

■ストック活用計画関連業務

- 埼玉県県営住宅ストック総合活用計画策定
- 日立市営住宅ストック総合活用計画策定
- 港区公営住宅ストック総合活用計画策定

ストック活用計画関連業務は、定量的なとりまとめにとどまらず、政策的見地からアプローチして、かつフィジカルに繋げているのが本社の特色である。

ストック活用計画の基本的な考え方は、フロー型社会とは成長型社会を背景として、今後発生する社会変化やニーズを踏まえた発展型・開発型政策や事業を主とする概念であるのに対し、ストック型社会とは成熟・安定社会を基調とし、現在ある資源状況を確認し、これをベースとしたストックのあり方を明らかにし、その合理的・効率的活用(ストックマネジメント)を目指した保全型・持続型政策や事業を主とする概念である。このため、従来の開発・整備もこの基調の中で位置づけられるべく、パラダイムシフト(政策基調の転換)が重要である。

住宅ストック活用計画関連業務のうち、主な業務を紹介する。

■埼玉県既存県営住宅ストック総合活用計画

埼玉県における県営住宅ストックの的確な整備及び管理を図り、計画的な建替え、改善等を実施するため、既存県営住宅建替プログラム、既存県営住宅活用計画、また、埼玉県営住宅ストック総合活用計画の策定のため基礎資料を作成した。

ストック活用・整備の方向は、①各ストックの物的特性と政策的・事業的位置づけに基づく活用方針・手法の選定、②長期的な事業量の平準化などを考慮した様々な活用手法の展開、③他事業との連携等による良質な公営住宅ストックの形成・維持である。

■日立市市営住宅ストック総合活用計画

今後、世帯人員の減少のみならず世帯数の減少も予測される中で余剰住宅ストックの顕在化が想定される。従って、今後これらの住宅資産をどのように活用するかが本市の住宅政策の課題であり、とりわけ市民の資産としての公営住宅のあり方や新たな居住ニーズへの対応を計画する必要がある。

本計画は、今後の住宅政策を進める上で、基本的な施策である市営住宅についてのストック活用計画ではあるが、県営住宅やその他の公的賃貸住宅も視野に入れた公的賃貸住宅計画として、さらに、本市の住宅政策を総合的に推進するために、住宅計画全般に対応した方向を探り、住宅政策の指針として位置づけるものである。

■港区公営住宅ストック総合活用計画の目的と位置づけ

港区には、平成13年現在、公営・公団・公社をあわせ約9,800戸の公共賃貸住宅が存在している。ストックの大部分は築10年程度の比較的新しいものが中心である。それ以外の住宅については、経年による老朽や時代の変化に伴う周辺との土地利用の乖離等がみられるものもある。このため、今後の地球環境問題への対応やストック重視の社会の到来に向け、区民向け住宅ストックの現状を的確に把握し、適正な再生・維持管理により総合的に活用するため本計画を策定した。

●ストック活用の手法

- ①従前敷地内で住宅を再生する手法：建替、全面的改善、個別改善、維持保全
- ②従前敷地の管理主体や形態が変わる手法：用途廃止、事業主体変更