

# 仮設・復興住宅の早期整備に向けた 既存住宅の改修による活用可能性の 評価・判断基準



(研究期間：平成30年度～令和2年度)

住宅研究部 住宅計画研究室 室長 藤本 秀一 (主任研究官 (博士(工学))) 渡邊 史郎 (部長 (博士(工学))) 長谷川 洋

(キーワード) 仮設住宅、復興住宅、借上げ、民間賃貸住宅

## 1. はじめに

首都直下地震等の大規模災害時には大量の応急仮設住宅、復興住宅（災害公営住宅）が必要であり、これら住宅供給コストの低減、被災者の早期の居住安定を図るには、民間賃貸住宅ストックの空き家等の新たな活用が求められる。本稿では被災時に無被害の住宅に加え、軽微な被災住宅についても迅速に補修・改修を行って、借上げにより仮設住宅（借上げ仮設住宅）化して供給したり、借上げ仮設住宅等に居住性向上の改修を行い、借上げによる復興住宅（借上げ復興住宅）化を図ることが可能な住宅を評価・判断するための基準の検討について紹介する。

## 2. 被災住宅の改修による使用継続性の判定基準案の策定（借上げ仮設住宅化）

熊本地震時に軽微な被災をした既存住宅を補修して借上げ仮設住宅とした事例（補修型みなし仮設住宅）の実態調査を行い、補修内容、工期、費用等の関連を分析した。早期入居の実現例では4月の被災後1か月程の工事が多く（図-1）、共用部分の外壁（非構造壁）ひび割れや受水槽の補修、住戸内部では内装や建具の補修、水漏れ補修等が多くみられた。

本調査結果等を踏まえ、また被災直後からの段階的な建物チェックも想定し、①平常時に自治体で把握しておくべき基本情報（立地、建設年、間取り等）、②安全性の確認等（建物の構造安全性確認）、③使用継続性の判断基準（住戸アクセス、設備等）の3項目で構成する判定基準案を作成した。

## 3. 借上げ復興住宅として活用可能な住宅の判定基準案の策定（借上げ復興住宅化）

既存住宅の借上げによる公営住宅化の実績を有する20自治体（うち復興住宅化は1自治体）への調査か

No.	戸数	構造	階数	2016年											
				4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
31	37	RC	7		★	○●									
05	8	W	2			○	●★								
30	34	RC	7		○	●	★								
18	37	S	6				○	★●							
15	8	S	3			○		●	★						
36	44	RC	10					○					●	★	

[INDEX] ★入居 ○工事開始 ●工事完了

図-1 補修型みなし仮設住宅の入居・工事時期の例

事業主体名	独自基準	公営住宅等整備基準(参酌基準)の適用 (○:適用、△:一部適用、▲:緩和適用、X:適用なし)						
		温熱	遮音	劣化	維持管理	シックハウス	バリアフリー(住戸)	バリアフリー(共用)
ST県		▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
NG市	○	-	-	-	-	-	-	-
YC市		X	X	X	○	X	▲	○
KM市		X	X	X	△	X	△	△

図-2 借上げ公営住宅（ストック型）の基準適用例

ら、借上げ基準の項目や要求水準等を把握、整理した（図-2）。高齢世帯等の需要世帯の特徴も踏まえ、バリアフリー基準は一定水準を要求しつつも、借上げ対象とする住宅の建設年代に応じて緩和適用しているといった実態が把握できた。

これを参考に、復興住宅の必要戸数は災害規模によって、また確保可能な戸数は地域の賃貸住宅事情にも影響される事情も踏まえ、基準案では復興住宅としての基本基準（設定する性能項目や要求水準の基本的な考え方を提示）と、大規模災害後に発生する一時的な需要に対応するための緩和基準の二段階のレベルを設定し、自治体において災害規模や地域の実情に応じ、借上げ復興住宅化する対象の選定基準設定が容易となるような基準の構成とした。

## 4. おわりに

今後、本研究成果をもとに判定基準を作成し、自治体への周知等を通じて、被災時の早期の居住安定の実現に寄与することが期待される。

※本稿の成果はPRISMの事業実施によるものである。