

高松市住生活 基本計画

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



令和4年3月 高松市

はじめに

本市では、平成 16（2004）年 5 月に市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる線引きを廃止して以降、旧市街化区域縁辺部における住宅地開発や、都市部における共同住宅の建設等が、いずれも増加傾向にあり、住宅総数は、全世帯数を大幅に上回る状況にあります。

本格的な人口減少社会の到来により、今後、空き地や空き家は更に増加し、いわゆる都市のスポンジ化が進行することになれば、地域のつながりが希薄化し、地域において子どもや高齢者を見守る機能や災害時等において助け合う意識の低下につながる懸念されます。

これらの状況等を踏まえ、本市では、都市再生特別措置法の規定に基づく、高松市立地適正化計画における居住誘導区域に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、これまで種々の施策に取り組んできたところです。

このような中、全国各地で多発している大規模自然災害への対応に加えて、情報通信技術の急速な発展や脱炭素社会の実現に向けた対応、さらには、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、暮らし方や働き方が大きく変化しました。こうした社会環境の大きな変化により、暮らし方に対する価値観は多様化しており、それぞれのニーズに対応した住まいや住環境を整えていくことが必要となっています。

このことから、本市の住生活・住環境を取り巻く状況の変化を踏まえ、住宅施策の基本方針や方向性を明確にし、住宅施策の推進を図ることを目的として、「高松市住生活基本計画」を策定しました。

今後、本計画に基づき、実効性のある住宅施策・事業を推進し、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した、豊かな住生活の実現に向け、取り組んでまいりますので、市民の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に当たり、多大な御尽力を賜りました高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会の委員の皆様を始め、パブリックコメントなどを通じて、貴重な御意見・御提言をいただきました多くの市民の皆様に、心から感謝申し上げます。

令和 4 年 3 月

高松市長 大西 秀人



目次

第1章 計画の目的	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	2
1-3 計画期間	2
1-4 住生活基本計画の全体構成	4
第2章 住生活に関わる現状と課題	6
2-1 住宅・住環境に関する関連法令、上位・関連計画	8
2-2 全国的な住まい・住環境をとりまく潮流・重要キーワード	10
2-3 住まい・住環境における高松市の現況	12
2-4 市民意向（市民アンケート調査結果）	33
2-5 事業者ヒアリング	41
2-6 高松市における住まい・住環境の課題	43
第3章 住宅施策の基本的な方針と目標	48
3-1 高松市住生活基本計画の基本理念	48
3-2 基本方針および基本目標	49
3-3 施策体系	52
第4章 住宅施策の推進に向けて	54
4-1 基本施策と主な施策内容	54
4-2 重点施策	66
4-3 ターゲット別パッケージ施策	73
第5章 計画の実現に向けて	77
5-1 計画の進行管理	77
5-2 推進体制および役割分担	77
資料編	83

第1章 計画の目的

1-1 計画の背景と目的

本市では、平成16（2004）年5月に市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる線引きが廃止されました。これに伴い、低密度な市街地が郊外へと広がってきており、今後、人口減少や少子高齢化が進むにつれ、生活利便性や行政サービスの低下など、様々な問題の発生が懸念されています。

また、平成17（2005）年度に周辺6町と合併したことから、新しい高松市としてのまちづくりの方向性を示すため、平成20（2008）年に「高松市都市計画マスタープラン」を策定しました。このプランにおいて、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と公共交通を基軸とした集約型の都市構造、「多核連携型コンパクト・エコシティ」を目指すべき将来都市構造として掲げ、種々の施策に取り組んでいます。さらに、この「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現を後押しするため、平成30（2018）年3月に「高松市立地適正化計画」を策定し、公共交通と連携した集約型の都市構造をめざす「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに取り組んでいるところです。

本市においては、本格的な人口減少や少子高齢社会の到来、全国各地で多発している大規模自然災害への対応に加えて、空き家問題、新型コロナウイルス感染症拡大、ゼロカーボンといった環境配慮への対応など、様々な社会的な状況の変化に伴って、複雑・多様化するニーズに対応した、住まいや住環境を整えていくことが必要となっています。

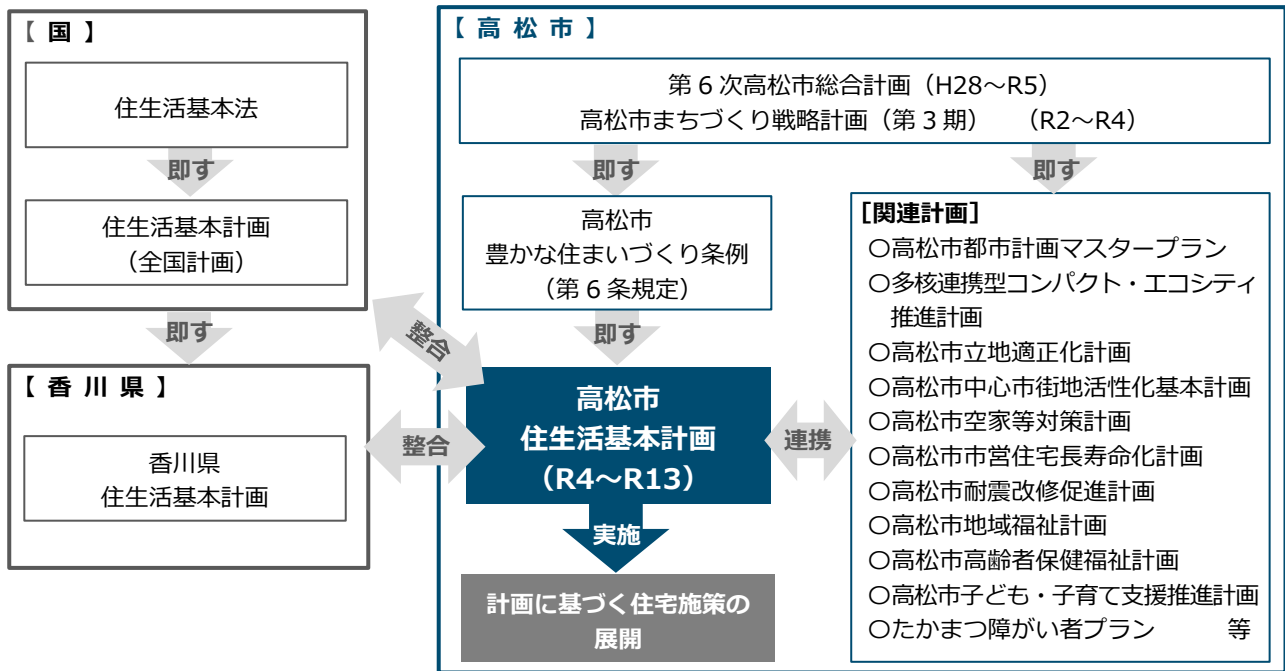
このことから、令和2（2020）年3月に制定した「高松市豊かな住まいづくり条例」の理念や、全国計画、県計画、本市の住生活・住環境を取り巻く状況の変化を踏まえ、住宅施策の基本方針や施策の方向性を明確にし、住宅施策の推進を図ることを目的として、「高松市住生活基本計画」を策定します。



1-2 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」、「高松市立地適正化計画」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。



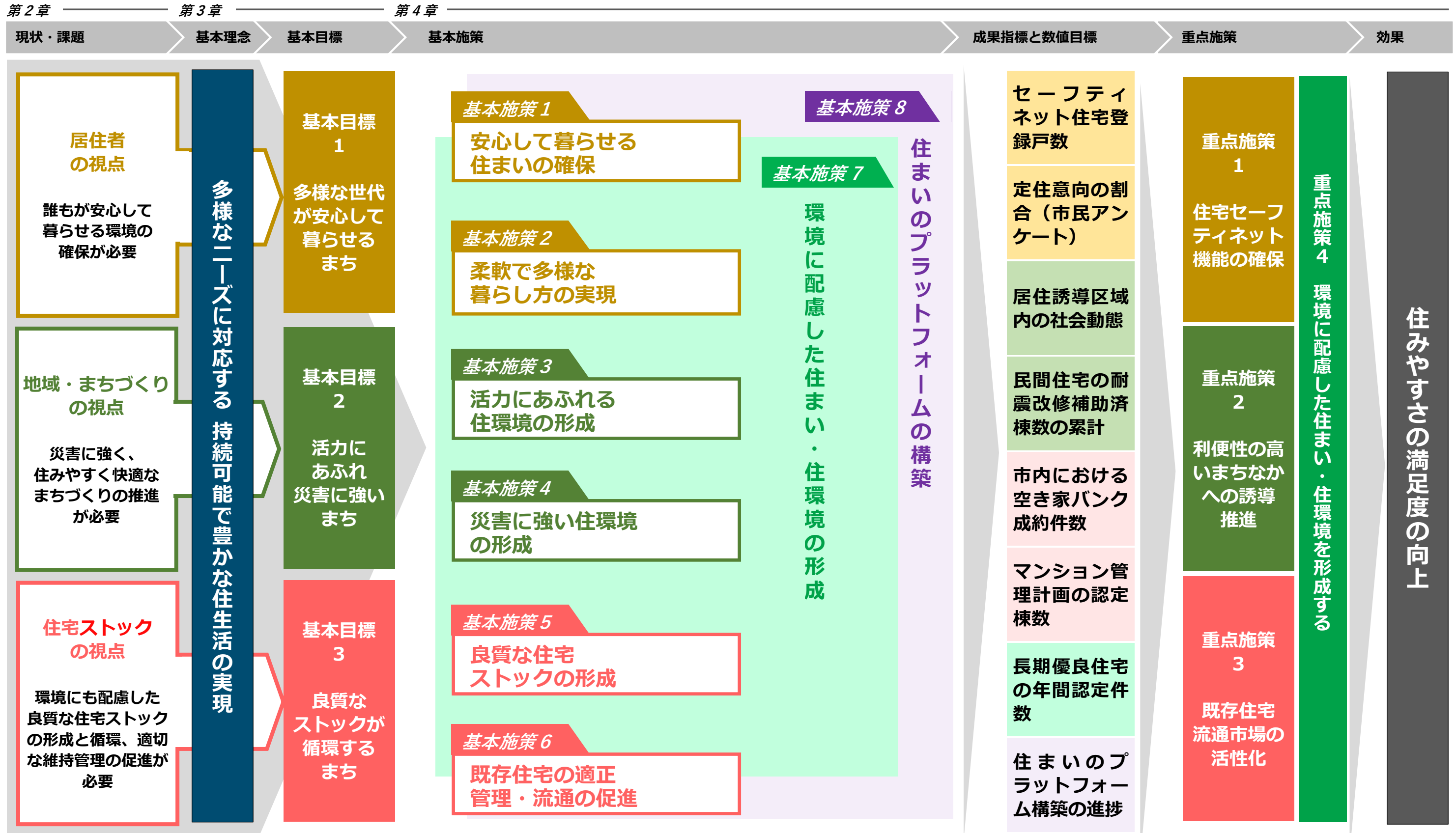
1-3 計画期間

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。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、評価検証を行い、住まいの在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こととします。

1-4 住生活基本計画の全体構成

本計画では、現状と課題を分析し、基本理念と基本方針・基本目標を定めます。そして、基本目標に沿った基本施策を実施するとともに、全ての目標に共通する横断的な施策を総合的に展開することで、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現を目指します。また、基本目標の実現に向けて、目標ごとに成果指標（数値目標）を定め、これらの指標を向上させるための重要施策を位置付けることで効果的な施策の推進に取り組みます。



第2章 住生活に関わる現状と課題

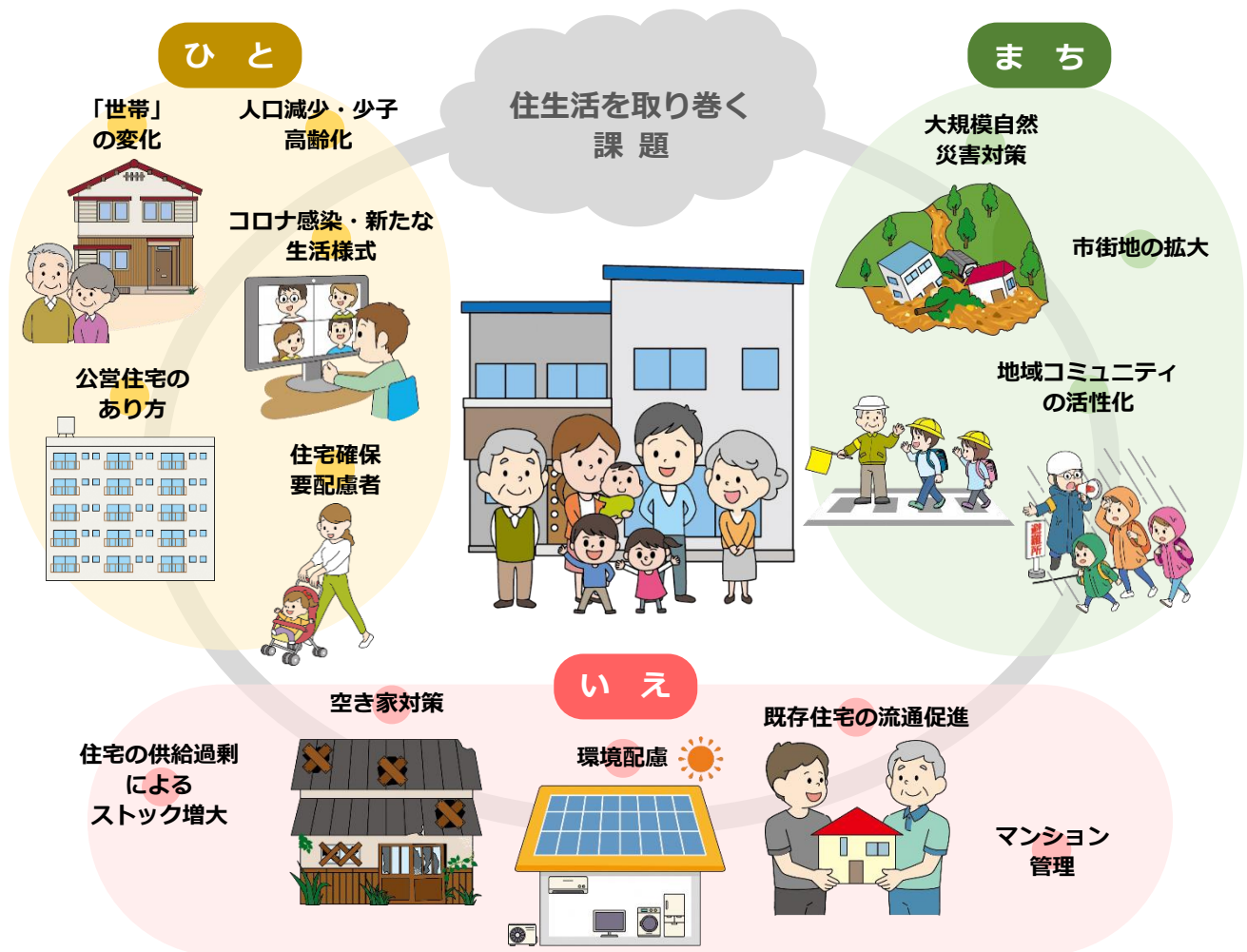
住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域コミュニティ活動を支える拠点でもあります。

また住宅は、都市や街並みを構成する重要な要素でもあり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で、社会的性格を有するものです。

このように、住宅は個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であることから、これらをめぐる課題は多岐にわたっています。そのため、計画の検討に当たっては、住宅・住生活に関わる現状と課題を、

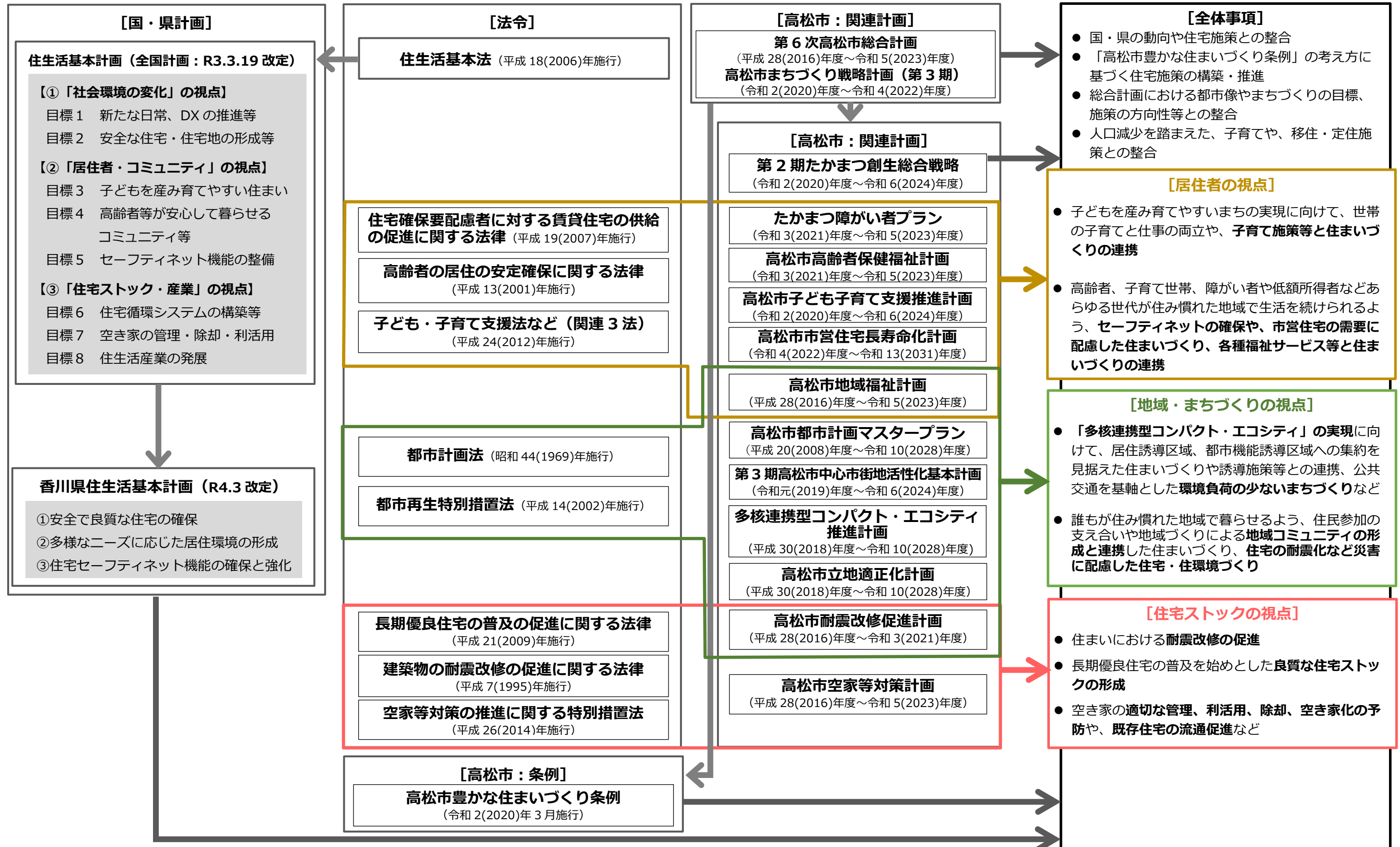
- ①住宅に住む人に着目した 「居住者」 の視点
- ②住環境（まち）に着目した 「地域・まちづくり」 の視点
- ③住宅そのものに着目した 「住宅ストック」 の視点

の3つに分類して、整理します。



2-1 住宅・住環境に関する関連法令、上位・関連計画

国・香川県における関連法、上位計画等や、高松市における関連条例及び関連計画との関係性を踏まえ、それぞれの視点ごとに、住宅施策への配慮すべき事項を以下に整理します。



2-2 全国的な住まい・住環境をとりまく潮流・重要キーワード




現在の我が国を取り巻く社会環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、自然災害が頻発・激甚化していることに対する安全・安心の確保に向けた取組のほか、急速な技術革新の中でのデジタル化の進展や、働き方改革など、大きく変化してきています。また、気候変動問題への対応として、令和32(2050)年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されており、様々な分野で総力を挙げた取組が必要となってきました。

本市においては、平成27(2015)年以降、人口減少が進んでおり、少子超高齢化が進展しています。また、頻発・激甚化している自然災害への対応として、本市においても住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が求められているほか、令和2(2020)年12月に脱炭素都市を宣言し、ゼロカーボンを目指すため、都市、住宅分野においても環境配慮への対応が求められています。



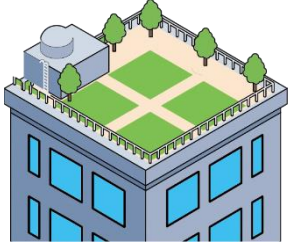
新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、暮らし方や働き方が大きく変化しました。こうした社会環境の大きな変化により、暮らし方に対する価値観は多様化しており、対応が求められています。

ここでは、全国的な住まい・住環境をとりまく潮流や、本市における課題等を踏まえ、3つの視点ごとに重要なキーワードを整理します。

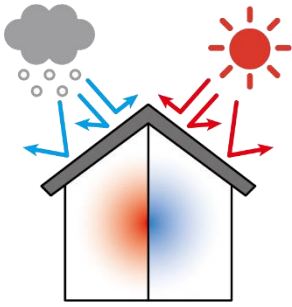


1 居住者に関わる重要キーワード

①	②	③
<p>○セーフティネット住宅</p> 	<p>○住宅のバリアフリー化 ○ヒートショック対策 ○サービス付き高齢者向け住宅</p> 	<p>○三世帯同居・近居 ○職場に近接した子育て支援 ○子育てしやすいリフォーム</p> 
<p>生活困窮者、高齢者、障がい者、子育て世帯のうち、生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向け、福祉と住宅分野の連携を図る必要がある。</p>	<p>高齢者の居住を安定的に確保するための高齢者向け住宅の整備とともに、現在の住まいであってもリフォーム等により安全で快適に暮らせる環境づくりが必要となっている。</p>	<p>共働き世帯、ひとり親世帯の増加に伴い、三世帯同居や近居、職場に近接した子育て支援施設等、育児と仕事の両立を可能にするための支援が必要となっている。</p>

2 地域・まちづくりに関わる重要キーワード

①	②	③	④
<p>○国土強^{きょうしん}韌化</p> 	<p>○コンパクト・プラス・ネットワーク</p> 	<p>○ゼロカーボンシティ</p> 	<p>○持続可能な開発目標 (SDGs)</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化し、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。</p>	<p>医療・福祉施設、商業施設や住居がまとまって立地し、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、財政面・経済面において人口減少下でも持続可能な都市経営を行うことが重要視されている。</p>	<p>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本市においても表明した。</p>	<p>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で、17 のゴール・169 のターゲットから構成されている。</p>

3 住宅ストックに関わる重要キーワード

①	②	③
<p>○環境配慮</p> 	<p>○民間活力の導入</p> 	<p>○住宅循環システム</p> 
<p>戸建て住宅等について省エネ基準の適合性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る。</p>	<p>公共施設等の建設、改修、維持管理、運営等の民間の資金、運営能力や技術的能力を活用するなど、民間活力の活用が増加している。</p>	<p>マンション管理の適正化の推進や、性能が確保された既存住宅の流通促進等、住宅が循環できる仕組みの構築が推進されている。</p>

2-3 住まい・住環境における高松市の現況

1 居住者に関わる状況

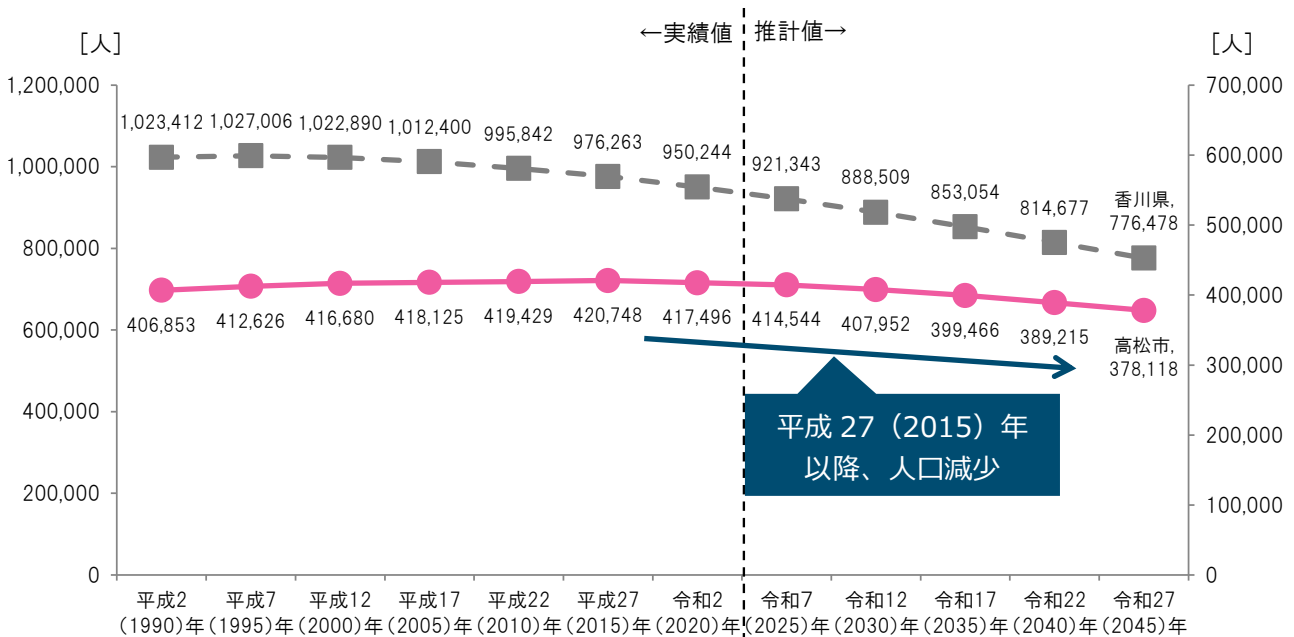
① 人口

本市の人口は、令和2年国勢調査で約41万7千人となり、県内人口の約4割を占めています。県人口は、平成7（1995）年をピークに減少し、本市の人口は平成27（2015）年をピークに減少しています。

平成17（2005）年度に、周辺6町（塩江町、香川町、香南町、国分寺町、庵治町、牟礼町）と合併しており、平成27年国勢調査では、旧高松市を除き、旧町は全て人口が減少しています。

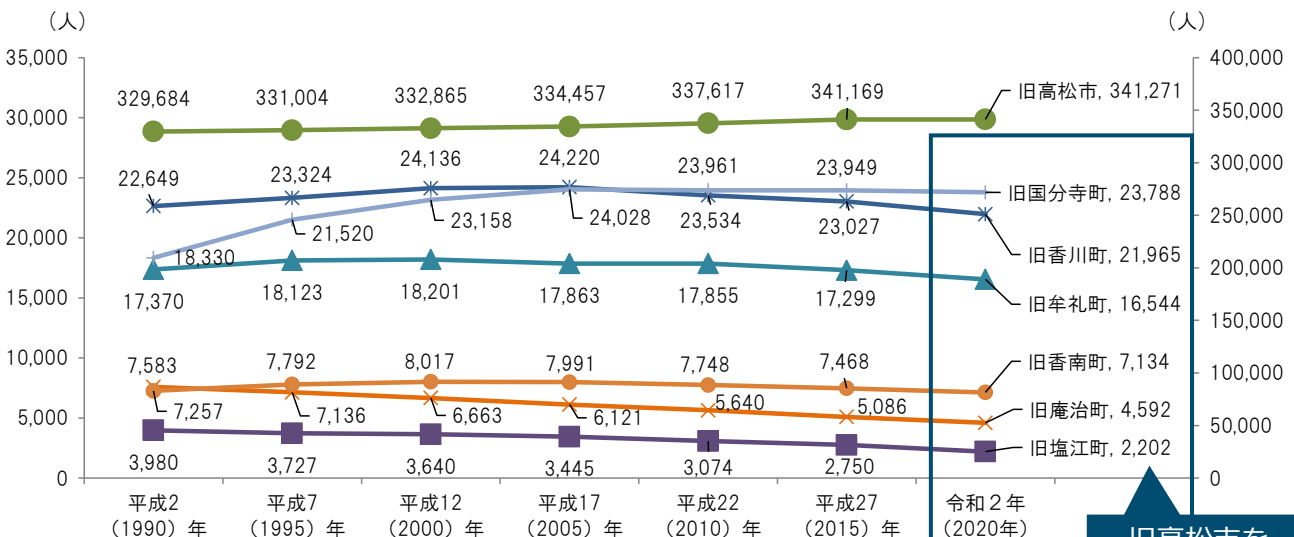
■人口推移

【総人口の推移】



資料：平成2（1990）年～令和2（2020）年は国勢調査
令和7（2025）年～令和27（2045）年は国立社会保障・人口問題研究所

【旧市・町別の人口推移】



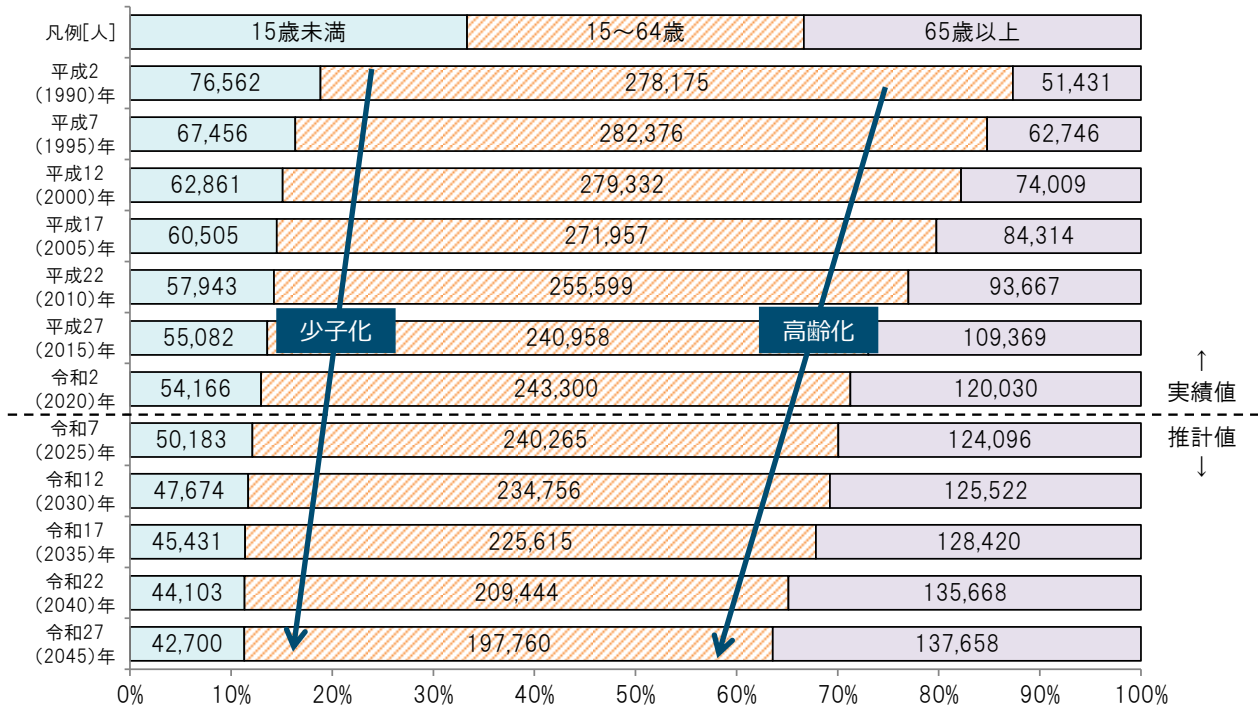
資料：国勢調査

少子高齢化が続いており、今後も同様な傾向が続くことが推計されています。高齢化率は令和2年国勢調査時点で、28.8%となっており、超高齢社会となっています。

地区別の状況では、旧高松市、旧国分寺町を除き、令和2年国勢調査時点で高齢化率が30%を上回っており、高齢化が進行しています。

■ 年齢別人口の状況

【 年齢3区分別人口 】

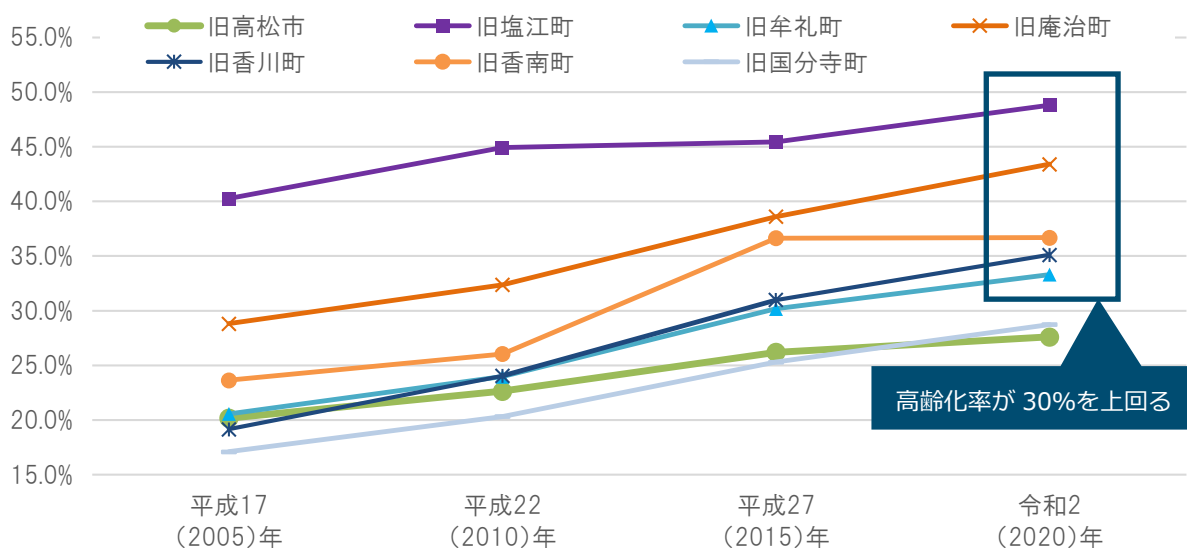


注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある。

資料：平成2（1990）年－令和2（2020）年は国勢調査

令和7（2025）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

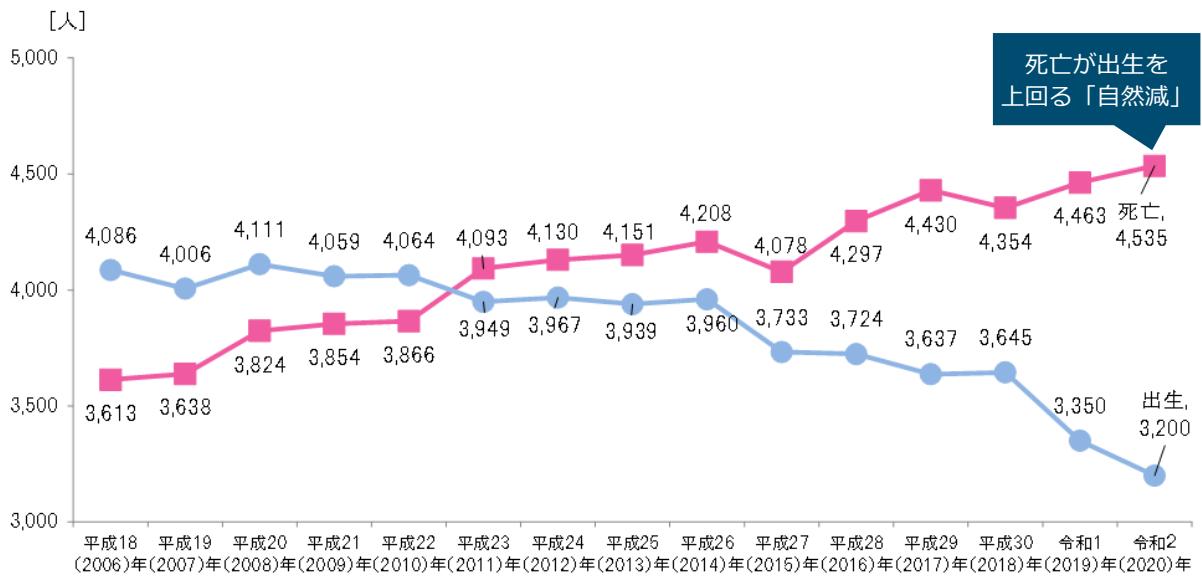
② 人口動態

本市の自然動態（出生数と死亡者数の差）は、平成 22（2010）年までは、出生数が死亡者数を上回っていましたが、平成 23（2011）年以降は、死亡者数が出生数を上回っており、「自然減」となっています。

また、社会動態（転入と転出の差）は、平成 21（2009）年以降、転入が上回っており、「社会増」となっていますが、近年、転出数は増加しており、転出と転入の差が縮まってきています。

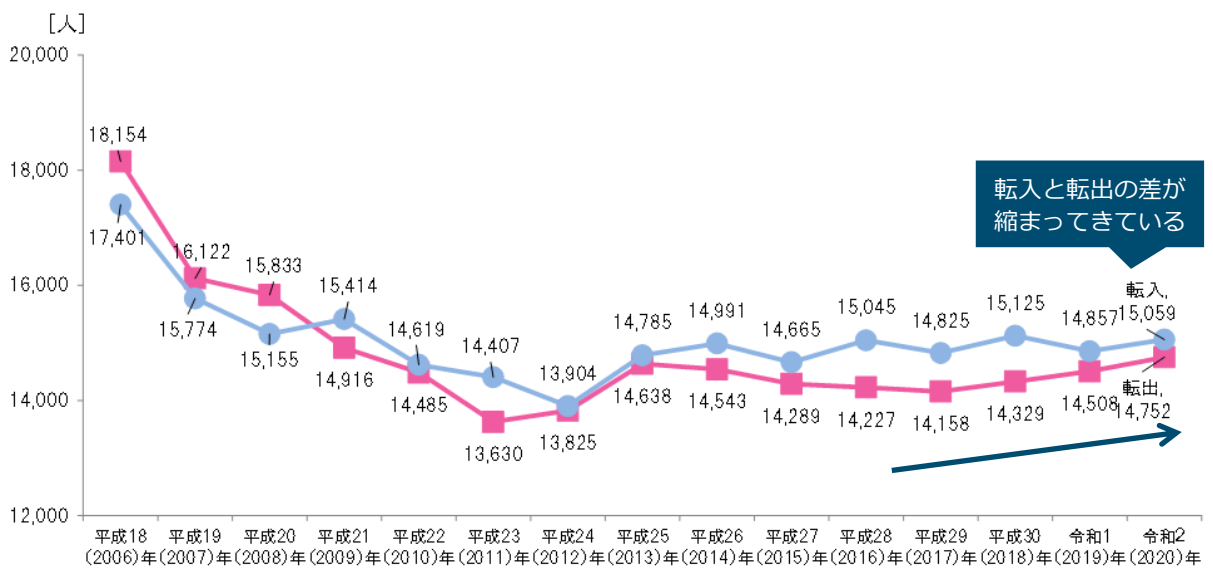
■ 自然動態・社会動態

【 自然動態の推移 】



資料：住民基本台帳

【 社会動態の推移 】

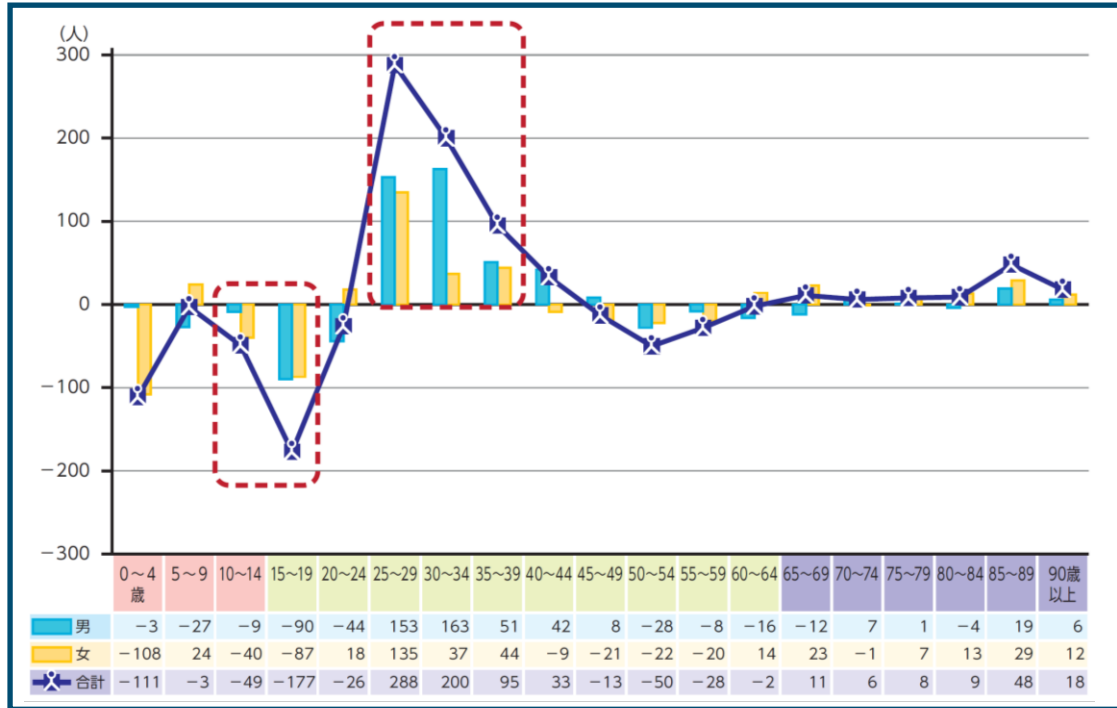


資料：住民基本台帳

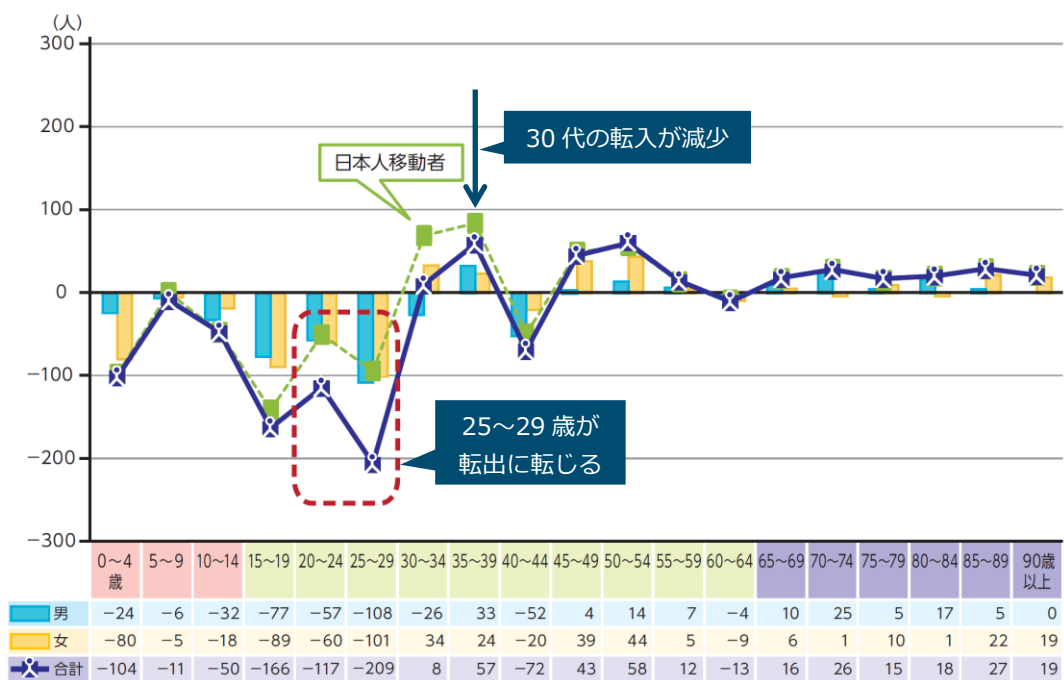
■ 年齢階級別転入・転出の状況

平成 25 (2013) 年と 30 (2018) 年を比較すると、30 代の転入数の減少が見られるほか、20 代の転出超過が顕著となっています。同様の傾向が続くと、若者や子育て世代の減少が懸念されます。

【 年齢階級別転入・転出の状況 (平成 25 (2013) 年) 】



【 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

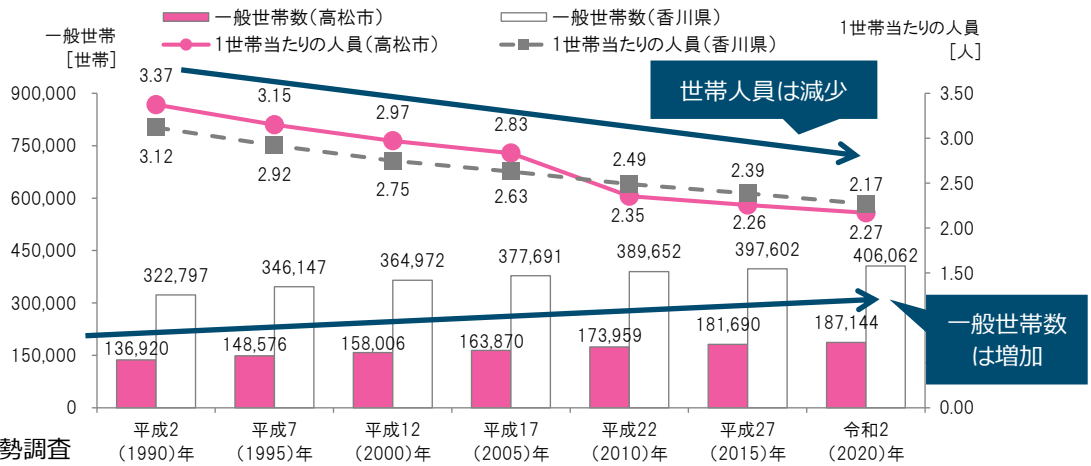
③ 世帯

■ 一般世帯数・世帯人員の推移

近年、世帯数は、香川県、高松市とも増加傾向にあります。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が増加しています。

その内訳としては、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯や核家族、ひとり親の子育て世帯が増加しており、また、共働きの子育て世帯も増加しています。

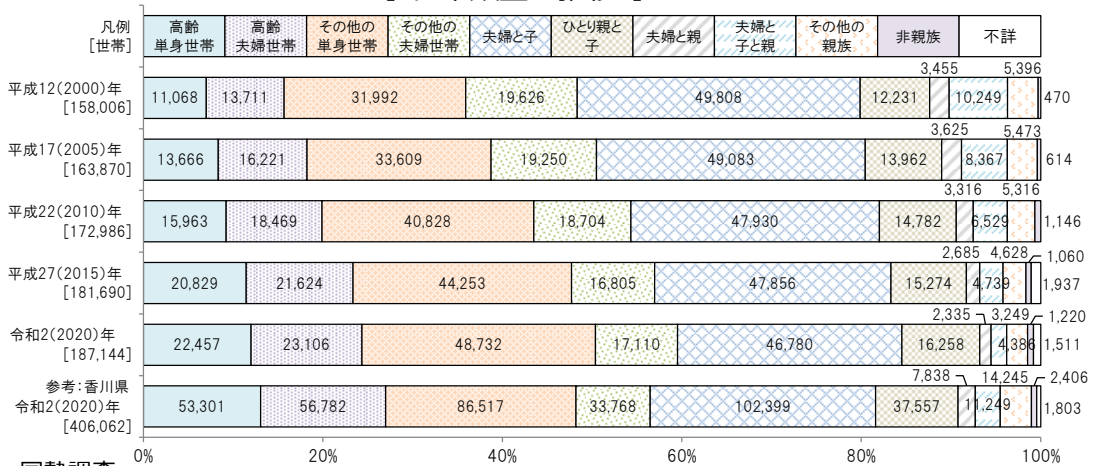
【世帯状況の推移】



資料：国勢調査

■ 世帯類型

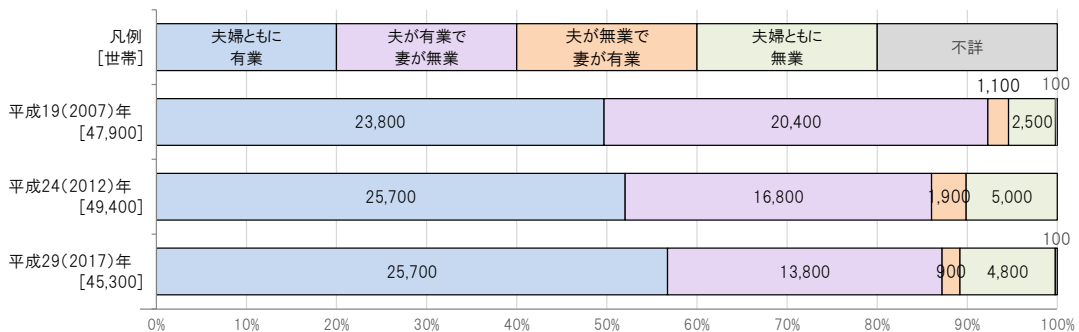
【世帯類型の推移】



資料：国勢調査

■ 子育て世帯の就業状況

【夫婦と子世帯の就業状況】

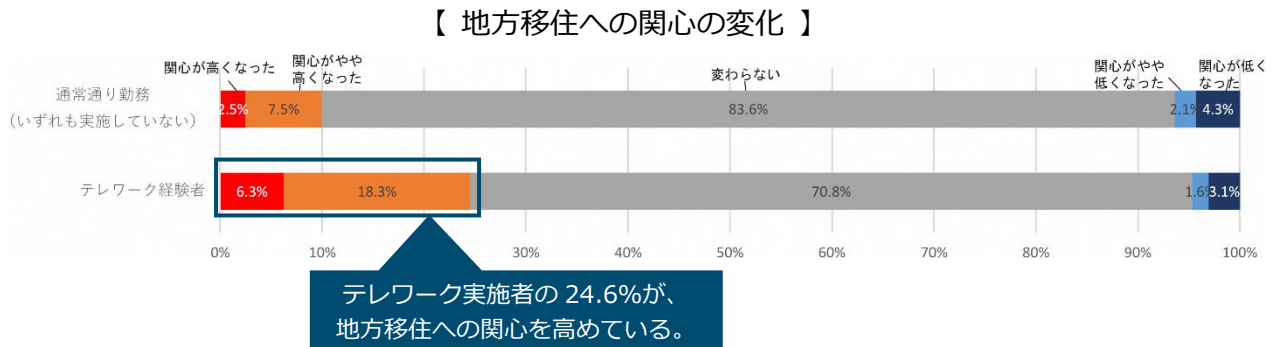


資料：就業構造基本調査

④ 移住意向

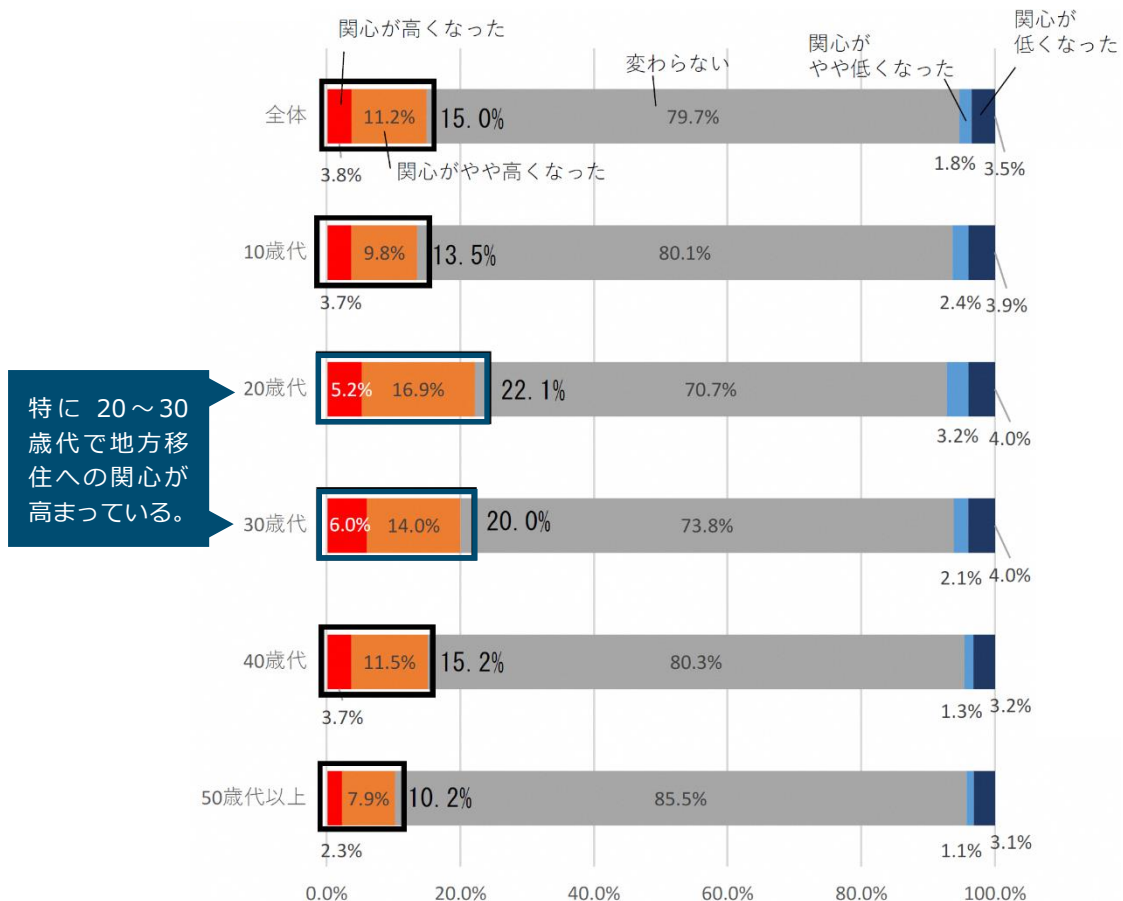
■新型コロナウイルス感染症の影響による意識変化

新型コロナウイルス感染症拡大により、テレワークの導入が進められており、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ます。



資料：「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

【 三大都市圏・居住者（年代別）の地方移住への関心の変化 】



資料：「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

2 地域・まちづくりに関わる状況

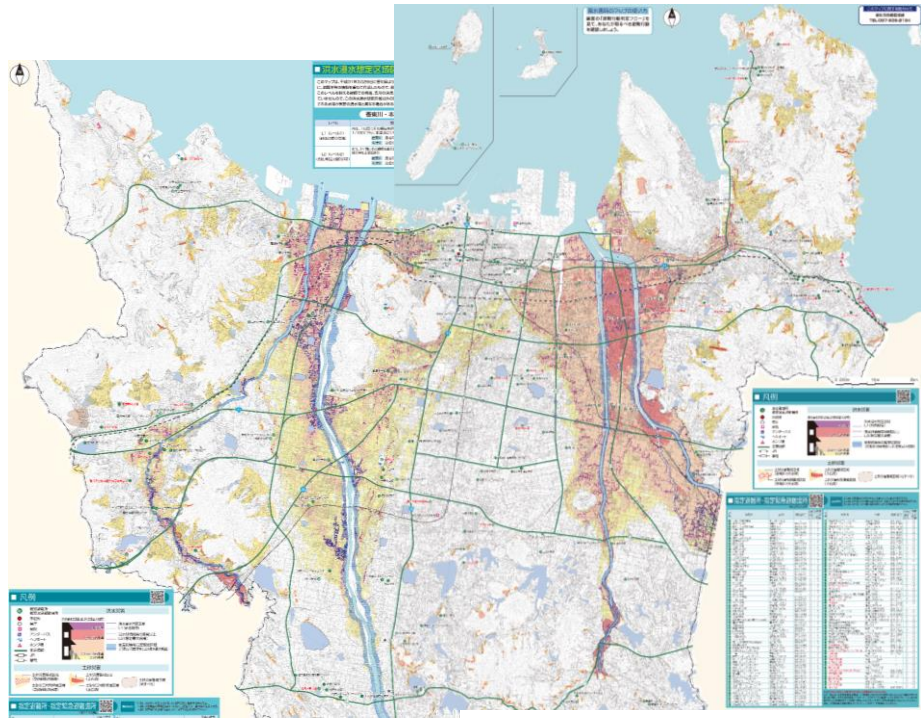
① 災害

■ 洪水・津波浸水想定

本市では、香東川水系、新川春日川水系、本津川水系の河川が市街地を流れており、過去には、河川堤防が決壊するなど、大規模な浸水被害がもたらされています。また、瀬戸内海に面しており、大規模地震の発生時には、津波被害が想定されています。

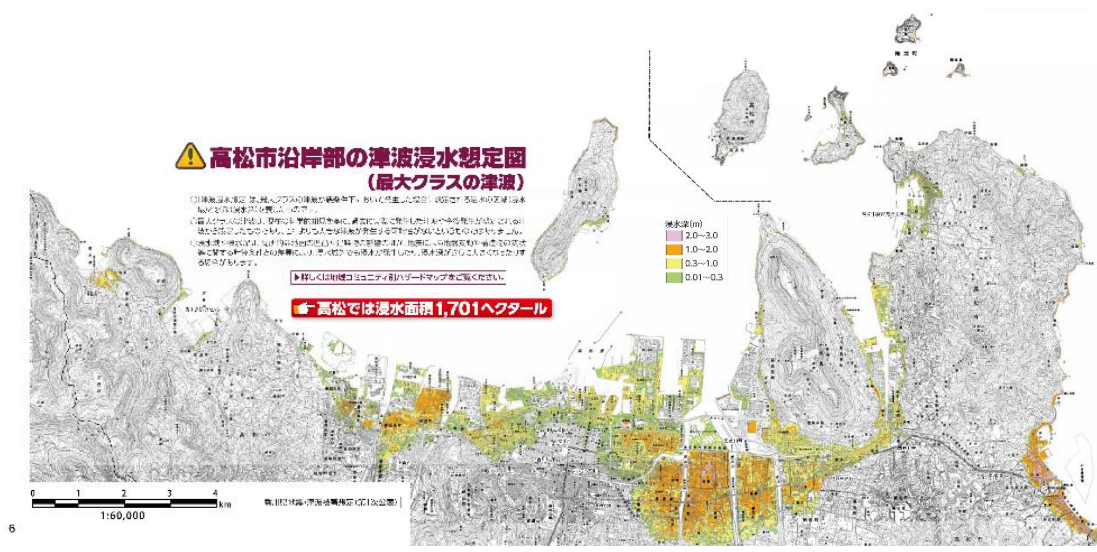
洪水浸水想定区域は市街地全体に、津波浸水区域は沿岸部中心にハザードエリアが示されています。

【 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

② コミュニティ

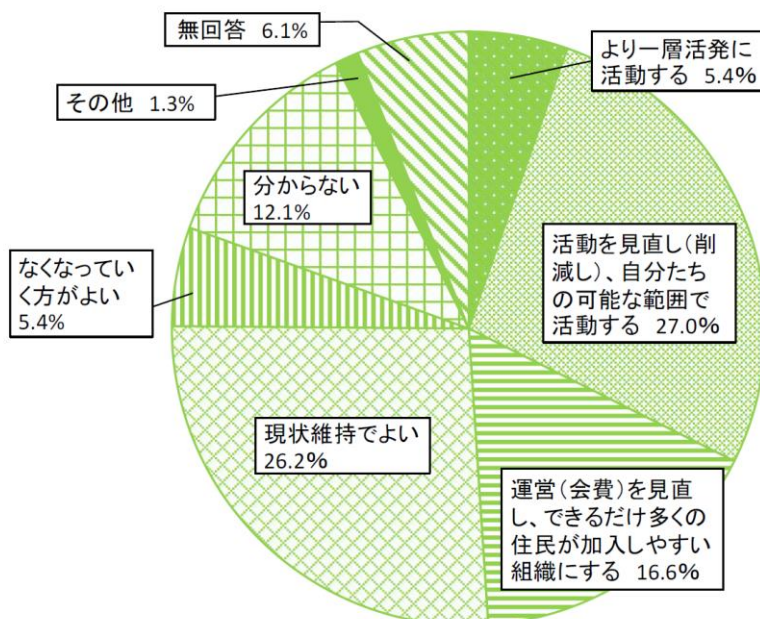
■ 自治会加入の状況

自治会加入率は年々減少しており、全体の加入率は、平成 30（2018）年で 6 割を下回っています。今後の自治体運営として、活動範囲や会費などの面で意見が寄せられており、多くの市民が加入しやすい自治会の運営の見直しが求められています。

【 自治会の加入状況 】



【 自治会は今後どのようなになれば良いか（アンケート） 】



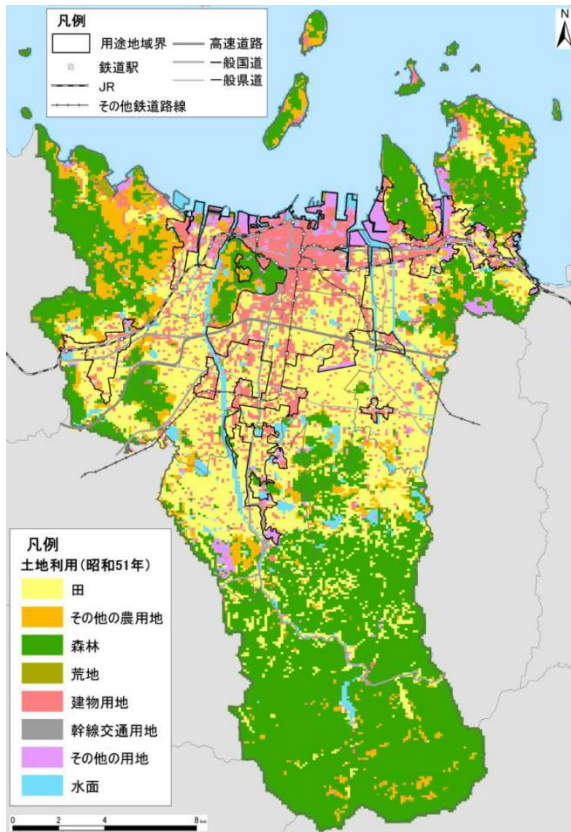
資料：最終報告書「入りたい、入っていてよかった、魅力ある自治会を目指して」
 (高松市コミュニティ協議会連合会、高松市連合自治会連絡協議会)

■土地利用の状況

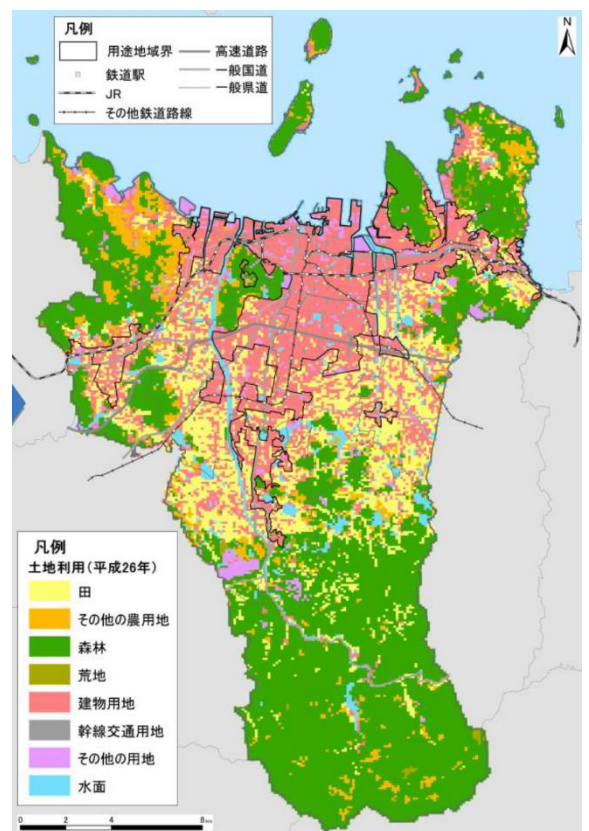
これまで、太田第2土地区画整理事業の推進など、市街地整備を実施してきており、人口の増加に伴って、用途地域内において建物用地化が進行しており、市街地が拡大しています。

平成16(2004)年5月、市街化区域と市街化調整区域の区分を廃止しており、一部、用途地域外においても、宅地化が進行しています。

【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

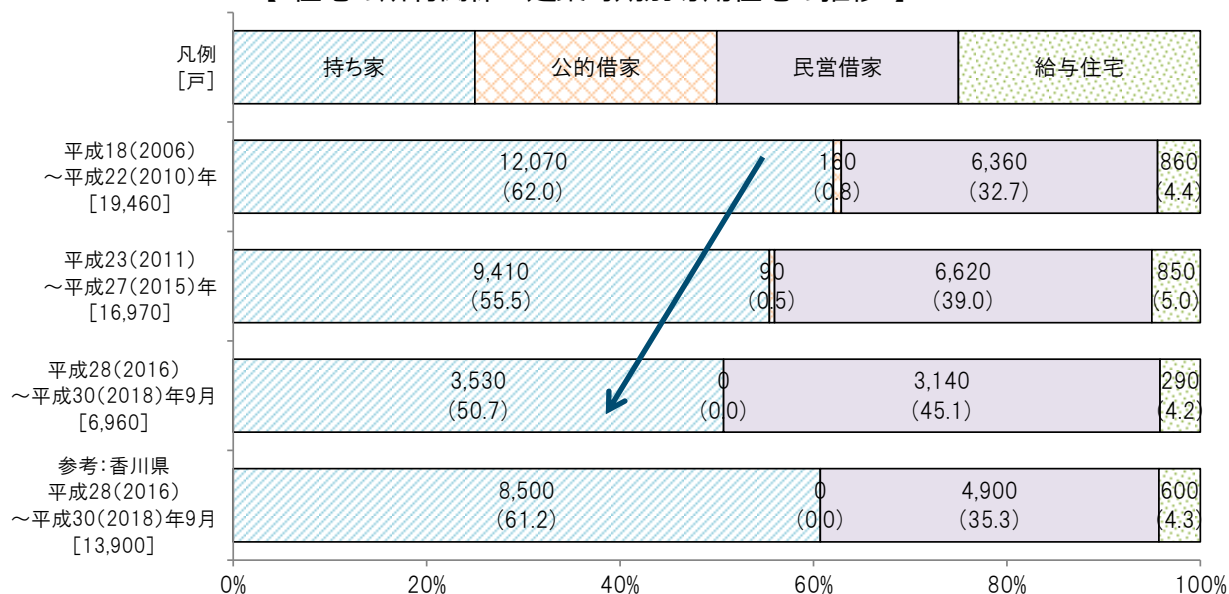
3 住宅ストックに関わる状況

① 住宅の状況・特徴

■ 専用住宅の推移

本市の住宅の状況は、平成18(2006)～平成22(2010)年と比較して、「持ち家」の占める割合が減少傾向にある一方、「民営借家」の割合が増加傾向にあります。また、県内の状況と比べて、持ち家の割合が低く、民営借家の割合が高い状況にあります。これは、地価が高いことと、転勤者が多いことによるものと思われます。

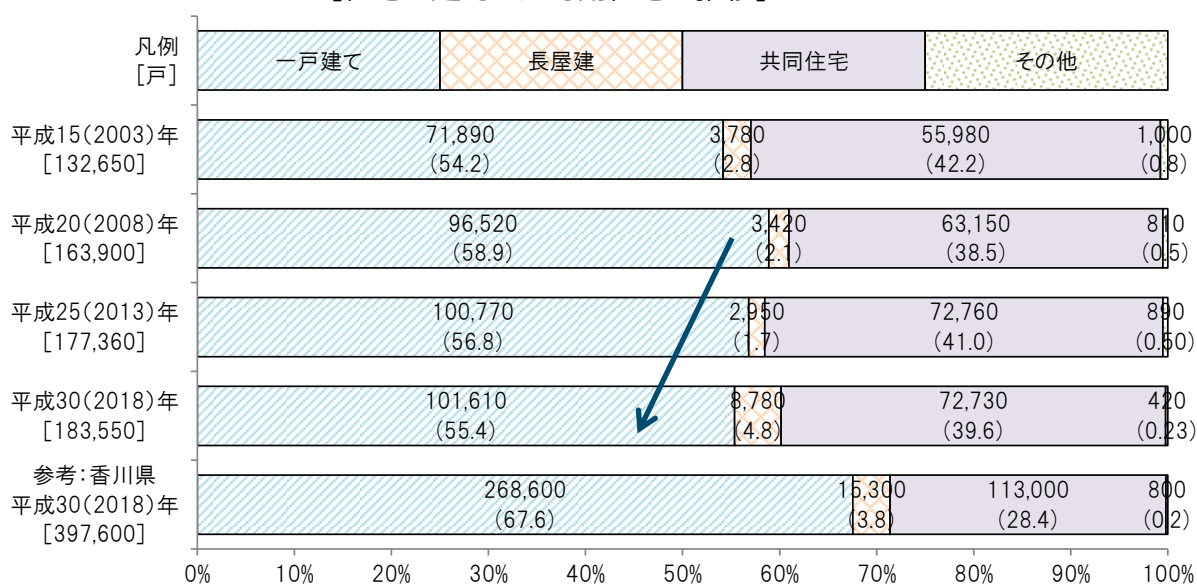
【住宅の所有関係・建築時期別専用住宅の推移】



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（平成30年）

【住宅の建て方別専用住宅の推移】



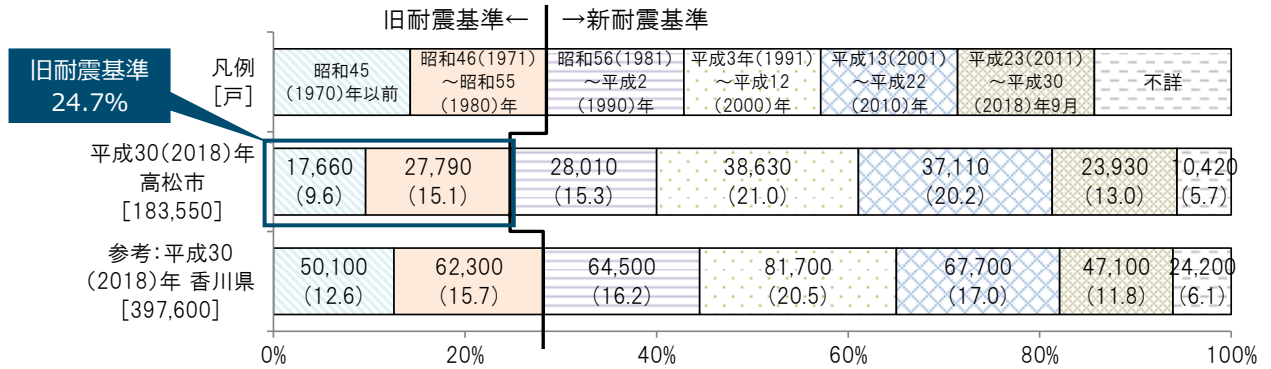
注：図内の数値は「専用住宅数」を示し、() は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

■ 建築時期別の状況

本市における住宅ストックの耐震化は、旧耐震基準の住宅は24.7%であり、そのうち木造住宅が多数を占めています。また、建築物の構造種別として、近年は防火木造の住宅が増加しています。

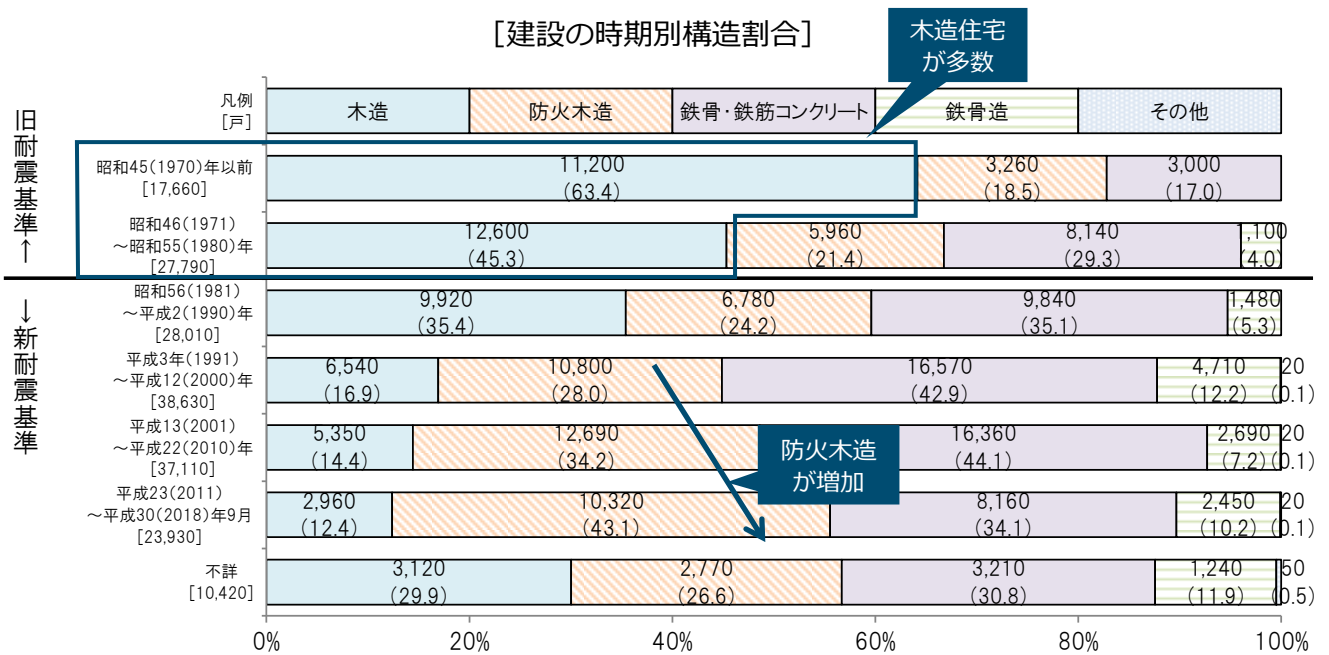
【建設の時期別戸数割合】



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】

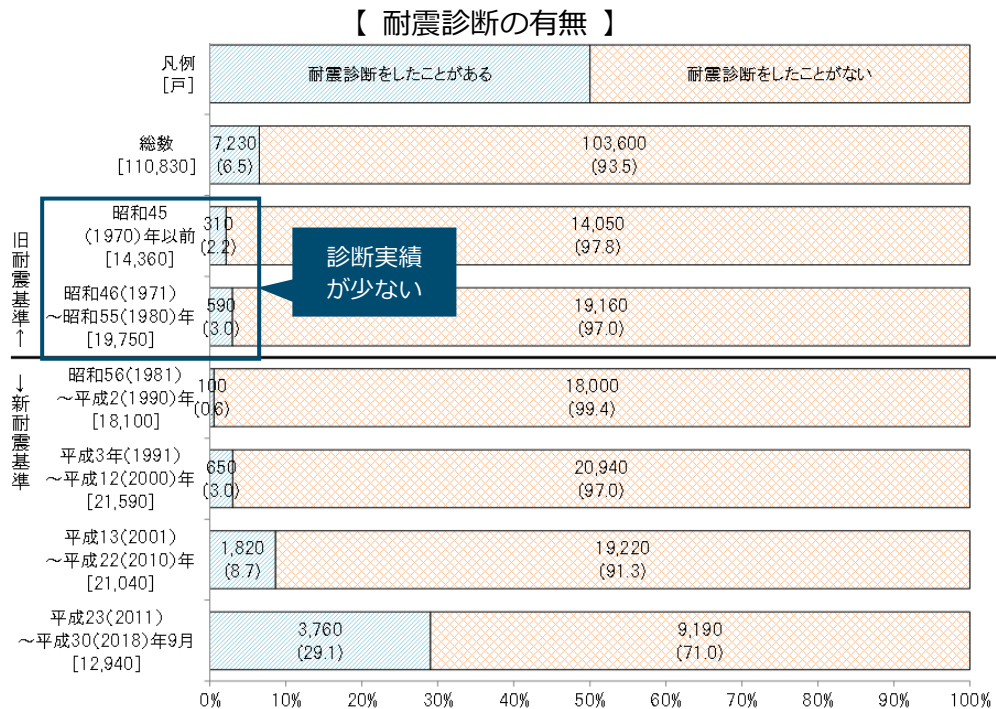


注：図内の数値は「住宅数」を示し、() は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

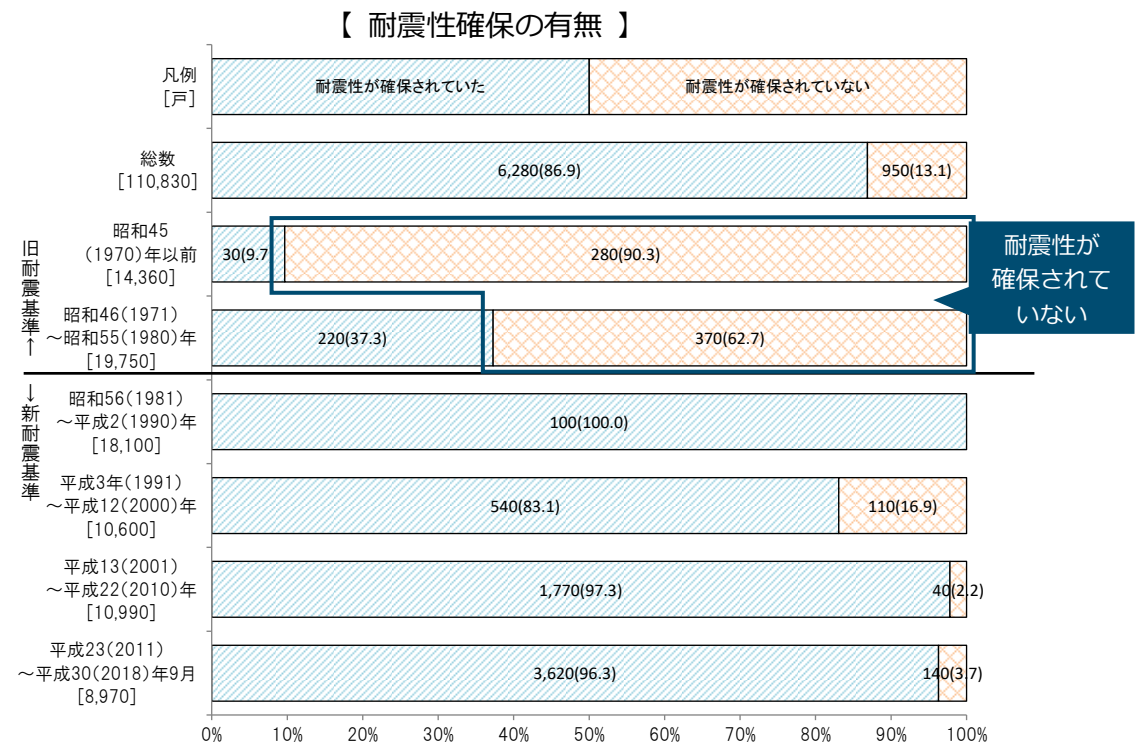
■ 耐震性の状況

旧耐震基準の住宅は、建築後 40 年以上経過しており、そのほとんどが、耐震診断を実施していません。また、耐震性能基準が変更されたことにより、耐震性が確保されていないものが多く存在しています。



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。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）



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。

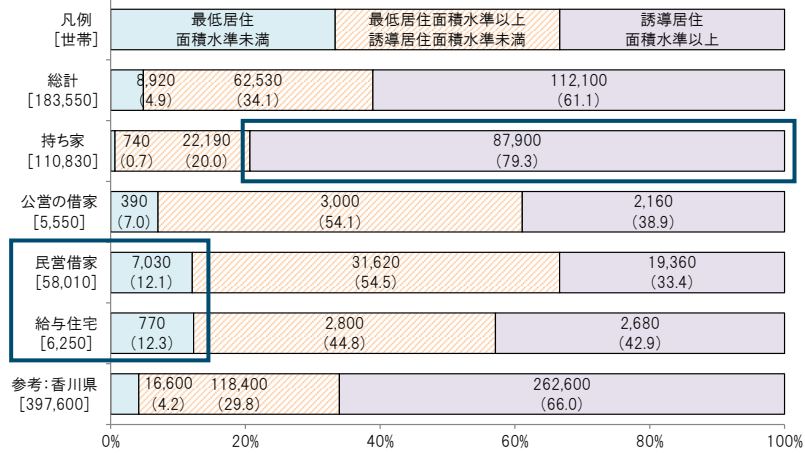
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■ 居住面積水準

住宅の所有関係別居住面積の状況は、「持ち家」は誘導面積水準以上の割合が比較的多く、「民営住宅」、「給与住宅」は最低居住面積水準未達の住宅が比較的多い傾向にあります。

また、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達」が多い傾向にあります。

【 住宅の所有関係別居住面積水準の状況 】

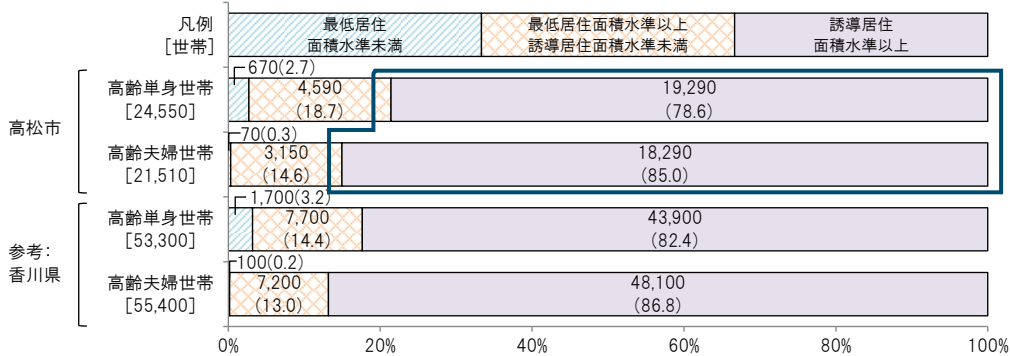


注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■ 世帯別の居住面積水準

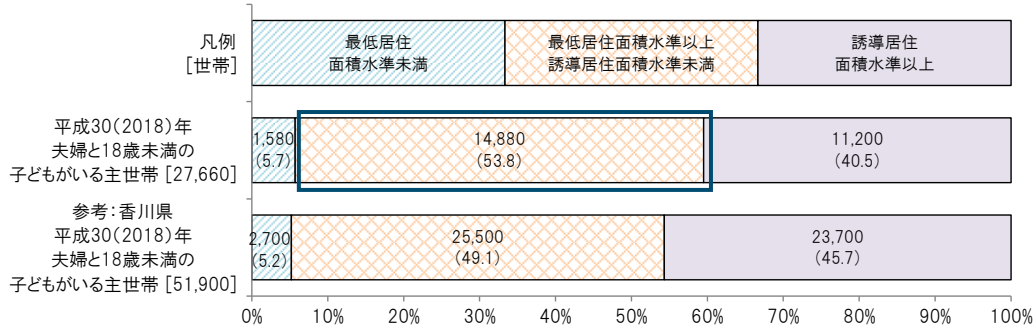
【 高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の居住面積水準 】



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 】



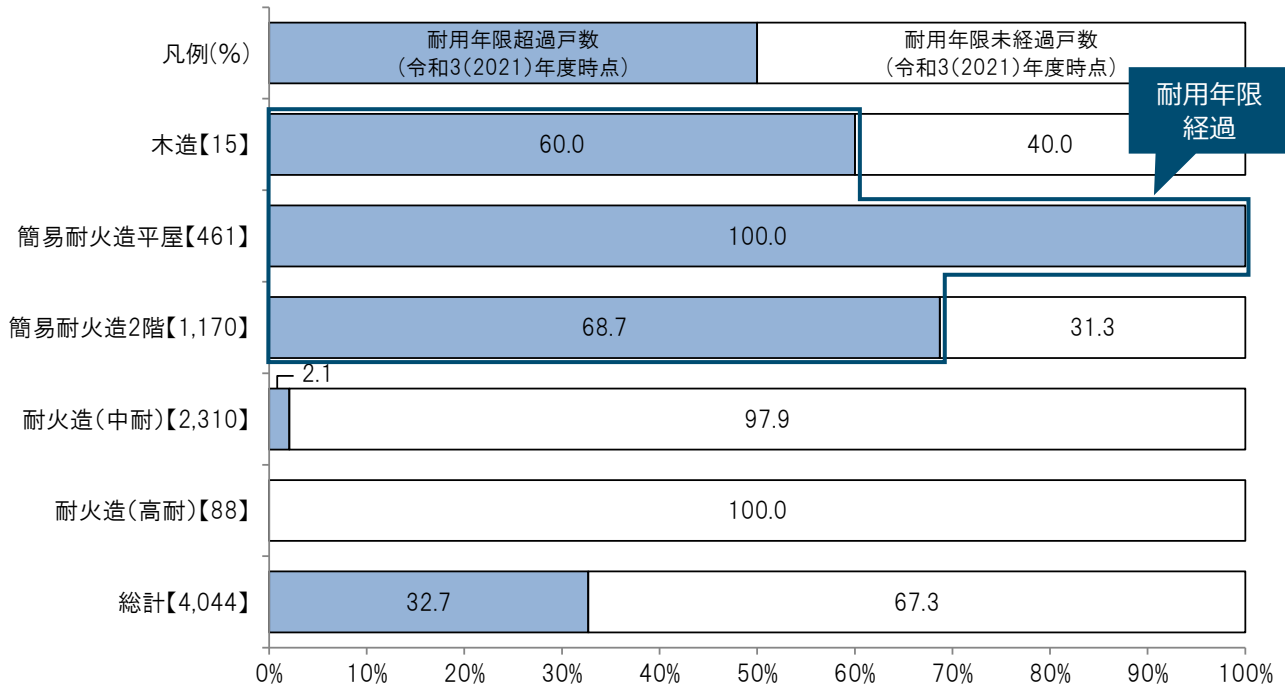
注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■市営住宅の状況

市営住宅のほとんどは、古くに建築されており、全体の約3割が耐用年限を過ぎています。

【 耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合（令和3(2021)年度時点） 】

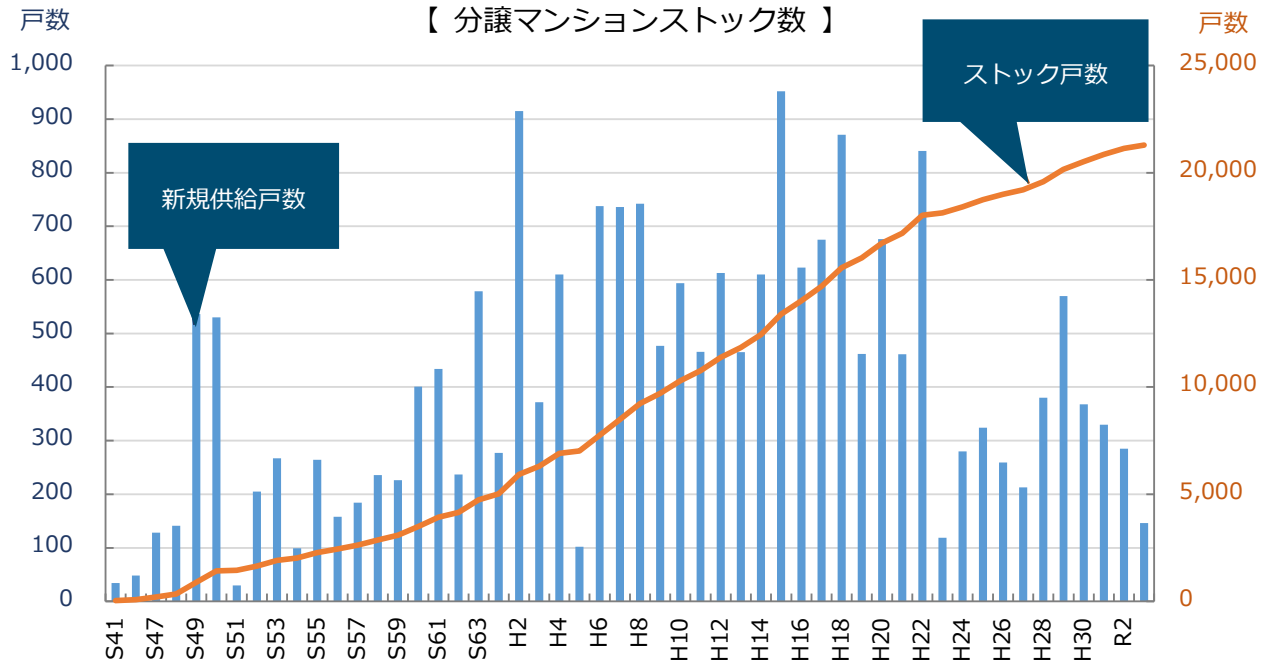


注：【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

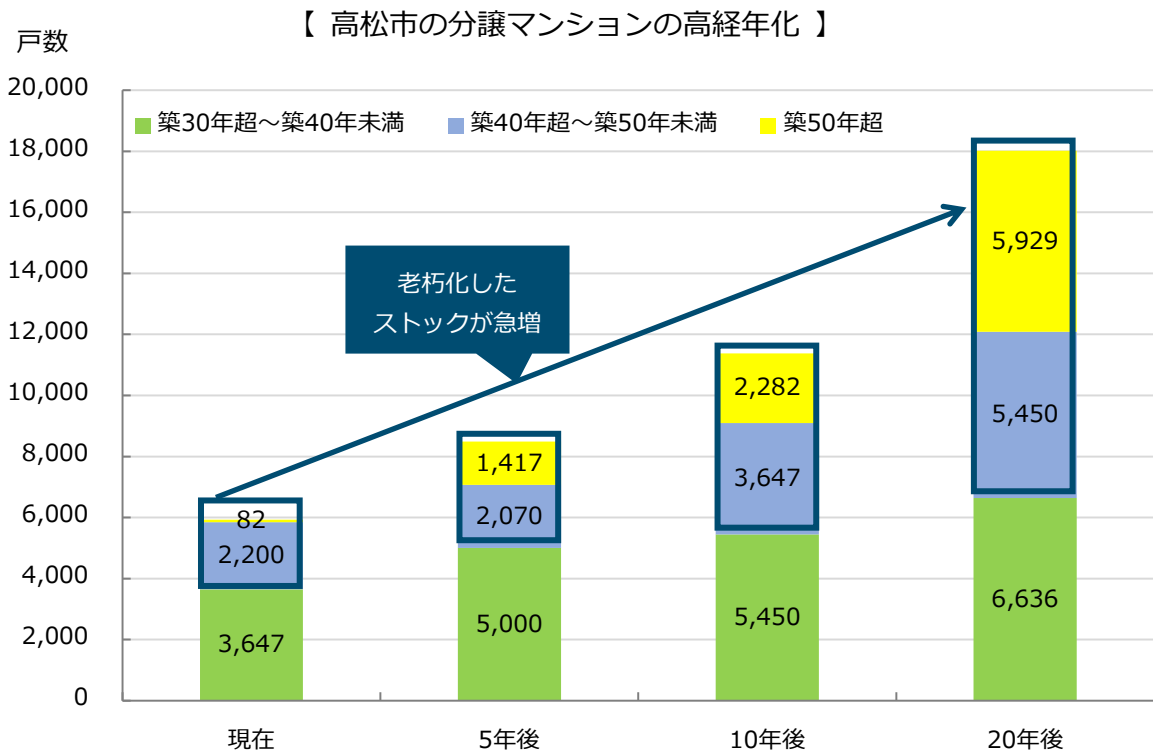
資料：第2期高松市市営住宅長寿命化計画

■分譲マンションの状況

本市には、約 400 棟の分譲マンションが建設されており、そのストック数は 21,289 戸に上ります。また、現時点では、50 年を経過する分譲マンションは少ないですが、20 年後は、建築後 50 年を超えるストックが増加してくることから、適正な管理と老朽化への対応が今後必要です。



資料：高松市調査



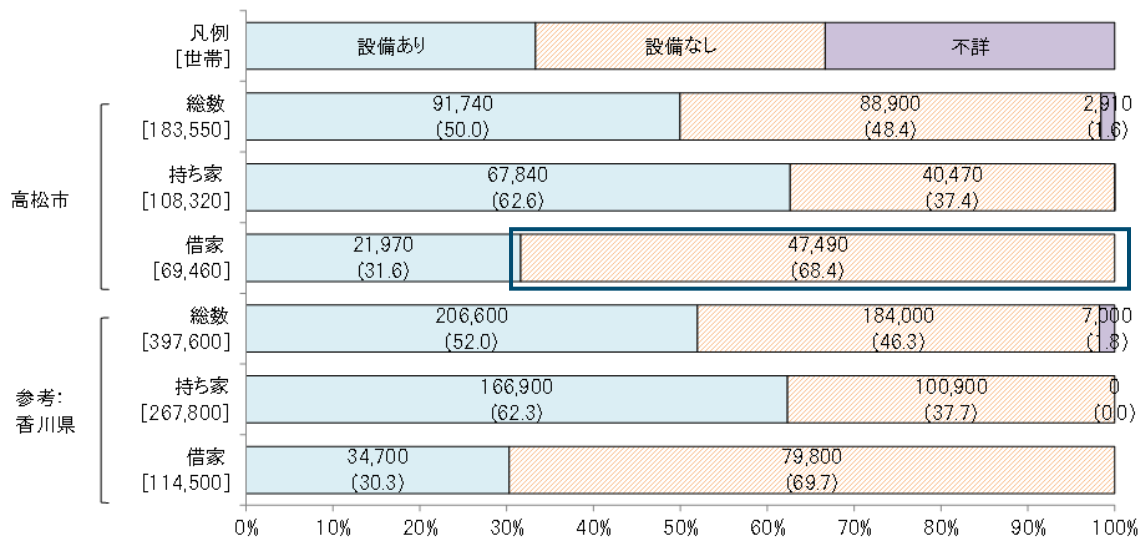
資料：高松市調査

② 高齢者への配慮・バリアフリー

■ 高齢者のための設備設置状況

65歳以上の高齢者の世帯員がいる主世帯において、高齢者のための設備がある住宅は、全体の50.0%に留まっています。所有別では、持ち家については、6割を超えていますが、借家では、3割ほどです。

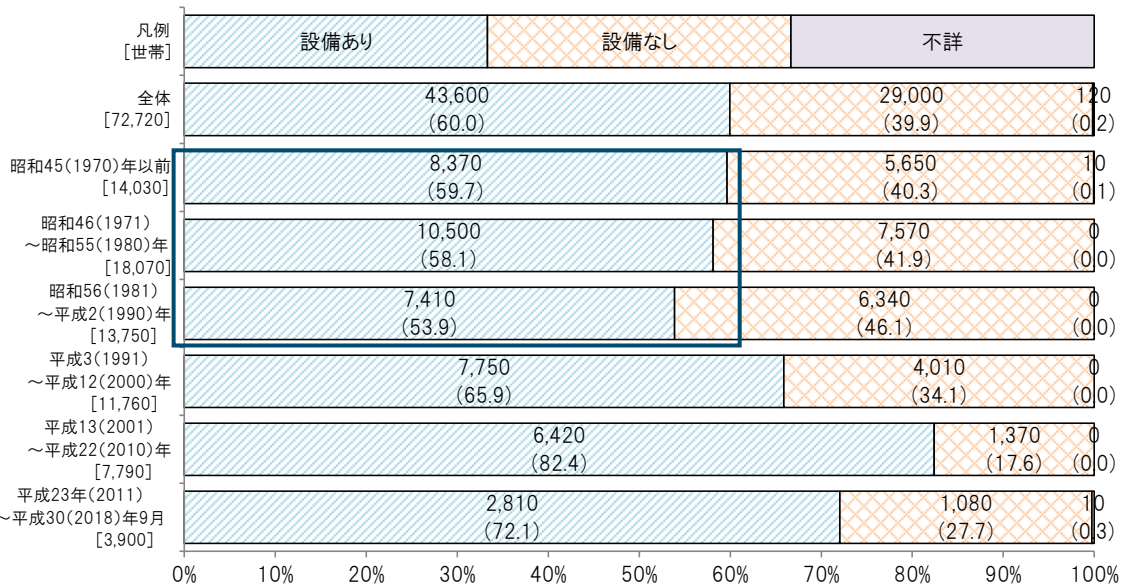
【住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況】



注：図内の数値は「65歳以上の世帯員がいる主世帯数」を示し、() は各所有関係の65歳以上の世帯員が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】



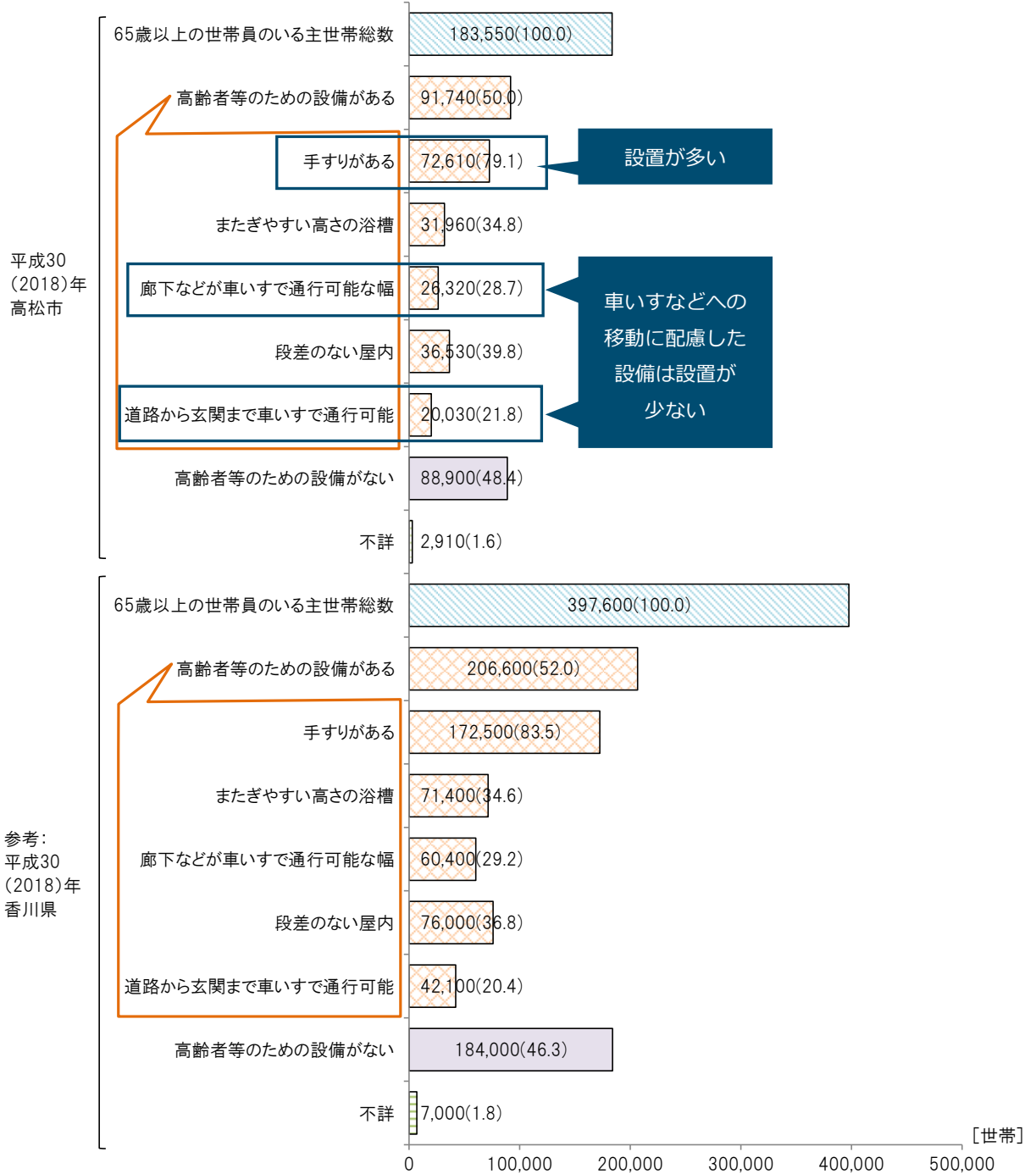
注：図内の数値は「65歳以上の世帯員がいる主世帯数」を示し、() は各所有関係の65歳以上の世帯員がいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

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%と多いですが、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少なくなっています。

【 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。

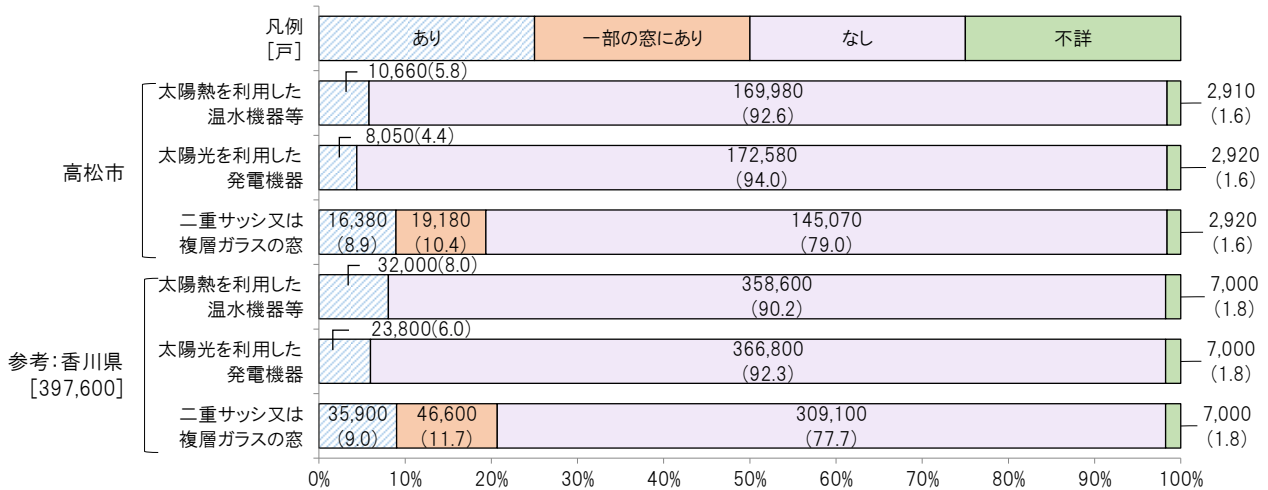
資料: 住宅・土地統計調査(平成30年)

③ 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されている割合が低く、県内の状況も同様な傾向となっています。

【 省エネ設備の設置状況 】



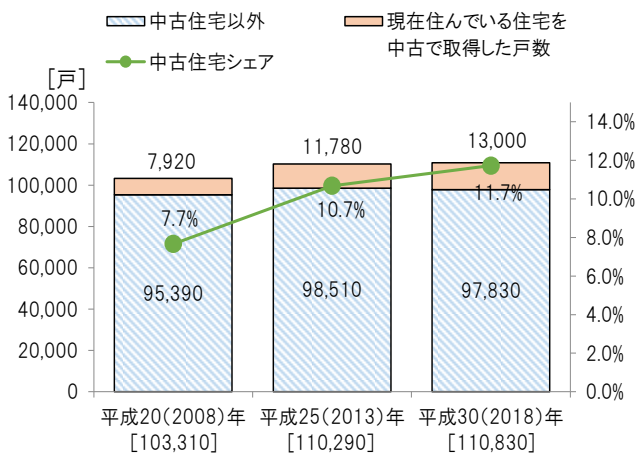
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

④ 空き家・既存住宅の建替・流通等

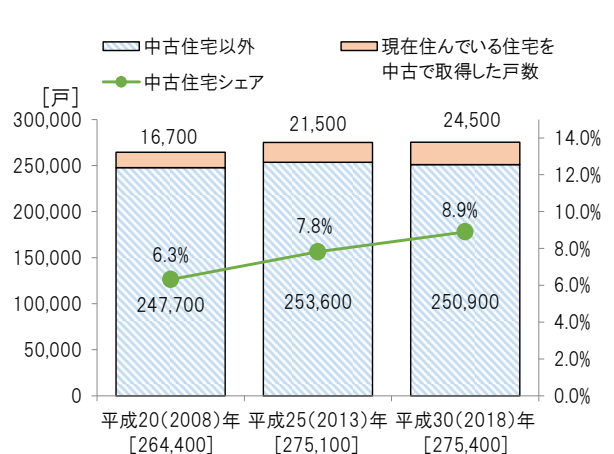
■ 中古住宅シェア

中古住宅シェアは、香川県、高松市とも、増加傾向にあります。しかしながら、全国平均の 14.5% と比較すると、低い状況にあります。

【 高松市の中古住宅シェア 】



【 香川県の中古住宅シェア 】



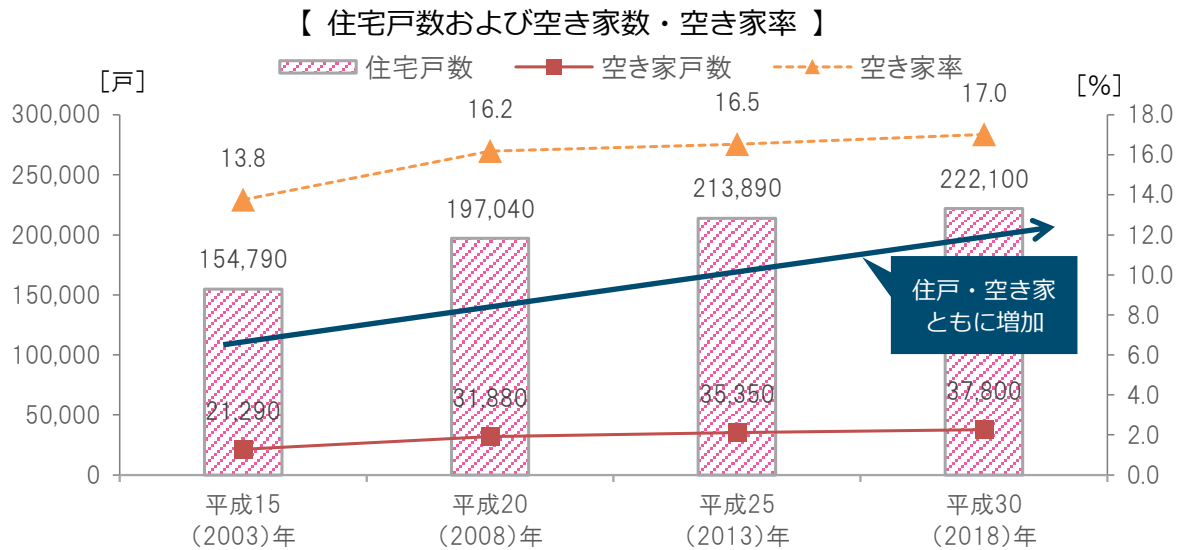
注 1：図内の数値は「持家戸数」を示す。

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

■ 空き家の状況

本市は、住戸数、空き家戸数ともに増加傾向にあります。空き家においては、「賃貸用の住宅」のほか、利用用途がない「その他の住宅」も増加しています。

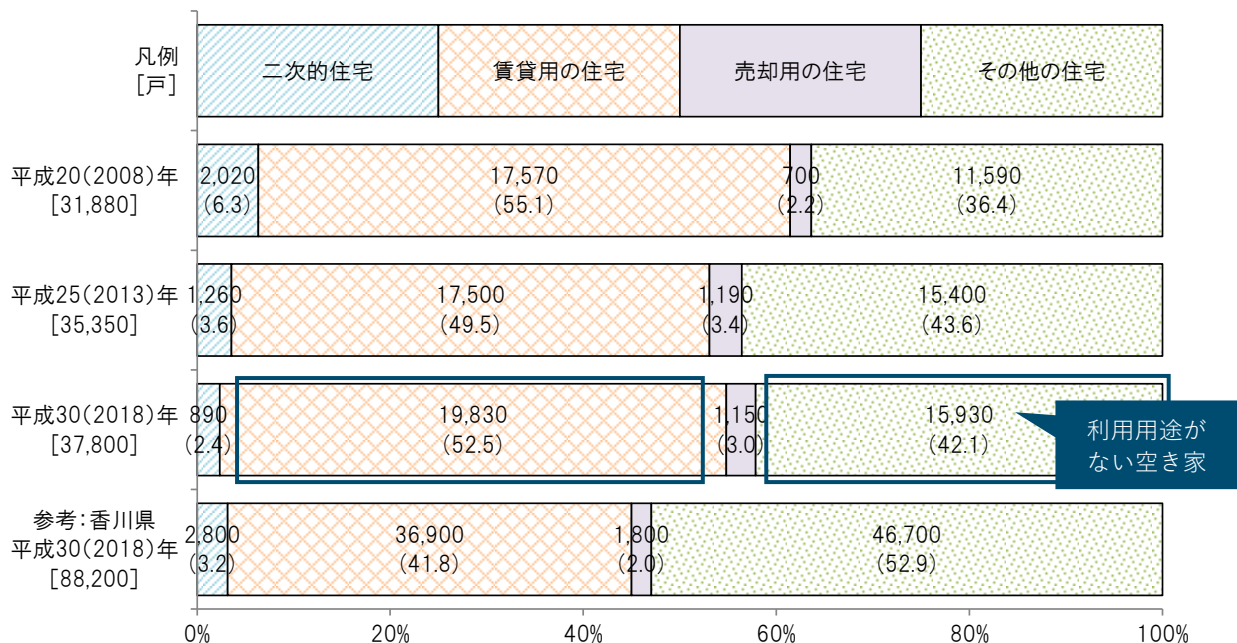


注1：平成15（2003）年以前の数値は、塩江町、牟礼町、庵治町、香川町、香南町、および国分寺町を含まない。（公表データなし）

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 】



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

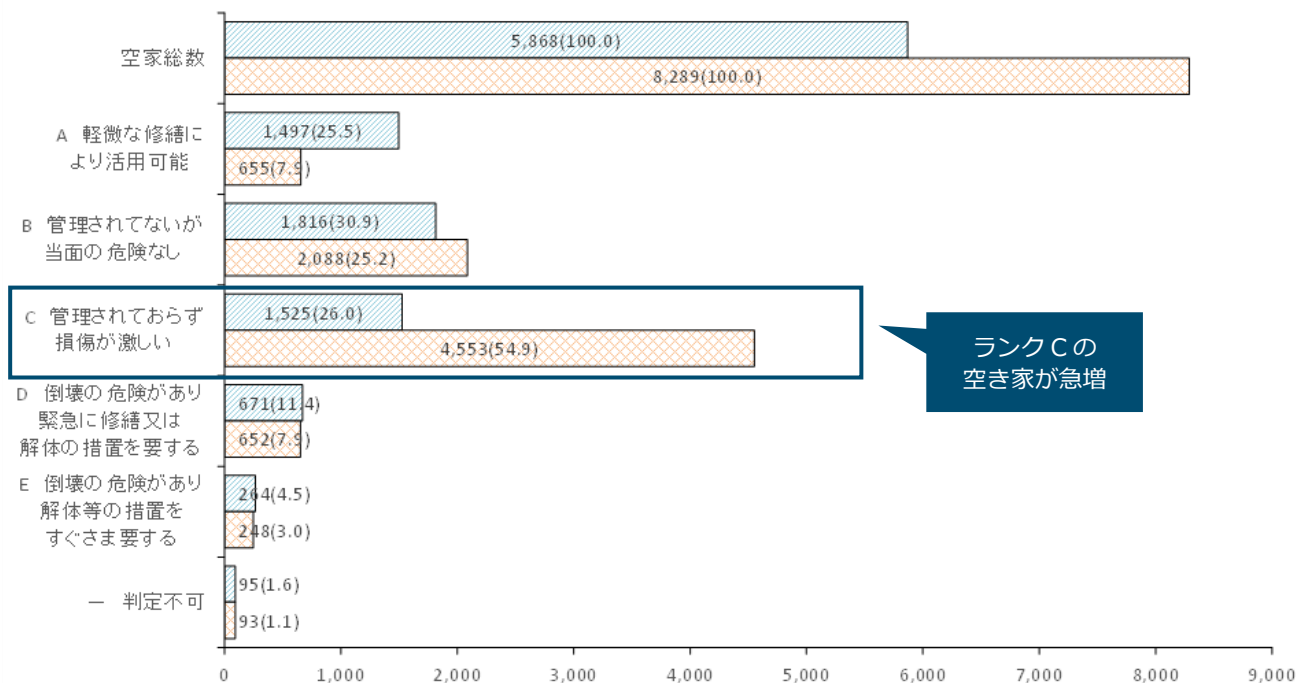
■危険空き家の状況

本市の空き家実態調査では、空き家の状況により、5つに分類しています。前回調査と比べて、Cランクの「管理されておらず損傷が激しい」、空き家の増加が著しく、そのまま、管理不全が続くことで、危険度の高い空き家に移行することが懸念されています。

【 空き家実態調査結果 】

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

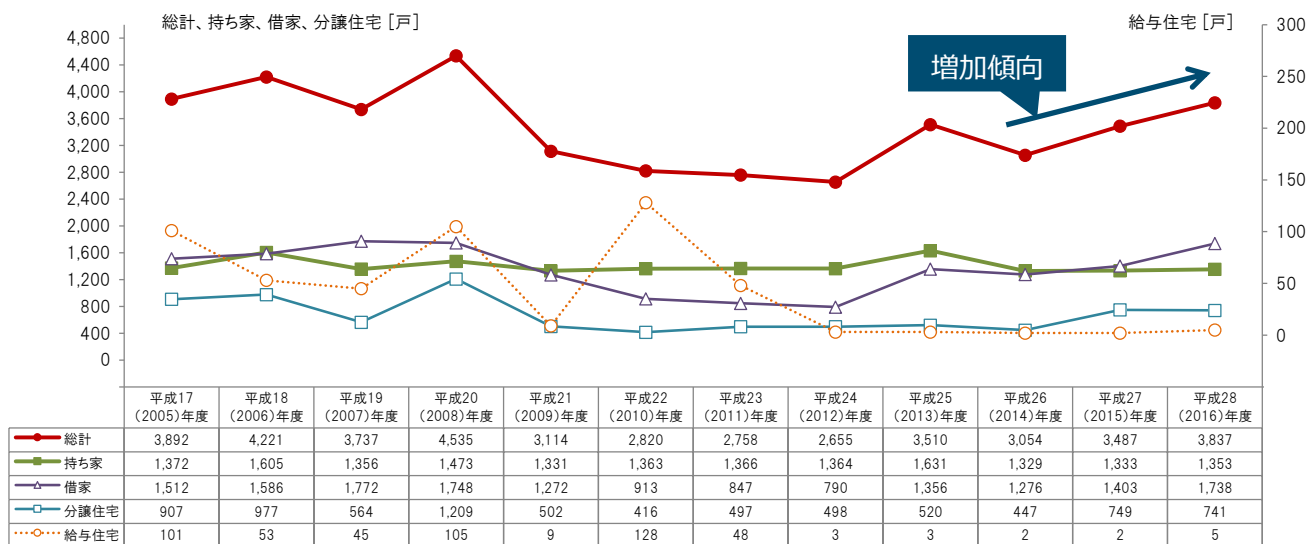
資料：高松市空き家等対策計画

⑤ 住宅の建設状況

■ 新設住宅の着工戸数

本市の新設住宅着工戸数は、近年、増加傾向にあります。構造別新設着工棟数は、木造、鉄骨造が多くなっています。

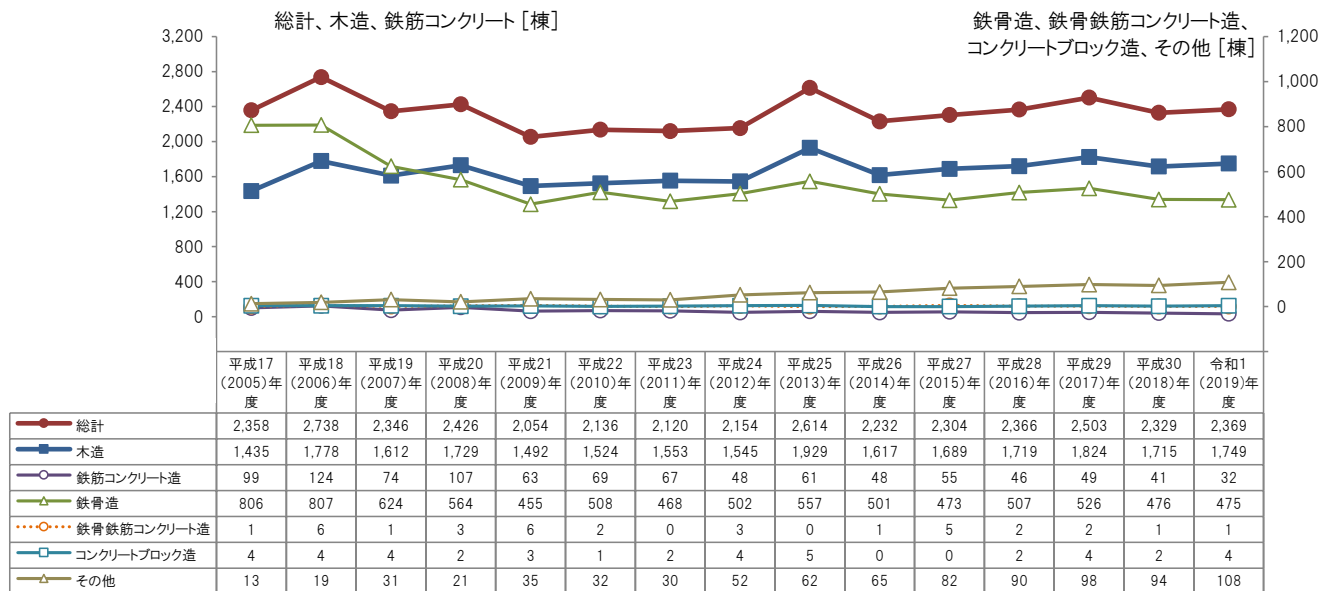
【 住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移 】



注：左軸は、総計、持ち家、借家、分譲住宅、右軸は、給与住宅。

資料：建築統計年報(国土交通省)

【 住宅の構造別新設住宅着工棟数の推移 】



注：左軸は、総計、木造、鉄筋コンクリート、右軸は鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造、その他

資料：建築統計年報(国土交通省)

2-4 市民意向（市民アンケート調査結果）

1 調査目的

住まいづくりや住環境に関するニーズや将来の居住意向等を把握するため、アンケートを実施しました。

2 調査概要

対象・方法	市内に住む 18 歳から 80 歳までの世帯主を無作為抽出し、アンケート票を配布・回収
実施期間	令和 3（2021）年 5 月 11 日～6 月 2 日
配布数・回収数	配布：3,000 通、回収数 1,095 通 回収率 36.5%

3 調査結果概要

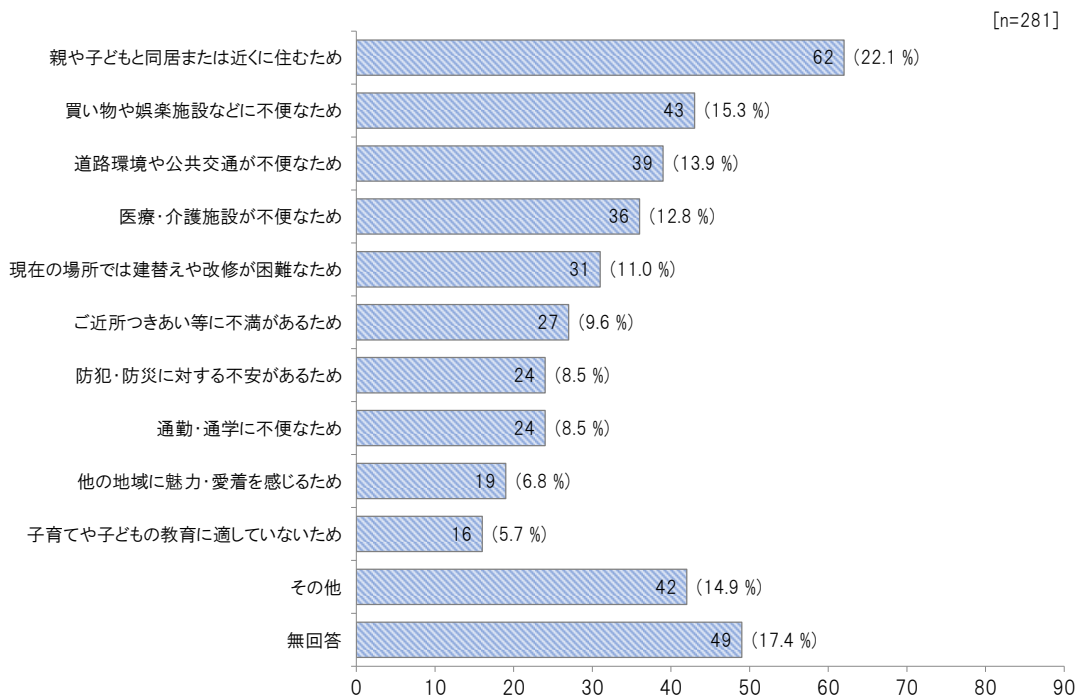
市民アンケートによる結果の概要を、①住宅に住む人に着目した「**居住者**」の視点、②住環境（まち）に着目した「**地域・まちづくり**」の視点、③住宅そのものに着目した「**住宅ストック**」の視点の 3 つに分類して示します。

① 居住者に関わる意向

ア 転居したい理由

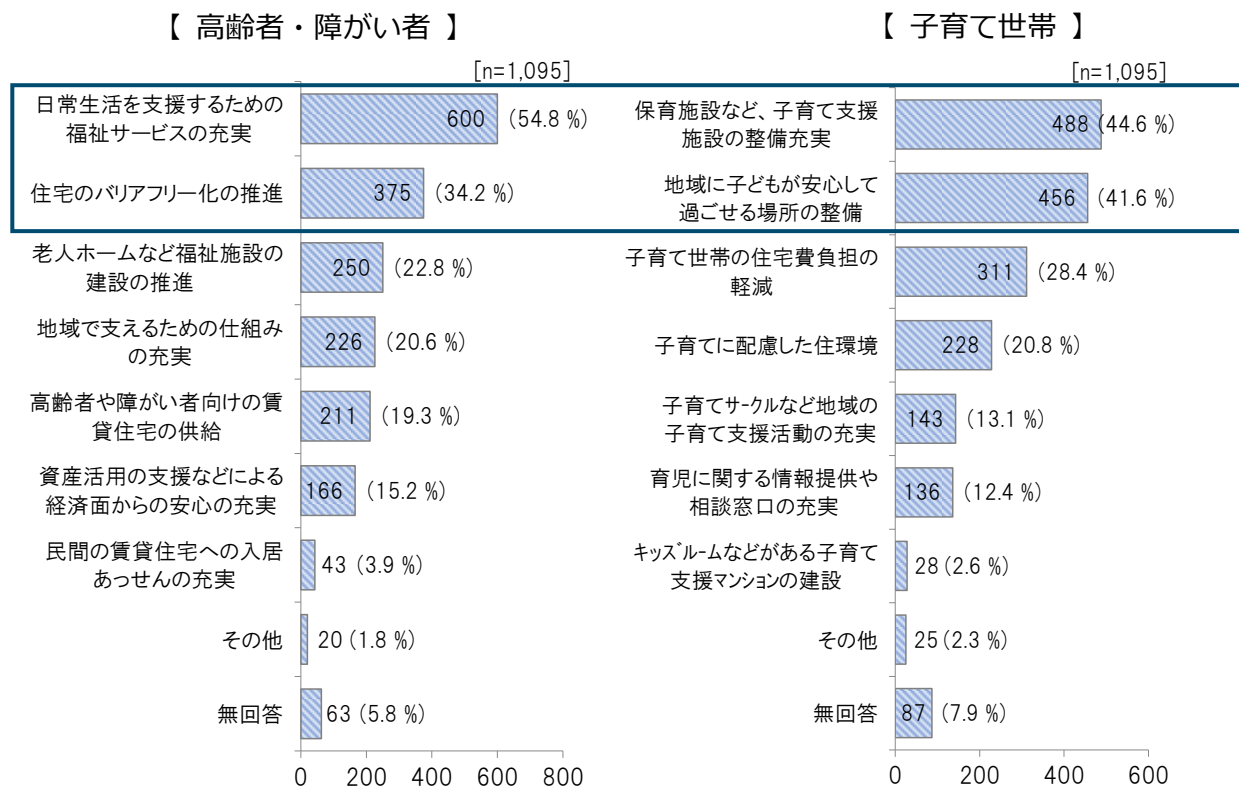
- 高齢者がいる世帯では「建物の老朽化や設備面の不満」「買い物や交通利便性」などが転居意向につながっている。
- 子育て世帯では「住宅の面積の狭さ」「親や子どもとの同居、近居」などが転居意向につながっている。

【 転居したい理由 】



イ 安心して暮らせるための条件

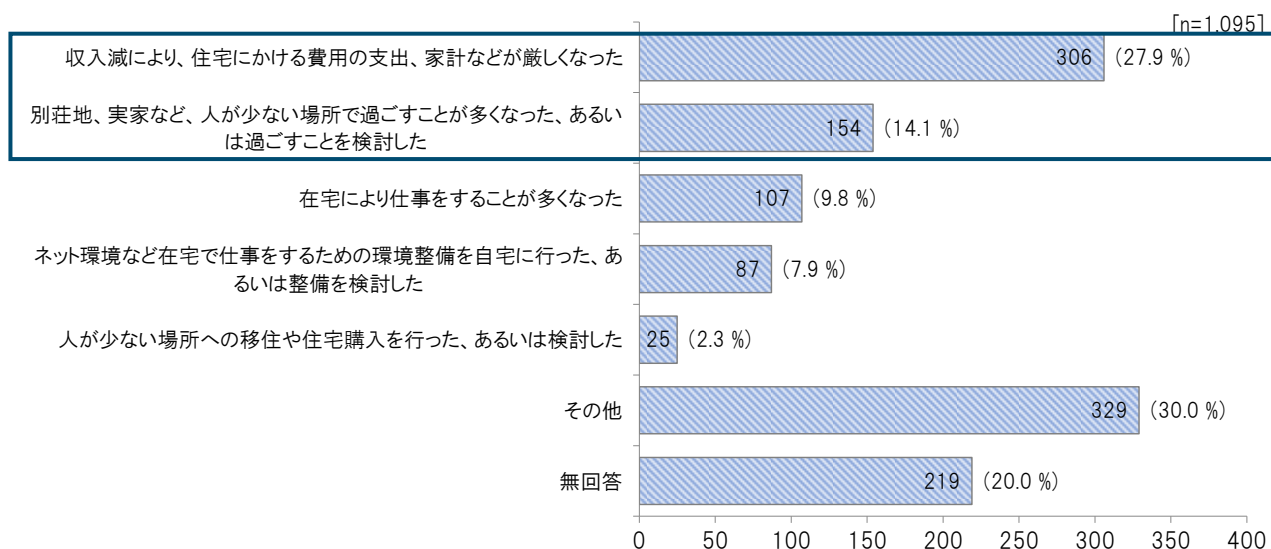
- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるための条件として、「日常生活を支援するための福祉サービスの充実」や「住宅のバリアフリー化の推進」などのニーズが強い。
- 子育て世帯が安心して暮らせるための条件として、「保育施設など、子育て支援施設の整備充実」や「地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備」のニーズが強い。



ウ その他、生活変化など

- 新型コロナウイルスにより、「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」、「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」などの影響がみられた。

【 新型コロナウイルス感染拡大に伴う生活変化 】

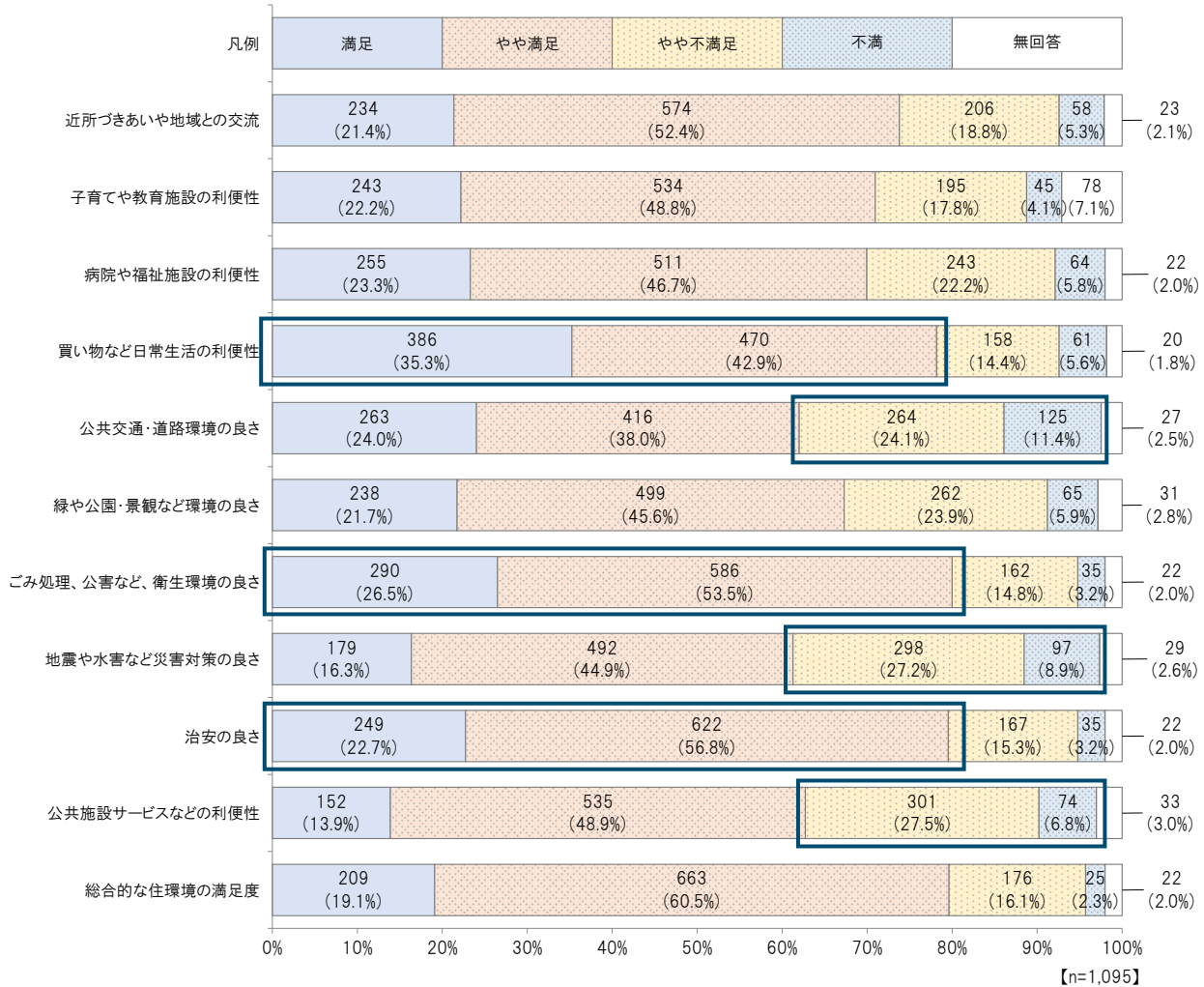


② 地域・まちづくりに関わる意向

ア 住環境に関する満足度

- 住環境の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」
- 住環境の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」

【 住環境に関する満足度 】

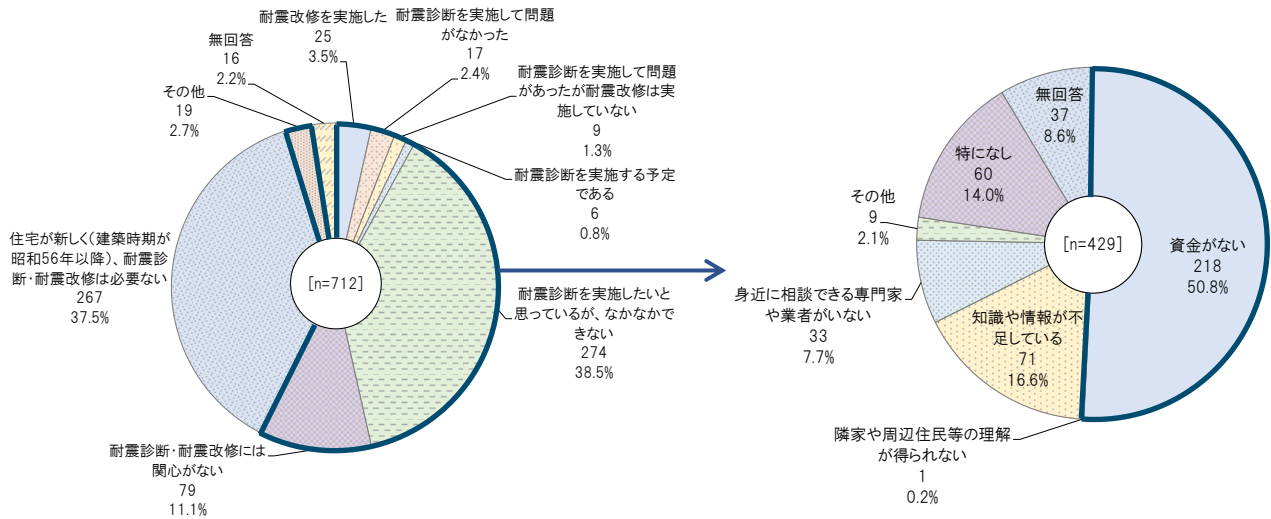


イ 災害・防犯対策

- 耐震診断については「耐震診断を実施したいと思っているが、なかなかできない」と感じている人が多い。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。

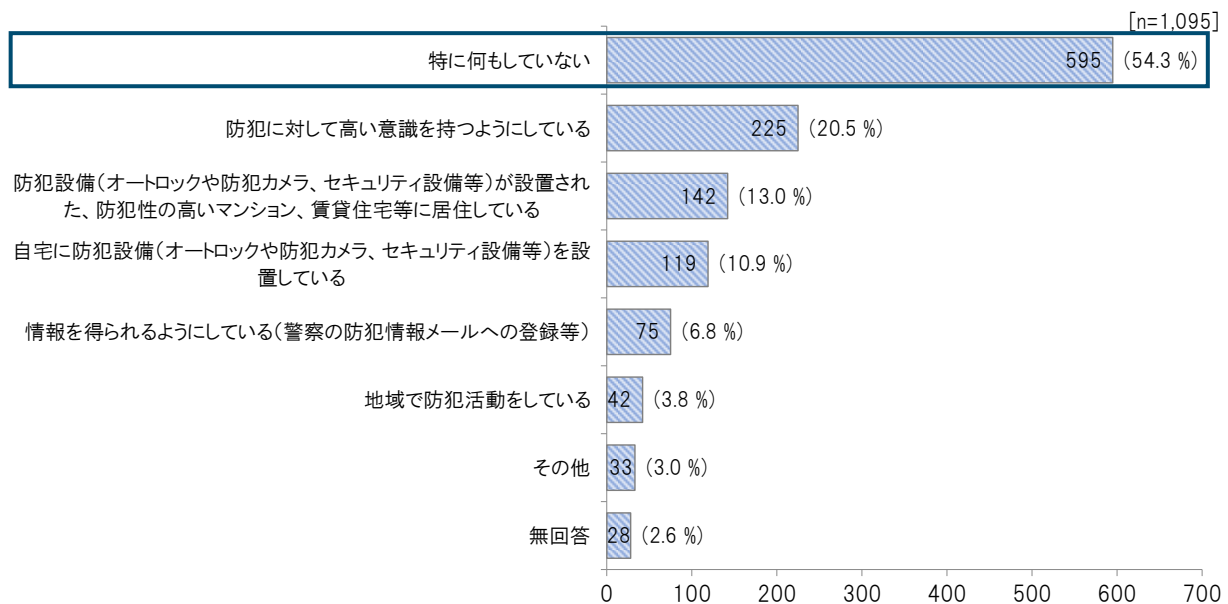
【住まいの地震対策】

【耐震診断・耐震改修を実施する(した)上での問題点】



- 防犯対策は「特に何もしていない」という回答が多い。

【住まいの防犯対策】

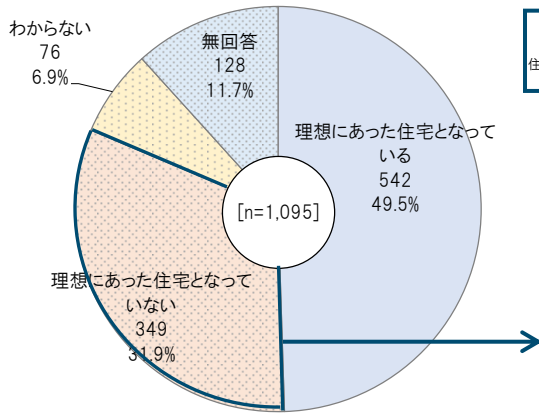


③ 住宅ストックに関わる意向

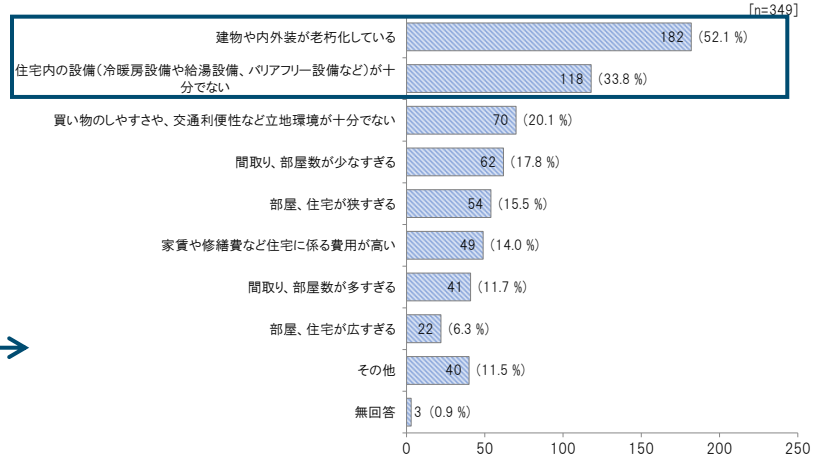
ア 住まいに関する満足度

- およそ3割が「理想の住宅となっていない」と感じており、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理由が多い。

【希望・理想にあった住宅となっているか】

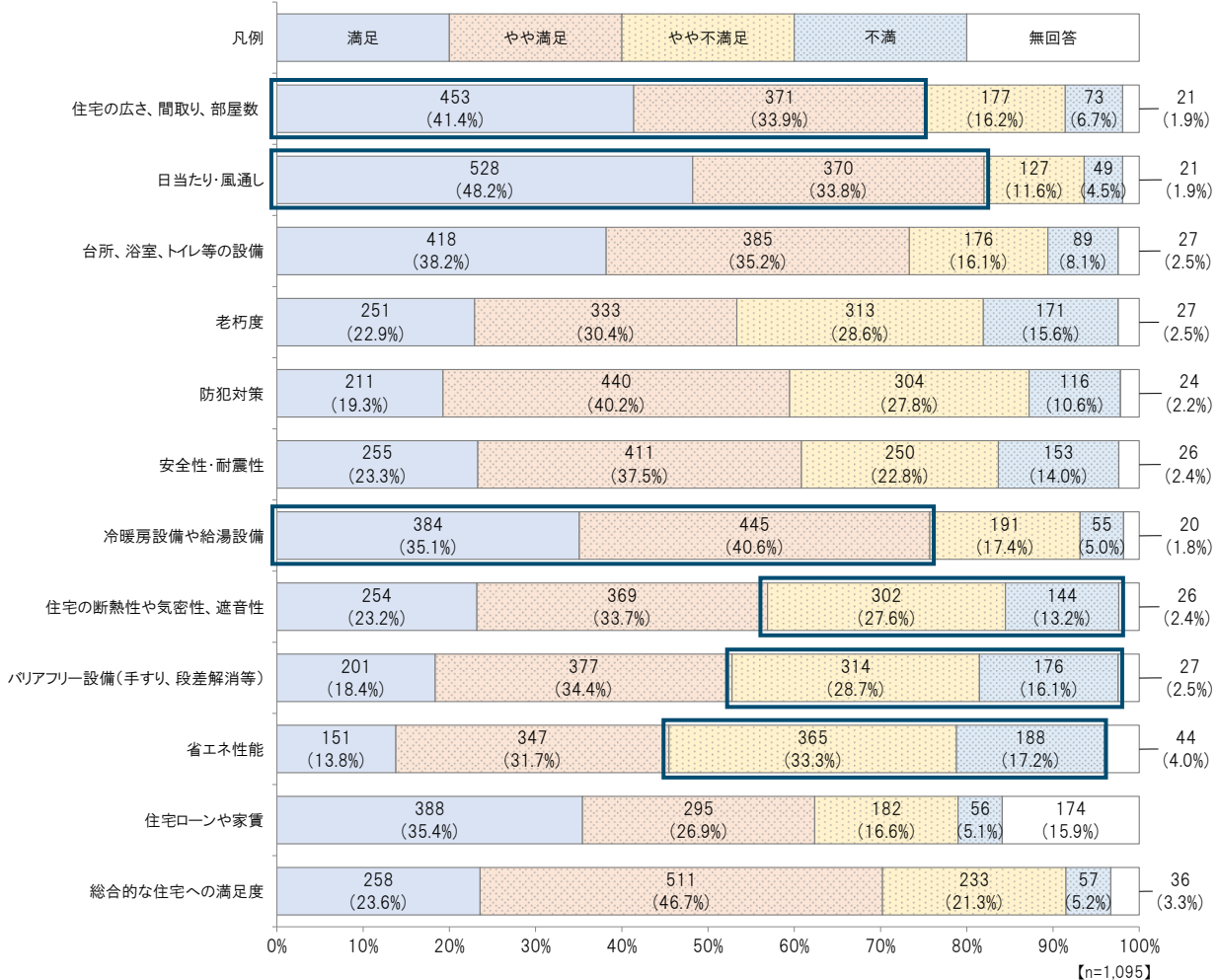


【希望・理想に合っていない理由】



- 住まいの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」
- 住まいの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」

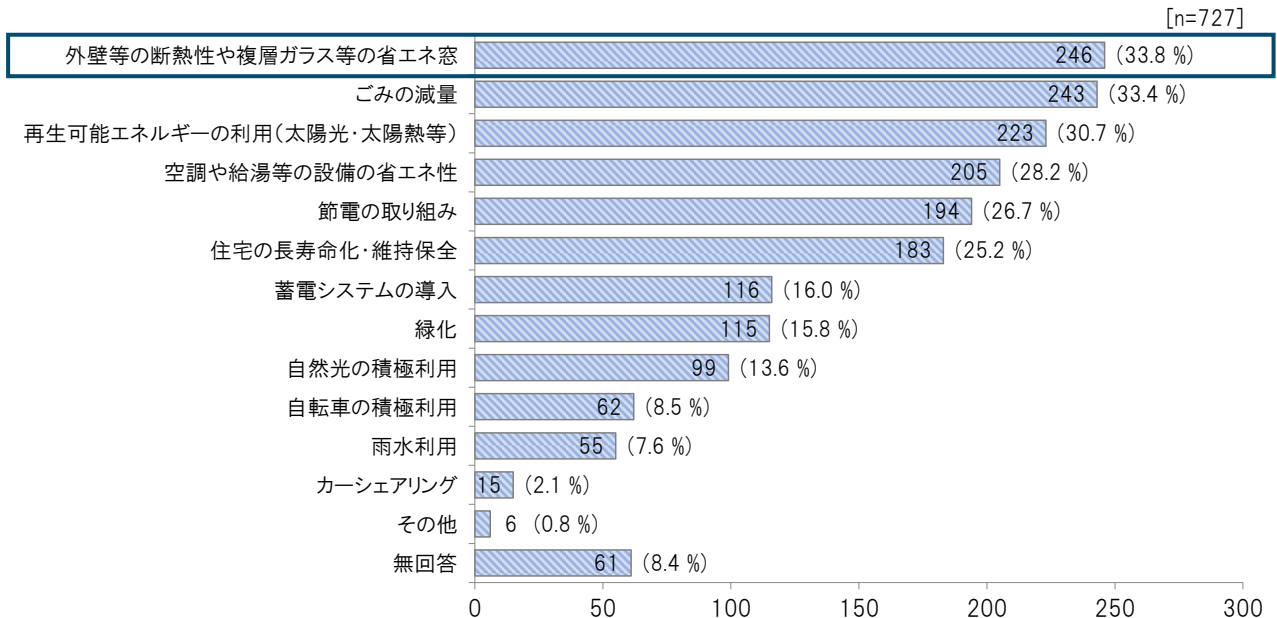
【住まいに関する満足度】



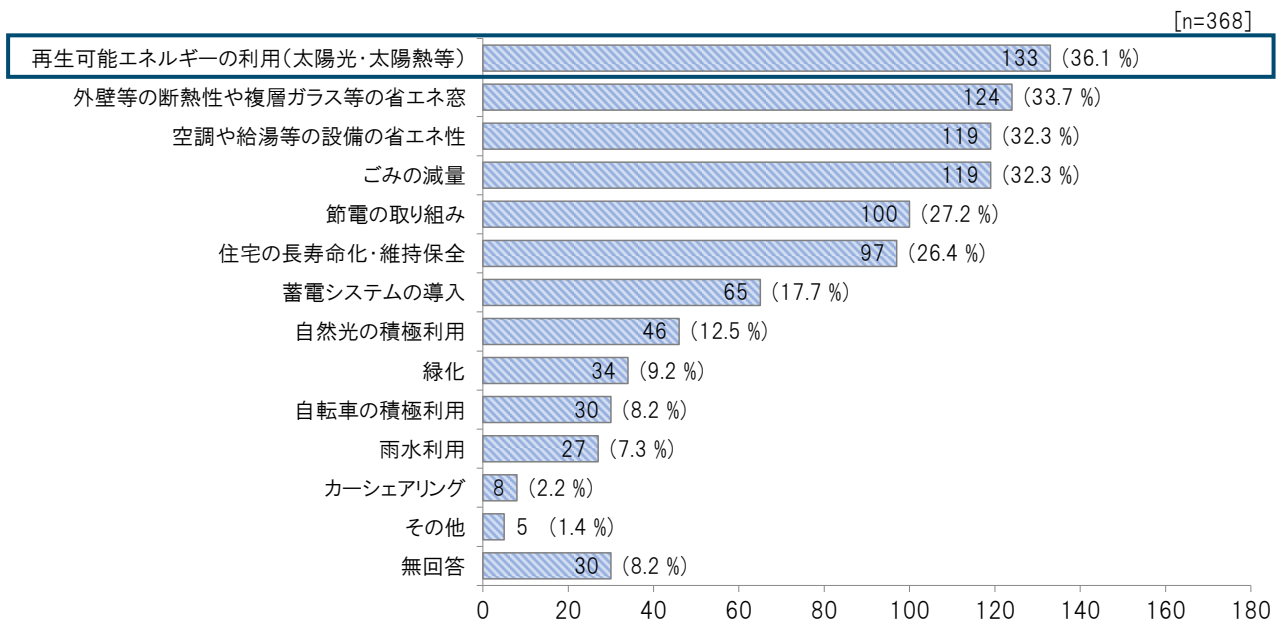
イ 住宅性能

- 環境に配慮した住まいづくりにおいて、居住誘導区域内では「外壁等の断熱性や複層ガラス等の省エネ窓」などのニーズが強く、居住誘導区域外では「再生可能エネルギーの利用（太陽光・太陽熱等）」などのニーズが強い。

【 環境に配慮した住まいづくりとして重要だと思うこと（居住誘導区域内） 】



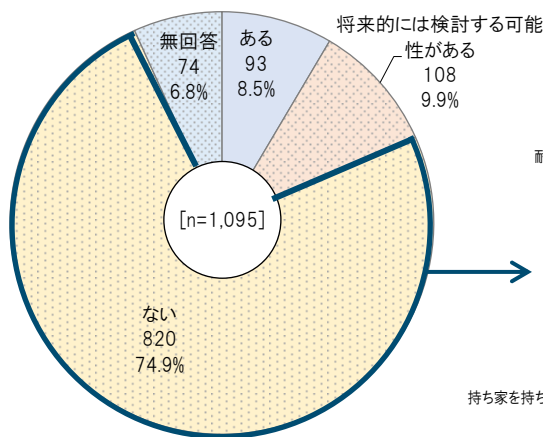
【 環境に配慮した住まいづくりとして重要だと思うこと（居住誘導区域外） 】



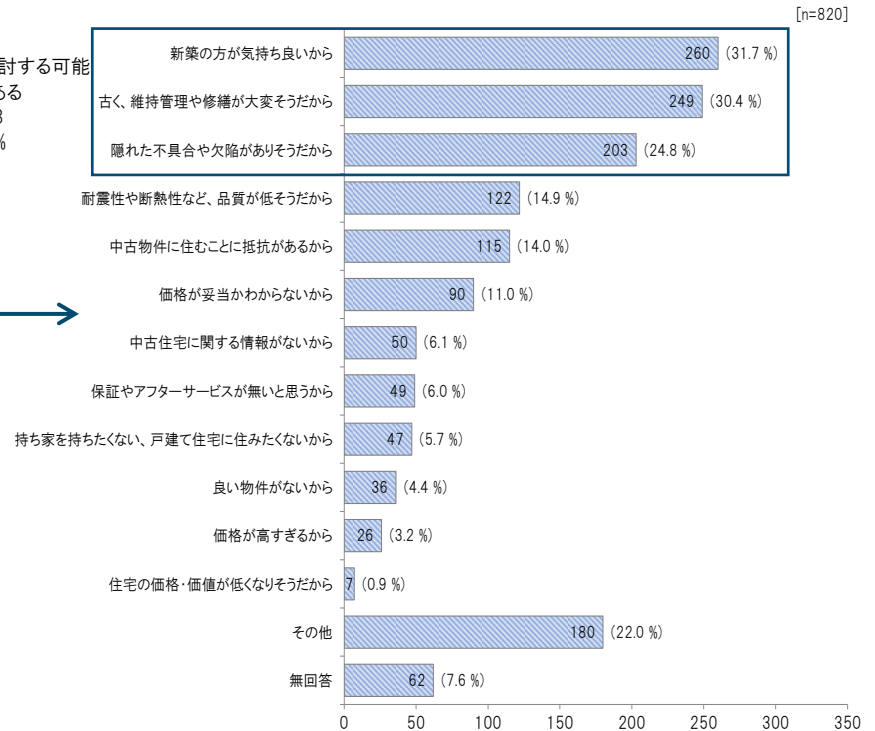
ウ 中古住宅

- 中古住宅購入に興味がないが7割以上を占める。その理由として「新築の方が気持ち良いから」「古く、維持管理や修繕が大変そうだから」「隠れた不具合や欠陥がありそうだから」が多い。

【 中古住宅購入への興味 】

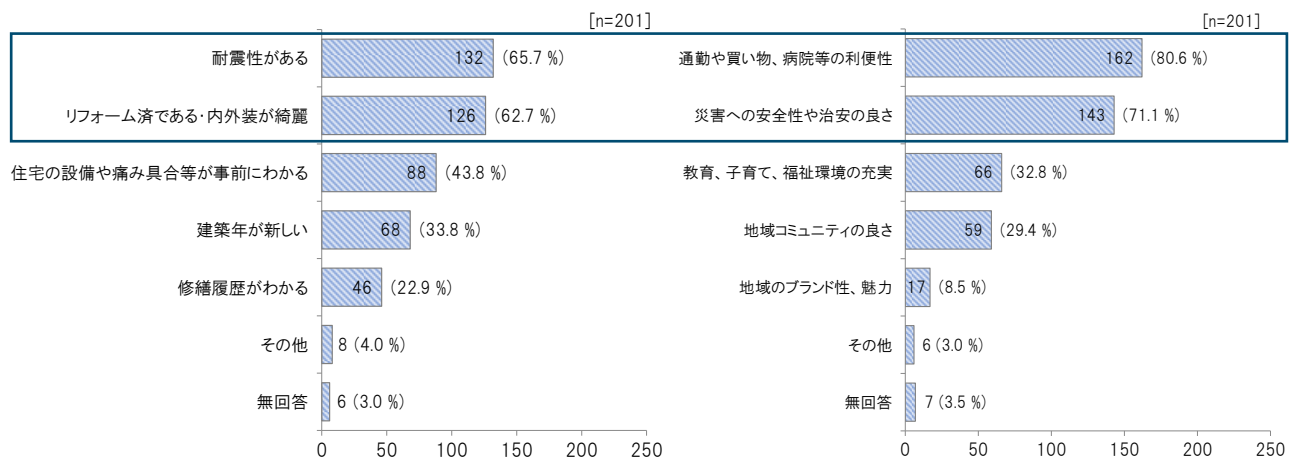


【 中古住宅購入に興味がない理由 】



- 中古住宅購入においては、「耐震性がある」ことや「リフォーム済である・内外装が綺麗」であること、「通勤や買い物、病院等の利便性」や「災害への安全性や治安の良さ」が重要視されている。

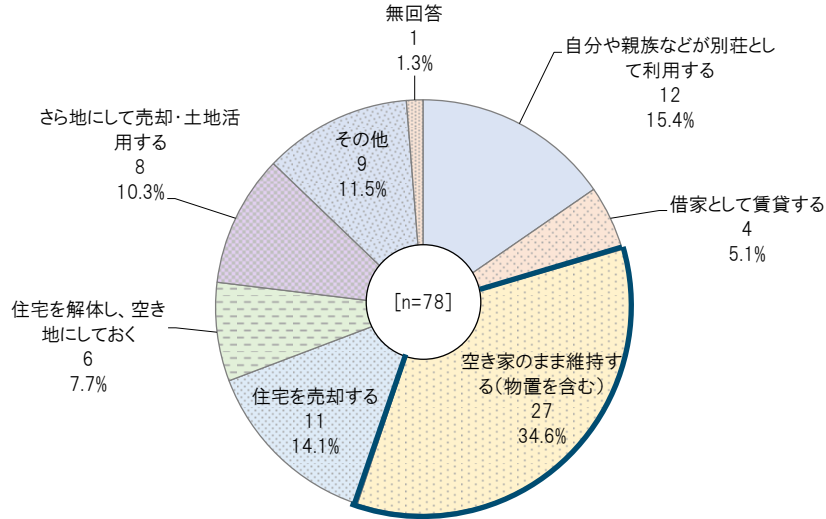
【 中古住宅購入に際し重要視すること（住まい） 】 【 中古住宅購入に際し重要視すること（住環境） 】



エ 空き家対策

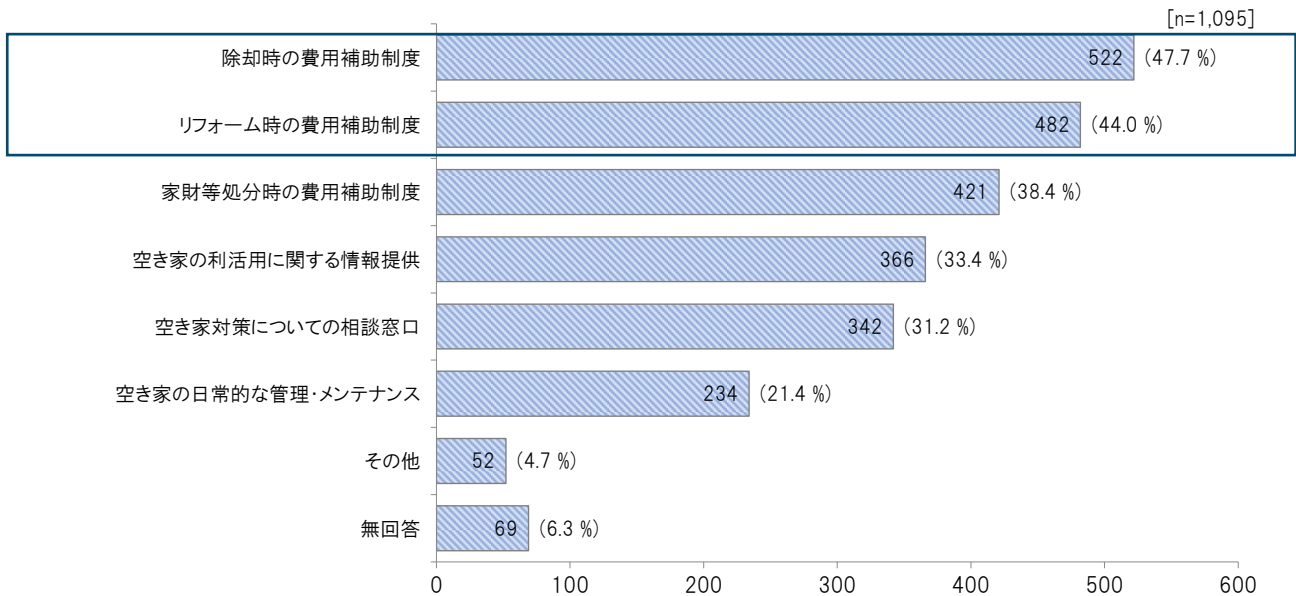
- 空き家の今後の利用については、「空き家のまま維持する（物置を含む）」が最も高い。

【 空き家の今後の利用意向 】



- 空き家についての支援では、特に居住誘導区域内において「リフォーム時の費用補助」のニーズが強く、居住誘導区域外においては「除却時の費用補助」のニーズが強い。

【 空き家の今後の利用意向 】



2-5 事業者ヒアリング

1 調査目的

住まいづくりや住環境づくりの推進に携わる団体・事業者の皆様から、取組状況や高松市における住まい・住環境づくりの課題や実態について把握するため、アンケートによるヒアリングを実施しました。

2 調査概要

対象・方法	市内・県内における住まいや住環境に関わる団体へシートの配布、照会等を行い、住まい、住宅市場などの状況や事業者の意向を把握する。
	【対象団体】 A 建設・施工関連団体 B 不動産関連団体 C 福祉関連団体 D 空き家活用・管理関連団体 E まちづくり関連団体 F 金融機関
実施期間	令和3（2021）年6月～7月

3 調査結果概要

事業者ヒアリングによる結果の概要を、①住宅に住む人に着目した「**居住者**」の視点、②住環境（まち）に着目した「**地域・まちづくり**」の視点、③住宅そのものに着目した「**住宅ストック**」の視点の3つに分類して示します。

① 居住者に関わる状況

ア 住宅セーフティネット

- 高齢者において、保証人の不在や死後対応への懸念により住居確保がしづらい状況にあることが課題。また、高齢者の多くは、日常生活に不便がない環境を求めている。
- 子育て世帯においては、保護対象には至らないDV被害者等のための緊急的生活の場の確保が難しい。また子どもが転校しなくても良い範囲で転居ができるかのニーズは強い。
- コロナ禍により、社宅等で暮らす人々が解雇された等の状況がある。次の仕事をみつけるまでの住居確保が課題となっている。
- 住宅セーフティネットの推進においては、近隣トラブルや家賃滞納などのリスクに対応したシステム整備や、オーナーへのインセンティブが重要になる。

イ 住替え意向・需要

- 住宅ローン借入の相談は30代後半の子育て世帯、夫婦世帯に多い。また住替え理由として「住宅が狭い」ことによるものが多い。
- 高齢者においては、居住者が亡くなった時を想定した住宅の流通促進方法を検討していく必要がある。

ウ その他社会変化など

- コロナ禍により、IT化、ネット環境需要が増加している。
- コロナ禍による収入減により、住宅ローンの返済が困難となるなどの相談が増加している。

② 地域・まちづくりに関わる状況

- 空き家対策や、道路整備、防災対策、安全確保施策が住民等から課題として挙げられている。
- 自治会加入など、地域コミュニティの維持も既に課題となっている。
- コロナ禍により、対面を通じて実施してきた活動に制限がかかってきている。

③ 住宅ストックに関わる状況

ア 住宅の着工・リフォームの動向

- 中心市街地の高層マンション建設が増加傾向にあるものの、分譲マンションの需要は減少傾向。老朽化するほど、修繕や管理費が高く、購入に至らないケースが多い。
- コロナ禍により、リフォームを検討する世帯が増加。特に高齢者においては、水廻りのリフォーム需要が高まっている。
- 耐震診断は減少傾向。住宅が老朽化する前から、断熱やバリアフリーなども含めて住宅性能の向上や耐震化をしていくことが重要になる。

イ 物件の流通・取引、既存住宅市場

- 既存住宅の流通・売買は増加傾向にあるものの、郊外の流通などは未だ少ない傾向にある。郊外部においては低廉な空き家が多く、不動産業者が扱いたがらないため、流通しづらい状況にある。また、耐震等の不安要素が多くあり、購入についても敬遠されがち。
- 一方でコロナ禍により転勤者が減少したことで賃貸住宅需要は低下傾向にある。

ウ 空き家の適切な管理

- 持ち主の特定や連絡が難しい。資金難により解体ができない、更地にするメリットがないことにより放置する状況にある。空き家の解体補助等が必要となる。
- 空き家となる前から、空き家に関する一括相談解決ができるような窓口構築が重要。

2-6 高松市における住まい・住環境の課題

これまで整理した現状、上位計画、関連計画で配慮すべき事項を踏まえて、高松市の住まい・住環境における課題を以下に示します。

1 居住者の視点

課題

誰もが安心して暮らせる環境の確保が必要

① 高齢者や子育て世帯、住宅確保要配慮者など多様な世代に配慮した住環境形成が必要

世帯人員数は減少傾向が続いており、核家族化が進展してきています。世帯類型としては、単身高齢者や高齢夫婦、ひとり親世帯などが増加してきており、また、子育て世帯の共働きの割合が増加しています。このような世帯の多様化などを踏まえ、各世代のニーズに配慮した住宅の確保が一層必要になってきています。特に近年においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響などによる収入減などにより住宅確保や取得がより困難となっています。

このことから、高齢者や子育て世帯などあらゆる世代の住宅の提供、取得支援などにより暮らしやすい住まい・住環境を整えるとともに、住宅の確保に配慮が必要な方への住宅セーフティネット機能の強化を推進していく必要があります。

② 社会情勢を踏まえた多様な暮らし方、働き方のニーズへの対応が必要

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響や、ICT、AI技術の急激な技術革新などを背景に、地方移住や二地域居住への関心が高まっているなど、近年の社会環境の変化が、暮らし方、働き方に大きな変化をもたらしています。

こうした変化に対応し、柔軟で多様な暮らし方、働き方ができる住まい、住環境を構築していく必要があります。

2 地域・まちづくりの視点

課題

災害に強く、住みやすく快適なまちづくりの推進が必要

① 快適で住みやすい住環境の形成が必要

本市では、将来の本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来を見据え、持続可能で、快適な暮らしができるよう、集約型の都市構造「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向けて取り組んでいます。

高齢者などにおいては、自動車等による移動を伴わず、買い物や通院などの日常の生活を送ることができる利便性を重視するニーズが強く、子育て世帯においては、福祉、教育施設や職場との距離などが重視されていることから、行政機関や商業、医療などの様々な都市機能が集積しているまちなかへの居住の誘導を図るとともに、居住誘導区域において、便利で快適な住環境を整えていく必要があります。

あわせて、生活道路や景観などをはじめとした住環境整備だけでなく、地域コミュニティの活性化や、防犯意識等の啓発において課題があることから、防犯対策、地域コミュニティの活性化を推進していくことで、快適で住みやすい住環境を形成していく必要があります。

② 災害に強い住宅・住環境の形成が必要

本市においては、特に市街地において、河川浸水や津波浸水等による浸水等の災害リスクがあります。また住宅においても、旧耐震基準の住宅が2割以上残っていることに加え、空き家等も増加している状況です。市民意向調査においても、災害対策に関する満足度は低くなっています。

これらを踏まえて、住宅や住環境の両面から災害対策を推進していく必要があります。

3 住宅ストックの視点

課題 環境にも配慮した良質な住宅ストック形成と循環、適切な維持管理の促進が必要

① 良質なストックの形成が必要

本市のリフォーム需要は高まりつつあるものの、バリアフリー設備のある住宅や省エネ設備のある住宅は未だ少なく、バリアフリー性能、省エネ性能に関する住宅満足度も低い状況にあります。リフォーム工事実績も未だ少なく、住宅性能の向上が課題となっています。

また本市では、令和32(2050)年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにすることを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言しており、住宅産業においても脱炭素化の取組が必要となっています。

これらのことから、環境にも配慮したより質の高い住宅ストックの供給や更新の促進を図る必要があります。

② 既存住宅の適切な管理や、流通促進などが必要

本市では、空き家の増加に加え、老朽化により、災害につながる恐れのある危険空き家等も急増しています。また、既存住宅シェアは増加傾向であるものの、全国と比較して、依然として低い状況にあります。

市民アンケート調査においては、7割以上が中古住宅購入に興味がないといった結果となっており、依然として新築志向が根強くなっています。また、中古住宅購入への不安要素として、耐震性、安全性や修繕、不具合等に関する割合が高い割合を占めているほか、所有する空き家については「空き家のまま維持をする」という意向が高くなっています。

これらのことから、既存住宅の流通停滞の要素が多く、更なる空き家の増加につながる可能性があることから、空き家発生未然防止や住宅の適切な管理の促進とともに、既存住宅の質の向上に向けた支援策や取得支援、購入時の不安解消につながる取組を推進していく必要があります。

さらに、本市では、マンションストック数も多く存在しており、これらのストックの老朽化が進行することで、修繕・管理費が増大し、空き家化などにつながる懸念もあることから、適切な管理が一層求められます。そのため、マンション管理の適正化に向けた取組を推進していく必要があります。

高松市における主な現状等

2-2 重要キーワード	2-3 高松市の現況	2-4 市民意向	2-5 事業者ヒアリング
ア 人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口は減少傾向 ● 世帯人員は減少 		
イ 高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢化が一層進行 ● 高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加 ● 市営住宅の29.6%が耐用年限経過 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備面、買い物等の利便性を重視 ● 福祉サービスの充実やバリアフリー化へのニーズが強い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者死亡後の住宅処理が課題 ● セーフティネット住宅登録促進に向けた住宅オーナーへの支援も必要
ウ 子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 市営住宅の29.6%が耐用年限経過 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の広さや間取りがあるかを重視 ● 子育て支援施設、保育施設の充実へのニーズが強い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅ローンの借入相談は30代夫婦、子育て世帯が主
エ その他人口移動・社会変化	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● コロナ禍により、「収入減」の状況がある、また「人が少ない場所で過ごす」意識が高まっている 	<ul style="list-style-type: none"> ● コロナ禍により住宅等のネット環境需要が増大 ● 収入減によるローン返済の困難化
ア 防災	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土強靱化の推進 ● 河川浸水、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 ● 旧耐震基準住宅は24.7%、診断未実施が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地震や水害など災害対策に関する満足度が低い ● 耐震診断は実施したいが「資金面」が課題 	
イ コミュニティ・防犯	<ul style="list-style-type: none"> ● 自治会加入率は年々減少 	<ul style="list-style-type: none"> ● 防犯対策に対する意識が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 自治会加入など地域コミュニティの維持に課題がある
ウ 土地利用・都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地が拡大している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 買い物や交通利便性等について高齢者等から重要視されている
ア 住宅性能	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境に配慮した住宅 ● IoT住宅の普及 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリー設備について満足度が低い ● 省エネ性能について満足度が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ● リフォーム需要は高まりつつある
イ 住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯は、住宅の広さや間取りがあるかを重視 	<ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンション老朽化による修繕・管理費増大により購入に至らないケースが増大
ウ 中古住宅・リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中古住宅購入に「興味がない」が7割以上 ● 耐震性・安全性、立地の良さ等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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中古住宅市場は活性化しつつあるものの、郊外部は低廉な空き家が多く、流通に課題がある
エ 空き家の状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家数、空き家率の増加 ● 危険度の高い空き家が急増 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家を「空き家のまま維持する」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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住者が亡くなった後のことを考慮した住宅流通方策が必要 ● 空き家に関する相談窓口が必要

居住者の視点

地域・まちづくりの視点

住宅ストックの視点

高松市における課題

誰もが安心して暮らせる環境の確保が必要

- ① 高齢者や子育て世帯、住宅確保要配慮者など多様な世代に配慮した住環境形成が必要
- ② 社会情勢を踏まえた多様な暮らし方、働き方のニーズへの対応が必要

災害に強く、住みやすく快適なまちづくりの推進が必要

- ① 快適で住みやすい住環境の形成が必要
- ② 災害に強い住宅・住環境の形成が必要

環境にも配慮した良質な住宅ストック形成と循環、適切な維持管理の促進が必要

- ① 良質なストックの形成が必要
- ② 既存住宅の適切な管理や、流通促進などが必要

第3章 住宅施策の基本的な方針と目標

3-1 高松市住生活基本計画の基本理念

全国的に、人口減少、少子超高齢化が本格的に進んでいる中で、近年では、自然災害が頻発、激甚化しており、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が求められています。また、急速に進められている情報通信技術革新によるDXや、令和32(2050)年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言され、これらの対策を進めていくために、社会経済は、大きな変革の時代を迎えています。

また、新型コロナウイルス感染症拡大による生活環境の変化に伴う「新たな日常」への転換など、住宅施策は複雑・多様化するニーズへの対応が求められています。

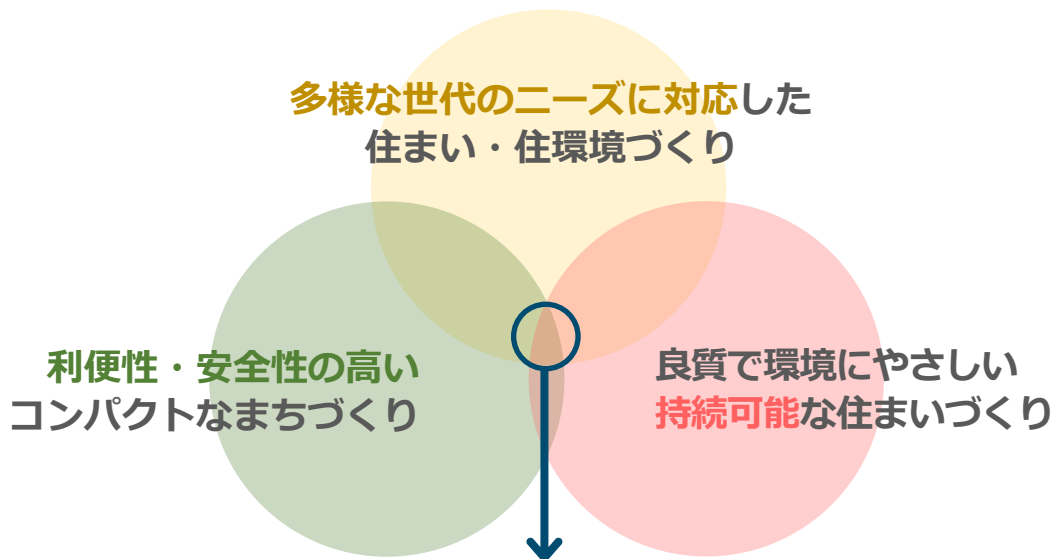
本市においても、これらの大きな社会変化を迎える中、居住者の視点では、若者や子育て世帯の転出、単身高齢者の増加などの課題があるとともに、核家族化・単身化や子育て世代における共働き世帯の増加など、家族の形が変化しており、ライフステージに合わせた福祉施策と住宅施策の連携による重層的なセーフティネット機能を確保していく必要があります。

また、地域・まちづくりの視点では、自然災害が激甚化している状況や、地域コミュニティの希薄化、市街地の拡大・低密度化などが進んでいる背景から、市民の安全・安心を確保することに加え、都市機能の集約化によるコンパクトで利便性が高く、快適な都市づくりが一層必要となっています。

住宅ストックの視点においては、郊外部で新築住宅が増加しているなど、住宅ストック数が増加傾向にあり、一方で空き家が急増していることから、既存住宅が循環する市場を形成することが課題となっています。また、老朽化する住宅の維持管理とともに空き家の発生予防や、住宅の性能を向上させることで、住宅の価値を高め、環境にも配慮した良質な住宅ストックの形成を図っていくことが必要となっています。

このことを踏まえ、今後10年においては、高松市豊かな住まいづくり条例に規定する理念に基づき、コンパクトで強靱なまちの実現や、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実現することで、都市の魅力や安全性・利便性の向上に向けた施策を推進することとします。

また、良質で環境に配慮された住まいの供給促進や、就職から結婚・出産・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の展開により、多様な世代のニーズに対応する、持続可能で豊かな住生活の実現を目指すため、本計画の基本理念を定めます。



～ 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

3-2 基本方針および基本目標

基本理念を踏まえ、本市における住宅・住環境に関する課題に対応した、基本方針・基本目標を以下のように設定します。

1 居住者の視点

■基本方針 1

生活環境や家族への意識の変化により、核家族化の進展や家族構成が変化してきており、子育て世代から高齢者に至るまで、住宅に対する要求事項は複雑多岐にわたっています。さらには、新型コロナウイルス感染症拡大の影響や ICT、AI といった情報通信技術革新によって、社会環境が変化してきています。

このように、新しい生活様式への対応や、変化している働き方や暮らし方への多様なニーズに対応するするとともに、若者・子育て世代から、高齢者に至るまで様々なライフステージに応じた住宅施策を推進するとともに、重層的な支援策を講じることで、住宅確保に配慮が必要な人々が、安心して住まいを確保でき、住み続けられる住環境を確保します。

基本目標 1 多様な世代が安心して暮らせるまち

基本方針を踏まえ、若者から高齢者といった多様な世代が安心して住まいを確保できるよう、結婚、出産、育児、退職、老後といった各ライフステージに合わせて容易に住替えができるような住宅施策を展開するとともに、福祉施策と住宅施策の連携を図り、重層的なセーフティネット機能の確保を目指します。



2 地域・まちづくりの視点

■基本方針2

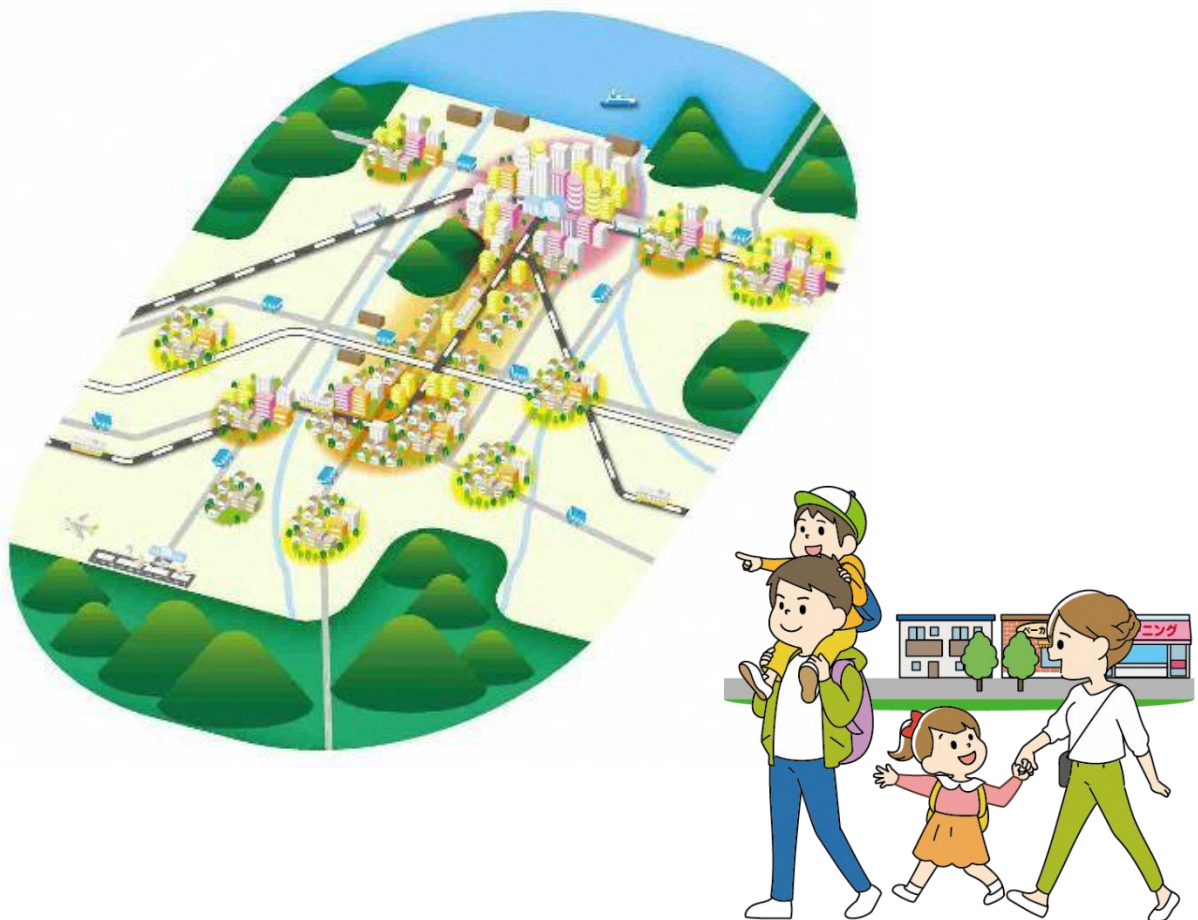
自然災害は、いつどこで発生してもおかしくない状況であり、台風などによる豪雨災害は、近年激甚化しています。また、瀬戸内海に面している沿岸部では大規模地震による津波被害も想定されています。

このように大規模自然災害の被害軽減に向けた対策を実施するとともに、地域において、安全で安心して生活ができるよう地域コミュニティの活性化などに努めます。

また、本格的な人口減少、少子超高齢社会においても、持続可能なまちづくり「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向けて、利便性の高いまちなかへの居住の誘導や、生活道路、景観、緑地、防犯対策など良好な住環境の整備により、安全性、機能性、快適性の確保に努め、活力にあふれ災害に強いまちを実現します。

基本目標2 活力にあふれ災害に強いまち

基本方針を踏まえて、未曾有の自然災害への備えとして、個別の住まいや、地域全体の安全性の向上を図る必要があります。また、良好な住環境の形成に向け、都市空間や生活基盤を確保していくとともに、生活に必要な都市機能を有する居住誘導区域へ居住の誘導を図ることで、利便性や快適性の向上を目指します。



3 住宅ストックの視点

■基本方針3

本市における空き家の数は、今後も増加が見込まれています。その低減に向けては、住宅自体が長く使えるよう、優良な住宅の普及促進や、既存ストックの適切な管理と既存住宅の流通を後押しすることなどが必要となっています。さらに、本市では、マンションストックも多く、これらの適正な管理に向けて取り組んでいくとともに、併せて市営住宅の適正な供給確保を行っていく必要があります。

また、ゼロカーボンの実現に向けて、住宅分野においても、環境への配慮が強く求められています。

このように、住宅（戸建て・マンション）の適切な管理とあわせて、ゼロカーボンの実現に向けた取組など、良質な性能を有した住宅の普及、既存住宅の性能向上や流通を促進することや、民間ストックの活用、公営住宅の適正供給を図ることにより、良質なストックが循環するまちを実現します。



基本目標3 良質なストックが循環するまち

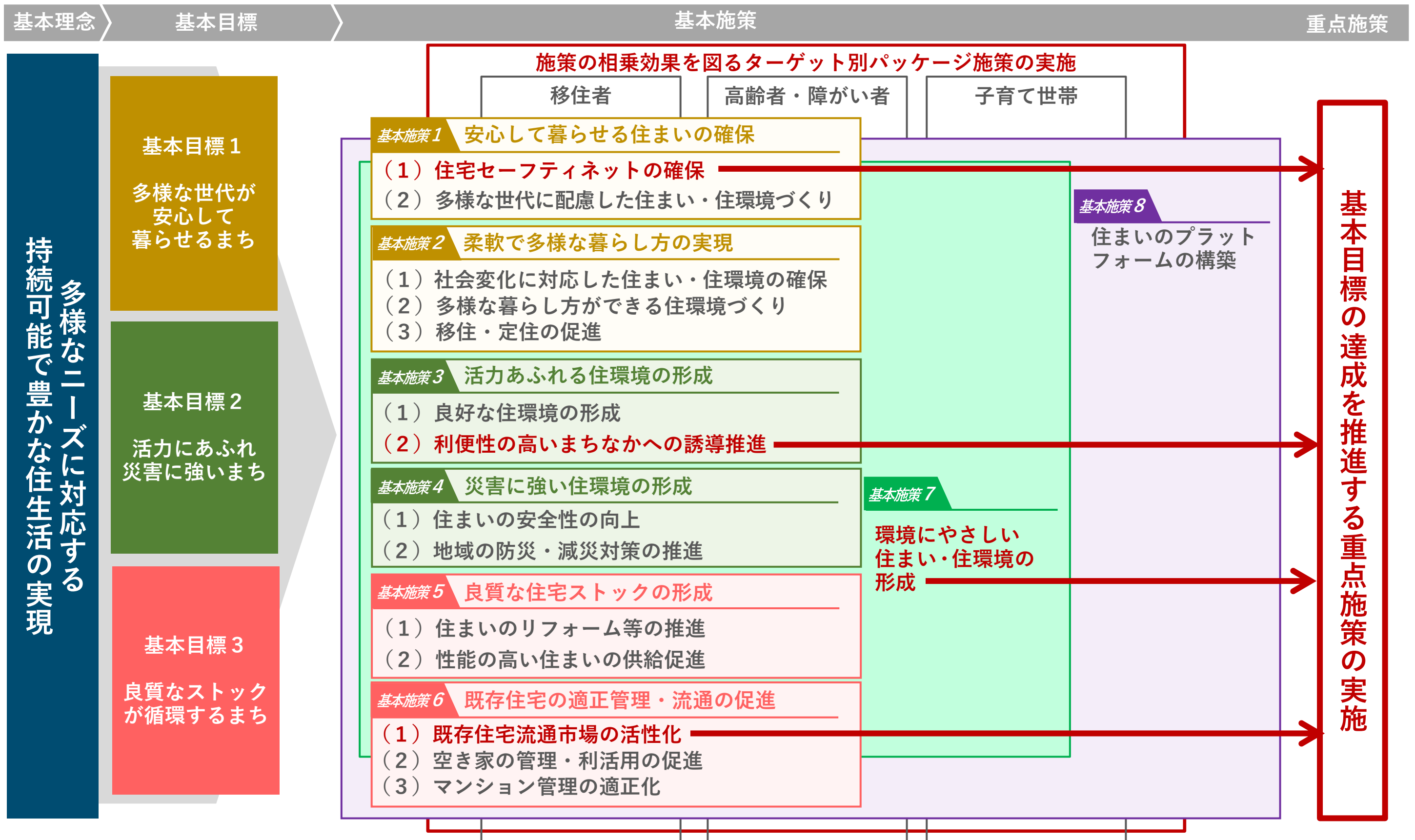
基本方針を踏まえて、住宅の質を向上することで、安全性や快適性を確保するため、新築時における性能向上や、既存ストックへのニーズに応じた支援策が必要となっています。また、既存住宅の流通促進に向け、戸建て、マンションを対象とした支援策を講じていくことなど、良質な住宅ストックの形成を目指します。



3-3 施策体系

住宅施策の推進に向けては、基本目標1～3の達成に向けて、各基本目標に対応する基本施策1～6及び基本目標を横断する基本施策7、8において具体的な施策、取組等を位置付けます。

また、あわせて基本目標の達成をより推進していくため、重点的に取組を推進していく「重点施策」と、施策の更なる相乗効果を高めるための「ターゲット別パッケージ施策」を位置付け、「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」を目指した取組を推進します。



2 多様な世代に配慮した住まい・住環境づくり

■ 結婚・子育て期

住宅取得に対する支援に取り組むほか、子どもを産み育てやすい環境を確保していくため、子育て支援・保育サービスの充実等について、引き続き取り組んでいきます。

■ 高齢期

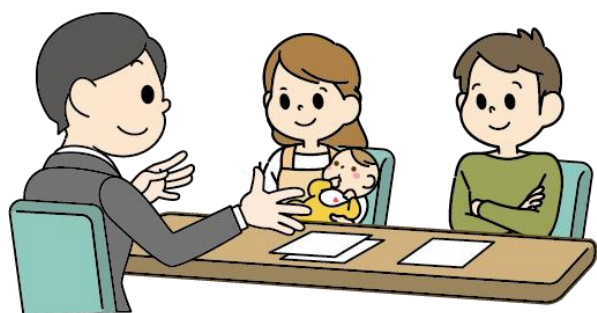
多様なニーズに対応する高齢者向け住宅の供給促進と支援体制の充実のほか、住替え支援の実施、住宅のバリアフリー化や、ヒートショック防止を目的とした高断熱化などの住宅改修を促進していきます。

■ 障がい者

住生活に関わる福祉サービスを充実することにより、居住の安定の確保を目指します。

【主な取組】

新婚・子育て期	● 住宅取得の支援（勤労住宅資金融資制度等）
高齢期	● サービス付き高齢者向け住宅の登録促進 ● 住宅のバリアフリー化の促進（介護保険住宅改修事業等） ● 高齢者等の住替え支援
障がい者向け支援	● 障がい福祉サービス等の充実





基本施策2 柔軟で多様な暮らし方の実現

近年においては、コロナウイルス感染拡大による「新たな日常」や情報通信技術の発展などを背景に、若者における地方移住、二地域居住などの関心の高まっており、柔軟な暮らし方や働き方などへのニーズが高まっています。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応し、柔軟に住まいを選択することができる環境を整えることで、移住者などの受入や定住を促進し、本市の多様な地域で新たな生活をかなえる環境づくりを目指します。

成果指標と数値目標 定住意向「ずっと住み続けたい」「住み続けてもよい」の割合 (R2) → (R13) 85.9% → **90%以上**

1 社会変化に対応した住まい・住環境の確保

近年における働き方の変化への対応やデジタル技術の活用による暮らしの利便性の向上など、社会ニーズに応じた住まい・住環境を確保するために、IoT住宅の普及促進を図るほか、これにより、「新たな生活様式」に対応した柔軟な働き方や住まいを希望する人々を受け入れる環境を整備します。

【主な取組】

IoT技術の活用	● IoT住宅の普及促進（情報提供）
多様な働き方ができる環境整備	● 社会変化に対応した住宅設備の情報提供



2 多様な暮らし方ができる住環境づくり

多様な暮らし方が選択できる住環境を確保するために、空き家の利活用、既存住宅の流通によりライフスタイルに合わせて柔軟に住まいを確保できる環境を整備します。

【主な取組】

多様な地域の住宅確保	● 既存住宅の流通促進 ● 空き家の活用・適切な管理の促進
------------	----------------------------------



3 移住・定住の促進

社会環境の大きな変化により地方移住が注目されていることから、今後においても本市への移住を促進していきます。

【主な取組】

移住・定住の促進	● 住まいの確保に関する支援
----------	----------------





基本施策3 活力あふれる住環境を形成する

本市において、豊かな暮らしを実現し、暮らし続けられる環境を構築していくためには、良好で快適な住環境を整えるとともに、公共交通を基軸としたコンパクト・プラス・ネットワークの実現による持続可能なまちづくりを実現することが重要です。

これらを踏まえて、良好な住環境の形成に向けた、生活利便施設の立地の誘導やまちづくりを推進していくとともに、利便性の高い本市のまちなかへの居住を誘導することで、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進します。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

居住誘導区域内の社会動態

△580人 → **700人**※

※高松市立地適正化計画の評価指標と目標値に準ずる。

1 良好な住環境の形成

良好な住環境を形成するために、歩行空間や生活道路等の整備による移動の円滑化や、公園・緑地整備、無電柱化を図ることで良好な景観の創出に努めます。

また、地域における防犯活動や防犯施設整備などによる安全なまちづくりを推進します。

このことにより、生活の質の向上を図り、地域で暮らし続けたいと思える快適な住環境の形成を目指します。

【主な取組】

移動等の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活道路の改良・整備 ● 自転車利用環境の整備
良好な景観等の創出	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園・緑地の整備 ● 無電柱化の推進



2 利便性の高いまちなかへの誘導推進 重点施策

持続可能なまちづくり「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向けて、居住誘導区域における住宅取得の補助等により、居住誘導区域内への居住を誘導・促進するほか、高齢者向け施設の誘導や中心市街地における再開発事業等の促進、共同住宅や生活便利施設等の強化・整備など、まちなかの利便性・快適性を向上し、居住誘導区域への誘引力を高めます。

これらにより、持続可能で効率的な都市の運営を実現するほか、利便性の高いまちなかの形成による市民満足度の向上、定住促進につなげます。

【主な取組】 ※赤字は重点施策に位置付ける重点取組

まちなかへの居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市構造の集約化に向けた17の施策パッケージの推進 ● 住宅取得支援による居住の誘導 ● 居住誘導区域への移住・定住の促進 ● 高齢者向け住宅・施設の居住誘導区域への誘導
まちなかの利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域行政組織の再編 ● 地域公共交通再編事業 ● 公共交通維持改善事業 ● 中心市街地の開発誘導 ● 中心市街地活性化に向けた豊かな居住環境整備 (高松丸亀町商店街再開発事業、南部3町商店街における優良建築物等整備事業等の推進)



基本施策4 災害に強い住環境の形成

近年、自然災害は激甚化、頻発化しており、より安全性の高い住環境の形成が求められています。本市では、旧耐震基準の住宅が多く存在していることに加え、空き家等も増加しています。また、市民アンケート調査では、近年多発する自然災害の激甚化を背景に、災害対策に関する満足度は低くなっており、これらを踏まえて、住宅や住環境の両面から災害対策を推進していく必要があります。

このことから、住まい自体の安全性を向上させていくとともに、あらゆる災害への対策を施設整備やまちづくりの面から講じていくことで、災害に強い住環境の形成を推進します。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

民間住宅の耐震改修補助済棟数の累計
446件 → **895件**

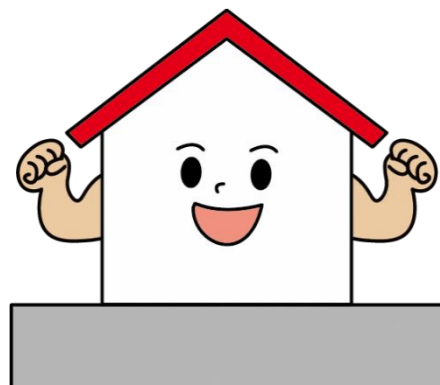
※市長マニフェスト2019に掲げた施策に関連する成果指標に準ずる

1 住まいの安全性の向上

災害に強い住宅ストックを構築するために、既存住宅の耐震化に向けた補助の実施や周知・啓発を行うとともに、空き家を適切に管理するための相談支援、火災対策に関する設備等の普及啓発を推進し、住まいの安全性の向上を図ります。

【主な取組】

住宅の安全性向上 に向けた支援	● 住宅建築物耐震改修等の促進
住宅の安全性向上 に向けた啓発	● 空き家の活用・適切な管理の促進（空き家相談員制度の推進等）【再掲】 ● 住宅用火災報知器の設置指導、普及啓発 ● 住宅防火診断の実施促進



2 地域の防災・減災対策の推進

安全・安心に暮らせる住環境を形成するために、土砂災害や浸水対策のほか、危険空き家の除却、危険ブロック塀等の撤去促進や無電柱化、生活道路等の整備、災害危険性の高い区域の住宅地開発を抑制するなどにより、災害に強い住環境づくりを推進します。また、市民の防災意識啓発や消防団等の充実・強化などを行うことにより、地域全体の防災力・安全性の強化を図ります。

【主な取組】

災害に強い住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 急傾斜地崩壊防止対策 ● 浸水対策施設の整備 ● 雨水利用施設の整備 ● 浄化槽設置整備 ● 老朽危険空き家の除却促進 ● 危険ブロック塀等の撤去促進 ● 狭あい道路拡幅整備 ● 橋りょう改築修繕の実施 ● 用水路等転落事故防止対策の推進 ● 生活道路の改良・整備【再掲】 ● 無電柱化の推進【再掲】 ● 災害危険性の高いエリアでの住宅地開発抑制 ● たかまつ防災マップ・ハザードマップの作成
-------------	--





基本施策5 良質なストックの形成

市民アンケートの調査では、本市において、バリアフリー設備や省エネ設備等の充実した住宅が少なく、これらのリフォーム工事実績も少ない状況にあります。住宅性能に関する市民満足度も低い状況にあることから、住宅性能が高い住宅の普及や性能の向上が課題となっています。

このことから、住まいのリフォーム等を積極的に促進し、住宅性能の向上を図るとともに、より質の高い住宅ストックが供給される市場の形成を目指します。

1 住まいのリフォーム等の促進

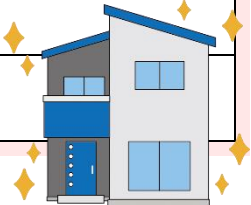
本市における住宅の質をより向上させ、安全かつ快適な住宅ストックを形成するために、住宅耐震化の補助・普及啓発やバリアフリー化の支援を実施します。

また、住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす事業者を国が登録・公表する「住宅リフォーム事業者団体登録制度」やリフォーム内容や相談窓口に関する情報を提供し、消費者が安心してリフォームが実施できる環境づくりを推進します。

これらの取組等により、リフォームによる既存住宅の質の向上のほか、住宅の長期使用や活用促進にもつなげます。

【主な取組】

住宅性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅建築物耐震改修等の促進【再掲】 ● 住宅のバリアフリー化の促進【再掲】
住宅リフォームの実施推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅リフォーム関連の情報提供



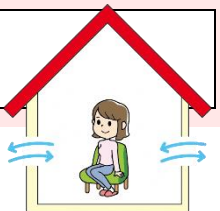
2 質の高い住まいの供給促進

新築住宅等において、より良質な住宅ストックが供給される市場を形成するために、耐震性、断熱性、省エネ性能等が高い「長期優良住宅」の供給促進や、高齢者への配慮、新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能等を評価・表示する「住宅性能表示制度」等の普及を図ることで、一定の基準を満たした良質な住宅が評価される環境づくりを推進します。

これらの取組により、環境負荷の低減のほか、子育て世帯、高齢者や障がい者をはじめとした、あらゆる世代が住みやすい住宅の普及を図ります。

【主な取組】

質の高い住まいの供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅の供給促進 ● 住宅性能表示制度の普及促進
--------------	--



既存住宅の適正管理・流通の促進

基本施策6

関連するSDGs



香川県では令和2年調査において空き家率が全国8位となるなど、空き家の活用や流通等の対策が急務となっています。本市の既存住宅シェアは低く、市民アンケート調査では耐震性や安全性の不安から既存住宅に対する消費者の関心が低いなど、既存住宅の流通活性化は大きな課題となっています。

また、今後も高齢化の進展などに伴い、高齢者が居住していた住宅が空き家となり、放置されることで危険空き家の増加につながることや、管理不全となる老朽化した分譲マンションの増加なども発生する懸念があることから、既存住宅市場の活性化だけでなく、既存住宅の空き家化、管理不全の未然防止にも取り組むことが重要です。

これらのことから、既存住宅流通市場の活性化や、空き家の適切な管理・利活用の促進、マンション管理の適正化などにより、既存住宅の適切な管理・流通を促進します。

また、民間の賃貸住宅ストックを活用した公営住宅の適正供給についても検討していきます。

1 既存住宅流通市場の活性化

重点施策

既存住宅の流通市場活性化に向けて、既存住宅の取得に向けた補助やPRの推進のほか、インスペクションの実施促進、住宅瑕疵担保責任保険等の加入促進等により、安全・安心な既存住宅の普及や消費者が安心して既存住宅を購入することができる環境を構築します。

また、既存住宅の性能や状態を表示することで、既存住宅の購入時の不安を払拭できる制度の検討など、良質な既存住宅の供給を促進します。

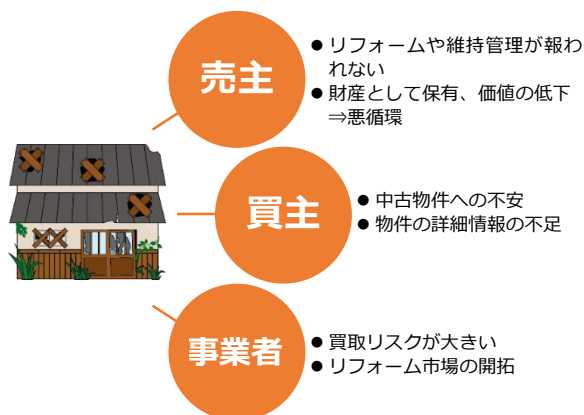
これらの流通市場活性化により、空き家の発生抑制とともに、多様なニーズに応じた住宅が選択できる住環境の形成を目指します。

【主な取組】※赤字は重点施策に位置付ける重点取組

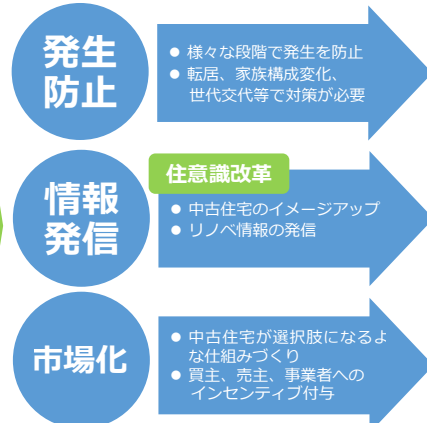
中古住宅の取得支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅の流通促進【再掲】 ● 高齢者等の住替え支援【再掲】
安心して中古住宅が取得できる市場の構築	<ul style="list-style-type: none"> ● 高松市安心あんぜん住宅事業の推進（インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険の加入支援等） ● 良質既存住宅認定制度の実施



空き家をめぐる課題



対応策の方向性



2 空き家の管理・利活用の促進

本市における空き家の適切な管理や利活用を促進するため、老朽危険空き家の除却補助のほか、空き家バンク登録物件の改修支援や空き家相談の実施により、空き家の発生予防や活用、流通を促進します。

これらにより、既存ストックの適切な管理の促進や、良質な住宅ストックの循環を促進するとともに、空き家発生の未然防止を目指します。

また、民間ストックを活用した公営住宅の供給手法についても検討します。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

市内における空き家バンク成約件数（売買+賃貸）
145件→**245件**※

※新築購入希望者（2,000人…毎年約2,000棟の新築戸建てが建築されている）うち5%を既存住宅購入者となるように目標値を設定。年10件増→100件増の245件（R13）

【主な取組】

空き家の除却	<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽危険空き家の除却促進【再掲】
空き家化の予防 空き家の活用・ 流通促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の改修補助 ● 空き家の活用・適切な管理の促進（空き家相談員制度の推進等）【再掲】 ● 市営住宅の民間ストック活用検討



3 マンション管理の適正化

老朽化するマンションの適正な管理推進に向けて、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進計画」の策定や、管理適正化指針に基づく、マンション管理者等への助言・指導等を実施します。また、「マンション管理計画認定制度」の導入やマンション管理に関する専門家派遣を実施するなど、マンション管理者の意識啓発等を図ります。

これにより、管理不全マンションの未然防止やマンションの質の向上による居住の活性化などを図ります。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

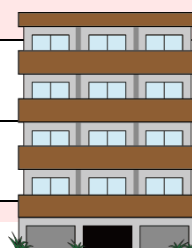
マンション管理計画の認定を受けたマンションの棟数
0棟→**140棟**※

※市内の分譲マンション約430棟の1/3に当たる140棟を目標値とする。

マンション管理計画の認定等には地方自治体の他、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会の3団体が取り組む予定であり、令和4（2022）年4月の法施行及び高松市計画策定時に数値目標について整合性を図ることとする。

【主な取組】

マンション管理 適正化指針の運用	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション管理適正化推進計画の策定 ● マンション管理における助言、指導等の実施
マンション管理者 の意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ● マンション管理計画認定制度の導入 ● マンション管理専門家派遣制度の実施



環境にやさしい住まい・ 住環境の形成

基本施策7

重点施策

関連するSDGs



近年、我が国では、局地的な豪雨災害や平均気温の上昇など、地球温暖化に関連する様々な変化を身近に感じられるようになり、温暖化対策が重要視されています。

このような中、本市では、令和32(2050)年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにすることを旨とする「ゼロカーボンシティ」を宣言しました。

住宅分野の脱炭素化にも取り組むこととしており、省エネ性能の高い住宅ストックの普及や性能向上、供給促進のほか、緑化の促進、地域産木材の利用啓発などにより環境に配慮した住まい・住環境の形成を推進します。

今後、地球温暖化対策等の各種計画とも連携を図りながら、内容の充実、拡大に努めます。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

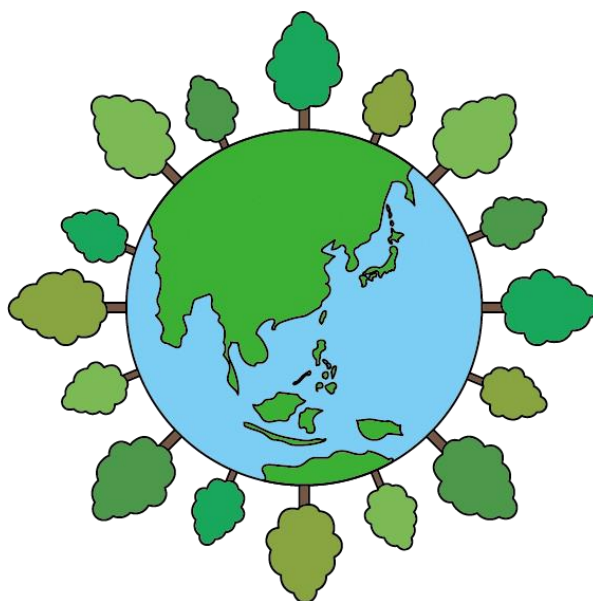
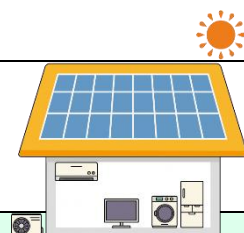
長期優良住宅の年間認定件数

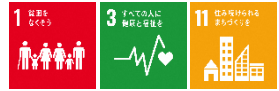
571件 → **630件**※

* 県認定件数の55%が市認定件数であることから、県計画目標値の55%相当を市計画における目標値とする。

【主な取組】 ※赤字は重点施策に位置付ける重点取組

環境に配慮した住宅の取得促進	<ul style="list-style-type: none"> ● スマートハウスの普及促進 ● 住宅の脱炭素化に向けた普及啓発 ● 住宅・施設の緑化促進
環境に配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅の供給促進【再掲】 ● 住宅性能表示制度の普及促進【再掲】 ● 地域産木材の利用の啓発 ● 低炭素住宅認定制度の普及促進





基本施策8 住まいのプラットフォームの構築

住まいに関する要望やニーズは、市民、事業者のほか、世代によっても様々です。住まいに関わる多様なニーズや要望等に対して、迅速に対応していくためには、住まいに関する総合的なプラットフォームを構築し、市民や事業者等にとって相談しやすい体制を構築していくことが重要です。

このことから、住まいの総合窓口の設置を検討し、各種補助申請のほか、空き家や住宅の確保に関する相談、住宅施策等に関する総合的な情報発信を行うことで、市民、事業者に対する住まいの総合的な支援を推進します。

成果指標と数値目標
(R2) → (R13)

住まいのプラットフォーム構築の進捗

【主な取組】

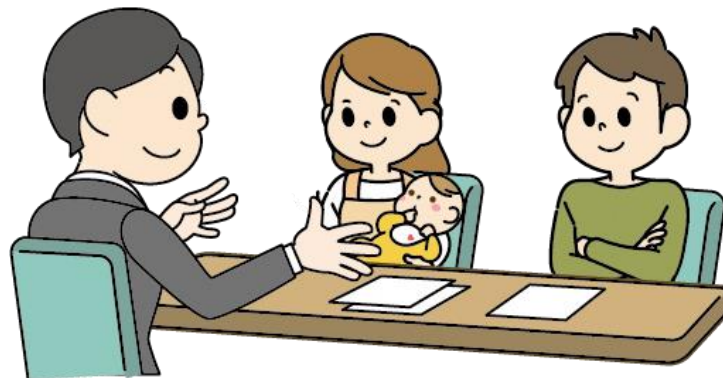
住まいの総合支援	● 住まいの総合窓口の設置検討
住まいに関する補助申請支援	● 住宅関連補助事業共通窓口の開設の検討
住まいの居住支援	● 居住支援協議会の設置検討
住まいに関する相談支援	● 空き家の活用・適切な管理の促進（空き家相談員制度の推進等）【再掲】 ● マンション管理専門家派遣制度の実施【再掲】
住まいの情報発信	● 住宅施策総合パンフレットの作成・配布

住まいの相談窓口

「住まい」に関わる様々な相談をワンストップで行えるよう総合窓口を設置し、要望に対し、迅速に取り組めるよう体制を整えます。

居住支援

補助申請



情報発信

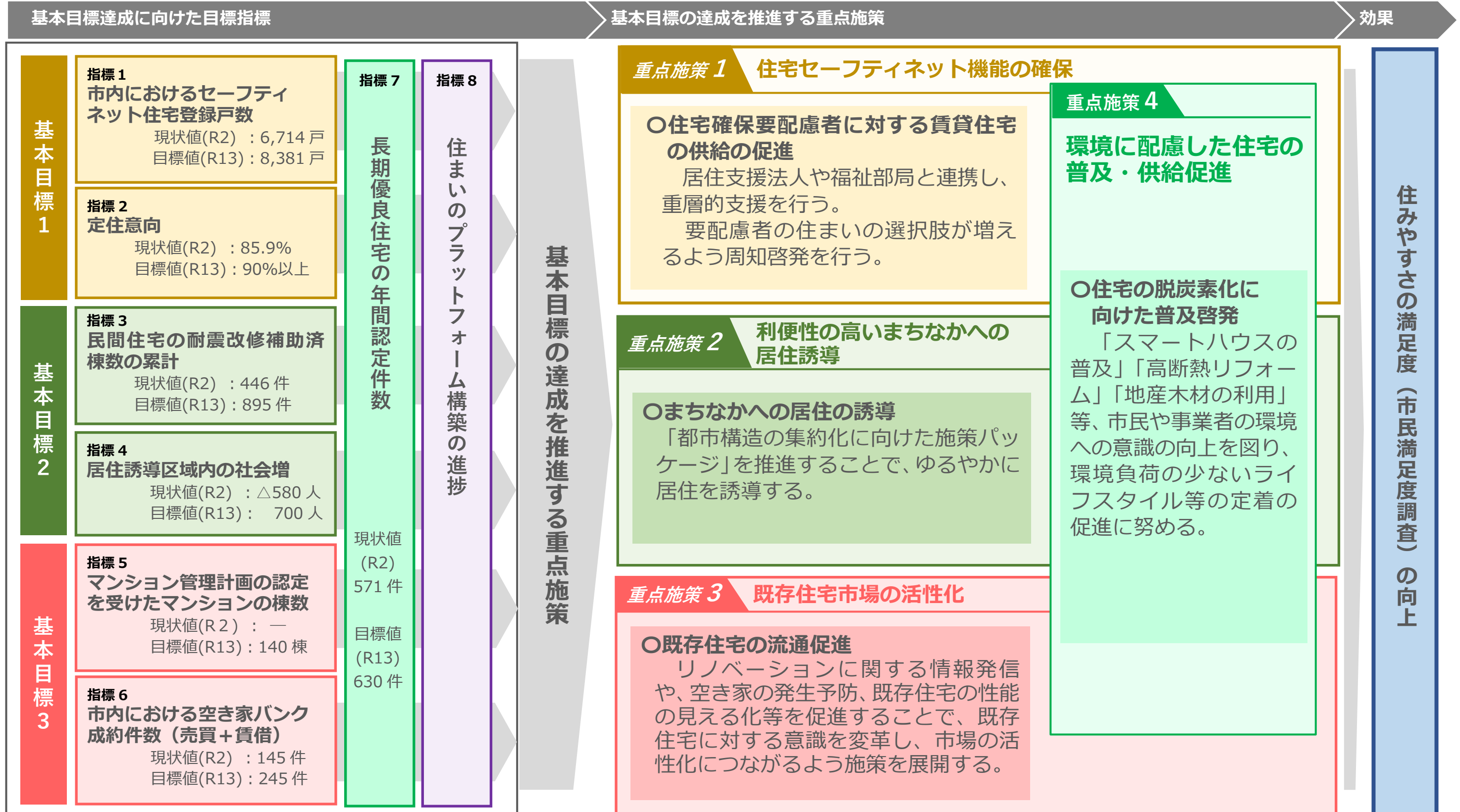
相談体制

4-2 重点施策

1 重点施策の考え方

住宅施策の推進に向けては、各基本施策の推進により、基本目標に位置付ける指標や、基本理念の達成、ひいては本市における「住みよさ」の向上を図るものです。

重点施策においては、この基本目標の達成を牽引し、「住みよさ」の向上を図る上で、本市において、より効果的だと考える「住宅セーフティネットの確保」「利便性の高いまちなかへの居住誘導」「既存住宅市場の活性化」「環境に配慮した住宅の普及・促進」の4点を重点施策として推進することで、基本目標達成の加速化・推進を図ります。



基本目標の達成を推進する重点施策

2 重点施策の内容

重点施策1 住宅セーフティネット機能の確保

【重点取組】住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進

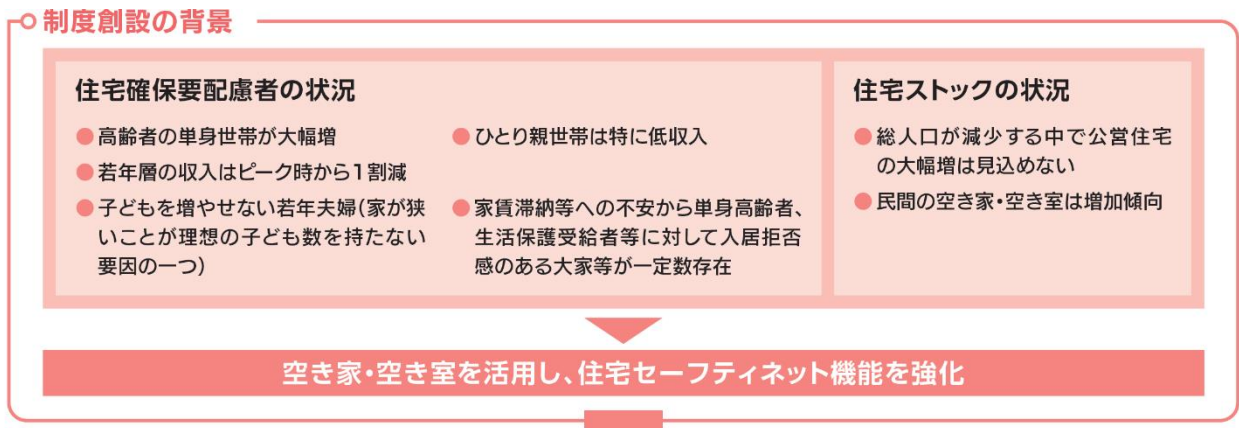
住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、居住支援法人や福祉部局と連携し、重層的支援を行えるよう体制を整えます。また、要配慮者の住まいの選択肢が増えるよう「新たな住宅セーフティネット制度」に基づき、民間の賃貸住宅の登録推進や、制度の周知啓発に取り組みます。

■ 民間賃貸住宅の登録推進

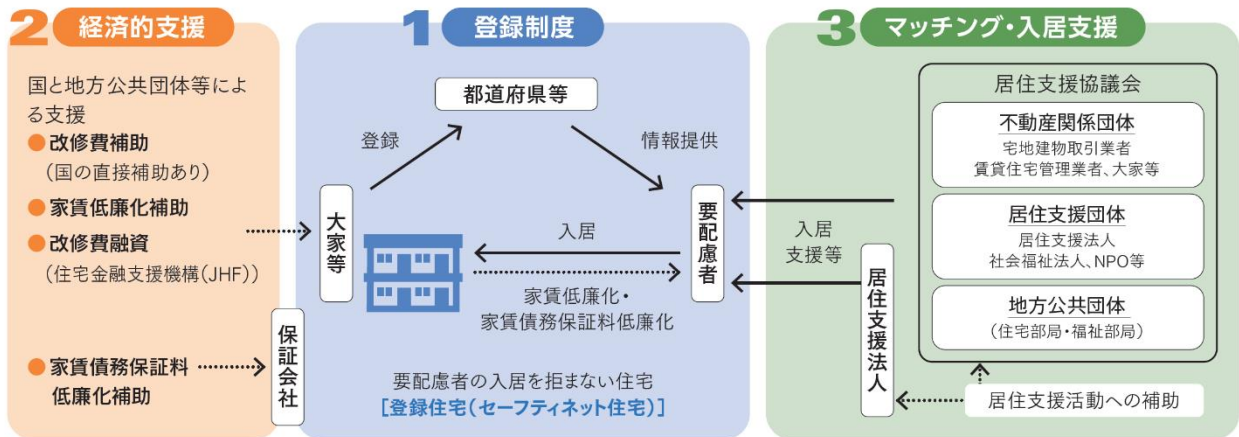
「新たな住宅セーフティネット制度」とは、住宅確保要配慮者の増加や、民間の空き家の増加を背景として、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度であり、登録住宅の改修・入居への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を行うことで、住宅のセーフティネット機能を強化するための制度です。

本市においては、セーフティネットの更なる強化に向けて、香川県が設置している香川県居住支援協議会の構成員として、連携を図りながら、民間賃貸住宅の登録を重点的に推進します。

【 新たな住宅セーフティネット制度の概要 】



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



資料：入居者向けセーフティネット住宅パンフレット（国土交通省）から引用

重点施策2 利便性の高いまちなかへの誘導推進

【重点取組】「都市構造の集約化に向けた施策パッケージ」の推進

立地適正化計画に基づく、都市構造の集約化に向けては、施策・事業を効果的に組み合わせながら、粘り強く取り組んでいく必要があります。このため、市街地拡大に係る土地利用規制に加え、居住誘導区域への居住等を緩やかに誘導していくためのインセンティブとなる効果的な支援制度や居住誘導区域外における住環境の維持向上に資する事業なども含めた施策・事業を、総合的な施策パッケージとして取りまとめ推進しています。

■ 施策パッケージ



■ 【フラット35】を使ったコンパクトシティ形成のための住宅購入補助

高松市立地適正化計画に定めている居住誘導区域外から区域内に自ら居住する住宅を取得した世帯を対象に、新築 20 万円の補助を得られるほか、住宅ローンの金利が5年間低減されます。

利便性の高いまちなかに居住しやすい環境を形成するために、本事業の積極的な推進、普及、PR等を図るとともに、今後より本事業を利活用しやすくなるよう、制度の見直し・改善を図ります。

【高松市住宅取得支援事業の概要】



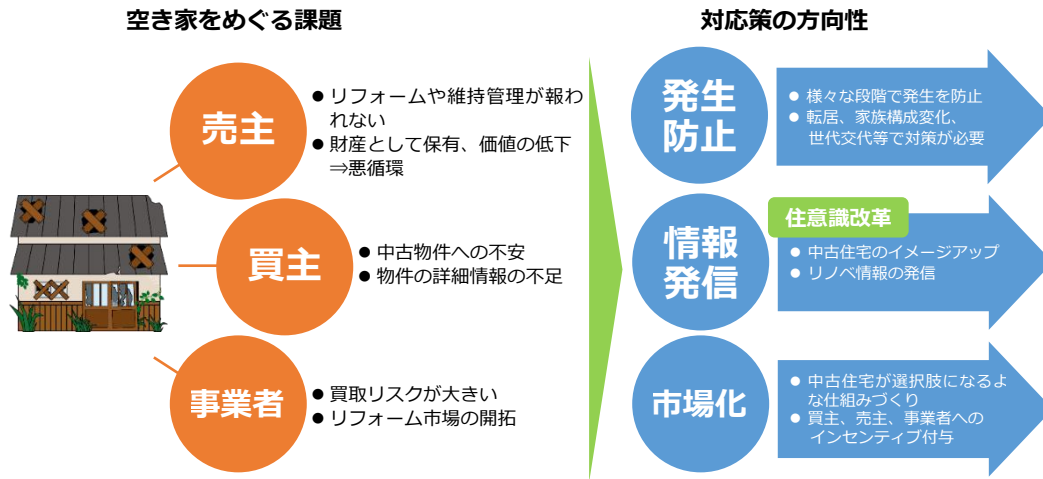
資料：高松市住宅取得支援事業 制度概要パンフレット(高松市)から引用

重点施策3 既存住宅流通市場の活性化

【重点取組】既存住宅の流通促進

リノベーションに関する情報発信や、空き家の発生予防、既存住宅の性能の見える化等を促進することで、既存住宅に対する意識を変革し、市場の活性化につながるよう施策を展開してまいります。

■ 既存住宅流通の支援



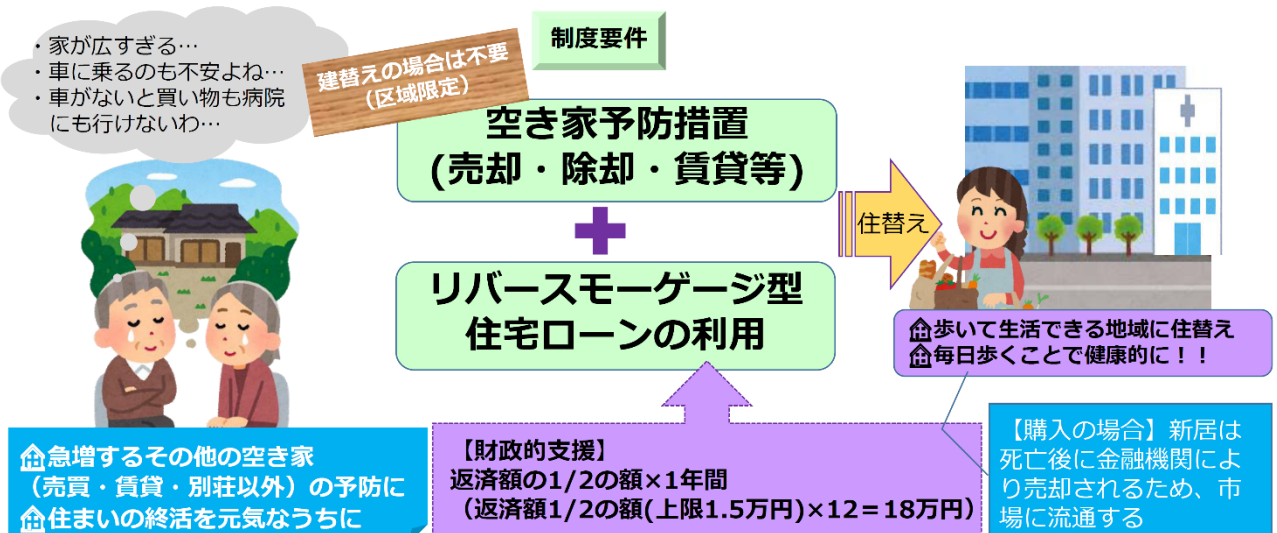
■ 空き家の発生防止対策

空き家予防措置（売却、除却、賃貸等）とリバースモーゲージ型住宅ローンを利用して住み替えた場合にローン返済額の一部を補助（建替え・性能向上リフォームの場合は予防措置不要）する制度を本市で実施を検討します。

住宅の空き家予防と同時に、本住宅ローンを利用することで、居住者の死亡後に住宅が金融機関により売却されることから、空き家発生予防と、速やかな住宅流通を同時に促進できる本事業を積極的に推進していきます。

※リバースモーゲージ型住宅ローンとは、高齢者を対象とした住宅ローンであり、自宅を担保に銀行から融資を受ける住宅ローンです。毎月の支払いは利息のみとなり、居住者が死亡した際、元金の返済を住宅の売却等により一括で支払う仕組みとなっています。

【制度の概要】



■ 既存住宅・リフォーム等の情報発信

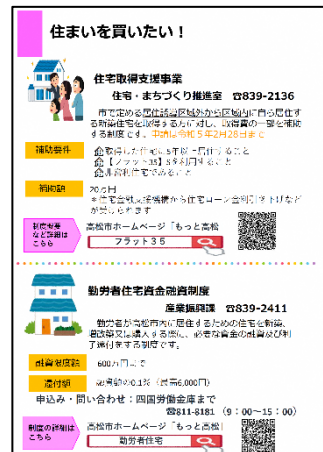
市で実施している「住まい」に関する事業や施策をパンフレットに取りまとめて配布することで、どのような補助制度が使えるのか1冊で調べられるよう、情報発信に注力していきます。

リフォームについての情報発信について、ホームページや市のSNS等を通じて優良事例や、注意点などを発信していきます。

【 事業・施策パンフレット 】



資料：高松市豊かな住まい情報



■ 既存住宅の市場活性化策

新築とは違い、どのような性能があるのか、そこに不備があるのか、状態も様々な既存住宅に対し、安心して購入できるような制度を創設することにより、市場活性化を促進していきます。

住宅状況診断（インスペクション）により、現在の住宅の状態の検査や、性能評価を取得することで住宅の性能を開示することもできます。また、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで、購入後に瑕疵が見つかった場合でも、保険により改修することができます。これらの制度の周知啓発、住宅状況診断や保険加入経費に対する補助制度の活用により、既存住宅購入への安心感を高めます。

また、既存住宅はどれくらいの価値があるのか、どれくらい状態が良いのか専門知識がなくても分かりやすく提示できるよう、良質な既存住宅について認定できるような制度を検討します。

既存住宅の性能向上リフォームにより、安価に新築以上の質が手に入られることを広く周知することや、購入補助制度を創設することにより、市民や移住者の住宅購入時の選択肢を増やすとともに、多世代同居や幅広い世代の住民の居住を促進します。

【 インスペクション+瑕疵保険加入のメリットと補助制度パンフレット 】

🏠 売買する住宅の状態を明らかにして提供できる

🏠 売買後のトラブルを未然に防止できる

🏠 住宅の劣化状態などを把握できる

🏠 メンテナンスの見通しが立てられる

🏠 有資格者の客観的な調査のため安心できる

資料：高松市安心あんぜん住宅事業パンフレット

重点施策 4 環境に配慮した住まい・住環境を形成する

※本重点施策は、本市のゼロカーボンシティに関連する計画と連携を図りながら取組を実施します。

【重点取組】住宅の脱炭素化に向けた普及啓発

「スマートハウスの普及」「高断熱リフォーム」「省エネ家電への買換え」「地産木材の利用」等、市民や事業者の環境への意識の向上を図り、環境負荷の少ないライフスタイル等の定着の促進を図ります。

■スマートハウス等普及促進補助制度

「高松市スマートハウス等普及促進補助制度」は、住宅用太陽光発電システムと連携するスマートハウス設備や、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅の導入（ZEH化）、高性能建材による住宅の断熱リフォームなどに対して補助を行う制度であり、本制度を活用し、スマートハウスの普及を促進します。

ゼロカーボンシティの実現に向けて住宅の脱炭素化・省エネ化は重要であることから、本事業の周知を図るとともに、設備の価格や普及状況、国の補助制度等の状況も鑑み、より事業を活用しやすいよう随時見直し等を図りながら事業を推進します。

■脱炭素化・省エネ化の普及啓発

本市ではゼロカーボンシティの実現に向けて、これまで住宅の脱炭素化・省エネ化について、広報やホームページによる周知のほか「COOL CHOICE 普及啓発パネル展」への展示、ZEH等脱炭素・省エネ住宅の体験宿泊など、住宅の脱炭素化・省エネ化についての良さを積極的にPRしてきました。

今後は、より広い世代に住宅の脱炭素化・省エネ化等について関心をもってもらえるよう、周知方法の拡大等を検討しながら本取組を推進します。

【 ZEH 住宅体験宿泊 】



【 COOL CHOICE 普及啓発パネル 】



■地域産木材の利用の啓発

本市では、ひのき等の人工林が、木造住宅の柱材として利用期を迎えているにもかかわらず、利用が低調であり、間伐等の森林の手入れが行き届かず、森林における多面的機能の低下が懸念されています。このことから、地域産木材の住宅利用により、森林資源の循環に配慮した住宅づくりを促進します。

高松市においては、市営住宅をはじめとした公共建築物などへの県産木材利用推進のほか、県が実施する「かがわ県産ひのき住宅助成事業」などの周知・PR等を、県とともに推進し、新築、改築、リフォーム時における県産材利用推進を図ります。

4-3 ターゲット別パッケージ施策

1 ターゲット別パッケージ施策の考え方

本市の住宅施策の基本理念である「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」に向けては、この多様なニーズに対応するため、「就職から結婚・出産・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」を展開することが求められます。

このことから、これまで展開した住宅施策について、「住宅の安定確保」「住みよい住環境」「良質な住宅ストックと流通」「環境配慮」の4つの視点から、「子育て世帯」「高齢者・障がい者」「移住者」の3つのターゲット別に相乗効果を図りながら推進する施策をパッケージ化し、一体的に実施することで、多様なニーズに対応した住環境づくりを実現します。

住宅施策

	住宅の安定確保	住みよい住環境	良質な住宅ストックと流通	環境配慮
1 子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進 ○住宅取得の支援（勤労住宅資金融資制度等） 	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・緑地の整備 ○住宅取得支援による居住の誘導（高松市住宅取得支援事業等） ○中心市街地活性化に向けた豊かな居住環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の流通促進 ○良質既存住宅認定制度の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○スマートハウスの普及促進 ○住宅の脱炭素化に向けた普及啓発
2 高齢者・障がい者	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録促進 ○障がい福祉サービス等の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者向け住宅・施設の居住誘導区域への誘導 ○生活道路の改良・整備 ○地域公共交通再編事業 	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー改修の促進 ○高齢者等の住替え支援（高齢者等の住替え応援制度等） 	<ul style="list-style-type: none"> ○スマートハウスの普及促進 ○住宅の脱炭素化に向けた普及啓発
3 移住者	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進 ○社会変化に対応した住宅設備の情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅取得支援による居住の誘導（高松市住宅取得支援事業等） ○中心市街地活性化に向けた豊かな居住環境整備 ○居住誘導区域への移住・定住の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の流通促進 ○良質既存住宅認定制度の実施 ○空き家の改修補助 	<ul style="list-style-type: none"> ○スマートハウスの普及促進 ○住宅の脱炭素化に向けた普及啓発

ターゲット

2 ターゲット別パッケージ施策の内容

パッケージ1 子育て世帯向け施策パッケージ

本市においては、20代～30代の転出超過が顕著となっており、これらの若者世代や子育て世帯の転出を抑制することが重要となっています。

近年においては、核家族化や、ひとり親、共働き世帯なども増加しており、こうした背景からも、子育て世帯が、子育てしやすい地域で住宅を取得し、安定して暮らすことができる環境を整えることが重要だと考えます。

このことから、既存住宅や新築の両面から、良質な住宅を確保できるよう支援するとともに、中心市街地活性化や公園・緑地の整備等を実施し、子育て環境の高い住環境を提供します。

関連施策	
住宅の安定確保	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進
	住宅取得の支援（勤労住宅資金融資制度等）
住みよい住環境	公園・緑地の整備
	住宅取得支援による居住の誘導（高松市住宅取得支援事業等）
	中心市街地活性化に向けた豊かな居住環境整備
良質な住宅ストックと流通	既存住宅の流通促進
	良質既存住宅認定制度の実施
環境配慮	スマートハウスの普及促進
	住宅の脱炭素化に向けた普及啓発



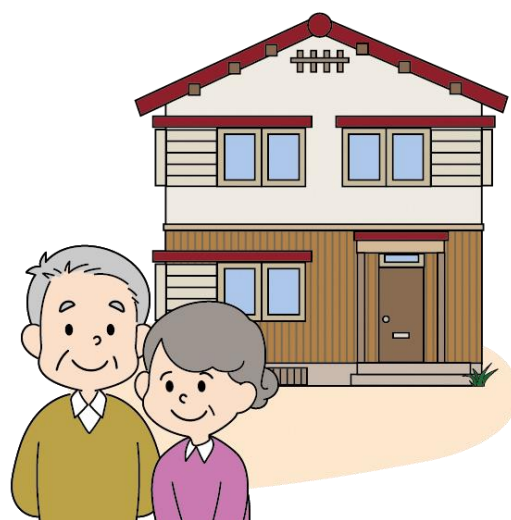
パッケージ2 高齢者・障がい者向け施策パッケージ

本市では高齢化率が30.0%を上回るなど、高齢化が進行しており、特に合併町において高齢化が顕著な状況にあります。

また高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加するなど、日常生活が困難となる高齢者がより増加することが考えられます。

このことから、高齢者において、利便性の高いまちなかへの居住誘導や住替えを促進するとともに、高齢者施設や断熱性能、バリアフリー性能等が高い高齢者向けの住宅等の充実・整備支援、住替えや空き家予防を促進し、高齢者が柔軟に住み替えられる住環境を整備します。

関連施策	
住宅の確保	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進
	サービス付き高齢者向け住宅の登録促進
	障がい福祉サービス等の充実
住みよい住環境	高齢者向け住宅・施設の居住誘導区域への誘導
	生活道路の改良・整備
	地域公共交通再編事業
良質な住宅ストックと流通	バリアフリー改修の促進
	高齢者等の住替え支援（高齢者等の住替え応援制度等）
環境配慮	スマートハウスの普及促進
	住宅の脱炭素化に向けた普及啓発



パッケージ3 移住者向け施策パッケージ

本市の人口動態は、転入超過から転出超過に転じており、死亡者が出生数を上回ることにより、人口が減少しており、本市への移住の促進に取り組むことが必要です。

近年、新型コロナウイルス感染拡大などの影響から、地方移住や二地域居住への関心も高まっていることから、これらを契機として、移住者に対して多様な居住の選択肢を用意することが移住の促進につながるものと考えます。

このことから、まちなかへの移住・定住の促進のほか、良質な既存住宅や空き家の流通促進などによる多様な地域で住宅の提供を促進するとともに、柔軟な住まい方ができる住環境を整備します。

関連施策	
住宅の確保	
	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進
	社会変化に対応した住宅設備の情報提供
住みよい住環境	
	住宅取得支援による居住の誘導（高松市住宅取得支援事業等）
	中心市街地活性化に向けた豊かな居住環境整備
	居住誘導区域への移住・定住の促進
良質な住宅ストックと流通	
	既存住宅の流通促進
	良質既存住宅認定制度の実施
	空き家の改修補助
環境配慮	
	スマートハウスの普及促進
	住宅の脱炭素化に向けた普及啓発



第5章 計画の実現に向けて

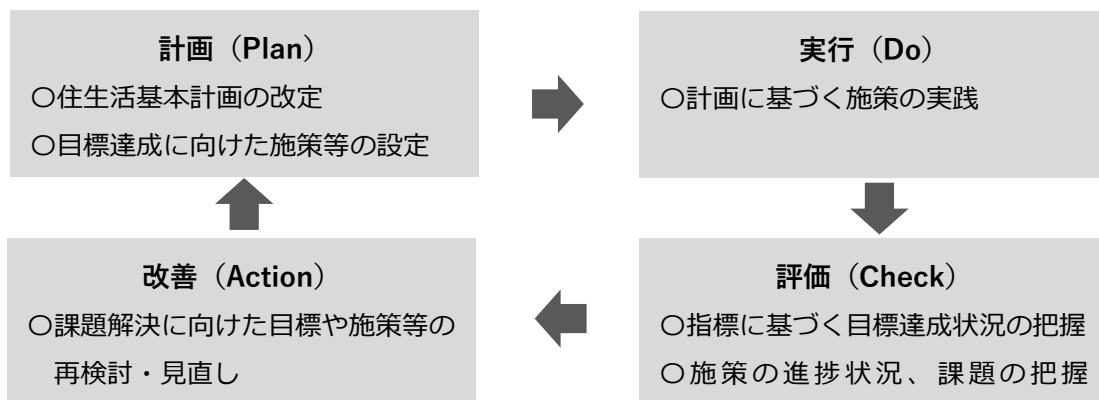
5-1 計画の進行管理

本計画において位置付けた各施策について、施策を管理する関係課との連携や市民・事業者とともに、効率的に推進を図っていきます。

本計画は、社会情勢の変化などに柔軟に対応していくため、中間年次である5年ごとに評価を行い、必要に応じて、計画の見直しを図るものとします。

見直しに当たっては、基本目標の実現に向けて設定した指標の推移と達成状況を把握し、基本施策の進捗や検討事項の実施状況を確認するとともに、社会情勢の変化や市民ニーズ等を踏まえ、必要に応じて既存施策の見直しや新たな施策の立案を行います。

本計画の管理については、実効性のあるものとして推進するため、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その結果・成果を評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、PDCAサイクルを活用し、取組を段階的に発展させながら展開していきます。



5-2 推進体制および役割分担

「高松市豊かな住まいづくり条例」においては、本市および市民、住宅関連事業者の役割と責務を以下のように定めています。

(第4条 市の役割と責務)

- 市は、豊かな住まいづくりに関する施策の策定及び実施に当たっては、国、香川県その他関係機関と連携を図らなければならない。
- 市は、豊かな住まいづくりに関する施策の策定及び実施に当たっては、市民及び住宅関連事業者の理解と協力を得るよう努めなければならない。

(第5条 市民及び住宅関連事業者の役割と責務)

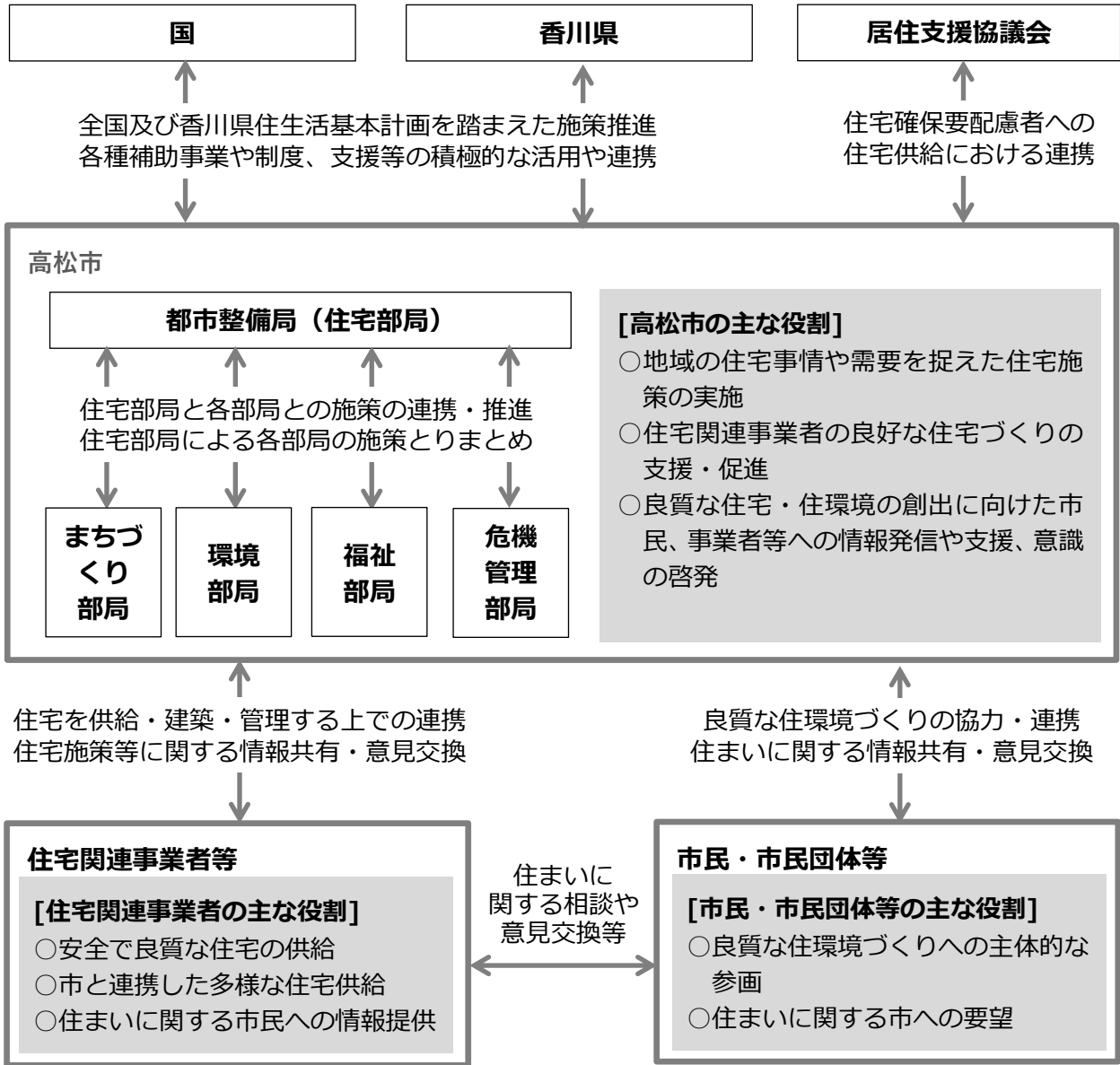
市民及び住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、良質な住宅の建築、住宅の適正な維持管理を行うことにより、良好な住環境の形成に努めるとともに、市が実施する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

上記事項を踏まえて推進体制および役割分担を以降に定めます。

1 推進体制

本計画を実行していくために、国や香川県の政策を踏まえるとともに、補助・支援の有効活用や積極的な連携を図りながら、施策を推進します。

また、以下のように、市民や住宅関連事業者等との情報共有や意見交換を図りながら、一体的な住宅施策の推進を目指します。



2 役割分担

① 行政の役割

本市においては、住宅部局と各種関連部局との連携を推進しながら、本市の住宅事情や特性、課題など踏まえ、住宅に係る方向性や施策を示し、本計画に基づく住宅施策を推進していきます。

また、住宅関連事業者や市民が、良質な住まいの確保や良好な住環境の形成、既存住宅市場の活性化に取り組めるよう、各種支援制度などの整備や誘導・情報提供により後押しを行う役割も担っていきます。

② 住宅関連事業者の役割

住宅市場における住宅の供給や整備、管理を担う住宅関連事業者においては、特に住宅供給の面において、安全で良質な住宅やサービスの提供を行うとともに、市営住宅等では担うことができない多様な住宅やサービスを提供することが大きな役割です。

また、豊かな住生活の実現に向けて、住まいに関する専門的な知見から、市民や行政に対して、アドバイス・支援を行っていくことが役割として求められます。

③ 市民の役割

安全で快適な住宅や住環境を維持するためには、住宅の所有者である市民一人ひとりが、適切に住宅を管理し、住環境の向上に向けた活動について積極的に取り組むことが重要です。

こうした面から、住宅関連事業者や行政と連携・相談し、適切に住宅や住環境を管理・整備していくことや、地域活動に参画し、継続的にまちづくりに取り組むことで、地域コミュニティの醸成や安全で快適な住宅、住環境を維持していく役割が求められます。

また、本市が推進する住宅施策について、市民の要望やニーズをくみ取るためにも、本市の住宅施策について市民が把握した上で、意見・要望していくことも役割として求められます。



資料編

資料1 住生活に関わる現状と課題（参考資料）

1 住宅・住環境に関する関連法令、上位・関連計画（解説）

① 関連法令

■空家等対策の推進に関する特別措置法：平成 26（2014）年施行

適切に管理されていない空き家等が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国の基本指針や市町村の計画策定、空き家等の情報収集、調査、空き家、跡地の活用促進、特定空き家等に対する措置、地方自治体への財政上、税制上の措置等を定めた法律です。

■子ども子育て支援法など（関連 3 法）：平成 24（2012）年施行

「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 法のごとで、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法律です。

■長期優良住宅の普及の促進に関する法律：平成 21（2009）年施行

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。

■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：平成 19（2007）年施行

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。

このことを背景として、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。

■住生活基本法：平成 18（2006）年施行

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、そ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することを目的とした法律です。

■都市再生特別措置法：平成 14（2002）年施行

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を定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地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る法律です。

令和 2（2020）年には「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成の支援制度等が定められました。

■高齢者の居住の安定確保に関する法律：平成 13（2001）年施行

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の設置や供給促進により、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。

■建築物の耐震改修の促進に関する法律：平成7（1995）年施行

建築物の耐震化を促進するため、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などを定めた法律です。

■都市計画法：昭和44（1969）年施行

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た法律です。

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。

② 関連条例

■高松市豊かな住まいづくり条例：令和2（2020）年3月施行

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。

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本条例に基づき、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。

③ 主な上位・関連計画

■住生活基本計画（全国計画：令和3（2021）年3月19日改定） ：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について、右記の「3つの視点」及び「8つの目標」から示しています。

■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）

県における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。

■第6次高松市総合計画：平成28（2016）年度～令和5（2023）年度

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ための、新しいまちづくり及び市政運営の基本方針を定めた計画です。

■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

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、目標や取組内容、目標値等を示しています。

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。

■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

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した計画です。集約拠点の都市機能集積と市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造、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（多角連携型コンパクト・エコシティ）」を将来都市構造として目指す方向性が示されています。

■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。

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

「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、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定し、これらの区域に医療・商業等の生活利便施設等（都市機能）や居住の緩やかな誘導を図り、公共交通で結ぶことで、将来にわたり持続可能なまちづくりの実現を目指す高松市立地適正化計画を策定しました。

■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ための計画です。

■高松市空家等対策計画

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。これを受けて、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施する空家等対策計画を策定する計画です。

■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

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た計画です。

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

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推進する計画です。

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

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「地域福祉の推進」を具体化・推進するための計画です。

「高松市成年後見制度利用促進基本計画」及び「高松市再犯防止推進計画」を盛り込んだものであり、「地域福祉活動計画」とも相互に連携を図り、地域福祉の充実を目指す計画となっています。

■ **第8期高松市高齢者保健福祉計画：令和3（2021）年度～令和5（2023）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」という考え方を推進し、住民の暮らしと生きがいや地域を共に創っていく「地域共生社会」の実現を目指すことを目的とした計画です。

介護保険サービスについては、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。

■ **第2期高松市子ども・子育て支援推進計画：令和2（2020）年度～令和6（2024）年度**

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ることを背景として、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を推進するために策定された計画です。

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

本市の障がい者を取り巻く現状と課題、国の障がい者施策の新たな動向等を踏まえて、地域共生社会の実現に向けた施策を推進するための計画です。

■居住者に関わる重要キーワード

① 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保推進

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）の登録推進や、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。

② 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現推進

国においては、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。

③ 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現推進

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するため、世代間で助け合いながら子どもを育てることができる「三世代同居・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。

■地域・まちづくりに関わる重要キーワード

① 国土強靱化の推進

大規模な災害に対し、人命の保護や経済、社会への被害を最小化にとどめ、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、自然災害に対するハード対策や、土地利用と一体となった減災対策、ハザードマップ作成推進・周知、災害時の情報伝達、避難体制整備等のソフト対策を組み合わせた対策の実施が進められています。

② コンパクト・プラス・ネットワークの推進

人口減少と高齢化の加速から財政面・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。国においては、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。

③ ゼロカーボンシティの推進

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。本市も表明をしており、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んでいます。

④ 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、令和 12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指すことを目的とした目標です。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国際目標であり、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。

■住宅ストックに関わる重要キーワード

① 環境に配慮した住宅の推進

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、戸建て住宅等の小規模な建築物を設計する際にも、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。

② 民間活力の活用等の推進

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、全国で近年増加傾向にあります。

③ 新たな住宅循環システムの構築推進

マンションの老朽化等に対応し、マンション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）の改正や、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。

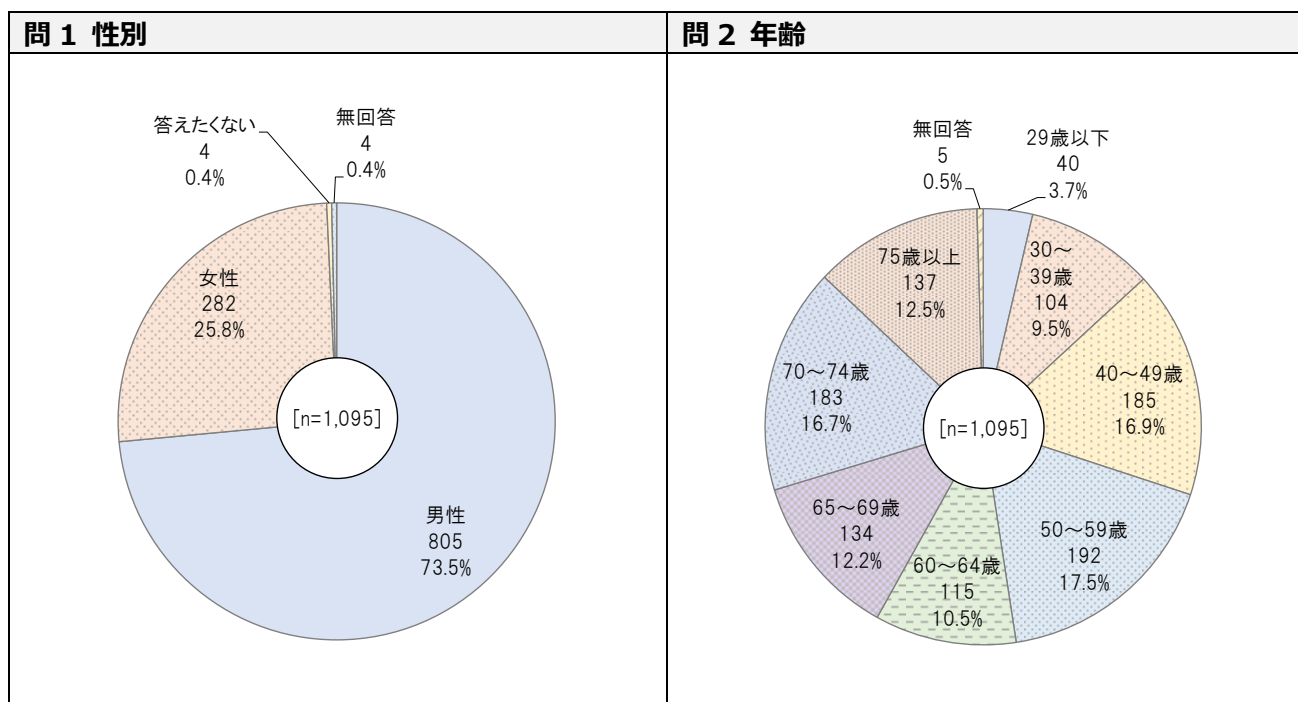
3 市民意向（市民アンケート調査結果）

① 調査概要

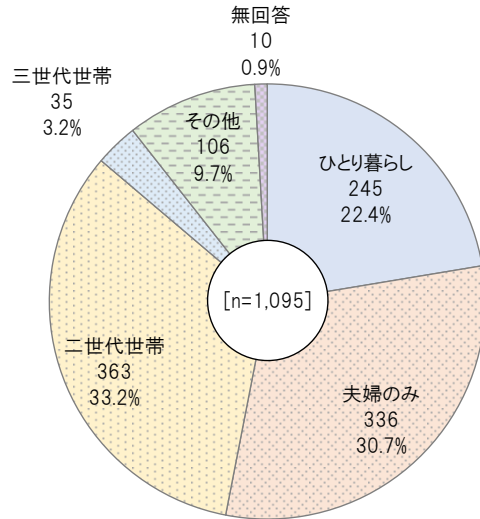
調査目的	住まいづくりや住環境に関する市民の意向、将来の居住意向を把握するためのアンケート調査を実施し、「高松市住生活基本計画」を策定する上での基礎資料として活用する。
対象	市内に住む18歳から80歳までの世帯主を無作為に抽出
実施期間	令和3（2021）年5月11日～6月2日（メ切日）
配布数 回収率	配布：3,000通、回収数1,095通 回収率36.5%
設問項目	1) あなたとご家族のことについてお伺いします 2) 現在お住まいの住宅についてお伺いします 3) 住宅や周辺環境への評価をお伺いします 4) 現在の住まいの防災や防犯、環境対策についてお伺いします 5) 定住または転居の意向についてお伺いします 6) 中古住宅についてお伺いします 7) 空き家についてお伺いします 8) 高齢者・障がい者や子育て世代の住まいについてお伺いします 9) 新型コロナウイルスに伴う生活変化について 10) 高松市のまちづくりについて（※掲載略）

② 調査結果

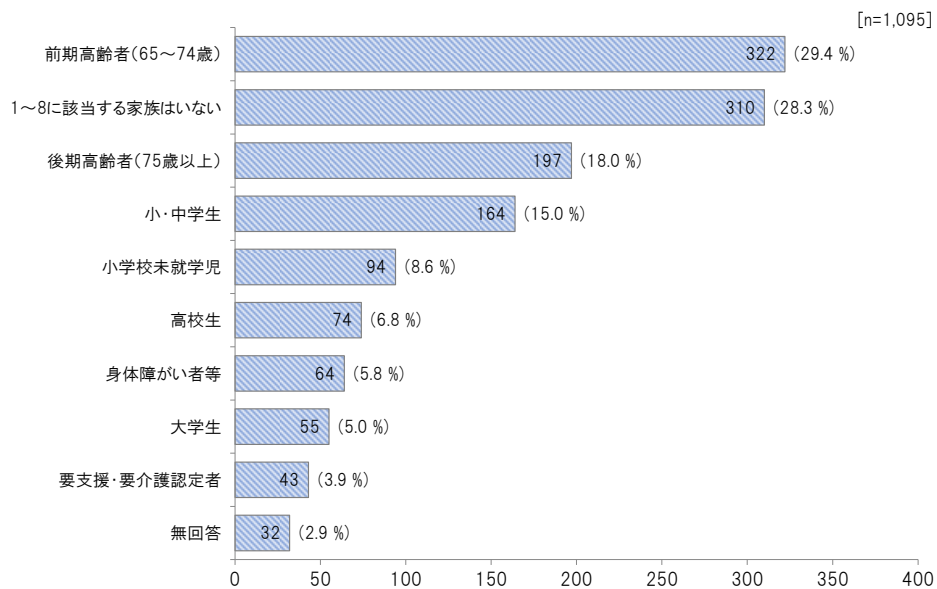
1) あなたとご家族のことについてお伺いします



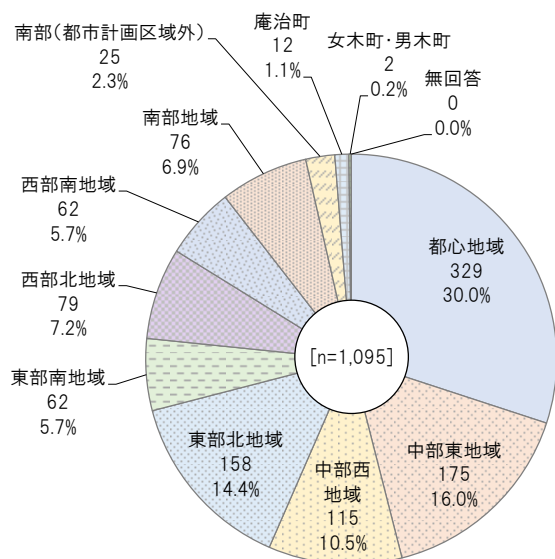
問3 家族構成



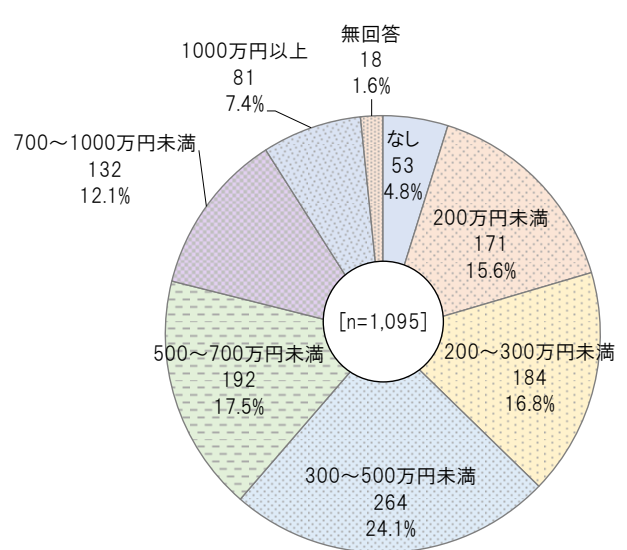
問4 同居家族の状況（複数回答）



問5 現在のお住まいの場所



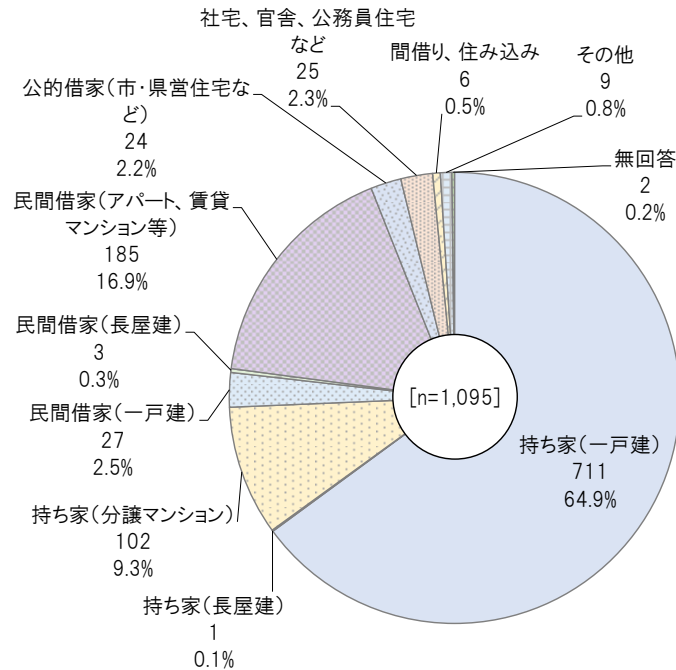
問6 1年間の世帯収入



2) 現在お住まいの住宅についてお伺いします

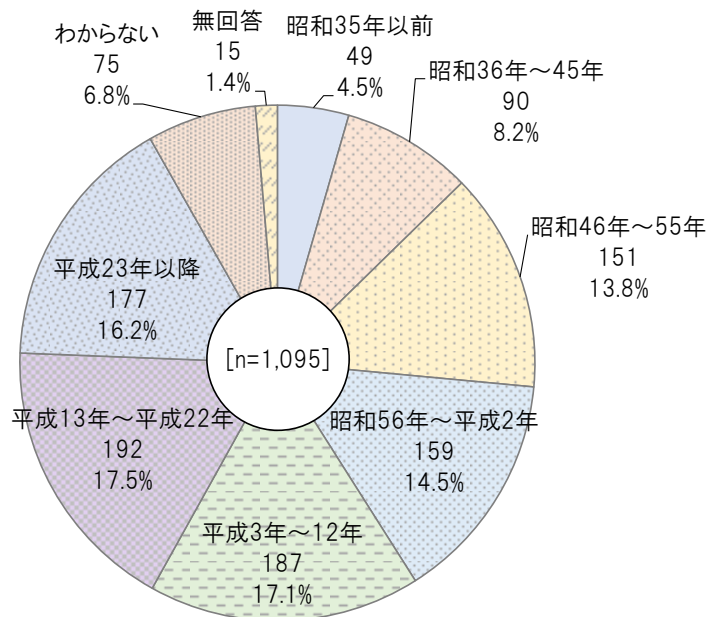
問7 現在のお住まいの住宅は次のどれにあたりますか。

- 「持ち家（一戸建）」が64.9%と半数以上を占めており最も高い。次いで「民間借家（アパート、賃貸マンション等）」が16.9%、「持ち家（分譲マンション）」が9.3%となっている。



問8 現在のお住まいの住宅の建築年はいつですか。

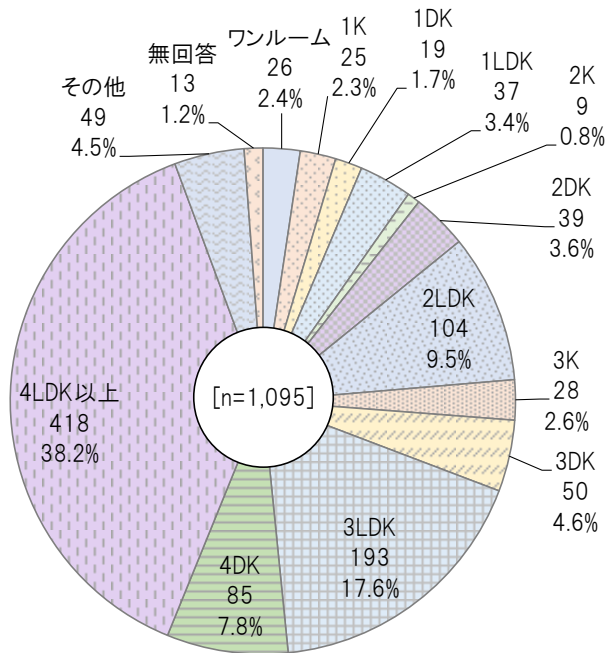
- 「平成13年～22年」が17.5%と最も高く、次いで「平成3年～12年」の17.1%、「平成23年以降」が16.2%となっている。
- 旧耐震基準となる昭和55年以前に建てられた住宅は、26.5%となっている。



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）はどのくらいですか。

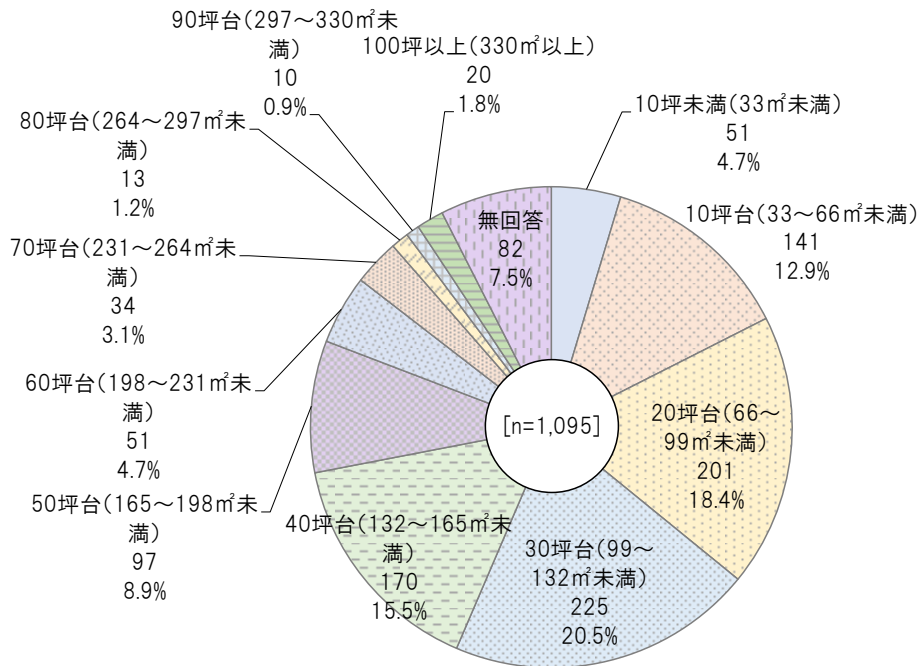
【間取り】

- 「4LDK以上」が38.2%と最も高く、次いで「3LDK」の17.6%、「2LDK」の9.5%となっている。



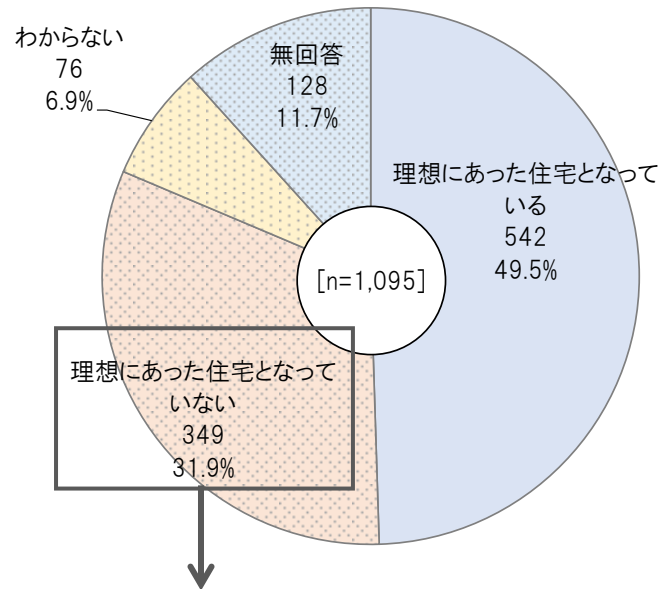
【広さ】

- 「30坪台（99～132㎡未満）」が20.5%と最も高く、次いで「20坪台（66～99㎡未満）」が18.4%、「40坪台（132～165㎡未満）」が15.5%となっている。



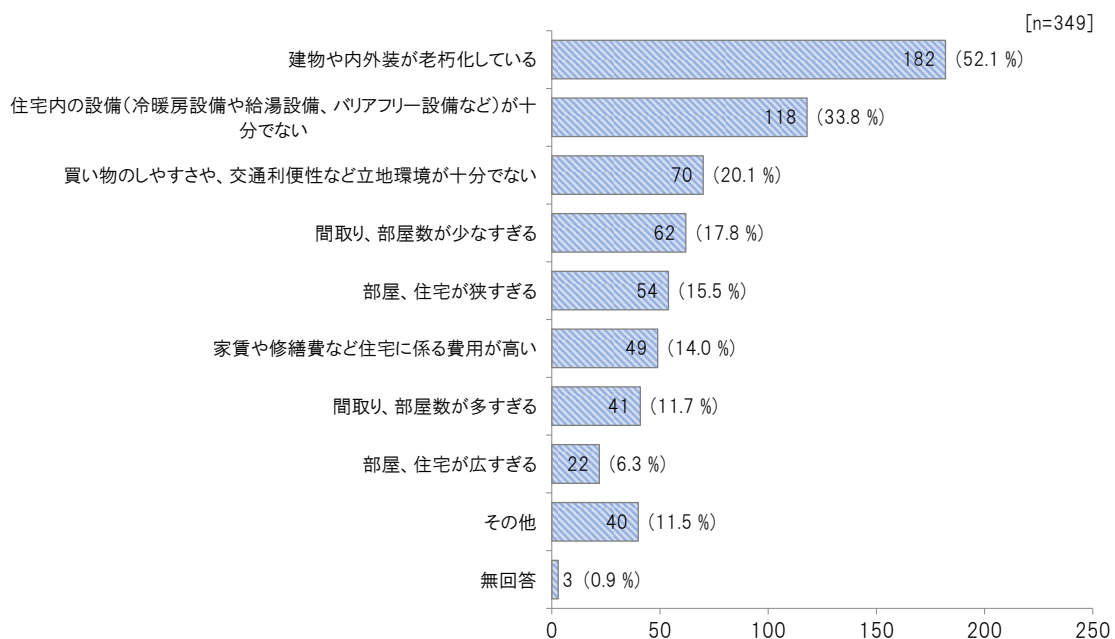
問 10 現在お住まいの住宅は、あなたの希望・理想にあった住宅となっていますか。また、「理想にあった住宅となっていない」と回答した方は理想にあっていない部分はどうな所ですか。(複数回答)

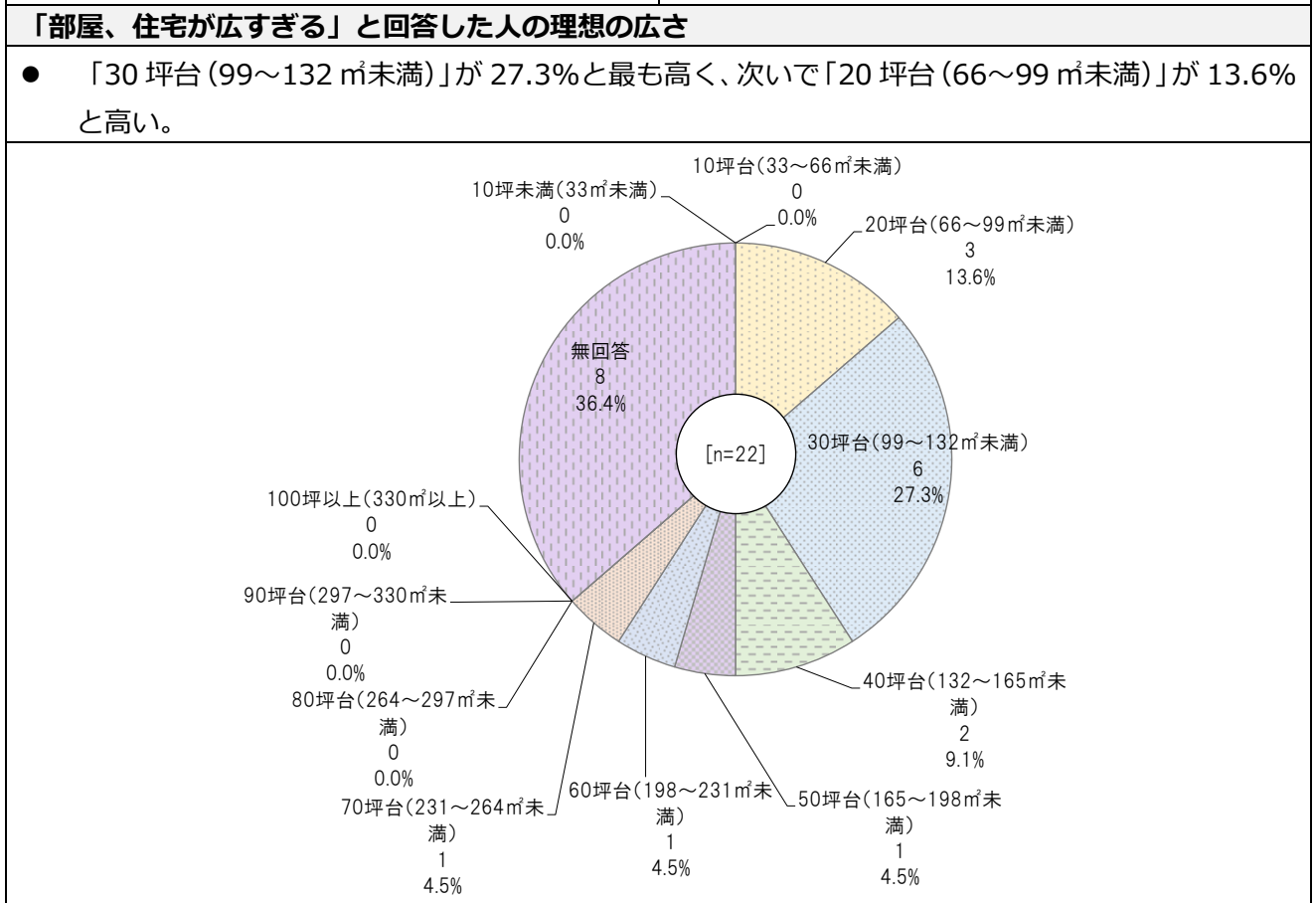
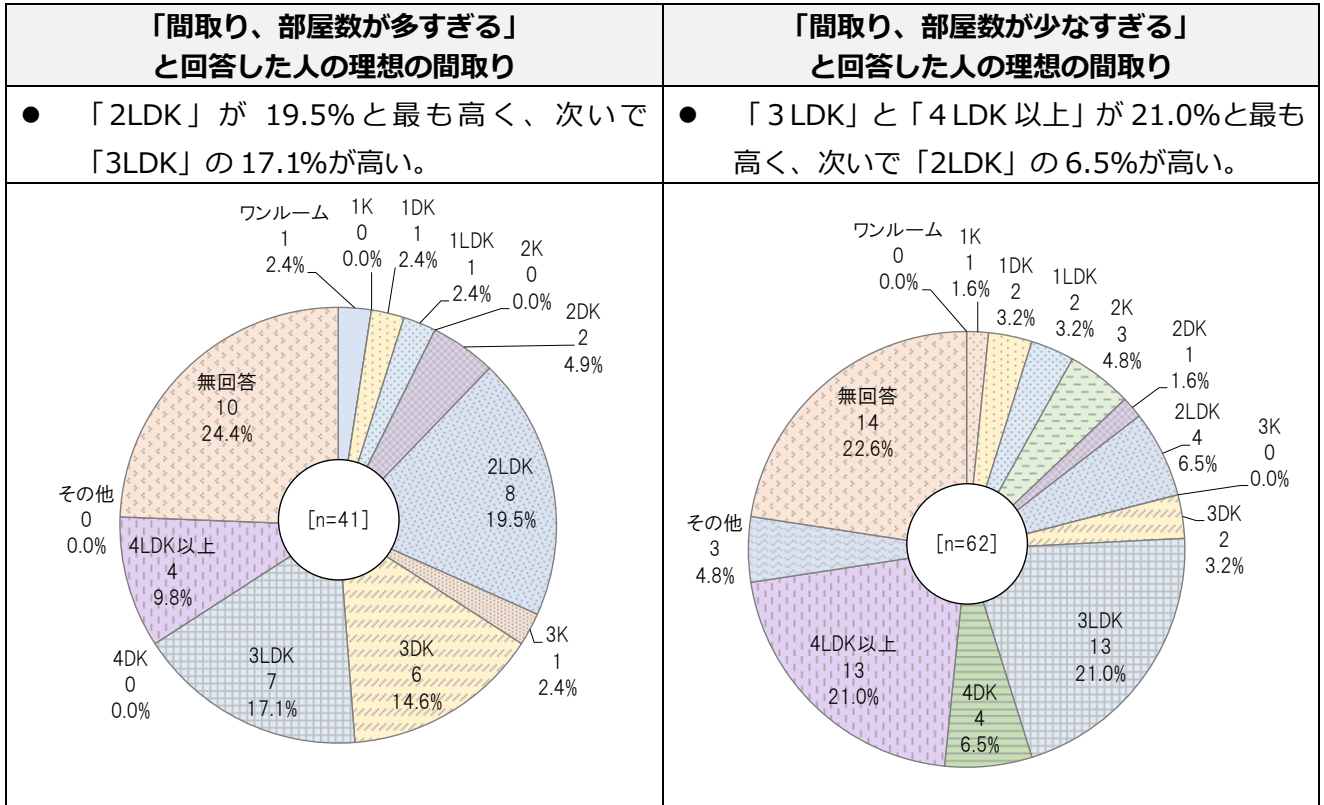
- 「理想にあった住宅となっている」が49.5%と半数を占めており、最も高くなっている。一方で「理想にあった住宅となっていない」は31.9%となっている。



理想に合っていない部分

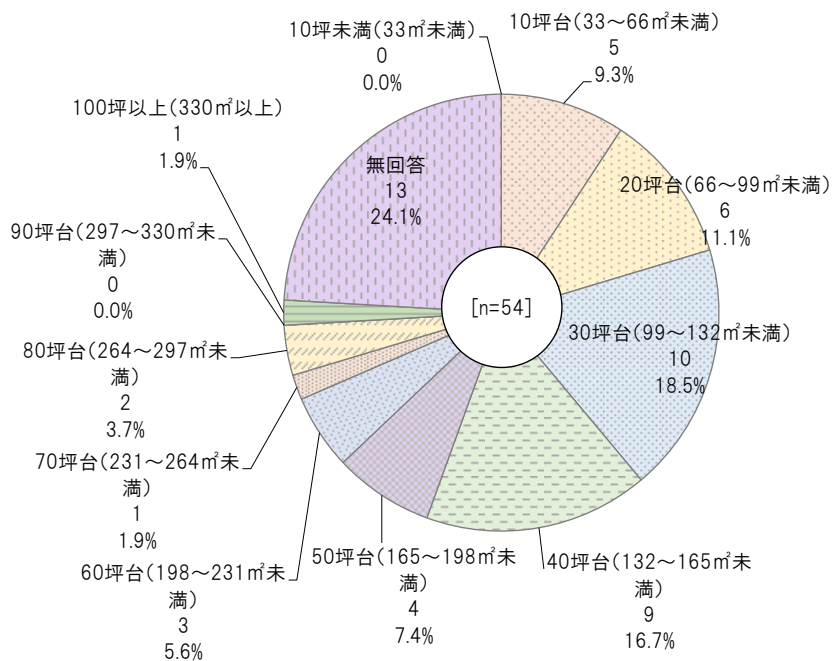
- 理想にあった住宅となっていないと回答した人のうち、理想に合っていない部分として、「建物や内外装が老朽化している」が52.1%と最も高く、次いで「住宅内の設備（冷暖房設備や給湯設備、バリアフリー設備など）が十分でない」が33.8%、「買い物のしやすさや、交通利便性など立地環境が十分でない」が20.1%となっている。





「部屋、住宅が狭すぎる」と回答した人の理想の広さ

- 「30坪台 (99~132㎡未満)」が18.5%と最も高く、次いで「40坪台 (132~165㎡未満)」が16.7%と高い。

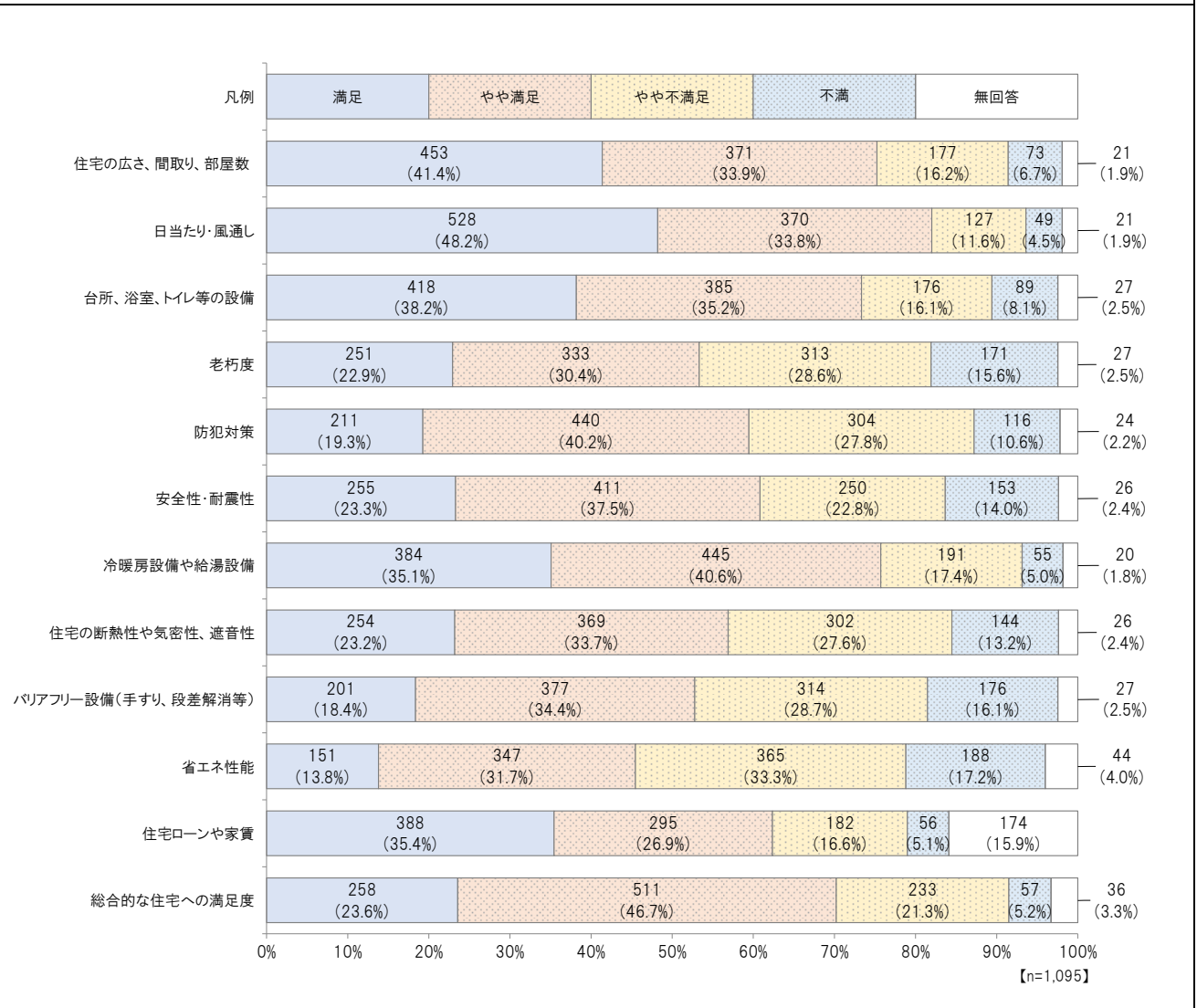


3) 住宅や周辺環境への評価をお伺いします

問 11 現在のお住まいについて、また、現在お住まいの周りの環境についてどのように感じていますか。満足～不満までの4段階からそれぞれお答えください。

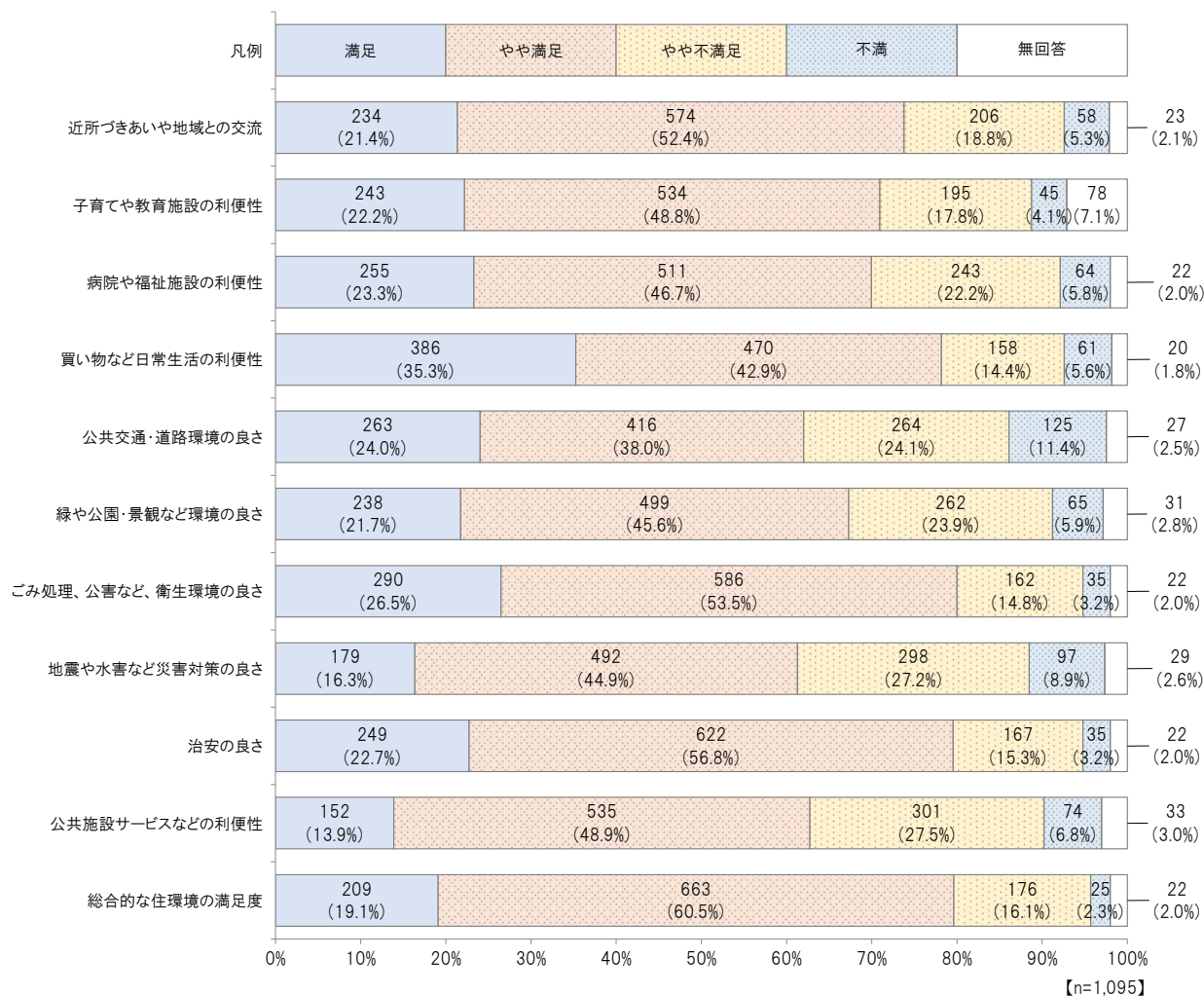
現在のお住まいについて

- 「日当たり・風通し」に対して、満足、やや満足と回答した人の合計は82.0%と最も高く、次いで「冷暖房設備や給湯設備」が75.7%、「住宅の広さ、間取り、部屋数」が75.3%となっている。
- 一方で「省エネ性能」に対して、やや不満、不満と回答した人の合計は50.5%となっており、不満度が高い。次いで、「バリアフリー設備（手すり、段差解消等）」が44.8%、「老朽度」が44.2%となっている。
- 総合的な住宅の満足度は、満足、やや満足と回答した人の合計から、70.3%となっている。



お住まいのまわりの環境について

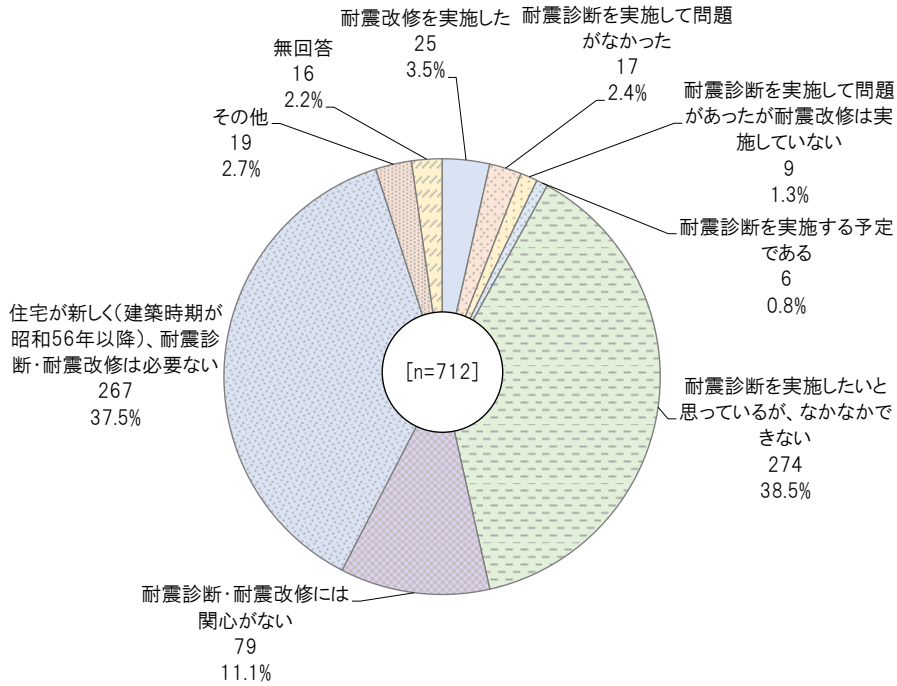
- 「ごみ処理、公害など、衛生環境の良さ」を満足、やや満足と回答した人の合計が 80.0%と最も高い。次いで、「治安の良さ」の 79.5%、「買い物など日常生活の利便性」が 78.2%となっている。
- 一方で、「地震や水害など災害対策の良さ」をやや不満足、不満と回答した人の合計が 36.1%と不満足度が最も高い。次いで、「公共交通・道路環境の良さ」の 35.5%、「公共施設サービスなどの利便性」が 34.3%となっている。
- 総合的な住環境の満足度は、満足、やや満足と回答した人の合計から、79.6%となっている。



4) 現在の住まいの防災や防犯、環境対策についてお伺いします

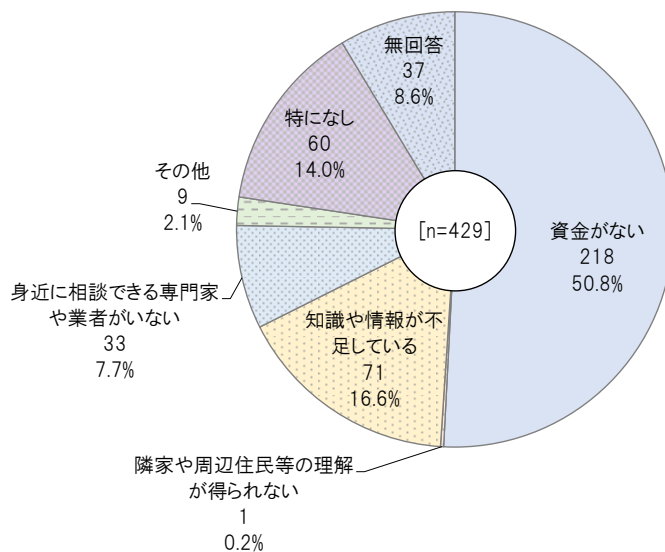
問 12 現在のお住まいの地震対策についてお答えください。

- 「耐震診断を実施したいと思っているが、なかなかできない」と回答した人が、38.5%と最も高い。
- 次いで、「住宅が新しく（建築時期が昭和56年以降）、耐震診断・耐震改修は必要ない」が37.5%、「耐震診断・耐震改修には関心がない」が11.1%となっている。



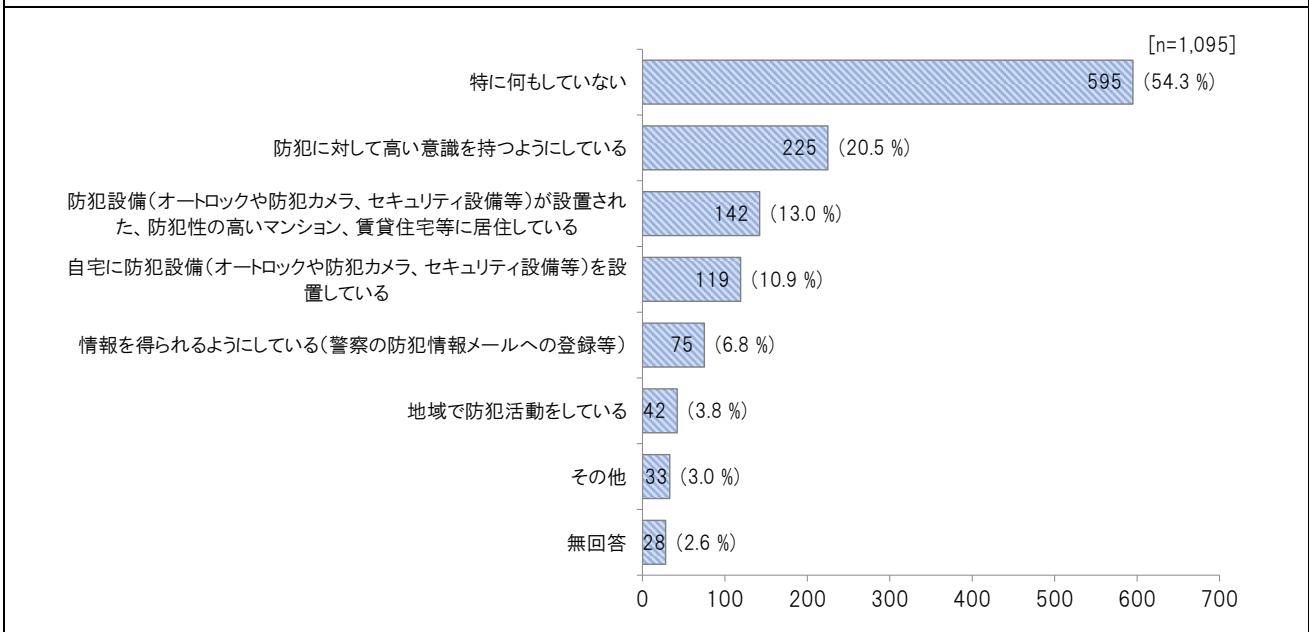
問 13 耐震診断・耐震改修を実施する上で（又は実施した際の）問題点がありますか。

- 「資金がない」と回答した人が、50.8%と最も高くなっており、次いで「知識や情報が不足している」が16.6%となっている。



問 14 現在のお住まいの防犯対策についてお答えください。(複数回答)

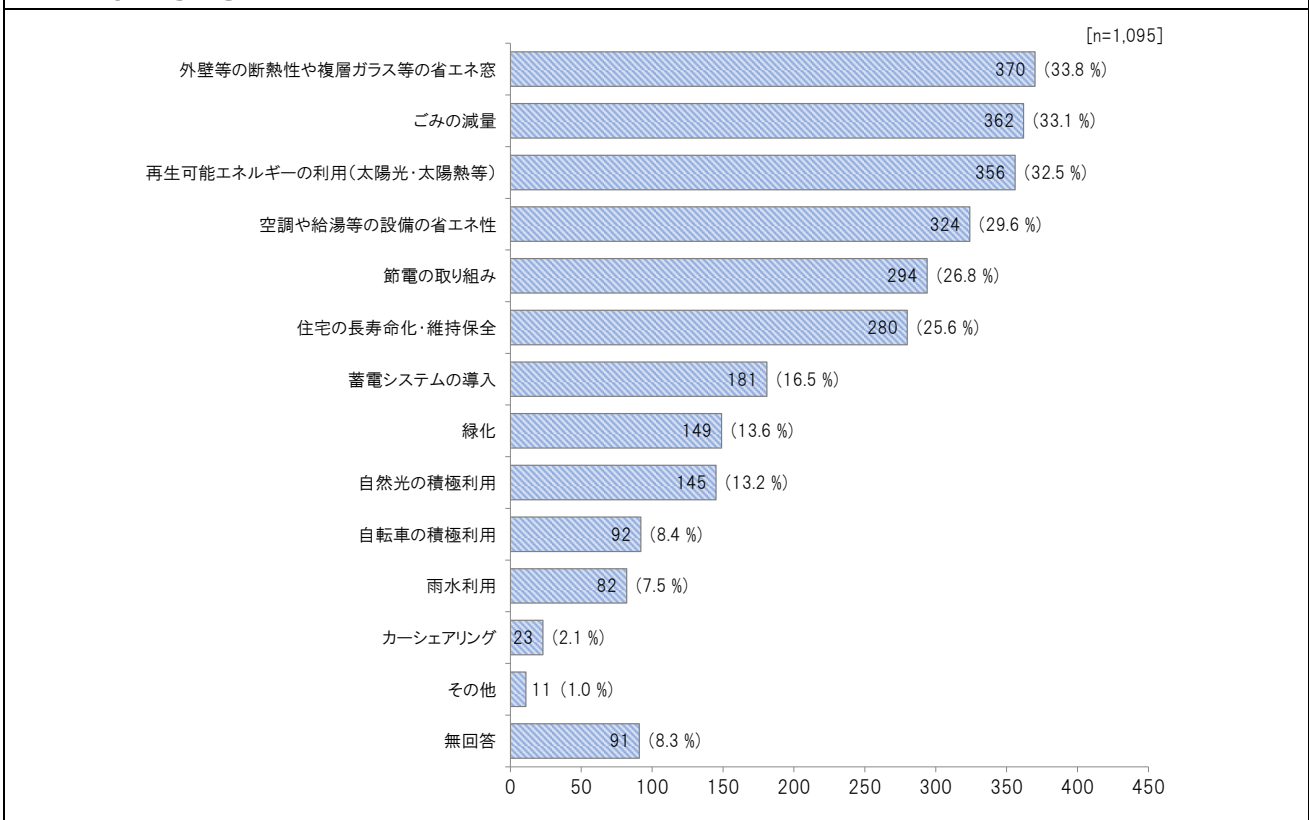
- 「特に何もしていない」と回答した人が 54.3%と最も高い。
- 次いで、「防犯に対して高い意識を持つようにしている」が 20.5%、「防犯設備が設置された、防犯性の高いマンション、賃貸住宅に居住している」が 13.0%となっている。



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は何だと思えますか。

(複数回答)

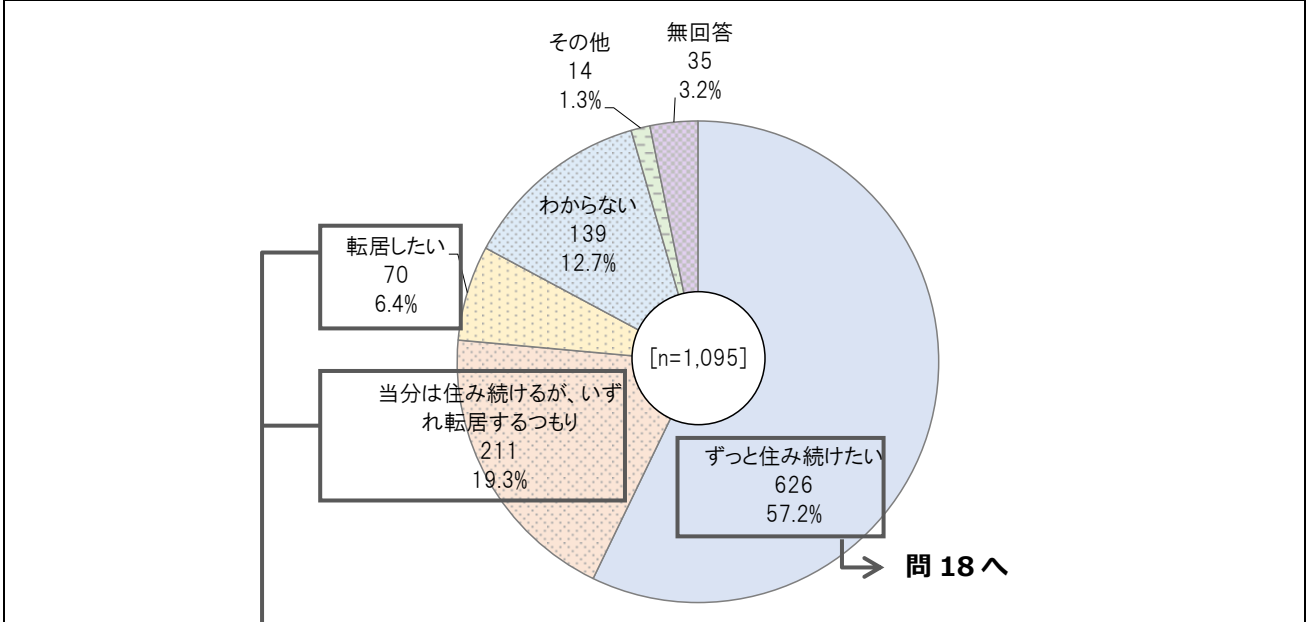
- 「外壁等の断熱性や複層ガラス等の省エネ窓」と回答した人が 33.8%と最も高い。
- 次いで、「ごみの減量」が 33.1%、「再生可能エネルギーの利用(太陽光・太陽熱等)」が 32.5%となっている。



5) 定住または転居の意向についてお伺いします

問 16 現在のお住まいに住み続けたいとお考えですか。

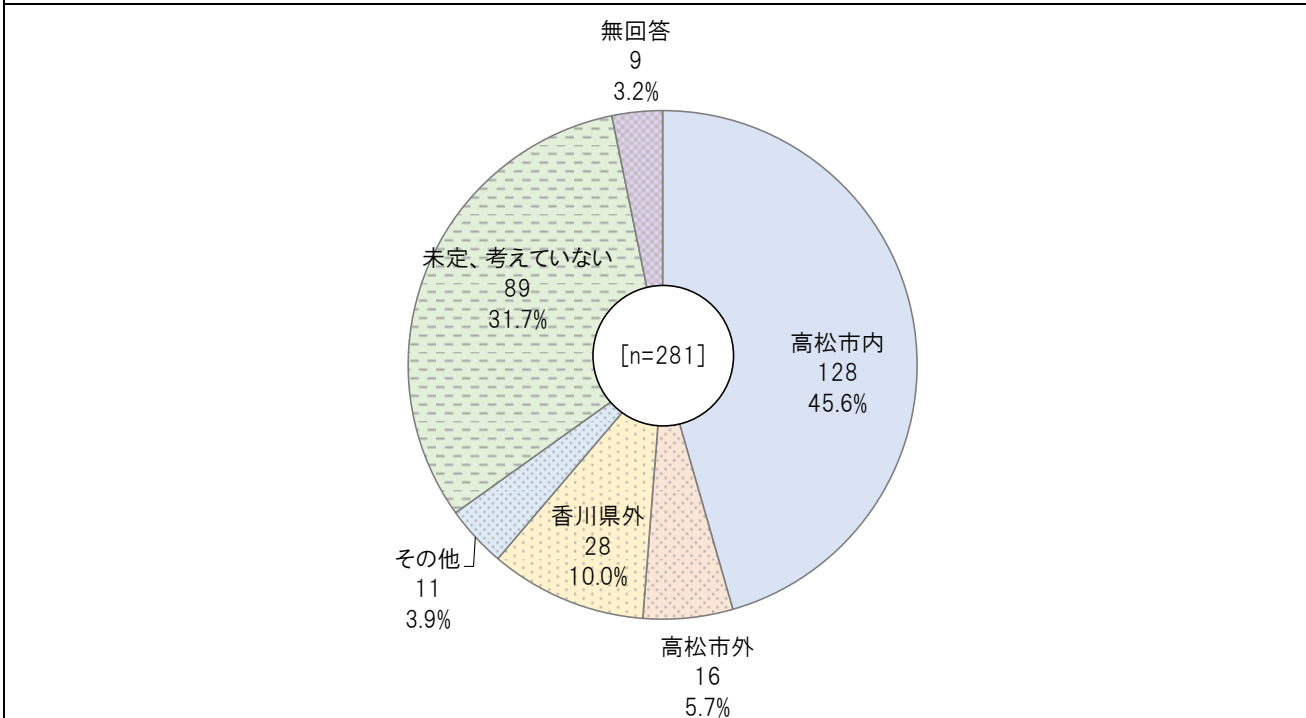
- 「ずっと住み続けたい」が57.2%と最も高い。
- 一方で「当分は住み続けるが、いずれ転居するつもり」が19.3%となっており、「転居したい」が6.4%となっている。



問 17-1 移住したい場所とその理由（住まい、住環境）についてお答えください。また、移住する場合、どのようなタイミングで移住することを考えていますか。

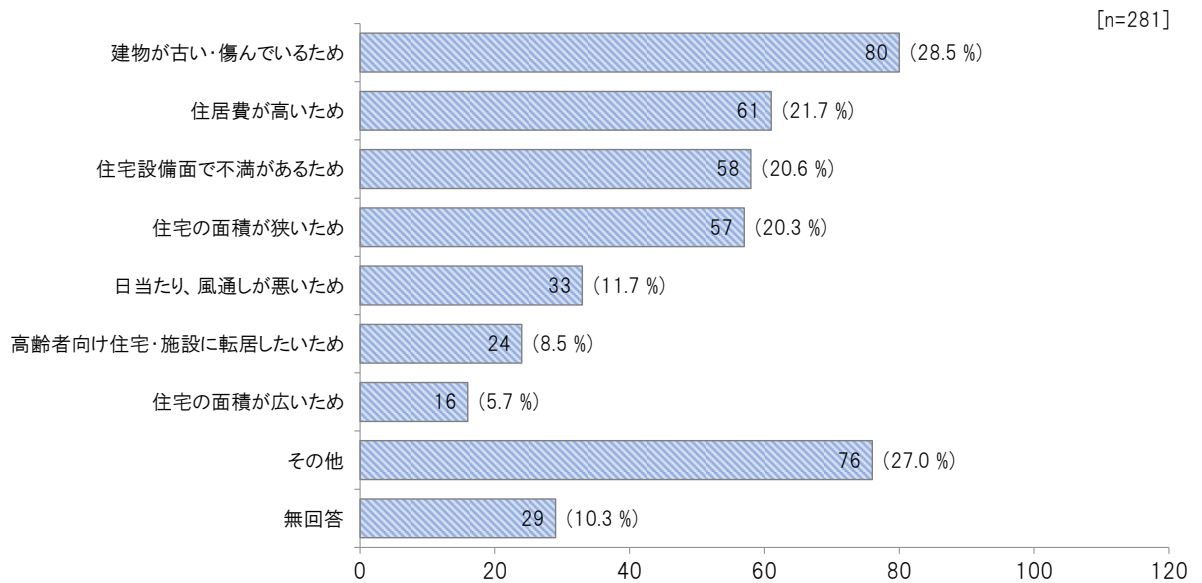
移住したい場所

- 「高松市内」が45.6%と最も高い。
- 次いで「未定、考えていない」の31.7%が高い。



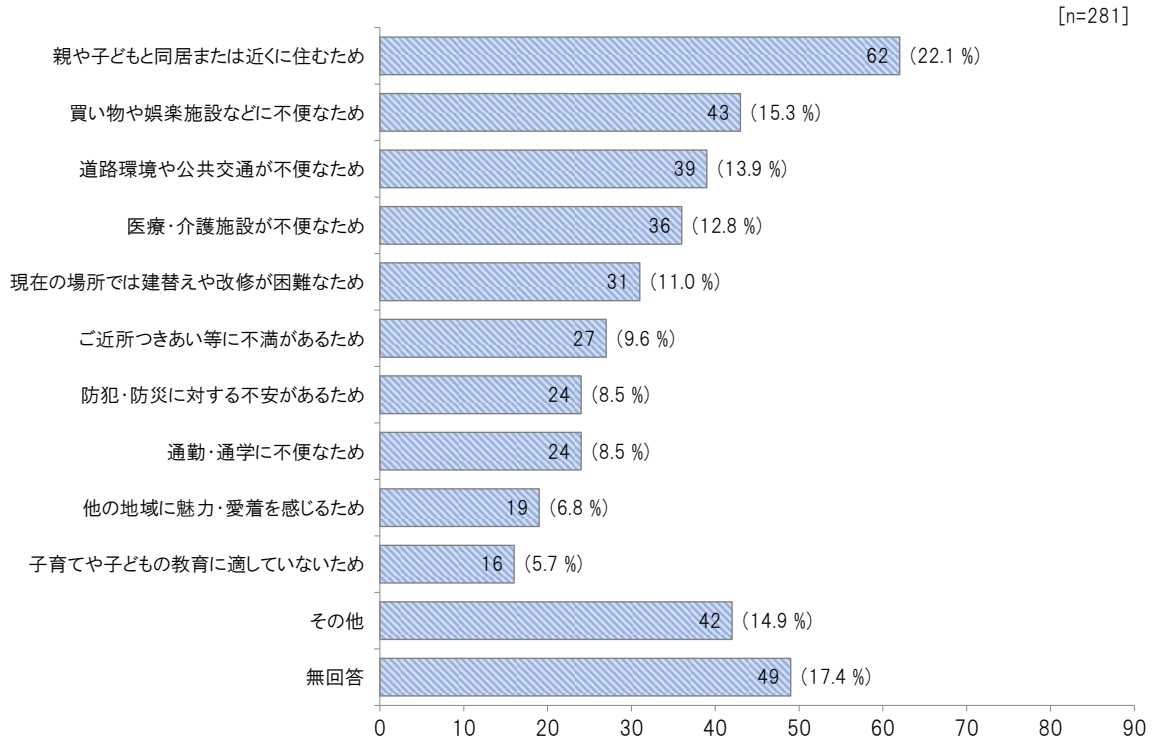
移住したい理由：住まい（複数回答）

- 「建物が古い・傷んでいるため」が28.5%と最も高く、次いで「住居費が高いため」が21.7%となっている。



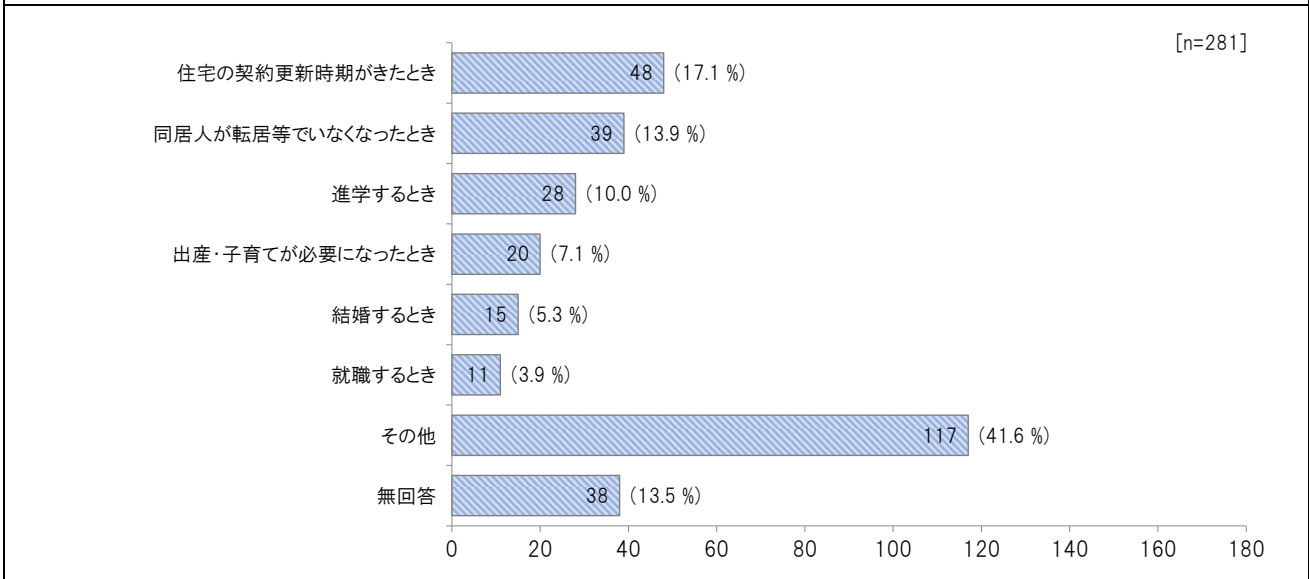
移住したい理由：住環境（複数回答）

- 「親や子どもと同居または近くに住むため」が22.1%と最も高く、次いで「買い物や娯楽施設などに不便なため」が15.3%となっている。



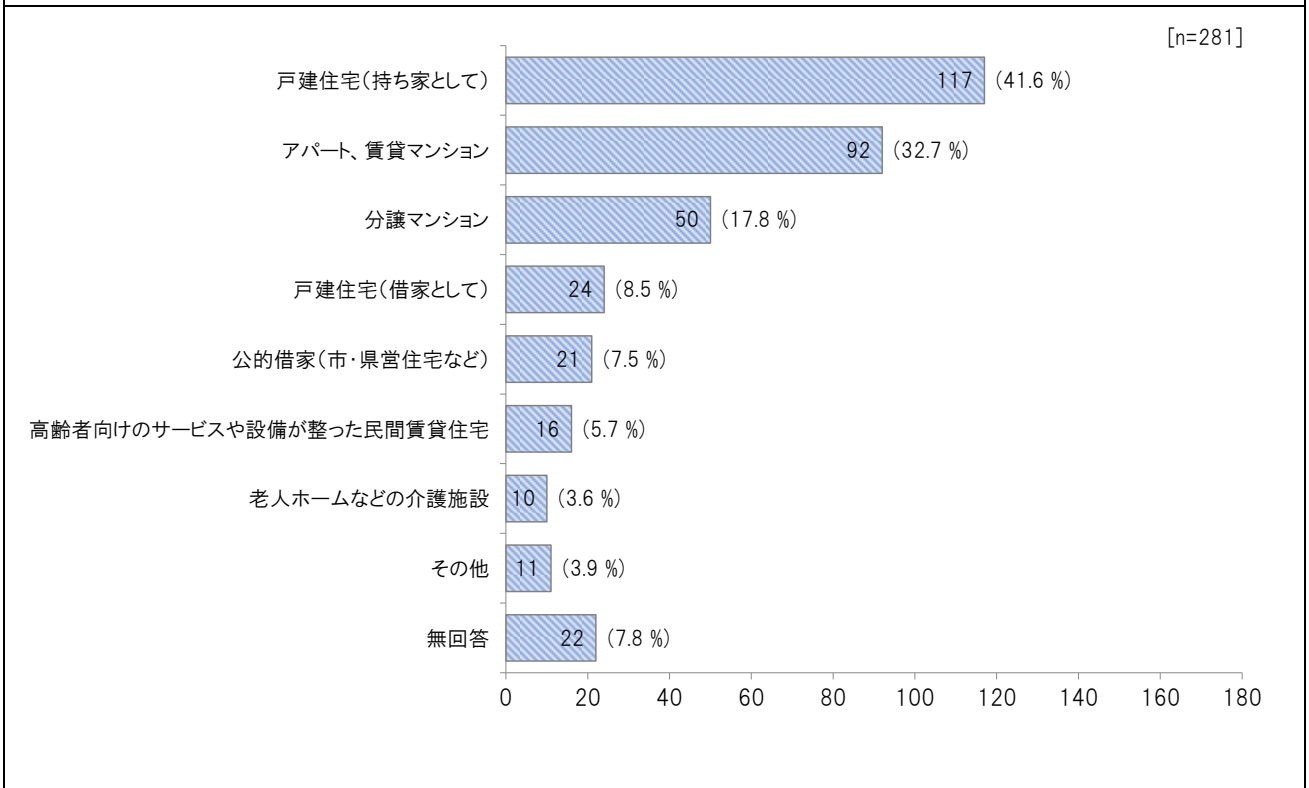
移住を考えるタイミング（複数回答）

- 「住宅の契約更新時期がきたとき」が 17.1%と最も高く、次いで「同居人が転居等でいなくなったとき」が 13.9%となっている。



問 17-2 転居先の住宅としてどのような住まいを希望されますか。（複数回答）

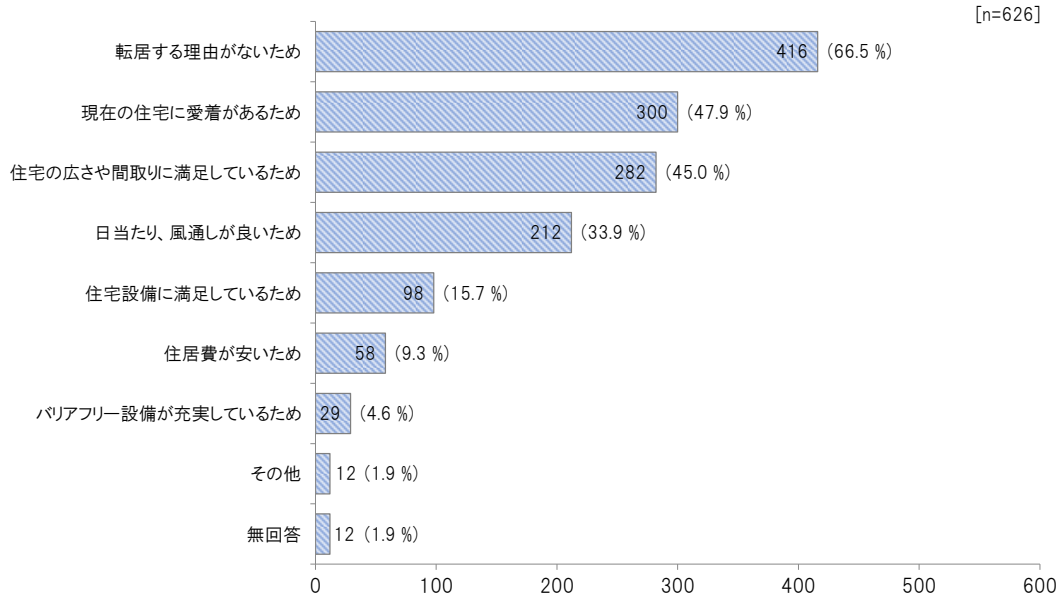
- 「戸建住宅(持ち家として)」が 41.6%と最も高く、次いで「アパート、賃貸マンション」が 32.7%、「分譲マンション」が 17.8%となっている。



問 18 住み続けたい理由は何ですか。住まいと住環境についてお答えください。

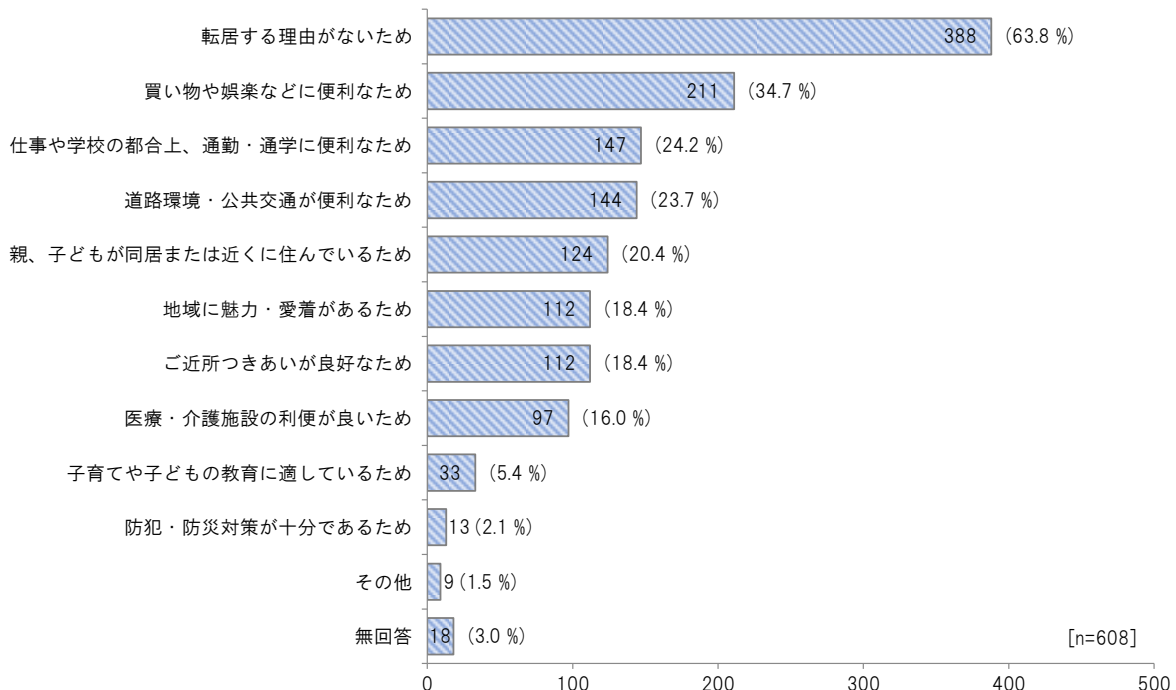
住み続けたい理由：住まい（複数回答）

- 「転居する理由がないため」が 66.5%と最も高い。
- 次いで「現在の住宅に愛着があるため」が 47.9%、「住宅の広さや間取りに満足しているため」が 45.0%となっている。



住み続けたい理由：住環境（複数回答）

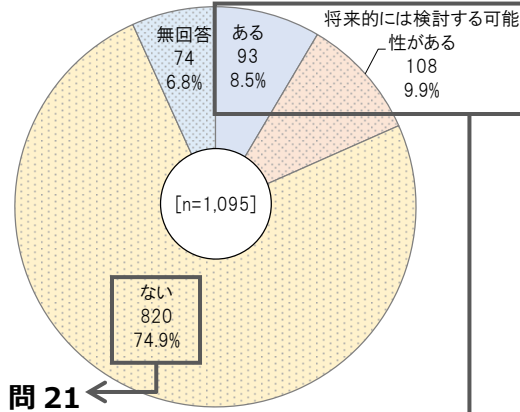
- 「転居する理由がないため」が 63.8%と最も高い。
- 次いで「買い物や娯楽などに便利なため」が 34.7%、「仕事や学校の都合上、通勤・通学に便利なため」が 24.2%、「道路環境・公共交通が便利なため」が 23.7%となっている。



6) 中古住宅についてお伺いします

問 19 中古住宅の購入に興味がありますか。

- 中古住宅の購入に興味がないが74.9%と最も高い。
- 一方で「将来的には検討する可能性がある」が9.9%となっており、中古住宅の購入に興味があるが8.5%となっている。

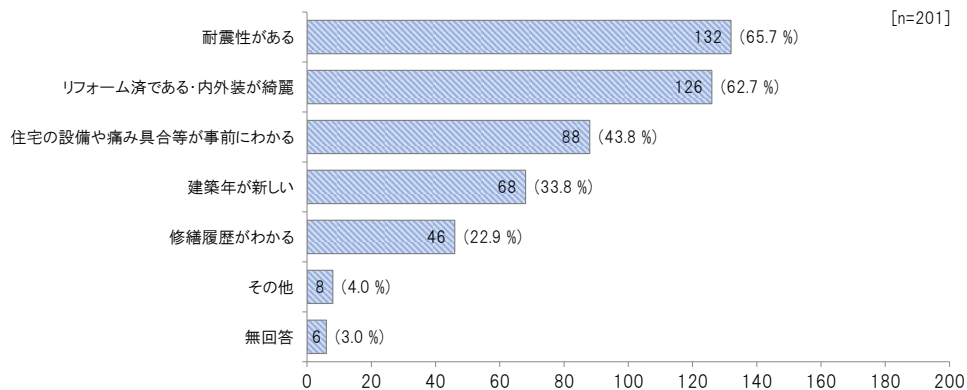


問 21 ←

問 20 中古住宅を購入する場合、重要視することは何ですか。←

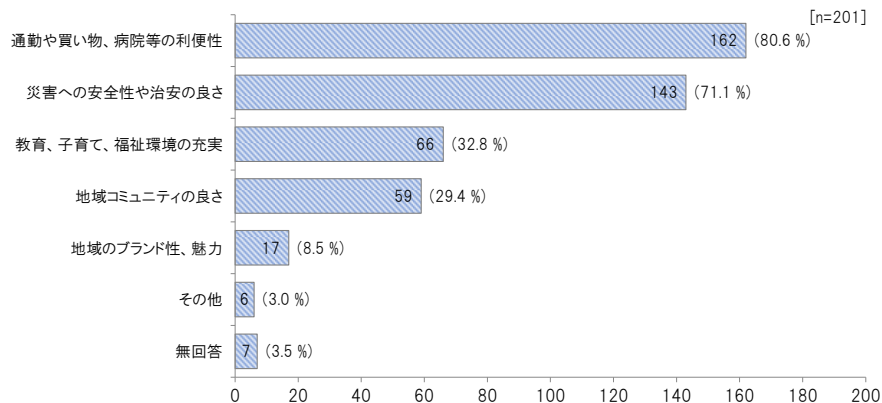
中古住宅を購入する場合、重要視すること：住まい（複数回答）

- 「耐震性がある」が65.7%と最も高く、次いで「リフォーム済みである・内外装が綺麗」が62.7%、「住宅の設備や痛み具合等が事前にわかる」が43.8%となっている。



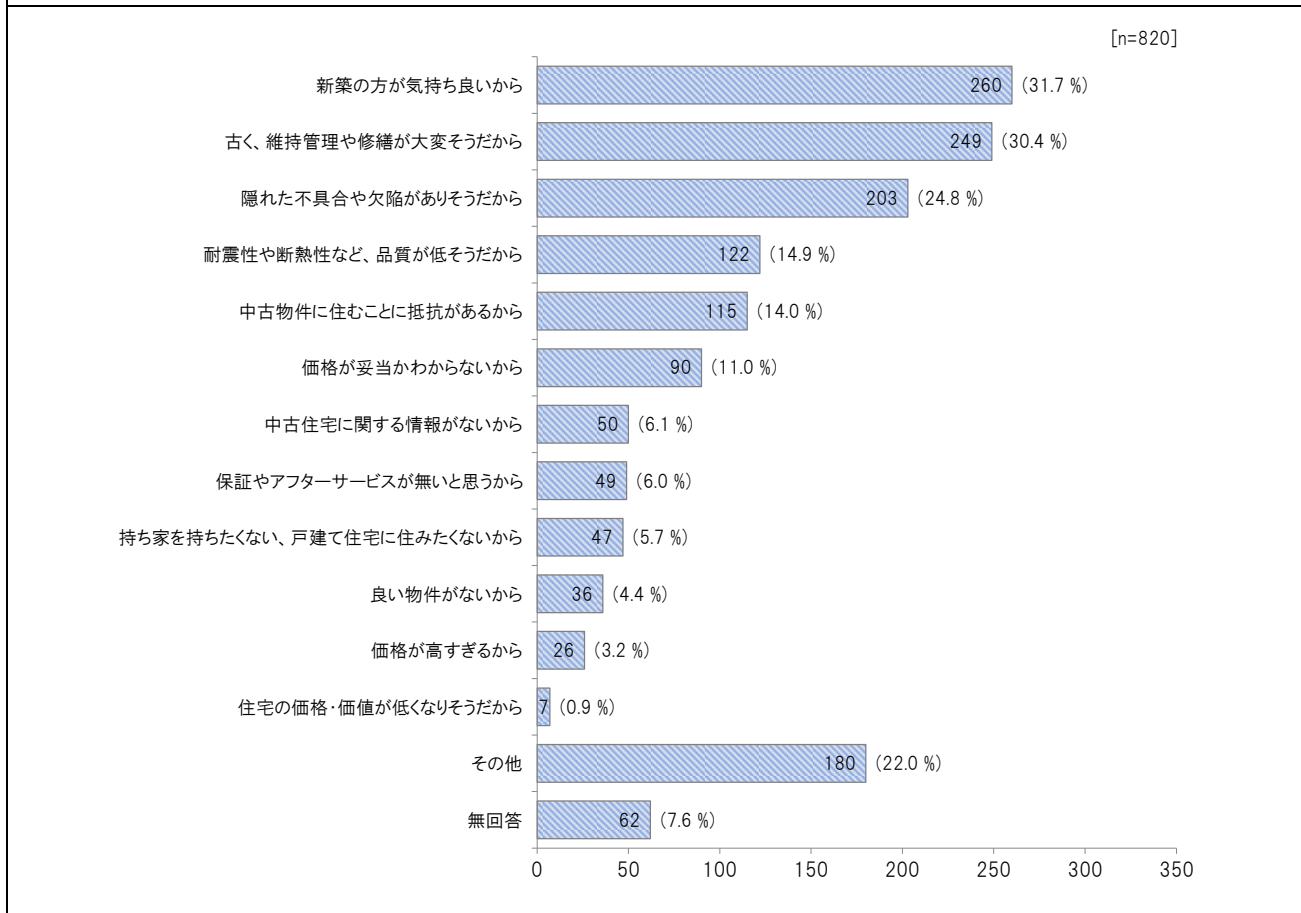
中古住宅を購入する場合、重要視すること：住環境（複数回答）

- 「通勤や買い物、病院等の利便性」が80.6%と最も高く、次いで「災害への安全性や治安の良さ」が71.1%、「教育、子育て、福祉環境の充実」が32.8%となっている。



問 21 中古住宅の購入に興味がない理由をお答えください。

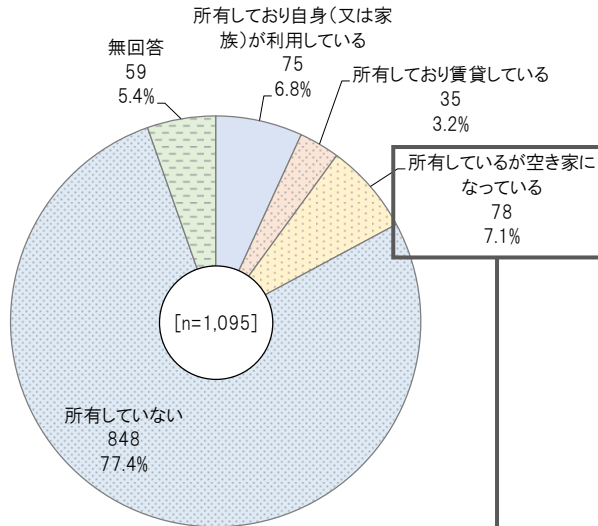
- 「新築の方が気持ち良いから」が 31.7%と最も高く、次いで「古く、維持管理や修繕が大変そうだから」が 30.4%、「隠れた不具合や欠陥がありそうだから」が 24.8%となっている。



7) 空き家についてお伺いします

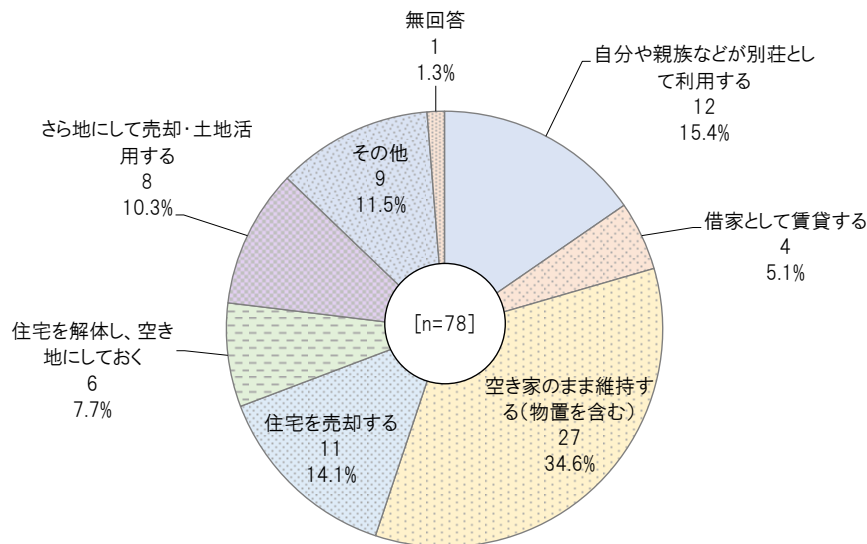
問 22 現在のお住まいの住宅以外に住宅を所有していますか。

- 「所有していない」が77.4%と過半数を占める。
- 一方で「所有しており自身（又は家族）が利用している」が6.8%、「所有しているが空き家になっている」が7.1%、「所有しており賃貸している」が3.2%となっている。



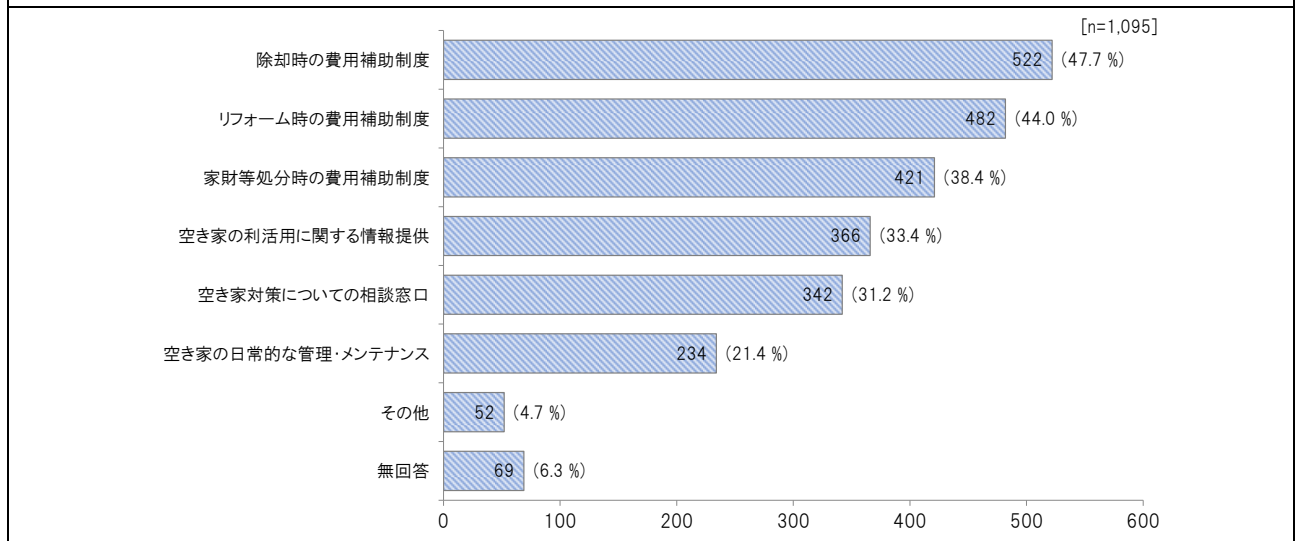
問 23 空き家の今後の利用はどのようにお考えですか。

- 「空き家のまま維持する（物置を含む）」が34.6%と最も高い。
- 次いで「自分や親族などが別荘として利用する」が15.4%、「住宅を売却する」が14.1%となっている。



問 24 空き家について、どのような支援があれば良いと思われますか。(複数回答)

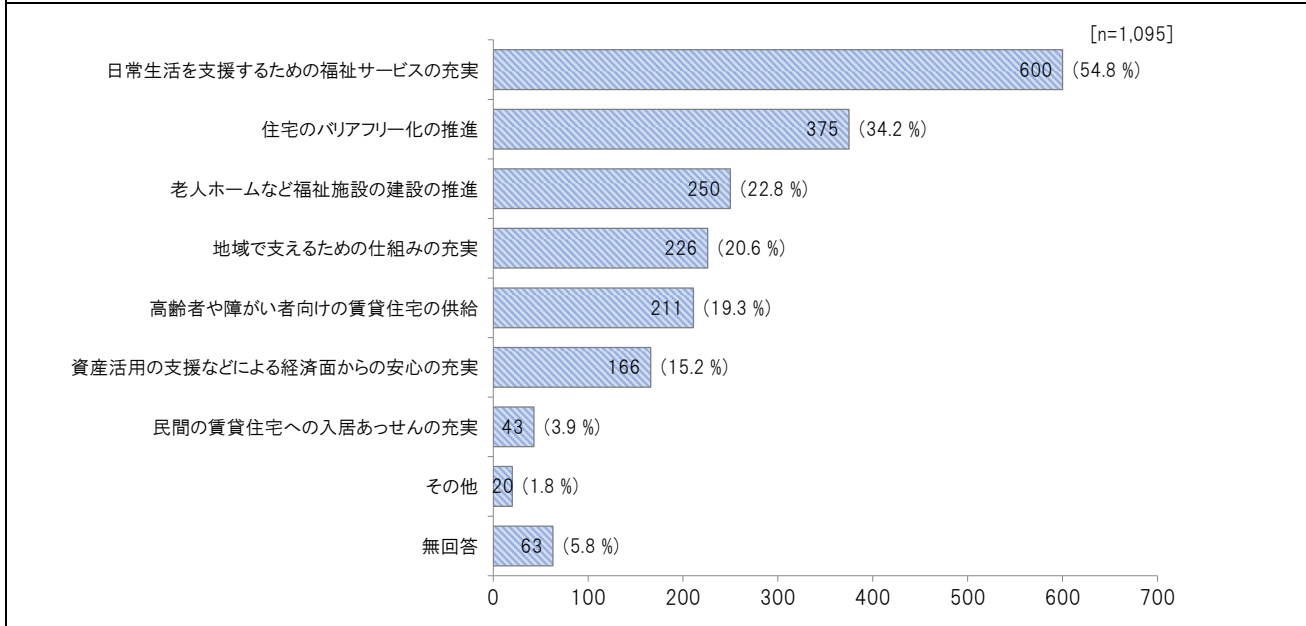
- 「除却時の費用補助制度」が47.7%と最も高い。
- 次いで「リフォーム時の費用補助制度」が44.0%、「家財等処分時の費用補助制度」が38.4%となっている。



8) 高齢者・障がい者や子育て世代の住まいについてお伺いします

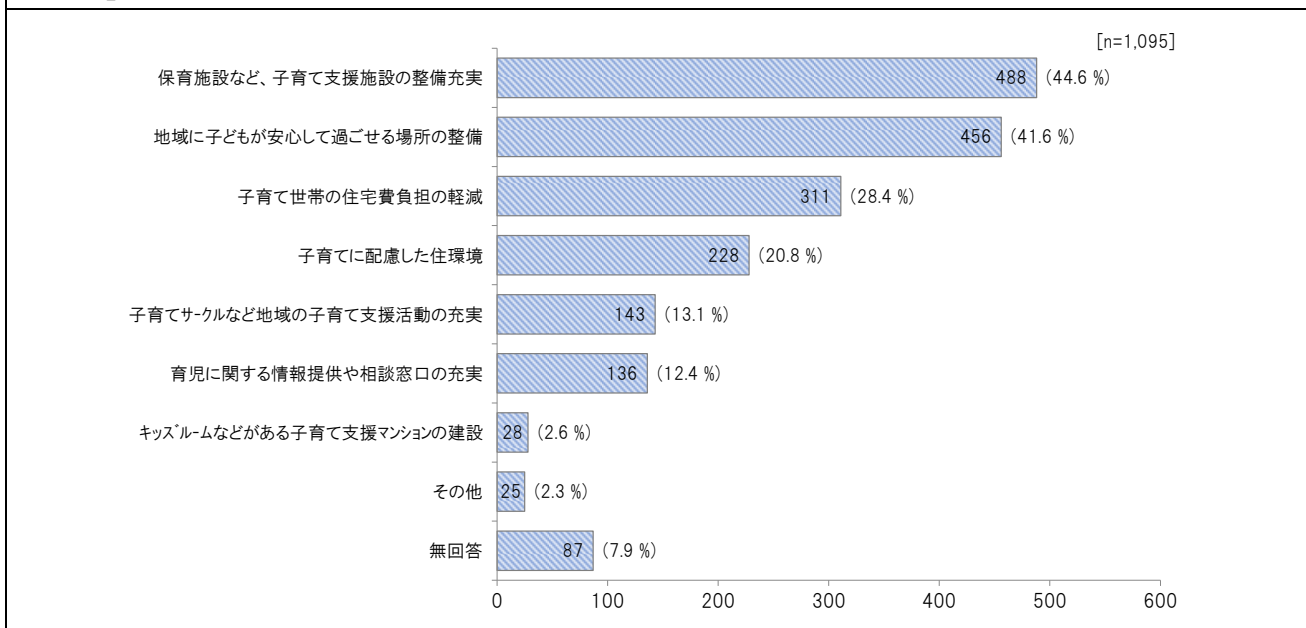
問 25 高齢者や障がい者が安心して暮らせるために必要なことは何だと思えますか。お答えください。
(複数回答)

- 「日常生活を支援するための福祉サービスの充実」が 54.8%と最も高い。
- 次いで「住宅のバリアフリー化の推進」が 34.2%、「老人ホームなど福祉施設の建設の推進」が 22.8%となっている。



問 26 子育てしやすい住環境の充実のために必要なことは何だと思えますか。お答えください。
(複数回答)

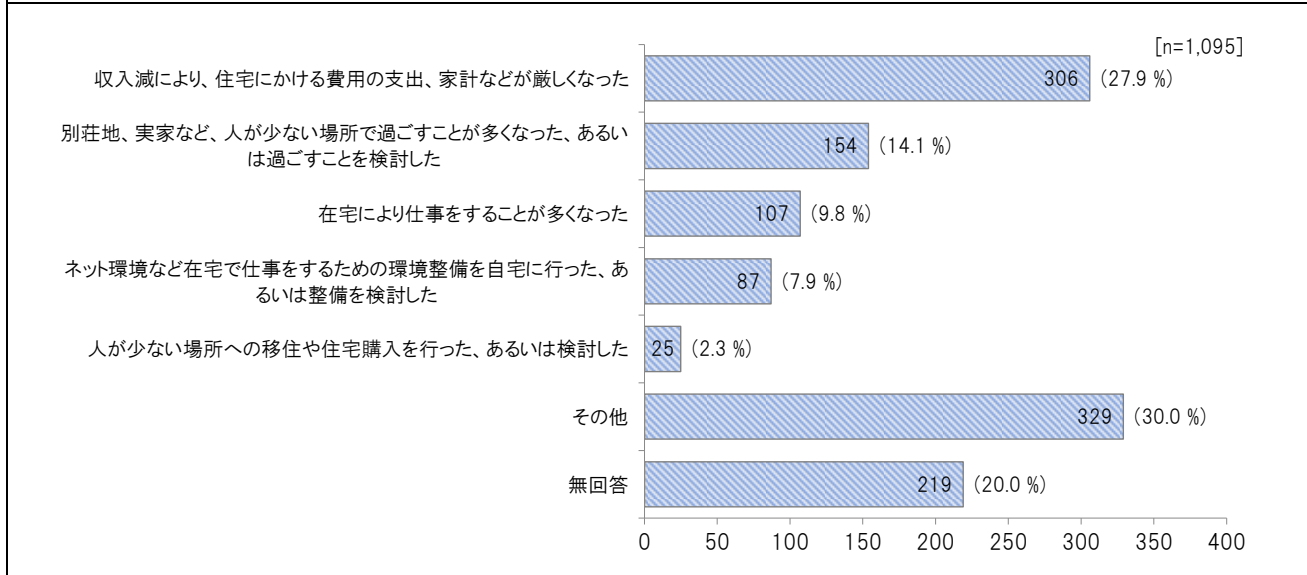
- 「保育施設など、子育て支援施設の整備充実」が 44.6%と最も高い。
- 次いで「地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備」が 41.6%、「子育て世帯の住宅費負担の軽減」が 28.4%となっている。



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を教えてください。(複数回答)

- 「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」が 27.9%と最も高い。
- 次いで「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 14.1%、「在宅により仕事をするが多くなった」が 9.8%となっている。



資料2 住生活基本計画策定経緯

1 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会設置要綱

高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会設置要綱

(設置)

第1条 本市が目指す多核連携型コンパクト・エコシティ（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共生都市をいう。）の実現に向けた施策の推進に関し、広く市民の意見を聴くため、高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会（以下「懇談会」という。）を置く。

(意見聴取事項)

第2条 懇談会の意見聴取事項は、次のとおりとする。

- (1) 多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画に関すること。
- (2) 立地適正化計画に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、懇談会の設置目的を達成するために必要な事項

(組織)

第3条 懇談会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 本市の区域内的の公共的団体等の代表者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 懇談会に、会長及び副会長1人を置く。

2 会長は、委員の互選により定め、副会長は会長が指名する委員をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、懇談会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 懇談会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

2 懇談会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その意見等を聴くことができる。

(庶務)

第7条 懇談会の庶務は、都市整備局都市計画課において行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、会長が懇談会に諮って定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成25年5月1日から施行する。
- 2 この要綱による最初の懇談会の会議及び任期満了後における最初の懇談会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

2 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会 委員名簿

委員の区分	氏名	職名等
学識経験者	嘉門 雅史	京都大学 名誉教授
	高塚 創	大阪市立大学大学院経済学研究科 教授
	森永 裕美子	岡山県立大学保健福祉学部看護学科・ 大学院保健福祉学研究科 教授
本市の区域内の 公共的団体等の代表者	杉本 三枝	一般社団法人 香川県建築士会 副会長
	土井 信幸	一般社団法人 高松市コミュニティ連合会 副会長
	中橋 恵美子	NPO 法人わははネット 理事長
	谷口 雄紀	公益社団法人 高松青年会議所 理事長
	古川 康造	高松丸亀町商店街振興組合 理事長
	吉田 静子	高松市婦人団体連絡協議会 副会長
	吉村 理恵	高松市地域農業再生協議会 副会長
市長が必要と認める者	藤田 壽子	公募委員
	伊藤 美枝子	公募委員

敬称略 委員の区分ごとに、50音順

オブザーバー	安達 幸信	国土交通省 四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 課長
オブザーバー	佐治 康弘	香川県 土木部 都市計画課 課長

3 審議内容

実施回	実施日	内容
第1回	2021（令和3）年 2月15日（月）	1. 開会 2. 議事 (1) 高松市住生活基本計画の論点について (2) その他 3. 閉会
第2回	2021（令和3）年 8月24日（火）	1. 開会 2. 議事 (1) 会長・副会長の選任について (2) 都市構造の集約化に向けた施策パッケージの進捗状況について (3) 住生活基本計画の骨子（案）について (4) その他 3. 閉会
第3回	2021（令和3）年 11月17日（水）	1. 開会 2. 議事 (1) 住生活基本計画（案）について (2) その他 3. 閉会

資料3 香川大学教育学部附属小学校「空き家プロジェクト」

附属高松小学校縦割り創造活動として、白3組（1年生～6年生 34名）の令和3（2021）年度のテーマに「空き家」が選定されており、1年間かけて、子どもたちが考える「空き家を減らすプロジェクト」について、市と子どもたちが相談をしながら、高松市がより住みやすくなるよう一緒に施策を考えてきました。

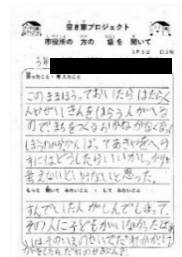


「空き家プロジェクト」プログラム

「空き家」の問題点を学ぶ

高松市から空き家についての講義を実施し、子どもたちに空き家の問題点を学んでもらいました。
（実施日：令和3（2021）年6月8日）

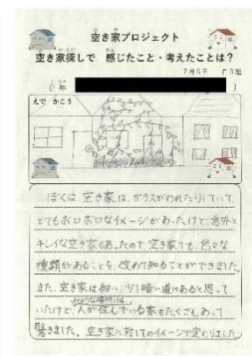
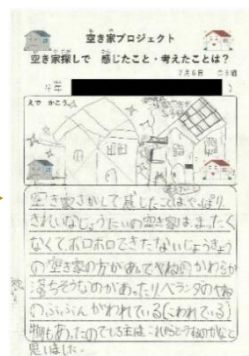
【 空き家についての講義 】



「空き家」の解決策を考える

学校周辺の空き家探しを実施しました。また、不動産会社の方から空き家の現状についてお話頂き、子どもたちに、空き家の解決策を考えてもらいました。
（実施日：令和3（2021）年7月6日）

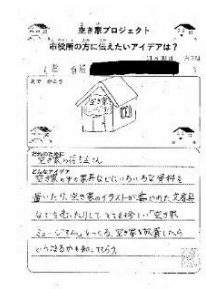
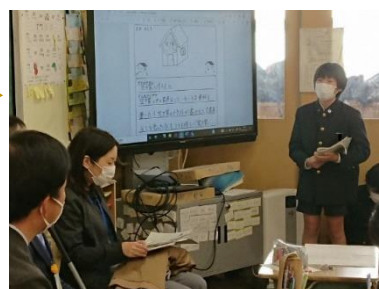
【 空き家探し（感想シート） 】



「空き家」の解決策を提案する

子どもたちから市へ、空き家の解決策を提案してもらいました。提案に対して、市からコメントなどを行いました。
（実施日：令和3（2021）年12月3日）

【 空き家の解決策の提案 】



「空き家プロジェクト」の成果展示

住宅金融支援機構・高松市主催の「空き家セミナー」（瓦町 FLAG 8階 市民活動センター）にて、本「空き家プロジェクト」の成果展示会を実施しました。
（実施日：令和4（2022）年2月20日）

【 成果展示会 】



資料4 用語集

行	用語	解説
あ 行	空き家バンク	自治体や自治体から委託を受けた団体が、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度。
	新しい生活様式	新型コロナウイルス感染症対策を日常生活に取り入れた生活様式のこと。
	新たな日常	新型コロナウイルス感染症対策として、暮らしや働く場での感染拡大を防止する習慣のこと。
	安心R住宅	既存住宅の流通を促進するため、対象の既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与した住宅。耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に標章される。
	移住者	市町村の外から市町村の中への転入した人のこと。
	著しい困窮年収未満の世帯	低い所得のために自力では世帯構成に適した必要不可欠な規模（最低居住面積水準）の住宅を確保することができない世帯のこと。
	一般世帯	住居と生計を共にしている人々の集まりで、持ち家や借家等の住宅に住む世帯、下宿や会社の独身寮に住む単身者、住宅以外に住む世帯の数のこと。
	インスペクション	住宅に精通した住宅検査士等が、第三者的かつ専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行なう専門業務のこと。
か 行	カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と、植林、森林管理などによる吸収量を均衡させることで、温室効果ガスの排出を実質的にゼロにすること。
	借上公営住宅	平成8（1996）年の公営住宅法改正により導入された制度であり、地方公共団体などの事業主体が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低所得者に対し供給する住宅。
	既存住宅	居住に供されている又は供されたことのある住宅のこと。
	既存住宅売買瑕疵保険	中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。保険の加入において、建築士の検査合格が必要となることから、安心が確認された住宅の取得が可能となるとともに、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者を支払われる。
	気密性	住宅の密閉性のこと。
	旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56（1981）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。

行	用語	解説
	居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。
	居住支援法人	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を養育する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定する法人のこと。
	居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。
	居住誘導区域	立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を推進する区域のこと。
	近居	親世帯と子世帯が近い距離に住んでいる状態のこと。
	公営住宅施策対象世帯	政令月収 21.4 万円以下の世帯で、入居者又は同居者に一定の障がい者がいる世帯、高齢者世帯、小学校就学前の子育て世帯、又は政令月収 15.8 万円以下の世帯、また、これら以外の住宅に困窮していることが明らかな世帯のこと。
	郊外部	都市や市街地に隣接した地域のこと。
	高断熱リフォーム	室内の天井、壁、床や外壁などにおいて断熱性の高い材料などの充填、変更や改修などを行うことで、建物内外の熱の移動などを遮断するリフォームのこと。室内快適性が向上するほか、ヒートショック（部屋の温度差により、血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること）の防止、CO2 の削減などの効果がある。
	子育て世帯	18 歳未満の子を有する世帯。
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	単身の高齢者や、高齢夫婦等を対象として、状況把握サービスや生活相談サービスなどの、高齢者が安心して生活できるサービスが義務付けられている住宅のこと。
	市街化区域	都市計画法で指定される、都市計画区域の 1 つであり、既に市街地になっている区域や計画的に市街地を図る区域のこと。
	市街化調整区域	都市計画法で指定される、都市計画区域の 1 つであり、市街化の抑制を図る区域のこと。
	住環境	住居周辺の環境のことで、生活関連施設などの社会条件や自然条件のこと。

行	用語	解説
	住生活産業	住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な産業のこと。
	重層的支援	個人や世帯が抱える複雑、複合的な課題を包括的・一体的に支援すること。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。
	住宅ストック	国内に建築されている既存の住宅のこと。
	住宅性能表示制度	マンションや一戸建ての建物の品質について、第三者である専門家（住宅性能評価機関）が一定の基準に沿って評価する制度。住宅性能の信頼性確保や、住宅の性能の相互比較を可能にするほか、万一のトラブル発生時には紛争処理機関を利用できるなどのメリットがある。
	住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の供給の促進や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することで、住宅セーフティネットを構築することを目指す法律。
	省エネ基準	外壁や屋根・天井、床、窓などの断熱性能や、給湯器、冷暖房機器、換気や照明設備などの省エネ性、太陽光発電などにより創り出すエネルギーなどを加味して省エネ性能を評価する基準のこと。
	スマートハウス	情報通信技術によって家電、空調給湯設備、太陽光発電、蓄電池、電気自動車などを一元的に管理・制御し、エネルギー消費を最適化することができる、家庭でのエネルギー消費を最適に制御するシステムを備えた住宅のこと。
た	脱炭素社会	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と、植林、森林管理などによる吸収量を均衡させることにより、温室効果ガスの排出量実質ゼロを実現した社会のこと。
行	断熱性	熱の伝わりなどを遮断する性能のこと。
	地域コミュニティ	地域をより良くするために活動する住民同士のつながりや集まり。
	地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に向けて供給する、地方公共団体が認定した民間の賃貸住宅のこと。
	長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づいて、所管行政庁の認定を受けた、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。
	テレワーク	インターネットなどの情報通信技術を利用することで、本来勤務する場所から離れ、自宅や交通機関などでの移動中、遠隔勤務用の施設などで仕事をするなど、様々な場所での柔軟な働き方のこと。
	都市機能誘導区域	立地適正化計画において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。

行	用語	解説
	土地区画整理事業	公共施設が不十分な区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てることなどにより、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
な 行	二地域居住	主な生活拠点とは別の特定の地域にホテル等を含む生活拠点を設ける暮らし方のこと。
は 行	ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。
	複層ガラス	複数のガラスから構成され、ガラスとガラスの間に空間をもたせたガラスのこと。
	フラット35	全国の金融機関が住宅金融支援機構と提携して扱う、借入時の金利が全期間変わらない住宅ローンのこと。
	プラットフォーム	システムやサービスを稼働させるための基盤のこと。
ま 行	マンション管理適正化推進計画	マンション管理の適正化を推進していくために、地方公共団体が策定する、マンション管理の適正化に関する目標や、推進施策など、適正化に必要な事項を定めた計画のこと。
	民間活力	民間企業の資金力や事業能力のこと。
や 行	用途地域	地域における住居の環境の保護または業務の利便の増進を図るために、市街地の類型に応じて建築を規制するべく指定する地域で、用途地域の種類ごとに建築できる建物の用途、容積率、建ぺい率などの建築規制が定められている。
ら 行	リノベーション	住宅での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うことで、中古住宅を現代のライフスタイルに合わせた住宅に再生する改修。
ア ル フ ア ベ ッ ト	AI	人工知能 (Artificial Intelligence (アーティフィシャル インテリジェンス)) の略称。人間の思考と同じような形で動作するプログラム、あるいは人間が知的と感じる情報処理・技術のこと。
	DX	Digital Transformation (デジタルトランスフォーメーション) の略称。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
	ICT	情報通信技術 (Information and Communication Technology (インフォメーションアンドコミュニケーションテクノロジー)) の略称。情報処理や通信技術を活用した産業、サービスなどの総称。
	ZEH	Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略称。住宅における外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のこと。

高松市住生活基本計画

発行日：令和4（2022）年3月

発行者：高松市役所 都市整備局都市計画課 住宅・まちづくり推進室

連絡先：〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号

TEL：087-839-2136 FAX：087-839-2452



高松市住生活
基本計画