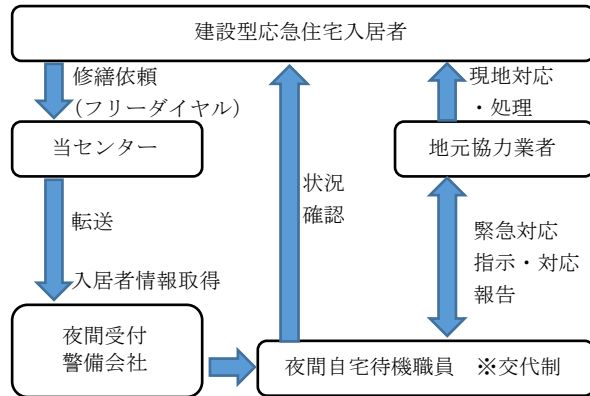


27-1 住まいとまちの復興（建設型応急住宅の建物の維持管理）

事例名	建設型応急住宅の保守管理センターの設置
場所	岩手県建築住宅センター
取組時期	応急期・復旧期・復興前期・復興後期
取組主体	事業主体：岩手県 委託：一般財団法人岩手県建築住宅センター
<p>取組概要：</p> <p>岩手県では、建設型応急住宅の設置当初から、維持管理や補修を専門に請け負う「応急仮設住宅保守管理センター」を設置し、業務を同センターに委託した。</p> <p>建設型応急住宅のメンテナンスを受け付ける窓口を一元化することで、地方公共団体の負担を軽減した。また、窓口を24時間体制にすることで、入居者への迅速な対応が可能になった。</p>	
<p>具体的内容：</p> <p>■背景—応急仮設住宅の設置期間の延長</p> <p>応急仮設住宅の設置期間は原則2年とされているが、阪神・淡路大震災では5年、新潟県中越地震では3年設置されており、東日本大震災の被災規模では2年以上の期間が必要と考えられた。そのため、同震災が「特定非常災害」に指定されるに伴い、建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例（第7条）が適用され、設置期間の延長が行われた。原則の2年を経過後も1年ごとに延長が可能となった。</p> <p>■保守管理センターの設置</p> <p>岩手県は2011年6月20日に、県で設置した全ての建設型応急住宅の修繕の要請（結露、害虫駆除、水道凍結、室内経年劣化修繕、エアコン不良など（表1））に対応する「応急仮設住宅保守管理センター（以下 保守管理センター）」を設けることとした。県からの委託で一般財団法人岩手県建築住宅センター内に設置された。建築住宅センターはもともと県営住宅の指定管理者で、維持管理や補修対応に関するノウハウがあった。設置にあたっては、建設型応急住宅入居者専用電話（フリーダイヤル、夜間専用転送サービス）や人員増に伴う各種備品の準備、夜間対応受付業者との契約が行われた。</p> <p>建設型応急住宅の維持管理窓口を市町村に委任した宮城県と比べ、市町村の負担を軽減した。また、24時間体制でスピーディーな補修対応が可能になった。土日祝日は保守管理センター職員が2名体制（2020年11月時点では1名）で出勤し電話受付をした。夜間（17:30～8:30）の電話は警備会社に転送され警備会社が受信、保守管理センター夜間自宅待機職員へ取次ぎ、その記録は翌日FAXで報告した。また、保守管理センターでは専用携帯電話を夜間自宅待機職員が2名体制で携帯し持回りで警備会社、入居者の対応を行った（図1）。</p> <p>委託費は県営住宅の管理実績から算定した修繕費＋保守点検（浄化槽・受水槽）・法定点検費等＋事務費であった。そのうち浄化槽・受水槽は設計も保守管理センターが行っており、多くの建設型応急住宅に対応する中で膨大な事務量となった。</p> <p>保守管理センターは2020年11月時点も設置されており、入居中の建設型応急住宅に限られた地域で世帯数も少ないことから、設備保守と取壊し前の施設維持管理がメイン業務となっている。</p>	

表 1：保守管理センターに寄せられた修繕の要請（出典：岩手県における被災者住宅確保等のための取組み）

- 狭い
- むき出しの鉄骨が熱い、結露する
- 床などの隙間からアリや虫が侵入する
- 玄関の鍵がかかりにくい(引き戸タイプ)、玄関にベルが欲しい
- 玄関のひさしが短く、雨が室内まで入る
- キッチンが狭い、特に調理台部分が狭い
- 下駄箱がない(公募選定事業者による住宅には設置)
- 風呂に追い炊き機能がない
- 物干しの位置が高く高齢者には使いにくい、物干しに庇がなく小雨でも濡れる
- 服をかける機が欲しい
- 窓は履き出しにして欲しい(住宅部会及び公募選定事業者の一部の住宅には設置)
- 部屋同士の間は壁だが一部を開けられるようにして欲しい(エアコンのない部屋の空調のため)
- 収納が不足している、押入れの上部に棚が欲しい
- 共同の洗い場が欲しい
- 団地の入り口にカーブミラーの設置
- 浄化槽の悪臭(浄化槽と住宅とはできるだけ離す必要がある)



○補足：待機職員による入居者への電話は緊急性の判断をするもので、緊急性の無いものは後日対応とし、改めて入居者とスケジュール調整のうえ業者発注。

図 1：夜間体制（岩手県建築住宅センター作成）

■保守管理の体制

入居者からのクレーム、修繕要求を保守管理センターが聴取し、瑕疵と想定される場合はプレ協管理センター若しくは地元建設業者に連絡した。

瑕疵以外のクレーム及び緊急を要する場合は 10 ブロックに分けて指名している担当会社を現地に派遣し、担当会社が修理を実施した。費用は実費を保守管理センターに請求した。

瑕疵と想定されながら瑕疵でない場合や、瑕疵でないが想定されながら瑕疵であった場合は、それぞれ派遣社が修理の上保守管理センターに費用請求し、瑕疵分は保守管理センターからプレ協各社に請求することを原則とした（図 2）。

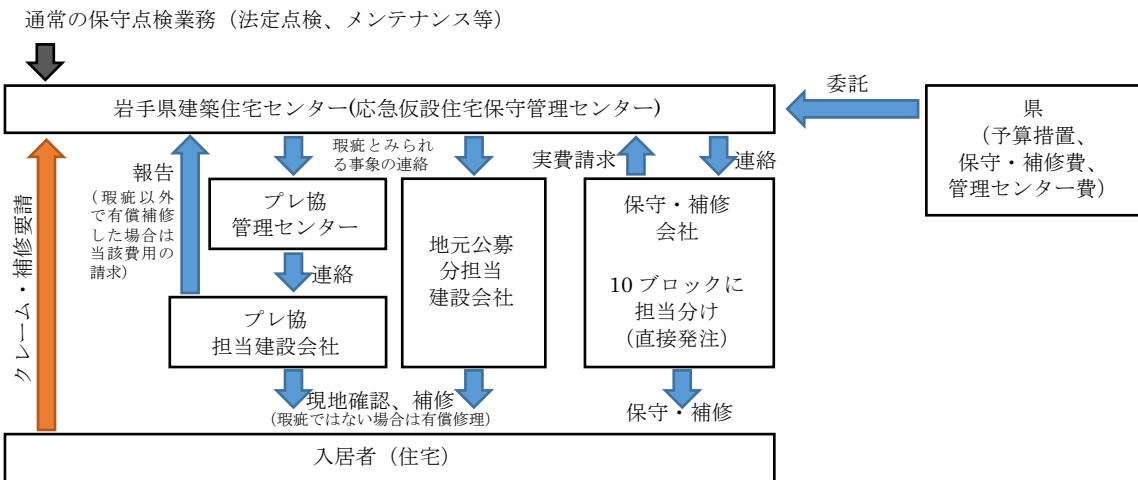


図 2：保守管理センターによる建設型応急住宅に関する入居者のクレーム・補修等の対応体制

（注：岩手県における被災者住宅確保等のための取組みをもとに作成）

出典（他の事例集等への掲載）

- ・ 大水敏弘「岩手県における被災者住宅確保等のための取組み」（2011年）
https://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/jutaku_seibika/h23/pdf/saigaishien-siyou3.pdf
- ・ 岩手県「岩手県住宅復興の基本方針 岩手県住宅復興の基本方針について」（2019年2月）p1
https://www.pref.iwate.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/010/349/juutakufukko_u.pdf

活用された制度：

- ・ 建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例（第7条）

事業費：

- ・ 受託者持出による費用は無し（設置時に委託料事務費入金までの立替等が発生した可能性あり）