

住環境・街並み環境の向上  
(地域住宅計画(市川市地域))(確定版)

い ち か わ し  
市川市

平成27年3月(第4回変更)

平成27年 3月

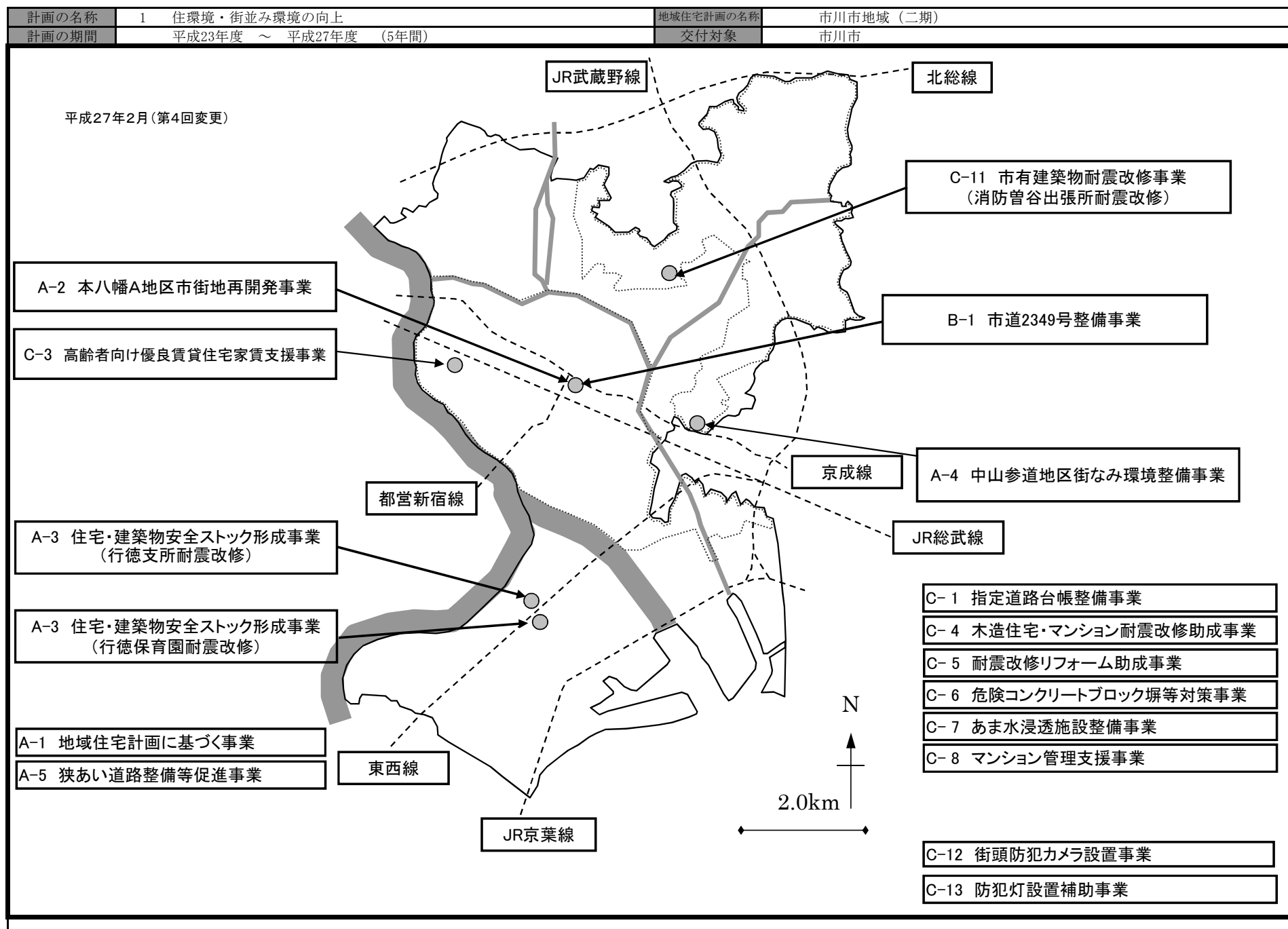
|                                                                                                                         |                                                                                              |                  |                 |                 |      |                  |                         |            |                         |            |                |     |                |     |    |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------|------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|----------------|-----|----------------|-----|----|--|
| 計画の名称                                                                                                                   | 1 住環境・街並み環境の向上                                                                               | 地域住宅計画の名称        | 市川市地域（二期）       |                 |      |                  |                         |            |                         |            |                |     |                |     |    |  |
| 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<br>②住宅・建築物の耐震化率の向上<br>③中山参道沿道の修景実施率の向上<br>④狭あい道路の解消件数<br>⑤既存市営住宅の安全性の確保<br>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<br>(H22当初) | 中間目標値<br>(H24末) | 最終目標値<br>(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<br>＝（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<br>＝（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済延長の割合<br>＝（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<br>＝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<br>＝（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<br>＝（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<br>＝（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）<br>＝（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<br>(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<br>C／（A＋B＋C） | 3.1%       |                |     |                |     |    |  |
| 交付対象事業                                                                                                                  |                                                                                              |                  |                 |                 |      |                  |                         |            |                         |            |                |     |                |     |    |  |
| A 基幹事業                                                                                                                  |                                                                                              |                  |                 |                 |      |                  |                         |            |                         |            |                |     |                |     |    |  |
| 番号                                                                                                                      | 事業<br>種別                                                                                     | 地域<br>種別         | 交付<br>対象        | 直接<br>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<br>(百万円) | 備考  |                |     |    |  |
| 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    | H23        | H24                     | H25        | H26            | H27 | 7,082          | 別添1 |    |  |
| 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 |            |                         |            |                |     | 238            |     |    |  |
| 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                   |            |                         |            |                |     | 15             | 別添2 |    |  |
| 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            |            |                         |            |                |     | 107            |     |    |  |
| 合計                                                                                                                      |                                                                                              |                  |                 |                 |      |                  |                         |            |                         |            | 14,194         |     |                |     |    |  |
| B 関連社会資本整備事業                                                                                                            |                                                                                              |                  |                 |                 |      |                  |                         |            |                         |            |                |     |                |     |    |  |
| 番号                                                                                                                      | 事業<br>種別                                                                                     | 地域<br>種別         | 交付<br>対象        | 直接<br>間接        | 事業者  | 省略<br>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<br>(百万円) | 備考  |    |  |
| 1-B-1                                                                                                                   | 道路                                                                                           | 一般               | 市川市             | 間接              | 組合   | 新設・改築            | 市道2349号整備事業             | L=280m     | 市川市                     | H23        | H24            | H25 | H26            | H27 | 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<br>種別                                                                                             | 地域<br>種別 | 交付<br>対象 | 直接<br>間接 | 事業者 | 省略<br>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<br>（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  |            |     |     |     |     | 60             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 69             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 14             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 5              |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 28             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 26             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 52             |    |  |
| 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  |            |     |     |     |     | 200            |    |  |
|          |                                                                                                      |          |          |          |     |          |                    |                   |      | 合計         |     |     |     |     | 462            |    |  |
| 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・相談等を行うことで、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。                   |          |          |          |     |          |                    |                   |      |            |     |     |     |     |                |    |  |

| その他関連する事業 |    |      |      |      |      |      |                    |                         |      |            |     |     |     |     |                |          |
|-----------|----|------|------|------|------|------|--------------------|-------------------------|------|------------|-----|-----|-----|-----|----------------|----------|
| 計画等の名称    |    |      |      |      |      |      |                    |                         |      |            |     |     |     |     |                |          |
| 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<br>（事業箇所） | 事業内容                    | 市町村名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     | 全体事業費<br>（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           | 市川市  |            |     |     |     |     | 892            | 防災・安全移行先 |
| 1-A'-2    | 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 | 市川市  |            |     |     |     |     | 293            | 防災・安全移行先 |
| 1-C'-1    | 住宅 | 一般   | 市川市  | 直接   | 市    | 業務委託 | 公営住宅耐震改修事業（設計委託）   | 耐震改修影響設計                | 市川市  |            |     |     |     |     | 1              | 防災・安全移行先 |
| 1-C'-2    | 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  |            |     |     |     |     | 14             | 防災・安全移行先 |
| 1-C'-3    | 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  |            |     |     |     |     | 6              | 防災・安全移行先 |
| 1-C'-4    | 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  |            |     |     |     |     | 5              | 防災・安全移行先 |
| 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<br>（事業箇所） | 事業内容<br>（延長・面積等）        | 市町村名 | 事業実施期間（年度） |     |     |     |     | 全体事業費<br>（百万円） | 備考       |
|           |    |      |      |      |      |      |                    |                         |      | H23        | H24 | H25 | H26 | H27 |                |          |
| A'        |    |      |      |      |      |      |                    |                         |      |            |     |     |     |     |                |          |
| C'        |    |      |      |      |      |      |                    |                         |      |            |     |     |     |     |                |          |

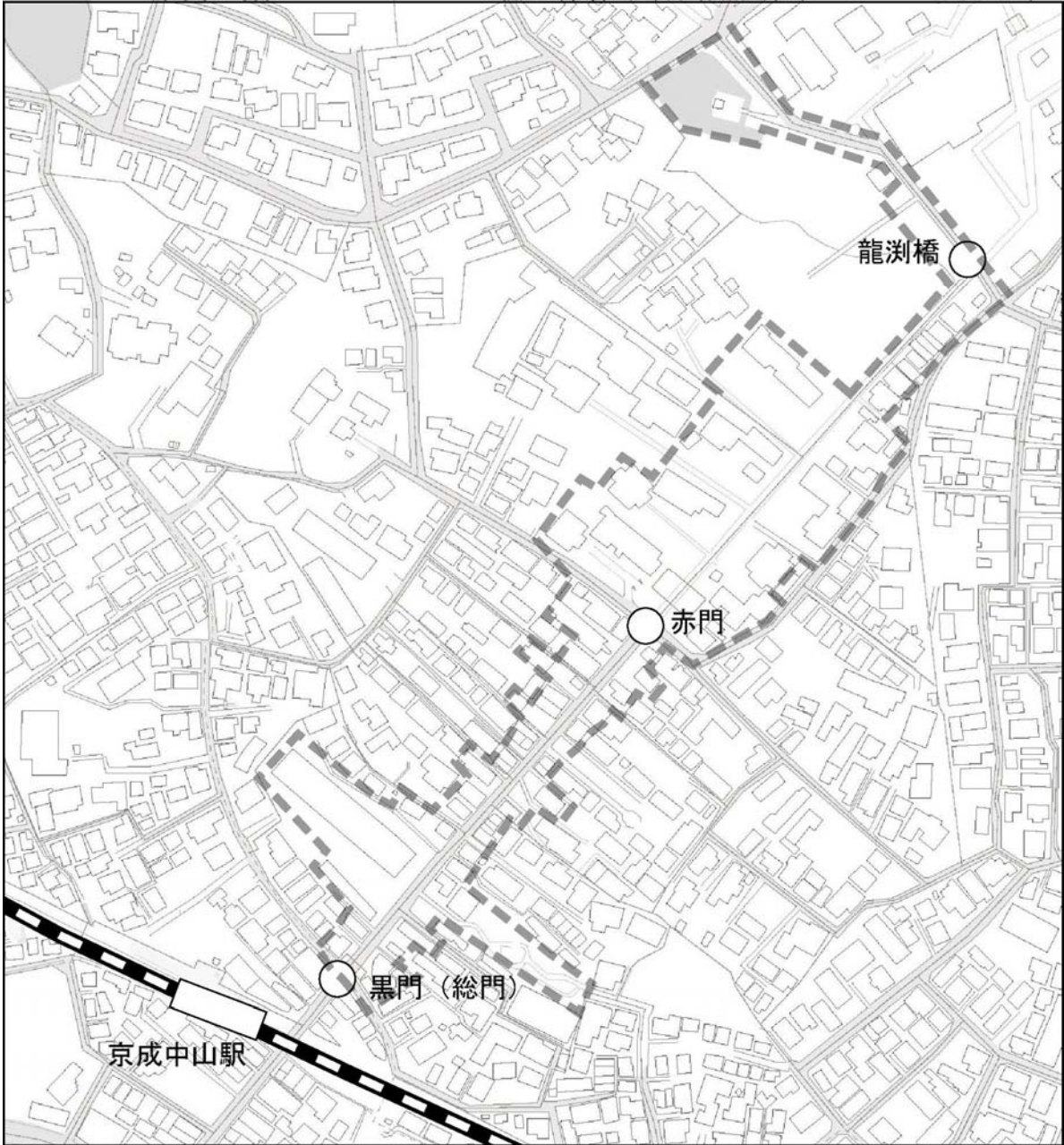
|    |           |    |       |    |        |                              |      |
|----|-----------|----|-------|----|--------|------------------------------|------|
| A' | 1,185 百万円 | B' | 0 百万円 | C' | 26 百万円 | (C+C')/(A+A')+(B+B')+(C+C')) | 3.1% |
|----|-----------|----|-------|----|--------|------------------------------|------|

(参考図面) 地域住宅支援



街なみ環境整備促進区域の所在地

千葉県市川市中山2丁目の一部及び4丁目の一部



別記様式第4－3B 区域現況表

街なみ環境整備促進区域の名称 中山参道

街なみ環境整備促進区域の所在地 市川市中山2丁目の一部及び4丁目の一部

街なみ環境整備促進区域の景観形成について定めている条例等について

| 条例等の名称  | 根拠法令 | 景観形成に関する具体的な事項※                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市川市景観条例 | 景観法  | <p>当該地区は市全域を対象とした景観計画区域内において「寺社周辺と参道ゾーン」として位置付けられ、景観形成に関する方針が以下のように定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 寺社空間を際だたせ、歴史的情緒のある景観を守る</li> <li>・ 参道の風情を継承しながら、賑わいのあるネットワーク（景観軸）をつくる</li> <li>・ 歴史や文化の風情に配慮した、落ち着いた街なみを育む</li> </ul> |

※必要があれば条例等の写しを添えること

（注）採択基準として要綱第4第1号、第2号の基準に該当する区域については作成不要（要綱第4第1号の基準に該当する区域については別記様式第4－1A、別記様式第4－1B、要綱第4第2号の基準に該当する区域については別記様式第4－2、要綱第4第3号の基準に該当する区域のうち景観地区及び景観計画区域にかかる区域については別記様式第4－3Aを作成し提出すること）

別記様式第5 土地利用現況表

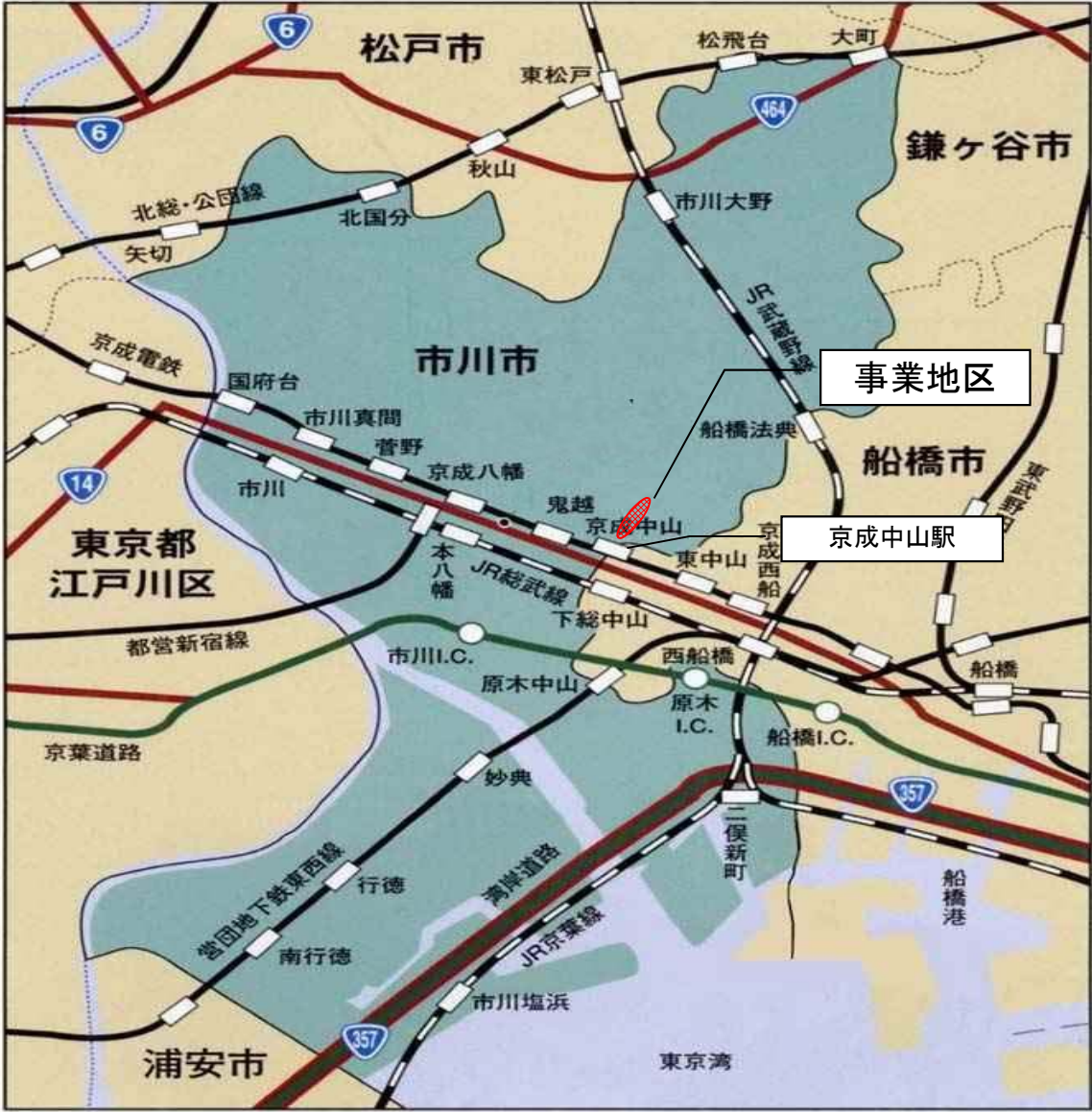
|                     |          |       |        |                       |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|---------------------|----------|-------|--------|-----------------------|-------|-------------|-------|--------------|----|---------------------------|-------|------|-----------|-------|---------|-------|----------------|--|--|
| 整備区域の名称             |          |       |        | 中山参道                  |       |             |       | 事業主体名        |    |                           |       | 市川市  |           | 整備期間  |         |       | 平成 19 年度～28 年度 |  |  |
| 用途種別                |          |       |        | 面積（m <sup>2</sup> ）   |       |             |       |              |    | 戸数                        |       |      |           | 棟数    |         |       |                |  |  |
| 住宅                  | 一戸建て     |       |        | 6,500 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    | 39戸                       |       |      |           | 棟     |         |       |                |  |  |
|                     | 共同住宅・長屋等 |       |        | 3,000 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    | 戸                         |       |      |           | 2棟    |         |       |                |  |  |
|                     | (所有形態)   |       |        | (AAA)<br>26戸          |       | (ABB)<br>3戸 |       | (AAC)<br>12戸 |    | (ABC)<br>0戸               |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 工場                  |          |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    | 一戸建て住宅には住商併用建物及び住工併用住宅を含む |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 道路                  |          |       |        | 1,100 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 通路                  |          |       |        | 2,000 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 公園・緑地等              |          |       |        | 1,000 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 下水道                 |          |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 鉄道・軌道               |          |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 河川                  |          |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 官公庁施設    |       |        | 100 m <sup>2</sup>    |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 教育文化施設   |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 厚生医療施設   |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 商業施設     |       |        | 3,500 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 倉庫・運輸施設  |       |        | 200 m <sup>2</sup>    |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | 事務所      |       |        | 100 m <sup>2</sup>    |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
|                     | その他の施設   |       |        | 17,000 m <sup>2</sup> |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 田畑・山林               |          |       |        | 0 m <sup>2</sup>      |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 貯水池、墓地等             |          |       |        | 2,000 m <sup>2</sup>  |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 計                   |          |       |        | 27,000 m <sup>2</sup> |       |             |       |              |    |                           |       |      |           |       |         |       |                |  |  |
| 都市計画区域に<br>おける用途地域に | 第一種低層    | 第二種低層 | 第一種中高層 | 第二種中高層                | 第一種住居 | 第二種住居       | 準住居   | 近隣商業         | 商業 | 準工業                       | 工業    | 工業専用 | その他（<br>） | 未指定   | 都市計画区域外 | 計     |                |  |  |
|                     | 1.7      |       |        |                       | 0.2   |             |       | 0.8          |    |                           |       |      |           |       |         | 2.7ha |                |  |  |
| 都市計画その他の<br>事業との関連  |          |       | 事業名    |                       |       |             | 事業名   |              |    |                           | 事業名   |      |           | 事業    |         |       |                |  |  |
|                     |          |       | 事業年度   |                       |       |             | 平成 年度 |              |    |                           | 平成 年度 |      |           | 平成 年度 |         |       |                |  |  |
|                     |          |       | 重複する区域 |                       |       |             | ha    |              |    |                           | ha    |      |           | ha    |         |       |                |  |  |

様式第6 街なみ環境整備方針説明書

| 都道府県名         |                 | 千葉県  | 市町村名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 市川市 | 区域名 | 中山参道 |
|---------------|-----------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|
| 区域現況          | 区域の概況           |      | 歴史的資産・背景等の多い地区であるが商店街の衰退等が確認されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |     |      |
|               | 道路の現況           |      | 市道部は石畳風ブロックを含む景観整備が施されているが老朽化が著しい                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |     |      |
|               | 公園等の現況          |      | 住宅寄附に伴い庭園等を整備した憩いの場「清華園」が整備されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |     |      |
|               | 地区住民のまちづくり活動の概要 |      | 平成16年度から中山地区の商店会・自治会が中心となって設立された「中山まちづくり協議会」や、中山参道沿道権利者が集う「中山参道の街なみを考えるつどい」等の活動が継続されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |     |      |
| 区域の整備に関する基本計画 | 整備の目標           |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・寺町としての風情を醸し出す、統一性と賑わいのある商店の街なみ、落ち着いたきのある緑豊かな寺院や住宅の街なみの形成を図る。</li> <li>・住民や観光客が安心して歩けるように、道路や公衆トイレ等を整備する。</li> <li>・生け垣等の緑化を進める。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |      |
|               | 整備の時期           |      | 平成19年度は地元協議会による修景事業の勉強会等を支援し、平成20年度から住宅等の修景を実施し、平成28年度(10年間)に事業を完了する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |     |      |
|               | 地区施設の整備に関する基本方針 | 通路等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法華経寺を中心とした寺院群への主な参詣路として、また地区の主要生活道路として利用されている中山商店街参道は、石畳風の舗装など、寺町としての街なみに調和した落ち着いた佇まいのある快適な歩行環境を整備する</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |     |      |
|               |                 | 小公園等 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |     |      |
|               |                 | その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公衆トイレの改修等、参詣客や住民の憩いの場として環境を整備する</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |      |
|               | 住宅等の整備に関する基本方針  | 住宅   | <p>■店舗・事務所の場合(併用住宅含む)</p> <p>○既存の歴史的建物の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保全及び改築、修繕にあたっては歴史的建物としての価値を損なわないよう配慮する</li> </ul> <p>○その他の建築物(新築含む)の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・寺町としての風情と賑わいを感じさせる形態・意匠とする</li> <li>・特に、法華経寺境内では、寺院群及び寺林と調和した、和風の形態・意匠とする</li> </ul> <p>■住宅の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・寺町としての風情と調和した落ち着いた色彩、形状とする</li> </ul> <p>■寺院の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の歴史的建物の保全を図るとともに、新築及び改築、修繕にあたっては既存の歴史的建物と調和した形態・意匠とする</li> </ul> |     |     |      |
|               |                 | 敷地   | <p>■住宅や寺院、店舗等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・垣柵・塀を設ける場合は、生垣や竹垣等の緑化もしくは和風仕上げの塀など街なみに配慮したものとする</li> <li>・敷地には庭木や草木を植栽し、敷地内の緑化につとめる</li> </ul> <p>■法華経寺境内の参道</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の生活道路としても利用されている法華経寺境内の参道は、法華経寺境内の落ち着いた風格のある寺院群、寺林と調和した快適な歩行環境を整備する</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |     |     |      |
|               | その他の事項          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |     |      |



「中山参道地区街なみ環境整備事業地区」位置図

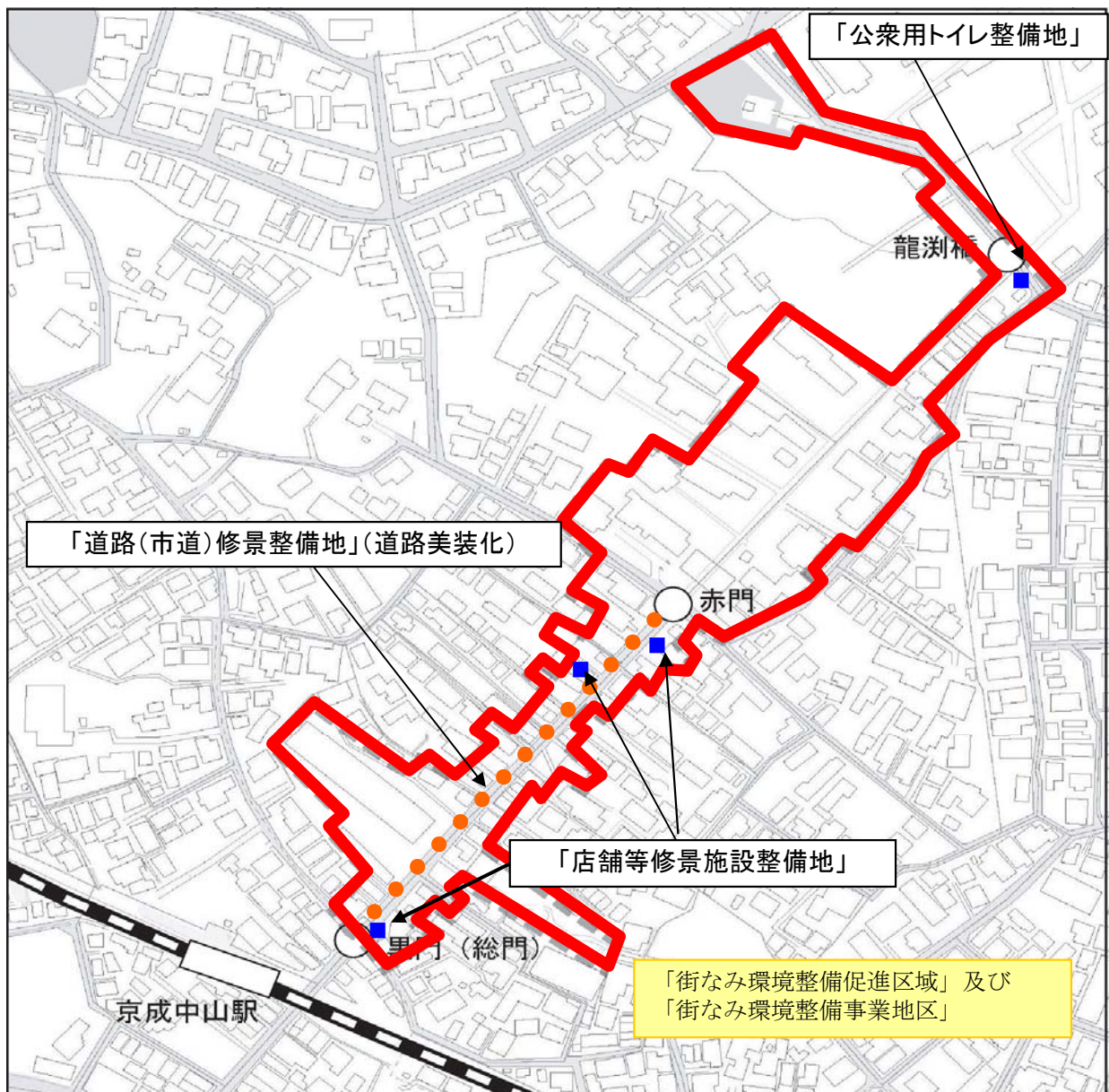


「中山参道地区街なみ環境整備事業地区」区域図





「中山参道地区街なみ環境整備事業地区」整備方針図



別添1

# 社会資本総合整備計画(特定計画) 市川市地域 地域住宅計画(二期)(確定版)

市川市

第3回変更 平成27年2月

# 地域住宅計画

|       |           |         |     |
|-------|-----------|---------|-----|
| 計画の名称 | 市川市地域（二期） |         |     |
| 都道府県名 | 千葉県       | 作成主体名   | 市川市 |
| 計画期間  | 平成 22 年度  | ～ 27 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、人口は約47万人、世帯数は約22万4千世帯で、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。

平成17年の国勢調査による、市川市の住宅事情は、持家 97,474世帯、公営借家 4,772世帯、民営借家 78,333世帯、給与住宅 11,954世帯となっており、持ち家率は 48.3%、民営借家世帯の割合は 38.8%、住宅に住む1世帯当たりの延べ面積は、67.6㎡となっており、千葉県全体の持ち家率 65.5%、1世帯当たりの延べ面積 87.2㎡と比較すると低くなっている。

住宅ストック数、持ち家率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21年4月1日現在25団地、50棟1,968戸である。

## 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、雨水の保水・遊水量及び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。

○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を図る必要がある。また、不良住宅又は空き家住宅の集積が居住環境を阻害し、又は地域の活性化を阻害しているため、計画的な除却を推進する必要がある。

○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なものがある。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。

○平成19年7月6日に施行された住宅セーフティネット法により、住宅確保要配慮者（低額所得者・高齢者・障害者・子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対して良好な住環境を整備することが求められている。

○災害発生時に救援等の活動拠点となる対応本部が設置される市庁舎の耐震改修が完了していない。

○市川市クリーンセンターは、主要機器の経年劣化及び機能低下が顕著となり、エネルギー効率が低下している。

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. 計画の目標</p> <p>『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。』</p> <p>『住宅性能水準の向上を推進する。』</p> <p>『住民が、安全に安心して暮らせる住環境を確保する』</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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家賃補助                                                                              | %        | 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 | 0            | 21   | 100.0        | 27   | 提案事業 |
| 既存市営住宅の居住環境向上改善                                                                               | %        | 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                  | 58.2         | 21   | 100.0        | 22   | 提案事業 |
| 〃                                                                                             | 箇所       | 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                         | 0            | 21   | 1            | 22   |      |
| 既存市営住宅の安全性の確保                                                                                 | %        | 市営住宅における耐震改修工事実施戸数の割合                             | 36.1         | 21   | 100.0        | 25   |      |
| 〃                                                                                             | %        | 市営住宅における外壁改修工事実施戸数の割合                             | 63.5         | 21   | 79.8         | 27   |      |
| 〃                                                                                             | %        | 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                | 37.0         | 21   | 96.5         | 27   |      |
| 犯罪率の減少                                                                                        | 件        | 人口10万人あたりの年間(暦年) 刑法犯認知件数                          | 1,569.8      | 21   | 1323.8       | 23   | 提案事業 |
| 防災に対する満足度                                                                                     | %        | 防災に対する満足度(市民アンケートによる)                             | 35.4         | 18   | 37.5         | 27   | 提案事業 |
| 住宅の耐震化率の向上                                                                                    | %        | 市内既存住宅の耐震化率                                       | 86.7         | 21   | 90.0         | 27   | 提案事業 |
| 住生活に関する相談場所の確保                                                                                | 件        | マンション管理に関する年間相談件数                                 | 38           | 20   | 60           | 27   | 提案事業 |
| 水害対策に対する満足度                                                                                   | %        | 水害対策に対する満足度(市民アンケートによる)                           | 40.4         | 18   | 42.0         | 27   | 提案事業 |
| ごみ処理施設の主要設備の省力化                                                                               | kWh      | 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)             | 0            | 20   | 750,000      | 25   | 提案事業 |
| 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<br>※区域：市川市内において、都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域に指定している区域 | (戸)<br>棟 | 通報等を基に市川市が把握している不良住宅、又は空き家住宅又は空き建築物の棟数及び戸数        | (158)<br>158 | 25   | (106)<br>106 | 27   |      |

## 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（平成22年度はA事業で実施。平成23年度からK事業で実施）

- ・ 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、地上波デジタル放送への対応など、安心して暮らせる居住環境の整備を行う。
- ・ 市川市クリーンセンターの延命化工事を行ない、主要機器を省電力化し、省エネルギー化の向上を図る。
- ・ 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、市内全域において「市川市空き家等の適正な管理に関する条例」に規定する「管理不全な状態（条例第2条第5号ア）」にある「空き家等」で主として居住の用に供されるもので、かつ、住宅地区改良法に規定する「不良住宅」、または、小規模住宅地区等改良事業制度要綱に規定する「空き家住宅」に該当するものの除却を推進する。なお、本事業に基づき、「空き家を除却する者（民間）への助成事業（間接補助事業）」及び「市が空き家を除却する事業（直接補助事業）」に関する2つの制度を実施する。

### (2) 提案事業の概要（以下、平成23年度より社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）

- ・ 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。
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅入居者の居住の安定を図るため、家賃補助を行なう。
- ・ 雨水浸水被害の防止・軽減のため、道路内に雨水浸透施設を設置する。
- ・ 市内の犯罪多発地区や危険箇所に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を促進し、建物の安全性の確保を図る。
- ・ 木造住宅・マンション耐震改修助成事業と一体となったりリフォーム工事に対し費用の一部を補助する。
- ・ 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。
- ・ マンション管理に関する相談対応を行なう。
- ・ 公営住宅の老朽化した集会所を改修する。

### (3) その他（関連事業など）

- ・ 公営住宅耐震改修事業（設計委託）（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 木造住宅・マンション耐震改修助成事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 耐震改修リフォーム助成事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 危険コンクリートブロック塀等対策事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ あま水浸透施設整備事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ マンション管理支援事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 街頭防犯カメラ設置事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・ 防犯灯設置補助事業（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）

## 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（平成22年度はA事業で実施。平成23年度からK事業で実施）                |  |      |         |              |
|---------------------------------------------------|--|------|---------|--------------|
| 事業                                                |  | 事業主体 | 規模等     | 交付期間内<br>事業費 |
| 公営住宅等ストック総合改善事業                                   |  | 市川市  | 1, 356戸 | 3,084        |
| 優良建築物等整備事業                                        |  | 市川市  | 1箇所     | 5,528        |
| 住宅・建築物安全ストック形成事業                                  |  | 市川市  | 273戸    | 160          |
| 空き家再生等推進事業（除却）                                    |  | 市川市  | 52戸     | 44           |
|                                                   |  |      |         |              |
|                                                   |  |      |         |              |
|                                                   |  |      |         |              |
|                                                   |  |      |         |              |
|                                                   |  |      |         |              |
| 合計                                                |  |      |         | 8,816        |
| 提案事業（平成22年度は提案事業で実施。平成23年度から社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施） |  |      |         |              |
| 高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業                                 |  | 市川市  | 20戸     | 14           |
| 木造住宅・マンション耐震改修助成事業                                |  | 市川市  |         | 3            |
| 耐震改修リフォーム助成事業                                     |  | 市川市  |         | 1            |
| 危険コンクリートブロック塀等対策事業                                |  | 市川市  | 4件      | 2            |
| 街頭防犯カメラ設置事業                                       |  | 市川市  | 13台     | 18           |
| あま水浸透施設整備事業                                       |  | 市川市  |         | 4            |
| マンション管理支援事業                                       |  | 市川市  |         | 3            |
| 公営住宅集会所改修事業                                       |  | 市川市  | 1箇所     | 7            |
|                                                   |  |      |         |              |
| 合計                                                |  |      |         | 52           |

### (参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

| 事業(例)                                     | 事業主体 | 規模等             |
|-------------------------------------------|------|-----------------|
| 公営住宅耐震改修事業(設計委託) (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)   | 市川市  | 3棟              |
| 高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)  | 市川市  | 20戸             |
| 木造住宅・マンション耐震改修助成事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施) | 市川市  | 木造住宅50戸、マンション5棟 |
| 耐震改修リフォーム助成事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)      | 市川市  | 50戸             |
| 危険コンクリートブロック塀等対策事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施) | 市川市  | 60件             |
| あま水浸透施設整備事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)        | 市川市  | 延長350m          |
| マンション管理支援事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)        | 市川市  | 相談件数:6件/年       |
| 街頭防犯カメラ設置事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)        | 市川市  | 108台            |
| 防犯灯設置補助事業 (社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)          | 市川市  | 3,100灯          |



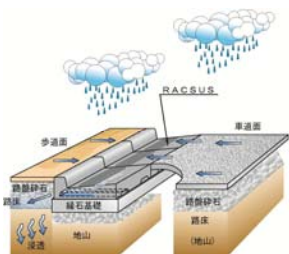
高齢者向け優良賃貸住宅家賃支援事業



街頭防犯カメラ設置事業



あま水浸透施設整備事業



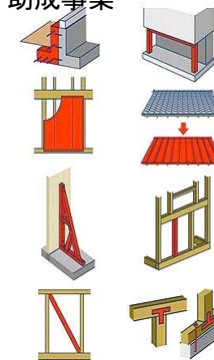
優良建築物等整備事業



公営住宅等ストック総合改善事業  
住宅・建築物安全ストック形成事業



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



危険コンクリートブロック塀等対策事業



防犯灯設置補助事業



空き家再生等推進事業(除却)

