

## □住生活基本計画とは？

市川市では、住宅に関する施策として、平成16年度に「市川市住宅マスタープラン」を策定し、各事業を進めてきました。

国では、平成18年に「住生活基本法」を制定し、全国計画である「住生活基本計画」を策定して「住宅セーフティネットの構築」、「良質な住宅ストックの形成や活用」、「良好な居住環境の形成」などを進めることとしています。

本市でも、人口減少時代を向かえ、空き家問題やマンション建替え問題など、様々な課題が顕在化してくる中、「住宅マスタープラン」を見直し、新たに「住生活基本計画」として、市川市の住まいづくりの指針となる計画を策定するものです。

### ■計画の位置付け

本計画は、国、県の住生活基本計画を踏まえ、市川市総合計画（第2次基本計画）のもと、市川市都市計画マスタープランを上位計画として住宅施策についての計画を定めるものです。

### ■計画期間

平成26年度から平成32年度までの7年間とします。

### ■成果指標

理念、目標の達成度を測るものとして、市民の意向調査による「満足度」を成果指標とします。

### ■進捗管理

国の制度の見直しや、社会・経済情勢の変化等を反映させるよう、3年目に見直します。

また、実施する個別の事業においても、できる限り定量的なアウトプットを設定し、進捗度を確認できるようにします。

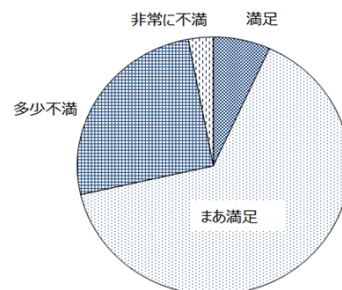
## □現状の認識

人口：平成22年をピークに減少傾向にあります。高齢化は急速に進んでおり、高齢者の半数以上が夫婦世帯となっています。

住宅：近隣と比べ持ち家率が低く、賃貸住宅が多くなっています。空き家や高経年マンションなど、適切な管理が必要な住宅が増えています。

平成26年3月に実施した市民意向調査（20歳以上の3,000人無作為抽出）での、住宅と住環境を合わせた「住生活」への満足度は、

満足 6.8% まあ満足 64.6%  
多少不満 25.6% 非常に不満 3.0%



となっています。

## □住生活基本計画の「基本理念」と「基本目標」

今回の策定にあたり、「市川市住宅マスタープラン」の基本理念をほぼ継承し、シンプルな基本理念を設定し、3つの基本目標に展開しています。

次ページの体系図に、基本目標及び、目標達成に必要な施策の方向性、主要な施策を記載しています。

## □施策の実現に向けて

「安全で安心して住みつづけられる」住まいづくりをめざすためには、行政が施策を着実に進めていくことはもちろんのこと、市民や市民団体、民間事業者の方々と地域での連携を深め、ともに「住まう」を意識していけるよう進めていきます。

市川市住生活基本計画（案）体系図

<b>基本理念</b> <b>安全で安心して 住みつつけられる いちかわの住まい</b> 「市川市住宅マスタープラン」の基本理念をほぼ継承して、シンプルに設定しました。	<b>【指標】</b> <b>市民の住宅・住生活に関する満足度</b>
---	-------------------------------------

基本目標	目標達成のイメージ		施策の方向性	主要な施策
<b>基本目標Ⅰ</b> <b>【指標】 住宅を確保することに困難を感じる市民の割合</b>  <b>誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます</b>  高度成長時代に数多く建設された住宅は、人口減少の現在では、戸数そのものは供給過多といっている状態にあります。しかし、低額所得の方や、高齢者、障害者や一人親の子育て世帯など、住宅確保に配慮を要する方の住宅確保は十分とはいえません。住生活基本計画（全国計画）の柱でもある、住宅セーフティネットの構築により、誰もが住宅を確保して暮らしていける仕組みづくりをすすめていきます。	住生活の 基盤	暮らすところが 確保される ＜住宅セーフティネット＞ ＜地域生活支援＞	<b>1 住宅確保要配慮者への居住支援</b> 【指標】 住宅が確保できているといえない世帯数 （最低居住面積水準未満率）  住宅セーフティネットを構築し、誰もが住まいを確保できることを目指します。  <b>2 高齢者、子育て世帯への居住支援</b> 【指標】 子育てしやすいまちとを感じる市民の割合 高齢者や障害者が暮らしやすいまちとを感じる市民の割合  高齢者や子育て世帯が地域で暮らしていける支援の仕組みを充実します。	1 公共賃貸住宅ストックの適切な運用 2 住宅セーフティネット構築（居住支援） 3 災害時の住宅の確保  1 高齢者の居住の安定確保 2 子育て世帯への居住支援 3 住生活を支援する「場」の確保
<b>基本目標Ⅱ</b> <b>【指標】 住宅が安全で住みやすいとを感じる市民の割合</b>  <b>安全で良質な住まいづくりをすすめます</b>  住宅そのものの数が充足している状況においては、既存ストックを適切に維持管理し利用し続けることが重要です。 一方で、少子・高齢社会では、バリアフリー化や子育てに適した整備など住む人にあった住宅の機能が必要となるとともに、低炭素時代の中では省エネに対応していくことが住宅に求められます。そのため、住宅の適切な維持管理や良質化に資するリフォームを促進し、高性能な住宅の普及を図っていきます。	住生活の 質の 向上	安全な住宅が 確保される ＜住宅の良質化＞ ＜維持管理＞	<b>1 住宅ストックの安全性確保</b> 【指標】 住宅の耐震性に満足している市民の割合 耐震性を有する住宅ストックの比率  住宅の安全性向上のため、住宅の耐震化や空き家の適正管理、高経年マンションの建替えを誘導します。  <b>2 住宅ストックの良質化</b> 【指標】 リフォーム実施戸数の割合 市のリフォーム施策に対する市民の認知度 誘導居住面積水準達成率 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 市のマンション施策に対する市民の認知度 長期修繕計画を策定している組合の割合  既存の住宅ストックの良質化を図り、住み慣れた住宅で暮らし続けることができるようにしていきます。また、住み替えにおいても有効なストックとなるよう、民間賃貸住宅も含めた改修や建替えを促進します。  <b>3 住宅ストックの活用</b> 【指標】 市の空き家に関する施策の認知度 高齢者所有の戸建て住宅や空き家の有効活用等により、子育て世帯等への住み替えを促進します。	1 住宅の耐震化等の促進 2 高経年マンション等の建替え支援 3 空き家の適正管理 4 住宅の防犯性の向上  1 リフォームに関する支援（相談・情報提供） 2 高齢者が暮らせる住宅への整備（バリアフリー）推進 3 マンションの適正な管理に対する支援 4 子育てに配慮した住宅の供給促進 5 良質な住宅の普及促進 6 環境に配慮した住宅の普及  1 空き家ストックの活用 2 民間住宅の活用
<b>基本目標Ⅲ</b> <b>【指標】 魅力ある住環境とを感じる市民の割合</b>  <b>市川らしい魅力ある住環境づくりをすすめます</b> 東京に隣接しながら水と緑に恵まれた文化都市である市川に住み続けたい、と思える住環境の整備は、市の発展につながります。市内のバリアフリー化を促進するとともに、利便性・自然環境・文化がバランスよく配されたいちかわのまちを目指します。	住生活の 充実	市川らしい 住環境が形成される ＜歴史、文化、自然・・・＞	<b>1 市川らしい住環境形成</b> 【指標】 移動が困難と感じたことのある市民の割合 まちの景観に満足している市民の割合  移動がスムーズに行われるなど、住環境のバリアフリー化を進めるとともに、歴史、文化、自然がバランスよく感じられる住環境の形成に努めます。	1 住環境のバリアフリー化の推進  2 魅力あるまち並み景観の形成

## 基本目標Ⅰ 誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます

### 1 住宅確保要配慮者への居住支援

1 公共賃貸住宅ストックの適切な運用	市川市公営住宅等長寿命化計画に基づき維持管理するとともに、適切な入居管理を行っていきます。
2 住宅セーフティネット構築（居住支援）	高齢者や障害者、一人親の子育て世帯など、住宅確保要配慮者がスムーズに戸を確保できるよう、国が進める居住支援の仕組みを市においても機能させていきます。
3 災害時の住宅の確保	平時からの活動が重要であり、市所有の土地の活用とともに、民間の土地所有者や民間賃貸住宅所有者の協力をいただき、災害に備える体制をつくります。

### 2 高齢者、子育て世帯への居住支援

1 高齢者の居住の安定確保	高齢者が地域で、安心して暮らしていけるようなサービスを伴う住宅の確保や、子ども世帯が親と同居または近接居住していくことなど、老後の安心できる暮らしにつながる施策を進めています。
2 子育て世帯への居住支援	高齢化とともに少子化も進んでいます。子育て世帯が安心して暮らしていける住環境の整備とともに、住宅を確保しやすくし、市内に居住しようと考えてもらえる施策を進めています。
3 住生活を支援する「場」の確保	高齢者が地域の住民と気軽に交流できる拠点や福祉支援の拠点とともに、子育て世帯が支援を受けられる「場」を地域に確保していきます。

## 基本目標Ⅱ 安全で良質な住まいづくりをすすめます

### 1 住宅ストックの安全性確保

1 住宅の耐震化等の促進	市内には、未だ昭和56年以前の木造住宅が多く、また高経年となる分譲マンションも出てきています。災害に対する安全性の確保として、耐震診断・耐震改修を継続していきます。
2 高経年マンション等の建替え支援	高度成長期を中心に増加した分譲マンションや民間賃貸住宅では老朽化が進んでいます。これらの集合住宅は、周辺の住環境や災害時の安全性に大きな影響を与えます。国の進める施策を基に、建替えが円滑にすすむような施策を研究します。
3 空き家の適正管理	人口減少社会において空き家は全国的な問題となっていますが、市内でも管理不全な空き家の措置が周辺の住環境の維持に重要となっています。「市川市空き家等の適正な管理に関する条例」に基づき、適正な管理を促していきます。
4 住宅の防犯性の向上	住宅の安全・安心には、防犯性の確保が重要です。防犯性の高い住宅に関する情報の提供や、防犯性向上につながる支援の研究を進めます。

### 2 住宅ストックの良質化

1 リフォームに関する支援 （相談・情報提供）	既存住宅ストックを有効に活用していくには、適切なリフォームが欠かせません。リフォーム相談窓口の開設を継続するとともに、リフォーム関連情報や支援策の情報を適宜周知していきます。
2 高齢者が暮らせる住宅への整備 （バリアフリー）推進	高齢になっても、住み慣れた住宅で暮らし続けるには、適切なバリアフリー改修を行っていく必要があります。福祉部門が進める住宅改修助成とともに、将来を見据えたバリアフリー改修を促す助成事業を拡充していきます。
3 マンションの適正な管理に対する支援	適切な維持管理がなされ、大規模修繕や将来の建替えが円滑に進むよう、管理組合に対し、専門家であるマンション管理士の派遣やセミナー等の情報提供等を行い、管理組合を支援していきます。
4 子育てに配慮した住宅の供給促進	安心して子育てのできる住まい・居住環境の形成を促進するための支援策の研究を進めます。
5 良質な住宅の普及促進	良質な住宅ストックとして、長期優良住宅や低炭素住宅の登録が進んでいます。市ではこれらの住宅の申請を受けるとともに、制度の周知を図っていきます。
6 環境に配慮した住宅の普及	省エネや緑化など、環境に配慮した住宅の普及促進のため、各種支援を行います。

### 3 住宅ストックの活用

1 空き家ストックの活用	管理の良好な空き家が有効に活用されるよう、外部機関と連携して活用策を進めています。
2 民間住宅の活用	国が進める「中古住宅流通・リフォーム活性化」施策を基に、既存住宅ストックが有効に活用されるよう誘導する仕組みを研究していきます。

## 基本目標Ⅲ 市川らしい魅力ある住環境づくりをすすめます

### 1 市川らしい住環境形成

1 住環境のバリアフリー化の推進	市内の建物や道路のバリアフリー化を進め、誰もが市内の移動をスムーズに行える環境整備に努めます。
2 魅力あるまち並み景観の形成	市川らしいまち並み景観形成が図れるよう、地区計画や建築協定、景観協定を活用するとともに、市民の景観まちづくり活動を支援していきます。また、再開発事業や街なみ環境整備事業等、良好な住環境形成に資する事業を進めます。