

高 松 市  
住 生 活  
基 本 計 画

骨 子 案  
(現状分析等～課題分析資料)

目 次

1 計画の目的.....	1
(1) 計画の背景と目的 .....	1
(2) 計画の位置付け .....	1
(3) 計画期間 .....	1
2 住生活に関わる現状と課題.....	2
(1) 住宅・住環境に関する上位・関連計画 .....	2
(2) 住まい・住環境に関する現況 .....	8
(3) 市民意向(市民アンケート調査結果) ※速報版:結果概要 .....	24
3 住宅施策の基本的な方針と目標 .....	38
(1) 関連法令、計画等からみる住まい・住環境づくりへの配慮事項 .....	38
(2) 現状を踏まえた将来展望.....	39
(3) 考えられる施策の方向性・イメージ.....	40

# 1 計画の目的

## (1) 計画の背景と目的

住生活基本計画は、住宅政策の指針となるマスタープランとして、地域の特性に応じた住生活の課題に対応し、施策の方向性を明確にするための計画です。

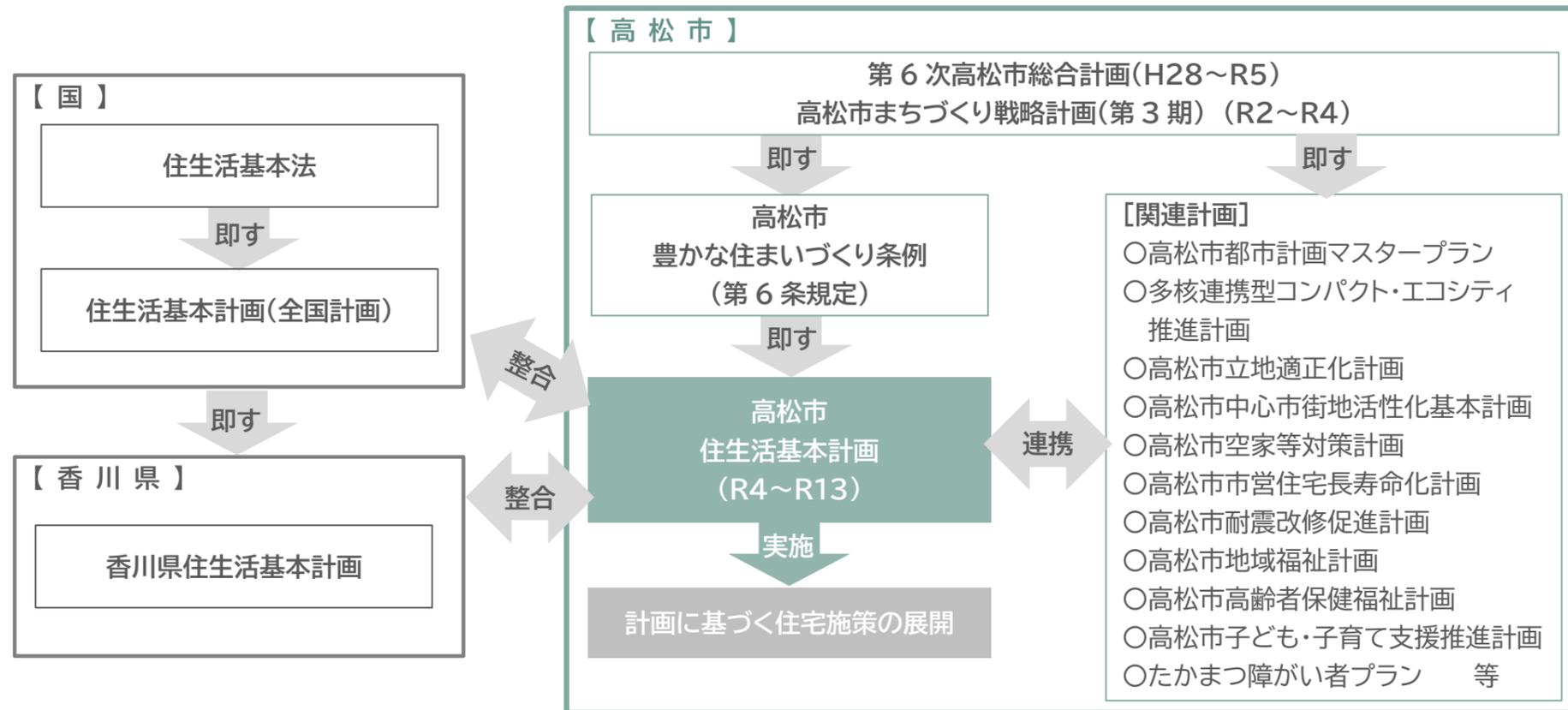
国は、住生活基本法に基づき策定された平成 28(2016)年から令和7(2025)年までを計画期間とする「住生活基本計画(全国計画)」を、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、令和3(2021)年3月に見直しました。

本市においても、人口減少や少子高齢化の進行、近年の大規模災害の発生、新型コロナウイルス感染症拡大など様々な社会背景を踏まえ、変化・多様化するニーズに対応した住環境づくりを推進していくことが必要となっています。このことから、令和2(2020)年3月に制定した「高松市豊かな住まいづくり条例」の理念や、全国計画、県計画、本市の住生活・住環境を取り巻く状況の変化を踏まえた上で、「高松市住生活基本計画」を策定し、豊かな住生活の実現に向けた住宅施策を推進していくことを目的とします。

## (2) 計画の位置付け

「高松市住生活基本計画」は、本市における住宅施策の総合的な方針として位置付けられます。

本計画の策定にあたっては、「第 6 次高松市総合計画」や「高松市都市計画マスタープラン」、「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」等の計画を踏まえるとともに、「住生活基本法」や「住生活基本計画(全国計画)」、県の「香川県住生活基本計画」等との整合性に配慮します。



## (3) 計画期間

本計画は令和 4(2022)年度から令和 13(2031)年度までの 10 年間とします。

ただし、社会情勢の変化などに柔軟に対応していくため、必要に応じて、おおむね 5 年ごとに計画の見直しを図ります。

## 2 住生活に関わる現状と課題

### (1) 住宅・住環境に関する上位・関連計画

#### ① 国・香川県における関連法令・計画等

主な関連法令		
<p><b>ア 空家等対策の推進に関する特別措置法</b> (平成 26(2014)年施行)</p> <p>適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定、空き家等についての情報収集や実態調査、空き家等及びその跡地の活用促進、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置及び税制上の措置等を定めた法律です。</p>	<p><b>イ 子ども子育て支援法など(関連 3 法)</b> (平成 24(2012)年施行)</p> <p>平成 24(2012)年に成立した「子ども・子育て支援法」、「認定こども園法の一部改正」、「子ども・子育て支援法及び認定こども園法の一部改正法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の子ども・子育て関連 3 法の中で、保護者が子育てについての第一義的責任を有するという基本的認識の下に、幼児期の学校教育・保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進するものです。認定こども園、幼稚園、保育所を通じた共通の給付及び小規模保育等への給付、認定こども園制度の改善、地域の実情に応じた子ども・子育て支援の充実等が新制度として設けられました。</p>	<p><b>ウ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律</b> (平成 21(2009)年施行)</p> <p>ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅(=長期優良住宅)を普及させるための法律です。長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことであり、長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。</p>
<p><b>エ 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</b> (平成 19(2007)年施行)</p> <p>高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者増加が見込まれ、住宅セーフティネットの確保が政策課題となっている一方、住宅ストックは、空き家等の増加が見込まれており、有効活用が課題となっています。このため、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るため、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための法律です。</p>	<p><b>オ 住生活基本法(平成 18(2006)年施行)</b></p> <p>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しています。</p>	<p><b>カ 都市再生特別措置法(平成 14(2002)年施行)</b></p> <p>近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定、都市計画の特例等の特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とします。令和 2(2020)年の改正では、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた支援制度などが定められました。</p>
<p><b>キ 高齢者の居住の安定確保に関する法律</b> (平成 13(2001)年施行)</p> <p>高齢者に必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進し、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について確保を図るための法律です。平成 21(2009)年の改正では高齢者居住安定確保計画の枠組みの創設、平成 23(2011)年の改正ではサービス付き高齢者向け住宅制度の創設が行われるとともに平成 28(2016)年の改正では市町村においても高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和等を行うことが可能となりました。</p>	<p><b>ク 建築物の耐震改修の促進に関する法律</b> (平成 7(1995)年施行)</p> <p>建築物の耐震化を促進するため、平成 25(2013)年の改正においては、大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震化の努力義務対象となる建築物の範囲拡大、耐震改修計画の認定基準緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設などの改正が行われました。また、平成 31(2019)年の改正においては、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられるようになりました。</p>	<p><b>ケ 都市計画法(昭和 44(1969)年施行)</b></p> <p>都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。都市計画は、都道府県が指定した「都市計画区域」に定めるものとし、都市計画の決定手続、市街化区域・市街化調整区域、用途地域等の指定、都市計画事業の認可や施行、開発許可制度などの都市計画制限などについて定めています。</p>

## 計 画

### ア 住生活基本計画(全国計画:R3.3.19 改定)(令和3(2021)年度～令和12(2030)年度)

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定める計画です。令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

#### 【①「社会環境の変化」の視点】

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

#### 【②「居住者・コミュニティ」の視点】

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

#### 【③「住宅ストック・産業」の視点】

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

### イ 香川県住生活基本計画(平成28(2016)年度～令和7(2025)年度(現在検討中))

住宅施策の方向性や、地域の特性に応じた住宅施策の基本方針などを定め、安全で快適な暮らしづくりや活力あふれる地域づくりを図るものです。

#### 【①安全で良質な住宅の確保】

- 安全、良質で耐久性の高い住宅の普及
- 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
- 円滑な住み替えのための情報提供など
- 風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及
- バリアフリー等住宅の普及
- 住宅相談体制やトラブル防止体制の整備
- マンションストックの適正な管理
- 環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導

#### 【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
- 急増する空き家の活用・除却の推進
- まち並みの保全や活用

#### 【③「住宅ストック・産業」の視点】

- 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

② 高松市における関連条例・関連計画

条例	関連計画																				
<p><b>高松市豊かな住まいづくり条例(令和2(2020)年3月施行)</b></p> <p>本市では、平成30(2018)年3月に策定した高松市立地適正化計画において、居住誘導区域に定められている区域へ居住等を誘導することにより、都市構造の集約化を図り、コンパクトで持続可能なまちの実現を目指しています。</p> <p>この実現に向けて、住宅施策においては、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れながら、住宅ストックの質の向上やその有効活用等の「住宅」に関わる施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、地域コミュニティの再生、子育て支援等の他の施策とも連携を図り、良好な住環境の形成に取り組む必要があります。</p> <p>今後、総合的かつ計画的な住宅施策に取り組んでいくために、その基本指針となる条例の制定を行い、本市の目指すコンパクトで持続可能なまちづくりを推進することとしています。</p> <p><b>【第1章 総則】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○目的</li> <li>○定義</li> <li>○基本理念</li> <li>○市の役割と責務</li> <li>○市民及び住宅関連事業者の役割と責務</li> </ul> <p><b>【第2章 住生活基本計画の策定】</b></p> <p><b>【第3章 良質な住宅の整備及び保全に関する施策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅ストックの質の向上</li> <li>○住宅の適正な管理</li> <li>○良好な住環境の形成</li> </ul> <p><b>【第4章 居住支援に関する施策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○入居の機会等を制限しない住宅の供給の促進</li> <li>○高齢者等の住替え時の支援</li> <li>○市営住宅の管理運営</li> </ul> <p><b>【第5章 他の施策との連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○居住誘導施策</li> <li>○都市景観及び緑の保全</li> <li>○地域コミュニティの再生</li> <li>○子育て支援</li> <li>○移住者の定住の促進</li> </ul>	<p><b>ア 第6次高松市総合計画(平成28(2016)年度～令和5(2023)年度)</b></p> <p>社会状況の変化や、多様化・高度化する市民ニーズに応えながら、都市として活力を失わず、創造性にあふれ、市民が真の豊かさや幸せを実感し、いきいきと暮らせる持続可能なまちの実現を目指すことが必要であり、30年後、50年後の将来を見据え、新たな行政課題への的確な対応が必要となっていることから、新たな目標と発展の方向性を定め、新しいまちづくり及び市政運営の基本方針として、総合計画を策定しました。</p> <p><b>【目指すべき都市像】</b> 活力にあふれ 創造性豊かな 瀬戸の都・高松</p> <p><b>【まちづくりの目標】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 健やかにいきいきと暮らせるまち</li> <li>2 心豊かで未来を築く人を育むまち</li> <li>3 産業の活力と文化の魅力あふれる創造性豊かなまち</li> <li>4 安全で安心して暮らし続けられるまち</li> <li>5 環瀬戸内海圏の中核都市としてふさわしいまち</li> <li>6 市民と行政がともに力を発揮できるまち</li> </ol> <p><b>【住生活や住宅施策に主に関わる政策】</b></p> <table border="1" data-bbox="1101 695 2778 1087"> <thead> <tr> <th>主な政策</th> <th>主な施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-2 支えあい、自分らしく暮らせる福祉社会の形成</td> <td>地域包括ケアシステムの構築 など</td> </tr> <tr> <td>2-2 社会を生き抜く力を育む教育の充実</td> <td>子どもの安全確保 など</td> </tr> <tr> <td>3-5 国際・国内交流の推進と定住の促進</td> <td>移住・交流の促進 など</td> </tr> <tr> <td>4-1 安全で安心して暮らせる社会環境の形成</td> <td>消防・救急の充実強化/防災・減災対策の充実/防犯体制の整備 など</td> </tr> <tr> <td>4-2 環境と共生する持続可能な循環型社会の形成</td> <td>環境保全活動の推進 など</td> </tr> <tr> <td>4-3 豊かな暮らしを支える生活環境の向上</td> <td>居住環境の整備/身近な道路環境の整備/みどりの保全・創造 など</td> </tr> <tr> <td>5-1 コンパクトで魅力ある都市空間の形成</td> <td>多核連携型コンパクト・エコシティの推進/景観の保全・形成・創出 など</td> </tr> <tr> <td>5-3 拠点性を発揮できる都市機能の充実</td> <td>中心市街地の活性化 など</td> </tr> <tr> <td>6-1 参画・協働によるコミュニティの再生</td> <td>地域コミュニティの自立・活性化 など</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>イ 第2期たかまつ創生総合戦略(令和2(2020)年度～令和6(2024)年度)</b></p> <p>総合計画から人口減少対策に資する施策を取り出した上で、それらの施策を、「人口減少を抑制する戦略」と「人口減少社会に対応する戦略」の2つの戦略の下に再編成し、施策分野の横断的な考え方から、5つの目標を設定し、それぞれの取組内容や目標値を示しています。</p> <p>また、本市の課題を踏まえた上で、「地域共生社会の構築」、「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」、「スマートシティの推進」などに重点的に取り組むこととしています。</p> <div data-bbox="1469 1423 1944 1900"> <p>重点化 新しい風 さらなる先へ</p> <p>みんながつながる コンパクトでスマートなまちへの進化</p> <p>速歩進化</p> <p>瀬戸・高松広域連携中核都市圏 《瀬戸・たかまつネットワーク》</p> </div> <div data-bbox="2012 1157 2778 1900"> <p><b>第2期たかまつ創生総合戦略</b></p> <p><b>人口減少を抑制する戦略</b></p> <p>ひとを呼び込み、地域経済を活性化し、更なる雇用を創出することで、若者から選ばれるとともに、子どもを生み育てやすく、創造性にあふれ、市民が真の豊かさや幸せを実感し、いきいきと暮らせるまちを創る。</p> <p><b>基本目標 1</b> 創造性豊かで人間中心のまちを創る</p> <p><b>基本目標 2</b> 若者から選ばれるまちを創る</p> <p><b>基本目標 3</b> 子どもを生み育てやすいまちを創る</p> <p><b>人口減少社会に対応する戦略</b></p> <p>誰もが健やかに暮らし続けられる、地域コミュニティを軸とした持続可能なまちを創る。</p> <p><b>基本目標 4</b> 高齢者が健やかで心豊かに暮らせるまちを創る</p> <p><b>基本目標 5</b> 持続可能なまちを創る</p> <p><b>重点的に取り組むテーマ等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域共生社会の構築</li> <li>■ コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり</li> <li>■ スマートシティの推進</li> <li>■ 関係人口の創出・拡大</li> <li>■ 中核中核都市としての役割 など</li> </ul> </div>	主な政策	主な施策	1-2 支えあい、自分らしく暮らせる福祉社会の形成	地域包括ケアシステムの構築 など	2-2 社会を生き抜く力を育む教育の充実	子どもの安全確保 など	3-5 国際・国内交流の推進と定住の促進	移住・交流の促進 など	4-1 安全で安心して暮らせる社会環境の形成	消防・救急の充実強化/防災・減災対策の充実/防犯体制の整備 など	4-2 環境と共生する持続可能な循環型社会の形成	環境保全活動の推進 など	4-3 豊かな暮らしを支える生活環境の向上	居住環境の整備/身近な道路環境の整備/みどりの保全・創造 など	5-1 コンパクトで魅力ある都市空間の形成	多核連携型コンパクト・エコシティの推進/景観の保全・形成・創出 など	5-3 拠点性を発揮できる都市機能の充実	中心市街地の活性化 など	6-1 参画・協働によるコミュニティの再生	地域コミュニティの自立・活性化 など
主な政策	主な施策																				
1-2 支えあい、自分らしく暮らせる福祉社会の形成	地域包括ケアシステムの構築 など																				
2-2 社会を生き抜く力を育む教育の充実	子どもの安全確保 など																				
3-5 国際・国内交流の推進と定住の促進	移住・交流の促進 など																				
4-1 安全で安心して暮らせる社会環境の形成	消防・救急の充実強化/防災・減災対策の充実/防犯体制の整備 など																				
4-2 環境と共生する持続可能な循環型社会の形成	環境保全活動の推進 など																				
4-3 豊かな暮らしを支える生活環境の向上	居住環境の整備/身近な道路環境の整備/みどりの保全・創造 など																				
5-1 コンパクトで魅力ある都市空間の形成	多核連携型コンパクト・エコシティの推進/景観の保全・形成・創出 など																				
5-3 拠点性を発揮できる都市機能の充実	中心市街地の活性化 など																				
6-1 参画・協働によるコミュニティの再生	地域コミュニティの自立・活性化 など																				

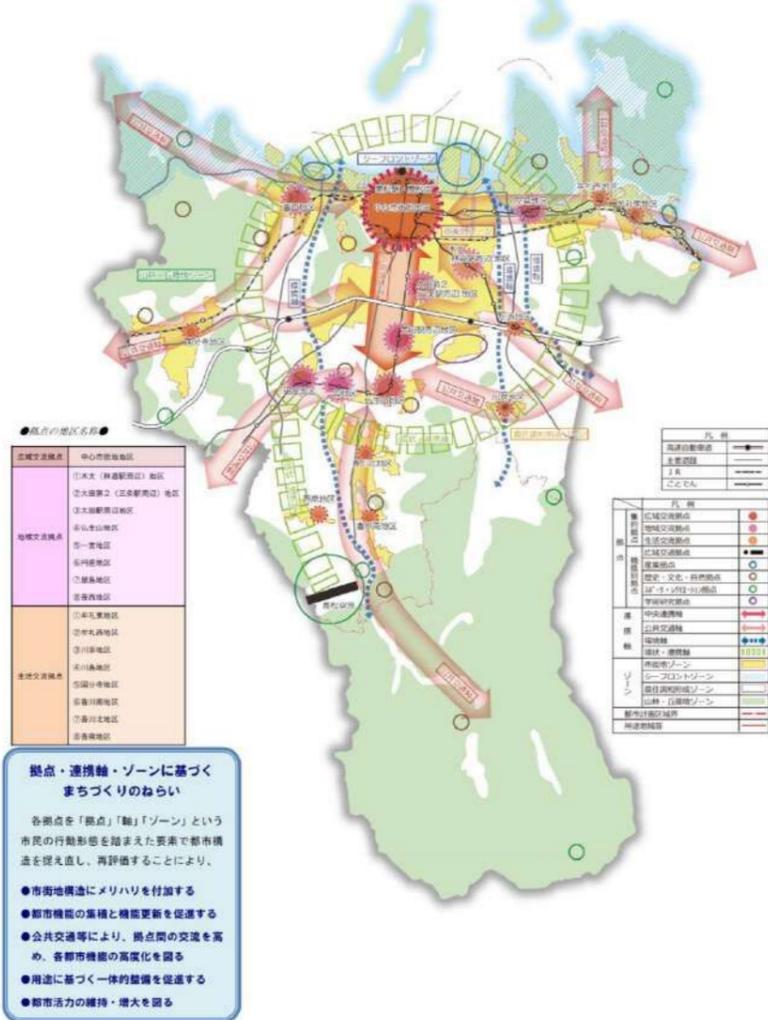
関連計画

ウ 高松市都市計画マスタープラン(平成 20(2008)年度～令和 10(2028)年度)

高松市のまちづくりの理念となる「高松市総合計画」などを踏まえ、都市全体の将来像や土地利用、都市施設整備のあり方などを明確にし、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、都市計画の基本的な方針を示すものです。

「多核連携・集約型環境配慮都市」  
(多核連携型コンパクト・エコシティ)

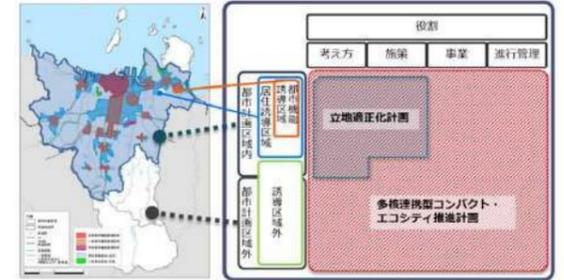
集約拠点への都市機能の集積と市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造、及び人と環境にやさしい公共交通を基軸とした環境配慮型交通システムを併せ持つ持続可能な環境共生都市「多核連携・集約型環境配慮都市(多核連携型コンパクト・エコシティ)」を目指します。



3 都市の将来像・都市構造	
将来都市像	
<p>「活力にあふれ 創造性豊かな 瀬戸の都・高松」の実現に向けて</p>	
都市づくりの基本目標	
<p>①賑わいと魅力ある都心づくり ②安全・安心で利便性の高い地域づくり ③計画的な土地利用の推進による暮らしやすい環境づくり ④公共交通機能の充実による人と環境にやさしい連携づくり ⑤自然や歴史を活かしたうおいのある空間づくり ⑥市民との協働によるまちづくり</p>	
将来都市構造の方向性	
<p>①都心の広域拠点性の強化 ②地域の拠点性の確保・強化 ③都心と地域の連携強化</p> <p>◆集約型都市構造 ・コンパクト化を誘導する土地利用規制 ・効率的な都市施設等の整備 ・公共交通を基軸としたネットワークの形成</p>	
将来都市構造による都市づくり	
■ゾーニング	→適正な土地利用の規制・誘導
■拠点	→集約拠点への都市機能の集積 (三層構造：広域交流拠点、地域交流拠点、生活交流拠点) →機能別拠点の機能充実
■軸	→公共交通機関を主としたネットワークの充実

エ 多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画(平成 30(2018)年度～令和 10(2028)年度)

まちづくりの基本となる3つの計画(総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画)と一体となって、本市の目指す将来都市構造「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に取り組むものであり、市域全域におけるまちづくり施策及び実施事業を取りまとめたものです。



【目指す将来都市構想】

多核連携型コンパクト・エコシティ

【まちづくり方針】

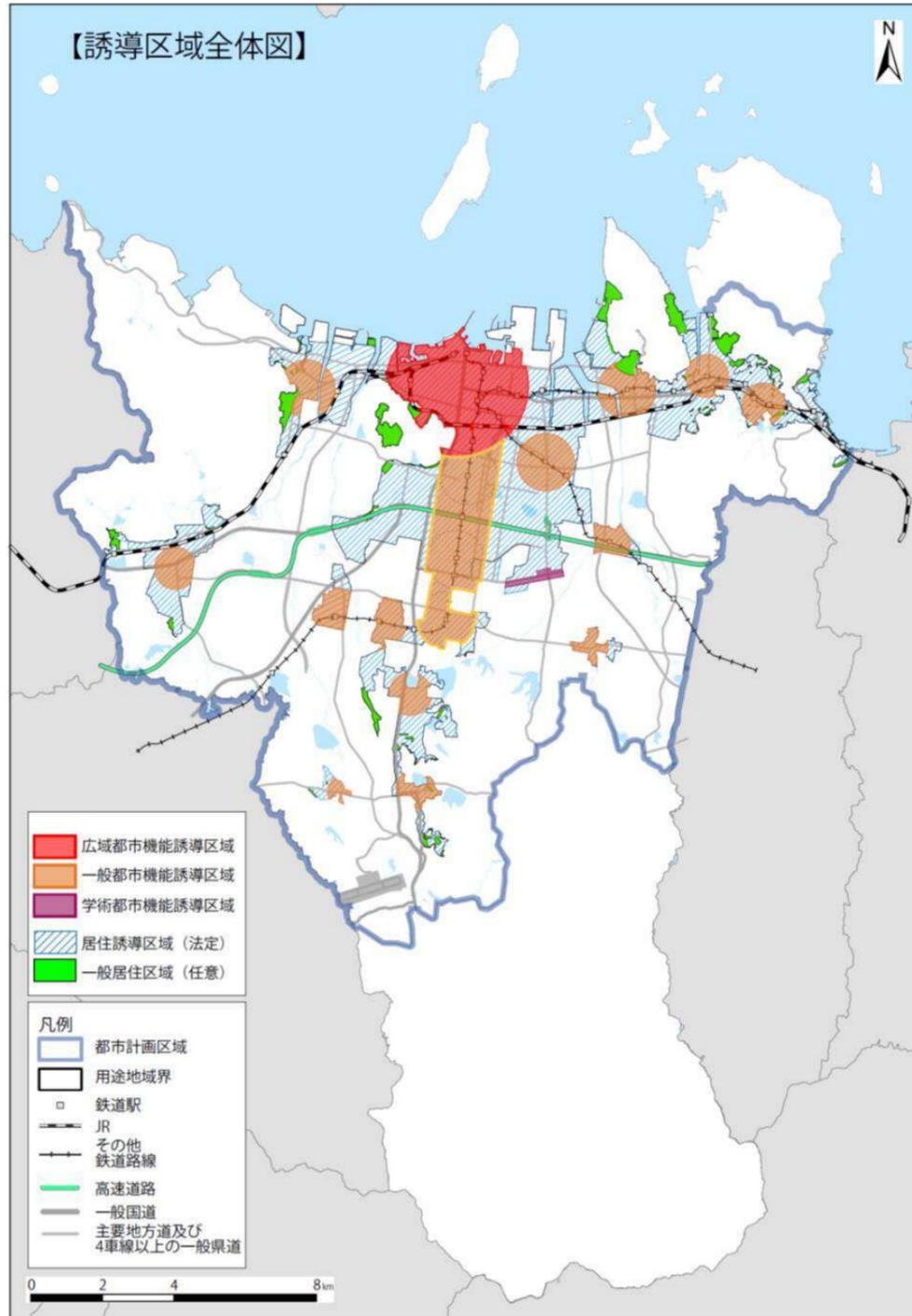
- 若年層の転出抑制など人口減少対策及び人口密度維持の取組による都市活力・生活利便性の確保
- 公共交通を中心とした交通利便性の確保
- コミュニティの活性化と地域包括ケアシステムの構築による地域力の強化
- 子どもを産み育てやすく、老後まで暮らしたいと思える暮らしやすさの向上
- 公共施設統廃合、人口増加地区への対応及び市街地の郊外への拡大抑制による都市経営の効率化
- 自然と調和した居住環境の形成及び生活環境の維持



関連計画

オ 高松市立地適正化計画(平成 30(2018)年度～令和10(2028)年度)

高松市では、30年、50年後においても、活力を失わず、市民がいきいきと安心して暮らせるよう、コンパクトで持続可能なまちづくりに取り組んでおり、「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向けた取組を後押しするため、高松市立地適正化計画を策定しました。



カ 第3期高松市中心市街地活性化基本計画(令和元(2019)年度～令和6(2024)年度)

圏域の中核拠点都市として、高次(広域)都市サービス機能を集積するとともに、インバウンドも含めた広域圏からの誘客を行い、回遊性・滞在性の向上によるにぎわいの創出や街なか居住の推進を図ることで、中心市街地の活性化に取り組むものです。

【主な事業】

基本方針	目標	主要事業
みんなが訪れたい中心市街地	⇒ サポートエリアにおける高次(広域)都市サービス機能の充実による誘客力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新香川県立体育館整備事業</li> <li>✓ 高松駅周辺開発事業</li> <li>✓ ART SETOUCHI(瀬戸内国際芸術祭)</li> </ul>
みんなが巡ってみたい中心市街地	⇒ 中心市街地の魅力発信による回遊性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 高松丸亀町子育て支援施設整備事業</li> <li>✓ 大工町ものづくり育成店舗整備事業</li> <li>✓ 高松市創業支援等事業</li> <li>✓ 南部3町商店街活性化マチカドプラザ事業</li> </ul>
みんなが豊かな人生を実現できる中心市街地	⇒ 拠点間交流と住環境の整備による地域価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 高松市大工町・磨屋町地区第一種市街地再開発事業</li> <li>✓ 高松市常磐町地区優良建築物等整備事業</li> <li>✓ 地域子育て支援拠点事業</li> <li>✓ フラット35活用事業</li> </ul>

キ 高松市空家等対策計画(平成 28(2016)年度～令和 5(2023)年度)

平成 27(2015)年 5 月に「高松市における総合的な空き家等対策の取組方針」を策定するとともに、同年 10 月には「高松市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」を施行し、総合的な空き家等対策に取り組むこととしました。さらに、本計画を策定し、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施することとしました。

【空家条例に規定する基本理念】

- 空き家等対策は、適切に管理されていない空き家等が、衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。
- 空き家等対策は、市、空き家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に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。

【基本方針】

- 個人財産の所有者責任を前提
- 総合的かつ計画的な推進
- 多核連携型コンパクト・エコシティ構想との調和
- 市民や地域との協働

【計画の目標】

市、空き家等の所有者等及び市民が、空き家等の適切な管理と利活用に協働して取り組むことにより、空き家等の有効活用の促進と、市民の生活環境に悪影響を与える危険な空き家等の発生の抑制を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

関連計画

ク 高松市市営住宅長寿命化計画(令和4(2022)年度～令和13(2031)年度(現在検討中))

中長期的な視野で、市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化、早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

さらに、高松市が取り組む「多核連携型コンパクト・エコシティ」の理念を盛り込んだ立地適正化計画を踏まえるとともに、公共施設の集約化や効果的な活用を進めるファシリティマネジメント(主に「高松市公共施設等総合管理計画」等)の考えを踏襲するかたちで本計画を推進します。

加えて、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進も視野に入れ、持続可能な管理体制を整えます。

【市営住宅の主な役割】

- ①住宅困窮者への住まいの提供
- ②高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供
- ③まちや地域の活性化

【総合的なストック活用の方針】

- ①入居者の安全性、居住水準の確保
- ②団地内や住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備
- ③団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理
- ④計画的な修繕・改善等による長期活用
- ⑤高額所得者等に対し転居先住宅の斡旋(あっせん)支援など、適正な入居者管理の実施
- ⑥生活基盤として必要な住まいの確保と包括的な支援・サービスの提供体制の構築を目指して、様々な福祉の施策と連携

ケ 高松市耐震改修促進計画(平成28(2016)年度～令和3(2021)年度)

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項に基づき、本市における住宅・建築物の耐震化を促進し、近い将来発生が予測される南海トラフを震源とする大規模な地震による建築物の倒壊等から人的・経済的被害を軽減することを目的としています。

コ 第3次高松市地域福祉計画(平成28(2016)年度～令和5(2023)年度)

本計画は、社会福祉法第107条の規定に基づいて作成されるものであり、本市のまちづくり及び市政運営の基本方針である「第6次高松市総合計画」で掲げるまちづくりの目標のうち、「健やかにいきいきと暮らせるまち」を実現するための施策「地域福祉の推進」を具体化・推進するものです。

地域を基盤とする支援体制等を一体的に活用する必要があるため、見直しに伴い、本計画の中に、成年後見制度の利用の促進に関する法律に基づく「高松市成年後見制度利用促進基本計画」及び再犯の防止等の推進に関する法律に基づく「高松市再犯防止推進計画」を盛り込んでいます。加えて、「地域福祉活動計画」についても相互に連携を図り、地域福祉の充実を目指すものです。

サ 第8期高松市高齢者保健福祉計画(令和3年度～令和5年度)

地域包括ケアシステムの「必要な支援を包括的に提供する」という考え方を、高齢者のみでなく、障がい者や子どもへの支援にも広げた包括的な支援体制の構築を推進し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域を共に創っていく「地域共生社会」の実現を目指すものです。

介護保険サービスについては、高齢者の身体状況等に応じた多様なサービスを提供するとともに、利用者のサービスの選択肢をより広いものとする必要があることから、中学校区を基本として、人口規模等を勘案し、19の日常生活圏域を設定しています。また、市内に1か所の地域包括支援センターと6か所のサブセンターを設置し、27か所の老人介護支援センターを地域包括支援センターの窓口(ブランチ)として位置付け、地域の様々な福祉課題に対応するネットワーク構築を図っています。



管轄するセンター	日常生活圏域	地区	窓口 (老人介護支援センター)
中央	① 中央西	日新、二番丁、亀早、四番丁	さめさ、あかね
	② 中央東	新塩屋町、築地、花園、松島、翠林、女木、男木	玉藻荘、はなぞの園、高松市社会福祉協議会
一宮	③ 木太	木太	法寿苑、さくら荘
	④ 鶴尾	鶴尾	西春日
	⑤ 太田	太田、太田南	おりいぶ荘
山田	⑥ 一宮	一宮	一宮の里
	⑦ 香車	川岡、円座、榎崎	岡本荘、大寿苑
	⑧ 協和	前田、川添、林	弘恩苑、さくら荘
	⑨ 麗雲	三谷、仏生山、多肥	麗雲苑、なでしこ香川
山田	⑩ 山田	川島、十河、西植田、東植田	すみれ荘、高松さんさん荘
	⑪ 勝賢・下笠原	香西、弦打、鬼無、下笠原	ヨハネの里、大寿苑、ハビネス
	⑫ 塩江	塩江	高松市社会福祉協議会塩江
香川	⑬ 香川	香川	高松市社会福祉協議会香川
	⑭ 香南	香南	高松市社会福祉協議会香南
牟礼	⑮ 古高松	古高松	香色苑
	⑯ 厚島	厚島	返里苑
国分寺	⑰ 牟礼	牟礼	守里苑
	⑱ 國分寺	國分寺	あじの里、高松市社会福祉協議会国分寺

シ 第2期高松市子ども・子育て支援推進計画(高松すくすく子育てプラン)(令和2(2020)年度～令和6(2024)年度)

子どもを生き育てる喜びが実感できる社会の実現、次代を担う子どもたちが未来を生き抜く力を身に付けることができる社会の構築など、子どもや子育て家庭を社会全体で支援していくことが喫緊の課題となっています。このような中、国や県の動向の変化、市の子育て支援の現状を踏まえ、策定されたものです。

ス たかまつ障がい者プラン(令和3(2021)年度～令和5(2023)年度)

令和2(2020)年度に前プランである「たかまつ障がい者プラン」の計画期間が満了となることから、その取組を継続するとともに、本市の障がい者を取り巻く現状と課題を踏まえ、国の障がい者施策の新たな動向等にも即して、一層の取組の充実を目指す指針として、「たかまつ障がい者プラン」を策定しました。

## (2) 住まい・住環境に関する現況

### ① 住まい・住環境をとりまく重要キーワード

重要キーワード		
<p><b>ア 国土強靱化の推進</b></p> <p>発生する大規模な災害に対し、人命を守り、経済や社会への被害を最小し、致命的なものにならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土づくりが必要とされています。国土保全の分野では、地震・津波、洪水・高潮、火山・土砂災害等の自然災害に対しての、河川管理施設、海岸保全施設、土砂災害危険箇所等における砂防設備や治山施設の整備等のハード対策を進めるとともに、土地利用と一体となった減災対策、ハザードマップの作成推進、周知徹底、災害発生時の情報伝達、警戒避難体制整備等のソフト対策を組み合わせた総合的な対策の実施が進められています。</p>	<p><b>イ 環境に配慮した住宅の推進</b></p> <p>住宅・建築物分野において、省エネ性能の向上を図ることは喫緊の課題です。令和元(2019)年には「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が改正され、オフィスビル等の非住宅建築物について、省エネ基準への適合を義務付ける対象の規模が拡大されたほか、戸建て住宅等の小規模(延べ面積 300 m<sup>2</sup>未満)な建築物を設計する際に、省エネ基準への適合性についての説明が設計者に義務付けられるなど、地球温暖化に対する意識の向上に向けた住宅づくりが推進されています。</p>	<p><b>ウ スマートシティの展望</b></p> <p>IoT、ロボット、AI、ビッグデータの技術開発の進展を踏まえて、平成 30(2018)年に閣議決定された「未来投資戦略 2018—「Society 5.0」 「データ駆動型社会」への変革—」では、まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスや ICT 等の新技術・官民データを活用した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進めることが盛り込まれました。また、令和元(2019)年には、「先行モデルプロジェクト」や「重点事業化プロジェクト」の選定、「スマートシティ官民連携プラットフォーム」の設立など、スマートシティの取組を支援しています。</p>
<p><b>エ IoT 住宅の普及に関する取組</b></p> <p>バイタルデータを所得可能なベッド、声や指のジェスチャーで家電等を制御できる端末機器、住戸内の温熱環境等を踏まえた各種設備の最適制御、スマホと連動した見守りサービス、全自動掃除機などの家事負担軽減など、IoT 技術を活用した、次世代住宅の普及が進められており、高齢者や障害者などへの生活支援などへの活用も期待されています。</p>	<p><b>オ シェアリングエコノミー</b></p> <p>シェアリングエコノミーとは、個人が保有する遊休資産(住宅や建物、場所や乗り物、モノ、人、スキル、お金など)の貸出しを仲介するサービスであり、ICT(情報通信技術)の進歩等により急速に成長しています。</p> <p>令和元(2019)年 6 月に閣議決定された「成長戦略フォローアップ」では、消費者等の安全を守りつつ、イノベーションと新ビジネス創出を促進する観点から、その普及促進を図るとしています。</p>	<p><b>カ コンパクト・プラス・ネットワーク</b></p> <p>人口減少と高齢化の加速を踏まえて、高齢者や子育て世帯にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面・経済面において持続可能な都市経営を行うことが重要な課題となっています。本課題を踏まえて、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通も含めて都市全体の構造を見直した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成を推進しています。</p>
<p><b>キ 民間活力の活用等</b></p> <p>PPP(Public Private Partnership)は、民間事業者の資金やノウハウを活用して低廉かつ良好な行政サービスを実施する取組です。また、PPP の代表的な手法の一つであるPFI(Private Finance Initiative)は、公共施設等の建設、改修、維持管理、運営等を民間の資金、運営能力や技術的能力を活用しながら行う事業です。PFI 採用実績は、近年増加傾向にあります。</p>	<p><b>ク テレワークの推進</b></p> <p>テレワークは、ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方です。感染症発生時における事業継続だけでなく、多様な人材の就業機会の拡大、仕事と育児、介護との両立、ワーク・ライフ・バランスの実現、都市部での通勤混雑の緩和、CO<sub>2</sub> の排出削減、UJI ターン、二地域居住等が可能となる等の利点があります。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、一層テレワークの普及が加速しています。</p>	<p><b>ケ ゼロカーボンシティの推進</b></p> <p>ゼロカーボンシティとは、脱炭素社会の構築に向けて、令和32(2050)年に温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを目指すことを表明した自治体のことです。本市も表明しており、市内の温室効果ガス排出量を、令和12(2030)年度に平成 25(2013)年度と比べ 30%削減することを目標に掲げ、温暖化対策に取り組むなど、ゼロカーボンシティ実現に向けた施策、目標の策定や、総合的・計画的な取組を推進しています。</p>

重要キーワード

**コ 持続可能な開発目標(SDGs)の推進**

持続可能な開発目標(SDGs)とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、令和12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のことです。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓った目標となっています。

SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身も取り組むユニバーサルなものであり、日本としても積極的な取組を推進していく必要があります。国においては、SDGsの達成に向けた取組を公募し、優れた取組を提案する都市をSDGs未来都市として29都市選定することや、特に先導的な取組を自治体SDGsモデル事業として選定しています。

**サ 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現**

子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげるため、世代間で助け合いながら子どもを育てることができる「三世帯同居・近居」や、「職場に近接した子育て支援施設」の導入、「子育てしやすい住宅ストックへのリフォーム」の促進等を図っています。

**シ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現**

高齢者が安全に安心して生涯を送ることができる住宅の改善・供給に向けて、「住宅のバリアフリー化」や「ヒートショック対策」推進のほか、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給などを推進しています。また、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・利用サービスや生活サービスができる居住環境の実現を推進しています。

**ス 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保**

住宅市場において、自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録推進、地域優良賃貸住宅制度、居住支援協議会や改正住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人を通じ、住宅の情報提供、相談サービス等の居住支援等が行われています。

**セ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築**

マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの一層の円滑化を図るため、「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」(令和2(2020)年6月改正)や、住まいるダイヤルによるリフォーム見積チェックサービスの利用受付、弁護士会による専門家相談、住宅リフォーム事業者団体登録制度等の取組により消費者が安心してリフォームできる市場環境構築を推進しています。

## ② 住まい・住環境における高松市の現況

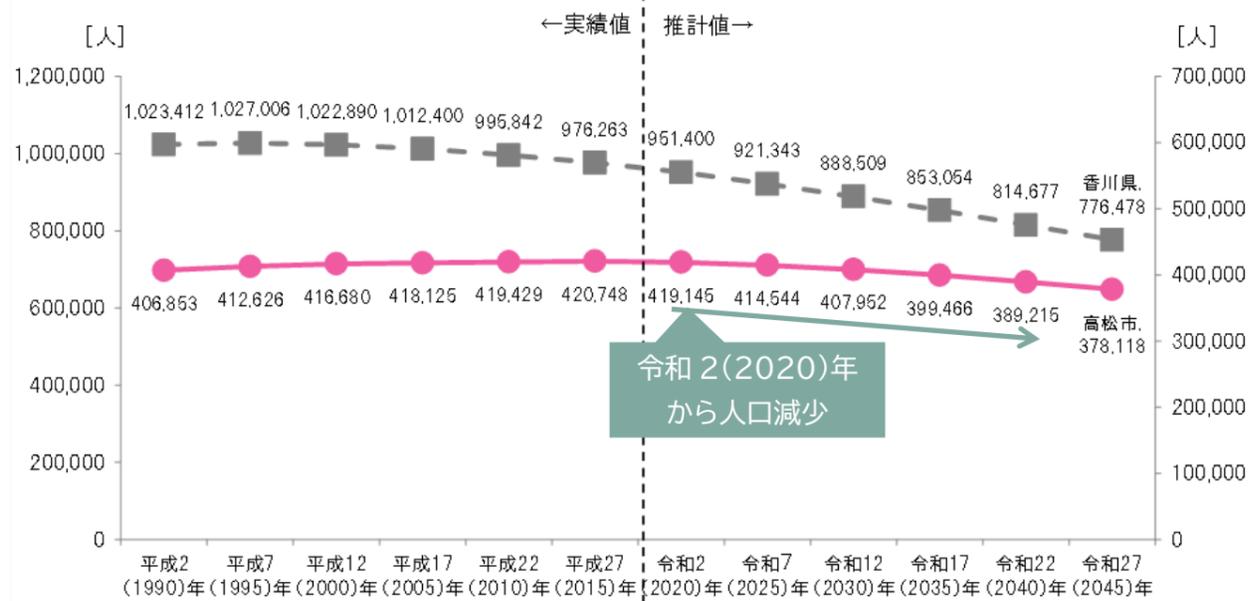
### ア 居住者に関わる状況

#### a. 人口の推移

##### ■人口推移

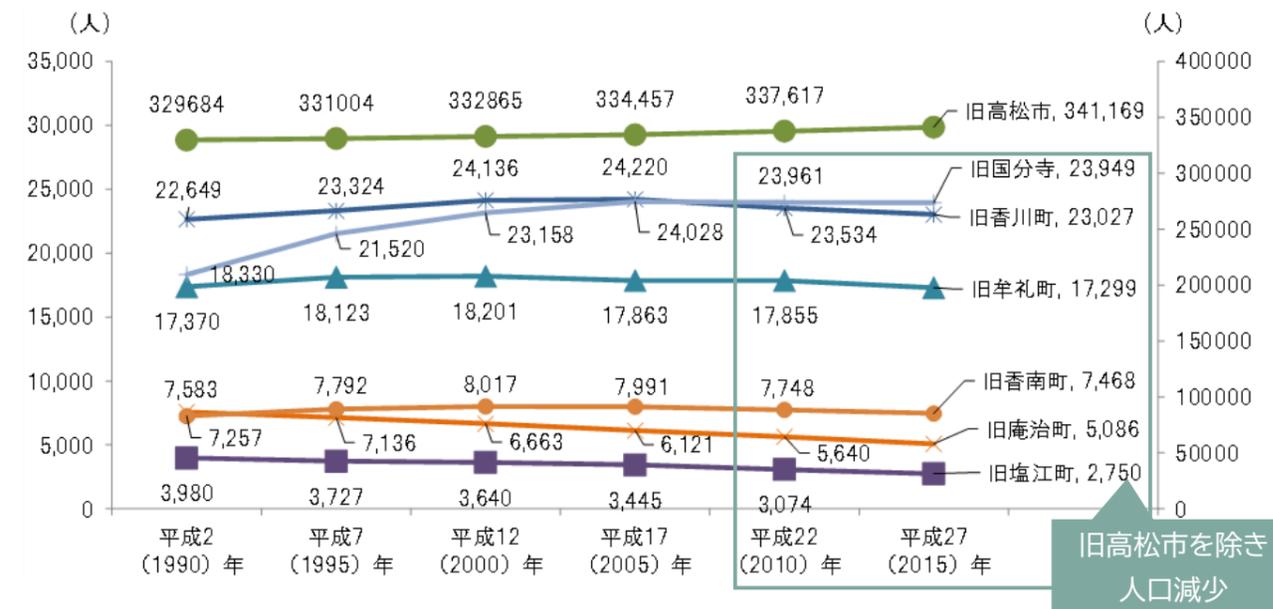
高松市の総人口は平成 27(2015)年以降、減少。  
平成 17(2005)年以降、旧高松市を除き、各地区において人口減少が進行している。

[総人口の推移]



資料:平成2(1990)年-平成 27(2015)年は国勢調査  
令和 2(2020)年-令和 27(2045)年は国立社会保障・人口問題研究所

[旧町別の人口推移]

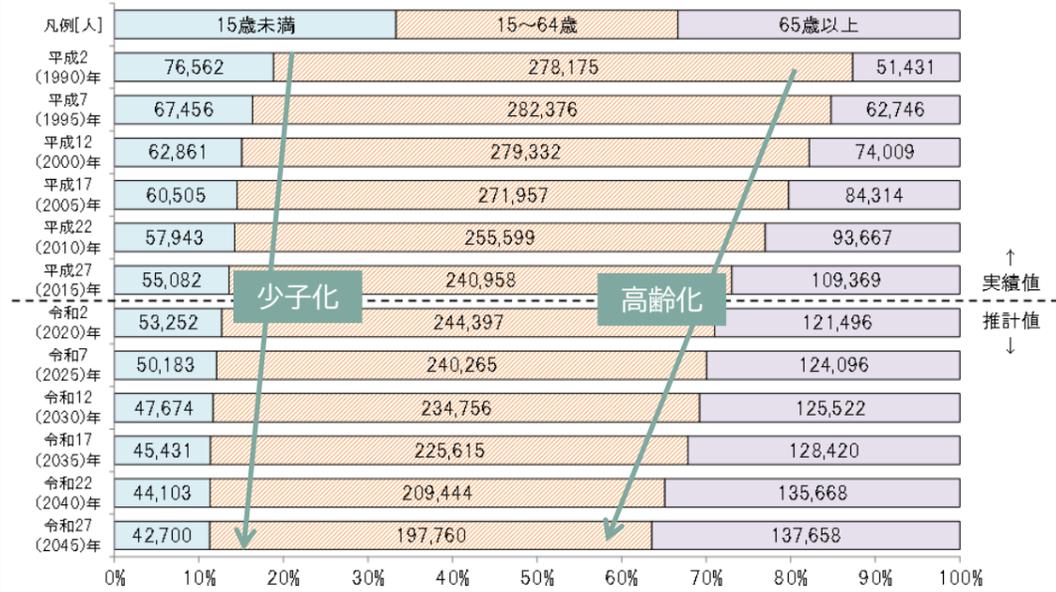


資料:国勢調査

##### ■年齢別人口の状況

少子高齢化が一層、進行することが予測されている。  
旧高松市、旧国分寺町を除き、高齢化率が 30.0%を上回るなど、高齢化が進行している。

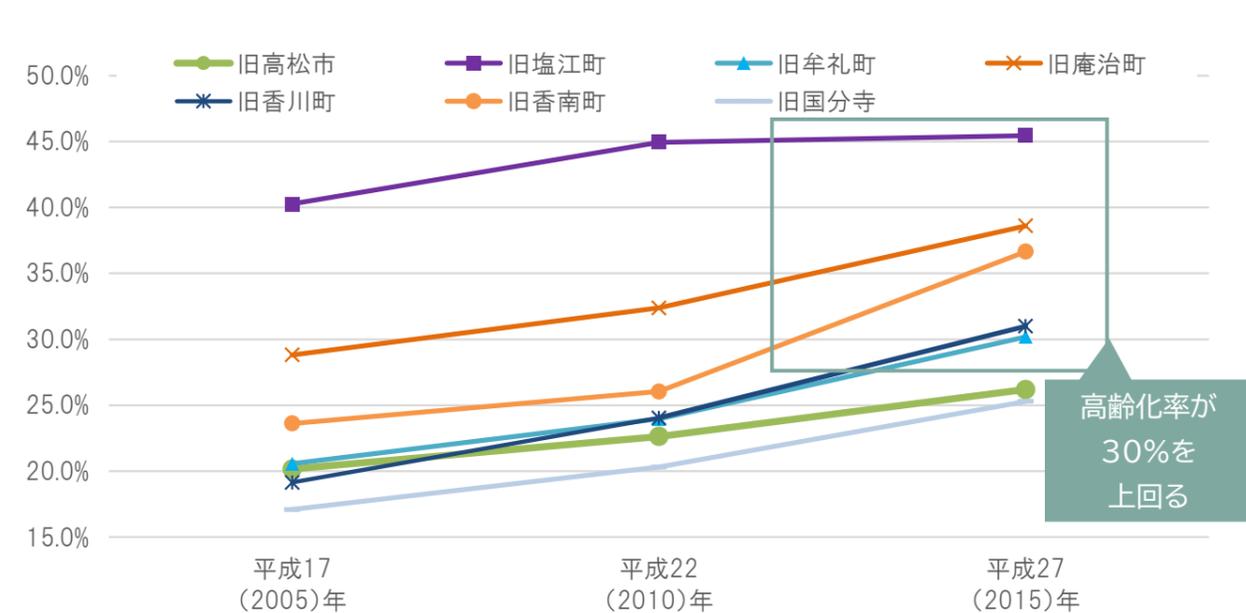
[年齢 3 区分別人口]



注 1:年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。注 2:四捨五入により、総人口と合わない場合がある。

資料:平成 2(1990)年-平成 27(2015)年は国勢調査、令和 2(2020)年-令和 27(2045)年は国立社会保障・人口問題研究所

[旧町別の高齢化率の推移]



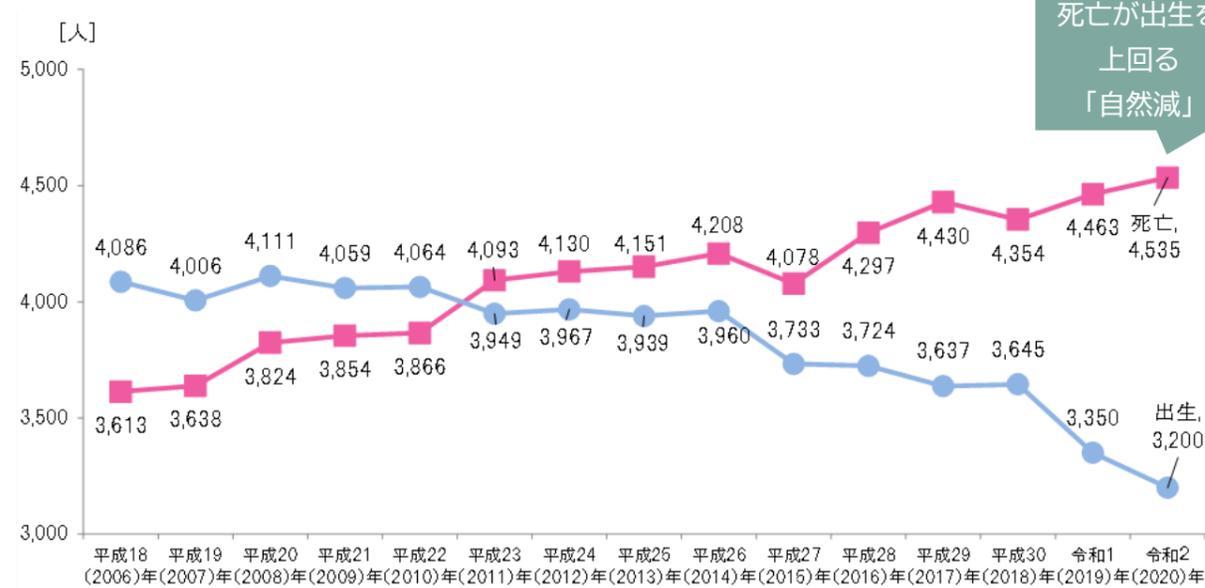
資料:国勢調査

## b. 人口移動の状況

### ■自然動態・社会動態

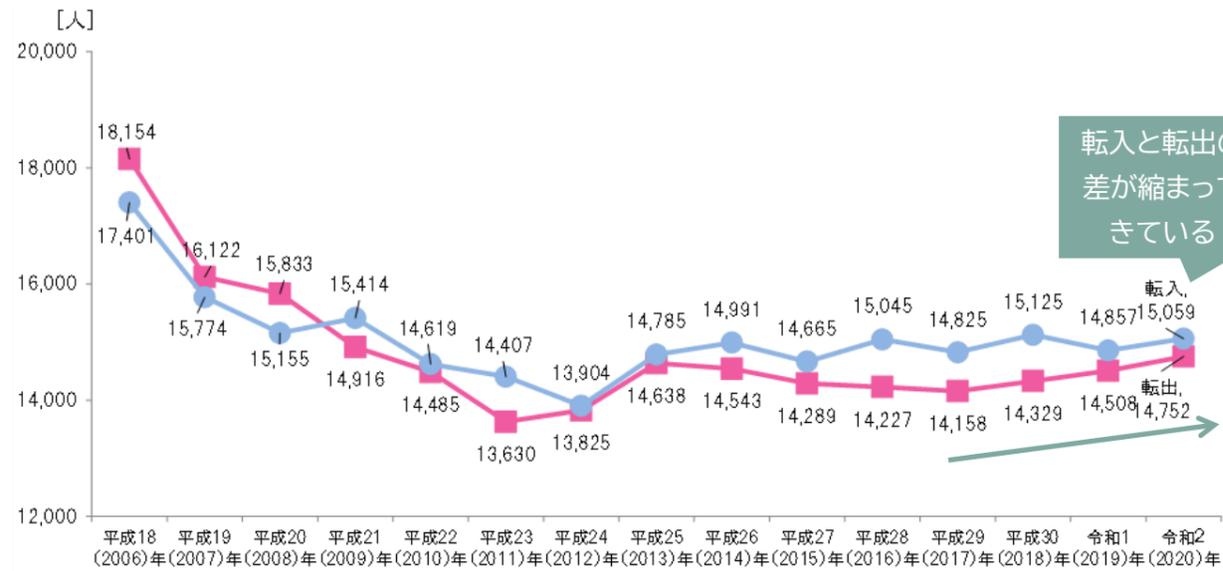
自然動態は「自然減」となっている。  
社会動態は、「社会増」となっているが、転出数は増加しており、転出と転入の差が縮まっている。

[自然動態の推移]



資料:住民基本台帳

[社会動態の推移]

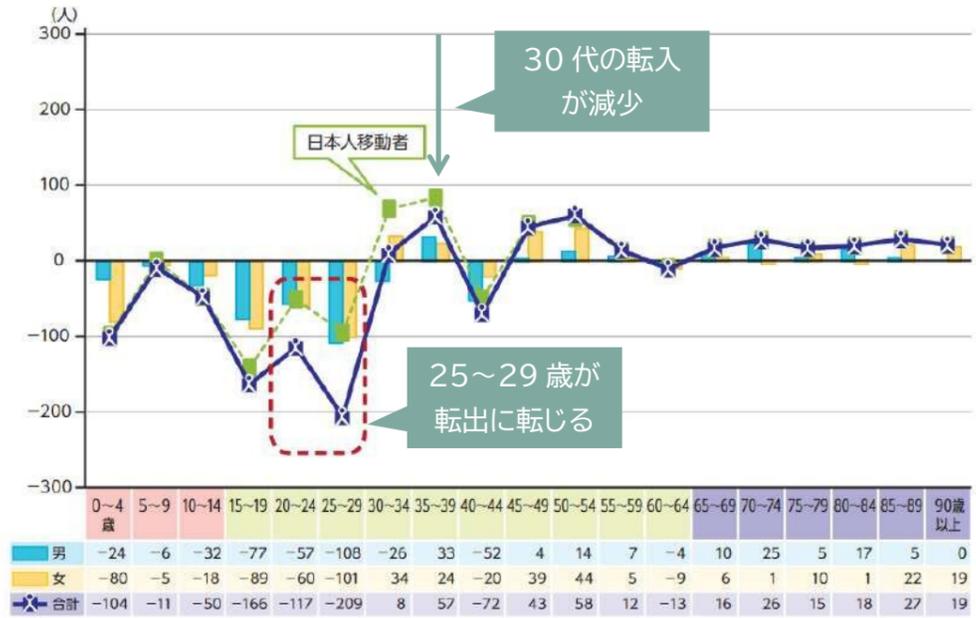


資料:住民基本台帳

### ■年齢階層別転入・転出の状況

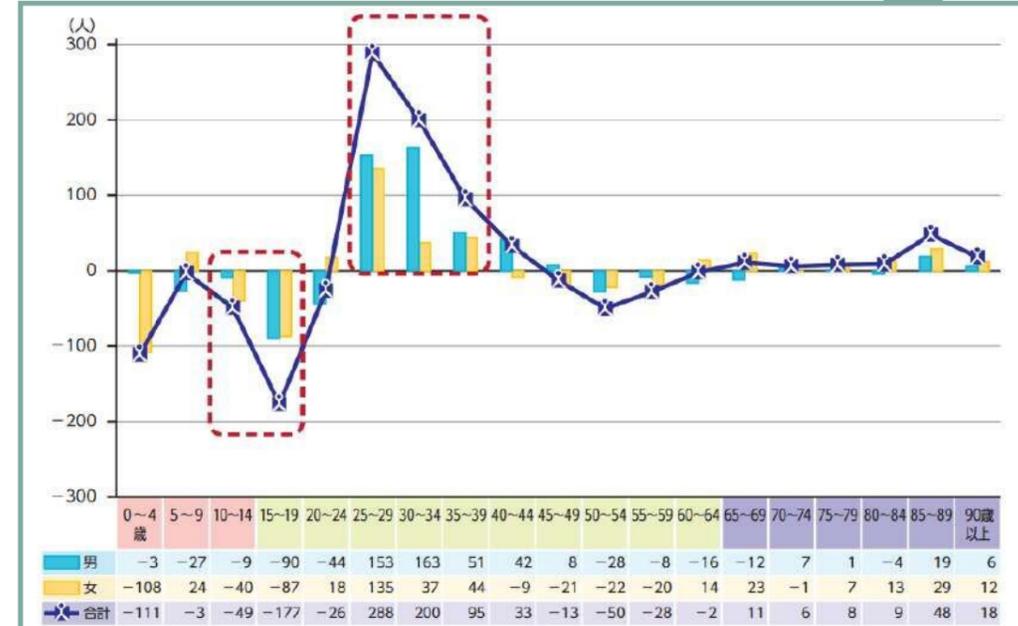
30代の転入数の減少に加え、20代の転出超過が顕著となるなど、若者や子育て世代の減少が懸念される。

[年齢階級別転入・転出の状況(平成30(2018)年)]



資料:たかまつ人口ビジョン令和元年度改訂版

[年齢階級別転入・転出の状況(平成25(2013)年)]



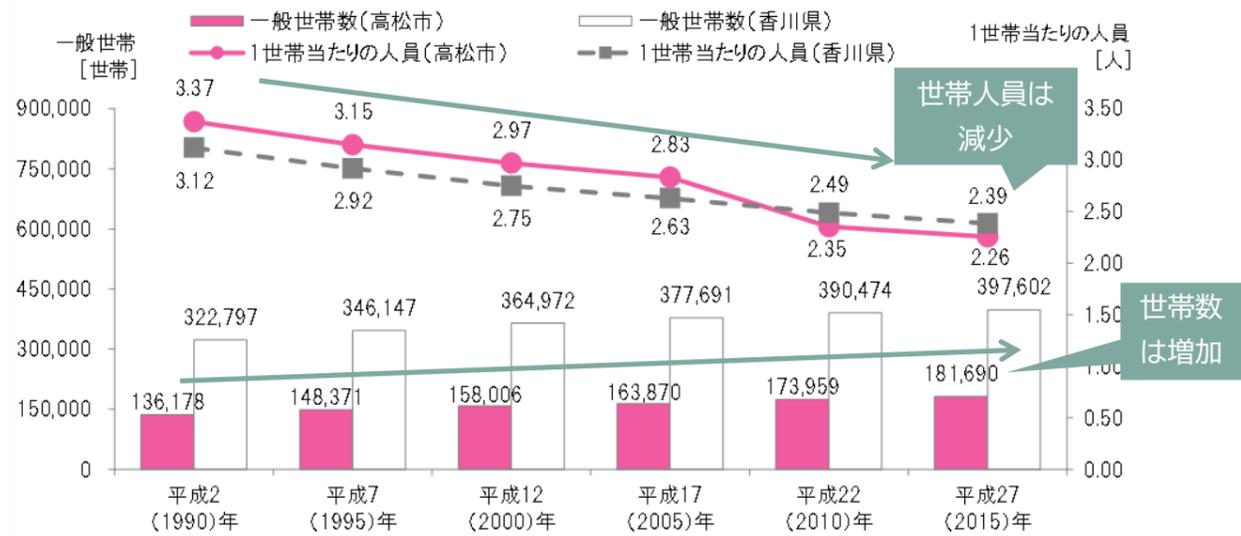
資料:たかまつ人口ビジョン令和元年度改訂版

c.世帯の状況

■一般世帯数・世帯人員の推移

世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人員(世帯人員)は減少しており、核家族化や単独世帯などの増加がうかがえる。

[自然動態の推移]

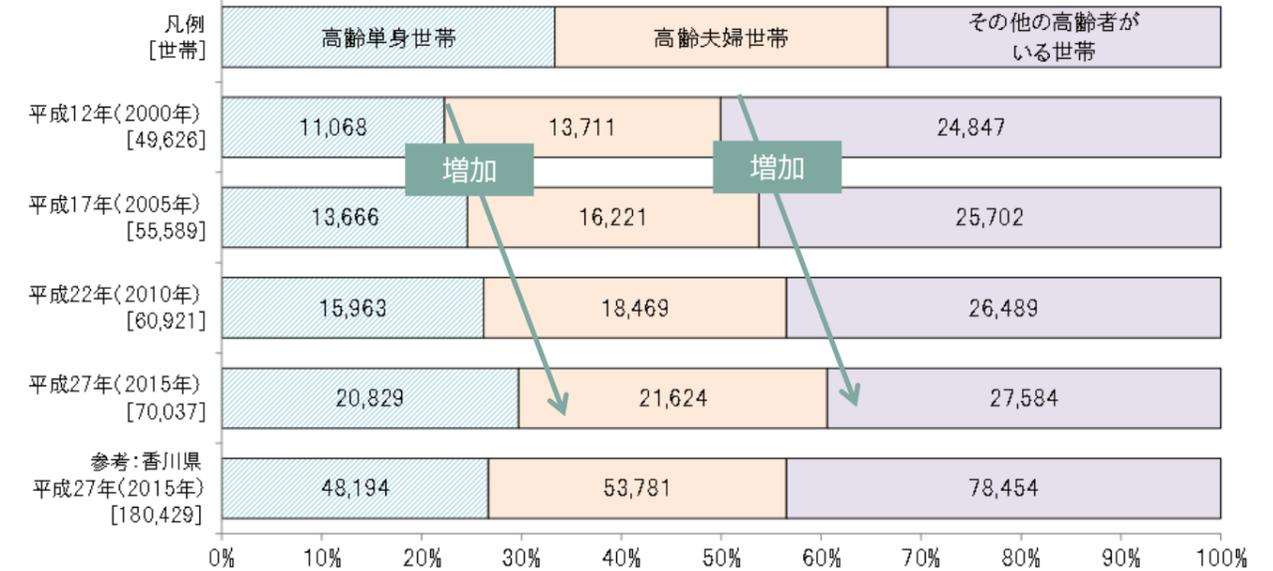


資料:国勢調査

■高齢単身世帯・高齢夫婦世帯

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は年々増加。

[高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移]

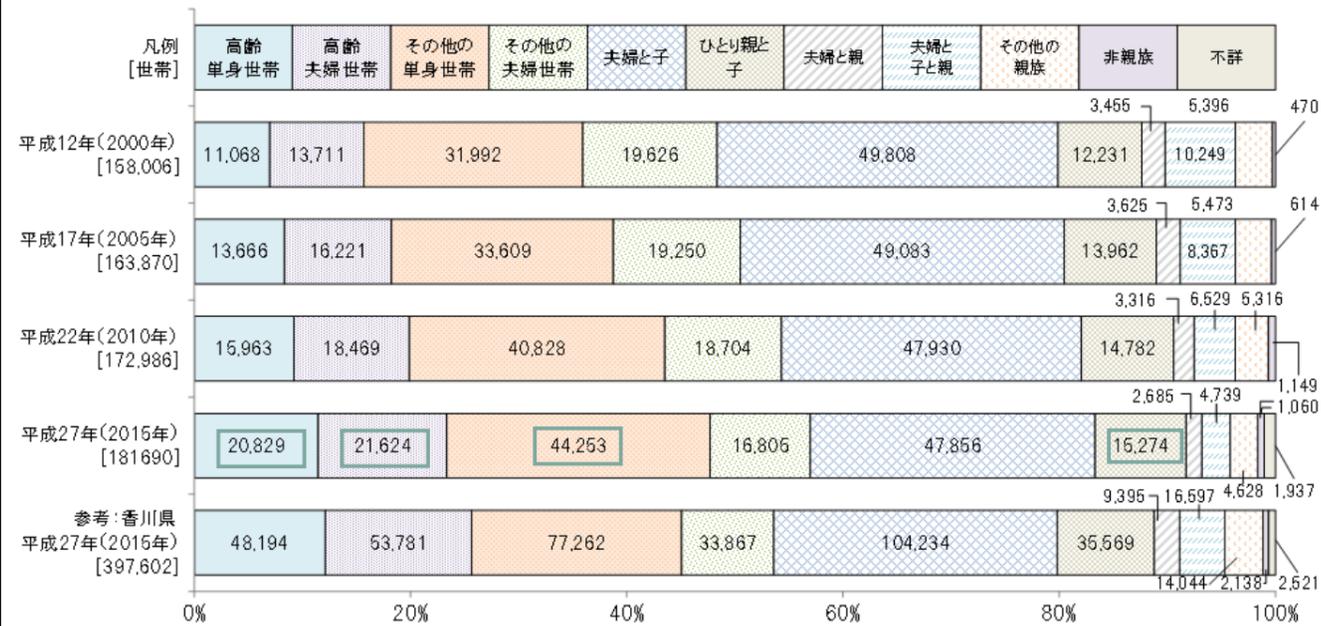


資料:国勢調査

■世帯類型

「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」「ひとり親と子」の世帯が増加。

[世帯類型の推移]

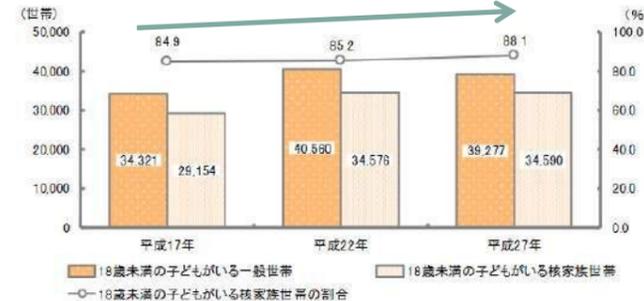


資料:国勢調査

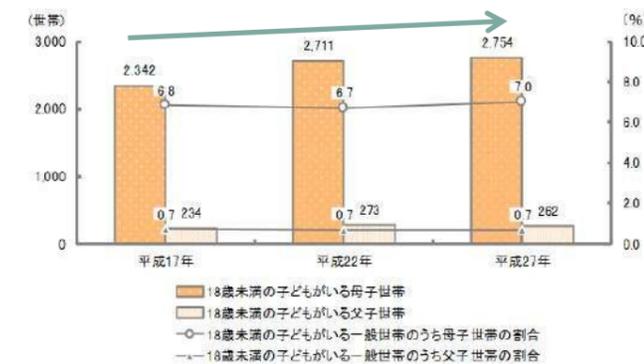
■子育て世帯

核家族やひとり親の子育て世帯が増加。

[18歳未満の子どもがいる世帯の推移]



[ひとり親世帯の推移]

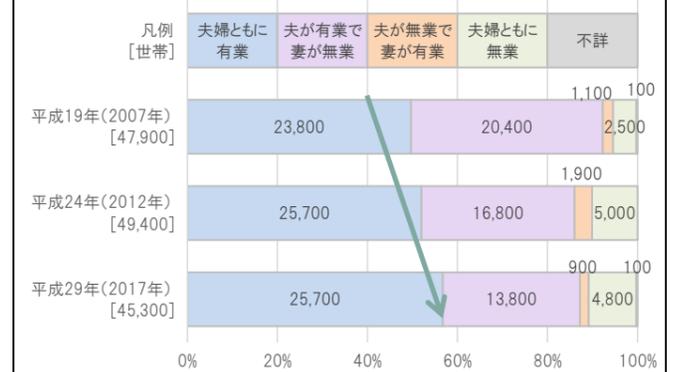


資料:第2期高松市子ども子育て支援推進計画

■子育て世帯の就業状況

共働きの子育て世帯が増加。

[夫婦と子世帯の就業状況]



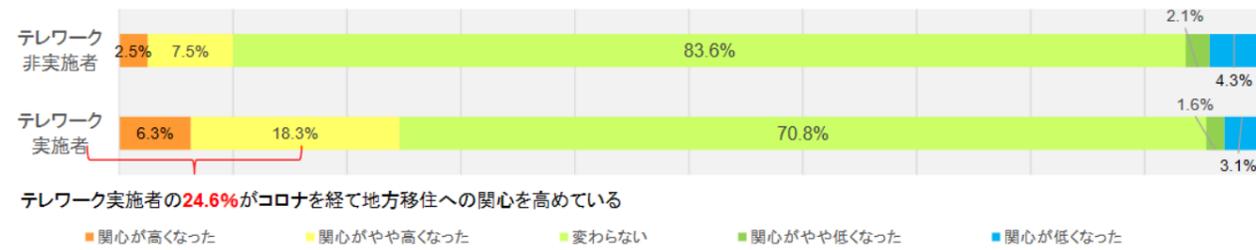
資料:就業構造基本調査

d. その他、居住や移住に関わる近年の動向

■移住意向

テレワーク実施者や、20～30代において地方移住の関心が高まっている。

地方移住への関心の変化(%)



三大都市圏\*居住者(年代別)の地方移住への関心の変化



\*三大都市圏：東京都、名古屋圏、大阪圏の1都2府7県／東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県／名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県／大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

出典：「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」、内閣府

■テレワーク実施率

香川県におけるテレワーク実施率は低い状況にある。

[都道府県別テレワーク実施率]

調査実施期間 2020年11月18日 ～11月23日 (正社員のみ)	調査 サンプル数	従業員の テレワーク 実施率 (%)	調査実施期間 2020年11月18日 ～11月23日 (正社員のみ)	調査 サンプル数	従業員の テレワーク 実施率 (%)		
1	東京都	4,345	45.8	24	鹿児島県	110	11.4
2	神奈川県	1,634	34.9	26	富山県	229	11.3
3	千葉県	922	26.2	27	広島県	443	10.6
4	大阪府	1,819	24.4	28	岡山県	275	9.8
5	埼玉県	982	24.0	28	岩手県	126	9.8
6	愛知県	1,428	21.7	28	宮崎県	85	9.8
7	兵庫県	852	19.3	31	新潟県	288	9.3
8	宮城県	300	19.0	32	岐阜県	225	9.1
9	山形県	135	17.6	33	高知県	49	8.8
10	京都府	371	17.1	34	三重県	205	8.5
11	栃木県	215	16.7	35	青森県	143	8.4
12	福岡県	610	16.4	36	愛媛県	151	8.2
13	石川県	175	16.3	37	福島県	202	8.1
14	奈良県	165	15.6	38	山口県	140	8.0
15	静岡県	453	15.2	39	福井県	92	7.3
16	茨城県	344	14.4	40	山梨県	55	6.8
17	長崎県	101	14.3	40	徳島県	89	6.8
18	熊本県	127	14.2	42	島根県	78	6.6
19	大分県	97	12.9	42	秋田県	116	6.6
20	長野県	213	12.6	44	鳥取県	57	5.4
21	沖縄県	96	12.5	45	<b>香川県</b>	<b>124</b>	<b>4.4</b>
22	群馬県	225	12.2	46	佐賀県	64	4.3
23	北海道	740	12.1	47	和歌山県	89	3.5
24	滋賀県	164	11.4				

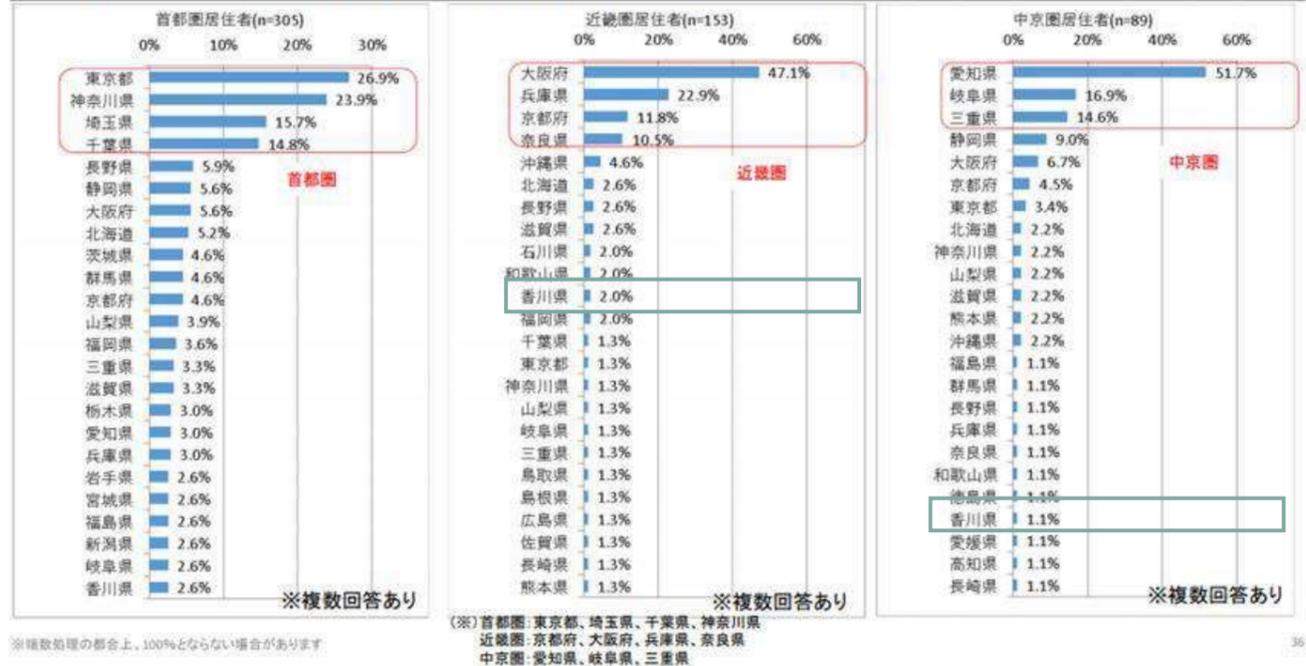
資料：パーソル総合研究所「第四回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」

■コロナ禍を踏まえた転居ニーズ

主に、近畿圏居住者において、香川県内への転居ニーズがみられる。

【設問対象者】雇用型就業者のうち首都圏・近畿圏・中京圏内居住者で「転居に向けて具体的に検討中」と回答した人

- 首都圏居住者の転居希望地は、東京都が最も多く(26.9%)、神奈川県、埼玉県、千葉県とつづく。
- 近畿圏居住者は、大阪府が最も多く(47.1%)、兵庫県、京都府、奈良県とつづく。
- 中京圏居住者は、愛知県が最も多く(51.7%)、岐阜県、三重県、静岡県とつづく。
- 首都圏居住者、近畿圏居住者、中京圏居住者とも、大多数が同じ圏内への転居を希望している。



資料：令和2年度テレワーク人口実態調査 ―調査結果の抜粋―(国土交通省)

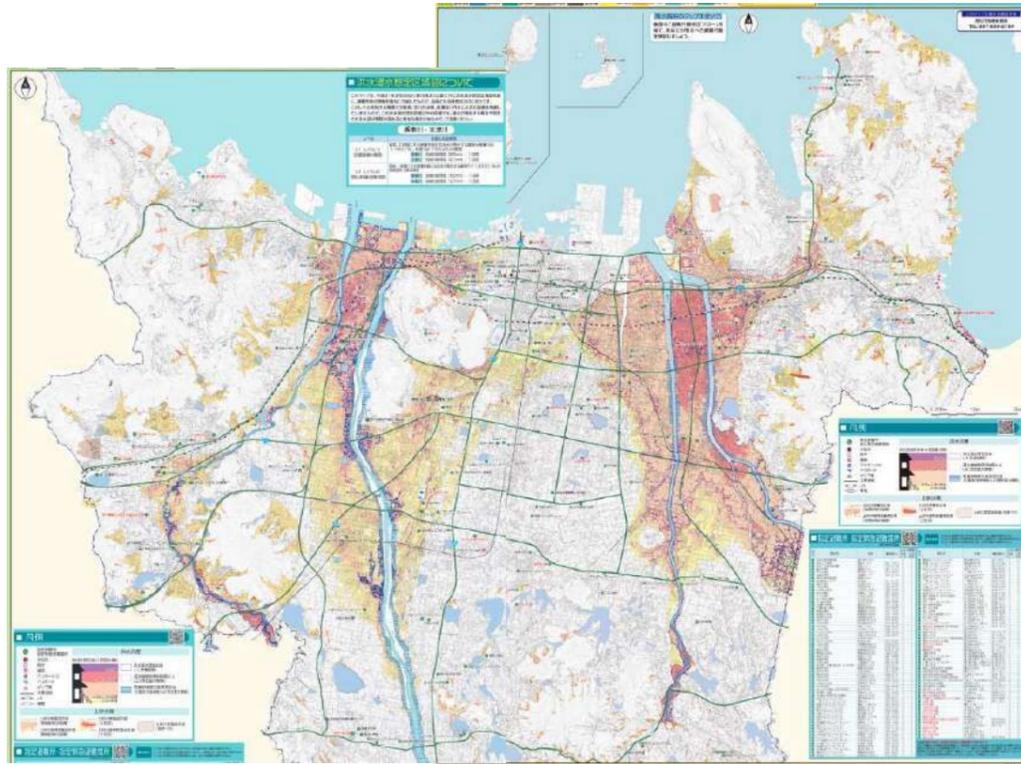
イ 地域・まちづくりに関わる状況

a. 災害の状況

■洪水・津波浸水想定

河川浸水が市街地全体に、津波浸水が沿岸部中心に分布している。

[洪水浸水想定区域図]



資料:高松市洪水ハザードマップ

[津波浸水想定区域図]

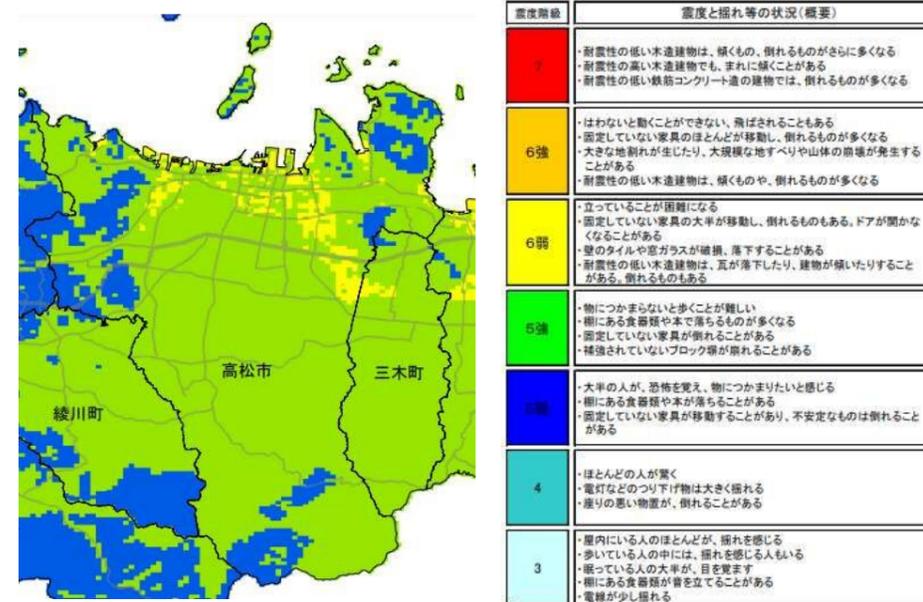


資料:たかまつ防災マップ

■地震想定

広い範囲で震度5強が予測されているほか、市街地周辺の一部では震度6弱と予測されている。

[震度予想分布(南海トラフ発生頻度の高い地震)]

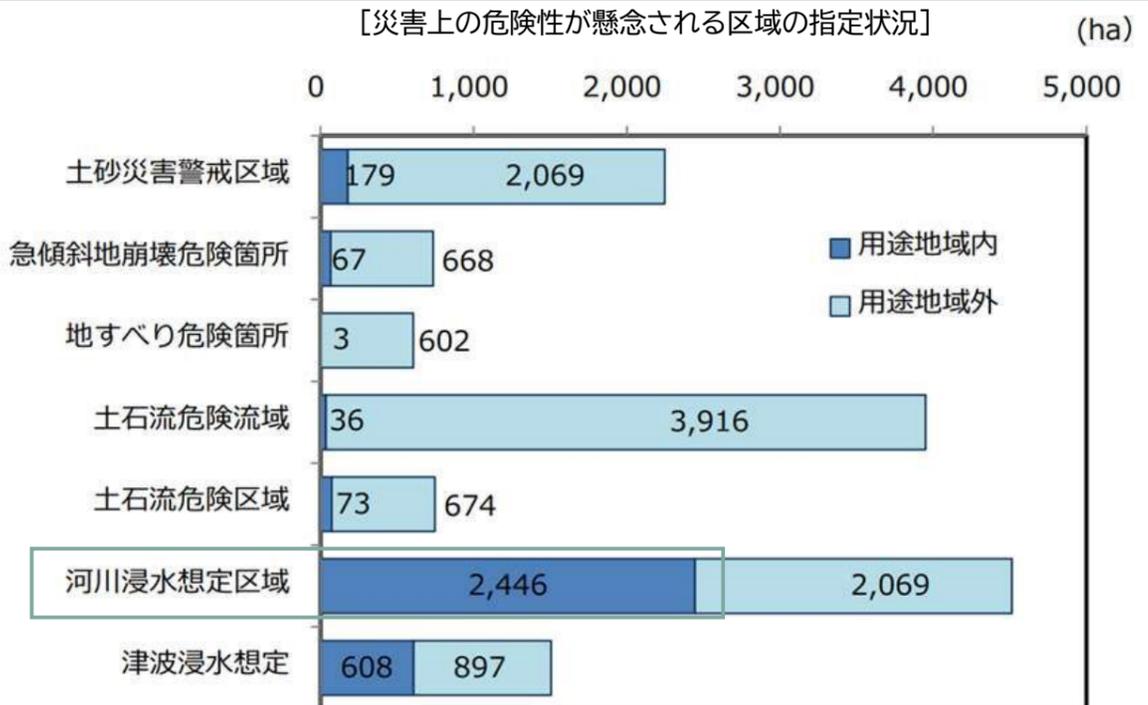


資料:香川県地震・津波被害想定(第四次公表)

■災害被害箇所の想定

河川浸水想定区域の約54%が用途地域内に分布している。

[災害上の危険性が懸念される区域の指定状況]



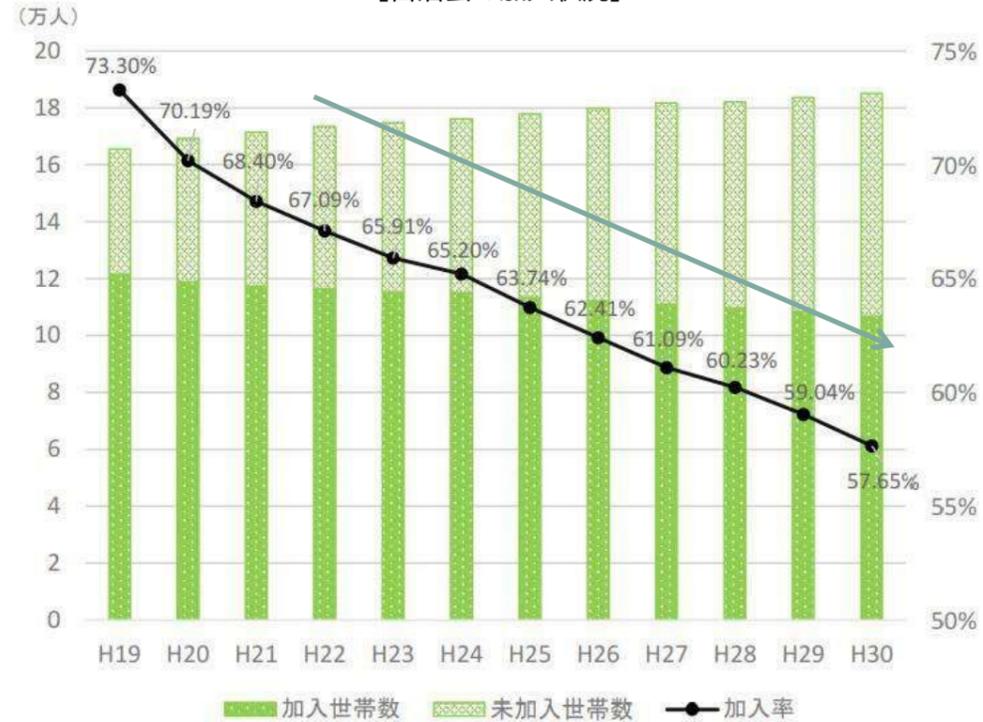
資料:高松市立地適正化計画

b. コミュニティの状況

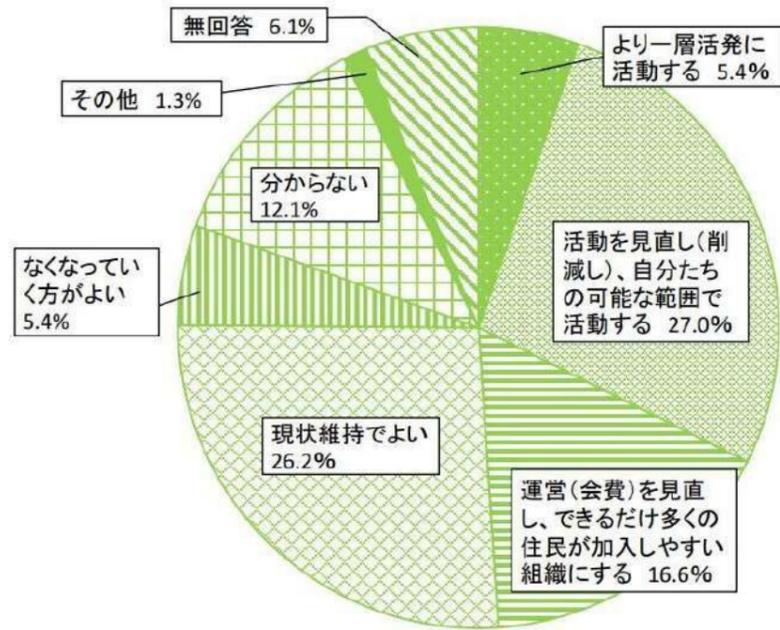
■自治会加入の状況

自治会加入率は年々減少。活動範囲や会費などの面から、市民の加入しやすい自治会の運営が求められている。

[自治会の加入状況]



[自治会は今後どのようになれば良いか(アンケート)]



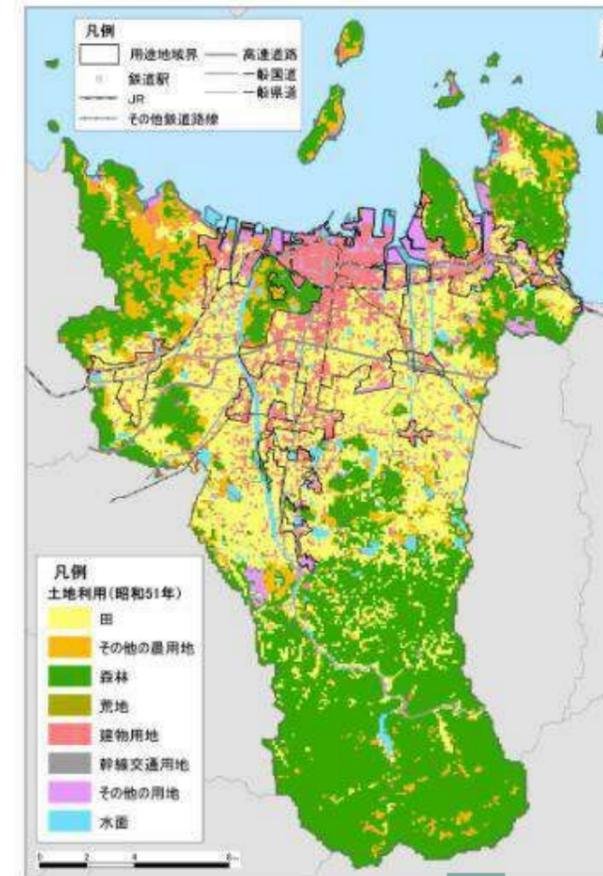
資料:最終報告書「入りたい、入っていてよかった、魅力ある自治会を目指して」  
(高松市コミュニティ協議会連合会、高松市連合自治会連絡協議会)

c. 土地利用の状況

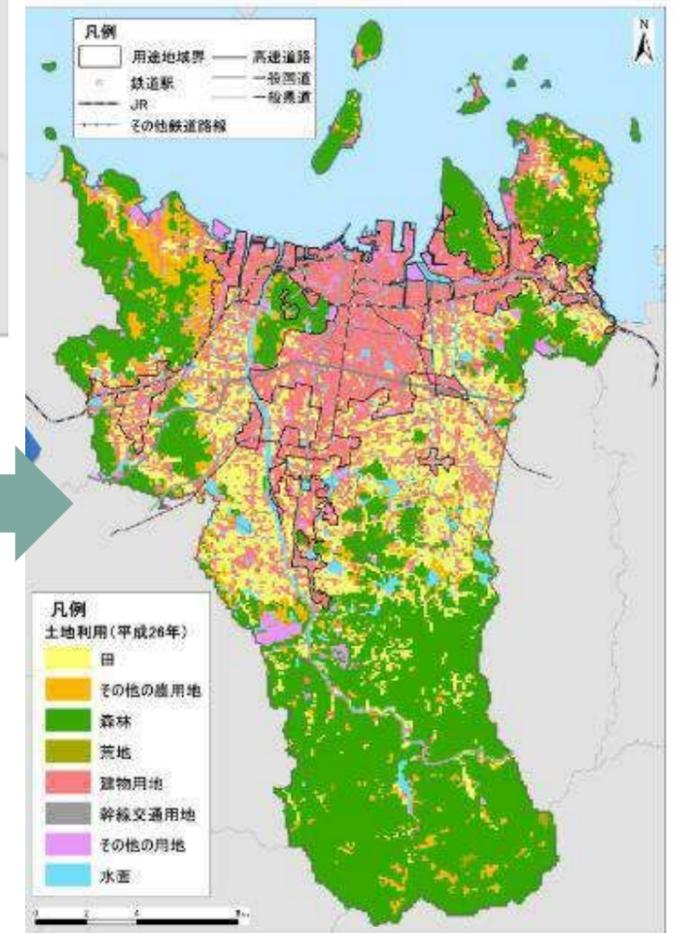
■土地利用の状況

用途地域内において建物用地化が進行、市街地が拡大している。また一部、用途地域外においても、建物用地化が進行している。

[昭和 51(1976)年の土地利用状況]



[土地利用の状況(平成 26(2014)年)]



農用地から建物用地に大幅転換  
また、用途地域外においても  
建物用地化が進行

資料:高松市立地適正化計画

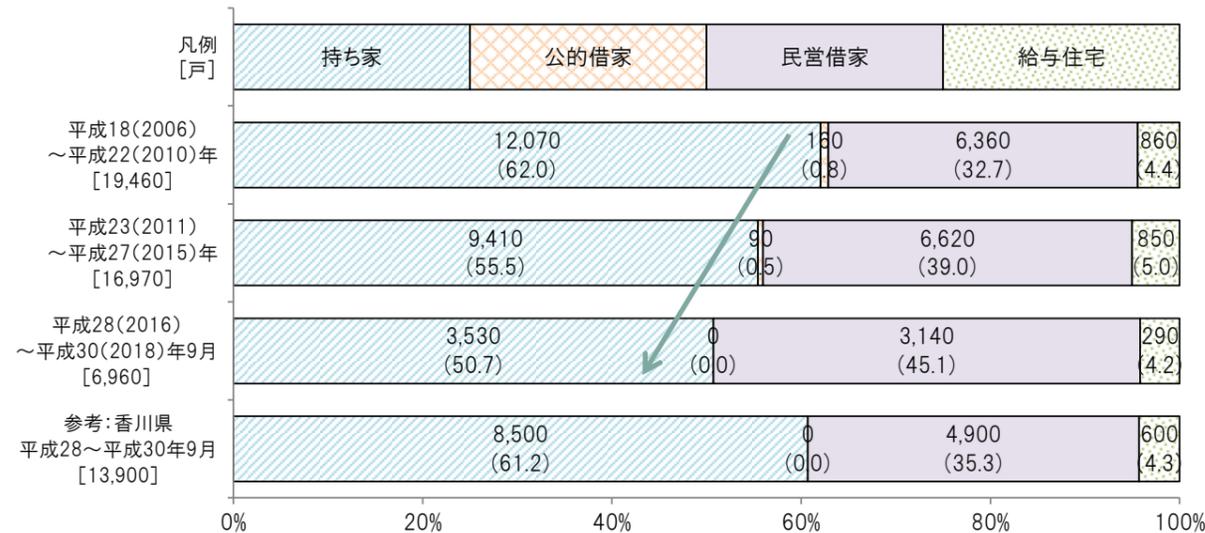
ウ 住宅ストックに関わる状況

a. 住宅の状況や特徴

■専用住宅の推移

「持ち家」の占める割合が減少、「民営借家」の割合が上昇。  
また、「一戸建て」住宅の割合が微減している。

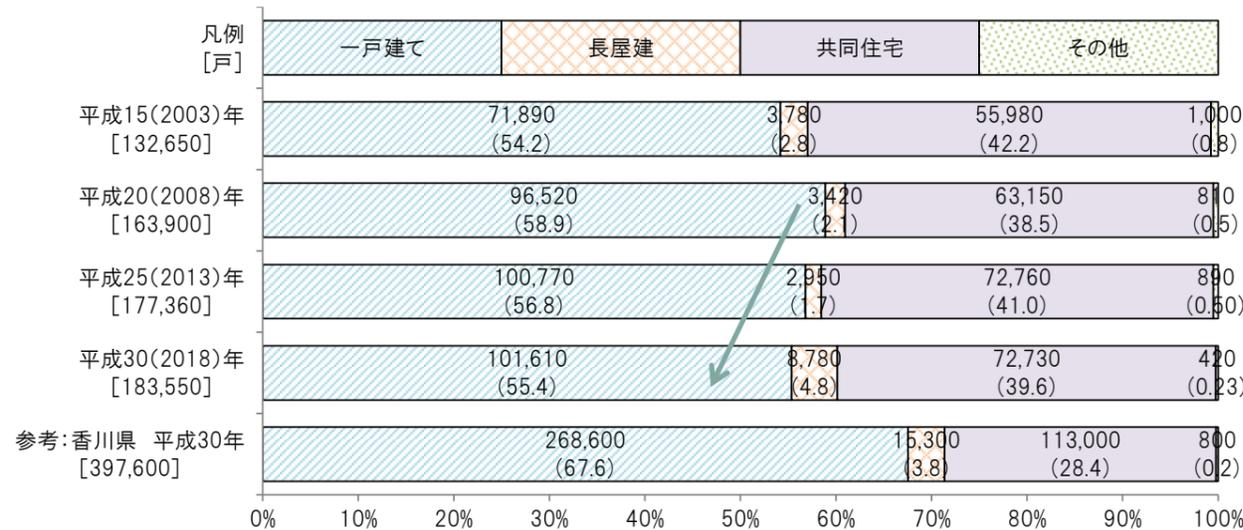
【住宅の所有関係・建築時期別専用住宅の推移】



注:図内の数値は「専用住宅数」を示し、( )は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料:住宅・土地統計調査

【住宅の建て方別専用住宅の推移】



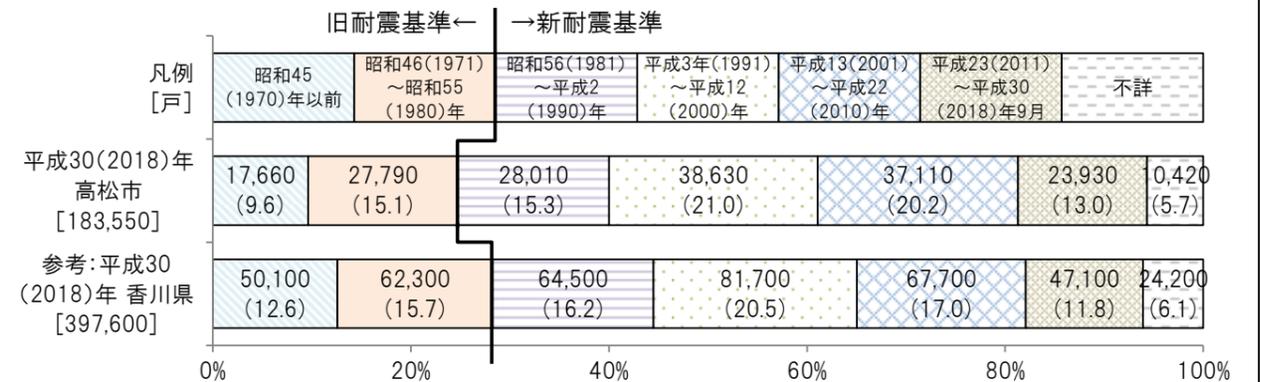
注:図内の数値は「専用住宅数」を示し、( )は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料:住宅・土地統計調査

■建築時期別の状況

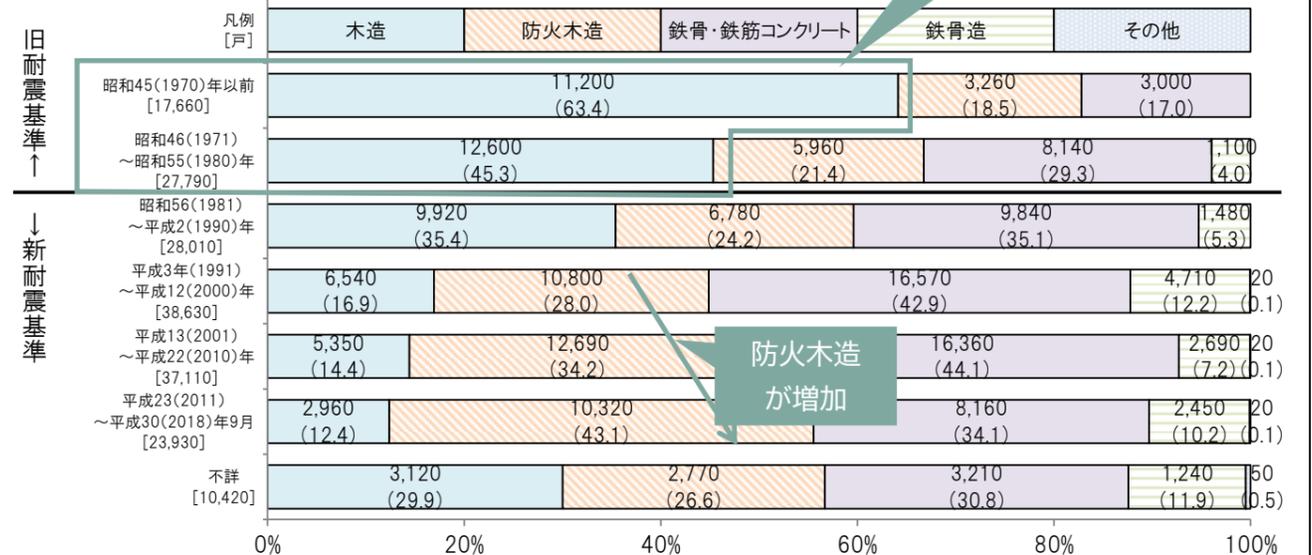
旧耐震基準の住宅は24.7%であり、木造住宅が多い。  
近年の住宅では、防火木造が多い。

【建設の時期別戸数割合】



注:図内の数値は「住宅数」を示し、( )は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

【建設の時期別構造割合】



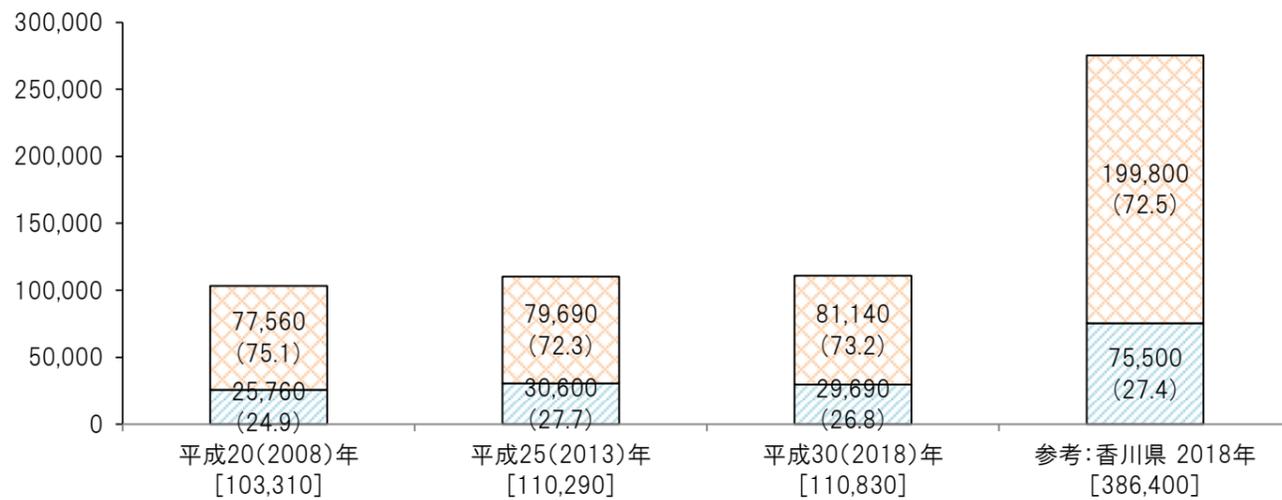
注:図内の数値は「住宅数」を示し、( )は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■リフォーム工事の実施状況

リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して 26.8%となっている。

【リフォーム工事状況】

□リフォーム工事を行った □リフォーム工事を行っていない

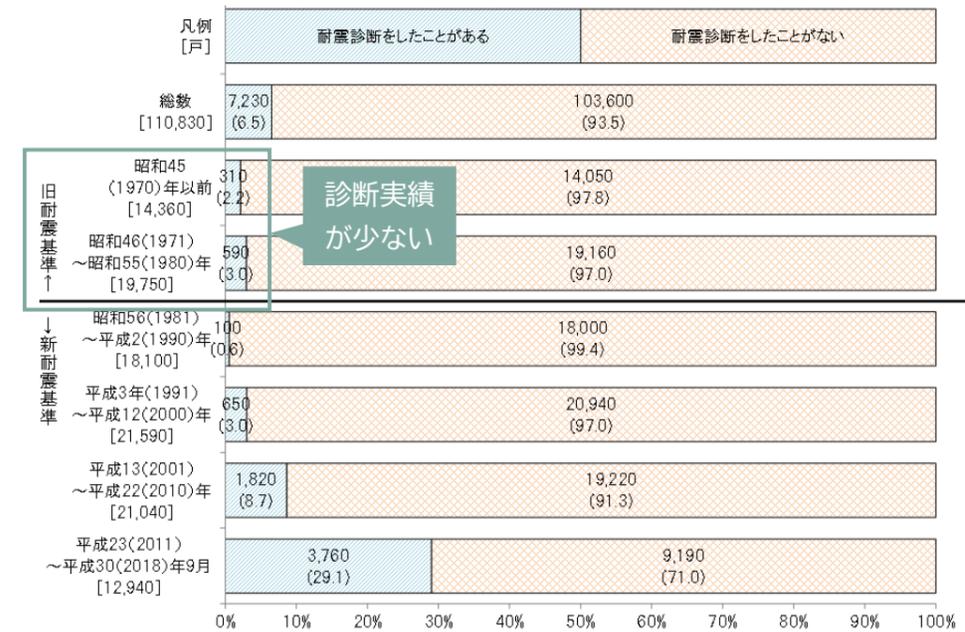


注:リフォーム工事は、住宅の増改築、改修工事、高齢者のための設備工事や耐震改修工事等を示す。  
資料:住宅土地統計調査

■耐震性の状況

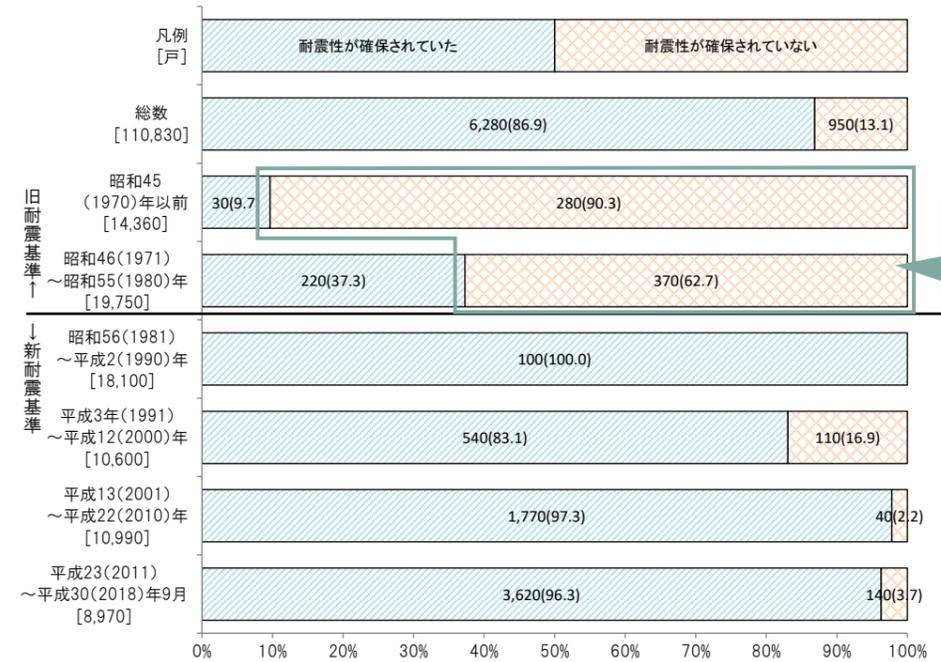
旧耐震基準の住宅においては、耐震性が確保されている住宅は少ない状況にあるが、旧耐震基準の住宅のほとんどが、耐震診断を実施していない。

【耐震診断の有無】



注:図内の数値は「持家戸数」を示し、( )は各年の持家総数に対する割合である。推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

【耐震性確保の有無】

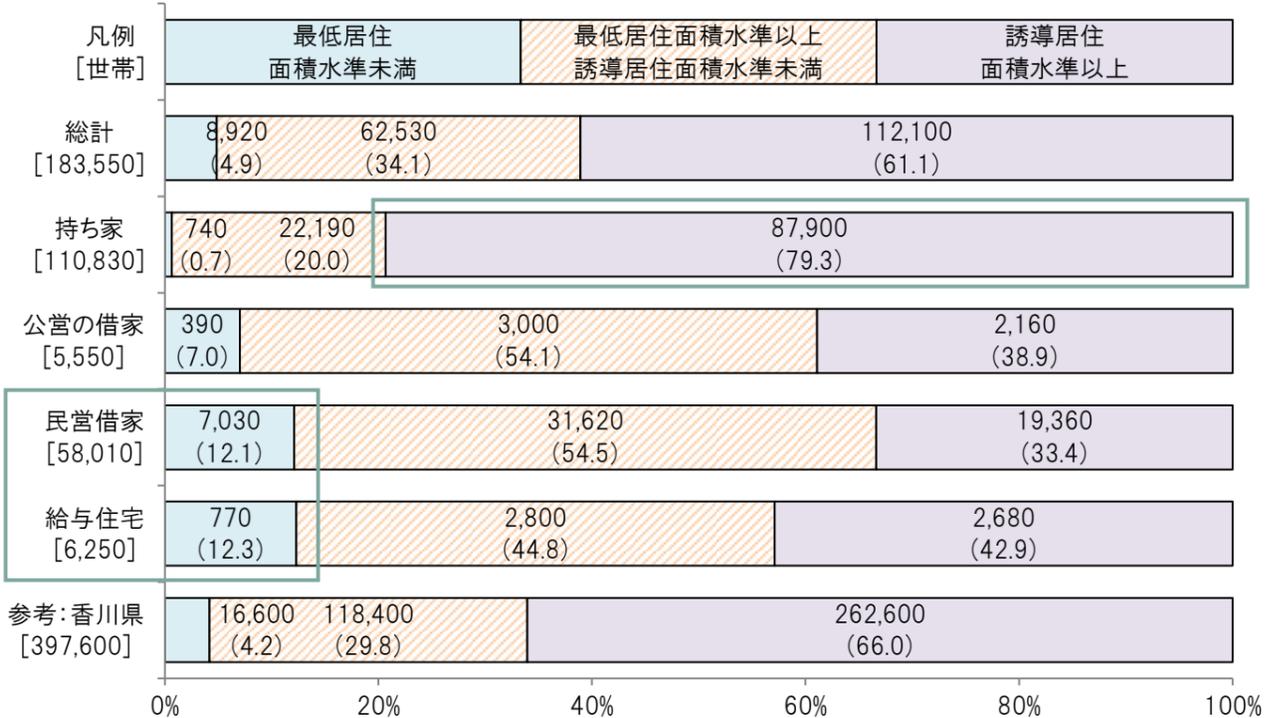


注:図内の数値は「診断戸数」を示し、( )は各年の診断総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■居住面積水準

「持ち家」は誘導居住面積水準以上が比較的多い。  
「民営住宅」「給与住宅」は最低居住面積水準未満の住宅が比較的多い。

〔住宅の所有関係別居住面積水準の状況〕



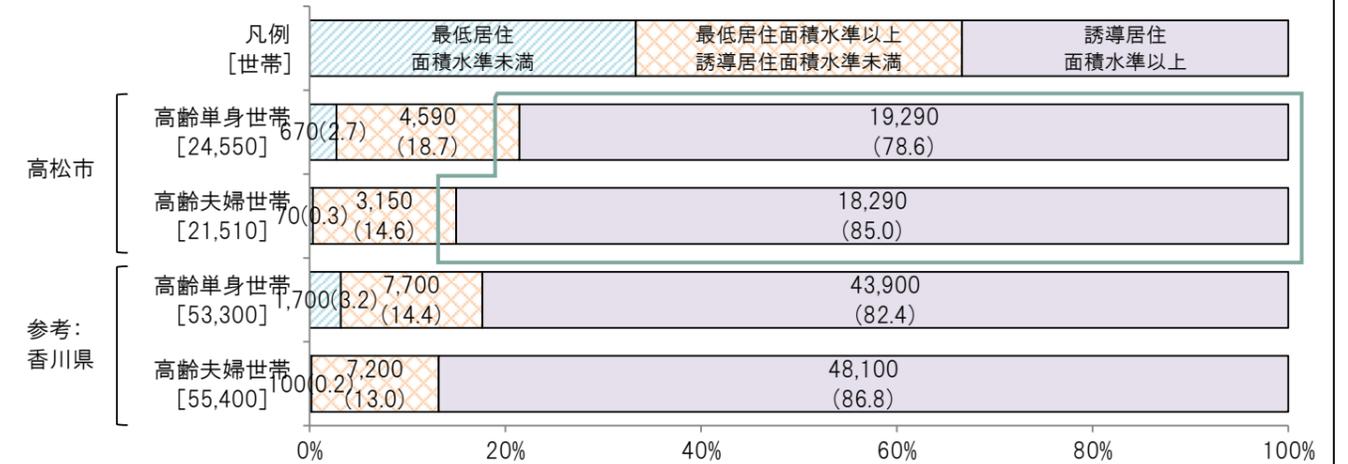
注: 図内の数値は「主世帯数」を示し、( )は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が100%にならない場合がある。

資料: 住宅・土地統計調査(平成30年)

■世帯別の居住面積水準

高齢世帯は、「誘導居住面積水準以上」が多いのに対し、  
子育て世帯は、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」が多い。

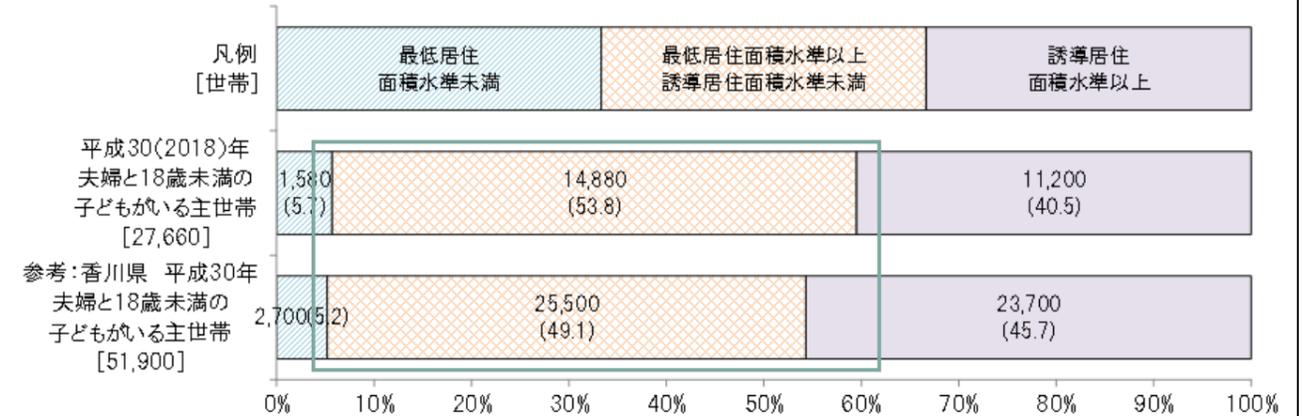
〔高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の居住面積水準〕



注: 図内の数値は「主世帯数」を示し、( )は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料: 住宅・土地統計調査(平成30年)

〔夫婦と18歳未満の子どもがいる主世帯の居住面積水準〕



注: 図内の数値は「主世帯数」を示し、( )は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

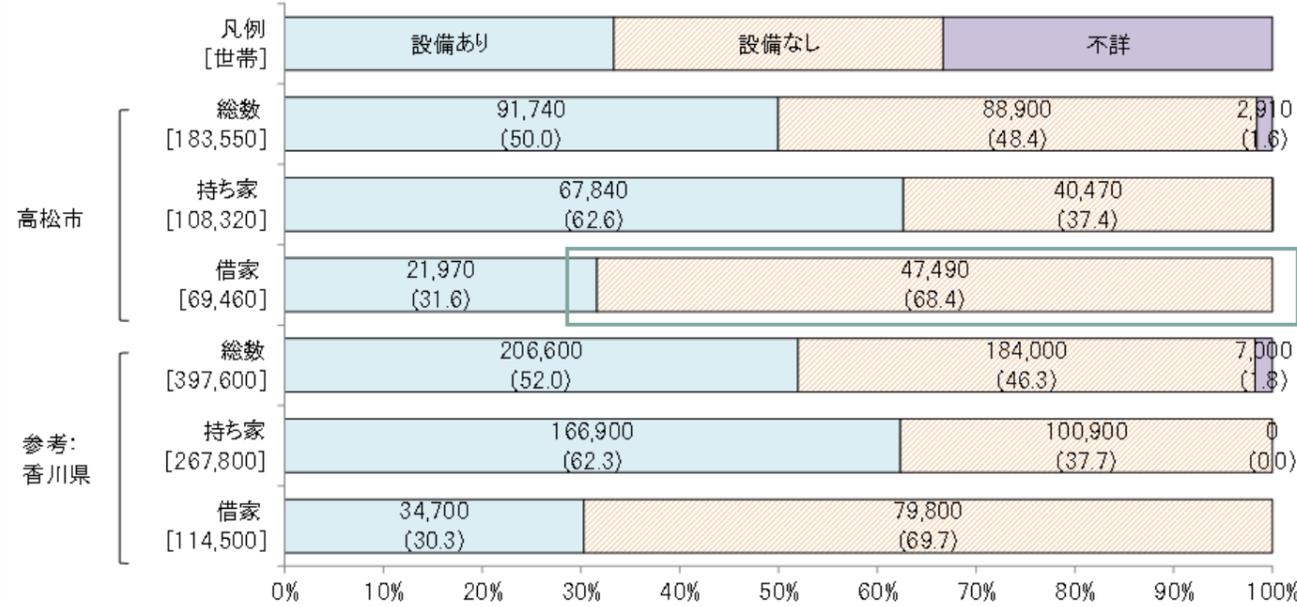
資料: 住宅・土地統計調査(平成30年)

b.高齢者への配慮

■高齢者のための設備設置状況

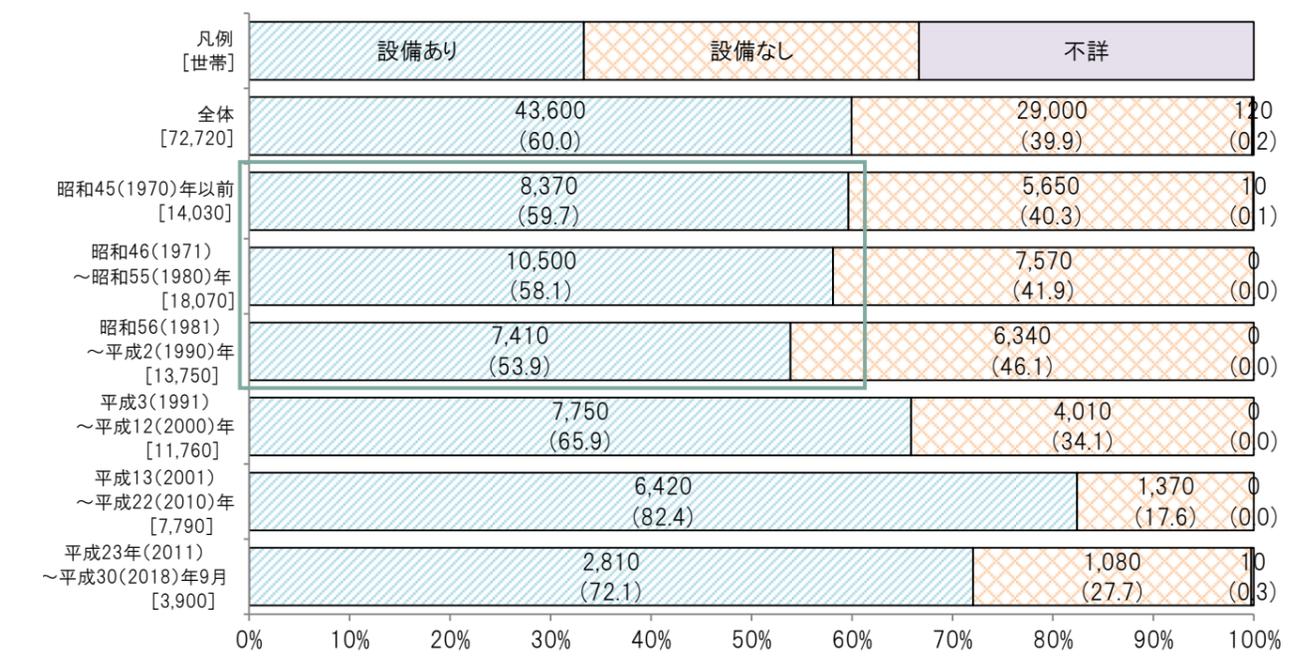
65歳以上の世帯員のいる主世帯数(1住宅に1世帯が住んでいる世帯数)において、  
高齢者のための設備がある住宅は50.0%。

[住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況]



注:図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、( )は各所有関係の65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

[住宅の建設年度別高齢者のための設備の設置状況]

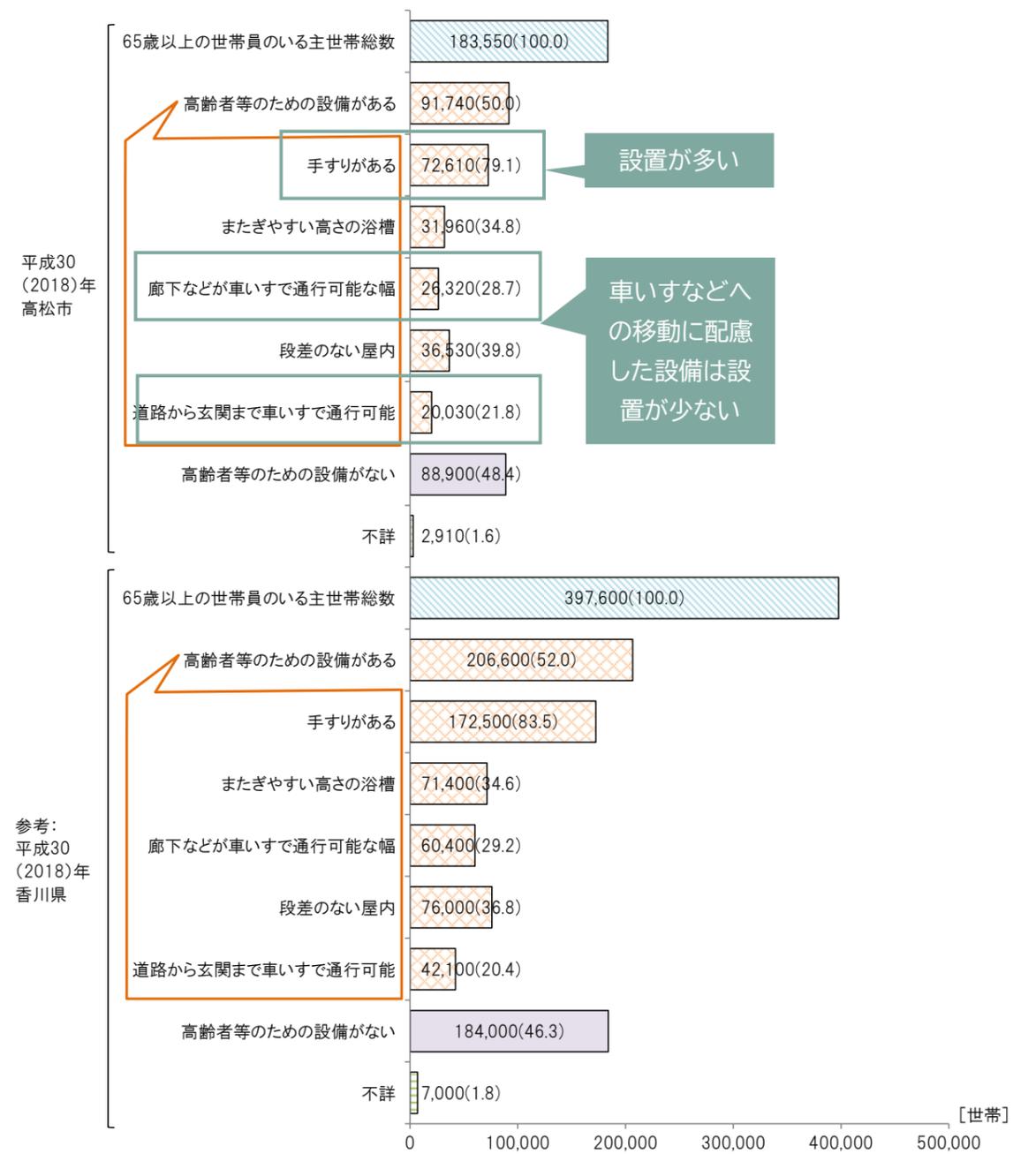


注:図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、( )は各所有関係の65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

■高齢者のための設備内容

高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が79.1%と多い。  
一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない。

[高齢者のための設備設置内容]

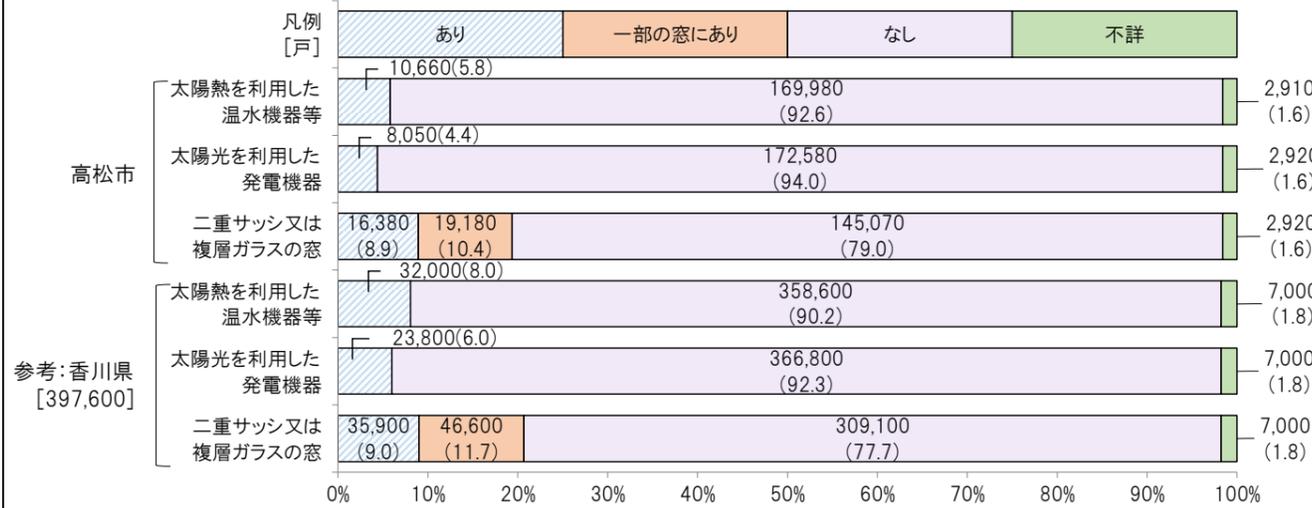


注1:図内の「65歳以上の世帯員のいる主世帯総数」、「高齢者等のための設備がある」、「高齢者等のための設備がない」、「不詳」のそれぞれの数値は、「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、( )は各設備がある65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
注2:図内のふきだしのそれぞれの数値は、「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、( )は「高齢者等のための設備がある」に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

c.環境への配慮

■省エネ設備の設置状況

省エネ設備の設置状況はいずれの設備も「設置なし」が高い。

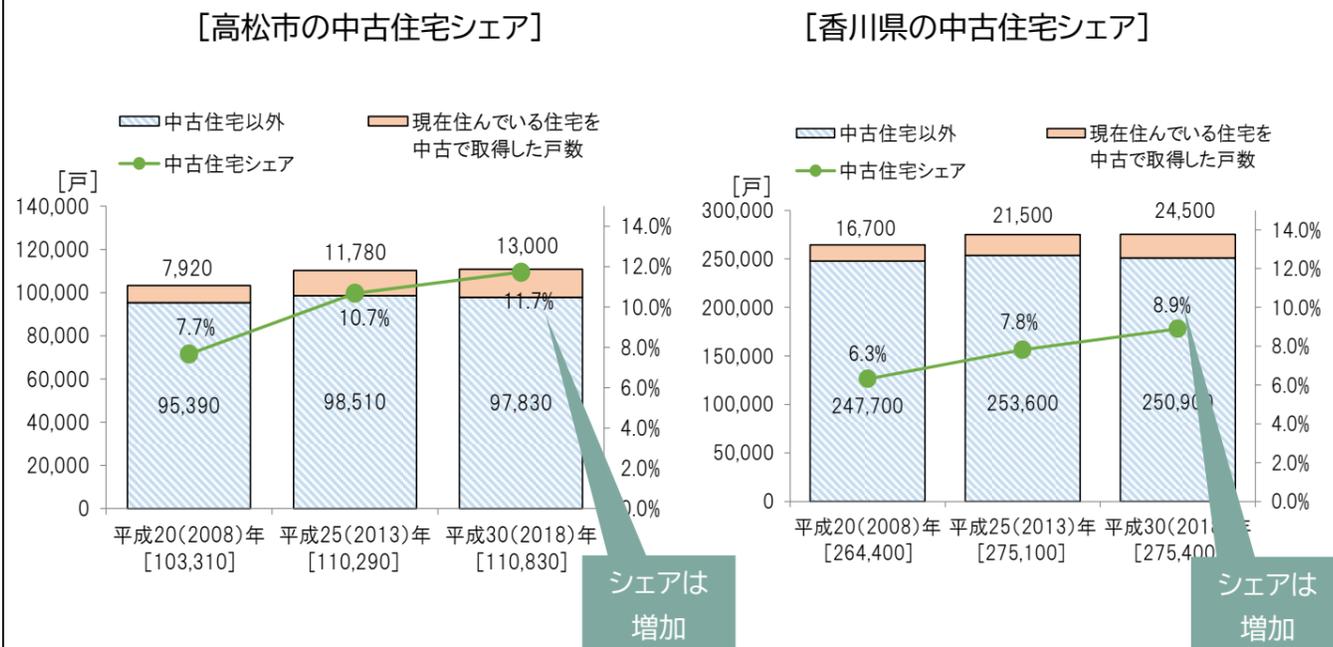


資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

d.住宅の建替・流通等

■中古住宅シェア

高松市および香川県の中古住宅シェアは増加傾向。ただし全国平均(14.5%)と比較すると低い状況。



注1:図内の数値は「持家戸数」を示す。

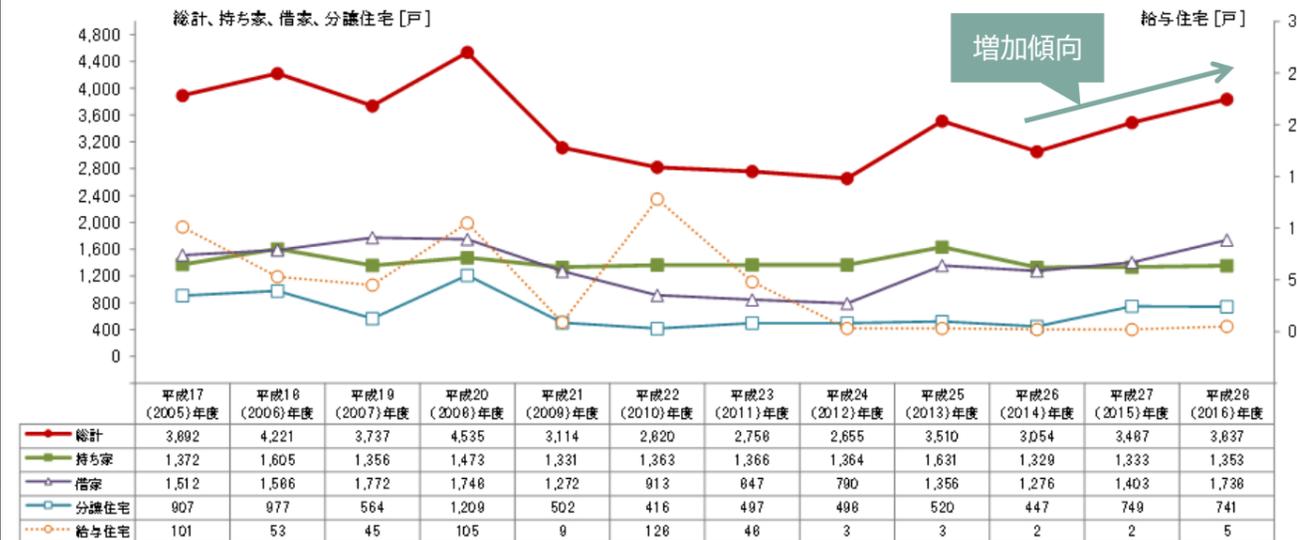
注2:中古住宅シェアは持家総数に対する現在住んでいる住宅を中古で取得した戸数である。

資料:住宅・土地統計調査

e 住宅の建設状況

新設住宅着工戸数は近年増加傾向。  
構造別新設着工棟数は木造が最も多い。

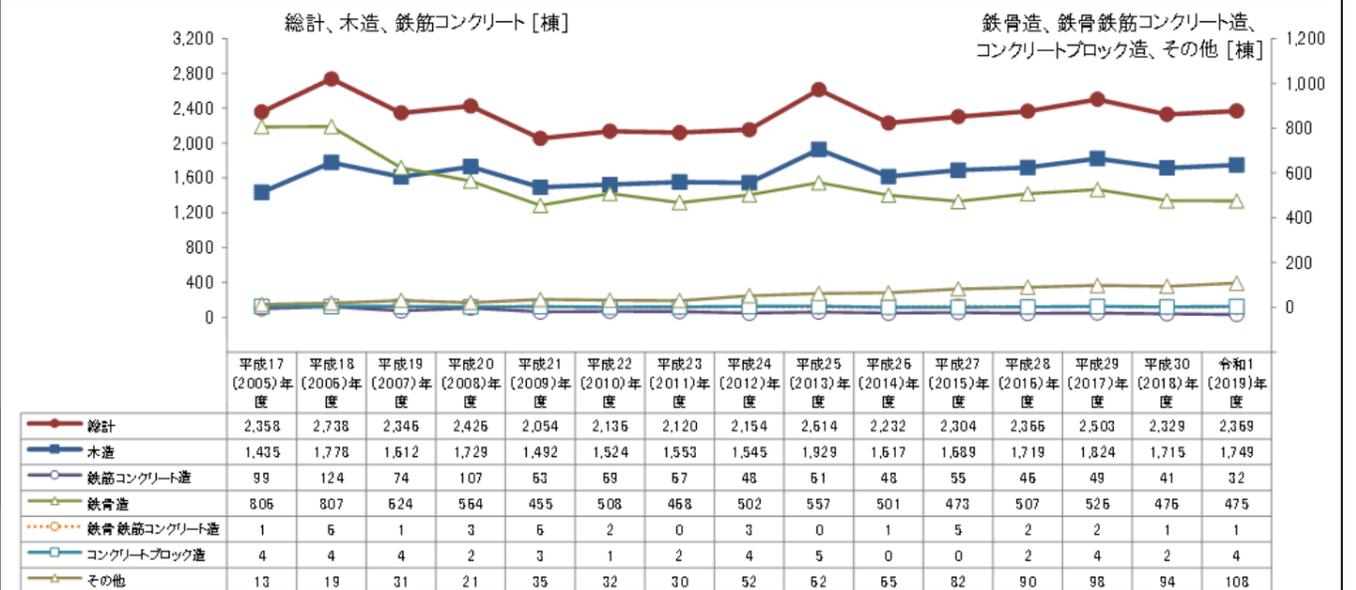
【住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移】



注:左軸は、総計、持家、借家、分譲住宅、右軸は、給与住宅。

資料:建築統計年報(年度計)。

【住宅の構造別新設住宅着工棟数の推移】



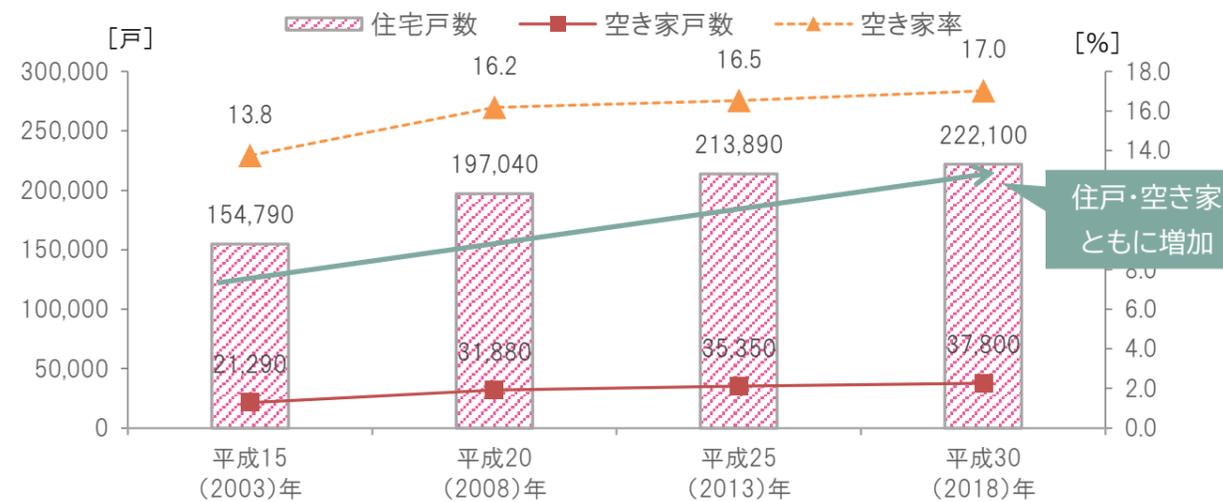
資料:資料:建築統計年報(国土交通省)

f. 空き家の状況

■空き家の推移・内訳

住戸数・空き家数ともに増加傾向、空き家率も上昇している。  
空き家において「賃貸用の住宅」のほか、利用用途がない「その他の住宅」も増加している。

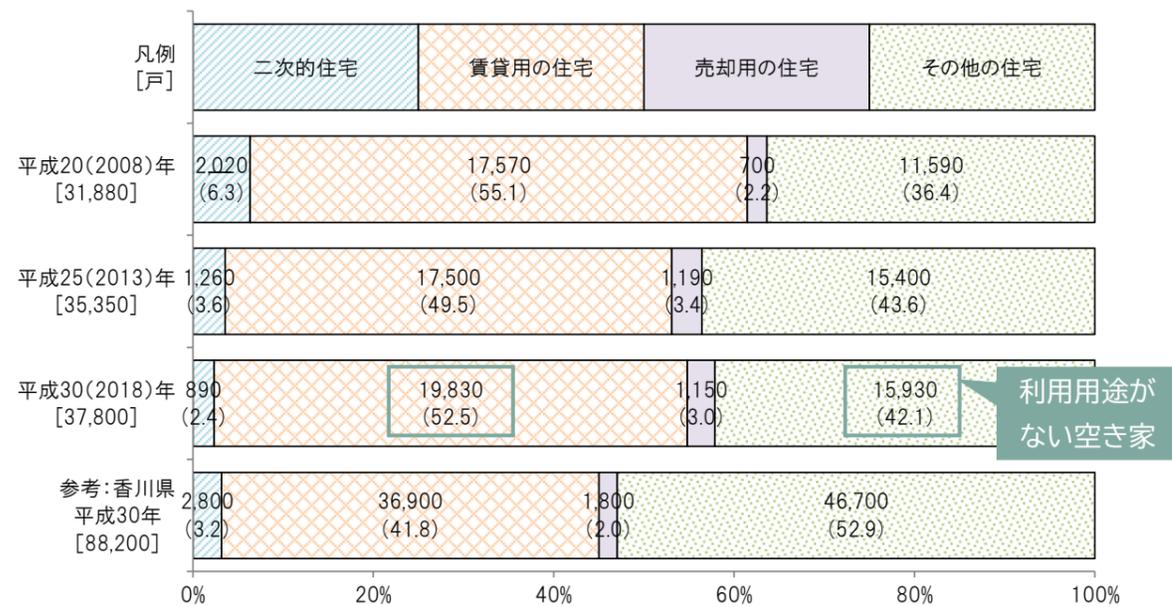
【住宅戸数および空き家数・空き家率】



住戸・空き家  
ともに増加

注1:平成15(2003)年以前の数値は、塩江町、牟礼町、庵治町、香川町、香南町、および国分寺町を含まない。(公表データなし)  
注2:図内の住宅数の数値は「住宅総数」を示す  
資料:住宅・土地統計調査

【空き家の推移・内訳】



利用用途が  
ない空き家

注1:高松市データにおいて平成15(2003)年以前の数値は、塩江町、牟礼町、庵治町、香川町、香南町、および国分寺町を含まない。(公表データなし)  
注2:図内の数値は「空き家戸数」を示し、( )は各年の空き家総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が100%にならない場合がある。  
資料:住宅・土地統計調査

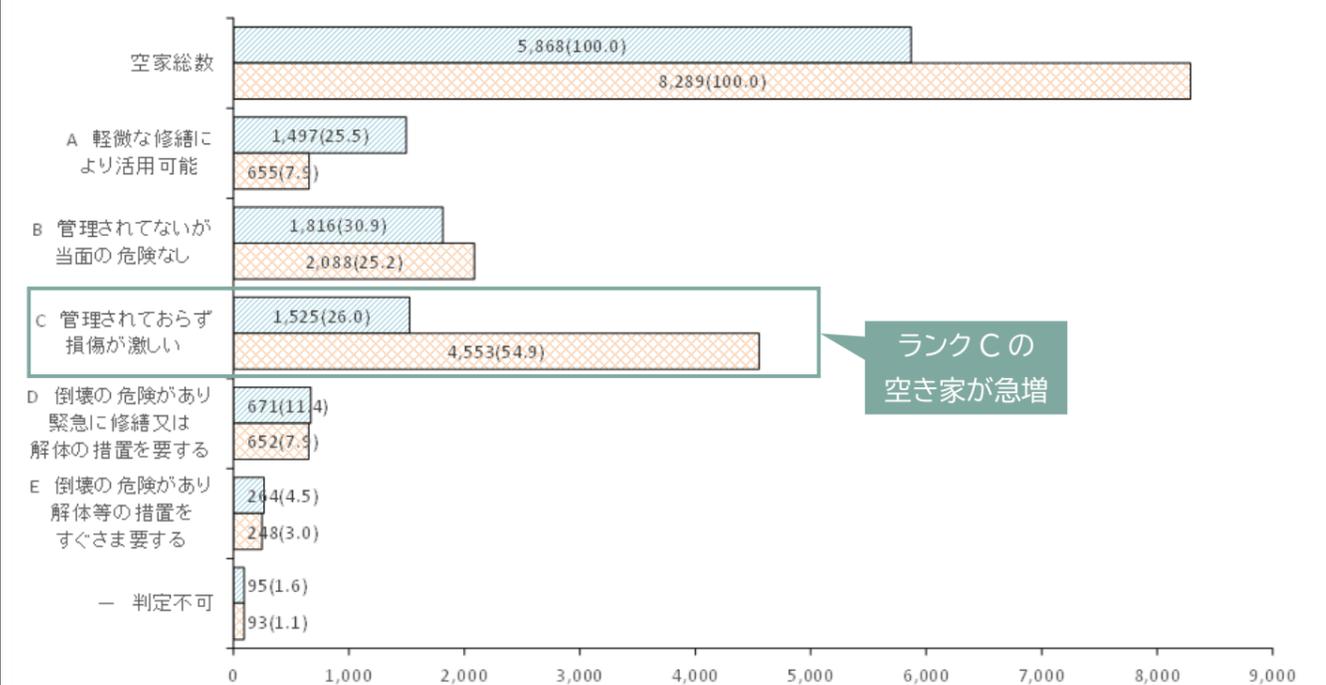
■空き家の状態

「管理されておらず損傷が激しい」、危険度の高い空き家が急増している。

【空き実態調査結果】

ランク	分類概要	平成26(2014)年度		平成30(2018)年度	
		戸数	全体に占める割合	戸数	全体に占める割合
—	空き家総数	5,868	100%	8,289	100%
A	軽微な修繕により活用可能	1,497	25.5%	655	7.9%
B	管理されていないが当面の危険なし	1,816	30.9%	2,088	25.2%
C	管理されておらず損傷が激しい	1,525	26.0%	4,553	54.9%
D	倒壊の危険があり緊急に修繕又は解体の措置を要する	671	11.4%	652	7.9%
E	倒壊の危険があり解体等の措置をすぐさま要する	264	4.5%	248	3.0%
—	判定不可	95	1.6%	93	1.1%

□平成26(2014)年度 □平成30(2018)年度



ランクCの  
空き家が急増

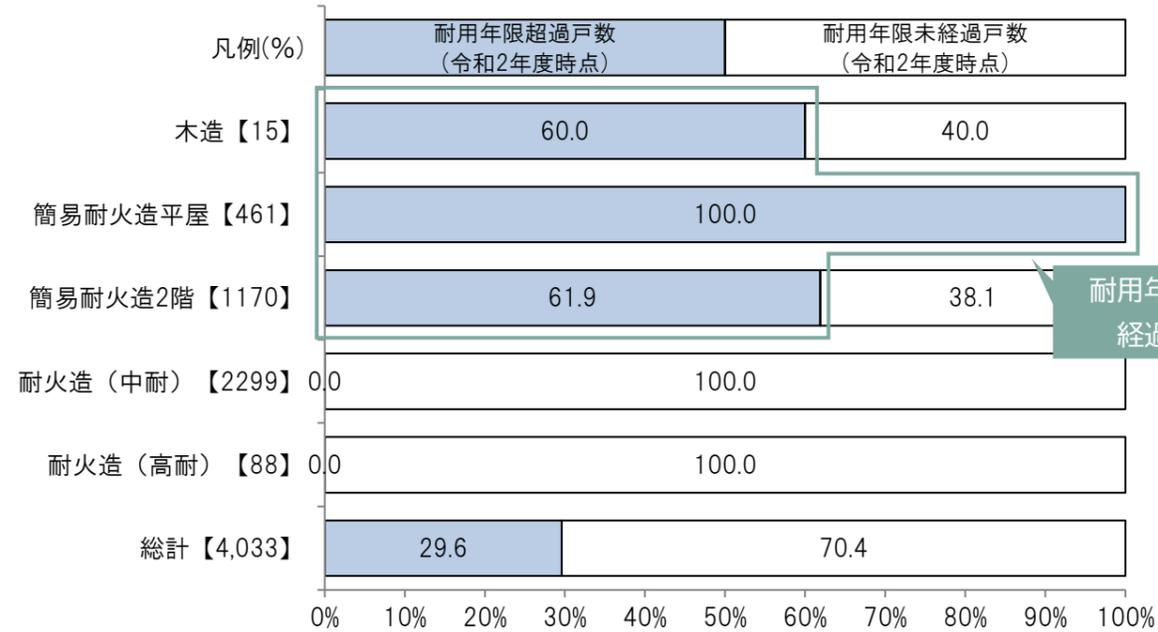
資料:高松市空家等対策計画

### g.市営住宅の状況

#### ■耐用年限経過状況

木造や簡易耐火造など、29.6%の市営住宅が耐用年限を過ぎている。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和2(2020)年度時点)]

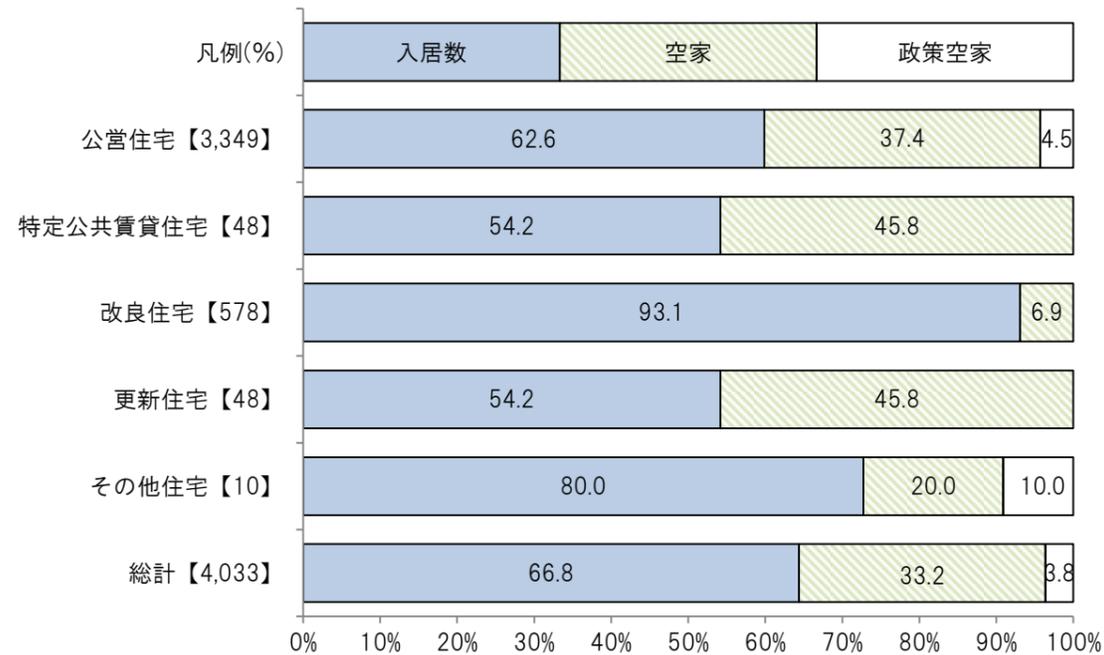


※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

資料:第2期高松市市営住宅長寿命化計画中間報告書

#### ■入居率

入居率は66.8%、空き家率は33.2%となっている。



※【】内の数字は「総戸数」、グラフ内の数値は管理区分・地域ごとの総戸数に対する各入居状況の割合。

資料:第2期高松市市営住宅長寿命化計画中間報告書

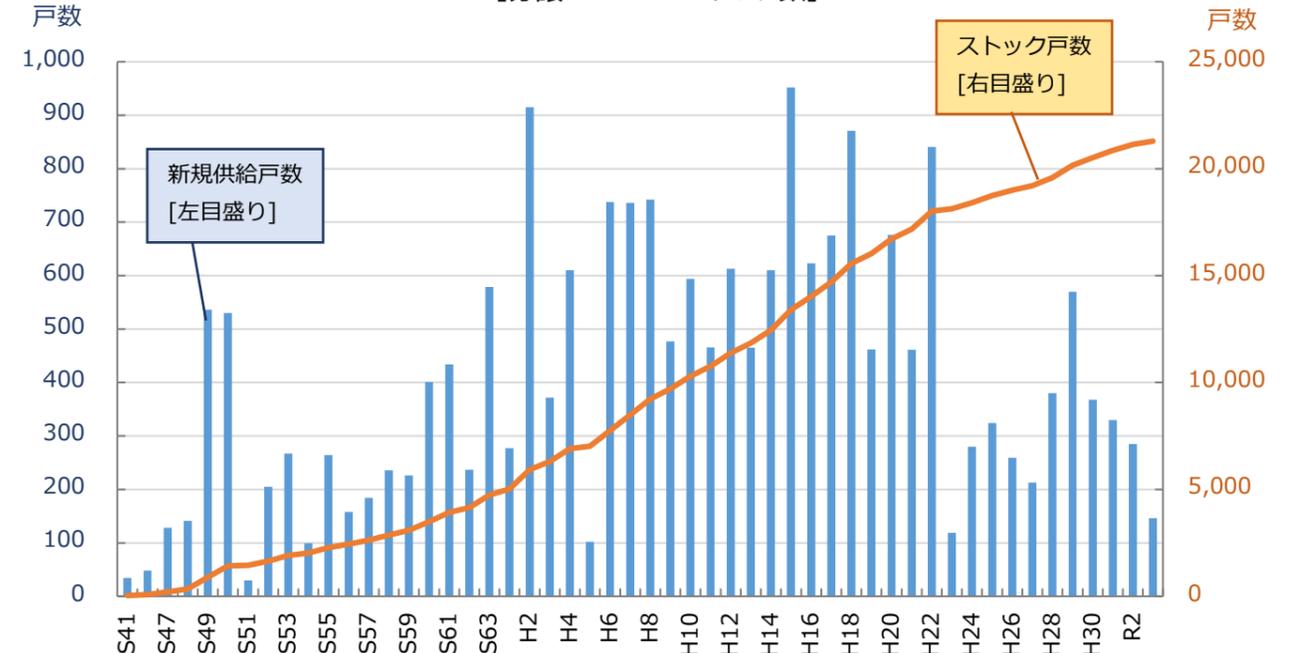
### h.分譲マンションの状況

#### ■分譲マンションストック数

分譲マンションストック数は21,289戸。

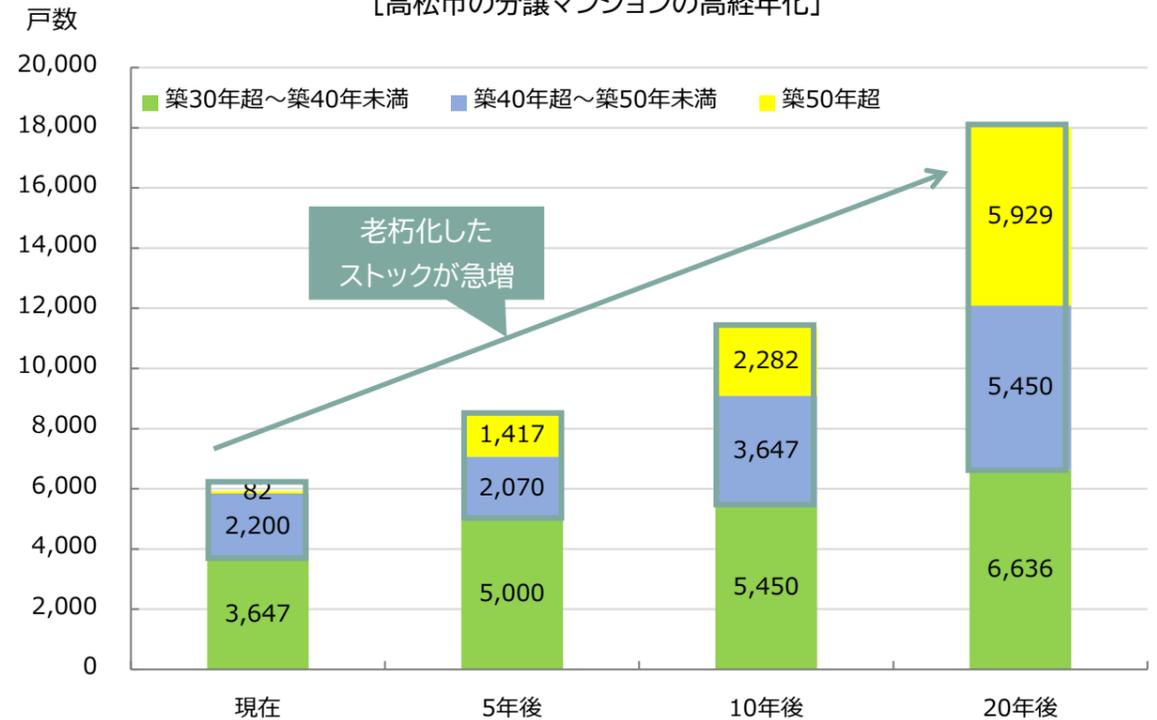
ストックの老朽化が今後懸念される。

[分譲マンションストック数]



資料:高松市調査

[高松市の分譲マンションの高経年化]



資料:高松市調査

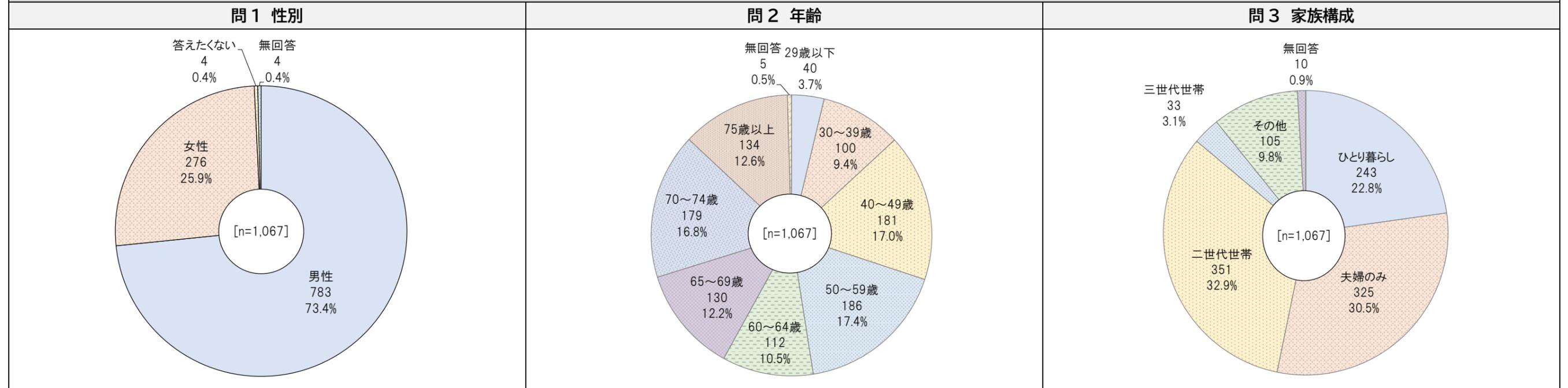
エ まとめ

居住者に関わる状況	地域・まちづくりに関わる状況	住宅ストックに関わる状況
<p><b>■人口</b></p> <p>○高松市の総人口は平成 27(2015)年以降、減少。 ○平成 17(2005)年以降、旧高松市を除き、各地区において人口減少が進行。 ○少子高齢化がより一層進行している。</p> <p><b>■人口移動</b></p> <p>○自然動態は「自然減」となっている。 ○社会動態は、「社会増」となっているが、転出数は増加しており、転出と転入の差が縮まっている。 ○30 代の転入数の減少に加え、20 代の転出超過が顕著となるなど、若者や子育て世代の減少が懸念される。</p> <p><b>■世帯</b></p> <p>○世帯数は増加している一方、1 世帯当たりの人員(世帯人員)は減少しており、核家族化や単独世帯などの増加がうかがえる。 ○高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加。 ○核家族やひとり親の子育て世帯が増加。 ○共働きの子育て世帯が増加。</p> <p><b>■その他</b></p> <p>○テレワーク実施者や、20～30 代において地方移住の関心が高まっている。 ○近畿圏居住者において、香川県内への転居ニーズがみられる。</p>	<p><b>■災害</b></p> <p>○河川浸水区域が市街地全体に、津波浸水区域が沿岸部中心に分布。 ○広い範囲で震度 5 強が予測されているほか、市街地周辺の一部では震度 6 弱と予測されている。</p> <p><b>■コミュニティ</b></p> <p>○自治会加入率は年々減少。活動範囲や会費などの面から、市民の加入しやすい自治会の運営が求められている。</p> <p><b>■土地利用</b></p> <p>○用途地域内において建物用地化が進行、市街地が拡大。 ○一部、用途地域外においても、建物用地化が進行。</p>	<p><b>■住宅の状況・特徴</b></p> <p>○「持ち家」の占める割合が減少、「民営借家」の割合が上昇。 ○旧耐震基準の住宅は 24.7%であり、木造住宅が多い。 ○近年は防火木造の住宅が増加傾向。 ○リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して 26.8%。 ○旧耐震基準の住宅のほとんどが、耐震診断を実施していない。 ○「民営住宅」「給与住宅」は最低居住面積水準未満の住宅が比較的多い。 ○高齢世帯は、「誘導居住面積水準以上」が多いのに対し、子育て世帯は、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」が多い。</p> <p><b>■高齢者への配慮・バリアフリー</b></p> <p>○65 歳以上の世帯員のいる主世帯において、高齢者のための設備がある住宅は 50.0%。 ○高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が 79.1%と多い一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない。</p> <p><b>■環境への配慮</b></p> <p>○省エネ設備の設置状況はいずれの設備も「設置なし」が高い。</p> <p><b>■住宅の建替・流通等</b></p> <p>○中古住宅シェアは増加傾向だが全国平均と比較すると低い状況。</p> <p><b>■住宅の建設状況</b></p> <p>○新設住宅着工戸数は近年増加傾向。</p> <p><b>■空き家の状況</b></p> <p>○住戸数・空き家数ともに増加傾向、空き家率も上昇。 ○「賃貸用の住宅」や利用用途がない「その他の住宅」が増加。 ○「管理されておらず損傷が激しい」、危険度の高い空き家が急増。</p> <p><b>■市営住宅の状況</b></p> <p>○29.6%の市営住宅が耐用年限を過ぎている。 ○入居率は 66.8%、空き家率は 33.2%</p> <p><b>■分譲マンションの状況</b></p> <p>○分譲マンションストック数は 21,289 戸。 ○ストックの老朽化が今後懸念される。</p>

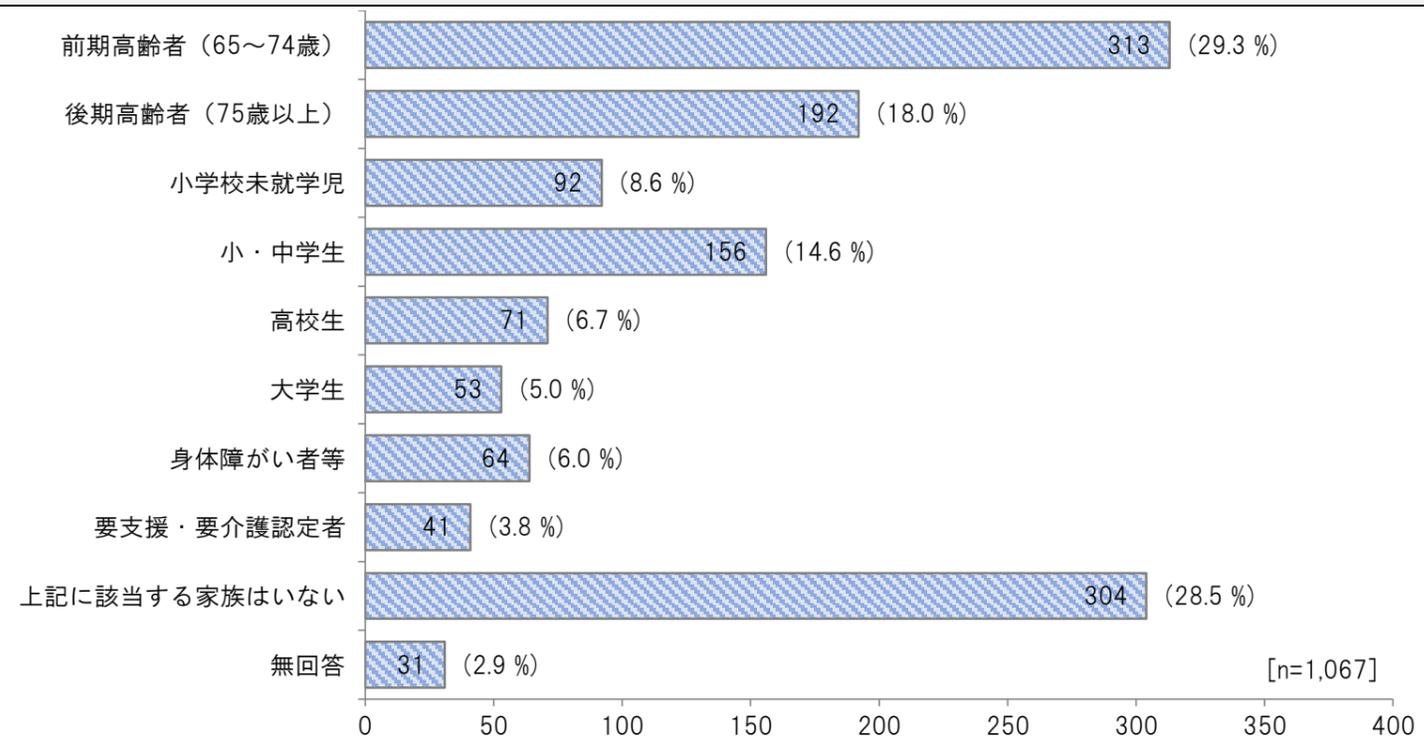
(3) 市民意向(市民アンケート調査結果) ※速報版:結果概要

対象	市内に住む18歳から80歳までの世帯主を無作為に抽出
実施期間	令和3(2021)年5月11日～6月2日(締め切り日)
配布数・回収数	配布:3,000通、回収数1,067通(6月11日時点) 回収率35.6%

1. あなたとご家族のことについて



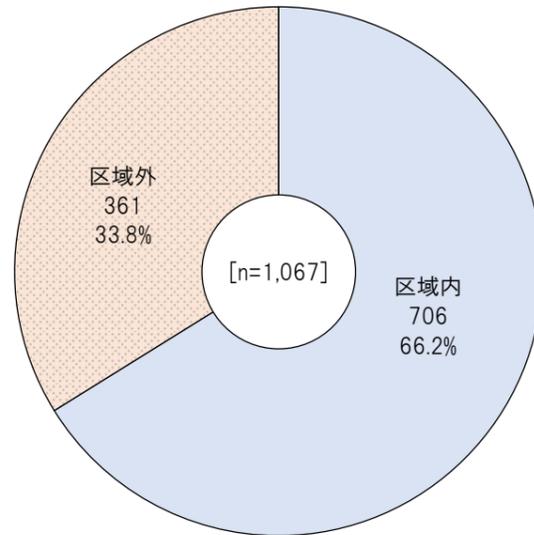
問4 同居家族の状況



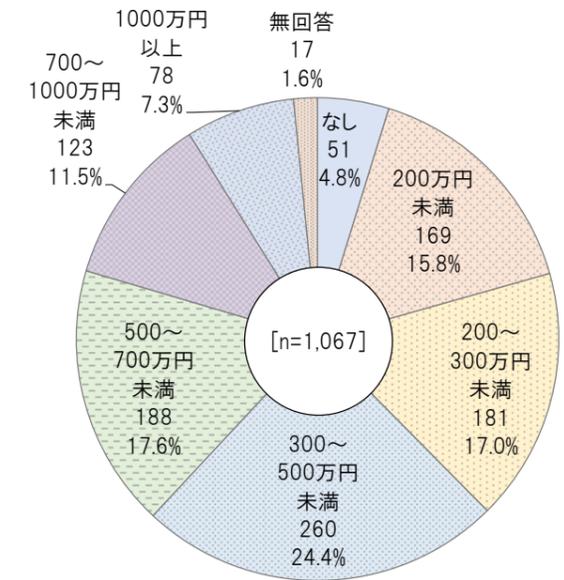
問5 お住まいの場所(地区)

地名	回答数	地名	回答数	地名	回答数
木太町	72	藤塚町	8	牟礼町大町	3
国分寺町	61	松島町	8	田村町	3
香川町	50	飯田町	8	観光町	3
屋島西町	38	多賀町	7	御坊町	3
高松町	38	上之町	7	城東町	2
牟礼町	34	西春日町	6	西内町	2
仏生山町	25	栗林町	6	川島本町	2
伏石町	23	番町	6	常磐町	2
浜ノ町	21	川部町	6	前田西町	2
円座町	20	西植田町	6	室新町	2
香南町	19	鹿角町	6	亀水町	2
太田下町	19	香西北町	5	田町	2
多肥上町	19	郷東町	5	築地町	2
太田上町	19	紙町	5	植松町	1
宮脇町	17	松福町	5	瀬戸内町	1
林町	15	檀紙町	5	井口町	1
寺井町	14	香西東町	5	西ハゼ町	1
新田町	14	下田井町	5	花園町	1
松縄町	13	西町	5	西植田	1
鶴市町	13	生島町	5	丸亀町	1
三谷町	12	十川東町	5	前田東町	1
庵治町	12	茜町	5	古馬場町	1
多肥下町	12	東植田町	5	鍛冶屋町	1
成合町	11	屋島中町	5	三名町	1
福岡町	11	塩上町	5	男木町	1
桜町	11	中間町	5	室町	1
鬼無町	11	花ノ宮町	5	中新町	1
六条町	11	上天神町	4	上天神	1
元山町	10	香西本町	4	朝日町	1
屋島東町	10	岡本町	4	塩屋町	1
川島東町	10	神在川窪町	4	鶴屋町	1
今里町	10	松並町	4	亀田町	1
塩江町	10	亀田南町	4	天神前	1
三条町	10	中央町	4	紫雲町	1
扇町	10	小村町	4	東ハゼ町	1
西宝町	9	中山町	4	末広町	1
上福岡町	9	香西西町	3	内町	1
春日町	9	昭和町	3	紺屋町	1
上林町	9	池田町	3	百間町	1
楠上町	9	片原町	3	瓦町	1
香西南町	8	中野町	3	兵庫町	1
東山崎町	8	西山崎町	3	女木町	1
一宮町	8	勅使町	3	北浜町	1
十川西町	8	出作町	3		
由良町	8	錦町	3		

問5 お住まいの場所(誘導区域内外)

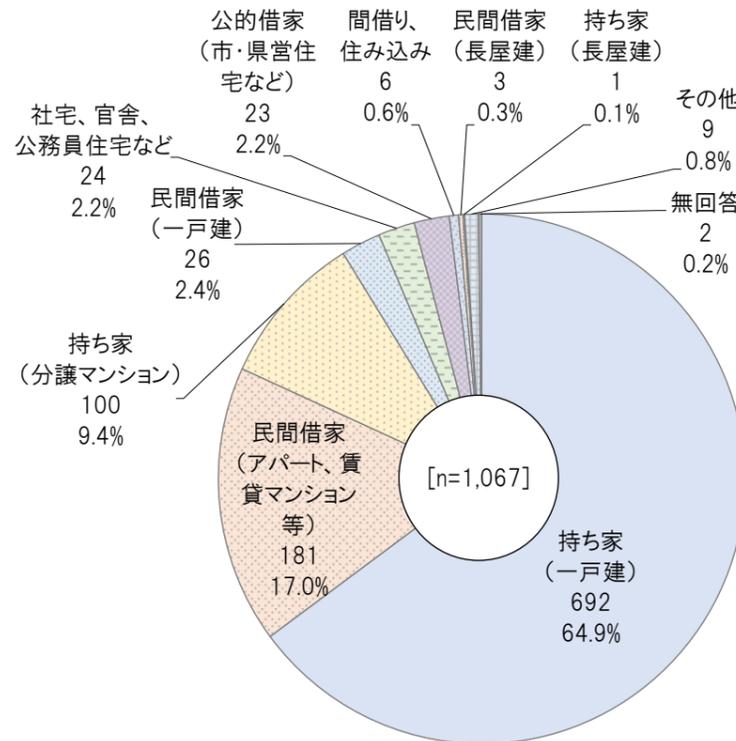


問6 世帯収入

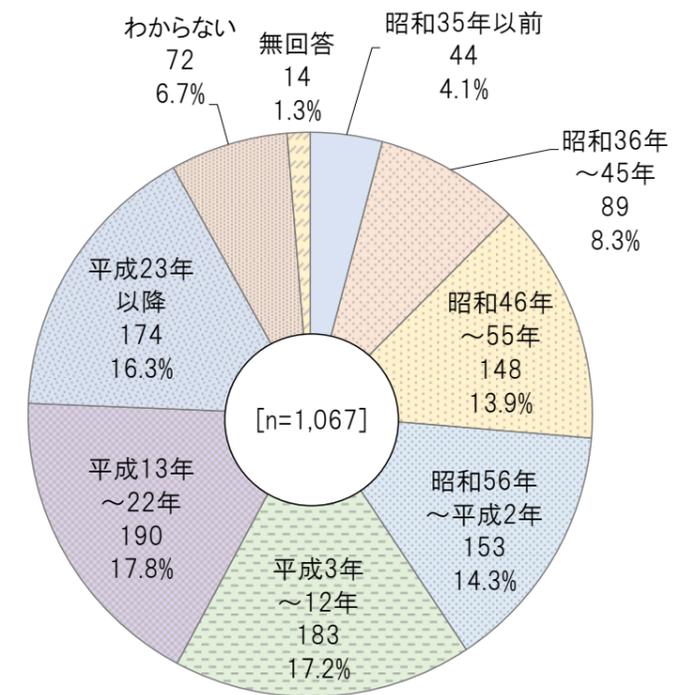


2. 現在お住まいの住宅について

問7.住宅の種類

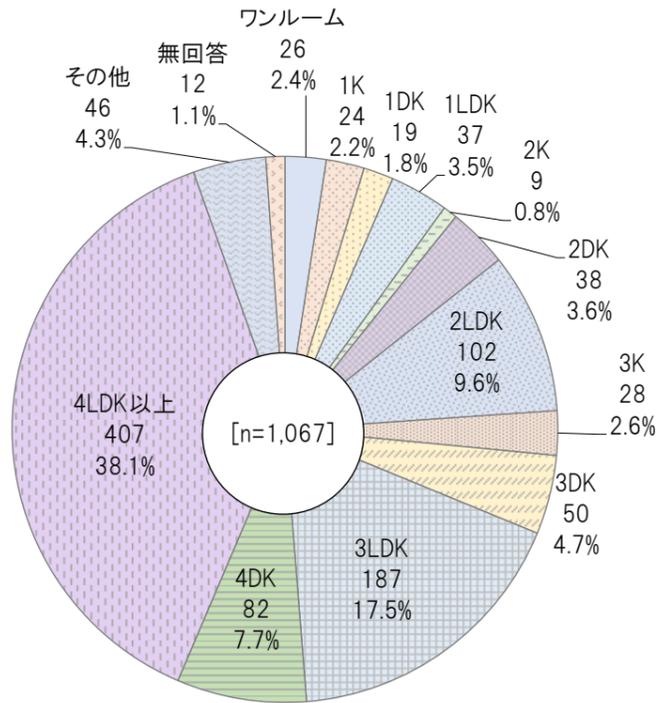


問8.住宅の建築年



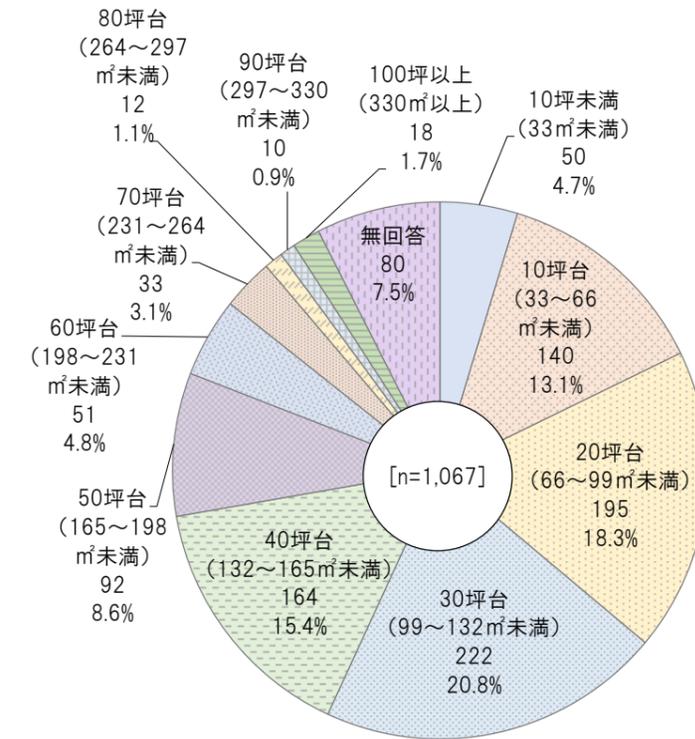
問 9.住宅の間取りと広さ(居室、風呂、トイレ、台所等を含む)

【間取り】



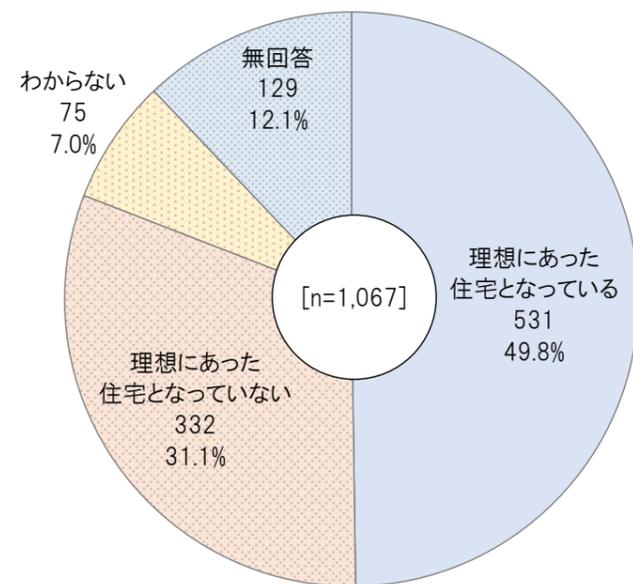
問 9. 現在お住まいの住宅の間取りと広さ(居室、風呂、トイレ、台所等を含む)

【広さ】



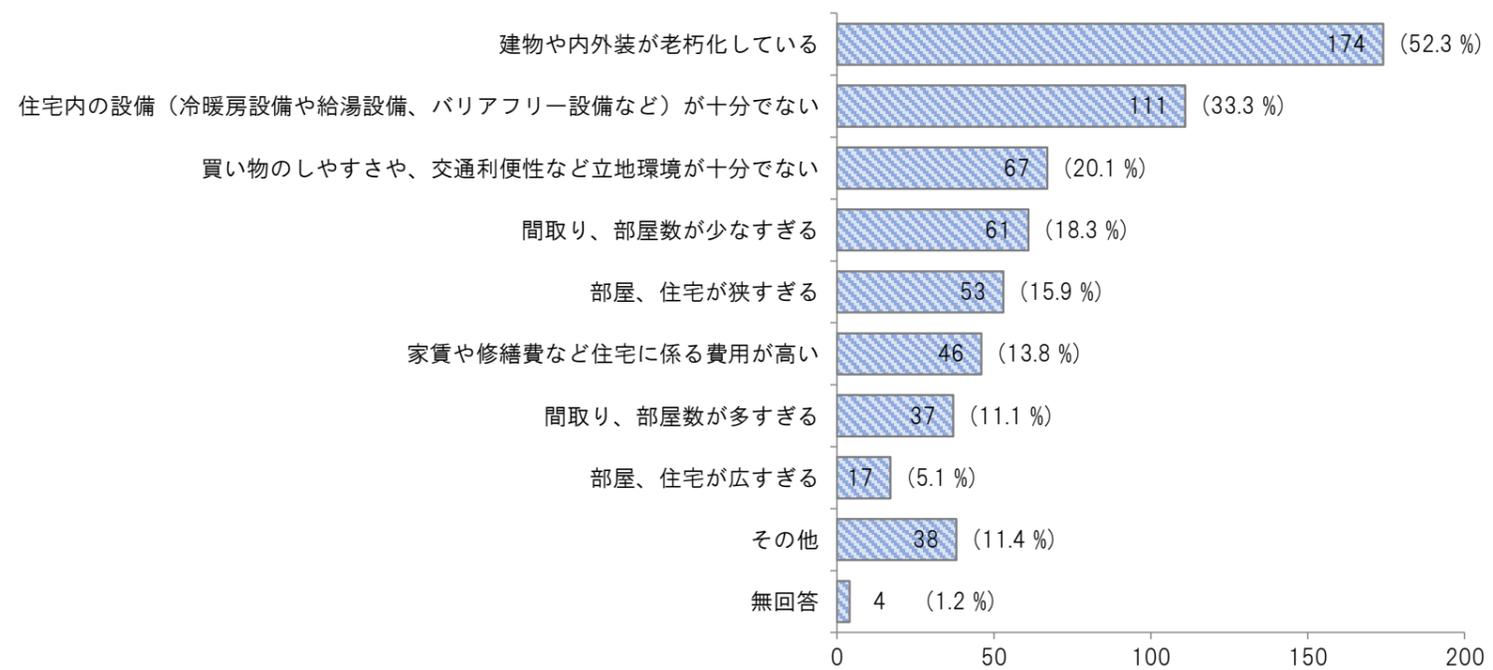
問 10.希望・理想の住宅となっているか

31.1%は理想にあった住宅となっていない。



問 10.希望・理想にあった住宅となっていない部分

内外装の老朽化や設備面において十分ではないとする意向が強い。



【クロス集計】世帯特性 × 希望・理想にあった住宅となっていない部分

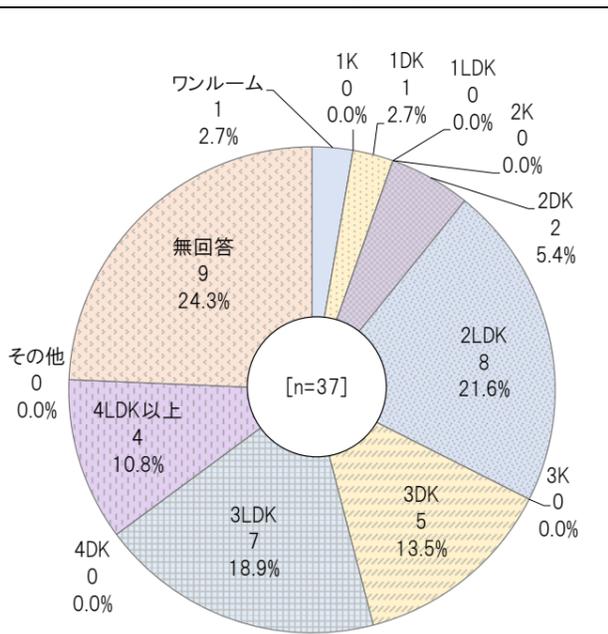
子育て世帯においては、現在の間取り、部屋数に不満を感じている。  
高齢者がいる世帯では、建物や設備の老朽化に不満を感じている。

	合計	間取り、部屋数が多すぎる	間取り、部屋数が少なすぎる	部屋、住宅が広すぎる	部屋、住宅が狭すぎる	家賃や修繕費など住宅に係る費用が高い	建物や内外装が老朽化している	住宅内の設備（冷暖房設備や給湯設備、バリアフリー設備など）が十分でない	買い物のしやすさや、交通利便性など立地環境が十分でない	その他	不明
全体	319	37	59	17	51	46	165	106	63	36	2
	100.0 %	11.6 %	18.5 %	5.3 %	16.0 %	14.4 %	51.7 %	33.2 %	19.7 %	11.3 %	0.6 %
前期高齢者(65~74歳)	111	22	9	9	13	10	71	45	31	11	0
	100.0 %	19.8 %	8.1 %	8.1 %	11.7 %	9.0 %	64.0 %	40.5 %	27.9 %	9.9 %	0.0 %
後期高齢者(75歳以上)	55	12	5	3	6	7	30	21	10	6	1
	100.0 %	21.8 %	9.1 %	5.5 %	10.9 %	12.7 %	54.5 %	38.2 %	18.2 %	10.9 %	1.8 %
小学校未就学児	24	0	10	0	11	2	6	6	4	0	1
	100.0 %	0.0 %	41.7 %	0.0 %	45.8 %	8.3 %	25.0 %	25.0 %	16.7 %	0.0 %	4.2 %
小・中学生	45	0	19	1	13	6	16	10	6	2	0
	100.0 %	0.0 %	42.2 %	2.2 %	28.9 %	13.3 %	35.6 %	22.2 %	13.3 %	4.4 %	0.0 %
高校生	25	1	9	1	7	7	11	6	3	7	0
	100.0 %	4.0 %	36.0 %	4.0 %	28.0 %	28.0 %	44.0 %	24.0 %	12.0 %	28.0 %	0.0 %
大学生	14	1	5	0	2	1	7	4	2	1	0
	100.0 %	7.1 %	35.7 %	0.0 %	14.3 %	7.1 %	50.0 %	28.6 %	14.3 %	7.1 %	0.0 %
身体障がい者等	20	2	1	1	3	5	9	8	6	4	0
	100.0 %	10.0 %	5.0 %	5.0 %	15.0 %	25.0 %	45.0 %	40.0 %	30.0 %	20.0 %	0.0 %
要支援・要介護認定者	13	4	1	2	1	2	10	9	3	0	0
	100.0 %	30.8 %	7.7 %	15.4 %	7.7 %	15.4 %	76.9 %	69.2 %	23.1 %	0.0 %	0.0 %
1~8に該当する家族はいない	89	8	17	5	12	18	45	29	17	12	0
	100.0 %	9.0 %	19.1 %	5.6 %	13.5 %	20.2 %	50.6 %	32.6 %	19.1 %	13.5 %	0.0 %

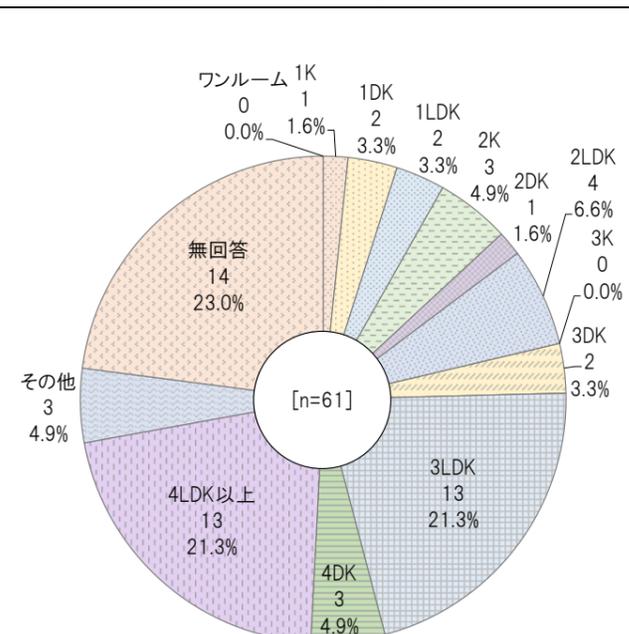
不詳・不明分は総数から除いている

問10 理想の間取り、部屋数

「間取り、部屋数が多すぎる」と回答した人の理想

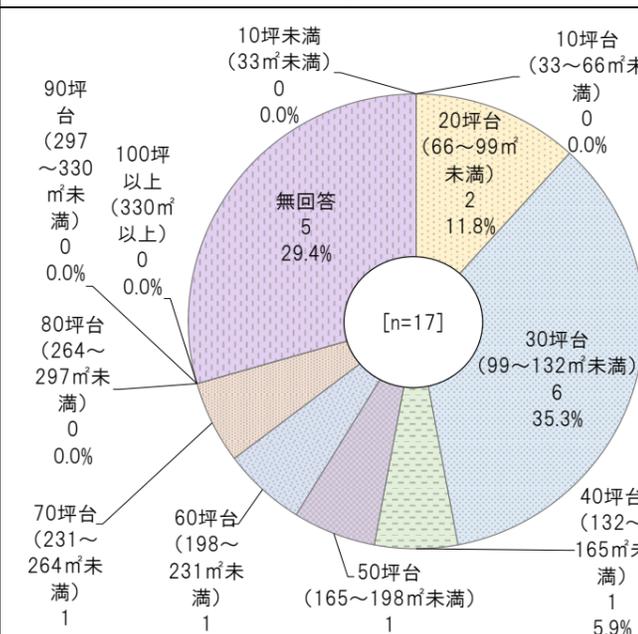


「間取り、部屋数が少なすぎる」と回答した人の理想

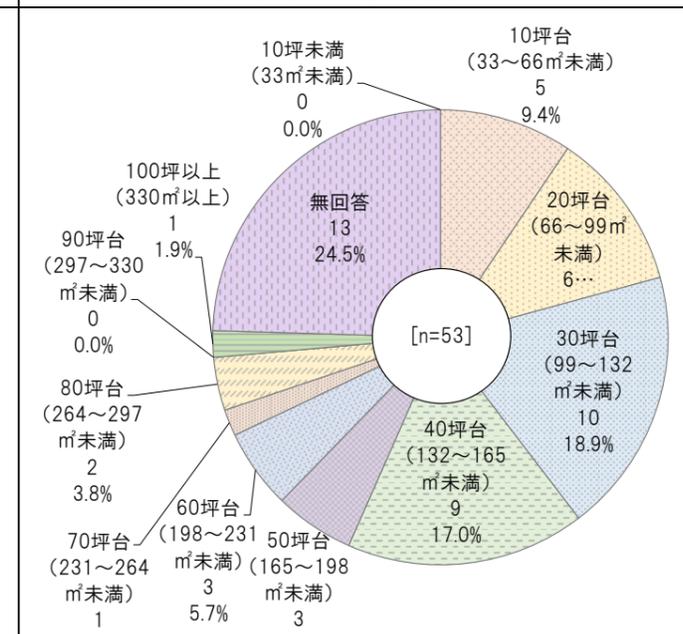


問10 理想の広さ

「部屋、住宅が広すぎる」と回答した人の理想



「部屋、住宅が狭すぎる」と回答した人の理想



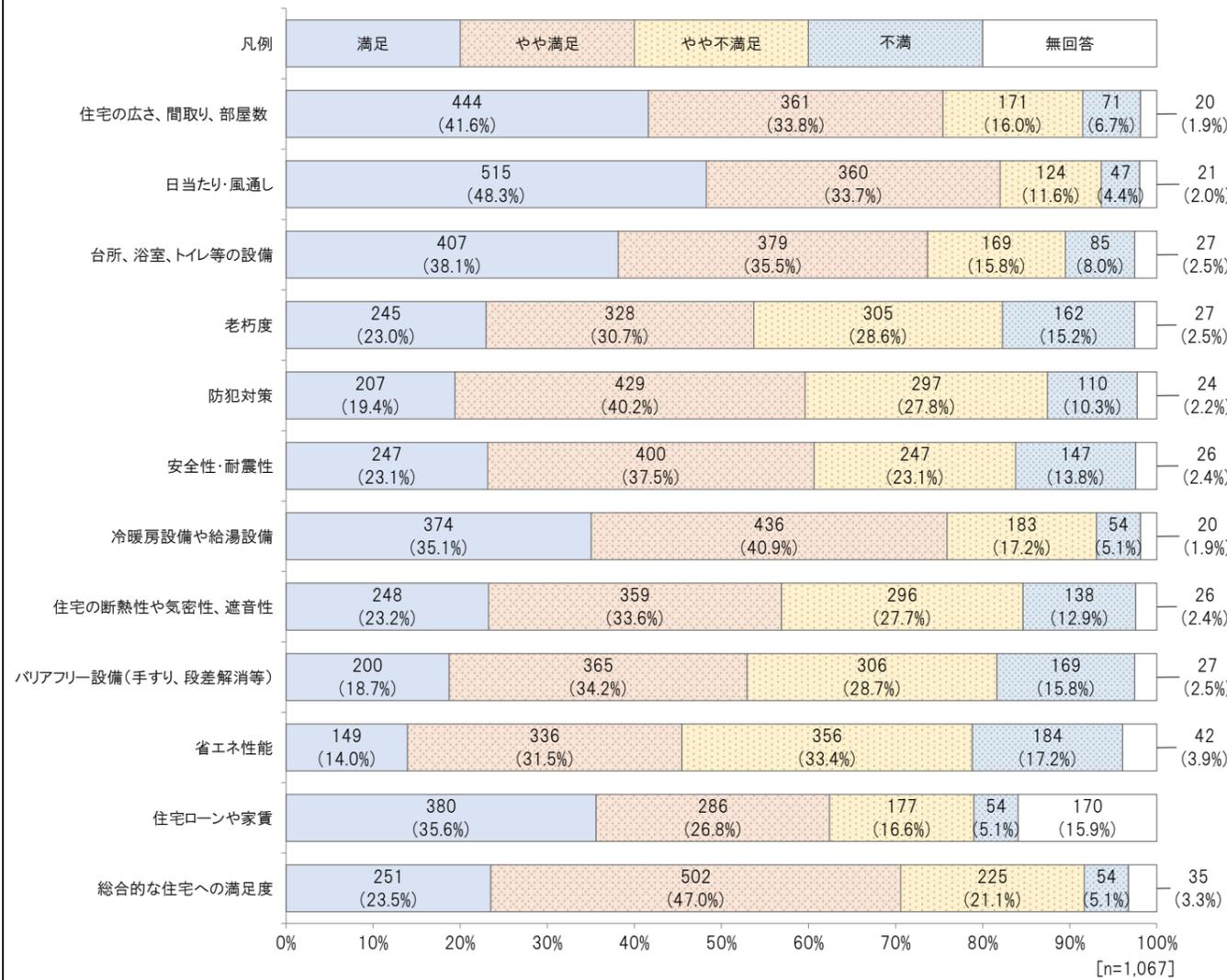
### 3.住宅や周辺環境への評価

#### 問 11 住まい・住まいのまわりの環境の満足度

##### 現在の住まいの満足度

満足度が高い項目は、  
「日当たり・風通し」「冷暖房設備や給湯設備」「住宅の広さ、間取り、部屋数」。

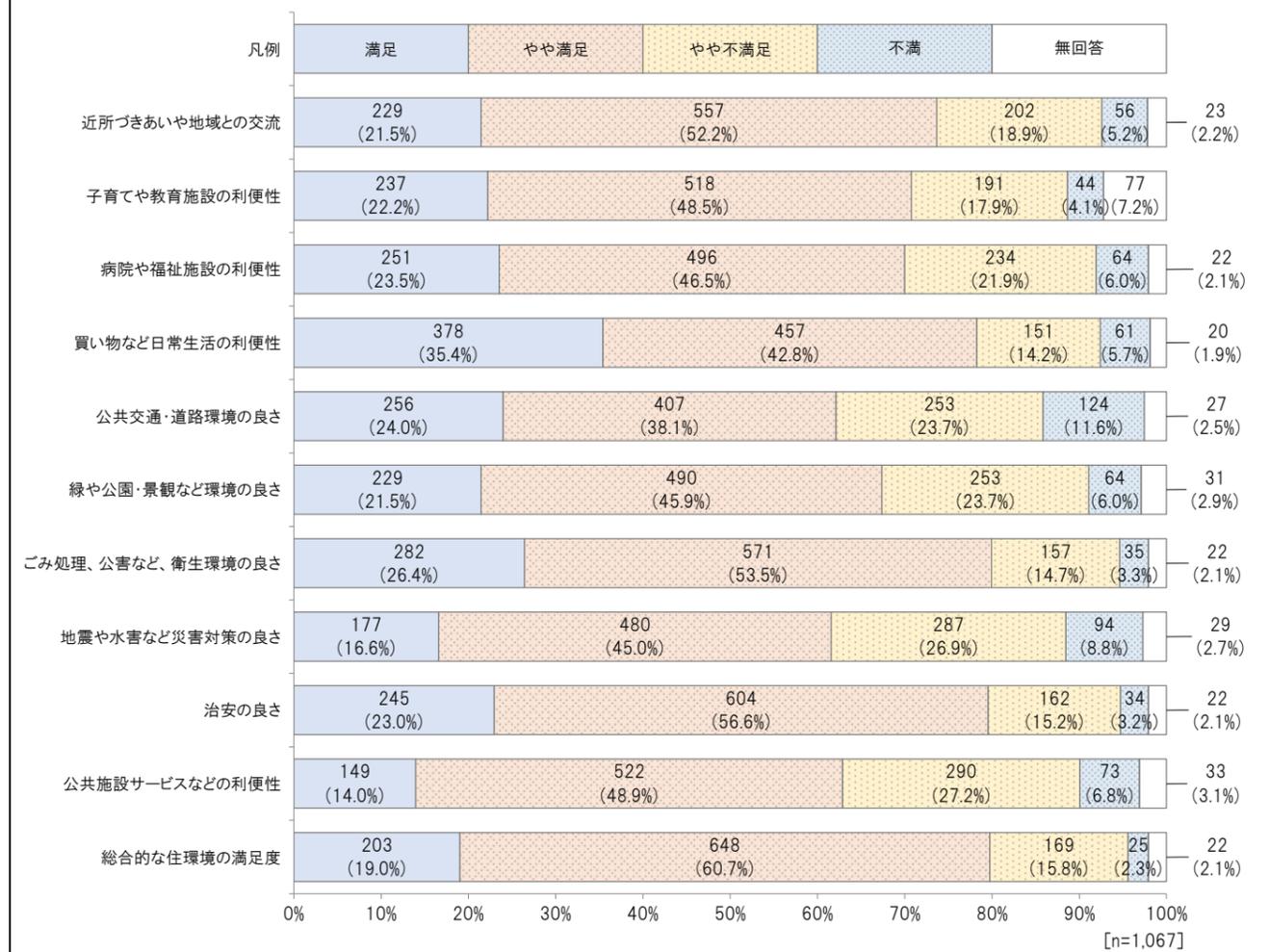
満足度が低い項目は、  
「省エネ性能」「バリアフリー設備(手すり、段差解消等)」「住宅の断熱性や気密性、遮音性」。



##### 住まいのまわりの環境の満足度

満足度が高い項目は、  
「ごみ処理、公害など、衛生環境の良さ」「治安の良さ」「買い物など日常生活の利便性」。

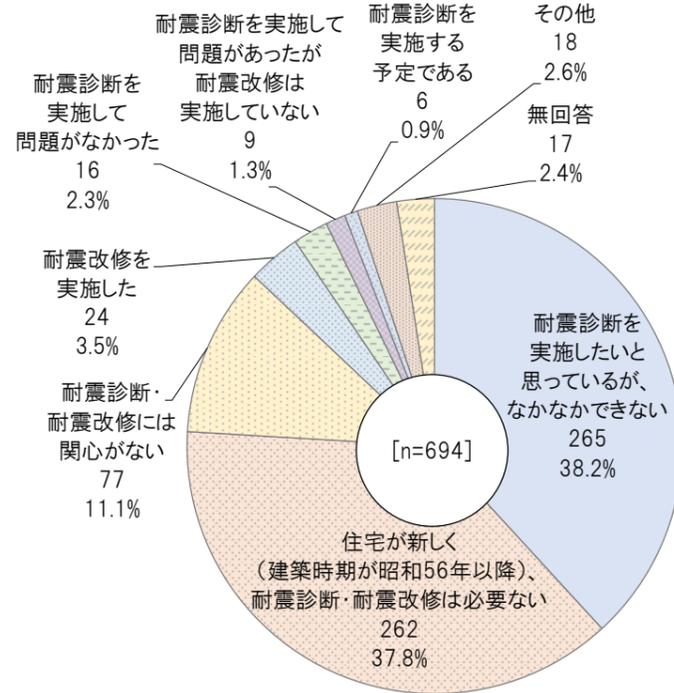
満足度が低い項目は、  
「地震や水害など災害対策の良さ」「公共交通・道路環境の良さ」「公共施設サービスなどの利便性」。



4.現在の住まいの防災や防犯、環境対策について

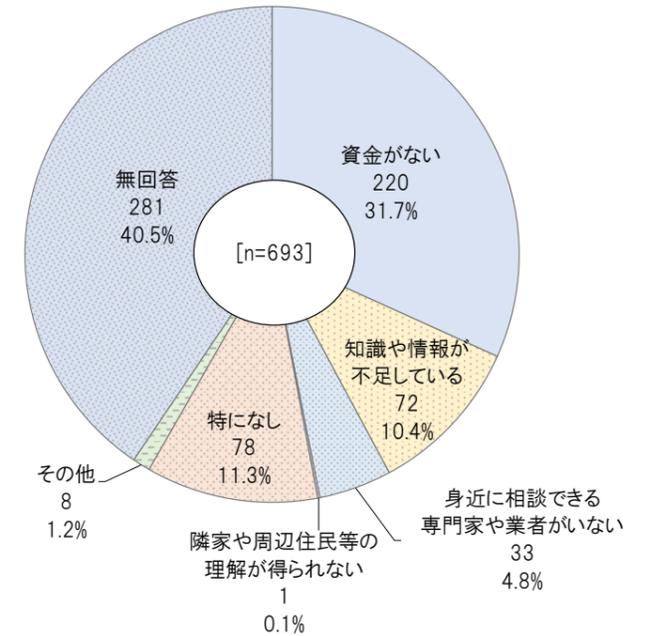
問12. 現在の住まいの地震対策の状況

耐震診断について実施したいが、なかなかできないという意向が強い。



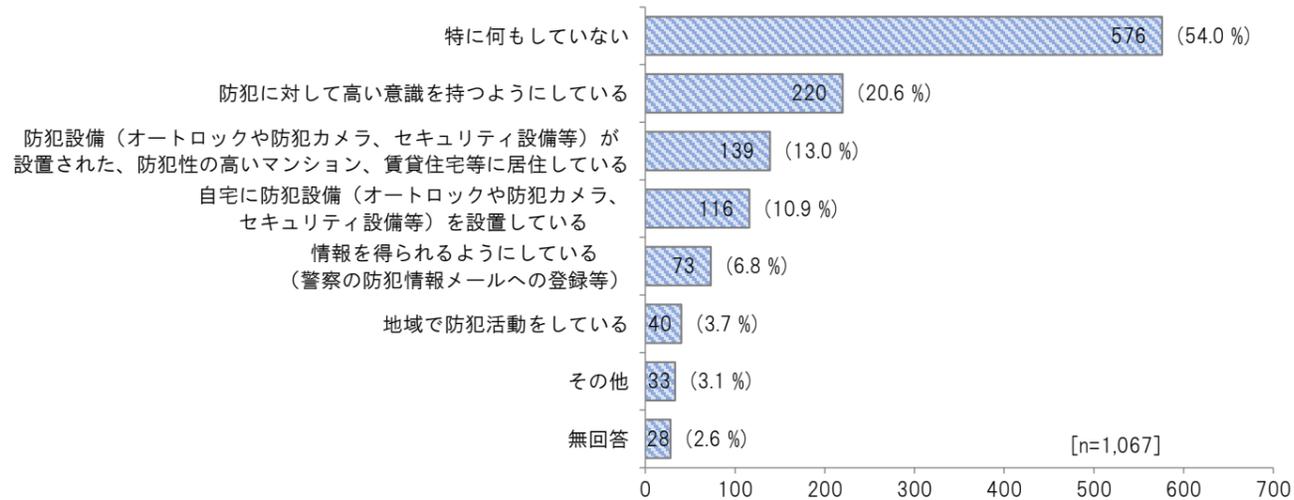
問13. 耐震診断・耐震改修を実施する上での(又は実施した際の)問題点

耐震診断を実施する上での問題点は「資金がない」が最も高い。



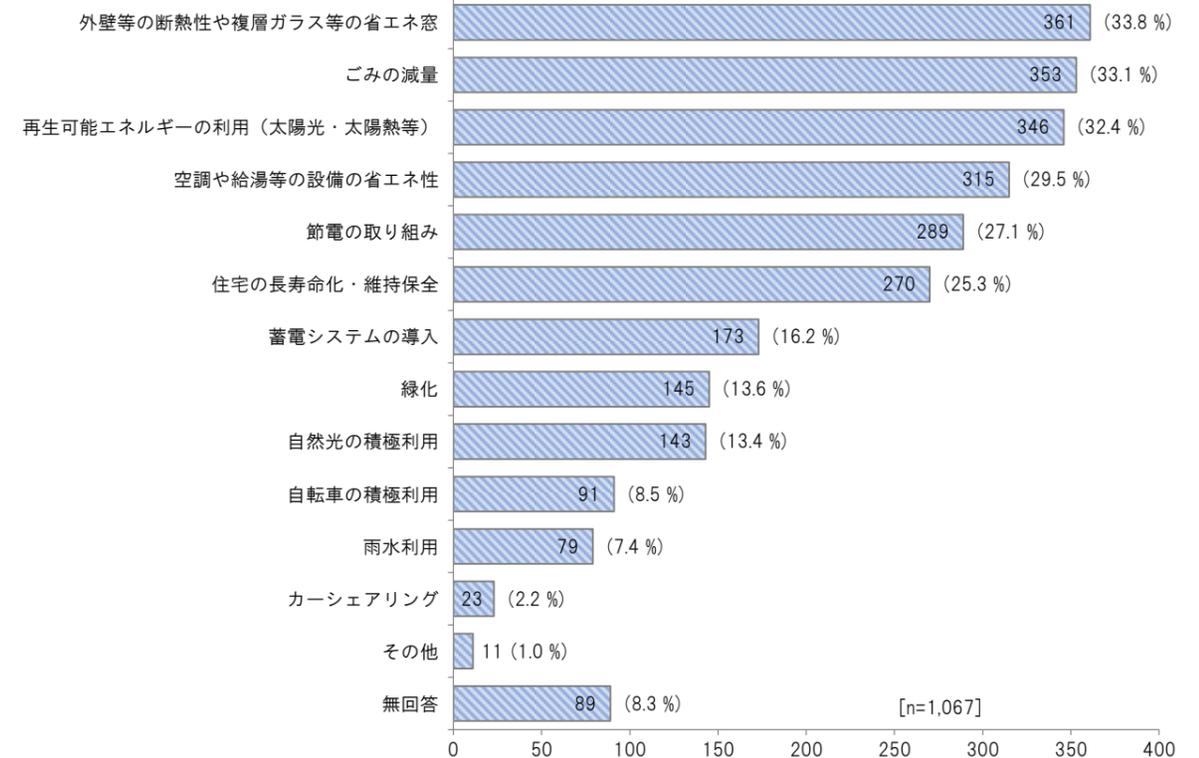
問14. 現在の住まいの防犯対策の状況

防犯対策について「特に何もしていない」が最も高い。



問15. 環境に配慮した住まいづくりの取り組みとして重要だと思うもの

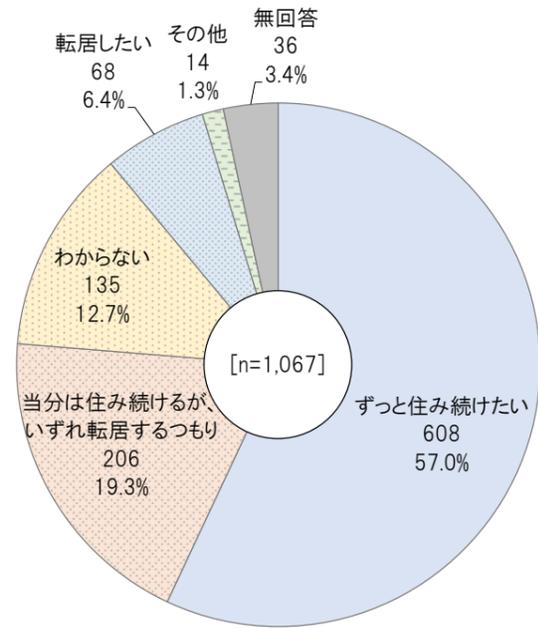
「外壁等の断熱性や複層ガラス等の省エネ窓」や「ごみの減量」「再生可能エネルギーの利用」が高い。



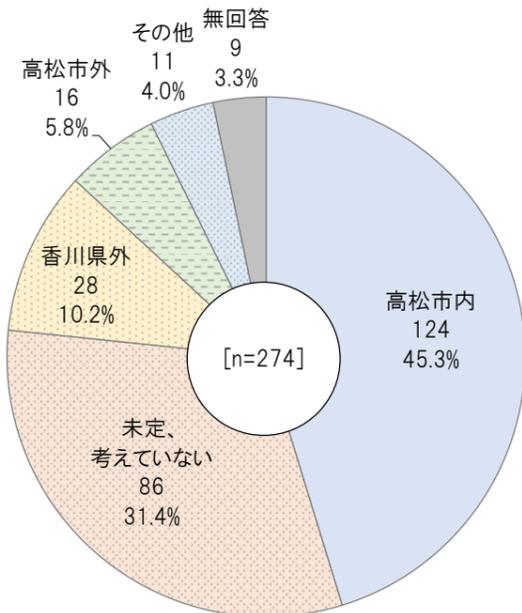
5.定住または転居の意向について

[クロス集計] 世帯特性 × 定住・転居意向

問16 現在の住まいへの定住・転居意向



問17-1 転居したい場所



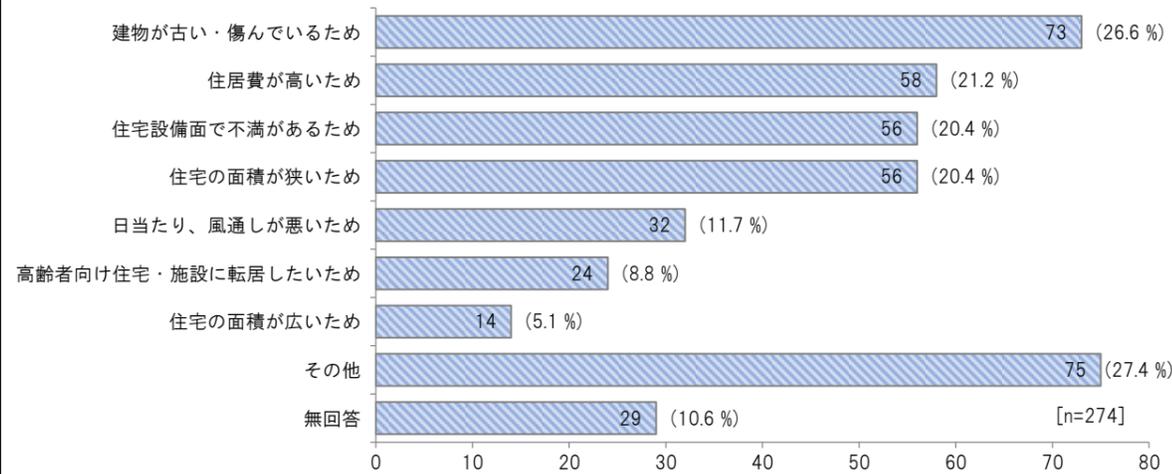
いずれの世代においても、「ずっと住みたい」と考えられている。

	合計	ずっと住み続けたい	当分は住み続けるが、いずれ転居するつもり	転居したい	わからない	その他	不明
全体	1,036	594	197	65	134	13	33
	100.0 %	57.3 %	19.0 %	6.3 %	12.9 %	1.3 %	3.2 %
前期高齢者 (65～74歳)	313	219	26	14	38	3	13
	100.0 %	70.0 %	8.3 %	4.5 %	12.1 %	1.0 %	4.2 %
後期高齢者 (75歳以上)	192	126	21	10	19	2	14
	100.0 %	65.6 %	10.9 %	5.2 %	9.9 %	1.0 %	7.3 %
小学校未就学児	92	48	28	6	7	2	1
	100.0 %	52.2 %	30.4 %	6.5 %	7.6 %	2.2 %	1.1 %
小・中学生	156	90	28	12	21	1	4
	100.0 %	57.7 %	17.9 %	7.7 %	13.5 %	0.6 %	2.6 %
高校生	71	38	14	6	9	3	1
	100.0 %	53.5 %	19.7 %	8.5 %	12.7 %	4.2 %	1.4 %
大学生	53	26	13	5	8	1	0
	100.0 %	49.1 %	24.5 %	9.4 %	15.1 %	1.9 %	0.0 %
身体障がい者等	64	35	11	6	5	2	5
	100.0 %	54.7 %	17.2 %	9.4 %	7.8 %	3.1 %	7.8 %
要支援・要介護認定者	41	24	5	3	4	0	5
	100.0 %	58.5 %	12.2 %	7.3 %	9.8 %	0.0 %	12.2 %
1～8に該当する家族はいない	304	143	83	23	46	4	5
	100.0 %	47.0 %	27.3 %	7.6 %	15.1 %	1.3 %	1.6 %

不詳・不明分は総数から除いている

問17-1 転居したい理由(住まい)

「建物が古い、傷んでいるから」「住居費の高さ」「住宅設備面での不満」「住宅の面積の狭さ」が移住したい理由として挙げられている。



【クロス集計】世帯特性 × 転居したい理由(住まい)

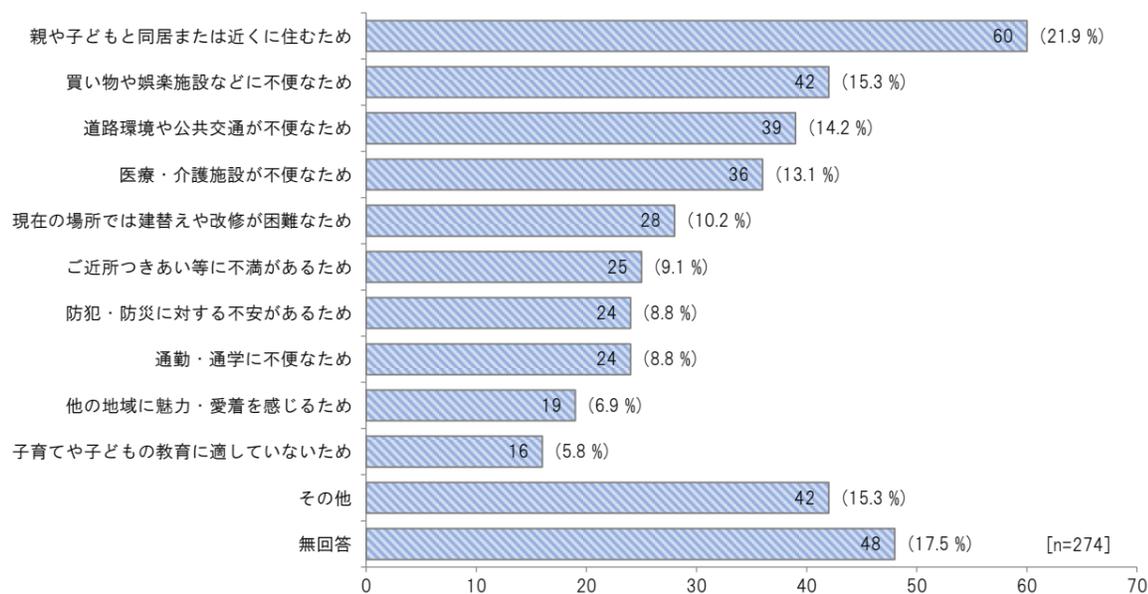
高齢者がいる世帯では「建物の老朽化や設備面での不満」、子育て世帯では「住宅の面積の狭さ」、高校生がいる世帯においては「住居費の高さ」が移住したい理由として挙げられている。

	合計	住宅の面積が広い	住宅の面積が狭い	建物が古い・傷んでいる	日当たり、風通しが悪い	住宅設備面で不満	高齢者向け住宅・施設に転居	住居費が高い	その他	不明
全体	262	14	54	67	31	52	23	57	72	27
	100.0%	5.3%	20.6%	25.6%	11.8%	19.8%	8.8%	21.8%	27.5%	10.3%
前期高齢者(65~74歳)	40	2	5	15	3	14	9	6	7	6
	100.0%	5.0%	12.5%	37.5%	7.5%	35.0%	22.5%	15.0%	17.5%	15.0%
後期高齢者(75歳以上)	31	5	3	9	8	3	2	5	10	4
	100.0%	16.1%	9.7%	29.0%	25.8%	9.7%	6.5%	16.1%	32.3%	12.9%
小学校未就学児	34	1	12	5	2	6	0	5	11	4
	100.0%	2.9%	35.3%	14.7%	5.9%	17.6%	0.0%	14.7%	32.4%	11.8%
小・中学生	40	0	13	11	4	8	1	10	11	2
	100.0%	0.0%	32.5%	27.5%	10.0%	20.0%	2.5%	25.0%	27.5%	5.0%
高校生	20	2	5	4	2	4	1	6	4	2
	100.0%	10.0%	25.0%	20.0%	10.0%	20.0%	5.0%	30.0%	20.0%	10.0%
大学生	18	1	1	4	4	2	1	2	8	3
	100.0%	5.6%	5.6%	22.2%	22.2%	11.1%	5.6%	11.1%	44.4%	16.7%
身体障がい者等	17	1	1	10	2	5	5	5	3	2
	100.0%	5.9%	5.9%	58.8%	11.8%	29.4%	29.4%	29.4%	17.6%	11.8%
要支援・要介護認定者	8	1	0	2	0	2	2	3	2	2
	100.0%	12.5%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	37.5%	25.0%	25.0%
1~8に該当する家族はいない	106	3	24	23	15	19	8	24	30	10
	100.0%	2.8%	22.6%	21.7%	14.2%	17.9%	7.5%	22.6%	28.3%	9.4%

不詳・不明分は総数から除いている

問17-1. 転居したい理由(住環境)

「親・子どもとの同居・近居」「買い物や娯楽施設などの不便さ」「道路環境や公共交通の不便さ」が転居したい理由として挙げられている。



【クロス集計】世帯特性 × 転居したい理由(住環境)

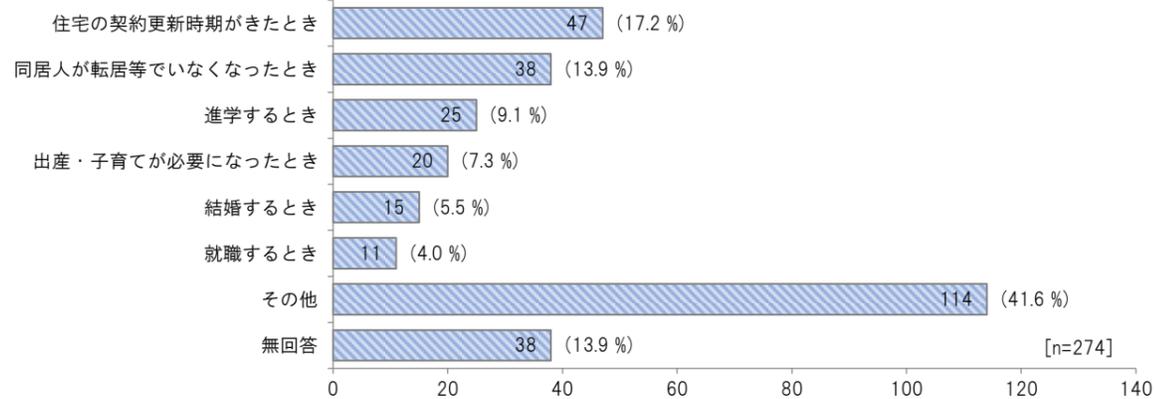
高齢者や障がい者がいる世帯においては「買い物や交通利便性」、子育て世帯において「親や子どもとの同居や近居」が転居したい理由として挙げられている。

	合計	通勤・通学に不便なため	買い物や娯楽施設などに不便なため	子育てや子どもの教育に適していないため	医療・介護施設が不便なため	道路環境や公共交通が不便なため	防犯・防災に対する不安があるため	現在の場所では建替えや改修が困難なため	親や子どもと同居または近くに住むため	ご近所つきあい等に不満があるため	他の地域に魅力・愛着を感じるため	その他	不明
全体	262	22	39	16	34	37	24	27	55	24	18	41	46
	100.0%	8.4%	14.9%	6.1%	13.0%	14.1%	9.2%	10.3%	21.0%	9.2%	6.9%	15.6%	17.6%
前期高齢者(65~74歳)	40	3	11	3	8	5	6	7	5	5	4	1	9
	100.0%	7.5%	27.5%	7.5%	20.0%	12.5%	15.0%	17.5%	12.5%	12.5%	10.0%	2.5%	22.5%
後期高齢者(75歳以上)	31	1	5	1	4	6	2	5	5	2	4	5	6
	100.0%	3.2%	16.1%	3.2%	12.9%	19.4%	6.5%	16.1%	16.1%	6.5%	12.9%	16.1%	19.4%
小学校未就学児	34	5	2	2	3	3	0	1	8	4	3	4	6
	100.0%	14.7%	5.9%	5.9%	8.8%	8.8%	0.0%	2.9%	23.5%	11.8%	8.8%	11.8%	17.6%
小・中学生	40	6	2	3	4	5	2	2	8	3	1	9	8
	100.0%	15.0%	5.0%	7.5%	10.0%	12.5%	5.0%	5.0%	20.0%	7.5%	2.5%	22.5%	20.0%
高校生	20	0	1	1	4	3	2	3	5	2	0	4	4
	100.0%	0.0%	5.0%	5.0%	20.0%	15.0%	10.0%	15.0%	25.0%	10.0%	0.0%	20.0%	20.0%
大学生	18	2	2	0	1	1	1	2	6	1	2	3	4
	100.0%	11.1%	11.1%	0.0%	5.6%	5.6%	5.6%	11.1%	33.3%	5.6%	11.1%	16.7%	22.2%
身体障がい者等	17	0	6	0	5	5	3	5	1	3	2	0	3
	100.0%	0.0%	35.3%	0.0%	29.4%	29.4%	17.6%	29.4%	5.9%	17.6%	11.8%	0.0%	17.6%
要支援・要介護認定者	8	0	2	0	3	1	2	1	0	0	1	2	1
	100.0%	0.0%	25.0%	0.0%	37.5%	12.5%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	12.5%	25.0%	12.5%
1~8に該当する家族はいない	106	7	16	7	12	20	12	9	24	9	6	21	15
	100.0%	6.6%	15.1%	6.6%	11.3%	18.9%	11.3%	8.5%	22.6%	8.5%	5.7%	19.8%	14.2%

不詳・不明分は総数から除いている

問17-1. 転居を考えるタイミング

「契約更新時期」や「同居人の転居等」が移住を考えるタイミングとして挙げられている。



[クロス集計]世帯特性 × 転居を考えるタイミング

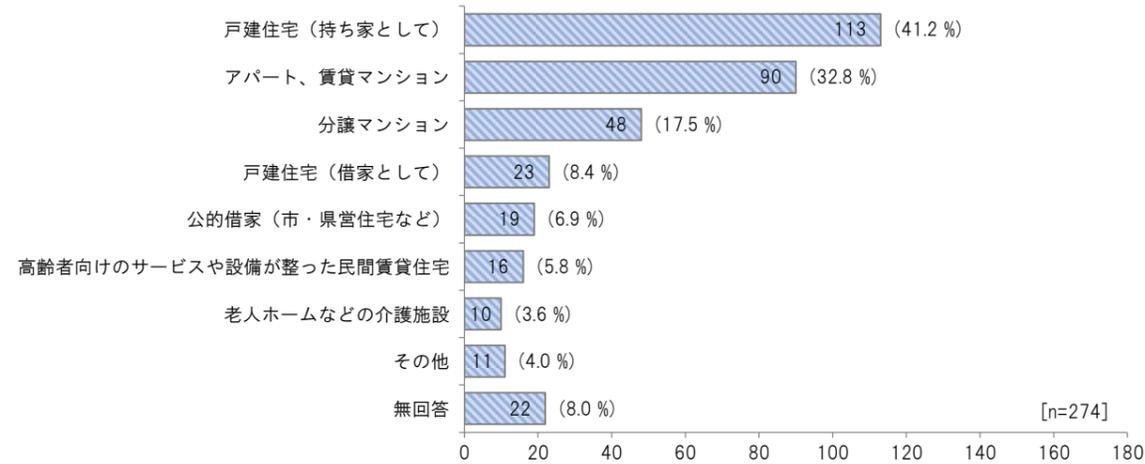
高齢者においては、「同居人の転居等」、子育て世帯では、「進学」や子どもなど「同居人の転居等」を、移住を考えるタイミングで挙げている。

	合計	就職するとき	進学するとき	結婚するとき	出産・子育てが必要になったとき	同居人が転居等でなくなったとき	住宅の契約更新時期がきたとき	その他	不明
全体	262	11	25	15	20	37	45	108	35
	100.0%	4.2%	9.5%	5.7%	7.6%	14.1%	17.2%	41.2%	13.4%
前期高齢者(65~74歳)	40	1	1	0	3	8	6	13	9
	100.0%	2.5%	2.5%	0.0%	7.5%	20.0%	15.0%	32.5%	22.5%
後期高齢者(75歳以上)	31	2	1	1	0	7	2	15	6
	100.0%	6.5%	3.2%	3.2%	0.0%	22.6%	6.5%	48.4%	19.4%
小学校未就学児	34	0	10	1	4	0	8	15	2
	100.0%	0.0%	29.4%	2.9%	11.8%	0.0%	23.5%	44.1%	5.9%
小・中学生	40	2	14	0	0	5	7	16	3
	100.0%	5.0%	35.0%	0.0%	0.0%	12.5%	17.5%	40.0%	7.5%
高校生	20	2	4	1	0	11	4	5	2
	100.0%	10.0%	20.0%	5.0%	0.0%	55.0%	20.0%	25.0%	10.0%
大学生	18	1	0	1	1	7	2	5	3
	100.0%	5.6%	0.0%	5.6%	5.6%	38.9%	11.1%	27.8%	16.7%
身体障がい者等	17	0	0	0	0	3	3	4	7
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	17.6%	17.6%	23.5%	41.2%
要支援・要介護認定者	8	0	0	0	0	3	0	3	2
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	37.5%	0.0%	37.5%	25.0%
1~8に該当する家族はいない	106	4	1	12	12	7	22	50	12
	100.0%	3.8%	0.9%	11.3%	11.3%	6.6%	20.8%	47.2%	11.3%

不詳・不明分は総数から除いている

問17-2. 転居先の住宅として希望する住まい

戸建住宅(持ち家)の意向が強い。



[クロス集計]世帯特性 × 希望する住まい

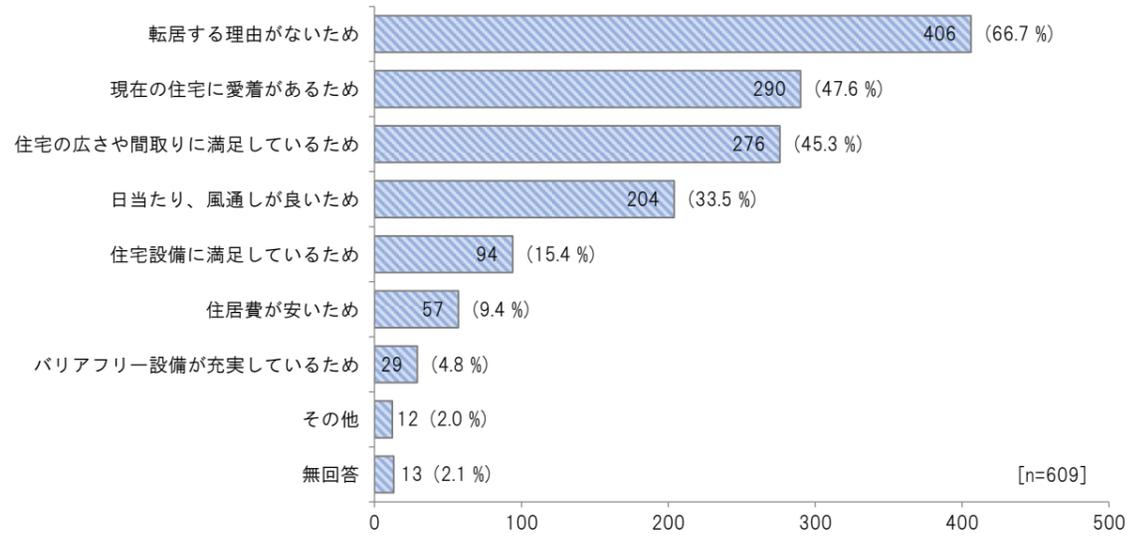
後期高齢者や身体障がい者、要支援・要介護認定者がいる世帯を除き、戸建住宅(持ち家)の意向が強い。

	合計	戸建住宅(持ち家として)	戸建住宅(借家として)	分譲マンション	アパート、賃貸マンション	公的借家(市・県営住宅など)	老人ホームなどの介護施設	高齢者向けのサービスや設備が整った民間賃貸	その他	不明
全体	262	108	23	45	86	18	10	15	11	21
	100.0%	41.2%	8.8%	17.2%	32.8%	6.9%	3.8%	5.7%	4.2%	8.0%
前期高齢者(65~74歳)	40	15	4	6	10	5	4	4	2	2
	100.0%	37.5%	10.0%	15.0%	25.0%	12.5%	10.0%	10.0%	5.0%	5.0%
後期高齢者(75歳以上)	31	7	5	3	10	3	3	0	4	4
	100.0%	22.6%	16.1%	9.7%	32.3%	9.7%	9.7%	0.0%	12.9%	12.9%
小学校未就学児	34	16	4	8	12	1	0	0	1	3
	100.0%	47.1%	11.8%	23.5%	35.3%	2.9%	0.0%	0.0%	2.9%	8.8%
小・中学生	40	19	8	7	18	0	0	1	1	2
	100.0%	47.5%	20.0%	17.5%	45.0%	0.0%	0.0%	2.5%	2.5%	5.0%
高校生	20	14	3	4	4	1	0	1	0	1
	100.0%	70.0%	15.0%	20.0%	20.0%	5.0%	0.0%	5.0%	0.0%	5.0%
大学生	18	9	2	4	5	1	0	1	1	2
	100.0%	50.0%	11.1%	22.2%	27.8%	5.6%	0.0%	5.6%	5.6%	11.1%
身体障がい者等	17	5	2	1	6	3	2	3	1	1
	100.0%	29.4%	11.8%	5.9%	35.3%	17.6%	11.8%	17.6%	5.9%	5.9%
要支援・要介護認定者	8	1	0	0	2	1	1	1	1	2
	100.0%	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%	25.0%
1~8に該当する家族はいない	106	43	6	20	37	6	2	8	3	8
	100.0%	40.6%	5.7%	18.9%	34.9%	5.7%	1.9%	7.5%	2.8%	7.5%

不詳・不明分は総数から除いている

問18 住み続けたい理由(住まい)

「転居する理由がない」「現在の住宅に愛着がある」「住宅の広さや間取りに満足している」が住み続けたい理由として挙げられている。



【クロス集計】世帯特性 × 住み続けたい理由(住まい)

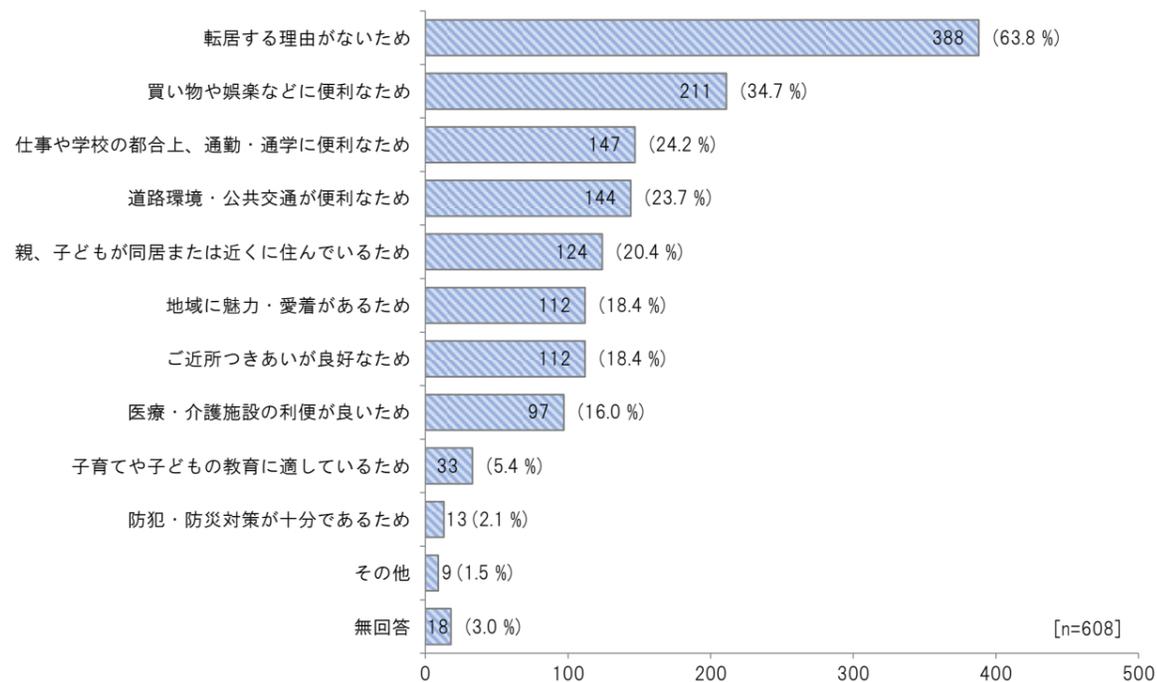
子育て世帯は「住宅の広さや間取りに満足している」ことが住み続けたい理由につながっている。

	合計	住宅の広さや間取りに満足しているため	住居費が安い	日当たり、風通しが良い	住宅設備に満足しているため	バリアフリー設備が充実しているため	現在の住宅に愛着があるため	その他	転居する理由がないため	不明
全体	595	271	54	201	92	29	284	12	398	12
	100.0%	45.5%	9.1%	33.8%	15.5%	4.9%	47.7%	2.0%	66.9%	2.0%
前期高齢者(65~74歳)	220	78	21	76	27	11	120	6	151	3
	100.0%	35.5%	9.5%	34.5%	12.3%	5.0%	54.5%	2.7%	68.6%	1.4%
後期高齢者(75歳以上)	126	61	12	51	12	12	68	2	81	3
	100.0%	48.4%	9.5%	40.5%	9.5%	9.5%	54.0%	1.6%	64.3%	2.4%
小学校未就学児	48	22	4	12	15	1	20	1	25	0
	100.0%	45.8%	8.3%	25.0%	31.3%	2.1%	41.7%	2.1%	52.1%	0.0%
小・中学生	90	42	4	27	16	4	32	1	57	2
	100.0%	46.7%	4.4%	30.0%	17.8%	4.4%	35.6%	1.1%	63.3%	2.2%
高校生	38	23	3	14	2	1	16	0	26	0
	100.0%	60.5%	7.9%	36.8%	5.3%	2.6%	42.1%	0.0%	68.4%	0.0%
大学生	26	19	1	10	0	1	13	0	21	1
	100.0%	73.1%	3.8%	38.5%	0.0%	3.8%	50.0%	0.0%	80.8%	3.8%
身体障がい者等	35	17	0	11	4	4	21	1	23	0
	100.0%	48.6%	0.0%	31.4%	11.4%	11.4%	60.0%	2.9%	65.7%	0.0%
要支援・要介護認定者	24	9	4	9	0	3	18	2	13	0
	100.0%	37.5%	16.7%	37.5%	0.0%	12.5%	75.0%	8.3%	54.2%	0.0%
1~8に該当する家族はいない	143	77	16	54	25	2	59	3	91	5
	100.0%	53.8%	11.2%	37.8%	17.5%	1.4%	41.3%	2.1%	63.6%	3.5%

不詳・不明分は総数から除いている

問 18. 住み続けたい理由(住環境)

「転居する理由がない」「買い物や娯楽などに便利」「仕事や学校の都合上、通勤・通学に便利」が住み続けたい理由として挙げられている。



【クロス集計】世帯特性 × 住み続けたい理由(住環境)

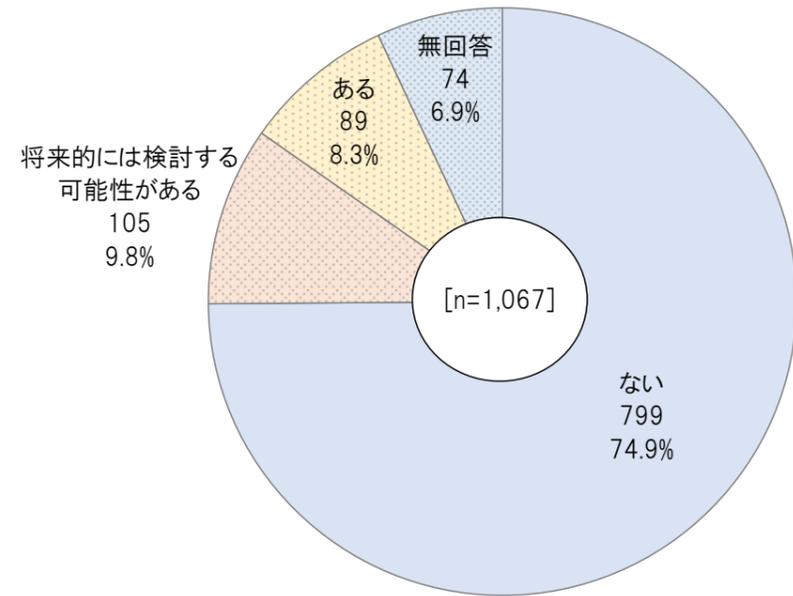
高齢者がいる世帯は「買い物や娯楽などの利便性に満足している」ことが住み続けたい理由につながっている。

	合計	仕事や学校の都合上、通勤・通学に便利	買い物や娯楽などに便利	子育てや子どもの教育に適している	医療・介護施設の利便が良い	道路環境・公共交通が便利	防犯・防災対策が十分	ご近所つきあいが良好	親、子どもが同居または近くに住んでいる	地域に魅力・愛着がある	その他	転居する理由がない	不明
全体	594	146	205	33	96	139	13	108	123	111	9	379	17
	100.0%	24.6%	34.5%	5.6%	16.2%	23.4%	2.2%	18.2%	20.7%	18.7%	1.5%	63.8%	2.9%
前期高齢者(65~74歳)	219	21	85	10	40	54	7	41	41	45	4	146	4
	100.0%	9.6%	38.8%	4.6%	18.3%	24.7%	3.2%	18.7%	18.7%	20.5%	1.8%	66.7%	1.8%
後期高齢者(75歳以上)	126	18	35	2	28	29	1	26	25	30	3	83	7
	100.0%	14.3%	27.8%	1.6%	22.2%	23.0%	0.8%	20.6%	19.8%	23.8%	2.4%	65.9%	5.6%
小学校未就学児	48	28	14	10	3	5	0	8	14	6	0	20	1
	100.0%	58.3%	29.2%	20.8%	6.3%	10.4%	0.0%	16.7%	29.2%	12.5%	0.0%	41.7%	2.1%
小・中学生	90	52	24	15	5	13	0	12	25	13	0	49	3
	100.0%	57.8%	26.7%	16.7%	5.6%	14.4%	0.0%	13.3%	27.8%	14.4%	0.0%	54.4%	3.3%
高校生	38	19	10	5	6	11	2	5	8	5	0	19	3
	100.0%	50.0%	26.3%	13.2%	15.8%	28.9%	5.3%	13.2%	21.1%	13.2%	0.0%	50.0%	7.9%
大学生	26	11	8	1	4	9	0	6	2	2	0	18	3
	100.0%	42.3%	30.8%	3.8%	15.4%	34.6%	0.0%	23.1%	7.7%	7.7%	0.0%	69.2%	11.5%
身体障がい者等	35	9	11	3	13	8	0	3	7	6	0	21	1
	100.0%	25.7%	31.4%	8.6%	37.1%	22.9%	0.0%	8.6%	20.0%	17.1%	0.0%	60.0%	2.9%
要支援・要介護認定者	24	4	8	0	5	7	1	4	3	5	0	15	1
	100.0%	16.7%	33.3%	0.0%	20.8%	29.2%	4.2%	16.7%	12.5%	20.8%	0.0%	62.5%	4.2%
1~8に該当する家族はいない	143	35	53	1	22	39	3	26	26	27	4	94	2
	100.0%	24.5%	37.1%	0.7%	15.4%	27.3%	2.1%	18.2%	18.2%	18.9%	2.8%	65.7%	1.4%

6.中古住宅について

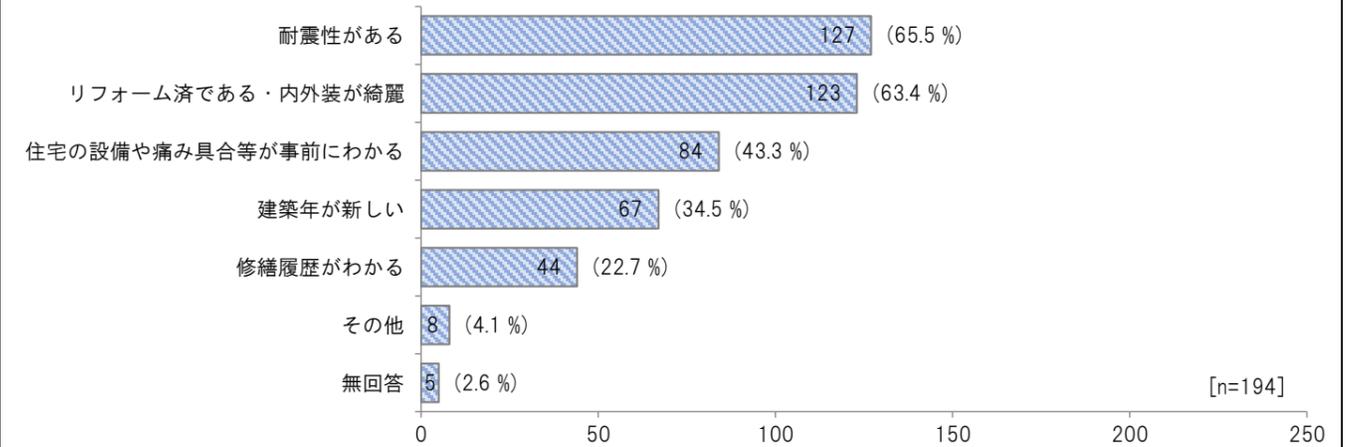
問19. 中古住宅の購入への興味

中古住宅購入に興味がないが7割以上を占める。



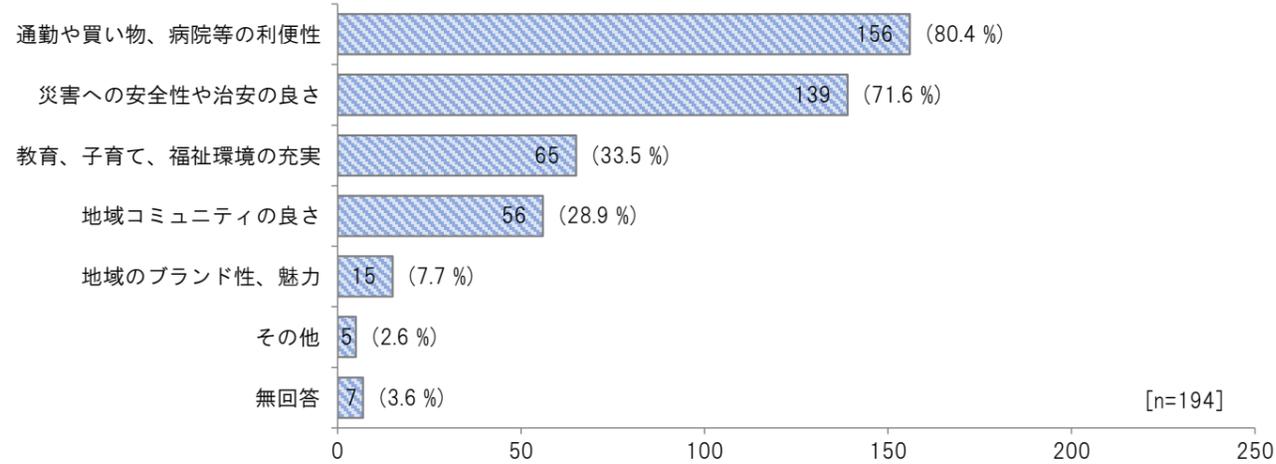
問 20. 中古住宅を購入する場合、重要視すること:住まい(購入に興味がある人のみ回答)

耐震性やリフォーム済で内外装が綺麗であることが中古住宅の購入に重要となっている。



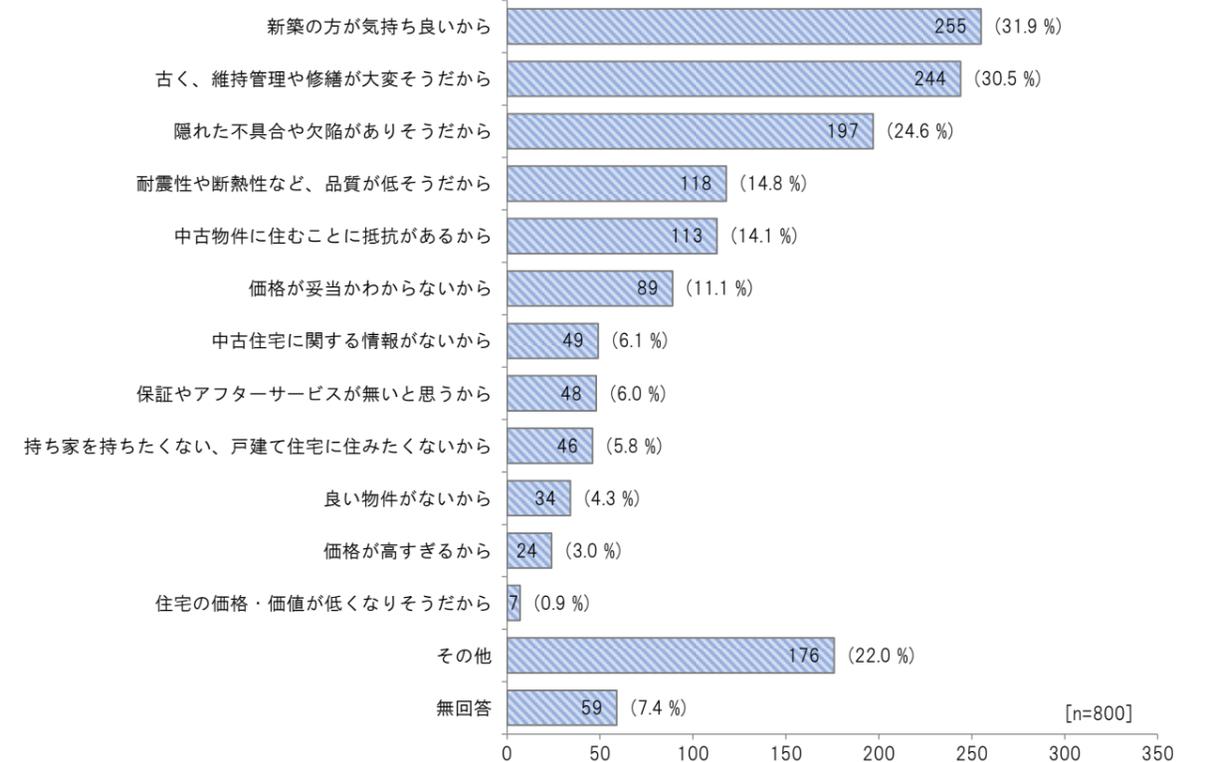
問 20. 中古住宅を購入する場合、重要視すること:住環境(購入に興味がある人のみ回答)

「通勤・買い物、病院等の利便性」や「災害への安全性、治安の良さ」が中古住宅の購入に重要となっている。



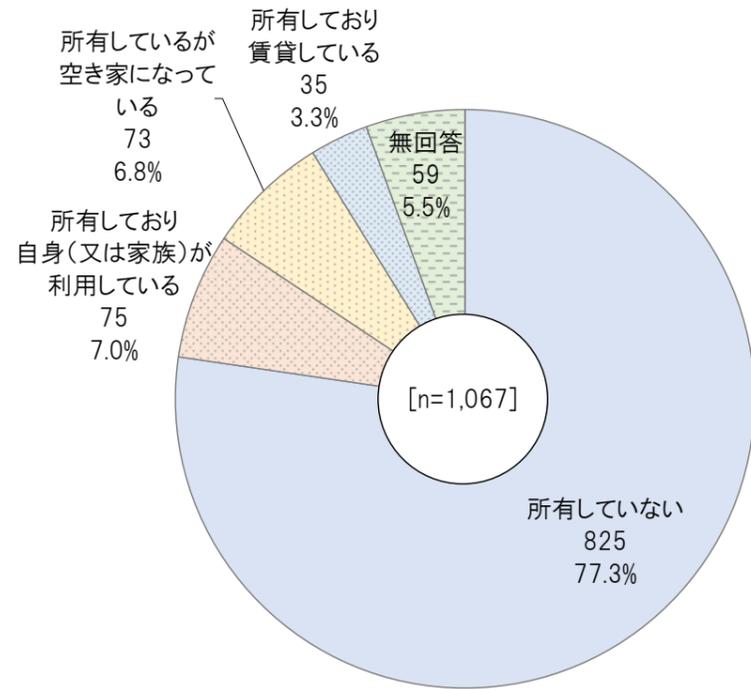
問21. 中古住宅の購入に興味がない理由:(購入に興味がない人のみ回答)

「新築の方が気持ち良い」「維持管理・修繕が大変」「隠れた不具合や欠陥がありそう」が高い。



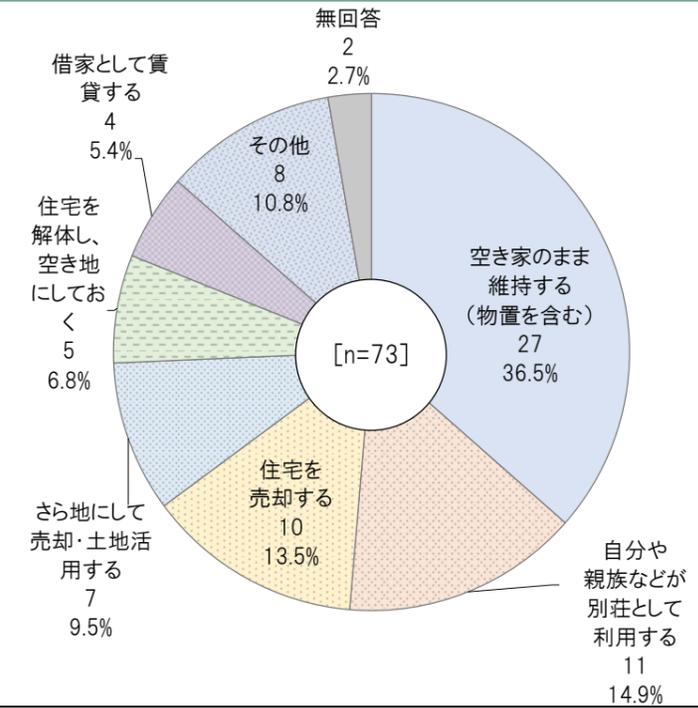
7.空き家について

問 22. 現在の住まい以外の住宅の所有状況



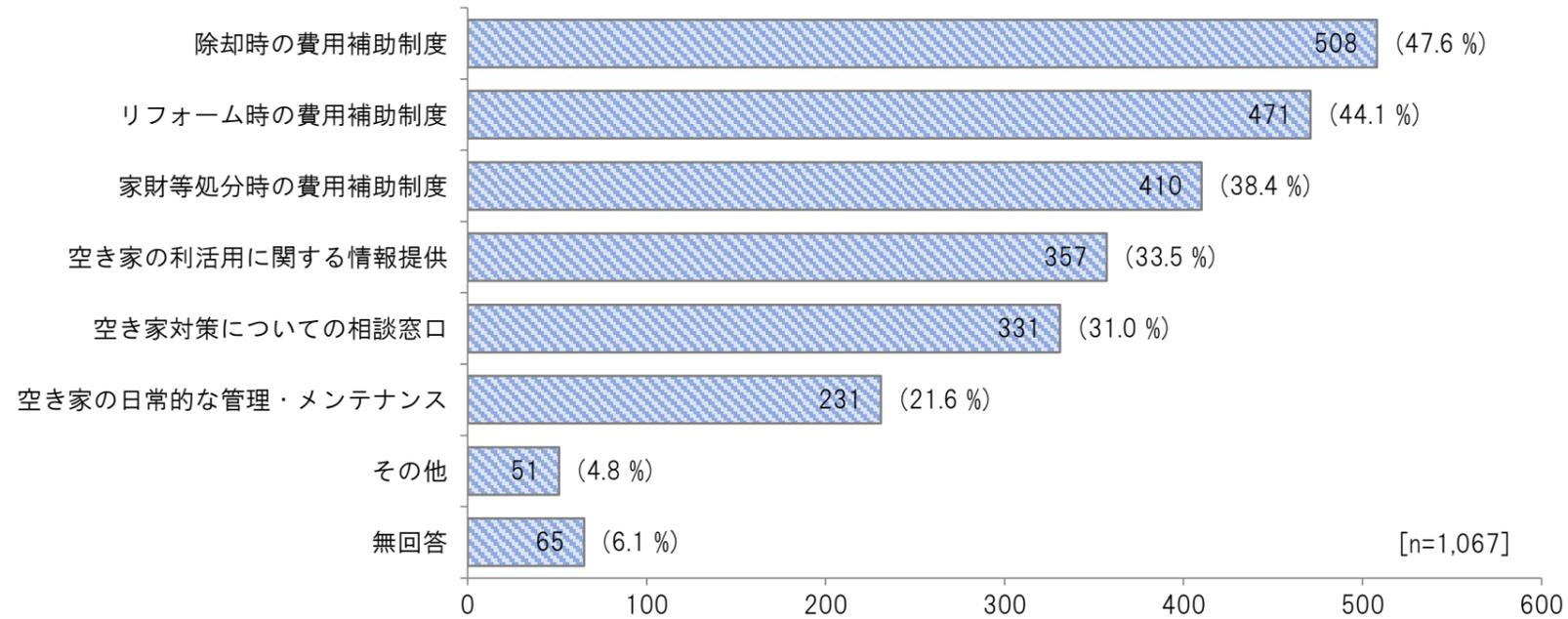
問 23. 空き家の今後の利用についての意向(空き家所有者のみ)

「空き家のまま維持する」が最も高い。



問 24. 空き家について望む支援内容

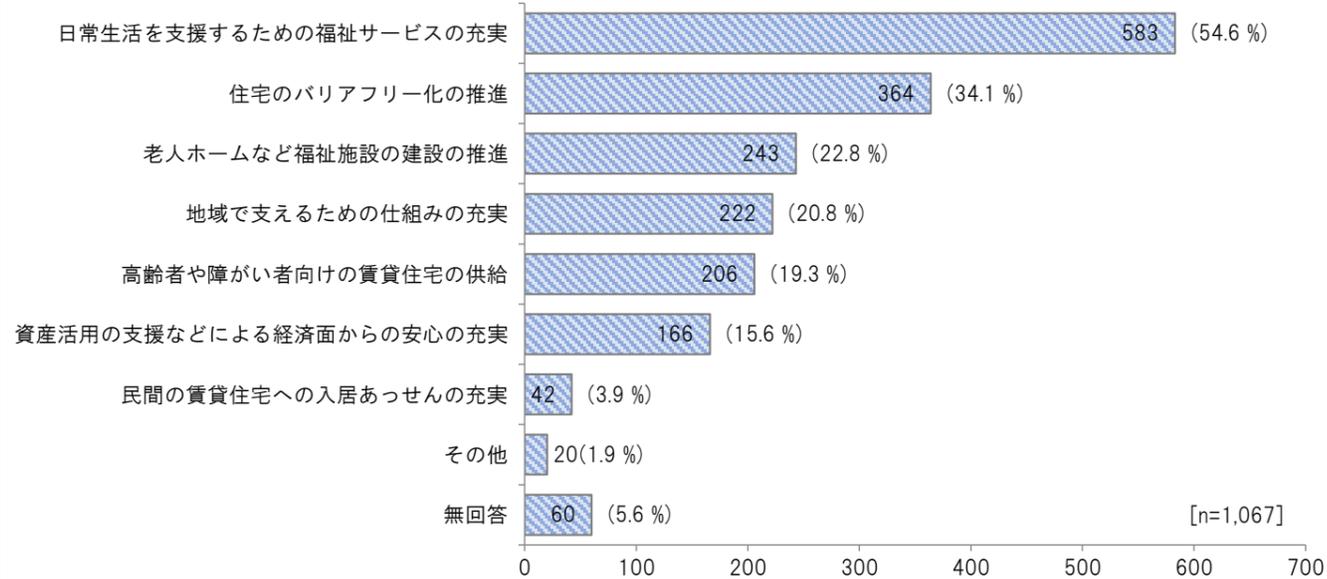
「除却時の費用補助」や「リフォーム時の費用補助」「家財等処分時の費用補助」など費用補助に関するニーズが強い。



8.高齢者・障がい者や子育て世代の住まいについて

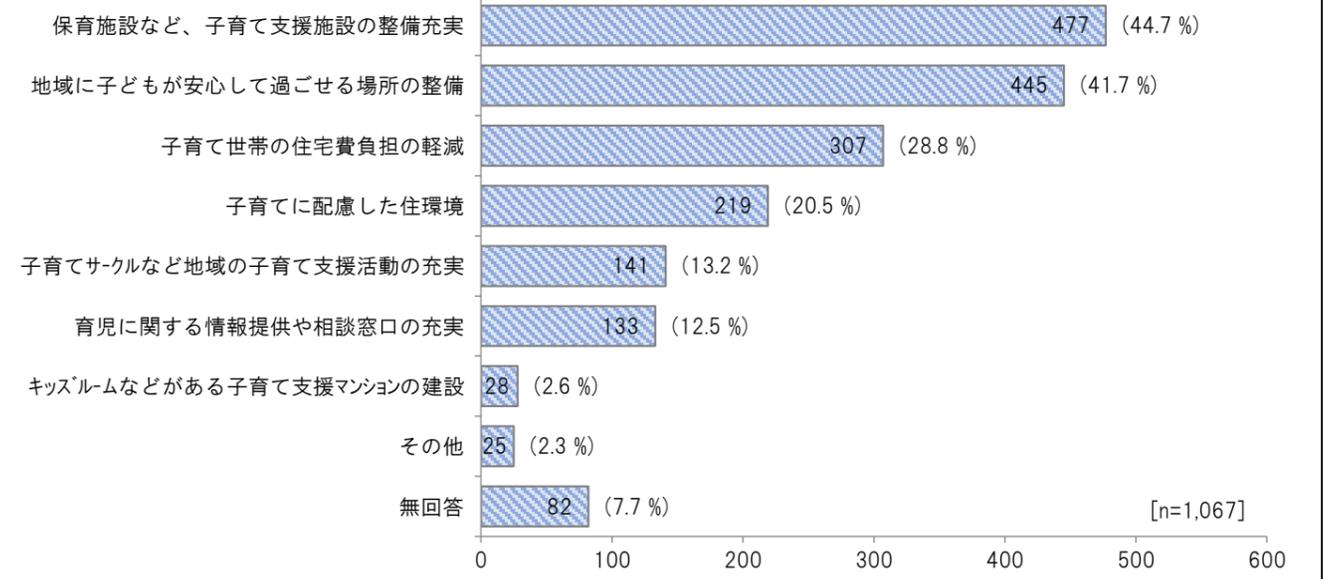
問25. 高齢者や障がい者が安心して暮らせるために必要なこと

「日常生活を支援するための福祉サービスの充実」や「住宅のバリアフリー化」のニーズが強い。



問26. 子育てしやすい住環境の充実のために必要なこと

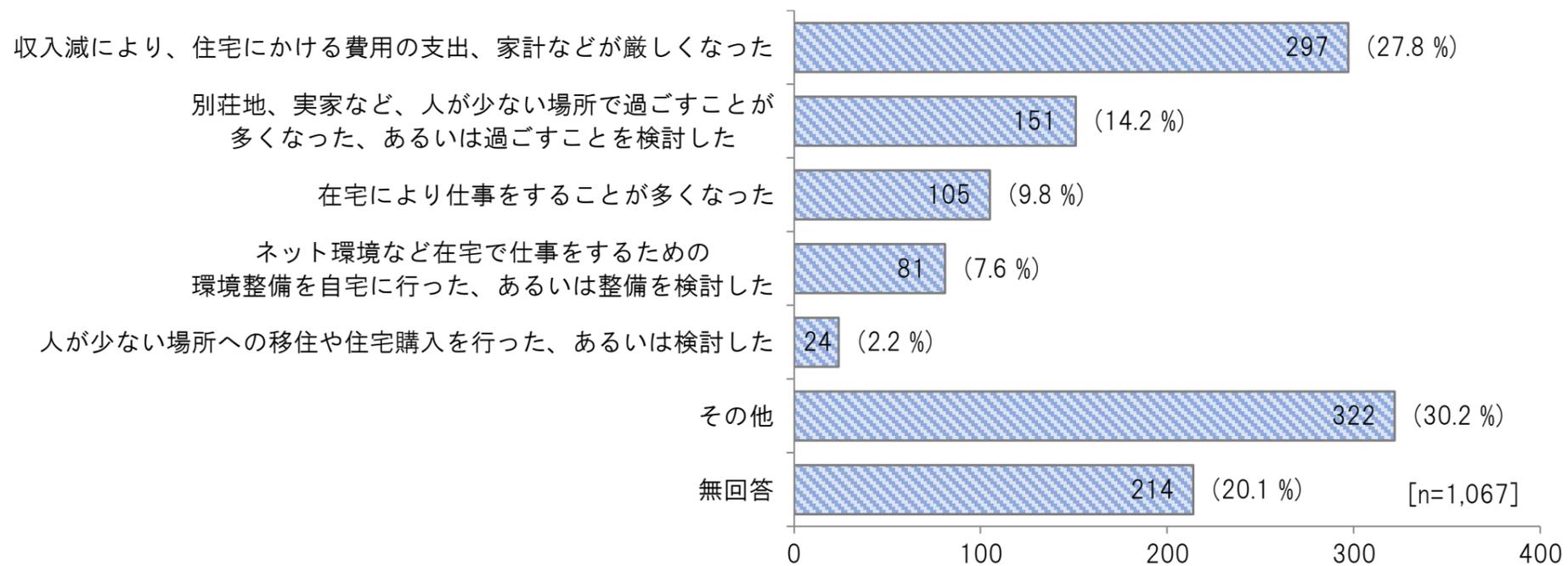
「保育施設など子育て支援施設の整備充実」や「地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備」のニーズが強い。



9.新型コロナウイルスに伴う生活変化について

問27. 新型コロナウイルスなど近年の社会変化によって、あなたの生活に変化を与えたこと

「収入減により、住宅にかかる費用の支出、家計などが厳しくなった」や「別荘地、実家など、人が少ない場所で過ごすことが多くなった、あるいは過ごすことを検討した」が高い。



## 市民意向まとめ

### ■現在お住まいの住宅について

- およそ3割が「理想の住宅となっていない」という意向であり、その理由として、**内外装の老朽化や設備面において十分ではない**とする意向が強い。
- 子育て世帯においては、**現在の間取り、部屋数が十分ではない**という意向であり、高齢者がいる世帯では、**建物や設備面について十分ではない**とする意向が強い。

### ■住宅や周辺環境の評価について

- 満足度が高い項目は、住まいでは**「日当たり・風通し」「冷暖房設備や給湯設備」「住宅の広さ、間取り、部屋数」**。  
住環境では**「ごみ処理、公害など、衛生環境の良さ」「治安の良さ」「買い物など日常生活の利便性」**。
- 満足度が低い項目は、住まいでは**「省エネ性能」「バリアフリー設備(手すり、段差解消等)」「住宅の断熱性や気密性、遮音性」**。  
住環境では**「地震や水害など災害対策の良さ」「公共交通・道路環境の良さ」「公共施設サービスなどの利便性」**。

### ■現在の住まいの防災や防犯、環境対策について

- 耐震診断については**「実施したいがなかなかできない」**という意向が強い。その要因として**「資金がない」**という理由が挙げられている。
- 防犯対策は**「何もしていない」**という回答が高い。
- 環境対策では**「外壁等の断熱性や複層ガラス等の省エネ窓」**や**「ごみの減量」「再生可能エネルギーの利用」**が重要とする回答が高い。

### ■定住または転居の意向について

- 高齢者がいる世帯では**「建物の老朽化や設備面の不満」「買い物や交通利便性」**が転居したい理由として挙げられている。転居を検討するタイミングは**「同居人の転居等」**となっている。  
一方で、**「買い物や娯楽などの利便性に満足している」**ことが高いことが、住み続けたい理由につながっている。
- 子育て世帯では**「住宅の面積の狭さ」「親や子どもとの同居、近居」**などが転居したい理由として挙げられている。転居を検討するタイミングは**「進学」「同居人の転居等」**となっている。  
一方で、**「住宅の広さや間取りに満足している」**ことが高いことが、住み続けたい理由につながっている。

### ■中古住宅について

- 中古住宅購入に**「興味がない」**が7割以上を占める。
- 中古住宅購入においては、**「耐震性があること」**や**「リフォーム済みであること」「通勤・買い物、病院等の利便性」**や**「災害への安全性、治安の良さ」**が重要視されている。
- 中古住宅に興味がない理由は、**「新築の方が気持ち良い」「維持管理・修繕が大変」「隠れた不具合や欠陥がありそう」**が高い。

### ■空き家について

- 空き家の今後の利用については、**「空き家のまま維持する」**が最も高い。
- 空き家についての支援では、**「除却時の費用補助」**や**「リフォーム時の費用補助」「家財等処分時の費用補助」**など**費用補助に関するニーズ**が強い。

### ■高齢者・障がい者や子育て世代の住まいについて

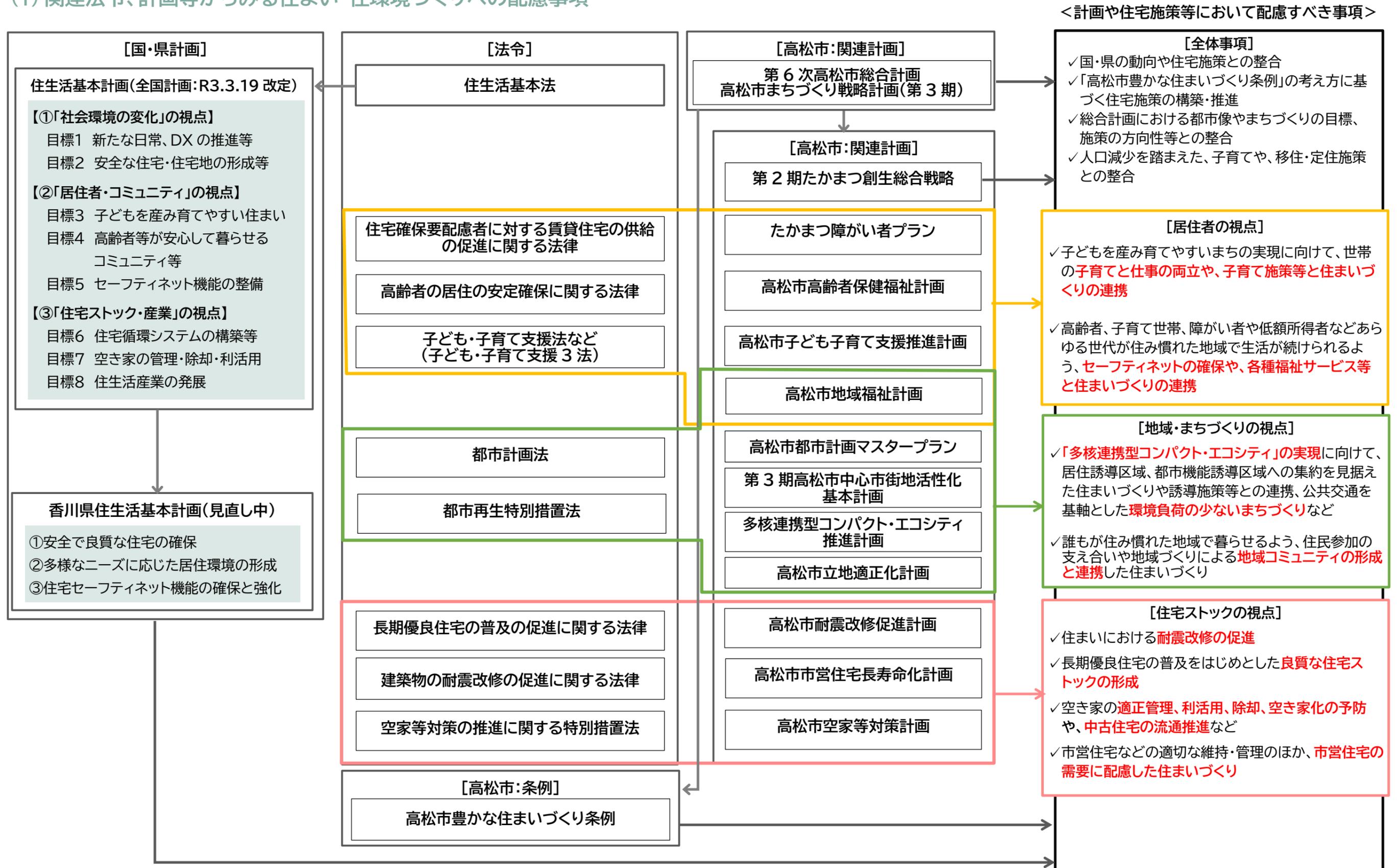
- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるためには、**「日常生活を支援するための福祉サービスの充実」**や**「住宅のバリアフリー化」**のニーズが強い。
- 子育て世代が安心して暮らせるためには、**「保育施設など子育て支援施設の整備充実」**や**「地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備」**のニーズが強い。

### ■新型コロナウイルスなどの社会変化について

- 新型コロナウイルスにより、**「収入減による、住宅にかかる費用の支出、家計が厳しくなった」**、「別荘地、実家等、人が少ない場所で過ごすことが多くなった、過ごすことを検討した」などの影響がみられた。

### 3 住宅施策の基本的な方針と目標

#### (1) 関連法令、計画等からみる住まい・住環境づくりへの配慮事項



## (2) 現状を踏まえた将来展望

	①重要キーワード	②住まい・住環境における高松市の現況	③市民意向	将来展望
居住者の視点	<b>■人口・世帯</b> ○セーフティネット住宅の推進 ○高齢者が自立して暮らせる住生活	○人口は減少傾向 ○世帯人員は減少		✓コロナ禍や ICT の発展により、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のニーズがさらに高まることが予測される  ✓単身高齢者、高齢夫婦の増加により、将来一人暮らしや自立した暮らしが困難となる高齢者が増加し、地域包括ケアのニーズ等も高まることが予測される  ✓ひとり親や共働き夫婦の増加、さらにはコロナ禍による収入減により、子育てしながら働きやすい環境がより強く求められることが予測される  ✓コロナ禍などの収入減による、低額所得者、住宅確保要配慮者の増加が予測される
	<b>■高齢者</b> ○セーフティネット住宅の推進 ○高齢者が自立して暮らせる住生活	○高齢化が一層進行 ○高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加	○住宅の <b>老朽化や設備面、買い物等の利便性</b> を重視	
	<b>■子育て世帯</b> ○セーフティネット住宅の推進 ○若年・子育て世帯が安心して暮らせる住生活	○ひとり親の子育て世帯が増加 ○核家族化、さらに共働き夫婦も増加	○住宅の <b>広さや間取りがあるか</b> を重視	
	<b>■その他人口移動・社会変化</b> ○テレワークの推進	○20 代の転出超過が顕著となっている ○コロナ禍により地方移住ニーズが高まりつつある	○コロナ禍により、「 <b>収入減</b> 」の状況がある、また「 <b>人が少ない場所で過ごす</b> 」意識が高まっている	
地域・まちづくりの視点	<b>■防災</b> ○国土強靱化の推進	○河川浸水や津波浸水により市街地浸水の懸念 ○広い範囲で地震の被害が想定	○地震や水害など災害対策の良さに関する満足度が低い	✓大規模自然災害により、市街地などへの甚大な被害につながる恐れがある  ✓子どもが安心して過ごせる場所が求められる中、地域コミュニティの活力低下が、治安の悪化、見守り支援等の不足につながり、良好な子育て環境の阻害につながる可能性がある  ✓高齢化により、移動が困難な高齢者が増加することが予測される。これに伴い、より買い物利便性や交通利便性の高い地域等への移住や利用しやすい公共交通に向けたニーズがより高まることが予測される
	<b>■コミュニティ・防犯</b>	○自治会加入率は年々減少	○防犯対策に対する意識が低い ○子どもが安心して過ごせる場所が求められている	
	<b>■土地利用・都市計画</b> ○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 ○SDGsの推進	○市街地が拡大している	○ <b>買い物や交通利便性等について高齢者等から重要視</b> されている	
住宅ストックの視点	<b>■住宅性能</b> ○環境に配慮した住宅の推進 ○IoT 住宅の普及	○ <b>旧耐震基準住宅は 24.7%、診断未実施が多い</b> ○バリアフリー設備のある住宅は少ない ○省エネ設備のある住宅は未だ少ない	○耐震診断は実施したいが「 <b>資金面</b> 」が課題 ○ <b>バリアフリー設備について満足度が低い</b> ○ <b>省エネ性能について満足度が低い</b>	✓耐震性のない住宅や危険な空き家等が増加することで、景観等の阻害や、災害時の被害など良質な住環境の形成を阻害する可能性がある  ✓分譲マンションの適正な維持管理ができなくなると、老朽化による、ストックの安全面の低下や、空き家化等につながる可能性がある  ✓中古住宅シェアは増加しているものの、依然として低く、購入に興味をもつ人が少ない状況にある。流通停滞により、更なる空き家の増加につながる可能性がある  ✓高齢者の増加や、環境負荷の少ない住宅づくりが求められる中、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がある  ✓市営住宅の老朽化や維持管理面での対応、住宅セーフティネット確保に向けた対応が必要
	<b>■住宅供給</b> ○民間活力の活用等 ○住宅循環システムの構築	○新設住宅着工数は増加傾向 ○分譲マンションストックの老朽化が懸念 ○子育て世帯は手狭、高齢者には広い居住面積	○ <b>子育て世帯は、住宅の広さや間取りがあるかを重視</b>	
	<b>■中古住宅・リフォーム</b> ○シェアリングエコノミー ○住宅循環システムの構築	○中古住宅シェアは増加傾向だが依然として低い状況 ○リフォーム工事実績は未だ少ない	○中古住宅購入に「 <b>興味がない</b> 」が <b>7割以上</b> ○耐震性・安全性、立地の良さが中古住宅で重要視されている ○修繕や不具合への不安が中古住宅にある	
	<b>■空き家の状況</b>	○空き家数、空き家率の増加 ○危険度の高い空き家が急増	○空き家を「 <b>空き家のまま維持する</b> 」という回答が多い ○空き家の除却・リフォーム等の費用補助ニーズが強い	
	<b>■市営住宅</b>	○29.6%の市営住宅が耐用年限超過		

### (3) 考えられる施策の方向性・イメージ

**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

多様な世代のニーズに対応した  
住まい・住環境づくり

利便性の高いコンパクトなまちづくり

ゼロカーボンシティ実現に向けた環境にやさしい持続可能な  
住まいづくり

本市は、コンパクトで利便性の高いまちの実現や、ゼロカーボンシティ実現に向けた環境にやさしい都市の形成を目指しています。

一方で、多様なニーズや社会環境の変化、若者や子育て世帯の転出、単身高齢者の増加、地域コミュニティの希薄化など、住み続けられるまちづくりにおいて課題があります。

このことを踏まえ、今後 10 年においては、コンパクトなまちづくりや、環境に配慮した持続可能な住まいづくりとともに、就職から結婚・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した豊かな住生活の実現を目指します。

移住・定住(選ばれるまち)の活性化等に向けて、**ライフスタイル別の施策や考え方(理念等)を整理**  
※内容は理念・考え方の一例、今後検討予定

将来展望 + 基本理念 + 配慮事項を踏まえた主要課題

**誰もが安心して暮らせる環境の確保**

- ✓ コロナ禍や ICT の発展、テレワークの推進等を踏まえた柔軟な暮らし方の実現
- ✓ 子育て世帯の家族形態の多様化や子育てニーズなどに対応した住宅・住環境の確保
- ✓ 高齢者や住宅確保要配慮者など、あらゆる属性に対応した住宅・住環境の確保

**災害に強く、住みやすく快適なまちづくりの推進**

- ✓ 自然災害に強い、強靱な住環境の形成や防災体制の構築
- ✓ 地域コミュニティの維持・活性化による、防犯・防災体制の整った安全・安心な住環境の確保
- ✓ コンパクトプラスネットワークや、スマートシティ、SDGsを踏まえた、住みやすい住環境の確保や利便性の高い市街地への居住の誘導

**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**

- ✓ カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ住宅普及や性能向上、バリアフリー性能などを備えた、良質な住宅ストックの適切な更新やマンション等の維持管理推進
- ✓ 中古住宅への不安等を踏まえた、より消費者が安心して中古住宅を購入できる市場環境の構築推進
- ✓ 空き家の増加を踏まえた、空き家の適切な予防・管理、流通や活用促進の支援・補助の推進
- ✓ 市営住宅の老朽化などを踏まえた、適切な維持管理や長寿命化の推進、民間住宅ストックの活用

【若者単身】 例)多様な働き方・暮らし方にあわせた住宅・住環境がある	【子育て世帯】 例)子育てしやすい住宅や住環境がある	【高齢者】 例)高齢者に配慮された住宅や、利便性の高い住環境がある
---------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

**基本目標1:多様な世代が安心して暮らせるまち**

【関連する SDGs】

- 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

施策① 地域特性やライフスタイルに応じた暮らし方の実現  
例)IoT やICTなどの先端技術を踏まえた住環境づくり  
例)二地域居住などの推進  
例)テレワーク環境の整備推進 など

施策② 若者に選ばれるまちの実現に向けた子育て環境の充実  
例)子育て世代が暮らしやすい住宅ストック形成、子育て施策との連携 など

施策③ あらゆる世代が安定して生活できる住まい・住環境の実現  
例)高齢者向け住宅の確保 例)地域包括ケアシステムの連動・推進  
例)住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進 など

**基本目標2:活力にあふれ災害に強いまち**

【関連する SDGs】

- 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 11 住み続けられるまちづくりを

施策① 災害に強いまちの実現  
例)浸水被害の軽減に向けた対策 例)住宅・市街地の耐震性の向上  
例)自助、共助による地域防災力の強化  
例)災害危険性の高いエリアでの住宅地開発抑制 など

施策② 活力あふれる住みやすい住環境づくり  
例)立地適正化計画との連携による居住誘導区域への誘導推進(利便性の高いまちなかへの居住推進) など

**基本目標3:良質なストックが循環するまち**

【関連する SDGs】

- 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 8 働きがいも経済成長も
- 11 住み続けられるまちづくりを
- 12 つくる責任 つかう責任
- 13 気候変動に具体的な対策を
- 15 陸の豊かさも守ろう

施策① 環境にやさしく、良質な住宅ストックの更新  
例)バリアフリー化の推進 例)省エネルギー住宅・設備の普及支援  
例)マンション等共同住宅の維持管理等の促進 など

施策② 中古住宅市場の活性化  
例)インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険加入等の推進  
例)良質既存住宅の認証制度の実施 など

施策③ 空き家の適正管理・利活用推進  
例)空き家の適正管理に関する意識啓発  
例)空き家の除却支援 例)空き家バンクとの連携 など

施策④ 市営住宅の適正供給  
例)長寿命化計画に基づく適正管理・ストックの改善  
例)市営住宅管理の民間活用(借上公営住宅の推進) など