



第4章 住生活向上のための施策展開

藤沢市における住生活の将来像と基本方針を踏まえ、住生活向上のための施策体系及び施策展開について示します。

なお、各施策については、庁内において横断的に連携して取り組むものとします。

凡例 【重点】：今後の10年間で、特に重点をおいて推進する施策（第5章へ）
 （新）：新たに取り組む施策 （拡）：拡充する既存の施策 印無：維持・継続する既存の施策

1 施策体系

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	施策	具体的取組
(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）	① 公的な住宅の確保による居住支援	1 市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充（拡） 2 市営住宅における住み替えの実施 3 民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ 4 市営住宅における高齢者専用住宅の確保 5 市営住宅のライフサポート事業の実施 6 市営住宅の住まい方相談会の実施
	② 要配慮者への公的な居住支援	1 重度障がい者住宅設備改良への助成 2 住宅改修費の支給（介護保険） 3 生活保護における住宅扶助 4 住居確保給付金の支給 5 グループホーム家賃助成 6 障がい者等生活改善相談 7 障がい者の地域移行支援・地域定着支援の推進
	③ 民間活力等との連携による居住支援の促進	1 高齢者の居住の安定確保の推進 2 介護老人福祉施設をはじめとする介護保険施設への入所 3 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施（拡） 4 生活困窮者自立支援の実施（拡） 5 高齢者の住まい探し支援
	④ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援【重点】	1 居住支援協議会の設置（新） 2 居住支援協議会による要配慮者の住宅確保及び入居後の支援（新）
	⑤ 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成	1 老人福祉施設建設への助成 2 グループホーム設置への助成 3 地域密着型サービス施設の設置への助成 4 グループホーム介護支援
(2) 住宅の居住環境の維持向上	① 居住面積水準の検討	1 居住面積水準の検討（新）
	② 魅力ある住宅地の維持・形成	1 地区計画*や建築協定*、景観協定*等を活用したまちづくり 2 緑ある居住環境の維持・形成 3 “ごみ屋敷”の環境改善
(3) 勤労者や若年世代の住宅確保への支援	① 住宅購入借入金に対する利子補助	1 住宅購入借入金に対する利子補助の実施
	② 若年世代への支援	1 若年世代の住宅に対する支援の検討（新）

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

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	施策	具体的取組
(1) 空き家の適正管理と利活用	① 空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】	<ol style="list-style-type: none"> 1 空き家の適正管理の促進(拡) 2 空き家の利活用の推進 3 特定空き家*の認定 4 空家等対策計画の策定に向けた検討(新)
	② 空き家情報の提供	<ol style="list-style-type: none"> 1 藤沢市空き家利活用マッチング制度による空き家情報の提供 2 国が進める空き家バンク*に関する空き家情報の提供(新)
(2) 市営住宅の長寿命化等による利活用	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【重点】	<ol style="list-style-type: none"> 1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し(拡) 2 市営住宅の計画的な改修工事の実施 3 市営住宅の多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討(新)
	② 市営住宅における津波避難施設の維持管理	<ol style="list-style-type: none"> 1 市営住宅における津波避難施設の維持管理
(3) 既存住宅の質的向上	① 防災性や環境性能の向上	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等防災対策事業の推進 2 住宅防火対策の推進 3 環境性能の向上 4 狭あい道路*の解消
	② 住宅リフォームへの支援	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅・店舗等リフォーム融資利子補助制度の実施(新)
	③ マンションの維持管理や建替え等への支援等	<ol style="list-style-type: none"> 1 マンションの建替え等の円滑化の促進(拡) 2 分譲マンションの適切な管理等に関するNPOと連携した支援(新) 3 分譲マンションの管理等に関する相談機能の実施
(4) 居住循環を可能とする住宅市場の形成	① 良質な民間住宅ストックの形成の促進	<ol style="list-style-type: none"> 1 長期優良住宅*建築等計画の認定の促進 2 低炭素建築物新築等計画の認定の促進 3 建築物のエネルギー消費性能の向上 4 開発許可制度による良好な宅地の形成
	② 良好な宅地の供給	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業の推進
	③ 住宅ストックの活用	<ol style="list-style-type: none"> 1 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり(新)
	④ 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理(新)
(5) 災害時における住宅の確保	① 県と連携した応急仮設住宅の設置計画の推進	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進 2 民間賃貸住宅の借り上げの検討
	② 災害時における市営住宅の一時使用	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時における市営住宅の一時使用
	③ 災害時における住宅の応急修理	<ol style="list-style-type: none"> 1 災害時における住宅の応急修理



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	施策	具体的取組
(1) 多世代が住みやすい住宅地の形成	① 多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進	1 多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究(新) 2 多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討(新) 3 スマートウェルネス*拠点整備事業の活用 4 定住施策と働く場の連携(新)
	② 環境と共生する魅力ある市街地の形成	1 緑豊かな魅力ある市街地の形成 2 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成
(2) 高齢化が進む大規模団地の再生	① 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進【重点】	1 団地再生に関わる関係者との協議の場の設置及びあり方の検討(新) 2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組内容の研究(新)
	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	1 建替え時における福祉機能、健康機能等の導入(新) 2 空き室等を活用した住み替えやシェア、多様な機能の導入(新)
(3) 都心居住とコンパクトなまちづくりの検討	① 都心部における中高層住宅のあり方の検討	1 都心部における中高層住宅のあり方の検討(新)
(4) 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	① 地域包括ケアシステムの推進	1 地域での見守りネットワークの構築
	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	1 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築
	③ 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり	1 地域の縁側*事業の推進(拡)

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

2 施策展開

テーマ1 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

(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）

施策① 公的な住宅の確保による居住支援

1 市営住宅の入居募集及び優先枠の拡充（拡）

市営住宅は、住宅セーフティネットの役割を果たすため、住宅に困窮する低額所得者に対し住宅を提供しています。市営住宅の募集については、年に2回の定期募集を行い、その際にひとり親世帯、障がい者同居世帯、高齢者同居世帯等への抽選時の優遇措置を、市営住宅運営審議会に諮ったうえで行っています。

今後、少子超高齢社会に対応した、多世代交流が可能となるよう、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の居住の確保に向け、優遇措置の拡充について検討します。

2 市営住宅における住み替えの実施

市営住宅に入居中、災害などの特別な理由が発生した場合、市営住宅の部屋の住み替えを実施しています。

入居者の高齢化に伴い、高層階に住む高齢者から、低層階への住み替え希望が増加する可能性があります。本来の住宅セーフティネットの役割が失われないよう市営住宅の応募状況を注視しながら、住み替えの実施を進めます。

3 民間集合住宅の市営住宅としての借り上げ

直接建設型の市営住宅においては、高齢者向けの住戸の空室が少ないことから、住宅セーフティネットの役割を十分に果たすことが難しくなっています。そのため、民間の集合住宅のうち、バリアフリー化している住宅などを借上契約し、高齢者等に対応した住居を供給しています。

今後も高齢者等に対応した住戸を供給していくため、現在借り上げている民間集合住宅を含めた、民間集合住宅の借り上げを進めます。

4 市営住宅における高齢者専用住宅の確保

社会情勢の変化や高齢者のニーズの多様化を踏まえ、高齢者専用住宅の在り方を様々な角度から検討し、計画的に進める必要があります。

サンシルバー藤沢住宅は高齢者専用住宅として、日常生活の様々な相談を受けるとともに、安否確認を行うなど生活援助員を派遣し、入居者の居住環境の充実を図っています。

5 市営住宅のライフサポート事業の実施

市と契約している指定管理者により、市営住宅に入居している一人暮らしの高齢者を対象として、専任のライフサポーターが訪問し、良好なコミュニケーションを図りつつ、「見守り業務」、「居住相談業務」などを実施しており、一人暮らし高齢者が安全・安心して生活できるよう見守り活動を行っています。



6 市営住宅の住まい方相談会の実施

「住まい方相談会」は、指定管理者による独自事業として実施しています。市営住宅の入居者からの様々な相談や要望等を全般的に聞く機会であることから、今後も事業を継続し、入居者の要望等を市営住宅の維持管理に反映させることにより、居住環境の改善に繋げていきます。

施策② 要配慮者への公的な居住支援

1 重度障がい者住宅設備改良への助成

重度障がいのある人の福祉の増進を図るため、障がいの状態に適するように住宅設備を改造する者に対し、既存住宅の浴室、トイレ、玄関等の改造工事又は機器の購入に要する費用の全部又は一部を助成しています。

今後、障がいの重度化及び高齢化も想定されることから、引き続き重度障がいのある人が住み慣れた自宅において、安全で快適な生活が継続できるよう助成を行います。

2 住宅改修費の支給（介護保険）

要介護認定又は要支援認定を受けている方に対して、実際に居住する住宅（住民登録地）に、手すりの取付けや段差解消等の保険対象となる改修を行った場合に、改修費用の一部について支給を行っています。

今後も利用者の心身状況に合った改修が行われるよう必要に応じて現場確認や事業所等への助言・指導を行っています。

3 生活保護における住宅扶助

住宅扶助費は生活保護受給者本人が所有または契約している住居及び土地に対して支給します。高額家賃等のため保護の基準を満たさない物件に居住している生活保護受給者については基準内の物件に転居を指導します。

なお、中国残留邦人への支援給付も生活保護法に基づく保護基準の例により行っています。

4 住居確保給付金の支給

離職により住居を喪失した、または喪失するおそれのある人を対象として、家賃相当分の住宅費の給付と就労支援を実施し、住居及び就労の確保に向けた支援を行っています。

生活困窮者自立支援法に基づく制度であるため、国の動向を注視しつつも、本市では自立相談支援事業と一体的に支援を実施するとともに、来談者の状況をしっかりアセスメントした上で、他の制度・施策の利用を含めた総合的な支援を行っています。

5 グループホーム家賃助成

障がいのある人の自立を促進することを目的として、グループホームの入居者に対し、経済的な負担の軽減を図るために家賃の一部を助成しています。本人の収入のみでは生活が厳しい方もいるため、今後も安心してグループホームが利用しやすいよう、国の補足給付と合わせ、市独自の家賃助成を行っています。

6 障がい者等生活改善相談

理学療法士が、障がいのある人とその家族からの家屋等の改修等に関する相談に対応しています。相談件数は減少傾向にありますが、対象者の見直しや周知方法を検討し、今後はより多くの相談を受付けすることができるよう取り組み、障がいのある人の住居環境の改善を目指します。

7 障がい者の地域移行支援・地域定着支援の推進

施設や病院等に長期間入所・入院している人の地域生活実現のため、関係機関との連携強化及び制度理解を進め、地域移行支援・地域定着支援を推進します。

グループホームなどの基盤づくりを推進するとともに、地域移行支援や地域定着支援の受け皿となる相談支援体制の強化に努め、平成32年度末までに23人の地域移行を目指します。

施策③ 民間活力等との連携による居住支援の促進

1 高齢者の居住の安定確保の推進

サービス付き高齢者向け住宅は、生活・身体状態に不安をかかえる高齢者の増加を見据え、高齢者の住まいに関する選択肢を拡大し、居住水準の確保と住み続け・住み替えの自己決定を可能にする役割として重要なため、県と連携しながら情報提供を行っていきます。

2 介護老人福祉施設をはじめとする介護保険施設への入所

在宅にて生活することが困難な要介護被保険者の方が、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等の介護保険施設への入所を検討される場合に、スムーズに申し込み等を行えるよう、市内の施設の情報を公表しています。

3 住宅入居等支援事業（居住サポート事業）の実施（拡）

障がいのある人が地域で安心した暮らしを実現するために、一般住宅への入居支援や関係機関との連絡調整等を行う相談支援事業を実施しています。

平成32年度までに障がい者相談支援事業所を6か所から7か所に増設し、各相談支援事業所の専門性を活かし、障がいのある人が地域で安心して暮らせるよう、相談支援体制の確保に努めます。

4 生活困窮者自立支援の実施（拡）

生活保護に至る前の生活困窮者に対し、自立に向けた包括的な支援を行うものです。

対象者からの相談ごとが複合化・複雑化するなか、既存の制度や社会資源では解決が難しい事例も多く寄せられており、そのような相談ごとに対しては、画一的な支援でなく、本人の状態に合わせた支援が求められています。これまでの取り組みの中で、藤沢市社会福祉協議会へ委託する相談支援員をコミュニティソーシャルワーカーとして位置づけ、地域の支援機関と協働しながらきめ細やかな対応を行い、自立した生活が可能となるような支援を展開しています。

今後は、2020年までに全13地区での活動の展開が可能となるよう、取り組みを検証しつつ、関係各課・機関と検討を行っていきます。



5 高齢者の住まい探し支援

民間賃貸住宅への入居に困窮している高齢者に対して、高齢者が入居しやすい賃貸住宅（かながわあんしん賃貸住宅、セーフティネット住宅等）や、県内の施設などの情報を提供し、住まい探いを支援しています。

高齢者の住まいに関する潜在的なニーズの発掘や、新規相談の増加につなげるため、相談会の開催回数や市役所以外での開催などについて検討するとともに、相談会に関する情報の提供方法やチラシ配置場所を再検討し、相談者が利用しやすいようにしていきます。

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【重点】

1 居住支援協議会の設置（新）

住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等）が、安心して暮らせる住宅の確保ができるよう、住まいに関するネットワーク環境を整備する必要があることから、神奈川県居住支援協議会と協力し、行政、不動産関係団体、居住支援団体などとの話し合いの場を設けながら、藤沢市居住支援協議会の設置について検討します。

2 居住支援協議会による要配慮者の住宅確保及び入居後の支援（新）

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図ることができるよう、藤沢市居住支援協議会を行政、不動産関係団体、居住支援団体などで連携しながら運営し、住宅の確保に留まらず、入居後の見守りや、居住継続に関する課題などへの相談、支援体制を確保します。

施策⑤ 要配慮者が生活する施設設置や運営への助成

1 老人福祉施設建設への助成

在宅生活が困難な方の生活の場を確保するため、介護保険事業計画に基づいて特別養護老人ホームを整備し、その施設整備に係る費用について、補助を行っています。

2 グループホーム設置への助成

障がいのある人が、入浴・排泄・食事等の日常生活上の世話や、機能訓練を受けるグループホームの設置を推進するため、新規開設に必要な費用の一部を助成しています。

近年障がい福祉サービスの利用人数は増加傾向にあり、グループホームの入居を希望する方も増加しています。今後も多くの方がグループホームを利用できるように、設置助成を行っていきます。

3 地域密着型サービス施設の設置への助成

住み慣れた地域で自分らしい生活を続けることができるように、日常生活圏域単位を基本とし、介護保険事業計画に基づき、地域密着型サービス施設を整備しています。公募により選定した事業者に対し、その施設整備に係る費用の一部を助成しています。

4 グループホーム介護支援

重度障がいのある人の地域移行の需要は増加しているため、障がいのある人が地域で生活できる基盤を整備する必要があります。

重度障がいのある人の地域生活移行を促進するため、引き続き基準を超えて職員配置をしているグループホーム（障がい支援区分等、一定要件あり。）に対して、介護支援の向上を図るための助成を実施しています。

(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

1 居住面積水準の検討（新）

本市は、最低居住面積水準を満たしていない住宅が全体の8.5%あり、国の平均（7.1%）よりも高い値です。

そのため、最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の実態を把握し、居住面積水準の向上について検討します。

施策② 魅力ある住宅地の維持・形成

1 地区計画や建築協定、景観協定等を活用したまちづくり

地区計画や建築協定、景観協定等の制度の活用による地域の実情に即したまちづくりを進めていくため、制度活用に向けた情報発信、アドバイス等を実施します。

2 緑ある居住環境の維持・形成

快適な生活環境を保全するため、市域の緑地の確保を推進するとともに住宅敷地内の緑化、生垣化の推進、建物緑化など、緑化に関する市民等への支援を実施しています。

今後も、緑地の確保や敷地内緑化制度の堅持を図るとともに、生垣等の指定制度や建物緑化助成制度等による市民等への支援や普及啓発を進め、緑地の保全と緑化の推進に努めます。

3 “ごみ屋敷”の環境改善

廃棄物を放置または野積みしている住宅地、または建物の所有者等に対し、適切な指導等を行い、地域の良好な生活環境を保全し、市民の健康で安全な生活環境を確保します。



(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

1 住宅購入借入金に対する利子補助の実施

市内勤労者の持ち家取得促進のため、市内に住宅を購入し、または建築するための資金を中央労働金庫から借り入れたとき、これに係る利子の一部を補助しています。

今後は、社会情勢の変化及び他市の状況を踏まえながら必要に応じて見直しを検討します。

施策② 若年世代への支援

1 若年世代の住宅に対する支援の検討（新）

子育て世帯や近居・同居・住み替えをのぞむ若年世代の住宅について、どのような支援が効果的であるかなど、先行事例や今後の動向を見据え、関係各課の連携により検討します。

(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【重点】

1 空き家の適正管理の促進（拡）

適切に管理されていない空き家は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。藤沢市空き家対策基本方針に基づき、市民、空き家の所有者又は管理者等に対して、空き家の適正管理に関する意識啓発を行い、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家があった場合は、空き家所有者又は管理者に対して、改善依頼を行っています。また、空き家所有者が空き家をスムーズに売買・賃貸・管理ができるように、専門家による相談会を実施しています。

今後は、空き家となることを予防する観点も取り入れ、成年後見制度や家族信託*などの紹介をはじめ、空き家にするのを未然に防ぐ施策を検討します。

2 空き家の利活用の推進

空き家を住宅地の価値を高めるポジティブな資源に転換していく方策として、空き家を有効活用し、魅力ある地域づくりを推進するため、空き家を利活用して継続的な地域貢献事業が展開できるように、空き家所有者の意向把握や空き家の利活用に関する相談体制の充実を図ります。

また、空き家を利活用して地域貢献事業を行う団体への補助金を実施しています。今後は、利活用希望者が制度をより利用しやすいよう、対象の拡大等を検討します。

3 特定空き家の認定

老朽化した管理不全の空き家は、周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼします。そのまま放置すれば著しく保安上危険、あるいは衛生上有害な状態等にある空き家については、「藤沢市空き家の適正管理に関するガイドライン」に基づき、特定空き家として認定し、助言・指導、勧告などの措置を講じます。

4 空家等対策計画の策定に向けた検討（新）

本市では、「藤沢市空き家対策基本方針」に基づき、空き家の適正管理と利活用の両面から空き家対策を進めていますが、より計画的・総合的に空き家対策を推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、空家等対策計画の策定を検討します。

施策② 空き家情報の提供

1 藤沢市空き家利活用マッチング制度による空き家情報の提供

本市では、空き家の所有者と、空き家利活用希望者をつなぐことにより、空き家の利活用や流通の促進、地域の課題解決を図ることを目的とした「藤沢市空き家利活用マッチング制度」を実施しています。

今後、制度の周知と内容の充実を図り、より使いやすい制度となるよう検討します。



2 国が進める空き家バンクに関する空き家情報の提供（新）

国土交通省では、全国の空き家・空き地情報を一元的に提供する「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用を開始しました。本市では空き家バンクはありませんが、他市の居住用物件との情報共有を図るため、全国版空き家バンクに関する情報提供を検討します。

(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【重点】

1 国の改定指針を踏まえた長寿命化計画の見直し（拡）

現行の藤沢市市営住宅等長寿命化計画において、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、市営住宅ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮したうえで団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって予防保全的な管理改善を推進し、修繕周期の延長などを行うことでライフサイクルコスト（LCC）*の縮減等を行っています。

今後、国の改定指針を踏まえた見直しの実施により、更新期を迎えつつある老朽化した市営住宅の効率的かつ円滑な更新のため、社会情勢に見合う市営住宅等長寿命化計画の策定を実施します。

2 市営住宅の計画的な改修工事の実施

現在、市営住宅は経年劣化と共に老朽化が激しいことや、ストック有効活用などを踏まえた再生を検討する必要があるなど、様々な課題がありますが、藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、外壁、屋上防水工事及び各種配管等のライフラインの改修工事を計画的に実施しています。

今後も市営住宅の需要と将来に渡る費用対効果を見定め、適切な管理運用を図るため、既存ストックの状況把握や維持管理に努め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施し、修繕周期の延長などを実施することでライフサイクルコストの縮減を図ります。

3 市営住宅の多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討（新）

市営住宅は高い応募倍率の空き室がある一方で、募集をかけても埋まらない空き室もあることから、多様化する市民の居住ニーズに対応するため、リフォームやバリアフリー化など住宅を供給する事業主体などと連携し、様々な手法を検討します。

施策② 市営住宅における津波避難施設の維持管理

1 市営住宅における津波避難施設の維持管理

市営鶴沼住宅は、津波浸水想定区域内の公共施設として、津波避難ビル*に指定されているため、平成28年度・平成29年度の2か年で、4号棟、6号棟及び8号棟に津波避難階段を設置する等、屋上へ避難できる工事を実施しました。これにより、津波発生時に市営住宅の入居者、近隣住民など約1,180の方が屋上へ避難することができるようになったため、今後も迅速な避難ができるよう施設を維持管理します。

(3) 既存住宅の質的向上

施策① 防災性や環境性能の向上

1 建築物等防災対策事業の推進

藤沢市では、災害に強い安全なまちづくりを推進するため耐震化補助事業等を行っています。平成 27 年 1 月時点で、住宅の耐震化率は 88.4%、多数の人が利用する建築物の耐震化率は 89.4%となっています。

藤沢市耐震改修促進計画では、国の指針に基づき平成 32 年度末までに住宅の耐震化率を 95%とする目標を定めています。

また、震災時に建築物応急危険度判定活動、被災建築物の建築相談や被害認定調査における技術的支援について、専門家団体と協定を締結しており、連携の強化を図り、災害への備えを進めます。

2 住宅防火対策の推進

本市における住宅用火災警報器の普及率は 8 割前後で横ばいの状況であるため、未設置世帯への設置広報や先行事例の紹介等に加え、新たな広報媒体の活用等により、さらなる普及促進を図ります。

3 環境性能の向上

再生可能エネルギーの普及推進のため、地球温暖化対策設備の設置等に対する補助事業を実施しています。

今後も、温室効果ガスの削減目標である「1990 年度を基準とし、2022 年度までに 40%削減」を目指します。

4 狭あい道路の解消

狭あいな道路を解消し生活道路の機能向上を図るため、「藤沢市狭あい道路整備要綱」に規定する市道について、土地所有者からの申出に基づき、後退地及び角切地の権原を取得するとともに、必要に応じ工作物等を移設補償し、舗装等の整備を行います。

施策② 住宅リフォームへの支援

1 住宅・店舗等リフォーム融資利子補助制度の実施（新）

市が指定する金融機関から融資を受け、住宅、店舗及び工場のリフォーム工事を市内施工業者により実施した者に対し、地域経済の活性化を図るため、金融機関へ支払った利子を助成します。

市民及び市内中小業者のリフォーム需要、市内施工業者の受注拡大、市内金融機関の融資実績拡大等、様々な効果が期待できることから、様々な側面から周知活動を行い、制度の利用促進を図っていきます。



施策③ マンションの維持管理や建替え等への支援等

1 マンションの建替え等の円滑化の促進（拡）

耐震性が不足し、除却の必要性に係る認定を受けたマンションについては、マンションの建替えを促進するため、容積率緩和の特例許可制度を活用できます。

また、マンション建替組合の設立について市が認可することにより、建替組合は法人格を有するものとなり、各種手続きや契約などの行為が円滑に行えるようになります。更に、建替え等反対区分所有者に対して、組合が売渡請求を行うことができる、従前マンションの各権利が原則として再建マンションに移行するなど円滑な権利変換が行えるようになります。

マンション敷地売却制度*や、耐震性不足のマンションの建替え等を促進するための制度について、市民やマンション管理組合などへの情報提供に努めます。

2 分譲マンションの適切な管理等に関するNPOと連携した支援（新）

分譲マンション管理組合の規約改正や長期修繕計画の策定、大規模修繕等に対するアドバイスをを行っている神奈川県、及び神奈川県が実施している「かながわマンション支援団体登録制度」による登録支援団体などと連携し、情報共有や連絡体制を構築し、管理組合などに対し支援を実施することを検討します。

3 分譲マンションの管理等に関する相談機能の実施

藤沢市民を対象に、中高層建築物などの建築に係る紛争の調整のための相談、管理組合の規約の改正、建物の大規模修繕、長期修繕計画などの分譲マンションに関する相談などについて、専門家が相談に応じます。

(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

1 長期優良住宅建築等計画の認定の促進

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定を受けた住宅においては、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたり、認定を受けた者によって維持保全が行われることから、制度の普及啓発を図ります。

2 低炭素建築物新築等計画の認定の促進

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定を受けた住宅の普及によって、都市における二酸化炭素排出の更なる削減により、低炭素化の促進が図られることから、制度の普及啓発を図ります。

3 建築物のエネルギー消費性能の向上

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、断熱・省エネルギー性能に優れた良質で安全な建築物の普及を推進し、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ります。

4 開発許可制度による良好な宅地の形成

開発行為については、開発許可制度を運用して、小規模な住宅開発を防止し良好な宅地規模の水準を維持するとともに、一定の公共施設整備（道路・下水等）を保たせ、健康的で文化的な市街地形成を目指します。

施策② 良好な宅地の供給

1 土地区画整理事業の推進

土地区画整理事業とは、公共施設（道路・公園・下水道など）の整備を行い、宅地の利用を更に高めるために行う事業です。本市では、これまで様々な地区で土地区画整理事業を行い、宅地の供給を行ってきました。

現在も「柄沢特定土地区画整理事業」（換地完了）と「北部第二（三地区）土地区画整理事業」が進められており、良好な居住環境を推進します。

施策③ 住宅ストックの活用

1 中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくり（新）

超高齢化が進む中で、一人暮らし高齢者が居住する戸建て住宅は、居住者の死亡により空き家になる可能性が高まることが予測され、2020年代後半から本格的に空き家が増えることが予想されます。また、そのような戸建て住宅は、安全性の点でも、居住可能な住宅である場合が多いため、このような中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくりを検討します。

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

1 良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理（新）

一般住宅に旅行者を有料で宿泊させる「民泊」を解禁する住宅宿泊事業法が、2018年6月に施行され、保健所設置市である本市は、届け出事務を所管しています。本市の良好な居住環境を維持する重要な要因である第一種低層住居専用地域でも民泊事業が可能であることから、周辺の居住環境に配慮した適正な管理が求められます。

マンションでは、管理規約で民泊を禁止する動きがある一方で、築年数が長いマンションについては空き室が多くなる傾向があるため、活用策として検討する事例もあります。民泊事業は周辺環境への影響が懸念されるため、今後も民泊事業の在り方について庁内で連携を図りながら検討します。



(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

1 住宅支援策を含めた応急仮設住宅設置等計画の推進

災害救助法を適用した場合には、被災住宅の応急修理及び空き家住宅の斡旋、並びに被災住宅に対する融資などの住宅支援を円滑かつ適切に実施する必要があります。

また、地震、津波等の大規模災害時に、自宅に居住できなくなった避難者を対象に自宅の再建ができるまで、一時的に居住する場として、応急仮設住宅を建設することになることから、災害救助法を適用した場合の総合的な住宅支援のための応急仮設住宅設置等計画を策定する必要があります。

計画の策定等について、神奈川県と十分に連携を図ります。

2 民間賃貸住宅の借上げの検討

応急仮設住宅の建設には、用地の確保を含め工期等時間がかかることから、東日本大震災の時にも実施された例にならい、民間賃貸住宅の借上げも検討する必要があります。

民間賃貸住宅の借上げは、県が市の求めに応じて行うため、県との調整協議が必要です。

被災者の生活支援を基本に被災状況を考慮し、建設される応急仮設住宅を補う必要があると判断された場合、民間賃貸住宅の借上げが円滑に進むよう、県と十分に連携を図ります。

施策② 災害時における市営住宅の一時使用

1 災害時における市営住宅の一時使用

火災等で住居に住むことが困難となり、自宅に居住できなくなった方を対象に、藤沢市市営住宅の一時使用を許可することにより、居住場所の確保を図っています。

緊急時に入居可能な市営住宅については、引き続き円滑な入居ができるよう対応していきます。

施策③ 災害時における住宅の応急修理

1 災害時における住宅の応急修理

地震や風水害等の災害によって住宅が半壊等の被害を受け、当面の日常生活を送れない方等を対象に、居住のために必要な最小限の部分を応急的に補修し、住宅の安定と被災者の保護を図ります。

災害時における住宅の応急修理を円滑に進めるため、神奈川県と連携を図ります。

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

(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

1 多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究（新）

急激な人口減少及び少子超高齢化の進展に伴い、居住環境の悪化やコミュニティの希薄化が懸念される地域が顕在化しつつあることから、近居を含めた多世代による居住を可能とする新たな仕組みづくりの検討・普及等により、居住コミュニティとしての再生を目指した地域住民による協働の取組が求められる状況にあります。

神奈川県内の先進事例を参考に、本市において特に高齢者のみ世帯の占める比率が高く、かつ空き家の発生状況が顕著であるなど、居住コミュニティとしての持続可能性に問題を生じる恐れのある地区を課題別に抽出し、その類型ごとに持続可能なコミュニティの形成を推進するモデルのあり方を調査研究していきます。

2 多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討（新）

健全な地域社会を持続・継承していくためには、多世代居住を目指す観点から地域の支え合いを通じて子育て世代など比較的若い世代が安心して生活できる居住コミュニティの創出が望まれる状況にあります。

若年世代が引き続き市内での居住を選択できるよう、地域の子育てサポート等を含め、多様なライフスタイルが実現可能な子育て支援マンション*やDIY型賃貸住宅*などの、住宅選択肢を提供可能な体制・仕組みづくりについて検討していきます。

3 スマートウェルネス拠点整備事業の活用

少子超高齢社会における地域コミュニティの活発化を図るためには、地域住民が気軽に集い、活動ができる拠点づくりに取り組むことが重要です。

いわゆる「町内会館」だけでなく、気軽に立ち寄れる「カフェ」や「集える場」などが地域コミュニティを活性化し、活動の拠点となっている現状がある中、新しい住人と既存の住人との間に、新たに融合できる取組や活動を地域とともに考えていくことが求められます。

多様な世代の交流や健康に暮らすことができ、地域の生活の核となる場づくりを進めるため、今後、大規模な住宅地の整備や公的住宅の改修・建て替え時において、スマートウェルネス拠点整備事業の活用を周知していきます。

4 定住施策と働く場の連携（新）

「定住志向を持てるような社会環境」として、企業における新たな働き方である在宅勤務との連携が図られ、また、地域福祉の担い手の働く場が広がるような地域社会が形成されることは、少子高齢社会における高齢者の暮らしを支え、子育て世代の暮らしを支える新しい働き方に結びつきます。

そのため、若い世代から高齢世代までの多世代が、地域の中に、生きがいと収入を得られる場所を構築することができるよう、定住施策と働く場の連携について検討していきます。



施策② 環境と共生する魅力ある市街地の形成

1 緑豊かな魅力ある市街地の形成

豊かな自然・緑があると、市民の生活の質を高め、健康と精神的安定を保ち、人々の生産性に寄与する効用をもつため、住宅の価値は高くなります。

そのため、本市としては、住みやすく住み続けたい住宅地の維持形成に向けて、今後も、緑を守り、豊かにする施策の充実を図ります。

2 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成

環境に配慮した住宅地として、Fujisawa SST（サステイナブル・スマートタウン）は、住む人々の快適性、地域特性や未来の暮らしを考え、街全体の環境負荷を抑制し、省エネをはじめとするエネルギーマネジメントシステム（EMS）*を導入しています。

今後、住宅市街地が整備される際には、住宅、交通など様々な要素において、環境負荷の抑制の視点からの整備を促進します。

(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【重点】

1 団地再生に関わる関係者との協議の場の設置及びあり方の検討（新）

高齢化が急速に進む湘南ライフタウンでは、街全体の再活性化が望まれています。

そのため、行政と、湘南ライフタウンの居住者、住宅の供給や管理をしている関係者、福祉・医療・交通等の事業者及び関係団体等が参加して、湘南ライフタウンの未来を議論し、再活性化を検討する協議体の設置及びそのあり方の検討を進めます。

2 県住宅供給公社や都市再生機構等の取組内容の研究（新）

住宅の老朽化と居住者の高齢化が進む大規模住宅団地において、住宅の長寿命化（長期の有効活用）や多世代居住の観点も含めた、持続可能なまちづくりが必要となっています。

こうした大規模住宅団地の再生に向けては、県住宅供給公社や都市再生機構等の先進事例を参考に、藤沢市内の大規模住宅団地において検討すべき課題（住宅・設備等の老朽化や耐震性能、居住者の高齢化や今後の居留意識、地域の居住ニーズや空き家の発生状況、地域コミュニティの活動状況や生活支援機能の不足状況など）について調査し、また、それら課題に対して総合的に対応可能な再生手法の実現性について、事業主体と連携して研究します。

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

1 建替え時における福祉機能、健康機能等の導入（新）

本市に多く立地している公営住宅（県営、市営）をはじめ、都市再生機構や県住宅供給公社の所有する公的な集合住宅について、老朽化に伴う建替えが行われる際には、少子超高齢社会を踏まえ、高齢者の生活支援を中心に、福祉機能や居住者の健康増進に結び付く機能の導入による、公的住宅の新たな取組の展開に支援協力するなど、関係部局が連携して検討します。

2 空き室等を活用した住み替えやシェア、多様な機能の導入（新）

市内に立地する公的な集合住宅では、超高齢化が進む中で、段差や階段などハード面での様々な問題を抱えており、空き室が発生する割合が高くなっています。そのため、これらの空き室を活用して、地域の高齢者のための介護支援、生活支援、居場所機能を充実させるとともに、様々な機能を果たすための役割を担って働いている若い世代の住まいとしても活用し、共同住宅を中心とした新たな地域コミュニティの形成を目指します。

(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

1 都心部における中高層住宅のあり方の検討（新）

都心部の商業地域に中高層住宅の建設が進み、コンパクトシティ*化が進行する反面、周辺住宅地における都市のスポンジ化*や商業地域の住宅地化による居住環境の変化等が課題となっています。

今後は、新たな民間開発における誘導策を検討するとともに、都市計画基礎調査や入居者情報等のデータの検証等を行う中で、都心部の人口密度や社会インフラ等を勘案した適正な中高層住宅のあり方を検討します。

(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

1 地域での見守りネットワークの構築

少子超高齢社会の進展に加え、地域コミュニティが希薄化する中で、誰もが地域で安心して暮らし続けられるためには、日常生活や様々な活動を通じた地域の中での関係づくりを進めるとともに、市民、自治会・町内会をはじめとする地域活動団体、事業者、関係機関等と行政が協働した、地域全体でつながり・見守ることができるネットワークを構築する必要があります。

地域における「見守りの担い手」と「見守り・発見等の仕組み」を整理したうえで、地域の見守り活動をさらに推進します。また、様々な機関や団体などと連携し、藤沢型地域包括ケアシステム*に関する専門部会での検討など、市全体で、あらゆる手法を活用した地域の見守りネットワークの構築を進めていきます。また、制度の狭間にいる方々の気持ちに寄り添い、関係機関等のつながりをつくるなど、幅広い支援を進めます。



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

1 住まい、働く場、学びの場、健康・医療のネットワークの構築

地域に住むあらゆる人たちが支えあい、生きがいを持ち、いきいきとした地域コミュニティの形成が、地域包括ケアシステムには重要です。

そのために、住まいあるいは地域という視点から、「人は住まいに住むが、街にも住む」という地域づくり・まちづくりを意識することが大切です。

2011年の東日本大震災後、被災地において高齢者の孤独死や孤立を防ぐために提案された「コミュニティケア型仮設住宅」は、医・職・住の要素を備えた仮設住宅です。診療所や店舗があり、住宅の周りに出会いの場と居場所を創出しています。さらにそのエリアは、「ケアゾーン」「一般ゾーン」「子育てゾーン」に分けられ、人々が出会う機会を多くした工夫がされています。

このような考え方を、共同住宅やサービス付き高齢者向け住宅が建設されるときに活かしたり、住み替えのネットワークづくりなどの機会に反映させるなど、様々な場面を通して、考え方の具体化を検討します。

第1章

第2章

施策③ 市民等との協働・連携による住まい・まちづくり

1 地域の縁側事業の推進（拡）

住民同士のつながりや支えあいを大切にしながら、人の和を広げ、誰もがいきいきと健やかに暮らせるまちづくりを推進するため、多様な地域住民が立ち寄り、地域の相談窓口としての機能等も備えた場の整備や運営等を支援し、地域の絆や助け合いのコミュニティの醸成を図ります。

引き続き、本市の目指す地域共生社会の実現に向け、柔軟な事業展開ができる仕組みづくりを進めるとともに、地域の縁側は小学校区に1か所程度の設置を目指し、空き家、空き店舗の状況なども踏まえ、検討します。

第3章

第4章

第5章

参考資料