

# A 基本的考え方

## 1. 設計ガイドラインの位置づけ

### (1) 設計ガイドラインの位置づけ

- ・ 石巻市災害公営住宅の設計ガイドラインは、石巻市災害復興住宅供給計画に基づき、石巻市が建設する災害公営住宅として備えるべき事項を整理したものである。
- ・ 災害公営住宅の配置・建物・外構等の計画・設計は、このガイドラインに基づいて進めるものとする。
- ・ このガイドラインは、「市街地編」と「沿岸・半島部編」で構成している。「市街地編」は、石巻市の市街地を対象とした鉄筋コンクリート造の集合住宅、「沿岸・半島部編」は、沿岸・半島部の漁村集落等を対象とし、主として木造の低層住宅に係る事項をまとめている。
- ・ このガイドラインは、質の高い災害公営住宅をつくるための様々な条件項目を示している。条件項目は、「必須事項」と「推奨事項」に分けて記載する。

・「**必須事項**」は、災害公営住宅の建設にあたり、必ず実施する内容である。

・「**推奨事項**」は、建設する敷地の状況等により困難でない限り、実施する内容である。

## 2. 災害公営住宅の役割

### (1) 災害公営住宅の役割

- ・ 災害公営住宅は、東日本大震災で被災された方の生活の安定と再建を支えるために建設するものである。また、通常の公営住宅としての役割に加え、まちの復興に積極的に貢献する必要がある。
- ・ 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コミュニティ育成の工夫など、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む。

## (2) 災害公営住宅の目標

- ・ このガイドラインでは、「快適な住環境」、「まちづくり」、「防災」、の3つを、災害公営住宅を計画・設計・建設していく際の基本目標とする。

### 快適な住環境

#### 地域に応じた暮らしを支える、省エネを重視した住まい

- ・ 省エネルギーを基本的な住宅性能の一部と位置付け、断熱性の高い住宅など、環境にやさしい先導的な環境配慮住宅とする。
- ・ 市街地の災害公営住宅は、入居者が新しい環境で暮らすこととなるため、高齢者や子育て世帯が孤立しない配慮が大切である。集まって住むことを快適に楽しめる機能を、住戸住棟や共用施設・空間に持たせ、居住者同士が日常的に交流できる、良好なコミュニティ形成に資する住宅づくりに取り組む。
- ・ 沿岸・半島部の災害公営住宅は、代々受け継いだ地域の中で顔見知りの家族が集まって暮らすため、未永い生活を快適に楽しめる機能を、住宅や共用施設・空間に持たせるような取り組みを行う。

### まちづくり

#### まちの誇りとふれあいを大切にする暮らし

- ・ 地域特性に応じた配置・建物・外構等をデザインすることで、周辺地域となじみ、まちづくりに貢献する必要がある。
- ・ 地域資源の活用による地域らしさの創出、地域建材の活用による地域産業の活性化に資する取り組みを行う。

### 防

### 災

#### 災害時の安全を確保する一時避難場所

- ・ 市街地の災害公営住宅は、津波等の災害への安全を確保する一時避難場所とする。地震対策としての高い耐震性を持たせ、津波対策としての避難経路や避難場所の整備を行う。また、太陽光発電システムと蓄電池の設置により、共用部分では夜間でも照明が灯り、安心感を与える機能を確保する。さらに、あらゆる災害への対策として、入居者のための防災倉庫等の整備を行い、災害時には最低限の生活を送ることができるような機能を確保する。
- ・ 沿岸、半島部の公営住宅は、基本的に木造の戸建又は長屋であるため、自立型一時避難場所としての機能は有しない。地震対策として建物自身に耐震性を持たせるが、防災集団移転事業で計画する集会施設等を災害時の避難場所とし、そこに至るまでの避難経路を確保する。

### 3. 市街地についての基本的な考え方

市街地に整備する災害公営住宅は、敷地が広く、供給戸数が多いため、景観の連続性、空間の開放性、機能の複合性の観点から、周辺地域となじみ、まちづくりに貢献することが必要とされる。

- ・ 土地の記憶：市街地形成を物語る街路構成や街区割、環境資源となる場所、周辺の自然環境とまちとの関係など、まちの履歴や土地の記憶を読み解き、周辺市街地の地域特性と調和する災害公営住宅の設計・計画に取り組む。
- ・ まちなか居住：活発な都市活動を行う場である市街地は、集まって人が住み、暮らすことで成立している。市街地での良好な住環境性能を確保するとともに、賑わい形成などまちの活性化に資する災害公営住宅の設計・計画に取り組む。
- ・ 地域への貢献：災害公営住宅の入居者だけでなく地域全体の生活環境と利便性の向上に寄与し、安心した生活を送るために必要となる高齢者生活支援施設等の併設を検討する。

### 4. 沿岸・半島部についての基本的な考え方

今次震災の前から高齢少子化などの人口減少や地域経済の沈滞化など、多くの社会的課題を抱える沿岸・半島部に整備する災害公営住宅は、地域の実情に合わせ、住民同士が互いに見守りながら、安心して住まい続けられる必要がある。

- ・ 優れた景観の保全：風光明媚な三陸海岸の自然資産・景観資産は、地域の最大の財産であり、優れた景観を保全・継承に資する計画・設計に取り組む。
- ・ なりわいの継承：沿岸・半島部の集落は、代々からの「なりわい」が引き継がれた暮らしが定着しており、濃密なコミュニティを育てている。地域に根付いた地縁組織などの特性に配慮した計画・設計に取り組む。

## B 市街地編

### 【必須事項】

#### 1. 基本的な計画条件

- ・ 以下の内容は、市街地における全ての災害公営住宅で遵守する計画条件とする。

##### (1) 住棟形式及び構造

- ・ 中層の鉄筋コンクリート造の集合住宅を基本とする。
- ・ ただし、周辺環境、敷地規模等からみて高層化が適当な敷地にあつては、高層とすることもできるものとする。

##### (2) 住戸形式及び型別配分

- ・ 石巻市災害復興住宅供給計画に基づいた住戸規模・型式の配分とする。
- ・ 多様な世帯の入居を促進するため、住戸規模・型式に多様性を持たせることを原則とする。
- ・ 住戸プランについては、標準的なプランを基本とする。

##### (3) 住宅性能

- ・ 住宅性能評価等級等については、別に定める。

##### (4) 防災機能

- ・ 災害時避難のため、共用廊下や屋上等を一時避難として活用できるよう整備する。

##### (5) バリアフリー

- ・ 全住戸をバリアフリー対応とし、全団地に車いす使用者向け住戸を整備する。
- ・ 高齢者や障害者の日常安全性に配慮し、建物本体に加え、集会施設、屋外空間等についてもバリアフリー化する。
- ・ 建物及び敷地内のバリアフリー化にあたっては、「高齢者、障害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）、及び「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」の規定を満たすものとし、具体的なバリアフリー化の方法については、別に定める。

## (6) 付帯施設及び設備

### ○集会室

- ・ 集会室には、集会スペースの他に、倉庫及び給湯室、便所を設ける。集会スペースは、配置、間取り、設備などの工夫により、災害時に支援活動ができるように計画する。
- ・ 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整備する。

### ○駐車場

- ・ 原則戸数の100%を確保する。(但し地域事情により協議するものとする)

### ○駐輪場

- ・ 戸数の100%を確保する。

### ○ごみ置場

- ・ 敷地外周道路からごみ収集できる位置に、ごみ置場を整備する。
- ・ 廃棄物保管場所とは別に古紙、ビン、缶等の資源をリサイクルのための資源保管場所を整備する。

### ○物置

- ・ 駐車場廻りに、替えタイヤ等を保管する住戸専用の物置を設置する。

### ○エレベーター

- ・ 居住者の利用に供するエレベーターを設置する。

## (7) 広場、緑化等の空地

- ・ 団地内には、広場、緑地の合計として原則3%以上の空地を確保する。
- ・ 周辺環境の向上及び安全確保のため、敷地が接する全ての道路境界線に沿って歩道を敷地内に整備する。ただし、敷地に接して道路環境が整備されている場合はこの限りではない。
- ・ 団地ゲートや住棟エントランスなど人溜まりができる場所に、開放的な広場状空地を敷地内に整備する。

## 2. 配置計画

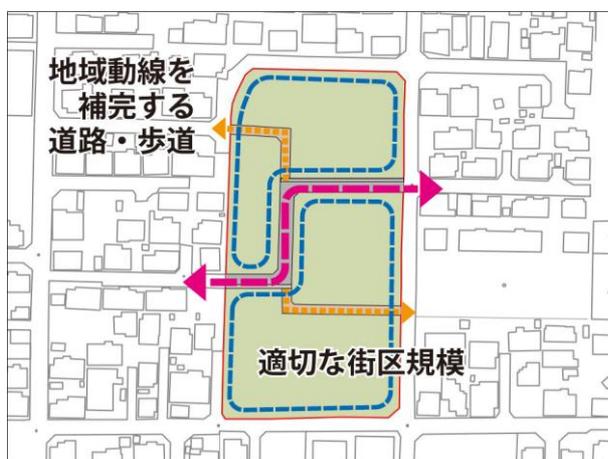
- 市街地における災害公営住宅の配置計画を行う際の設計条件を以下に示す。

### (1) 敷地と動線

街区規模が過大にならないようにする

#### 【必須事項】

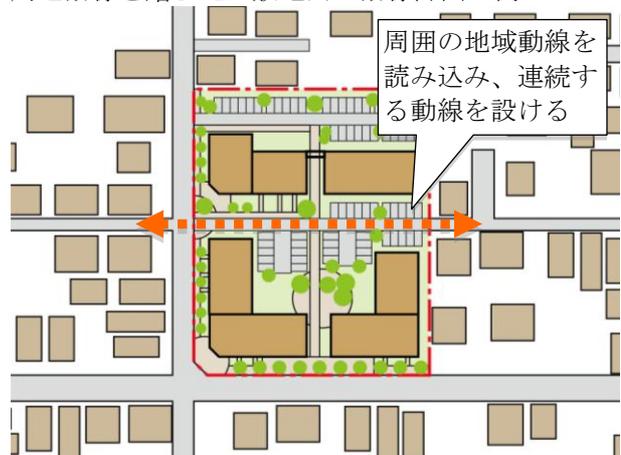
- 周辺市街地に比べて過大な街区は、地域動線を阻害し、孤立した住宅地になりがちことから、開発敷地を区分し、回遊性の高い街区構成とする。
- 周辺地域の街区割を参考に、地域の生活動線となる通路を設けるなど、適切な街区規模となる計画とする。



主要動線は、周辺の動線と連続させ、地域の回遊性を強化する【必須事項】

- 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る。
- 主要動線は、避難動線としても有効に機能する計画とする。

周辺動線を踏まえた敷地内の動線計画の例



既存の地形を活かす【推奨事項】

- 比較的平坦な敷地に建設されることが想定されるが、既存の地形を活かした敷地利用に配慮する。

多様なオープンスペースをつくる【推奨事項】

- 地域や住民の日常動線に沿った位置に、多様なオープンスペースを計画する。
- フットパス（遊歩道）や広場・公園、中庭、住戸前の芝生地、花壇・菜園など、多様なオープンスペースが、有機的に連続する配置とする。

フットパスで多様なオープンスペースをつなぐ



主要な動線の交わる場所に広場をつくる【推奨事項】

- 人が交差し、集まる場所に、日常生活行為に加えて様々な都市活動ができる広場をつくる。
- シンボルツリーや個性的な舗装、賑わい性など、広場の愛着を高め、人の記憶に残るような雰囲気をつくる。

街角の広場の例



## (2) 沿道性と領域性

### 通りの雰囲気をつくる沿道住棟を配置する

#### 【推奨事項】

- 沿道に沿って建物を配置することで、通りの雰囲気をつくり、敷地内外の領域性を明快にする。
- 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する。



### 景観阻害要素が街路から見えにくい配慮をする【推奨事項】

- 沿道に沿って、駐車場、ごみ置場などの景観阻害要素が見えにくい配慮をする。例えば、建物や修景壁、植栽の配置など、沿道の環境に配慮した計画とする。

### 沿道の駐車場を隠した周辺環境配慮の例



### 屋外空間の領域性を高める【推奨事項】

- 領域性のない空間は、帰属意識が生まれにくい。そのため、パブリックな沿道空間に対して、敷地内は住民活動を主としたプライベート感を高める環境とする。

### 敷地入口にゲート空間を備え、領域性を高めた例



### 住棟の1階主開口部は、人の動きや生活の気配が見える工夫をする【推奨事項】

- 住棟の1階は、集会所やエントランスホール等の共用施設、ダイレクトアクセス住戸や専用庭、リビングアクセス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をする。

### 生活の気配を感じるダイレクトアクセス住戸の例

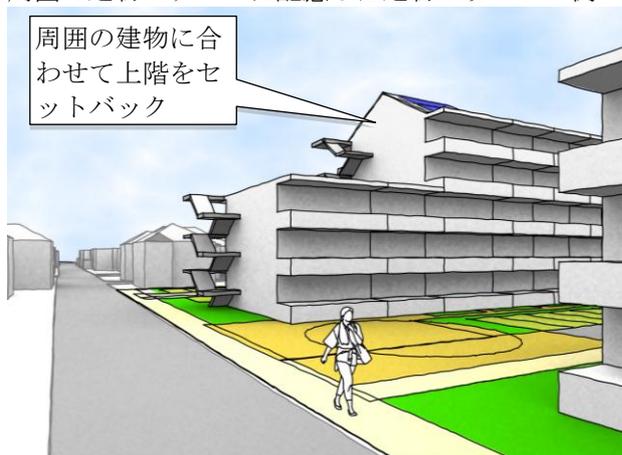


### (3) 建物ボリュームと配置

#### 建物ボリュームが周辺に圧迫感を与えない住棟配置を行う【必須事項】

- ・ 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に取り組む。
- ・ 建物頂部をセットバックさせるなど、境界部の建物高さを抑え、周辺の街並みとの調和に取り組む。

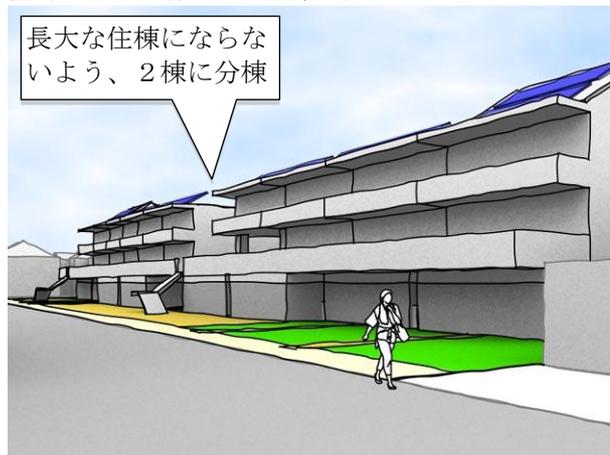
周囲の建物スケールに配慮した建物ボリューム例



#### 分節・分棟により、適切な住棟規模にする【必須事項】

- ・ コミュニティ形成に適切な住棟規模とするとともに、長大な壁面を発生させないため、適切な規模で建物を分棟・分節する。

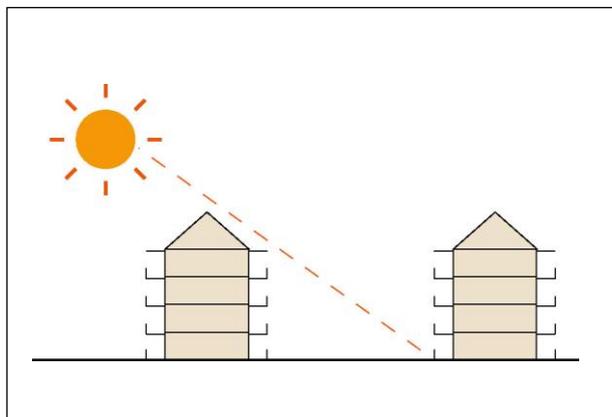
住棟当りの戸数を考えて分棟した例



#### 日照・採光・通風を確保した配置を行う【必須事項】

- ・ 住戸日照は、主開口面で4時間を確保する（冬至8時～16時の間）。
- ・ 日照に加えて、採光・通風の確保に配慮した住棟計画、屋外計画（特に公園・広場）を行う。

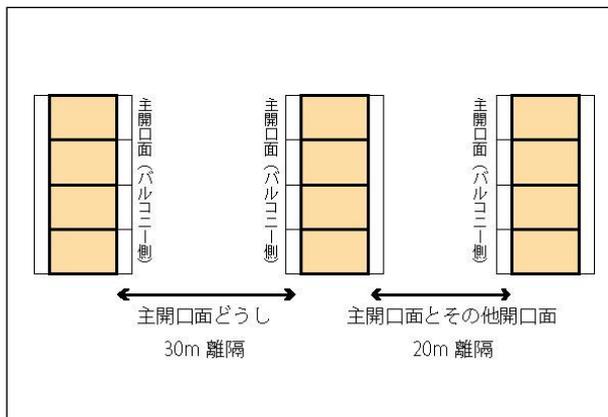
日照の確保できる住棟間隔に注意する



#### 住戸間のプライバシー距離を確保した配置を行う【必須事項】

- ・ 住戸間のプライバシーを守るため、住棟間は以下の水平離隔距離を基本として配置する。  
主開口面⇄主開口面は、30m  
主開口面⇄主開口面以外の開口面は、20m
- ・ 主開口面同士が角度をもって面する配置構成の場合には、この離隔距離は緩和できるものとする。

プライバシー距離の確保（平面イメージ）

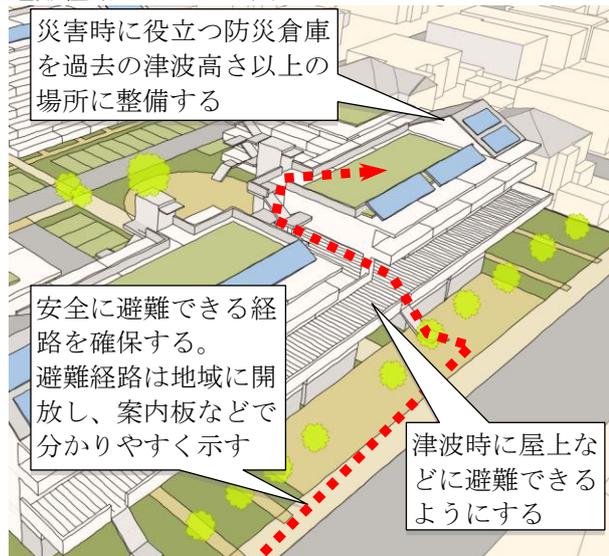


## (4) 安全・安心

廊下・屋上等を津波避難時の一時避難場所にするとともに、避難経路を確保する【必須事項】

- ・ 共用廊下、住棟屋上等を、津波避難のための一時避難場所とする。
- ・ 敷地外周部から見える位置に廊下・屋上までの避難経路とつながる屋外階段を設置する。
- ・ 廊下・屋上までの避難経路や避難場所、防災機能等を明示するサインを設置する。

避難経路のイメージ図



耐震性・耐火性に優れた計画とし、災害時の安全性を確保する【必須事項】

- ・ 建物自体の耐震性・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、屋外計画を行う。
- ・ 災害時に敷地外に避難できる歩行者用通路を確保する。その通路は段差のない構造とする。

防犯に配慮した安心空間をつくる

- ・ 道路や駐車場、住棟まわりや共用部などは、視線が遮られない、見通しや明るさを確保する。
- ・ 適度な日常活動（立ち話など）が生まれる中庭等の中間領域（共領域）の形成により、住民の帰属意識を高める空間構成・設えを行う。領域形成等に関しては、下記の必須事項に示す考え方を基に、推奨事項に配慮し計画する。

### 【必須事項】

- ・ 主要な動線の交わる場所に広場をつくる（P. 6 参照）
- ・ 住棟エントランスは、溜まり空間として設計する（P. 10 参照）

### 【推奨事項】

- ・ 多様なオープンスペースをつくる（P. 6 参照）
- ・ 屋外空間の領域性を高める（P. 7 参照）
- ・ 住棟の1階主開口部は、人の動きや生活の気配が見える工夫をする（P. 7 参照）
- ・ 玄関廻りは生活表出のある豊かな空間になるよう工夫する（P. 10 参照）
- ・ 遊び場や休息場所を整備する（P. 11 参照）

見通しの良い遊び場の例



住棟エントランスから駐車場への見通しを確保した例

### 3. 個別計画

- 市街地において災害公営住宅の建物設計、外構設計を行う際の留意事項を以下に示す。

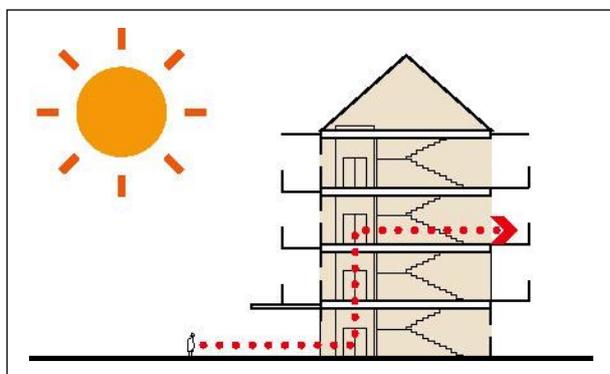
#### (1) 住棟・住戸

住棟エントランスは南入りを基本とする

##### 【推奨事項】

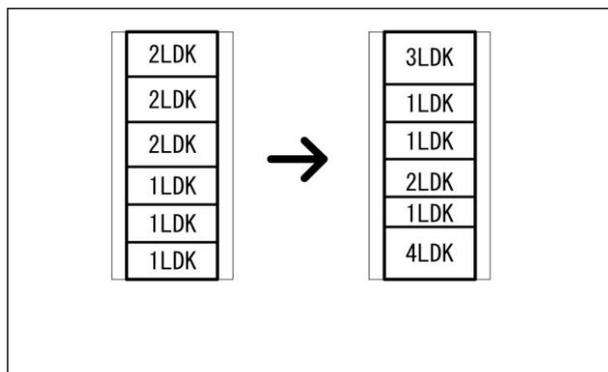
- 冬期には日影となる屋外空間に凍結の危険性があるため、住棟エントランスは南側から入ることを基本とし、敷地内のフットパス等も可能な限り冬期に日の当たる場所に設ける。
- 住棟上部からの落下物の危険に対応するため、居住者が住棟に出入りする又は近づく可能性のある箇所は、危険防止用の庇、柵、灌木の設置等により安全対策を行う。

南からアクセスする住棟は冬も快適に過ごせる



多様な世代・家族構成の世帯が入居できる住宅を計画する【必須事項】

- 住戸タイプは石巻市災害復興住宅供給計画と地域ごとのニーズに基づき配分する。住戸タイプのバランスに配慮し、様々な世代・家族構成の世帯が入居できる配分計画を行う。



住戸の可変性を工夫する【推奨事項】

- 住宅を中長期活用するため、住戸の可変性に配慮する。間取りを変更する可動間仕切り等の他に、住戸の2戸1化や、コンバージョンについても検討する。

住棟エントランスは、溜まり空間として設計する【必須事項】

- 住棟エントランス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、溜まり空間となる設えを行う。例えば、「陽だまりサロン」などのサンルームを設計する。

住棟エントランス脇の「陽だまりサロン」の例



玄関まわりは生活表出のある豊かな空間になるよう工夫する【推奨事項】

- 玄関まわりは、自然な生活表出があり、居住者同士のふれ合いを生む空間となるよう配慮する。例えば、幅広の共用廊下や玄関ポーチの設置等により、玄関まわりの領域間の形成を工夫する。

生活表出を誘導する1階住戸玄関周りの設え

