市 川 市 住 生 活 基 本 計 画

［概 要 版］

基本理念

安全で安心して　住みつづけられる

いちかわの住まい

平 成 ２７ 年

市川市

□計画の目的と位置付け

■計画の目的

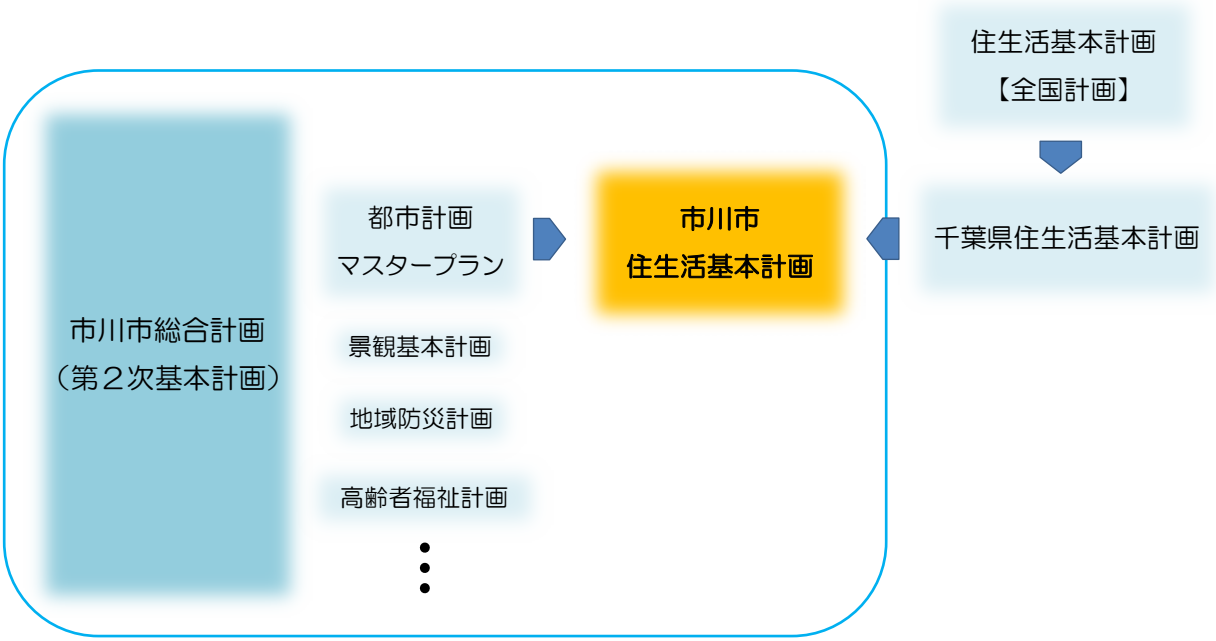
市川市では、住宅に関する施策として、平成 16 年度に「市川市住宅マスタープラン」を策定し、各事業を進めてきました。

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新たな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定めるものです。



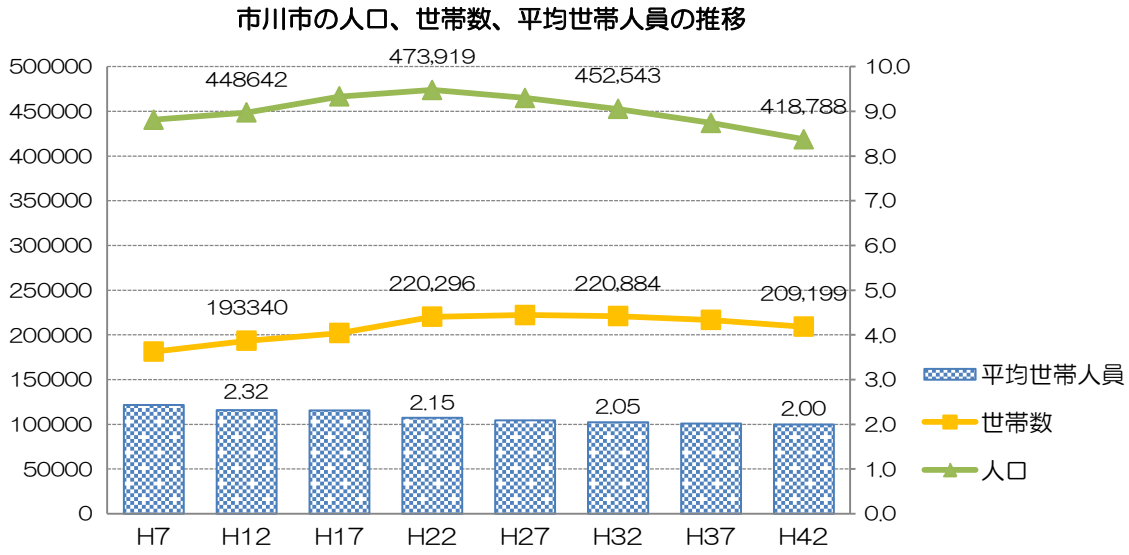
■計画期間

平成 27 年度から平成 32 年度までの６年間とします。

（参考）
住生活基本計画【全国計画】　　平成 23 年３月改定　　平成 32 年度まで
第２次千葉県住生活基本計画　　平成 23 年度～平成 32 年度まで
市川市総合計画（第２次基本計画）　平成 32 年度まで

□現状認識と課題

■人



（資料：市川市）

・本市の人口は、平成 26 年 3 月時点で 470,285 人ですが、平成 24 年度に行った将来人口推計によると、今後減少する見込みとなっています。また世帯人員も減少傾向にあり、少人数世帯化が進むものと思われます。

・高齢者の割合は 18.2%であり、高齢化率は今後も上昇していくと考えられます。また、障害者や生活保護世帯も増加傾向にあるほか、母子世帯、父子世帯等も一定数存在しています。

・高齢者、障害者、低額所得者等の住宅確保要配慮者が、困難なく住宅を確保でき、また安心して住み続けられるよう、市も支援を行っていく必要があります。

■まち

・本市は、市街化区域の約８割を住居系の用途地域としております。また、地区計画、景観計画、市街地再開発等により良好な街並みが形成されるよう誘導しています。

・今後も、利便性・文化・自然環境といった本市の魅力を維持・向上させ、市川らしい住環境づくりをすすめる必要がありますが、そのためには、上記手法とともに、住民主体のまちづくり活動も支援していくことが重要と考えられます。

・市内には狭あい道路も多く存在することから、道路拡幅やバリアフリー化により移動の安全性を確保する必要があります。

■住宅

			市川市					千葉県	全国
	年		H5	H10	H15	H20	H25	H25	H25
住宅数	住宅総数		181,690	201,700	221,820	230,470	253,420	2,896,200	60,628,600
	人の居住する住宅数		161,930	179,390	195,660	202,930	220,500	2,517,000	52,102,200
	人の居住しない住宅数		19,760	22,310	26,160	27,550	32,920	379,200	8,526,400
		空き家数	17,150	20,480	23,710	26,660	31,880	367,200	8,195,600
		空き家率	9.4%	10.2%	10.7%	11.6%	12.6%	12.7%	13.5%
所有関係	持ち家		69,350	81,150	90,460	91,800	112,350	1,667,700	32,165,800
		持ち家率	42.8%	45.2%	46.2%	45.2%	51.0%	66.3%	61.7%
	借　家		86,120	91,700	93,970	90,850	95,730	780,900	18,518,900
		公営借家	2,400	1,450	2,160	2,180	2,020	32,100	1,958,600
		公団・公社借家	860	740	1,950	2,640	2,410	82,500	855,500
		民営借家	67,480	75,130	77,580	75,900	84,770	605,100	14,582,500
		給与社宅	15,380	14,380	12,270	10,120	6,530	61,200	1,122,300
	不詳		6,460	6,540	11,230	20,280	12,420	2,517,000	1,417,500

（資料：住宅・土地統計調査）

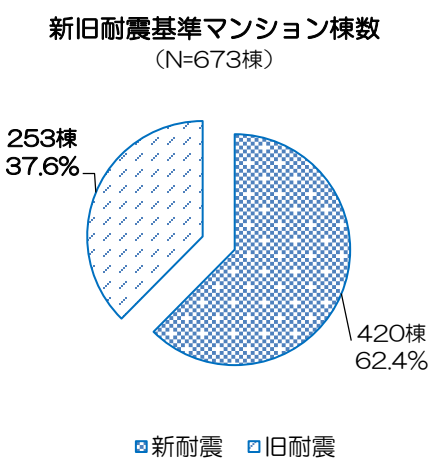
・住宅・土地統計調査を行った平成 25 年時点において、住宅総数は約 25 万戸であるのに対し、世帯数は約 22 万であり、量的には充足しています。

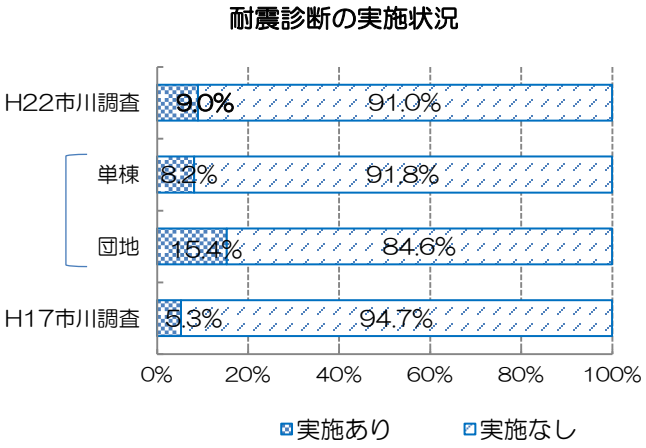
・空き家率は、12.6%と全国平均と比べると低い値となっているものの、平成 5 年以降は上昇しており、今後も上昇していくものと考えられます。防災・防犯・衛生面での問題を回避するためにも、空き家等の住宅ストックを適正に管理し、またこれらを利活用していくことが重要になります。

・持ち家率は、51%と全国平均に比べると低くなっています。また、持家と借家の間で、居住水準や高齢者設備の整備状況などにおいて、格差がみられます。

・新耐震基準の制定された昭和 56 年以前に建築された住宅は、平成 25 年時点で約２割を占め、防災面での問題が懸念されます。

・市内の住宅(持家)の約 4 分の 1 がリフォーム工事を行っていますが、既存ストックの有効活用、安全性確保や環境への配慮のため、今後もバリアフリー化、耐震化、省エネ化等のリフォーム工事を推進する必要があると考えられます。また、リフォームを行うに当たって、相談受付や情報提供等の支援を行うことも重要となります。





（資料：H２２分譲マンション実態調査）

・実態調査を行った平成 22 年度時点で、分譲マンションは６７３棟存在しています。昭和 56 年以前に建築されたものは２５３棟（約 38%）で、そのうち耐震診断をしたものの割合は 9%となっています。

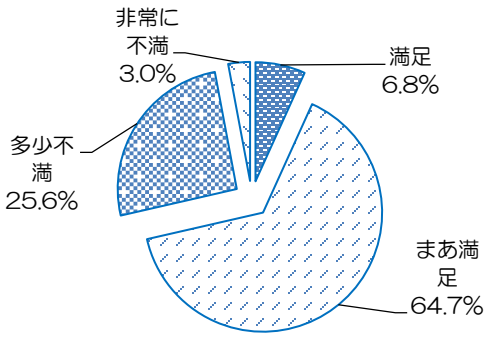
・長期修繕計画の定められていないマンションは、約 12%存在します。

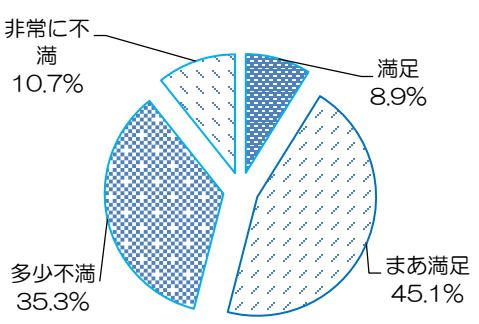
・マンションが適正に管理されるためには、管理組合の適切な運営や、修繕計画に基づいた維持管理が行われる必要があります。また、今後、高経年マンションを中心に、耐震診断・耐震改修や建て替えの必要性が一層高まることも考えられ、市もこれらに対し必要な支援を行うことが重要です。

■住宅等に関する市民意識

・平成 25 年度に実施した市民意向調査の結果によると、住宅と住環境を合わせた「住生活」については、市民の約７割が満足と回答しており、比較的良好な結果といえます。

・住宅の安全性、耐震性、景観について、市民の約 3～4 割が不満と回答しており、中でも耐震性に関する不満度がやや高い状況です。また市民の約４分の１が住宅の確保に困難を感じています。今後は、これらの項目について、満足度を向上させていく必要があります。





（資料：H２５市民意向調査）

□「基本理念」と「基本目標」

基本理念

安全で安心して住みつづけられる　いちかわの住まい

基本目標と達成のイメージ

目標達成のイメージは・・・
●住宅セーフティネットの構築、地域での生活支援による、生活基盤の確保
～市民の暮らすところが確保されている
●住宅の良質化や適切な維持管理による、住生活の質の向上
～安全、快適な住宅が確保されている
●歴史、文化、自然がバランスよく配置されている環境
～市川らしい住環境が形成されている
とし、それぞれ３つの基本目標に展開しています。

基本目標　Ⅰ　　誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます

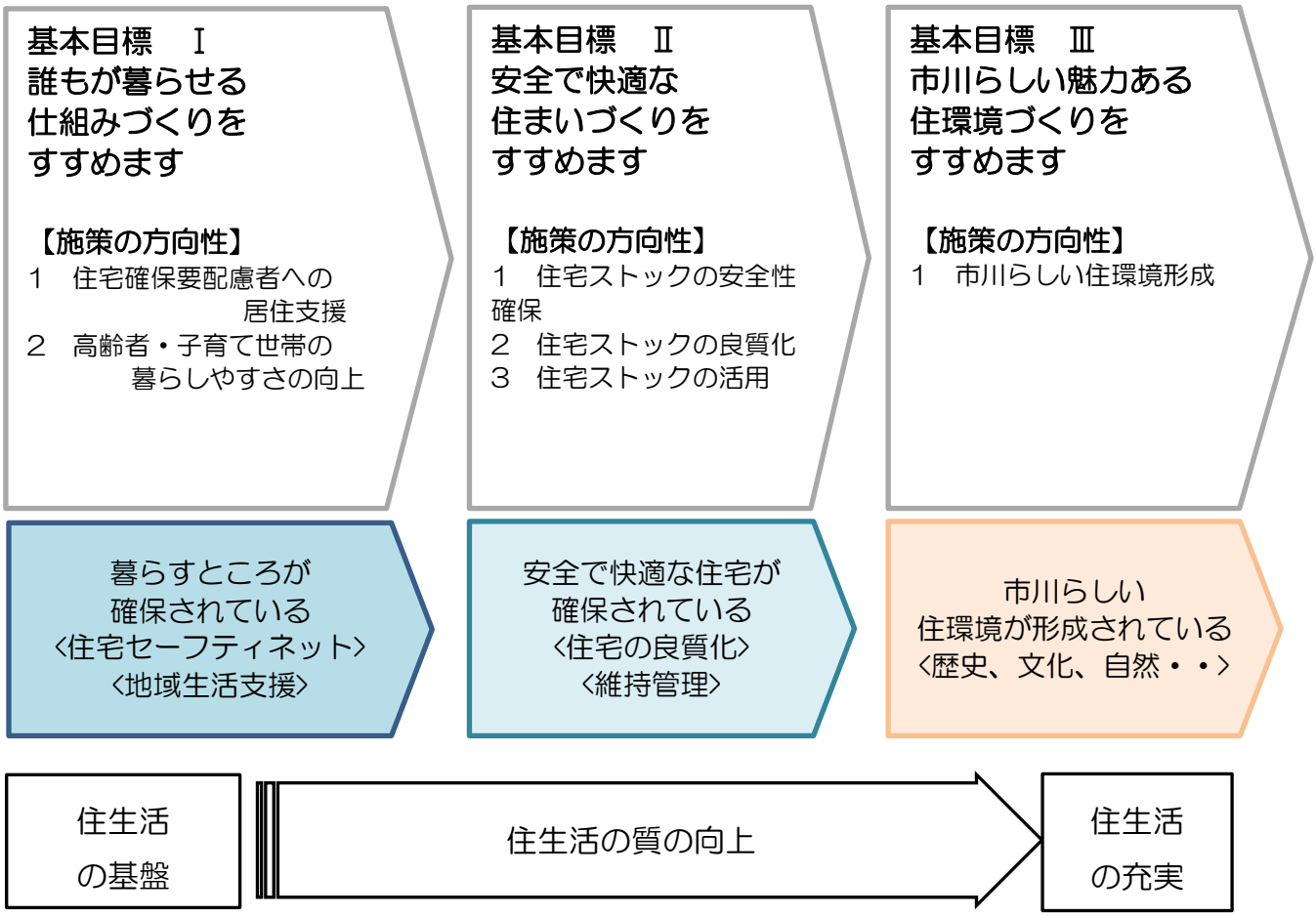
人口が減少傾向にある現在では、住宅戸数そのものは供給過多といっていい状態にあります。しかし、低額所得者、高齢者、障害者や一人親の子育て世帯などは、住宅の確保や住生活を営む中で様々な困難がある状況です。住生活基本計画　全国計画の柱でもある、住宅セーフティネットの構築により、誰もが住宅を確保して暮らしていける仕組みづくりをすすめていきます。

基本目標　Ⅱ　　安全で快適な住まいづくりをすすめます

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になるとともに、低炭素時代の中では省エネに対応していくことも求められます。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。

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

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。市民が安心して生活できる住環境となるよう、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。


基本目標　Ⅰ
誰もが暮らせる
仕組みづくりを
すすめます
【施策の方向性】
1　住宅確保要配慮者への
居住支援
2　高齢者・子育て世帯の
暮らしやすさの向上
基本目標　Ⅱ
安全で快適な
住まいづくりを
すすめます
【施策の方向性】
1　住宅ストックの安全性
確保
2　住宅ストックの良質化
3　住宅ストックの活用
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
【施策の方向性】
1　市川らしい住環境形成
暮らすところが
確保されている
〈住宅セーフティネット〉
〈地域生活支援〉
安全で快適な住宅が
確保されている
〈住宅の良質化〉
〈維持管理〉
市川らしい
住環境が形成されている
〈歴史、文化、自然・・〉
住生活
の基盤
住生活の質の向上
住生活
の充実

□施策の方向性と主要施策

基本目標Ⅰ　誰もが暮らせる仕組みづくりを進めます	
施策の方向性	主要施策
1　住宅確保要配慮者への居住支援 住居は生活の基盤であることから、誰もが住まいを確保できることを目標とし、そのための施策を実行します。	**1-①　公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と運用** 市川市公営住宅等長寿命化計画に基づく適切な維持管理や、適正な入居管理を行っていきます。
	1-②　民間住宅における住宅セーフティネット構築 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住戸を確保できるために、入居に係る様々な制約を改善していけるようにしていきます。
	1-③　災害時の住宅の確保 大災害が発生した後、応急的に住居を確保するためには、平時において応急仮設住宅の確保を行うための準備が重要です。市有地の活用とともに、民間の土地、住宅所有者とも協力し、災害に備える体制を構築していきます。
2　高齢者、子育て世帯の暮らしやすさの向上 市内においても高齢化、少子化が進行する中、高齢者や子育て世帯の暮らしやすさの向上を目的とした施策の充実を図ります。	**2-①　高齢者の暮らしやすさの向上** 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バリアフリー改修に対する助成等、老後の安心できる暮らしにつながる施策を進めていきます。
	2-②　子育て世帯の暮らしやすさの向上 子育て世帯が安心して暮らしていける住宅の整備とともに、親世帯と子世帯の近接居住に対する支援など、市内に居住しようと考えてもらえる施策を進めていきます。
	2-③　住生活を支援する「場」づくり 高齢者や子育て世帯の暮らしやすさをより向上させるには、住宅の確保とともに、暮らしを支える住環境の整備が重要です。高齢者や子育て世帯が、地域の住民と気軽に交流できる拠点や支援を受けられる「場」を地域に確保していきます。

基本目標　Ⅱ　安全で快適な住まいづくりをすすめます	
施策の方向性	主要施策
1　住宅ストックの安全性確保 住宅及び住環境の安全性を確保するため、住宅の調査、補強等への支援、その適正な維持管理、建替えに向けた誘導等に関する施策を実行します。	**1-①　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、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・耐震改修の推進を継続して行っていきます。
	1-②　高経年マンション等の維持管理・建替え支援 集合住宅の安全性は、周辺の住環境に対し大きな影響をもつため、国の進める施策を基に、維持管理・建替えが円滑にすすむような施策を具体的に進めます。
	1-③　空き家の適正管理 管理不全な空き家が周辺の住環境に悪影響を及ぼす事例が増加しており、法律及び条例に基づき、適正な管理を促していきます。
	1-④　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を進めます。
2　住宅ストックの良質化 安全で快適に居住できるよう、住宅ストックをより良質化	**2-①　リフォームに関する支援** 相談窓口の開設を継続するとともに、リフォーム支援策等の情報を発信していきます。また、高齢になっても、住み慣れた住宅で暮らし続けるため、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。

することを目的とし、情報提供、各種助成制度等の施策を行います。	**2-②　マンション管理組合の運営等に対する支援** 適切な管理組合の運営がなされ、組合活動が円滑に進むよう、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支援をしていきます。また、定期的な実態把握のため、マンション実態調査を行います。
	2-③　良質な住宅の普及促進 良質な住宅ストックとして、新築住宅を中心に、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。
	2-④　環境に配慮した住宅の普及 環境に配慮した住宅、住宅地の普及促進のため、環境性能の向上となる省エネや、緑化などに、各種支援を行っていきます。
3　住宅ストックの活用 住宅等は継続的に利用されることで、その適切な管理状態が維持されることから、空き家などの既存ストックの有効活用策や中古住宅市場の活性化方法に関する施策を進めていきます。	**3-①　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な施策を進めていきます。
	3-②　中古住宅の流通促進 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	
施策の方向性	主要施策
1　市川らしい住環境形成 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、魅力ある住環境の形成に努めます。	**1-①　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。
	1-②　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進むよう、地区計画、建築協定、景観協定等の活用に加え、市民の景観まちづくり活動、ガーデニング活動を支援していきます。また、市川市みどりの基本計画に従って公園整備や緑の保全を進めていくとともに、防災性向上や良好な住環境形成に資する、市街地開発事業を進めます。

□　計画の実現に向けて

今後、高齢化の進行や人口の減少により、高齢者に関連した住宅問題、空き家問題は一層深刻化すると考えられます。また、分譲マンションは増加傾向にありますが、建物の老朽化や入居者の高齢化に伴い、適切な維持管理・改修そして建替えに向けた施策がより重要なものとなると考えられます。そこで、市内北東部、北西部、中部、南部の４区域の各状況を踏まえた上で、上記重要施策を展開していきます。

また、「安全で安心して住みつづけられる」住まいづくりを目指すため、行政が施策を着実に進めていくことに加えて、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ていきます。

市川市住生活基本計画（概要版）
平成２７年３月策定
編集：市川市　街づくり部　住環境整備課
市川市八幡１－１－１
047―３３４－１１１１（代表）