

# 豊かな住まいづくり条例（仮称） の制定に向けて

令和元年6月12日  
高松市 都市計画課  
住宅・まちづくり推進室

# 1 前回のまとめ



平成30年度第1回高松市C・E推進懇談会（H31.2.26）の概要

「住宅施策の基本指針となる条例の制定に向けて」

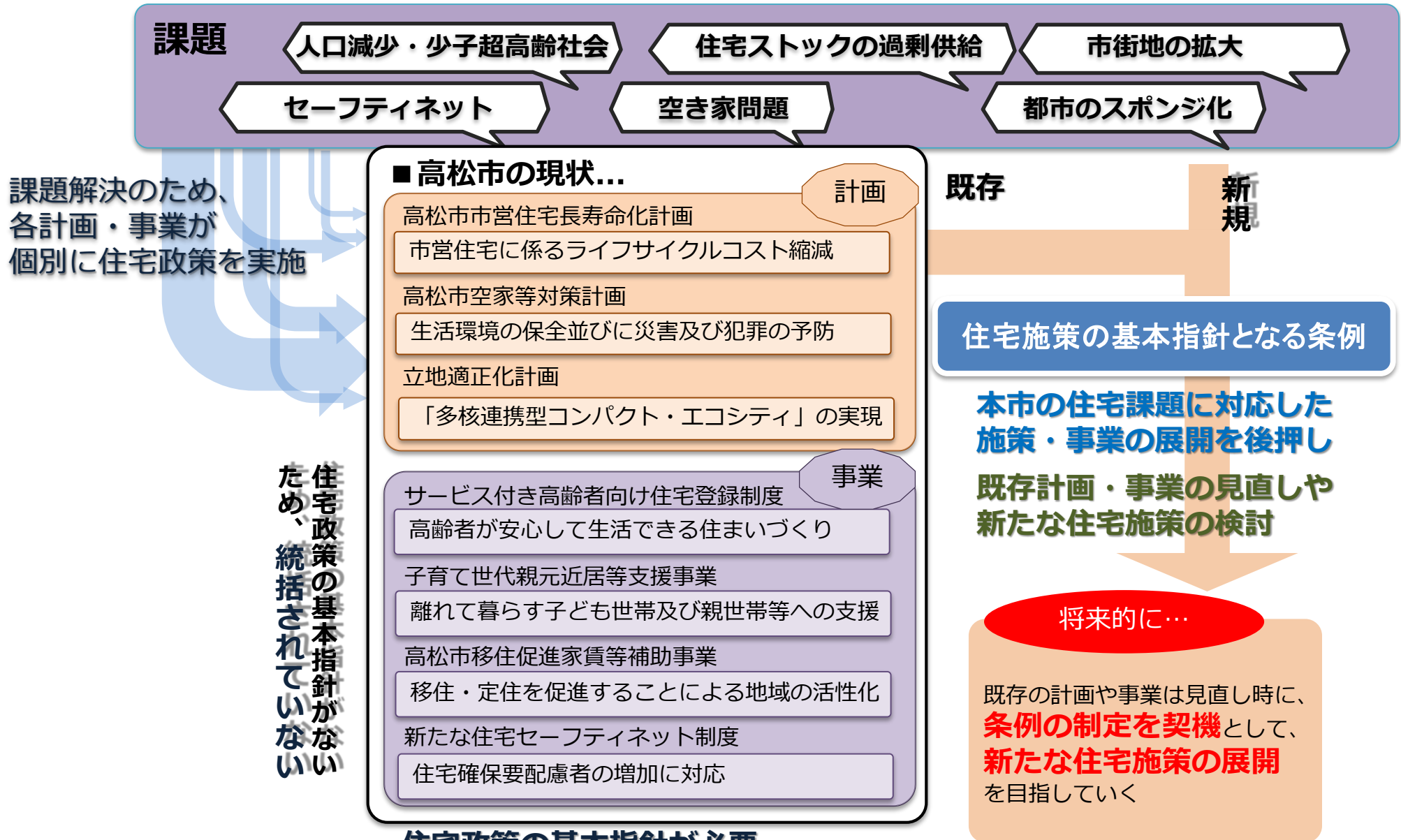
住生活を取り巻く現状

- 国・県の動向（これまでの取組み）
- 全国的な課題である都市のスポンジ化
- 既存住宅の市場流通状況（全国の状況）
- 空き家の現状（市内空き家の推移）
- 既存ストックの活用と質の向上（市内耐震化状況）



条例制定の必要性を説明

## 2 条例制定の必要性（前回資料）



### 3 条例（骨子案）の検討の流れ

---

豊かな住まいづくり条例（仮称）

⇒本市における住宅施策の基本指針としての位置付け



- ① 高松市を取り巻く状況、  
住宅分野における現状と課題を整理



- ② 課題等を踏まえ、方向性、  
方針、基本施策等の取りまとめ

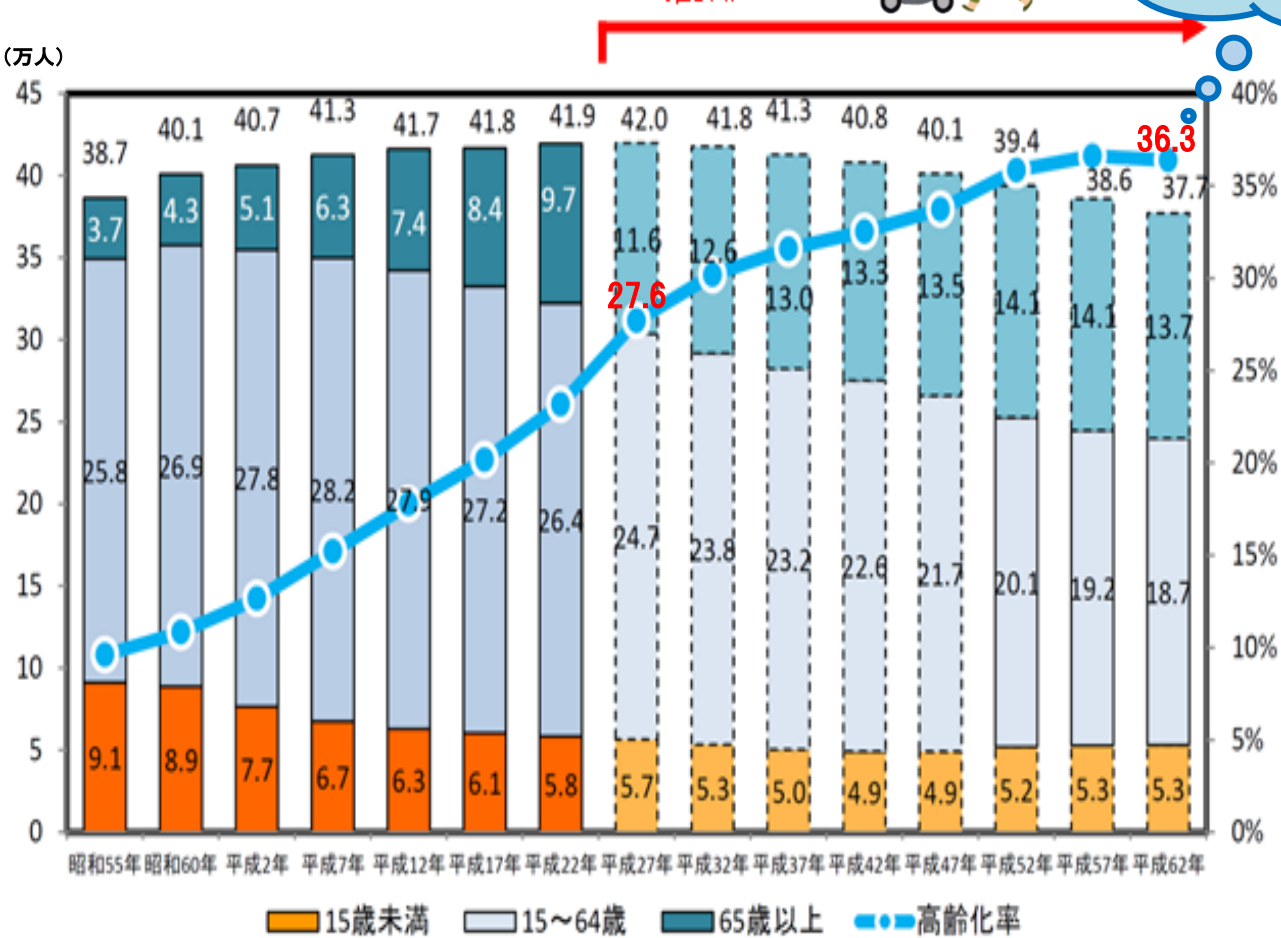


条例骨子案の検討

# 4 高松市を取り巻く状況

## ①人口減少と少子超高齢社会

図1 【年齢別人口の推移と将来推計】  
推計値



H27高齢化率  
65歳以上→27.6%

35年後

R32高齢化率  
65歳以上→36.3%  
年少人口減

- ・人口減少
- ・少子超高齢社会

### 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
- ・地域コミュニティの存続危機
- ・財政悪化（公共サービスの質の低下）



### 方向性

人口減少・少子超高齢社会においても、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

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

出典：国勢調査及びたがまつ人口ビジョン



# 4 高松市を取り巻く状況

## ② 世帯数の推移



図2 世帯数の推移

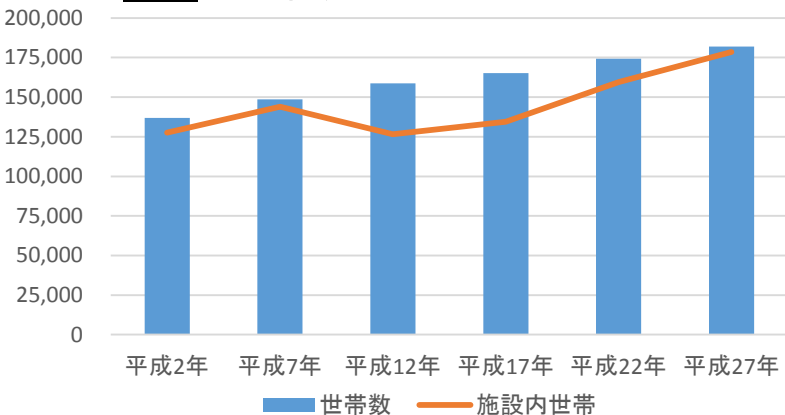
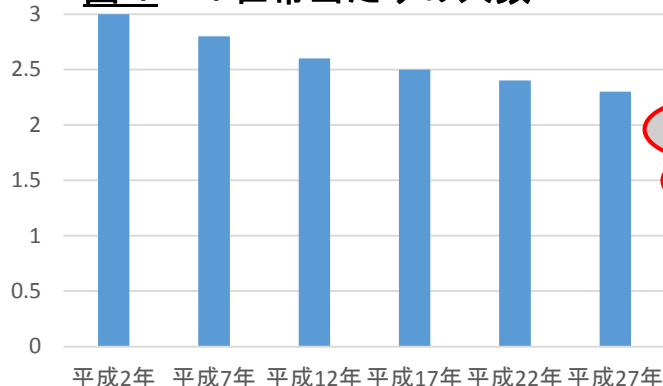


図4 1世帯当たりの人数



1世帯当たりの人数は減少傾向

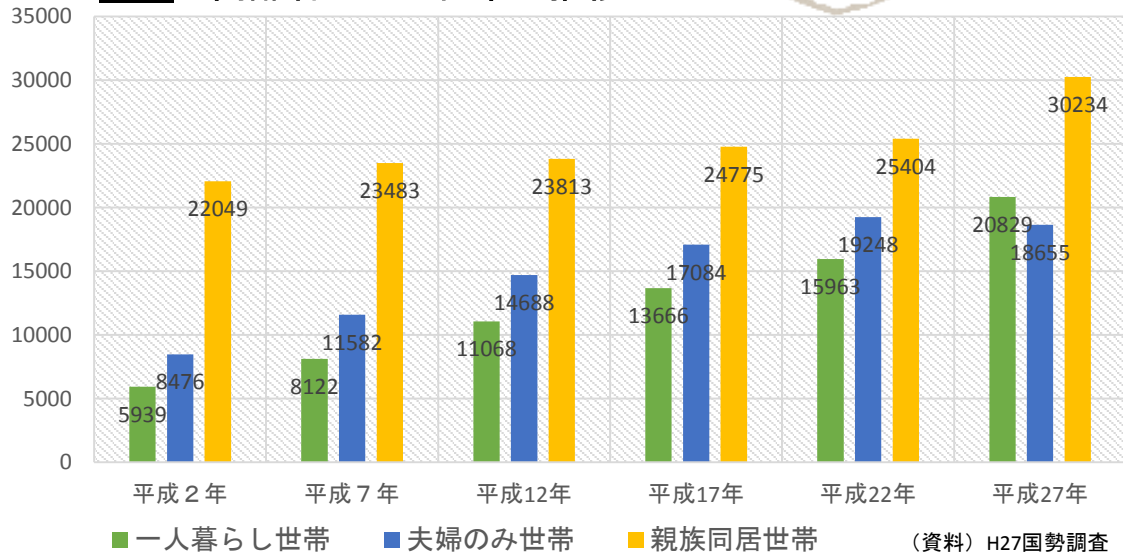
・こんな広い家はいらさないなあ…  
 ・両親が住んでいたこの家どうしよう…  
 →核家族化による家屋等の継承者不在



### 課題

- ・施設入居者の増加
- ・核家族化の進行
- ・高齢者単身世帯の増加
- ・世帯数の減少

図3 高齢者のいる世帯の推移



むかしは…



H27  
 高齢者単身世帯数が総世帯数の  
 11.4%

### 方向性

住宅要配慮者支援の推進

高齢化・障がい者等に対応した住宅・住環境の整備

誰もが安心して住み続けられる  
 居住環境づくり

# 5 住宅分野における現状と課題

## ① 住宅建築状況



図5 建築確認件数

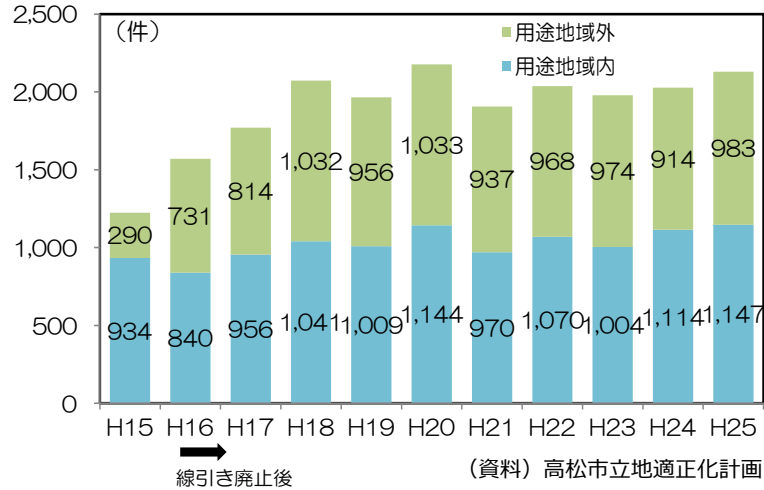


図6 開発許可面積

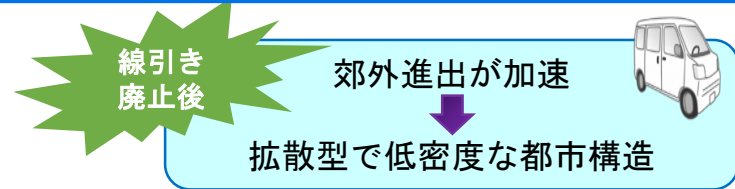
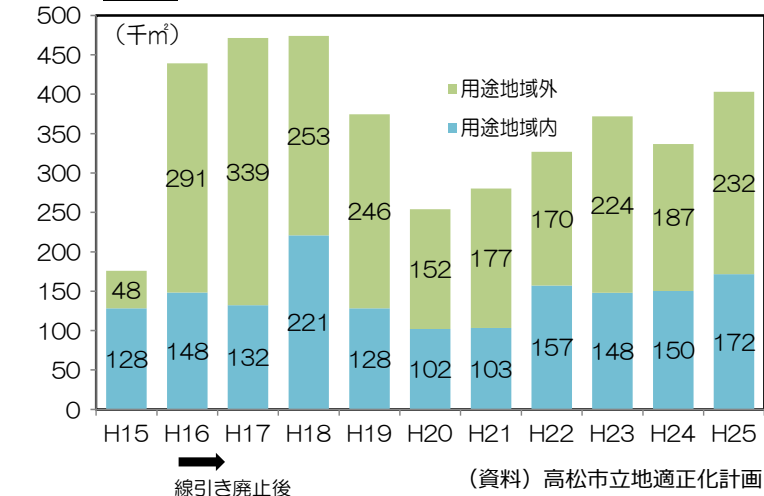
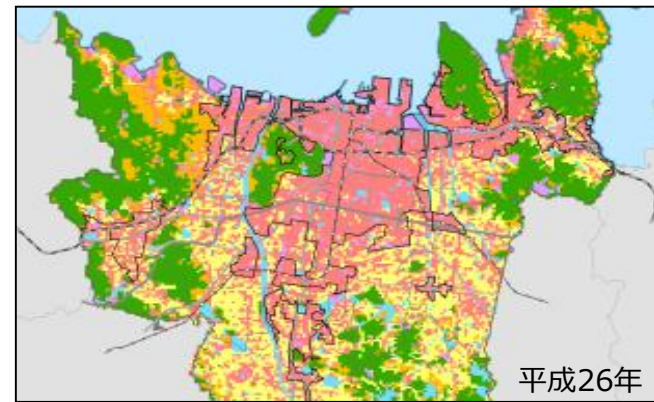
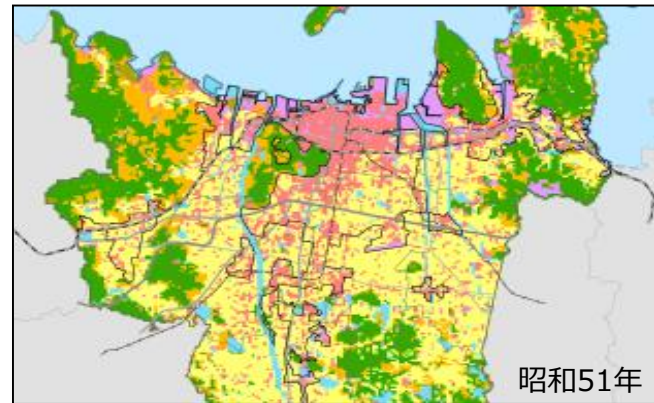


図7 土地利用状況

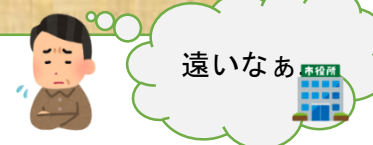


■ 建物用地  
■ 田 等  
(資料) 高松市立地適正化計画

中心市街地では...  
小さな敷地単位で空き地など低未利用の空間が増える



- 課題**
- ・都市のスポンジ化の進行
  - ・生活利便性の低下
  - ・インフラの維持管理の非効率化
  - ・スプロール化



**方向性**

持続可能な街づくりを実現する居住の誘導

人口減少・少子超高齢社会においても、安心して居住できる環境の整備

**活力ある地域社会の実現**

# 5 住宅分野における現状と課題

## ② 空き家の推移



図8 高松市の空き家率の推移

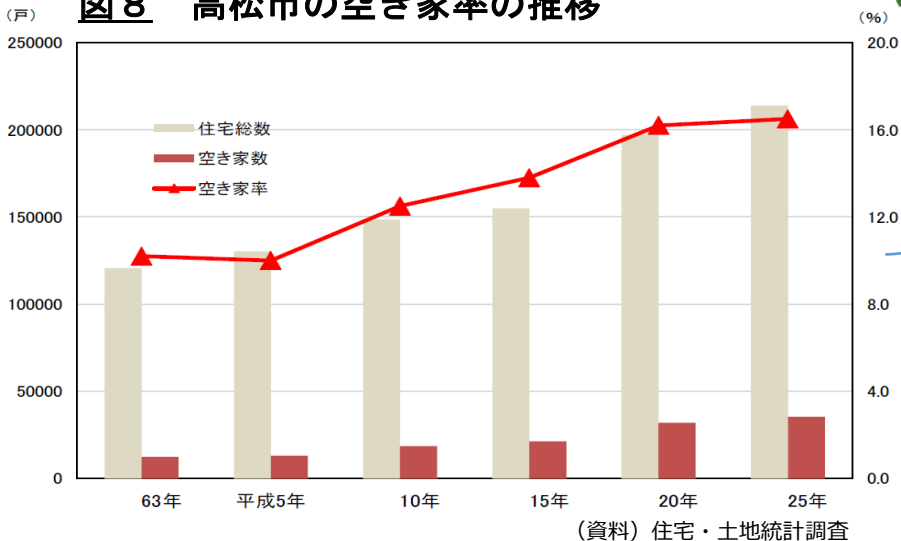


図9 空き家の発生メカニズム

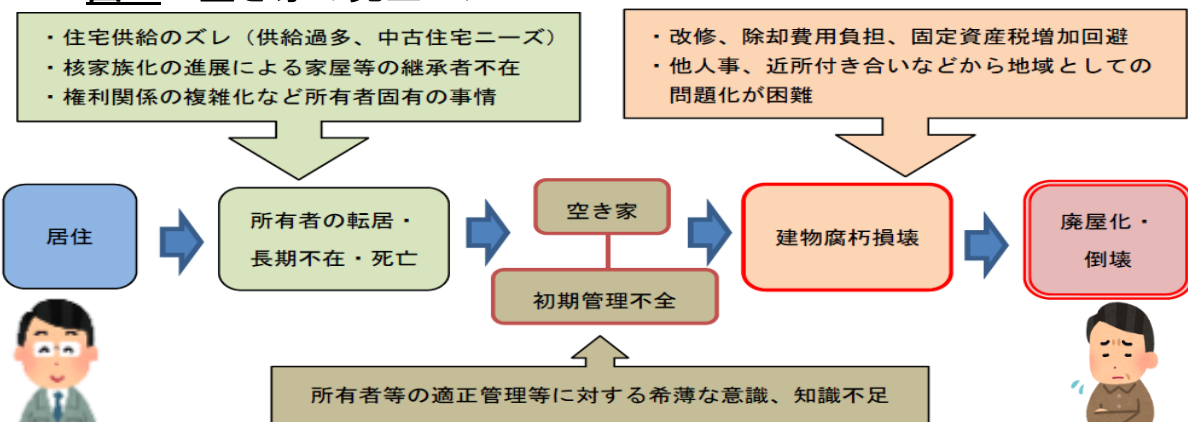


図10 H25空き家の内訳

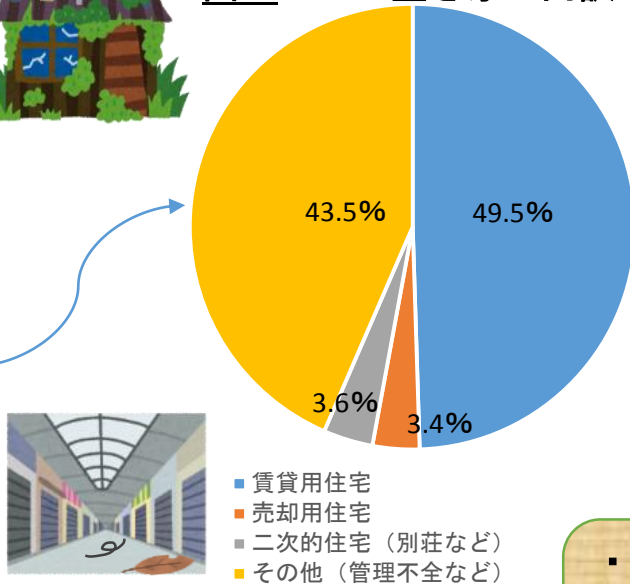
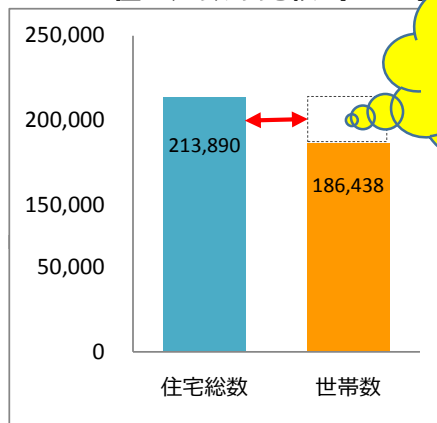


図11 高松市内の世帯数と住宅戸数の比較 (H25)



(資料) 高松市空き家等対策計画

住宅の過剰供給状態!  
(約27000戸)

### 課題

- ・ 空き家の増加
- ・ 住宅の過剰供給
- ・ 治安の悪化
- ・ 建物の老朽化による周辺環境の悪化



### 方向性

住宅ストックの有効活用

持続可能な街づくりを実現する居住の誘導

住宅の適正管理に対する支援

防災・防犯性の高い、安全安心な地域づくり



# 6 目指すべき方向性とその明確化

### 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

#### 諮問機関

#### 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・形成
- 都市景観、緑の保全

# 7 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

- ・住宅耐震改修等事業
- ・住宅建物耐震改修等事業  
(建築指導課)

耐震性

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

耐震性管理ストック

- ・障がい者住宅改造費助成事業
- ・住宅改修費の給付(身・難)  
(障がい福祉課)

バリアフリー

- ・高齢者住宅改造費助成事業  
(長寿福祉課)

バリアフリー

- ・介護保険住宅改修費補助事業
- ・住宅改修支援事業  
(介護保険課)

バリアフリー

- ・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

- ・子育て世代親元近居等支援  
事業助成金  
(子育て支援課)

子育て

- ・移住促進家賃等補助事業  
(移住・定住促進室)

地域移住定住

## 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  
(フラット35を利用)

居住誘導 移住定住

### 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  
ン等

ストック 移住定住

# 8 他都市との比較検討

## 条例構成案を他都市と比較



### 東京都中野区

#### 「中野区住生活の基本に関する条例」

- 第1章 総則（区、区民、事業者の責務を含む）
- 第2章 住宅マスタープラン及び住宅白書
- 第3章 公共住宅の供給等
- 第4章 多様で良質な住宅ストックの形成
- 第5章 民間賃貸住宅における居住の安定確保
- 第6章 住宅政策審議会
- 第7章 雑則

### 神奈川県川崎市

#### 「川崎市住宅基本条例」

- 第1章 総則（市、市民、事業者の責務を含む）
- 第2章 住宅基本計画等
- 第3章 住宅及び住環境の整備に関する基本施策
- 第4章 住宅政策審議会
- 第5章 雑則

### 高松市

#### 「豊かな住まいづくり条例（仮称）」

- 第1章 総則
- 第2章 市、市民等の役割と責務
- 第3章 基本計画の策定
- 第4章 良質な住宅の整備・保全に関する施策
- 第5章 多様な居住支援の施策
- 第6章 住宅関連施策との連携
- 第7章 諮問機関
- 第8章 附則

## 9 豊かな住まいづくり条例(仮称)の骨子(案)

### 第1章 総則

- 目的
- 用語の定義
- 基本理念

### 第2章 市、市民等の役割と責務

- 市の役割と責務
- 市民の役割と責務
- 住宅関連事業者等の役割と責務

### 第3章 基本計画の策定

- 総合的な住宅施策に関する計画の策定



## 9 豊かな住まいづくり条例(仮称)の骨子(案)

### 第4章 良質な住宅の整備・保全に関する施策

- 住宅ストックの質の向上
- 住宅管理の適正化
- 良好な住環境の形成

等

### 第5章 多様な居住支援の施策

- 入居を拒まない住宅の供給
- 高齢者等の住み替え時の支援
- 市営住宅の供給 ・ 居住促進施策

等



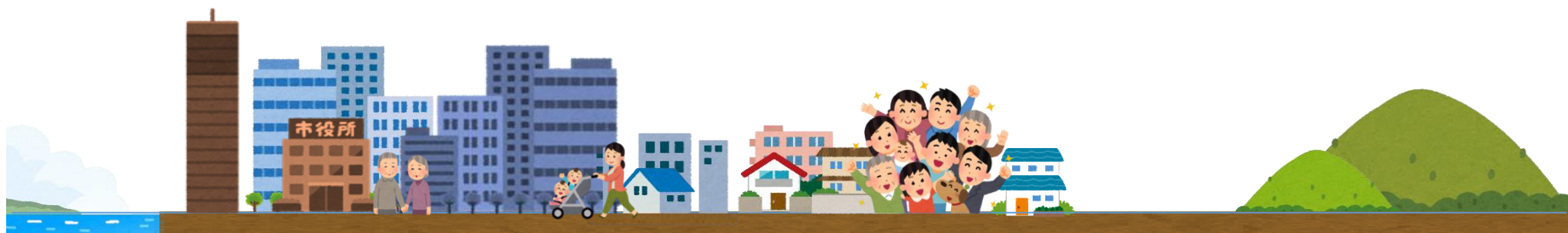
## 9 豊かな住まいづくり条例(仮称)の骨子(案)

### 第6章 住宅関連施策との連携

- 移住定住の促進
- 子育て支援
- 地域コミュニティの形成

### 第7章 諮問機関

### 第8章 附則



# 10 スケジュール(案)

