

2022年3月9日

報道関係者各位



水害対策に特化した賃貸住宅「niimo(ニーモ)」の販売を開始

水害時にも自宅での生活の継続可能性を高めた賃貸住宅

大東建託株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:小林克満)は、3月11日より、水害対策に特化した防災配慮型賃貸住宅として、ぼく・ラボ賃貸「niimo(ニーモ)」の販売を開始します。

本商品では、1階を浸水した場合でも早期復旧が比較的容易な打ち放しコンクリート※1仕上げのRC造(鉄筋コンクリート造)とし、屋根付き駐車場やアネックス(離れ)を配置しています。そして、浸水の可能性が極めて低い2階・3階を木造2×4工法とし、居住空間を集約することで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設計とすることで賃貸事業の継続性を向上しています。

当社は、本商品を大東建託グループの防災プロジェクト“防災と暮らし研究室「ぼく・ラボ」”の取り組みとして、日常時の暮らしが非常時の備えにもなる「フェーズフリー」な賃貸住宅をコンセプトに開発、初年度は50棟の販売を目標としています。

※1 タイルなどの仕上げを省き、型枠を外した状態のむき出しのコンクリートを仕上げとする手法。(本商品では保護塗装を施工)



外観イメージ(手前側左:1戸建て、右:2戸建て、奥側左右共に2戸建て)

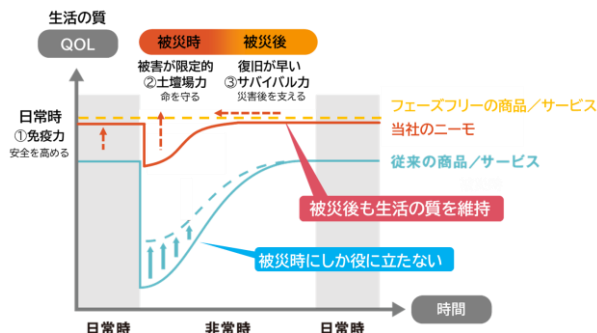


ぼく・ラボ賃貸「niimo(ニーモ)」は、一般社団法人フェーズフリー協会によるフェーズフリー認証を取得しました。
一般社団法人フェーズフリー協会
(<https://phasefree.or.jp/>)

■ 日常時の暮らしが非常時の備えになる「フェーズフリー」な賃貸住宅

フェーズフリーとは、日々の暮らしのなかで災害への備えを無理なく取り入れることが重要であるという考えです。建物におけるさまざまな工夫や備えが日常時だけでなく非常時にも役立つため、あらゆる状況において生活の質(QOL)を上げることができます。

(右図:【引用】一般社団法人フェーズフリー協会HP)

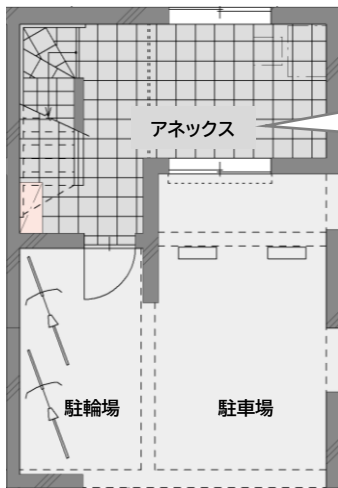


■水害対策に特化したぼ・く・ラボ賃貸「nimo(ニーモ)」の特長

フェーズフリーをコンセプトに開発した本商品は、1階に屋根付き駐車場とアネックス、2階・3階に居住空間を集約しています。階段室は3層にわたり吹き抜けとなっており、重力換気により風が通り抜ける空間を設けることで、水害時に湿気を帯びた建物を早期に乾燥させることが可能な設計としています。また、1階のコンセントを天井付近の高い位置に、エアコンの室外機は2階以上に設置するなど、水害時の水没による破損を回避できるような配慮も取り入れています。

日常時	開放的で健康的な住まい	非常時	“水害後”にも強い住まい
	<ol style="list-style-type: none"> ① 屋根付き駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ・アウトドアライフを満喫 ・EVの充電や給電も可能 ② アネックス(離れ) <ul style="list-style-type: none"> ・趣味を楽しむ空間 ・テレワークスペース ③ 3層吹抜の重力換気 <ul style="list-style-type: none"> ・階段室が風の通り道に 		<ol style="list-style-type: none"> ① 3層吹抜の重力換気 <ul style="list-style-type: none"> ・風や光の通り抜けにより早期の乾燥が可能 ② 室外機・コンセントの工夫 <ul style="list-style-type: none"> ・室外機を2階に設置し、水没による破損を回避 ・浸水想定高さ1.5mより高いコンセント設置で災害時でも使用可能

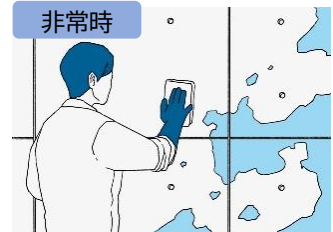
<1階間取り(RC造)>



1階の駐車場奥にあるアネックス(離れ)は、付属的な部屋として多目的に利用可能

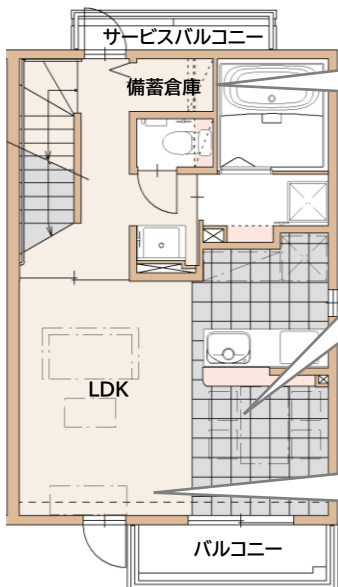


事務所やテレワークスペース、趣味室としても使用可能



RC造のため、浸水しても、木造と比較して早期の現状復旧が可能

<2階間取り(木造2×4工法)>



備蓄倉庫には、防災グッズなど大容量の収納が可能

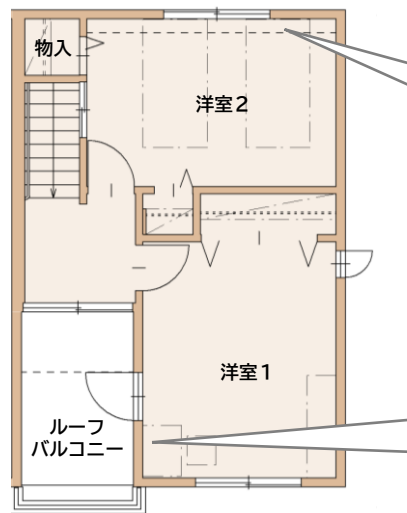


2階以上に生活機能を集約し、在宅避難スペースとして利用



2階のLDKは、多開口で広々とした開放的な空間

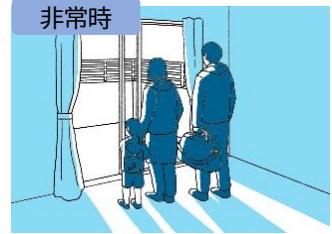
<3階間取り(木造2×4工法)>



2階・3階 多開口設計



明るく開放的なつくりで湿気を防ぐことが可能

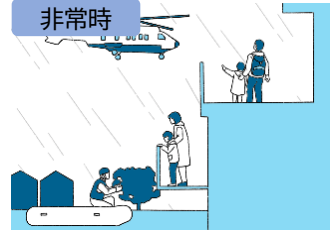


停電した場合でも月明かりが差し込み、避難経路の確認が可能

2階・3階 (ルーフ)バルコニー



洗濯や布団干しはもちろん、アウトドアリビングとしても活用



水害時にボートやヘリコプターなどの救助スペースとして活用

■「ぼ・く・ラボ」や「niimo(ニーモ)」が地域防災に貢献

「ぼ・く・ラボ」では、人と人、人と地域をつなぐネットワークを構築するため、全国にある当社の支店を、支援物資や給電設備などを備えた防災拠点「ぼ・く・ラボステーション」※2として運営しています。各拠点では、地域コミュニケーションの活性化を目的とした防災イベントなども開催しています。

そして、「niimo(ニーモ)」においても、「ぼ・く・ラボステーション」のサテライトとしての機能を果たすことで、災害時における周辺地域との共助関係を創出していきます。

※2 ぼ・く・ラボステーション(<https://www.kentaku.co.jp/bokulab/base/>)

① 防災アドバイザー監修の防災ボックスを設置

「niimo(ニーモ)」の入居者様向けに、当社の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アドバイザーとして監修した「おせっかい防災ボックス」を設置します。ボックスの中には15種類の防災グッズが入っており、非常時には、近隣の地域の方との共助に活用することを想定しています。

<おせっかい防災ボックスの中身>



② ぼ・く・ラボステーションの“サテライト”として災害復旧支援活動を実施

ぼ・く・ラボステーションは、現在※3全国に36拠点設置しています。

「niimo(ニーモ)」は災害時、復旧支援活動の“ハブ”となる「ぼ・く・ラボステーション」(多雪エリア等を除く24拠点が対象)の“サテライト”として、被災状況により地域の方々に救援物資の配布などを実施します。

※3 2022年3月9日時点

■ 災害に対応できる賃貸住宅として、高い耐震性と断熱性を採用

● 耐震性は最高級の耐震等級3相当

建物の全体を従来の基準よりも強い耐震等級3相当の構造としました。この性能を満たすことで、保険に加入されたオーナー様は、地震保険料の割引率の最大50%を受けることができます。*4

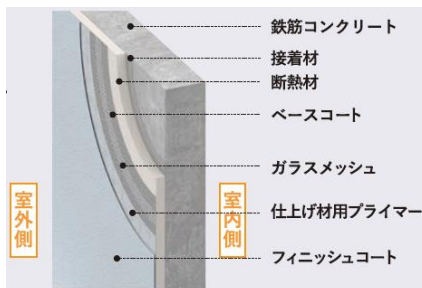
*4 地震保険料を適用する場合は、登録性能評価機関による評価書の交付が必要となります。

耐震等級	1	2	niimo 3
	基準※2	基準の1.25倍	基準の1.5倍
地震保険料割引率	10%	30%	50%

耐震等級と地震保険料の割引率の比較図

● 外断熱の壁

熱容量の大きいRC造の躯体を外側から包み込むように断熱するため、外の激しい寒暖差に対して、室内の温度変化が緩やかになります。また、被災時に破損した場合でも、外側からの復旧が可能です。



RC造の躯体の外壁イメージ図

■ niimo(ニーモ)商品概要

商品名	: niimo(ニーモ)
構造	: 1階RC造、2階・3階木造2×4工法
販売開始日	: 2022年3月11日
販売地域	: 全国(北海道、多雪寒冷地域、沖縄県を除く)
住戸間取り	: 2LDK+アネックス
専有面積	: 81.75㎡(24.7坪)
販売目標	: 50棟
公式HP	: https://www.kentaku.co.jp/estate/dk-select/story/collabo03/

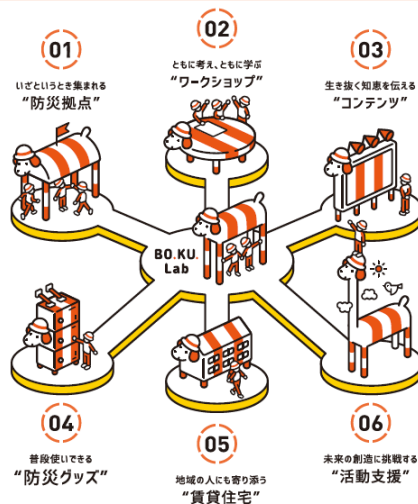
niimo

「ぼ・く・ラボ」とは

防災と暮らし研究室

私たち人間は、自然災害の発生を食い止めることはできません。近年の頻繁に起こる災害に対し、当社グループができることは何か… これまでに経験した災害を教訓とし、防災に努めることではないか。そんな思いから立ち上げたのが「ぼ・く・ラボ」です。

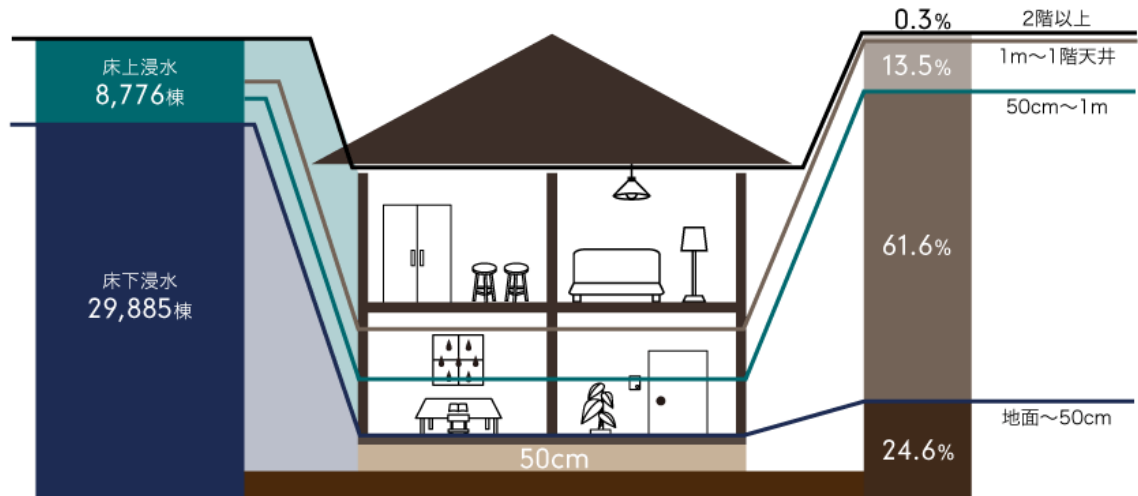
2018年に設立し、活動2年目となる2019年には、公益財団法人日本デザイン振興会(JDP)が主催する、2019年度「グッドデザイン賞」を受賞しました。4年目となる2021年度は、人と人、人と地域をつなぐネットワークを構築するために、支援物資や給電設備等を備えた「ぼ・く・ラボステーション」の配置や、地域のコミュニケーションを活性化する防災イベントの実施などに取り組んできました。



GOOD DESIGN

<開発背景>

近年、大型の自然災害が頻発している中、特に梅雨前線や台風などの「水害」により甚大な被害がもたらされています。令和元年台風19号、20号において浸水被害を受けた当社管理建物のうち、地面から50cm～1mまでの床上浸水の被害が61.6%と最も多いことから、今後、新たに供給する賃貸建物における水害対策が大きな課題となっています。そこで、賃貸住宅を供給・管理する当社には何ができるのかを考え、水害対策に特化した賃貸住宅の開発を開始しました。



令和元年全国浸水棟数

当社における令和元年
台風19号、21号の被害割合

出典：消防庁「令和元年災害年報(令和2年4月1日現在における被害状況)」
国土交通省「家庭での被災想定」より作成

<共同開発>

開発は、当社の「ぼ・く・ラボ」、建築事務所Eurekaの稲垣淳哉氏、防災のスペシャリストであるNPO法人プラス・アーツの永田宏和氏ががタッグを組み、共同設計に至りました。

永田氏は、「ぼ・く・ラボ」を当社と共同で立ち上げ、防災アドバイザーとして当社の防災に関するさまざまな取り組みをサポートしています。稲垣氏は、2020年度に実施した「第8回 大東建託賃貸住宅コンペ」における審査員特別賞の受賞者であり、独創的で未来志向の住宅デザインに感銘を受け、今回の開発メンバーとして共同設計に至りました。



Eureka(エウレカ)
建築家
稲垣 淳哉 氏

1980年、愛知県岡崎市生まれ。2004年早稲田大学理工学部建築学科卒業後、2009年に Eureka 共同主宰。2017年～2021年3月、早稲田大学芸術学校准教授。2016年には日本建築学会において作品選集新人賞を受賞。



NPO法人プラス・アーツ
理事長
永田 宏和 氏

1968年、兵庫県西宮市生まれ。大学で建築を学び、大学院では「まちづくり」を専攻。2005年、兵庫県と神戸市が実施した震災記念事業の一環として、新たな防災プログラムの開発に携わる。大手ゼネコンに勤務した後、2006年、NPO法人プラス・アーツを設立。

<関連ニュースリリース>

- 水害対策に特化した「ぼ・く・ラボ賃貸住宅」開発開始／2021年9月1日

https://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2021/bokulab_20210901.html