

藤沢市住宅マスタープランの改定について（中間報告）

1 計画改定の趣旨

本市では、長期的展望に立ち、地域特性を踏まえた住生活の施策の方向性を示す基本計画として、平成31年1月に「藤沢市住宅マスタープラン」を策定し、住宅政策の取組を推進してきました。しかし、住まいに関わる状況として、少子超高齢化、単身高齢世帯の増加といった社会情勢の変化とともに、関係法令の改正に対応する必要性が生じてきました。

このような状況を踏まえ、現計画を継承しつつ、人々の住まい・暮らしにさらに視点を強め、幅広く包括的に施策を推進していく姿勢を明確にするため、「藤沢市住生活マスタープラン」（以下「本計画」という。）に名称を改め、改定の取組を進めています。

2 検討の経過

【令和7年度】

- 6月 第1回 藤沢市住宅政策懇談会
〈課題の抽出に対する意見聴取〉
- 10月 第2回 藤沢市住宅政策懇談会
〈将来像、基本方針に対する意見聴取〉
- 12月 第3回 藤沢市住宅政策懇談会
〈目標に対する意見聴取〉
- 2月 2月市議会定例会に「藤沢市住宅マスタープランの改定について」報告
- 3月 第4回 藤沢市住宅政策懇談会
〈施策、計画全体の骨組みに対する意見聴取〉

【令和8年度】

- 5月 第1回 藤沢市住宅政策懇談会
〈素案たたき台に対する意見聴取〉
- 7月 第2回 藤沢市住宅政策懇談会
〈素案に対する意見聴取〉

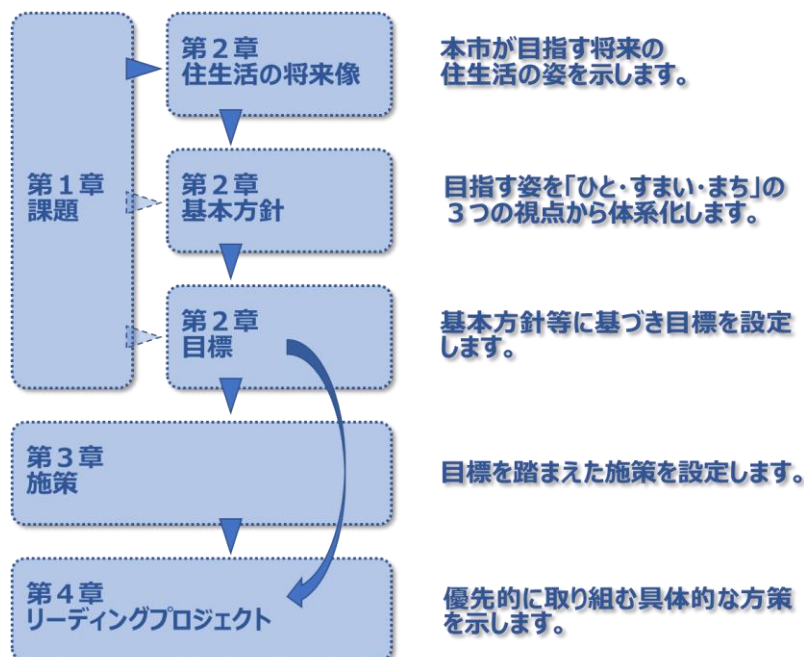
3 計画の概要

(1) 計画の構成、期間

本計画は、次のとおりの構成とします。

本計画の期間は、令和9年度から令和18年度までの10年間とします。

図表-1 藤沢市住生活マスタープランの構成



(2) 住生活に関する課題

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

図表-2 近年の住生活における主な課題

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

(3) 改定の主なポイント

国では、居住者自身による適切な住まいの維持管理の重要性が増していることから、住生活に関する知識向上や相談体制の整備を推進しています。本市においても、ライフスタイルの多様化に加え、災害リスクや環境負荷、将来のコストなど、住まい選びの検討要素は多岐にわたり、膨大な情報の中から最適な選択をするための的確な判断力がこれまで以上に重要となります。

このような課題を踏まえ、市民一人ひとりが心豊かに暮らし続けることができる住生活を実現していくためには、市民をはじめ、市内で住まいを作る人、売る人、貸す人、行政など、住まいに関わるすべての人が正しい知識に基づき、それぞれの状況に応じて適切に選択・判断していくことが必要となります。

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

(4) 住生活の将来像

住まい・暮らしのリテラシーが育まれ、 豊かな住生活が実現する 住み継がれるまち ふじさわ

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

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

「住まい・暮らしのリテラシー」が育まれ、豊かな住生活が実現することで、将来の世代にわたり、多様な世代から選ばれる魅力的な都市として持続し、藤沢市の価値が未来へと確実に受け継がれていくことを目指します。

(5) 基本方針

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

基本方針1 「ひと」の視点

心豊かに安心して暮らせる住生活の実現

基本方針2 「すまい」の視点

持続・循環可能な住宅ストックの創出と活用・再生

基本方針3 「まち」の視点

地域で多様な暮らしとつながりが実現する住環境の形成

(6) 目標、施策

住生活の将来像を実現するため、課題解決に向けた3つの基本方針に基づき、目標を定めます。また、目標を踏まえた住生活向上のための施策について示します。

図表-3 住生活向上のための施策の体系

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

(7) 計画の推進

ア 住まい・暮らしのリテラシー

住生活の将来像を実現するためには、社会情勢の変化や長期的な展望を踏まえ、早期に取り組むべき重要施策を抽出し、実現性のある具体的な取組を効果的に進めていくことが重要です。本市では「住まい・暮らしのリテラシー」の向上を基本として、学びと共創により推進します。

イ 住生活を支える学びと共創

住み手や作り手など多様な主体が共創することで、より豊かな住生活の実現につながると考え、市民一人ひとりが「自分ごと」として住まいの学びを広げ深めていき、得たものを多様な主体とともに共創の仕組みを整えつつ、住まい・暮らしの向上に結びつく方策を推進します。

ウ 3つのリーディングプロジェクト

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

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

図表-4 3つのリーディングプロジェクト

【若年世帯等】×【市営住宅】×【多世代共生】

1. 住環境のリ・デザイン

～ 人と住まいとまちの好循環へ

プロジェクトの具体的取組

- 若年世帯や子育て世帯向けの良質な住宅の供給 ← (施策2-2)
- 市営住宅マネジメント計画の推進 ← (施策5-2)
- 湘南ライフタウンの活性化への取組の推進 ← (施策10-2)
- 住まい方を選択・判断・活用する能力の向上 ← (施策11-1)

【災害】×【空家】×【マンション】

2. 住環境の維持や災害に対する備えの充実

～ 住まいの災害リスクを最小限に

プロジェクトの具体的取組

- 津波避難路における住宅の耐震化支援の強化 ← (施策3-1)
- 住まいの終活を通じた事前防災の意識向上 ← (施策4-1)
- 要支援マンションへの助言・指導等の実施 ← (施策6-3)
- 住まい方を選択・判断・活用する能力の向上 ← (施策11-1)

【住宅確保要配慮者】×【住宅ストック】×【脱炭素】×【自然環境・街なみ】

3. より良い住環境を選択できる地域社会の醸成

～ 藤沢市に住まう、市民それぞれの豊かな住まい方へ

プロジェクトの具体的取組

- 民間賃貸住宅を活用した住まいの安定確保 ← (施策1-1、1-3)
- ライフステージに応じた選択が可能な優れた住環境の確保
← (施策7-2、8-1、9-1)
- 住まい方を選択・判断・活用する能力の向上 ← (施策11-1)

エ 計画の検証と見直し

(ア) 計画のモニタリング

観測的指標による住生活の動向やリーディングプロジェクトの進捗状況を確認し、検証・評価を行います。

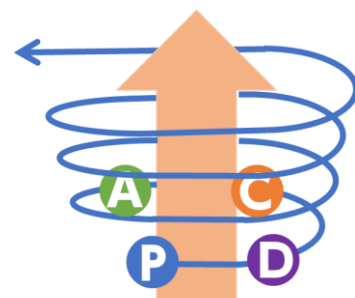
(イ) 計画のフォローアップ

学識経験者などで構成される会議体等を設置し、意見の聴取を行います。

(ウ) 計画のスパイラルアップ

検証と見直しにおいて、施策を重点的に推進するリーディングプロジェクトの成果に加え、多様な主体との「学びと共創」から得られた知見、そして市民の住まい暮らしに関する知識と情報活用を深める取組事例をそれぞれ分かりやすく可視化し、次なる取組へとつなげていきます。

図表-5 PDCA サイクルによる
スパイラルアップ



スパイラルアップ
改善の積み重ねにより、計画が持続的に成長する

4 今後のスケジュール (予定)

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| 令和8年10月～令和8年11月 | パブリックコメントの実施 |
| 令和9年 1月 | 第3回藤沢市住宅政策懇談会
〈改定案に対する意見聴取〉 |
| 3月 | 改定・公表 |

以 上

(事務担当 計画建築部住まい暮らし政策課)