

# 市川市住生活基本計画

平成27年



市川市



## 基本理念

安全で安心して 住みつけられる

いちかわの住まい

# 目次

## 1. 計画の目的と位置付け

1-1 計画の目的	2
1-2 計画の位置付け	2
1-3 計画期間	2

## 2. 現状認識と課題

2-1 人口・世帯の状況	3
2-2 まちの概況	5
2-3 住まいの状況	8
2-4 住まいに対する市民の意識	21
2-5 現状と課題	24

## 3. 基本的な方針

3-1 基本理念	27
3-2 基本目標と達成のイメージ	27

## 4. 施策の方向性と主要施策

4-1 基本目標と施策の方向性、主要施策	29
4-2 関連する計画等	30

## 5. 具体的施策と実施事業

5-1 具体的施策	32
5-2 実施事業	38

## 6. 成果指標と進捗管理

6-1 成果指標	42
6-2 進捗管理	44

## 7. 計画の実現に向けて

7-1 重要施策と地域別展開方針	45
7-2 計画実現に向けた体制	49

# 1. 計画の目的と位置付け

## 1-1. 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、人口減少時代をむかえ、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。

## 1-2. 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。



## 1-3. 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

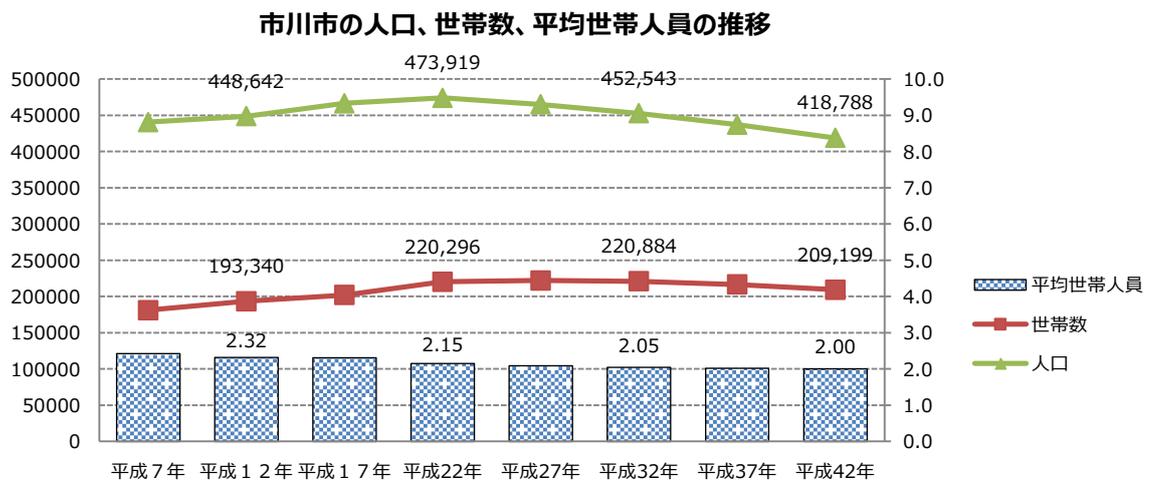
## 2. 現状認識と課題

### 2-1. 人口・世帯の状況

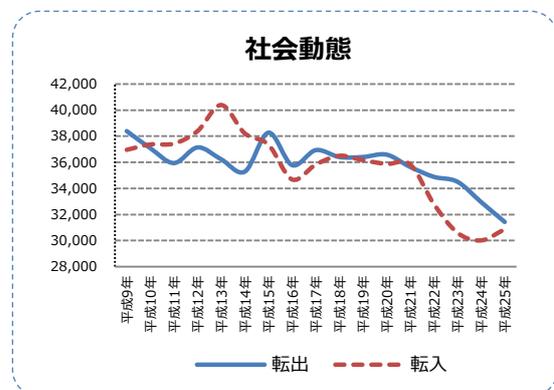
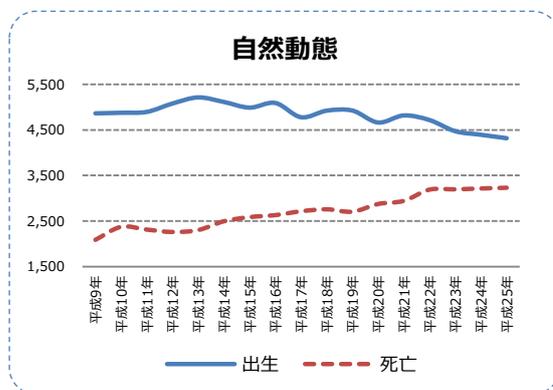
#### (1)人口と世帯数

本市の人口は、首都圏の住宅都市として、昭和30年代後半から急速に増加し、昭和40年に20万人、昭和49年に30万人を超え、その後も増加傾向にありましたが、平成22年をピークに減少に転じました。国勢調査を行った平成22年の人口は、473,919人でしたが、平成26年3月時点で470,285人となっております。また本市が平成24年度に行った将来人口推計によると、平成32年には約45万人にまで減少する見込みです。ここ数年の人口動態を見ますと、出生数の減少や高齢化による死亡数の増加により、自然動態の伸びが鈍化しています。社会動態においては、平成21年頃から転出超過が続いていますが、近年転入者数が回復傾向にあります。

世帯数は、平成22年において、220,296世帯でしたが、平成26年3月時点では225,934世帯となっております。平成24年度に行った将来人口推計によると、世帯数は平成27年頃をピークに減少に転じる見込みです。また少子化や未婚化等の要因から1世帯あたりの人員は年々少なくなり、少人数世帯が増加する見込みです。



(参考：市川市企画HP ※27年以降は推計値。平成42年は参考値。)



(参考) 住宅土地統計調査実施時の市川市の人口・世帯数

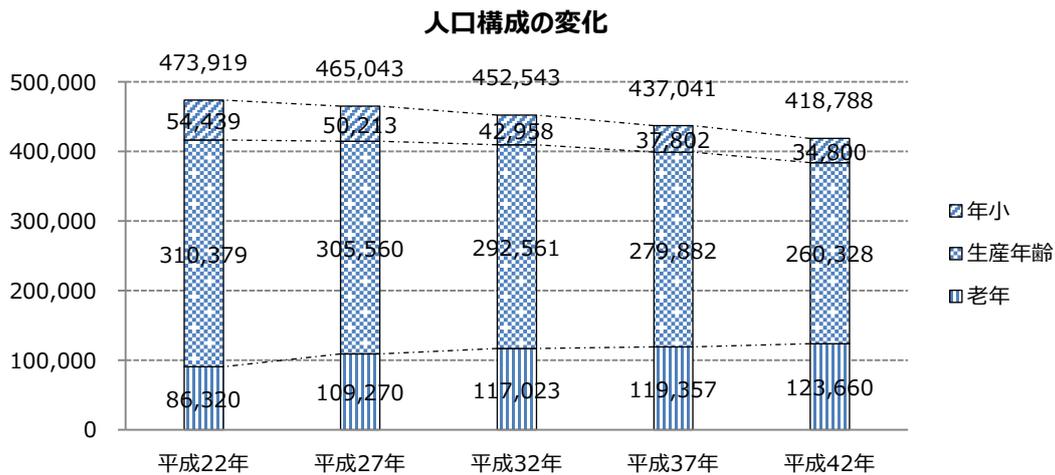
項目	平成15年	平成20年	平成25年		資料
人口	463,103	473,064	469,523	人	市川市統計年鑑
世帯数	205,024	216,655	220,993	世帯	"

(2)人口構成と高齢化等の状況

国勢調査を実施した平成 22 年の人口を基準とした場合、本市の 14 歳以下の年少人口は、平成 37 年で約 1.7 万人減、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は、平成 37 年で約 3.0 万人減、65 歳以上の老年人口は、平成 37 年で約 3.3 万人増となると推計されています。

総人口だけ見ますと、平成 37 年と平成 2 年は同程度ですが、65 歳以上の高齢者は約 3.2 万人が約 11.9 万人へと約 3.7 倍に増加し、人口構成が急激に変化すると予測されています。

65 歳以上の高齢者の人口は今後も増加していく見通しであり、平成 22 年の高齢化率は約 18.2%であるのに対し、平成 42 年には約 30%まで上昇すると予想されます。また、平成 22 年の、高齢者単身世帯数は、16,381 世帯、高齢夫婦世帯数は、17,824 世帯であり、ともに増加傾向にあります。



(資料：市川市企画HP ※平成 22 年の総人口数には不詳:22781 人を含む。27 年以降は推計値、平成 42 年は参考値)

### 住宅確保要配慮者等の状況

項目	平成12年	平成17年	平成22年		資料
人口	448,642	466,608	473,919	人	国勢調査 平成12年・17年・22年
世帯数（一般世帯）	193,340	201,927	220,296	世帯	〃
65歳以上人口 （高齢化率）	51,525 11.5%	65,743 14.1%	86,320 18.2%	人	〃
高齢者単身世帯数	8,817	11,730	16,381	世帯	〃
高齢夫婦世帯数	9,474	12,544	17,824	世帯	〃
母子世帯数	1,737	1,890	1,608	世帯	〃
父子世帯数	277	302	226	世帯	〃
外国人数	6,420	8,669	7,299	人	〃
	平成17年	平成20年	平成25年		
身体障害者数	8,750	9,687	11,348	人	市川市障害者計画基本計画平成26年
知的障害者数	1,621	1,877	2,343	人	〃
精神障害者数	1,035	1,500	2,502	人	〃
	平成17年度	平成20年度	平成25年度		
生活保護世帯数	2,562	3,104	5,117	世帯	福祉事務所資料

平成 19 年には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が施行されましたが、同法においては高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯等を住宅確保要配慮者としています。

本市においても高齢者、障害者、生活保護世帯は増加傾向にあり、父子世帯、母子世帯等も一定数存在することから、それぞれの住まいの問題・ニーズを把握し、それらに配慮する必要があります。

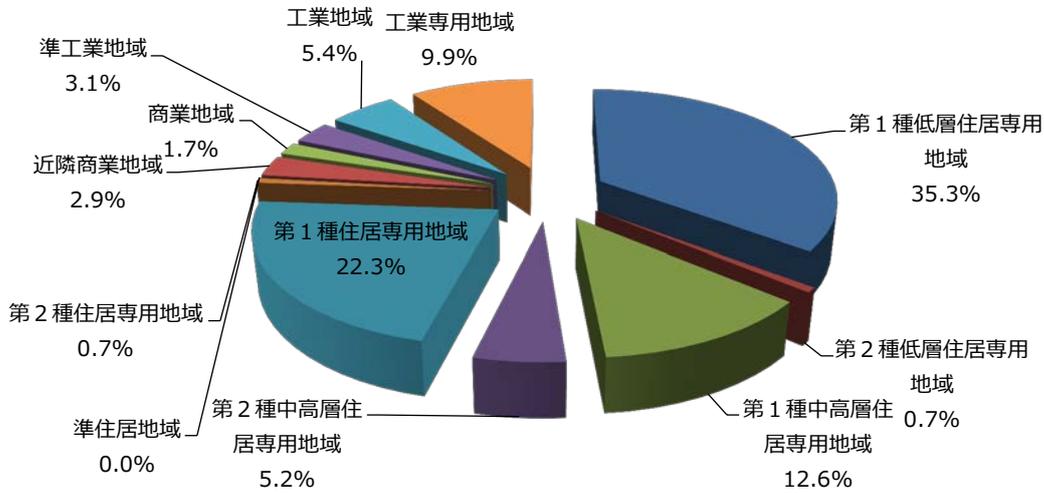
## 2-2. まちの概況

本市は、全域が都市計画区域であり、市街化区域が 3,984ha と全体の 70.7%を占めています。

用途地域は、住居系が市街化区域全体の 77%を占め、第一種低層住居専用地域が 35.3%ともっとも広く、次いで第一種住居地域が 22.3%、第一種中高層住居専用地域が 12.6%となっており、比較的良好な居住環境の誘導が図られています。一方で、商業系用途地域が全体の 4.6%、工業系用途地域は全体の 18.4%となっています。

また、地区計画(15 地区)、景観計画や市街地再開発（5 地区）などにより良好な街並みが形成されるよう誘導しています。

### 市川市の用途地域指定状況

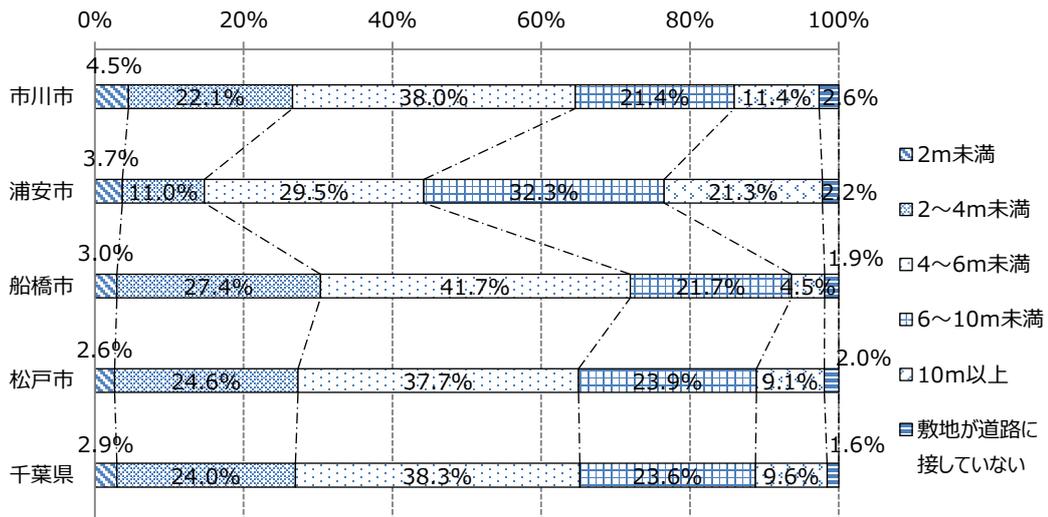


(資料：データに見る市川市の都市基盤 2014)

住宅の前面道路の状況については、4m未満の道路に接する住宅の割合が全体の26.6%となっており、全体の約4分の1の住宅の前面道路が4m未満という結果ですが、平成10年の39.5%と比較すると、約13%低下しています。

また、「前面道路の幅員が2m未満の住宅」、「敷地が道路に接していない住宅」の割合は、近隣他市と比較するとやや高い値となっています。

### 住宅の前面道路の幅員



(資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局))

本市における公園の整備状況は下表のとおりであり、状況は年々改善されつつあるものの、平成 25 年度の市民一人当たりの公園面積は 3.13 m<sup>2</sup>と、全国の 10 m<sup>2</sup>や千葉県の 6.6 m<sup>2</sup>と比較すると、小さい値となっています。

また、下水道整備についても状況は毎年改善されてはいますが、近隣他市や県と比べると普及率は低い値となっています。

#### 公園整備状況

	平成17年度	平成19年度	平成21年度	平成23年度	平成25年度
公園箇所数	359	365	377	383	387
公園面積	129.12ha	140.62ha	141.96ha	146.63ha	147.34ha
人口1人当たりの公園面積	2.77m <sup>2</sup>	2.99m <sup>2</sup>	2.99m <sup>2</sup>	3.12m <sup>2</sup>	3.13m <sup>2</sup>
市の総面積に対する割合	2.29%	2.49%	2.52%	2.60%	2.61%

(資料：データに見る市川市の都市基盤 2014)

#### 下水道整備状況

	市川市	船橋市	松戸市	浦安市	千葉県
下水道普及率	70.1%	79.0%	82.8%	99.6%	71.4%

(資料：国土交通省 HP 平成 25 年度末の下水道整備状況について)

	平成17年度	平成19年度	平成21年度	平成23年度	平成25年度
市川市の下水道普及率	62.8%	63.5%	66.3%	67.6%	70.1%

(資料：データに見る市川市の都市基盤 2014)

#### 用語の説明

高齢単身世帯：65 歳以上の人一人のみの一般世帯

高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯

都市計画区域：一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域

市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街地を図るべき区域

地区計画：一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

景観計画：景観法に基づき、景観行政団体が定める良好な景観形成に関する計画

市街地再開発事業：市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために行われる、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業

## 2-3. 住まいの状況

### (1) 住宅ストックの状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、平成 25 年 10 月時点で市内の住宅総数は 253,420 戸で増加が続いています。この中で人の居住する住宅数は 220,500 戸、空き家数は 31,880 戸となっており、空き家数も増加しています。平成 25 年時点の空き家率は 12.6%であり、平成 20 年より 1.0%上昇しており、全国平均（13.5%）と比較すると低い値であるものの、今後も上昇する可能性があります。

平成 20 年までの調査では、本市における持ち家率は 50%以下と低い値が続いてきましたが、平成 25 年の持ち家率は、51.0%と、平成 20 年から約 6%上昇しています。また平成 25 年時点の全国の持ち家率は 61.7%、千葉県では 66.3%となっています。

借家については、民営借家がその 88.5%を占める一方で、公営借家の割合は 2.1%にとどまっています。

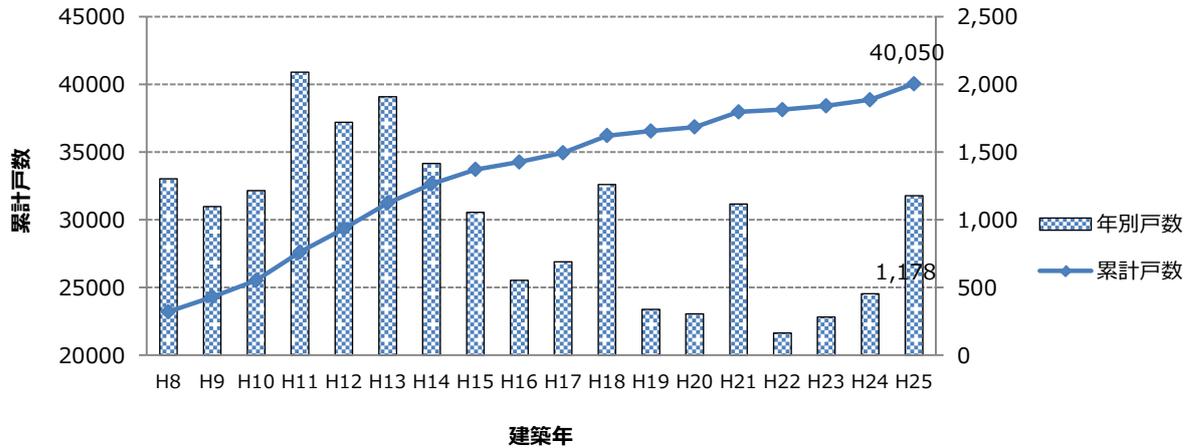
### 住宅ストックの状況

		市川市					船橋市	松戸市	浦安市	千葉県	全国
年		H 5	H 1 0	H 1 5	H 2 0	H 2 5	H 2 5	H 2 5	H 2 5	H 2 5	H 2 5
住宅数	住宅総数	181,690	201,700	221,820	230,470	253,420	297,890	238,820	82,780	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	266,430	209,860	71,720	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	31,460	28,960	11,060	379,200	8,526,400
	空き家数	17,150	20,480	23,710	26,660	31,880	30,650	27,630	10,650	367,200	8,195,600
	空き家率	9.4%	10.2%	10.7%	11.6%	12.6%	10.3%	11.6%	12.9%	12.7%	13.5%
所有関係	持ち家	69,350	81,150	90,460	91,800	112,350	155,640	121,160	34,030	1,667,700	32,165,800
	持ち家率	42.8%	45.2%	46.2%	45.2%	51.0%	58.4%	57.7%	47.4%	66.3%	61.7%
	借家	86,120	91,700	93,970	90,850	95,730	99,240	77,480	34,040	780,900	18,518,900
	公営借家	2,400	1,450	2,160	2,180	2,020	2,760	1,510	290	32,100	1,958,600
	公団・公社借家	860	740	1,950	2,640	2,410	10,040	11,210	2,280	82,500	855,500
	民営借家	67,480	75,130	77,580	75,900	84,770	76,720	61,070	28,250	605,100	14,582,500
	給与社宅	15,380	14,380	12,270	10,120	6,530	9,710	3,690	3,220	61,200	1,122,300
不詳	6,460	6,540	11,230	20,280	12,420	11,550	11,220	3,650	2,517,000	1,417,500	

（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局））

市内の分譲マンション（階数が 3 以上、2 以上の区分所有者があり、人が居住する専有部分があるもの）ストックは、平成 26 年 1 月 1 日時点で 701 棟、40,050 戸に達し、住宅マスタープランを策定した平成 16 年時点での 34,276 戸から約 5,800 戸増加しています。

分譲マンションの建築年別ストック数



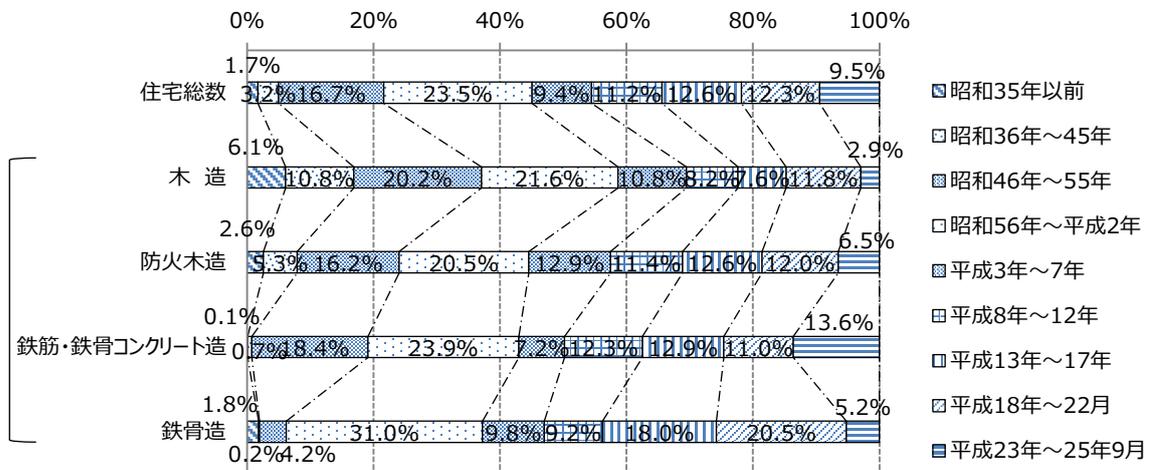
(市川市)

(2) 建築時期

平成 25 年 10 月時点における市内の住宅の建築時期をみると、「昭和 56 年から平成 2 年の間に建築されたもの」が住宅全体の 23.5%を占め、最も割合が高くなっています。

また、新耐震基準施行以前の住宅（昭和 55 年までに建ったもの）は、住宅総数の 21.6%を占めており、木造住宅の 37.1%を占めています。

住宅の構造別建築時期別構成比



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 ※不詳を除いた値による)

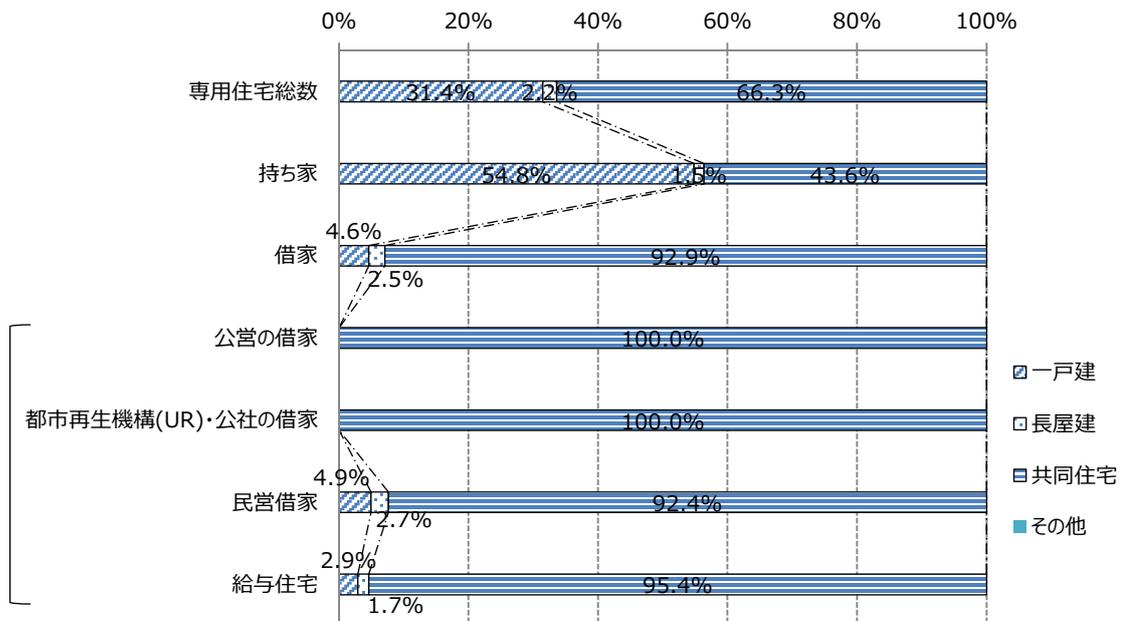
(3) 建て方・構造等

平成 25 年 10 月時点で、市内の人の居住する住宅は、220,500 戸であり、そのうち専用住宅は 218,380 戸 (99.0%)、店舗その他併用住宅は 2,120 戸 (1.0%) となっています。

専用住宅の建て方についてみると、66.3%が共同住宅であり、一戸建ては全体の 31.4%となっています。持ち家では一戸建ての割合が 54.8%、共同住宅が 43.6%となっている一方で、借家では、92.9%が共同住宅となっており、一戸建ての比率は 4.6%と低い状況です。

住宅の構造種別については、木造（防火木造を含む）が 41.1%、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 48.0%、鉄骨造が 10.7%となっています。一戸建てでは、木造が 36.9%、防火木造が 57.2%と、木造が約 9 割を占めているのに対し、共同住宅では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 71.4%、鉄骨造が 14.2%と非木造の割合が約 8.5 割を占める結果となっています。

住宅の所有関係別建て方構成比



	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅総数	218,380	68,660	4,740	144,890	90
持ち家	112,350	61,580	1,710	49,030	20
借家	95,730	4,380	2,380	88,970	-
公営の借家	2,020	-	-	2,020	-
都市再生機構(UR)・公社の借家	2,410	-	-	2,410	-
民営借家	84,770	4,190	2,270	78,320	-
給与住宅	6,530	190	110	6,220	-

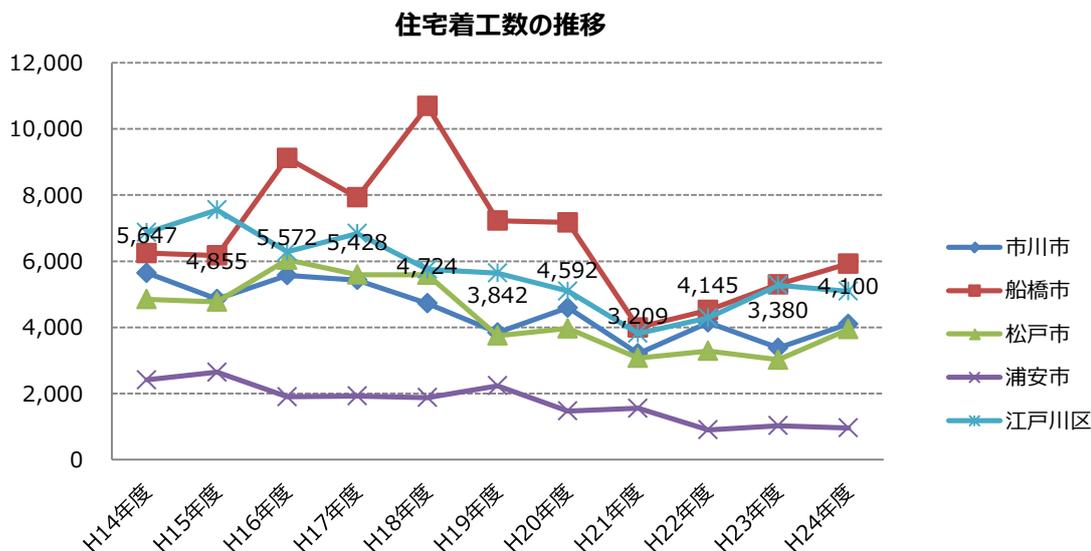
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅総数	220,500	70,350	4,800	145,070	280
木造 (防火木造を除く)	36,110	25,990	1,630	8,390	100
防火木造	54,510	40,250	1,790	12,370	100
鉄筋・鉄骨コンクリート造	105,930	1,570	680	103,620	60
鉄骨造	23,630	2,310	710	20,590	20
その他	320	220	-	100	-

(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局))

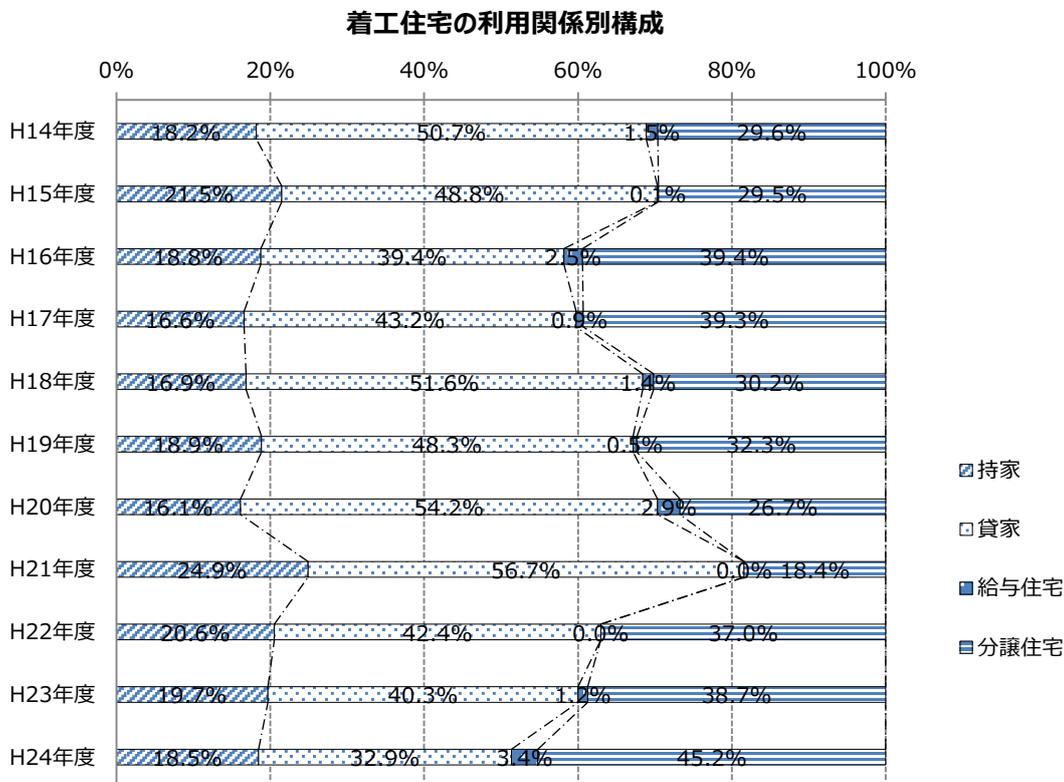
(4) 着工住宅の状況

平成 24 年度の本市の新築住宅着工数は、4,100 戸であり、ここ数年の新築戸数は 3,000～4,000 戸台の水準で推移しています。

利用関係別では、平成 23 年度新築住宅は貸家の割合が 40.3%、分譲住宅が 38.7%でしたが、平成 24 年度は貸家の割合が 32.9%、分譲住宅が 45.2%と分譲住宅の割合が高くなっています。

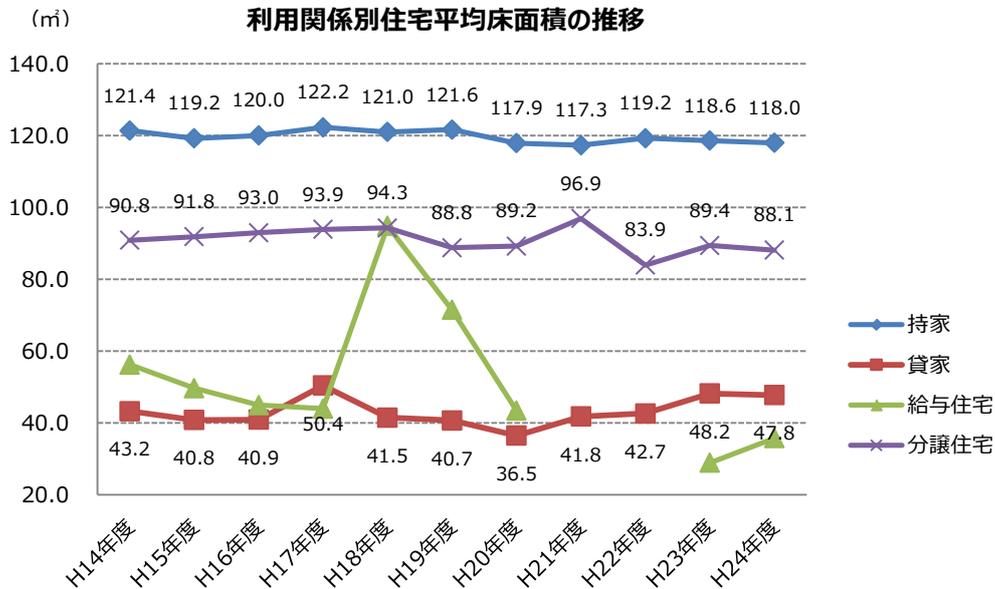


(資料：建築統計年報)

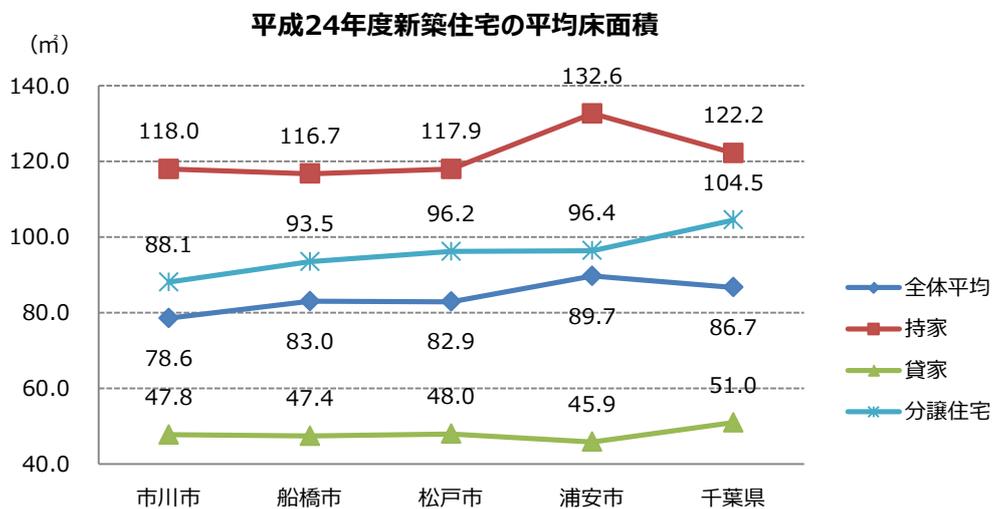


(資料：建築統計年報)

着工住宅の戸当たり床面積をみると、持家が最も大きく、120 m<sup>2</sup>前後の数値で推移しています。一方、貸家は持家や分譲住宅に比べて床面積が小さいですが、ここ数年は増加傾向にあります。平成 24 年度の新築住宅の平均床面積については、近隣他市と大きな差はないものの、全体平均が 78.6 m<sup>2</sup>、分譲住宅が 88.1 m<sup>2</sup>と他市よりやや小さい値となっています。



(資料：建築統計年報)



(資料：建築統計年報)

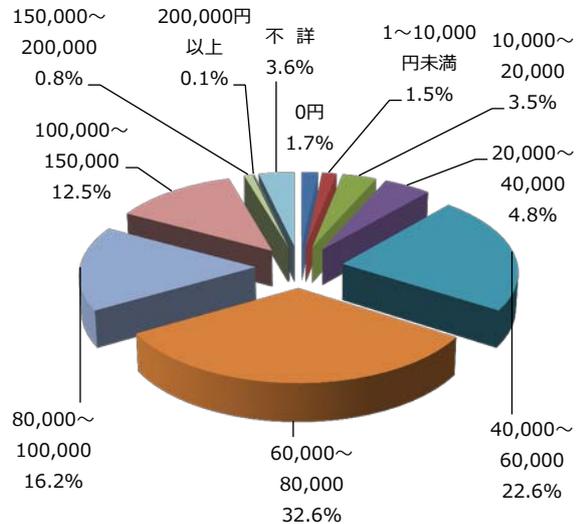
### (5) 借家家賃

平成 25 年 10 月時点での市内の借家の一か月当たりの家賃は、68,015 円であり、県下でも比較的高い水準といえます。また、一か月当たりの平均家賃は 6～7 万円台が 32.6%と最も多く、4～5 万円台 (22.6%)、8～9 万円台 (16.2%) がこれに次いでいます。

### 借家の平均家賃

	1か月当たり家賃 (円)
市川市	68,015
船橋市	60,953
松戸市	56,525
浦安市	73,061
江戸川区	73,303
千葉県	56,855

### 借家の家賃別構成比



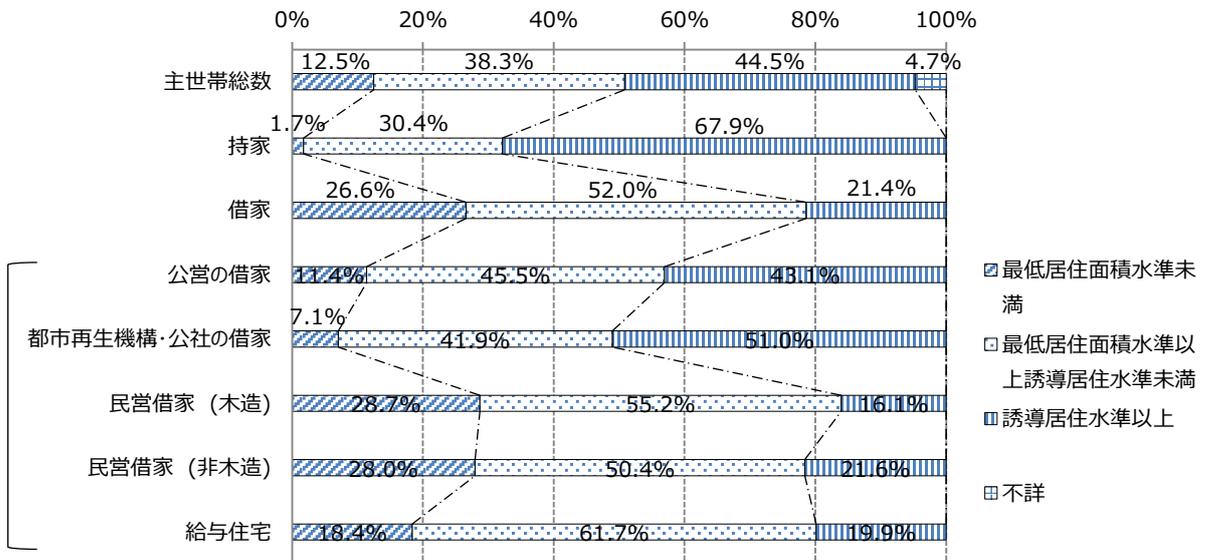
(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局))

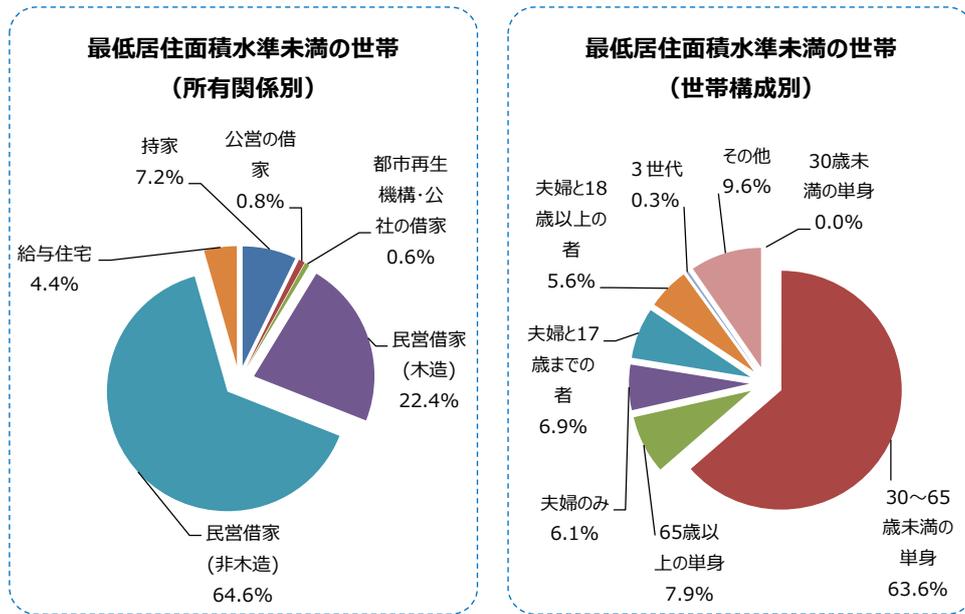
### (6) 居住水準

世帯総数に対し、最低居住面積水準未満の世帯の割合は12.5%、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 44.5%となっています。持ち家については、大半が最低居住面積水準を上回っている一方で、借家の最低居住水準の満足率がやや低い状況であり、中でも民間借家が特に低くなっています。

最低居住面積水準未満世帯の所有関係別の内訳をみると、民間借家が 87.0%を占めており、世帯構成別では、「30 歳以上 65 歳未満の単身世帯」の割合が 63.6%を占めています。これは、狭いワンルームに住む単身の社会人が多いことが一因と考えられます。

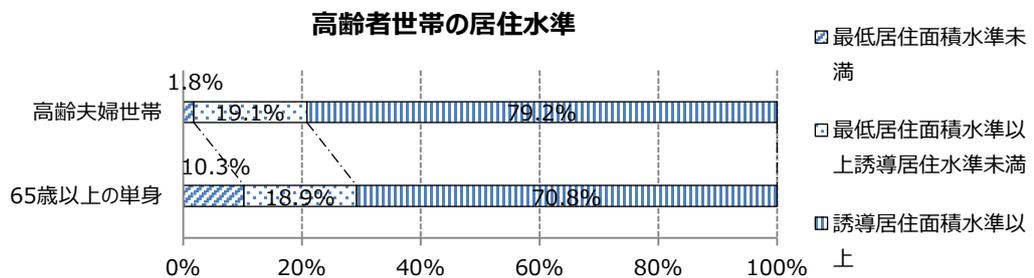
### 所有関係別の居住水準





(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局))

高齢者世帯の居住水準については、全世帯と比較して、誘導居住水準以上の世帯の割合が高く、最低居住水準未達の世帯の割合は低くなっています。高齢単身者の最低居住面積水準未達の割合が 10.3%となっているのに対し、高齢夫婦世帯では 1.8%とさらに低い値になっています。



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局))

(参考) 住生活基本計画における世帯人員別の居住水準面積例

		世帯人数別の住戸専用面積 (例) (単位: m <sup>2</sup> )			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

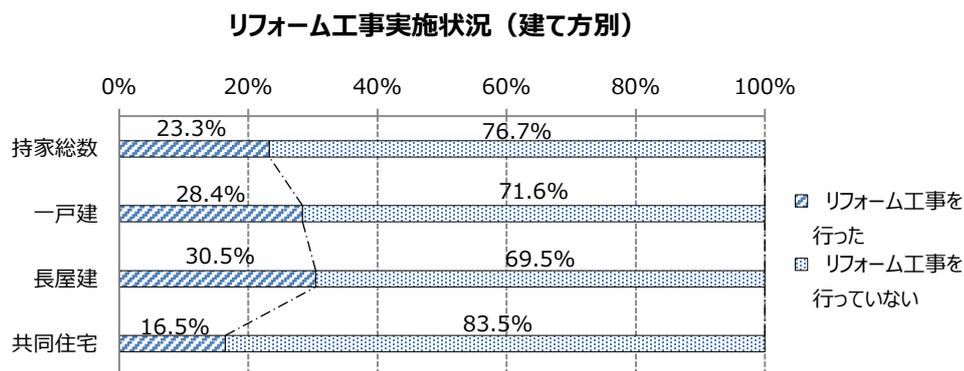
【 】内は、3~5 歳児が 1 名いる場合

(7) 耐震化の状況

市内の住宅全体の耐震化率は、平成 19 年末時点で約 85%でしたが、平成 25 年には、88.5%にまで上昇しています。市川市耐震改修促進計画において、平成 27 年までに耐震化率を 90%以上にすることが目標とされています。

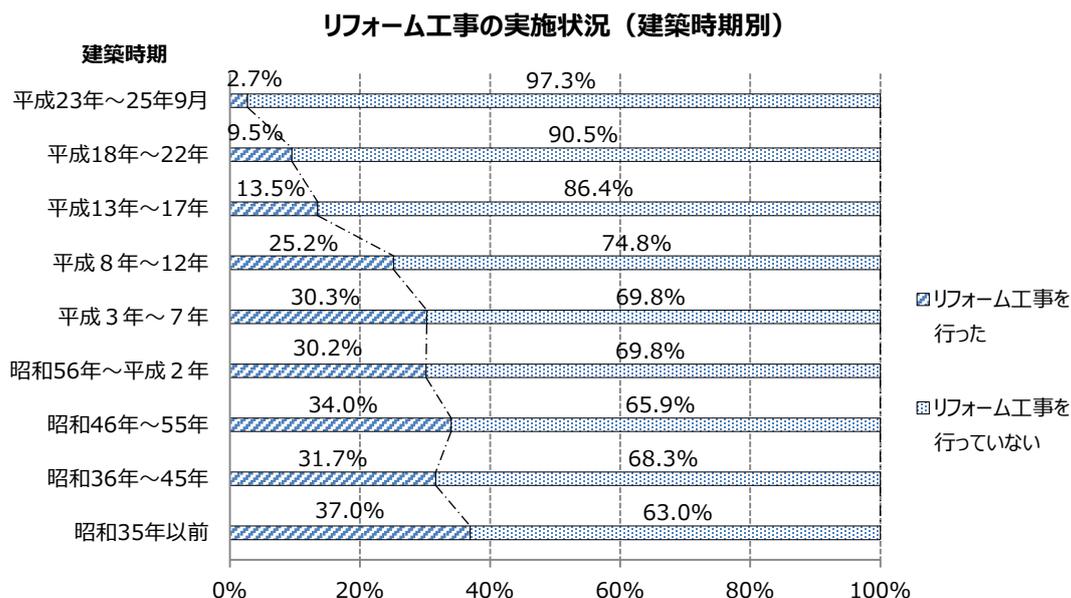
(8) リフォーム工事の実施状況

平成 25 年 10 月時点で、市内の持ち家の 23.3%がリフォーム工事を行っており、一戸建におけるリフォーム工事の実施率は、28.4%であるのに対し、共同住宅は 16.5%とやや低い値となっています。



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

また、築年別のリフォーム工事の実施状況をみると、概ね建築時期が古くなるほど、リフォーム工事実施率が高くなる傾向にあり、平成 3 年以前に建築された住宅については、30%以上がリフォームされている結果となっています。



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

(9) 高齢者等のための設備の設置状況

平成 25 年 10 月時点で、65 歳以上の世帯員のいる主世帯のうち、高齢者等のための設備を備えた住宅の割合は 61.6%となっています。持家については 68.1%が何らかの設備を有しているのに対し、借家については 30.6%と持家と比較すると低い値になっています。

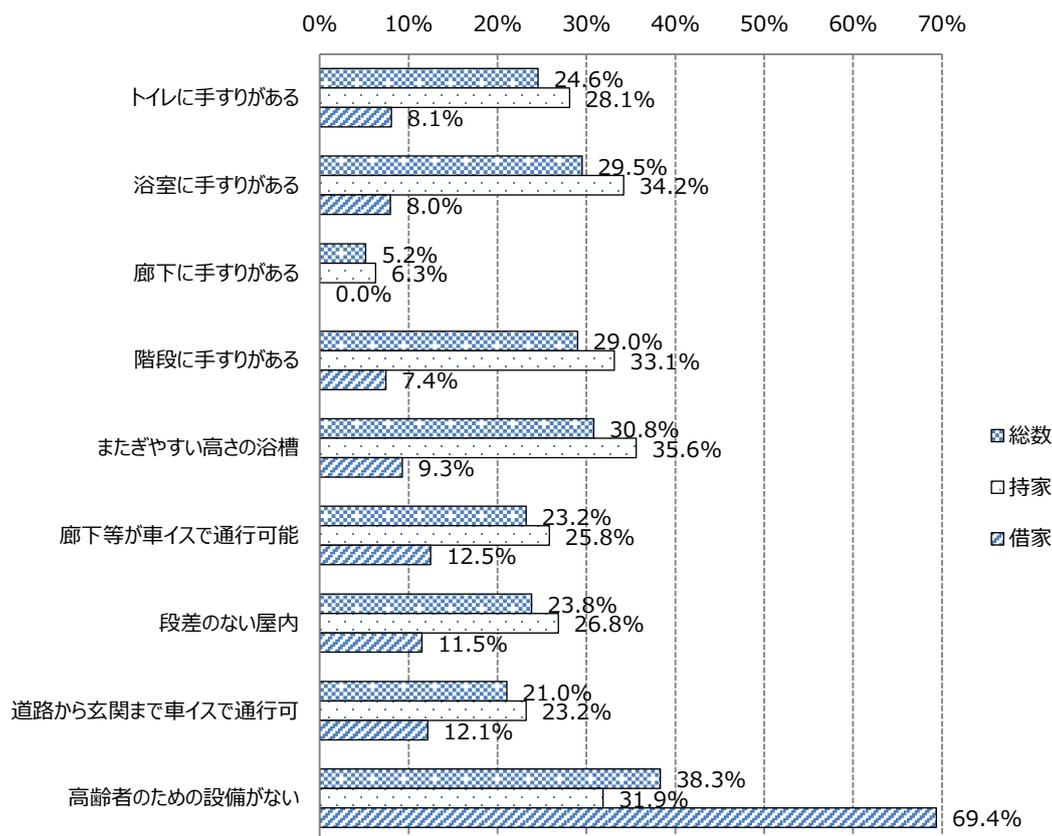
項目別では、「浴室の手すり」や「またぎやすい浴槽」といった項目については、設置率が比較的高い一方で、「廊下の手すり」については約 5%と低い値になっています。

高齢者等のための設備を備えた住宅の割合

	65歳以上の世帯員の いる主世帯総数	高齢者等のための設 備がある	高齢者等のための設 備はない	高齢者等のための設 備のあるものの割合
総数	66350	40840	25430	61.6%
持ち家	53,860	36,690	17,170	68.1%
借家	11,290	3,460	7,830	30.6%

(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

高齢者等のための設備の設置状況



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

(10) 省エネルギー設備の設置状況

平成 25 年 10 月時点での住宅の省エネ設備の設置状況については、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率は 20.9%と比較的高い数値であるものの、太陽光を利用した設備の設置率は 1.6%と低い状況です。

また、一戸建てにおける省エネ設備の設置率は、長屋や共同住宅に比べ高い値となっています。

省エネルギー設備の設置状況

	総数	太陽熱を利用した温水機器等を設置したもの	太陽光を利用した発電機器を設置したもの	二重サッシ又は複層ガラスの窓を設置したもの
住宅総数	220,500	1,760	3,450	46,080
設置率		0.8%	1.6%	20.9%
一戸建	70,350	1,530	2,340	22,720
設置率		2.2%	3.3%	32.3%
長屋建	4,800	60	40	280
設置率		1.3%	0.8%	5.8%
共同住宅	145,070	170	1,070	23,060
設置率		0.1%	0.7%	15.9%

(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局) )

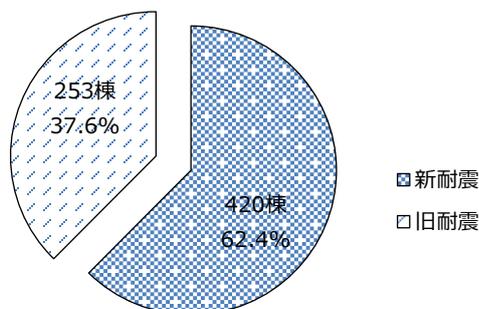
(11) 分譲マンションの状況

本市が平成 22 年度に分譲マンション実態調査を行った時点で完成していた分譲マンションは 673 棟であり、568 の管理組合が存在していました。そのうち、完成年が昭和 56 年以前、旧耐震基準で建てられたと推測される分譲マンションは 253 棟で、全体の 37.6%となっています。

分譲マンションは、管理組合の活動が適正に行われ、区分所有者の合意のもと維持管理が行われる必要がありますが、実態として管理組合のないものが 1979 年以前に完成したマンションを中心に存在するほか、築年数の古いマンションでは、居住者の高齢化により、管理組合の運営が困難な状況のものもあります。また、分譲マンションの空き室がないものの割合は 61.2%、賃貸戸数の割合は 12.7%となっており、高経年マンションほど空室の割合、賃貸戸数の割合は高くなる傾向にあります。

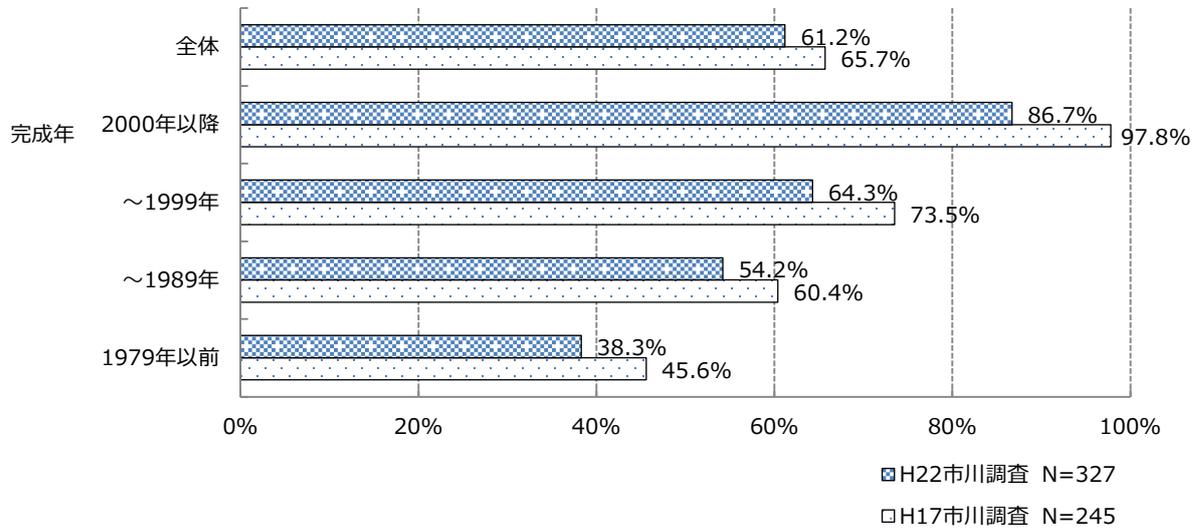
高齢化・賃貸化・空室化は今後も高経年マンションで進行する可能性があり、管理組合の適正な運営に向けた取り組みが必要になると考えられます。

新旧耐震基準マンション棟数 (N=673棟)



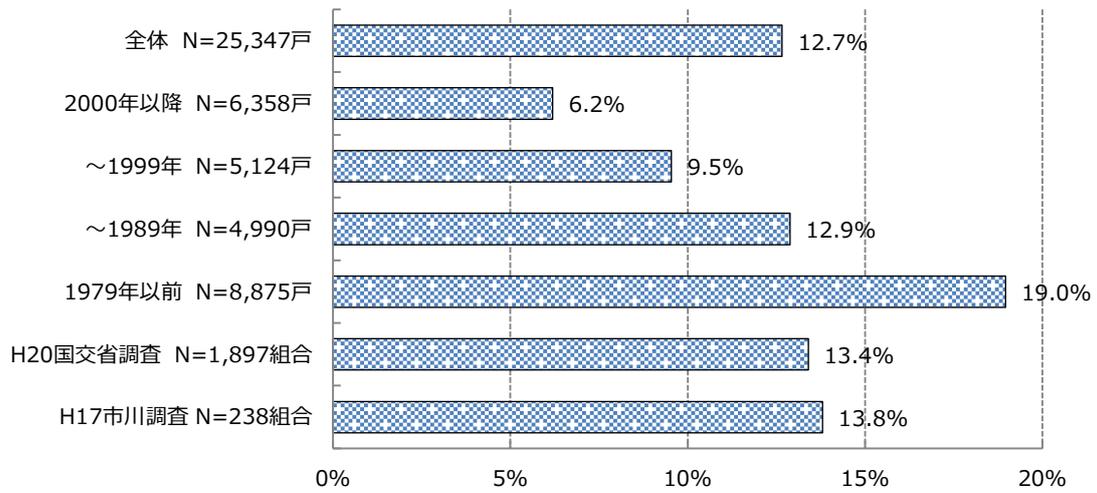
(資料：平成 22 年度市川市分譲マンション実態調査)

### 空室がないものの割合（完成年別）



(資料：平成 22 年度市川市分譲マンション実態調査)

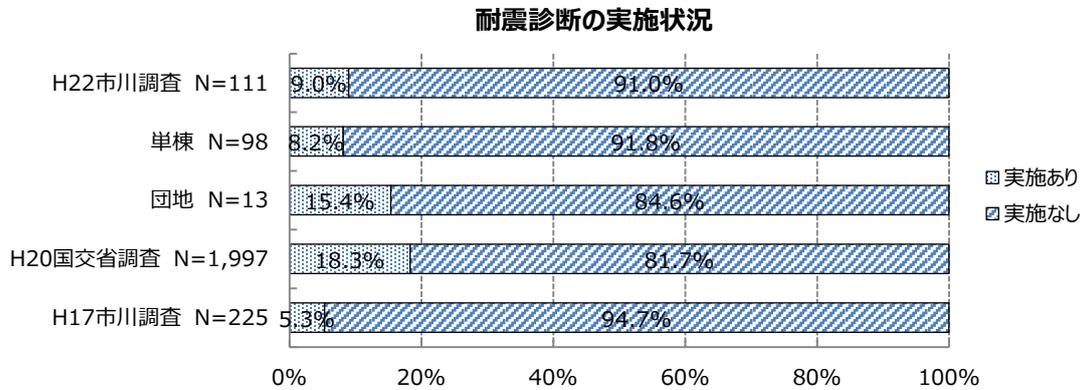
### 総戸数に対する賃貸率（完成年別）



(資料：平成 22 年度市川市分譲マンション実態調査)

■耐震診断の実施状況

昭和56年6月より前に建築確認通知を受け工事着工したマンションの耐震診断の実施率は、9.0%となっています。単棟型より団地型の方が実施率は良いものの、高い状況にはありません。

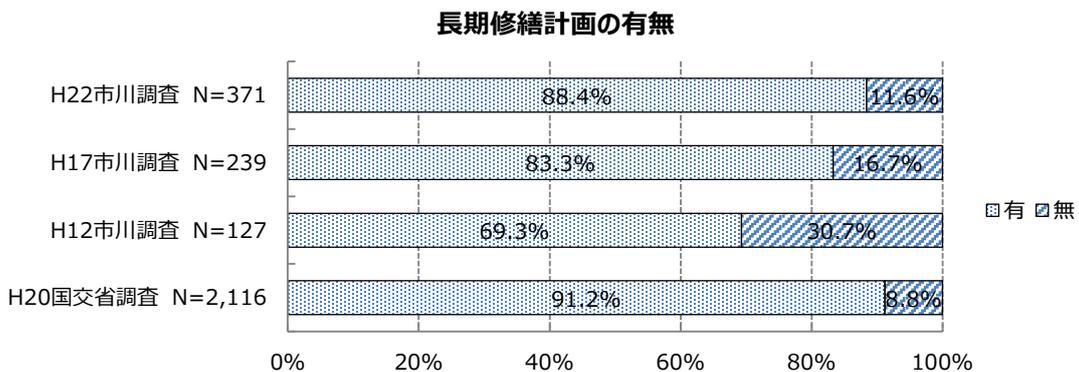


(資料：平成22年度市川市分譲マンション実態調査)

■長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画のあるマンションは88.4%で、前回調査時より増加しており、平成20年国土交通省調査とほぼ同じ傾向を示しています。長期修繕計画が無いと回答したマンションの理由で最も多いのは、「小規模なので必要が無い」というものでした。

長期修繕計画は、将来25年～30年の間に想定される修繕工事の内容とそのため資金計画を定めたもので、マンションの経年劣化に対応して適切な修繕を行うためには、長期修繕計画の策定が必要不可欠です。



(資料：平成22年度市川市分譲マンション実態調査)

### 用語の説明

新耐震基準：建築基準法に基づく現行の耐震基準で昭和 56 年 6 月 1 日に導入されたもの。

中規模(震度 5 強程度)の地震に対してほとんど損傷せず、大規模(震度 6 強～7 程度)の地震に対して倒壊・崩壊しないことの検証を行うこととされている。

防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅も含める。

共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2 階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」に含む。

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

## 2-4. 住まいに対する市民の意識

### ■住宅、住環境、住生活の満足度等

平成26年3月に市民意向調査（20歳以上の3,000人無作為抽出、有効回答数1,417、有効回答率47.2%）を実施しました。

「住宅」に対する満足度（「満足」「まあ満足」を合わせた割合）は67.5%、「住環境」に対する満足度は約68.8%、住宅と住環境で成り立つ「住生活」に対する満足度は約71.5%と比較的良好な結果が得られています。

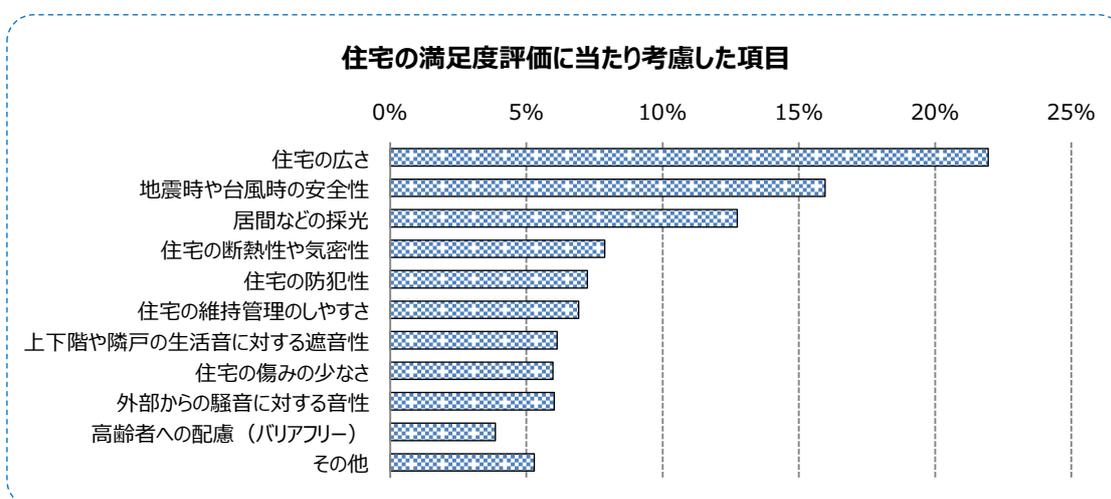
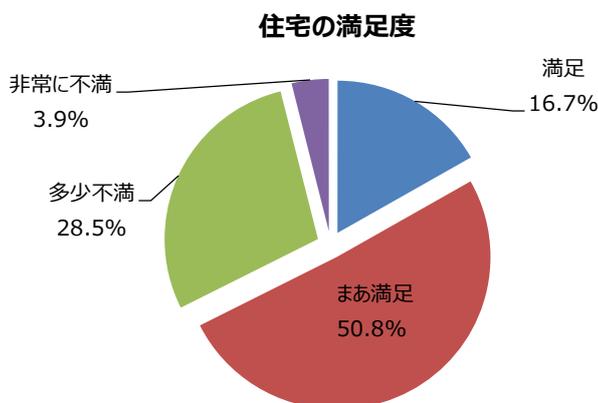
その他、「住宅の安全性」、「耐震性」、「景観」については、約30~45%が「非常に不満」「多少不満」と回答していますが、耐震性については、不満の割合が他の項目よりやや高くなっています。

住宅の確保の困難性については、約25%が困難さを感じている結果となっています。

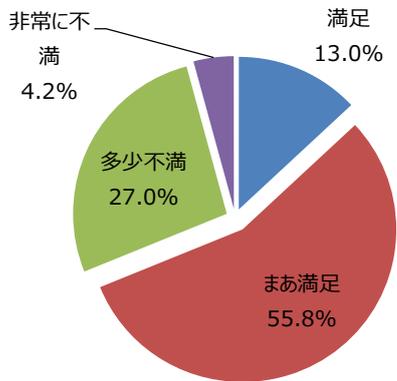
### ■住宅、住環境の評価に当たっての考慮事項

住宅の評価に当たり考慮した項目は、「住宅の広さ」が21.9%で最も多く、次いで「地震時や台風時の安全性」が16.0%となっています。

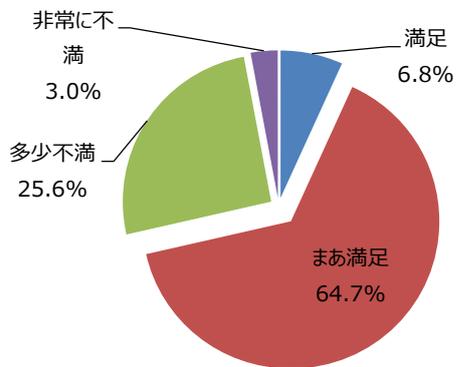
また、住環境の評価に当たり考慮した項目は、「日常の買物、医療・福祉施設などの利便」が22.2%で最も多く、次いで「通勤、通学の利便」が18.0%となっています。



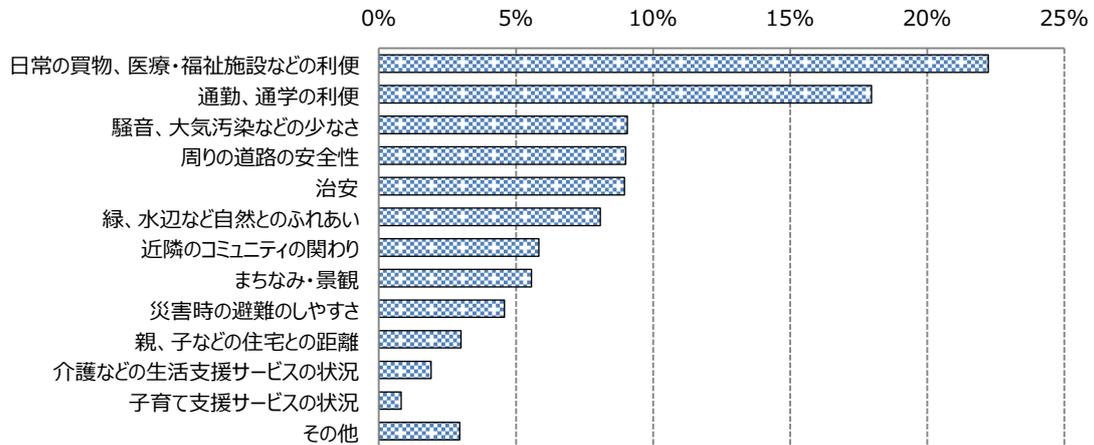
### 住環境（周りの環境）の満足度



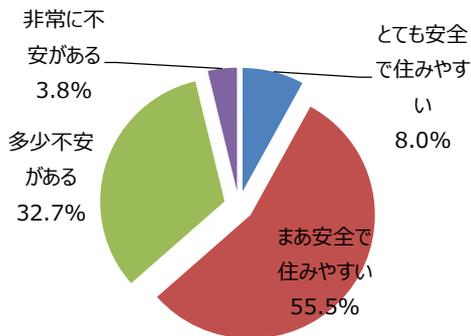
### 住生活（住宅+住環境）の満足度



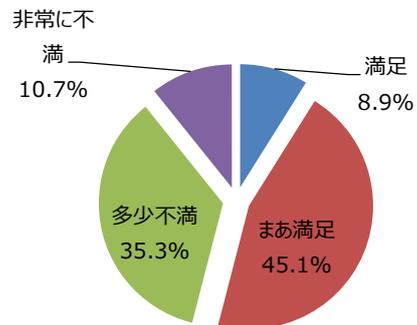
### 住環境の満足度評価に当たり考慮した項目

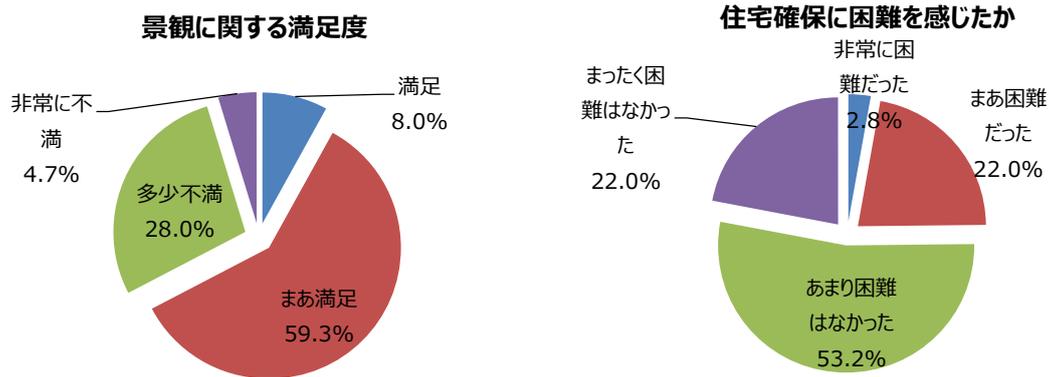


### 住まいは安全で、住みやすいか



### 耐震性に関する満足度

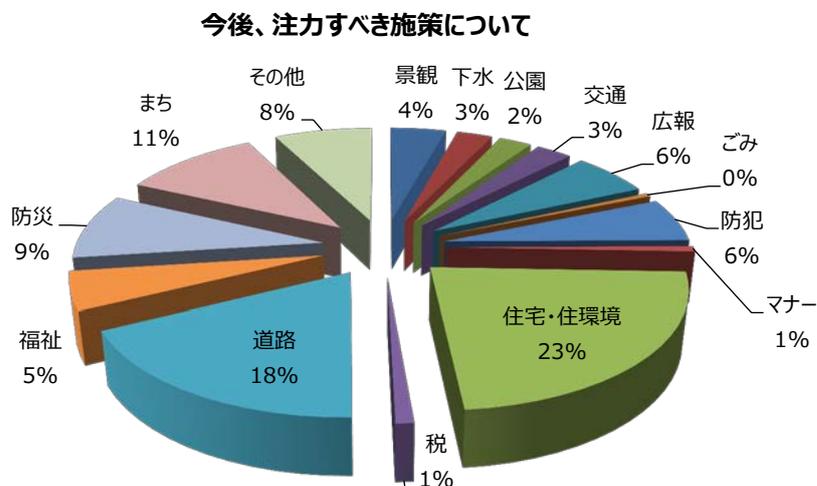




■ 今後、市が注力すべき施策について

住宅に関する施策で、今後市が注力すべきものについての回答結果（有効回答数＝347）は、空き家対策、市営住宅の整備や耐震化の推進など、「住宅・住環境」に関するものが 23%を占めており、その他には、道路の拡幅、歩道の整備や段差解消など、「道路」に関するものが 18%、都市計画や開発など「まちづくり」に関するものが 11%となっています。

また、「住宅・住環境」に関するものの具体的な内容については、住宅の取得や改修に対する補助などの「住宅政策」に関するものが最も多く、その他には「空き家」の管理や活用に関するもの、「耐震」に関するものが多くなっています。



## 2-5. 現状と課題

### ■人

- ・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いるほか、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。
- ・都市基盤の整備状況については、一人当たりの公園面積が国や県の平均を下回っているほか、下水道整備にやや遅れが見られます。
- また、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。
- ・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、上記手法に加えて、**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。

### ■住宅ストック

- ・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。
- ・高齢者のための設備がない住宅は、高齢者が住む住宅全体の 4 割程度存在しており、借家に限っては約 7 割にのびます。
- ・借家の家賃水準はやや高いものとなっています。
- ・省エネルギー設備の設置率は、低い状況にあります。
- ・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。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。

#### ■分譲マンション

- ・分譲マンション実態調査を行った平成 22 年度時点で、昭和 56 年以前に建築された分譲マンションの割合は約 38%であり、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が、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の状況

- ・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**」、「**住環境**」、住宅と住環境を合わせた「**住生活**」については、それぞれの項目について、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。
- ・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。

### 3. 基本的な方針

#### □住生活基本計画の「基本理念」と「基本目標」

今回の策定にあたり、従前の計画である「市川市住宅マスタープラン」を検証し、「健康で安心してともに住みつけられる いちかわの住まいとまちづくり」という基本理念をほぼ継承したシンプルな基本理念を設定しました。

### 3-1. 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

### 3-2. 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

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>

### 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

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>

### 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

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

## 4. 施策の方向性と主要施策

### 4-1. 基本目標と施策の方向性、主要施策

基本目標を達成するための施策の方向性を示します。

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	主要施策
1 住宅確保要配慮者への居住支援	1-① 公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と運用
	1-② 民間住宅における住宅セーフティネット構築 (居住支援)
	1-③ 災害時の住宅の確保
2 高齢者、子育て世帯の暮らしやすさの向上	2-① 高齢者の暮らしやすさの向上
	2-② 子育て世帯の暮らしやすさの向上
	2-③ 住生活を支援する「場」づくり

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	1-① 住宅の耐震化等の促進
	1-② 高経年マンション等の維持管理・建替え支援
	1-③ 空き家の適正管理
	1-④ 住宅の防犯性の向上
2 住宅ストックの良質化	2-① リフォームに関する支援
	2-② マンション管理組合の運営等に対する支援
	2-③ 良質な住宅の普及促進
	2-④ 環境に配慮した住宅の普及
3 住宅ストックの活用	3-① 空き家ストックの活用
	3-② 中古住宅の流通促進

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	1-① 住環境のバリアフリー化の推進
	1-② 魅力あるまち並み景観の形成

## 4-2. 関連する計画等

基本目標の達成には、市川市総合計画（第2次基本計画）及び市の各部門計画とともに、全国計画等との連携が必要です。関連する計画等を以下に示します。

市川市住生活基本 計画 基本目標	関連する市の計画		関連する全国計画、 法律等
	第2次 基本計 画	部門計画	
<b>I 誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます</b>			
1	住宅確保要配慮者への居住支援	基本目標1 ・公営住宅等長寿命化計画 ・障害者計画 ・地域防災計画	・全国計画－目標3 ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
2	高齢者、子育て世帯の暮らしやすさの向上	基本目標1 ・高齢者福祉計画 ・地域福祉計画 ・子ども・子育て支援事業計画	・全国計画－目標1及び2 ・高齢者の居住の安定確保に関する法律
<b>II 安全で快適な住まいづくりをすすめます</b>			
1	住宅ストックの安全性確保	基本目標3 ・耐震改修促進計画 ・防犯まちづくり基本計画 ・空家等対策計画	・全国計画－目標5及び6 ・建築物の耐震改修の促進に関する法律 ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律 ・空家等対策の推進に関する特別措置法 ・市川市空家等の適切な管理に関する条例
2	住宅ストックの良質化	基本目標3 ・みどりの基本計画 ・地球温暖化対策実行計画（区域施策編）	・全国計画－目標4及び5 ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律 ・都市の低炭素化の促進に関する法律
3	住宅ストックの活用	基本目標3 ・空家等対策計画	・全国計画－目標4及び6
<b>III 市川らしい魅力ある住環境づくりをすすめます</b>			
1	市川らしい住環境の形成	基本目標3及び4 ・都市計画マスタープラン ・交通バリアフリー基本構想 ・景観基本計画 ・みどりの基本計画 ・塩浜地区まちづくり基本計画	・全国計画－目標8 ・高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ・千葉県福祉のまちづくり条例

## 5. 具体的施策と実施事業

第1節では、第4章に記載した施策の方向性・主要施策に対応する具体的施策について示します。また、第2節では、年度毎に各部門で推進される事業及び今後新たに実施すべき事業を示します。

今後、それぞれの事業のアウトプットにより達成状況を評価していき、目標が具体的に展開・推進されているかを判断します。

※具体的施策、実施事業の記号について：

「○」現在も進めており、今後も継続していくもの

「□」今後、新規に行うもの

## 5-1. 具体的施策

### 基本目標Ⅰ 誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます

#### 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。

(市営住宅を中心とした公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理、運用を進めるとともに、民間賃貸住宅ストックを有効に活用していくための仕組みづくりを、民間の不動産事業者や福祉部門と連携して進めます。)

施策	<b>1-① 公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と運用</b> 公共賃貸住宅としては、市営住宅、県営住宅、UR都市機構の賃貸住宅があります。県やURへの働きかけを継続して行うとともに、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。 <hr/> <input type="radio"/> 公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持管理 <input type="radio"/> 市営住宅入居の適正管理
	<b>1-② 民間住宅における住宅セーフティネット構築（居住支援）</b> 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は、入居支援及びその後の居住支援を行う仕組みが必要です。 現在行っている「高齢者民間賃貸住宅あっせん制度」や障害のある方への「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」などを継続するとともに、国が進める居住支援協議会の仕組みが市において機能し、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。 <hr/> <input type="radio"/> 居住支援の仕組みづくり（居住支援協議会） <input type="radio"/> 民間賃貸住宅等への入居支援 <input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の整備の促進
	<b>1-③ 災害時の住宅の確保</b> 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。 <hr/> <input type="radio"/> 応急仮設住宅建設候補地の確保 <input type="checkbox"/> 一時的な住宅としての借上げ民間賃貸住宅の確保

## 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。

(福祉部門、子育て部門との連携により施策を展開していきます)

施策	<b>2-① 高齢者の暮らしやすさの向上</b>
	高齢社会は現実のものとなり、市内でも高齢夫婦世帯、高齢単身世帯が増加しています。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ます。
	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 高齢者の居住の安定確保に向けた計画の必要性の検討</li><li><input type="checkbox"/> 「サービス付き高齢者向け住宅」の適正供給の誘導（質のよい住宅）</li><li><input type="checkbox"/> 心身の変化や生活状況に応じた高齢者向けの住宅施策の推進</li></ul>
	<b>2-② 子育て世帯の暮らしやすさの向上</b>
	市内では、高齢化とともに少子化も進んでいます。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ます。
	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 子育て世帯の住宅確保等に対する支援</li><li><input type="checkbox"/> 子育て世帯をサポートする住環境の整備</li></ul>
	<b>2-③ 住生活を支援する「場」づくり</b>
	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。
	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 地域ケアシステム拠点、交流拠点（サロン、子育て支援等）の設置</li><li><input type="checkbox"/> 住宅団地の地域福祉拠点整備の検討</li></ul>

## 基本目標 II 安全で快適な住まいづくりをすすめます

### 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。

施策	<b>1-① 住宅の耐震化等の促進</b>
	<p>市内には、未だ昭和 56 年以前の木造住宅が多く、また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ます。</p> <p style="text-align: center;">○耐震診断・耐震改修の推進</p>
	<b>1-② 高経年マンション等の維持管理・建替え支援</b>
	<p>高度成長期を中心に増加した分譲マンションですが、法定耐用年数を目安にしてみると 2018 年には 20 棟が築 47 年以上となり、建替え問題が顕在化してきます。また民間賃貸住宅でも老朽化が進んでいます。これらの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。</p> <p style="text-align: center;">○高経年マンション・賃貸住宅の維持管理・建替え支援</p>
	<b>1-③ 空き家の適正管理</b>
	<p>人口減少社会において空き家は全国的な問題となっていますが、市内でも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。</p> <p style="text-align: center;">○空き家化の予防と適切な管理 ○管理不全な状態の是正</p>
	<b>1-④ 住宅の防犯性の向上</b>
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">○住宅の防犯性向上の支援</p>

## 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。

施策	<b>2-① リフォームに関する支援</b>
	既存住宅ストックの機能の維持・向上のためには、リフォームが欠かせませんが、工事に対する様々な疑問・不安を解消するため、市では、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には、適切にバリアフリー改修を行っていく必要がありますが、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。
	○リフォーム相談窓口開設及びリフォーム支援情報の提供 ○バリアフリー改修の支援
	<b>2-② マンション管理組合の運営等に対する支援</b>
市内には約 700 棟の分譲マンションがあります。これらのマンションで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。	
○マンション管理支援事業の推進	
<b>2-③ 良質な住宅の普及促進</b>	
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。	
○長期優良住宅の普及促進 ○低炭素住宅の普及促進	
<b>2-④ 環境に配慮した住宅の普及</b>	
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。	
○住宅の環境性能の向上 ○住宅・住宅地の緑化の推進	

### 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。

施策	<b>3-① 空き家ストックの活用</b>
	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。
	-----
	○空き家の活用策の研究 ○空き家の活用制度の周知
	<b>3-② 中古住宅の流通促進</b>
	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。
	-----
	○中古住宅流通・リフォーム活性化に向けた取り組み

## 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

### 1 市川らしい住環境の形成

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。

施策	<b>1-① 住環境のバリアフリー化の推進</b>
	<p>市内の建物や道路のバリアフリーを進め、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。</p> <hr style="border-top: 1px dashed #000;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公益的施設等のバリアフリー化の推進</li> <li>○道路整備による移動の円滑化推進</li> </ul>
	<b>1-② 魅力あるまち並み景観の形成</b>
	<p>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。</p> <p>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。</p> <hr style="border-top: 1px dashed #000;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>○規制誘導手法の活用促進による良好な景観形成</li> <li>○住民主体のまちづくり活動、「ガーデニング・シティ いちかわ」活動の支援</li> <li>○公園整備、緑の保全の推進</li> <li>○市街地開発事業の推進</li> </ul>

## 5-2. 実施事業

基本目標Ⅰ 誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます

<b>1 住宅確保要配慮者への居住支援</b>	
1-① 公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と運用	
	○公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持管理
	○市営住宅営繕事業（長寿命化、高齢化対応）
	○市営住宅入居の適正管理
	○市営住宅の入居希望者の登録制度
1-② 民間住宅における住宅セーフティネット構築（居住支援）	
	○居住支援の仕組みづくり（居住支援協議会）
	○県居住支援協議会の活用
	○民間賃貸住宅等への入居支援
	<input type="checkbox"/> 入居時の保証制度等の検討
	○高齢者民間賃貸住宅あっせん制度
	○住宅入居等支援事業（居住サポート事業）
	○高齢者福祉住宅（友愛住宅）
	○市川市民間賃貸住宅家賃等助成制度
	<input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の整備の促進
	<input type="checkbox"/> 住宅確保要配慮者専用住宅化に係るリフォーム補助制度の検討
1-③ 災害時の住宅の確保	
	○応急仮設住宅建設候補地の確保
	○応急仮設住宅建設候補地の選定
	<input type="checkbox"/> 一時的な住宅としての借上げ民間賃貸住宅の確保
	<input type="checkbox"/> 賃貸住宅事業者との連携
<b>2 高齢者、子育て世帯の暮らしやすさの向上</b>	
2-① 高齢者の暮らしやすさの向上	
	<input type="checkbox"/> 高齢者の居住の安定確保に向けた計画の必要性の検討
	<input type="checkbox"/> 高齢者居住安定確保計画の必要性の検討
	○「サービス付き高齢者向け住宅」の適正供給の誘導（質のよい住宅）
	○良好なサービス付き高齢者向け住宅の整備（事前協議）
	（参考）サービス付き高齢者向け住宅登録制度（国、県）
	（参考）サービス付き高齢者向け住宅の供給支援（国、県）
	○心身の変化や生活状況に応じた高齢者向けの住宅施策の推進
	○特別養護老人ホーム等の福祉系施設の確保
	○あんしん住宅推進事業（バリアフリー）

2-② 子育て世帯の暮らしやすさの向上	
	○子育て世帯の住宅確保等に対する支援
	<input type="checkbox"/> 空き家の活用による子育て世帯の住宅確保の支援
	○あんしん住宅推進事業（子育てに対する配慮）
	○子育て世帯同居・近居スタート応援事業
	○多世代家族応援パスポート事業
	○子育て世帯をサポートする住環境の整備
	○ファミリーサポート・センター事業
2-③ 住生活を支援する「場」づくり	
	○地域ケアシステム拠点、交流拠点（サロン、子育て支援等）の設置
	○地域ケアシステム推進事業
	○地域子育て支援センター事業
	○親子つどいの広場事業
	○住宅団地の地域福祉拠点整備の検討
	（参考）スマートウェルネス拠点整備事業（国）

基本目標 II 安全で快適な住まいづくりをすすめます

<b>1 住宅ストックの安全性確保</b>	
1-① 住宅の耐震化等の促進	
	○耐震診断・耐震改修の推進
	○耐震診断・改修助成事業
	○無料耐震相談会、講演会、耐震出前講座の開催
	○危険コンクリートブロック塀等除却事業
1-② 高経年マンション等の維持管理・建替え支援	
	○高経年マンション・賃貸住宅の維持管理・建替え支援の検討
	○マンション長期修繕計画策定の支援
	○マンション建て替え検討・合意形成の支援
	（参考）マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正（国）
1-③ 空き家の適正管理	
	○空き家化の予防と適切な管理
	○適切な管理等に関する啓発等
	○管理不全な状態の是正
	○法に基づく指導等の実施
	○特定空家除却・跡地活用事業
	<input type="checkbox"/> 財産管理人制度等の活用
1-④ 住宅の防犯性の向上	
	○住宅の防犯性向上の支援（情報提供）
	○防犯まちづくり基本計画にもとづく啓発

2 住宅ストックの良質化	
2-① リフォームに関する支援	
	○リフォーム相談窓口開設及びリフォーム支援情報の提供
	○リフォーム相談窓口開設
	○バリアフリー改修の支援
	○住宅改修費助成（福祉部門）
	○あんしん住宅推進事業（バリアフリー）（再掲）
2-② マンション管理組合運営に対する支援	
	○マンション管理支援事業の推進
	○マンション管理士派遣事業
	○マンションセミナー、相談会の開催
	○マンション実態調査の実施
2-③ 良質な住宅の普及促進	
	○長期優良住宅の普及促進
	○長期優良住宅の認定
	○低炭素住宅の普及促進
	○低炭素住宅の認定
2-④ 環境に配慮した住宅の普及	
	○住宅の環境性能の向上
	○あんしん住宅推進事業（省エネ）
	○スマートハウス普及促進事業
	○住宅・住宅地の緑化の推進
	○緑化助成（・生垣助成・屋上等緑化助成・花壇設置助成・駐車場緑化助成）
3 住宅ストックの活用	
3-① 空き家ストックの活用	
	○空き家の活用策の研究
	○コンバージョン、福祉利用などの研究
	○空き家の活用制度の周知
	○「マイホーム借上げ制度」の周知
3-② 中古住宅の流通促進	
	○中古住宅流通・リフォーム活性化に向けた取り組み
	□既存住宅インスペクションの普及等の取り組み
	○「マイホーム借上げ制度」の周知（再掲）

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

1 市川らしい住環境形成	
1-① 住環境のバリアフリー化の推進	
	○公益的施設等のバリアフリー化の推進
	○千葉県福祉のまちづくり条例に基づく届出審査
	○道路整備による移動の円滑化推進
	○狭あい道路整備事業
	○まごころ道路整備事業
	○人にやさしい道づくり重点地区整備事業
1-② 魅力あるまち並み景観の形成	
	○規制誘導手法の活用促進による良好な景観形成
	○地区計画、建築協定、景観協定
	○住民主体のまちづくり活動、「ガーデニング・シティ いちかわ」活動の支援
	○都市景観形成事業（ガーデニング・シティ いちかわ）
	○公園施設維持管理事業（ガーデニング・シティ いちかわ）
	○公園整備、緑の保全の推進
	○公園緑地整備事業
	○青空こども広場整備事業
	○小塚山公園整備事業
	○市街地開発事業の推進
	○塩浜地区整備事業
	○JR 武蔵野線沿線まちづくり事業

## 6. 成果指標と進捗管理

### 6-1. 成果指標

基本理念、目標の達成状況を計る目安として成果指標を設定しています。これらは、市民意向調査や国の住宅土地統計調査などにより、定期的に把握していきます。

指標	現状値	目標値	方向
<b>基本理念 安全で安心して 住みつけられる いちかわの住まい</b>			
市民の住生活に関する満足度 (市民意向調査)	71.5% H25	75%	↗

指標	現状値	目標値	方向
<b>基本目標Ⅰ 誰もが暮らせる仕組みづくりをすすめます</b>			
住宅を確保することに困難を感じる市民 (市民意向調査)	24.8% H25	15%	↘
<b>1 住宅確保要配慮者への居住支援</b>			
最低居住面積水準未達率 (住宅・土地統計調査)	12.5% H25	早期解消	↘
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅数 (※千葉県あんしん賃貸住宅/協力店)	4戸/8店 H26	増加	↗
<b>2 高齢者、子育て世帯の暮らしやすさの向上</b>			
高齢者や障害者が暮らしやすいと感じる市民の割合 (市民意向調査)	42.8% H25	60%	↗
子育てしやすいとまちを感じる市民の割合 (市民意向調査)	68.2% H25	75%	↗

指標	現状値	目標値	方向
<b>基本目標 II 安全で快適な住まいづくりをすすめます</b>			
市民の住宅に関する満足度 (市民意向調査)	67.5% H25	70%	↗
<b>1 住宅ストックの安全性確保</b>			
住宅の耐震性に満足している市民の割合 (市民意向調査)	54% H25	75%	↗
耐震性を有する住宅ストックの比率 (市川市耐震改修促進計画)	92% H27	95% H32	↗
長期修繕計画を策定している組合の割合 (マンション実態調査)	88.4% H22	95%	↗
<b>2 住宅ストックの良質化</b>			
住宅が安全で住みやすいと感じる市民の割合 (市民意向調査)	63.5% H25	75%	↗
市のリフォーム施策に対する市民の認知度 (市民意向調査)	13.9% H25	50%	↗
誘導居住面積水準達成率 (住宅・土地統計調査)	44.5% H25	50%	↗
リフォーム実施戸数の割合 (住宅・土地統計調査)	23.3% H25	40%	↗
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 (住宅・土地統計調査)	61.6% H25	75%	↗
市のマンション施策に対する市民の認知度 (市民意向調査)	6.2% H25	50%	↗
<b>3 住宅ストックの活用</b>			
市の空き家に関する施策に対する市民の認知度 (市民意向調査)	7.2% H25	50%	↗

指標	現状値	目標値	方向
<b>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</b>			
市民の住環境（周辺環境）に関する満足度 (市民意向調査)	68.8% H25	75%	↗
<b>1 市川らしい住環境形成</b>			
移動が困難と感じたことがある市民の割合 (市民意向調査)	36.5% H25	30%	↘
まちの景観に満足している市民の割合 (市民意向調査)	67.3% H25	75%	↗

## **6 - 2. 進捗管理**

これらの指標・アウトプットをもとに、事業～施策の方向性～基本目標の達成状況を評価し、国や県の動き等を反映させながら、計画の見直しを行います。

また、実施する個別の事業においても、できる限り定量的なアウトプットを設定し、進捗度を確認します。

# 7. 計画の実現に向けて

## 7-1. 重要施策と地域別展開方針

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、下図に示す市内4区域の各状況を踏まえた上で、上記重要施策を展開することとします。

4区域の区分図



### ■ 高齢化

平成 26 年 3 月時点における本市の高齢者数は、91,484 人となっており、区域別に見ると、北西部における居住者が 23,745 人 (26.0%)、北東部が 25,533 人 (27.9%) と、北部に高齢者全体の半数以上が居住されています。次に人口に対する高齢者の割合 (高齢化率) について見ると、北西部が 25.1%、北東部が 23.9%と、北部は、南部 (13.8%)・中部 (18.3%) に比べ高齢化率が高くなっています。また、平成 16 年時点と比較すると、すべての区域で高齢化率は 6~7%程度上昇している状況です。

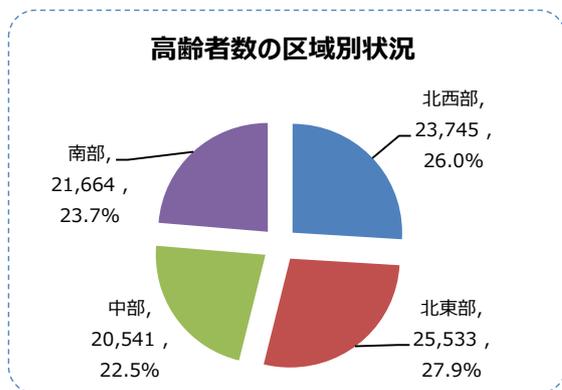
このような状況のもと、本計画では、基本目標Ⅰ－住居の確保－から基本目標Ⅱ・Ⅲ－住宅・住環境の良質化－までのすべての基本目標の中に、高齢者に関連する施策を設けており（下記関連施策参考）今後も高齢者が住みよい住環境の形成に注力していきます。

**【関連施策】**

- I－1－② 民間住宅における住宅セーフティネット構築（居住支援）
- I－2－① 高齢者の暮らしやすさの向上（高齢者の暮らしやすい住居の整備など）
- I－2－③ 住生活を支援する「場」づくり（交流拠点の設置など）
- Ⅱ－2－① リフォームに関する支援（住宅バリアフリー改修に対する支援）
- Ⅲ－1－① 住環境のバリアフリー化の推進（道路のバリアフリー化など）

人口・世帯等の区域別状況

	人口				世帯数	平均世帯人員
	15歳未満	15～64歳	65歳以上	合計		
北西部	11,482	59,238	23,745	94,465	43,450	2.17
	12.2%	62.7%	25.1%	100.0%		
北東部	13,756	67,656	25,533	106,945	47,224	2.26
	12.9%	63.3%	23.9%	100.0%		
中部	13,677	78,092	20,541	112,310	56,110	2.00
	12.2%	69.5%	18.3%	100.0%		
南部	20,666	114,235	21,664	156,570	79,155	1.98
	13.2%	73.0%	13.8%	100%		
合計	59,581	319,223	91,484	470,293	225,939	2.08



（資料：市川市）

## ■空き家

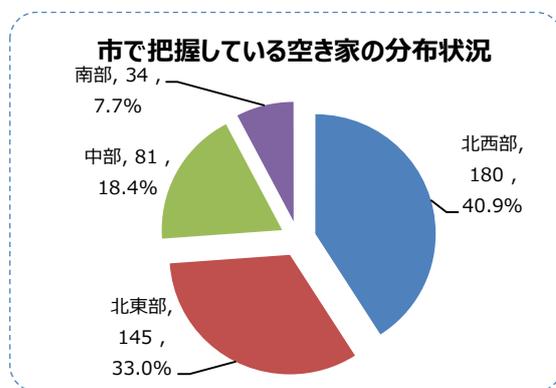
市が把握している空き家は、平成 26 年 3 月時点で 440 戸ですが、北部（北西部、北東部）にその 73.9%が存在している状況です。管理不全な空き家には、高齢者が施設等に入所した後に空き家となったもの、相続人等がはっきりしておらず管理者が不在のものも多く見受けられ、今後も管理不全な空き家は北部で増加する可能性があります。

本市では、平成 24 年度に「空き家等の適正な管理に関する条例」を制定し、その適正管理に関し助言・指導等を行ってきましたが、平成 26 年度に新たに「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されており、空き家問題については引き続き重点的に対応していきます。

### 【関連施策】

#### Ⅱ－１－③ 空き家の適正管理

#### Ⅱ－３－① 空き家ストックの活用



(資料：市川市)

## ■分譲マンション

本市にある分譲マンションは、平成 26 年 1 月時点で 701 棟ですが、南部に 319 棟（45.5%）、中部に 215 棟（30.7%）と中部・南部に多く存在しています。また 1981 年以前に完成したものは 253 棟であり、こちらも南部に 142 棟（56.1%）、中部に 58 棟（22.9%）と、中部・南部を中心に多く存在しています。マンションは、周辺環境に対する影響が大きく、適切な管理が特に重要になることから、マンション特有の問題を適切に解決し、円滑な管理組合運営が行えるよう、マンション管理セミナー・相談会の実施やマンション管理士の派遣等の支援を行います。また、合意形成の困難さなどの理由から、マンションの建替えは戸建て住宅と比較して容易に進まないこともあり、建替え検討に向けた支援と、耐震改修の推進や計画修繕調査への助成等、既存ストックを安全・快適に利用し続けるための維持管理に関する支援を行っていきます。

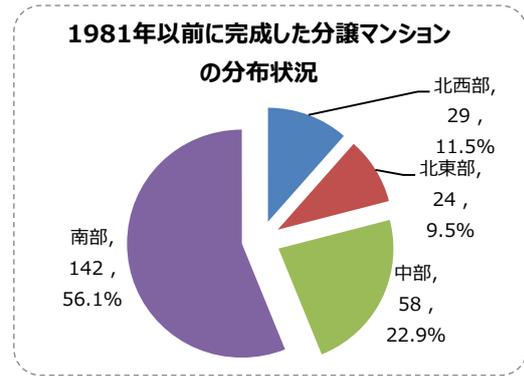
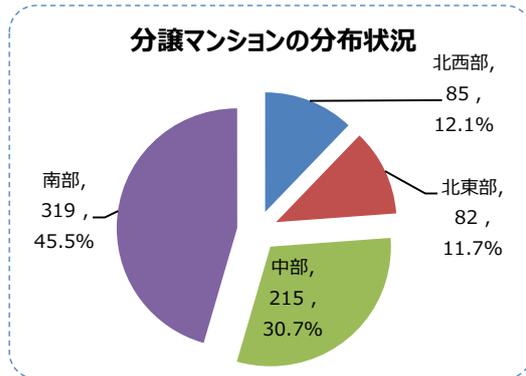
### 【関連施策】

#### Ⅱ－１－② 高経年マンション等の維持管理・建替え支援

#### Ⅱ－２－② マンション管理組合の運営等に関する支援

### 分譲マンションの区域別棟数

	1981年以前に完成	1982年以降に完成	合計
北西部	29	56	85
北東部	24	58	82
中部	58	157	215
南部	142	177	319
合計	253	448	701



(資料：市川市)

## 7-2. 計画実現に向けた体制

「安全で安心して住みつけられる」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、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。

### ●主な庁内関係部門

子育て世帯、高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者への施策・・・子ども政策部、福祉部  
住宅・住環境の整備に係る施策・・・街づくり部、道路交通部、水と緑の部、環境部、清掃部  
地域の安全・安心に係る施策・・・市民部、危機管理室

### ●主な外部関係機関

千葉県住まいづくり協議会  
独立行政法人都市再生機構

### ●主な民間団体

一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会  
一般社団法人 千葉県建築士会市川・浦安支部  
一般社団法人 千葉県建築士事務所協会 市川・浦安支部  
一般社団法人 首都圏マンション管理士会市川支部  
一般社団法人 千葉県マンション管理士会  
市川住宅リフォーム相談協議会  
市川市マンション管理組合連絡協議会

市川市住生活基本計画

平成27年3月策定（平成29年3月一部見直し）

編集：市川市 街づくり部 住環境整備課

千葉県市川市市川南2-9-12

TEL:047-334-1111(代表)