

# 藤枝市住生活基本計画 概要版

令和3年3月



藤枝市

Fujieda City



## <目次>

序章	はじめに	1
1	計画の背景と目的	1
(1)	背景	1
(2)	目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
第2章	住まい・住環境の現状と課題	3
1	人(暮らし)と住まい	3
2	住宅ストック	5
3	まちづくり	7
第3章	基本方針	8
1	基本理念	8
2	基本目標	9
3	施策体系	11
第4章	施策の展開	13
基本目標1	みなが安心して暮らせる 住まい・まちづくり	13
(1)	若年・子育て世代が安心して暮らせる住まい・まちづくり	13
(2)	高齢者・障害者が住みよい安心な住まい・まちづくり	14
(3)	住宅セーフティネットの構築	16
基本目標2	みなが生活の質を実感できる快適で良質な住まい・まちづくり	17
(1)	良質な住宅ストックの形成	17
(2)	多様な住宅ニーズに対応した居住支援	19
(3)	地球環境に配慮した住まい・まちづくり	20
(4)	災害に強い安全な住まい・まちづくり	21
基本目標3	市民の自主性が発揮される 住まい・まちづくり	24
(1)	魅力ある住環境の創出	24
(2)	地域性を活かした住環境の形成	26
(3)	住宅情報提供体制の充実	27
第5章	市営住宅の供給・再生方針	29
1	市営住宅の需要供給	29
(1)	市内の公営住宅の現状	29
(2)	需要推計	29
(3)	市営住宅の需要供給の考察	30
2	市営住宅の再生方針	31
(1)	背景	31
(2)	課題	31
(3)	再生方針	32
第6章	計画実現に向けて	33
1	推進体制の整備	33
(1)	市民の役割	33
(2)	住宅関連事業者等の役割	33
(3)	市の役割	33
2	計画の進行管理	34



# 序章 はじめに

---

## 1 計画の背景と目的

### (1) 背景

我が国では、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、住宅ストック量の充足等の社会経済情勢の著しい変化を踏まえ、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る、「住生活基本法（平成18年法律第61号）」が制定されました。

更に、住生活基本法に基づき、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画である「住生活基本計画（全国計画）」が平成18年9月に策定されました。

これらを受けて本市では、平成23年度から令和2年度を計画期間とした「藤枝市住生活基本計画」に基づき、望ましい住生活、住環境の実現に取り組んできました。策定より10年近く経過するなか、少子高齢化は急速に進行し、高齢者人口（65歳以上）の割合は平成27年で27.7%に達しています。

また、本市の住生活基本計画策定後、国では住生活基本計画（全国計画）について、平成23年3月、平成28年3月の2度にわたって見直しが行われ、令和2年現在、令和3年の改定に向け、「居住者、ストック、産業・新技術、まちづくり」の4つの視点と12の論点から計画の見直しが行われています。

これらの状況を受け、本市においても住生活基本計画を改定します。

### (2) 目的

本市では、世帯形成期にある若年層や子育て世帯の定住化、高齢者世帯の住宅対策など住宅施策上の重要な課題への対応が求められています。

また、地域独自の住文化の育成、住宅ニーズやライフスタイルの多様化への対応、環境への配慮など、きめ細かな住宅施策を展開していく必要があります。

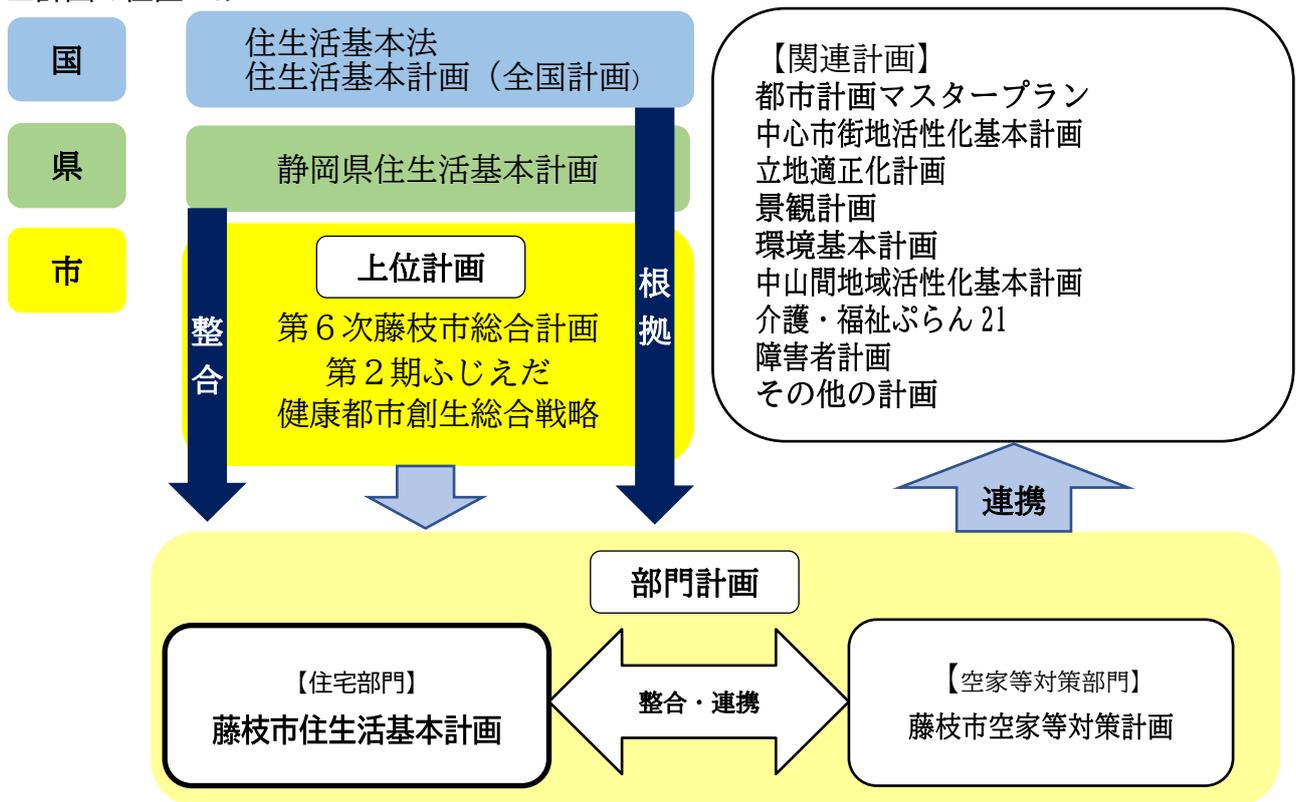
こうした中で、本計画は本市の住宅施策を体系的・総合的に推進するため、本市の特性や住宅事情等に応じた住宅政策の目標・方針、具体的施策を定めるとともに、重点課題の解決に向けた重点プロジェクトを定めるものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、国及び県の住宅分野の計画である「住生活基本計画（全国計画）」や「住生活基本計画（県計画）」を上位計画とするとともに、市の最上位計画である「第6次藤枝市総合計画」を上位計画とし、この住宅政策の基本となる計画として位置づけます。

また、本市の「都市計画マスタープラン」をはじめとした関連諸計画と連携・整合を図ります。

### ■計画の位置づけ

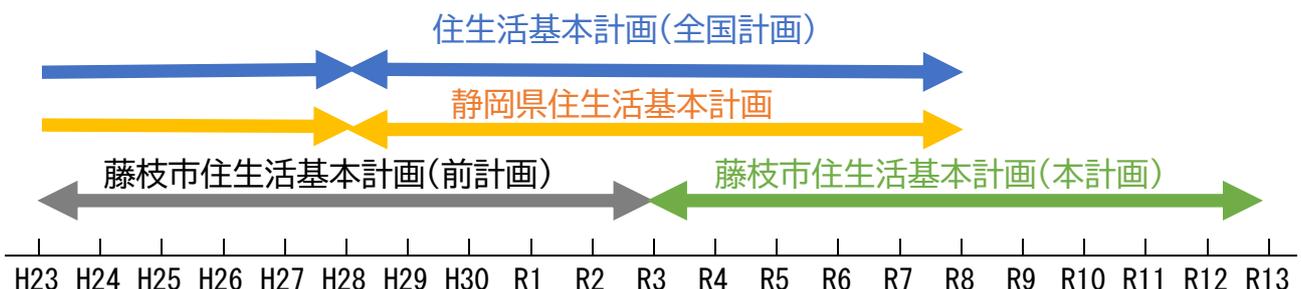


## 3 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までを計画期間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化にともない、住宅政策の見直しを必要とする場合には、適宜、計画の見直しを行います。

### ■計画期間



## 第2章 住まい・住環境の現状と課題

本市の「住まい・住環境の現状」に係る課題を3つの項目から整理します。

### 1 人（暮らし）と住まい

#### 高齢者・障害者が安心して暮らせる住まいが必要

総人口に占める高齢者人口(65歳以上)の割合の増加傾向が続いていることに加え、単身世帯も増加傾向にあることから、今後、高齢単身世帯も増加していくものと考えられます。

また、高齢者人口が増加する中、高齢者等のための設備状況は、持ち家と比較して、借家が大きく遅れています。バリアフリーやユニバーサルデザイン対応の住宅は障害者にとっても安心して暮らせる住宅でもあるため、更なる普及を促進していくことが重要です。

また、本市では、民間事業者との連携によるセーフティネット住宅が整備されていますが、今後さらに急増すると予想される高齢者に対応するため、情報の周知を行うとともに、継続して管理していくことが必要です。

また、グループリビングやコレクティブ住宅等、高齢期の住まい方が多様化し、障害のある人にとっては、グループホームやケアホームなどが地域での重要な居住の場となるため、今後は、需要やニーズを的確に捉え、高齢者等が安心して暮らせる住宅を確保していくことも必要です。

更に、高齢者や障害者世帯が民間賃貸住宅に入居しようとする際には、バリアフリーやユニバーサルデザイン対応の住宅がみつけにくいとともに、保証人が見つからなかったり、トラブルの発生を恐れ入居の制限をされたりするなどがみられます。このため、円滑に住宅を確保できる入居の支援策を周知していくことが必要です。

#### 子育て世帯が安心して生活し続けられる住まいづくりが必要

本市では、社会動態による増加よりも自然動態による減少が上回る状況が続いていることから、今後も人口が減少していくと予想されます。加えて、本市の人口構造は、30～40代が多いものの、18歳未満の子どもがいる世帯が減少傾向となっています。一方で、住民アンケートによると、約9割が「住み続けたい」と回答しています。

また、本市の子育て世帯における誘導居住面積水準達成率は、県平均に比べ高い状況です。さらに、総合計画の市民アンケートによると「保育の充実や子育ての支援」や「小・中学校教育の充実」も重要視されています。

これらのことから、自然動態において自然増に繋がる子育て世帯が市外に流出しないように、適切な広さのある住宅取得を支援するとともに、子育てしやすい生活環境や住環境を整備する必要があります。

### **住宅確保要配慮者が安心して生活できる住まいづくりが必要**

本市においては、高齢者、障害者や要介護（要支援）認定者等の住宅確保要配慮者が増加傾向にあります。

これまで本市では、高齢者や障害者等の生活に配慮した市営住宅の改善や、「介護保険の住宅改修制度」、「重度障害児・者日常生活用具給付事業」による高齢者や障害者の地域での居住に対応した住宅改善の促進、さらに、NPO等の関連団体との連携による生活支援サービスの提供等を実施してきました。

一方で、住宅の増改築・改修工事等の実施率は県平均より低い状況であることに加え、住民アンケートでは「高齢者が生活しやすい環境づくり」の不満率が高くなっています。

そのため、持ち家と借家ともに、ハードとソフトの両面から、住宅確保要配慮者が安心して生活できる住まいづくりをすすめていくことが重要です。

### **様々な居住ニーズに対応した住まいが必要**

核家族化の進行や高齢者単身・夫婦世帯の増加など、世帯構成は多様化し、市民が求めるライフスタイルも多様化しており、利便性の高いまちなかでの居住やゆとりある郊外での田園居住など、様々な居住ニーズが見られるようになってきています。

また、令和元年12月に報告された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大は、市民の生活に大きな影響を及ぼしています。

影響が長期化する中、在宅勤務やテレワーク等が増加し、「職住近接」の住まい選びから「職住融合」の暮らし方を希望する市民の増加や、自宅で長時間過ごすことを想定し、住宅の間取りや広さ、設備等の需要が変化していく可能性があります。

そのため、新たな居住ニーズに対応した住まい方に関する研究や検討、相談体制の構築が重要となります。

### **市営住宅の計画的な管理と早急な更新が必要**

本市においては、低額所得者を対象とした住宅に困窮する世帯に対し、市営住宅による住まいを提供しています。しかし、耐用年限を超えた老朽化した住宅が多くみられます。これらは、入居者の身体や生命が害される可能性や、災害時の二次被害の拡大に影響すると考えられます。

また、公共施設マネジメントの観点から、比較的新しい住宅においても、予防保全などを行うなど長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減することが重要となっています。

これらの事から、市営住宅の修繕や改善等による更新について、長寿命化を基本として計画的に推進していくとともに、老朽住宅については、課題の解決に向け検討し、早急に対応していく必要があります。

また、静岡県においては、民間事業者の有する企画力・技術的能力を活用した団地建替等整備事業が実施されています。そのため、効率的な市営住宅の整備を図るため、県と情報共有を行いながら、民間事業者の活用も視野に入れた市営住宅の整備の検討も必要です。

## 2 住宅ストック

### 空き家の適正管理・有効活用が必要

本市の空き家率は増加傾向であります。また、「腐朽・破損がある空き家」も増加しており、住宅市場に流通しない要因となっていることが考えられます。

空き家は、経済的な損失だけでなく、周辺の景観を阻害し、周辺環境を悪化させる要因ともなります。そのため、空き家対策については、情報収集、発生抑制、適正な管理・流通、利活用、管理不全な空き家等の対策を総合的に進めていくとともに、行政だけでなく、専門家、団体、企業等との連携をさらに進めていくことも重要です。

一方で、空き家の内訳をみると「賃貸用の住宅」が増加していますが、人口・世帯数の減少が見込まれる本市においては、「賃貸用の住宅」の適正な管理を促進し、有効活用を図る必要があります。

また、近年ライフスタイルは多様化し、中古住宅も住替え先の選択肢として定着しつつあり、住宅以外にも空き家を利用したグループホームなどの整備事例もみられます。

今後は、地域のニーズをふまえつつ空き家や中古住宅を有効に活用していくことも必要です。

### 災害に強い住宅ストックの形成が必要

本市を始めとする太平洋沿岸の市町村は、南海トラフ地震の地震防災対策強化地域に指定されており、災害を念頭においた住まいづくりをしていくことが重要となっています。また、住民アンケートにおいては、「地震・水害・火災など災害に強いまちづくり」が重要視されています。

しかし、本市の住宅の建築時期を見ると、約15%が旧耐震基準で建築されています。また、接道状況を見ると、依然として、接道不良の住宅や耐震対策が済んでいない住宅などが存在しており、災害時には甚大な被害を受ける可能性があります。

このため、災害時に被害を最小限に抑え、市民の生命を守るために、接道不良の住宅の解消や老朽木造住宅の耐震化を推進していくことが必要です。

### **地球環境に配慮した住まいづくりが必要**

本市における省エネルギー設備の普及率をみると、持ち家では整備が進んでいますが、借家では持ち家に比べて整備率が低い状況となっています。

省エネルギー設備の整備を促進するため、所有者等の環境意識の向上を図り、住宅の質を高めていく必要があります。

さらに、長期優良住宅や低炭素住宅、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、断熱化などの普及を図るなど、質の高い住宅供給を促進し、住宅と住環境の両面で暮らしやすい住宅地を形成することも重要です。

また、住宅を設計する段階から、地球環境に負荷をかけないような住宅づくりを心がけていくことが必要です。

### **賃貸住宅の質の向上が必要**

本市では、腐朽・破損のある賃貸用住宅が増加していることに加え、借家におけるバリアフリー化や省エネルギー設備の整備状況が大幅に遅れています。

本市においては、質の高い賃貸住宅の整備を促進するため、賃貸住宅の所有者等の意識を啓発するなどし、質を高めていく必要があります。

### **住宅ストックの適切な維持管理が必要**

本市では、住宅数が世帯数を上回り量的には充足しています。しかし、建物や設備の老朽化や腐朽破損のある空き家の増加、さらに、狭小な住宅やバリアフリー化されていない住宅がある状況です。

そのため、多様な居住ニーズに対応しながら住宅を長く大切に使うという観点で、住宅ストックを活用することが重要です。さらに、長期的な住宅ストック活用には、住宅診断や適切なリフォーム等による改善や更新が重要な手段であり、管理不全状態とならないような適正な管理が必要です。

また、令和2年6月に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律」では、マンション管理適正化推進計画の策定（任意）や、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度等が創設されました。市内での供給戸数はそれほど多くはないものの、管理組合への適正な管理の誘導なども必要です。

### 3 まちづくり

#### 生活道路や公園等の身近な都市基盤の改善が必要

本市では、4m以上の道路に適切に接道していない住宅がみられます。生活道路が不十分であると、災害時の延焼防止や避難に支障が生じたり、交通事故の危険性が増大したり、住宅が更新されにくく防災性や居住性に課題のある市街地をつくりだしてしまう恐れがあります。

また、住民アンケートによると、現在の暮らしの満足度の割合が最も高かった項目が「公園の整備」となっています。

このため、他のまちづくり施策と連携し、生活道路や公園等の身近な都市基盤の改善を引き続き図っていく必要があります。

#### 市民や事業者に対する住まい・まちづくり意識の啓発が必要

超高齢社会に伴う在宅介護や地域福祉の充実において、良質な地域コミュニティを育成する市民活動の活性化や市民や事業者の主体的な活動は重要性を増してきます。

しかし、住民アンケートによると、「まちづくり活動への参加」を尋ねる質問に対し、約8割が「参加していない」と回答しています。

このため、市民や事業者がハード・ソフトの両面から住まい・まちづくりに一層の関心を持つように意識啓発を図っていく必要があります。特に、生涯学習や学校教育において、住まい・まちづくりの学習機会を広げていくことが重要になります。

#### 多様な主体の連携・参画による住まい・まちづくりの推進が必要

近年、多様な市民ニーズに応えるために、従来は行政が行ってきた取り組みについて、NPO や企業、居住支援協議会、地域住民といった多様な主体が連携し、参画しています。このような多様な主体による取り組みは、災害時での救助活動や地域での相互扶助、空き家対策など、良好なまちづくりに繋がっていきます。

このため、市と市民や事業者、NPO 等の多様な主体が連携・参画する住まい・まちづくりを推進するための仕組みの整備を継続して進める必要があります。

#### 庁内関係各課の横断的な連携強化が必要

市民のライフスタイルや居住ニーズが多様化・高度化するに伴い、住宅施策で扱う領域も、単に住宅セクションだけで完結するものではなく、建築や都市計画はもちろんのこと福祉や環境、教育、産業振興など多方面に渡るセクションとの連携・調整が必要不可欠になってきています。

第6次藤枝市総合計画では、計画の推進に当たって、内部連携の強化やPDCAサイクルによる行政マネジメントの構築を示しています。

市組織の活動が効果的、効率的に行えるよう、計画の策定段階に加え、計画の推進段階においても庁内関係各課の横断的な連携を強化し、各制度が素早く機能できるように、計画的かつ効率的に施策を推進できる体制を整備・強化していく必要があります。

## 第3章 基本方針

本市が目指すべき住宅政策の基本方針を明確にし、目標を達成するために取り組むべき施策の展開方向を整理します。

### 1 基本理念

## みなが元気で、豊かに暮らせる 住まいづくり

本市は、古くから東海道の宿場町、田中藩の城下町として発展し、商業・工業・住宅地がバランスのとれた市街地を形成するとともに、北部の山間地域から南部の大井川沿いの平野地域までの多彩な自然環境と調和した良好な住環境が備わったまちです。

こうした恵まれた住環境に支えられ、“住みたい 住み続けたいまち”として人を引き付けています。

一方で、人口増加率は鈍化傾向にあり、少子高齢化は着実に進展していくものと考えられます。このため、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者、子育て世帯などの多様な世帯等が元気で住み続けられるための更なる取組が必要となります。

基本理念の実現に向けては、ICT等の先端技術やデータをあらゆる分野で活用するスマートシティの形成を通じ取組の充実を図っていきます。

こうしたなかで、市内外から選ばれるまちとして、子どもから高齢者まで皆が元気で、安全・安心・快適に暮らし、また生活の質を実感できるような豊かな住まいづくりを進め、市民が愛着を持って暮らせるまちを目指すことが重要です。

これらの取組は、「藤枝市住生活基本計画（平成23年3月）」における基本理念と合致しており、これまでの住宅政策を継続し、更新していくことが必要であることから、本計画は、「藤枝市住生活基本計画（平成23年3月）」の基本理念である「みなが元気で、豊かに暮らせる住まいづくり」を継承します。

## 2 基本目標

基本理念『 모두가元気で、豊かに暮らせる住まいづくり 』の実現に向けて、今後の住宅施策を推進していく上での住宅政策の3つの基本目標を設定します。

### 基本目標 1

#### 모두가安心して暮らせる 住まい・まちづくり

子育て世帯、単身世帯、高齢者、障害者など、住宅確保要配慮者をはじめとして、誰もが、安心して健やかな生活を送ることができる、人にも、環境にもやさしい住まい・まちづくりをめざします。

### 基本目標 2

#### 모두가生活の質を実感できる快適で良質な 住まい・まちづくり

変化し続ける社会情勢のなかで、市民の誰もが、どのライフスタイル・ライフステージにおいても、良質な住まいを確保できるよう、適切な質の住宅供給を進めるとともに、防災性・防犯性を高め、ゆとりある生活を実感できる住まい・まちづくりをめざします。

### 基本目標 3

#### 市民の自主性が発揮される 住まい・まちづくり

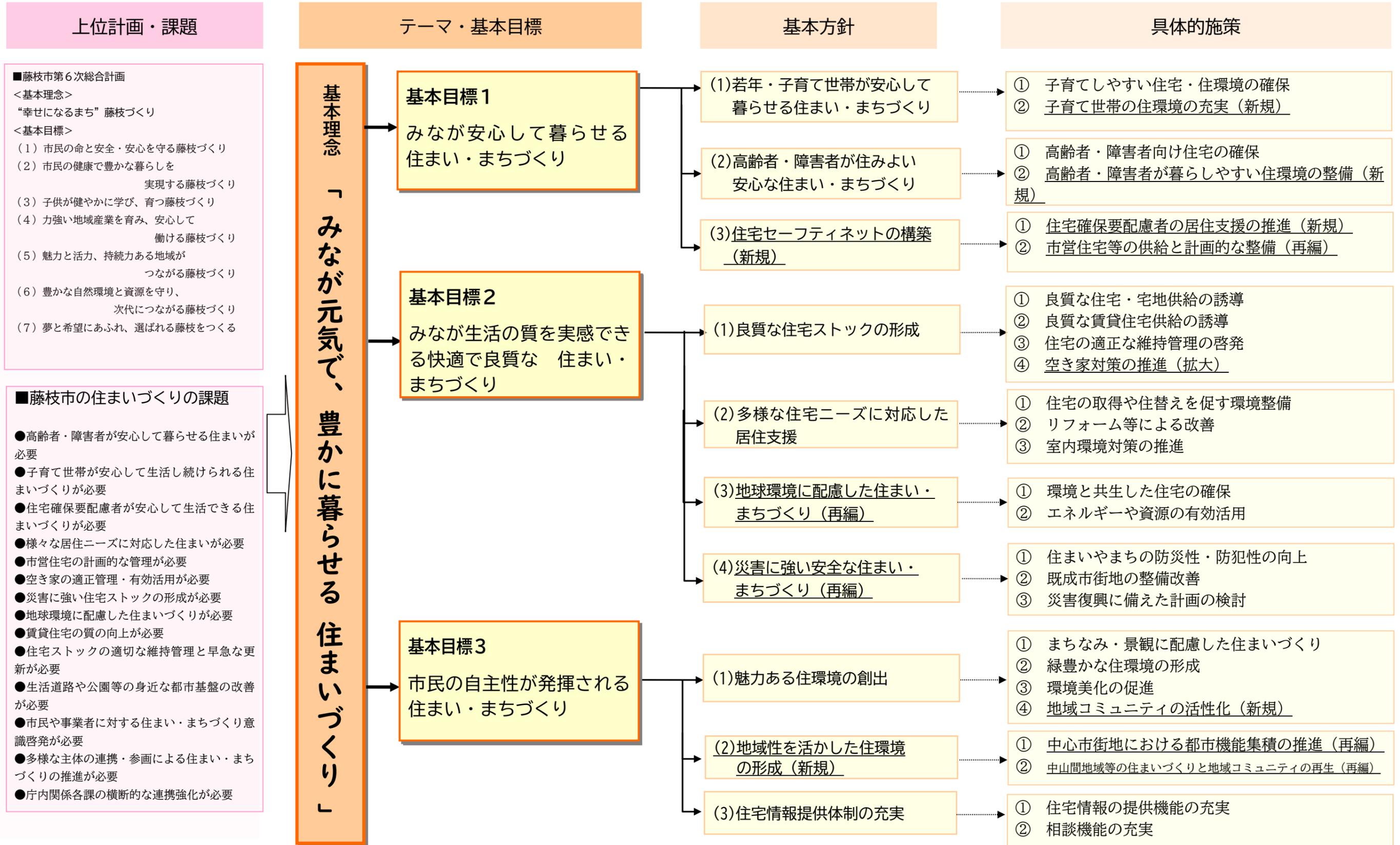
快適な住環境を形成するために、市民の自主性が発揮され、市と市民が一体となり協働して進めることで、地域の支えあいやネットワーク化、居住環境の向上、多様な住まい・まちづくりの取組み等を推進できる住まい・まちづくりをめざします





### 3 施策体系

本市における住宅政策の基本方針として、長期的なビジョンを踏まえた中での住宅政策の目標を実現するための施策を体系化します。





## 第4章 施策の展開

### 基本目標1 みんなが安心して暮らせる 住まい・まちづくり

#### (1) 若年・子育て世代が安心して暮らせる住まい・まちづくり

若者の世帯・子育ての世帯が安心して暮らしていくことができるよう住宅の支援や供給の促進等により子育てしやすい居住環境を整い、生き生きと暮らせる住まいづくりの実現を目指します。

指標	現状値	中間目標	目標	資料
指標① 子育て世帯 <sup>※1</sup> における誘導 居住面積水準 <sup>※2</sup> 達成率	54.2% (2018)	58.1%	62%	H30 住宅・土地統計調査
指標② 高齢者の居住する住宅のバ リアフリー化 <sup>※3</sup> 率	11.9% (2018)	18.5%	25%	H30 住宅・土地統計調査

【指標①参考】全国：46.1% (H30)、県：43.1% (H30) 【指標②参考】全国：8.8% (H30)、県：9.7% (H30)

※1：子育て世帯とは、夫婦と18歳未満の者がいる世帯。

※2：誘導居住面積水準とは、世帯数に応じた望ましい住宅の面積に関する水準で、単身者は55㎡、2人以上の世帯では25㎡×世帯人数+25㎡。

※3：バリアフリー化とは、2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の全てが確保された住宅。

#### 1) 子育てしやすい住宅・住環境の確保

- ・ 新たな子育て世帯の市内への定住促進、また、企業振興の住宅対策を図るため、民間事業者と連携し、子育て世帯のニーズに対応した「地域優良賃貸住宅」の供給を誘導するとともに、既存の民間賃貸住宅の借上げを検討します。
- ・ 市内の賃貸住宅又は市外に居住する子育て世帯が、金融機関より購入融資を受けて、市内の新築戸建住宅、新築マンションの取得に要する経費の一部を助成します。また、市外居住世帯には移転に要する経費の一部を助成します。
- ・ 次世代を担う若者の結婚支援と移住定住の促進を図るため、婚姻に伴う新規の住宅取得費用又は住宅賃借費用及び引越費用を支援します。
- ・ 市内の賃貸住宅又は市外に居住する仲良し夫婦世帯（結婚後3年以内で子育て前の世帯）が、金融機関より融資を受けて、市内の新築戸建住宅、新築マンションの取得に要する経費の一部を助成します。また市外居住世帯には、移転に要する経費や賃貸住宅に移転する経費の一部も助成します。

## 2) 子育て世帯の住環境の充実

- ・ 保育所や地域子育て支援センター、れんげじスマイルホール、藤枝おやこ館等において、官民連携により、地域の身近な場所で、積極的に子育てに関する相談・援助、情報提供、親子の交流の場の提供等を行い、育児不安の軽減など地域の子育て支援機能の充実を図ります。
- ・ ママフレ藤枝アプリを活用し、子育てに関する情報やイベント情報を提供します。
- ・ 通学路・通園路の危険箇所において歩道や横断防止柵などの安全施設整備を推進し、安全で安心な住環境の確保を図ります。
- ・ 家庭による様々な事情により、家庭的な環境の中で食事をする機会が少ない子どもに対して食事や居場所を提供する「こども食堂」の運営および事業拡大に向けての支援をします。
- ・ 中学生以下の子を含む「子世帯」とその「親世帯」等が同居や近居に住み替え等について町内に住宅を取得する場合に、助成金をはじめとした支援策について検討します。

## (2) 高齢者・障害者が住みよい安心な住まい・まちづくり

高齢者・障害者が安心して暮らしていけるよう居住の支援等により、住み慣れた地域で生活できるよう住環境の整備を図ります。

### 1) 高齢者・障害者向け住宅の確保

- ・ 高齢者に対応した住宅を民間活用により供給するため、県と連携し、「高齢者の居住安定確保に関する法律」に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を図るとともに、その供給を促進します。
- ・ 「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、高齢者や障害者等の生活に配慮した市営住宅の改善を行います。
- ・ 県と連携し、「家賃債務保証制度」及び「終身建物賃貸借制度」の普及・啓発を促進します。
- ・ 単身または夫婦世帯の高齢者やひとり親世帯の人などが安心して居住できる住まいを確保するため、「コレクティブ住宅」や「グループリビング」等の供給を促進します。

## 2) 高齢者・障害者が暮らしやすい住環境の整備

- ・ 住宅のバリアフリー化や設備改善、ユニバーサルデザインの普及など、高齢者等の生活に配慮した住宅改善を促進します。
- ・ 高齢者の単身、夫婦のみ世帯、認知症の高齢者が可能な限り住み慣れた地域において継続して生活を可能となるよう地域の実情に応じた地域密着型サービス等の介護サービス提供体制の整備を促進します。
- ・ 道路反射鏡や路面標示、注意看板等を整備し、高齢者・障害者をはじめとする道路利用者の安全性・快適性・利便性の向上を図ります。
- ・ 住民主体の運転ボランティアや地域の法人の社会貢献活動による高齢者の移送する取組に対し支援します。
- ・ 高齢者が自らの居場所や出番を見出して、生きがいを感じながら活躍する、元気なまちづくりに資するため、大学との協働により多様な学習機会を提供します。
- ・ 障害者の日常生活の便宜を図るため、紙おむつや入浴補助用具などの日常生活用具の購入に係る費用の一部を助成します。
- ・ 高齢者などの「買い物弱者」の利便性向上につながる民間の取組みに係る経費の一部を補助します。
- ・ 一人暮らしの高齢者のふれあい、社会参加の場として地域住民主体で開催するふれあい会食会の開催について支援し、高齢者の生きがいづくりを促進します。
- ・ ごみ出しが困難な高齢者や障害者のみの世帯を対象に、毎週水曜日に市職員が自宅玄関先まで出向き、市で回収している全てのごみを無料回収します。また、回収日に指定した場所にごみが出ていない場合には、呼び鈴などで安否確認を行います。

### (3) 住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう支援や市営住宅等の供給により、住宅セーフティネット機能の構築を図ります。

#### 1) 住宅確保要配慮者の居住支援の推進

- ・ 住宅の確保に特に配慮が必要な方が安心して暮らせるように、公的住宅の適切な整備に努めるとともに、住宅所管、福祉所管、藤枝市社会福祉協議会や静岡県居住支援協議会等の連携により、入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録を促進するため、賃貸住宅の所有者や不動産店、関係団体等への普及啓発を行います。
- ・ 高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人を含む世帯、LGBT 当事者世帯を対象にした民間賃貸住宅の空き室の提供について啓発を行います。
- ・ 訪問による支援を含め、生活に困っている方を早期に把握、困りごとを一緒に整理して、本人の状況に応じた支援が行われるように様々な支援します。

#### 2) 市営住宅等の供給と計画的な整備

- ・ 住宅に困窮する低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を図るため、住宅セーフティネットの核となる市営住宅等の計画的な整備を進め、良質な市営住宅等のストックの形成を図ります。  
→藤枝市営住宅等長寿命化計画【建築住宅課】(再掲)

## 基本目標 2 みんなが生活の質を実感できる快適で良質な住まい・まちづくり

### (1) 良質な住宅ストックの形成

良質な民間住宅ストックを形成するため、質の高い住宅・宅地の供給を誘導するとともに、住宅の取得や改善等に対する支援を行います。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標③ 建築確認件数(住宅)に対する長期優良住宅認定件数の比率	50.9%	57%	63%	藤枝市調査

#### 1) 良質な住宅・宅地供給の誘導

- ・ 住宅の性能情報をわかりやすく消費者に提供し、良質な住宅の普及を促進します。
- ・ 長期にわたって良好な状態で住み続けられる質の高い住宅ストックの形成の普及を促進します。
- ・ 市内にストックされている、耐震性のある空き家の利活用を促すため、空き家の利活用希望者の取得、改修、移転に要する経費の一部を助成します。

#### 2) 良質な賃貸住宅供給の誘導

- ・ 県と連携し、賃貸居住者の居住継続に配慮した賃貸住宅の建替えを促進します。  
→定期借家制度の普及【建築住宅課】
- ・ 賃貸住宅のバリアフリー化や長寿命化、耐震化、環境対応、リノベーションなどによる質の向上を図り、意識啓発を行います。
- ・ 既存住宅の流通促進に向けて、従来の中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備に努めます。

#### 3) 住宅の適正な維持管理の啓発

- ・ 住宅を良質なストックとして維持するためには、適正な維持管理を行っていく必要があることから、県と連携し、住宅の維持管理に関する意識啓発を図ります。
- ・ 分譲マンションに対しては、管理上の問題等が発生しないよう県と連携し、

マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化指針については、国の適正化指針と同様の内容とした上で、市内のマンションの管理組合に対し、同指針の内容の周知及び活用を促進し、管理組合や居住者のマンション管理に関する意識啓発を図ります。

- ・特に老朽化が見られる市営住宅については、建替によって早期に更新を図ります。
- ・市営住宅入居者の適正な管理を推進するため、市営住宅入居者のしおり等を活用し入居時の指導を充実するとともに、市営住宅の適正な運用を図ります。
- ・既存住宅の設計・施工・流通に関わる情報や修繕の状況、性能評価情報等を記録・保存のための普及を促進します。

#### 4) 空き家対策の推進

- ・市内の空き家の状況把握を継続的に行うとともに、管理の支援を行い、必要に応じて所有者等への指導や助言などにより、適正な管理を促進します。
- ・特に腐朽・破損が著しい管理不全の危険な空き家については、空家特別措置法に基づき特定空家等として対応を図ります。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大により、テレワークやデュアルライフなど新しい生活様式への関心が高まる中、このような需要の受け皿として、空き家の利活用や流通の促進を図るため、民間事業者の創意工夫をした取組に対する支援を検討します。
- ・自治会等の各種関係団体との連携を図るとともに民間事業者や空き家ゼロにサポーターの活用を促進します。
- ・空き家ゼロにサポーター等が保有する空き家のリノベーション物件の移住体験ツアーの開催により、リノベーション物件の流通を促進し、空き家の賃貸を希望する所有者等が保有する空き家を利用した実体験に基づくDIYワークショップを開催し、空き家の利活用を促進します。
- ・空き家対策に積極的に取り組む民間事業者を空き家ゼロにサポーターに認定することにより、空き家利用希望者への空き家物件情報の発信と斡旋による流通の活性化や空き家所有者や空き家利用希望者双方へのきめ細かな情報提供と相談体制を促進します。

- ・ 増加傾向が続く空き家について、藤枝市空き家等対策計画に基づき所有者等への意識啓発や相談体制を構築するとともに、長寿命化や老朽住宅の除却により、空き家の発生を抑制します。

## (2) 多様な住宅ニーズに対応した居住支援

市民の多様なライフスタイルや居住ニーズに対応し、ライフステージに応じた多様な住まいの選択を可能とするため、住宅取得や住替え、リフォームに対する支援等を図ります。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標④ リフォームの実施率 <sup>※1</sup>	27% (2018)	29%	32%	H30 住宅・土地統計調査

※1 リフォームの実施とは、「増改築・改修工事をした」「高齢者のための工事をした」「耐震工事をした」のいずれかに該当する工事を行った場合をいう。

### 1) 住宅の取得や住替えを促す環境整備

- ・ 県と連携し、土地取得に係る費用負担を軽減し居住ニーズを満足する住まいに居住できるような定期借地権の周知を図り、利用を促進します。
- ・ 中古住宅の円滑な流通の促進に向け、県や民間事業者等と連携し、中古住宅の情報提供の充実を図ります。
- ・ 市営住宅を効果的に活用し、入居後の身体状況や世帯構成の変化等に応じた住替えの誘導を検討します。
- ・ 住宅の老朽化や相続など問題により高齢となつてからの住替えなどの活用するために資産活用制度（リバースモーゲージなど）の利用を促進します。
- ・ 50歳以上のシニアの住宅に対し、一般社団法人移住住みかえ支援機構が実施しているマイホーム借上げ制度の活用により、空き家情報の提供や支援を行います。

### 2) リフォーム等による改善

- ・ 県や住宅金融支援機構のリフォーム等に関わる融資制度の利用を促進するとともに、県や関連団体、民間事業者等と連携し、リフォームや中古住宅の流通促進に関する情報提供・相談体制の充実を図り、既存住宅ストックの改善や、テレワークなど新しい生活様式の定着を図るための環境整備を促進します。

- ・住宅の老朽化や相続など問題により高齢となつてからのリフォーム改修などの活用するために資産活用制度（リバースモーゲージなど）の利用を促進します。
- ・自分の住まいは自分の手で修理・改善をするDIYなどの情報提供も行うことにより、住まい手の維持・管理に対する意識の向上を図ります。

### 3) 室内環境対策の推進

- ・県や民間事業者等と連携し、健康に配慮した住宅建材や施工方法、換気対策などシックハウスに対する情報提供を行い、健康に配慮した住まいづくりを誘導します。
- ・住宅の断熱改修やヒートショックの予防など周知啓発し、健康な暮らしにつなげていきます。

## (3) 地球環境に配慮した住まい・まちづくり

環境にやさしく、健康にも配慮した快適な住まい環境を実現するため、環境負荷の軽減、省エネルギーや省資源、資源の循環利用、シックハウス等に対応した住まいづくりを誘導します。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標⑤ 一定の省エネルギー対策※1 を講じた住宅のストック比 率【住宅・土地統計調査】	29.2% (2018)	34%	40%	H30 住宅・土地統計調査
指標⑥ 太陽光発電システムを設置 した住宅ストック比率【住宅・ 土地統計調査】	9.4% (2018)	12%	16%	H30 住宅・土地統計調査

【指標⑤参考】全国：29.0%（H30）、県：25.3%（H30）【指標⑥参考】全国：4.1%（H30）、県：7.3%（H30）  
※1：一定の省エネルギー対策とは、二重サッシ又は複層ガラスを全部又は一部使用した住宅。

### 1) 環境と共生した住宅の確保

- ・環境共生型の住宅への補助制度の活用により、静岡の地場産材の利用を促進し、地産地消の環境に配慮した住まいづくりを誘導します。
- ・市街地再開発事業等において、省エネルギーや環境に配慮したまちづくりや住宅供給を図ります。
- ・既存住宅の環境に配慮した住宅改修工事や省エネ機器等の設置工事をする際、工事費の一部を助成することで、環境に配慮した住宅の整備を促進するとともに

に、住宅の資産価値の維持・向上を図ります。

- ・ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入、またエネルギー管理システム（HEMS）の活用や低炭素住宅の整備促進によりエネルギー利用等を最適化するスマートハウス等の普及・啓発を行います。

## 2) エネルギーや資源の有効活用

- ・ 公共施設のみならず、市民が自ら「我が家のエコ」について取り組むため、住宅への太陽熱利用設備設置補助や災害対策と合わせた家庭用蓄電池設置補助及びポータブル蓄電池等購入補助等を実施し、市民の再生可能エネルギーの利用を促進します。
- ・ 建築物の分別解体や建設廃棄物の再資源化等に関する情報提供を図り、建設廃棄物の減量化と分別解体・リサイクルの普及を促進します。

## (4) 災害に強い安全な住まい・まちづくり

災害などに対して安全で快適な生活環境を実現するため、住宅の耐震性能・防犯等の向上を誘導するとともに、地域の特性に応じた市街地整備の推進を図ります。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標⑦ 住宅の耐震化率【住宅・土地統計調査】	84.5%	95%	95%	藤枝市耐震改修促進計画 (平成 28 年 4 月令和 2 年 4 月一部改正)

【指標⑦参考】全国計画：82%（H25）→おおむね解消、県計画：82.4%（H27）→95%（H37）

※1：昭和 56 年建築基準法施行令改正による新たな耐震基準で、中地震には建物の被害は軽くすむことを目標に、大地震には建物内若しくは周辺にいる人に被害がでないことを目標にした基準。

## 1) 住まいやまちの防災性・防犯性の向上

- ・ 大規模地震による人的被害及び経済被害を軽減するため、昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震性（以下、旧耐震基準）のない木造住宅の耐震補強計画・補強工事や建替の費用に対して補助します。
- ・ 大規模地震による人的被害及び経済被害を軽減するため、旧耐震基準の非木造の耐震診断の費用に対して補助します。
- ・ 地震や豪雨において災害危険箇所となるがけ地周辺の住宅については、移転を促進していきます。また、地震時における市民の安全性の確保及び緊急輸送路・

避難路を確保するため、ブロック塀の倒壊防止を促進します。

- ・ 地域の見守り活動を補完し、犯罪等を未然に防ぐことを目的に、自治会・町内会が設置する街頭防犯カメラの設置費を補助し、地域の防犯体制の強化を図ります。
- ・ 犯罪の防止や安全対策を目的に、自治会・町内会が危険箇所等へ設置する防犯灯の設置費を補助するとともに、電気料の一部を交付します。
- ・ 各地区防犯まちづくり推進協議会が実施する見守り活動等の防犯活動を支援するとともに、各団体が相互に協働して、防犯のためのネットワークの構築を推進します。
- ・ 市内の新聞販売店の配達用バイクにドライブレコーダーを設置し、「動く防犯カメラ」として見守り活動の強化を図ります。
- ・ 地震時の家具の転倒などによる人的被害の軽減や通電火災から市民の生命、財産などを守るため、自助における防災対策事業を実施します。また、自主防災会等への出前講座や防災研修会などの各種研修会を実施し、市民の防災意識の高揚を図ります。
- ・ 地震等の大規模災害の発生を想定した、避難所開設運営等の実践的な防災訓練を、行政・自主防災会・防災機関等が一体となり実施し、地域防災力の向上及び防災意識の高揚を図ります。

## 2) 既成市街地の整備改善

- ・ 道路が狭く防災上問題がある市街地、健全な住宅の更新が困難な市街地等においては、道路拡幅事業を推進するとともに、「狭あい道路拡幅整備に関する指導要綱」に基づき道路空間の確保を促進します。
- ・ 地域の特性に応じて、住環境の整備を推進するとともに、市街地環境の整備など良好な住宅環境の維持、創出を図ります。
- ・ 中心市街地等では、土地の合理的かつ健全な高度利用や市街地の整備改善等に取り組めます。
- ・ 緊急輸送路や孤立集落道など、防災における重要な道路上にある橋梁を耐震化し、災害時の交通ネットワークの強化を図ります。

### 3) 災害復興に備えた計画の検討

- ・ 大規模地震発生後の円滑な生活の復興に向けて、福祉担当課と連携し、応急仮設住宅整備計画に基づく応急仮設住宅への一時入居の基準、入居者選定・決定、手続き等の基準を定めます。
- ・ 耐震性が確保している民間賃貸住宅の空き家については、効果的な住宅復興を図るため、災害時の一時提供住宅（借上型応急仮設住宅）としての活用を検討します。

## 基本目標3 市民の自主性が発揮される 住まい・まちづくり

### (1) 魅力ある住環境の創出

誰もが住み続けたいと思える魅力あるまちを実現するため、より良いまちなみや景観形成に対する市民や事業者等の取り組みを誘導するとともに、生活に潤いを与える緑づくりや環境美化など、美しい居住環境を創出するための取り組みを推進します。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標⑧ 建築協定及び地区計画の累積件数	24件 (2019)	27件	30件	藤枝市調査
指標⑨ 心地よい景観の形成に関する満足度	46% (2019)	52%	58%	藤枝市市民まちづくりアンケート

#### 1) まちなみ・景観に配慮した住まいづくり

- ・市民や事業者の景観に関する意識の醸成を図るとともに、藤枝駅周辺地区をはじめとした景観形成重点地区指定など、住民との協働による地域の特性を活かした景観形成を促進します。
- ・都市景観の向上、都市災害の防止を図り、安全で快適な歩行空間の確保を行うため、無電柱化を実施し、歩行者の利便性や商業振興を促進します。
- ・都市再生整備計画事業の一環として、駅前広場の高質化と景観向上を形成し、イベントとの相乗効果を図るため、芝生スポットの創出や照明灯の更新を実施します。
- ・市内にある様々な景観の中で、積極的に良好な景観づくりを進めていくべき地区に対して景観形成重点地区としての指定を行い、市民・事業者とともに緑豊かで品格を高めた良好な景観づくりを促進します。

#### 2) 緑豊かな住環境の形成

- ・市民の憩いと交流の場となる緑豊かな都市公園等を整備します。
- ・蓮華寺池公園や岡出山公園において、新たな賑わいと交流の創出や来園者の安全性と利便性の向上を図るための再整備を実施し、蓮華寺池公園を核とした地域ブランド力の強化を図ります。

- ・市民の誕生、結婚を記念して花木を配布し、花と緑に囲まれた健やかなまちづくりを目指します。
- ・公園や広場等の公共性の高い場所を活用して、緑化希望団体に花苗や樹木、肥料等を支給し、花と緑に囲まれた健やかなまちづくりを目指します。
- ・公園・緑地等の適正な維持管理とあわせて、宅地内の生垣設置や緑化を推進するなど、緑豊かな住環境の形成を目指します。

### 3) 環境美化の促進

- ・市民参加による協働のまちづくりを推進するため、市民のボランティアによる美化活動や清掃活動を支援します。
- ・美しい住環境の形成を図るため、下水道の整備や浄化槽の設置等を推進することにより生活排水による水質汚濁の抑制を図ります。

### 4) 地域コミュニティの活性化

- ・市民が生き生きと暮らせるよう、社会貢献活動への参加機会を提供し市民協働・市民参加を促進します。
- ・地域の新たなコミュニティ活動への支援や緊急的課題に迅速に対応し、魅力あふれる地域づくりを促進します。
- ・地域コミュニティの醸成を図るため、身近な地区交流センターで生涯学習ができる講座を開催します。
- ・地区のコミュニティ強化と来訪人口の拡大を図るため、地区住民のコミュニティの中心となる地区交流拠点づくり、歴史文化、観光・レクリエーション等、地域の特性に合わせた交流拠点づくりを進めます。
- ・地域防災や行政サービス機能等を強化・充実した地域の拠点づくりを進めるとともに、地域と協働で行う「協働で元気なまちづくり事業」等を活用した地域活動の支援を行います。

## (2) 地域性を活かした住環境の形成

各地域において、これまでにストックされてきた都市基盤や自然環境などの地域の特性を生かしながら、魅力ある住環境の形成を目指します。このため、住環境に関する地域の特性を活用した街なか居住や自然居住を促進します。

指 標	現状値	中間目標	目標	資料
指標⑩ 中山間地域における移住支援策を活用した市外からの移住者数【累計】	71 件	140 件	195 件	藤枝市調査

### 1) 中心市街地における都市機能集積の推進

- ・ 駅周辺広場や道路などの公共空間を有効活用した「て～しゃぼストリート」や「イルミネーション」などの開催により、賑わい創出や活動・交流の促進、周辺への経済波及を図ります。
- ・ 駅前地区市街地総合再生基本計画に基づく駅前一丁目6街区などの市街地再開発事業による高品質な公共的空間の創出や、公開空地と歩道のバリアフリー化と一体となった歩道空間整備により、歩きたくなるまちの推進を図ります。
- ・ 空き家や空き店舗等の遊休資産の有効活用のため、既存の建物に大規模な工事等を行い、今の時代に合った新たな機能を持たせるリノベーションを駅前地区のある一定のエリアで行います。

### 2) 中山間地域等の住まいづくりと地域コミュニティの再生

- ・ 中山間地域への移住定住によるにぎわいと活用ある地域づくりを推進するため本市の田舎暮らしの魅力を都市住民に情報発信するとともに移住希望者の相談や地域案内等を行います。
- ・ 中山間地域の空き家情報の提供と家屋の改修費用や引越費用の補助、空き家に付随する小規模な農地取得に係る許可基準の緩和などにより、中山間地域への移住・定住を促進します。
- ・ 優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に沿って整備を推進し、中山間地域における集落生活圏維持の基盤となる田園居住区形成を促進します。また、対象区域の拡大について調査検討します。

### (3) 住宅情報提供体制の充実

市や県、国などで実施している住宅施策の内容や住まいづくりに関わる法令等に関する情報を広く市民に広報し、内容の周知を図るとともに、住宅の取得や建替え、リフォーム等に関する相談機能の充実を図ります

指 標	現状値	中間目標値	目標値
指標① 木造住宅よろず相談の累積件数	266 件	320 件	370 件

#### 1) 住宅情報の提供機能の充実

- ・ 住宅及びまちづくりに関する総合的な相談センター「あんしん建物相談室 “ミナナ葵”」と連携を図り、相談体制の充実を図ります。また、「木造住宅よろず相談」についても、市民が気軽に相談を行うことができる場として、市民が利用しやすく、欲しい情報が入手できる開催内容として充実させていきます。
- ・ 市民の日常的な相談や悩みに適切に対応するため、「(仮称) 藤枝市住まい・まちづくりホームページ」の中に相談コーナーを設け、随時相談に対応できる仕組みを検討します。
- ・ 定住・移住人口拡大のために、本市の魅力ある施策や行政情報を広報ふじえだやホームページ、SNSで効果的に情報発信します。
- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大により新しい働き方の一つであるテレワークの普及が推進されており、住宅内でのワークスペースなど様々な居住形態に応じて、市民に合った多様な住まいづくりに関する情報提供の充実を図ります。

#### 2) 相談機能の充実

- ・ 大規模地震による人的被害及び経済被害を軽減するため、旧耐震基準の木造住宅に無料で専門家を派遣し、耐震診断や耐震補強の相談・啓発を行います。
- ・ 地域共生社会の実現に向け、複合化・複雑化する支援ニーズに寄り添い的確に対応するため、『(仮称) 藤枝市福祉総合相談窓口』の設置に向けた検討をはじめ、分野を超えて包括的・総合的な支援を行う体制の整備を行います。
- ・ 訪問による支援を含め、生活に困っている方を早期に把握、困りごとを一緒に整理して、本人の状況に応じた支援が行われるように様々な支援に繋げていきます。

- ・ 保育所や地域子育て支援センター、れんげじスマイルホールや藤枝おやこ館等において、官民連携により、地域の身近な場所で、積極的に子育てに関する相談・援助、情報発信、子育て親子の交流の場の提供等を行い、子育て中の親の育児不安の軽減等に向け、地域の子育て支援機能の充実を図ります。
- ・ 移住・定住に係る施策について、庁内で情報共有を行い、相談窓口において、移住希望者当へ戦略的なPRを実施します。
- ・ 大規模地震による人的被害及び経済被害を軽減するため、旧耐震基準の木造住宅に無料で専門家を派遣し、耐震診断や耐震補強の相談・啓発を実施します。

## 第5章 市営住宅の供給・再生方針

「住生活基本計画（全国計画）」と「住生活基本計画（県計画）」に準拠し、計画期間における世帯推移や住宅需要を推計し、公的な支援による居住の安定の確保を図るべき世帯数を的確に把握し、本市における公営住宅の供給・再生方針を定めます。

### 1 市営住宅の需要供給

#### (1) 市内の公営住宅の現状

令和3年3月末現在の本市の公営住宅の現状は以下のとおりです。

区分	戸数
市営住宅	451
県営住宅	833
計	1,284

#### (2) 需要推計

令和12年度末までに公的援助が必要な要支援世帯数を住生活基本計画で示されている推計方法を用いて推計すると、10年間に発生する市営住宅における要支援世帯数219世帯となります。

一方で、現状の市営住宅の管理戸数で、今後の計画期間内に新たに入居が可能と推計される戸数は249戸です。

#### ■市営住宅

要支援世帯数：219世帯  
(需要)

<

入居可能戸数：249戸  
(供給)

\*要支援世帯：著しい困窮年収未満の世帯のうち最低居住面積水準未満世帯、著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率の世帯、公営住宅入居収入基準以下で最低居住面積水準未満世帯

\*著しい困窮年収：自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収のことで、年間総収入2人世帯351万円未満、3人世帯400万円未満、4人世帯447万円未満

\*高家賃負担率：年収200万円以下の世帯における民営借家の平均家賃負担率(31.7%)以上の世帯

\*最低居住面積水準：単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡

\*公営住宅入居収入基準以下：年間総収入2人世帯351万円以上436万円未満、3人世帯400万円以上483万円未満、4人世帯447万円以上531万円未満

### (3) 市営住宅の需要供給の考察

推計結果より、現状の管理戸数においては、要支援世帯数に対して公営住宅の供給が上回ると予測されます。

市営住宅では、10年間に発生する要支援世帯数 219 世帯に対し入居可能戸数は 249 戸であり、30 戸の供給が上回ると予測されます。

要支援世帯数 219 世帯に対する最低必要管理戸数は、下記のとおり 396 戸と算出されます。

$$\begin{aligned} \text{最低必要管理戸数} \times \text{空家回転率}(5.53\%) \times 10 \text{年間} &= \text{要支援世帯数 } 219 \text{世帯} \\ \text{最低必要管理戸数} &= \underline{\underline{396 \text{戸}}} \end{aligned}$$

以上から、市営住宅の将来管理戸数として、現状管理戸数から約 1 割程度を減少させることが可能と予測されます。

また、市営住宅ストックの老朽化が進行していることから、修繕や改善などによる更新を促進し、住宅セーフティネットの最後の砦としての役割を果たすよう努めていきます。

## 2 市営住宅の再生方針

### (1) 背景

平成 23 年 3 月に策定した藤枝市住生活基本計画では、計画期間 10 年間（平成 23 年度～令和 2 年度）における市営住宅管理戸数を「現状戸数を維持」としています。

このため、現計画期間内において、居住の安定の確保を図るために借上型市営住宅整備事業により、管理戸数を現状程度に留めながら老朽住宅の更新を進めてきました。

今後、本市においても居住ニーズの多様化・高度化、少子化及び超高齢社会による人口・世帯減少社会の到来など、より一層、社会情勢の変化が予想されます。

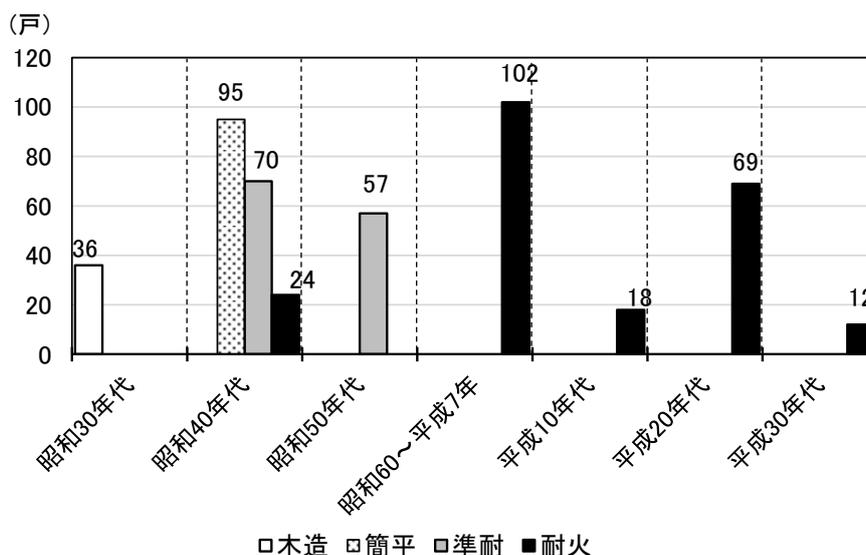
このため、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数の的確な把握と、適正な市営住宅の供給目標量を考慮し、令和 3 年度～令和 12 年度における再生方針を定めます。

### (2) 課題

現在の市営住宅の管理戸数は、483 戸（市営住宅 451 戸、改良住宅 32 戸）で、そのうち木造平屋建て 36 戸は、昭和 30 年代に建設され、既に耐用年限（30 年）を大幅に超え、簡易耐火構造平屋建ての 95 戸についても、昭和 30～40 年代に建設され、耐用年限（30 年）を経過する老朽住宅です。

この 131 戸は、住宅規模も狭小で、最低居住面積水準を下回っている住宅割合が高く、管理総数の約 27%にのぼります。このため、南海トラフ地震の逼迫性からも、可能な限り早期に建替える必要があります。

■建設年代別戸数



(令和 3 年 3 月末現在)

### (3) 再生方針

計画期間内における要支援世帯へのサポートは、既存ストック活用で対応できるものの、住宅セーフティネットの観点からは、市営住宅老朽化の解消、予防保全による計画的な住戸改善などが重要となります。

このため、以下の方針に基づき市営住宅等長寿命化計画を策定し、市営住宅サービスの向上を推進します。

#### 【全体方針】

- 計画期間終了時の管理戸数は、需要供給推計に基づき、現管理戸数から約1割程度の削減を図ります。
- 耐用年限を経過した老朽住宅を建替えます。
- 予防保全による計画的な改善事業を実施します。
- 事業実施にあたっては、事業量の平準化を図ります。

#### 【建替方針】

- 将来における公営住宅の需要低下を考慮し、狭小な敷地面積の団地建替えにあたっては、借上型市営住宅整備手法を活用します。
- 一定規模以上の敷地面積を有する団地建替えについては、敷地の有効活用を図るため、PFI整備手法などを検討します。
- 同時期に建替えを実施する団地については、建替え後の維持管理を考慮し、集約化を検討します。
- 建替住宅は、バリアフリー化やコミュニティスペースの確保など、子どもから高齢者等まで、みなが暮らしやすい住宅とします。

#### 【改善方針】

- 予防保全を重視します。
- 躯体の耐久性向上や劣化低減の観点から、長寿命化型の改善を行います。
- 高齢者等が安全・安心して居住できるようエレベーター設置など、福祉対応型の改善を行います。
- 防犯対策や落下・転倒防止など、安全性確保型の改善を行います。
- 住戸住棟設備の機能向上など、居住性向上型の改善を行います。

## 第6章 計画実現に向けて

### 1 推進体制の整備

本市の住宅施策を推進するために、市民、住宅関連事業者、行政などが本計画の基本理念や基本目標を共有し、それぞれの役割を認識し、連携や協働して取り組むことができる体制づくりを進めます。

#### (1) 市民の役割

住まい・まちづくりは、個人や家族が生活を営むために必要な基盤であるだけでなく、都市や街並みを形成するうえで重要な役割を担っています。そのために、一人ひとりが、住まい・まちづくりに関心を持つことが大切であり、住生活の向上に積極的に取り組んでいくことが必要となります。

#### (2) 住宅関連事業者等の役割

住まいづくりやまちづくりに関連する事業者や関連団体などは、住宅の供給や流通、賃貸のサービスの担い手として、専門性や技術力を活かし、良質で多様な住宅・宅地を適正に供給するよう努めるとともに、市と協働しながら、情報提供や相談など市民の住まいづくり活動を支援していくことが必要です。

#### (3) 市の役割

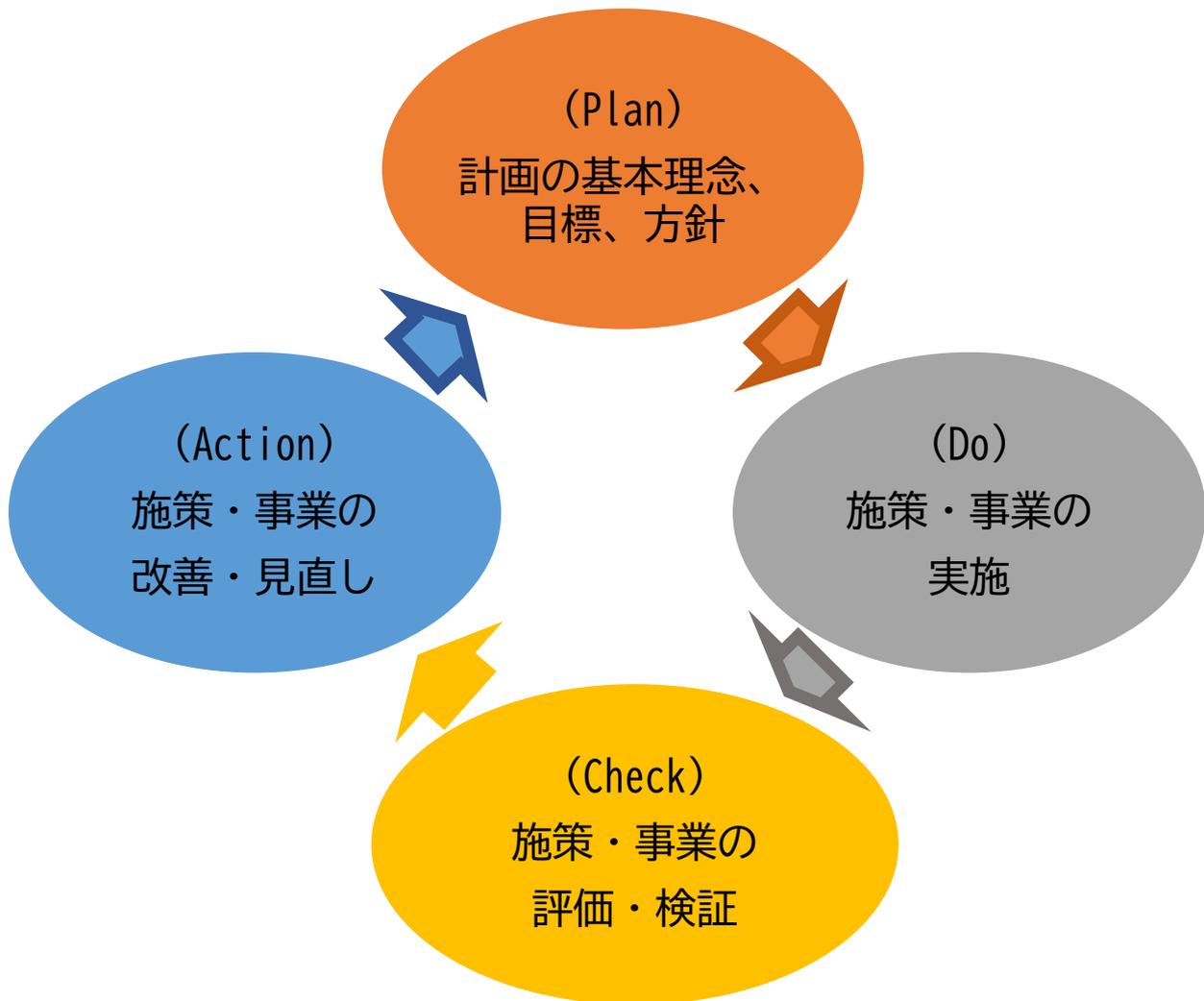
住まいをとりまく幅広い課題に対し、柔軟に対応できる市内の連携・調整機能を強化し、本市の魅力を十分に活かした住まい・まちづくりを実現できる推進体制の充実を図ります。特に重点的に推進すべき施策・事業については、担当各課との連携を強化し、円滑かつ効率的に施策を推進できる体制を確立するよう努めます。

本計画の基本理念の実現に向けては、市民や事業者に本計画の周知を図り、理解と協力を得ながら施策に取り組めます。また、国や県、関係機関とも連携し、住宅施策に関する情報を積極的に提供し、効果的・効率的な施策に取り組みに努めます。



## 2 計画の進行管理

本計画の目標や施策の推進に向け、事業の進捗や成果指標の評価、検証に基づく事業の見直し、改善など PDCA サイクルによる計画の進行管理を行います。



発行：藤枝市 都市建設部 建築住宅課

〒426-8722

静岡県藤枝市岡出山一丁目 11 番 1 号

TEL：054-643-3481（直通）

FAX：054-643-3280