

第5章 住宅マスタープランの推進に向けて

住宅マスタープランに位置付けた住生活向上のための施策を効果的に推進していくために、今後の10年間で、三つのテーマごとに、新たな課題に対応し、特に重点をおいて推進する施策を重点施策として定めるとともに、住宅マスタープラン全体の推進体制、及び進行管理の手法を定めます。

1 重点施策

テーマ1「誰もが安心して住み続けられる住生活の実現」では、住宅セーフティネットの考え方が新たな方向として重要となる中で、住宅部門と福祉部門が連携して、住宅確保要配慮者への支援を行う仕組みづくりが必要となっています。

そのため、本マスタープランでは、「**居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援**」を重点施策として定めます。

テーマ2「持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生」では、民間の住宅ストックと公的な住宅ストックの二つの側面から、重点施策を定めます。

一つ目は、全国的に増加しつつある民間の空き家が放置されることにより発生する問題は、本市においても同様の可能性があり、今後空き家対策がいつそう必要となります。

そのため、本マスタープランでは、「**空き家の適正管理の促進と利活用の推進**」を重点施策として定めます。

二つ目は、市営住宅は、行政が担う住宅セーフティネットの役割を備えた住宅であり、今後はいつそう、市が主体となり、長期的視野をもって計画的に、維持保全・整備を進める必要があります。

そのため、本マスタープランでは、「**市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進**」を重点施策として定めます。

テーマ3「少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり」では、建設後、半世紀近く経つ大規模な団地では、全国的に住宅の老朽化や居住者の少子高齢化が進み、地域コミュニティの再構築をふまえた団地の再生が進められており、本市においても湘南ライフタウンなどでは、先進事例に学びながら、地域を再活性化するまちづくりが求められています。

そのため、本マスタープランでは、「**団地再生に向けた地域と連携した取組の推進**」を重点施策として定めます。



各重点施策について、施策の目的、取組内容を整理し、取組のイメージを次ページ以降に示します。

重点施策-1 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援

～ 住まいの確保が難しい方々の手助けとなる仕組みをつくります ～

重点施策-2 空き家の適正管理の促進と利活用の推進

～ 地域の理解と協力のもとで、増え続ける空き家の問題を改善します ～

重点施策-3 市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進

～ 市営住宅を長持ちさせ、安全・快適に住み続けられるようにします ～

重点施策-4 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

～ 地域のみなさんによる、団地再生に向けた取組を応援します ～

目的と課題

施策の
目的

行政、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が、自ら住宅を確保できる体制を構築するとともに、入居後の見守りや、居住継続に関する課題などへの支援体制を構築し、安心して暮らせる環境をめざします。

【根拠法令】

- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
(通称：住宅セーフティネット法)

現況と
課題

住宅確保要配慮者への支援については、神奈川県居住支援協議会が住宅への入居支援等を実施しています。しかし、居住支援において求められる内容は、地域ごとに異なることが想定されます。本市においても、よりきめ細やかな居住支援を実現するため、居住支援協議会の設置が重要な課題となっています。

神奈川県居住支援協議会と連携し、設置に向けた調整、課題やニーズの把握、具体的な支援の検討などを行う必要があります。

取組内容

1 居住支援協議会の設置（新）

住宅確保要配慮者への支援を図るため、（仮称）藤沢市居住支援協議会を設置するとともに、支援方策についての研究活動等を実施します。

- 行政、不動産関係団体、市内・近隣市で活動している居住支援団体等が連携した「藤沢市居住支援協議会」の設置（居住支援協議会の構成員の調整等）
- 本市における居住支援に関する課題やニーズについての情報収集及び神奈川県居住支援協議会が開催している会議や研修への参加、先進事例の研究等の実施



2 居住支援協議会による要配慮者の住宅確保及び入居後の支援（新）

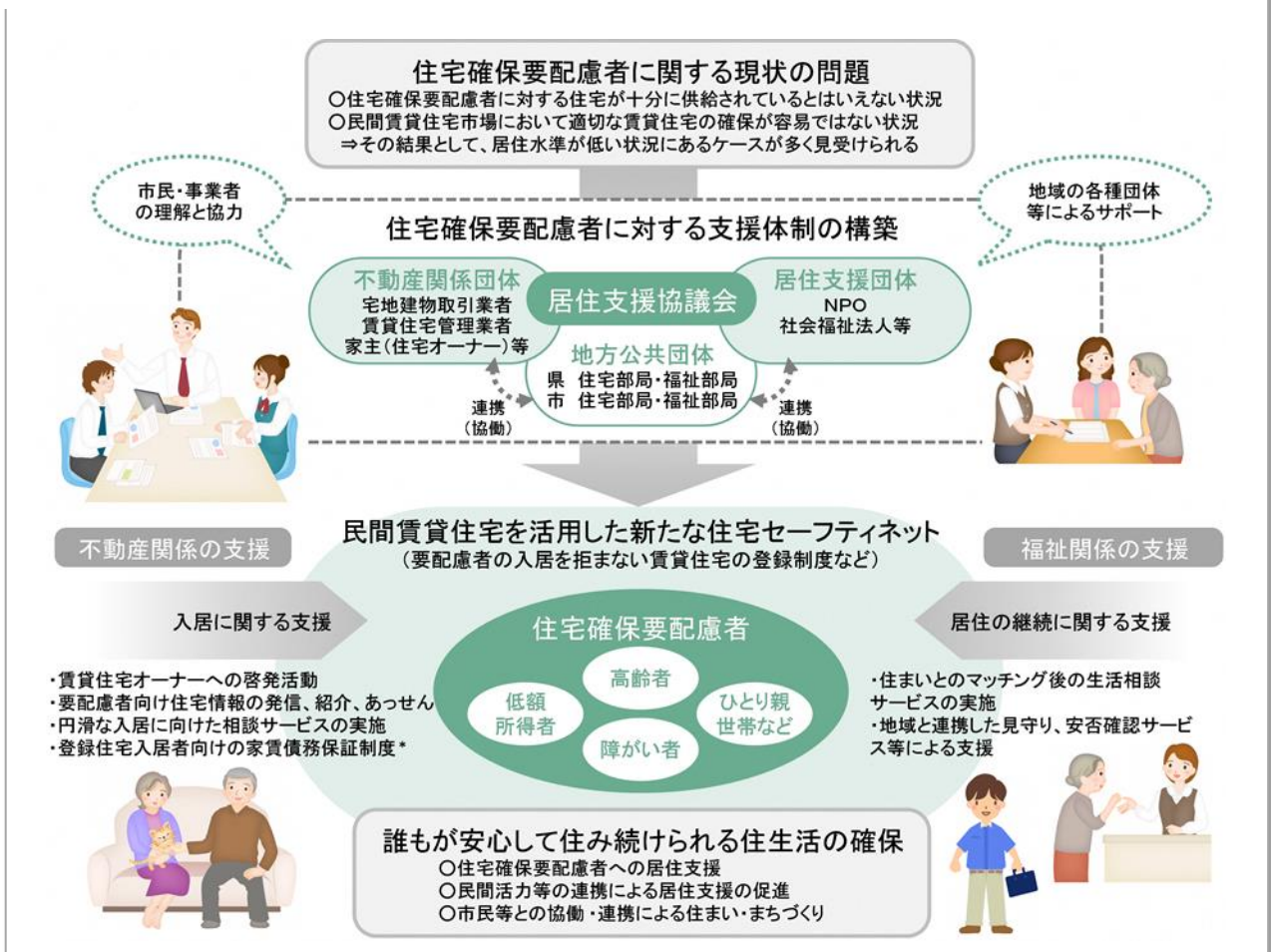
住宅確保要配慮者に対して、住宅確保のための支援及び入居後における居住の継続が可能となるような具体的支援を実施します。

- 住宅確保のための支援の実施
- 入居後の見守りや居住継続支援など必要性を踏まえた具体的な支援の実施及び支援体制の構築
- 国の制度を利用した補助金制度の検討
(低額所得者の入居負担軽減のための支援・登録住宅の改修に対する支援)

取組の連携主体

- 神奈川県居住支援協議会
- 不動産関係団体
- 居住支援団体 ほか

取組のイメージ



目的と課題

施策の
目的

適切に管理されていない空き家をそのまま放置することにより、防犯、防災、景観、コミュニティ等の周辺の生活環境に影響を及ぼす恐れがあるため、空き家の適正管理を促進するとともに、空き家の利活用により、魅力ある地域づくりを推進します。

【根拠法令】

・空家等対策の推進に関する特別措置法

現況と
課題

住宅・土地統計調査の結果によると、本市には利用実態のない「その他空き家」が4,910戸（2013年値）あり、2008年値と比較するとほぼ横ばいで推移していますが、今後、本格的に増加することが予想され、その対策が求められています。

また、近年、空き家に関する苦情や相談が増加傾向にありますが、空き家所有者が市外にいる場合や、空き家所有者が死亡し相続登記がされていない場合など、問題解決に時間がかかっています。そのため、空き家の適正管理に向けては、移動相談会の実施や特定空き家の認定などを行い、空き家の所有者等に対して啓発活動や助言指導等の強化を行っています。

空き家の利活用に向けては、空き家の改修工事費等に対する補助や、空き家所有者と地域貢献事業等を目的とした利活用希望者をつなぐマッチング制度を実施していますが、空き家所有者と利活用希望者との間で、賃貸料や住宅利用等に対する意識の差があり、利活用に対する課題となっています。

取組内容

1 空き家の適正管理の促進（拡）

空き家発生の予防の観点も含め、空き家所有者への意識啓発を図るとともに、不動産流通が活発である本市の実情に即し、空き家の解消を促進します。

- 空き家所有者（予定者含む）への意識啓発の実施（空き家発生の予防）
- 住宅ストック流通促進による空き家解消方策の研究
- 成年後見制度や任意後見制度*、家族信託などの紹介

2 空き家の利活用の推進

空き家の利活用に向けて、市が把握している空き家所有者に対して、空き家利活用の意向を把握・確認のうえ、その利活用を推進します。



- 地域貢献事業に対する空き家利活用事業補助金制度による空き家利活用の促進
(補助対象の拡大を検討(アパート、マンションの空き室等))
- 空き家所有者に対する空き家利活用の意向調査、相談体制の充実
- 空き家の売却、賃貸などによる市場への流通促進

3 特定空き家の認定

周辺環境に著しい悪影響を及ぼしている空き家の所有者に対して指導の強化を図り、改善が見られない場合は、特定空き家として認定し、助言・指導、勧告などの措置を講じます。

- 周辺環境に悪影響を及ぼす空き家に対する特定空き家としての認定
- 特定空き家に対する助言・指導、勧告などの措置

4 空家等対策計画の策定に向けた検討(新)

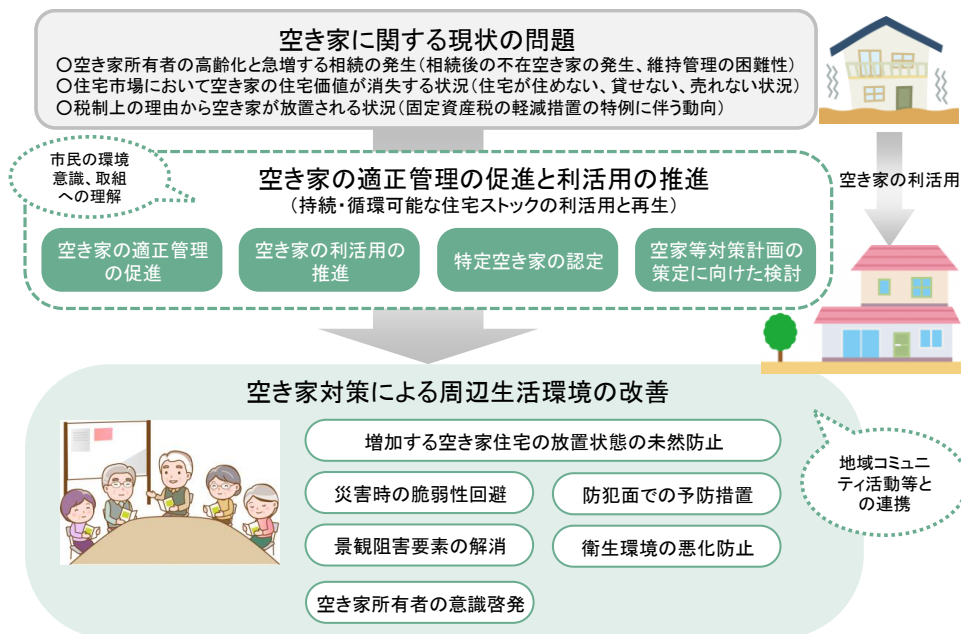
空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法に定める空家等対策計画の策定に向けた検討を進めます。

- 空家等対策の推進に関する特別措置法に定める空家等対策計画を策定し、空き家対策を総合的、計画的に推進
(策定にあたり、同法に基づく協議会の設置を検討)

取組の連携主体

- 市内不動産団体
- 司法書士会、土地家屋調査士会などの専門家団体
- 建築士会、NPO法人、自治会、各種地域団体等

取組のイメージ



目的と課題

施策の
目的

住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットの役割を果たすため、市営住宅の計画的な改修工事を行い、安全で安心して暮らせるための住環境を確保するとともに、リフォームやバリアフリー化を検討し、居住ニーズに合った住宅の提供をめざします。

【根拠法令】

- ・ 公営住宅法
- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
(通称：住宅セーフティネット法)

現況と
課題

市営住宅のうち、直接建設型の多くは老朽化が進んでおり、また、借り上げ型については、契約の更新時期を迎え、再借り上げの契約を進める必要があります。市営住宅ストックの適切なマネジメントを図るために、長寿命化計画の見直しや、計画的な改修工事、多様なリフォームやバリアフリー化の検討を進めていきます。

取組内容

1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し（拡）

老朽化が進む市営住宅について、長期的な見通しのもと適切かつ効率的に管理・改善を図るため、藤沢市市営住宅等長寿命化計画を改定します。

- 藤沢市市営住宅等長寿命化計画の改定
(団地別・住棟別の活用方針、長期的視点による市営住宅の予防保全的な管理改善方針、ライフサイクルコスト(LCC)縮減等の方針など)
- 居住者意識の把握と計画への反映

2 市営住宅の計画的な改修工事の実施

改定した藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、優先度の高い市営住宅団地・住棟から必要な改修工事、改善事業等を実施します。

- 藤沢市市営住宅等長寿命化計画(改定)の年次計画に基づく市営住宅団地別・住棟別改善事業等の計画的実施
- 予防保全的な維持管理及び耐久性向上によるライフサイクルコストの縮減

3 市営住宅の多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討（新）

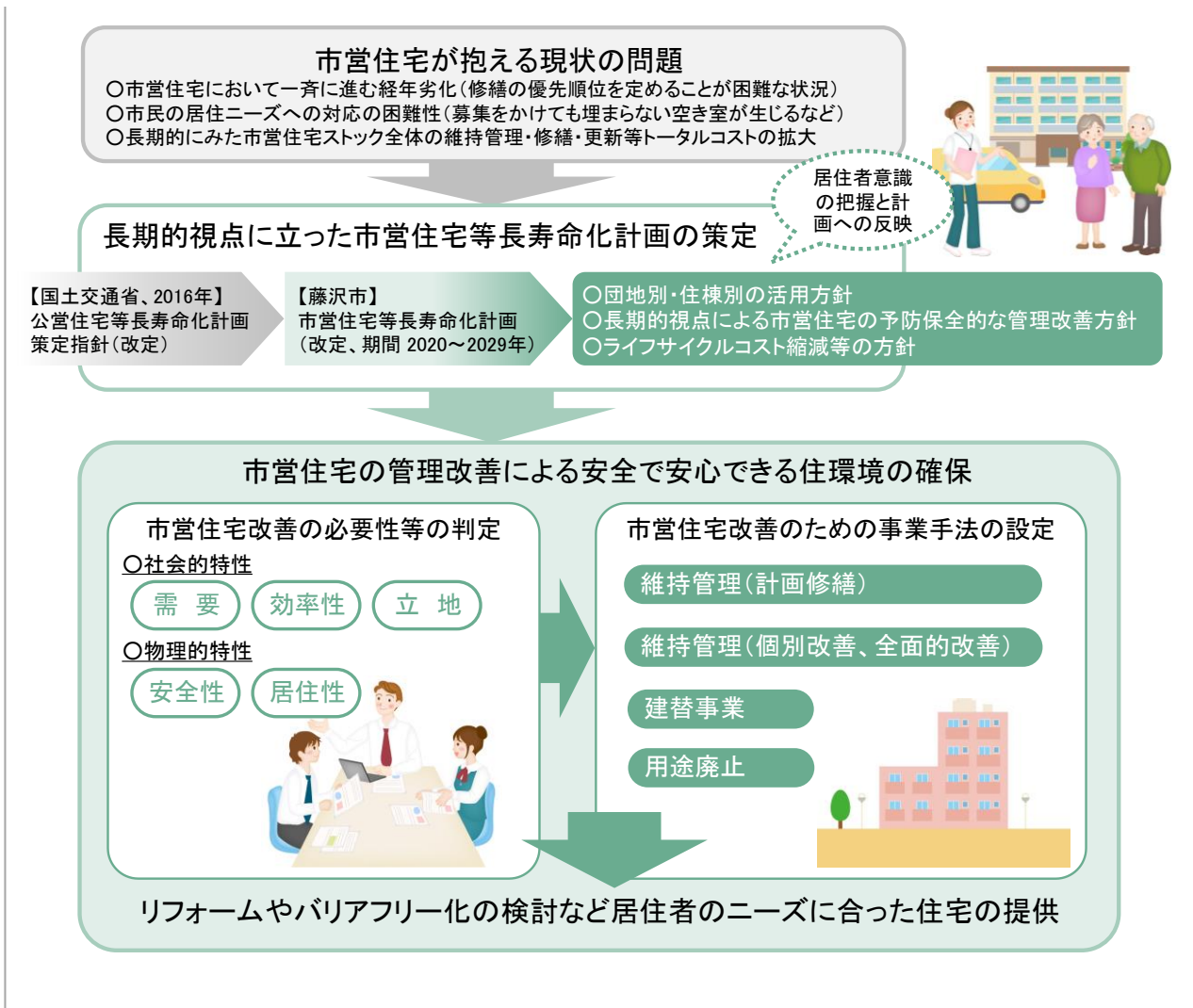
多様化する市民の居住ニーズに対応するため、市営住宅のリフォームの検討やバリアフリー化など、住宅を供給する事業主体などと連携し、様々な手法の検討を図ります。

- 市営住宅の老朽化対策や空き室の有効活用を目指した各種リフォーム、バリアフリー化等対策事業の実施
- 居住支援協議会と連携した登録住宅（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅）としての活用方法の検討

取組の連携主体

- 指定管理者
- 県住宅供給公社
- 都市再生機構 ほか

取組のイメージ



目的と課題

施策の
目的

住宅の老朽化や居住者の高齢化等が一斉に進む大規模住宅団地において、行政、地域住民、事業者等による協議体を設置し、地域の将来について議論し、再活性化について検討するとともに、多世代居住の観点も含めた大規模住宅団地の再生手法について研究し、持続可能なまちづくりの実現をめざします。

現況と
課題

高度経済成長期以降に供給された「湘南ライフタウン」をはじめとする大規模住宅団地では、同時期に一斉に供給された住宅で形成されているため、空き家の改修工事や建替事業など再生整備を必要とする老朽化住宅が短期間に集中して発生することが想定されます。また、一斉入居のため団地居住者の急速な高齢化の進展により、住宅の再生のみならず、医療・福祉・子育て環境など生活支援機能の確保とあわせた地域再生の取組が求められる状況にあります。

大規模住宅団地の再生に向けては、行政、地域住民、事業者等が一体となって進めていく必要があります。

取組内容

1 団地再生に関わる関係者との協議の場の設置及びあり方の検討（新）

藤沢市内の大規模団地に関わる関係者との協議の場を設置するとともに、今後の団地再生に向けたあり方について検討を進めます。

- 行政、地域住民、住宅管理者等の団地再生に向けた関係者による協議体の設置
- 協議体による団地再生に向けた団地のあり方の検討

2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組内容の研究（新）

県住宅供給公社や都市再生機構等の取組について研究し、藤沢市内の大規模団地における課題を明確にするるとともに、団地再生手法の可能性について検討します。

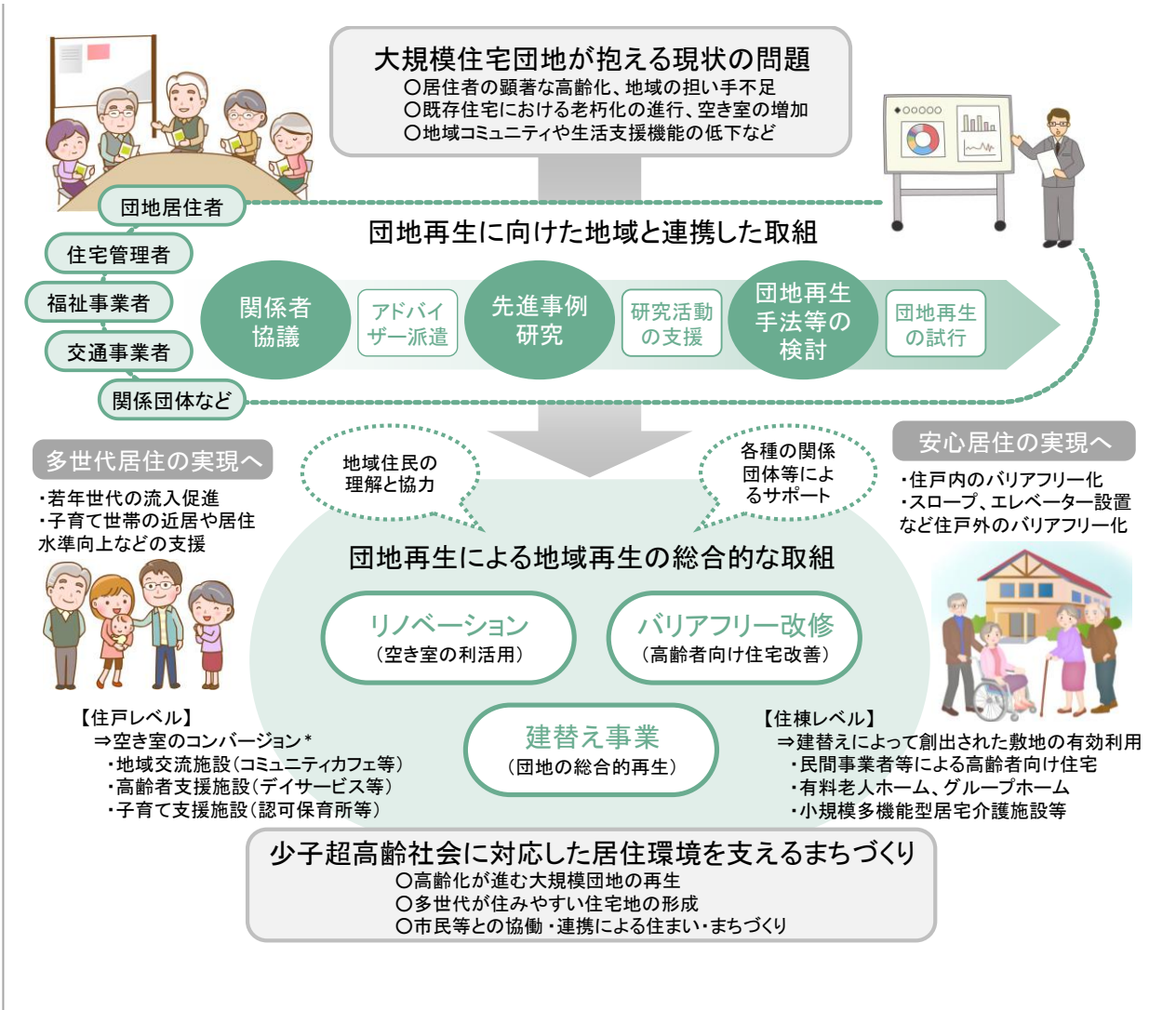
- 県住宅供給公社や都市再生機構等の先進事例の情報収集
- 藤沢市内の大規模住宅団地において検討すべき課題及び再生手法の適用可能性の検討
(住宅・設備等の老朽化や耐震性能、居住者の高齢化や今後の居留意識、地域の居住ニーズや空き家の発生状況、地域コミュニティの活動状況や生活支援機能の不足状況など)



取組の連携主体

- 県住宅供給公社
- 都市再生機構
- 団地内の住民、自治会 ほか

取組のイメージ



2 推進体制

(1) 推進の基本的考え方

住宅マスタープランが示す「住生活の将来像」を実現するためには、住宅政策に関係する各部局が、住宅マスタープランの基本方針、施策内容、具体的取組等について、市政運営の取組の考え方である「マルチパートナーシップ*の推進」「横断的連携」を実践することが、重要です。

(2) 庁内体制

住宅マスタープランが示す施策の内容は、住宅・居住環境の改善と向上にとどまるものではなく、高齢者・子育て世帯・障がい者や外国人等住宅確保要配慮者への支援、防災や環境施策、コミュニティ施策、産業施策など、施策の領域が行政の各分野に広がっており、各領域の政策と連携した取組が求められます。

そのため、住宅マスタープランの推進に当たっては、藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会を発展させ、「(仮称)藤沢市住宅マスタープラン庁内推進委員会」を設置し、住宅政策に関連する情報の共有及びマスタープランに示す各施策の進捗状況の把握、関連部局との連携の推進を図ります。

(3) 市民、NPO、事業者、関係機関等との連携

① 市民、NPO等との連携

住宅施策を推進するためには、住宅の住み手であり、地域活動やまちづくりの担い手である市民のニーズに対応していくとともに、多様な市民活動を展開しているNPO等の市民活動団体と連携協力することが重要です。

市民及び市民活動団体等との連携協力に向けては、庁内の関係部局との連携を図り、様々な機会を捉えて、市民や市民活動団体等との意見交換や情報共有を行う中で、住宅施策の推進を図ります。

② 事業者等との連携

住生活の向上や住宅をストックとして活用すること及び空き家の活用等については、住宅の供給・流通・建設・改良等に関わる建設事業者や不動産事業者など、民間の住宅関連事業者との連携を図ることが重要です。

事業者や関係団体とは、様々な機会を生かして、情報共有を図るとともに、住宅確保要配慮者への支援や住宅ストック活用の仕組みづくりを協働して進めます。

また、空き家活用については、民間事業者の団体と協定を結ぶことにより、さらなる事業の展開を図ります。

③ 関係機関等との連携

湘南ライフタウンをはじめとする大規模な住宅市街地において、今後、空き家や空き室の発生、建替えや再生が必要な老朽化した住宅が多く発生することが予測される中で、これらの課題に対応し、住宅施策やまちづくり施策を推進するために、住宅を供給してきた



都市再生機構、県住宅供給公社、神奈川県、民間事業者等及び地域住民との連携、協働を図ります。

3 進行管理と見直し

本計画に基づく各施策の着実な推進を図るため、各施策の進行状況を取りまとめるとともに、住宅マスタープラン全体の達成状況を示す指標等を設定し、計画の進行管理を行います。また、住生活に関する市民のニーズや社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅政策を継続的に推進するため、各施策の進捗を見据え、必要に応じ計画内容の見直しを行います。

4 成果指標等について

(1) 全体指標

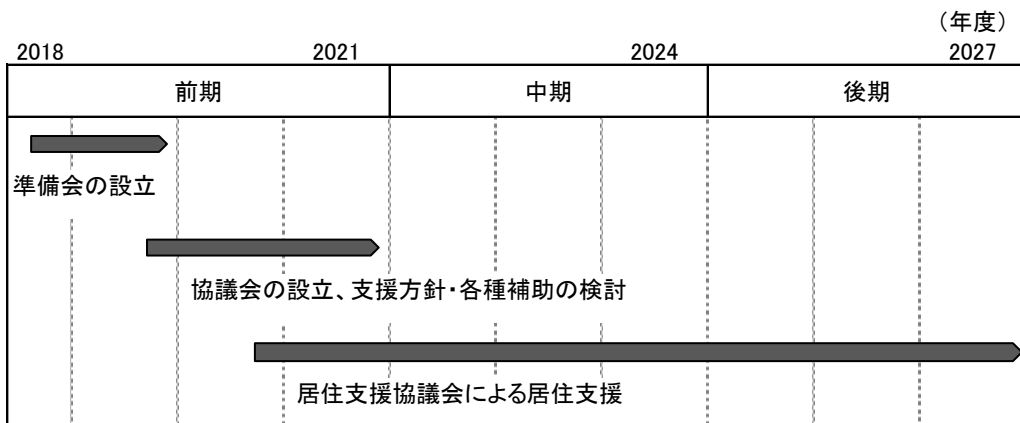
成果指標は、施策の達成状況を評価し、各種施策の効果を分かりやすく市民に示すものです。住宅マスタープラン全体の成果指標としては、「藤沢市に住み続けたいと思う人の割合」（定住意向）とし、これを維持向上させることを目指します。そのため、市の各種意識調査等で把握した市民の定住に関する意向を整理し、活用していきます。

(2) 重点施策の指標

住宅マスタープランの各施策については、テーマ1、テーマ2、テーマ3に沿って、基本方針、施策、具体的取組を示し、その中から4つの重点施策を設定しています。これらの重点施策については、それぞれ、その取組状況がわかるような活動指標を設定し、進行管理に役立てます。

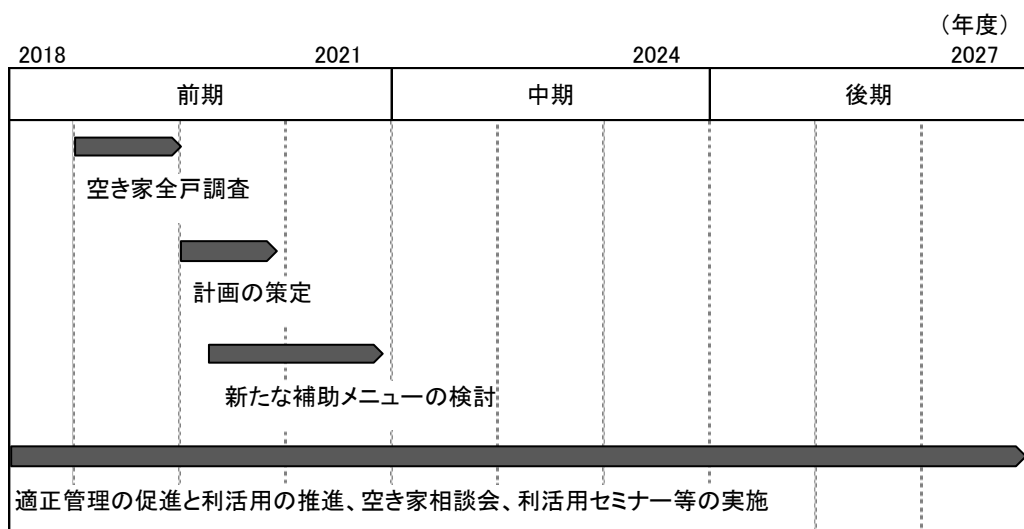
重点施策1 「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」

活動指標 居住支援協議会による住宅確保要配慮者に対する支援件数



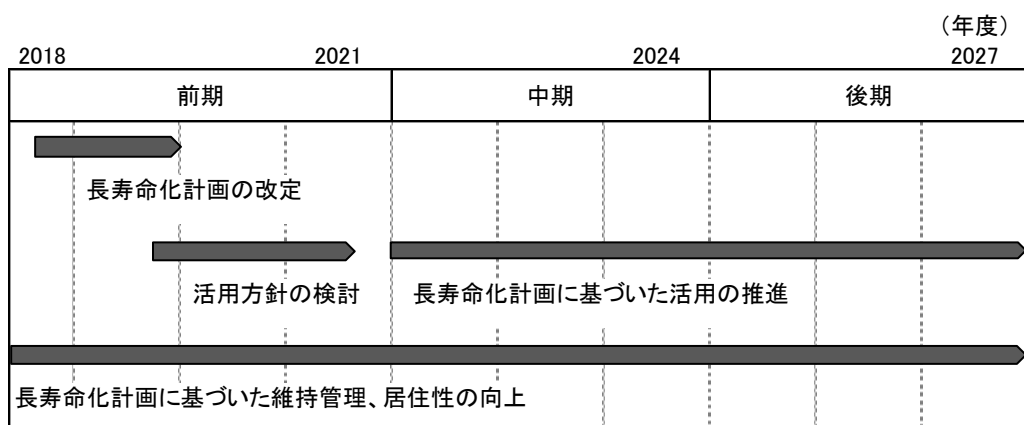
重点施策2 「空き家の適正管理の促進と利活用の推進」

活動指標 改善、除却、転用等された空き家の件数



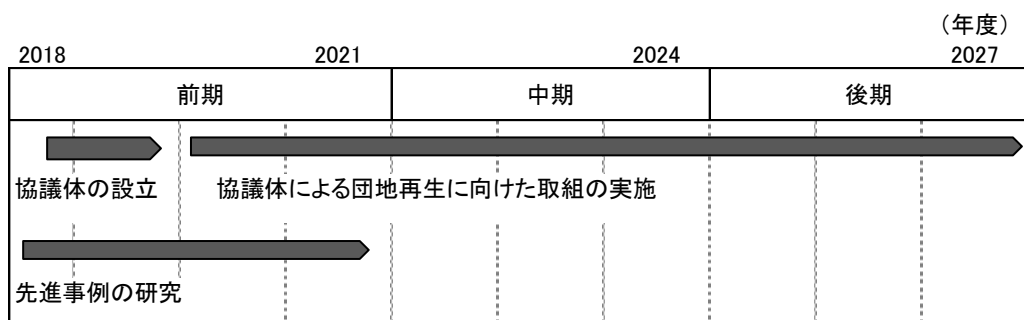
重点施策3 「市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進」

活動指標 居住性向上のために実施した事業の件数



重点施策4 「団地再生に向けた地域と連携した取組の推進」

活動指標 団地再生に向けて取り組んだ事業の回数





5 住宅の供給目標

(1) 市営住宅の供給目標及び考え方

市内には、市営住宅が1,740戸あります。低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯は多様化しています。特に高齢で単身の世帯の増加が見込まれています。

また、住生活基本法が制定され、公営住宅のセーフティネット機能の役割が改めて重要になる中で、これまで以上に住宅確保要配慮者のために、建替え時の機能の改善や適切な改修を実施し、国の「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき、既存ストックの有効活用を図ります。また、本市の市営住宅の供給目標は、現状の管理戸数である1,740戸とし、その維持を図ります。

(2) 住宅地の供給

本市においては、神奈川県住生活基本計画において住生活基本法に基づく「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」として、「柄沢特定」（換地完了）と「北部第二（三地区）」の2地域が定められています。

これらの地域は、土地区画整理事業により、住宅地系宅地開発が見込まれる地域です。将来的な人口・世帯の減少を踏まえた住宅需要を見極めつつ、豊かな居住環境、良好な基盤を備えた住宅・住宅地の形成を図ります。