

概要版

# 藤沢市住宅マスタープラン



2019年（平成31年）1月

藤 沢 市

概要版の作成

藤沢市住宅マスタープランの内容を簡潔に紹介するために、本編の内容の要点を編集しなおし、作成しました。そのため、本編を要約したり、追記・補正した箇所があります。

# 藤沢市住宅マスタープランの概要（第1章・第2章）

## ■ 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増加する中で、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つて、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。

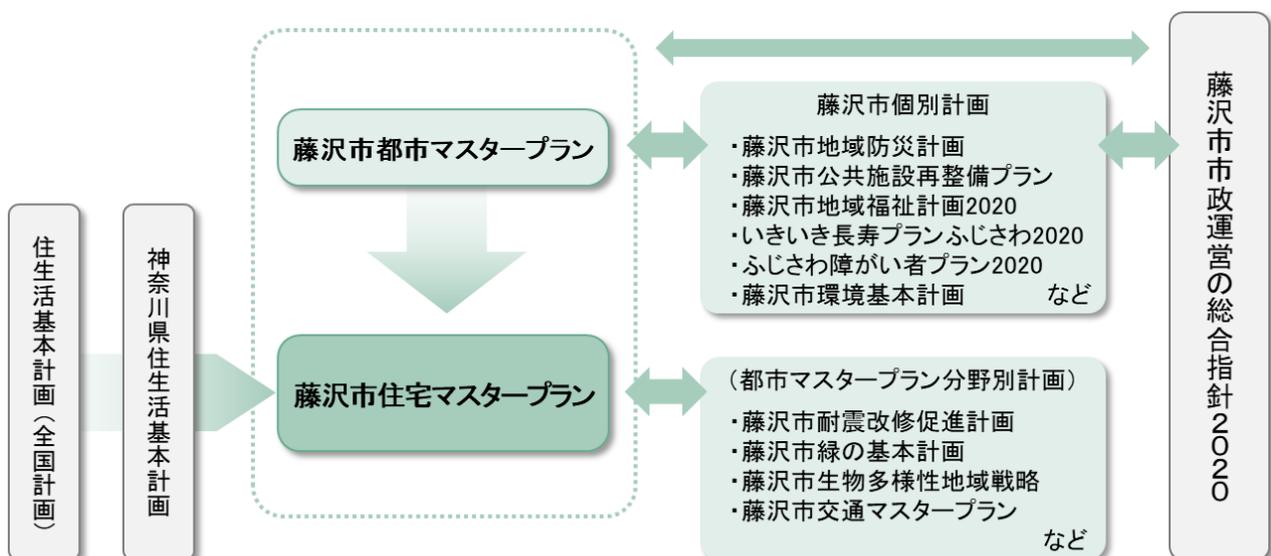
このような状況を踏まえ、自治体は人々の暮らしの基礎である「住まい」について、「生活の保障」「住まいの安全」「地域との関わり」など多様な観点や視野から、総合的な住宅施策の展開が求められています。

そのため、本市は概ね20年後を見据えた長期展望に立ち、総合的な住宅政策を計画的に推進するため、住宅、住まいに関する基本計画を定めました。

## ■ 住宅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。

## ■ 住宅マスタープランの位置づけ

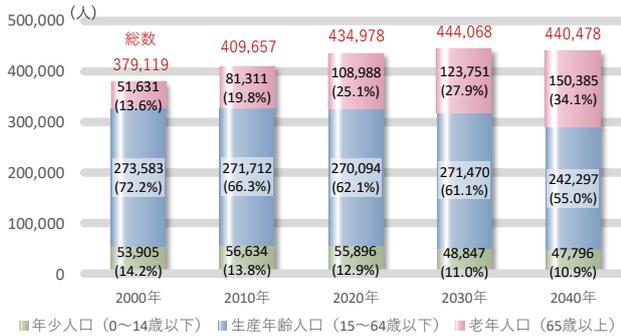


# ■ 藤沢市の住宅をとりまく現況



## 1 人口の推移と将来見通し

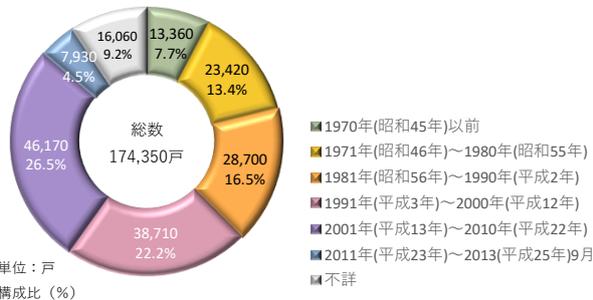
- ・市の人口は 2030 年に、約 44 万 4 千人でピークを迎えます。
- ・高齢化率は急激に増加していきます。
- ・年少人口は漸減の傾向にあります。



【出典】2017年度 藤沢市将来人口推計

## 2 住宅老朽化の状況

- ・1980 年以前に建築された住宅（耐震性に問題がある）は、住宅総数の約 2 割を占めています。さらに、建築後 25 年以上を経過した住宅は、住宅総数の約 4 割となります。

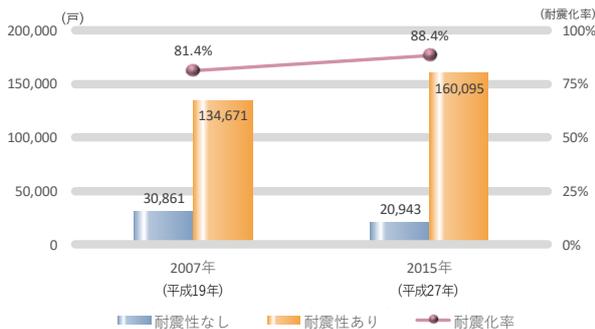


単位：戸  
構成比 (%)

【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

## 3 住宅耐震化の状況

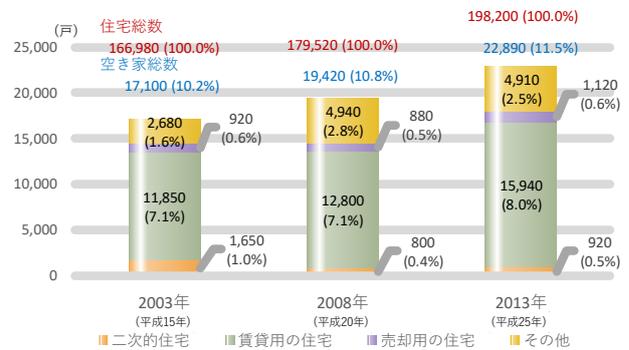
- ・住宅の耐震化率は、2007 年から 2015 年にかけて、81.4%から 88.4%に上昇しています。



【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

## 4 空き家戸数の推移

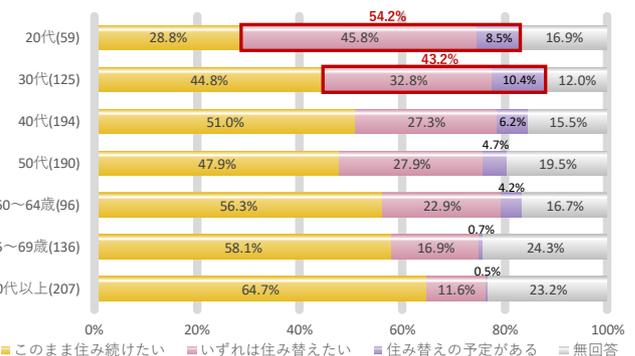
- ・空き家の総数は、2003 年から 2013 年にかけて増加し続けています。そのうち、利用実態のない「その他の空き家」は、2013 年に、約 4900 戸あります。



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

## 5 居住の継続意向

- ・市民アンケート結果からみると、60 歳以上では半数以上が居住継続を希望しています。一方、若い世代では、「住み替え希望」の割合が高くなっています。



【出典】「藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケート」 ※2017年（平成29年）8月~9月実施

# 藤沢市住宅マスタープランの概要 (第2章)

## ■ 住宅をめぐる様々な意見

### 少子高齢化が進むこと

超高齢社会に向け、特に後期高齢者に配慮した住まい・まちづくりが求められている。

高齢者向け住宅への住み替えや、住まいのバリアフリー化など、老後の安心を確保できる仕組みが必要である。

子育て世代において住居費負担が大きいので、住まいの確保に対する負担の軽減が求められる。

老朽化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る。

老朽住宅のうち、特に高齢者世帯が居住する住宅で、耐震対策が未実施の住宅が多くなっている

空き家が増加傾向で、居住環境の面で適切な管理が必要である。また、賃貸用の空き家の有効活用も望まれる。



### 空き家が増えていること

空き家では、不法侵入者による犯罪、ごみの不法投棄など居住環境の悪化が懸念され、周辺住民の不安が高まっている。

### 住まいに困っていること

ひとり暮らし高齢者や低所得単身世帯等が増加しており、住まい確保の対策が必要である。

### 住宅が老朽化していること

老朽化する市営住宅について長寿命化対策とともに、バリアフリー化やリフォームが課題である。

湘南ライフタウンでは、開発後40年が経過し、超高齢化が進むため、先進事例を参考に、団地再生が望まれる。

老朽化した住宅団地などでは、長年居住する高齢者に偏る傾向があり、世代バランスを確保する必要がある。

老朽住宅の改善と同時に、細街路や急傾斜地崩壊危険箇所を改善し、安全なまちづくりを進めていく必要がある。

### 団地やまちのこれからについて

マンションや住宅団地において、居住者の世代バランスがとれたコミュニティが望まれる。

耐震性、環境性能の向上、バリアフリー化などによって、住宅の価値を向上させる必要がある。

### 住まいの環境について

防災・防犯対策をはじめとする地域活動を維持・継承できるよう、若手世代を受け入れる地域コミュニティが必要である。

若いファミリー世帯は新築住宅を希望する傾向があるが、中古住宅も住み替えの対象として魅力あるものにすべきである。

### これからの住まいについて

住み替え意向が強い若年世代が、引き続き市内に住み続けられるようライフスタイルに対応した住宅市場が望まれる。

住宅耐震化のほか、地域の防災活動など継続できるように、担い手の世代交代を含めコミュニティの活性化が望まれる。



# ■ 住宅をめぐる、ひと・すまい・まちの視点からの課題

藤沢市における住宅と居住環境に関する課題を「ひと・すまい・まち」の視点から見てみましょう。

## 1 ひと（居住者）の視点から

- 住宅確保要配慮者の増加
- 高齢者の急増
- 高齢者向け住宅への住み替え希望への対応
- 単身世帯の急増
- 回復基調にある出生率に対する対応
- 子育て世帯における住居費負担
- 障がい者の住まいの確保への支援
- 非正規雇用者の増加傾向
- 外国人の住まい等の相談の増加



## 2 すまい（住宅）の視点から

- 空き家の増加傾向
- 空き家に対する居住環境上の不安
- 老朽化が懸念される公的住宅
- 居住面積水準の低い若年世帯
- 住み替え時に新築住宅を希望する若年世帯
- 高齢者世帯に多い耐震対策未実施の住宅
- 住宅のストックとしての価値の向上
- 良好な住宅地として満足度が高いこと
- 老朽化マンションの増加
- 防災への考慮と災害時への対応



## 3 まち（都市環境・地域コミュニティ）の視点から

- 多世代居住が少ない現状
- 住み替え意向が強い若年ファミリー層
- 整備・改善が必要な住宅市街地
- 単身世帯の多い住宅団地等のコミュニティ
- 望まれるコミュニティ活動の維持・継承
- 超高齢化が進むニュータウン



### ◆ わが国住宅政策の移り変わり

1970年代まで	住宅難の解消へ（戦後の日本は400万戸以上の住宅が不足）
1980～1990年代	住宅は「量」から「質」へ（住宅戸数はおおむね充足）
2000年代	住宅政策の市場化が進む（「公」から「民」へ）
2010年代	地域で住み続けるために（住宅ストックの活用、住宅セーフティネットの重視）

### ◆ これからの住まいのあり様

「新築重視」から、「今ある家」を大切に「使いこなす」住宅へ



バリアフリー化、耐震化、長寿命化などにより、地域で住み続けられる「住まい」の実現へ

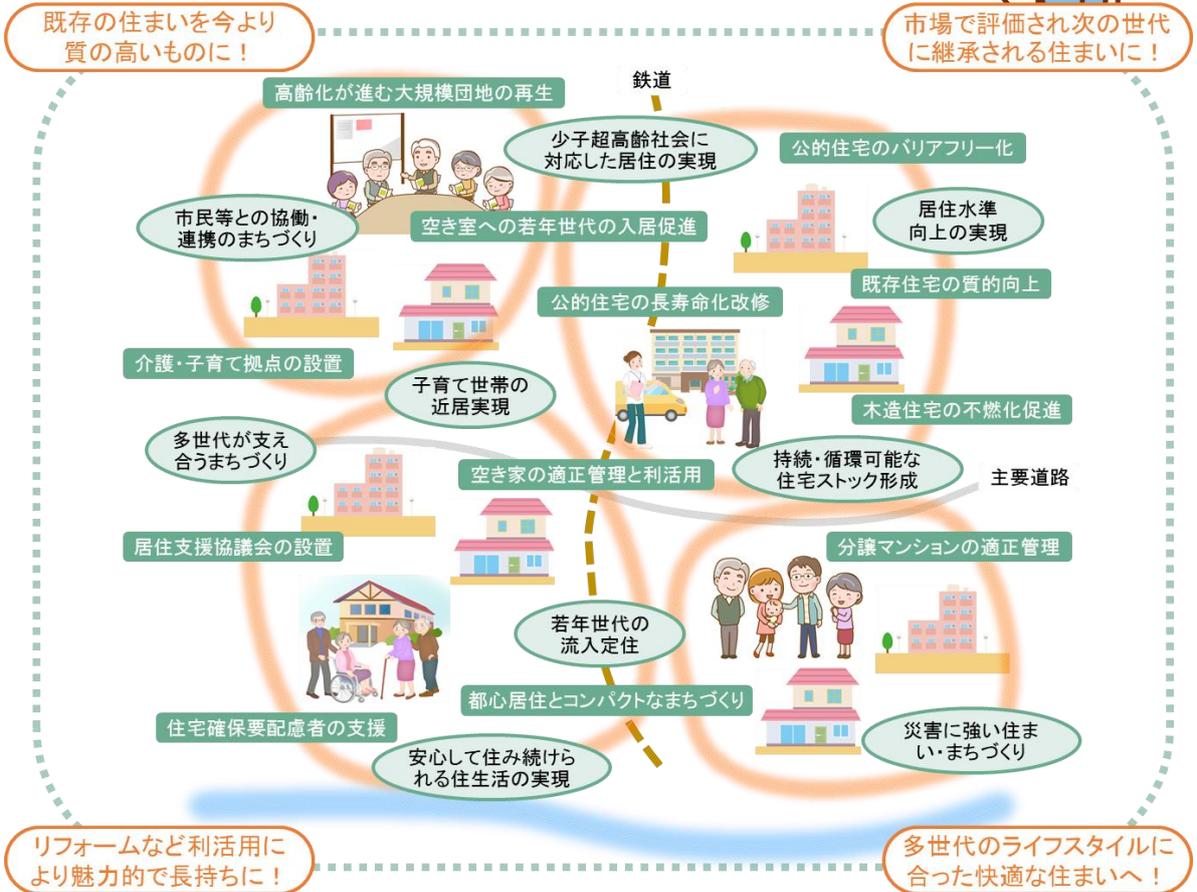
# 藤沢市住宅マスタープランの概要（第3章・第4章）

## ■ 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・共同住宅に住むことに加え、福祉施設の選択や住み替え、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。

## ■ これからの住まいとまちのイメージ



「住宅すごろく」に代わる新たな住宅ストックの循環をめざして  
～使いこなす住宅へ、そして住みこなすまちへ～

## ■ テーマと基本方針



藤沢市における住生活の将来像を踏まえ、三つのテーマと基本方針を設定します。

### 【テーマ1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

#### （基本方針1）住宅確保要配慮者のための居住の保障

- 〔施策①〕 公的な住宅の確保による居住支援
- 〔施策②〕 要配慮者への公的な居住支援
- 〔施策③〕 民間活力等との連携による居住支援の促進
- ☆〔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
- 〔施策⑤〕 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成



#### 【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。

#### （基本方針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
- 〔施策②〕 魅力ある住宅地の維持・形成

#### （基本方針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
- 〔施策②〕 若年世代への支援

### 【テーマ2】持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

#### （基本方針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
- 〔施策②〕 空き家情報の提供

#### （基本方針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居住性の向上と活用の推進
- 〔施策②〕 市営住宅における津波避難施設の維持管理

#### （基本方針3）既存住宅の質的向上

- 〔施策①〕 防災性や環境性能の向上
- 〔施策②〕 住宅リフォームへの支援
- 〔施策③〕 マンションの維持管理や建替え等への支援等

#### （基本方針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
- 〔施策②〕 良好な宅地の供給
- 〔施策③〕 住宅ストックの活用
- 〔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

#### （基本方針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
- 〔施策②〕 災害時における市営住宅の一時使用
- 〔施策③〕 災害時における住宅の応急修理

#### 【（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。



### 【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
- 〔施策②〕 環境と共生する魅力ある市街地の形成

#### （基本方針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
- 〔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

#### （基本方針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

#### （基本方針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
- 〔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
- 〔施策③〕 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

#### 【地域包括ケアシステム】

本市では、子どもから高齢者、障がい者、生活困窮者等、誰もが地域社会の一員として、包み支えあふ心豊かな暮らしの実現をめざし、13地区ごとに培ってきた文化や歴史などの特性を生かした「支えあふ地域づくり」を推進している。



# 藤沢市住宅マスタープランの概要（第5章）

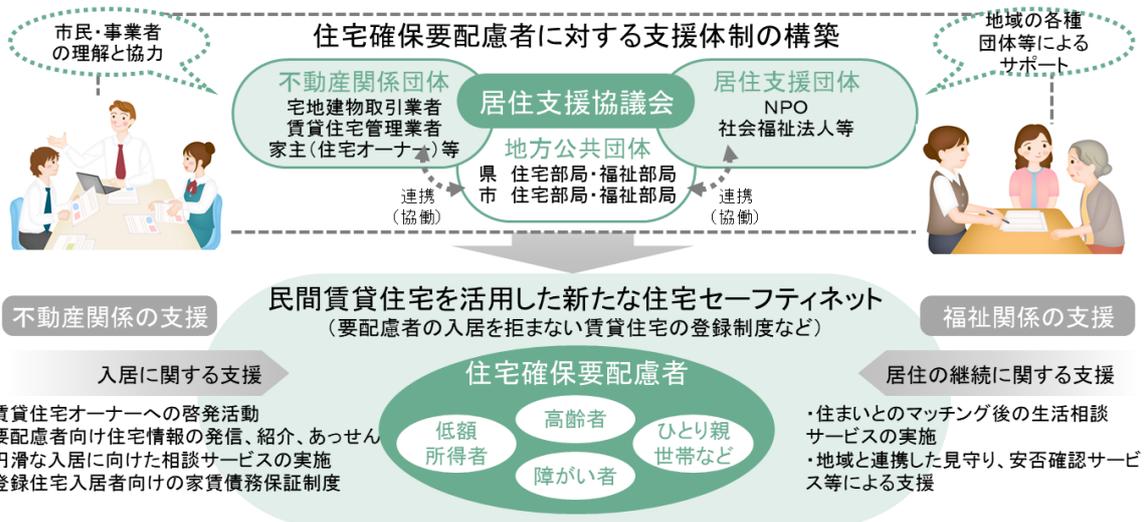
## 重点施策

住宅マスタープランに位置付けた施策を効果的に推進していくために、今後10年間で特に重点において取り組む施策を重点施策として定めます。



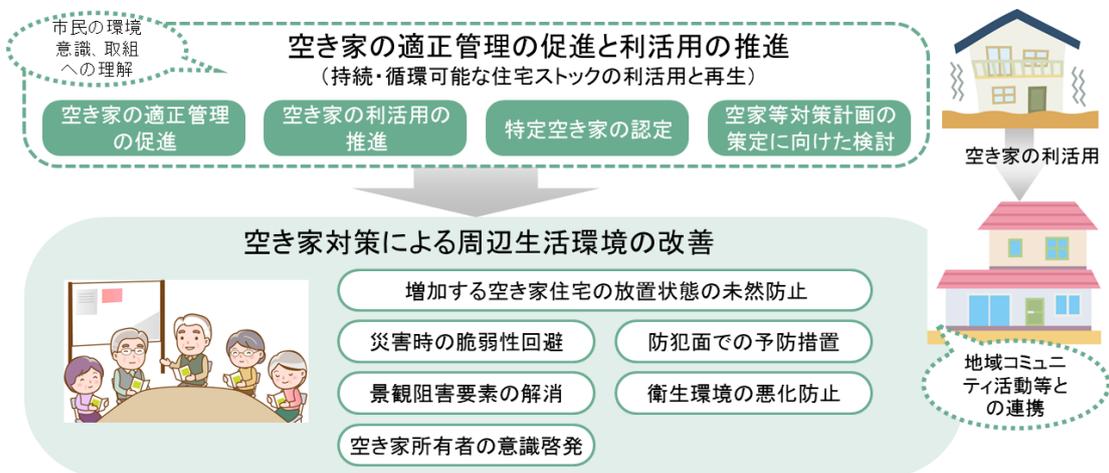
### 重点施策-1 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援

～住まいの確保が難しい方々の手助けとなる仕組みをつくります～



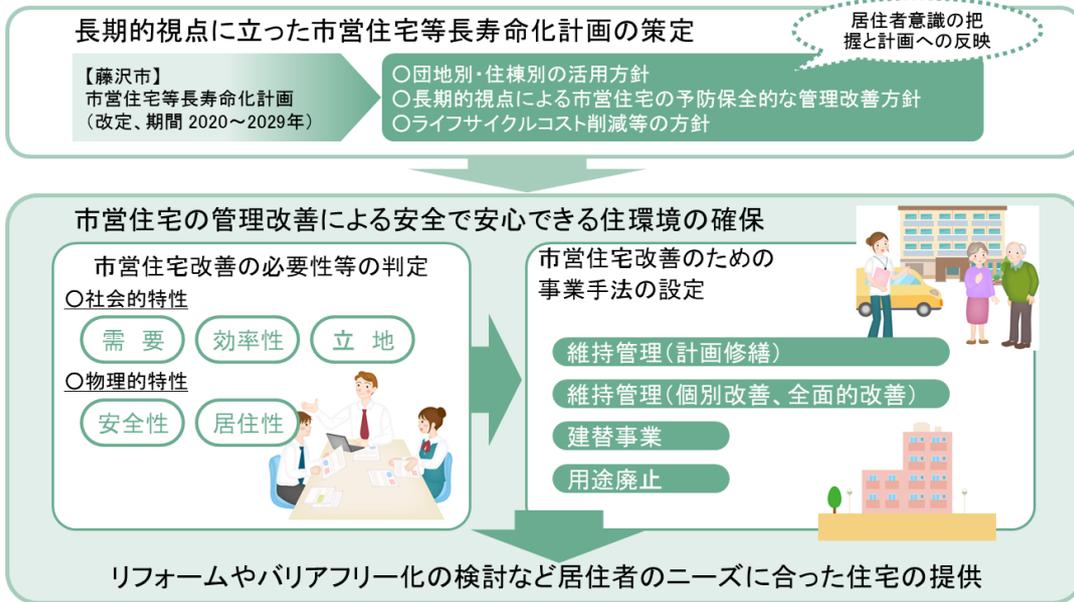
### 重点施策-2 空き家の適正管理の促進と利活用の推進

～地域の理解と協力のもとで、増え続ける空き家の問題を改善します～



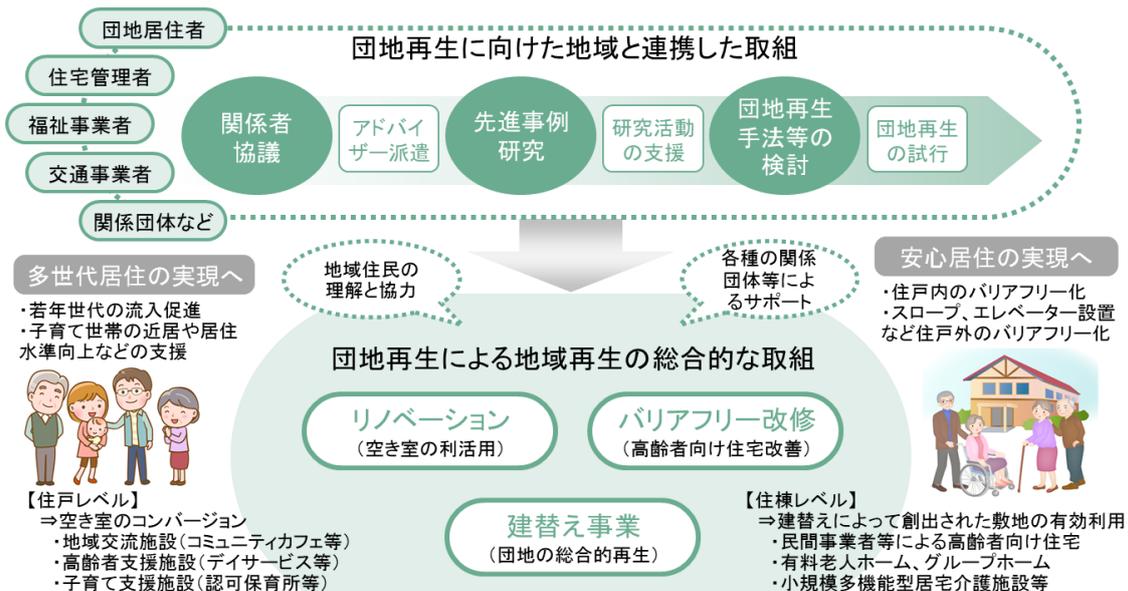
## 重点施策-3 市営住宅の長寿命化等による居住性の向上と活用の推進

～市営住宅を長持ちさせ、安全・快適に住み続けられるようにします～



## 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

～地域のみなさんによる、団地再生に向けた取組を応援します～



# 藤沢市住宅マスタープランの概要（参考資料）

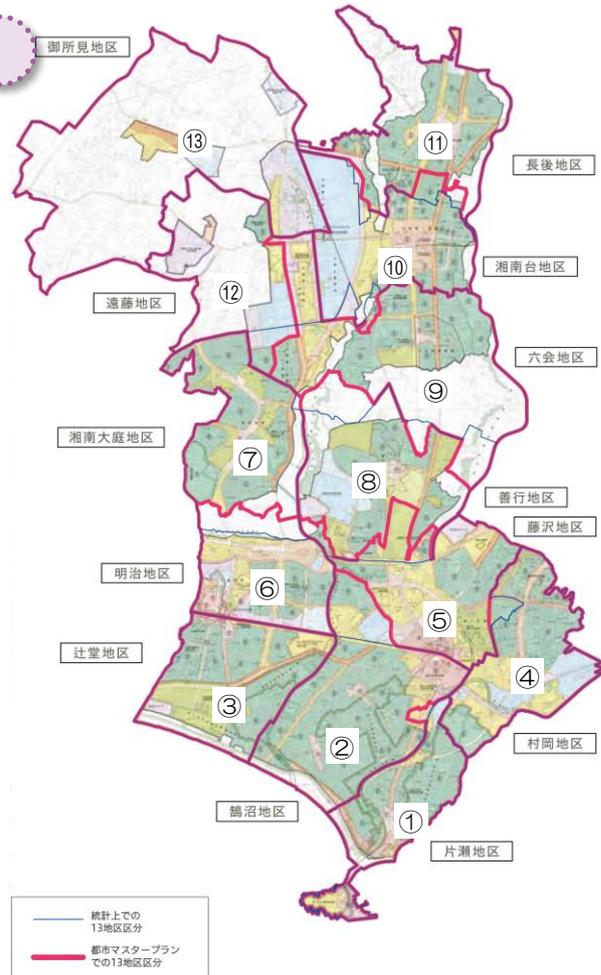
## ■ 地区の特性と課題

住宅マスタープランの施策を市内13地区の実情に即して推進していくために、地区の特性と今後の課題を整理します。

### 13地区の位置と人口等の状況

下表のうち、「人口」は国勢調査、「高齢化率」は住民基本台帳によるものです。

地区名	人口(H27)	高齢化率(H30)
①片瀬地区	20,145 人	28.0%
②鵠沼地区	55,369 人	24.0%
③辻堂地区	41,380 人	22.4%
④村岡地区	29,640 人	20.8%
⑤藤沢地区	44,556 人	23.7%
⑥明治地区	28,626 人	21.3%
⑦湘南大庭地区	32,235 人	31.1%
⑧善行地区	42,318 人	26.7%
⑨六会地区	35,696 人	21.7%
⑩湘南台地区	31,193 人	18.8%
⑪長後地区	33,253 人	26.3%
⑫遠藤地区	11,518 人	22.5%
⑬御所見地区	18,174 人	28.9%



## 住まい・まちづくりの取組課題

### ①片瀬地区

- 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、適正管理や有効活用が求められます。
- 地震や津波・がけ崩れ等の発生に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が求められます。
- 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求められます。



### ②鵠沼地区

- 市営住宅の長寿命化対策が求められます。
- 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求められます。
- 地震や津波等に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が求められます。
- 地域資源を活かした景観や美しい街並みの形成により魅力ある住宅地の維持形成が求められます。



### ③辻堂地区

- 公的賃貸住宅において、適切な維持管理と高齢世帯の居住への対応が求められます。
- 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求められます。
- 地震や津波、火災等の発生に備え、住まいやまちの被害を低減するための対策が求められます。
- 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な仕組みづくりが求められます。



#### ④村岡地区

- 超高齢化社会に対応したバリアフリー化対策の普及が求められます。
- 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求められます。
- 良質な民営賃貸住宅の流通促進が求められます。

#### ⑤藤沢地区

- 公的賃貸住宅において、適切な維持管理と高齢世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に対する、居住への対応が求められます。
- 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求められます。
- 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求められます。
- 藤沢宿の寺社や歴史的建造物を活かした街並み形成により、魅力ある住宅地の維持形成が求められます。

#### ⑥明治地区

- 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求められます。
- 空き家の増加が地域の生活環境を阻害しないよう、適正管理や有効活用が求められます。
- 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求められます。

#### ⑦湘南大庭地区

- 高齢化が進む大規模団地（県住宅供給公社や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求められます。
- 各種の公的住宅、民間住宅において、超高齢社会に対応したバリアフリー化対策が求められます。
- 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）が求められます。

#### ⑧善行地区

- 高齢化が進む公的賃貸住宅において、適切な維持管理対策が求められます。
- 高齢者や障がい者をはじめとする住宅確保要配慮者に対し、住宅確保など住生活における支援が求められます。
- 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求められます。

#### ⑨六会地区

- 超高齢社会に対応したバリアフリー化対策の普及が求められます。
- 高齢者や障がい者をはじめとする住宅確保要配慮者に対し、住宅確保など住生活における支援が求められます。
- 良質な民営賃貸住宅の流通促進が求められます。

#### ⑩湘南台地区

- ライフステージに応じて住み替え可能となるよう居住支援が求められます。
- 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求められます。
- 空き家の適正管理や有効活用が求められています。

#### ⑪長後地区

- 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求められます。
- 民営賃貸住宅の質の向上が求められます。
- 超高齢社会に対応した住まいのバリアフリー化対策が求められます。

#### ⑫遠藤地区

- 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求められます。
- 住宅の改善・建て替え等の際に、超高齢社会に対応したバリアフリー化対策の普及が求められます。

#### ⑬御所見地区

- 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求められます。
- 超高齢社会に対応した住まいのバリアフリー化対策が求められます。
- 空き家の適正管理や有効活用が求められます。
- 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求められます。



# 藤沢市住宅マスタープランの概要（第5章）

## ■ まとめ

### 推進体制

住宅マスタープランが示す施策の推進にあたっては、「（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、各施策の推進状況の把握、関連部局との連携を図ります。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、民間の住宅関連事業者、その他関係機関等と連携協力を図ります。

### 全体指標

住宅マスタープラン全体の成果指標としては、「藤沢に住み続けたいと思う人の割合」（定住意向）とし、これを維持向上させることを目指します。

### 重点施策の指標

住宅マスタープランでは、各テーマに沿って設定した「重点施策」について、その取組状況がわかるように活動指標（右表に示す数値目標）を定め、進行管理を図ります。

重点施策	活動指標
重点施策1	居住支援協議会による住宅確保要配慮者に対する支援件数
重点施策2	改善、除却、転用等された空き家の件数
重点施策3	居住性向上のために実施した事業の件数
重点施策4	団地再生に向けて取り組んだ事業の回数

### 市営住宅の供給目標

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、本市の市営住宅の供給目標は現在の管理戸数である1,740戸とし、その維持を図ります。

## 藤沢市住宅マスタープラン《概要版》 2019年(平成31年)1月策定

発行／藤沢市 計画建築部 住宅政策課  
〒251-8601 藤沢市朝日町1番地の1  
電話番号：0466-25-1111（内線）4281  
ファクス：0466-50-8223（建築指導課内）

