

I 現状	II 住宅問題についての認識	III 課題	IV 将来像、テーマと基本方針	V 重点施策
<p>1 少子高齢者社会の状況 ・2015年国調 人口:423,894 世帯数:180,170 (子育て世帯:約17,000世帯) 人/世帯:2.35 高齢者人口:99,237 高齢化率:23.4% 超高齢化といえる ※非正規雇用の増:特に65歳以上 (就業構造基本調査) 年少人口:57,642 ※比率:13.8% ※合計特殊出生率 1.39(H27:県統計)</p> <p>2 住宅の現状(住宅土地統計調査・国勢調査等による) ・建物形態:2013年住宅土地統計調査 一戸建て:45% →内木造93% 共同住宅:51% →76%が非木造 (3階以上・34%) ・居住形態(H17からH27の推移) 持ち家 82,753世帯から105,977世帯へ増 民営借家 49,808世帯から55,625世帯へ増 公的借家 9,311世帯から8,816世帯へ減 ・空き家の推移(H15からH25の推移) 17,100戸から22,890戸へ増 H25において11.5%。横浜市・川崎市よりやや高い。 ※横須賀との比較が必要 ・住宅の規模 持ち家の1住宅あたり延べ面積 101.5㎡ 横浜・川崎よりやや多い ・住宅の建築時期 昭和55年以前に建築された住宅 約21% (住宅全体で) ・公的住宅の戸数 市営住宅:17,400戸 県営住宅:2,015戸 県公社(賃貸):1,012戸 UR:分譲 2,958戸 賃貸 4,879戸 ・最低居住面積水準 この水準未満の住宅に住む世帯の割合 8.5%で全国平均よりも高い ※再確認 ・マンションの立地状況 マンション全体戸数:57,710戸 (S55以前の建築物は約21%) ・住宅の所有と収入の関係 世帯の年間収入は300万円未満、 300~500万円未満が、この10年で増加している。 この層は借家が多い。 借家の家賃は6万~8万が最も多く、 次いで4万~6万である</p> <p>3 住宅の質 ・耐震化状況 棟による評価:83.5% 戸による評価:88.8% ・環境性能 エネルギー循環、自然エネルギー活用 FSSTは太陽光発電を街として実施。 ・景観関係 建築協定の状況 片瀬山地区:10ヶ所 湘南ライファタウン地区:11ヶ所 その他の地区:7ヶ所</p>	<p>基本 居住権の視点から・アフォーダブルハウジングと言う考え方 ・人々が適切な価格、広さ、場所の住宅を取得できる ・最低居住水準の確保 ・住居費 すべての世帯が適正な住居費負担をもつ ・不良住宅の監視と改善 ・住宅供給計画 ・住居の主体は人間である 地域の住宅政策に参加する仕組みづくり</p> <p>○人々にとって住まいとは何か。健康で文化的な生活の保障における住まいとは。 ○居住権の考え方は。 a 住宅弱者に対する住居の確保をどのように進めるか。 高齢者世帯、高齢単身世帯、障がいのある方の住居の確保 子育て世帯の住まいの確保 ↔ 子育て世帯の入居の促進 b 住宅弱者の人々の住居が十分でない 公営住宅だけではニーズを満たしていない。様々な住宅の用意。 例 高齢者専用住宅 公営住宅における選択の幅を広げる 無料定額宿泊施設 福祉的観点からの住まいの保障 ・サービス付き高齢者住宅:担当部局がない。入居者の意識。 ① 高齢者専用住宅、サンシルバ ・特養、老人健康保健施設、有料老人ホーム 等 一重的確保と質(サービス)の確保</p> <p>c 居住確保に必要なこと 入居時の保証人、緊急連絡先をどうするか d 家賃について 欧米では住宅困窮者に対して家賃補助制度がある。 日本では可能かどうか。若い世代への家賃保障の可能性は。 e 居住水準の確保</p> <p>○これまでの住宅政策を振り返る。 行政は住宅地の供給を行い、民間の力を活用して住宅確保を進めた。 ○これからの住宅政策は、供給からセーフティネットへ。 a 供給について 区画整理事業等による宅地供給の課題 人口減少時代にどこまで必要か。 建物の老朽化と居住者の高齢化が進んでいる住宅地への対応は。 マンション、戸建ての宅地開発をどのように誘導していくかが問われる。 b 住宅保障はどのように進めるべきか。 公営住宅の量は足りているか。→ 戸数の維持のために長寿命化。 ・単身者向けと世帯向け部屋の改善の可能性 ・長寿命化計画の作成 福祉的観点からの住まいの保障(再掲) ・サービス付き高齢者住宅:担当部局がない。入居者の意識。 ・高齢者専用住宅、サンシルバ ・特養、老人健康保健施設、有料老人ホーム 等 一重的確保と質(サービス)の確保 c 住宅の質の向上をどのように図るか 耐震性の向上 リフォームへの取組促進 バリアフリー 環境性能 d 空き家対策 空き家対策計画の策定。空き家の戸別調査(特徴をつかむ)。 空き家の利活用 → 具体例を積み重ねる。他市の事例調査。 藤沢で空き家となる原因は →相続できない。二世帯用の住宅の建築ができない。 e マンション問題 マンションの建替えや修繕の取り組みにおける管理組合の役割 管理組合の運営支援</p> <p>○少子高齢社会では、住まいは住むための空間ではなく、地域で生きていくための場となる。そのために、コミュニティの維持・醸成を図る。</p> <p>a 住宅に特化した市街地構成は、少子高齢社会になじむかどうか。 b 都市中心部の住宅地を中高層住宅に代えていく政策は、都市の発展と魅力という観点からよいかどうか。 駅前居住については、景観上の課題や、生活空間を経済空間に変えてしまう可能性がある。 c 近居の問題について。 急激な高齢化等を抑え、持続可能な人口構造とするために重要。 高齢単身世帯(全国平均10%)のサポーター 地域で担う。近居で対応する。 新たなセーフティネット。 住宅に住むと言う考えから、地域に住むと言う考えに。 地域内での住居の移動を容易にする仕組みの必要性</p> <p>c 大規模団地の再生 県供給公社住宅やUR住宅等の大規模団地を今後どのように再生するか。 事例:県供給公社相武台団地等の事例に学ぶ。 (空き店舗の活用・学童保育・高齢者の住み替え等)</p> <p>d まち全体のユニバーサルデザイン化</p>	<p>1 ひと(居住者)の視点から ○ 住宅確保要配慮者の増加 ○ 高齢者の急増 ○ 高齢者向け住宅への住み替え希望 ○ 単身者の急増 ○ 回復基調にある出生率 ○ 子育て世帯における住居費負担 ○ 障がい者の住まい確保への支援 ○ 非正規雇用の増加傾向 ○ 外国人の住まい等の相談の増加</p> <p>2 すまい(住宅)の視点から ○ 空き家住宅の増加傾向 ○ 空き家に対する居住環境上の不安 ○ 老朽化が懸念される公的住宅 ○ 居住水準の低い若年世帯向け賃貸住宅 ○ 住み替え時に新築住宅を希望する若年世帯 ○ 高齢者世帯に多い耐震対策未実施の住宅 ○ 住宅のストックとしての価値の向上 ○ 良好な住宅地として満足度が高いこと ○ 老朽化マンションの増加 ○ 防災への配慮と災害時への対応</p> <p>3 まち(都市環境・地域コミュニティ)の視点から ○ 多世代居住が少ない現状 ○ 住み替え意向が強い若年世代 ○ 整備・改善が必要な住宅市街地 ○ 単身者の多い住宅団地等のコミュニティ ○ 望まれるコミュニティ活動の維持・継承 ○ 超高齢化が進むニュータウン</p> <p>4 意識調査の結果 ・住み替えについては市内への移転が多い。 ・高齢者が同居する場合リフォームの要望が多い。 ・空き家が増えることに不安がある。 ・空き家の有効活用。 ・若い世代の家賃負担が高い。 ・住宅に満足している人は多い。 ・高齢者や障がいのある人向けの住宅の供給。</p> <p>5 議会や市民の意見 ・高齢化が急速に進む湘南ライファタウンの団地再生の要望が強い。 ・空き家の利活用を望む意見が多い。 ・家賃助成制度、若年期の住宅保障の必要性。 ・良質な居住環境の確保や安心して住み続けられることの保障。 ・集合住宅のバリアフリー化がなされていない外に出にくい。 ・コミュニティ活動の担い手も高齢化。役員の手が足りない。 ・空き家の増加は、防犯・防災上の課題がある。 ・多世代が住める住宅が少ないし、建替えもにくい。</p> <p>6 有識者の意見 ・狭隘道路が多い。 ・湘南のイメージに合致した住宅地である。 ・市営住宅については集約化や複合化が必要となる。 ・街を見ると、ユニバーサルデザインについては改善が遅れているように見える。 ・豊島区の住宅マスタープランが参考となる。 ・空き家の活用にはコミュニティが成熟されていないと難しい。 ・要配慮高齢者などの住宅確保など入居支援が必要である。</p>	<p>都市マスタープランによる位置づけ 基本方針の一つ「美しさに満ちた都市づくり」の五つ目 「ゆとりと潤いのある居住環境の維持・形成」の項に位置づける ・良好な居住環境の維持形成に向けた総合的な取組の推進</p> <p>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</p> <p>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)住宅確保要配慮者のための居住の保障 ①公的住宅の確保による居住支援 ②要配慮者への公的な居住支援 ③民間活力等との連携による居住支援の促進 ④多重支援協議会による住宅確保要配慮者への支援 ⑤要配慮者が生活する施設設置や運営への助成</p> <p>(2)住宅の居住環境の向上 ①居住面積水準の検討 ②魅力ある住宅地の維持・形成</p> <p>(3)勤労者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 ②若年世代への支援</p> <p>テーマ2 持続・循環可能な住宅ストックの利活用と再生 (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 ②空き家情報の提供</p> <p>(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 ②市営住宅における津波避難施設の維持管理</p> <p>(3)既存住宅の質的向上 ①防災性や環境性能の向上 ②住宅リフォームへの支援 ③マンションの維持管理や建替え等の等への支援等</p> <p>(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推進 ②良好な宅地の供給 ③住宅ストックの活用 ④良好な居住環境に配慮した民泊事業の適正な管理</p> <p>(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 ②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</p> <p>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 ①多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進 ②環境と共生する魅力ある市街地の形成</p> <p>(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 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</p> <p>(3)都心居住とコンパクトまちづくりの検討 ①都心部における中高層住宅のあり方の</p> <p>(4)市民等との協働・連携による住まい、まちづくり ～地域包括ケアシステムとの連携～ ①地域包括ケアシステムの推進 ②住まい、働く場、学びの場、健康医療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</p>	<p>重点施策1 居住支援協議会による 住宅確保要配慮者への支援</p> <p>重点施策2 空き家の適正管理の促進と 利活用の推進</p> <p>重点施策3 市営住宅の長寿命化等による 利活用の推進</p> <p>重点施策4 団地再生に向けた地域と 連携した取組の推進</p>