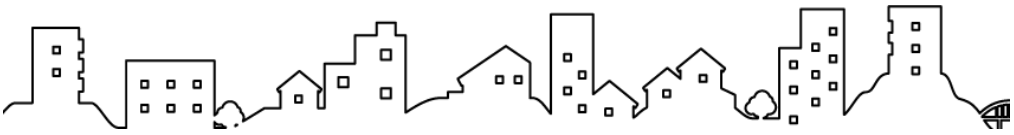
岡　崎　市
住　生　活
基 本 計 画

－ 概 要 版 －



案

2022 年 3 月

（2027 年 ○ 月 中 間 見 直 し）

岡　　崎　　市

計画策定の趣旨、目的及び背景

岡崎市（以下「本市」という。）では、2002 年 3 月に「岡崎市住宅マスタープラン」を策定しました。その後、2010 年 3 月に市町村計画として見直しを行い、2022 年 3 月には「岡崎市住生活基本計画」として策定し、これらの計画に基づいて住宅施策の推進を図ってきました。

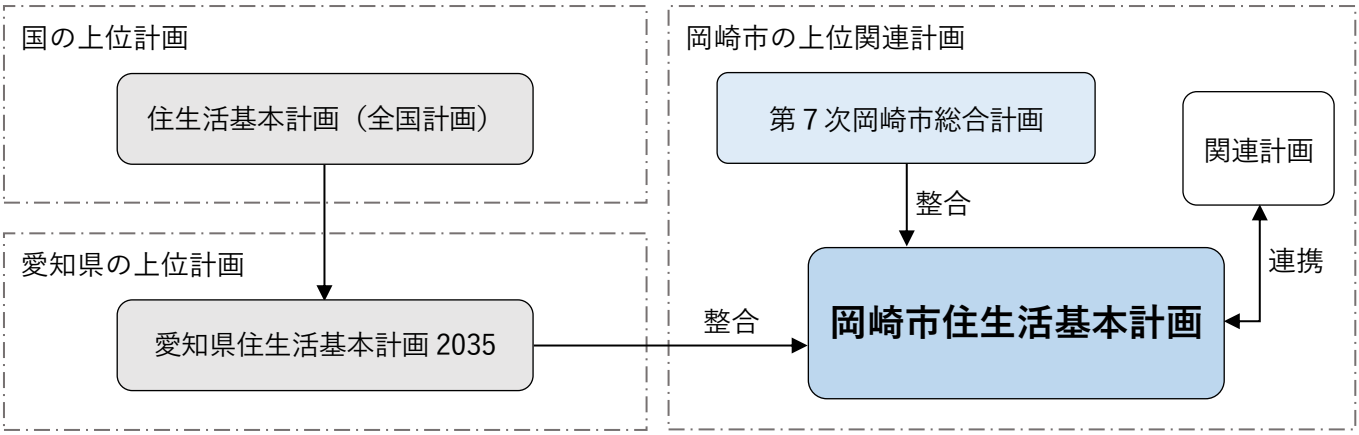
2021 年 3 月に策定された本市の上位計画である「第 7 次岡崎市総合計画」が 2026 年 3 月に中間見直しを踏まえて後期計画が策定されたことに加え、国においては、2026 年 3 月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、愛知県においても、この 3 月に「愛知県住生活基本計画 2035」が策定されるなど、現行の「岡崎市住生活基本計画」の策定から 5 年が経過する中、新たな上位計画の動向や社会情勢の変化に対応した計画の見直しが求められています。

本計画は、総合計画に示された将来都市像の実現に向け、住まい・居住環境分野における将来像や目標、方針などを掲げることで、行政、市民、事業者などの各主体が共有できる住宅施策の方向性を示し、それぞれが連携して、計画的に住宅施策を推進していくためのガイドラインとして策定し、計画の策定から概ね 5 年が経過したことから、目標に対する施策の確認や、実施状況を踏まえた計画の中間見直しを行うものです。

計画期間

2022 年度から 2031 年度までの 10 年間とします。

計画の位置づけ



社会情勢の変化

2010 年 3 月に策定した「岡崎市住宅マスタープラン」から 10 年以上が経過し、社会情勢は大きく変化しました。本計画では、今後の社会情勢の変化に対応した取組を進めていきます。

- **人口減少・少子高齢化社会の加速**
- **世帯数と世帯構造の変化**
- **頻発・激甚化する自然災害**
- **都市のコンパクト化の流れ**
- **新技術を活用した DX の進展**
- **「持続可能な開発目標（SDGs）」と「脱炭素社会」の実現への取組**
- **助け合い・支え合うことを目指した地域共生社会**
- **コロナ禍を契機とした「新たな日常」に対応した住まい方への転換**

住まい・居住環境をとりまく状況と市民の意識

・減少していく人口、上昇していく高齢化率
　（図１参照）

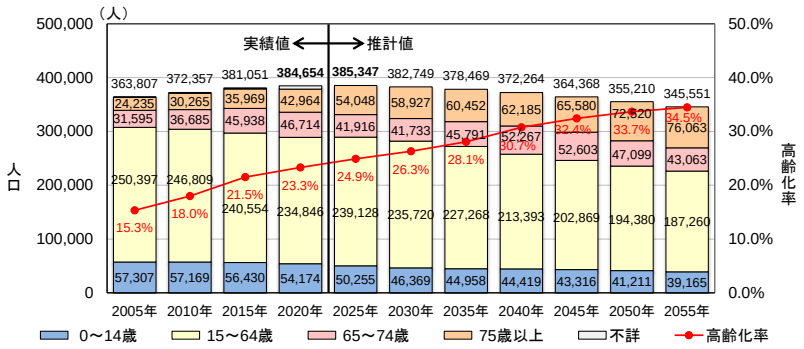
・増加し続ける単独世帯
　（図２参照）

・高い持ち家率

・増加する住宅ストックと空き家
　（表１参照）

・老朽化する市営住宅

図１　人口高齢化率の推移と将来推計



※2020 年までは国勢調査に基づく実績値　※高齢化率：人口に占める 65 歳以上の割合
資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）の結果を基に推計

表１　住宅種別ごとの住宅数の推移

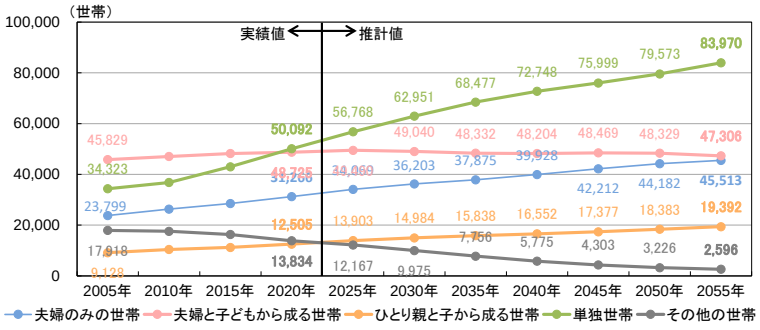
住宅総数	2018年 162,170戸	2023年 173,550戸	2023 - 2018年 11,380戸
居住世帯のある住宅	148,420戸	155,100戸	6,680戸
持ち家	93,420戸	98,940戸	5,520戸
公営住宅	3,350戸	3,390戸	40戸
都市再生機構・公社の借家	0戸	0戸	0戸
民間賃貸住宅	42,300戸	43,190戸	890戸
給与住宅	3,310戸	3,190戸	-120戸
店舗その他の併用住宅	2,870戸	2,200戸	-670戸
居住世帯のない住宅	13,750戸	18,450戸	4,700戸
二次的住宅※1	30戸	300戸	270戸
賃貸用の住宅	6,220戸	9,670戸	3,450戸
売却用の住宅	560戸	790戸	230戸
その他の住宅※2	5,880戸	7,120戸	1,240戸
一時現在者のみの住宅※3	950戸	260戸	-690戸
建築中の住宅	120戸	300戸	180戸

17,880戸

※１　別荘及び寝泊まりのみの使用など、一時的に使用されている住宅。
※２　賃貸用または売却用の住宅を除いた空き家。居住者が長期不在の住宅や建替えで取り壊し予定の住宅など。
※３　昼間だけ使用している、何人かが交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅。

資料：住宅・土地統計調査（2018 年、2023 年）

図２　世帯類型別世帯数の推移



※2020 年までは国勢調査に基づく実績値
資料：国勢調査、岡崎市の将来推計人口（令和５年度）

市民の意識

・若年層で高い転居意向

・日常的な買い物や医療、福祉サービスを重視
　（図３参照）

・歩いて生活できる生活利便性が高い環境を希望
　（図４参照）

・若年層ほどライフステージに応じた住まい方を希望
　（図４参照）

図３　生活・暮らしに変化があったときに重視する居住環境

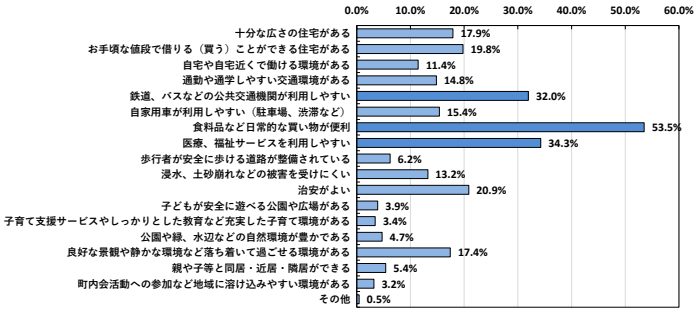
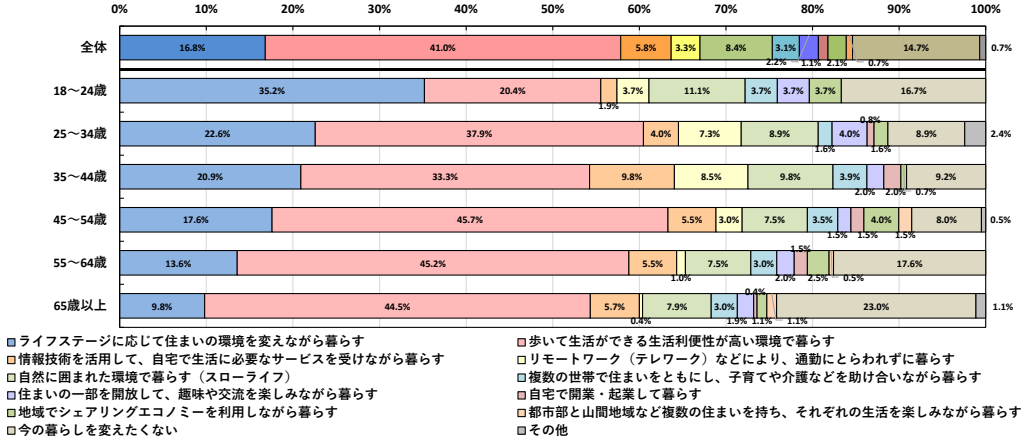


図４　年代別の将来実現したい理想の暮らし



将来像と施策体系

課題	将来像	基本目標	基本方針	施策の方向性	基本施策
課題１ 人口規模の増加・維持につながる若年・子育て世帯への対応	人を育み、新たな暮らしにちょうどいいを創るまち	基本目標１ 多様な居住者のニーズに応える住まい・居住環境の実現	基本方針１ 若年・子育て世帯に選ばれる住まい・居住環境づくり	（1）若者や子育て世帯が希望する住まいを選択できること	・若年・子育て世帯に向けた良質な賃貸住宅の供給 ・住宅の取得を希望する若年・子育て世帯の希望に合った良質な住宅の供給と無理のない負担で住宅を取得できる環境の整備 ・本市で居住を希望・検討する若年・子育て世帯に対する住情報の充実・発信
				（2）安心して子供を産み育てられる環境が整っていること	・子育てにおいて支援の期待できる親世帯との同居・近居の推進 ・職住近接・育住近接などの働きながら子育てしやすい環境の整備
課題２ 高齢者などが安心して生活できること			基本方針２ 高齢期のニーズに合わせて住み続けられる住まい・居住環境づくり	（1）住み慣れた自宅で安心して住み続けられること	・バリアフリー化や良好な温熱環境を確保する高齢者向け住宅リフォームの推進 ・世代間の支え合いの期待できる子世帯との同居・近居の推進 ・高齢者の健康管理や見守りなどのサービスの普及 ・地域において交流機会を創出し、コミュニティを形成する場の供給
				（2）高齢者が希望する住まいに住み替えられること	・相談体制や情報提供の充実と金融手法の活用による高齢期に備えた住み替えの推進 ・バリアフリー性能や良好な温熱環境を備えた高齢者向け賃貸住宅の供給
			基本方針３ 多様な住民が安心して暮らせる住まい・居住環境づくり	（1）多様な住民や多様な世代が支え合いながら自立して暮らせること	・バリアフリー化や良好な温熱環境を確保する住宅リフォームの推進 ・高齢者などの健康管理や見守りなどのサービスの普及 ・地域において交流機会を創出し、コミュニティを形成する場の供給【再掲】 ・多様な住民、多様な世代に向けた市営住宅の計画的な供給
				（2）住宅確保要配慮者が賃貸住宅へ円滑に入居し生活できること	・福祉部局などと連携した相談体制やサービスの充実による入居・生活支援 ・住宅確保要配慮者が円滑に入居できるセーフティネット住宅等の確保 ・民間賃貸住宅の適切な管理の推進
課題３ 自然災害に備え安全に生活できること		基本目標２ 安全安心で持続可能な魅力ある住まい・居住環境の形成	基本方針１ 災害に強い住まい・居住環境づくり	（1）安全で安心できる住まいがあること	・住宅の耐震化や浸水対策など減災化の推進 ・市営住宅などにおける災害対策の推進と災害対応力の向上
				（2）安全で安心できる居住環境があること	・自助・共助による地域防災力の向上に資するソフト対策の強化 ・災害の危険性の高いエリアから安全なエリアへの立地・移転誘導 ・倒壊の恐れのある老朽化した空き家の解消 ・密集市街地や狭あい道路などの解消による地域の災害対策の推進
課題４ 多様なエリアにおける暮らし方を選択・実現できること			基本方針２ エリアの特性を活かし暮らし方が選択できる住まい・居住環境づくり	（1）希望するエリアへの住み替え・移住ができること	・ライフステージに応じた住まいの住み替え循環の推進 ・郊外や中山間地域への住み替え・移住や二地域居住・多地域居住の推進と実現しやすい環境の整備
				（2）エリアの特性を活かした住まい・居住環境があること	・生活利便性の高いまちなかエリアでの住宅の供給 ・ゆとりある住生活を実現する住宅地の整備と生活利便性の向上による郊外住宅団地の再生
課題５ 地域に魅力があり、誇りや愛着が持てること			基本方針３ 歴史・文化と調和しエリアの魅力を高める住まい・居住環境づくり	（1）岡崎市や居住する地域に誇りや愛着を持てること	・住民や学生の参加によるエリアマネジメント活動やコミュニティ活動の推進 ・地区計画や建築協定などを活用した良好な住環境やまちなみ景観の形成 ・地域材の活用や担い手育成などによる地域の住宅産業の活性化
				（2）公民連携が推進され、住みたいと思える住まい・居住環境があること	・生活利便性の高いまちなかエリアでの住宅の供給【再掲】 ・乙川リバーフロント地区をはじめ、歩いて暮らせるまちづくりの推進
課題６ 先進技術や新たな日常への対応			基本方針４ 時代のニーズをとらえた新たな住まい・居住環境づくり	（1）先進技術を用いた利便性の高い暮らしが実現できること	・高齢者などの健康管理や見守りなどのサービスの普及【再掲】 ・移動手段の確保など先進技術を活用した生活利便性の向上
				（2）新たな住まい方を実現できること	・テレワークなどに対応した職住一体・近接の環境の整備 ・多様な住まい方による二地域居住・多地域居住の推進
課題７ 持続可能な住宅ストックの形成と有効活用		基本目標３ 多様で良質な住宅ストックの形成	基本方針１ 長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり	（1）環境に配慮した持続可能な住宅の供給が行われていること	・住宅の省エネルギー性能向上と再生可能エネルギーの導入などによる脱炭素化の推進 ・長寿命で使い続けられる住宅の供給
			基本方針２ 住宅ストックを活かした多様な住まい・居住環境づくり	（1）既存住宅のリフォームや流通が活発に行われていること	・購入物件の安心感を高める制度の普及などによる既存住宅流通の活性化 ・既存住宅の耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能などを向上させるリフォームの推進と担い手の育成
				（2）空き家を適切に管理し、多様に活用されていること	・空き家の実態把握などによる適切な管理の促進 ・空き家の除却や建替、跡地利用の促進による管理不全化する空き家の解消 ・立地や管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
				（3）分譲マンションが適切に管理されていること	・分譲マンションの管理の適正化と再生の推進

重点施策

重点施策１
若年・子育て世帯の移住定住促進

具体的取組
- 移住定住促進のための体制づくりの検討
- 「定住のススメパンフレット」を活用した情報発信
- SNS 等を活用した情報発信の検討
- 三世代同居・近居をはじめとした住宅取得、改修等に対する支援の検討

重点施策２
防災対策の推進

具体的取組
- 簡易診断法や精密診断法の創設の検討及び推進
- 防災・防火用具支援の検討
- 施策の連携による普及啓発
- 重点啓発区域への耐震化の促進
- 届出避難所制度の推進
- 指定避難所へのファーストミッションボックスの設置

重点施策３
省エネ対策の推進

具体的取組
- 住宅の省エネ性能や効果に関する情報提供手法の検討
- 官民連携による推進体制、仕組みづくりの検討
- 耐震省エネ改修工事費補助等を通じた省エネ改修の促進

成果指標

基本目標1

基本方針1　若年・子育て世帯に選ばれる住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
20代～40代の社会増減数	年平均244人	年平均-541人	年平均190人
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	49.6%	55.3%	53%

基本方針2　高齢期のニーズに合わせて住み続けられる住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	45.9%	47.9%	65%
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.6%	2.4%	3.0%

基本方針3　多様な住民が安心して暮らせる住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給戸数	6,352戸	7,603戸	8,000戸
市民自治に対する満足度	24.0%	20.0%	29%

基本目標2

基本方針1　災害に強い住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
住宅の耐震化率	91.3%	94.5%	97%
防災体制に対する満足度	34.0%	30.0%	47%

基本方針2　エリアの特性を活かし暮らし方が選択できる住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
中山間地域への移住人数	年平均227人	年平均196人	年平均250人
居住誘導重点区域の可住地人口密度	99.0人/ha	98.8人/ha	99.6人/ha
郊外住宅団地への移住人数	年平均174人	年平均140人	年平均180人

基本方針3　歴史・文化と調和しエリアの魅力を高める住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
まちづくりへの参加意向を持つ割合	51.2%	35.6%	策定時以上
まちの魅力に対する満足度	20%	—	22%

基本方針4　時代のニーズをとらえた新たな住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
先進技術を導入している住宅の割合	—	20.9%	48%
新たな住まい方を実現した人の割合	—	2.1%	12%

基本目標3

基本方針1　長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
岡崎市内の家庭部門における温室効果ガス排出量	6.7%削減	13.6%削減	48%削減
認定長期優良住宅のストック数	9,093戸	13,895戸	18,000戸

基本方針2　住宅ストックを活かした多様な住まい・居住環境づくり

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
持ち家として取得した住宅のうち中古住宅を購入した割合	9.9%	10.8%	14%
居住目的のない空き家の数	5,880戸	7,120戸	6,100戸以下

基本施策の展開の考え方

ライフステージと区域の特性に応じたニーズに対応するため、ターゲットとなるライフステージと対象となる区域を明確にした上で基本施策を展開します。

ライフステージの分類						
若中年 単身	若年 夫婦	子育て （未就学期）	子育て （就学期）	子独立	高齢 夫婦	高齢 単身

区域の分類		
居住誘導 重点区域	居住誘導 区域	その他 区域

計画の見直しと評価・進行管理

本計画の計画期間は 10 年間ですが、社会情勢の変化や計画の進捗状況、関連計画・政策との整合性などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

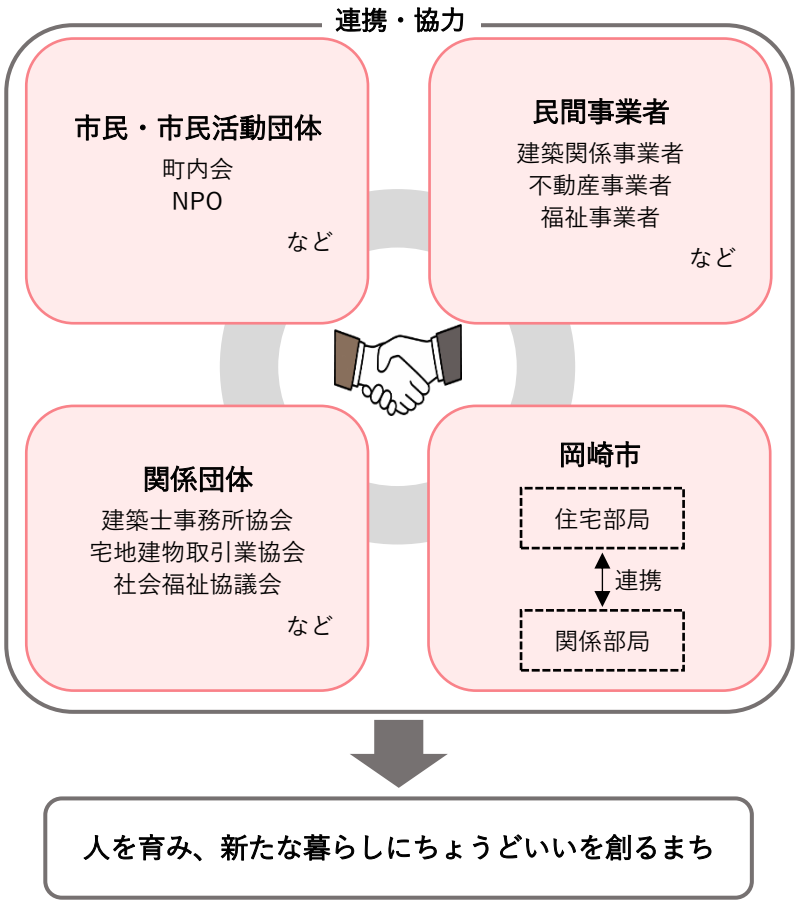
また、本計画の将来像と 3 つの基本目標の実現に向け、成果指標及び目標値を設定して施策の成果を評価し、PDCA サイクルの考え方に基づき、施策の実施状況を毎年度把握しながら、計画の見直しを行うとともに、随時内容の更新、充実を図ります。

2022 年 （令和 4 年）	2023 年 （令和 5 年）	2024 年 （令和 6 年）	2025 年 （令和 7 年）	2026 年 （令和 8 年）	2027 年 （令和 9 年）	2028 年 （令和 10 年）	2029 年 （令和 11 年）	2030 年 （令和 12 年）	2031 年 （令和 13 年）
				計画の 中間見直し				成果指標の評価 ・ 次期計画の検討	
基本施策（具体的取組）の進捗状況の把握と効果の検証									

実施機関の考え方

本計画は住まい・居住環境分野の個別計画ですが、施策内容は多岐にわたり、庁内においても複数の部署が関係します。総合的かつ横断的な視点から計画を確実に推進するため、関係する部署による「庁内会議」と、必要に応じて、その下部組織として重点施策を検討する「専門会議」を設置し、庁内の連携体制を構築します。

また、本計画で実施する施策には、行政が中心になって推進する施策から、行政は環境・条件構築などの下支えの役割を担い、市民やまちづくりに携わる市民活動団体や、住宅や福祉サービスに関わる民間事業者、建築や福祉の関係団体などの多様な主体が中心となって推進する施策まで様々です。このようなことから、多様な主体と本計画の将来像や施策を共有するとともに、各主体がそれぞれの役割を担いつつ、連携・協力しながら、取組を推進します。



岡崎市住生活基本計画
概要版

２０２２ 年 ３ 月
（2027 年○月中間見直し）

発 行　　岡 崎 市

都 市 政 策 部 住 環 境 政 策 課
〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地
TEL：0564-23-6880 FAX：0564-23-7528
メール：jukankyo@city.okazaki.lg.jp