

第4章 住宅施策の展開

※ 本計画は、「松本市高齢者居住安定確保計画」、「松本市賃貸住宅供給促進計画」、「松本市マンション管理適正化推進計画」を内包した計画であるため、それらの計画に該当する「主な市の取組み」に以下の表示を行っています。

■ 高：高齢者居住安定確保計画の取組み

■ 賃：賃貸住宅供給促進計画の取組み

■ マ：マンション管理適正化推進計画の取組み

1 環境・健康・安全に配慮した住まいづくり

松本市では、ゼロカーボンの実現に向けて、エネルギーの地産地消、省資源・省エネルギーの徹底などに取り組むとともに、健康寿命の延伸に向けて、「心と体」の健康づくりと「暮らし」の環境づくりを一体的に進めています。

また、自然災害の頻発・激甚化による災害リスクを低減するため、防災・減災に向けた総合的な取り組みが進められています。

そのため、住宅分野においても、住まいの脱炭素化、健康に配慮した室内環境の確保やユニバーサルデザイン化、住まいの防災・減災機能の向上に取り組んでいくことが求められています。

これらを踏まえ、環境・健康・安全に配慮した住まいづくりに関する施策の展開に当たっては、「施策の方向」として、『環境に配慮した住まいづくり』、『健康にやさしい住まいづくり』、『災害に強い住まいづくり』の3つを位置付け、それぞれの視点から、3つの「成果指標」、8つの「施策」を設定します。

成果指標

指標名	現状値	目標値
新築住宅のうちZEH基準の省エネルギー性能を有する住宅の割合 (長野県住生活基本計画より引用)	-	100% (令和15年)
住宅用温暖化対策設備設置補助金の交付件数(累計) (まつもとゼロカーボン実現計画より引用)	5,926件 (令和4年)	15,000件 (令和12年)
住宅の耐震化率 (松本市耐震改修促進計画より引用)	89.7% (令和4年)	92.0% (令和7年)

施策の方向

いえ
なか

(1) 環境に配慮した住まいづくり

推進に向けてのメッセージ

新築住宅はZEH住宅*¹にしましょう 既存住宅はできるところからZEH化しましょう!
特に開口部断熱改修と太陽光パネル設置に重点を

ゼロカーボンの実現に向けた住まいの脱炭素化を図るため、住宅施策と環境施策が連携しながら、松本市の気候風土を活かした住まいづくりや、省エネルギー住宅・再生可能エネルギーを活用した住宅の普及、住宅の長寿命化の促進等により、環境に配慮した住まいづくりを推進します。

施策

① 松本市の気候風土を活かした住まいづくり

信州の木を活用した地産地消の住まいづくりを普及するため、地場産木材を活用した住宅への支援を継続するとともに、松本市の豊かな自然環境と調和した住まいづくりを進めるため、住宅の緑化に対する支援を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 信州の木を活用した住宅への補助の継続 [森林環境課]
- イ 住宅の緑化支援 [公園緑地課] など

② 省エネルギー住宅や再生可能エネルギーを活用した住宅の普及

環境にやさしく、居住者が快適さを実感できる住まいを普及するため、市民や事業者に対する脱炭素化や高断熱・高気密化に向けた意識啓発を行うとともに、高断熱・高気密等の省エネルギーや、太陽光発電等の再生可能エネルギーを導入した住宅への支援を推進します。また、断熱・省エネルギー性能やライフサイクルコストに配慮した公営住宅を普及するため、公営住宅の更新に伴うZEH化やLCCM*²を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー導入に対する補助・税の軽減 [住宅課、資産税課]
- イ 公営住宅の更新に伴うZEH化の推進 [住宅課] など

③ 住宅の長寿命化の促進

住宅を長期にわたって良好な状態に維持するため、長期優良住宅建築等計画の認定等により、長期優良住宅の普及を図るとともに、既存住宅を良好な状態に維持するため、適切なメンテナンスを推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 長期優良住宅普及促進法による長期優良住宅建築等計画の認定 [建築指導課]
- イ 住宅の適切なメンテナンスの推進 [住宅課] など

*1 ZEH住宅：太陽光発電などによる電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、年間を通して、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅

*2 LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅：建設時、運用時、廃棄時において、できるだけ省CO₂に取り組み、CO₂の収支をマイナスにする住宅

(2) 健康にやさしい住まいづくり

推進に向けてのメッセージ

健康に寄り添う住まいにしましょう 部屋間の温度差をなくしましょう!

健康寿命の延伸につながる住まいづくりに向けて、住宅施策と福祉施策が連携しながら、健康寿命を延ばす家の普及や、ユニバーサルデザインに配慮した居住空間の確保等により、健康にやさしい住まいづくりを推進します。

施策

① 健康寿命を延ばす家の普及

健康で快適な居住空間を確保するため、住宅性能表示制度に関する情報提供等により、シックハウス*¹対策の普及を図ります。

また、高齢者の安全や健康に配慮した適切な温熱環境を確保するため、居住空間の断熱化や暖房機器設置等により、ヒートショック*²対策の充実を図ります。

■ 主な市の取組み

ア シックハウス対策の普及 [住宅課]

イ 居住空間のヒートショック対策(温熱環境)の充実 [住宅課] **高** など

② ユニバーサルデザインに配慮した居住空間の確保

年齢や性別、障がいの有無にかかわらず、誰もが使いやすい、安全な居住空間を確保するため、既存住宅のユニバーサルデザイン化に向けた改修等への支援を推進するとともに、公営住宅等のユニバーサルデザイン化を推進します。

■ 主な市の取組み

ア 住宅のユニバーサルデザイン化に向けた改修に対する補助・税の軽減

[高齢福祉課、資産税課] **高**

イ 公営住宅等のユニバーサルデザインの推進 [公共施設マネジメント課] **高** など

*1 シックハウス：高気密化や化学物質を放散する建材・内装材の使用により、化学物質による空気汚染が生じ、居住者に体調不良や健康障害を生じさせる住宅

*2 ヒートショック：気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること。

施策の方向

いえ
なか まち
なか

(3) 災害に強い住まいづくり

推進に向けてのメッセージ

災害に対して強靭さを備えた住まいにしましょう!
特に耐震性の確保と太陽光パネル、蓄電池の設置に重点を

住まいの防災・減災機能の確保に向けて、住宅の耐震化の促進や、住宅の防災対策、住宅の適切な維持・保全等により、災害に強い住まいづくりを推進します。

施策

① 住宅の耐震化の促進

地震による住宅の倒壊を防ぐため、松本市耐震改修促進計画に基づき、既存住宅の耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進するとともに、住宅の耐震診断・耐震改修への支援を推進することで、住宅の耐震性能の向上を図ります。

■ 主な市の取組み

- ア 耐震改修促進計画の推進 [建築指導課]
- イ 住宅の耐震診断・耐震改修への補助・税の軽減 [住宅課、資産税課] など

② 住宅の防災対策

火災による被害を最小限にするため、住宅の不燃化や住宅用火災警報器の設置等により、住宅の防火性能の向上を図ります。

また、災害の危険性の高いエリアへの立地を抑制するため、不動産取引時における災害リスク情報の提供を徹底するとともに、災害リスク情報が更新された場合には、市民や事業者への円滑な情報提供に努めます。

併せて、災害時に一定の住生活を維持できる住宅の普及に向けて、太陽光発電や蓄電池等の導入に対する経済的な支援を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 消防法等に基づく住宅用火災警報器等の設置指導 [建築指導課、松本広域消防局]
- イ 不動産取引時における災害リスク情報の提供 [消防防災課]
- ウ 住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー導入に対する補助・税の軽減
[住宅課、資産税課] (再掲) など

③ 住宅の適切な維持・保全

認定長期優良住宅の維持保全が適切に実施されているかを把握するため、住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録等の保存状況を確認します。

また、マンションを適切な状態に維持保全するため、マンションの管理状況の把握や、セミナーの開催、定期相談会の開催、耐震化の啓発、管理計画認定制度の運用等により、マンションの管理を適正かつ計画的に推進します。

■ 主な市の取組み

ア 認定長期優良住宅の維持保全状況の確認 [建築指導課]

イ マンションの管理適正化の推進 [住宅課]  など

2 多様なニーズに応じた住まいの実現

松本市は、全国と同様に少子高齢化や人口減少の傾向にあり、空き家・空き部屋等の既存の住宅ストックが多数存在しています。一方で、まちなかや中山間地など、地域ごとに様々な特性を有しており、働き方改革やコロナ禍を契機とした地方移住への関心が高まるなど、住まい方・働き方に対するニーズが多様化しています。

そのため、松本市においても、既存の住宅ストックや地域特性を活かしつつ、多様なニーズやライフスタイル・ライフステージに応じた住まいづくりに取り組んでいくことが求められています。

これらを踏まえ、多様なニーズに応じた住まいの実現に関する施策の展開に当たっては、「施策の方向」として、『住替え・建替えがしやすい仕組みづくり』、『ライフスタイルやライフステージに応じた住まいづくり』、『松本らしい暮らしの実現』の3つを位置付け、それぞれの視点から、3つの「成果指標」、8つの「施策」を設定します。

成果指標

指標名	現状値	目標値
空き家のうち、「その他の住宅」の全体の住宅数に占める割合	6.2% (平成30年)	6.2% (令和15年)
管理計画が認定されたマンションのストック比率	-	91.0% (令和15年)
空き家バンクの成約数(累計)	89件 (令和4年)	216件 (令和15年)

※「その他の住宅」・・・別荘や賃貸用・売却用の住宅の他に人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(1) 住替え・建替えがしやすい仕組みづくり

推進に向けてのメッセージ

住まいの適正な管理をしましょう (良質な住宅ストックを増やしましょう)!

移住・定住や住替えの受け皿となる既存ストックの活用・更新に向けて、中古住宅の流通促進や、マンションの適正な修繕・改修や円滑な建替え、空き家発生の未然防止と活用・除却の促進等により、住替え・建替えがしやすい仕組みづくりを推進します。

施策

① 中古住宅の流通促進

品質・性能の高い中古住宅流通、リフォーム市場の環境整備を図り、既存住宅を活用した移住・定住や住替えを促進するため、既存の戸建て住宅に対して、耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等のリフォームに関する支援を推進するとともに、空き家バンクを活用し、空き家の住宅市場への還流を図ります。

また、誰もが安心して中古住宅を購入できるよう、安全性評価を一般公開する仕組みづくりの普及を図ります。

■ 主な市の取組み

- ア 戸建て住宅の良質なリフォームに対する補助 [住宅課] 高
- イ 空き家バンクを通じた空き家の住宅市場への還流 [移住推進課]
- ウ 中古住宅の安全性を評価して一般に公開する仕組みの普及 [住宅課] など

② マンションの適正な修繕・改修や円滑な建替え

管理不全の老朽化したマンションを抑制し、周辺への危害等を防止するため、マンション管理適正化推進計画に基づき、老朽化したマンションの管理組合や区分所有者に対して修繕・改修や建替えに関する情報提供や必要な手続きを行うとともに、必要に応じて管理組合へ指導・助言等を行い、管理の適正化を促進します。

■ 主な市の取組み

- ア マンションの建替えに関する情報提供及び法定事務 [建築指導課] マ
- イ マンションの管理適正化の推進 [住宅課] (再掲) マ など

③ 空き家発生の未然防止と活用・除却の促進

増加する空き家による地域住民の生活環境の悪化を防ぎ、移住・定住や住替えを目的とした空き家の活用を促進するため、松本市空家等対策計画に基づき、ホームページ等での情報提供による空き家の発生予防や空き家問題の意識啓発、特定空家の除却支援、空き家バンクによる空き家の利活用、管理不全な空き家への対策等を関係機関と連携し、積極的に推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 空家等対策計画の推進 [住宅課] など

松本市マンション管理適正化推進計画

松本市マンション管理適正化推進計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2の規定に基づき、国のマンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（以下「マンション管理適正化指針」という。）のもと、以下のとおり定めます。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

「松本市住宅マスタープラン」（以下「住宅マスタープラン」という。）の基本理念を実現するために位置付けた基本方針や住宅施策の展開を踏まえ、管理計画が認定されたマンションのストック比率を91.0%の水準に引き上げることとします。

2 マンションの管理の状況を把握するために松本市が講ずる措置に関する事項

松本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合や区分所有者を対象とした実態調査等を実施します。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施します。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等に対する適切な助言・指導等を行います。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

松本市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。本指針は、松本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要です。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

6 計画期間

本計画の期間は、市の住宅マスタープランの計画期間に合わせ、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、住宅マスタープランの見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

(2) ライフスタイルやライフステージに応じた住まいづくり

推進に向けてのメッセージ

さまざまな住まい方を認めあえるまちにしましょう!

多様な住まい方・働き方を実現できる住まいづくりに向けて、一人ひとりのライフスタイルに応じた住まいの提案や、子どもや若者、子育て世代、高齢者等のライフステージに応じた住まいの提案により、住宅施策、子育て支援施策、福祉施策が連携しながら、市民のライフスタイルやライフステージに応じた住まいづくりを推進します。

施策

① ライフスタイルに応じた住まいの提案

働き方改革やコロナ禍を契機とした、市民のニーズや社会経済動向の変化に伴う多様なライフスタイルに応じた住まい方や働き方を可能とするため、地域における子育て支援施設や身近な公園・広場、コワーキングスペース・サテライトオフィス等の豊かな暮らしを支える周辺環境の整備を図り、職育・職住が近接した住まいづくりの推進に努めます。

また、宅配ボックスやタッチレスキーの設置、テレワークにおける執務空間の確保等の非接触型の暮らし*1を提案します。

■ 主な市の取組み

- ア 職育・職住近接の住まいづくりの提案 [住宅課]
- イ 非接触型の暮らしの提案 [住宅課] など

② ライフステージに応じた住まいの提案

市民それぞれのライフステージに応じた住まいを提供し、生涯を通じた市内での柔軟な住替えを可能とするため、高齢者が住みやすい共同住宅や学生・若い世代の居住を支援する住宅の情報提供に努めます。

また、結婚や子の入学等、ライフステージの変化が移住・定住のきっかけとなるため、総合相談窓口の設置やSNS、ホームページを活用した情報発信によりUIJターンの促進を図ります。

■ 主な市の取組み

- ア 高齢者が住みやすい共同住宅、学生や若い世代の居住を支援する住宅の情報提供 [住宅課] 高
- イ UIJターンの促進 [移住推進課] など

*1 非接触型の暮らし：日常に感染防止を取り入れる“新しい生活様式”のため、非接触型玄関キーや非対面で荷物を受け取れる宅配ボックスなどの設備やテレワーク用個室を備えた住宅のこと。

施策の方向

いえ
なか まちなか

(3) 松本らしい暮らしの実現

推進に向けてのメッセージ

さまざまな住まい方を認めあえるまちにしましょう！

松本市の賑わいのあるまちなかや、豊かな自然に囲まれた中山間地など、それぞれの地域が有する様々な特性や魅力を活かした暮らしづくりに向けて、まちなか居住の推進や、里山暮らしの推進、自然・歴史・文化を活かした街並み等の景観形成により、市民が誇りと愛着を持つことのできる松本らしい暮らしの実現を図ります。

施策

① まちなか居住の推進

賑わいのあるまちなかでの居住を希望する人たちのニーズに合わせた、まちなかにふさわしい暮らしを実現できる住まいを提供するため、市民と住宅関連事業者に対して必要な情報提供の推進や支援の充実を図るとともに、特に子育て・共働き世代に配慮したまちなか居住に関する取組みを推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 松本らしい暮らしの魅力を伝えるSNS、ホームページを活用した情報発信
[移住推進課など]
- イ 子育て・共働き世代に配慮したまちなか居住の推進 [住宅課] など

② 里山暮らしの推進

豊かな自然に囲まれた中山間地での居住を希望する人たちのニーズに合わせた、里山暮らしを実現できる住まいを提供するため、移住相談窓口やセミナーなどを活用した、中山間地への移住や住替え、二地域居住等に関する情報発信を推進します。

また、クラインガルテンを活用した二地域居住型グリーンツーリズムの拠点形成や、農林業従事志向世帯に対して移住・定住を受け入れる環境の整備を図ります。

■ 主な市の取組み

- ア 松本らしい暮らしの魅力を伝えるSNS、ホームページを活用した情報発信
[移住推進課など] (再掲)
- イ 農林業従事志向世帯の定住を受け入れる環境の整備 [農政課] など

③ 自然・歴史・文化を活かした街並み等の景観形成

松本市の恵まれた自然・歴史・文化資源を活かした、美しく風格ある景観を次代の市民に引き継いでいくため、松本市景観条例や松本市景観計画等に基づき、建築物の高さや色彩等の景観形成基準による良好な居住環境の保全や優れた景観形成を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 景観条例等に基づく建築物等の景観形成 [都市計画課] など

3 多様な世代の支えあいとコミュニティ形成

松本市では、高齢者世帯、単身世帯、ひとり親世帯の増加や、若者の貧困化により、住宅困窮者のニーズが多様化するとともに、少子高齢化や人口減少の進展、価値観の多様化により、地域活動を支える人材が減少し、地域コミュニティの希薄化につながっています。

そのため、多様な世代の身体・生活状況等に応じて住まいを確保できる環境づくりや、互いに支えあいながら、誰もが安心して暮らし続けることができる地域づくりに取り組んでいくことが求められています。

これらを踏まえ、多様な世代の支えあいとコミュニティ形成に関する施策の展開に当たっては、「施策の方向」として、『多様な世代が安心できる住まいづくり』、『多様な世代が支えあえる地域づくり』の2つを位置付け、それぞれの視点から、2つの「成果指標」、3つの「施策」を設定します。

成果指標

指標名	現状値	目標値
自動車の代表交通分担率 (松本市総合交通戦略より引用)	68.5% (令和元年)	66.5% (令和7年)
居住誘導区域人口密度 (松本市立地適正化計画より引用)	45.6人/ha (平成27年)	45.6人/ha (令和15年)

施策の方向

いえ
なか まち
なか

(1) 多様な世代が安心できる住まいづくり

推進に向けてのメッセージ

子どもや高齢者が安心して過ごせる環境づくりを目指しましょう！

多様な世代の身体・生活状況等に応じた住まいの安定的な確保の実現に向けて、子どもたちや子育て世代が安心して暮らせる環境づくりや、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりにより、多様な世代が安心できる住まいづくりを推進します。

施策

① 子どもたちや子育て世代が安心して暮らせる環境づくり

子どもたちや子育て世代が安心して住まいを確保し、住み続けることができるよう、子育て世代が市街地に居住できる住宅の供給体制の整備を推進します。

また、地域における子育て支援施設や身近な公園・広場等の子どもたちや子育て世代が暮らしやすい周辺環境の整備を図ります。

さらに、ファミリーサポートセンターなどを活用した地域で子育て世代を手助けする雰囲気づくりを促進します。

■ 主な市の取組み

ア 子育て世帯向けの市街地居住が可能な住宅の供給体制の整備 [住宅課]

イ 子育てを地域で手助けできる気運の醸成 [こども育成課] など

② 高齢者が安心して住み続けられる環境づくり

一人暮らしや夫婦のみで暮らす高齢者が生涯にわたって安心して住み続けることができるよう、老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を含めた、高齢期に備えた総合的な住まい方の情報提供や相談体制の継続を図ります。

また、地域の見守り活動をすすめるとともに、ひとり暮らし高齢者の安心・安全を図るために緊急時に適切な救助活動ができる機器の貸出を行います。

■ 主な市の取組み

ア 高齢期に備えた総合的な住まい方の情報提供・相談体制の継続

[高齢福祉課、住宅課] 高

イ 地域のつながりや、緊急通報装置を活用した高齢者の見守り [高齢福祉課] 高 など

松本市高齢者居住安定確保計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第4条の2の規定に基づき、国の「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」のもと、以下のとおり定めます。

1 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

高齢者の居住の安定確保に向けた目標として、国の「住生活基本計画（全国計画）」の成果指標では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和12年度までに4.0%にすることをしています。松本市は現状値（令和5年4月1日時点）が4.2%となっているため、本計画では住生活基本計画（全国計画）に準拠し、現状維持を目標とします。

2 高齢者の居住の安定確保に向けた取組み

（1）高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

公営住宅の必要数を確保するとともに、民間賃貸住宅や空き家・空き部屋を活用する仕組みや民間賃貸住宅のオーナーに対する支援の検討により、セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取組みを推進します。

（2）高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の適切かつ計画的な長寿命化や、居住環境の改善を図ります。また、公営住宅の入居条件の適正化や、入居希望者の世帯構成と住宅規模に合った入居誘導により、公営住宅の公平・的確な入居に努めます。

（3）高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

既存住宅のユニバーサルデザイン化に向けた改修等への支援や、公営住宅等のユニバーサルデザイン化を推進するとともに、既存の戸建て住宅の良質なりフォームに関する支援を推進します。また、居住空間のヒートショック対策（温熱環境）の充実を図るとともに、IoT^{*1}技術を活用した高齢者見守りサービスの普及を促進します。

（4）高齢者居宅支援施設の整備の促進及び居宅生活支援体制の確保

老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅等を含めた、高齢期に備えた総合的な住まい方の情報提供や相談体制の充実を図ります。また、高齢者世帯等の入居や、家賃納付に関する制度活用の支援体制の充実を図ります。併せて、単身高齢者が住みやすい共同住宅の情報提供に努めるとともに、多世代同居・多世代近居を促進します。

3 計画期間

本計画の期間は、住宅マスタープランの計画期間に合わせ、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、住宅マスタープランの見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

*1 IoT（Internet of Things）：今までインターネットにつながっていなかったモノ（テレビ、デジタルカメラなど）をインターネットにつなぐこと。

施策の方向

まちなか

(2) 多様な世代が支えあえる地域づくり

推進に向けてのメッセージ

コンパクトなまちづくりで持続可能な生活基盤を目指しましょう！

少子高齢化・人口減少社会に対応した、多様な世代が暮らし続けることができる持続可能な地域の実現に向けて、住宅施策とまちづくりが連携しながら、立地適正化による居住・都市機能の誘導や、多様な世代・世帯が交流し、助けあえる地域コミュニティの形成により、多様な世代が支えあえる地域づくりを推進します。

施策

① 多様な世代・世帯が支えあえるまちづくり

いつまでも暮らし続けることができる持続可能なまちづくりに向けて、松本市立地適正化計画の推進により、居住機能及び医療・福祉・商業等の都市機能の誘導・集約や、公共交通の充実を図ることで、市民の暮らしを支える生活サービスや地域コミュニティの維持・向上を図ります。

また、多様な世代・世帯が支えあえる地域づくりの実現に向けて、市民が主体となって地域の課題を解決できる仕組みづくりを推進するとともに、地域住民が交流できる機会の提供や、地域づくりのための教育・文化施設や、福祉施設、体育施設の整備・改修を推進します。

さらに、子育てや介護等について、身近な地域で子どもたちや子育て世帯、高齢者等の多世代が互いに交流し、助けあえるよう、多世代同居・多世代近居を促進するとともに、ミクストコミュニティ*1の形成を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 立地適正化計画の推進 [都市計画課]
- イ 公共交通の公設民営体制の構築 [交通部]
- ウ 地域の課題を地域で解決できるような仕組みづくり [地域づくり課]
- エ 生涯学習関係施策の推進による地域住民の交流機会の提供 [生涯学習課]
- オ 地域づくりのための教育・文化施設・福祉施設や体育施設の整備・改修 [施設所管課]
- カ 多世代同居・多世代近居の促進 [住宅課] 高
- キ 多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成 [地域づくり課] など

*1 ミクストコミュニティ：若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと。

4 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として機能する一方で老朽化が進んでおり、民間賃貸住宅は、空き家・空き部屋等の既存の住宅ストックが増加しています。また、大規模災害では、多数の住宅が破損・損壊し、被災者の住まいが不足するおそれがあります。

そのため、公営住宅と民間賃貸住宅が連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの実現や、行政と民間が連携した災害時の被災住宅の円滑な再建と応急的な住まいの確保に向けた支援体制づくりに取り組んでいくことが求められています。

これらを踏まえ、誰もが安心して暮らせる住まいづくりに関する施策の展開に当たっては、「施策の方向」として、『住宅セーフティネットとしての公営住宅の充実』、『住宅困窮者の居住支援の充実』、『災害時の支援体制の整備』の3つを位置付け、それぞれの視点から、2つの「成果指標」、6つの「施策」を設定します。

なお、本計画での公営住宅は、生活困窮者のための市営住宅を指しており、従来の公営住宅に含まれる特定公共賃貸住宅や、特定目的住宅は含まれないものとします。

成果指標

指標名	現状値	目標値
公営住宅（生活困窮者向けの市営住宅） の供給数 （松本市公営住宅等長寿命化計画より引用）	2,509戸 （令和4年）	2,483戸 （令和8年）
セーフティネット登録住宅*1数 （長野県住生活基本計画より引用）	2,147戸 （令和4年）	現状維持 （令和15年）

*1 セーフティネット登録住宅：住宅セーフティネット制度に基づき登録され、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

施策の方向

いえ
なか

(1) 住宅セーフティネットとしての公営住宅の充実

推進に向けてのメッセージ

すべての人に住まいを提供しましょう！

誰もが適切な住宅を確保し、安定した居住を続けられる住宅セーフティネットの実現に向けて、多様な世帯の入居が可能な公営住宅の整備や、公営住宅の効率的な管理運営により、住宅施策と福祉施策が連携しながら、住宅セーフティネットとしての公営住宅の充実を図ります。

施策

① 多様な世帯の入居が可能な公営住宅の整備

公営住宅が住宅セーフティネットとして重要な役割が果たされるよう、障がい者や高齢者、子育て世帯、住宅確保要配慮者等の入居者に応じた公営住宅の提供を推進するとともに、入居者や子育て世代が集う集会所・広場の併設等の整備により、公営住宅の充実を図ります。

また、公営住宅に多様な世帯が入居することで、異なる世代・世帯が交流し、住民間で良好なコミュニティを形成できるよう、子育て世帯が暮らしやすい広い間取り、夫婦のみで十分に暮らせる間取り等を取り入れた公営住宅の建替えや、入居制度の改善に努めます。

■ 主な市の取組み

ア 子育てに適した公営住宅の整備 [住宅課]

イ 多様な世代が交流できるような構造の公営住宅への建替えや入居制度への改善

[住宅課] など

② 公営住宅の効率的な管理運営

公営住宅の良好な居住環境を確保するため、県と市の役割分担を踏まえた公営住宅の適正かつ効率的な管理運営を行うとともに、公営住宅の老朽化に対応するため、公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の適切かつ計画的な長寿命化や、居住環境の改善を図ります。

また、様々な立場で住宅に困窮している市民のニーズに応えるため、社会経済情勢の変化や地域の実情を踏まえながら、公営住宅の必要数を確保するとともに、入居条件の適正化や入居希望者の世帯構成と住宅規模に合った入居誘導等により、公営住宅の公平・的確な入居に努めます。

■ 主な市の取組み

ア 県と市との役割分担（県：広域的な需要に対応した公営住宅の運営、市：地域の実情に応じた公営住宅の主体的運営） [住宅課]

イ 公営住宅への公平・的確な入居 [住宅課] 高

ウ 公営住宅等長寿命化計画の推進 [住宅課] 高賃 など

(2) 住宅困窮者の居住支援の充実

推進に向けてのメッセージ

住まいと福祉で切れ目のない支援を目指しましょう!

住宅確保要配慮者の住宅確保の推進に向けて、住宅確保要配慮者への生活相談・支援体制の充実や、民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実により、住宅施策と福祉施策、行政と民間が連携した住宅困窮者の居住支援の充実を図ります。

施策

1 住宅確保要配慮者への生活相談・支援体制の継続

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、松本市居住支援関係者連絡会や地域の居住支援体制構築のための勉強会への市職員の参加により、支援の仕組みに関する意見交換や情報収集を実施しつつ、相談窓口の設置、入居を支援する相談体制の確保を継続します。

また、生活困窮者に対して住宅確保や入居支援を推進するとともに、経済的な支援として、家賃納付に関する支援体制の充実を図ります。

■ 主な市の取り組み

- ア 高齢者、子育て世帯等の入居を支援する相談体制の確保
[高齢福祉課、こども福祉課] 高 賃
- イ 要支援者・要介護者や外国人の入居を支援する相談体制の確保
[障がい福祉課、人権共生課] 賃
- ウ 家賃納付に関する制度活用の支援体制の充実 [住宅課] 高 賃
- エ 生活困窮者の住居確保・入居支援 [生活福祉課] 賃 など

2 民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実

公営住宅とともに住宅セーフティネットの役割を持つものとして、民間賃貸住宅や空き家・空き部屋等を活用する仕組みや、住宅確保要配慮者の円滑な入居を普及する仕組みの検討により、住宅セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取り組みを推進します。

また、関係機関と連携した民間賃貸住宅等に関する情報提供及び相談体制の整備や、民間賃貸住宅のオーナーが安心して住宅を提供できる支援等を検討します。

■ 主な市の取り組み

- ア 民間賃貸住宅に関する情報提供や相談体制の整備の検討 [住宅課、生活福祉課] 高 賃
- イ 民間賃貸住宅や空き家・空き部屋を活用する仕組みの検討 [住宅課、生活福祉課] 高 賃
- ウ セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取り組みの推進
[住宅課、生活福祉課] 高 賃
- エ 民間賃貸住宅のオーナーに対する支援の検討 [住宅課、生活福祉課] 高 賃 など

松本市賃貸住宅供給促進計画

松本市賃貸住宅供給促進計画は、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）第6条の規定に基づき、国の「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基本的な方針」のもと、以下のとおり定めます。

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者、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（平成29年国土交通省令第63号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者及び長野県賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月策定）で定める以下の者となります。

① 住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者

- | | |
|---|------------------------|
| ・低額所得者 | ・被災者（発災日から起算して3年以内） |
| ・高齢者 | ・障害者基本法第2条第1号に規定する障がい者 |
| ・子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者 | |

② 住宅セーフティネット法施行規則第3条第1号から第10号までに定める者

- | | | |
|--------------|-----------|-------------|
| ・日本の国籍を有しない者 | ・DV被害者 | ・生活困窮者 |
| ・中国残留邦人 | ・北朝鮮拉致被害者 | ・東日本大震災の被災者 |
| ・児童虐待を受けた者 | ・犯罪被害者 | |
| ・ハンセン病療養所入居者 | ・更生保護対象者 | |

③ 長野県賃貸住宅供給促進計画で定める者

- | |
|---|
| ・海外からの引揚者（引揚者給付金等支給法第3条の規定による厚生労働大臣の認定者） |
| ・新婚世帯（配偶者を得て5年以内の者） |
| ・原子爆弾被爆者（原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者） |
| ・戦傷病者（戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者） |
| ・児童養護施設退所者（児童福祉法第41条に規定する児童養護施設、同法第43条の2に規定する児童心理治療施設又は同法第44条に規定する児童養護施設を退所した者（又は退所しようとする者）並びに同法第6条の3第1項に規定する児童自立生活援助事業による支援を受けた者で、自立した生活を行っている（又は行う予定である）もの） |
| ・LGBTQをはじめとする性的マイノリティ |
| ・UIJターンによる転入者（県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者） |
| ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者（生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等） |
| ・犯罪をした者等（再犯の防止等の推進に関する法律第2条第1項に規定する犯罪をした者又は非行少年若しくは非行少年であった者のうち、矯正施設（刑務所、少年刑務所、拘留所、少年院、少年鑑別所及び婦人補導院）を退所した者） |
| ・身元保証人を確保できない者 |

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

松本市公営住宅等長寿命化計画（平成29年6月）で設定した公営住宅供給目標戸数を踏まえ、公営住宅の必要数の確保や、長寿命化、入居条件の適正化等により、住宅困窮者への公営住宅への供給を促進します。

② 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実に向けて、民間賃貸住宅や空き家・空き部屋を活用する仕組みや民間賃貸住宅のオーナーに対する支援の検討により、セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取組みを推進します。

2 目標を達成するために必要な事項

(1) 公営住宅の効率的な管理運営

公営住宅の適正かつ効率的な管理運営を行うとともに、公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の適切かつ計画的な長寿命化や、居住環境の改善を図ります。

また、社会経済情勢の変化や地域の実情を踏まえながら、公営住宅の必要数を確保するとともに、入居条件の適正化に努めます。

(2) 住宅確保要配慮者への生活相談・支援体制の充実

松本市居住支援関係者連絡会や地域の居住支援体制構築のための勉強会への市職員の参加により、住宅確保要配慮者の支援の仕組みに関する意見交換や情報収集の実施を継続しつつ、居住に関する窓口相談の対応の充実等により、入居を支援する相談体制の確保を推進します。

また、生活困窮者に対して住宅確保や入居支援を推進するとともに、経済的な支援として、家賃納付に関する支援体制の充実を図ります。

(3) 民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実

民間賃貸住宅や空き家・空き部屋等を住宅セーフティネットとして活用する仕組みや、住宅確保要配慮者の円滑な入居を普及する仕組みの検討により、住宅セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取組みを推進します。

また、関係機関との連携した民間賃貸住宅等に関する情報提供及び相談体制の整備や、民間賃貸住宅のオーナーが安心して住宅提供できる支援等を検討します。

3 計画期間

本計画の期間は、住宅マスタープランの計画期間に合わせ、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、住宅マスタープランの見直しなどに合わせ、必要に応じて見直しを図るものとします。

施策の方向

いえ
なか

(3) 災害時の支援体制の整備

推進に向けてのメッセージ

災害時の住宅を確保しましょう！

災害時における被災者の住まいの確保に向けて、被災住宅の円滑な再建や、行政と民間が連携した既存ストックの活用も視野に入れ、災害時の支援体制の整備を推進します。

施策

① 被災住宅の再建

災害時に被害を受けた住宅の再建を円滑に進めるため、建築物が火災や風水害等の災害にあった方に対して、被災家屋の固定資産税・都市計画税の納期末到来分について損害割合に応じた額の減免や、被害があった住宅を再建する際の補助、支援など、経済的な支援を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 建築物が火災や風水害等の災害にあった場合の税の減免 [資産税課]
- イ 被災住宅再建への補助、支援 [地域づくり課] など

② 災害発生時の住まいの確保

災害発生時の住宅の需要に対応するため、関係団体と連携した民間賃貸住宅の活用体制の整備や、公営住宅への入居体制の整備により、行政と民間が連携しつつ、既存ストックを活用しながら、災害時における住まいを迅速に確保する体制の構築を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 関係団体との連携による災害時民間賃貸住宅活用体制の整備 [住宅課]
- イ 災害時公営住宅への入居体制の整備 [住宅課] など

5 住生活産業の発展と新技術の活用

少子高齢化や人口減少に伴い、住まいづくりの担い手の減少には歯止めがかからず、住生活産業の高齢化は他産業に比べ進んでいます。その一方で、コロナ禍を契機として多様な住まい方、働き方、生活様式等が浸透し、DXが急速に進展したことで、住宅分野においても、新技術を活用した新しいサービスの提供やデジタル化が進んでいます。

そのため、今後も社会動向やライフスタイルの変化に的確に対応しながら、大工技能者等の確保・育成とともに、更なる省力化、DX等を通じた生産性の向上や就労環境の改善を図ることで、住生活産業の基盤強化と活性化や、住まいづくりにおけるDX・デジタル化の推進に取り組んでいくことが求められています。

これらを踏まえ、住生活産業の展開と新技術の活用に関する施策の展開に当たっては、「施策の方向」として、『住生活産業の発展』、『新技術の住まい・顧客サービスへの活用』の2つを位置付け、それぞれの視点から、以下の2つの「成果指標」、2つの「施策」を設定します。

成果指標

指標名	現状値	目標値
まつもと広域ものづくりフェアへの「建設・不動産」分野の出店企業数（累計） （商工課の実績より算出）	7社 （令和4年）	33社 （令和15年）
新築住宅のうちZEH基準の省エネルギー性能を有する住宅の割合（再掲） （長野県住生活基本計画より引用）	-	100% （令和15年）

施策の方向

いえ
なか

(1) 住生活産業の発展

推進に向けてのメッセージ

若い力を住生活産業へつなぎましょう！

住生活産業を支える基盤の強化と住生活産業の活性化に向けて、住まいに関するヒト・モノ等の地域資源や国等の各種制度等を有効活用した住生活産業の成長促進により、住生活産業の発展を推進します。

施策

① 住生活産業の成長促進

住生活産業の成長を図るため、地域経済を支える地域材を利用した木造住宅の供給促進を目的に、公共施設づくりにおいて信州の木を積極的に利用し、信州の木を活用した住宅には経済的な支援を行うとともに、木造建築等の住まいづくりの担い手の確保・育成の支援や、ネットワークの形成を推進します。

■ 主な市の取組み

- ア 公共施設への信州の木の積極的な利用〔公共施設マネジメント課〕
- イ 信州の木を活用した住宅への補助の継続〔森林環境課〕（再掲）
- ウ 木造建築担い手の確保、育成の支援〔住宅課〕 など

施策の方向

いえ
なか まち
なか

(2) 新技術の住まい・顧客サービスへの活用

推進に向けてのメッセージ

住宅に新しい魅力を加えましょう!

住宅分野におけるDXの推進に向けて、先端技術の普及促進に向けた民間への情報提供や行政への先端技術の積極的な導入により、新技術の住まい・顧客サービスへの活用を推進します。

施策

① 先端技術の普及促進

住宅分野におけるDX・デジタル化を推進するため、AIやIoT等の先端技術を活用した住まい・顧客サービスの開発支援や情報提供に努めます。

また、住宅取得に係る補助・税控除の申請等に関する手続きや、公営住宅の入居手続き等の住宅分野の各種行政手続きについて、インターネットを活用して24時間365日手続きができるデジタル化を促進します。

■ 主な市の取組み

- ア 先端技術を活かした住まいの開発支援、情報提供 [商工課、住宅課]
- イ 住宅分野の各種行政手続きのデジタル化促進 [手続所管課] など

■ 主な市の取組みと世代・住まい形態の関係

主な市の取組み	
1	環境・健康・安全に配慮した住まいづくり
	(1) 環境に配慮した住まいづくり
	① 松本市の気候風土を活かした住まいづくり 信州の木を活用した住宅への補助の継続 住宅の緑化支援
	② 省エネルギー住宅や再生可能エネルギーを活用した住宅の普及 住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー導入に対する補助・税の軽減 公営住宅の更新に伴うZEH化の推進
	③ 住宅の長寿命化の促進 長期優良住宅普及促進法による長期優良住宅建築等計画の認定 住宅の適切なメンテナンスの推進
	(2) 健康にやさしい住まいづくり
	① 健康寿命を延ばす家の普及 シックハウス対策の普及 居住空間のヒートショック対策（温熱環境）の充実
	② ユニバーサルデザインに配慮した居住空間の確保 住宅のユニバーサルデザイン化に向けた改修に対する補助・税の軽減 公営住宅等のユニバーサルデザインの推進
	(3) 災害に強い住まいづくり
	① 住宅の耐震化の促進 耐震改修促進計画の推進 住宅の耐震診断・耐震改修への補助・税の軽減
	② 住宅の防災対策 消防法等に基づく住宅用火災警報器等の設置指導 不動産取引時における災害リスク情報の提供 住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー導入に対する補助・税の軽減〔再掲〕
	③ 住宅の適切な維持・保全 認定長期優良住宅の維持保全状況の確認 マンションの管理適正化の推進
2	多様なニーズに応じた住まいの実現
	(1) 住替え・建替えがしやすい仕組みづくり
	① 中古住宅の流通促進 戸建て住宅の良質なリフォームに対する補助 空き家バンクを通じた空き家の住宅市場への還流 中古住宅の安全性を評価して一般に公開する仕組みの普及
	② マンションの適正な修繕・改修や円滑な建替え マンションの建替えに関する情報提供及び法定事務 マンションの管理適正化の推進〔再掲〕
	③ 空き家発生の未然防止と活用・除却の促進 空家等対策計画の推進
	(2) ライフスタイルやライフステージに応じた住まいづくり
	① ライフスタイルに応じた住まいの提案 職育・職住近接の住まいづくりの提案 非接触型の暮らしの提案
	② ライフステージに応じた住まいの提案 高齢者が住みやすい共同住宅、学生や若い世代の居住を支援する住宅の情報提供 UIJターンの促進
	(3) 松本らしい暮らしの実現
	① まちなか居住の推進 松本らしい暮らしの魅力を伝えるSNS、ホームページを活用した情報発信 子育て・共働き世代に配慮したまちなか居住の推進
	② 里山暮らしの推進 松本らしい暮らしの魅力を伝えるSNS、ホームページを活用した情報発信〔再掲〕 農林業従事志向世帯の定住を受け入れる環境の整備
	③ 自然・歴史・文化を活かした街並み等の景観形成 景観計画等に基づく建築物等の景観形成

主な市の取組み

3 多様な世代の支えあいとコミュニティ形成

(1) 多様な世代が安心できる住まいづくり

① 子どもたちや子育て世代が安心して暮らせる環境づくり

子育て世帯向けの市街地居住が可能な住宅の供給体制の整備
子育てを地域で手助けできる気運の醸成

② 高齢者が安心して住み続けられる環境づくり

高齢期に備えた総合的な住まい方の情報提供・相談体制の継続
地域のつながりや、緊急通報装置を活用した高齢者の見守り

(2) 多様な世代が支えあえる地域づくり

① 多様な世代・世帯が支えあえるまちづくり

立地適正化計画の推進
公共交通の公設民営体制の構築
地域の課題を地域で解決できるような仕組みづくり
生涯学習関係施策の推進による地域住民の交流機会の提供
地域づくりのための教育・文化施設・福祉施設や体育施設の整備・改修
多世代同居・多世代近居の促進
多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成

4 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(1) 住宅セーフティネットとしての公営住宅の充実

① 多様な世帯の入居が可能な公営住宅の整備

子育てに適した公営住宅の整備
多様な世代が交流できるような構造の公営住宅への建替えや入居制度への改善

② 公営住宅の効率的な管理運営

県と市との役割分担（県：広域的な需要に対応した公営住宅の運営、市：地域の実情に応じた公営住宅の主体的運営）
公営住宅への公平・的確な入居
公営住宅等長寿命化計画の推進

(2) 住宅困窮者の居住支援の充実

① 住宅確保要配慮者への生活相談・支援体制の継続

高齢者、子育て世帯等の入居を支援する相談体制の確保
要支援者・要介護者や外国人の入居を支援する相談体制の確保
家賃納付に関する制度活用支援体制の充実
生活困窮者の住居確保・入居支援

② 民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの充実

民間賃貸住宅に関する情報提供や相談体制の整備の検討
民間賃貸住宅や空き家・空き部屋を活用する仕組みの検討
セーフティネット登録住宅の確保・普及に向けた取組みの推進
民間賃貸住宅のオーナーに対する支援の検討

(3) 災害時の支援体制の整備

① 被災住宅の再建

建築物が火災や風水害等の災害にあった場合の税の減免
被災住宅再建への補助、支援

② 災害発生時の住まいの確保

関係団体との連携による災害時民間賃貸住宅活用体制の整備
災害時公営住宅への入居体制の整備

5 住生活産業の発展と新技術の活用

(1) 住生活産業の発展

① 住生活産業の成長促進

公共施設への信州の木の積極的な利用
信州の木を活用した住宅への補助の継続【再掲】
木造建築担い手の確保、育成の支援

(2) 新技術の住まい・顧客サービスへの活用

① 先端技術の普及促進

先端技術を活かした住まいの開発支援、情報提供
住宅分野の各種行政手続のデジタル化促進

