

2025年12月22日
令和7年度第3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骨子について

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 | 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 | 12月 | 1.国の住生活基本計画（全国計画）の素案について
2.住生活の将来像と3つの基本方針の再整理について
3.骨子について |
| 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）

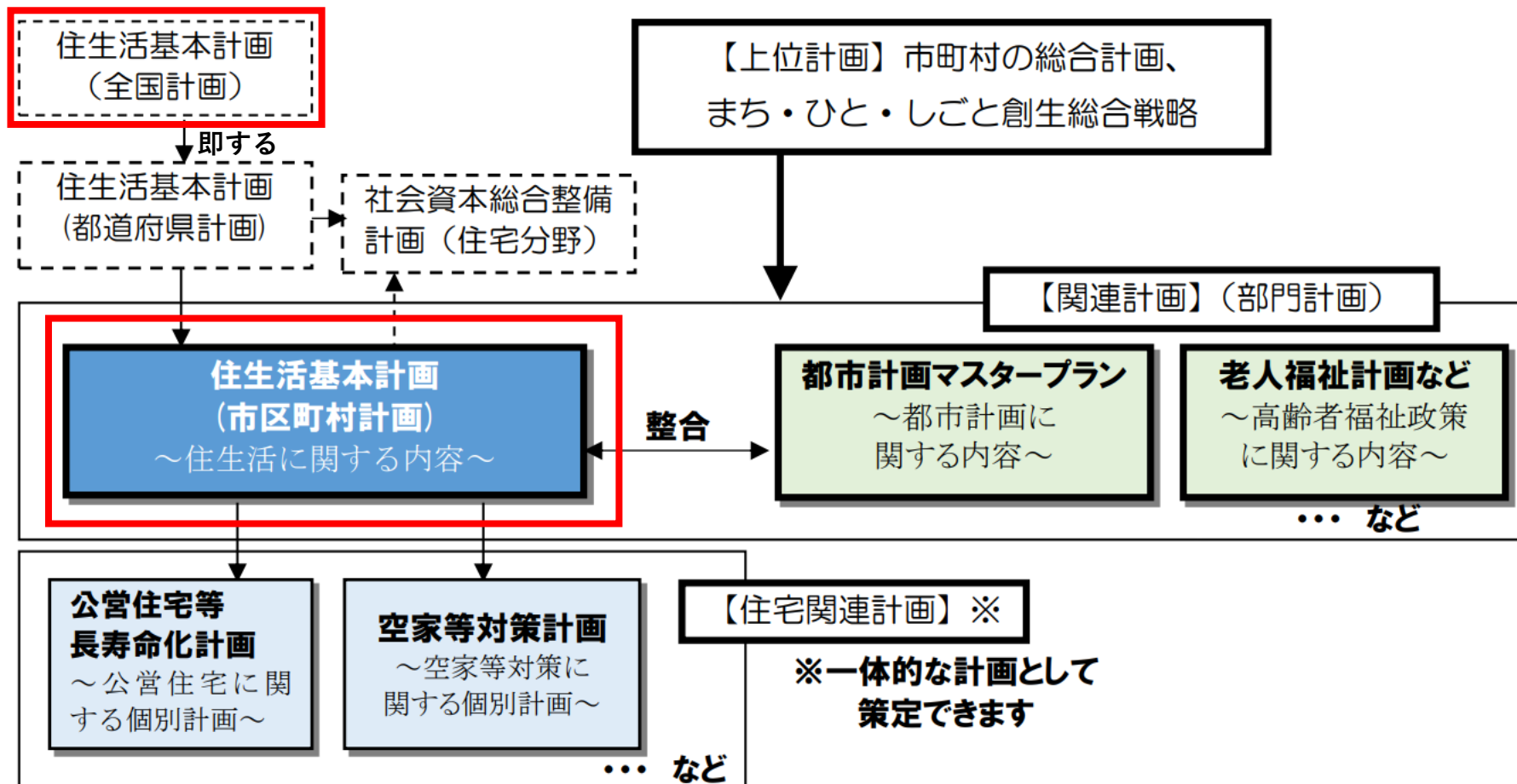
本日の議題

1. 国の住生活基本計画（全国計画）の素案について
2. 住生活の将来像と3つの基本方針の再整理について
 - 2-1. 課題の整理
 - 2-2. 住生活の将来像の提案
 - 2-3. 3つの基本方針の再整理
 - 2-4. 計画名称の整理
3. 骨子について

1. 国の住生活基本計画（全国計画）の素案 について

国の住生活基本計画の位置づけ

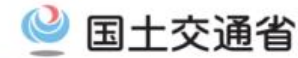
◇計画の位置付け



「市町村住生活基本計画の手引き」より

1.国の住生活基本計画（全国計画）の素案について

住生活基本計画(素案) 第1 基本的な方針



(1) 住宅市場の前提となる社会経済情勢の変化に応じた住宅政策の方向性

<これから2050年までに想定される変化等>

住まうヒト

住まうモノ

住まいを支える
プレイヤー

- ・生産年齢人口の減少の加速化、子育て世帯の減少、高齢単身世帯の増加等
- ・人口・世帯構成の大きな変化による、住宅市場の前提である住生活ニーズ等の変容
- ・2000年の住宅品質確保法に始まる新築住宅の質誘導の枠組みの概成
- ・比較的利便性の高い既存住宅地の住宅の大量相続等、既存住宅の本格的な有効活用の必要性
- ・あらゆる関係者で2050年に向けた住宅政策の方向性を共有し、相互に連携して取り組む必要性
- ・住宅市場の変化を踏まえた、国による市場の環境整備・誘導・補完の再構築等の必要性

<目指す社会>

これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が、市場を通じて最大限に活用され、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす政策を本格的に推進

(2) 市場機能を前提とした主な取組方策

ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる 循環型市場の形成

- ▶ 住宅の継承を支える維持管理・流通に係る評価・金融制度の整備
- ▶ ニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境整備の更なる推進
- ▶ バランスのよい除却、新築、建替え等による、継承されるストックの形成

分野横断的な連携による 「気づき」と「つながり」のある居住支援の充実

- ▶ 居住支援協議会等を通じた居住支援体制の整備
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能強化
- ▶ 住宅・福祉分野の連携による「気づき」と「つながり」のある居住支援の確保

インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の 市場を通じた本格的な有効活用

- ▶ 利便性の高い既存住宅地の相続住宅等の有効活用に向けた枠組み整備
- ▶ 住宅ストックの円滑な継承・活用を促す規律とインセンティブの確立
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅、住宅団地のストック価値を活かした柔軟活用

既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を 支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

- ▶ 限りある専門技術者・技能者による質の高い住宅の新築及びリフォーム、幅広い担い手による住まいの適切な維持管理を支える体制の構築
- ▶ 居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等

藤沢市との同様な課題感

- 人口・世帯構成の大きな変化による、住生活に係るニーズの変化への対応。
- 良質な新築住宅の供給が進む中、既存住宅の本格的な有効活用の促進。

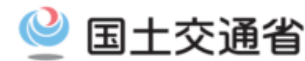
現行計画にない新たな取組

- 循環型市場の流通に係る住宅の評価
- 公営住宅等のストック価値を活かした柔軟な活用方法の推進
- 居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等

今後藤沢市は上記の点等に着目しながら、改定を進める。

1.国の住生活基本計画（全国計画）の素案について

住生活基本計画（素案）「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」



※詳細は(参考)【資料1】参照

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まひの サポート	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つながり」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲) ▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金支援、住宅ローンの充実
住まひの ストック	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新、再生による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅の充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの明確化
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及 ▶ 維持管理・流通の市場環境整備
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の活用にもつれた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まひを支える プレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方の住宅行政の役割の再構築

2.住生活の将来像と 3つの基本方針の再整理 について

2-1. 課題の整理

2-2. 住生活の将来像の提案

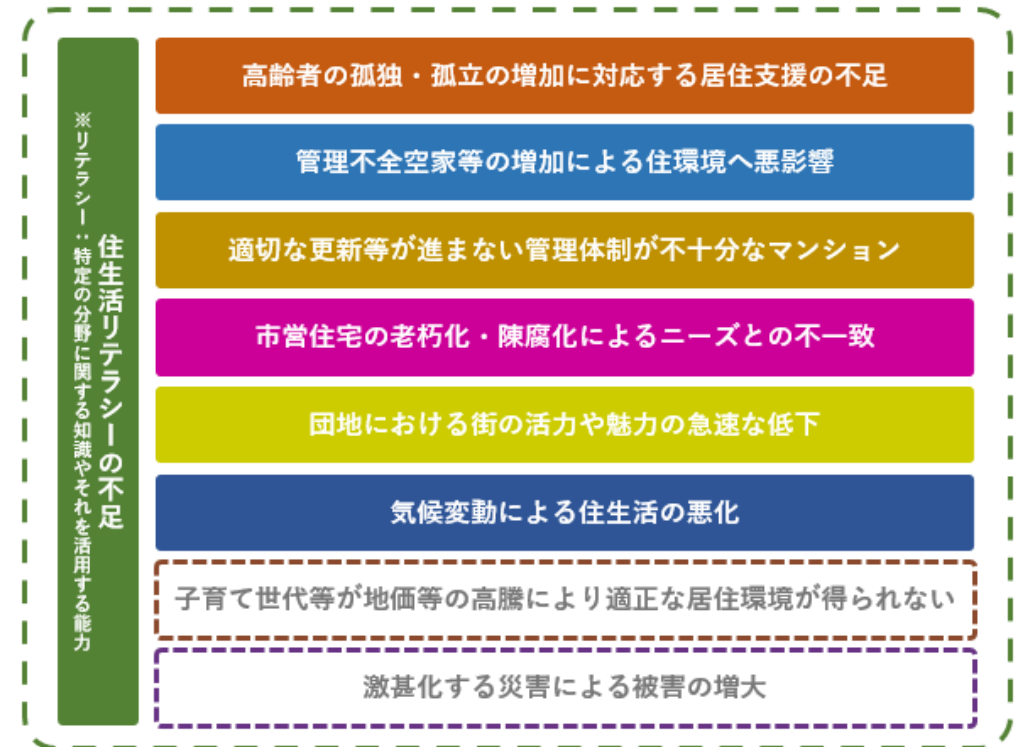
2-3. 3つの基本方針の再整理

2-4. 計画名称の整理

R7年度第2回住宅政策懇談会からの意見

市が抱く「**新たな課題**」についてのご意見

- 「気候変動による住生活の悪化」と「激甚化する災害による被害の増大」は根っこは同じ、一つにするか**別々としても表現の工夫**が必要。
- 藤沢の南部に人が集まる傾向があるが、北部にも魅力がたくさんあるので、それをどう周知するか。
- 新築にこだわらず、質の良い**中古住宅をいかに流通させる市場**が必要。
- 「気候変動による住生活の悪化」に**脱炭素化を目指す記載**が必要。
- 市民意見調査にある景観や街なみの魅力を高める施策を期待していると記載があるが、そういった施策も考えた方がよい。
- 団地再生における、**高齢化に伴う自治の担い手不足や地域コミュニケーションの不足**。



R7年度第2回住宅政策懇談会にて提示した「新たな課題」

2-1.課題の整理

現行計画の再編と新たな課題

※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

多様な住まい方等に対するリテラシーを育む環境等の不足

高齢者の孤独・孤立の増加等に対応する居住支援の不足

建設費の高騰等による若年世代等が望む住宅の取得難

高齢化等に伴う自治の担い手不足や地域コミュニティの希薄化

管理不足の空家の増加等による住環境へ悪影響

適切な更新や管理がなされない高経年マンションの増加

市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

中古住宅市場の流通を支える仕組の不足

住宅団地における街の活力や魅力の急速な低下

気候変動による暑熱化等に伴う居住環境の悪化

温室効果ガス等の排出抑制に向けた対応の不足

頻発化・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
からの主な意見

R7年度学識経験者による
意見交換会からの主な意見

R7年度第2回住宅政策懇談会
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

2-1. 課題の整理

2-2. 住生活の将来像の提案

2-3. 3つの基本方針の再整理

2-4. 計画名称の整理

R7年度第2回住宅政策懇談会からの意見

「住生活の将来像」についてのご意見

- 住生活リテラシーという言葉は単に個人の話だけではなく、**社会的なリテラシーを高める**というような説明が必要。
- 住生活リテラシーが“ひと”の部分で個人に帰着しているので、**建築士や不動産業者、市民、そして行政にも係ることが必要**。
- リテラシーが最終的に住民目線となるのはいいが、リテラシーを向上させるには**専門的な知識などを持った方の協力**が必要。
- 3つの基本方針の“暮らし”にコミュニティ要素があるが、住生活の将来像の末尾に**コミュニティ**を入れることも検討いただきたい。

2-2.住生活の将来像の提案



藤沢の住まい・暮らしに関わるすべての人が、未来を拓く良質で多彩な
住まいや豊かな住環境を、有効に選択・判断できる知識や情報活用能力

2-2.住生活の将来像の提案

住まい・暮らしのリテラシーの対象

■住まうひと、暮らすひと

- ・自分の合った住まい・地域に住む（思い描くライフスタイル、幸せを感じる等）
- ・所有する住まいを管理する（維持管理に伴う知識等）

■作り手、売り手、貸し手など住宅に関するひと

- ・良質な住宅を作る（耐震性、省エネ等）
- ・良質な住宅を売る（買い手が付きやすい、信頼が得られる等）
- ・所有の住宅を貸す（良質→借り手がつきやすい、要配慮者に対するオーナーの理解等）
- ・マンション等を管理する（所有者への説明不足などのトラブル防止等）
- ・リテラシーを育む場の提供 等

■地域の担い手、地域に暮らすひと

- ・多世代や多様な人々と交流する（若年・高齢者や障がい者等共存するための理解、生産人口減による外国人労働者の流入への理解等）
- ・街なみを創出、維持、継承する（地域の文化や歴史、緑などの自然環境の維持保全等への理解等）
- ・地域コミュニティを形成する（地域活力の向上のための取組等）
- ・見守り・支えあいを創出する（適度につながるコミュニティ等）

■行政

- ・行政自体の知識の向上
- ・リテラシーを育む場の提供 等

2-2.住生活の将来像の提案

住生活の将来像の基本的な考え

■住まい・暮らしのリテラシーについて

様々な「こと」や「もの」の多様化が進む社会の中で、
藤沢に住む人、作る人、売る人、貸す人、行政など
住まい・暮らしに関わるすべての人が、
住まう人・住まうもの・住まう場所やそこでの暮らしなどの
住生活に関する必要とする知識を持ち、
住まい・暮らしのより良い供給・提供・選択・判断・支援などを
行える能力が、藤沢市内で相互の協力や連携のもと育まれることを目指す。

■心豊かな住生活について

これと併せて、豊かな住生活を向上させる取組を行うことで、
良質で多彩な住まいの創出や既存の住まいの質の向上が図られ、
それらが長期にわたり良好な状態でストックされ、
適切かつ円滑に活用・循環・更新されるとともに、
多様化に対応するコミュニティも含めた個性（特徴）ある様々な豊かな住環境が整い、
その中で、市民それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じた
住まい・暮らしの選択がされていくことで、
すべての市民が、生涯、心豊かに暮らせる住生活を目指す。

■まちについて

それが実現することで、藤沢が将来の世代に渡し、多世代に選ばれる
「住み継がれるまち」として持続していくことを目指す。

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～」



第2回住宅政策懇談会での提示案

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」



第3回住宅政策懇談会での提示案

住生活の将来像

「**住まい・暮らしのリテラシーが育まれ 豊かな住生活が実現する 住み継がれるまち ふじさわ**」

2-1. 課題の整理

2-2. 住生活の将来像の提案

2-3. 3つの基本方針の再整理

2-4. 計画名称の整理

R7年度第2回住宅政策懇談会からの意見

「3つの基本方針」についてのご意見

- “ひと”“すまい”“くらし”という3つの分けの中で、コミュニティがどこに含まれるのかわかりづらい。
- “くらし”にコミュニティの要素を含むならば、“**まち**”“まちづくり”“かんきょう”“つながり”等としたほうが良い。
- “**ひと**”“**すまい**”“**まち**”の3つが揃って“**くらし**”が形成されるという概念があるのではないか、“くらし”の抽象度が高い。
- コミュニティは単に自治会等の繋がりだけではなく、**超高齢化社会の中での見守り**や、災害時の対応等も平時からの付き合いが大事。
- 近隣とうまく付き合えない人等が増えるなか、**人とのつながりが本当に豊かな暮らしになるのか**という疑義がある。
- 高齢化による住宅セーフティネット等の関係で、**住宅問題と福祉的支援が一体**で語られているので、コミュニティは切り離せない。
- 親の面倒を子が同居して見る時代ではなくなりつつあり、高齢者だけではなく子育て世代も含め、**地域で支えるまちづくり**が必要。

改定住マスの住生活の3つの基本方針

“ひと”の視点

※個人の視点

- ・住まい方・暮らし方が**多様化**している中で、生涯それぞれが思い描くライフスタイルを実現でき、**心の豊かさ（幸せ）を感じながら暮らす**ことが重要である。
- ・**個における、災害や防犯、IoTなどの身守り**等の視点は今後も重要である。
- ・地域包括、居住支援などの**見守り・支えあい**に必要な**人の繋がりによる**視点が重要である。

“すまい”の視点

※箱（住宅・設備等）

の視点

- ・**既存ストック**の利活用と再生に加え、**質のいい新しい住宅ストック**を創出し、適正に維持し、使い続けることが重要である。
- ・住宅ストックの既存、新築に関わらず**良質なもの**（耐震性や省エネ性能の向上等）を、**維持**することが重要である。
- ・**良質な住宅**を**循環**させる中古住宅市場の流通を支える取組を確立させることが重要である。

“まち”の視点

※住まいの**周辺環境**や

社会・地域の視点。

- ・住民の価値観に合った**街なみ（自然、公園、繁華街、閑静な住宅街）**を創出・維持が重要である。
- ・地域で**多様かつ多世代交流**が生まれる、活気や温もりのある住環境の形成が重要である。
→地域で行う活発的な取組（地域活性化によるイベントの開催など）
- ・適度につながる**地域を支える社会的なコミュニティ**の視点が重要である。
→必要な時に支えあうコミュニティ（地域の縁側など気軽に立ち寄れる場の提供や災害対策や防犯パトロールなど安心につながる視点）

基本方針1

心豊かに安心して暮らせる住生活の実現

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

地域で多様な暮らしとつながりを実現する住環境の形成

住まい・暮らしのリテラシー

改定住マスの住生活の3つの基本方針

(現行) 藤沢市住宅マスタープラン

三つのテーマ

- 【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

第2回住宅政策懇談会での提示案

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

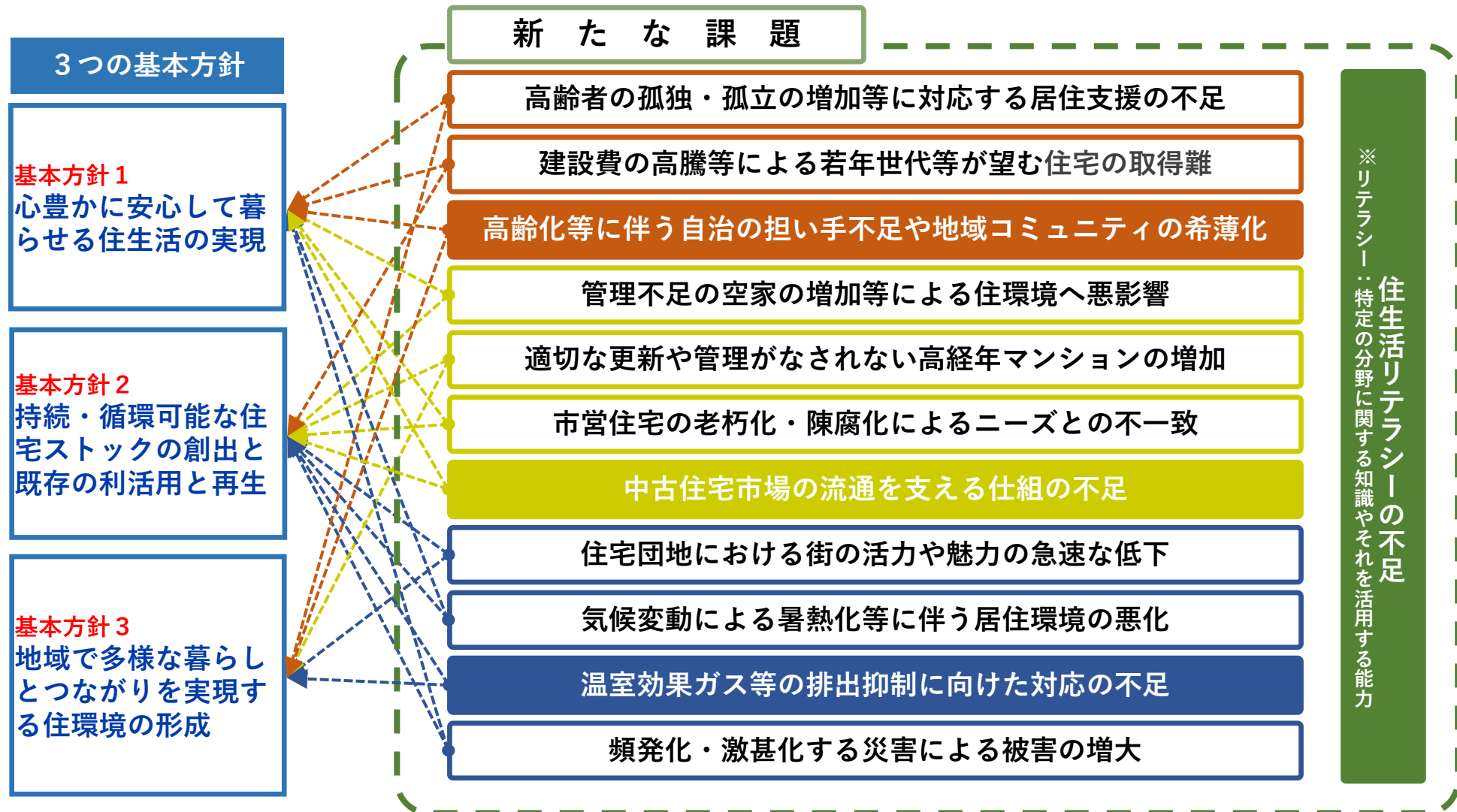
第3回住宅政策懇談会での提示案

3つの基本方針（素案）

- 【基本方針1】**心豊かに**安心して**暮らせる**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】**地域で多様な暮らしとつながりを実現する**住環境の形成

2-3. 3つの基本方針の再整理

改定住マスの住生活の3つの基本方針



2-1. 課題の整理

2-2. 住生活の将来像の提案

2-3. 3つの基本方針の再整理

2-4. 計画名称の整理

R7年度第2回住宅政策懇談会からの意見

「計画名称」についてのご意見

- 策定時に名称について、住宅マスタープランとする議論があった、コミュニティとか繋がりとかといった点が読み取りづらいため、名称についても再検討すべき。

(現行) 藤沢市**住宅**マスタープラン



(改定案) 藤沢市**住生活**マスタープラン

改定に係る背景

- 「**住宅**」を「**住生活**」とすることで、「**住まい**」だけではなく「**暮らし**」の要素も含んでいることをわかりやすくした。
「住生活」＝「住まいと暮らし」としている。「市町村住生活基本計画手引き」より
- 「住宅マスタープラン」の印象が、「住宅」にのみに特化した計画に見える。
- 国の計画は、「住生活基本計画」としている。

3. 骨子について

(改定案) 藤沢市住生活マスタープラン

※詳細は【資料2】参照

3つの基本方針

基本方針 1

心豊かに安心して暮らせる住生活の実現

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

地域で多様な暮らしとつながりを実現する住環境の形成

目標

- 1.住宅確保要配慮者の居住の安定化
- 2.若年世代や子育て世代が希望する住生活の推進
- 3.頻発化・激甚化する災害に対応した安全な住宅・住環境の醸成
- 4.空家の発生抑制及び適正管理、利活用
- 5.分譲マンションの再生等の円滑化の推進や管理の適正化
- 6.市営住宅の適正管理と活用・再生
- 7.居住循環を可能とする住宅市場の形成
- 8.多世代にわたり持続可能な住宅・住環境の醸成
- 9.多様な世代・世帯が共生できる住生活の創造
- 10.住生活資源の再生と次世代への継承
- 11.住まいの学びの促進、住生活の担い手の協働
- 12.住まい手、住生活の担い手に向けた情報発信の促進

新たな課題

- 1.多様な住まい方等に対するリテラシーを育む環境等の不足
- 2.高齢者の孤独・孤立の増加等に対応する居住支援の不足
- 3.建設費の高騰等による若年世代等が望む住宅の取得難
- 4.高齢化等に伴う自治の担い手不足や地域コミュニティの希薄化
- 5.管理不足の空家の増加等による住環境へ悪影響
- 6.適切な更新や管理がなされない高経年マンションの増加
- 7.市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致
- 8.中古住宅市場の流通を支える仕組の不足
- 9.住宅団地における街の活力や魅力の急速な低下
- 10.気候変動による暑熱化等に伴う居住環境の悪化
- 11.温室効果ガス等の排出抑制に向けた対応の不足
- 12.頻発化・激甚化する災害による被害の増大

(改定案) 藤沢市住生活マスタープラン

住生活の将来像

住まい・暮らしの
リテラシーが育まれ、
豊かな住生活が実現
する
住み継がれるまち
ふじさわ

3つの基本方針

基本方針1

心豊かに安心して暮
らせる住生活の実現

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

地域で多様な暮らし
とつながりを実現す
る住環境の形成

目標

- 1.住宅確保要配慮者の居住の安定化
- 2.若年世代や子育て世代が希望する住生活の推進
- 3.頻発化・激甚化する災害に対応した安全な住宅・住環境の醸成
- 4.空家の発生抑制及び適正管理、利活用
- 5.分譲マンションの再生等の円滑化の推進や管理の適正化
- 6.市営住宅の適正管理と活用・再生
- 7.居住循環を可能とする住宅市場の形成
- 8.多世代にわたり持続可能な住宅・住環境の醸成
- 9.多様な世代・世帯が共生できる住生活の創造
- 10.住生活資源の再生と次世代への継承
- 11.住まいの学びの促進、住生活の担い手の協働
- 12.住まい手、住生活の担い手に向けた情報発信の促進

※第4回住宅政策
懇談会以降に
整理をする

施策