# 藤沢市住生活マスタープラン

（案）

2027 年（令和 9 年）　月

# 目 次

**はじめに** ..... **1**

**序章　住生活マスタープラン策定の背景と目的** ..... **2**

**1　マスタープラン改定の背景** ..... 2
**2　マスタープランの目的** ..... 3
**3　計画の位置づけ** ..... 3
**4　計画の構成** ..... 4
**5　計画の期間** ..... 4

**第１章　住生活を取り巻く動向と課題** ..... **5**

**1　住生活を取り巻く現状と動向** ..... 5
（１）藤沢市における人口･世帯の動向 ..... 5
（２）藤沢市における住宅の動向 ..... 7
**2　住生活に関する課題** ..... 9

**第２章　住生活の将来像及び基本方針と目標** ..... **14**

**1　住生活の将来像** ..... 14
**2　将来像実現に向けた基本方針と目標** ..... 16
（１）将来像実現に向けた基本方針 ..... 16
（２）基本方針に基づく目標 ..... 17

**第３章　住生活向上のための施策** ..... **22**

**1　住宅確保要配慮者に対する住まいの安定確保** ..... 23
**2　次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住環境の形成** ..... 24
**3　激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の形成** ..... 24
**4　空家の管理・活用等による良好な住環境の形成** ..... 25
**5　市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応した機能の再生** ..... 26
**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** ..... 27
**7　市場で評価される良質な住宅等の供給促進と既存住宅の性能向上** ..... 28
**8　脱炭素化につながる住環境の創出** ..... 29
**9　自然環境や街なみと調和した住環境の形成** ..... 29
**10　多世代が支え合い共生する持続可能な住環境の創出** ..... 30
**11　住まい・暮らしのリテラシーを育む学びと情報発信の推進** ..... 31

**第４章　住生活マスタープランの推進** ..... **32**

**1　住生活マスタープランの推進に向けて** ..... 32
（１）住まい・暮らしのリテラシー ..... 32
（２）住生活を支える学びと共創 ..... 32

（3） 3つのリーディングプロジェクト..... 33
**2　計画の検証と見直し**..... 37

# はじめに

「住まい」は人々の暮らしの基礎であり、誰もが健康で文化的な生活を送ることは、憲法で保障されています。

本格的な人口減少社会を迎え、単身世帯や高齢者世帯が急増する中で、人々の暮らし方、地域社会のあり方が大きく変容しています。人口減少・少子高齢化が加速する時代にあって、人々は安全安心な環境の中で住み続けられることを求めています。そのうえで、身近な地域で住み続けられるためには、地域共生社会の実現とともに、人々が生活の拠点とする「住まい」が大切な鍵となります。

人口構造をはじめとした社会構造の変化を受けて、「住まい」に関わる様々な制度や仕組みを規定する法律も、住宅の供給を重視する時代から、住生活の質と持続可能性を大切にする方向へと転換しています。

このような状況を踏まえ、自治体は人々の暮らしの基礎である「住まい」について、「生活の保障」「住まいの安全」「地域との関わり」「住まいの情報提供」など多様な観点や視野から、総合的な住宅施策の展開が求められています。

そのため、本市では、概ね 20 年後を見据えた長期展望に立ち、総合的な住宅政策を計画的に推進するため、基本計画の見直しを行いました。

# 序章　住生活マスタープラン策定の背景と目的

## 1　マスタープラン改定の背景

これまでの日本の住宅政策を振り返ると、戦後の復興期や高度成長期には、住宅不足に対する住宅供給政策が展開され、住宅の量的な充足が図られてきました。本市においても1965 年（昭和 40 年）前後に、当時の日本住宅公団による大規模団地が三か所建設され、人口が 1 年に 1 万人以上増加した年が数年続きました。

この急激な人口増加は、小中学校や保育園の不足、下水道整備が追いつかないことによる河川環境の悪化、緑の減少や公園の不足など様々な都市問題を引き起こしました。そのため、本市では、発生した諸課題の解決に向けて、住宅政策として、適正な開発誘導を図るとともに良好な住宅地を供給するために、湘南大庭地区の「西部土地区画整理事業」など土地区画整理事業の推進や開発指導要綱による公園・下水道・学校施設等の協力金を事業者に求める施策などを展開してきました。また、保養地や別荘地として開発されてきた南部の市街地や計画的に整備された住宅地については、良好な住宅地としての環境を維持していくために、一部の地区では住民が自らルールづくりを進めてきており、行政も住民による主体的な活動の支援を継続してきました。

「量的拡大」に対応してきた時代を経て、本市では住宅の「質の向上」や「維持管理」といった施策へと重点を移すため、2019 年（平成 31 年）1 月に「藤沢市住宅マスタープラン」を策定し、計画的に住宅政策の取組を推進してきました。

一方、2050 年までの我が国の将来推計によると、総人口が減少し続ける中で 2030 年代後半には生産年齢人口の減少が一段と加速する見通しです。また、2030 年には総世帯数が減少し始め、子育て世帯が継続的に減少する一方、高齢単身世帯は増加し続ける見通しです。人口減少や世帯構造の変容は、住生活における諸課題を顕在化・複雑化させています。国においても近年、住宅セーフティネット法や空家対策特別措置法の改正などを進めてきましたが、既存の制度に加えて、住み手である市民が必要な支援にたどり着くための情報提供や、多様な悩みに寄り添う体制整備がこれまで以上に重要となっています。

このような社会情勢の変化を踏まえ、国においては 2026 年（令和 8 年）3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、人生 100 年時代の持続可能な住生活を目指した将来ビジョンが示されました。また、これを受けて、神奈川県においても 2027 年（令和 9 年）3 月に「神奈川県住生活基本計画」が改定（予定）されています。

本市においても、これらの社会情勢の変化は例外ではなく、顕在化・複雑化する課題への対応が問われています。これまでも住宅という枠に留まらず住まい・暮らしの視点を捉えた施策を推進してきましたが、従来の「藤沢市住宅マスタープラン」という名称では、建物（ハード面）に特化した印象を与える側面がありました。このことから、今回の改定では前計画を継承しつつ、住まい・暮らしにさらに視点を強め、幅広く包括的に施策を推進していく姿勢を明確にするため、「藤沢市住生活マスタープラン」へと名称を改めました。

## 2　マスタープランの目的

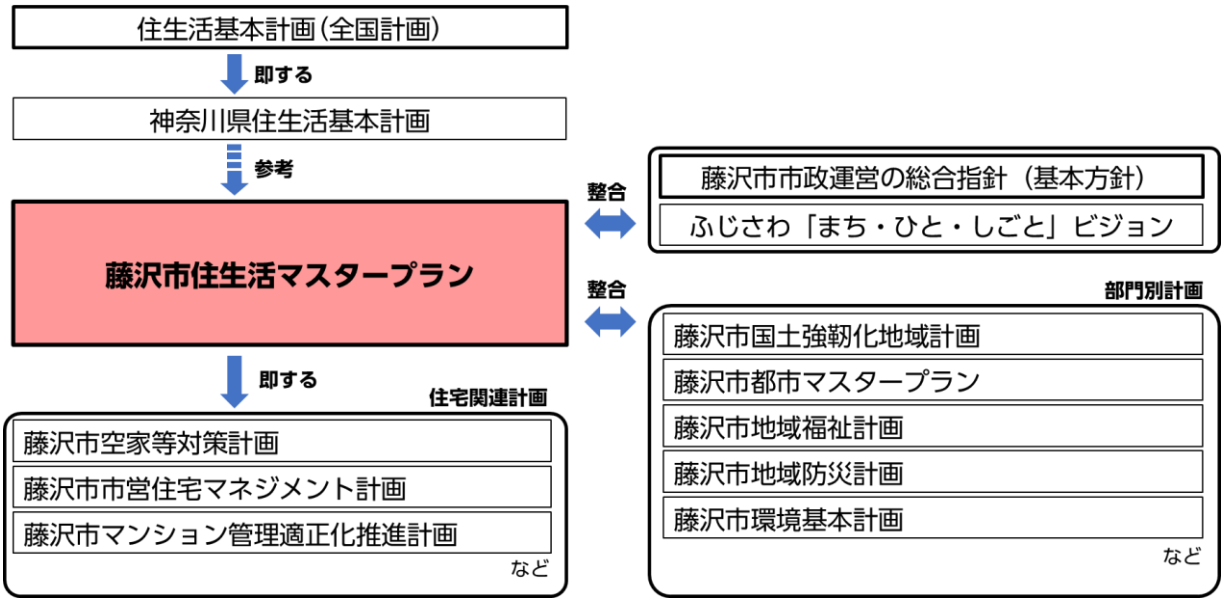
「藤沢市住生活マスタープラン」（以下「本計画」という。）は、少子超高齢社会、本格的な人口減少社会を迎える中で、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「神奈川県住生活基本計画」を踏まえつつ、本市の住生活を取り巻く課題を分析し、「藤沢市市政運営の総合指針」が掲げるコンセプトを、住まい、住環境の領域から実現していくため、住宅政策を総合的・計画的に推進することを目的としています。

また、本計画の役割としては、長期的な視点に立ち、本市が直面する住生活の課題を明らかにし、行政だけではなく、市民や地域団体、民間事業者や関係機関など様々な主体が連携・協働して課題解決に取り組めるよう、本市における住生活に関する基本的な方向性を示すものです。

## 3　計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」に示されている「市町村における基本的な計画」として定めます。

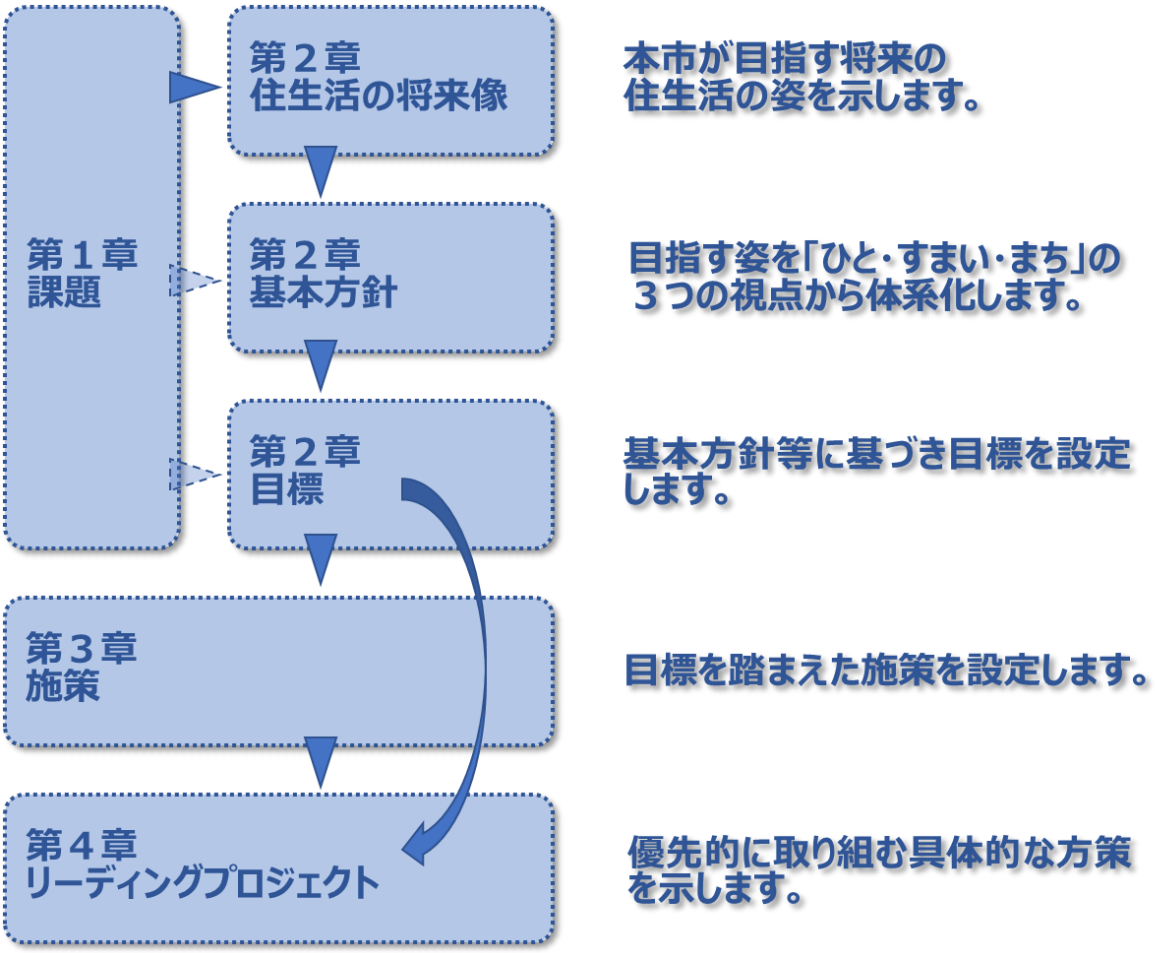
図表-１　藤沢市住生活マスタープランの位置づけ



## 4　計画の構成

本計画は、次のとおりの構成とします。

図表- 2　藤沢市住生活マスタープランの構成




## 5　計画の期間

本計画の期間は、2027 年度（令和 9 年度）から 2036 年度（令和 18 年度）までの 10 年間とします。

# 第１章　住生活を取り巻く動向と課題

## １　住生活を取り巻く現状と動向

### （１）藤沢市における人口･世帯の動向

#### ① 年齢別人口の将来見通し

**人口は 2035 年(令和 17 年)にピーク、その後は減少に転じる見通し**

本市の人口は増加を続け、2025 年(令和 7 年)には約 44.5 万人となっています。将来推計によれば、総人口は今後も緩やかに増加を続け、2035 年(令和 17 年)の約 45.4 万人をピークとして、その後は減少に転じるものと予測されます。

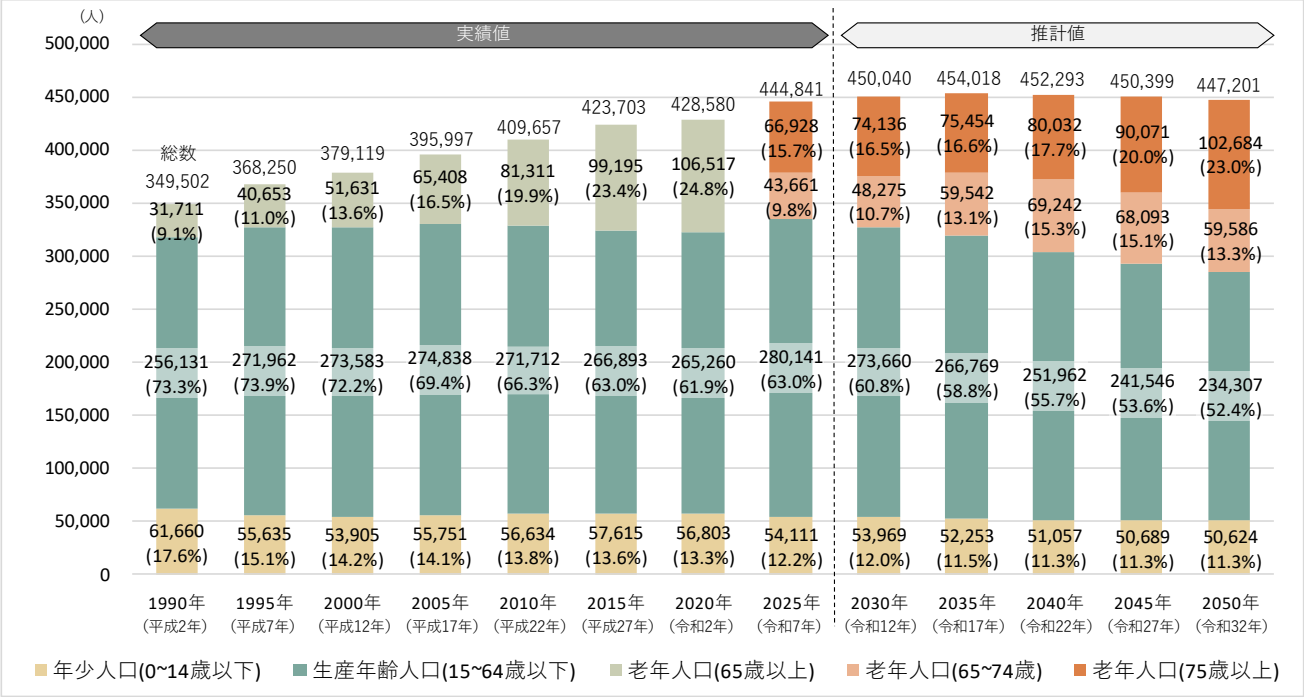
**年少人口の割合は低迷し、生産年齢人口の割合は大幅に減少する見通し**

2025 年(令和 7 年)から 2050 年(令和 32 年)にかけての将来推計によれば、年少人口(0～14 歳以下)の割合は約 12%から約 11%へ、また、生産年齢人口(15～64 歳以下)の割合は約 63%から約 52%へそれぞれ減少する見通しです。

**75 歳以上の後期高齢者の割合が顕著に増加する見通し**

2025 年(令和 7 年)から 2050 年(令和 32 年)にかけての将来推計によれば、75 歳以上の後期高齢者の割合は約 15%から約 23%へと顕著に増加する見通しです。

図表- 3　人口の推移と将来見通し（年齢構成別）




【資料】国勢調査（総務省統計局）、藤沢市将来人口推計調査（令和5年3月）　※国勢調査の総数に年齢不詳は含まない。
（2025年の人口は、住民基本台帳（令和7年10月1日）による。）

## ② 核家族と子育て世帯の推移

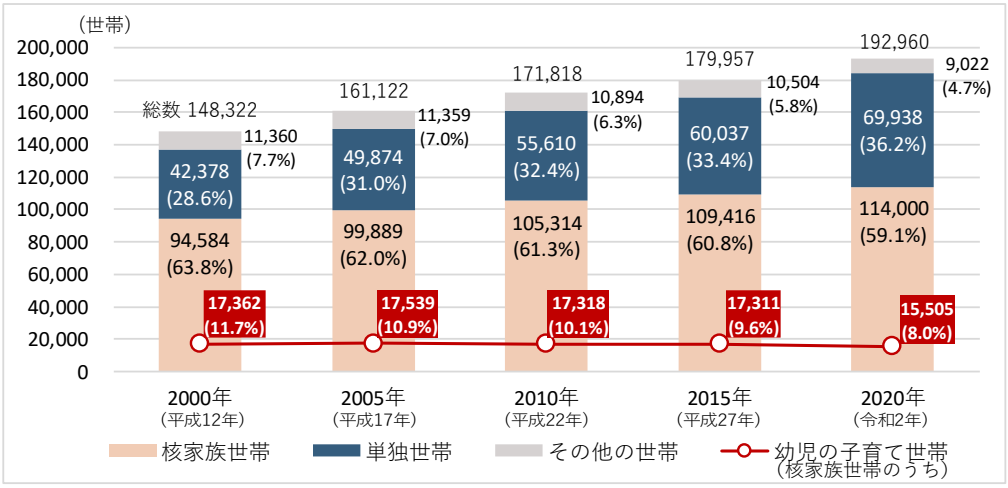
**単独世帯の割合は顕著に増加傾向が継続**

2020 年(令和 2 年)までの 20 年間で、総世帯数に占める核家族世帯の割合は 60%前後であるのに対し、単独世帯（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）の割合は約 29%から約 36%へと顕著に増加しています。

**幼児がいる子育て世帯の割合は減少傾向が継続**

核家族のうち 6 歳未満の幼児がいる子育て世帯の割合は約 12%から約 8%へと減少傾向が続いています。

図表-4　世帯構成の推移




【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

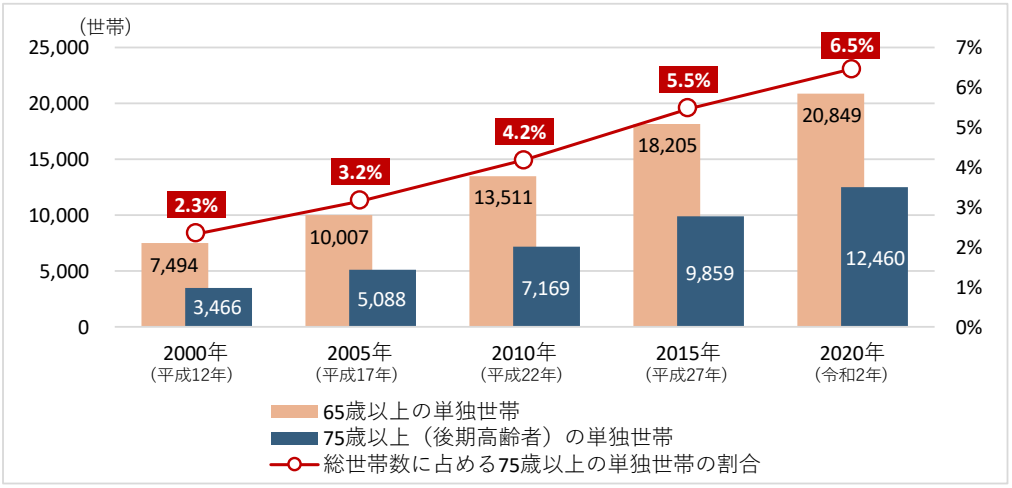
※幼児の子育て世帯：6歳未満の親族がいる世帯。

## ③ 75 歳以上の単独世帯の推移

**75 歳以上単独世帯が急激に増加している**

2020 年(令和 2 年)までの 20 年間で、75 歳以上の単独世帯は約 3,500 世帯(約 2%)から約 12,500 世帯(約 7%)へと急激な増加（約 3.6 倍の世帯増）を示しています。

図表- 5　高齢単独世帯の推移




【資料】国勢調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

## （２）藤沢市における住宅の動向

### ① 住宅ストックの状況

**住宅ストックの多くは一戸建持ち家、分譲マンション、賃貸住宅で構成されている**

住宅ストックの多くは、一戸建持ち家(約 37%、約 80,000 戸)、分譲マンション(約 15%、約 34,000 戸)、賃貸マンション・アパート等(約 25%、約 55,000 戸)で構成されています。

**空き住戸が住宅ストックの約１割を占めている**

住宅ストックの約１割を空き住戸が占めており、その多くは賃貸住宅用の空き住戸(約 5%、約 10,000 戸)、入居者が長期不在の空き住戸等(約 4%、約 9,000 戸)となっています。

**公的賃貸住宅として約 8,000 戸が供給されている**

公的賃貸住宅として、公営の借家（市営住宅、県営住宅をあわせて約 3,000 戸）と都市再生機構(UR)・公社の借家（約 5,000 戸）が供給されています。

図表-６　住宅ストックの構成

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 住宅総数<br>220,170戸<br>(100.0%) | 居住世帯あり<br>197,800戸<br>(89.8%) | 持ち家<br>115,760戸<br>(52.6%) | **一戸建** | | **80,490戸<br>(36.6%)** |
| | | | 長屋建 | | 690戸 |
| | | | **共同住宅<br>34,550戸<br>(15.7%)** | **分譲マンション等** | **33,960戸<br>(15.4%)** |
| | | | | その他 | 590戸 |
| | | | その他 | | 30戸 |
| | | 借家<br>73,410戸<br>(33.3%) | **民営借家<br>60,690戸<br>(27.6%)** | 一戸建 | 3,120戸 |
| | | | | 長屋建 | 3,040戸 |
| | | | | **共同住宅（賃貸マンション・アパート等）** | **54,530戸<br>(24.8%)** |
| | | | | その他 | - |
| | | | 公営の借家 | | 3,050戸 |
| | | | 都市再生機構(UR)・公社の借家 | | 4,960戸 |
| | | | 給与住宅（社宅等） | | 4,710戸 |
| | | 居住世帯のある住宅のうち所有の関係、建て方等が不詳 | | | 8,630戸 |
| | 居住世帯なし<br>22,370戸<br>(10.2%) | 空き住戸<br>21,150戸<br>(9.6%) | 二次的住宅（別荘等） | | 810戸 |
| | | | **賃貸用住宅の空き住戸** | | **10,470戸<br>(4.8%)** |
| | | | 売却用の住宅 | | 680戸 |
| | | | **その他の空き住戸<br>（入居者が長期不在の空き住戸等）** | | **9,190戸<br>(4.2%)** |
| | | 一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用等） | | | 790戸 |
| | | 建築中の住宅 | | | 190戸 |
| | | 居住世帯のない住宅のうち空き住戸等の区分が不詳 | | | 240戸 |

【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※令和5年10月1日現在

※1　分譲マンション等：非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で３階建て以上の持ち家住宅。

※2　「空き住戸」とは、一戸建て住宅の空家、共同住宅・長屋等の空き室を示す。

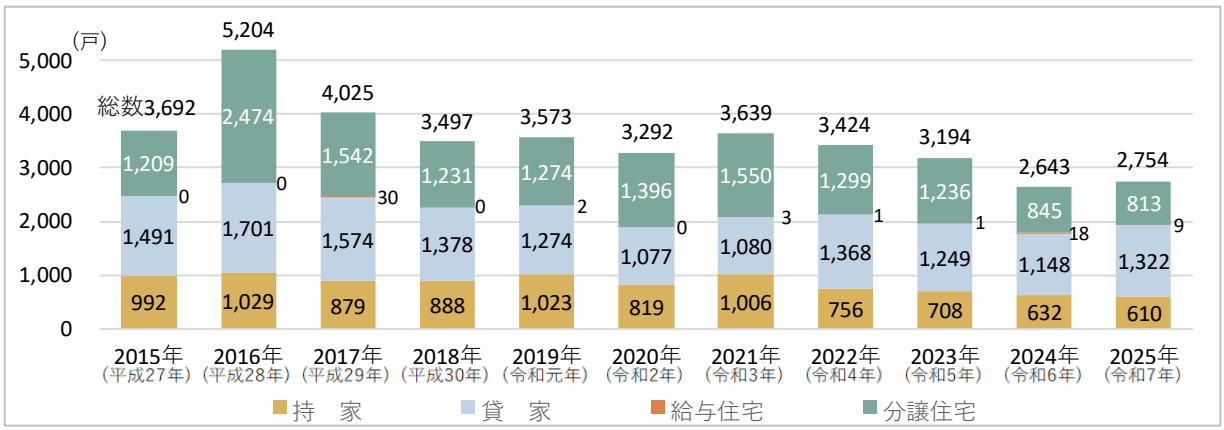
※3　内訳数の和が合計値と一致するよう調整したため、住宅・土地統計調査に記載の数値と一部異なる。

## ② 新設着工住宅の推移

**分譲住宅の着工数は縮小傾向で、貸家の着工数は横ばいに推移している**

新設着工の総数は縮小傾向にあり、特に分譲住宅の着工数は大幅に減少しています。一方で、貸家の着工数はおおむね横ばいに推移しています。

図表-７　新設着工住宅戸数の推移




【資料】建築着工統計調査（国土交通省総合政策局）　※各年1月～12月の計

※持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。

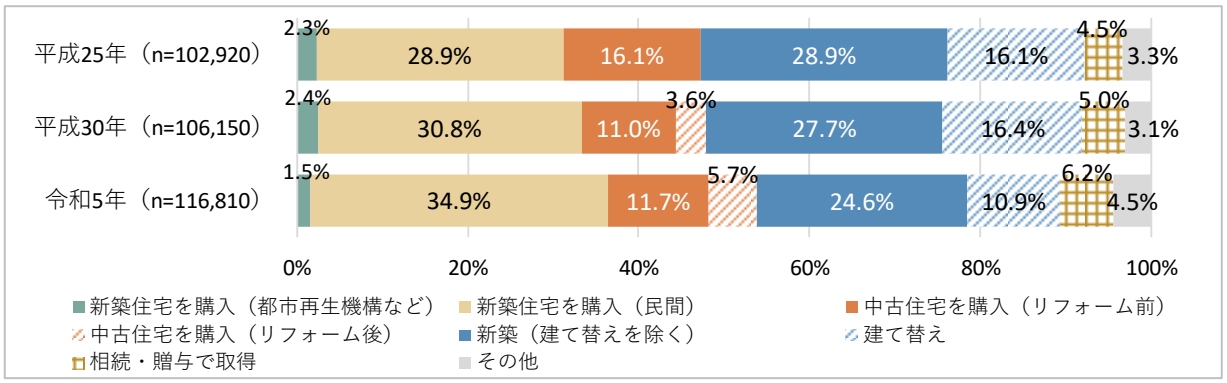
※分譲住宅：戸建て住宅等の建て売り又はマンション等の分譲の目的で建築するもの。

## ③ 住宅取得の傾向の推移

**新築住宅の取得は堅調な一方、中古住宅の取得は穏やかな伸び**

住宅取得の傾向として、新築住宅の購入が堅調に推移しています。一方で、中古住宅やリフォーム住宅の購入については穏やかな伸びにとどまっています。

図表-８　住宅取得の傾向の推移




【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在

※平成25年は、中古住宅についてリフォーム前後の区別はない。

・新築住宅を購入（都市再生機構など）：都市再生機構（UR）等から新築の分譲住宅を購入した場合

・新築住宅を購入（民間）：民間の土地建物業者などから、新築の住宅を購入した場合

・中古住宅を購入（リフォーム前）：引渡し前１年以内にリフォームされた住宅以外の中古住宅を購入した場合

・中古住宅を購入（リフォーム後）：引渡し前１年以内にリフォームされた中古住宅を購入した場合

・新築（建て替えを除く）：「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合

・建て替え：以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合

・相続・贈与で取得：相続や贈与によって住宅を取得した場合

・その他：上記以外の方法で取得した場合

## 2　住生活に関する課題

我が国の社会経済情勢や関連法令・制度の改正、本市の住生活を取り巻く現状と動向を踏まえ、近年の住生活の主な課題として次のとおり整理しました。

図表-９　近年の住生活における主な課題

| |
|---|
| １．高齢者の孤独・孤立の増加等に対応する居住支援の不足 |
| ２．建設費の高騰等による若年世代などが望む住宅の取得難 |
| ３．高齢化等に伴う地域活動の担い手不足やコミュニティの希薄化 |
| ４．管理不足の空家の増加等による住環境への悪影響 |
| ５．適切な更新や管理がなされない高経年マンションの増加 |
| ６．市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致 |
| ７．中古住宅市場の流通を支える仕組みの不足 |
| ８．住宅団地における街の活力や魅力の低下 |
| ９．温室効果ガス等の排出抑制に向けた対応の不足 |
| １０．気候変動による暑熱化等に伴う居住環境の悪化 |
| １１．頻発化・激甚化する災害によるリスクの増大 |
| １２．多様な住まい方などに対するリテラシーを育む環境等の不足 |

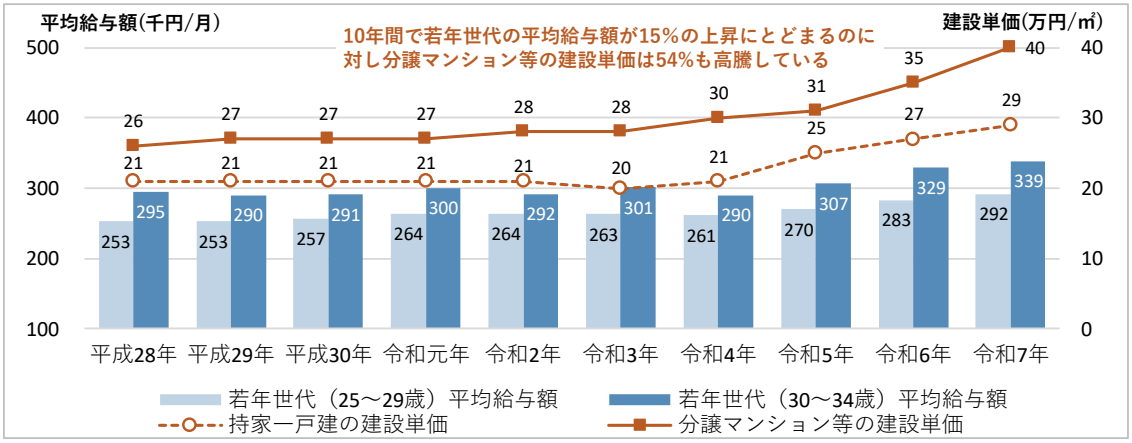
### 1　高齢者の孤独・孤立の増加等に対応する居住支援の不足

我が国全体で少子超高齢化が加速し、単身高齢世帯の増加や人口減少が現実のものとなる中、身寄りのない高齢者が社会的に孤立し、必要な支援が届かなくなるおそれがあります。本市においても、今後、後期高齢者や単身高齢世帯が増加する見通しであり、地域の中での孤独・孤立を防ぐ取組は喫緊の課題です。日常の見守りによる「気づき」と、適切な福祉サービスへの「つなぎ」が行える支援体制を整える必要があります。

### 2　建設費の高騰等による若年世代などが望む住宅の取得難

我が国では、建築資材や人件費の高騰が進み、住宅の建設・取得費用や家賃などの住居費負担が増大しています。住宅需要が高く地価も高水準な本市では、特に若年・子育て世帯にとって、希望に沿った住まいを確保することが困難な状況になる可能性があります。今後、地域を支える世代がそれぞれのライフスタイルに合わせて希望する住まいを選択できるよう、既存住宅の流通促進や多様な住まいの普及促進に向けた情報提供など、それぞれに適切な住環境の選択肢が幅広く確保されるための取組が必要です。

図表-１０　若年世代の平均給与額と建設単価高騰の推移（神奈川県平均）




【資料】建築着工統計調査（国土交通省総合政策局）　※各年1月～12月の計
賃金構造基本統計調査（厚生労働省賃金福祉統計室）　※平均給与額は一般労働者の所定内給与による

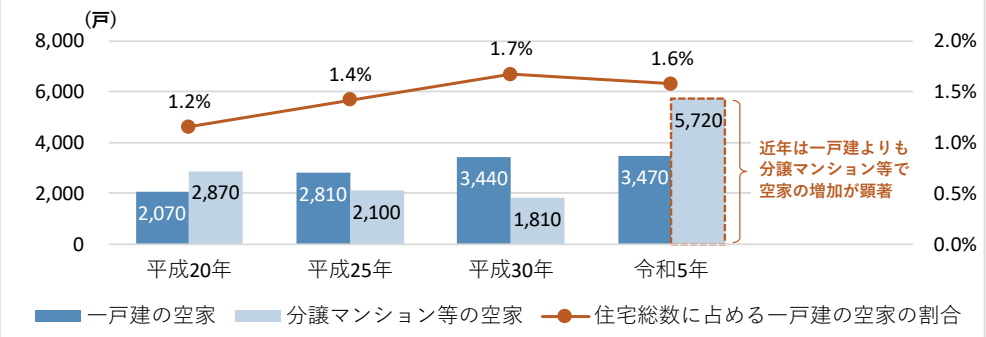
## 3　高齢化等に伴う地域活動の担い手不足やコミュニティの希薄化

我が国では、急速な少子超高齢化に伴い人口構成のバランスが変化し、地域を支える担い手や後継者の不足が全国的な課題となっています。本市においても、大規模な住宅団地などを中心に居住者の高齢化が進み、自治会などの地域活動の維持が困難になりつつあります。地域の持続可能性を高めるには、若年世代がこの街に住みたい、住み続けたいと思えるような住環境を整え、地域への愛着を醸成していくことが重要です。多様な世代が互いの存在を感じながら、自然な交流や支え合いが生まれるような住環境を形成し、既存のコミュニティの活性化や、地域における新たなつながりの創出を促す必要があります。

## 4　管理不足の空家の増加等による住環境への悪影響

我が国では少子高齢化や人口減少に伴い、本格的に住宅が余る時代を迎え、全国的に空家が増加する中、管理不足の空家が防災や防犯、景観など、地域全体の住環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されています。住宅需要が高く、不動産流通が活発な本市では、戸建て住宅の空家の顕著な増加はしておらず、長期間空家になるケースは少ないものの、一部で管理が不足している空家が見受けられるため、周囲の住環境の質を低下させない早期対応に向けた取組を進める必要があります。

図表-１１　入居者が長期不在の空家の推移

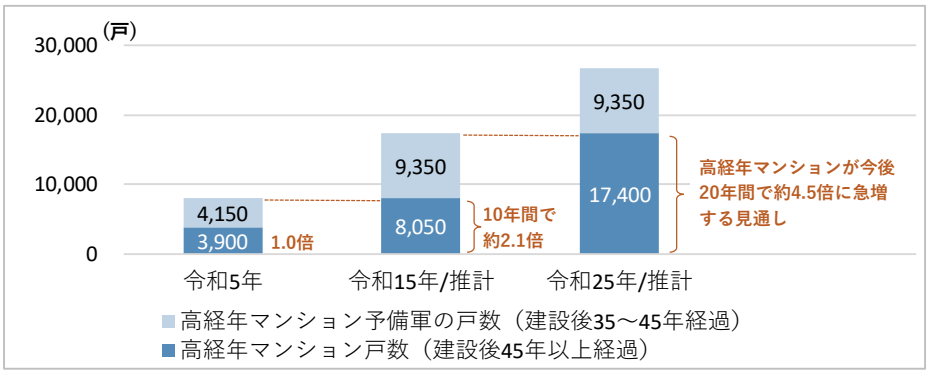



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局）　※各年10月1日現在
※入居者が長期不在の空家を「一戸建」と「分譲マンション等（長屋建･共同住宅･その他）」に分けて表示

## 5　適切な更新や管理がなされない高経年マンションの増加

我が国では、利便性を重視するライフスタイルの普及により、分譲マンションを選択する世帯が増加しました。一方で建築後４０年以上を経過する高経年マンションは今後急激に増加する見通しとなっており、適切な維持管理や修繕が全国共通の課題となっています。本市においても、主要な駅周辺を中心にマンション需要は依然として高いものの、建築から年月が経過した物件も増加しています。このようなマンションでは、建物の老朽化・居住者の高齢化という「２つの老い」が同時に進行し、管理組合の機能不全を招くおそれがあります。安全で安心な住環境を次世代へ引き継ぐためには、適正な維持管理を支援する取組が必要です。

図表-１２　高経年マンション戸数の将来見通し（推計）



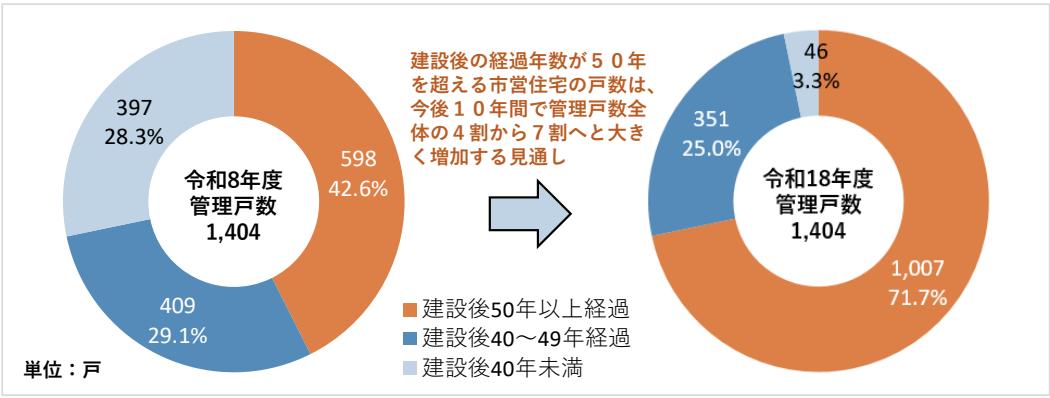

【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」に基づき藤沢市が推計
（令和5年統計値を現有ストックとして固定し経年推移すると仮定した場合の推計）

※マンション：非木造（鉄筋･鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で３階建て以上の住宅。
※統計年度の都合上、高経年マンションを建設後45年以上（本来は40年以上）とした。

## 6　市営住宅の老朽化・陳腐化によるニーズとの不一致

我が国では、高度経済成長期等に大量供給された公営住宅が一斉に更新時期を迎えており、その役割も住宅不足の解消から、今ある住宅（ストック）の有効活用や質の向上へと変化しています。本市においても、建設から長期間が経過した市営住宅が多く、建物の老朽化やバリアフリー対応などが課題となっています。また、居住者の高齢化や単身世帯の増加に対し、既存の広い間取りと世帯構成の不一致も顕著になっています。このような市民共通の財産である市営住宅を将来にわたって有効に活用する必要があります。

図表-１３　市営住宅（直接建設型）の経過年数




【資料】藤沢市統計年報2025年（令和7年）版に基づき建設年度ごとの管理戸数を推計
（令和8年度時点の現有ストックを固定し経年推移すると仮定した場合の推計）

### 7　中古住宅市場の流通を支える仕組みの不足

我が国では、人口減少や世帯構造の変容を背景に、既存住宅を多世代で住み継ぐ循環型市場への転換が進んでいます。本市においても、既存住宅が多様な暮らしを支える基盤としての役割を担い、持続可能な住環境を維持していくことが重要となります。こうした状況を踏まえ、良質な住宅ストックの創出や改修を促すとともに、国の動向に合わせ、建物の品質を適正に評価する仕組み等の情報提供を充実させ、誰もが安心して住まいを選択し、継承できる環境を整える必要があります。

### 8　住宅団地における街の活力や魅力の低下

我が国では高度経済成長期等に供給された住宅団地において、建物の老朽化や居住者の高齢化が全国的に進行しており、世代交代の停滞や住宅の循環が鈍化しているといった傾向が見られます。本市においても、開発後数十年が経過した住宅団地で同様の傾向が見られ、今後、活力や魅力の低下が懸念されます。街の活力や魅力を向上させるためには、地域住民や事業者と連携し、地域資源である既存ストックを有効活用するなど、多様な生活ニーズに応じた環境づくりが必要となります。

### 9　温室効果ガス等の排出抑制に向けた対応の不足

我が国では２０５０年までのカーボンニュートラル実現に向け、住宅の省エネルギー化や、再生可能エネルギーの利用促進が急務となっています。２０２５年４月から新築住宅に省エネルギー基準への適合が義務化されるなど、脱炭素化に有効な取組が進んでいます。本市においても脱炭素社会の実現には、新築だけでなく既存住宅ストックの性能をいかに高めていくかが大きな課題です。環境負荷を軽減させるため住み手と作り手が連携し、住宅の省エネルギー性能などを向上させる取組を推進していく必要があります。

### １０　気候変動による暑熱化等に伴う居住環境の悪化

世界的な気候変動により、記録的な猛暑が深刻さを増しています。国は遮熱性能の向上や街の緑化など、住まいにおいても暑さから命を守るための対策を推進しています。本市でも、厳しい暑さが市民生活に影響を及ぼしており、特に子どもや高齢者等の安全確保が急務で、現在の気候に適応しきれていない既存住宅の暑さ対策が課題となっています。安全な居住環境を整えるため、住宅設備の改善に加え、住宅の断熱性能・遮熱性能を向上させるとともに、通風を考慮した建て方の工夫や、緑化による日射抑制等が必要です。気候条件への適応力を高め、暑さに強い住まいと環境づくりを推進していく必要があります。

### １１　頻発化・激甚化する災害によるリスクの増大

我が国でも、気候変動による豪雨や台風が激甚化・頻発化しています。あわせて巨大地震の発生も危惧される中、国は国土強靱化を掲げ、災害に強いまちづくりを急いでいます。本市においても、海岸部での津波や河川沿いでの浸水、木造住宅が多く建ち並ぶ地域での火災など、地形や住環境に応じた多様な災害によるリスクを抱えています。近い将来に想定される災害に対し、住まいと暮らしの安全をいかに守るかが重要な課題となっています。被害を最小限に抑えるため、建物の耐震化など住まいの強化とともに、地域での備えや迅速な避難体制を整える必要があります。

### １２　多様な住まい方などに対するリテラシーを育む環境等の不足

我が国では人々の暮らし方などを長い目で見据え、居住者自身による適切な住まいの維持管理の重要性が増しており、国は住生活に関する知識向上や相談体制の整備を推進しています。本市においても、ライフスタイルの多様化に加え、災害リスクや環境負荷、将来のコストなど住まい選びの検討要素は多岐にわたり、膨大な情報の中から最適な選択をするための的確な判断力がこれまで以上に重要となります。今後は官民連携による住教育の推進やデジタル技術を活用した情報発信を強化し、社会情勢の変化に合わせた情報更新を図ることで、市民が専門家の助言も得ながら、自らの状況に合わせて主体的に住まいを選択・維持できる環境を整える必要があります。

# 第２章　住生活の将来像及び基本方針と目標

## １　住生活の将来像

前計画（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、住宅政策を総合的に推進してきました。

近年、ライフスタイルの多様化とともに、住まい・暮らしに関わる「こと」や「もの」についても多様化が進み、様々な選択の幅が広がっています。

その中で、市民一人ひとりが心豊かに暮らし続けることができる住生活を実現していくためには、市民をはじめ、市内で住まいを供給する、作る人、売る人、貸す人、行政など、住まいや暮らしに関わるすべての人が住生活に関する正しい知識を基に、それぞれの状況に応じて適切に選択・判断していくことが必要であると考えます。

本計画では、豊かな住生活を目指し、新たな知識を身につけ活用することを最も重要な点として捉え、住生活の将来像を次のように掲げ、住宅施策を総合的に展開していきます。

**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**

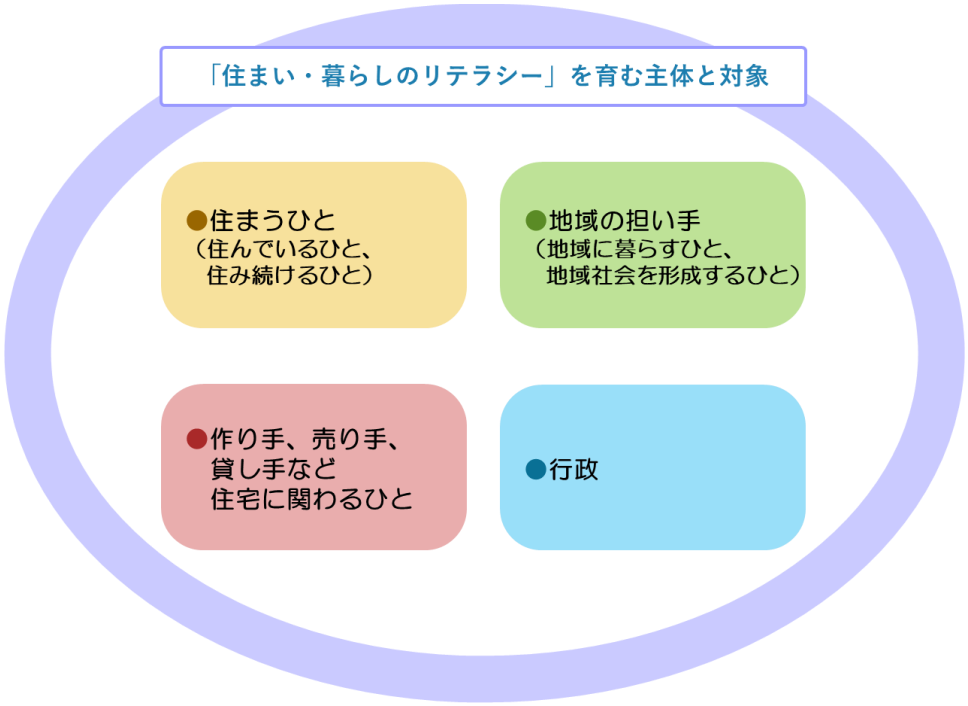
本計画において、「住まい・暮らしのリテラシー」とは、住生活に関する正しい知識を身につけ、活用し、より良い住まいの選択・判断・供給・支援などを適切に行えることを示します。

多様化する社会において、本市に住まうひと、地域の担い手、住まいの作り手、売り手、貸し手など住宅に関わるひと、そして行政など、住まい・暮らしに関わるすべての人が、湘南の海や緑豊かな丘陵、利便性の高い都市機能等、本市の多様な地域特性に応じた「住まい・暮らしのリテラシー」を相互の協力や連携のもとで育むことで、市民一人ひとりの住生活の質が向上していくことを目指します。

このリテラシーを基盤として、藤沢市の多彩な魅力に応じた良質な住まいの創出と既存住宅の性能向上を図り、住まいが長期にわたり良好な状態で適切かつ円滑に活用・循環・更新される仕組みを整えます。市民それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた最適な住まい・暮らしが選択できる環境を整えることで、ゆとりある住生活の実現に向け施策を進めます。

「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ことで、将来の世代にわたり、多様な世代から選ばれる魅力的な都市として持続し、藤沢市の価値が未来へと確実に受け継がれていくことを目指します。

図表-１４　「住まい・暮らしのリテラシー」を育む主体と対象



# 2　将来像実現に向けた基本方針と目標

## （1）将来像実現に向けた基本方針

本計画では、住生活の将来像を「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」と定めました。

この将来像を実現するため、前章で整理した課題の解決に向けたアプローチを「ひと・すまい・まち」の視点で体系化し、3 つの基本方針として定めます。

**基本方針１　「ひと」の視点**

**心豊かに安心して暮らせる住生活の実現**

・住まい方・暮らし方が多様化している中で、生涯それぞれが思い描くライフスタイルを実現でき、心豊かに暮らすことができる住生活の実現を目指します。
・個々人における、災害対策や防犯等の視点を重視しつつ、地域包括、居住支援などの見守り・支えあいに必要な人のつながりを基盤とした安心できる住環境を整えます。

**基本方針２　「すまい」の視点**

**持続・循環可能な住宅ストックの創出と活用・再生**

・将来にわたって長く使い続けることのできる、高い耐震性能や省エネルギー性能などを備えた良質な住宅の創出と既存住宅の活用・再生を促進することで、持続可能な住環境の形成を目指します。
・既存住宅が市場で適正に評価される仕組みを普及させ、良質な住宅ストックが循環・活用される環境づくりを促進します。

**基本方針３　「まち」の視点**

**地域で多様な暮らしとつながりが実現する住環境の形成**

・多様かつ多世代の交流が生まれる場の創出などを通じ、人々が適度につながり、地域を支える社会的なコミュニティが醸成される、活気や温もりに満ちた住環境の形成を目指します。
・住まいや暮らしに付加価値を与える自然環境、街なみ等を適切に維持・保全し、地域の魅力や快適性のある多様な住環境を次世代へつなぎます。

## （２）基本方針に基づく目標

住生活の将来像を実現するため、課題解決に向けた３つの基本方針に基づき、目標を定めます。

図表-１５　住生活の将来像・３つの基本方針と目標

| 将来像と基本方針 | 目標 | |
|---|---|---|
| 【住生活の将来像】<br>「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」<br>⇩<br>【３つの基本方針】<br>基本方針１「ひと」の視点<br>心豊かに安心して暮らせる住生活の実現<br>基本方針２「すまい」の視点<br>持続・循環可能な住宅ストックの創出と活用・再生<br>基本方針３「まち」の視点<br>地域で多様な暮らしとつながりが実現する住環境の形成 | 1 | 【住宅確保要配慮者】（方針１）<br>住宅確保要配慮者に対する住まいの安定確保 |
| | 2 | 【若年世帯等】（方針１）（方針２）<br>次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住環境の形成 |
| | 3 | 【災害】（方針１）（方針２）<br>激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の形成 |
| | 4 | 【空家】（方針１）（方針２）<br>空家の管理・活用等による良好な住環境の形成 |
| | 5 | 【市営住宅】（方針１）（方針２）<br>市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応した機能の再生 |
| | 6 | 【マンション】（方針２）<br>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 |
| | 7 | 【住宅ストック】（方針２）<br>市場で評価される良質な住宅等の供給促進と既存住宅の性能向上 |
| | 8 | 【脱炭素】（方針２）<br>脱炭素化につながる住環境の創出 |
| | 9 | 【自然環境・街なみ】（方針１）（方針３）<br>自然環境や街なみと調和した住環境の形成 |
| | 10 | 【多世代共生】（方針１）（方針３）<br>多世代が支え合い共生する持続可能な住環境の創出 |
| | 11 | 【住まい・暮らしのリテラシー】（方針１）（方針２）（方針３）<br>住まい・暮らしのリテラシーを育む学びと情報発信の推進 |

目標①

## 【住宅確保要配慮者】住宅確保要配慮者に対する住まいの安定確保

### 目指す方向性

○低額所得者、高齢者、障がい者、外国人など住宅確保に配慮を要する人々が、安心して暮らし続けられるよう、さらなる民間賃貸住宅の活用を目指します。

○居住支援協議会や福祉部門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目指します。

目標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環境の形成

### 目指す方向性

○次代を担う若年世帯や子育て世帯が多くの住まいの選択肢によって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目指します。

○若年世帯や子育て世帯が魅力を感じる、多様な働き方に対応した住環境の整備の誘導を目指します。

目標③

## 【災害】激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の形成

### 目指す方向性

○頻発化・激甚化する災害等に対応するため、住宅の耐震化や避難対策、延焼に対する防火性能の強化など、防災機能の向上を目指します。

○日頃から災害に備え、復旧・復興までを見据えた住まいに関する支援体制の構築を目指します。

目標④

## 【空家】空家の管理・活用等による良好な住環境の形成

**目指す方向性**

○安全で快適な住環境を形成するため、空家の発生抑制の推進、空家の流通等による活用の促進を目指します。

○地域の良好な住環境を維持保全するため、老朽化した空家の除却を含めた適正管理の促進を目指します。

目標⑤

## 【市営住宅】市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応した機能の再生

**目指す方向性**

○市営住宅ストックを総合的に管理し、計画的な維持保全や修繕・更新を目指します。

○将来の需要の見通しを踏まえつつ、社会ニーズ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活用を目指します。

目標⑥

## 【マンション】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

**目指す方向性**

○持続可能なマンションストックの創出に向けて、高経年マンションの円滑な更新の促進を目指します。

○高経年化が進む分譲マンションに対し、管理組合の適正な運営や管理不全の予防等の促進を目指します。

目標⑦

## 【住宅ストック】市場で評価される良質な住宅等の供給促進と既存住宅の性能向上

**目指す方向性**

○良質な住宅等の供給により将来にわたって適正に評価され、円滑な循環が行われる環境の促進を目指します。

○既存住宅の性能向上を図ることで、良好な状態で長期にわたって使い続けられる住まいの確保の促進を目指します。

目標⑧

## 【脱炭素】脱炭素化につながる住環境の創出

**目指す方向性**

○住宅分野における脱炭素化に向け、住宅の断熱化など省エネルギー性能の向上の促進を目指します。

○太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の導入を促進するとともに、エネルギーの効率的な利用を進めることで、住宅における環境負荷の低減を目指します。

目標⑨

## 【自然環境・街なみ】自然環境や街なみと調和した住環境の形成

**目指す方向性**

○海や里山の自然、河川などの水辺空間に加え、地域に蓄積されてきた歴史や根付いた文化などの資源を生かし、地域に即した住環境の魅力や価値の向上を目指します。

目標⑩

## 【多世代共生】多世代が支え合い共生する持続可能な住環境の創出

### 目指す方向性

○地域共生社会のもと、多世代・多様な世帯が地域で共に支え合い、誰もがいきいきと暮らし続けられる、ライフスタイルに応じた快適で活力のある住環境の創出を目指します。

目標⑪

## 【住まい・暮らしのリテラシー】
## 住まい・暮らしのリテラシーを育む学びと情報発信の推進

### 目指す方向性

○目標①～⑩に共通する基盤として、住生活に係るすべての人が、自ら主体的に選択・判断・行動等ができる知識と活用能力を育みます。住教育や情報の発信等により「住まい・暮らしのリテラシー」の底上げを図ることで、市民一人ひとりが質の高い住生活を実現できる土壌づくりを目指します。

# 第３章　住生活向上のための施策

目標を踏まえた住生活向上のための施策について示します。

図表-１６　住生活向上のための施策の体系

| 目標 | | 施策 | |
|---|---|---|---|
| 1 | 【住宅確保要配慮者】<br>住宅確保要配慮者に対する<br>住まいの安定確保 | 1-1 | 住宅確保要配慮者への総合的な住まいの支援 |
| | | 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 |
| | | 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 |
| | | 1-4 | 障がい者・要介護者等の入居施設に対する支援 |
| 2 | 【若年世帯等】<br>次代を担う若年世帯や子育て世帯を<br>支える住環境の形成 | 2-1 | 安全で快適に子育てができる住環境の普及 |
| | | 2-2 | 若年世帯や子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保 |
| | | 2-3 | 若年世帯等のライフスタイルに対応した住環境の充実 |
| 3 | 【災害】<br>激甚化する災害等に対応した<br>安全で安心な住環境の形成 | 3-1 | 住宅等の耐震化の促進 |
| | | 3-2 | 住環境における建物の延焼対策等の強化 |
| | | 3-3 | 住環境における減災・復興事前準備の取組の推進 |
| | | 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 |
| 4 | 【空家】<br>空家の管理・活用等による<br>良好な住環境の形成 | 4-1 | 空家に対する発生抑制の推進 |
| | | 4-2 | 空家の除却を含めた適正管理の促進 |
| | | 4-3 | 空家の活用の促進 |
| 5 | 【市営住宅】<br>市営住宅の適切な管理と<br>社会ニーズに対応した機能の再生 | 5-1 | 市営住宅ストックの適正管理と改善整備 |
| | | 5-2 | 社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備 |
| | | 5-3 | 市営住宅の柔軟な活用の推進 |
| 6 | 【マンション】<br>分譲マンションの再生等の<br>円滑化の推進や管理の適正化 | 6-1 | マンション管理組合等による主体的な活動の促進 |
| | | 6-2 | 経年により価値が成熟する分譲マンションの普及促進 |
| | | 6-3 | 高経年マンションにおける管理不全の予防対策 |
| | | 6-4 | マンション再生の円滑化に向けた取組の促進 |
| 7 | 【住宅ストック】<br>市場で評価される良質な住宅等の<br>供給促進と既存住宅の性能向上 | 7-1 | 良質な住宅・宅地の供給による良好な住環境の創出 |
| | | 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 |
| | | 7-3 | 安心して取引ができる住宅流通環境の整備の促進 |
| 8 | 【脱炭素】<br>脱炭素化につながる住環境の創出 | 8-1 | 脱炭素による環境に配慮した住まいの創出 |
| | | 8-2 | ネットゼロエネルギーで暮らせる住宅の普及促進 |
| 9 | 【自然環境・街なみ】<br>自然環境や街なみと調和した<br>住環境の形成 | 9-1 | 緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成 |
| | | 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 |
| 10 | 【多世代共生】<br>多世代が支え合い共生する<br>持続可能な住環境の創出 | 10-1 | 次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造 |
| | | 10-2 | 住宅団地ストックの再生に向けた活力の創出 |
| | | 10-3 | ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進 |
| 11 | 【住まい・暮らしのリテラシー】<br>住まい・暮らしのリテラシーを育む<br>学びと情報発信の推進 | 11-1 | 住まいづくり・住まい方に関する学びの推進 |
| | | 11-2 | 住まい・暮らしの質が向上する情報の発信と啓発の推進 |
| | | 11-3 | 住宅供給等に関わる人々との情報共有と活動連携の推進 |

# 1　住宅確保要配慮者に対する住まいの安定確保

## 施策 1-1　住宅確保要配慮者への総合的な住まいの支援

○住宅の確保に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者、子どもを養育する方、外国人などに対して、個別事情の相談や見守り等とあわせて住まいの確保を支援します。
○障がい者に対しては、相談体制の強化とあわせて地域生活への移行・定着に向けて適切な住まいの確保、設備の改良等を支援します。

## 施策 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

○住宅の確保に配慮を要する方の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅等）の普及促進により、住まいの確保と入居の支援に努めます。
○セーフティネット登録住宅の普及にあたっては、不動産関係団体や居住支援法人等と連携して新規登録に向けた取組などを進めます。

## 施策 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

○住宅の確保に配慮を要する方の円滑な住まいの確保と、入居後に安心して暮らせる住環境を実現するため、住宅部局と福祉部局、民間事業者が連携し、居住支援協議会を通じた支援の強化・拡大を図ります。
○特に福祉サービスを必要とする単身高齢者等に対しては、入居中の見守りや福祉サービスへのつなぎを提供できるよう、居住サポート住宅等の普及を図ります。

## 施策 1-4　障がい者・要介護者等の入居施設に対する支援

○障がい者が援助を受けながら共同で生活するグループホーム、要介護者が住み慣れた日常生活圏で介護サービスを受ける地域密着型サービス施設等の充実を支援します。

## 2　次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住環境の形成

### 施策 2-1　安全で快適に子育てができる住環境の普及

○安全で安心して子育てができる住宅・住環境を確保するため、国が示した「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン」等を普及させ、子育て世帯に適した居住性能を有する住宅の建設、既存住宅を活用した子育て向けリフォーム等を促進します。

### 施策 2-2　若年世帯や子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保

○若年世帯や子育て世帯のライフステージの変化に応じて、適正な規模や家賃負担の住居を選択できるよう、良質な既存住宅の活用を促進します。

### 施策 2-3　若年世帯等のライフスタイルに対応した住環境の充実

○若年世帯等における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接などを通じて、それぞれが希望するライフスタイルに応じた住環境の充実を図ります。

## 3　激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の形成

### 施策 3-1　住宅等の耐震化の促進

○地震による人的被害を最小化するため、木造戸建て住宅については、新耐震基準を強化した 2000 年基準に基づき、住宅の耐震診断・耐震改修を支援します。
○津波避難路沿道の住宅における耐震化の支援を強化するとともに、ブロック塀の倒壊防止といった、避難時の安全を確保するための取組を推進します。

### 施策 3-2　住環境における建物の延焼対策等の強化

○住宅・住宅地の防火対策として住宅用火災警報器の設置維持を促進するとともに、木造住宅が多く建ち並ぶ地域における延焼対策につながる取組を検討します。
○生活道路の機能向上を図るため、狭あいな道路の解消に努めます。

### 施策 3-3　住環境における減災・復興事前準備の取組の推進

〇家具等の転倒防止策など避難時の安全を確保するための取組や、感震ブレーカーによる電力復旧後の通電火災等の予防を推進します。
〇関連計画等と連動して災害リスク情報の周知・啓発に努め、居住の誘導や住まい方の工夫を促進するとともに、災害時に在宅避難が可能な住まいの備えを促進します。
〇津波リスクに対して、共同住宅の屋上等を活用した垂直避難の手段を確保します。

### 施策 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

〇甚大な被害が発生した際に備え、被災住宅の応急危険度判定を推進する体制を整備するとともに、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅を活用し被災者用住宅の確保に努めます。
〇市民生活の復旧・復興に向けては、地域コミュニティの維持やバリアフリー対応等を考慮し、応急仮設住宅の建設を推進するほか、被災住宅の再建と住宅地の復興を支援します。

## 4　空家の管理・活用等による良好な住環境の形成

### 施策 4-1　空家に対する発生抑制の推進

〇空家の実態を継続的に把握し、空家の発生予防対策を実施します。
〇高齢者等が居住する持ち家については、ライフステージ等の変化に応じた住み替えや、住まいの終活に関する情報提供、相談体制の充実を通じて、空家の発生予防に向けた意識啓発を推進します。

### 施策 4-2　空家の除却を含めた適正管理の促進

〇空家が適切に管理されるよう、意識啓発や情報発信に努めます。
〇空家が放置されることによって周辺の生活環境へ悪影響をもたらすことを防止するため、意識啓発を促進するとともに、管理不全空家等及び特定空家等に必要な措置を講じるよう是正を促します。
〇所有者が不明の空家については、財産管理人制度の活用等により解消に努めます。
〇老朽化により倒壊の危険性がある空家、衛生上の悪影響を及ぼす空家については、除却・解体を促進します。

### 施策 4-3　空家の活用の促進

○空家として放置されることなく有効活用されるよう、所有者等に対する空家の流通や除却に向けた意識啓発を推進します。

## 5　市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応した機能の再生

### 施策 5-1　市営住宅ストックの適正管理と改善整備

○市営住宅の長期的な需給見通しに基づき、経年劣化に対応した計画修繕の実施に努めます。
○住宅の立地や管理状況等を評価し長期的に有効活用を図るべき住棟については、長寿命化型改善事業をはじめとする各種の改善事業を推進します。

### 施策 5-2　社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備

○市営住宅における居住者の高齢単身化の傾向など、入居者の属性の変化や、住宅に求められるニーズの変化等を踏まえ、住戸のリフォームやリノベーションによる活用を検討します。
○長期的な需給見通しに基づき、住棟の建替や用途廃止、新たな機能の導入等を含む市営住宅の集約・再編事業を推進します。

### 施策 5-3　市営住宅の柔軟な活用の推進

○住宅の確保に困窮する方の入居条件等について、社会状況に応じた適切な運用を検討します。
○若年世代の入居の促進や地域の課題解決に向けた、空き住戸等の柔軟な活用に努めます。

## 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

### 施策 6-1　マンション管理組合等による主体的な活動の促進

○分譲マンションの適正な管理を促進するため、マンション管理を支援するＮＰＯ等と連携し、専門家の派遣や相談、セミナー等を通じて、マンション管理組合の主体的な活動を支援します。
○マンションの予防保全的な維持管理や、マンションの防災対策、在宅避難等の減災対策に取り組むマンション管理組合に対し、情報提供等の支援を図ります。

### 施策 6-2　経年により価値が成熟する分譲マンションの普及促進

○分譲マンションの経年劣化等によって住宅価値の棄損を生じないよう、既存マンションのほかマンションの建設当初段階からマンション管理計画認定制度を活用し、住宅市場で評価される質の高いマンションストックの形成を促進します。
○マンションにおける防災性や環境性能の向上、多様化するライフスタイルに伴う新たな社会ニーズへの対応など、居住機能の質を高めるための取組について、管理組合への啓発に努めます。

### 施策 6-3　高経年マンションにおける管理不全の予防対策

○建設後 40 年以上を経過した、いわゆる高経年マンションの管理状況について継続的な実態把握に努め、管理不全の兆候がみられる要支援マンションに対しては、必要な助言・指導等を実施します。
○要支援マンションへの助言・指導等を通じて、管理組合活動の適正化や、改修工事など維持管理の改善に向けた取組を促進します。

### 施策 6-4　マンション再生の円滑化に向けた取組の促進

○老朽化したマンションや管理不全のマンションについて、建替えや長寿命化改修等によるマンション再生を促進します。
○マンションの再生を促進するため、マンション再生手法に関する各種マニュアルの普及やアドバイザー派遣等を通じて、再生事業の円滑化を支援します。

# 7　市場で評価される良質な住宅等の供給促進と既存住宅の性能向上

## 施策 7-1　良質な住宅・宅地の供給による良好な住環境の創出

○長期的に持続可能で高い性能と品質を備えた住宅ストックを形成するため、長期優良住宅建築等計画の認定を促進します。
○都市機能の向上を図るため、土地区画整理事業により優良かつ秩序ある住宅地の供給を促進するほか、開発許可制度に基づき、環境の保全、災害の防止等地域の持続可能性に寄与する適正な住宅地開発を誘導します。
○分譲マンションなど民間住宅を活用して旅行者等に宿泊先を提供する民泊サービスについては、近隣の居住環境等に配慮し、制度の適正な運用に努めます。
○中高層住宅の建設等に際しては、各種関連条例に基づき、周辺住環境への悪影響が生じないよう適正な指導に努め、良好な住宅・住環境の形成を促進します。
○マンションの建設時における荷捌きスペースの確保について、周辺道路の交通環境の維持や居住者の利便性向上の観点から、設置に関する規制等の検討を行います。

## 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

○住宅の新築、リフォーム等に際して、法令等に基づく検査・確認体制のもと、住宅の安全性等に係る品質・性能等の確保を促進します。
○既存住宅現況検査（インスペクション）や瑕疵保険制度等を普及させ、既存住宅の取引やリフォーム時における消費者の不安解消に努めます。
○防犯性能を備えた住宅を普及するため、防犯に関する住宅性能表示制度を活用するとともに、犯罪の防止に配慮した住宅に関する指針の情報提供に努めます。
○住宅の建設・解体やリフォーム等における資材の再資源化等に際しては、法に基づく届出制度により適正処理を促進するとともに、アスベストによる健康被害を防止します。
○夏季の熱中症や冬季のヒートショックなどの健康被害対策として、室内における温熱環境の改善等を促進します。

### 施策 7-3　安心して取引ができる住宅流通環境の整備の促進

○住宅ストック市場の循環性を創出するため、住宅建設・リフォーム等に関する金融支援制度等を活用し、既存住宅等を利用した住まい方を促進するとともに、住み替えにつながる仕組みづくりに努めます。
○将来的に増加傾向が予想される相続住宅については、住み手の相続対策や住まいの終活支援を通じて、住宅市場において相続住宅の流通が促進されるよう、これら住宅を活用した住み替え支援等に努めます。

## 8　脱炭素化につながる住環境の創出

### 施策 8-1　脱炭素による環境に配慮した住まいの創出

○省エネルギー基準に適合した住宅の建設・リフォーム等を促進するとともに、住宅用太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の導入を促進します。
○既存住宅の活用等に対して、省エネ診断・省エネ設計等の普及に努め、省エネルギー性能の高い住宅ストックの形成を促進します。

### 施策 8-2　ネットゼロエネルギーで暮らせる住宅の普及促進

○消費エネルギー収支ゼロの住宅性能（ZEH）を有する住宅の建設等を促進します。
○消費エネルギー収支ゼロの住宅性能（ZEH）を有する住宅の普及に寄与する住宅関連事業者等担い手の確保・育成を促進します。

## 9　自然環境や街なみと調和した住環境の形成

### 施策 9-1　緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成

○緑豊かで魅力ある街なみを形成するため、生垣等による接道緑化、壁面緑化、屋上緑化等を促進し、暑熱化対策につながり温室効果ガスの吸収源となる緑地の保全・創出を図ります。
○水循環に配慮した住環境を形成するため、住宅建設や住宅地の整備に際して雨水浸透機能や雨水貯留設備の設置等の普及を図ります。
○緑化で住宅の価値を高める情報発信や記念樹の配布など支援の充実を図ります。

### 施策 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

○住み手である地域住民自らの合意に基づき定める地区計画等の立案を支援し、建物の高さや外壁等の形態意匠・色彩・緑化等のルール化を促進します。
○良好な住環境を維持しつつ、次世代のニーズにも適したより良い住宅地としていくため、建築協定等のまちづくりのルールの見直しや多様な住まい方が検討できるよう、情報の発信と提供に努めます。
○地域の自然・歴史・文化等と調和した住環境を保全・継承するため、景観協定等の制度を活用し、魅力と快適性の向上を促進します。
○居住者自身や近隣の生活環境にも影響を及ぼす、いわゆるごみ屋敷問題を防止するため、「藤沢市良好な生活環境の確保に向けた支援のガイドライン」に基づき適切に対応します。

## 10　多世代が支え合い共生する持続可能な住環境の創出

### 施策 10-1　次世代の住み手・担い手が共生する住環境の創造

○住まい・まちづくりに携わる企業・大学・研究機関や、地域で新たに経済・文化芸術活動等を創り出す次世代の担い手等との協働による、誰もが孤独・孤立を感じない住環境創出に資する取組を支援します。
○都市計画法や建築基準法等の各制度との連携など、低層住宅地における良好な住環境の維持と多世代共生が両立する持続可能な住まい方の検討を行います。

### 施策 10-2　住宅団地ストックの再生に向けた活力の創出

○まちづくりの中心となるキーパーソンの発掘や育成を図り、地区の活性化に向けた取組を支援するとともに、先導的な取組の成果の更なる波及を促進します。
○住宅団地ストックの再生に向けて、県住宅供給公社や都市再生機構等と連携した取組を推進します。
○住宅団地ストックの空室を活用した住み替え、住宅団地ストックの敷地を活用した新たな機能の導入等により、住宅団地の活力再生を促進します。
○住宅団地ストックの再生を推進する地域連携体制として、行政・民間等の協働によるエリアマネジメントなどの取組を検討します。

### 施策 10-3　ライフステージ等の変化に応じた住まい選びの促進

〇住まいのニーズに応じた居住の満足度を高めるため、暮らしの変化に伴う住み替えなど、様々な住まい方に関する情報を発信します。
〇自宅で自立した生活が続けられるよう、住宅のバリアフリー対応などを支援します。

## 11　住まい・暮らしのリテラシーを育む学びと情報発信の推進

### 施策 11-1　住まいづくり・住まい方に関する学びの推進

〇次世代を担う子どもたちの学習機会を通じた住教育の支援とともに、地域の自然・歴史・文化等について学ぶイベントなど、様々な活動機会を捉え、暮らしやすい住まいや住まい方の最適な選択・判断・行動等ができるよう、学びの場を創出します。

### 施策 11-2　住まい・暮らしの質が向上する情報の発信と啓発の推進

〇働く場、学びの場、健康・医療・福祉のネットワークなど市民の多様な活動の場を通じて、住まいに関する情報の発信と啓発に努めます。
〇地区の実情に応じた住まいに関する情報の発信と啓発に努めます。

### 施策 11-3　住宅供給等に関わる人々との情報共有と活動連携の推進

〇市民の住生活を豊かなものにしていくため、住宅関連産業や金融保険業など幅広い業種の担い手とともに、住まい・暮らしに関する情報共有・活動連携に努めます。

# 第４章　住生活マスタープランの推進

## １　住生活マスタープランの推進に向けて

### （１）住まい・暮らしのリテラシー

本計画が示す「住生活の将来像」を実現するためには、幅広い施策を展開するとともに、社会情勢の変化や、2050 年を見据えた住生活基本計画（全国計画）の長期的な展望を踏まえ、特に市民の住まい・暮らしに密接に関わる早期に取り組むべき重要な施策を抽出し、実現性のある具体的な取組を効果的に進めていくことが重要です。

本市では「住まい・暮らしのリテラシー」の向上を基本として、学びと共創により推進します。

### （２）住生活を支える学びと共創

住まい・暮らしは、住み手のほか住まいの作り手、暮らしの支え手など多様な主体が共創することによって、より豊かな住生活の実現につながると考えています。

市民一人ひとりが、「自分ごと」として住まいの学びを広げ深めていけるような環境や、学びで得たものを多様な主体とともに共創の仕組みを整えつつ、市民の住まい・暮らしの向上に結びつく方策を推進することとします。

**○住まうひとや地域の担い手との学びと共創**

方策を推進するためには、住宅の住み手であり、地域活動やまちづくりの担い手である市民のニーズに対応していくとともに、多様な市民活動を展開している市民活動団体と共創による取組を進めることが重要です。

市民及び市民活動団体等との共創に向けては、住生活マスタープランに関する地域ごとの意見交換や情報共有を図り、方策の展開に向けた共創を推進します。

**○事業者等や関係機関等との学びと共創**

住生活の向上に向けては、住宅の供給・流通・管理・改良等に関わる不動産協会、建築士会、建物取引業協会、居住支援法人など、民間事業者との共創による取組が重要であり、住宅確保要配慮者への支援、既存住宅ストックの有効活用、住宅性能の向上など各種の取組について、意見交換や情報共有を図り、方策の展開に向けた共創を推進します。

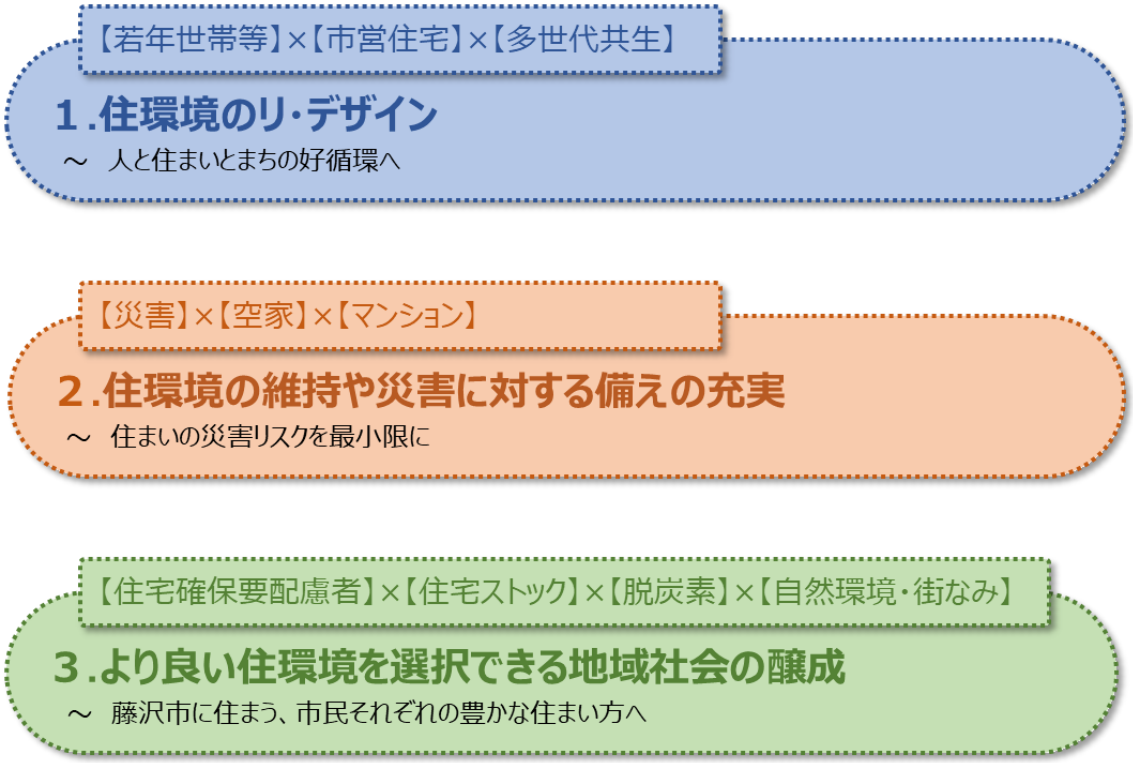
また、湘南ライフタウンなど住宅団地の活力再生に向けては、大学や都市再生機構、神奈川県住宅供給公社をはじめとする関係機関との共創による取組が重要であり、住宅団地における遊休不動産の有効活用や居住機能の再生など課題について、地域の活力再生に向けた取組や意見交換、情報共有を図り、方策の展開に向けた共創を推進します。

## （３）３つのリーディングプロジェクト

本市では、住生活全般における優先的に取り組むべき方策を「リーディングプロジェクト」として進めます。本プロジェクトは 11 の目標の枠を超えて複数の施策を結び付けて推進するものであり、住生活を取り巻く課題の一体的・効率的な解決に向けた相乗効果を期待するものです。

実施にあたっては、まず実現性のある具体的取組を先導的に展開し、その成果を評価しながら次なる具体的取組へと裾野を広げていく「継続性と波及性」を重視します。いずれのプロジェクトにおいても、居住者の視点に立って多様なニーズや生活上の課題に的確に対応するとともに、地域社会が一体となって将来にわたり豊かな住生活を育んでいくことを目指します。

図表-１７　３つのリーディングプロジェクト



リーディングプロジェクト

| 1．住環境のリ・デザイン<br>人と住まいとまちの好循環へ | |
|---|---|
| **プロジェクトの構成** | **【若年世帯等】×【市営住宅】×【多世代共生】** |
| **プロジェクトに期待する相乗効果** | **「住まい・まちを再生し、持続可能な地域の活力を創造する」**<br><br>**住宅団地において長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境が活用され継承されるために、人とまちの接点を増やし、人と住まいの橋渡しに寄与する施策を展開する。それにより次世代に向けた新たな住まい方の提案や、地域に活力をもたらす多様なつながりを創出することができる。** |
| **プロジェクトの根拠法令、計画制度等** | ○公営住宅法、藤沢市市営住宅マネジメント計画<br>○地域再生法、湘南ライフタウン活性化指針<br>○子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン |
| **対応する目標** | ○目標２　次代を担う若年世帯や子育て世帯を支える住環境の形成<br>○目標５　市営住宅の適切な管理と社会ニーズに対応した機能の再生<br>○目標 10　多世代が支え合い共生する持続可能な住環境の創出 |
| **対応する施策** | ○施策 2-2　若年世帯や子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保<br>○施策 5-2　社会ニーズ等の変化に対応した市営住宅の再整備<br>○施策 10-2　住宅団地ストックの再生に向けた活力の創出<br>○施策 11-1　住まいづくり・住まい方に関する学びの推進 |
| **プロジェクトの具体的取組** | **○若年世帯や子育て世帯向けの良質な住宅の供給（施策 2-2）**<br>住宅団地において多様な世代がいきいきと暮らせるよう、神奈川県住宅供給公社、都市再生機構との連携した取組を推進する。空き住戸のリフォーム、リノベーション等により若年世帯や子育て世帯向けに低廉で良質な住宅を供給し、団地の再生とともに地域社会の持続可能性を支える住環境を形成する。<br>**○市営住宅マネジメント計画の推進（施策 5-2）**<br>藤沢市市営住宅マネジメント計画を踏まえ、市営住宅再整備の基本構想を策定する。市営住宅を核とした生活利便性の向上に資する施設の誘導等とあわせて、多世代が支え合い共生できる住宅の供給について検討する。<br>**○湘南ライフタウンの活性化への取組の推進（施策 10-2）**<br>地域の活性化を担う住民、若い担い手、各方面の専門家など団地再生のまちづくりを支えるキーパーソン（住み手、各種担い手等の人材）を継続的に発掘し人材のネットワーク化を支援する。地区の活性化に資する自主的な取組を支援するとともに、遊休資産の有効活用等（人とまちの接点づくり）のエリア価値向上の取組を促進する。<br>**○住まい方を選択・判断・活用する能力の向上（施策 11-1）**<br>エリア価値向上の取組とあわせて、特に若い世代向けに良質な住まい方の選択肢を提供し、新たな住まい方の魅力や付加価値に資する情報について効果的に発信する。 |
| **プロジェクトの共創プレーヤー**<br>**（学びと共創の担い手）** | ○都市再生機構、神奈川県住宅供給公社<br>○住宅リフォーム推進協議会等<br>○自治会、NPO、各種地域団体等 |

| 2．住環境の維持や災害に対する備えの充実<br>住まいの災害リスクを最小限に | |
|---|---|
| **プロジェクトの構成** | **【災害】×【空家】×【マンション】** |
| **プロジェクトに期待する相乗効果** | **「住まいの脆弱性と災害リスクに対し、しなやかな対応力を高める」**<br><br>**立地や建物構造等に脆弱性を抱える住まい・住まい方に対して、予測される災害リスクの緩和・予防に寄与する施策を展開することにより、地域のしなやかな災害対応力を段階的に高め、市民の生命・財産を守ることができる。** |
| **プロジェクトの根拠法令、計画制度等** | ○建築物の耐震改修の促進に関する法律、藤沢市耐震改修促進計画<br>○空家等対策の推進に関する特別措置法、藤沢市空家等対策計画<br>○マンションの管理の適正化の推進に関する法律、<br>藤沢市マンション管理適正化推進計画<br>○藤沢市都市マスタープラン、藤沢市立地適正化計画 |
| **対応する目標** | ○目標３　激甚化する災害等に対応した安全で安心な住環境の形成<br>○目標４　空家の管理・活用等による良好な住環境の形成<br>○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 |
| **対応する施策** | ○施策 3-1　住宅等の耐震化の促進<br>○施策 4-1　空家に対する発生抑制の推進<br>○施策 6-3　高経年マンションにおける管理不全の予防対策<br>○施策 11-1　住まいづくり・住まい方に関する学びの推進 |
| **プロジェクトの具体的取組** | **○津波避難路における住宅の耐震化支援の強化（施策 3-1）**<br>津波避難路沿道における建物の耐震性能を確保し、災害時に備えた安全性の高い避難ルートの選択肢を確保するなど、災害に対するしなやかな対応力を備えた住環境を整備する。<br>**○住まいの終活を通じた事前防災の意識向上（施策 4-1）**<br>空家の発生を抑制するための「住まいの終活」への意識啓発とあわせて、災害ハザードエリアにおける住まい方の見直しや避難の工夫など災害発生に備えたしなやかな事前防災を働きかける。<br>**○要支援マンションへの助言・指導等の実施（施策 6-3）**<br>災害時の建物倒壊や外壁崩落等を未然に防止するため、分譲マンションの耐震化を促進するとともに、外壁劣化診断等の補助金制度を検討する。あわせてマンション管理組合による防災備蓄等を促進し、災害発生時における在宅避難（逃げずにとどまるしなやかな避難方法）の可能性を向上させる。<br>**○住まい方を選択・判断・活用する能力の向上（施策 11-1）**<br>耐震化を促す個別通知等や空家管理の相談会、マンション管理セミナー等を通じて、住まいの脆弱性と自然災害のリスクを予防・緩和するための知識等について啓発するとともに支援制度等の活用を普及させる。 |
| **プロジェクトの共創プレーヤー（学びと共創の担い手）** | ○不動産協会、建築士会、建築士事務所協会、建物取引業協会等<br>○マンション管理士会<br>○防災士、不動産終活士、各種ファイナンシャルアドバイザー等<br>○防災組織連絡協議会、各地区自主防災組織<br>○社会福祉協議会、自治会、NPO、各種地域団体等 |

| 3．より良い住環境を選択できる地域社会の醸成<br>藤沢市に住まう、市民それぞれの豊かな住まい方へ | |
|---|---|
| **プロジェクトの構成** | **【住宅確保要配慮者】×【住宅ストック】×【脱炭素】×【自然環境・街なみ】** |
| **プロジェクトに期待する相乗効果** | **「藤沢市に住まう、市民それぞれの豊かな住まい方を応援する」**<br><br>**市民が求めるライフステージに応じた住まい方や、自然環境や街なみの魅力を感じられる住まい方など、市民の幸福実感に寄り添った施策を展開することにより、市民自らが学びを広げ、より良い住環境を選択することが可能な地域社会を醸成することができる。** |
| **プロジェクトの根拠法令、計画制度等** | ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律<br>○住宅の品質確保の促進等に関する法律<br>○建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律<br>○景観法、藤沢市景観計画、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例 |
| **対応する目標** | ○目標１　住宅確保要配慮者に対する住まいの安定確保<br>○目標７　市場で評価される良質な住宅等の供給促進と既存住宅の性能向上<br>○目標８　脱炭素化につながる住環境の創出<br>○目標９　自然環境や街なみと調和した住環境の形成 |
| **対応する施策** | ○施策 1-1　住宅確保要配慮者への総合的な住まいの支援<br>○施策 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<br>○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<br>○施策 8-1　脱炭素による環境に配慮した住まいの創出<br>○施策 9-1　緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境の形成<br>○施策 11-1　住まいづくり・住まい方に関する学びの推進 |
| **プロジェクトの具体的取組** | **○民間賃貸住宅を活用した住まいの安定確保（施策 1-1、1-3）**<br>高齢者や障がい者、子育て世帯など住宅の確保に配慮を要する方々に対して、生活事情等に応じて低廉で一定の質を備えた民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）への入居を支援する。民間賃貸住宅のオーナーや不動産業に対しては、適切な住宅が供給されるよう居住支援協議会を通じた情報提供等の支援を行う。<br>**○ライフステージに応じた選択が可能な優れた住環境の確保（施策 7-2、8-1、9-1）**<br>既存住宅を活用したリフォーム、リノベーション等に対しては、法令等に基づく検査・確認体制のもと、住宅市場で評価される品質・性能の向上に努める。若年世帯や高齢世帯など市民それぞれのライフステージに応じた住まいを安心して選択できるよう、耐震、防犯、健康（断熱化等）、環境（緑化、省エネ化等）等の品質・性能に優れた住宅の供給を促進する。<br>**○住まい方を選択・判断・活用する能力の向上（施策 11-1）**<br>市民に対しては、藤沢市の緑や街なみ等の住環境に関する情報提供、住まい探しの相談会、ライフステージに応じた住まい方のセミナー、住宅リフォームガイドブックなど、より良い住まい方の選択を応援する各種事業を推進する。事業者に対しては、住宅と健康に関する知識、リフォーム価値を高める断熱性能の提案手法等について情報提供やセミナー等の支援事業を推進する。 |
| **プロジェクトの共創プレーヤー（学びと共創の担い手）** | ○不動産協会、建築士会、建築士事務所協会、建物取引業協会等<br>○かながわ住まいまちづくり協会　○居住支援協議会、居住支援法人<br>○住宅リフォーム推進協議会等　○環境・エネルギーに関する各種団体<br>○学校関係団体、自治会、各種地域団体等 |

# 2　計画の検証と見直し

## ① 計画のモニタリング

**【STEP-1　住生活の動向把握（観測的指標による確認）】**

住生活の将来像の実現に向けた目標ごとに住生活に関する各種指標の経年変化等を観測し、総合的に本計画の検証を行います。

**【STEP-2　リーディングプロジェクトの進捗状況の確認】**

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であるリーディングプロジェクトの進捗状況について、重点的な評価を行います。

## ② 計画のフォローアップ

計画のモニタリング結果に基づき、学識経験者などで構成される会議体等を設置し、意見の聴取を行います。

図表-１８　住生活の動向把握（観測的指標による確認）

**指標例**

**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

### ③ 計画のスパイラルアップ

本計画に関する評価業務フローとして、ＰＤＣＡサイクルに基づき取組を改善します。

この検証と見直しの流れにおいて、重点的に推進するリーディングプロジェクトの成果に加え、多様な主体との「学びと共創」から得られた知見、そして市民の住まい暮らしに関する知識と情報活用を深める取組事例をそれぞれ分かりやすく可視化し、次なる取組へとつなげていきます。このように、ＰＤＣＡサイクルを回すたびに施策をより質の高いものへとスパイラルアップさせ、社会情勢や地域ニーズの変化に応じて持続的に成長する計画を目指します。

図表-１９　ＰＤＣＡサイクルに基づく取組の改善

