



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。

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1965年（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か所建設され、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、本市では、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、本市では、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を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ており、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。（別冊の資料編P86、87を参照）

その結果、首都圏50km圏に位置している本市は、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、工業、農業、商業、観光など、産業も盛んであり、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、本市においては、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、本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、“地域特性を踏まえ、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”ことを目的に「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」を策定する必要があります。

なお、この「市町村における住生活基本計画」を本市では、「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）」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。

また、本計画では、少子超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、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、公営住宅の長寿命化*など本市が直面する課題についても調査し、その方向性を示します。

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*して取り組むことが重要です。

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、サービス付き高齢者向け住宅*、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」等の個別計画との整合を図ります。

〈マスタープランの位置づけ〉



