

【パブリックコメント閲覧資料】

「高松市豊かな住まいづくり条例（仮称）」 の原案とその考え方

高松市 都市整備局 都市計画課
住宅・まちづくり推進室

I 条例の基本構成

前 文

第1章 総則

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

第2章 基本計画の策定

- 第6条 住生活基本計画の策定

第3章 良質な住宅の整備及び保全に関する施策

- 第7条 住宅ストックの質の向上
- 第8条 住宅の適正な管理
- 第9条 良好な住環境の形成

第4章 居住支援に関する施策

- 第10条 入居の機会等を制限しない住宅の供給の促進
- 第11条 高齢者等の住替え時の支援
- 第12条 市営住宅の管理運営

第5章 他の施策との連携

- 第13条 居住促進施策
- 第14条 都市景観及び緑の保全
- 第15条 地域コミュニティの再生
- 第16条 子育て支援
- 第17条 移住者の定住の促進

第6章 雑則

- 第18条 委任

附則

Ⅱ 条例の原案と基本的な考え方

・前文

本市では、平成16年5月に市街化区域^{★1}と市街化調整区域^{★2}の区分、いわゆる線引きを廃止して以降、旧市街化区域の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る。

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ものが懸念されるところである。

これらの状況を踏まえ、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^{★3}において居住誘導区域^{★4}に定められている区域への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る。

そのためには、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有効活用等の「住宅」に関わる効果的な施策を推進するとともに、都市景観や緑の保全、地域コミュニティの再生を始め、子育て支援等の他の施策とも連携し、良好な住環境の形成に取り組む必要がある。

よってここに、本市の目指すコンパクトで持続可能なまちづくりに向けて、市、市民及び住宅関連事業者が住宅に関する施策の方向性を共有して取り組むことにより、良好な住環境を形成し、豊かな住まいづくりを推進するため、この条例を制定する。

【考え方】

近年の高松市をめぐる状況や将来のまちづくりの課題等を踏まえ、今後の住宅課題に対応した住宅施策の基本指針となる条例の必要性が出てきました。高松市における住宅課題

への対応策として、都市機能を集約しコンパクトシティを目指す構造的な要素と、個々の住宅における質の向上や支援制度などの要素の2本立てとしました。



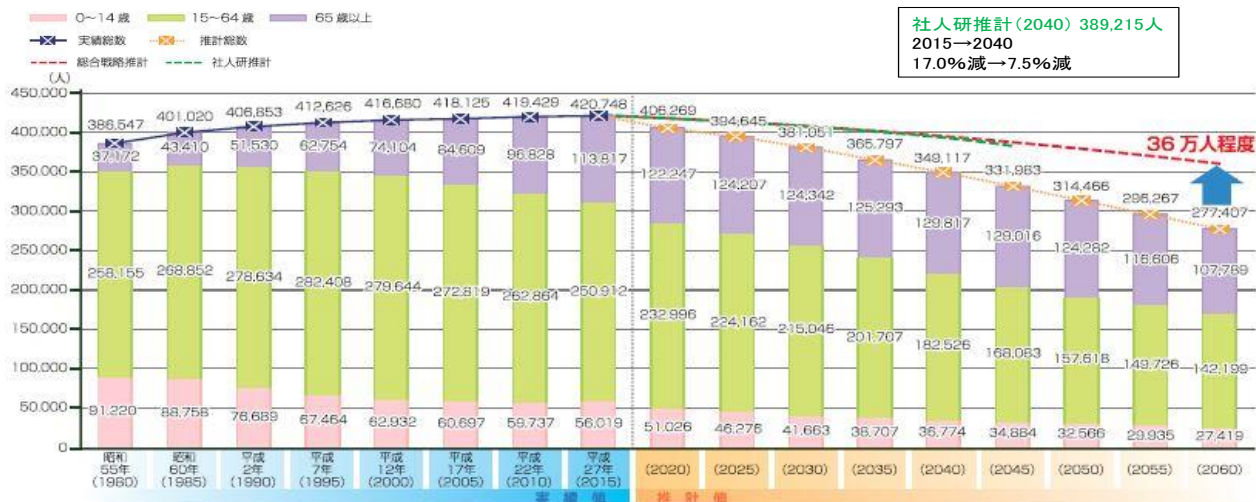
高松市立地適正化計画区域図

★1市街化区域…計画的に市街化を図る区域として、旧高松市、旧牟礼町に指定（H16.5 廃止）

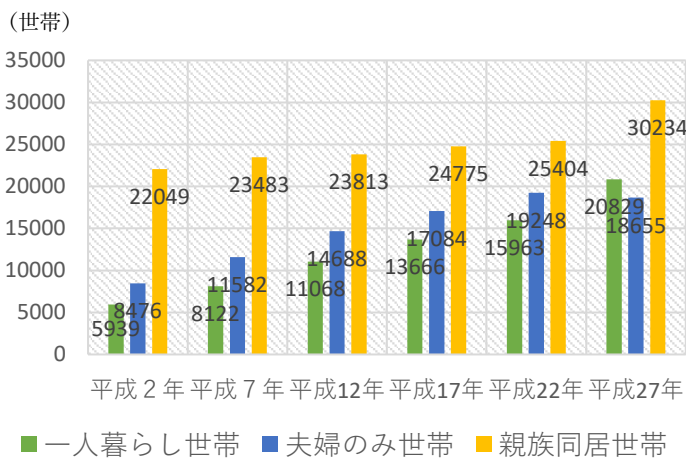
★2市街化調整区域…市街地の抑制を図る区域として、旧高松市、旧牟礼町に指定

★3高松市立地適正化計画…持続可能なまちづくりの実現を目指し、都市構造の集約化を図るため、居住誘導区域等を定め、緩やかに居住を誘導（H30.3 策定）

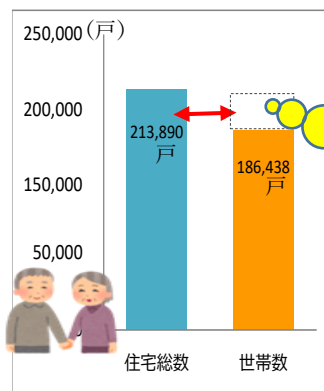
★4居住誘導区域…一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが確保されるよう、居住を誘導すべき区域



高松市の人口推移と将来推計



高松市の世帯数と住宅戸数の比較(H25)



住宅の過剰供給状態！
(約27000戸)

第1章 総則

第1条 目的

この条例は、豊かな住まいづくりに関し、基本理念を定め、市、市民及び住宅関連事業者それぞれの役割及び責務を明らかにするとともに、基本理念にのっとり、住宅に関する施策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、もって生活の豊かさを実感することのできる住環境の向上に資することを目的とする。

【考え方】

住生活基本法の目的「この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」にのっとり定めます。

第2条 定義

① 豊かな住まいづくり

安定した住生活を送るために、豊かさを実感することのできる住環境を形成し、その維持向上を図るための行為をいう。

【考え方】

本条例のタイトルでもある「豊かな住まいづくり」について定義します。個々の住宅の性能だけではなく、住宅の周辺地域の環境を良くしていくことで、安全で快適な活力ある地域社会の実現を目指します。

② ユニバーサルデザイン

一人一人の多様性が尊重され、障害の有無や年齢にかかわらず、誰もが快適に生活することができるよう、製品や環境等を企画し、設計することをいう。



【考え方】

誰もが使いやすくなるよう配慮を行い、住宅や環境を整えることで、共生できる社会や暮らしやすさの向上を目指します。

③ 住環境

住宅及び住宅の存する区域における安全性、快適性及び利便性に係る環境をいう。

【考え方】

住宅の周辺地域や個々の住宅の性能も含め、誰もが住みやすい安全で快適な環境となるよう定義しています。

④ 市民

市内に居住する個人、市内に存する土地又は建物の所有者又は管理者及び市内において事業又は活動を行う個人又は法人その他団体をいう。



【考え方】

自治基本条例では、「市内に居住し、通勤し、又は通学する個人及び市内で事業を行い、又は活動を行う個人又は法人その他の団体をいう。」と規定されています。

このうち、通勤、通学者を除き、住宅の管理に関係し得る者として、市内に存する土地又は建物の所有者及び管理者を対象とします。



⑤ 住宅関連事業者

住宅関連事業者とは、住宅の建築、賃貸借又は売買等の取引の媒介、管理その他住宅に関連した事業を業として行う者をいう。



【考え方】

「市内で事業を行い、又は活動を行う個人又は法人その他の団体」は、市民として定義していますので、市内の住宅を扱った住宅関連事業者は、この条例において「市民」の立場を兼ねることになります。

⑥ 住宅ストック

既に建っている住宅又はその総体をいう。



【考え方】

香川県住生活基本計画と同定義とします。既存住宅単体だけでなく、既存住宅の総数全てという意味も含まれます。

⑦ 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）第 2 条第 1 項に定める者をいう。



【考え方】

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第 2 条第 1 項に定める者とは、低額所得者・被災者（発災後 3 年以内）・高齢者・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者・子ども（高校生相当以下）を養育している者・その他、国土交通省令で定める者を言います。

国土交通省令（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（国土交通省令第 63 号）第 3 条）で定めるものとは、外国人・中国残留邦人・児童虐待を受けた者・ハンセン病療養所入所者・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者・北朝鮮拉致被害者・犯罪被害者・生活困窮者・更生保護対象者・東日本大震災による被災者・その他、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者であり、これらの方々が含まれます。

⑧ 地域コミュニティ

地域住民が自主的に参加し、その総意と協力により、住みよい地域社会の構築を共通の目的として構成された集まりをいう。



【考え方】

住みよい地域のまちづくりを進めるには地域コミュニティが欠かせません。都市化や核家族化等により希薄化した地域の連帯感を取り戻し、地域の安全・安心につなげます。

第3条 基本理念

- 1 豊かな住まいづくりは、市、市民及び住宅関連事業者がそれぞれの役割を担い、協働して取り組むことを基本として行われなければならない。
- 2 豊かな住まいづくりは、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れることによる良好な住環境の確保が、住生活の安定の確保及び向上に、欠くことのできない基礎的な条件であることに鑑み、良好な住環境の形成が図られ、市民が生活の豊かさを実感することができ、安心して快適に暮らすことのできる活力のある地域社会の実現を目指したものでなければならない。



【考え方】

本条例を推進するに当たって留意すべき基本的な考え方を規定します。

本条例は、全ての市民が生活の豊かさを実感できる住環境の実現に寄与することを直接の目的としていますが、この遂行のためには、基本理念に立脚したものであることが重要です。市は、市民や住宅関連事業者からの意見を施策に反映し、具体的な取組の中で、市民・住宅関連事業者と連携し、豊かな住まいづくりに努めます。

また、高齢化やグローバル化を背景に、一人一人の多様性が尊重され、誰もが快適に生活することができる環境が求められています。ユニバーサルデザインの考え方を取り入れることにより、生涯にわたり安心して快適に暮らすことのできる地域社会の実現を目指します。



第4条 市の役割と責務

- 1 市は、この条例の目的を達成するため、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、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実施する役割と責務を有する。
- 2 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。
- 3 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。

【考え方】

市が取り組むという姿勢を示すため、市を先頭に配置しています。住宅施策に関連する担当課との連携を密にして取り組むことで各種施策の充実を図ります。

また、国や県等の関係機関と連携を図り、市民や住宅関連事業者の理解や協力を得られるよう実行性のある施策展開に取り組めます。



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。

【考え方】

住宅は個人の所有物とはいえ、適正な維持管理を怠ることにより、地域に弊害を及ぼす（空き家、老朽化による倒壊など）可能性があるため、新築に限らず、既存マンションなどを含めた既存住宅ストックの適正な管理を図る観点から、建設の他、適正な維持管理を含めています。また、住宅の建設、維持管理は、市民と住宅関連事業者に密接な関係があることから、一体的であると考えています。

第2章 基本計画の策定

第6条 住生活基本計画の策定

- 1 市は、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ため、住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定するものとする。
- 2 計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - ①計画の目的
 - ②住宅需要の現状と課題
 - ③計画期間
 - ④基本方針と目標
 - ⑤基本施策

【考え方】

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、計画的に進めるため「住生活基本計画」に掲げる事項について定めます。市営住宅については、個別の「高松市市営住宅長寿命化計画」を定めて修繕及び改修等に努めています。市営住宅の将来的な必要戸数等については、「住生活基本計画」の中で検討することとします。

第3章 良質な住宅の整備及び保全に関する施策

第7条 住宅ストックの質の向上

- 1 市は、住生活の基盤となる良質な住宅の整備が図られるよう、住宅の安全性や快適性の向上等に関し、必要な施策を講ずるよう努めるものとする。
- 2 市民及び住宅関連事業者は、安全性や快適性を備えた良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

【考え方】

少子・超高齢社会の進展などにより、住宅ストックが量的に充足し、空き家問題が深刻化する中で、住宅ストックの耐震性能やバリアフリー、環境負荷の軽減などについて一定の質、性能が確保されていることが求められています。



第8条 住宅の適正な管理

- 1 市は、住宅の所有者、管理者及び使用者がその住宅を適正に管理することができるよう、必要な支援を行うものとする。
- 2 市民及び住宅関連事業者は、住宅を長期にわたり使用することができるよう、適正な管理を行い、住環境の向上に寄与するよう努めるものとする。

【考え方】

少子・超高齢社会の進展などにより、空き家の増加が懸念されています。空き家が放置されると地域の住環境に悪影響を与えることから、戸建住宅・集合住宅いずれについても長期に使用できるように適切に維持管理することが求められています。



第9条 良好な住環境の形成

- 1 市は、良好な住環境の形成を図るため、台風や豪雨、大規模地震等による災害に対する安全性の向上に努めるとともに、良好な景観の形成及びその維持向上、その他必要な施策を講ずるものとする。
- 2 市民及び住宅関連事業者は、地域における防災やまちづくりに対する意識を高め、自主的に地域の安全性の向上や良好な住環境の形成に努めるものとする。



【考え方】

豊かな住まいづくりには良好な住環境の形成が必要であり、都市計画に基づく用途地域等の指定などの都市計画手法を用いるほか、近年各地で発生している台風や豪雨、発生確率が高まっている南海トラフ地震などによる災害被害の軽減に資する施策の展開が不可欠です。また、ハザードマップ等の情報を開示することで広く市民に啓発するとともに、市民の防災意識の向上等も必要となってきます。

その他必要な施策としては、高齢化やグローバル化を背景に、一人一人の多様性が尊重されており、誰もが快適に生活できるユニバーサルデザインの考え方を取り入れたまちづくりを推進します。また、市有施設の統廃合などにより遊休化している市有地の有効活用に努めます。



第4章 居住支援に関する施策

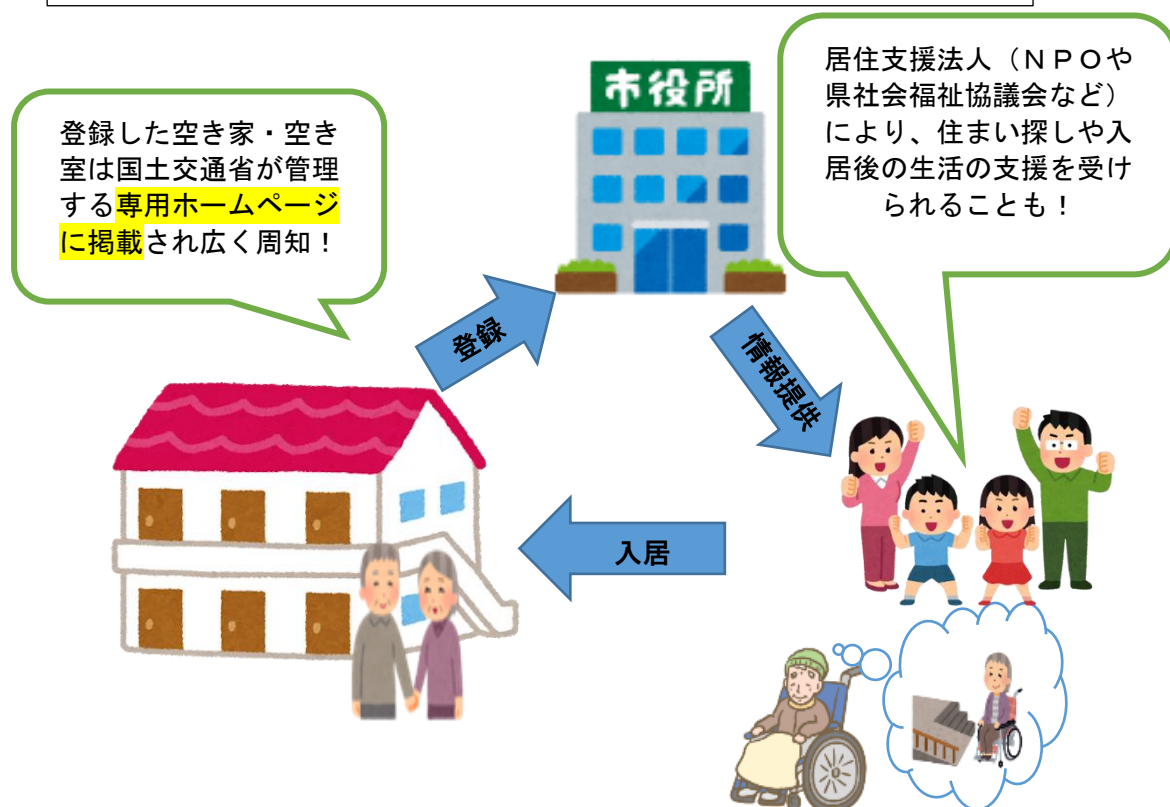
第10条 入居の機会等を制限しない住宅の供給の促進

- 1 市は、民間の賃貸住宅に入居しようとする者又は入居している者が、高齢、障害等を理由として入居の機会又は居住の継続が制限されることのないよう、住宅確保要配慮者の入居を制限しない民間の賃貸住宅の供給の促進に努めるものとする。
- 2 住宅関連事業者は、住宅確保要配慮者が円滑に入居することができるよう配慮するものとする。

【考え方】

香川県住宅課による不動産関係団体へのアンケートでは、高齢者世帯では家賃の支払いや孤独死への不安、障害者・子育て世帯では近隣住民との協調や入居トラブルへの不安、外国人については言語の不安などを理由に入居の機会の制限を受けることがあるとの結果が出ています。市ではこうした現状に対応するために住宅セーフティネット制度★を導入していますが、登録件数が伸び悩んでいる現状を踏まえ、住宅関連事業者と協力し、より一層充実した制度となるよう取り組んでいきます。

★**住宅セーフティネット制度**…住宅の確保に困っている低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等と賃貸住宅の空き家・空き室を持つ大家さんをつなぐ制度



第 11 条 高齢者等の住替え時の支援

- 1 市は、住替え（高齢や傷病による生活様式の変化又は住み心地の向上のため、現在居住している住居から移り住むことをいう。以下同じ。）を希望する高齢者及び障害者（以下、「高齢者等」という。）に対し、賃貸住宅に関する情報を適切に提供するものとする。
- 2 市は、高齢者等が民間の賃貸住宅への住替えを希望する場合には、その円滑な入居のために必要な支援を行うよう努めるものとする。

【考え方】

高齢者単身・夫婦世帯が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できるよう従来の「サービス付き高齢者向け住宅登録事業」に加え「終身建物賃貸借事業」を創設し、円滑に入居できるよう情報提供及び支援をしていきます。また、各種住宅制度について、必要としている市民に適切な情報提供ができるよう努めます。



第 12 条 市営住宅の管理運営

- 1 市は、市営住宅における生活が入居者にとって便利で快適なものとなるよう当該市営住宅について改修、修繕等を行うなど、適正な維持管理に努めなければならない。
- 2 市は、住宅確保要配慮者が市営住宅に円滑に入居することができるよう努めるものとする。

【考え方】

市営住宅入居者の約半数が高齢世帯となっており、住宅の改修や住宅の老朽化に伴う修繕等、適正な維持管理を行っていきます。



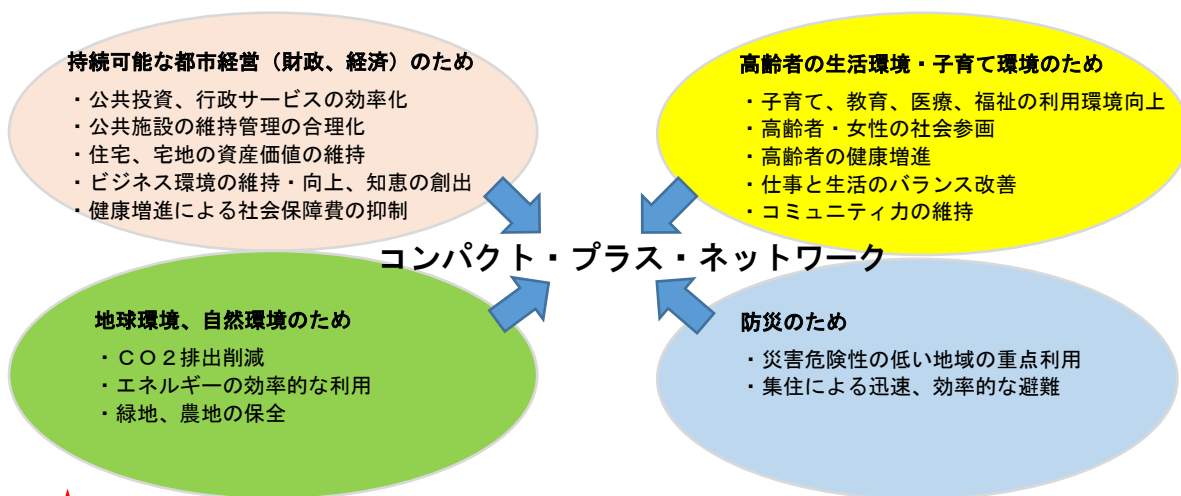
第5章 他の施策との連携

第13条 居住誘導施策

- 1 市は、持続可能なまちづくりの推進により、地域における医療・福祉・商業等の生活に必要な機能を確保し、地域の活力を維持向上させるとともに、地域においてあらゆる世代が安心して暮らせるよう、良好な住環境の形成に努めるものとする。
- 2 市は、都市部に点在する空き地や空き家の活用等により、生活上の利便性の高い居住誘導区域への居住の誘導が図られるよう、施策の実施に努めるものとする。

【考え方】

実効性のある誘導施策・事業を推進し、市街地の更なる拡大の抑制と都市機能の集約化を図るとともに、人と環境にやさしく、災害等にも強い、多核連携型コンパクト・エコシティ^{★1}の実現に向け、持続可能なコンパクト・プラス・ネットワーク^{★2}のまちづくりを推進します。



★2 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民がこれらの生活利便施設等へ公共交通によりアクセスできるなどコンパクト・プラス・ネットワークの考えの下、公共交通を基軸としたコンパクトなまちづくり

第14条 都市景観及び緑の保全

市は、良好な都市景観を形成するとともに、緑豊かな美しいまちづくりを推進することにより、住環境の向上に努めるものとする。



【考え方】

都市景観は、住環境を形成する大きな要素の一つで、恵まれた自然と風土に培われた歴史、文化等と密接に関連して形成されるものであり、それぞれの地域の個性及び特色を生かし育てなければなりません。

また、緑は、都市の魅力を高める美しい景観形成機能を有することから、公共施設の緑化を進めるとともに、居住誘導区域と都市機能誘導区域^{★1}において、生垣設置助成や事業所などの環境保全緑化助成、商業地域^{★2}と近隣商業地域^{★3}において、屋上緑化・壁面緑化に対する助成を行うなど、民有地緑化を推進します。



★2 商業地域…主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域

★3 近隣商業地域…近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域

★ 都市機能誘導区域

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。原則として、居住誘導区域内において設定。

これらの都市機能は、民間による生活サービス施設の立地を中心に形成されることから、都市機能を誘導する区域を事前に明示するとともに、誘導施策を展開することで、民間の事業者や住民を中心拠点や生活拠点に緩やかに誘導し、持続可能なまちを目指すもの。

第 15 条 地域コミュニティの再生

市は、地域コミュニティ協議会の活動を尊重し、その活動に対して適切な支援を行うこと等により、地域コミュニティの再生を図り、良好な住環境の形成に努めるものとする。

【考え方】

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



第 16 条 子育て支援

市は、子ども（高松市子ども・子育て条例（平成25年条例第10号）第2条第1号に規定する者をいう。）を養育している世帯（以下「子育て世帯」という。）が必要とする住宅が適切に供給される等、子育てのしやすい住環境の形成を図られることにより、子育て世帯を取り巻く安全・安心な環境が確保されるよう努めるものとする。

【考え方】

子育て世帯は、一般的に収入に比して家賃等の負担が重いことから、子育て世帯が希望する子育てのために一定の広さを有する住宅や、低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供が求められています。また、子どもの声等、音への懸念から入居の制限を受けることも少なくありません。これらに対応するために、住宅施策と子育て施策の連携を図り、子育て世帯向けの住宅の確保に努めます。



第 17 条 移住者の定住の促進

市は、移住者（転勤、就学その他一時的な居住を理由としてではなく、県外から本市に転入してきた者をいう。）及び移住先の地域コミュニティの需要を踏まえ、移住者が安心して生活し、活躍することのできるような住環境の形成や地域との交流の機会を提供することにより、移住者の定住（本市への転入後、本市内に永住すること又は相当期間生活の本拠地とすることをいう。）を促進するよう努めるものとする。

【考え方】

人口減少を抑制するとともに、人口減少に対応できる社会の構築に向け「若者から選ばれるまちを創る」ために、これまで以上に積極的に移住・定住の促進に取り組みます。



第 6 章 雑則

第 18 条 委任

この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附則

この条例は、公布の日から施行する。

【考え方】

令和 2 年 3 月議会への条例議案提出を予定しています。