

藤沢市住宅マスタープラン

【素案】

2018年（平成30年）7月23日現在

藤 沢 市
計画建築部 住宅政策課

目次

はじめに	1
第1章 藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的	2
1 策定の背景	2
2 マスタープランの目的	3
3 マスタープランの位置づけ	3
4 計画の構成と期間	4
第2章 藤沢市における住宅と居住環境に関わる 現状と動向及び課題	5
1 基本的な動向について	5
(1) 人口と世帯の動向	5
(2) 住宅と住生活の動向	9
2 市民意識調査の結果	14
(1) 意識調査の概要	14
(2) 住まいの状況について	15
(3) 今後の住まい方について	19
(4) 住宅の安全対策について	20
(5) 空き家について	21
(6) 今後の住宅政策のあり方について	23
3 住宅と居住環境に関する課題	24
(1) 課題整理の考え方	24
(2) 各視点からの主要な課題	24
第3章 住生活の将来像と基本方針	27
1 理念	27
2 住生活の将来像	27
3 三つのテーマ	28
4 基本方針	28
第4章 住生活向上のための施策展開	31
1 施策体系	31
2 施策展開	34
テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現	34

(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 の居住の保障（住宅セーフティネット）	34
(2) 住宅の居住環境の維持向上	38
(3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援	38
テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生	39
(1) 空き家の適正管理と利活用	39
(2) 市営住宅の長寿命化等による利活用	40
(3) 既存住宅の質的向上	41
(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成	42
(5) 災害時における住宅の確保	43
テーマ3 少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり	45
(1) 多世代が住みやすい住宅地の形成	45
(2) 高齢化が進む大規模団地の再生	46
(3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討	47
(4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	47
第5章 住宅マスタープランの推進に向けて	49
1 重点施策	49
(重点施策-1) 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援	49
(重点施策-2) 空き家の適正管理の促進と利活用の推進	51
(重点施策-3) 市営住宅の長寿命化等による利活用の推進	53
(重点施策-4) 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進	55
2 推進体制	57
(1) 推進の基本的考え方	57
(2) 庁内体制	57
(3) 市民、NPO、事業者、関係機関等との連携	57
3 進行管理と見直し	58
4 成果指標等について	58
(1) 全体指標	58
(2) 重点施策の指標	58
5 住宅の供給目標	59
(1) 市営住宅の供給目標及び考え方	59
(2) 住宅地の供給	59

資料編.....	60
(資料 1) 住生活に係る地区別の状況	60
(資料 2) 用語解説.....	75

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。

人口減少社会を迎え、一人暮らしの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ようとしています。戦後の復興期から高度成長期を経て続いてきた人口増加の時代が終わり、人口減少へと転換する時代にあって、人々は安心安全な環境の中で、また身近な地域の中で住み続けられることを求めています。そして、身近な地域で住み続けられるためには、人々が生活の拠点とする「住まい」が大切な鍵となります。

人口構造や社会構造の変化を受けて、今、「住まい」に関わる様々な制度や仕組みを規定する法律も、住宅の供給から住生活の質を大切にする方向へと転換しつつあります。

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」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、本市は2017年度から、住宅マスタープランの策定に向けた検討を進め、素案としてまとめました。

第1章 藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的

1 策定の背景

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。例えば、藤沢市では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。

昭和30年代から40年代にかけての首都圏に集中する人口増加の影響をまともに受け、本市では、急激な人口増加による様々な都市問題、例えば、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が発生しました。そのため、本市では、こうした都市問題の解決に向けて、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、行政もそのような住民活動の支援を継続してきました。

このような住宅政策の考え方は、都市計画の基本的な方向性を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「住宅市街地の開発整備の方針」に記されています。（資料編を参照）

その結果、首都圏50km圏に位置している本市は、市域全体が住みやすい良好な住宅地として整備され、公共交通の便が良く、産業もバランスが取れていることが、住み続けたいまちとして評価されています。

一方、少子超高齢社会、人口減少社会を迎え、市民の暮らしを支えていくためには、地域のコミュニティの活性化がさらに求められています。そうした中で、住宅地が住むためだけの画一的な機能や商業・文化などの最低限の機能をもつ街にとどまることなく、より暮らしを豊かにするために、多様な機能を備えた街として形成されることが重要であると指摘されています。

また、「住生活基本法」の制定や、「住生活基本計画（全国計画）」、「神奈川県住生活基本計画」の策定など、日本が人口減少社会を迎えている中で、住宅政策は「量の確保」から「質の向上」へと転換し、住宅のストックの活用が重視されるとともに、福祉政策やコミュニティ政策との連携が重要であると指摘されています。

さらに、本市においては、湘南ライフタウンを中心に、昭和50年代に建設された中高層住宅が多く立地し、建物の老朽化とともに、居住者の高齢化への対応が喫緊の課題となっており、全国の大規模団地（ニュータウン）で行われている団地再生や街としての再生の取組に学び、住宅地のデザインをしていく必要があります。

このようなことから、本市の住宅政策については、住宅地形成の歴史を学び、実際に居住している人たちの声に耳を傾け、ニーズに応えることが重要になっています。

そのために、“地域特性を踏まえ、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施する”ことを目的に「住生活基本計画（全国計画）」に示されて

いる「市町村における住生活基本計画」を策定する必要があります。この「市町村における住生活基本計画」を本市では、「藤沢市住宅マスタープラン」と称することとします。

2 マスタープランの目的

「藤沢市住宅マスタープラン」は、少子超高齢社会、本格的な人口減少社会を迎える中で、長期的な視野に立つとともに、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」（2017年（平成29年）3月改定）を踏まえ、本市の住宅事情を分析し、課題を抽出し、市政運営の総合指針のめざす都市像である「郷土愛あふれる藤沢」を、住まい、住宅地、地域コミュニティの領域から実現していくための総合的な住宅政策を、計画的に推進することを目的としています。

また、本計画では、少子超高齢社会における地域のコミュニティの持続のために、住宅地の今後の望ましい姿として、多様な機能の立地の考え方、都市の住宅地における団地再生などの取り組み、集合住宅等におけるセーフティネットの仕組み、空き家の活用、公営住宅の長寿命化など本市が直面する課題についても調査し、その方向性を示します。

そして、住宅政策の推進にあたっては、行政だけではなく、市民やNPO、民間事業者や関係機関など様々な主体が連携協働して取り組むことが重要です。

なお、「藤沢市住宅マスタープラン」では、まちづくり施策や福祉施策との連携が重要であり、本マスタープランの住宅の対象は、個人所有の住宅や、公営住宅などの公的住宅だけではなく、サービス付高齢者向け住宅、老人ホームやグループホーム等も対象とします。

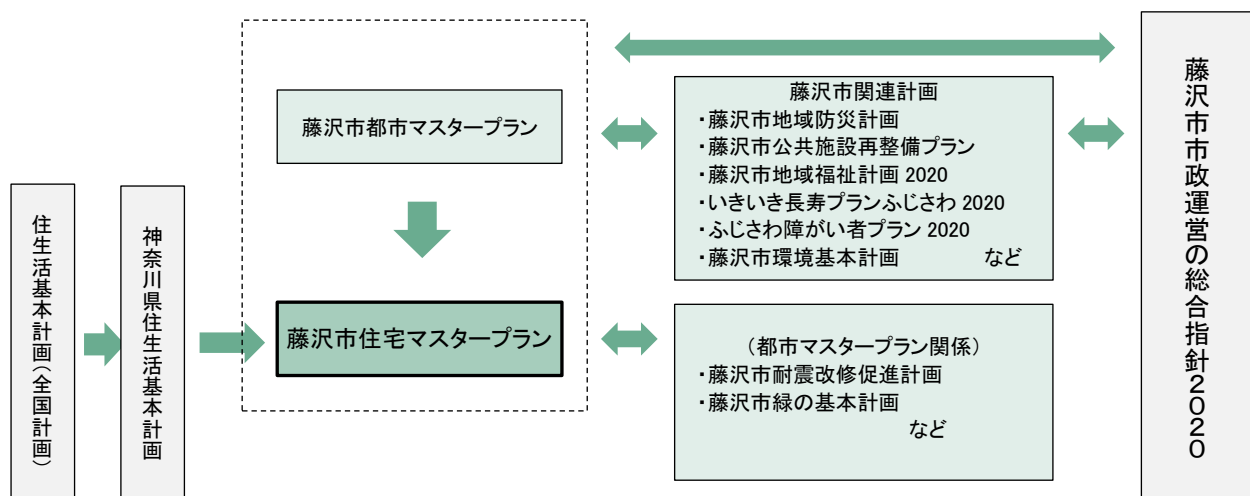
3 マスタープランの位置づけ

「藤沢市住宅マスタープラン」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。

また、「藤沢市市政運営の総合指針2020」との整合を図るとともに、「藤沢市都市マスタープラン」の分野別計画として位置づけます。

さらに、「藤沢市公共施設再整備プラン」等の各部門の計画との整合を図ります。

〈マスタープランの位置づけ〉



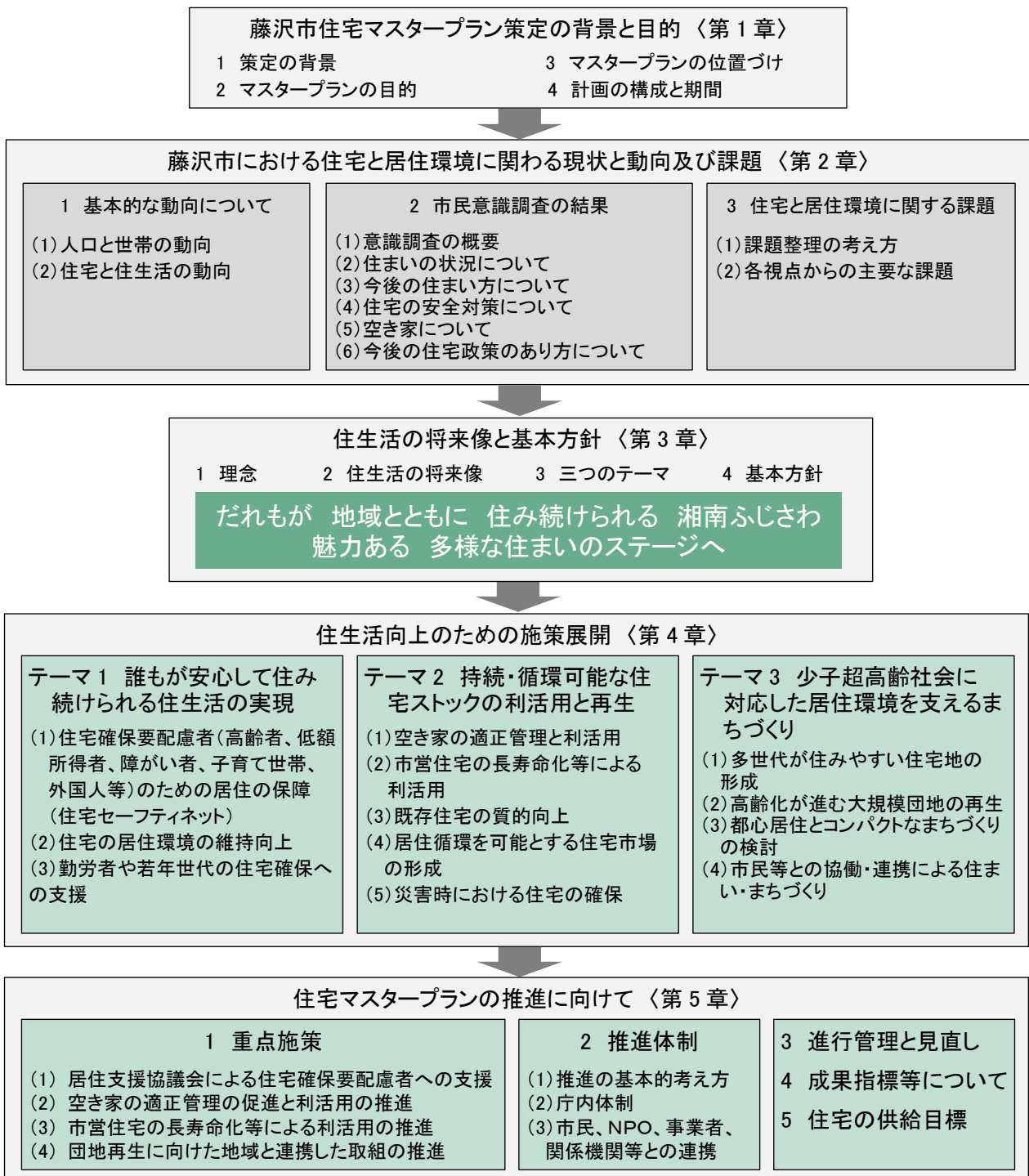
4 計画の構成と期間

本計画は、第1章「藤沢市住宅マスタープラン策定の背景と目的」、第2章「藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向及び課題」、第3章「住生活の将来像と基本方針」、第4章「住生活向上のための施策展開」、第5章「住宅マスタープランの推進に向けて」及び資料編から構成します。

計画期間は、概ね20年後の長期展望に立って、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

計画の構成の内容は次の通りです。

〈計画の構成〉



第2章 藤沢市における住宅と居住環境に関わる 現状と動向及び課題

藤沢市における住宅と居住環境に関する現状を把握するため、基本的な動向及び市民意識の分析を行います。

基本的な動向については、人口・世帯及び住宅・住生活の動向を国勢調査や住宅・土地統計調査など各種の統計資料等に基づき分析します。また、市民意識については、2017年（平成29年）8月から9月にかけて実施した「藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケート」の結果に基づき分析します。

1 基本的な動向について

(1) 人口と世帯の動向

① 総人口及び世帯数

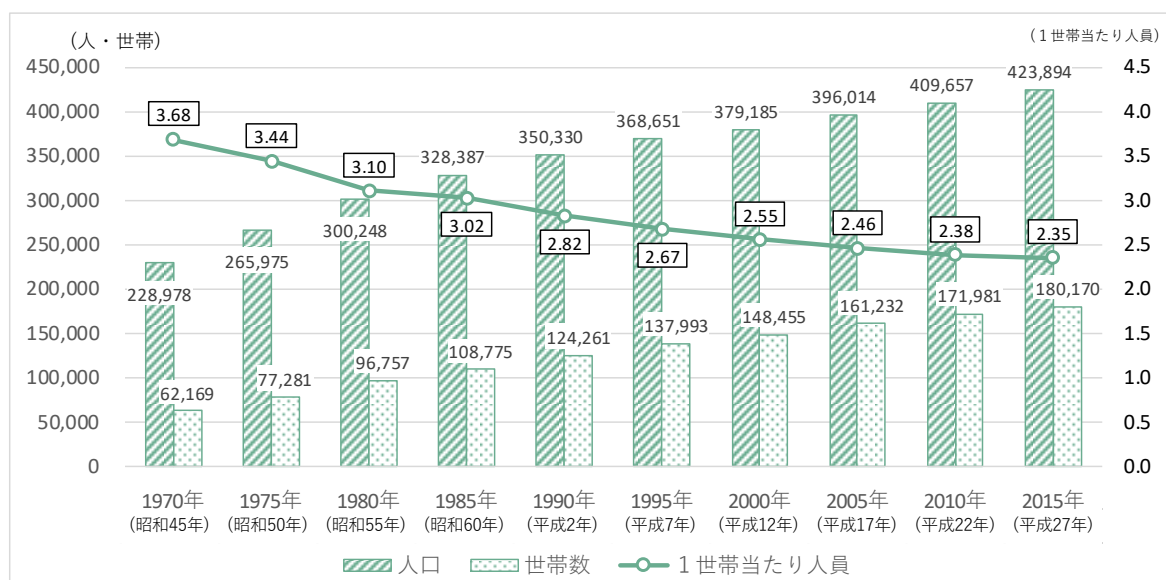
ア 人口と世帯数の推移

本市の「人口」について高度成長期の後半期からの推移をみると、1970年（昭和45年）の約23万人から1985年（昭和60年）の約33万人へと増加し、その後の低成長時代（平成期）においても持続的に増加し、2015年（平成27年）現在、約42.4万人となっています。

「世帯数」についても、人口同様に増加を続け、2015年（平成27年）現在、約18万世帯となっています。

一方、「1世帯当たり人員」については、減少の一途をたどり、平成期に入ってから1世帯当たり3人を割り込み、2015年（平成27年）現在、世帯当たり2.35人となっています。

図表 1-1 人口と世帯数の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

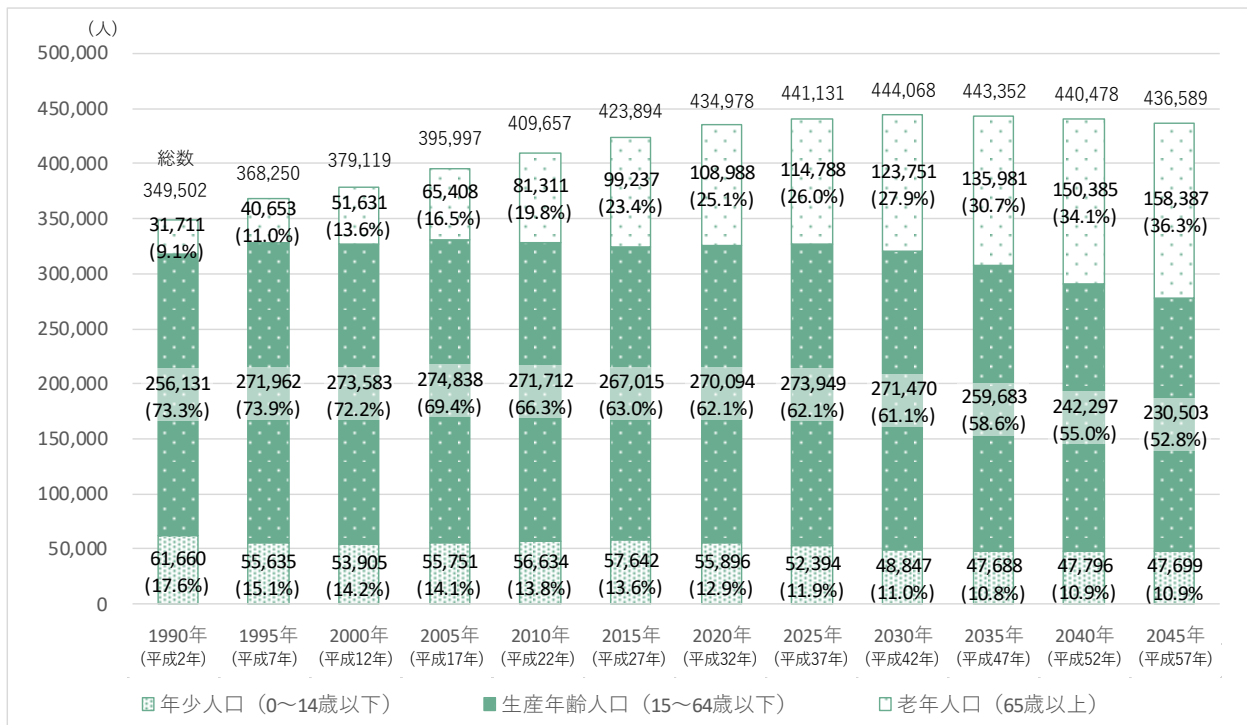
② 人口の将来見通し

本市の将来人口推計によれば、本市の総人口は今後も緩やかに増加を続け、2030年（平成42年）の約44.4万人をピークとして、その後は減少に転じるものと予測されます。

年齢構成については、総人口がピークを迎える2030年（平成42年）を含む長期見通し（2020年（平成32年）から2045年（平成57年）にかけての25年間）の推移をみると、年少人口（0～14歳以下）の割合は12.9%から10.9%へ、また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は62.1%から52.8%へと減少傾向が予測されます。

一方、老年人口（65歳以上）の割合は25.1%から36.3%へと大幅な増加傾向が予測されます。

図表 1-2 人口の推移と将来見通し（年齢構成別）

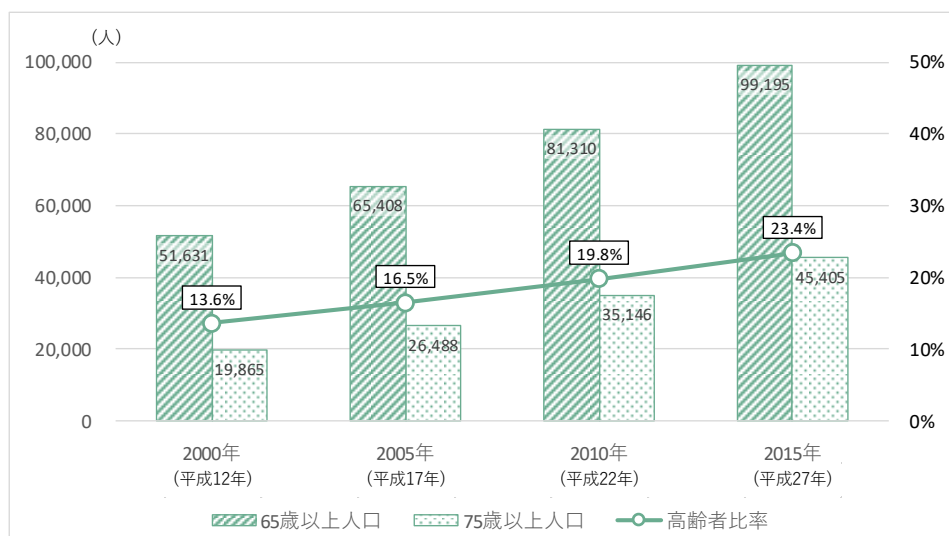


【出典】2017年度 藤沢市将来人口推計

③ 近年の高齢者人口の状況

本市の「高齢者人口」について「65歳以上人口」と「75歳以上人口」（後期高齢者）に分けて2000年（平成12年）以降の推移をみると、「65歳以上人口」は2000年（平成12年）の約5.2万人から2015年（平成27年）の約9.9万人へと約2倍に増加しています。また、「75歳以上人口」は2000年（平成12年）の約2.0万人から2015年（平成27年）の約4.5万人へと約2.3倍に増加しており、今後の後期高齢者の増加への対応が求められます。

図表 1-3 高齢者人口と高齢者比率の推移



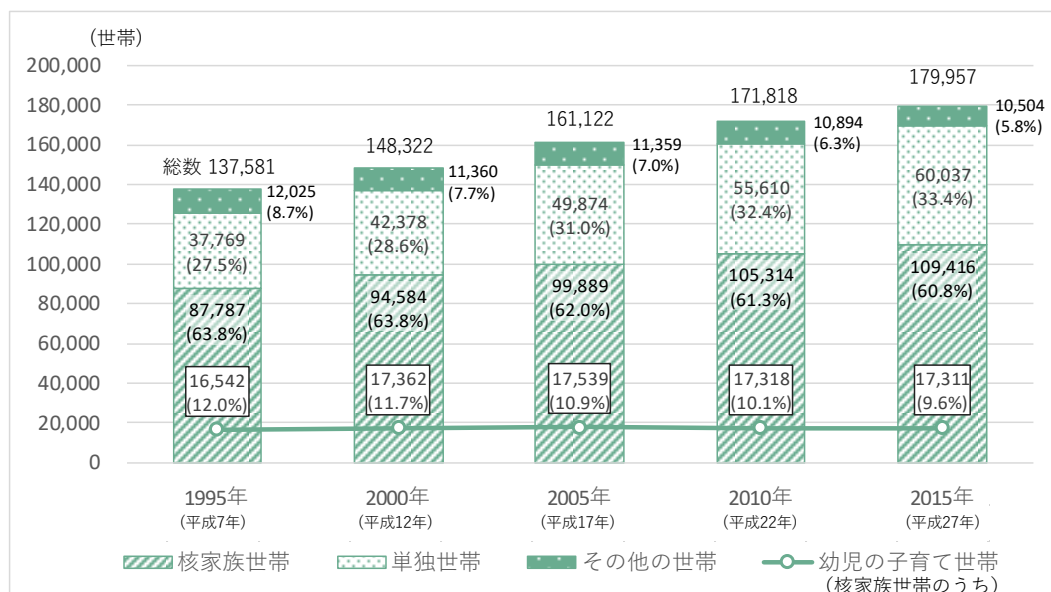
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

④ 世帯の推移

世帯構成について、1995年（平成7年）から2015年（平成27年）にかけての推移をみると、「核家族世帯」と「単独世帯」（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）の数はどちらも約22,000世帯増加していますが、その全体に占める割合は「核家族世帯」が低くなる傾向にあるのに対し、「単独世帯」は増加する傾向にあります。

また、「核家族世帯」と「その他の世帯」の一部に含まれる「幼児子育て世帯」（ここでは、「6歳未満の親族がいる世帯」と定義。）については、我が国全体が少子化傾向を強めているなか、17,000世帯前後で推移しています。

図表 1-4 世帯構成と幼児子育て世帯の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

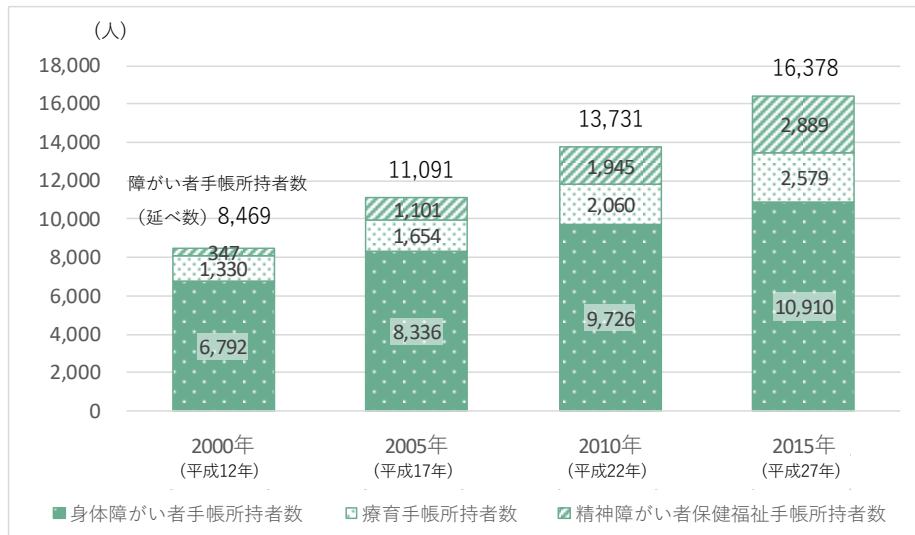
※その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

※幼児子育て世帯：6歳未満の親族がいる世帯。

⑤ 障がい者数の内訳と推移

障がい者数について、2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけての内訳と推移をみると、「身体障がい者手帳所持者数」、「療育手帳所持者数」、「精神障がい者保健福祉手帳所持者数」のいずれも増加を続けており、2015年（平成27年）の障がい者手帳所持者数（延べ）は16,000人を超えています。

図表 1-5 障がい者数の内訳と推移

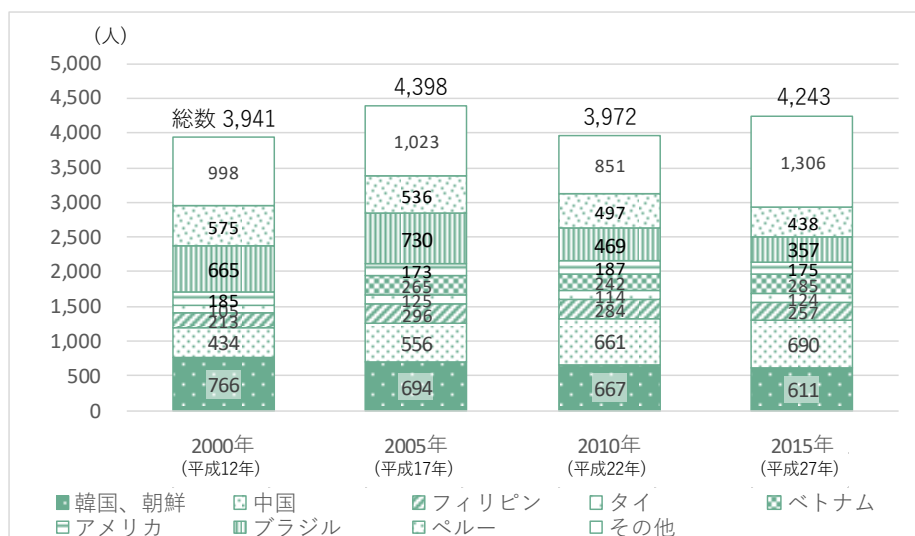


【出典】障がい福祉課資料 ※各年4月1日現在

⑥ 外国人数の内訳と推移

外国人数について、2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけての内訳と推移をみると、総数では4,000人前後で推移しており、なかでも「韓国、朝鮮」、「中国」、「ブラジル」、「ペルー」の各国籍がいずれの年次においても上位を占めています。

図表 1-6 外国人数の内訳と推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※平成12年の「ベトナム」は「その他」に含まれる。

(2) 住宅と住生活の動向

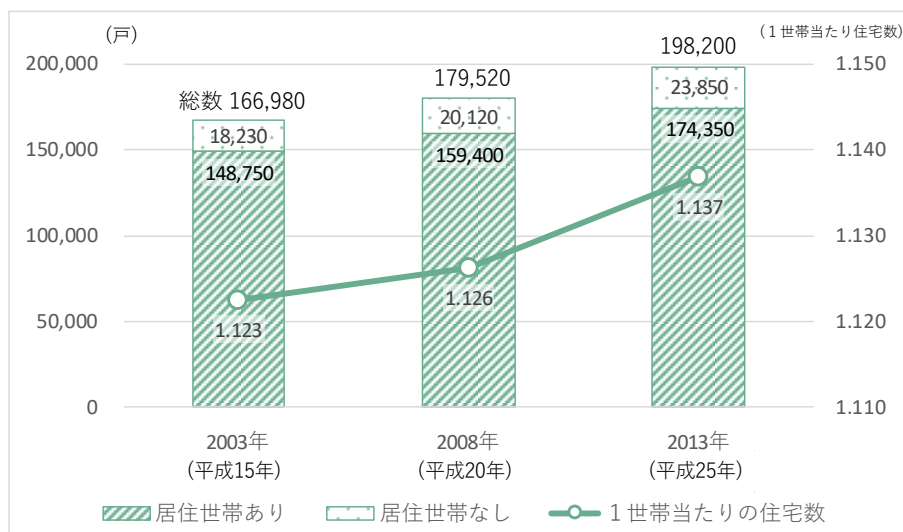
① 住宅ストックの状況

ア 居住世帯有無別の状況

住宅数についてみると、2003年（平成15年）に166,980戸、2008年（平成20年）に179,520戸、2013年（平成25年）に198,200戸と段階的に増加を続けています。このうち、居住世帯のない住宅も、2003年（平成15年）に18,230戸、2008年（平成20年）に20,120戸、2013年（平成25年）に23,850戸と増加がみられます。

2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけての1世帯当たり住宅数（住宅総数÷居住世帯数）の推移をみると、約1.12戸/世帯から約1.14戸/世帯へと増加しており、量的な面での住宅は充足しているといえます。

図表 1-7 居住世帯有無別住宅数と1世帯当たりの住宅数



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※「居住世帯なし」は、「空き家」のほかに「一時現住者のみ」、「建築中」を含む。

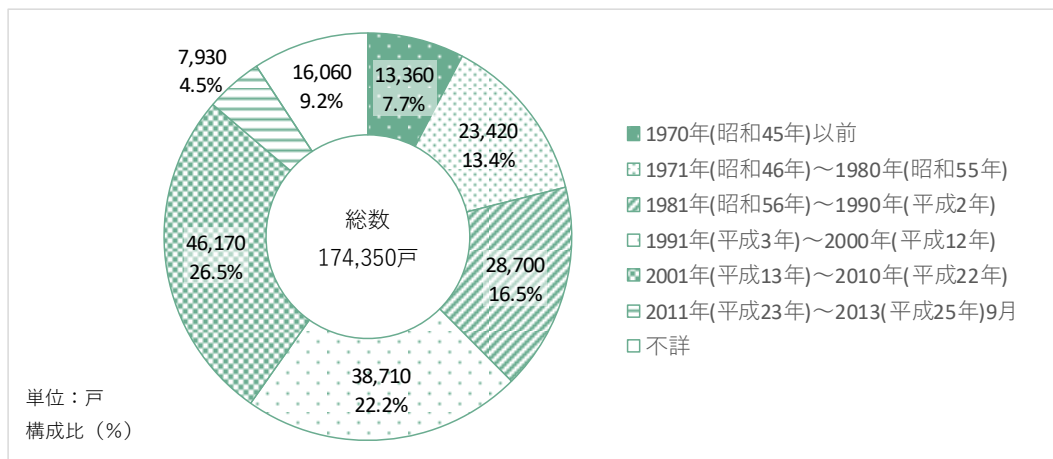
※1世帯当たり住宅数（平成25年）の全国平均は約1.16戸/世帯。

イ 住宅の建築時期と構造

住宅の建築時期別の割合をみると、「1970年（昭和45年）以前」の住宅約8%と、「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」の住宅約13%を合わせ、1980年（昭和55年）以前に建築された（耐震性など問題が危惧される）住宅は約21%であり、住宅総数の約2割を占めています。

さらに、これに「1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）」の住宅約17%を加えると、建築後25年以上を経過した住宅は約38%であり、住宅総数の約4割を占めています。

図表 1-8 住宅の建築時期別の割合



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

ウ 住宅耐震化の状況

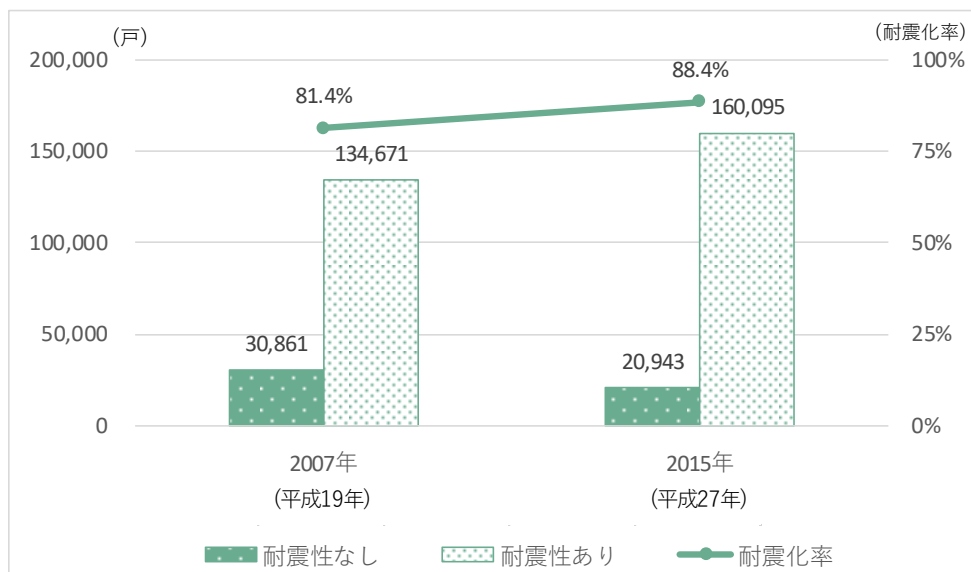
住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」（耐震性のある住宅戸数÷住宅総数）があります。この指標の伸びの程度などによって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、1981年（昭和56年）5月31日までに着工した住宅のうち新耐震基準に適合する住宅と、新耐震基準で建築された住宅戸数を合わせ全住宅戸数に占める割合を示します。

本市においては、2007年（平成19年）に住宅総数165,532戸のうち耐震性を満たす住宅は134,671戸、また、2015年（平成27年）に住宅総数181,038戸のうち耐震性を満たす住宅は160,095戸となっています。

2007年（平成19年）から2015年（平成27年）にかけて、「耐震化率」は81.4%から88.4%へと、この8年間で7ポイント上昇しています。

図表 1-9 住宅の耐震化状況の推移



【出典】藤沢市耐震改修促進計画（平成28年4月改定） ※戸数ベース、各年1月現在

エ 居住面積水準の状況

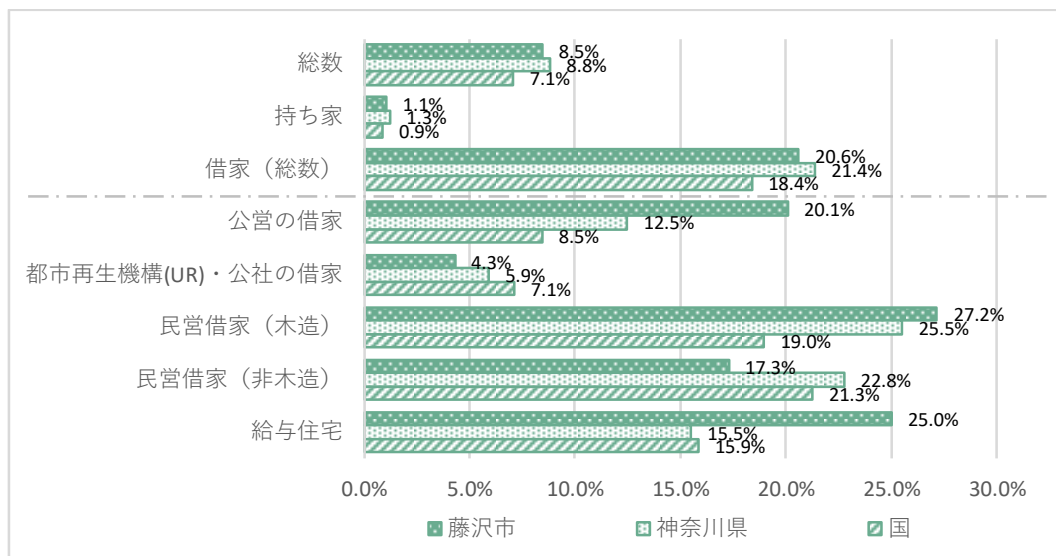
国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」についてみると、本市は住宅総数の8.5%が水準を満たしていません。これは国の平均（7.1%）よりも高い値です。

また、住宅の所有関係別にみると、「持ち家」の約1%、「借家」の約21%が水準を満たしていません。

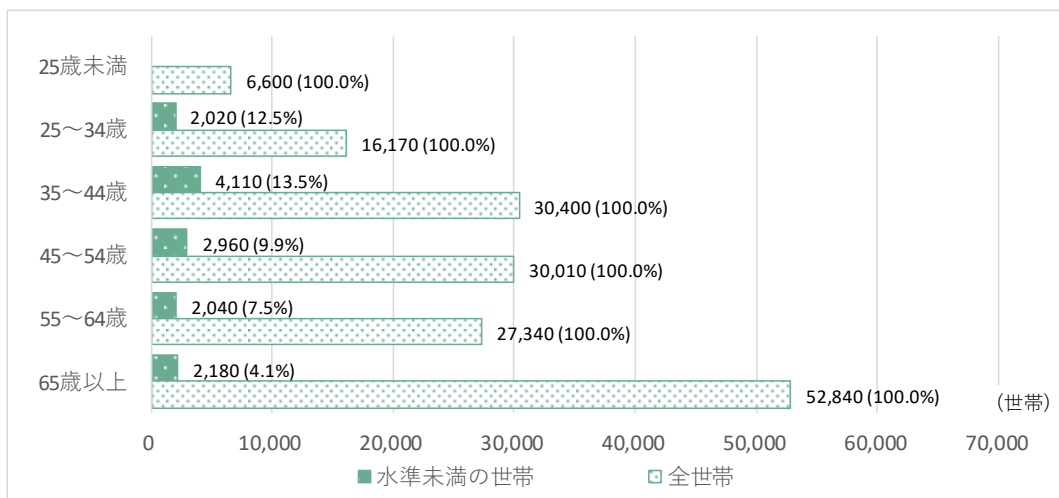
年齢別（家計を主に支える者）にみると、「25～34歳」の世帯の約13%、「35～44歳」の世帯の約14%で水準を満たしておらず、若い世帯で居住水準の低さが目立っています。

図表 1-10 最低居住面積水準未達の世帯の割合（神奈川県及び国との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

図表 1-11 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※25歳未満の「水準未達の世帯」の統計値はなし。

② 空き家の状況

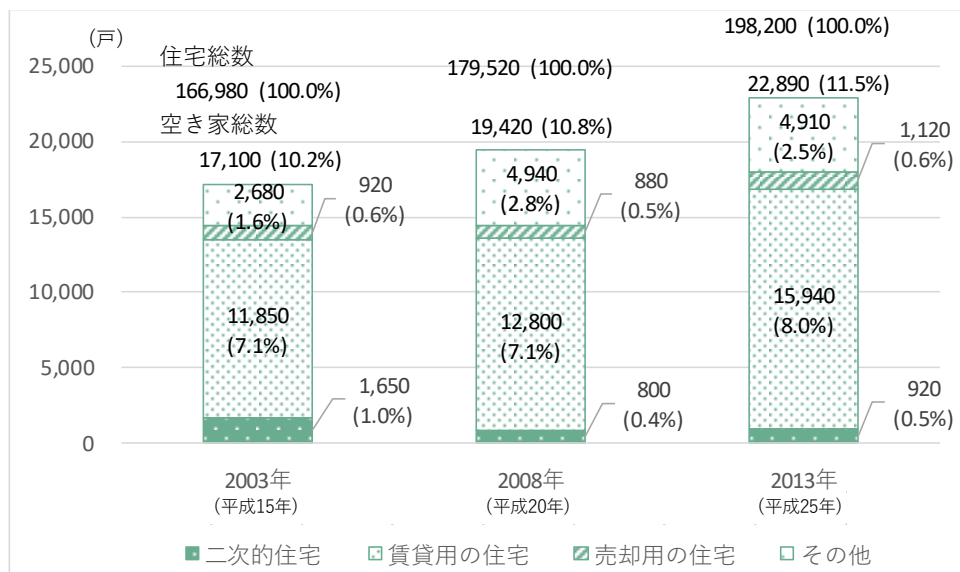
空き家の戸数について、2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけての推移をみると（2003年（平成15年）戸数を100%とする）、17,100戸から22,890戸（134%）へと著しく増加しています。

特に、2008年（平成20年）から2013年（平成25年）にかけて、空き家は19,420戸から22,890戸へと推移し、この5年間で約3,500戸の空き家が新たに発生しています。

2013年（平成25年）における空き家総数の主な内訳としては、「賃貸用の住宅」が15,940戸（空き家総数の約70%）とかなり多くの部分を占めています。2008年（平成20年）における「賃貸用の住宅」の空き家が12,800戸であったことから、この5年間で「賃貸用の住宅」の空き家が3,000戸以上発生したことが、空き家全体の増加の要因となっていますが、本市の人口の増加と並行し住宅総数も約2万戸増えているため、空き家率としては0.7ポイントの増加となっています。

また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）が2013年（平成25年）に4,910戸あり、2008年（平成20年）の4,940戸からの推移をみると、この5年間では、ほぼ横ばいで推移しています。近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことにより、周辺住民へ悪影響を及ぼしていることにあります。

図表 1-12 空き家の戸数及びその内訳の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

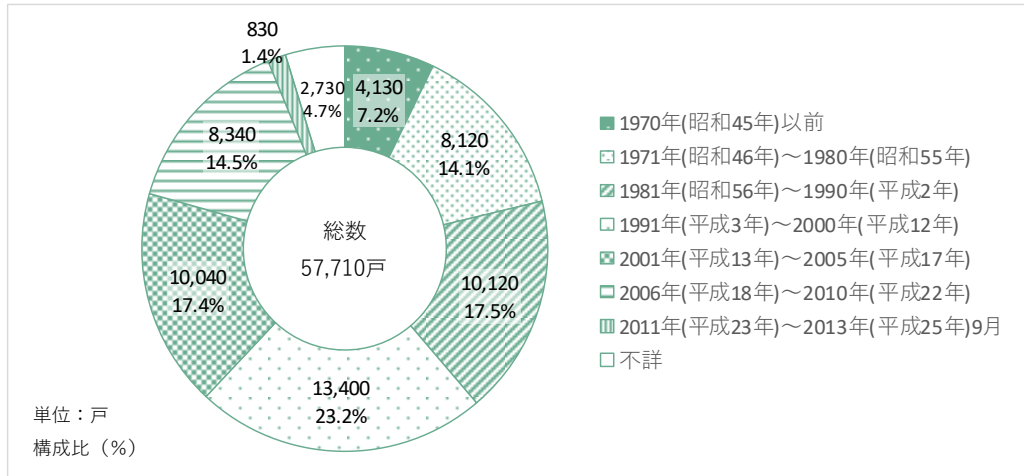
③ マンション・団地等住宅の状況

ア 建築時期別のマンション・団地等戸数

マンション・団地等全体の戸数は57,710戸であり、これを建築時期別にみると、「1970年（昭和45年）以前」の住宅約7%と、「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」の住宅約14%を合わせ、1980年（昭和55年）以前に建築された（耐震性など問題が危惧される）マンション・団地等の住宅は約21%であり、マンション総戸数の約2割を占めています。

さらに、これに「1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）」の住宅約18%を加えると、建築後25年以上を経過した（大規模改修など維持管理上の課題に対応すべき）マンション・団地等の住宅は約39%であり、マンション・団地等総戸数の約4割を占めています。

図表 1-13 建築時期別マンション・団地等戸数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※10月1日現在
※マンション・団地等：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

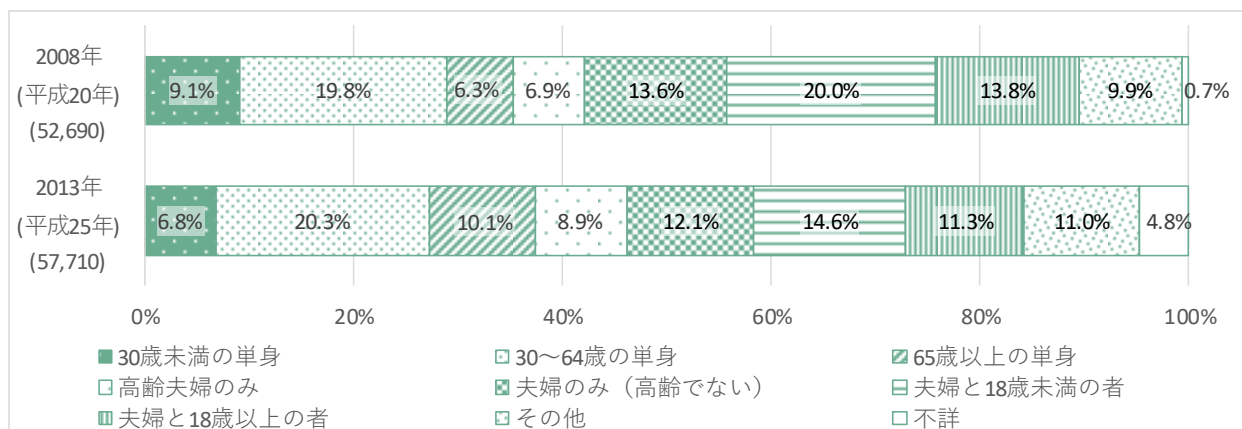
イ マンション・団地等に居住する世帯の状況

2013年（平成25年）において、マンション・団地等に居住する世帯の家族構成をみると、「30歳未満の単身」世帯の約7%、「30～64歳の単身」世帯の約20%、「65歳以上の単身」世帯の約10%で、これらを合わせると、単身世帯が全体の4割弱を占めています。

同じくマンション・団地等に居住する単身者以外の家族構成としては、「夫婦のみ」世帯が約21%（うち「高齢夫婦のみ」世帯は約9%）、「夫婦と子ども」世帯が約26%（うち「子どもが18歳未満」の世帯は約15%）となっています。

2008年（平成20年）から2013年（平成25年）にかけての推移をみると、「65歳以上の単身」世帯は3.8ポイント、「高齢夫婦のみ」世帯は2.0ポイントの増加となっています。一方、「夫婦と子ども（18歳未満）」の世帯は5.4ポイントの減少となっています。

図表 1-14 マンション・団地等に居住する世帯の家族構成の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
※マンション・団地等：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

2 市民意識調査の結果

(1) 意識調査の概要

① 調査の目的

「藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケート」は、市民の住宅や住環境に対する意識・ニーズ等を把握し、その分析結果を、「藤沢市住宅マスタープラン」策定の参考にすることを目的として実施しました。

② 調査の対象

調査の対象者及び実施方法等については以下の通りとしました。

調査対象	市内に住む満 20 歳以上 80 歳以下の男女
調査対象数	3,000 人
抽出方法	住民基本台帳からの層化二段無作為抽出法 [※] による
調査方法	郵送による配布・回収
記入方式	無記名回答方式
調査期間	2017 年（平成 29 年）8 月 4 日（金）～9 月 21 日（木）

③ 回収結果

アンケート実施の結果は、配布数 3,000 通に対し、有効回収数 1,009 通、回収率 33.6%となりました。

地区名	配布数	回収数	回収率
片 瀬	143	51	35.7%
鵜 沼	395	140	35.4%
辻 堂	296	118	39.9%
村 岡	210	61	29.0%
藤 沢	323	155	48.0%
明 治	205	30	14.6%
善 行	299	71	23.7%
湘南大庭	231	58	25.1%
六 会	240	80	33.3%
湘南台	220	77	35.0%
遠 藤	83	38	45.8%
長 後	236	80	33.9%
御所見	130	39	30.0%
宛先不明	11		
地区不詳	-	11	
合 計	3,000	1,009	33.6%

※なお、集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により必ず 100%とはなりません。

※層化二段無作為抽出法

層化二段無作為抽出法とは、行政上の単位などによって市域をいくつかのブロックに区分し（層化）、各層に調査地点を人口に応じて比例配分し、調査地域及び住民基本台帳を利用して（二段）、各地点に一定数のサンプル抽出を行う方法。

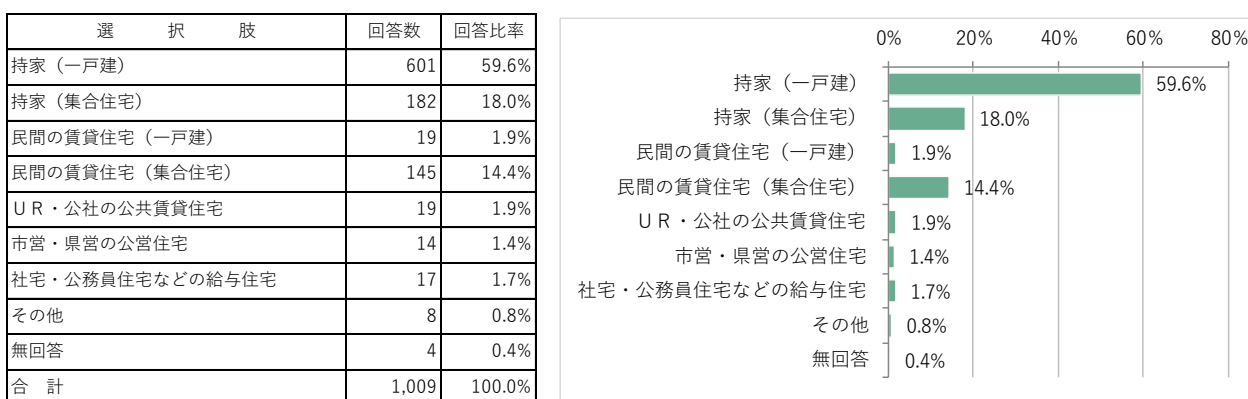
(2) 住まいの状況について

① 住宅の形態

ア 住宅の形態

「持家（一戸建）（59.6%）」と「持家（集合住宅）（18.0%）」をあわせ、持家に居住する世帯が全体の約8割（77.6%）を構成しています。これは、住宅・土地統計調査の持家比率約58%と比べかなり高いことから、調査結果を分析するうえで持家に居住する世帯の意識が強くあらわれることを念頭におく必要があります。

図表 2-1 住宅の形態



◆平成25年住宅・土地統計調査（住調）との比較による回答者の傾向

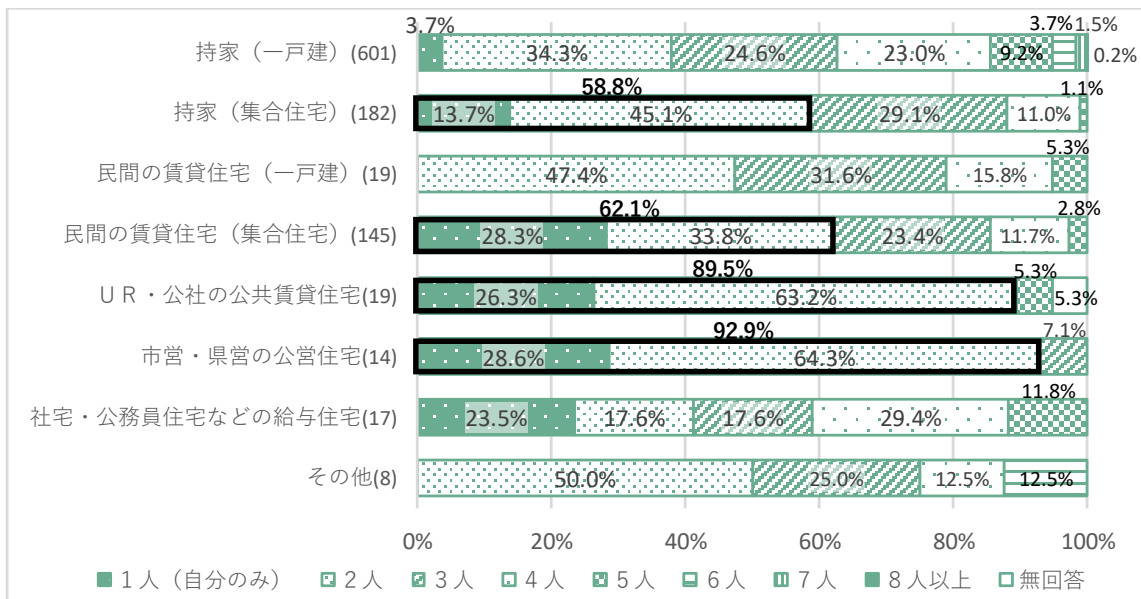
- ・持家（一戸建）は回答比率が高いと考えられる。（本調査 59.6%、住調 41.6%）
- ・民間の賃貸住宅は回答比率が低いと考えられる。（本調査 16.3%、住調 31.2%）

イ 住宅の形態別にみた同居世帯の人数

住宅の形態別に同居世帯の人数をみると、同居人数が「1人」もしくは「2人」の世帯が「持家（集合住宅）（58.8%）」及び「民間の賃貸住宅（集合住宅）（62.1%）」で多く、これら集合住宅において世帯人数の減少傾向がみられます。

また、「UR・公社の公共賃貸住宅（89.5%）」、「市営・県営の公営住宅（92.9%）」についても同様に、世帯人数が少ないことがわかります。

図表 2-2 住宅の形態別にみた同居世帯の人数



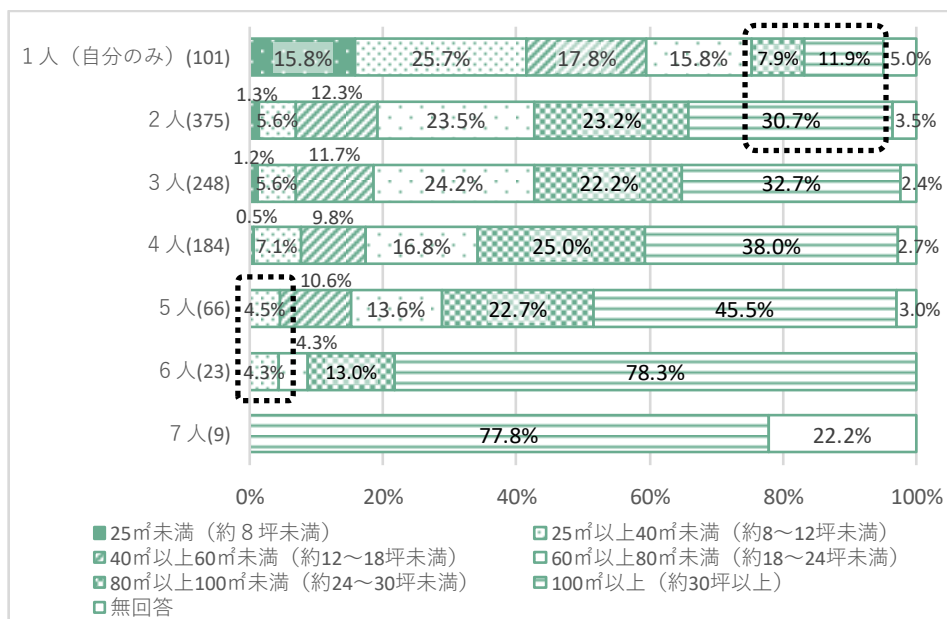
② 住まいの広さ

ア 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積

世帯人数別に住宅の延べ床面積をみると、「1人」世帯における「100㎡以上（11.9%）」の住宅や、「2人」世帯における「100㎡以上（30.7%）」の住宅など、世帯人数の少ない世帯が比較的大きな規模の住宅に住んでいる状況もうかがえます。

一方で、「5人」世帯における「40㎡未満（4.5%）」の住宅や、「6人」世帯における「40㎡未満（4.3%）」の住宅など、世帯人数の多い世帯が比較的小さな規模の住宅に住んでいる状況もうかがえます。

図表 2-3 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積

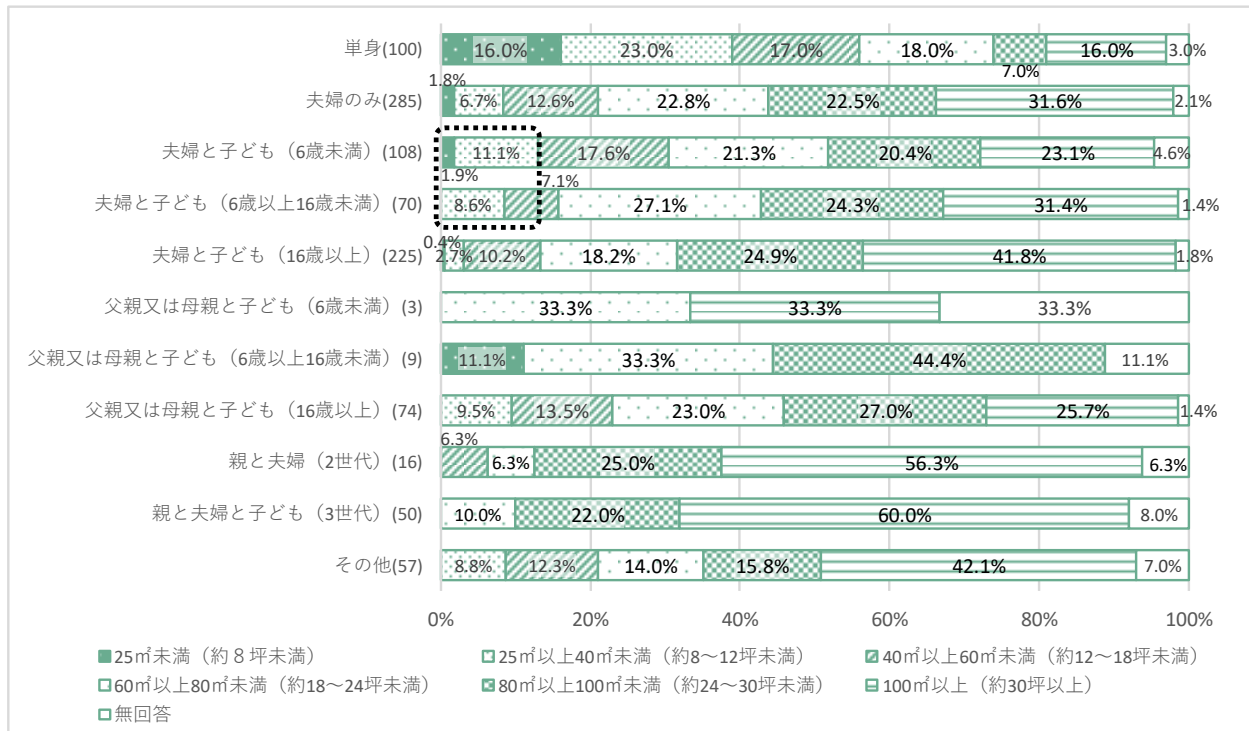


イ 家族構成別にみた住宅の延べ床面積

「夫婦と子ども（6歳未満）」世帯における「40㎡未満（13.0%）」の住宅や、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）」世帯における「40㎡未満（8.6%）」の住宅など、子育て世代が狭小住宅に住まざるを得ないケースがうかがえます。

また、単身世帯で25㎡未満の住宅に住む割合が16%あり、居住面積水準に達していない状況がうかがえます。

図表 2-4 家族構成別にみた住宅の延べ床面積



③ 住まいにかかる費用

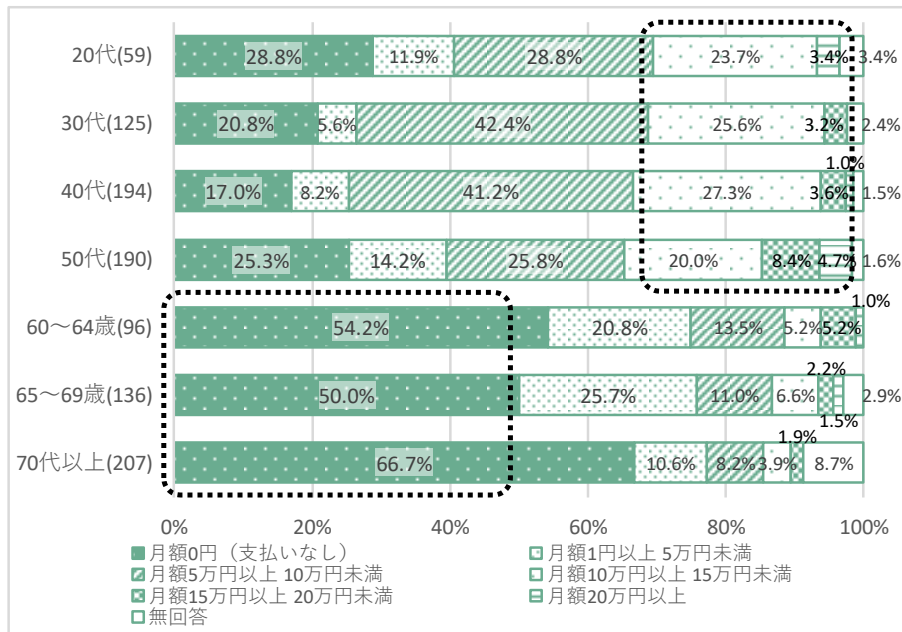
ア 年齢階層別にみた住居費負担

年齢階層別に住居費負担をみると、「月額10万円以上」の方が「20代（27.1%）」、「30代（28.8%）」、「40代（32.0%）」、「50代（33.1%）」の年齢階層においてそれぞれ3割程度を占めています。

一方で、「月額0円（支払いなし）」の方が「60～64歳（54.2%）」、「65歳～69歳（50.0%）」、「70代以上（66.7%）」の年齢階層においてそれぞれ5割から7割程度を占めており、50～60代を境に住居費負担に関する置かれた状況を大きく二分しています。

60歳以上に「月額0円（支払いなし）」の方が多くことについては、一般的に定年退職後の世代において住宅ローン等による住居費負担が一段落したことを表わしているものと推察されます。

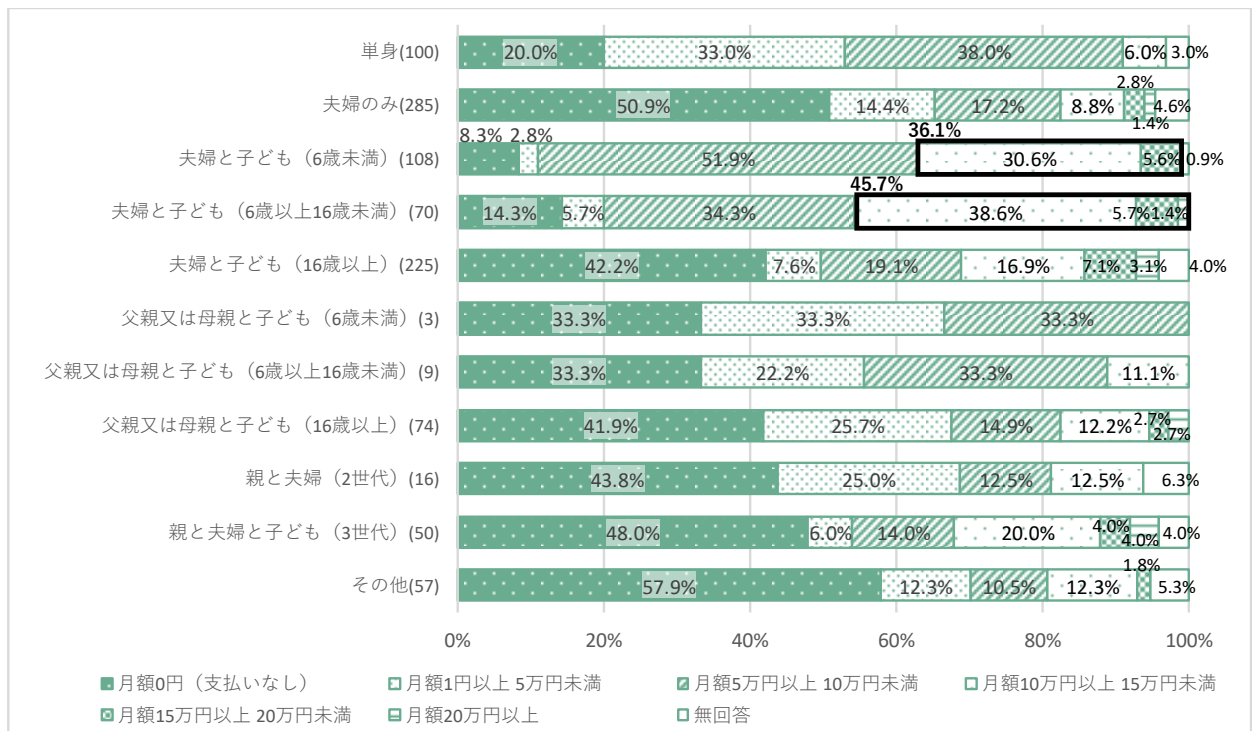
図表 2-5 年齢階層別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）



イ 家族構成別にみた住居費負担

家族構成別に住居費負担をみると、「月額10万円以上」の方が「夫婦と子ども（6歳未満）（36.2%）」、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）（45.7%）」の家族構成においてそれぞれ4割程度を占めており、子育て世代における住居費負担の大きさが表れています。

図表 2-6 家族構成別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）



(3) 今後の住まい方について

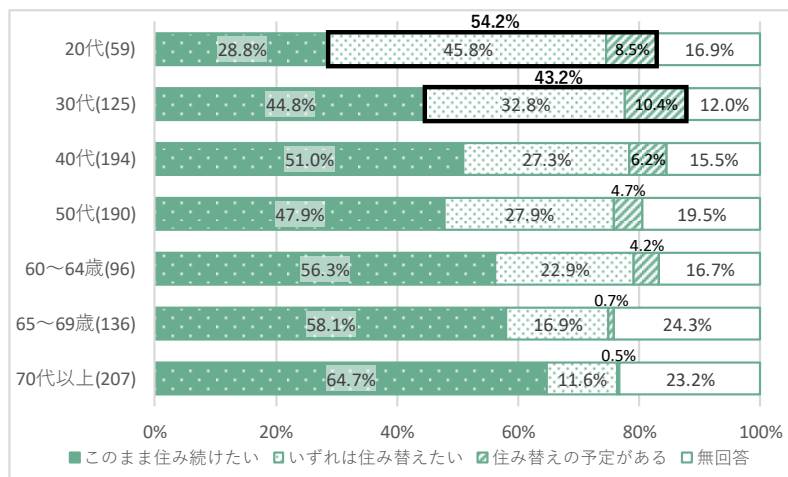
① 住み続けたいかどうか

ア 年齢階層別にみた居住継続・住み替え希望の意向

年齢階層別にみると「20代（54.3%）」、「30代（43.2%）」では、「住み替え希望層」の割合がその他の年齢階層よりも目立って高くなっています。

60代以上は、居住継続の希望が5割を超えているのが特徴です。しかしながら、いずれ住み替えたいという希望も50代で3割弱、60代で2割程度います。これは、単身高齢者の住み替え希望が結果に表れていると思われます。

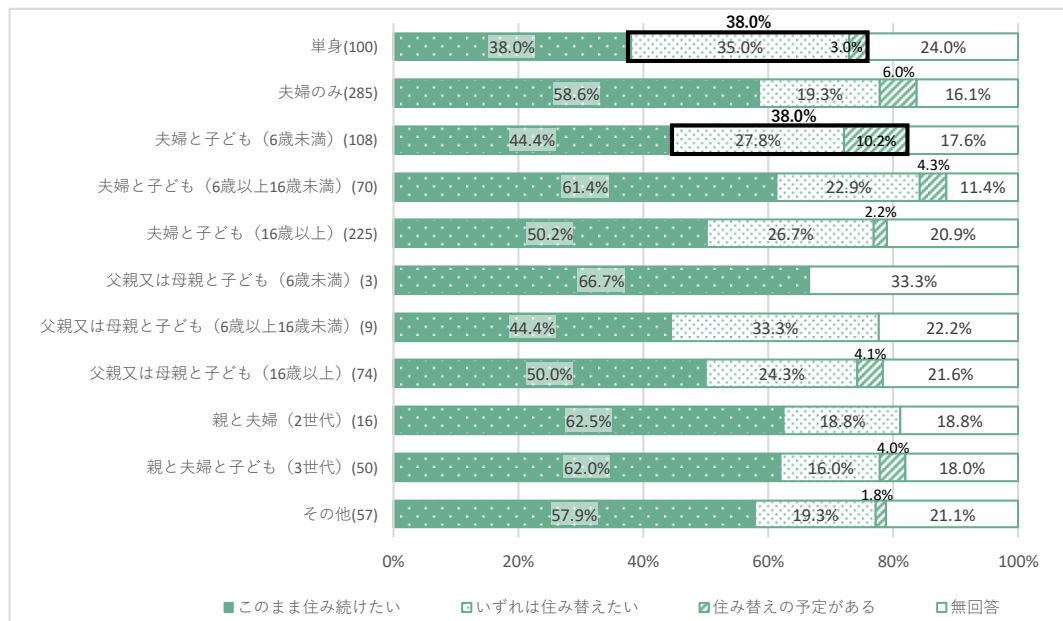
図表 2-7 年齢階層別にみた居住継続の意向



イ 家族構成別にみた居住継続の意向

「住み替え希望層」が全体の28.7%であるのに対し、家族構成別にみると「単身（38.0%）」、「夫婦と子ども（6歳未満）（38.0%）」では、「住み替え希望層」の割合がその他の家族構成よりもやや高くなっています。

図表 2-8 家族構成別にみた居住継続の意向



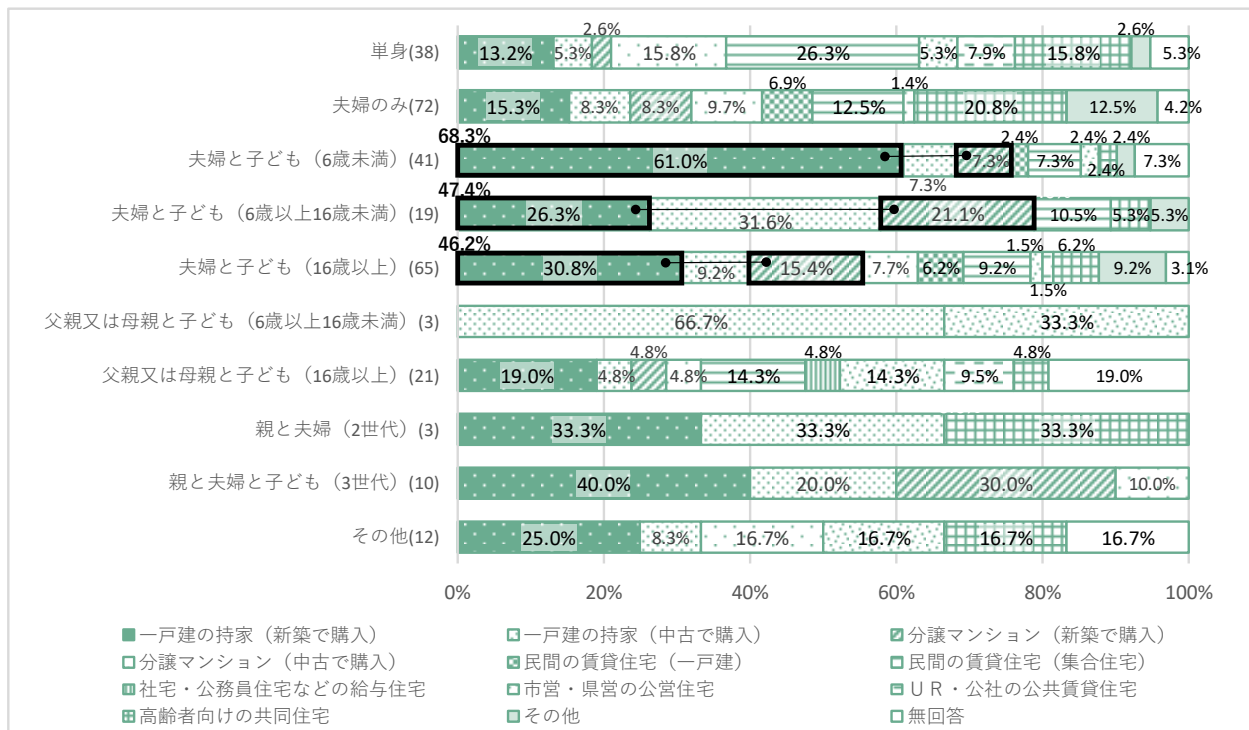
② 住み替えの予定と希望する居住形態

住み替え希望が強くうかがえる夫婦と子ども中心の比較的若い世帯（図表 2-8 参照）に着目すると、「一戸建の持家（新築で購入）」及び「分譲マンション（新築で購入）」（以下、「新築購入住宅」という。）への住み替え希望が目立っています。

「新築購入住宅」への住み替え希望は、「夫婦と子ども（6歳未満）（68.3%）」、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）（47.4%）」、「夫婦と子ども（16歳以上）（46.2%）」の、いわゆる子育て世代及び核家族世代において顕著になっています。

空き家をはじめ中古住宅ストックの活用を見据えると、希望の多い新築住宅に限らず、子どもの成長や家族人数の増加などライフステージの変化に応じた住宅の選択肢が適切に確保される必要があります。

図表 2-9 家族構成別にみた住み替える場合に希望する住宅種別



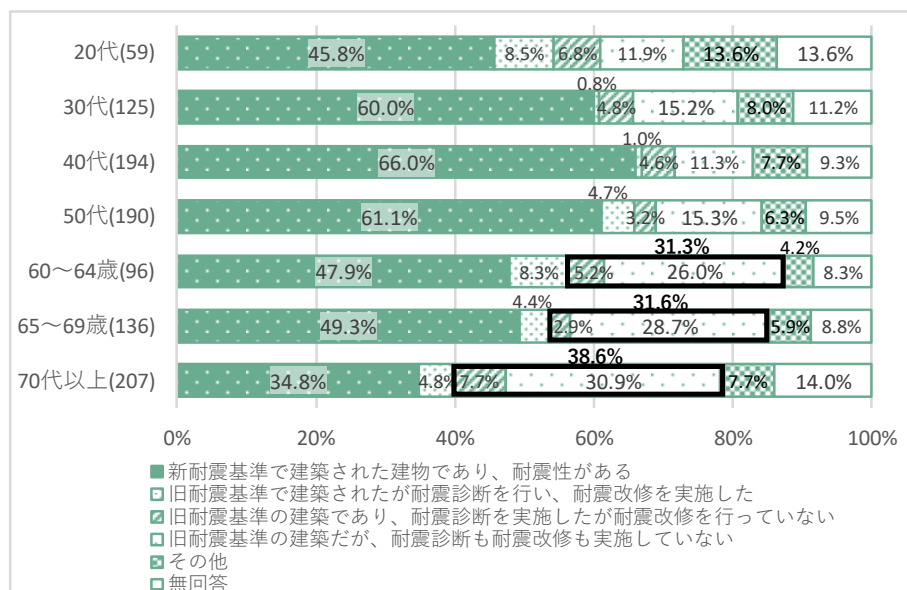
※「父親又は母親と子ども（6歳未満）」については回答者なし。

(4) 住宅の安全対策について

① 耐震化について

「耐震改修未実施住宅」が全体の 25.3%であるのに対し、年齢階層別にみると「60～64歳（31.2%）」、「65～69歳（31.6%）」、「70代以上（38.6%）」では、「耐震改修未実施住宅」の割合がその他の年齢階層よりも目立って高くなっています。

図表 2-10 年齢階層別にみた住宅の耐震状況



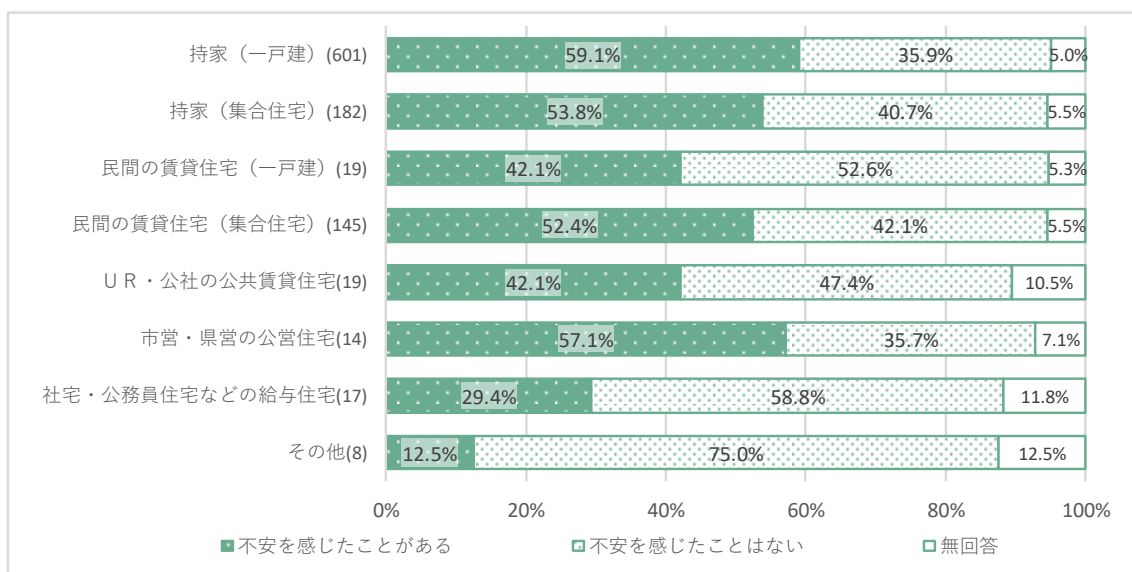
(5) 空き家について

① 空き家に対して感じる不安とその内容

ア 住宅種別にみた空き家に対する不安

「不安を感じたことがある」方が全体の 55.5%ですが、これを住宅種別にみると「持家（一戸建）（59.1%）」、「市営・県営の公営住宅（57.1%）」では、空き家に対する不安を感じる方の割合がその他の住宅種別よりもやや高くなっています。

図表 2-11 住宅種別にみた空き家に対する不安

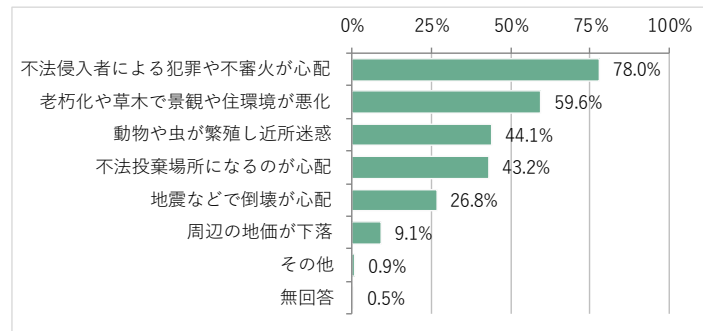


イ 空き家に対して不安に感じること（複数回答）

空き家に対して不安に感じることの内容としては、「不法侵入者による犯罪や不審火が心配（78.0%）」が最も多く、次いで「老朽化や草木で景観や住環境が悪化（59.6%）」、「動物や虫が繁殖し近所迷惑（44.1%）」、「不法投棄場所になるのが心配（43.2%）」の順となっています。

図表 2-12 空き家に対して不安に感じること

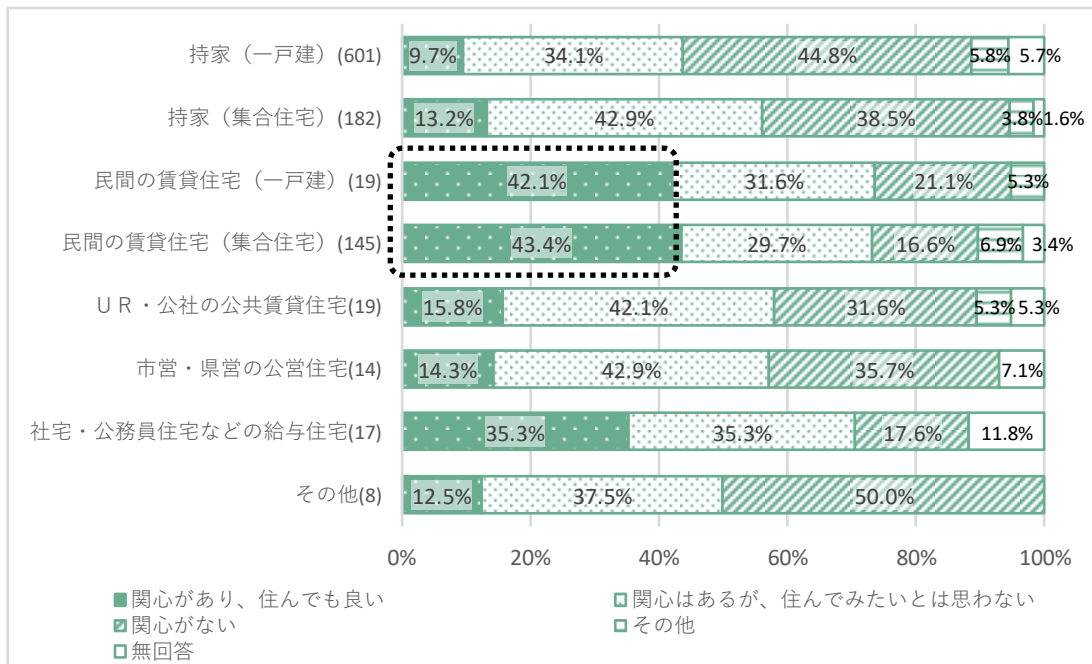
選 択 肢	回答数	回答比率
不法侵入者による犯罪や不審火が心配	437	78.0%
老朽化や草木で景観や住環境が悪化	334	59.6%
動物や虫が繁殖し近所迷惑	247	44.1%
不法投棄場所になるのが心配	242	43.2%
地震などで倒壊が心配	150	26.8%
周辺の地価が下落	51	9.1%
その他	5	0.9%
無回答	3	0.5%
回答者数	560 人	



② 空き家が賃貸化されたときの関心

今後増加する空き家が賃貸化された場合、「関心があり、住んでも良い」と答えた人を住宅種別にみると「民間の賃貸住宅（一戸建）（42.1%）」、「民間の賃貸住宅（集合住宅）（43.4%）」となっており、その割合がその他の住宅種別よりも目立って高くなっています。

図表 2-13 居住する住宅種別にみた、今後増加する空き家が賃貸化された場合の関心



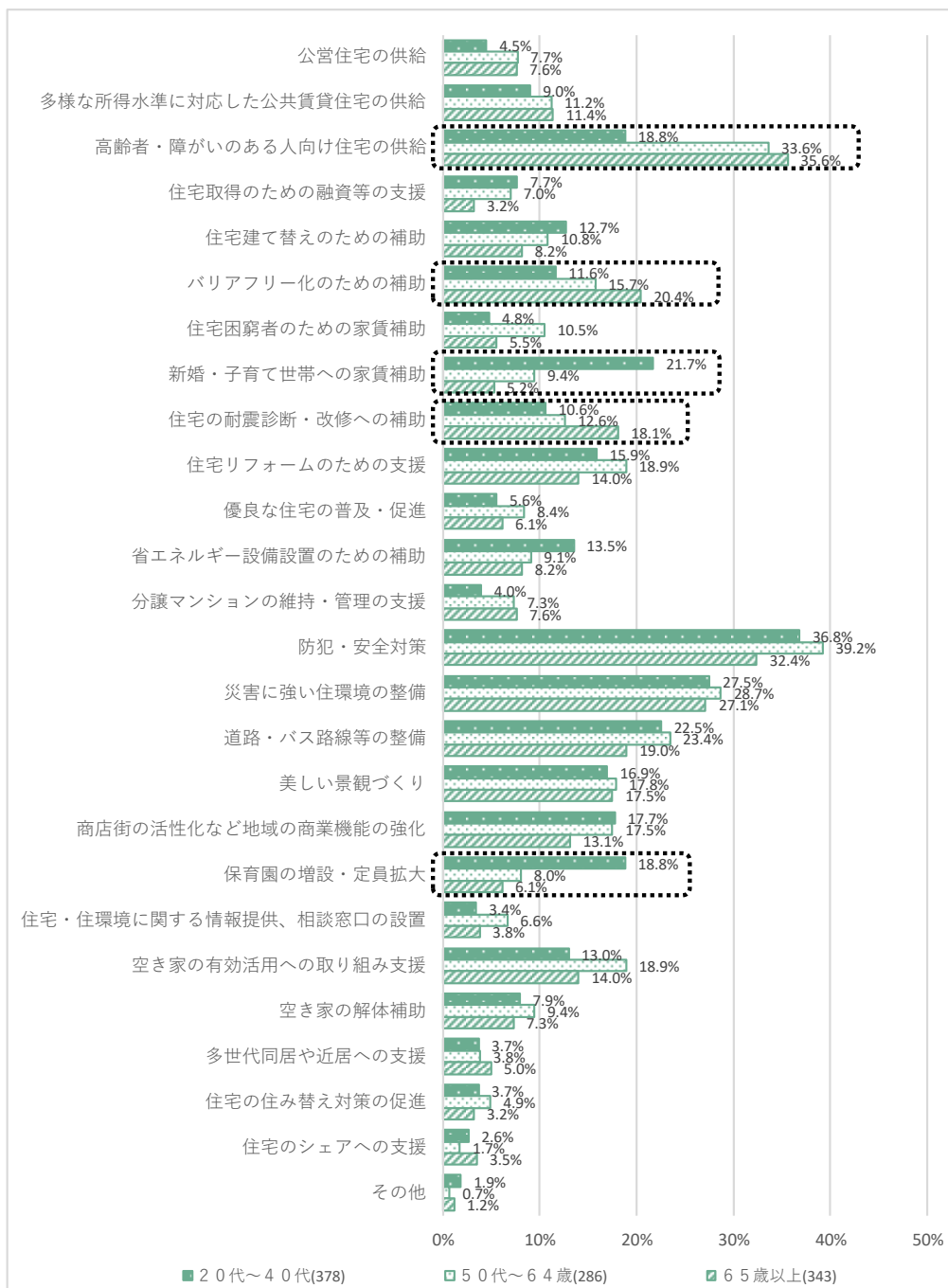
(6) 今後の住宅政策のあり方について

ア 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方（複数回答）

若年層（20代～40代）と高齢層（65歳以上）の間で傾向に差がみられたものとして、若年層では「新婚・子育て世帯への家賃補助（21.7%）」、「保育園の増設・定員拡大（18.8%）」がそれぞれ高齢層よりも強く求められています。

一方、高齢層では「高齢者・障がいのある人向け住宅の供給（35.6%）」、「バリアフリー化のための補助（20.4%）」、「住宅の耐震診断・改修への補助（18.1%）」がそれぞれ若年層よりも強く求められています。

図表 2-14 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方



3 住宅と居住環境に関する課題

以上の調査結果に基づき、藤沢市における住宅と居住環境に関する課題を以下に示す通り 3 つの視点（ひと・すまい・まち）別に整理します。

(1) 課題整理の考え方

本市の人口・世帯の現況や将来動向、及び住宅をとりまく動向、住宅・住環境についての市民意識調査、国や県の住宅政策に関わる動向、市民のニーズや有識者のヒアリングを踏まえ、本市の住宅と居住環境に関する課題を整理します。

その際、国の住生活基本計画や神奈川県在住生活基本計画における住宅政策の課題の視点を参考に、次の三つの視点から整理します。

一つ目は、住宅に住む“ひと”の視点です。二つ目は、住宅の量や質、住宅の維持やストックとしての利活用など“すまい”としての視点です。三つ目は、住宅に住む人は、地域社会を構成する大切な役割を果たしていることから、地域を含む“まち”という視点から課題を整理します。

しかしながら、これらの三つの視点から見た課題は、互いに重なりあうことが考えられます。そして、何よりも、課題整理をする際に大切なことは、住むことは人々が健康で文化的な生活を送るための基本であり、誰にとっても生活していくうえでの権利であることを忘れてはならないことです。

(2) 各視点からの主要な課題

① ひと（居住者）の視点から

少子超高齢化が進む中、人口が増加・減少傾向にある地域や高齢化傾向が顕著な地域がみられることなどを踏まえ、地域の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。また、後期高齢者や孤立が懸念される高齢単身世帯、低額所得者世帯、母子・父子の一人親世帯、居住の不安定な低所得世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者が増加している状況にあり、個々の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

○住宅確保要配慮者の増加

住宅セーフティネット法に基づき、公的な住宅による住宅確保要配慮者の住まいの確保や民間賃貸住宅への円滑な入居促進のための居住支援が求められます。

○高齢者の急増

超高齢社会に向け、特に後期高齢者に配慮した住まい・まちづくりの確保が求められます。

○高齢者向け住宅への住み替え希望

将来的に高齢者向け住宅への住み替えを希望する高齢者や、住まいのバリアフリー化を望む高齢者のために、老後の安心を確保できる住まいの供給や改善が求められます。

○単身者の急増

ひとり暮らし高齢者や低所得単身世帯等の増加に対応した住まいの確保が求められます。

○回復基調にある出生率

合計特殊出生率の回復基調を引き続き維持すべく、住生活において子育て世帯に対する幅

広い支援が望まれます。

○子育て世帯における住居費負担

子育て世代において住居費負担が顕著になっている状況を踏まえ、住まいの確保に対する負担の軽減が求められます。

○障がい者の住まい確保への支援

地域で暮らし続けられるために、住まいの確保への支援が求められています。

○非正規雇用者の増加傾向

非正規雇用者の増加傾向を踏まえ、経済事情等に対応した住居費負担の軽減が求められます。

○外国人の住まい等の相談の増加

県内に居住する約 20 万人の外国人の住宅に関する相談が増加しており、その対応が求められています。

② すまい（住宅）の視点から

住宅ストックは一貫して増加する一方、空き家も増加傾向にあるため、空き家化の予防や適切な管理を促進する仕組みなども考慮した新たな利活用の方策が求められています。

市内に立地する公的住宅については、建築からの年数が長くなっていることから老朽化が懸念されており、特に、市営住宅に関しては長寿命化計画を新しい視点で見直すことが求められています。

耐震性、環境性能の向上など、住宅の質を高めることが求められています。良好な住宅地の維持、向上が引き続き必要とされています。

また、大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、災害に強い住まいづくり、まちづくりに向けた施策を展開する必要があります。

○空き家住宅の増加傾向

空き家が増加傾向にあり、居住環境の面で適切な管理対策が必要となっています。また、賃貸用の空き家も大きく増加していること等を踏まえ、これら住宅ストックの有効活用が望まれます。

○空き家に対する居住環境上の不安

空き家の増加に対して、不法侵入者による犯罪、ごみの不法投棄、草木の繁茂、景観や居住環境の悪化等が懸念されており、空き家の適切な管理が求められています。

○老朽化が懸念される公的住宅

市営住宅については長寿命化計画の改定が必要となっています。また、バリアフリー化やリフォームが課題となっています。

○居住水準の低い若年世帯向け賃貸住宅

20～30 歳代において、また、民間の賃貸住宅において最低居住面積水準未満の世帯が顕著であることから、若年世帯向け賃貸住宅の確保及び居住水準の向上が求められます。

○住み替え時に新築住宅を希望する若年世帯

夫婦と子ども中心の比較的若い世帯では、住み替え時に新築住宅の購入を希望する傾向が強いため、住み替え対象として既存住宅の魅力の向上が必要となっています。

○高齢者世帯に多い耐震対策未実施の住宅

旧耐震基準の住宅のうち特に高齢者世帯が居住する老朽住宅等について、耐震対策が求められます。

○住宅のストックとしての価値の向上

耐震性、環境性能の向上、バリアフリー化など住宅の価値をあげることが求められています。

○良好な住宅地として満足度が高いこと

今後も良好な居住環境を維持し、さらなる魅力ある住宅地としての形成を図ることが求められます。

○老朽化マンションの増加

マンションの維持管理や建替えについて、関連法律を含めて新たな情報の普及が求められています。

○防災への考慮と災害時への対応

住宅における防災対応と応急仮設住宅の計画策定が必要となっています。

③ まち（都市環境・地域コミュニティ）の視点から

住宅地に住む世帯の高齢化、地域活動に従事する担い手の減少などにより、地域コミュニティの衰退など地域全体の活力が低下する恐れがあるため、様々な人的・物的な地域資源を活用してまちづくりに取り組む必要があります。

また、地域の実情に合った各分野の取組や地域資源を活用したまちづくり、多世代居住による地域コミュニティの創出などの施策を展開する必要があります。

○多世代居住が少ない現状

親と夫婦と子どもの世帯（いわゆる三世帯同居）が少ない状況を踏まえ、多世代居住が可能な住まい・まちづくりが望まれます。

○住み替え意向が強い若年世代

住み替え意向の強い夫婦と幼い子どもの世帯（いわゆる若年ファミリー層）が引き続き市内で居住継続できるよう住まいの確保が望まれます。

○整備・改善が必要な住宅市街地

古くからの住宅市街地にみられる細街路のある地域や、急傾斜地崩壊危険区域のある地域では防災上の脆弱さを抱えているため、これら地域について整備・改善を進めていく必要があります。

○単身者の多い住宅団地等のコミュニティ

マンションや住宅団地において単身者が多くを占めていることを踏まえ、居住者の世代バランスを確保しつつ多世代によるコミュニティの形成が望まれます。

○望まれるコミュニティ活動の維持・継承

防災・防犯対策をはじめとする地域が取り組む活動を維持・継承できるよう、担い手の世代交代を含めコミュニティ活動の再生・活性化が望まれます。

○超高齢化が進むニュータウン

県の住宅供給公社や都市再生機構の共同住宅が多く立地している湘南ライフタウン地区では、開発後40年近くが経過し、超高齢化が急速に進むため、先進事例を参考に、団地再生が望まれます。

第3章 住生活の将来像と基本方針

住宅と居住環境の課題整理を踏まえ、藤沢市住宅マスタープランの理念と藤沢市における住生活の将来像を提示します。また、将来像を実現していくためのテーマと、テーマに沿った基本方針を示します。

1 理念

藤沢市では、これまで、自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、交通利便性の向上を図りながら定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目指し、住宅及び住宅地の計画的な供給を推進してきました。

その結果、みどりとゆとりのある住宅地が、国道1号以南の海岸まで、および北部方面の小田急線沿線の一部、西部のライフタウン周辺に形成されてきました。

しかしながら、住宅の量が充足している今、住宅政策は量の供給から質の確保へ大きく転換している時代にあります。「住生活基本法」「住宅セーフティネット法」の制定により、急激な少子超高齢化・人口減少等に対応した住生活の安定や住宅確保要配慮者に対する住宅の確保の促進が求められています。

さらに、地球規模で課題となっている環境問題への住宅としての対応、東日本大震災以降高まっている住まいの防災性の向上、住宅をストックとして利活用すること等住宅性能の向上が求められています。

また、西部のライフタウンなどまとまった住宅地では、超高齢化にともなう課題にこたえるため、その再生が求められています。

藤沢市は、“住宅は健康で文化的な生活を送るための基本である”ことを踏まえ、このような住宅政策の動向や本市が直面する人口構造の大きな変化等に対応し、だれもが、地域社会の中で、互いに支えあいながら、住み続けられるために、市民や事業者とのパートナーシップを基本に、多様な住まい方を実現できる施策を進めます。

そして、これまでも増して、住宅の質の向上と良好な居住環境の維持・形成を図り、住宅地としての価値を高めていくとともに、福祉政策などとの連携を進めながら、湘南ふじさわにふさわしい、だれもが共生できる地域でのよりよい居住の実現を目指します。

2 住生活の将来像

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

- 市民のだれもが、住み慣れた地域で互いに支えあうコミュニティをめざします。
- 環境と共生する住宅地で、持ち家・借家、戸建て住宅・共同住宅に加え、福祉施設や住み替え、シェアなど多様な住まい方を選択できる地域づくりをめざします。
- 市民、行政、事業者等が連携して、安心して住み続けられる魅力ある住宅地の形成をめざします。

3 三つのテーマ

住生活の将来像を実現していくため、三つの視点から整理した課題や住宅マスタープランの理念を踏まえ、テーマを定めます。

“ひと”という視点からは、住宅確保要配慮者のための住まいの確保、入居の支援など生活の安定をはかること、“すまい”という視点からは、空き家の適正管理と利活用、公営住宅の長寿命化や既存住宅の質的向上、“まち”視点からは、高齢化が急速に進む大規模団地の再生やコミュニティ活動の活性化ということなどが、重要な課題としてあげられています。

これらの課題は、それぞれの世帯が、住宅に住み、地域で生活することと結びついており、相互に関連する課題も多くあります。

これらを整理すると、「誰もが安心して住み続けられる」こと、「住宅を地域のストックとして利活用すること」、「少子超高齢社会に対応する地域社会を創る」ことという三つの方向性にまとめられます。

この方向性をもとに、「三つのテーマ」を次のように定めます。

【テーマ1】 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

【テーマ2】 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

【テーマ3】 少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

4 基本方針

テーマごとに、課題を解決していくための基本方針を示します。

(テーマ1) 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

誰もが、住み慣れた地域で安心して住み続けられるためには、「生活の保障」「住まいの安全」「地域との関わり」など、多様な観点からの支援が必要となります。

本市では、住宅に困窮する低額所得者に対する住宅のセーフティネットとして、市営住宅を供給しています。

しかしながら、近年では、低額所得者だけではなく、高齢者、障がい者、母子・父子の一人親世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が増加しており、相談体制の充実、自立支援や住環境の改善等個々の実情にあった支援が求められています。また、在宅生活が困難な方の生活の場として、介護老人福祉施設をはじめ、サービス付き高齢者住宅やグループホームは重要な役割を果たしており、その充実が求められています。

今後も市営住宅を維持しつつ、都市再生機構など公的住宅や民間賃貸住宅との連携・活用を進めるとともに、行政、不動産団体、NPOなどの関係団体が連携し、誰もが住み慣れた地域で、互いに支えあい、安心して住み続けられる住生活の実現に取り組みます。

さらに、所得格差が広がる傾向にある社会状況の中で、若年世代を中心とした働く人たちの住まい確保への支援を維持します。

このような考えのもとに、テーマ1では、3つの基本方針を定めます。

基本方針（テーマ1）

- (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）
- (2) 住宅の居住環境の維持向上
- (3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援

（テーマ2）持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

湘南ライフタウンや鶴沼、片瀬をはじめ良好な住宅地が形成されている本市では、いつまでも住み続けたいと思う市民が多くいる中で、長年生活している住まいの居住性や安全性、家族形態の多様化への対応や災害への備えなど、持続・循環可能な住宅として、多くの課題があります。

一人暮らしの高齢者が多い地域では、空き家の発生するケースが多く、その中でも適正に管理されていない空き家によって、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

また、市営住宅は経年劣化により老朽化が進行している一方で、住宅確保要配慮者の居住ニーズが高まる傾向にあるため、現在の戸数を維持する必要があります。そのため、計画的な修繕などを行い、施設の長寿命化を図る必要があります。

今後、少子超高齢化が進む中で、本市では、戸建て住宅・共同住宅にかかわらず、空き家・空き室が発生するケースが今よりかなり高くなると予想されます。こうした市内に存在する既存住宅ストックは、工夫次第で地域の魅力的な資源となる可能性を秘めています。

そのために、防災性や環境性能など既存住宅の質的向上を図ること、適正な維持管理を実施すること、地域での利活用のニーズを把握することなどが重要です。

住宅を地域で持続・循環可能にするには、民間の経験と知識を生かすための、連携が求められます。その上で、これまでの住み替えパターンを代えて、様々な住まい方の選択ができるように、既存住宅ストックの利活用や再生への取り組みを進めます。

このような考えのもとに、テーマ2では、五つの基本方針を定めます。

基本方針（テーマ2）

- (1) 空き家の適正管理と利活用
- (2) 市営住宅の長寿命化等による利活用
- (3) 既存住宅の質的向上
- (4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成
- (5) 災害時における住宅の確保

（テーマ3）少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

本市の人口は今後緩やかに増加し、2030年（平成42年）に約444,000人でピークを迎えると推定しています。市の高齢化率は2035年（平成47年）に3割を超える見込みで、65歳以上の

単独世帯は増加を続け、2035年（平成47年）には約26,000世帯に達する見込みです。そのため、地域コミュニティを担う人々が少なくなること、居住者がいない住まいが増加することが予想され、そのような状況に対応したまちづくりが求められています。

こうした傾向は、1970年代に開発整備され、戸建て住宅と中高層住宅が立地している湘南ライフタウンで特に顕著に表れると考えられます。ほぼ同時期に住み始めた居住者が高齢化を迎え、コミュニティ活動の担い手の高齢化への対応や、住み慣れた地域で自分らしくいつまでも安心して暮らせる環境づくりが課題となり、若年世代から高齢世代まで様々な世代間交流による地域の活性化が求められています。そのため、湘南ライフタウンでは、団地再生に向けたまちづくりに取り組む必要があります。特に、公的な住宅の建て替え時や空き室を活用したリノベーションを検討することが求められます。

市内の他の住宅地においても、同様のことが指摘されています。

本市は、環境と共生し、緑に恵まれた環境のもとで、多世代が支えあい、誰もが住みやすく、移動にも便利で住み続けたいと思う住宅地の形成をこれからも目指していきます。

そのためには、居住する人々を支え、見守る仕組みが整えられ、「地域に住む」ということが実感でき、具体的な動きが実現化していくことが必要となります。その重要な施策として、住宅部門と福祉部門が連携した地域包括ケアシステムの推進があげられます。

また、「地域に住む」ということを実現していくには、市民との協働による、住まいづくり、まちづくりが鍵をもつこととなります。

このような取り組みを進めることにより、少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくりにつながります。

このような考えのもとに、テーマ3では、四つの基本方針を定めます。

基本方針（テーマ3）

- (1) 多世代が住みやすい住宅地の形成
- (2) 高齢化が進む大規模団地の再生
- (3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討
- (4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

第4章 住生活向上のための施策展開

藤沢市における住生活の将来像と基本方針を踏まえ、住生活向上のための施策体系及び施策展開について示します。

1 施策体系

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現		
基本方針	施策	具体的取組
(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	<ol style="list-style-type: none"> 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
	② 要配慮者への公的な居住支援	<ol style="list-style-type: none"> 1 重度障がい者住宅設備改良への助成 2 (介護予防)住宅改修費の支給 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 居住面積水準の検討(新)
	② 魅力ある住宅地の維持・形成	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅購入借入金に対する利子補助の実施
	② 若年世代への支援	<ol style="list-style-type: none"> 1 若年世代の住宅に対する支援の検討(新)

テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

基本方針	施策	具体的取組
(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	<ol style="list-style-type: none"> 1 空き家の適正管理の促進 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)
	② 空き家情報の提供	<ol style="list-style-type: none"> 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利活用の推進	<ol style="list-style-type: none"> 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)
	② 市営住宅における津波避難施設の維持管理	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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
	② 住宅リフォームへの支援	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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
(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	<ol style="list-style-type: none"> 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
	② 良好な宅地の供給	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業の推進
	③ 住宅ストックの活用	<ol style="list-style-type: none"> 1 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり(新)
(5) 災害時における住宅の確保	③ 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理
	① 県と連携した応急仮設住宅の設置計画の推進	<ol style="list-style-type: none"> 1 公有地を活用した応急仮設住宅の設置計画 2 民間賃貸住宅の借り上げの検討
	② 災害時における市営住宅の一時使用	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時における市営住宅の一時使用

テーマ3 少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

基本方針	施策	具体的取組
(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	<ol style="list-style-type: none"> 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、子育て支援、DIY型賃貸住宅(新) 3 スマートウエ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)
	②環境と共生する魅力ある市街地の形成	<ol style="list-style-type: none"> 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の再生	①団地再生に向けた地域と連携した取組の推進	<ol style="list-style-type: none"> 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の研究(新)
	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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 都心部における中高層住宅のあり方の検討(新)
(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	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域での見守りネットワークの構築
	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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域の縁側事業の促進(拡)

2 施策展開

テーマ 1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

(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）

施策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）

市営住宅は、住宅セーフティネットの役割を果たすため、住宅に困窮する低額所得者に対し住宅を提供しています。市営住宅の募集については、年に2回の定期募集を行い、その際に母（父）子世帯、障がい者同居世帯、高齢者同居世帯等への抽選時の優遇措置を、市営住宅運営審議会に諮ったうえで行っています。

今後、少子超高齢社会を迎え、多世代の交流ができるよう、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の居住の確保に向け、優遇措置の拡充について検討します。

2 市営住宅における住み替えの実施

市営住宅に入居中、特別な理由が発生した場合、市営住宅の部屋の住み替えを実施しています。

住み替え希望は、主に高層階に住む高齢者が多く、住み替え希望は低層階に集中するため、本来の住宅セーフティネットの役割が失われないよう市営住宅の応募状況を注視しながら進めていきます。

3 民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ

本市の場合においても高齢化が進み、市営住宅の中で高齢者向けの住戸の空室が少ないことから、直接建設型市営住宅のみでは住宅セーフティネットの役割を十分に果たすことが難しくなっています。そのため、民間の集合住宅のうち、バリアフリー化している住宅などを借上契約し、高齢者等に対応した住居を供給しています。

今後も市営住宅の管理戸数を維持すべく、現在借り上げている民間集合住宅を含めた、民間集合住宅の借り上げを進めていきます。

4 市営住宅における高齢者専用住宅の確保

サンシルバー藤沢住宅は高齢者専用住宅として、日常生活の様々な相談を受けるとともに、安否確認を行うなど生活援助員を派遣し、入居者の居住環境の充実を図っています。

今後は、社会情勢の変化や高齢者のニーズの多様化を踏まえ、高齢者専用住宅の在り方を様々な角度から検討し、計画的に進める必要があります。

5 市営住宅のライフサポート事業の実施

市と契約している指定管理者により、市営住宅に入居している一人暮らしの高齢者を対象にして、専任のライフサポーターが訪問し、良好なコミュニケーションを図りつつ、「見守り業務」、「居住相談業務」などを実施し、一人暮らし高齢者が安全・安心して生活できる

よう見守り活動を行っています。
6 市営住宅の住まい方相談会の実施
「住まい方相談会」は、指定管理者による独自事業として実施しています。市営住宅の入居者を対象に、入居者の様々な相談や要望などを全般的に聞く機会であることから、今後も継続し入居者の意見等を市営住宅の維持管理に反映させることによって、居住環境の改善に繋げていきます。

施策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
<p>重度障がい者の福祉の増進を図るため、身体障がいに適するように住宅設備を改造する者に対し、既存住宅の浴室、トイレ、玄関等の改造工事又は機器の購入に要する費用の全部又は一部を助成しています。</p> <p>今後、障がいの重度化及び高齢化も想定されることから、引き続き重度の障がい者が住み慣れた自宅において、安全で快適な生活が継続できるように援護します。</p>
2 (介護予防) 住宅改修費の支給
<p>要介護認定又は要支援認定を受けている方に対して、実際に居住する住宅（住民登録地）に、手すりの取付けや段差解消等の保険対象となる改修を行った場合に、改修費用の一部について支給を行います。</p> <p>今後も利用者の心身状況に合った改修が行われるよう必要に応じて現場確認や事業所等への助言・指導を行っていきます。</p>
3 生活保護における住宅扶助
<p>住宅扶助費は生活保護受給者本人が所有または契約している住居及び土地に対して支給します。高額家賃等のため保護の基準を満たさない物件に居住している生活保護受給者については基準内の物件に転居を指導します。</p> <p>なお、中国残留邦人への支援給付も生活保護法に基づく保護基準の例により行っています。</p>
4 住居確保給付金の支給
<p>離職により住居を喪失した、または喪失するおそれのある人を対象として、家賃相当分の住宅費の給付と就労支援を実施し、住居及び就労の確保に向けた支援をしています。</p> <p>生活困窮者自立支援法に基づく制度であるため、国の動向を注視しつつも、本市では自立相談支援事業と一体的に支援を実施するとともに、来談者の状況をしっかりアセスメントした上で、他の制度・施策の利用を含めた総合的な支援を行っていきます。</p>
5 グループホーム家賃助成
<p>障がいのある人の自立を促進することを目的として、グループホームの入居者に対し、経済的な負担の軽減を図るために家賃の一部を助成しています。本人の収入のみでは生活が厳しい方もいるため、今後も安心してグループホームが利用しやすいよう、国の補足給付と合わせ、市独自の家賃助成を行っていきます。</p>
6 障がい者等生活改善相談
<p>理学療法士が、障がいのある人とその家族からの家屋等の改修等に関する相談に対応しております。相談件数は減少傾向にありますが、対象者の見直しや周知方法を検討し、今後は</p>

より多くの相談を受付することができるよう取り組み、障がい者の住居環境の改善を目指します。
7 障がい者の地域移行支援・地域定着支援の推進
施設や病院等に長期間入所・入院している人の地域生活実現のため、関係機関との連携強化及び制度理解を進め、地域移行支援・地域定着支援を推進します。 グループホームなどの基盤づくりを推進するとともに、地域移行支援や地域定着支援の受け皿となる相談支援体制の強化に努め、平成 32 年度末までに 23 人の地域移行を目指します。

施策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
サービス付き高齢者向け住宅は、生活・身体状態に不安をかかえる高齢者の増加を見据え、高齢者の住まいに関する選択肢を拡大し、居住水準の確保と住み続け・住み替えの自己決定を可能にする役割として重要なため、県と連携しながら情報提供を行っていきます。
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
在宅にて生活することが困難な要介護被保険者の方が、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等の介護保険施設への入所を検討される場合に、スムーズに申し込み等を行えるよう、市内の施設の情報を公表しています。
3 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施（拡）
障がいのある人の地域で安心した暮らしを実現するために、一般住宅への入居支援や関係機関との連絡調整等を行う相談支援事業を実施しています。 平成 32 年度までに障がい者相談支援事業所を 6 か所から 7 か所に増設し、各相談支援事業所の専門性を活かし、障がいのある人が地域で安心して暮らせるよう、相談支援体制の確保に努めます。
4 生活困窮者自立支援の実施（拡）
生活保護に至る前の生活困窮者に対し、自立に向けた包括的な支援を行うものです。 対象者からの相談ごとが複合化・複雑化するなか、既存の制度や社会資源では解決が難しい事例も多く寄せられており、そのような相談ごとに対しては、画一的な支援でなく、本人の状態に合わせた支援が求められています。これまでの取り組みの中で、藤沢市社会福祉協議会へ委託する相談支援員をコミュニティソーシャルワーカーとして位置づけ、地域の支援機関と協働しながらきめ細やかな対応を行い、自立した生活が可能となるような支援を展開しています。 今後は、2020 年までに全 13 地区での活動の展開が可能となるよう、取組を検証しつつ、関係各課・機関と検討を行っていきます。
5 高齢者の住まい探し支援
民間賃貸住宅への入居に困窮している高齢者に対して、高齢者が入居しやすい賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）や、県内の施設などの情報を提供し、住まい探いを支援しています。 高齢者の住まいに関する潜在的なニーズの発掘や、新規相談の増加につなげるため、相談会の開催回数や市役所以外での開催などについて検討するとともに、相談会に関する情報の

提供方法やチラシ配置場所を再検討し、相談者が利用しやすいようにしていきます。

施策④ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援

1 居住支援協議会の設置（新）

住宅市場において自力で確保することが難しい住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、一人親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等）が、安心して暮らせる住宅の確保ができるようになるため、住まいに関するネットワーク環境を整備する必要があることから、神奈川県居住支援協議会と協力し、行政、不動産関係団体、居住支援団体などとの話し合いの場を設けながら、藤沢市居住支援協議会の設置について検討していきます。

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）

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることができるよう、藤沢市居住支援協議会を行政、不動産関係団体、居住支援団体などで連携しながら運営し、住宅の確保に留まらず、入居後の見守りや、居住継続に関する課題などへの相談、支援体制を確保していきます。

施策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

在宅生活が困難な方の生活の場を確保するため、介護保険事業計画に基づいて特別養護老人ホームを整備し、その施設整備に係る費用について、補助を行っています。

2 グループホーム設置への助成

障がいのある人が、入浴・排泄・食事等の日常生活上の世話や、機能訓練を受けるグループホームの設置を推進するため、新規開設に必要な費用の一部を助成しています。

近年障がい福祉サービスの利用人数は増加傾向にあり、グループホームの入居を希望する方も増加しています。今後も多くの方がグループホームを利用できるよう、設置助成を行います。

3 地域密着型サービス施設の設置への助成

住み慣れた地域で自分らしい生活を続けることができるように、日常生活圏域単位を基本とし、介護保険事業計画に基づき、地域密着型サービス施設を整備し、その施設整備に係る費用の一部について補助を行っています。

4 グループホーム介護支援

重度障がい者の地域移行の需要は増加しているため、今後も事業を継続し、障がい者が地域で生活できる基盤を整備する必要があります。

重度障がい者の地域生活移行を促進するため、基準を超えて職員配置をしているグループホーム（障がい支援区分4以上の利用者が入居しているものに限る。）に対して、介護支援の向上を図るための助成を実施しています。

(2) 住宅の居住環境の維持向上

施策① 居住面積水準の検討

1 居住面積水準の検討（新）

本市は、最低居住面積水準を満たしていない住宅が全体の8.5%あり、これは国の平均(7.1%)よりも高い値です。

そのため、最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の実態を把握し、居住面積水準の向上について検討します。

施策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

地区計画や建築協定、景観協定等の制度の活用による地域の実情に即したまちづくりを進めていくため、制度活用に向けた情報発信、アドバイス等を実施します。

2 緑ある居住環境の維持・形成

快適な生活環境を保全するため、市域の緑地の確保を推進するとともに住宅敷地内の緑化、生垣化の推進、建物緑化など緑化に関する市民等への支援を実施しています。

今後も、緑地の確保や敷地内緑化制度の堅持を図るとともに、生垣等の指定制度や建物緑化助成制度等による市民等への支援や普及啓発を進め、緑地の保全と緑化の推進に努めます。

3 “ごみ屋敷”の環境改善

廃棄物を放置または野積みしている住宅地、または建物の所有者等に対し、適切な指導等を行い、地域の良好な生活環境を保全し、市民の健康で安全な生活環境を確保します。

(3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援

施策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

市内勤労者の持ち家取得促進のため、市内に住宅を購入し、または建築するための資金を中央労働金庫から借り入れたとき、これに係る利子の一部を補助しています。

今後は、社会情勢の変化及び他市の状況を踏まえながら必要に応じて見直しを検討していきます。

施策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）

新たな宅地開発などに伴う、若年世代の転入増が見られることから、どのような支援が有効であるかなど、今後の動向を見守りつつ、関係各課とともに検討していきます。

(1) 空き家の適正管理と利活用

施策① 空き家の適正管理の促進と利活用の推進

1 空き家の適正管理の促進

適切に管理されていない空き家は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。藤沢市空き家対策基本方針に基づき、市民、空き家の所有者又は管理者等に対して、空き家の適正管理に関する意識啓発を行い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家があった場合は、空き家所有者又は管理者に対して、改善依頼を行っています。また、空き家所有者が空き家をスムーズに売買・賃貸・管理ができるように、専門家による相談会を実施しています。

今後は、空き家予防の観点も取り入れ、成年後見制度や家族信託などの紹介をはじめ、空き家にすることを未然に防ぐ施策の検討を行います。

2 空き家の利活用の推進

空き家を住宅地の価値を高めるポジティブな資源に転換していく方策として、空き家を有効活用し、魅力ある地域づくりを推進するため、空き家を利活用して継続的な地域貢献事業が展開できるように、相談体制の充実を図ります。

また、空き家を利活用して地域貢献事業を行う団体への補助金を実施しています。今後は、利活用希望者が制度をより利用しやすいよう、対象の拡大を検討します。

3 特定空き家の認定

老朽化した管理不全の空き家は、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼします。藤沢市空き家の適正管理に関するガイドラインに基づき、そのまま放置すれば著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある空き家については、特定空き家として認定し、助言・指導、勧告などの措置を講じます。

4 空家等対策計画の策定に向けた検討（新）

本市では、藤沢市空き家対策基本方針に基づき、空き家の適正管理と利活用の両面から空き家対策を進めていますが、より計画的・総合的に空き家対策を推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく、空家等対策計画の策定を検討します。

施策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

本市では、空き家の所有者と、空き家利活用希望者をつなぐことにより、空き家の利活用や流通の促進、地域の課題解決を図ることを目的とした「藤沢市空き家利活用マッチング制度」を実施しています。

今後、制度の周知と内容の充実を図り、より使いやすい制度となるよう検討していきます。

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）

国土交通省では、全国の空き家・空き地情報を一元的に提供する「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用を開始しました。本市では空き家バンクはありませんが、他市の居住用物件との情報共有を図るため、全国版空き家バンクに関する情報提供を検討します。

(2) 市営住宅の長寿命化等による利活用

施策① 市営住宅の長寿命化等による利活用の推進

1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し（拡）

現行の長寿命化計画は、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、市営住宅ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって、予防保全的な管理改善を推進し、修繕周期の延長などを行うことでライフサイクルコストの縮減等を図っています。

今後、国の改定指針を踏まえた見直しの実施により、空き部屋の解消策を含めた、社会情勢に見合う市営住宅等長寿命化計画の策定を実施します。

2 市営住宅の計画的な改修工事の実施

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットの役割を果たすため、計画的な改修工事を実施しています。現在、市営住宅は経年劣化と共に老朽化が激しいことなど、ストック有効活用などを踏まえた再生を検討する必要があるなど、様々な課題はあるものの、老朽化する住宅ストックの効率的な更新や入居者の居住性の向上のため、藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、外壁、屋上防水工事及び各種配管等のライフラインの改修工事を実施しています。

市営住宅の長寿命化に係る基本方針としては、今後も市営住宅の需要と将来に渡る費用対効果を見定め、適切な管理運用を図るため、既存ストックの状況把握や維持管理に努め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施し、修繕周期の延長などを実施することでライフサイクルコストの縮減を図ります。

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）

市営住宅は高い応募倍率の空き室がある一方で、募集をかけても埋まらない空き室もあることから、多様化する市民の居住ニーズに対応するため、リフォームやバリアフリー化の可能性を検討します。

施策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

市営鶴沼住宅は、津波浸水想定区域内の公共施設として、津波避難ビルに指定されているため、平成28年度・平成29年度の2か年で、4号棟、6号棟及び8号棟に津波避難階段を設置する等、屋上へ避難できる工事を実施しました。これにより、津波発生時に市営住宅の入居者、近隣住民など約1,180の方が屋上へ避難することができるようになったため、今後も迅速な避難ができるよう施設を維持管理していきます。

(3) 既存住宅の質的向上

施策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	<p>藤沢市では、災害に強い安全なまちづくりを推進するため耐震化補助事業等を行っています。平成 27 年 1 月時点で、住宅の耐震化率は 88.4%、多数の者が利用する建築物の耐震化率は 89.4%となっています。</p> <p>藤沢市耐震改修促進計画の改定に伴い、国の指針に基づき平成 32 年度末までに住宅の耐震化率を 95%とする目標を定めています。</p> <p>また、震災時に建築物応急危険度判定活動、被災建築物の建築相談や被害認定調査における技術的支援について、専門家団体と協定を締結しており、連携の強化を図り、災害への備えを進めます。</p>
2 住宅防火対策の推進	<p>本市における住宅用火災警報器の普及率は 8 割前後で横ばいの状況であるため、未設置世帯への設置広報や奏功事例の紹介等に加え、新たな広報媒体の活用等により、さらなる普及促進を図っていきます。</p>
3 環境性能の向上	<p>再生可能エネルギーの普及推進のため、地球温暖化対策設備の設置等に対する補助事業を実施しています。</p> <p>今後も、温室効果ガスの削減目標である「1990 年度を基準とし、2022 年度までに 40%削減」を目指してまいります。</p>
4 狭あい道路の解消	<p>狭あいな道路を解消し生活道路の機能向上を図るため、藤沢市狭あい道路整備要綱に規定する市道を土地所有者からの申出に基づき、後退地及び角切地の権原を取得するとともに、必要に応じ工作物等を移設補償し、舗装等の整備を行います。</p>

施策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）	<p>市が指定する金融機関から融資を受け、住宅、店舗及び工場のリフォーム工事を市内施工業者により実施した者に対し、地域経済の活性化を図るため、金融機関へ支払った利子を助成します。</p> <p>市民及び市内中小業者のリフォーム需要、市内施工業者の受注拡大、市内金融機関の融資実績拡大等、様々な効果が期待できることから、様々な側面から周知活動を行い、制度の利用促進を図っていきます。</p>

施策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）

耐震性が不足し、除却の必要性に係る認定を受けたマンションについては、マンションの建替えを促進するため、容積率緩和の特例許可制度を活用できます。

また、マンション建替組合の設立について、市が認可することにより、建替組合は法人格を有するものとなり、各種手続きや契約などの行為が円滑に行えるようになります。更に、反対区分所有者に対して、組合が売渡請求を行うことができる、従前マンションの各権利が原則として再建マンションに移行するなど、円滑な権利変換が行えるようになります。

マンション敷地売却制度や、耐震性不足のマンションの建替え等を促進するための制度について、市民やマンション管理組合などへの情報提供に努めていきます。

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）

分譲マンション管理組合の規約改正や長期修繕計画の策定、大規模修繕に対するアドバイスをを行うなど、神奈川県、及び、神奈川県が実施している「かながわマンション支援団体登録制度」による登録支援団体などと連携し、情報共有や連絡体制を構築し、支援を実施することを検討していきます。

3 分譲マンションの管理等に関する相談機能の実施

藤沢市民を対象に中高層建築物などの建築に係る紛争の調整のための相談、管理組合の規約の改正、建物の大規模修繕、長期修繕計画などの分譲マンションに関する相談など、専門家による相談を受け付けています。

(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成

施策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

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた住宅においては、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたり、認定を受けた者によって維持保全が行われることから、制度の普及啓発を図ります。

2 低炭素建築物新築等計画の認定の促進

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定を受けた住宅の普及によって、都市における二酸化炭素排出の更なる削減により低炭素化の促進が図られることから、制度の普及啓発を図ります。

3 建築物のエネルギー消費性能の向上

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、断熱・省エネルギー、性能に優れた良質で安全な建築物の普及を推進し、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ります。

4 開発許可制度による良好な宅地の形成

開発行為については、開発許可制度を運用して、小規模な住宅開発を防止し良好な宅地規模の水準を維持するとともに、一定の公共施設整備（道路・下水等）を保たせ、健康的で文

化的な市街地形成を目指します。

施策② 良好な宅地の供給

1 土地区画整理事業の推進

土地区画整理事業とは、公共施設（道路・公園・下水道など）の整備を行い、宅地の利用をさらに高めるために行う事業です。本市ではこれまで様々な地区で土地区画整理事業を行い、宅地の供給を行ってきました。

現在も柄沢特定と北部第二（三地区）土地区画整理事業が進められており、良好な居住環境を推進しています。

施策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）

超高齢化が進む中で、一人暮らし高齢者が居住する戸建て住宅は、居住者の死亡により空き家になる可能性が高まることが予測され、2020年代後半から空き家が増えることが予想されます。また、そのような戸建て住宅は、安全性の点でも、まだ居住可能な住宅である場合が多いため、このような中古住宅を活用した住み替えの仕組みをつくり、近居の促進を図っていきます。

施策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

一般住宅に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」を解禁する住宅宿泊事業法が、2018年6月に施行し、保健所設置市である本市は、届け出事務を所管しています。本市の良好な居住環境を維持する重要な要因である第一種低層住居専用地域でも民泊事業が可能であることから、周辺の居住環境に配慮した適正な管理が求められます。

マンションでは、管理規約で民泊を禁止する動きがある一方で、築年数が長いマンションについては空き室が多くなる傾向があるため、活用策として検討する事例もあります。民泊事業は周辺環境への影響が懸念されるため、今後も民泊事業の在り方について庁内で連携を図りながら検討していきます。

(5) 災害時における住宅の確保

施策① 県と連携した応急仮設住宅の設置計画の推進

1 公有地を活用した応急仮設住宅の設置計画

地震、津波等の大規模災害時に、自宅に居住できなくなった避難者を対象に自宅の再建ができるまで、一時的に居住する場として、応急仮設住宅を建設することになります。

仮設住宅の建設について、計画内容や候補地リストの作成等庁内や県と十分に連携を図っ

ていきます。

2 民間賃貸住宅の借上げの検討

応急仮設住宅の建設には、用地の確保や工期等時間がかかることから、東日本大震災の時にも施行された例にならい、民間賃貸住宅の借上げも検討する必要があります。

民間賃貸住宅の借上げは、県が市の求めに応じて行うため、県との調整協議が必要です。

被災者や被災状況を考慮し、建設される応急仮設住宅を補う必要があると判断された場合、民間賃貸住宅の借上げが円滑に進むよう、県と十分に連携を図ってまいります。

施策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

火災等で住居に住むことが困難となり、自宅に居住できなくなった方を対象に、藤沢市市営住宅の一時使用を許可することにより、居住場所の確保を図っています。

緊急時に入居可能な市営住宅については、引き続き円滑な入居ができるよう対応していきます。

(1) 多世代が住みやすい住宅地の形成

施策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）

急激な人口減少及び少子超高齢化の進展に伴い、居住環境の悪化が懸念される地域が顕在化しつつあることから、多世代による居住を可能とする新たな仕組みづくりの検討・普及等により、居住コミュニティとしての再生を目指した地域住民による協働の取組が求められる状況にあります。

神奈川県内の先進事例を参考に、本市において特に高齢者のみ世帯の占める比率が高く、かつ空き家の発生状況が顕著であるなど、居住コミュニティとしての持続可能性に問題を生じる恐れのある地区を課題別に抽出し、その類型ごとに推進モデルのあり方を調査研究していきます。

2 多世代居住のまちづくり、子育て支援、D I Y型賃貸住宅（新）

健全な地域社会を持続・継承していくためには、多世代居住を目指す観点から地域の支え合いを通じて子育て世代など比較的若い世代が安心して生活できる居住コミュニティの創出が望まれる状況にあります。

若年世代が引き続き市内での居住を選択できるよう、地域の子育てサポート等を含め多様なライフスタイルが実現可能な、子育て支援マンションやD I Y型賃貸住宅などの住宅選択肢を提供可能な体制・仕組みづくりについて検討していきます。

3 スマートウェルネス拠点整備事業の活用

少子超高齢社会における地域コミュニティの活発化を図るためには、地域住民が気軽に集い、活動ができる拠点づくりに取り組むことが重要です。

いわゆる「町内会館」だけでなく、気軽に立ち寄れる「カフェ」や「集える場」などが地域コミュニティを活性化し、活動の拠点となっている現状がある中、新しい住人と既存の住人との間に、新たに融合できる取組や活動を地域とともに考えていくことが求められます。

多様な世代の交流や健康に暮らすことができ、地域の生活の核となる場づくりを進めるため、今後、大規模な住宅地の整備や公的住宅の改修・建て替え時において、スマートウェルネス拠点整備事業の活用を周知していきます。

4 定住施策と働く場の連携（新）

地域で定住志向をもつような環境として、企業の新たな働き方である在宅勤務との連携が図れ、地域社会が形成されることは、少子高齢社会における高齢者の暮らしを支え、子育て世代の暮らしを支える新しい働き方となりえます。

そのため、若い世代から高齢世代までの多世代が、地域の中に、生きがいと収入を得られる場所を構築することができるよう、定住と働く場の連携について検討していきます。

施策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

豊かな自然・緑があるほど、市民の生活の質を高め、健康と精神的安定を保ち、人々の生産性に寄与する効用をもつため、住宅の価値は高くなります。

そのため、本市としては、住みやすく住み続けたい住宅地の維持形成に向けて、今後も、緑を守り、豊かにする施策の充実を図っていきます。

2 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成

環境に配慮した住宅地として、Fujisawa SST（サステイナブル・スマートタウン）は、住む人々の快適性、地域特性や未来の暮らしを考え、街全体の環境負荷を抑制し、省エネをはじめとするエネルギーマネジメントシステムを導入しています。

今後、住宅市街地が整備される際には、住宅、交通など様々な要素において、環境負荷の低減の視点からの整備を促進します。

(2) 高齢化が進む大規模団地の再生

施策① 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

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）

高齢化が急速に進む湘南ライフタウンでは、街全体の再活性化が望まれています。

そのため、湘南ライフタウンの居住者、住宅の供給や管理をしている関係者、福祉・医療・交通等の事業者および関係団体等が参加して、湘南ライフタウンの未来を議論し、再活性化を検討する協議体を設置及びあり方の検討を進めていきます。

2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組の研究（新）

住宅の老朽化と居住者の高齢化が進む大規模住宅団地において、住宅の長寿命化（長期の有効活用）や多世代居住の観点も含めた、持続可能なまちづくりが必要となっています。

こうした大規模住宅団地の再生に向けては、県住宅供給公社や都市再生機構等の先進事例を参考に、藤沢市内の大規模住宅団地において検討すべき課題（住宅・設備等の老朽化や耐震性能、居住者の高齢化や今後の居留意識、地域の居住ニーズや空き家の発生状況、地域コミュニティの活動状況や生活支援機能の不足状況など）及びそれら課題に総合的に対応可能な再生手法の可能性について研究していきます。

施策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）

本市に多く立地している公営住宅（県営、市営）をはじめ、都市再生機構や県住宅供給公社の所有する公的な集合住宅について、老朽化に伴う建替えが行われる際には、少子超高齢社会を踏まえ、高齢者の生活支援を中心に福祉機能や、居住者の健康増進に結び付く機能を導入し、公的住宅の新たな取組として展開することを、関係部局が連携して検討します。

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）

市内に立地する公的な集合住宅では、超高齢化が進む中で、段差や階段など様々なハード面での問題を抱えており、空き室が発生する割合が高くなっています。そのため、これらの空き室を活用して、地域の高齢者のための介護支援、生活支援、居場所機能を充実させるとともに、様々な機能を果たすための役割を担って働いている若い世代の住まいとしても活用し、共同住宅を中心とした新たな地域コミュニティの形成を目指します。

(3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討

施策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）

都心部の商業地域に中高層住宅の建設が進み、コンパクトシティが推進される半面、周辺住宅地における都市のスポンジ化や商業地域の住宅地化による居住環境の変化等が課題となっています。

今後は、新たな民間開発における誘導策を検討するとともに、都市計画基礎調査や入居者情報等のデータの検証等を行う中で、都心部の人口密度や社会インフラ等を勘案した適正な中高層住宅のあり方を検討します。

(4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

施策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

少子超高齢社会の進展に加え、地域コミュニティが希薄化する中で、誰もが地域で安心して暮らし続けられるためには、日常生活や様々な活動を通じた地域の中での関係づくりを進めるとともに、市民、自治会・町内会をはじめとする地域活動団体、事業者、関係機関等と行政が協働した、地域全体でつながり・見守ることができるネットワークを構築する必要があります。

地域における「見守りの担い手」と「見守り・発見等の仕組み」を整理したうえで、地域の見守り活動をさらに推進し、様々な機関や団体などと連携し、藤沢型地域包括ケアシステムに関する専門部会での検討など、市全体で、あらゆる手法を活用した地域の見守りネットワークの構築を進めていきます。また、制度の狭間にいる住宅確保要配慮者の気持ちに寄り添い、関係機関等のつながりをつくるなど、幅広い支援を進めます。

施策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

地域に住むあらゆる人たちが支えあい、生きがいを持ち、いきいきとした地域コミュニティの形成が、地域包括ケアシステムには重要です。

そのために、住まいあるいは住宅地域という視点で見た場合、「人は住まいに住むが、街

にも住む」という地域づくり・まちづくりを意識することが大切です。

2011年の東日本大震災後、被災地において高齢者の孤独死や孤立を防ぐために提案された「コミュニティケア型仮設住宅」は、医・職・住の要素を備えた仮設住宅です。診療所や店舗があり、住宅の周りに出会いの場と居場所を創出しています。さらにそのエリアは、「ケアゾーン」「一般ゾーン」「子育てゾーン」に分けられ、人々が出会う機会を多くした工夫がされています。

このような考え方を、共同住宅やサービス付き高齢者住宅が建設されるときに活用し、住み替えのネットワークづくりなどの機会に反映させるなど、様々な視点から検討を進めていく必要があります。

施策④ 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

1 地域の縁側事業の促進（拡）

住民同士のつながりや支えあいを大切にしながら、人の和を広げ、誰もがいきいきと健やかに暮らせるまちづくりを推進するため、多様な地域住民が立ち寄り、地域の相談窓口としての機能等も備えた場の整備や運営等を支援し、地域の絆や助け合いのコミュニティを醸成することで、暮らしやすさを高めます。

引き続き、本市の目指す地域共生社会の実現に向け、柔軟な事業展開ができる仕組みづくりを進めるとともに、小学校区に1か所程度の設置を目指し、空き家、空き店舗の状況なども踏まえ、検討していきます。

第5章 住宅マスタープランの推進に向けて

住宅マスタープランに位置付けた住生活向上のための施策を効果的に推進していくために、今後の10年間で、特に重点をおいて推進する施策を重点施策として定めるとともに、住宅マスタープラン全体の推進体制、及び進行管理の手法を定めます。

1 重点施策

テーマ1・2・3から、「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」「空き家の適正管理の促進と利活用の推進」「市営住宅の長寿命化等による利活用の推進」「団地再生に向けた地域と連携した取組の推進」の四つの施策を、重点施策として定めます。

各重点施策について、施策の目的、取組内容等を整理します。

重点施策-1

居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援

現況と課題

施策の目的

行政、不動産関係団体、居住支援団体などで連携し、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が、自ら住宅を確保できるとともに、入居後の見守りや、居住継続に関する課題などへの支援体制を構築し、安心して暮らせる環境をめざします。

【法令等の根拠】

- ・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
(通称：住宅セーフティネット法)

現況と課題

住宅確保要配慮者への支援として、神奈川県居住支援協議会では、住宅の入居支援等を実施していますが、県単位での対応では、入居後の居住継続支援が十分に果たすことができず、市単位での居住支援協議会の設置が求められています。

一方、設置に当たっては、神奈川県居住支援協議会との連携や、市として、どこまでの支援を実施していくのか検討する必要があります。

取組内容

1 居住支援協議会の設置（新）

住宅確保要配慮者への支援を図るため、本市における居住支援協議会を設置するとともに、支援方策についての研究活動等を実施します。

- 行政、不動産関係団体、居住支援団体等と連携した「藤沢市居住支援協議会」の設置の検討（居住支援協議会の構成員の調整等）
- 本市における課題やニーズについての情報収集及び神奈川県居住支援協議会が開催している会議や研修への参加、先進事例の研究等の実施

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）

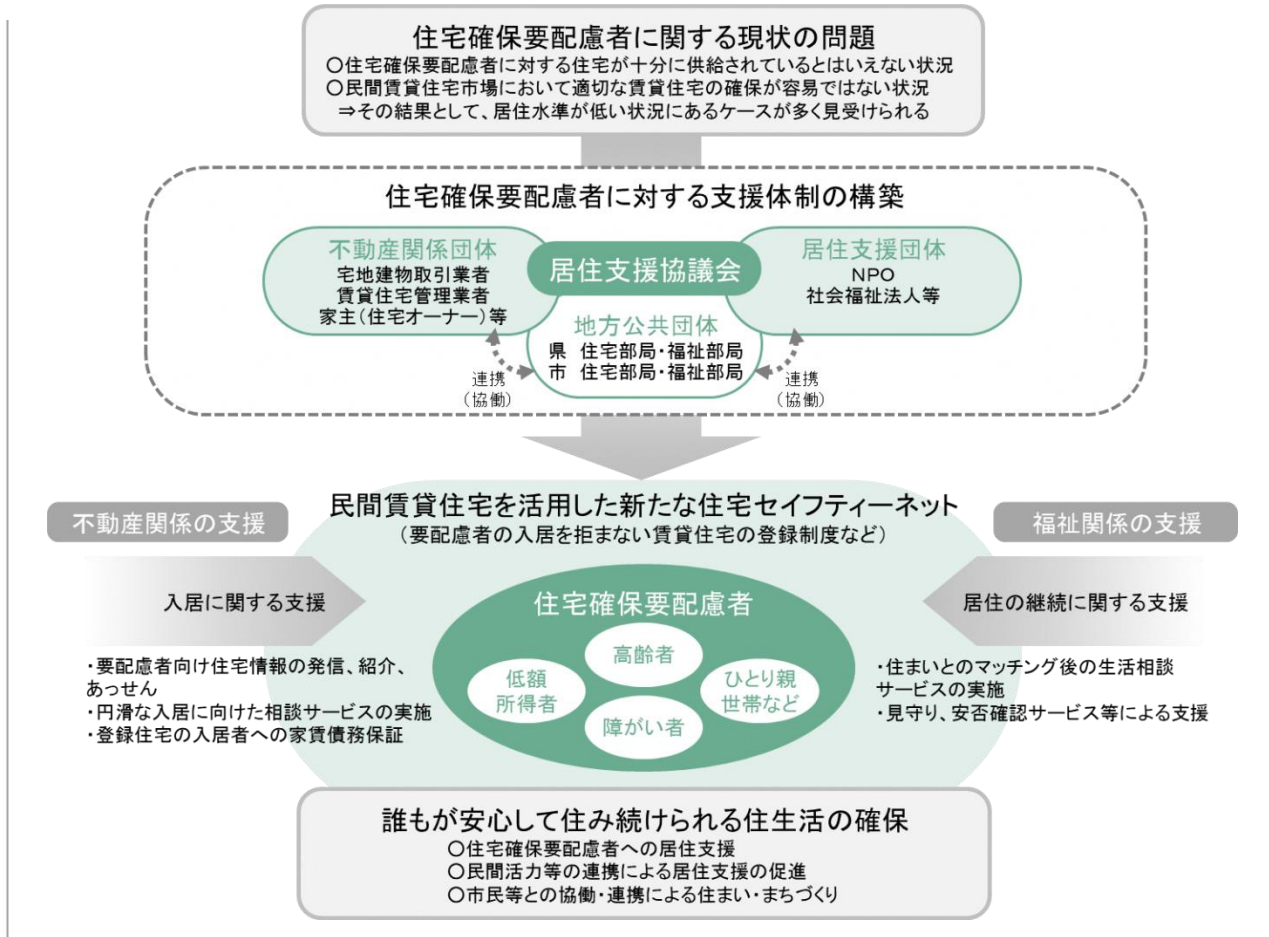
住宅確保要配慮者に対して、住宅確保のための支援及び入居後における居住の継続が可能となるよう具体的な支援について実施します。

- 住宅確保のための支援の検討
- 入居後の見守りや居住継続支援など必要性を踏まえた具体的な支援及び支援体制の検討

取組の連携主体

- （関係機関） ○神奈川県居住支援協議会
- 不動産関係団体
- 居住支援団体 ほか

取組のイメージ



現況と課題

施策の
目的

適切に管理されていない空き家をそのまま放置することにより、防犯、防災、景観、コミュニティ等の周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れがあるため、空き家の適正管理を促進するとともに、空き家の利活用により、魅力ある地域づくりを推進し、住宅地の価値向上をめざす。

【法令等の根拠】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法

現況と
課題

住宅・土地統計調査の結果によると利用実態のない「その他空き家」が4,910戸（2013年値）あり、2008年値と比較するとほぼ横ばいで推移しており、その対策が求められています。

また、近年、空き家に関する苦情や相談が増加傾向にありますが、空き家所有者が市外にいる場合や、空き家所有者が死亡し相続登記がされていない場合など、問題解決に時間がかかってしまいます。そのため、空き家の適正管理に向けては、移動相談会の実施や特定空き家の認定などを行い、助言指導等を行っています。

空き家の利活用に向けては、空き家の改修工事費等に対する補助や、空き家所有者と地域貢献事業等を目的とした利活用希望者をつなぐマッチング制度を実施していますが、空き家所有者と利活用希望者との間で希望家賃等に対する意識の差があり、利活用が進んでいません。

取組内容

1 空き家の適正管理の促進

空き家発生の予防の観点も含め、空き家所有者への意識啓発を図るとともに、不動産流通が活発である本市の実情に即し、空き家の解消を推進します。

- 空き家所有者への意識啓発の実施（空き家発生の予防）
- 住宅ストック流通促進による空き家解消方策の研究
- 成年後見制度や家族信託などの紹介

2 空き家の利活用の推進

空き家の利活用に向けて、市が把握している空き家所有者に対して、空き家利活用の意向を把握のうえ、その利活用を促進します。

- 空き家利活用事業補助金制度による空き家利活用の促進
(対象を一戸建てから、アパート、マンションの空き室などに拡大を検討)
- 空き家所有者に対する空き家利活用の意向調査

3 特定空き家の認定

周辺環境に著しい悪影響を及ぼす空き家の所有者に対して指導の強化を図り、改善が見られない場合は、特定空き家として認定します。

- 周辺環境に悪影響を及ぼす空き家に対する特定空き家としての認定

4 空家等対策計画の策定に向けた検討（新）

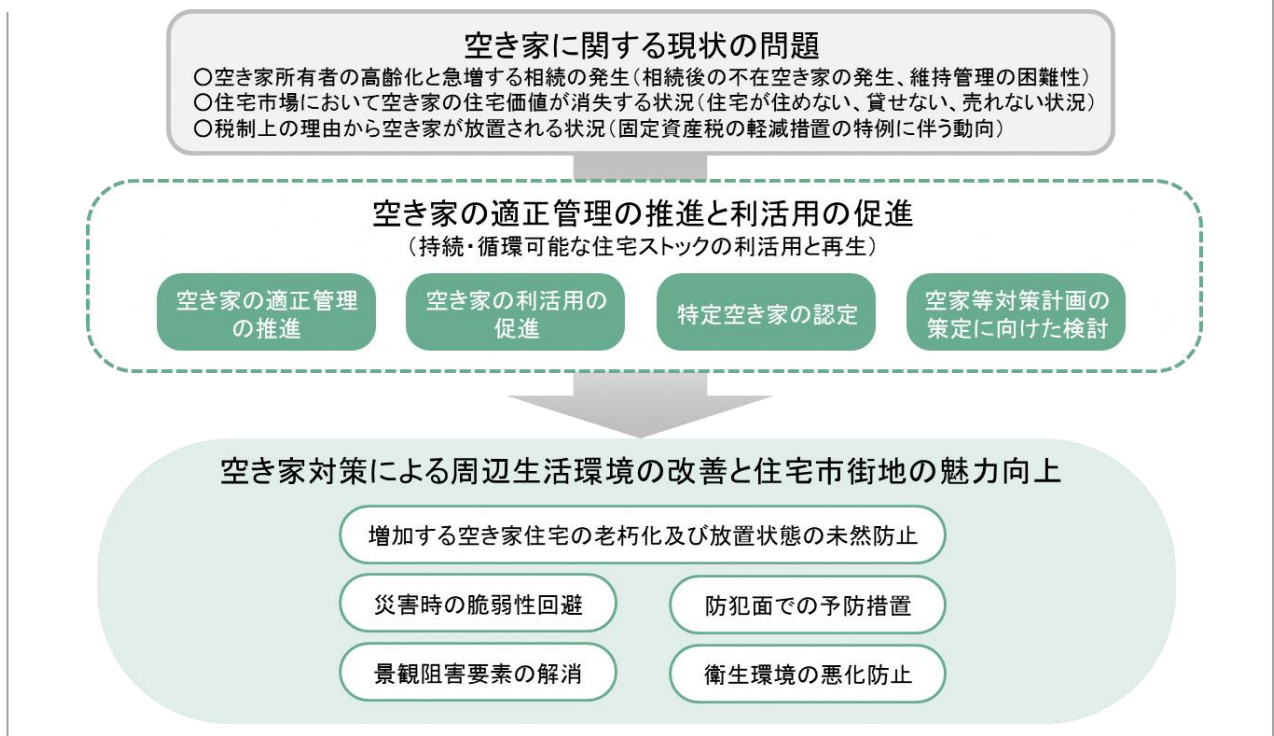
空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等対策の推進に関する特別措置法に定める空き家等対策計画の策定を進めます。

- 空き家等対策の推進に関する特別措置法に定める空き家等対策計画の策定
(策定にあたり、同法に基づく協議会の設置を検討)

取組の連携主体

- （公社）神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部
- （公社）全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部
- NPO法人 ほか

取組のイメージ



現況と課題

施策の
目的

市営住宅が、住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットの役割を果たすため、計画的な改修工事を行い、安全で安心して暮らせるための住環境を確保するとともに、リフォームやバリアフリー化を検討し、居住ニーズに合った住宅の提供をめざします。

【法令等の根拠】

- ・ 公営住宅法
- ・ 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
(通称：住宅セーフティネット法)

現況と
課題

市営住宅が一斉に老朽化し、修繕の優先順位を定めることが困難な状況にあります。現在、藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、改修工事を計画的に進めています。

取組内容

1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し（拡）

老朽化が進む市営住宅について、長期的な見通しのもと適切かつ効率的に管理改善を図るため、藤沢市市営住宅等長寿命化計画を改定します。

- 藤沢市市営住宅等長寿命化計画の改定
(団地別・住棟別の活用方針、長期的視点による市営住宅の予防保全的な管理改善方針、ライフサイクルコスト縮減等の方針など)

2 市営住宅の計画的な改善事業等の実施

改定した藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、優先度の高い団地・住棟から必要な改善事業等を実施します。

- 藤沢市市営住宅等長寿命化計画（改定）の年次計画に基づく団地別・住棟別改善事業等の計画的実施

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）

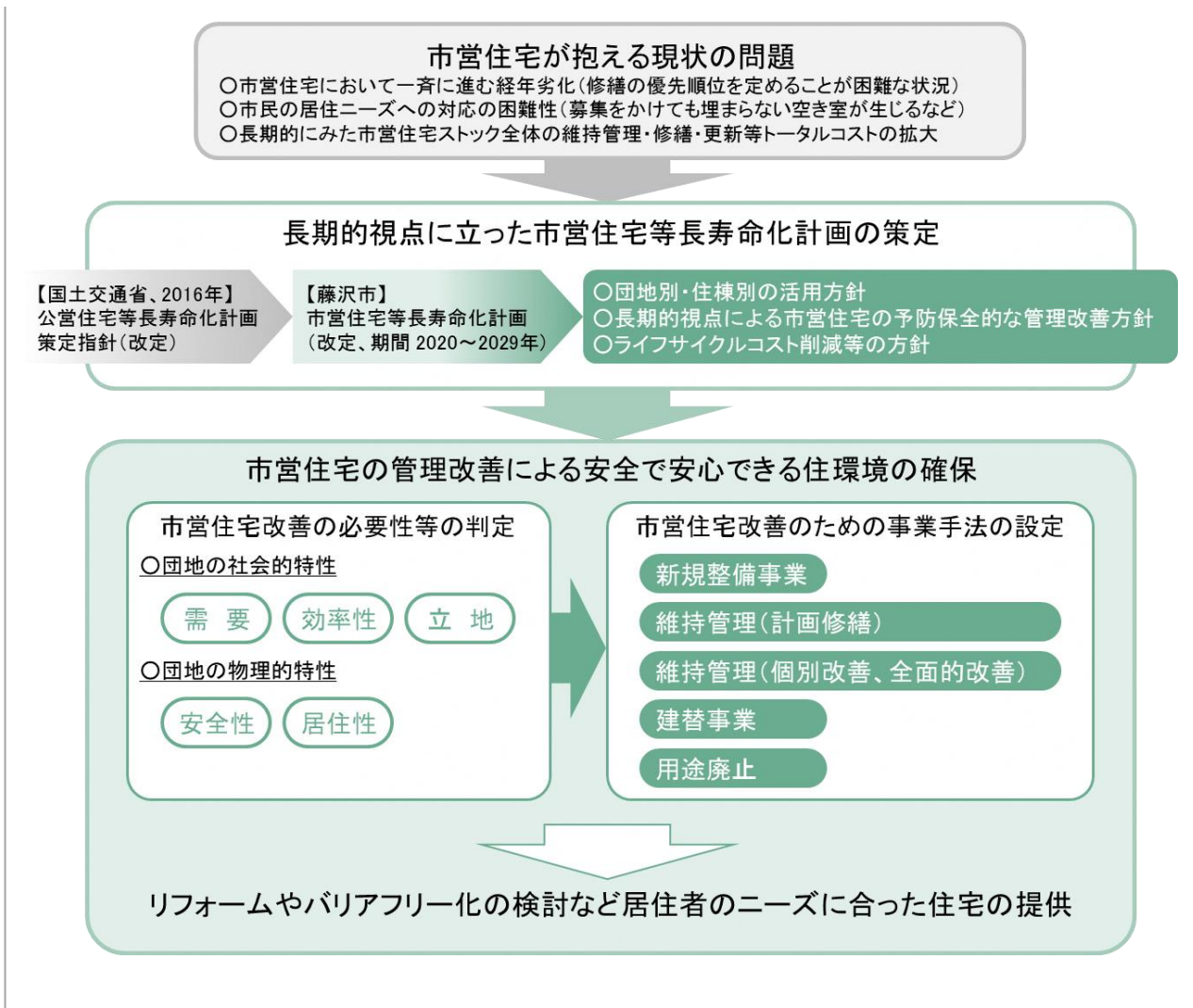
多様化する市民の居住ニーズに対応するため、市営住宅のリフォームの検討やバリアフリー化の検討を図ります。

○市営住宅の老朽化対策や空き室の有効活用を目指した各種リフォーム、バリアフリー化等対策事業の実施

取組の連携主体

○指定管理者 ほか

取組のイメージ



現況と課題

施策の
目的

住宅の老朽化や居住者の高齢化等が一斉に進む大規模住宅団地において、行政、地域住民、事業者等による協議体を設置し、地域の将来について議論し、再活性化について検討するとともに、多世代居住の観点も含めた大規模住宅団地の再生手法について研究し、持続可能なまちづくりの実現をめざします。

現況と
課題

高度経済成長期以降に供給された「湘南ライフタウン」をはじめとする大規模な住宅団地では、同時期に一斉に供給された住宅で形成されているため、空き家の改修工事や建替事業など再生整備を必要とする老朽化住宅が多数発生することが想定されます。また、一斉入居のため団地居住者の急速な高齢化の進展により、住宅の再生のみならず、医療・福祉・子育て環境など生活支援機能の確保とあわせた地域再生の取組が求められる状況にあります。

大規模住宅団地の再生に向けては、行政、地域住民、事業者等が一体となって進めていく必要があります。

取組内容

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）

藤沢市内の大規模団地に関わる関係者との協議の場を設置するとともに、今後の団地再生に向けたあり方について検討を進めます。

- 行政、地域住民、住宅管理者等の団地再生に向けた関係者による協議体の設置
- 協議体による団地再生に向けた団地のあり方の検討

2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組の研究（新）

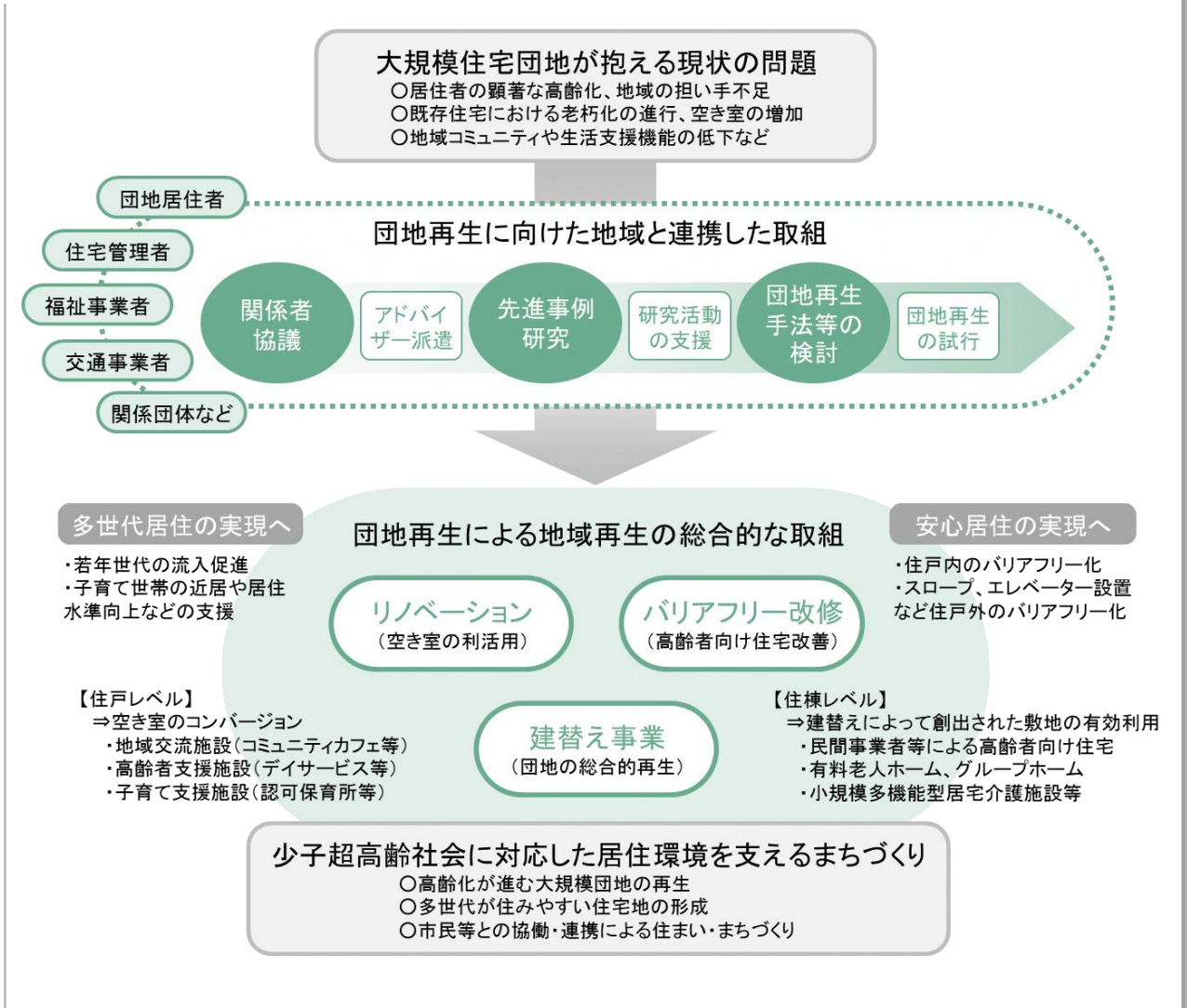
県住宅供給公社や都市再生機構等の取組について研究し、藤沢市内の大規模団地における課題を明確にするとともに、団地再生手法の可能性について検討します。

- 県住宅供給公社や都市再生機構等の先進事例の情報収集
- 藤沢市内の大規模住宅団地において検討すべき課題及び再生手法の適用可能性の検討
(住宅・設備等の老朽化や耐震性能、居住者の高齢化や今後の居留意識、地域の居住ニーズや空き家の発生状況、地域コミュニティの活動状況や生活支援機能の不足状況など)

取組の連携主体

- 県住宅供給公社
- 都市再生機構
- 団地内の住民、自治会 ほか

取組のイメージ



2 推進体制

(1) 推進の基本的考え方

住宅マスタープランが示す「住生活の将来像」を実現するためには、住宅政策に関する各部局が、住宅マスタープランの基本方針、施策内容、具体的取組等について、市政運営の取組の考え方である「マルチパートナーシップの推進」「横断的連携」を実践することが、重要であります。

(2) 庁内体制

住宅マスタープランが示す施策の内容は、住宅・居住環境の改善と向上にとどまるものではなく、高齢者・子育て世帯・障がい者や外国人等住宅確保要配慮者への支援、防災や環境対策、コミュニティ対策、産業対策など、施策の領域が行政の各分野に広がっており、各領域の政策と連携した取組が求められます。

そのため、住宅マスタープランの推進に当たっては、庁内検討委員会を発展させ、「(仮称)藤沢市住宅マスタープラン庁内推進委員会」を設置し、住宅政策に関連する情報の共有、及びマスタープランに示す各施策の進捗状況の把握、関連部局との連携の推進を図ります。

(3) 市民、NPO、事業者、関係機関等との連携

① 市民、NPO等との連携

住宅施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、多様な市民活動等を展開しているNPOをはじめとする市民活動団体等と連携協力することが重要であります。

市民及びNPO等との連携協力に向けては、庁内の関係部局との連携を図り、様々な機会を捉えて、市民や市民活動団体との意見交換や情報共有を行う中で、住宅施策の推進を図ります。

② 事業者等との連携

住生活の向上や住宅をストックとして活用すること及び空き家の活用等については、住宅の供給・流通・建設・改良等に関わる建設事業者や不動産事業者など、民間の住宅関連事業者との連携を図ることが重要であります。

事業者や関係団体とは、様々な機会を生かして、情報共有を図るとともに、住宅確保要配慮者への支援や住宅ストック活用の仕組みづくりを協働して進めます。

また、空き家活用については、民間事業者の団体と協定を結ぶことにより、さらなる事業の展開を図ります。

③ 関係機関等との連携

湘南ライフタウンをはじめとする大規模な住宅市街地において、今後、空き家や空き室の発生、建替えや再生が必要な老朽化した住宅が多く発生することが予測される中で、このような課題に対応し、住宅施策やまちづくり施策を推進するために、住宅を供給してき

た都市再生機構、神奈川県住宅供給公社、神奈川県、民間事業者等及び地域住民との連携、協働を図ります。

3 進行管理と見直し

本計画に基づく各施策の着実な推進を図るため、施策の進行状況について、所管部局に照会して把握するとともに、進捗状況を示す指標等を設定し、計画の進行管理に努めます。

また、住生活に関する市民のニーズや社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅政策の継続的な推進に努めるため、必要に応じ計画内容の見直しを行います。

4 成果指標等について

(1) 全体指標

成果指標は、施策の達成状況を評価し、施策の効果をわかりやすく市民に示すものです。住宅マスタープラン全体としては、「藤沢市に住み続けたいと思う人の割合」（定住意向）を維持向上させることを目標とします。そのため、過去の市民意識調査や、市で実施したその他の意識調査で問われた定住意向を整理し、その推移を整理します。また、現行の市政運営の総合指針に関わる市民意識調査における、関連項目の推移を整理します。

(2) 重点施策の指標

住宅マスタープランの各施策については、テーマ1、テーマ2、テーマ3に沿って、基本方針、施策、具体的取組を示し、各テーマから4つの重点施策を設定しています。これらの重点施策については、それぞれ、その取組状況がわかるような活動指標を設定し、進行管理に役立てます。

重点施策1 「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」

活動指標 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件数

重点施策2 「空き家の適正管理の促進と利活用の推進」

活動指標 空き家の利活用の件数

重点施策3 「市営住宅の長寿命化等による利活用の推進」

活動指標 市営住宅の利活用の件数

重点施策4 「団地再生に向けた地域と連携した取組の推進」

活動指標 協議体の会議開催回数

5 住宅の供給目標

(1) 市営住宅の供給目標及び考え方

市内には、市営住宅として1,740戸あります。低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とする世帯は多様化しています。特に高齢で単身の世帯の増加が見込まれています。

また、住生活基本法が策定され、公営住宅のセーフティネット機能の役割が改めて重要になる中で、これまで以上に住宅確保要配慮者のために、建替え時の機能の改善や適切な改修を実施し、「公営住宅等長寿命化計画」等にもとづき、既存ストックの有効活用を図ります。そのため、市営住宅の供給目標は、現状の管理戸数である1,740戸とし、その維持を図ります。

(2) 住宅地の供給

本市においては、神奈川県住生活基本計画に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図る地域として、土地区画整理事業区域である柄沢特定と北部第二（三地区）の2地区を設定します。

これらの地域は、土地区画整理事業により、住宅地系宅地開発が見込まれる地域です。将来的な人口・世帯の減少を踏まえた住宅需要を見極めつつ、豊かな居住環境、良好な基盤を備えた住宅・住宅地の形成を図ります。

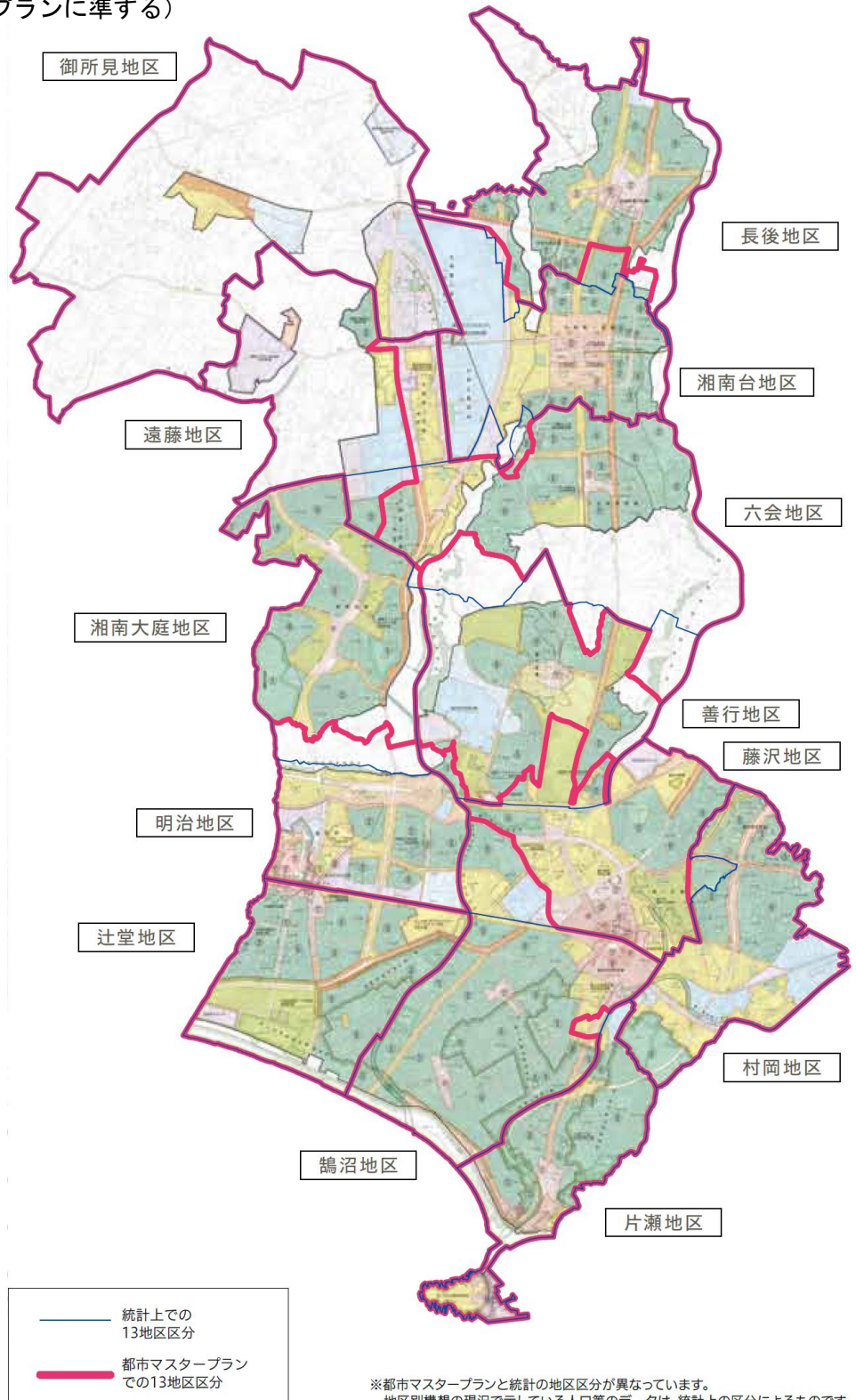
資料編

(資料 1) 住生活に係る地区別の状況

住宅マスタープランに位置付けた住生活向上のための施策を地区の実情に即して推進していくために、本市の13地区別に住生活に係る統計データを取りまとめ、地区特定と今後の取組課題を整理します。

地区区分（都市マスタープランに準ずる）

- 1 片瀬地区
- 2 鵜沼地区
- 3 辻堂地区
- 4 村岡地区
- 5 藤沢地区
- 6 明治地区
- 7 湘南大庭地区
- 8 善行地区
- 9 六会地区
- 10 湘南台地区
- 11 長後地区
- 12 遠藤地区
- 13 御所見地区



1 片瀬地区		
(1) 人口・世帯の状況		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：18,685 人→20,145 人 (増加率 108%) ・世帯：7,308 世帯→8,623 世帯 (増加率 118%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：-96 人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：-117 人/年	自然減 第 1 位 社会減 第 2 位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14 歳以下)：11.9% ・老年人口 (65 歳以上)：27.8%	年少比率の低さ 第 1 位 老年比率の高さ 第 2 位
(2) 住宅の状況 (H27)		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：77.9% ・民営借家：20.8%	持ち家比率 第 1 位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：60.1% ・共同住宅：37.8% ・分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：19.8%	一戸建比率 第 2 位 マンション比率 第 4 位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 0 戸	
(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：住宅の広さ、他 (0.824) ・低評価：住宅のバリアフリー (0.020)	総合評価 (0.569)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 (1.039) ・低評価：住宅周辺のバリアフリー (0.000)	総合評価 (0.647)
居住継続の意向	・居住継続希望 (72.5%) ・住み替え希望 (13.7%)	居住継続希望 第 1 位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (62.7%)	耐震性の高さ 第 3 位
望まれる住宅政策	ア 住宅建て替えのための補助 (19.6%) イ 災害に強い住環境の整備 (45.1%) ウ 商店街の活性化など商業機能強化 (25.5%) エ 空き家の有効活用への取り組み支援 (21.6%)	ア→第 2 位 イ→第 1 位 ウ→第 2 位 エ→第 1 位
(4) 住生活に係る地区特性		
<p>①形成過程と住環境</p> <p>明治期から昭和初期に主に別荘地として開発された住宅地や、昭和 40 年代に一体的な住宅地開発が行われた片瀬山等の閑静な住宅地があり、市内でも高齢化率の高い地区となっています。また、国道 134 号線や国道 467 号沿いでは、マンション立地が進んでいます。海、川、斜面林等恵まれた自然環境に取り囲まれていると同時に、地震時の津波や台風時の高潮、河川の氾濫、崖崩れ等の災害の危険性を伴っています。一方、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄、湘南モノレールの 3 路線があり公共交通が充実しています。</p> <p>②統計データでみる地区特性</p> <p>「ひと」については、人口の自然減・社会減とともに、若年層の減少、高齢者の増加が進む現状にあります。「住まい」については、持ち家 (一戸建) 住宅の占める比率が高く、耐震性を有する住宅ストックが比較的多くなっています。地区住民の意識としては、公共交通機関の利便性などを評価しており、現在居住する方々の定住意識は極めて高いものがあります。住まい・まちづくりにおけるバリアフリーや、商店街の活性化、防災対策、空き家の有効活用などの政策が求められています。</p> <p>③今後の取組課題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 戸建て住宅を対象に、超高齢化社会に対応した住まいのバリアフリー化対策が必要です。 2 分譲マンションの建築後経過年数を踏まえ、管理組合等による計画的な維持管理が必要です。 3 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、空き家の適正管理や有効活用が必要です。 4 既存住宅の有効活用 (リフォーム等) により、若年世帯の入居促進 (多世代居住) が必要です。 5 地震や津波・高潮等の発生に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が必要です。 		

2 鵜沼地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：49,026人→55,369人 (増加率113日%) ・世帯：19,636世帯→23,752世帯 (増加率121%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：-10人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+546人/年	社会増 第2位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：13.0% ・老年人口 (65歳以上)：23.8%	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：66.3% ・民営借家：30.7%	持ち家比率 第4位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：52.7% ・共同住宅：43.7% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：15.2%	マンション戸数 第2位 (3,698戸)
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数229戸 -市営135戸 -市営(借上型)54戸 -県営15戸 -都市再生機構(分譲)25戸	市営住宅の戸数 第3位

(3) 市民(地区住民)の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：日当たり・風通し (0.936) ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応 (0.235)	総合評価 (0.748) 第2位
周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 (1.210) ・低評価：地震・火災等の災害対策 (0.116)	総合評価 (0.868) 第2位
居住継続の意向	・居住継続希望 (48.6%) ・住み替え希望 (26.4%)	
住宅の耐震状況	・耐震性あり (69.3%)	耐震性の高さ 第1位
望まれる住宅政策	ア 住宅の耐震診断・改修への補助 (18.6%) イ 美しい景観づくり (25.7%) ウ 商店街の活性化など商業機能強化 (24.3%)	ア→第1位 イ→第1位 ウ→第3位

(4) 住生活に係る地区特性

①形成過程と住環境

明治中期から昭和初期にかけて、鉄道の開通を契機に別荘地、保養地、住宅地として開発され始め、戦後は交通の便がよく、環境にも恵まれていることから、住宅市街地として発展しました。現在でも、地区の南側では別荘地としての名残も残しつつ、閑静な住宅地が形成されています。一方で、本市の中心市街地である藤沢駅南側として、商業・業務、サービス等の都市機能等が集積しています。藤沢駅のほか小田急江ノ島線、江ノ島電鉄の駅があり、公共交通に恵まれている一方、多くの都市計画道路が未整備であり、狭隘道路が多いなど地震災害等への危険度が高くなっています。津波・高潮や浸水等の災害危険度も高くなっています。

②統計データでみる地区特性

「ひと」については、市内でも人口の社会増が大きな地区となっており、人口・世帯数ともに増え続けています。「住まい」については、持ち家住宅の占める比率が比較的高く、耐震性を有する住宅ストックが多いのが特徴となっています。地区住民の意識としては、公共交通機関の利便性などを評価しています。今後の住宅政策としては、住宅の耐震診断・改修を進めることや、美しい景観づくり、商店街の活性化などを求めています。

③今後の取組課題

- 1 市営住宅の長寿命化対策として、予防保全的な観点から改善事業に取り組むことが必要です。
- 2 分譲マンションの建築後経過年数を踏まえ、管理組合等による計画的な維持管理が必要です。
- 3 地域の資源を活かした景観や美しい街並みにより、魅力ある住宅地の維持形成が必要です。
- 4 地震や津波・高潮等の発生に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が必要です。

3 辻堂地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	<ul style="list-style-type: none"> 人口：37,839 人→41,380 人 (増加率 109%) 世帯：15,115 世帯→17,398 世帯 (増加率 115%) 	
人口動態 (H27)	<ul style="list-style-type: none"> 自然動態 (出生・死亡の差)：+101 人/年 社会動態 (転居入・転居出の差)：+965 人/年 	自然増 第 2 位 社会増 第 1 位
年齢構成 (H28)	<ul style="list-style-type: none"> 年少人口 (0~14 歳以下)：15.5% 老年人口 (65 歳以上)：21.9% 	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> 持ち家：62.2% 民営借家：27.6% 	
建て方別一般世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建：48.9% 共同住宅：48.0% 分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：14.9% 	
公的住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅の総戸数 1,744 戸 -市営 (借上型) 20 戸 -県営 21 戸 -都市再生機構 (分譲) 280 戸 -都市再生機構 (賃貸) 1,311 戸 -県住宅供給公社 112 戸 	公的住宅の総戸数 第 3 位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 ^(※)	<ul style="list-style-type: none"> 高評価：日当たり・風通し (0.941) 低評価：冷暖房負担など省エネ対応 (0.138) 	総合評価 (0.636)
周辺環境に対する満足度 ^(※)	<ul style="list-style-type: none"> 高評価：日常の買い物の利便性 (1.044) 低評価：騒音・振動 (-0.027) 	総合評価 (0.728)
居住継続の意向	<ul style="list-style-type: none"> 居住継続希望 (50.0%) 住み替え希望 (36.4%) 	住み替え希望 第 1 位
住宅の耐震状況	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性あり (54.2%) 	
望まれる住宅政策	<ul style="list-style-type: none"> ア 災害に強い住環境の整備 (39.8%) イ 美しい景観づくり (22.9%) 	ア→第 2 位 イ→第 2 位

(4) 住生活に係る地区特性

①形成過程と住環境

本地区は 1916 年 (大正 5 年) に辻堂駅が開設されると住宅地として開発され、さらに 1955 年 (昭和 30 年) 以降に演習地が返還され、工場が誘致されるなど本格的に都市化が進みました。地区の過半が低層住宅地であり、閑静な住宅市街地が形成されています。一方で、急速に宅地化した住宅地では、身近な公園や道路等の都市基盤整備が遅れ、防災性の低下が懸念されるとともに、津波浸水等の危険性を伴っています。辻堂駅北側で進む湘南 C-X 地区の開発により辻堂駅周辺における都市機能が集積しており、南口周辺においても利便性の向上が期待されています。

②統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口の自然動態・社会動態とともに著しく増加しており、特に社会増は市内で最も多い地区となっています。「住まい」については、公的住宅の総戸数が他の地区に比べて多く、都市再生機構の住宅が 1,500 戸を超えています。地区住民の意識としては、日当たり・風通しの良さや、日常の買い物の利便性を評価していますが、現在居住する方々は住み替えを希望する割合が市内で最も高く、災害に強い住環境、美しい景観づくりなどの政策を求めています。

③今後の取組課題

- 1 各種の公的賃貸住宅において、適切な維持管理とともに多様な世帯に向けた居住促進が必要です。
- 2 若年世帯に対し、ライフステージの変化に応じて住み替え可能となるよう居住支援が必要です。
- 3 地域の資源を活かした景観や美しい街並みにより、魅力ある住宅地の維持形成が必要です。
- 4 地震や津波・高潮等の発生に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が必要です。

4 村岡地区		
(1) 人口・世帯の状況		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：22,967人→29,640人 (増加率129%) ・世帯：8,595世帯→11,766世帯 (増加率137%)	人口増加率 第1位 世帯増加率 第1位
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+95人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+304人/年	自然増 第3位 社会増 第4位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：15.8% ・老年人口 (65歳以上)：20.8%	
(2) 住宅の状況 (H27)		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：62.3% ・民営借家：32.9%	民営借家比率 第5位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：51.9% ・共同住宅：44.6% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：12.1%	
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 38戸 -市営 (借上型) 38戸	
(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)		
調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：日当たり・風通し (1.115) ・低評価：住宅のバリアフリー (0.450)	総合評価 (0.933) 第1位
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：公園・広場等の公共空間 (0.900) ・低評価：文化・レクリエーション施設 (0.119)	総合評価 (0.750) 第3位
居住継続の意向	・居住継続希望 (59.0%) ・住み替え希望 (19.7%)	居住継続希望 第3位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (62.3%)	耐震性の高さ 第4位
望まれる住宅政策	ア 防犯・安全対策 (42.6%) イ 道路・バス路線等の整備 (36.1%) ウ 保育園の増設・定員拡大 (18.0%)	ア→第4位 イ→第2位 ウ→第3位
(4) 住生活に係る地区特性		
<p>①形成過程と住環境 本地区は、1957年 (昭和32年) の藤沢総合計画により、地区北部は住宅地に、J R東海道本線沿線は工業地に位置づけられ、現在、地区北部は低層住宅地、J R東海道本線沿線は工業地及び工業と住宅の混成市街地が形成されています。もともと傾斜部が多い地形で形成されていますが、地区北部では土地区画整理事業により多くの住宅地が開発され、地区南部では新林公園や川名の斜面緑地が東西に連続しています。地区の骨格となる道路網は、横浜藤沢線が地区南側で未整備となっていますが、それ以外は概ね整備されています。J R東海道本線沿線では (仮) 村岡新駅構想により公共交通の利便性向上が期待されています。</p> <p>②統計データでみる地区特性 「ひと」については、人口・世帯数ともに市内で最も高い伸びを示しており、自然動態と社会動態の双方で増加がみられます。「住まい」については、民営借家住宅の占める比率が比較的高く、耐震性を有する住宅ストックが多いのが特徴となっています。地区住民の意識としては、住まいの日当たり・風通し、公園・広場等の公共空間が評価されており、今後の住宅政策としては、交通環境や防犯・安全対策、また、保育園の充実などを求めています。</p> <p>③今後の取組課題 1 各種の住宅供給の際に、超高齢化社会に対応したバリアフリー化対策の普及が必要です。 2 子育て世帯にふさわしい住宅及び住環境の確保、保育環境を含めた住生活の提供が必要です。 3 若年世帯を中心に適切な居住水準が確保されるよう、良質な民営賃貸住宅の流通促進が必要です。</p>		

5 藤沢地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：40,352 人→44,556 人 (増加率 110%) ・世帯：17,277 世帯→20,405 世帯 (増加率 118%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+27 人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+2 人/年	
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14 歳以下)：12.8% ・老年人口 (65 歳以上)：23.1%	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：58.6% ・民営借家：33.1%	民営借家比率 第 4 位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：38.2% ・共同住宅：60.2% ・分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：22.0%	共同住宅比率 第 3 位 マンション比率 第 3 位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 1,176 戸 -市営 59 戸 -市営 (借上型) 107 戸 -県営 50 戸 -都市再生機構 (分譲) 170 戸 -都市再生機構 (賃貸) 790 戸	公的住宅の総戸数 第 4 位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：住宅の広さ (0.817) ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応 (0.098)	総合評価 (0.619)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：日常の買い物の利便性 (0.836) ・低評価：住宅周辺のバリアフリー (-0.047)	総合評価 (0.625)
居住継続の意向	・居住継続希望 (48.4%) ・住み替え希望 (30.3%)	
住宅の耐震状況	・耐震性あり (59.4%)	
望まれる住宅政策	ア 防犯・安全対策 (34.8%) イ 美しい景観づくり (22.6%) ウ 保育園の増設・定員拡大 (18.1%)	イ→第 3 位 ウ→第 2 位

(4) 住生活に係る地区特性

①形成過程と住環境

本地区は、1887 年 (明治 20 年) に藤沢駅が開業し、藤沢駅北口に市役所等の行政施設や百貨店等が集積し、湘南地域の広域拠点の役割を担うようになりました。地区の多くは、自然発生的な住宅地、あるいは商業・業務等との混在地で形成されており、一部では土地区画整理事業により創出された戸建住宅地や集合住宅地もあります。藤沢駅周辺へ集中する道路ネットワーク等により、道路交通の効率悪化や、歩行者等の危険性が増しています。北口駅前地区の整備や、市役所の建替え・更新等を契機に、地区全体の活性化が期待されています。

②統計データでみる地区特性

「ひと」については、現在、自然動態・社会動態ともに増加しています。「住まい」については、共同住宅 (その多くが民営借家住宅) の占める比率が高く、公的住宅や民間の分譲マンションが多いことも特徴となっています。地区住民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性を評価しており、今後の住宅政策としては、防犯・安全対策や美しい景観づくり、また、保育園の充実などを求めています。

③今後の取組課題

- 1 各種の公的賃貸住宅において、適切な維持管理とともに多様な世帯に向けた居住促進が必要です。
- 2 分譲マンションの建築後経過年数を踏まえ、管理組合等による計画的な維持管理が必要です。
- 3 子育て世帯にふさわしい住宅及び住環境の確保、保育環境を含めた住生活の提供が必要です。
- 4 地域の資源を活かした景観や美しい街並みにより、魅力ある住宅地の維持形成が必要です。

6 明治地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：24,472 人→28,626 人 (増加率 117%) ・世帯：9,518 世帯→11,837 世帯 (増加率 124%)	人口増加率 第 4 位 世帯増加率 第 4 位
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+81 人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+146 人/年	自然増 第 4 位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14 歳以下)：15.1% ・老年人口 (65 歳以上)：20.5%	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：66.4% ・ 民営借家：30.6%	
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：44.1% ・ 共同住宅：54.0% ・分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：24.1%	マンション比率 第 2 位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 410 戸 -市営 (借上型) 20 戸 -都市再生機構 (分譲) 323 戸 -都市再生機構 (賃貸) 67 戸	

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：住宅の広さ (0.467) ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応、他 (0.103)	総合評価 (0.133)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：日常の買い物の利便性 (1.100) ・低評価：騒音・振動 (-0.367)	総合評価 (0.500)
居住継続の意向	・居住継続希望 (63.3%) ・住み替え希望 (26.7%)	居住継続希望 第 2 位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (63.3%)	耐震性の高さ 第 2 位
望まれる住宅政策	ア 防犯・安全対策 (43.3%) イ 保育園の増設・定員拡大 (20.0%) ウ 空き家の解体補助 (16.7%)	ア→第 3 位 イ→第 1 位 ウ→第 1 位

(4) 住生活に係る地区特性

①形成過程と住環境

本地区は、古くは東海道と大山街道の交通結節点として賑わい、現在は国道 1 号、東海道本線が整備され発展してきました。住宅地としては、旧道沿いに集落が形成されていましたが、高度成長期に辻堂新町や羽鳥を中心に急激に住宅地開発が進み、戸建住宅や社宅等の集合住宅等が建設されました。辻堂駅前では戦前から工場が立地し、昭和 30 年代以降には東海道本線沿線に誘致した工場等により産業ゾーンが形成されましたが、近年、工場撤退による土地利用転換が進みつつあります。そのうち辻堂駅前には、「湘南 C-X 地区」の都市再生事業により新たに都市拠点が創出されています。

②統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口・世帯の増加とともに、自然動態・社会動態の増加がみられます。「住まい」については、民間の分譲マンションの占める比率が比較的高く、耐震性を有する住宅ストックが多いのが特徴となっています。地区住民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性を評価しており、今後の住宅政策としては、防犯・安全対策や空き家の解体を進めること、また、保育園を充実することなどを求めています。

③今後の取組課題

- 1 分譲マンションの建築後経過年数を踏まえ、管理組合等による計画的な維持管理が必要です。
- 2 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、空き家の適正管理や有効活用が必要です。
- 3 子育て世帯にふさわしい住宅及び住環境の確保、保育環境を含めた住生活の提供が必要です。

7 湘南大庭地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	<ul style="list-style-type: none"> 人口：31,822 人→32,235 人 (増加率 101%) 世帯：10,501 世帯→12,651 世帯 (増加率 120%) 	
人口動態 (H27)	<ul style="list-style-type: none"> 自然動態 (出生・死亡の差)：+14 人/年 社会動態 (転居入・転居出の差)：-164 人/年 	社会減 第 1 位
年齢構成 (H28)	<ul style="list-style-type: none"> 年少人口 (0~14 歳以下)：13.6% 老年人口 (65 歳以上)：28.8% 	老年比率の高さ 第 1 位

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> 持ち家：64.7% 民営借家：22.0% 	
建て方別一般世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建：37.0% 共同住宅：60.7% 分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：26.5% 	共同住宅比率 第 2 位 マンション比率 第 1 位
公的住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅の総戸数 3,622 戸 -市営 89 戸 -県営 684 戸 -県住宅供給公社 450 戸 -都市再生機構 (分譲) 2,160 戸 -都市再生機構 (賃貸) 239 戸 	公的住宅の総戸数 第 1 位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 高評価：住宅の広さ (0.759) 低評価：住宅のバリアフリー (-0.276) 	総合評価 (0.259)
周辺環境に対する満足度 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 高評価：自然環境 (0.931) 低評価：騒音・振動 (-0.351) 	総合評価 (0.526)
居住継続の意向	<ul style="list-style-type: none"> 居住継続希望 (53.4%) 住み替え希望 (29.3%) 	
住宅の耐震状況	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性あり (44.8%) 	耐震性の低さ 第 2 位
望まれる住宅政策	<ul style="list-style-type: none"> ア 分譲マンションの維持・管理の支援 (12.1%) イ 防犯・安全対策 (39.7%) ウ 災害に強い住環境の整備 (34.5%) 	ア→第 2 位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

昭和 40 年代、急激な人口増加に伴う無秩序な市街化を防ぐため、すぐれた緑地資源と変化に富む自然条件を活かした緑豊かな住宅地として「湘南ライフタウン」が整備されました。オープンなコミュニティづくりをめざして中央けやき通り沿いに商業施設を、中心部に中高層系住宅を、外側に向かって低層系住宅を配置しています。また、辻堂駅、湘南台駅、藤沢駅等に連絡するバス網が中央けやき通りを中心に形成されています。昭和 50~60 年の間に住み始めた人々とその子供の世代が多いことが人口構成の特徴であり、急激な高齢化により市内でも高齢化率が高い地区となっています。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、地区外への転出傾向と同時に、地区住民の高齢化が著しく進む現状にあります。「住まい」については、共同住宅の占める比率が高く、公的住宅ストックが市内で最も多い地区となっていますが、耐震性を有する住宅の割合は他地区に比べてかなり低い状況にあります。地区住民の意識としては、マンションの維持管理や空き家の有効活用などの政策を求めています。

③ 今後の取組課題

- 1 高齢化が進む大規模団地 (都市再生機構の分譲住宅等) において総合的な再生の取組が必要です。
- 2 各種の公的住宅、民間住宅において、超高齢化社会に対応したバリアフリー化対策が必要です。
- 3 既存住宅の有効活用 (リフォーム等) により、若年世帯の入居促進 (多世代居住) が必要です。
- 4 住宅の建築年度に応じた耐震性能や耐震診断の結果等を踏まえ、耐震化対策の促進が必要です。

8 善行地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：38,317人→42,318人 (増加率110%) ・世帯：14,974世帯→17,992世帯 (増加率120%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：-16人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：-56人/年	社会減 第3位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：13.6% ・老年人口 (65歳以上)：25.5%	老年比率の高さ 第5位

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：57.5% ・民営借家：24.9%	
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：40.4% ・共同住宅：58.1% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：18.1%	共同住宅比率 第4位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数3,181戸 -市営19戸 -市営 (借上型)20戸 -県営670戸 -都市再生機構 (賃貸)2,472戸	公的住宅の総戸数 第2位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：日当たり・風通し (0.803) ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応 (-0.075)	総合評価 (0.471)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：自然環境 (0.559) ・低評価：住宅周辺のバリアフリー (-0.221)	総合評価 (0.465)
居住継続の意向	・居住継続希望 (56.3%) ・住み替え希望 (29.6%)	
住宅の耐震状況	・耐震性あり (60.6%)	
望まれる住宅政策	ア 高齢者・障がい者向け住宅の供給 (36.6%) イ バリアフリー化のための補助 (26.8%) ウ 住宅リフォームのための支援 (26.8%) エ 分譲マンションの維持・管理の支援 (12.7%)	ア→第2位 イ→第1位 ウ→第1位 エ→第1位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

本地区は、1960年 (昭和35年) に善行駅が開設されるまでは、傾斜地は山林、白旗川の谷筋は水田と集落という土地利用状況でした。駅開設後、1964年 (昭和39年) に荏原製作所が現在の位置に立地して以降、土地区画整理事業や大規模な民間宅地開発や団地整備が進みました。近年では、善行坂の工業地域に指定されている斜面地でマンション建設が進む一方、昭和40年代等に建設された団地等は更新時期を迎えつつあります。河川の氾濫や崖崩れ等の災害の危険性のほか、公共交通が少なく坂道が多いことから駅アクセスが不便な地域もあります。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、地区外への転出傾向と同時に、地区住民の高齢化が進んでいます。「住まい」については、共同住宅の占める比率が高く、なかでも公的賃貸住宅は総戸数が3,000戸を超えています。地区住民の意識としては、日当たり・風通しの良さなどが評価されており、今後の住宅政策としては、高齢者対応の住宅リフォームやバリアフリー化などを求めています。

③ 今後の取組課題

- 1 高齢化が進む公的賃貸住宅において、適切な維持管理とともにバリアフリー化対策が必要です。
- 2 高齢者や障がい者をはじめとする要配慮者に対し、住宅確保など住生活における支援が必要です。
- 3 分譲マンションの建築後経過年数を踏まえ、管理組合等による計画的な維持管理が必要です。
- 4 既存住宅の有効活用 (リフォーム等) により、若年世帯の入居促進 (多世代居住) が必要です。

9 六会地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：31,975人→35,696人 (増加率 112%) ・世帯：12,603世帯→15,069世帯 (増加率 120%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+48人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+244人/年	
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：15.1% ・老年人口 (65歳以上)：21.0%	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：51.8% ・民営借家：44.5%	民営借家比率 第2位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：49.6% ・共同住宅：48.0% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：3.8%	共同住宅比率 第2位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 76戸 -市営 (借上型) 18戸 -県営 18戸 -県住宅供給公社 40戸	

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：住宅の広さ (1.038) ・低評価：住宅のバリアフリー (0.165)	総合評価 (0.722) 第3位
周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：日常の買い物の利便性 (0.692) ・低評価：騒音・振動 (-0.026)	総合評価 (0.654)
居住継続の意向	・居住継続希望 (51.3%) ・住み替え希望 (28.8%)	
住宅の耐震状況	・耐震性あり (57.5%)	
望まれる住宅政策	ア 高齢者・障がい者向け住宅の供給 (43.8%) イ 防犯・安全対策 (23.8%) ウ 道路・バス路線等の整備 (21.3%)	ア→第1位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

本地区は、昭和40年代に土地区画整理事業が行われて以降、住宅地として発展しました。耕地面積が広く、本市の中心的な農業生産の場となっていますが、徐々に緑が減少してきています。土地区画整理事業が行われた区域以外では、道路網の機能が十分でない状況があります。また、六会日大前駅周辺では、踏切や道路を歩行者や自転車、自動車等が錯綜し、安心して通行できない状況があります。公共交通は、ミニバスの導入による改善も見られますが、駅方面への移動手段が不十分な地域が残されています。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、現在、自然動態・社会動態ともに増加しています。「住まい」については、共同住宅 (その多くが民営借家住宅) の占める比率が極めて高いことが特徴となっています。地区住民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性が評価されており、今後の住宅政策としては、高齢者・障がい者向け住宅の供給などを求めています。

③ 今後の取組課題

- 1 各種の住宅供給の際に、超高齢化社会に対応したバリアフリー化対策の普及が必要です。
- 2 高齢者や障がい者をはじめとする要配慮者に対し、住宅確保など住生活における支援が必要です。
- 3 若年世帯を中心に適切な居住水準が確保されるよう、良質な民営賃貸住宅の流通促進が必要です。

10 湘南台地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：25,496 人→31,193 人 (増加率 122%) ・世帯：11,393 世帯→14,994 世帯 (増加率 132%)	人口増加率 第2位 世帯増加率 第3位
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+135 人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+243 人/年	自然増 第1位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14 歳以下)：12.9% ・老年人口 (65 歳以上)：18.5%	老年比率の低さ 第1位

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：39.1% ・ 民営借家：53.6%	民営借家比率 第1位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：23.0% ・ 共同住宅：75.9% ・分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：16.4%	共同住宅比率 第1位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 565 戸 -市営 120 戸 -市営 (借上型) 20 戸 -県営 15 戸 -県住宅供給公社 410 戸	

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：日当たり・風通し (0.645) ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応 (-0.013)	総合評価 (0.545)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 (1.237) ・低評価：騒音・振動 (-0.187)	総合評価 (0.605)
居住継続の意向	・居住継続希望 (48.1%) ・ 住み替え希望 (33.8%)	住み替え希望 第2位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (45.5%)	耐震性の低さ 第3位
望まれる住宅政策	ア 新婚・子育て世帯への家賃補助 (20.8%) イ 防犯・安全対策 (44.2%) ウ 空き家の有効活用への取り組み支援 (18.2%)	ア→第2位 イ→第2位 ウ→第2位

(4) 住生活に係る地区特性

①形成過程と住環境

昭和 30 年代後半から土地区画整理事業や湘南台駅開設等の都市整備を計画的に進め、駅を核とした良好な市街地が形成されています。1999 年 (平成 11 年) には、湘南台駅に横浜市高速鉄道 1 号線や横鉄いずみ野線が延伸し、鉄道 3 線が結節するほか、ツインライナー (連節バス) が発着する等交通ターミナルとして充実しており、居住者のほか、就業者や学生など駅を利用し訪れる人が非常に多くなっています。本市北部の拠点として、商業・業務・サービス機能が集積し、湘南台文化センターをはじめとする文化施設が立地するなど、暮らしやすさと利便性を備えた地区となっています。

②統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口・世帯の増加とともに、出生数の多さや老年比率の低さが目立つなど若い世代の多い地区となっています。「住まい」については、民営借家住宅の占める比率が高く、耐震性を満たさない住宅ストックが比較的多くなっています。地区住民の意識としては、公共交通機関の利便性を評価しているものの、現在居住する方々の多くは将来の住み替えを希望しています。住宅政策については、新婚・子育て世帯への家賃補助、防犯・安全対策などを求めています。

③今後の取組課題

- 1 若年世帯に対し、ライフステージの変化に応じて住み替え可能となるよう居住支援が必要です。
- 2 若年世帯を中心に適切な居住水準が確保されるよう、良質な民営賃貸住宅の流通促進が必要です。
- 3 子育て世帯にふさわしい住宅及び住環境の確保、保育環境を含めた住生活の提供が必要です。
- 4 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、空き家の適正管理や有効活用が必要です。
- 5 住宅の建築年度に応じた耐震性能や耐震診断の結果等を踏まえ、耐震化対策の促進が必要です。

11 長後地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：31,317人→33,253人 (増加率106%) ・世帯：12,049世帯→13,934世帯 (増加率116%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：-44人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+306人/年	自然減 第3位 社会増 第3位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：12.8% ・老年人口 (65歳以上)：25.6%	老年比率の高さ 第4位

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：62.0% ・民営借家：33.7%	民営借家比率 第3位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：59.5% ・共同住宅：39.1% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：4.8%	一戸建比率 第3位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数415戸 -市営127戸 -市営 (借上型)20戸 -県営268戸	

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：住宅の広さ (0.772) ・低評価：隣接建物との間隔 (-0.171)	総合評価 (0.247)
周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 (0.425) ・低評価：騒音・振動 (-0.418)	総合評価 (-0.051)
居住継続の意向	・居住継続希望 (52.5%) ・住み替え希望 (31.3%)	住み替え希望 第4位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (48.8%)	
望まれる住宅政策	ア 住宅リフォームのための支援 (21.3%) イ 商店街の活性化など商業機能強化 (27.5%) ウ 空き家の有効活用への取り組み支援 (17.5%)	ア→第2位 イ→第1位 ウ→第4位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

本地区は、大山街道と滝山街道が交差する交通の要衝・宿場町として栄えてきました。1929年 (昭和4年) に小田急江ノ島線の開業に伴い長後駅が設置されて以降、市北部の中心を担ってきました。利便性の高さから自然発生的に宅地化が進み、住宅地と農地が混在する比較的ゆとりのある市街地が形成されています。長後駅には、隣接地区や隣接市へアクセスするバスの発着が多く、市を超えた多くの住民、通学・通勤者が利用する交通結節点としての役割を果たしています。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口の社会増がみられるものの、死亡数が出生数を上回る状況において老年比率の高さが目立っています。「住まい」については、一戸建て住宅とともに、民営借家住宅の占める比率が比較的高くなっています。地区住民の意識としては、住宅のゆとりや公共交通機関の利便性が評価されているものの、現在居住する方々は定住意識よりも住み替え希望の方が上回っています。住宅政策については、商店街の活性化のほか、住宅リフォームや空き家活用への支援などを求めています。

③ 今後の取組課題

- 1 戸建て住宅を対象に、超高齢化社会に対応した住まいのバリアフリー化対策が必要です。
- 2 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、空き家の適正管理や有効活用が必要です。
- 3 若年世帯に対し、ライフステージの変化に応じて住み替え可能となるよう居住支援が必要です。
- 4 若年世帯を中心に適切な居住水準が確保されるよう、良質な民営賃貸住宅の流通促進が必要です。

12 遠藤地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：9,691人→11,518人 (増加率 119%) ・世帯：3,443世帯→4,613世帯 (増加率 134%)	人口増加率 第3位 世帯増加率 第2位
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：+29人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+122人/年	
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14歳以下)：14.4% ・老年人口 (65歳以上)：20.8%	

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：68.6% ・民営借家：26.8%	持ち家比率 第3位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：56.8% ・共同住宅：41.8% ・分譲マンション (3階建以上共同住宅の持ち家)：14.8%	一戸建比率 第4位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 434戸 -市営 434戸	市営住宅の戸数 第2位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：庭や共用部分の広さ、他 (0.757) ・低評価：住宅のバリアフリー (-0.600)	総合評価 (0.432)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：子育てのしやすさ (0.722) ・低評価：住宅周辺のバリアフリー (-0.389)	総合評価 (0.289)
居住継続の意向	・居住継続希望 (50.0%) ・住み替え希望 (31.6%)	住み替え希望 第3位
住宅の耐震状況	・耐震性あり (39.5%)	耐震性の低さ 第1位
望まれる住宅政策	ア 住宅建て替えのための補助 (21.1%) イ 防犯・安全対策 (44.7%) ウ 道路・バス路線等の整備 (34.2%)	ア→第1位 イ→第1位 ウ→第3位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

本地区は、1955年 (昭和30年) 以降、地区東部の「北部工業開発計画」や南部の「西部開発事業」により、大規模な工場立地と良好な住宅地が整備されました。現在も北部第二 (三地区) の土地区画整理事業が進められているほか、菖蒲沢境地区や遠藤打越地区でも土地区画整理事業が行われました。昭和60年代に入り、西部の農業地域に「健康と文化の森」構想が展開されたことを機に、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが開校するなど、計画的市街地整備の検討を行い、大学と一体となったまちづくりを進めています。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口・世帯ともに増加率が比較的高くなっています。「住まい」については、持ち家 (一戸建) 住宅の占める比率が高く、耐震性を満たさない住宅ストックが多くなっています。地区住民の意識としては、住宅まわりのゆとりや、子育てのしやすさを評価していますが、住まい・まちづくりのバリアフリーが課題として挙げられます。今後の住宅政策については、防犯・安全対策や交通環境の整備、住宅建て替えの支援などを求めています。

③ 今後の取組課題

- 1 市営住宅の長寿命化対策として、予防保全的な観点から改善事業に取り組むことが必要です。
- 2 住宅の改善・建て替え等に際し、超高齢化社会に対応したバリアフリー化対策の普及が必要です。
- 3 若年世帯に対し、ライフステージの変化に応じて住み替え可能となるよう居住支援が必要です。

13 御所見地区

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
人口・世帯数の推移 (H12-H27)	・人口：17,226 人→18,174 人 (増加率 106%) ・世帯：6,043 世帯→7,146 世帯 (増加率 118%)	
人口動態 (H27)	・自然動態 (出生・死亡の差)：-72 人/年 ・社会動態 (転居入・転居出の差)：+56 人/年	自然減 第2位
年齢構成 (H28)	・年少人口 (0~14 歳以下)：12.8% ・老年人口 (65 歳以上)：27.4%	老年比率の高さ 第3位

(2) 住宅の状況 (H27)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：70.4% ・民営借家：19.0%	持ち家比率 第2位
建て方別一般世帯の状況	・一戸建：69.9% ・共同住宅：28.5% ・分譲マンション (3 階建以上共同住宅の持ち家)：4.4%	一戸建比率 第1位
公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 714 戸 -市営 440 戸 -県営 274 戸	市営住宅の戸数 第1位

(3) 市民 (地区住民) の意識 (H29)

調査項目	統計データ等	地区評価 (13 地区中の順位)
住宅に対する満足度 (※)	・高評価：駐車スペース等の使い勝手、他 (0.872) ・低評価：住宅のバリアフリー (0.278)	総合評価 (0.590)
周辺環境に対する満足度 (※)	・高評価：自然環境 (0.514) ・低評価：鉄道・バス等の公共交通機関 (-0.667)	総合評価 (1.057) 第1位
居住継続の意向	・居住継続希望 (48.7%) ・住み替え希望 (23.1%)	
住宅の耐震状況	・耐震性あり (53.8%)	
望まれる住宅政策	ア 新婚・子育て世帯への家賃補助 (23.1%) イ 道路・バス路線等の整備 (38.5%) ウ 空き家の有効活用への取り組み支援 (17.9%)	ア→第1位 イ→第1位 ウ→第3位

(4) 住生活に係る地区特性

① 形成過程と住環境

本地区は、北東部に相模野台地等の丘陵地帯と河岸につながる平坦地、南部及び西部は相模川水系の小出川、目久尻川周辺の低地部により構成され、丘陵地を中心に既存集落が形成されています。昭和30年代より進めた「北部工業開発計画」により、地区東側には工業系市街地や菖蒲沢等の住宅地が形成され、横浜伊勢原線の南側では住居系と工業系の市街地が飛び地で形成されています。現在は「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざし、西北部において新産業の森の形成に向けた計画的市街地整備の検討を進めています。

② 統計データでみる地区特性

「ひと」については、人口・世帯ともに増加してきましたが、現在は死亡数が出生数を上回る状況において老年比率の高さが目立っています。「住まい」については、持ち家 (一戸建) 住宅の占める比率が極めて高くなっています。また、市営・県営住宅が約700戸あります。地区住民の意識としては、自然環境の豊かさや住宅敷地のゆとりについて評価しています。今後の住宅政策については、新婚・子育て世帯への支援や空き家の有効活用への支援などを求めています。

③ 今後の取組課題

- 市営住宅の長寿命化対策として、予防保全的な観点から改善事業に取り組むことが必要です。
- 各種の住宅において、超高齢化社会に対応した住まいのバリアフリー化対策が必要です。
- 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、空き家の適正管理や有効活用が必要です。
- 子育て世帯にふさわしい住宅及び住環境の確保、保育環境を含めた住生活の提供が必要です。

補足説明

※表中の「(3) 市民(地区住民)の意識(H29)」のうち、「満足度」に関する()内の数値は、アンケート回答結果を下記の数式に基づいて算出した平均値です。

$$\begin{aligned} \text{「満足度」} &= \{(\text{満足}) \times 2 \text{点} + (\text{やや満足}) \times 1 \text{点} + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{点}\} \\ &\div \{(\text{回答総数}) - (\text{無回答数})\} \end{aligned}$$

(資料 2) 用語解説

ア行

【空き家バンク】 空き家の活用を通じた定住促進等による地域の活性化などを目的として、民間の住宅市場だけでは流通が難しい空き家の情報を、自治体等が利活用希望者に紹介する制度。〔P. 32, 41〕

【NPO (エヌピーオー)】 Non Profit Organizationの略。環境保護、まちづくり、福祉など市民を主体として活動行われる民間の非営利組織のこと。〔P. 3, 4, 28, 32, 43, 51, 53, 58〕

【エネルギーマネジメントシステム (EMS)】 電気、ガス、熱などのエネルギーの見える化や設備の最適運用など、ICT (情報通信技術) によりエネルギーの効率的な利用を実現する仕組み。〔P. 47〕

【エリアマネジメント】 地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。建築協定や地区計画を活用した街並み景観の整備や良好なコミュニティづくりなどの取組が考えられる。〔P. 47〕

【応急仮設住宅】 「災害救助法」に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、自らの資力では住宅を得ることができない者に対して簡単な住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図るもの。〔P. 26, 32, 44, 45〕

カ行

【神奈川県住宅供給公社】 神奈川県にある地方住宅供給公社である。藤沢市住宅マスタープランでは、県住宅供給公社と表記している。〔P. 33, 46, 55, 56, 63, 67, 69, 70, 75〕

【狭あい道路】 一般的に幅員4m未満の道路を指す。「建築基準法」では道路の中心線から2mの線が道路の境界線とみなされ、通行上・環境衛生上・防災上の問題を解消することなどが求められる。〔P. 32, 42〕

【協働】 市民 (市民活動団体)、企業、行政など立場の異なる主体が、市民や地域社会のために共通の課題や目標のもとに協力して活動を行うこと。パートナーシップともいう。〔P. 3, 30, 33, 46, 48, 49, 51, 57, 58, 59〕

【居住支援協議会】 「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」 (住宅セーフティネット法) に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置等について協議する組織のこと。〔P. 4, 31, 37, 50, 51, 59〕

【居住面積水準】 国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により定められた目標であり、「住生活基本計画 (全国計画)」において、世帯人員に応じた最低居住面積水準、誘導居住面積水準などが定められている。〔P. 11, 25, 31, 38〕

【グループホーム】 高齢者、障がい者等が、食事や金銭管理など日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同で生活を行う居住施設のこと。

[P. 3, 28, 31, 35, 36, 37]

【景観協定】 景観を構成する建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物などについて、住民自らが自主的に規制を行うことができる制度。2004年（平成16年）制定の「景観法」に基づき、建築物などの制限が設けられている景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者や借地権者の全員の合意があれば、住宅建築や周辺環境に関する事柄に基準を設けることができる。 [P. 38]

【建築協定】 建築基準法に基づく制度で、良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持増進するため、その区域内の住民が全員の合意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。 [P. 38]

【合計特殊出生率】 15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標。合計特殊出生率は近年、減少の一途をたどってきたが、その背景には、結婚率の低下や子育てに対する不安感の増大、住まいを含めた子育て環境の厳しさ等が考えられる。 [P. 24]

【コンバージョン】 コンバージョンとは、変換、転換、交換などを意味する。建築物のコンバージョンは、既存建物の用途を変更し、全面的に改修を行うことにより新たな建築機能へ再生させる手法のこと。 [P. 57]

【コンパクトシティ】 都市の中心部に、行政・商業・住宅など都市機能を集積することによって、市街地の活性化や行政コストの削減を図り、住民の利便性の向上をめざす都市政策の概念。 [P. 48]

サ行

【サービス付き高齢者向け住宅】 2011年（平成23年）の「高齢者住まい法」の改正により始まった新しい形態の高齢者住宅。生活を支援するスタッフが常駐している高齢者向けの賃貸住宅で、主に生活援助を必要としない高齢者や軽度の要介護状態の高齢者などが居住しているケースがみられる。高齢者にとっては、通常の賃貸住宅よりも契約しやすく、生活相談員などによって生活のバックアップを受けることが可能となっている。 [P. 3, 28]

【住宅確保要配慮者】 「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」（住宅セーフティネット法）において、住宅の確保に特に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、外国人など様々な属性の者が含まれる。 [P. 4, 24, 27, 28, 29, 31, 34, 37, 48, 50, 51, 54, 58]

【住宅・土地統計調査】 総務省統計局が行っている住宅及び居住状況の実態の把握を目的とし、昭和23年より5年ごとに実施されている調査。平成10年から、調査内容に土地に関する項目が加えられ、調査の名称が住宅統計調査から住宅・土地統計調査に変更されている。 [P. 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 52]

【新耐震基準】 建築物等の耐震性の向上を図るため、建築基準法施行令の一部を改正し、昭和56年6月より適用された構造基準。一般的に、これ以前の建築物については、耐震診断や耐震改修等の対策を講じて建築物の耐震性能を確保すべきものが多い。 [P. 10, 21]

【(都市の) スポンジ化】 都市内において空き地や空き家が数多く発生し、無数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。都市のスポンジ化が進むことにより、産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの希薄化など都市の衰退が懸念される。〔P. 48〕

【スマートウェルネス】 エネルギー効率の良い状態(スマート)と、安心・安全で健康に暮らせる状態(ウェルネス)の2つの性能を持ち合わせた、人と環境にやさしい状態を意味する言葉。〔P. 33, 46〕

【(住宅の) セーフティネット】 セーフティネットとは「安全網」を意味し、網の目のように救済策を張ることで、安全や安心を提供する仕組み(いわゆる社会保障の一種)をいう。住宅市場においては、自力で住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に応じた住宅の確保を支援する制度や対策のこと。〔P. 3, 4, 24, 27, 28, 29, 34, 41, 50, 54, 60〕

夕行

【地域包括ケアシステム】 団塊の世代が後期高齢者(75歳以上)となる2025年(平成37年)を見据え、仮に重度な要介護状態になったとしても、地域の実情やその人の能力に応じて可能な限り住み慣れた地域で日常生活を営むことができるよう、住まい・医療・介護・予防及び生活支援が包括的に提供されることをめざした体制のこと。〔P. 4, 33, 48〕

【地区計画】 都市計画法に基づく制度で、地区の特性や実情を踏まえた良好な住環境を整備・保全するため、一定のまとまりのある地区を単位として、地区の整備等の方針、道路・公園等の配置や規模、建築物等の用途や形態などについて、住民の意向を反映し都市計画に定めるもの。〔P. 38〕

【長期優良住宅】 住宅を長期にわたって使用することで、環境負荷の低減や廃棄物の排出を抑制することなどを目的として、構造及び設備について一定の基準を満たすものとして、市町村長や都道府県知事の認定を受けた住宅のこと。これによって様々な税制優遇が適用される。〔P. 32, 43〕

【(住宅の) 長寿命化】 一般的に施設の長寿命化とは、施設の耐久性を向上させ長持ちさせることにより使用年限を伸ばすことを意味する。住宅については、その建設時期からみて一斉に経年劣化が進んでいること、また、これらの維持管理や修繕等にあって多額の経費を要すること等から、計画的な長寿命化対策が求められている。〔P. 3, 4, 25, 28, 29, 32, 47, 54, 55, 59, 60〕

【津波避難ビル】 津波が押し寄せた際、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル(公共施設や民間マンションなども含まれる)のこと。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等を理由に、安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを市町村があらかじめ指定する。〔P. 41〕

【DIY型賃貸住宅】 DIYはDo It Yourselfの略で、専門業者に頼らず自らの手で住まいの修繕や模様替えを行うことを意味する。DIY型賃貸住宅は、借主が自己負担で修繕や模様替え(住み手によるカスタマイズ)ができ、退去時にその箇所の原状回復義務を負わない新しい契約形態の賃貸住宅。これにより、空き家や、空き室のある賃貸住宅などは、住宅市場における流通促進が期待される。〔P. 33, 46〕

【都市マスタープラン】 1992年（平成4年）の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）であり、市町村がその創意工夫のもとに、住民意見を反映して定めるもの。〔P. 3〕

【都市再生機構】 2004年（平成16年）、都市基盤整備公団、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門ほか統合して設立された独立行政法人。UR都市機構。UR（Urban Renaissance Agency）。藤沢市住宅マスタープランでは、都市再生機構と表記している。
〔P. 26, 28, 46, 55, 56, 58, 62, 63, 65, 66, 67, 68〕

ハ行

【（住宅の）バリアフリー化】 加齢に伴う身体機能の低下や障がいの有無などにかかわらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関や敷居の段差の解消、階段・トイレ・浴室等への手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保、設備等の操作性の改善などにより、高齢者や障がい者等の日常の生活行動の制約や障壁を取り除くこと。
〔P. 23, 24, 25, 26, 32, 34, 41, 55, 57〕

【非正規雇用】 正規雇用以外の有期雇用のこと。臨時社員、派遣社員、契約社員、パートタイマー、アルバイトなどが含まれる。近年、民間企業のコスト削減によって非正規雇用が増えるなかで、本来は正規雇用を望みながら非正規雇用にならざるを得ない実態がみられる。非正規雇用者の増加に伴い、経済的な貧困化により住宅困窮者の増加が懸念されている。〔P. 25〕

マ行

【マルチパートナーシップ】 市民、企業、大学等、行政などの多様な主体がさまざまな関係を結んで地域社会の公共性を支えようとするもの。これまでの協働（パートナーシップ）は、1対1の関係で考えられることが多く、この関係では解決できない社会的な課題が多いことから、このような多様なパートナーシップの取組が期待される。〔P. 58〕

ヤ行

【家賃債務保証制度】 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯など、いわゆる住宅確保要配慮者の方々が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度。これにより、賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への不安が軽減され、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居が可能となる。
〔P. 51〕

ラ行

【ライフサイクルコスト（LCC）】 一般的に、製品や構造物について取得・使用・廃棄にかかる経費の総額のこと。住宅の場合、設計・建設の段階から維持・管理の段階、除却・廃棄物処理に至る段階までの全ての過程（ライフサイクル）で要する経費の総額のこと。
〔P. 41, 54, 55〕

【ライフステージ】 人生をいくつかの期間に分けたときの一つひとつの期間のこと。例えば人間の一生では幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。住まいとの関わりでライフステージをみた場合は、若年単身、夫婦世帯、子育て世帯、二世帯居住、高

齢夫婦世帯、高齢単身世帯、三世代居住世帯といった家族構成の変化に応じた各段階のこと。
〔P. 20〕

【リノベーション】 既存の中古住宅等において、従来の用途や機能とは異なる価値付けにより刷新を図り、新たなライフスタイルやライフステージに対応した住宅として更新・改修工事などの再生事業を行うこと。〔P. 30, 33, 47, 57〕