

# 基礎研 レター

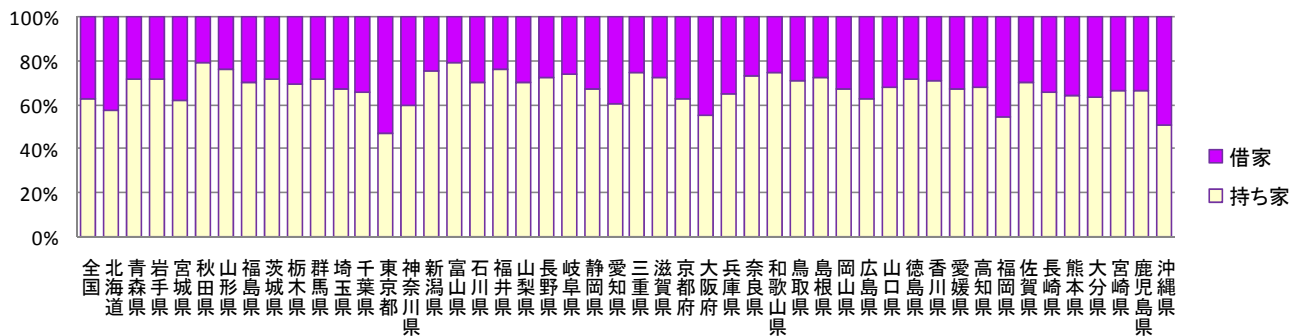
## 賃貸住宅の防災力を高めるために必要なこと

社会研究部 研究員 塩澤 誠一郎  
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

### 1——地域の防災力を高めるためには賃貸住宅も含めた災害対策が必要

全国の持ち家・借家世帯比率は、持ち家世帯約 63%、借家世帯約 37%である。ただし、この比率は地域によって少しずつ異なる。例えば東京都は約 53%が借家で、持ち家を上回っている。沖縄県も東京都に次いで借家比率が高く約 49%、その他福岡県、大阪府、北海道、神奈川県が比較的借家比率が高く 40%を超えている。一方、秋田県や富山県は約 21%と、全国平均の半分程度の地域もある。(図表-1)

図表-1 都道府県別持借世帯比率



(資料)平成 22 年国勢調査

このように、大都市部ほど借家世帯が多く、地方都市部は持家世帯が多くを占めるという違いはあるが、災害に対する備えに持ち家も賃貸も違いはない。建物そのものの安全性を高めること、被災後インフラ復旧まで生活できる最低限の物資を備えること、そして、いざというときに助け合う、共助の関係を日頃から築いておくことが基本となる。共助の関係ということでは、マンションやアパートなど集合住宅の場合、入居者同士の共助と、立地する地域コミュニティとの共助、両方の関係づくりが必要になる。

地域の安全性を高めて、防災力を強化しようとするならば、当然のことながら賃貸住宅も含めた災害対策が必要になる。次章以降で、賃貸住宅の災害対策について考察することとしたい。

## 2—賃貸住宅における防災力を強化したマンション認定制度について

### 1 | 大阪市の認定制度

大阪市の「防災力強化マンション認定制度」は、総合的な防災対策について一定の要件を満たしたマンションを市が認定する制度である<sup>1</sup>。認定には総合的な防災対策を要件としており、認定マンションに入居することは、備えの面も共助の関係づくりという面でも、高い安心感を得られよう。事業者も入居募集の際にそれを付加価値としてアピールすることができる。

この制度は、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅も対象にしている。ところが、今年4月の時点で30件以上を認定した中で、賃貸住宅は2件にとどまっており、賃貸物件については問い合わせも少ないという<sup>2</sup>。分譲マンションの場合、販売後は管理組合が主体となって、認定基準に定められた防災の取り組みを行うことになるが、賃貸の場合はオーナーあるいは管理会社がそれを担うことになる。認定が入居希望者にアピールするメリット以上に、そうした点を負担に感じる面があるのかもしれない。

### 2 | 墨田区の認定制度

今年4月1日に、東京都墨田区が「すみだ良質な集合住宅認定制度」をスタートさせた。大阪市と同様、対象となる集合住宅であれば、分譲、賃貸を問わない。この認定制度には、「子育て型」と「防災型」があり、それぞれの基準を満たした集合住宅を区が認定するものである。

「防災型」では、防災対策を施した良質な集合住宅を「防災や災害に配慮した機能を有する集合住宅で、災害発生から3日間、避難所に行かず生活ができる住宅」と定義した上で、認定に必要な要件を定めている。認定要件には、備蓄倉庫に飲料水や食料を準備し適正に管理することや、防災用品を各住戸、新規入居者毎に配備することの他、大阪市同様年に1回以上の防災訓練の実施や地域コミュニティの防災訓練への参加も定めている。(図表-2)

図表-2 すみだ良質な集合住宅認定制度防災型認定要件

#### 防災型認定要件の項目

##### 必須項目

- 耐震性(必要な耐震等級の取得あるいは免震構造)
- 設備配管(フレキシブルジョイントの採用)
- エレベーター(地震時管制運転装置設置)
- 備蓄倉庫の整備
- 生活用水の確保
- 住戸内の安全対策

##### 選択項目

- 構造・設備上の配慮  
(備蓄倉庫を中間階に設置、予備電源確保他)
- 管理・運営上の配慮  
(飲料水・煮炊き不要な食料の確保、各戸に防災用品配備、地域自治会の防災訓練に参加、災害時にエントランスを開放、区と防災協定を締結)

(資料)墨田区都市計画部住宅課資料を基に作成

建設時の整備で済むハード面と異なり、こうした定期的、継続的に行わなければならない対策が、大阪市同様、賃貸住宅のオーナーや管理業者にとっては、管理業務を増やし、経費の面でも負担に感

<sup>1</sup> 詳しくは拙著「マンションの防災力を強化する本当のメリット—自治体によるマンション認定制度に期待」研究員の眼 2013年4月17日を参照

<sup>2</sup> 大阪市都市整備局企画部住宅政策課へのヒアリングに基づく。

じるかもしれない。

これに対し墨田区では、支援メニューとして補助制度を設けている。認定要件を超える整備を行った場合、掛かった整備費に対し一定の補助を行う他、入居者が実施する防災訓練などの活動に掛かった経費に応じて年間5万円まで補助を行う。これにより経費面での負担を減らし、制度活用の促進を図ろうとしている。

区は年間に建築される制度対象集合住宅のうち、戸数ベースで3割程度にあたる年間750戸の認定を当面の目標にしている。すぐには目標どおりの認定数に至らなくても、当初年間数件の認定があれば、その実例が知られるようになることで、徐々に増えていくのではないかとと思われる。

### 3——賃貸住宅の防災力を強化するためにオーナー、管理会社、入居者がすべきこと

ここまで大阪市と墨田区の賃貸住宅における認定制度についてみてきたが、こうした制度以外に、賃貸住宅の防災力強化を促進するためには、何が必要であろうか。筆者は賃貸住宅に関わるオーナー、管理会社そして入居者それぞれに向けた、次の3つの取り組みが必要ではないかと考えている。

#### 1 | オーナーの意識を高める

1つはやはり、オーナーの意識を高めることである。資産である建物そのものが被害を受けないように対策をとることは、オーナーの関心事として当然考えられるが、東日本大震災以降は、災害時にそこで暮らす入居者の安全についても思いを向けているオーナーが増えているはずである。

入居者の安全を確保するためには、賃貸住宅の耐震性を高めるとともに、安全な避難経路や避難場所の確保、安心して避難生活を送るための備蓄、そして日頃から入居者同士、地域コミュニティとの連携が重要であることをオーナー自身が認識する必要がある。そのために例えば、賃貸住宅オーナーによる団体が主体となって、そうした災害対策を学ぶ機会を作っていくことが考えられないであろうか。

#### 2 | 管理業務として災害対策を標準化する

もう1つは、管理業務を行う管理業界として、備蓄の管理や防災訓練といった業務を標準化していくことである。実際に被災したときに入居者の安否確認や避難誘導といった対応を取るのは管理会社である。そうした面から管理会社は、災害に備えて被害を最小限にすることの重要性を、おそらくオーナーや入居者より日頃から認識しているはずである。

東日本大震災を含めて、過去の災害時の経験から管理会社各社がそれぞれに得た教訓を基に、賃貸住宅管理業務として最低限取るべき災害対策を指針などに定めて、顧客となるオーナーに対し、業界全体でその重要性を理解してもらうことが必要である。

#### 3 | 賃貸住宅入居希望者の防災に対する関心を顕在化していく

3つめは、賃貸住宅入居希望者の防災に対する関心を顕在化していくことである。東日本大震災を経験して、人々の防災に対する意識は確実に高まり、人とのつながりを求める意識も高まった。大阪

市の防災力強化マンション認定制度における分譲マンションの認定実績は震災以降増加しており、防災力を強化した住宅にお金を掛けてもいいとする人が実際に増えたことを示している。その点は賃貸住宅入居希望者も同じであろう。

賃貸住宅の居住者は比較的居住期間が短いことから、これまでは、建物の構造さえしっかりしていれば、備蓄や防災訓練のようなことはさしあたって必要ないと考える人が多かったかもしれない。しかし、災害はいつ起こってもおかしくないことを東日本大震災によって人々は再認識したのである。短期間であっても、災害対策が重要だと考える入居希望者も増えたはずである。

そうした入居希望者自らが、賃貸物件を選ぶ際に災害に対する安全性や災害対策の有無について仲介業者に問い合わせ、比較検討した上でより安心感のある物件を選択していく。このような自身のニーズの顕在化を入居希望者に期待したい。賃料を払うユーザーの多くがそれを求めるようになれば、オーナーも管理会社もそれを無視できなくなるであろう。

#### 4——共助の関係づくりのための、オーナー、管理会社、入居者、地域の連携

以上、オーナー、管理会社、入居者それぞれにとって必要な取り組みを示したが、これら3者それぞれの取り組みを進めたとしても、賃貸住宅の場合、入居者同士の交流や、入居者と地域との交流を進めて共助の関係を築くことは容易ではない。

管理組合がある分譲マンションと違って、特に民間賃貸住宅の場合、入居者一人がそれを求めたとしても、入居者全体に広げるのは難しいことが容易に想像できる。さらに地域との交流は、何らかのきっかけがないと入居者の側からそこに入っていくのは簡単ではないのが現状であろう。

そこで重要なのは、地域の側の取り組みである。地域住民の方から賃貸住宅入居者に関心を示し、交流の機会をつくって、参加を促していくのである。それが直接的に防災訓練であってもいいし、親睦的な機会でもよいかも。地域の側から、賃貸住宅入居者を迎え入れていくことが必要である。

その際、もう一つ重要なことはオーナーや管理会社が、地域と入居者の媒介役を担うことである。

防災訓練に参加してほしいという地域の意向を、賃貸住宅入居者に漏れなくスムーズに伝えるためには、オーナーや管理会社が日頃から地域と接点を持ってその意向を受け取り、入居者に伝える、そうした関係性が必要になる。セキュリティが強化された昨今の賃貸住宅ではなおさらそのことが重要であろう。

このように賃貸住宅入居者の共助の関係を築くためには、オーナー、管理会社、入居者そして地域の連携が必要不可欠である。この4者の連携を踏まえて、賃貸住宅の災害対策を強化するための、認定制度を超える制度構築を検討する必要があるのではないだろうか。そのことは、地域全体の防災力を高めることにもつながるはずである。

#### 【謝辞】

本稿執筆にあたって、大阪市都市整備局企画部住宅政策課、墨田区都市計画部住宅課にヒアリングや資料提供の面で協力いただいた。深謝申し上げたい。