

2026年5月27日  
令和8年度第1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素案たたき台 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回開催)

- 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 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**

### 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1回 5月 素案たたき台の報告**

第2回 7月 素案の報告(県の検討内容を考慮し素案作成)

第3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)**

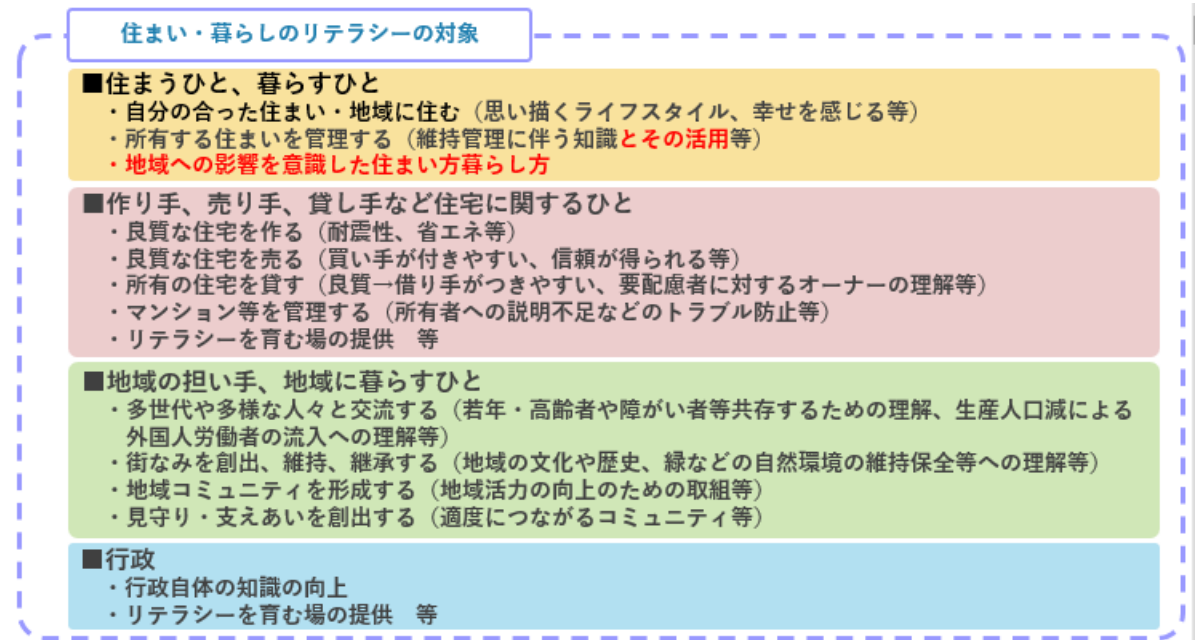
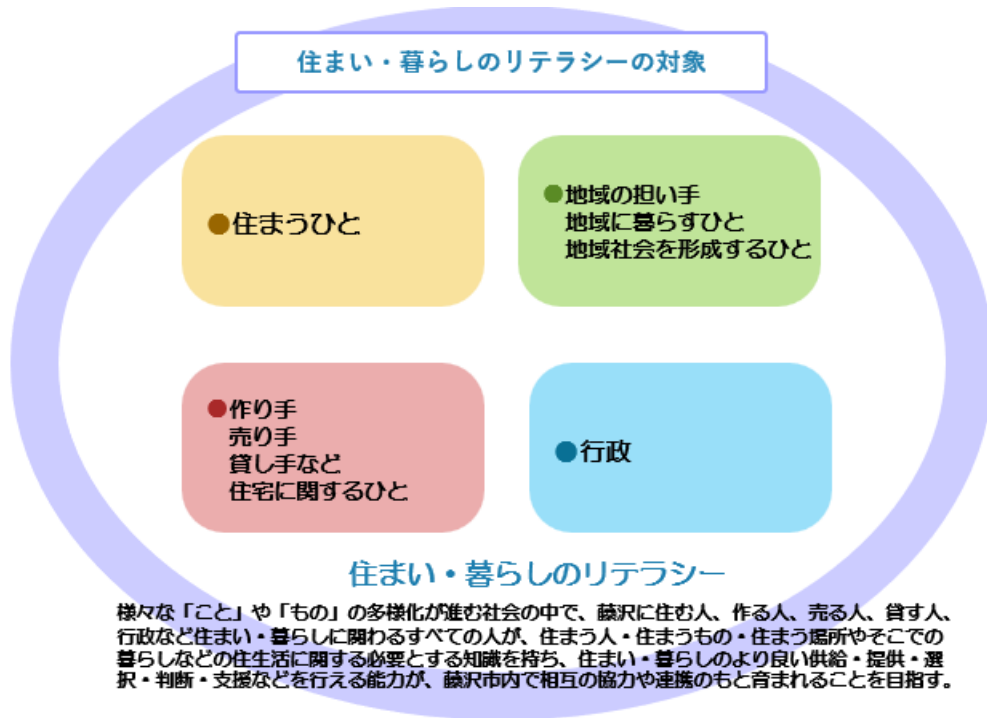
## 本日の議題

1. 令和7年度第4回住宅政策懇談会の振り返り
2. 素案たたき台の報告について
  - 2-1. 施策の整理
  - 2-2. 計画の推進(検証と見直し)

# 1. 令和7年度第4回住宅政策懇談会の振り返り

---

## R7年度第4回住宅政策懇談会からの意見



令和7年度第3回住宅政策懇談会からの意見に対し、  
『住まい・暮らしのリテラシー』の表現や対象、考え方を  
整理させていただき、特に異論はございませんでした。

## R7年度第4回住宅政策懇談会からの意見

「目標の整理」についてのご意見

- リテラシーが**目標の11番目(最後)**に置かれると**重要性が弱まる印象**を与えるのではないかと。  
→現時点ではリテラシーの目標11は一番下にあるので、**全部の目標を下支えしている**雰囲気を持つ。
- リテラシーという言葉が**全体(将来像)と個別(目標・施策)**の両方に使われており、重複して分かりにくい。  
→リテラシーは全体に関わるが、**特化した施策としても打出したい**ため、特出して扱うといった考えである。

## 「施策の提案」についてのご意見

- 住宅確保要配慮者に関する施策で、賃貸住宅の供給の促進が主であるが、**最初の施策が「市営住宅の活用」というのが不自然。**  
施策1-1（市営住宅を利用した居住支援）と施策5-2（再整備）の違いも分かりにくい。  
→**現行計画の構成によるものであったため、順番や見せ方を再整理**をした。
- 暑熱化対策の位置づけ**や、「居住」「住生活」「住宅・住環境」の**用語の違いが分かりづらい。**  
→**暑熱化対策は施策7-2「快適で安心して暮らせる既存住宅の性能向上の促進」の中に含めた。また、用語の整理を行った。**  
【→P9参照】
- 目標7に記載されている施策から、「**既存住宅の性能向上の促進**」に対する取組が**読み取りづらい。**  
→**施策7-2「快適で安心して暮らせる既存住宅の性能向上の促進」とした。**
- 第2回懇談会**資料1「**現行計画の評価**」で**課題となっていた**ことが、**今回の施策で対応している**か確認すること。  
→**今回の施策で対応していることを確認した。**【→P10以降を参照】
- 目標8の施策において『**建設・解体時のライフサイクルCO2の視点**』と、『**地域全体で電力の需要と供給が調整できる仕組み**』が考えられる。  
→**脱炭素への取組は建物だけではないと捉えており、関係課と議論を進めている。**地域・時間帯で電力需給をどう賄うか、**藤沢サステイナブルスマートタウンのようにエリアを絞れば施策展開できるのか検討**する。
- 施策7-3（ライフステージ別の住まい選び）は目標10【多世代共生】に近いのではないか。  
→**分類を再検討し、目標10へ再整理**を行った。

## 用語の整理



### 「住宅」とは

人が住むために使う家屋（品確法第2条、長期優良住宅の普及促進等に関する法律第2条）



### 「居住」とは

「住宅」に人が住んでいる状態のこと



### 「住まい」とは

人が日常生活を営むための拠点となる「住宅」と、その中での暮らし方や周囲の環境まで含めた生活の場



### 「住環境」とは

「住まい」を含む、緑などの自然環境、歴史、街なみ、コミュニティなどが織りなす生活全体の場

※本計画においては、「住まい」よりも広い圏域を示すものとする。



### 「住生活」とは

「住まい」と「暮らし」のこと（国土交通省：住生活基本計画の見直し手引き）

※本計画においては、本市全体の「住環境」を示すものとする。

## 現行計画の評価

### テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

### ➤ R7第2回懇談会【資料1】抜粋

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。 ⇒<b>施策5-1、施策5-2</b></li> <li>・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。 ⇒<b>施策5-2、施策5-3</b></li> <li>・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。 ⇒<b>施策1-3、施策1-4、施策11-2</b></li> </ul>
	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。	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。 ⇒ <b>施策4-2、施策9-2</b>
	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。	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。 ⇒ <b>施策2-1、施策2-2、施策2-3</b>
	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）		

## 現行計画の評価

### テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

➤ R7第2回懇談会【資料1】抜粋

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	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。	・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。 ⇒ <b>施策4-1</b>
	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。	・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。 ⇒ <b>施策5-1、施策5-2</b>
	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のリスク等を踏まえ、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。	・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。 ⇒ <b>施策3-1、施策3-2、施策8-1</b>
	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	また、高齢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。	・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。 ⇒ <b>施策6-1、施策6-3、施策6-4</b>
(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。	・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。 ⇒ <b>施策7-1、施策7-2、施策7-3</b>
	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)	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。	
	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。	・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。 ⇒ <b>施策3-3、施策3-4</b>
	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		

## 現行計画の評価

### テーマ3 少子高齢化に対応した居住環境を支えるまちづくり

➤ R7第2回懇談会【資料1】抜粋

基本方針	施策	具体的取組	基本方針の取組と評価	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。	「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。 ⇒施策10-1、施策10-2
	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経年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。	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。 ⇒施策10-1、施策10-2
	② 公的住宅の建替え時や空き室等を活用したリ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。	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。 ⇒施策2-1、施策2-2
(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ている。 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。	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。 ⇒施策10-1、施策11-1
	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）		

## R7年度第4回住宅政策懇談会からの意見

**「計画の進行管理」**についてのご意見

- 評価する指標については、計画を**実施したことによる成果なのか**が判断できるよう、整理する必要があるのではないか。  
→評価については、一つ一つの指標で評価するのではなく、**様々な指標を複合的に見ることで**、当該計画の方向性にズレがないか、陳腐化していないかを判断したいと考えている。
- 観測指標**と**成果を数で捉える指標**と性格が違うものとの整理が必要。

## 2. 素案たたき台の報告について

---

**2-1. 施策の整理**

2-2. 計画の推進（検証と見直し）

# 2-1. 施策の整理

## ※【参考】 R7年度第4回 住宅政策懇談会 資料

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）
<p>【住生活の将来像】</p> <p>「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」</p> <p>【3つの基本方針】</p> <p>(方針1) 心豊かに安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>1-1 市営住宅の柔軟な活用への促進</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>2-1 安全で快適に子育てができる住宅・住環境の普及</p> <p>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</p> <p>2-3 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</p>	<p>市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充</p> <p>重度障がい者住宅設備改良への助成</p> <p>住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施</p> <p>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</p> <p>高齢者の居住の安定確保の推進</p> <p>若年世代の住宅に対する支援の検討</p>
	<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>3-1 住宅の耐震化、倒壊防止の促進</p> <p>3-2 住宅・住環境における防火性能の強化</p> <p>3-3 災害ハザード情報等に基づく防災・減災対策の推進</p> <p>3-4 災害発生時における住まいの応急・復旧体制の強化</p> <p>4-1 空家等に対する発生抑制の推進</p> <p>4-2 空家等の適正管理の促進</p> <p>4-3 空家等における住み替えや利活用の促進</p> <p>4-4 空家等の除却に向けた支援や取組</p> <p>5-1 市営住宅ストックの適正管理と改善整備</p> <p>5-2 社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備</p>	<p>定住施策と働く場の連携</p> <p>建築物等防災対策事業の推進</p> <p>住宅防火対策の推進</p> <p>市営住宅における津波避難施設の維持管理</p> <p>住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進</p> <p>空き家の適正管理の促進</p> <p>特定空き家の認定</p> <p>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</p>
	<p>3 【災害】 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)</p>	<p>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。</p>	<p>6-1 マンション管理組合等による主体的な活動の促進</p> <p>6-2 分譲マンションの社会的な価値と住宅性能の向上</p> <p>6-3 高齢年マンションにおける管理不全の予防対策</p> <p>6-4 マンション再生の円滑化に向けた支援</p> <p>7-1 良質な住宅・宅地・住環境の供給や形成促進</p> <p>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</p> <p>7-3 ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</p>	<p>空き家の適正管理の促進</p> <p>特定空き家の認定</p> <p>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</p> <p>市営住宅の計画的な改修工事の実施</p> <p>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</p>
	<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>8-1 脱炭素化による持続可能な住宅・住環境の創出</p>	<p>マンションの建替え等の円滑化の促進</p> <p>長期優良住宅建築等計画の認定の促進</p> <p>中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり</p>
	<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>9-1 緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成</p> <p>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</p>	<p>建築物のエネルギー消費性能の向上</p> <p>環境性能の向上</p>
	<p>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)</p>	<p>高齢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。 高齢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。</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅困地ストックの再生に向けた活力の創出</p>	<p>緑ある居住環境の維持・形成</p> <p>地区計画や建築協定、景観協定等を活用したまちづくり</p>
	<p>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)</p>	<p>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。</p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討</p>
	<p>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)</p>	<p>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。</p>		
	<p>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)</p>	<p>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。</p>		
	<p>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)</p>	<p>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。</p>		
	<p>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)</p>	<p>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、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。</p>		

## 2-1. 施策の整理

### ※別紙 【資料1】参照

将来像と基本方針	目標	施策	現行計画から継承する主な取組の例①	改定計画で新たに検討する取組の例②	
<p>【住生活の将来像】</p> <p>「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」</p> <p>↓</p> <p>【3つの基本方針】</p> <p>(方針1) 心豊かに安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>【住宅確保要配慮者】(方針1)</p> <p>1 住宅確保要配慮者等に対する<b>住まいの安定確保の実現</b></p>	<p>1-1 住宅確保要配慮者への総合的な住まいの支援</p> <p>1-2 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</p> <p>1-3 居住支援協議会や福祉サービス等と連携した居住支援</p> <p>1-4 高齢者・障がい者・要介護者等への入居施設に対する支援</p>	<p>重度障がい者住宅設備改良への助成</p> <p>住宅入居等支援事業(居住サポート事業)の実施</p> <p>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</p> <p>高齢者の<b>住まいに関する選択肢の充実</b></p>	<p>居住支援協議会の様々な取組を通じた賃貸住宅オーナーと不動産店への情報発信</p> <p>セーフティネット登録住宅の確保、登録住宅の質の向上と適正な管理の促進</p> <p>居住サポート住宅認定制度による居住支援</p>	
	<p>【若年世帯等】(方針1)(方針2)</p> <p>2 次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住環境の<b>実現</b></p>	<p>2-1 安全で快適に子育てができる住宅の普及</p> <p>2-2 若年や子育て世帯に良質な賃貸住宅の確保</p> <p>2-3 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</p>	<p>若年世帯の住宅に対する支援の検討</p> <p>定住施策と働く場の連携</p> <p>建築物等防災対策事業の推進</p> <p>住宅防火対策の推進</p> <p>市営住宅における津波避難施設の維持管理</p> <p>住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進</p>	<p>子育て支援住宅・マンション認定制度等の検討</p> <p>空家を含む既存住宅を活用した若年世帯や子育て世帯の居住促進の検討</p> <p>場所を選ばないワークスタイルを可能とする住環境の整備促進</p> <p>津波避難路における住宅耐震改修の支援の強化</p> <p>都市計画と連携した住宅密集地の防火性能の向上</p> <p>ハザードエリアでの住まい方の工夫、人流データ等も活用した災害における住宅政策の検討</p> <p>被災時の在宅避難を想定した日頃からの準備</p> <p>空家の発生抑制に関する地域活動の支援、相続対策や住まいの終活に関する支援</p>	
	<p>【災害】(方針1)(方針2)</p> <p>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</p>	<p>3-1 住宅の耐震化、倒壊防止の促進</p> <p>3-2 住環境における防火性能の強化</p> <p>3-3 <b>住環境における防災・減災・復興事前準備の取組の推進</b></p> <p>3-4 災害発生時における住まいの応急・復旧・復興体制の強化</p>	<p>老朽化した管理不全空家(特定空家)に対する助言・指導等</p> <p>マッチング制度等による空家情報の提供</p> <p>市営住宅の計画的な改修工事の実施</p> <p>市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充</p> <p>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</p> <p>マンションの建て替え等の円滑化の促進</p> <p>長期優良住宅建築等計画の認定の促進</p> <p>中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり</p> <p>住宅のエネルギー消費性能の向上</p>	<p>管理不全空家等及び特定空家等認定基準に基づく措置</p> <p>ライフステージ等に応じた住み替え先としての空家等の活用</p> <p>長期的に継続管理すべき住宅の改善整備(長寿命化型改善事業)</p> <p>建替や用途変更、新たな機能の導入等を含む市営住宅の集約・再編、再整備に向けた基本構想の策定</p> <p>地域の活性化に資する市営住宅の多様な活用</p> <p>マンション管理組合の運営体制の適正化、マンションの予防保全的な維持管理の促進</p> <p>住宅市場で評価される質の高いマンションの形成促進(マンション管理計画認定制度)</p> <p>高齢年マンションに関する継続的な実態把握、要改善マンションへの助言・指導等の実施</p> <p>マンション再生手法に関する各種マニュアルの普及</p> <p>再生可能エネルギー設備を利用した住宅の普及促進、マンションの河内等設置に関する規制等の検討</p> <p>断熱改修など暑熱化対策に資する取組の情報発信</p> <p>住宅性能及び劣化状況等調査を通じた既存住宅・空家等の流通促進</p> <p>省エネ性能に優れた健康長寿にも資する高断熱住宅の普及促進</p> <p>消費エネルギー収支ゼロの住宅性能を有する住宅(ZEH)の建設促進</p>	
	<p>【空家】(方針1)(方針2)</p> <p>4 空家を停滞させず、磨き、活かすことで形成される<b>良好な住環境の実現</b></p>	<p>4-1 空家等に対する発生抑制の推進</p> <p>4-2 空家等の<b>除却を含めた適正管理の促進</b></p> <p>4-3 空家等における住み替えや利活用の促進</p>	<p>5-1 市営住宅ストックの適正管理と改善整備</p> <p>5-2 社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備</p> <p>5-3 <b>市営住宅の柔軟な活用の推進</b></p>	<p>6-1 マンション管理組合等による主体的な活動の促進</p> <p>6-2 <b>経年により価値が成熟する分譲マンションの普及促進</b></p> <p>6-3 高齢年マンションにおける管理不全の予防対策</p> <p>6-4 マンション再生の円滑化に向けた<b>取組の促進</b></p>	<p>7-1 良質な住宅・宅地の供給による<b>良好な住環境の創出</b></p> <p>7-2 <b>快適で安心して暮らせる既存住宅の性能向上の促進</b></p> <p>7-3 <b>安心して取引ができる住宅流通環境の整備の促進</b></p>
	<p>【市営住宅】(方針1)(方針2)</p> <p>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</p>	<p>【マンション管理】(方針2)</p> <p>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</p>	<p>8-1 脱炭素化による持続可能な住環境の創出</p> <p>8-2 <b>ネットゼロエネルギーで暮らせる住宅の普及促進</b></p>	<p>9-1 緑豊かな自然環境に恵まれた<b>良好な住環境の形成</b></p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>
	<p>【住宅ストック市場】(方針2)</p> <p>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</p>	<p>【住宅ストック市場】(方針2)</p> <p>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</p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>8-1 脱炭素化による持続可能な住環境の創出</p> <p>8-2 <b>ネットゼロエネルギーで暮らせる住宅の普及促進</b></p>	<p>11-1 住まい方を選択・判断・活用する能力の向上、子どものための住教育の推進</p> <p>11-2 住まい・住まい方に関する情報の発信と啓発の推進</p> <p>11-3 多様な主体と連携した住まいのセミナーなど多世代における学びの場の創出</p>
	<p>【脱炭素化】(方針2)</p> <p>8 脱炭素化につながる住環境の創出</p>	<p>【自然環境・街なみ】(方針1)(方針3)</p> <p>9 自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成</p>	<p>9-1 緑豊かな自然環境に恵まれた<b>良好な住環境の形成</b></p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>	<p>11-1 住まい方を選択・判断・活用する能力の向上、子どものための住教育の推進</p> <p>11-2 住まい・住まい方に関する情報の発信と啓発の推進</p> <p>11-3 多様な主体と連携した住まいのセミナーなど多世代における学びの場の創出</p>
	<p>【多世代共生】(方針1)(方針3)</p> <p>10 多世代共生を実現する魅力ある<b>良好な住環境の創出</b></p>	<p>【リテラシー】(方針1)(方針2)(方針3)</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>
	<p>【自然環境・街なみ】(方針1)(方針3)</p> <p>9 自然環境と街なみが調和した住宅地や市街地の形成</p>	<p>【多世代共生】(方針1)(方針3)</p> <p>10 多世代共生を実現する魅力ある<b>良好な住環境の創出</b></p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>
	<p>【多世代共生】(方針1)(方針3)</p> <p>10 多世代共生を実現する魅力ある<b>良好な住環境の創出</b></p>	<p>【リテラシー】(方針1)(方針2)(方針3)</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>
	<p>【リテラシー】(方針1)(方針2)(方針3)</p> <p>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</p>	<p>【リテラシー】(方針1)(方針2)(方針3)</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>	<p>11-1 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進</p> <p>11-2 住まい・暮らしのリテラシーの情報の発信と啓発の推進</p> <p>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</p>	<p>10-1 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造</p> <p>10-2 住宅団地ストックの再生に向けた<b>活力の創出</b></p> <p>10-3 <b>ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進</b></p>

2-1. 施策の整理

2-2. 計画の推進（検証と見直し）

## 計画の検証と見直し

将来像の実現に向け、長期的な展望のもと、本計画が本市の住生活の基本方針としての役割を引き続き果たせるか確認します。

### 1. 計画のモニタリング

#### ① 住生活の動向把握（観測的指標による確認）

住生活の基本方針ごとに経年変化が追える住生活に関する様々な指標を用いて、総合的に計画の検証を行います。

#### ② 主要推進プロジェクトの進捗状況の確認

11の目標の達成に向け、住生活を取り巻く課題の一体的・効率的な解決に向けた取組を主要推進プロジェクトとし、重点的な評価を行います。

### 2. 計画のフォローアップ

有識者等で構成される外部評価組織に計画のモニタリング結果に対する意見の聴取を行います。

### ①住生活の動向把握(観測的指標による確認) 住生活に関する様々な指標例

#### 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
- ・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

### ②主要推進プロジェクトの進捗状況の確認

主に 目標 2【若年世帯等】  
目標 5【市営住宅】  
目標10【多世代共生】  
目標11【リテラシー】 の達成に向けたプロジェクト

### 主要推進プロジェクト①

## （仮）住環境のリデザイン（再構築・再魅力化）

### プロジェクト推進に向けた具体的な取組

- 市営住宅マネジメント計画の推進
  - ・再整備に向けた基本構想の策定
  - ・生活利便性の向上に資する施設の誘導  
（周辺環境も含めた生活の質の向上）
- 湘南ライフタウンの再活性化に向けた取組の推進
  - ・まちづくりのキーパーソンによる地区の再活性化につながる取組の支援
  - ・地域の活性化に資する市営住宅の多様な活用

### ②主要推進プロジェクトの進捗状況の確認

主に 目標 3【災害】  
目標 4【空家】  
目標 6【マンション管理】  
目標 9【自然環境・街なみ】  
目標11【リテラシー】の達成に向けたプロジェクト

### 主要推進プロジェクト②

## （仮）住環境のサステナビリティとレジリエンスを高める備えの充実

### プロジェクト推進に向けた具体的な取組

#### ■空家等対策の推進

- ・超高齢化・多死社会を見据えた空家等対策計画の改定等検討
- ・住まいの終活への意識啓発

#### ■建物の適切な管理対策の推進

- ・津波避難路沿道における建物の耐震補助強化の検討
- ・高経年マンションにおける外壁劣化診断の補助金制度の検討
- ・分譲マンションの管理組合が円滑に引継ぎできるポータルサイトの構築

## ②主要推進プロジェクトの進捗状況の確認

主に 目標 1【住宅確保要配慮者】  
目標 7【住宅ストック市場】  
目標 8【脱炭素化】  
目標11【リテラシー】 の達成に向けたプロジェクト

## 主要推進プロジェクト③

## (仮)住環境の価値を高める多様な主体との共創と 次世代へつなぐ「知のサイクル」の構築

### プロジェクト推進に向けた具体的な取組

- 省エネ性や耐久性に優れた住宅の普及に向けた情報発信の推進
  - ・断熱改修など、暑熱化対策に資する取組の情報発信
  - ・長期優良住宅や再生可能エネルギー設備を利用した住宅の普及促進
- 住まいの向上に関する様々な情報発信、意識啓発、支援の推進
  - ・多様な主体と連携した住まいのセミナーなど、多世代における学びの場の創出
  - ・居住支援協議会の様々な取組を通じた、賃貸住宅オーナーと不動産店への情報発信