

令和7年度第2回藤沢市住宅政策懇談会 議事録

日時 2025年(令和7年)10月30日(木)
午前10時から午前11時45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) 資料紹介

2 藤沢市住宅政策懇談会の会議の成立について

- (1) 会議の成立

3 議事

- 藤沢市住宅マスタープラン改定の方向性について(意見聴取)
 - (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

4 その他

5 閉会

(出席者(五十音順))

入原 修一、大田 哲夫、加藤 太一、兼子 朋也、齋藤 伸一、清田 鈴美子、武田 篤、中西 正彦、平山 翔、古館 昌幸、岬 真一、矢代 淳、薬袋 奈美子、山本 理奈、渡邊 秀行

1 開会

1 – (1) 挨拶

事務局	<p>令和 7 年度第 2 回藤沢市住宅政策懇談会を開催させていただきます。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。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは初めにご出席の皆様に 3 点ほどお願ひがございます。本日会議の記録のために録音や写真撮影をさせていただきますのであらかじめご了承ください。2 点目でございます。会議でのご発言になりますが、ご発言される際には事務局の方からマイクをお渡しさせていただきます。録音の関係上またリモートでの開催の関係上必ずマイクの方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ひいたします。続きまして 3 点目でございます。本日の会議録や会議で使用した資料につきましては、原則公開とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは会議の開会にあたりまして、藤沢市計画建築部部長の三上よりご挨拶申し上げます。</p>
-----	---

三上部長	<p>皆さん、おはようございます。第 2 回の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。第 1 回の懇談会からちょうど 4 ヶ月となりました。前回は住宅マスターplan からご説明をさせていただきまして、国や県の住生活基本計画の状況や藤沢市の現行の住宅マスターplan の内容など一通りご説明をした上で、今回改定を行う藤沢市の現状、課題の整理についてご提示をし、さらに改定に向けたテーマまでを提示をさせていただきました。その中で第 1 回については様々なご意見をいただきました。</p> <p>本日の議事につきましては現行の計画の評価もございますが、改定に向けてご意見をいただいた課題等を整理してきたこと、または住生活の将来像、基本方針のたたき台をお示ししてまいりたいと考えております。本日も前回同様、多方面からのご発言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。よろしくお願ひいたします。</p>
------	--

1 – (2) 資料紹介

事務局	<p>続きましてお手元の資料の確認をさせていただきます。まず 1 枚目ですが、本日の次第です。2 枚目が A4 横の資料で本日の座席表でございます。続きまして 3 枚目が委員名簿です。その次が本日の議事の資料です。4 点目になりますが、A4 の資料で「藤沢市住宅マスターplan 改定の方向性について」と書かれている資料です。続きまして 5 点目、「令和 7 年度第 2 回住宅政策懇談会資料編」です。続きまして 6 点目右肩に資料 1 と書かれております A3 横の資料で、現行計画の評価の資料となっております。次に 7 点目、こちらは資</p>
-----	--

	料 2 となっておりまして、A4 縦のホチキス止めの資料ですが、「住生活の将来像(理念)と 3 つの基本方針(案)」となっております。そして最後に A3 横の資料になりますが資料 3、市関連計画の取りまとめとなっております。
2 藤沢市住宅政策懇談会の会議の成立について	
2－(1) 会議の成立	
事務局	<p>続きまして会議の成立についてのご案内の方させていただきます。本日の出席状況ですが委員 15 人中 15 人にご出席の方いただいております。このことから設置要綱第 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。</p> <p>続きまして会議の公開に移ります。会議の公開に関しまして、藤沢市情報公開条例第 30 条の規定により、原則公開としておりますが、座長いかがでしょうか。</p>
中西座長	原則に従って本日公開したいと思いますが傍聴希望されてる方いらっしゃいますでしょうか。
事務局	本日傍聴ご希望の方はいらっしゃいません。
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。
中西座長	<p>皆様おはようございます。お忙しいところありがとうございます。前回が 6 月としばらく間が空きましたが本日も活発なご意見いただければと思います。よろしくお願いします。</p> <p>それでは議事に入ります。本日の議事進行につきまして事務局の方の考えをご説明ください。</p>
事務局	本日は議事として 3 項目を予定させていただいております。(1)の「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)の「計画の構成」、「住生活の将来像」、「3 つの基本方針」、「関連計画との位置付け」の 3 項目となります。事務局からのご説明の後に(1)の項目の後と(2)と(3)の項目の後にご質問意見交換の時間を設けさせていただきます。
3－(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	
中西座長	ということで 2 回ほど皆さんからご意見いただく時間を取ります。それは議事に入ります。事務局から(1)「第 1 回住宅政策懇談会の振り返り、意見を踏まえて追加した課題」についてご説明をお願いします。
事務局	藤沢市住宅マスタープラン改定の方向性についてご説明させていただきます。まず前回住宅政策懇談会にて改定スケジュールを説明させていただきました。今回、第 2 回の懇談会となりますが前回の資料では事業者分析結果の

報告と、藤沢市の問題等討議とさせていただいたおりましたが前回の懇談会において、ある程度人口統計や事務局からの課題等を挙げさせていただきましたので、今回の懇談会では、少し先のお話をさせていただきたいと思います。

今回の議題としまして、議題 1 に「第 1 回住宅政策懇談会の振り返り」と「意見を踏まえ追加した課題」、議題 2 として「現行計画の評価」、議題 3 として「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」になります。

本日の議題になります。大きく分けて三つの議題がございます。まず一つ目は前回の住宅政策懇談会の振り返りとその中でご提示させていただいた七つの課題に委員の皆様の意見や国の動向等を踏まえ、二つの課題を追加した説明をさせていただきます。二つ目は、「現行計画の評価」です。平成 31 年 1 月に策定された現行のマスターplan、住宅マスターplan が現在の社会情勢や市民ニーズからずれていなか、陳腐化していないかどうかを評価したものになります。三つ目は「計画の構成」。本日委員の皆様に主に意見をいただきたいところといたしまして、「住生活の将来像」、「3 つの基本方針」がございます。その後に「関連計画との位置づけ」について説明させていただきます。

まず議題 1 として、「第 1 回住宅政策懇談会の振り返りと意見を踏まえ追加した課題」についてご説明させていただきます。前回の第 1 回住宅政策懇談会の振り返りとなります。主に藤沢市は、なぜ住宅マスターplan を改定するのかという名目で「改定の背景」、「住宅土地統計調査から見えてきた課題」、「改定に向けたテーマ」、「改定に向けたポイント」等を説明させていただきました。この部分に関しては委員の皆様から特段ご意見がなかったと思われますのでご了承いただいている部分と認識しております。

続いて前回住宅政策懇談会でいただいた主な意見として、上から二つ目の丸として「中古マンションの流通、循環を促進するための対策」、三つ目の丸として、「ゼロカーボン達成に向けた既存ストックへの対応」、四つ目の丸として、「住宅確保要配慮者への更なる対応」、その他「公営住宅の更新に対する課題」や「防災対策」など様々なご意見をいただきました。以上が前回の住宅政策懇談会の振り返りとなります。

次に、今回の第 2 回住宅政策懇談会に向け、学識経験者の委員により専門的な視点からご意見をいただくため、9 月に意見交換会を開催させていただきました。そのときの主な意見となります。一つ目の丸として「著しい気候変動に対する暑熱対策」や二つ目の丸として、「住宅に関する知識を得られる環境の構築」、三つ目の丸として「単身高齢者への先端技術の活用等」、その

他「リテラシーに対する率直な意見」や、「既存ストックの有効的な活用」などのご意見をいただきました。

続きまして、令和5年度に行った基礎調査で有識者にヒアリングをしたものです。事務局にて七つの課題を上げる際、既に内容を精査し、盛り込んでいます。一つ目の丸としては、「地域課題に対応した防災対策」や二つ目の丸として「住宅確保要配慮者と空き住宅ストックのマッチング」。三つ目の丸として「分譲マンションの実態把握によるデータベース管理」。五つ目の丸として「13地区それぞれの特性や動向を踏まえた課題分析」。七つ目の丸として「市民の担い手や民間企業・団体等との連携・協働」などの提言がございました。

続きましてこちらも令和5年度に行った基礎調査で、市民の意識調査アンケートを実施したものでございます。市民意識が特に高まっているものを、こちらの方で捉えておりますが、事務局で掲げた課題との大きなずれは特にないと考えております。

次に、前回の住宅政策懇談会の意見や学識による意見交換会、令和5年度の基礎調査での有識者ヒアリングや市民意識調査を踏まえますと中央に取り上げた課題が考えられます。カラーの帶の部分は前回お示ししたものから記載を変更しておりますが、課題感に注視したものとしており、内容が変わったわけではございません。

また前回の住宅政策懇談会では取り上げていなかった項目として、下の二つの点線になりますが、若年世代や子育て世代に向けた対応と激甚化する災害について項目を学識経験者による意見交換会でいただいたご意見をもとに追加させていただきました。こちらの項目は国の住生活基本計画の改定にも取り上げられておりまして、藤沢市においても例えば、今後人口減少や超高齢化が進む中、地域のコミュニティが希薄化することが懸念されており、若年子育て世帯の地域への流入は必須であると考えており、また、災害においても頻発激甚化する災害に備えた安全な住生活を確保するといった視点は、今後も重要な視点と捉えているため七つの課題に加え、二つの課題を追加させていただきました。

また、課題解決に求められるものとして、住生活に関する知識や、それを活用する能力はどの分野にも精通するものであると考えていることから、全てに住生活のリテラシーの不足というところを全ての課題に関わるものとして横出しにしました。その他にも、委員からITやIoTなどの最先端技術を取り入れた見守り方法への活用等意見がございましたが、その点に関しては、一番上の居住支援者の担い手不足を解消する方法の一つとして、今後検討する中で捉えていきたいと考えております。「第1回住宅政策懇談会の振り返

	り、及び意見を踏まえ追加した課題」の説明は以上となります。
中西座長	<p>それでは、事務局から説明がありました議事の内容について、皆様からご質問やご意見等はございますか。挙手をお願いいたします。皆様が確認されている間に、私から一点よろしいでしょうか。10頁、新しく追加してくださったことと、リテラシーに対して横串にした事は良い対応をしていただけたと思っています。一方で、リテラシーという言葉が一般的かというと、微妙なところが多々ありますので、説明の仕方というのはこの後、丁寧にしていただければと思っています。それから、市民丸投げみたいに見えるのも問題なのでいかに行政としてやることを上げていくかが必要と思います。</p> <p>あと、下から四つ目の「気候変動による住生活の悪化」と一番下の「激甚化する災害による被害の増大」の根っこは同じです。どちらも気候変動によるものなので、住生活の悪化は例えば酷暑化、すごく暑くなるとか、そういうことが書かれてると思いますし、災害の方は非常時ということで、日常と非常時で分けられてると推察しますが、文字面の上で見ると同じことが二つの項目に分かれているように見えます。このままで悪いということではないが書き分けは意識した方がいいかなと。もしかしたら一つにする方向もあるかもしれませんので検討いただければと思います。あと別々にするにしても並んでる方が良さそうというふうに思いました。ご検討いただければと思います。他の皆さんからはいかがでしょうか。それでは矢代委員お願します。</p>
矢代委員	<p>今の委員長の方の気候変動に関する悪化と、激甚化が被っているところですが激甚化については宅建協会の方でも話が出てます。今年の夏に地震があって津波の警報がこの辺に出ました。激甚化は我々からすると地震や津波のことを考えているので分けていいと思っています。津波の時に交通網を市として全部止めるざるを得なかったのかもしれないが、何もなかつた状態で、あんな長い時間止める必要があったのかという市民の意見です。かつ市からすると何かあったときのために止めなければいけないところがあると思います。その辺考えなければいけないところと、激甚化するその災害で、宅建協会の方でも地震津波の後に湘南の海沿いの風致地区に高い建物が無く津波の時にどうするんだという話があります。もう少し高さの制限の解除緩和や藤沢市の方でも津波タワーを作っているみたいですが2階建てです。それで本当に大丈夫なのか。それであれば土地買って建てるよりも、今あるマンションをみんなに開放してくれるとか、お金を使ってもらったりする方がいいんじゃないかなという意見も出ましたのでその辺もご検討ください。</p>
中西座長	指している災害が違う場合があるんですね。そういうことであれば項目が分かれてもいいとも思いますが表現の方で少し工夫していただけるといいと思います。津波避難ビルみたいな指定をすることで規制緩和する仕組みは

	他の自治体でも結構入れているところがあります。逗子市では災害避難ビルの指定をしたときに、地震のときにあまり避難できなかつた話もあったようです。指定するのはいいがそれを運用するのは大変で、それでマンションの所有者の方々が指定解除してもらえないかと言つてきたみたいな話もあるらしいです。そういうことも含めて実質的な話はいろいろ課題があると思います。これは災害対策の方かもしれません、住宅の話とも連動しますので、どう扱うかは課題になりそうです。ありがとうございます。私がいろいろと答えてしましたが、事務局から、関連して今のご意見や災害時の話などがあればと思いますが、いかがでしょうか。
事務局	今の津波の関係ですが、やはり風致地区ということで高さ制限はあります。その中でも江の島で最大高さ 10m。その辺を踏まえてマンションでご協力いただいた津波避難ビルに指定させていただいています。JR 線より南側であるのと、あと鵠沼にある市営住宅も津波避難対応ということで津波避難用の階段を設置しています。実際、津波警報が出たときに市営鵠沼住宅の屋上に避難されてる方もいらっしゃったのである程度機能はし始めてるという認識でいます。ですが言われた通り、様々な課題もありますので引き続き検討の方はしていきたいと思ってます。
大田委員	<p>先日、大津波警報が出ました。私の住んでいる鵠沼は、当然海に接している地域です。そのとき一番感じたのは、普段から私たちの地域では津波に年中警戒しているということです。津波避難ビル、マンションの方が結構提携はしていますが、普段からマンションの方とのコミュニケーションが取れません。やはりマンションの方は、人に入られるのはすごく嫌がります。実際この間のように警報が鳴って提携を結んでいるマンションに避難したら入れてくれなかつたトラブルもありました。逆に普段からコミュニケーションが地域と取れてる所は入れてくれたそうです。これから大きな課題となると思います。</p> <p>追加になった「子育て世代等が地価等の高騰により、適切な居住環境を得られない」、これは地域性があると思います。南部は非常に住む方が増えていて、インフラも追いつかない状況ですが、北部の方はどうなのかと思います。どちらかというと人口が減っている地域もあるわけです。こういうところが一つの問題じゃないかと思います。子育て世代にどこが一番手頃な場所なのか。私の町内に去年から大きな 500 坪の宅地が相続で売られまして 12 件の宅地分譲で建売が出来ました。この値段が大体 1 軒当たり 42 坪ぐらい。値段が最低 9500 万円になります。上になると 1 億 2 0 0 0 万円。これを買える人はいるのかと思います。大変値段が高騰しているのでここを買おうとしても得られないと思います。北部の方で減少している地域だとこんな値段ではな</p>

	いと思います。この辺りの統制をうまく市がどうやるか、なぜ南部に人が集まるのか。確かに便利ですし海も近いという魅力がある。藤沢市の見直しも、もっと北部だって魅力はあるという宣伝が足りないと感じます。南部に住んでるものとしては、本当にそれが切実に感じます。
中西座長	実感的な話とだいぶ地域柄というのはあります。課題は一つありますが、それは全域で均質な課題ではなく、場所柄を見て対策を打つ必要がある気はしました。事務局から今のご意見に対して何かございますか。要はこの項目を追加したときに、どんな議論が想定できると、現時点でお考えなのか。
事務局	<p>まず一点目のところ、災害時に津波避難ビルに入れなかつたマンション側とのコミュニケーションのお話がありました。こちらは地域全体のコミュニケーションで市民自治の関係や災害部門の関係もございます。こちらは災害部門等が津波避難ビルの指定を行つてゐる部分もありますので、そちらの方にも情報の方は共有してまいりたいと考えております。</p> <p>2点目、若者世代子育て世代について。近年のニーズで一般的に高まつてゐるのが、交通利便性が高いところに住んだとか都心部に近いところに住むだとか。こういったニーズの中、藤沢市でいきますと先ほどお話があつた南部はすごく人気があるとどうしても地価が高くなつてきつてゐる。実は北部の方もコロナ禍で東京都内からだいぶこちらの方に流れてきた方もある関係で、地価が上がつてゐるような状況もあります。意外と北部の方でも買いにくい価格帯になつてゐるところも出てきたりはしてますが、今お話があつたように北部側の魅力もありますので、その辺をどう伝えていくかを捉えていくことと併せて、その新築にこだわる事よりも中古住宅をいかに流通、利用していただかくか、こういった対応をしていければと思つます。今回リテラシーという言葉を使わせていただいておりますけども、それぞれ若い方たちであつても駅の近くに住みたいという考え方をお持ちの方もいれば、少し自然豊かなところで子育てをしたいという考え方をお持ちの方もいます。そういった方々に適切に選んでいただけるような住環境というものを今後捉えていたらなと考えてゐる所で、今回大きなテーマ、課題の一つとして挙げさせていただきました。</p>
中西座長	次の議論のところでまた同様な話も出てくると思います。そこでまたご意見いただければと思います。薬袋委員が挙手されてゐますので、よろしくお願ひします。
薬袋委員	現状と課題の中に市民の方や専門委員の方から集合住宅など適切な住まいを得られる市場が上手くいっていないという事が書かれていたかと思うのですがここに挙げておかなくて大丈夫ですか。あとそれに関連して同じく藤沢らしい暮らしもできる住まい。古くからある家が綺麗になったときにその後

	どういうふうに住み続け次の世代に住まいが継承されていくのか。そういうふうに流通の問題があるというふうに読み取れます。そこは先ほどの課題に入れなくてもよかったですのかというところが気になりましたのでご検討いただければと思います。
中西座長	日本の場合には公的住宅の量が少なくて、基本的には民間の活動でもあるとすると市場を見なくていいのかということかとも思いますが、どこにそういう概念が入っているかでもいいですし、あるいは取り扱いについて何か今まで議論があれば伺いたいんですがいかがでしょうか。事務局の方から。
事務局	今のお話の中古住宅をいかに回していくかですとか一つの視点でいきますと、この住宅を流通させる視点で、例えばマンションのお話も一つ、この中にはそういう事も考えています。課題感は項目としては明確に伝わるものになつていなかもしれませんが空家対策でも捉えています。また、この中でいきますと、黄色の部分も団地における住宅の循環は捉えているところですが、分かりにくさもあるかもしれません。この後の施策や目標の中で、うまく取り入れるような表現が出来ればと考えております。また、こちらの中身にもうまく入れられるようであれば、そのあたりを改めて整理してみたいと思いますが、一応その点は認識した上でこちらを作成しているところでございます。
中西座長	具体的な手段等のところでまた出てくるかもしれないということですね。他いかがでしょうか。それでは平山委員お願いします。
平山委員	今回課題で「気候変動による住生活の悪化」を挙げていただきました。先ほど中西先生からお話があったように結構近視眼的に今すごく暑くなつており、市民目線からはすごくわかりやすいです。台風が激しくなつたとかわかりやすいのですが、これだけだと中長期的に脱炭素化を目指していくべきということが読み取りにくい。今すぐこの暑さに対応するためにどうするか、日陰をつくるとか、木を植えるとかではなくて、住宅を建設するところ、それから選ぶところ全体でしっかりと脱炭素化を目指していくということがその対策としては入ると思います。そこに繋がるような課題の書き方が良いのではないかと思います。
中西座長	確かに住生活というと、住民目線だけに見えててしまうところですかね。こちらはいかがですか。
事務局	こちら人々、こちらの方で第1回のときにお示しさせていただいたものについて、ゼロカーボンというキーワードを入れてお話をさせていただいております。そちらの課題感の認識を持っている中で、今回言葉として二つの言葉、一番下の激甚化の災害のお話と青いところの気候変動で、分けて書かさせていただいております。確かにここの中でそのゼロカーボン的な視点が幅

	広く捉えたイメージがわかりにくい点がございますので、今後の作り込みの中でこの辺の書き方は整理等をしていければと思います。ありがとうございます。
中西座長	ここに 1 行だけ書いてあるもので表現しきれないものも実は含まれていて、実際にはこれに説明がそれぞれつきますよね。この文章表現も当然見直しがあると思いますのでその中で対応いただければと思います。なくしたことではないと思いますので。よろしいですか。他いかがでしょうか。お願ひします。
清田委員	先ほどの薬袋先生のご意見と重なる部分もありますが、今回の現行再編と新たな課題の抽出に関しては、右の四つのご意見なり、調査の結果なりを受けての抽出であると思われます。やはり市民の方の意識調査の結果、専門家の意見だけではなく、市民の方たちの意見をきちんと取り入れて作りますよというスタンスが非常に大事だと思われます。そういう意味からするとその上の市民意識調査の結果の項目の文章に対して、防災や再エネ、空家等のキーワードがあると思いますが、それに対する課題、現行計画の再編の課題を抽出した事が丁寧にわかるような書き方が必要かなと思われました。そういう意味では下から 2 番目の景観や環境関係の問題意識だったりすると思いますが、そのあたりがどう含まれるのか先ほどから話が出ている、この文章に対するどういう中身なのかという説明がもう少し膨らませるといいと思います。市民に対する市民のご意見がきちんとどれに対応しているのか、丁寧に説明する必要があると思います。
中西座長	当然対応は行っていますか。表現で工夫しますか。
事務局	この後のご説明の中で、「3 つの基本方針」が出てきますがその中では、地域の緑や環境面を意識していますという事は出てきます。おっしゃる通り確かにこの中でそれがどこに当たるのかというと表現としてはわかりにくいところもございますので、この辺りの表現の仕方は工夫が要るというところはございます。視点としてはそういうものを捉えた上でこの後の将来像ですか基本方針の方はしっかりと考え方をさせていただいています。
入原委員	先ほどのお話の続きですけれども、コミュニティ形成についての課題というのがあるかと思います。事務局の説明ですと、住生活のリテラシーの不足という中にコミュニティの不足が加わるみたいなご説明がありましたのでこれは別にした方がいいというのが私の意見です。元々七つあったものに二つを加えて全部を統括する住生活リテラシーの不足という位置づけになったと理解しています。その中の一つの枝として、地域コミュニティの低下も課題として挙げておく方がよいと感じましたので、意見として述べさせていただきました。

中西座長	コミュニティの扱いは今のところどういう考え方で整理されていますか。リテラシーに含まれていますか。今後の検討課題でいいと思いますが。
事務局	課題感としてはこちらの方もしっかりと捉えております。特にその辺の重要性でいきますとリテラシーのところもあります。特に大きいこちらのイメージとしては団地における再生的なところ、こちらがやはり高齢化などに伴う自治の担い手不足やコミュニケーションが不足しているイメージは非常に大きいというところで、一番ウエイトとしてはこちらの方がむしろ大きいところで捉えています。ただこちらも団地再生のイメージになってきますと、ハード部分やソフト部分の再生がある中で、表現として、この中で全部が網羅できているか難しいところではあります。ここにおけるまちの活力や魅力というところには、人と人の繋がりをイメージしています。
中西座長	ということだそうですが、よろしいですか。 例えば一番上の高齢者の支援も、一義的にはまずコミュニティが大事であり、いくつかの項目ではコミュニティの重要性がより高い事が理想ではあります。表現の中で、この課題に対する解説や具体的な対応の中でコミュニティがよりフィーチャーされていると良いという印象は受けました。課題として受け止めていただければと思います。他にいかがでしょうか。だいぶ具体的な話に入ってきた気がします。今までの議論はここまでまとめということで、それを踏まえて今後の方向性を考えていらっしゃるということで、そろそろ次に進み、その中で全体を通したご意見をいただければと思います。そういう形でよろしいでしょうか。
3 – (2) 現行計画の評価	
中西座長	それでは事務局に対して現行計画の評価について事務局からご説明をお願いいたします。質問等についてはその後の3の説明と一緒に聞いてからやろうかと思いますので2と3一緒にご説明いただいてもよろしいと思います。
事務局	こちらが「現行計画の評価」となります。別で用意しています資料1A3の「現行計画の評価」の文字が大きくなっていますので、パワーポイントと一緒にご覧ください。テーマ1から3ごとにシートがわかれています、3枚綴りになっております。 一番左の欄からテーマごとの「基本方針」、基本方針から分岐した「施策」、さらに枝わかれした「具体的取組」となっています。その右隣、そちらの方が「基本方針ごとの取組と評価」になります。平成31年に策定した現行計画が今の社会情勢や市民ニーズとのずれがないか陳腐化していないかの評価をしております。今回はパワーポイントの赤囲みをしております重点施策に係るものを取り組みと評価について説明をさせていただきます。

	<p>まず 1 枚目、テーマ 1 の(1)「住宅確保要配慮者のための居住の保証」の「基本方針に対する取組と評価」でございます。こちらは住宅に困窮する低所得者に市営住宅を供給する他、住宅確保要配慮者に対して居住支援協議会を設立、相談体制の充実や自立支援など、個々の事情に合った支援を進めてきましたが、住宅確保要配慮者数は増加傾向にございます。今後は入居可能な民間賃貸物件や、福祉施設入居相談のニーズへの対応として、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り組みが求められます。</p> <p>続いて、テーマ 2 になります。一番上の赤枠です。「空き家の適正管理と利活用」の「基本方針と取組と評価」といたしまして藤沢市空家等対策計画を策定し、適正管理の促進や利活用等の取り組みを進めてきましたが今後多死社会が進み、空家が増加する傾向が見受けられ、発生抑制の視点が重要となります。空家対策特別措置法の改正により、利活用や適正管理についても、新たな制度が整備され、今後も取り組みを強化していく必要がございます。</p> <p>次の赤枠、その下ですが、「市営住宅の長寿命化等による利活用」です。市営住宅の老朽化が進む中、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ましたが、多様化する住まい方や、住まい方に対する住宅プラン、設備等の陳腐化への懸念や、住宅耐用年数が迫っていることなどから、建て替えなどの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ございます。</p> <p>続きまして、テーマ 3 になります。パワーポイント赤枠の「高齢化が進む大規模団地再生」の「基本方針の取組と評価」といたしまして、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まいりましたが、当時、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、地域の活力の低下や、建物の高経年化などの課題感は増加しております。</p> <p>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り組みが引き続き必要であります。</p> <p>というように基本方針ごとに行った取り組みに対し、各施策や関係各課への聞き取りなどを行い、現行計画と今の社会情勢等とのずれや陳腐化はしていないかの評価をさせていただいております。お時間の関係で全て説明はできませんが、他の基本方針の取り組みと評価については一度お目通しをいただきお気づきの点がございましたら、事務局までご連絡いただければ幸いです。</p>
中西座長	質疑等はこの後 3 もあわせてやりたいと思いますので現時点でご質問だけ何かございますか。よろしいですかね。この後も続けてご説明いただいた上

	で、全体についてのご意見ご質問結構ですのでそれでお願いしたいと思います。
3－（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	
中西座長	それでは引き続き「3. 計画の構成、住生活の将来像 3つの基本方針、関連計画と位置づけ」について事務局からご説明お願いします。
事務局	<p>まず一つ目、計画の構成といたしましては、マスタープランの大枠となる章立ての構成でございます。</p> <p>左の図をご覧ください。章立ては第1章から第5章までの構成となっております。</p> <p>第1章は、計画の策定背景と目的</p> <p>第2章は、居住環境に関わる現状と課題</p> <p>第3章は、住生活の将来像と基本方針</p> <p>第4章は、施策展開</p> <p>第5章は、計画の推進に向け、重点施策や進行管理等となっております。</p> <p>現行の住宅マスタープランを改定するにあたり構成を大きく変更しなければ、計画づくりが難しくなるなどといった構成上の課題等は特に捉えていませんので、基本的には現行計画の1章から5章までの構成のまま進めたいと考えております。</p> <p>また今回の議論では、第4章の施策展開や第5章の重点施策や進行管理等の詳細部分、そちらについては議論せず、第3回の懇談会以降での議論とさせていただきたいと考えております。</p> <p>続いて計画の構成、第3章の部分となります。</p> <p>現行計画では「理念」、「住生活の将来像」、「三つのテーマ」、「基本方針」と4本立てになっております今回の改定では市民へのわかりやすさに対応するとともに国の手引きの構成がわかりやすかったため参考にさせていただき、改定する考えでございます。</p> <p>構成として現行計画では「理念」と「住生活の将来像」が別構成されていましたが、「住生活の将来像」に「理念」を含むとさせていただき、三つのテーマを「3つの基本方針」、基本方針を「目標」といたしました。今回の議論では特に「住生活の将来像」と「3つの基本方針」について議論を進めていきたいと考えております。</p> <p>また、一番下の「目標」の部分について、「3つの基本方針」の下層の部分であり、さらに細かい施策等もございますがそこについては第3回懇談会以降で議論をさせていただきたいと思っております。以上が計画の構成の説明となります。</p> <p>続いて第3章の「住生活の将来像」についてです。委員の皆様にいたい</p>

た意見などにより取り上げた課題から「住生活の将来像」を導き出しました。資料2のA4の「住生活の将来像」、「理念」と「3つの基本方針案」には、住生活の将来像の基本の考え方となる「理念」の部分を中心にまとめさせていただいております。現行計画策定以降に課題となった新しい考え方や社会情勢などを取り上げ、それについて課題感など検討させていただきました。全部説明させていただく時間がないためこの後の説明で近年の課題感などを取り上げて説明させていただきたいと思っております。

そしてこちらは先ほどの理念から導き出しました、資料2の理念から導き出した「住生活の将来像」の改定案でございます。現行の「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～」から「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」への改定を考えております。こちらに提示させていただいているのはあくまで現時点の事務局の提示案というところでございます。

現状の住生活の将来像が今の社会情勢やニーズに合っているかどうか議論した際に現行計画の将来像であります「住み続けられる」というのが、今ずっとそこに住むと捉えられてしまうことも考えられ、ライフスタイルに合わせて住まいを選択する今の考え方や既存ストックを循環させるなどの考え方などとマッチしてこない。「住み続けられる」ということでは現状足りなくなってきたという考え方から改定案の作成をしました。

また「住生活リテラシー」と表現させていただいた点につきましては、市民みんなが藤沢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として捉えるイメージであり、単にリテラシーの一言で言い表せられない部分でもございます。学識による意見交換会でもこの部分のリテラシーについては、「リテラシーの出し方については工夫が必要」ですか、「サブタイトルに入れてみては」というご意見をいただき検討させていただきましたが、リテラシーという言葉の印象が強く主のタイトルよりも目についてしまう印象となってしまいましたので、サブタイトルとはせず現状はリテラシーという言葉で仮置きをさせていただき、この議論をもとに別案をご提示させていただきたいと考えております。

「住生活の将来像の改定に向けた背景」といたしまして、計画策定時の平成後期に取り上げていた課題として、「急激な少子超高齢化・人口減少」や「住宅確保要配慮者への住宅の確保促進」「住宅をストックとして利活用」するなどがございました。現在の令和の課題感としましては、先ほどの資料2の理念でもご提示させていただいておりましたが、超高齢化社会、多死社会の加速であったり既存住宅ストックからより良質な住宅ストックの供給の確保が重要であったり、高経年住宅が増える中で適正な維持管理ですか、高齢者

や障害者に加え、外国人労働者の増加に伴う住宅セーフティネットへの需要の高まり等、策定から 6 年経過し、住環境に関する社会情勢や市民ニーズの変化が生じてきております。今の理念では足りない要素を新たに加えるために理念、将来像を見直して参りたいという背景でございます。

今回、改定する住生活の将来像をそれぞれ“ひと”“すまい”“くらし”的視点に置き換えて取り組むべき視点を考えました。まず“ひと”的視点としてこちらの考えといたしましては「ふじさわの住まいに関する全ての人が、ふじさわで暮らすための住宅に関する知識を高め、理解し、それぞれ自分に合ったライフスタイルを選択できる。」ことを考え「住生活リテラシー」という言葉を導き出しました。

次に“すまい”的視点といたしましては、「住まい方・暮らし方の価値観の変化に対応する良質で多彩な住宅ストックの供給・確保」により誰もが安心快適な生活できることを考え、「良質で多彩な住まい」とさせていただき、最後に“くらし”的視点といたしましては、「生活環境が様々変化する中で、人生をより心豊かに幸せに住まい暮らせるかが重要と見ており誰もが藤沢で生きずっと笑顔で住み続けてほしい。」ということを考え、心豊かな暮らしを導き出しました。

次に住生活リテラシーとして国の資料を参考に提示をさせていただいております。左上の図は「ライフモデルの変化と住まい方の変化」として、昭和時代に誰もが描く理想の住まいのモデル、ライフモデルとして最終的には「庭付き一戸建て」を所有するという考えが一般的ではございましたが、現在は誰もが抱く理想像ではなくなりつつあり、それぞれのライフスタイルに合った流動的な住まい方への変化をしているという資料となっております。次に左下に行きまして、30 歳から 44 歳の住宅購入者の意向のアンケート結果です。半数は「住まいの選び方について学んでおけばよかった」と実感しており 4 割近くは調べる時間が不足していたと感じております。住まい方や暮らし方に対するリテラシーを学ぶ環境などの機会がないところに、市民ニーズがあると考えております。右上の図は次世代に続く良質なストックの形成維持等による住宅循環システムの構築を表しております。ライフスタイルの変化によって住み替えの選択肢の拡大や、ストックの適正な管理有効活用を表しており、これによって住宅コストや環境への負担の低減にも繋がってまいります。「住生活の将来像」についての説明は以上となります。

続きまして、こちらが先ほどの三つの視点から導き出した「住生活の将来像」の「3つの基本方針」の改定案でございます。

先ほどもご説明させていただきましたが、まず「三つのテーマ」を国の手引きの構成に合わせて「3つの基本方針」と変更させていただいております。

基本方針 1 につきまして変更はなく、基本方針 2 については赤字の「創出と既存の」という言葉を追記させていただいております。基本方針 3 については、「少子超高齢化社会に対応した居住環境を支えるまちづくり」から「心豊かな暮らしを実感できる、住環境の形成」と提案させていただいております。学識の委員から基本方針 3 につきましても、「心の豊かさとは藤沢市はどう捉えているのか」ですとか「住環境という言葉は人によって捉え方が違う」などご意見をいただきましたが、心の豊かさでは、多様なライフスタイルがある中で、藤沢でそれぞれに合った住まいが選択でき誰もが心豊かに幸せに暮らしていただきたい思いがあります。またこの後も関連計画で触れますが、改定の都市マスターplanの方でも住まいに関する部分の「心豊かな暮らし」という言葉が出てきております。そちらの方とも整合を図るものとなっております。そして、一番下に記載ありますが、「住環境」につきましては緑や海などの自然環境や、歴史や街なみ、地域のコミュニティなどが織りなす住環境と捉えさせていただきました。

続きまして「3つの基本方針」の改定に向けた背景として、将来像でも取り上げた“ひと”“すまい”“くらし”の三つの視点を基に改定案を検討いたしました。まず“ひと”的な視点といたしましては、人口減少や超高齢化、住宅の老朽化、災害のリスクなどが深刻化する中で、安心して住み続けられる環境の確保は、普遍的な目標であり続けております。特に住宅確保要配慮者のための居住を確保する住宅セーフティネットの視点は、今後も一層求められるものであり、方向性としては妥当性があると考えていることから、基本方針 1 は改訂せずとも下に枝わかれする目標、施策に繋がると考えております。

次に、“すまい”的な視点として、現行マスターplanでは、既存ストックだけにクローズアップしているように思われ、今回住生活の将来像でも取り上げているリテラシーに注目するにあたり、住まい方や暮らし方に対する知識や情報活用能力によって、質の良い新しい住宅ストックの創出が重要と考え、新築にもかかるように創出と既存を追記させていただいております。

最後に“くらし”的な視点といたしましては先ほどもご説明させていただきましたが、ライフスタイルが多様化していく中でそれぞれに合った住まい方を自ら選択して、心豊かな暮らしをしていただきたいという思いがござります。

また今後、超高齢化社会、多死社会を迎える人口減少が進む中現状の人数でのコミュニティの実現は難しく、人数が減った中でもしっかりとコミュニティを築きながら、幸せを感じながら暮らしができるといった視点を意識していきたいと考えております。

	<p>続きまして委員の皆様からいただいた意見などにより取り上げた課題から先ほどの「住生活の将来像」を導き出しましたが、将来像、「3つの基本方針」と置き換えたときに取り上げた課題が「3つの基本方針」に収まるか、しっかりと基本方針に基づいて取り組んでいけるのか、矢印で結び漏れがないように確認いたしました。基本方針の先の下層にある「目標」についてはまた今後第3回の住宅政策懇談会にて整理させていただきたいと考えており、こちらは例として列記させていただいております。「3つの基本方針」についての説明は以上となります。</p> <p>続いて関連計画との位置づけになります。関連計画の方は先ほどの構成の第1章から第5章の中の、第1章の部分に書かれる住宅マスターplanの位置づけの話になります。こちらについては国の住生活基本計画のガイドラインには、住宅政策を総合的に進める上での最上位の計画として、民間事業者や住民に対して住宅政策の将来の目標とその実現方法を示す計画としております。藤沢市としましても、これに準拠するような位置づけで改定住宅マスターplanを整理したいと考えております。</p> <p>藤沢市の住宅マスターplanとその他関連計画との位置づけとしては図のように考えております。上位計画や同列で整合させる計画や継承をさせる計画、準拠する計画等を考えて配置しております。国のガイドラインでは、市町村の総合計画が一番上に書いてあるところですけれども、そちらが住生活基本計画や関連計画の上位計画としておりますが、藤沢市は総合計画ではなく総合指針であることから、そちらと同列で整合とさせていただいております。また、住宅マスターplanの横にあります市の都市マスターplanについてです。こちら現行の住宅マスターplanでは上位計画として位置づけられておりますが、国の方と準拠をさせていただき、同列で整合するように考えております。こちらの方は市の都市計画課との協議を進めております。</p> <p>次に資料3、こちらの市関連計画の取りまとめでございます。こちら市の関連計画で住宅政策に係る取り組みをまとめたものでございます。パワーポイント</p> <p>の方で赤枠にしているところが取り上げたいというところではございます。赤枠で囲っております都市マスターplanでは方針1として、「住みよさを育む都市づくり」とし、日々の暮らしを支えるとともに健やかで心豊かに暮らすことができる都市として掲げており、また方針4では「強さとしなやかさを備えた都市づくり」とし災害への備えや地域の防災力を兼ね備えた強靭な都市づくりの推進をしております。</p> <p>改定都市マスターplanの抜粋ですが、委員の方から「宅地の細分化による、家屋密集地に対する防災対策が必要である」とご意見がありましたが、</p>
--	--

	<p>こちら都市マスタープランの改定の方針4では、防災減災のまちづくりの地震への備えのところで「建物などの不燃化耐震化の向上に繋がる取組の推進」と記載されております。鶴沼地区や辻堂地区などにおいて凡例のところに赤線が引いてありますが木造密集地帯への働きかけがございますので、住宅政策に係る部分においても、整合を図っていく考え方でございます。</p> <p>続いて、こちらパワーポイントにて赤枠で囲ってあります、藤沢市環境基本計画を取り上げさせていただきます。五つある「環境像」といたしましては、「環境にやさしく地球環境の変化に適応したまち」とし、環境目標として「省エネルギー対策の推進」や「気候変動への適応」を掲げております。</p> <p>環境目標の5-1、「省エネルギー対策の推進」について右下の省エネ設備は、再生エネルギー、再生可能エネルギーの導入についての市民アンケートからです。太陽光発電の導入や断熱性や気密性の向上について、一定程度関心はあるものの、既存住宅のZEH化については導入予定もなく関心もないという回答が多い状況でございます。環境基本計画の取り組みとして市民や事業者に対して、新築に限らず既存住宅に対しても住宅や建物のZEH化ZEB化、そちらを推奨しております。委員の方からも、「2050年までにゼロカーボン達成に向けた既存ストックの性能向上への対策が必要」といったご意見もいただきました。こちらに対しても住宅政策に係る部分において、整合を図っていく考え方でございます。説明は以上となります。</p>
中西座長	<p>それではいよいよ計画の中身に入ってくる導入の部分と思いますが皆様からご意見等ありましたらお願ひいたします。</p> <p>先ほどもいくつか指摘があったコミュニティの話。スライドで言うと19頁に住生活リテラシーと書いてあり、この住生活リテラシーの解釈のところで市民が藤沢でそれぞれの価値観に見合った住まいや暮らしを選択できる知識や情報活用能力というと、非常に個人の問題になってしまってます。行政の計画だからということもありますが、やはりその社会のシステムとして、あるいは行政の政策とかそういったある種集団的な取組で実現しなければならないことは結構あると思います。それが1人1人の問題だと言ってしまうと、1人1人が知識を上げればそれで解決しようと見えてしまうところが問題という気がします。それに対して住生活リテラシーという言葉は単に個人の話だけではなく、社会的なリテラシーを高めるというようなご説明でないと個人に全部責任を帰するように見えかねないところが問題かと思います。多分それぞれの価値観に見合ったところでより顕著に出ていますが、価値観は多様ですけれども、価値観が近い人たちでまとまるとか、あるいは違う価値観を上手に繋いだ上で、地域とか全体として対応することもあると思いますので、ひとえにこの住生活リテラシーの解釈、考え方をもう少し深め</p>

	もらう必要があると感じました。それが 21 頁に出でてきます。後ろの頁に行くと例えば 23 頁の住環境には突然コミュニティが出てきますので決してコミュニティ軽視ではないと思いますが最上位がちょっと個人に帰する事が気になりました。これはご検討ください。
兼子委員	今座長からコミュニティの視点という話がありました。私も同様にコミュニティという言葉が出てこないというところで、最初の「住生活の将来像」とその次に「3つの基本方針」というところで、その前にまず 21 頁の“ひと”“すまい”“くらし”っていうふうに三つに分けてますよという中で、コミュニティというのがどこに入るのかがわからなかった。“ひと”と“くらし”が似ている気もしています。コミュニティというのが後でわかりますが 3 番目の“くらし”的ところに結構重点がかかるつているような話でした。それを踏まえ 24 頁、基本方針の三つ目に“くらし”的視点の説明としてコミュニティという言葉が説明として入っています。コミュニティが全体として浮かび上がらないので、こころ豊かな暮らしを実感できる住環境とコミュニティを入れ込んでしまってもいいのではないかと思いました。先ほどからコミュニティが何となく出てきてたと思いますけどそこをはっきりとさせることもできるのではないかでしょうか。それをもし入れてくるとなるとまた最初のところの住生活の将来像の最後に住生活リテラシーが拓く良質で多様な住まいと心豊かな暮らしコミュニティとしてもいいと思いました。これは個人的な意見かもしれませんのがご検討ください。
中西座長	ご指摘いただいたのは、引き続きコミュニティをどう扱うかという話ですが、ご検討いただきたいという宿題にします。ご回答がなければ、次に進みますが、何かございますか。問題なければ、宿題といたしまして、他の皆様はいかがでしょうか。
平山委員	先ほどから話題になってる住生活リテラシーの部分に関連して、21 頁で“ひと”的部分に関して、個人のところに帰着しているように見えるところが私も気になっていました。今、新しい住生活基本計画の議論が国の方で進んでいます。ここで議論されてるところに担い手という言い方をしますが、建築の技術者の方々が減っていくことが議論されています。建築士の方や不動産事業者、市民、そして市役所が一緒に議論する必要があると思います。しかし、書き方が自分に合ったライフスタイルというと市民目線に偏っているように感じます。せっかくこの場には不動産や建築の関係者もいらっしゃるので、その視点も反映できるようにしておいたほうがよいのではないか、という意見です。
中西座長	ありがとうございます。最後は住民目線になるのはそれ自体良いと思いますが、その途中で、こういった場面でリテラシーを上げる際に、やはり専門

	家や専門的な知識・仕組みが向上に関わることもあると思います。ここをきちんと書かないともったいないですね。これも宿題かなと思います。回答できるところで適宜お願ひします。
岬委員	私からも、ずっと議論に出ている住生活リテラシーについてです。言葉の捉え方や資料の作り方によるところもあると思うのですが、資料の 18 頁のスライドに、課題について、今回、住生活リテラシーの不足を縦にして追加しており、全体の課題に共通する部分として位置付けているようにみえます。それを今回の改定で、理念として将来像に言葉を盛り込んで全体を包含するようなイメージで私は理解しました。一方で 21 頁のスライド、三つの視点の”ひと”の部分にある矢印の右側だけに住生活リテラシーが記載されているため、市民だけに課題があるような印象を与えかねません。これは資料の構成上の問題かもしれません、わかりやすく誤解のないように、全体に共通する課題であることがもう少し明確に伝わる資料構成や作りにしたほうが良いと感じました。以上です。
中西座長	ありがとうございます。事務局も決してコミュニティのことを意識していないわけではない、けれども問題もありますよね。資料の作り方として検討いただければと思います。
清田委員	21 頁、その将来像のところの三つのポイントの作り方が、大きくこの住宅マスターplanに関わってくると思います。“ひと”“すまい”“くらし”のこの 3 項目で、本当に全てが補完できると感じました。“ひと”は個人のこと、“すまい”はもう少しハードなことが含めた内容で、“くらし”となるとその人とハードのことに関わる全てのことで、コミュニティのことが本当にこの中に入るのか。何かもう一つまた別の例えば“まち”とか“繋がり”とかそんなキーワードに対しての内容があってもいいと感じました。この三つのものを見たときに感じた次第です。
中西座長	整理が難しい部分と思います。よりわかりやすくするために、特にコミュニティが、我々が見るとそんなに表面に出てこれてないというところが特に問題になっているということですかね。これもご検討いただきたいと思います。
山本委員	皆さんのお話された論点と被ってくるかと思いますが、説明資料の 21 頁、“ひと”“すまい”“くらし”の 3 点目についてです。前回のマスターplan ですと、この“くらし”的部分、つまりテーマ 3 は、「少子高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり」になっています。これに対して、改定案の基本方針 3 は、「心豊かな暮らしを実感できる住環境の形成」となっており、少しイメージが漠然としています。“ひと”“すまい”“まちづくり”あるいは“まち”でも良いのではないかと思いました。藤沢というまち、それ自体の

	魅力は、住環境を含みますし、コミュニティも含みます。こうした次元に注目して、わかりやすく表現すれば、これまで先生方が議論されてきた内容と関連し、それに応えることにもなるのではないかと考えました。まとめますと、前回のマスタープランでは“まちづくり”という言葉が用いられていました。これに対し、今回の改定案では、”くらし”という表現が使われていると思いますが、改めて”まち“や”まちづくり“という表現も考慮に入れてはいかがでしょうか、というのが私からのご提案となります。
中西座長	ありがとうございます。私も聞いてて思ったのですが、例えば“ひと”“すまい”“まち”この三つが揃って“くらし”が形成される、という話や概念はあるのではないかと思います。“くらし”というに言葉にしたこと自体にも議論があったと思いますが、その意図について何かご説明いただけますでしょうか。こう考えたと、いう点をお聞かせいただければと思います。
事務局	山本委員からご指摘いただいたように、“まちづくり”という言葉が元々入っていたところを”くらし”に変え、23 頁の住環境をどう捉えるかどちらの方も議論をしていた中で、三つ目が住んでいる周辺の環境も含めたものをひとまとめにさせていただいたイメージになっています。ここには今お話があつた周りの自然環境例えば風致地区のエリアや、南側の海に近いエリアの環境、あとは良好な地区計画などが定められたような良好な閑静な住区街の環境、街なみなど、あとはこの中に人との繋がり、コミュニティなどを全部ひつくるめたイメージでこのテーマ 3 を三つ目の基本方針 3 というのを考えました。この言葉と先ほどの将来像のところ 21 頁の暮らしを一つにまとめるまちづくりとコミュニティをセットにしたようなイメージで“くらし”という言葉を今回導き出して三つに絞った形にしております。以上がこちら側の意図としてはございました。
中西座長	そういうことは資料から伺えると思います。一方で、“くらし”の抽象度がすごく高くなっています。まちづくりというとハード寄りになりすぎる気もします。例えば“まち”といって、それが空間とか人の集合体とかコミュニティとか含んだ集団的な概念で、“ひと”は個人を中心とした個別の世帯までの話。“すまい”がハードの話で“まち”がソフトとハード両面かつ集団的、地域面的なものも含んだ概念と整理するのもあります。そういうことも含めて今までのご意見の中に、コミュニティが見えにくいこともあるので一緒に再検討していただければと思います。三つぐらいにすること自体はわかりやすいというかこれを増やせばいい問題ではないと思いますが、ある程度のところで説明を付け加えて整理すること。この方向性自体が否定されたわけではないと思います。言葉の説明がずっとテーマになってるような気はいたします。

	<p>他いかがでしょうか。概念的なことがたくさん議論になり、そこが今大事なので重要ではあります。一方でご説明いただいたのは、計画の構成、目次立て部分。これは前回もそうでしたけど特段大きな異存はないので踏襲する形でいいというのが今までのご意見と思いますがもしご意見あれば後でお願いします。それから将来像とあと「3つの基本方針」まで落としたところです。概念から一つ具体的に落とした23頁。先ほどの概念がこの「3つの基本方針」という形でよいのかとその辺り特にご意見いただければと思います。いかがでしょうか。今までの話の延長になると思いますが。薬袋委員なにかよろしいですか。</p>
薬袋委員	<p>コミュニティの意味が気になります。コミュニティは色々な捉え方があり、自治会とかそういうものをイメージしてるので、これは住宅に関わるマスタートップランで、そこにコミュニティが前面に出てくるという趣旨は大事なことだと思いますが具体的になんだろうなというのは気になります。この辺についての整理はありますか。</p>
中西座長	<p>多分、まだないのではないかと思います。ありがとうございます。それに対して私の個人的な今の時点の感想ですけれど、コミュニティは人の繋がりの総称だと思っているので便利ではあります。確かに薬袋委員がおっしゃる通り場面場面でどれをコミュニティと捉えるのかは丁寧に考えないといけないなと思います。自治会や管理組合もコミュニティと言えますし、NPOが運営するサークルのようなものもコミュニティかもしれません。そういった多様なものを総称してまずコミュニティという言葉が出てきて、後ろの具体的な手段は、そのコミュニティの一部である具体的なつながりに働きかける、という整理になると良いのではないかと思います。これはあくまで私の個人的な意見です。薬袋委員、ご意見よろしいでしょうか。</p> <p>少し無理やり整理しましたが、この点も含めて、皆様はいかがでしょうか。</p>
薬袋委員	<p>私が気になったのは、人のつながりが豊かな暮らし、という事が押しつけがましいと感じる方もいそうな点です。色々な市民の方が見た時に、例えばマンションの管理を所有者同士でやるのは大事ですし、住環境や地域の清掃、見守りなど防犯的なことを含めて大事ですけれども、それでコミュニティで仲良くしないと豊かな暮らしじゃないのかという風に捉えられなかねません。住宅マスタートップランなどになぜそこが協調されているのかが引っかかる人もいるのではないでしょうか。近隣の人とうまくやることが難しい人がたくさん社会にいるなかでこういう言葉を入れていいのかが気になった点です。むしろ住環境の形成とあつたらしいかも知れないですけれども。外出しやすいという住環境を作るとか、そういう事が入ってくれればいいのかもしれませんのが目立つところにあるのが気になりました。</p>

中西座長	コミュニティが全て解決するわけではないと思いますし、おっしゃることもわかりますのでその辺りの兼ね合いがあるかと思います。そういう意味ではリテラシーという言葉がまた同じように捉えられる危険性はあるなという感じもします。ニュアンスの問題といいますか、あとは行政の計画ですので、行政が政策として何を打てるのかをしっかりと述べるというところに戻ることが必要と思いました。
入原委員	また、コミュニティの話になりますが、コミュニティというのは自治会活動とか、管理組合活動だけではなくて、これから超高齢社会という中で見守りというのもコミュニティですし、災害時の対応というのも平時からの人との付き合い方も大事かと思いますのでその点も含めてのコミュニティっていう捉え方に解釈していただけるといいと思いました。
中西座長	ありがとうございます。兼子委員お願いします。兼子委員多分お時間があると思いますのでよろしければ総論的なことも含めてお話しいただけますでしょうか。
兼子委員	コミュニティの話にも関わりますが、前回のこの住宅マスタープランのときに、この住宅マスタープランの名前がこれでいいのかという議論があった気がしました。薬袋委員からの発言で住宅に対してコミュニティというのはどうかの意見がありました。そんなことを思い出しまして、今住宅マスタープランと名前がついていますが、やはり先ほどからいろいろ出ている通り、コミュニティや繋がりも非常に重要じゃないかと感じましたので、この名前の付け方も検討いただきたいと思いました。
中西座長	ありがとうございます。国の方が住生活基本計画と言っているので、市によつては住生活住環境マスタープランとか、何か名前変えてくるところもあるんですね。一方で対象としてはっきりさせるという意味では、条例で決まつてるところだと、住宅マスタープランの名前変えられないとかもあったりするんですが、藤沢市さんどうですかその辺りは議論ありましたか。
事務局	今この段階で、策定当時にどのような背景で住宅マスタープランという名称にしたかをぱっと今出てくるものがないでお答えができないところがございます。また今回の改定に当たりこの名称を変えていくところについて、今のところ議論をしているというところはございません。確かに国の方は住生活基本計画という名称を使っている中で藤沢市が住宅マスタープランという名前にはあえて変えているところがありますのでその辺りはもう1回こちらの方でも確認はしていきたいと思っております。
中西座長	今から名称を変更することは可能でしょうか。決して変えろという意味ではなく、可能かどうかという意味です。
事務局	そうですね全く必ずできないものではない認識ではございます。ただこれ

	までこの名前で行政計画として使って來た経緯や、全体の市の行政としての位置づけの中の言葉とかその辺の中で、この辺は変えていくべきなのかといふその辺もあわせて整理していく必要があると思っております。
中西座長	できなくはないけどあまり実務的にはやりたくないって感じですかね。そのあたりも含めて、位置づけも含め名前はある程度中身を反映する部分があります。重要なご指摘をいただいたかと思いますので検討いただければと思います。
岬委員	先ほどのコミュニティの話にも関連しますが、これまでの住宅政策は、人口が増える中で箱としての住宅を大量に供給していくところに主眼が置かれていたものから、今やストックの時代で、かつ高齢化がどんどん進んでいく中で、住宅セーフティネットの関係でも国交省だけではなく厚労省と共になるといった時代となってきています。単にこの住宅という箱だけの問題ではなく、それを取り巻く福祉的なサービスや支援が一体で語られるようになっており、先ほどの、コミュニティは本当に住宅なのか、という疑問にも繋がるのかもしれません、もはやそこは切り離せなくなってきた私は感じております。現行計画でも多世代近居のまちづくりといったものが謳われています。県の住生活基本計画の中でも議論をしていますが、かつてのように親の面倒を子供が同居して見るような時代ではなりづらくなってきました。そうした中で、地域の中で、高齢者だけでなく、子育て世帯も含めて支え合うまちづくりが必要ではないかという議論をしており、住宅とそれを取り巻く住環境の福祉的な支援サービスというのが切り離せなくなってきたという感想を持っていますので、この場をお借りしまして、お伝えしておきます。
中西座長	ありがとうございます。私も前回、最初に策定に関わった際に、なぜ住宅という名称に落ち着いたのかははっきり覚えていませんが、その点について議論があったことは記憶しています。また、藤沢市のプランでも非常に福祉的な観点からの議論が多く行われていたと記憶しています。実際に名称を変えられるかどうかは別として、位置づけの部分でそうした点を改めて見つめ直した上で検討していただければと思います。ありがとうございます。 ほかにご意見はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。だいぶ議論がまとった感じでしょうか。
山本委員	21頁に関連して、“まちづくり”あるいは“まち”という表現を、先ほどご提案いたしましたが、内容を確認していくと、先ほどの事務局からのお答えもそうでしたが、住環境にフォーカスされていることがわかります。環境という言葉はあまり難しくはありませんので、例えば、“ひと”“すまい”“かんきょう”と、ひらがなで表記しても、市民の方には理解しやすいのではない

	<p>かと思いました。「心豊かな暮らし」は非常に素敵な言葉ですが、暮らしという言葉は抽象度が高く、いろいろなものを包含します。豊かさにフォーカスされているのは、資料を読んでいると非常に伝わってきますので、例えば、「豊かな住環境」とすると、ここに書かれていることとよりマッチするのではないかと思いました。ですので、資料の19頁に記載されている住生活の将来像、「良質で多彩な住まいと心豊かな暮らし」を参照して、さきほどの基本方針3を、「多彩な住まいと豊かな住環境の形成」としても、その含意は変わらないのではないかと思いました。中西先生がご説明くださっていたように、リテラシーという言葉は、やはり少し難しいのではないかと私も感じています。住生活のリテラシーが何を切り拓くのかというと、藤沢が、人々にとつて住み心地が良く、これからも住み続けたいと思うまちになる、ということかと思います。リテラシーという言葉に込められた、「住み継がれていくまちに」という願いを感じました。もし、こうした意図があるのであれば、「住み継がれる良質で多彩な住まいと豊かな住環境」という表現でも、マスタープランの内容には合致するのではないかと思いました。ただこれは、「住み継がれる」という言葉を必ず使ってほしいという意味ではなく、住生活リテラシーが拓くものに何を込めているか、その点を明らかにすることが、より重要なではないかというご提案です。</p>
中西座長	<p>総論的なご意見と総括的なご意見をいただいたかなというふうに思います。他いかがでしょうか。2. 3に限らず全体、今日の議論を振り返ってでも結構ですがよろしいですか。そうしましたら時間的にはまだ少し余裕がありますが私の方でこんなことが論点だったというのを私も自身の整理のために振り返っておきたいと思います。全体としてリテラシーの意味、コミュニティという言葉の使い方が特に議論されだと思います。議論は始まったばかりですので、もう一度計画の位置づけや内容整理も含めて御検討をいただきたいと思います。この辺りが大きい宿題かと思います。一方で計画の構成や三本柱にするとか外形的なところについて、骨格の部分は特に問題はなかったと思います。複雑にしてしまうとそこは難しい、例えば五本柱にすると逆によくわからなくなると思います。言葉の説明、どういう意味で使っているのか、もう一度見直した上で言葉遣いに気をつけて直していただければ、大きな方向性としてはこういうもので良いと私としては感じました。この後に具体的な目標、具体的手段の話に入っていくところで、対応関係が問われてきます。その中で出てきた必要性に応じて、大枠は変えないがフィードバックが上位の概念にも戻ってくると議論が進みやすくなると感じております。また機会があるときに皆さんにご意見いただきたいと思います。</p>
4 その他	

中西座長	一旦こちらで議事の 1 から 3 が終了したということでその他、皆様から進め方やご意見ございますか。事務局から何かその他ありますか。それでは以上で私の進行は終了して事務局にお返しいたします。
5 閉会	
事務局	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。また多くのご意見いただきましてありがとうございました。閉会にあたりまして部長の三上よりご挨拶の方を申し上げたいと思います。
三上部長	はい。皆さん長時間にわたりましてご議論いただきましてありがとうございました。今日の内容としては、この住生活リテラシーの部分。この藤沢としてのリテラシーは単純に知識と和訳してしまうと何も意味がなくなってしまいます。ただ、リテラシーという言葉は難しいため、今回も内部的に非常に議論をして、この住生活リテラシーという言葉を和訳すると長くなることも皆さんにもお示しをさせていただきました。やはりここでも個人というものが非常にクローズアップされる知識ですので基本的には個人の知識ということになるので、そこの中では今のコミュニティの問題というものが入って来れないのかどうか、集団やコミュニティと個人の関係性が問題として提起されております。ここは非常に難しいのですがこれを乗り越えないと住生活のこのマスタープランとしての将来像には行き着かないと感じております。リテラシーという言葉についてはこのまま仮置きをさせていただいて議論をしていきたいと思っております。最終的には完全なる日本語にするのか、皆さんと共有した上でしっかりとした形にまとめていくことが必要だと思っております。今回はこういった意味では、この漠然とした抽象的な言葉をしっかりと定義づけてお示しすることで議論が深まったと思っております。また今日は我々としても必要なご意見をいただけたと思っております。次も続けていきますので、このようなご議論をいただければと思います。今日は長時間にわたり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の方させていただきます。次回の第 3 回の会議につきましては、年末のお忙しいところ大変恐縮ではございますが 12 月 22 日の午後を予定させていただいております。ご足労おかげいたしますが、極力対面による開催の方にご協力いただければと思います。また本日も遠方のところからリモートでご参加いただきまして誠にありがとうございました。次回も出張等により現地での出席が難しい場合には、こちらの方もオンラインをしっかりと検討させて本日のような開催をしていきます。その場合には事前にご連絡いただければと思いますので、よろしくお願ひいたします。また詳細の日程等につきましては、ご連絡の方させていただきたいと思います。

	それではこれをもちまして、令和7年度第2回藤沢市住宅政策懇談会の方 終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。
--	---