

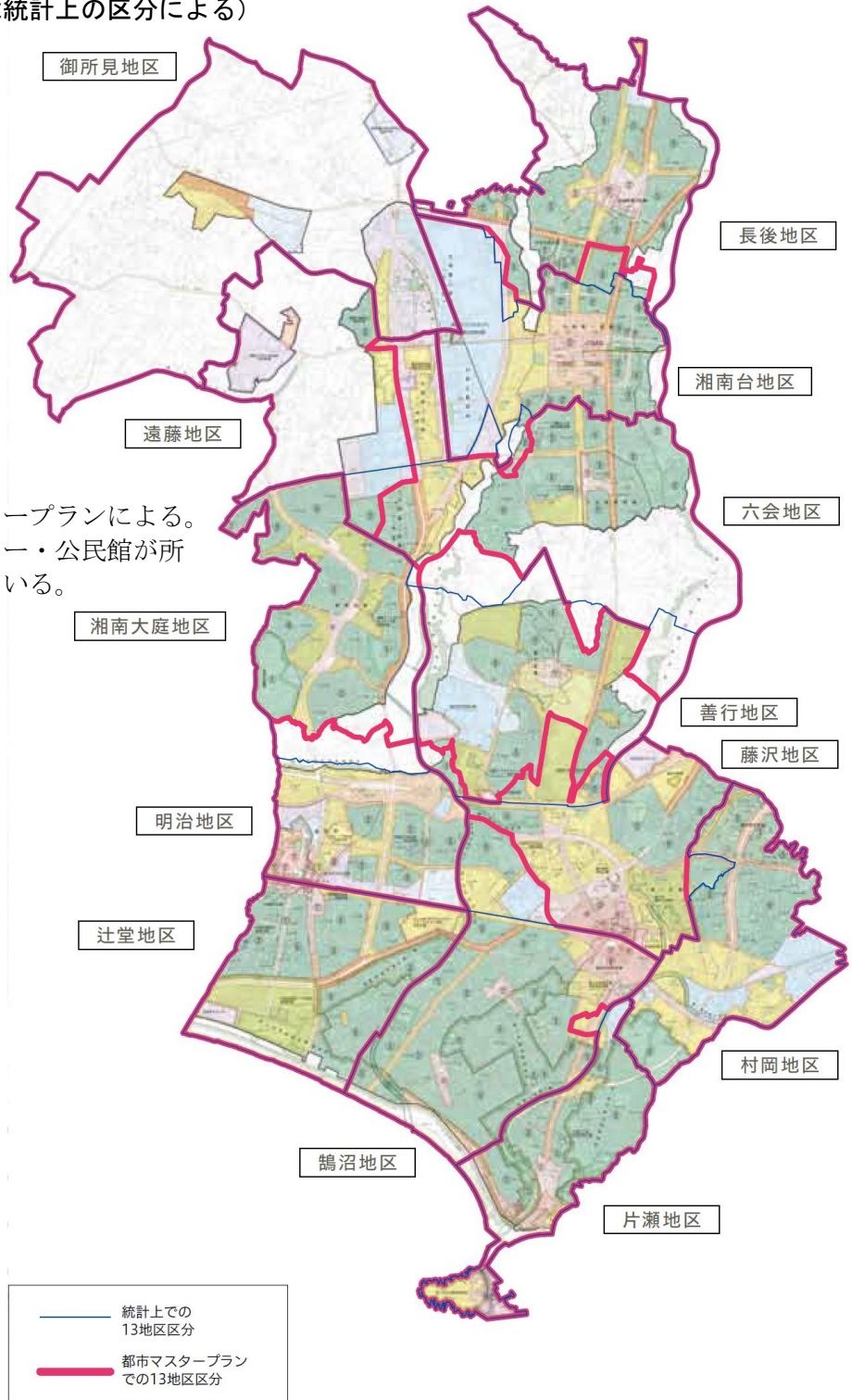
参考資料

(資料1) 住生活に係る地区別の状況

住宅マスタープランに位置付けた住生活向上のための施策を地区の実情に即して推進していくために、本市の13地区別に住生活に係る統計データを取りまとめ、地区の特性と今後の取組課題を整理します。

地区区分（各地区のデータは統計上の区分による）

- 1 片瀬地区
- 2 鶴沼地区
- 3 辻堂地区
- 4 村岡地区
- 5 藤沢地区
- 6 明治地区
- 7 湘南大庭地区
- 8 善行地区
- 9 六会地区
- 10 湘南台地区
- 11 長後地区
- 12 遠藤地区
- 13 御所見地区



※地区の区分図は都市マスタープランによる。
この区分は、各市民センター・公民館が所管する区分にほぼ合致している。



補足説明

※各地区の状況の出典

- (1)①国勢調査による
 - ②国勢調査による
 - ③住民基本台帳による
- (2)①国勢調査による
 - ②国勢調査による
 - ③統計年報による
 - ④藤沢市耐震改修促進計画による
- (3) 藤沢市住宅・住環境に関する
市民アンケートによる

※表中の「(3) 市民の意識 (H29)」のうち、「満足度」に関するグラフは、左側が全市平均であり、右側が各地区の状況となっています。折れ線グラフの指数は、アンケート回答結果を下記の数式に基づいて算出した平均値です。

$$\text{「満足度」} = \frac{\{(\text{満足}) \times 2 \text{ 点} + (\text{やや満足}) \times 1 \text{ 点} + (\text{やや不満}) \times (-1) \text{ 点} + (\text{不満}) \times (-2) \text{ 点}\}}{\{(\text{回答総数}) - (\text{無回答数})\}}$$

1 片瀬地区

形成過程と住環境

本地区は、明治期から昭和初期に主に別荘地として開発された住宅地や、昭和40年代に一体的な住宅地開発が行われた片瀬山等の閑静な住宅地があり、市内でも高齢化率の高い地区となっています。

また、国道134号や国道467号沿いでは、マンションの立地が進んでいます。海、川、斜面林等恵まれた自然環境に取り囲まれていると同時に、地震時の津波や台風時の高潮、河川の氾濫、崖崩れ等の災害の危険性を伴っています。鉄軌道は、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄、湘南モノレールの3路線があり公共交通が充実しています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：18,685人→20,145人(増加率108%) ・世帯：7,308世帯→8,623世帯(増加率118%)	人口増加率 第10位 世帯増加率 第9位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：-96人/年→-75人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：-117人/年→124人/年	自然増 第13位 社会増 第8位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：12.5%→11.9%→11.9% ・老年人口(65歳以上)：26.8%→27.8%→28.0%	年少比率の高さ 第13位 老年比率の高さ 第3位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：77.9% ・民営借家：20.8%	持ち家比率 第1位 民営借家比率 第12位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：60.1% ・共同住宅：37.8% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：19.8%	一戸建比率 第2位 共同住宅比率 第12位 マンション比率 第4位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数0戸	—
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

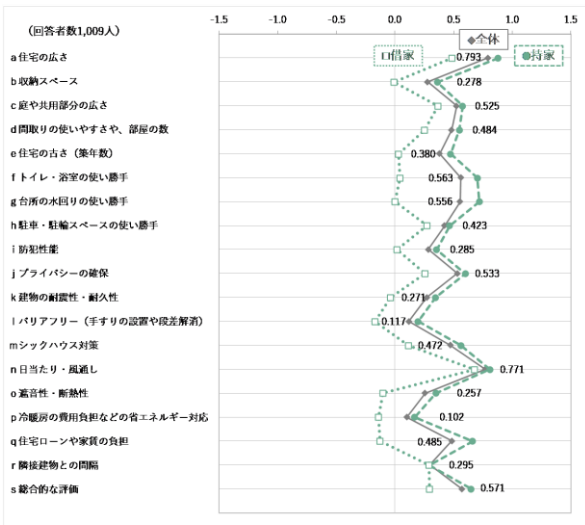
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：住宅の広さ、他 ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 ・低評価：住宅周辺のバリアフリー
③居住継続の意向	・居住継続希望(72.5%) ・住み替え希望(13.7%)
④望まれる住宅政策	・第1位：災害に強い住環境の整備(45.1%) ・第2位：商店街の活性化など地域の商業機能の強化(25.5%) ・第3位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(23.5%) ・第4位：バリアフリー化のための補助(21.6%) 空き家の有効活用への取り組み支援(21.6%)

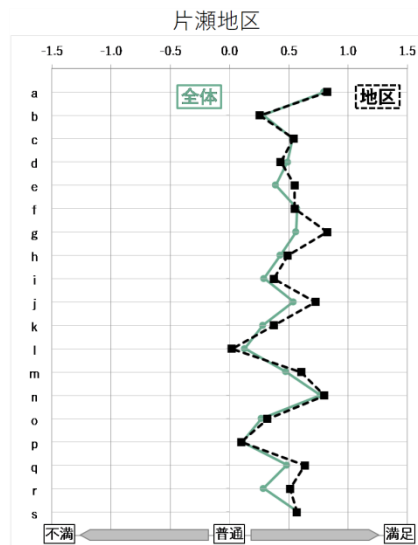




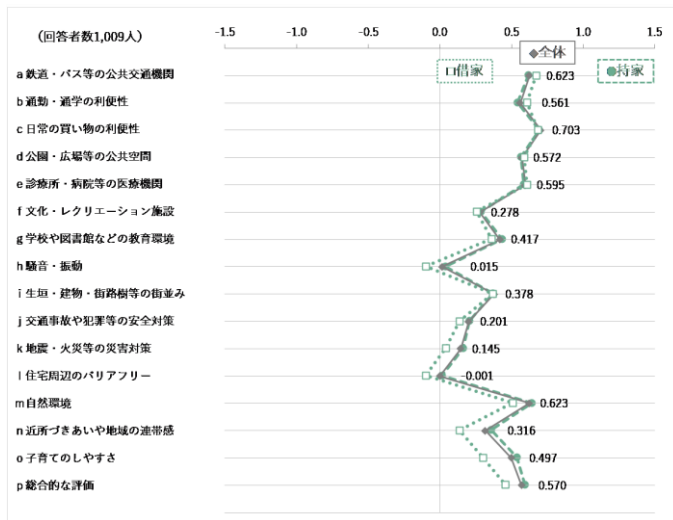
①住宅に対する満足度(※)



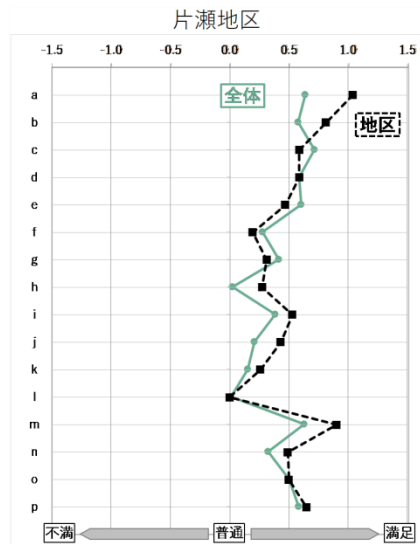
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は自然減・社会減の傾向にあり、若年層の減少、高齢者の増加が進んでいます。住宅は、持ち家(一戸建)住宅の占める比率が高く、また、公的な住宅の立地が無いのが特徴です。

市民の意識としては、公共交通機関の利便性などを評価しており、現在居住する方々の定住意識は極めて高いものがあります。住まい・まちづくりにおけるバリアフリー化や、防災対策、商店街の活性化、空き家の有効活用などの政策が望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①防災性や環境性能の向上
- ②マンションの維持管理や建替え等への支援等
- ③空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】

2 鶴沼地区

形成過程と住環境

本地区は、明治中期から昭和初期にかけて、鉄道の開通を契機に別荘地、保養地、住宅地として開発され始め、戦後は交通の便がよく、環境にも恵まれていることから、住宅市街地として発展しました。現在でも、地区の南側では別荘地としての名残も残しつつ、比較的緑の多い閑静な住宅地が形成されています。

一方で、本市の中心市街地である藤沢駅の南側地域には、商業・業務、サービス等の都市機能等が集積しています。藤沢駅のほか小田急江ノ島線、江ノ島電鉄の駅があり、公共交通に恵まれている一方、多くの都市計画道路が未整備であり、狭あい道路が多いなど地震災害等への危険度が高くなっています。さらに、海に面し、二つの川に挟まれているため、津波や浸水等の災害危険度も高くなっています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13 地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：49,026人→55,369人(増加率113%) ・世帯：19,636世帯→23,752世帯(増加率121%)	人口増加率 第5位 世帯増加率 第5位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：-10人/年→-55人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+546人/年→728人/年	自然増 第11位 社会増 第1位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：13.1%→13.0%→12.9% ・老年人口(65歳以上)：22.9%→23.8%→24.0%	年少比率の高さ 第8位 老年比率の高さ 第6位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13 地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：66.3% ・民営借家：30.7%	持ち家比率 第5位 民営借家比率 第6位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：52.7% ・共同住宅：43.7% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：15.2%	一戸建比率 第5位 共同住宅比率 第9位 マンション比率 第7位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数229戸 -市営135戸 -市営(借上型)54戸 -県営15戸 -都市再生機構(分譲)25戸	公的住宅の総戸数 第10位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

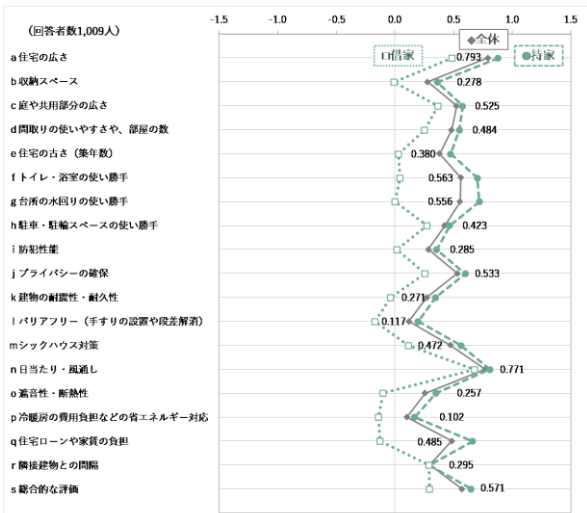
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：日当たり・風通し ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 ・低評価：地震・火災等の災害対策
③居住継続の意向	・居住継続希望(48.6%) ・住み替え希望(26.4%)
④望まれる住宅政策	・第1位：災害に強い住環境の整備(26.4%) ・第2位：美しい景観づくり(25.7%) ・第3位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(24.3%) 商店街の活性化など地域の商業機能の強化(24.3%)

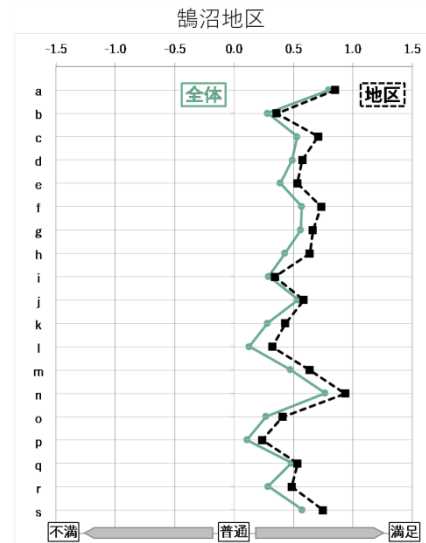




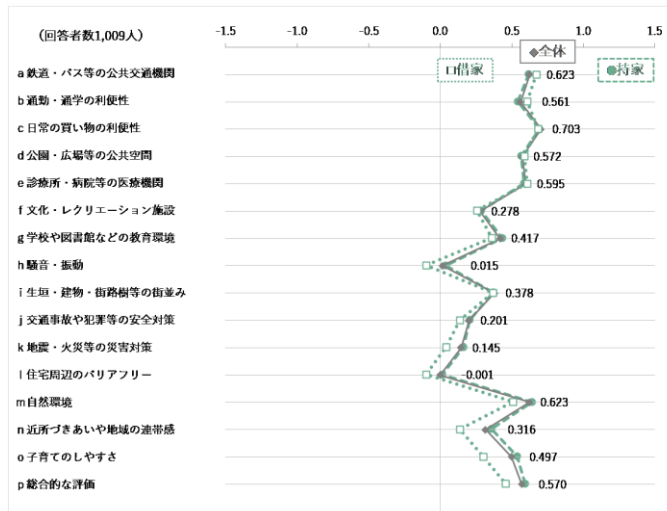
①住宅に対する満足度(※)



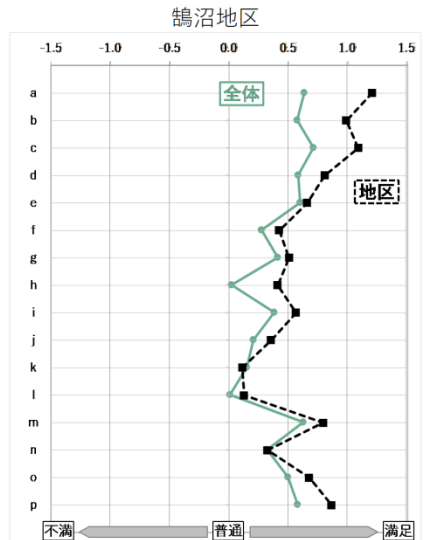
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

市内でも人口の社会増が大きな地区となっており、人口・世帯数ともに増え続けています。住宅は、持ち家住宅の占める比率が比較的高く、藤沢駅南側にはマンションが多く立地しています。また、海沿いに市営住宅が立地しています。

市民の意識としては、公共交通機関の利便性などを評価しています。今後の住宅政策としては、住宅の耐震診断・改修を進めることや、美しい景観づくり、商店街の活性化などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 市営住宅の長寿命化対策が求められます。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①防災性や環境性能の向上
- ②魅力ある住宅地の維持・形成
- ③空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】

3 辻堂地区

形成過程と住環境

本地区は、1916年（大正5年）に辻堂駅が開設されると住宅地として開発され、さらに1955年（昭和30年）以降に演習地が返還され、工場が誘致されるなど本格的に都市化が進みました。地区の過半が低層住宅地であり、閑静な住宅市街地が形成されています。

一方で、急速に宅地化した住宅地では、身近な公園や道路等の都市基盤整備が遅れ、木造住宅が多く立地しており、防災性が低いことが懸念されます。また、海に面していることから津波浸水等の危険性を伴っています。辻堂駅北側で進められた湘南C-X地区の開発により辻堂駅周辺における都市機能が集積しており、南口周辺においても利便性の向上が期待されています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：37,839人→41,380人（増加率109%） ・世帯：15,115世帯→17,398世帯（増加率115%）	人口増加率 第9位 世帯増加率 第13位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+101人/年→+74人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+965人/年→+704人/年	自然増 第3位 社会増 第2位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：14.9%→15.5%→15.6% ・老年人口(65歳以上)：21.6%→21.9%→22.4%	年少比率の高さ 第2位 老年比率の高さ 第9位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：62.2% ・民営借家：27.6%	持ち家比率 第8位 民営借家比率 第8位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：48.9% ・共同住宅：48.0% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：14.9%	一戸建比率 第8位 共同住宅比率 第6位 マンション比率 第8位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数1,744戸 -市営(借上型)20戸 -県営21戸 -都市再生機構(分譲)280戸 -都市再生機構(賃貸)1,311戸 -県住宅供給公社112戸	公的住宅の総戸数 第3位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4% (戸数で算出) ・82.3% (棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

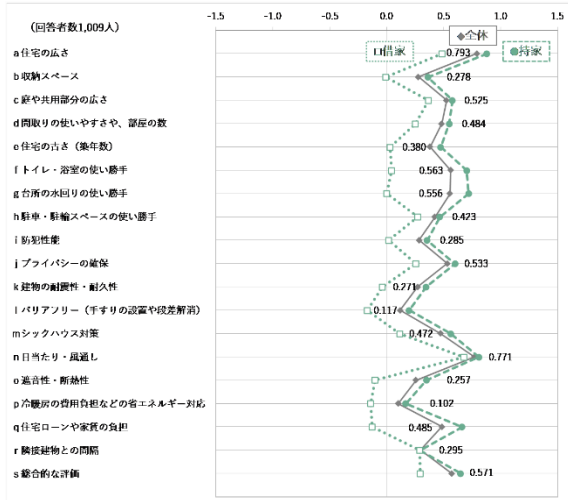
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：日当たり・風通し ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：日常の買い物の利便性 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(50.0%) ・住み替え希望(36.4%)
④望まれる住宅政策	・第1位：災害に強い住環境の整備(39.8%) ・第2位：防犯・安全対策(33.1%) ・第3位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(29.7%) ・第4位：道路・バス路線等の整備(24.6%)

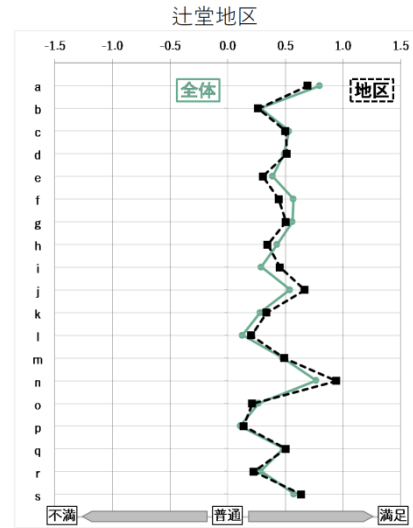




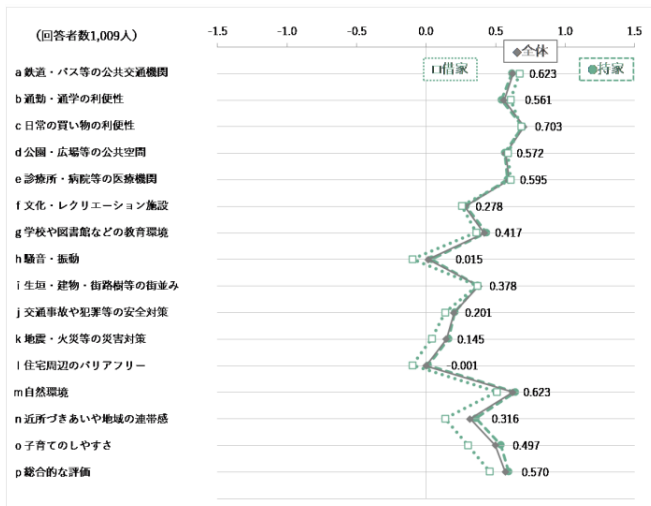
①住宅に対する満足度(※)



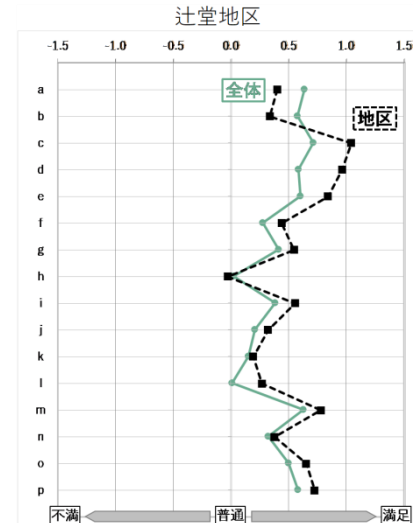
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は自然動態・社会動態とともに増加の度合いが高く、昭和30年代に誘致した工場の転出後の跡地では、環境に配慮した住宅地の形成が進んでおり、特に近年、社会増は市内で最も多い状況となっています。住宅は、公的住宅の総戸数が他の地区に比べて多く、都市再生機構の住宅が1,500戸を超えています。

市民の意識としては、日当たり・風通しの良さや、日常の買い物の利便性を評価しています。

一方で、住み替えを希望する割合が市内で最も高くなっています。災害に強い住環境、美しい景観づくりなどが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①防災性や環境性能の向上
- ②魅力ある住宅地の維持・形成
- ③空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】

4 村岡地区

形成過程と住環境

本地区は、1957年（昭和32年）の藤沢総合都市計画により、地区北部は住宅地に、J R 東海道本線沿線は工業地に位置づけられ、現在、地区北部は低層住宅地、J R 東海道本線沿線は工業地及び工業と住宅の混成市街地が形成されています。もともと傾斜部が多い地区ですが、地区北部では土地地区画整理事業により多くの住宅地が開発され、地区南部では新林公園や川名の斜面緑地が東西に連続しています。地区の骨格となる道路網は、横浜藤沢線が地区南側で未整備となっていますが、それ以外は概ね整備されています。J R 東海道本線沿線では（仮）村岡新駅構想により公共交通の利便性向上が期待されています。

（1）人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12→H27)	・人口：22,967人→29,640人（増加率129%） ・世帯：8,595世帯→11,766世帯（増加率137%）	人口増加率 第1位 世帯増加率 第1位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+95人/年→+101人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+304人/年→+286人/年	自然増 第2位 社会増 第5位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：15.7%→15.8%→16.0% ・老年人口(65歳以上)：19.9%→20.8%→20.8%	年少比率の高さ 第1位 老年比率の高さ 第12位

（2）住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：62.3% ・民営借家：32.9%	持ち家比率 第7位 民営借家比率 第5位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：51.9% ・共同住宅：44.6% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：12.1%	一戸建比率 第6位 共同住宅比率 第8位 マンション比率 第10位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数 38戸 -市営(借上型) 38戸	公的住宅の総戸数 第12位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%（戸数で算出） ・82.3%（棟数で算出） ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

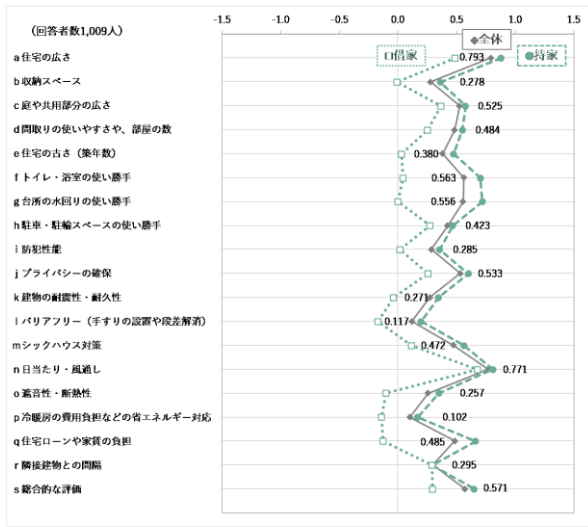
（3）市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：日当たり・風通し ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：公園・広場等の公共空間 ・低評価：文化・レクリエーション施設
③居住継続の意向	・居住継続希望(59.0%) ・住み替え希望(19.7%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(42.6%) ・第2位：道路・バス路線等の整備(36.1%) ・第3位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(18.0%) 保育園の増設・定員拡大(18.0%)

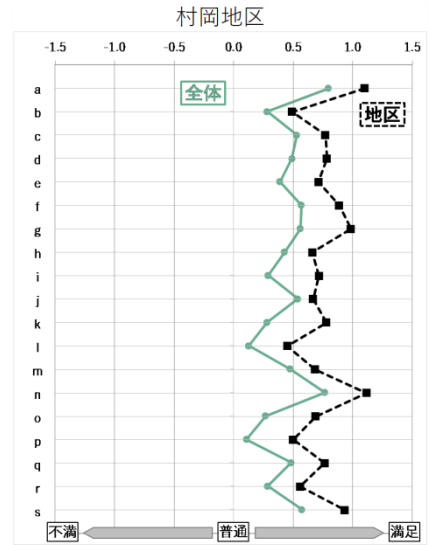




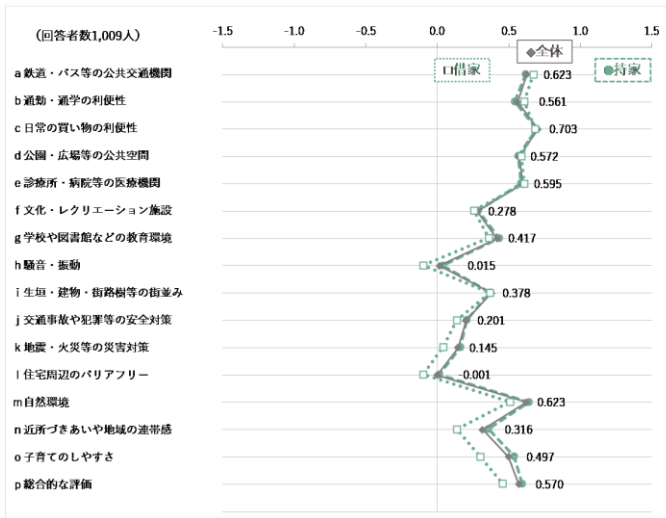
①住宅に対する満足度 (※)



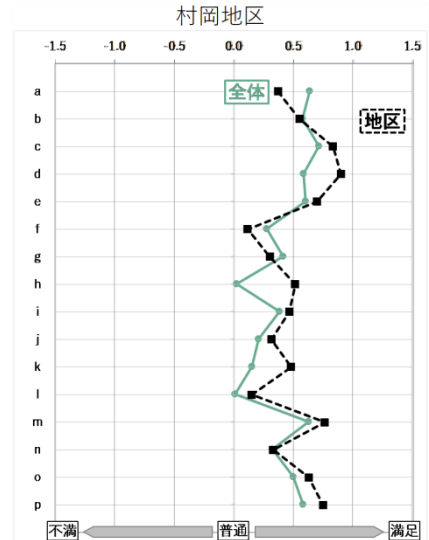
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度 (※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口はこの15年で、人口・世帯数ともに市内で最も高い伸びを示しており、自然動態と社会動態の双方で増加がみられます。住宅は、民間借家住宅の占める比率が比較的高くなっています。

市民の意識としては、住まいの日当たり・風通し、公園・広場等の公共空間が評価され、居住継続希望が多くあります。今後の住宅政策としては、防犯・安全対策や交通環境、また、保育園の増設などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 良質な民間賃貸住宅の流通促進が求められます。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①防災性や環境性能の向上
- ②魅力ある住宅地の維持・形成
- ③若年世代の住宅に対する支援の検討

5 藤沢地区

形成過程と住環境

本地区は、1887年（明治20年）に藤沢駅が開業し、戦後藤沢駅北口に市役所等の行政施設や百貨店等が集積し、湘南地域の広域拠点の役割を担うようになりました。地区の多くは、自然発生的な住宅地、あるいは商業・業務等との混在地で形成されており、一部では土地区画整理事業により創出された戸建住宅地や集合住宅地もあります。藤沢駅周辺へ集中する道路等により、道路交通の効率悪化や、歩行者等の危険性が増しています。藤沢駅周辺は北口駅前地区の整備や、市役所の建替え、さらに藤沢公民館と労働会館等の複合施設の新築を契機に、地区全体の活性化が期待されています。

(1) 人口・世帯の状況

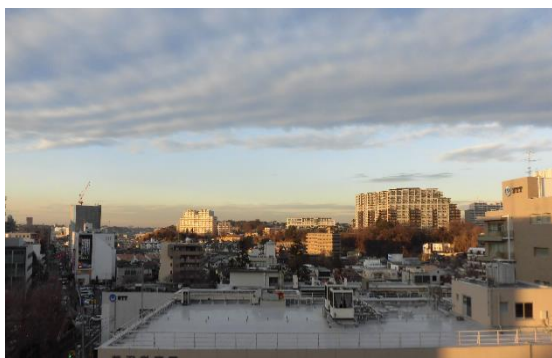
調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：40,352人→44,556人（増加率110%） ・世帯：17,277世帯→20,405世帯（増加率118%）	人口増加率 第7位 世帯増加率 第9位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態（出生・死亡の差）：+27人/年→+48人/年 ・社会動態（転居入・転居出の差）：+2人/年→-137人/年	自然増 第5位 社会増 第13位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口（0～14歳以下）：13.0%→12.8%→12.7% ・老年人口（65歳以上）：22.1%→23.1%→23.7%	年少比率の高さ 第9位 老年比率の高さ 第7位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：58.6% ・民営借家：33.1%	持ち家比率 第10位 民営借家比率 第4位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：38.2% ・共同住宅：60.2% ・分譲マンション（3階建以上共同住宅の持ち家）：22.0%	一戸建比率 第11位 共同住宅比率 第3位 マンション比率 第3位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数1,176戸 -市営59戸 -市営（借上型）107戸 -県営50戸 -都市再生機構（分譲）170戸 -都市再生機構（賃貸）790戸	公的住宅の総戸数 第4位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%（戸数で算出） ・82.3%（棟数で算出） ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

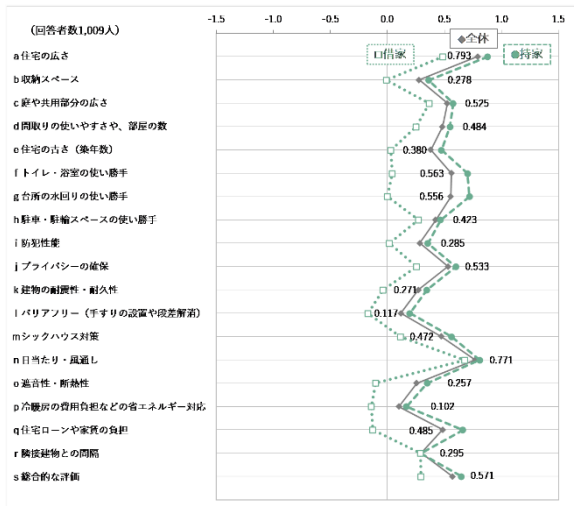
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：住宅の広さ ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：日常の買い物の利便性 ・低評価：住宅周辺のバリアフリー
③居住継続の意向	・居住継続希望（48.4%）・住み替え希望（30.3%）
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策（34.8%） ・第2位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給（29.7%） ・第3位：災害に強い住環境の整備（28.4%） ・第4位：美しい景観づくり（22.6%）

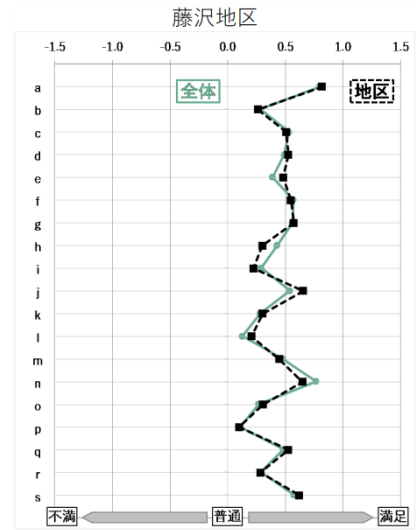




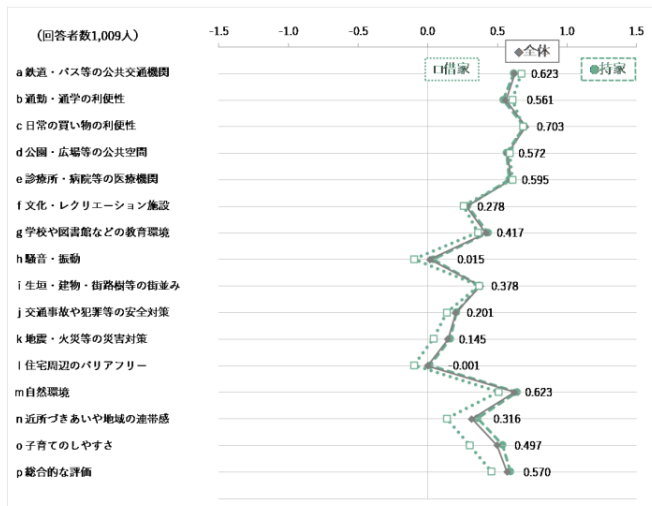
①住宅に対する満足度(※)



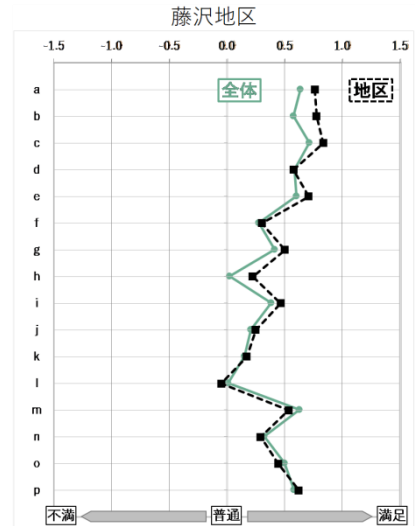
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、現在、自然動態・社会動態ともに増加しています。住宅は、共同住宅(その多くが民営借家住宅)の占める比率が高く、公的住宅や民間の分譲マンションが比較的多いことも特徴となっています。

市民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性を評価しています。今後の住宅政策としては、防犯・安全対策や美しい景観づくり、また、保育園の充実などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①防災性や環境性能の向上
- ②マンションの維持管理や建替え等への支援等
- ③要配慮者への公的な居住支援

6 明治地区

形成過程と住環境

本地区は、古くは東海道と大山街道の交通結節点として賑わい、近代に入り国道1号、東海道本線が整備され発展してきました。住宅地としては、旧道沿いに集落が形成されていましたが、高度成長期に辻堂新町や羽鳥を中心に急激に住宅地開発が進み、戸建住宅や社宅等の集合住宅等が建設されました。辻堂駅前では戦前から工場が立地し、昭和30年代以降には東海道本線沿線に誘致した工場等により産業ゾーンが形成されました。近年、工場撤退や大規模社宅の廃止による土地利用転換が進み、そのうち辻堂駅前は、「湘南C-X地区」の都市再生事業により新たに都市拠点が再創出されています。また、古くからの住宅地では、狭あい道路が多く、防災上の課題となっています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：24,472人→28,626人(増加率117%) ・世帯：9,518世帯→11,837世帯(増加率124%)	人口増加率 第4位 世帯増加率 第4位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+81人/年→+77人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+146人/年→+308人/年	自然増 第4位 社会増 第4位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：15.1%→15.1%→15.4% ・老年人口(65歳以上)：19.2%→20.5%→21.3%	年少比率の高さ 第3位 老年比率の高さ 第11位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：66.4% ・民営借家：30.6%	持ち家比率 第4位 民営借家比率 第7位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：44.1% ・共同住宅：54.0% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：24.1%	一戸建比率 第9位 共同住宅比率 第5位 マンション比率 第2位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数410戸 -市営(借上型)20戸 -都市再生機構(分譲)323戸 -都市再生機構(賃貸)67戸	公的住宅の総戸数 第9位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

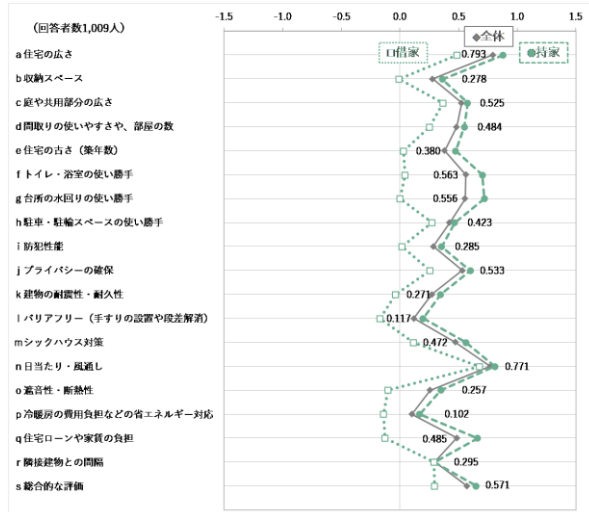
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：住宅の広さ ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応、他
②周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：日常の買い物の利便性 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(63.3%) ・住み替え希望(26.7%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(43.3%) ・第2位：災害に強い住環境の整備(33.3%) ・第3位：道路・バス路線等の整備(26.7%) ・第4位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(23.3%)

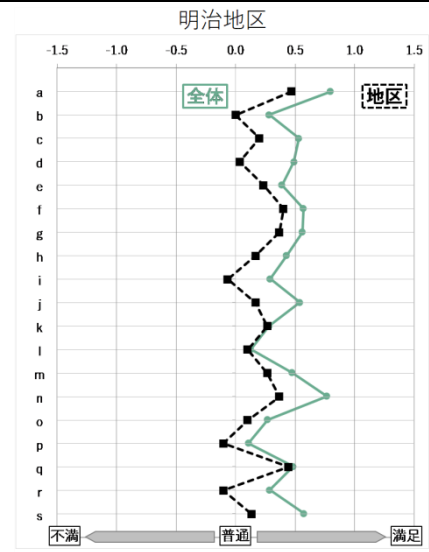




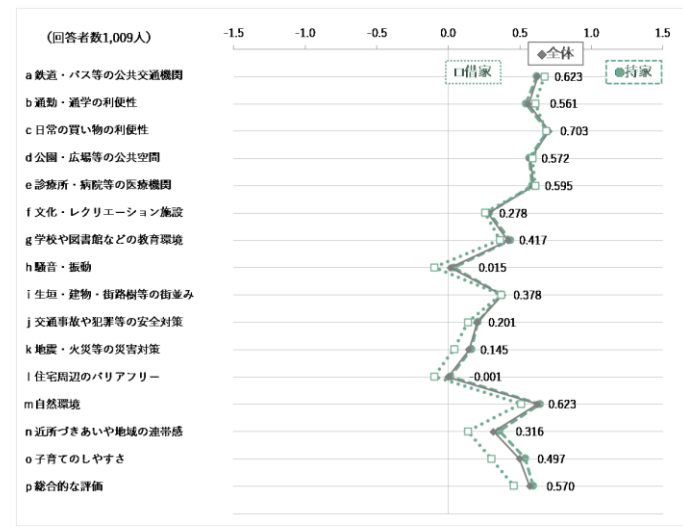
①住宅に対する満足度 (※)



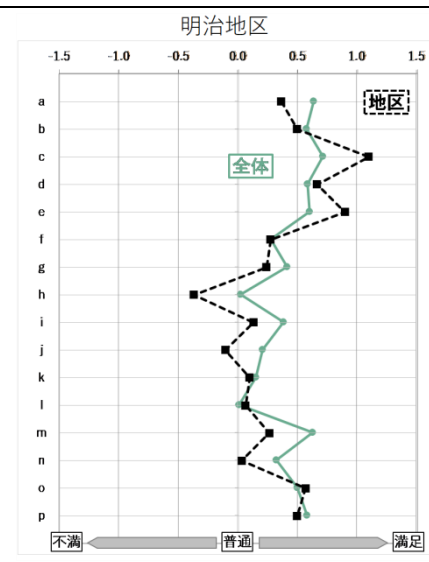
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度 (※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、人口・世帯の増加とともに、自然動態・社会動態の増加がみられます。住宅は、民間の分譲マンションの占める比率が比較的高いことが特徴となっています。

市民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性を評価しています。今後の住宅政策としては、防犯・安全対策や空き家の解体を進めること、また、保育園の増設などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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 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。
- 3 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ① マンションの維持管理や建替え等への支援等
- ② 空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】
- ③ 要配慮者への公的な居住支援

7 湘南大庭地区

形成過程と住環境

昭和40年代の首都圏の急激な人口増加に伴う無秩序な市街化を防ぐため、緑地資源と変化に富む自然条件を活かした緑豊かな住宅地として「湘南ライフタウン」を整備しました。オープンなコミュニティづくりをめざして中央けやき通り沿いに商業施設を、中心部に中高層系住宅を、外側に向かって低層系住宅を配置しています。また、辻堂駅、湘南台駅、藤沢駅等に連絡するバス網が中央けやき通りを中心に形成されています。昭和50～60年代に住み始めた人々とその子供の世代が多いことが人口構成の特徴であり、急激な高齢化により市内でも高齢化率が最も高い地区となっています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：31,822人→32,235人(増加率101%) ・世帯：10,501世帯→12,651世帯(増加率120%)	人口増加率 第13位 世帯増加率 第6位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+14人/年→-15人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：-164人/年→-88人/年	自然増 第9位 社会増 第12位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：14.0%→13.6%→13.1% ・老年人口(65歳以上)：25.4%→28.8%→31.1%	年少比率の高さ 第6位 老年比率の高さ 第1位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：64.7% ・民営借家：22.0%	持ち家比率 第6位 民営借家比率 第11位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：37.0% ・共同住宅：60.7% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：26.5%	一戸建比率 第12位 共同住宅比率 第2位 マンション比率 第1位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数3,622戸 -市営89戸 -県営684戸 -県住宅供給公社450戸 -都市再生機構(分譲)2,160戸 -都市再生機構(賃貸)239戸	公的住宅の総戸数 第1位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

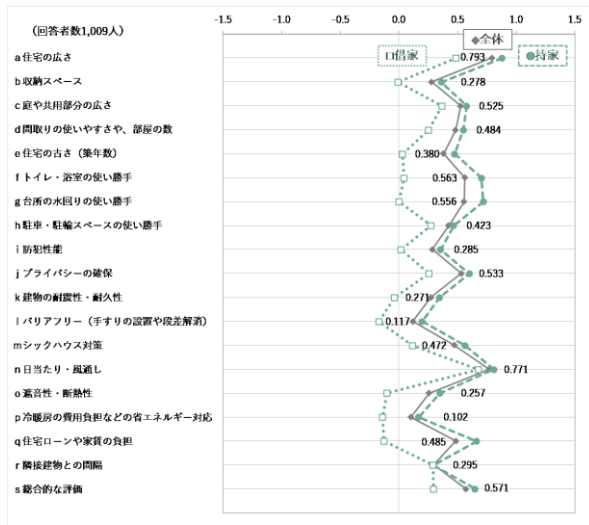
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：住宅の広さ ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：自然環境 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(53.4%) ・住み替え希望(29.3%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(39.7%) ・第2位：災害に強い住環境の整備(34.5%) ・第3位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(22.4%) 道路・バス路線等の整備(22.4%)

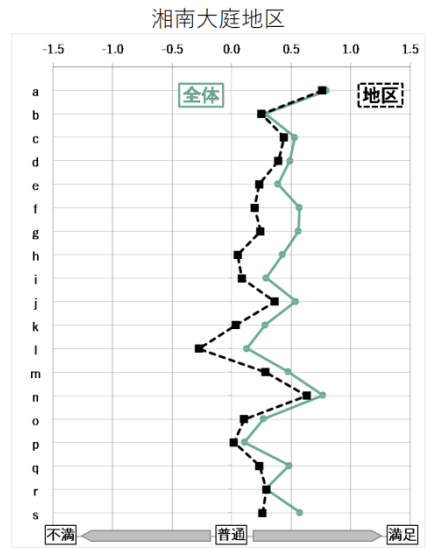




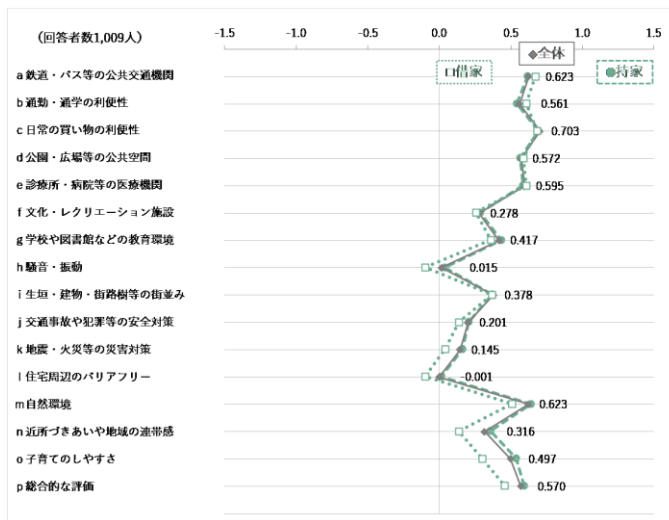
①住宅に対する満足度(※)



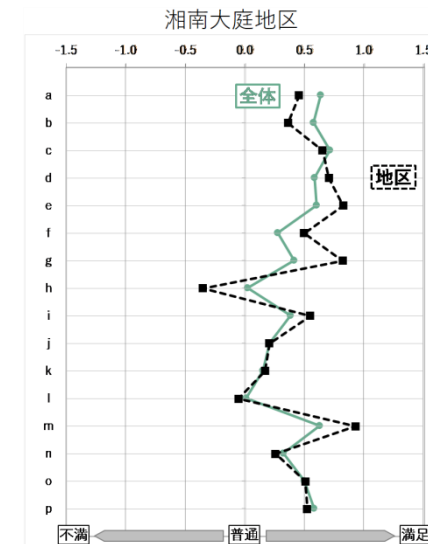
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、地区外への転出傾向と同時に、市民の高齢化が著しく進む現状にあります。住宅は、共同住宅の占める比率が高く、公的住宅ストックが市内で最も多い地区となっています。

市民の意識としては、マンションの維持管理や空き家の有効活用などの政策が望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ① 団地再生に向けた地域と連携した取組の推進【重点】
- ② 防災性や環境性能の向上
- ③ 多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進

8 善行地区

形成過程と住環境

本地区は、1960年（昭和35年）に善行駅が開設された後、1964年（昭和39年）に荏原製作所が現在の位置に立地して以降、土地区画整理事業や大規模な民間宅地開発、団地整備が進みました。近年では、準工業地域に指定されている斜面地でマンション建設が進む一方、昭和40年代等に建設された団地等は更新時期を迎えつつあります。河川の氾濫や崖崩れ等の災害の危険性のほか、坂道が多いことから駅へのアクセスが不便な地域もあります。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：38,317人→42,318人（増加率110%） ・世帯：14,974世帯→17,992世帯（増加率120%）	人口増加率 第7位 世帯増加率 第6位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態（出生・死亡の差）：-16人/年→-54人/年 ・社会動態（転居入・転居出の差）：-56人/年→-30人/年	自然増 第10位 社会増 第10位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口（0～14歳以下）：13.9%→13.6%→13.0% ・老年人口（65歳以上）：23.7%→25.5%→26.7%	年少比率の高さ 第7位 老年比率の高さ 第4位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：57.5% ・民営借家：24.9%	持ち家比率 第11位 民営借家比率 第10位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：40.4% ・共同住宅：58.1% ・分譲マンション（3階建以上共同住宅の持ち家）：18.1%	一戸建比率 第10位 共同住宅比率 第4位 マンション比率 第5位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数3,181戸 -市営19戸 -市営（借上型）20戸 -県営670戸 -都市再生機構（賃貸）2,472戸	公的住宅の総戸数 第2位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%（戸数で算出） ・82.3%（棟数で算出） ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

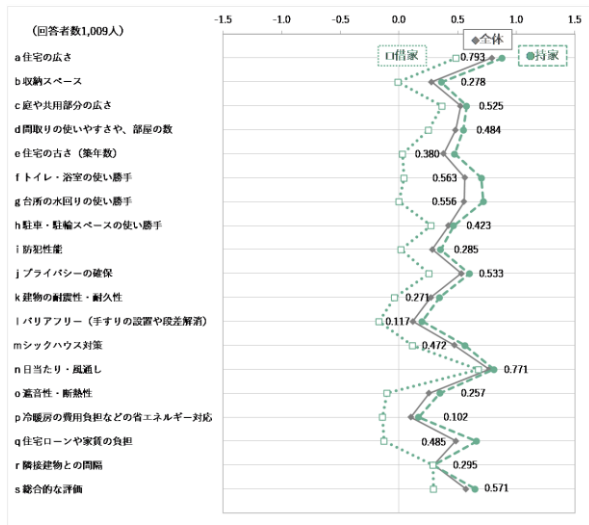
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：日当たり・風通し ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：自然環境 ・低評価：住宅周辺のバリアフリー
③居住継続の意向	・居住継続希望（56.3%）・住み替え希望（29.6%）
④望まれる住宅政策	・第1位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給（36.6%） ・第2位：防犯・安全対策（29.6%） ・第3位：バリアフリー化のための補助（26.8%） 住宅リフォームのための支援（26.8%） 災害に強い住環境の整備（26.8%）

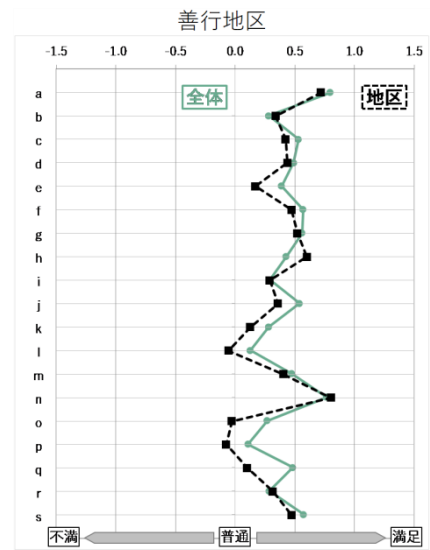




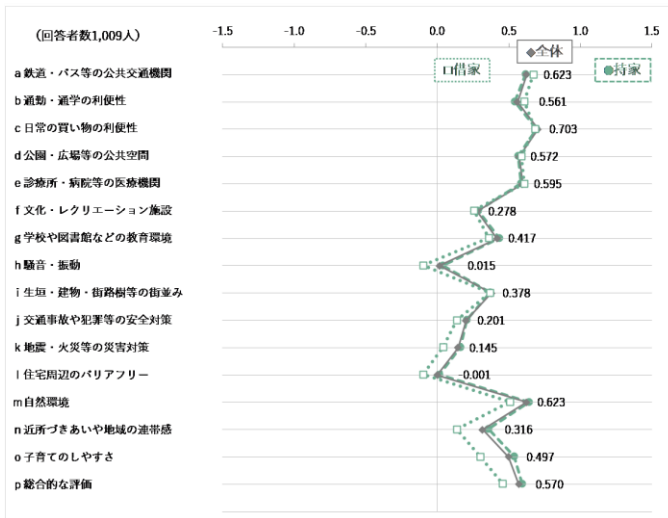
①住宅に対する満足度(※)



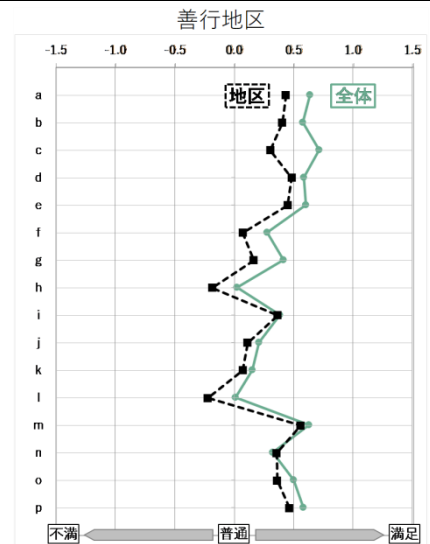
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、地区外への転出傾向と同時に、地区住民の高齢化が進んでいます。住宅は、共同住宅の占める比率が高く、なかでも公的賃貸住宅は総戸数が3,000戸を超えています。

市民の意識としては、日当たり・風通しの良さなどが評価されていますが、住宅周辺のバリアフリーについては十分でない状況です。今後の住宅政策としては、高齢者対応の住宅リフォームやバリアフリー化などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①要配慮者への公的な居住支援】
- ②マンションの維持管理や建替え等への支援等
- ③若年世代への支援

9 六会地区

形成過程と住環境

本地区は、昭和40年代に土地区画整理事業が行われて以降、住宅地として発展しました。耕地面積が広く、本市の中心的な農業生産の場となっていますが、徐々に緑が減少してきています。土地区画整理事業が行われた区域以外では、道路網の機能が十分でない状況があります。また、六会日大前駅周辺では、踏切や道路を通る歩行者、自転車や自動車等が錯綜し、安心して通行できない状況があります。公共交通は、ミニバスの導入による改善も見られますが、駅方面への移動手段が不十分な地域が残されています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：31,975人→35,696人(増加率112%) ・世帯：12,603世帯→15,069世帯(増加率120%)	人口増加率 第6位 世帯増加率 第6位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+48人/年→+36人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+244人/年→+137人/年	自然増 第6位 社会増 第6位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：15.5%→15.1%→14.5% ・老年人口(65歳以上)：19.5%→21.0%→21.7%	年少比率の高さ 第4位 老年比率の高さ 第10位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：51.8% ・民営借家：44.5%	持ち家比率 第12位 民営借家比率 第2位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：49.6% ・共同住宅：48.0% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：3.8%	一戸建比率 第7位 共同住宅比率 第6位 マンション比率 第13位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数76戸 -市営(借上型)18戸 -県営18戸 -県住宅供給公社40戸	公的住宅の総戸数 第11位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

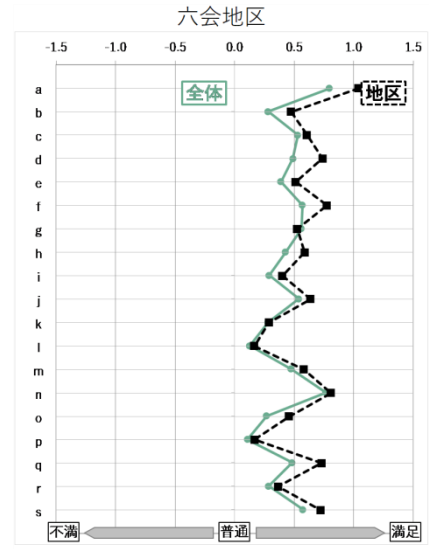
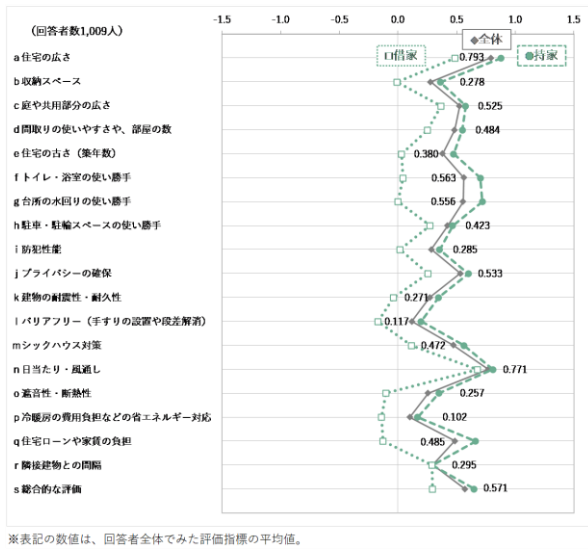
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：住宅の広さ ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：日常の買い物の利便性 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(51.3%) ・住み替え希望(28.8%)
④望まれる住宅政策	・第1位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(43.8%) ・第2位：防犯・安全対策(23.8%) ・第3位：道路・バス路線等の整備(21.3%) ・第4位：災害に強い住環境の整備(20.0%)

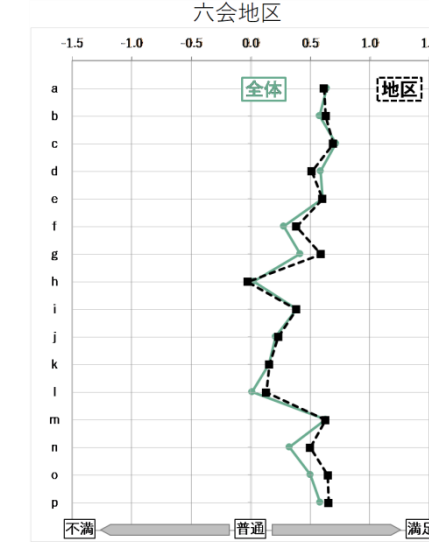
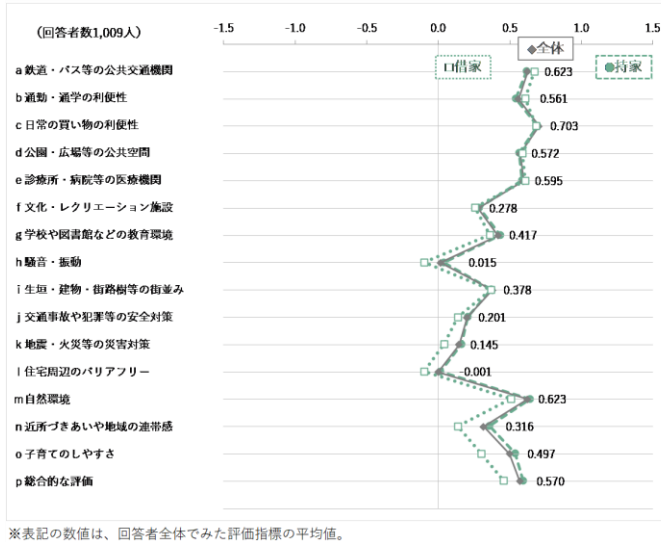




①住宅に対する満足度 (※)



②周辺環境に対する満足度 (※)



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、現在、自然動態・社会動態ともに増加しています。住宅は、共同住宅（その多くが民営借家住宅）の占める比率が極めて高いことが特徴となっています。

市民の意識としては、住宅のゆとりや買い物の利便性が評価されています。今後の住宅政策としては、高齢者・障がい者向け住宅の供給などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 良質な民営賃貸住宅の流通促進が求められます。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①要配慮者への公的な居住支援】
- ②民間活力等との連携による居住支援の促進
- ③良質な民間住宅ストックの形成の促進

10 湘南台地区

形成過程と住環境

本地区は、昭和30年代後半から土地区画整理事業や湘南台駅開設等の都市整備を計画的に進め、駅を核とした良好な市街地が形成されています。1999年（平成11年）には、湘南台駅に横浜市高速鉄道1号線や相鉄いずみ野線が延伸し、鉄道3線が結節するほか、2005年（平成17年）3月から、ツインライナー（連節バス）が発着する等交通ターミナルとして充実しており、居住者のほか、就業者や学生など駅を利用し訪れる人が非常に多くなっています。本市北部の都市拠点として、商業・業務・サービス機能が集積し、湘南台文化センターをはじめとする文化施設が立地するなど、暮らしやすさと利便性を備えた地区となっています。

（1）人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：25,496人→31,193人（増加率122%） ・世帯：11,393世帯→14,994世帯（増加率132%）	人口増加率 第2位 世帯増加率 第3位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+135人/年→+127人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+243人/年→+405人/年	自然増 第1位 社会増 第3位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：13.5%→12.9%→12.5% ・老年人口(65歳以上)：17.4%→18.5%→18.8%	年少比率の高さ 第11位 老年比率の高さ 第13位

（2）住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：39.1% ・民営借家：53.6%	持ち家比率 第13位 民営借家比率 第1位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：23.0% ・共同住宅：75.9% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：16.4%	一戸建比率 第13位 共同住宅比率 第1位 マンション比率 第6位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数565戸 -市営120戸 -市営(借上型)20戸 -県営15戸 -県住宅供給公社410戸	公的住宅の総戸数 第6位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%（戸数で算出） ・82.3%（棟数で算出） ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

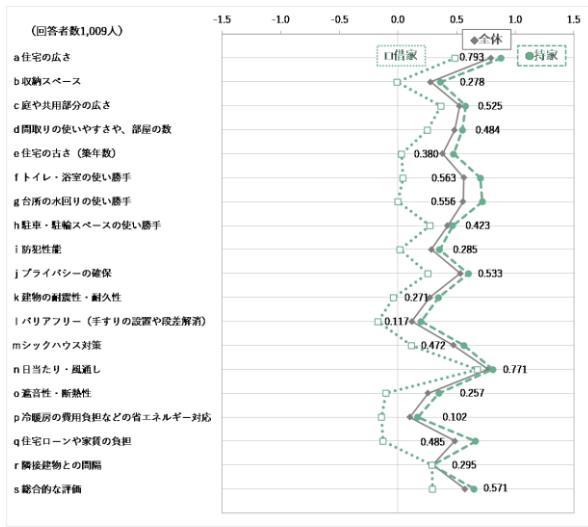
（3）市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度 ^(※)	・高評価：日当たり・風通し ・低評価：冷暖房負担など省エネ対応
②周辺環境に対する満足度 ^(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(48.1%) ・住み替え希望(33.8%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(44.2%) ・第2位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(32.5%) ・第3位：新婚・子育て世帯への家賃補助(20.8%) ・第4位：住宅の耐震診断・改修への補助(18.2%)、省エネルギー設備設置のための補助(18.2%)、商店街の活性化など地域の商業機能の強化(18.2%)、空き家の有効活用への取り組み支援(18.2%)

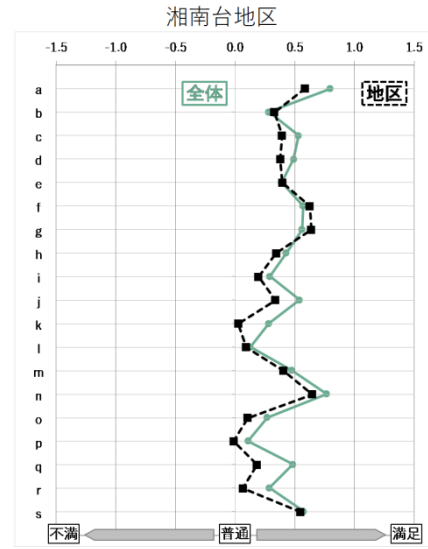




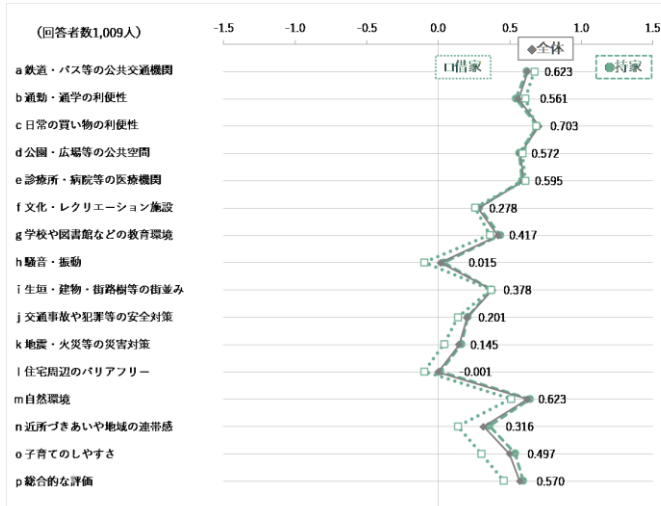
①住宅に対する満足度 (※)



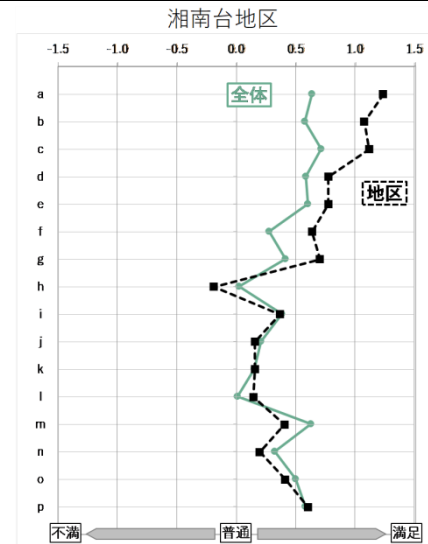
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度 (※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、人口・世帯の増加とともに、出生数の多さや老年比率の低さが目立つなど、若い世代の多い地区となっています。住宅は、民営借家住宅の占める比率が高くなっています。

市民の意識としては、公共交通機関の利便性を評価しているものの、現在居住する方々の多くは将来の住み替えを希望しています。住宅政策については、新婚・子育て世帯への家賃補助、防犯・安全対策などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 空き家の適正管理や有効活用が求められています。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①若年世代への支援
- ②空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】
- ③防災性や環境性能の向上

11 長後地区

形成過程と住環境

本地区は、大山街道と滝山街道が交差する交通の要衝・宿場町として栄えてきました。1929年（昭和4年）に小田急江ノ島線の開業に伴い長後駅が設置されて以降、市北部の中心地としての役割を担ってきました。利便性の高さから自然発生的に宅地化が進み、住宅地と農地が混在する比較的ゆとりのある市街地が形成されています。一方で骨格的な道路の不足、狭あいな生活道路が多いなど、都市整備基盤が不十分です。長後駅には、隣接地区や隣接市へアクセスするバスの発着が多く、市を超えた多くの住民、通学・通勤者が利用する交通結節点としての役割を果たしています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：31,317人→33,253人（増加率106%） ・世帯：12,049世帯→13,934世帯（増加率116%）	人口増加率 第11位 世帯増加率 第12位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：-44人/年→-2人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+306人/年→+131人/年	自然増 第8位 社会増 第7位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：12.7%→12.8%→12.5% ・老年人口(65歳以上)：24.7%→25.6%→26.3%	年少比率の高さ 第11位 老年比率の高さ 第5位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：62.0% ・民営借家：33.7%	持ち家比率 第9位 民営借家比率 第3位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：59.5% ・共同住宅：39.1% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：4.8%	一戸建比率 第3位 共同住宅比率 第11位 マンション比率 第11位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数415戸 -市営127戸 -市営(借上型)20戸 -県営268戸	公的住宅の総戸数 第8位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

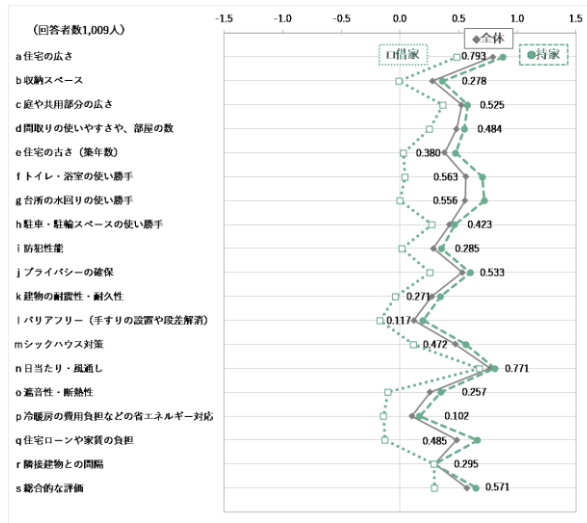
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：住宅の広さ ・低評価：隣接建物との間隔
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：鉄道・バス等の公共交通機関 ・低評価：騒音・振動
③居住継続の意向	・居住継続希望(52.5%) ・住み替え希望(31.3%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(35.0%) ・第2位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(30.0%) ・第3位：商店街の活性化など地域の商業機能の強化(27.5%) ・第4位：道路・バス路線等の整備(22.5%)

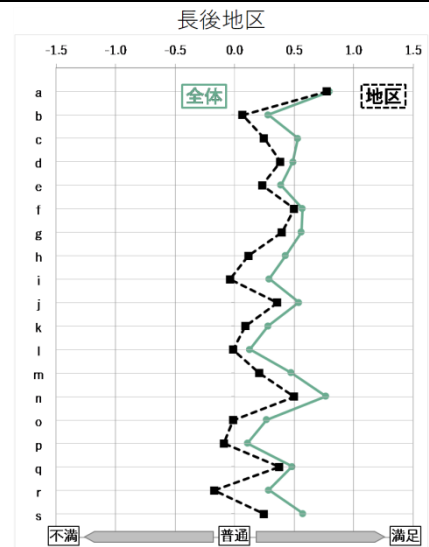




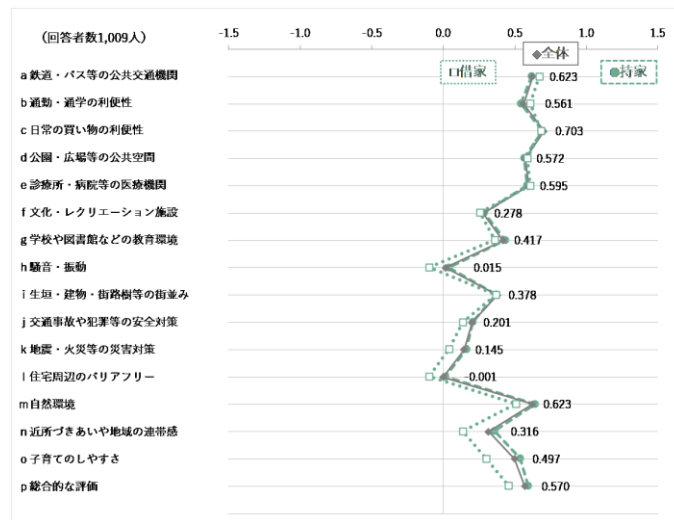
①住宅に対する満足度（※）



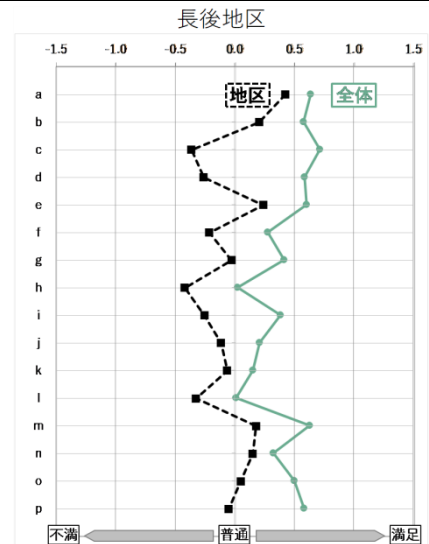
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度（※）



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



（４）住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、社会増がみられるものの、死亡数が出生数を上回る状況において老年比率の高さが目立っています。住宅は、一戸建て住宅とともに、民間借家住宅の占める比率が比較的高くなっています。

市民の意識としては、住宅のゆとりや公共交通機関の利便性が評価されていますが、住み替え希望も多くあります。住宅政策については、住宅リフォームや空き家活用への支援などが望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 民間賃貸住宅の質の向上が求められます。
- 3 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。

（５）関連する住宅マスタープランの主な施策

- ①空き家の適正管理の促進と利活用の推進【重点】
- ②良質な民間住宅ストックの形成の促進
- ③防災性や環境性能の向上

12 遠藤地区

形成過程と住環境

本地区は、1955年（昭和30年）以降、地区東部の「北部工業開発計画」や南部の「西部開発事業」により、大規模な工場立地と良好な住宅地が整備されました。現在も北部第二（三地区）の土地区画整理事業が進められているほか、菖蒲沢境地区や遠藤打越地区でも土地区画整理事業が行われました。昭和60年代に入り「健康と文化の森」構想が展開されたことを機に、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの開校や医療機関等の整備が行われました。健康と文化の森周辺では、計画的市街地整備の検討を行い、大学と一体となったまちづくりを進めています。

（1）人口・世帯の状況

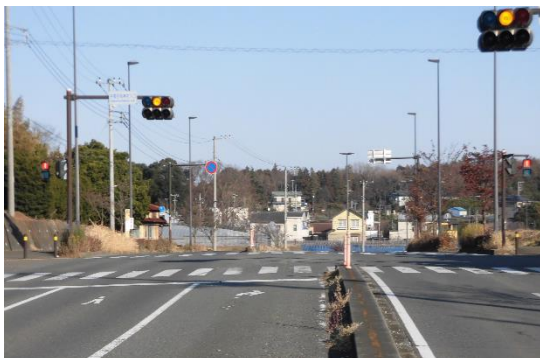
調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：9,691人→11,518人（増加率119%） ・世帯：3,443世帯→4,613世帯（増加率134%）	人口増加率 第3位 世帯増加率 第2位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：+29人/年→+4人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+122人/年→-36人/年	自然増 第7位 社会増 第11位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：14.8%→14.4%→13.8% ・老年人口(65歳以上)：19.3%→20.8%→22.5%	年少比率の高さ 第5位 老年比率の高さ 第8位

（2）住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：68.6% ・民営借家：26.8%	持ち家比率 第3位 民営借家比率 第9位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：56.8% ・共同住宅：41.8% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：14.8%	一戸建比率 第4位 共同住宅比率 第10位 マンション比率 第9位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数434戸 -市営434戸	公的住宅の総戸数 第7位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%（戸数で算出） ・82.3%（棟数で算出） ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

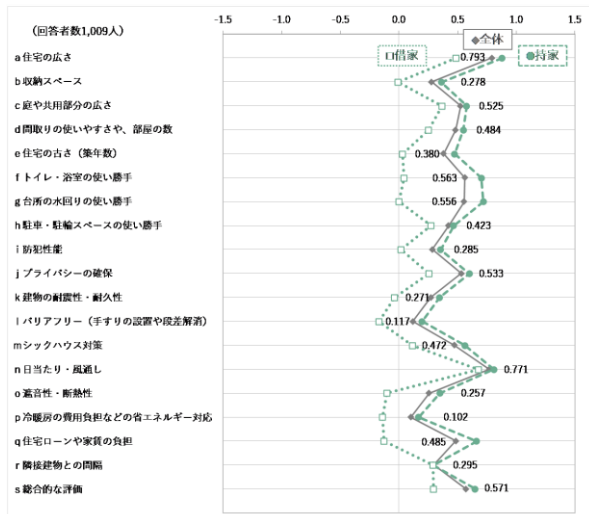
（3）市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：庭や共用部分の広さ、他 ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：子育てのしやすさ ・低評価：住宅周辺のバリアフリー
③居住継続の意向	・居住継続希望(50.0%) ・住み替え希望(31.6%)
④望まれる住宅政策	・第1位：防犯・安全対策(44.7%) ・第2位：道路・バス路線等の整備(34.2%) ・第3位：災害に強い住環境の整備(28.9%) ・第4位：高齢者・障がいのある人向け住宅の供給(21.1%)、住宅建て替えのための補助(21.1%)

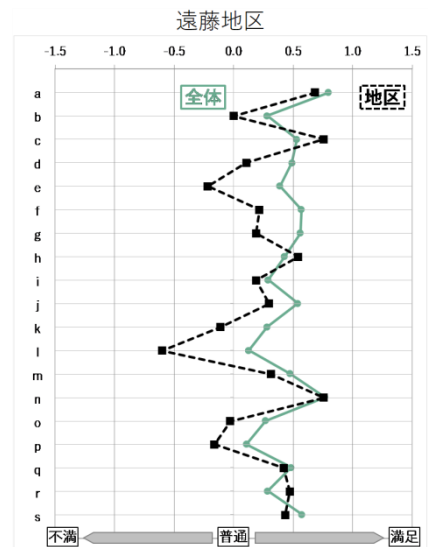




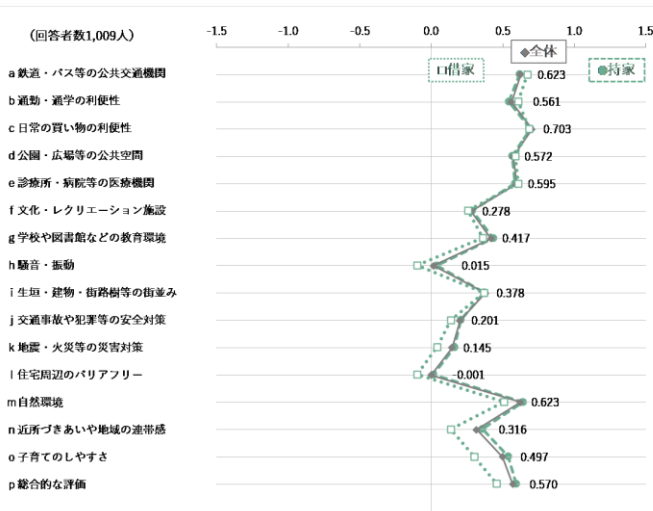
①住宅に対する満足度(※)



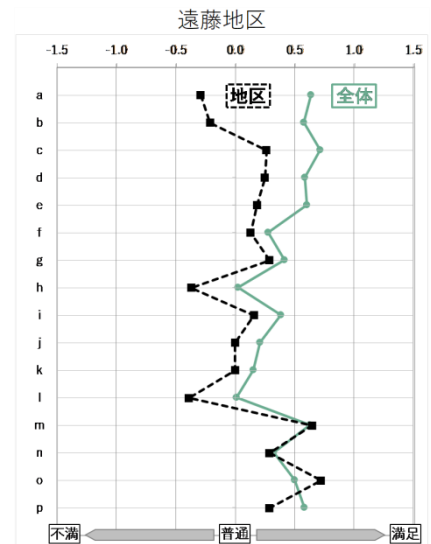
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度(※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、人口・世帯ともに増加率が比較的高くなっています。住宅は、持ち家(一戸建)住宅の占める比率が高い状況です。また、市営住宅が多く立地しています。

市民の意識としては、住宅まわりのゆとりや、子育てのしやすさを評価していますが、住まい・まちづくりのバリアフリー化が課題として挙げられます。今後の住宅政策については、住宅建て替えの支援や防犯対策が望まれています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 住宅の改善・建て替え等に際し、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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- 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】
- ②防災性や環境性能の向上
- ③良質な民間住宅ストックの形成の促進

13 御所見地区

形成過程と住環境

本地区は、北東部に相模野台地等の丘陵地帯と河岸につながる平坦地、南部及び西部は相模川水系の小出川、目久尻川周辺の低地部により構成され、丘陵地を中心に既存集落が形成されています。昭和30年代より進めた「北部工業開発計画」により、地区東側には工業系市街地や菖蒲沢等の住宅地が形成され、横浜伊勢原線の南側では住居系と工業系の市街地が飛び地で形成されています。現在は「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざした、西北部地域のまちづくりを進めており、地区内の藤沢厚木線沿いで、新産業の森の形成に向け、計画的に市街地整備を進めています。

(1) 人口・世帯の状況

調査項目	統計データ等	13 地区中の順位
①人口・世帯数の推移(H12-H27)	・人口：17,226人→18,174人(増加率106%) ・世帯：6,043世帯→7,146世帯(増加率118%)	人口増加率 第11位 世帯増加率 第9位
②人口動態(H27→H28)	・自然動態(出生・死亡の差)：-72人/年→-67人/年 ・社会動態(転居入・転居出の差)：+56人/年→30人/年	自然増 第12位 社会増 第9位
③年齢構成(H26→H28→H30)	・年少人口(0～14歳以下)：13.2%→12.8%→12.7% ・老年人口(65歳以上)：26.0%→27.4%→28.9%	年少比率の高さ 第9位 老年比率の高さ 第2位

(2) 住宅の状況(H27)

調査項目	統計データ等	13 地区中の順位
①所有関係別一般世帯の状況	・持ち家：70.4% ・民営借家：19.0%	持ち家比率 第2位 民営借家比率 第13位
②建て方別一般世帯の状況	・一戸建：69.9% ・共同住宅：28.5% ・分譲マンション(3階建以上共同住宅の持ち家)：4.4%	一戸建比率 第1位 共同住宅比率 第13位 マンション比率 第12位
③公的住宅の状況	・公的住宅の総戸数714戸 -市営440戸 -県営274戸	公的住宅の総戸数 第5位
④住宅の耐震状況(H27市全体)	・88.4%(戸数で算出) ・82.3%(棟数で算出) ※地区別集計が困難なため、市全体の推計値となっています。	

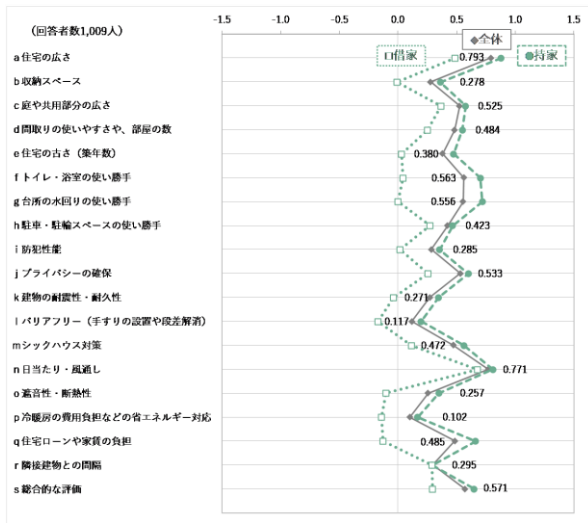
(3) 市民の意識(H29)

調査項目	統計データ等
①住宅に対する満足度(※)	・高評価：駐車スペース等の使い勝手、他 ・低評価：住宅のバリアフリー
②周辺環境に対する満足度(※)	・高評価：自然環境 ・低評価：鉄道・バス等の公共交通機関
③居住継続の意向	・居住継続希望(48.7%) ・住み替え希望(23.1%)
④望まれる住宅政策	・第1位：道路・バス路線等の整備(38.5%) ・第2位：新婚・子育て世帯への家賃補助(23.1%) ・第3位：防犯・安全対策(23.1%) ・第4位：災害に強い住環境の整備(23.1%)

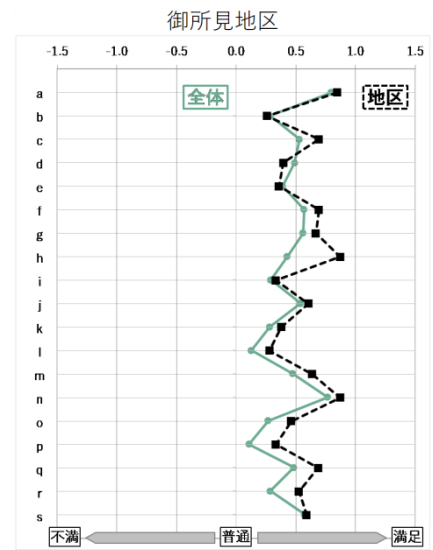




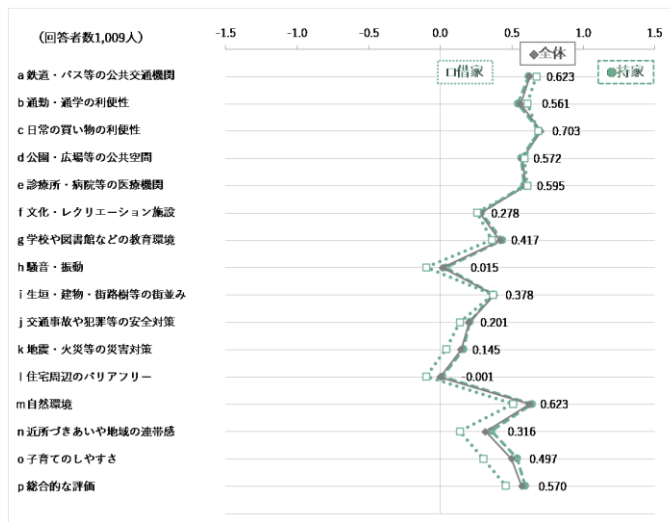
①住宅に対する満足度 (※)



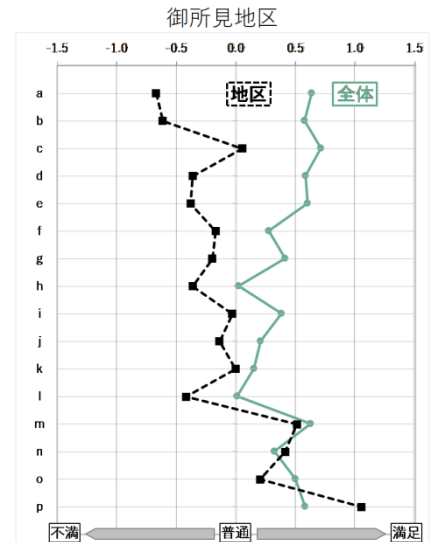
※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



②周辺環境に対する満足度 (※)



※表記の数値は、回答者全体でみた評価指標の平均値。



(4) 住生活に係る地区特性

①統計データでみる地区特性

人口は、人口・世帯ともに増加してきましたが、現在は死亡数が出生数を上回る状況において老年比率の高さが目立っています。住宅は、持ち家（一戸建）住宅の占める比率が極めて高くなっています。また、市営・県営住宅が約700戸あります。

市民の意識としては、自然環境の豊かさや住宅敷地のゆとりについて評価しています。今後の住宅政策については、新婚・子育て世帯への支援や空き家の有効活用への支援などを求めています。

②今後の取組課題

- 1 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。
- 2 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。
- 3 空き家の適正管理や有効活用が求められます。
- 4 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。

(5) 関連する住宅マスタープランの主な施策

- 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】
- ②防災性や環境性能の向上
- ③良質な民間住宅ストックの形成の促進

(資料2) 用語解説

ア行

【空き家バンク】 空き家の活用を通じた定住促進等による地域の活性化などを目的として、民間の住宅市場だけでは流通が難しい空き家の情報を、自治体等が移住希望者や空き家活用希望者などに紹介する制度。〔P. 34, 43〕

【NPO（エヌピーオー）】 Non Profit Organization の略。環境保護、まちづくり、福祉など市民を主体として活動が行われる民間の非営利組織のこと。〔P. 3, 4, 30, 34, 45, 55, 57, 62〕

【エネルギーマネジメントシステム（EMS）】 電気、ガス、熱などのエネルギーの見える化や設備の最適運用など、ICT（情報通信技術）によりエネルギーの効率的な利用を実現する仕組み。〔P. 49〕

【応急仮設住宅】 「災害救助法」に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、自らの資力では住宅を得ることができない者に対して応急的な住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図るもの。〔P. 26, 34, 47〕

カ行

【家族信託】 家族信託とは、家族による財産管理・承継の新たな手法のこと（一般社団法人家族信託普及協会の登録商標）。例えば、親族が共有名義で保有している不動産（空き家など）の処分を検討したいが、将来的な共有者間のトラブル発生や、親の高齢化による意思能力の低下により、不動産の処分に支障をきたす恐れがある。このような場合、不動産を信託契約に基づく信託財産としておくことで、売却の必要が生じた場合でも滞りなく処理することができる。〔P. 42, 56〕

【神奈川県住宅供給公社】 神奈川県にある地方住宅供給公社。「地方住宅供給公社法」という法律に基づいて設立された特別法人。住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。藤沢市住宅マスタープランでは、県住宅供給公社と表記している。〔P. 26, 35, 49, 59, 60, 61, 63, 72, 80, 81, 84, 86〕

【狭あい道路】 一般的に幅員4m未満の道路を指す。「建築基準法」では道路の中心線から水平距離2m（河川、線路敷などで両側に道路を広げられない場合は、敷地の反対側の境界線から水平距離4m）の線が道路境界線とみなされ、その線まで道路を拡幅することで、通行上・環境衛生上・防災上の問題を解消することなどを求められる。〔P. 34, 44, 70, 78〕

【協働】 市民（市民活動団体）、企業、行政など立場の異なる主体が、市民や地域社会のために共通の課題や目標のもとに協力して活動を行うこと。パートナーシップともいう。〔P. 3, 4, 32, 35, 38, 48, 50, 51, 61, 62, 63〕

【居住支援協議会】 「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）に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な支援や措置等について協議する組織のこと。〔P. 4, 33, 39, 52, 53, 54, 55, 59, 63〕



【居住面積水準】 国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により定められた目標であり、「住生活基本計画（全国計画）」において、世帯人員に応じた最低居住面積水準、誘導居住面積水準などが定められている。（資料編P25 参照）〔P. 11, 17, 25, 33, 40〕

【グループホーム】 高齢者、障がい者等が、食事や金銭管理など日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同で生活を行う居住施設のこと。
〔P. 3, 30, 33, 37, 38, 39, 40, 61〕

【景観協定】 景観を構成する建築物、工作物、樹林地、草地、緑化、屋外広告物などについて、住民自らが自主的に規制を行うことができる制度。2004年（平成16年）制定の「景観法」に基づき、建築物などの制限が設けられている景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者や借地権者の全員の合意があれば、住宅建築や周辺環境に関する事柄に基準を設けることができる。〔P. 33, 40〕

【建築協定】 建築基準法に基づく制度で、良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持増進するため、その区域内の住民が全員の合意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。〔P. 33, 40〕

【合計特殊出生率】 15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標。合計特殊出生率は近年、減少の一途をたどってきたが、その背景には、結婚率の低下や子育てに対する不安感の増大、住まいを含めた子育て環境の厳しさ等が考えられる。〔P. 25〕

【子育て支援マンション】 子育て世帯を支援する住宅制度のひとつとして子育て支援マンション認定制度がある。同制度は、マンションの住宅の広さや遮音性、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、子育てに配慮した住宅性能を満たしたマンションを都道府県や市区町村が認定するものである。〔P. 48〕

【コンバージョン】 コンバージョンとは、変換、転換、交換などを意味する。建築物のコンバージョンは、既存建物の用途を変更し、全面的に改修を行うことにより新たな建築機能へ再生させる手法のこと。〔P. 61〕

【コンパクトシティ】 都市の中心部に、行政・商業・住宅など都市機能を集積することによって、市街地の活性化や行政コストの削減を図り、住民の利便性の向上をめざす都市政策の概念。〔P. 50〕

サ行

【サービス付き高齢者向け住宅】 2011年（平成23年）の「高齢者住まい法」の改正により始まった新しい形態の高齢者住宅。生活を支援するスタッフが常駐している高齢者向けの賃貸住宅で、主に生活援助を必要としない高齢者や軽度の要介護状態の高齢者などが居住しているケースがみられる。高齢者にとっては、通常の賃貸住宅よりも契約しやすく、生活相談員などによって生活のバックアップを受けることが可能となっている。〔P. 3, 30, 38, 51〕

【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。〔P. 4, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 39, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 62, 63, 65, 77, 83, 85〕

【住宅すごろく】 「スタートは若年時の小さなアパート、結婚し子どもが生まれるころには少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建てを手に入れたところでゴール」という、これまで典型的とされた住み替えパターンを示す用語。 [P. 28]

【住宅・土地統計調査】 総務省統計局が行っている住宅及び居住状況の実態の把握を目的とし、1948年（昭和23年）より5年ごとに実施されている調査。1998年（平成10年）から、調査内容に土地に関する項目が加えられ、調査の名称が住宅統計調査から住宅・土地統計調査に変更されている。 [P. 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 56]

【新耐震基準】 建築物等の耐震性の向上を図るため、建築基準法施行令の一部を改正し、1981年（昭和56年）6月より適用された構造基準。一般的に、これ以前の建築物については、耐震診断や耐震改修等の対策を講じて建築物の耐震性能を確保すべきものが多い。 [P. 10, 21]

【（住宅）ストック】 一般的にストック（Stock）とは、ある時点において蓄積されている量のことをいう。住宅ストックとは、これまで供給されてきた住宅のうち現存する住宅のことをいう。その総量は総世帯数を超えて増えており、住み手不在の余剰ストックは空き室や空き家という形で顕在化している。我が国のこれまでの住宅事情においては、新築重視による住宅供給が長く続いてきたが、今後は既存住宅（中古住宅など）の改善などによって有効活用がなされるよう住宅市場を活性化していくことが望まれる。

[P. 2, 4, 9, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 34, 42, 43, 45, 46, 52, 56, 57, 58, 59, 62, 65, 81, 85, 89, 91, 93]

【（都市の）スポンジ化】 都市内において空き地や空き家が数多く発生し、無数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。都市のスポンジ化が進むことにより、産業の生産性の低下や行政サービスの非効率化、地域コミュニティの希薄化など都市の衰退が懸念される。 [P. 50]

【スマートウェルネス】 エネルギー効率の良い状態（スマート）と、安心・安全で健康に暮らせる状態（ウェルネス）の2つの性能を持ち合わせた、人と環境にやさしい状態を意味する言葉。 [P. 35, 48]

【（住宅の）セーフティネット】 セーフティネットとは「安全網」を意味し、網の目のように救済策を張ることで、安全や安心を提供する仕組み（いわゆる社会保障の一種）をいう。住宅市場においては、自力で住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に応じた住宅の確保を支援する制度や対策のこと。

[P. 3, 4, 24, 27, 29, 30, 31, 33, 36, 39, 52, 54, 55, 58, 65]

夕行

【地域の縁側】 地域の縁側とは、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目的に、多様な地域住民が気軽に立ち寄れる居場所のことを意味する。超高齢社会の進展や単身世帯の増加、社会経済情勢の変化等に伴い、地域におけるコミュニティが希薄化し、地域の様々な問題が懸念されていることを背景として、藤沢市では地域の縁側事業を推進することにより市内各地域のコミュニティ形成を支援している。 [P. 35, 51]

【地域包括ケアシステム】 団塊の世代が後期高齢者（75歳以上）となる2025年（平成37年）を見据え、地域の実情やその人の能力に応じて可能な限り住み慣れた地域で日常生活を営むこ



とができるよう、住まい・医療・介護・予防及び生活支援が包括的に提供されることをめざした体制のこと。〔P. 32, 35, 50, 51〕

【地区計画】 都市計画法に基づく制度で、地区の特性や実情を踏まえた良好な住環境を整備・保全するため、一定のまとまりのある地区を単位として、地区の整備等の方針、道路・公園等の配置や規模、建築物等の用途や形態などについて、住民の意向を反映し都市計画に定めるもの。〔P. 33, 40〕

【長期優良住宅】 住宅を長期にわたって使用することで、環境負荷の低減や廃棄物の排出を抑制することなどを目的として、構造及び設備について一定の基準を満たすものとして、市町村長や都道府県知事の認定を受けた住宅のこと。これによって様々な税制優遇が適用される。〔P. 34, 45〕

【(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た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。〔P. 3, 4, 25, 28, 29, 31, 34, 43, 49, 52, 53, 58, 59, 64, 65, 71, 91, 93〕

【津波避難ビル】 津波が押し寄せた際、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（公共施設や民間マンションなども含まれる）のこと。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等を理由に、安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを市町村があらかじめ指定する。〔P. 43〕

【DIY型賃貸住宅】 DIYはDo It Yourselfの略で、専門業者に頼らず自らの手で住まいの修繕や模様替えを行うことを意味する。DIY型賃貸住宅は、借主が自己負担で修繕や模様替え（住み手によるカスタマイズ）ができ、退去時にその箇所の原状回復義務を負わない新しい契約形態の賃貸住宅である。空き家や賃貸住宅の空き室などを、住宅市場に流通させる新たな仕組みとして期待されている。〔P. 48〕

【特定空き家】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家をいう。（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条）〔P. 34, 42, 56, 57〕

【都市マスタープラン】 1992年（平成4年）の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）であり、市町村がその創意工夫のもとに、住民意見を反映して定めるもの。〔P. 3, 66〕

【都市再生機構】 2004年（平成16年）、都市基盤整備公団、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門ほか統合して設立された独立行政法人。UR都市機構。UR（Urban Renaissance Agency）。藤沢市住宅マスタープランでは、都市再生機構と表記している。〔P. 26, 30, 35, 49, 59, 60, 61, 63, 70, 72, 73, 76, 78, 80, 81, 82〕

ナ行

【ニュータウン】 高度経済成長期の1960年代以降、都市部に集中する人口の受け皿となる住宅地を用意するため、新住宅市街地開発法に基づき自治体などが郊外の丘陵地などを造成し大

規模な住宅地を供給した。このような住宅団地を中心とした周辺一帯を一般的にニュータウンと呼んでいる。我が国のニュータウンは大都市近郊のベッドタウンとしての性格を有し、建設当初は比較的若い年代の新住民が、ほぼ同時期に入居している。ニュータウン建設から40年以上が経過し、住民の高齢化、住宅の老朽化などの問題が顕在化している。〔P. 2, 26〕

【任意後見制度】 任意後見制度とは、今は元気で何でも自分で決められるが、将来はどうなるか分からないと不安に感じている人が、将来のことを考えて予め公証人役場で任意後見契約（後見事務の内容と後見する人を事前の契約によって決めておく）を締結しておき、認知症など自分の判断力に不安を感じた時、家庭裁判所に申し立てをして任意後見監督人の選任をしてもらうもの。家庭裁判所は選任した任意後見監督人を通じて任意後見人を監督するにとどまる。〔P. 56〕

ハ行

【（住宅の）バリアフリー化】 加齢に伴う身体機能の低下や障がいの有無などに関わらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関や敷居の段差の解消、階段・トイレ・浴室等への手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保、設備等の操作性の改善などにより、高齢者や障がい者等の日常の生活行動の制約や障壁を取り除くこと。

〔P. 23, 24, 25, 26, 28, 31, 34, 36, 43, 58, 59, 61, 68, 69, 75, 81, 82, 83, 85, 89, 91, 93〕

【非正規雇用】 正規雇用以外の有期雇用のこと。臨時社員、派遣社員、契約社員、パートタイマー、アルバイトなどが含まれる。近年、民間企業のコスト削減によって非正規雇用が増えるなかで、本来は正規雇用を望みながら非正規雇用にならざるを得ない実態がみられる。非正規雇用者の増加に伴い、経済的な貧困化により住宅困窮者の増加が懸念されている。〔P. 25〕

【藤沢型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、包み支えあう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「支えあう地域づくり」を推進している。また、人口構造の変化や社会資源の状況に応じたまちづくりを進めながら、支援を必要とする人が、身近な地域で確実に支援を受けることができる相談支援体制の確立に取り組んでいる。〔P. 50〕

マ行

【マルチパートナーシップ】 市民、企業、大学等、行政などの多様な主体がさまざまな関係を結んで地域社会の公共性を支えようとするもの。これまでの協働（パートナーシップ）は、1対1の関係で考えられることが多く、この関係では解決できない社会的な課題が多いことから、このような多様なパートナーシップの取り組みが期待される。〔P. 62〕

【マンション敷地売却制度】 我が国では、建築後相当の年数を経過した多数のマンションにおいて老朽化が顕著になっており、このまま耐震性などの不安を抱え、居住者の安全が脅かされる状況が放置される恐れがある。このため、修繕や改修に加え、建替えを検討すべきマンションも今後増える見通しである。マンションの建替え検討に際し、これまでは区分所有者の全員合意がなければマンション及びその敷地を売却することができなかった。そこで、2014年（平成26年）に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、マンション及びその敷地を売却するための特例が創設された。これにより、区分所有者の大多数（区分所有者数などの5分の4以上）が賛成すれば、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議することができるものとなった。〔P. 45〕



ヤ行

【家賃債務保証制度】 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯など、いわゆる住宅確保要配慮者の方々が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度。これにより、賃貸住宅の経営者には家賃の不払い時への不安が軽減され、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居が可能となる。

[P. 55]

ラ行

【ライフサイクルコスト（LCC）】 一般的に、製品や構造物について取得・使用・廃棄にかかる経費の総額のこと。住宅の場合、設計・建設の段階から維持・管理の段階、除却・廃棄物処理に至る段階までの全ての過程（ライフサイクル）で要する経費の総額のこと。

[P. 43, 58, 59]

【ライフステージ】 人生をいくつかの期間に分けたときの一つひとつの期間のこと。例えば人間の一生では幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。住まいとの関わりでライフステージをみた場合は、若年単身、夫婦世帯、子育て世帯、二世帯居住、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯、三世帯居住世帯といった家族構成の変化に応じた各段階のこと。

[P. 20, 73, 87]

【リノベーション】 既存の中古住宅等において、従来の用途や機能とは異なる価値付けにより刷新を図り、新たなライフスタイルやライフステージに対応した住宅として更新・改修工事などの再生事業を行うこと。 [P. 32, 35, 49, 61]

(資料3) 住宅マスタープランの策定経過

主な取組の経過

年月日	取組の名称	調査・会議等の内容
2017年(平成29年) 6月30日(火) ～3月15日(木)	藤沢市住宅マスタープラン策定に向けた各種基礎調査	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に関する現況や社会動向の整理 国や県の関連計画及び市の関連計画の整理 先行事例の整理など
7月～12月	有識者ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 有識者に対する個別ヒアリング実施(学識経験者及び行政関係機関などを対象)
8月4日(金) ～9月21日(木)	市民意識調査	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケートの実施(市民3,000人を対象)
2018年(平成30年) 2月	市議会定例会建設経済常任委員会	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン(中間報告)の報告
3月15日(木)		<ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン中間報告の取りまとめ
4月27日(金)	第1回藤沢市住宅政策懇談会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン中間報告について(課題、将来像、基本施策など)
5月14日(月)	第1回藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン中間報告の修正 基本施策の内容について
6月4日(月)	第2回藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 各施策の各課の意見照会後の修正について 重点施策及び施策の進行管理について
6月29日(金)	第2回藤沢市住宅政策懇談会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 重点施策及び基本施策の内容について 施策の進行管理について
7月12日(木)	第3回藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン(たたき台)について
7月27日(金)	第3回藤沢市住宅政策懇談会	【議題】 <ul style="list-style-type: none"> 藤沢市住宅マスタープラン(素案)について
9月	市議会定例会建設経済常任委員会	藤沢市住宅マスタープラン(素案)の報告
8月7日(火) ～11月6日(火)	郷土づくり推進会議等	藤沢市住宅マスタープラン(素案)について各地区との意見交換
9月10日(月) ～10月9日(火)	パブリックコメント	藤沢市住宅マスタープラン(素案)に対する市民意見公募の実施



10月12日(金)	第4回藤沢市住宅マスタープラン策定庁内検討委員会	【議題】 ・パブリックコメント等の結果について ・藤沢市住宅マスタープラン(案)について
10月19日(金)	第4回藤沢市住宅政策懇談会	【議題】 ・藤沢市住宅マスタープラン(最終案)について
12月	市議会定例会建設経済常任委員会	藤沢市住宅マスタープラン(最終案)の報告
2019年(平成31年)1月10日(木)		・藤沢市住宅マスタープラン策定

パブリックコメント

パブリックコメント(市民意見公募手続)の実施期間	2018年(平成30年)9月10日(月)～10月9日(火)
実施結果の概要(意見提出の件数、意見の分野など)	<p>意見提出の件数 3件</p> <p>①「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>②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>③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苦勞している。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>
住宅マスタープランへの反映結果	<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」を定めている。</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、外国籍の方や、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る。</p>

住宅政策懇談会

藤沢市住宅政策懇談会設置要綱

(目的及び設置)

第1条 この要綱は、藤沢市住宅マスタープランを策定するにあたり、広範かつ専門的な見地から意見を伺うため、藤沢市住宅政策懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 懇談会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項の意見交換を行う。

- (1) 藤沢市住宅マスタープランの内容に関する事項。
- (2) 藤沢市の住宅政策に関する事項。
- (3) その他目的達成のために必要な事項。

(構成)

第3条 懇談会は、委員15人以内で構成する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係団体の職員
- (3) 市民
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他市長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、藤沢市住宅マスタープランの策定が完了する時までとする。

(座長等)

第6条 懇談会に座長及び副座長1人を置き、委員の互選により定める。

- 2 座長は、会務を総理し、懇談会を代表する。
- 3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき、又は座長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 懇談会は、座長が招集する。

- 2 懇談会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 座長は、懇談会において必要があると認めたときは、臨時委員として出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(結果の報告)

第8条 座長は、意見交換が終了したときは、速やかにその結果を市長に報告しなければならない。

(庶務)

第9条 懇談会の庶務は、計画建築部住宅政策課で処理する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。



住宅政策懇談会委員名簿

氏名（敬称略）	所属・役職等	懇談会 役職
大江 守之	放送大学客員教授 慶応義塾大学名誉教授	座長
中西 正彦	横浜市立大学 国際総合科学部 都市計画論 准教授	副座長
入原 修一	(公社)かながわ住まいづくり協会 事業課 総括担当課長	
落合 英夫	市民委員（湘南大庭地区）	
兼子 朋也	関東学院大学 人間共生学部 共生デザイン学科 准教授	
河原 寛子	市民委員（長後地区）	
佐藤 里紗	(一社)神奈川県建築士会湘南支部 支部長	
塩見 正彦	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	
羽太 美孝	神奈川県県土整備局住宅計画課 課長	
樋口 敬子	社会福祉法人 藤沢市社会福祉協議会	
福島 規恵	市民委員（片瀬地区）	
福田 徹	(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部湘南支部	
斐 安	(一社)インクルージョンネットかながわ	
吉田 祥一郎	神奈川県住宅供給公社 賃貸事業部 団地再生課 部長	
石原 史也	藤沢市 計画建築部 部長	

藤沢市住宅マスタープラン

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）



藤沢市住宅マスタープラン

2019年（平成31年）1月策定