

# 地域住宅計画(確定版)

いちかわ しちいき  
市川市地域

いちかわし  
市川市

平成22年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	市川市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	市川市
計画期間	平成 17 年度	～	21 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

市川市は千葉県の北西部に位置し、東京都心から20km圏内に地域全体が含まれ、鉄道路線や専用道路などその高い利便性から東京近郊の住宅都市として市街化区域は70%を超えるまでに進んでおり、人口約46万人で近年においても人口がゆるやかなものの増加の傾向を示している世帯数約20万5千世帯の地域である。

平成15年住宅・土地統計調査によると、市川市の住宅事情は、持家90,460世帯、公営借家2,160世帯、公団・公社の借家1,950世帯、民間借家77,580世帯、給与住宅12,270世帯となっており、民間借家世帯の割合が8割を超え民間借家に居住する世帯は多く、千葉県全体と比較すると家賃の比率は高く、最低居住水準においてもやや低くなっている。

住宅ストック数は増加傾向ではあるが高齢化社会において高齢者の生活に配慮した住宅・住環境の整備が重要な課題である。市営住宅の状況をみると、市内の北部から昭和44年に供給が開始され、現在では建築年度の古い団地が多い状況ではあるが平成13年度には、借り上げ方式による供給（2棟40戸）を行い現在の管理戸数は平成17年4月1日現在25団地、50棟1968戸である。

また、大火の可能性が高い危険な密集市街地は22地区（188.94ha）である。総武線市川駅や本八幡駅周辺の老朽化した木造家屋が多い地区では、高度利用や不燃化を含めた各種の再開発事業が進行（施行中あるいは計画中）している。

## 2. 課題

○借家世帯における最低居住水準未達の世帯が多く、また高齢者においても安心して入居できる住宅の確保の整備がますます重要となる。

○安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、市営住宅は新耐震基準以前に建設されたものが多く耐震改修が必要である。また、既存ストックの多くは住棟や設備の老朽化が進んでいると同時に、現在快適な生活を送る上で必要とされる設備水準が満たされていない住棟も多い。

○都市化による不浸透域の拡大により、雨水の地下への浸透量が減少し、道路冠水等の浸水被害、湧水の減少等の水環境の悪化が進んでいる。

○大火の可能性が高い密集市街地地区の防災性向上、現行の耐震基準を満たさない民間住宅に対する耐震性向上、斜面緑地の崩壊対策等、住宅への安全性を確保するが必要である。

○ひったくりや空き巣などの身近な犯罪の多発、殺人や傷害などの凶悪事件、子供を狙った犯罪などにより、いまだ市民の不安感は大いにある。平成14年をピークに市内の刑法犯認知件数は減少傾向にあるが、さらなる犯罪の抑止と体感治安の改善が必要である。

### 3. 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』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
高齢者向け優良賃貸住宅の促進	戸	高齢者向け優良賃貸住宅の供給の戸数	0戸	16	20戸	19
既存市営住宅の安全性の確保、居住環境向上改善	%	市営住宅における外壁改修工事実施戸数の割合	49%	16	64%	21
既存市営住宅の安全性の確保(耐震改修工事)	%	市営住宅における耐震改修工事実施戸数の割合	0%	16	36%	21
再開発促進地区における事業推進	ha	市街地再開発事業等(優良建築物等整備事業を含む)で整備した面積	1.07ha	16	4.04ha	21
犯罪率の減少	件	人口10万人あたりの刑法犯認知件数(市川市防犯まちづくり基本計画)	2157.9件	18	1726.3件	21
住宅の耐震化率の向上	%	市内既存住宅の耐震化率	85%	19	86.7%	21
震災時の緊急輸送道路等の確保	km	緊急輸送道路等に面した危険コンクリートブロック塀の延長	1,008m	20	898m	21
耐震偽装マンションの戸数の減少	戸	耐震偽装により、耐震基準を満たさないマンションの戸数	23戸	19	0戸	21

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- ・ 少子高齢化に対応するため、高齢者が民間賃貸住宅に安心して入居できる高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を図り、入居者の居住の安定を図るため、家賃を減額する。
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業においては、公営住宅ストック総合活用計画に基づき外壁落下防止や建物の耐震性向上に向けた事業を行うほか、住戸内に火災警報器（消防法改正平成16年6月）の設置や地上波デジタル放送への対応を実施することで安心して暮らせる居住環境の整備を行う。
- ・ 市の中心市街地の区域に指定されていながら、老朽化した木造家屋や駐車場が多い地区を、市の中心核としてふさわしい土地の健全で合理的な高度利用を図り、商業振興及び良質な住宅の整備を行う。

### (2) 提案事業の概要

#### <事業の概要>

- ・ 既存の市営住宅については平成13年度、15年度に実施した耐震診断結果により旧耐震基準以前の建物の安全性の確保を図るために、耐震設計委託事業を実施する。
- ・ 雨水浸透施設の設置推進のため、モデル地区を設定し、民地及び道路内に雨水浸透施設を設置する。
- ・ 斜面緑地の崩壊対策を実施し、斜面下部に居住する市民に対して安全・安心な緑地づくりを行う。
- ・ 市内の犯罪多発地区や危険箇所街頭防犯カメラを設置し、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。
- ・ 現行の耐震基準に満たさない市内既存民間木造住宅やマンションの耐震改修の促進を行い建物の安全性の確保を図る。
- ・ 災害時において初動対応を迅速・効果的に実施するため、市内全域の被災状況を映像で収集できる高所カメラを設置し、遠隔操作により災害対策本部で情報収集するもの。
  
- ・ 耐震偽装により建築されたため、耐震基準を満たしていないマンションの耐震改修費用の一部を補助し、居住者の安全を確保するもの。
- ・ 木造住宅・マンション耐震改修助成事業と一体となったリフォーム工事に対し費用の一部を補助するもの。
- ・ 住宅・建築物安全ストック助成事業（公営住宅のアスベスト対策）を行うに当たり、入居者が一時的に民間住宅に移転する費用を負担するもの。
- ・ 地上デジタル放送対応整備事業を行う（事業費が100万以下）
- ・ 地震時におけるコンクリートブロック塀等の倒壊による人的災害や道路閉塞を回避するため、道路に面する危険コンクリートブロック塀等の除却、除却後の新設、補強等に要する費用の一部を補助するもの。

### (3) その他（関連事業など）

- ・ 市川駅周辺地区及び旧行徳市街地地区において、都市再生整備計画を作成し、まちづくり交付金を受けて事業を展開している。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	市川市	20戸	40
公営住宅ストック総合改善事業	市川市	1928戸	878
優良建築物等整備事業	市川市	延床面積21,711㎡	684
住宅・建築物安全ストック形成事業	市川市	170戸	69
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	市川市		10
合計			1,681

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅耐震改修事業(設計委託)		市川市	—	6
雨水浸透推進モデル事業		市川市	—	44
木造住宅・マンション耐震改修助成事業		市川市	—	15
斜面緑地崩壊対策事業		市川市	延長200m	99
街頭防犯カメラ設置事業		市川市	150台	39
高所カメラ(防災カメラ)設置事業		市川市	2基	28
グランドステージ下総中山耐震改修助成事業		市川市	23戸	1
耐震改修リフォーム助成事業		市川市	80戸	2
公営住宅アスベスト改修移転事業		市川市	170戸	33
地上デジタル放送対応整備事業		市川市	171戸	6
危険コンクリートブロック塀等対策事業		市川市	35戸	1
高齢者向優良賃貸住宅家賃支援事業		市川市	20戸	14
合計				288

### (参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
都市再生整備計画(市川駅周辺地区)	市川市	185ha
都市再生整備計画(旧行徳市街地区)	市川市	159ha

※交付期間内事業費は概算事業費

# 市川市地域(市川市)概要図

計画期間  
平成17年度～平成21年度

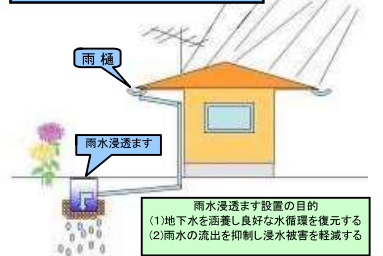
## 安全に暮らせる住まい・まちづくり

### 優良建築物等整備時事業 (本八幡B地区)



完成予想図

### あま水浸透推進モデル事



### 地下水

### 街頭防犯カメラ設置事業

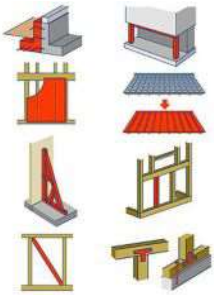


### 高所カメラ(防災カメラ)設置事業



### 木造住宅・マンション耐震改修助成事業 耐震改修リフォーム助成事業

現行の耐震基準に満たない民間木造住宅・分譲マンションの耐震改修の促進



### 斜面緑地崩壊対策事業



### ストック総合改善事業

- ・市営住宅の外壁改修
- ・耐震補強設計委託及び耐震改修



### 高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業



### 居室内イメージ

- ・居室内バリアフリー
  - ・緊急通報装置
  - ・開閉しやすい建具
  - ・階段及び廊下は手摺付
- 233334444444444444等

### 危険コンクリートブロック塀撤去移設事業

地震の際に倒壊する危険のあるコンクリートブロック塀を撤去し、フェンスに替えることにより安全な街づくりをめざす



### 目標を定量化する指標

- ・公営住宅の外壁改修比率  
49.1%(H16)→63.4%(H21)
- ・公営住宅の耐震改修比率  
0%(H16)→36.1%(H21)
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の促進  
0戸(H16)→20戸(H21)
- ・再開発促進地区の整備面積  
1.07ha(H16)→4.04ha(H21)
- ・犯罪率の減少  
2157.9件(H18)→1726.3件(H21)
- ・既存住宅の耐震化率  
85%(H20)→86.7%(H21)
- ・危険コンクリートブロック塀の延長  
1,008m(H20)→898m(H21)
- ・耐震偽装による耐震強度不足マンションの減少  
233334444444444444等