

2025 年 10 月 30 日

令和 7 年度第 2 回住宅政策懇談会

【資料 2】

住生活の将来像（理念）と 3 つの基本方針（案）

1 理念

平成 31 年 1 月に策定した藤沢市住宅マスタープランでは、理念について、「急激な少子超高齢化・人口減少等に対応した住生活の安定や住宅確保要配慮者に対する住宅の確保の促進すること」、「環境問題や激甚化する災害などに対応した住宅性能を向上させ、良質な住宅ストックとして利活用すること」、「一団の住宅地の超高齢化にともなう課題にこたえるための再生・活性化すること」などを取り上げ、住宅の質の向上と良好な居住環境の維持・形成を図り、住宅地としての価値を高めていくとともに、福祉政策などとの連携を進めながら、湘南ふじさわにふさわしい、だれもが共生できる地域でのよりよい居住の実現を目指してまいりました。

今回の改定では、策定以降、本市として課題となった下記に掲げる考えや取組等に対応する必要があります。

- ・「住宅」に着目すると、昭和期における住宅の安定供給といった「量」への対応から、これまで、安心・快適な住生活に向けて「質」への転換が図れてきました。
- ・それと並行するように、住まいである「住宅」については、一戸建てや共同住宅に限らず、シェアハウスのような住宅の在り方や、高齢者と若者が暮らす共生住宅のような運用方法、二地域居住やアドレスホッパーのような暮らし方など、住まい方・暮らし方の価値観の変化・多様化が進んできています。
- ・一方で、住宅以外の「住まう施設」についても高齢者向けの老人ホームや、グループホーム、ホテル、学生寮など、様々なものがあり、例えば「老人ホーム」では、まだまだ元気に活動し、豊かな暮らしを謳歌するアクティブシニアを対象とするような、これまでの「支援が必要となる人が住む場所」のようなイメージとは全く異なるコンセプトの施設ができるなど、同じ施設であってもライフスタイルも異なってきています。
- ・「人」に着目すると、少子超高齢社会の進展は緩むことがなく高齢者が増加し、担い手不足の解消に向けた対応などから外国人の流入も加速化しています。また、医療技術の進歩やバリアフリーへの対応が進むことで障がい者も暮らしやすい社会へと改善されており、多様な属性の人々との共生が進んでいます。
- ・また、ひとり親世帯や単身者が増加しており、「結婚」や「子育て」などの人生の起点となるライフイベントに対する価値観も多様化しており、その生活に適した間取りや規模、設備など、「住まい」に求められるものも変化しています。
- ・そういった中で、今後は、「人生をより心豊かに、幸せに住まい、暮らせるか」が重要となってきています。

- ・平成の後期から令和に入り、近年は次のような課題が生じ、対応が求められています。
 - 超高齢社会・多死社会への加速
 - より良質な住宅ストックの供給・確保
 - 高経年マンションなどの所有者による住宅の適正な維持管理
 - 市営住宅の高経年化に伴う再整備
 - 住宅団地の更なる高齢化や活力の低下
 - カーボンニュートラルの新たな視点
 - 住宅セーフティネットへの需要の高まり
 - 気候変動に対する快適な居住環境の確保
 - 災害の更なる激甚化
 - コロナ禍を経た住まい方・暮らし方
 - 建設コスト高騰
 - スクラップビルドによる住宅資材（資源）の浪費 など
- ・これらへの対応は、藤沢市の総合指針に掲げる「サステナブル」「インクルーシブ」「スマート」に関わりが深く、また、課題同士も関係性が複雑なものあります。
- ・住まう人だけでなく、作り手である建設事業者や建築士、それを販売する不動産事業者、住宅を提供する賃貸不動産オーナーなど、住まいに関わるすべての人が、これまでの固定観念に囚われず、住生活に関する知識を高め、理解し、それを基に自分に合ったライフスタイルを常に選択できることが重要となってきました。
- ・そのような住生活のベースアップを行いながら、様々な課題への対応を行っていき、暮らしていけるような社会を実現していくことを目指していきます。

上記の事から、今回の改定に向けたテーマを『**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**』とし、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よう、『市民がふじさわでそれぞれの価値観に見合った、住まいや暮らしが選択できる知識や情報活用能力』が今後求められると考えております。

2 住生活の将来像

平成31年1月に策定した藤沢市住宅マスタープランでは、住生活の将来像を「だれもが地域とともに住み続けられる湘南ふじさわ ～魅力ある多様な住まいのステージへ～」と定め、本市の住宅・住環境を取り巻く諸問題に対応し、住宅施策を総合的に推進してきました。

前述の理念を踏まえ、本計画の改定にあたっては、現行計画の将来像を継承しながらも、理念に掲げる取組や三つの視点をもとに、多様な住まい方や暮らし方を実現すると

いう視点から、以下に示す住生活の将来像のもとに、新たな住宅施策を展開します。

住生活の将来像

住生活リテラシーが拓く、良質で多彩な住まいと心豊かな暮らし

3 3つの基本方針

上記に記載した理念や3つの視点から整理した課題を踏まえ、多様化している住まいや住環境に関するニーズに的確に対応し、住生活の将来像を実現するため、「誰もが安心して快適に住み続けられる」「良質住宅を地域のストックとして形成する」「住み心地のよい住環境・地域社会の創出」の3つの方向性から、3つの基本方針を設定します。

【基本方針1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現（変更なし）

高齢者や障がい者がライフステージ等に応じて、自分らしく安心して暮らせるよう、住まいにおける安全・安心の確保を図ります。また、住宅に困窮する高齢者、障がい者、ひとり親世帯等の居住支援に取組、住生活の質の向上と居住の安定確保を図ります。さらに、子育て世帯が安心していきいきと生活できるよう、子供を産み育てやすい住環境の整備促進を図ります。

【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

空き家対策として、市民が安全に安心して快適に住み続けられるよう、管理不全空き家の発生防止や空き家状態の改善、空き家の利活用など、防災性・防犯性を向上させ、住み心地のよい住環境の形成を図ります。

また、マンションの管理適正化の更なる促進、市営住宅や高経年マンションの長寿命化、ライフステージに応じて選択できる良質な民間住宅供給の誘導、既存住宅の環境性能向上の取組により、住宅の質の向上を図ることや、住宅の耐震化の促進などを図ること

で、安全安心で良質な住宅ストックの形成を目指します。

【基本方針3】心豊かな暮らしを実感できる住環境の形成

市民が地域に愛着と誇りを持ち、誰もが安心していきいきと心豊かで快適に暮らせるよう、多世代が支え合い助け合いながら、地域コミュニティへの住民参加や多様な地域活動を促進し、豊かな地域コミュニティの形成を図ります。