

(様式第2) 社会資本総合整備計画（地域住宅支援） 事後評価書

平成29年6月13日

計画の名称	住環境・街並み環境の向上（地域住宅計画（市川市地域））									
計画の期間	平成23年度～平成27年度（5年間）	交付対象	市川市							
計画の目標	『住民が安全に安心して暮らせる住環境を確保し、あわせて街並み環境の向上を図る。』									
計画の成果目標（定量的指標）	①本八幡A地区市街地再開発地区内建築物の耐火性の向上 ②住宅・建築物の耐震化率の向上 ③中山参道沿道の修景実施率の向上 ④狭あい道路の解消件数 ⑤既存市営住宅の安全性の確保 ⑥ごみ処理施設の主要設備の省電力化									
定量的指標の定義及び算定式				定量的指標の現況値及び目標値	備考					
			当初現況値	中間目標値	最終目標値					
			(H22当初)	(H24末)	(H27末)					
①本八幡A地区市街地再開発地区内の建築物件数に対する耐火建築物件数の比率 (耐火建築物件数) / (建築物件数) (%)			19.6%	-	100.0%					
②市内既存住宅の耐震化率 (耐震性の確保された住宅件数) / (全住宅件数) (%)			86.7%	87.6%	90.0%					
③中山参道（事業区域内）延長に対する民間建築物等の修景実施率の割合 (中山参道沿道のうち、修景済建築物等の延長) / (中山参道（事業区域内）の延長) (%)			3.2%	-	15.3%					
④新たに退避スペースを整備した狭あい道路の路線数 退避スペースの整備工事を実施した狭あい道路の路線数を計測（路線）			0路線	-	15路線					
⑤市営住宅における耐震改修工事実施戸数の割合 (耐震補強工事の実施済市営住宅戸数) / (耐震補強工事の必要な市営住宅戸数) (%)			36.1%	67.7%	100.0%					
⑥市営住宅における外壁改修工事実施戸数の割合 (外壁改修工事の実施済市営住宅戸数) / (外壁改修工事の必要な市営住宅戸数) (%)			67.8%	74.8%	79.8%					
⑦市営住宅においてアスベスト対策が必要な戸数に対する実施戸数の割合 (アスベスト対策工事の実施済市営住宅戸数) / (アスベスト対策工事の必要な市営住宅戸数) (%)			40.5%	-	96.5%					
⑧クリーンセンターの主要設備が年間に消費する電力の省電力量（対平成20年度） (平成20年度におけるクリーンセンターの所内電力量) - (目標年度におけるクリーンセンターにおける所内電力量) (kwh)			0kwh	-	750,000kwh					
全体事業費	合計 (A+B+C)	14,751百万円	A	14,194百万円	B	95百万円	C	462百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	3.1%

事後評価（中間評価）

○事後評価（中間評価）の実施体制、実施時期	
事後評価（中間評価）の実施体制	事後評価（中間評価）の実施時期
【実施体制】市川市街づくり部 街づくり推進課が事後評価を実施	事後評価：平成27年度
【評価値の確認方法】市川市役所内関係各課に聞き取りを実施	公表の方法
	市川市ホームページに掲載

1. 交付対象事業の進捗状況

交付対象事業														
A 基幹事業														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
1-A-1	住宅	一般	市川市	直/間	市/個人	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅の改善等、市内全域、空き家の除却						6,404	
1-A-2	住宅	一般	市川市	間接	組合	本八幡A地区市街地再開発事業	区域面積1.4ha						6,752	
1-A-3	住宅	一般	市川市	直/間	市/個人	住宅・建築物安全ストック形成事業	公共施設耐震改修、耐震診断・改修助成、市内全域						90	
1-A-4	住宅	一般	市川市	間接	個人	中山参道地区街なみ環境整備事業	住宅等修景						9	
1-A-5	住宅	一般	市川市	直/間	市	狭あい道路整備等促進事業	狭あい道路拡幅、市内全域						61	
合計												13,316		

B 関連社会資本整備事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	省略工種	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
										H23	H24	H25	H26	H27		
1-B-1	道路	一般	市川市	間接	組合	新築・改築	市道2349号整備事業	L=280m	市川市						95	
合計												95				

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1-B-1	本八幡A地区市街地再開発事業（1-A-2）と一体的に実施することにより、安全で快適な歩行空間が確保されるとともに、ゆとりのある都市空間が形成され、一層の防災性の向上を図ることができる。	

C 効果促進事業																
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	省略工種	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
										H23	H24	H25	H26	H27		
1-C-1	住宅	一般	市川市	直接	市	業務委託	指定道路台帳整備事業	指定道路調査・台帳等作成	市川市						3	
1-C-3	住宅	一般	市川市	間接	個人	補助金	高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業	家賃助成	市川市						53	
1-C-4	住宅	一般	市川市	間接	個人	補助金	木造住宅・マンション耐震改修助成事業	耐震改修設計・工事助成	市川市						5	
1-C-5	住宅	一般	市川市	間接	個人	補助金	耐震改修リフォーム助成事業	耐震改修に伴うリフォーム助成	市川市						2	
1-C-6	住宅	一般	市川市	間接	個人	補助金	危険コンクリートブロック塀等対策事業	危険コンクリートブロック除却等助成	市川市						7	
1-C-7	住宅	一般	市川市	直接	市	新設	あま水浸透施設整備事業	雨水浸透施設整備	市川市						8	
1-C-8	住宅	一般	市川市	直接	市	業務委託	マンション管理支援事業	マンション管理士派遣	市川市						1	
1-C-11	住宅	一般	市川市	直接	市	改築	市有建築物耐震改修事業	市有建築物耐震改修	市川市						9	
1-C-12	住宅	一般	市川市	直接	市	業務委託	街頭防犯カメラ設置事業	街頭防犯カメラ等設置	市川市						25	
1-C-13	住宅	一般	市川市	間接	自治会	補助金	防犯灯設置補助事業	防犯灯設置費助成	市川市						154	
合計												267				

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1-C-1	狭あい道路整備等促進事業（1-A-5）と一体的に実施することにより、市内全域について円滑な建築確認申請が可能となり、建て替え等による住環境・街並み環境改善の円滑化、狭あい道路の解消を図ることができる。	
1-C-3	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、高齢者に配慮した良質な賃貸住宅に対して家賃を助成することにより、高齢者単身・夫婦世帯の住居の確保に効果がある。	
1-C-4	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、現行の耐震基準を満たさない民間住宅の耐震改修工事（設計を含む）に助成することにより、市内既存住宅の耐震化率の向上を図ることができる。	
1-C-5	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、耐震改修工事に伴うリフォーム工事に助成することで、民間木造住宅の一層の耐震化を促進することができる。	
1-C-6	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、道路に面する危険コンクリートブロック塀等の除却を促進することで、災害時の危険性を除去することができる。	
1-C-7	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、市街地における道路冠水等の被害を軽減することで、住環境の安全を確保することができる。	
1-C-8	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、老朽マンションの適切な管理・修繕等について、専門の見地から助言・相談を行うことで、居住環境の悪化を防ぐことができる。	
1-C-11	住宅・建築物安全ストック形成事業（1-A-3）と一体的に実施することにより、旧耐震基準の市有建築物の耐震改修工事を実施することにより、その安全性を確保することができる。	
1-C-12	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、ハード面から犯罪の起こりにくい防犯まちづくりを推進することができ、住民が安全に安心して暮らせる住環境を確保することができる。	
1-C-13	地域住宅計画に基づく事業（1-A-1）と一体的に実施することにより、住宅地等の防犯対策の強化を図ることで、住民が安全に安心して暮らせる住環境を確保することができる。	

※交付対象事業については、できるだけ個別路線ごとに記載すること。

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況					
I 定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況		<ul style="list-style-type: none"> ・本八幡A地区市街地再開発事業の計画的な実施により、当該区域内の非耐火建築物の解消が実現した。 ・耐震改修関連事業等の実施により、着実に耐震化率は向上し、目標値を達成した。 ・中山参道地区街なみ環境整備事業により、着実に修景実施建築物が増加し、沿道景観の形成に寄与している。 ・狭あい道路整備等促進事業により、狭あい道路への待避所の設置が進んだが、目標とする路線数には至らなかった。 ・地域住宅計画に基づく事業および住宅・建築物安全ストック形成事業により対象全戸の耐震改修が実現したが、アスベスト対策及び外壁改修は計画どおり進捗せず、目標を下回る結果となった。 ・クリーンセンターの整備により、主要設備の省電力化が図られたが、当初想定よりもゴミの量が少ないことで発電量が計画どおりの水準までは高められていない。 			
II 定量的指標の達成状況	指標①（本八幡A地区市街地再開発地区内の建築物物件数に対する耐火建築物物件数の比率）	最終目標値	100.0%	目標値と実績値に差が出た要因	—
		最終実績値	100.0%		
	指標②（市内既存住宅の耐震化率）	最終目標値	90.0%	目標値と実績値に差が出た要因	—
		最終実績値	92.3%		
	指標③（中山参道（事業区域内）延長に対する民間建築物等の修景実施割合）	最終目標値	15.3%	目標値と実績値に差が出た要因	予定を上回る修景実施が進み、目標を大きく上回る結果になった。
		最終実績値	29.3%		
	指標④（新たに退避スペースを整備した狭あい道路の路線数）	最終目標値	15路線	目標値と実績値に差が出た要因	用地交渉等に時間を要したため、計画どおり進捗することができず、目標達成には至らなかった。
		最終実績値	11路線		
	指標⑤（市営住宅における耐震改修工事実施戸数の割合）	最終目標値	100.0%	目標値と実績値に差が出た要因	—
		最終実績値	100.0%		
	指標⑥（市営住宅における外壁改修工事実施戸数の割合）	最終目標値	79.8%	目標値と実績値に差が出た要因	事業実施にあたって財政的な調整が計画どおりに進まず進捗が遅れた。
		最終実績値	74.4%		
	指標⑦（市営住宅においてアスベスト対策が必要な戸数に対する実施戸数の割合）	最終目標値	96.5%	目標値と実績値に差が出た要因	事業実施にあたって関係者との調整が進まず進捗が遅れた。
		最終実績値	40.5%		
	指標⑧（クリーンセンターの主要設備が年間に消費する電力の省電力量（対平成20年度））	最終目標値	750,000kwh	目標値と実績値に差が出た要因	クリーンセンターの延命化事業は計画どおり実施したが、計画時に想定したよりもゴミの量が減り、燃焼量が減ったために発電量が下がり、目標を下回る結果になった。
		最終実績値	264,104kwh		
III 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況 （必要に応じて記述）		<ul style="list-style-type: none"> ・市が実施した市民アンケート調査で、「防災に強く、安全に暮らせる」という問に、「そう思う、どちらかといえばそう思う」と回答された割合が、平成18年調査と平成28年7月実施の調査結果で4.7%増加しており、交付金事業による各種取り組みによる防災性の向上を市民が感じるレベルで実現している。（35.4%→40.1%） ・市民アンケートで道路の通行しやすさについて「そう思う、どちらかといえばそう思う」と回答された割合が、平成18年調査と平成28年7月実施の調査結果で7.8%増加しており、交付金による狭あい道路の改善等について効果があったといえる。（22.0%→29.8%） ・市民アンケート調査で、「事故や犯罪の起きにくい環境である」という問に、「そう思う、どちらかといえばそう思う」と回答された割合が、平成18年調査と平成28年7月実施の調査結果で、18.9%増加しており、交付金事業による防犯灯・街頭カメラの設置による効果が上がっているといえる。（19.1%→38.0%） ・クリーンセンターの延命化が完了し、ゴミ処理体制が平成35年度末まで確保された。 ・現行の耐震基準を満たさない民間住宅の耐震診断・改修工事に助成することにより、市内既存住宅の耐震化率の向上をできた。 ・高齢者向け優良賃貸住宅については、入居者の入居期間中、対象全戸に助成を行うことができた。 			
3. 特記事項（今後の方針等）					
<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の給排水管の耐久力向上を図るため、市川市公営住宅等長寿命化計画に基づき事業を継続して実施する。 ○安全・安心の住環境の維持・向上を図るため、安全・安心対策（空き家再生等推進事業、街頭防犯カメラ設置事業、防犯灯設置補助事業）を継続的に実施する。 ○中山参道沿道の修景の維持・向上を図るため、中山参道地区街なみ環境整備事業を継続的に実施する。 ○狭あい道路等のより一層の解消を図るため、狭あい道路整備等促進事業を継続的に実施する。 ○継続して住民が安全に安心して暮らせる住環境を確保するため、マンション管理支援事業及び高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業を継続して実施する。 					

地域住宅計画の事後評価報告シート

1. 事後評価を実施した地域住宅計画	
①計画の名称	市川市地域（二期）
②都道府県名	千葉県
③計画作成主体	市川市
④計画期間	平成 22 年度～平成 27 年度
⑤計画の目標	『高齢化社会に向け、高齢者が安心して生活できる居住の提供を図る。』 『住宅性能水準の向上を推進する。』 『住民が、安全に安心して暮らせる住環境を確保する』
2. 事後評価の内容	
⑥実施体制・時期	市川市街づくり部街づくり推進課において評価を行い、庁内関係部署に意見を照会した上で確定（平成 29 年 6 月）
⑦事後評価の結果	<p>指標 1：高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助</p> <p>定 義：高齢者向け優良賃貸住宅入居者の平成 22 年 4 月からの家賃支払い延べ月数に対する家賃補助延べ月数の割合</p> <p>評 価 方 法：平成 27 年 7 月末時点までの高齢者向け優良賃貸住宅の入居状況及び家賃補助延べ月数を確認する。</p> <p>結 果：99.0%（目標値：100%）</p> <p>結果の分析：全ての住戸に対し、対象期間全般にわたって補助を行うことで目標達成する算出方法となっていたため、どこか 1 件でも補助が行われなければ未達成となる。事業期間中入居していた全戸に助成を行うことができた。</p> <p>指標 2：既存市営住宅の居住環境向上改善</p> <p>定 義：市営住宅のテレビ受信設備の中に占める地上波デジタル対応設備の割合</p> <p>評 価 方 法：平成 23 年 3 月末時点での市営住宅のテレビ受信設備の中に占める地上波デジタル対応設備の割合を確認する。</p> <p>結 果：100%（目標値：100%）</p> <p>結果の分析：計画どおり事業進捗したことにより、地上波デジタル放送対応設備を対象全戸の設置し、目標を達成した。</p> <p>指標 3：既存市営住宅の居住環境向上改善</p> <p>定 義：市営住宅の老朽化した集会所において改修された箇所数</p> <p>評 価 方 法：平成 23 年 3 月末時点における本市内の市営住宅の老朽化した集会所の改修箇所数を確認する。</p> <p>結 果：1 箇所（目標値：1 箇所）</p>

結果の分析：計画どおり事業進捗したことにより、対象となる集会所改修を完了し、目標を達成した。

指標 4：既存市営住宅の安全性の確保

定義：市営住宅における耐震改修工事実施戸数の割合

評価方法：平成 26 年 3 月末時点における市営住宅戸数と耐震改修工事実施戸数を確認する。

結果：100%（目標値：100%）

結果の分析：計画どおり事業進捗したことにより、対象全戸の耐震改修が完了し、目標を達成した。

指標 5：既存市営住宅の安全性の確保

定義：市営住宅における外壁改修工事実施戸数の割合

評価方法：平成 27 年 3 月末時点における市営住宅戸数と外壁改修工事を実施した市営住宅戸数を確認する。また、平成 28 年 3 月末時点までの外壁改修工事の実施予定を確認する。

結果：74.4%（目標値：79.8%）

結果の分析：事業実施にあたって財政的な調整が計画どおりに進まず進捗が遅れた。

指標 6：既存市営住宅の安全性の確保

定義：市営住宅においてアスベスト対策が必要な戸数に対する対策実施戸数の割合

評価方法：平成 27 年 3 月末時点におけるアスベスト対策が必要な市営住宅戸数とアスベスト対策を実施した市営住宅戸数を確認する。また、平成 28 年 3 月末時点までのアスベスト対策の実施予定を確認する。

結果：40.5%（目標値：96.5%）

結果の分析：事業実施にあたって関係者との調整が進まず進捗が遅れた。

指標 7：犯罪率の減少

定義：人口 10 万人あたりの年間（暦年）刑法犯認知件数

評価方法：市川市の犯罪発生状況から、平成 23 年の年間（暦年）刑法犯認知件数を確認する。また、平成 23 年 12 月時点の外国人を除いた人口を確認する。

結果：1,230.7 件（目標値：1,323.8 件）

結果の分析：計画どおり事業進捗したことに加え、予想よりも犯罪抑止効果が発揮され、目標を上回る結果になった。

指標 8：防災に対する満足度

定義：防災に対する満足度（市民アンケートによる）

評価方法：アンケート調査において、現状でどのように感じているかという設問で、「（防災）災害に強く、安全に暮らせる」という項目に、「そう思う」「どちらかというと思う」と回答した割合を計測する。

結果：40.1%（目標値：37.5%）

結果の分析：計画どおり事業進捗したことにより、耐震改修等が着実に進み、目標を上回る満足度を達成した。

指標 9：住宅の耐震化率の向上

定義：市内既存住宅の耐震化率

評価方法：住宅土地統計調査および建築確認申請データより、平成 21 年から平成 27 年までの年度末時点における住宅戸数と、昭和 56 年以降に建築された住宅戸数を確認する。

結果：92.3%（目標値：90%）

結果の分析：耐震改修促進計画に基づき耐震化を進めたことにより、目標値を達成した。

指標 10：住生活に関する相談場所の確保

定義：マンション管理に関する年間相談数

評価方法：平成 20 年度から平成 27 年 3 月末時点までの年度別相談件数を確認する。

結果：73 件（目標値：60 件）

結果の分析：計画どおり事業進捗したことにより、相談機会が着実に充実し、目標を達成した。

指標 11：水害対策に対する満足度

定義：水害対策に対する満足度（市民アンケートによる）

評価方法：アンケート調査において、現状でどのように感じているかという設問で、「（水害対策）道路冠水や浸水の心配がない」という項目に、「そう思う」「どちらかというと思う」と回答した割合を計測する。

結果：33.4%（目標値：42.0%）

結果の分析：近年のゲリラ豪雨等による水害の多発傾向を受けて、水害対策は進められても市民意識としての水害への危機意識が高まったことから目標の達成に至らなかった。

指標 12：ごみ処理施設の主要設備の省力化

定義：クリーンセンターの主要設備が年間に消費する電力の省電力量（対

	<p>平成 20 年度)</p> <p>評価方法：平成 26 年度におけるクリーンセンターの主要設備が年間に消費する電力の省電力量を確認する。</p> <p>結果：264,104kwh（目標値：750,000kwh）</p> <p>結果の分析：計画どおり事業進捗し・クリーンセンターの整備により、主要設備の省電力化が図られたが、当初想定よりもゴミの量が少ないことで発電量が計画どおりの水準までは高められていない。</p> <p>クリーンセンターの延命化が完了し、ゴミ処理体制が平成 35 年度末まで確保された。</p> <p>指標 13：市川市における除却を推進すべき区域における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の棟数及び戸数</p> <p>定義：通報等を基に市川市が把握している不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の棟数及び戸数</p> <p>評価方法：平成 25 年 6 月末時点で把握していた空き家 158 棟（戸）から、どれくらい除却が進んだかを調査し、現存する空き家の棟数（戸数）を確認する。なお、現存する空き家の棟数（戸数）は平成 27 年 3 月末時点のものとする。</p> <p>結果：現存する空き家 83 棟（戸）（目標値：106 棟（戸））</p> <p>結果の分析：計画以上に事業進捗したことにより、空き家の除去等が効率的に進み、目標を上回る結果になった。</p>
⑧結果の公表方法	市のインターネットにて公表を行うとともに、担当課窓口にて閲覧できるようにした。
3. 事後評価結果を踏まえた今後の住宅施策の取り組みへの反映等	
⑨今後の住宅施策の取組への反映	<p>○安心して生活できる環境の維持・向上を図るために、公営住宅等長寿命化計画に基づく住宅の維持管理事業を適切に実施する他、高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業を継続して実施する。</p> <p>○住宅性能水準の維持・向上を図るために、住宅等の耐震化の促進（木造住宅・マンション耐震改修助成事業、マンション管理支援事業）と整備済みストックの適正な維持・管理を継続的に実施する。</p> <p>○安全・安心の住環境の維持・向上を図るために、防災対策として空き家再生等推進事業、危険コンクリートブロック塀等対策事業、防犯対策として街頭防犯カメラ設置事業を継続的に実施する。</p>
⑩その他	なし

※この事後評価は別添の地域住宅計画について行ったものである。