

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

令和7年度第2回住宅政策懇談会 資料編

藤沢市 計画建築部  
住まい暮らし政策課

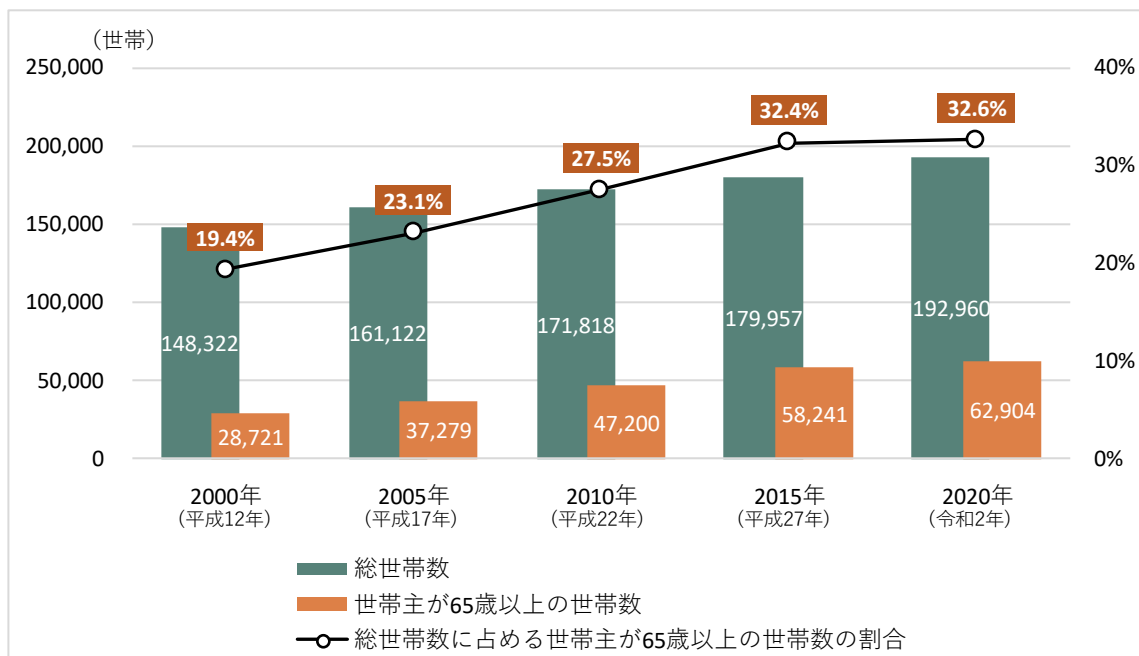
1. 住宅・住環境等の現状と動向	各種統計調査 ……P 3 その他住生活に係る課題・トレンド等 ……P24
2. 住宅施策に関する今後の課題	住生活に関する法改正の動向 ……P29 市の他計画 ……P30 他市計画の参考事例 ……P37 今後のヒアリング実施について ……P39 国の住宅政策の変遷・論点・将来像 ……P40

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

単身後期高齢者（75歳以上）が大幅に増加

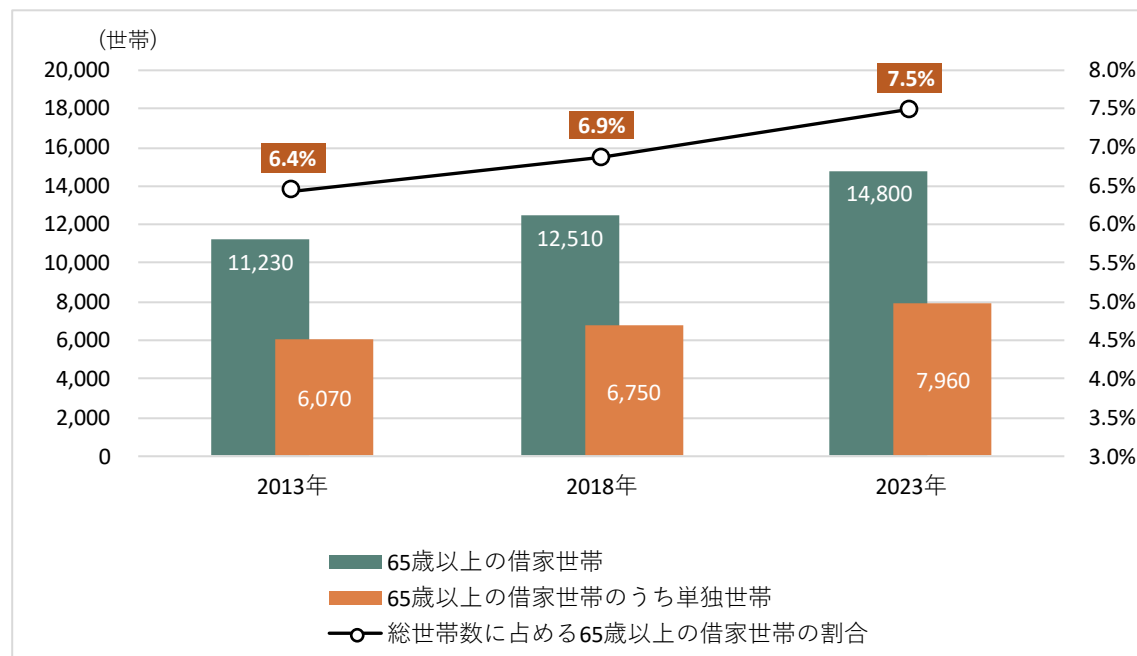
高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の不足

藤沢市における総世帯数及び世帯主が65歳以上の世帯数の推移（平成12年～令和2年）



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

藤沢市における高齢者（65歳以上）の借家世帯の推移（2013年～2023年）



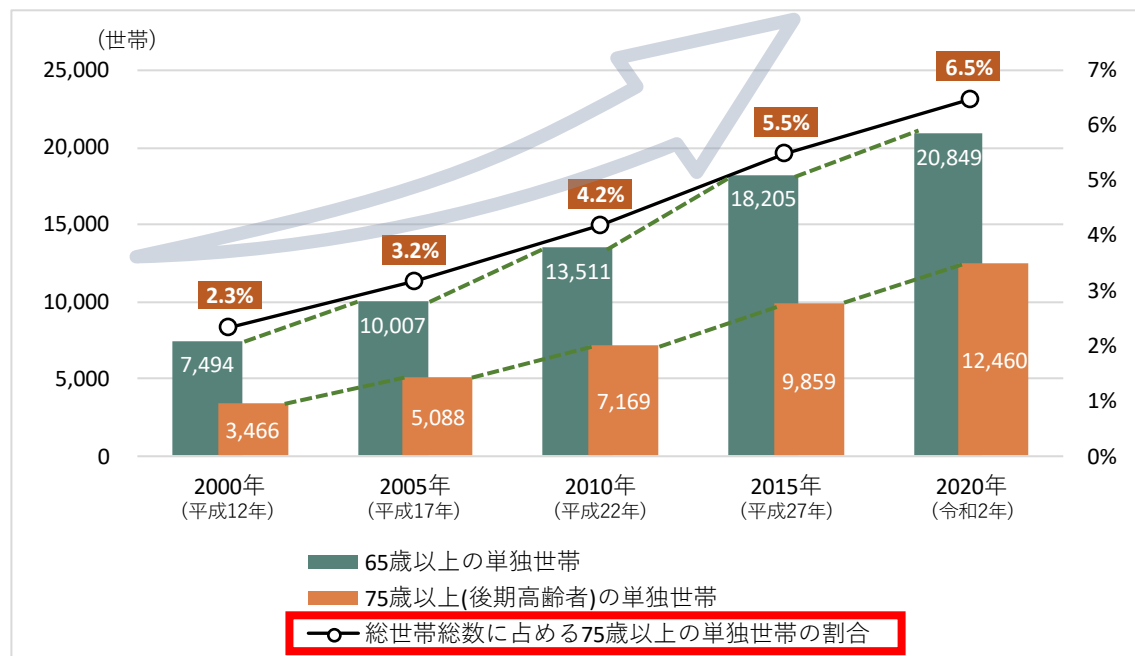
【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

単身後期高齢者(75歳以上)が大幅に増加

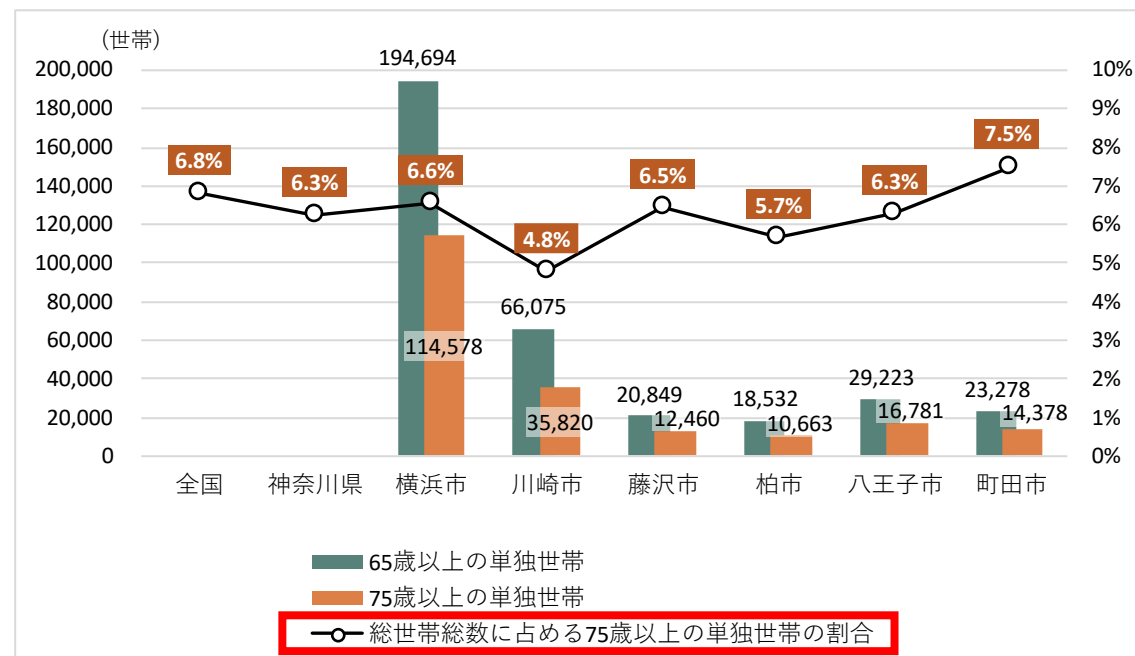
高齢者の孤独・孤立の増加に対応する居住支援の不足

藤沢市における後期高齢者(75歳以上)単独世帯の推移(平成12年～令和2年)



【資料】国勢調査(総務省統計局) ※各年10月1日現在

後期高齢者(75歳以上)の単独世帯の都市間比較(令和2年)



【資料】国勢調査(総務省統計局) ※令和2年10月1日現在

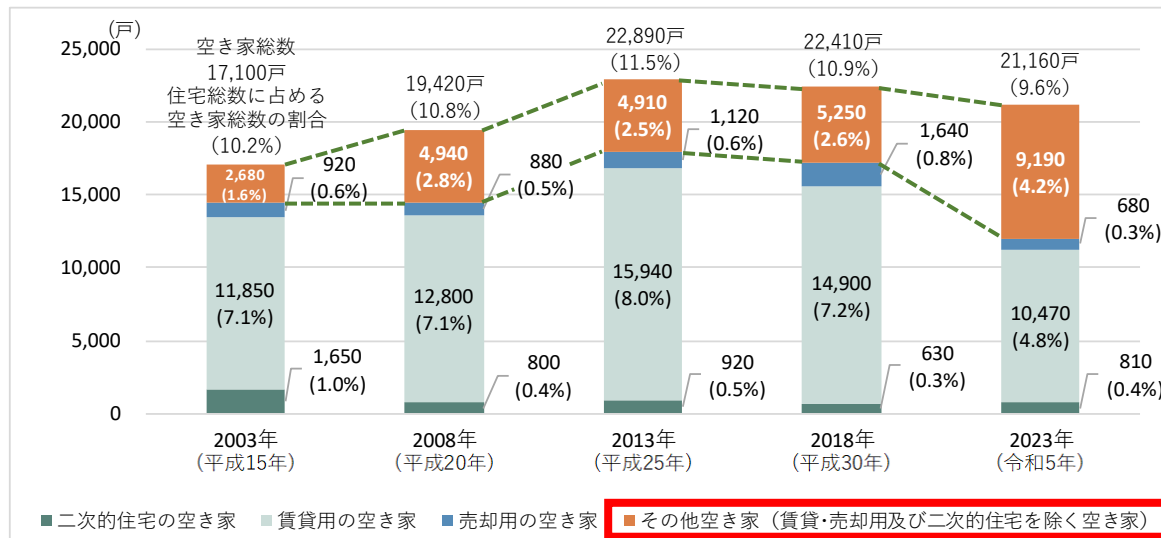
※比較対象は、全国、神奈川県、県内主要都市及び県外(首都圏)の人口40～50万人規模の都市とした。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## 空家の急激な増加

## 管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

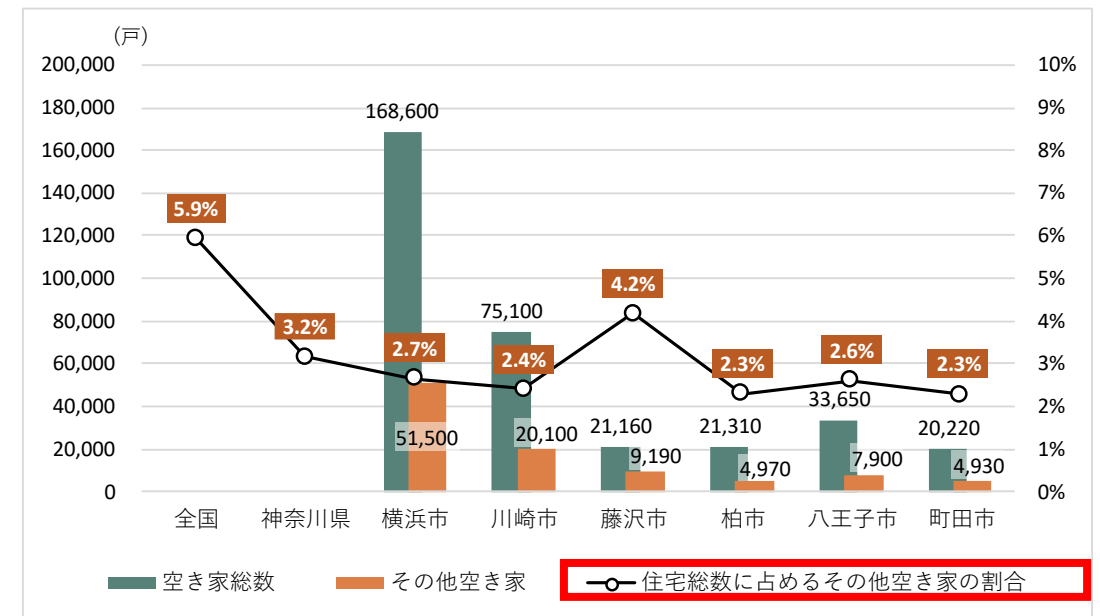
藤沢市における空き家の内訳別戸数の推移(平成15年～令和5年)



【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）。
- ※その他空き家：上記以外の人が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。

その他空き家戸数の都市間比較(令和5年)



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日現在

- ※その他空き家は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家。
- ※比較対象は、全国、神奈川県、県内主要都市及び県外(首都圏)の人口40～50万人規模の都市とした。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## 空家の急激な増加

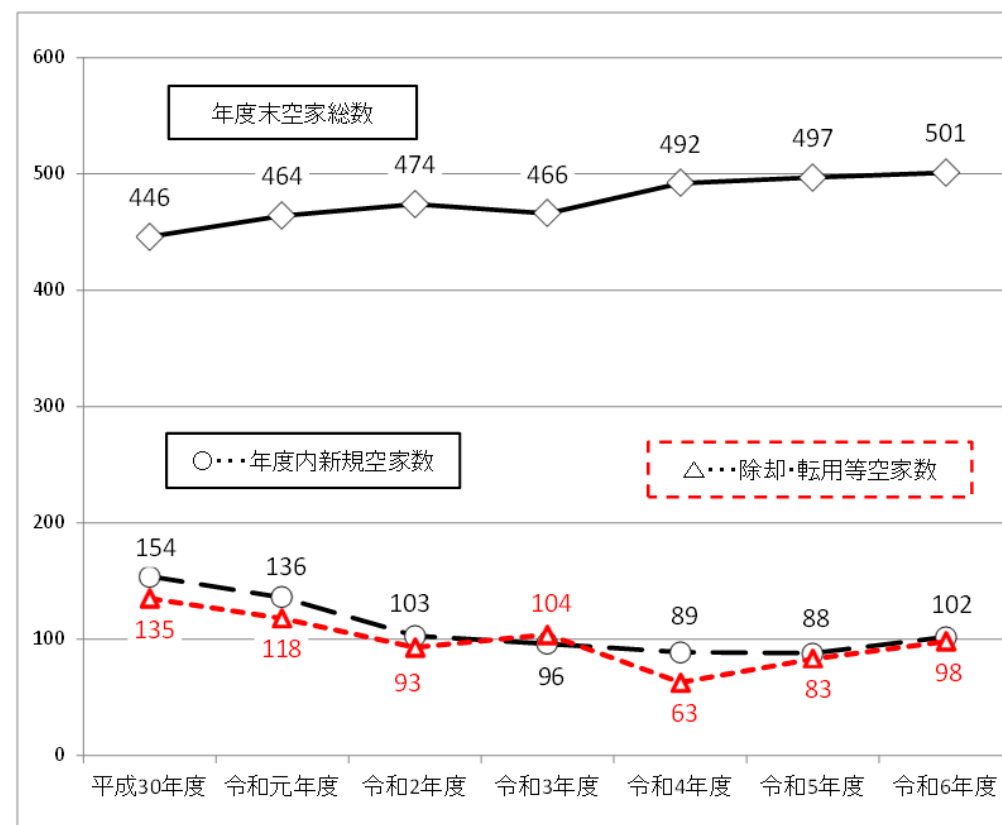
## 管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

住まい暮らし政策課が把握している空家数の推移

2025.3月末  
(件)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
年度末空家総数	446	464	474	466	492	497	501
年度内新規空家数	154	136	103	96	89	88	102
除却・転用等空家数	135	118	93	104	63	83	98

- ◇・・・年度末空家総数 近隣住民・自治会町内会等より市に通報・連絡があり、現地調査の結果空家等と認識したもの。
- ・・・年度内新規空家数 令和6年度内に新たに空家として認識したもの。
- △・・・除却・転用等空家数 令和6年度内に空家ではなくなったもの。

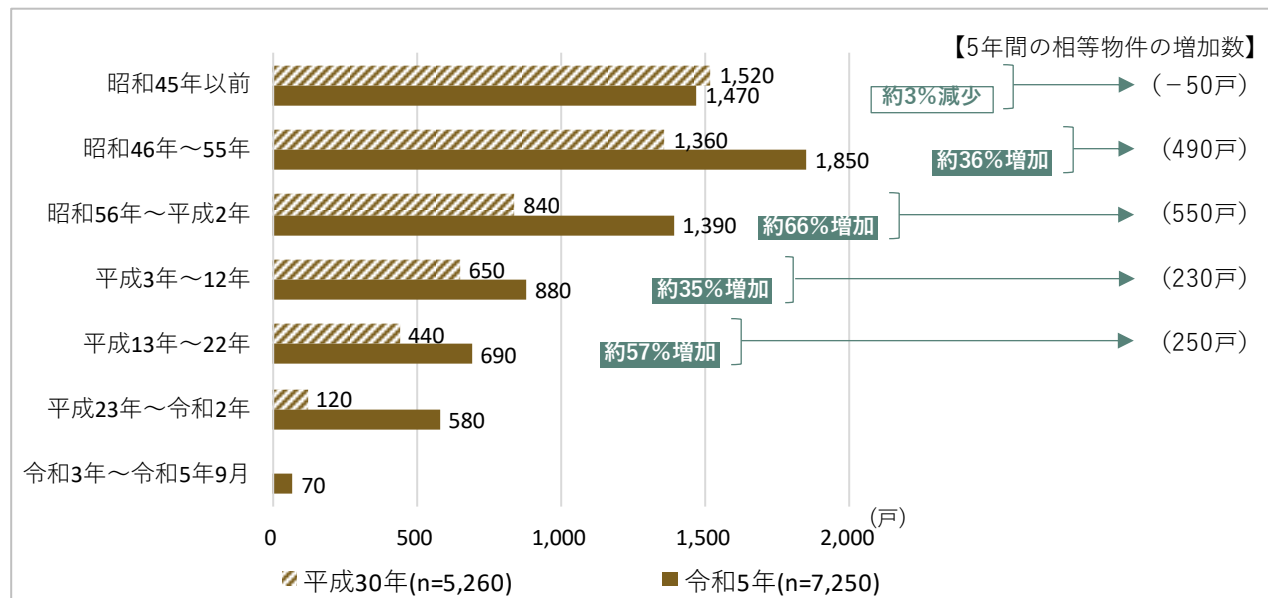


# 1.住宅・住環境等の現状と動向

空家の急激な増加

管理不全空家等の増加による住環境へ悪影響

建築時期別の相続等住宅戸数の推移（平成30年～令和5年の増減）



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

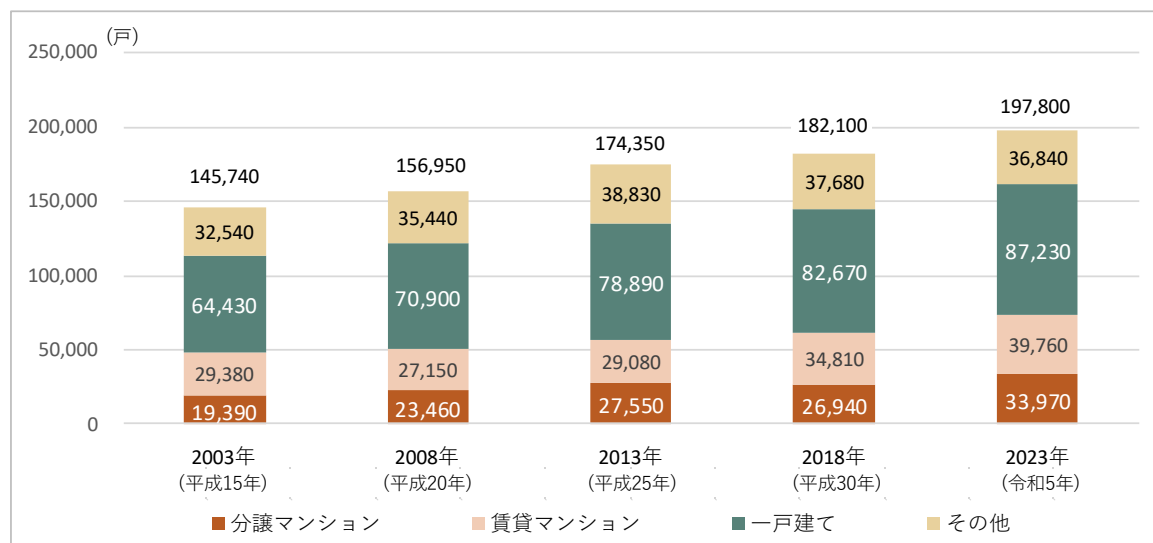
※建築時期不詳は除く。平成30年調査の建築時期は平成30年9月まで。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

高経年マンションの増加

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

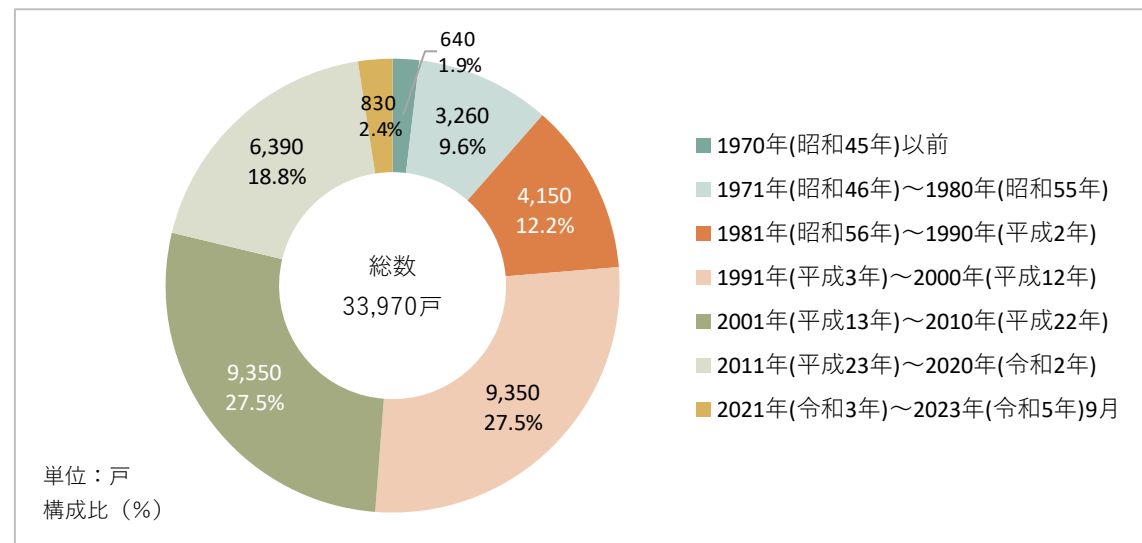
藤沢市における住宅戸数の内訳の推移(平成15年～令和5年)



【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。

藤沢市の分譲マンションの建設時期(令和5年)



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※10月1日現在

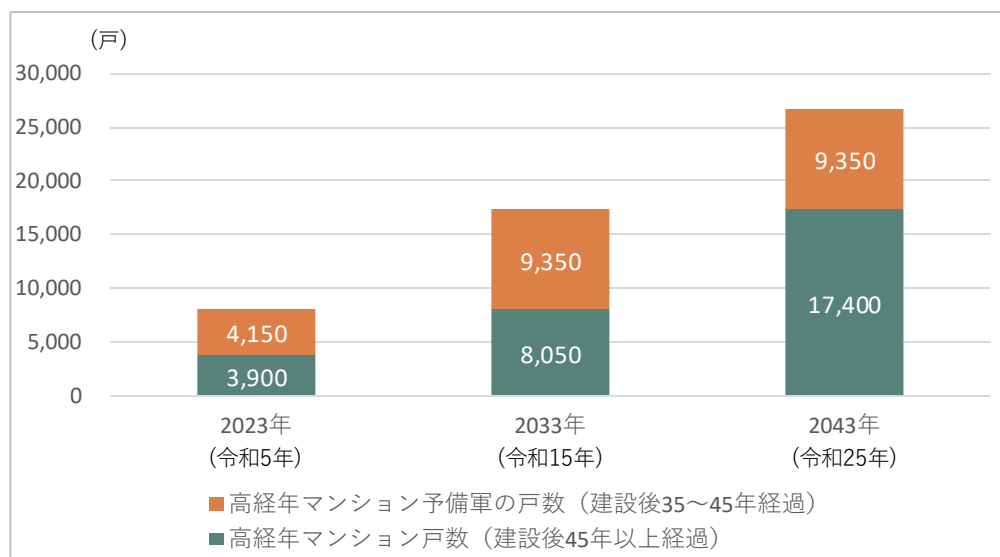
※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## 高経年マンションの増加

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

藤沢市における高経年マンションの将来見通し(推計)



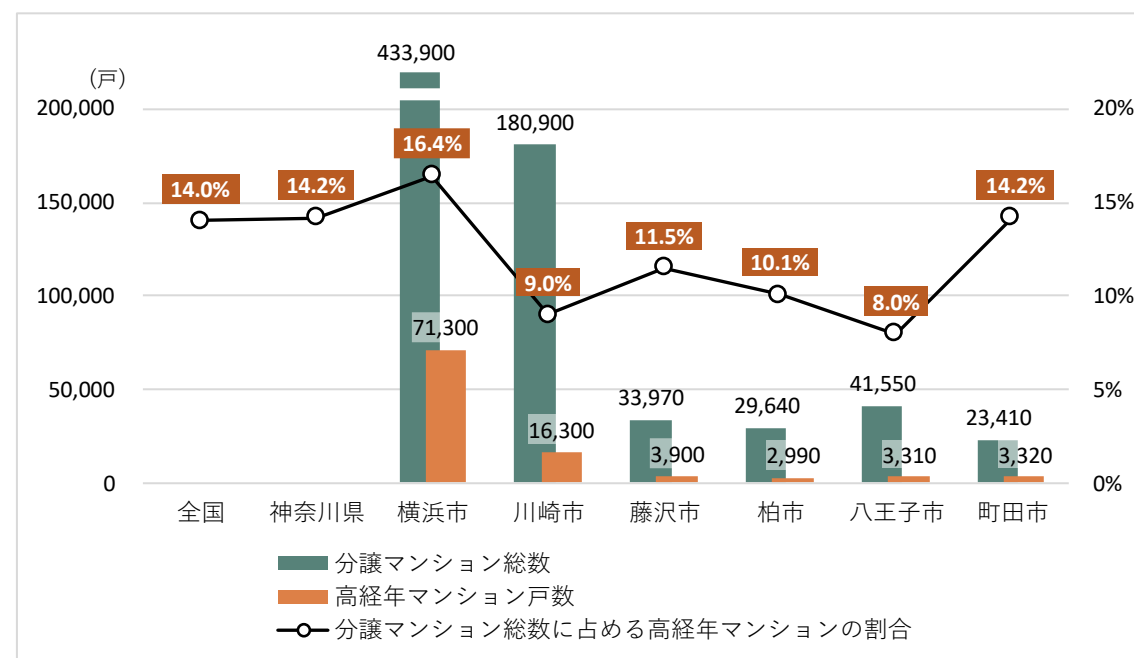
【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」に基づき藤沢市が推計

(令和5年統計値を現有ストックとして固定し経年推移すると仮定した場合)

※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。

※統計年度の都合上、高経年マンションを建設後45年以上(本来は40年以上)とした。

高経年マンション(昭和55年以前建設)の都市間比較(令和5年)



【資料】住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※令和5年10月1日現在

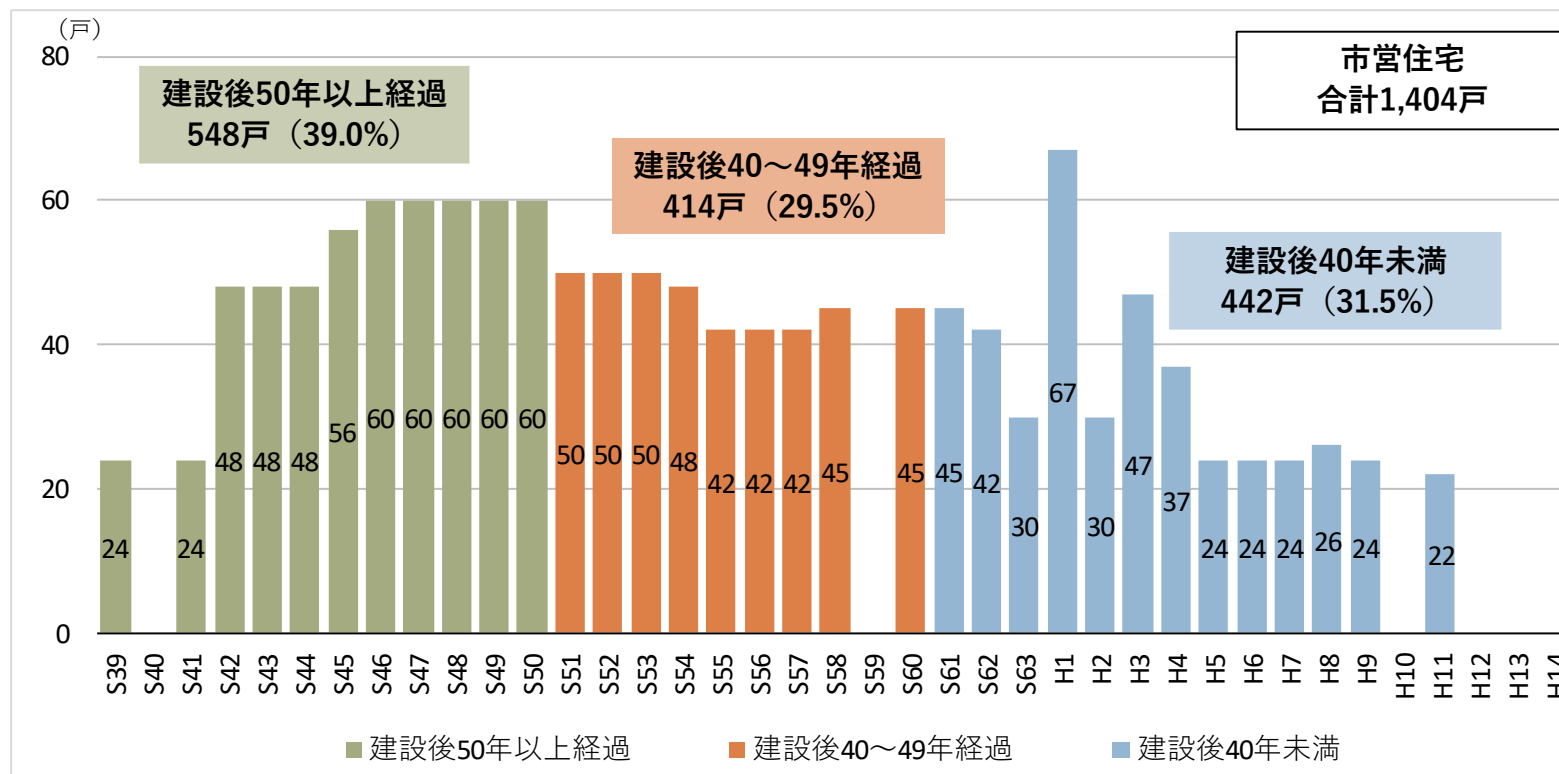
※比較対象は、全国、神奈川県、県内主要都市及び県外(首都圏)の人口40～50万人規模の都市とした。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

市営住宅の老朽化・陳腐化

市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

市営住宅の建設年度及び建設後経過年数



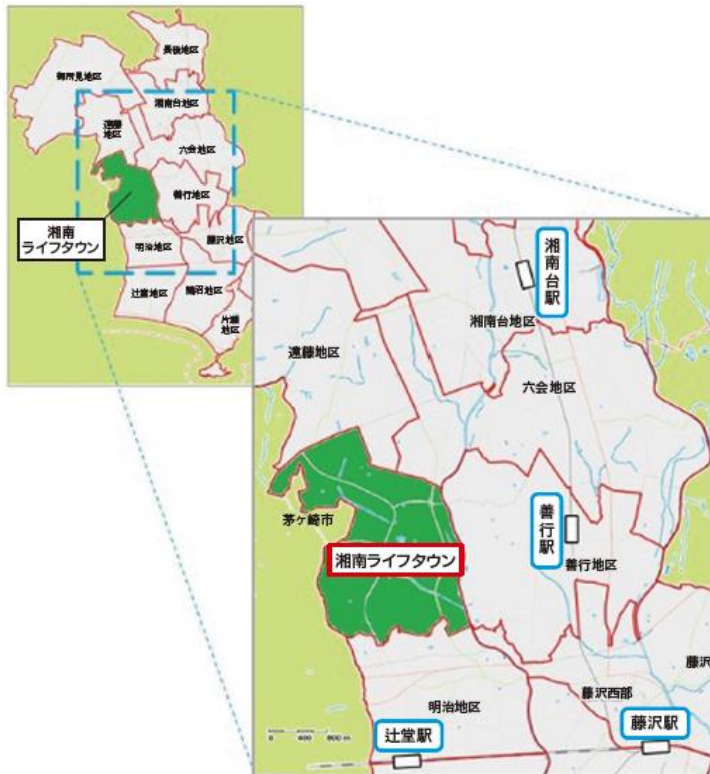
# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## 大規模開発住宅地(団地)のまちの“高齢化”

## 団地における街の活力や魅力の急速な低下

### 湘南大庭地区

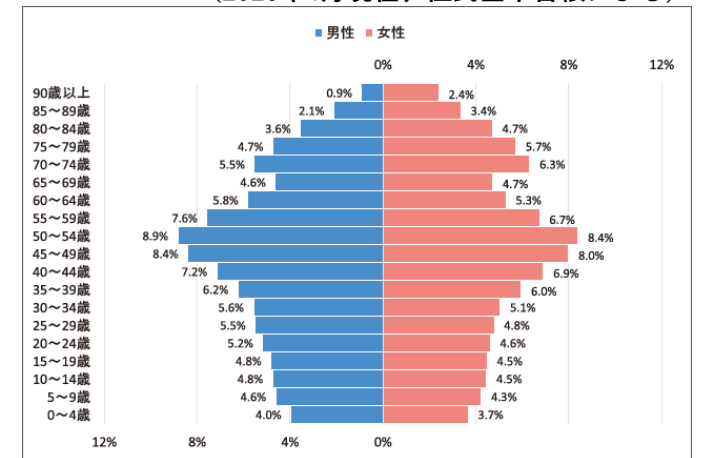
湘南ライフタウンは、一般に、1971年（昭和46年）に着手された西部開発事業により整備された一団の住宅地の呼称として用いられるが、藤沢市の13地区のひとつである湘南大庭地区を中心としたエリアのことをいう。



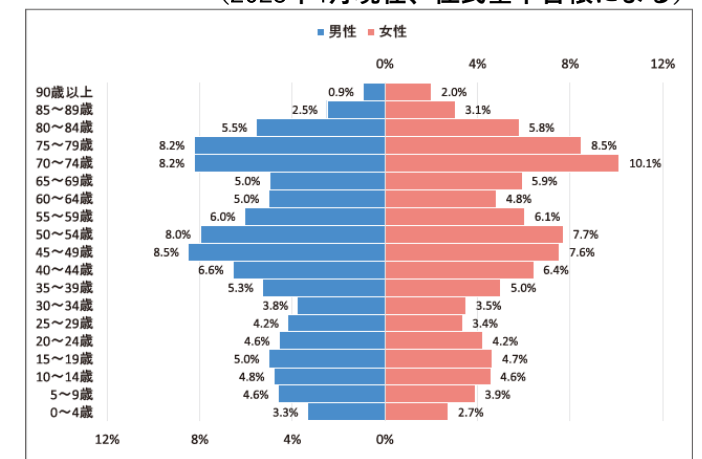
2003年4月及び2023年4月の13地区ごと高齢化率  
(住民基本台帳による)

2003年(平成15年)					2023年(令和5年)			
順位	地区名	高齢化率	総人口	65歳以上	順位	地区名	高齢化率	総人口
1	片瀬	21.9%	19,789	4,332	1	湘南大庭	33.0%	32,124
2	鶴沼	18.4%	51,435	9,486	2	御所見	29.2%	17,853
3	辻堂	17.6%	37,921	6,660	3	片瀬	28.3%	20,452
4	藤沢	17.1%	40,881	6,987	4	善行	27.4%	41,916
5	長後	16.6%	30,608	5,072	5	長後	26.6%	33,788
6	善行	15.8%	38,502	6,080	6	遠藤	24.1%	11,809
7	御所見	15.3%	17,181	2,634	7	鶴沼	24.1%	60,503
8	村岡	14.5%	24,987	3,613	8	藤沢	23.1%	47,549
9	明治	14.4%	25,235	3,643	9	辻堂	22.4%	45,114
10	六会	12.3%	30,839	3,780	10	六会	22.0%	36,214
11	遠藤	11.3%	9,943	1,128	11	明治	21.7%	32,764
12	湘南台	10.9%	26,631	2,904	12	村岡	21.2%	31,958
13	湘南大庭	9.7%	32,089	3,106	13	湘南台	19.0%	32,816
合計		15.4%	386,041	59,425	合計		24.4%	444,860

藤沢市人口ピラミッド  
(2023年4月現在、住民基本台帳による)



湘南大庭地区人口ピラミッド  
(2023年4月現在、住民基本台帳による)

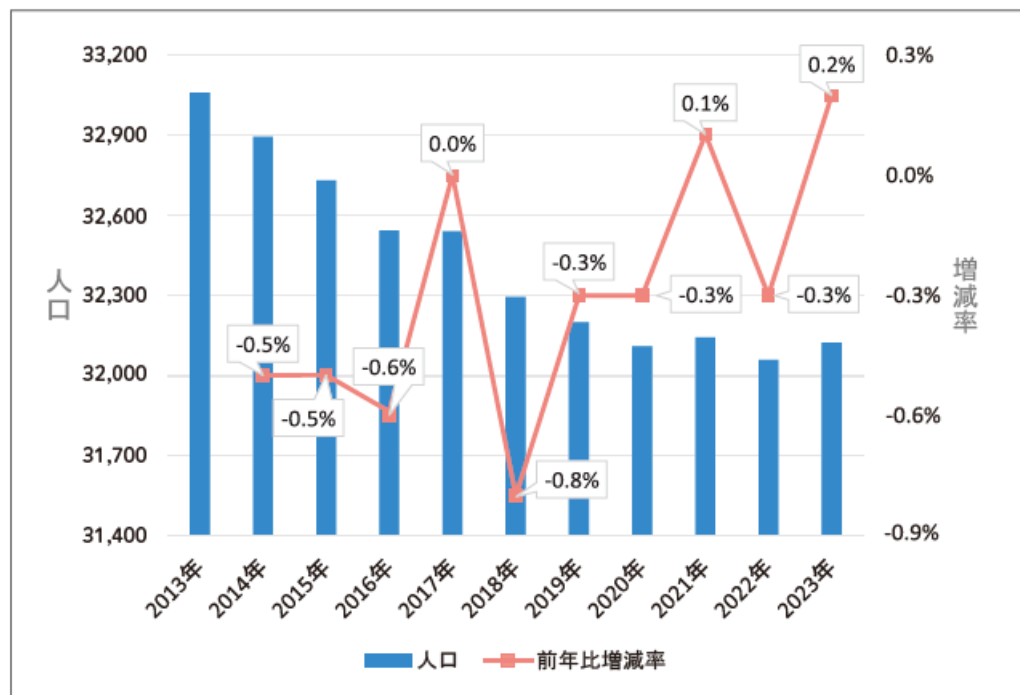


## 大規模開発住宅地(団地)のまちの“高齢化”

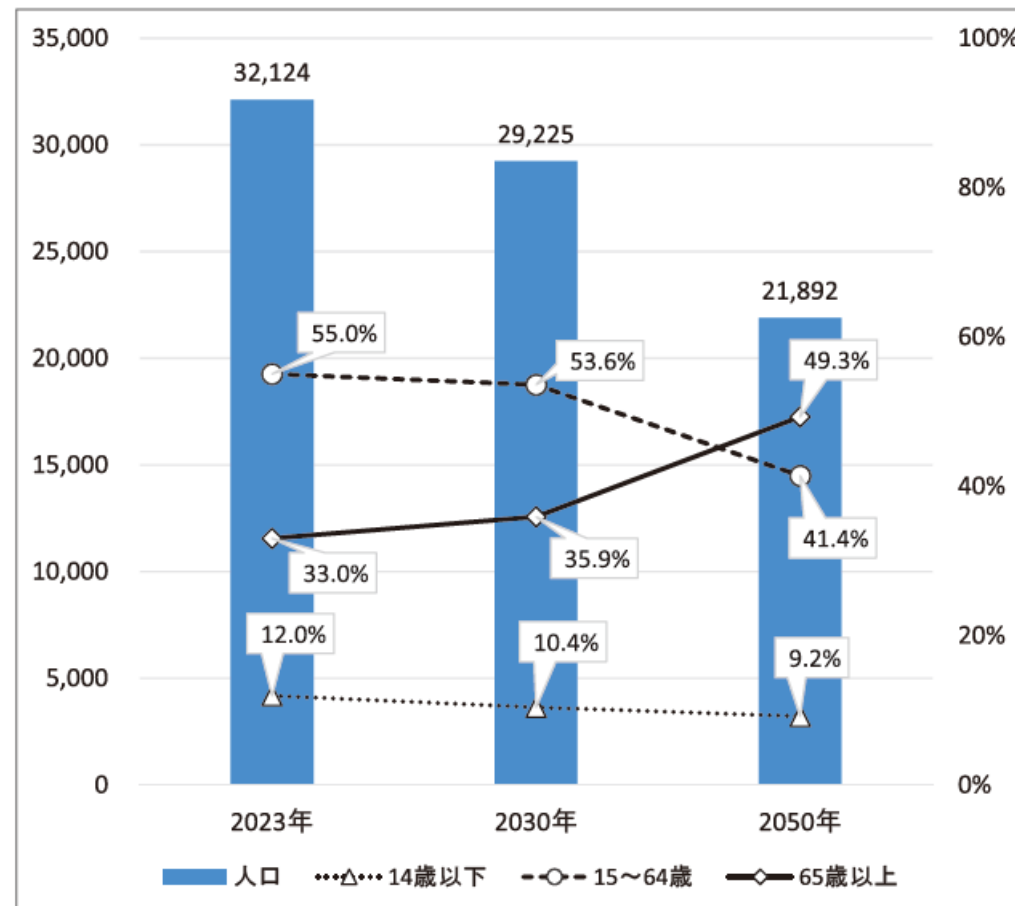
## 団地における街の活力や魅力の急速な低下

### 湘南大庭地区

湘南大庭地区の10年間の人口と増減（各年4月基準、住民基本台帳による）



湘南大庭地区の人口推計（2023年の数値は4月時点で、住民基本台帳による）



# 1.住宅・住環境等の現状と動向

大規模開発住宅地(団地)のまちの“高齢化”

団地における街の活力や魅力の急速な低下

## 湘南大庭地区

2021年10月1日時点の自然動態

(人口は住民基本台帳、増減は統計年報による)

	2021.10.1 人口	自然増	出生人数	出生/人口 (割合)	死亡人数	死亡/人口 (割合)
藤沢市	440,487	-930	3,099	0.70%	4,029	0.91%
湘南大庭地区	32,072	-164	145	0.45%	309	0.96%

2021年10月1日時点の社会動態

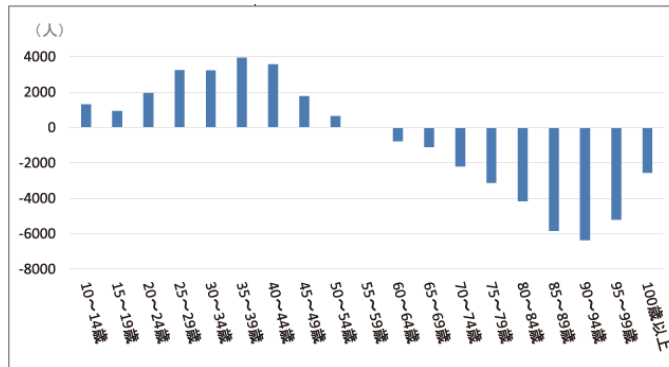
(人口は住民基本台帳、増減は統計年報による)

	2021.10.1 人口	社会増	転入人数 (他区含)	転入/人口 (割合)	転出人数 (他区含)	転出/人口 (割合)
藤沢市	440,487	4,567	28,277	6.40%	23,710	5.37%
湘南大庭地区	32,072	102	1,379	4.30%	1,277	3.98%

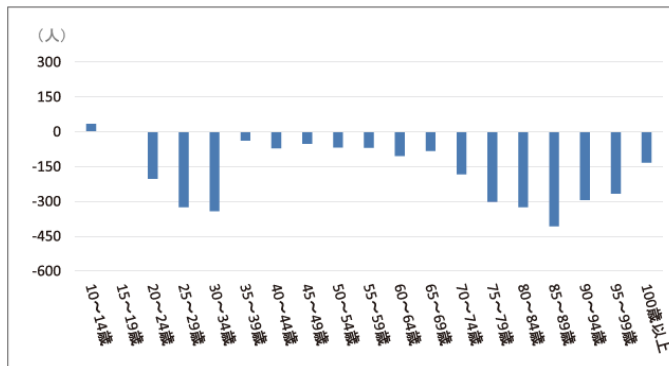
2020年国勢調査「5年前の常住地について」

	現住所		市内から		市外(県内)から		他都道府県から		国外から	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
藤沢市全体	295,953	76.7%	39,187	10.2%	23,991	6.2%	23,959	6.2%	2,702	0.7%
湘南大庭地区	23,754	82.6%	2,842	9.9%	1,187	4.1%	881	3.1%	106	0.4%

藤沢市人口コーホート増減 (2013-2023)



湘南大庭地区人口コーホート増減 (2013-2023)



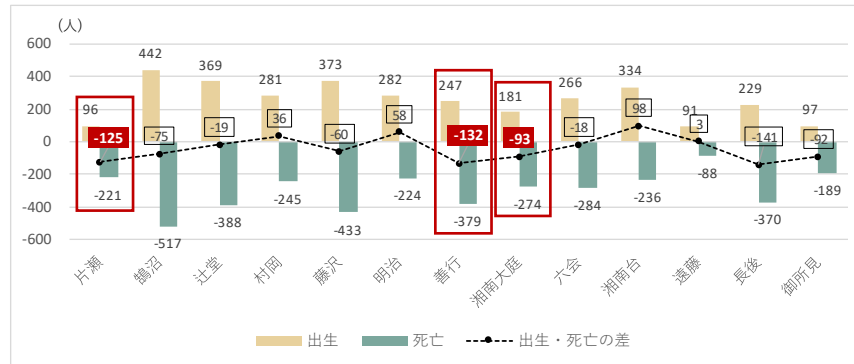
住宅構成表 (2020年国勢調査)

	住宅の種類・住宅の所有の関係 (6区分)	世帯		1世帯当たり 人員
		世帯数	割合	
藤沢市全体	持ち家	113,396	58.8%	2.61
	【うち一戸建て】	(82,071)	(72.4%)	
	【うち共同住宅(長屋含)】	(31,258)	(27.5%)	
	公営・都市機構・公社の借家	8,537	4.4%	1.79
	民営の借家	61,158	31.7%	1.68
	給与住宅	4,641	2.4%	1.83
	間借り	2,428	1.3%	1.78
	住宅以外に住む一般世帯	2,798	1.4%	1.24
湘南大庭地区	持ち家	8,526	65.3%	2.60
	【うち一戸建て】	(4,896)	(57.4%)	
	【うち共同住宅(長屋含)】	(3,629)	(42.6%)	
	公営・都市機構・公社の借家	1,513	11.6%	1.98
	民営の借家	2,714	20.8%	2.02
	給与住宅	75	0.6%	2.17
	間借り	134	1.0%	1.82
	住宅以外に住む一般世帯	92	0.7%	2.16

## 大規模開発住宅地(団地)のまちの“高齢化”

## 団地における街の活力や魅力の急速な低下

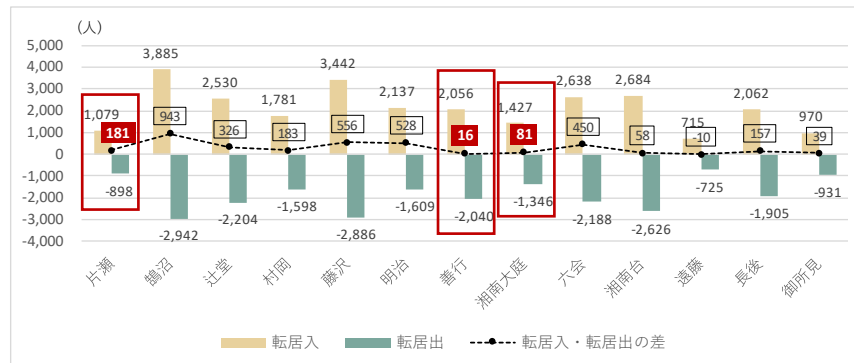
地区別人口動態（自然動態）



【資料】藤沢市の人口と世帯数（13地区別人口動態）

※数値は令和元年12月～令和2年11月。出生はプラス表記、死亡はマイナス表記とした。

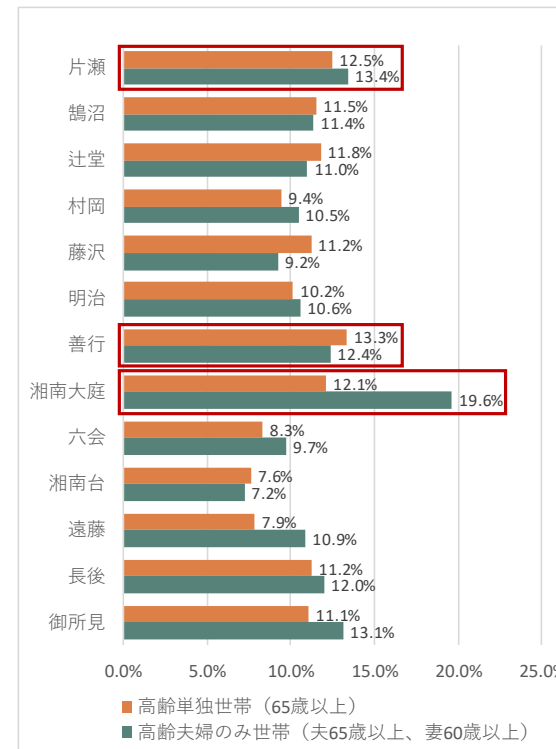
地区別人口動態（社会動態）



【資料】藤沢市の人口と世帯数（13地区別人口動態）

※数値は令和元年12月～令和2年11月。転居入はプラス表記、転居出はマイナス表記とした。

総世帯数に占める高齢者のみ世帯数の割合



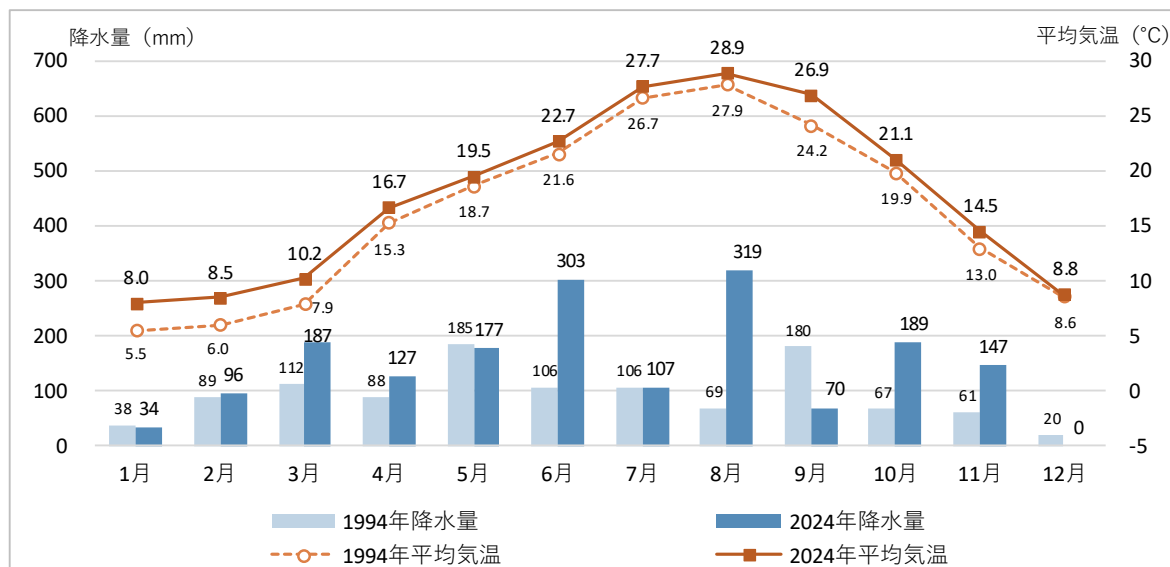
【資料】令和2年国勢調査（13地区別集計） ※10月1日現在

\*総世帯数には、世帯の家族類型「不詳」を含む。

## 脱炭素社会の実現

## 気候変動による住生活の悪化

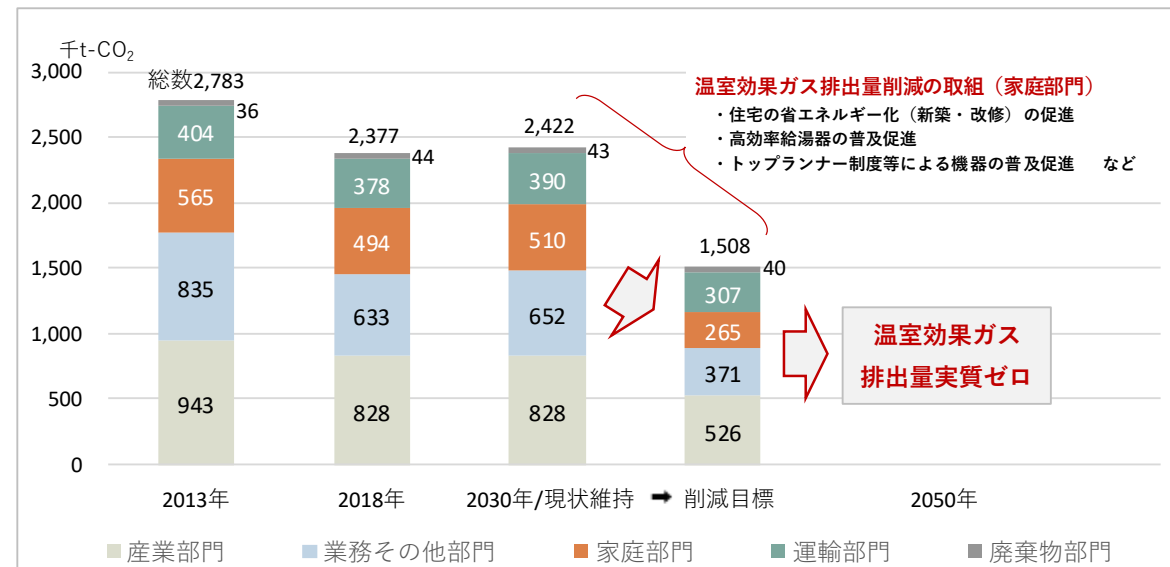
藤沢市における気象の変化(1994年～2024年の30年)



【資料】気象庁ホームページ 気象観測データ

※データは、「アメダス」(自動気象データ収集システム)の観測値より辻堂の地点の平均値を採用。

藤沢市における温室効果ガス排出量の推移と目標



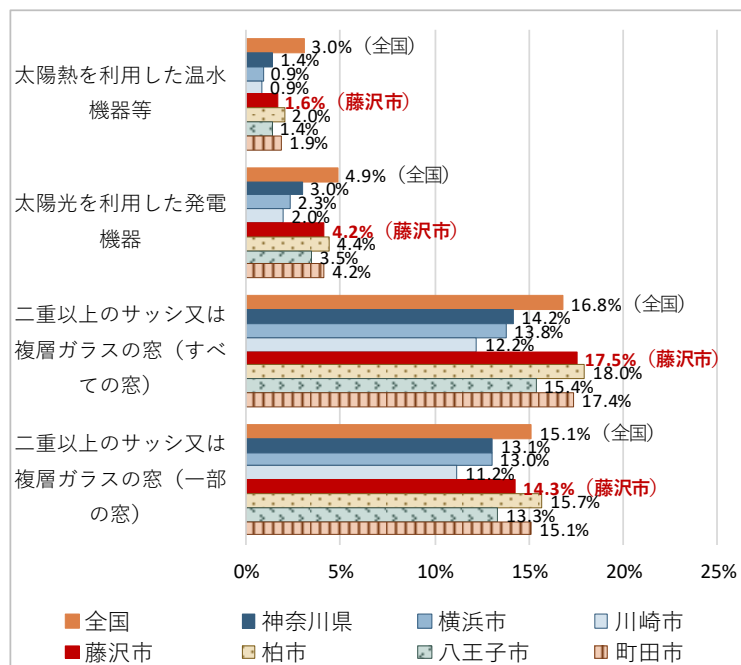
【資料】藤沢市地球温暖化対策実行計画(2022年(令和4年)3月)

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## 脱炭素社会の実現

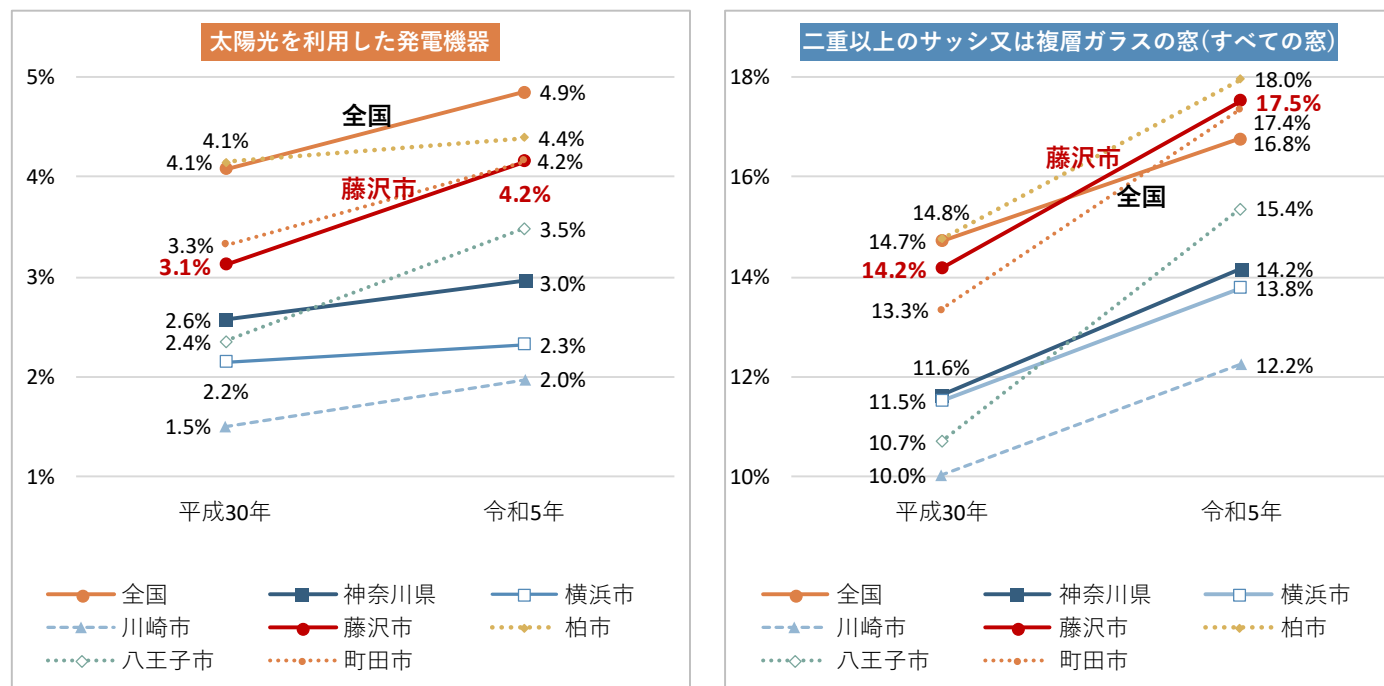
## 気候変動による住生活の悪化

省エネルギー設備等の設置率の都市間比較(令和5年)



【資料】令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※令和5年10月1日現在  
※比較対象は、全国、神奈川県、県内主要都市及び県外(首都圏)の人口40～50万人規模の都市とした。

省エネルギー設備等の設置率の都市間比較(平成30年～令和5年)

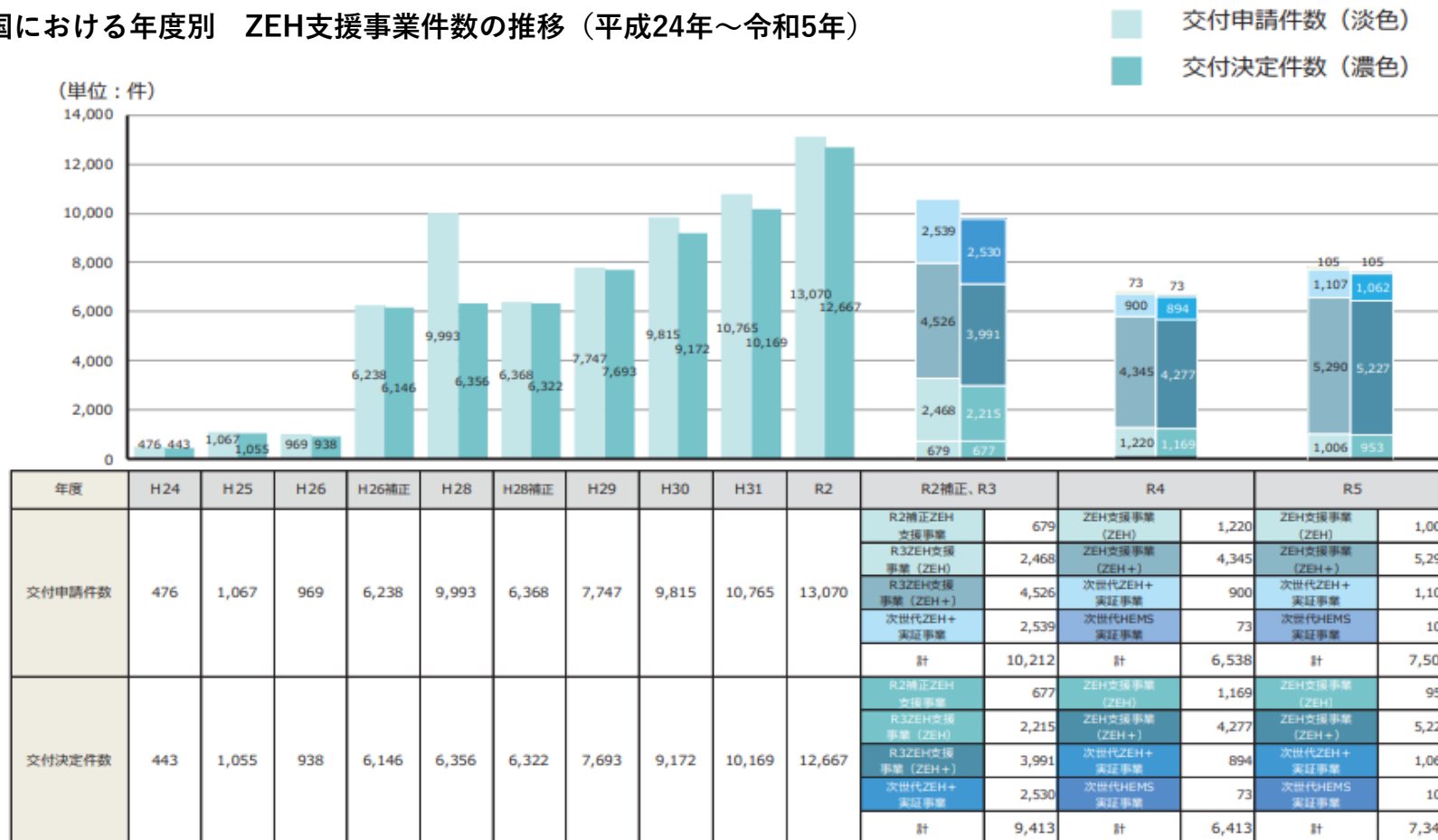


【資料】住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※各年10月1日現在  
※比較対象は、全国、神奈川県、県内主要都市及び県外(首都圏)の人口40～50万人規模の都市とした。

## 脱炭素社会の実現

## 気候変動による住生活の悪化

全国における年度別 ZEH支援事業件数の推移（平成24年～令和5年）



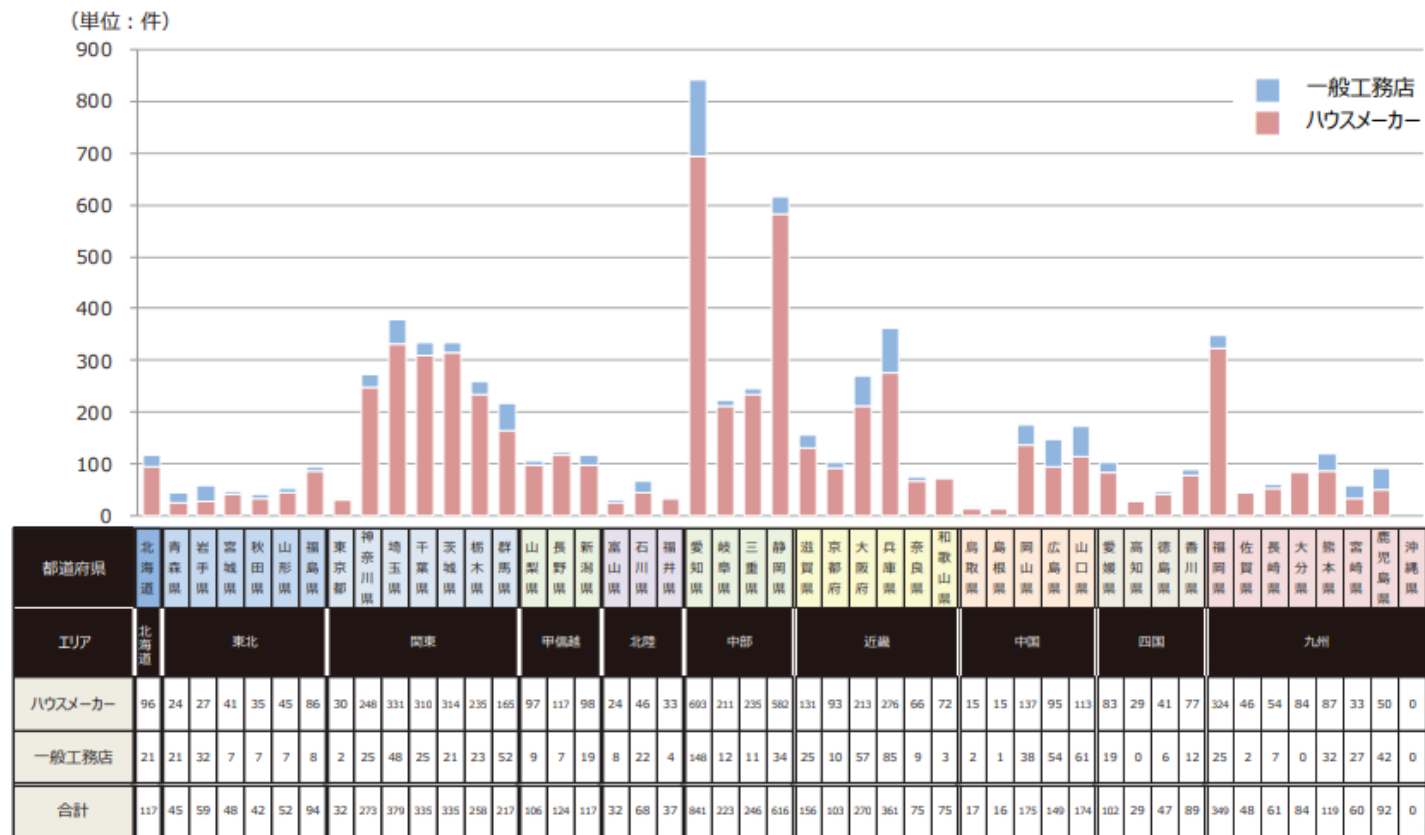
【資料】 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会2024

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

脱炭素社会の実現

気候変動による住生活の悪化

都道府県別 ZEH及びZEH+認定件数（令和5年）



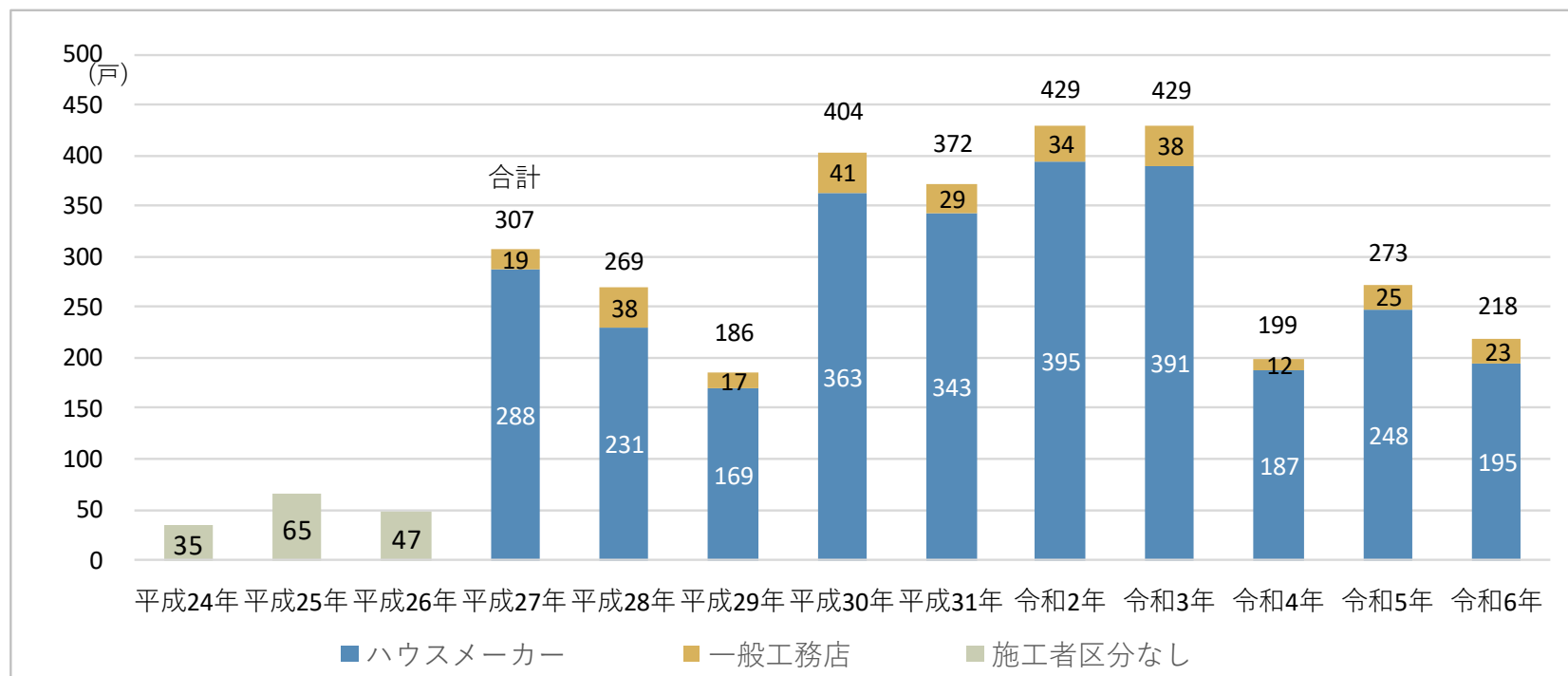
【資料】 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会2024

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

脱炭素社会の実現

気候変動による住生活の悪化

神奈川県におけるZEH及びZEH+の認定件数



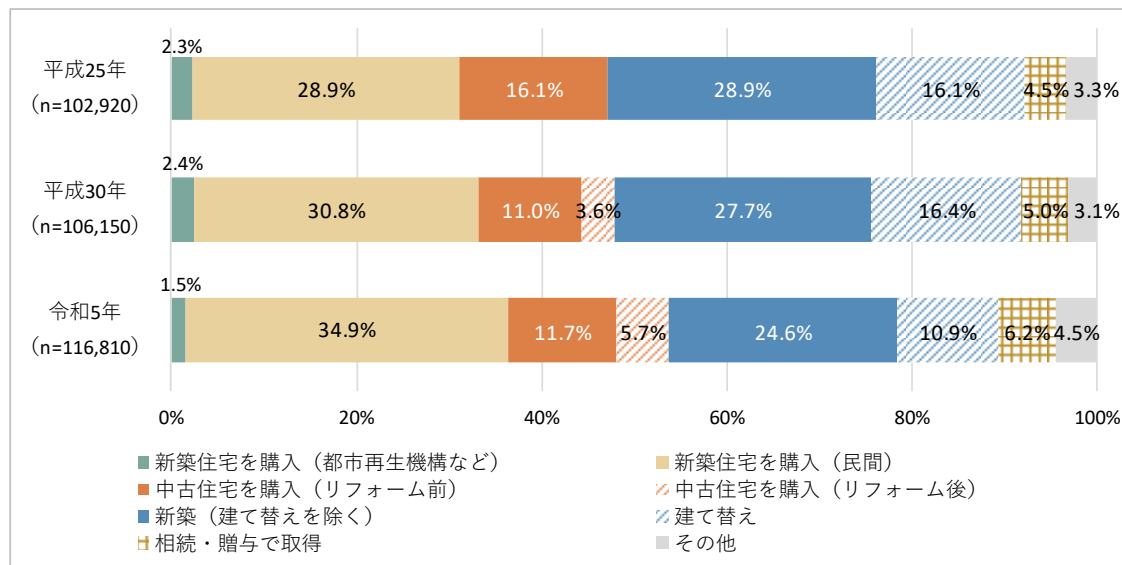
【資料】 神奈川県 （平成24年度～平成26年度はハウスメーカー・一般工務店の区分なし。）

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

住まい方や暮らし方の価値観の変化や多様化

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

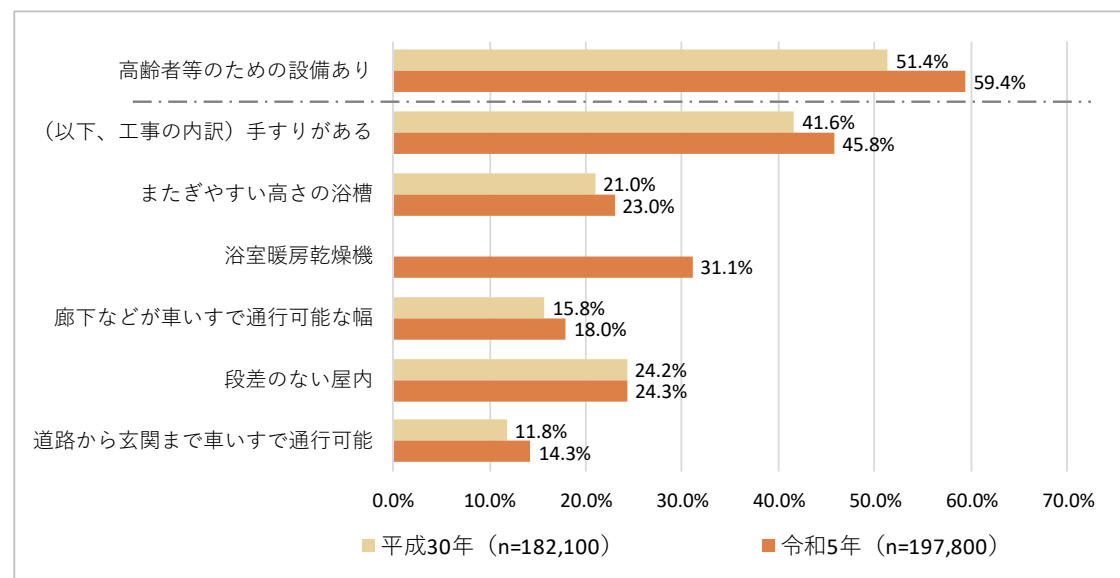
藤沢市における持ち家の取得方法（購入・新築・建て替え等、平成25年～令和5年）



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※平成25年は、中古住宅についてリフォーム前後の区別はない。

藤沢市における高齢者等のための住宅の設備状況



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

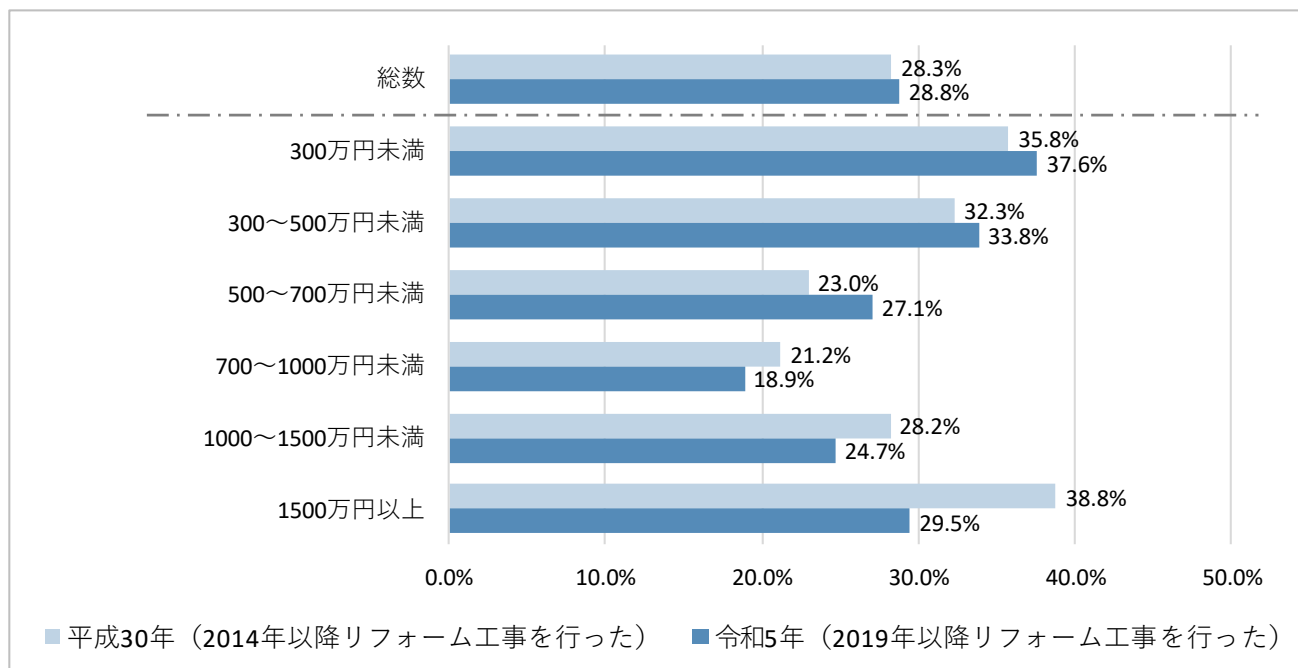
※設備のうち「浴室暖房乾燥機」は、令和5年より住宅・土地統計調査に新設された項目。

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

住まい方や暮らし方の価値観の変化や多様化

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

藤沢市における世帯の年間収入階級別リフォーム工事の状況（平成30年～令和5年）



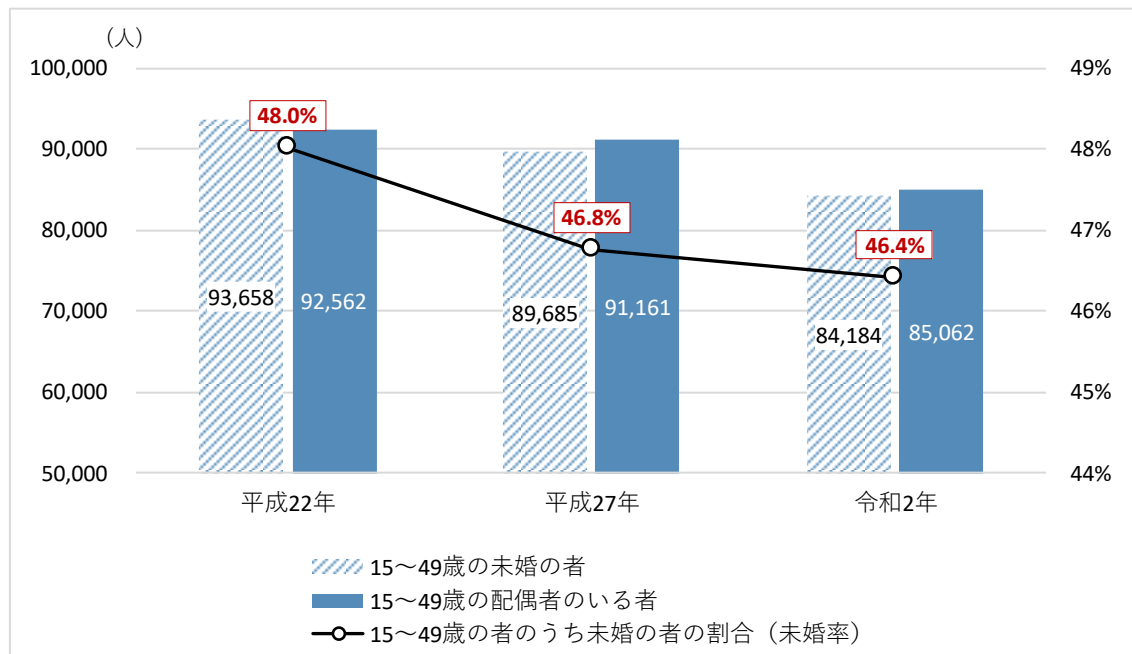
【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

住まい方や暮らし方の価値観の変化や多様化

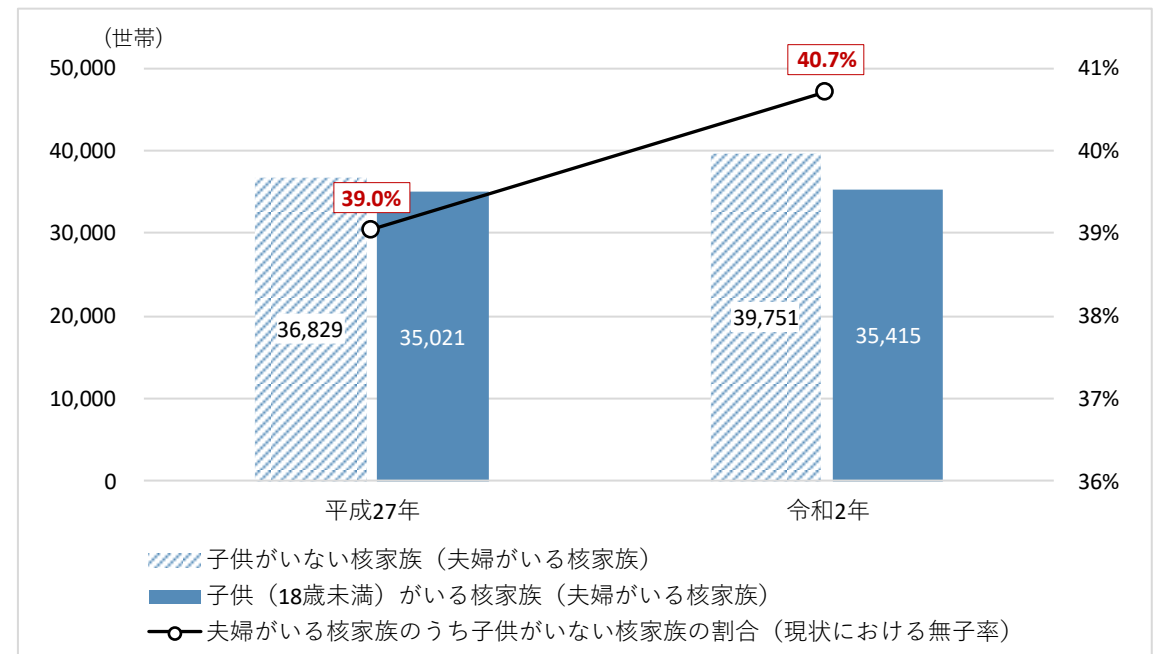
多様な住まい方等に対するリテラシーを育む環境の不足

藤沢市における配偶関係(15～49歳)及び未婚率(平成22年～令和2年)



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

夫婦がいる核家族世帯における18歳未満の子供の有無（平成27年～令和2年）



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※平成22年は、該当する調査項目がない。

住まい方や暮らし方の価値観の変化や多様化

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

## より良い住まい方を選択・判断できる住み手の能力を高める

- 住み手自身が「自分ごと」として、住まい・まちづくりに関わることが望ましい
- 住み手それぞれのライフステージにおいて、適切な知識とノウハウが求められる
- 住まいのリテラシーとして学ぶ範囲は多岐にわたり、相談やセミナー等の普及啓発が必要



資料：国土交通省住宅局

## いま考える「住まい」のリテラシー

住まいの選択と判断、そして、より良い住宅の維持と継承のために

### 1 なぜ、いま住まいのリテラシーが求められるのか

- 時間軸を加えたこれからの時代の住まい選び
- 賢く暮らすための住まいのリテラシー
- より良い選択が持続可能な社会を実現する

### 2 住まいについて、あなたに考えてもらいたいこと…選択と判断

- 住まいの希望の数だけ立地や機能、デザインがある
- 住宅は資産にもなり得る
- ライフステージに合った性能・条件の住宅で安全・快適な住生活を選択する
- コミュニケーションも大事
- 長期的な収入と支出のバランスを考える

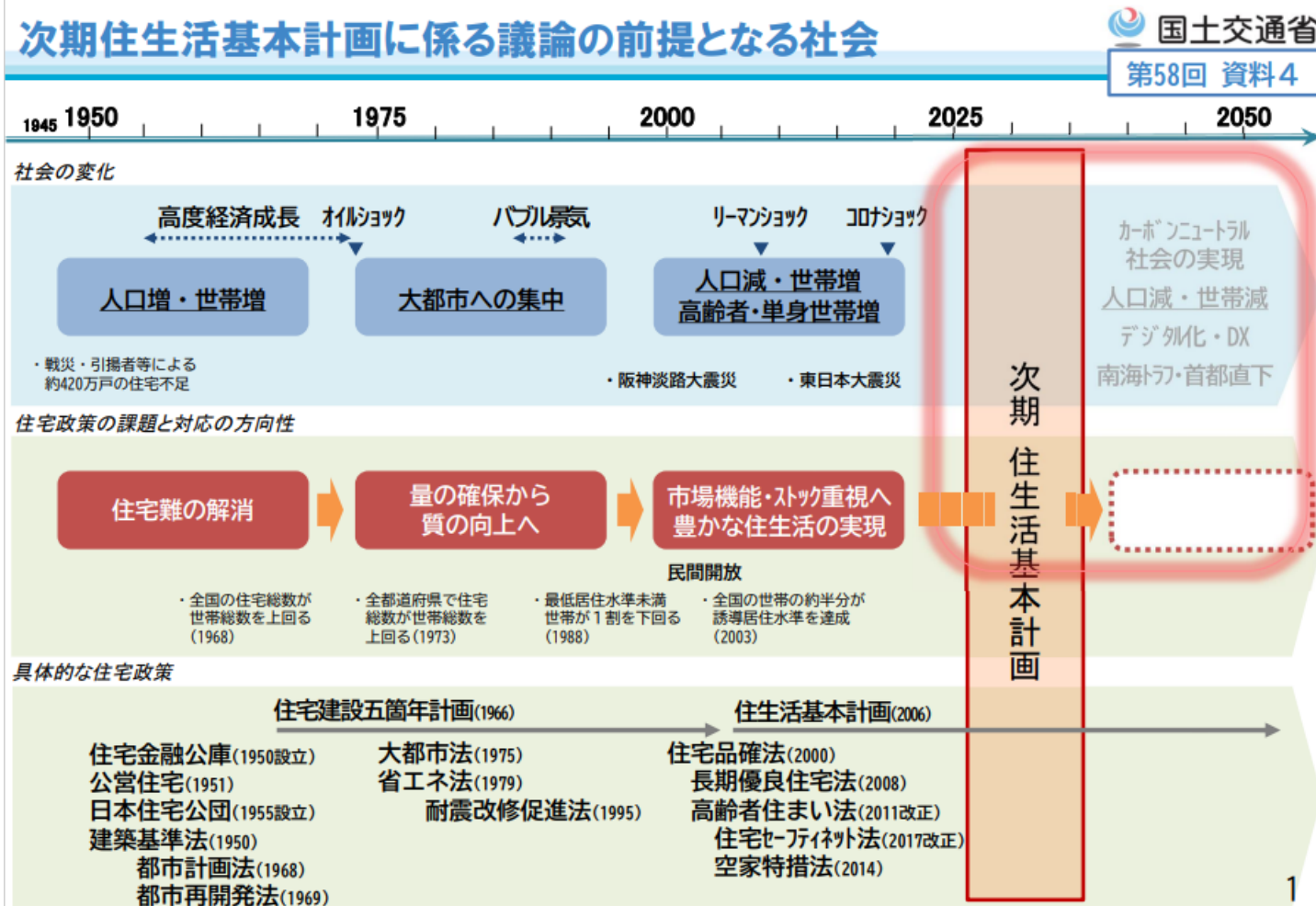
### 3 住宅と末永く付き合っていくために…維持と継承

- 住宅は「いきもの」、日々のメンテナンスを
- 居住地域のコミュニティと良好な関係構築を
- 住まいの引継ぎは、早めの準備が重要

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## その他住生活に係る課題・トレンド等

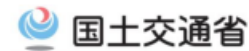
社会資本整備審議会 第65回住宅宅地分科会資料 (2025/7/30) 1/4



## その他住生活に係る課題・トレンド等

### 社会資本整備審議会 第65回住宅宅地分科会資料 (2025/7/30) 2/4

#### 住宅宅地分科会 中間とりまとめ(素案) 検討の方向性(総論)



##### ■2050年までの人口・世帯構成の変化

▶生産年齢人口の急減 ▶多死社会 ▶総世帯数の減少 ▶ファミリー世帯の減少 ▶高齢単身世帯の増加

##### ■住生活を支える住宅市場の維持・向上に向けて

##### ●2050年に向けた方向性の共有

▶国、地方公共団体、関係機関、住宅・住生活関連事業者、NPOや地域の団体、住生活を営む居住者自身

##### ●「国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす(=国民それぞれの住生活を充実させる)」政策へ

▶これまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策から前進

##### 人生100年時代

住宅が多様な世帯や世代に住み継がれ、資産として住生活を支えることで、その時々ライフスタイルに適した住宅への住替えや改修により豊かな住生活を実現

##### ストック継承

「住宅品確法時代の住宅ストック」や、古くても「利用価値を見出される住宅ストック」等に加え、官民投資が蓄積されてきた既成住宅地・公的賃貸住宅等を継承・活用する環境を整備し、子育て世帯等や将来世代にとっても持続可能な住生活を実現

##### 単身世帯増加

住宅部門と福祉部門の連携を通じた「気づき」と「つながり」の居住支援により孤立を防止  
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの機能強化

##### 生産年齢人口急減

限りある専門技術者・技能者による質の高い新築・改修  
幅広い担い手による住宅ストックの維持管理・活用 } を高度化・継続する体制を構築

##### ■住宅行政の役割

##### 国

▶2050年に向けた方向性の共有を主導 ▶市場の環境整備・誘導・補完の徹底

##### 地方公共団体

▶地域の住生活や住宅市場の実情を把握 ▶官民連携による住宅ストックのマネジメント  
▶法定支援法人を含むNPO・地域団体等あらゆる関係者との協働により、居住者の多様なニーズや課題に主体的に対応

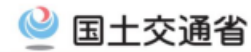
➤暮らし・住まいのWell-being

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## その他住生活に係る課題・トレンド等

### 社会資本整備審議会 第65回住宅宅地分科会資料 (2025/7/30) 3/4

#### 住宅宅地分科会 中間とりまとめ(素案) 項目



2050年を見据えた 住生活を巡る 現状・見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 人口減少・少子高齢化の一層の進展、単身高齢者世帯・共働き世帯・外国人の増加</li> <li>(2) 法改正による住宅セーフティネットの強化、子育て世帯の居住環境整備の進展</li> <li>(3) 資材価格高騰に伴う建築費の上昇等により、新築戸建て・マンションの価格が上昇</li> <li>(4) 2000年以降の住宅ストックが増加、新設着工の減少、リフォームによる性能向上の重要性増</li> <li>(5) 「使用目的のない」空き家の増加、既存住宅流通量の堅調な推移</li> <li>(6) 住宅建設技能者をはじめとする担い手の減少・高齢化の進展、地方公共団体における住宅・建築関係職員の不足</li> </ul>
--------------------------------	---

#### 「住まうヒト」 の視点

- 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
- 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
- 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
- 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

#### 「住まうモノ」 の視点

- ⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- 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
- ⑦ 住宅の誕生から終末期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
- ⑧ 持続可能で魅力ある住環境の形成
- ⑨ 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備

#### 「住まいを支えるプレイヤー」 の視点

- ⑩ 担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展
- 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

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## その他住生活に係る課題・トレンド等

### 社会資本整備審議会 第65回住宅宅地分科会資料 (2025/7/30) 4/4

#### 住宅宅地分科会 中間とりまとめ(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」 国土交通省

11の項目	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
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	▶高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 ▶高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大 ▶高齢期の返済負担を軽減可能なローンの整備
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「つなぎ」の居住支援の定着 ▶公的・民間賃貸住宅双方によるSN機能充実	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大(再掲) ▶自治体の福祉部局・福祉関係団体等との連携
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	▶頭金支援、住宅ローンの充実 ▶既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲)
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	▶維持管理・流通の市場環境整備 ▶性能・利用価値の査定評価法の普及
⑦住宅の誕生から終末期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持続可能で魅力ある住環境の形成	▶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・交流を支える住宅の充実	▶都市機能・居住の誘導促進 ▶住宅の質・立地等を勘案したローンの充実
⑨頻発・激甚化する災害に備え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
⑩担い手の確保・育成や国際展開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 ▶2050CNに向けたライフサイクルカーボン削減	▶担い手確保中長期ビジョン(仮)の取組推進 ▶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

➤若年世帯や子育て世帯は希望する住まい

➤災害に備えた住環境

# 1.住宅・住環境等の現状と動向

## その他住生活に係る課題・トレンド等

分野・機能等	住まいづくり	まちづくり
快適・利便	<ul style="list-style-type: none"> <li>・IoT住宅で空調等を最適化</li> <li>・テレワークのための通信環境、働く場としての機能確保（書斎、通信等）</li> <li>・マンション共用部のリノベーション（ワークスペース）</li> <li>・リビングにおけるワークスペースの設置</li> <li>・ロボティクス導入によるスマートインテリア</li> <li>・住宅用宅配ボックス（2024年問題対応）、EV（電気自動車）充電設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モビリティ、自動運転、物流施設・駐車場の最適配置</li> <li>・人が行き交い、佇む、憩う公共空間（電線類の地中化、緑などで寛げる洒落た広場等）</li> <li>・安心して歩ける、賑わいある街並み</li> <li>・身近な距離の移送・買い物、子育て等の支援</li> </ul>
健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のバリアフリー化</li> <li>・住宅の断熱性改善（高齢期のヒートショック予防）</li> <li>・デジタルヘルス情報基盤、遠隔医療が可能な通信環境</li> <li>・介護ロボット（見守り・コミュニケーション等）</li> <li>・健康寿命延伸住宅（室温制御による熱中症対策等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・ジョギングコースの整備等</li> <li>・自転車通行・歩行のための空間の整備等</li> <li>・歩いて暮らせるまちづくり</li> <li>・社会参加の促進のための取組（孤独・孤立対策を含む）</li> </ul>
子ども・子育て	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チャイルドフェンスの設置（階段から子どもが落ちる事故等の防止）</li> <li>・子どもの見守りに配慮した間取りの設計、動線計画</li> <li>・子どもの成長を想定した部屋の計画（可動式間仕切り、可変式高さ調整等）</li> <li>・玄関におけるベビーカー置場、ドアストッパー等の設置</li> <li>・家事効率及びタイムパフォーマンス（家事動線や間取りによる時短）</li> <li>・空き家の有効活用（子育て世帯向け居住支援）</li> <li>・公的住宅を活用した民間事業者による若者・子育て世帯向けリノベーション</li> <li>・子育て世帯向けアフォーダブル住宅の供給（家賃低廉化）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身近な距離の移送・買い物、子育て等の支援</li> <li>・地域各所のワークプレイス確保、子育て支援の場づくり</li> <li>・育住近接（共同住宅内への保育所設置等）</li> <li>・子どものまちづくり参加（子どもワークショップによる取組など）</li> </ul>
省エネ・環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽、緑化</li> <li>・住宅における省エネルギー設備等の設置</li> <li>・消費エネルギー収支ゼロの住宅性能（ZEH）</li> <li>・創電・制御・蓄電システムを備えたスマート化住宅</li> <li>・IoTセンシングによる室内環境管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地、自然環境の保全・活用</li> <li>・生物多様性の管理・保全</li> <li>・CO2吸収源（森林等）の保全</li> <li>・サーキュラー・エコノミー（循環型経済）</li> <li>・スマートシティ</li> </ul>
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震性確保（耐震診断、耐震改修の実施等）</li> <li>・見守り・異常時通報システム</li> <li>・自動認証・防犯システム</li> <li>・非常用電源・備蓄スペース等の確保</li> <li>・スマートホームのサイバーセキュリティ対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯カメラの設置</li> <li>・非常用スペース・トイレ等設備の確保</li> <li>・避難誘導・避難スペースの確保</li> <li>・多言語表示（外国籍市民のための安全な誘導等）</li> <li>・無電柱化（災害時等の円滑な活動のため）</li> </ul>
エリア価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の資産価値の重視（住宅取得による資産形成）</li> <li>・空き家の発生予防・有効活用（住まいの終活、住宅性能向上支援等）</li> <li>・CCRC（健康時から介護時まで継続的なケアを提供する高齢者コミュニティ）</li> <li>・CCRC2.0（継続的な共助と繋がりのある多世代コミュニティ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アートのあるまちづくり、クリエイター等育成環境</li> <li>・地域経済の活性化（地域の生産・消費・投資の好循環）</li> <li>・有休不動産の再生</li> <li>・ユニバーサルデザインの充実</li> <li>・二地域居住、二地域生活・就労</li> <li>・エリアプラットフォームの構築（まちづくりの多様な担い手による協議・取組の場づくり）</li> </ul>

※国土交通省「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」などの資料を参考に作成

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

### 住生活に関する法改正の動向

#### 住まいの性能・管理・活用等に資する法改正

##### 脱炭素社会に向けた住宅のエネルギー消費性能向上

●脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）

##### 分譲マンションの適正管理と維持再生

●マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）  
●老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）

##### 住生活における防災・減災対策の強化

●強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法の一部を改正する法律（令和5年法律第59号）

##### 空き家等の有効活用と発生予防

●空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）

##### 住宅性能の向上と住宅流通市場の活性化

●住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号）

#### 住み手の安全、暮らしの安心等に資する法改正

##### 人口減少社会、少子高齢社会に対応した住生活の創造

●まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）  
●住生活基本法（平成18年法律第61号）

##### 孤独・孤立対策、住宅確保要配慮者の支援、子育て世帯の支援

●地域共生社会の実現のための社会福祉法等の一部を改正する法律（令和2年法律第52号）  
●孤独・孤立対策推進法（令和5年法律第45号）  
●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等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）  
●子ども・子育て支援法等の一部を改正する法律（令和6年法律第47号）

#### （目指す都市の姿）

自然と社会の情勢変化に適応し、快適性と機能性を備え、人と環境が調和した持続可能な住宅都市の実現

#### （住宅施策の主要課題）

- 住生活における防災・減災対策の強化
- 脱炭素社会に向けた省エネ・再エネ住宅の普及
- 空き家等の有効活用と発生予防
- 分譲マンションの適正管理と維持再生

#### （目指す都市の姿）

人と地域社会の繋がりを基盤に、生活の充実感や幸福度が高まる、住み続けたいと思える住宅都市の実現

#### （住宅施策の主要課題）

- 少子高齢社会に対応した住生活の創造
- 住宅確保要配慮者の居住の安定化
- 住宅性能の向上と住宅流通市場の活性化
- 住生活を支える人材の育成、制度等の確立

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表- 藤沢市市政運営の総合指針 2028（令和7年度～令和10年度） 更新

### ■まちづくりコンセプト

- ① 藤沢らしさを未来につなぐ持続可能な元気なまち（サステナブル藤沢）
- ② 共生社会の実現をめざす誰一人取り残さないまち（インクルーシブ藤沢）
- ③ 最先端テクノロジーを活用した安全安心で暮らしやすいまち（スマート藤沢）

### ■基本目標

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>① 安全・安心なまちをつくる</li> <li>② 文化・スポーツを盛んにする</li> <li>③ 自然を守り豊かな環境をつくる</li> <li>④ 子どもの笑顔があふれるまちをつくる</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>⑤ 誰もが自分らしく暮らせるまちをつくる</li> <li>⑥ 地域経済を循環させる</li> <li>⑦ 都市基盤を充実する</li> <li>⑧ 多様な主体との共創が生み出される地域づくりを進める</li> </ol> |
|--|--|

### ■まちづくりテーマと重点施策

まちづくりテーマ	重点施策と取組方向（抜粋）
① 安全で安心なまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○災害対策の推進と消防・救急体制の充実</li> <li>○防犯・交通安全対策の充実</li> <li>【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等防災対策事業費（木造住宅耐震診断・改修工事等補助、分譲マンション耐震診断補助 など）</li> <li>・生活困窮者自立支援事業費（住宅確保給付金事業 など）</li> </ul> </li> </ul>
② 誰もが、豊かに生活し、支えあう社会をつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域共生社会の実現に向けた取組の推進</li> <li>○健康寿命日本一に向けた健康増進・介護予防等の促進</li> <li>○コミュニティの活性化による持続的な地域づくりの推進</li> <li>【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活困窮者自立支援事業費（住宅確保給付金事業 など）</li> <li>・介護保険事業費（地域支援事業費のうち住宅改修支援事業費 など）</li> </ul> </li> </ul>
③ 笑顔と元気あふれる子どもたちを育てる	<ul style="list-style-type: none"> <li>○すべての子どもの学びを支える学校づくり</li> <li>○子どもが健やかに成長できる切れ目のない支援の充実</li> <li>○子どもが幸せに育つ生活・幼児教育環境の充実</li> <li>○子ども・若者と対話しながら取り組む施策の推進</li> </ul>
④ 都市の機能と活力を高める	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市基盤の充実と長寿命化対策の推進</li> <li>○住環境と交通環境の向上</li> <li>○地域経済循環を高める経済対策の推進</li> <li>【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策関係費（空家の発生抑制・適正管理の促進、空家の利活用の推進、藤沢市空家等対策協議会の開催 など）</li> <li>・住宅政策推進費（高齢者住まい探し相談会の実施、藤沢市居住支援協議会の開催・運営、湘南大庭の未来を考える会議の開催・運営 など）</li> </ul> </li> </ul>
⑤ 未来を見据えてみんで進める	<ul style="list-style-type: none"> <li>○豊かな自然を守り・生かす環境対策の推進</li> <li>○デジタル市役所・スマートシティの推進</li> <li>○次世代につなげる生涯学習施策の推進</li> <li>【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地球温暖化対策等設備の導入に関する補助事業（ZEH水準の省エネ性能住宅に係る住宅用太陽光発電システム設置費補助金の加算、定置用リチウムイオン蓄電池に係る住宅用太陽光発電システム設置費補助金の加算 など）</li> </ul> </li> </ul>

図表- 藤沢市都市マスタープラン（素案）（令和7年7月） 更新

### ■都市ビジョン

自立するネットワーク都市

### ■都市づくりの基本方針

都市づくりのテーマ	都市づくりの基本方針（抜粋）
① 住みよさを育む都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○13地区や生活圏域に応じたきめ細やかな計画の実践</li> <li>○身近な暮らしや移動を支えるサービスの維持・充実</li> <li>○多様な地域特性がもたらす住みよさの創出</li> <li>○多様な主体の活動を推進するまちづくり</li> </ul>
② 活力を創造する都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市拠点における機能強化と活性化の促進</li> <li>○商業系市街地の維持・再生</li> <li>○工業系市街地における産業の活性化</li> <li>○新たな産業ゾーンとしての西北部地域の基盤整備</li> <li>○農業・漁業を活かした新たな活動やライフスタイルの創造</li> <li>○首都圏のレクリエーションゾーンとしての魅力の強化</li> </ul>
③ 自然と融合する都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○骨格的な水・緑空間の保全と再生</li> <li>○市街地における自然環境の創出と利活用の促進</li> <li>○エネルギー循環や資源循環のための市街地環境の創出</li> <li>○市民と事業者との協働による脱炭素化の推進</li> </ul>
④ 強さとしなやかさを持つ都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多主体連携による減災の取組と地域防災力の向上</li> <li>○復興事前準備の推進</li> <li>○特に災害危険性の高い地域における防災対策の推進</li> <li>○生活を支えるライフラインの適切な維持・更新</li> </ul>
⑤ 美しさに満ちた都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自然や歴史・文化などを感じる湘南・藤沢景観づくり</li> <li>○地域資源を活用・創出してまちとひとを育てるまちづくり</li> <li>○出かけたくなる、訪れたくなる心地よいまちづくり</li> <li>○成熟化した既成市街地の再構築・再魅力化</li> <li>○ゆとりと潤いのある居住環境の維持・形成</li> <li>○社会変化などに応じた柔軟なまちづくり</li> </ul>
⑥ 連携と挑戦の都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域的な道路・交通ネットワークの整備と連携・交流の促進</li> <li>○大学などの高次都市機能と都市づくりの連携</li> <li>○スマートシティ実現に向けた取組</li> </ul>
+ α ひととつながるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多様な主体との連携によるまちづくり</li> <li>○多様なニーズに応じた場の創出</li> <li>○まちづくり活動の魅力を引き出す取組の創出</li> <li>○学びあい、関わりあいの場の創出によるまちづくりの継承</li> </ul>

### ■プロセス

まちとつながる：多様な主体によるまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○つながるまちづくりへ</li> <li>○まちづくりの担い手の創出</li> <li>○マネジメント体制の構築</li> <li>○まちづくり情報の共有</li> </ul>
まちを使う：効果的で効率的な都市の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市機能を活用・発揮する</li> <li>○使うことを見据えて作る</li> <li>○効果的・効率的な施設利用</li> </ul>
まちを磨く：主要プロジェクトの戦略的展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本市を先導し都市活力をけん引し続ける都市拠点のマネジメント</li> <li>○広域交通体系の整備</li> <li>○持続可能な都市を支える自然環境と都市基盤のアップデート</li> <li>○地域の特性を高める土地利用制度の戦略的取組</li> </ul>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表- 藤沢市国土強靱化地域計画（令和7年度～令和10年度） 更新

### ■基本目標

- 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地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

### ■事前に備えるべき目標とリスクシナリオへの対応策

事前に備えるべき目標	起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）
○あらゆる自然災害に対し、直接死を最大限防ぐ	・大規模地震に伴う、建物倒壊による多数の死傷者の発生 ・大規模地震に伴う密集市街地等の大規模火災の発生による多数の死傷者の発生 ・広域にわたる大規模津波等による多数の死傷者の発生 ・突発的又は広域的な土砂災害・洪水・高潮等に伴う多数の死傷者の発生
○迅速な救助・救急、避難生活の環境改善により、関連死を最大限防ぐ	・自衛隊、警察、消防、海保等の被災等による救助・救援活動等の絶対的不足 ・医療・福祉施設及び関係者の不足・被災、支援ルートの途絶による医療機能の麻痺 ・劣悪な避難生活環境、不十分な健康管理がもたらす、多数の被災者の健康・心理状態の悪化による死者の発生 ・被災地での食料・飲料水等、生命に関わる物資供給の停止 ・想定を超える大量の帰宅困難者の発生、混乱
○必要不可欠な行政機能は確保する	・被災による司法機能、警察機能の大幅な低下による治安の悪化、社会の混乱 ・地方行政機関の職員・施設等の被災による行政機能の大幅な低下
○経済活動を機能不全に陥らせない	・サプライチェーンの寸断等による企業の生産力・経営執行力低下 ・食料等の安定供給の停滞に伴う、市民活動への基大な影響
○通信、交通、エネルギー等ライフラインの被害を最小化し、早期に復旧する	・災害時に活用する情報サービスや通信インフラが機能停止し、避難行動や救助・支援が遅れる事態 ・電力供給ネットワーク（発電所、送配電設備）、都市ガス・石油・LPガス等の燃料供給施設等の長期間・大規模にわたる機能の停止 ・上下水道施設の長期間にわたる機能停止 ・交通ネットワークの機能停止による物流・人流への基大な影響
○社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復旧・復興できる条件を整備する	・復興ビジョンや地域合意の欠如等により、復興が大幅に遅れる事態 ・復興を支える人材等（専門家、コーディネーター、ボランティア、NPO、企業、労働者、地域に精通した技術者等）の不足等により復興できなくなる事態 ・大量に発生する災害廃棄物の処理の停滞により復興が大幅に遅れる事態 ・事業用地の確保、仮設住宅・仮店舗・仮事業所等の整備が進まず復興が大幅に遅れる事態 ・貴重な文化財や環境的資産の喪失、地域コミュニティの崩壊等による有形・無形の文化の衰退・損失

### ■リスクに対応する施策の展開（住生活に関する主要事項抜粋）

施策名称	実施事業
○住宅等の耐震化	・危険ブロック塀等安全対策工事費補助事業 ・家具転倒防止対策事業 ・建築物等防災対策事業 ・市営住宅環境整備事業
○避難対策の強化	・藤沢市立地適正化計画による安全・安心な居住環境づくりの推進 など
○防災資機材の増強	・防災備蓄資機材の充実 ・マンホールトイレの整備 など
○拠点施設の再整備	・防災広場及び備蓄拠点整備事業 など
○防災都市づくり	・空家対策事業 ・狭あい道路整備事業 など
○迅速な復旧・復興	・復興まちづくりの事前準備 ・応急仮設住宅の設置計画の推進 など

図表- 藤沢市地域防災計画（令和7年1月） 更新

### ■計画の構成

- 序論（計画の方針等、防災体制の充実・強化）
- 各論Ⅰ 地震災害対策計画
- 各論Ⅱ 風水害等対策計画
- 各論Ⅲ 都市災害対策計画

### ■地震災害対策計画

計画項目（抜粋）	計画内容と主な事業（抜粋）
○災害予防対策計画（都市の安全性の向上）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市防災化計画</li> <li>・【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の推進</li> <li>・建築物耐震化の推進</li> <li>・崖崩れ災害等予防対策の推進</li> <li>・液状化予防対策の推進</li> </ul> </li> <li>・防災施設等整備計画</li> <li>・危険物等災害予防計画</li> <li>・津波災害予防の推進</li> <li>・地区防災計画の推進</li> </ul>
○災害時応急活動事前対策計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策本部組織体制の充実</li> <li>・情報の収集・伝達体制の整備</li> <li>・救助・救急、消火活動体制の充実</li> <li>・避難対策計画</li> <li>・居住環境改善計画</li> <li>・【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物応急危険度判定及び被災地危険度判定</li> <li>・応急仮設住宅建設対策</li> <li>・住宅の応急修理・障害物の除去対策</li> </ul> </li> </ul>
○災害時の応急活動計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策本部等の設置、運営</li> <li>・災害時情報の収集・伝達</li> <li>・救助・救急、消火活動</li> <li>・避難対策</li> <li>・居住環境改善計画</li> <li>・【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物応急危険度判定及び被災地危険度判定</li> <li>・応急仮設住宅（公的賃貸住宅の空き室活用、民間賃貸住宅等の空き室の活用）</li> <li>・住宅の応急修理・障害物の除去</li> </ul> </li> </ul>
○災害復旧・復興対策計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復旧・復興体制の整備</li> <li>・災害復旧基本計画</li> <li>・【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・復旧の基本方針（建築物の被災状況に関する調査）</li> <li>・都市基盤施設等の復旧対策（災害公営住宅の建設）</li> </ul> </li> <li>・震災復興基本計画</li> <li>・【住生活に関する事業】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・復興計画の策定、市街地復興（住宅の再建支援、住宅への入居支援等）</li> <li>・コミュニティの復興対策（住まいへの支援、災害復興基金の活用等）</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表- 藤沢市地域福祉計画（令和3年度～令和8年度） 追加<sup>4</sup>

■めざすべき将来像 <sup>4</sup>	
一人ひとりが主役 共に支えあい 安心して暮らせるまち ふじさわ <sup>4</sup>	
■基本目標と施策 <sup>4</sup>	
基本目標 <sup>4</sup>	施策の展開（抜粋） <sup>4</sup>
①地域に関心を持ち、行動できる人材づくり <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○誰一人取り残さない地域づくりに向けた周知・啓発<sup>4</sup></li> <li>○地域福祉活動の普及・啓発<sup>4</sup></li> <li>○地域福祉の担い手の育成・参加促進<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域福祉を支える人材の育成・活動支援の充実<sup>4</sup></li> <li>・ニーズや対象にマッチした活動の促進支援<sup>4</sup></li> </ul>
②お互いが見守り、支えあい、つながる地域づくり <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域における交流の促進<sup>4</sup></li> <li>○課題を早期発見・早期対応できる地域づくり<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域における支えあい・見守り・ネットワークの強化<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○孤独・孤立の防止<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・孤独・孤立の防止<sup>4</sup></li> <li>・孤独・孤立に関する相談支援の推進<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○福祉団体等の活動支援<sup>4</sup></li> <li>○災害時に備えた地域づくりの推進<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域における自主防災活動の活性化支援<sup>4</sup></li> <li>・避難行動要支援者支援体制の強化<sup>4</sup></li> <li>・災害時における救援ボランティアの受け入れ体制の整備<sup>4</sup></li> </ul>
③誰もが安心して暮らせる仕組みづくり <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域福祉の基盤づくりとネットワークの強化<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な職種や機関との連携・協働による取組の推進<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○包括的な相談・支援体制の強化<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関連する事項】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域における福祉相談の充実<sup>4</sup></li> <li>・相談支援ネットワークの整備<sup>4</sup></li> <li>・生活困窮者等の自立に向けた生活支援の推進<sup>4</sup></li> <li>・重層的な支援体制の構築<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○権利擁護のための支援の充実<sup>4</sup></li> <li>○更生支援に向けた地域づくり<sup>4</sup></li> </ul>

図表- いきいき長寿プランふじさわ（令和6年度～令和8年度） 追加<sup>4</sup>

いきいき長寿プランふじさわは、老人福祉法に基づく計画（高齢者保健福祉計画）、介護保険法に基づく計画（介護保険事業計画）及び認知症基本法に基づく計画（認知症施策推進計画）を一体のものとして策定した計画 <sup>4</sup>	
■高齢社会像と基本理念 <sup>4</sup>	
【高齢社会像】一人ひとりの想いに寄り添えるまち ふじさわ <sup>4</sup>	
【基本理念】 <sup>4</sup>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・いつまでも健やかな生活が続けることができるよう支援します<sup>4</sup></li> <li>・住み慣れた地域で自分らしい生活ができるよう支援します<sup>4</sup></li> <li>・お互いに支え合い、助け合う地域づくりを推進します<sup>4</sup></li> <li>・個人の尊厳を保持し、状況に応じた日常生活の維持・継続ができるよう支援します。<sup>4</sup></li> </ul>	
■基本目標と施策 <sup>4</sup>	
基本目標 <sup>4</sup>	施策の展開（抜粋） <sup>4</sup>
①自分らしく過ごせる生きがいづくりの推進 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生きがいづくりの推進<sup>4</sup></li> <li>○社会参加活動の推進<sup>4</sup></li> </ul>
②誰ひとり取り残さない地域づくりの推進 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域コミュニティの活性化<sup>4</sup></li> <li>○安全・安心なまちづくりの推進<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関する取組】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日頃の安全対策の推進（高齢者世帯への防火指導等）<sup>4</sup></li> <li>・地域と連携した見守り活動の推進（高齢者見守りネットワーク等）<sup>4</sup></li> </ul>
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 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域支援事業の連動<sup>4</sup></li> <li>○健康づくりの推進<sup>4</sup></li> <li>○介護予防、自立支援・重度化防止の取組<sup>4</sup></li> </ul>
④認知症施策の総合的な推進 <sup>4</sup>	< 藤沢市認知症施策推進計画（藤沢おれんじプラン） > <sup>4</sup>
⑤医療・介護及び福祉連携による生活支援の充実 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○日常生活の支援<sup>4</sup></li> <li>○在宅介護・介護連携の推進<sup>4</sup></li> </ul>
⑥介護保険サービスの適切な提供 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○介護サービス基盤の整備<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関する取組】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設・居住系サービス基盤の計画的な整備（特別養護老人ホーム、介護付き有料老人ホーム等）など<sup>4</sup></li> <li>・既存施設の老朽化対策<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○介護人材の確保と介護現場の生産性向上<sup>4</sup></li> <li>○介護保険制度の適正な運営<sup>4</sup></li> </ul>
⑦地域に根差した相談支援の充実 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の相談支援体制の充実<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関する取組】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重層的な支援体制の整備など<sup>4</sup></li> </ul>
⑧安心して住み続けられる環境の整備 <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住まいなどの生活環境の整備<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関する取組】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な住まい方の確保・支援（養護老人ホーム、高齢者向け市営住宅、高齢者の住まい探し支援等）など<sup>4</sup></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○非常時（災害・感染症等）の対応<sup>4</sup></li> </ul> <div>【住生活に関する取組】<sup>4</sup></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然災害等における施設入所者等の避難及び健康維持への取組など<sup>4</sup></li> </ul>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表- 元気ふじさわ健康プラン（令和7年度～令和18年度） 追加

■基本目標			
【基本目標】健康寿命の延伸			
【健康寿命の目標値】平均寿命の増加分を上回る健康寿命の増加（延伸）			
	健康寿命	平均寿命	平均寿命と健康寿命の差
男性	81.4 歳	82.6 歳	1.2 歳
女性	85.1 歳	87.8 歳	2.7 歳

■基本方針と施策展開	
基本目標	施策の展開（抜粋）
①個人の行動と健康状態の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活習慣の改善（栄養、食生活、身体活動・運動、休養・睡眠など）</li> <li>生活習慣病の発症予防・重症化予防</li> <li>生活機能の維持・向上</li> </ul>
②社会環境の質の向上（健康格差の縮小）	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会とのつながり・こころの健康の維持及び向上（取組の方向性）・全世代、全対象に向けた社会とのつながりの促進 など</li> <li>自然に健康になれる環境づくりとアクセスしやすい基盤整備（取組の方向性）・デジタルを活用した情報発信及びアクセス情報提供・多様な主体と連携した健康づくりの推進 など</li> </ul>
③ライフコースアプローチを踏まえた健康づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども： <ul style="list-style-type: none"> <li>（取組の方向性）・生活習慣病予防等につながる健康的な生活習慣の確立</li> <li>高齢者 <ul style="list-style-type: none"> <li>（取組の方向性）・「いきいき長寿プランふじさわ」と連動した取組</li> <li>心身機能を維持するための健康づくり</li> <li>社会活動参加の促進</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>女性 <ul style="list-style-type: none"> <li>（取組の方向性）・女性のライフステージに応じた健康づくりの推進</li> <li>妊娠期（胎児期）における健康づくり</li> </ul> </li> </ul>

■健康寿命延伸のための重点プロジェクト	
重点プロジェクト	主な取組（抜粋）
①「知る」「気づく」「行動する」～きっかけづくりプロジェクト～	<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタルを活用した情報発信の工夫</li> <li>知りたい人が、いつでも、どこでもアクセスできる情報提供の工夫</li> <li>身近な場所で健康チェックができる場や機会の提供</li> <li>ナッジ理論を活用した健康づくりの手法（勧奨通知の工夫など）</li> </ul>
②いつまでも元気に歩ける体づくり～転倒・骨折予防プロジェクト～	<ul style="list-style-type: none"> <li>楽しみながら取り組める健康づくりの仕組みづくり</li> <li>フレイル予防の取組（転ばない体づくりの推進）</li> <li>「身体活動・運動」と「栄養・食生活」「歯・口腔の健康」の連動による取組</li> </ul>
③人と社会とつながる健康づくり～つながりプロジェクト～	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会参加の促進</li> <li>気軽に参加できる健康づくりの推進</li> <li>デジタルの活用を含む、多様な手法によるつながりの推進</li> <li>こころと体の健康づくり対策の推進</li> <li>健康以外の分野とも連携した健康づくりの推進</li> </ul>

図表- 藤沢市子ども・若者共育計画（令和7年度～令和10年度） 追加

■計画の目指す姿	
こどもの笑顔がつながるまち、ふじさわ 子ども・若者一人ひとりの可能性を育み、だれひとり取り残さない、あたたかい地域共生社会	
■基本方針と取組体系	
基本方針	施策の柱（抜粋）
①子ども・若者のライフステージを通じた施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>一人ひとりの子ども・若者が主役 こどもまんなか社会づくりに向けた取組の推進</li> <li>多様な体験活動の推進</li> <li>生活習慣の定着に関する取組と基盤となる家庭教育の推進</li> <li>子どもや若者への切れ目のない保健・医療の提供</li> <li>子育てしやすい生活環境等の整備</li> <li>非行・自殺・犯罪などから子ども・若者を守る取組</li> </ul>
②だれひとり取り残さない子ども・若者支援の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>切れ目のない相談支援の充実と地域づくり</li> <li>取り残さない学びの支援</li> <li>子どもを支え暮らしを支える支援の充実</li> </ul> <div> <b>【住生活に関する取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の環境整備</li> <li>住宅確保要配慮者への支援</li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>障がい児支援・医療的ケア児等への支援</li> <li>子どもの適切な養育に関する支援・児童虐待防止対策の推進</li> </ul>
③子どもの誕生前から幼児期までの支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>妊産婦・乳幼児期までの切れ目のない保健・医療の充実</li> <li>子育て支援サービスの充実</li> <li>乳幼児期の保育・教育の充実</li> </ul>
④学童期・思春期の支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>学校がプラットフォームの役割を担った地域社会との協働</li> <li>多様なニーズへの対応や社会的自立に向けた教育の推進</li> <li>学童期・思春期における心身の健康の充実</li> <li>子ども・若者の居場所の充実</li> </ul> <div> <b>【住生活に関する取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの居場所づくりに向けた取組</li> <li>地域の縁側等地域づくり活動の推進</li> </ul> </div>
⑤青年期の支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども・若者に対する修学・就労・自立支援の充実</li> <li>ライフデザインを考える機運の醸成</li> </ul>
⑥子育て当事者への支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てや教育に関する経済的負担の軽減</li> <li>共働き・共育の推進</li> <li>ひとり親家庭への支援</li> </ul>
⑦子ども・若者の意見表明・意見反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>こどもまんなか社会の実現に向けた取組の推進</li> </ul>
⑧地域全体で共に支える基盤をつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども・若者や子育てなどを支援する担い手の確保・育成・支援</li> <li>地域活動の支援とネットワークづくり</li> </ul>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表-9 藤沢市環境基本計画（令和4年3月策定）

■総合環境像	
地域から地球に広がる環境行動都市	
■環境像と環境目標	
環境像	環境目標と達成指標（抜粋）
①快適な環境が将来にわたって適切に保全されるまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大気・水質の保全</li> <li>○土壌・地下水の保全</li> <li>○河川・海の保全</li> <li>○騒音・振動・悪臭の防止</li> <li>○放射性物質への対応</li> <li>○景観の保全・形成</li> <li>○文化的・歴史的資源の活用</li> </ul> <p>【住生活に関する達成指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観形成基準の達成（2020 現状：達成、2030 目標：達成）</li> </ul>
②地域資源を活用し自然とふれあえるまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>○緑と里山の保全</li> <li>○生物多様性の保全</li> <li>○新たな緑の創出</li> <li>○農水産業との共存</li> </ul> <p>【住生活に関する達成指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市域の緑地確保（2020 現状：25.1%、2030 目標：29.0%）</li> <li>・市民一人当たりの都市公園の面積（2020 現状：5.33 ㎡、2030 目標：9.0 ㎡）</li> </ul>
③資源を持続可能な形で循環し利用していくまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>○廃棄物の発生・排出抑制</li> <li>○廃棄物の適正な処理</li> </ul>
④次の世代の中心となって活躍する人が育つまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>○環境教育の推進</li> <li>○各主体による環境保全・環境美化</li> </ul>
⑤環境にやさしく地球環境の変化に適応したまち	<p>【藤沢市の温室効果ガス排出量の削減目標】</p> <p>2030 年度における温室効果ガス排出量を 2013 年度比で 46%削減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○省エネルギー対策の推進</li> <li>○エネルギーの地産地消</li> <li>○環境にやさしい都市システムの構築</li> <li>○循環型社会の形成</li> <li>○気候変動への適応</li> </ul> <p>【住生活に関する達成指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家庭部門における一人当たりの電力使用量（2020 現状：1,731kWh/人、2030 目標：1,340kWh/人）</li> <li>・太陽光発電システム補助件数（累計）（2020 現状：2,767 件、2030 目標：4,117 件）</li> <li>・太陽光発電システム補助による導入容量（累計）（2020 現状：10,889kW、2030 目標：16,208kW）</li> <li>・自主防災組織の数（2020 現状：467 団体、2030 目標：増加）</li> </ul>

図表- 藤沢市地球温暖化対策実行計画（令和4年3月策定） 追加

■計画の目標	
<p>（温室効果ガス排出量の削減目標）</p> <p>2030 年度：温室効果ガス排出量を 46%削減（2013 年度比）</p> <p>（中長期目標）</p> <p>2040 年度：温室効果ガス排出量を 75%削減（2013 年度比）</p> <p>2050 年：温室効果ガス排出量 実質ゼロ</p>	
■基本方針と取組体系	
基本方針	主要施策と取組（抜粋）
①省エネルギー対策の推進	<p>（主要施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市民・事業者における脱炭素型ライフスタイルの促進</li> <li>○協働・連携による脱炭素型ライフスタイルの促進</li> <li>○省エネ設備等の導入促進</li> </ul> <p>【住生活に関する取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ行動の啓発や省エネ講座等への専門的な講師の派遣</li> <li>・市民団体や近隣大学等と連携した地球温暖化対策の推進</li> <li>・省エネ設備等の導入促進に向けた補助制度等の情報提供 など</li> </ul>
②エネルギーの地産地消	<p>（主要施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○再生可能エネルギーの導入によるエネルギーの地産地消</li> <li>○自立・分散型エネルギー社会の形成に向けた仕組みづくり</li> </ul> <p>【住生活に関する取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギーの導入促進</li> <li>・自立・分散型エネルギー社会の形成に向けた広域連携 など</li> </ul>
③環境にやさしい都市システムの構築	<p>（主要施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○環境にやさしい移動手段の促進</li> <li>○緑化の推進</li> <li>○農地の保全</li> </ul> <p>【住生活に関する取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通機関や自転車などの利用を促すモビリティ・マネジメントの推進</li> <li>・温室効果ガスの吸収源となる森林の保全や市街地の緑の保全創出</li> <li>・雨水の一時貯留機能など多面的機能を有する農地の保全 など</li> </ul>
④循環型社会の形成	<p>（主要施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ごみの減量化・再資源化の推進</li> <li>○循環型社会形成への意識の醸成</li> <li>○雨水の利活用</li> </ul> <p>【住生活に関する取組】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみの減量化・再資源化の推進</li> <li>・清掃活動を通じた環境意識の向上、循環型社会形成の意識醸成</li> <li>・雨水貯留槽の設置促進、中水としての雨水利用促進</li> </ul>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表-10 藤沢市耐震改修促進計画（令和7年4月改定） 更新

■住宅の耐震化の目標		
耐震性が不十分な住宅を令和12年度末までに概ね解消		
■建築物の耐震化を促進するための施策		
施策の基本方向	耐震化促進施策と住宅耐震化の取組（抜粋）	
①住宅の耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○情報提供と普及啓発</li> <li>○窓口相談と技術連携</li> <li>○各種支援の実施</li> </ul> <div> <b>【住宅耐震化の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォームに併せた耐震改修工事等の誘導</li> <li>・旧耐震基準住宅の所有者を対象とした直接的な意識啓発</li> <li>・耐震診断・耐震改修に関わる技術者団体との連携</li> </ul> </div>	
②耐震診断義務付け対象建築物等の耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の促進</li> <li>○多数の者が利用する建築物の耐震化の促進</li> <li>○各種認定制度等による耐震化の促進</li> <li>○耐震化を促進する環境整備</li> </ul>	
③耐震診断義務付け路線以外の緊急輸送道路及び避難路並びに津波避難路沿いの建築物等の耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震診断義務付け路線以外の緊急輸送道路及び避難路沿いの建築物等の耐震化の促進</li> <li>○津波避難路沿いの建築物等の耐震化の促進</li> </ul>	
④公共建築物の耐震化の促進	○市有施設の耐震化の促進	
⑤その他の地震時における安全対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○宅地の液状化対策</li> <li>○窓ガラス、外壁等の落下防止対策</li> <li>○天井脱落対策</li> <li>○エレベーター等の安全対策</li> <li>○ブロック塀等の安全対策</li> <li>○住宅内での安全対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○感震ブレーカー設置の普及啓発</li> <li>○2000年基準（柱頭・柱脚等の接合部の基準を明確化及び壁の配置バランスの検討を義務化）を満たさない新耐震木造住宅の耐震化の促進</li> </ul>
■耐震化促進を図る藤沢市の制度		
制度名	制度の概要	
①藤沢市木造住宅耐震診断補助金交付制度	地震災害に対する建築物の耐震性を確認するための耐震診断に要する費用の一部を補助する。	
②藤沢市木造住宅耐震改修工事補助金交付制度	建築物の耐震性能の向上を図り、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、耐震改修工事に要する費用の一部を補助する。	
③藤沢市木造住宅耐震シェルター等設置事業補助金交付制度	住宅の倒壊から自らの生命を守るための装置（耐震シェルター又は耐震ベッド）を設置するために要する費用の一部を補助する。	
④藤沢市マンション耐震アドバイザー派遣事業制度	市が依頼した専門家を、マンション耐震アドバイザーとして無料で派遣する。耐震診断・耐震改修の検討にあたり、分譲マンションの管理組合へ耐震性の説明や各マンションに適した診断法について専門家が助言を行うことにより、市民の耐震化への取組を支援する。	
⑤藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度	分譲マンションの管理組合へ、予備診断及び本診断に要する費用の一部を補助する。	
⑥藤沢市分譲マンション耐震改修工事等補助金交付制度	分譲マンションの管理組合へ、耐震改修のための設計及び工事に要する費用の一部を補助する。	
⑦藤沢市耐震診断義務対象沿道建築物耐震改修等補助金交付制度	本市に影響のある3路線を耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき耐震診断義務付け路線として、本市が指定し、対象となる建築物に対して耐震改修等の支援をする。	

図表-11 藤沢市空家等対策計画（令和3年3月改定）

■空家等対策の基本理念	
地域住民、関係団体、関係機関、民間事業者、行政等が相互に連携し、協働して空家対策を推進する	
■空家等対策の基本方針	
基本方針	空家等対策と具体的な施策（抜粋）
①空家の発生抑制（住みたい魅力ある住環境の地域づくりを推進）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家所有者や市民への意識啓発</li> <li>○自治会・町内会との連携・協働</li> <li>○発生抑制に関する地域活動への支援</li> <li>○戸建て住宅以外の空家・空き室への意識啓発</li> <li>○個人情報の取扱方法の検討</li> </ul> <div> <b>【具体的な施策】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民に対する自宅を空家にしないための意識啓発（住まいの終活の推進等）</li> <li>・空家やまちづくりを担う地域の人材育成の場づくり（空家セミナー等） など</li> </ul> </div>
②空家の適正管理（多様な主体が連携し、空家の適正管理を促進）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の所有者等による適正管理の推進・特定空家に対する措置</li> <li>○広報紙等による空家の適正管理に対する意識啓発</li> <li>○老朽化した空家への取組</li> <li>○空家の除却・解体費用の助成検討</li> <li>○所有者不明空家等における財産管理人制度の活用</li> <li>○多様な主体との連携方策の検討空家所有者や市民への意識啓発</li> </ul> <div> <b>【具体的な施策】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家の認定による助言、指導等の実施</li> <li>・税金の支払いが増えることを避けるために空家を放置している所有者等への対応</li> <li>・空家の除却・解体の促進 など</li> </ul> </div>
③空家の利活用（空家・中古住宅ストックの利活用を推進）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家の利活用を支援する仕組みの検討</li> <li>○中古住宅ストックの流通拡大への仕組みの検討</li> <li>○空家の所有者（オーナー）との連携、掘り起こし</li> <li>○分かりやすい空家利活用の事例紹介の実施</li> <li>○空家利活用に関する多様な主体との連携推進</li> </ul> <div> <b>【具体的な施策】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家利活用マッチング制度の登録促進</li> <li>・建物状況調査やDIY型賃貸借契約の普及、各種支援制度等の情報発信</li> <li>・社会的・地域的課題解決に向けた取組を行う空家所有者の負担軽減方策の検討</li> <li>・住宅確保要配慮者に向けた空家利活用、共同住宅の空き室利活用対策の検討 など</li> </ul> </div>

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

図表-12 藤沢市マンション管理適正化推進計画（令和5年12月策定）

<b>■施策展開の基本的な考え方</b>	
①マンションの管理状況を把握のうえ管理組合が主体的に適正な管理が行えるような施策展開 ②マンションの管理体制や管理状況等による分類に応じた適切な施策や支援 （管理状況等による分類：(A)適正管理マンション (B)準適正管理マンション (C)管理状況注視マンション (D)要注意マンション (E)管理不全マンション） ③管理体制が整えられていない又は管理状況が適正でないマンションに対する能動的な支援 ④マンションに関する専門家や団体等との連携によるマンション管理適正化に向けた取組	
<b>■マンション管理に関する取組の方針</b>	
取組の方針	各種施策の検討・実施（抜粋）
①マンション管理の的確な実態把握	○継続的な実態把握 ○データベースの整備 ○情報の共有体制の構築
②マンションの管理等に関する意識啓発や情報提供	○マンション管理に関するセミナー等の開催 ○マンションの管理等に関する情報提供
③マンション管理や管理組合運営の適正化の促進	○マンションの管理計画認定制度の運用 ○マンション管理相談の実施 ○マンション管理等に関する専門家による支援 ○マンションへの助言・指導等 <div> <b>【マンション管理計画の認定基準】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の運営：管理者等が定められていること ほか</li> <li>・管理規約：管理規約が作成されていること ほか</li> <li>・管理組合の経理：管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ほか</li> <li>・長期修繕計画の作成及び見直し：長期修繕計画が国の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること ほか</li> <li>・その他：管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ほか</li> </ul> </div>
④関係団体と連携した施策の推進	○関係団体と連携した施策の推進
<b>■施策の成果指標と目標値</b>	
成果指標と目標値（令和9年度）	・実態把握調査の回答率 100%（※令和4年度アンケート 49.0%） ・マンションの管理計画の認定棟数 40棟 ・長期修繕計画の新規作成・見直し件数 20件（高経年10件）

### 計画の参考事例

住宅マスタープラン（住生活基本計画）の他都市の策定事例より、施策の柱として設定されている主な項目は以下の通り挙げられる

- 若年・子育て世代対策
- 健康・高齢者対策
- 居住の安定（住宅セーフティネット）対策
- 災害防災・防犯対策
- 脱炭素・環境対策
- マンション対策
- 空き家対策
- 多様性・共生社会対策
- 住宅市場（多様な選択肢、新たな生活様式）対策

（※施策体系の参考として次のページを参照）

左記の計画策定事例のほか、特徴的な住宅施策を推進している事例として、以下の通り挙げられる

#### 【空き家対策】

##### ○都城市 終活コンサルティングによる空き家発生予防

- ・地域見守り組織の充実
- ・終活プラン作成の啓発と終活相談の活用促進
- ・地域で行う後見システム体制の構築等

#### 【マンション対策】

##### ○所沢市 マンション管理適正化推進条例

- ・新築マンション管理事項届出（義務）
- ・新築マンションは修繕積立金について均等積立方式を採用（努力義務）

#### 【市営住宅対策】

##### ○京都市 若者・子育て応援住宅

- ・市営住宅空き住戸を民間事業者へ貸出し
- ・民間事業者による子育て向けリノベーション
- ・若者・子育て世帯への家賃低廉化

#### 【環境配慮対策】

##### ○柏市 建築物環境配慮制度（CASBEE柏）

- ・建築主等の自主的届出による環境性能の優れた建築物の整備促進
- ・建築物環境配慮計画の概要の公表

#### 【団地再生対策】

##### ○堺市 ニュータウンの居住魅力の向上

- ・泉北ニュータウン「SENBOKU New Design」の策定
- ・都市再生機構との包括連携に関する協定締結

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

### 計画の参考事例

#### 横浜市住生活マスタープラン

**目標1 新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成** → ●多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅地の形成 ●鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を活かした持続可能な郊外住宅地再生の推進 ●都心部と都心・臨海周辺部ならではの特性や魅力を生かした生活環境整備

**目標2 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保** → ●多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進 ●多様な世帯が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成

**目標3 多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成** → ●公民連携による住まいの確保の推進 ●入居から退去までの切れ目のない支援の充実

**目標4 住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実** → ●公民連携による住まいの確保の推進 ●入居から退去までの切れ目のない支援の充実

**目標5 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成** → ●環境に配慮した住宅の普及促進 ●多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築 ●木材利用の促進

**目標6 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進** → ●マンションの管理不全を防止するための適正な維持管理の促進 ●老朽化マンションの再生の円滑化

**目標7 総合的な空家等対策の推進** → ●空家化の予防・適切な維持管理の促進 ●地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進 ●管理不全空家の自主改善等の促進

#### 柏市住生活基本計画

**方針1 若年・子育て世帯等選ばれ、柏に住みたいを思う住まいづくり** → ●子育て世帯の定住促進 ほか

**方針2 高齢者・障害者世帯が安心して暮らせるづくり** → ●安心して住み続けることができる環境の整備 など

**方針3 住宅セーフティネットの形成による居住環境の整備** → ●民間賃貸住宅を活用した、住宅セーフティネット機能の確保 ほか

**方針4 多様な世代が地域で支え合い、安心して暮らせる住まいづくり** → ●多様な世代が共生できる拠点の形成 ほか

**方針5 安全で安心できる住まいづくり** → ●住宅の耐震化の推進 ●防犯対策の推進 ほか

**方針6 良質で環境に配慮した住まいづくり** → ●リフォームによる住宅ストックの質の向上 ほか

**方針7 良質なマンションストックの形成** → ●マンションの適正な管理の促進 ほか

**方針8 空家等の適正な管理と利活用の促進** → ●空家等に対する総合的な対策の推進

**方針9 地域の特性を活かした住まい・まちづくり** → ●まちづくりと連携した良好な住環境の形成 ほか

**方針10 住まいを取り巻く環境の変化に対応した住まい・まちづくり** → ●既存住宅市場における環境整備の推進 ほか

#### 八王子市住宅マスタープラン

**方針1 子育て世代等が住み続けたい、住んでみたい住宅・住環境の整備** → ●子育て世帯が魅力を感じる住宅・住環境の整備 ●若年層や学生が魅力を感じる住宅・住環境の整備

**方針2 高齢者や障害者等が安心して快適に暮らすことのできる住宅・住環境の整備** → ●高齢者・障害者が暮らしやすい住まいづくりの推進 ほか

**方針3 防災や防犯、健康など安全に配慮した住宅・住環境の整備** → ●災害に強い住まいづくりの推進 ほか

**方針4 環境や景観に配慮した住宅・住環境の整備** → ●地球環境・自然環境に配慮した住まいづくりの推進 ほか

**方針5 市民一人ひとりの多様な居住ニーズに応じて住宅の選択ができるよう住宅に関する情報の提供と住宅ストックの活用** → ●市民が適切に住まいの選択ができる仕組みづくりの推進 ほか

**方針6 良質なマンションストックを形成し長く住み続けられる住宅・住環境の整備** → ●マンションの適正な管理や再生への支援

**方針7 市民の居住の安定を確保するための住宅・住環境の整備と仕組みの構築** → ●重層的な住宅セーフティネットの構築 ほか

**方針8 新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備** → ●テレワーク等に対応した住まいづくりの推進 ●住み替えに対する支援

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

### 今後のヒアリング実施について

今後の  
ヒアリングで  
考えられる  
テーマ

ヒアリングのテーマ	主なヒアリング事項とそのねらい
地域の魅力×住生活情報	<p>○ヒアリング事項 藤沢市が住みたい街として評価される背景や要因及び課題は何か</p> <p>○ヒアリング結果の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の魅力づくりと連携・調和した住環境のあり方の検討</li> <li>・市民に向けた住生活情報（魅力発信等）のあり方の検討 など</li> </ul>
住宅トレンド×住宅市場	<p>○ヒアリング事項 持ち家志向が変わる中で現在どのようなニーズ変化が起きているのか</p> <p>○ヒアリング結果の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・統計データでは捕捉できない市場トレンドを捉えた展望の検討</li> <li>・持ち家志向に代わる将来の多様な住まい方の選択肢の検討 など</li> </ul>
次世代住宅×技術革新	<p>○ヒアリング事項 2050年にかけて次世代の住宅テック産業がどのような展望にあるのか</p> <p>○ヒアリング結果の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・脱炭素、安全、健康、子育て等に係るデジタル技術導入の展望の検討</li> <li>・地域の持続性やWell-beingに資する技術革新の可能性の検討 など</li> </ul>

懇談会のご意見を踏まえ、ヒアリング先（民間の調査機関など）を検討します。

## 2. 住宅施策に関する今後の課題

### 国の住宅政策の変遷と今後の政策課題

#### 今後の政策課題（住生活基本法 第1章 総則より）

#### 戦災からの復興 (1940年代後半)

- 戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足  
→応急簡易住宅の建設 →住宅建設資材確保のため不要不急の建築物の建築制限  
→住宅・食料・交通事情の緩和のため10万人以上の都市への流入制限

#### 制度創設期 (1950年代)

- 絶対的な住宅の不足→住宅政策の三本柱の創設  
①住宅金融公庫（1950年設立、現「住宅金融支援機構」）→公的金融により住宅建設を促進  
②公営住宅法の制定（1951年施行）→住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃の住宅を供給  
③日本住宅公団（1955年設立、現「都市再生機構」）  
→大都市圏を中心に住宅の集団的建設、宅地の大量供給

#### 住宅建設計画法定 化・公共住宅大量 供給(1960年代)

- 住宅建設十箇年計画（1955年）→「住宅不足272万戸の解消、毎年25万戸の住宅供給」  
●第一期住宅建設五箇年計画（1966～70年）→「一世帯一住宅」の実現

#### 量から質への転換 (1970年代)

- 第二期住宅建設五箇年計画（1971～75年）→「一人一室の規模を有する住宅の建設」  
●第三期住宅建設五箇年計画（1976～80年）  
→「すべての国民が最低居住水準を確保」（4人世帯50㎡）、  
「平均的な世帯が平均居住水準を確保」（4人世帯86㎡）

#### 多様化する居住 ニーズへの対応 (1980年代)

- 第四期住宅建設五箇年計画（1981～85年）  
→住環境水準を指針とした良好な住環境の確保(災害、日照、騒音等)  
●第五期住宅建設五箇年計画（1986～90年）  
→「半数の世帯が誘導居住水準を確保」（4人世帯：都市91㎡、一般123㎡）

#### 住宅政策体系再編 (1990年代)

- 第六期住宅建設五箇年計画（1991～95年）→「全ての都市圏で半数の世帯が誘導居住水準を確保」  
●第七期住宅建設五箇年計画（1996～2000年）→「戸当たり平均床面積を100㎡に(2000年)」

#### ストック重視・ 市場重視への転換 (2000年代～)

- 第八期住宅建設五箇年計画（2001～05年）  
→①床面積の確保、②バリアフリー等の住宅性能水準を設定 など  
●住生活基本法（平成18年法律第61号）

#### 第3条

##### 良質な住宅の 供給・建設・改良・管理

近年の急速な高齢化の進展、生活様式の多様化その他社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における市民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理を図ること。

#### 第4条

##### 良好な居住環境 の形成

地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成を図ること。

#### 第5条

##### 住宅購入者等の 利益の擁護・増進

民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効活用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進を図ること。

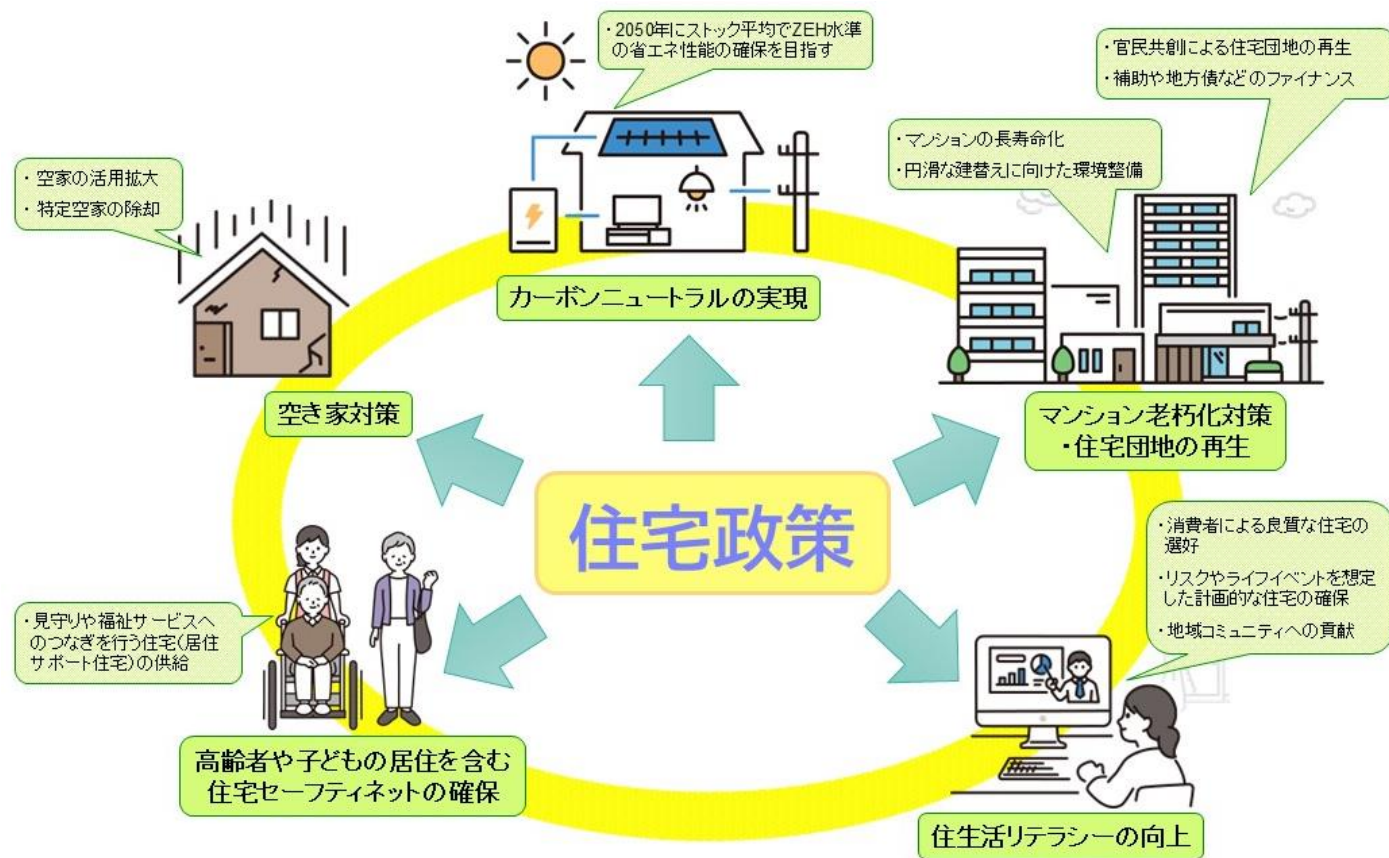
#### 第6条

##### 居住の安定確保

住宅が市民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図ること。

※国土交通省の資料を参考に作成

### 社会情勢を踏まえた国の住宅政策



※資料：国土交通省