



第3章 住生活の将来像と基本方針

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

1 理念

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

その結果、みどりとゆとりのある住宅地が、国道1号以南の海岸、北部方面の小田急線沿線の一帯及び西部の湘南ライフタウン周辺に形成されてきました。

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

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

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

本市では、“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、住宅政策の動向や本市が直面する人口構造の大きな変化等に対応し、だれもが、地域社会の中で、互いに支えあいながら、住み続けられるために、市民や事業者とのパートナーシップを基本に、多様な住まい方を実現する施策を進めます。

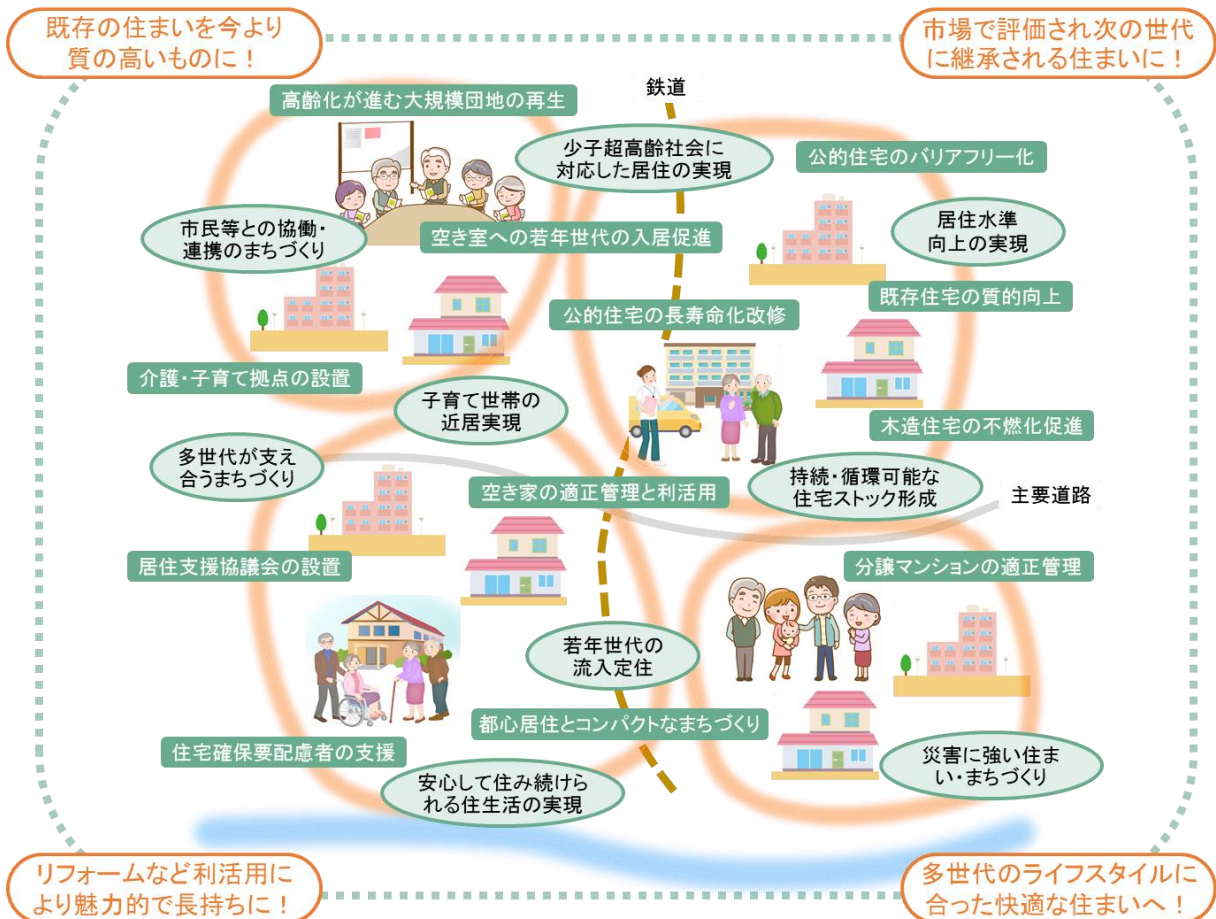
そして、これまでも増して、住宅の質の向上と良好な居住環境の維持・形成を図り、住宅地としての価値を高めていくとともに、福祉政策などとの連携を進めながら、湘南ふじさわにふさわしい、だれもが共生できる地域でのよりよい居住の実現を目指します。

2 住生活の将来像

だれもが 地域とともに 住み続けられる 湘南ふじさわ
魅力ある 多様な住まいのステージへ

- 市民のだれもが、住み慣れた地域で互いに支えあうコミュニティをめざします。
- 環境と共生する住宅地で、持ち家・借家、戸建て住宅・共同住宅に住むことに加え、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～



3 三つのテーマ

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

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

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

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

この方向性をもとに、「三つのテーマ」を次のように定めます。

【テーマ1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

【テーマ2】持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

【テーマ3】少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

※ 住宅確保要配慮者とは、住宅セーフティネット法第2条第1項に定められています。

本市は、以下に示す方々を住宅確保要配慮者と考えます。

法で定める者

低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下）、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障がい者、子供（高校生相当まで）を養育している者

規則で定める者

外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者、賃貸住宅供給促進計画で定める者

地域の実情等に応じて定める者

海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、U I J ターンによる転入者といった入居及び入居後の支援が必要な者、及びこれら住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

※ 収入分位25%（全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位）

4 基本方針

テーマごとに、課題を解決していくための基本方針を示します。

【テーマ1】誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

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

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

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

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

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

このような考えのもとに、テーマ1では、3つの基本方針を定めます。

基本方針【テーマ1】

- (1) 住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯、外国人等）のための居住の保障（住宅セーフティネット）
- (2) 住宅の居住環境の維持向上
- (3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援



【テーマ2】持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生

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

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

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

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

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

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

このような考えのもとに、テーマ2では、五つの基本方針を定めます。

基本方針【テーマ2】

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

■ 住宅政策の移り変わりとこれからの住まい

◆ 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

【テーマ3】少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

本市の人口は今後緩やかに増加し、2030年（平成42年）に約44.4万人でピークを迎えると推定しています。一方、市の高齢化率は2035年（平成47年）に3割を超える見込みで、65歳以上の単独世帯は増加を続け、2035年（平成47年）には約26,000世帯に達する見込みです。そのため、地域コミュニティを担う人々が少なくなること、居住者がいない住まいが増加することが予想され、そのような状況に対応したまちづくりが求められています。

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

市内の他の住宅地においても、同様のことが指摘されています。

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

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

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

このような取組により、少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくりを進めます。このような考えのもとに、テーマ3では、四つの基本方針を定めます。

基本方針【テーマ3】

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