

令和7年度第1回藤沢市住宅政策懇談会 議事録

日時 2025年（令和7年）6月30日（月）
午後2時30分から午後4時30分
場所 藤沢市役所本庁舎5階 5-1・2会議室

- 1 開会
 - (1) 挨拶
 - (2) 委員紹介

- 2 藤沢市住宅政策懇談会の設置等について
 - (1) 設置要綱及び傍聴要領の説明
 - (2) 座長及び副座長の選出

- 3 議事
 - (1) 藤沢市の現状
 - (2) 現行の藤沢市住宅マスタープラン
 - (3) 国、県の動向・検討状況
 - (4) 計画改定の必要性
～ 意見交換 ～
 - (5) 改定スケジュール

- 4 その他

- 5 閉会

（出席者（五十音順））

大田 哲夫、加藤 太一、齋藤 伸一、清田 鈴美子、武田 篤、中西 正彦、平山
翔、古舘 昌幸、岬 真一、矢代 淳、渡邊 秀行

1 開会	
1－(1) 挨拶	
事務局	お待たせいたしました。 それでは令和 7 年度第 1 回藤沢市住宅政策懇談会を開催させていただきます。 本日は大変お忙しい中本会議にご出席賜りまして誠にありがとうございます。 本日議事に入るまでの間、司会進行の方を務めさせていただきます。藤沢市計画建築部住まい暮らし政策課の會澤と申します。 よろしくお願いいたします。 初めに出席の皆様に 3 点ほどお願いがございます。 1 点目でございます。 今回の会議の記録のために録音や写真撮影の方させていただきますので、よろしくお願いいたします。 2 点目でございます。 会議でのご発言の際には事務局の方からマイクの方をお渡しさせていただきますので、録音の関係上、必ずマイクを通してご発言いただきますようご協力の方よろしくお願いいたします。 3 点目でございます。 会議録や会議で使用いたします資料につきましては原則公開とさせていただきますのでご了承くださいますようよろしくお願いいたします。 それでは会議の開催にあたりまして、藤沢市計画建築部部長の三上よりご挨拶申し上げます。
三上部長	皆さんこんにちは。計画建築部長三上です。よろしくお願いいたします。 今、司会からもありましたとおり、今回第 1 回目となります住宅政策懇談会にご出席いただきましてありがとうございます。 今日の議事になりますけれども住宅マスタープランの改定でございます。 今回の住宅マスタープラン 2019 年に作成をしたというものがお手元にもございますけれども、平成でいうと 31 年という平成最後の年に策定をしたというものでございます。 この改定が必要になった背景等については後ほど事務局からご説明をさせていただきますが、昨今人口の問題と一言に言っても、そこは単に少子高齢化というようなことではなく、非常に中身が多様化していて、世帯人員の減少であるとか、または非婚化なども非常に話題になっていたり、また単身高齢者が増加していて、さらにそこに並行し多死社会の到来というようなことも言われてございます。

	この辺の顕在化した問題ということでございますけれども、全てが将来の住宅政策に非常に色濃く影を落とすといえますか、影響が大きいものばかりでございます。 このライフスタイルであるとか、またはそのライフステージに応じた住まい方の多様化、価値観の多様化こういったものが背景には非常に大きく影響しているものというふうに考えております。 その辺の住宅政策の法制度を見ても、すごく改定が行われているというのが現在のところでございます。 本市としてもこの大きな変化を捉えて、現行計画の計画期間を少し前倒しして、この見直しをしていくことにさせていただきたいと思っております。 改定に当たりましては、皆様から様々な角度からご意見をいただきまして、将来を見据えた見直しを図っていきたいなというふうに思っております。 皆様からの改定にあたってのお力添えをお願いいたしまして私からの挨拶とさせていただきます。 よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 続きまして、委嘱状および資料等の確認をさせていただければと思います。 まず委嘱状でございます。こちらにつきましては今回、机上配付にて委嘱状の方を交付させていただいております。 ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。 また本日欠席の委員におかれましては後日郵送にて送付の方させていただければというふうに思っております。 続きまして、お手元でございます資料等の確認をさせていただきます。 まず1枚目が次第となっております。 2枚目がA4横の資料になっておりまして、座席表でございます。 続きまして3枚目、本日の委員名簿でございます。 続きまして4枚目、本会議の設置要綱でございます。 次に5枚目、本会議の傍聴要領でございます。 最後に本日の議事の資料でございまして、藤沢市住宅マスタープランの改定についてとタイトルの方が記されたものでございます。横の資料となっております。 以上6点をお配りしておりますが、過不足ございますでしょうか。よろしいでしょうか。なおこの他に住宅マスタープランの本編と資料編の方ご用意の方させていただきます。
1－（２）委員紹介	
事務局	続きまして、次第の 1－（２）にございます本会議にご参加いただきます方

	をご紹介します。 所属とお名前をこちらの方からご紹介させていただきますので、一礼の方をお願いできればというふうに思います。 それでは事務局からスクリーンに向かって左側にご着席の委員から、あいうえお順にご紹介の方させていただきます。 最初の方でございますが、市民委員で鶴沼地区からのご参加となります。 大田哲夫委員でございます。
大田委員	大田でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	続きましてお隣、公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部、加藤太一委員でございます。
加藤委員	加藤です。よろしくお願いいたします。
事務局	続いて、市民委員で長後地区からのご参加となります、齋藤伸一委員でございます。
齋藤委員	はい、齋藤です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、一般社団法人神奈川県建築士会湘南支部、清田鈴美子委員でございます。
清田委員	清田です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、神奈川県住宅供給公社賃貸事業部賃貸企画課課長、武田篤委員でございます。
武田委員	武田です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、横浜市立大学大学院都市社会文化研究科教授、中西正彦委員でございます。
中西委員	中西です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、向かいの列の方にお移りいただきまして、スクリーン側からご着席の方からご紹介させていただければと思います。 株式会社住環境計画研究所副主席研究員、平山翔委員でございます。
平山委員	平山です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、社会福祉法人藤沢市社会福祉協議会地域福祉課主幹、古舘昌幸委員でございます。
古舘委員	古舘です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課課長、岬真一委員でございます。
岬委員	岬です。よろしくお願いいたします。
事務局	続きまして、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部、矢代淳委員でございます。

矢代委員	矢代です。よろしくお願いします。
事務局	続きまして、市民委員で善行地区からのご参加となります、渡邊秀行委員で ございます。
渡邊委員	渡邊です。よろしくお願いします。
事務局	なお本日は、公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業担当部長の入原修一委員、関東学院大学人間共生学部共生デザイン学科准教授、兼子朋也委員、日本女子大学建築デザイン学部建築デザイン学科教授、葉袋奈美子委員におかれましては所用のため欠席とのご連絡をいただいております。 また、成城大学社会イノベーション学部心理社会学科准教授、山本理奈委員におかれましては、本日体調不良により急遽ご欠席とのご連絡をいただいております。 続きまして、事務局職員を紹介申し上げます。 住まい暮らし政策課長の岡でございます。 岡です。よろしくお願いいたします。 同じく、住まい暮らし政策課主幹の浅上でございます。 浅上です。よろしくお願いいたします。 その他、関係職員の方が出席しております。 どうぞよろしくお願いいたします。
2 藤沢市住宅政策懇談会の設置等について	
2－（１）設置要綱及び傍聴要領の説明	
事務局	続きまして、次第 2－（１）設置要綱及び傍聴要領について事務局からご説明申し上げます。 はい。改めまして浅上です。よろしくお願いいたします。 初めに設置要綱についてご説明いたします。 資料は、藤沢市住宅政策懇談会設置要綱でございます。 スクリーンに資料の方を投影させていただいておりますので、ご覧いただければと思います。 まず、第 1 条では、当懇談会の設置目的について定めております。 藤沢市住宅マスタープランを改定するにあたり、広範かつ専門的な見地からご意見を伺うため、本会議を設置するとしております。 次に第 2 条では、この懇談会の所掌事務について定めております。 藤沢市住宅マスタープランの内容に関する事項の他、これに関連する住宅政策に関する事項、プラン改定の目的達成に必要な事項を所掌事務としており

	ます。 続いて第 3 条から第 5 条では、当懇談会の組織体制について定めております。 15 人以内で組織し、構成員は第 4 条に掲げる方とし藤沢市長が委嘱いたします。 任期はプラン改定が完了するまでとしております。 次に、第 6 条では、座長および副座長について定めております。 委員の互選としておりますので、後ほどご選出をいただければと存じます。 次に第 7 条では、会議の開催要件等について定めております。 当懇談会は座長を含めた半数以上の委員の出席をもって開催できるものとしております。 第 8 条、第 9 条は庶務等としております。 次に附則についてですが、懇談会の開催に先立ち、事務局で本要綱の内容を精査し、4 月 1 日付で施行しております。 続きまして、傍聴要領についてご説明いたします。 資料は、藤沢市住宅政策懇談会傍聴要領となります。 当懇談会は傍聴が可能な会議としております。 定員につきましては、原則として 10 人以内としておりますが、会場の大きさや設営の状況から会議ごとに事務局の方で設定させていただきます。 また、傍聴希望者が定員を超える場合は抽選により決定いたします。 傍聴者および報道関係者にはこの要領に基づき、傍聴者の遵守事項および会場の秩序維持等を遵守していただきます。 詳細については後ほどこちらの資料の方をご覧くださいと思います。 懇談会の設置要綱および傍聴要領についての説明は以上となります。 よろしくお願いいたします。
2－（２）座長及び副座長の選出	
事務局	続きまして、次第の 2－（２）座長および副座長の選出に入りたいと思います。 藤沢市住宅政策懇談会設置要領第 6 条の規定によりまして、任期中の座長および副座長の選出をお願いしたいと思います。 要綱では、委員の互選により定めることとされております。 まず初めに座長の選出をお願いしたいと思います。選出方法についていかがいたしましょうか。ご意見ある委員の方いらっしゃいますでしょうか。
矢代委員	そうしましたら、事務局の方から何かご提案とかありましたらよろしいでしょうか。
事務局	はい。 ただいま、矢代委員から事務局の提案はということでご発言をいただきました。

	たが他の委員の皆様からよろしいでしょうか。 それでは事務局のご提案ということになりますけども、現在の藤沢市住宅マスタープランの策定時に、懇談会の副座長としてご参加をされまして、現在も藤沢市都市計画審議会の副会長として本市のまちづくりに携わっていただいております中西委員を推薦したいというふうに考えておりますが、いかがでしょうか。
	異議なし
事務局	ありがとうございます。 皆様から異議なしとのことですので、座長につきましては中西委員にお願いしたいと思います。
中西座長	お引き受けいたします。
事務局	続きまして副座長の選出に参りたいと思います。 副座長につきましても要綱の中では委員の互選により定めることとされておりますが、いかがいたしましょうか。 ここで、副座長につきまして中西委員の方からもしご提案があればご意見いただければと思いますが、よろしいでしょうか。マイクの方お願いいたします。
中西座長	はい、座長をおまかせいただくことになりましたので、その立場でできればということですが、本日はご欠席ではいらっしゃるのですけれども成城大学の山本委員にお願いできればと考えております。社会学やそういった観点でハードにとどまらない住宅の意味等から、意見いただけるということで座長を補佐していただけるのではないかと考え、そのように推薦させていただきますがいかがでしょうか。
	異議なし
事務局	ありがとうございます。 それでは今、中西委員からご紹介ありました山本委員の方に副座長の方お願いして参りたいと思います。 今回ご欠席ということもございますので、山本委員に対しましては、事務局の方からお伝えをさせていただければというふうに思います。 それでは中西座長につきましては座長席前の方にご移動の方よろしくをお願いいたします。
三上部長	それでは中西座長並びに山本副座長が今日ご欠席でございますけれども、本会議の運営等に関しましていろいろとご相談をさせていただくこともあろうかと思っておりますので、ご指導のほど、よろしくお願いいたします。
事務局	それではここで、中西座長よりお言葉の方いただければと思いますがよろしくをお願いいたします。

中西座長	はい、着座で失礼いたします。改めまして僭越ながら座長に選出いただきました中西です。私の専門の都市計画ですけど、元々はハード寄りの都市整備などが本来の専門ではありますが近年はやはり住まいの環境ですとか、ハードにとどまらないソフトの状況なども必要だということで、まちづくりの活動などにも実際に関わっているところではあります。住宅マスタープランというのを、現行のプランにも関わらせていただきました。それから6年半ほどですか、非常に短い期間で次の改定に乗り出すというのは、なかなか珍しいことではありますが、藤沢市の抱える課題により即したものにしようという意欲の表れだと思いますので、私としても尽力したいと思いますし、一方で住宅というのは衣食住の中でも、最も硬くお金もかかるものでして大変な課題であります。しかもハードだけではなく、いかに活動をそこに入れていくのかというのが近年すごく大きな課題で、そういった意味でこのようにたくさんの方々に集まっていただくことが重要だということですので、ぜひ遠慮せずにご自身が日頃考えになっていることを発言していただき、少しでも藤沢市の住宅マスタープランがより良いものになるように、一緒に議論を進めていければというふうに思っておりますので、ぜひ皆様のご協力をよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 ここまでが次第の2となりまして、次が次第の3というところになりますが、この次第の議事に入る前に、会議の成立について事務局の方から説明させていただきます。 本来会議の冒頭でご報告させていただく内容でございますが、要綱のご説明もございましたのでこのタイミングでのご報告とさせていただきます。 本日の出席状況でございますが委員15人中11人にご出席いただいております。 設置要綱第7条第2項に基づきまして本日の会議は成立していることをご報告させていただきます。 続きまして会議の公開に関してご説明させていただきます。 本会議は、藤沢市情報公開条例第30条の規定によりまして原則公開としておりますが、座長いかがでしょうか。
中西座長	はい。本日公開としたいと思います。傍聴希望されてる方いらっしゃいますか。
事務局	本日傍聴希望されている方はございませんので、次の方に移らせていただければというふうに思っております。
3 議事	
事務局	それでは次第の3に移りたいと思います。

	ここからの議事進行につきましては、座長にお願いしたいと思いますので、座長よろしくお願いいたします。
中西座長	はい。それではここから私の方で進行させていただきます皆様よろしくお願いいたします。 それでは早速議事に入ります。 まず本日の議事進行につきまして事務局の方からお考えをご説明いただけますでしょうか。お願いします。
事務局	失礼いたします。 本日は議事として5項目を予定させていただいております。 まず（１）の藤沢市の現状から、（３）、国、県の動向・検討状況までの３項目につきましては、事務局からの説明の後、項目ごとに質問のお時間を設けさせていただきたいと考えております。 ご意見などにつきましては、そのあとの（４）計画改定の必要性について、こちらを事務局から説明した後に、今回の議事や改定に向けての意見交換のお時間をまとめて設けさせていただき、その際にご意見や、改めてのご質問なども頂戴できればと考えております。 その後、（５）改定スケジュールについて事務局から説明させていただき、最後に改めて意見交換などを行えるお時間を設けさせていただくという流れで進めていただければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。
中西座長	はい、ありがとうございます。 今ご説明あったとおりですが、議事の数が多いので一つ一つ詳細な質疑をやりますと、少し時間が足りなくなりそうなので、（１）から（３）につきましては今ご説明ありましたとおり、質問だけあればしていただければと思います。 （４）が終わったところで、せっかく初回で皆様いらっしゃいますので、絶対ご発言いただきたいなと思っております。マイクを回してしまおうと思いますので、そこで人数が多いのでお一方あたり、３分を目途に３分では喋り尽くせないかもしれませんが、それでもこの人数見ますとまず 30 分かかります。多少ははみ出ても大丈夫かなと思いますが、目安として３分を目標にご自身の住宅マスタープランに対するお考えを、ぜひお話いただければと思います。（４）が終わったところで、そのように考えておりますので、ご質問以外についてはそちらでお願いできればというふうに思います。 何か進め方についてご意見ありますか。このような形でよろしいですかね。 はい、ありがとうございます。
３－（１）藤沢市の現状	
中西座長	それでは 3-1 の議事に入りたいと思いますが、事務局から（１）藤沢市の現

	状についてご説明をお願いします。
事務局	はい。 それではお住まい暮らし政策課の伊藤より、藤沢市住宅マスタープランの改定についてご説明させていただきます。 着座にて失礼させていただきます。 藤沢市住宅マスタープランは 2019 年 1 月に策定され、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おります。 目的は、人口減少や高齢化、地域の住生活の課題への対応で、計画期間や目標値、施策の方向性などが示された計画となっております。 本日の議題は 5 点ございます。 まず、藤沢市の現状を確認し、次に現行マスタープランの構成と取り組みを振り返ります。 その後国、県の動向、改定理由や改定ポイントについて説明させていただき、委員の皆様から各々 3 分程度でご意見いただき意見交換を行います。 その後、最後に今後のスケジュールについてご説明させていただきます。 ここからは 1. 藤沢市の現状について、データをもとに分析を行ってまいります。 まず、人口世帯数の推移でございますが、総人口は増加傾向にあり、世帯数も増えておりますが、1 世帯当たりの人数は減少傾向にあります。 少人数世帯化が進行しており、今後、住宅需要に影響を与えます。 続いて、世帯構成と子育て世帯の推移についてでございます。 世帯数は年々増加する中で、核家族世帯の割合は減少し、単独世帯が増加しています。 幼児子育て世代は 2015 年まで 1 万 7000 世帯の横ばいから 2020 年には 1 万 5000 世帯減少しており、子育て世帯への支援が課題となります。 また、単独世帯の増加が顕著であり、住宅モデルの需要の変化が見られます。 続いて、高齢者人口と高齢者比率の推移についてでございますが、65 歳以上の高齢者人口は 2000 年から比較すると約 2.1 倍に 75 歳以上は約 2.3 倍に増加します。 特に後期高齢者の増加が著しく、介護や住まいの対策が急務となります。 続いて、人口の推移と将来の見直し年齢構成別についてでございます。藤沢市の人口は 2035 年に約 45 万 4000 人でピークを迎える見込まれております。 生産年齢人口と子どもの数は減少する一方、老年人口や 75 歳以上の後期高齢者は大幅に増加する見込みでございます。

	今後も居住支援や住み替えなど、高齢者に対する更なる対応が求められます。 また、右のグラフにございます、世帯数の指針と世帯構成数の指針とあわせて比較しますと、2025 年と 2050 年の人口は同数程度でございますが、単独世帯が増加するため、一定程度の住宅戸数が必要となっております。 続きまして、居住世帯の有無別住宅数と 1 世帯当たりの住宅数についてですが、住宅戸数は増加していますが、居住世帯のない住宅は横ばいです。 1 世帯あたりの住戸数は 1 戸を超えているので、住宅供給量は充足している状況です。 グラフは平成 30 年までのものになっております。 右にあります令和 5 年度調べの住宅土地統計調査によると、藤沢市は 1 世帯当たり住宅数は 1.11 全国では 1 世帯当たりの住宅数は 1.17 と、藤沢市の方が全国に比べて少ない割合となっております。 続きまして、空家の戸数およびその内訳の推移についてですが、特に利用実態のないその他空家は、平成 15 年から平成 30 年度に約 2 倍の 5300 戸となり、今後も増加傾向でございます。 右の令和 5 年の住宅土地統計調査によりますと、利用実態のないその他空家は約 9200 戸とさらに増加しています。 今後、単身後期高齢者の増加に伴い、空家の増加が見込まれます。 管理不十分な空家は、周辺住民に衛生環境や景観等で悪影響を及ぼしており、空家対策が重要となってきます。 続きまして、住宅の種別ごとの戸数の推移についてでございますが、平成 15 年から平成 30 年の過去 15 年間で、戸建ての住宅戸数は 1.28 倍、分譲マンションの戸数は 1.39 倍と、分譲マンションの需要が高まってきており、住宅タイプの多様化への対応が求められます。 ちなみに右の令和 5 年度の住宅土地統計調査によりますと、分譲マンションは、3 万 3970 戸と、平成 15 年と比較し 1.75 倍と増えており、着実に増加しているものと考えられます。 続きまして建築時期別分譲マンションの戸数についてですが、築 40 年以上の高経年マンションは全体の約 15%を占めております。 老朽化が進んでおり 2030 年では 9200 戸、2040 年には 1 万 5,000 戸と著しく増加する傾向でございます。 今後年高経年マンションの増加に伴い、管理不十分のマンションが増加していくことが考えられます。 右の令和 5 年度の住宅土地統計調査によると、2040 年には高経年マンションは 1 万 7400 戸になると想定され、平成 30 年の統計よりも多くなってきております。
--	--

	ちなみに現在市で把握している高経年マンションの棟数といたしましては、約 850 棟でございます。 以上、1. 藤沢市の現状の説明を終了させていただきます。
中西座長	はい、ありがとうございました。 ただいまの藤沢市の現状についてご質問あればと思いますがいかがでしょうか。よろしいですかね。 私から感想のみですけれども、このご時世にといいますか藤沢市はこれまだ人口が増えている。 さらに世帯も増えているということで、そういう意味では他の自治体ですと移住者というか転入者を増やすために何とかということがすごく課題であったりするのですが、今のところそこに重点を置くような状況というよりは、どういうふうに増える人口に対して住まいをちゃんと供給というかマッチングさせるかということが現状として課題という感じに見えますがそういう理解でよろしいですか。
事務局	はい。そうですね。 藤沢市まだまだ人口としては今お話があったとおりで、長期的に見てもまだ横ばい程度というところからしますと、今の人数、数というのをどう維持をしていくというかその辺をやっていくということで、少し全国的な人口減少に向かって何かをするかというよりは、少しその一歩手前の段階で皆様の住宅の暮らしですとか、住まいというものの質をどう高めていくか維持をしていくかというところで考えていきたいというふうに思っております。
中西座長	はい、ありがとうございます。あともう一つデータではなく感想ですが、藤沢市のマンション供給も、多分ご時世に対してちゃんと供給される側の場所かなというふうには思うのですが、そうすると、これは全体の数なのでちゃんと足りてますでいいのですが、中には新しいものが供給されると古いところが、なおさら相対的に条件が悪く見えるようになってしまいかそういうことも発生するので、中でのその人とか、住戸の循環みたいなものはこの数字に表れないところで、ちゃんと考えなければいけないという気がしたのですが、そのような理解でよろしいですかね。 感想なので特にご回答は結構ですけれども。
事務局	そうですね。 今お話がありましたとおり、例えば今、住宅の建材や人件費の高騰などもあり、なかなか住宅というの、戸建て住宅が建てづらいとか、その給与体系と比較すると金額の上がりに対して年収が上がっていない状況もあるという中からすると、住宅ストックをいかに活用していくかという視点が今後重要になってくるのかなというところでは、やはり新築以外というものをど

	う生かしながら、藤沢市の住宅の数を確保しつつそれを有効に使っていくかという視点は大事なかなと思っております。
中西座長	はい、ありがとうございます。 今、問題の整理も含めて質問述べましたが、皆様の方でよろしいですかね。誰かいらっしゃいますか。はい、大田委員お願いします。
大田委員	今私は鵠沼に住んでおり、非常に人口が増えている。 やはり我々のインフラが追いついていかない状況が起きている。 ただ家を増やせばいいという問題ではなく、都市をどういうふうにつくっていくか、要するに都市のマスタープランとで協働していかなければ、結局どこかでしわ寄せが全部来てしまう。 特に防災に関しては非常に大事な問題で、特に戸建ての住宅が未だにどんどん増えてきており、また、昭和 56 年以前の旧建築基準法で建った住宅は結構残っており、これらが人口の密集地帯に非常に多い。一つ火災が起きればどんどん広がっていくだろうし、運命共同体ということを東京大学の先生言っている。そういうわけで、一つの火事が起こればどんどん広がっていく懸念がある。 そういうことを踏まえると、ただ家を建てるだけではなく、まちづくりを協働して考えていかなければならなく、ますます危険度が高いものばかりになるので、それが今後我々にとっては大きな課題になるのではないかなと思っている。
中西座長	はい、ありがとうございます。今のご意見であろうということと同時に、私の方から答えてしまいますけれども、実は現行住宅マスタープランのところ、他の政策との関係が出てきますので、それも踏まえてまた後でご意見いただければと思います。非常に重要な視点ご指摘いただいたと思います。 ありがとうございます。 他にご質問等ございますか。
	(質問なし)
中西座長	よろしいでしょうか。振り返ってご質問いただいても結構ですので途中途中でまた進めさせていただきます。
３－（２）現行の藤沢市住宅マスタープラン	
中西座長	それでは次、（２）の現行住宅マスタープランについてのご説明を事務局からお願いしてよろしいでしょうか。
事務局	はい。続きまして、（２）現行の藤沢市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ご説明させていただきます。 藤沢市住宅マスタープランは 2019 年 1 月に策定されました。構成といたしましては第 1 章から第 5 章までとなっており、順に説明させていただきます。

	まず第1章では、策定の背景と目的を説明しております。人口減少社会を迎え一人暮らしの高齢者が急増など、人々の暮らし方や地域の社会のあり方が大きく変化してきました。 生活の保障は、住まいの安全、地域との関わりなど、多様な観点や分野から総合的な住宅政策を推進するために藤沢市住宅マスタープランを策定させていただきました。 藤沢市住宅マスタープランは2019年に策定後、今回初めての改定作業となります。 また、藤沢市都市マスタープランの分野別計画として位置づけられておりまして、今年度都市マスタープランが改定予定でございます。 それとあわせて藤沢市市政運営の総合指針も昨年度改定しておりますので、それらとの整合性を図る必要があると考えております。 続きまして、第2章藤沢市における居住環境に関わる現状と動向についてでございますが、人口や世帯の動向等、国勢調査や各種統計資料等により分析を行いました。 また、市民の意識調査では、当時、市内在住20歳から80歳の男女3000人を対象にアンケートを実施し、結果に基づき分析を行いました。 その際に見えてきた課題といたしましては、注意書きにも記載がございますが、住宅確保要配慮者の増加や高齢者の急増、空家の増加や市営住宅等の老朽化、ニュータウンの高齢化などがございました。 これらの課題解決に向けて3章では、三つのテーマによる基本方針を設定し、第4章では、その基本方針における施策展開を示し、庁内において横断的に連携し取り組んでまいりました。 テーマ1といたしましては「誰もが安心して住み続けられる住生活の実現」 テーマ2としましては「持続循環可能な住宅ストックの利活用と再生」 テーマ3といたしましては「少子高齢化に対応した居住環境を支えるまちづくり」といたしました。 第5章では、住宅マスタープランの推進に向けて基本方針や施策展開の中で、特に重点を置いて取り組む事業を設定し施策に取り組んでまいりました。 以下の四つが重点施策となっております。 まず、重点施策の一つ目としましては、居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援といたしまして、行政、不動産関係、市内近隣市で活動している居住支援団体等が連携した居住支援協議会の設立や運営を行い住宅確保要配慮者向けの住まい探し相談会を実施し住宅確保のための支援を行ってまいりました。
--	--

	次に、重点施策の二つ目として、空家の適正管理の促進と利活用の推進では、空家移動相談会やセミナーを実施し空家の処分や相続等に関する相談、空家となる前に早期に対応できるよう、解決策を学べる場を提供いたしました。 また、空家利活用時事業補助金では、空家を活用して地域のために事業を始める方へ初期整備費用の補助制度を設立してまいりました。 次に重点施策の三つ目といたしましては、市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と、活用の推進といたしまして、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、計画的な改修工事を行い安心安全に暮らせる住環境の維持管理をするとともに、市営住宅のストックの適正なマネジメントを図るため、長寿命化計画の見直し等を進めてまいりました。 最後に重点施策の四つ目といたしまして、団地再生に向けた地域と連携した取り組みの推進でございますが、高度経済成長期以降に供給された高齢化が進む湘南ライフタウンにつきまして、行政と地域住民、事業者等と関係者と協議を進め、昨年度に湘南ライフタウン活性化指針を策定させていただきまして、持続可能なまちづくりの実現を目指しております。 以上２．現行の藤沢市住宅マスタープランの説明を終了させていただきます。
中西座長	はい。ご説明ありがとうございました。 本来この冊子にまとまっているものをかいつまんでご説明いただきましたが、こういったものがあるということと、あと途中でもご説明ありましており、都市マスタープランの改定作業を今行っていて、この住宅マスタープランは一応藤沢市では都市マスの下計画として今のところ位置づけられているということですので、本来は都市マス等もちゃんと見ていただく必要があるのかなというふうには思います。 それが先ほどの大田委員のご指摘にも、ある程度対応する部分かなと思います。 そういったところを少し頭に置いていただいた上で、何か現行の計画についてご質問ありますでしょうか。この場ではよろしいですか。
	(質問なし)
３－（３）国、県の動向・検討状況	
中西座長	はい。お目通しいただいて続いて進めたいと思います。 （３）国、県の動向や検討状況につきまして、事務局からご説明をお願いします。
事務局	はい。では続きまして（３）国、県の動向・検討状況についてご説明させていただきます。

	まず、国の検討状況でございますが、2050年の住生活の姿を見据えどのような状態であるのが望ましいかという議論が進められております。 その議論の中で国が掲げる三つの視点がございまして、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です。 住まうヒトの視点のキーワードといたしましては、高齢単身者や働き方・住まい方の変化、住教育などが挙げられております。 住まうモノの視点のキーワードといたしましては、ストック更新やカーボンニュートラル、公営住宅の管理などが挙げられております。 住まいを支えるプレイヤーの視点では、担い手の確保や他政策との住生活基本計画への関連付けなどが述べられております。 次に国の住生活基本計画の見直しスケジュールでございますが、国の行う住宅地分科会では、令和6年度には5回行われ、2050年を見据えた俯瞰的、全体の議論を進めております。 令和7年度には、これまでの議論を踏まえた2050年に向けて必要となる方向性を決めた後、3月の閣議決定に向けて議論を進めていく予定となっております。 次に、県の検討状況でございますが、県の住生活基本計画の見直しのテーマとして三つ挙げられております。 住生活を巡る変化について、求められる地域活性化等について、テーマを考えるキーワードです。 住生活を巡る変化については、人口世帯構造の変化、価値観の多様化、環境の変化等が挙げられ、求められる地域活性化等については、人との繋がり方や地域資源の活用など、テーマを考えるキーワードといたしましては、高齢者向け住宅や施設、多世代住居や、居住支援、空家対策などが挙げられております。 県の住生活基本計画の改定スケジュールでございますが、県が行う住宅懇話会は令和7年度に2回行い令和8年度に4回の計6回行う予定であります。 令和8年度3月の改定に向けて議論を進めていく予定となっております。 この後ご説明いたしますが、藤沢市住宅マスタープランの改定も県と同様に、令和8年度3月を予定しております。 以上、(3) 国県の動向、検討状況の説明を終了いたします。
中西座長	はい、ありがとうございました。 国や県の方でも様々な機関のキーワードが挙げられているということをご理解いただくということでご紹介いただきましたが、これについて何かご質問等ございますか。

	直感としてはハードというよりはだいが生活に寄ってきたといえますか、かつて住宅マスタープランというのかなり箱の計画のイメージが強かったんですが、やはり最近は箱ももちろん大事ですけども、そこでどういう生活が営めるのかということに重心が移ってきたようにも感じられます。 はい。それをどこまで藤沢市のプランに反映するのかということも論点の一つなのかと思います。 よろしいでしょうか。
3－（４）計画改定の必要性	
中西座長	後ほどご自由に発言いただくことにしまして、４つ目いきましょう。 （４）計画改定の必要性のところのご説明よろしくお願いします。
事務局	はい。続きまして、計画改定の必要性といたしまして、藤沢市はなぜ今回マスタープランを改定するのか、についてご説明させていただきます。 改定の背景といたしまして、藤沢市住宅マスタープランの計画期間は平成 30 年度から令和 9 年度までの 10 年間としており、平成 31 年 1 月に策定後、まだ 7 年の経過ではございますが、住宅政策に係る法改正や社会情勢、住宅ニーズの変化による、現行住宅マスタープランの施策との乖離が見られております。 また昨年度、藤沢市市政運営の総合指針 2028 が改定され、今年度には上位計画であります藤沢市都市マスタープランの改定が予定であり、関連計画との整合性も図る必要がございます。 次に住宅土地統計調査から見てきた改定に向けた課題と、課題に対してどういったことが求められているのかを考えた際、他にも何点かあると思いますが、次の 7 つの課題を挙げさせていただき、懇談会の意見を踏まえながら検討を進めてまいりたいと思います。 まず一番上の、単身後期高齢者が大幅に増加するにつきましては、高齢者の孤独・孤立の増加による居住支援の必要性が今後求められていくと考えております。 次に、空家の急激な増加につきましては、衛生や景観への悪影響を与える空家の発生の抑制が求められていくと考えております。 次に高経年マンションの増加につきましては、建て替えや改修を見据えた適正な維持管理が今後求められると考えております。 市営住宅の老朽化・陳腐化につきましてはニーズに合わせた市営住宅の再構築が求められると考えております。 大規模開発住宅地（団地）の街の高齢化につきましては、団地の持続性のある活性化・再生が求められると考えております。

	脱炭素社会の実現につきましては、住宅分野における二酸化炭素発生の抑制が求められると考えております。 最後になりますが、住まい方や、暮らし方の価値観の変化や多様化につきましては、住生活リテラシーの向上が求められてくると考えております。 こういった課題や、求められる点を検討する上での改定テーマでございますが、記載のとおりですが読み上げさせていただくと、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、といたしまして、『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』をテーマとして改定業務に取り組んでまいりたいと考えております。 続きまして、改定ポイントとして次に掲げるポイントをふまえながら改定作業を進めていきます。 まず、1 点目といたしましては、現行の住宅マスタープランの評価と市の分析と実現に応じた見直し。 2 点目でございますが、20 年後の長期展望を踏まえた 10 年計画。 3 点目といたしましては、国および県の住生活基本計画の改定内容との整合性。 4 点目といたしましては、市の市政運営の総合指針 2028 や、市の都市マスタープラン、地域福祉計画等の関連する他計画との整合。 以上、4 つのポイントを踏まえて改定作業を進めてまいります。 以上 4、藤沢市はなぜ今回マスタープランを改定するのかの説明を終了いたします。
中西座長	はい、ありがとうございました。 ということで 1 から 4 までのご説明が終わりましたが、ここからは是非皆さんにご意見いただきたいと思います。
～意見交換～	
中西座長	かなり事前の認識をしっかりと準備をいただいて、31、32、33 ページぐらいが論点として示されてはいますが、これが動かないものというのもなんですし、今回初回ですので、まずは皆様の日頃のご実感や、日頃の仕事で感じられていること等、何でも結構ですので、示された論点は頭に置きつつも、ご自身のお考えをここで述べていただければなというふうに思います。 それをどういうふうに持ち帰って整理して使うかは、事務局の方に後でご苦労いただくということで、今日のところは自由にご発言いただければというふうに思います。 お一方、大体 3 分ぐらいを念頭に、その後に質疑もあるかと思いますので、

	お話いただければと思いますのでマイクを回していきたいと思います。 どちらから参りましょうかね。 50音順でよろしいですか。 私から見て右側から回し、次に左側の方が前からということをお願いできればと思います。では大田委員からお願いします。
大田委員	すみません、私大田が最初にやります。 確かにマスタープランでいろいろな計画がなされるのですが、やはり住む人、例えば、藤沢にこれから住むとか、家を買って住むとか、一番肝心なのは、住む人がどれくらいこの藤沢のこと理解をして住むかっていうことです。 今まで見ていますと、私鵜沼に住んでいます、どちらかというところとちょっと見た目環境がいいから海に近いから、ここへ来て朝サーフィンをやってから会社に行きたいとか、そういう単純な理由で結構住んでいる方がいます。 実際に、我々今見ていますと、そこに住むことは結構なのですが、そこに何年自分が住むのか。 最近若い人は我々の時代と違いまして、長年住むということはあまり考えていらっしゃらず住み替えを結構、考えた上で新しい家を買っている人が多いです。 我々の時代ですと、やはりそこに一生住めるのか、自分の一生の生活とそれが釣り合っていくのか、そういうことを考えた上でみんな住んでいる。 そういうところのギャップが結構あります。 特に我々が住宅に住む場合に、その自分の住んでいる土地の問題は欠かされない。土地の歴史をきちんと知って住んでいるかどうか。 昔はその土地はどうあったのか。それをよく理解して買って。 それでここで何か起きてもしようがないと思って理解するならいいのですが、これ理解しないでいて後で災害が起こった時、不満を言う。 そういう文句を言う人が非常に多い。私なんかは家を買う前はよく調べろと。特に明治時代のそこが何であったかを調べると、そういうことをよく理解した上で土地を買うと。 そうするといずれどういう土地になって、災害がどういうふうになってきたかもよく理解できる。 それに応じた家を建てればよいという理解を、やはり市の方からも買う人によく指導していかなければならないと思います。 ただ単に、ここは鵜沼良いところですよ、住みやすいところですよ、交通面もいいですよ、ただそれだけではない。 実際にそういう自分の住むところがどうなっていくのか、昔の土地はどうだったのか、そういうことをよく理解し、買ってもらうという、それが一番の

	根本的な問題だと思います。 実際にマンションもそう。 実際そのマンション今住んでいる、非常にいいのだけれどもこれに一生住み続けられるのか、これを建て替えるときにはどうなるのか、そういうことをよく理解した上で住んでもらうということ。市の方でも住みたい方にはよく理解してもらった上で、土地に行ってもらうとか、そういうことをできればと思っています。
中西座長	はい。ありがとうございます。 ただいまのご意見特にこれから住もうという方に対する情報発信というところとあれですけども教育的なことについて何かお考えとかあれば既に取り組んでいることがあるとか、もしあればご紹介いただきたいのですが何かございますか。
事務局	はい。そうですね。 先ほども少しお話ありましたが、防災の観点というところも論点ではありましたが、現状、都市計画分野の方でも立地適正化計画というものがございまして、その中で居住をあまり望まないというか、ハザードエリアというところを認識してもらおうというところで、居住誘導しない区域というものも定めていたりします。 実はそういったところが、南部ということであれば鵜沼地区なども広く分布をしていたり、あとは河川の周りとか洪水の問題とか、あと崖の近くとか崖崩れの問題とかで、ハザードエリアを設定しているところにつきましては、その立地適正化計画の制度の運用の中で、それこそ宅地建物取引の場面で、その部分がハザードに入っている居住誘導区域外というところのご説明をしながら、住んでいただくというようなことは、実際に取り組みとして実際やっているところはございます。 備えを持ってそこに意識を持って住まれるのかという意味では、その辺の防災に関する知識というのを少しずつ上げていくというか、そういったところも今後の取り組みとしては必要なのかなというところもありながら、あとは、なかなかその地域に長いこと住まないといったご意見もありましたが、やはり最近皆様の価値観としても、よく2地域居住なんて言葉も最近出てきているところもありますので、そういった定住というものですとか、また別の視点の住まい方というのでも少し視点としては持ちながら、今後の改定等考えていければというふうには考えております。
中西座長	はい。よろしいですかね。 ちょっとやり取りが深まりそうな議論ではありますが、一旦全部回してもし何かあれば後でまたいただければと思います。

	それでは加藤委員お願いします。
加藤委員	先ほど人口推移の予想が出ていました。藤沢市もいずれ人口が減る予想になっていましたけれども、東京を見ても過去の予想が外れて、人口減少が始まるタイミングがだいぶ後ろにずれて、人口が増え続けていますので、個人的には藤沢市もこのまま人口増がしばらく続くのではないかと考えています。 それというのもやはり二極化があって、なかなかひとくくりにできない部分があり、神奈川県の中でも藤沢は人気があるので、データを細かく取りそれを基に、具体的に議論していくのが大事ではないかと考えています。 例えば住宅についても先ほど高経年マンションということで RC がイメージされていると思うのですが、RC の場合は 1981 年以前と以降ということで大きく内容が違いますし、木造も 2000 年以前と以降ということで金物の有無とか、大きく変わってきますので、やはり細かくデータを取って議論して今回の改定作業を進めていいたきたいと考えております。 あとストックの活用を国が一生懸命やっているわけですが、反対にバリアフリー化とか省エネ義務化ということで、どんどん規制が厳しくなってストックの活用が難しくなっているところもあるので、バランスをとることに国も苦労していると思いますので、市もそれに沿って適宜政策を追加して、ストックを活用しやすい方向にいろんな政策を総動員していったほしいと思います。 以上です。
中西座長	いかがでしょうかね。今の基本的には何かこういったご意見かなと思います。が、もし何かご回答というか、リターンがあれば。
事務局	そうですね。まず前半部分でお話がありましたデータ活用というところにつきましては、今日も少し触れさせていただいておりますけれども、国の方が行っております 5 年に 1 回住宅土地統計調査というものがございます。 こちらのデータ結果が出たのが昨年度ということで、こちらのデータについても今年また委託業務の中で分析をしながら少し皆さんに最新の情報を持って、その辺の議論ができればというふうに考えております。 あとストック活用のところにつきましては、バリアフリー・省エネというところやはり省エネは、基準がどんどん高まっているところの中で、そのストックをどう活用していくかというところは非常に重要なのかなというところもございますし、今後新しく建つものが、ギリギリの基準というもののよりは少し質の高いものを作っていただき、例えばそれを長く使っていただくような流れを作っていくとか、こういったところも一つ考え方としてはあるのかなというところもございますので、そういったストック活用、どのように今あるものを、今後作るものを活用していくのかというところは、考

	えながら議論ができればというふうに思っております。
中西座長	はい。よろしいですか。 ありがとうございます。 それでは斎藤委員お願いします。
斎藤委員	はい、斎藤です。 私仕事で学校給食のパンを作っておりますので、神奈川県内の子どもの動きというのがすごく手に入るようにわかるのですけれども、藤沢の地区人口の減増加しながらも徐々にこう子どもの数が減っているような感じがします。横須賀三浦地区等に比べればまだ子どもの数は多いのですけれども、横須賀三浦の地区は急激な人口の減で悩んでいて、なお県西の小田原箱根地区も同じような形で急激な人口減で街が衰退しているように思います。 私もいろんな形で商店街等の視察を行っているのですけれども、やはり一度人口の減少、もしくは子どもの減少が進んでしまうともう歯止めが掛からなくなつたなくなってしまう。 また同じように空家にしてもそうなののですけれども、同様に歯止めが利かなくなってしまうということで、今回はすごくいいきっかけをいただいて、私は参加させていただいたなと思っております。 藤沢がこの人口増加に伴って、いち早く空家の対策に取り組んでいただくというのは本当に良いことだと思っております。 長後の住民なののですけれども、一つ思うことがやはり高齢者の買い物難民の問題ですね。 長後地区また鵠沼の方もそうですけれども、狭隘道路の整備ができていなくて、防災、また人が歩ける環境でないというところは、やはり今後住む人間にとっては一番重要な問題になってくるというふうに思っています。 あともう一つは実感なののですけれども、いわゆる低所得者もしくは生活保護者の偏りが見受けられるのかなと。やはり地域によって家賃の格差が激しくなっておりますので、安いところに低所得者が集まる。 そうしますと、やはり街全体も陳腐化してくる形が感じられます。 地区によって商品の価格等で反映できるところとできないところがすごく実感して感じております。 あとはそうですね、近隣の商業施設が大きくなるに連れて、若い人先ほどの買い物難民ですけれども、若い人は行動力があって、買い物をすることができなののですけれども、衰退した商店街に対して、いわゆる生鮮産品、生活必需品の買い物ができなくなってくる環境が今後大きな課題になるのかなと。 そうしますと空家と同時に、地域の環境がだんだん悪化して空家が増えてくるような感じや、まだいくつかしか見てないけど新潟とか北海道とかも多分

	そういうような状況だとは思いますが、そういうふうに見受けられます。 私的な意見ですが、何とかまく藤沢市内がバランスよく良い環境で住めるような形になっていくようになればいいなと思っております。 以上です。
中西座長	はい、ありがとうございます。 今のご意見に対して何かあればと思いますがいかがですか。 まず事務局から。
事務局	はい。 そうですね。まず冒頭の子ども数が減っているというところにつきましては、なかなか全国的な問題でありますし今後もこの傾向というのは続くのかなという中では藤沢だけの問題ではないというところでいくと、藤沢も取り組みつつ、国や行政等も一緒になって取り組んでいくべきものなのかなというところあります。やはり子どもが極端に減っている地域もございますので、その辺はやはり多世代が暮らせるまちというようなところは考えながら、今後、政策を考えていく必要はあるのかなというところで考えております。 あと空家の問題や、買い物難民の問題というお話がありましたけれども、なかなかこの買い物難民のところは難しい課題なところもございますので、この辺りは例えばうちでいうと経済部局の問題も絡んでくるところもございますので、幅広い視点を持って取り組みをしていく必要があるのかなというところで、なかなかこの住宅政策としてどこまで踏み込めるのかというところがありますけれども、そういったご意見もいただきながら少し議論ができていければいいかなというところがございます。 あと地域の偏りのところで少しお話があったところからしますと、これから生活保護の方というお話が一例ででていましたけれども、賃貸住宅はなかなか見つけにくい、住まいを見つけにくい方ということで、よく住宅政策の中では住宅確保要配慮者という方々に対してどう住宅を居住していくのかというところからしますと、これから住宅賃貸のアパートについても市内全域にそれなりの数はあるのかなと思いますので、そういったストックをどう活用していくのかという中で、幅広くそういったものが上手く活用することで、その偏りというものが少しでも一律というか、均一化される方向にできれば、それは一つの方法かなと思いますので、その辺は市の住宅の状況を見ながら少しずつ考えていけたらいいかなというふうに思っております。
中西座長	はい、ありがとうございます。 大田委員が何かありそうでしたので簡潔にいただければと思います。
大田委員	私、鵜沼地区で、民生委員をしていたことがありますので、やはり生活保護

	者の偏りというのは非常に多く、鵜沼地区には家賃が高くて住めない。 鵜沼地区から大抵みんなよそへ移ってもらうのですが、やはりなぜ鵜沼地区だけこんなに家賃が高いのか、やはり住みたい方が多いからなのです。 住みたい方が多いから、何か特別なことがあるかという、海に近いことぐらいしかないのに、住みたいという若者の願望がそうになっているから、人が集中してどんどんどんどん家賃が上がっていってしまう。 これをどうしてしていくのか我々にとっても大きな課題ですけど、やはり生活保護者が鵜沼地区には住めなくなり、どんどんどんどん北部の方へ移動していているっていうのはある。 この辺の課題は今後解決していくべきだと思います。
中西座長	はい。地域差や先ほど言ったどこまで住宅政策でやるかという話もありますのでそのあたりの検討は今後課題になるかなと思います。 あとこれ事務局にリクエストですけども、絶対ここで住宅政策にとどまらない意見がたくさん出てくるのは見えているのでどれを採用するかということはあると思いますが、採用されなかったものもここで終わりではなく、関連する部署にちゃんと繋げていただくとか、そういった形で拾うように心がけていただければ、皆さん意見出しやすくなると思いますので、ぜひそういうスタンスでお願いできればと思います。
事務局	承知いたしました。
中西座長	それでは清田委員お願いします。
清田委員	清田です、よろしくお願いいたします。住宅プラン改定に向けての件なのですが、これは6年前に制定されたもの今回6年そもそもは9年を目安に改定を予定されていたものが6年で今回改定に至ると、これは多分そのとき想定された先の姿よりも速いスピードの変化があったので、ここで改定されるということだと思うのですが、拝見すると20年後を見据えた長期展望を持って住宅政策の方向性について検討するというふうにあるのですが、多分今までの6年よりも、今後よりもっと速いスピードの変化が多分世の中の変化が訪れてくるというふうに思われるのですが、もちろん長期の見通しというのは当然必要だとは思いますが、もう少しここ数年の変化に対応した策定し、すぐそれを実行するという早いレスポンスの策定、当然お金もかかることなので難しい部分もあるとは思いますが、とにかく早く作ってすぐ実行するという視点が必要なのかなというふうには思っております。 計画に取り入れた要素で、前回の策定の中にも少しありますが、もちろん手厚く健常者よりももっと手厚く保護しなければ支援しなければいけない方たちの視点は当然あると思うのですが、いわゆる障がい者に対する視点というものをもう少し取り入れていただくといいかなと思っていて、当然なかなか

	難しい問題があるとは思いますが、やはりいわゆる障がい者の方たちの今後の生きていく姿というのは、多分地域に根付いて生活を一緒に共生していく姿を持たないと今後の展開は多分ないというふうに思われますので、その辺の視点、当然その障がい者の方たちの家というのも住宅ということになってまいりますので、その辺の視点があってもいいかなというふうに思っております。 もう一つすいません。 さっき高経年のマンションの話が少し出ましたが、私、建築ずっとやっておりますのでその辺一番頭の痛い話にはなってくるのですが、特に民間の分譲マンションの老朽化の建て替えというのは、なかなかこれ厳しい問題になってきております。当然区分所有法の改正が来年行われて、多少なりとも進む可能性はあるのですが、ここ近年の資材の高騰で、多分ほとんど難しいことになるのかなと。私の事務所も前の東京オリンピックの年にできた分譲マンションに実はいるのですが、ここ 15 年前くらいから建て替えの話が出ては消え出ては消え、決議に至ったのですが、金額が合わなくてまた流れるみたいなことでなかなか難しい問題になっております。 これは藤沢市だけどうこうできる問題では当然ないのですが、一つ何かその切り込む視点をいただけたらなと、盛り込めたらなというふうな淡い期待は持っております。 もう一つすいません長くなります。 前回の住宅マスタープランの結果の報告があって次、どういう形になるかっていうことを議論していく形になると思うのですが、なるだけそれを早い時期にお示しいただけるといいかなというふうに思っております。 すいません長くなりました以上です。
中西座長	はい、ありがとうございます、4 点ほどございましたがいかがでしょうか？
事務局	はい、まずですね。 だいぶ社会情勢の変化というのは昔に比べると早くなっているというところもございますし、やはり住宅・人口についてもこれまでは供給といったところが藤沢市もまだ人口減少していないというところではありますけども、これからどういうふうにこの推移が変わっていくかというのは先ほどご意見としてもこれからまだ増えていくのではないかというご意見もありつつも、現状の推計よりも今年度、昨年度ですかね、少し人口の増加が緩まっているような状況なんかも藤沢市にございます。 そういったところからすると、必要に応じて計画の陳腐化ですとか政策の陳腐化っていうものが起きれば、やはりその都度見直しをしていくというところは必要なかなというふうに思っております。

	なので、今回計画改定に向けて動いた中で、今後もちろん将来的には必ず日本全体としても人口減少してはいきますので、その辺というところは認識しながら、長期的な視点を持って計画の改定はしていくのですけども、その状況に応じて改定の必要があれば、その辺はやはりそのタイミングタイミングで、取り組んでいけたらなというふうには考えております。 また、障がい者につきましては、これからこの障がい者の方が活躍する場というの、今後やはり福祉部門のこれからの政策展開によって大きく出てくるのかなという中では、やはり先ほど少しご説明をさせていただきましたが、住宅確保要配慮者というところで、障がい者の方も一人暮らしをして生活をしやすい環境というものを、住宅政策側としても福祉部門と一緒に考えていく必要があるというふうに考えております。 あと高経年マンションについての問題については、神奈川県内ですと、藤沢市は政令市に比べると、マンションの数、圧倒的に少ないのですけども、ただ、全国的に見ると割と多い方には位置しております。 やはり古いマンションが多いというところも認識はしているところもございます。こちらについては一昨年に、マンションに関する管理の適正化推進計画というものを策定して、まずその管理体制をしっかりと組合側としても作っていただくとか、そこに向けてマンション管理士という国家資格を持った方を派遣するという形でサポートの方はスタート始めたというところになります。 今後その辺も藤沢市マンションが多い方というところもありますので、しっかり議論をしていく必要があるのかなというふうに考えております。 最後に今年度の現行のマスタープランについての評価というところになりますけどもこの辺は、近いうちというお話がありましたので、こちら取りまとめ次第、またこの場で皆さんの方にご報告をさせていただければというふうに思いますので、よろしくお願いいたします。
中西座長	はい、ありがとうございます。やや時間が長めにかかっておりますので、皆様進行にご協力お願いできればと思います。 それでは武田委員、お願いしてよろしいですか。
武田委員	神奈川県住宅供給公社の武田です。 当公社の話をさせていただくと神奈川県内に約 1 万 3000 戸の賃貸住宅を管理運営しております。 藤沢市内には約 1000 戸の賃貸住宅があるのですが、やはりこれら全てが先ほど高経年マンションという言葉が出ていましたけれども、やはり住宅不足の時代に建設した大量供給をしました住宅なので、築 50 年を経過しているような現状になっております。

	これらを現在の住宅のスペックと様々な面で比較すると、やはり近年の住宅のスペックというのはかなり高くなっておりますので、この時代に建設された分譲マンションも同じかもしれませんが、これらをどうやって皆様が暮らしやすい住宅に改修更新していくのかというのが大きな課題になっております。 なかなか非常に深刻な問題で、近年はさらに建設費も高騰しておりますので、費用対効果を含めどうやってこの問題を解決しようかというところが、今非常に大きな課題となっております。 住宅マスタープランの方につきましては、基本的にはやはり実効性のあるものに更新することが大前提になるかと思いますが、全国計画や神奈川県計画との整合や現在のマスタープランを進めてきた過程の中で見えてきた課題とともに、現状の地域の住民の方々のニーズがこの七、八年どう変わってきているのかということも汲み取りながら具現化していくということを、皆様と話し合いながら進めていければと思っております。 またやはり住生活となると安全性というところも非常に大きな問題になります。 ハザードエリアという話も先ほど出ておりましたが、このマスタープランとは別の計画との関連性が強い部分もあるかと思うのですが、耐震化率とともに、現在進めているハザード対策をソフト面も含めて、マスタープランと関連づけて示すのも良いのではないかと感じております。 以上になります。
中西座長	はい、ありがとうございました。 重要なお指摘といいますか、視点を提供いただいたように思いますが、事務局から返すものがありますかね。 時間が気になってきた感じもあるので全部返せなくてもよくて、何か今やっていることをこれは言っておきたいとかあれば結構ですが、いかがでしょうか。
事務局	そうですね。まず、ストックという公的住宅につきましては藤沢市の方に市営住宅というものを管理しているところがありますので、その辺はやはり今後建て替えに向けてこの中でも議論していく必要あるのかなというところで考えております。 やはり防災面も、今後の災害の激甚化もありますので、その辺を踏まえて少し議論としては出てくる内容なのかなというふうに捉えております。
中西座長	防災のご指摘は今までもいくつかあったと思うのですがけれども、先ほど言いましたとおりこの住マスで言えることと、あと住マスの中にここでやっていますよという、あの政策とかあの計画とかそういったものを参照先が情報と

	してちゃんとあって、その政策がちゃんとリンクしている様が見えるといいなと思いますので、作り方としてそういうものもご検討いただければと思います。 他でやっているものをここでまた同じ議論するのも、それはそれでまたちょっと効率悪いところもありまして、そういうことはちゃんとできればなというふうに思います。 ありがとうございます。 それでは平山委員お願いします。
平山委員	はい。平山です。 私はですね住宅のエネルギー消費実態とその削減というのを専門分野にしております。普段は統計データを用いた分析とか、国の政策策定支援などを行っています。 そういう観点でいうと先ほどもご意見ありましたが、新築に関しては今年からですね省エネ基準の義務化が始まり、強化が進んでおります。 また、2030年からはゼロエネルギーハウスというのが義務化されるようになっているのですが、実は全ての新築住宅をゼロエネルギーハウス ZEH にしてもとても 2050 年までのカーボンニュートラルに間に合いません。 やはりストックの対策の強化が必須になっています。 そういう意味では、3つご意見したいと思うのですけれども、一つ目ではですね、 やはり民間の方の対策を進める意味では、市営の住宅の新築既築というところは、民間をリードする意味でも先導的な水準で、まずは対策を進めていただきたいというのが一つございます。 とはいえそれはその数は少ないので民間の方をやらないといけない。 ただ新築の規制というのを市のレベルでやることは難しいと思うので、二つ目の意見としてはこの既築のストックで、既に普段からいろんな市では補助金をやっていると思いますが、なかなか使われてないというような実態がございますので、使いやすい補助制度の設計が必要だろうと思っています。 このときに考慮しないといけないことは、高所得世帯ばかりがその省エネや再エネの補助金を使ってしまうと、お金持ちばかりが住宅の環境が良くなって光熱費も減ってしまう。 それを使えない中低所得世帯の光熱費がどんどん高くなり、寒い家で過ごすというのはよろしくないなので、ここをちゃんとケアする必要があると思っています。 ヨーロッパとかアメリカとかでは、中低所得者層だけが使える補助金があったりしますので、こういった政策を、もし藤沢市ができれば、日本の中でも

	先導的な位置につけるのではないかなと思います。 三つ目としては、これは少し幅が広い都市マスタープランの方に関係するのかもしれませんが、まだ藤沢市は人口世帯が増加傾向にあるということです。将来減少していくことを考えると、その減少トレンドに入る前にコンパクトシティ化を考えるということも、この住宅マスタープランではあり得るかなと思います。もちろんそのときに置いてかれる周辺の方々にはもちろんケアが必要だと思いますけども、その長い目線でこういった計画をするのはやはり住宅マスタープランとか、そういうところすべきではないかなと思って一つコメントいたしました。 以上です。
中西座長	はい、ありがとうございます。かなり重要な持続性の観点から重要なお話いただいたと思います。いかがでしょうか。何かリターンがあればと思いますが。
事務局	はい。そうですね。環境面というところでは先ほどもご説明の中で少しこちらからさせていただいてはいるのですが、やはりカーボンニュートラルということで市も今動き出しているところがございますし、うまくその建設部門でのCO2の排出量というのが割と多いところからすると、住宅政策の中でも住宅部門での二酸化炭素削減というのは、今後の議論としてはしっかり考えていきたいかなというふうに捉えております。 あとは人口減少に向けてというところでコンパクト化という話がありましたけど、この辺は逆に都市計画との連携を深めながら、議論の方ができればいいかなというふうに思っております。
中西座長	はい。よろしいですかね。ありがとうございます。 それでは古館委員お願いします。
古館委員	はい。市の社会福祉協議会の古館でございます。 清田委員の方からも障がいのお話させていただいてありがとうございます。 私の方は福祉関係なのでそちらの視点の方からお話させていただきたいのですが、実は先週の土曜日に隣の分庁舎で視覚障がい者の方のスマホ教室を開いておりまして、分庁舎の正面が空いてないので、裏から郵便局側から入っていただくのですが点字ブロックが設置されていないため、入ってくることができず、私が駅の方まで迎えに行き、出入りをサポートするなんてことをしております。 なので、できればちょっと障がいの方が住まいやすい環境が整っていくといいなと。 自分のところはできてないので何とも言えないのですが。あと今いろいろあってですね QR コードみたいなものを貼り付けるだけで、ナビレンズってい

	うのですけれど、ここが入口ですとかというのを喋ってくれるようなものがスマホでありまして、そういったものが時代によっていろいろ使いやすく、費用がかからないものがあるので、そういうものが導入できたらいいと思います。 それから、それが質の問題、あと確保の問題で20ページに居住支援法人のことが載っておりまして、私も相談の立場、相談する側も受ける側も経験させていただいているのですけれども、やはり我々がお付き合いするような方というのは、障がい者というか、確実に障がいがある方と、実は障がいがあるかもしれないぐらいの方がやはり多くて、そういう方の方が割と生活上で課題をいろいろ抱えながら生きていて、どこかでお金がストップしてしまって、お住まいがなくなってしまうということがあって。 障がい者、障がい者に近い方、それから例えば養護施設を退所されて一般の社会に出ていき、そこの出たばかりのときですけれども、そのあとすぐつまづいてしまうような方、そういう方が何らかの手当が受けやすい環境があるといいなと思いますし、その居住支援法人の相談会みたいなものが日常的にできるといいなと思います。マッチング力とかそれからコーディネート力ですかね。 居住支援法人の方にはすごくお世話になっていて、とてもいい不動産屋さんとかにお世話いただいたのですが、どちらかというと、やっぱり不動産屋さん個々の力がだいぶ違って、すごくいい不動産さんに当たればすごくいいけどというところはちょっと否めないところもあって、かなりお世話になった部分もあるのですが、なかなか少しそこも難しいのかなと個人の力でだいぶ違うのかなんていうのが今の状況かと思いますし、とってもいい方にはやはり何度も相談してしまうので私達もそちらにちょっと負担かかってしまうのかなんていう気がしています。 それからあとは人の問題でやっぱり、自治会の加入率の低下とか、それから地域でお祭りがなくなっていくとか、その人のコミュニティがどうも下がっていくような問題があるかと思います。そこも、建物と一緒に何か考えていけたら面白いかななんて思います。 例えばそのフレイルの問題とかそれから居場所作りの問題とか、あとお楽しみの問題とかそういうものがいろいろ交錯していく中で、どこかに何か人が乗っかれば、いろんな人との交差が出てきて、見守りになるという部分が生まれていくと思うので、そういったものが期待できる内容になっていくといいなと思っています。 以上です。
中西座長	はい、ありがとうございます。

	非常に多岐にわたる生活、特に弱者というところとあれですけども、いろいろと配慮をしなくてはならない方々のことを言っていたように思いますが、これらについて何かありますでしょうか？
事務局	はい。居住支援のお話は先ほど障がい者のお話ありましたが、藤沢市ではこの今回の現行のマスタープラン策定後に藤沢市内でも居住支援協議会というものを設置して取り組みをスタートしているというところがございます。 やはりその要配慮者と言われる方々、障がい者の方の他にも生活保護の方ですとか、1人親ですとか、あとは高齢者の単身世帯の方なんかもそういった方々が今後増えていく可能性が非常に高いというところでは、今後やはりその部分をしっかりこれから取り組んでいく必要があるのかなというところで考えております。 あとコミュニティの問題につきましては、どうしても人口減少していく中で、今の人数でのコミュニティが維持できるかっていう難しさはありつつも、どう皆さんが暮らしやすい環境を作っていくとか、生活しやすい環境を作っていくっていう視点はやっぱり大事なのかなというところで、先ほど一例でフレイルの話もありましたが、この辺はしっかりその福祉部門とか市民自治部門とも、連携をしながら、中にはその他計画の中で書かれているところもございますので、住宅政策部門としてどこまで議論できるかというところを考えながら、お話できればいいかなというふうに考えております。
中西座長	よろしいですか、ありがとうございます。 それでは岬委員をお願いします。
岬委員	県の住宅計画課の岬でございます。今回、藤沢市の現状のデータを示していただいたので、私からはまず県全体の数値との比較というところで気づいた点を1点申し上げますと、やはり空家の増加です。 人口、世帯数ともにまだ増加傾向にある中で、空家のうち、利用実態がなく将来的に管理不全の空家になりやすいと言われている「その他空家」が前回平成30年の5300戸から令和5年では、約9200戸とかなり増加しています。その他空家率の4.2%というのは県全体の平均3.2%より高く、これだけ人口、世帯とも増えている中で何故なのかと少し疑問に思うぐらい多いと思いました。これまでのマスタープランの中でも、空家対策は重点施策として位置づけられていますし、おそらく今後の改定でも空家対策というのはかなり大きなウエイトを占めてくると思うので、この空家対策については私としても注目していきたいと思います。 それから今後の改定にあたって、いくつか課題を示していただいている中で、是非取り組んでもらいたいと思ったのは、大規模開発住宅団地の再生という

	ところでは。 まだ担当者と議論を重ねている段階ではございますけれども、県の住生活基本計画の見直しの中でも、大規模な住宅団地の再生というのは、大きな話だと思っており、藤沢市内には大規模な住宅団地が多く立地していますので、ここの取り組みというところは私としても注目しています。今後、県の取り組みとあわせて情報共有しながら、何かいいものができれば良いと考えております。 それから最後に恥ずかしながら、私は藤沢市の地理的な位置関係をあまり詳しく承知してなかったので、現行計画をざっと眺めていた中で、参考資料の中に市内を 13 地区に分けて、それぞれ 13 地区中の人口増加率や持ち家比率が第何位なのか、といったまとめ方がされていて非常にわかりやすかったです。 わかりやすかったのと同時に地域別にそれぞれ異なった特徴が色濃くあると感じたところです。是非、改定計画でもこうした地域の特性を活かした提案ができれば良いと考えておりますので、これについても県の住生活基本計画と情報共有しながら、良いものができるよう助言や意見、提言ができるよう努めてまいります。 以上です。
中西座長	はい、ありがとうございます。 ぜひ連携していただければと思いますが、何か市の方からありますか。
事務局	はい。まず一点目は空家について今回の調査結果が、なぜか神奈川県藤沢だけがちょっと特殊な数字の出方をしているのは実際あります。ちょっと異常なほど数字が上がっているところもありますので、その辺は少し今後分析が必要かなというふうに思っております。 あと大規模団地については今も湘南ライフタウンというところで取り組みを進めておりますけども、その辺の内容を踏まえながら、少し皆様とご意見できればいいかなというふうに考えております。 また地域別というところでは藤沢市 13 地区という地区をそれぞれ調査しながら、議論をしているところではありますので、ベースとしてはその辺のデータというのは押さえながら議論をしていきたいかなというふうに思っております。
中西座長	はい、ありがとうございます。 そうしましたら、矢代委員お願いしてよろしいですか。
矢代委員	私は宅建協会の方から来ているのですが、普段藤沢市の方とも居住支援や空家のことで会議は重ねさせていただいております。 その中で要配慮者に対するというところで、先日もちょっと議題に上がって

	いたのですけれども、藤沢の生活保護費は4万1000円というところで、藤沢市だと4万1000円を超えた額になってくるともう、保護費が出ないのです。周りの市ですとそれにプラスアルファにすればいいよとか、そうした市もあったりするので、意外とその藤沢市ですと先ほどもありましたけど、鶴沼なんかも特に高く、もちろん物件もないです。 北部の方に行っても探さないとやはり出てこないっていうところで、他市に流れているということも結構あったりとかするので、その辺をもう少し何か考えてもらえないかというところは、先日少しお話を受けているので、ただ部署として生活支援課でしたか、そちらの方に行かないと、ということでしたのでその辺で少しまた一応折り合いをつけてもらうような形で話をしていたところです。 あと障がい者とかその辺の話も出ていたのですけれども、実はその障がい者とかこういった要配慮者に対して不動産業者がいかにも頑張っても難しいところというのが、最終的にゴーサイン出すのはオーナーさんになってくるものですから、そこが大変難しいところです。 できればオーナーさんの方にそのメリットがあるような施策みたいなものを市の方から何かないでしょうかと、形のところもお話などもさせていただきながらいろいろ案をもらいながらやってはいるのですが、なかなか難しいなというところで、1回この協議会の方でNPOの方も出ているので、そこで話が出ていたのが、もうNPOの方たちが施設を持ってしまっ、そこにそういう方たちを入れてしまえば楽なんじゃないかというところがあったりしています。 実際に今年一軒、我々の方でも事業者さんと組んで、オーナーさんの方に建てていただいて事業者が一括で借り上げるという形で障がい者の方が入ってもらう施設を今作ったりしているのですけれども、補助金が事業者さんの方にしか出なくて、土地のオーナーさんには一切出ない。 土地を所有されている方のことを、知っているご近所の方が結構いらっして、そこにアパートとか普通の住宅を建ててしまえば、なんてことはないのですが、こういったものを建てるとうやはりいろいろ言われるというところがあったりするので、そういったことを乗り越えて頑張っているのだというところでも、少し何かオーナーの方にも補助とかそういうのがないのだろうかということも、この間少し藤沢市の方にはお話をさせていただいた。何かそういったことを市だけじゃなく民間の方とうまく共同で考えながらやっていかないと、この辺はなかなか片付いていかない課題なのかなというところと、やはり未だにどうしても一般市民からどうしても障がい者という言葉なのか、ちょっと偏見があるなというのは実際働いていて感じますので、その辺
--	---

	のところは皆さんがなるべく協力しながらやっていくような形でできればいいなとは思っていますので、また今後もよろしくお願いいたします。
中西座長	はい。ありがとうございます。 住宅を確保するのに配慮が必要な方々にどういうふうに届かせるのか。特に地権者の方とかオーナーさんのところが難しいですね。 このあたりどうでしょうか、なかなか難しい問題という御指摘ではありますが問題認識等あれば、と思いますがいかがですか。
事務局	はい。そうですね、藤沢市の居住支援協議会の中で、今言ったようなお話がでているというところは現状でございますので、今回マスタープランの改定というところもありますので、住宅の総合計画という言い方がよろしいですか、基本計画として、その辺の視点というのは一つ持ちながら、どこまでこのマスタープランの中で議論できるのかなというところは、ありつつもそういった視点を忘れずに、少しこの辺取り組みを進めていければなというふうに思っております。
中西座長	はい、ありがとうございます。 それではお待たせしました。渡邊委員お願いしてよろしいですか。
渡邊委員	渡邊です。市民代表で来ています。市民目線でお話できればと思っております。 まずですね先ほどお話ありました藤沢市というのは 13 地区にわかれておりまして、南北に長く割と上から下まであるのですけれども、13 地区それぞれ地域の特性があって、住まい方というか、住宅にしても全然違うのかなというふうに思っています。ですから藤沢市で一律の住宅のマスタープランというか、13 地区にきちんと現状を知った上でのマスタープランができるというふうに思って参加させていただいております。 例えば、御所見地区では今、農業をやられている方が減ってきて、空家が増え、畑も空いてきているよというのを御所見の方からよくお話を伺いますし、鵜沼の方へ行けば、これは自分が海へ行くときに思うのですが、大きかった家がだんだんだんだん小分けにされて、小さい家が増えてきている。 先ほどおっしゃっていたように住むところの歴史を知らない。例えば鵜沼が元々別荘地であったとか、そういう昔の歴史を知らない方が住んでいるということが多いというのもよくわかります。 善行で言うと、高い場所と低い場所があり、先ほどの防災ということでも、洪水が起こる可能性がある地域があるなど、住んでいる場所によって災害への備えが全然違います。 ですから藤沢市全体でマスタープランも大事ですけど 13 地区それぞれの特色を生かしたというか、地域に合ったものをまず考えていければいいなとい

	うふうに思っています。 マスタープランの改定の中でちょっと興味深かったのが改定に向けたテーマというところで、住生活リテラシーのお話があったのですが、ここはちょっと肌感かも知れないですが、住まい方や暮らし方というのは、あんまり多様化していないなと僕自身は感じています。例えばマンションにしても、住宅にしても、部屋が何個あるか、駅から近いか、トイレと風呂がわかれているか、そういったところの観点でしか選ばれてないのかなというふうに感じています。 あと、中古住宅のチラシなどを見ても、今この家は何部屋ありますよ、駐車場 1 台停まりますよ、2 台停まりますよというような、なんというか住まいというよりは、そこに何があるかを教えてもらって、それを選んで皆さんが買われたりとか住まわれたりしているのかなというふうに感じています。 ですので、この部分やはり僕らは子どものときから住生活に関して、住むことに関して、勉強で習うことはなかったので、なるべく小さい頃から自分たちの住む場所がどうあるべきか、自分たちが将来どういうところに住みたいかということをイメージ出来るような、勉強というか学習が出来ればいいなというふうには感じています。 あとはやはり藤沢市は高齢化率がかなり高くなっているのを感じています。自分の住んでいる街のことが一番よくわかるので言うと、善行地区はバリアフリー化工事も結構進み、道路面を狭くして歩道を広げてなるべく歩きやすい道を作っています。善行は坂を上って下るといのは必ずある坂の街なので、高齢者の方にとってどういうふうにすれば生活していくのが楽なのか、先ほどお話があった買い物難民の方たちに対しても、こういう買い物先がありますよ、配達してくれますよ、というチラシを善行地区では発行して皆さんに配布しています。 ですので、まずどっちですかね、住宅マスタープランでもそのハード面なのかソフト面なのかというのがすごく興味深くて、自分にとってもすごい勉強になるなと思っておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。
中西座長	はい、ありがとうございます。 地域差の話はこれまでも出てきていましたけれども、そのあたりの話について何か補足的にあればと思いますが、いかがですか。
事務局	はい。 そうですね地域のお話は先ほどもご意見出ていましたけれども、藤沢市の 13 地区の特徴というのは一つベースとしては持ちながら議論をしていきたいなというところもありつつも、やはりその地区の中でも少し地域特徴というのが少しわかっていたりもしますので、必ずしもその 13 地区だけに捉われな

	い考え方というのも少しあったりはするのかなというところは感じているところではございます。 あとその住まい方の教育というところでは、やはり昔住宅すごろくで戸建て住宅を買ったらゴールだ、みたいなところの価値観というのは、少し変わってきている、暮らし方も結婚されないで単身の暮らしを楽しむ方もいらっしゃるかとということもあると、単純な 2LDK とかというものではない形であったりとか、高齢者になったときに、アクティブシニアとか最近言われる方たちが、あえて老人ホームに住みながら暮らしていくみたいなところもありますので、その多様化している中を皆さんうまく選択していけるような知識であったりとか、そういうものを身につけていただく、また、施工業者の方々についても質の高いものをどう提供していくのかとか、そういったところの考え方を持っていただけるようなリテラシーの向上というところを少し意識していけたらいいかなというふうに思っております。 あとはソフトとハード、マスタープランどちら側なのかというのはお話については、これおそらく両方の話になってくるのかなと思いますので、両方の視点を持って議論の方を皆さんとしていければいいかなというふうに考えております。
中西座長	はい、ありがとうございます。よろしいですか。 だいたい皆様に丁寧にご意見いただきまして、ひととおり回りましたが、私からも少し申し上げたいような気もするのですが、その前に皆さんの中であの方の発言に触発されて少し言い忘れたとか何かありましたらもうお一方お二方受けようかと思いますがいかがですか。 よろしいですか。 今日この場でいろいろと考えて後日思いついたってことがあった場合に、例えば事務局にご連絡するとかそんな形でもよろしいですかね。いわゆる何をまとめるかですが、今後の参考に意見をいただくこと自体は構わないということでもよろしいですかね。
事務局	そうですね。 基本的にまずこの会議で出たものは議事録としてまとめさせていただきますが、気づいたところがあればそれはいただければ一つ材料として考えていければいいかなというふうに思っております。
中西座長	はい、わかりました。 そうしましたら何かありましたら言っていただくと。 私からもいくつか皆様のご意見を受けて申し上げておきたいことがあります。 もう既に皆様の発言にコメントする形で、いくつか申し上げてきましたけれ

	ども非常に住宅政策、あるいは住宅マスタープランでいくつか関わらせてもらってきた中で難しいプランだなと思っています。最後にも言っていただいたようにハードとソフト両方にまたがるので、どういう重点を置くかで自治体さんの間でこんなにプランの様相が違うプランというのは他にないぐらいの計画なのです。 その中で比較的藤沢市さんはハード側の話が多いかなというふうに認識はしています。 ただ一方でそのベースにあるハードの部分とかインフラ整備の部分があってこそこのところも一方でありますので、これは私のリクエストなのですが、けれども、都市マスの議論が進んで今年度策定ということは、多分夏ぐらいには大体新しい都市マスの形が見えてくるだろうと思いますので、できれば次回あたりに都市マスでこんな形になりますという要点だけでもご紹介いただくといいかなと思います。そうするとそちらで議論しているので、住マスではこちらにしようというような整理や発言する方もしやすくなるかなと思います。それとほぼ同じような意味で、よく出てくる話題については、市でこういうことをやっているという情報提供を、こういう経過があるというのもいいですが、それをご紹介いただければかなと思います。 特に防災の話、それから障がい者といいますか、住宅を確保するのに配慮が必要な方々に対する対応の福祉側からの手当、それから子育て関係ですね、そういったところは皆様の意見の中かなり入り込んでいると思ひまして、そういった方に対して住まいの点でどう対応するか、あるいは住まいの観点ではなくてもどういうふうに市として施策があるのかということをおっしゃっていただくと、分野のまたがるあるいは分野の中の役割分担みたいな話もしやすくなりますので、少し情報量増えるかもしれませんが、次回その辺りぜひひととおりとまとめていただければやりやすくなるかなと思ひました。 ぜひお願いいたします。 あと、現行プランのレビューは確かに知りたいところです。すごく短い期間のことではありますが、最初に事前にご説明を受けたときにやってみたら、ちょっとこうすればよかったというものが出てきたとかそういう話もあったようですし、言葉の使い方も含めて実際に運用していく中での問題意識をこの機会にぜひやりやすいように変えるというのも目標の一つだと思いますので、そこら辺は事務局の方からもしたいというのを、遠慮なく案として出していただければいいのではないかなというふうに思ひます。 こちらの言うことを待つだけでなくもいいのかなと思っています。 はい。そんなことを思ひました。 皆様の方から他いかがでしょうか。よろしいですかね。
--	--

	言いたいことを言っていただけましたか。
3－（５）改定スケジュール	
中西座長	それでは時間がだいぶ良くなってきましたので次の議事 5 改定のスケジュールについてご説明をお願いします。
事務局	はい、委員の皆様から様々な意見いただきましてありがとうございました。より良い住宅マスタープランとなるよう精一杯努めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。 続きまして最後になりますが、5. 改定スケジュールについてご説明させていただきます。 藤沢市住宅マスタープランの改定スケジュールでございますが、令和 8 年度 3 月の改定に向け住宅政策懇談会を開催し、議論を進めてまいります。 令和 7 年度に 4 回、令和 8 年度に 3 回の計 7 回、住宅政策懇談会を行う予定でございます。 また、適宜市議会への報告や、市民に対してパブリックコメントを行ってまいります。 令和 7 年度の住宅政策懇談会における審議内容といたしまして、本日第 1 回キックオフ、既存住宅マスタープランの概要説明、スケジュールの確認等を行わせていただきました。 10 月の第 2 回といたしましては事業者分析の結果の報告や、藤沢市の問題等の討議、先ほど中西座長からいただきました、市の都市マスタープランの予定等、まとめさせていただき、市の施策の計画であります防災や福祉・子育て関係に関する計画をまとめ、報告させていただきたいと思っております。 1 月の第 3 回といたしましては、国の中間取りまとめの状況把握を行いまして、骨子案の報告。 年度最後となりますが、3 月の第 4 回といたしましては、素案のたたき台の報告をさせていただく予定でございます。 来年度令和 8 年度の住宅政策懇談会における審議内容といたしましては、6 月頃に第 5 回として、素案の検討、8 月頃に第 6 回として県の骨子案をもとに素案を作成したものを報告させていただき、年度最後といたしましては、1 月頃に第 7 回として 9 月議会を報告した意見やパブコメの意見を反映した最終案の報告をさせていただき、令和 9 年 3 月 31 日の改定を目指し業務を進めてまいりたいと考えております。 以上 5. 改定スケジュールの説明を終了させていただきます。
中西座長	はい、ありがとうございました。 このようなスケジュールで予定されているということですが何かご質問ご意

	見等ございますでしょうか。これはあくまで案ということだろうとは思いますが。 でも２年間で改定するためにはこれぐらいで進めたいという現実的な案でもあるかなというふうに思います。 あと私の方からリクエストもしたせいもあって次回が結構重くなりましたけれども、ただ第３回で既に骨子というか構造を出したいということからすると、次がかなり重要な議論の回になるかなというふうにも思いますので、皆様それまでにいろいろ考えていただければと思います。今日お話いただいたことをちょっと間が空くのはその間に事務局の方でも調査し、整理もし、それで次の議論に挑もうということで、これだけ開いているのだということだと思いますので、そういう理解でよろしいですね。 はいということですが、いかがでしょう。 スケジュールの他についてご質問ありますか。 よろしいでしょうか。 はい。飲み込んでいただけたかなということで、議事の１から５については以上で終わりということになります。
４ その他	
中西座長	それでは次第の４ その他ということになりますが、何か皆様の方からございますか。 多分、これもいろいろ聞かれたかと思いますが、皆様方からなければ事務局の方からその他について何かございますでしょうか。
事務局	はい。 事務局の方からも特にございません。
中西座長	よろしいですか。 はい。それでは素晴らしい進行で時間とおりに終わりそうですけれども、これでマイクを事務局にお返しいたします。
５ 閉会	
事務局	はい。 皆様長時間にわたるご議論誠にありがとうございました。 それでは閉会にあたりまして部長の三上よりご挨拶を申し上げたいと思います。
三上部長	はい。皆さん２時間すぐ経ってしまいましたけれども、いろいろなご意見ご議論ありがとうございます。 このまま２年間かけて新しい計画作り、皆様のご協力をいただければなというふうに思っております。

	今日の議論の中でも人口の話が結構ありましたが、人口が増えていくという考え方と、減っていくという考え方がございまして、これ実は両方とも正しいのではないかなというふうに思っているのですけれども、増えていくという部分では社会動態、要は転入と転出、この中ではどんどん増えている状況がまだまだあります。 ここの部分についてはまちづくりとか、例えば今のこの住宅マスタープランでの住宅のあり方、こういったものも非常に大きく影響していくのではないかと考えております。 また人口が減っていくという考え方、これあの自然動態の方でお亡くなりになる方が増えていくという。 ここのところでは人がたくさん人口の移動の中では増えているのだけれども、間違いなくお亡くなりになる方はものすごい数で増えていくというところで、それを飲み込んでしまうという考え方でございますので、実は二つの大きな事象が合わさった上での人口減少ということがこれから起こっていくと、こういったことも含めて、先を見て考えていきたいと思いますということです。 20 年先を見る、非常に難しいというお話もございました。 これは一つのルールといいますか、暗黙のルールとして捉えて、都市マスタープラン等でもそうなのですけれども、一応 20 年先ぐらいを何とか目処として先をできるだけ見ようということだというふうに思っております。 ただ委員もおっしゃるとおり、非常に難しい時代に入ってきていますので、20 年先よりも超えて考え方を示していくと、もはや SF の世界になってしまったりもするので、その空想の世界でもしょうがないという中では現実の世界の中でできるだけ先を見てこの住宅マスタープラン語っていければなというふうに思っております。 またあと、団地再生の話ですがいろいろな委員からもお話がございましたけれども、一番大きいのはやはり湘南ライフタウンでございますが、それ以外にも善行の駅の周辺の区画整理であるとか、または片瀬山というところ、この辺がやはり 1960 年代くらい昭和 30 年代の高度成長期の近くの開発というのが、またものすごく同じ年齢の方が一気に入った街でございます。 ここは非常に友達も多いのでしょうけれども、同じ年代の人が多くので、急激な高齢化を迎えることになったというのが、やはり問題として大きなところではございますので、団地が大きいという意味ではなくてやはりその時代の背景とかを踏まえた団地であるかなというふうに思います。 この辺のところについても、ここの住宅マスタープランの一つのテーマであることは間違いないなというふうに思いますし、たくさん今ご意見いただいたのですけれども、かなりいろいろな面でご示唆いただいたのだなというふ
--	--

	うに思っております。 先ほど座長からも意見が採用できないものについても意見を遮らずに、できるだけこの場で議論をするという考え方、そこが必要なところだろうというふうに思いますので、皆さんもあまりこだわらずにご議論いただければなというふうに思います。 今日はどうも皆さん長時間にわたってありがとうございました。
事務局	それでは最後に次回の開催につきましてご案内をさせていただければと思います。 今回は 10 月 30 日の午前を今現在予定しております。 ご足労おかけいたしますが極力対面による開催にご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。 ただし、遠方等への出張などによりまして、参加が難しい場合には、オンラインによる参加方法についても検討させていただきたいと思いますので、その際はあらかじめ事務局の方にご連絡いただきますようよろしくお願いいたします。 なお、詳細な日程につきましては追ってお知らせの方をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。 それではこれをもって令和 7 年度第 1 回藤沢市住宅政策懇談会を終了させていただきます。ありがとうございました。 ありがとうございました。 よろしくお願いいたします。