

2025年6月30日
令和7年度第1回
住宅政策懇談会



Fujisawa Housing master plan

藤沢市住宅マスタープランの改定について

藤沢市 計画建築部
住まい暮らし政策課

住宅マスタープランとは. . .

『藤沢市住宅マスタープラン』 2019年（平成31年）1月策定

市町村の根拠

- ・ 国の「住生活基本計画（全国計画）」に示されている、「市町村における基本的な計画」として定めている。

目的

- ・ 少子高齢化、人口減少など地域の住生活の課題に対応

主な内容

- ・ 計画期間や数値目標
- ・ 基本方針
- ・ 目標達成のための施策

本日の議題

1. 藤沢市の現状

基礎調査より藤沢市の現状を把握。

2. 現行住宅マスタープラン

現行の住宅マスタープランの構成や目的、
今までの取り組みについて。

3. 国、県の動向・検討状況

国や県の動向や検討状況、各委員が把握されている
状況等について。

4. 藤沢市はなぜ今回マスタープランを 改定するのか

改定の議論を進める前に、改定する理由や今後迎える
課題の整理、議論のポイントなど。

5. 改定スケジュール

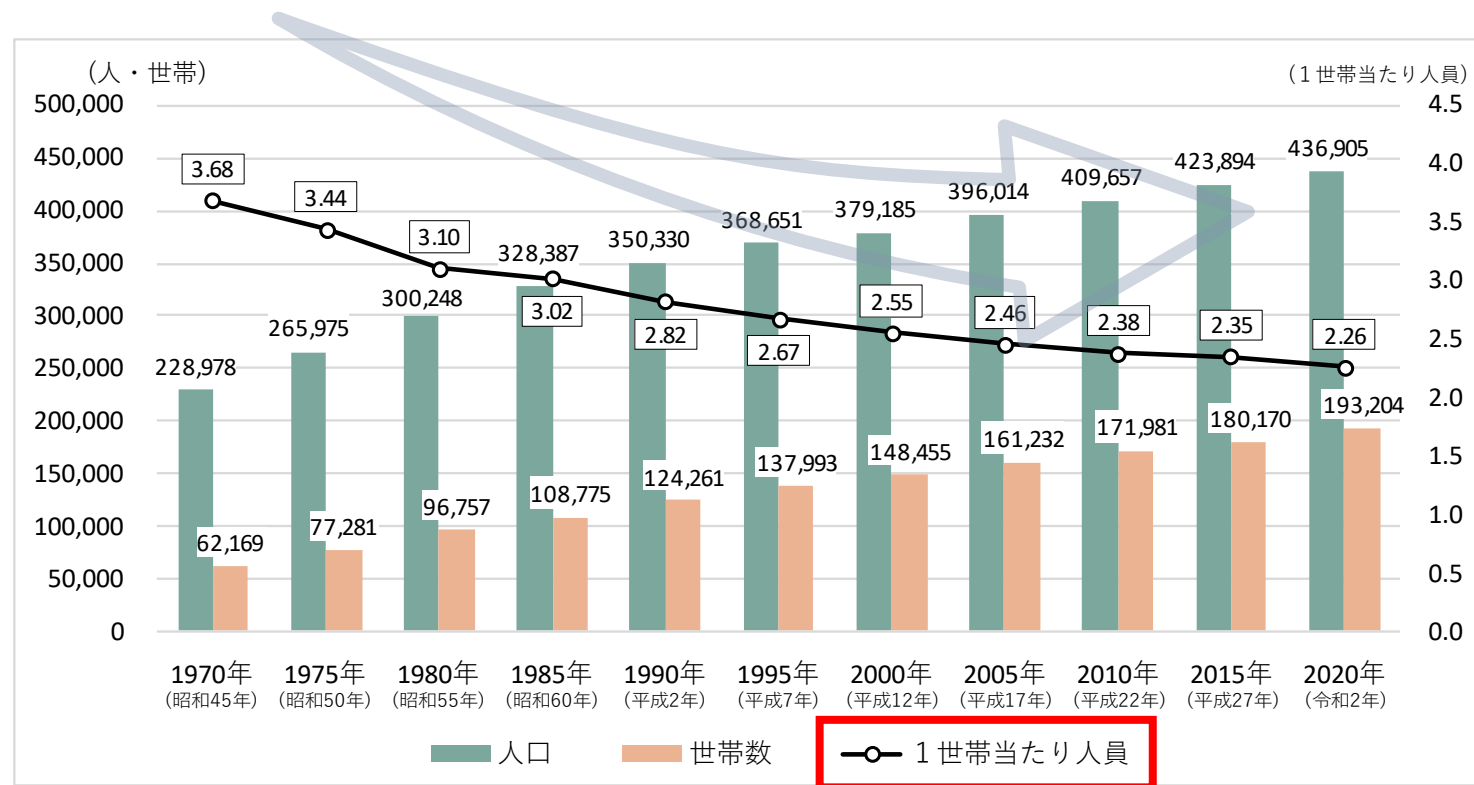
改定までのスケジュール、
住宅政策懇談会の開催頻度や議題について。

1. 藤沢市の現状

1.藤沢市の現状

人口と世帯数の推移

- ・ 総人口は継続的に増加しており、世帯数も増加している。
- ・ 1世帯当たりの人員は減少し続けている。



□人口推移の比較

全国 : 緩やかな右肩下がり。
若年層の都市部流出が顕著。

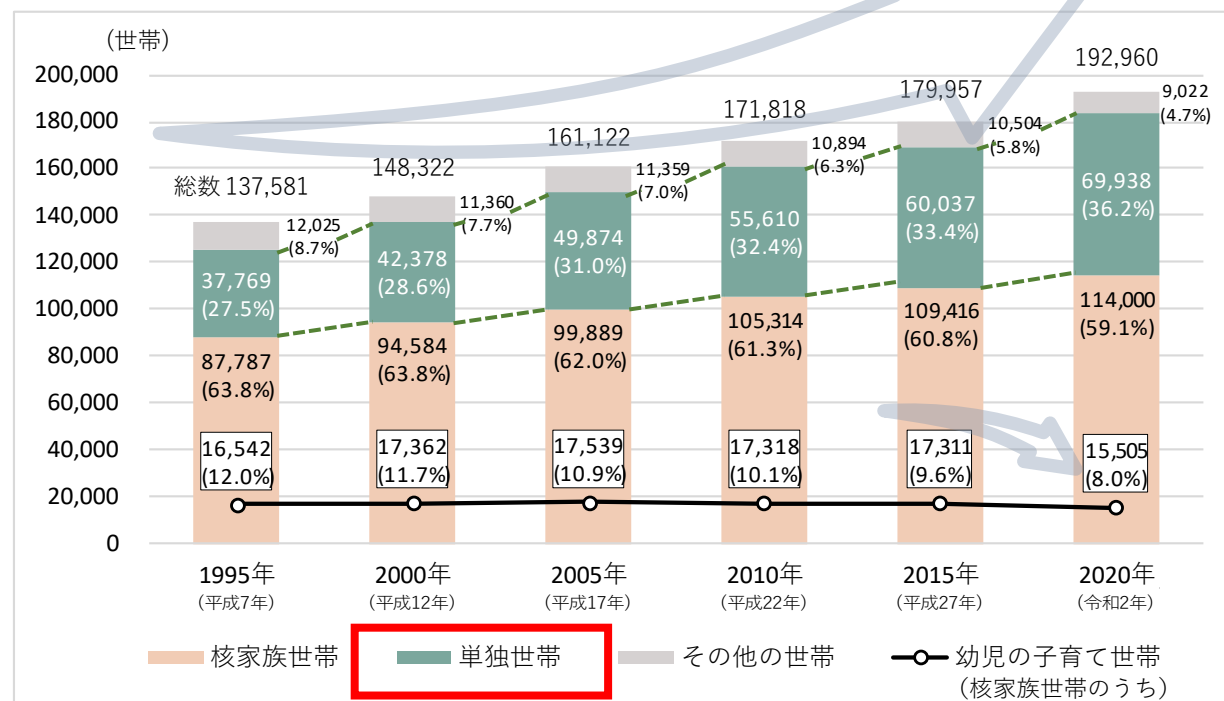
藤沢市 : 2035年にピークを迎える予想。
その後横ばいに減少。
東京通勤圏として人口は微増。

【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

1.藤沢市の現状

世帯構成と幼児子育て世帯の推移

- ・ 総世帯数に占める割合は「核家族世帯」は減少、「単独世帯」は増加。
- ・ 幼児子育て世帯が横ばいから、2020年に約1万5千世帯へ減少。
⇒ **単独世帯が増加傾向**であり、住宅モデルの需要の変化がみられる。



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

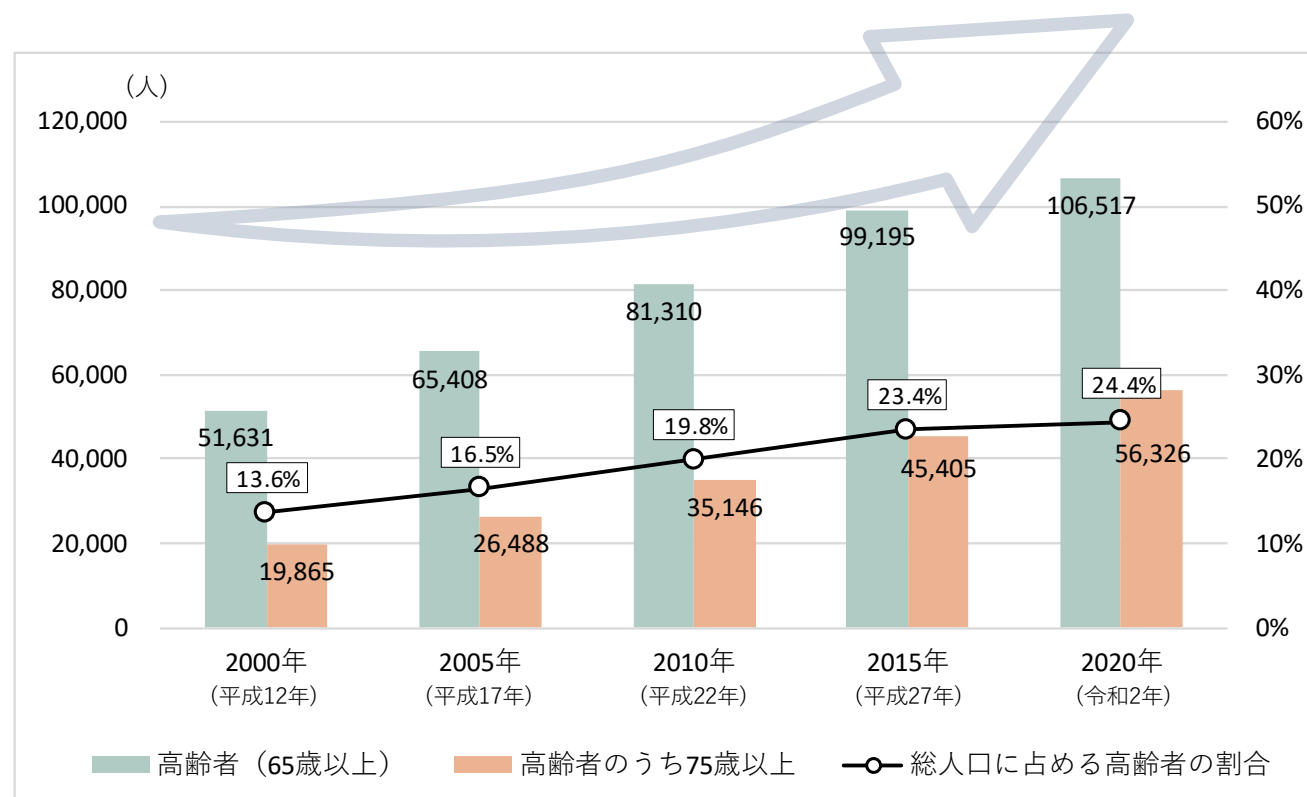
※その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

※幼児の子育て世帯：6歳未満の親族がいる世帯。

1.藤沢市の現状

高齢者人口と高齢者比率の推移

- ・ 高齢者人口は「65歳以上」は2000年から約2.1倍に増加。
- ・ 「75歳以上」は2.3倍に増加し、後期高齢者の増加が顕著である。



□ 後期高齢者（75歳以上）人口
 全国：2025年には約18%に達すると推測。
 最終的に総人口の25%（2070年）。

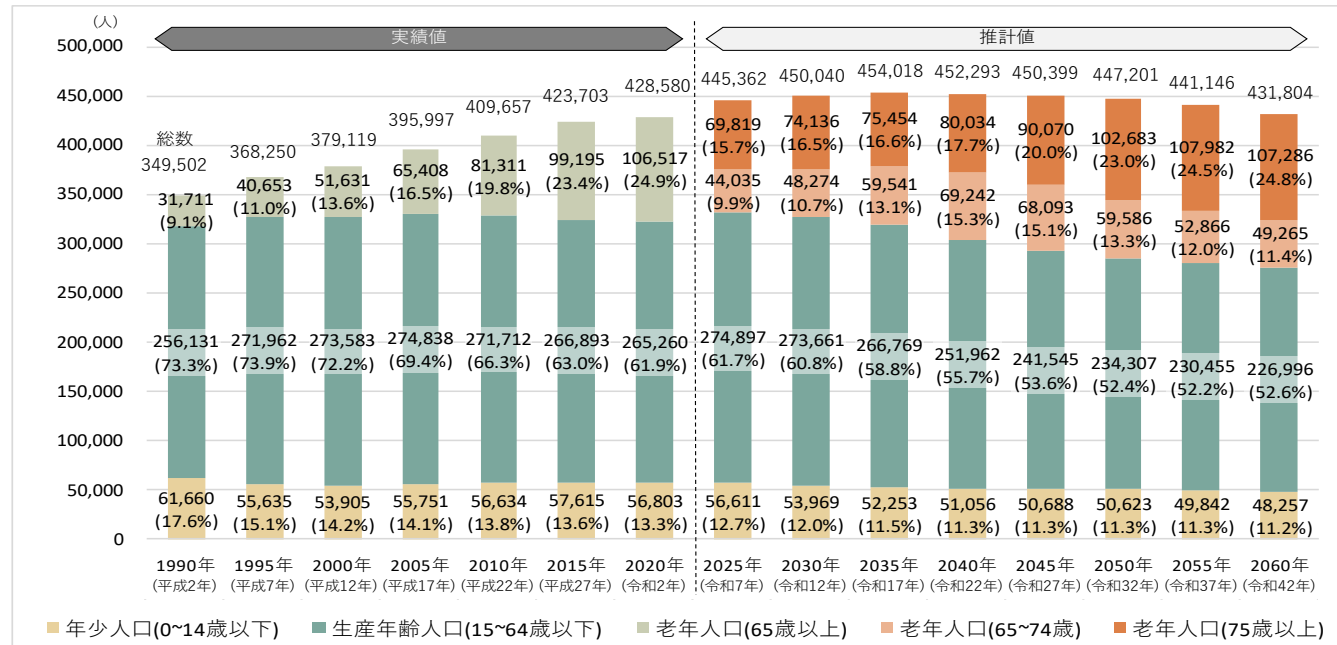
藤沢市：2025年には15.7%となる見込み。
 その後も増加傾向が続く。

【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

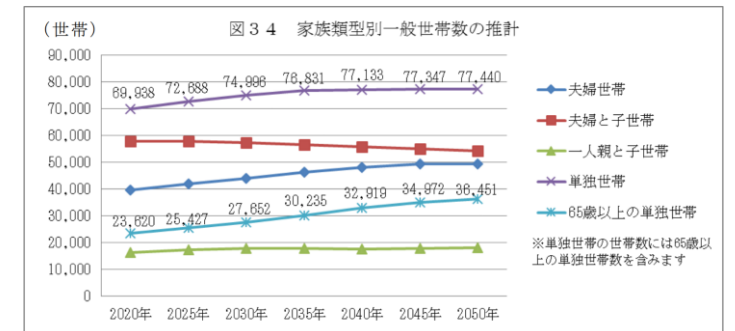
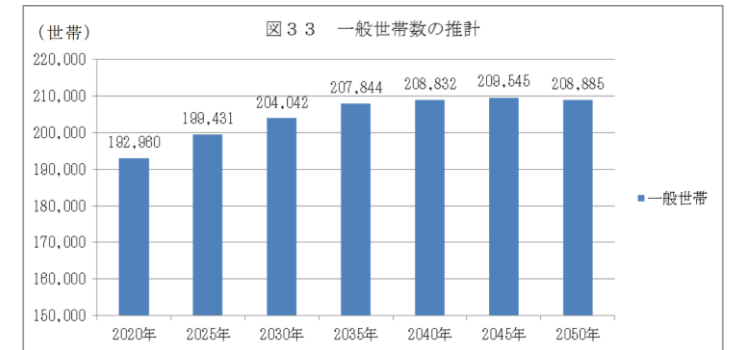
1.藤沢市の現状

人口の推移と将来見通し（年齢構成別）

- ・総人口は、2035年に約45万4千人でピークを迎える。
 - ・年少人口（0－14）及び生産年齢人口（15－64）は減少。
 - ・老年人口（65－74）微増に対し、**後期高齢者（75以上）は大幅増。**
- ⇒今後、**高齢者に対するさらなる対応**が求められる。（居住支援、住み替え等）
⇒2025年と2050年を比較すると人口は同数程度であるが、単独世帯を含め世帯数が増加するため、**一定程度の住宅戸数が必要。**

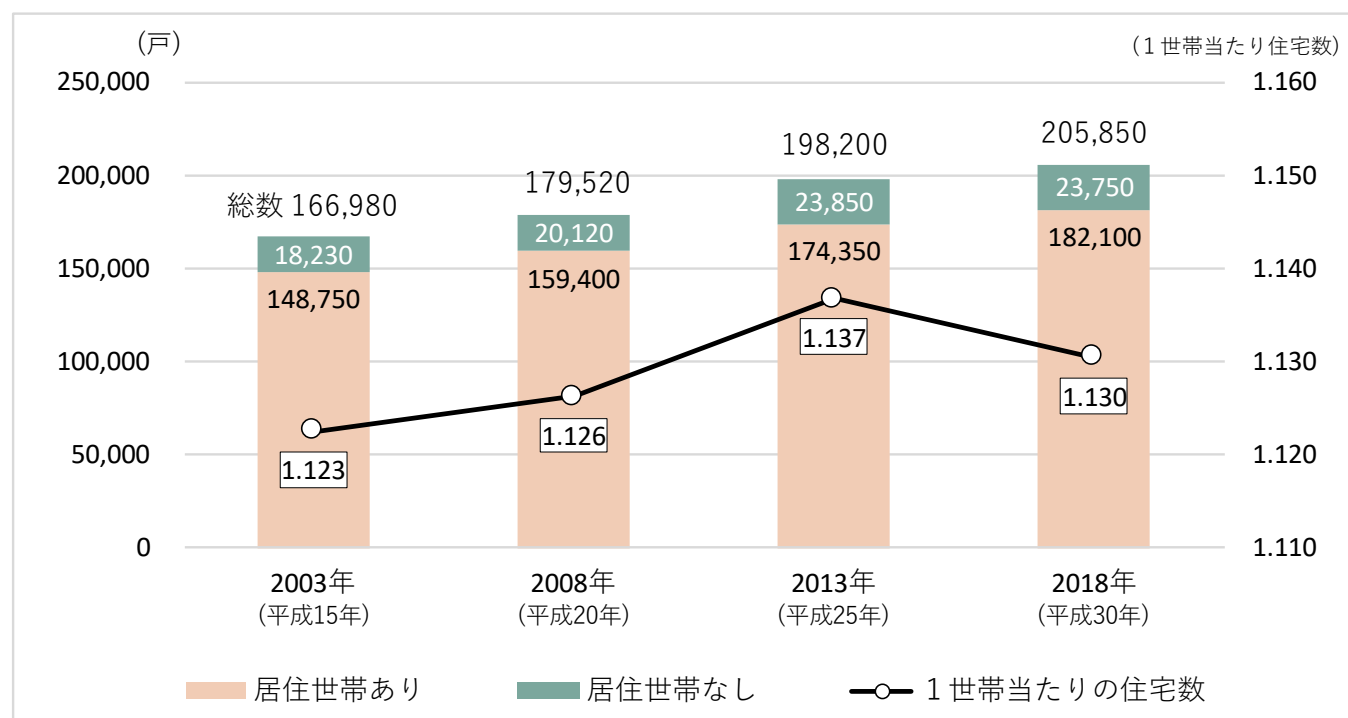


【資料】国勢調査（総務省統計局）、藤沢市将来人口推計調査（令和5年3月） ※国勢調査の総数に年齢不詳は含まない。



居住世帯有無別住宅数と1世帯当たりの住宅数

- ・住宅数は増加傾向、居住世帯のない住宅は横ばい。
- ・住宅戸数に対する居住世帯のある世帯の割合は1.13戸/世帯であり、量的な面で住宅は充足。



R 5 年住宅・土地統計調査
(藤沢市)

住宅戸数 220,170戸
居住世帯あり 197,800戸
居住世帯なし 22,370戸

→ 1世帯当たりの住宅数 1.11

(全国)

住宅戸数 65,046,700戸
居住世帯あり 55,665,000戸
居住世帯なし 9,381,700戸

→ 1世帯当たりの住宅数 1.17

【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※「居住世帯なし」は、「空き家」のほかに「一時現住者のみ」、「建築中」を含む。

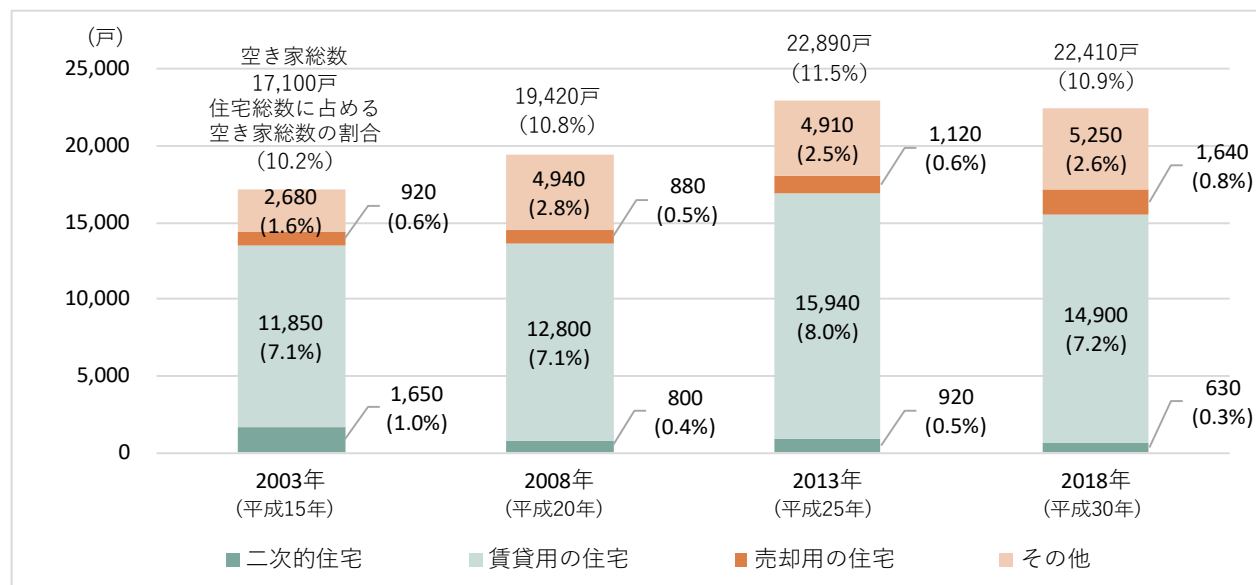
※1世帯当たり住宅数（平成30年）の全国平均は約1.16戸/世帯。

1.藤沢市の現状

空家の戸数及びその内訳の推移

その他の注釈

- ・利用実態がない「その他の空家」が約5300戸あり、増加傾向
⇒今後、単身後期高齢者の増加による、**空家の増加**が見込まれる。
⇒管理不十分の「その他の空家」が増加すると、**周辺住民へ悪影響**を及ぼす。



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※二次的住宅： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅（別荘）及び、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

※賃貸用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）。

※売却用の住宅： 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）。

※その他の住宅： 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

R 5年住宅・土地統計調査 (藤沢市)

住宅総数 **220,170戸**
 空家総数 **21,160戸**
 二次的住宅 **810戸**
 賃貸用の住宅 **10,470戸**
 売却用の住宅 **680戸**
 その他空家 **9,190戸 (4.2%)**

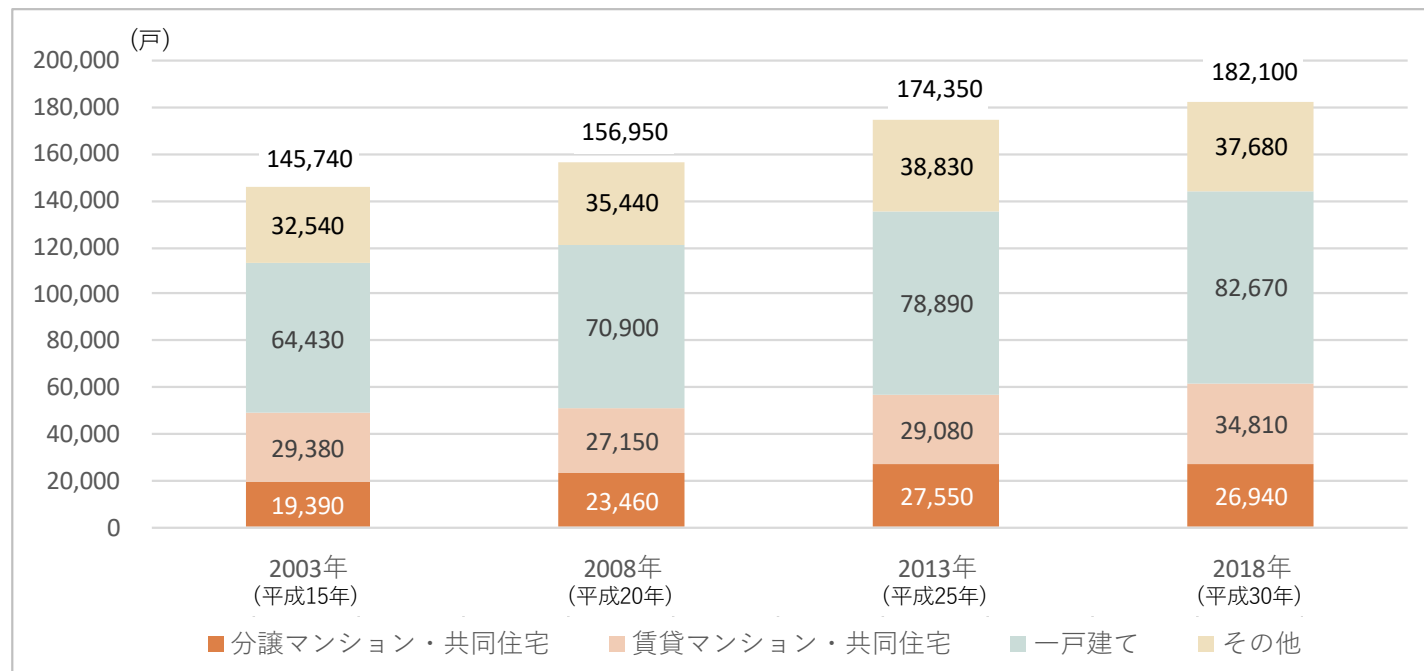
(全国)

住宅総数 **65,046,700戸**
 空家総数 **9,001,600戸**
 二次的住宅 **383,500戸**
 賃貸用の住宅 **4,435,800戸**
 売却用の住宅 **326,200戸**
 その他空家 **3,856,000戸 (5.9%)**

1.藤沢市の現状

住宅の種別ごとの戸数の推移

- ・戸建て住宅は15年で1.28倍に増加
 - ・分譲マンションは15年で1.39倍に増加
- ⇒分譲マンション戸数の伸びが戸建て住宅と比べ大きい。



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

R5年住宅・土地統計調査 (藤沢市)

総数	197,800戸
分譲共同住宅	33,970戸
賃貸共同住宅	39,760戸
一戸建の住宅	87,230戸
その他	36,840戸

→一戸建て 1.35倍 (H15年比)

→分譲共同住宅1.75倍 (H15年比)

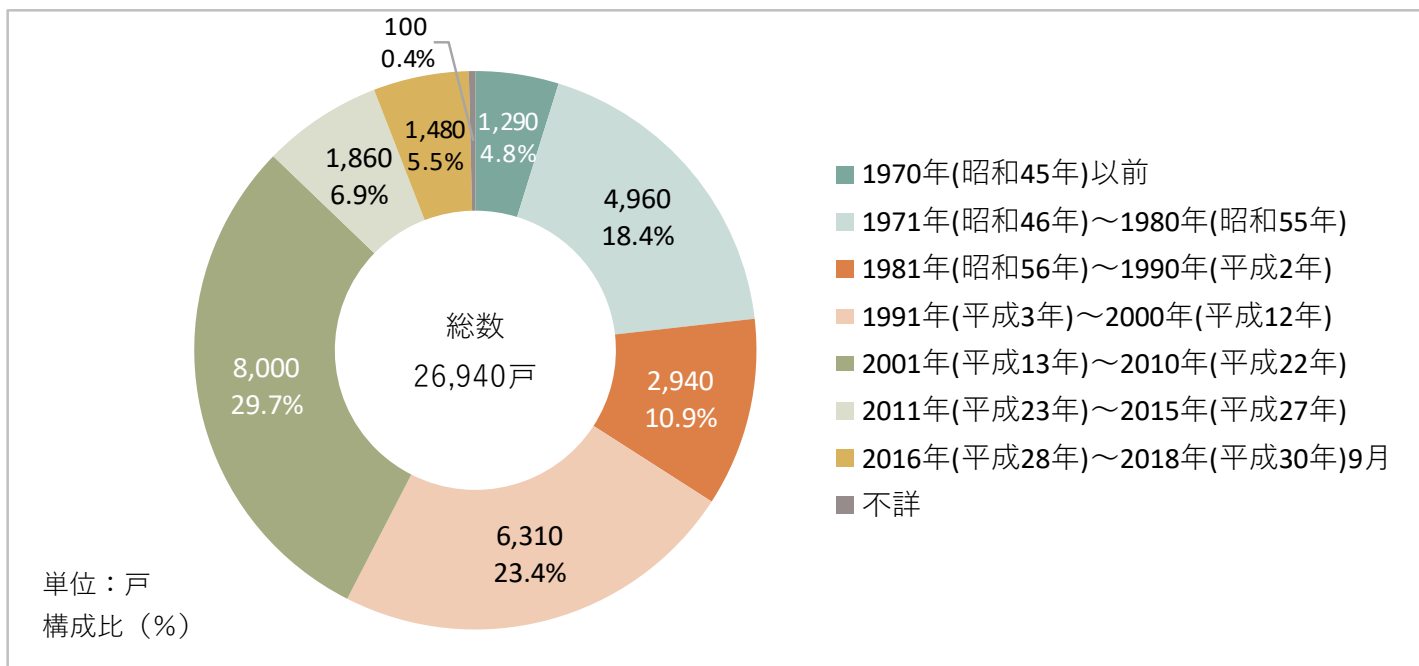
(全国)

総数	55,665,000戸
分譲共同住宅	6,150,700戸
賃貸共同住宅	11,841,400戸
一戸建の住宅	29,319,400戸
その他	8,353,500戸

1.藤沢市の現状

建築時期別の分譲マンション戸数

- ・ 建築後 40 年以上を経過した高経年マンションの住宅は約 15 % を占める。
- ・ 高経年マンションは 2030 年に 9200 戸（現在の 1.5 倍）、
2040 年に 1 万 5 千戸（現在の 2.5 倍）と著しく増加する傾向。
⇒ **高経年マンションの増加に伴い、管理不十分マンションの増加も見込まれる。**



R 5 年住宅・土地統計調査 (藤沢市)

総数	33,970戸
1970年以前	640戸 (1.9%)
1971～1980	3,260戸 (9.6%)
1981～1990	4,150戸 (12.2%)
1991～2000	9,350戸 (27.5%)
2001～2010	9,350戸 (27.5%)
2011～2020	6,390戸 (18.8%)
2021～2023,9月	830戸 (2.5%)

→高経年マンション2040年には17,400戸
となりH30年統計よりも多い傾向

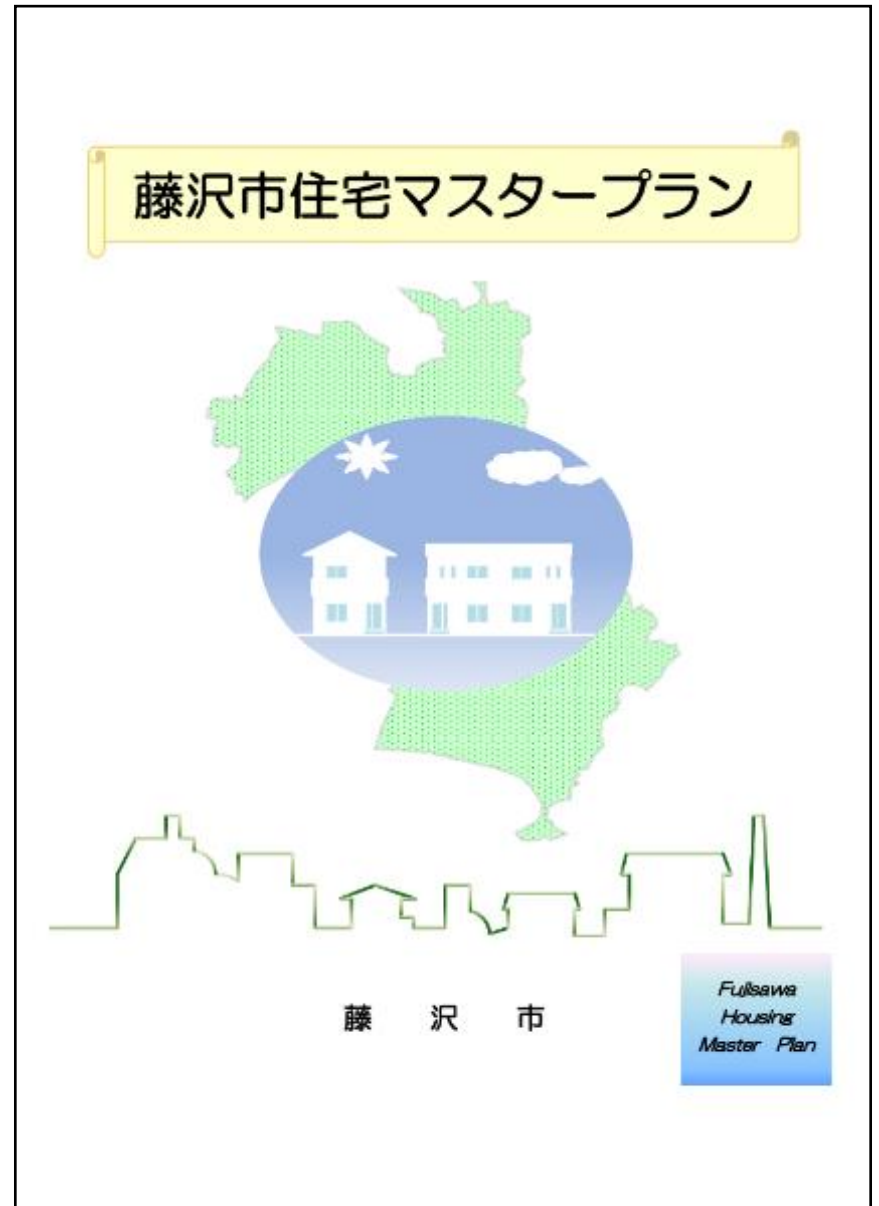
※市が把握している高経年マンションの棟数は
約850棟

【資料】平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※10月1日現在

※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

2.現行住宅マスタープラン

『藤沢市住宅マスタープラン』 2019年（平成31年）1月策定



人口減少社会を迎え、一人暮らしの高齢者世帯の急増
人々の暮らし方、地域社会のあり方が大きく変化。

- ・「生活の保障」
- ・「すまいの安全」
- ・「地域との関わり」等々

多様な観点や分野から、総合的な住宅施策を推進するため・・・



『藤沢市住宅マスタープラン』
2019年（平成31年）1月策定

〈計画の構成〉

〈第1章〉藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的

- | | |
|--------------|----------------|
| 1 策定の背景 | 3 マスタープランの位置づけ |
| 2 マスタープランの目的 | 4 計画の構成と期間 |

〈第2章〉藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向及び課題

1 基本的な動向について

- (1) 人口と世帯の動向
- (2) 住宅と住生活の動向

2 市民意識調査の結果

- (1) 意識調査の概要
- (2) 住まいの状況について
- (3) 今後の住まい方について
- (4) 住宅の安全対策について
- (5) 空き家について
- (6) 今後の住宅政策のあり方について

3 住宅と居住環境に関する課題

- (1) 課題整理の考え方
- (2) 各視点からの主要な課題

〈第3章〉住生活の将来像と基本方針

- | | | | |
|------|-----------|----------|--------|
| 1 理念 | 2 住生活の将来像 | 3 三つのテーマ | 4 基本方針 |
|------|-----------|----------|--------|

だれもが 地域とともに 住み続けられる 湘南ふじさわ
魅力ある 多様な住まいのステージへ

〈第4章〉住生活向上のための施策展開

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

- (1) 住宅確保要配慮者*（高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯、外国人等）のための居住の保障（住宅セーフティネット）
- (2) 住宅の居住環境の維持向上
- (3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

- (1) 空き家の適正管理と利活用
- (2) 市営住宅の長寿命化等による利活用
- (3) 既存住宅の質的向上
- (4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成
- (5) 災害時における住宅の確保

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

- (1) 多世代が住みやすい住宅地の形成
- (2) 高齢化が進む大規模団地の再生
- (3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討
- (4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

〈第5章〉住宅マスタープランの推進に向けて

1 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
- (2) 空き家の適正管理の促進と利活用の推進
- (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
- (4) 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

2 推進体制

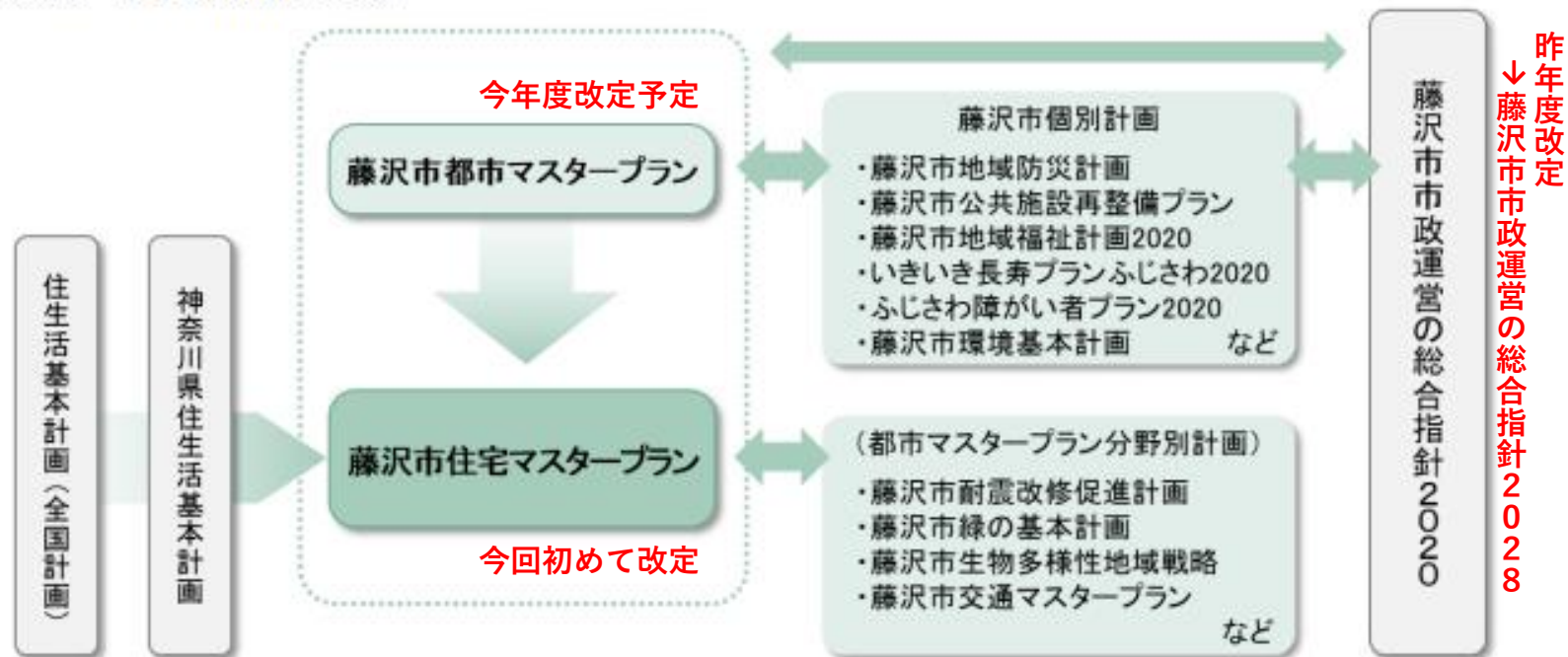
- (1) 推進の基本的考え方
- (2) 庁内体制
- (3) 市民、NPO、事業者、関係機関等との連携

3 進捗管理と見直し

- 4 成果指標等について
- 5 住宅の供給目標

- ・住宅マスタープラン策定後、初めての改定業務。
- ・今年度、上位計画である都市マスタープランを改定予定。
- ・昨年度、市政運営の総合指針を改定。

〈マスタープランの位置づけ〉



人口や世帯の動向等を国勢調査や各種統計資料等により分析。

当時（平成29年）**市民の意識調査**は、市内在住の20歳から80歳の男女3000人に対し**アンケート**を実施。



アンケートを実施して見えてきた課題

- ・ 住宅確保要配慮者の増加
- ・ 高齢者の急増、住み替え希望への対応
- ・ 空家の増加傾向や空き家による居住環境の不安
- ・ 老朽化が懸念される公的住宅
- ・ 地域コミュニティの衰退、地域全体の活力の低下
- ・ 超高齢化が進むニュータウン 等々

※住宅確保要配慮者：高齢者、子育て世代、外国人、障がい者、低所得者など

〈計画の構成〉

〈第1章〉藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的

- 1 策定の背景
- 2 マスタープランの目的
- 3 マスタープランの位置づけ
- 4 計画の構成と期間

〈第2章〉藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向及び課題

1 基本的な動向について

- (1)人口と世帯の動向
- (2)住宅と住生活の動向

2 市民意識調査の結果

- (1)意識調査の概要
- (2)住まいの状況について
- (3)今後の住まい方について
- (4)住宅の安全対策について
- (5)空き家について
- (6)今後の住宅政策のあり方について

3 住宅と居住環境に関する課題

- (1)課題整理の考え方
- (2)各視点からの主要な課題

〈第3章〉住生活の将来像と基本方針

- 1 理念
- 2 住生活の将来像
- 3 三つのテーマ
- 4 基本方針

だれもが 地域とともに 住み続けられる 湘南ふじさわ
魅力ある 多様な住まいのステージへ

〈第4章〉住生活向上のための施策展開

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

- (1)住宅確保要配慮者*（高齢者、低所得者、障がい者、子育て世帯、外国人等）のための居住の保障（住宅セーフティネット）
- (2)住宅の居住環境の維持向上
- (3)勤労者や若年世代の住宅確保への支援

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

- (1)空き家の適正管理と利活用
- (2)市営住宅の長寿命化等による利活用
- (3)既存住宅の質的向上
- (4)居住循環を可能とする住宅市場の形成
- (5)災害時における住宅の確保

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

- (1)多世代が住みやすい住宅地の形成
- (2)高齢化が進む大規模団地の再生
- (3)都心居住とコンパクトなまちづくりの検討
- (4)市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

〈第5章〉住宅マスタープランの推進に向けて

1 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
- (2)空き家の適正管理の促進と利活用の推進
- (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
- (4)団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

2 推進体制

- (1)推進の基本的考え方
- (2)庁内体制
- (3)市民、NPO、事業者、関係機関等との連携

3 進捗管理と見直し

- 4 成果指標等について
- 5 住宅の供給目標

3つのテーマによる基本方針を設定



【テーマ1】

誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

- ・住宅確保要配慮者のための居住の確保
- ・勤労者や若年世代の住宅確保への支援 等

【テーマ2】

持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

- ・空家の適正管理
- ・市営住宅の長寿命化等による利活用 等

【テーマ3】

少子高齢化社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

- ・多世代が住みやすい住宅地の形成
- ・高齢化が進む大規模団地の再生 等

〈計画の構成〉



住宅マスタープランの推進に向け、策定10年間で特に重点を置いて取り組んだ事業



【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

【重点施策－2】

空き家の適正管理の促進と利活用の推進

【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

【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

※住宅確保要配慮者：高齢者、子育て世代、外国人、障がい者、低所得者など

〈計画の構成〉

〈第1章〉藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的

- 1 策定の背景
- 2 マスタープランの目的
- 3 マスタープランの位置づけ
- 4 計画の構成と期間

〈第2章〉藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向及び課題

1 基本的な動向について

- (1)人口と世帯の動向
- (2)住宅と住生活の動向

2 市民意識調査の結果

- (1)意識調査の概要
- (2)住まいの状況について
- (3)今後の住まい方について
- (4)住宅の安全対策について
- (5)空き家について
- (6)今後の住宅政策のあり方について

3 住宅と居住環境に関する課題

- (1)課題整理の考え方
- (2)各視点からの主要な課題

〈第3章〉住生活の将来像と基本方針

- 1 理念
- 2 住生活の将来像
- 3 三つのテーマ
- 4 基本方針

だれもが 地域とともに 住み続けられる 湘南ふじさわ
魅力ある 多様な住まいのステージへ

〈第4章〉住生活向上のための施策展開

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

- (1)住宅確保要配慮者*（高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯、外国人等）のための居住の保障（住宅セーフティネット）
- (2)住宅の居住環境の維持向上
- (3)勤労者や若年世代の住宅確保への支援

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

- (1)空き家の適正管理と利活用
- (2)市営住宅の長寿命化等による利活用
- (3)既存住宅の質的向上
- (4)居住循環を可能とする住宅市場の形成
- (5)災害時における住宅の確保

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

- (1)多世代が住みやすい住宅地の形成
- (2)高齢化が進む大規模団地の再生
- (3)都心居住とコンパクトなまちづくりの検討
- (4)市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

〈第5章〉住宅マスタープランの推進に向けて

1 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
- (2)空き家の適正管理の促進と利活用の推進
- (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
- (4)団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

2 推進体制

- (1)推進の基本的考え方
- (2)庁内体制
- (3)市民、NPO、事業者、関係機関等との連携

3 進捗管理と見直し

- 4 成果指標等について
- 5 住宅の供給目標

【重点施策－２】
空き家の適正管理の促進と利活用の推進

①空家移動相談会やセミナーの実施

第10号 経済学 住まい暮らし政策課 2025年(令和7年)5月23日

藤沢市空家対策ニュース

◆藤沢市の空家数の推移



左のグラフは、海防町の過疎化している世帯数の平成30年度からの推移です。

世帯の多くは農村や漁村への移住や移住の妨げなし、高齢化率の低下、ブロック制の導入や給水などより安全性の低下、公共サービスの悪化、環境の悪化等、地域住民の生活に被害を及ぼしてしまつた原因が発生しており、対策が急務と見做されています。

◆藤沢市 空家バンク制度 運用開始!

[illegible]

◆住まい暮らし政策課の公式Instagramを開設!

住い暮らし、就業状況など、共々、価値する事柄や様々なコン
テンツ等を中心に提供させて頂くタイムリーに提供させていただきます。イン
スタグラムの公式アプリのインストールをお願いします。

みなさんぜひフォローしてくださいね。



し、するかもしれない
ためのセミナー
相続問題に解決の糸口を～

合ったが、もめてしまったので諦めた。ど、どのタイミングで相談したら良いのをよく耳にします。また『対応しようとして先に進めない』ということも少なくない。悩みの方向、これから相談される方に対して起こっている様々な相談にまつわる内容となっています。



②空家利活用事業補助金

令和7年度 空家利活用事業補助金

空家の活用に
補助金が
交付されます!

空家を活用して地域のための事業を始めたいと思っている方へ
初期整備費用の補助金を活用しませんか？

地域活性化を目指した
子育ての情報交換の
場を創りたい

コミュニティビジネスの
場を作りたい！

地域と連携した
コミュニティカフェを
運営する

作りたい！

空家をお貸しください！

補助金は2種類あります！
大規模改修型補助金 小規模改修型補助金

(上限 100 万円)	(上限 50 万円)
補助金申請受付期間	公開審査会

6月10日(火) ~ 10月10日(金) 10月24日(金)
※補助金を申請する場合は
事前相談が必要となります。

申込み・問い合わせ
原宿市 住まい暮らし政策課 原宿市朝日町 1-1
電話 03-622-5735

メールアドレス fj-jutaku@city.fujisawa.lg.jp

※ 申請書類等の送付先、「令和」年度版別有資格者の応募資格
※ 申請料は、住まい暮らし支援費、各市町村センター等にあり
※ 本事業のデザインは、100円キャッシュレスの「贈り金」

、規模改修型補助金

対象経費の2分の1
(上限50万円)

本 及び 個人 でも可

この内容を含む資料も準備可。

「エアキッチン」は、こども食堂「等」
「あくまでも一回です。」

1章は、2年間継続できること。

使われていないこと。

ていない者が別の経路。

■ 単語は、

補 補 事

業報告書
助対象
助金支給

出

3 層

お問い合わせの平均値)をご案内いたします。当ホームページにも掲載されている(注)の項)で行っています。

【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

①市営住宅の維持管理

2025年(令和7年)4月(随時)入居者募集のしおり

藤沢市 市営住宅

申込受付期間:2025年(令和7年)3月11日(火)～

2025年(令和7年)4月18日(金)
(土・日・祝日を除く)

申込受付時間:2025年(令和7年)4月2日(水)～4月18日(金)

(土・日・祝日を除く)

申込受付時間:午前9時30分～午後5時30分

受 付 会 場 A会場 期日:4月2日(水)
藤沢市東区007番地の1 藤沢商工会館3階ナバーク505会議室
B会場 期日:4月3日(木)～18日(金) (土・日を除く)
藤沢市東区004丁目5番地の10 入居センター1階
(一社)がはがね土建設株式会社 建前サービスセンター

※必要書類が揃っていない場合や記載内容に不備がある場合は受付できませんので、この入居募集のしおりをよくご確認ください。

※ 申込書の提出は、できる限り電話・パスポート写真の提出をお願いします。
A会場にお申込みの場合は、受付会場での写真撮影(有料)または最近の1寸3センチ
顔写真(市営住宅申込書に貼付)を提出してください。詳しくは、募集要項をご覧ください。

<< 藤沢市役所では受付しませんのでご注意ください >>

申込者及び関係者として、入居者による不審な行為の防止等に関する法律(第2条第1項)に規定する暴力団員である場合、申込みできません。



一部が誤りな場合があります
https://www.city.fujisawa.lg.jp

1月2日(水)～4月18日(金)
(土・日・祝日を除く)

受付会場は日曜により異なります。
P.2の申込書についての手続き事項をご覧ください。
午前9時30分～午後5時30分

入居、必要書類を提出して申し込みください。
～、お電話でも受付します。
B会場: 受付会場に持参し、
D受付となります。申込受付は令和7年4月2
日9時30分から開始の申込者がいる場合は可能と
なります。事前に必ずこの
入居募集のしおりに、入居申込書提出の
期日までに提出し、入居申込書提出します。
B会場でも受付します。入居申込書提出の期日
までに提出し、入居申込書提出します。
B会場でも受付します。入居申込書提出の期日
までに提出し、入居申込書提出します。

1月2日(水)

受付会場: 市庁舎 3F

受付時間: 午前9時30分

日曜日より日曜と会費が変わる場合があります。

B会場の日曜と会費が変わる場合があります。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。

入居、必要書類を提出して申し込みください。



②長寿命化計画の改定検討

計画【概要版】

1.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
2.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
3.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
4.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
5.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
6.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
7.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
8.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
9.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の
10.概要: 長寿命化計画が策定され、国政の

藤沢市市営住宅等
長寿命化計画



藤 沢 市
平成25年(2013年)3月

また、本市の平成25年度に公表した
賃貸住宅の管理戸数は、計画的な管理
(80)が4,770戸で最も多く、次いで、賃
貸住宅1,951戸、新築住宅1,148戸とな
っており、合計で8,869戸となっている。

区分	戸数	割合
賃貸住宅	4,770	53.8%
新築住宅	1,148	13.0%
賃貸住宅	1,951	22.2%
合計	8,869	100.0%

【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

①湘南ライフタウン活性化指針の策定



3.国、県の動向・検討状況

国の検討状況

2050年の住生活の姿を見据えた議論が必要。
住生活の姿はどのような状態であるのが望ましいか。



国が掲げる三つの視点

住まうヒトの視点

住まうモノの視点

住まいを支えるプレイヤーの視点

議論を進めるキーワード



高齢単身世帯、子育て世代、
働き方・住まい方の変化、住教育等



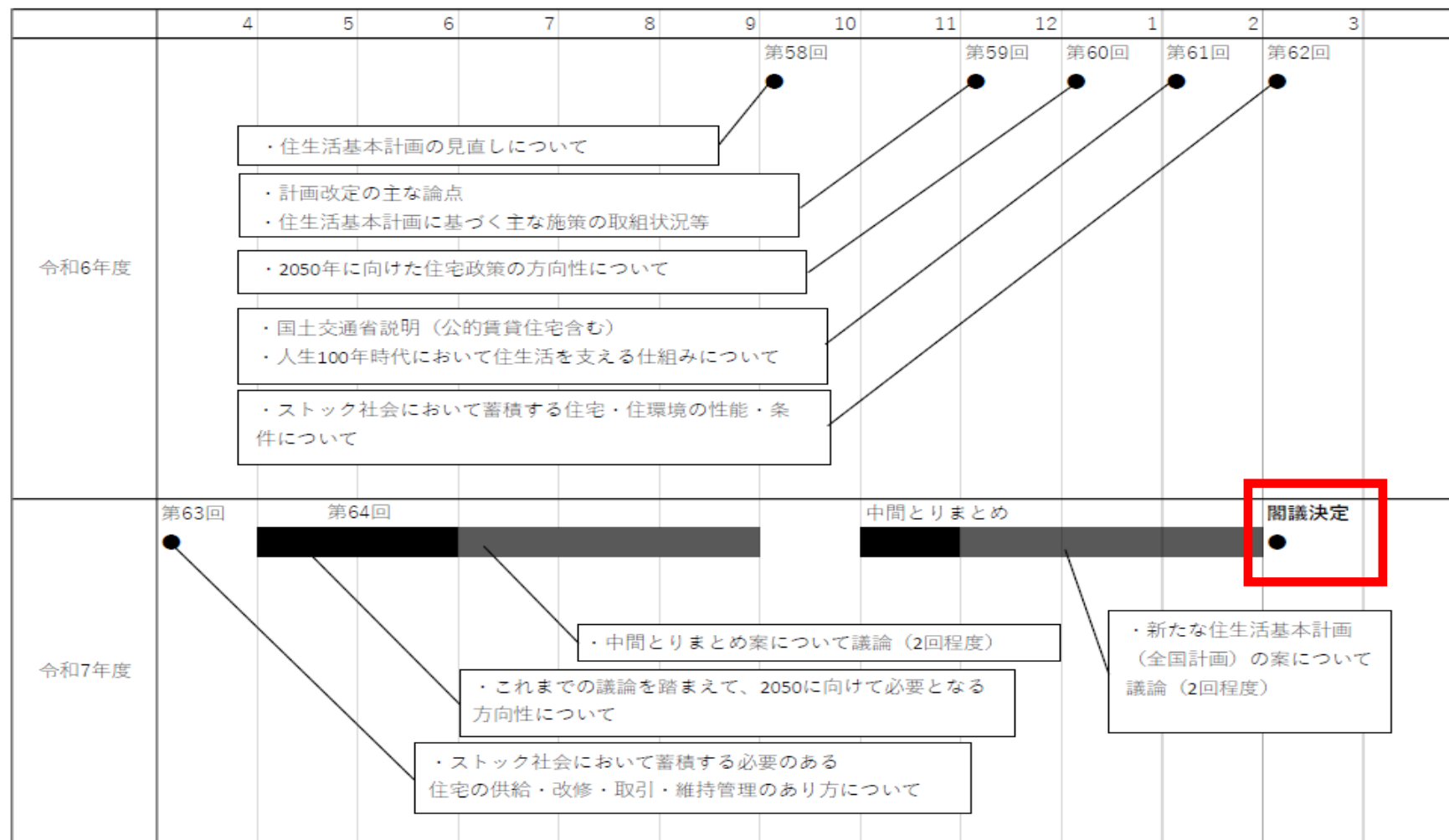
ストック更新、カーボンニュートラル、
住まいの終活、マンション管理等



担い手の確保・育成、他政策と住生活
基本計画への関連づけ等

国の検討状況

国住生活基本計画の見直しスケジュール（案）



県の検討状況

県住生活基本計画の見直しテーマ

▪ 住生活をめぐる変化について

人口・世帯数・世帯構造の変化、価値観の多様化

環境の変化（住まい方・土地利用・交通・コミュニティ・気候の変化）

▪ 求められる地域活性化等について

人とのつながり方、活動の開始・継続、地域資源の活用

▪ テーマを考えるキーワード

多世代居住、団地再生、マンションの修繕・建替、空き家の管理・利活用

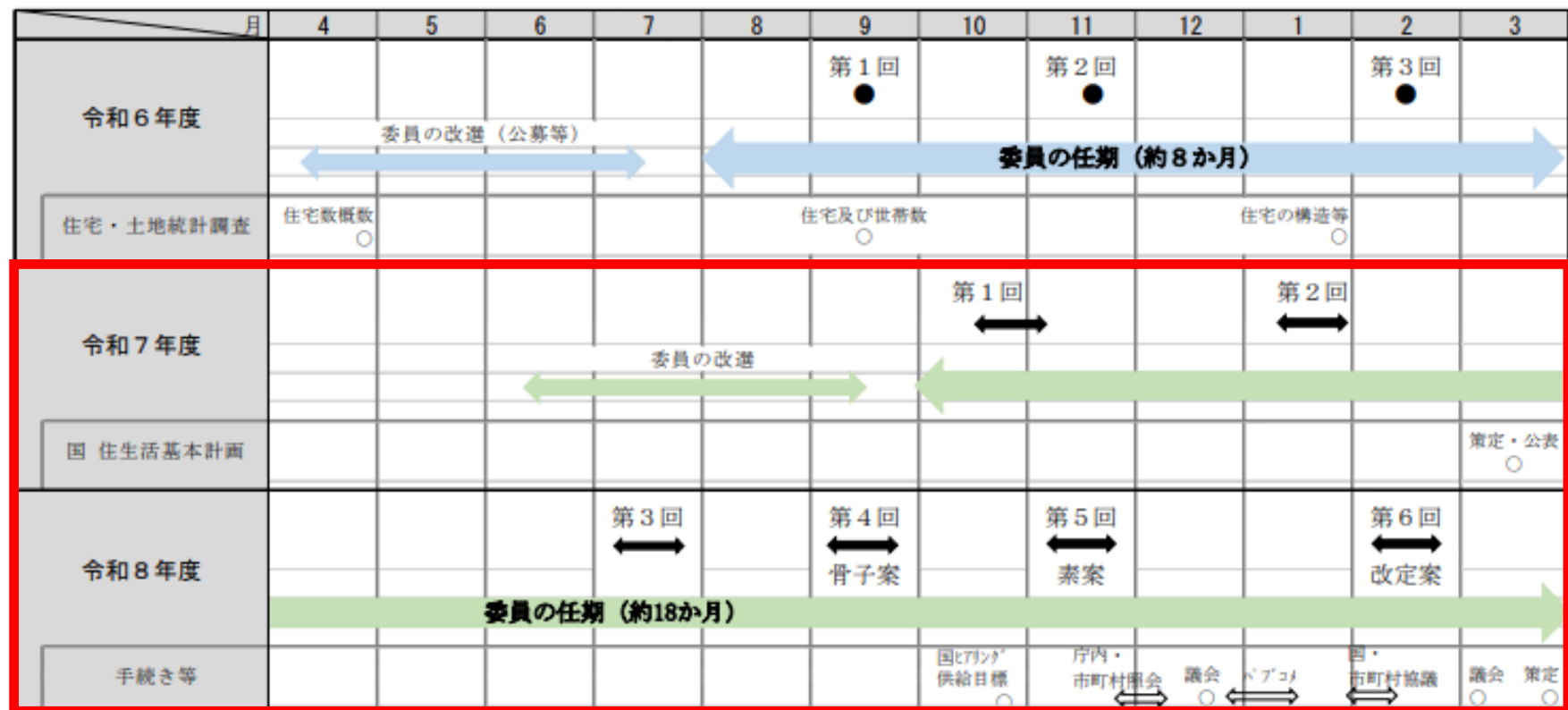
居住支援、多様な住まい方、地域（資源・コミュニティ）、DX、

単身世帯・共働き世帯、若者、外国人、高齢者向け住宅・施設、

省エネ・再エネ、まちづくりのキーマン、住宅価格の高騰

県の検討状況

県懇話会開催スケジュール案



4. 藤沢市はなぜ今回マスタープランを 改定するのか

4. 藤沢市はなぜ今回マスタープランを改定するのか

藤沢市の検討

改定の背景

住宅施策に関する法改正

- 空き家特措法
- 住宅セーフティネット法
- マンション管理適正化法

社会情勢の変化

- 少子超高齢社会の進行
- 単身世帯や多様な家族形態の増加
- ゼロカーボン など

藤沢市住宅 マスタープラン 改定

住宅ニーズ等の変化

- 住まい方の多様化
- 住宅ストックの在り方 など

関連計画の改定

- 藤沢市市政運営の総合指針
2028（令和6年度改定）
- 藤沢市都市マスタープラン
（令和7年度改定予定）

4. 藤沢市はなぜ今回マスタープランを改定するのか

藤沢市の検討

住宅・土地統計調査等から見えてきた課題



単身後期高齢者(75歳以上)が大幅に増加

高齢者の孤独・孤立の増加による居住支援の必要性



空家の急激な増加

衛生や景観へ悪影響を与える空家の発生抑制



高経年マンションの増加

建て替えや改修を見据えた適正な維持管理



市営住宅の老朽化・陳腐化

ニーズに合わせた市営住宅の再構築



大規模開発住宅地(団地)のまちの“高齢化”

団地の持続性ある活性化・再生



脱炭素社会の実現

住宅分野における二酸化炭素発生量の抑制



住まい方や暮らし方の価値観の変化や多様化

住生活リテラシー※の向上

※リテラシー: 特定の分野に関する知識やそれを活用する能力

藤沢市の検討

改定に向けたテーマ

『住まい方や暮らし方が多様化する社会に対応するため、住生活の知識を身につけ、市民が自身に適した質の高い「住まい」・「暮らし」を選択できるようになることで、豊かな生活や暮らしを持続可能にする』

住生活リテラシーがもたらす“住まい暮らし”のサステナビリティ



藤沢市の検討

改定に向けたポイント

1
2
3

現行住宅マスタープランの評価を十分に行い、**藤沢市の実情に応じた内容の分析、見直し**を図る。



20年後を見据えた長期展望をもって、**住宅施策の方向性**について検討を行う。



国（令和7年度）及び**県**（令和8年度）の住生活基本計画も改定予定であり、**改定内容に留意して整合性**を図る。



『藤沢市市政運営の総合指針2028』や『藤沢市都市マスタープラン』、地域福祉計画等**関連する他計画との整合性**を図る。

5. 改定スケジュール

5.改定スケジュール

令和7年6月～令和9年3月（2か年）

	2025(R7)												2026(R8)												2027(R9)			
		令和7年度												令和8年度														
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
住宅マス改定																												
見直し		改定骨子検討																							改定			
会議体運営																												
懇談会				①6/30 予定				②			③		④			⑤		⑥					⑦					
庁内WG																												
市民参画																												
パブコメ																												
都市マス改定											素案報告		都市マス改定															
市議会等																												
委員会報告											経過報告														結果報告			

住宅政策懇談会における審議内容
令和7年度（計4回程度想定）

- | | | |
|-----|-----|----------------------------|
| 第1回 | 6月 | キックオフ 現存住マスの概要説明、スケジュールの確認 |
| 第2回 | 10月 | 事業者分析結果の報告、藤沢市の問題等討議 |
| 第3回 | 1月 | 骨子案の報告（国の中間とりまとめの状況把握） |
| 第4回 | 3月 | 素案のたたき台の報告 |

住宅政策懇談会における審議内容
令和8年度（計3回程度想定）

第5回 6月 素案の検討

第6回 8月 素案の報告（県の骨子案を基に素案作成）

第7回 1月 パブコメ結果報告、取りまとめ
 （9月議会意見、パブコメ意見を反映）



令和9年3月31日 藤沢市住宅マスタープラン改定（予定）