

# 岡山市住生活基本計画

令和4年3月  
岡山市



# 目 次

|  |    |
|--|----|
| 1. 岡山市住生活基本計画の位置づけ                     | 1  |
| 1.1. 計画策定の目的                           | 1  |
| 1.2. 計画の位置づけ                           | 1  |
| 1.3. 計画の期間                             | 2  |
| 1.4. 計画の策定体制                           | 2  |
| 2. 上位・関連計画における住宅施策の位置づけ                | 3  |
| 2.1. 上位計画                              | 3  |
| 2.2. 主な関連計画                            | 3  |
| 2.3. 下位計画                              | 5  |
| 3. 住宅・住環境及び住生活を取り巻く状況の整理               | 6  |
| 3.1. 人口・世帯の動向                          | 6  |
| 3.2. 住宅ストックと住宅建設の状況                    | 16 |
| 3.3. 住宅の品質・性能等の状況                      | 20 |
| 3.4. 居住環境の動向                           | 25 |
| 3.5. 住宅市場の動向                           | 28 |
| 3.6. 市営住宅整備の状況                         | 32 |
| 3.7. 自然災害を取り巻く状況                       | 33 |
| 3.8. 地区別（北区、中区、東区、南区）の概況               | 34 |
| 4. 関連団体等へのヒアリング調査                      | 38 |
| 4.1. 調査概要                              | 38 |
| 4.2. ヒアリング調査結果＜前回調査（平成27年8～9月）からの主な変化＞ | 38 |
| 4.3. ヒアリング調査結果（要旨）                     | 39 |
| 5. 住生活を取り巻く主要課題                        | 44 |
| 6. 全国計画等における見直しの主な動向の整理                | 46 |
| 7. 岡山市住生活基本計画を見直す上でのポイント               | 47 |
| 7.1. 岡山市住生活基本計画（H29.3）の基本施策の継続性についての検討 | 47 |
| 7.2. 計画の方向性                            | 49 |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 8. 基本理念及び基本目標             | 50 |
| 8.1. 基本理念                 | 50 |
| 8.2. 基本目標                 | 51 |
| 9. 基本施策と施策の展開             | 54 |
| 9.1. 施策体系                 | 54 |
| 9.2. 基本施策                 | 55 |
| 9.3. 成果指標                 | 76 |
| 10. 計画実現に向けた推進体制等         | 77 |
| 10.1. 庁内関係部局の連携による推進体制の強化 | 77 |
| 10.2. 住生活に関わる多様な主体との連携・協働 | 77 |
| 10.3. 計画の推進と実現に向けて        | 77 |

# 1. 岡山市住生活基本計画の位置づけ

## 1.1. 計画策定の目的

岡山市では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 28 年度から令和 7 年度を計画期間とした「岡山市住生活基本計画」を策定し、望ましい住生活・住環境の実現に取り組んできました。

計画策定から 5 年が経過し、平成 30 年 7 月豪雨等の災害の頻発・激甚化や、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う生活様式や働き方の変化等、本市の住生活・住環境を取り巻く状況は大きく変化しています。

また、国では、令和 3 年 3 月に住生活基本計画が改定され、また本市でも同じく令和 3 年 6 月に岡山市第六次総合計画（後期中期計画）が策定されています。これらを受け、本計画におけるこれまでの 5 年間の経過を踏まえて、岡山市の住生活・住環境を取り巻く状況の変化に対応しうよう中間年の見直しを行うものです。

## 1.2. 計画の位置づけ

本計画は、岡山市第六次総合計画を上位計画とした住宅部門の基本計画として、岡山市都市・消防政策審議会での審議を踏まえて策定するものです。また、国の住生活基本計画や岡山県住生活基本計画との整合を図りながら、市の現状や特性を踏まえた住宅行政の指針となる行政計画として位置づけます。

また、本計画は、岡山市高齢者居住安定確保計画及び岡山市マンション管理適正化推進計画を兼ねています。

本計画に基づく住宅施策を効率的・効果的に展開するため、持続可能な開発目標である SDGs の視点も踏まえつつ、都市計画マスタープラン、市営住宅に係る計画、福祉施策、環境施策、防災施策等と十分に調整を図りながら計画を推進していきます。

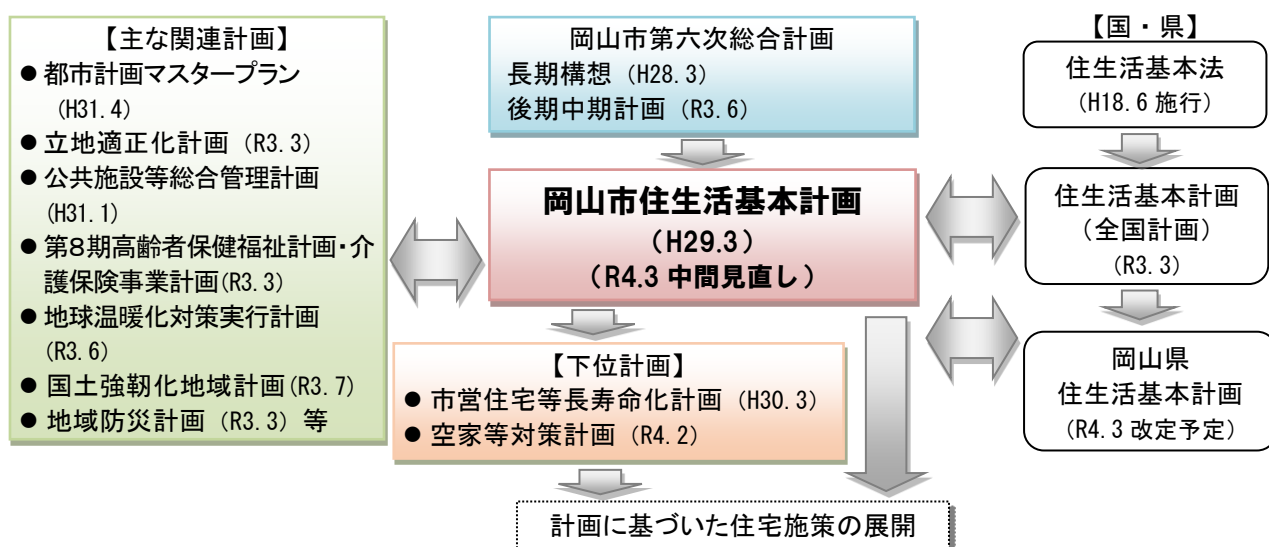


図 1-1 岡山市住生活基本計画の位置づけ

### 1.3. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間とします。ただし、岡山市マンション管理適正化推進計画の始期は令和 4 年 4 月 1 日からとします。

なお、関連する法令等の改正や社会情勢の変化に伴い、住まいのあり方の方向性や住宅施策の体系の見直し等が必要になった場合は、計画期間中においても適宜見直しを行います。

### 1.4. 計画の策定体制

本計画は、庁内関係各課と協議・調整の上で岡山市都市・消防政策審議会に諮ることで、策定を進めました。

## 2. 上位・関連計画における住宅施策の位置づけ

本計画の策定に当たって、市の上位計画・関連計画・下位計画における住宅施策の位置づけについて、以下に整理します。

### 2.1. 上位計画

#### (1) 岡山市第六次総合計画

総合計画は、将来を見据えた市政の羅針盤であり、市政を推進する上で最も基本となる計画です。

平成 28 年 3 月に策定した長期構想（平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間）では、「未来へ躍動する 桃太郎のまち岡山」を都市づくりの基本目標に掲げ、3つの将来都市像と都市づくりの10の基本方向を定めました。また、長期構想の実現に向けた施策の具体的展開を示す前期中期計画（平成 28 年度から令和 2 年度までの 5 年間）、後期中期計画（令和 3 年度から令和 7 年度までの 5 年間）を策定しています。

#### ◆ 都市づくりの基本目標

未来へ躍動する 桃太郎のまち岡山

#### ◆ 将来都市像

（将来都市像Ⅰ） 中四国をリードし、活力と創造性あふれる「経済・交流都市」

（将来都市像Ⅱ） 誰もがあこがれる充実の「子育て・教育都市」

（将来都市像Ⅲ） 全国に誇る、傑出した安心を築く「健康福祉・環境都市」

### 2.2. 主な関連計画

#### (1) 岡山市都市計画マスタープラン（平成 31 年 4 月）

岡山市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、「岡山市の都市計画に関する基本的な方針」として策定するもので、都市の将来像を踏まえ、土地利用の方針、都市施設や市街地整備の方針などを定める都市計画の総合的かつ体系的な計画です。

#### (2) 岡山市立地適正化計画（令和 3 年 3 月）

岡山市立地適正化計画は、岡山市都市計画マスタープランの一部であり、都心と各地域の拠点とが利便性の高い公共交通で結ばれた「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進める方針を実現するための実行戦略として策定された計画です。

### (3) 岡山市公共施設等総合管理計画（平成 31 年 1 月）

岡山市公共施設等総合管理計画は、岡山市第六次総合計画長期構想・前期中期計画を具体的に推進していく計画の一つであり、今後 10 年間の行動計画です。長期的な視点で、財政負担の平準化を図り、市民の安全・安心を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくための統一的な公共施設等マネジメントの方針として策定した計画です。

### (4) 岡山市第 8 期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（令和 3 年 3 月）

老人福祉法第 20 条の 8、介護保険法第 117 条により位置づけられた計画で、団塊の世代が 75 歳以上になる令和 7 年と団塊ジュニア世代が 65 歳以上となる令和 22 年の双方を見据えた中長期的な視点を持ちながら、岡山の保健医療のめざすべき姿である「PH0」(Positive Health Okayama) 及び地域の関係者が様々な課題に分野を超えて、包括的に対応する「地域共生社会」の理念も踏まえて、高齢者に関する保健福祉施策を実施していくために策定した計画です。

### (5) 岡山市地球温暖化対策実行計画（令和 3 年 6 月）

岡山市地球温暖化対策実行計画は、市の環境に関する都市づくりの方向性を示す「岡山市環境基本計画」における地球温暖化対策分野の個別計画として定めるものです。

#### ○世界首長誓約／日本

岡山市は、令和 2 年 7 月 29 日、持続可能な社会をめざす SDG s の実現に向けて、積極的に取り組んでいく姿勢を示すとともに、具体的な取組を進めていくため、「世界首長誓約／日本」に署名しました。

#### ○2050 年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言

岡山市は、令和 3 年 2 月 2 日、2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すことを宣言し、13 市町で構成する岡山連携中枢都市圏の市町と共同発表を行いました。

### (6) 岡山市国土強靱化地域計画（令和 3 年 7 月）

岡山市国土強靱化地域計画は、大規模自然災害時、人命を守り、経済社会への被害が致命的にならず迅速に回復する、「強さとしなやかさ」を備えた都市づくりを平時から構築することを目的に策定された計画です。

### (7) 岡山市地域防災計画（令和 3 年 3 月）

岡山市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、岡山市防災会議が岡山市の地域に係る防災に関し、岡山市及び防災関係機関が処理しなければならない事務または業務の大綱について、さらに市民の役割を明らかにするために策定した総合的な運営計画です。



岡山市民の生命、身体及び財産を災害から保護し、被害を最小限に止め、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的としています。

## 2.3. 下位計画

### (1) 岡山市営住宅等長寿命化計画（平成 30 年 3 月）

岡山市営住宅等長寿命化計画は、市営住宅等の整備等に関する実施計画として位置づけられるとともに、「岡山市公共施設等総合管理計画」の市営住宅部門の個別施設計画としても位置付けられています。建物の適切な維持管理による長寿命化とともに、人口減少や少子高齢化等の需要の動向を見据えた将来の住宅ストック量の推計に基づく管理戸数の適正化を図るため策定するものです。

### (2) 岡山市空家等対策計画（令和 4 年 2 月）

岡山市空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条第 1 項に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即して、本市の空家等に関する対策について定めた計画です。

### 3. 住宅・住環境及び住生活を取り巻く状況の整理

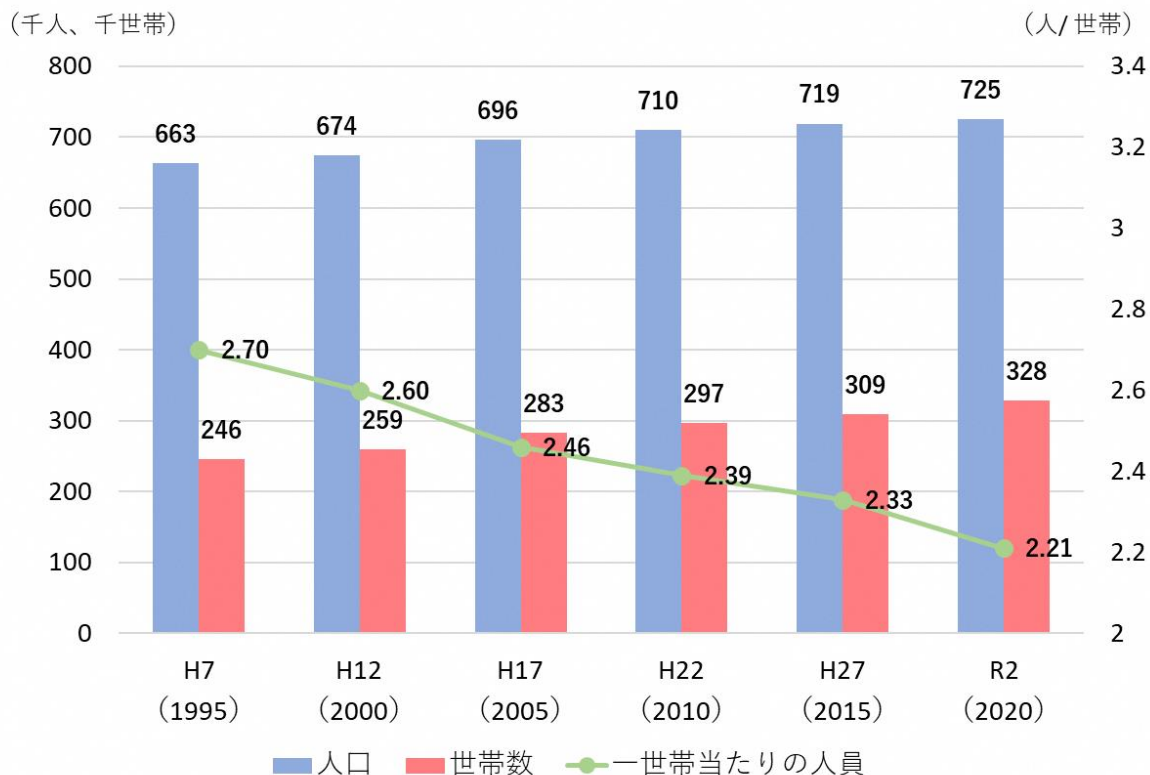
#### 3.1. 人口・世帯の動向

##### (1) 人口・世帯数

- ・人口は増加しているものの、増加率が縮小傾向。
- ・世帯数の増加率が人口増より大きいため、世帯人員は減少傾向。

##### [データ解説]

本市の人口は、戦後一貫して増加し続けていますが、近年は増加率が縮小傾向にあります。世帯数についても、人口と同様に増加していますが、人口に比べて増加率が大きく、一世帯当たりの人員は年々減少しており、令和2年には、2.21人/世帯となっています。



※上記人口・世帯数は、平成22年国勢調査時の市域への組替人口・世帯数

資料：国勢調査

図 3-1 人口・世帯数の推移

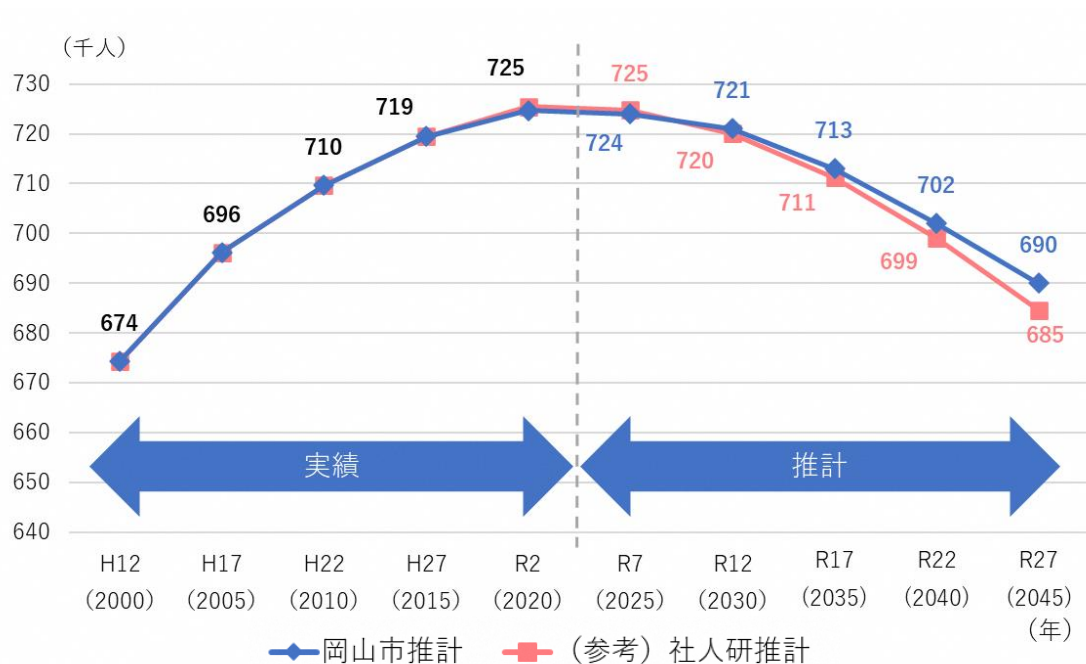
## (2) 将来人口推計

・人口減少局面を迎えている。

### [データ解説]

本市の人口は、将来的には減少に転じると予測されています。令和27年には、令和2年より約3万5千人減少し、69万人となる見込みです。

なお、本計画策定時（H29.3）には、令和27年の人口が68万3千人と推計されており、人口減少の進行見込みがわずかに緩やかになっています。



資料：令和2年までは国勢調査(平成27年10月1日現在の市域に組み替え)  
令和7年以降は、第2期岡山市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和3年)及び、平成30年社人研推計 国立社会保障・人口問題研究所を参照  
※令和7年以降の推計値は、平成27年の国勢調査を基に推計

図 3-2 将来人口の推計

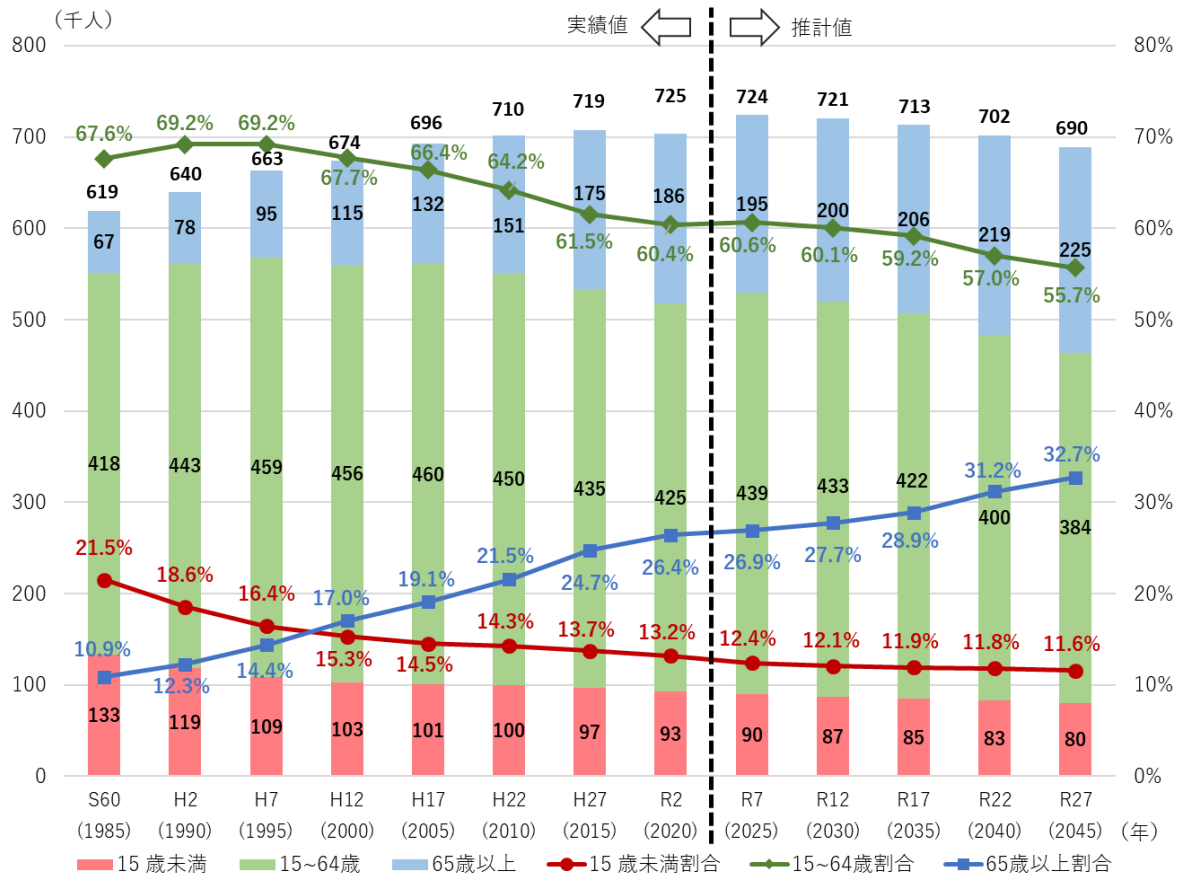
### (3) 高齢化率と年少人口割合の推移

・ 少子高齢化が進行。令和 27 年には 3 人に 1 人が高齢者に。

#### [データ解説]

令和 2 年における本市の 65 歳以上の高齢化率は、26.4%となっており、増加し続けています。一方、15 歳未満は 13.2%で減少し続けており、少子高齢化が進行しています。

令和 27 年には、65 歳以上人口は、32.7%を占めるとされており、少子高齢化はさらに進行すると見込まれています。



資料：令和 2 年までの人口数は国勢調査、令和 7 年以降の人口数は岡山市推計結果（推計値）をもとに作成。

※令和 7 年以降の推計値は、平成 27 年の国勢調査を基に推計。

※人口総数には年齢「不詳」を含む。ただし、人口比率は年齢「不詳」を除いて算出。

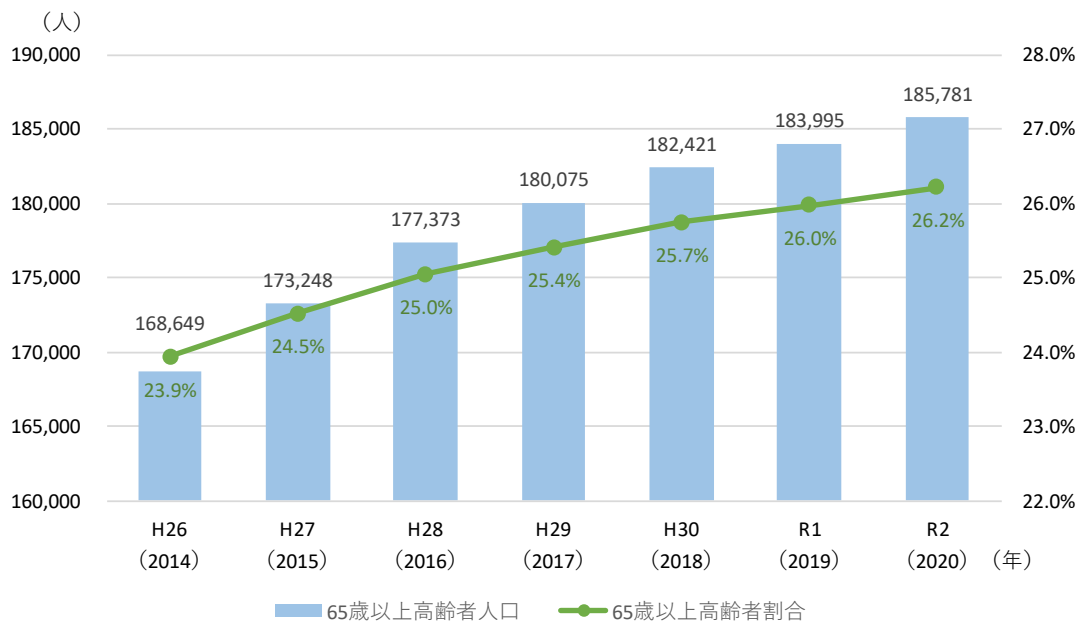
図 3-3 高齢化率と年少人口割合の推移

#### (4) 高齢者数の推移

・ 高齢者人口は年々増加している。

##### [データ解説]

65歳以上の高齢者人口は年々増加しており、令和2年時点で185,781人となっています。



※数値は各年6月30日時点  
資料：住民基本台帳人口

図 3-4 高齢者数（65歳以上）の推移

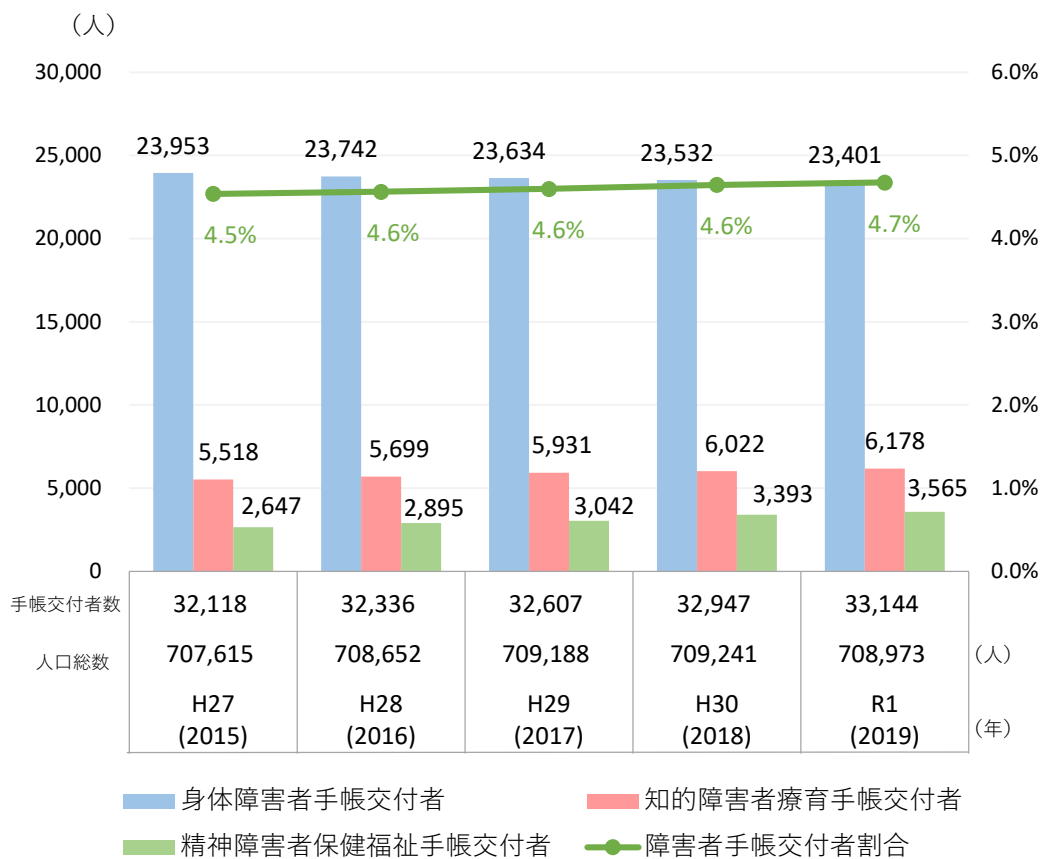
(5) 障害者数の推移

・ 障害者手帳交付者数は、微増傾向。

[データ解説]

令和元年時点で、身体障害者手帳交付者数は 23,401 人、知的障害者療育手帳交付者数は 6,178 人、精神障害者保健福祉手帳交付者数は 3,565 人となっています。

また、3種の障害者手帳交付者数の合計は、微増傾向にあります。



※数値は各年 12 月 31 日時点  
資料：岡山市調べ

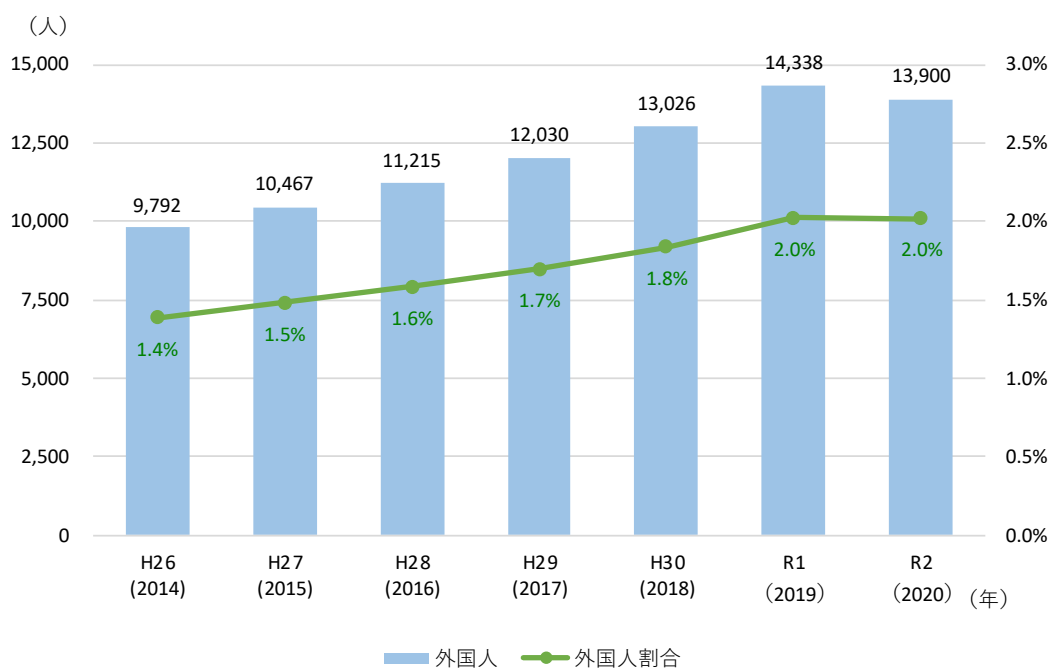
図 3-5 障害者手帳交付者数の推移

## (6) 外国人住民人口の推移

・外国人住民人口の割合は現在2%となっており、近年は増加傾向にある。

### [データ解説]

令和2年時点で、外国人住民は総人口の2.0%となっています。平成26年は1.4%でしたが、近年外国人住民人口の割合が徐々に増加しています。



※数値は各年12月31日時点  
資料：住民基本台帳人口

図 3-6 外国人住民人口の推移

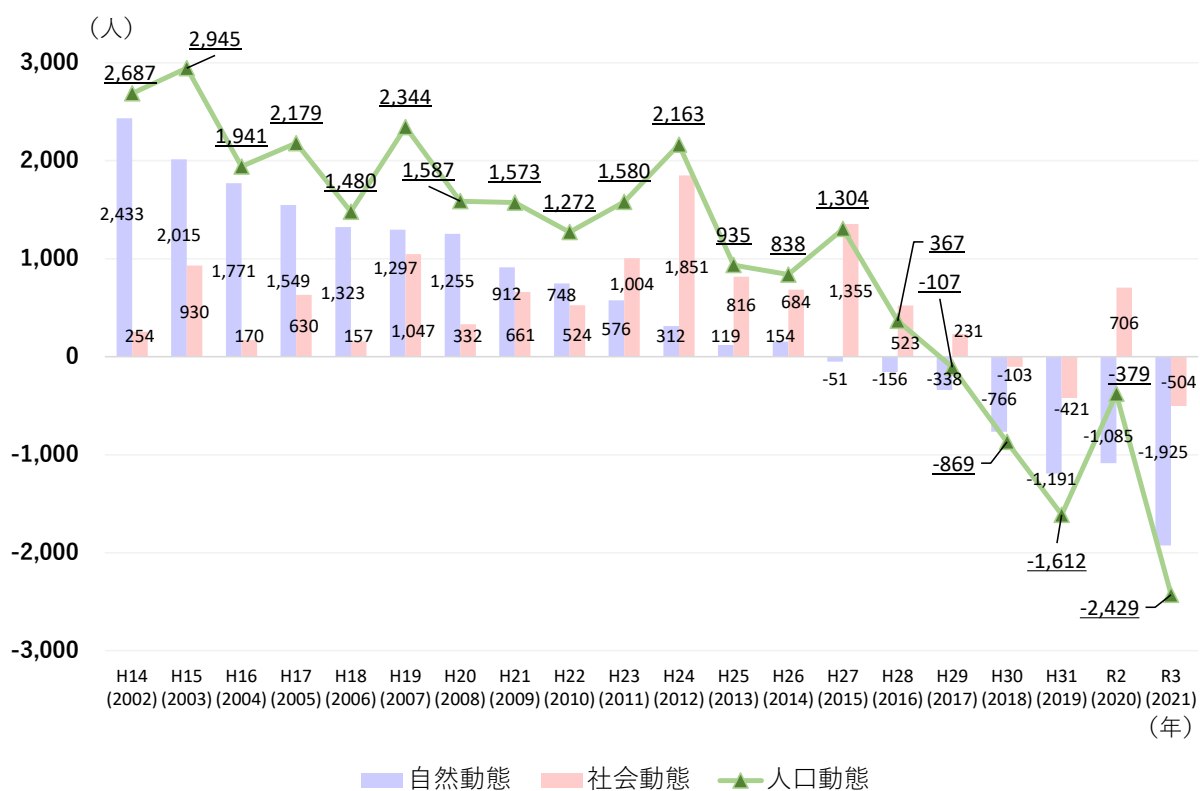
## (7) 人口動態

・自然動態は平成 27 年から、社会動態も平成 30 年から、マイナスに転じた。

### [データ解説]

本市の自然動態については、出生数の減少と死亡数の増加があいまって、加速度的に減少が進展しており、平成 27 年からマイナスに転じています。

さらに、平成 30 年以降、社会動態もマイナスに転じています。



※自然動態：出生者数から死亡者数を減じた値

※社会動態：市内転入者から市外転出者を減じた値

※人口動態：自然増加数と社会増加数を合計した値

※日本人のみ。データは前年 10～同年 9 月とする。平成 18 年以前は合併地域を含まない。

※職権登録や職権削除、日本への帰化や日本人の国籍喪失を含めている。

資料：岡山県「毎月流動人口調査

図 3-7 人口動態の推移

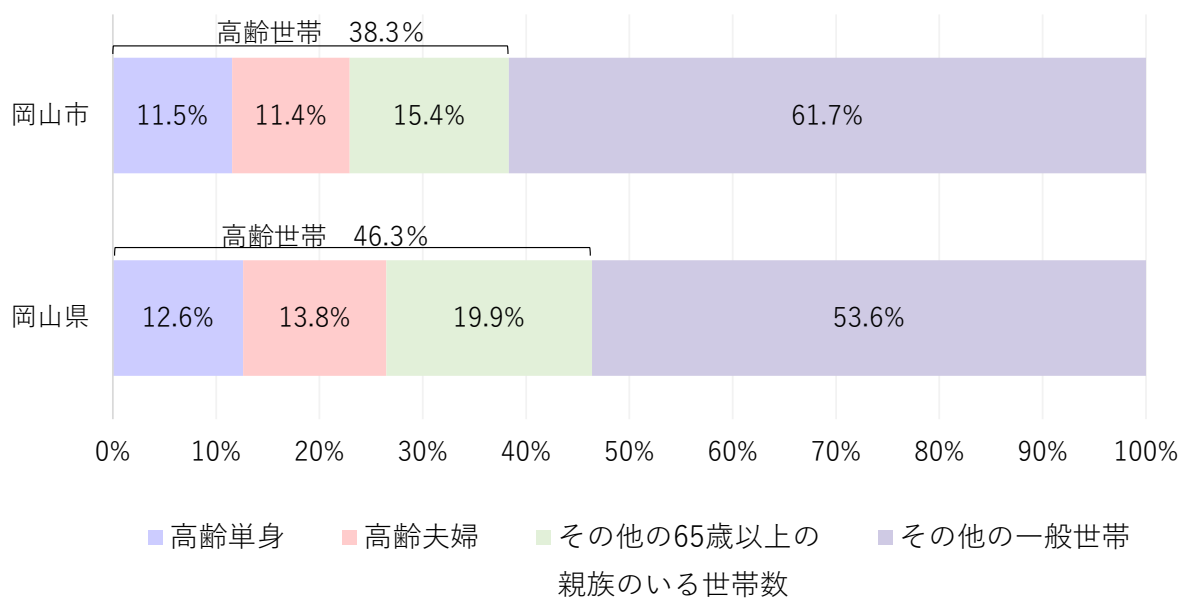


## (8) 一般世帯における高齢世帯の割合

・ 高齢者のいる世帯の割合は、全世帯の約4割を占める。

### [データ解説]

本市の高齢世帯（65歳以上の高齢者がいる世帯）の割合は、令和2年で全世帯の約4割を占めています。岡山県と比較すると高齢世帯の割合は岡山市のほうが低くなっています。



資料：令和2年国勢調査

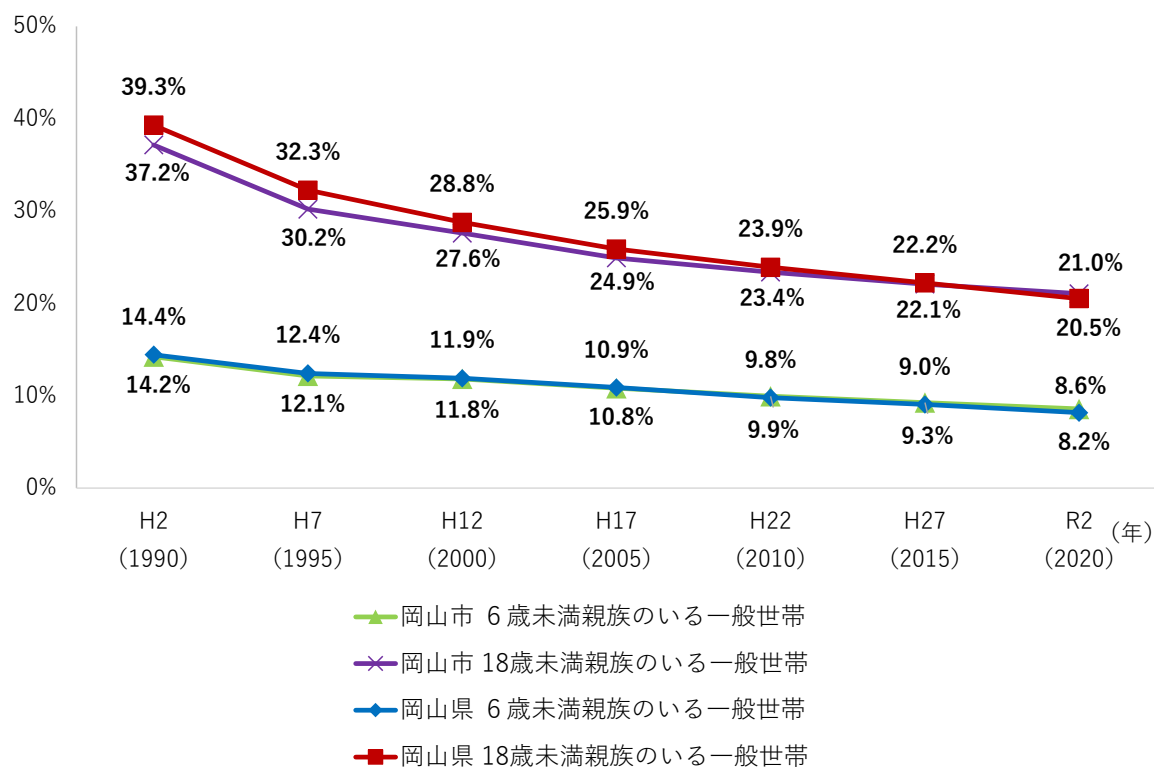
図 3-8 一般世帯における高齢世帯の割合

### (9) 子供のいる世帯の割合の推移

・ 6歳未満親族のいる一般世帯数、18歳未満親族のいる一般世帯数ともに減少傾向。

#### [データ解説]

本市の18歳未満親族のいる一般世帯の割合及び6歳未満親族のいる一般世帯の割合いずれも減少傾向にあり、近年では岡山市、岡山県でほぼ同率の推移となっています。



資料：国勢調査

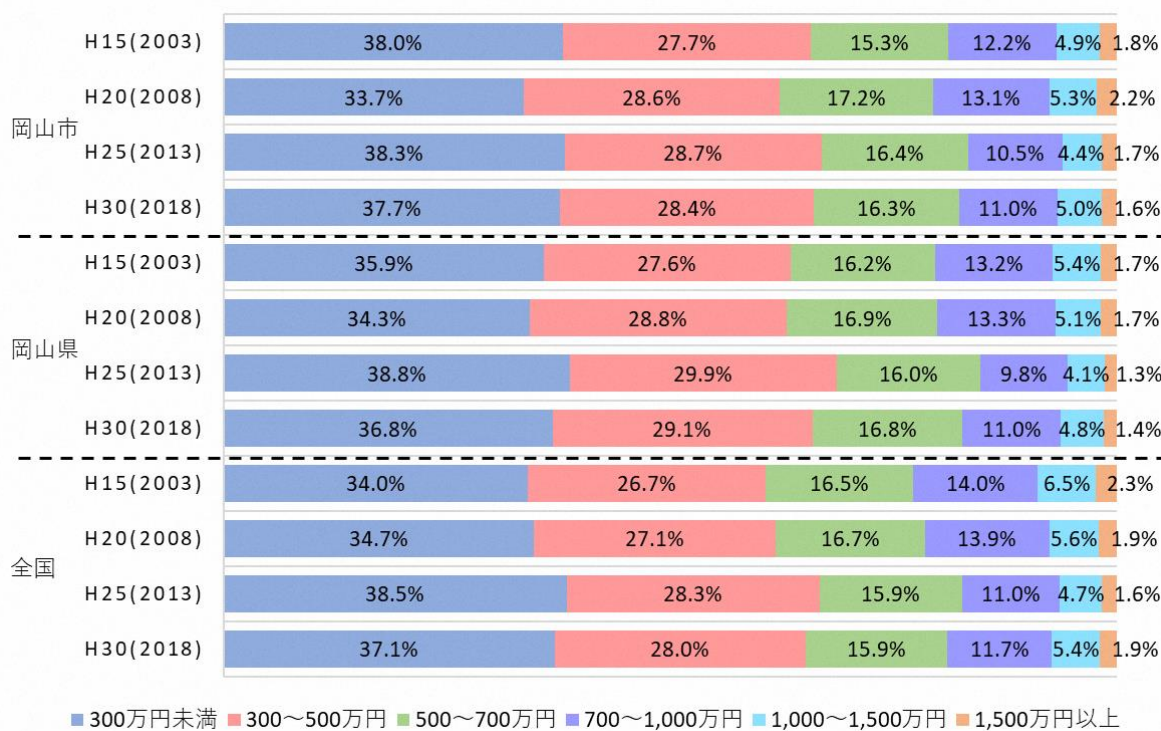
図 3-9 子供のいる世帯の割合の推移

(10) 世帯の年間収入

・岡山市の年間収入が300万円未満の世帯割合は全国とほぼ同じ傾向。

[データ解説]

本市の世帯の年間収入は、300万円未満の世帯割合が、平成30年で37.7%となっており、平成15年以降大きな変化はみられません。また、岡山県や全国と比較しても大きな差はみられません。



資料：住宅・土地統計調査

図 3-10 世帯の年間収入の割合

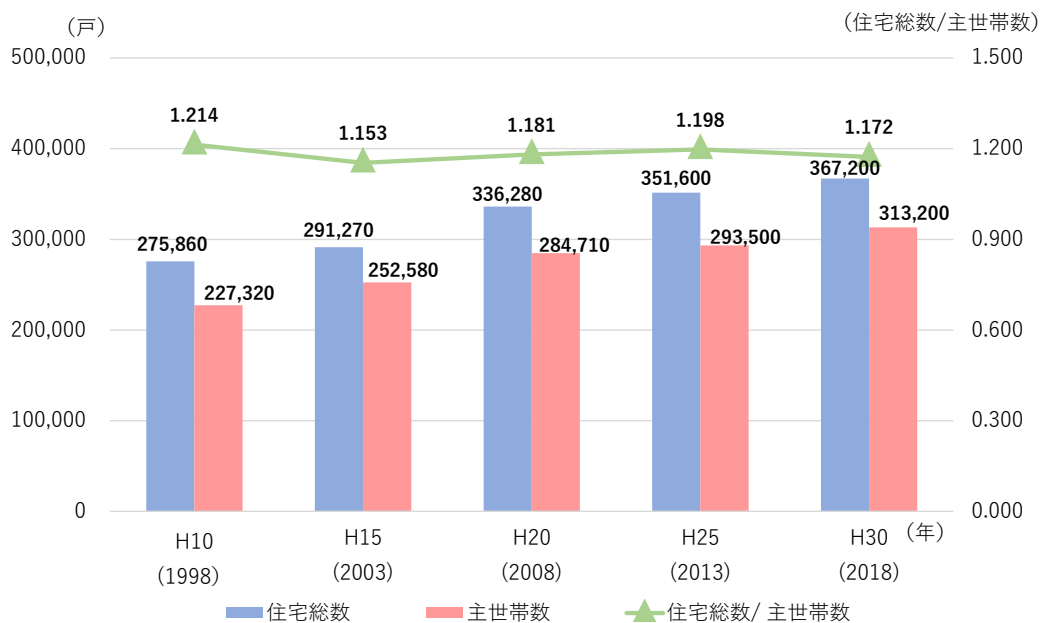
## 3.2. 住宅ストックと住宅建設の状況

### (1) 住宅ストック

・住宅総数は、増加傾向で、世帯数の約 1.17 倍。

#### [データ解説]

本市の住宅総数は、平成 25 年住宅・土地統計調査時から引き続き、増加傾向にあり、平成 30 年では約 37 万戸となっています。また、住宅総数は世帯数を上回っており、世帯数の約 1.17 倍となっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 3-11 住宅ストックの推移

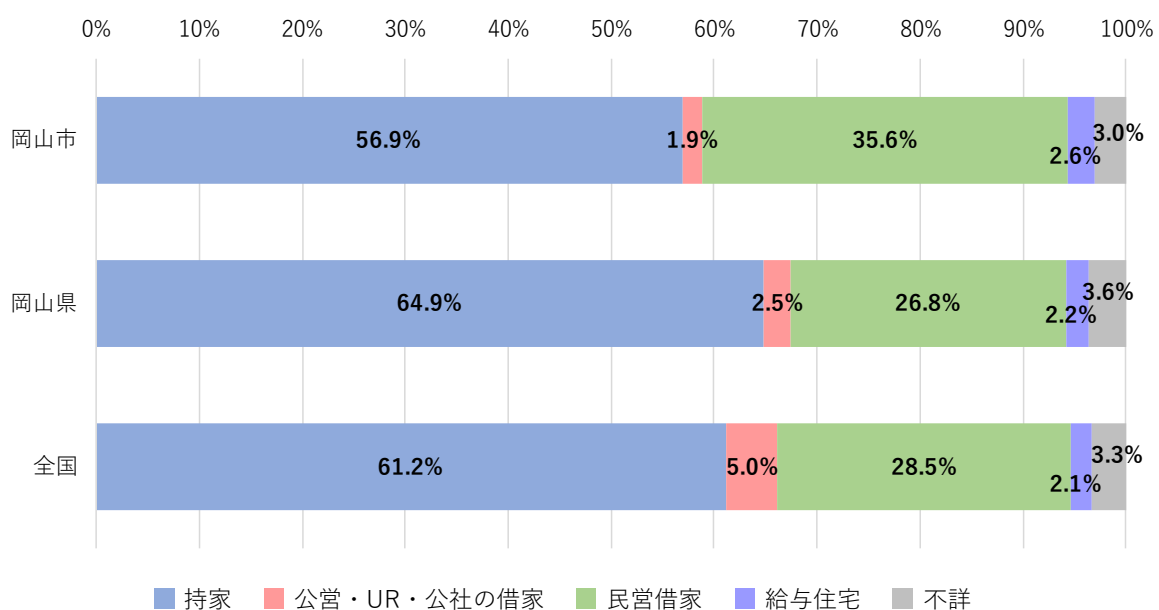
## (2) 住宅の所有関係

・住宅の所有関係は、高齢者のいる世帯での持家率が8割以上、単身世帯では民営借家の割合が半数以上を占める。

### [データ解説]

住宅の所有状況を見ると、平成30年の本市の持家の割合は56.9%となっており、岡山県、全国と比較して低い割合となっています。

民営借家の割合は35.6%となっており、岡山県、全国と比較して大きな割合を占めています。



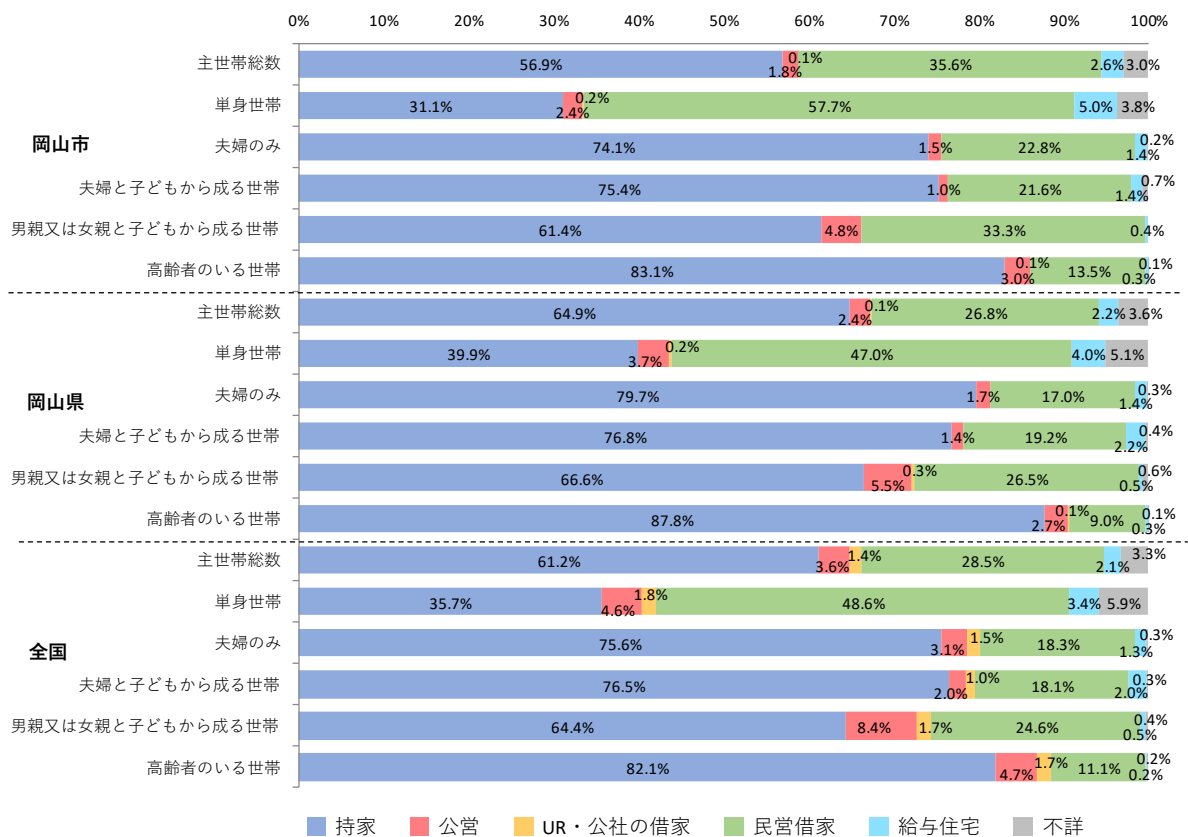
資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-12 住宅の所有関係

次に、本市の世帯構成別の住宅の所有関係では、単身世帯以外は、持ち家の割合が高くなっており、特に高齢者のいる世帯では8割以上と全国よりも若干高く、岡山県よりも若干低い割合となっています。

一方、単身世帯では民営借家の割合が半数以上を占めており、男親又は女親と子どもから成る世帯は、他の世帯に比べて公営住宅の割合が高くなっています。

なお、上記の傾向については、平成25年住宅・土地統計調査時と同じです。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-13 世帯構造別住宅の所有関係

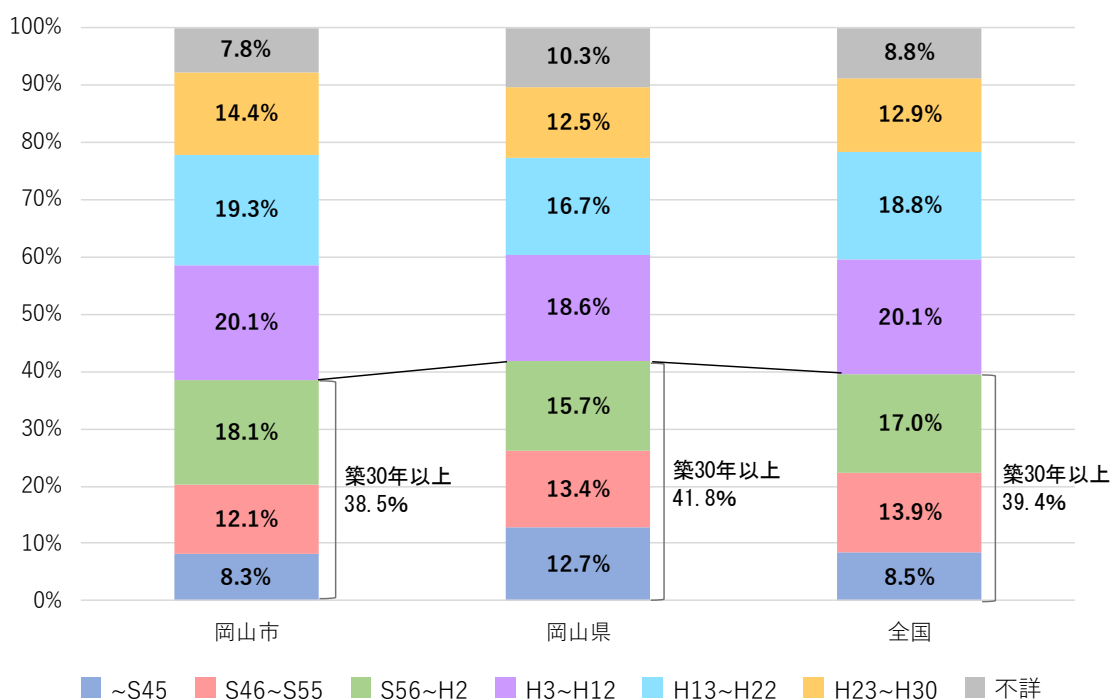
### (3) 住宅の建築時期

・平成30年現在で概ね築30年以上の住宅が住宅総数の約4割を占める。

#### [データ解説]

住宅の建築時期をみると、本市では「平成3～12年」に建築された住宅が20.1%と最も多く、次いで「平成13～22年」が19.3%、「昭和56～平成2年」が18.1%となっています。

平成30年現在で概ね築30年以上の住宅が住宅総数の約4割で、岡山県や全国に比べてやや低くなっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-14 住宅の建築時期

### 3.3. 住宅の品質・性能等の状況

#### (1) 構造

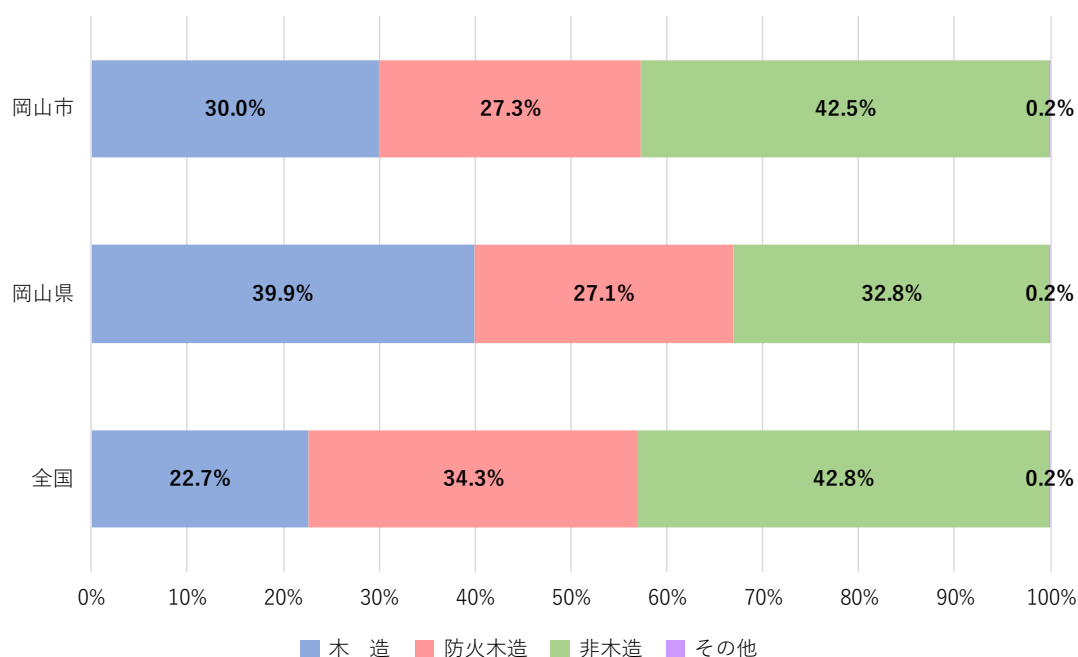
・住宅総数に対する木造住宅の割合は30.0%、非木造住宅の割合は42.5%。

#### [データ解説]

住宅の構造をみると、本市の木造住宅の割合は30.0%で、全国と比べると約7ポイント高くなっていますが、岡山県と比べると約10ポイント低くなっています。

なお、平成25年住宅・土地統計調査における、本市の木造住宅の割合は32.5%であり、5年間で約2.5ポイント減少しています。

また、非木造住宅の割合は42.5%で、全国と同水準にあり、岡山県に比べると、約10ポイント高くなっています。



※防火木造：木造のうち、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-15 住宅の構造



## (2) 耐震化

・令和2年の住宅の耐震化率は約9割を占める。

### [データ解説]

令和2年における本市の住宅の耐震化率は、88.24%と推計されています。

なお、平成27年の耐震化率は、83.0%と推計されており、約5ポイントの上昇となっています。

表 3-1 岡山市の住宅の耐震化率の推計（令和2年）

|           |             | 総数            |        | 木造     | 非木造    |
|-----------|-------------|---------------|--------|--------|--------|
|           |             | 耐震性あり         | 耐震性なし  |        |        |
| S55年以前（戸） | 63,000      | 21,000        | 42,000 | 52,000 | 11,000 |
|           | 100.0%      | 33.49%        | 66.51% | 82.03% | 17.97% |
| S56年以降（戸） | 256,000     | 256,000       | 0      | -      | -      |
|           | 100.0%      | 100.0%        | 0.0%   |        |        |
| 総数（戸）     | 319,000     | 277,000       | 42,000 |        |        |
|           | 100.0%      | 86.86%        | 13.14% |        |        |
|           | 耐震性有り住戸     | 277,000       |        |        |        |
|           | 改修戸数        | 4,000         |        |        |        |
|           | 耐震性を満たす住戸   | 281,000       |        |        |        |
|           | <b>耐震化率</b> | <b>88.24%</b> |        |        |        |

※四捨五入により、数値の合計が一致しない場合があります。

資料：岡山市耐震改修促進計画(R3.3)

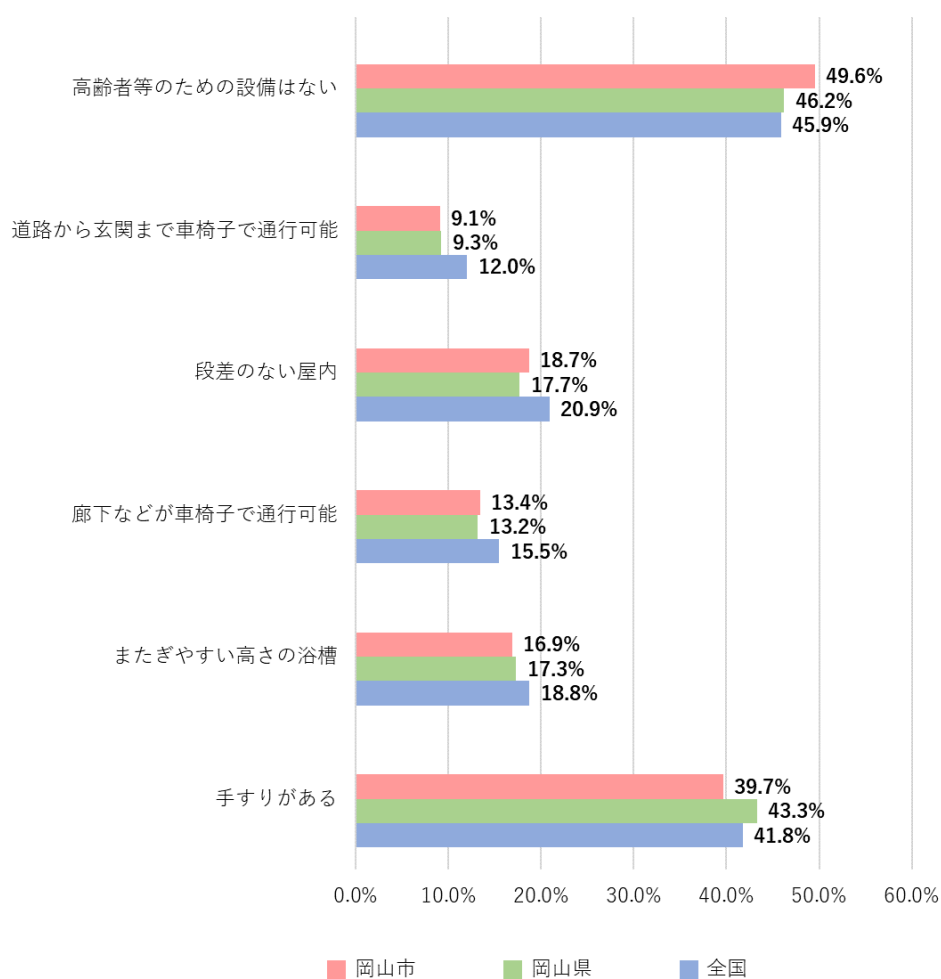
### (3) バリアフリー化

・住宅のバリアフリー化は、岡山市、全国と比較して整備が遅れており、高齢者等のための設備がない住宅が住宅総数の約半数を占める。

#### [データ解説]

本市の住宅のバリアフリー化の現状は、岡山県、全国と比較して全体的に整備割合が若干低くなっており、高齢者等のための設備がない住宅は、住宅総数に対して約半数となっています。

なお、上記の傾向については、平成 25 年住宅・土地統計調査時と同じです。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 3-16 住宅のバリアフリー化の状況

#### (4) 省エネ対策等

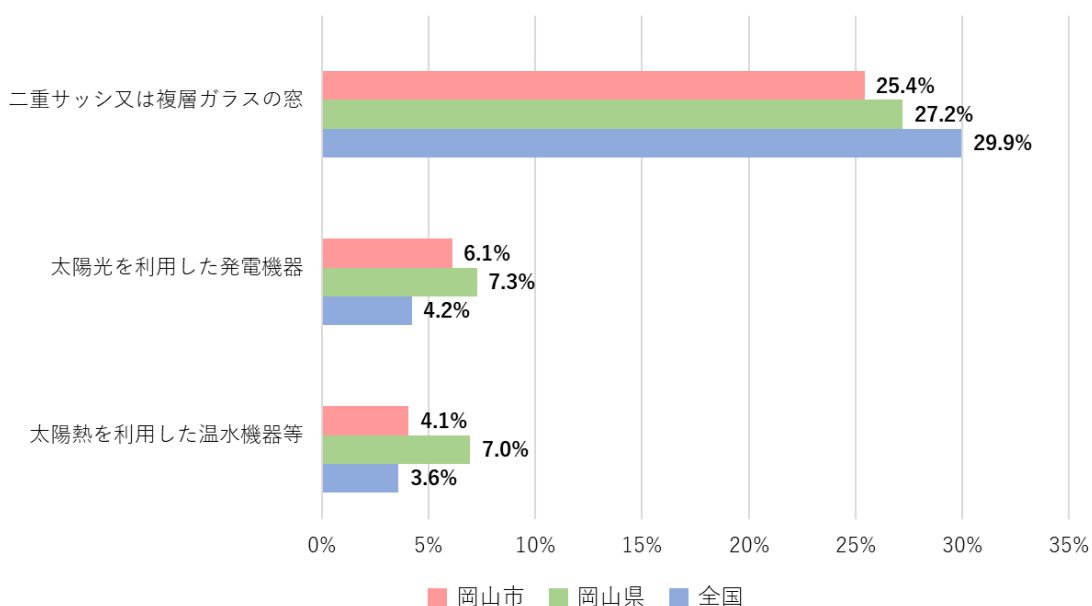
・「太陽光を利用した発電機器」や「太陽熱を利用した温水機器等」の省エネ対策等は、本市は岡山県の平均を下回るものの、全国と比べると実施率が高い。

##### [データ解説]

本市の住宅の省エネ対策等の実施状況は、「太陽光を利用した発電機器」や「太陽熱を利用した温水機器等」の設置については、岡山県の平均を下回るものの、全国と比べると実施率が高くなっています。

また、「太陽光を利用した発電機器」については、5年前に比べ、1.3ポイントの増加となっています。

なお、上記の傾向については、平成25年住宅・土地統計調査時と同じです。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

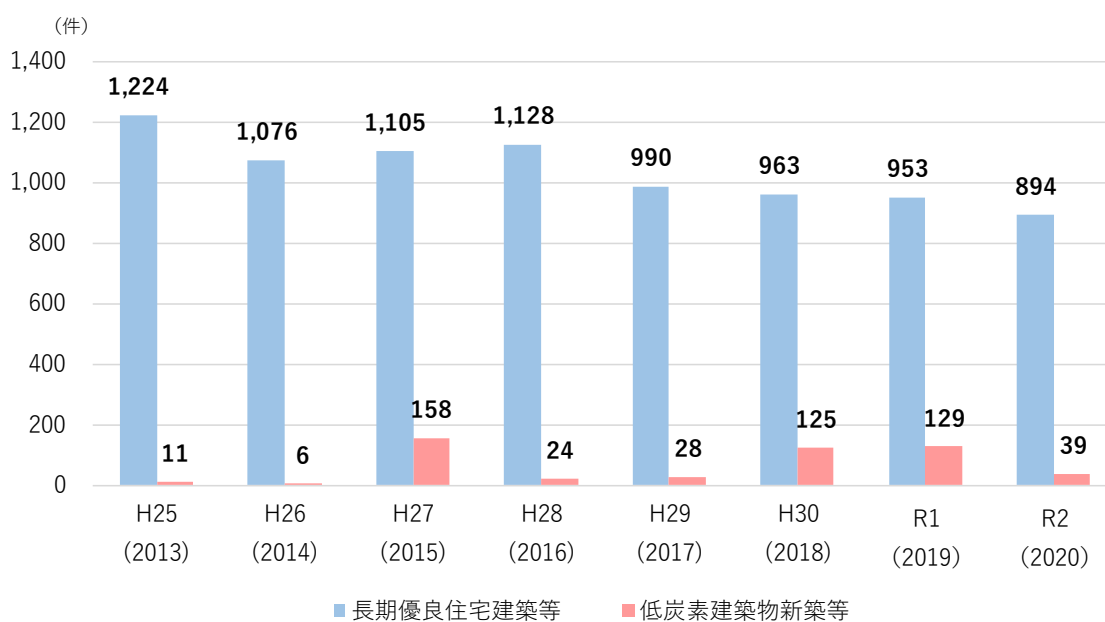
図 3-17 住宅の省エネ対策等の実施状況

## (5) 長期優良住宅及び低炭素建築物の認定の動向

・長期優良住宅建築等計画の認定件数は減少傾向にあり、低炭素建築物新築等計画の認定件数は年により変動がある。

### [データ解説]

令和2年時点で、長期優良住宅建築等計画の認定件数は894件、低炭素建築物新築等計画の認定件数は39件となっています。



※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の措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。

※低炭素建築物：「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する二酸化炭素の排出の抑制に資する措置が講じられた建築物のこと。

資料：岡山市建築行政年表

図 3-18 長期優良住宅建築等計画及び低炭素建築物新築等計画の認定件数の推移

### 3.4. 居住環境の動向

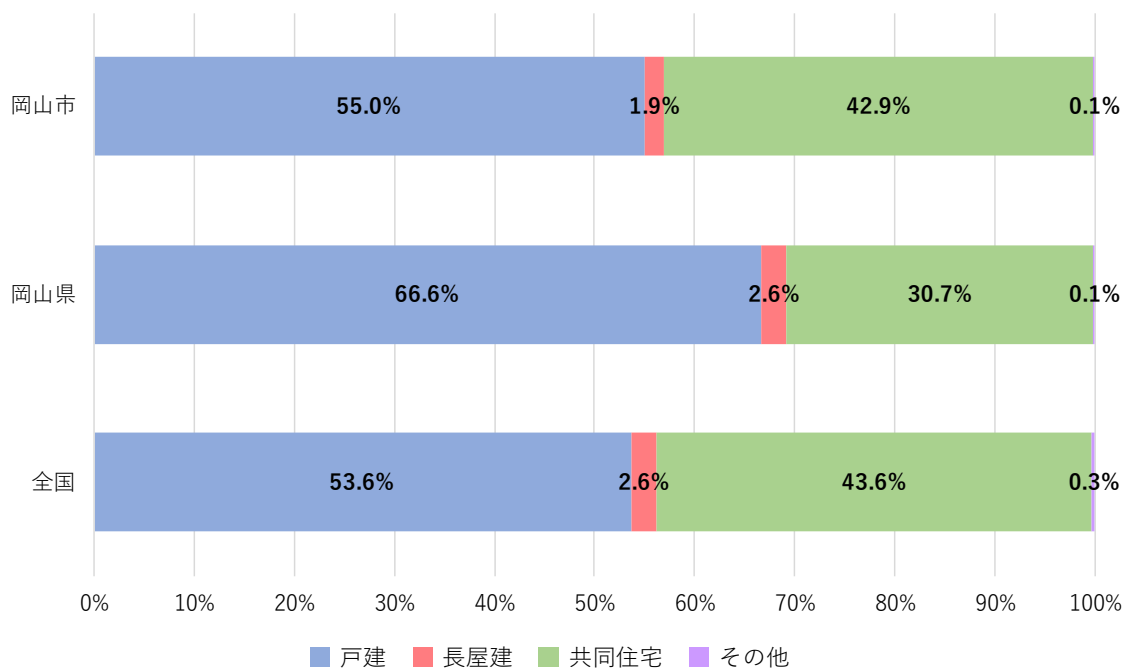
#### (1) 住宅の建て方

・住宅の建て方は、全国と概ね同様の構成割合。住宅総数の約4割が共同住宅。

#### [データ解説]

住宅の建て方において、本市は全国と概ね同様の構成割合となっています。また、岡山県と比較して共同住宅の割合が高くなっており、住宅総数に対して約4割を占めています。

なお、上記の傾向については、平成25年住宅・土地統計調査時と同じです。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-19 住宅の建て方

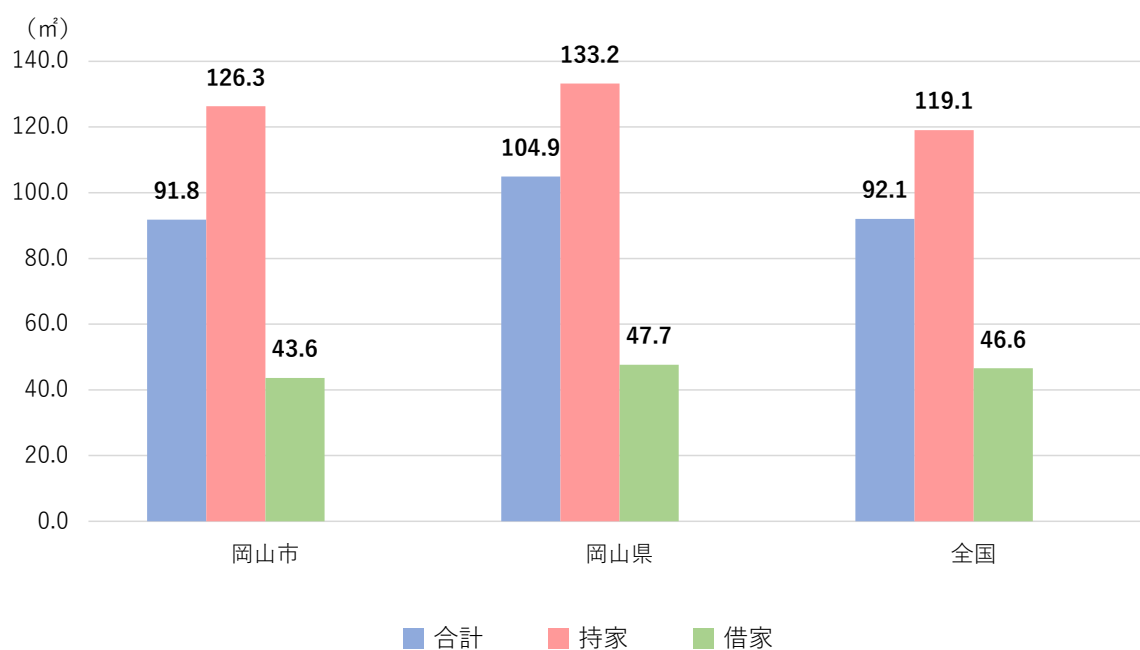
## (2) 住宅の規模

・住宅の規模（1住宅当たり延べ面積）は、91.8㎡。岡山県と比較してやや狭い傾向にある。

### [データ解説]

本市の住宅の規模（1住宅当たり延べ面積）は、平成25年住宅・土地統計調査時の95.7㎡と比べ約4㎡狭くなっています。

また、持家では、岡山県を6.9㎡下回るものの、全国と比べると7.2㎡上回っています。一方、借家においては、岡山県と全国より約3～4㎡下回っています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-20 住宅の規模（1住宅当たり延べ面積）

### (3) 温室効果ガス排出量

・温室効果ガス排出量は、今後追加的な対策を見込まなければ、将来的に排出量が増加する見込み。

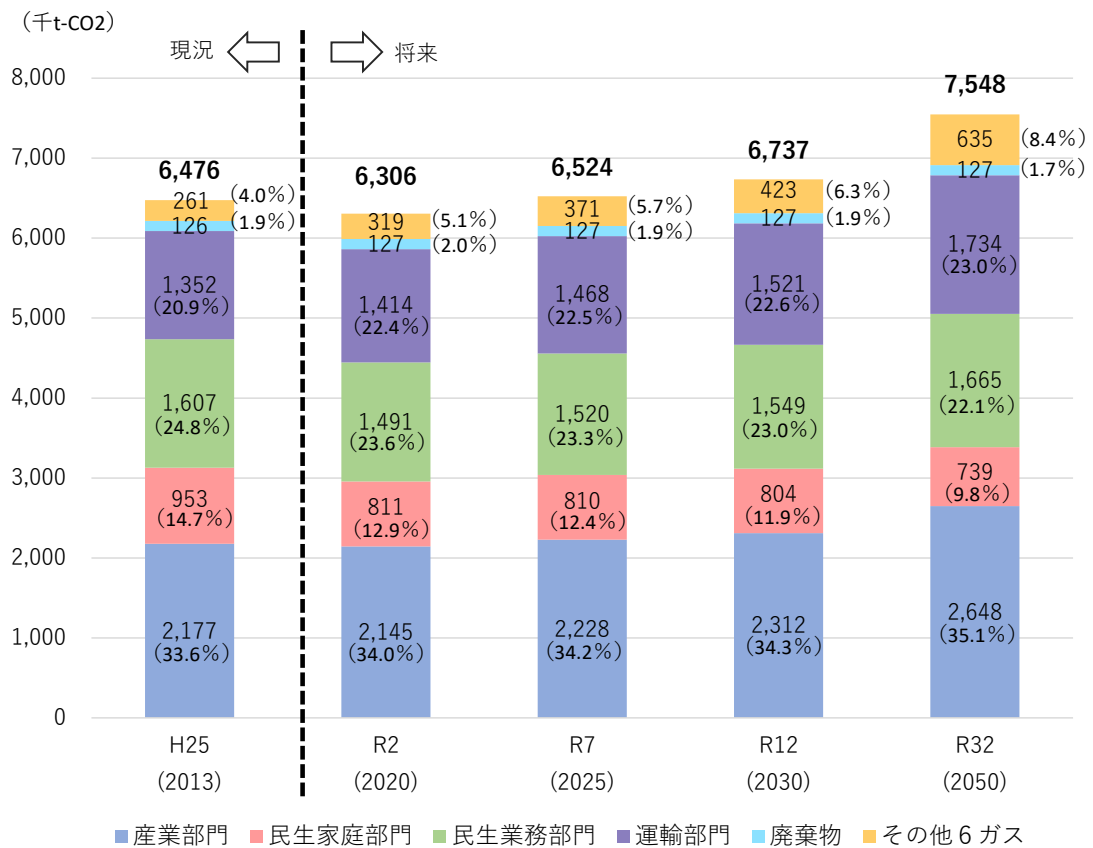
#### [データ解説]

本市の平成 25 年度の温室効果ガス排出量は 6,476 千 t-co<sub>2</sub> であり、将来推計によると、令和 2 年に一旦減少するものの、その後は増加が続くと推計されています。

排出量の内訳をみると産業部門の温室効果ガス排出量の割合が最も高く、次いで民生業務部門、運輸部門となっています。

民生家庭部門による温室効果ガス排出量は約 15% を占めており、部門別では 4 番目に多い量となっています。

なお、岡山市地球温暖化対策実行計画(改訂版)(R3.6)においては、令和 12 年度の温室効果ガス排出量は 6,737 千 t-co<sub>2</sub> と推計されており、排出量が 4 年前の同計画(H29.3)当時の推計より増加しています。



※t-co<sub>2</sub>：各種の温室効果ガス排出量を、「地球の温暖化をもたらす程度」を基準として、二酸化炭素相当量に換算し、合計した単位。

資料：岡山市地球温暖化対策実行計画(改訂版)(R3.6)

図 3-21 岡山市の温室効果ガス排出量の推移

### 3.5. 住宅市場の動向

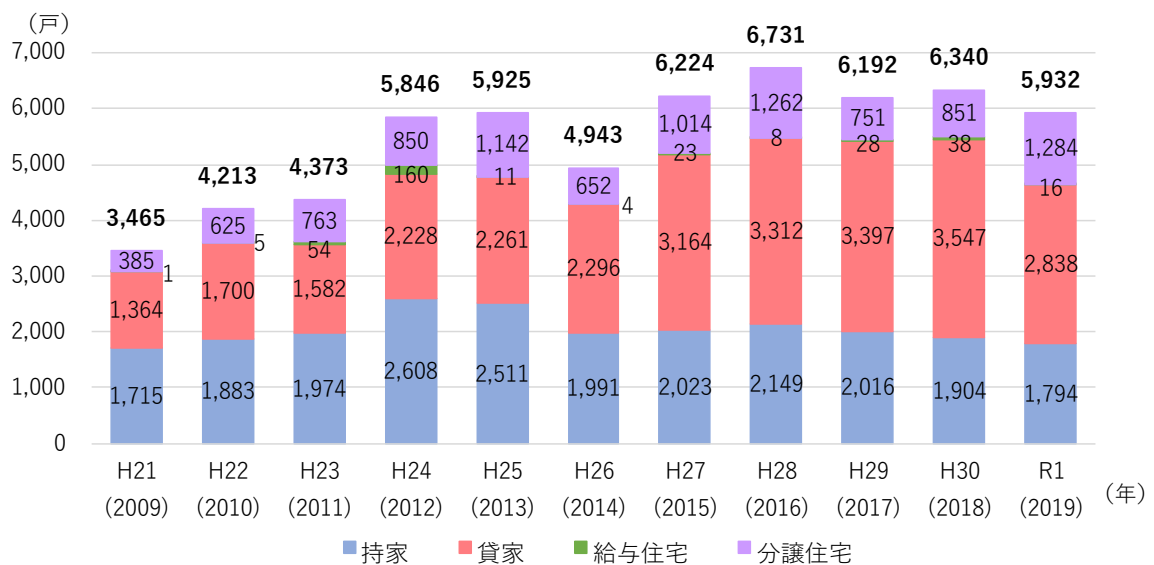
#### (1) 新設住宅の着工戸数

・新設住宅の着工戸数は、平成28年をピークに横ばいから減少傾向。

#### [データ解説]

本市の新設住宅の着工戸数は、平成28年までは増加傾向にありましたが、ここ数年は横ばいから減少傾向にあります。

貸家の新設住宅の着工戸数は増加傾向にありましたが、令和元年は減少となっています。



※新設：住宅の新築（旧敷地以外の敷地への移転を含む。）、増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られる工事をいう。

資料：岡山市統計年報

図 3-22 新築住宅の着工戸数の推移



## (2) 賃貸住宅の家賃

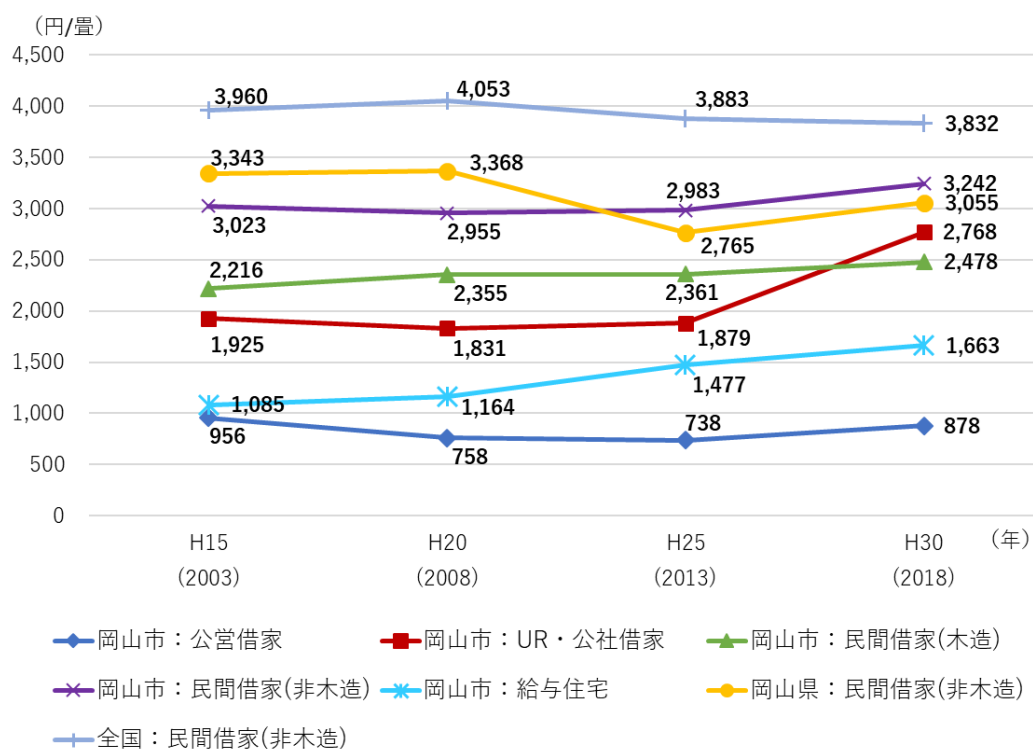
・賃貸住宅の家賃は、上昇傾向。

### [データ解説]

本市の賃貸住宅の家賃は、上昇傾向にあります。

本市の賃貸住宅（非木造）の家賃は、全国平均を下回っていますが、岡山県と比較すると、平成 25 年以降は本市が上回っています。

なお、上記の傾向については、平成 25 年住宅・土地統計調査時と同じです。



※家賃：持ち家以外の住宅において、最近、支払われた1か月分の家賃又は間代の金額。

資料：住宅・土地統計調査

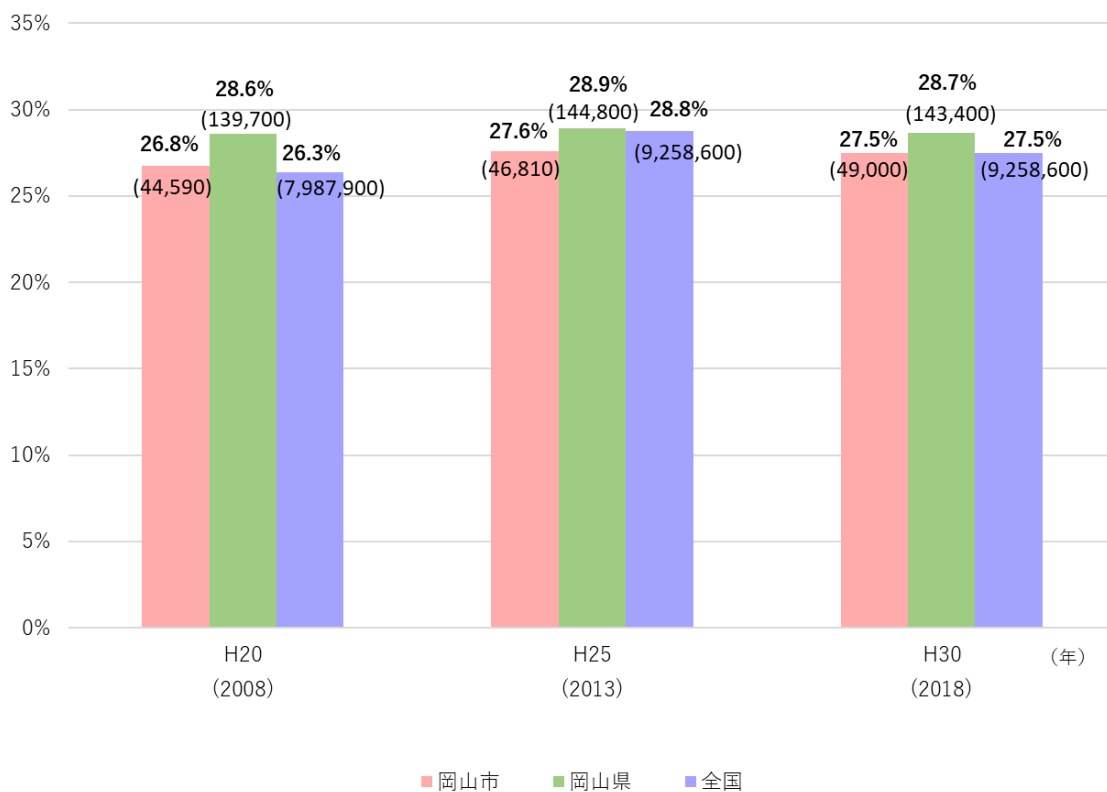
図 3-23 賃貸住宅の家賃推移

### (3) リフォーム

・ 5年以内に持家住宅のリフォームを実施した住宅の割合は、平成20年からほぼ同水準。

#### [データ解説]

本市のリフォームの状況をみると、持家住宅のうち5年以内に増改築・改修工事等<sup>※</sup>を実施した住宅の割合は、平成30年に27.5%（49,000戸）となっています。



※増築・間取りの変更、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、天井・壁・床等の内装の改修工事等

資料：住宅・土地統計調査

図 3-24 持家住宅のリフォーム実施状況

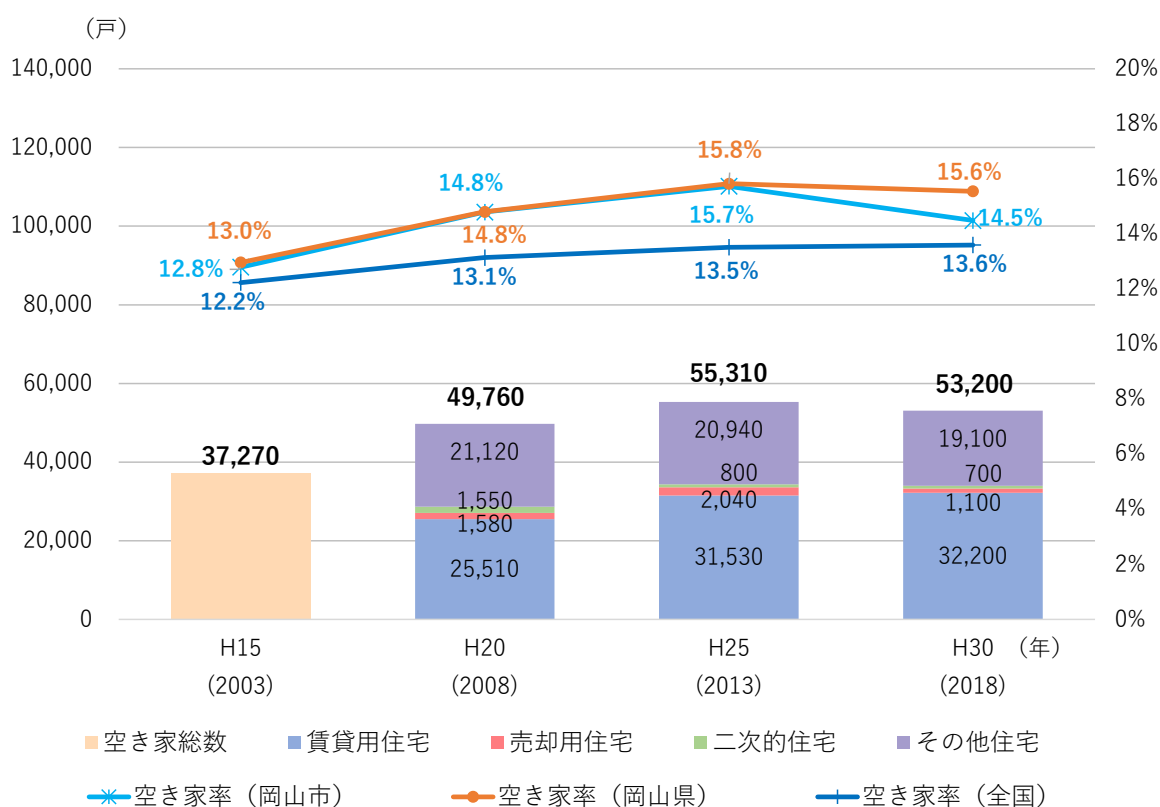
#### (4) 空き家

・空き家数は、平成25年までは増加傾向にあったが、平成25年から平成30年にかけては微減。空き家率は全国平均と比較すると高い。

##### [データ解説]

本市の空き家は、平成25年までは増加していましたが、平成30年には53,200戸と減少しています。

空き家率も、平成25年までは増加傾向にありましたが、平成25～30年にかけて1.2ポイント減少しています。依然として全国平均は上回っているものの、岡山県とは平成25年までは同水準で推移していましたが、平成30年では岡山県を1.1ポイント下回っています。



※賃貸用住宅・売却用住宅：賃貸・売却のために空き家になっている住宅  
 ※二次的住宅：別荘など、ふだんは人が住んでいない住宅  
 ※その他住宅：上記以外の、人が住んでいない住宅  
 ※H15年については空き家総数のみを掲示  
 ※上記は全て岡山市数値

資料：住宅・土地統計調査

図 3-25 空き家の推移

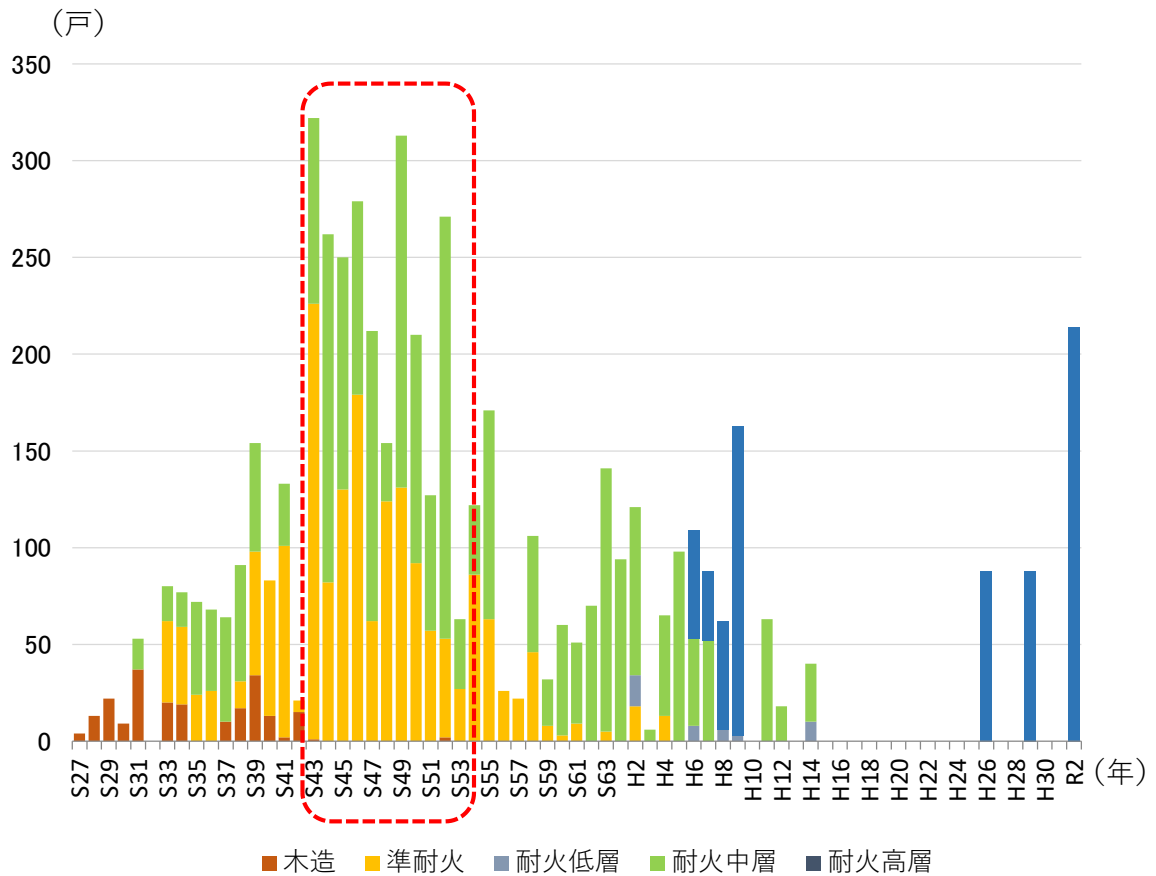
### 3.6. 市営住宅整備の状況

#### (1) 整備状況

・市営住宅の整備状況として、昭和43年度から昭和53年度にかけて約45%を整備。  
構造種別では、耐火構造の住戸が約63%を占める。

#### [データ解説]

本市の市営住宅は、昭和43年度から昭和53年度にかけて約45% (5,525戸のうち2,463戸) 整備されています。また、昭和42年度以前までは木造の整備が行われてきましたが、その後準耐火から耐火へと構造が変わり、現在では耐火構造の市営住宅の整備が行われており、約63% (5,525戸のうち3,463戸) を占めています。



資料：岡山市住宅課作成 (R2)

図 3-26 市営住宅の建築年別・構造別の管理戸数

### 3.7. 自然災害を取り巻く状況

#### (1) 災害履歴

・平成30年7月豪雨では、甚大な住家被害が発生。

#### [データ解説]

本市における災害救助法適用災害は8件であり、平成30年7月には、大雨特別警報が発表され、全壊、半壊、床上・床下浸水による甚大な住家被害が発生しました。

市内では、平成18年から土砂災害警戒区域が指定され始め、平成29年からは土砂災害特別警戒区域の指定が進んでいる中、岡山市立地適正化計画などにより、災害の危険性が高い地域からの緩やかな居住の誘導を図っているところです。

表 3-2 災害救助法適用災害

| 災害発生年月日  | 種類    | 適用市町村(当時)                   | 住家被害(戸)  |       |       |        |        |
|----------|-------|-----------------------------|----------|-------|-------|--------|--------|
|          |       |                             | 全壊(焼)(流) | 半壊(焼) | 床上浸水  | 床下浸水   | 計      |
| S27.5.2  | 火災    | 岡山市(11市)<br>(上石井、西大正町)      | 92       | 1     | -     | -      | 93     |
| S28.6.8  | 豪雨水害  | 岡山市、小串村<br>(1市1村)           | 4        | 5     | 5     | 9      | 23     |
| S29.9.14 | 風水害   | 藤田村<br>(1市1町1村)             | 6        | 16    | 501   | 2,161  | 2,684  |
| S29.9.26 | 風水害   | 藤田村、興除村、<br>朝日村<br>(5市8町5村) | 175      | 469   | 924   | 650    | 2,218  |
| S47.7.13 | 集中豪雨  | 岡山市<br>(4市17町)              | 2        | 39    | 328   | 1,315  | 1,684  |
| S51.9.13 | 台風17号 | 岡山市<br>(3市11町)              | 6        | 11    | 1,454 | 14,267 | 15,738 |
| H16.8.30 | 台風16号 | 岡山市<br>(5市4町)               | -        | -     | 380   | 1,083  | 1,463  |
| H30.7.5  | 台風7号  | 岡山市<br>(14市6町1村)            | 13       | 1,195 | 1,038 | 3,927  | 6,173  |

※S28.6.8 豪雨水害, S29.9.14 風水害, S29.9.26 風水害の被害欄は全適用市町村の数であり、岡山市分は内数となる。

※H30.7.5の「種類」は、正確には「平成30年台風第7号及び前線等に伴う大雨による災害」である。

資料：岡山市地域防災計画資料編 (R3.3)

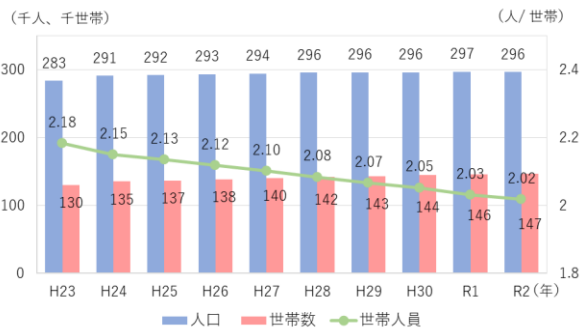
### 3.8. 地区別（北区、中区、東区、南区）の概況

#### (1) 北区

- ・ 北区の人口・世帯数は、ともに増加傾向。少子高齢化が進行しており、令和2年の高齢化率は25.1%。
- ・ 住宅については、民営借家の割合（44.4%）が比較的高く、概ね築30年以上の住宅は全体の37.5%を占め、空き家率は15.6%と他区と比較して1番高い。

|                      |       |           |
|----------------------|-------|-----------|
| 人口増加率（平成23年～令和2年）    | 4.6%  | （4区中 1番目） |
| 高齢化率（令和2年）           | 25.1% | （4区中 4番目） |
| 年少人口比率（令和2年）         | 13.1% | （4区中 3番目） |
| 概ね築30年以上の住宅割合（平成30年） | 37.5% | （4区中 4番目） |
| 空き家率（平成30年）          | 15.6% | （4区中 1番目） |

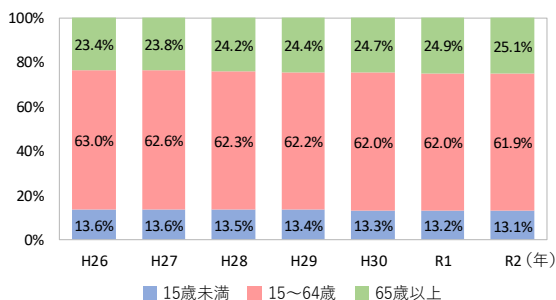
#### ■人口・世帯数の推移



※各年4月1日現在  
 ※平成21年以前は区制が導入されていないため学区別人口から集計している。  
 ※平成24年以前の外国人世帯数は抽出不可能であるため、全データとも外国人世帯数は含まれていない。

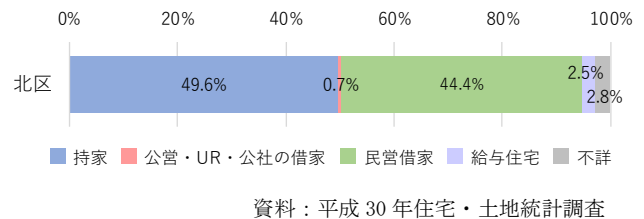
資料：岡山市統計年報

#### ■少子高齢化の現状の推移



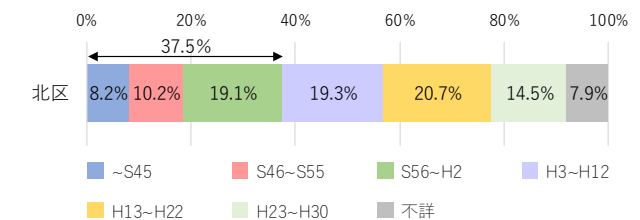
資料：岡山市統計年報

#### ■住宅の所有関係



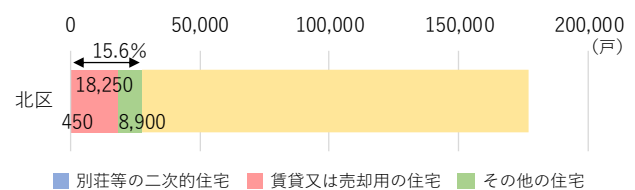
資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■住宅の建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■空き家



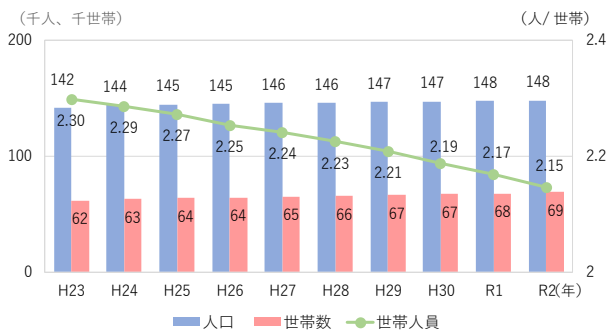
資料：平成30年住宅・土地統計調査

## (2) 中区

- ・ 中区の人口・世帯数は、ともに増加傾向。少子高齢化が進行しており、令和2年の高齢化率は25.7%。年少人口比率が14.3%と4区中で1番高い。
- ・ 住宅については、他区と比較して公営の借家の割合（4.4%）が高い。概ね築30年以上の住宅は全体の37.7%で、空き家率は15.1%。

|                      |       |           |
|----------------------|-------|-----------|
| 人口増加率（平成23年～令和2年）    | 4.2%  | （4区中 2番目） |
| 高齢化率（令和2年）           | 25.7% | （4区中 3番目） |
| 年少人口比率（令和2年）         | 14.3% | （4区中 1番目） |
| 概ね築30年以上の住宅割合（平成30年） | 37.7% | （4区中 3番目） |
| 空き家率（平成30年）          | 15.1% | （4区中 2番目） |

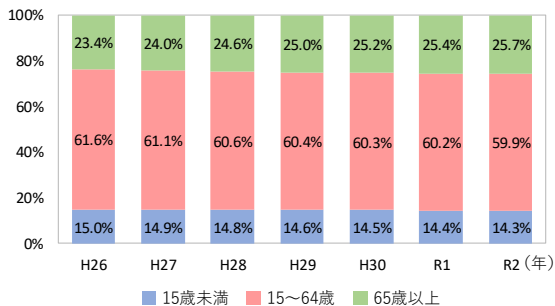
### ■人口・世帯数の推移



※各年4月1日現在  
 ※平成21年以前は区制が導入されていないため学区別人口から集計している。  
 ※平成24年以前の外国人世帯数は抽出不可能であるため、全データとも外国人世帯数は含まれていない。

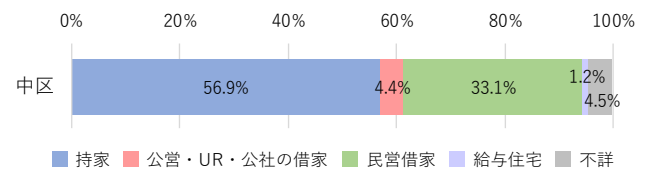
資料：岡山市統計年報

### ■少子高齢化の現状の推移



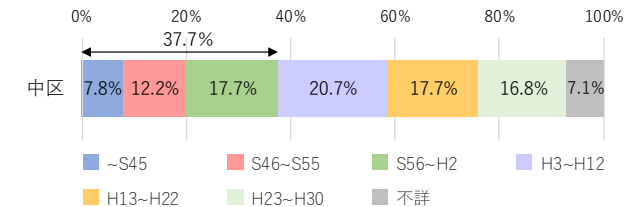
資料：岡山市統計年報

### ■住宅の所有関係



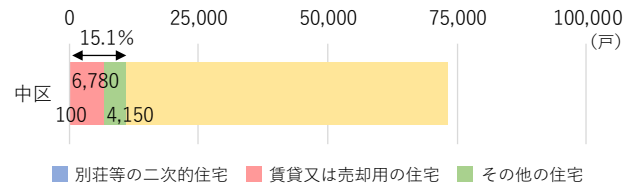
資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ■住宅の建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ■空き家



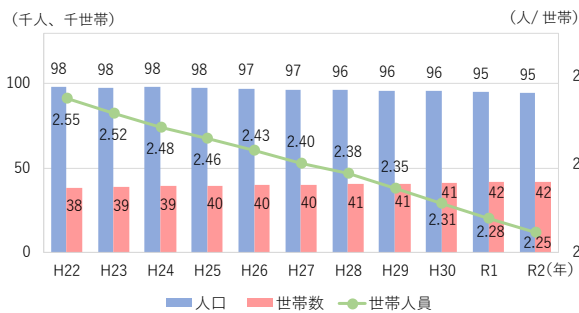
資料：平成30年住宅・土地統計調査

### (3) 東区

- ・東区は人口減少期に突入。少子高齢化が進行しており、高齢化率が30.4%と4区中で1番高く、年少人口比率が11.9%と4区中で1番低い。
- ・住宅については、持家の割合が比較的高く全体の約7割を占める。概ね築30年以上の住宅は全体の43.5%を占めており、4区中1番高い。空き家率は11.8%と他区と比較して1番低い。

|                      |       |          |
|----------------------|-------|----------|
| 人口増加率（平成23年～令和2年）    | △3.1% | （4区中4番目） |
| 高齢化率（令和2年）           | 30.4% | （4区中1番目） |
| 年少人口比率（令和2年）         | 11.9% | （4区中4番目） |
| 概ね築30年以上の住宅割合（平成30年） | 43.5% | （4区中1番目） |
| 空き家率（平成30年）          | 11.8% | （4区中4番目） |

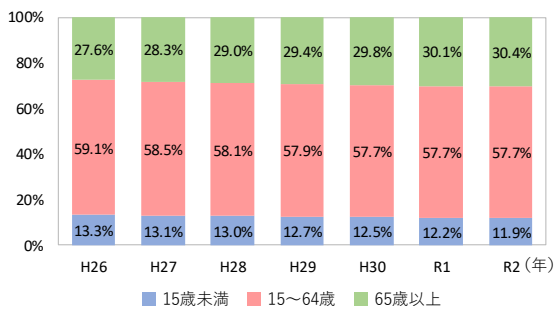
#### ■人口・世帯数の推移



※各年4月1日現在  
 ※平成21年以前は区制が導入されていないため学区別人口から集計している。  
 ※平成24年以前の外国人世帯数は抽出不可能であるため、全データとも外国人世帯数は含まれていない。

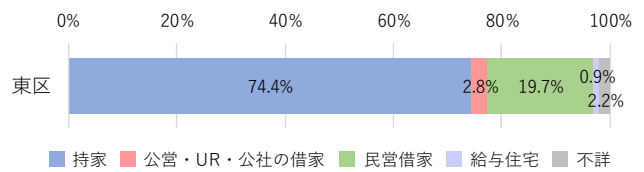
資料：岡山市統計年報

#### ■少子高齢化の現状の推移



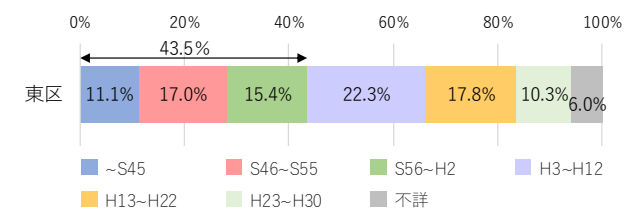
資料：岡山市統計年報

#### ■住宅の所有関係



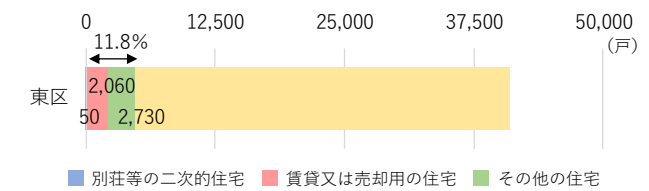
資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■住宅の建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■空き家



資料：平成30年住宅・土地統計調査

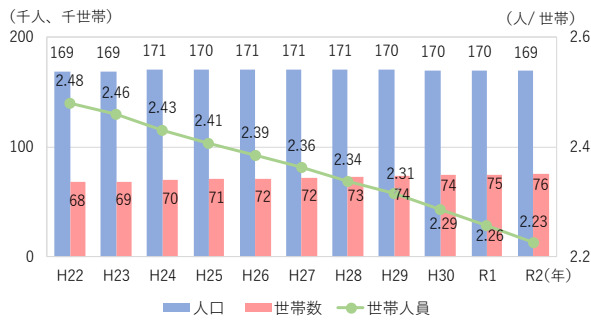


#### (4) 南区

- ・南区の人口・世帯数は、ともに増加傾向にあったが、近年は人口が微減傾向。少子高齢化が進行しており、令和2年の高齢化率は26.3%。
- ・住宅については、持家（61.9%）・民営借家（28.7%）の割合が比較的高く、概ね築30年以上の住宅は全体の38.4%を占める。また、空き家率は12.7%。

|                      |       |           |
|----------------------|-------|-----------|
| 人口増加率（平成23年～令和2年）    | 0.1%  | （4区中 3番目） |
| 高齢化率（令和2年）           | 26.3% | （4区中 2番目） |
| 年少人口比率（令和2年）         | 13.6% | （4区中 2番目） |
| 概ね築30年以上の住宅割合（平成30年） | 38.4% | （4区中 2番目） |
| 空き家率（平成30年）          | 12.7% | （4区中 3番目） |

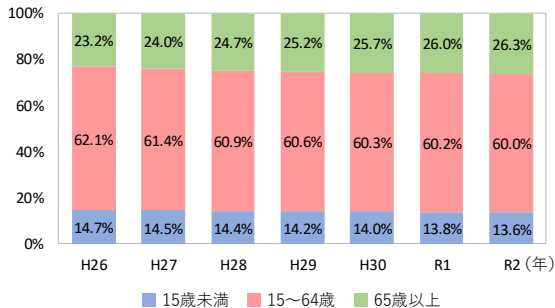
#### ■人口・世帯数の推移



※各年4月1日現在  
 ※平成21年以前は区制が導入されていないため学区別人口から集計している。  
 ※平成24年以前の外国人世帯数は抽出不可能であるため、全データとも外国人世帯数は含まれていない。

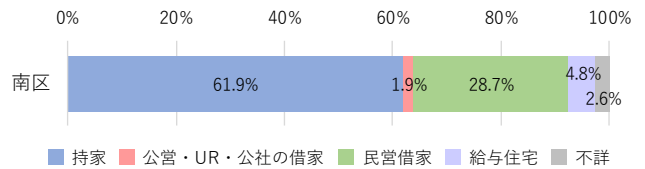
資料：岡山市統計年報

#### ■少子高齢化の現状の推移



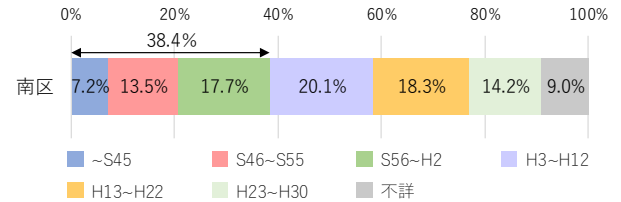
資料：岡山市統計年報

#### ■住宅の所有関係



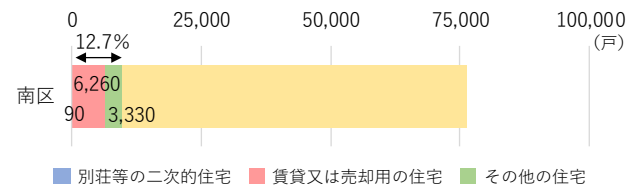
資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■住宅の建築時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ■空き家



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 4. 関連団体等へのヒアリング調査

---

本市の住生活・住環境及び住生活を取り巻く現状や変化を把握することを目的に、市内の関連団体等へのヒアリング調査を行いました。以下に、調査概要と調査結果を示します。

### 4.1. 調査概要

**【調査期間】**

令和3年9月下旬～10月上旬

**【調査対象】**

住宅施策の担い手となる住宅・不動産関連2団体、福祉関連1団体、3町内会を対象に実施

**【調査方法】**

ヒアリングシートをもとに、アンケート調査及び聞き取り調査を実施

**【調査内容】**

市（地域）の空き家・空室の実態、住環境の向上に向けた地域コミュニティの活性化、今後の住宅施策など

### 4.2. ヒアリング調査結果 <前回調査(平成27年8～9月)からの主な変化>

■ マンション

- ・「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という「2つの老い」が並行して起こることにより、マンション問題が深刻化。
- ・建替えや大規模修繕のための積立金不足の問題が顕在化。

■ 空き家

- ・空き家になっている住宅への対応と将来的に空き家になりそうな住宅に対する対策が必要。

■ 住宅確保要配慮者

- ・近年、相続人がいない人や、連帯保証人や緊急連絡先の確保が困難な人が増加しており、家賃未払いリスクや残置物の発生リスクなどから民間賃貸住宅への入居が困難な状況に直面することが増加。また、高齢であるとともに障害を持っているなど、複数の要因を抱えている人への対応も必要。

### 4.3. ヒアリング調査結果（要旨）

#### (1) 住宅・不動産関連団体

##### ■市の住宅市場動向について

###### ○戸建て住宅需要について

- ・戸建の新築の供給も新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあるが実需の部分が多いため、堅調。なかなか優良な物件の供給が少ないため中古住宅の流通については少ないように思う。

マンションは新築の供給が増えている。特に中心部での再開発関連の物件が多い。

高齢者住宅については一時に比較して、供給は減っている。

- ・中古住宅市場は需要はあるが供給が少ない状況。なお、中古住宅の流通促進施策である建物状況調査（インスペクション）などの認知が低く、利用されていない。

###### ○マンション需要について

- ・新築は供給が増えている。特に中心部での再開発関連の物件が多い。
- ・新築のマンションは引き続き好調。一方、マンションは、将来の建替えや解体（場合によっては行政代執行による解体）などの非常に大きなリスクを抱えている。
- ・中古のマンションは引き続き好調。特に立地条件の良いマンションは、資産価値が維持され、場合によっては値上がりしている状況もある。
- ・「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」が並行して起こることにより、より一層マンション問題を深刻にしている。
- ・改修等に対する居住者の合意が得られない場合があるため、できるだけ早い段階で、甘い見通しではない先を見越した資金計画などの意識の共有と計画的な修繕を含めた管理の実行が必要。

マンションによっては建替えや大規模修繕のための積立金がショートして、問題が顕在化してきているため、購入者が現れない（空き家）物件となっており、このようなマンションは今後大きな問題となる。居住者及び管理組合などに対しての啓発や、管理の支援が重要。

###### ○高齢者住宅

- ・高齢者住宅については一時に比較して、供給は減っている。
- ・高齢者住宅について、老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅以外の賃貸住宅で言えば、需要に対して供給が少ない。

特に高齢の方の場合は、家主から入居者に対する死亡リスクを強く感じるため敬遠されがち。

また、近年は相続人が不存在の方や、連帯保証人や緊急連絡先のなり手の無い方が増加しており、家賃未払いリスクや契約解除不能・残置物の発生リスクが高まることから、民間賃貸住宅への入居が困難な状況に直面するケースが増えている。

さらに、高齢であるとともに障害を持っているなど、複数の要因を抱える住居の確保に配慮が必要な方への対応も必要。

なお、これらの問題解決を図ったとしても、どうしてもリスク上、民間賃貸住宅への入居が困難な方が発生してしまうため、このような人の最終的な住宅セーフティネットとして、公営住宅を利用する体制を整えておく必要があると考える。

#### ○賃貸住宅の動向

- ・賃貸物件の動向は、一時の相続対策による物件の供給は銀行等からの融資が抑止されたことにより落ち着いた状態だが、供給過多の状況は変わらないため、築浅の物件は入居率が高くても、10年もしくは立地によっては5年程度で入居率が下がり、経営が困難になる場合もある。ただし、立地が悪くなく、適切にリフォーム等が行われている場合は、築20年を超えても満室となっているケースも普通にあるので、適切な維持管理が重要。
- ・賃貸物件については各種条件により状況が大きく異なり、例えば岡山大学周辺の学生向け物件は、元々近県居住者は新幹線通学などで自宅からの通学が増えたことにより相当な規模の空室が出ていたが、新型コロナウイルス感染症拡大による遠隔授業などにより、より一層空室が増加している。

#### ■市のリフォーム需要について

- ・定期のメンテナンスのためのリフォームは堅調と思われるが、大規模なリフォームといった事例は少ないように思う。
- ・リフォームの内容の妥当性、業者の施工の技術力及び信頼性、価格の透明性について、どの業者にでも安心して任せられる環境整備が必要。
- ・少子化などによる大きな流れとして新築数が減少していることから、ハウスメーカーが既存住宅ストックのリフォームの営業に力を入れつつある状況にあるので、メーカーの営業活動によりリフォームが行われている状況がある。

#### ■市の仲介物件の動向について

- ・実需を中心に堅調と思われる。
- ・仲介物件の選定条件について、宅建業者が仲介の依頼を受けるかどうかであれば、依頼者の人柄などによる影響はあるが、賃貸も売買も単純に需要がありそうかどうかだと考える。

#### ■市の空き家・空き室の実態について

- ・空き家・空き室は増加傾向。理由としては、県外居住者が相続してそのまま放置している場合や所有者が高齢などの理由で判断能力が不十分となり、本人の意思確認ができないため放置される場合、子供などが利活用するかもしれないと空き家のままにしている場合など。
- ・年々空き家の具体的な相談が増加しており、特に親から相続した実家について、すでに

家を持っているため今後、住む予定がないため処分をしたいといった事例が多い。

- ・空き家でも優良な物件については、流通に回ることにより早期に処分できるが、老朽化した空き家はどうしても処分が難しいケースがある。
- ・街化区域の比較的条件のいい土地は物件が少なく値上がりしており金銭的な負担が大きいため、建物の費用を削減して、将来的に中古市場で条件的に不利になりやすいローコスト住宅を建築しているケースが散見される。

一方、さらに安価に住宅を購入する目的や、建物に費用をかけるために土地の費用を下げる目的で市街化調整区域を選択して、将来的に中古市場での流通性に耐えうる一定以上の性能の住宅を建築するケースがあるが、こうして建てられた優良な建物は市街化調整区域にあるため将来の流通性は低くなる可能性が高く、空き家が増加する悪循環が続いている。

### ■市の住宅需要について

- ・建替え・増改築の動向については、昭和50年前後の住宅ブームの頃に建てられた住宅が今後、建替えが見込まれるため増加が予想されるが、一方で居住者の高齢化もあって売却されることもあると思われる。また、若年層向け住宅の動向については今後、コロナ禍において所得の伸びも期待できないため、需要が減少することも考えられる。
- ・オーナーチェンジによる建替えはあるが、特に市街化調整区域などでは建替えをすべき場合でも古家を残したまま別の近隣の新たな土地を造成して建築するケースがある。

### ■市が重点的に行うべき施策や市への要望について

- ・空き家の問題は現在、空き家になっている住宅への対応と将来的に空き家になりそうな住宅に対しての対策が必要になる。また、新築住宅が増加することは将来的に空き家が増えることにつながるため中古住宅や空き家の活用を増加させることが重要。
- ・市民への住まいや土地の利活用や維持管理及び流通に関する啓発が必要。
- ・安心安全に長く利用できる基本性能を持った新築住宅の供給し、中古住宅の市場を醸成していく事が必要。
- ・市街化調整区域の空き家等について、増加が顕著なため、施策が必要。

## (2) 福祉関連団体

### ■老人ホーム等の高齢者福祉サービスの需要や動向について

- ・高齢者施設の数も増えているものの、高齢化にともない施設を必要とする人数も増えているため、需要の高い状況は続いている。
- ・特に駅の近い市内中心部での需要が高い。県外から入居者に会いに来たいと考える親族の気持ちが理由ではないかと思われる。
- ・リバースモーゲージ制度については、資産の相続が上手くいかないなどの理由で、利用が難しい場合が多い。

### ■高齢者の住環境に関する要望について

- ・高齢者にとっては、段差や道路勾配が大きな障害であり、住居や道路のバリアフリーが不十分である。
- ・住宅確保が困難な高齢者などの入居に際して、市営住宅に最後の受け皿としての役割を期待したい。
- ・町内会の見守り支援について、高齢者の増加にともない、対応を求められる内容が多様化している。地域によっては、ゴミ出しなどの手伝いを行っている地域もある。

### ■市が重点的に行うべき施策や市への要望について

- ・将来的な家族の年齢や構成を考慮したバリアフリー設備など、ライフサイクルに合わせた住環境の設備が必要。
- ・高齢者をはじめ、住宅確保が困難な人に対応可能な住居を確保してもらいたい。

### (3) 町内会

#### ■市（地域）の空き家・空室の実態について

- ・高齢化で高齢者のみの世帯は当然多くなり、いつかは一人暮らし、最後は空き家となるケースは普通となってくる。少子化で親族も少なく、家の処分も誰がするのか、住居もわからないことがある。
- ・空き家については、リメイクして住みたい家族に紹介するようなシステムを構築してほしいと思う。その場合、ある程度の補助金を出して、魅力のあるものにすることが必要。そうすることにより、岡山市の周辺地域の活性化につなげる。
- ・岡山市周辺地域の空き家や空き地を有効活用し、周辺地域を活性化してほしい。
- ・高齢者施設に入居する人、又は他府県に住んでいる親族宅へ転居する人が多くなり、空き地・空き家が増えてきた。
- ・地域を離れた子供を、親が呼び戻して地域の空き家に住むことを勧めるようにしている。

#### ■住環境の向上に向けた地域コミュニティの活性化について

- ・地域コミュニティの向上に向けた取組みや見守りは、今後は一層重要になってくるが、町内会、地域によってバラツキがある。女性、若者が地域行事や役員として参加しやすい方策が望まれる。
- ・高齢化が進み、町内活動の活性化に苦労している。学童通学路での見守員が、高齢化により減少し、見守り活動を縮小せざるを得なかった。その穴埋めとして防犯カメラを設置した。
- ・集会所等を活用して、会って話す機会を多くつくりたい。

#### ■市が重点的に行うべき施策や市への要望

- ・高齢になっても住みなれた地域に住み続けることができるように公共交通機関や病医院の適当配置、交流スペースや人員の配置などできる限り広範囲に考えてほしい。
- ・防災対策に力を注いでいるが、避難場所の収容能力が少なく、どこに避難すべきかが問題となっている。また、要介護者の避難所の確保をお願いしたい。
- ・住宅を整備して、若者等の移住する人を増やしてもらいたい。
- ・空き家に対する対応を求める。
- ・人口流出を防ぐために、交通機関の充実が必要。
- ・病院等へ通うために、交通手段の拡充が必要。

## 5. 住生活を取り巻く主要課題

---

本市の上位・関連・下位計画や住宅・住環境及び住生活を取り巻く状況、関係団体等へのヒアリング調査を踏まえ、本市における住生活を取り巻く主要課題を以下に示します。

### ■既存住宅ストックの活用（リフォーム等による中古物件の活用）

- ・ 住宅総数が増加傾向にあることを踏まえ、既存住宅の適切な維持管理やリフォーム・リノベーションの実施及び円滑な流通環境の整備等により、既存住宅ストックの有効活用が必要。
- ・ 既存住宅市場の活性化に当たっては、各種検査制度等の普及により、住宅の信頼性の確保が必要。

### ■良質な住宅の供給（老朽化・耐震化・バリアフリー化等への対応）

- ・ 耐震性等の安全性の確保やバリアフリー化等長期に使用可能な住宅の供給・誘導が必要。
- ・ 建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでいるマンション等では、適切な維持管理に向けた対応が必要。

### ■空家対策の推進（空き家の発生抑制、利活用、除却）

- ・ 人口減少・少子高齢化の進行に伴い、更に空き家が発生するおそれがあることから、空き家の発生抑制に向けた対策が必要。
- ・ 管理の行き届いていない空き家は周辺環境に悪影響を及ぼすおそれもあることから、空き家の管理や利活用、除却を推進することが必要。

### ■多様化する働き方、暮らし方の変化への対応

- ・ 働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、テレワークや地方移住への関心が高まっており、こうした社会環境の変化に対応していくことが必要。
- ・ ライフスタイルの変化や居住ニーズの多様化に対応するため、子育て世帯への配慮や、世帯規模にあった適切な住宅への住み替えが可能な住環境が必要。

### ■多様化する住宅確保要配慮者への対応

- ・ 厳しい社会情勢を背景として、住宅確保に配慮を要する市民が多様化していることから、ニーズに応じた住宅の確保や、福祉・介護・医療等との連携による包括的な居住支援への対応が必要。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保の第一義として供給している市営住宅の適切な管理の推進が必要。

### ■地域コミュニティの強化による住環境の維持・向上

- ・ 人口減少・少子高齢化に伴って、地域コミュニティの弱体化が懸念されることから、行政・市民・NPO等の多様な主体の連携・協働や、人材・活動拠点の確保などにより、継続的な地域活動が可能な環境整備が必要。



#### ■利便性の高い居住環境の整備

- ・ 今後の人口減少や高齢化社会の進行が予測される中、このままの状態では市街地の拡大が進行すると、市街地における人口密度が低下し、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念されることから、人口減少下においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」が必要。

#### ■脱炭素化への対応

- ・ 脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガスの総排出量をより一層削減するために、住宅分野においても太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入をはじめ、省エネ設備の導入、住宅におけるエネルギー消費量の「見える化」の促進などが必要。

#### ■高齢者の居住への対応

- ・ 高齢化が進行する中、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢者の住まいへの不安解消が必要。

#### ■災害への備えへの対応

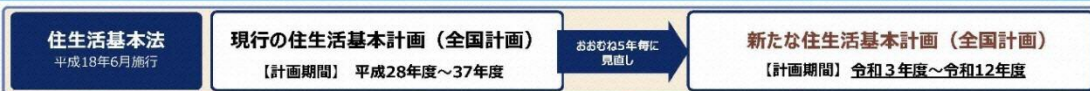
- ・ 市内でも土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域などの災害等の危険性が高い区域が指定されている中、頻発・激甚化する自然災害や、今後発生が予測されている南海トラフ巨大地震への減災・防災に対し、行政としての事前の備えが必要。
- ・ 自助・共助を前提として、市民に対しても、自主防災組織の結成を促進するなど、地域での防災活動の活性化が必要。

## 6. 全国計画等における見直しの主な動向の整理

住生活基本計画の全国計画については、令和3年3月閣議決定されており、主な方向性を以下に示します。

### 【住生活基本計画（全国計画）の見直しの概念】

#### 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）



#### 住生活をめぐる現状と課題

- **世帯の状況**
  - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
  - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- **気候変動問題**
  - ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
  - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- **住宅ストック**
  - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
  - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- **多様な住まい方、新しい住まい方**
  - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
  - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
- **新技術の活用、DXの進展等**
  - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
  - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- **災害と住まい**
  - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
  - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

| ① 「社会環境の変化」の視点    | ② 「居住者・コミュニティ」の視点        | ③ 「住宅ストック・産業」の視点  |
|-------------------|--------------------------|-------------------|
| 目標1 新たな日常、DXの推進等  | 目標3 子どもを産み育てやすい住まい       | 目標6 住宅循環システムの構築等  |
| 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等 | 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 | 目標7 空き家の管理・除却・利活用 |
|                   | 目標5 セーフティネット機能の整備        | 目標8 住生活産業の発展      |

#### 【全国計画 R28.3 の目標】

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除去の推進
- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- 脱炭素社会の実現
  - 新たな住まい方の実現
  - DXの活用
  - 「災害新ステージ」における住まいの確保
- 等が主な見直しとしてあげられる。

出典：国土交通省ホームページ

#### 【参考】岡山県住生活基本計画（改訂版、H29.3）における目標と主な施策

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 目標1 | 若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保      |
| 目標2 | 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定             |
| 目標3 | 住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築 |
| 目標4 | 建替えやリフォーム等による良質な住宅ストックの形成         |
| 目標5 | 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進                |
| 目標6 | 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備                |
| 目標7 | うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上      |
| 目標8 | 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】          |

## 7. 岡山市住生活基本計画を見直す上でのポイント

計画策定に当たっては、中間見直しであることから、これまでの計画の基本理念や基本目標を基本としつつ、5年間の施策動向や岡山市第六次総合計画の方向性及び全国計画の見直し動向等を反映しました。

### 7.1. 岡山市住生活基本計画（H29.3）の基本施策の継続性についての検討

| 基本目標                                   | 基本施策                       | コメント   | 基本施策の継続 |
|--|----------------------------|--|---------|
| <b>目標1 既存住宅ストックの活用促進及び良質な住宅ストックの形成</b> |                            |  |         |
|  | (1) 既存住宅ストックの適切な管理の促進      | リフォームに関するパンフレットを庁内に設置するなど、既存住宅ストックへの計画的修繕の啓発に努めており、引き続き進めていく。また、本市のマンションについて、築40年超の棟数が10年後に約3.4倍、20年後に約7.5倍となる見込み(岡山市調べ)であり、「マンションの管理の適正化の推進」を新たな基本施策として、マンション管理の適正化を推進していく。 | 継続      |
|  | (2) リフォーム・リノベーションによる質の向上   | 耐震診断・耐震改修に対する補助を実施するなど、住宅の耐震化を推進している。住宅の耐震化率のさらなる向上のため、耐震改修の補助上限額を引き上げるなど、より一層進めていく。   | 継続      |
|  | (3) 既存住宅の流通促進              | 住宅金融支援機構から住宅関連金融商品に関する情報提供を受ける等、連携を図っており、引き続き既存住宅の流通促進を図っていく。  | 継続      |
|  | (4) 空き家の利活用の促進             | 空き家情報バンクへの登録や助成制度等により、空き家の利活用を促進している。空き家バンクの登録については、登録件数の増加を目的に、今後「空き家所有者への活用意向調査」を実施するなど、取り組みを強化し、より一層進めていく。  | 継続      |
|  | (5) 良質な住宅の供給               | 長期優良住宅の認定を行っており、引き続き良質な長期優良住宅の供給を進めていく。  | 継続      |
| <b>【目標2】 多様化する居住ニーズへの対応</b>            |                            |  |         |
|  | (1) 賃貸住宅市場の確立              | 岡山県居住支援協議会との連携により、民間賃貸住宅の情報提供を行っており、引き続き民間賃貸住宅の有効活用を進めていく。   | 継続      |
|  | (2) 居住ニーズに応じた居住・住み替えの実現    | UIJターン希望者のための様々な支援を行っており、住み替えの実現を促進している。今後、大都市圏等からの移住・定住に向けた支援を一層進めていく。  | 継続      |
|  | (3) 住生活関連サービスの充実           | 住宅金融支援機構から住宅関連金融商品に関する情報提供を受ける等、連携を図っており、引き続き住宅金融支援機構を含めた金融機関等との連携を進めていく。  | 継続      |
| <b>【目標3】 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b>  |                            |  |         |
|  | (1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築 | 岡山県居住支援協議会との連携により、住宅困窮者の入居を促進するための賃貸住宅の情報提供を行っており、引き続き進めていく。   | 継続      |
|  | (2) 市営住宅の適切な維持管理・更新        | 「岡山市市営住宅等長寿命化計画」に基づき建替え等を実施しており、引き続き取り組みを進めていく。  | 継続      |

| 基本目標                                   | 基本施策                         | コメント   | 基本施策の継続 |
|--|------------------------------|--|---------|
| <b>【目標4】 持続可能な居住環境の実現</b>              |                              |  |         |
|  | (1) 将来人口減少を踏まえた利便性の高い居住環境の整備 | 都市計画、立地適正化計画等との連携による利便性の高い都市づくりを進めており、引き続き取り組みを進めていく。                                      | 継続      |
|  | (2) 少子高齢化社会を踏まえた持続可能な居住環境の整備 | サービス付き高齢者向け住宅の登録制度や空家適正管理支援事業等により持続可能な居住環境の整備を進めており、引き続きこれらの取り組みを進める。                      | 継続      |
| <b>【目標5】 高齢者の居住の安定確保 [高齢者居住安定確保計画]</b> |                              |  |         |
|  | (1) 高齢者に対する高齢者施設の供給促進        | 特別養護老人ホームやグループホームなどの整備を計画的に進めており、今後も整備を計画的に進めていく。  | 継続      |
|  | (2) 高齢者向け住宅の供給促進             | サービス付き高齢者向け住宅の登録については、着実に新規登録数を増やしており、今後も引き続き取り組みを進める。                                     | 継続      |
|  | (3) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化      | サービス付き高齢者向け住宅に対する立入検査の実施や定時報告などを通じて管理の適正化を図っており、引き続き取り組みを進める。                              | 継続      |
|  | (4) 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進 | 介護保険居宅介護(介護予防)住宅改修事業や、すこやか住宅リフォーム助成制度等で高齢者の住宅のバリアフリー化を進めており、引き続き進めていく。                     | 継続      |
|  | (5) 高齢者居住生活支援サービスの整備促進       | 訪問系・通所系サービス等について、利用者の「状態像」を維持・改善する事業者への評価・インセンティブの付与を通じて介護保険サービスの質のさらなる向上を進めており、引き続き進めていく。 | 継続      |
|  | (6) 高齢者居住生活支援体制の確保           | 生活支援体制整備事業により、日常生活の支援体制の充実・強化を図っており、引き続き高齢者を支える「支え合いの地域づくり」を進めていく。                         | 継続      |

## 7.2. 計画の方向性

住生活を取り巻く主要課題、全国計画等における見直しの主な動向の整理、岡山市住生活基本計画（H29.3）の施策動向を踏まえた本計画の方向性は、以下の通りです。

5. 住生活を取り巻く主要課題

6. 全国計画等における見直しの主な動向の整理

7. 1 岡山市住生活基本計画（H29.3）の基本施策の継続性についての検討



### ◆ 岡山市住生活基本計画の見直しのポイント

#### ● 基本理念

- ・ 計画期間中の中間年における時点修正のため、**現計画を継承**

#### ● 基本目標

- ・ 頻発・激甚化する災害や市民の防災意識の高まりに対応し、  
**目標6に「災害等に備えた安全な居住環境の実現」を基本目標として新設**
- ・ 全市的に脱炭素社会に向けた取り組みを進めていることを受け、  
**目標4を「脱炭素社会をめざす持続可能な居住環境の実現」に変更**

#### ● 基本施策・施策

- ・ 現計画の施策実施状況や社会情勢等を踏まえ、**再整理**

## 8. 基本理念及び基本目標

---

### 8.1. 基本理念

本計画では、「7. 岡山市住生活基本計画を見直す上でのポイント」を踏まえ、住宅施策の基本理念を以下のとおり設定し、多様な居住ニーズへの対応や安全・安心な住まいづくりの実現を目指します。

基本理念：

**『誰もが安全・安心に住み続けられ、未来に躍動できるまち おかやま』**

## 8.2. 基本目標

基本理念に掲げた「誰もが安全・安心に住み続けられ、未来に躍動できるまち おかやま」を実現するため、「7. 岡山市住生活基本計画を見直す上でのポイント」を踏まえ、6つの基本目標を設定します。

また、これらの基本目標の達成のためには、「10. 計画実現に向けた推進体制等」で記載のとおり、行政だけでなく、多様な主体が適切な役割分担に基づいて連携を図っていく必要があります。

なお、これらの基本目標の達成に向けて住宅施策を推進することは、持続可能な開発目標であるSDGsの目標達成に寄与します。

### 【目標1】既存住宅ストックの活用促進及び良質な住宅ストックの形成

本市の住宅総数が世帯数を超え、住宅ストックが量的に充足している状況が続いている中、既存住宅ストックの活用や良質な住宅ストックの形成、住宅市場の流通促進などを図る必要があります。

新たな住宅の供給においては、長期にわたって使用できる良質な住宅ストックの形成を図るとともに、既存住宅においては、居住者による適切な維持管理やリフォーム・リノベーションが行いやすい市場環境を整備し、次世代に住み継ぐことのできる良質な既存住宅ストックの形成を図ります。

マンションについては、今後高経年マンションが急増することが予想されることから、マンション管理組合や区分所有者による適切な維持管理が行えるよう、マンション管理の適正化を推進します。

空き家対策では所有者等への空き家の発生抑制や適切な管理、利活用等の促進を図るとともに、管理不全空き家に対する措置を行うなど、総合的な空き家対策を推進します。

### 【目標2】多様化する居住ニーズへの対応

全国的に単身世帯及び夫婦世帯が増加し、働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に働き方や暮らし方が変化しつつある中で、ライフステージやライフスタイルに応じて柔軟に住宅や住まい方が選択できる環境づくりが重要となっています。また、少子高齢化の進行に対応した子育て世帯のニーズを踏まえた適切な居住環境が求められています。

こうした社会状況の変化や、多様な居住ニーズに柔軟に対応できるよう、移住・定住、住み替えなどの支援や、暮らしにおいて必要となるサービスの充実を図り、住宅の流通が円滑に行われ、市民が適切に自分に合った住宅を安心して選択できる住宅市場の整備に取り組みます。



### 【目標3】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅の確保に配慮を要する人は、低所得者、高齢者、障害者、外国人など多様化しており、誰もが安全で安心して住み続けられるための居住環境の整備が必要となっています。

民間賃貸住宅においては、住宅の確保に配慮が必要な人の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録を促進します。

市営住宅は、他の公営住宅とともに住のセーフティネットの中核として、住宅の確保に困窮している低所得者等へ供給し、居住の安定確保を図ります。また、将来世帯数や人口が減少する見込みであることや、既存の市営住宅及び県営住宅等の公的住宅に加え、一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック数を踏まえて、統廃合等による管理戸数の適正化及び、段階的な管理コストの削減を図ります。

こうしたセーフティネット住宅や市営住宅の供給と合わせて、県や岡山県居住支援協議会、市内の関連部局との連携による住まいの支援を推進することで住のセーフティネットの構築を図ります。

### 【目標4】脱炭素社会をめざす持続可能な居住環境の実現

豊かな住生活を維持していくためには、住宅に関する整備のみならず、地域交流の促進や地域コミュニティの活性化などの取り組みによる居住環境の整備が求められます。また、人口減少による市街地の低密度化に伴って、地域コミュニティが弱体化していくことも懸念されます。

このため、岡山市立地適正化計画に基づき、都市機能や居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、都市のコンパクト化を進めることで、住民の生活利便性の維持・向上を図るとともに、都心と各地域の拠点を公共交通で結ぶことにより、生活の質が高く、活力あふれる持続可能な都市の実現を目指します。

また、少子高齢化を見据え、高齢者や子育て世帯が暮らしやすい住宅の確保やサービスの提供を行うとともに、多世代交流やコミュニティの形成・活性化を図り、地域住民が互いに支え合い、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

さらに、地球温暖化に伴う気候変動の影響により、自然災害が頻発・激甚化してきており、市民の安全・安心を守るため、地球温暖化への実効的な対策が急務となっています。本市では、令和2年7月に「世界首長誓約／日本」に署名し、持続可能なエネルギーの推進、国の目標以上の温室効果ガス排出量の削減、気候変動への適応・レジリエント（強靱）な地域づくりに取り組むことを宣言し、また、令和3年2月には「2050年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言」を表明しました。今後、市域全体で効率的・効果的なエネルギーの利活用を進めていくにあたり、住宅分野においては、再生可能エネルギーの導入や省エネ化を促進することにより、脱炭素社会の実現を目指します。



### 【目標5】高齢者の居住の安定確保 [岡山市高齢者居住安定確保計画]

高齢化の進行に伴い、今後も高齢世帯の増加が見込まれることから、高齢者が快適にいきいきと生活できる地域社会を形成するため、住宅施策と福祉施策の一体的な取り組みを総合的かつ計画的に推進します。

そのため、将来的な高齢者の人口等を踏まえた適正な量の高齢者施設や高齢者向け住宅の供給を図るとともに、事業者に対して管理の適正化に向けた指導、監督を行います。

また、高齢者に配慮した住宅の建設や設備などのハード面の改善の促進に加え、保健、福祉、医療の連携による総合的なサービス提供により、高齢者が住み慣れた地域や自宅で安心して快適に住み続けられる環境整備を進めます。

なお、岡山市高齢者居住安定確保計画は「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づき策定するものです。

### 【目標6】災害等に備えた安全な居住環境の実現

地球温暖化の影響による自然災害が頻発・激甚化し、また、近い将来に南海トラフ巨大地震の発生が予測される中、自然災害に対する市民の意識が高まっており、事前の備えが求められています。

そのため、災害が発生する前の段階での防災・減災対策として、自助・共助・公助の考え方に基づき、住宅の耐震化等の市民自身が行うことについての支援や啓発等を行うとともに、地域における自助・共助の取り組みの支援を行います。また、市においては、狭隘道路の改善、無電柱化等の推進など、まちの安全性の確保に向けた取り組みを推進することで、安全な居住環境の実現を目指します。

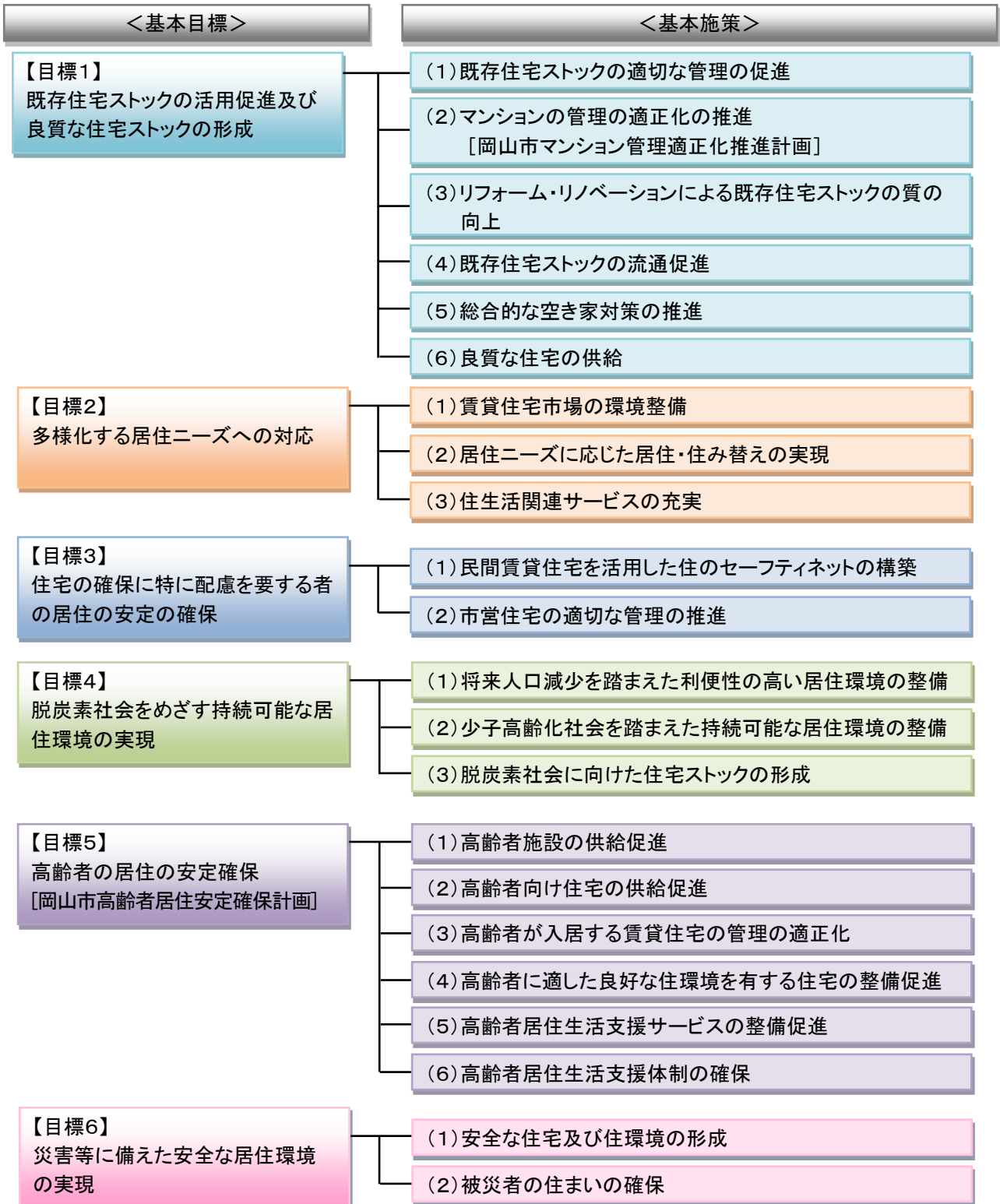
さらに、災害発生後の迅速な復旧・復興に向け、国や県、関係団体等と連携して迅速に住宅分野を含めた被災者支援を行う体制を構築していきます。

## 9. 基本施策と施策の展開

### 9.1. 施策体系

前項の基本目標を実現するための基本施策について、以下の施策体系に基づいて定めます。

【施策体系図】



## 9.2. 基本施策

### 【目標1】既存住宅ストックの活用促進及び良質な住宅ストックの形成

#### (1) 既存住宅ストックの適切な管理の促進

本市の住宅総数は、平成30年で世帯数の約1.17倍となっており、住宅ストックが量的に充足している状況が続いている中、既存住宅ストックの活用や住宅市場の流通促進を図る必要があります。

そうした中、住宅を長期にわたって住み続け、次世代に住み継ぐために、居住者による適切な維持管理やリフォームを促進することで既存住宅ストックの価値を高め、空き家の発生抑制や住宅市場への流通促進を図ります。炭素貯蔵効果の高い木造住宅を長期にわたって有効活用することは、脱炭素社会の実現にも資すると考えます。

また、大規模建築物のみでなく、戸建て住宅や小規模な共同住宅等を含めた既存住宅ストックを適正に管理するための環境整備を進めるとともに、インスペクション（建物検査）等による既存建物の評価を促進します。

#### < 具体的施策（例） >

- 既存住宅ストックへの計画的修繕の啓発
- 維持管理が適切に評価される建物評価の促進
- 岡山市空家等対策計画に基づく空家等対策の推進

#### (2) マンションの管理の適正化の推進【岡山市マンション管理適正化推進計画】

本市のマンションストック戸数は、本市独自調査によると、令和3年度末時点で約26,000戸となっており、市内住宅戸数の約8%を占めています。その中で、築40年以上の高経年マンションは約1,800戸と推計され、10年後には3.5倍、20年後には7.6倍と今後高経年のマンションが急増することが予想されます。また、高経年マンションでは居住者の高齢化が進み、管理組合の担い手不足等が懸念されています。

これらのことから、本市では管理不全となるマンションの出現を防ぐため、マンションの管理主体であるマンション管理組合に対し、管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に重点を置いてマンションの管理の適正化を推進します。

そして、マンションの管理の適正化の推進を図るため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を岡山市マンション管理適正化指針として定め、同指針の内容を周知します。

なお、岡山市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

#### < 具体的施策（例） >

- マンション管理基礎セミナーの実施
- マンション管理関連団体との連携
- マンション管理計画の認定
- マンション管理実態調査の実施
- マンション管理士の派遣

### (3) リフォーム・リノベーションによる既存住宅ストックの質の向上

既存住宅ストックが、居住者の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって活用できるよう、居住者による適切なリフォームやリノベーションを促進します。

住宅リフォームの推進に当たっては、安心してリフォームを実施できる市場環境の整備が必要となっています。このため、リフォームを含めた住宅の様々な相談窓口である住まいのダイヤルを提供する住宅・紛争処理支援センターをはじめとする住宅関係団体や県、市等で構成する住宅リフォーム推進協議会を活用し、居住者への情報提供や相談体制の整備等に協働して取り組みます。

また、リフォーム等に合わせて、良質な既存住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性、耐震性及び可変性に優れ、ユニバーサルデザインやバリアフリー性能、省エネ性能等、住環境への配慮がなされた長期優良住宅の普及を図ります。

#### < 具体的施策（例） >

- 住宅関係団体等との連携によるリフォームの促進
- 耐震診断・耐震改修の促進
- 省エネ化の促進
- バリアフリー化の促進
- 長期優良住宅化の促進
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及・活用
- リフォーム相談体制の充実
- リフォーム瑕疵保険の普及・定着

### (4) 既存住宅ストックの流通促進

ライフスタイル等の変化に応じて居住ニーズも多様化しつつあることから、住み替え意向のある居住者に対する適切な民間賃貸住宅や空き家情報の提供を促進するとともに、高齢者世帯が所有する比較的広い住宅を子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための仕組みづくりや、親子世帯が近接して居住（近居）ができるようにするための仕組みづくりを市場

に働きかけるなど、住宅ニーズに応じた既存住宅市場の環境整備を図り、既存住宅ストックの好循環を図ります。

さらに、住み替え等に当たっては、自らが住宅の建設・購入時に十分な性能のチェックを行うことは困難であることを踏まえ、建築基準法に基づく完了検査等の徹底、リフォーム等におけるインスペクション（建物検査）の普及、住宅性能表示制度等の普及・定着、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進等により、安全で信頼できる住宅の供給を推進します。

#### < 具体的施策（例） >

- インスペクション（建物検査）の普及・定着
- 既存住宅売買瑕疵保険の普及・定着
- 住宅性能表示制度の普及・定着
- 住宅金融支援機構と連携した既存住宅ストックの流通促進

### (5) 総合的な空き家対策の推進

本市の空き家数は高止まり状態にあり、空き家率も平成30年で全国平均（13.6%）を上回る水準（14.5%）となっています。空き家対策については、将来人口の減少、少子高齢化、空き家の市場性不足等を背景として、既存住宅ストックの活用やリフォーム環境の整備、地域コミュニティの強化など、多様な課題への対応が必要となります。

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成28年3月に岡山市空家等対策計画を策定し、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施しているところです。

まずは空き家を生まないために、開発から40年以上を経過した戸建て住宅団地など、今後空き家の発生が予見される地域において、空き家になる以前に、現在の居住者に自宅の将来を家族と相談するよう促すなど、空き家の発生を抑制する取り組みを行います。

既に空き家となった住宅については、所有者に適切な管理を行うよう啓発に努めるとともに、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすと認められる場合には助言や指導などの措置を行います。

空き家の利活用については、岡山市空家等総合相談窓口や岡山市空き家情報バンク制度等の活用による空き家情報の発信・マッチング、岡山市空家等適正管理支援事業（空き家診断、リフォーム、除却）等による空き家の再生・活用等を促進します。

#### < 具体的施策（例） >

- 空き家の発生抑制に向けた施策の実施
- 岡山市空家等総合相談窓口や岡山市空き家情報バンク制度等の活用による空き家の情報発信やマッチングの促進
- 岡山市空家等適正管理支援事業（空き家診断、リフォーム、除却）等による不良な住

## (6) 良質な住宅の供給

今後新たに供給される住宅については、将来にわたって良質な住宅ストックを形成する観点を重視し、耐久性、耐震性及び可変性に優れ、ユニバーサルデザインやバリアフリー性能、省エネ性能など、次世代に引き継ぐべき性能を備えていることや住環境への配慮がなされた長期優良住宅の普及を図ります。

合わせて、耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内環境汚染の防止等、建築基準法や消防法に基づく建築規制などを的確に運用するとともに、住宅購入者等の求める住宅性能・ニーズに対応できるよう、住宅性能表示制度等の普及・定着を促進します。

さらに、住宅の取得に当たっては、長期固定ローンの活用等、住宅関連金融市場の整備により、良質な住宅供給のための環境整備を図ります。

### < 具体的施策（例） >

- 省エネ性、住宅周辺環境を含めたバリアフリー化等による良質な長期優良住宅の供給
- 住宅性能表示制度の普及・定着
- 住宅金融支援機構等と連携した良質な住宅の流通促進

## 【目標2】多様化する居住ニーズへの対応

### (1) 賃貸住宅市場の環境整備

本市では、賃貸住宅（公営・民営・給与住宅）の割合が平成30年で40.1%を占めており、全国平均（35.6%）を上回る水準であることや円滑な住み替えを実現する視点から、住宅ストックとして賃貸住宅の有効活用を図ることが重要です。

多様な居住ニーズへの対応を図るため、岡山県居住支援協議会との連携等により、住み替え意向のある居住者に対する適切な民間賃貸住宅等の情報提供を図るとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅の普及を促進します。

さらに、賃貸住宅に係る様々な場面での相談や紛争については、県や関係団体との連携等により、相談体制の充実を図ります。

#### < 具体的施策（例） >

- 賃貸住宅に関する情報提供の充実（岡山県居住支援協議会との連携等）
- 多様な居住ニーズに対応する賃貸住宅の普及  
（セーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅等）
- 賃貸住宅市場におけるトラブルの防止（相談体制の充実等）

### (2) 居住ニーズに応じた居住・住み替えの実現

全国的に単身世帯及び夫婦世帯が増加し、また働き方の多様化等に伴って家族の生活様態も変わってきている一方で、介護や育児への自助・共助への関心が高まっています。

本市においても、将来的に少子高齢化の進行が予想される中、子育て世帯が安心して子どもを生み育てられる環境づくりを進めるため、高齢者世帯が所有する比較的広い住宅を子育て世帯向けの住宅として住み替えができるマイホーム借上げ制度やセーフティネット住宅等の利用促進に向けた情報提供に努めることで、子育て世帯のニーズに応じた居住環境の整備を促進します。

また、居住面積水準に余裕のある持ち家に住む高齢者世帯に対しては、利便性の高いまちなか等への住み替えが円滑に行えるよう、住み替えのための情報提供や、官民で連携しリバースモーゲージ制度等の活用を促進します。

一方、自然環境が豊かで災害の少ない岡山での生活を志向する幅広い世代から、比較的安価に利用することができる既存住宅ストックへの関心が高まりつつあります。また、働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大等により地方移住の機運がさらに高まる中、本市の魅力が十分に伝わるよう、移住支援専用ウェブサイトの充実を図るとともに、県や岡山連携中枢都市圏の市町等と協力して相談会の実施や情報発信等を行っていきます。また、岡山市



移住・定住支援協議会と連携し、移住相談・支援、移住後の支援体制の充実を図るとともに、不動産業者等と協力して、移住者のための住まい探しを支援するサービスを提供します。一方、働き方改革や新型コロナウイルス感染症等に起因した様々な生活ニーズに応じていくために、UIJ ターン希望者を対象としてテレワーカー向けの物件を含めた住宅にお試しで入居できる家賃補助制度の活用を図るとともに、テレワーカーの周辺地域への移住を促進するため、周辺地域に転入したテレワーカーへの支援を行います。

#### < 具体的施策（例） >

- まちなか居住ニーズに応じた居住の推進（高齢者向け地域優良賃貸住宅制度の活用等）
- 移住支援専用ウェブサイトの充実
- 県や岡山連携中枢都市圏の市町等との協力による移住相談会やセミナーの開催
- 住まい探しの支援サービスの充実
- UIJ ターン希望者のためのお試し住宅利用補助金の活用促進
- テレワーカーの移住への支援
- リバースモーゲージ等による円滑な住み替えの実現（親世帯と子世帯との近接居住や三世帯居住の促進、高齢者が居住する住宅と子育て世帯等のマッチング）

### (3) 住生活関連サービスの充実

住み替え、リフォーム、建替えなど、多様な住宅ニーズを踏まえて、住宅金融支援機構等との連携等により、良質な住宅の流通促進を図ります。

また、見守りネットワーク事業により、子育て世帯、高齢者など多様な住生活に応じて必要となるサービスが享受しやすい環境づくりに努めます。

さらに、子育て世帯や高齢者など、すべての人々が日常生活のあらゆる施設を安心して利用できるよう、建物や共同住宅等のバリアフリー化とともに、住宅などへのアクセスが安全に行えるよう道路、交通施設等のバリアフリー化を促進します。

#### < 具体的施策（例） >

- 住宅金融支援機構等と連携した良質な住宅の流通促進
- 高齢者・子どもの見守りネットワーク事業の推進
- 生活環境のバリアフリー化の促進



## 【目標3】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### (1) 民間賃貸住宅を活用した住のセーフティネットの構築

貸主から民間賃貸住宅への入居を拒まれる可能性がある、住宅の確保に配慮が必要な人々（住宅確保要配慮者）は、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、矯正施設退所者など多様化しており、そうした人が安全で安心して住み続けられるための居住環境の整備が必要となっています。一方、人口減少等を背景として民間賃貸住宅を含めた既存住宅ストックの空き家、空き室が課題となっており、既存住宅ストックの活用が求められています。

そうした中、国が平成29年度から開始した「新たな住宅セーフティネット制度」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録促進及び積極的な情報提供を行います。

また、岡山県居住支援協議会との連携等により、貸主・事業者向け及び入居者・支援者向けの「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」を活用した情報提供や啓発、貸主と住宅確保要配慮者のマッチングや入居支援等、住宅確保要配慮者の円滑な入居支援を行います。

市営住宅等の供給と合わせて、住宅確保要配慮者に対して、適切な家賃や規模での住宅供給を促進するとともに、県や岡山県居住支援協議会、また本市の住宅部局、福祉部局、再犯防止関係部局との連携による住まいの支援を推進することで、住のセーフティネットの構築を図ります。

#### < 具体的施策（例） >

- 新たな住宅セーフティネット制度による一定の質が確保された賃貸住宅の供給
- 民間賃貸住宅への円滑な入居促進（岡山県居住支援協議会との連携等）
- サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けの良好な住宅供給の促進

### (2) 市営住宅の適切な管理の推進

市営住宅は、住のセーフティネットとして、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を確保できることを第一義的に供給しているところです。

本市では、すでに人口減少の局面を迎えつつあり、世帯数についても将来的に減少するものと考えられます。一方で、少子高齢化の進行等に伴い、今後とも住のセーフティネットの充実が求められており、こうした住宅需要の動向に応じた市営住宅等の管理戸数の適正化を進める必要があります。

こうした状況の中、市営住宅については、市内の公的賃貸住宅及び低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等のストック量の推計値を基に、将来的な管理戸数の適正化を目指します。

原則として市営住宅の新規整備は行わず、敷地の利便性・安全性に優れた既存団地の建替えや、耐震化を含めた計画的な修繕などにより長寿命化を図ることで既存ストックを有効活

用していきます。さらに、老朽化した団地や周辺地域に点在する小規模団地については、それぞれの地域性を考慮しながら、積極的な集約・再編及び段階的な用途廃止を行ない、管理戸数の適正化ならびに管理コストの軽減を図りつつ、必要最小限の公営住宅による住のセーフティネットの構築を図ります。

また、PPP\*等の民活手法の導入により、市営住宅団地の再編やバリアフリー化など、住宅サービスの向上を図るとともに、集約化や高層化による余剰地の活用を図り、財政負担の縮減に努めます。

一方で、市営住宅の既存入居者のうち、高額所得者に対する明け渡し要求及び家賃滞納者への対応等に引き続き取り組むことで、既存ストックの適正管理と公平性の確保に努めます。

※PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)…公民連携

#### < 具体的施策（例） >

- 市営住宅の長寿命化の推進によるストックの活用
- 住宅需要を勘案した市営住宅の集約・再編による管理戸数の適正化  
(PPP等民間活力導入による市営住宅再編事業の推進等)
- 県営住宅等との連携による住のセーフティネットの構築

## 【目標4】脱炭素社会をめざす持続可能な居住環境の実現

### (1) 将来人口減少を踏まえた利便性の高い居住環境の整備

今後、人口減少や高齢化社会の進行が予測される中、このままの状態では市街地の拡大が進行すると市街地における人口密度が低下し、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念されることから、本市では、岡山市立地適正化計画を策定し、人口減少下においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、都心と各地域の拠点とが利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトでネットワーク化された都市づくりを進めています。

また、中山間地などの周辺地域においては、公共交通利用が不便な地域における日常生活に必要な移動手段を確保するための生活交通の導入支援により、人口減少下においても現状の生活や地域活動が維持できるよう、地域コミュニティの維持や生活交通の確保などに取り組みます。

さらに、市営住宅については、建替えにあたり、医療福祉施設や生活利便施設の併設等により利便性の高い居住環境の形成を図ります。

#### < 具体的施策（例） >

- 岡山市立地適正化計画の届出制度による拠点周辺や主要な公共交通沿線への緩やかな居住の誘導、まちなか居住支援の活用等
- 周辺地域への生活交通の導入支援、市営住宅の建替えに合わせた医療福祉施設や生活利便施設の併設等による利便性の高い居住環境の形成

### (2) 少子高齢化社会を踏まえた持続可能な居住環境の整備

良質で持続可能な居住環境の形成に向けては、今後の少子高齢化の進行を見据え、住宅と医療・介護・福祉・保育等の公的サービスが連携し、多世代が交流する環境の整備が重要となります。これを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅、市営住宅等の住宅施策と、保健福祉施策、子育て施策との連携強化により、日常生活の拠り所を核としたスマートウェルネス住宅・シティの形成に取り組みます。

特に利便性の高い地域等においては、既存住宅ストックを活用したマイホーム借上げ制度等により、近居等の高齢者・子育て世帯のいずれもが安心して気軽な住み替えを実現させながら居住の誘導を図るとともに、地域のコミュニティの維持が可能となるよう、更なる制度の周知を図ります。

また、居住地域において、多様な世代が交流し、いきいきと活動できるよう、地域活動や見守り活動への支援等を行うことで、良好で持続可能な居住環境を支えるための豊かなコミュニティの形成を図ります。

あわせて、空き家の有効な利活用として、町内会やNPOによる借上げ・管理のもと、地域

を活性化させるための取組を推進することで、市民との協働によって地域の住環境の改善を図りながらコミュニティの形成の実現に努めます。

#### ＜ 具体的施策（例） ＞

- サービス付き高齢者向け住宅等の登録促進
- マイホーム借上げ制度等の住み替え支援による、コミュニティ形成の維持
- 高齢者に関する保健・福祉施策や介護保険施策との連携等によるスマートウェルネス住宅・シティの形成
- 住民が地域のコミュニティ活動に取り組むための環境整備  
(地域活動や見守り活動への支援、協働のまちづくりサポート等)
- 空家等適正管理支援事業（地域活性化除却・地域活性化リフォーム等）

### (3) 脱炭素社会に向けた住宅ストックの形成

近年、地球温暖化に伴う気候変動の影響により自然災害が頻発・激甚化してきており、市民の安全・安心を守るため、地球温暖化の原因となる二酸化炭素等の温室効果ガスの排出を実質ゼロとする、脱炭素社会の実現を目指す必要があります。

本市の2016年度の温室効果ガス総排出量は、6,214千t- $\text{CO}_2$ で、基準年度（2013年度）に対して約4.0%減少していますが、岡山市地球温暖化対策実行計画において、2050年度には、排出量を実質ゼロとする長期目標を掲げており、目標達成に向けてさらなる施策の推進が必要となっています。

温室効果ガスの排出には、電力をはじめとするエネルギーの消費が大きく関係しており、排出量を削減するためには、住宅分野においても効率的・効果的なエネルギーの利活用が不可欠です。

そこで、住宅分野においては、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入をはじめ、建物の断熱化、高効率給湯器やLED照明などの省エネ設備や機器の導入、空調や照明等の機器が最適な運転となることを促すエネルギー管理システム（HEMS）の導入等を促進することにより、省エネ性能等の向上やZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）化を促進します。

また、太陽光発電に蓄電池等を組み合わせることで、エネルギーの効率的な利用や、災害時の停電等のリスクを低減させることにもつながることから、エネルギーの地産地消を促進します。

さらに、自動車による移動の脱炭素化を目指し、再生可能エネルギーの電力と電気自動車を活用する「ゼロカーボン・ドライブ」を普及させるため、住宅への充電設備の設置や、電気自動車から住宅へ給電できるV2H（Vehicle to Home）の設置を促進します。

**< 具体的施策（例） >**

- 太陽光発電・太陽熱利用設備の導入促進
- 省エネ設備・機器の導入促進
- 住宅におけるエネルギー消費量の「見える化」の促進
- 蓄電池等の導入によるエネルギーの地産地消の促進
- 住宅への電気自動車充電設備の設置等による「ゼロカーボン・ドライブ」の普及促進

## 【目標5】 高齢者の居住の安定確保 【岡山市高齢者居住安定確保計画】

### (1) 高齢者施設の供給促進

特別養護老人ホームや介護老人保健施設、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）などの施設・居住系サービスについては、岡山市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき、政令指定都市の中で高齢者人口1万人あたりの整備率が比較的高い現状を踏まえながら、将来的な高齢者の人口動態や地域におけるサービスの偏在性等を総合的に検証し、適正な施設整備を進めます。

養護老人ホームや軽費老人ホーム（ケアハウス、軽費老人ホームB型）では、経済上の理由等で課題を抱える高齢者の生活を引き続き支援します。

#### < 具体的施策（例） >

- 特別養護老人ホームや介護老人保健施設、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の適正な施設整備

### (2) 高齢者向け住宅の供給促進

本市における高齢者に対する住宅供給に当たっては、令和3年3月に閣議決定された国の「住生活基本計画」で示されている、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和12年度までに4%とする成果指標を踏まえ、これに対応する水準で、高齢者向け住宅の供給を目指すものとします。

サービス付き高齢者向け住宅は、利便性の高い中心市街地に整備された高齢者向け地域優良賃貸住宅を含めて令和3年度末時点で66件2,147戸が整備されており、今後も高齢者人口が増加していく中、事業者の参入に伴い、有料老人ホームとあわせて引き続き供給されると予測されます。

サービス付き高齢者向け住宅については、地域における高齢者住宅の必要量の確保、公共交通機関へのアクセス等の立地、医療・介護サービスとの連携、その他立地誘導等に配慮しながら、事前指導を通じた適切な供給を行います。また、岡山市サービス付き高齢者向け住宅の施設及び入居者等に係る登録基準（別紙1参照）を設け、高齢者が快適に居住できるサービス付き高齢者向け住宅の供給を図ります。

市営住宅では、高齢者が地域社会の中で自立して安全で快適な生活が営めるように、緊急時の対応等を行う生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置した高齢者対応仕様のシルバーハウジングを整備しています。また、市営住宅の入居者からの申請に基づき、バリアフリー化のリフォームを行っています。

今後、市営住宅の建替え再整備を行う際には、エレベーターの設置、段差の解消、手すりの設置や車いすに対応した廊下幅など、ユニバーサルデザインの視点を持って高齢者の居住

に対応した住宅の整備を行います。また、福祉施設や生活利便施設の併設を検討することで、高齢者はもとより、地域からも喜ばれる安全で優しい住宅の整備に努めます。

**< 具体的施策（例） >**

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 高齢者の居住に対応した市営住宅の供給

## 【別紙 1】

### 岡山市サービス付き高齢者向け住宅の施設及び入居者等に係る登録基準

本市におけるサービス付き高齢者向け住宅を登録する場合の施設及び入居者等の基準は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「法」という。）第 7 条、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号。以下「施行規則」という。）第 34 条第 1 項、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号。以下「規則」という。）第 8 条から第 11 条まで、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第 9 号の規定に基づき国土交通大臣の定める基準（平成 13 年国土交通省告示第 1296 号。以下「加齢対応構造告示」という。）、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 10 条第 5 号の国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準（平成 23 年厚生労働省・国土交通省告示第 2 号。）及び高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本方針」という。）に定めるもののほか、次の基準を満たすものとする。

#### 1 定義

この登録基準において用いる用語の定義は、法、規則及び基本方針に定めるもののほか、次に定めるところによる。

##### (1) 台所

一般的な炊事を行うことが可能な調理設備（水栓器具、流し台、調理台及びガスコンロ又は電磁調理器をいう。）を備えたものをいう。

##### (2) 収納設備

押入、クローゼット等入居者の衣類等私物を保管するために建物と一体で整備されるものをいう。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、事業者が用意する備え付けのタンス等をいう。

##### (3) 洗面設備

水栓器具、化粧鏡及び洗面台を備えたものをいう。

##### (4) 浴室

浴槽、洗い場、脱衣場等を有するものをいう。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、脱衣場を除いたものをいう。

##### (5) 床面積

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 3 号に規定する床面積をいう。

##### (6) 緊急通報装置

状況把握サービスを提供する場合において、規則第 11 条第 2 号の規定により、入居者の心身の状況に関し、必要に応じて通報を行うために各居住部分等に設置する装置をいう。

#### 2 各居住部分の面積の基準

- (1) 規則第 8 条に規定する各居住部分の床面積 25 平方メートルは、1 人が居住する場合の床面積とし、2 人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

床面積 = 10 平方メートル × 居住人数 + 10 平方メートル



- (2) 各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を全て備えたものである場合は、上記(1)の面積とする。

ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合において、建築材料又は構造方法により適用することが適当でないと認められるときは、この限りでない。

- (3) 規則第8条括弧書に規定する床面積18平方メートルは、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

床面積＝上記(1)の面積－7平方メートル

- (4) 各居住部分のパイプスペースは、上記(1)及び(3)の面積に算入できるものとする。

ただし、その面積が過大な場合は、この限りでない。

- (5) 各居住部分に付属するベランダ及びバルコニーは、上記(1)及び(3)の面積に算入しないものとする。

### **3 規則第8条の規定により、「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」とみなす基準**

- (1) 上記2(1)の面積未滿となる各居住部分及び入居者が共同で利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の床面積の合計が、上記2(1)の面積未滿となる各居住部分ごとの床面積の合計以上である場合は、十分な面積を有するものとする。

- (2) 上記(1)の「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分」とは、各居住部分と同じ建物内に存し、かつ、入居者専用施設として入居者が共同利用できる部分のうち、次に掲げるもので、それぞれの施設として必要な機能を有するものに限る。

- ① 居間（談話室、懇談室等を含む。）
- ② 食堂
- ③ 台所
- ④ 浴室（脱衣場を含む。）
- ⑤ 洗面所
- ⑥ 収納設備
- ⑦ 便所（腰掛け式便座を有し、水洗の便器を備えたものに限る。）
- ⑧ 洗濯室

- (3) 上記(2)①から⑧までは、各居住部分から階段を使用せずに利用することが可能であること。

- (4) 上記(2)①から⑧までは、車椅子等利用者に配慮したものとすることが望ましい。

### **4 規則第9条ただし書の規定により、「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」とみなす基準**

- (1) 台所 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。

- ① 入居者専用の台所として設置したもので、共同で利用する調理設備を設けること。
- ② 各居住部分が存する階ごとに設けること。ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合は、この限りでない。
- ③ 台所を設けていない居住部分がある階ごとに、台所を設けていない居住部分3室につき1台

以上のガスコンロ又は電磁調理器を設けること。ただし、食事提供サービスを行う場合は、台所を設けていない居住部分 10 室につき 1 台以上とすることができる。

④ 流し台は、ガスコンロ又は電磁調理器 1 台につき、1 台以上設けること。

⑤ 上記(1)の台所を設けていない居住部分がある場合は、共同で利用する台所に近接して入居者専用の共同で利用する居間又は食堂を設けることが望ましい。

(2) 収納設備 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。

① 入居者専用の収納設備として設けること。

② 各居住部分が存する階ごとに、収納設備を設けていない居住部分 1 室につき 1 以上の施錠できる収納設備を設けること。

(3) 浴室 次に掲げる要件の全てを満たすものであること。

① 入居者専用の浴室とし、車椅子等利用者の介護者の介護に配慮した脱衣場、浴槽及び洗い場を設けること。

② 浴室を設けていない居住部分の入居定員 10 人につき 1 以上の浴室を設けること。なお、一度に複数の入居者が利用する浴室（以下「共同浴室」という。）を設ける場合は、一度に利用可能な人数に相当する数の浴室を設けたものとみなす。

③ 共同浴室は、男女別に設けることが望ましい。

④ 共同浴室には、一度に利用可能な人数に応じた脱衣場、浴槽及び洗い場の面積を確保するほか、必要数の給水及び給湯のための水栓器具等を設けること。

⑤ 浴室は、各居住部分が存する階ごとに設けること。ただし、共同浴室を同じ建物内に設け、階段を使わずに利用できる場合は、この限りでない。

## 5 各居住部分の間仕切り壁の基準

各居住部分の間仕切り壁は、原則として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 30 条に規定する基準を満たすこと。

## 6 介護保険関連施設等を併設する場合の基準

(1) サービス付き高齢者向け住宅の入居者が利用する設備は、介護保険関連施設等の併設施設（以下「併設施設」という。）の設備とは別に設けること。

なお、事務室等の管理部門、厨房及びその他上記 3 (1) の共同で利用する部分の床面積に算入しない部分については、共用できるものとする。

(2) サービス付き高齢者向け住宅と併設施設とは、原則として建築基準法施行令第 112 条第 18 項の基準を満たす壁等で区画すること。

(3) サービス付き高齢者向け住宅の入居者と併設施設の利用者の動線が重ならないようにすること。ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合は、この限りでない。

## 7 状況把握サービス等を実施するための施設等の基準

(1) 法第 5 条第 1 項の入居者の状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するために、これらのサービスを行う職員が常駐する専用の部屋を同じ建物内に設けることが望ましい。

(2) 緊急通報装置は、各居住部分のほか、入居者が共同で利用する浴室及び便所に設けること。

- (3) 法第6条第1項第10号の高齢者支援サービスのうち、状況把握サービス及び生活相談サービス以外のサービスの提供を行う場合は、当該サービスの内容に応じ、適切な機能を有する設備を設けること。

## 8 耐震基準

高齢者等の居住の安全を確保するため、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合は、建物の地震に対する安全性の向上を図る措置を講ずることが望ましい。

## 9 同居者の資格等

- (1) 各居住部分の入居定員は、原則1人とする。ただし、規則第3条第2号に掲げる者が同居する場合は、2人以上とすることができる。
- (2) 規則第3条第2号の市長が認める者は、次のいずれかに該当し、かつ、市長の承認を受けた者とする。
- ① 入居者の介護を行う親族
  - ② 入居者が扶養している障害者及び18歳未満の児童

## 10 家賃の基準

家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めることが望ましい。なお、国の補助を受け事業にあつては、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めること。

## 11 管理事業者の基準

管理事業を行う者は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)の「賃貸住宅管理業登録制度」の登録を受けた者であることが望ましい。

附則

この基準は、平成29年3月30日から施行する。

附則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

### (3) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

住宅に困窮する高齢者が市営住宅に優先的に入居できるよう配慮するとともに、市営住宅に入居する高齢者の安全・安心を確保するため、市営住宅を適切に管理します。

サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームについては、定期的な報告や立入検査等の指導を通じて施設の適正な管理を図り、過剰な介護サービスや質の低い生活支援サービスが提供されることのないよう、また感染症や災害発生時に備え、施設の感染予防対策や防災体制が強化されるよう、事業者に対して法令等に基づき適切な指導、監督を行います。

#### < 具体的施策（例） >

- 公営住宅における高齢者への優遇抽選等支援、適切な管理
- サービス付き高齢者向け住宅等の適正な管理の推進
- 高齢者世帯向けの住宅リフォームの情報提供
- 終身建物賃貸借制度の普及・啓発
- 高齢者家賃債務保証制度の普及・啓発
- 住宅金融支援機構と連携したリバースモーゲージの普及等による住み替え資金の確保とサービス付き高齢者向け住宅等への住み替え支援

### (4) 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進

高齢者が住み慣れた自宅において暮らしやすい生活ができるよう、介護保険給付の住宅改修、すこやか住宅リフォーム助成事業を活用して、高齢者の居宅の住環境の改善（住宅改修）の促進を図ります。

また、日常生活のあらゆる施設が安心して利用できるよう、建物や共同住宅等のバリアフリー化とともに、住宅などへのアクセスが安全に行えるよう道路、交通施設等のバリアフリー化を促進します。

#### < 具体的施策（例） >

- 住宅リフォームの促進（介護保険給付の住宅改修、すこやか住宅リフォーム助成制度の活用）
- 住みよい福祉のまちづくりの推進
- 生活環境のバリアフリー化の促進

## (5) 高齢者居住生活支援サービスの整備促進

介護保険給付の訪問介護や訪問看護、通所介護や通所リハビリテーションなどの訪問系・通所系サービス等については、介護サービスの質を評価して、利用者の状態像の維持改善に努めている事業所へインセンティブを付与するなどのサービスの質の向上に向けた支援、取り組みに努めます。

地域密着サービスについても、岡山市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づいて、日常生活圏域において均衡あるサービス提供体制を確保するため、計画的に整備を進めます。

### < 具体的施策（例） >

- 訪問系・通所系サービス等の質の向上に向けた取り組み
- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスの普及拡大

## (6) 高齢者居住生活支援体制の確保

介護や支援を必要とする高齢者が、住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けることができるように、介護だけではなく、医療や予防、生活支援、住まいなどのサービスが包括的に提供される体制づくりを推進します。

とりわけ、医療と介護の連携を図るため、多職種間で顔の見える関係づくりによるネットワークを構築するとともに、「岡山市地域ケア総合推進センター」による多職種連携の拠点機能や、医療・介護等の総合相談・情報提供機能を強化します。また、在宅医療・療養を支える専門職を対象に研修を実施し、人材の質と量の確保に努めます。

また、認知症の方の心身や生活環境に応じた適切な支援を行うため、認知症の方の早期発見・早期診断の体制を整備するとともに、認知症の方が地域で暮らし続けることができるよう、地域での見守り体制や支援体制づくりを推進します。

さらに、単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみ世帯、認知症高齢者の増加が予想される中、地域の住民組織による住民同士の声かけや見守り、居場所づくりなどの活動により、高齢者が生きがいを感じ安心して暮らせる地域づくりを促進します。

### < 具体的施策（例） >

- 在宅医療・介護の連携の推進
- 岡山市版オレンジプラン（認知症施策）の推進
- 認知症初期集中支援チーム活動の推進
- 認知症高齢者見守り事業の推進
- 生活支援体制整備事業の推進

## 【目標6】災害等に備えた安全な居住環境の実現

### (1) 安全な住宅及び住環境の形成

平成30年7月豪雨をはじめとする自然災害の頻発・激甚化に加え、近い将来に南海トラフ巨大地震の発生が予測される中、本市では、岡山市国土強靱化地域計画を策定し、「強さとしなやかさ」を備えた都市づくりを平時から構築することを目指して取り組みを進めています。

市民に対しては、ハザードマップ等を活用し、地域の災害の危険性や避難所等の情報提供と周知を行い、避難経路の確認を促すとともに、住宅の耐震化に向けた耐震診断・耐震改修、災害危険区域等からの住宅の移転を支援するがけ地近接等危険住宅移転事業、浸水対策を支援する止水板設置補助制度や雨水流出抑制施設設置補助制度の情報提供等を行います。

また、自主防災組織の結成を促進するとともに、地域で主体的に防災活動を行う人材の育成や、防災訓練、避難行動要支援者の避難支援を実行性あるものとするための個別避難計画の作成による地域の避難体制の構築等の取り組みを通じて、地域防災力の強化を進めます。

さらに、多くの高齢者が入居するサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなどの施設管理者による避難確保計画の作成や避難訓練の実施を促進します。

行政によるまちの安全確保に向けて、災害時の道路の閉塞等による避難や救助の遅れを防止するため、狭隘道路の改善、無電柱化の推進を図るとともに、大規模盛土造成地調査の実施や、岡山市立地適正化計画における防災指針の策定等を進めます。

#### < 具体的施策（例） >

- ハザードマップの整備・周知・活用方法の理解促進
- 耐震診断・耐震改修の促進
- がけ地近接等危険住宅移転事業の推進
- 止水板設置補助制度・雨水流出抑制施設設置補助制度による浸水対策の推進
- 自主防災組織の結成促進及び活動活性化
- サービス付き高齢者向け住宅等への避難確保計画作成の促進
- 狭隘道路の改善
- 無電柱化の推進
- 大規模盛土造成地調査の実施
- 岡山市立地適正化計画における防災指針の策定

### (2) 被災者の住まいの確保

本市では平成31年4月1日に救助実施市に指定されており、これから起こりうる災害に備えて国や県、関係団体等と連携して迅速に住宅分野を含めた被災者支援を行う体制を構築し

ているところです。

特に、住宅分野においては、岡山市地域防災計画に基づき、障害物の除去や被災した住宅の応急修理の実施、応急仮設住宅や公営住宅等の供与が発災後速やかに供給できるよう体制を整備します。

また、被災者の恒常的な住まいの確保においては、被災者の状況に応じて災害公営住宅の供与や住宅再建のための借り入れに対する利子補給などの支援を検討するとともに、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資の情報提供を行います。

#### **< 具体的施策（例） >**

- 障害物の除去の実施
- 被災した住宅の応急修理の実施
- 賃貸型応急住宅の供与
- 建設型応急住宅の供与
- 公営住宅等の一時入居の実施
- 災害公営住宅の供与
- 住宅再建のための借り入れに対する利子補給の実施
- 住宅金融支援機構による災害復興住宅融資の周知
- 関連団体との連携、協定

### 9.3. 成果指標

基本目標の実現に向けて、各目標に対する成果指標を設定します。

| 基本目標   | 成果指標   | 基準値<br>(H29.3) | 現状値<br>(R3.3)  | 目標値            | 参考とした<br>データ        |
|--|--|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| 【目標1】<br>既存住宅ストックの活用<br>促進及び良質な住宅ス<br>トックの供給 | 住宅の耐震化率  | 83.0%<br>(H27) | 88.2%<br>(R2)  | 95.0%<br>(R7)  | 岡山市<br>耐震改修促進計画     |
| 【目標2】<br>多様化する居住ニーズへ<br>の対応                  | 住宅や住環境の整備に<br>おける満足度を「満足」<br>「やや満足」と回答した<br>人の割合 | 18.4%<br>(H27) | 30.8%<br>(R1)  | 32.6%<br>(R7)  | 岡山市<br>市民意識調査       |
| 【目標3】<br>住宅の確保に特に配慮を<br>要する者の居住の安定の<br>確保    | セーフティネット住宅<br>の登録戸数                              | —              | 6,251戸<br>(R2) | 6,700戸<br>(R7) | 新たな住宅<br>セーフティネット制度 |
| 【目標4】<br>脱炭素社会をめざす持続<br>可能な居住環境の実現           | 岡山市に住みつづけた<br>い理由として、住環境の<br>よさを挙げた人の割合          | 25.1%<br>(H27) | 24.9%<br>(R1)  | 30.0%<br>(R7)  | 岡山市<br>市民意識調査       |
| 【目標5】<br>高齢者の居住の安定確保                         | 高齢者の居住する住宅<br>の一定のパリアフリー<br>化率                   | 41.4%<br>(H25) | 43.1%<br>(H30) | 53.5%<br>(R7)  | 住宅・土地統計調査           |
| 【目標6】<br>災害等に備えた安全な居<br>住環境の実現               | 自主防災組織率  | 63.4%          | 94.1%<br>(R2)  | 100%<br>(R7)   | 岡山市<br>国土強靱化地域計画    |



## 10. 計画実現に向けた推進体制等

---

### 10.1. 庁内関係部局の連携による推進体制の強化

住宅は、欠かせない生活の基盤であり、家族や人を育み、憩い、安らぐことのできる空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点となります。加えて、住宅はまちづくりの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化等の生活環境に密接にかかわるものです。

これらを踏まえ、本計画の推進に当たっては、まちづくり部局、防災部局、保健・福祉・再犯防止部局、文化・教育部局、環境・エネルギー部局等の市民の住生活に深く関わる関連部局との連携を強化するとともに、各施策分野と密接に連携を図りながら、推進体制の構築を図ります。特に保健・福祉部局は住宅確保要配慮者と接する機会が多いことから、連携強化を図ります。

### 10.2. 住生活に関わる多様な主体との連携・協働

本計画に基づく施策を推進していくためには、庁内の連携強化に加えて、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、地域団体、NPO、金融機関などの住生活に関わる多様な主体が、各々が果たすべき役割を担いながら積極的に参画していくことが求められます。

これを踏まえ、本計画に基づいた基本目標・基本施策等の共有に努めるとともに、上記の多様な主体と市が連携・協働を図ることで、住宅施策の推進を図ります。加えて、パンフレットの配布やセミナーの開催、インターネットや SNS 等による情報発信等の広報活動、教育活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理解を深めることで、連携・協働を推進していきます。

また、岡山県居住支援協議会等を通じて、県や近隣自治体との連携を一層強化することで、住の相談のプラットフォームとして機能するよう、広域連携を通じた住宅施策の推進・強化と周知を図ります。

### 10.3. 計画の推進と実現に向けて

本計画の推進に当たっては、将来的な人口減少や少子高齢化の進行に伴う社会保障費の増加等、今後厳しい財政状況が想定されることを踏まえ、各施策の選択と集中や、PDCA サイクルに基づく施策の評価・進捗管理などにより、安全・安心な住生活の確保と住宅環境の向上に向けて、継続的かつ計画的な住宅施策の推進を図ります。



## 岡山市住生活基本計画

発行 令和4年3月

岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課

---

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

電話番号 086-803-1466 (直通)

F A X 086-803-1879

電子メール [juutaku@city.okayama.lg.jp](mailto:juutaku@city.okayama.lg.jp)