

令和7年度第4回藤沢市住宅政策懇談会 議事録

日時 2026年(令和8年)3月4日(水)

午後3時30分から午後5時30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) 資料確認

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骨子たたき台について(意見聴取)

- (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
 - 1. 目標の整理
 - 2. 施策の提案
 - 3. 計画の進行管理
- (3) 来年度のスケジュールについて

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、清田 鈴美子、武田 篤、中西 正彦、平山 翔、古舘 昌幸、矢代 淳、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4回藤沢市住宅政策懇談会を開催します。本日は大変お忙しい中、本会議の方ご出席賜りまして誠にありがとうございます。私は藤沢市計画建築部住まい暮らし政策課の會澤でございます。議事に入るまでの間、事務局より進行させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは初めに委員の皆様へのお願いでございますが、前回と同様に、会議でのご発言の際には、録音の関係上とリモートの併用で必ずマイクを通してご発言いただきますようお願いいたします。また発言の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ので、ご協力の方よろしくお願いいたします。</p> <p>また会議録や会議資料につきましては原則公開とさせていただきますので、ご了承いただきますようよろしくお願いいたします。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>皆さんこんにちは。3月に入りまして年度末でご多忙のところ、第4回住宅政策懇談会にご出席をいただきましてありがとうございます。前回の懇談会では、住宅マスタープラン改定の核となります住生活の将来像と、それから三つの基本方針の改定案を一通りご説明させていただきまして、委員の皆様にはご意見をいただきつつ、内容についてご理解もいただけてきたと感じております。また今回は目標の案をご提示させていただき、その際には目標の並びであるとか、または説明方法であるとか、それからリテラシーを向上させる取組に、委員の皆様からたくさんのご意見を頂戴したところでございます。この点について事務局の方でも再度整理をさせていただき、その点についてご説明を今日はさせていただければと思います。</p> <p>また加えまして、改定のマスタープランの施策を含む骨子のたたき台を、ご説明をさせていただければと思います。本日も前回同様に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。よろしくお願いいたします。</p>
1 - (2) 資料確認	
事務局	<p>ありがとうございました。続きましてお手元にご用意させていただいております、資料等の確認させていただければと思います。まず1枚目が次第、次に2枚目が座席表となっております。続きまして3枚目が委員名簿となっております。続きまして4枚目が本日の議事の資料でございます。タイトルが「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」と記されたものでございます。続けて5枚目が参考といたしまして資料1、A3横の資料となっております。タイトルの方が「(仮称)藤沢市住生活マスタープラン政策</p>

	<p>体系(案)」と記載されているものとなっております。以上5点をお配りさせていただいております。過不足等ございますでしょうか。</p> <p>ここで一点だけ修正の方させていただければと思いますが、2点目の座席表についてでございます。こちらの座席表では本日、齋藤委員がご出席される予定で書かれていましたが、先ほどご連絡がございまして急遽本日欠席のご連絡をいただいております。なお、渡邊委員におかれましては所用の関係で遅れているというご連絡の方いただいております。</p> <p>またこれらの資料の他に現行の住宅マスタープランと資料編の方をあわせて机に置かせていただいております。資料のご説明は以上となります。</p>
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ご説明させていただきます。</p> <p>本日の出席の状況でございますが委員15名中現在11名の方にご出席の方をいただいております。設置要綱第7条第2項に基づきまして本日の会議が成立していることをご報告させていただきます。続きまして会議の公開に関してでございますが、本会議は藤沢市情報公開条例第30条の規定によりまして、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	<p>本日公開としたいと思います。傍聴希望されている方いらっしゃいますでしょうか。</p>
事務局	<p>本日傍聴希望されている方は現在いらっしゃいません。</p>
3 議事	
事務局	<p>それでは議事3に移らせていただきます。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。よろしくお願いいたします。</p>
中西座長	<p>はい、皆様もう3月ですけれども今回もよろしくお願いいたします。円滑な議事進行に努めたいと思いますので皆様ご協力よろしくお願いいたします。それではさっそく議事に入ります、本日の議事進行につきまして事務局の考えをお聞かせください。</p>
事務局	<p>本日はで議事として大きく分けて3項目予定させていただいております。議事1、第3回住宅政策懇談会の振り返り、議事2、たたき台の報告について、議事3、来年度のスケジュールについての3項目となります。議事2につきましては小項目を3つ設けておりますので、それぞれ区切りながらご説明をさせていただきたいと考えております。委員の皆様からご質問などがある場合にはそれぞれのタイミングで確認いただきつつ、意見交換などのまとまったお時間は「議事2- (1)、目標の成立」続いて「議事2- (2)、施策の提案」まで説明した後に設けさせていただければと考えております。</p>
3- (1) 第3回住宅政策懇談会の振り返り	

中西座長	<p>それではその流れで進行させていただきたいと思います。早速議事に入ります。議事 3- (1) ということで事務局から「第 3 回住宅政策懇談会の振り返り」についてご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>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ご説明させていただきます。まずこちら、今年度の全体スケジュールとなっております。今回今年度最後の住宅政策懇談会となり、骨子のたたき台についてご報告させていただきます。本日の議題となります大きく分けて三つ議題がございます。議題 1 では 12 月 22 日に行った第 3 回住宅政策懇談会の振り返りのご説明をさせていただきます。議題 2 では骨子のたたき台の報告として、内容について三つの項目に分けて説明させていただきます。最後に議題 3、来年度のスケジュールについて簡単にご説明をさせていただきます。</p> <p>まず議題 1、第 3 回住宅政策懇談会の振り返りについて説明させていただきます。こちらが第 3 回住宅政策懇談会において、住生活の将来像と三つの基本方針を提示した際、委員の皆様からいただいた意見となります。一つ目としましては、リテラシーが住宅政策としてどう具体化していくのかリテラシーを高める道筋が示されると良いといったご意見をいただきました。こちらは本日の施策のところでご説明をさせていただきます。</p> <p>二つ目、高齢者の持ち家が多く今後空家が増加していく中で、既存ストックとしてどう活用できるのかが課題であり視点として人と住まいと分けているが密接に関連するところであるというご意見をいただきました。事務局といたしましても、空家対策として発生抑制の「ヒトの視点」と適正管理や活用といった「住まいの視点」として密接に関連していると考えております。</p> <p>三つ目、リテラシーが 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といったご意見をいただきました。こちらは整理したものを後ほどご説明させていただきます。四つ目、リテラシーの対象の住まう人など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繋がり、周囲に影響を与えるといった表現があるとよいと意見をいただきました。こちらも整理したものを後ほどご説明させていただきます。6 ページ、住まい暮らしのリテラシーの対象を図にしたものです。前回提示させていただいた資料では 4 つの対象それぞれに重なりがあり、ベン図のような表現となっております。こちら単に、4 つの対象が住まい暮らしのリテラシーが包含している図を簡易的にお示ししたかったところで、今回こちらをご提示させていただいている表現に整理させていただいております。7 ページに移りまして、先ほど 5 ページで紹介した前回意見から赤い部分を変更し、文言を追加しました。住まう人と暮らす人が主体的に良好な住宅を維持管理する知識</p>

	や、その活用等をする事で、住環境が良くなり、地域の価値が高まってくると視点を踏まえ、このような文言を追加させていただいております。第3回住宅政策懇談会の振り返りについての説明は以上となります。
中西座長	ありがとうございました。ただいま事務局からご説明がありましたが、皆様から質問コメントがあれば受けたいと思います。基本的には振り返りとどう対応するかも含めてご説明いただきましたので、ご意見あるかもしれません。ここではもしご質問等あればということにしてよろしければ、次に進みたいとか何かございますでしょうか。今日の総合的な議論につきましては議事2の方が重要でして、そちらでこの話も反映されているということを確認いただければと思いますので、この後でまた一緒にご質問ご意見いただければと思います。
3- (2) 骨子たたき台の報告について	
3- (2) - 1. 目標の整理	
中西座長	それでは次に参ります。議事2、「骨子たたき台の報告」について「2- (1)、目標の整理」を事務局からご説明をお願いします。
事務局	<p>議事2、骨子たたき台の報告についてご説明させていただきます。まず、「2- (1)、目標の整理」となります。こちらが前回第3回住宅政策懇談会において目標案を説明し、委員の皆様からいただいた意見となっております。</p> <p>一つ目、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良いといったご意見をいただきました。こちらは、後に説明させていただくリテラシーの部分でお示ししたいと考えております。</p> <p>二つ目は、目標が12個示された中で、並び順に意図はあるのか。並ぶと上から優先的に見えるため目標の並びや表現、説明方法などを再確認した方が良いという意見をいただきました。こちらは三つの基本方針でグルーピングさせていただいておりますので、後ほどご説明させていただきます。</p> <p>三つ目は、目標の表現にわかりづらい部分があるため整理が必要といったご意見もいただきました。こちらでも事務局にて目標の整理や文言を修正させていただきました。後ほど、先ほどの優先順位の話と合わせて、後ほど説明させていただきたいと考えております。</p> <p>四つ目は、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いくのかといった意見につきましては、この計画が社会情勢や市民ニーズに対し陳腐化していないかなど計画との適合性の評価をすることを考えており、後の、「2- (3) 計画の進行管理」のところで説明をさせていただきます。</p> <p>五つ目は、子供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</p>

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の向上を重視し、注視していることがわかりやすいといったご意見につきましても目標の一つであるリテラシーに関する施策にて、向上に向けた取組を挙げておりますので、後ほどご説明させていただきます。

11 ページをご覧ください。左から将来像、3つの基本方針と考えて懇談会で審議させていただいた課題により、12個の目標を導き出し、前回案をお示しさせていただきました。今回12の目標の整理を行うため、目標それぞれが3つの基本方針のどの方針と関係が深いのか再整理を行い、おおむね基本方針1~3ごとに分けさせていただき、目標の分割や統合を繰り返し行い、検討を進めてまいりました。その後、目標一つ一つの表現や目標の考えを整理し、各目標にキーワードを設けることで、わかりやすくまとめ、最終的には11個の目標とさせていただいております。

次のスライド、前回提示した目標（案）と、今回提示する目標（案）の新旧対照となります。前回提示させていただいた目標を整理させていただき前回、5つ目の分譲マンションの再生等と6つ目の市営住宅の適正管理等の順番を入れ替えております。また前回8つ目の多世代にわたり持続可能な住宅等は今回、7つ目の脱炭素化に繋がる住宅等と8つ目の自然環境と街なみが調和した住宅地等に分割しました。また前回9つ目の多様な世帯が共生できる住生活の創造や、10個目の住生活資源の再生と次世代への継承については、今回10個目にございます多世代共生を実現する魅力ある良好な住環境の創出に統合しました。最後に前回11個目の住まいの学びの促進や、12個目の住まい手等に向けた情報発信については今回10個目にございます住まい暮らしリテラシーを向上させる住生活の学びと、情報発信の推進に統合しております。続いて13ページこちらがそれぞれの目標が1つの基本方針に当てはまるものや、複数の基本方針にまたがるものがあるか矢印で関係性を示しました。目標1つが必ずしも3つの基本方針の1つに収まらず、他の基本方針に関係がある目標もあるため、順番の整理として、基本方針1に係るもの基本方針1にまたがるもの基本方針2に係るもの、基本方針3が関わってくるものと3つの基本方針順に関係性が高いものから整理をしました。例えば、目標の2,3,4,5は同じ方針に該当していますが、そこについての優先順位等はございません。

続いて各目標の説明となります。

まず目標1、「住宅確保要配慮者等に対する居住の安定確保の実現」となります。目標の詳細を説明しますと、高齢者などの住宅確保要配慮者が増加しており、地域で安心して暮らし続けられる体制を整備し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るとともに、配慮者にも低層

居住やエレベーター設備などのニーズが増加しているためそういった要望に対応した居住の安定化を図ってまいります。

続いて目標 2、「次代を担う若年世代や子育て世帯を支える住宅住環境の普及」となります。目標の詳細を説明しますと、若年世帯や子育て世帯が将来にわたり、安心して住み続けられる住生活の実現を目指すため、新築・既存住宅や賃貸住宅を含めた多様な住まいの選択肢を確保し、居住ニーズに応じた住まい選びを支援します。また、多様な働き方等に対応した住環境の整備を促進し、仕事と子育て、趣味などが両立できる魅力ある住環境の形成を図ります。

続いて目標 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」となります。目標の詳細について、地震や風水害などの災害等が頻発化・激甚化している問題があり、市民の生活や暮らしを守るため災害に強い安全な住宅・住環境の形成を促進する必要があります。その中で住宅の耐震化や津波避難対策、延焼に対する防火性能の向上を図るとともに、日頃から災害に備えた避難に対する迅速化や、応急仮設に関する事前準備などを進めることで、復旧復興までを見据えた支援体制の構築を推進いたします。

目標 4、「空家の発生抑制と適正管理および有効活用や除却の促進」となります。詳細につきましては、単身高齢者世帯が増加し、今後管理不足の空家が増加するおそれがある問題があり、空家対策の三本柱である空家発生抑制、適正管理、利活用まで実態的に合わせて総合的に進めていく必要があります。また、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してまいります。

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」となります。目標の詳細については、市営住宅の老朽化とあわせて、住宅プランや設備など、住宅ニーズの乖離が問題であり、計画的な維持管理や計画的な修繕更新を進める必要がございます。その中で、適切な管理修繕を行うとともに、要支援世帯数や将来の映像将来の需要の見通しを把握しつつ、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ってまいります。

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」となります。詳細については、高経年の分譲マンションについて、建物の老朽化と、居住者の高齢化が同時に進む「二つの老い」といった問題があり、管理体制の強化や、管理不全の予防等を図る必要がございます。その中で計画的な修繕や設備更新の促進や、再生や建て替えに向けた合意形成を見据えた制度の活用、持続可能なマンションストックの再生と円滑な方針を促進してまいります。

	<p>目標 7、「住宅ストック市場の循環に向けた良質な中住宅等の供給と既存住宅の性能向上の促進」となります。詳細につきましては、スクラップアンドビルドといった新築志向を改め、既存ストックを視野に入れた考えに転換しつつあるとともに、良いものを長く大切に使う持続可能な社会への意識が高まっています。その中で良質な住宅等の供給の促進や、既存住宅が適切に評価される仕組みづくりを促進し、多世代にわたり住み継がれる住宅市場の構築を図ってまいります。</p> <p>目標 8、「脱炭素化に繋がる住宅・住環境の創出」となります。目標の詳細については、2050 年までにカーボンニュートラル（温室効果ガス実質排出ゼロ）が目標となっており、住宅分野における脱炭素化の取組を進める必要がございます。その中で省エネルギー性能の向上や、再生エネルギー設備の導入、住宅の断熱化等の促進や、暮らし方の工夫により、環境負荷の低減と快適な住生活の両立を目指します。</p> <p>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」となります。目標の詳細を説明しますと、地域に根付いた文化や歴史、自然などの資産を活用し、地域の特徴を生かしたまちづくりを推進する必要があります。その中で豊かな自然、緑がある住宅市街地の維持形成や、地域独自の魅力や価値の向上に資する取組を促進してまいります。</p> <p>続いて目標 10、「多世代共生を実現する魅力ある良好な住環境の創出」となります。目標の詳細について、少子超高齢化に伴う、自治の担い手の不足や地域コミュニティの希薄化、集合団地における活力の低下の問題があり、子供から高齢者までの多世代・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図る必要がございます。その中で、ネクストコミュニティの形成を通じ、子育て支援や見守り活動などの世帯間の繋がりを育む、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の促進を目指し、快適で魅力ある住生活の実現を図ります。</p> <p>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」となります。目標の詳細については、住み手、売り手、貸し手、あと行政など住生活に関する全ての人が、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)を高めることで、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必要があります。</p> <p>目標について 11 個に整理させていただいております。説明の方は以上となります。</p>
中西座長	<p>はい。ご説明ありがとうございました。それでは質問コメントがあればとは思いますが、このように進めたいと思います。この先の「2- (2) 施策の提</p>

	<p>案」と「2- (1) 目標の整理」がリンクしているところもあります。それから2- (1) が前回議論し、それを受けて反映したものになっていますので、ここについては特化したご意見があればご質問ご意見を受けたいと思います。次の「2- (2) 施策の提案」のご説明が終わったところで一通り皆様よりご意見いただきたいと思っています。2- (1) に遡ってもご意見言っていたら結構かなと思っています。この今の 2- (1) については特にあれはどうなったとか、これはどういう意味だとかそういうご質問、ご意見あればこの場で受けたいと思いますがご希望の方をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。次にまとめて大丈夫ですか。平山委員お願いします。</p>
平山委員	<p>今回までリテラシーを議論してきて、大きな目標に住まい暮らしのリテラシーという言葉が入った。今回 11 項目にリテラシー向上がありますけど、この位置づけは 11 項目のうち最後の 1 のピースでいいのか。全体を包括する位置づけとしてももう少し強調してもいいのではないかな。</p>
中西座長	<p>いかがでしょう横串的なものという話もありました。全体目標もあります。どう事務局で考えたかご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>その目標のところの順番を考えたときに、目標基本方針の 1 から 3 を順番に考えております。その中でリテラシーについては、その中で基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3 全部にまたがっているところをございまして、そのところ順番に並べて、表現をしたところもあり、事務局の中でも一番上に持ってくるか一番下に持ってくるかという話はありませんけれども、今回一番下の方に並べ替えさせていただいております。今回順番のお話が前回の議論の中であった中で、この順番をどう整理していくかという中では、やはりこの一つ前の基本方針というものをしっかり見据えた中で整理をしていきたいところで、順番の方を議論してきたところがございます。この 11 番というのが一番大きいリテラシーというキーワードをどこに持ってくるかという議論が、最初なのか最後なのかはありつつも、その基本方針の 1, 2, 3 全てに絡むものを、特に基本方針 3 に絡むものは一番下に取りまとめたというような状況にはなっております。ですので前提としてはこの順番の意識は意思としては大きなものは持っていないところがございますので、見え方として確におっしゃる通り一番下にあるのがどうなのかというようなご意見もあるかなと思いつつも、一応この見え方としてはその基本方針からの見やすさを意識させていただいたところになっております。</p>
中西座長	<p>11 ページ、このスライドの住生活の将来像が 13 枚目の今の繋がり数が対応にはないので、見える情報一部になってしまったように見えてしまうんですけど、実は 13 枚目のスライドの一番左に、住生活従来のリテラシーという言葉が入るのが厳然としてあって、それで 3 つの方針にわかれてその 3 つ</p>

	の方針が全部関係するところに目標 11 が来ると、目標 11 は一番下にあるので全部支えるような雰囲気、気持ちとしては持っています。
清田委員	順番は確かにその方針 3 からすると、一番下に重きを置いている意味からすると、それでもよろしいと思います。けれど、将来像として大きく掲げているリテラシーという言葉があり、それから派生してきている各目標の中の一つに、内容は一緒だとしても、同じリテラシーという言葉を使うのは良いのかどうか。内容そのもの、言いたいことは全くその通りだと思うんですけど、その大きく掲げているそのリテラシーの言葉と同じものが各目標の枝に来るのがどうかと思った部分がありますが、その辺いかがでしょうか。
中西座長	事務局からどのように考えたかについてお願いします。
事務局	ご指摘のところ、こちらとしても理解するところではありますけど、逆に言うところこのリテラシーという言葉がこの後どこに繋がっていくのかの見えにくさみたいなお話も前回議論があった中では、しっかり落とし込みができている見せ方をしたかったところもごさいます。そのあたりは言葉として入れさせて作らせていただいております。
中西座長	全目標に関連することでもあり、それに特化した施策も打ちたいということもあるので、両方両面あるのでここに特出している部分もあると理解しているところです。よろしいですか。目標の構造的なところで、もしご意見あればと思いますがよろしいですか。次に進んでそこでまた今の 2- (1) にさかのぼってご意見いただいてもよろしいかなと思います。
3 - (2) - 2. 施策の提案	
中西座長	それでは、議事「2- (2) 施策の提案」について事務局からご説明をお願いします。これが終わったら皆様にご意見いただきたいと思いますので何を言うかを考えながらご説明聞いていただければと思います。
事務局	続きます「2- (2) 施策の提案」となります。資料 1 別紙、右から 2 番目の施策をご覧ください。各目標に対して、1 つから 5 つの施策を構成しております。施策の検討に当たっては、その左に記載している先ほど説明した目標からのトップダウンと、その右の具体的取組からボトムアップという両面から、検討を進めました。現在新しい具体的取組も検討中ですが、他部署との調整が未完了のため、今回は現行計画から関連する取組を抜粋して掲載しております。これらの新たな取組については次回以降、検討課題とさせていただきます。 目標 1、【住宅確保要配慮者】のところでは、5 つの施策がございます。一つ目、市営住宅への入居等の取組として「市営住宅の柔軟な活用への促進」。二つ目、障がい者や低所得者への取組として、「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」。三つ目、自立支援に向けた取組として、「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」。四つ目、総合的な居住支援として、「居住支援協議会や福祉サービス等々と連携した居住支援」。五つ目といたしまして、施設に対する支援として「高齢者、障がい者、要介護者等の入居施設に対する支援」を提案させていただき、この5つの施策で居住の安定の確保の実現を図っていきます。

続いて目標2、【若年世帯等】では3つの施策がございます。一つ目、子育て世帯への取組として「安全で快適に子育てができる住宅住環境の普及」。二つ目、住宅ストック等を活用した「若年世帯や子育て世帯にやさしい良質な賃貸住宅の確保」。三つ目、多様なニーズへの取組として「若年世帯等のライフスタイルに対応した住まい方の普及」を提案させていただき、この3つの施策で、若年世帯等を支える中環境の普及を図ります。

目標3、【災害】では4つの施策がございます。一つ目、建物の安全性として、「住宅の耐震化、倒壊防止の促進」。二つ目、木密市街地狭隘道路対策として、「住宅・住環境における防火性能の強化」。三つ目、災害リスクへの対応として「災害ハザード情報等に基づく防災減災対策の推進」。四つ目、災害時の対策として「災害発生時における住まいの応急・復旧体制の強化」を提案させていただき、この4つの施策で安全で安心な住環境の整備を図ってまいります。

目標4、【空家】では4つの施策がございます。一つ目、発生前の「空家等に対する発生抑制の推進」。二つ目、発生後の「空家等の適正管理の促進」。三つ目、その先の有効活用として「空家等における住み替えや利活用の促進」。四つ目、住環境悪化に繋がる「空家等の除却に向けた支援や取組」を提案させていただき、この4つの施策で空家対策を進め、地域の安全性や住環境の維持の向上を図ってまいります。

続いて目標5、【市営住宅】では2つの施策がございます。一つ目、既存の市営住宅の適正管理の部分「市営住宅ストックの適正管理とか改善整備」。二つ目、市営住宅の再整備への取組として「社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備」を提案させていただき、この2つの施策で適正管理と再整備を図ってまいります。

続いて目標6、【マンション管理】では4つの施策がございます。一つ目、情報提供や相談体制の整備といった「マンション管理組合等による主体的な活動促進」。二つ目、価値の向上に向けた「分譲マンションの社会的な価値と住宅性能の向上」。三つ目、要改善マンションへの助言・指導といったところで、「高経年マンションにおける管理不全の予防対策」。四つ目、建替え・再生に向けた「マンション再生の円滑化に向けた支援」を提案させていただき、この4つの施策でマンションの再生等の円滑化や管理の適正化を図ってまいり

	<p>ます。</p> <p>続いて目標 7、【住宅ストック市場】では、3 つ施策がございます。一つ目といたしまして、良質な住宅の供給といった「良質な住宅・宅地・住環境の供給や形成促進」。二つ目、既存住宅が適切に評価される「安心して既存住宅の取引ができる住宅流通環境の整備」。三つ目、住み替えが円滑に行われるといった、「ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進」を提案させていただき、こちら 3 つの施策で多世代に住み継がれる住宅市場の構築を図ってまいります。</p> <p>目標 8、【脱炭素化】では 1 つの施策がございます。8-1、住宅分野の取組として「脱炭素化による持続可能な住宅・住環境の創出」を提案させていただき、この 1 つの施策で住宅分野の脱炭素化を図ってまいります。なお、暑熱化対策につきましては、施策 7-1 良質な住宅の供給のところで捉えています。</p> <p>目標 9、【自然環境・街なみ】では、2 つの施策がございます。一つ目といたしまして、自然環境への取組として、「緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成」。二つ目、地域に即した取組として「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」を提案させていただき、こちら 2 つの施策で地域独自の魅力の向上を図ってまいります。</p> <p>目標 10、【多世代共生】では、2 つの施策がございます。一つ目、地域コミュニティの活性化の取組として、「次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創出」。二つ目、団地再生の取組として、「住宅団地ストックの再生に向けた活力の創出」を提案させていただき、こちらの施策で地域活力の向上を図ってまいります。</p> <p>目標 11、【リテラシー】では 3 つ施策がございます。一つ目、学びについては「住まいづくり・住まい方に関する学びの促進」。二つ目、情報発信について、「住まい暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進」。三つ目住まいに関わる人との情報共有として、「住宅供給に関わる人々との情報共有と活動連携の推進」を提案させていただき、こちらの施策で住まい・暮らしのリテラシーの向上を図ってまいります。</p> <p>こちらでは特に施策について記載のない考えられる視点や、取り上げた施策等のお気づきの点がございましたらご意見いただければと思います。</p> <p>説明は以上となります。</p>
中西座長	<p>はい、ご説明ありがとうございました。それでは皆様から総合的にご意見いただきたいと思います。全範囲見渡して議論ですので難しいところもあるかと思いますが、特に今回の施策右から 2 番目のところが出てきましたので、この目標に即してこういう施策、具体的な事業とまた違う上のもので、</p>

	<p>こういう施策を打つことでどうかということについて特にご意見いただければと思います。全体でもいいですし、個別にご関心があるところのご指摘でも結構ですので、皆様からご意見いただければと思います。</p>
加藤委員	<p>方針1のところ「心豊かに安心して暮らせる住生活の実現」、施策2-1に「安全で快適に子育てができる住宅」と書かれています。住生活マスタープランなので、メインは住宅関係だと思えますが、目標9や10にも「住環境」や「市街地」という街なみに関する言葉があります。「安心して暮らす」ためには「安全」が必要で、それは施策2-1に出てきますが、住宅にとどまらず、通学路、道路の安全とかで、例えばカーブミラーがあるとかないとか、空家で樹木が繁茂して見通しが悪くなっていないとか、防犯カメラがあるのかないのか、そういうことも考慮に入れる必要があると思うので、安全に関する部分が、どのようになっているのかという質問です。</p>
中西座長	<p>はい、ありがとうございます。この点についていかがでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。住生活のある住環境で分かれているところで、住生活については住まいと住環境の二つを合わせて住生活考えております。住生活は住宅と住環境をまとめて見ているところと、住環境はまちを見ている考えでございます。市街地についての安心安全につきましては、9番目で魅力ある住宅地の維持形成について、地域の安全性も見していきたい包含していきたいところです。こちらの2-1の安全性でどんなイメージをしているお話と捉えていますが、例えば、近年話題になのが、マンションのベランダから子供が転落してしまう事があったり、子供の見守りや家の防犯上の問題とかこの辺りの安全性を捉えていまして、その家の中の子供の安全をどう捉えていくところでこの安全というキーワードを入れている状況であります。ただここから波及したまちの視点が入ってくる余地はあり、おそらくカーブミラーなどのお話は交通部門の計画の中で捉えられているか確認をしながら、整理していければと思っております。</p>
中西座長	<p>複雑な回答でしたけれどもいかがですかよろしいですか。</p>
加藤委員	<p>他の施策の中でその部分について対応しているようであれば、安心して暮らせるということに関して重要な内容なので、やはりそのフォローをお願いしたいと思います。</p>
中西座長	<p>ありがとうございます。住環境という言葉がいろんなものを意味しているのと、あとここは特に子育て世代とかは特化した部分と、全世代向けの話とそういったものが両方出てくるところがポイントになって、今のようご意見に繋がったのかなと思います。見え方上はツリー状に広がってきています。が実際の施策とか事業になると、実は相互に繋がって他の目標にも関係するという形にならざるを得ない部分もあるかと思っておりますので、その部分をど</p>

	こまで整理して見せられるか、どう説明するかご対応いただくところも必要かと感じました。
矢代委員	今のカーブミラーとか、繁茂していて見えづらいとか、アプリの My City Report をご存知ですか。例えばここで繁茂していて見にくくて危ないから何とかしてくれと受け取ったものを、後日対応してくれるアプリがあります。それは住民が普通に写真撮って、この場所でこんなことになっているという報告を送ると、受付し、実際に解決するものもあつたりします。逆にそういったものを藤沢市でも、例えばホームページや広報とかで何かアピールしてもらえると、もう少しみんなも意識するんじゃないかと思えますけどいかがでしょうか。
中西座長	私も詳細知らないので事務局ご存知ですか。
事務局	全国的なものかどうかまで把握していませんが藤沢市もということですよ。公園の遊具の問題や道路の陥没、あとは落書きですね。LINE を使った通報システムというもので対応していますので、関係各課でご案内させていただいているところではあります、まだまだ認知されていないのであればしっかり取り入れていきたいと思っております。
中西座長	既存のものをどう見せていくかも大事ですね。そうしましたら皆様から意見をいただきたいのでマイクを回していきます。今回の幅広いところについてご意見いただければと思います入原委員お願いします。
入原委員	はい、ありがとうございます入原です。全体的に前回に比べてキーワードをつけていただいたということで、非常に見やすくわかりやすくなっている印象を持っています。先ほどの段階の質疑応答の中でも、この目標の並べ方とかいうのも事務局のご意見いただき、意図は十分伝わりました。私からは前もって資料いただいて見ていく中で、3つの基本方針があって、11の目標があって、政策という流れで見ていく中で、一つ目の住宅確保要配慮者の目標の政策に、まず市営住宅の話が出てくるのが、違和感を持ちました。施策1-1の市営住宅の柔軟な活用の促進というのと、施策5-2、社会ニーズの変化に対応した市営住宅の再整備、この二つの施策の違いがよくわかりませんでしたので、私なりに解釈したのが、入居者に対する柔軟な活用が施策1-1でハード面の整備が施策5-2に当てはまると思えますけども、住宅確保要配慮者の目標でいきなり市営住宅が出てくる違和感がありましたので、これも順番の話になるかもしれませんが、そこを再検討いただけるといいと感じました。私からは以上です。
中西座長	はいありがとうございます。これはご検討くださいという感じかと思いますが何か、現時点でご回答というかあればと思いますがいかがでしょうか？
事務局	目標1の住宅確保要配慮者のところで一番目に市営住宅の中の市営住宅が

	<p>出てきたとこですけど元々の既存の現行の計画が要配慮者に対する居住支援で、市営住宅をどう使っていくか、高齢者に対して住宅を用意するかとか、そういった政策が入っておりました。そちらの方は入原委員おっしゃっていたとおり、ソフトのところと踏まえつつ、施策 5-2 で市営住宅の再整備があります。こちらは市営住宅全般的なところで、例えば居住ニーズに合った住宅プランが陳腐化している中で、そういうものがニーズや社会情勢に合うように再整備していく。そういったハードの形になっておりますので、その違いはあると分けさせていただいております。</p>
入原委員	<p>居住支援に関しては、民間の賃貸住宅の活用がメインとしてあるので、住宅要配慮者の居住支援のところで、いきなり市営住宅が出てくると住宅確保要配慮者は市営住宅で対応するという誤解を与えかねないかなと思ましてご意見させていただきました。</p>
中西座長	<p>順番が優先順位じゃないとはいえ、最初に見えるというところもありそうですね。そういうことをご検討いただくことであれば。</p>
事務局	<p>市営住宅の使い方を施策 1-1 に入れさせていただいておりますけど、今お話があったとおりのこの住宅確保要配慮者というキーワードに対していかなのかに対しては、この政策の順番についてまでは議論としてはしてきませんでしたので、見せ方についてはまた改めて事務局の方でも議論をしつつ、この住宅確保要配慮者の中には、低所得者の方、市営住宅に入られる方も対象になる建物ではございますので、その運用方法についてはこの目標 1 の枠の中で捉えつつも、例えば、目標 5 の方にも再掲の形で載せながら少し理解を深めやすくするなど考えていきたいと思っております。</p>
中西座長	<p>ありがとうございます。それでは大田委員お願いしてよろしいですか。</p>
大田委員	<p>これ私も、色々な計画、都市マスタープランもそうですが、確かにこれは素晴らしい目標です。これは現実にできれば、こんなにありがたいものはない。こんな素晴らしい街となるとね。ただ市民目線で見ると例えば、目標 9 に「緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成」。これも何十年も言われています。一向に進まず、逆に減ってしまいました。だから我々としては冷めた目で見ると、本当に絵に描いた餅になってしまいます。ではこれをどう実現していくのか、そこが一番重要です。だから夢を与えるだけではなくいかにかどうやって実現させていくか。そこは市民から見るとまたいいこと言っているで終わってしまいます。市民から見てこれは完全に一步進んだというものが出てくるのが一番理想だから一步前に進めて実現させていく、そういうものがもっと見えるようなやり方。ただ理想を述べているだけなので市民目線から見るとまたうまいこといっているなで終わってしまうわけです。</p>
中西座長	<p>なかなか厳しいご指摘ですが、いかがでしょうか。</p>

事務局	<p>この緑豊かなところも住生活をする中では、良好なところもございまして、緑があった方が気持ちも安らぐとか、そういった点でこういった視点を入れさせていただきました。緑の保全も難しい問題ではございますが、他の計画で緑を保全していくとか、この地区ではこれだけの緑地率をやらなくてはいけないところなどもございますので、そういった計画等々含めながら、緑豊かなまちを形成できるように進めていければと考えております。</p>
大田委員	<p>こういった議論となると計画的なところだけある程度話が出てきますが、実行されてないです。例えば、緑を守るのであれば何をしたらいいのか、大きなお屋敷が今売られますと、40坪ぐらいの家になりほとんど緑がなくなっていくます。こういう環境がどんどん増えていっているわけです。だったら売られる前に市が土地を買って、それをいろいろなまちづくりに使うとか、そういう施策が全然ない。見ていてもほとんど民間に任せきりで。緑が減っている、環境は悪化している、積極的な策がもう一つ足りません。その辺は打ち出してもらいたいと私は思います。積極的に緑を保全するためにこれをやりますというのを一つ挙げられるとかそういうのは大事だと思います。</p>
中西座長	<p>はい実効性あることが必要、絵に描いた餅とならないようにということですね。再検討いただくということにしたいと思いますが、おそらくいくつかのポイントがあって、一つは施策の方向性として、理想的なことに過ぎないという見方もあるにせよ理想的なことすら書けないようでは問題ということもあるので、結構落とすことではないかとは思いますが。一方で、今回は具体的取組のところは、現行計画という話になっていますので、ここにどれぐらいのものが書けるかということですね。あとは今おっしゃったようなことはおそらくは基本的な住生活のマスタープランで担えるかどうか。緑のマスタープランとか環境部局などにやっていただかなければいけないということかもしれませんので、どのように庁内で、どこがどうやるのかも含めて少し改めて考えていただいて、そのうち住生活マスタープランではどこを担うのかということの説明できるようにしていただければと思います。いずれにせよ確かにこう書いたことをどう施策としてやるのかというのは大事な話で、それは次の回に少し具体的な取組がある程度は出てくるということによろしいですか。</p>
事務局	<p>今座長からお話ありましたとおり、緑の計画については都市整備部で、緑の基本計画を持って藤沢市の緑をどうしていくか、取組の方を定めています。こちらについてどこまで住宅政策の中で踏み込んだものと考えていけるかは先ほど座長からもお話ありましたので、この辺りはこちらの方でも検討の方はしていきつつ、どこまで緑の基本計画と整合がとれるかもございますので、この辺り次回までに、関係各課との調整しながら、少しお示しできる範囲で</p>

	お示しできればと考えております。
中西座長	はい。ということでよろしく申し上げます。
加藤委員	<p>他の計画でカバーされているものについては、これは他の計画で対応しているみたいな記載があった方がいいと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>それから具体的取組は、かなりたくさんの項目が挙がっており、これらは現行計画から抜粋されたものだと思いますけれど、それぞれどう重みづけて、予算をどう配分していくのか、実際それが次にマスタープランを改定する段階でどのぐらい成果が出たかの評価、定量的に判断する形だと思いますが、そういったものをどう考えているのかを伺いたい。</p> <p>3点目に、リテラシーのところはこの具体的取組というのは今後書かれていくということでよろしいでしょうか。</p>
中西座長	はい。こちらぜひご回答をまずいただければと思いますが
事務局	すみません。確認ですが1点目は事業の重みづけとか予算配分でよろしいですか。
加藤委員	この住生活マスタープランでは項目として挙げるけれども、実際は他の計画で対応しますと書かれている方がいいと思うのですが、いかがでしょうかというのが一点目です。
事務局	<p>こちらある程度、他計画についても整理をされているところではあるのですが、細かいところまでどこまでこの計画で書き込めるかはこちらの方でも整理をさせていただければと思います。ある程度大きい視点で、この関連していると取組はこの個別の部門計画の中にございます、とお示しはできるのですが、その政策とか具体的な取組まで行くとそこまで書いていないところがございますので、お示しできる範囲でその辺は改めて整理ができればと考えております。</p> <p>2点目が、事業の重みづけや予算配分評価の方法かと思いますが、事業の重みづけ等につきましてはこれまでの現行計画の中でも、重点施策というものを4つほど提示させてもらった形で取組を進めさせていただいておりました。この辺りは改定後の中でどう扱っていくかは事務局でもこれからの議論となりますので、その辺りでまたお示しをさせていただければと思います。その場合の予算配分ではございますけれどもこの辺り藤沢市全庁的な取組の中の配分という形になっていきますので、必ずこの計画に載ったからと言ってそこに重きを置かれるかということ、全庁的な財源の配分の中でどうしていくかにはなってきました。ただ、例えば現行計画の中のように、重点施策のような位置づけをすることで、ある程度、庁内の調整も図りやすいところはございますので、そのような形で取組を進めていくようになっていくと考えております。最後に評価の方法につきましては全体的なこの計画その</p>

	<p>ものの評価の方法については、この後の議題とまたご説明をさせていただければと思いますのでよろしくお願いいたします。最後リテラシーのところについてはもう一度ご質問いただいてもよろしいですか。</p>
加藤委員	<p>リテラシーのところだけ具体的取組が何も書かれていなかったの、これは現行計画に入っていないから抜けているということですか。</p>
事務局	<p>おっしゃる通りです。資料1の右側、具体的取組の空白のところは、改めて今回こちらの方でも取組を考えていくべきものとして捉えておりますので、まさに委員がおっしゃられたとおりリテラシーのところの取組は新たなものになってきますので、今後こちらの方は検討した中でお示しをしていただければと考えております。</p>
中西座長	<p>よろしいですか。実は一番右の具体的取組を現行計画のもので挙げてくれたのは私のリクエストで、要は今何をやっていて、今回の議論でどういうところが足りていなかったり必要そうに見えるか、といったところを出してくれとリクエストした経緯があります。</p>
兼子委員	<p>第1回目のことを思い出したのですが、課題があっても目標があっても、課題の議論の中で発言させていただいたのですが、災害とかはしっかり書かれているのですが、最近温暖化、高温化で特に夏の暑さがかなり深刻で、これ結構大きな問題じゃないかということをお話して、そのようなことが目標3の【災害】に該当するかと思いますけど、高温化や暑熱対策もどこかに盛り込まれるといいと思いました。今また施策に降りてきたところで、その辺のことがどこに該当するののかと感じました。</p> <p>もう一つが細かい話になりますけど目標のところ。住宅確保要配慮者等に対する居住の安定確保の実現という言葉があって、居住という言葉が出てきています。他を見てみると、例えば目標2だと「子育て世帯を支える住宅・住環境の普及」ということで、住宅・住環境って言葉が出てくる。あとは住宅という言葉が今度は市営住宅とかに出てきます。全体には住生活という言葉が出てきて、その辺の言葉の使い方がどのように整理されているのか、特に一つ目の居住という言葉が何を指しているのか他との違いは何かあるのかが気になりました。住まい・暮らしという言葉も出てきたり住宅・住環境って言葉も出てきたり、その意味する違いがあるのかその辺のお考えを教えてくださいました。</p>
中西座長	<p>はい、ぜひ事務局の考えをご説明いただければと思います。</p>
事務局	<p>まず暑熱化対策のお話ですが、目標7の「住宅市場の循環における良質な住宅等の供給」について施策7-1で「良質な住宅の供給」、そちらの方で例えば省エネ性能に優れた健康寿命に資する高断熱住宅などについて、具体的な取組を考えているところでございます。</p>

	<p>二つ目の質問について居住や住宅・住環境・住生活で、分けがあるのか、まず居住の安定確保について、こちらは住宅確保要配慮者に対する住まいをどう提供するかについて「居住」という考えでさせていただいております。目標 11 のリテラシーのところでは「住まい・暮らし」と言っています。こちらは元々「住生活リテラシー」として、ご提示はさせていただいていたところですが、そちらは「住生活」という言葉を国の取扱い等から「住まい・暮らし」という表現ができました。「住まい・暮らし」と「住宅・住環境の創出」のところは「箱の部分」と「町の部分」、住むところと住環境と併せて創出していく、といった考えで記載させていただいております。</p>
兼子委員	<p>目標 1 の「居住」だけ違和感がありました。というのは居住という言葉が例えば住宅・住環境に置き換えられないのか、そう思いました。政策とか具体的な取組を見ても、居住サポート事業とかは名称がついているのでそういうところから来ている気もしますが、色々な言葉が出てきて、可能だったら整理をしていただけたらなと思いました。</p> <p>もう一つ最初の回答、暑熱化高温化に関しては、例えば先ほどから出ている緑のこととかも絡んでくると思いますし、別のマスタープランの方にもあるのかもしれませんが、また検討いただきたいと思いました。災害と高断熱高気密が何となく身体に対する危険性という記述がない気がしたので、何か健康性といったところが足りないかなという気がしました。</p>
中西座長	何かありますか。
事務局	<p>まず一つ目の「居住」の意味合いですけれども、特に居住支援の言葉でもありますけど、結構こちらの問題というのが箱そのものは住宅ストックとしてありつつもそこに進めないという状況がある中で、住むことを安定化させていきたい、住処を見つけることを安定化させたいということで、箱を確保していくとか安定化させていく、住宅そのものの言い方ではないところで使い分けさせていただきました。その後の健康の記述について、先ほどご説明をさせていただいたところではありますけれど、施策 7-1 の良質な住宅で実は色々なものを包含させていただいている現状でございます。例えば、バリアフリー化の問題ですとか、ヒートショックの問題ですとか、この辺を含めて先ほどの断熱化とか暑熱化対策も今ひっくるめて入れさせていただいています。この辺りが施策の後に具体的な取組をお示ししていく中で、どこまで複数のものをご提示できるかもあって、ある程度まとめていくのか特出しするのか整理をさせていただいている状況ではございます。</p>
中西座長	<p>よろしいですか。色々考えた結果ではあるのですが、今の兼子委員のご意見も踏まえてまた検討していただければと思います。それでは清田委員お願いします。</p>

清田委員	<p>まず今回施策で挙げていただいた部分で、その右の具体的取組、これは現行なので、今後それぞれ対応したものが出てくると思いますが、その施策に対して具体的な取組が書けない空欄になってしまうものは、当然この施策のところには出てこないと思っているのが一点。</p> <p>もう一つは現行計画より抜粋している具体的取組のところ、例えば「検討」であるとか、「向上」といった言葉が、現行計画に具体的な取組になっているのがどうかと思う部分もあり、もう少し具体的な取組が示されるのかと思っているのが一点。あと先ほどの省エネの話は、この目標 8 の脱炭素化の内容と思いましたが施策 7-1 でしょうか。目標 8 にも絡んでくると思っていて、新たにお宅を建てる方たちはエネルギー関係の補助金、何に対してお金を出してくださるのかを強く希望している。そういう政策を要望しているところあると思いますので、具体的にこの辺に対して強化していただきたいと思っているのが 1 点。</p> <p>マンション管理は分譲マンションのことをおっしゃっていて、どこまで市が踏み込んで具体的な政策を出せるのかと思うことが 1 点。</p> <p>災害で、住宅の個々の耐震化や倒壊防止を規定されているのは分かりますが、もう少し広域な沿道耐震とか、その家々が繋がったところの耐震関係の話というのは少し触れられるのか、また別なことに規定されるのか知りたいと思いました。</p>
中西座長	<p>はい。多岐にわたるご指摘でしたがいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>現行計画から抜粋し具体的な取組を並べているところで空欄になっているところが、先ほど會澤からも説明ありましたとおり具体的な取組を現行計画に追加して考えているところがございますので、そこに記載ができないという状況でございます。</p> <p>二つ目の質問で具体的などころについて向上や検討という言葉は、現行計画の記載の通りの形になっています。これから進める事例として、向上とか検討を進めていくところで、そういった記載になってしまうところもあります。</p> <p>続いて三つ目の省エネ、先ほどの暑熱化対策について、施策 7-1 のところで「良質な住宅の供給」で捉えているが、その議論としまして、目標 8 にも入るのではないかと委員のご指摘いただいたところでして、事務局としても目標 8 か 7 かの話もあった中で、脱炭素化と暑熱化対策について、前回前々回の議論で暑熱化対策は脱炭素化とは少し違うところもあるという話があった中で、脱炭素化の項目に入れるよりは良質な住宅に対して高断熱化について捉えていく方が良くと考えそちらの方に入れさせていただいている状況でございます。</p>

	<p>マンション管理についての具体的な取組については、昨年度マンション管理の適正化実行計画を策定させていただき、そちらに管理できていない高経年のマンションの具体的な施策が現行計画でここまで詳しく記載していないところがございますので施策や具体的な取組に入れていければと検討しているところです。災害のところでは、耐震化も戸建ての住宅を考えながらも、沿道耐震も耐震改修計画でも捉えていますので、そちらで具体的な取組に入れていくことを検討していければと考えております。以上です。</p>
清田委員	<p>はい。当然検討途中であることは理解しております。よろしくお願いいたしますと思います。</p>
事務局	<p>先ほど委員の中で具体的な取組の空欄についてご質問があったと思うのですが、こちらは特にリテラシーという新しい施策ですので、今後考えて入れていく。逆に言うと具体的な取組がないものが施策に残るようなものはないということでご認識いただければと思います。</p>
中西座長	<p>はい。そう言ってもこの施策は必要性から上げているので、基本的には取組はそれに合わせて考える部分もあるということですよ。ただ他の計画との関係などもありますので、ぜひ今後整理を検討した上で載せることと理解しておりますがよろしいですか。武田委員お願いします。</p>
武田委員	<p>施策体系案の目標7で既存住宅の性能向上だとか、あと目標8で省エネ性能の向上だとか、住宅の性能を上げていこうということも含まれてくると思うのですが、目標7の住宅ストック市場の中で、「良質な住宅を供給」するのと、「既存住宅の性能向上の促進」という、この二つがあるかと思うのですが記載されている施策からでは既存住宅の性能向上の促進に対することが読み取りづらいというのが一つ。</p> <p>以前現行計画の評価で課題になっているものを抽出していただいたと思うのですが、その課題からこの施策をそのまま継続して検討していくのであれば、その課題が今回の施策の中に入ってくるのか、漏れないのか確認された上でこの施策を選択したのかをお聞きできればと思います。</p>
中西座長	<p>確かにおっしゃるように、目標に書いてあるけれど、見てみるという感じですかね、いかがでしょうかこの点について。</p>
事務局	<p>まず一つ目の既存住宅に対する対応が施策のところでは少し見えづらいというようなお話かと思います。このあたりはこの施策の中身としては以前この会議の中でも委員の中から脱炭素化について、プラスで既存の性能上げていかないと、脱炭素が間に合わないというお話があったり、物価が高騰している中で、住宅の新築はなかなか難しい状況の中では、中古ストックというものをしっかりと適正に管理しながら、それを評価して変えるような環境を作っていくところは、イメージとして捉えているところではございますので、</p>

	<p>このあたりを少しその施策の言葉としてわかりやすく具体的に入れられるところは今後検討していければと思っております。</p> <p>それと、二つ目のお話が現行計画の課題というものが一度議論された中でこの辺りがどうここに反映されてきているのかと思うのですが、これは今この中でお示しができていないところもございますので、これは少し次回の会議の中で、前回の現行計画の評価がどのように生かされているのかお示しし、ご説明をする機会を設けさせていただければと思いますのでよろしくお願いいたします。</p>
中西座長	<p>少し施策と目標の対応関係ももう一度チェックをしてもらったらよろしいかなと思いますのでぜひご検討ください。平山委員お願いします。</p>
平山委員	<p>目標8の脱炭素化に繋がる住宅住環境の創出の部分について、今後を見据え2点コメントいたします。今書かれている具体的な取組が「建物のエネルギー消費性能の向上」それから「環境性能の向上」で皆様もご想像するように、断熱性能を上げるとか機器の性能を上げる再エネを普及させるところです。これまでの住宅の脱炭素政策は建物単位でどうするのかでしたが、今、国の方では建設・解体時のライフサイクルCO2が議論されており、脱炭素的な部材を使ってどう建てるか、解体のCO2までカウントすることになるので、今後は建物単位ではなくなると思われます。</p> <p>もう一つが、電気の価値の話がありまして、今後再エネが普及してくると今まではいつのどの時間帯でも電力の消費を減らせばいいということから、日中は太陽光で電気が余るので、むしろもっと使って欲しい。逆に足りないときは減らすことができるように電力の調整ができる機能が求められるようになってきます。再エネもどんどん増えてくるので、どちらかというレジリエンス対策、その災害にも近いのですが、オール電化にしていって停電にならないように地域全体でその電力の需給を調整できる仕組みが必要。ただこの脱炭素の話とさきほどの災害対応や暑熱化もそうですけど、結構この部分も関わってくるところが出てきそうだなと思っていて、今書ききれない具体的に取組にきつとこんなものが入りそうだとコメントさせていただきました。</p>
中西座長	<p>はい。これはいいですか。検討しますという感じかな。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。まず一つ目のところでいきますと、脱炭素建物の使い方だけではないというお話と捉えていますけど、庁内でゼロカーボン推進課がございまして、そこでも議論をさせていただいています。ただ、例えば材料の運搬だとか、あるいは材料そのもののカーボンストックをどう捉えていくのかは難しさがある中で課題感としては捉えつつも、どこまで今回施策として落とし込めるかは議論をしながら、今後どこまでお示しできるかは</p>

	<p>検討させていただければと思っております。</p> <p>二つ目のこの電気については、いくつか今お話があった中でいくと電気自体が損失はしつつもそれをどのように使い、時間等で分けて調整ができるかですとかあとは災害時の電力需給をどう賄っていくのかみたいな視点と、あとはその地域でうまく共有をするというお話だったと思うのですが、例えば藤沢市ですと Fujisawa SST (サステナブルスマートタウン) の中では供給を地域で賄っていく仕組みがあります。この辺をうまくエリア全体でどう捉えていくか、どこまで取組ができるかは、こちらの中でも議論をさせていただければと思うのですが、エリアを絞ってやれるところを見据えれば、そのあたり具体的に書けるかなと思います。なかなか見通しが立たないどこまで踏み込めるのか正直なところ、難しさを感じています。</p>
中西座長	<p>事務局の悩みが伝わってくるようなご説明でしたが、ご検討いただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>
古舘委員	<p>社会福祉協議会の古舘でございます。私の方から質問というよりは感想というか、期待を込めたお話になってしまうのですが、今回の施策はどうしても包括的な形なので私の方で話ができなくて申し訳ないのですが、今回、前回のものとは具体的な取組が示されたことで目標がすごく入りやすくなり感謝させていただいております。課題があって目標があるので、何がこれで解決に向かっていくのかすごくわかりやすくなりました。具体的に取り組んでいかれるところに期待してよいのだということがわかるというか、その期待ついでに、文頭に高齢者の方とか障がい者の方とあるので、こういった方々の手続き面、入居時のハードルがすごく下がっていくとありがたい。あと、先日大田委員と別の災害関連の会議で出たときに、隣にあった津波避難ビルがいつの間にか指定が外れていたという話がありました。そういうところが間接的でも推進されていくとありがたいなと思いました。以上です。</p>
中西座長	<p>はいありがとうございます。それでは矢代委員お願いします。</p>
矢代委員	<p>私は市営住宅の審議会とか居住支援の協議会とか空家対策の委員などいろいろ出させてもらっていますが、常々言っているのは、例えば居住支援のところでは住宅の要配慮者が入居しづらいところで、何とかならないかということをお我々不動産会社に求められたりするのですが、結局そこを許可するのは、民間のオーナーさんになってくるので、オーナーさんが懸念していると実現しづらい。市の方にも協力してくれるオーナーさんに対して何か支援がないのかという話をさせてもらっています。実はついこの間の居住支援協議会の際にも、家賃滞納が出たりすると、オーナーさんは次の提供がしづらくなり、減ってしまうと思います。ですので民間ばかりに任せるではなく市</p>

	<p>の方としても本当にここで取り上げていただくのであれば、何らかの形を見せて欲しいなと思います。マンションの件とか空家もそうですけども、先ほど話していたような絵に描いた餅にならないといいというのは常々思いながらこの会議にも出席させてもらっていますけれども、せつかくこの具体的な取組で出てきても、とても具体的とは思えないというか、まだここから発信はしていくのでしょうか、具体的にこういうことをやっていくんだという形を見せてもらわないと、これだけやって終わりになっちゃうと思うので、あともう1年あると思うので、そここのところでしっかり具体的に動いて1件でも多く実行できればいいと期待しております。</p>
中西座長	<p>はい。あの実効性の部分についてのご指摘かなと思います。よろしいですか、これもご指摘かなと思いますが、何かあれば。</p>
事務局	<p>一点だけ、おっしゃっているところは十分理解していますが、あくまで今回作成に向けて取り組んでいるものは住生活マスタープランで、マスタープランという大きな方針を立てながら具体的な取組をその計画に基づいて進めていくところではございますので、確かにおっしゃっている具体的などころが見えてくるとわかりやすさは増していくところもありつつも、あまり細かいところまで踏み込み過ぎますと今度、その方針がぶれていないのに計画を見直さなければいけないといった難しさも出てきますのでこの辺りは少し具体的な取組の書き方もある程度見やすさがありつつも、細かく全ての事業をここに書いていくイメージまではしていませんので、その辺りだけご理解いただければと思います。</p>
中西座長	<p>これがマスタープランと実際の事業のプランと個別のプラン作る場合もありますけど、その関係で解決していくこともあるということですよ。具体性と方針性については、議論があるかなと思いますが、一方でなるべく具体的に示してもらった方が説得力も上がるというのもありますので、そこはぜひ積極的に考えてください。ありがとうございます。それでは渡邊委員、お願いします。</p>
渡邊委員	<p>今回目標の整理の中でわかりやすくなってありがたいなと思ったのですが、例えば目標1の住宅確保要配慮者等といった「等」がすごく増えたなと感じました。例えば住宅確保要配慮者は、高齢者・障がい者・低所得者・外国人市民などのこと。この「等」には他に何かイメージされているものがありますか。また、激甚化する災害等というところ、割とわかりやすかったところに「等」がついてしまい、ふわっとして逆にわかりづらくなったと感じました。それと、目標2の【若年世帯等】の「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」と、目標10の多世代共生の、その施策の部分を見ると「次世代の担い手」と「共生する住環境の創造」。それぞれの目標</p>

	<p>では何が違うのかが分かりません。この多世代共生というのは例えば高齢者の方がもう住まわれている場所に対して、若い世代の方たちを住めるようにすることなのか、それともどの世代の方も一緒に住めるような環境作りを新たに作ろうとしているのかが分かりませんでした。</p> <p>また、空家と既存住宅ですが、既存住宅には戸建て住宅も入ってくると思いますが、既存住宅の住宅ストック市場を性能向上で促進していくところで、空家と既存住宅の違いが実はあまりよくわからない、空家と言われてしまうと使われないような駄目になってしまった家のイメージがあって、既存住宅は例えばこの中で言うような脱炭素化とか改修工事をすることで、まだ住み継がれていくことができるということだと思いますが、空家と既存住宅がどう違うのかがよくわからないので教えていただきたいです。</p>
中西座長	はい。これはご質問いくつかありましたのでぜひご回答お願いします。
事務局	<p>まず一点目「等」が増えたところでございます。例えば災害でいきますと、頻発化・激甚化する災害等しているものは風水害のイメージがありつつ、藤沢市の13地区の方に課題感を聞き回っているところでは皆様、火災を意識されていまして。そうすると火災も災害ではあるのですけれども、激甚化頻発化はしてないので、その課題感を捉えて取組をするとそこに「等」が入っていないと包含できていないのではないかという議論があり、この辺り「等」を入れさせていただいたという経緯がございます。</p> <p>それと目標2と10、若年世代と多世代共生のところの違いですけども、この辺り目標2は大きく子育て世代が、これから少子化が進んでいく中で、もう少し子育てがしやすい環境を作っていくところをどう捉えていくのかとか。子育てをしてみようと思えるところをどう捉えていくか、みたいなのを踏まえたのがこの2番となっております。目標10はどちらかというところ、特に団地で極端に高齢化が出ていますけれども、若い世代が入っていきにくい環境の中で、まちとしての持続性を維持するためには、若い方が住んでいただけるような環境を作っていくところを捉えたものが10番ですみ分けさせていただいたところです。あと最後に既存住宅と空家の違い、こちらで空家として捉えているものは目的が全くなく使われていない。どちらかというと課題になってしまうような空家で捉えておまして、既存住宅というのは今住んでいるものですとか賃貸に向けて使われていくもの。それとか、売買によって改めてまたストックとしての活用ができるもので、ある程度すみ分けはさせていただいております。取組といたしますと空家にならないある意味では住宅ストックとして活用できるような形で少し整理をさせていただいております。以上です。</p>
中西座長	それではオンラインですが山本委員ご発言お願いします。

山本委員	<p>私の方から2点質問がございます。一点目はリテラシーに関わる事です。「具体的取組」の欄に関して、他の委員が既にご質問されているように、空欄となっていることが気になりました。ただ、事務局からのご説明で、今後の取り組みとなるため、現時点では空欄となっていることが分かりました。そのため、この点に関して重ねて同様の質問をするのではなく、少しご提案をしたいと思います。藤沢市の取り組みをホームページで拝見していると、居住支援に関するセミナーが行われています。広く住民の方に、住まいについて知っていただき、住まいについて一緒に考えていきましょう、という趣旨かと思います。おそらく、こうした取り組みが、リテラシーという言葉に込められた内実なのではないかと思います。その意味では、これまでの取り組みのなかにも、実は、「具体的取組」の欄に記載できるものがあるのではないかと思います。リテラシーについては、これから「具体的取組」の中身を考えていく段階ということですが、これまでの取り組みのなかにも「具体的取組」の欄に記載可能なものがあるかもしれませんので、よろしければ少し整理されることを、ご提案したいと思います。</p> <p>2点目は、「目標」の7と9に関わる事です。目標7において、「多世代に渡り住み継がれる住宅市場の構築」という記述がございます。この内容は、これからの未来に向けての通時的な住まいの共有のことを語っていると同時に、現在の共時的な住まいの共有について語っているのではないかと思います。つまり、若い世代と高齢世代が共に住まうまち、共存してゆける住環境ということを考えるのであれば、施策7-3の「ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進」という項目は、目標9に入れたほうが良いのではないかと感じました。ライフステージの変化に応じて、例えば子育ての時は一戸建てに住み、高齢になった時にはマンションに住み変えることで、まち全体としては多世代の方が一緒に住んでいるという状態になりますので、目標9の方が、施策の趣旨により近いのではないかと感じました。</p>
中西座長	はい、ありがとうございます。2点ご提案ですが、いかがでしょうかね。
事務局	はい、ありがとうございます。委員からお話があった通り色々な空家のセミナーですとか居住支援のセミナーとかやっているものがございますので、この辺はその後のご質問の施策7-3を中に入れた方がいいんじゃないかという話と関連はしますけど、やはり様々な施策がそれぞれの項目で重複するところもございますので、この辺りはもう一度整理をしながら例えば書き方としてはもう再掲として重複しながら書いていくところも考えつつ、改めてこの分類については整理させていただければと思います。
中西座長	それでは一通り意見いただきまして時間かけてしまいました但ぜひ皆様にいただきましたかったのでご容赦いただき、何か言い忘れたことはございますか。

3 - (2) - 3. 計画の進行管理	
中西座長	はいそれでは次に進めたいと思います。2-3 の計画の進行管理についてご説明をお願いします。
事務局	<p>続きますして 2-3、計画の進行管理となります。パワーポイントをご覧ください。進行管理につきましては、細かい施策の評価ではなく住生活マスタープランが社会情勢や市民ニーズに追従しているのか、乖離・陳腐化してしまっていないかの評価を行います。</p> <p>1、まず計画全体の進行管理の方法については PDCA サイクルをもとに行います。</p> <p>2、主体については、進行管理の方は市が行っていきます。</p> <p>3、評価については、有識者などで構成される「外部評価組織」を設置し、評価を行ってまいります。</p> <p>4、進行管理の頻度については、上位計画や関連計画の改定状況や、国勢調査が 5 年ごとに行われ、来年度ちょうど国勢調査の調査結果を更新されるタイミングであり、あわせて住宅土地統計調査の結果も確認しつつ、更新頻度に合わせまして 5 年を目途に進行管理を行い、見直しの検討を図ってまいります。</p> <p>29 ページこちらが「外部評価組織」にて進行管理の評価や、議論をしていただくときに、指標の例を挙げさせていただいております。例えば、新築の着工件数ですとか、あとは中古住宅の販売促進数あと売却用の空家数などにより中古ストック市場の動向などを把握することを踏まえ、計画の方向性はズレていないか、陳腐化していないか、といった議論をしていただく際の要素として使っていただくような指標となっております。こちらの計画の進行管理について、細かい施策の評価ではなく、計画全体が社会ニーズ等から陳腐化していないか、進行管理を行いたいと考えております。記載のない他の他に考えられる視点などお気づきの点がありましたらご意見いただければと考えております。説明は以上となります。</p>
中西座長	はい。ありがとうございます。こういった形で進行管理をやっていきたいというご説明だったと思いますが、これについては何か皆様からご意見さらにをいただきたいと思いますがいかがでしょうか。
加藤委員	進行管理の指標ですが、住生活マスタープランを実施したことによって変化するものなのか、住生活マスタープランとは関係なく数値が上がったり下がったりするものなのか、その辺を整理しないと、住生活マスタープランに効果があったのか評価はできない気がするのですが、いかがでしょうか。
中西座長	はい。重要なお指摘かと思いますがいかがでしょうか。
事務局	このあたり非常に難しいところでございまして一つの指標を、例えば国勢

	<p>調査の一つの項目を持って何かが評価できるとは実は捉えていないところがあります。むしろ、いくつかの調査結果を複合的に見ることで、この改定した住宅マスタープランが、方向性としてズレているかいないかを捉えていきたいと考えております。具体的な取組として何かが生まれたのかについては個別、もちろん住宅マスタープランの中で取り組んでいくものについては、その中で住まい暮らしの政策が担う事業については、その中で具体的なというのとは考えていきますし、この住宅マスタープランの方針の中で、他部門でも取り組むべきものというのが出てきますので、この辺りについては各部門の中でその取組については進行管理を行っていくところで整理をしておりますので、今お話があったような具体的な取組というよりは、このマスタープランそのものの方向性がずれていないかというものを総合的に判断していきたいと捉えてはおります。ですので、具体的に住宅マスタープランの中の取組が全て進むとどうなるか、皆さんの暮らしやすさが上がっていくのが最終的な目標にはなるとは思いますけども、この辺りもその問いかけだけではおそらく色々な要素、子育てしやすい環境もそうですけど、一つの回答で必ずうまく指標として評価ができるかという難しさはあると思いますので、色々な複合的な検討した上で、この住宅マスタープランがどうなのかを定量的なものから、定性的なところに意識を向けて議論ができたならと考えているところです。</p>
中西座長	<p>私一つ確認したいのは、この指標だけで評価するわけではないということによろしいですね。</p>
事務局	<p>あくまでこちらに挙げさせていただいているのは例えばということで、これ以外にも考えられるものはたくさんあると考えております。</p>
中西座長	<p>ご理解いただければというかこれからの話だと思いますが、私もいろんな計画の評価に関わることもありますけど観測的な指標と、それから進捗の本当に事業の成果を数として数える指標は性格が違います。そこを整理していただき、マスタープランに紐づいてどういう事業をやって、その事業で何が生まれ出されたのかをちゃんと示していただいた上で外部評価の委員会なんかもうまく使って評価していただくことが大事かと思っておりますのでぜひそのように計画していただければと思います。これからの時代は計画を作って終わりでは全然ありませんので、これは私も付け加えてリクエストにしたいと思っております。まだ漠としたところがありますので、これも引き続き今のお話をどう受け止めるのかも含めてご検討いただければと思います。</p>
<p>3 - (3) 来年度のスケジュールについて</p>	
中西座長	<p>それでは次の議事に進みます。3. 来年度のスケジュールについて事務局からご説明をお願いします。</p>

事務局	<p>こちら最後となりますが 3、来年度のスケジュールについてご説明させていただきます。令和 8 年度の住宅政策懇談会における審議内容となります。</p> <p>まず令和 8 年度 1 回目、第 5 回目は 5 月頃の開催を予定しておりまして、素案のたたき台を報告させていただきます。次に第 6 回といたしましては、7 月頃に、県の検討内容を考慮した素案を作成したものを報告させていただきます。来年度最後の開催といたしましては、1 月頃に 9 月議会へ報告した際にいただいた意見や、パブコメの意見、あとは県の素案を反映した改定案の方法報告をさせていただきます、令和 9 年の 3 月の改定を目指し、検討や取組を進めてまいりたいと考えております。説明は以上となります。</p>
中西座長	<p>来年度 3 回この懇談会あるとの事でした、そのようなスケジュールについて、何かご質問ありますか。これは皆様そのようにご承知おきください。</p>
4 その他	
中西座長	<p>これで議題は終了ですが、最後に何か皆様の方から内容について確認し忘れたこと等ございませんでしょうか。それでは議事については以上で終わりとしたいと思います、が事務局の方から何かございますでしょうか。それではマイクを事務局にお返しいたします。</p>
5 閉会	
事務局	<p>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。閉会にあたりまして部長の三上よりご挨拶申し上げます。</p>
三上部長	<p>はい。今あった通り 2 時間ほどたっぷりお話を伺いまして、今日は A3 の資料が、非常に全体を俯瞰できて議論も非常に進んだと思っております。</p> <p>その中でリテラシーの言葉については、だいぶ皆さんに自然に受け入れられる状態がこの 1 年間であったなということで、今年度 4 回この開催をさせていただきました。この 4 回の中で皆さんがそれぞれリテラシーについては通常の言葉としての名詞としてのリテラシーではなく、かぎ括弧がついた藤沢で暮らすという意味でのその知識であるというそのコミュニティも含めたもの、または地理的なものも含めたリテラシーとか、またその生産者、その賃貸をする人、オーナーも含めた、そこの部分では非常に個別のリテラシーであることが意外に使えるのではないかと私も自信を持ってきたところがございます。今回議会の方にもこういう検討の話をしていただいたときにも、リテラシーという言葉を使って表現をしてきましたが、これがどこまでいけるかも含めて、このかぎ括弧つきリテラシーを使っていきたいなと考えております。若干私失敗したというのがこの A3 の資料の目標の一番下の 11 番の説明の中で、知識(リテラシー)と変に訳みたいな形に変えてしまいました。単なる知識として訳してはいけないリテラシーだったという事を今日ずっと後悔をしていました。</p>

	<p>あとは絵に描いた餅というご意見もありましたけれども、やはり今日は題材としては緑のお話が出ていましたが、この緑については、実際に川名とか藤沢には大きく三つの谷戸がありまして川名は積極的に買収もしているということでは、緑の量として捉えればアウトプットとしてこれだけ買えましたということはできるところと、今回の進行管理の中で、やはりこの今回皆さんで議論して作り上げていくこの計画が、この時代の進展とともにずれてきたことをどう確認していくかに特化した考え方で進行管理という言葉にしておりますが、それが本当に進行管理という言葉なのか分かりませんが実際の施策であれば、もう少し具体的なアウトプットしたものに対してどう成果が得られたかはわかりやすい。このマスタープランが時代に合っていないかを判断していくか、これが非常に難しい中でいろいろな指標で数値がどう動いているかを、皆さんと議論を助けていく指標をここで出していければいいのではと考えておりますので、この進行管理の考え方も、もう少し皆さんと共有できればと思います。また来年度も、新しく進む中で最終年度になりますので、また皆さんとご議論をさせていただければと思います。今日は長時間ありがとうございました。これで終了とさせていただきます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。最後に事務局から次回の開催につきましてご案内させていただきます。次回につきましては今のところ5月の下旬を予定させていただいております。日程の方が年度をまたぐ関係もありまして調整ができていないところがございます。こちらの日程につきましては改めて詳細決定後、ご連絡をさせていただければと思います。また遠方出張などで対面が難しい場合には、オンラインでの参加方法についてこちらの方も対応いたしますのでその際は事務局にご連絡いただければと思っております。それではこれをもちまして令和7年度第4回の藤沢市住宅政策懇談会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>