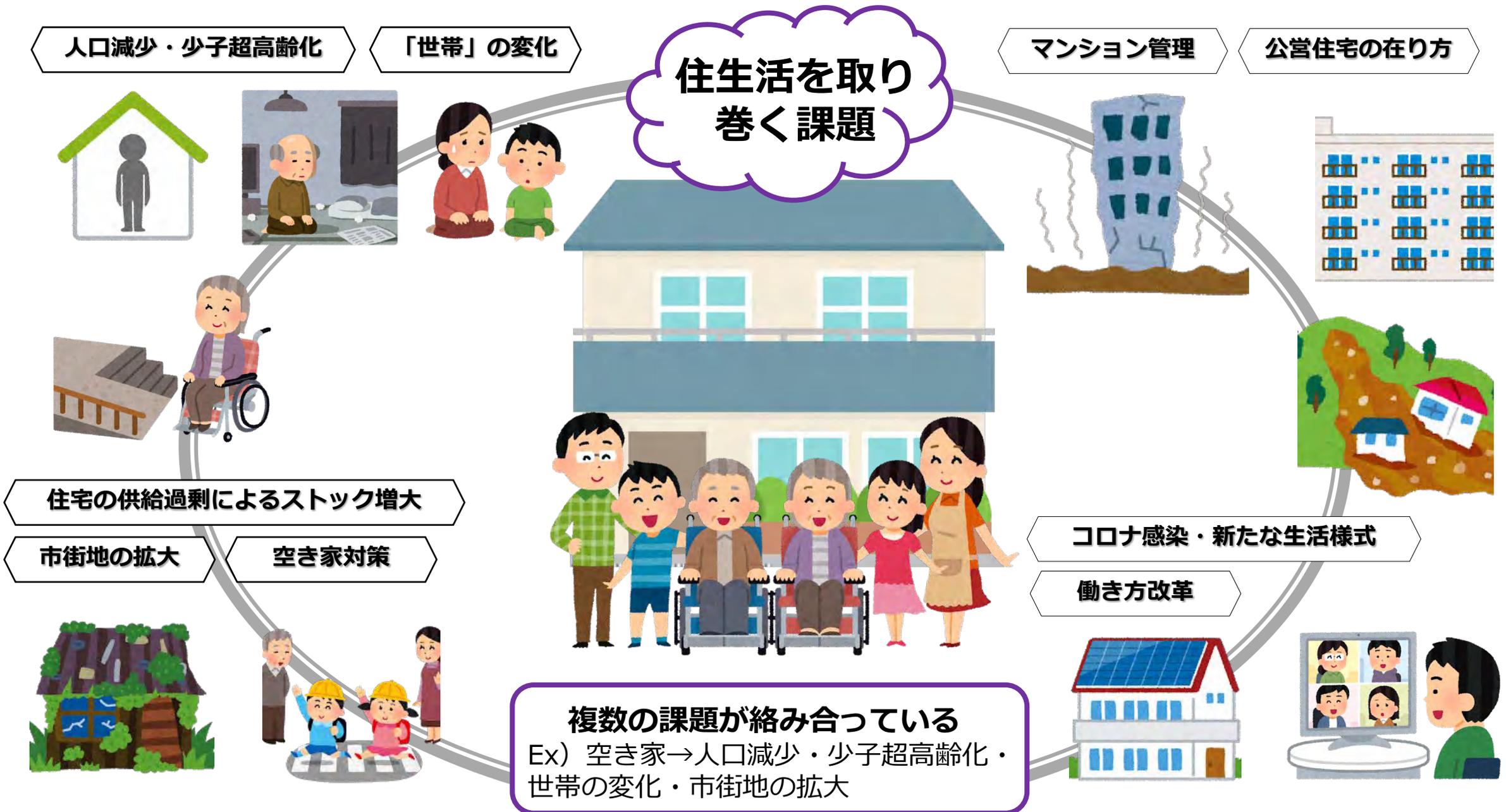


高松市住生活基本計画の 骨子案について

令和3年8月24日
高松市 都市計画課
住宅・まちづくり推進室



1 住生活基本計画策定の必要性



1 住生活基本計画策定の必要性

● 住まい・住環境をとりまく重要キーワード

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

1 住生活基本計画策定の必要性

課題

公営住宅の在り方

空き家対策

市街地の拡大

超高齢化

働き方改革

「世帯」の変化

■高松市の現状...

高松市市営住宅長寿命化計画

市営住宅に係るライフサイクルコスト縮減

高松市空家等対策計画

生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防

立地適正化計画

「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現

計画

など

サービス付き高齢者向け住宅登録制度

高齢者が安心して生活できる住まいづくり

高松市移住促進家賃等補助事業

移住・定住を促進することによる地域の活性化

新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の増加に対応

事業

など

現状：1課題に対し1事業（施策）を実施

- ・市全体としての課題解決になっていない
→Ex)高齢者向け住宅の普及→空き家の増加
- ・類似する施策や事業を別々に実施
→Ex)公営住宅とセーフティネット住宅

「住生活」を取り巻く課題を整理した上で、改めて事業・施策を見直すことで、総合的かつ効率的・計画的に住宅施策を推進することができる。

住宅課題に対応した施策・事業の方向性を共有

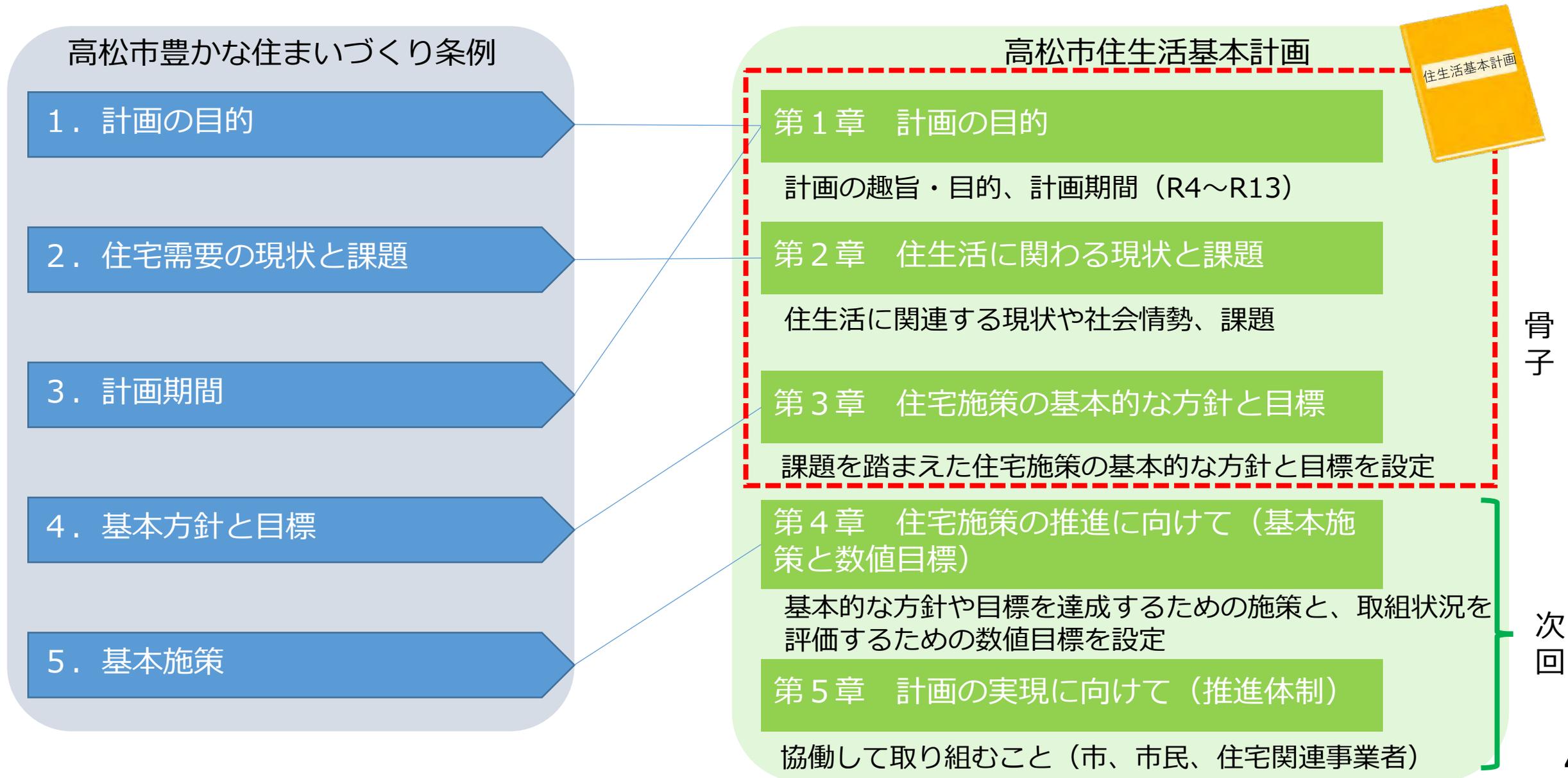
高松市豊かな住まいづくり条例

具体的に取り組む施策や事業、数値目標を定める

住生活基本計画

2 住生活基本計画の全体構成（案）

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



3 高松市住生活基本計画の施策体系イメージ

住生活をめぐる主な課題（第2章 住生活に関わる現状と課題）



4 高松市住生活基本計画の目的と計画期間（第1章 計画の目的）

計画の趣旨・目的

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



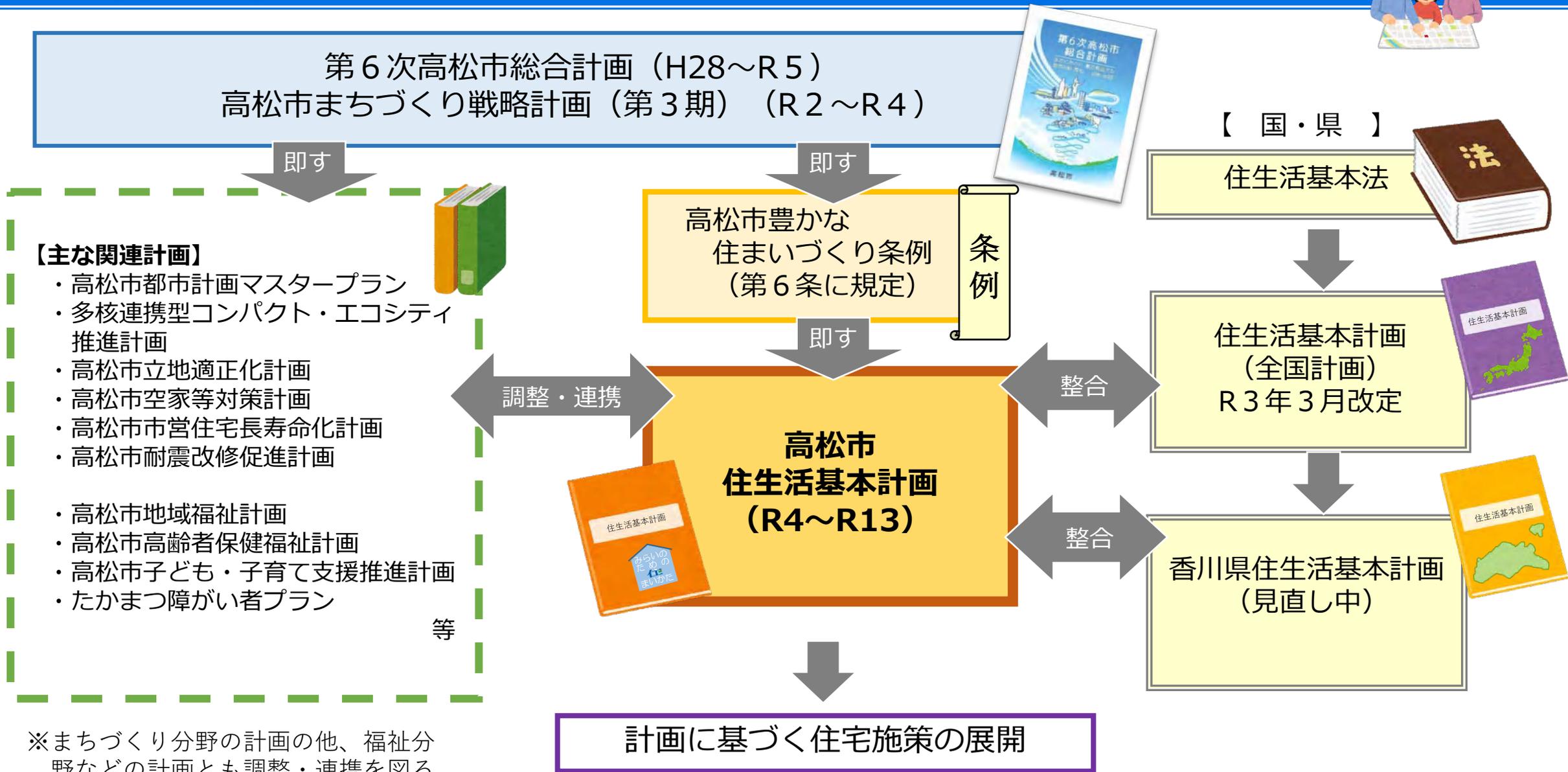
計画期間

● 令和4年度から令和13年度までの10年間

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

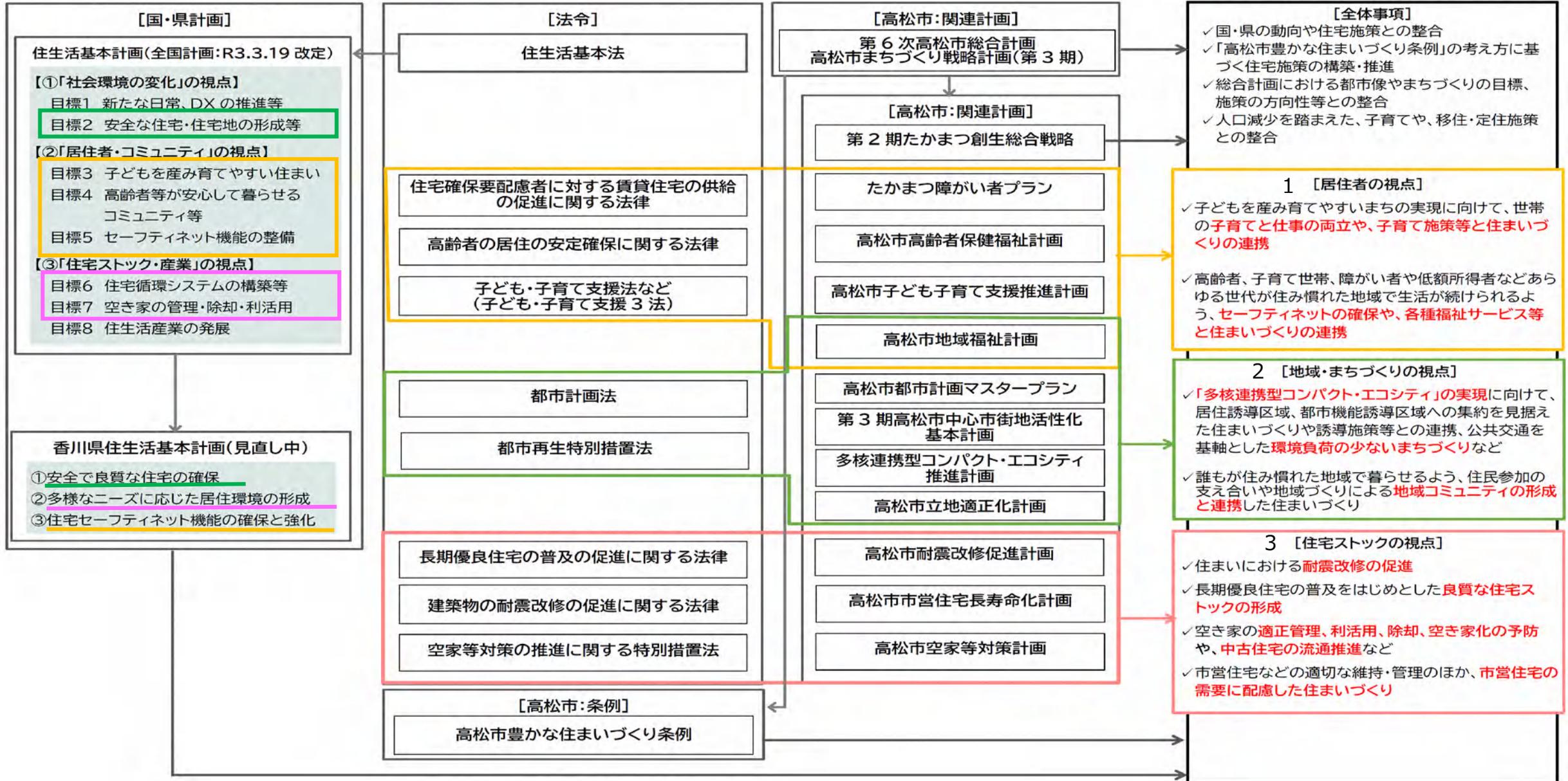


5 高松市住生活基本計画の位置付け (第2章 住生活に関わる現状と課題)



5 高松市住生活基本計画の位置付け (第2章 住生活に関わる現状と課題)

関係法令や上位・関係計画等の整理を行い、配慮すべき事項を抽出



6 基本計画に反映すべき主な意見の整理 (第2章 住生活に関わる現状と課題)

コンパクト・エコシティ推進懇談会 R3.2.15

「住まい」に関する現状と課題を議論

1 「居住者」の視点

- ・ 子育てしやすい住まいへの支援
- ・ 県外への情報発信（コミュニティ・住まいや暮らし方の提案・ビジネス情報など）
- ・ 単身世帯の増加（高齢化・未婚）
- ・ 住み替え先での地域とのつながり（高齢者）
- ・ 持ち家への固執



2 「地域・まちづくり」の視点

- ・ 多世代の地域での連携
- ・ 交通弱者に対応した道路・交通施策
- ・ 管理不全空き家と大規模自然災害への対応
- ・ 防災対策、避難支援
- ・ 居住区域内のネットワークづくり
- ・ 脱炭素都市宣言
- ・ 持続可能なまちづくり



3 「住宅ストック」の視点

- ・ 良質な住宅ストックの情報発信
- ・ 耕作放棄地の宅地化
- ・ 住宅循環システム
- ・ 住民の高齢化
- ・ 空き家の付加価値や信頼性の向上



市民アンケート調査 R3.5.11~R3.6.2 n = 1067/3000

「住まい」に関する現状や意向を調査



■ 定住・転居意向

- ・ 高齢者:[買い物や娯楽などの利便性]を重視
- ・ 子育て世帯:[住宅の広さや間取り]を重視



■ 高齢者・障がい者・子育て世帯のニーズ

- ・ 高齢者・障がい者:[福祉サービス充実][バリアフリー化]
- ・ 子育て世帯:[子育て施設の充実][子どもが安心して過ごせる場所]

■ 社会変化

- ・ コロナウイルス感染拡大により[収入減]等変化あり

■ 住宅や周辺環境の評価

- ・ [日当たり・風通し][冷暖房・給湯設備][衛生環境の良さ][治安の良さ]
- ・ [省エネ性能][バリアフリー][地震・水害等の対策][交通・道路環境]

■ 防災防犯・環境対策

- ・ 耐震診断:[資金がない]→実施したいがなかなかできない
- ・ 環境対策:「省エネ設備」「ごみ減量」等を重視



■ 現在居住する住宅について

- ・ 内外装の老朽化や設備が十分ではない

■ 中古住宅購入

- ・ 7割が購入に興味がない
- ・ [耐震性][リフォーム状況]を重視
- ・ …[維持管理の大変さや不具合がある]というイメージが強い



7 住まい・住環境における課題の整理 (第2章 住生活に関わる現状と課題)



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

1 居住者の視点

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



2 地域・まちづくりの視点

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



3 住宅ストックの視点

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

8 住生活基本計画の骨子（案）（第3章 住宅施策の基本的な方針と目標）



住生活をめぐる主な課題

1 居住者の視点

誰もが安心して暮らせる環境の確保

- ・新しい生活様式
- ・家族形態の多様化
- ・住宅確保要配慮者等



2 地域・まちづくりの視点

災害に強く、住みやすいまちづくりの推進

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



3 住宅ストックの視点

環境にも配慮した良質な住宅ストック形成と循環、適切な維持管理の推進

- ・住宅の性能向上
- ・既存住宅流通促進
- ・民間ストック活用



基本理念（案）

多様なニーズに対応する 持続可能で豊かな住生活の実現

今後10年間においては、コンパクトなまちづくりや、環境に配慮した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。

基本方針（案）

基本方針①

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



基本方針②

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



基本方針③

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



基本目標（案）

目標1

多様な世代が安心して暮らせるまち

目標2

活力にあふれ災害に強いまち

目標3

良質なストックが循環するまち

9 考えられる施策の方向性・イメージ（*次回検討：第4章 住宅施策の推進に向けて）

目標 1

多様な世代が
安心して暮ら
せるまち

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／二地域居住などの推進
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／地域包括ケアシステムの連動・推進／住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進 など



成果指標

数値目標

目標 2

活力にあふれ
災害に強いま
ち

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／自助、共助による地域防災力の強化
住宅・市街地の耐震性の向上／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）



成果指標

数値目標

目標 3

良質なストックが循環する
まち

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／省エネルギー住宅・設備の普及支援
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

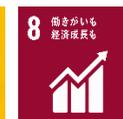
例) インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険加入等の推進／
良質既存住宅の認証制度の実施 など

施策③ 空家の適正管理・利活用推進

例) 空家適正管理に関する意識啓発／空家の除却支援／空家バンクとの連携 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／市営住宅管理の民間活用
（借上公営住宅の推進） など



成果指標

数値目標

10 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会スケジュール

令和3年2月15日（前回）

- ・高松市における「住まい」に関する現状と課題



- ・目指すべき将来像

論点を整理

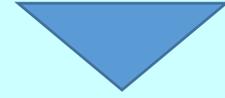
- ・市民アンケートの実施(5/11~6/2)
- ・事業者ヒアリングの実施(建築・不動産/福祉/まちづくり/金融等)



課題やニーズの整理

令和3年8月24日

- ・基本方針ごとの目標・施策の方向性



- ・施策展開内容への意見

令和3年11月頃（予定）

- ・計画案への意見



高松市住生活基本計画案とりまとめ

12 今後のスケジュール

