

# 豊かな住まいづくり条例（仮称） に盛り込むべき内容について

令和元年11月5日  
高松市 都市計画課  
住宅・まちづくり推進室

# 目次

- I 条例の必要性
- II 条例の基本構成
- III 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方
- IV スケジュール

# I これまでの経緯等



平成31年2月 コンパクト・エコシティ推進懇談会(条例制定の必要性説明)

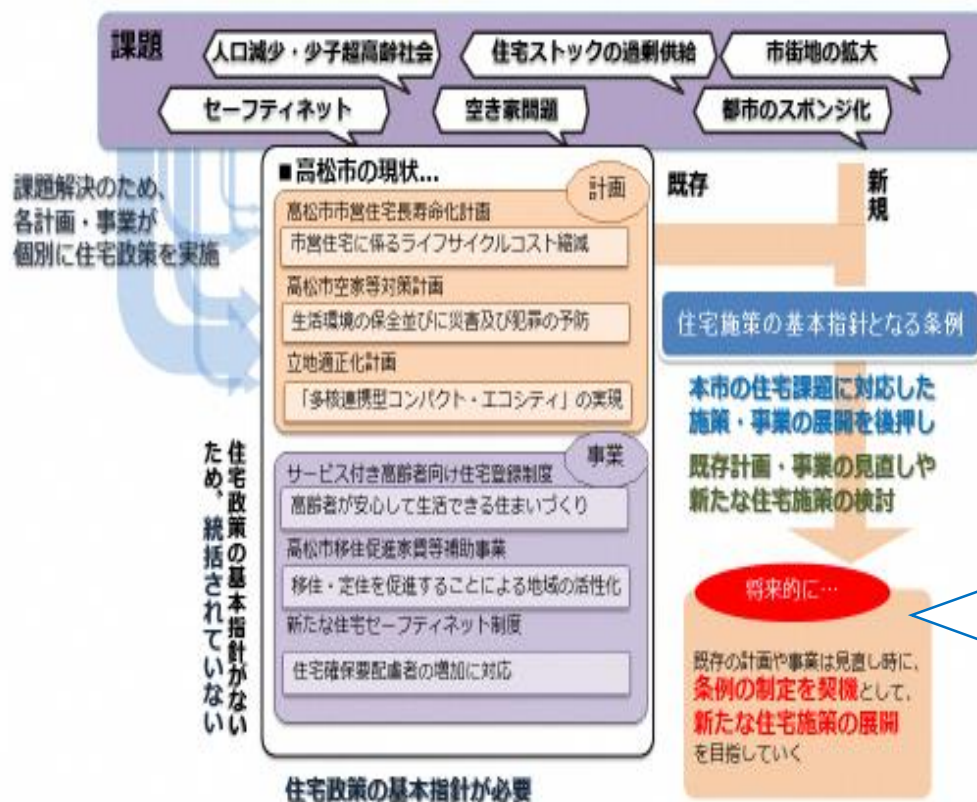


令和元年6月 コンパクト・エコシティ推進懇談会(条例構成を議論)  
令和元年8月 コンパクト・エコシティ推進懇談会(条文の要点を議論)



令和元年11月 コンパクト・エコシティ推進懇談会(条例に盛り込むべき内容について)

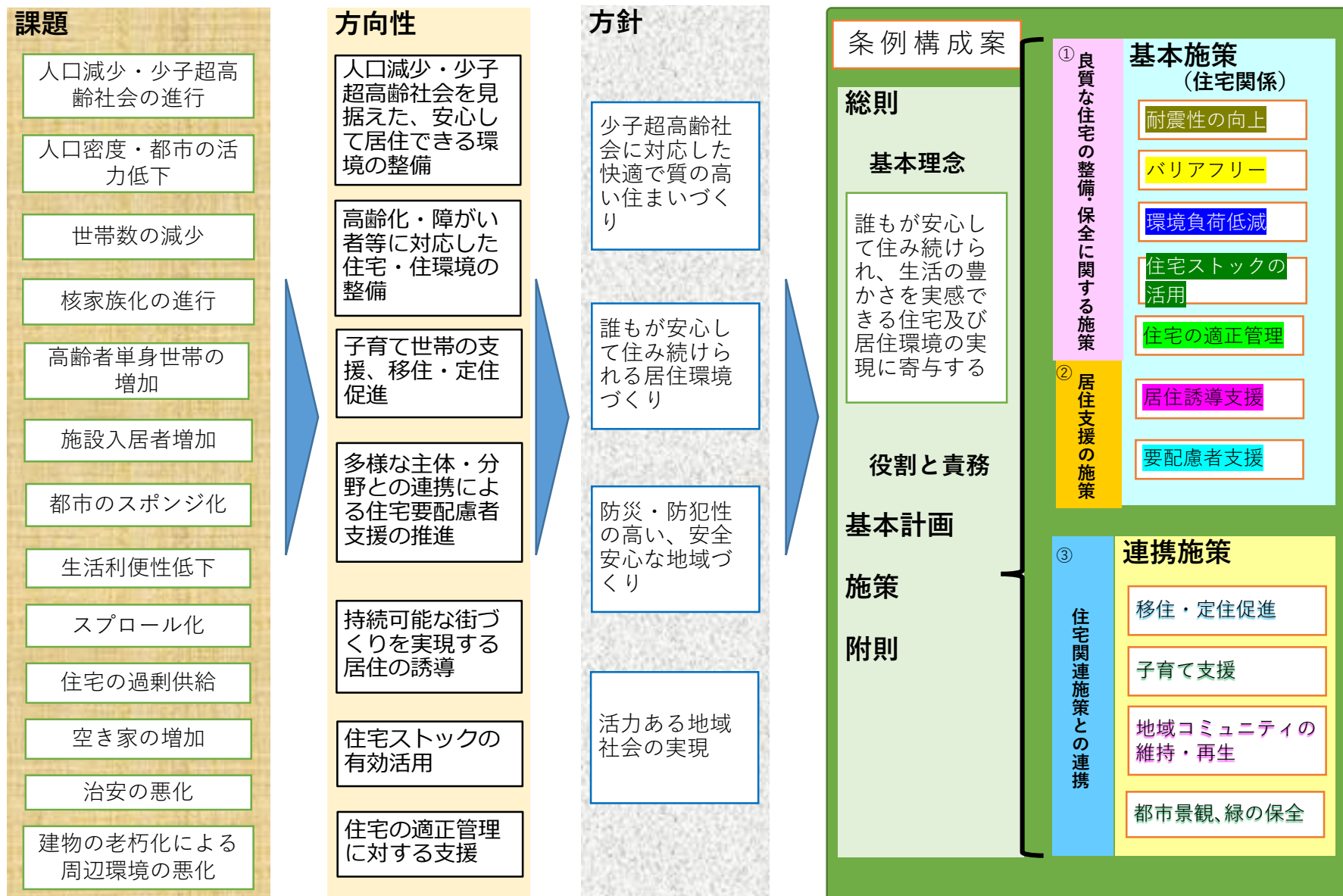
# I 条例の必要性



人口減少・少子超高齢社会や住宅ストックや空き家問題などの課題に応じた総合的な住宅施策の推進や、良好な住環境の形成に取り組んでいくための基本指針（豊かな住まいづくり条例（仮称））が必要。



# I 条例の必要性（高松市における課題・目指すべき方向性）



# I 条例の必要性（主な住宅施策・事業）



## 既存の主たる住宅関連施策・事業

### ① 良質な住宅の整備・保全に関する施策

・住宅建築物耐震改修等事業  
(建築指導課)

耐震性

・介護保険住宅改修費給付事業  
・住宅改修支援事業補助金の交付  
(介護保険課)

バリアフリー

・空家改修補助事業  
・老朽危険空家除却支援事業  
(くらし安全安心課)

管理ストック

・住宅用太陽光発電システム等設置費補助事業  
・太陽熱利用システム設置費補助事業  
(地球温暖化対策室)

環境

### ② 居住支援の施策

・セーフティネット住宅登録制度  
(住宅・まちづくり推進室)

要配慮ストック

・サービス付き高齢者向け住宅登録事業  
(長寿福祉課)

バリアフリー要配慮

### ③ 住宅関連施策との連携

・移住促進家賃等補助事業  
(移住・定住促進室)

地域移住定住

・生垣設置事業  
・環境保全緑化事業  
・屋上緑化事業  
・壁面緑化事業

(公園緑地課)  
都市景観、緑の保全

・高松市景観形成助成金交付事業(仏生山歴史街道景観形成重点地区)  
(都市計画課)

都市景観

## 今後検討すべき住宅関連施策・事業

### ① 良質な住宅の整備・保全に関する施策

・中古住宅リフォーム補助

管理

### ② 居住支援の施策

・終身建物賃貸借事業

要配慮ストック

・居住誘導区域住宅取得支援事業(10/1運用開始)

居住誘導 移住定住

・フラット35を活用した住宅取得支援事業(子育て支援型)

子育て支援

### ③ 住宅関連施策との連携

・中古購入物件に係る固定資産税の減免、インスペクション補助等

ストック 移住定住

## II 条例の基本構成

### 前 文

#### 第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 用語の定義
- 第3条 基本理念
- 第4条 市の役割と責務
- 第5条 市民及び住宅関連事業者の役割と責務

#### 第2章 基本計画の策定

- 第6条 総合的な住宅施策に関する計画の策定

#### 第3章 良質な住宅の整備・保全に関する施策

- 第7条 住宅ストックの質の向上
- 第8条 住宅管理の適正化
- 第9条 良好な住環境の形成

施策

#### 第4章 多様な居住支援の施策

- 第10条 入居の機会を制限しない住宅の供給
- 第11条 高齢者等の住み替え時の支援
- 第12条 市営住宅の管理運営
- 第13条 居住促進施策

施策

#### 第5章 住宅関連施策との連携

- 第14条 移住・定住の促進
- 第15条 子育て支援
- 第16条 地域コミュニティの再生
- 第17条 都市景観、緑の保全

施策

#### 第6章 雑則

- 第18条 委任

#### 附則

### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 前文

人口減少、少子超高齢社会が全国的に現実のものとなっている一方、住宅総数が世帯数を大幅に上回る状況を背景に、近年、空き家の増加や、特に都市部に空き地や空き家が小さな穴のようにできる都市のスポンジ化が問題として顕在化している。今後、更にこれらの問題が進行し、地域コミュニティが希薄化することで、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が増大するなど、住環境の質の低下が懸念されるものである。

このような状況に対応するためには、高松市立地適正化計画に基づく都市機能の集約化により、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進するとともに、良質な住宅ストックの確保や良好な住環境の形成に資する施策を講じることで、多様な世帯が必要に応じた適切な住宅を選択でき、安全で、安心して暮らせる住宅の普及促進を図ることが重要である。

よってここに、市、市民及び住宅関連事業者が住宅施策の方向性を共有して協働で取り組むことにより、全ての市民が生活の豊かさを実感でき、安心して快適に暮らせる豊かな住まいづくりの実現を推進するため、この条例を制定する。

#### 【考え方】

近年の高松市をめぐる状況や将来予測、また各課が個別に実施している施策が統括されていないことなどにより、今後の住宅課題に対応した住宅施策の基本指針となる条例の必要性が出てきました。高松市における住宅課題への対応策として、都市機能を集約しコンパクトシティを目指す構造的な要素と、個々の住宅における質の向上や支援制度などの要素の2本立てとしました。

#### 懇談会での意見

- 課題として「空き家の増加やスポンジ化」、対応策として「安心して入居できる住宅供給を図る」に違和感がある。「供給」を別の表現に変えたほうがよいのではないか。
- 立地適正化計画の実現を図るため、住宅施策を具体化する条例として取りまとめるべき。

# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第1章 総則

### 第1条 目的

この条例は、豊かな住まいづくりに関する施策について、基本理念を定め、並びに市、市民及び住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的事項を定めることにより、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推進し、もって生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境の実現に資することを目的とする。

#### 【考え方】

住生活基本法の目的「この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」に則り定めます。

# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第1章 総則

### 第2条 用語の定義

(1) 市民 市内に居住する個人及び市内に存する土地若しくは建物の所有者又は管理者並びに市内で事業を行い、若しくは活動を行う個人又は法人その他の団体をいう。

#### 【考え方】

自治基本条例では、「市内に居住し、通勤し、又は通学する個人及び市内で事業を行い、又は活動を行う個人又は法人その他の団体をいう。」と規定されています。

このうち、通勤、通学者を除き、住宅の管理に関係し得る者として、「市内に存する土地若しくは建物の所有者又は管理者」を対象とします。

(2) 住宅関連事業者 住宅の建築主、賃貸、取引の媒介、管理その他の住宅に関連した事業を業として行う者をいう。

#### 【考え方】

「市内で事業を行い、若しくは活動を行う個人又は法人その他の団体」は、市民として定義していますので、市内の住宅を扱った住宅関連事業者は、この条例において「市民」の立場を兼ねることになります。

### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第1章 総則

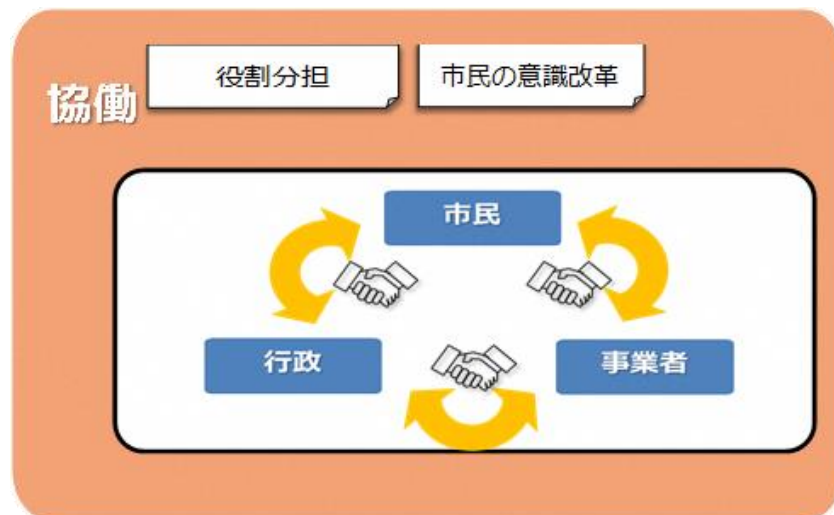
#### (3) 協働 高松市自治基本条例第2条第6号に規定する協働をいう。

##### 【考え方】

本条例の目的を達成するためには、関係3者の協働が不可欠です。

自治基本条例第2条第6号には、「市民と市が、又は市民相互が、互いを理解し、対等な立場で、それぞれの責任と社会的役割を踏まえ、共通の目的達成のために共に取り組むことをいう。」と規定されています。

本条例では、市民には、住宅関連事業者も含まれることから、市を含めた関係3者による協働を指しています。



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第1章 総則

(4) 住宅確保要配慮者 住宅の確保に特に配慮を要するものとして、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（平成19年7月6日号外法律第112号）第2条第1項において定める者をいう。

1、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第2条第1項に定める者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者
- ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ・その他、国土交通省令で定める者

2、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施行規則（国土交通省令第63号）第3条に定める者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・犯罪被害者
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被災者
- ・その他、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

# III 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第1章 総則

### 第3条 基本理念

- 1 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、密接な連携を図りながら、協働して行わなければならない。
- 2 豊かな住まいづくりは、安全で快適な住宅及び良好な住環境を確保することが、安定した市民生活にとって欠くことのできない基礎的な条件であることを確認し、全ての市民が生活の豊かさを実感でき、共に住み続けられる活力のある地域社会を目指したものでなければならない。

#### 【考え方】

本条例を推進するに当たって留意すべき基本的な考え方を規定します。

本条例は、全ての市民が生活の豊かさを実感できる住宅及び住環境の実現に寄与することを直接の目的としていますが、この遂行のためには、基本理念に立脚したものであることが重要です。市は、市民や住宅関連事業者からの意見を施策に反映し、具体的な取組の中で、市民・住宅関連事業者と連携し、豊かな住まいづくりに努めます。

「ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住環境の確保」を追記する予定です。

#### 懇談会での意見

**住宅関連事業者との協働体制をどうやって作っていくのか。**

# III 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第1章 総則

### 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、住宅及び住環境の整備に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

#### 【考え方】

市が取り組むという姿勢を示すため、市を先頭に配置しています。住宅施策に関連する担当課との連携を密にして取り組むことで各種施策の充実を図ります。

懇談会での意見



条例や計画の実施段階で  
庁内の連携を図ってもらいたい。

### 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、良質な住宅の建設、住宅の適正な維持管理を行い、良好な住環境の形成に努めるとともに、市が実施する住宅、住環境の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。

#### 【考え方】

住宅は個人の所有物とはいえ、適正な維持管理を怠ることにより、地域に弊害を及ぼす（空き家、老朽化による倒壊など）可能性があるため、新築に限らず、既存マンションなどを含めた既存住宅ストックの適正な管理を図る観点から、建設のほか、適正な維持管理を含めています。また、住宅の建設、維持管理は、市民と住宅関連事業者に密接な関係があることから、一体的に記載しています。



# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第2章 基本計画の策定

### 第6条 総合的な住宅施策に関する計画の策定

- 1 市は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅政策に関する計画を策定するものとする。
- 2 計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - (1) 計画の目的
  - (2) 住宅需要の現状と課題
  - (3) 計画期間
  - (4) 基本方針
  - (5) 基本施策と目標

#### 【考え方】

住宅、住環境の向上に資する施策を総合的、計画的に進めるため住宅政策に関する計画に掲げる事項について定めます。市営住宅については、個別の長寿命化計画を定めて修繕及び改修等に努めています。市営住宅の将来的な必要戸数等については、住生活基本計画の中で検討することとします。

#### 懇談会での意見

**市営住宅の整備について、市では何か計画があるのか。**

# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第3章 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

### 第7条 住宅ストックの質の向上

- 1 市は、市民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るために、安全性や快適性の向上など、必要な施策を講ずるよう努めるものとする。
- 2 市民及び住宅関連事業者は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

#### 【考え方】

少子・超高齢社会の進展などにより、住宅ストックが量的に充足し、空き家問題が深刻化する中で、住宅ストックの耐震性能やバリアフリー、環境負荷の低減などについて一定の質、性能が確保されていることが求められています。

#### 既存の住宅関連施策・事業

・住宅建築物耐震改修等事業

(建築指導課)

・介護保険住宅改修費給付事業  
・住宅改修支援事業補助金の交付

(介護保険課)

・空家改修補助事業  
・老朽危険空家除却支援事業

(くらし安全安心課)

#### 今後検討すべき住宅関連施策・事業

・中古住宅リフォーム補助

(実施検討中)

・中古購入物件に係る固定資産税の減免、インスペクション補助等

(実施検討中)

#### 懇談会での意見

バリアフリーについて、もっと幅広くユニバーサルデザインの考えを反映させたほうがよいのではないか。⇒第3条の条文に追記予定



# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第3章 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

### 第8条 住宅管理の適正化

- 1 市は、住宅の所有者が住宅の適切な改修等を行うことができるよう、必要な支援を行うものとする。
- 2 市民は、住宅を長期にわたり使用することができるよう適正な管理をするとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう努めるものとする。

#### 【考え方】

少子・超高齢社会の進展などにより、空き家の増加が懸念されています。空き家が放置されると地域の住環境に悪影響を与えることから、戸建住宅・集合住宅いずれについても長期に使用できるように適切に維持管理することが求められています。

#### 既存の住宅関連施策・事業

・ 空き家改修補助事業  
・ 老朽危険空き家除却支援事業  
(くらし安全安心課)

再掲

#### 今後検討すべき住宅関連施策・事業

・ 中古住宅リフォーム補助  
(実施検討中)

再掲



# III 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第3章 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

### 第9条 良好な住環境の形成

- 1 市は、良好な住環境の形成を図るため、災害に対する安全性の確保の促進や、良好な景観の維持向上、その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。
- 2 市民及び住宅関連事業者は、それぞれが住まいやまちづくりに対する意識を高め、主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むものとする。

#### 【考え方】

豊かな住まいづくりには良好な住環境の形成が必要であり、都市計画に基づく用途地域等の指定などの都市計画手法によるほか、発生確率が高まっている南海トラフ地震などによる災害被害軽減に資する施策の展開や市民の防災意識の向上などが求められています。その他必要な施策としては、高齢化やグローバル化を背景に、一人一人の多様性が尊重されており、誰もが快適に生活できるユニバーサルデザインの考え方を取り入れたまちづくりを推進します。

#### 懇談会での意見

●バリアフリーについて、もっと幅広くユニバーサルデザインの考えを反映させたほうがよいのではないかな。

#### 既存の住宅関連施策・事業

- ・住宅用太陽光発電システム等設置費補助事業
- ・太陽熱利用システム設置費補助事業  
(地球温暖化対策室)



- ・住宅建築物耐震改修等事業

再掲

(建築指導課)

- ・空家改修補助事業
- ・老朽危険空家除却支援事業

再掲

(くらし安全安心課)



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第4章 多様な居住支援の施策

施策

##### 第10条 入居の機会を制限しない住宅の供給

- 1 市は、多様な世帯に対し必要に応じた適切な住宅の供給が図られるよう努めるものとする。
- 2 住宅関連事業者は、住宅確保要配慮者の入居を受け入れるよう努めるものとする。

##### 【考え方】

県住宅課による不動産関係団体へのアンケートでは、高齢者世帯では家賃の支払いや孤独死への不安、障がい者・子育て世帯では近隣住民との協調や入居トラブルへの不安、外国人については言語の不安などを理由に入居の機会の制限を受けることがあるとの結果が出ています。市ではこうした現状に対応するために住宅セーフティネット制度を導入していますが、登録件数が増えない現状を踏まえ、住宅関連事業者と協力し、より一層充実した制度となるよう取り組んでいきます。

##### 既存の住宅関連施策・事業

- ・セーフティネット住宅登録制度  
(住宅・まちづくり推進室)



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第4章 多様な居住支援の施策

施策

##### 第11条 高齢者等の住み替え時の支援

- 1 市は、住み替えを希望する高齢者及び障害者（以下「高齢者等」という。）に対し、民間の賃貸住宅に関する適切な情報を提供するものとする。
- 2 市は、高齢者等が民間の賃貸住宅への住み替えを希望する場合、円滑な入居のために必要な支援を行うよう努めるものとする。

##### 【考え方】

高齢者単身・夫婦世帯が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できるよう従来の「サービス付き高齢者向け住宅登録事業」に加え「終身建物賃貸借事業」を創設し、円滑に入居できるよう情報提供及び支援をしていきます。また、各種住宅制度について、必要としている市民に適切な情報提供ができるよう努めます。

##### 既存の住宅関連施策・事業

・サービス付き高齢者向け住宅登録事業  
(長寿福祉課)

##### 今後検討すべき住宅関連施策・事業

・終身建物賃貸借事業（実施予定）  
(住宅・まちづくり推進室)



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第4章 多様な居住支援の施策

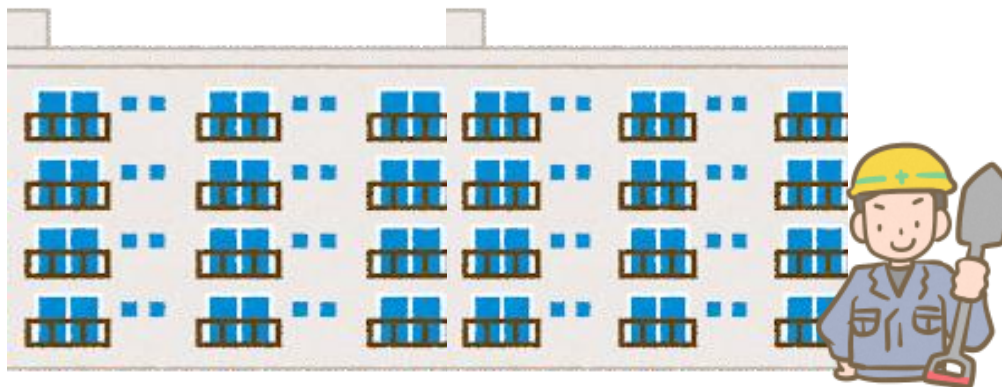
施策

##### 第12条 市営住宅の管理運営

- 1 市は、市営住宅の改修、修繕等、適正な維持管理を行うものとする。
- 2 市は、住宅確保要配慮者が円滑に市営住宅に入居できるよう努めるものとする。

##### 【考え方】

市営住宅入居者の約半数が高齢者世帯となっており、住宅の改修や住宅の老朽化に伴う修繕等、適正な維持管理を行っていきます。



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第4章 多様な居住支援の施策

施策

##### 第13条 居住促進施策

- 1 市は、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、地域の活力を維持するとともに、あらゆる世代が安心して暮らせるよう、持続可能なまちづくりを推進するものとする。
- 2 市は、中心市街地等に点在する未利用地や住宅ストックを活用するなど、高松市立地適正化計画に基づき、生活利便性が高いエリアへの居住を誘導するよう、施策の展開に努めるものとする。

##### 【考え方】

実効性のある誘導施策・事業を推進し、市街地の更なる拡大の抑制と都市機能の集約化を図るとともに、人と環境にやさしく、災害等にも強い、多核連携型コンパクト・エコシティの実現に向け、持続可能なコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進します。また、市有施設の統廃合などにより遊休化している市有地の有効活用に努めます。

##### 既存の住宅関連施策・事業

##### 17の施策パッケージ

・居住誘導区域住宅取得支援事業（10/1運用開始）

（住宅・まちづくり推進室）

・生垣設置事業  
（公園緑地課）

区域内は  
要件緩和

・住宅用太陽光発電システム等設置費補助事業  
（地球温暖化対策室）

再掲

区域内は  
上乘せ

・空家改修補助事業  
（くらし安全安心課）

再掲

区域内は  
上乘せ

##### 懇談会での意見

●統廃合で使われなくなっている学校の活用について考えるべき。



# Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第5章 住宅関連施策との連携

施策

### 第14条 移住・定住の促進

市は、移住者の定住を促進するため、移住者等のニーズを踏まえて、移住者の活躍や安心につながる交流の機会づくりに取り組むよう努めるものとする。

#### 【考え方】

人口減少を抑制するとともに、人口減少に対応できる社会の構築に向け「若者から選ばれるまちを創る」ために、これまで以上に積極的に移住・定住の促進に取り組みます。

#### 既存の住宅関連施策・事業

- ・ 移住促進家賃等補助事業  
(移住・定住促進室)

#### 今後検討すべき住宅関連施策・事業

- ・ 中古購入物件に係る固定資産税の減免、インスペクション補助等 (実施検討中)

再掲



# III 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

## 第5章 住宅関連施策との連携

施策

### 第15条 子育て支援

市は、子育て世帯に対する適切な住宅の供給や、子どもを取り巻く環境における安心・安全の確保など、あらゆる子育て世帯が安心して子育てができる住環境の形成に努めるものとする。

#### 【考え方】

子育て世帯は、一般的に収入に比して家賃等の負担が重いことから、子育て世帯が希望する子育てのために一定の広さを有する住宅や、低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供が求められています。また、子どもの声等、音への懸念から入居の制限を受けることも少なくありません。これらに対応するために、住宅施策と子育て施策の連携を図り、子育て世帯向けの住宅の確保に努めます。

#### 懇談会での意見

住宅施策と子育て施策の連携を図る必要があると思う。

#### 既存の住宅関連施策・事業

- ・セーフティネット住宅登録制度  
(住宅・まちづくり推進室)

再掲

#### 今後検討すべき住宅関連施策・事業

- ・フラット35を活用した住宅取得支援事業（子育て支援型）

(実施検討中)





### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第5章 住宅関連施策との連携

施策

#### 第17条 都市景観、緑の保全

市は、美しいまちづくりを推進し、良好な都市景観を形成することにより、市民の住環境の向上に努めるものとする。

##### 【考え方】

都市景観は、住環境を形成する大きな要素の一つで、恵まれた自然と風土に培われた歴史、文化等と密接に関連して形成されるものであり、それぞれの地域の個性及び特色を生かし育てなければなりません。

また、緑は、都市の魅力を高める美しい景観形成機能を有することから、公共施設の緑化を進めるとともに、居住誘導区域と都市機能誘導区域において、生垣設置助成や事業所などの環境保全緑化助成、近隣商業地域と商業地域において、屋上緑化・壁面緑化に対する助成を行うなど、民有地緑化を推進します。

##### 既存の住宅関連施策・事業

- ・生垣設置事業
- ・環境保全緑化事業
- ・屋上緑化事業
- ・壁面緑化事業

(公園緑地課)

- ・高松市景観形成助成事業(仏生山歴史地区)
- ・高松市景観形成重点地区(金沢区)

(都市計画課)



### Ⅲ 条例に盛り込むべき内容と基本的な考え方

#### 第6章 雑則

##### 第18条 委任

この条例に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

#### 附則

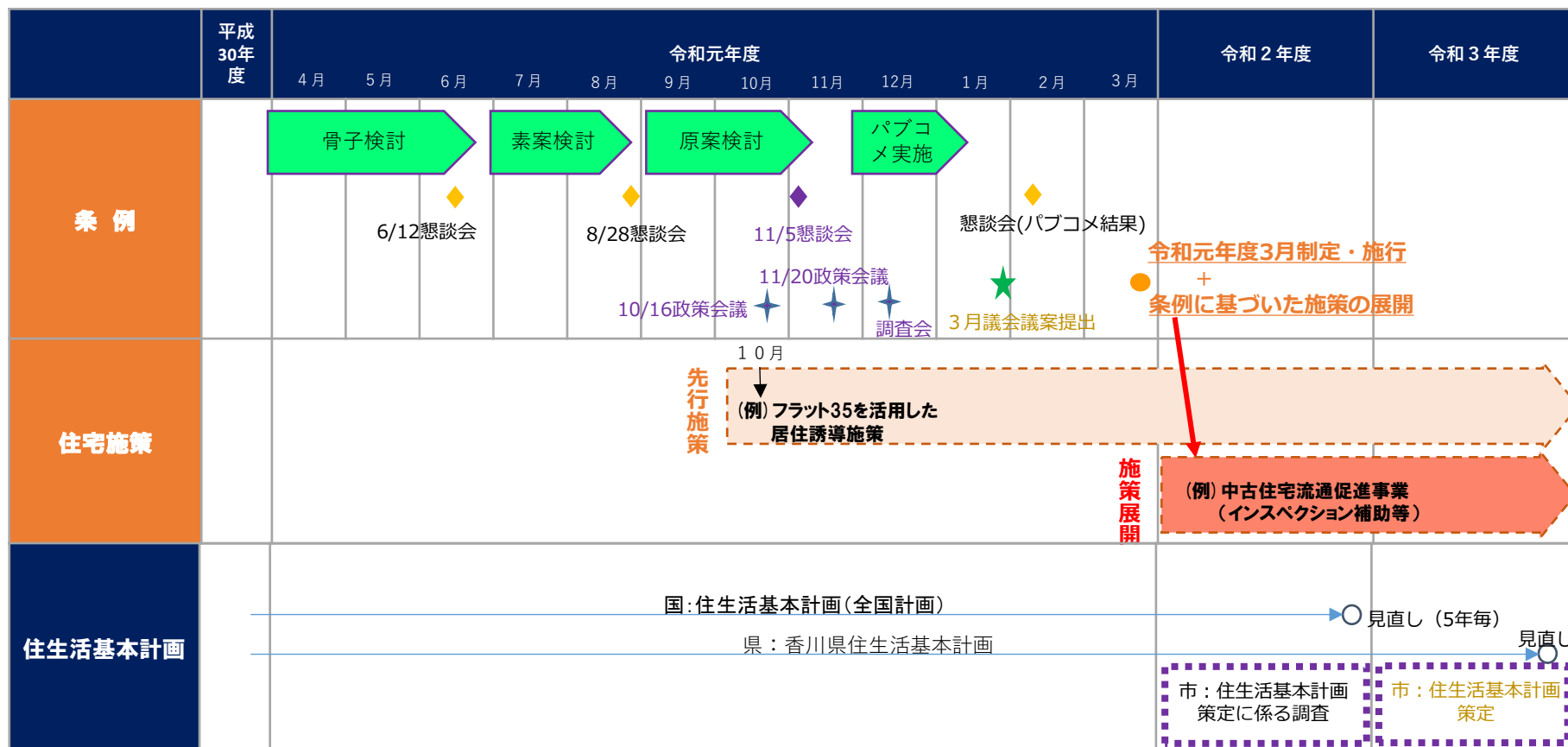
##### 附則

この条例は、公布の日から施行する。

##### 【考え方】

令和2年3月議会への条例議案上程を念頭にしています。

# IV スケジュール



令和元年11月 5日  
25日  
12月17日～1月24日  
令和2年3月

コンパクト・エコシティ推進懇談会  
懇談会から提言書提出  
パブリックコメント実施(予定)  
3月議会議案提出  
条例制定・施行