

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	実績・成果	課題
(1) 住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯、外国人等）のための居住の保障（住宅セーフティネット）	① 公的な住宅の確保による居住支援	1 市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充（拡） 2 市営住宅における住み替えの実施 3 民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ 4 市営住宅における高齢者専用住宅の確保 5 市営住宅のライフサポート事業の実施 6 市営住宅の住まい方相談会の実施	住宅に困窮する低所得者に対し、市営住宅を供給するほか、住宅確保要配慮者に対し、居住支援協議会を設立するなど、相談体制の充実や自立支援、住宅環境の改善等、個々の事情にあった支援を進めてきたが、住宅確保要配慮者数は増加傾向にある。 今後、入居可能な民間賃貸物件や福祉施設、入居相談のニーズが高まることが予想されることから、関係法令の改正による居住サポート住宅などの新たな制度や事業も含めた更なる取組が求められる。	民間集合住宅の借り入れなどにより一定数の市営住宅を確保するとともに、ライフサポート事業等を実施し、低額所得者の住まいや安心できる生活環境の確保につながった。 障がいや介護状況に応じた住宅等改修費の補助や生活困窮者などの要配慮者への金銭的支援を行うことで要配慮者の居住環境の向上や住居の安定化に寄与した。 民間福祉施設等の情報提供や藤沢市社会福祉協議会等とともに相談体制を充実させ、民間の多様な住まいによる居住の提供や民間の強みを活かした取組が進められた。 関係機関・団体が参加する「藤沢市居住支援協議会」を2020年(令和2年)8月に設置し、要配慮者への支援等について協議・検討する体制が整えられた。 グループホーム等の設置に対する助成を行うことで施設整備等が進み、地域における多様な住まいの選択肢が広がった。	・市営住宅について、老朽化が顕著であり、耐震化やバリアフリー化が十分でないことが問題である。 ・市営住宅や、障がい者施設等は需要に対する供給が不足しており、倍率が高く入居希望者が入れない状況が続いている。 ・民間賃貸住宅では、大家側の理解不足、家賃滞納や孤独死等の懸念が強く、保証制度等の認知不足がある。
	② 要配慮者への公的な居住支援	1 重度障がい者住宅設備改良への助成 2 住宅改修費の支給（介護保険） 3 生活保護における住宅扶助 4 住居確保給付金の支給 5 グループホーム家賃助成 6 障がい者等生活改善相談 7 障がい者の地域移行支援・地域定着支援の推進			
	③ 民間活力等との連携による居住支援の促進	1 高齢者の居住の安定確保の推進 2 介護老人福祉施設をはじめとする介護保険施設への入所 3 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施（拡） 4 生活困窮者自立支援の実施（拡） 5 高齢者の住まい探し支援			
	④ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援【重点】	1 居住支援協議会の設置（新） 2 居住支援協議会による要配慮者の住宅確保及び入居後の支援（新）			
	⑤ 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成	1 老人福祉施設建設への助成 2 グループホーム設置への助成 3 地域密着型サービス施設の設置への助成 4 グループホーム介護支援			
(2) 住宅の居住環境の維持向上	① 居住面積水準の検討	1 居住面積水準の検討（新）	『心豊かな暮らし』には、居住環境を維持・向上させることが今後も重要であるが、居室の広さ以外にも間取りを重視するなどの考え方もあり、対応を改めて検討する必要がある。 また、地区計画などにより地域の実情に即したまちづくりを推進してきたが、人口やニーズなど社会的変化に対し、そのあり方を改めて考えていく必要がある。	景観条例の活用や、緑地の保全活動を通じて、一定の良好な景観維持と居住環境の保全が図られ、地域の魅力向上に寄与した。	今後高齢化が進み、空家が増加した場合、地域の景観・居住環境が損なわれる可能性が考えられる。
	② 魅力ある住宅地の維持・形成	1 地区計画や建築協定、景観協定等を活用したまちづくり 2 緑ある居住環境の維持・形成 3 “ごみ屋敷”の環境改善			
(3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援	① 住宅購入借入金に対する利子補助	1 住宅購入借入金に対する利子補助の実施	住宅ローンに対する利子補助を実施し、負担軽減を図ってきたが、雇用形態の多様化等による賃金格差、地価や建築費の高騰に伴う家賃や住宅購入価格の上昇など、子育て世代や若年世代の住宅に関する負担が増加傾向にある中で、それらの世代に対し、中古ストックの活用なども含め、住宅確保への対応を引き続き検討していく必要がある。	住宅取得に対する補助制度を通じて一定数の勤労者が住宅を取得し、定住促進に寄与した。若年世代への支援については、他市の取組状況を把握するほか、アンケート等から住宅政策への要望について分析し検討を進めた。	若年世代の地域定住について、多様化する住まい方に対応できる選択肢の充実や子育てしやすい居住環境・サービスの充実など、住宅政策の分析・検討が求められる。
	② 若年世代への支援	1 若年世代の住宅に対する支援の検討（新）			

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	実績・成果	課題
(1) 空き家の適正管理と利活用	① 空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】	1 空き家の適正管理の促進(拡) 2 空き家の利活用の推進 3 特定空き家の認定 4 空家等対策計画の策定に向けた検討(新)	「藤沢市空家等対策計画」を策定し、空家の適正管理の促進や、特定空家等の認定、利活用マッチング等に取り組んできたが、今後多死社会が進み、空家が増えることが予想される中で、発生抑制の視点が重要となってくる。 また、空家特措法改正により、利活用や適正管理についても、新たな制度が整備されており、今後も取組を強化していく必要がある。	空家移動相談会を定期的に実施したほか、所有者への意識啓発を行い、適正管理に向け意識向上が図られた。 空家利活用マッチングの基盤整理を進め、空家所有者と利活用希望者の一部地域で利活用事例も生まれた。	・超高齢化社会を迎える背景の中、所有者不明の土地や費用負担を理由に対応が進まない事例が多い。
	② 空き家情報の提供	1 藤沢市空き家利活用マッチング制度による空き家情報の提供 2 国が進める空き家バンクに関する空き家情報の提供(新)			
(2) 市営住宅の長寿命化等による利活用	① 市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進【重点】	1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し(拡) 2 市営住宅の計画的な改修工事の実施 3 市営住宅の多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討(新)	多くの市営住宅が老朽化が進む中で、長寿命化計画を策定し、適切な維持管理や改修等に取り組んできたが、様々な住まい方に対する住宅プランの陳腐化への懸念や住宅耐用年数が迫っていること等から、建て替えなども含めた市営住宅の再整備という視点を追加する必要がある。	2020年(令和2年)3月に策定した市営住宅長寿命化計画について、計画の見直し・改定を検討を行い、再整備、長寿命化に資する方針の策定に向けて検討を進めた。	・高度経済成長期に建設された市営住宅は、経年劣化が一斉に進み、修繕の優先順位を定めることが困難であることや、多様化する居住ニーズに対応した住宅プランや設備の改修が求められる。
	② 市営住宅における津波避難施設の維持管理	1 市営住宅における津波避難施設の維持管理			
(3) 既存住宅の質的向上	① 防災性や環境性能の向上	1 建築物等防災対策事業の推進 2 住宅防火対策の推進 3 環境性能の向上 4 狭あい道路の解消	首都圏における大規模地震など激甚化する自然災害の発生リスク等を踏まえ、今後も既存住宅の防災対策に取り組む必要があるほか、気候変動や生活の変化に対応する暮らしやすい居住環境の向上が今後も求められる。 また、高経年化するマンションが今後増加が見込まれる中で、「マンション管理適正化推進計画」などを踏まえ、適正管理や建て替え・再生への取組がより一層求められる。 さらに、現行計画は既存住宅のストックの視点が多く、新築住宅について記載がない。今後、新築住宅の防災性や環境性能(ZEH)などの視点も重要でことから、追加する必要がある。	耐震診断・耐震改修や、太陽光発電設備・エネファームの設置補助により住宅の防災性や環境性能が向上し、安心安全かつ快適な住環境の確保に寄与した。 マンション管理適正化推進計画に基づき、地域の実情に応じた管理適正化の推進を図った。	・防災性や環境性能の向上への工事費用が高額であり、改修ができず利用者が限定されている。 ・マンション管理について、高齢化した住民間での合意形成が困難となり、修繕計画の停滞や実施遅延が顕著である。
	② 住宅リフォームへの支援	1 住宅・店舗等リフォーム融資利子補助制度の実施(新)			
	③ マンションの維持管理や建替え等への支援等	1 マンションの建替え等の円滑化の促進(拡) 2 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(新) 3 分譲マンションの管理等に関する相談機能の実施			
(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成	① 良質な民間住宅ストックの形成の促進	1 長期優良住宅建築等計画の認定の促進 2 低炭素建築物新築等計画の認定の促進 3 建築物のエネルギー消費性能の向上 4 開発許可制度による良好な宅地の形成	良質な住宅の供給や住環境の形成に取り組んできたが、中古住宅ストックは建設費の高騰などの影響により需要が徐々に高まる一方で、新築と比較すると見劣りしてしまい循環が進まない現状もあることから、中古住宅市場における良質な住宅ストックの形成や流通を促進する検討や取組が引き続き必要である。 また、将来的に人口や世帯数の減少が見込まれている中で、住宅ストックの新たな活用方法も求められており、それに伴い今後住宅以外の活用が拡大していくことに対し、既存の住環境を保全する取組も求められる。	各種認定制度や手続き制度により、省エネ性能や耐震性能に優れた良質な民間住宅の供給や、既存住宅への品質の向上に資するリフォーム支援等により、優れた住宅の形成に寄与した。	・制度の認知度が低いことや、建築費の高騰、人材不足、維持管理の負担等により、建築物の普及が限定的である。
	② 良好な宅地の供給	1 土地区画整理事業の推進			
	③ 住宅ストックの活用	1 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり(新)			
	④ 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理	1 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理(新)			
(5) 災害時における住宅の確保	① 県と連携した応急仮設住宅の設置計画の推進	1 住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進 2 民間賃貸住宅の借り上げの検討	発災時に民間住宅ストックも活用した迅速かつ円滑な応急住宅の確保・整備等ができるよう、近年、頻発・甚大化する災害に備え、官民の連携体制を強化し、災害時の関係機関の体制整備の推進が引き続き必要である。	県と連携を図り、民間賃貸住宅の借り上げに対するスキーム等の確認や市営住宅の一時利用の検討、災害時における住宅の応急修理等に対する初動体制の確認を行った。	・机上訓練は実施されているものの、実践的取組は少なく、災害時、スムーズな初動体制が取れるかが課題である。
	② 災害時における市営住宅の一時使用	1 災害時における市営住宅の一時使用			
	③ 災害時における住宅の応急修理	1 災害時における住宅の応急修理			

テーマ3 少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	実績・成果	課題
(1)多世代が住みやすい住宅地の形成	① 多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進	1 多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究(新) 2 多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討(新) 3 スマートウェルネス拠点整備事業の活用 4 定住施策と働く場の連携(新)	高齢者の増加が進む中で、誰もが住みやすいまちの形成に向け、また多世代にとって魅力あるまちとなるよう検討等を行ってきたが、地域によっては急速に高齢化が進むなど、地域の活力低下や地域の担い手不足などの課題が顕在化してきている。 生活の質を高める自然や緑などを含む地域それぞれの魅力や特徴を活かしながら、緩やかな高齢化の中で、多世代が暮らすバランスの取れた持続可能なまちを目指していくことが今後も重要である。	住居の老朽化と住民の高齢化の課題先進地域である湘南大庭地域において、「湘南大庭の未来を考える会」においてタウンミーティングを開催し、多世代近居を含む多様なコミュニティ形成のニーズを把握し、「湘南ライフタウン活性化指針」の策定を行った。	「湘南ライフタウン活性化指針」に基づき、コミュニティ活動の担い手の高齢化への対応や、住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくり等を担うプレイヤーが限定的である。
	② 環境と共生する魅力ある市街地の形成	1 緑豊かな魅力ある市街地の形成 2 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成			
(2)高齢化が進む大規模団地再生	① 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進【重点】	1 団地再生に関わる関係者との協議の場の設置及びあり方の検討(新) 2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組内容の研究(新)	昭和期に建設された大規模な住宅団地において、地域住民らとともに協議体を組織し、まちの活性化に向けた指針の策定などに取り組んできたが、建設当時に集中的に居住した住民らが一斉に高齢化する中で、コミュニティ・地域活力の低下や建物の高齢化などの課題感は増してきている。 そのため、団地再生に向けて、既存住宅や都市インフラなどの地域資源を有効活用したまち全体の再活性化などの取組が引き続き必要である。	湘南ライフタウン活性化指針運用調整会議を開催し、関係各課の取組及び突発的に発生した地域課題の情報共有を継続して行った。 また、福祉機能・健康機能の導入については、既存の集会所等で、関係部署・機関と連携し、介護予防・健康増進にかかる取組を進めることがある一定程度できた。	地域に住むということを実現していくには、居住する人々を支え、見守る仕組みを整える等、市民との協働による、住まいづくり、まちづくりを進めることが求められる。
	② 公的住宅の建替え時や空き室等を活用したりノベーションの検討	1 建替え時における福祉機能、健康機能等の導入(新) 2 空き室等を活用した住み替えやシェア、多様な機能の導入(新)			
(3)都心居住とコンパクトなまちづくりの検討	① 都心部における中高層住宅のあり方の検討	1 都心部における中高層住宅のあり方の検討(新)	将来的に人口減少が見込まれる中で、「藤沢市立地適正化計画」に基づき、ハザードエリアから安全な居住地への緩やかな誘導によりコンパクトなまちづくりを進めていく必要がある一方で、都心部における住宅ニーズの増加に伴う、中心市街地の商業の活力低下や、周辺居住地のいわゆる「スポンジ化」などが懸念されるため、両面を踏まえた検討をさらに行っていくことが求められる。	都市拠点や駅周辺での中高層住宅整備のあり方は、居住ニーズの高いエリアを推測することで、生活利便性の向上や交通負担、移動距離の縮小等の検討に寄与した。	住宅価格の上昇等により、低所得者や若年世代の居住機会が制限される恐れがある。
(4)市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	① 地域包括ケアシステムの推進	1 地域での見守りネットワークの構築	単身高齢世帯や障がい者などが増加傾向にある中で、「藤沢型地域包括ケアシステム」の推進などを図ってきたが、少子超高齢化や、共働き世帯の増加、デジタル化の進展などにより、地域のコミュニティの希薄化が進む中で、血縁、地縁、社縁で支えていくことが困難な社会となってきた。 そのため、IoTなどを有効的に使いながら、市民、自治会、事業者、行政等の協働により支え合える地域づくりを進めることが引き続き必要である。	地域包括ケアシステムの推進により、住まい・医療・介護・福祉の連携が強化され、安心して暮らせる地域体制の構築に寄与した。	超高齢者社会によりニーズが増える一方で、担い手不足による活動停滞が懸念され、地域活動を担う次世代育成が課題である。
	② 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築	1 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築			
	③ 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	1 地域の縁側事業の推進(拡)			