

Housing Market News

2022 vol.3

2|18 ▶ 3|17

東京ガス株式会社
営業第二事業部<http://biz.tokyo-gas.co.jp>今月の
トピック解説

TOPIC

大東建託、水害対策に特化した賃貸住宅を開発

大東建託は、3月11日、水害対策に特化した防災配慮型の戸建ての賃貸住宅として、ほ・く・ラボ賃貸「niimo（ニーモ）」の販売を開始した。近年、特に梅雨前線や台風などの「水害」により甚大な被害が発生している。気象庁の統計データによると、時間降水量50mm以上の「非常に激しい雨」は、ここ30年で約1.4倍に増加している。こうした中で、ハウスメーカー各社は、水害対策を強化した住宅商品を開発し注目を集める。一条工務店は、水害発生時に建物を浮かせることで、5m級の水深でも床下や屋内への浸水を防ぐ「耐水住宅」を開発。ヤマダホームズは、浸水ハザードマップで確認した浸水水位以上の高さの塀を設置し、玄関、車庫などの開口部前に止水板を設けて浸水を防ぐ「水害対策仕様」の住まいを開発した。そして今回、全国で約120万戸の賃貸住宅を管理する大東建託が、水害対策に特化した賃貸住宅、niimoを発売した。建物における様々な工夫や備えが日常時だけでなく非常時にも役立つ「フェーズフリー」の考え方も取り入れており、こうした防災配慮型の賃貸住宅は全国初となる。より公共性の高い賃貸住宅においても防災配慮型の住まいの商品化が進むことで、消費者のニーズを喚起し、メーカー間の開発競争はさらに加速していきそうだ。

niimoの開発にあたり、参考にしたのは、同社の賃貸住宅の水害被害のデータだ。甚大な被害をもたらした令和元年台風19号、20号において、浸水被害を受けた同社の賃貸住宅のうち、地面から50cm～1mまでの床上浸水の被害を受けたものは全体の61.6%と最も多くなった。そこで、niimoでは、1階をコンクリート打ち放し仕上げのRC造とし、屋根付き駐車場やアネックス（離れ）を配置。2階、3階を木造2×4工法とし、居住空間を集約し、被災直後や復旧作業時でも入居者が避難や退去をせず、自宅での生活を継続できるように配慮した。

また、建物の3層にわたり吹き抜け空間を設けた。日常時には、各階段室が風の通り道となり、開放的な健康的な住空間を実現。非常時、万が一浸水した場合でも、重

力換気により風が通り抜け、水害時に湿気を帯びた建物を早期に乾燥させる。さらに、地盤面から1.5m程度の水害を想定して、1階のコンセントを天井付近の高い位置に、エアコンの室外機を2階以上に設置することで、水害時の水没による破損を回避できるよう配慮した。加えて、2階、3階には、多くの開口部を設置。日常時には、明るく開放的な空間を創出し、停電時の非常時にも、多くの開口部が自然光を取り込み、生活空間が真っ暗になることを防ぐ。入居者向けに、普段から利用できる「おせっかい防災ボックス」も設置した。防災アドバイザーであるNPO法人プラス・アーツの永田宏和氏が監修したもので、消毒液など10種の防災グッズが入っており、非常時には近隣の地域住民との共助に活用することも想定する。

niimoは、同社が防災プロジェクトとして展開する、防災と暮らし研究室「ほ・く・ラボ」の取り組みの一環として開発した。同社の支店を支援物資や給電設備などを備えた防災拠点「ほ・く・ラボステーション」として運営。全国に36拠点設置する。niimoは災害時、復旧支援活動の“ハブ”となる「ほ・く・ラボステーション」の“サテライト”として、地域住民に救援物資の配布などを実施する役割も担う。

niimoの断面イメージ



1階をRC造とすることで、万が一浸水した場合でも、木造と比較して現状復旧が早い

NEWS

今月の主なニュース

2|18

3|17

- ▶積水ハウス 改正住宅性能表示制度の省エネ最上位等級仕様を4月から標準化
- ▶大和ハウス工業 全ての戸建住宅工事現場にWEBカメラを導入 26年度までに現場監督の作業効率30%向上
- ▶ウッドワン 森林由来の商品のCO₂固定化量が見える化 林野庁のガイドラインに沿い算出
- ▶(一社)住宅リフォーム推進協議会 シックハウス対策のパンフレットを発刊
- ▶パナソニック ホームズ 断熱・換気リフォームパッケージ提案を4月に本格始動
- ▶ノーリツ 狭小住宅対応の熱源分離型ハイブリッド給湯機に“ふろ給湯タイプ”を追加