

地域住宅計画 市川市地域(四期)

市川市

令和7年3月(第2回変更)

地域住宅計画

計画の名称	市川市地域（四期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	市川市
計画期間	令和3年度～7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、都心から20km圏内に位置し、市内には7路線16駅があり、新たに東京外郭環状道路が開通するなど、交通アクセス等の高い利便性から東京近郊の住宅都市として発展し、市街化区域は70%を超えるまでに進んでいる。

市の総人口は、一時減少したものの、平成25年以降増加傾向に転じ、令和2年現在で約49万人、世帯数は約25万世帯となり、引き続き緩やかに増加傾向を堅持している。一方で、高齢化率は令和2年現在で約21%となり、本市においても超高齢社会に突入し始めている状況にある。

市の住宅事情は、平成27年国勢調査によると持家111,619世帯、民営借家95,377世帯となっており、持ち家率は48.8%、賃貸率（民営借家世帯の割合）は41.7%となっている。近隣市および千葉県全体における持ち家率が60%前後、賃貸率が30%前後となっており、賃貸住宅が多いことが特徴となっている。また、住宅・土地統計調査によると、人口の増加にともない市内の住宅総数も年々増加している。

また、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、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、現在の管理戸数は令和3年4月1日現在24団地、50棟1,982戸である。

2. 課題

- 高齢世帯が増加している状況等に鑑み、住宅確保要配慮世帯に対する住宅セーフティネットとしての市営住宅の適切な活用が必要となる。
- 市営住宅は、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。
- 超高齢社会を見据え、今後の高齢者の生活スタイルを考慮した住環境のあり方について検討していく必要がある。

3. 計画の目標

公営住宅の既存ストックを適切に整備し、建物の長寿命化を図り、住宅セーフティネットの確保を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前前		目標値	
				基準年度		目標年度
公営住宅の改修工事の進捗率	%	実際に改修工事を行った棟数／市川市公営住宅等長寿命化計画(R3～R7)に定められた改修工事棟数	0	2	100	7
住生活基本計画の改定	%	住生活基本計画の改定作業の実施の有無	0	2	100	7

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

○公営住宅ストック総合改善事業

市川市公営住宅等長寿命化計画に基づき、既存ストックの適切な整備と長寿命化を図るため、屋上防水の耐久性向上のための改修（長寿命型）や外壁落下防止のための改修（長寿命型・安全性確保型）など、安心して暮らせる居住環境の整備を行う。

(2) 提案事業の概要

○地域住宅政策推進事業

平成 26 年度に策定した住生活基本計画について改定作業を行い、本市の住環境の現状と喫緊の課題等を把握し、現状に即した目標および施策をまとめ、良好な住環境の形成に資する計画の策定を行う。（住生活基本計画策定事業）

(3) その他（関連事業など）

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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業 (1棟 屋上防水改修、給排水設備改修)	長寿命型	市川市	1団地1棟	8
公営住宅等ストック総合改善事業 (7棟 外壁改修、外壁屋上防水改修)	長寿命型、安全性確保型	市川市	6団地7棟	155
合計				163

提案事業

地域住宅政策推進事業	住生活基本計画策定事業	市川市	一式	0
合計				0

(参考) 関連事業

事業	細項目	事業主体	規模等
合計			

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。