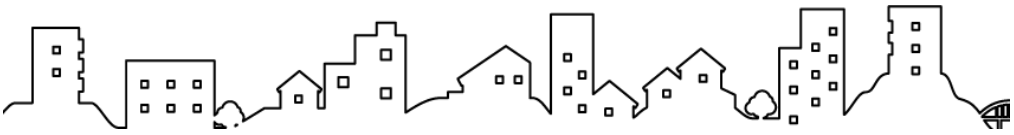
岡　崎　市
住　生　活
基 本 計 画



案

２０２２ 年 ３ 月
（２０２７ 年 ○ 月 中 間 見 直 し）
岡　　崎　　市

目次

第１章　計画策定の背景と目的　1

1　計画策定の背景 1
2　計画策定の目的 1
3　計画期間 1
4　計画の位置づけ 2
5　計画の背景となる社会情勢の変化 3
6　全国計画と愛知県計画の概要 5

第２章　住まい・居住環境をとりまく状況　7

1　岡崎市の概況 7
2　人口・世帯の状況 14
3　住宅ストックの状況 23
4　市民や事業者の意識
　（市民アンケート、事業者アンケート・意見交換会結果） 30
5　上位関連計画の整理 42

第３章　住まい・居住環境をとりまく課題　53

第４章　住まい・居住環境の将来像と基本目標　57

1　岡崎市の住まい・居住環境の将来像 57
2　基本目標と基本方針・施策の方向性・基本施策 57
3　計画の施策体系 67

第５章　基本施策　69

1　基本施策の展開の考え方 69
2　具体的取組 73

第６章　重点施策　83

1　重点施策の考え方 83
2　具体的取組 84

第７章　推進方策　87

1　計画の見直し 87
2　計画の評価と進行管理 87
3　計画の推進体制 91

用語集　93

第１章　計画策定の背景と目的

1　計画策定の背景

住生活基本計画は、「住宅建設計画法」に替わり 2006 年に施行された「住生活基本法」に基づき地方公共団体が策定・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ついて、その方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）として、国の定める「住生活基本計画（全国計画）」に基づき策定するものです。

住生活をめぐる課題は地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められ、より地域に密着した行政主体においても、地域特性を踏まえた計画を策定し、まちづくりや防災、福祉などの住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施する必要があります。

岡崎市（以下「本市」という。）では、「住宅建設計画法」の規定により 2001 年に定められた「第八期住宅建設五箇年計画」に基づき、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。

2　計画策定の目的

「第 7 次岡崎市総合計画」では、30 年後の本市のあるべき将来都市像として「一歩先の暮らしで三河を拓く　中枢・中核都市おかざき」が掲げられました。

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。

3　計画期間

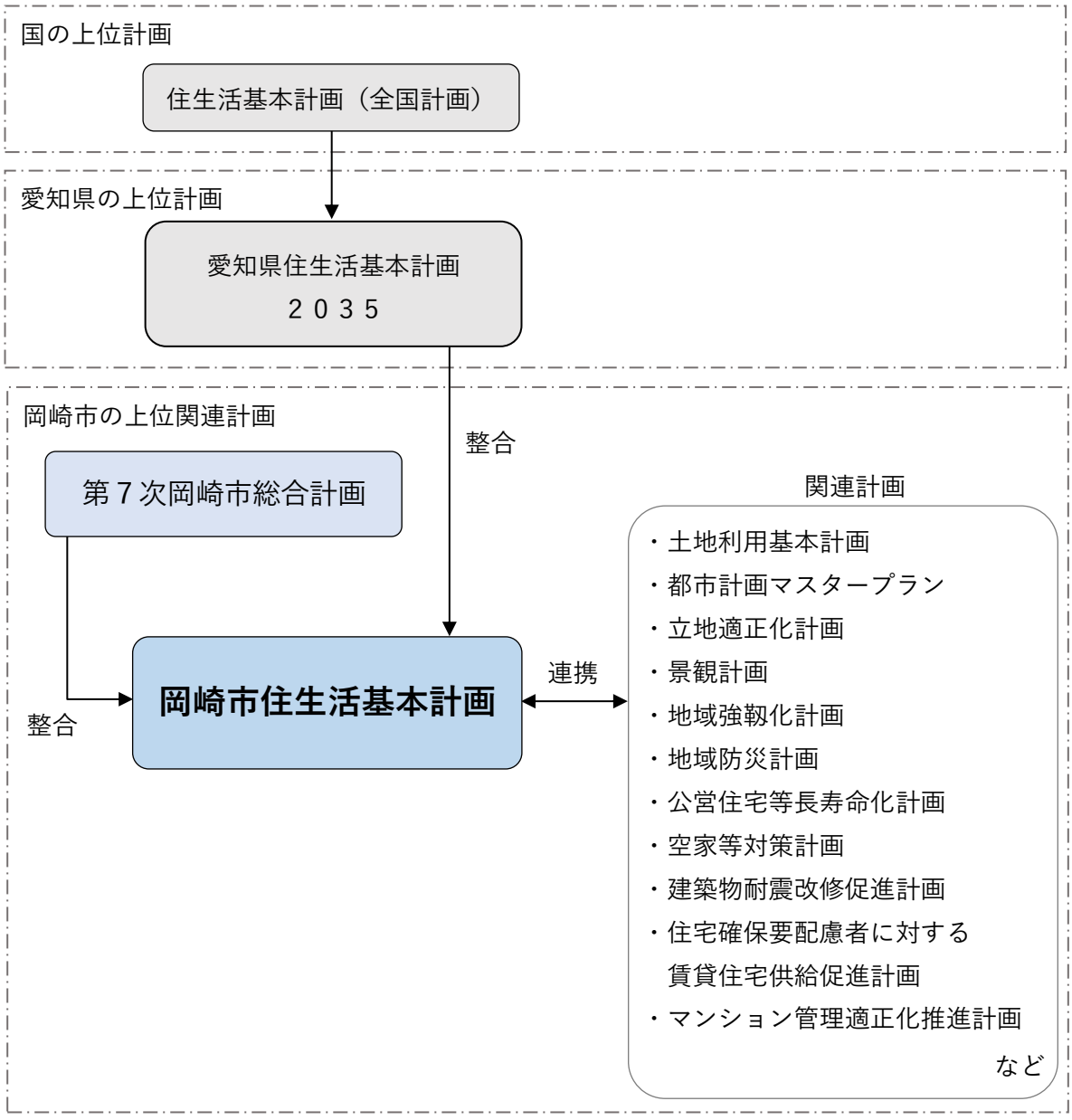
本計画の計画期間は、2022 年度から 2031 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画は、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。

4　計画の位置づけ

本計画は、「第７次岡崎市総合計画」を上位計画とする住まい・居住環境分野の個別計画として位置づけ、国、県が定める住生活基本計画に整合するとともに、本市の関連計画と連携を図るものとします。

＜計画の位置づけ＞



5　計画の背景となる社会情勢の変化

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。

＜代表的な社会情勢の変化＞

・人口減少・少子高齢化社会の加速

わが国の人口は、2008 年の約 1 億 2,800 万人をピークに減少局面に入り、その後は減少の一途を辿っています。2031 年には 1 億 2,000 万人を下回り、2056 年には 1 億人を下回る見込みです。合計特殊出生率は 2005 年に 1.26 と当時の過去最低となり、その後 2015 年には 1.45 まで回復しましたが、その後は徐々に低下し 2022 年に再び 1.26 となり、2025 年には 1.14 と、低水準の状態が続いています。

また、高齢者人口は一貫して増え続け、2012 年には 3,000 万人を超えました。2005 年に 20％を突破した高齢化率は 2025 年には 30％となり、2040 年には 35％となる見込みです。

・世帯数と世帯構造の変化

わが国の世帯数は人口減少下においても継続して増加を続けていますが、2030 年にはピークを迎えた後、減少に転じる見込みです。

また、世帯構造は、子育て世帯が継続的に減少する一方、高齢単身世帯は増加し続ける見込みです。

・頻発・激甚化する自然災害

近年、毎年のように地震や台風、豪雨などの自然災害による被害が発生しています。気候変動の影響により、自然災害の更なる頻発・激甚化が懸念されることから、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制など、災害ハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められています。

・都市のコンパクト化の流れ

人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代が安心して暮らせるまちや、持続可能なまちづくりが求められています。こうした中、2014 年に都市再生特別措置法が改正され、医療・福祉施設、商業施設、住宅等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスしやすくするコンパクト・プラス・ネットワークが掲げられるとともに、立地適正化計画制度が創設されました。

・新技術を活用した DX の進展

５G（第５世代移動通信システム）などの情報通信インフラの全国整備が進むとともに、IoT（Internet of Things）や AI（人工知能）などの技術革新による DX（デジタル・トランスフォーメーション／デジタル変革）が進展し、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会「Society5.0」の実現に向けた動きが加速しています。

・「持続可能な開発目標（SDGs)」と「脱炭素社会」の実現への取組

2001 年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015 年９月の国連サミットにおいて、2030 年までの国際目標「持続可能な開発目標（SDGs)」が採択されました。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、SDGs に掲げられた 17 の目標の達成に向けた取組が進められています。

また、1997 年に定められた京都議定書の後継となるパリ協定が 2015 年に合意されたことを受け、2050 年までに温暖化の原因となる二酸化炭素濃度の上昇を抑制し温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた、国民一人ひとりのライフスタイル変革を後押しする「デコ活」などの取組が進められています。

・助け合い・支え合うことを目指した地域共生社会

わが国では、家族による支え合いや地域の相互扶助により地域社会を形成していますが、住民の高齢化や世帯の単身化が進むなか、地域コミュニティが以前のように保てなくなりつつあります。

こうした中、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく地域共生社会を目指す動きが広がっています。

・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

近年、他人同士が暮らすシェアハウスや DIY 可能な賃貸住宅、スローライフを実現する住まい方などが提案され、若い世代を中心に、自分のライフスタイルにあった多様な住まい方への関心が高まり、テレワークなどを活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住などの複数地域での居住を実践する動きが進んでいます。

こうした中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークなどの導入が急速に進み、社会全体で通勤にとらわれない生活が行われるようになるなど、住まいと働く場の関係が大きく変わりつつあり、住まい選びに対する影響や地方移住への関心の高まりも見られました。また、在宅時間が伸び、家族と過ごす時間が増える中で、仕事よりも生活を重視する傾向が強まっています。2023 年５月に５類感染症に移行され、元の日常が戻ってきていますが、コロナ禍がもたらした「新たな日常」は、住まい方の転換を生み出しつつあります。

今後は、世帯の単身化の進展や、５G の普及などにより、このような働く場所にとらわれず、自身の価値観にあった住まい方はさらに加速するものと考えられます。

6　全国計画と愛知県計画の概要

（1）住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）とは、住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

【計画の構成】

視点	目標	
	2050 年に目指す住生活の姿	当面 10 年間で取り組む施策の方向性
住まうヒト	①人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	
	▸高齢期に適した円滑な住替え･ﾘﾌｫｰﾑの促進 ▸高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▸高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▸居住サポート住宅･ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	
	▸若年･子育て世帯向けの選択肢の充実 ▸子育てしやすい居住環境･サービスの充実	▸こどもつながる UR の実践と他団地等への展開 ▸既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	
	▸「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▸公的･民間賃貸住宅双方によるｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ機能充実	▸総合的･包括的な居住支援体制の整備 ▸居住サポート住宅･ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等の普及拡大(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	
	▸安心して住宅を取得できる環境の整備 ▸質の高い住宅の多世代間での継承	▸既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▸頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	
	▸更新･改修による住宅ｽﾄｯｸの質的向上 ▸世帯人員減少に対応した住宅ｽﾄｯｸの充実	▸質向上加速化の支援(耐震、省エネ、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ) ▸将来世代に継承する住宅ｽﾄｯｸの供給･流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	
	▸所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▸維持管理･利用価値を評価する市場へ転換	▸維持管理･流通の促進のための市場環境整備 ▸性能･利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	
	▸放置空き家等にしない適正管理の定着 ▸マンションの適正管理、再生円滑化	▸空き家化する前の対策･活用･除却等の支援の充実 ▸マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	
	▸市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▸多様なﾗｲﾌｽﾀｲﾙ･交流を支える住環境の充実	▸住宅･住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▸移住･二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発･激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	
	▸安全な住宅への改修･住替えの推進 ▸災害時の住まい確保･生活再建の迅速化	▸耐震化･密集市街地の整備改善の促進 ▸災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まい、を支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	
	▸安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▸2050 ｶｰﾎﾞﾝﾆｭｰﾄﾗﾙに向けたﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝ削減	▸ﾋﾞｼﾞｮﾝの策定、所有者支援･DX･和の住まいの推進 ▸ﾗｲﾌｻｲｸﾙｶｰﾎﾞﾝを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	
	▸国による市場の環境整備･誘導･補完の継続 ▸地方の分野横断的な住宅行政の実現	▸住生活基本計画を通じた政策の推進･検証 ▸地方住宅行政の役割や連携･協働のあり方の検討

（２）愛知県住生活基本計画 2035（案）

愛知県住生活基本計画 2035 とは、住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する、愛知県の区域内における、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

【計画の構成】

目指すべき姿１
高齢者や子育て世帯を含めた全ての人が希望する住まい方を選択でき、安心して暮らしている

方針Ⅰ　誰もが理想の住まい方をかなえる

目標１　高齢者が希望する住まいを選択でき、地域で安心して住み続けられる環境の確保
- （１）高齢者が孤立せず安心して暮らし続けられる居住環境の形成
- （２）高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まいを選択できる住環境の形成

目標２　若年・子育て世帯が希望する住まいを選択でき、子どもが健やかに育つ暮らしの実現
- （１）若年・子育て世帯等の「多様な暮らし」の実現のための居住環境の形成
- （２）若年・子育て世帯等のニーズに応じた住まいの選択肢の提供と住まいを選択できる力を養う住教育の推進

目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの構築
- （１）多様なニーズを持つ住宅確保要配慮者の住まいの確保と入居・生活支援の活性化
- （２）公営住宅の適切な供給と管理
- （３）公的賃貸住宅における多様な地域のニーズへの対応

目指すべき姿２
災害等に備えた安全で良質な住環境が形成され、受け継がれている

方針Ⅱ　安全で質の良い住環境を未来へつなぐ

目標４　頻発・激甚化する自然災害等に備え、命と健康が守られて安全に住み続けられる住まいや住環境づくり
- （１）南海トラフ地震等の大規模地震への備え
- （２）頻発・激甚化する自然災害や多様化する危機への備え

目標５　将来にわたり活用できる良質な住まいの充実
- （１）住宅・住宅地における省エネルギー性能等の向上
- （２）資産として継承できる良質な住まいの供給と適切な維持管理の促進

目標６　住宅ストックの適切な管理・活用・除却・再生の促進
- （１）空き家対策の推進
- （２）空き家の活用の促進
- （３）マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進

目指すべき姿３
住生活を支える魅力的な産業やサービスなどの暮らしの仕組みが充実している

方針Ⅲ　魅力的な暮らしの仕組みをつくる

目標７　既存住宅の価値が適切に評価され安心して取引でき、良質な住まいが住み継がれる市場環境の整備
- （１）適切なリフォームや評価等の促進を通じた既存住宅の循環促進

目標８　ＤＸの推進と併せた、地域の住生活産業の活性化・魅力向上
- （１）地域における住生活を取り巻く課題を解決する産業の育成と DX 推進
- （２）地域材の活用等を通じた住生活産業の支援と担い手の確保

目標９　地域に応じた魅力ある住宅地・住宅団地と、一人ひとりの充実した暮らしの実現支援
- （１）多世代が住みやすく、住み続けられる住宅地・住宅団地の維持と再生の促進
- （２）市町村や住民が主体となり進める地域の課題に対応した住まい・まちづくりの推進
- （３）多様な暮らしの実現支援

第２章　住まい・居住環境をとりまく状況

1　岡崎市の概況

（1）位置・地勢・交通環境

本市は、愛知県のほぼ中央、名古屋市から約 35 ㎞の距離にあり、中部山岳地帯に連なる三河山地と岡崎平野が接する場所に位置しています。岡崎平野には矢作川が流れ、三河山地を源流とする乙川は市街地を貫流しており、本市の市街地は、矢作川と乙川の合流部周辺を中心に発展してきました。

図　地勢概要



1916 年に市制を施行し、以降は周辺町村との合併を重ね、2006 年の額田町との合併により総面積は約 387 ㎢となりました。現在の本市は、豊田市、新城市に次ぐ、県内３番目の面積を有しており、北部は豊田市、東部は新城市、西部は安城市、西尾市、南部は幸田町、蒲郡市、豊川市に接しています。

交通は、ＪＲ東海道本線、名鉄名古屋本線、及び愛知環状鉄道線の鉄道網や、東名高速道路、新東名高速道路、国道１号、及び国道 248 号などの主要な幹線道路網により、広域的な交通利便性に優れています。

図　岡崎市の位置



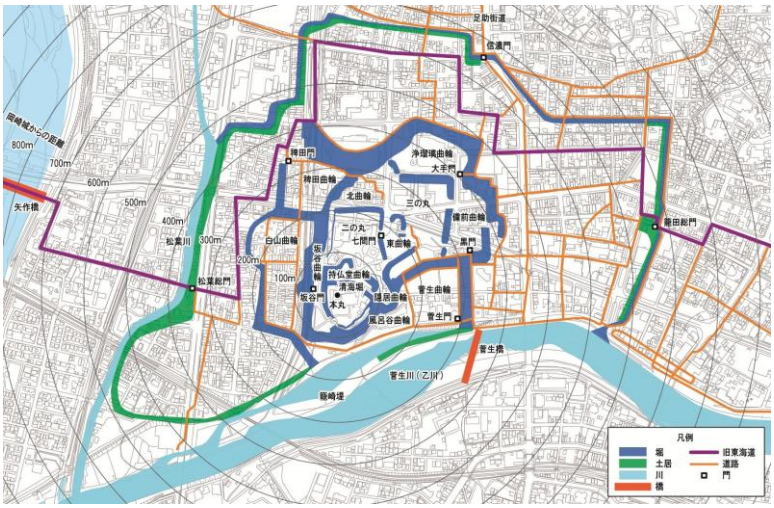
（2）歴史・文化

本市は、古くから東西交通の要衝として発展してきました。中世には源氏・足利氏の武家文化の重要拠点として、近世には江戸幕府の礎を築いた徳川家康公の生誕の地・岡崎城下町として発展してきました。

特に家康公ゆかりの歴史・文化施設は多く、岡崎城をはじめ、数多くの神社仏閣が残されており、現在 13 件の国の文化財指定を受けた建造物を有しています。また、八丁味噌などの伝統産業、花火や山車が練り歩く祭りなどの祭礼行事が現在も営まれており、岡崎石工品、三河仏壇は伝統的工芸品の指定を受けています。

本市には、歴史や伝統を反映した人々の活動と歴史的な建造物が一体となって形成された良好な市街地環境があり、今日に至るまで、歴史文化資産が豊富な西三河地域の拠点的な都市として重要な役割を担っています。

図　岡崎城跡（江戸時代後期）と市街地の重ね図



資料：岡崎市歴史的風致維持向上計画（2016）

岡崎城天守



（3）産業

本市は、江戸時代には、東海道五十三次の宿場町や多くの寺院の門前町として発展し、矢作川沿いの農村部では綿作が盛んに行なわれ、三河木綿が特産品として生産されるようになりました。明治時代に入ると、綿紡績が盛んになり、官営紡績所が設置されるなど、本市の近代化を促進しました。

本市の産業分類からみると、第二次産業の従業員割合が 37.9%※1と全国平均（23.0%）より高く、市内や周辺市の工場・事業所などに勤務する市民が多い状況です。また、周辺市との比較では、第三次産業の従業員割合が高く、小売業の販売額や売場面積は西三河地域において最も多い※2など、西三河地域の商業の中心地であり、周辺市に比べ、製造業だけに依存しない、多様な産業構造を持つ都市と言えます。

※１　総務省「国勢調査（2020 年）」

※２　総務省・経済産業省「経済センサス - 活動調査（2021 年）」

（４）自然環境

本市は、東部にある三河山地から市西部の岡崎平野に向かうにつれて、丘陵地や台地となり、比較的温暖な気候、豊かな緑、矢作川や乙川の清流など自然環境に恵まれています。

森林面積は約60％で、市域の約４割は東部の山間地帯にあたる額田地域が占めており、市南部の桑谷山周辺は三河湾国定公園に、東部の本宮山及び巴山周辺は本宮山県立自然公園に指定されています。こうした豊かな自然を活かした、くらがり渓谷、おかざき自然体験の森、岡崎市こども自然遊びの森などの観光・レクレーションスポットも数多くあり、市街地から少し足を延ばせば、市内でも豊かな自然に触れられる環境があります。

また、居住誘導区域における緑地率は 12.1%に上るほか、市街化区域には 15.3ha の社寺林などが「ふるさとの森」として選定・保全されています。中心市街地には緑豊かな岡崎城公園や社寺などが散在しており、身近な緑が多くある都市と言えます。

くらがり渓谷



満性寺



（５）暮らし

①　市政

本市は、2018 年 12 月に中枢・中核都市として指定されました。活力ある地域社会を維持するための中心・拠点として、近隣市町村を含めた圏域全体の経済、生活を支え、圏域から東京圏への人口流出を抑止する機能を発揮することが期待され、三河地域の発展を牽引する役割を担っています。

国や県の行政機関数は西三河地域で最も多く、行政機能の中核を担っています。

②　土地利用

本市の市街地形成の成り立ちは、古くは岡崎城の城下町と東海道岡崎宿が一体となった市街地を中心に市街地形成が進みました。特に、明治期から昭和初期にかけて開業した名鉄岡崎市内線・挙母線沿いに人口定着が進み、城下町・宿場町の北側の鉄道沿線に市街地が広がります。また、1888 年に東海道本線が開通し岡崎駅が設置されたことにより、岡崎駅周辺の市街化も徐々に進みました。

1945 年の空襲によって連尺町や康生町などが焦土となり、1946 年から戦災復興土地区画整理事業が行われます。これにより現在の中心市街地の原型が形づくられることとなり

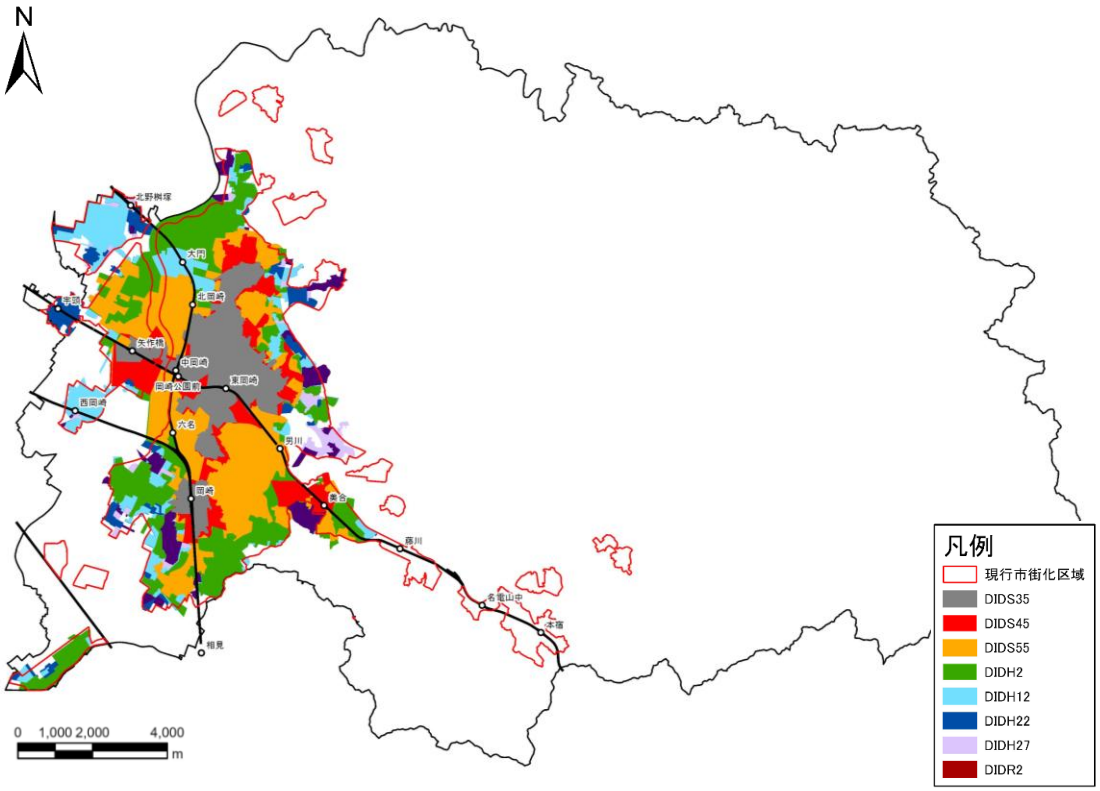
ました。その後、1970 年には城下町・宿場町を中心とする市街地と岡崎駅周辺の市街地が一体化するようになり、この頃から土地区画整理事業が急速に進みます。それに伴い郊外部における大規模な戸建て住宅地が形成されるようになりました。2000 年代以降も土地区画整理事業が続いており、DID（人口集中地区）は拡大してきました。現在は、拠点駅周辺での土地区画整理事業が進められています。

また、公民連携まちづくりプロジェクトとして、名鉄東岡崎駅、乙川河川緑地、桜城橋、中央緑道、籠田公園、りぶら、岡崎城公園などの公共空間各拠点を結ぶ約 3 キロのまちの主要回遊動線を「QURUWA」と名付け、乙川リバーフロント地区（QURUWA 地区）内の豊富な公共空間を活用して「QURUWA 戦略」を実施しています。

現在の本市は大きく分けて、東名高速道路を挟んで西側が市街地エリア、東側が丘陵地・里山エリア、更に新東名高速道路から東側は都市計画区域外の山地を中心とした土地利用となっています。市街地エリアでは、広く住宅地が分布しています。

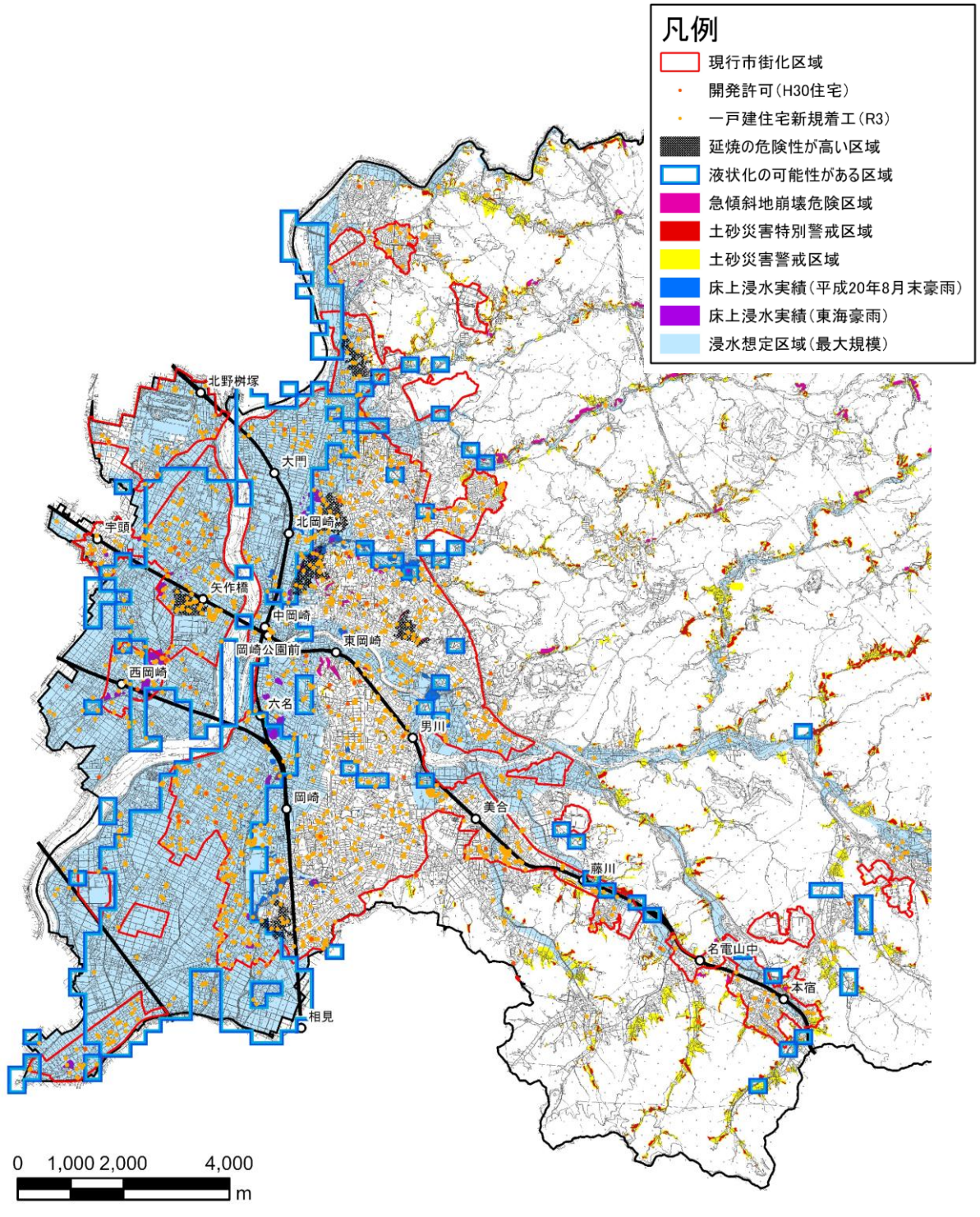
矢作川および乙川沿いは、市域中心部を含め広く洪水浸水想定区域に指定されています。また、中山間地域だけでなく中心部およびその周辺区域にも土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域などが点在しているほか、液状化の危険性がある区域や、災害時に延焼の恐れのある区域が散見されます。

図　DID（人口集中地区）の変遷



資料：国土数値情報（ＤＩＤ人口集中地区）

図　災害危険箇所



資料：マップあいち（2023 年 4 月時点）、都市計画基礎調査 等

③　住まい

本市は、戸建て住宅市場が活発で、新築住宅の着工戸数は 1,448 戸と、県内で名古屋市（5,890 戸）に次ぐ戸数です。新築住宅の平均価格帯は 3,583 万円と、名古屋市（3,800 万円）、豊田市（3,609 万円）、安城市（3,598 万円）よりは低く、豊橋市（3,153 万円）や西尾市（2,805 万円）よりは高いものとなっています。

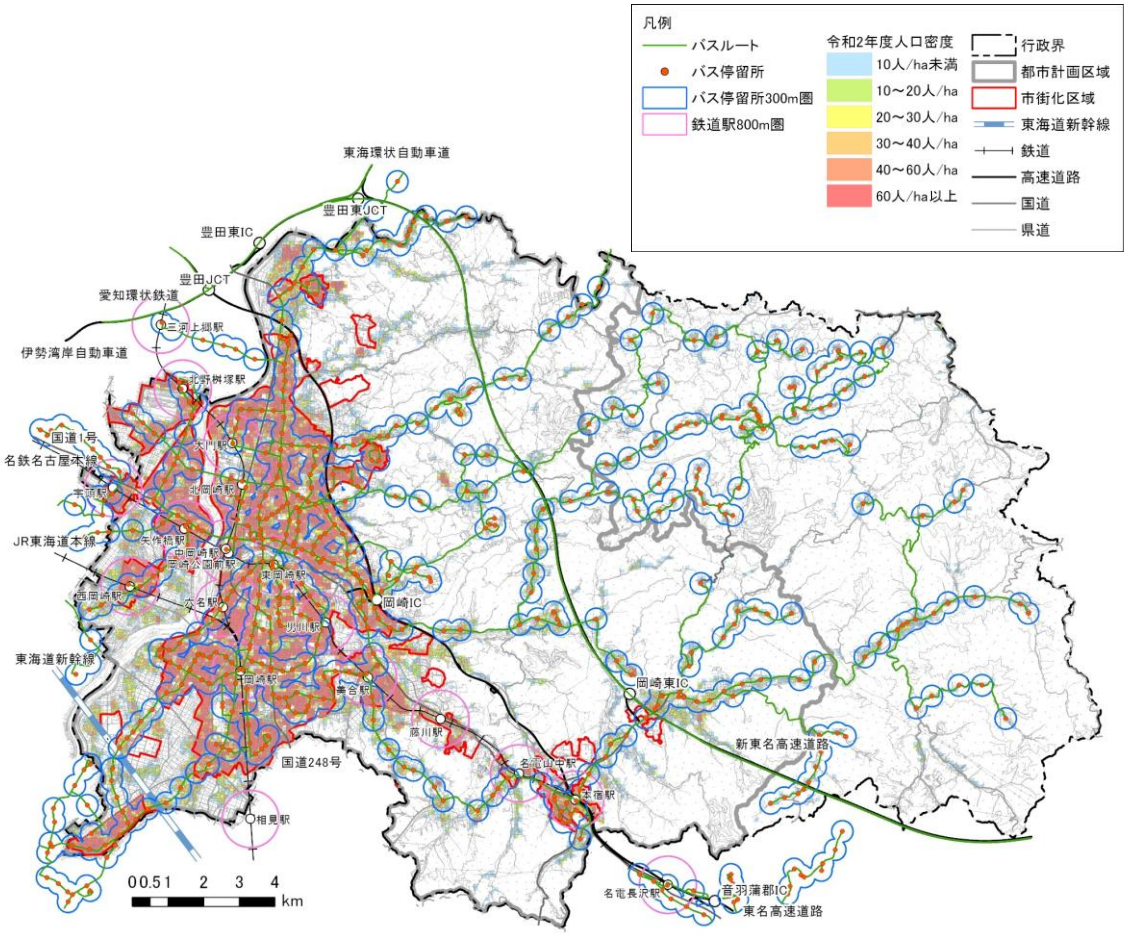
中古住宅の成約件数も県内で名古屋市に次ぐ多さです。住宅の平均価格帯は 2,741 万円と、名古屋市（3,747 万円）や豊田市（2,772 万円）、安城市（3,251 万円）よりは低く、豊橋市（2,358 万円）や西尾市（2,262 万円）よりは高いものとなっており、新築住宅と同じ傾向です。※3

※３　新築住宅着工戸数は住宅着工統計（2025 年）、それ以外の数値は中部圏レインズ_年刊市況レポート（2024 年）

④　生活

本市の人口における公共交通のカバー率は約 78%※4 です。大型商業施設は東岡崎駅や岡崎駅周辺を中心に立地し、生活利便施設、医療・福祉施設、子育て支援施設は市街化区域全体に広く分布しています。

図　人口密度と公共交通ネットワーク



資料：国土数値情報、岡崎市公共交通マップ（2024 年）

主な施設では、「図書館」「活動支援」「文化創造」「交流」の 4 つの機能を持った岡崎市図書館交流プラザりぶら、個性ある活動・展示を行っている美術館・博物館（おかざき世界子ども美術博物館、岡崎市美術館、岡崎市美術博物館)、スポーツ振興を図る岡崎中央総合公園や龍北総合運動場などをはじめ、様々な公共施設が充実しています。

また、三次救急医療機関である岡崎市民病院をはじめ、藤田医科大学岡崎医療センターや愛知医科大学メディカル　センターなどが救急医療を担っています。

※4　「岡崎市地域公共交通計画（2022)」

岡崎市図書館交流プラザりぶら



岡崎市美術博物館



⑤　安全・安心・地域コミュニティ

人口当たりの犯罪（刑法犯）認知件数は、西三河地域の中では比較的少なく、近年は横ばいで推移しています。また、防災では、自主防災組織による地域住民の自主的な防災活動により被害を予防または軽減するための地域の取組が行われています。

また、本市には 555 の町内会があり、加入率は約 88%で、西三河地域の中で突出して高く、地域コミュニティ活動が活発であると考えられます。

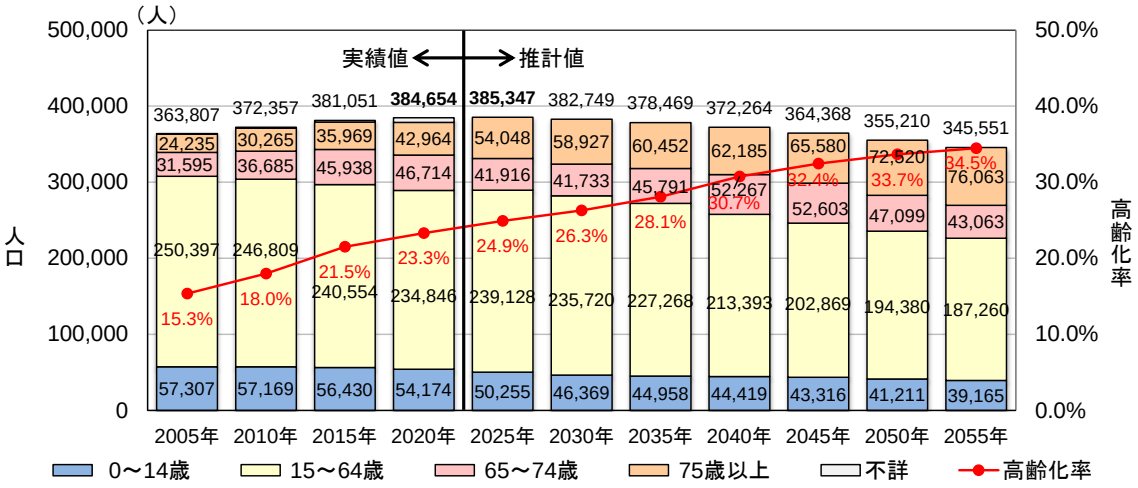
2　人口・世帯の状況

（1）人口・高齢化率の将来推計

本市の 2020 年時点での人口は約 38.5 万人で、2015 年から、約 0.4 万人増えています。今後は、2025 年を境にゆるやかに減少に転じることが予測されています。年齢構成では、65 歳以上の割合が増加していくことが推計されます。

高齢化率でみると、2020 年時点で全国値 28.0％と比較し、本市は 23.3％と低い状況となっていますが、2015 年から比べると約 2 ポイント上昇しており、今後も上昇していくことが予測されています。

図　人口高齢化率の推移と将来推計

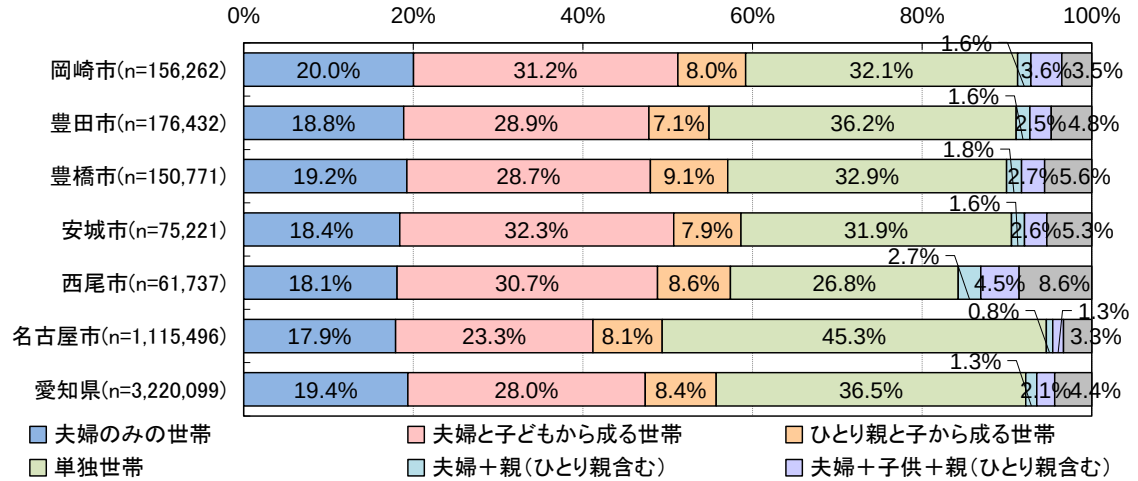


※2020 年までは国勢調査に基づく実績値　※高齢化率：人口に占める 65 歳以上の割合
資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）の結果を基に推計

（2）世帯構成

世帯類型の割合をみると「親（ひとり親含む）+子供」が約４割と最も多く、次いで「単独世帯」が約３割、「夫婦のみの世帯」が約２割と続きます。「親（ひとり親含む）+子供」の比率は愛知県平均の 36.4％を超えており、周辺市の中でも安城市、西尾市に次いで高く、「単独世帯」の比率は県平均の 36.5％を下回り、周辺市の中でも比較的低い割合となっています。

図　世帯別構成割合（周辺市及び愛知県比較）

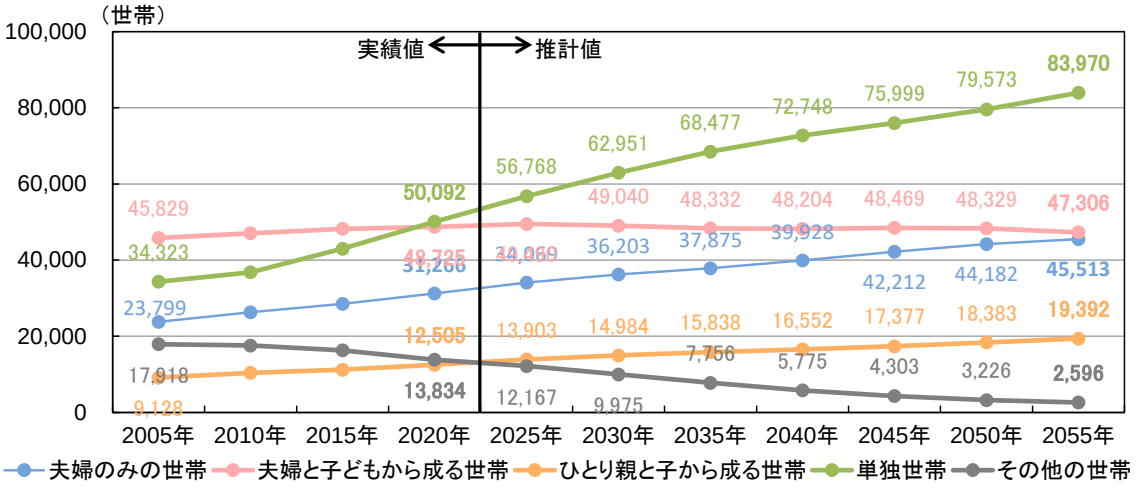


資料：国勢調査（2020 年）

（３）世帯類型別世帯数の推移

世帯類型別に世帯数の推移をみると、「夫婦と子どもから成る世帯」は、ほぼ横ばいで、「その他の世帯」以外の世帯類型は増加傾向となっています。特に、「単独世帯」の増加幅が大きくなっています。2020 年の「単独世帯」は 2010 年と比べると約 1.2 万世帯増加し、今後も増加傾向が継続する見込みです。

図　世帯類型別世帯数の推移

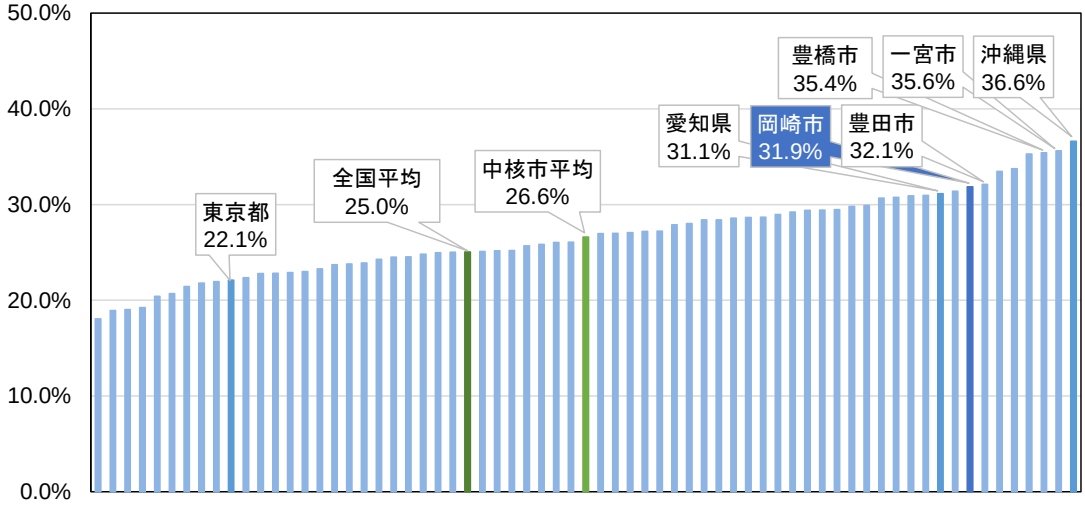


※2020 年までは国勢調査に基づく実績値
資料：国勢調査、岡崎市の将来推計人口（令和 5 年度）

（４）親と子の同居・近居世帯割合

親と子の同居・近居（片道 15 分未満）世帯の割合は、本市は 31.9％と中核市平均の 26.6％に比べて約 5 ポイント高く、中核市平均を上回っています。周辺の豊橋市、豊田市も上位となっており、同居・近居世帯が多い地域と言えます。

図　親と子の同居・近居世帯割合（中核市及び主要都県比較）



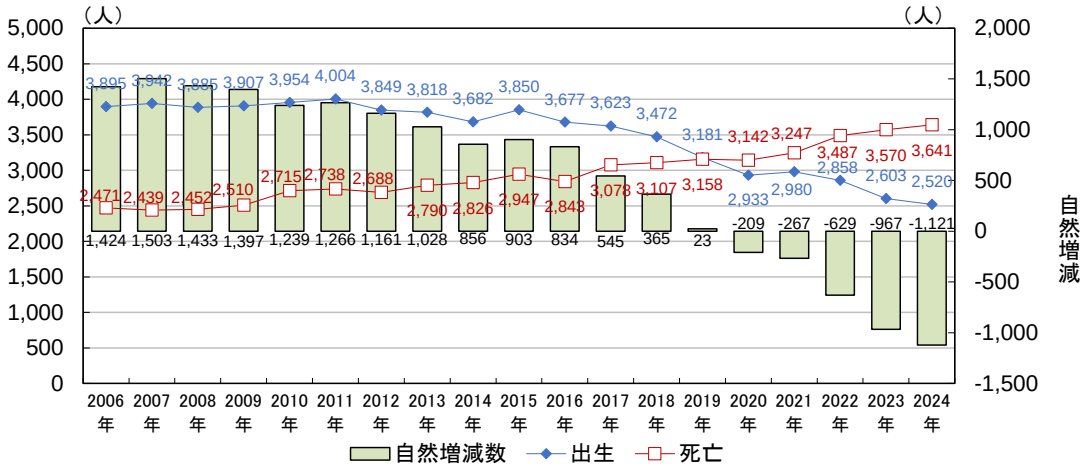
資料：住宅・土地統計調査（2023 年）

（５）人口の増減

①　自然増減

本市人口の自然動態は、2024 年時点で出生 2,520 人、死亡 3,641 人、1,121 人の自然減となっています。近年の推移をみると、2019 年までは出生数が死亡数を上回る自然増が続いていましたが、出生数の減少と死亡数の増加により 2020 年に自然減に転じ、それ以降は自然減が拡大傾向にあります。

図　人口の自然増減の推移

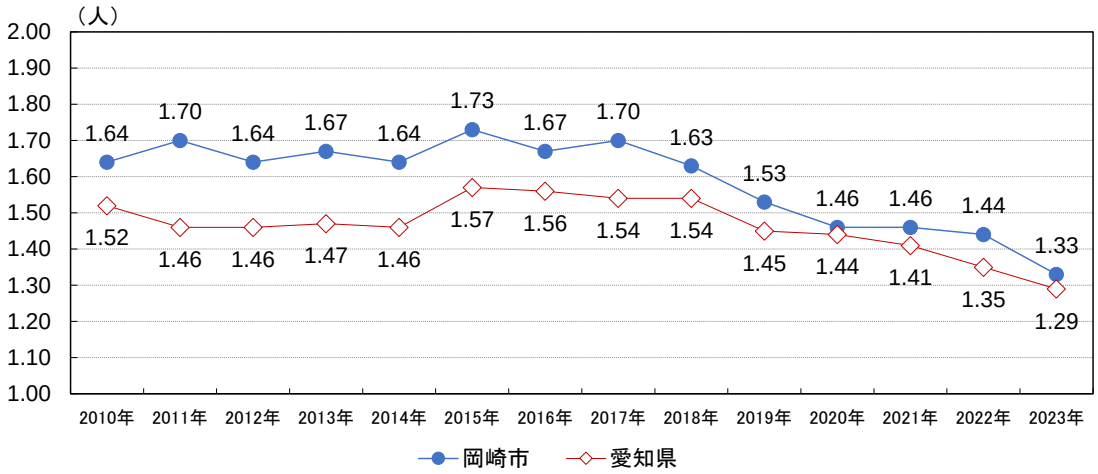


資料：愛知県人口動向調査

＜合計特殊出生率＞

本市の合計特殊出生率は、2018 年までは 1.6～1.7 程度で推移し、2023 年には 1.33 となっています。継続的に愛知県平均の合計特殊出生率を上回っていますが、近年はその差も小さくなっています。

図　合計特殊出生率の推移（愛知県比較）

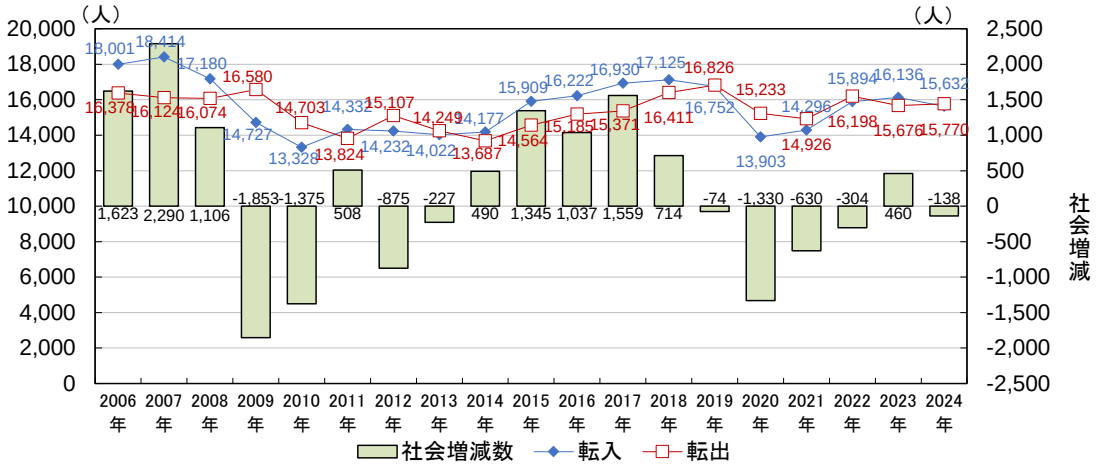


資料：岡崎市統計書

②　社会増減

本市人口の社会動態は、2024 年時点で転入 15,632 人、転出 15,770 人で、転出が超過しており、138 人の社会減となっています。リーマン・ショックがあった 2009 年以降は転出超過による社会減が見られ、2014 年以降は、社会増が続きましたが、2019 年に再び社会減に転じ、特に 2020 年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、転入者が大幅に減少しました。近年は、転入と転出が均衡しています。

図　人口の社会増減の推移



資料：愛知県人口動向調査

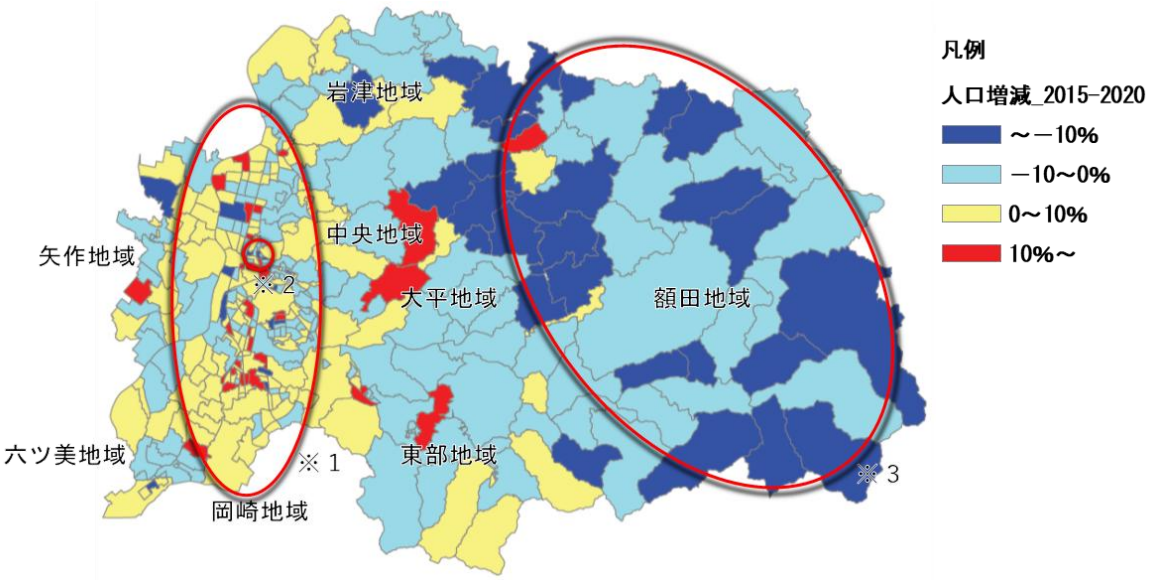


（６）地域別の人口増減と将来推計

①　人口増減

地域別に 2015 年から 2020 年の人口増減をみると、岡崎地域、矢作地域など、市域西部※1 で人口が増加しています。しかし、中心市街地※2 でも人口減少している地域が見られ、額田地域をはじめとする市域中部から東部にかけて※3 広い地域で人口が減少しています。

図　町丁目別の人口増減（2015-2020）

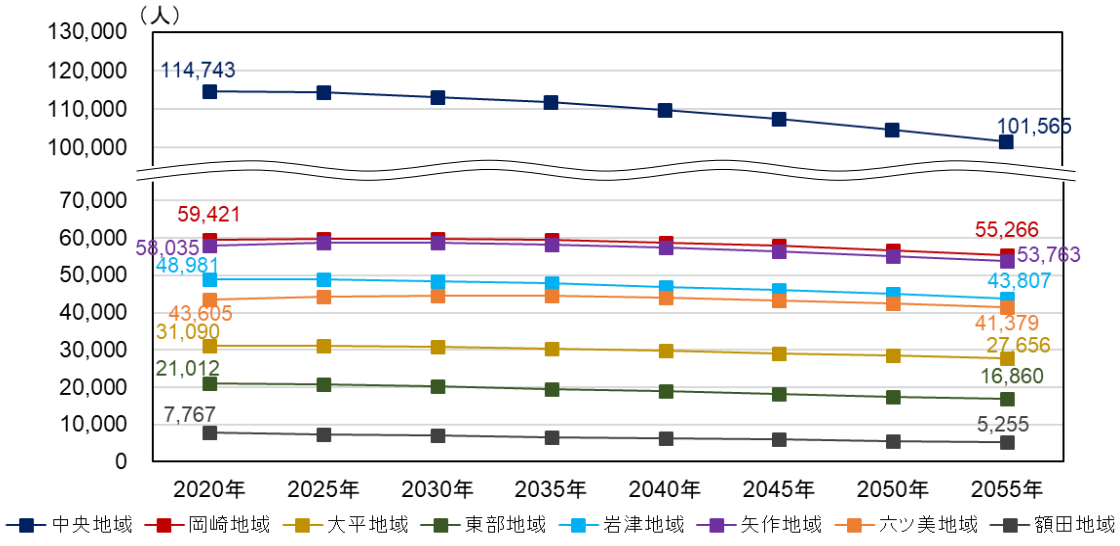


資料：国勢調査（2015 年、2020 年）

②　将来推計

地域別の将来人口の推計からは、岡崎地域は 2025 年を境に、矢作地域と六ツ美地域は 2030 年を境に減少に転じることが予測され、その他の地域については 2020 年から一貫して減少していくことが推計されています。

図　地域別人口の将来推計



資料：岡崎市の将来推計人口（令和 5 年度）

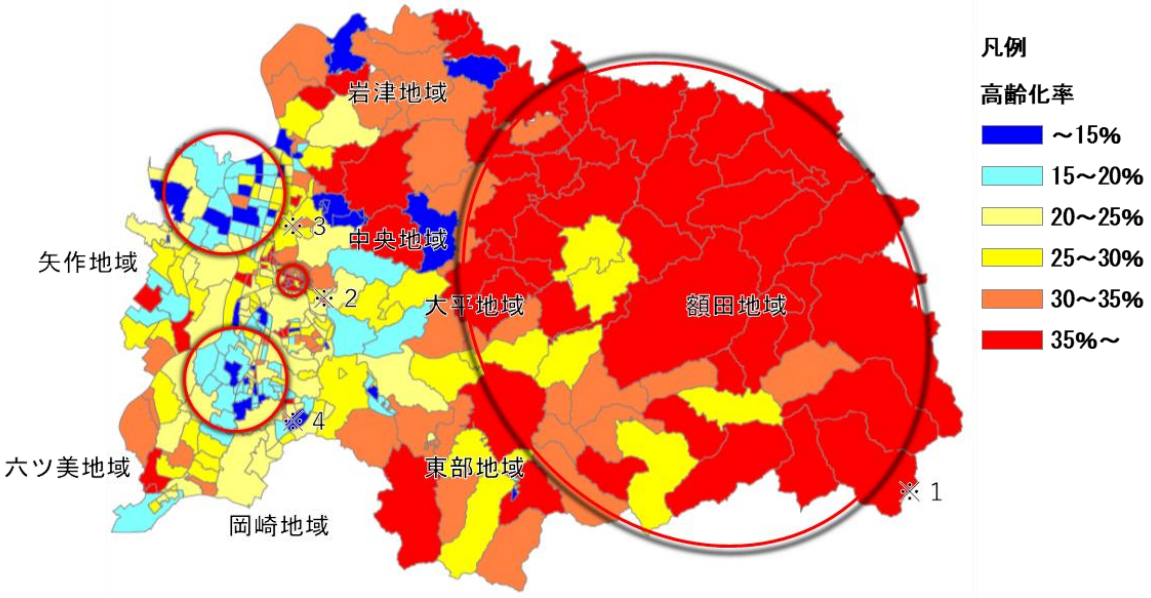
（７）地域別の高齢化の状況

①　高齢化率

地域別の高齢化率は、市域中心から東部の区域にかけて高齢化率が高くなり、特に額田地域※1では35％を超える高い高齢化率の地域が多くあります。

市域西部では、中心市街地※2で高齢化率が高く、市域北西部※3や、岡崎地域、六ツ美地域の北部※4は市域全体と比較するとやや低くなっています。

図　町丁目別の高齢化率

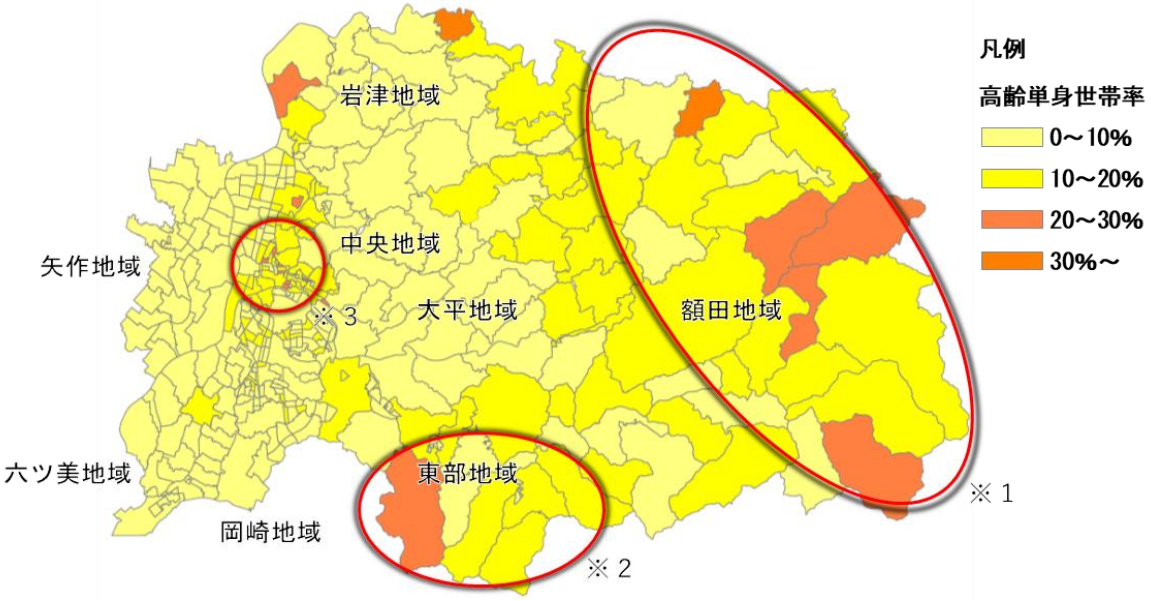


資料：国勢調査（2020年）

②　高齢単身世帯率

地域別に高齢単身世帯率をみると、額田地域の東部※1、東部地域の南部※2、中央地域の西部（中心市街地）※3で高い割合となっています。

図　町丁目別の高齢単身世帯率

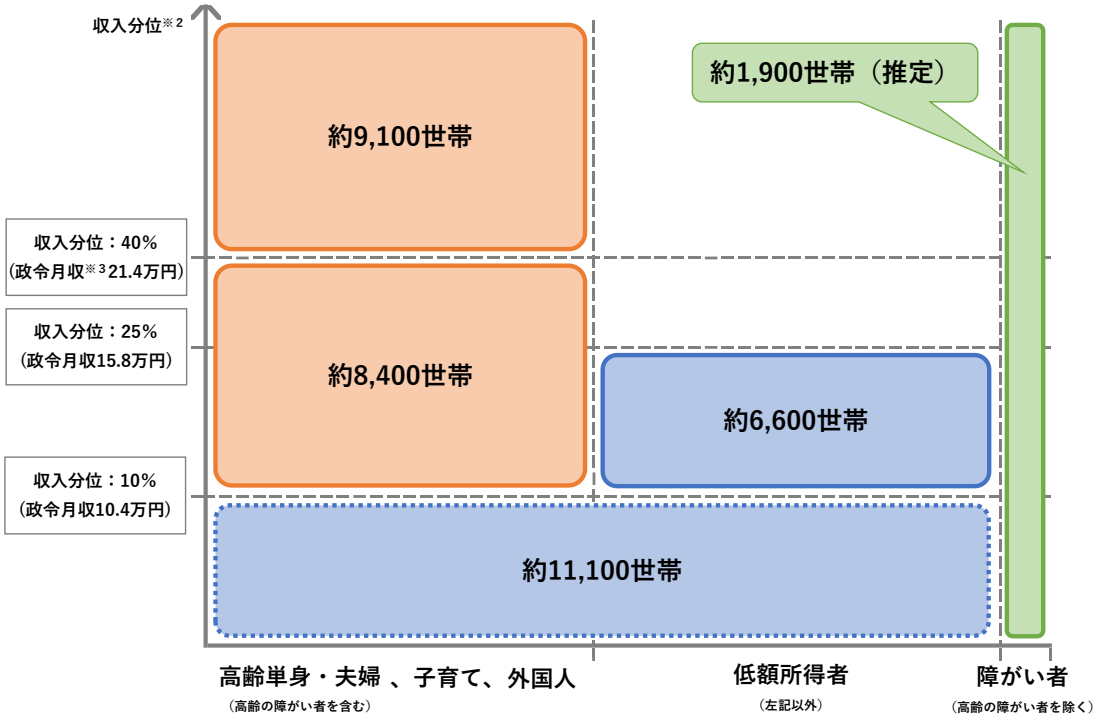


資料：国勢調査（2020年）

（８）住宅確保要配慮者

本市の住宅セーフティネット制度の対象となる主な住宅確保要配慮者数は、国土交通省の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム※1」を用いると、全体で約 37,100 世帯と推計され、今後、高齢化が進むことにより増加していくことが予測されます。

図　主な住宅確保要配慮者数の推計



※１　「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく「ストック推計プログラム」の改良版である「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（2021 年９月改良）により算定したもの。障がい者世帯は推計対象外のため、手帳所持者数から独自に算定。

※２　収入を低い順から並べて区切った際に相当する分位のこと。収入分位 25％であれば、全ての世帯のうち収入を低い方から並べて１/４番目に該当する世帯のことを指す。

※３　公営住宅法施行令の規定に基づき、所得税法の規定に準じて算出した所得金額の合計から、配偶者控除、老人扶養控除、扶養親族控除、障害者控除等を行ったうえで 12 で除した額。

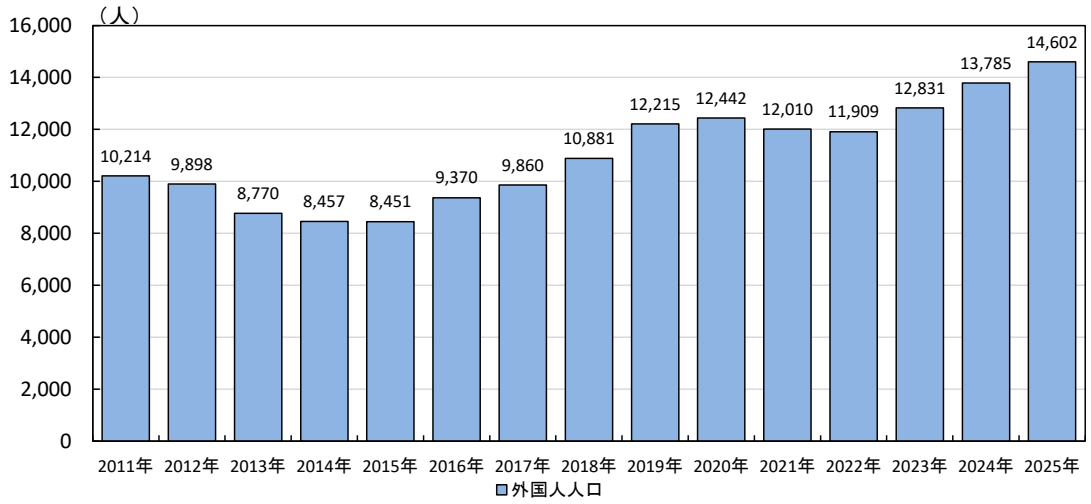
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム、第５次岡崎市障がい者基本計画より作成

（９）外国人の人口推移

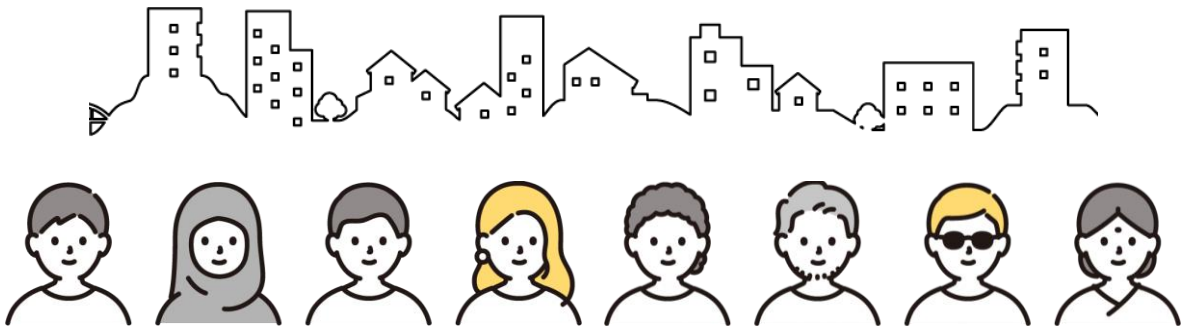
本市の 2025 年 4 月 1 日現在の外国人人口は 14,602 人で、市人口の 3.8％となります。

減少傾向にあった外国人人口は、2016 年以降増加に転じ、2021 年からは、前年より続く新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一時減少傾向にありましたが、近年はアジア諸国から特定技能・家族滞在・留学等の在留資格による外国人の転入に伴い、再び増加傾向となっています。

図　外国人人口の推移



資料：岡崎市住民基本台帳

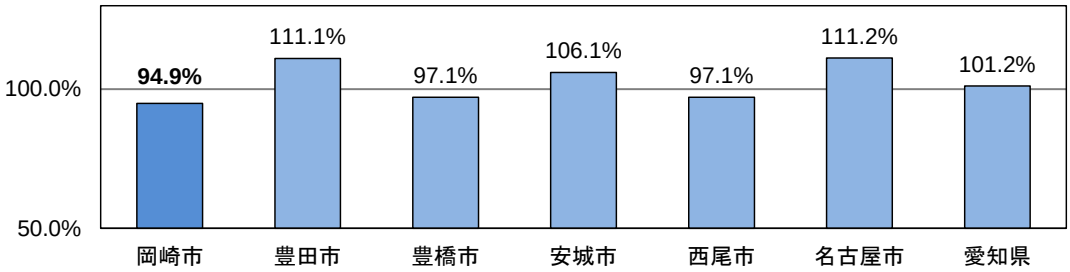


（10）昼夜間人口比率と市内就業率、従業・通学地への流出入

①　昼夜間人口比率

本市の昼夜間人口比率は 94.9%と周辺市や愛知県平均よりも低く、「住宅都市」としての様相が強くなっています。

図　昼夜間人口比率

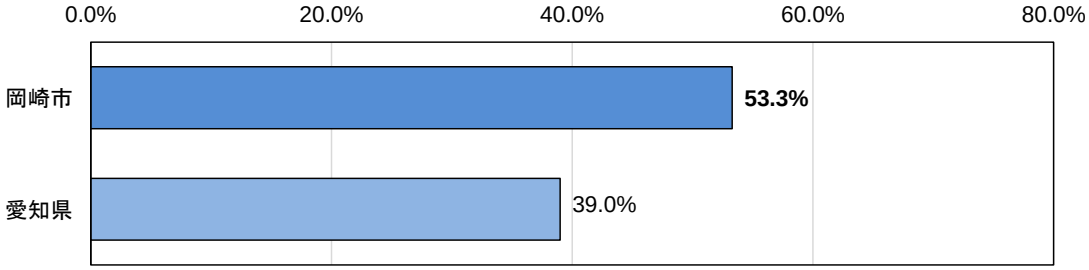


資料：国勢調査（2020 年）

②　市内就業率

市内での就業率は 53.3%で、愛知県平均を 14 ポイント以上上回っており、市内の就業先も県下では一定以上確保されていると考えられます。

図　市内就業率



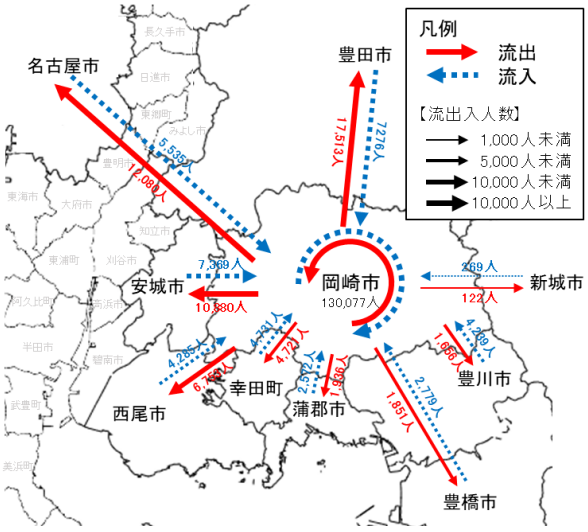
資料：国勢調査（2020 年）

③　従業・通学地への流出入

本市から従業・通学地への流動が多いのは、豊田市（流出 17,513 人、流入 7,276 人）、名古屋市（流出 12,080 人、流入 5,535 人）、安城市（流出 10,880 人、流入 7,369 人）となっています。いずれも流出超過で、特に豊田市、名古屋市への流出が多くなっています。そのほか、西尾市に対しても流出超過となっています。

一方で、豊川市、豊橋市、蒲郡市、新城市、幸田町からは流入超過となっています。

図　従業・通学地への流出入の状況



資料：国勢調査（2020 年）

3　住宅ストックの状況

（1）住宅ストックの概況

①　住宅種別ごとの住宅数の推移

2023 年の住宅・土地統計調査による「住宅総数」は 173,550 戸で、このうち「居住世帯のある住宅」が 155,100 戸、「居住世帯のない住宅」は 18,450 戸あります。「居住世帯のない住宅」のうち、空き家は 17,880 戸で空き家率は 10.3%となります。

2018 年との比較では、「住宅総数」は 11,380 戸増加しており、これは主に「居住世帯のある住宅」のうち「持ち家」が 7,200 戸、「民間賃貸住宅」が 890 戸増加したことや、「居住世帯のない住宅」のうち「賃貸用の住宅」（賃貸用の空き家）が 3,450 戸、「その他の住宅」が 1,240 戸増加したためで、世帯数の増加による住宅供給や、高齢化等による空き家の増加が考えられます。

表　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。
※本市における空き家等の現地調査結果とは異なる。
※資料の住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、総数と各項目の総和は一致しない場合がある。

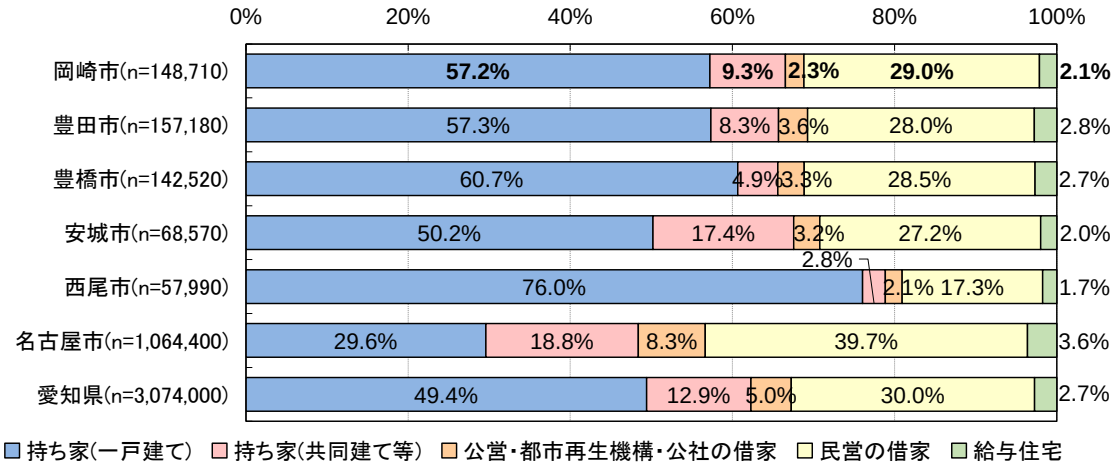
資料：住宅・土地統計調査（2018 年、2023 年）

②　所有関係別の建て方

住宅の所有関係をみると、「持ち家（一戸建て）」が 57.2％と愛知県平均を約８ポイント上回っています。豊田市、豊橋市なども同様の傾向です。持ち家率は 66.5％で、2018 年（65.6％）よりやや上昇しています。

借家については、「民営の借家」が 29.0％で最も高く、「公営・都市再生機構・公社の借家」2.3％、「給与住宅」2.1％と続きます。

図　所有関係別の建て方の割合（周辺市及び愛知県比較）



資料：住宅・土地統計調査（2023 年）

③　住宅の耐震化率の現状

2026 年３月時点での本市の住宅の耐震化率は 94.5％です。2021 年（91.3％）と比べ３ポイント以上上昇しています。木造戸建て住宅の耐震化率が最も低く 89.7％となっています。全国の耐震化率 90％(2023 年時点)、愛知県の推計値では県全体の耐震化率は 93.1％(2025 年時点)であり、本市の耐震化率は県全体の耐震化率をわずかに上回っています。

耐震性のない木造戸建て住宅は 8,487 戸、非木造戸建て住宅は 706 戸となり、木造共同建て住宅は 124 戸、非木造共同建て住宅は 46 戸、合計で 9,363 戸となっています。

表　2025 年度の住宅の耐震化の現状

	構造	現　状					
		全戸数 a	新基準住宅 b	旧基準住宅 c	耐震性あり d	耐震性なし e=c-d	耐震化率 f=(b+d)/a
戸建て住宅	木造	82,436 戸	64,740 戸	17,696 戸	9,209 戸	8,487 戸	89.7％
	非木造	20,625 戸	17,512 戸	3,113 戸	2,407 戸	706 戸	96.6％
共同住宅	木造	12,949 戸	12,619 戸	330 戸	206 戸	124 戸	99.0％
	非木造	53,340 戸	50,121 戸	3,219 戸	3,173 戸	46 戸	99.9％
住宅合計		169,350 戸	144,992 戸	24,358 戸	14,995 戸	9,363 戸	94.5％

※住宅数は空き家数を除いた数値
※ａ、ｂ、ｃは固定資産税データから算出
※ｄは固定資産税データと住宅・土地統計調査から算出

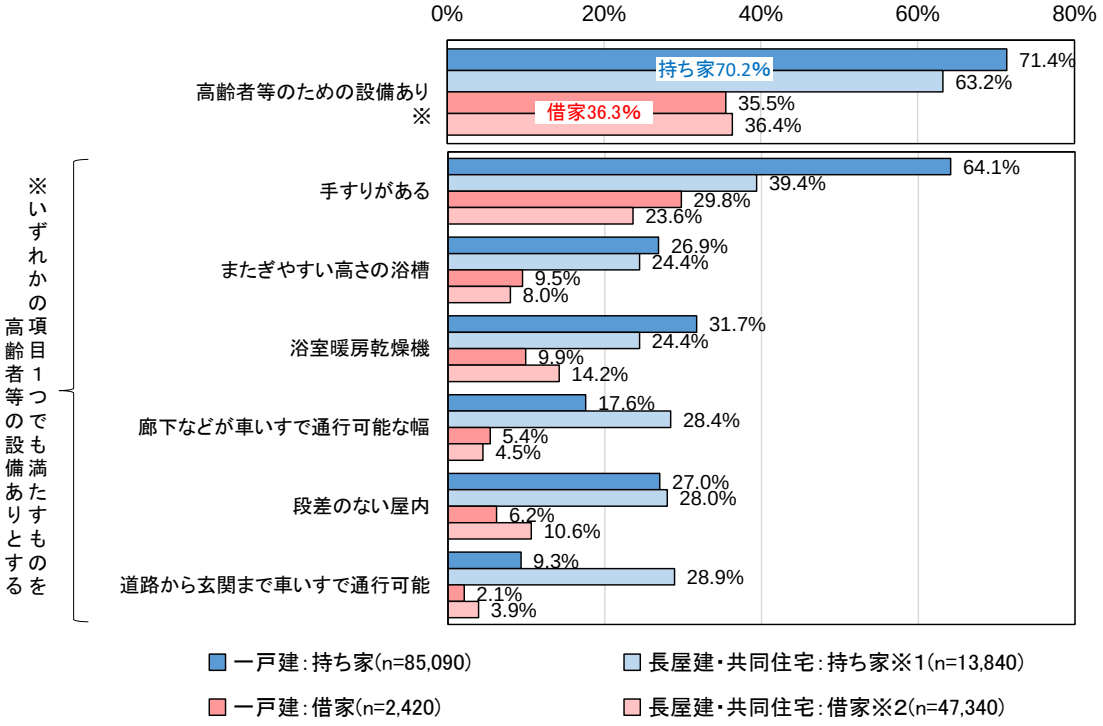
資料：岡崎市建築物耐震改修促進計画（2026 年）

④　高齢者等対応の設備の設置状況

住宅・土地統計調査から、本市の高齢者等のための設備のある住宅の割合は、持ち家で70.2%、借家で 36.3%と借家の設置率が低くなっています。2018 年の持ち家（66.8%）と比べ約３ポイント、2018 年の借家（29.5%）と比べ約７ポイント上昇しています。また、建て方別では持ち家、借家ともに一戸建での設置率が高くなっています。

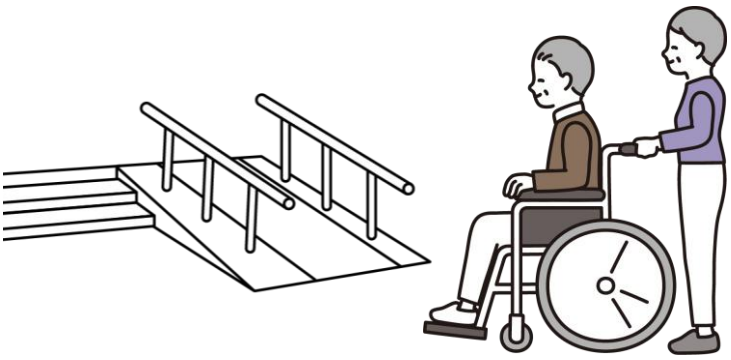
高齢者等のための設備の内容としては、いずれの所有関係、建て方でも「手すりがある」が最も設置率が高く、特に戸建て・持ち家では６割を超えています。そのほかの項目は持ち家においても３割程度の設置率にとどまっていますが、「廊下などが車いすで通行可能な幅」や「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」などの移動の容易性については、長屋建て・共同建て持ち家が戸建て・持ち家を上回る設置率となっています。

図　持ち家・借家別の高齢者対応設備の設置割合



※１いわゆる分譲マンション等
※２いわゆる賃貸アパート等

資料：住宅・土地統計調査（2023 年）

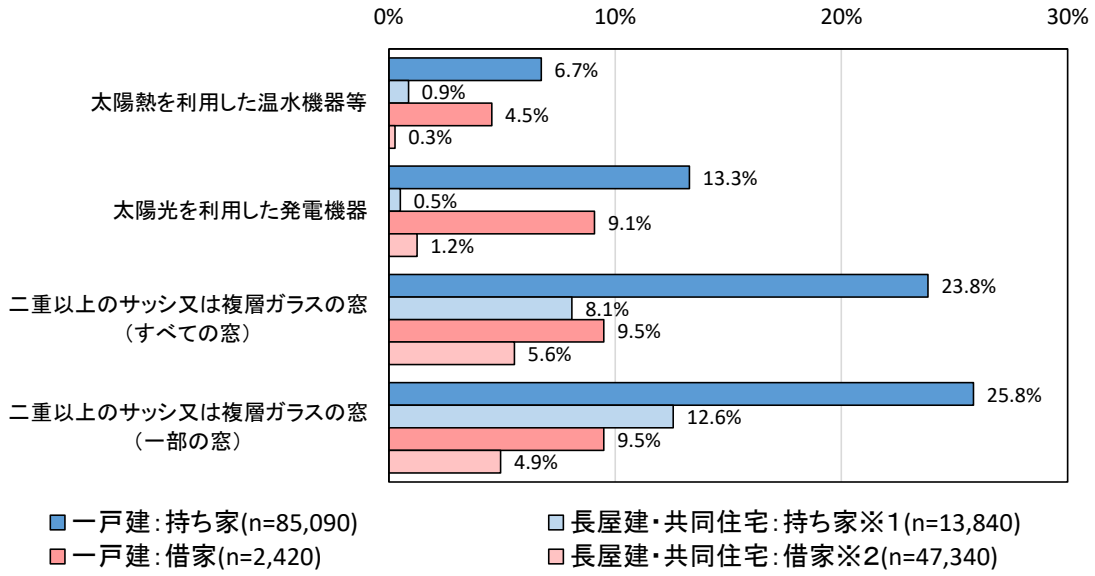


⑤　省エネルギー設備等の設置状況

省エネルギー設備等の設置がされている住宅の割合は、持ち家、借家ともに戸建てでの設置率が高くなっています。

省エネルギー設備等の設置の内容としては、「太陽熱を利用した温水機器等」「太陽光を利用した発電機器」の機器の設置率が低く、特に長屋建て・共同建てはほとんど設置がされていません。また、すべての窓を「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」のいわゆる断熱窓にしている住宅は、戸建て・持ち家が２割程度、それ以外の住宅では１割未満となっていますが、機器の設置率と比較するといずれも高い割合となっています。

図　持ち家・借家別の省エネルギー設備等の設置割合



※１いわゆる分譲マンション等
※２いわゆる賃貸アパート等

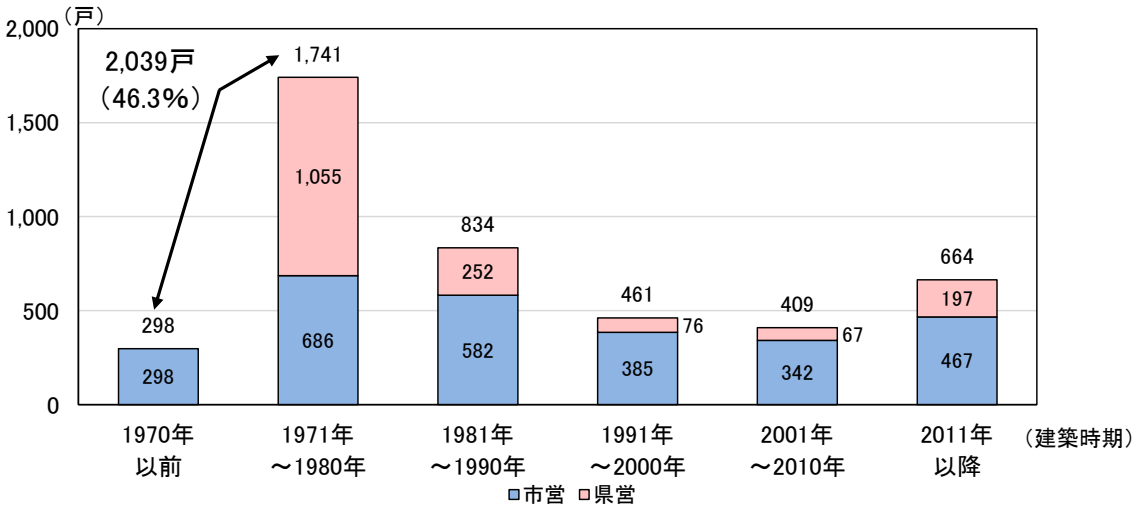
資料：住宅・土地統計調査（2023 年）

（２）公営住宅の状況

①　建築時期別ストック数（市営・県営）

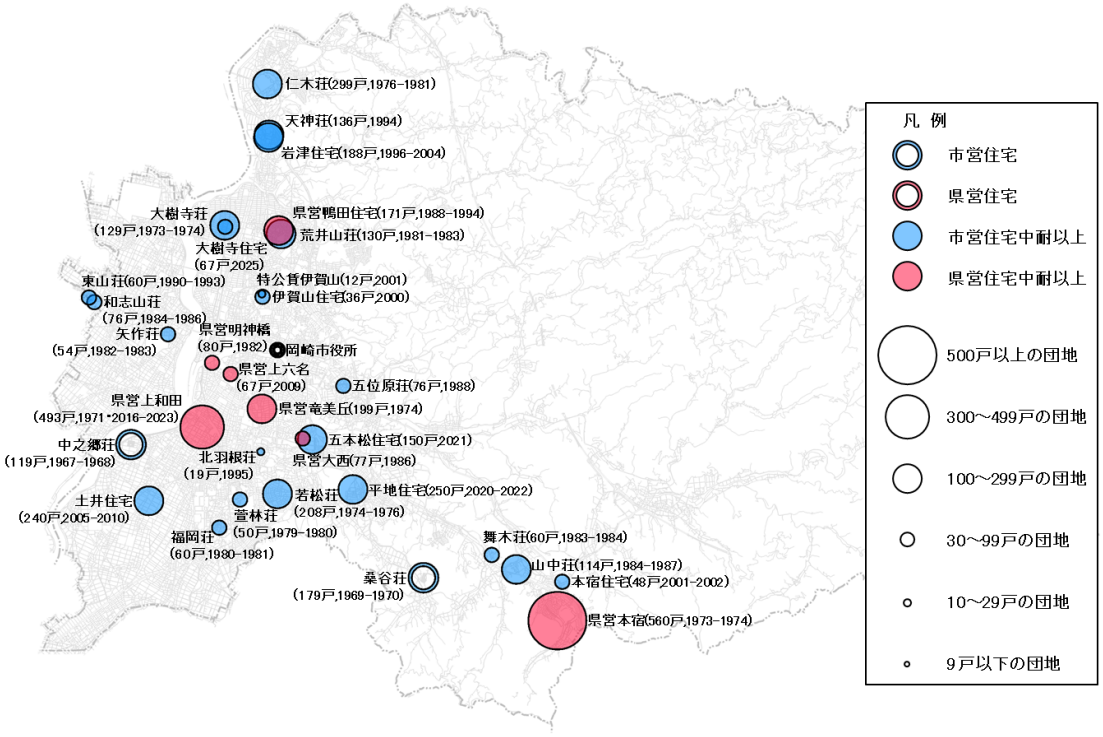
本市の公営住宅ストック数は、市営住宅 2,760 戸、県営住宅 1,647 戸、計 4,407 戸です。公営住宅ストックのうち、旧耐震基準により建築されたと考えられる 1980 年以前建築の公営住宅が 2,039 戸あり、全体戸数の 46.3%を占めます。

図　公営住宅の建築時期別ストック数



資料：岡崎市、愛知県（2026 年 4 月時点）

図　公営住宅分布図

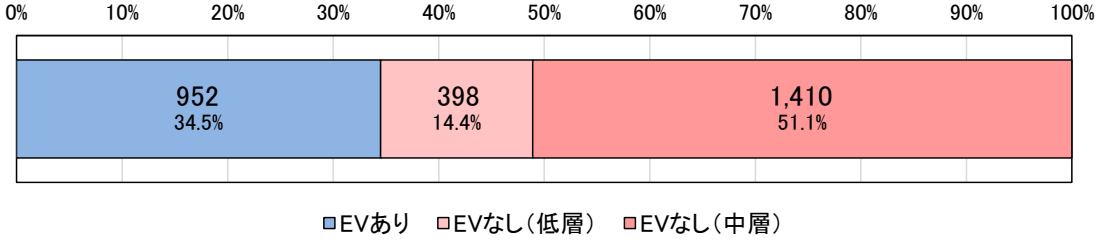


資料：岡崎市、愛知県（2026 年 4 月時点）

②　市営住宅のエレベーターの設置状況

市営住宅のエレベーターの設置率は 34.5%です。未設置の住戸は 1,808 戸で、これらの大半が中層住宅です。

図　市営住宅のエレベーターの設置状況



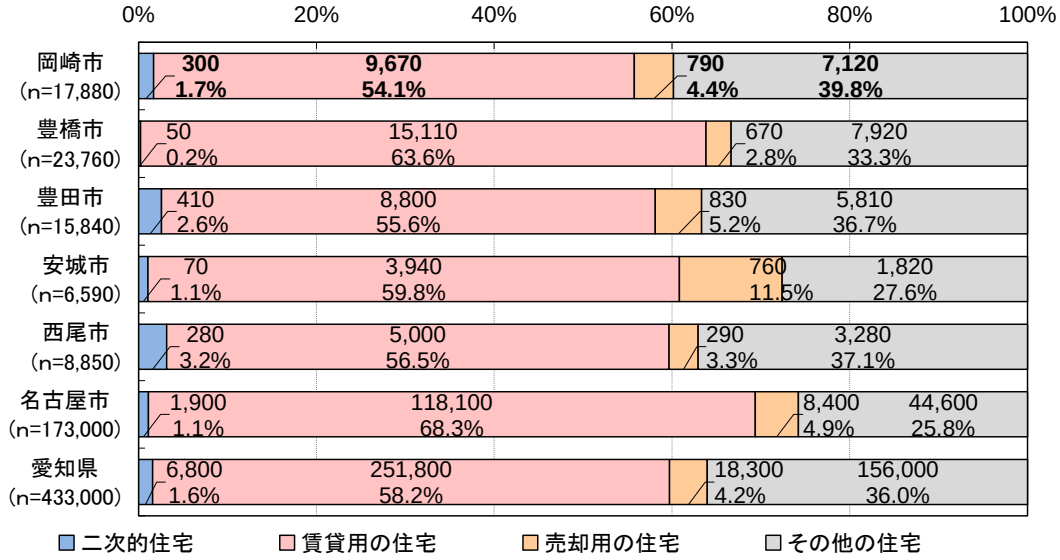
資料：岡崎市（2026 年 4 月時点）

（３）空き家の状況

①　空き家の種類

空き家の種類については、「賃貸用の住宅」（54.1%）と「その他の住宅」（39.8%）が多くなっています。愛知県平均や周辺都市と比べると、「賃貸用の住宅」の割合が低く、「その他の住宅」の割合が高くなっています。

図　空き家の種類別割合



※資料の住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、総数と各項目の総和は一致しない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（2023 年）

②　空き家数・空き家率の推移と増減

空き家数は 2018 年の 12,690 戸から 2023 年の 17,880 戸になっています。「賃貸用空き家」が調査年度による差があるものの、空き家として問題となる特定の目的を持たない「その他空き家」は増加傾向にあります。

表　空き家数と空き家率の推移と増減

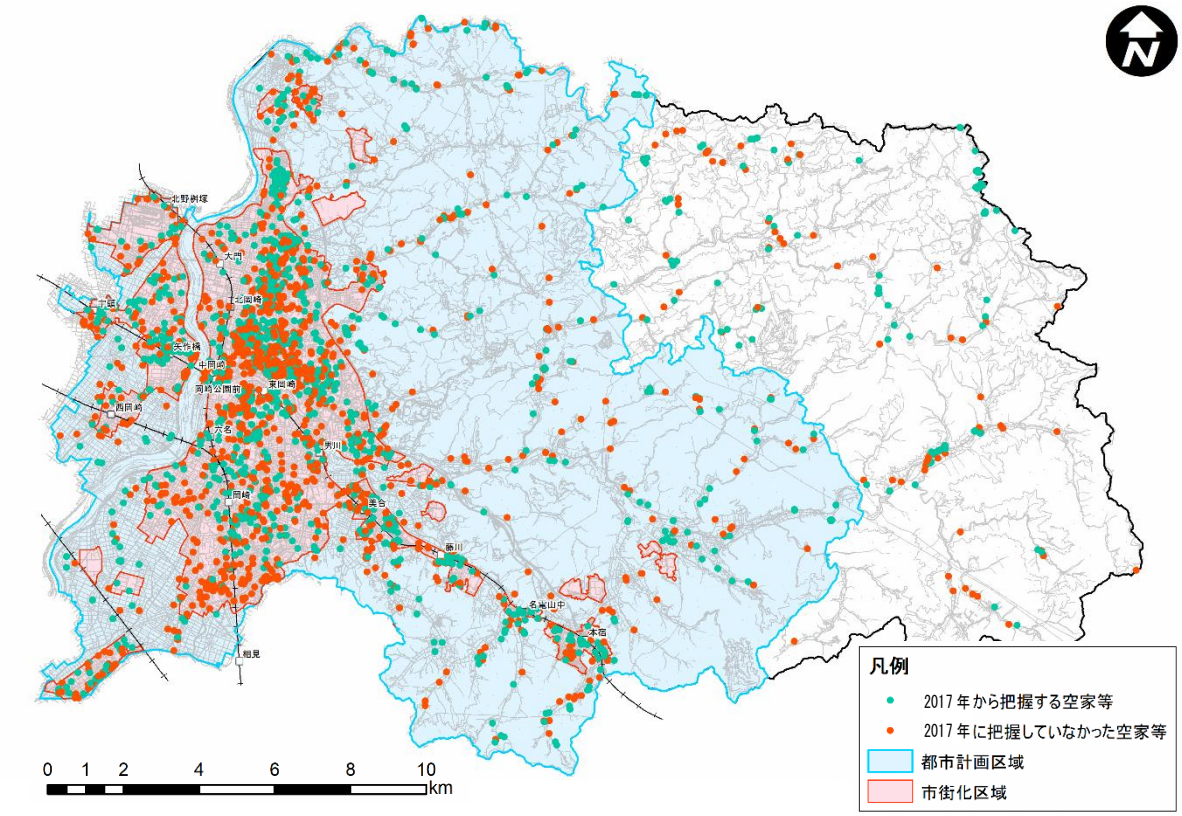
	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年	増減 2023 年-2018 年
空き家数	11,380 戸	19,110 戸	12,690 戸	17,880 戸	+5,190 戸
空き家率	7.9%	12.2%	7.8%	10.3%	+2.5pt
賃貸用空き家数	6,190 戸	12,160 戸	6,220 戸	9,670 戸	+3,450 戸
賃貸用空き家率	4.3%	7.8%	3.8%	5.6%	+1.8pt
その他空き家数	4,510 戸	6,030 戸	5,880 戸	7,120 戸	+1,240 戸
その他空き家率	3.1%	3.9%	3.6%	4.1%	+0.5pt

資料：住宅・土地統計調査（2008 年、2013 年、2018 年、2023 年）

③　空き家の分布状況

空き家は市域中心部及び北東部の山間地域に広く分布しています。市域中心部では、密集市街地エリアのほか、1960 年代に造成された郊外の大規模住宅団地や、額田地域の集落にも空き家は存在し、市域全域で増加しています。

図　空き家及び空き家の可能性のある建物の軒数



※本市における空家等の現地調査結果によるもの

資料：岡崎市空家等対策計画（2023 年）を一部加工

4　市民や事業者の意識（市民アンケート、事業者アンケート・意見交換会結果）

（1）市民アンケート調査【2026 年実施】

①　調査の目的

本市における住まい及び周辺環境に関する評価、住まいや暮らしに関する意向などを把握し、本計画の基礎資料とすることを目的に、アンケート調査を実施しました。

②　調査状況

本市市民を対象に、2026 年５月から６月にインターネット調査（希望者には紙調査票を配布）により実施しました。配布件数 3,000 件に対して、回答件数は 994 件、回収率は 33.1％になりました。

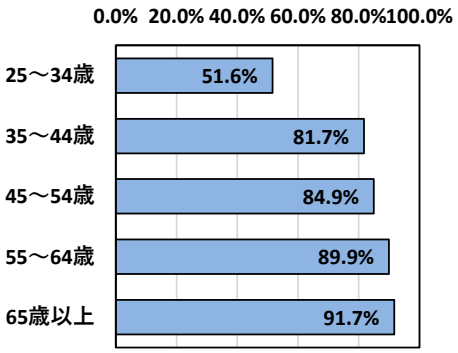
③　調査結果の概要

＜現在の住まいについて＞

・戸建て・持ち家が７割強、分譲マンションと合わせた持ち家率は約８割となっています。持ち家率は年齢が上がるとともに高まります。35～44 歳には持ち家率が概ね８割強に達します。

・建築時期別には建設から概ね 35 年以内の「平成３年以降(1991 年以降)」が約７割を占めており、旧耐震基準で建設されたと考えられる「昭和 55 年以前(1980 年以前)」は約１割となっています。

図　年代別の持ち家率



・住まいの広さについては、「戸建て・持ち家」は「100～150 ㎡未満」、「分譲マンション」は「70～100 ㎡未満」が多くなっています。「民間の賃貸アパート・マンション」は「40～70 ㎡未満」が多いですが、40 ㎡未満も３割弱を占めています。

・現在の住まいへの居住期間としては、生まれた時からも含めて 11 年以上、居住している者が 2/3 を占めています。転居状況としては、市内での転居者が約６割で、市外からの転居（転入）者は約３割となっています。

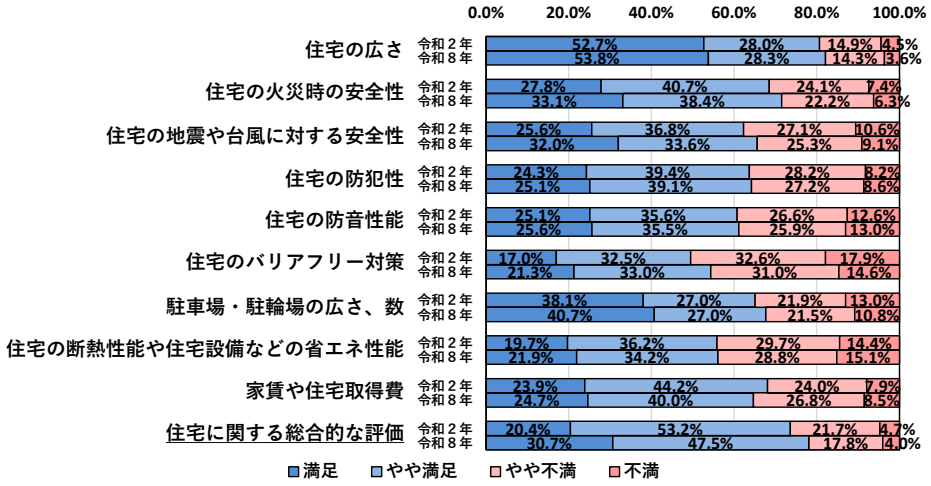
＜住まい・周辺環境の満足度について＞

・住まいの満足度は、総合評価を含めてすべての項目で満足度が不満度を上回っています。特に「住宅の広さ」「住宅の火災時の安全性」への満足度が高くなっています。

・一方で「住宅のバリアフリー対策」「住宅の断熱性能や住宅設備などの省エネ性能」などの住宅性能については全体と比べると不満度はやや高い状況です。

・また、前回調査と比べると「家賃や住宅取得費」以外の項目で満足度が上昇しています。

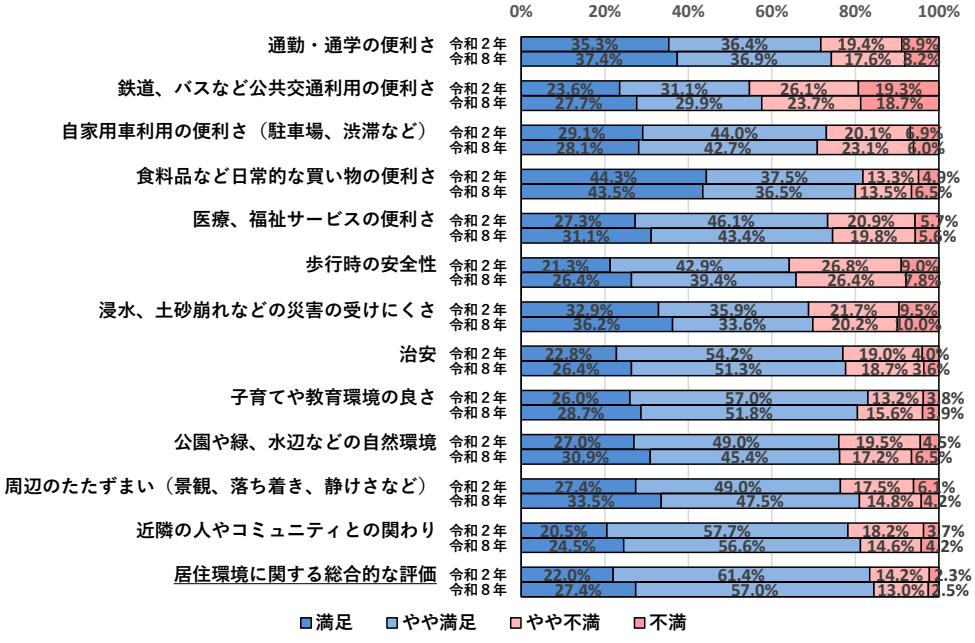
図　住まいの満足度



・周辺環境への満足度は、総合評価を含めてすべての項目で満足度が不満度を上回っています。特に「子育てや教育環境の良さ」「周辺のたたずまい」「近隣の人やコミュニティとの関わり」への満足度が高い状況です。

・また、前回調査と比べると多くの項目で満足度が上昇しています。

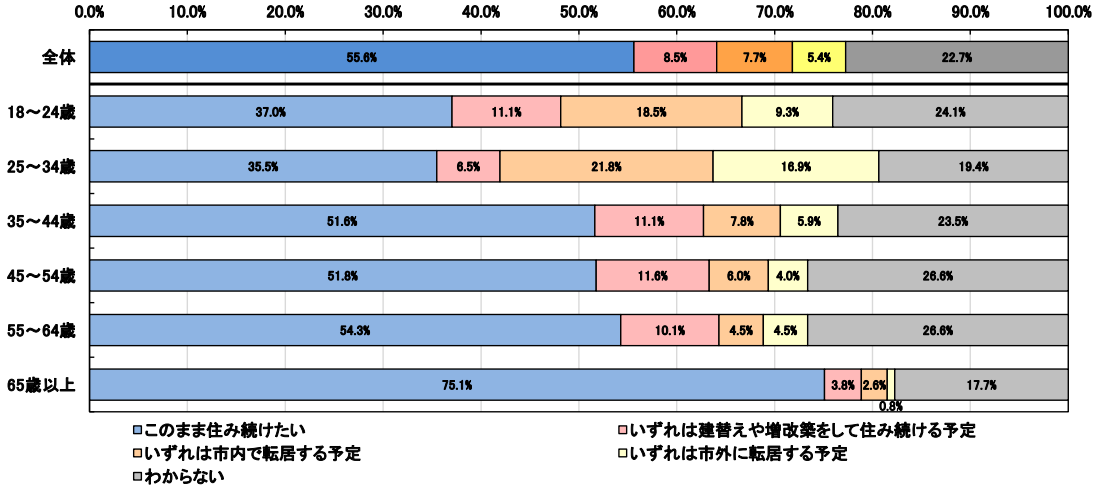
図　周辺環境についての満足度



＜居住継続意向について＞

・現在の住まいに住み続ける意向を持つ方が６割強を占めており、市内転居を含め、７割強が市内に住み続けたいと考えています。転居意向は若年者で比較的高く、年代が上がるにつれ住み続ける意向を持つ方の割合が高くなっています。また、45～64 歳は「わからない」の割合が比較的高くなっています。

図　年代別の居住意向



＜直近５年間の省エネ住宅等へのニーズについて＞

・直近５年間で省エネ住宅の新築または改修をした、もしくは今後実施していきたい割合は約 41%で、年代別にみると若年者の割合が高くなっています。また、省エネ設備については、約 70%が導入もしくは導入意向を示しています。

・省エネ住宅の新築や改修のために課題となるものとして、「お金がかかる」が最も高い割合となっていますが、「省エネ住宅がどんなものかわからない」「光熱費や住みやすさがどれくらい変わるのかわからない」といった省エネ住宅そのものや効果がわからないといった課題も一定の割合があります。

図　省エネ住宅の新築・改修、省エネ設備の導入状況

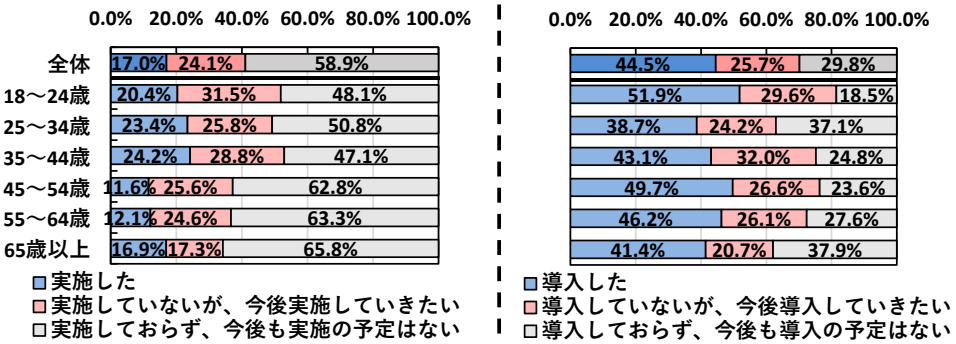
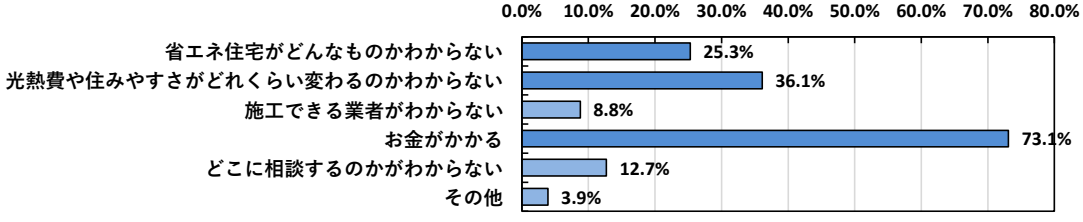


図　省エネ住宅の新築や改修への課題



＜本市の魅力について＞（自由回答）

・交通利便性や県内中央に位置していることによる他市へのアクセスの良さなどの「道路・交通・立地のよさ」、歴史あるまちなみや観光資源などの「歴史・文化・観光」に関する意見が多く挙げられました。

・住環境に関する意見としては、「都会すぎず、田舎すぎない」、「静か、落ち着きがある」、「日常生活の利便性」を評価する意見が多く挙げられました。

＜次に迎える生活・暮らしの変化の予想と希望する住まい・居住環境＞

※回答者が次に迎える生活・暮らしの大きな変化（予想）として、以下の９つの選択肢を設けており、以下にその回答の傾向を整理しています。
選択肢：「就職」「結婚」「転職や起業」「出産」「子の独立」「親が高齢となること」「自身や配偶者が高齢となること」「子や孫との同居」「その他」

・生活・暮らしに変化があったときに望ましい住まいは、約 68%が今の住宅のリフォームを含めて今の住まい方のまま変わらないと回答しています。一方、約 30%は住み替え意向を示しています。

・変化があったときに暮らしたい環境は、「買い物や移動に便利な駅前やまちなか」を希望する割合が高く、前回調査より強い傾向が見られます。

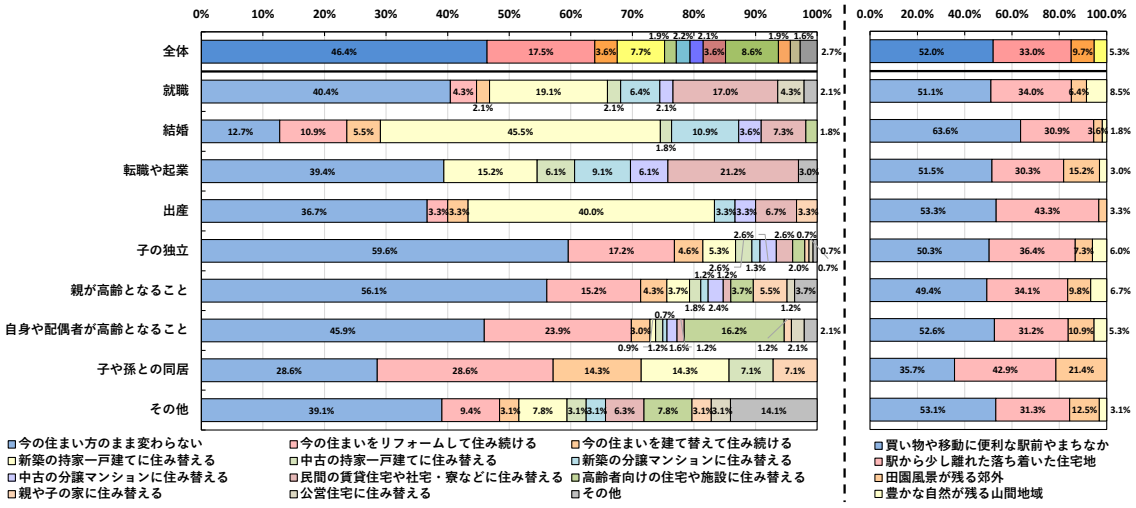
・「就職」「転職や起業」期では、民間の賃貸住宅や社宅などのほか、分譲マンションに住み替える意向が強くなっています。また、「転職や起業」期では、田園風景が残る郊外の居住環境が他の暮らしの変化と比べても割合が高くなっています。

・「結婚」「出産」を機に持ち家を取得する意向が半数程度あり、これらが持ち家取得の大きな契機となっていると考えられ、特に新築志向が強い傾向にあります。また、前回調査では「結婚」期での民間賃貸住宅への住み替え意向が２割程度ありましたが、今回の調査では１割未満となっています。居住環境については、駅前やまちなかを希望する割合が他の暮らしの変化と比べても高くなっています。

・「子の独立」や「親が高齢となること」「自身や配偶者が高齢となること」のタイミングでは、「今の住まい方のまま変わらない」意向が強くなり、リフォームして住み続ける意向を持つ方も一定割合見られます。「自身や配偶者が高齢となること」のタイミングでは、高齢者向け住宅や施設への住み替えニーズも見られます。

・「子や孫との同居」では、住まいをリフォームして住み続けることや、田園風景が残る郊外の居住環境を希望する割合が他の暮らしの変化と比べて高くなっています。

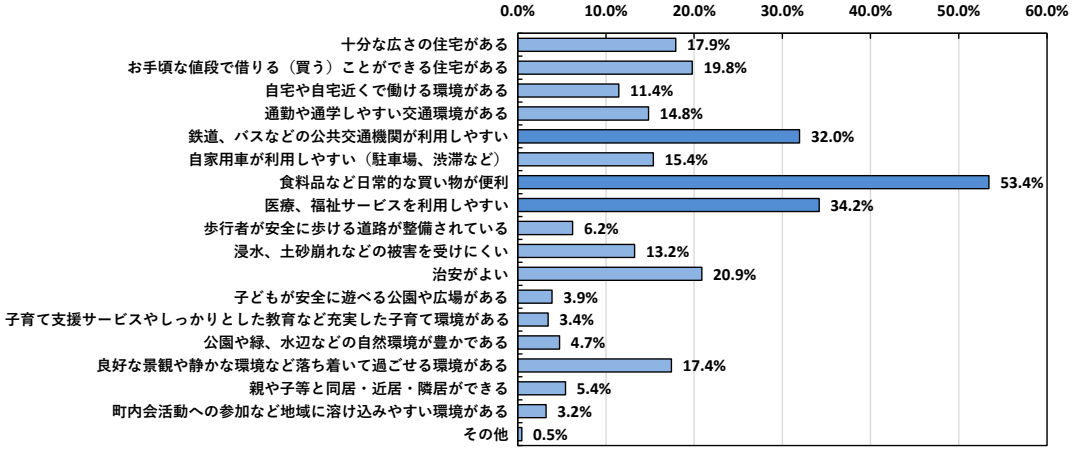
図　生活・暮らしに変化があったときに希望する住まい、暮らしたい環境



＜生活・暮らしに変化があったときに重視する居住環境＞

・変化があったときに暮らしにおいて重視する事項は、「食料品など日常的な買い物が便利」なことが最も多く挙げられ、「医療・福祉サービスを利用しやすい」といった生活利便性のほか、防犯・防災面が重視されています。また、前回調査と比較して「鉄道、バスなどの公共交通機関が利用しやすい」ことの割合が高くなっています。

図　生活・暮らしに変化があったときに重視する居住環境



＜将来実現したい理想の暮らし方＞

・将来実現したい理想の暮らし方について、「歩いて生活ができる生活利便性が高い環境で暮らす」の割合が最も高く、次いで「ライフステージに応じて住まいの環境を変えながら暮らす」「今の暮らしを変えたくない」の割合が高くなっています。

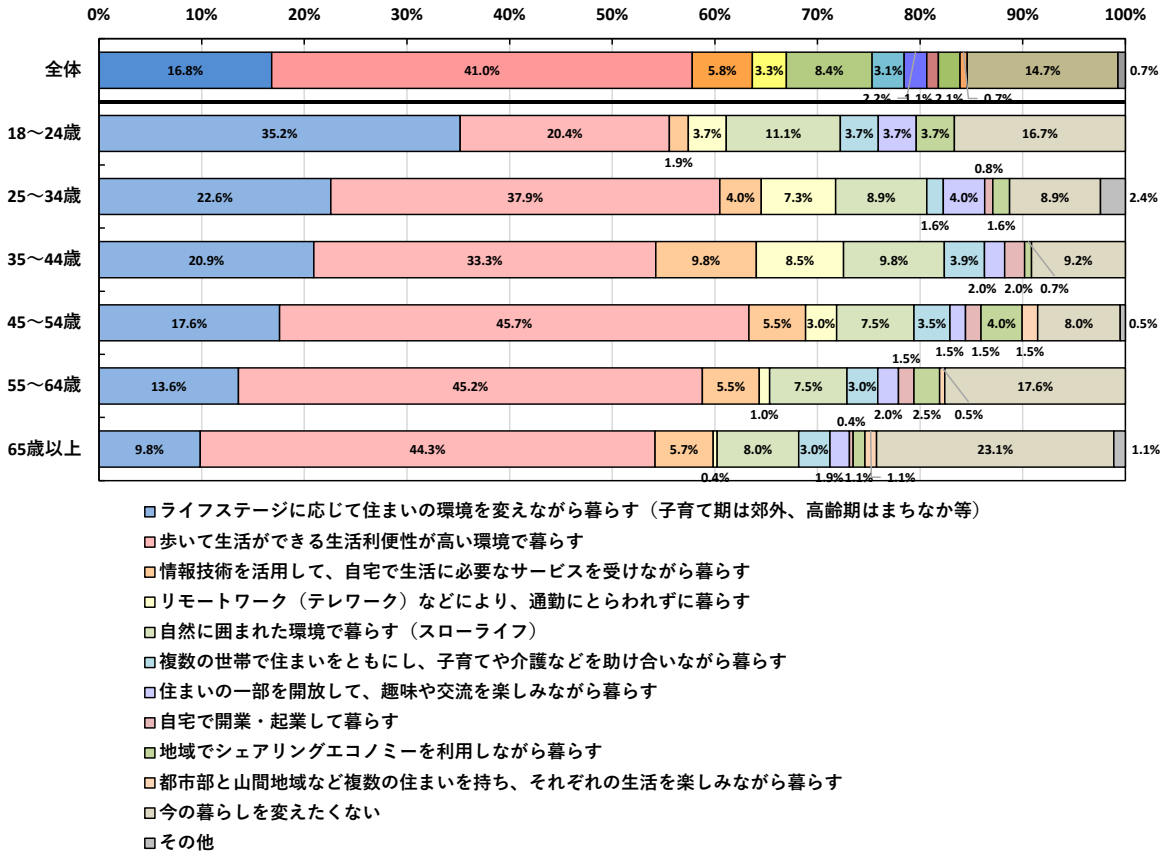
・いずれの年代も「歩いて生活ができる生活利便性が高い環境で暮らす」ことが高い割合を占め、特に 45 歳以上の年代でより高い傾向にあり、また、「自然に囲まれた環境で暮らす」ことの割合が１割前後を占めています。

・18～44 歳では「ライフステージに応じて住まいの環境を変えながら暮らす」ことの割合がやや高く、若い年代ほど高い傾向にあります。

・25～44 歳では、「リモートワークなどにより、通勤にとらわれずに暮らす」ことの割合が他の年代と比べてやや高くなっています。

・「自宅で開業・起業して暮らす」「地域でシェアリングエコノミーを利用しながら暮らす」「都市部と山間地域など複数の住まいを持ち、それぞれの生活を楽しみながら暮らす」ことの割合はいずれの年代も低くなっています。

図　年代別の将来実現したい理想の暮らし



＜ライフステージ別の回答傾向＞

【若中年単身（単身／64 歳以下）・若年夫婦（夫婦／44 歳以下）】

・若中年単身は民間賃貸住宅居住者が多く、社宅・寮の割合も比較的高い状況です。若年夫婦は、民間賃貸住宅、戸建て・持ち家、分譲マンションなど、多様な住宅タイプに住んでいますが、前回調査と比較して戸建て・持ち家の割合が高くなっています。これらのライフステージでは、比較的転居意向が高い状況にあります。

・住宅の防音性能、家賃や住宅取得費の不満度がやや高い傾向にあります。また、若年夫婦の住まいへの総合評価の満足度が高い一方、若年単身はやや低い傾向にあります。

・住まいの広さ、家賃・住宅価格、自宅や自宅付近で働ける環境、通勤・通学の利便性を重視しています。

・理想の暮らし方としては、「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境での暮らし」や「ライフステージに応じて住まいの環境を変える暮らし方」のニーズが高い状況です。

【子育て世帯（親＋子（最も年上の子が 17 歳以下））】

・住宅の広さ、家賃や住宅取得費、歩行時の安全性、公園などの自然環境の不満度がやや高い傾向にあります。一方で、食料品など日常的な買い物や医療、福祉サービスの便利さの満足度は高い傾向にあります。

・通勤・通学の利便性のほか、子どもの遊び場や支援サービスを重視する傾向にあります。

【高齢単身（単身／65 歳以上）・高齢夫婦等（夫婦／65 歳以上）】

・高齢単身は、住まい・住環境への総合評価がやや低い傾向にあります。

・現在の住まいへの居住継続意向が高い状況です。

・買い物の利便性、公共交通の利便性、医療、福祉サービスの利用しやすさを重視する傾向にあり、理想の暮らし方としては、「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境での暮らし」や「今の暮らしを変えたくない」のニーズが高いです。

＜まとめ＞

・住まい・まちとしての魅力として、名古屋などへのアクセスがよく、静かで、落ち着きがあり、自然・緑にも近い、都会すぎず、田舎すぎず、ちょうどよい住環境があることが挙げられます。

・歴史・文化・観光を魅力として挙げる市民が多く、本市の歴史への愛着が深いことも本市の特徴です。

・総じて、利便性の高いまちなかや、歩いて生活できる生活利便性の高い環境での暮らしが好まれる傾向が見られます。

（２）事業者アンケート調査【2020 年実施】

①　調査の目的

本市の住まい・まちづくりに関わる事業者を対象に、住まい・まちづくりの取組状況や、本市が今後重点的に取り組むべき住宅施策に対する意見および関心度などを把握し、本計画の基礎資料とすることを目的に、アンケート調査を実施しました。

②　調査状況

本市の住まい・まちづくりに関わる事業者（523 社・団体）を対象に、2020 年 9 月から 10 月に郵送配布・回収により実施しました。配布件数 523 件に対して、有効回答件数は 157 件、有効回収率は 30.0％になりました。

③　調査結果の概要

＜回答者について＞

・回答者の約８割が建設・不動産系の事業者でした。その他は、高齢者向け住宅・有料老人ホーム運営事業者、社会福祉法人、市民活動団体などです。

＜岡崎市の魅力＞（自由回答）

・業種に関わらず、岡崎城をはじめとする「歴史・文化」に関する意見が最も多く、「交通利便性」、「自然環境との調和」に関する意見も多く挙げられました。「交通利便性」に関する意見では、ホテル・マンション、商業施設などの都市機能の整備に関する意見もありました。また、QURUWA 戦略などの乙川周辺での公民連携まちづくりを魅力と評価する意見も多く挙げられました。

＜本市の課題＞（自由回答）

・建設・不動産系事業者は、「駅・駅周辺」を挙げる意見が最も多く、名鉄・東岡崎駅およびJR・岡崎駅の駅前や駅周辺のにぎわい・魅力創出を求める意見が多く挙げられています。「康生地区」などの中心市街地に関しては、歴史的街なみを残す意見、再開発を進めていくべきなどの意見が挙げられました。まちづくり系事業者では「康生地区」「額田地域」などの地域に関する意見が多く見られました。

・このほか、「額田地域」などの中山間地域に関する意見も多く、市街化区域の見直しによる住宅整備を求める意見、長期的に移住定住を考えて関係人口づくりを求めるなどの意見がありました。

＜重点あるいは不足している住宅施策＞

・業種に関わらず、「子育て世帯の支援」と「空き家の利活用」、「在宅医療・介護」、「市域周辺部の暮らし」に関する施策のニーズが高い傾向にあります。また、建設系事業者では「移住定住促進」、「まちなか居住誘導」、不動産系事業者では「移住定住促進」、福祉系事業者では「住まいの防災・防犯・防疫」のニーズが高い傾向にあります。

図　今後、重点的に取り組むべき住宅施策

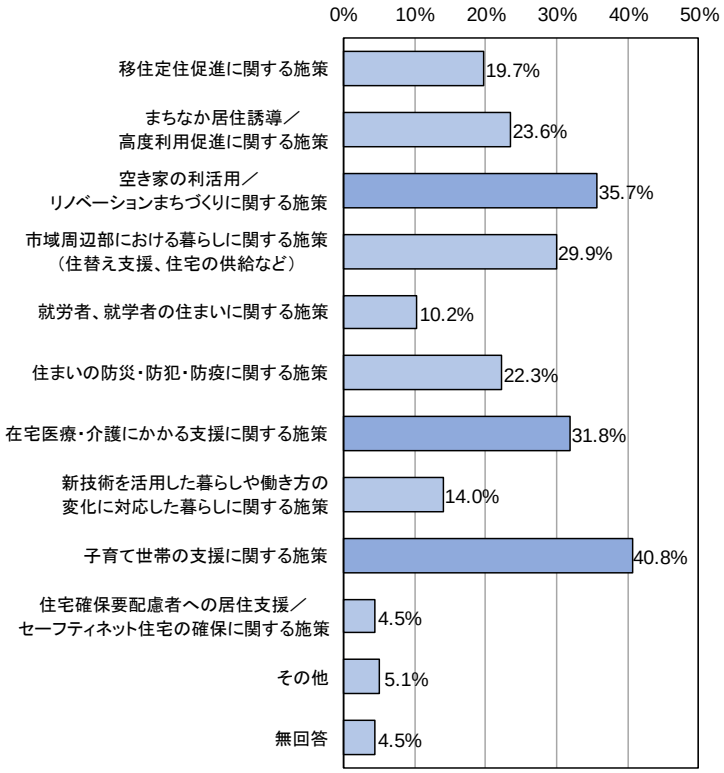
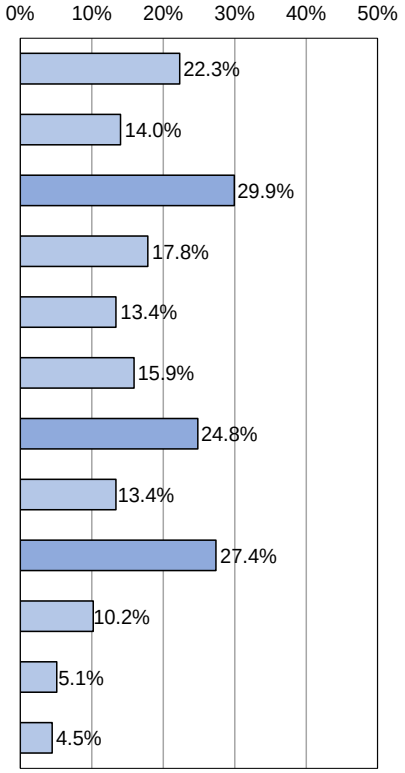


図　現在、不足していると思う住宅施策

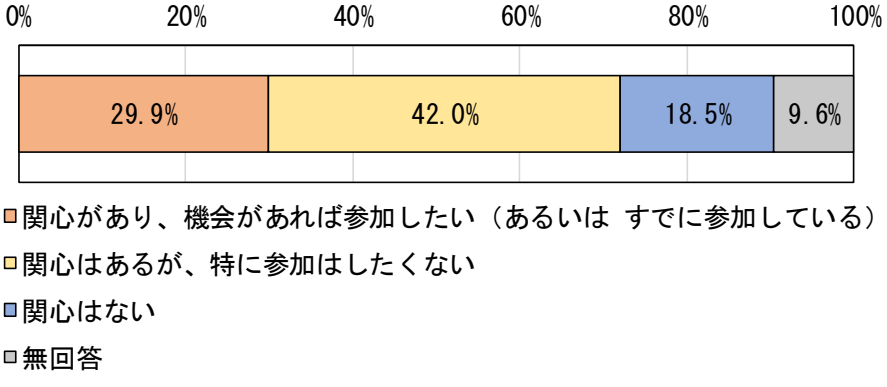


＜公民連携まちづくりについて＞

・関心ありが７割を占めます。ただし、参加意向は３割にとどまっています。

・参加可能なテーマとしては「空き地・空き家の活用」や「中心市街地の活性化」に関する回答が多く挙げられました。

図　公民連携まちづくりへの関心度



（３）事業者意見交換会（岡崎市の新たな住宅施策の立案に向けた意見交換会）【2020 年実施】

①　調査の目的

本計画における今後の施策立案に向けた具体的な意見収集・アイデア交換を行うことを目的として実施しました。

②　調査状況

「事業者アンケート調査」において意見交換会への出席意向を示した本市の住まい・まちづくりに関わる事業者（18 社・団体）を対象に、2020 年 11 月に 4 回にわけ、「まちなか居住／市域周辺部における暮らしについて」「空き家の利活用／リノベーションまちづくりについて」「子育て世帯の支援について」のテーマについて意見交換を行いました。

③　調査結果の概要

Ⅰ　まちなか居住／市域周辺部における暮らしについて

＜まちなかでの暮らしについて＞

・リノベーションまちづくりなど、ライフスタイルを売りにしたまちの活性化の取組が先行しているが、現時点では感度の高い人が参加者の中心。長く定着させるためには、徒歩・自転車で通える距離に住まいと居住者を増やすことが必要。

・若者が働く場所をつくる施策と住まいをセットにするのも手では。老朽空き家等の除却後はまちづくりに活かせるようにすべき。歩いて楽しくなるまちへ。

・利便性の高いまちなか等のエリアは、再開発事業や土地区画整理事業をすすめて高度利用化を図り、そこに高齢者向けの住まいを整備してはどうか。

＜郊外※での暮らしについて＞

※本調査において、まちなかの外側から中山間地域の手前までを想定します。

・若者の郊外居住を進めるための住み替え支援（補助等）をしてはどうか。また、住むことへの魅力づくりもあわせて必要。（例：リモートワークしやすい住宅地）

・若者にとって畑のある暮らしが魅力であれば、生産緑地を活用することでスローライフが実現でき、若い人が集まるのでは。

＜中山間地域での暮らしについて＞

・スローライフを志向する市民もいる。そうした層が歴史的価値のある古民家等のよい住宅をちゃんと残して暮らせるような支援を行ってはどうか。

・古民家活用の課題は、①資金不足、②職人不足。②は意欲ある設計者などを集めた勉強会や古民家再生の実践現場で職人育成していく仕組みが必要。

・中山間地域に移住者を増やすためには温かく受け入れる環境づくりが大事。そのためには地域の協力体制が不可欠で、協力意思のある地域を支援する取組が必要。まずは関係人口づくりから行政がサポートするとよい。その際、外部から見た魅力に訴求するサービスづくり

を行い（例：宮崎学区の MTB コースづくり）、外部から人が来るきっかけをつくることが大切。並行して、移住希望者がどんな方か分かるような窓口・コーディネーター役、お試し居住（宿泊機能）、ツアーなど、徐々に迎え入れる体制をつくり、移住に結びつけることが大切では。

・ターゲットを絞った移住施策（プロモーション等）を行ってはどうか。

＜その他＞

・高齢者は住み替えが難しい人もいるので、住み続けられる施策も必要。空き家など今あるものを最大限に活用し、生活の利便性を支える施設を整備することも重要。

・多世代交流を進めるには若い世代が転入するような住宅地形成が必要では。

・「住む」だけの住宅地では住宅が売れにくい時代。“プラスアルファ”の特徴が必要。

・定住の課題は戸建ての住宅取得費が大きいこと。

・戸建て住宅への居住ニーズは高い。戸建賃貸住宅の流通促進を図ってはどうか。

Ⅱ　空き家の利活用／リノベーションまちづくりについて

＜施策の対象について＞

・駅前などの立地のよい空き家と住宅地にある空き家の施策は分けて考えるべき。

・本市として、空き家活用等を行う“使える空き家”と空き家対策を行う“老朽空き家”の区別・定義づけを行い、施策の対象を明確化させることが必要ではないか。

・譲渡所得の特別控除となる空き家は、昭和 56 年（1981 年）以前建築の住宅が対象だが、活用できないものも多い。適用枠を拡大すれば、空き家は流通しやすくなる。

＜空き家の情報について＞

・空き家の所在地が不明であること、空き家情報が共有されていないことが課題。
「公民連携」で解いていく取組が必要。①空き家情報を把握している自治会等と連携した空き家情報収集の仕組み・体制を整える、②空き家活用を促進するために、市が収集した空き家情報を民間事業者と共有できる仕組みを整備してはどうか。

＜空き家の活用・流通について＞

・企業向け社宅など法人利用であれば所有者も貸しやすい。他用途転用（古民家のゲストハウス転用、老人ホームなど）も推進してはどうか。

・所有者の思いは、空き家の活用継続を考える上で重要なポイント。
所有者の意向を丁寧にくみ取るような相談体制や、活用してほしい使い方などの情報を公開する仕組みが必要。

・現在の空き家バンクは、仕組みの見直し（マッチングの支援など）が必要。

・マッチングの際、買い手・借り手側がどういう物件を探しているかの情報が公開される仕組みになれば、所有者からの物件提供も進むのでは。

・活用セミナーや勉強会の開催、活用補助を設ける際の公開審査（コンペ）の実施など、空き家バンクの知名度を高め、関係者を巻き込むようなしかけがあるとよい。

・定年退職した不動産事業者や大工等の専門家を「空き家活用アドバイザー」とする制度を設け、相談（空き家バンク）と活用を結び付けるのはどうか。

・所有者が市外居住者の場合、管理や活用（賃貸）をしようにも行き届かない。管理を支援する仕組み、活用の相談や手続きを支援することが必要。

・空き家流通のネックは、所有者に契約不適合責任（瑕疵担保責任）が伴うこと。また未接道など既存不適格建築物は、融資や補助対象外のため、流通・活用されにくい。

＜老朽空き家対策について＞

・老朽空き家が多いエリアは、その地区を指定し、罰則等の強制力を持った取組を含めて施策の強化を図るべき。中心市街地であれば、除却の促進、未接道状態にある空き家について市が間に入り民間事業者が事業参画できるような橋渡しなど。

Ⅲ　子育て世帯の支援について

＜全般＞

・本市として、子育てしやすい環境づくりが必要。具体的には共働き世帯の支援として、０歳児保育の充実（不足）、近隣の公園など住環境・インフラの整備、学童保育などの子育て支援施設の整備など。

＜市外からの若者・子育て世帯の呼び込みについて＞

・市外から転入する動機は、Ｕターンか仕事が中心。Ｕターンは子育て支援・介護・空き家問題の面でメリットが大きく、ターゲットをＵターン層に絞ってはどうか。

・Ｕターン層を取り込むためにライフステージの変化のタイミングで、地元での仕事やまちが魅力アップしていること等の情報を届けることが必要。クチコミが有効であり、そのために市民が本市の情報を語れるような意識啓発・情報提供が必要。

・賃貸住宅が少なく、また、社員を確保するため、仕事で転入する者向けの寮整備のニーズが高まっている。企業への整備費補助などの間接支援もあるとよい。

・市外から転入する子育て世帯は頼れる家族もいないため、いつでも・近くに相談できる場所があるとよい。ポイントは①相談できるチャンネルが多くあること、②相談先を知らない人も多いことから情報を届けること。

5　上位関連計画の整理

（1）上位計画

上位計画から、住生活に係る本市の方向性を整理し、連携を図ります。

①　第７次岡崎市総合計画（後期計画）（2026 年３月改定）

【将来都市像】一歩先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき

【基本指針】

・公民連携による成長戦略の推進
・コンパクトな都市構造の構築
・まちへの誇りが育まれる社会づくり
・周辺都市との連携の推進

【都市のグランドデザイン】

人口ピークの上昇・先送りを見据えた都市のグランドデザインを設定

市域中心部

・まちなか暮らしができるエリア
・エリア特性を勘案した高度利用の促進
・空き家の活用
・若年世帯のほか、便利な暮らしを求める高齢者世帯の居住（住み替え）の促進
・狭あい道路の解消

市域周辺部

・高齢者世帯の住み替えにより生じた居住地を、新たに居住地を求める若年世帯へ供給することで、市街地周辺部人口の若返りを促進
・新たな産業用地の確保
・来街者の呼び込み・新たな雇用創出
・自然環境の誘客資源化

コンパクト・プラス・ネットワーク

・高齢者の生活移動手段の確保など暮らしに直結する交通課題への対策
・集約連携型都市の構築

【分野別指針】

（1）暮らしを支える都市づくり
・しごとに引き寄せられて集まってきた「ひと」の住宅需要への対応
・暮らしの質を高める都市基盤の充実
＜取組＞　経済成長を呼び込む土地利用の誘導・推進／将来を見据えた持続可能な都市政策の推進
安全・円滑・快適な交通環境の整備／居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
小さな拠点の形成による地域づくりの推進／ライフステージに応じた居住環境の創出
魅力あふれる都市空間の形成

（2）暮らしを守る強靭な都市づくり
（3）持続可能な循環型の都市づくり
（4）多様な主体が協働・活躍できる社会づくり
（5）健康で生きがいをもって活躍できる社会づくり
（6）女性や子どもがいきいきと輝ける社会づくり
（7）誰もが学び活躍できる社会づくり
（8）商業と観光が成長産業となる地域経済づくり
（9）ものづくりが柱でありつづける地域経済づくり
(10) スマートでスリムな行政運営の確立

【未来投資計画】

（1）未来のまちパッケージ
（2）未来のひとパッケージ
（3）未来のしごとパッケージ
（4）未来のパートナーシップパッケージ

＜本計画における考え方＞

本計画は、分野別指針の「（1）暮らしを支える都市づくり」に位置付けられています。
本計画では、将来都市像の実現にむけ、この指針を軸に各課題の解決を図ります。

（２）関連計画

関連計画から、住生活に係る本市の方向性を整理し、連携を図ります。

①　岡崎市土地利用基本計画（2026 年 4 月改定）

全市的な土地利用の方針を示し、土地利用関連施策の根拠となるとともに、横断的な視点から、土地利用の総合調整機能を果たすことで、市の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図り、もって市民生活と自然環境が調和した、快適で秩序と魅力あるまちづくりの推進及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としている。

【目指す土地利用】

・都市機能が集積した集約型の都市

都心、市域中心部、地域の拠点へ都市機能の集積、居住を誘導することで集約型都市の形成を促進する土地利用の推進

・安全安心な暮らしの確保

水害、土砂災害等大規模な自然災害に対する安全の確保に配慮した土地利用の推進

・持続可能性への配慮

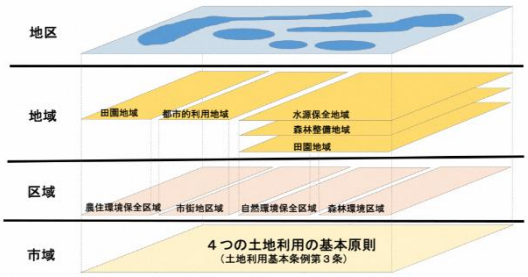
森林など自然環境及び農地の保全を原則とし、排出 CO２の削減、生物多様性確保等、環境負荷が少なく、持続可能性のある土地利用の推進

・産業の立地誘導

都市活力の維持のため、一定の都市基盤が整備された市街化調整区域の周辺環境と調和した産業系土地利用集積・誘導の推進

【計画の構造】

条例第３条に定める基本原則に対応する「区域」、区域内での基本となる施策を定める「地域」及び限定したエリアで特例的施策を定める「地区」を定めている。



【水と緑・歴史と文化が保全される市街地区域】

〇基本原則

住宅地における市民生活への影響を考慮し、及び地域的特性を十分に踏まえた土地利用を行い、水辺、都市緑地等の自然環境、歴史及び文化と調和した秩序ある市街地の形成に資する配慮を行うこと。

〇地域・地区指定の方針

秩序ある市街地の形成に資するように、地域の特性に応じた計画的な都市基盤整備、低未利用地の有効活用による居住・就業用地の確保等を通じ、持続可能な都市的土地利用を行う区域とする。また、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を目標とし、集約連携型都市の構築を促進する土地利用を行う。

②　岡崎市都市計画マスタープラン（2026 年 3 月改定）

西三河都市計画区域マスタープランや第７次岡崎市総合計画を上位計画とし、実現すべき都市の将来像や整備方針を明確にすることを目的としている。

【都市づくりの基本理念】

自然・歴史・文化を礎に　新たなくらしと活力を創造する風格ある都市　岡崎

【都市像と都市づくりの目標】

都市づくりの主要課題	都市像と都市づくりの目標（括弧内は主要課題の番号）
1 広域的なネットワークの変化への対応 ① 基幹産業の機能強化・集積のための用地確保と基盤整備による西三河都市計画区域の拠点の確立 ② 持続可能な産業構造の構築による、更なる地域経済の発展 ③ 広域的なネットワークを生かした観光産業の発展	【都市像１】 新たな活力を創造する都市 目標１ 新たな企業用地確保とその周辺の基盤整備による西三河都市計画区域の拠点としての機能の強化(①) 目標２ 市内企業の産業競争力の向上(②) 目標３ 駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興(③)
2 コンパクトでスマートな都市づくりへの対応 ④ 過度に自動車に頼らない都市構造へのシフト ⑤ 働く場の確保と居住環境の維持・向上、それらをつなぐネットワークの構築 ⑥ 利便性維持・向上のためのインフラ・公共施設の総合的な管理・保全 ⑦ 既存ストックを活用した地域コミュニティの維持・再生 ⑧ 中山間部の集落での都市機能の維持や関係人口の創出、拠点とのネットワーク化 ⑨ 郊外部や山間部の自然環境の保全と無秩序な市街化の抑制 ⑩ 新技術の積極的な導入によるコンパクトなまちづくりへの取組み	【都市像２】 将来にわたって持続可能な都市 目標１ コンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換(④⑤⑥⑧⑨) 目標２ 公民連携まちづくりや既存ストックの効率的な利活用の推進(⑦) 目標３ 地域コミュニティの維持(⑦⑧) 目標４ 自然環境と調和した都市づくり(⑨) 目標５ 新技術導入による持続可能な都市の実現(⑩)
3 住み続けられる居住環境の質の向上への対応 ⑪ 快適な暮らしや「新たな日常」に対応する都市機能などの充実 ⑫ 居住場所と働く場が近接したアクセス性のよい環境の創出 ⑬ 緑やオープンスペースが身近にある質の高いまちの形成 ⑭ 歴史・文化などの地域資源を生かした風格あるまちの形成 ⑮ 歩いて暮らせるまちなかや拠点での暮らしの質の向上 ⑯ 歩行者優先のまちづくり	【都市像３】 住みやすい、住み続けられる都市 目標１ 暮らしやすさと豊かさを実感できる快適な居住環境の創造(⑪⑫⑮) 目標２ 地域資源を生かした魅力ある生活空間づくりの推進(⑬⑭) 目標３ 誰にもやさしい交通環境の整備(⑪⑫⑮⑯)
4 自然・歴史・文化を生かした都市の活性化、観光振興への対応 ⑰ ＱＵＲＵＷＡ戦略などの事業による都市の活性化を契機とした観光産業の推進 ⑱ 地域の交流の促進と賑わいづくり ⑲ 地域資源を活用した魅力ある公共空間の整備の推進	【都市像４】 自然・歴史・文化の趣を実感できる都市 目標１ 地域資源を活用した観光まちづくりの推進(⑰⑱) 目標２ 賑わい・交流を促進する環境の創造(⑱) 目標３ 地域資源のリデザインによる魅力ある公共空間の整備(⑲)
5 大規模自然災害などに備えた安全で安心な都市づくりへの対応 ⑳ 災害に備えたハード対策とソフト対策による被害を最小限に抑える取組み ㉑ 業務・事業ＢＣＰ策定の推進や防災意識の向上などの対策 ㉒ 社会経済活動の基盤となるインフラ・公共施設の総合的な管理・保全	【都市像５】 安全安心に暮らせる都市 目標１ 防災機能の強化により誰もが安全で安心に暮らせる市街地の形成(⑳㉒) 目標２ 被害を最小限に抑制するため市民や事業者などと行政が一体となった防災力の強化(㉑)

【土地利用フレーム】

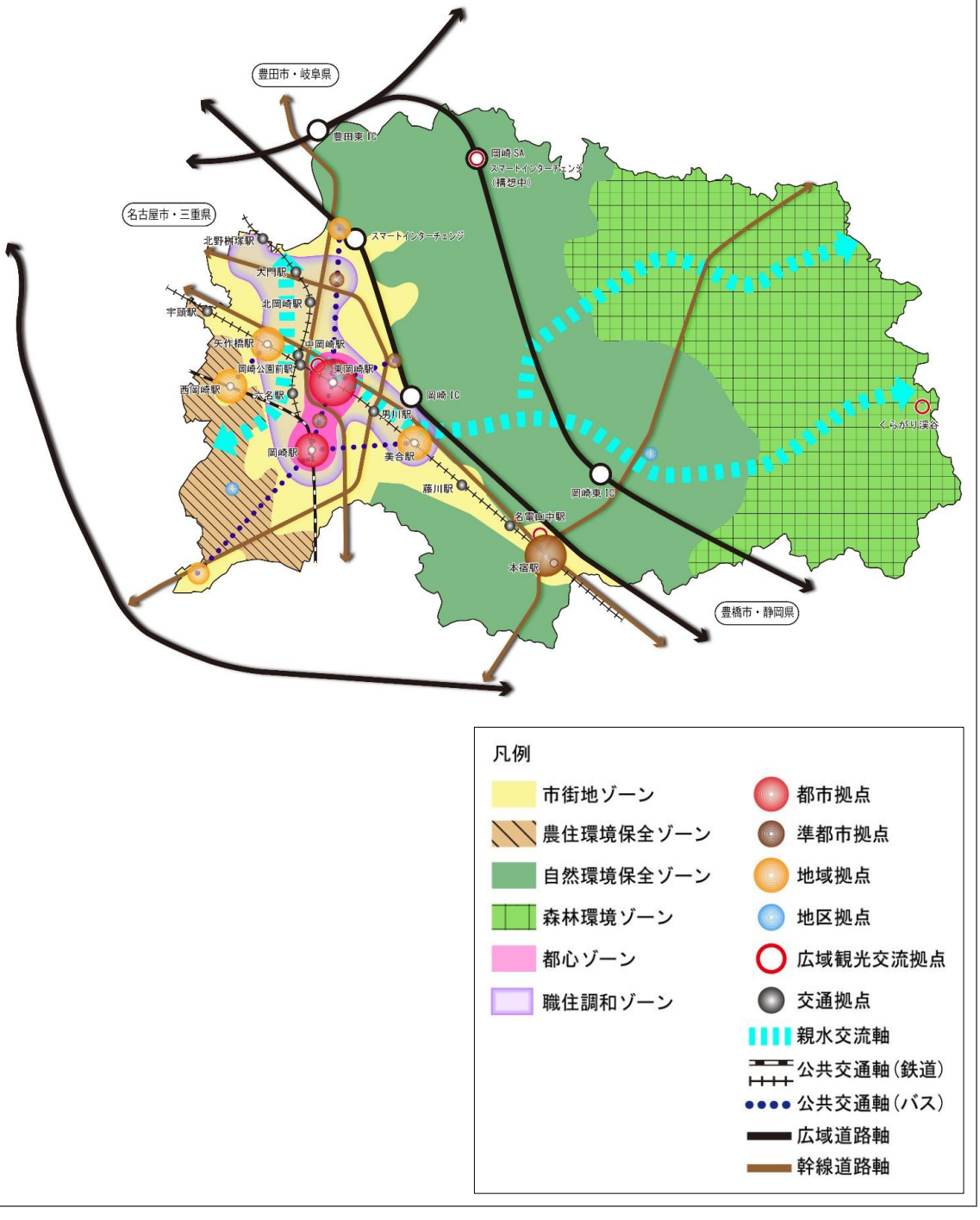
将来人口から 2030 年の市街化区域の人口を推計し、現在の市街化区域での人口配置を検討すると、新たに 69ha 程度の住宅地が必要となる。

【将来都市構造】

都市構造の要素となる「土地利用（ゾーン）」、「拠点」、「軸」により将来の都市の目指すべき姿を表現。本市の地勢、社会情勢、５つの都市像を踏まえ、以下の考え方により設定。

①産業機能、商業機能を中心にその周囲に居住エリアが広がる都市構造
②鉄道駅などを拠点とした集約型都市構造
③集落エリアの生活サービス水準の維持を目指す生活拠点
④地域ネットワークと市民が移動しやすい都市の形成
⑤様々な課題に対応でき、持続可能な社会を実現するスマートシティの導入

将来都市構造図



③　岡崎市立地適正化計画（2026 年 6 月改定）

都市再生特別措置法に基づき、将来の人口減少に備え岡崎市都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本理念及び都市像と将来都市構造の実現に向け、長期の将来にわたっても、市民が引き続き快適な暮らしを継続することができる持続可能な都市構造にしていくことを目的としている。

【住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針】

①重点方針（特に力点を置くまちづくりの方針）

・居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に、歩いて暮らしやすい生活圏を形成する。

②一般方針（市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針）

・現在の居住者に加え、就労と居住の関係も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。
・一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。
・地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。

【居住の誘導方針】

①重点方針を具体化する誘導方針

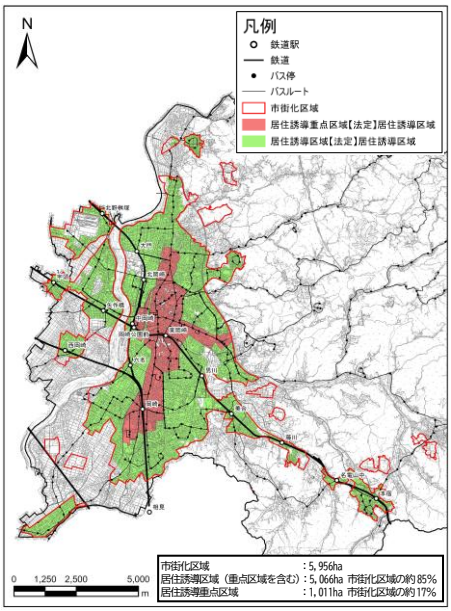
・都心ゾーンでは、公益的な都市機能が集積した都市ゾーンの形成促進などを目的に、居住人口の集積を積極的に高める。
・バス基幹軸の沿線では、低未利用地への多様な世代の居住を促進し、市外からの転入や郊外部市街地からの誘導を積極的に促す。

②一般方針を具体化する誘導方針

・土地区画整理事業等による比較的新しい住宅地は、当面人口密度の維持を目指す。
・自動車利用を主な移動手段とする生活スタイルを志向する子育て世帯や就労世帯等は、既存ストックが整った区域、災害危険性の低減が図られる区域を中心に、緩やかに居住を誘導する。
・公共交通を利用したまちなか居住の生活スタイルを志向する子育て世帯や就労世帯等は、公共交通の利用がしやすい区域を中心に、緩やかに居住を誘導する。
・若年世代の中でも就職や転職を契機に本市へ転入してくる単身、夫婦のみ世帯等は、周辺都市への通勤のしやすさ等を活かし、各鉄道駅周辺の区域を中心に居住を誘導する。

【居住誘導重点区域・居住誘導区域の指定】

ゆるやかに居住の誘導を図る「居住誘導区域」、その中に、高度利用化・高密度化によりにぎわいと居住の誘導を図る「居住誘導重点区域」を定める。



■居住誘導重点区域・居住誘導区域

④　その他の関連計画

分野	関連計画	住生活に係る方向性
住宅	・岡崎市公営住宅等長寿命化計画	低廉で良質な住環境を持続的に提供するため、地域における施設需要や事業収支に留意のうえ市営住宅等について修繕、改善、建替及び用途廃止等の方針を定め、長期的な住宅ストックの確保と適切な維持管理を行う。また、ＬＣＣの削減や施設規模の適正化により更新コストの削減や事業量の平準化をはかり、持続可能なストックマネジメントを構築する。 ○長寿命化等に関する基本方針 ・ストックの状況の把握及び日常的な維持管理 ・長寿命化及びライフサイクルコストの縮減 ・地域における施設需要や事業収支を考慮した市営住宅等の供給
	・岡崎市空家等対策計画	安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を減らすことはもとより、その発生を予防し、空家等の増加を抑制する ○具体的な取組 ・空家等の発生抑制に関する取組 ・空家等の活用促進に関する取組 ・空家等の管理不全解消に関する取組 ・跡地の活用促進に関する取組
	・岡崎市住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進計画	住宅確保要配慮者が必要とする住宅の確保や、安心して住み続けられる仕組を構築し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による住宅セーフティネットを推進する ○施策 ・住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進等に関する施策 ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する施策 ・住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する施策 ・賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する施策
	・岡崎市マンション管理適正化推進計画	マンションの管理の適正化を推進することを目的として、行政、管理組合、マンション管理士及びマンション管理業者などが目標や指針を共有し、連携してマンションの管理の適正化に取り組む。 ○方針 ・マンションの良好な維持管理の促進 ・管理組合の適切な運営の促進

分野	関連計画	住生活に係る方向性
福祉・医療	・第５次岡崎市地域福祉計画	地域住民と地域・関係団体、行政等が協働しながら、地域に存在する福祉課題の解決を図るとともに、誰もが支えあう地域共生社会の実現をめざし、「多機関のネットワーク強化」や「心をつなぐ交流・居場所づくりの促進」、「暮らし続けられる地域づくり」などの施策を推進。
	・岡崎市地域包括ケア計画（高齢者福祉計画・介護保険事業計画）	「地域共生社会」の実現をめざし、介護が必要な状態になっても、認知症になっても、住み慣れた地域でいきいきと暮らしを続けることができるよう、施策を推進。 ○基本理念 だれもが いつまでも いきいきと 健やかに暮らすまちをめざして ・在宅生活の支援として、支援が必要となっても住み慣れた地域で生活を続けられるよう「住まいの充実」に取り組む。
	・岡崎市障がい者基本計画 岡崎市障がい福祉計画 岡崎市障がい児福祉計画	障がいの有無にかかわらず、誰もがともに生き、ともに安心して暮らす社会をめざし、「住宅環境の整備」「居住の支援の場への支援の充実」などの取組を推進。
都市・まちづくり	・岡崎市都市拠点基本計画	○まちづくりの方向性 （東岡崎駅周辺） ・自然・歴史・文化を生かした活力と風格を感じられるまち ・公民連携による良質で多様なコンテンツが体験できるまち ・良質な公共空間を生かした質の高い暮らしができるまち （岡崎駅周辺） ・商業や医療等多様な都市機能が集積した回遊性と賑わいを感じられるまち ・新たな日常にも対応した質の高い暮らしができるまち
	・乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画「QURUWA 戦略」	・QURUWA 地区の公共投資を経営課題の解決につなげるとともに、公共サービスの受益最大化を図る公民連携まちづくり導入のモデルとする。そして、公民連携により市民・来街者に新たな交流・体験を通じた「良質な都市空間を楽しむ日常」と「暮らしやすいまち」として、くらし創発都市を実現し、その結果として観光産業都市を目指す。 ・エリアの将来像として、「子育て世代が安心して暮らせる環境」や「空き家へのオフィス機能立地」、「良質なマンション投資による居住促進と低層部への店舗・オフィス立地」など。
	・岡崎市景観計画	景観まちづくりの理念として、「美しく風格ある岡崎の創生～自然・歴史・くらしをつなぎ、誇りと愛着を育む景観まちづくり～」を掲げ、市民・事業者・行政ら多様な主体が、それぞれの役割に応じ積極的に協働・協創し、周辺景観と調和した良好な景観まちづくりを進める。
	・岡崎市歴史的風致維持向上計画（２期）	○歴史的風致維持向上計画の維持向上に関する方針【歴史的建造物の周辺等における良好な市街地景観の形成】 ・歴史的なまちなみや良好な景観を保全・活用することは、地域への愛着を深めるとともに、都市の魅力向上や地域活性化にもつながるため、本市固有の自然・歴史・くらしをつなぎ、美しく風格ある景観を創生する。

分野	関連計画	住生活に係る方向性
防災	・岡崎市建築物耐震改修促進計画	○方針 近い将来起こりうる南海トラフ地震をはじめとした大地震に備えるために、目標の達成や地震後の被害量の削減に向け、「住宅」と「建築物」の耐震化及び「減災化」に取り組む。 ○耐震化率の目標 令和 12 年度までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消 （耐震化率 97%相当） ○減災対策の目標 住宅・建築物の倒壊から人命と生活を守る
	・岡崎市地域強靱化計画	○強靱化を進める上での留意事項（抜粋） ・少子高齢社会の進行に伴う人口構造の変化や急激に進む社会資本の老朽化に対応する。 ・人と人、人と地域、また地域と地域のつながりの再構築や、地域や目的等を同じくする様々なコミュニティの機能の向上を図る。 ・想定される被害や地域の状況等に応じて、ソフト対策とハード対策を効果的に組み合わせることにより、総合的な取組を進める。
	・岡崎市地域防災計画	自然災害からの安全・安心を得るためには、行政による公助はもとより、市民一人ひとりの自覚に根ざした自助、身近な地域コミュニティ等による共助が大切として、防災協働社会の形成を推進。 ・地震に強いまちづくりとして防災まちづくりの推進や建築物の不燃化・耐震化の推進、地盤災害防止対策の推進等。（地震災害対策計画） ・都市の防災構造化として、都市の防災性の向上や建築物の不燃化及び浸水対策を図り安全な都市環境の実現、危険地域からの移転対策等。（風水害等対策計画）
	・岡崎市防災都市づくり計画	○地震災害に強い都市づくりのビジョンを実現に向けた取組の方針（抜粋） ・災害危険度の高い地域のリスクを低減する。 ・地震災害に強い都市構造（土地利用）へ誘導する。 ・建物倒壊による被害を抑制する。 ・安全な避難や応急活動のための経路・スペースを確保する。 ・自助・共助による地域の防災力を高める。
	・岡崎市総合雨水対策計画	・従来のハード対策に加え、雨水貯留浸透施設の整備推進、水害リスクの見える化、自助による水害防止対策の推進、災害時の情報提供や地区単位の避難力の強化などのソフト対策を組み合わせた総合的な雨水対策に市民・事業者・市で取り組む。 ・「大雨から“いのち”と“くらし”を守る」ため「河川・下水道の整備」、「雨水流出の抑制」、「水害リスクの回避」、「避難体制の強化」の４つの基本施策を柱として掲げ、対策を進める。

分野	関連計画	住生活に係る方向性
交通	・岡崎市地域公共交通計画	○基本方針 ・公共交通軸と拠点の充実・保証 ・セーフティネットとして生活に必要な移動の確保 ・もう少し・最初/最後の移動の創出 ・持続可能な公共交通ネットワークの構築
中山間地域の振興	・岡崎市農業振興ビジョン	・中山間地域対策として、「特色ある地域の魅力の発信」を重点施策として掲げ、都市との近接性を産業や交流などの活性化につなげ、自然、伝統、文化等の山村が持つ個性を活かし、美しく豊かで誇りの持てる魅力と活力ある地域の創造を目指す。 ・多様なライフスタイルを実現するための、農林業と他の仕事を組み合わせた働き方「デュアルライフ（二地域居住）」を実践するための方策の検討など。
	・山村振興計画書	地域が自立して、いきいきと暮らすことのできる生活環境づくりを推進し、山村における定住の促進と、健全な森林水産業の維持・発展を通じた農林地及び内水面漁場環境の保全を図る。
	・岡崎市森林整備ビジョン	「木材製品の利用促進・利用先の拡大」として、地元材を利用した住宅づくり促進のため、補助制度の活用の促進や民間事業体等が進めるプロジェクトの支援を実施する。
環境	・岡崎市環境基本計画	環境ビジョンとして「自然の恵みを次世代へ引き継ぐ、持続可能な循環型社会　環境共生都市岡崎」を提示し、「【生活環境】良好な生活環境が確保されるまちに」、「【地球環境】気候変動の対策が進んだまちに」、「【循環型社会】ごみの排出が抑制され、資源やエネルギーが循環するまちに」などを環境目標とする。
	・岡崎市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)	○将来像 へらす・つくる・ためる（家計、会計、社会、環境にもやさしい）脱炭素 ○温室効果ガス削減目標（ともに 2030 年度における目標） 温室効果ガス削減目標：50%削減（2013 年度比） 家庭部門における世帯あたりの削減目標：48%削減（2013 年度比）

分野	関連計画	住生活に係る方向性
その他関連計画	・岡崎市産業労働計画 後期計画	・「仕事のしやすい 働き甲斐のある 共創イノベーション都市 岡崎」をスローガンに掲げ、「創業・起業のしやすい環境の整備」や「産業人財の育成・働き甲斐の獲得」などを基本戦略に設定し、推進する。 ・テレワーク・副業等に代表される「時間や場所にとらわれない多様な働き方」の推進や、首都圏等の地域からの移住者が岡崎市で働きたいと思える支援など。
	・第 4 期岡崎市市民協働推進計画	・市民協働を推進し、市民活動団体等とともに自立した協働社会を構築し、豊かで市民力を生かした地域社会を実現する。 ・「市民協働の推進体制の充実、仕組みづくり等」や「町内会活動の活性化」など。
	・おかざきっ子　育ちプラン（岡崎市こども計画）	基本施策「みんなでこどもを守る」における「良質な住宅・居住環境の確保」について、以下の方向性で取り組む。 ○方向性 ・子育て世帯向けの住宅情報提供の充実 ・市営住宅における子育て世帯の優先入居等による居住支援 ・若者や子育て世帯に向けた住まい・居住環境の供給 ・新婚世帯が住宅を取得しやすい施策の展開 ・子育てしやすい住宅への円滑な住み替えに向けた居住支援の実施
	・第 2 次岡崎市多文化共生推進基本計画	「外国人市民が日本人市民と同じように暮らしやすいまちづくり」を推進するため、外国人市民が住居を確保する際に支障を来すことがないよう、生活ルールの定着支援等を通して日本人市民が外国人市民を支え、外国人市民も学ぶことで、互いに協働できる体制を整えるとともに、より絆の強い地域コミュニティの形成を目指す。
	・ウィズプランおかざき（第 6 次岡崎市男女共同参画基本計画）	「結婚・子育て・介護等と両立したキャリア形成が叶う環境づくり」を目標に掲げ、すべての人が働きやすい職場環境を実現するため、働き方改革、ワーク・ライフ・バランスの推進など市内事業者への支援体制を整備するとともに、就労支援や多様な働き方を実現するための環境整備を推進する。
	・岡崎市緑の基本計画	○基本目標 ・自然との共生の基盤となる健全で豊かな緑の保全 ・安全で快適なまちづくりを支える緑の創出 ・岡崎の歴史と文化、多様な魅力を支える緑の活用 ・人の繋がりと学びによる緑の育成

（３）ＳＤＧｓとの関連性

本市は 2020 年にＳＤＧｓ未来都市に選定され、ＳＤＧｓの考え方を活用した誰一人取り残さないまちづくりを進めていきます。

ＳＤＧｓとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2001 年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された 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す。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画は、17 のゴールの内、「11.住み続けられるまちづくりを」の達成にむけた取組であるとともに、福祉、環境、防災など、住宅施策の関連分野が多岐にわたるため、他のゴール・側面と合わせて統合的な課題解決を図る全市的な取組の一環となっています。



＜本計画の中心となるゴール＞



11.住み続けられるまちづくりを
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靭かつ持続可能にする

＜主な関連分野のゴール＞



1.貧困をなくそう



3.すべての人に健康と福祉を



7.エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



10.人や国の不平等をなくそう



12.つくる責任　つかう責任



13.気候変動に具体的な対策を



15.陸の豊かさも守ろう



17.パートナーシップで
目標を達成しよう

第３章　住まい・居住環境をとりまく課題

社会情勢の変化や本市の現状、上位関連計画の動向、市民や事業者などの意向を踏まえ、本市の住まい・居住環境をとりまく課題を設定します。

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

・本市の人口は、これまで社会増・自然増が続いてきましたが、今後、主に増加を続けるのは夫婦のみの世帯や単身世帯で、少子化の進行により人口減少が進みます。市民アンケート調査の結果では、若年層で転居意向が比較的高くなっており、人口規模の増加・維持を図るためには、親との同居近居を推進するような若年・子育て世帯向けの支援など、若年・子育て世帯が住みたいと思える住まい・居住環境づくりを行うことが重要です。

・若年・子育て世帯の持ち家率が高くなっている傾向にありますが、近年の物価上昇等による住宅取得費の高騰が住宅取得の大きなハードルになっている中、住宅を新たに求める世帯に対しては、「利便性」や「低廉な住宅価格」などの希望に応えられる住宅供給を促進することに加え、地域の住まい・居住環境の魅力を発信していくことが必要です。

課題２　高齢者などが安心して生活できること

・高齢者は今後も増加していくことが推計されています。将来的に高齢者となる世代に居住地として選ばれ、住み続けられるためには、高齢期まで安心して暮らせる住まい・居住環境づくりを行うことが重要です。

・市民アンケート調査の結果では、高齢者は現在の住まいに住み続ける意向が高い傾向にあるほか、医療・福祉サービスの利用のしやすさを重視する傾向も見られます。そのため、住み慣れた地域で住み続けられる住まい・居住環境の整備と、市内の希望する住まいに住み替えられる住まい・居住環境の整備をしていくことが重要となります。

・高齢者のほかにも、外国人、障がい者、低額所得者などが安心して生活できる仕組みの構築は、安定した地域社会づくりの基礎となります。高齢者などの暮らしに対応した住宅性能の確保や生活支援サービスの供給のほか、良好な地域コミュニティを形成し、地域で多様な世代、多様な世帯が支え合う地域共生社会の実現が必要です。

・住宅セーフティネットの中心的な役割を担ってきた本市の市営住宅は老朽化が進行しています。民間賃貸住宅などを含めた住宅ストック全体の有効活用の必要性も踏まえ、限られた経営資源の中でサービスを最適化させるため、施設の需給バランスや地域の住宅市場の動向を考慮したデマンドコントロール（需要管理）に取り組みながら、建替や改善による居住環境の整備を進めることが重要です。

課題３　自然災害に備え安全に生活できること

・矢作川および乙川沿いは、市域中心部を含め広く洪水浸水想定区域に指定されており、その中でも浸水深が 50cm 未満の地域もあれば 10m以上の地域もあり、危険度に差があります。

また、矢作川および乙川流域では氾濫流による木造家屋倒壊の危険性も指摘されています。中山間地域だけでなく市域中心部およびその周辺区域にも土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域などが点在しているほか、矢作川右岸および六ツ美地域は液状化の危険性が高くなっています。市域中心部には密集市街地があり、また、市内の様々な場所で古い擁壁などが存在しています。市民アンケート調査の結果では、今後力を入れるべき住宅施策として、「防災や防犯」に関する回答が多く挙げられるなど、高齢化などにより地域コミュニティ機能の低下が懸念される中、災害ハザードエリアの防災対策や、避難体制の構築、災害ハザードエリアからの居住誘導などのソフト面の対策と、住宅の耐震性の確保や浸水対策、避難路・避難場所の整備などのハード面の対策を行い、災害に強い住まい・居住環境づくりを行っていくことが重要です。

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

・本市には交通や生活利便性の高い市域中心部や、ゆとりがあり落ち着いた市域周辺部の住宅地、豊かな自然環境に恵まれた中山間地域など、多様なエリアがありますが、生活利便性の高いエリアを中心に人口増加が進んでいる一方、中山間地域では人口減少が進んでいます。市民アンケート調査の結果では、利便性の高いまちなかや、歩いて生活できる生活利便性の高い環境での暮らしを求める世帯が多い傾向にある一方で、若年世帯を中心に「ライフステージに応じて住まいの環境を変える暮らし方」を希望する世帯も見られように、本市にある多様なエリアの特性を活かした住まい・居住環境の整備によって、暮らし方を選択・実現できることが、市民の満足度を高めていく上で重要です。

課題５　地域に魅力があり、誇りや愛着が持てること

・岡崎城や家康公ゆかりの神社仏閣、中心市街地の歴史的建造物、中山間地域の古民家などの歴史・文化施設は、本市のかけがえのない財産です。市民アンケート調査の結果では、歴史・文化を本市の魅力として挙げる意見が多く、人を惹きつける要素となっていることから、歴史・文化という魅力ある地域資源があり、誇りや愛着を感じるが故に住み続けたい、という視点が重要です。

・本市には、まちづくり参画意識を持つ市民が多く、QURUWA 戦略やリノベーションまちづくりなどの公民連携のまちづくりも活発です。まちづくり意識の高い市民やパブリックマインドを持つ民間事業者の関心・参画ポイントをより明確にし、それに合わせて参加を促すしかけや仕組みをつくっていくことで、エリアの価値向上につなげ、誇りと愛着を持てる魅力ある地域としていくことが重要です。

課題６　先進技術や新たな日常への対応

・近年は IoT や AI などの先進技術を活用した住生活に関連するサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術革新が進んでいます。本市でも国土交通省の「スマートシティ先行モデルプロジェクト」として、乙川リバーフロントエリアでセンシング技術を活用した取組が進められており、こうした先進技術を住宅・居住環境にも取り入れ、生活の質の向上

につなげていくことが重要です。

・テレワークなどを活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住などの複数地域での居住、シェアハウス、コワーキングスペースなどの住生活に関連するシェアリングエコノミーの動きの拡大、多世代共生を実現する住まいづくりなど、多様な価値観による新たな住生活の潮流がうまれ、住まいに求められる役割が見直されています。また、コロナ禍を経て、新しい住まい方が浸透しつつあり、本市においても、これらに対応した取組を下支えすることで、新たな魅力を創出していくことが重要です。

課題７　持続可能な住宅ストックの形成と有効活用

・ＳＤＧｓ未来都市として持続的な開発目標（SDGs）の実現のためには、住宅性能に優れ環境などにも配慮した住まいの供給と活発に取引される環境づくりを行うことが不可欠です。

・市民アンケート調査の結果では、省エネ対策に関するニーズが高くなっています。本市は、2050 年ゼロカーボンシティとして「本市における二酸化炭素排出量を 2050 年までに実質ゼロにする」と表明しており、2012 年のピーク時よりは減少しているものの、ここ数年はほぼ横ばいになっていることから、CO2 を吸収・固定する森林の保全・整備や森林資源の活用を推進するとともに、生活に使用するエネルギーに相当するエネルギーを再生可能エネルギーにより賄う ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)や、建築から解体までのライフサイクル全体を通じて CO2 排出量をマイナスにする住宅(LCCM 住宅)の普及など、住宅分野における省エネルギー対策の強化により一層取り組む必要があります。

・市民アンケート調査の結果では、本市では結婚や出産を機に持ち家を取得する意向が高まる傾向が見られ、特に新築志向が強い状況にあるため、新築時において質が高く長期利用が可能な住まいを供給していくことが重要です。

・近年は全国的に DIY 可能な賃貸住宅や空き家を活用したシェアハウス、多世代共生型住宅など、多様な住まい方に合った住宅供給が行われています。本市においても、こうした多様なニーズに応えられる既存住宅ストックを有効活用することが重要です。

・既存住宅については、リフォームや流通（売買）が活発に行われ、良好な状態で使い続けられていくことが重要です。また、中山間地域の古民家については、再生技術を持つ職人が少なくなっており、職人育成は喫緊の課題と言えます。

・市民アンケート調査および事業者アンケート調査の結果では、空き家に関する施策ニーズは高くなっています。空き家はそのうちの７割弱が管理不十分であり（2023 年時点）、管理不十分な空き家や空き地は周辺の居住環境に悪影響を及ぼす原因となることが懸念されることから、これらの管理不全化の抑制は重要な課題です。また、市域中心部を中心に、道路に接していない、土地の起伏処理が困難、がけ地規制などの問題により、空き家の建替や空き地の活用をしたくてもできないという課題もあります。

第４章　住まい・居住環境の将来像と基本目標

1　岡崎市の住まい・居住環境の将来像

人を育み、新たな暮らしにちょうどいいを創るまち

本市は、これまで日常生活の利便性の高さと、静けさ・落ち着きの両面を持った“ちょうどいい住みやすさ”が評価され、発展を続けてきましたが、少子化に伴う人口減少や、核家族化の進展による単身世帯の増加が見込まれるほか、高齢者や外国人の増加、自然災害の頻発・激甚化、新しい住まい方を実践する動きの拡大、空き家の管理不全化など、様々な課題への対応が求められています。

これらの課題に対応し、「住みたいまち」「住み続けたいまち」として発展していくため、10年後の将来像を「人を育み、新たな暮らしにちょうどいいを創るまち」とし、誰もが安全、安心で快適に暮らせるとともに、誇りや愛着を持たれるまちへと成長し、社会情勢の変化や価値観の多様化に対応した新たな暮らしの実現にちょうどいい住まい・居住環境があるまちを目指します。

本計画では、総合計画に示された将来都市像の実現に向け、人口規模を増加・維持する取組を主軸に置きながら、ここに掲げた住まい・居住環境分野の将来像を実現することを目的とします。

2　基本目標と基本方針・施策の方向性・基本施策

住まい・居住環境の将来像の実現に向けて、本計画は次の３つの基本目標を掲げるとともに、目標達成のための基本方針と施策の方向性を設定した上で、基本施策を位置付けます。

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

SDGｓとの関係



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

SDGｓとの関係



基本目標３　多様で良質な住宅ストックの形成

SDGｓとの関係



■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

少子化に伴う人口減少に対応し、人口規模の増加・維持を図るため、若年・子育て世帯のニーズに応え、若年・子育て世帯に選ばれる住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（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

・子供を産み育てやすい環境をつくるため、利便性が高い、経済的に無理のない負担で生活できるなど、若者や子育て世帯に向けた住まい・居住環境の供給を推進します。

・市民アンケート結果から、定住志向は高齢になるほど高くなる傾向があることから、若者・子育て世帯が将来にわたって本市に住み続けられるための住まいの供給を推進します。

・若年層では、賃貸住宅の需要があり、結婚や出産を機に住宅を取得する傾向が多く見られるため、防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた良質な賃貸住宅の供給とともに住宅を取得しやすい施策を展開します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（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

・子育てにおいて親からの支援を受けられる環境にあることは、子供を産み、育てる際の安心感につながり、親との同居近居率の高さに比例して特殊出生率が高くなることが統計上うかがえることから、親族間の支援が期待できる居住環境づくりを推進します。

・職場や子育て支援施設と住まいが近接する環境の構築や公園・緑地などの充実により、子育てと仕事を両立できるとともに、安心して子育てができる居住環境づくりを推進します。

基本施策	・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

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

高齢者が、それぞれのライフスタイルのニーズに合わせて住み続けられる住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（1）住み慣れた自宅で安心して住み続けられること

・市民アンケート結果から、高齢になるほど住み慣れた場所での生活を求める傾向が強くなることから、高齢者に対応したバリアフリー化などの自宅改修を支援し、住み続けられる住まいづくりを推進します。

・子が近くに住んでいることや、生活支援サービスが提供されていること、さらには地域とのつながりがあることで、いざという時に頼ることができ、安心した生活を送ることができる居住環境づくりを推進します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（2）高齢者が希望する住まいに住み替えられること

・市民アンケート結果から、高齢となることを機に交通や買い物など利便性の高い地域への住み替えを希望する声があり、自宅を担保とした高齢者向け住宅への住み替えが提案されるなどの動きも取り入れながら、自宅を空き家にせず、希望する生活利便性の高い住まいへの住み替えを支援します。

・住み替え先として、サービス付き高齢者向け住宅や地域優良賃貸住宅制度を活用した高齢者向け住宅の供給を促進します。

基本施策	・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

地域で多様な住民が支え合う地域共生社会の実現や、セーフティネット機能の充実などを通じ、多様な世帯・多様な世代のニーズに応え、安心して暮らせる住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（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

・若年・子育て世帯や高齢者だけでなく、住まいに課題を抱える市民の安心した暮らしを実現するため、住宅のリフォームや生活支援サービスの提供を推進します。

・地域コミュニティの形成のため、地域で交流する場の供給のほか、住宅などを活用した交流機会が創出される取組を支援します。

・市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方によりセーフティネット機能を充実させ、市内の住宅ストック全体を考慮した市営住宅の計画的なマネジメントに取り組みます。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（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

・住宅セーフティネット法に基づき、公民連携した居住支援協議会による居住支援の取組を促進し、今後の高齢化社会や多文化共生社会においても、必要とする住宅に困窮することがないよう、福祉部局や関係団体、事業者と連携を強化し、住宅確保要配慮者の円滑な入居と生活支援に取り組みます。

・頼れる身寄りがいない高齢者等は、住み替えに当たって、身元保証が課題となることがあるため、事業者等と連携し、円滑な入居に向けた支援に取り組みます。

・セーフティネット住宅の確保による入居を拒まない民間賃貸住宅や入居中の見守り等のサポートを行う居住サポート住宅の供給と、適切な管理による良質な民間賃貸住宅ストックの形成を図ります。

基本施策	・福祉部局等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

■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

近年頻発する深刻な自然災害に対応し、住宅の耐震性の確保や浸水対策、避難路・避難場所の整備といったハード面での対策だけでなく、地域コミュニティにおける共助による防災活動を強化するための地区防災計画の作成や防災まちづくり活動の実施などソフト面の対策も行い、災害に強い住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（1）安全で安心できる住まいがあること

・これまで行ってきた災害に強いまちづくりを継続し、減災を図る住宅の耐震化や家具の転倒防止、浸水対策など、災害時においても住み続けられる安全な住まいづくりに取り組みます。

・市営住宅などに避難場所等の機能を充実させる一方、日ごろから自宅での備蓄や万が一の備えとしての保険への加入など自助の取組の推進による安心な住まいづくりに取り組みます。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（2）安全で安心できる居住環境があること

・自らが安全安心な居住環境をつくるための意識啓発の取組などとともに、地域で助け合い、円滑に避難できる取組を推進するなど、地域防災力の向上に取り組みます。

・災害リスクを避けるための立地誘導や、老朽化した空き家や密集市街地、市街地にあるがけ地の解消、緊急時の避難経路や緊急車両の通行できる道路の整備に加え、被災後の生活環境の維持・確保、早期の復興のための取組の推進など、安全安心な居住環境づくりに関係部局横断、また、公民の連携などにより取り組みます。

基本施策	・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等の解消などによる地域の災害対策の推進

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

都市のコンパクト化にも対応しながら、エリアの特性を活かした様々な暮らし方が選択できる住まい・居住環境を形成し、住み替え・移住を促進することで持続可能な住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（1）希望するエリアへの住み替え・移住ができること

・新しい働き方や働く場所にとらわれないライフスタイルが生まれつつある中、生活利便性の高いまちなかから自然環境が多い山間部まで、多様なエリアの魅力を感じられる本市の強みを活かし、希望するエリアへの住み替えによる新たな生活において満足度の高い暮らしを実現する取組を推進します。

・まちなかにおいても身近に緑が多く、少し足を延ばせば、市内でも豊かな自然に触れられるという環境のよさや、豊富な森林資源を活かした温暖化対策の取組などを発信し、自然環境に恵まれた暮らしや、環境に配慮した暮らしを求める世帯の移住を促進します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（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のエリアや、ゆとりある住生活を実現しやすいエリアなど、その区域が持つ特性を活かした、世帯に合った暮らしが実現できるまちづくりに取り組みます。

・まちなかエリアの環境と調和のとれた共同住宅の供給や、土地区画整理事業などの市街地整備による住宅（住宅地）の供給、比較的安価にゆとりある住生活が求められるエリアにおける空き家を活用した住宅の供給など、そのエリアの特性を活かした暮らしが実現できる取組を推進します。

基本施策	・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

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

歴史・文化といった地域資源があることで、本市や居住する地域が誇りや愛着を持たれるとともに、QURUWA 戦略やリノベーションまちづくりなどの活発な公民連携の動きを活かしながら、それぞれのエリアの住まい・居住環境としての魅力の向上に取り組みます。

＜施策の方向性＞

（1）岡崎市や居住する地域に誇りや愛着を持てること

・岡崎城や神社仏閣、歴史的建造物とこれらが持つ自然、伝統行事などの地域資源と調和し、景観に配慮した魅力あるまちづくりが進められており、これらのまちづくりに住民や市内の大学に通う学生などと協働して取り組むなど、地域の魅力を高め、誇りや愛着を持たれる取組を推進します。

・岡崎市産材などの地元の木材をはじめとする地域資源を取り入れた住宅建設の推進や、地域の住まいを支える建設業に係わる設計士や職人などの担い手の確保・育成など、地域の住宅産業によって地域経済を活性化し、地域の魅力を高める取組を推進します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（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

・優良建築物等整備事業などの暮らしの質やエリアの価値を向上させる公民連携まちづくりにより、本市に引き寄せられ、住みたいと感じられる取組を推進します。

・QURUWA 戦略やリノベーションまちづくりなど、本市の魅力を高める公民連携の取組により、岡崎ならではとなる人やコンテンツを集積し、居心地がよく歩きたくなるまちなか空間の形成を推進します。

基本施策	・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

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

先進技術の進展や新たな日常に対応して豊かな住生活を実現する、利便性や先進性の高い、新たな住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（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

・IoT などの先進技術を住宅分野に活用することで、これまでの「ひと」によるサービスに代わり、人口減少社会を迎えながらも豊かで安心でき、ひとに頼りづらいなどの感情やプライバシーの面にも配慮した暮らしを実現する取組を推進します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（2）新たな住まい方を実現できること

・新たな日常や多様な価値観に対応した、職住一体・職住近接の環境整備や、ライフスタイルに応じてその時々の住まい方を実現できる住宅の供給などの取組を推進します。

基本施策	・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

■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

住宅ストックの質を向上させることで、世代を超えて既存住宅として取り引され、長期にわたり使い続けられる、良質な住まいづくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（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

・住宅性能の明示による長寿命で省エネルギー性能が高い住宅の普及や、炭素貯蔵効果の高い木造住宅への岡崎市産材の活用の推進などにより、長期にわたり使い続けられる持続可能かつ良質な住宅の供給に取り組みます。

基本施策	・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

既存住宅の質を維持、向上させるとともに、流通が活発に行われる環境をつくることで、多様に活用されうる住宅ストックを形成し、多様な住まい方のニーズに応えるなど、既存住宅ストックを活かした多様な住まい・居住環境づくりに取り組みます。

＜施策の方向性＞

（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

・既存住宅を使い続けられる住宅にしていくために、既存住宅が適正に安心して売買がされるよう、住宅性能や取引責任を明確にすることで既存住宅の流通を促進します。

・適切なリフォームにより魅力ある既存住宅の供給を推進するとともに、古民家など再生する職人が減少しつつあることから、担い手の育成も併せて取り組みます。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（2）空き家を適切に管理し、多様に活用されていること

・空き家は、建物の傷みが早く、経済的にも時間的にも管理が困難になることが少なくないため、空き家管理の適正化に行政が関与するとともに、管理不全化の予防や活用を促す取り組みと併せ、道路に接していないなど活用の支障となる問題へ対応するなど、管理不全化する空き家の解消に取り組みます。

・利便性の高い区域にある空き家を適正に管理し有効利用につなげるなど、活用可能な空き家、除却・建替えを行うべき空き家など様々な空き家を、地域組織や事業者と連携して適切に管理し、住宅用途に限らず多様に利活用する取組を推進します。

基本施策	・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

＜施策の方向性＞

（3）分譲マンションが適切に管理されていること

・一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションなどの住宅は、所有者が限定される戸建て住宅よりも建物を維持・管理していくうえで多くの課題を有しており、今後、建築後相当年数を経過した分譲マンションの増加が見込まれる中、良質な住宅ストックを形成するためにも、老朽化による問題が顕在化する前の対応が求められることから、マンション管理の実態把握をはじめ、適切な維持管理・修繕による長寿命化や、建替などによる老朽化マンションの再生を推進します。

基本施策	・分譲マンションの管理の適正化と再生の推進

3　計画の施策体系

第３章	第４章					第６章
課題	将来像	基本目標	基本方針	施策の方向性	基本施策	重点施策
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	**重点施策１** 若年・子育て世帯の移住定住促進
				（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	**重点施策２** 防災対策の推進
				（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	**重点施策３** 省エネ対策の推進
			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	

第５章　基本施策

１　基本施策の展開の考え方

（１）ライフステージに応じたニーズへの対応

市民アンケート調査の結果では、年齢層やライフステージにおいて、求める住まいや居住環境のニーズが大きく異なることが分かりました。

このことから、本計画では、それぞれのライフステージにおける住まい・居住環境のニーズに対応するため、ライフステージを次の４つに分類し、ターゲットとなるライフステージ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と主な住まい・居住環境のニーズなど＞

分類	住まい・居住環境のニーズなど
若中年単身 若年夫婦	○転居意向が高く、住まいのニーズは多様（民間賃貸、戸建て・持ち家など）。 ○住宅性能、家賃や住宅取得費に対する不満がやや高い。 ○広さや家賃・住宅価格、通勤環境を重視。 ○住まいの環境を変える暮らし方、まちなか暮らしに関心が見られる。
子育て（未就学期） 子育て（就学期）	○出産期に持ち家の取得意向が高く、新築志向が強い。 ○家賃や住宅取得費、居住環境の安全性（歩行・災害）の不満がやや高い。 ○通勤・通学の利便性のほか、子どもの遊び場や支援サービスへのニーズが比較的高い。
子独立	○戸建て・持ち家のほか、分譲マンション暮らしも一定数いる。 ○今後の住まい方は未定とする層が多い。 ○歩いて生活ができる生活利便性が高い環境へのニーズが高い。
高齢夫婦 高齢単身	○リフォームの実施も含めて現在の住まいで住み続ける意向が高い。 ○一定程度は高齢者向け住宅や施設への住み替えニーズも見られる。 ○公共交通の利便性、医療、福祉サービスの利用しやすさを重視。 ○歩いて生活ができる生活利便性が高い環境へのニーズが高い。 ○高齢単身は住まい・居住環境への総合評価がやや低い。

（２）区域の特性に応じたニーズへの対応

市民アンケート調査の結果では、幅広い年齢層が交通利便性や買い物利便性を求めており、「買い物や移動に便利なまちなか」「駅から少し離れた落ち着いた住宅地」といった既に多くの人々が暮らす地域で居住ニーズが高いことが分かりました。一方で、中山間地域においては地域活力の維持や住まいに関するニーズの多様化にあわせて、居住促進に取り組んできた経緯があります。

このような点を踏まえ、本計画では、区域の特性に応じたニーズに対応するため、「岡崎市立地適性化計画」で定められた「居住誘導重点区域」「居住誘導区域」と、これらの区域を除いた「その他区域」の区域に分類し、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。

①　居住誘導重点区域

Ⅰ　区域の特徴

・居住誘導重点区域は、都心ゾーン（東岡崎駅周辺～岡崎駅周辺）及び（都）岡崎駅平戸橋線を中心に分布しています。これらは本市において、古くから中心的な市街地として発展してきたエリアであり、インフラ整備が進むなど、広域的な都市基盤や都市機能も集積しています。また、歴史的・文化的景観や自然と一体となった市街地が形成されている地区でもあります。

・都市拠点に位置付けられている東岡崎駅は本市の中心駅として交通利便性が高いですが、駅周辺では人口減少が今後予想されており、高齢化率も高く、築年の古い空き家の集積も見られ課題が集積しています。その一方で、乙川リバーフロント地区（QURUWA 地区）で QURUWA 戦略による地域再生の取組が進められています。

・同じく都市拠点に位置付けられている岡崎駅周辺では、工場跡地の戸建て住宅地の建設や、土地区画整理事業などの面的整備事業も進められています。鉄道駅周辺には低未利用地も分布し、今後も中心部としての新たな住宅供給による人口流入が期待できるエリアです。

・区域西側の一部は洪水浸水想定区域に指定されているほか、元能見町などの一部エリアは、災害時に延焼の危険性が高い区域です。そのため、防災性の向上、居住環境の改善が課題となっています。

Ⅱ　取組の方向性

・居住誘導重点区域には、これまで蓄積されてきた都市基盤や都市機能、既存住宅などの既存ストックが十分あるため、これらを活かすとともに、低未利用地の活用などによる面的整備事業を進め、多様な居住環境の整備や魅力ある生活空間の形成を図ります。

・これらの取組について、公民連携まちづくりの手法を活かし進めていくことで、「岡崎まちなか暮らし」としてのブランディングを行い、市内外に発信していくことを目指します。

・区域の一部には洪水浸水想定区域や密集市街地があることから、居住環境の改善とともに、住宅建設時における対策や避難体制の構築などを同時に進めることで、安全性の高いまちなかの暮らしの実現に取り組みます。

②　居住誘導区域

Ⅰ　区域の特徴

・居住誘導区域は市街化区域の大部分を占めており、古くから開発された中心市街地に加え、1970 年代以降に開発が進んだ戸建て住宅を中心とするエリアで構成されています。鉄道駅やバスなどの公共交通網やインフラが整備され、生活利便施設も多く分布しています。また、旧東海道や宿場町のまちなみを活かした地域固有の魅力や活力を高めている地域や多様な生物を育む豊かな自然と暮らせる地域でもあります。
・居住誘導区域内は市域中心部に比べ周辺部の方が、高齢化率が低いエリアが多く、人口増加しているエリアもありますが、区域全体として引き続き人口密度を維持していくことが求められます。
・鉄道沿線を中心に土地区画整理事業が行われてきた経緯もあり、住宅地としての基盤が整った地域が広く分布していますが、地域によっては築年の古い空き家も集積しているエリアもあり、課題となっています。
・近年でも、事業所跡地を活用した新たな大規模住宅地の開発が行われており、こうした住宅地開発では、地区計画による居住環境の保全、生垣、屋上・壁面緑化、空地・駐車場緑化などによる良好な居住環境の形成を促す取組も進められています。
・矢作地域や六ツ美地域は、大部分が洪水浸水想定区域に指定されています。また、矢作地域は、災害時に延焼の危険性が高い区域もあり、安心・安全な居住環境づくりに向けて対策が必要な状況です。

Ⅱ　取組の方向性

・交通利便性や生活利便性など居住環境として優れた部分を活かし、子育て世帯や就労世帯に選ばれる住まい・居住環境を整え、居住誘導を図ります。
・新たな住宅・住宅地開発が行われる際には、地区計画や建築協定によるルールづくりを誘導し、良好な居住環境の形成・保持を後押しするなど、持続可能で豊かな住宅地の形成を図ります。
・高齢者が郊外から利便性の高いエリアに移り、郊外に子育て世帯が居住する、住み替えの循環を促進していくことが重要となるため、住み替えを支える仕組みづくりや、既存住宅の流通促進などの取組を推進します。
・洪水浸水想定区域や災害危険性のある区域については、居住環境の改善とともに、住宅建設時における対策や避難体制の構築などを同時に進めることで、安全性の高い暮らしの実現に取り組みます。

③　その他の区域（居住誘導区域外）

Ⅰ　区域の特徴

・区域の大部分が市街化調整区域や都市計画区域外の中山間地域にあたり、多くが農地や山林となっていますが、矢作地域や六ツ美地域などの市街化調整区域では、居住誘導区域から集落が連坦しています。また、中山間に位置する額田地域などでは、国道・県道沿いを中心に自然豊かな集落が大小さまざまに点在しているなど、自然や歴史・文化に富んだ地域です。

・区域の多くは、将来的に可住地人口密度が 20 人/ha となり、一定の都市機能維持に必要な人口密度（おおむね 60 人/ha）を下回る見通しです。

・額田地域では、特に人口減少が顕著であり、高齢化率も高く、空き家や耕作放棄地なども問題になっています。地域活力を維持していくためには、若い世代を中心に働く環境の整備と合わせた居住促進が課題となっています。一方で、こうした中山間地域は、生活空間としての利便性が都心部に比べ劣るものの、環境にやさしく健康的なライフスタイルを実現できる場としての価値を持っています。スローライフを志向する層や、都市的生活との多地域居住を志向する層が新たな住まい方を実現できる場として、居住環境の整備や、住まい・暮らしに関する情報発信が必要となっています。

・矢作地域や六ツ美地域が洪水浸水想定区域に指定されているだけでなく、岩津地域や中央地域、大平地域、東部地域、額田地域には土砂災害警戒区域・特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が無数に存在します。土砂災害警戒区域・特別警戒区域は、東岡崎駅周辺にも一部存在し、居住誘導重点区域や居住誘導区域から除外されています。

Ⅱ　取組の方向性

・将来的な可住地人口密度が低い中でも、地域活力の維持ができるよう、農業や林業の従事者のほか、スローライフや多地域居住などの暮らし方や、自然環境に配慮した暮らし方を実現したい若い世代の移住定住の促進を図ります。

・ここでしかできない自然と共生する暮らしの情報発信や、移転相談窓口の設置など、新しい暮らしを始めたい人を直接後押しする取組を推進します。

・災害危険性のある区域に住む世帯については、地域の状況を考慮しつつ、安全な地域への立地や移転の誘導に取り組みます。

2　具体的取組

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	若年・子育て世帯に向けた良質な賃貸住宅の供給										
	・市営住宅（常時募集住宅）における若年単身世帯に対する入居資格の緩和	●								●	●
	・市営住宅における子育て世帯優先入居制度の実施			●	●				●	●	
	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										
	・住宅取得、改修に対する支援の検討 ・子育て支援型共同住宅推進事業の普及啓発		●	●	○				●	●	
	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										
	・パンフレットなどを活用した魅力等の発信、プロモーション ・住まいに関する情報の集約		●	●	○				●	●	●
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	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										
	・住宅取得、改修に対する支援の検討【再掲】		●	●	○				●	●	○
	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										
	・市営住宅整備における子育て支援施設などの併設 ・空き店舗などを活用した創業・起業支援（コワーキングスペースなど）			●	●				●	●	
	・ファミリー・サポート・センター事業の促進			●	●				●	●	●
	・事業主へのテレワーク導入支援 ・働き方としてのテレワーク就労の推進		●	●	●				●	●	●

人口規模の増加・維持につながる取組として、若年・子育て世帯を対象に、居住誘導重点区域、居住誘導区域を中心に基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（1）住み慣れた自宅で安心して住み続けられること											
基本施策	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										
	・リフォーム支援制度の周知啓発					●	●	●	●	●	●
	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										
	・住宅取得、改修に対する支援の検討【再掲】		●	●	○				●	●	○
	高齢者の健康管理や見守りなどのサービスの普及										
	・見守りセンサーや緊急通報装置の導入支援						○	●	●	●	●
	・高齢者見守り支援事業の促進 ・避難行動要支援者支援制度の促進						●	●	●	●	●
	・見守り配食サービスの促進							●	●	●	●
	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										
	・市営住宅の集会所を活用した交流・サービスの提供	○	○	●	●	○	●	●	●	●	
＜施策の方向性＞（2）高齢者が希望する住まいに住み替えられること											
基本施策	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										
	・福祉部局と連携した相談体制の充実 ・リースバック・リバースモーゲージなどの手法による住宅資産の活用					●	●	●	●	●	●
	・マイホーム借上げ制度の利用					●	●	●	●	●	○
	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										
	・サービス付き高齢者向け住宅の整備支援					○	●	●	●	●	

高齢者等が安心して生活できるための取組として、高齢者世帯を対象に、現在居住するエリアに応じて、また、住み替え先として居住誘導重点区域、居住誘導区域を中心に基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	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										
	・リフォーム支援制度の周知啓発【再掲】					●	●	●	●	●	●
	高齢者などの健康管理や見守りなどのサービスの普及										
	・見守りセンサーや緊急通報装置の導入支援【再掲】						○	●	●	●	●
	・高齢者見守り支援事業の促進【再掲】 ・避難行動要支援者支援制度の促進【再掲】						●	●	●	●	●
	・見守り配食サービスの促進【再掲】							●	●	●	●
	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										
	・市営住宅の集会所を活用した交流・サービスの提供【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										
	・長寿命化計画に基づく効率的な整備の推進		●	●	●	●	●	●	●	●	●
	・子育て世帯優先入居制度の実施			●	●				●	●	
	・空き住戸を活用した目的外使用の推進及び拡充の検討	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
＜施策の方向性＞（2）住宅確保要配慮者が賃貸住宅へ円滑に入居できること											
基本施策	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										
	・福祉部局と連携した相談体制の充実【再掲】 ・住まいサポートおかざきなどによる居住支援サービスの提供	○	○	●	●	○	●	●	●	●	
	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										
	・住宅セーフティネット制度の普及啓発 ・住まいサポートおかざきなどによる住宅の供給	○	○	●	●	○	●	●	●	●	
	民間賃貸住宅の適切な管理の推進										
	・住宅セーフティネット制度の普及啓発【再掲】	○	○	●	●	○	●	●	●	●	

高齢者等が安心して生活できるための取組として、主に子育て世帯と高齢者世帯を対象に、現在居住するエリアに応じて、また、居住誘導重点区域、居住誘導区域を中心に基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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	ライフステージの分類							区域の分類		
	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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（1）安全で安心できる住まいがあること										
基本施策										
住宅の耐震化や浸水対策など減災化の推進										
・耐震診断、耐震改修の支援 ・液状化対策などに関する情報提供 ・土砂災害対策改修の支援	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
・シェルター、防災ベッド設置の支援 ・家具転倒防止金具の取り付け支援						●	●	●	●	●
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										
・共同住宅(市営住宅整備時や分譲マンション)における避難先としての機能の付与 ・市営住宅等（常時募集住宅）の被災者等への一時供給 ・住宅における食料、物資などの備蓄の推進 ・災害保険加入の啓発	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
＜施策の方向性＞（2）安全で安心できる居住環境があること										
基本施策										
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										
・地区防災計画の作成支援 ・自主防災組織への防災資機材等購入に対する支援 ・災害危険性に対する情報提供 ・避難体制の強化	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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										
・がけ地からの移転支援	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
倒壊の恐れのある老朽化した空き家の解消										
・解体や建替えの相談・支援 ・特定空家等の所有者への助言・指導および勧告・命令・行政代執行などの実施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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										
・密集市街地の解消に向けた公民連携による事業手法の検討	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
・ブロック塀などの撤去の支援 ・狭あい道路の拡幅整備	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

自然災害に備え安全に生活できるための取組として、すべてのライフステージ、すべての区域を対象に、また、災害ハザードエリアに応じて基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（1）希望するエリアへの住み替え・移住ができること											
基本施策	ライフステージに応じた住まいの住み替え循環の推進										
	・住み替えを行う子育て世帯への住宅取得、改修に対する支援		●	●	○				●	●	
	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										
	・中山間地域の暮らしの魅力などの情報発信 ・関係人口の創出、拡大 ・相談窓口、相談拠点の整備 ・地域との協力による利活用可能な空き家の掘り起こしと移住後のフォロー体制の構築 ・空き家の改修に対する支援	●	●	●	○						●
	・UIJ ターン就業、起業者の移住支援	●	●	●	●	○			●	●	●
＜施策の方向性＞（2）エリアの特性を活かした住まい・居住環境があること											
基本施策	生活利便性の高いまちなかエリアでの住宅の供給										
	・優良建築物等整備事業、市街地再開発事業による支援 ・土地区画整理事業の推進 ・用途地域や高度地区の変更、地区計画の決定など都市計画手法の活用		●	●	○	○	●	●	●		
	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										
	・公民連携による公園の利活用の推進	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
	・規制緩和などの手法の検討		●	●	○		●	●		●	
	・乗合タクシー事業の促進	○	○	○	○	○	●	●		●	●

多様なエリアにおける暮らし方を選択・実現できるための取組として、主に若年・子育て世帯と高齢者世帯を対象に、まちなか、郊外住宅地、中山間地域などのエリアに応じて基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（1）岡崎市や居住する地域に誇りや愛着を持てること											
基本施策	住民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										
	・地縁組織が行う地域活動の支援 ・地域づくりの担い手育成	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	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										
	・修景整備の推進 ・歴史的景観の形成 ・地区計画、建築協定、緑地協定、景観協議などの活用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	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										
	・岡崎市産材の活用		●	●	○	○	○	○	●	●	●
	・設計士や職人などの担い手育成支援	●							●	●	●
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	生活利便性の高いまちなかエリアでの住宅の供給										
	・優良建築物等整備事業、市街地再開発事業による支援【再掲】 ・土地区画整理事業の推進【再掲】 ・用途地域や高度地区の変更、地区計画の決定など都市計画手法の活用【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										
	・QURUWA 戦略による公民連携の取組支援	●	●	●	●	●	●	●	●		

地域に魅力があり、誇りや愛着が持てるための取組として、主にすべてのライフステージ、すべての区域を対象に、また、公民連携の取組について、居住誘導重点区域を中心に基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	高齢者などの健康管理や見守りなどのサービスの普及										
	・見守りセンサーや緊急通報装置の導入支援【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										
	・移動手段確保の支援	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●
＜施策の方向性＞（2）新たな住まい方を実現できること											
基本施策	テレワークなどに対応した職住一体・近接の環境の整備										
	・テレワークなどを活用した住まい方の推進 ・事業主へのテレワーク導入支援【再掲】 ・働き方としてのテレワーク就労の推進【再掲】		●	●	●				●	●	●
	多様な住まい方による二地域居住・多地域居住の推進										
	・空き家を活用したセカンドハウスやシェアハウスの整備、サブスクリプション型居住などの普及啓発	●	○	○	○	○			●	●	●

先進技術や新たな日常への対応をするための取組として、主に若年・子育て世帯と高齢者世帯を対象に、すべての区域において基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■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	ライフステージの分類							区域の分類		
	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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（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										
基本施策　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										
・低炭素建築物認定制度の普及啓発 ・ZEH の普及啓発 ・住宅用地球温暖化対策設備設置の支援 ・省エネ住宅の普及啓発 ・省エネ改修に対する支援 ・岡崎市産材の活用【再掲】 ・雨水貯留施設設置の支援		●	●	○	○	○	○	●	●	●
長寿命で使い続けられる住宅の供給										
・長期優良住宅認定制度の普及啓発 ・CASBEE、住宅性能評価などの周知		●	●	○	○	○	○	●	●	●

持続可能な住宅ストックの形成と有効活用をするための取組として、主に若年・子育て世帯を対象に、居住誘導重点区域、居住誘導区域を中心に基本施策を展開することが有効と考えられます。

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■基本目標３ 多様で良質な住宅ストックの形成 □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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
＜施策の方向性＞（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											
基本施策	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										
	・長期優良住宅認定制度（既存住宅）の普及促進 ・安心Ｒ住宅の普及促進		●	●	○	○	○	○	●	●	●
	・既存住宅活用のための住教育の展開	●	●	●	○				●	●	●
	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										
	・リフォーム費用の支援	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	・古民家再生などに関わる職人などの担い手育成支援	●							●	●	●
＜施策の方向性＞（2）空き家を適切に管理し、多様に活用されていること											
基本施策	空き家の実態把握などによる適切な管理の促進										
	・地域との連携による空き家状況の把握や管理の仕組み構築	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	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										
	・空き家のリスクや相続・活用・管理知識の普及啓発 ・所有者不明空き家などに関する財産管理人制度の活用 ・解体や建替えの相談・支援【再掲】 ・特定空家等の所有者への助言・指導および勧告・命令・行政代執行などの実施【再掲】 ・跡地活用に関する事業者提案制度の仕組み構築	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

●：主な施策対象　○：関係する施策対象

■基本目標３ 多様で良質な住宅ストックの形成 □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		ライフステージの分類							区域の分類		
		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	居住誘導重点区域	居住誘導区域	その他
基本施策	立地や管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進										
	・空き家バンクにおける空き家情報の収集・発信 ・セミナー・相談会の実施 ・まちづくりなどへの活用（他用途転用）のマッチング支援 ・専門家との連携	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	・空き家を活用したセカンドハウスやシェアハウスの整備、サブスクリプション型居住などの普及啓発【再掲】	●	●	○	○	○			●	●	●
＜施策の方向性＞（3）分譲マンションが適切に管理されていること											
基本施策	分譲マンションの管理の適正化と再生の推進										
	・マンションの管理状況を把握する仕組みの構築 ・マンション管理定期相談窓口の設置 ・管理計画認定制度の普及啓発 ・指導・助言・専門家派遣の実施 ・管理・建替に関する知識の普及啓発 ・良質なコミュニティ形成の支援などを目的としたセミナーの実施 ・管理組合の勉強会などへのマンション管理士などの専門家の派遣	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

持続可能な住宅ストックの形成と有効活用をするための取組として、主にすべてのライフステージを対象に、空き家、分譲マンションを含めた既存住宅の立地する区域において基本施策を展開することが有効と考えられます。

第６章　重点施策

１　重点施策の考え方

本市の主要課題である“将来にわたっての人口規模の増加・維持”を図るためには、若年・子育て世帯をメインターゲットとして、若年・子育て世帯のニーズをとらえ、ライフステージやライフスタイルに応じて選択できる、ちょうどいい住まいを供給するとともに、それらの情報を発信し、市外からの移住定住を促進することが重要です。

また、住まい・居住環境分野における「防災対策」「省エネ対策」は、近年の社会的要請の高まりや本市における施策の取組状況を鑑みて、今後、特に重きを置いて取り組む必要があると考えられます。

以上のことから、次の３つを重点施策として位置付け、重点的に取り組むものとします。

重点施策１　若年・子育て世帯の移住定住促進

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」に対応

重点施策２　防災対策の推進

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」に対応

重点施策３　省エネ対策の推進

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」に対応

2　具体的取組

重点施策１　若年・子育て世帯の移住定住促進

・若年・子育て世帯の移住定住を促進するためには、単に住まいを供給するだけでなく、本市の魅力発信、就労支援、子育て支援など、多様な要素が一体となって機能する必要があるため、庁内の関係部署間で連携する体制づくりを検討していきます。

・本市の魅力や支援制度をまとめた「定住のススメパンフレット」を活用し、市内外へ情報発信に取り組むとともに、SNS などの多様な広報媒体を活用した、効果的、効率的な情報発信の方法を検討します。

・若年・子育て世帯が安心した住生活を送れるように住宅取得や改修等に対する支援を検討します。

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

＜定住のススメパンフレット＞



重点施策２　防災対策の推進

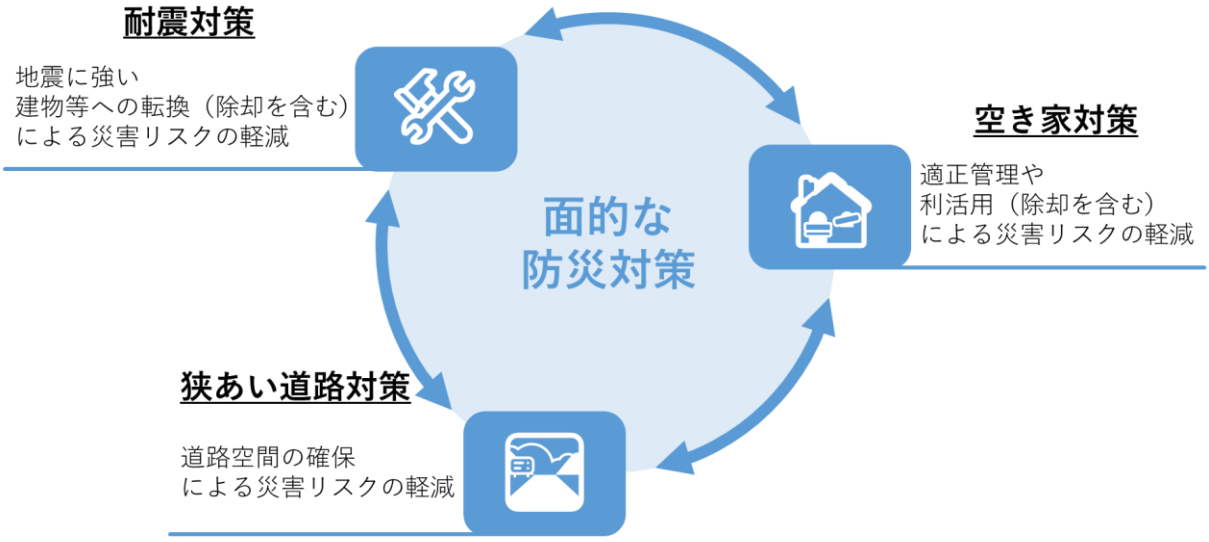
・住宅の防災、減災対策をより推進するため、防災意識の向上や耐震改修のきっかけにつながるような、新たな耐震診断制度の創設や防災・防火用具の支援を検討し、普及啓発に取り組みます。

・防災対策は面的な対策が有効だと思われることから、耐震、空き家、狭あい道路等が連携した普及啓発に取り組みます。また、特に危険性が高い地域等に対して重点啓発区域に設定し耐震化を促進します。

・発災時における避難所の圧迫防止や迅速かつ的確な避難支援、自主的な避難所運営を推進するなど、避難所の環境体制の充実に取り組みます。

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

＜耐震、空き家、狭あい道路等の連携イメージ＞



重点施策３　省エネ対策の推進

・住宅の省エネ対策を推進するため、省エネ性能の高い住宅についての周知を図るとともに、その効果やメリットを分かりやすく伝える情報提供の手法を検討します。

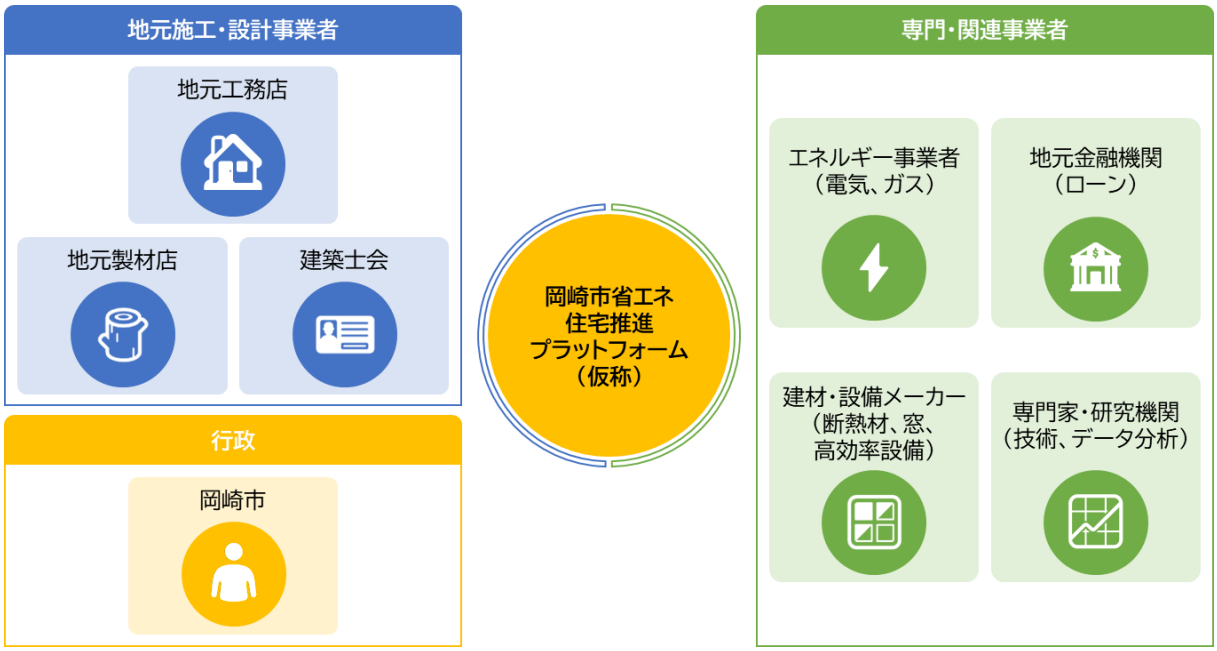
・民間事業者や建築の関係団体などの多様な主体と連携し、情報提供をはじめ、新築や改修時の相談対応、事業者の技術力向上の支援などを一体的に推進できる体制や仕組みづくりを検討します。

・耐震改修や老朽化対策、設備機器更新の機会を捉え、効果的かつ効率的な省エネ改修を促進します。

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

＜官民連携による推進体制のイメージ＞



第７章　推進方策

1　計画の見直し

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。

表　評価・見直し計画

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									

2　計画の評価と進行管理

本計画の将来像と３つの基本目標の実現に向け、基本目標ごとに成果指標及び目標値を設定し、施策の成果を評価します。

また、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。

具体的には、基本方針および施策の方向性に基づき実施する基本施策（具体的取組）について、「具体的取組評価シート」を毎年度作成し、継続的に進捗状況の把握と効果の検証を行います。

＜具体的取組評価シートのイメージ＞



具体的取組評価シート

※新たな取組等がある場合は追加・修正していきます。

【評価の目安】

	定量評価	定性評価
A	計画を上回るまたは前年比110%程度以上	計画を上回るまたは実施
B	概ね計画どおりまたは前年比90%～110%程度	概ね計画どおりまたは一部実施
C	計画を下回るまたは前年比90%程度以下	計画を下回るまたは未実施
－	事業廃止	事業廃止

＜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・・・【重点施策１】若年・子育て世帯の移住定住促進

番号	具体的取組	実績管理	事業	参考指標	令和８年度実績（及び累計）または実施状況	令和８年度評価と課題 評価	課題等	担当課	評価方法
○：定量評価（開始計画等に記載あり）　○：定量評価（開始計画等に記載はないが補足可能）　△：定性評価（開始計画等に記載あり）　－：定性評価（検討、新たな取組）									
＜施策の方向性＞（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									
基本施策	若年・子育て世帯に向けた良質な賃貸住宅の供給								
1	・市営住宅（資特募集住宅）における若年単身世帯に対する入居資格の緩和	－						市営住宅課	定性評価
2	・市営住宅における子育て世帯優先入居制度の実施	○	子育て世帯優先入居制度	子育て世帯優先入居者募集戸数				市営住宅課	定量評価
	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								
3	・住宅取得、改修に対する支援の検討	－						住環境政策課	定性評価
4	・子育て支援型共同住宅推進事業の普及啓発	－						住環境政策課	定性評価
	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								
5	・パンフレットなどを活用した魅力等の発信、プロモーション	－						交流戦略課	定性評価
								住環境政策課	定性評価
6	・住まいに関する情報の集約	－						住環境政策課	定性評価
＜施策の方向性＞（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									
基本施策	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								
7	・住宅取得、改修に対する支援の検討【再掲】	－						住環境政策課	定性評価
	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								
9	・市営住宅整備における子育て支援施設などの併設	○		市営住宅における子育て支援施設設置数				市営住宅課	定量評価
10	・空き店舗などを活用した創業・起業支援（コワーキングスペースなど）	◎	未利用不動産活用促進支援	空き店舗等遊休不動産を活用した事業等の実施・支援数				商工労政課	定量評価
11	・ファミリー・サポート・センター事業の促進	◎	ファミリー・サポート・センター事業	ファミリー・サポート・センター登録会員数				こども家庭センター	定量評価
12	・事業主へのテレワーク導入支援	○	テレワーク就労支援事業	テレワーク就労支援事業に参加した延べ数				多様性社会推進課	定量評価
13	・働き方としてのテレワーク就労の推進	○	テレワーク就労支援事業	テレワーク就労支援事業に参加した延べ数				多様性社会推進課	定量評価

	No.	指標名	定義	現状値	目標値	実績（中期）	評価（中期）	実績（終期）	評価（終期）
成果指標	①	20代～40代の社会増減数	20～49歳の市内への転入者数と市外への転出者数の差	年平均244人（2012年～2020年）	年平均270人（2022年～2031年）				
	②	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	18歳未満の子が含まれている世帯のうち、誘導居住面積水準を満たす住宅に居住している世帯の割合	49.6%（2018年）	53%（2031年）				

■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

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 20～49 歳の他市町村からの転入者数と他市町村への転出者数の差	年平均 244 人 （2012 年-2020 年）	年平均-541 人 （2022 年-2025 年）	年平均 190 人 （2022 年-2031 年）
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率※1 18 歳未満の子が含まれている世帯のうち、誘導居住面積水準を満たす住宅に居住している世帯の割合	49.6% （2018 年）	55.3% （2023 年）	53% （2031 年）

※1　出典が「住宅・土地統計調査」によるため「現状値」の年次を調査年としています。（以下同）

□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※1 65 歳以上の者が居住する住宅のうち、2 箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅の割合	45.9% （2018 年）	47.9% （2023 年）	65% （2031 年）
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 65 歳以上の人口に対するサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなどの割合	1.6% （2020 年）	2.4% （2025 年）	3.0% （2031 年）

□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 セーフティネット住宅及び市営住宅の戸数	6,352 戸 （2020 年）	7,603 戸 （2025 年）	8,000 戸 （2031 年）
市民自治に対する満足度 市民意識調査の回答割合	24.0% （2018 年）	20.0% （2024 年）	29% （2031 年）

■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

成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
住宅の耐震化率※２※３ 新耐震基準と同程度以上の耐震性を有する住宅の比率	91.3% （2020 年）	94.5% （2025 年）	97% （2030 年）
防災体制に対する満足度※２※４ 市民意識調査の回答割合	34.0% （2018 年）	30.0% （2024 年）	47% （2030 年）

※２　出典が他計画によるため「現状値」「目標値」の年次を当該計画に合わせています。（以下同）
※３　岡崎市建築物耐震改修促進計画での目標値であり、当計画に変更があった場合は、この目標値も同様に変更されたものとみなします。
※４　岡崎市都市計画マスタープランでの目標値であり、当計画に変更があった場合は、この目標値も同様に変更されたものとみなします。（以下同）

□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 中山間地域のうち額田地域（振興山村地域）への市外からの転入者数と市内の他地域からの転居者数	年平均 227 人 （2016 年-2020 年）	年平均 196 人 （2022 年-2025 年）	年平均 250 人 （2022 年-2031 年）
居住誘導重点区域の可住地人口密度※２※５ 東岡崎駅や岡崎駅周辺を中心とした区域の可住地人口密度	99.0 人/ha （2015 年）	98.8 人/ha （2020 年）	99.6 人/ha （2030 年）
郊外住宅団地への移住人数 高齢化が進む大規模な郊外住宅団地（北斗台・滝団地）への市外からの転入者数と市内の他地域からの転居者数	年平均 174 人 （2016 年-2020 年）	年平均 140 人 （2022 年-2025 年）	年平均 180 人 （2022 年-2031 年）

※５　岡崎市立地適正化計画での目標値を基にしており、当計画に変更があった場合は、この目標値も同様に変更されたものとみなします。

□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 市民意識調査の回答割合（策定時） 住まいや暮らしに関する市民アンケート調査の回答割合（中間見直し時）	51.2% （2018 年）	35.6% （2026 年）	策定時以上 （2031 年）
まちの魅力に対する満足度※２※４ 市民意識調査の回答割合	20% （2018 年）	―	22% （2030 年）

□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 住まいや暮らしに関する市民アンケート調査の回答割合	―	20.9% （2026 年）	48% （2031 年）
新たな住まい方を実現した人の割合 住まいや暮らしに関する市民アンケート調査の回答割合	―	2.1% （2026 年）	12% （2031 年）

■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

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※２※６ 世帯あたりの温室効果ガス排出量の 2013 年度比削減	6.7％削減 （2017 年）	13.6%削減 （2022 年）	48％削減 （2030 年）
認定長期優良住宅のストック数 長期優良住宅認定制度により認定された住宅のストック数	9,093 戸 （2020 年）	13,895 戸 （2025 年）	18,000 戸 （2031 年）

※６　岡崎市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）での目標値であり、当計画に変更があった場合は、この目標値も同様に変更されたものとみなします。

□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

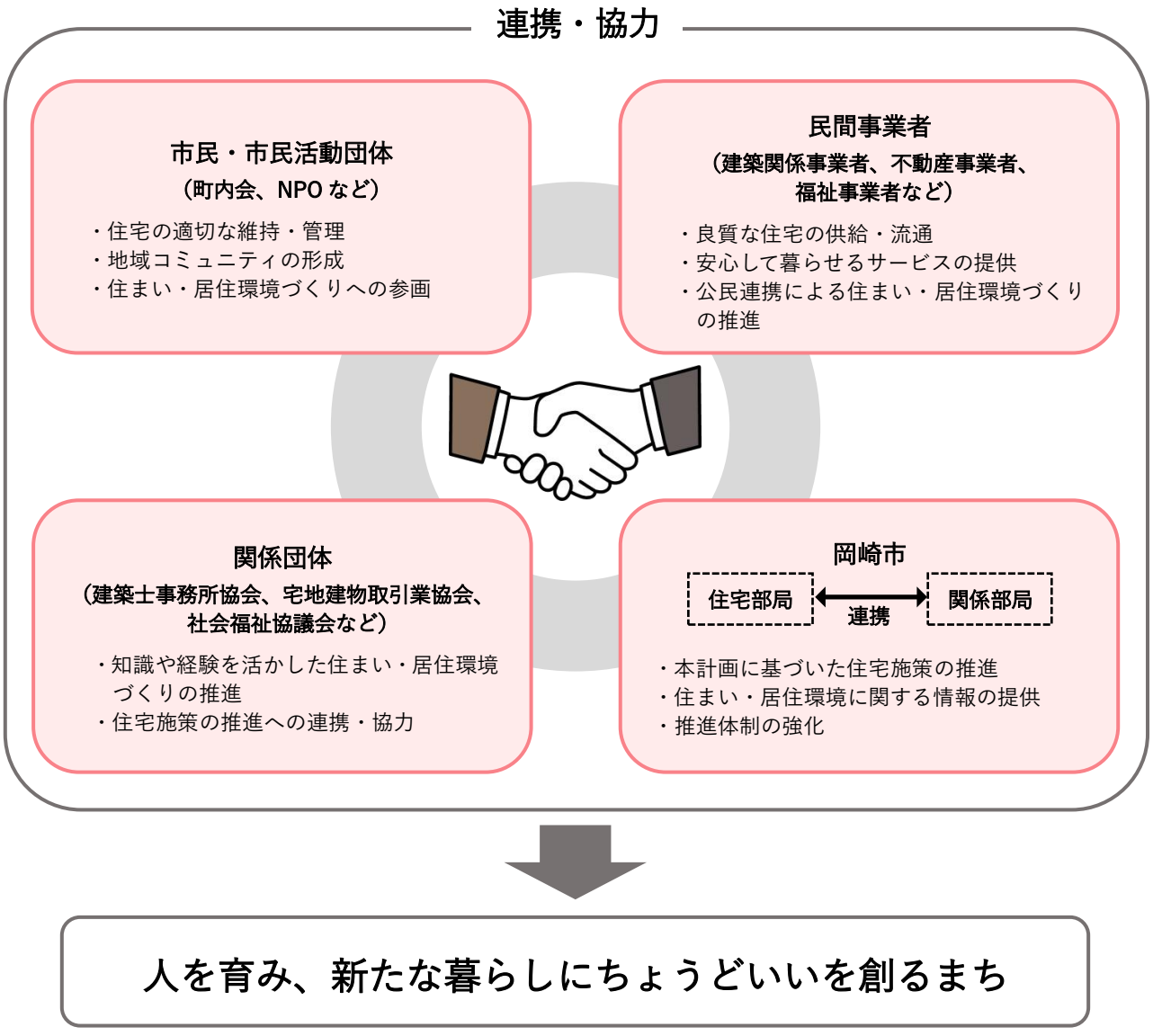
成果指標	策定時	中間見直し時	目標値
持ち家として取得した住宅のうち 中古住宅を購入した割合※１ 住宅の購入・新築・建て替え等の総数に対する中古住宅購入の割合	9.9% （2018 年）	10.8% （2023 年）	14% （2031 年）
居住目的のない空き家の数※１ 居住世帯のない住宅のうち賃貸用や売却用などではない空き家（マンションなどの住戸を含む）の数	5,880 戸 （2018 年）	7,120 戸 （2023 年）	6,100 戸以下 （2031 年）

3　計画の推進体制

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。

＜推進体制のイメージ図＞



用語集

用語	用語解説	掲載頁
あ行		
空き家バンク	空き家の賃貸・売却を希望する所有者の物件情報をホームページ等で公開し、空き家の利用希望者との橋渡しを行う制度。	p40,41,82
安心 R 住宅	耐震性があり、建物状況調査が行われた住宅で、1981 年 6 月 1 日以降の耐震基準に適合していることに加え、売買瑕疵保険を締結できる条件が整っている既存住宅。国の関与のもとで事業者団体から R マークが付与される。R は、Reuse（リユース、再利用）、Reform（リフォーム、改装）、Renovation（リノベーション、改修）を意味している。	p81
育住近接	保育園や学童保育施設と住居が近い環境のこと。近年は、保育園や学童施設などをマンションや団地内に設置する住宅もある。	p58,67-68,73
インフラ	道路、鉄道、公園、河川、上下水道、ガス、電力網、インターネットなど、生活や経済活動の基盤を形成する施設。 インフラストラクチャー「infra-stracture」の略。	p3,41,44,70,71
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民や事業主、地権者などによる主体的な取組み。	p63,67-68,78
乙川リバーフロント地区（QURUWA 地区）	名鉄東岡崎駅周辺から、乙川、岡崎城跡及び中心市街地を主な対象とした約 157ha のエリアのことで、“これからの 100 年を暮らすウォーカブルなまち－新しい住み方・働き方・遊び方を楽しむ－”の実現を目指してコンパクトシティと公民連携による新たな交流・にぎわいづくりが行われている。	p10,48,63,67-68,70,78
温熱環境	室内環境の暑さや寒さの熱的な感覚(温熱感覚)や快適感に関連する要素による環境をいう。	p59,60,67-68,74,75
か行		
がけ地規制	がけ地の崩壊等により市民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域への住宅等の建築を規制すること。	p55
可住地人口密度	総面積から林野面積（森林面積と森林以外の草生地面積を含む）と主要湖沼面積（面積が 1k ㎡以上の自然湖）を差し引いた人が住み得る土地における人口の密度。	p72,89

関係人口	移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる人々のこと。中山間地域等では、人口減少・高齢化により、地域づくりの担い手不足という課題に直面しているが、地域によっては外部から若者を中心とした地域に変化をもたらす人材が入り始めており、担い手となることが期待されている。	p37,39,44,77
管理計画認定制度	マンションの管理計画が一定の基準を満たしている場合に、適切な管理が行われているマンションとして、地方公共団体が認定する制度。	P82
既存住宅流通	中古住宅などの既存住宅が市場で流通すること。	p65,67-68,81
既存不適格建築物	竣工時は適法に建てられていたものの、法改正等によって、現在の法律に適合しなくなった建築物のこと。	p41
起伏処理	起伏があるため、道路に接していない敷地などについて、その高低差を解消すること。	p55
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法に基づく、崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度30 度以上の土地）で、その崩壊により一定規模以上の人家などに危険が生じる恐れがあり、切土、立木竹の伐採、工作物の設置などの行為が制限される土地の区域。	p10,54,72
旧耐震基準	建築物を建築するときに考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められおり、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。1981 年（昭和 56 年）の建築基準法の改正により定められた耐震基準を「新耐震基準」と呼び、それ以前の耐震基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。	p27,30
狭あい道路	道路幅員が 1.8m以上 4.0m未満の道路。	p42,61,67-68,76,85
居住サポート住宅	居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅	p5,60
居住支援協議会	地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供や円滑な入居の促進に関する措置について協議し支援につなげる会。	p60
契約不適合責任	欠陥・不具合があるものを売ったり作ったりしたときに負うことになる責任のこと。民法改正前の瑕疵担保責任のこと。	p41
ゲストハウス	訪問客が宿泊するための建物。近年は比較的安価な料金で利用出来る宿泊施設を指して使われることが多い。	p40

建築協定	住宅地としての環境保全などを目的として、土地所有者などが全員合意により締結する建築物の基準（敷地、用途、形態、設備など）に関する協定。公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。	p63,67-68,71,78
合計特殊出生率	15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。一人の女性が生涯に出産する子どもの数に相当する。	p3,16
洪水浸水想定区域	洪水により大きな損害を生じる恐れのある「洪水予報河川」や「水位周知河川」に指定された河川において、洪水が発生し、氾濫が生じた場合に浸水が想定される区域。	p10,53,70,71,72
公民連携 まちづくり	地域社会の課題解決など共通の目的を実現するため、市民や事業者などと行政が信頼と理解の下、それぞれの役割と責任を自覚しながら、お互いの立場の違いを認めた上で尊重し合い、協力して行うまちづくり。	P10,37,38,44,48,63,70
コワーキング スペース	事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。	p55,73
コンパクト・ プラス・ ネットワーク	人口減少・高齢化が進む都市において、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくり。	p3,42,43,44

さ行

災害 ハザードエリア	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域などの災害リスクがあるエリア。	p3,54,76
再生可能 エネルギー	太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。	p55,65,67-68,80
サイバー空間 （仮想空間）	コンピューターやネットワークによって構築された仮想的な空間のこと。インターネットが代表的なサイバー空間。	p3
サービス付き 高齢者向け住宅	2011 年（平成 23 年）の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の賃貸住宅などを登録する制度。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境整備が図られる。	p59,74,88

サブスクリプション型居住	月額料金等の定額を支払うことにより、契約期間中、定額で各地に存在する物件に居住することが可能となる住まい方。	p79,82
三次救急	一次救急（入院の必要がなく帰宅可能な軽症患者に対して行う救急医療）、二次救急（入院治療を必要とする重症患者に行う救急医療）では対応が困難な重篤疾患や多発外傷等の重症・重篤患者に対する救急医療のこと。	p13
シェアハウス	１戸の住宅を、非血縁の複数居住者が共有若しくは共同で賃借して居住する住まい方及びそのための住宅。	p4,55,79,82
シェアリングエコノミー	個人が保有する、使われていない資産（技術なども含む）を、貸し借りなどして有効活用することで、新たな価値を生む経済モデル。	p35,55
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。	p9,12,37,44,46,71
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。	p72
市街地再開発事業（再開発事業）	都市再開発法に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした、建築物及びその敷地の整備と公共施設の整備に関する事業。	p39,77,78
自主防災組織	消火訓練、避難訓練等、日常から防災活動に取り組んでいる町内会等、地域住民で構成される組織。	p13,76
住生活産業	住宅建設やリフォーム、不動産流通、住宅管理等の従来の住宅産業だけでなく、住宅検査や住まいの専門家相談、医療・介護・福祉、保育・教育、生活支援等のサービスを中心とした住生活関連産業を合わせた産業分野の総称。	p5,6
住宅確保要配慮者	低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者、外国人世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方のこと。	p2,5,6,20,47,60,67-68,75,88
住宅ストック	ストックは蓄積・資産の意味で、住宅の分野では、現在建っている全ての住宅及びその量のことを示す。	p5,6,23,27,47,,55,57,60,65,66,67-68,80,81,82,83,90

住宅性能評価	住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づき、公平な立場の第三者機関が住宅の性能を共通のものさしで評価する制度。新築住宅向けと既存住宅向けがあり、新築住宅においては、「構造の安定」「温熱環境」「音環境」「空気環境」「高齢者等への配慮」「劣化の軽減」「維持管理への配慮」「火災時の安全」「光・視環境」「防犯」の 10 分野に分けて、等級や数値で評価。この評価により、消費者による住宅性能の相互比較を可能にする。	p80
住宅 セーフティネット	住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況などに適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。	p6,20,47, 53,60,75
常時募集住宅	市営住宅の内、常に入居者を募集している住宅.。	p73,76
職住一体	職場と住居が一体の環境のこと。住宅にワークスペースが設けてある場合などを指す。	P64,67-68, 79
職住近接	職場と住居が近い環境のことであり、ゆとりある生活を実現し、長時間通勤の問題や通勤混雑などの緩和が期待される。	p58,64, 67-68,73
人口集中地区 （ＤＩＤ地区）	国勢調査ごとに設定され、統計データに基づいて一定の基準により定められた「都市的地域」のこと。英語による“Densely Inhabited District”を略して DID とも呼ばれる。人口集中地区の設定基準は、国勢調査の基本単位区等において、原則として人口密度が 4,000 人/k ㎡以上の基本単位区等が隣接し、それら隣接地域の人口が国政調査時に 5,000 人以上を有すること。	p10
新耐震基準	建築物を建築するときに考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められおり、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。1981 年（昭和 56 年）の建築基準法の改正により定められた耐震基準を「新耐震基準」と呼び、それ以前の耐震基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。新耐震基準では中規模の地震（震度 5 強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強～震度 7 程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標に設定された。	p89
住まいサポート おかざき	民間賃貸住宅の賃貸等を実施する事業者及び住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への居住支援等を行う団体と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び居住の安定を図る仕組み。	p75

スマートシティ	情報技術（IT）や環境技術などの先端技術を駆使して街全体のインフラサービスを効率的に管理・運営し、省資源化を徹底した環境配慮型都市。	p45,54
スローライフ	現代社会のスピードと効率を追い求める慌しい暮らしや働き方を見直し、ゆとりある人生を楽しみ、生活の質を高めようという動き。	p4,39,72
生産緑地	市街化区域内にある一団の農地などで、①公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全など良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設などの敷地の用に供する土地として適している。②500 平方メートル以上の規模の区域である（本市は条例で 300 平方メートルに規模を引き下げている）。③用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められる。 という 3 つの条件を備えた区域。	p39
セカンドハウス	週末などに日常生活を送る、自宅とは別の場所に持つもう一つの住まい。	p79,82
セーフティネット住宅	新たな住宅セーフティネット制度における、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。	p5,60, 67-68,75, 88
ゼロカーボンシティ	「2050 年までに CO2（二酸化炭素）の排出量を実質ゼロにすること（脱炭素化）を目指す旨を、首長もしくは地方公共団体から公表した都道府県または市町村」のこと。	p55
戦災復興土地区画整理事業	第二次世界大戦による被害が特に大きかった都市の復興事業として行われた土地区画整理事業。	p9
センシング技術	センサーを利用して物理量や音・光・圧力・温度などを計測・判別する技術。	p54

た行

第三次産業	第一次産業・第二次産業に区分されない産業。電気・ガス・熱供給・水道業、不動産業、生活関連サービス業などがこれに含まれる。	p8
耐震化率	居住しているすべての住宅のうち、1981 年に導入された建築基準法の耐震基準と同程度以上の耐震性を有する住宅の割合。	p24,49,89
第二次産業	第一次産業によって採取・生産された原材料を加工して価値をつくる産業のこと。建設業などがこれに含まれる。	p8
多世代共生型住宅	子どもから高齢者まで、世代を超えて交流し支え合いながら暮らす住宅。	p55

多世代交流	まちづくりや地域コミュニティが連携しながら、同世代の人だけの交流ではなく、様々な世代と交流をしていくこと。孤独な生活がなくなり、教育面でも役立つと期待されている。	p40
多地域居住	都市と農山漁村など、複数の滞在拠点を持ち、それぞれの拠点を行き来しながら、仕事をしたり余暇を過ごしたりする居住スタイルである「二地域居住」より、さらに多くの地域で居住すること。	p62,64, 67-68,72, 77,79
脱炭素社会	地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やフロンなどの温暖化の原因の一つと言われる温室効果ガスの人為的な排出量と吸収量との均衡を達成する社会。石油などの化石燃料に過度に頼らず、自然・再生可能エネルギーを活用し、大量生産・大量消費社会から循環型社会へ脱却することを意味する。	p4
多文化共生社会	国籍や民族などの異なる人々が、互いの文化的ちがいを認め合い、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員としてともに生きていくこと。	p60
炭素貯蔵効果	樹木の光合成を通して大気中の二酸化炭素を炭素として地上に固定することにより、大気中の二酸化炭素量を直接的に減らす効果。	p65
地域コミュニティ	一定範囲の地域の広がりのなかの日常社会圏での住民のつながり。	p4,13,44, 49,51,53, 54,60,61, 91
地域組織	老人クラブや PTA、NPO など、一定の地域を拠点に活動している組織。	p66
地縁組織	町内会や自治会など、一定の地域内に住む人々で結成、活動している組織。	p78
地域優良賃貸住宅制度	国の補助を受けて整備された中堅所得者向け賃貸住宅。	p59
地区計画	都市計画法に基づく制限の一種。地区の現状及び将来動向を踏まえ、良好な環境の形成または保持のため合理的な土地利用を行うことを目的とした秩序ある開発及び建築を誘導するための詳細計画。	p63,67-68, 71,77,78
地区防災計画	一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が自発的に作成する災害時の行動計画。	p61,76

中山間地域	農業地域類型区分のうち、中間農業地域・山間農業地域・その他林野率の高い等の地域。一般的には、平地の周辺部から山間地に至る、まとまった平坦な耕地の少ない地域を指す。	p10,37,39,50,54,55,62,67-68,70,72,77,89
中枢・中核都市	東京圏（１都３県）以外の政令指定都市、中核市及び施行時特例市並びに県庁所在市及び連携中枢都市に該当する市のうち、昼夜間人口比率が概ね 1.0 未満（具体的には 0.9）の市を除いた都市。	p1,9,42
昼夜間人口比率	夜間人口（常住人口）100 人あたりの昼間人口の割合のこと。昼夜間人口比率が 100％を下回っている状況は、日中市内で労働や活動等をしている市民より市外で活動等をしている市民（流出人口）が多いことを表す。	p22
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた優良な住宅。	p80,81,90
低炭素建築物認定制度	都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づき、二酸化炭素の発生を抑制するための一定の基準を満たす措置が講じられている建築物を低炭素建築物と認定し、税制や融資等の優遇措置を図る制度。	p80
低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。	p43,46,70
テレワーク	情報通信技術（ICT）を活用し時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く形態のこと。「tele＝離れた所」と「work＝働く」をあわせた造語。在宅勤務、モバイルワーク、リモートワーク、フレキシブルワークプレイズとも呼ばれる。	p4,51,55,64,67-68,73,79
特定空家	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家。	p76,81
都市機能	商業、工業、業務、交通、文化、教育、福祉など都市における社会的、経済的な仕組み。	p37,44,46,48,70,72

都市基盤	道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。	p42,43,70
都市計画区域	都市計画や都市計画に関連する法令の規制を受けるべき土地の範囲。都市計画法に基づき、自然的、社会的条件などを勘案して一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要のある区域で、県が指定するもの。	p10,44,72
都市再生特別措置法	2002 年（平成 14 年）に制定された、都市再生を図るための措置を定めた法律。都市再生のために緊急・重点的に市街地の整備を推進すべき地域（都市再生緊急整備地域）の指定やその整備方針の策定、民間都市開発事業の認定や金融支援措置、都市計画の特例や交付金等に係る制度がある。2014 年（平成 26 年）に改正され、コンパクト・プラス・ネットワークの方針が掲げられ、立地適正化計画制度が創設された。	p3,46
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。通称イエローゾーン。	p10,54,72
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。通称レッドゾーン。	p72
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、地権者から土地の提供（減歩）により行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。	p9,10,39,46,62,70,71,77,78

な行

二地域居住	都市と農山漁村など、複数の滞在拠点を持ち、それぞれの拠点を行き来しながら、仕事をしたり余暇を過ごしたりする居住スタイル。	p4,5,50,55,62,64,67-68,77,79

は行

パブリックマインド	自分の利益だけでなく、地域や社会の未来をより良くするために、公共の利益を考えて行動する心構え。	p54
パリ協定	2015 年（平成 27 年）12 月の COP21 において、採択された 2020 年以降の気候変動問題に関する国際的枠組み。世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて 2 ℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をするもの。2016 年 11 月に発効した。	p4

ファーストミッションボックス	避難所に集まった住民自らが早期に避難所を開設できるように、初めに（ファースト）やるべき任務（ミッション）を記載した手順書と最低限必要となる資材を入れた箱（ボックス）。	p85
フィジカル空間（現実空間）	現実世界のこと。	p3
ブランディング	消費者などに対して、他の商品・サービスとは違うものとして認知させ、市場において自分たちの強み・ポジションを明確化すること。	p70
ふるさとの森	「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」に基づく景観資産のうち、良好な景観の形成に特に寄与すると認められるものを、「ふるさと景観資産」として選定し、保全・活用の取り組みを支援していくもので、ふるさと景観資産として選定された樹木の集団のうち並木以外を「ふるさとの森」として選定。	p9

ま行

マイホーム借上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う事業で、50 歳以上の人が所有する住宅を借上げて、子育て世帯等に転貸する制度。空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証され、 自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。	p74
未接道	建築基準法において、建築物の敷地は、道路に 2 メートル以上接することとされており、これを満たしていない土地のこと。	p41
密集市街地	老朽化した木造建物が密集し、道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災や地震時における延焼の防止や避難路の確保ができない市街地。	p5,29,54,61,67-68,71,76
面的整備事業	土地区画整理事業、市街地再開発事業等における施行区域内の土地について、道路等の公共施設から宅地までを含めて一体的に整備する手法。	p70

や行

誘導居住面積水準	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。戸建住宅を想定した一般型誘導居住面積水準と共同住宅を想定した都市居住型誘導居住面積水準がある。一般型は、単身世帯：55 ㎡、２人以上世帯：25 ㎡×世帯人員＋25 ㎡。都市型は、単身世帯：40 ㎡、２人以上世帯：20 ㎡×世帯人員＋15 ㎡で算出。	p88
優良建築物等整備事業	市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給などに資するため、土地の利用の共同化、高度化などに寄与する優良建築物などの整備を支援する事業。	p63,77,78

ら行

ライフサイクルコスト／LCC	建物の新築から取壊しまでの全期間に要する費用。	p47,55
ライフステージ	人の一生を、年齢や人生の節目などの基準でいくつかの段階に区切って考える場合のそれぞれの段階のこと。	p35,36,41,42,54,62,67-68,69,76,77,78,82,83,
リースバック	自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。	p74
立地適正化計画制度	人口減少社会の到来に備えて、市街地を拡大させるというこれまでの考え方から市街地をコンパクトにする考え方へ転換を図る目的で策定される都市計画マスタープランの一部としての計画。人々の住む場所や店舗など、生活に必要な施設などの立地場所をよりコンパクトな形へとゆるやかに誘導する区域やそのための方策を示す計画。	p3
リノベーションまちづくり	まちに今ある資源（空き家、空店舗、空き地等の遊休不動産、人的資源、歴史的資源）を活用し、都市や地域経営課題を解決していくことを指す。エリアの価値を向上させるための取組みであり、改修工事だけの手法ではなく、低コスト・低リスク・スピーディに事業を生み出し育てることを基本としている。	p39,40,54,63
リバースモーゲージ	自宅を担保として銀行や自治体から融資を受け、借主の死亡時に住宅を売却することにより借入金を清算する制度。	p74

リーマン・ショック	米国のリーマン・ブラザーズが破綻したことなどから生じた国際的な金融危機のこと。	p17
リモートワーク	情報通信技術（ICT）を活用し時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く形態のこと。テレワークと同じ。	p35,39

英数字

2050 年カーボンニュートラル	2050 年までに温室効果ガスの排出について二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロ（脱炭素化）を達成すること。	p4
5 G（第 5 世代移動通信システム）	「超高速」だけでなく、「超低遅延」「多数同時接続」といった特長を持つ、第 5 世代移動通信システムのこと。	p3,4
AI（人工知能）	人工知能「Artificial Intelligence」の略。	p3,54
CASBEE	Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency の頭文字を取った略語。建築物に関わる環境性能を様々な視点から総合的に評価して格付けする手法。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。 5 段階で格付けを行う。	p80
DIY	専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。	p4,55
DX（デジタル・トランスフォーメーション／デジタル変革）	進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をよりよいものに変化させるという概念。「DigitalTransfirmation」の略。	p3,5
IoT （Internet of Things）	物理的なモノに通信機能を搭載して、インターネットに接続・連携させる技術。「Internet of Things」の略。	p3,54,64
QURUWA 戦略	乙川リバーフロント地区内の豊富な公共空間を活用した公民連携プロジェクトを実施することにより、名鉄東岡崎駅・乙川河川緑地・桜城橋・中央緑道・籠田公園・りぶら・岡崎城公園など公共空間の各拠点を結ぶ主要回遊動線「QURUWA」の回遊を実現させ、波及効果として、まちの活性化（暮らしの質の向上・エリアの価値向上）を図る戦略。	p10,37,48,54,63,70,78

Society5.0	狩猟社会（Society1.0）、農耕社会（Society2.0）、工業社会（Society3.0）、情報社会（Society4.0）の次に到来する社会であり、サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合することで、経済発展と社会的課題の解決を可能とする人間中心の社会。	p3
U ターン	地方で生まれ育った人が、都心で働いた後に、ふたたび自分の出身地に戻って働くこと。	p41
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	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を導入し、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等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をゼロとすることを目指した住宅のこと。	p55,80

岡崎市住生活基本計画

２０２２ 年 ３ 月

（2027 年〇月中間見直し）

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