

2025年10月30日
令和7年度第2回
住宅政策懇談会



Fujisawa Housing master plan 藤沢市住宅マスタープラン改定の方向性について

藤沢市 計画建築部
住まい暮らし政策課

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
➢ 1. 第1回住宅政策懇談会の振り返り、
意見を踏まえ追加した課題
2. 現行計画の評価
3. 計画の構成、住生活の将来像、
3つの基本方針、関連計画との位置づけ

第3回 11月 骨子案の報告（国の中間とりまとめの状況把握）
12

第4回 3月 素案のたたき台の報告



令和9年3月31日 藤沢市住宅マスタープラン改定（予定）



本日の議題

1. 第1回住宅政策懇談会の振り返り、意見を踏まえ追加した課題
2. 現行計画の評価
3. 計画の構成、住生活の将来像、3つの基本方針、関連計画との位置づけ

1. 第1回住宅政策懇談会の振り返り、 意見を踏まえ追加した課題



藤沢市の検討

改定の背景



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”的サステナビリティ

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の抑制
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

改定に向けたポイント

- 現行住宅マスタープランの評価を行い、**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**神奈川県**（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**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**を図る。

1.第1回住宅政策懇談会の振り返り

R7年度第1回住宅政策懇談会からの主な意見

- 藤沢市は移住者転入者を増やす施策というよりは、人口増加に対する住まいの供給方法をどのようにしていくかが課題である。
- 中古マンションは新築に対しどうしても見劣ってしまうため、中古マンションに対する流通・循環を促進するための対応策が必要である。
- 今年度から新築住宅の省エネ基準義務化が始まったが、2050年までにゼロカーボンは間に合わない。達成に向けた既存ストックの性能向上への対策が必要。
- 住宅確保要配慮者への居住支援の在り方や、施設を退所した方への手当が受けやすい環境など、相談会等を利用したマッチング・コーディネートの強化が必要。
- 住宅不足時に大量供給された集合住宅団地の改修や更新が建設費の高騰等も含め大きな課題である。
- 地域コミュニティの低下が問題であり、今後人との交流や見守りという部分が希薄化していく。容易なコミュニティの形成ができる環境づくりが必要である。
- 宅地の細分化による家屋密集地に対する防災対策が必要である。
- 学童期から住まいについて学習ができる取組の構築が必要である。

1.意見を踏まえ追加した課題

R7年度学識経験者による意見交換会からの主な意見

- 近年の気候変動は著しく、特に夏の暑熱対策についていかに自然環境を活用し涼しい環境を作るかが重要である。
- 住まいを供給する側と住まい手の住宅に対する知識量はギャップが大きいため、住宅に関する知識を個人個人で情報を得られる環境の構築が必要である。
- 単身高齢者の増加に対応した見守り方法等への先端技術の活用も検討する。
- 住生活リテラシーはすべての課題に関連するという概念は理解できる。リテラシーという言葉の出し方に工夫が必要。
- 市民にリテラシーを高めて欲しいということは理解できるが、行政が住宅政策で何をやるのかが大事である。市民に押し付けていた印象を与え兼ねない。
- 市民に自分事として取組んでもらいたい想いもあるが、行政もリテラシーが得られる環境づくりをしていかないといけない。
- 若年世代や子育て世代に対し、従来の分譲方法だけではなく中古ストックをいかに住みやすくするにはどうするか、藤沢らしい住まいを確保できる仕組を考える。
- 首都圏で住宅取得が困難になっている。藤沢でならと考えさせられる潜在的なニーズと、既存ストックをどう結び付けていくかが重要である。
- 藤沢らしい美しい街並みや緑豊かな宅地など、地域の良さを活かしながら、住まい手の個人がどうすべきか考える材料を提供することが大切である。

1.意見を踏まえ追加した課題

R5年度基礎調査での有識者等ヒアリングによる提言

- 地域性を考慮した住宅の防災対応や、被害想定に対応した応急体制の整備が課題である。
- 住宅セーフティネットの観点からも、空きアパートに対する活用提案のマッチングや地域特性に応じた相談窓口の機能連携が重要である。
- リフォーム事業者の登録制度を活用することで、利用者メリットにつながる情報共有と事業者のスキルアップに期待したい。
- 統計データに頼らず、実態把握によって分譲マンションの管理状況をデータベース化していくべきである。
- 13地区別に抱える問題の実情把握に基づき、市民に見える形での計画づくりの工夫が必要である。
- 住宅地の属性別に現状のフェーズに即した調査が必要であり、また、民間の力を借りたエリアマネジメント等の仕組の導入が必要である。
- 多世代居住など地域のまちづくりで活躍する担い手の養成に継続的に取組むほか、民間企業・団体等との連携・協働が必要である。

1.意見を踏まえ追加した課題

R5年度基礎調査での市民意識調査の結果

- 近年激甚化・頻発化する自然災害により、防災の意識が高まり、耐震や水害対策の不安が増加している。
- 更なる省エネ化や再エネ設備の利用、高断熱住宅に対する意識が高まっている。
- 単身高齢者が所有する一戸建て住宅について、将来的な維持管理や空き家化への不安がある。
- 住宅確保要配慮者への住まいの確保への促進が必要である。
- 増え続ける高齢者や増加傾向にある障がい者等に対応した、住宅改善等住生活における更なる支援に対する需要がある。
- 高齢化が進む地域では、若い世代や子育て世代に配慮した住宅施策を行うことで、流入や転入を期待している。
- 鵠沼や片瀬地区などの住宅地における自然環境を保全する意識が高いことから、緑や景観、街なみの魅力が高まる施策を期待している。
- ライフステージの変化に応じて住み替えが可能となるような仕組づくりへの需要が高まっている。

1.意見を踏まえ追加した課題

現行計画の再編と新たな課題

►資料編 P3～参照

※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
住生活リテラシーの不足

高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の不足

管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

適切な更新等が進まない管理体制が不十分なマンション

市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

団地における街の活力や魅力の急速な低下

気候変動による住生活の悪化

多様な住まい方等に対するリテラシーを育む環境の不足

子育て世代等が地価等の高騰により適正な居住環境が得られない

激甚化する災害による被害の増大

R7年度第1回住宅政策懇談会
からの意見

R7年度学識経験者による
意見交換会からの主な意見

R5年度基礎調査での有識者等
ヒアリングによる提言

R5年度基礎調査での市民意識
調査の結果

2. 現行計画の評価

2. 現行計画の評価

現行計画の評価

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価
	① 公的な住宅の確保による居住支援 (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 要配慮者への公的な居住支援 ③ 民間活力等との連携による居住支援の促進 ④ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援【重点】 ⑤ 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成	1 市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充（拡） 2 市営住宅における住み替えの実施 3 民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ 4 市営住宅における高齢者専用住宅の確保 5 市営住宅のライフサポート事業の実施 6 市営住宅の住まい方相談会の実施 1 重度障がい者住宅設備改良への助成 2 住宅改修費の支給（介護保険） 3 生活保護における住宅扶助 4 住居確保給付金の支給 5 グループホーム家賃助成 6 障がい者等生活改善相談 7 障がい者の地域移行支援・地域定着支援の推進 1 高齢者の居住の安定確保の推進 2 介護老人福祉施設をはじめとする介護保険施設への入所 3 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施（拡） 4 生活困窮者自立支援の実施（拡） 5 高齢者の住まい探し支援 1 居住支援協議会の設置（新） 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） 1 老人福祉施設建設への助成 2 グループホーム設置への助成 3 地域密着型サービス施設の設置への助成 4 グループホーム介護支援 1 居住面積水準の検討（新）	住宅に困窮する低所得者に対し、市営住宅を供給するほか、住宅確保要配慮者に対し、居住支援協議会を設立するなど、相談体制の充実や自立支援、住宅環境の改善等、個々の事情にあつた支援を進めてきたが、住宅確保要配慮者数は増加傾向にある。 今後、入居可能な民間賃貸物件や福祉施設、入居相談のニーズが高まることが予想されることから、関係法令の改正による居住サポート住宅などの新たな制度や事業も含めた更なる取組が求められる。
	① 居住面積水準の検討 (2) 住宅の居住環境の維持向上 ② 魅力ある住宅地の維持・形成	1 地区計画や建築協定、景観協定等を活用したまちづくり 2 緑ある居住環境の維持・形成 3 “ごみ屋敷”的環境改善	『心豊かな暮らし』には、居住環境を維持・向上させることが今後も重要であるが、居室の広さ以外にも間取りを重視するなどの考え方もあり、対応を改めて検討する必要がある。 また、地区計画などにより地域の実情に即したまちづくりを推進してきたが、人口やニーズなど社会的変化に対し、そのあり方を改めて考えていく必要がある。
	① 住宅購入借入金に対する利子補助 (3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援 ② 若年世代への支援	1 住宅購入借入金に対する利子補助の実施 1 若年世代の住宅に対する支援の検討（新）	住宅ローンに対する利子補助を実施し、負担軽減を図ってきたが、雇用形態の多様化等による賃金格差、地価や建築費の高騰に伴う家賃や住宅購入価格の上昇など、子育て世代や若年世代の住宅に関する負担が増加傾向にある中で、それらの世代に対し、中古ストックの活用なども含め、住宅確保への対応を引き続き検討していく必要である。

➤ 【資料1】
別紙A3横「現行計画の評価」参照

2. 現行計画の評価

現行計画の評価

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価
(1) 空き家の適正管理と利活用	① 空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】 ② 空き家情報の提供	1 空き家の適正管理の促進（拡） 2 空き家の利活用の推進 3 特定空き家の認定 4 空家等対策計画の策定に向けた検討（新）	「藤沢市空き家等対策計画」を策定し、空家の適正管理の促進や、特定空家等の認定、利活用マッチング等に取り組んできたが、今後多死社会が進み、空家が増えることが予想される中で、発生抑制の視点が重要となってくる。また、空家特措法改正により、利活用や適正管理についても、新たな制度が整備されており、今後も取組を強化していく必要がある。
(2) 市営住宅の長寿命化等による利活用	① 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】 ② 市営住宅における津波避難施設の維持管理	1 藤沢市空き家利活用マッチング制度による空き家情報の提供 2 国が進める空き家バンクに関する空き家情報の提供（新）	多くの市営住宅が老朽化が進む中で、長寿命化計画を策定し、適切な維持管理や改修等に取り組んできたが、様々な住まい方に対する住宅プランの陳腐化への懸念や住宅耐用年数が迫っていること等から、建て替えなども含めた市営住宅の再整備という視点を追加する必要がある。
(3) 既存住宅の質的向上	① 防災性や環境性能の向上 ② 住宅リフォームへの支援 ③ マンションの維持管理や建替え等への支援等	1 建築物等防災対策事業の推進 2 住宅防火対策の推進 3 環境性能の向上 4 狹あい道路の解消 1 住宅・店舗等リフォーム融資利子補助制度の実施（新）	首都圏における大規模地震など激甚化する自然災害の発生のリスク等を踏まえ、今後も既存住宅の防災対策に取り組む必要があるほか、気候変動や生活の変化に対応する暮らしやすい居住環境の向上が今後も求められる。また、高齢化するマンションが今後増加が見込まれる中で、「マンション管理適正化推進計画」などを踏まえ、適正管理や建て替え・再生への取組がより一層求められる。 さらに、現行計画は既存住宅のストックの視点が多く、新築住宅について記載がない。今後、新築住宅の防災性や環境性能（ZEH）などの視点も重要でことから、追加する必要がある。
(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成	① 良質な民間住宅ストックの形成の促進 ② 良好な宅地の供給 ③ 住宅ストックの活用 ④ 良好的な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理	1 長期優良住宅建築等計画の認定の促進 2 低炭素建築物新築等計画の認定の促進 3 建築物のエネルギー消費性能の向上 4 開発許可制度による良好な宅地の形成 1 土地区画整理事業の推進 1 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり（新）	良質な住宅の供給や住環境の形成に取り組んできたが、中古住宅ストックは建設費の高騰などの影響により需要が徐々に高まる一方で、新築と比較すると見劣りてしまい循環が進まない現状もあることから、中古住宅市場における良質な住宅ストックの形成や流通を促進する検討や取組が引き続き必要である。 また、将来的に人口や世帯数の減少が見込まれている中で、住宅ストックの新たな活用方法も求められており、それに伴い今後住宅以外の活用が拡大していくことに対し、既存の住環境を保全する取組も求められる。
(5) 災害時における住宅の確保	① 県と連携した応急仮設住宅の設置計画の推進 ② 災害時における市営住宅の一時使用 ③ 災害時における住宅の応急修理	1 住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進 2 民間賃貸住宅の借り上げの検討 1 災害時における市営住宅の一時使用 1 災害時における住宅の応急修理	発災時に民間住宅ストックも活用した迅速かつ円滑な応急住宅の確保・整備等ができるよう、近年、頻発・甚大化する災害に備え、官民の連携体制を強化し、災害時の関係機関の体制整備の推進が引き続き必要である。

【資料1】

別紙A3横「現行計画の評価」参照

現行計画の評価

テーマ3 少子高齢化に対応した居住環境を支えるまちづくり

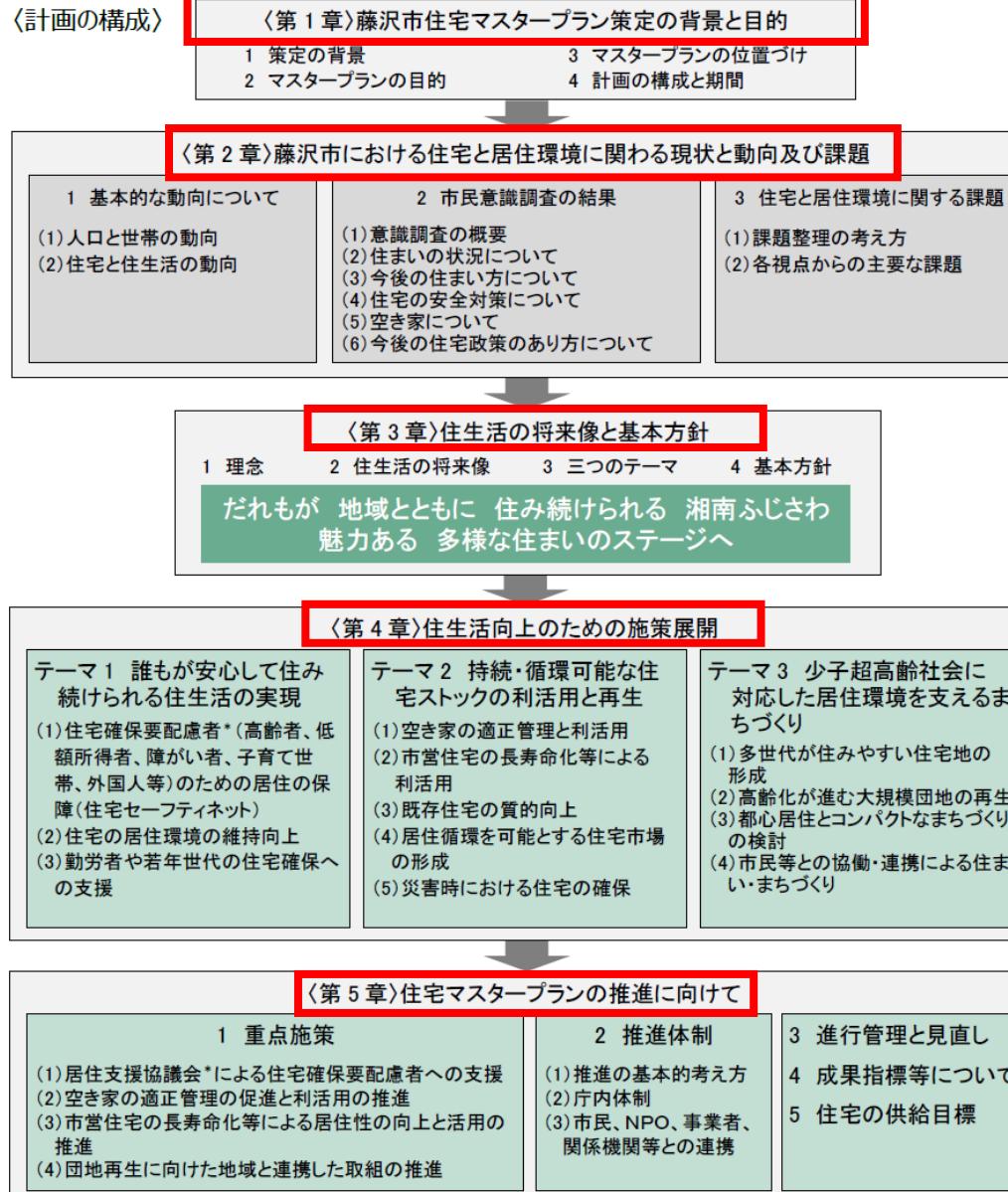
➤ 【資料1】
 別紙A3横「現行計画の評価」参照

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価
(1) 多世代が住みやすい住宅地の形成	① 多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進 ② 環境と共生する魅力ある市街地の形成	1 多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究（新） 2 多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討（新） 3 スマートウェルネス拠点整備事業の活用 4 定住施策と働く場の連携（新） 1 緑豊かな魅力ある市街地の形成 2 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成	高齢者の増加が進む中で、誰もが住みやすいまちの形成に向け、また多世代にとって魅力あるまちとなるよう検討等を行ってきたが、地域によっては急速に高齢化が進むなど、地域の活力低下や地域の担い手不足などの課題が顕在化してきている。 生活の質を高める自然や緑などを含む地域それぞれの魅力や特徴を活かしながら、緩やかな高齢化の中で、多世代が暮らすバランスの取れた持続可能なまちを目指していくことが今後も重要である。
(2) 高齢化が進む大規模団地再生	① 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進【重点】 ② 公的住宅の建替え時や空き室等を活用したリノベーションの検討	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） 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） 1 建替え時における福祉機能、健康機能等の導入（新） 2 空き室等を活用した住み替えやシェア、多様な機能の導入（新）	昭和期に建設された大規模な住宅団地において、地域住民らとともに協議体を組織し、まちの活性化に向けた指針の策定などに取り組んできたが、建設当時に集中的に居住した住民らが一斉に高齢化する中で、コミュニティ・地域活力の低下や建物の高経年化などの課題感は増してきている。 そのため、団地再生に向けて、既存住宅や都市インフラなどの地域資源を有効活用したまち全体の再活性化などの取組が引き続き必要である。
(3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討	① 都心部における中高層住宅のあり方の検討	1 都心部における中高層住宅のあり方の検討（新）	将来的に人口減少が見込まれる中で、「藤沢市立地適正化計画」に基づき、ハザードエリアから安全な居住地への緩やかな誘導によりコンパクトなまちづくりを進めていく必要がある一方で、都心部における住宅ニーズの増加に伴う、中心市街地の商業の活力低下や、周辺居住地のいわゆる「スポンジ化」などが懸念されるため、両面を踏まえた検討をさらに行っていくことが求めらる。
(4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	① 地域包括ケアシステムの推進 ② 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築 ③ 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	1 地域での見守りネットワークの構築 1 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築 1 地域の縁側事業の推進（拡）	単身高齢世帯や障がい者などが増加傾向にある中で、「藤沢型地域包括ケアシステム」の推進などを図ってきたが、少子超高齢化や、共働き世帯の増加、デジタル化の進展などにより、地域のコミュニティの希薄化が進む中で、血縁、地縁、社縁で支えていくことが困難な社会となってきた。 そのため、IOTなどを有効的に使いながら、市民、自治会、事業者、行政等の協働により支え合える地域づくりを進めることができることが引き続き必要である。

3. 計画の構成、住生活の将来像 3つの基本方針、関連計画との位置づけ



3. 計画の構成



計画の構成

第1章 計画の策定の背景と目的

第2章 居住環境に関する現状と動向及び課題

第3章 住生活の将来像と基本方針

第4章 住生活向上のための施策展開

第5章 計画の推進に向け、重点施策や進行管理等

➤ 計画の構成は変更しない。

3. 計画の構成

改定住マスの計画の構成

(現行) 藤沢市住宅マスタープラン

■ 第3章 住生活の将来像と基本方針

- ・ 理念
- ・ 住生活の将来像
- ・ 三つのテーマ
- ・ 基本方針

(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

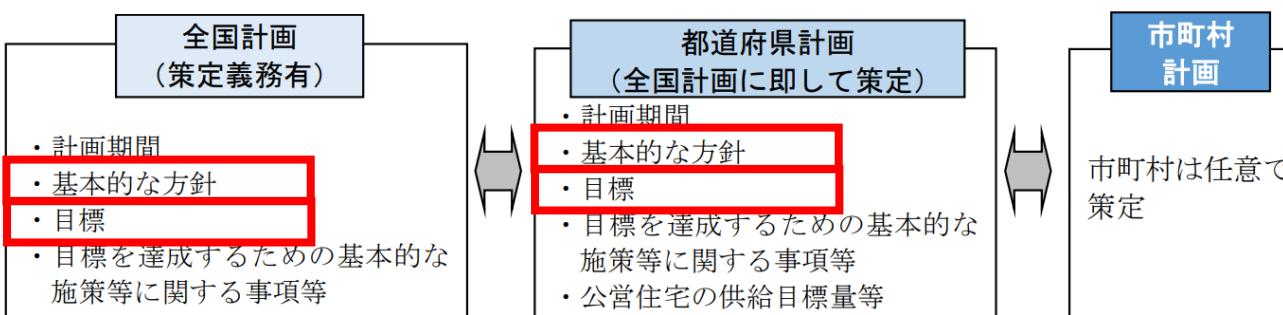
■ 第3章 住生活の将来像と基本方針

- 住生活の将来像 (理念を含む)
- 3つの基本方針
- 目標

なぜ変更するのか？

➢ 市民へのわかりやすさに対応するため構成を整理した
(国の住生活基本計画の構成を参考)

◇国の住生活基本計画の構成



出典：国土交通省 市町村住生活基本計画の手引き

3. 住生活の将来像

改定住マスの住生活の将来像

※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

高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の不足

管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

適切な更新等が進まない管理体制が不十分なマンション

市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

団地における街の活力や魅力の急速な低下

気候変動による住生活の悪化

子育て世代等が地価等の高騰により適正な居住環境が得られない

激甚化する災害による被害の増大

➤ 【資料2】
別紙A4縦「住生活の将来像（理念）
と3つの基本方針（案）」参照

住生活の将来像



改定住マスの住生活の将来像

(現行) 藤沢市住宅マスタープラン

住生活の将来像

「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～」



(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

住生活の将来像

「住生活リテラシーが拓く、良質で多彩な住まいと心豊かな暮らし」

『住生活リテラシー』

市民が藤沢でそれぞれの価値観に見合った、住まいや暮らししが選択できる知識や
情報活用能力

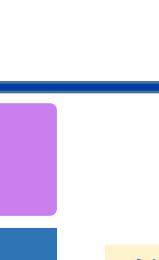
3. 住生活の将来像

改定住マスの住生活の将来像

(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

計画策定期 (平成後期)

- ・急激な少子超高齢化・人口減少
- ・住宅確保要配慮者への住宅の確保の促進
- ・環境問題への住宅としての対応
- ・住まいの防災性の向上
- ・住宅をストックとして利活用
- ・まとまった団地群の高齢化に対する再生



住生活の将来像を改定する背景

現在 (令和)

- ・超高齢社会・多死社会への加速
- ・より良質な住宅ストックの供給・確保
- ・高経年マンションなどの所有者による住宅の適正な維持管理
- ・市営住宅の高経年化に伴う再整備
- ・住宅団地の更なる高齢化や活力の低下
- ・カーボンニュートラルの新たな視点
- ・住宅セーフティネットへの需要の高まり
- ・気候変動に対する快適な居住環境の確保
- ・災害の更なる激甚化
- ・コロナ禍を経た住まい方・暮らし方
- ・建設コスト高騰
- ・スクラップビルドによる住宅資材(資源)の浪費 など

➤ 策定から6年経過し、住環境に関する社会情勢や市民ニーズが変化してきている。
今の理念では足りない要素を新たに加えていくため、理念・将来像を見直す。



改定住マスの住生活の将来像

(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

住生活の将来像に取りこむべき視点

藤沢の住まいに関わるすべての人が、藤沢で暮らすための住宅に関する知識を高め、理解し、それぞれ自分に合ったライフスタイルを選択できる。

“ひと”

住生活リテラシー

住まい方・暮らし方の価値観の変化に対応する『良質で多彩な住宅ストックの供給・確保』により、誰もが安心・快適な生活ができる。

“すまい”

良質で多彩な住まい

生活環境がさまざま変化する中で『人生をより心豊かに、幸せに住まい、暮らせるか』が重要であり、誰もが藤沢でずっと笑顔で住み続けてほしい。

“くらし”

心豊かな暮らし

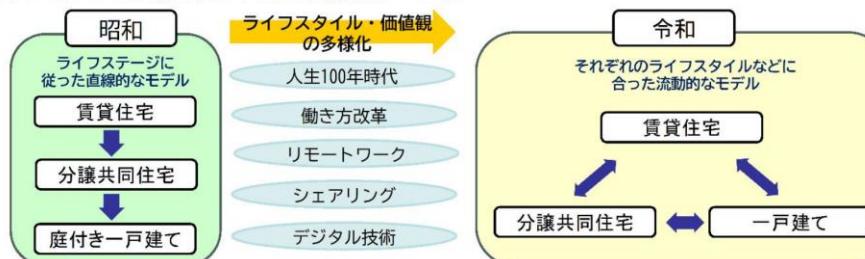
3. 住生活の将来像

改定住マスの住生活の将来像

(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

住生活リテラシーとは

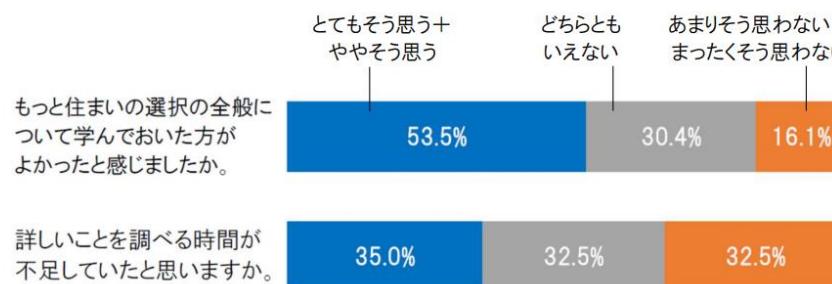
【ライフモデルの変化と住まい方の変化(イメージ)】



出典：国土交通省

【住まいを購入した30~44歳の意向】

住まいを購入した人の半数は、「住まい選びについて学んでおけばよかった」と感じ、4割近くは、「調べる時間が不足」と思っています。



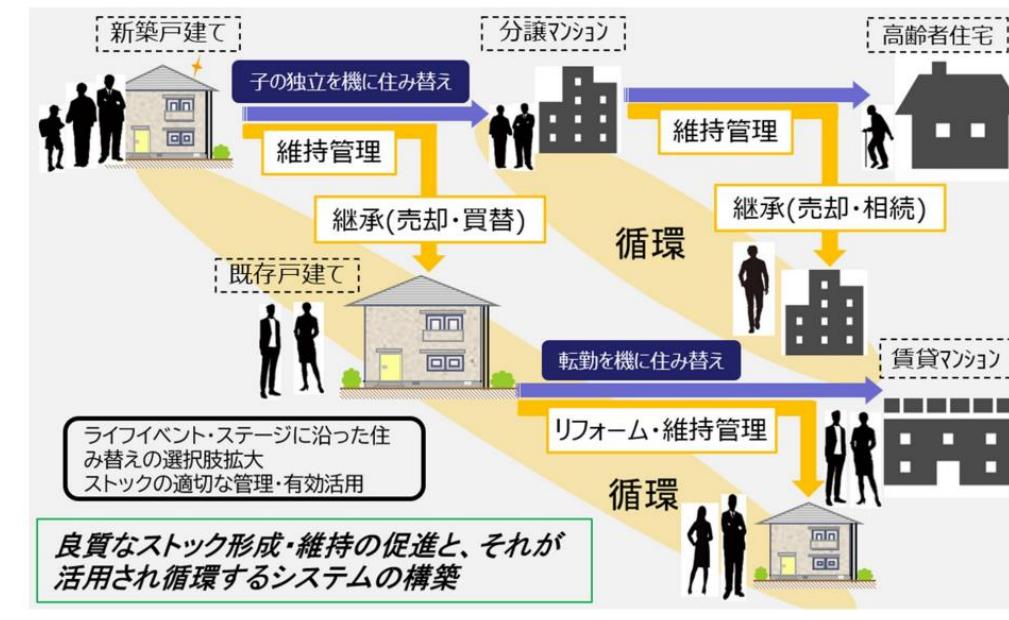
(注)住まいを購入した方への住まいに関するアンケート(2022年12月)より作成

出典：国土交通省

【次世代へつなぐ住宅循環システムの形成】

質の高い住宅ストックが次世代の人に継承されることで、結果として住宅循環社会が形成され、各世代が負担する住宅コストや環境への負担を下げるにつながります。

○住宅循環システムのコンセプト図



出典：国土交通省

- 『庭付き一戸建て』は、誰もが抱く理想像ではなくなり、それぞれのライフスタイルに合った流動的な住まい方へと変化。
- 住宅購入者の半数は『住まいの選び方』の知識がなかったと実感。
- 次世代へつなぐ、良質なストック形成による住宅循環システムの構築。



改定住マスのの3つの基本方針

(現行) 藤沢市住宅マスタープラン

3つのテーマ

- 【テーマ1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現
- 【テーマ2】持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生
- 【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



(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

3つの基本方針

- 【基本方針1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現
- 【基本方針2】持続・循環可能な住宅ストックの**創出と既存の**利活用と再生
- 【基本方針3】**心豊かな暮らしを実感できる住環境の形成**

『住環境』

緑などの自然環境、歴史・街なみ、コミュニティなどが織りなす住環境

3. 3つの基本方針

改定住マスの住生活の3つの基本方針

(改定) 藤沢市住宅マスタープラン

3つの基本方針を改定する背景

“ひと”の視点

基本方針1
誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

改定なし

- 安心して住み続けられる環境の確保は普遍的な目標である。
- 住宅セーフティネットの視点は、今後も一層求められるものであり、方向性として妥当性がある。

“すまい”の視点

基本方針2
持続・循環可能な住宅
ストックの創出と既存
の利活用と再生

一部追記

- 現行では既存ストックだけにクローズアップしているよう
に捉えられてしまう可能性がある。
- 今後は質のいい新しい住宅ストックも増加していくことを
考え、新築にもかかるように一部追記する。

“くらし”の視点

基本方針3
心豊かな暮らしを実感
できる住環境の形成

改定

- 生活、住まい方暮らし方が多様化していく中で、豊かな
暮らしをしていただきたいという想いがある。
- 人口減少が進んでも、しっかりとコミュニティを築きながら、
幸せを感じながら暮らすことができる。

3. 3つの基本方針

改定住マスの住生活の3つの基本方針

高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の不足

管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

適切な更新等が進まない管理体制が不十分なマンション

市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

団地における街の活力や魅力の急速な低下

気候変動による住生活の悪化

子育て世代等が地価等の高騰により適正な居住環境が得られない

激甚化する災害による被害の増大

(改定)住マス

3つの基本方針

基本方針 1

誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

基本方針 2

持続・循環可能な住宅
ストックの創出と既存
の利活用と再生

基本方針 3

心豊かな暮らしを実感
できる住環境の形成

※第3回住宅政策懇談会
以降に整理をする

目標

例えば...

- 高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の強化
 - 住環境へ悪影響を与える空家の発生の抑制
 - 高経年マンションの建替や改修を見据えた適正な維持管理
 - ニーズに合わせた市営住宅の再構築
 - 住宅団地の持続性ある活性化・再生
 - 住宅におけるCO2発生量の抑制と気候変動への適応
- など

※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

住生活リテラシーの不足

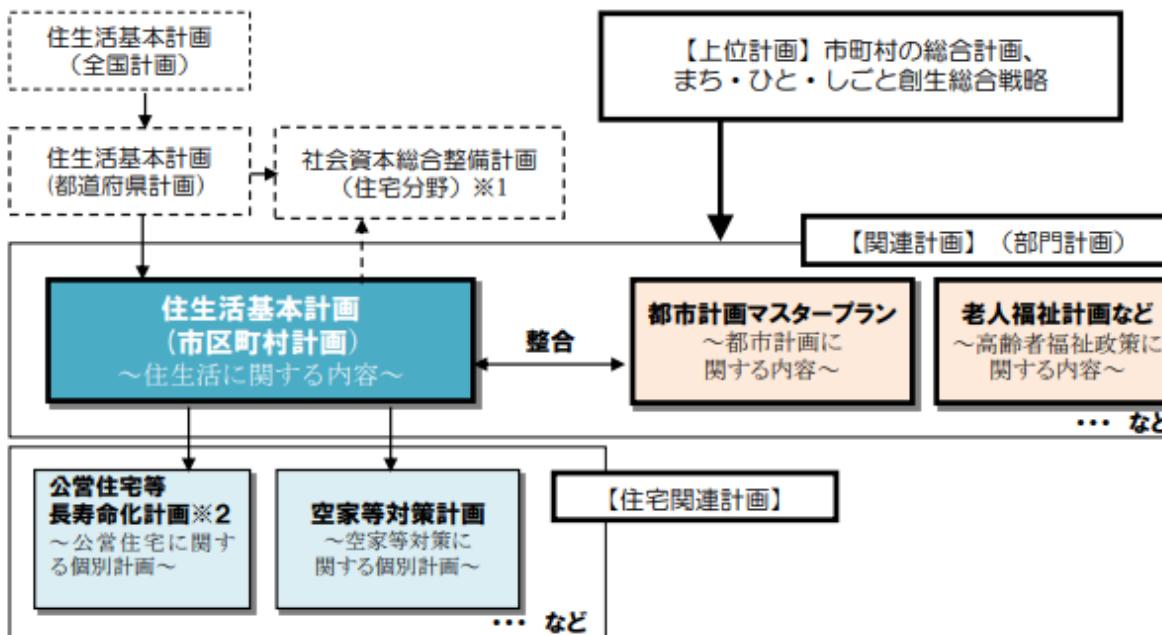
3.関連計画との位置づけ

国の住生活基本計画の位置づけ

①住宅分野の施策を総合的に推進するための最上位計画として機能

- 住生活基本計画は、**住宅政策を総合的に進める上での最上位計画**として、行政内部はもとより、民間事業者や住民等に対して、住宅政策の将来目標とその実現方法を示す計画として機能します。
- 市町村の住生活基本計画は、総合計画に基づき、当該行政分野の政策内容をより具体化し、施策の具現化を総合的に図るための基本計画として機能させることが必要です。
- なお、平成23年の地方自治法の一部改正により、市町村における総合計画(最上位の計画である基本構想)の策定義務はなくなりましたが、行政運営の総合的な指針となる計画を持つことは重要です。

■市町村における住生活基本計画の位置づけの例



※1 社会資本総合整備計画
(住宅分野)とは、国の社
会資本整備総合交付金及
び防災・安全交付金を活
用し、事業を実施しようと
するときに、地方公共団体
等が作成する計画です。

※2 予防保全的な維持管理、
耐久性の向上に資する改
善等の計画的な実施によ
り、公営住宅等ストックの
長寿命化を図るため、公
営住宅等ストックを管理す
る地方公共団体ごとに策
定する計画です。



3.関連計画との位置づけ

住宅マスタープランと関連計画との位置づけ

►資料編 P24～参照

住生活基本法 (平成18年法律第61号)



住生活基本計画 (全国計画)
(住生活基本法15条第1項)

神奈川県住生活基本計画
(住生活基本法17条第1項)

►資料編 P29参照

《主要関係法令》

- 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 (令和6年改正)
- 空家等対策の推進に関する特別措置法 (令和5年改正)
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (令和2年改正)
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (令和4年改正)

など

►資料編 P30～参照

藤沢市市政運営の総合指針2028

ふじさわ
(まちひとしごと創生法第10条)
「まち・ひと・しごと・ビジョン」

►資料編 P30～参照

主な藤沢市の関連計画

《都市計画》
●藤沢市都市マスタープラン

《防災》
●藤沢市国土強靭化地域計画
●藤沢市地域防災計画

《健康・福祉》
●藤沢市地域福祉計画
●いきいき長寿プランふじさわ
●元気ふじさわ健康プラン

《子ども・子育て》
●藤沢市子ども・若者共育計画

《環境》
●藤沢市環境基本計画
●藤沢市地球温暖化対策実行計画

など

藤沢市住宅マスタープラン

►資料編 P35～参照

《住生活に係る藤沢市の計画》

- 藤沢市耐震改修促進計画
- 藤沢市空家等対策計画
- 藤沢市マンション管理適正化推進計画
- 藤沢市市営住宅等長寿命化計画 など

3.関連計画との位置づけ

住宅マスタープランと関連計画との位置づけ

➤ 【資料3】
別紙A3横「市関連性計画とりまとめ」参照

関連	計画名	基本目標	主要な施策のうち住宅施策に係る取組	当該文章等
都市計画	藤沢市都市マスタープラン	<p>都市ビジョン『自立するネットワーク都市』</p> <p>【6つの方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住みよさを育む都市づくり ②活力を創造する都市づくり ③地球環境に貢献する都市づくり ④強さとしなやかさを備えた都市づくり ⑤美しさに満ちた都市づくり ⑥連携と挑戦の都市づくり 	<p>【方針1】住みよさを育む都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 様々な暮らしの圏域で行き届き細かなまちづくり (2) 日々の暮らしを支えるまちづくり (3) 地域の交流や活動を支える身近な拠点を創出するまちづくり (4) 多様性を尊重した安全・安心なまちづくり (5) 地域の特性にあった住みよさのあるまちづくり <p>【方針4】強さとしなやかさを備えた都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 主体間連携による防災・減災まちづくり (2) 復興の事前準備を推進するまちづくり (3) 都市機能が持続的に発揮できるまちづくり 	<p>【方針1】 日常の暮らしを支えるとともに、身近な交流や娯楽、運動などを楽しむことができる機能を充実し、健やかで心豊かに暮らすことができる都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の多様な交流や生活サポートの充実に向けた取組の推進 ・多様性を包摂して誰もが心地よく暮らすことのできる環境の形成 ・地域との協働による安全・安心な暮らしを支える体制、機能の強化 ・地域の特性にあわせた豊かな住環境の創出 ・市街化を抑制している地域における暮らしのあり方の検討 <p>【方針4】 災害への備えや復興への事前準備、都市基盤の維持・更新や地域の防災力を兼ね備えた強靭な都市づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物などの不燃化・耐震化の向上につながる取組の推進
防災	藤沢市国土強靭化地域計画	<ul style="list-style-type: none"> ①人命被害を限りなく減らし、風水害からの逃げ遅れをゼロにすること ②市域の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 ④迅速な復旧復興 	<p>柱2 住宅等の耐震化</p> <p>柱10 迅速な復旧・復興</p>	<p>07 建築物等防災対策事業</p> <p>08 市営住宅環境整備事業</p> <p>79 応急仮設住宅の設置計画の推進</p>
防災	藤沢市地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> ①人命の保護が最大限図られること ②国家及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 ④迅速な復旧復興 		<p>応急仮設住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の応急修理・障害物の除去 ・被災者の受託入居相談 ・住宅・建築物の耐震化 ・建物密集地の延焼の防ぎよ ・公営住宅災害復旧事業 ・高齢者施設
福祉	藤沢市地域福祉計画2026	<ul style="list-style-type: none"> ①地域に関心を持ち、行動できる地域づくり ②お互いが見守り、支えあい、つながる地域づくり ③誰もが安心して暮らせる仕組みづくり 	<p>基本目標②- (1) -① 顔の見える関係づくりの推進</p> <p>基本目標②- (1) -② 誰もが気軽に集える場づくりに向けた支援</p>	<p>地域の近所づきあいや助けあいが希薄化する中、外出時のあいさつ、簡単な言葉の取り交わしなど、日々の暮らしの中でお互いを知る機会をつくることが重要。</p> <p>集い、交流することにより、見えなかった困りごとが表出することや、様々な暮らしに関する不安の解消、情報交換の場としての効果への期待。</p>
高齢者 介護保険	いきいき長寿プランふじさわ2026 (藤沢市高齢者保健福祉計画) (第9期藤沢市介護保険事業計画) (藤沢市認知症施策推進計画)	<ul style="list-style-type: none"> ①自分らしく過ごせる生きがいづくりの推進 ②誰ひとり取り残さない地域づくりの推進 ③健康づくりと介護予防、自立支援・重度化防止に向けた支援 ④認知症施策の総合的な推進 1.知る2.集う3.支える4.備える ⑤医療・介護及び福祉連携による生活支援の充実 ⑥介護保険サービスの適切な提供 ⑦地域に根差した相談支援の充実 ⑧安心して住み続けられる環境の整備 	<p>基本目標② 誰ひとり取り残さない地域づくりの推進</p> <p>基本目標⑧ 安心して住み続けられる環境の整備</p>	<p>近年における社会の変化により、今後、一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯が増えていく見込みであることや地域におけるコミュニティが希薄化する中、孤立してしまう状態や振り込め詐欺などの犯罪に巻き込まれてしまうことを防ぐために、日頃からの声かけや啓発活動など地域内におけるつながりの強化のため、地域福祉を支える関係機関、や団体との連携による支援体制を推進。</p> <p>高齢者が安心して住み続けられる生活環境を築くためには、身体の状態や日常生活におけるニーズなどの状況に応じた、住みやすい生活環境であることが重要。</p>



住宅マスタープランと関連計画との位置づけ

改定都市マスタープラン抜粋

方針4

強さとしなやかさを備えた都市づくり

～平時のまちづくりを都市の強靭さにつなげる～

(1)主体間連携による防災・減災まちづくり

地域防災まちづくり(共通)

- 平時の住みよさや魅力向上にもつながる避難路・避難空間の整備
- 各拠点に応じた災害対応機能の充実
- 都市基盤の損害を最小限に抑える取組の推進

地震への備え

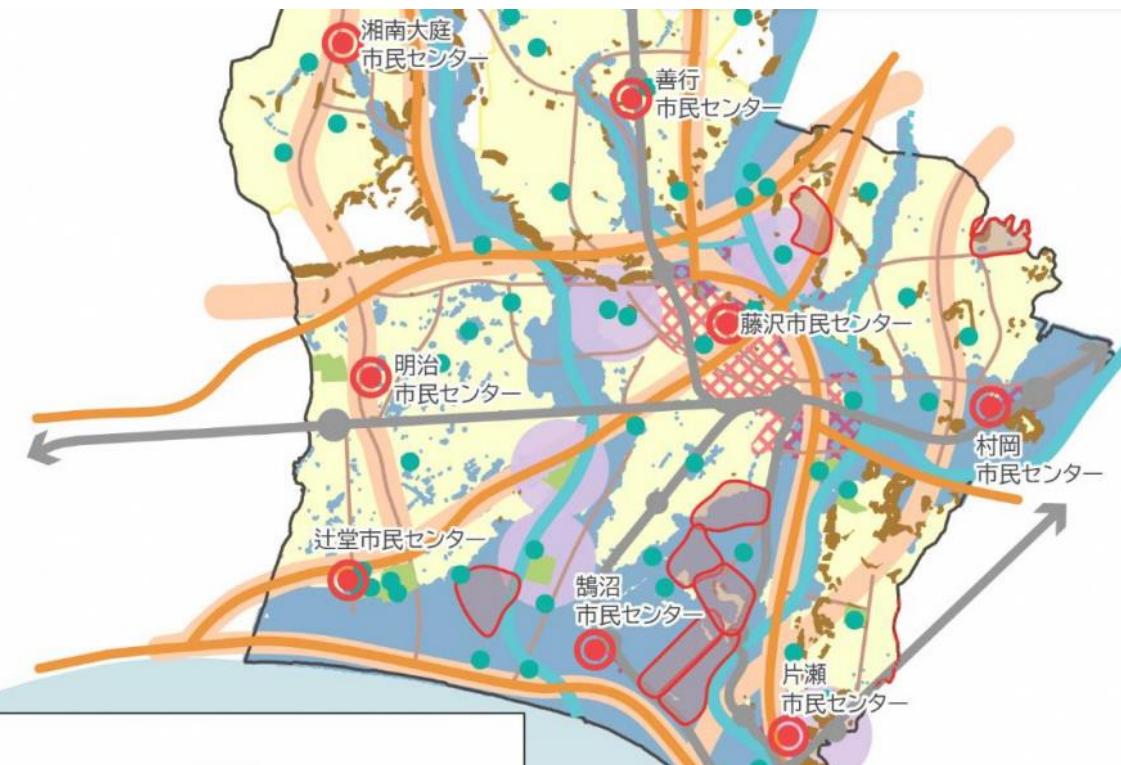
- 広域避難場所や避難路の整備推進
- 建物などの不燃化・耐震化の向上につながる取組の推進

津波への備え

- 安全でわかりやすい津波避難路の整備と津波避難場所の確保
- 公共施設などにおける津波対策の促進

風水害への備え

- 流域治水など広域連携による減災の取組
- 雨水の流出を抑制する土地利用の誘導



[凡例]

- | | |
|--------------------|------------------|
| 津波・洪水・高潮・内水のハザード | 土砂災害のハザード |
| 災害リスクの高い都市機能誘導区域 | 木造密集地域 |
| 総合治水対策をすすめる河川 | 改修事業を進める河川 |
| その他の河川 | |
| 地区防災拠点本部(市民センター) | 避難路整備を重点的に進めるエリア |
| 指定避難所 | 避難路(不燃化) |
| 指定緊急(洪水、崖崩れ、高潮、津波) | 避難路 |
| 避難場所(大規模火災) | |
| 緊急輸送道路 | 市街化区域 |

3.関連計画との位置づけ

住宅マスタープランと関連計画との位置づけ

➤ 【資料3】
 別紙A3横「市関連性計画とりまとめ」参照

関連	計画名	基本目標	主要な施策のうち住宅施策に係る取組	当該文章等
医療健康	元気ふじさわ健康プラン 藤沢市健康増進計画	一人ひとりの行動と健康状態の改善に加え、個人を取り巻く社会環境やその質の向上を通じて、日常生活に制限のある期間(不健康な期間)を短縮することができるよう、平均寿命の增加分を上回る健康寿命の増加(延伸)をめざします。		自分らしく楽しくいきいきと毎日を過ごすとともに、地域の様々な活動に参加し、人とのふれあい・交流の中から健やかで充実した暮らしを見つけることに期待。
子育て	藤沢市子ども・若者共育計画 【第2期藤沢市子ども・子育て支援事業計画】	①子ども・若者のライフステージを通した施策の推進 ②だれひとり取り残さない子ども・若者支援の推進 ③子どもの誕生前から幼児期までの支援の充実 ④学童期・思春期の支援の充実 ⑤青年期の支援の充実 ⑥子育て当事者への支援の充実 ⑦子ども・若者の意見表明・意見反映 ⑧地域全体で共に支える基盤をつくる	基本目標② だれひとり取り残さない子ども・若者支援の推進 柱3 子どもを支え暮らしを支える支援の充実 番号92 市営住宅の環境整備 番号93 住宅確保要配慮者への支援	住宅に困窮するひとり親世帯や子育て期にある多子世帯などに対して、市営住宅入居募集時に入居しやすい環境を作るとともに、健康で安全な暮らしやすい環境を整備。 住宅確保要配慮者への支援を図るため居住支援協議会を設置し、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な支援を実施。
環境	藤沢市環境基本計画	【環境像】 ①快適な環境が将来にわたって適切に保全されるまち ②地域資源を活用し自然とふれあえるまち ③資源を持続可能な形で循環し利用していくまち ④次の世代の中心となって活躍する人が育つまち ⑤環境にやさしく地球環境の変化に適応したまち	環境像⑤ 環境にやさしく地球環境の変化に適応したまち 環境目標5-1 省エネエネルギー対策の推進 脱炭素型のライフスタイルや省エネ設備の導入により、省エネエネルギー対策が進んでいること 環境目標5-5 気候変動への適応 地球温暖化に伴う影響を評価・低減し、気候変動に適応していること	【省エネ設備等の導入促進】 ・住居などへの省エネ設備の積極的な導入及び活用の促進。 ・住宅のZEH化の促進。 【気候変動への適応策】 ・緑のカーテン、打ち水、住宅の断熱化など、住まいを涼しくする工夫。
環境	藤沢市地球温暖化対策実行計画	【基本方針】 ①省エネエネルギー対策の推進 ②エネルギーの地産地消 ③環境にやさしい都市システムの構築 ④循環型社会の形成	基本方針① 省エネエネルギー対策の推進 基本方針② エネルギーの地産地消	住宅の省エネエネルギー化（新築・改修）の促進。 二重窓などによる住宅の断熱化の促進。 建築物に係る省エネ関係法令に基づき、住宅や事務所等における省エネ性能の向上等について、普及啓発を実施。 オフィスビルのZEB化や住宅のZEH化について、情報提供による普及を促進。 緑のカーテンなどの緑化や住宅の断熱化などを行い、室内環境の改善。

3.関連計画との位置づけ

住宅マスタープランと関連計画との位置づけ

藤沢市環境基本計画抜粋

環境目標5-1 省エネルギー対策の推進

脱炭素型のライフスタイルや省エネ設備の導入により、省エネルギー対策が進んでいること



施策の方向性

脱炭素社会の実現には、「気候危機」とも言われている地球温暖化への対策を強化しなければ将来、人々や生態系にとって深刻で広範囲にわたる不可逆的な影響を生じる可能性が高まるることを一人ひとりが理解し、自発的な地球温暖化対策の実践を行うとともに、脱炭素型ライフスタイルへ転換していくことが重要です。

そのため、省エネルギー行動の実践や省エネルギー・脱炭素型の製品への買換え・サービスの利用、建築物の省エネルギー性能の向上などの脱炭素ライフスタイルへの転換を市が率先して行っていくことで、市民・事業者における脱炭素型ライフスタイルへの転換を促進します。

また、省エネ設備の導入促進に向けて、補助や融資制度などを実施していくとともに、国や県の補助金等についても情報提供を行います。

【省エネ設備等の導入促進】

■市民

- 住居などへの省エネ設備の積極的な導入及び活用に努めます。
- 住宅の ZEH*化に努めます。

■事業者

- ESCO 事業*等を活用し、省エネ改修に努めます。
- 省エネ設備の積極的な導入及び活用に努めます。
- 建物の ZEB*化に努めます。

■行政

- 省エネ設備等の導入促進に向けて、補助制度などについて情報提供するとともに、融資制度や利子補給制度などを実施します。

問5 省エネ設備や再生可能エネルギーの導入状況についてお尋ねします。

