

# 藤沢市住宅マスタープラン

## 【 中間報告 】

2018 年（平成 30 年）3 月

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 計画期間.....	3
第2章 住宅政策に関わる国や神奈川県及び他自治体の動向.....	5
1 国の住宅政策.....	5
(1) 関連する法律.....	5
(2) 住生活基本計画（全国計画）.....	8
2 神奈川県の住宅政策.....	9
(1) 神奈川県住生活基本計画.....	9
(2) 県内自治体の住宅マスタープラン（住生活基本計画）の策定状況.....	10
3 他自治体の住宅政策.....	10
(1) 先行自治体の取組事例.....	10
(2) 具体的な事業推進の事例.....	12
第3章 藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向.....	16
1 基本的な動向について.....	16
(1) 人口と世帯の動向.....	16
(2) 住宅地の特徴.....	21
(3) 住宅と住生活の動向.....	23
2 市民意識調査の結果.....	30
(1) 意識調査の概要.....	30
(2) 住まいの状況について.....	31
(3) 今後の住まい方について.....	38
(4) 住宅のリフォームや安全対策について.....	41
(5) 空き家について.....	43
(6) 今後の住宅政策のあり方について.....	46

3	地域ニーズや有識者の意見について	48
	(1) 「住宅都市地域における持続可能なコミュニティの在り方の調査研究」から	48
	(2) 有識者ヒアリングより	50
4	藤沢市の住宅施策の現状	54
第4章	住宅と居住環境に関する課題	57
1	課題整理の考え方	57
2	各視点からの主要な課題	57
	(1) ひと（居住者）の視点から	57
	(2) すまい（住宅）の視点から	58
	(3) まち（都市環境・地域コミュニティ）の視点から	59
3	総括的な課題の整理	60
第5章	住生活の将来像と基本的な方針	61
1	理念	61
2	将来像	61
3	三つのテーマ	61
4	基本施策	62
第6章	住生活向上のための施策展開	64
テーマ1	誰もが安心して住み続けられる住生活の確保	64
	(1) 住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、障がい者、子育て世帯等）のための居住の保障	64
	(2) セーフティネットの仕組みの構築 ～住宅部門と福祉部門の連携～	66
	(3) 勤労者の住宅確保への支援	66
	(4) 住宅の居住環境の維持向上	67
テーマ2	持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生	68
	(1) 空き家の適正管理と利活用	68
	(2) 公営住宅の長寿命化計画の策定及び維持補修の実施	68
	(3) 既存住宅の質的向上	69
	(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成	70
	(5) 災害時における住宅の確保	71

テーマ3 少子・超高齢社会に対応した居住環境の創造 .....	72
(1) 多世代が住みやすい住宅地の形成 .....	72
(2) 高齢化が進む大規模団地の再生（新） .....	72
(3) 都心部の居住・コンパクトなまちへの誘導 .....	73
(4) 地域包括ケアシステムとの連携 .....	73
(5) 市民との協働・連携による住まい、まちづくり .....	74
〈参考〉 藤沢都市計画より .....	75



## はじめに

「住まい」は人々の暮らしの基礎であります。誰もが健康で文化的な生活を送ることを保障することは憲法にも明記されています。

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。

このような状況をふまえ、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、藤沢市は、平成29年度から2箇年をかけて住宅マスタープランの策定に取り組むことといたします。

今報告は、策定に向けての中間報告といたします。

# 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箇所建設され、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、藤沢市では、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、藤沢市では、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ましたが、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。（参考を参照。）

その結果、首都圏50km圏に位置している藤沢市は、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、藤沢市においては、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、藤沢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、住生活基本法に規定されている「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」について、“地域特性をふまえ、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”ために、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」を藤沢市では、「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）」（2016年3月改定）や「神奈川県住生活基本計画」（2017年3月改定）をふまえ、藤沢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、その方向性を示すことも目的としています。

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ための考え方を示すことも目的とします。

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。

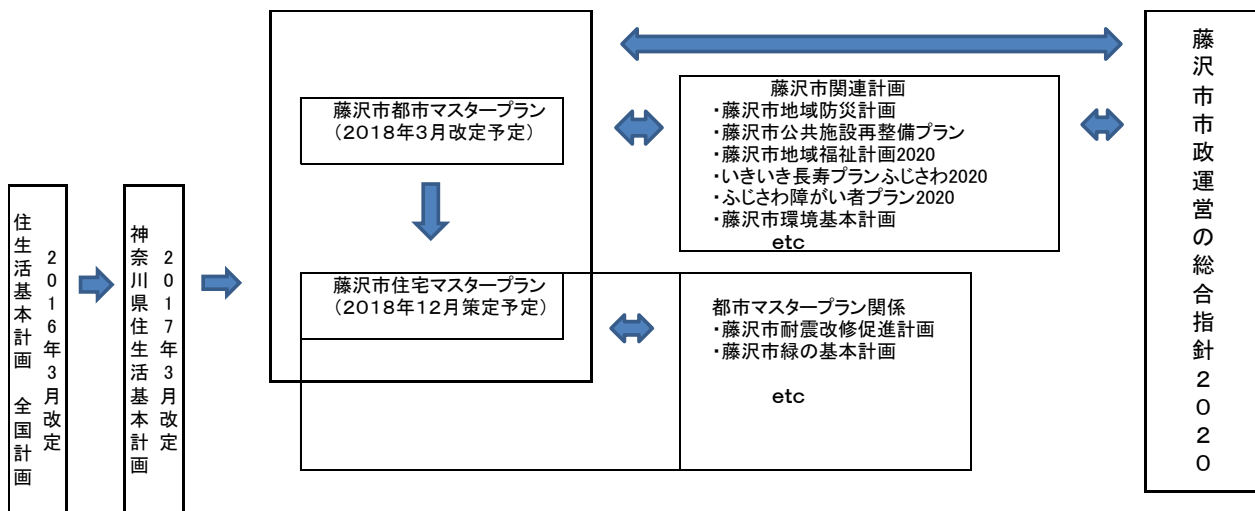
## 3 マスタープランの位置づけ

「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〉

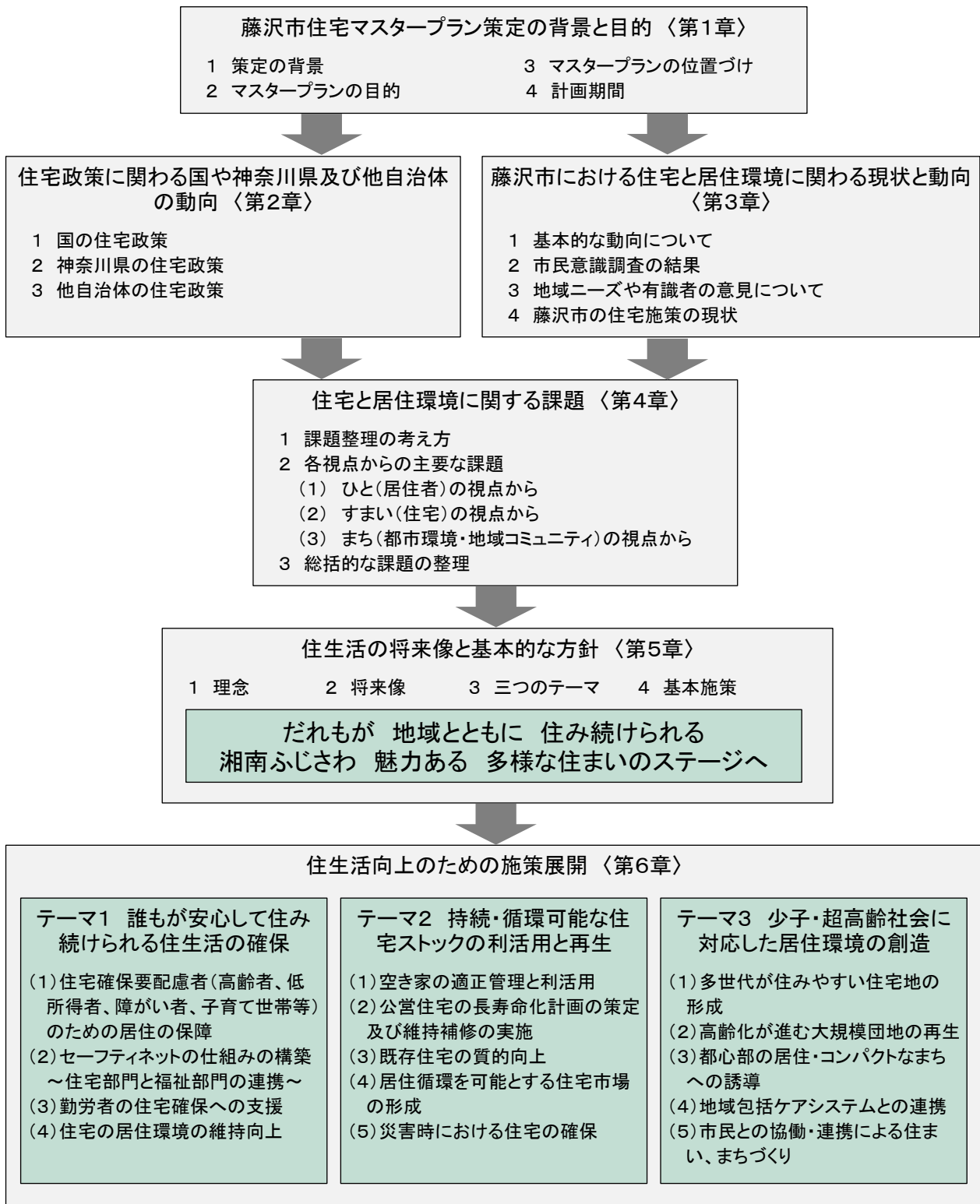


## 4 計画期間

本計画は、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年間の基本的な方針、目標、施策展開を定めたものです。

なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

〈計画の構成〉



平成30年度検討予定事項

第5章「住生活の将来像と基本的な方針」と、第6章「住生活向上のための施策展開」のさらなる内容の精査と(仮)「住宅マスタープランの推進に向けて」の検討を行う。

## 第2章 住宅政策に関わる国や神奈川県及び他自治体の動向

### 1 国の住宅政策

#### (1) 関連する法律

住宅・居住環境に関わる法律については、我が国における急速な少子高齢化など社会情勢の変化や人口減少に伴う空き家の増加、大規模災害に対する都市の脆弱性等に的確に対応し、住生活の安定の確保及び向上のための各種の対策を計画的に推進するため、「住生活基本法」をはじめとする法律が制定されています。

主な法律	法律の趣旨
○住生活基本法（平成18年法律第61号）	<p><b>【急速な少子高齢化等に対応した住生活の安定確保と向上の促進】</b>            我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が求められることからこの法律が制定されました。</p> <p>これにより、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国等の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進することとされています。</p>
○高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）	<p><b>【高齢者の居住の安定確保の促進】</b>            高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる居住環境が求められることからこの法律が制定されました。</p> <p>これにより、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度など良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置や、高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることとされています。</p>
○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」）（平成19年法律第112号） （改正：平成29年法律第24号）	<p><b>【住宅確保要配慮者に対する住宅供給の促進】</b>            低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者、いわゆる「住宅確保要配慮者」に対する住宅が十分に供給されていないこと、また、民間賃貸住宅市場において適切な賃貸住宅の確保が困難であるなど、居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことからこの法律が制定されました。</p> <p>これにより、「住宅確保要配慮者」に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることとされています。</p> <p>なお、平成29年には、民間の空き家・空き室を活用し、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するため、この法律の一部を改正しました。</p>
○地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）	<p><b>【地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備推進】</b>            社会経済情勢の変化に伴い、地方公共団体が、自主性と創意工夫を生かして、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備及び管理並びに良好な居住環境の形成が求められることからこの法律が制定されました。</p> <p>これにより、地方公共団体が作成する地域住宅計画に基づき、公営住宅、独立行政法人都市再生機構もしくは地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅に関する事業のための交付金制度創設等の措置を講ずることとされています。</p> <p>また、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等は、地域における公的賃貸住宅等の整備及び管理に関して必要な協議を行うために、地域住宅協議会を組織することができるものとされています。</p>

<p>○公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）</p>	<p><b>【住宅に困窮する低額所得者に対する住宅供給】</b>          国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。          なお、近年の法改正では、「住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）」に規定する都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合において国が補助するものとし、また、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）」等に基づく交付金についても、上記の国の補助とみなして適用するものとされています。</p>
<p>○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）</p>	<p><b>【空家等に関する総合的な対策の推進】</b>          近年、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることからこの法律が制定されました。          これにより、空家等に関する施策を総合的・計画的に推進することとされています。</p>
<p>○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）</p>	<p><b>【住宅瑕疵担保責任の履行確保】</b>          新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10 年間の瑕疵担保責任を負うこととされているが、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることからこの法律が制定されました。          これにより、住宅購入者等の利益の保護を図ることとされています。</p>
<p>○長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）</p>	<p><b>【長期優良住宅の普及促進】</b>          良質な住宅が建築され長期にわたり良好な状態で使用されることが住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る上で重要となっていることからこの法律が制定されました。          これにより、住宅の構造や設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進することとされています。</p>
<p>○首都直下地震対策特別措置法（平成 25 年法律第 88 号）          ○強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）</p>	<p><b>【防災・減災対策の強化】</b>          我が国において、近年、東日本大震災という未曾有の大災害をはじめ、局地的な豪雨等による災害が各地で頻発し、国土全体の防災・減災対策が求められていることからこれら法律が制定されました。          これにより、大規模自然災害等の国民生活及び国民経済に及ぼす影響の最小化とともに、国土の防災性の強化、地域防災力の向上を図ることとされています。</p>
<p>○都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）          ○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）</p>	<p><b>【都市・建築のエネルギー消費対策】</b>          社会経済活動などに伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していること、また、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からこれら法律が制定されました。          これにより、都市の低炭素化の促進とともに、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、地球温暖化防止に配慮した都市の健全な発展に寄与することとされています。</p>
<p>○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称「バリアフリー法」）（平成 18 年法律第 91 号）</p>	<p><b>【高齢者、障害者等の移動等の円滑化】</b>          高齢者、障害者等の自立した日常生活及び社会生活を確保することが求められており、公共交通機関の旅客施設及び車両等、道路、路外駐車場、公園施設並びに建築物の構造及び設備を改善する等の措置を講ずることが重要であることからこの法律が制定されました。          これにより、高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、公共の福祉の増進に資することとされています。</p>
<p>○都市再生特別措置法（立地適正化計画）（平成 14 年法律第 22 号）          （立地適正化計画制度の創設に伴う法改正：平成 26 年法律第 39 号）</p>	<p><b>【住宅及び都市機能の立地の適正化】</b>          近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上が求められることからこの法律が制定されました。          これにより、都市の再生の推進に関する基本方針等を定めるとともに、都市再生整備計画に基づく事業等を促進することとされています。          なお、近年の法改正では、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めた都市全体の構造を見直していくため、立地適正化計画制度が創設されました。</p>

<p>○住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）</p>	<p><b>【健全な民泊サービスの普及】</b>          ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及し始めたことや多様化する宿泊ニーズ等への対応のため、また、住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度など一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るためにこの法律が制定されました。          これにより、住宅宿泊事業等により悪化が懸念される公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊へ対応することとされています。</p>
<p>○マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）</p>	<p><b>【マンションの建替え等の円滑化の推進】</b>          南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震の発生のおそれがある中、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題となっていることからこの法律が制定されました。          これにより、マンションの適切な修繕や耐震改修等により既存ストックを有効に活用するとともに、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑化を図ることとしています。</p>

## (2) 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画については、国が2006年に制定した「住生活基本法」に、その考え方等が示されています。

「住生活基本法」は、住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと大きな方向転換をするために制定され、国は同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」を策定しています。この「住生活基本計画（全国計画）」については、その後、2011年に改定され、さらに2016年3月に改定されています。

2016年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」は、平成28年度から平成37年度までを計画期間とし、住生活をめぐる現状と今後10年の課題を分析した上で、施策の基本的方針をまとめています。

基本的な方針は、①居住者からの視点、②住宅ストックからの視点、③産業・地域からの視点という3つの視点から、次に示すとおり8つの目標を立てています。

### ①居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### ②住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

### ③産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

また、「住生活基本法」において、都道府県は、「住生活基本計画（都道府県計画）」を定めるものとされています。そして、市町村は、「住生活基本計画（全国計画）」において、市町村の住生活基本計画を、“地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、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が必要”と示されています。

---

#### ※住宅すごろく

「スタートは若年時の小さなアパート、結婚し子どもが生まれるころには少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建てを手に入れたところでゴール」という、これまで典型的とされた住み替えパターンを示す用語。

## 2 神奈川県住宅政策

### (1) 神奈川県住生活基本計画

神奈川県は、1987年（昭和62年）3月に住宅政策のマスタープランとして「かながわ住宅基本計画」を策定し、5年ごとに改定を重ねてきました。2006年（平成18年）に「住生活基本法」が制定されたことにより、「神奈川県住生活基本計画」を法定計画として2007年（平成19年）3月に策定し、その後、東日本大震災が未曾有の被害をもたらしたことを受け、それまでの「安全・安心の確保」、「良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用」の視点に加え、新たに「居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり」を住宅政策の基本方向に位置づけ、2012年（平成24年）3月に改定しました。

さらに、少子高齢化、人口減少などを背景に、国が「住生活基本計画（全国計画）」を2016年（平成28年）3月に改定したことを受け、県内で空き家の増加や高齢化が全国でトップレベルのスピードで進むことが見込まれることなど、社会経済情勢が大きく変化していることも踏まえ、「神奈川県住生活基本計画」を2017年（平成29年）3月に改定しました。

この改定では、基本目標を「人生100歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくり」として、地域の実情に応じた総合的な住宅施策を展開していくこととしています。

また、「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえ、①人（県民）からの視点、②住宅からの視点、③まちづくりからの視点、④新しい住生活からの視点に基づき、次に示すとおり9つの目標を立てています。

#### ①人（県民）からの視点

- 目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者の多様な住生活の実現
- 目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

#### ②住宅からの視点

- 目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出
- 目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用
- 目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

#### ③まちづくりからの視点

- 目標7 住生活に関連した地域経済の活性化
- 目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

#### ④新しい住生活からの視点

- 目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

なお、本計画は、平成28年度から平成37年度までの10年間の基本的な方針、目標、施策展開等を定めたものであり、市町村が地域の特性に応じた市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランを策定する際の参考となるものです。

## (2) 県内自治体の住宅マスタープラン（住生活基本計画）の策定状況

県内の策定状況は次のとおりです。

### 県内他自治体における現行計画

- 相模原市住宅基本計画（平成 22 年 3 月改定）
- 横浜市住生活基本計画（平成 24 年 3 月改定）
- 南足柄市住宅マスタープラン（平成 24 年 3 月改定）
- 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン（平成 26 年 3 月策定）
- 川崎市住宅基本計画（平成 29 年 3 月改定）
- 鎌倉市住宅マスタープラン（平成 29 年 3 月改定）
- 厚木市住宅基本計画（平成 30 年 3 月改定予定）

## 3 他自治体の住宅政策

### (1) 先行自治体の取組事例

県内外自治体について、藤沢市と類似した自治体の住宅政策を把握し、各住宅マスタープラン（住生活基本計画）に位置づけられた取組事例を紹介します。

（※下記記載の「重点施策」と「取組事業」は、①～③の番号によって関連付けを表記していません。）

#### ○神奈川県横浜市（平成 24 年 3 月）

横浜市では、①中古住宅市場の活性化、②安心居住の仕組みづくり、③大規模住宅団地の再生などを「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①横浜独自の住宅性能表示の仕組みの確立及び建物の検査・評価ができる専門的な人材の育成、②身近な場所で住まいと暮らしの情報提供や相談が受けられる拠点の整備及びネットワークの形成、③住宅団地の維持管理や改修・建替えなどに対する専門家派遣等による合意形成の支援といった「取組事業」を推進することとしています。

#### ○東京都豊島区（平成 26 年 3 月）

豊島区では、①住まいづくり協働プロジェクト（豊島区居住支援協議会）、②住宅活用プロジェクト（居住支援モデル事業）を「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①「としま居住支援バンク」による情報提供や入居に関する保証制度の構築、建築・不動産関連団体との連携による住宅改修の仕組みづくり、②豊島区居住支援協議会の公募を通じた区民や区内NPOとの協働による空き家の利活用といった「取組事業」を推進することとしています。

また、「住宅のストックの適切な維持管理」として分譲マンションの実態把握や情報提供、相談体制の拡充、届出制度の周知、共用部分の修繕、改修支援制度の普及、啓発、建替えに対する支援を計画に位置付けており、豊島区マンション管理推進条例を制定し推進しています。

#### ○東京都町田市（平成 23 年 3 月）

町田市では、①大規模住宅団地の計画的な再編、②公的住宅のセーフティネット機能の向上を「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①様々な世代や世帯が集住・共生しうる住宅団地の機能的・空間的な再構成、②市営住宅における長寿命化・バリアフリー化対策といった「取組事業」を推進することとしています。



○東京都多摩市（平成 28 年 3 月）

多摩市では、①多摩ニュータウンの再生、②既存住宅ストックを活用した住み替えの仕組みづくり、③空き家・空き部屋の発生予防及び管理対策などを「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①諏訪・永山地区を対象とした団地型マンション再生の推進、②住替え・居住支援協議会の設立・運営、③空き家実態調査に基づくデータベースの構築及びこれに基づくストック活用や特定空家等対策といった「取組事業」を推進することとしています。

○千葉県松戸市（平成 23 年 3 月）

松戸市では、①耐震性の確保等による良質な住宅ストックの形成、②民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保などを「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①木造住宅・マンション耐震診断費用助成及び木造住宅耐震改修費用助成、②住宅困窮世帯に向けた空き家の有効活用に対する家賃補助（住宅手当制度）の実施といった「取組事業」を推進することとしています。

○千葉県柏市（平成 23 年 3 月）

柏市では、①空き家の実態把握と有効活用、②福祉施策と連動した市営住宅等の活用を「重点施策」として位置づけています。

具体的には、①実態把握とデータベース化に基づく空き家の有効活用、②市営住宅及びその敷地を活用した多様な生活サービス機能の複合整備及び施設運営における民間活力の活用といった「取組事業」を推進することとしています。

## (2) 具体的な事業推進の事例

住宅政策に関する具体的な事業推進の事例について紹介します。県の住生活基本計画の目標の中で、目標1については綾瀬市の三世代住居の事例、目標3については豊島区の居住支援協議会の事例、目標6についてはNPOつるおかランド・バンクの事例、目標8については多摩市の団地再生の事例を現在の自治体の住宅政策の先進的な事例として挙げます。

### ○神奈川県綾瀬市 三世代ファミリー定住支援補助金

綾瀬市では、定住人口の増加やバランスの取れた人口構成の実現と地域社会の活性化を目指し、綾瀬市三世代ファミリー定住支援補助金を創設しました。同補助金は、出産予定を含む中学生以下の子どもがいる子世帯と親世帯が市内で同居か別に居住するための住宅取得・リフォーム費用の一部を補助するものです。

#### 1. 補助金の種類と金額

- ① 住宅取得補助金 : 70万円
- ② リフォーム工事補助金 : 50万円(100万円以上の工事費)
- ③ 定住補助金 : 10万円(限度額/年×3年)

#### 2. 補助対象条件(一部)

##### 〈共通条件〉

- ・ 交付申請時に子世帯が市外に居住している
- ・ 子世帯が中学生以下の子どもと同居している(出産予定も可)
- ・ 翌年3月31日までに3世代世帯全員が市内に居住する

##### 〈個別条件① 住宅取得補助金〉

- ・ 市外に居住している子世帯が親世帯と市内同居か市内で別に居住する場合
- ・ 新築、建替え、購入により取得する住宅(相続、贈与などによるものは除く)

##### 〈個別条件② リフォーム工事補助金〉

- ・ 市外に居住している子世帯が工事後に親世帯と市内同居する場合
- ・ 同居するために既存住宅に行う次のいずれかの工事
  - 1) 修繕、増築、模様替え
  - 2) 住宅の機能向上のための補修、改造
  - 3) 設備改善

##### 〈個別条件③ 定住補助金〉

- ・ 住宅取得補助金の対象となった住宅で子、親世帯が市内同居か市内で別に居住していること

#### 3. 補助金の対象経費

- ① 住宅取得補助金 : 新築、建替え、購入に係る売買契約金額又は工事請負契約金額(消費税及び地方消費税相当額を除く)
- ② リフォーム工事補助金 : 工事請負金額(消費税及び地方消費税相当額を除く)
- ③ 定住補助金 : 住宅取得後に支払った固定資産税、都市計画税相当額

○東京都豊島区 居住支援協議会（「としま居住支援バンク」事業など）

誰もが安心して住み慣れた地域に暮らし続けられるために、平成24年に、区内の居住支援関係団体と豊島区が連携して「豊島区居住支援協議会」を設立しました。同協議会では、空き家・空き室の利活用を推進することにより、地域の住宅に関する課題を解決する仕組みづくりを推進しています。

1. 豊島区居住支援協議会の概要

豊島区居住支援協議会は、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に基づき、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、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅等の供給の促進に関し、これらの方々又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援その他の必要な措置について協議することにより、豊島区における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的にしている。



2. 豊島区居住支援協議会の事業

豊島区居住支援協議会の事業内容は以下の通りとしている。

- ① 豊島区内の空き家・空き室・空き店舗等の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること。
- ② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること。
- ③ 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ④ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動等住宅市場の環境整備に関すること。
- ⑤ その他目的達成のために必要な事業。

3. としま居住支援バンク

空き家・空き室の登録制度により、空き家・空き室の所有者と、利活用を考えたい人や組織との間で相互に情報交換できる仕組みを作ることで、住宅確保要配慮者への照会を行い、両者のマッチングを図るものである。

**☆としま居住支援バンク☆**

**お持ちの空き家・空き室を  
活用しませんか？**

豊島区居住支援協議会では、区内の空き家・空き室の有効活用やそれらを活かした住宅の確保にお困りの方の居住支援の推進を目指して「**としま居住支援バンク**」を設立します。  
つきましては、居住支援活動にご協力いただける物件をお持ちのオーナー様を募集しております。


**としま居住支援バンクとは？**

豊島区内の空き家・空き室を登録し、住まいの確保にお困りの方への紹介を行い、両者のマッチングを図るものです。  
ご登録いただいた物件は、豊島区居住支援協議会の居住支援事業に活用させていただきます。  
(ここでいう「住まいの確保にお困りの方」とは、単身で暮らしている高齢者、知的障害者、小学校低学年以下の子どもをお持ちのシングルマザー等の方々を想定しています。)

※ 建築基準法、消防法等の法令に適合しないと判断された物件については、「利活用準備物件」として登録し、活用にあたって改修等をお願いすることがあります。ご了承ください。

豊島区居住支援協議会の取り組みについては裏面に記載しております。  
**皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。**

まずはお電話でお問い合わせください



窓口・お問い合わせ

豊島区住宅住宅政策推進グループ  
☎03-3981-2655  
豊島区居住支援協議会ホームページ  
<http://kyoju-shien-toshima.com/>

## ○山形県鶴岡市 NPOつるおかランド・バンク

中心市街地の空洞化をおこしている居住地域を活性化させていくことを目的として、その手法として空家・空き地・狭隘道路を一体の問題として捉え、それを連鎖させ再生させています。NPOは、宅建業者、建設業者、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、建築士、金融機関などの地元の各業界団体から理事が参加する専門家集団として活動しています。

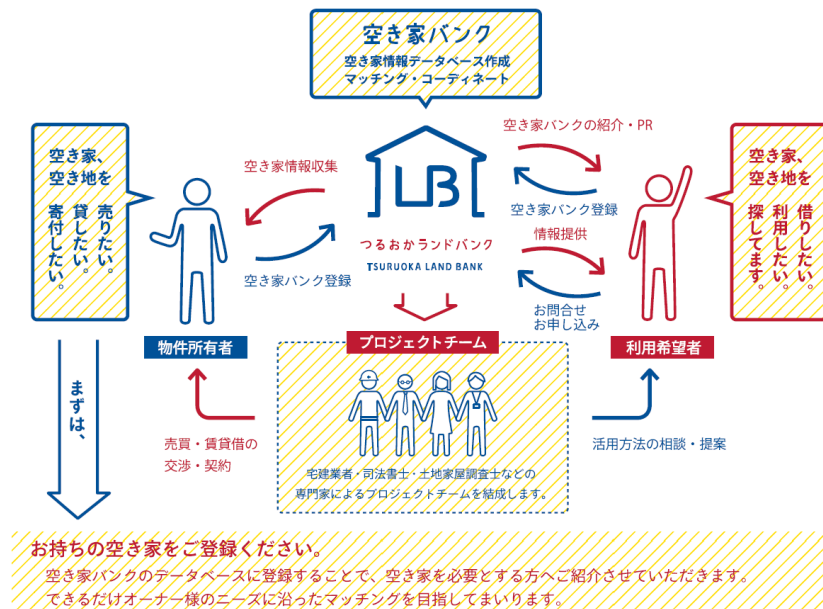
### 1. つるおかランド・バンクの活動

- ① 空き家バンク（空き家情報データベース作成、マッチング・コーディネート）
- ② 空き家コンバージョン
- ③ 空き家管理受託
- ④ 助成事業（つるおかランド・バンク ファンド）

### 2. 助成事業（つるおかランド・バンク ファンド）

- ① 助成対象者（指定区域条件）
  - 1) 中心市街地活性化基本計画区域
  - 2) 上記に隣接する空き家 20 戸以上かつ空き家率 5%以上の町内会
  - 3) 沿岸部の密集住宅地で空き家 20 戸以上かつ空き家率 5%以上の町内会
- ② 助成事業内容
  - 1) 地域コミュニティ機能向上整備助成
    - ・まちのシンボル施設整備（空き家建替え・改修に伴う地域コミュニティ施設整備支援）（上限 50 万、補助率 1/2）
    - ・伝統的な城下町街区の保全（都市機能向上につながる私道整備支援）（上限 50 万、補助率 7/10）
    - ・良好なまちづくり整備（町内会空き家活用整備支援事業）（上限 50 万、補助率 4/5）
  - 2) 地域活性化促進助成
    - ・ランド・バンクコーディネート活動支援（上限 50 万、補助率 4/5）

（空き家バンクの活動概念）



## ○東京都多摩市 諏訪2丁目住宅（ブリリア多摩ニュータウン）

諏訪2丁目住宅は、日本住宅公団により昭和46年に竣工した大規模住宅団地であり、入居から長期間が経過し、住宅の老朽化、居住者の高齢化など様々な問題を抱えるなか、「安心して住み続けられる街づくり」を合言葉に20年間に渡る地道な住民活動を経て建替え事業を実現したニュータウン再生のモデル事例です。

### 1. 団地型マンション再生の概要

#### 【事業の概要】

	建替え前	建替え後
分譲主・参加組員	日本住宅公団	東京建物
戸数	640戸	1,249戸
階数/棟数	地上5階建/23棟	地上11~14階建/7棟
敷地面積	約64,390㎡	約64,390㎡
延床面積	約34,050㎡	約124,900㎡
用途地域等 (建ぺい率/容積率)	・第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・一団地の住宅施設(10/50%)	・第一種中高層住居専用地域(60/200%) ・多摩市諏訪地区地区計画(60/150%)

#### 【建替え前】



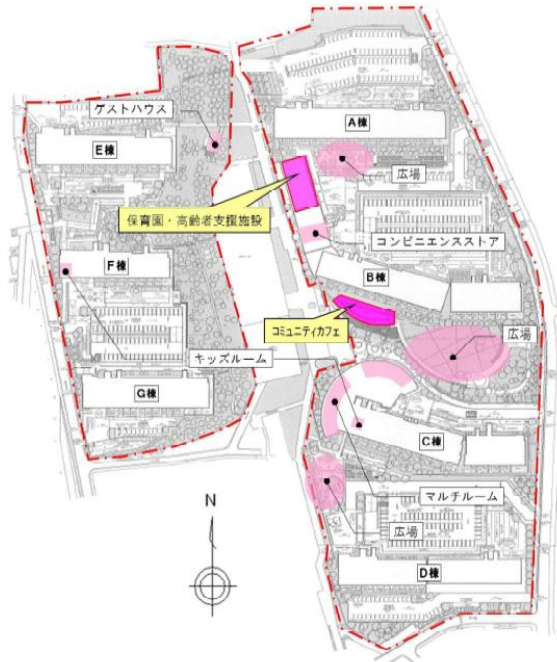
#### 【建替え後】



#### 【主な経緯】

1971(昭和46)年	諏訪2丁目住宅竣工
1989(平成元年)	建替え検討委員会発足
2004(平成16)年	建替え推進決議成立
2006(平成18)年	一団地の住宅施設廃止及び地区計画の都市計画決定
2010(平成22)年	一括建替え決議成立
2013(平成25)年	ブリリア多摩ニュータウン竣工

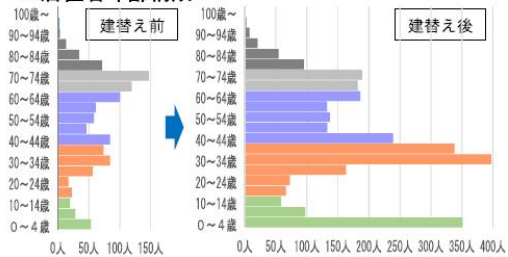
### 2. ブリリア多摩ニュータウン配置図



#### ■付帯施設等



#### ■居住者年齢構成



## 第3章 藤沢市における住宅と居住環境に関わる現状と動向

本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

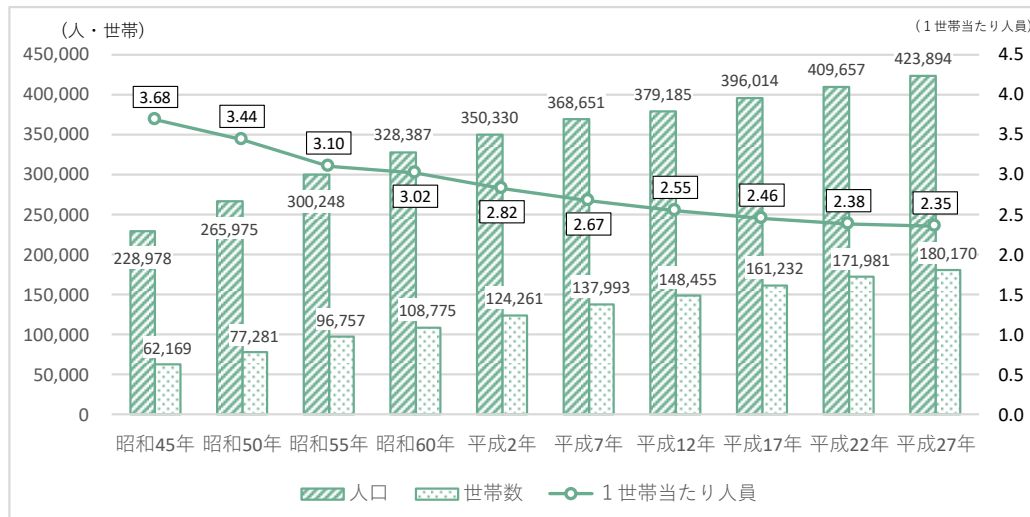
###### ア 人口と世帯数の推移

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、昭和45年の約23万人から昭和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、平成27年現在、42万人を約4,000人上回っています。

「世帯数」についても、人口同様に増加を続け、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、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



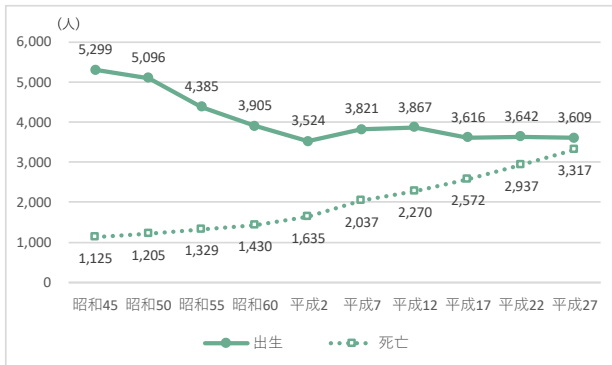
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

###### イ 人口の自然動態と社会動態

自然動態についてみると、平成期以降、年間の「出生」は約3,500～3,600人程度の横ばいで推移していますが、「死亡」は約1,600人（平成2年）から約3,300人（平成27年）へと急激に増加しています。

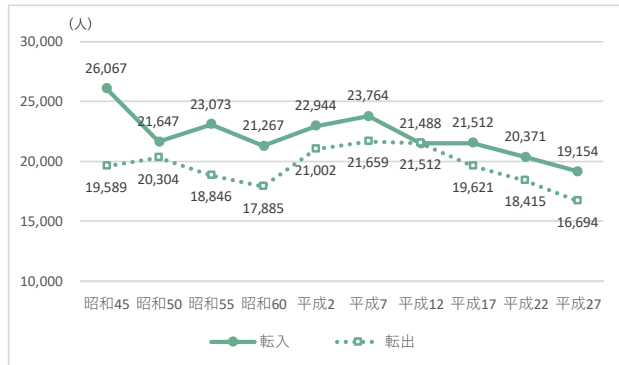
社会動態については、「転入」が「転出」を、平成12年を除いて、一貫して上回っているのが特徴です。「転入」は昭和50年から平成12年までは約21,000人から約24,000人の間で推移していましたが、平成27年は初めて20,000人を割りました。「転出」は昭和45年から平成27年まで約18,000人から約22,000人の間で推移しています。「転入」、「転出」とも平成17年以降は減少傾向にあります。

図表 1-2 人口の自然動態の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在  
 ※平成27年は、国勢調査人口等基本集計（速報値）。

図表 1-3 人口の社会動態の推移



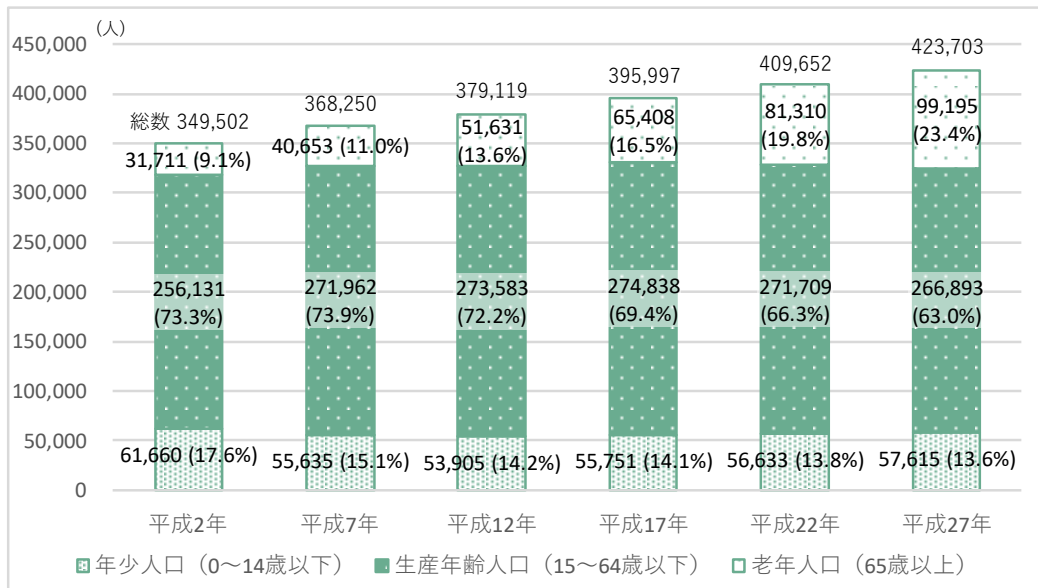
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在  
 ※平成27年は、国勢調査人口等基本集計（速報値）。

## ウ 年齢構成の推移

年齢構成について平成2年以降の推移をみると、年少人口（0～14歳以下）の割合は17.6%から13.6%へ減少していますが、平成12年以降の減少傾向の度合いは小さくなっています。また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は73.3%から63.0%へ減少していますが、平成17年以降の減少傾向の度合いは大きくなっています。

一方、老年人口（65歳以上）の割合は9.1%（平成2年）から23.4%（平成27年）へと大幅に増加しており、超高齢社会への移行が見えはじめています。

図表 1-4 年齢構成の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在  
 ※年齢「不詳」は除く。

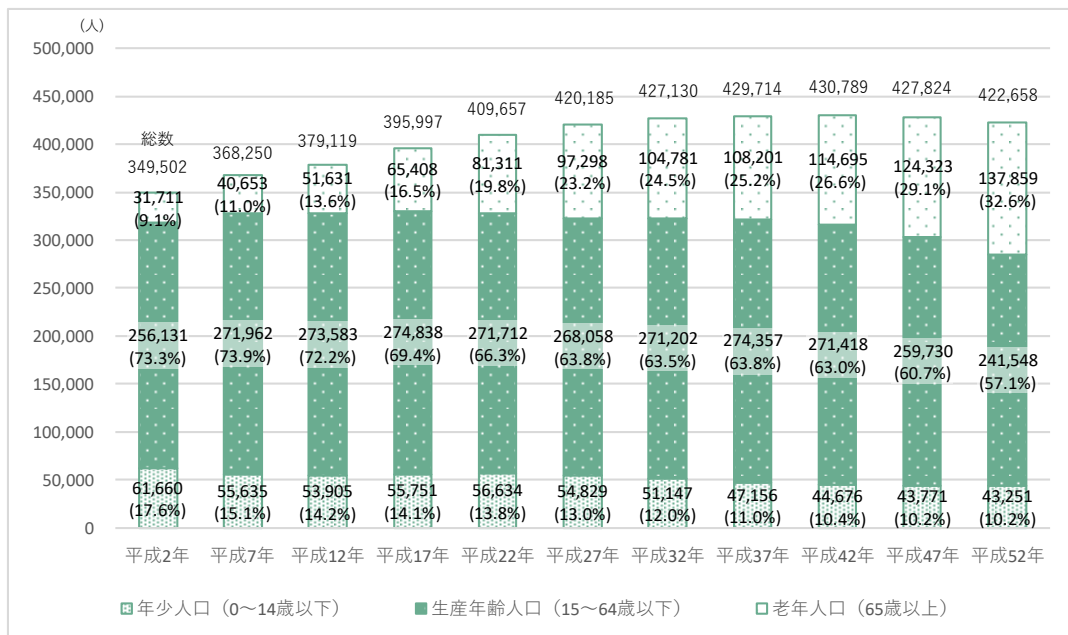
## ② 人口の将来見通し

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、平成42年の約430,800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平成42年を含む長期見通し（平成32年から平成52年にかけての20年間）の推移をみると、年少人口（0～14歳以下）の割合は12.0%から10.2%へ、また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は63.5%から57.1%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24.5%から32.6%へと大幅な増加傾向が予測されます。

図表 1-5 人口の推移と将来見通し（年齢構成別）

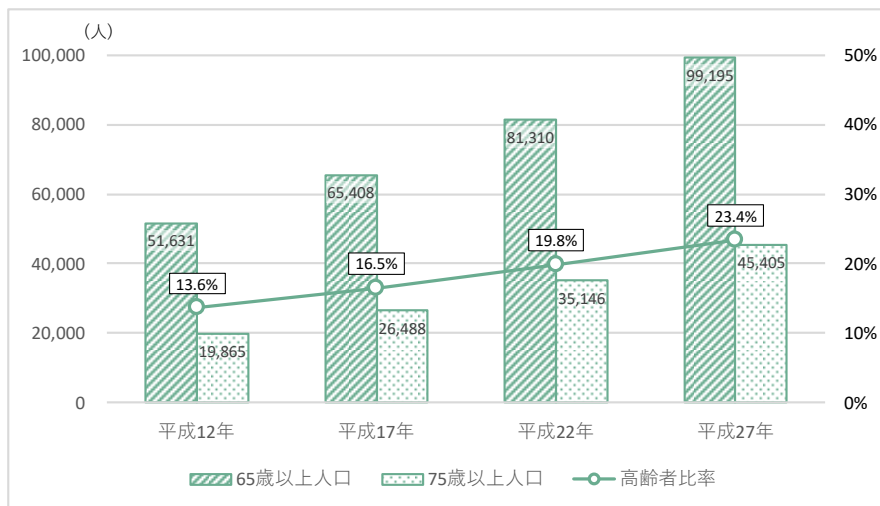


【出典】 藤沢市将来人口推計

### 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）に分けて平成12年以降の推移をみると、「65歳以上人口」は平成12年の約5.2万人から平成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」は平成12年の約2.0万人から平成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 1-6 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 子育て世帯と出生率

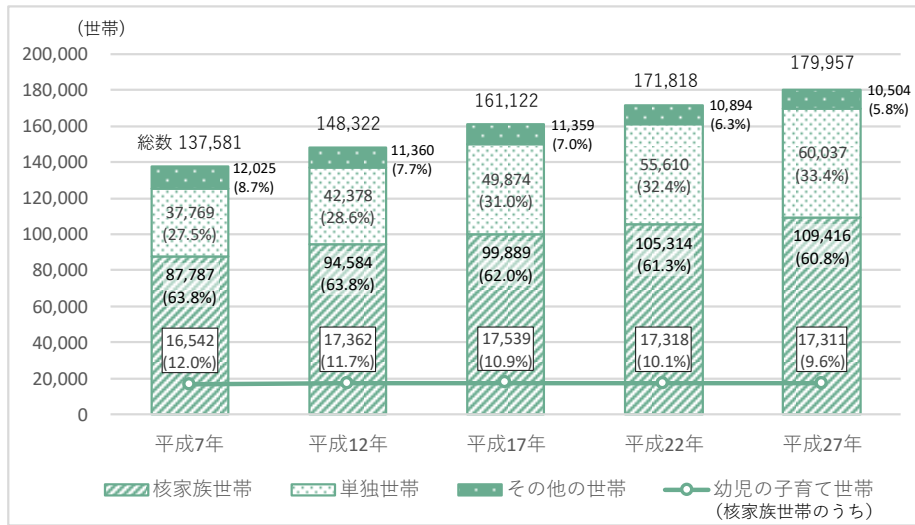
#### ア 子育て世帯の推移

世帯構成について、平成7年から平成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 1-7 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。

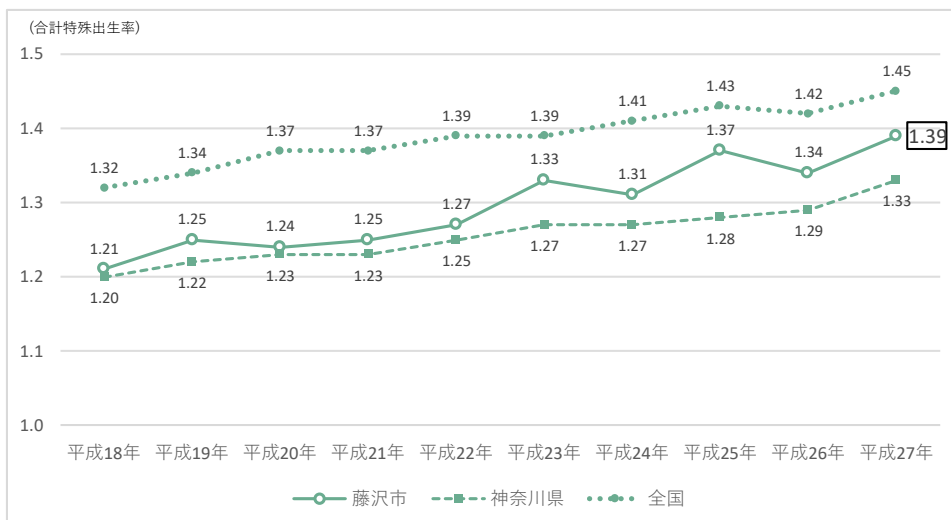
## イ 合計特殊出生率の推移

本市における「合計特殊出生率」は、平成22年までは1.2レベルの比較的低い値で推移してきましたが、平成23年以降は1.3を超え、平成27年には1.39まで回復してきました。

平成23年以降、本市は神奈川県「合計特殊出生率」よりも0.05程度高い値で推移しているものの、全国の「合計特殊出生率」と比べて依然低く、全国よりも0.05程度低い値で推移しています。

なお、「合計特殊出生率」とは、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標であり、この指標の程度により将来の人口における自然増減に影響を与えるものとなります。「合計特殊出生率」を全国的にみると、平成17年の1.26を下限として、その後は回復基調にあり、平成24年以降は1.4を超える形で推移しています。

図表 1-8 合計特殊出生率の推移（神奈川県、全国との比較）



【出典】神奈川県衛生統計年報

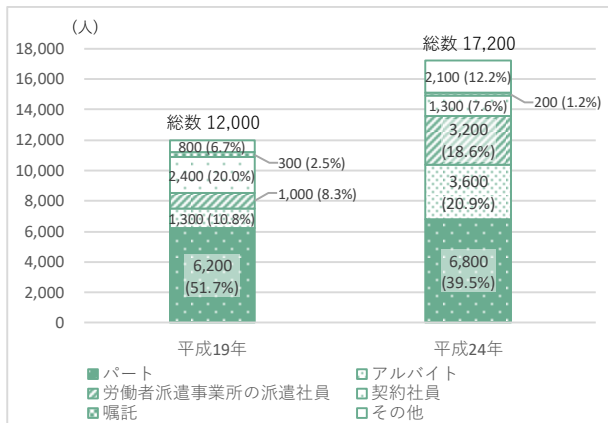
※合計特殊出生率：15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に生む平均子ども数に相当する。（参考）希望出生率は国(2025年)：1.80、神奈川県(2020年)：1.42とされている。（国の長期ビジョン、神奈川県人口ビジョンより）

## ⑤ 非正規雇用者の推移

非正規雇用者について平成19年から平成24年にかけての推移をみると、35～44歳のいわゆる就職氷河期を経験した世代において、約12,000人から約17,200人に大きく増加しています。その内訳としては、「アルバイト」と「労働者派遣事業所の派遣社員」の増加が顕著になっており、この年代全体の増加の大きな要因となっています。

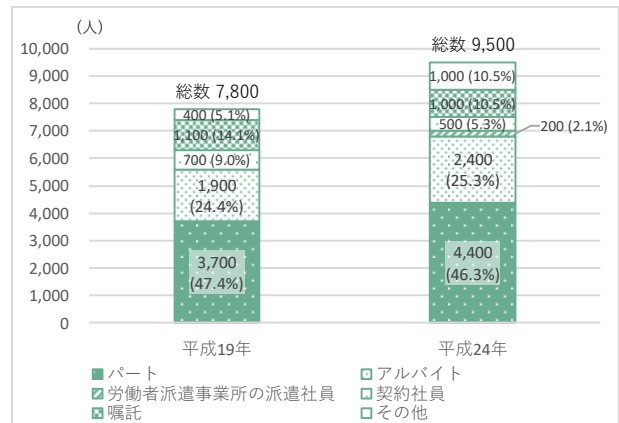
また、同じように65歳以上の非正規雇用者についても、約7,800人から約9,500人に増加しており、その内訳としては「パート」と「アルバイト」が増加傾向にあります。

図表 1-9 非正規雇用者の推移（35～44歳）



【出典】平成19年、平成24年就業構造基本調査（総務省統計局）

図表 1-10 非正規雇用者の推移（65歳以上）



【出典】平成19年、平成24年就業構造基本調査（総務省統計局）

## (2) 住宅地の特徴

### ① 用途地域

藤沢市の住宅地は、都市計画上の用途地域で、住居専用地域に指定されている区域が、低層、中高層を含めて、約 2,609 h a で、市街化区域約 4,754 h a の約 55%を占め、良好な住宅地が形成されているのが大きな特徴です。特に南部の、片瀬、鵜沼、辻堂の各地区では、第一種低層住居専用地域が広く指定されているとともに、併せて風致地区にも指定されている地域が多くあります。また、村岡、善行、湘南大庭、六会、湘南台地区では、土地区画整理事業で整備された住宅地が多くあり、その多くは第一種低層住居専用地域として指定されております。

(用途地域)

第一種低層住居専用地域	約	2,196	h a
第二種低層住居専用地域	約	33	h a
第一種中高層住居専用地域	約	297	h a
第二種中高層住居専用地域	約	83	h a
計	約	2,609	h a
市街化区域	約	4,754	h a

(風致地区)

片瀬山	約	145.25	h a
江の島	約	26.20	h a
鵜沼	約	138.44	h a
湘南海岸	約	224.08	h a
太平台	約	50.07	h a
計	約	584.04	h a

### ② 地区計画

民間開発などによるまとまった住宅地として整備された場合、良好な居住環境の確保を図るため、地区計画を活用する事例が多くあります。地区計画の名称、最終決定年月日、面積を次に示します。

地区計画名称	最終決定年月日	面積 (h a)
白旗廻り地区	平成 8 年 5 月 10 日	約 7.3
菖蒲沢境地区	平成 8 年 5 月 10 日	約 17.4
諏訪ノ棚地区	平成 8 年 5 月 10 日	約 13.6
辻堂砂場地区	平成 9 年 8 月 29 日	約 1.5
J-タウン湘南ヒルズ地区	平成 15 年 12 月 25 日	約 1.7
片瀬二丁目地区	平成 16 年 5 月 10 日	約 0.6
稲荷一丁目ヒルトップ アベニュー地区	平成 18 年 9 月 19 日	約 1.4
湘南ライフタウンセンター地区地区計画	平成 21 年 12 月 25 日	約 4.4

羽鳥四丁目地区	平成 22 年 3 月 15 日	約	2.4
辻堂駅北口地区地区計画※B 街区	平成 23 年 5 月 30 日	約	26.0
辻堂西海岸一丁目地区	平成 23 年 6 月 20 日	約	2.5
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区	平成 26 年 1 月 14 日	約	19.3
羽鳥一丁目地区	平成 26 年 12 月 18 日	約	6.4
本町四丁目地区	平成 30 年 3 月(予定)	約	2.6

### ③ 建築協定

地区計画と同様に、より良い居住環境を確保する手段として、地域住民の発意により、地域内の建築物の用途や構造等に関する基準を定める建築協定を締結している事例が市内には多くあります。従来の建築協定では、共同住宅や長屋の建築を制限しているものもあることから、居住環境の調和と超高齢社会における多世代居住が可能な住まいとの両立をどのように解決するかなど課題もあります。

市内の建築協定の状況を次に示します。

片瀬地区の片瀬山においては、1983 年（昭和 58 年）4 月 27 日に協定が認可された「片瀬山海南分譲地建築協定」に始まり、10 区域で協定が締結されています。いずれも第一種低層住居専用地域に協定区域があり、当初の面積は約 38 万 2,600 m<sup>2</sup>であります。

湘南大庭地区の湘南ライフタウンにおいては、1990 年（平成 2 年）12 月 12 日に協定が許可された「遠藤地区建築協定」に始まり、10 区域で協定が締結されています。近隣商業地域の「中心地区建築協定」を除く 9 区域は、いずれも第一種低層住居専用地域に協定区域があり、当初の面積は、約 30 万 900 m<sup>2</sup>であります。

その他の地区では、7 区域で、当初の面積は約 10 万 8,100 m<sup>2</sup>であります。

### (3) 住宅と住生活の動向

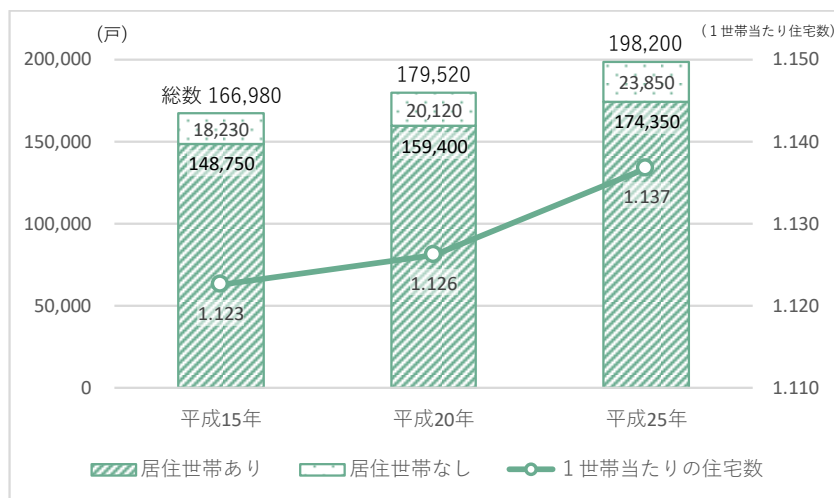
#### ① 住宅ストックの状況

##### ア 居住世帯有無別の状況

住宅数についてみると、平成15年に166,980戸、平成20年に179,520戸、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、平成15年に18,230戸、平成20年に20,120戸、平成25年に23,850戸と増加がみられます。

平成15年から平成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 1-11 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。

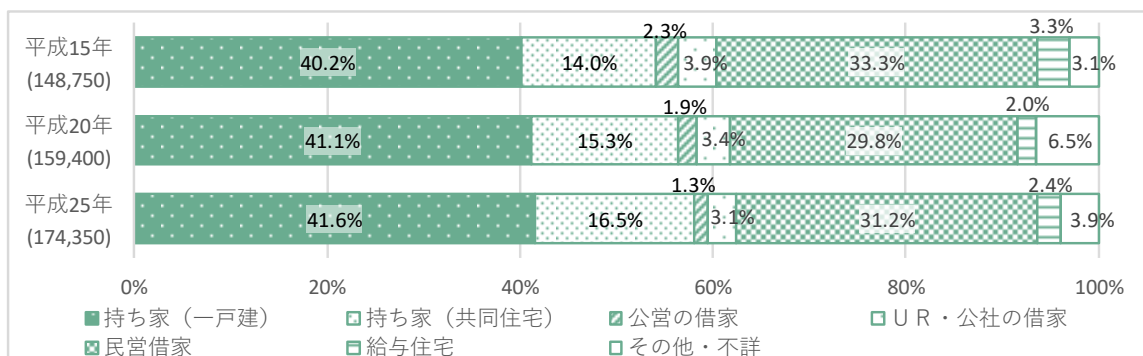
※1世帯当たり住宅数（平成25年）の全国平均は約1.16戸/世帯。

##### イ 所有関係別の状況

住宅ストックの状況を所有関係別にみると、平成25年現在において「持ち家（一戸建）」が約42%、「持ち家（共同住宅）」が約17%となっており、これらを合わせ、持ち家が住宅全体の6割弱を占めています。借家については、「民営借家」が約31%と最も多く、その他の借家では「公営の借家」が1.3%、「UR・公社の借家」が3.1%、「給与住宅」が2.4%となっています。

平成15年から平成25年にかけての推移をみると、「持ち家（一戸建）」は1.4ポイント、「持ち家（共同住宅）」は2.5ポイントの増加となっています。一方、「民営借家」は2.1ポイントの減少となっています。

図表 1-12 住宅所有関係別比率の推移



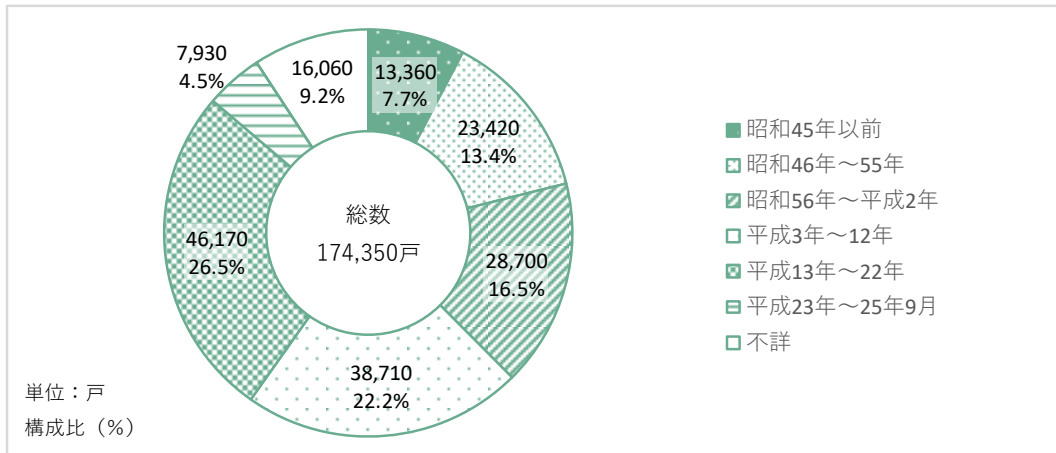
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

## ウ 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、「昭和45年以前」の住宅約8%と、「昭和46年～55年」の住宅約13%を合わせ、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。

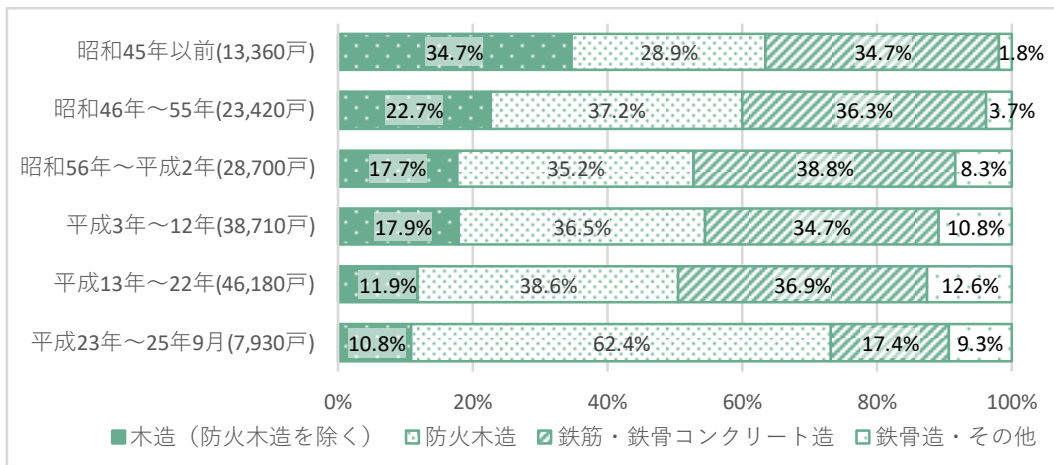
さらに、これに「昭和56年～平成2年」の住宅約17%を加えると、建築後25年以上を経過した住宅は約38%であり、住宅総数の約4割を占めています。

図表 1-13 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

図表 1-14 建築時期別の住宅構造の割合



【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

※建築時期が不詳のものは除く。

## ② 居住面積水準の状況

国では、世帯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。

これを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。さらに、「借家」のうち「民営借家」をみると、「民営借家（木造）」の約27%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。

### ○最低居住面積水準

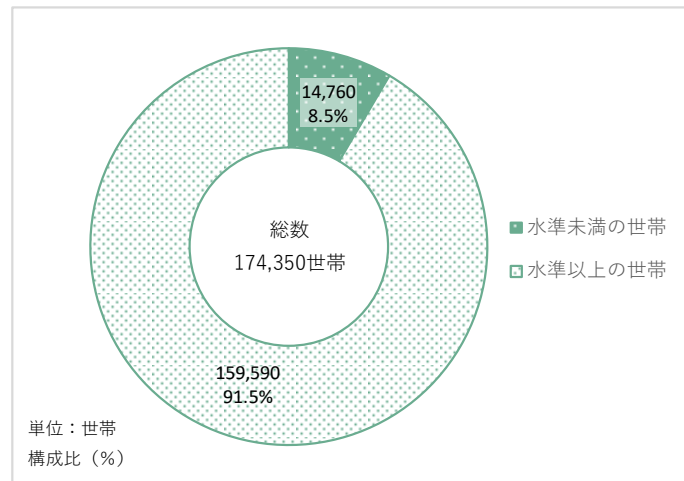
最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

	最低居住面積水準
単身者	25 ㎡
2人以上の世帯	10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

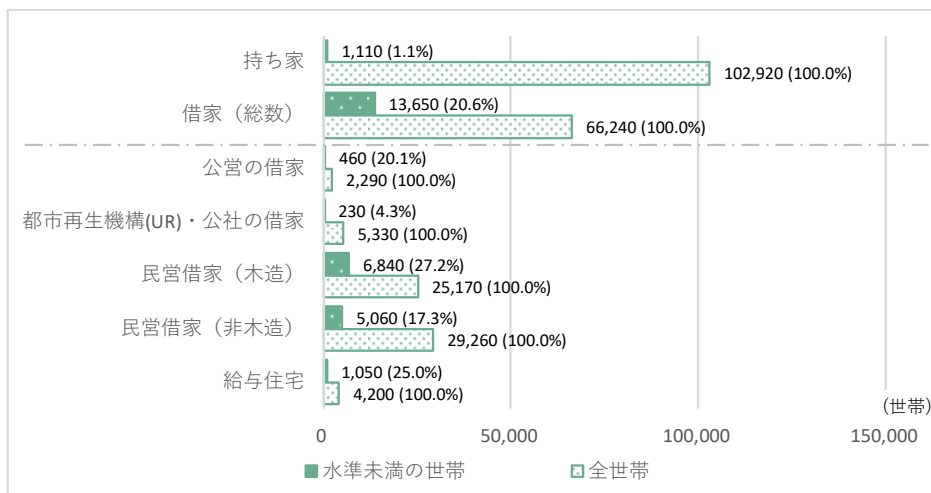
なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものであり、2005年度（平成17年度）以前は、住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画による。

図表 1-15 最低居住面積水準未達の世帯の割合



【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

図表 1-16 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）

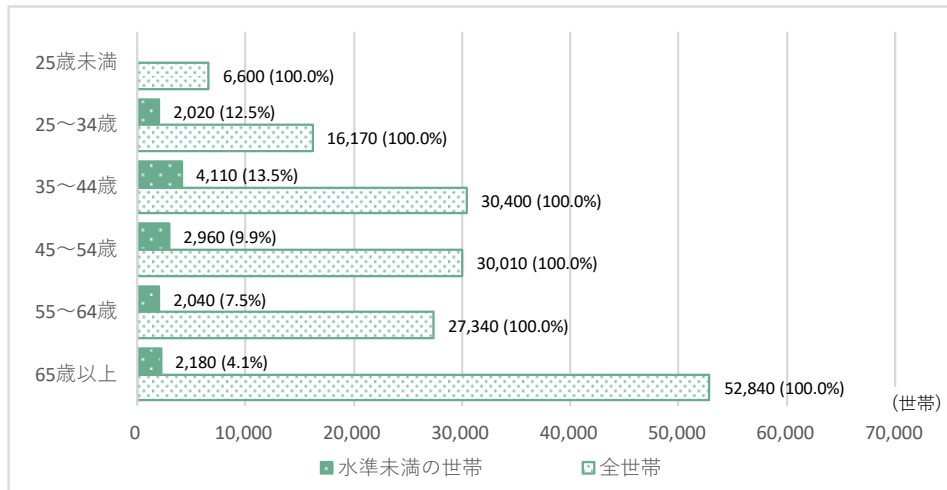


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※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。

※所有関係上の統計には「不詳」を含まないため、合計数は169,160世帯となり、図表1-15の総数とは異なる。

図表 1-17 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。

### ③ 空き家の状況

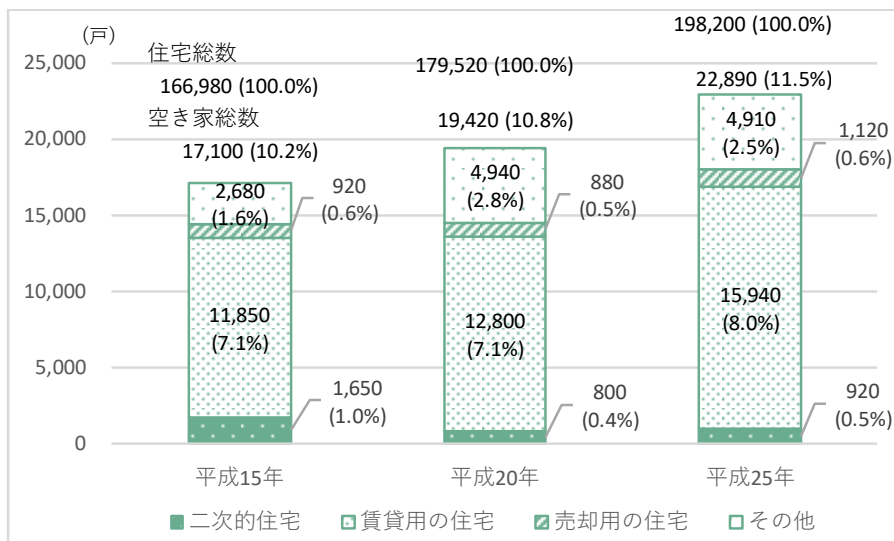
空き家の戸数について、平成15年から平成25年にかけての推移をみると（平成15年戸数を100%とする）、17,100戸から22,890戸（134%）へと著しく増加しています。

特に、平成20年から平成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。

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。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、空き家全体の著しい増加の要因となっています。

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）が平成25年に4,910戸あり、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、問題となっている空き家問題は、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 1-18 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



#### ④ 住宅耐震化の状況

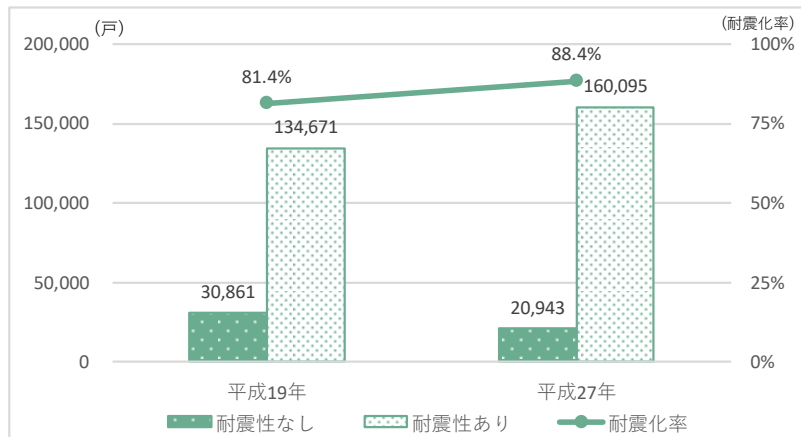
住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」（耐震性のある住宅戸数÷住宅総数）があります。この指標の伸びの程度などによって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「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年度（平成19年度）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年度（平成27年度）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年度（平成19年度）から2015年度（平成27年度）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 1-19 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

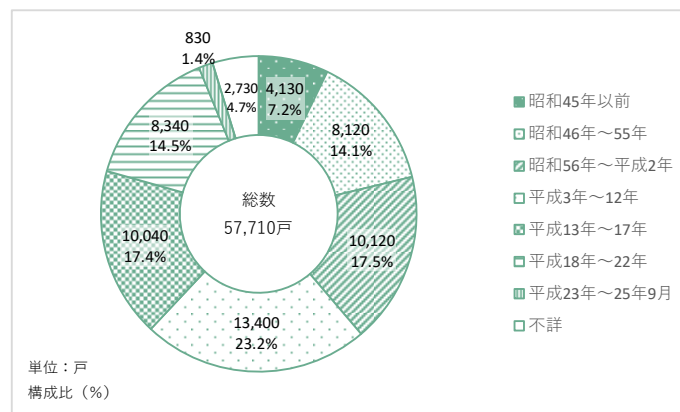
#### ⑤ マンション・団地等住宅の状況

##### 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、「昭和45年以前」の住宅約7%と、「昭和46年～55年」の住宅約14%を合わせ、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「昭和56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 1-20 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。

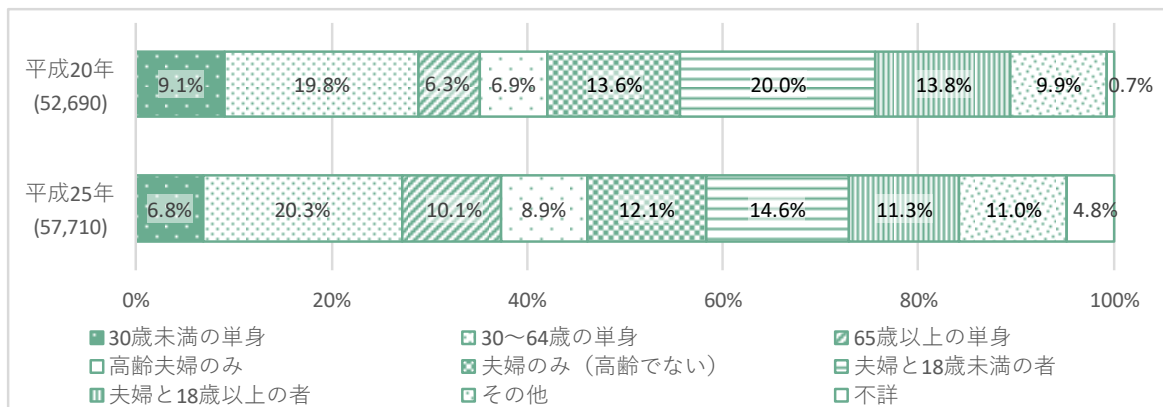
## イ マンション・団地等に居住する世帯の状況

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。

平成 20 年から平成 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 1-21 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。

## ⑥ 年間収入階級及び家賃の状況

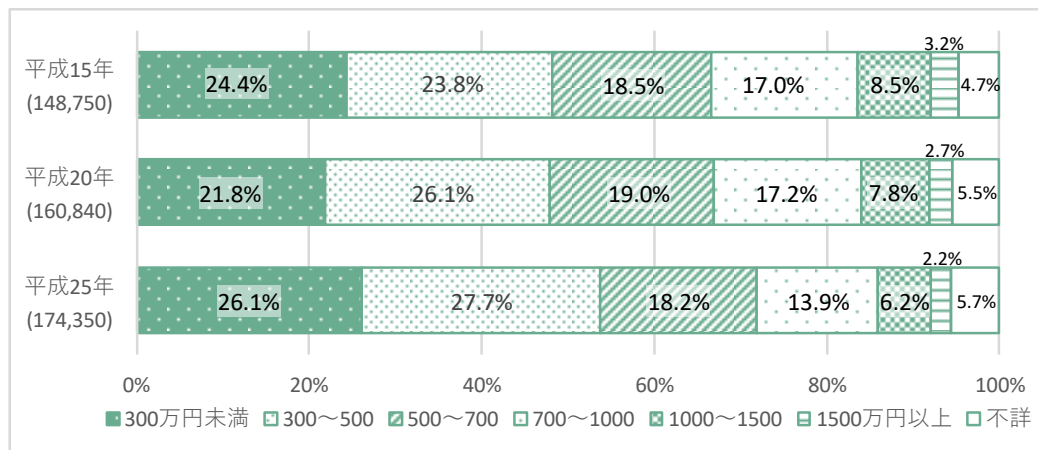
### ア 年間収入階級の状況

平成 25 年において、世帯の年間収入階級別の割合をみると、「300 万円未満」の世帯が約 26%、「300～500 万円」の世帯が約 28%、「500～700 万円」の世帯が約 18%となっています。

平成 15 年から平成 25 年にかけての推移をみると、「300 万円未満」の世帯は 1.7 ポイント、「300～500 万円」の世帯は 3.9 ポイントの増加となっています。

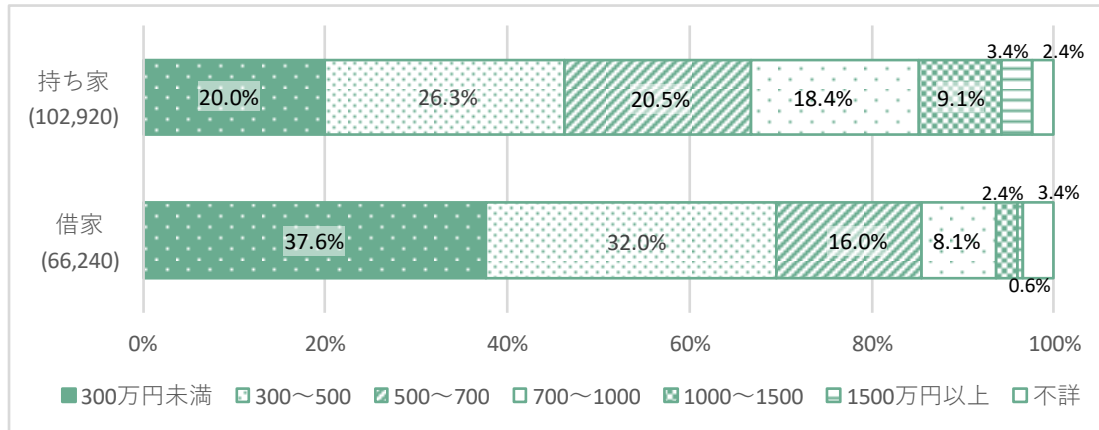
また、平成 25 年において、世帯の年間収入階級別の割合を持家・借家別にみると、借家では「300 万円未満」の世帯が約 38%、「500 万円未満」の世帯が約 70%を占めています。

図表 1-22 世帯の年間収入階級別割合の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

図表 1-23 持家・借家別の世帯の年間収入階級



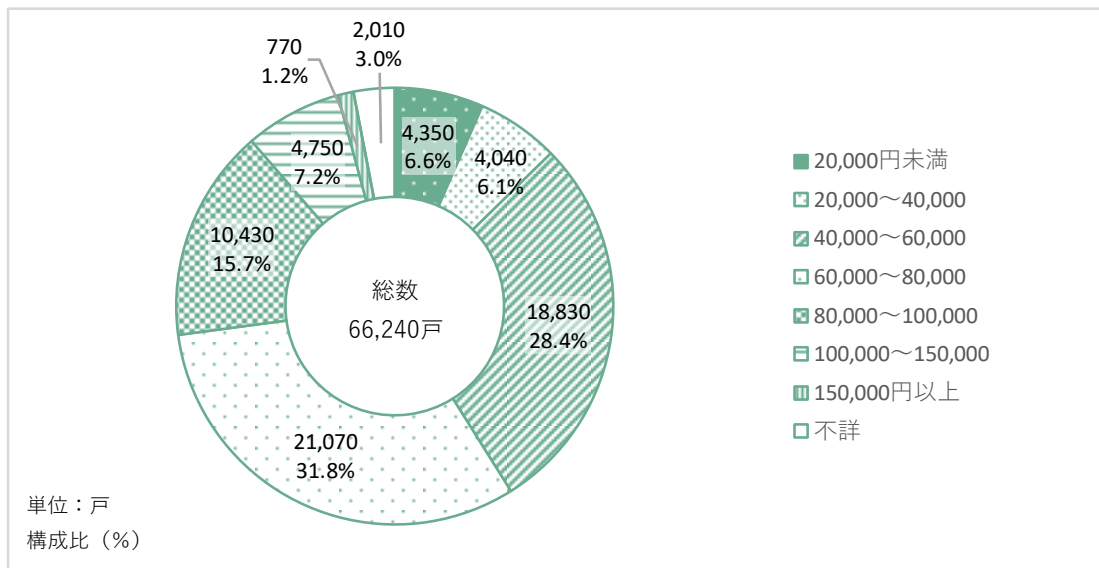
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

### イ 借家居住世帯の家賃の状況

借家居住世帯の1か月当たり家賃についてみると、「40,000～60,000円」の世帯（約28%）、「60,000～80,000円」の世帯（約32%）を合わせ、「40,000～80,000円」の世帯が借家居住世帯全体の約6割と大きな割合を占めています。

一方、1か月当たり家賃が「20,000円未満」の世帯（約7%）や「20,000～40,000円」の世帯（約6%）といった低廉な借家住宅に居住する世帯も、借家居住世帯全体の1割強みられます。

図表 1-24 借家に居住する世帯の1か月当たり家賃



【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

## 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、調査結果の集計及び分析の結果を「藤沢市住宅マスタープラン」に反映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 <sup>※</sup> 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	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%

※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。

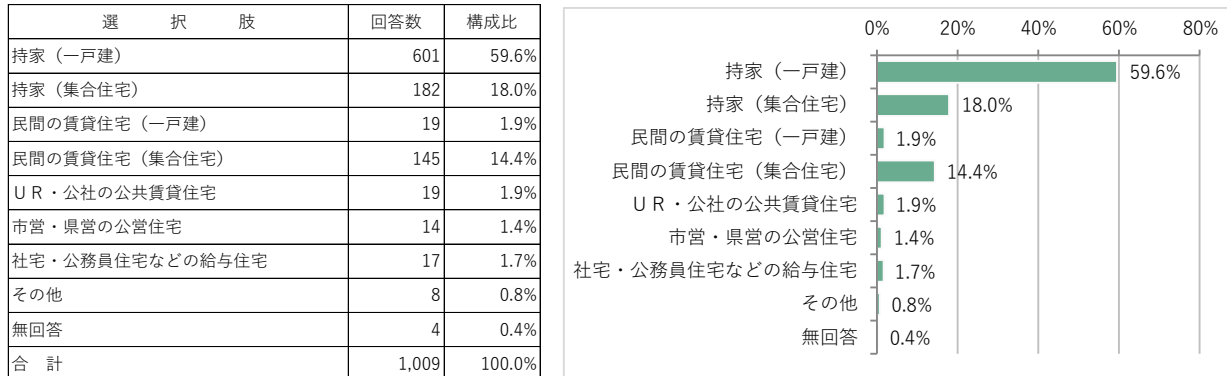
## (2) 住まいの状況について

### 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

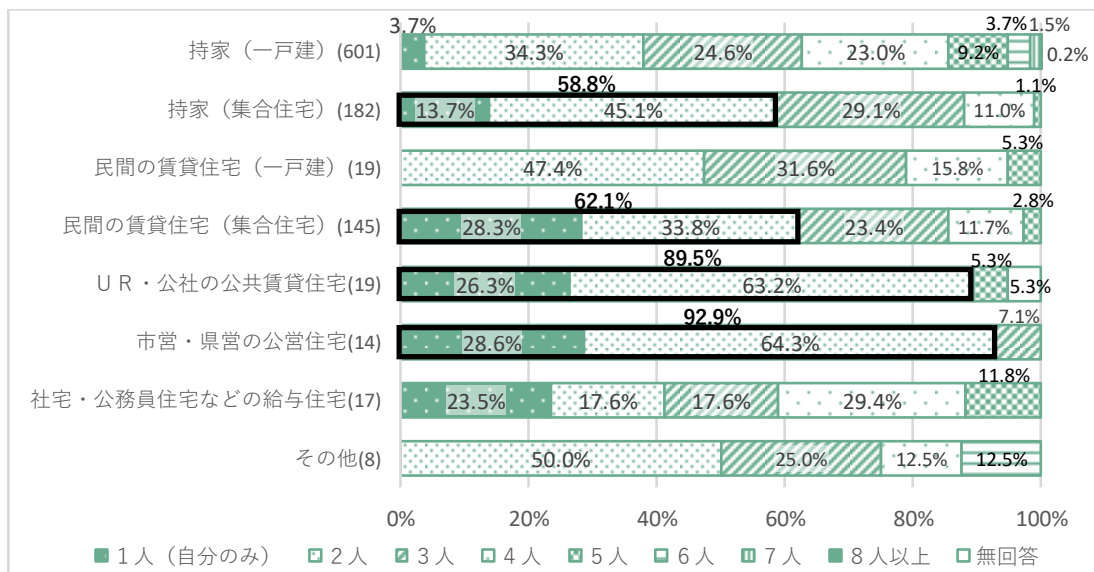
- ・持家（一戸建）は回答比率が高いと考えられる。（本調査 59.6%、住調 41.6%）
- ・民間の賃貸住宅は回答比率が低いと考えられる。（本調査 16.3%、住調 31.2%）

#### 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

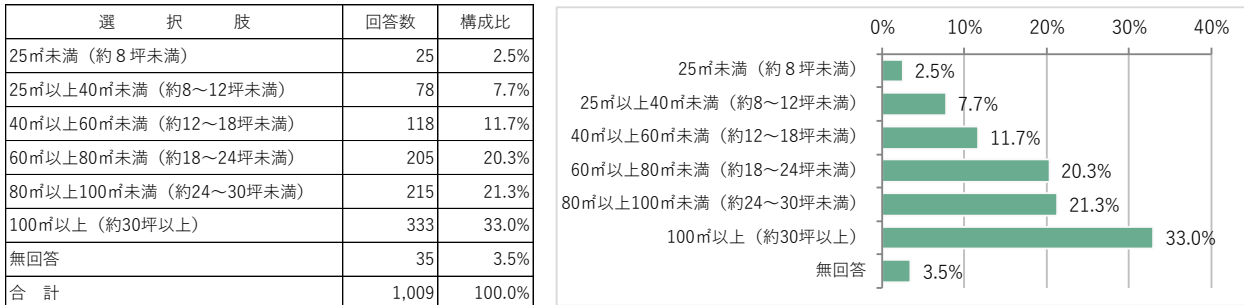


## ② 住まいの広さ

### ア 住宅の延べ床面積

「100㎡以上（約30坪以上）（33.0%）」が住宅全体の3割超を占め、「80㎡以上100㎡未満（約24～30坪未満）」が21.3%、「25㎡未満（約8坪未満）」が2.5%を占めています。

図表 2-3 住宅の延べ床面積

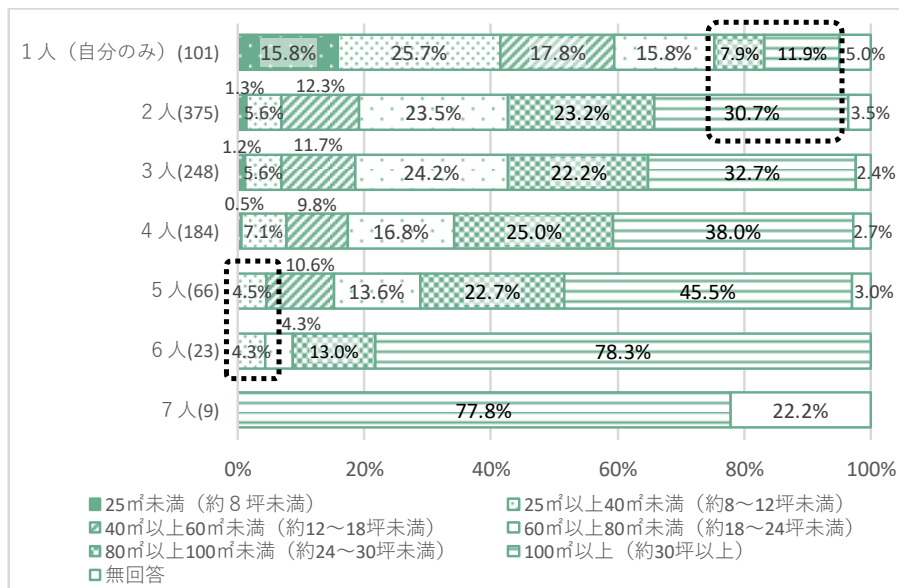


### イ 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積

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 2-4 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積

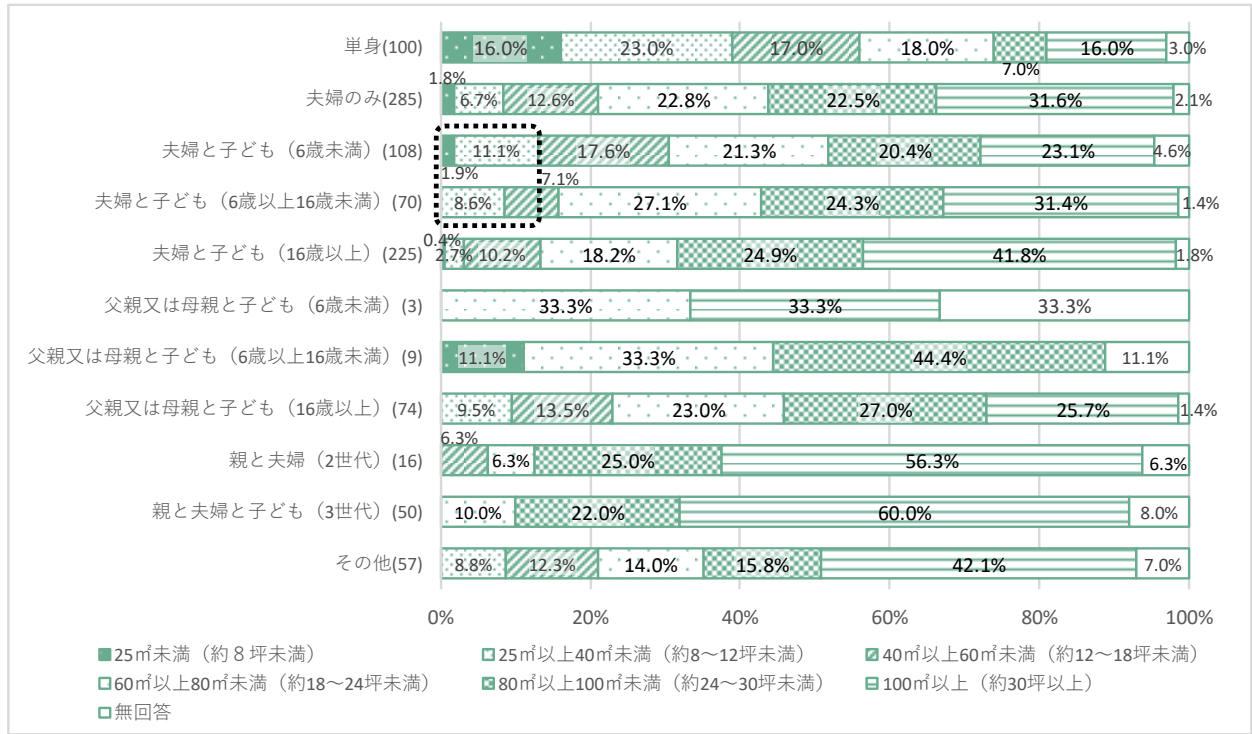


### ウ 家族構成別にみた住宅の延べ床面積

「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 2-5 家族構成別にみた住宅の延べ床面積

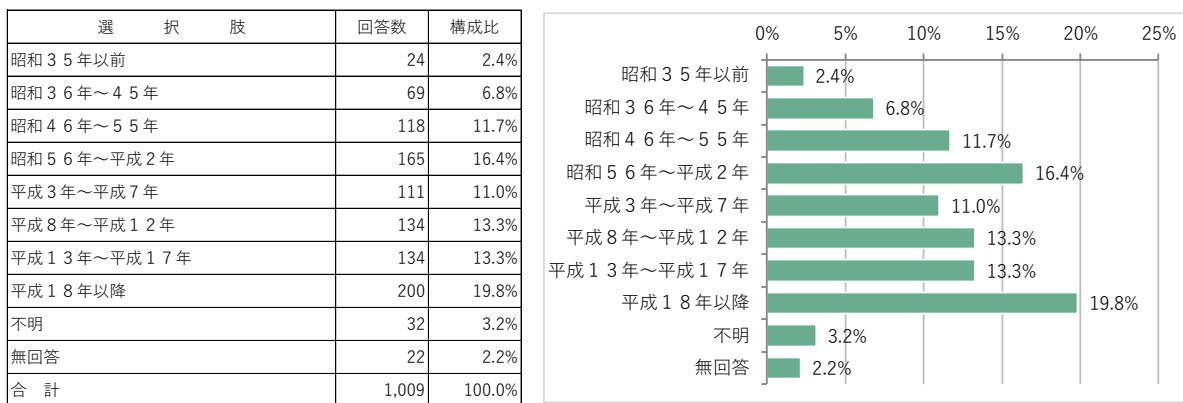


### ③ 建築した時期

#### ア 住宅の建築時期

「平成18年以降」に建築された比較的新しい住宅が全体の2割(19.8%)を占める一方、「昭和55年以前」に建築された老朽住宅(耐震性などの問題から改修等を要する住宅)も全体の約2割(20.9%)を占めています。

図表 2-6 住宅の建築時期



◆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

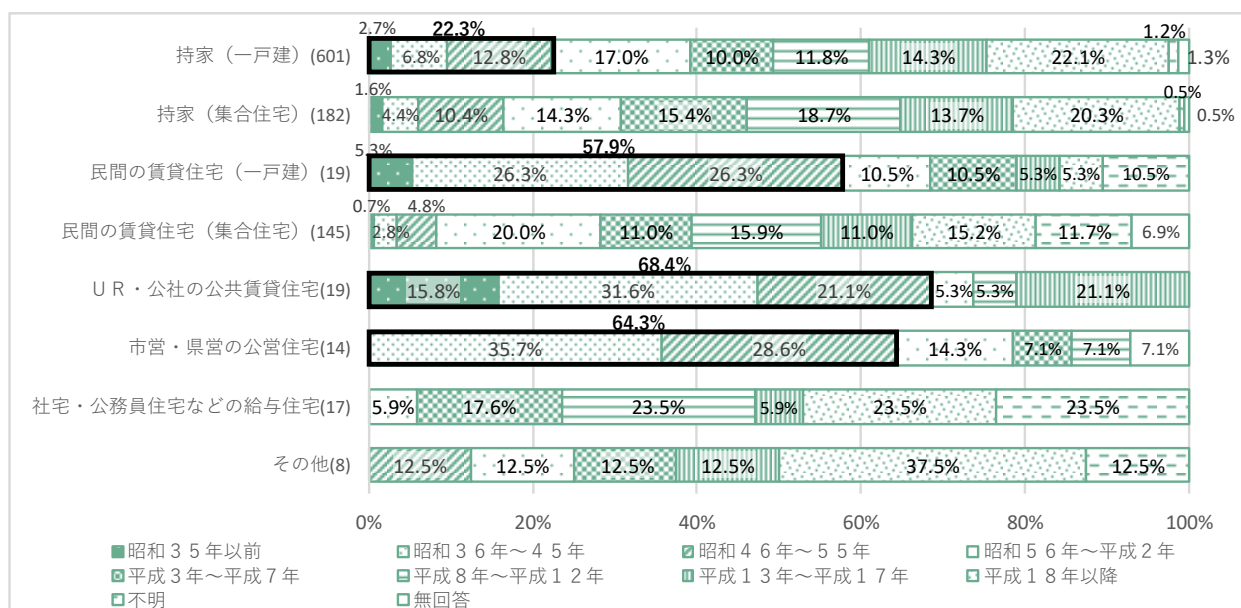
・昭和55年以前の住宅は、ほぼ統計値と同程度の回答比率と考えられる。(本調査20.9%、住調21.1%)

#### イ 住宅種別にみた建築時期

住宅種別に建築時期をみると、「昭和55年以前」の住宅が「持家(一戸建)」の約2割(22.3%)、「民間の賃貸住宅(一戸建)」の約6割(57.9%)を占めています。

また、同様に「昭和55年以前」の住宅が「UR・公社の公共賃貸住宅」の約7割（68.4%）、  
「市営・県営の公営住宅」の約6割（64.3%）を占めています。

図表 2-7 住宅種別に応じた建築時期

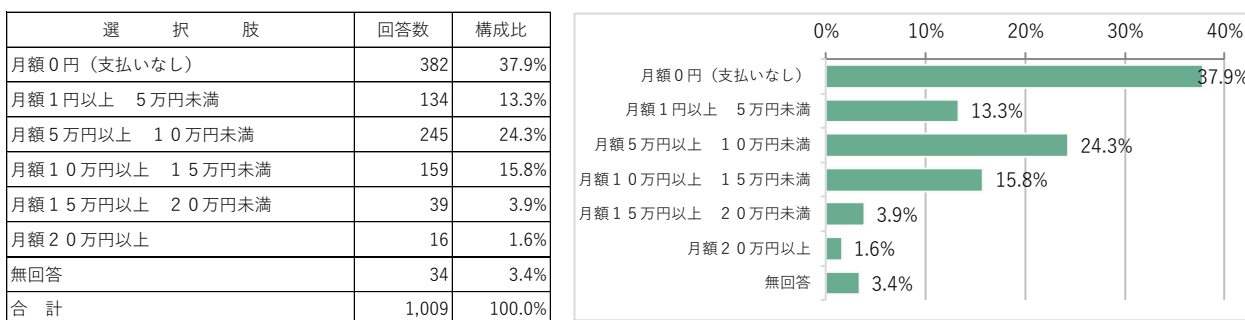


#### ④ 住まいにかかる費用

##### ア 住居費負担（1ヶ月あたり）

住居費負担の割合が多い金額は「月額5万円以上10万円未満（24.3%）」です。一方で「月額20万円以上」もわずかですがあります。また、「月額0円（支払いなし）（37.9%）」が住宅全体の4割近くを占めています。

図表 2-8 住居費負担（1ヶ月あたり）



##### イ 年齢階層別にみた住居費負担

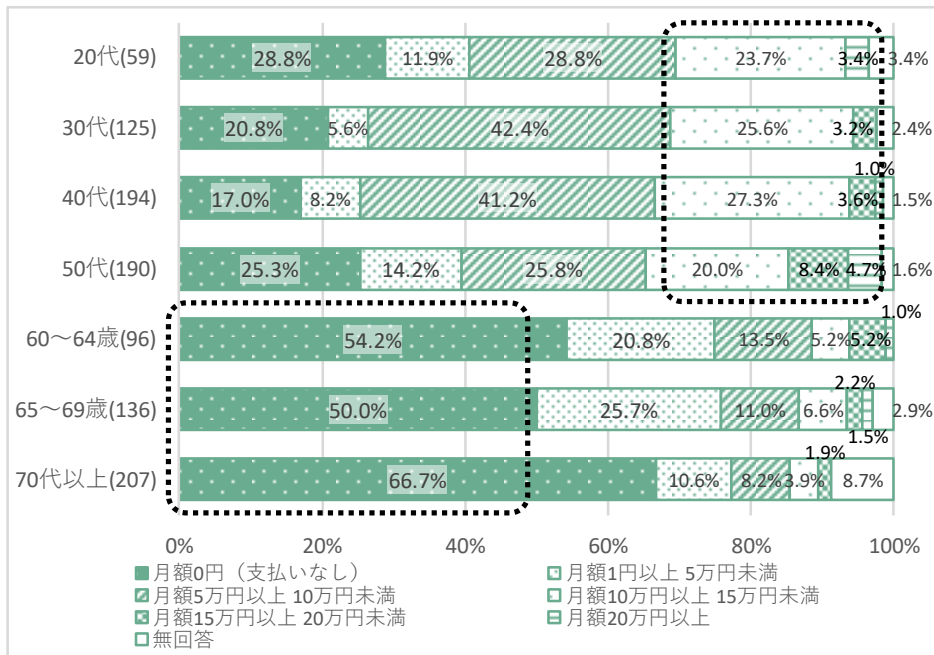
年齢階層別に住居費負担をみると、「月額10万円以上」の方が「20代（27.1%）」、「30代（28.8%）」、「40代（32.0%）」、「50代（33.2%）」の年齢階層においてそれぞれ3割程度を占めています。

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。



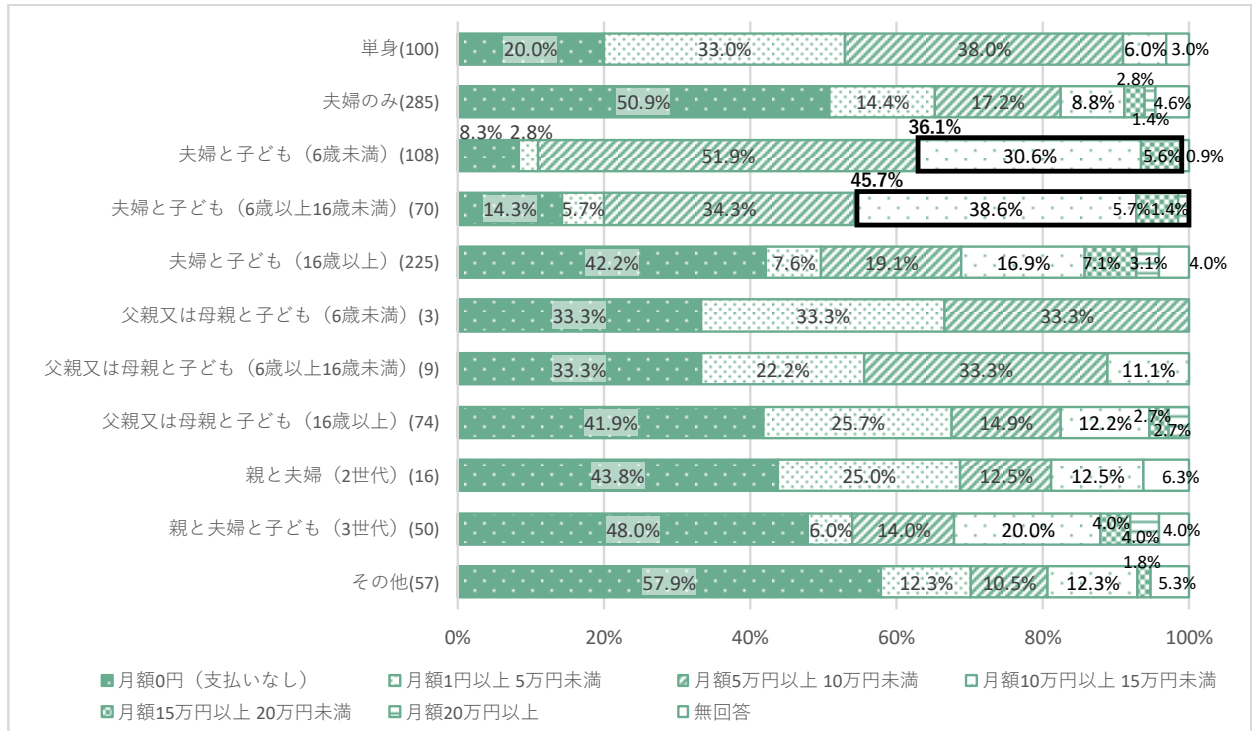
図表 2-9 年齢階層別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）



ウ 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）（36.4%）」、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）（45.6%）」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 2-10 家族構成別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）



## ⑤ 住宅及び周辺環境に対する満足度

### ア 住宅に対する満足度

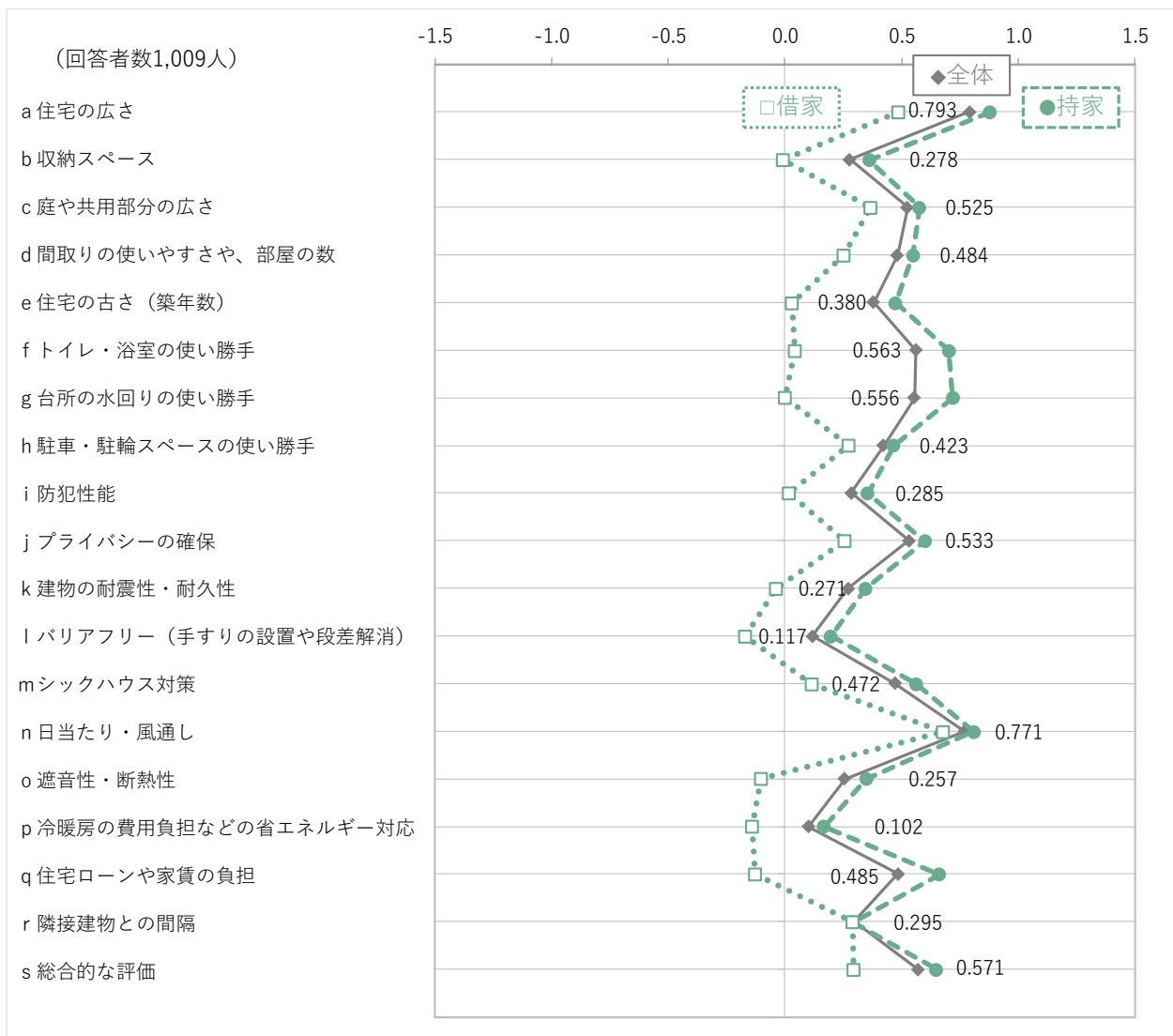
「住宅の広さ (0.793)」及び「日当たり・風通し (0.771)」に対する満足度が高い一方で、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応 (0.102)」に対する満足度が最も低く、次いで「バリアフリー (手すりの設置や段差解消) (0.117)」、「遮音性・断熱性 (0.257)」、「建物の耐震性・耐久性 (0.271)」についても低くなっています。

住宅に対する満足度を「持家」と「借家」別に分けてみると、全体に比べ、総じて「持家」がほとんどの項目で「借家」より満足度が高くなっています。特に「借家」での満足度が低くなるのが、「トイレ・浴室の使い勝手」、「台所の水回りの使い勝手」、「住宅ローンや家賃の負担」の項目です。

※ ( ) 内の数値は、回答者による「満足度」(下記の数式に基づく評価指標)。

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

図表 2-11 住宅に対する満足度 (評価指標)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。

## イ 周辺環境に対する満足度

満足度が最も高い項目は、「日常の買い物の利便性 (0.703)」で、次いで「鉄道・バス等の公共交通機関 (0.623)」、「自然環境 (0.623)」、「診療所・病院等の医療機関 (0.595)」の順となっています。

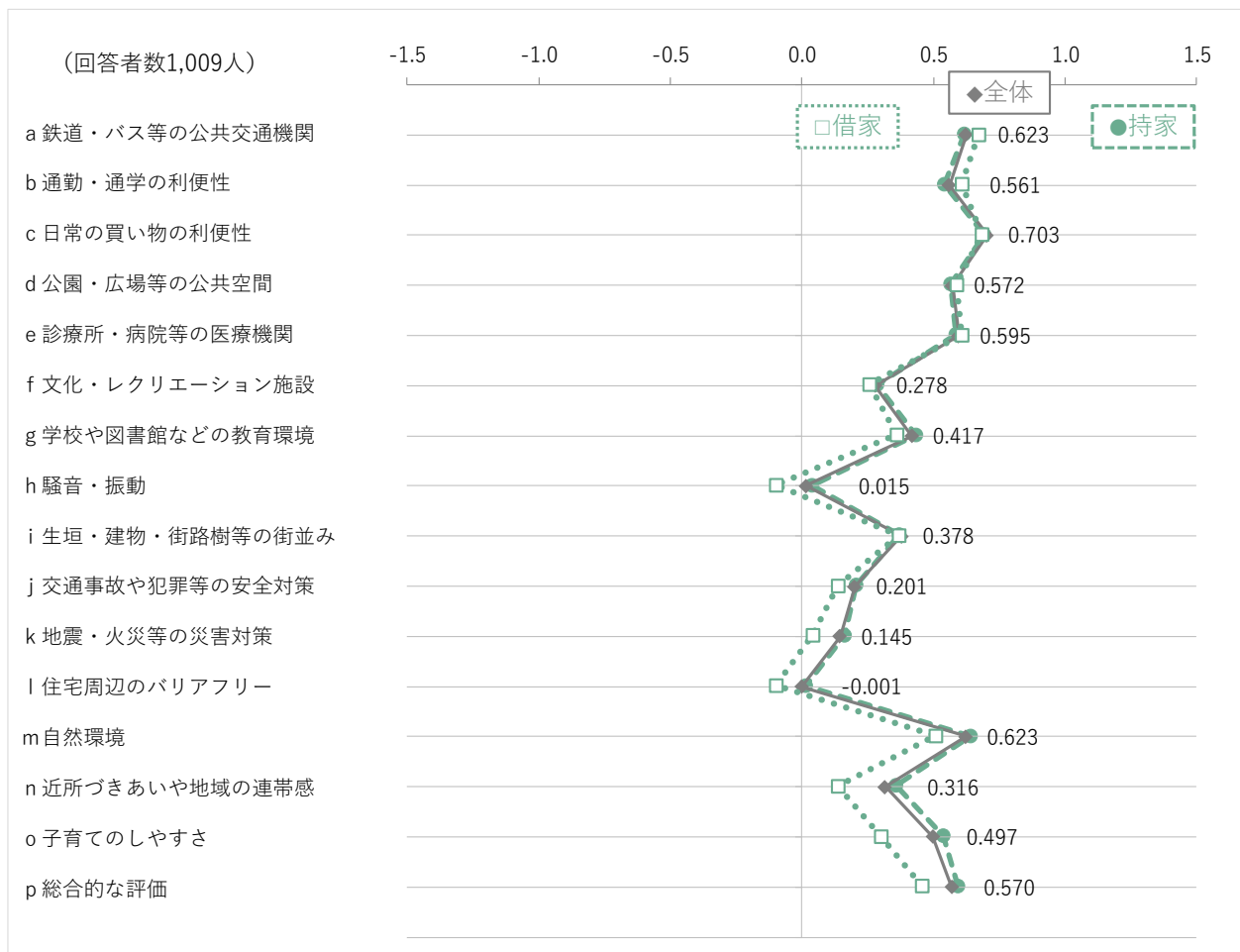
一方、満足度が最も低い項目は「住宅周辺のバリアフリー (-0.001)」で、次いで「騒音・振動 (0.015)」、「地震・火災等の災害対策 (0.145)」、「交通事故や犯罪等の安全対策 (0.201)」の順となっています。

周辺環境に対する満足度を「持家」と「借家」別に分けてみると、「借家」は「鉄道・バス等の公共交通機関」、「通勤・通学の利便性」への満足度がわずかに高い点を除けば、回答者全体又は「持家」に比べ、満足度が低い項目が多くなっています。

※ ( ) 内の数値は、回答者による「満足度」(下記の数式に基づく評価指標)。

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

図表 2-12 周辺環境に対する満足度 (評価指標)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。

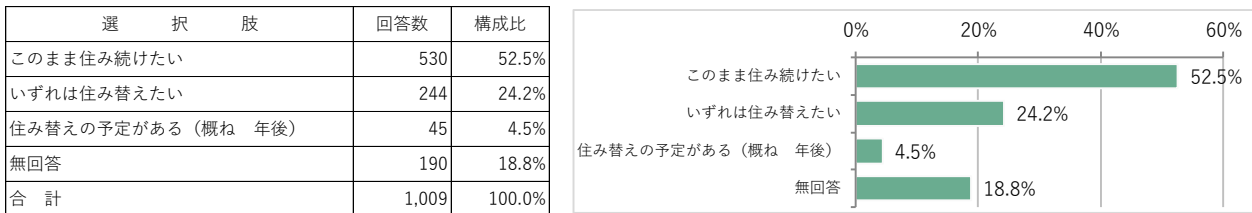
### (3) 今後の住まい方について

#### ① 住み続けたいかどうか

##### ア 居住継続の意向

全体の半数が「このまま住み続けたい (52.5%)」と考えているが、「いずれは住み替えたい (24.2%)」、「住み替えの予定がある (4.5%)」といった、将来的な住み替えの意向を有する方 (以下、「住み替え希望層」という。) も全体の3割弱 (28.7%) を占めています。

図表 2-13 居住継続の意向

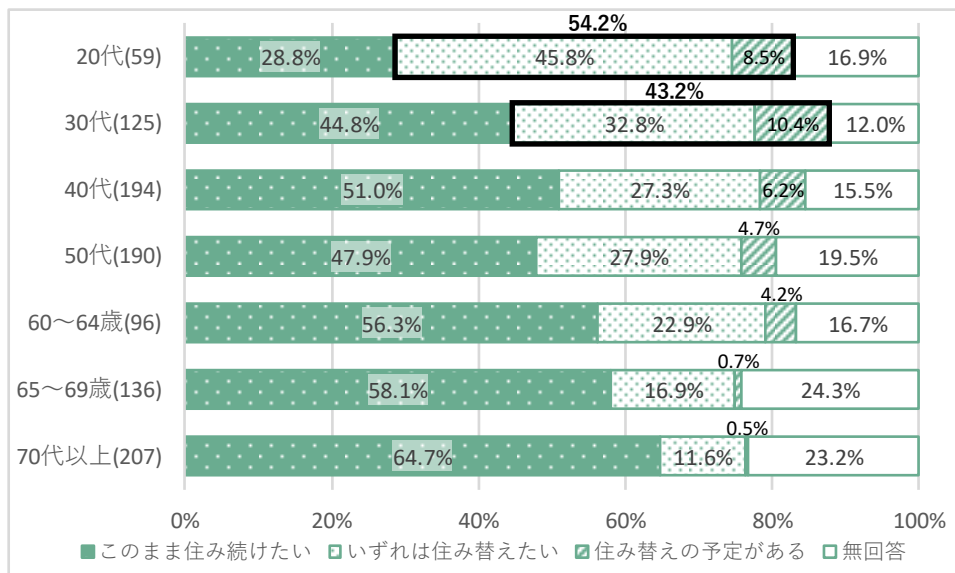


##### イ 年齢階層別にみた居住継続・住み替え希望の意向

年齢階層別にみると「20代 (54.2%)」、「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。

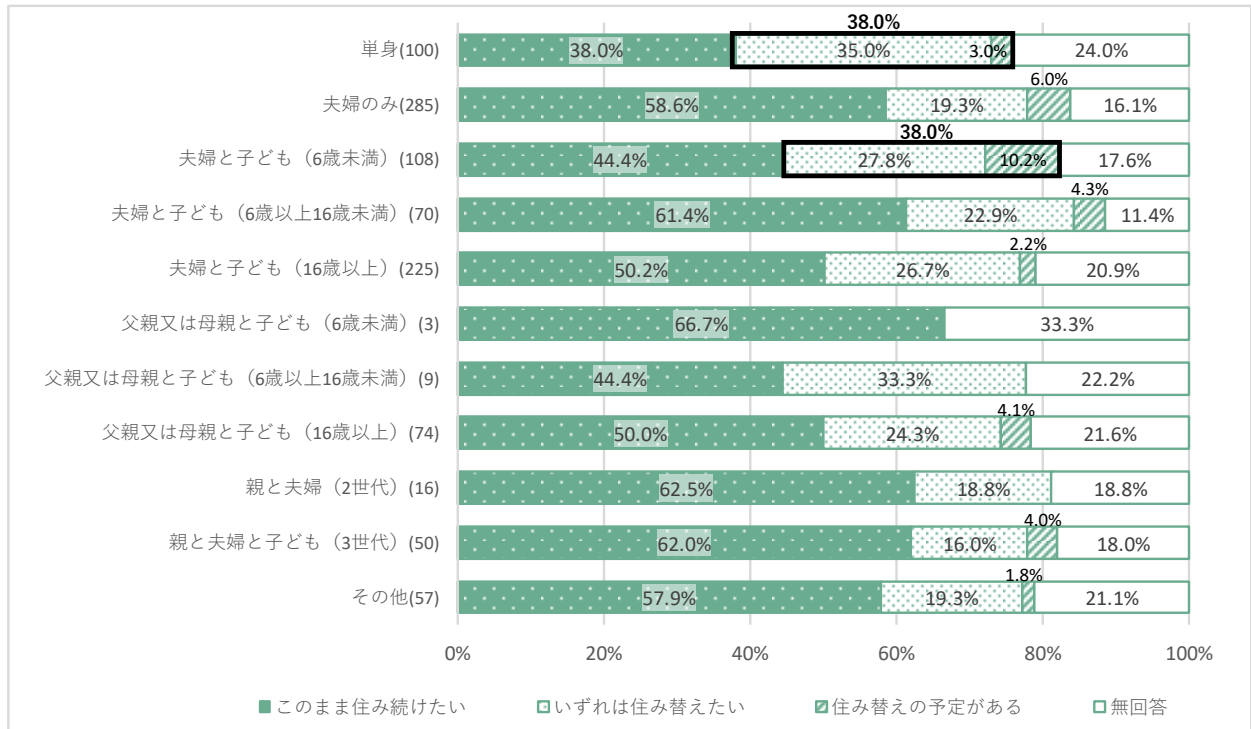
図表 2-14 年齢階層別にみた居住継続の意向



##### ウ 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 2-15 家族構成別にみた居住継続の意向



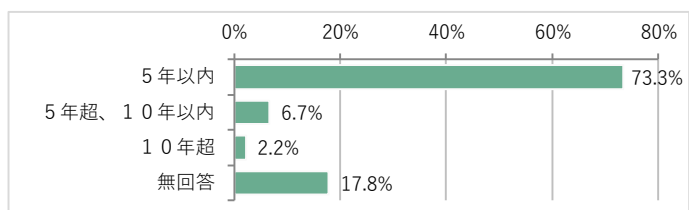
## ② 住み替えの予定と希望する居住形態

### ア 住み替え予定時期

住み替え予定時期（住み替え予定がある場合）については、「5年以内（73.3%）」を考える方がほとんどで、「5年超、10年以内（6.7%）」、「10年超（2.2%）」を考える方もわずかながらみられます。

図表 2-16 住み替え予定時期

選 択 肢	回答数	構成比
5年以内	33	73.3%
5年超、10年以内	3	6.7%
10年超	1	2.2%
無回答	8	17.8%
合 計	45	100.0%



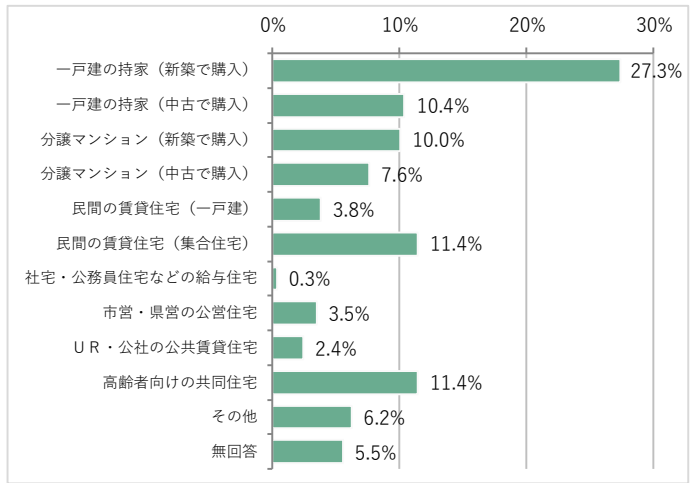
### イ 住み替える場合に希望する住宅種別

住宅購入の希望については、「一戸建の持家（新築で購入）（27.3%）」が最も多く、次いで「一戸建の持家（中古で購入）（10.4%）」、「分譲マンション（新築で購入）（10.0%）」、「分譲マンション（中古で購入）（7.6%）」の順となっています。

賃貸住宅については「民間の賃貸住宅（集合住宅）（11.4%）」、また、老後に向けては「高齢者向けの共同住宅（11.4%）」の希望も挙げられます。

図表 2-17 住み替える場合に希望する住宅種別

選 択 肢	回答数	回答比率
一戸建の持家（新築で購入）	79	27.3%
一戸建の持家（中古で購入）	30	10.4%
分譲マンション（新築で購入）	29	10.0%
分譲マンション（中古で購入）	22	7.6%
民間の賃貸住宅（一戸建）	11	3.8%
民間の賃貸住宅（集合住宅）	33	11.4%
社宅・公務員住宅などの給与住宅	1	0.3%
市営・県営の公営住宅	10	3.5%
UR・公社の公共賃貸住宅	7	2.4%
高齢者向けの共同住宅	33	11.4%
その他	18	6.2%
無回答	16	5.5%
回答者数	289	人



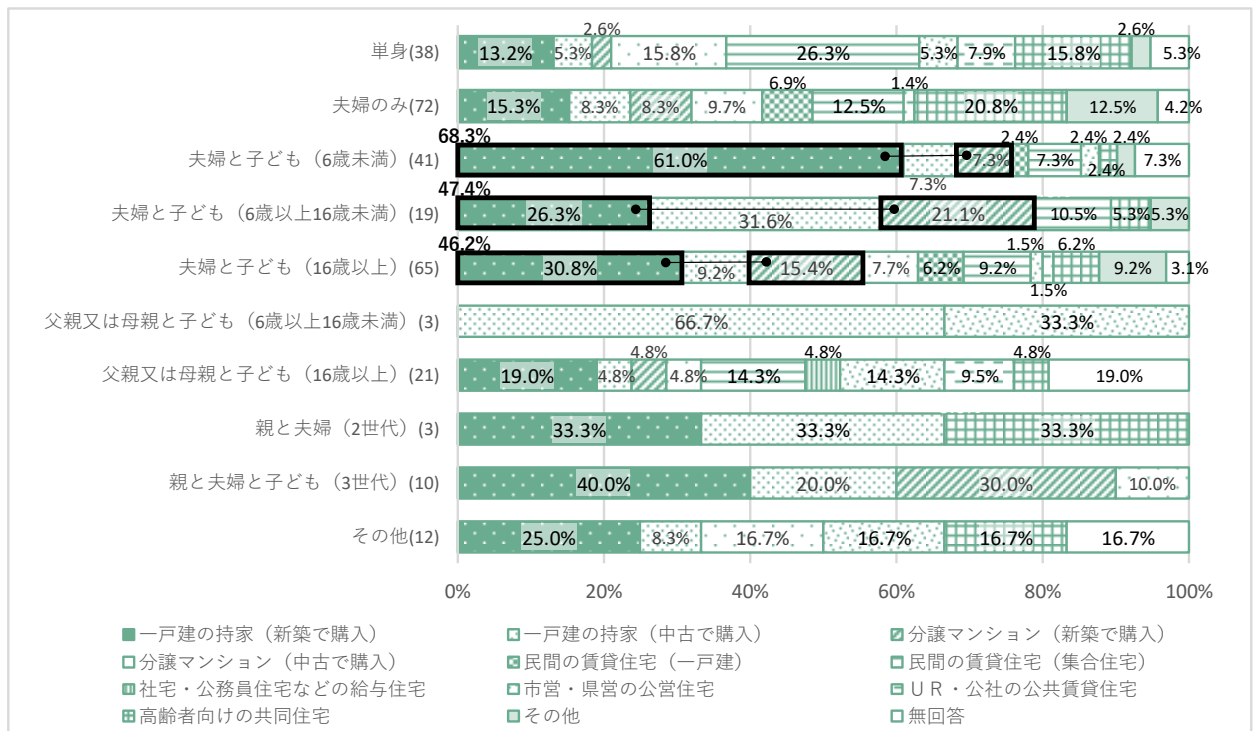
ウ 家族構成別にみた住み替える場合に希望する住宅種別

住み替え希望が強うかがえる夫婦と子ども中心の比較的若い世帯（図表 2-15 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 2-18 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) 住宅のリフォームや安全対策について

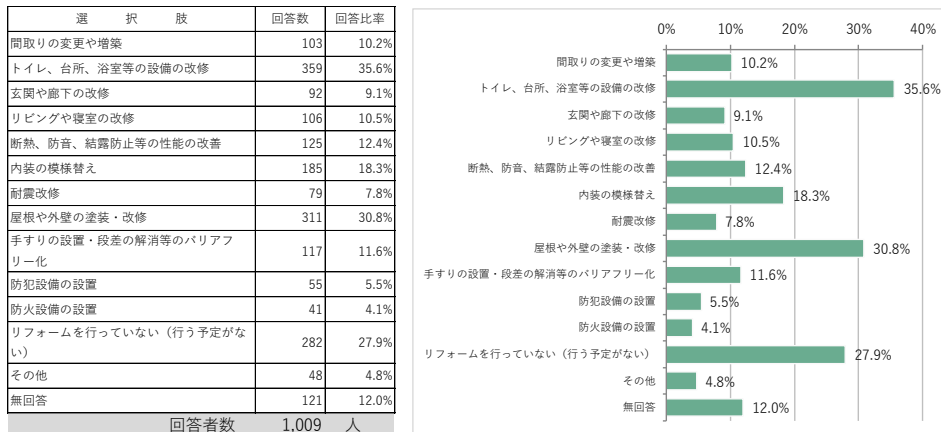
### ① リフォームの内容

#### ア リフォームの内容（実施予定含む）

「トイレ、台所、浴室等の設備の改修（35.6%）」が最も多く実施（予定を含む、以下同様）されており、次いで「屋根や外壁の塗装・改修（30.8%）」、「内装の模様替え（18.3%）」の順となっています。

「リフォームを行っていない（行う予定がない）（27.9%）」方も全体の3割弱を占めています。

図表 2-19 リフォームの内容（実施予定含む）

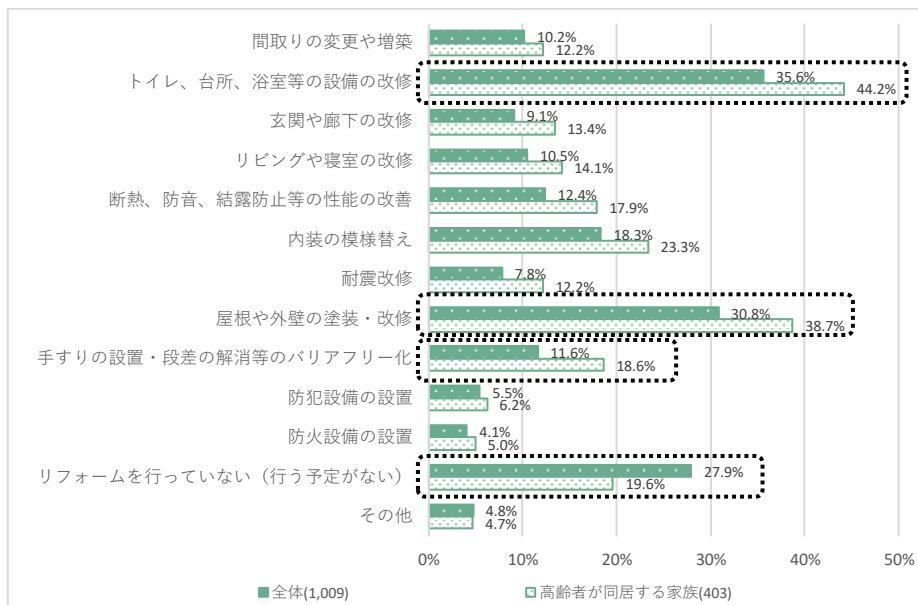


#### イ 高齢者が同居する家族におけるリフォームの内容

「高齢者が同居する家族」（「家族全員が65歳以上である」方、又は「65歳以上の家族がいる」方）について、回答者全体と比較した傾向をみると、「高齢者が同居する家族」では「トイレ、台所、浴室等の設備の改修（44.2%）」、「屋根や外壁の塗装・改修（38.7%）」、「手すりの設置・段差の解消等のバリアフリー化（18.6%）」が全体よりもやや高い比率で実施されています。

また、「リフォームを行っていない（行う予定がない）」方は、全体で27.9%であるのに対し、「高齢者が同居する家族」では19.6%となっており、「高齢者が同居する家族」ほどリフォームを実施する傾向がやや強いといえます。

図表 2-20 高齢者が同居する家族におけるリフォームの内容（実施予定含む）



## ② 耐震化について

### ア 住宅の耐震状況

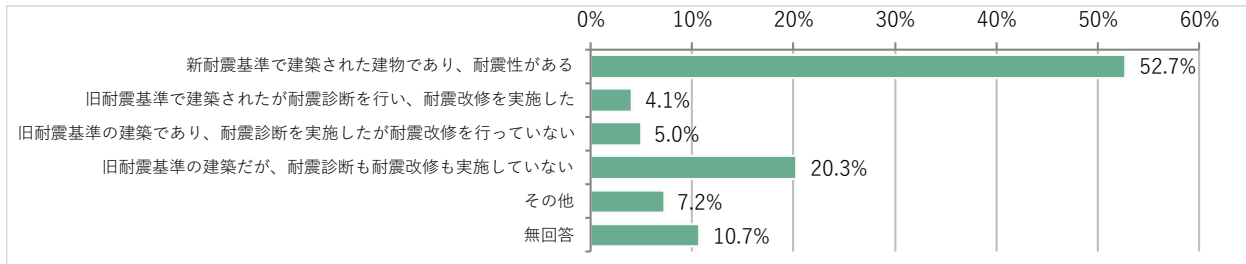
「新耐震基準で建築された建物であり、耐震性がある（52.7%）」が過半数を占め、「旧耐震基準で建築されたが耐震診断を行い、耐震改修を実施した（4.1%）」は少数にとどまっています。

「旧耐震基準の建築であり、耐震診断を実施したが耐震改修を行っていない（5.0%）」及び「旧耐震基準の建築だが、耐震診断も耐震改修も実施していない（20.3%）」（以下、「耐震改修未実施住宅」という。）は全体の4分の1（25.3%）を占めています。

図表 2-21 住宅の耐震状況

選 択 肢	回答数	構成比
新耐震基準で建築された建物であり、耐震性がある	532	52.7%
旧耐震基準で建築されたが耐震診断を行い、耐震改修を実施した	41	4.1%
旧耐震基準の建築であり、耐震診断を実施したが耐震改修を行っていない	50	5.0%
旧耐震基準の建築だが、耐震診断も耐震改修も実施していない	205	20.3%
その他	73	7.2%
無回答	108	10.7%
合 計	1,009	100.0%

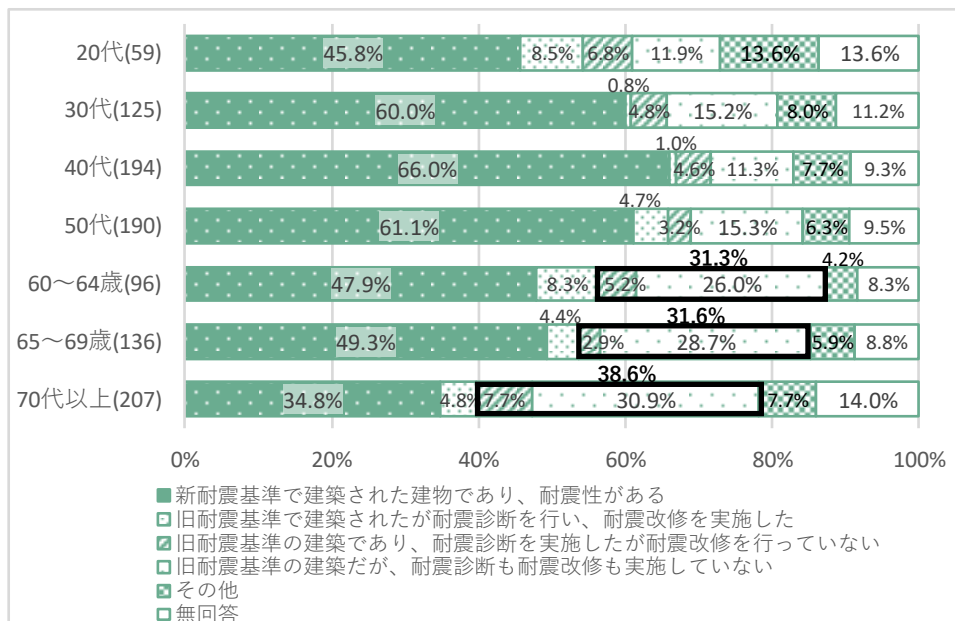
※旧耐震基準の建物とは、昭和56年5月31日以前に建築された建物を指す。



### イ 年齢階層別にみた住宅の耐震状況

「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（31.3%）」、「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 2-22 年齢階層別にみた住宅の耐震状況





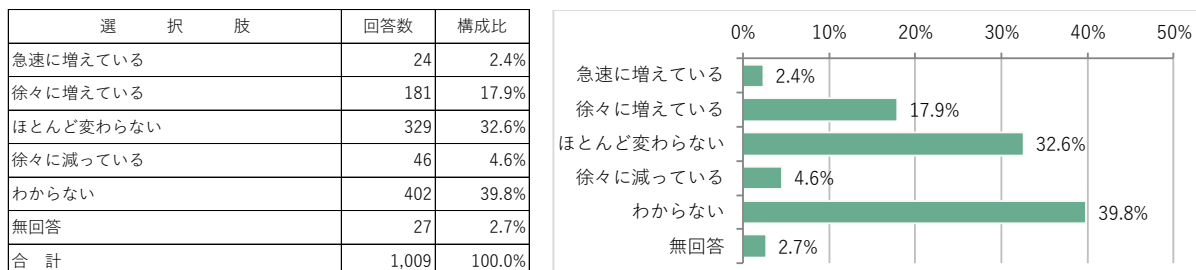
## (5) 空き家について

### ① 空き家への認識

#### ア 空き家の出現に対する印象

地域の空き家については、「ほとんど変わらない」が32.6%と約3分の1を占めていますが「急速に増えている(2.4%)」と「徐々に増えている(17.9%)」を合わせ、空き家が増えていると感じる方が全体の約2割(20.3%)を占めています。

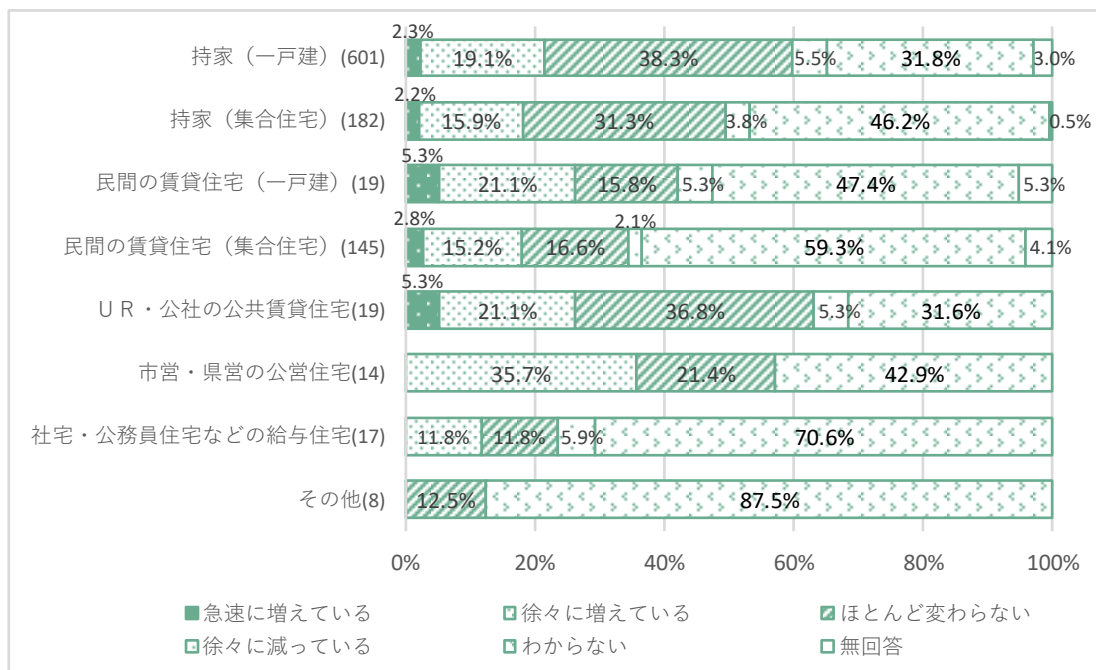
図表 2-23 空き家の出現に対する印象



#### イ 住宅種別にみた空き家の出現に対する印象

「急速に増えている」又は「徐々に増えている」と感じる方が全体の20.3%であるのに対し、住宅種別にみると「市営・県営の公営住宅(35.7%)」、「民間の賃貸住宅(一戸建)(26.4%)」、「UR・公社の公共賃貸住宅(26.4%)」では、空き家が増えていると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 2-24 住宅種別にみた空き家の出現に対する印象



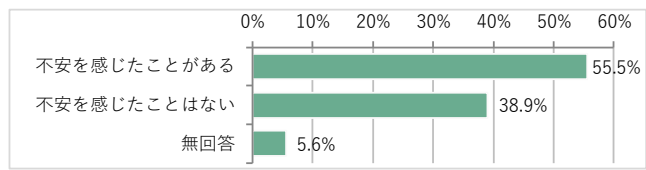
### ② 空き家に対して感じる不安とその内容

#### ア 空き家に対する不安

地域の空き家に対する不安については、「不安を感じたことがある(55.5%)」方が、「不安を感じたことはない(38.9%)」方を上回っています。

図表 2-25 空き家に対する不安

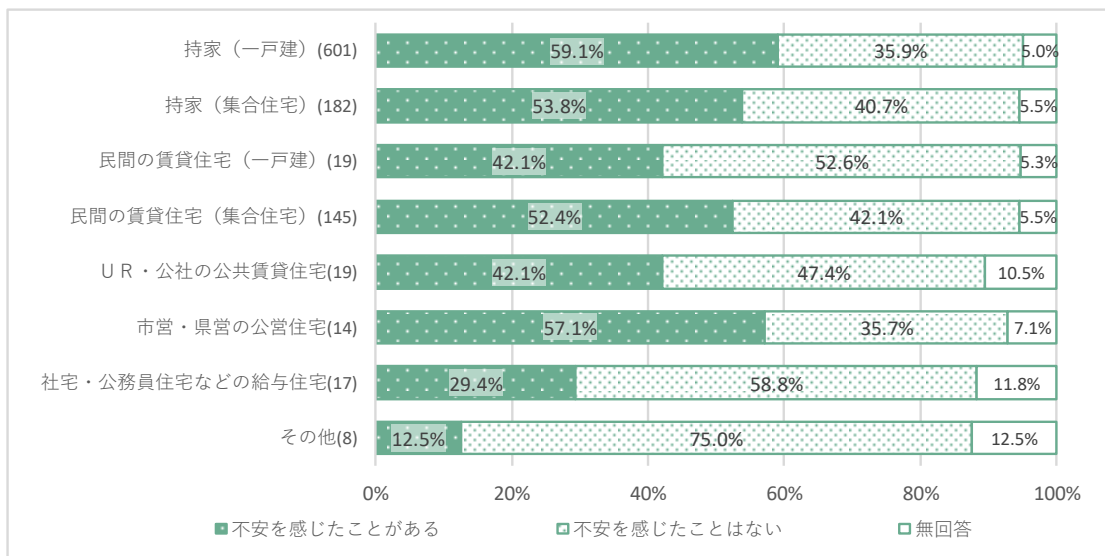
選 択 肢	回答数	構成比
不安を感じたことがある	560	55.5%
不安を感じたことはない	393	38.9%
無回答	56	5.6%
合 計	1,009	100.0%



### イ 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 2-26 住宅種別にみた空き家に対する不安

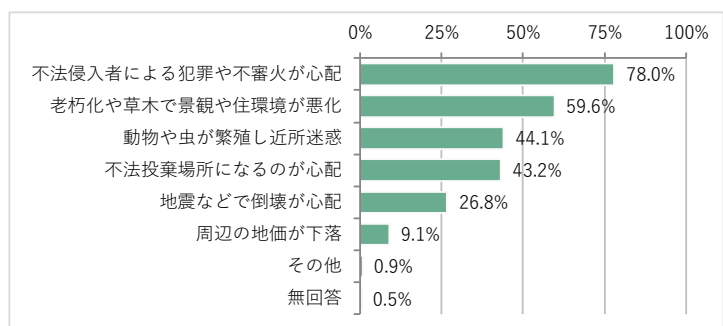


### ウ 空き家に対して不安に感じること

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 2-27 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	



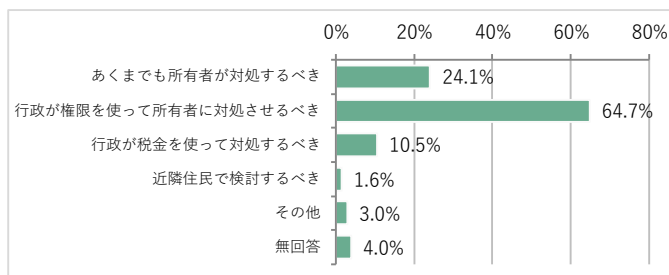
## ③ 空き家対策と賃貸化されたときの関心

### ア 空き家対策を担うべき主体

空き家対策を担うべき主体については、「行政が権限を使って所有者に対処させるべき（64.7%）」と考える方が最も多く、次いで「あくまでも所有者が対処するべき（24.1%）」、「行政が税金を使って対処するべき（10.5%）」の順となっています。

図表 2-28 空き家対策を担うべき主体

選 択 肢	回答数	回答比率
あくまでも所有者が対処すべき	243	24.1%
行政が権限を使って所有者に対処させるべき	653	64.7%
行政が税金を使って対処すべき	106	10.5%
近隣住民で検討すべき	16	1.6%
その他	30	3.0%
無回答	40	4.0%
回答者数	1,009	人

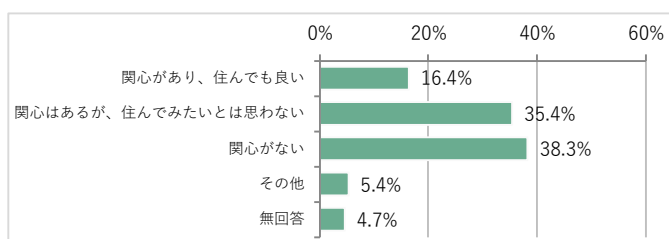


### イ 今後増加する空き家が賃貸化された場合の関心

今後増加する空き家が賃貸化された場合、利用につながらないケースである「関心はあるが、住んでみたいとは思わない (35.4%)」、「関心がない (38.3%)」と考える方が全体の7割以上 (73.7%) を占め、利用につながるケースである「関心があり、住んでも良い (16.4%)」と考える人が6人に1人程度いることとなります。

図表 2-29 今後増加する空き家が賃貸化された場合の関心

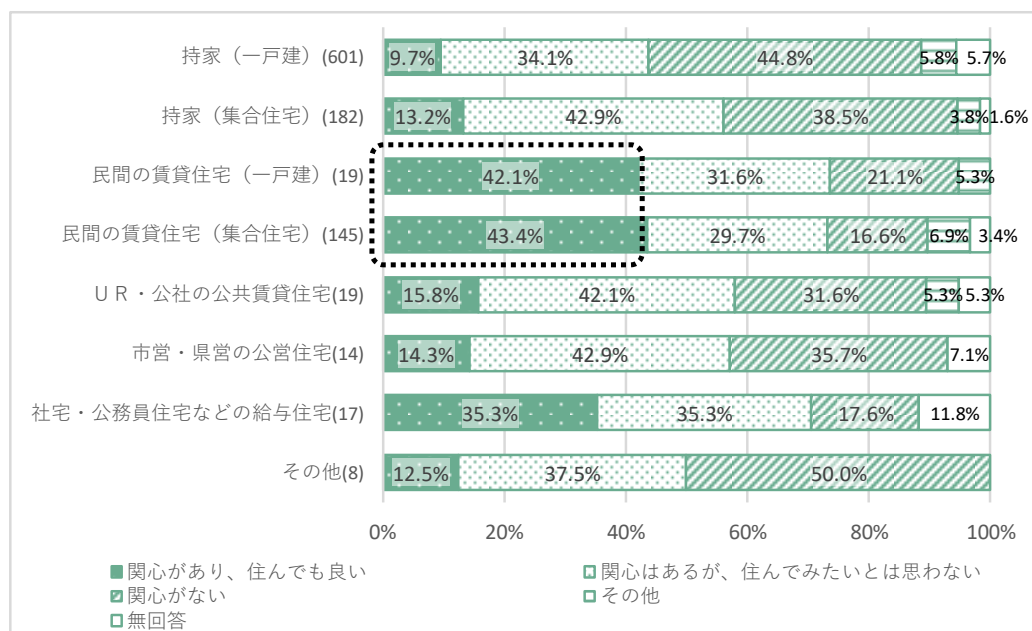
選 択 肢	回答数	構成比
関心があり、住んでも良い	165	16.4%
関心はあるが、住んでみたいとは思わない	357	35.4%
関心がない	386	38.3%
その他	54	5.4%
無回答	47	4.7%
合 計	1,009	100.0%



### ウ 居住する住宅種別に応じた、地域の空き家が賃貸化された場合の関心

「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 2-30 居住する住宅種別に応じた、今後増加する空き家が賃貸化された場合の関心



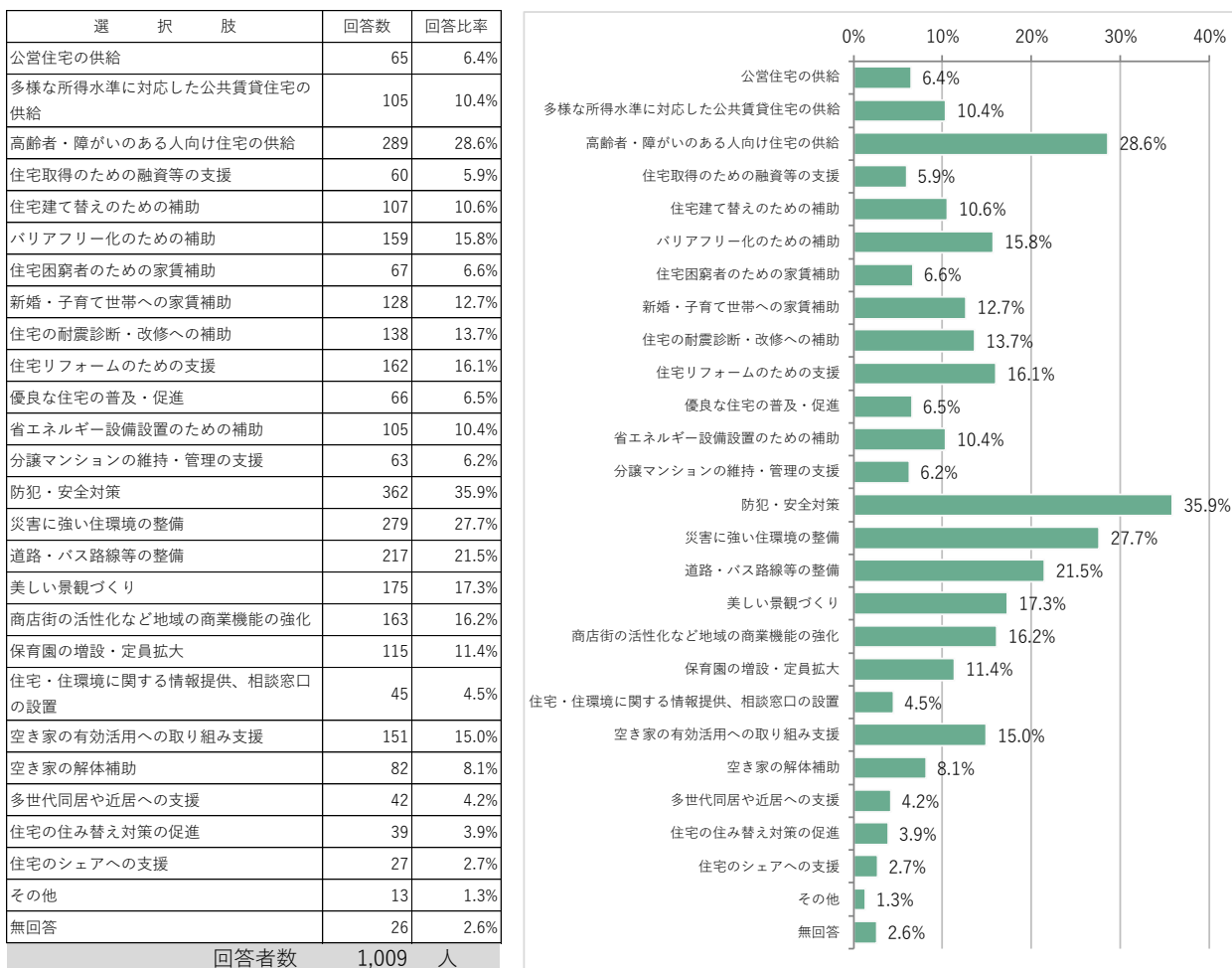
## (6) 今後の住宅政策のあり方について

### ① 今後の住宅政策のあり方

#### ア 今後の住宅政策のあり方

「防犯・安全対策（35.9%）」が最も求められており、次いで「高齢者・障がいのある人向け住宅の供給（28.6%）」、「災害に強い住環境の整備（27.7%）」、「道路・バス路線等の整備（21.5%）」の順となっています。

図表 2-31 今後の住宅政策のあり方

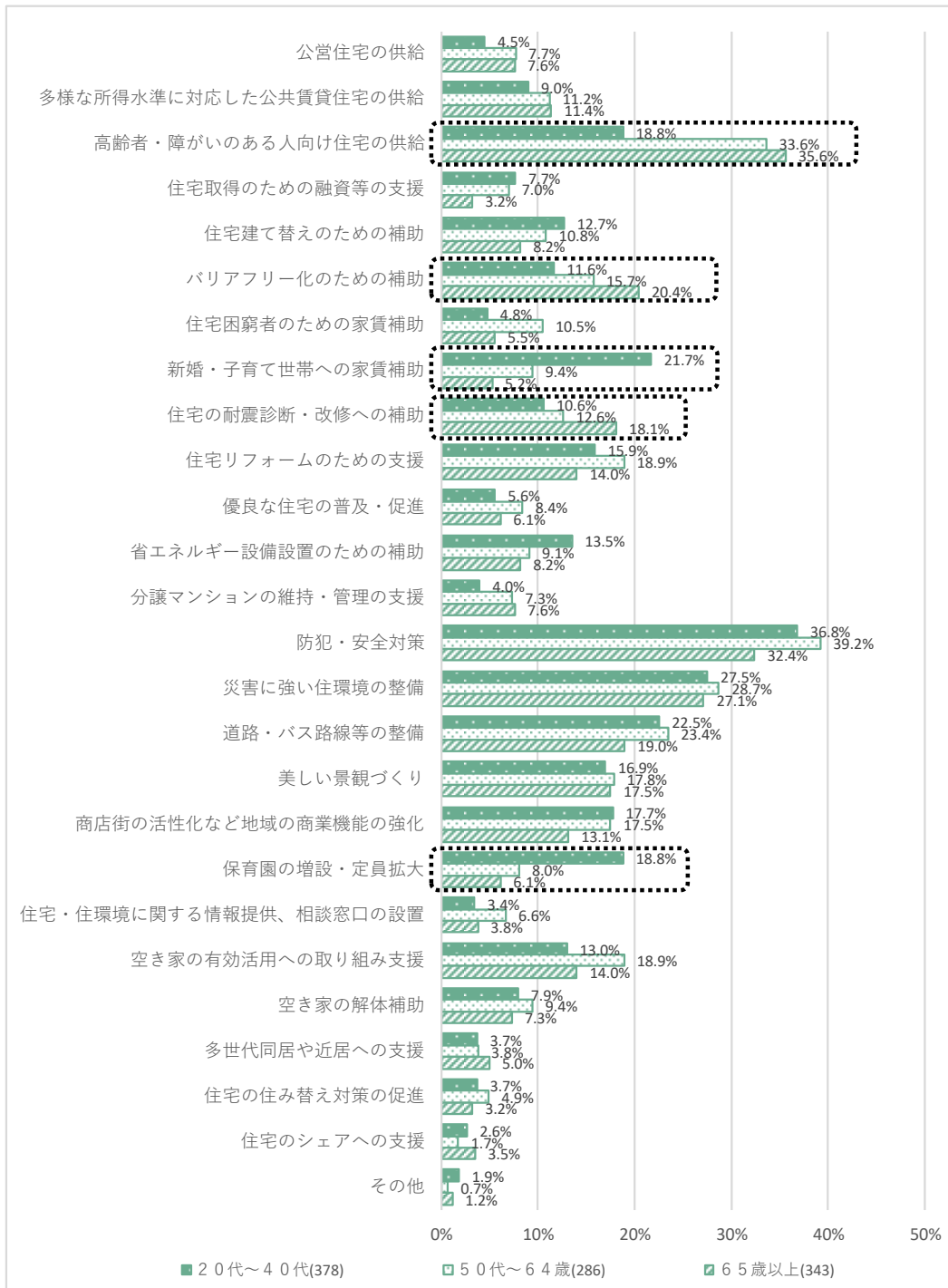


#### イ 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方

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 2-32 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方



### 3 地域ニーズや有識者の意見について

#### (1) 「住宅都市地域における持続可能なコミュニティの在り方の調査研究」から

平成 28 年度に実施された本調査研究（藤沢市企画政策部企画政策課〈地域活性化センター調査研究支援事業〉）では、地域コミュニティの脆弱化は、大都市郊外地域における核家族化など社会の変容と福祉行政の推進が相まって、公助は強まり共助は弱まったことが背景にあり、労働力等が低下し社会保障関係費が増大する今後の超高齢社会においては、この状況を是正し、共助を新たに構築していくことが重要との観点から、持続可能なコミュニティのあり方について検討されています。本調査研究を通して得られた地域ニーズや課題については、以下のように整理されます。

##### 1) 湘南ライフタウンの集合住宅の生活と住環境に関するアンケート調査による課題

湘南ライフタウンの集合住宅では、建物の老朽化やエレベーターのないことについての不満を感じる世帯が多くあり、5階建ての集合住宅における課題が浮き彫りにされています。また、ペットなどの住まい方のルールについても、不満を感じている割合が高く、集合住宅内の近隣と相互理解を深めていくことが大切です。

居住している年代層は 60 代以上が多く、定住意向が強い状況です。今後一人暮らし世帯の増加がさらに予想される中で、集合住宅での住まい方が課題です。

##### 2) 地域のニーズ 住まい等に関わる意見

###### ① 湘南大庭地区の現状とニーズ

- a) 高齢化率が最も高く、その対応が様々な領域で求められています。それに伴い、コミュニティ活動の担い手が高齢化しています。
- b) 高齢者支援を促進するには、支援を担う人材不足や介護等に関する情報不足、空き家など地域資源情報の不足を解決していくことが求められます。
- c) 地域内には公営住宅が多いこと、家賃が低廉なアパートが立地していることから、子どもたちの生活に格差が広がっている傾向にあります。
- d) 空き家や空き室が増加しており、防犯や防災上の課題があります。集合住宅内に空き家が増える傾向があると同時に、空き駐車場が多くなっています。また、戸建て住宅での空き家も多くなっています。
- e) 共同住宅が多いため、多世代が一緒に住める住宅に作り直すことは難しい状況です。そのため、一人暮らしが多くなる傾向にあります。
- f) 集合住宅（中層の 5 階建て）がバリアフリー化されておらず、一人暮らしの高齢者は外に出にくくなっています。特に 5 階に居住する高齢者は外出しにくい状況です。既存建築物の老朽化に対応し、高齢者等が安全安心に生活できる環境づくりが求められます。
- g) 多世代が住める住宅が必要なことや若い世代の定住の促進が求められます。若い世代の定住のための制度づくりが求められます。
- h) 地域レベルでの住宅に関する相談体制が求められます。
- i) 町内会館・集会所はほぼ各町内会にあるのが特徴的です。ただし、利用は高齢者が中心であるケースが多い状況です。
- j) 湘南ライフタウンの再生を話し合うための官民連携の協議体の創設が必要です。
- k) 高齢者にとって移動しやすい交通環境を整えることが必要です。

###### ② 片瀬地区の現状とニーズ

- a) 高齢化率が 2 番目に高い地区であり、その対応が様々な領域で求められます。
- b) 小学生の放課後の居場所をどのように確保するかが重要な課題です。
- c) 放課後の子どもたちの遊び場として、学校を利用できないでしょうか。
- d) 空き家の活用を検討してほしいと思います。

- e) 居場所の整備については、市民の家の有効活用が考えられます。
- f) 空き家が多く発生し、防犯・防災上の課題があり、平成 25 年度から検討しており、空き家対策は地域の重要なテーマです。
- g) 2016 年 5 月 27 日に開催された片瀬・江の島まちづくり協議会の全体会で、空き家対策検討ワーキングから、課題の検討状況が報告されました。  
片瀬地区では、少子高齢化や核家族化等の社会的背景や維持管理費などの要因から空き家が発生しており、庭木の繁茂、家屋の腐朽や破損による防犯・防災上の問題が課題となっています。平成 25 年度から情報収集、勉強会、地区での意見交換等を行いながら、課題解決に向けた検討を進めています。自治会町内会との連携が必要です。
- h) 一人暮らし高齢者数は 13 地区で最も少なく、家庭や地域での「支える力」は比較的整っていると考えられるが、施策の領域をこえた総合的な取組が求められます。
- i) 地形の高低差が大きい片瀬山や江の島では、移動しやすい環境づくりが求められます。

### ③ その他の地区における住宅や地域コミュニティに関する意見やニーズ

上記以外の地区でも住まいの問題等について多くの意見提案が出ているので、地区ごとに整理します。

- a) 辻堂地区
  - ・空き家の活用 自宅開放型のサロン
  - ・小さなサロン活動
- b) 遠藤地区
  - ・空き家の活用
- c) 鶴沼地区
  - ・町内会館を借りて元気広場を活用している。そのためのマニュアル整備を検討中である
  - ・会館を持っていない町内会が活動するための場をどうするかが課題である
- d) 明治地区
  - ・町内会館がない町内では、近隣の町内会館を利用できるような仕組みがあるとよい
  - ・マンション集会室を活用し、健康体操や卓球など趣味のサークル活動を始めている

### 3) 課題のまとめ

- i) コミュニティ活動の場について
  - ・町内会館や団地集会所は高齢者等の集いの場となる
  - ・近隣の町内会館等の借りる仕組みの構築
  - ・地域市民の家の活用
  - ・空き家や空き店舗の活用
- ii) 住環境について
  - ・建物の老朽化
  - ・中層（5階建て）の集合住宅でのエレベーターの必要性
  - ・集合住宅の住まれ方・・・住み替えなどへの対応
  - ・空き家、空き店舗、空き室の増加への対策が必要・・・環境・防犯・防災上の課題
  - ・多世代が一緒に住める家への転換
  - ・地域レベルでの住宅に関する相談体制が必要
- iii) その他
  - ・生活支援サービスの増加と働き方の変容
  - ・在宅医療の促進
  - ・住み慣れた地域で暮らす意識の広がり
  - ・ニュータウンの再生を話し合う官民連携の協議体の創設の必要性

## (2) 有識者ヒアリングより

住宅マスタープランの策定に向けては、本市の住生活の状況を踏まえた幅広い観点から住宅政策の課題や方向性を検討していくことが求められます。そこで、住宅政策に造詣の深い学識経験者や関係機関へのヒアリングを行い、その主要な意見を整理します。

### ① 神奈川県 県土整備局建築住宅部住宅計画課

#### 1) 住宅マスタープランと高齢者居住安定確保計画の関係について

- ・高齢者居住安定確保計画は市町村に策定義務はないが、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」や県計画を参照のうえ、住宅マスタープランに反映すること。

#### 2) 今後の住宅施策の参考として

- ・居住支援協議会については、広域行政（湘南地域など）単位での設立はどうかとの意見もあるが、国では市町村単位で居住支援協議会の設立をお願いしている状況である。
- ・エリアマネジメントについては、横浜市内の2地域でモデルプロジェクトを実施しているのでその取組みを参考にすること。

#### 3) 県の施策事例について

- ・県営住宅の再生手法の一つとして、多世代が居住し高齢者が安心して住み続けられる「健康団地」の取組みを進めている。空き住戸はコミュニティ活動の拠点として活用し、再生事業による余剰地には福祉施設などが立地している。
- ・神奈川県住生活基本計画における「中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家」は、先進事例である「Share金沢」などを参考に、自宅でも施設でもない「中間的な」位置づけをもつコミュニティスペースなどを概念的に示したもの。
- ・多世代居住（近居）のまちづくりマニュアルは、主に事業者向けのマニュアルであるが、藤沢市では同マニュアルの活用や利用促進などを計画に位置づければよい。

### ② 神奈川県住宅供給公社 団地再生事業部事業企画課

#### 1) 団地再生の取り組みについて

- ・「若葉台団地」及び「相武台団地」については、公社で開発から携わっていた経緯があり、国土交通省の補助事業「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（3ヵ年）」の採択を受け、流通促進の視点から、団地内の賃貸住宅部分を活用し、分譲部分の流通を促進できないかと考え各種取り組みを行っている。
- ・開発当時は30代で入居された方たちが高齢化しており、空き家が増加し、住民が危機感を感じている。エリア全体の価値を維持していきたいという思いが団地再生の各種取り組みにつながっている。

#### 2) 神奈川県住宅供給公社の役割について

- ・現在は「（一社）若葉台まちづくりセンター」として、賃貸から分譲住宅の購入など、団地内の住替えの仕組みを検討している。また、2ヶ月に1回開催される、連合自治会、管理組合連合会などがメンバーとなっているラウンドテーブルにも参加し、意見交換や情報共有を行っている。
- ・若葉台団地は地理条件的にも住民がまとまりやすい土壌があり、自分たちの地域課題は自分たちで解決していくという文化が当初から根づいていたため、どうしても足りない部分を当社がサポートするというスタンスである。



### 3) 団地再生に関する今後の課題

- ・団地内の未利用地については、一団地の住宅施設として都市計画で定められており、住宅以外での利用ができない状況となっているため、都市計画の変更などを含め、未利用地の活用方法を検討していくことが課題である。
- ・既存の住宅団地にどのように若い世代を誘致するかということも課題であり、独自の地域資源（緑・安全・近居など）を生かした団地のセールスポイントを念頭に、若葉台のライフスタイルを訴求すべくPR、ブランディング、可視化などに取り組むことが課題である。

## ③ 公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会

### 1) 居住支援協議会について

- ・神奈川県居住支援協議会は、住宅セーフティネット法を踏まえ、高齢者などの住宅確保要配慮者の入居支援を目的として平成22年に設立された。URや公社などの大規模団地の高齢化が深刻な状況となり、コミュニティの活性化も居住支援につながることから、現在「居住支援部会」と「団地再生部会」の2つの検討部会がある。
- ・居住支援協議会がなぜ市町村単位での設立が必要なのかというと、実際に支援を必要とする人は住宅の確保だけでなく、生活保護との連携や福祉との連携などが必要不可欠であり、地域ごとに協議の場がないと具体的な支援が難しいからである。
- ・居住支援協議会は、現在、川崎市のみ設立されているが、横浜市、相模原市、茅ヶ崎市、鎌倉市なども設立を検討している。鎌倉市では高齢者の居住支援についてニーズがあるということから設立の検討を始めている。

### 2) 居住支援協議会の運営について

- ・居住支援協議会における事務局の役割としては、部会の開催や情報誌の発行、補助金に関する事務手続きなどで、専属の職員が1～2名程度必要となる。
- ・居住支援協議会が実施する事業については国庫補助がある（上限1,000万円、10/10補助）。また、協議会の準備会も補助対象となる（ただし、行政が事務局の場合、人件費は対象外）。

### 3) 居住支援協議会の事業について

- ・住宅セーフティネット法の改正により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されたが、「神奈川県あんしん賃貸支援事業」は、これまで神奈川県居住支援協議会が実施してきた制度である。
- ・市町村からの委託で実施している住宅相談会は主要事業である。相談件数などは実施月でばらつきがあるが、市営住宅の募集時期の後（抽選会終了後）に増える傾向がある。現在、藤沢市からの委託で年6回、相談会を実施している。

## ④ 大阪経済大学 経済学部 梅村教授

### 1) 住宅マスタープランについて

- ・藤沢市でこれまで住宅マスタープランを策定していないのは意外。これまでは市営住宅の管理を主として進めてきたということだが、今後は公営住宅の大規模なりノベーションなど団地再生が課題となる。

### 2) 藤沢市の住宅事情と今後の課題

- ・藤沢市の住宅事情については、狭あい道路が多いというイメージや、湘南ライフタウンが現在では少し色褪せたイメージがある。また、駅や主要施設などユニバーサルデザインが普及しておらず課題である。
- ・湘南地域は全体的に市民満足度が非常に高いと思われるが、それを維持していくためには若い人たちに選ばれる街にならないといけない。

- ・住宅マスタープランを策定することは、まちのイメージをつくるということ。「湘南」は広いエリアを指しているため、藤沢市が中心となるよう、湘南のイメージに合致した住宅地をめぐすべきである。

### 3) 住宅セーフティネットについて

- ・公営住宅のあり方として、生活保護率が約1% (5,000人) 程度ということであれば、しばらくは管理戸数については維持していくことが課題となる。
- ・今後の公営住宅は、集約化や複合化が進んでいくが、建替えなどの際にはそのような検討を進め、徐々に戸数を減らしていくことになるだろう。

## ⑤ 東海大学 工学部建築学科 加藤教授

### 1) 空き家問題について

- ・住宅は市民の最も身近な問題として考えられる。その中の一つとして空き家についても捉えていく必要があるが、空き家だけを捉えても全体像が見えてこない。さらに、縦割りとなっている庁内の関連各課とどう連携して空き家問題に取り組んでいくのが重要である。
- ・また、庁内の連携だけではなく、地域との連携も必要となってくる。地域の状況を詳細に把握しているのは民生委員や自治会などであり、そのような人たちと市がどのように連携していくのか考える必要がある。
- ・空き家について地域でも関心が高いのは利活用であり、地域のために使いたいという情報を集める仕組みを考えるべき。また、地域の課題を地域でどのように解決しているかなどを把握していく必要がある。
- ・地域が成熟しコミュニティが形成されていないと、空き家の利活用は難しいだろう。地域の中で空き家の所有者が安心して空き家を活動や事業の場として提供できるような信頼関係を築くことが必要となる。

### 2) 藤沢市の住宅事情と今後の課題

- ・藤沢市では都市計画や景観行政に努めているが、今後は市街化調整区域も含め、湘南ライフタウンの現状（空き家や高齢化など）などを踏まえた住宅政策を展開していく必要がある。
- ・これからはマンション管理も含めて住宅施策を展開していく必要がある。例えば、東京都豊島区では以前よりマンション管理の施策を展開しており、豊島区住宅マスタープランは参考になるだろう。
- ・市民の中には地域で行っている活動などに詳しい方がいる一方、市の担当者は地域でやっていることを知らない場合も多いだろう。地域の現状を行政がもっとよく知る必要がある。

### 3) 住宅セーフティネットについて

- ・住宅セーフティネット法の改正を踏まえ、本当に住宅に困窮している人をどのように把握するのか検討する必要がある。そのためには福祉分野との連携が重要であり、システムや相談窓口が必要となってくる。

## ⑥ 放送大学客員教授 慶應義塾大学名誉教授 大江名誉教授

### 1) 市街化動向等の地域格差への対応について

- ・鉄道の延伸等により市街化編入が想定される地区や、工場等跡地など再開発の余地のある地区への対応が将来的に考えられる。
- ・新たな市街化等により活性化される一方、人口が増える地域と減る地域が明確になり、学校や公共施設の供給のバランスを保つのが難しくなるだろう。
- ・民間開発の勢いに任せておくのではなく、藤沢市全体で市街化動向に動きがみられる地域と、そうでない地域を明確に分けて政策的に対応していく必要がある。

## 2) 高齢化する住宅団地におけるエリアマネジメントの必要性について

- ・日本全体で人口減少が問題となっているが、藤沢市などでは当面は大きな問題とはならない。但し、地区単位で見れば問題となる場所もあり認識に温度差が出てくるだろう。
- ・湘南ライフタウンなど 1970 年代前半に建てられた住宅団地では、入居者の高齢化が進み 2025 年～2030 年頃に空き家発生がピーク（男性は 2025 年、女性は 2030 年に死亡のピーク）を迎えるだろう。そうなると中古住宅市場に安い物件が出回る恐れがあり、次の世代への住み替え促進策を検討しなければならない。
- ・湘南ライフタウンにおいては、全体的なエリアマネジメントを実施していくことが課題である。住宅だけでなく公共施設の維持管理等も含め、都市の形成史を踏まえたマネジメントの方法を検討していく必要がある。
- ・エリアマネジメントの主体としては、収益を確保できる NPO 団体等が担うのが望ましい。意欲的な人材の確保も課題である。住宅のリノベーションモデルをつくり発信するなど、民間事業者の情報発信を行政がサポートすることも可能だろう。

## 3) 高齢者向け住宅や多世代居住について

- ・UR は賃貸住宅の空き家を改修し、分散型サ高住を展開している（ユイマールシリーズ）。
- ・鎌倉市今泉台では、大学、町内会、リクシル住生活財団等の協働で、築 41 年の空き家を活用して多世代型交流拠点を展開している。
- ・港南台、新川崎でのタウンカフェ、港北ニュータウンでの NPO カフェが交流拠点として活動している。（※港南台タウンカフェは港南区民活動支援センターが行い、市民活動支援の機能の一部を港南区と協力して実施。）

## ⑦ 株式会社 学研ココファン 藤沢 SST 事業所長 野口氏

### 1) ココファン藤沢 SST について

- ・Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区（藤沢 S S T）内に立地する、株式会社学研ココファンが運営するサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）である。
- ・現在、全 70 室は満室であり、入居者の平均年齢は男性 87 歳、女性 84 歳となっている。100 歳以上の方も 2 名入居されている。

### 2) 施設の設計及び運営コンセプトについて

- ・発端はパナソニック工場跡地におけるパナソニックとの協働のまちづくり（藤沢 S S T）であり、「教育を含めた包括ケア」をコンセプトとして、現在のココファン藤沢 SST が成立している。
- ・認可保育所や学童施設、学研による学習塾を含めた複合施設であり、多世代の共生（0 歳から 100 歳までの 100 年間）を目指している。このような施設設計により、サ高住の入居者と子ども達とのふれあいの機会が生み出されている。
- ・施設アプローチ（玄関ホール）は多世代で共有し、その先の各動線は分散する構造となっている。施設内ウェルネススクエアについては、2～3 階は要介護の入居者、4 階は自立の入居者となっており、エレベーターは 2～3 階から 4 階へ直接行けない構造になっている。

### 3) 地域との連携、今後の課題について

- ・現在、地域包括ケアとの連携を図っているが、10 年後には認知症の方の受入れも考えたい。「オレンジリング」（※認知症養成講座を受講して認知症の方やその家族を支援するために正しい知識を身につけた方に渡される目印）を意識した取組みも想定している。
- ・安否確認などの見守りのネットワーク構築をはじめ多くの課題がある。見守りについては、保育園児による挨拶まわりや、お弁当の配布時に栄養管理と同時に安否確認を行っている。

## 4 藤沢市の住宅施策の現状

藤沢市の住宅政策に関する施策・事業について、以下の通り概要を整理する。

### 1 居住者にとって「住まい」に関する市の情報

#### (1) “こんにちは藤沢市です”における市政情報としての「住まい」

住まいと景観という項目で整理している。そのうち、「住まい」については、①市営住宅 ②住居表示 ③空き家対策 ④建築確認申請 ⑤市街化調整区域 ⑥土地取引 ⑦地区計画制度に基づく届出 ⑧藤沢市立地適正化計画に基づく届出を紹介している。

①市営住宅の項では、入居者の募集、主な入居資格を記している。

②空き家対策の項では、空き家の適正管理の促進・空き家の利活用の推進など空き家対策を進めることを記している。また、空き家を所有または管理している方で、売買・賃貸・管理についての問い合わせ先についても紹介している。

③住居表示の項では、住居表示が実施されている区域内での建物の新築などをしたときには、住居表示の届出が必要なことを紹介している。

④建築確認申請 ⑤市街化調整区域 ⑥土地取引 ⑦地区計画制度に基づく届出 ⑧立地適正化計画に基づく届出については、申請、届出が必要なこと、事前相談をしたほうがよいことなどを紹介している。

#### (2) “こんにちは藤沢市です”における市政情報として、住宅に関連する情報

①介護保険のサービスの項で、生活の場を自宅から移して利用するサービス（施設等へ入所）を紹介している。

- ・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
- ・介護老人保健施設
- ・介護療養型医療施設
- ・特定施設入居者生活介護
- ・地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護（小規模な特別養護老人ホーム）
- ・認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
- ・地域密着型特定施設入居者生活介護

②同様の項で、住宅改修費の支給を紹介している。

③「くらし」の項で、住宅に関する相談として、建築紛争、分譲マンション管理、不動産・空き家 登記についての特別相談が、週1回設けられている。また、生活困窮相談は、地域生活支援窓口、バックアップふじさわで随時相談を受けることができる。

④「防災・救急」の項で、家具の転倒防止対策事業、わが家の耐震診断、木造住宅の耐震診断補助金、木造住宅の耐震改修工事費・耐震シェルター、住宅用火災警報器の設置を紹介している。

### 2 高齢者のための施設の情報の情報（市内に設置されている数）（平成29年10月1日現在）

特別養護老人ホーム	17箇所（地域密着型を含む）
養護老人ホーム	2箇所（藤沢養護老人ホーム、湘風園）
軽費老人ホーム（A型）	なし
ケアハウス	1箇所（村岡ケアハウス）
介護老人保健施設	7箇所
有料老人ホーム	48箇所（内訳 介護付28箇所 住宅型20箇所）
サービス付き高齢者住宅	25箇所
認知症高齢者グループホーム	30箇所
生活支援ハウス	なし
介護療養型医療施設	1箇所（湘南長寿園病院）
在宅介護支援センター	10箇所（藤沢市では地域介護支援センター）
地域包括支援センター	16箇所

### 3 予算の概況に見る住宅関連施策

#### (1) 住宅地の供給

##### ①土地区画整理事業の現況

市街化区域 4,754haのうち、土地区画整理事業で整備した区域は、1,721.38haである。  
市街化区域の約36%にあたる。

##### ②施行中の土地区画整理事業

北部第二（三地区）土地区画整理事業  
柄沢特定土地区画整理事業

#### (2) 市営住宅の管理

##### ①市営住宅の管理（戸数）

区分	一般用	高齢者用	身障者用	多家族用	計
簡平	19				19
低層		20			20
中層	1,322	167	11	21	1,521
高層	123	57			180
計	1,464	244	11	21	1,740

##### ②住環境整備事業

藤沢市市営住宅等長寿命化計画にもとづき、改修工事を実施し、市営住宅ストックの長寿命化を進められるよう住宅環境の整備を行う。

（平成29年度事業）

- ・津波避難施設設置工事 鶴沼住宅4号棟
- ・外壁等改修及び防音工事 滝ノ沢住宅
- ・浴室ユニット化工事 古里住宅
- ・給水施設改修工事 鶴沼住宅 など

#### (3) 住宅政策推進事業

##### ①藤沢市住宅マスタープランの策定

##### ②空き家対策関係事業

- ・空き家の適正管理の促進
- ・特定空き家の認定と措置
- ・空き家の利活用の推進（広報活動、セミナーの開催など）

#### (4) 住宅や宅地に関連した事業

##### ①造成宅地防災事業

- ・造成宅地防災区域の指定に向けた第一次調査

##### ②建築物等防災対策事業

- ・木造住宅耐震診断補助
- ・木造住宅耐震改修工事補助
- ・木造住宅耐震シェルター、耐震ベッド設置補助
- ・分譲マンション耐震診断補助
- ・耐震診断義務対象沿道建築物補助
- ・耐震アドバイザー講師謝礼

##### ③住宅リフォーム助成事業

- ・市内施工業者により住宅リフォームを実施する市民に対する補助

##### ④勤労者住宅資金等利子補助金

- ・住宅資金利子補助金 31,114千円

勤労者が自己の居住用として、市内に住宅を購入又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、借入金利子の一部を補助（補助予定件数 550件）

⑤狭あい道路整備事業

- ・狭あいな道路を解消し、生活道路の機能向上を図るため、二項道路について、狭あい道路整備要領に基づき、後退地や角切りの権原を取得し、整備する。

⑥景観資源推進事業

- ・旧東海道藤沢宿街なみ修景等に関する補助（歴史的建築物の外観の保全、耐震診断）

⑦建物緑化助成制度

- ・市内の建物緑化を推進し、みどり豊かな都市景観の創出と良好な生活環境の保全やヒートアイランド現象の緩和を目的として交付する。

(5) 福祉関係で住宅に関連する事業

①福祉総合相談支援

「相談支援ネットワークの拡充」

②生活困窮者自立支援事業

- ・生活困窮者自立支援法の施行に伴い、自立相談支援事業、住居確保給付金の支給、その他任意事業を開始
- ・生活困窮者自立相談支援機関（バックアップふじさわ、バックアップふじさわ社協）生活困窮者が抱える多様で複合的な問題に対し、必要な情報提供及び助言を行う。計画的な支援を行う。コミュニティソーシャルワーカーを配置。
- ・住居確保給付金の支給  
離職者の住居を確保し、就職活動を支えるため、家賃相当額を支給。

③介護給付事業

- ・居宅介護
- ・短期入所
- ・共同生活援助  
障がい者が住み慣れた地域での生活を維持するため、必要な支援を行うグループホームを運営する団体に運営費等を助成。

④養護老人ホーム湘風園施設整備助成

- ・基本構想策定支援業務
- ・老朽化が進んだ設備の更新のための負担

⑤老人福祉施設建設助成

- ・特別養護老人ホームを整備する社会福祉法人に建設費の一部を助成（29年度は2件）

⑥地域密着型サービス整備助成

- ・地域密着型サービス事業を行う事業者に、開設準備資金の一部を助成（29年度は5件）  
認知症対応型共同生活介護 1箇所  
小規模多機能型居宅介護 3箇所

⑦生活保護扶助

- ・住宅扶助費 3,902世帯 5,450人 2,096,248千円

⑧中国残留邦人等支援

- ・中国残留邦人等への扶助 住宅支援給付 1,867千円

## 第4章 住宅と居住環境に関する課題

以上の調査結果に基づき、本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

藤沢市の人口・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、藤沢市民のニーズや有識者のヒアリングをふまえ、藤沢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“人”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“住宅”としての視点です。三つ目は、“住宅”と“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、ひとり親と子世帯、居住の不安定な低所得世帯など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。

## (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。

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達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はかることが求められます。
- ・マンションの立地が増加  
マンションの維持管理や建て替えについて、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、再生整備の緒に就くことが課題となっています。

### 3 総括的な課題の整理

“ひと”、“住まい”、“まち”という三つの視点から整理した課題については、相互に関連する課題も多くあります。

高齢者、低所得者、子育て世帯、障がい者等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図ることが重要な課題となっています。住宅のセーフティネットの仕組みの構築のために、住宅部門と福祉部門の連携が求められます。また、住宅の耐震性など、安心安全な性能が求められます。

近年多く発生している空き家の適正管理と利活用、公営住宅の長寿命化、耐震性や環境性能の向上などの既存住宅の質的向上などが重要な課題となっております。また、良好な居住環境の維持を図ることは本市にとって不可欠です。1980年以前に建築されたマンションについてその維持管理等が新たな課題となっています。

高齢化が急速に進む大規模団地の居住者からは、その再生を含めた対策を望む意見が多くあり、まちの再生という視点からの取組が求められています。コミュニティ活動の担い手が高齢化していることなどから、地域でのコミュニティ活動の活性化をどのように進めていくかが、課題となっています。また、住まいを中心としたケアを進める地域包括ケアシステムとの連携が求められています。

これらの課題を総括的に整理すると、「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・超高齢社会に適う居住環境を創る」ことという三つの方向性にまとめられます。

## 第5章 住生活の将来像と基本的な方針

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本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的な方針を示します。

### 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、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。

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。

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、多様な住まい方の実現を目指します。

また、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・形成を図るとともに、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 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

### 3 三つのテーマ

住生活の将来像を実現していくため、課題や理念をふまえ、三つのテーマを定めます。

- 【テーマ1】 誰もが安心して住み続けられる住生活の確保
- 【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の創造

## 4 基本施策

テーマごとに、本市の住宅施策や他市の先進事例を参考に、基本施策を定めます。

### テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の確保

(1) 住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、障がい者、子育て世帯等）のための居住の保障

- ①公的な住宅の確保による居住支援
- ②民間活力との連携による居住支援の促進
- ③要配慮者が居住する住宅の改修への助成
- ④要配慮者が生活する施設設置や運営への助成
- ⑤要配慮者への家賃支援
- ⑥住宅に関する相談機能の充実

(2) セーフティネットの仕組みの構築 ～住宅部門と福祉部門の連携～

- ①居住支援協議会の設置
- ②居住サポートの実施
- ③地域移行支援・地域定着支援の推進

(3) 勤労者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

(4) 住宅の居住環境の維持向上

- ①居住面積水準の向上
- ②魅力ある居住環境の維持・形成
- ③“ごみ屋敷”対策の推進

### テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

(1) 空き家の適正管理と利活用

- ①空き家の適正管理と利活用の促進
- ②空家等対策等計画の検討
- ③国が進める空き家バンクとの連携による空き家情報の共有

(2) 公営住宅の長寿命化計画の策定及び維持補修の実施

- ①5年ごとの計画の見直し
- ②居住環境の維持保全
- ③多様なリフォームやバリアフリー化の検討

(3) 既存住宅の質的向上

- ①耐震性や環境性能の向上、バリアフリー化
- ②住宅リフォームへの支援
- ③災害に強い居住環境の形成
- ④マンションの維持管理や建替え等への支援

- (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
  - ②良好な宅地の供給
  - ③良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理

- (5) 災害時における住宅の確保
  - ①応急仮設住宅の設置計画

### テーマ3 少子・超高齢社会に対応した居住環境の創造

- (1) 多世代が住みやすい住宅地の形成
  - ①近居が可能となる仕組みの検討
  - ②多世代が支えあう住まいまちづくりの推進
  - ③緑豊かな魅力ある市街地の形成
  
- (2) 高齢化が進む大規模団地の再生
  - ①団地再生に向けた団地居住者や団地管理者への支援と連携
  - ②団地再生に取り組む先行事例の研究
  - ③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
  - ④コミュニティを支える混合用途の検討
  
- (3) 都心部の居住・コンパクトなまちへの誘導
  - ①多様な機能に対応した居住空間の創造
  
- (4) 地域包括ケアシステムとの連携
  - ①地域での見守りネットワークの構築
  - ②居住支援協議会の設置及び住宅確保要配慮者への支援
  - ③住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築
  
- (5) 市民との協働・連携による住まい、まちづくり
  - ①地域による見守り活動の促進
  - ②地域の縁側事業の促進

## 第6章 住生活向上のための施策展開

本市における住生活の将来像と基本的な方針を踏まえ、住生活向上のための基本施策に沿った具体的な施策を示します。

### テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の確保

#### (1) 住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、障がい者、子育て世帯等）のための居住の保障

##### ① 公的な住宅の確保による居住支援

	施策	担当課
1	市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充	住宅政策課
2	市営住宅における住み替えの実施	住宅政策課
3	民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ	住宅政策課
4	市営住宅における高齢者専用住宅の確保 高齢者に対するバリアフリー住宅の提供	住宅政策課
5	高齢者向け優良賃貸住宅の確保に向けた県住宅供給公社や都市再生機構との連携強化	(新) ※

##### ② 民間活力等との連携による居住支援の促進

	施策	担当課
1	サービス付高齢者住宅等の計画的な促進	地域包括ケアシステム推進室
2	介護老人福祉施設をはじめとする施設等への入所	介護保険課
3	住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施 障がい者の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事業	障がい福祉課
4	ライフサポート事業の実施 指定管理者による一人暮らし高齢者や障がい者に対する専任ライフサポーターによる定期訪問	住宅政策課
5	福祉総合相談支援の実施	地域包括ケアシステム推進室
6	生活困窮者自立支援の実施 生活困窮者自立相談支援機関（バックアップふじさわ）による情報提供及び助言による計画的な支援	地域包括ケアシステム推進室

7	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を対象に支援	住宅政策課
8	住まい方相談会の実施 指定管理者による相談会の実施	住宅政策課

③ 要配慮者が居住する住宅の改修への助成

	施策	担当課
1	重度障がい者住宅設備改良への助成	障がい福祉課
2	住宅改修費の支給	介護保険課

④ 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成

	施策	担当課
1	老人福祉施設建設助成	介護保険課
2	グループホーム設置助成	障がい福祉課
3	地域密着型サービス施設の設置助成	介護保険課
4	グループホーム介護支援 県の障がい者地域生活サポート事業	障がい福祉課

⑤ 要配慮者への家賃支援

	施策	担当課
1	生活保護における住宅扶助 低所得世帯への住宅扶助 中国残留邦人等への住宅支援給付	生活援護課
2	住居確保給付金の支給 離職者の住居を確保し、就職活動を支えるため	地域包括ケアシステム推進室
3	グループホーム家賃助成 グループホームの入居者に対する経済的な軽減を図る	障がい福祉課

⑥ 住宅に関する相談機能の充実

	施 策	担当課
1	不動産・空き家相談、建築紛争相談、分譲マンション管理相談など相談機能の実施	市民相談情報課
2	障がい者等生活改善相談 障がいのある人の住む家屋の改修の相談	障がい福祉課

(2) セーフティネットの仕組みの構築 ～住宅部門と福祉部門の連携～

① 居住支援協議会の設置

	施 策	担当課
1	居住支援協議会による要配慮者の住宅確保の支援	(新) ※

② 居住サポートの実施

	施 策	担当課
1	居住サポートの実施	障がい福祉課

③ 地域移行支援・地域定着支援の推進

	施 策	担当課
1	地域移行支援・地域定着支援の推進	障がい福祉課

(3) 勤労者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

	施 策	担当課
1	住宅購入借入金に対する利子補助	産業労働課



#### (4) 住宅の居住環境の維持向上

##### ① 居住面積水準の向上

	施 策	担当課
1	ワンルームマンション立地の適正な誘導（新）	（新）※

##### ② 魅力ある住宅地の維持・形成

	施 策	担当課
1	狭あい道路の解消	道路管理課
2	緑ある居住環境の維持	みどり保全課

##### ③ “ごみ屋敷”対策の推進

	施 策	担当課
1	“ごみ屋敷”対策の推進	（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

### (1) 空き家の適正管理と利活用

#### ① 空き家の適正管理の推進と利活用の促進

	施策	担当課
1	空き家の適正管理 空き家対策相談会の実施	住宅政策課
2	空き家の利活用の推進 補助制度の創設、利活用のセミナーの実施、 シェアを含めた住まい方への利用の検討	住宅政策課
3	特定空き家の認定	住宅政策課

#### ② 空家等対策計画の検討

	施策	担当課
1	空家等対策計画の検討	住宅政策課

#### ③ 国が進める空き家バンクとの連携による空き家情報の共有

	施策	担当課
1	国が進める空き家バンクとの連携による空き家情報の共有	住宅政策課

### (2) 公営住宅の長寿命化計画の策定及び維持補修の実施

#### ① 5年ごとの計画の見直し

	施策	担当課
1	国の改定指針を踏まえた見直しの実施	住宅政策課

② 居住環境の維持保全

	施 策	担当課
1	市営住宅の計画的な改修工事の実施 外壁等改修及び防音工事、浴室ユニット化工事等	住宅政策課

③ 多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討

	施 策	担当課
1	多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討	住宅政策課

(3) 既存住宅の質的向上

① 耐震性や環境性能の向上、バリアフリー化

	施 策	担当課
1	建築物等防災対策事業の推進 木造住宅耐震診断補助、耐震改修工事補助 木造住宅耐震シェルター・耐震ベッド設置補助 分譲マンション耐震診断補助 耐震アドバイザー派遣	建築指導課
2	環境性能の向上 地球温暖化対策設備に関する補助金	環境総務課

② 住宅リフォームへの支援

	施 策	担当課
1	住宅・店舗等リフォームローン利子補給制度の創設	産業労働課

③ 災害に強い居住環境の形成

	施 策	担当課
1	住宅防火対策推進事業	予防課
2	市営住宅における津波避難施設の設置	住宅政策課
3	災害時における市営住宅の一時使用	住宅政策課

④ マンションの維持管理や建替え等への支援

	施 策	担当課
1	マンションの建替え等の円滑化の促進 耐震性不足の認定を受けたマンションにおける容積率の緩和特例等の認可	住宅政策課
2	総合設計制度による建て替え促進	建築指導課
3	分譲マンションの適切な管理等についてNPOと連携した支援	(新) ※

(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

	施 策	担当課
1	長期優良住宅建築等計画の認定の促進	(新) ※
2	低炭素建築物新築等計画の認定の促進	建築指導課
3	建築物のエネルギー消費性能基準の適合の普及	建築指導課

② 良好な宅地の供給

	施 策	担当課
1	土地区画整理事業の推進 柄沢特定土地区画整理事業、北部第二（三地区）土地区画整理事業	都市整備課
2	地区計画制度や建築協定や景観協定を活用したまちづくり	都市計画課 建築指導課 街なみ景観課
3	狭あい道路の解消	道路管理課
4	緑ある居住環境の維持	みどり保全課
5	景観法に基づくまちづくり	街なみ景観課
6	風致地区における建築物・工作物の設置許可	街なみ景観課

③ 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理

	施 策	担当課
1	良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理	(新) ※

(5) 災害時における住宅の確保

① 応急仮設住宅の設置計画

	施 策	担当課
1	公有地を活用した応急仮設住宅の設置計画	住宅政策課
2	民間賃貸住宅の借り上げの検討	住宅政策課

## テーマ3 少子・超高齢社会に対応した居住環境の創造

### (1) 多世代が住みやすい住宅地の形成

#### ① 近居が可能となる仕組みの検討（新）

	施策	担当課
1	中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり	(新) ※
2	二世帯住宅の建築の可能性の検討	(新) ※
3	多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究	(新) ※

#### ② 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進

	施策	担当課
1	多世代居住のまちづくり、子育て支援、DIY型賃貸住宅	(新) ※
2	若年子育て世帯の住宅取得に対する支援の検討	(新) ※
3	スマートウエルネス事業の活用	(新) ※
4	定住施策と働く場の連携	(新) ※

#### ③ 緑豊かな魅力ある市街地の形成

	施策	担当課
1	緑豊かな魅力ある市街地の形成	(新) ※

### (2) 高齢化が進む大規模団地の再生（新）

#### ① 団地再生に向けた団地居住者や団地管理者への支援と連携

	施策	担当課
1	団地再生に関わる関係者との協議の場の設置	(新) ※

② 団地再生に取り組む先行事例の研究

	施策	担当課
1	県供給公社や都市再生機構等の取組の研究	(新) ※

③ 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

	施策	担当課
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) ※

④ コミュニティを支える混合用途の検討

	施策	担当課
1	低層住居専用地域における居場所機能の立地に向けた建物用途の検討	(新) ※

(3) 都心部の居住・コンパクトなまちへの誘導

① 多様な機能に対応した居住空間の創造

	施策	担当課
1	都心部における中高層住宅の適正な誘導	(新) ※

(4) 地域包括ケアシステムとの連携

① 地域での見守りネットワークの構築

	施策	担当課
1	地域での見守りネットワークの構築	地域包括ケアシステム推進室

② 居住支援協議会の設置及び住宅確保要配慮者への支援 (新)

	施策	担当課
1	居住支援協議会の設置	(新) ※

③ 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築

	施 策	担当課
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	地域包括ケアシステム推進室

(5) 市民との協働・連携による住まい、まちづくり

① 地域による見守り活動の促進

	施 策	担当課
1	地域による見守り活動の促進	地域包括ケアシステム推進室

② 地域の縁側事業の促進

	施 策	担当課
1	地域の縁側事業の促進	地域包括ケアシステム推進室

※（新）は、今後検討すべき施策。



## 〈参考〉藤沢都市計画より

藤沢市の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。

### I 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」より

この方針の「3 主要な都市計画の決定の方針」のうち、「(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、①主要用途の配置の方針、ウ 住宅地」において次のように示されています。

- (ア) 本区域南部の片瀬地区、鵜沼地区及び辻堂地区においては、比較的低層低密で閑静な住宅地として土地利用が図られており、今後ともその居住環境の維持を図る。
- (イ) 本区域中部及び北部の小田急江ノ島線各駅を中心として広がる住宅地、並びに湘南大庭地区及び村岡地区の住宅地についても、戸建住宅を中心とする良好な生活環境の形成に向け維持を図るとともに、未整備区域においては整備を進める。

さらに、同方針の「3 主要な都市計画の決定の方針」のうち、「(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、②市街地における建築物の密度の構成に関する方針、ウ 住宅地」において次のように示されています。

- (ア) 本区域内の住宅地については、日照、採光や緑に恵まれた良好な居住環境を確保するため低密度利用を基本とする。  
ただし、湘南大庭地区内の中高層住宅地や善行地区、藤が岡地区、辻堂西海岸地区の辻堂団地等の公団住宅地等の既存の集合住宅については、住棟空間にゆとりのある優れた居住環境を形成する中密度利用を図る。
- (イ) 藤沢駅周辺の商業地に隣接した既成住宅地、鵜沼地区鵜沼神明のJR東海道本線北側住宅地、辻堂駅北側の国道1号沿い住宅地、善行地区亀井野団地周辺住宅地及び北部の工業地に隣接した住宅地等においては、中密度の住宅地として生活環境の向上を図る。

また、同方針の「3 主要な都市計画の決定の方針」のうち、「(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針、③市街地における住宅建設の方針」では次のように、4つの考え方が示されています。

- ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関すること  
国道1号以南の海岸までの一帯、本区域北部方面の小田急線沿線一帯及び西部のライフタウン周辺という現在の配置を基本とする。  
また、土地区画整理事業を基本とした新たな住宅地整備の推進により、都市施設や学校等公共公益施設の適正配置、水や緑の保全が図られた戸建住宅を中心とした良好な住宅地形成を進める。
- イ 既成住宅市街地の更新、整備に関すること  
既成住宅市街地の計画的再生・再編の検討を行い、都市基盤施設の総合的・計画的な維持管理と長寿化対策等により適切な施設更新を進める。  
また、市街地の更新機会等における地区計画等の活用を進める。
- ウ 新住宅市街地の開発に関すること

土地区画整理事業を基本とした新たな住宅地整備の推進により、都市施設や学校等公共公益施設の適正配置、水や緑の保全が図られた戸建住宅を中心とした良好な住宅地形成を進める。

#### エ 集約型都市構造に関すること

公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策の取組と併せて、集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

## II 住宅市街地の開発整備の方針より

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針には、次のように記されています。

### 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

#### (1) 住宅市街地の開発整備の目標

今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題、自然災害に強い都市構造への転換など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型の都市づくりを見据えながら、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、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

#### (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- ① 住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、土地区画整理事業等により道路、下水道、公園、緑地等都市基盤整備を推進するとともに、教育、福祉施設等の配置と整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を図り、子どもから高齢者まですべての人々が快適に生活できるように居住コミュニティの形成を図る。
- ② 良好な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより道路、下水道等の都市基盤整備や、地区計画等を有効に活用するなど、総合的、計画的に住環境の改善・保全を図る。  
また、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう適切な支援を行う。
- ③ 市街化区域内農地については、北部地域を中心に広い範囲にわたり分布しているため、これらを有効かつ計画的に保全・活用し、みどりを活かした良好な住宅市街地の形成に努める。  
また、市街化区域内農地のうち生産緑地地区に指定されたものについては、適切に保全するとともに、都市におけるオープンスペースとして活用を図る。
- ④ 大規模施設・工場跡地等を宅地化する場合については、地域における住宅需要に適切に対応した土地利用及び整備・開発の方向を見極め、土地区画整理事業等を推進するほか、地区計画等の規制・誘導手法により良好な住宅市街地の形成に努める。

### 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要は、別表及び別図のとおりである。

(重点地区を含む重点供給地域の名称：柄沢特定地域、北部第二(三地区)地域)

このように住宅について、藤沢市は良好な住宅地を供給し形成するために、土地区画整理事業などの事業手法や開発指導要綱による民間の宅地開発の規制誘導を実施してきました。その結果、藤沢市は、今日の住宅都市としての特性を備えるに至っています。

