

よりよい住環境の創出に向けて——

住生活基本計画策定のご提案



昭和株式会社
ISO9001 認証取得



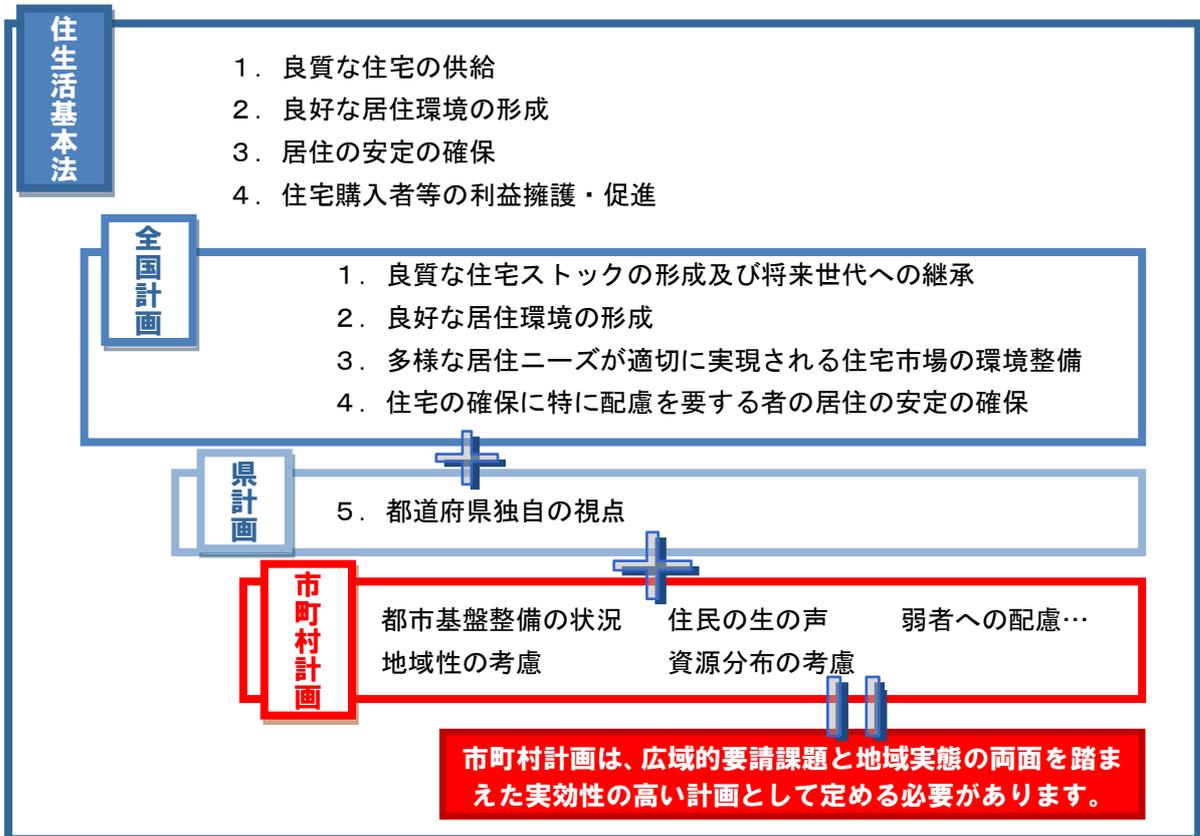
住宅をめぐる環境の変化と市町村計画の必要性

今日、我が国における少子高齢化は加速しており、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（出生・死亡中位）」によると、**2025年には4人に1人が65歳以上の高齢者になり、さらに20数年後には総人口は1億を割ると予測されています。**また、これ以外にも、国際化の進展、女性の社会進出、防災や防犯への意識の高まりなど、社会状況は大きく変化しています。こうしたことを背景に、住宅政策も従来の「量」の供給を主眼においた政策では社会ニーズに応えきれなくなっており、多様化する住宅困窮者への対応をはじめ、福祉や防災、環境等も踏まえた横断的な展開が望まれるようになっていきます。

このような社会環境の変化を受け、平成18年6月には、戦後の住宅政策の要であった住宅建設画法に代わり住生活基本法*が定められ、この法の中で、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、全国及び都道府県において定めることが規定されました。

市町村における住生活基本計画の策定義務は法的には定められていません。しかし、当社では、地域に密着した行政主体である市町村において計画を策定することが、より快適な住環境を住民に提供することに繋がり、都道府県、ひいては全国計画の目標達成に資すると考えています。今日のような経済状況下では、公営住宅と民間賃貸住宅の量的バランスは、ほとんどの自治体に共通の大きな課題であるといえます。これらの課題を解決し市町村における住宅施策を計画的に推進するためにも、市町村計画をもって住まいづくりに対する方向性を明示し、住民・民間・行政の3者がこれを共有することが重要であると考えています。

※住生活基本法と全国計画・県計画の目標と市町村計画





計画策定にあたっての当社の視点

QOL (Quality of Life)

【クオリティーオブライフ】

——人々の生活を物質的な面から量的にのみとらえるのではなく、精神的な豊かさや満足度も含めて、質的にとらえる考え方。生活の質。生命の質。

「QOLの向上」にこだわる住まいづくり

人口減少社会を目の前に控えた今日、住宅政策は従来の「量の供給」から「質の向上」へと方向転換を迫られています。全国計画にみられるように、耐震化やバリアフリー化を推進し、その比率から質の向上を測ることも必要です。しかし、真の質の向上とは住民の満足度、充足感よりなされるべきものであり、これを得るためには、地域の文化や多様化する住民の生活形態、それぞれのニーズを的確に把握し、効果的な施策を展開することが重要だと考えます。

安心・安全性の確保

QOLの要素は

- ① 経済雇用機会
- ② 生活文化機会
- ③ 快適性
- ④ 安心・安全性

に分解でき、住民の関心は、社会の成長とともに①から④へと移行します。成熟段階にある日本では、安心・安全性を高める必要があるといえます。



当社では、各地で懸念されている地震の他、地域特有の自然災害対策を考慮して計画を作成します。

地域性の抽出

都市施設の量的な拡大はときに自然的・歴史的空間を犠牲にしてきました。しかし、こうした空間が人々に文化的充足感を与えるものとして見直されてきた今日では、量的拡大による画一的な住環境は都市としての魅力を減じ、都市間の競争を勝ち抜くことが困難になると考えられます。



当社では、調査段階で自然・歴史等の地域性を的確に捉え、これを反映した計画づくりに取り組むことが重要だと考えます。

地域コミュニティの再生

人口減少、世帯の分離、空家の増加等が地域コミュニティの崩壊を引き起こしているという声は各地から聞こえます。このように人間関係が希薄になることはQOLの低下にもつながり、都市の評価を損ないます。



当社では、空地の公共的有効利用等の施策のみならず、地域別ワークショップ等計画策定過程も利用して、コミュニティ再生の素地をつくっていくことも必要ではないかと考えています。

このように、住生活基本計画では、住宅そのもののみではなく、それを取り巻く周辺環境も含めた「住生活」を描くことが求められています。当社はまちづくりコンサルタントとして総合的な視野をもって、文化、福祉、防災、環境等様々な角度から計画策定の支援をさせていただきたいと考えております。



計画策定における当社支援内容

当社は、住生活基本計画の策定にあたり、

- 既往の住宅施策の効果を検証し、真に必要な施策を位置づける
- 施策の優先度を明確にし、時間概念を盛り込んだ実効性の高い計画づくりを行う

といった基本方針のもと、各種調査、検討から住民意向の把握の取組等まで以下のとおり支援させていただきます。

1. 業務方針整理 : 調査のポイント・方針・効果的なスケジュールは最初にじっくり練る！

作業を計画的かつ確実に進めるため、当社にて作業実施方針や業務工程をとりまとめた業務計画書を作成します。

庁内検討委員会の立ち上げ

住宅だけではなく、都市計画、福祉、産業、環境等各部門の視点から、横断的な議論を実施し、効果的な施策展開を図るため、庁内関係課の代表者等による委員会を設置します。委員会は、素案作成等の段階で随時開催します。

策定委員会の立ち上げ

計画の最終審議機関として、学識経験者や行政職員、住まい手としての住民(自治会代表者、老人会・女性団体代表者等)からなる策定委員会を設置します。委員会は、計画策定期間中、3、4回程度開催し、意見集約及びとりまとめを行います。

2. 上位計画・関連計画の整理 : 行政側の課題やニーズを明確に！

計画策定の基礎条件とするため、当社にて住宅・住まいづくりに関する上位計画や関連計画の整理を行い、住宅施策の動向や見通しを明らかにします。

- ・ 国や都道府県の住宅・住環境施策に係る動向
- ・ 周辺市町村における住宅・住環境施策に係る動向
- ・ 市町村の関連計画と住宅・住環境施策に係る動向

3. 住宅・住環境に係る現況と既往施策の検証 : 的確な計画のための的確なデータ分析！

市町村の統計等の既存資料を活用して、計画策定にあたっての前提条件を、人口や世帯数の推移、人口流動、建物新築件数の状況等より整理します。併せて、関係課ヒアリングにより既往施策の実施状況や効果についても把握、整理します。

4. 減災のための現況の整理 : 住民の安全・安心を第1に！

減災を目指した住宅耐震改修を促進するため、家屋台帳等の既存資料を活用し、町丁目別に旧耐震基準建築物(昭和56年5月31日以前着工の住宅)の分布状況を整理します。これに基づき、災害時危険区域を把握し、重点的に耐震診断事業を促進すべき地域を設定します。その他、台風、洪水、積雪等地域特有の自然災害がある場合にはその対策も考慮します。

※耐震改修促進計画が策定されている場合は、そのデータを活用させていただきます。



5. 公営住宅の現況の整理 **：現状把握は詳細に！**

既存資料及び現地調査に基づき、市町村の公営住宅の現況について整理します。

- ・公営住宅の管理戸数、居住水準、居住者の状況、団地属性等
- ・建替事業や改善事業の履歴、維持保全の方針等、従来のストック活用の取組み

6. ヒアリング調査 **：データだけでは見えないところも調査！**

住宅や宅地の需給の実態を調査するため、民間賃貸住宅管理会社や不動産会社等へのヒアリング調査を行い、市町村における住宅・宅地の実態及び市場動向を把握します。

7. アンケート調査、地域別ワークショップ **：市民の声は大勢の声と直接の声から！**

住民を対象にしたアンケート調査や地域別ワークショップを行い、住宅・住環境への満足度や課題、今後の定住施策に関わる意向等を把握します。なお、調査にあたっては、地域性や世帯構成等のバランスを考慮して実施します。

- ・一般世帯を対象としたアンケート調査
- ・インターネットによるアンケート調査
- ・公共住宅入居者対象としたアンケート調査
- ・住民ワークショップ

8. 住宅・住環境に係る課題の整理 **：分析は多様な観点から！**

上記調査で収集した情報を分析し、市町村の地域性、住宅需給構造の特徴及び将来動向を整理するとともに、住宅・住環境に係る課題を明らかにします。

9. 基本方針及び目標の設定 **：コンセプトは明快に！**

住宅・住環境の課題を踏まえ、住まい・まちづくりの基本方針、及び住宅・住環境整備の目標を検討します。また、基本方針を端的に表現したキャッチフレーズを考案し、一般住民にも受け入れられやすい計画となるよう、工夫を施します。

- ・全国計画・県計画の目標の参照
- ・地域性を考慮した独自の目標の設定

10. 成果指標及び具体施策、事業の検討 **：施策は需要と財政のバランスを重視！**

基本方針で掲げた目標を達成するための成果指標を、上位計画である全国計画、県計画に定められている指標を参考に、市町村に適用して検討し、具体的な施策・事業についても併せて整理します。このうち、緊急性の高いもの、相乗効果のあるもの、住民の要望の強いもの等は、重点施策として位置づけることを検討します。また、実行を評価するための、継続的なフォローアップの方策についても明確にします。

11. 計画のとりまとめ **：計画書は住民にも判りやすく！**

一連の調査、検討成果を計画書としてとりまとめます。計画書作成にあたっては、イラスト等を利用して一般住民にとって分かりやすく、なじみやすいものとなるよう留意します。



類似業務実績

当社は、以下のように全国のさまざまな規模の都市において類似業務実績があり、住宅・住環境の調査、計画立案に関して豊富なノウハウを有しています。本年度においても各地の自治体様より発注を承り、住生活基本計画及び住宅ストック総合活用計画の策定支援を行っております。

業務名	発注者
松浦市住宅現況調査業務委託	長崎県松浦市
和歌山市営住宅ストック総合活用計画(平成19年度改訂版)作成業務委託	和歌山県和歌山市
うるま市住宅関連基礎・実態調査業務	沖縄県うるま市
小淵沢町営住宅ストック総合活用計画業務委託	山梨県小淵沢町
日南市公営住宅ストック総合活用計画策定業務委託	宮崎県日南市
八幡市公営住宅ストック総合活用計画策定業務	京都府八幡市
北上市公営住宅ストック総合活用計画策定業務委託	岩手県北上市
本山町住宅マスタープラン策定委託業務	高知県本山町
栄町住宅マスタープラン策定業務委託	千葉県栄町
渋川市公営住宅ストック総合計画策定業務委託	群馬県渋川市
高島町住宅マスタープラン策定業務委託	長崎県高島町
ひたちなか市住宅マスタープラン策定業務委託	茨城県ひたちなか市
玉名市住宅マスタープラン・公営住宅ストック総合活用計画策定業務委託	熊本県玉名市
高梁市営住宅ストック総合活用計画策定業務委託	岡山県高梁市
大田原市住宅マスタープラン策定業務委託	栃木県大田原市
香焼町住宅マスタープラン策定委託	長崎県香焼町
住宅マスタープラン策定業務	茨城県麻生町
琴海町住宅マスタープラン	長崎県琴海町
相模湖町住宅マスタープラン・公営住宅ストック総合活用計画調査委託	神奈川県相模湖町
早島町公営住宅ストック総合活用計画策定業務	岡山県早島町
鹿島市住宅マスタープラン策定業務委託	佐賀県鹿島市
牛津町住宅マスタープラン策定業務委託	佐賀県牛津町
嬉野町住宅マスタープラン策定業務委託	佐賀県嬉野町

お問い合わせ先

昭和株式会社

本社

〒102-0093

東京都千代田区平河町1丁目7番21号

<http://www.sho-wa.co.jp>

当社は全国48箇所に支店・支社・営業所を構えています。お気軽にお声掛けください。