

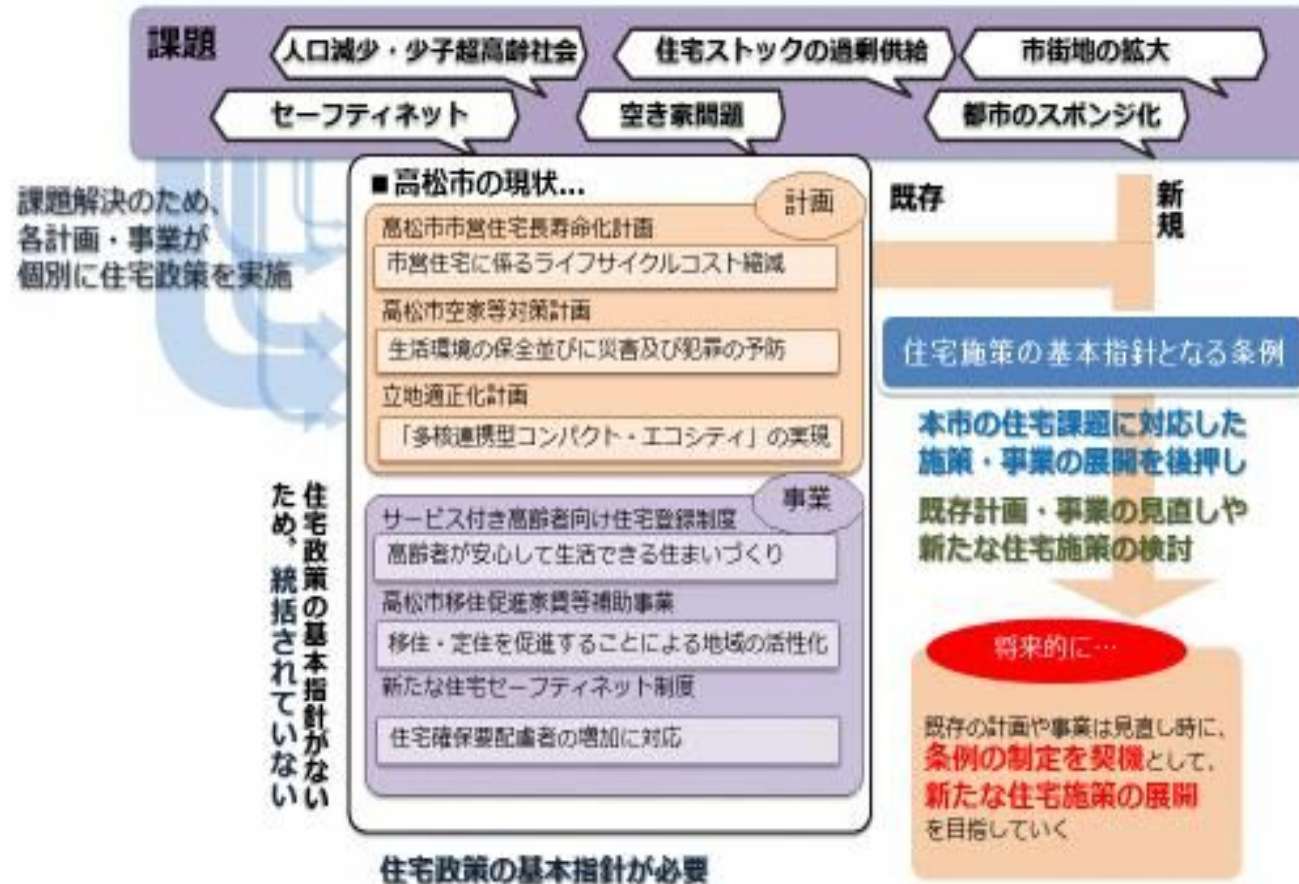
豊かな住まいづくり条例（仮称） の素案について

令和元年8月28日
高松市 都市計画課
住宅・まちづくり推進室

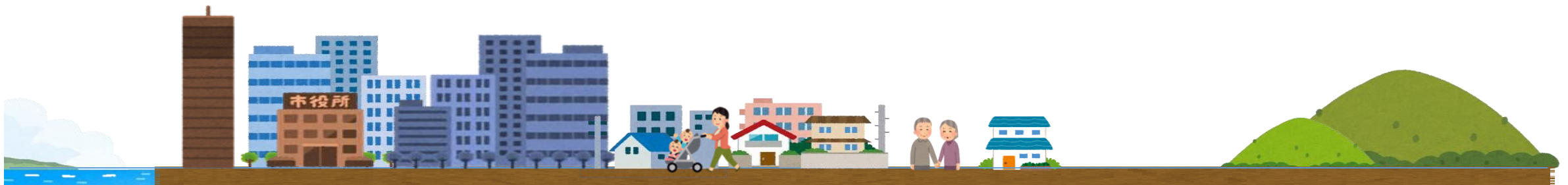
目次

- I 前回のまとめ
- II 条例の基本構成
- III 条例の素案と基本的な考え方
- IV 今後のスケジュール

I 前回のまとめ（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））が必要である。



I 前回のまとめ（高松市における課題・目指すべき方向性）



課題

人口減少・少子超高齢
社会の進行

人口密度・都市の活力
低下

世帯数の減少

核家族化の進行

高齢者単身世帯の増加

施設入居者増加

都市のスポンジ化

生活利便性低下

スプロール化

住宅の過剰供給

空き家の増加

治安の悪化

建物の老朽化による周
辺環境の悪化

方向性

人口減少・少子超
高齢社会を見据え
た、安心して居住
できる環境の整備

高齢化・障がい者
等に対応した住
宅・住環境の整備

子育て世帯の支援、
移住・定住促進

多様な主体・分野
との連携による住
宅要配慮者支援の
推進

持続可能な街づく
りを実現する居住
の誘導

住宅ストックの有
効活用

住宅の適正管理に
対する支援

方針

少子超高齢社会
に対応した快適
で質の高い住ま
いづくり

誰もが安心して
住み続けられる
居住環境づくり

防災・防犯性の
高い、安全安心
な地域づくり

活力ある地域社
会の実現

条例構成案

総則

基本理念

誰もが安心して
住み続けられ、
生活の豊かさを
実感できる住宅
及び居住環境の
実現に寄与する

役割と責務

基本計画

施策

附則

① 良質な住宅の整備・保全に関する施策

基本施策 （住宅関係）

耐震性の向上

バリアフリー

環境負荷低減

住宅ストックの活用

住宅の適正管理

② 居住支援の施策

居住誘導支援

要配慮者支援

③ 住宅関連施策との連携

連携施策

移住・定住促進

子育て支援

地域コミュニティ
の維持・再生

都市景観、緑の保全

I 前回のまとめ（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

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

・終身建物質貸借事業

要配慮ストック

・居住誘導区域住宅取得支援事業

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

1 総則

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

2 基本計画の策定

- (1) 総合的な住宅施策に関する計画の策定

3 良質な住宅の整備・保全に関する施策

- (1) 住宅ストックの質の向上
- (2) 住宅管理の適正化
- (3) 良好な住環境の形成

施策

4 多様な居住支援の施策

- (1) 入居の機会を制限しない住宅の供給
- (2) 高齢者等の住み替え時の支援
- (3) 市営住宅の管理運営
- (4) 居住促進施策

施策

5 住宅関連施策との連携

- (1) 移住・定住の促進
- (2) 子育て支援
- (3) 地域コミュニティの再生
- (4) 都市景観、緑の保全

施策

6 附則

Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

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、居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、安全・安心で質の高い住宅ストックと適正な維持管理による良好な住環境の形成を促進し、もって多様な世帯が必要に応じた適切な住宅を選択でき、安心して入居できる住宅の供給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。

Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

1－1 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 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

1－2 用語の定義

- ① 市民：市民とは、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：住宅関連事業者とは、住宅の建築主、賃貸、取引の媒介、管理その他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 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

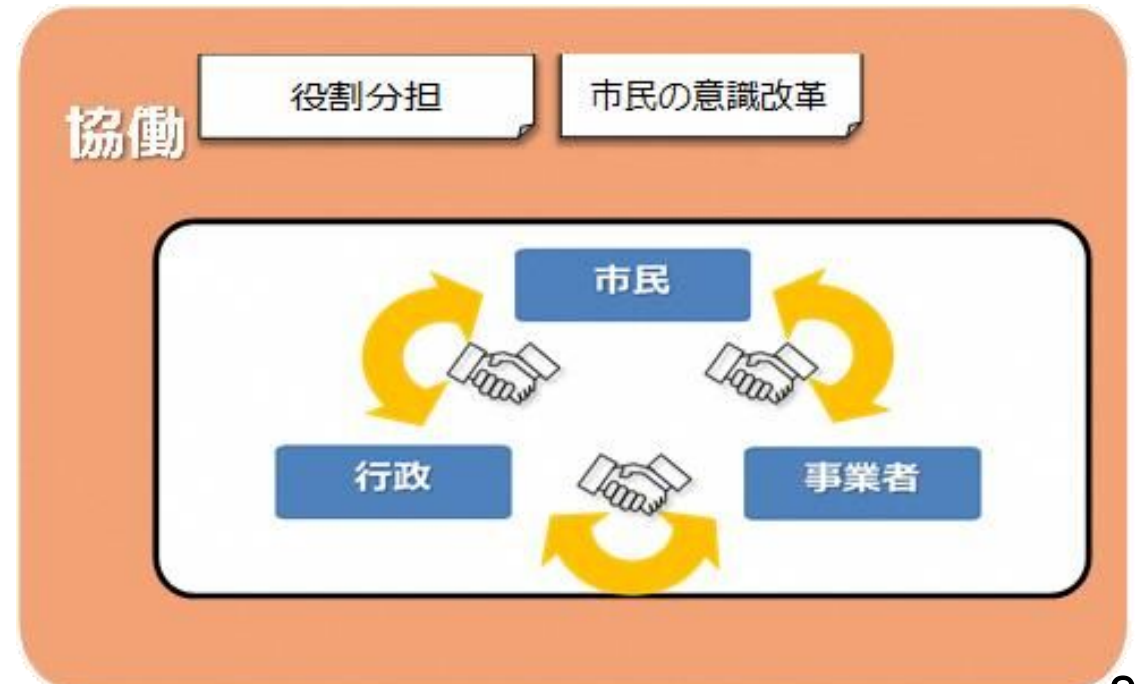
③ 協働：協働とは、高松市自治基本条例第2条第6号に規定する協働をいう。

【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 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

④ 住宅確保要配慮者：住宅確保要配慮者とは、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 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

1－3 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。

Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

1 総則

1－4 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。



1－5 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 条例の素案と基本的な考え方

2 基本計画の策定

2-1 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に策定する計画に掲げる事項について定めます。

Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

3 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

3-1 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、安全性や快適性の改善など、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)



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

3 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

3-2 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、住宅を長期に使用ができるよう適正に管理するとともに、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)

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 条例の素案と基本的な考え方

3 良質な住宅の整備・保全に関する施策

施策

3－3 良好な住環境の形成

- 1 市は、良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、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じ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欠かせません。良好な住環境の形成を図るためには、都市計画に基づく用途地域等の指定や地区計画に基づく街並みの誘導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。

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
- (建築指導課)

再掲

- ・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 条例の素案と基本的な考え方

4 多様な居住支援の施策

施策

4-1 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 条例の素案と基本的な考え方

4 多様な居住支援の施策

施策

4-2 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等に対し、民間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】

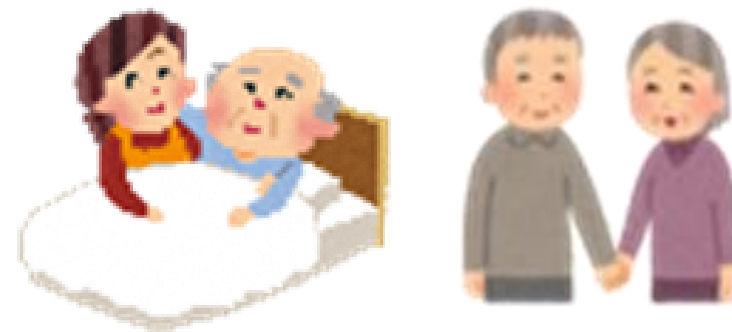
高齢者単身・夫婦世帯が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できるよう「終身建物賃貸借事業」を創設し、円滑に入居できるよう情報提供及び支援をしていきます。また、サービス付き高齢者向け住宅制度についてもより一層充実した制度となるよう取り組むとともに、各種制度について、全ての関係課において案内できるような体制づくりを進めます。

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 条例の素案と基本的な考え方

4 多様な居住支援の施策

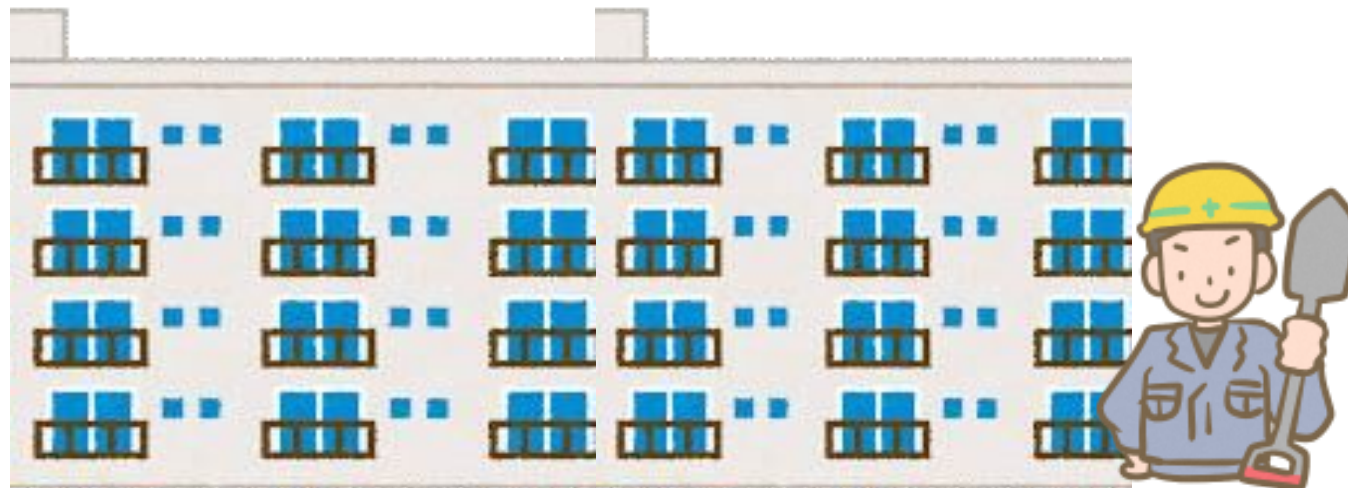
施策

4－3 市営住宅の管理運営

- 1 市は、市営住宅の改善、修繕等、適正に管理運営するものとする。
- 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世帯となっており、住宅のバリアフリー化等の改修や住宅の老朽化に伴う修繕等、適正に行っていきます。



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

4 多様な居住支援の施策

施策

4－4 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、中心市街地等の未利用地や既存ストックを活用するなど、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。

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
(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
上乘せ

・住宅用太陽光発電システム等設置費補助事業

再掲

(地球温暖化対策室)

区域内は上乘せ

・空家改修補助事業

再掲

(くらし安全安心課)

区域内は上乘せ



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

5 住宅関連施策との連携

施策

5-1 移住・定住の促進

市は、移住者の定住を促進するため、移住者及び受入れ側（※）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。

※受入れ側…地域・就業先・住宅供給者など

【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めます。

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

再掲

(実施検討中)



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

5 住宅関連施策との連携

施策

5-2 子育て支援

市は、子育て世帯の住まいの確保や、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、子育て世帯向けの住宅の確保に努めます。

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

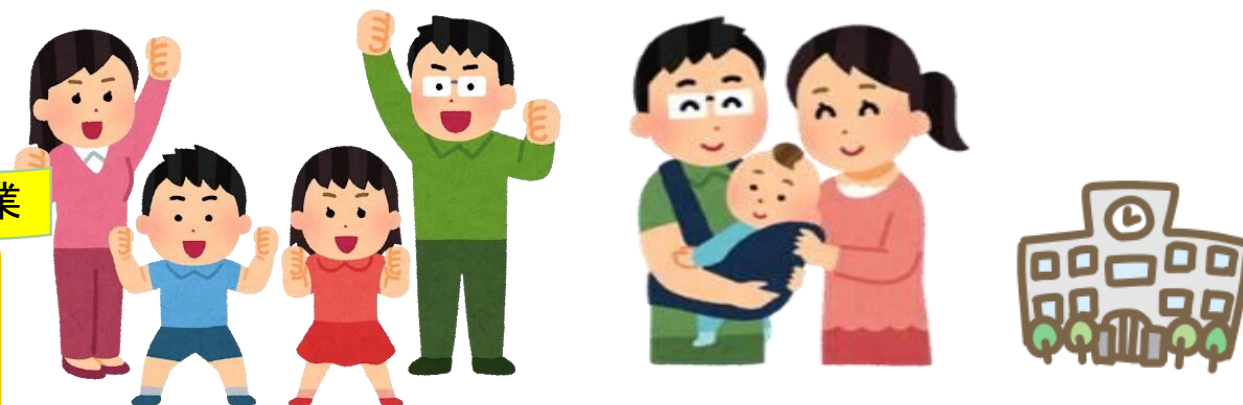
(住宅・まちづくり推進室)

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 条例の素案と基本的な考え方

5 住宅関連施策との連携

施策

5-3 地域コミュニティの再生

市は、安全で活力のある住環境を目指すために、地域コミュニティ組織の強化やコミュニティ活動の支援に努めるものとする。

【考え方】

人口減少や少子高齢化が進む中、地域のつながりが希薄化し、高齢者や子どもの見守り機能の低下や災害に対する脆弱性の増大、個々の住民の孤立化が懸念されています。地域コミュニティの活性化により、地域の活力をあげ、社会全体で子育てを応援し、互いに支え合いながら高齢者が生きがいのある生活が送ることができる、地域コミュニティを軸としたまちづくりを目指します。



自治会加入を考えてみませんか？

～11月は自治会加入促進月間です～

高松市コミュニティ協議会連合会・高松市連合自治会連絡協議会・高松市



自治会ってどんなことをしているの？

自治会って？
住みやすいまちづくりのため、ご近所に住むみなさんでつづいているグループです。
各小学校区内に30～100くらいの自治会があり、地域コミュニティの中心となって助け合いながら、地域の人が明るく暮らせるよう工夫したり、ご近所の困りごとを協力して解決したりしています。



～自治会の大切さ～
★地震・風水害など大きな災害が起こったとき、人ばかりでは対応できません。自治会では、いざというとき助け合えるよう、日頃から組織や交通機関等利用、地域の人々とのつながりをお大切にしています。
★自治会は犯罪の被害の減少、子ども校舎の子どもの見守りや防犯パトロールなどにも関わっています。ご近所の人と顔見知りになっておくことは、犯罪などから身を守るためにも大切です。

★自治会に加入したいときは、お住まいの地域の自治会長にご相談ください。
自治会長が分からない場合は、最寄りのコミュニティセンターへお問い合わせください。

自治会に関するご相談・お問い合わせはこちら

高松市コミュニティ協議会連合会・高松市連合自治会連絡協議会

〒760-0017 高松市番町一丁目5番1号 四番丁スクエア1F

TEL 087-823-2703 FAX 087-823-2704

※または お近くのコミュニティセンターまでお問い合わせください。



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

5 住宅関連施策との連携

施策

5－4 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)



Ⅲ 条例の素案と基本的な考え方

6 附則

6－1 附則

この条例は令和２年〇月〇日から施行する。

【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

