

2026年3月4日
令和7年度第4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たたき台 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 素案骨子のたたき台の報告**



令和9年3月（仮称）藤沢市住生活マスタープラン 改定（予定）

本日の議題

1.第3回住宅政策懇談会の振り返り

2.骨子たたき台の報告について

2-1.目標の整理

2-2.施策の提案

2-3.計画の進行管理

3.来年度のスケジュールについて

1. 第3回住宅政策懇談会の振り返り

R7年度第3回住宅政策懇談会からの意見

「住生活の将来像」と「3つの基本方針」についてのご意見

- リテラシーの部分が住宅政策としてどう具体化していくのかが見えていないので、どう**リテラシーを高めるかの道筋**が示されるとよい。
- 高齢者の持ち家が多いことから、今後**空家が増加するのか、既存ストックとして活用するのか**が大きな課題であり、視点では「ひと」と「すまい」と分けているが密接に関連するところである。
- P14住まい・暮らしのリテラシーの**4つの対象の包含関係はベン図で考えると表現が難しい**。表現に気をつけていただきたい。
- P15住まうひと・暮らすひとの「住まいを管理する」には、管理の知識だけではなく、住まいを**適切に使い運用すること**で、地域に対し**良い住宅の発信につながり、周囲に影響を与える**、というような表現があるとよい。

1.第3回住宅政策懇談会振り返り

住まい・暮らしのリテラシーの対象

●住まうひと

●地域の担い手
地域に暮らすひと
地域社会を形成するひと

●作り手
売り手
貸し手など
住宅に関するひと

●行政

住まい・暮らしのリテラシー

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。

1.第3回住宅政策懇談会振り返り

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とその活用等）
- ・地域への影響を意識した住まい方暮らし方

■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. 骨子たたき台の報告について

2-1.目標の整理

2-2.施策の提案

2-3.計画の進行管理

R7年度第3回住宅政策懇談会からの意見

「目標について」のご意見

- リテラシーは知識を育むだけではなく、**知識を活用して、実際に行動に移す力**といった表現が含まれるとよい。
- 目標の1から12が示された中で、**並び順に意図はあるのか**。並んでいると上から優先的に見えてしまうため、**目標の並びや表現、説明方法などを再度確認した方がよい**。
- 目標の表現にイメージするのが難しい部分があるため、**カッコ内の文言も含め整理が必要**。また類似した表現が見受けられるため、**端的に見ると違いが分かりづらい**。
- 各目標に対して何を実施し、どのような成果を確認していくのか。**計画の進行管理**はどのように進めて行くのか。
- 学校で子どもたちのリテラシーを向上させる取組や、事業者への情報発信等を含め、**リテラシー全体を整理・議論する会議体か政策**があると、リテラシー向上を重視していると分かりやすい。

(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
リテラシーが生まれ、
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

※別紙【資料1】参照

【12個の目標の整理】

- ・12の目標が3つの基本方針のどの方針と関係が深いのか再度確認した。
- ・関係性が似た目標ごとに分け、順番を整理した。
- ・目標の分割・統合を再整理した。
- ・目標の文言、目標についての考えを整理した。
- ・目標にキーワードを設け、わかりやすくした。

11個の目標に整理

2-1.目標の整理

目標

➤ **前回**提示した目標（案）

- 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

検討
見直し

目標

➤ **今回**提示する目標（案）

- 1.住宅確保要配慮者**等**に対する居住の安定**確保の実現**
- 2.**次代を担う**若年世帯や子育て世帯を**支える住宅・住環境の普及**
- 3.頻発化・激甚化する災害**等**に対応した**安全で安心な**住環境の**整備**
- 4.空家の発生抑制と適正管理及び有効活用や**除却の促進**
- 5.市営住宅の適切な管理と**社会ニーズに対応する集約・再生**
- 6.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
- 7.**住宅ストック市場の循環に向けた良質な住宅等の供給と既存住宅の性能向上の促進**
- 8.**脱炭素化につながる住宅・住環境の創出**
- 9.**自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成**
- 10.多世代共生を**実現する魅力ある良好な住環境の創出**
- 11.**住まい・暮らしのリテラシーを向上させる住生活の学びと情報発信の推進**

➤ **今回**提示する目標（案）

目標

キーワード➤

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

1.住宅確保要配慮者等に対する居住の安定確保の実現

方針1

2.次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住宅・住環境の普及

方針1、方針2

3.頻発化・激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の整備

方針1、方針2

4.空家の発生抑制と適正管理及び有効活用や除却の促進

方針1、方針2

5.市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応する集約・再生

方針1、方針2

6.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

方針2

7.住宅ストック市場の循環に向けた良質な住宅等の供給と既存住宅の性能向上の促進

方針2

8.脱炭素化につながる住宅・住環境の創出

方針2

9.自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成

方針1、方針3

10.多世代共生を実現する魅力ある良好な住環境の創出

方針1、方針3

11.住まい・暮らしのリテラシーを向上させる住生活の学びと情報発信の推進

方針1、方針2、方針3

目標

1.住宅確保要配慮者等に対する居住の安定確保の実現

高齢者、障がい者、低所得者、外国人市民など住宅確保に配慮を要する人々が、**地域で安心して暮らし続けられるよう**、市営住宅への入居や民間賃貸住宅の活用を進める。

居住支援協議会や福祉と連携した**入居前後の支援体制の充実**を進め、**多様化・複雑化するニーズに対応した居住の安定化**を図る。

目標

2.次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住宅・
住環境の普及

次代を担う若年世帯や子育て世帯が**安心して住み続けられる**よう、良質な住宅の普及や既存住宅の活用を進め、**居住ニーズに応じた住まい選びを支援**する。

多様な働き方等に対応した住環境の整備を通じ、**若年世帯や子育て世帯が魅力を感じる**住生活の実現を図る。

目標

3.頻発化・激甚化する災害等に対応した安全で安心な
住環境の整備

頻発化・激甚化する災害等に対応するため、**住宅の耐震化**や**津波避難対策**、延焼に対する**防火性能の強化を進め**、住環境における防災性の向上を図る。

日頃から災害に備え迅速な避難や応急対応を進め、復旧・復興までを見据えた支援体制の構築を促進する。

目標

4.空家の発生抑制と適正管理及び有効活用や除却の促進

安全で快適な住環境のため、空家の**発生抑制**、**適正管理**、地域に資する多様な**利活用**を総合的に推進する。

地域の安全確保と良好な景観を維持保全するため、不要な**空家等の除却**を促進する。

目標

5.市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応する 集約・再生

市営住宅ストックを総合的に管理し、**計画的な維持管理や計画的な修繕・更新を進める。**

将来の需要の見通しを踏まえつつ、**社会ニーズの変化に対応した再整備や、地域課題の解決に向けた市営住宅の構築を図る。**

目標

6.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

高経年化が進む分譲マンションに対し、**管理組合の体制強化**を促進し、**管理不全の予防等を図る。**

高経年マンションの再生や建替えに向けた合意形成を見据え、**持続可能なマンションストックの再生と円滑な更新**を促進する。

目標

7.住宅ストック市場の循環に向けた良質な住宅等の供給と既存住宅の性能向上の促進

良質な住宅等の供給と既存住宅が適切に評価されることで、住宅ストック市場の形成を進める。

良好な住宅を長期に使用し、**多世代に渡り住み継がれる住宅市場の構築**を図る。

目標

8.脱炭素化につながる住宅・住環境の創出

住宅分野における脱炭素化を目指し、省エネ性能の向上や再エネ設備の導入、住宅の断熱化等を促進する。

住宅の高性能化や暮らし方の工夫により、**環境負荷を減らしつつ、快適で安全な住生活の両立**を実現する。

目標

9.自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成

地域の特徴を活かしたまちづくりを推進するため、地域に蓄積されてきた（根付いた）文化や歴史、自然などの資産を活用し、地域独自の魅力や価値の向上に資する取組を促進する。

目標

10.多世代共生を実現する魅力ある良好な住環境の創出

多世代・多様な世帯が地域の中で支え合い、**共生できる住生活の形成**を促進する。
誰もが安心を実感し、**いきいきと暮らせる地域活力の向上**を促進し、快適で魅力ある住生活の実現を図る。

目標

11.住まい・暮らしのリテラシーを向上させる住生活
の学びと情報発信の推進

住み手を含めた住生活に係るすべての人が、**自らが主体的に選択・判断・活用・行動等ができる知識（リテラシー）を高め、個々が質の高い住生活を実現できるよう、住生活のリテラシーの向上に資する住教育や様々な手段による情報の提供等の取組を推進する。**

2-1. 目標の整理

2-2. 施策の提案

2-3. 計画の進行管理

施策について

※別紙【資料1】参照

(仮称) 藤沢市住生活マスタープラン 施策体系 (案)

第4回住生活政策懇談会
【資料1】

将来像と基本方針	目標		施策	具体的取組 (現行計画より抜粋)	
【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」	1	【住宅確保要配慮者】 住宅確保要配慮者等に対する居住の安定確保の実現 (方針1)	高齢者・障がい者、低所得者、外国人市民など住宅確保に配慮を要する人々が、地域で安心して暮らし続けられるよう、市営住宅への入居や民間賃貸住宅の活用を進める。 居住支援協議会や福祉と連携した入居前後の支援体制の充実を進め、多様化・複雑化するニーズに対応した居住の安定化を図る。	1-1 市営住宅の柔軟な活用への促進 1-2 住宅確保要配慮者への居住に関する総合的な住まいの支援 1-3 民間賃貸住宅(セーフティネット登録住宅等)への入居支援 1-4 居住支援協議会や福祉サービス等と連携した居住支援 1-5 高齢者・障がい者・要介護者等への入居施設に対する支援 2-1 安全で快適に子育てができる住宅・住環境の普及 2-2 若年世帯や子育て世帯に優しい良質な賃貸住宅の確保 2-3 若年世帯等のライフスタイルに対応した住まいの普及	市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充 重度障がい者住宅設備改良への助成 住宅入居等支援事業(居住サポート事業)の実施 居住支援協議会による要配慮者の住宅確保及び入居後の支援 高齢者の居住の安定確保の推進 若年世帯の住宅に対する支援の検討
	2	【若年世帯等】 次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住宅・住環境の普及 (方針1) (方針2)	次代を担う若年世帯や子育て世帯が安心して住み続けられるよう、良質な住宅の普及や既存住宅の活用を進め、居住ニーズに応じた住まいの提供を支援する。 多様な働き方に対応した住環境の整備を通じ、若年世帯や子育て世帯が魅力を感じる住生活の実現を図る。	3-1 住宅の耐震化、倒壊防止の促進 3-2 住宅・住環境における防火性能の強化 3-3 災害ハザード情報等に基づく防災・減災対策の推進 3-4 災害発生時における住まいの応急・復旧体制の強化 4-1 空家等に対する発生抑制の推進 4-2 空家等の適正管理の促進 4-3 空家等における住み替えや利活用の促進 4-4 空家等の除却に向けた支援や取組	建築物等防災対策事業の推進 住宅防火対策の推進 市営住宅における津波避難施設の維持管理 住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進 空き家の適正管理の促進 特定空き家の認定 藤沢市空き家利活用マッチング制度による空き家情報の提供
	3	【災害】 頻発・激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の整備 (方針1) (方針2)	頻発・激甚化する災害等に対応するため、住宅の耐震化や津波避難対策、延焼に対する防火性能の強化を進め、住環境における防災性の向上を図る。 日頃から災害に備え迅速な避難や応急対応を進め、復旧・復興までを見届けた支援体制の構築を促進する。	5-1 市営住宅ストックの適正管理と改善整備 5-2 社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備	市営住宅の計画的な改修工事の実施
	4	【空家】 空家の発生抑制と適正管理及び有効活用や除却の促進 (方針1) (方針2)	安全で快適な住環境のため、空家の発生抑制、適正管理、地域に資する多様な利活用を総合的に推進する。 地域の安全確保と良好な景観を維持保全するため、不要な空家等の除却を促進する。	6-1 マンション管理組合等による主体的な活動の促進 6-2 分譲マンションの社会的な価値と住宅性能の向上 6-3 高経年マンションにおける管理不全の予防対策 6-4 マンション再生の円滑化に向けた支援 7-1 良質な住宅・地・住環境の供給や形成促進 7-2 安心して既存住宅の取引ができる住宅流通環境の整備 7-3 ライフステージ等の変化に応じた住まいの提供の促進	分譲マンションの適切な管理等に関するNPOと連携した支援 マンションの建替え等の円滑化の促進 長期優良住宅建築等計画の認定の促進 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり
	5	【市営住宅】 市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応する集約・再生 (方針1) (方針2)	市営住宅ストックを総合的に管理し、計画的な維持管理や計画的な修繕・更新を進める。 将来の需要の見通しを踏まえつつ、社会ニーズの変化に対応した再整備や、地域課題の解決に向けた市営住宅の構築を図る。	8-1 脱炭素化による持続可能な住宅・住環境の創出	建築物のエネルギー消費性能の向上 環境性能の向上
	6	【マンション管理】 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 (方針2)	高齢化が進む分譲マンションに対し、管理組合の体制強化を促進し、管理不全の予防を図る。 高経年マンションの再生や建替えに向けた合意形成を見据え、持続可能なマンションストックの再生と円滑な更新を促進する。	9-1 緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成 9-2 地域の実情に即した街なみ・景観等に配慮した取組の促進	緑ある居住環境の維持・形成 地区計画や建築協定、景観協定等を活用したまちづくり
	7	【住宅ストック市場】 住宅ストック市場の循環に向けた良質な住宅等の供給と既存住宅の性能向上の促進 (方針2)	良質な住宅等を供給し、既存住宅が適切に評価されることで、住宅ストック市場の形成を進める。 良好な住宅を長期に使用し、多世代に渡り住み継がれる住宅市場の構築を図る。	10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創出 10-2 住宅用地ストックの再生に向けた活力の創出	多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討
	8	【脱炭素化】 脱炭素化につながる住宅・住環境の創出 (方針2)	住宅分野における脱炭素化を目指し、省エネ性能の向上や再エネ設備の導入、住宅の断熱化等を促進する。 住宅の高性能化や暮らしの工夫により、環境負荷を減らしつつ、快適で安全な住生活の両立を実現する。	11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進 11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓蒙の推進 11-3 住宅供給に関わる人々との情報共有と活動連携の推進	
	9	【自然環境・街なみ】 自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成 (方針1) (方針3)	地域の特徴を活かしたまちづくりを推進するため、地域に蓄積されてきた(根付いた)文化や歴史、自然などの資産を活用し、地域独自の魅力や価値の向上に資する取組を促進する。		
	10	【多世代共生】 多世代共生を実現する魅力ある良好な住環境の創出 (方針1) (方針3)	多世代・多様な世帯が地域の中で支え合い、共生できる住生活の形成を促進する。 誰もが安心して暮らしたいと暮らせる地域活力の向上を促進し、快適で魅力ある住生活の実現を図る。		
	11	【リテラシー】 住まい・暮らしのリテラシーを向上させる住生活の学びと情報発信の推進 (方針1) (方針2) (方針3)	住み手を含めた住生活に係るすべての人が、自ら主体的に選択・判断・活用・行動等ができる知識(リテラシー)を高め、個々が質の高い住生活を実現できるように、住生活のリテラシーの向上に資する住教育や様々な手段による情報の提供等の取組を推進する。		

※目標の番号は通し番号であり、優先順位ではない

2-1. 目標の整理

2-2. 施策の提案

2-3. 計画の進行管理

進行管理

詳細な施策の評価ではなく、この計画が陳腐化していないか進行管理を行う。

①計画全体の進行管理の方法

計画全体の進行管理については、**PDCAサイクル**を基に進行管理を行う。

②計画の進行管理の主体

計画全体の進行管理は**市**が行う。

③計画の進行管理の評価

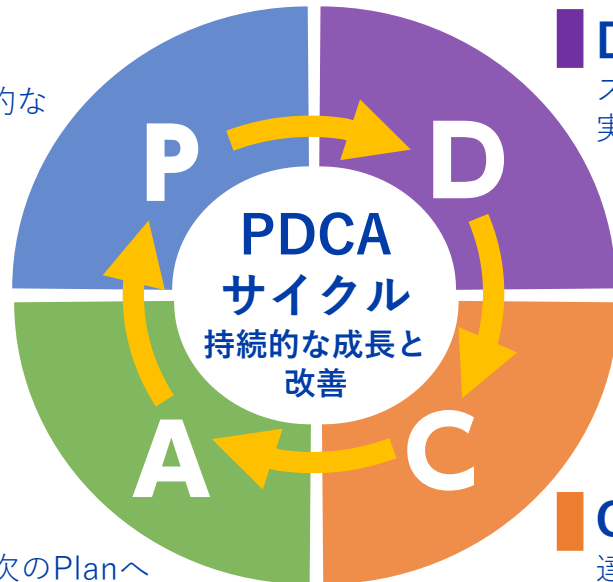
有識者などで構成される**外部評価組織**を設置し、評価を行う。

④計画の進行管理の頻度

上位・関連計画の改定状況や**国勢調査**や住宅・土地統統計調査等の更新頻度に合わせて、**5年をめぐり**に行い、見直しの検討を図る。

Plan (計画)

目標を定め、具体的な行動計画を立てる



Do (実行)

スケジュールに従って実行

サイクルで改善を重ねることで、...

Act (改善)

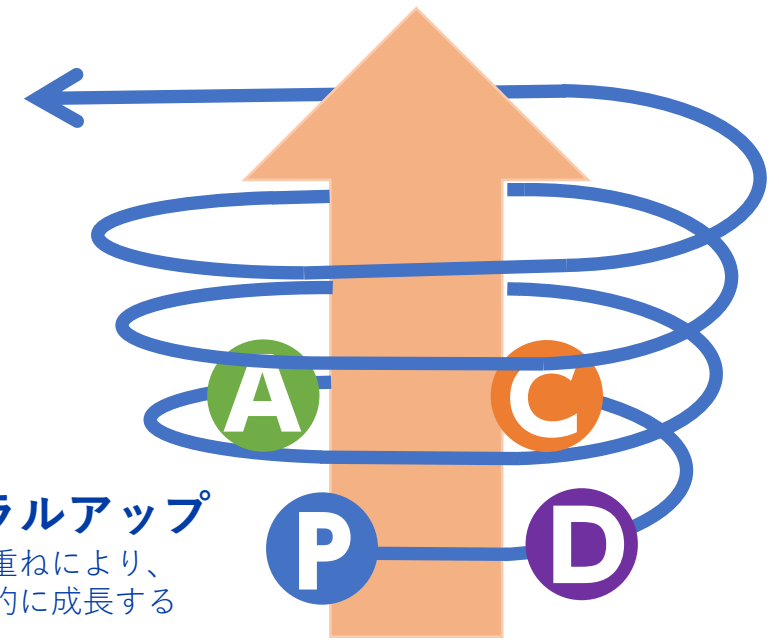
改善点を反映して次のPlanへ

Check (評価)

達成度や課題点を評価

スパイラルアップ

改善の積み重ねにより、計画が持続的に成長する



外部評価組織でcheckする指標として、例えば。。。

指標

国勢調査

- ・住宅の所有の関係：持ち家、賃貸、公営住宅などの区分把握（賃貸需要の把握）
- ・住宅の建て方：一戸建て、共同住宅などの区分（居住形態の把握）
- ・居住期間：現在の住まいに住んでいる期間（地域間移動の把握） . . . など

住宅・土地統計調査

- ・住宅の品質・機能（耐震性能、省エネ・設備、防災機能）
- ・空き家・活用状況（空き家の種類、空き家の構造・管理）
- ・住宅の保有・住み替え動向（持ち家・借家状況） . . . など

その他調査

- ・住宅確保要配慮者の属性ごとの人口・世帯割合の増加
- ・木造住宅の耐震化率
- ・新築住宅着工数
- ・中古住宅の販売量指数
- ・住宅部門における世帯あたりのCO2排出量 . . . など

3. 来年度のスケジュールについて

住宅政策懇談会における審議内容 令和8年度（計3回程度想定）

第5回 5月 素案たたき台の報告

第6回 7月 素案の報告（県の検討内容を考慮し素案作成）

第7回 1月 改定案の報告（9月議会・パブコメ意見、県の素案を反映）
パブコメ結果報告、取りまとめ



令和9年3月（仮称）藤沢市住生活マスタープラン 改定（予定）