

## 藤沢市住宅マスタープラン（案）について

「藤沢市住宅マスタープラン」につきましては、「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。

平成30年9月藤沢市議会定例会建設経済常任委員会で報告しました「藤沢市住宅マスタープラン（素案）」を基に、「住宅政策懇談会」等の意見を踏まえ、「藤沢市住宅マスタープラン（案）」を取りまとめたので、最終案として報告するものです。

### 1 藤沢市住宅マスタープランとは

「藤沢市住宅マスタープラン」は、「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、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、平成30年度から平成39年度までの10年間における住宅政策の将来像、基本方針、施策、具体的取組を定めたものです。

### 2 これまでの取組

- 平成29年度
  - ・藤沢市住宅マスタープラン（中間報告）の取りまとめ
- 平成30年度
  - ・藤沢市住宅政策懇談会の設置（4月）  
懇談会の開催：4回（4月、6月、7月、10月）  
懇談会の構成：15名（学識経験者、市民委員、建築専門家、  
不動産専門家、福祉専門家、行政職員など）
  - ・藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会  
委員会の開催：4回（5月、6月、7月、10月）  
委員会の構成：9部局16課  
（企画政策部企画政策課、防災安全部防災政策課・危機管理課、市民自治部市民自治推進課、福祉健康部福祉健康総務課・介護保険課・地域包括ケアシステム推進室・障がい福祉課、子ども青少年部子育て企画課、環境部環境総務課、経済部産業労働課、消防局予防課、計画建築部建設総務課・都市計画課・建築指導課・住宅政策課）
  - ・パブリックコメントの実施：9～10月
  - ・各地区郷土づくり推進会議等との意見交換：8～11月

### 3 パブリックコメントの実施結果

- (1) 意見の募集期間 平成30年9月10日(月)から10月9日(火)まで
- (2) 意見の件数 3件
- (3) 意見提出者数 3人
- (4) 意見の内容等

No	意見の内容	市の考え方
1	<p>「藤沢市住宅マスタープランにおける「児童養護施設退所者」への支援」として退所者に対するハウジングファーストを藤沢市においても取り入れてもらいたい。</p> <p>児童養護施設退所者等のアフターケア事業を行っているが、住居に関する相談の占める割合が高く、初期費用の問題、親権者を頼れないがゆえに保証人や保証会社の審査の問題、また、緊急連絡先や身元引受人の課題など、多くの課題がある。住居支援の検討をする場に民間の福祉関係者を入れてもらいたい。</p>	<p>重点施策として「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を定めています。</p> <p>居住支援協議会を設置し、居住支援を推進する上で、居住支援団体をはじめ、様々な事業主体と連携し議論を重ねながら、施策を推進していきたいと考えています。</p> <p>児童養護施設退所者等の方の居住支援についても、居住支援協議会の中で議論を重ねていきたいと考えています。</p>
2	<p>少子高齢化が進行する中で、労働力不足が予測され、これを補うために外国籍の方が増加する傾向にあるが、外国籍の方の住居に対する相談について、外国籍の方がそれぞれの職場や市内に9か所ある日本語教室などで相談をしているのが現状である。</p> <p>このような現状から、市で対応できる場を設けてもらいたい。</p>	<p>重点施策として「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を定めています。</p> <p>外国籍の方の居住支援についても、居住支援協議会の中で議論を重ねていきたいと考えています。</p>
3	<p>精神障がい者の住居を探す際に、応じてくれる不動産屋がなかなかなく苦労している。グループホームの拡充や、分かりやすい手続き方法の情報発信をしてほしい。</p> <p>生活保護の住宅扶助費が下がり、家賃が上限を超えるので転居するよう言</p>	<p>重点施策として「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を定めています。</p> <p>精神障がい者の方の居住支援についても、居住支援協議会の中で議論を重ねていきたいと考えています。</p>

	<p>われたことがあるが、障がいのある方にとっては、健康などの状態が悪化することがあるので、これまでの住まいの場が奪われることのないよう住宅政策をお願いしたい。</p>	
--	--	--

#### 4 各地区郷土づくり推進会議等との意見交換

地区	住宅政策に関わる主な意見	市の考え方
片瀬	<p>以前、空き家をテーマに地区集会を2回開催したが、現在はひと段落という形になっているが、その後の藤沢市の空き家はどうなっているのか。特定空き家の状況も含めて聞きたい。</p>	<p>当時把握していた空き家は130件程度でしたが、現在は450件程度となっています。</p> <p>特定空き家については2件認定済みですが、所有者の当事者意識が希薄である、また、所有者が多数おり調整に時間が掛かるなど、対応に苦慮していますが、今後も所有者に改善を促していきます。</p>
村岡	<p>市が空き家対策を行っていることを知らなかった。もっとアピールすべき。</p>	<p>適正管理と利活用の両面で空き家対策を行っています。空き家移動相談会や空き家利活用セミナーを実施し、周知を図っています。</p>
鵠沼	<p>住宅確保要配慮者について、発達障がいの子供がいる家庭はよく断られる実情がある。障がいのある人に家を貸すなら、一般の世帯に家を貸したいというのが大家の気持ち。住宅確保要配慮者に対する居住支援法人が神奈川県居住支援協議会で2つ藤沢市にある。しっかり連携してもらいたい。</p>	<p>重点施策として「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を定めています。</p> <p>居住支援協議会を設置し、居住支援を推進する上で、居住支援法人をはじめ、様々な事業主体と連携していきたいと考えています。</p>
湘南大庭	<p>湘南ライフタウンができて40年ほど経過しており、道路やまちをもっと良くしていきたいと考えているが、これから10年、20年と経つとオールドタウンと化してい</p>	<p>重点施策として、団地再生を定めています。住宅マスタープラン策定後、県住宅供給公社、URなどを交えた協議体の設置について準備していきます。</p>

	く。市と力を合わせていきたい。湘南ライフタウンの再生方針を決めるための協議体を組織してほしいと考えているが、具体的にどのように考えているのか。	
遠藤	(耐震性に関して)耐震性の診断や耐震改修に対する、市で行っている支援はあるのか。遠藤地区では、耐震性の低さという認識を周知する必要があると感じており、今後、郷土づくり推進会議等で耐震性について検討させてもらう。	木造住宅の耐震に関して、補助事業が2つあります。1つは耐震診断の一部を補助する事業、もう1つに耐震改修工事費用にかかった費用の一部を補助する事業があります。このような制度を利用しながら耐震性の確保を進めていただきたいと思います。
藤沢	高齢者が賃貸住宅の入居を拒否されるようなことがあるが、そういったことについての対策はあるのか。	重点施策として「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を定めています。 高齢者の方の居住支援についても、居住支援協議会の中で議論を重ねていきたいと考えています。
長後	市の方向性としては、農地を住宅地にしていくというよりも、既存の住宅を活用していくという方向性なのか。	市の人口は2030年くらいまで、少しずつ増えていく方向にあるが、農地をいきなり住宅地にするつもりはありません。
湘南台	大々的にアピールできる高齢者に対する目玉の施策がほしい。例えば、コミュニティバスやコミュニティハウスなど。	高齢者に限らず様々な方々に対する施策が必要となっています。住宅政策については、どの事業を行うにしても福祉や市民自治など様々な部署と連携して進めていく必要があり、その取りまとめをしています。
辻堂	今は、引っ越ししてきても、町内会に参加せず、ゴミは勝手に捨てますなどの状況がある。住みやすい街をつくるために、人とのつながりがあって街づくりと考えるので、町内会に加盟する仕組みを考えてもらいたい。	町内会については、市民自治推進課が所管していますが、連携しながらその対応策について考えていきます。 また、そのような住宅確保要配慮者については、藤沢市でも居住支援協議会を設置し、関係各課と連携し進めて行きます。

六会	「誰もが安心して～」とあるが、具体的に入れないと誰のことを指しているのか、計画として誰を対象としているのかわからない。 藤沢市の空き家対策とはどのようなものか。	誰もがとは、文字どおり市民の皆様が対象となります。 空き家対策については、適正管理と利活用の両面で行っています。所有者に対し修繕や除却等を依頼する、また、今後の意向確認などを実施しています。
善行	知らない人から、藤沢では保育園が少ない一方でマンションが多い。有料老人ホームは年金だけでは入れないなどの話を聞く。自分自身もそうだ。住宅を売っても、料金が高く高齢者向けの住宅に入れないという不安がある。	国の施策の中で、サービス付き高齢者向け住宅を普及させています。また、高齢者の住まいについては、重点施策である居住支援協議会を立ち上げて対応を考えていきます。
明治	高齢者の中には、入居の際に身元引受人や、保証人がいない人がいるが、そういった人たちに対しての受け皿はあるのか。	身元引受人や保証人がいない、住宅の確保に配慮が必要な人たちに対しては、NPO法人などで構成される協議会を設置し、対応していきたいと考えています。
御所見	空き家の増加が問題になっているが、空き家になる前の対策はあるのか。	相続等の問題を生前に検討してもらうよう空き家移動相談会の中で終活をテーマにしたセミナーを開催し啓発活動を実施しています。

## 5 素案からの主な修正箇所

No	ページ	修正内容
1	3 2	3行目に「各施策については横断的に取り組んでいく」旨を追記。
2	4 1	(2) 施策① 市営住宅の長寿命化等による利活用の推進 ↓ 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
3	5 2	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) 具体的な検討事項として、○の3つ目を追加。 ↓ 「国の制度を利用した補助金制度の検討(低額所得者の入居負担軽減のための支援・登録住宅の改修に対する支援)」

4	5 5	<p>上段の囲い内 現況と課題</p> <p>市営住宅が一斉に老朽化し、修繕の優先順位を定めることが困難な状況にある。現在、藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき、改修工事を計画的に進めている。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>市営住宅のうち、直接建設型の多くは老朽化が進んでおり、また、借り上げ型については、契約の更新時期を迎え、再借り上げの契約を進める必要があります。市営住宅ストックの適切なマネジメントを図るために、長寿命化計画の見直しや、計画的な改修工事、多様なリフォームやバリアフリー化の検討を進めていきます。</p>
5	5 6	<p>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) 具体的な検討事項として、○の2つ目を追加。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>「居住支援協議会と連携した登録住宅（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅）としての活用方法の検討」</p>
6	6 0 6 1	<p>4（2）重点施策の指標</p> <p>重点施策1から4の活動指標に、今後10年間のスケジュール(案)を追加。</p>

## 6 今後について

藤沢市住宅マスタープランにつきましては、(案)に対する議会でのご意見を踏まえ、1月中に策定する予定です。

その後、図や写真等を用い、レイアウト等を整え、「本編，別冊資料編，概要版」の製本作業を行い、市のホームページ等を通じ周知を図り、総合的な住宅政策を計画的に推進していきます。

以 上

(事務担当 計画建築部 住宅政策課)