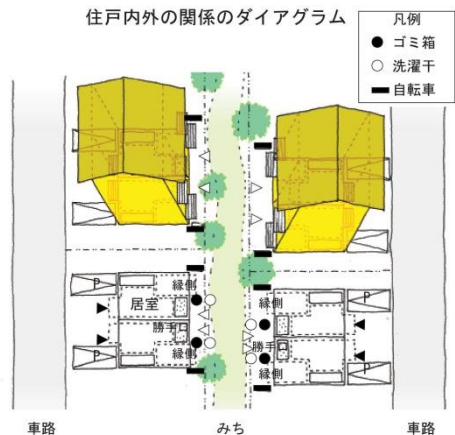
【防犯に配慮した安心空間】

- 道路や駐車場、住棟周りの共用部などは、視線が妨げられない、見通しや明るさを確保し、死角を作らないような配置計画とします。

【室内と屋外の関係】

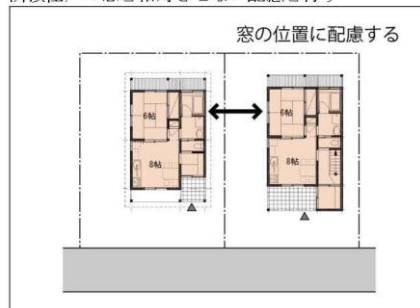
- プライバシーの確保と同時に、縁側周りの空間など、住戸内外の接点を多様に計画します。
- 住宅の向き、窓の向き、縁側の向き、物干し場の向きなどで、外部に「死角」をつくらないように配置します。

住戸内外の関係のダイアグラム

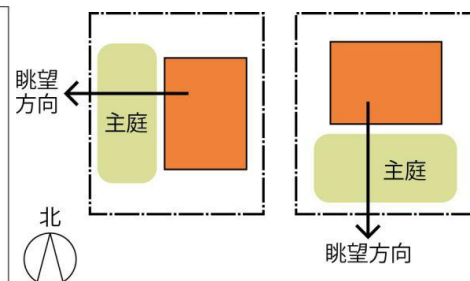
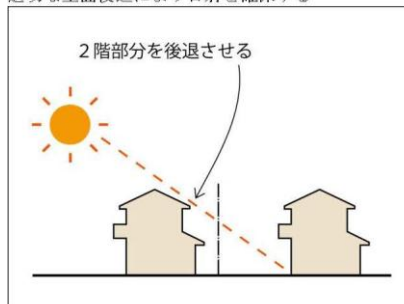


- ・省エネルギーの観点から、住戸への日照・採光・通風の確保に配慮した住戸配置、住棟配置を行います。
- ・複数宅地の平家・2階建てが混在する場合、敷地規模や形状を考慮し、日照・採光・通風を確保できるよう住戸配置を行います。
- ・長屋タイプ、集合タイプで雁行を行う場合、主開口面の日照が阻害されない計画を基本とします。
- ・隣接住戸の開口へのプライバシーや、騒音問題が起きにくいよう配慮します。

隣接住戸の窓を相対させない配慮を行う



適切な壁面後退により日射を確保する



【海や漁港への眺望など】

- ・川筋や山の美しさ、海の美しさは大槌ならではのものです。海や漁港とのかかわりのある住宅団地では、海や漁港への眺望などに配慮した配置計画とします。敷地境界線に対して方位がふれている場合は、眺望方向と主要となる庭との関係を定めておく必要があります。



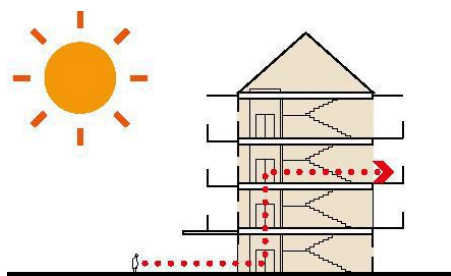
海が見えます：
大槌湾の蓬莱島（ひょうたん島）

【オープンな外構による、すっきりした景観】

- ・地山を背景に海を見下ろす豊かな自然の中に建設される場合は、屋外物置などが目立たない、すっきりした景観を作るようにします。
- ・敷地境界は、フェンスや生け垣などでプライバシーを守る配慮も必要です。

【住棟の出入口】

- ・冬季には日影となる屋外空間は凍結の危険性があるため、入口は南側から入ることを基本とし、敷地内の歩道、緑道等も可能な限り冬季に日の当たる場所に設けるようにします。
- ・住棟入口やエレベーターホールには、井戸端会議ができるベンチを設けるなど、たまり空間となるしつらえを行います。例えば、「陽だまりサロン」などのサンルームを設置するようにします。
- ・玄関周りは生活の表出があり、居住者同士の触れ合いを生む空間となるよう配慮します。
- ・住棟上部からの落下物の危険に対応するため、居住者が住棟に出入りする又は近づく可能性のある個所は、危険防止用の庇、柵、灌木を設けるなどにより安全対策を行います。



（6）敷地と動線の考え方

【みちの構成】

- ・地域の避難路を確認し、いつでも誰でも避難場所まですぐに逃げられるよう、わかりやすい避難路を事前に確認し、緊急時に避難しやすい動線を確保します。
- ・日常目のつくところに避難場所、避難路等の案内板などを設置します。
- ・防潮堤など海岸保全施設の構造物に頼らない、「逃げる」ことを重視したまちづくりを進めます。

- 気づまりを防ぐよう、住戸から団地外にいたる複数の動線を確保します。集合住宅の場合は、1階に裏口を設けることなどにより、複数の動線を確保します。
- 散歩が楽しくなる屋外空間とするため、単調な空間が連続しない、場所ごとに違いが感じられる屋外空間形成に配慮します。
- 屋外を歩いていて、多様な空間が順に現れ、歩いて楽しい場面展開となる屋外空間の形成に配慮します。
- 払下げ可能住宅（戸建タイプ）は、建築基準法上の接道条件、供給処理ルート等に十分に配慮します。



まき

高木が見える

沿道を歩く

人だまりと出会う

広場に到着

【祭礼への配慮と地域交流の維持・再生】

- 祭礼や民俗芸能をはじめとした有形・無形の歴史・文化資産は、たとえば地域の生業等と結びつきながら、各地で培われてきており、基盤整備にあたっては、祭礼や、祭礼を行う場所を継承できるよう配慮します。
- 祭礼の歴史・文化資産と関連する重要な場所を継承することにより、地域の暮らしに根差した復興まちづくりを進め、地域交流の維持・再生を図ることができます。

【街区規模と主要動線】

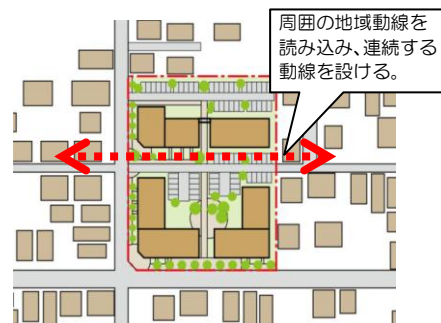
- 周辺市街地に比べて過大な街区は、地域動線を阻害し、孤立した住宅地になりがちことから、開発敷地を区分し、回遊性の高い街区構成とします。
- 周辺地域の街区割を参考に、地域の生活動線となる通路を設けるなど適切な街区規模となるよう計画します。
- 周辺市街地の生活動線を読み込み、地域の動線と連続させ、地域の回遊性を高める敷地内主要動線を設けます。
- 主要動線は、避難動線としても有効に機能するよう計画します。



写真提供：

一般社団法人 SAVE IWATE

周辺動線を踏まえた敷地内の動線計画の例



【既存の地形】

- 比較的平坦な敷地に建設される場合は、既存の地形を生かした敷地利用に配慮します。
- 高台等に建設される住宅団地は、既存の地形を生かした造成計画を策定するとともに、宅地や道路、公園、地山など敷地隣接部の環境条件に配慮し、海岸や山への眺望性や開放性が確保できる住戸を配置します。

【交通計画】

- 住宅団地の整備地区の選定においては、自家用車を保有しない世帯の移動手段、移動支援の検討も必要となります。



まき

集会所と町民バス

(7) 沿道性と領域性の考え方

【沿道景観】

- 壁面後退、屋根、玄関などの建物形状、生垣などの沿道の植栽により歩いて楽しい家並み構成となるような計画します。
- 戸建タイプ、長屋タイプなどの総2階の建物においても、圧迫感を減らすため、ひさしや下屋を設けるなどデザインを工夫します。
- 街並み景観において電柱、街路灯の配置は重要であり、計画段階から電柱及び支線の位置を検討しなければなりません。戸建住宅地においては背割り建柱とするよう努めます。

【北入り宅地】

- 北入り宅地で構成される沿道は、建物壁面が道路に近づくため、玄関や屋根形状などを工夫し、圧迫感のない家並み構成となるように配慮します。

【南入り宅地】

- 南入り宅地で構成される沿道は、広い前庭が確保できるため、駐車場空間や玄関などを工夫し、前庭が連続する家並み構成になるように配慮します。

【東西入り宅地】

- 東西入り宅地で構成される沿道は、南北道路とは異なる住戸妻面を生かした家並み構成になるように配慮します。

【景観阻害要素】

- 沿道に沿って、駐車場、ごみ置き場などの景観阻害要素が見えにくいように配慮します。例えば、建物や修景壁、植栽の配置などにより、沿道の環境に配慮します。

【通りの雰囲気】

- 沿道に沿って建物を配置することで、通りに雰囲気を作り、敷地内外の領域性を明快になるよう配慮します。
- 沿道空間は居住環境を損なわない範囲で住棟を配置し、街並みとしての雰囲気を高める空間となるよう配慮します。



まき

壁面・屋根勾配を揃えた家並み *1



北入り+南入りで壁面位置に配慮した家並み *1



住戸妻面が連なる家並み *1



見通しの良い住戸まわりの屋外空間 *1



緑の前庭を協調して開放的にしている例 *1



設備機器等をカバーして景観に配慮した例 *1

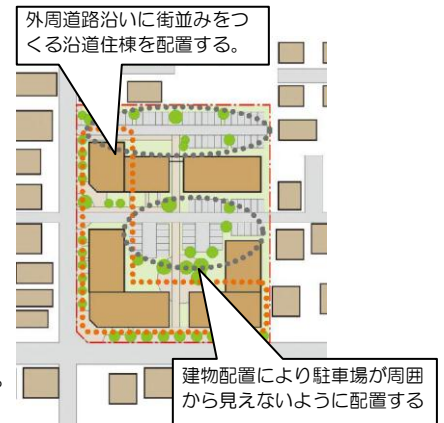


【屋外空間の領域性】

- ・領域性のない空間は、帰属意識が生まれにくいいため、公的な沿道空間に対して、敷地内部は住民活動を主とした団地への帰属意識が高まる環境となるよう配慮します。

【集合住宅タイプの住棟の1階】

- ・住棟の1階は、集会所や玄関ホール等の共用施設、外部から直接出入りができる住戸や専用庭、居間を中心に各部屋が配置された住戸（リビングアクセス住戸）等の特徴ある住戸を配置し、住棟1階開口面に人の動きや生活活動の気配が見えるよう配慮します。
- ・必要に応じて、住棟の1階に店舗等を配置して、賑わいを演出するよう配慮します。



【建物規模による圧迫感】

- ・低層住宅主体の周辺市街地に圧迫感を与えないような住棟配置とします。
- ・建物頂部を後退させるなど、境界部の建物高さを抑え、周辺の街並みとの調和に配慮します。
- ・地域交流に適切な住棟規模とするとともに、長大な壁面とならないよう、適切な規模で建物を分節・分棟します。



(8) 地場産材の活用の考え方

- ・将来の維持管理も検討したうえで、大槌町産材あるいは岩手県産材といった地場産材を量的、デザイン的に、可能な限り、多用する。様々な部材に地場産材の使用を検討します。
- ・鉄筋コンクリート造あるいは鉄骨造であっても、造作材、外装、外構（縁側、塀、デッキ等）に地場産材の使用を検討します。
- ・地場産材を活用すると将来の維持管理が膨大となることも想定される。事前に維持管理についての検討をします。
- ・地場産材の活用による地域資源の循環、林業の活性化等に努めます。
- ・間伐材の使用も検討します。岩手県産材による製材品の活用も検討します。
- ・地元業者の活用など地域産業の振興にも配慮します。

おおつちの木で～す

地元の大工です



地元の大工さん



おおつちの木を使った木造住宅

(9) 地球環境問題、エネルギー問題への取り組み

- ・「いわて環境共生公共賃貸住宅整備指針」を参考とし、環境配慮型住宅となるよう努めます。
- ・公営住宅を活用し、企業や大学の実証実験の場とすることも検討します。



2. 団地施設計画（共同施設）

（１）バリアフリー

- ・高齢者や障がい者、子供の日常安全性に配慮し、建物本体に加え、屋外空間等についてもバリアフリー化します。
- ・建物及び敷地内のバリアフリー化にあたっては、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）、「ひとにやさしいまちづくり条例」（平成 19 年 12 月 岩手県）の規定を満たすとともに、「まちづくりユニバーサルデザインガイドライン」（平成 16 年 3 月 岩手県県土整備部）を参考に、計画します。

（２）集会施設（集会所、談話室、居場所等）計画

【集会所の配置】

- ・地域の公民館、新しい防集団地等の集会施設との機能分担・連携などを十分に考慮して、適切な場所に計画します。
- ・集会所を整備する場合には、団地内外の関係（バス停など）、団地の中心性、駐車場動線・ゴミ動線にあること、などに配慮して計画するものとし、地域住民による自主管理ができるものを計画します。

【多様な居場所の形成】

- ・地域交流の回復・再生を図るためにも人々が日常的に集える「たまりの場」（居場所）を計画します。
- ・集会所等居場所がひとつしかない、排他的利用が見られることが多いことに留意し、「集会室」、「談話室」、屋外の東屋、藤棚にベンチを置くなど、さまざまな「居場所」を計画します。
- ・集会所は、複数の活動が可能となるよう、原則、主室と副室の２部屋構成とします。

【室内と屋外との関係】

- ・応急仮設住宅における反省を踏まえ、集会所でなにが行われているかわかるよう、開放的な窓、縁側を設けるなど、窓辺のデザインに留意します。
- ・餅つきなど室内外が同時利用できるような外庭との接点に配慮します。

【高齢者・障がい者・子どもへの対応】

- ・高齢者が多いところでは、仮設住宅における「サポートセンター（集会機能とデイサービス機能）」的機能が、将来果たせるような仕様とします。（風呂の増設可能性、安静室（畳）、スタッフ室）
- ・必要に応じて、訪問介護看護拠点（立ち寄り所）、学童保育活動、デイサービス活動、託児活動などができるように将来の増築、機能拡張、転用可能性を検討し、多機能になりうる集会所としての整備について十分に考慮します。

【その他必要な機能】

- ・集会所には台所、便所、物置（内部用（什器、机、いす、座布団等）外部用（草刈り用具、テント、雪かき等））を整備します。
- ・集会所用駐車場（大型）を少なくとも 1 台分は確保します。
- ・地域防災計画に位置付けられた集会所には、居住者の食料、飲料水、生活必需品及び防災関連用具を備蓄できる防災倉庫を合わせて整備します。



(3) 駐車場計画

- ・原則、各戸 1 台分の駐車台数を確保します。ただし、地域事情により次のような調整を行うものとします。
- ・若年世帯、子育て世帯を多く見込む団地では、より多く確保します。
- ・高齢者を多く見込む団地で、居住者の自動車保有台数により、駐車台数を減らす場合は、外来者駐車場（子ども世帯の来訪）、デイサービスからのお迎えワゴン用一時駐車スペースを住戸回り確保に配慮します。
- ・住宅団地の管理者用、来客者用、宅配便等の駐車スペースの確保するよう努めます。
- ・必要に応じ、団地内の駐車場に入りきれない車両の駐車対策も検討します。
- ・戸建タイプ、長屋タイプは、原則として、住宅に隣接した位置に駐車場を配置します。
- ・集合住宅タイプにおいては、原則として、集合駐車場を配置します。
- ・集合駐車場を整備する際には、駐車場の緑化等沿道景観に配慮した計画とします。

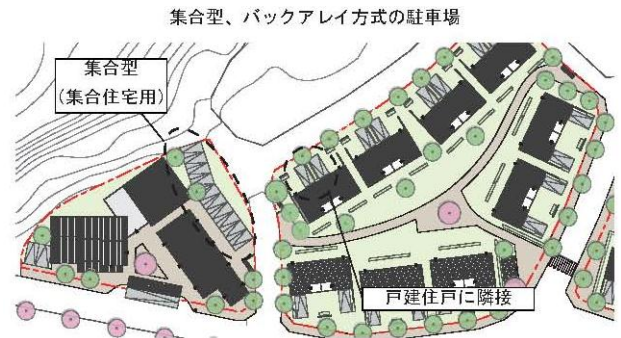


図 3-2-2.

集合型、住戸前の駐車場



(4) 駐輪場計画

- ・原則、各戸 1 台分の駐輪台数を確保します。
- ・戸建タイプ、長屋タイプは、原則、各玄関周りに駐輪スペースを確保します。
- ・集合住宅タイプの場合は、集合駐輪場で駐輪スペースを確保します。

(5) その他の屋外施設計画

【ごみ置き場】

- ・ゴミ置き場の配置は日々の暮らしの中でも重要な場所であり、住宅団地の配置計画において慎重に検討します。
- ・敷地外周道路からごみ収集できる位置に、団地住民による自主管理可能で、景観に配慮したごみ置き場を整備します。
- ・ゴミ置き場の立地は、適宜分散させつつ、出会いの場としての立地を検討し、できる限り、住戸のすぐ脇には配置しないようにします。
- ・ゴミ置き場とは別に古紙、ビン、缶等の資源をリサイクルするための資源保管場所を整備する場合にも団地住民による自主管理可能なものを整備します。



【その他の屋外施設】

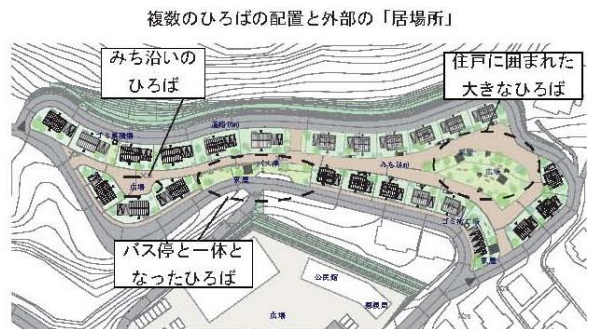
- ・居住者による樹木の水やり、花壇、菜園の創出を目的とした共同水栓を設置する場合には、冬季の凍結に配慮するとともに、自治会等団地住民による自主管理が行えるよう配慮します。
- ・夜間、死角になるようなところをつくらないう防犯灯を配置します。
- ・団地入口、駐車場から住戸に至るまでの地域交流が図れるように屋外施設、居場所等を配置します。
- ・掲示板は集会室の近くに、夜間照明等防犯機能を兼ねたものとし、案内板は道路沿いの団地外から見やすい場所に設置します。
- ・掲示板、案内板など団地内のサインは景観、地域交流の重要な要素であり、サイン計画を作成し、そ

の計画に沿って設置します。

(6) 公園・緑地計画

【公園・ひろば】

- ・団地内に公園を設置する場合は、団地内外との接点の場とも位置づけ、団地外からの利用も考慮して、配置し、居住者自らが愛着を持ち、自主管理できるような計画とします。
- ・公園は騒音への配慮、子育て住戸からの遠望等を考慮して、配置します。
- ・機能の異なる複数の公園、ひろばを設けることで多様な居場所の形成が図れるよう計画します。
- ・団地入居時にすべてを作りこんでしまうのではなく、居住者自ら、あるいは、居住者、支援者、全国からの寄付や建築専門家などが協働して、地域や団地に必要な施設等を整備できる余裕スペースを残しておくことも必要です。
- ・公園・広場の配置計画を策定する際には、災害時の減災機能、防災機能、避難拠点等の観点も重要です。



【畑・菜園・植栽】

- ・居住者が自由に耕すことのできる畑・菜園を検討する場合には、居住者、団地自治会等による管理ができるものとします。
- ・団地内の植栽は、居住者自らが行うことを原則とし、記念植樹を行うなど、居住者で管理する方法などの検討が必要です。居住者の記念植樹のための余裕空間も計画的に配置することも必要です。

【緑道・小道】

- ・団地内に道路、緑道を整備する場合は、外部の「居場所」となるような、ベンチ、東屋を配置し、散歩道になるような循環を検討します。それぞれの「居場所」からの騒音には十分に配慮します。

【既存樹木などの地域植生】

- ・既存樹木の保全など、地域植生に配慮した計画とします。
- ・宅地への日照を配慮して、南側には落葉樹、北側には常緑樹を植栽する。

【街路樹】

- ・緑の多い大槌町では、まち並みの形成を目的とする街路樹は必要最小限とします。
- ・団地内に樹木を設ける場合は、虫が付きにくく、維持管理しやすい常緑樹を基本とし、植栽する場合は、寒冷地に強い植栽樹木とします。
- ・各地域、街路ごとにどのような樹木を植えるのか地域の方々と検討して決めていくことも必要です。
- ・街路樹は、原則として、町が管理するものとします。

E 住宅団地維持管理計画

(1) 居住者による住宅団地の維持管理

- 住宅団地を居住者自らが管理することにより地域交流も活性化するものと考えられます。
- 災害公営住宅における、共用施設を含む住宅団地の維持管理は、居住者による自主管理を原則とします。そのため、居住者による自主管理が可能となる設計、維持管理するための組織づくりの配慮が必要です。
- 住宅団地において居住者自らが自主管理する施設としては、団地内の談話室、集会所、自転車置き場、駐車場、ゴミ置き場、共用廊下、建物及び建物周辺の防犯灯、街路灯、樹木などの共用施設があります。
- 共用施設を居住者自らの自主管理のためには、団地自治会を組織する必要がある、必要に応じて、共用施設の維持管理のための共益費、自治会費等を集める必要があります。
- 災害公営住宅の入居者選定においては、震災前、仮設住宅における人のつながりなどに配慮が必要となります。
- 住宅団地での安心した生活を送れるよう、入居前に入居予定者に集まっていただき、話し合いにより団地自治会の運営等について自ら決めることが必要です。
- 入居する住宅団地に愛着を持ってもらうために、記念植樹等建物周りの植栽などの計画策定に参画してもらうことも効果的だと考えられます。
- 入居時にすべてを作ってしまうのではなく居住予定者の方々との話し合いを踏まえ居住者とともに住宅団地をはぐくんでいただくという手法も考えられます。
- 大切なことは居住者が自主的に考えて、支援を呼びかけ、居住者自らが住宅団地をはぐくんでいくことです。ベンチや東屋などは、初めから作ってしまうのではなく、初めは空地とし、全国から寄付や建築専門家を交えて、検討、設置することも考えられます。
- 仮設住宅から災害公営住宅への移行において、新しいコミュニティ（地域）再生、住民の不安を解消するために、地域支援員、NPO、町役場 OB 等による支援組織作りも必要になると考えられます。仮設住宅の入居時の取り組みを踏まえ、検討が必要です。阪神淡路大震災においては、県営の災害公営住宅については、兵庫県が予算措置し、支援を行ったことも参考となります。

(2) 大槌町による住宅団地の維持管理

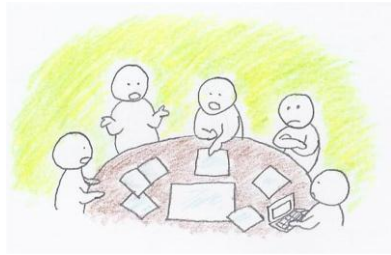
- 大槌町では、現存する 138 戸（平成 24 年 12 月現在）の町営住宅とあわせて、新たに災害公営住宅として建設される 1000 戸以上の公営住宅、災害公営住宅を町営住宅あるいは岩手県が県営住宅として管理していくこととなります。
- 計画的な町営住宅団地の維持管理を行うためには、将来の町の人口、世帯数の動向を勘案し、公営住宅の管理、運営、払下げ、転用、建替え、廃止等を含む「大槌町公営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に沿った維持管理を行う必要があります。
- 将来の人口減少社会にも対応できるよう、住宅の用途転用、用途廃止、減築についての検討も必要となります。
- 災害公営住宅は、その耐用年数の 1/6 を経過した場合、特別の事由があるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅及び共同施設を入居者、入居者が組織する団体又は営利を目的としない法人に、時価で譲渡できるものとされています。

(3) 地域交流計画

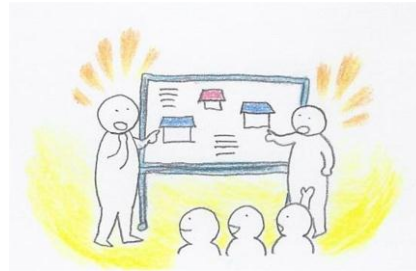
- 安心して住み続けるための運営及び管理のあり方を居住者自らが考える、住民主体による地域交流のための話し合いの場を持つなど、住宅、団地を住みて自らが愛着を持ち、自主管理できるよう計画を

進めることとします。

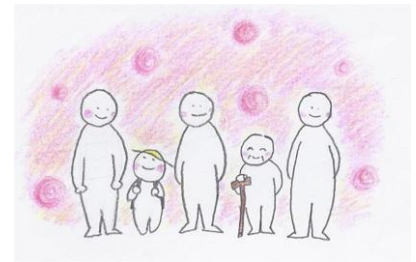
- 現在の仮設住宅での取り組みをうまく災害公営住宅に引き継げることができればよい。
- 共益費の収集方法や維持管理について、ワークショップを通じて居住者の方々が中心となって協議し、コミュニティを立ち上げるようにします。
- 災害時の避難等において居住者が助け合えるような地域交流の育成が必要です。
- 石碑や記録を残しても、津波の恐ろしさは百年後まで伝わらないことを念頭にまちづくりの計画を行う必要があります。
- 「津波てんでんこ」のように、過去の津波の教訓が今も生かされている良い事例に学ぶ必要があります。
- 防災文化の醸成や防災教育のあり方の見直しも必要です。



みんなで「話し合い」



みんなで「まちづくり・コミュニティづくり」



みんなでまち・団地の管理

まき

(4) 入居者の募集、選定について

- 災害公営住宅への入居者は、下記(1)及び(2)の両方の条件に満たす者であることと定められている。

- (1) 現に住宅に困窮している者（住宅再建に関する交付金等を受け取っている者、公営住宅の入居者等は対象とならない。）
- (2) 東日本大震災により滅失した住宅（※）に居住していた者
（※）滅失した住宅とは次のいずれかに該当する住宅をいう。
 - ・ 全壊または流失した住宅
 - ・ 罹災の程度が大規模半壊または半壊した住宅であって解体することを余儀なくされた住宅（解体することが確実な住宅）
（確認は、罹災証明書または町が認めた公的な書類で行う。）

- 大槌町町営住宅等条例に基づく申し込みから入居までの流れは大槌町町営住宅条例等により下記のようになります。

- (1) 入居申し込み受け付け
広報などにより募集概要を周知の上、入居申し込みを受け付ける。
- (2) 入居者選考委員会（大槌町町営住宅等条例第 8 条）
申込者に対して、優先枠及び優先順位の対象の有無や住宅困窮度などの必要な調査及び審議を行い、入居者を決定する。委員は 4 名で、町議会議員、民生委員、学識経験者から町長が委嘱する。（大槌町町営住宅等条例施行規則第 3 条）
- (3) 資格審査（大槌町町営住宅等条例第 10 条）
住民票や罹災証明書などの書類を提出していただき、世帯全員の入居資格の有無について審査を行う。なお、資格審査の結果、資格を有していない方や書類の提出がなく審査できない方は失格となる。
- (4) 抽選（大槌町町営住宅等条例第 7 条第 4 項）
間取りごとの応募者が募集戸数を上回り、入居者選考委員会により住宅困窮度が同じと判断された世帯が多数いる場合は、該当者で抽選を行う。

(5) 住戸抽選会

希望した間取りの中から、入居する部屋を決めるための抽選を行う。

(6) 入居説明会

災害公営住宅に入居するにあたっての規則や使用方法、入居手続きなどについての説明会を行う。参加できない方へは文書の送付で対応する。

なお、入居説明会において入居者の顔合わせをし、仮の自治組織を立ち上げ、専門家を交えた話し合いにより、団地の管理運営等のルール作りや植樹会などの記念イベントの立案をしてもらう。

(7) 入居手続き（大槌町町営住宅等条例施行規則第8条）

建物賃貸借契約書の提出などの諸手続きを行う。

- 大槌町では災害公営住宅の入居優先方針として、町が管理する災害公営住宅については、孤立世帯が生じないよう、東日本大震災以前の「地域とのつながり」を最大限尊重するとともに、団地内で年齢層が多様化するように下記の「優先枠（※1）」や「順位優先（※2）」を設けて配慮することとしています。

優先枠	順位優先
- 身障者世帯「優先枠」 - 要支援世帯「優先枠」 - グループ入居希望世帯「優先枠」 - 旧町営住宅入居世帯「優先枠」	- 間取り適切世帯「順位優先」 - 事業協力世帯「順位優先」 - 旧居住地区希望世帯「順位優先」

※1 優先枠・入居募集ごとに上限枠を設けて、「身障者世帯」、「要支援世帯」などを優先します。

※2 順位優先・「優先枠」で定めた戸数を超過して応募があり選考が必要となった場合や、「優先枠」の残りの戸数の「一般公募枠」を超過して応募があり、選考が必要となった場合などに順位を優先します。

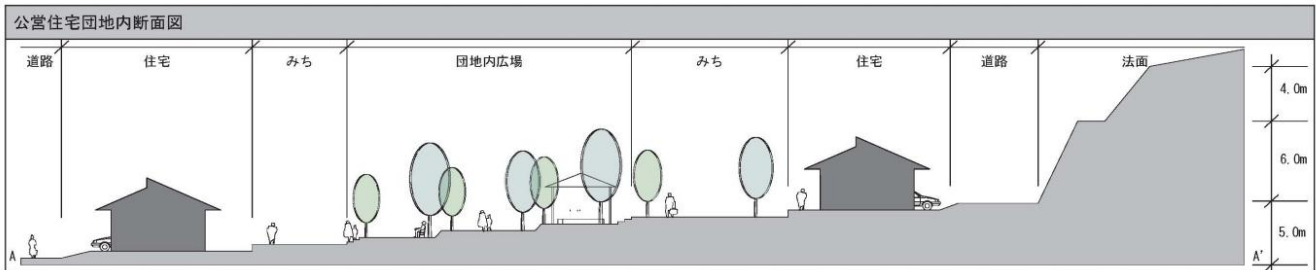
(5) 災害公営住宅におけるペット飼育について

- 大槌町の公営住宅において、ペット飼育は禁止されています。
- 岩手県営住宅においても禁止されています。
- 第2回住宅再建に関する意向調査（平成24年12月から平成25年1月に実施）の集計結果によると、災害公営住宅の入居を希望している世帯のうち、約8%が、現在、犬又は猫をペットとして飼育していることが明らかになっています。また、仮設住宅では、特に単身者でペットと同居している人が多いといわれています。
- 少数ではありますが、どの地区にもペット飼育世帯の入居希望があることから、特定の団地に集約してしまうことは難しいと考えられます。
- 戸建タイプにペット飼育世帯の希望が多いことから、戸建タイプでのペット飼育を求める意見が今後高まる可能性があります。また、集合住宅タイプの1DKを希望している20世帯のうち2割の4世帯がペット飼育世帯であることから、戸建タイプ以外でもペット飼育への配慮が必要と考えられます。
- 一方で、これまでの公営住宅と同様にすべて認めるべきでないという意見もあり、早期に町の方針を定め、災害公営住宅の当初の入居者の募集時よりペット飼育についてのルールを定めなければなりません。
- 退去時の現状復旧義務を担保した上で、住戸、住棟が分けられている戸建タイプと長屋タイプでフリースペースのあるところを中心に、ペット飼育について認めるといった対応が必要です。

(参考検討事例) 配置計画の参考事例 (地山を背景に海を見下ろす豊かな自然の中の住宅団地)



②住戸住棟計画		
検討課題		敷地における検討内容
住戸構成の考え方	多様な世帯	独居世帯、子育て世帯を混在させる。
	段階的なコミュニティ	持家、公営混合の10戸程度の班を想定した住戸配置。
住棟配置の考え方	オープンスペース	駐車場・ゴミ捨て場・広場を日常の動線に沿って配置し、居住者が出会いやすい場を多く形成する。
	みち	南北に車道を配置し、中央に歩車融合の日常動線を配置。日常動線上に居住者が出会う場所を多く形成し、住戸から団地外へ、複数のルートを確認 (気詰まり対策) 私下可能住棟は接道するように配置。
	住戸と屋外の関係	玄関および勝手口を設ける。
③団地施設計画		
集会施設	地域との連携、機能分担	集会所機能は南側の公民館に集約。広場を複数配置し、外部からのアクセスも考慮する。
駐車場計画	台数計画	1住戸1台を最低確保する。
	一時駐車スペース	広場に、ディサービスの送迎車等の一時駐車スペースを住戸周りに確保する。
緑地公園計画	公園・広場	高低差の大きい箇所は、擁壁により高低差を緩和し、広場として利用する。広場にはシンボルツリーを植える。広場にバス停を設け、出会いやすい場とする。
	法面の効果的な緑化	二戸一の住棟間の法面にも緑化をし、居住者が管理できるようにする



東京大学 建築計画研究室	大槌町災害公営住宅イメージ案②
2012年11月15日	自力復興住宅・災害公営住宅混在タイプ / コンセプト

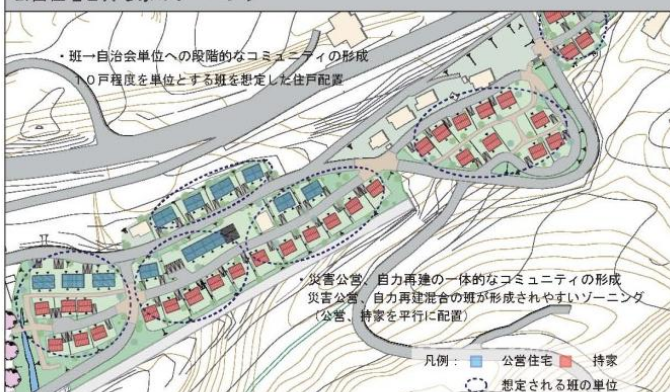


東京大学 建築計画研究室	大槌町災害公営住宅イメージ案①
2012年11月15日	自力復興住宅・災害公営住宅混在タイプ / 全体配置図

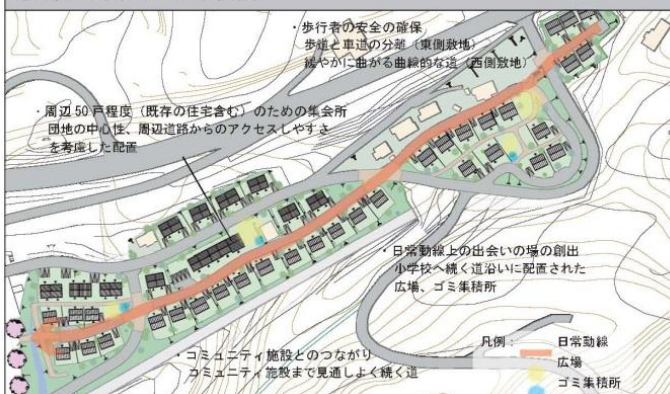


東京大学 建築計画研究室	大槌町災害公営住宅イメージ案③
2012 年 11 月 15 日	多様な住戸タイプの災害公営住宅 / 全体配置図

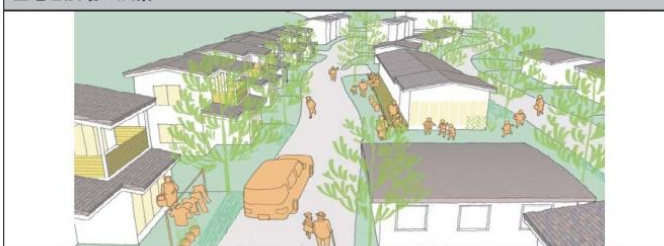
公営住宅と持ち家のゾーニング



道とオープンスペースの考え方



住宅と広場の風景



②住戸住棟計画

検討課題	敷地における検討内容
住戸構成の考え方	多様な世帯: 独居世帯、子育て世帯を混在させる。 段階的なコミュニティ・シルバークロッシング: 持家、公営混合の10戸程度の班を想定した住戸配置。必要に応じて、長屋の一部を要介護配慮住棟を検討。
住棟配置の考え方	オープンスペース: 駐車場、ゴミ捨て場・広場を日常の動線に沿って配置し、居住者が出会いやすい場を多く形成する。 みち: 西側の住宅地は歩車融合、東側は歩車分離の考え方をもとに、旧小学校まで続く直線的で歩きやすい道を配置。私下げ可能住棟は接道するように配置。 住戸と屋外の関係: 玄関向かい合わせの路地空間を創出する。 防災: 住宅地内の広場とともに、防災拠点への直線的な道を確保。

③団地施設計画

集会所	バリアフリー仕様: 高齢者を多く見込む長屋とはデッキで接続。 地域との連携、機能分担: 地域の主な交流スペースは旧小学校とし、集会所は高齢者の休憩所、周辺50戸程度の居住者の集会所スペースを設ける。 集会所の配置: 住宅地の中心的な場所に配置する。 室内外同時利用できるように広場に面して配置。
駐車場計画	台数計画: 1住戸1台を確保する。 駐車場位置: 各住戸に隣接した位置に設ける。高齢者を多く見込む長屋など、私下げを検討しない住棟は駐車場も集約型とする。 一時駐車スペース: 高齢者を多く見込むところ集会所周りでは、デイスサービスの送迎車等の一時駐車スペースを住戸周りに確保する。
緑地公園計画	公園・広場: 敷地間の接点の場となるように配置する。 法面の効果的な緑化: 二戸一の住棟間の法面にも緑化をし、居住者により管理する。

東京大学 建築計画研究室	大槌町災害公営住宅イメージ案④
2012 年 11 月 15 日	多様な住戸タイプの災害公営住宅 / コンセプト

(参考検討事例) 配置計画の参考事例(川筋の平地における住宅団地)

●計画の基本方針

① 計画の基本方針

- ・大ケロニ丁目の農地において将来の払い下げも考慮した戸建ての災害公営住宅供給の基本計画を検討する。
- ・高齢者の入居も想定したモデル住戸プラン(敷地 50 坪)を設定(3-3 参照)し、そのモデルプランの建設を想定した区画割りを検討した。
- ・将来の払い下げを考慮し、宅地ごとの立地条件に大きな差異が生じないように、また、開発許可基準に則る他、近接する既存市街地の街路状況との整合性に留意して検討した。

② 配置計画の考え方

- ・敷地西側道路の拡幅を見据えて、道路境界沿いには約 2m の緑地帯を設ける。
- ・敷地の北側南側とも、大槌川沿いには幅員 5.5m の既存道路が通っており、計画敷地内においても幅員 5.5m の道路を整備し、川沿いに道路を通す計画とする。
- ・北側敷地においては、東側道路幅員を 6m に拡幅する。また、南側敷地においては、北側道路幅員を 6m に拡幅する。
- ・**案 1** は周辺市街地の街割りとのなじみを重視した計画とし、**案 2** は敷地それぞれの住宅地としてのまとまりを重視した計画としたが、案としては**案 1** をベースに今後の検討をすすめる。

案 1



〈 周辺市街地の街割りと
なじみを重視した案 〉

案 2



〈 敷地それぞれの住宅地としての
まとまりを重視した案 〉

③ 今後の検討課題

- ・今後**案 1** をベースとして基本設計を行う方針となったが、開発許可が必要な規模であることから、開発許可権者(事業者が町の場合は町、事業者がURの場合は県)の開発担当部局と協議の上、設計を進める必要がある。
- ・同様に、町道路担当部局を中心に公共施設管理者との 32 条同意協議を行うと共に、その他の供給処理インフラ(上下水、雨水排水、電力・電話、プロパンガス)事業者との協議も行いながら、設計を進める必要がある。

■ 諸元表（北側敷地＋南側敷地）

敷地面積(図上計測値)	7557 m ²
取得状況	用地交渉中(購入)
構造・階数	木造一戸建
共有地(公園,広場,緑地等)	566 m ² (7%)
戸数	29戸 (画地)
共用施設	なし
併設施設	なし

■ 木造戸建て住宅プラン (3DK)



■ 配置図



●戸建て住宅地の基本計画

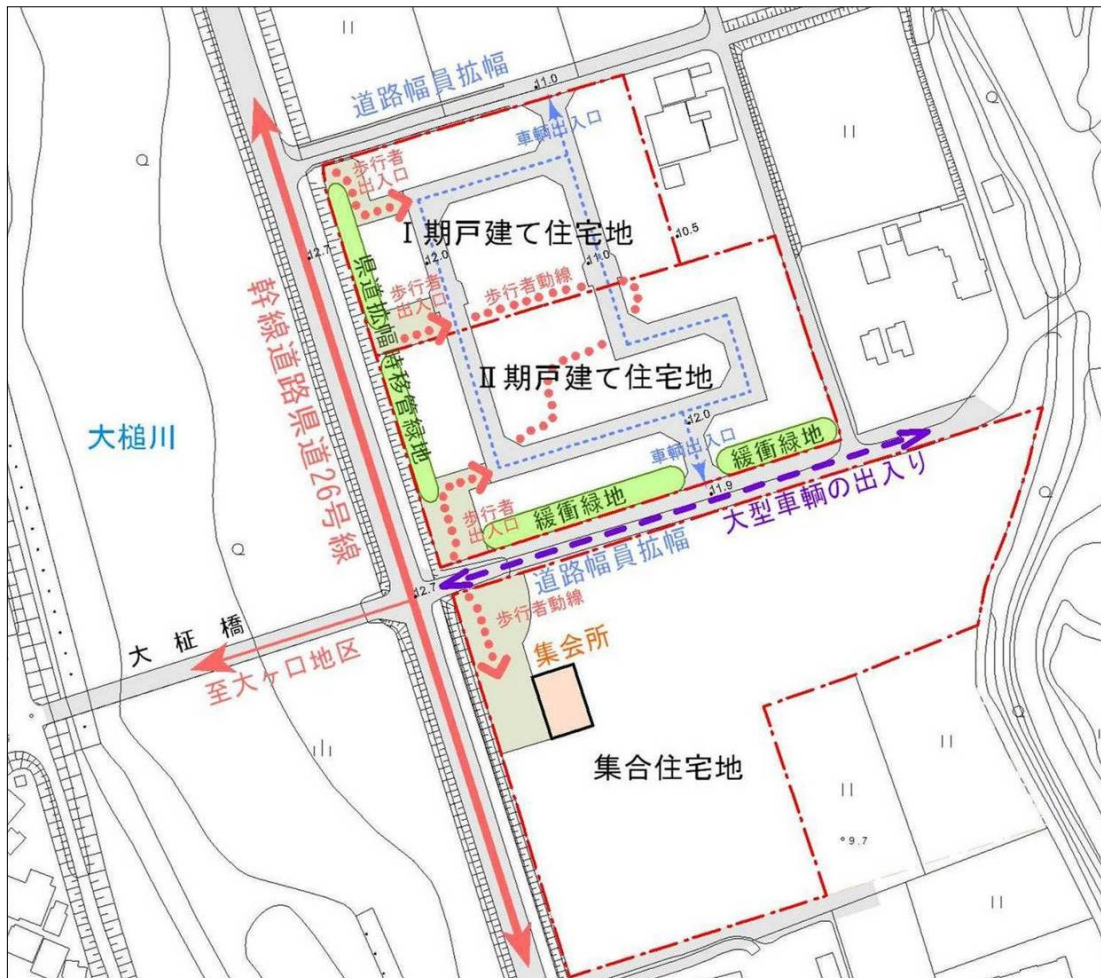
① 計画の基本方針

- ・ 桎内地区の既存農地において、将来の払い下げも考慮した戸建ての災害公営住宅地の基本計画を行うこととし、高齢者の入居も想定したモデル住戸プラン（敷地 50 坪）を設定（3-3 参照）し、そのモデルプランの建設を想定した区画割りを検討した。
- ・ 将来の払い下げを考慮し、宅地ごとの立地条件に大きな差異が生じないように、また、開発許可基準に則る他、Ⅰ期工事単独でも成立する計画とした。

② 配置計画の考え方

- ・ 敷地をⅠ期、Ⅱ期に分け、順次施工する計画とするが、Ⅰ期工事単独でも成立するように、開発許可基準に則った計画とする。
- ・ 計画地と西側の県道 26 号線との間には約 2m の高低差があるため敷地全体を盛土し、敷地西側から東側隣地境界にむけて段々と敷地レベルが下がっていく計画とする。また、計画地と西側の県道 26 号線との間に、将来の県道 26 号線の拡幅を見据えた約 2m の緑地帯を設ける。
- ・ Ⅱ期敷地南側の道路は大型車両の出入りが多くみられるため、道路境界沿いに約 3m の緩衝緑地を設ける。また、Ⅰ期、Ⅱ期合わせると大型の住宅地となるため、効率的な車サービスが可能な道路パターンに留意すると共に県道側からの歩行者ネットワークを計画する。

■概念図



③ 今後の検討課題

- ・ Ⅰ期、Ⅱ期に分けた開発を前提に基本計画を行なったが、開発許可権者（事業者が町の場合は町、事業者がURの場合は県）の開発担当部局と協議の上、基本設計を進める必要がある。
- ・ 同様に、町道路担当部局を中心に公共施設管理者との 32 条同意協議を行うと共に、その他の供給処理インフラ（上下水、雨水排水、電力・電話、プロパンガス）事業者との協議や隣接する集合住宅地の計画とも調整を行いながら、基本設計を進める必要がある。

■諸元表（Ⅰ期＋Ⅱ期）

敷地面積(図上計測値)	8205㎡
取得状況	用地交渉中（購入）
構造・階数	木造一戸建
共有地(公園,広場,緑地等)	1448㎡（17%）
戸数	約31戸（画地）
共用施設	なし（集合住宅集会所を利用）
併設施設	仮設浄化槽

■木造戸建て住宅プラン（3DK）



■配置図



[参考：隣接する敷地における集合住宅の配置基本ケーススタディ]

■検討主旨、条件

- ・RC造中層の災害公営住宅約 100 戸の整備を想定する。
- ・日照条件の良い南面住戸を多数供給するよう配慮しながら、各棟をブリッジで接続し、EV の効率的な配置を考慮する。
- ・県道側に入口広場と地域開放型集会所の整備を想定する。
- ・駐車場は平面駐車場とし、設置率は 100%とする。

■諸元表

敷地面積(図上計測値)	8827 m ²	戸数	100 戸
取得状況	用地交渉中(購入)	共用施設	駐車場 103 台
構造・階数	RC 造 4 階建て、EV2 台	併設施設	集会所

■配置図



【戸建タイプ標準】

3DK
約22坪（約75㎡）



■建築面積

2 F 面積 約15㎡

1 F 面積 約60㎡

合計 約75㎡

■敷地面積

約50坪程度（約165㎡）

※現在、町ではこのような戸建住宅の間取りを検討しています。
今後の作業の進捗や地域の特性により変更になる可能性があります。

『高齢者ケアに配慮した災害公営住宅』④

1F 41.39㎡(12.52坪)
2F 38.03㎡(11.50坪)
延床 79.42㎡(24.02坪)



【ファミリーイメージ・敷地想定】

■夫 40歳代（自営業）

■妻 40歳代（パート）

■父母 60歳代（無職）

<敷地規模 50坪程度以上>



外観イメージ
（一部オプションを含みます。）

【プランニングのポイント】

① 国交省 & 東大IOG提案

- ・1階に和室（介護用寝室）6帖を確保
- ・訪問サービスが庭から出入できる配置
- ・トイレ近接
- ・団楽スペースと高齢者寝室の隣接

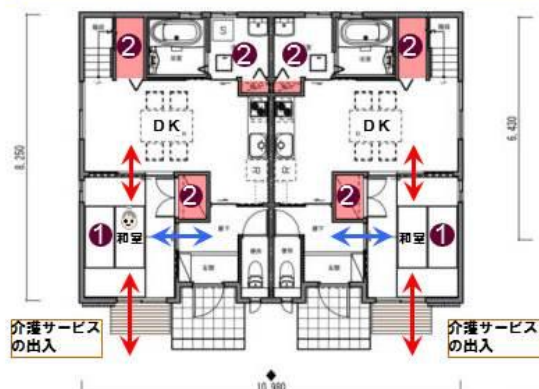
② 収納配慮（押入・ワークインクローゼット・リビング収納）

③ 仏間

※当プランは参考プランです。詳細設計の内容によりやむを得ず一部変更する場合があります。

【二戸タイプ】

『高齢者ケアに配慮した災害公営住宅』⑨



1F88.98㎡(26.92坪)
2F70.60㎡(21.36坪)
延床159.58㎡(48.27坪)
戸当り79.79㎡(24.14坪)



【ファミリーイメージ・敷地想定】

- 夫 40歳代(会社員)
- 妻 40歳代(専業主婦)
- 母 60歳代(無職)
- 長男 10歳代
- <敷地規模 70坪程度以上>

【プランニングのポイント】

- ① 国交省 & 東大IOG提案
 - ・1階に和室(介護用寝室)6帖を確保
 - ・訪問サービスが庭から出入できる配置
 - ・トイレ近接・玄関近接
 - ・団楽スペースと高齢者寝室の隣接
- ② 収納配慮(押入・ワークインローゼット・洗面物入)



外観イメージ
(一部オプションを含みます。)

※当プランは参考プランです。詳細設計の内容によりやむを得ず一部変更する場合があります。

【長屋タイプ標準】

1DK 約 12 坪(約 40 m ²)	2K 約 14 坪(約 46 m ²)	2DK 約 16 坪(約 53 m ²)	3DK 約 20 坪(約 68 m ²)

【集合タイプ標準】

1DK 約 12 坪 (約 40 m ²)	2DK 約 16 坪 (約 55 m ²)	3DK 約 19 坪 (約 65 m ²)

集合住宅タイプは岩手県災害公営住宅の整備に関する方針（平成 24 年 10 月）によるもの。

（参考資料 1）岩手県景観計画 （平成 22 年 10 月制定 岩手県） 抜粋

第 3 章 良好な景観の形成に関する方針 第 2 岩手の景観を構成する要素 より

【特に大切にしていきたい景観要素】

（1）各地区共通のもの

- ・緑豊かな山並みと清らかな水をたたえた川や海
- ・季節と人々の営みによって変化する自然、農山漁村、市街地の姿
- ・豊かな緑や花々
- ・地場の産業によって形成された産業景観
- ・景観の魅力を高める建物や橋、道等
- ・美しい夜空
- ・地域の祭りや市日等、地域性豊かな賑わい
- ・寺社や仏閣等の信仰の場
- ・歴史を超えて存在する樹木

（2）主に自然景観を有する地区におけるもの

- ・重なりあう尾根や清冽な流れ
- ・変化に富む海岸線

（3）主に農山漁村空間を有する地区におけるもの

- ・田園や散居集落、屋敷林（エグネ・イグネ）と農業を営む人々の姿
- ・伝統的な形態を残す水田や畑
- ・広々とした高原牧野と放牧の姿
- ・山ひだに囲まれた山村の生活風景
- ・原風景を演出する茅葺等の伝統的建築物
- ・起伏豊かな海岸線と紺碧の海
- ・港と船、漁業を生業とする人々の活気

（4）主に市街地景観を有する地区におけるもの

- ・城下町、宿場町や港町等の歴史の面影を残したまち並み
- ・地元の職能集団や地場産品が創りあげた個性あるまち並み
- ・湯煙がただよう温泉街のまち並み

（5）県を代表する優れた自然景観を有する地域におけるもの（岩手山麓、八幡平周辺地域）

- ・岩手山を中心とする山岳部
- ・岩手山を中心とする山麓
- ・岩手山や八幡平周辺の広大な田園地帯
- ・岩手山や八幡平周辺の沿道

【改善すべき景観要素】

- ・周辺の景観と調和しない形態意匠の建物等
- ・廃屋や撤去されずに放置された工作物（屋外広告物）等
- ・景観を阻害する電柱や道路上に張り巡らされた電線類等
- ・携帯電話中継基地
- ・野立の自動販売機
- ・周囲となじまない色彩や意匠の屋外広告物
- ・土地の形質の変更
- ・鉱物の採掘又は土石の採取
- ・屋外における物の堆積
- ・木材の伐採
- ・景観と調和しない公共施設
- ・道端や山、川、海に捨てられたゴミや廃棄物
- ・農林水産業用の施設や資機材、建設資機材等

ふるさとと景観再生の手引き

～岩手県沿岸地域復興に向けた景観形成の基本的考え方～

復興と共に良好な景観を形成していくために

《 目指す姿 》

良好な景観形成による
誇りと愛着を持てる
“ ふるさと ” の再生

3. 11 東日本大震災津波により、豊かな自然や歴史的風土、産業と調和して築かれていた沿岸部の市街地や集落の良好な景観の多くが一瞬にして破壊

復興においては、先人から受け継いだ自然や歴史的風土に、語り継がれるべき歴史を書き加えながら、子孫へと引き継ぐ良好な景観形成を併せて進めることが必要

景観に配慮した“まちづくり”により、被災された方々が「ふるさとにすみ続けたい」と考え、地域に暮らす人々が身の周りの景観を美しく魅力あるものとして感じ、復興に携わった人々も美しく親しみのある「まち」と実感できるような社会の実現

I 景観形成の手がかり

失われた景観を取り戻す、あるいは新たな景観を創造する際に共通する手がかり

①自然を読む	地形	□遠くの山並み、身近な里山までを一つの風景として知る
	眺望	□海岸が一目にしている岬など場所の意匠を知る
	気象条件・地域風景	□眺望点から計画地がどのように見えるかを知る
		□海が見えるか確認する
		□目当たりの良い斜面がどこか把握する
		□風を避けるための屋敷林、石垣の工夫を知る
②歴史を読む	まちの骨格	□江戸時代から残る街道を知る
		□かつての目抜き通りを把握する
		□海や山へと視線が抜ける通りを把握する
	場所の記憶	□かつての繁栄した時代のつながりを知る
		□かつての街を象徴する建物を知る
		□語り継ぐべき歴史を知る
	伝統行事	□浸水域の外側に立つ神社仏閣を把握する
		□御神輿・山車のルートやお祭り会場を把握する
		□神楽など伝統行事と集落間のつながりを知る
③将来の計画を読む	復興計画、総合計画等	□復興事業計画における計画地の位置付けを知る
		□総合計画、都市計画、景観計画等を調べる
④地域の文脈に従う	自然に寄り添う	□自然の大きな変化を避ける
		□地形に沿った自然配置
	歴史を継承する	□残った資源をできるだけ保存する
		□皆の大事な記憶の上に新たなシンボルを創造する
		□以前のまち、道路の形や特定の場所を大事に扱う
	生活を継承する	□これまでの生活の様子や公共施設の位置に留意して、生活の継承を考慮する
⑤まとまりを意識する	コンパクトな市街地形成	□人口減少に合わせた“コンパクトなまち”を検討する
		□離れた場所に移転する場合には、視覚的なつながりを保つ
	地域の基調要素を見つける	□地場の素材を用いる
		□地域性を感じさせる伝統技術を活かす
	近隣との調和	□建物の向き、道路との関係・色調を調和させる
		□主要道路沿いの統一協調を図る
⑥総合的に計画する	復興の初期段階から	□住民参加を極力取り入れて検討する
		□全体のまとまりを意識した復興整備計画の検討を行う
		□大きな法面を発生させない地形に沿った街区設計や電線類の裏配線などの配慮を行う
	基盤整備と建築の一体的検討	□緑や水辺を描く道路を計画する
		□人々が集える場所を計画する
	地域固有の特性を尊重した景観の演出	□大規模な法面全般への緑石の使用、規模や形状が過剰である屋外広告物の設置などは避ける
		□地域を代表する特性を活かした景観演出
	防災文化の定着と継承を進める	□安全な避難路を設けるなど、安全安心の社会基盤施設を構築する
		□災害の記憶を伝える景観を検討する

II 地域毎の配慮事項

場所や地形に応じた景観形成の配慮事項

①海岸部	海岸線を守る	□景観を乱すような地形の改変、樹木の伐採などを控える
	防潮林を再生する	□人工物と周辺の自然景観と調和を図る
	産業空間の賑わいを演出	□緑を提供することができる防潮林により、人工的な工物とは違った景観を形成する
	眺めの良い場所をつくる	□港と市街地との連続性を確保する
		□海を眺望できる視点場を確保する
		□高台の展望スポットを整備する
		□海まで見通せる街並みを計画する
②市街地	コンパクトな市街地を形成する	□海岸部の埋め立てや市街地の拡大が起こる以前のまちの姿を参考に調和を図る
	まちの骨格を継承する	□かつての目抜き通りを大切に調和を図る
		□江戸時代からの街道を大切に調和を図る
	中心市街地を再生する	□駅前広場や横丁などの人が集える空間を確保する
		□水辺や街路樹を設ける
		□電柱類の地中化又は裏配線などを検討する
③集落部	地形に寄り添う	□斜面地では自然地形を利用し大規模の面を発生させない
	地域のつながりを守る	□建物の色彩・デザインと垣・柵等の一体性を持つよう工夫する
		□景観についてまとまりのある集落地を形成する
	伝統文化に学ぶ	□祭事が行われる場所を大切に調和を図る
		□集落間のつながりや調和を調和を図る
④高台の新住宅地	地域性を見出す	□海が見える場所を設ける
		□高台の緑豊かな環境にあわせた植栽を行う
	“めりはり”をつける	□街路に曲線をいれたり、緑道の設置などにより街区構成に“めりはり”を持たせる
	日常的に親しまれる施設をつくる	□施設を作る際には、安全と日常の快適性を両立させて、景観への配慮も行う

※手がかりや配慮事項の参考となる主な事例写真を裏面に掲載

平成24年9月 岩手県 県土整備部 都市計画課

I 景観形成の手がかりの主な事例

ふるさとと景観再生の手引き

1 自然を読む

1) 地形を読む
美しい岬 (田沢村北山崎)

2) 眺望を読む
山頂からの眺望 (陸前高田市箱根山)

3) 気象条件・地域風景を読む
山斜面からの風を防ぐ石垣 (大船渡市泊)

2 歴史を読む

1) 地形を読む
かつての街道 (宮古市歌々崎)

2) 場所の記憶を読む
県指定有形文化財の吉田家住宅 (陸前高田市)

3) 伝統行事を読む
けんか七太の山車 (陸前高田市)

3 将来の計画を読む

1) 復興計画を読む

4 地域の文脈に従う

1) 自然に寄り添う
斜面に沿った集落 (釜石市唐丹小白浜)

5 まとまりを意識する

2) 地域に根ざした基調となる要素を見つける
地蔵庵による石垣 (大船渡市吉浜)

6 総合的に計画する

1) 復興の初期段階から景観に配慮する
初期段階から景観に配慮された住宅地 (陸前高田市鳴石団地)

4) 防災文化の定着と継承を進める
津波からの復興の証いが込められた桜の植樹 (釜石市唐丹町本郷)

II 地域毎の配慮事項の主な事例

1 海岸部

2) 防潮林を再生する
アカマツ林が美しい海岸線 (釜石市根岸)

3) 産業空間の賑わいを演出する
賑わう港 (普代村太田名部)

4) 眺めの良い場所をつくる
海へ通じる“こみち” (釜石市大石)

2 市街地

2) まちの骨格を継承する
町の中心にある堂宿大鳥居 (野田村)

3 集落部

1) 地形に寄り添う
斜面を活用した宅地 (大船渡市小石浜)

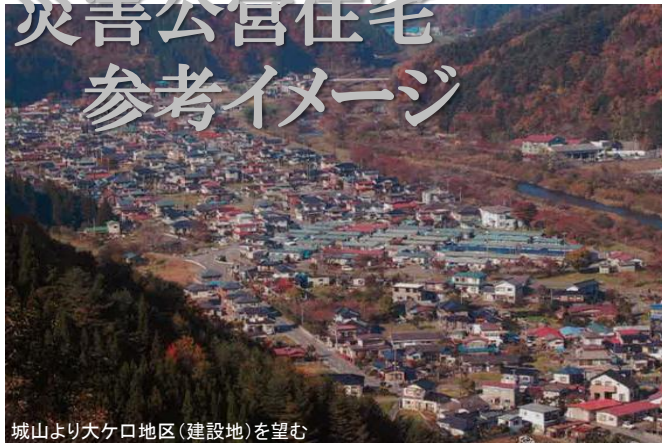
4 高台の新住宅地

1) 地域性を見出す
地域材をふんだんに使用 (陸前高田市鳴石団地)

3) 日常的に親しまれる施設をつくる
日常利用されている高台の公園 (大船渡市明神町)

平成24年9月
岩手県
県土整備部
都市計画課

災害公営住宅 参考イメージ



城山より大ケロ地区(建設地)を望む



県道沿いの街並み



県道沿いの街並み



小槌神社



Otsuchi Town Web Site
大槌町



大槌町HPバナー意匠



マンホール意匠



マンホール意匠



蓬萊島

●大槌町大ケロ地区災害公営住宅完成予想図（大槌町・UR 都市機構）



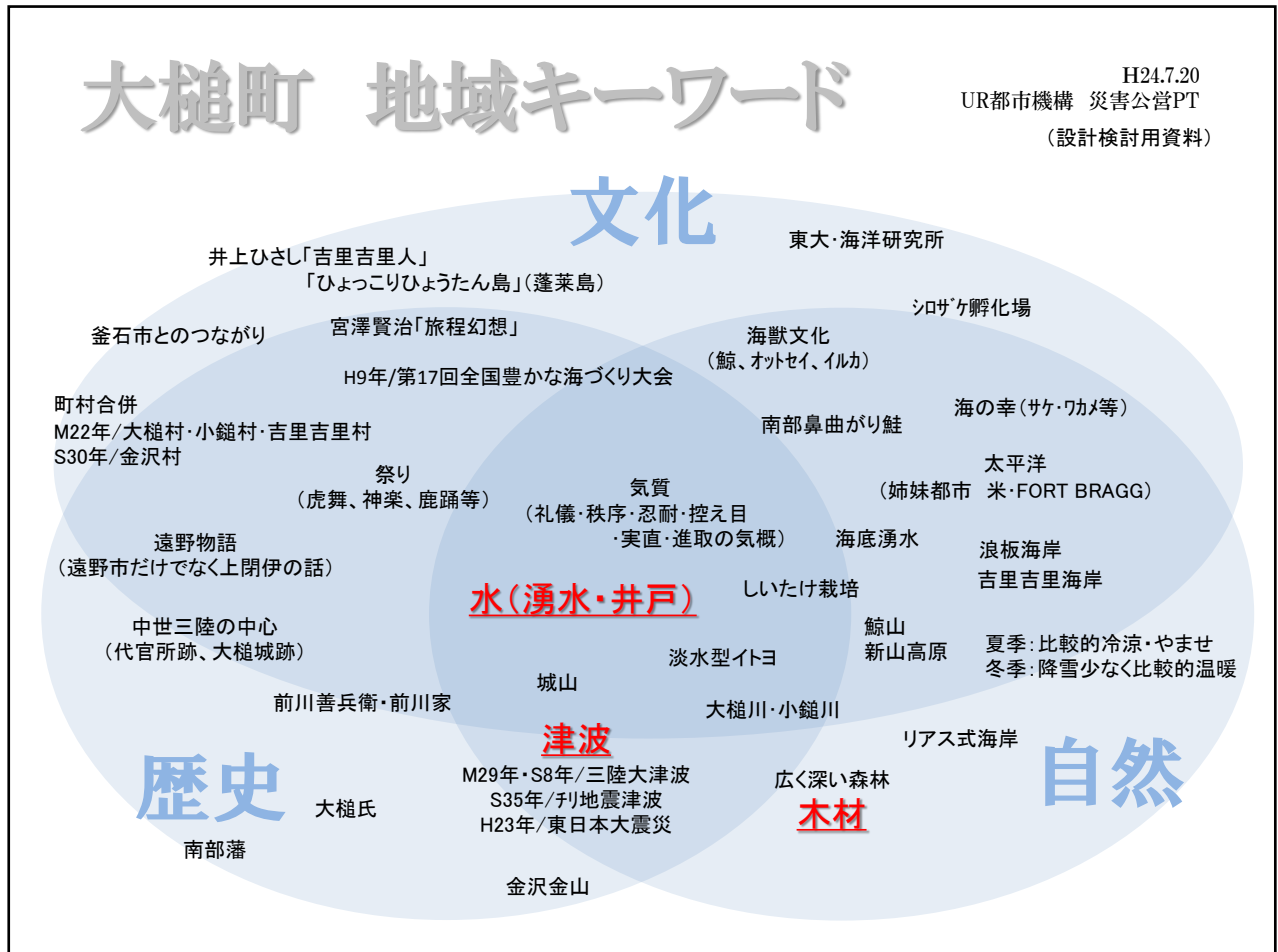
●大槌町屋敷前地区完成予想図（大槌町・UR 都市機構）



(参考資料 4) UR 都市機構の大ケロ地区・屋敷前地区災害公営住宅での検討資料

【大槌町におけるデザインコードの例】

- ・大槌町の地域固有の文化や歴史、自然から「地域キーワード」抜き出し、デザインコードとして継承していきつつ、復興まちづくりに向けた新しい大槌の姿を創造します。



(参考資料 5) UR 都市機構の大ケロ地区・屋敷前地区災害公営住宅での検討資料

【大槌らしさの基本理念】

- ・「豊富な山林資源」と「清らかな水」に育まれてきた大槌のまちで、豊かな自然と共に歩んできた歴史と文化、人々の営みを継承し、「斜面地」、「街道沿い」、「川沿い」といった地域ごとの重要景観に配慮し、津波や洪水等に備えた「防災対策」により、災害から復興する強い意思を未来へと伝える景観形成を目指します。

豊富な山林資源

- ・地場産の木材が創りあげる個性あるまち並み
- ・文化や伝統を感じさせる表情豊かな景観
- ・木の温もりを感じられる自然と共生する住環境

清らかな水

- ・自然の恵み、大切な資源、歴史の伝承
- ・湧水や井戸等による地域交流
- ・井戸水を利用した家庭菜園と住民の営み

防災対策

- ・逃げる「場」、逃げる「道」の想定
- ・津波の記憶や記録を残す（石碑等）
- ・非常時の防災備蓄倉庫の設置
- ・軽くて耐候性に優れた金属屋根等の採用
- ・浸水が想定される地域（災害危険区域）には住宅建設を認めない

災害公営住宅の整備に関する方針

1. 趣旨

この方針は、岩手県における東日本大震災の被災者の方々に対する災害公営住宅の整備について、基本的な事項を定めるものです。

なお、この方針は、現時点での検討状況等を踏まえて作成したものであり、今後の状況を踏まえて適宜見直しをする予定です。



公営住宅の例（備後第一アパート）

2. 災害公営住宅の整備に当たっての県と市町村の役割分担

(1) 役割分担の考え方

① 県においては、県下の被災者を広域的に受け入れる必要があることから、被災地のニーズに応じて、災害公営住宅をより早く、十分な戸数を建設することを重視して進めていきます。また、市町村においては、市町村内或いは限定的な地域内の被災者を対象とした災害公営住宅を建設する必要があることから、漁村集落等に対応した小規模団地の建設など、地域の個別のニーズを重視して進めていきます。

② 災害公営住宅は、約 5,600 戸の需要が見込まれています。このうち、約 2,900 戸を県が建設し、残りを市町村が建設・管理します。また、県が建設する約 2,900 戸のうち、そのうち半数の約 1,400 戸について県が管理し、残りについては市町村が管理します。

(2) 市町村毎の建設・管理戸数

災害公営住宅の市町村毎の建設・管理戸数については、被災者の方々への意向調査等の結果を踏まえ、以下の表のとおり想定しています。なお、今後の情勢の変化に応じて、これらの戸数については、県と市町村で協議の上、柔軟に見直していく予定です。

市町村	全体戸数	うち			
		市町村建設 市町村管理	県建設	うち 県管理	うち 市町村管理
洋野町	4	4	0	0	0
久慈市	11	11	0	0	0
野田村	124	94	30	0	30
田野畑村	107	107	0	0	0
岩泉町	51	51	0	0	0
宮古市	731	354	377	187	190
山田町	702	246	456	206	250
大槌町	980	480	500	250	250
釜石市	1,121	923	198	126	72
大船渡市	808	248	560	280	280
陸前高田市	1,000	300	700	350	350
合 計	5,639	2,818	2,821	1,399	1,422

(H24.12.25 ロードマップ)

3. 災害公営住宅の建設や運営に関する考え方

(1) 建設する場所に関すること

- ① 津波による大きな被害を受けた土地には、原則として、災害公営住宅を建設しません。ただし、防潮堤の整備や盛土等の対策により、そのような被害を受ける可能性が低くなる土地については、この限りではありません。
- ② 復興が予定される市街地からできるだけ近い土地に建設するなど、市街地や集落の将来的な復興計画を勘案して、建設場所を選定します。

(2) 建物の設計に関すること

- ① 県営の災害公営住宅については、想定される入居者の世帯構成に配慮するとともに、高齢者、障がい者や子育て世帯など多様な世帯や将来の世帯構成の変化に対応するため、「岩手県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ」（別紙1）をベースとして、個別の設計を行います。
- ② 災害公営住宅の住宅性能に関しては、「岩手県災害公営住宅設計基準（案）」（別紙3）に従って、国が定める参酌基準と同等又はそれ以上のものとします。
- ③ 地場産材を使用した木造住宅や勾配屋根を有する鉄筋コンクリート造など、各地域の特性に応じた多様な住宅の建設を推進し、街並みの形成にも配慮します。
- ④ コミュニティの維持や入居者同士の交流に配慮することとし、入居者同士の交流を促す集会所等の共用スペース、小公園や植栽の整備等を推進します。
- ⑤ 地域の実情や必要性に応じて、居住支援機能や防災機能を兼ね備えた、複合的機能を有する災害公営住宅の建設を検討します。
- ⑥ 共用部分のバリアフリー化を図るなど、高齢者等が外出しやすい環境とするとともに、交流を促す設えに配慮します。
- ⑦ 駐車場及び駐輪場については、原則として、建設戸数以上の数を確保します。



バリアフリー仕様の便所・浴室（備後第一アパート）

(3) 入居者の募集・選定に関すること

- ① 高齢者、障がい者や子育て世帯など、特に住宅確保に配慮しなければならない方々については、当選の確率を高めるなどの配慮をします。
- ② 地域ごとのコミュニティ維持に配慮するため、数名のグループでの入居募集・選定も検討します。
- ③ 県営住宅の入居者の募集・選定については、市町村と協議をした上で、入居戸数の一定割合を市町村内などの限定的なエリアの被災者とするなどの配慮をします。
- ④ 市町村営住宅では、漁村等に建設される小規模な団地において、必要に応じて、公募を行わないで入居者を指定する方法を検討します。

（４）維持管理に関すること

- ① 災害公営住宅の家賃については、復興交付金等を活用することにより、特に低所得の被災者の方々が通常の公営住宅よりも低廉な家賃で入居することができるよう配慮します。
- ② 災害公営住宅に入居する際の敷金については、負担の軽減について検討します。
- ③ これまでと同様の組織体制では、公営住宅の適切な維持管理が困難になる可能性があるため、指定管理者制度の導入等、体制の増強に向けた検討をします。
- ④ 集会所等については、入居者の交流に資する各種集会のほか、福祉部局等と連携してコミュニティ促進に資する活動を行えるよう配慮します。
- ⑤ 市町村が管理する災害公営住宅については、将来的に居住者の希望があった場合に適正な価格で払い下げること検討します。

4. 災害公営住宅の整備の早急化に関する取組み

（１）標準設計等の活用

住宅の基本性能を確保しながら仕様等の標準化を進め、建設コストの削減や工期の短縮を図ります。

（２）用地の確保の推進

県及び市町村が十分連携し、用地の確保に向けて最大限の努力をします。そのため、（社）岩手県宅地建物取引業協会や（社）全日本不動産協会岩手県本部と協力して民間事業者からの情報提供を促すとともに、市町村と協力して県民からの情報提供をお願いするための広報を行います。

（３）設計・施工一括発注方式の導入

設計と工事を別々に発注する従来の方式では、入札等の手続きに時間を要することから、従来の方式に加え、設計と工事を一括で発注する方式も導入します。

その際には、設計と工事の期間がより短いものを高い評価点とすることを検討するとともに、将来の建替コストのピークカットや整備期間の短縮を図るため、立地状況に応じた公営住宅の構法として鉄骨造等を指定することも検討します。（別紙２参照）

（４）敷地提案型買取方式の検討

通常の方法では、県や市町村が用地を確保した上で、建物の建設をする事業者を募ることとなりますが、用地の確保をさらに進めるため、事業者が敷地の提案と設計・施工を行う敷地提案型方式の導入について検討します。（別紙２参照）

（５）さらなる災害公営住宅の整備の早急化に関する手法の検討

将来的に、災害公営住宅の建設が著しく進まない場合には、早急化に向けた新たな手法も検討します。



災害公営住宅完成イメージ

(別紙 1)

県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ

1. 住戸タイプと供給のイメージ

県営災害公営住宅については、被災者等入居者の家族構成や立地条件等によって生ずる多様なニーズに対応するため、以下の表のような住戸タイプを想定し、それぞれを概ね一定の構成比で供給することとします。

住戸タイプ	標準住戸規模 (専用面積)	間取り※1	入居対象世帯	構成比	家賃※2
S	約 45 m ²	1DK	単身 (高齢者等)	10～15%程度	約 15,200 円
M	約 55 m ²	2DK	一般 (2人以上)	50%程度	約 19,000 円
L	約 65 m ²	3DK	一般 (3人以上)	30～35%程度	約 24,800 円
M-K L-K	約 55 m ² 約 65 m ²	1DK 2DK	車椅子常用者世帯	5～10%程度	約 24,800 円

※1: 4DK (一般 (大家族世帯)) の整備は、入居者の世帯構成を考慮し別途対応する。

※2: 家賃については、月収 10 万円程度の世帯を想定したものであり、入居者の収入等により異なる。

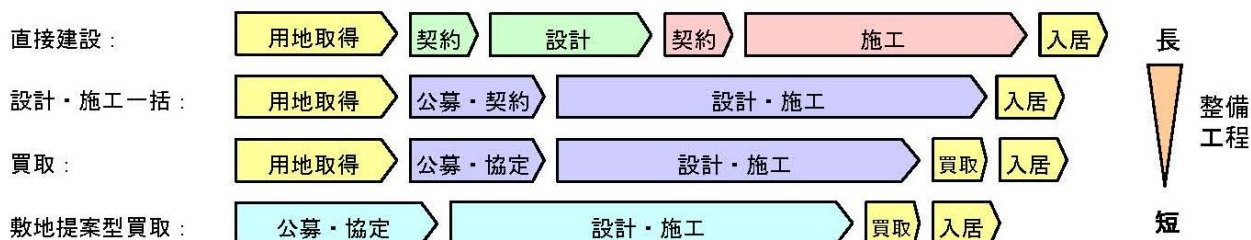
2. 住戸タイプ別の標準的な間取り

各住戸タイプは、以下の平面図を標準的な間取りとして、個別の設計を進めます。



災害公営住宅の整備手法の概要

方 式	概 要	規模・対象等	概ねの団地数 (80程度を想定)
直接建設方式	従来型の建設方式であり、県が設計と施工をそれぞれ発注し、県が工事監理を行う。	・大規模団地 ・用地が早期に取得できたもの	10～20団地程度
設計・施工一括発注方式	設計と施工を一括して発注し、県が工事監理を行う。直接建設方式に比較して手続や設計・工事期間が短縮できる。	・比較的規模の大きな団地 ・用地が早期に取得できたもの	40～50団地程度
買取方式	事業者が設計・施工を行って建設した公営住宅を買い取る方式。用地は県が準備する。	・比較的規模の小さい団地	10団地程度
敷地提案型買取方式	用地の確保をさらに進めるため、事業者が敷地の提案と設計・施工を行う方式。用地も含め県が買い取る。	・比較的規模の小さい団地 ・用地確保が特に困難な地域	20団地程度



岩手県災害公営住宅設計基準

住宅性能の項目		国が定める 参酌基準	岩手県の 災害公営住宅の基準	基準の概要
火災の安全	感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	—	等級4 (木造・鉄骨造：等級1)	住戸において発生した火災の早期知のしやすさ 等級4：評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発する装置が設置されている 等級1：評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている
	感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	—	等級3 (木造・鉄骨造：等級1)	住戸の同一階または直下の階にある他住戸等において発生した火災の早期の知のしやすさ 等級3：他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手で警報を発するための装置が設置されている 等級1：特定の設備不要
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	—	等級2	延焼の恐れのある部分の開口部に係る火災による火災を遮る時間の長さ 等級2：火災を遮る時間が20分相当以上
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	—	等級4	延焼の恐れのある部分の外壁等(開口部以外)に係る火災による火災を遮る時間の長さ 等級4：火災を遮る時間が60分相当以上
	耐火等級(界壁及び界床)	—	等級4	住戸間の界壁及び界床に係る火災による火災を遮る時間の長さ 等級4：火災を遮る時間が60分相当以上
劣化の軽減	劣化対策等級(構造躯体等)	等級3 (木造：等級2)	等級3 (木造：等級2)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事をするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度 等級3：通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事をするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている 等級2：通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事をするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
維持管理への配慮	維持管理対策等級(専用配管)	等級2	等級3	専用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度 等級3：掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
	維持管理対策等級(共用配管)	等級2	等級2	共用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度 等級2：配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
温熱環境	省エネルギー対策等級	等級4	等級4	暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度 等級4：エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主の判断の基準に相当する程度)が講じられている
空気環境	ホルムアルデヒド対策等級 (内装及び天井裏等)	等級3	等級3	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策 等級3：ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)
音環境	重量床衝撃音対策	等級2 (又は相当スラブ厚15cm以上、RC造又はSRC造以外は相当スラブ厚11cm以上)	相当スラブ厚20cm相当以上。 (RC造又はSRC造以外：等級2又は相当スラブ厚11cm)	居室に係る上下階との界床の重量衝撃音(重量のあるものの落下や足音の衝撃音)を遮断する対策 等級2：やや低い重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本工業規格のLi,r,H-65等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている (RC造での標準的仕様) ・直下が居室となる床スラブの厚さ20.5cm以上 ・床下地は乾式遮音二重床工法(製品性能LH-50以上)
	軽量床衝撃音対策	—	等級3相当以上	居室に係る上下階との界床の軽量衝撃音(軽量のものの落下の衝撃音)を遮断する対策 等級3：基本的な軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本工業規格のLi,r,L-55等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている (RC造での標準的仕様) ・直下が居室となる床スラブの厚さ20.5cm以上 ・床下地は乾式遮音二重床工法(製品性能LL-50以上)
	透過損失等級(界壁)	—	等級3 (RC造又はSRC造以外：等級1)	居室の界壁に係る構造に関する空気伝播音の遮断の程度 等級3：優れた空気伝播音の遮断性能(特定の条件下で日本工業規格のRr-50等級相当以上)が確保されている程度 等級1：建築基準法に定める空気伝播音の遮断の程度が確保されている程度
	透過損失等級(外壁開口部)	等級2	等級2	居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝播音の遮断の程度 等級2：優れた空気伝播音の遮断性能(日本工業規格のRm(1/3)-20相当以上)が確保されている程度
	高齢者への配慮	等級3	等級3	住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度 等級3：高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている
	高齢者等配慮対策等級(共用部分)	等級3	等級4	共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度 等級4：高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている

（参考資料）

- ・岩手型住宅ガイドライン（平成20年3月 岩手県県土整備部建築住宅課）
- ・災害公営住宅の整備に関する方針
（平成24年10月 岩手県県土整備部建築住宅課・平成25年2月1日改訂）
- ・岩手県災害復興公営住宅設計標準（平成25年1月 岩手県）
- ・岩手県 ひとにやさしいまちづくり条例（平成19年12月 岩手県）
- ・まちづくりユニバーサルデザインガイドライン（平成16年3月 岩手県県土整備部）
- ・岩手県景観計画（平成22年10月15日制定 岩手県）
- ・津波伝承まちづくりガイドライン（平成24年9月 岩手県復興局）
- ・ふるさと景観再生の手引き（平成24年9月 岩手県県土整備部都市計画課）

- ・歴史・文化資産を活かした復興まちづくりに関する基本的考え方（2012年4月 国土交通省都市局）
- ・復興まちづくりにおける 景観・都市空間形成の基本的考え方（平成24年4月 国土交通省都市局）

- ・地域型復興住宅 設計と生産システムガイドライン（宮城県地域型復興住宅推進協議会）
- ・地域型復興住宅 住まい手と作り手が力を合わせて住宅再建を
（岩手県地域型復興住宅推進協議会・宮城県地域型復興住宅推進協議会・福島県地域型復興住宅推進協議会・住宅金融支援機構東北支店）

- ・石巻市 災害公営住宅設計ガイドライン（平成24年5月 宮城県石巻市）
- ・宮城県災害公営住宅整備指針＜ガイドライン＞（平成24年7月 宮城県）
- ・東松島市買取災害公営住宅事業実施要綱（平成24年11月 宮城県東松島市）

- ・大槌町東日本大震災津波復興計画基本計画（平成23年12月 岩手県大槌町）
- ・大槌町復興まちづくりガイドブック（平成24年12月 大槌町地域整備部）

- ・景観ガイドライン作成の手引き（2010年3月 独立行政法人都市再生機構）
- ・ユニバーサルデザインの街づくり進め方ガイドライン（2012年2月 独立行政法人都市再生機構）

- ・【フラット35】【フラット35】S 技術基準のご案内（平成22年9月 住宅金融支援機構）
- ・【フラット35】S（20年金利引き下げタイプ）技術基準のご案内（平成22年9月 住宅金融支援機構）

- ・住まいのまちなみを創る 財団法人住宅生産振興財団編 中井検裕監修

大槌町 災害公営住宅 設計ガイドライン

平成 25 年 4 月

制作： 大槌町復興局用地建築課建築住宅班

〒028-1192 岩手県上閉伊郡大槌町上町 1-3

電話：0193-42-8719 ファックス：0193-42-3858

制作協力： 東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻 大月 敏雄准教授
東京大学 大学院工学系研究科都市工学専攻 小泉 秀樹准教授
東京大学 ジェントロジーネットワーク住宅検討チーム
株式会社 邑計画事務所
株式会社 市浦ハウジング&プランニング
独立行政法人都市再生機構 震災復興支援室岩手震災復興支援局

イラスト等作成

東京大学 大学院工学系研究科 建築学専攻 建築計画研究室
(栗野悠、芦澤健介、井本佐保里、生山翼、大月敏雄、岡本和彦、北原玲子、金灵敏、栗原理沙、
齊藤慶伸、篠本快、趙晟恩、西出和彦、富安亮輔、朴晟源、朴動浩、深井祐紘、吉田雅史)
一兜 真紀子(大槌町)(11,12,13,14,15,16,18,20 ページ)

写真提供： 一般社団法人 SAVE IWATE 「三陸復興カレンダー 2013年版」

なお、本書の大槌町大ケロ二丁目地区、桎内地区の災害公営住宅基本計画案等は、平成 24 年度国土交通省住宅局直轄調査「岩手県等における災害公営住宅の供給を推進するための計画に係る検討業務」により策定されたものです。

