

藤沢市住宅マスタープランの改定について

1 改定の背景と目的

本市では、地域によって異なり多様である住生活をめぐる課題に対して、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じていくため、平成31年1月に、地域特性を踏まえた住生活の施策の方向性を示す基本的な計画として、「藤沢市住宅マスタープラン（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

本計画は、概ね20年後を見据えた長期展望に立ち、令和9年度までの10年間を計画期間とし、これまで住宅政策の取組を進めてきました。しかし、住生活に係る状況として、少子超高齢化の進行や単身世帯の増加のほか、空家特措法、マンション管理適正化法、住宅セーフティネット法の改正などの変化や、関係法令・制度の改正や新設等に対応する必要性が生じてきました。

そのため、令和8年度末を目途に改定に向けた取組を進めています。

2 現行計画における進行管理と評価

現行計画では、住生活の将来像を「だれもが 地域とともに 住み続けられる 湘南ふじさわ ～魅力ある 多様な住まいのステージへ～」とし、3つのテーマに基づき基本方針を定め、策定後からこれまでの間、4つの重点施策を中心に各種の取組を進めてきました。（資料2参照）

その取組状況については、基本方針別に成果等を整理し、学識経験者等の意見を踏まえ、進行管理を行いました。（資料3参照）

この進行管理に加え、重点施策については取組と成果を施策ごとに取りまとめを行うとともに、本計画に定めた指標に基づき計画全体に対する評価を行いました。

（1）4つの重点施策の取組と成果

ア 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援

令和2年度に居住支援団体や不動産団体、行政等で構成する「藤沢市居住支援協議会」を設立し、本協議会により相談会やセミナーを実施するとともに、協議会の周知等を図るためのリーフレットの作成や協力不動産店の拡充などに取り組み、支援体制の設立と充実が図られました。

イ 空き家の適正管理の促進と利活用の推進

令和2年度に「藤沢市空家等対策計画」を策定し、この計画に基づき、空家の適正管理に向けた相談会の開催のほか、利活用を促進するための制度の運用や見直し、空家特措法に基づく「特定空家等」の認定などに取り組み、管理不全の空家の除却や売却などの促進が図られました。

ウ 市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進

市営住宅の改修事業の進捗や老朽化の程度を踏まえ、「藤沢市市営住宅等長寿命化計画」を令和元年度に改定し、計画的に改修工事を実施し、市営住宅の維持保全と併せて機能向上等を行いました。

エ 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進

令和3年度に学識経験者や関係団体、行政等で構成する「湘南大庭の未来を考える会議」を設置し、今後の団地再生に向けて、令和6年度に「湘南ライフタウン活性化指針」を取りまとめました。

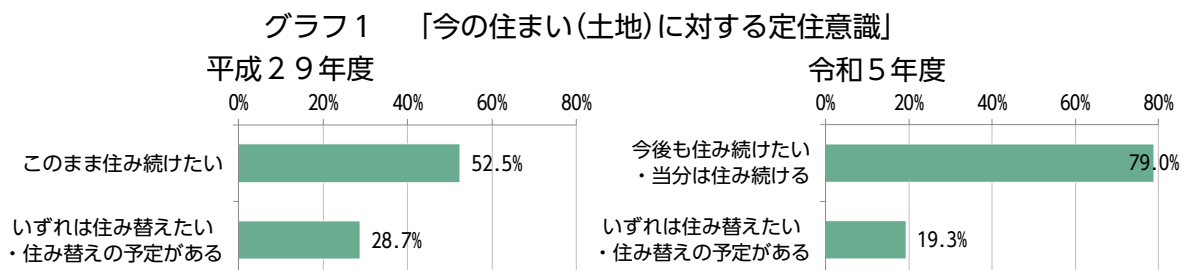
(2) 全体指標による本計画の評価

本計画では、計画全体に対する成果指標を「藤沢市に住み続けたいと思う人の割合」としていることから、定住意識に関連する本市が実施した2つの市民アンケート結果を基に評価を行いました。

ア 「住宅・住環境に関する市民アンケート」

平成29年度に今の住まい（土地）に「このまま住み続けたい」と回答した方と、令和5年度に「今後も住み続けたい又は当分は住み続ける」と回答した方を比較すると割合が増加しています。

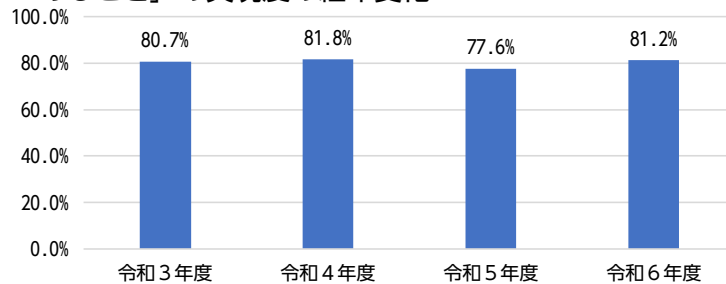
一方で、「いずれは住み替えたい又は住み替える予定がある」と回答した方の割合は減少しています。



イ 「市政運営の総合指針2024に関する市民意識調査」

「将来にわたって、多くの人に愛され住み続けたいと思えるまちであること」の実現度については、調査開始の令和3年度から約8割を維持し、同程度で推移しています。

グラフ2 「将来にわたって、多くの人に愛され住み続けたいと思えるまちであること」の実現度の経年変化



以上の結果から、指標で目指している市民の定住意識の維持向上は、本計画に基づく取組を進めてきたことなどにより、概ね図られていると捉えています。

しかし、国や神奈川県において住生活基本計画の見直しが現在進められているほか、本計画の基本方針や各種施策等については、進行管理等により、更なる取組が求められるものや、新たな視点を踏まえた精査が必要となるものなどが見えてきている状況に鑑み、近年の社会情勢の変化等を踏まえて本計画を改定する必要があると考えています。

3 改定に向けた検討体制

住宅政策のほか、都市計画や社会学などを専門とする学識経験者をはじめ、建築や不動産、福祉等の関係団体、市民委員らで構成する「藤沢市住宅政策懇談会（以下、「懇談会」という。）」を設置し、令和7年度から改定に向けた議論を開始しました。

また、近年の住生活の課題の整理に当たっては、地域における実情について把握するため、13地区の郷土づくり推進会議等との意見交換を進めています。

そのほかにも、住宅政策の取組については福祉部門など他分野との連携も不可欠であることから、庁内の関係各課とも課題や施策について意見交換等を行います。

4 計画改定の検討状況

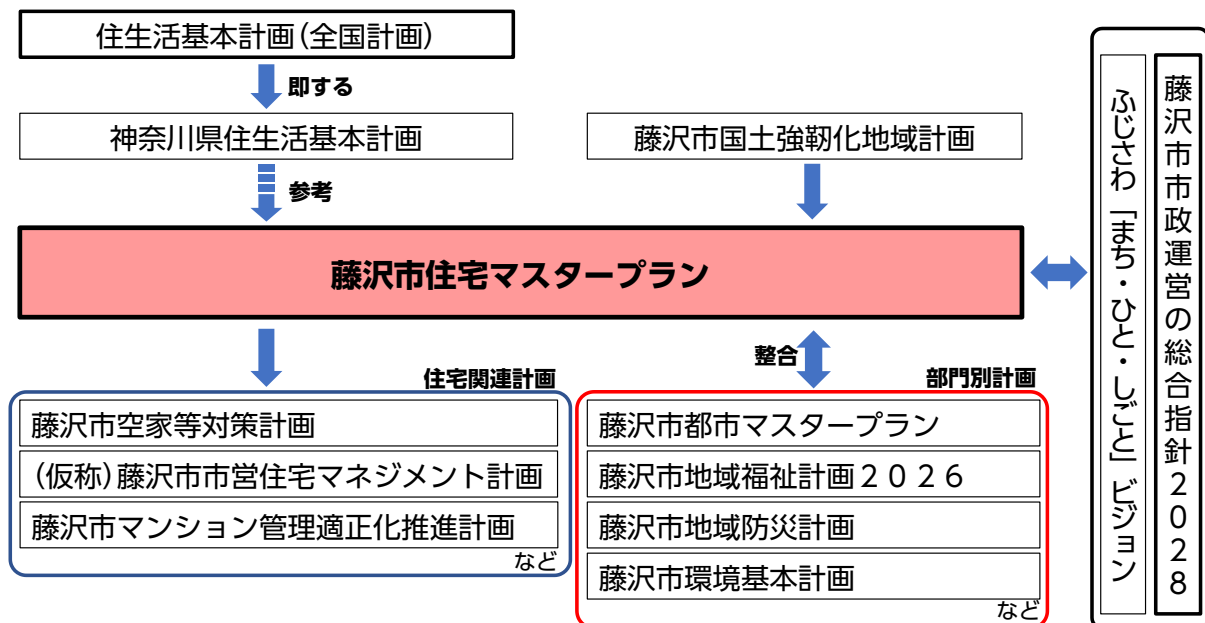
令和5年度に、計画期間の中間期として住宅に関する基礎調査及び市民アンケートを行い、令和7年度から改定に向けた具体的な取組を始動し、基礎調査等の結果に加えて最新の国の統計調査などの分析を行うとともに、懇談会等で議論・検討を進め、次の内容について整理しました。

なお、これまでに整理した内容については、今後も引き続き検討を重ねる中で、さらに練り上げ、必要に応じて精査・改善を図ります。

(1) 計画の位置づけ

国において「市町村住生活基本計画の手引き」が令和4年5月に全面的に改訂されたことから、その内容を踏まえ、本計画の位置づけについて、改めて整理しました。国の「住生活基本計画（全国計画）」に即した「神奈川県住生活基本計画」を参考としつつ、「藤沢市都市マスタープラン」などの部門計画と整合を図るものとし、現在策定作業中の「（仮称）藤沢市市営住宅マネジメント計画」の上位計画として位置づけます。（図1）

図1 「藤沢市住宅マスタープラン」の位置づけ



(2) 計画の構成

現行計画の構成は、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」、最後に「参考資料」となっています。（資料2参照）

改定に当たっては、現行の構成を基本としつつ、市民への分かりやすさ等を考慮して検討を進め、必要に応じて部分的な見直しを行います。

(3) 計画期間

計画期間については、現行の計画と同様に概ね20年後を見据えた上で、令和18年度までの10年間とします。

(4) 近年の住生活の主な課題

現行計画の評価結果や懇談会での議論、13地区ごとの意見交換等から住生活に係る近年の課題を取りまとめました。これまでも課題としてきた「居住支援」や「空家」に関する内容のほか、マンション管理の適正化や再生に向けた対応、カーボンニュートラルに向けた取組についても重要性が増している課題として捉えています。

また、これらに加え、多様な住まい方・暮らし方に対応する住生活に関する知識の習得と自らのライフステージやライフスタイルに適した判断や選択の重要性が今後高まるものと予想し、その対応についても新たな課題として取り上げています。

住生活に係る近年の12の主な課題の一覧

- (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等が望む住宅の取得難
- (3) 高齢化等に伴う自治の担い手不足や地域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の不足
- (8) 住宅団地における街の活力や魅力の急速な低下
- (9) 気候変動による暑熱化等に伴う居住環境の悪化
- (10) 温室効果ガス等の排出抑制に向けた対応の不足
- (11) 頻発化・激甚化する災害による被害の増大
- (12) 多様な住まい方等に対するリテラシーを育む環境等の不足

(5) 今後の検討の視点

近年、住まいの多様化に加え、住まい・暮らしに関わる「こと」や「もの」についても多様化が進み、様々な選択肢の幅が広がっています。

その中で、市民一人ひとりが心豊かに暮らし続けることができる住生活を実現していくためには、市民をはじめ、市内で住宅を供給する事業者や不動産オーナー、行政など、住まいや暮らしに関わるすべての人が住生活に関する正しい知識を基に、それぞれの状況に応じて適切に判断・選択していくことが重要であると考えます。

今回の改定に当たっては、この住生活に関する知識の習得から活用までを「住まい・暮らしのリテラシー」と表現し、最も重要な視点として捉え、住生活における将来像などの検討を進めていきます。

5 改定に向けたスケジュール

13地区における課題についての意見交換や、庁内関係各課との調整を引き続き行うとともに、令和8年度上期の改定素案の作成に向けて、国や神奈川県在住生活基本計画の改定状況等も踏まえながら、懇談会において継続して検討を進めます。

その後、令和8年度の第3四半期頃にパブリックコメントを実施し、令和8年度末の改定を目指します。

今後の改定スケジュール

	令和7年度	令和8年度			
	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
検討内容	骨子たたき台等検討	改定素案等検討		素案 パブリックコメント 改定案等検討	改定
藤沢市 住宅政策懇談会					
13地区 意見交換					
庁内調整					
市議会					
その他	国「住生活基本計画(全体計画)」 改定		「神奈川県住生活基本計画」 骨子案	素案	改定

(事務担当 計画建築部住まい暮らし政策課)