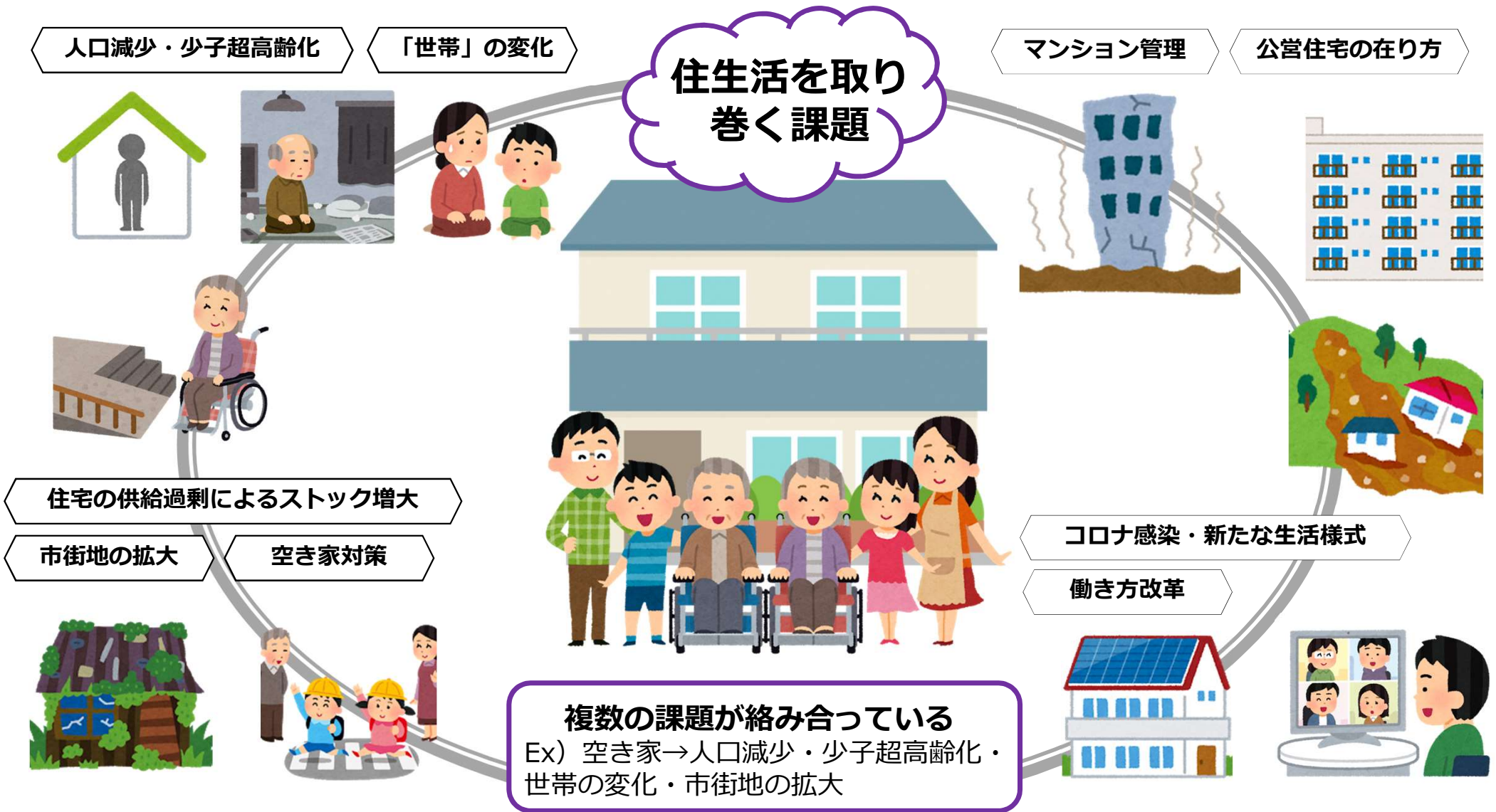


# 高松市住生活基本計画(案) について

令和3年11月17日  
高松市 都市計画課  
住宅・まちづくり推進室



# 1 住生活基本計画策定の必要性

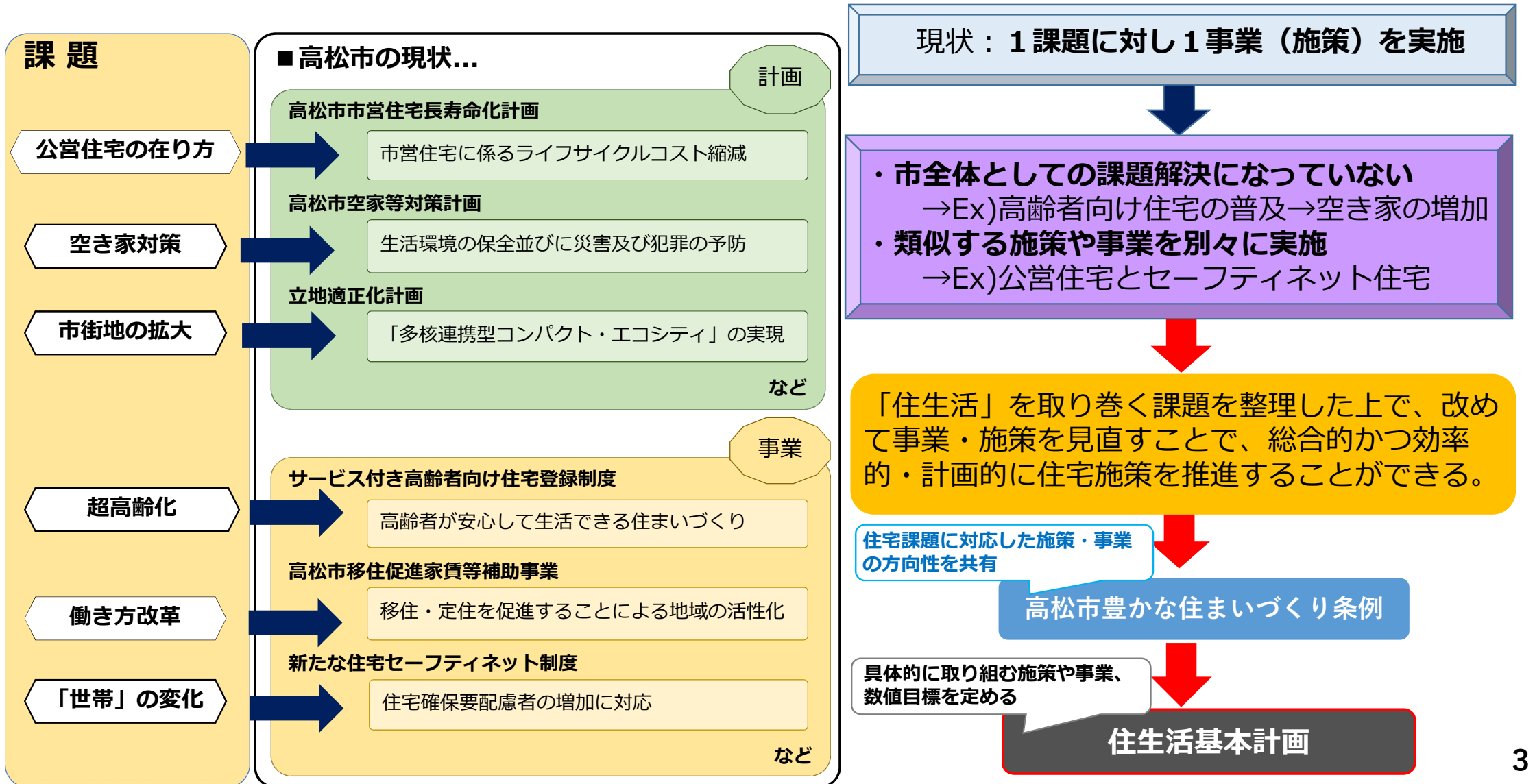


# 1 住生活基本計画策定の必要性

## ● 住まい・住環境をとりまく重要キーワード

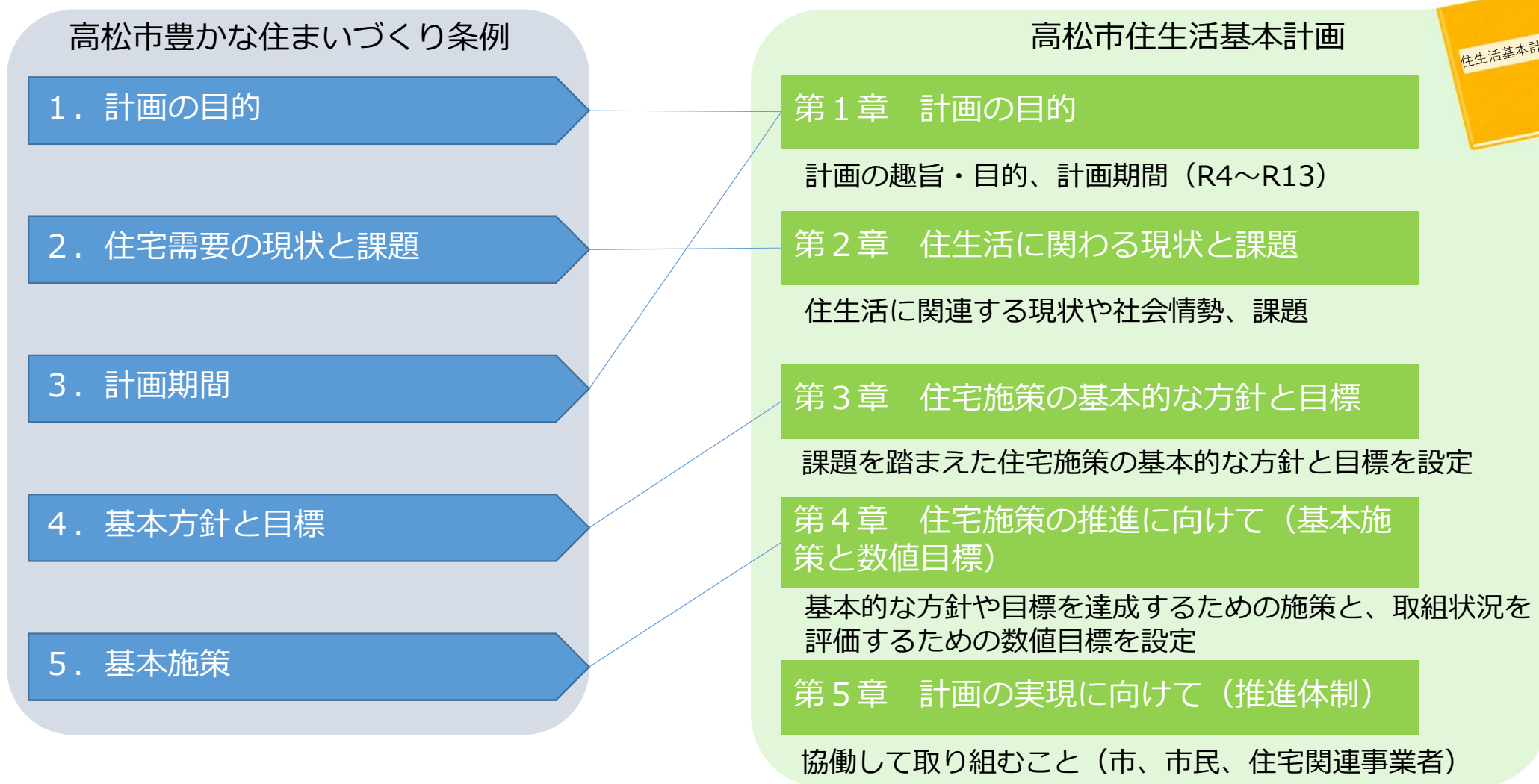
国土強靱化の推進	IoT住宅の普及	民間活力の活用等
環境に配慮した住宅の推進	シェアリングエコノミー	テレワークの推進
スマートシティの展望	コンパクトプラスネットワーク	ゼロカーボンシティの推進
持続可能な開発目標(SDGs)の推進	三世代同居・近居 職場近接の子育て施設 子育てしやすい 住宅ストック形成	住宅のバリアフリー化 ヒートショック対策 サ高住の推進
セーフティネット住宅 地域優良賃貸住宅 の登録推進	リフォームにおける 専門家相談 住宅リフォーム事業者団体登録制度	

# 1 住生活基本計画策定の必要性



## 2 住生活基本計画の全体構成

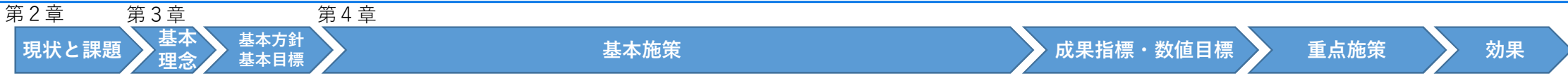
高松市豊かな住まいづくり条例（令和2年3月施行）に基づき、次のような構成とする。





## 2 住生活基本計画の全体構成

\* 市民満足度調査「ずっと住み続けたい」「住み続けても良い」の割合



誰もが安心して暮らせる環境の確保

災害に強く、住みやすいまちづくり

環境にも配慮した良質な住宅ストックの形成と循環、適切な維持管理の促進

多様なニーズに対応する 持続可能で豊かな住生活の実現

多様な世代が安心して暮らせるまち

活力にあふれ災害に強いまち

良質なストックが循環するまち

基本施策1  
安心して暮らせる住まいの確保

基本施策2  
柔軟で多様な暮らし方の実現

基本施策3  
活力にあふれる住環境の形成

基本施策4  
災害に強い住環境の形成

基本施策5  
良質な住宅ストックの形成

基本施策6  
既存住宅の適正管理・流通の促進

基本施策7  
環境に配慮した住まい・住環境の形成

基本施策8  
住まいのプラットフォームの構築

セーフティネット住宅登録戸数

定住意向の割合（市民アンケート）\*

民間耐震改修補助済棟数の累計

居住誘導区域内の社会動態

マンション管理計画の認定を受けたマンション数

空き家バンク成約件数

長期優良住宅認定の件数

住まいのプラットフォーム構築の進捗

住宅セーフティネット機能の向上

利便性の高いまちなかへの居住誘導

既存住宅市場の活性化

環境に配慮した住宅の普及・促進

住みやすさの満足度の向上

## 3 第1章 計画の目的

### 計画の趣旨・目的

令和2年3月に制定した、「高松市豊かな住まいづくり条例」の理念に基づき、全国計画及び県計画や、本市の住生活・住環境を取り巻く状況の変化を踏まえた、豊かな住生活の実現に向け、良質な住宅の供給や良好な居住環境の形成が図られるよう、住宅施策の基本方針や施策の方向性を明確にし、住宅施策の推進を図ることを目的とする。



### 計画期間

#### ●令和4年度から令和13年度までの10年間

なお、社会情勢の変化に伴い、住まいのあり方の方向性や住宅施策の見直し等の必要性が出てきた場合には、計画期間中であっても適宜見直しを行う。



## 4 第2章 住生活に関わる現状と課題

上位計画等や、懇談会・市民アンケートの意見を踏まえ、各視点における課題を以下に整理した。



### 1 居住者の視点

- 社会変化により、在宅勤務や二地域居住といった柔軟な暮らし方や働き方など、様々なニーズが高まる
- 単身高齢者、高齢夫婦の増加による、自立した暮らしが困難な高齢者の増加
- ひとり親や共働き世代の増加、コロナ禍の影響により、子育てしながら働きやすい環境のニーズが高まる
- コロナ禍の影響など、収入減による低所得者、住宅確保要配慮者の増加



### 2 地域・まちづくりの視点

- 大規模自然災害の発生による市街地への被害の恐れ
- 地域コミュニティの活力低下が治安悪化や地域の見守りの不足につながり、良好な子育て環境の阻害につながる可能性
- 高齢化により、移動が困難な高齢者が増加し、利便性の高い地域への移住ニーズや公共交通ニーズが高まる可能性



### 3 住宅ストックの視点

- 耐震性のない住宅、危険な空家の増加による景観阻害や災害時の被害など良好な住環境形成を阻害
- 分譲マンションの適正管理ができないことによる、ストックの安全面低下、空家化
- 中古住宅の流通停滞による空家の増加
- バリアフリー性能や省エネ性能の満足度が低く、市内への移住、定住しやすい環境づくりの阻害になる可能性
- 市営住宅の老朽化や維持管理面での対応や、住宅セーフティネット確保に向けた対応が必要



# 5 住生活基本計画の骨子 (第3章 住宅施策の基本的な方針と目標)



## 住生活をめぐる主な課題

### 1 居住者の視点

#### 誰もが安心して暮らせる環境の確保

- ・新しい生活様式
- ・家族形態の多様化
- ・住宅確保要配慮者等



### 2 地域・まちづくりの視点

#### 災害に強く、住みやすいまちづくりの推進

- ・防災体制の構築
- ・地域コミュニティの活性化
- ・コンパクトシティの形成



### 3 住宅ストックの視点

#### 環境にも配慮した良質な住宅ストック形成と循環、適切な維持管理の推進

- ・住宅の性能向上
- ・既存住宅流通促進
- ・民間ストック活用



## 基本理念

### 多様なニーズに対応する 持続可能で豊かな住生活の実現

今後10年間においては、コンパクトなまちづくりや、環境に配慮した住まいづくりとともに、就職から結婚・出産・育児、退職・老後に至るライフステージにあわせた住宅施策を展開することで、多様な世代のニーズに対応する、持続可能で豊かな住生活の実現を目指します。

## 基本方針

### 基本方針①

新型コロナウイルス感染拡大の影響やICTの発展による新しい生活様式に対応し、若者・子育て世帯、住宅確保要配慮者等の多様な世代が安心して住まいを確保でき、住み続けられるような住環境の確保を推進する。



### 基本方針②

近年、多発している激甚災害や大規模地震による、住宅や住宅地における被害の軽減策を実施するとともに、安心安全に生活ができるよう地域コミュニティの活性化に努める。また、利便性の高い居住誘導区域への居住の誘導を図り、持続可能なまちづくりを推進する。



### 基本方針③

住宅（戸建て・マンション）を適正に管理し、カーボンニュートラルの実現に向け、環境に配慮する等の良質な住宅が普及・循環することで、空き家の発生予防や利活用につながり、既存住宅市場の活性化を図る。また、民間のストックを活用することによる公営住宅の適正供給を推進する。



## 基本目標

### 目標1

多様な世代が安心して暮らせるまち

### 目標2

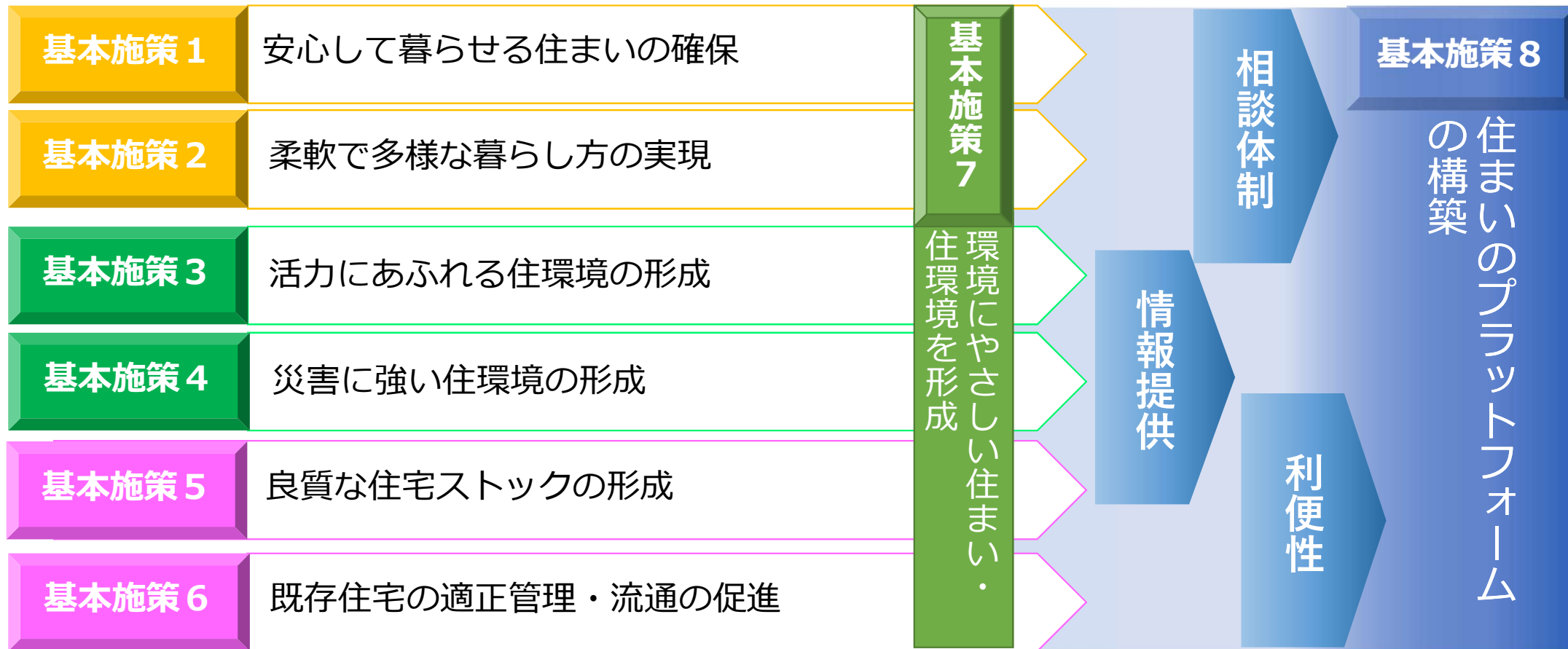
活力にあふれ災害に強いまち

### 目標3

良質なストックが循環するまち

## 6 住生活基本計画における基本施策（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

各基本目標ごとに、基本となる施策を設定していくとともに、環境へ配慮しながら、豊かな住生活の実現に向けて、具体的な事業に取り組むこととします。また、その実施については、住まいに関する相談体制や制度等の情報提供、補助事業等の手続きの利便性を高めるなど、総合的な推進体制を構築し、一体的かつ効果的に取り組みます。



# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標 1

多様な世代が安心して暮らせるまち

1 貧困をなくそう



3 すべての人に健康と福祉を



11 住み続けられるまちづくりを



数値目標

セーフティネット住宅登録戸数

定住意向「ずっと住み続けたい・住み続けてもよい」の割合

### 【基本施策 1】安心して暮らせる住まいの確保

#### (1) 住宅セーフティネットの確保



住宅確保要配慮者向け  
賃貸住宅の供給の促進

市営住宅管理の民間活用

借上公営住宅の活用検討

市営住宅長寿命化計画に  
基づく適正管理

#### (2) 多様な世代に配慮した住まい・住環境づくり



障がい者世帯向け支援

障がい福祉サービス等  
の充実



高齢者世帯向け支援

サービス付き高齢者向け  
住宅の登録促進

高齢者住宅等安心確保事  
業の実施

住宅のバリアフリー化の  
促進

高齢者等の住み替え支援



勤労者、子育て世帯向け支援

勤労者住宅資金融資制度

# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標1

多様な世代が安心して暮らせるまち

1 貧困をなくそう



3 すべての人に健康と福祉を



11 住み続けられるまちづくりを



数値目標

セーフティネット住宅登録戸数

定住意向「ずっと住み続けたい・住み続けてもよい」の割合

## 【基本施策2】柔軟で多様な暮らし方の実現

### （1）社会変化に対応した住まい・住環境の確保



社会変化に対応した住宅設備の情報提供

IoT住宅の普及促進  
(情報提供)

### （2）多様な暮らし方ができる住環境づくり



既存住宅の流通促進

移住・定住の促進

空き家の管理・利活用促進

# 7 住生活基本計画の施策内容（案） （第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標 2

### 活力にあふれ災害に強いまち



#### 数値目標

民間耐震改修補助済棟数の累計

居住誘導区域内の社会動態

### 【基本施策 3】 活力にあふれる住環境の形成

#### （1）良好な住環境の形成



生活道路の改良、整備の推進

移動の円滑化の推進

公園・緑地の整備

無電柱化の推進

#### （2）利便性の高いまちなかへの誘導推進



居住誘導区域への移住・定住の促進

住宅取得の支援による居住の誘導

高齢者向け住宅・施設の区域内への誘導

中心市街地の開発誘導

高松丸亀町商店街再開発事業

南部3町商店街における優良建築物等整備事業



# 7 住生活基本計画の施策内容（案） （第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標2

### 活力にあふれ災害に強いまち



#### 数値目標

民間耐震改修補助済棟数の累計

居住誘導区域内の社会動態

## 【基本施策4】 災害に強い住環境の形成



### （1）住まいの安全性の向上

耐震対策の推進

空き家の管理・利活用促進【再掲】

住宅防火診断の促進

住宅用火災警報器の設置促進



### （2）地域の防災・減災対策の推進

急傾斜地崩壊対策の充実

浸水対策の充実

老朽危険空き家の除却促進

危険ブロック塀等撤去の支援

生活道路の改良、整備の推進【再掲】

無電柱化の推進【再掲】

用水路等転落事故防止対策の推進

災害危険性の高いエリアでの住宅地開発抑制

消防団の充実・強化

防災意識の高揚

# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標3

良質なストックが循環するまち



数値目標

市内における空き家バンク成約件数

長期優良住宅認定の件数

## 【基本施策5】良質な住宅ストックの形成



(1) 住まいのリフォーム等の促進

住宅耐震対策の促進

住宅のバリアフリー化の促進【再掲】



(2) 質の高い住まいの供給促進

長期優良住宅の供給促進

住宅性能表示制度の普及促進

# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標3

良質なストックが循環するまち



数値目標

市内における空き家バンク成約件数

長期優良住宅認定の件数

### 【基本施策6】 既存住宅の適正管理・流通の促進



#### (1) 既存住宅流通市場の活性化

既存住宅流通促進  
【再掲】

高齢者等の住み替え支援  
【再掲】

良質既存住宅認定制度  
の実施検討

インスペクション・既存住宅  
売買瑕疵保険制度の普及促進



#### (3) マンションの管理適正化

マンション管理適正化  
推進計画の策定

マンション管理におけ  
る助言、指導等の実施

マンション管理計画認  
定制度の導入

マンション管理専門家  
等派遣制度



#### (2) 空き家の管理・利活用の促進

老朽危険空き家の除却  
促進【再掲】

空き家改修補助

空き家相談員制度

# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標1

多様な世代が安心して暮らせるまち

## 目標2

活力にあふれ災害に強いまち

## 目標3

良質なストックが循環するまち



### 【基本施策7】 環境に配慮した住まい・住環境の形成

#### 環境にやさしい住宅の普及



スマートハウスの普及促進

低炭素住宅認定制度の普及促進

地域産木材の利用の啓発

長期優良住宅の供給促進【再掲】

住宅性能表示制度の普及促進【再掲】



#### 脱炭素型ライフスタイルの普及

住宅の脱炭素化に向けた普及啓発



#### 緑化の促進

住宅・施設の緑化促進



# 7 住生活基本計画の施策内容（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

## 目標1

多様な世代が安心して暮らせるまち

## 目標2

活力にあふれ災害に強いまち

## 目標3

良質なストックが循環するまち

1 貧困をなくそう



3 すべての人に健康と福祉を



11 住み続けられるまちづくりを



### 【基本施策8】 住まいのプラットフォームの構築

#### 住まいの総合窓口

「住まい」に関わる様々な相談をワンストップで行えるよう総合窓口を設置し、要望に対し迅速に取り組みめるよう体制を整えます。

「住まい」の総合窓口の設置検討

#### 居住支援

居住支援協議会の設置の検討

#### 情報発信

住宅施策総合パンフレットの作成・配布

#### 補助申請

住宅関連補助事業共通窓口の開設の検討

#### 相談体制

空き家相談員制度【再掲】

マンション管理専門家派遣制度【再掲】





## 6 住生活基本計画における成果指標（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

基本目標ごとに、成果指標と数値目標を定め、その達成を目指し、取り組むこととします。

基本目標	成果指標と数値目標（R2/R13）	重点施策	効果
<b>目標1</b> 多様な世代が安心して暮らせるまち	セーフティネット住宅登録戸数（市内） 6,714戸→ <b>8,381戸</b> 定住意向「ずっと住み続けたい」「住み続けてもよい」の割合 85.9%→ <b>90.9%</b>	住宅セーフティネット機能の向上	<b>住みやすさの満足度</b> （市民満足度調査「住みよい」「まあまあ住みよい」の割合） 88.5% → <b>93.5%</b>
<b>目標2</b> 活力にあふれ災害に強いまち	民間耐震改修補助済棟数の累計 446件→ <b>895件</b> 居住誘導区域内の社会動態 △580人→ <b>700人</b>	環境に配慮した住宅の普及・促進 利便性の高いまちなかへの居住誘導	
<b>目標3</b> 良質なストックが循環するまち	マンション管理計画の認定を受けたマンションの棟数 0棟→ <b>200棟</b> 市内における空き家バンク成約件数（売買+賃貸） 145件→ <b>245件</b>	長期優良住宅の認定件数 581件（R1） ↓ 781件 住まいプラットフォーム構築の進捗 既存住宅市場の活性化	

## 9 住生活基本計画における重点施策（案）（第4章 住宅施策の推進に向けて）

基本目標の実現に向けて、特に重要度や緊急性が高い施策を重要施策として位置付け、効果的な施策の推進に取り組みます。

### 基本目標

### 重点施策

#### 目標 1

多様な世代が安心して暮らせるまち

#### 1 住宅セーフティネット機能の向上

- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の促進  
居住支援法人や福祉部局と連携し、重層的支援を行う  
要配慮者の住まいの選択肢が増えるよう周知啓発を行う

#### 目標 2

活力にあふれ災害に強いまち

#### 2 利便性の高いまちなかへの居住誘導

- まちなかへの居住の誘導  
「都市構造の集約化に向けた施策パッケージ」を推進することで、ゆるやかに居住を誘導する

#### 目標 3

良質なストックが循環するまち

#### 3 既存住宅市場の活性化

- 既存住宅流通促進  
リノベーションに関する情報発信や、空き家の発生予防、既存住宅の性能の見える化等を促進することで、既存住宅に対する意識を変革し、市場の活性化につながるよう施策を展開する


#### 4

#### 環境に配慮した住宅の普及・促進

- 住宅の脱炭素化に向けた普及啓発  
スマートハウスの普及  
高断熱リフォーム  
省エネ家電への買換え  
地産木材の利用  
等、市民や事業者の環境への意識の向上を図り、環境負荷の少ないライフスタイル等の定着の促進に努める

# 10 パッケージ化による効果的な実施（案） （第4章 住宅施策の推進に向けて）

施策の組合せによって相乗効果が図れるものについて、ターゲット別にパッケージ施策として位置付け、一体的かつ効果的に取り組みます。

	セーフティネット	まちなか居住	既存住宅流通	環境配慮
<b>子育て世帯</b> 	住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅の供給の促進  勤労者住宅資金融資制 度	住宅取得の支援による 居住の誘導  公園・緑地の整備	既存住宅流通促進  良質既存住宅認定制度 の実施検討	住宅の脱炭素化に向け た普及啓発  スマートハウスの普及 促進
<b>高齢・障がい者</b> 	住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅の供給の促進  障がい福祉サービス等 の充実	高齢者向け住宅・施設 の区域内への誘導  移動の円滑化の推進	高齢者等の住み替え 支援  住宅のバリアフリー化 の促進	スマートハウス等の普 及促進（高断熱改修に よるヒートショック予 防）
<b>移住者</b> 	住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅の供給の促進	居住誘導区域への移 住・定住の促進	既存住宅流通促進  空き家改修補助	住宅の脱炭素化に向け た普及啓発  スマートハウスの普及 促進

# 11 関係条例について（第5章 計画の実現に向けて）

## 豊かな住まいづくり条例

### 第3条 基本理念

豊かな住まいづくりは、市、市民及び住宅関連事業者がそれぞれの役割を担い、協働して取り組むことを基本として行われなければならない。

- 2 豊かな住まいづくりは、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れることによる良好な住環境の確保が、住生活の安定の確保及び向上に、欠くことのできない基礎的な条件であることに鑑み、良好な住環境の形成が図られ、市民が生活の豊かさを実感することができ、安心して快適に暮らすことのできる活力のある地域社会の実現を目指したものでなければならない。

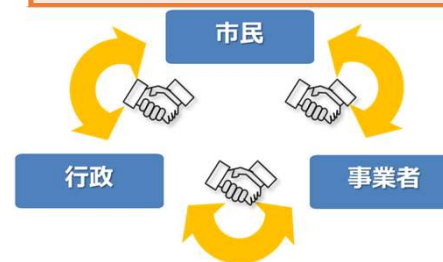
### 第4条 市の役割と責務

市は、この条例の目的を達成するため、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に実施する役割と責務を有する。

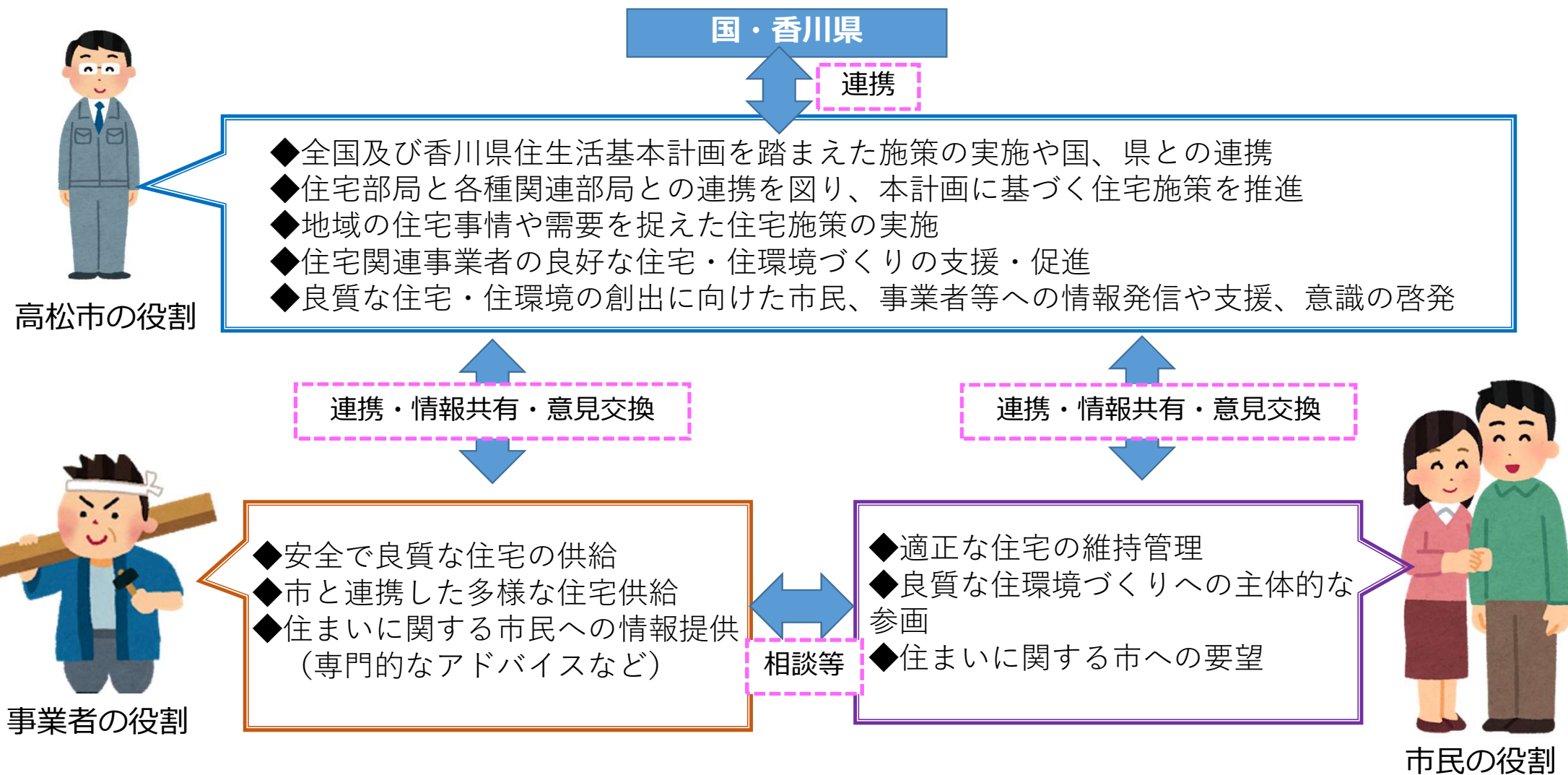
- 2 市は、豊かな住まいづくりに関する施策の策定及び実施に当たっては、国、香川県その他関係機関と連携を図らなければならない。
- 3 市は、豊かな住まいづくりに関する施策の策定及び実施に当たっては、市民及び住宅関連事業者の理解と協力を得るよう努めなければならない。

### 第5条 市民及び住宅関連事業者の役割と責務

市民及び住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、良質な住宅の建築、住宅の適正な維持管理を行うことにより、良好な住環境の形成に努めるとともに、市が実施する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に協力するよう努めるものとする。



## 12 協働体制・役割分担について（第5章 計画の実現に向けて）





# 13 推進体制について（案） （第5章 計画の実現に向けて）

## 1、進行管理

この計画を実効性のあるものとして推進していくためには、下記の図に示すようにP D C Aサイクルを活用し、取組を段階的に発展させながら展開していきます。

進行管理については、実施・点検・見直しの過程を順に実施し、進行状況と目標達成状況を5年ごとに評価します。



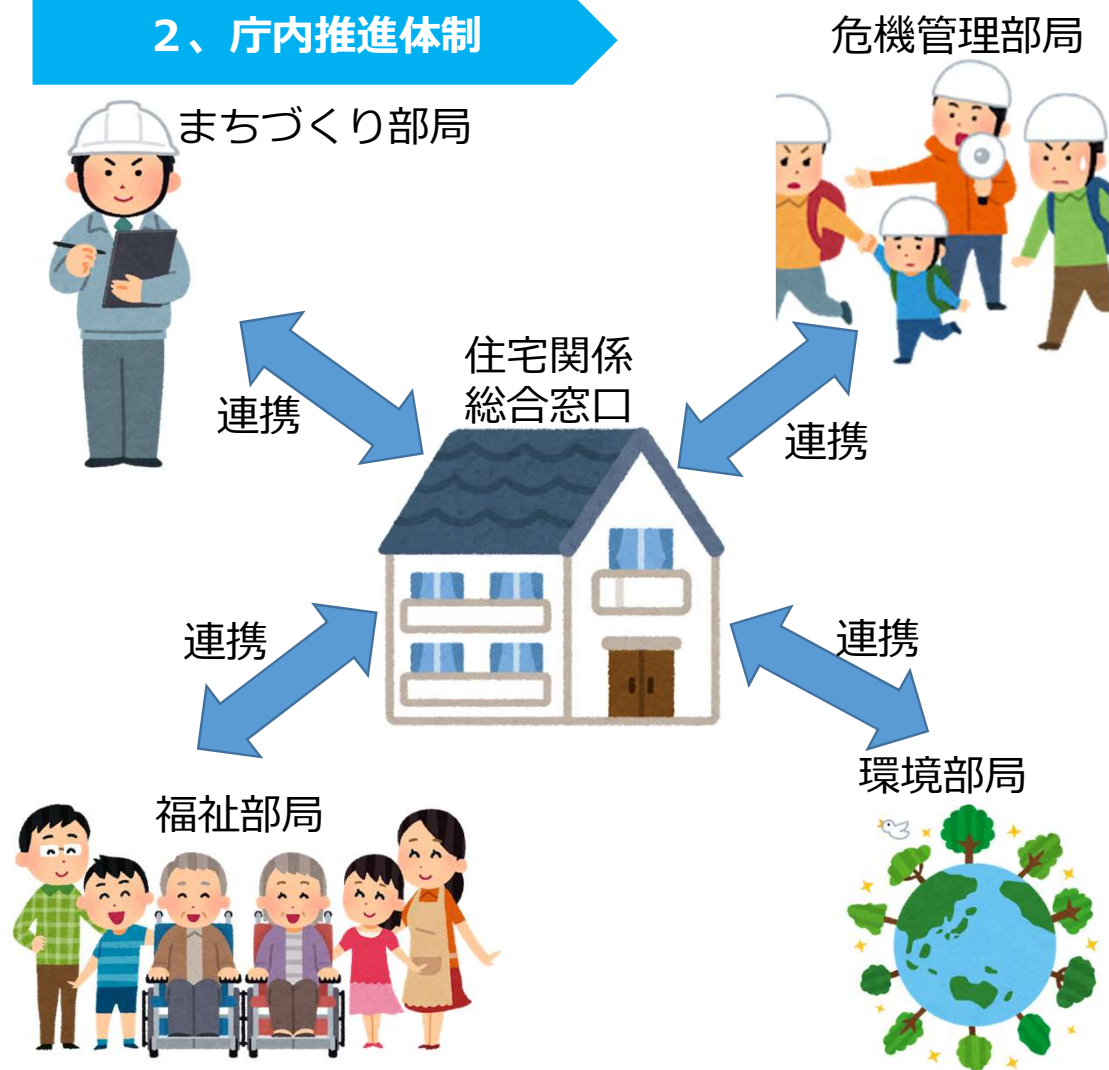
P 計画・・・推進計画の改定、目標値(指標)の設定

D 実施・・・推進計画に基づく施策、事業の実施

C 評価・分析・・・定期的な評価・分析による課題の把握

A 見直し・・・課題解決に向けた推進計画内容等の見直し

## 2、庁内推進体制



# 14 香川県住生活基本計画（見直し中） 骨子との整合性

## 香川県計画（見直し中・骨子案）

### 目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

- 良質な住宅ストックの形成と柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化促進
- 建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保や適正な生産・流通・管理体制の構築
- 住宅相談体制やトラブル防止体制の充実
- マンションストックの適正な管理
- 風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及
- 環境負荷の少ない住みづくりへの誘導

### 目標2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

- 高齢者等が暮らしやすいまちづくり
- 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の整備
- 災害に強い安全な市街地の形成
- 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進
- 多世代が共生する良好な居住環境の形成に資するまちづくり

### 目標3 住宅セーフティネット機能の確保と強化

- 公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施
- 住宅確保要配慮者等の居住の安定確保
- 大規模災害時における住宅確保への支援

整合

整合

整合

## 高松市計画

### 基本施策1

安心して暮らせる住まいの確保

### 基本施策2

柔軟で多様な暮らし方の実現

### 基本施策3

活力にあふれる住環境の形成

### 基本施策4

災害に強い住環境の形成

### 基本施策5

良質な住宅ストックの形成

### 基本施策6

既存住宅の適正管理・流通を促進

### 基本施策7

環境に配慮した住まい・住環境を形成する

### 基本施策8

住まいのプラットフォームの構築

# 15 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会スケジュール

令和3年2月15日

- ・高松市における「住まい」に関する現状と課題



- ・目指すべき将来像

論点を整理

- ・市民アンケートの実施(5/11~6/2)
- ・事業者ヒアリングの実施(建築・不動産/福祉/まちづくり/金融等)



課題やニーズの整理

令和3年8月24日

- ・基本方針ごとの目標
- ・施策の方向性



- ・施策展開内容への意見

**令和3年11月17日**

- ・計画案への意見



高松市住生活基本計画案とりまとめ



# 16 今後のスケジュール

