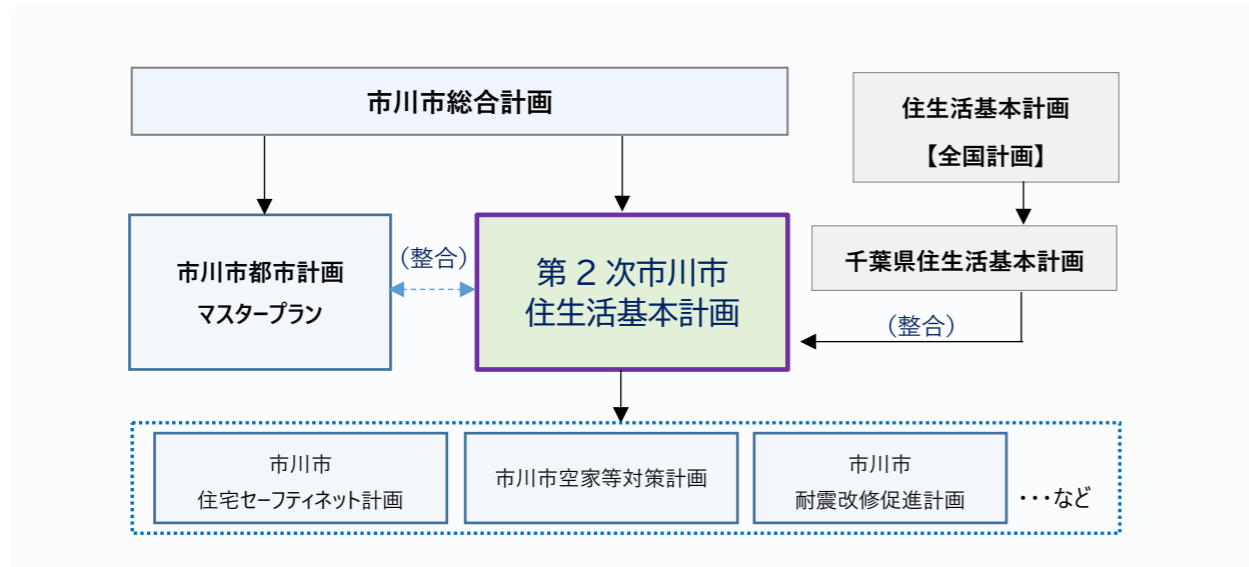


○ 第2次市川市住生活基本計画の概要

① 計画の目的と位置づけ

- 「安全で安心して住みつけられる いちかわの住まい」の実現に向け、本市の住宅施策を総合的・計画的に進めることを目的としています。
- 本計画は、住生活基本計画(全国計画)及び千葉県住生活基本計画の内容を踏まえ、市川市総合計画のもと、本市住宅施策の基本目標・施策の方向性等について定めるものです。



③ 住生活に関する主な現状と課題

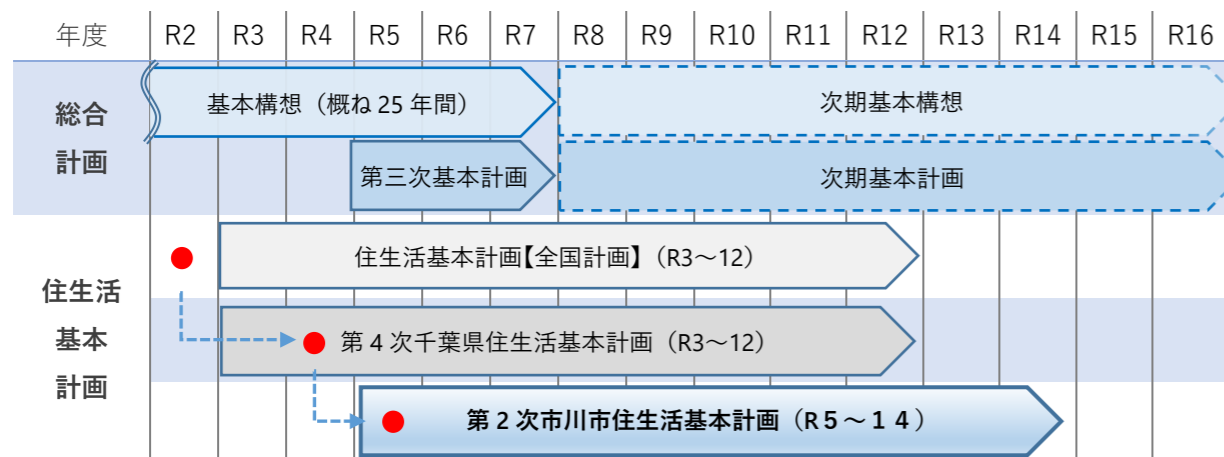
- 住生活基本計画(全国計画)が令和2年度、千葉県住生活基本計画が令和4年度にそれぞれ見直され、「新たな日常」への対応、カーボンニュートラルの実現、頻発・激甚化する災害対応などが重要視されることとなりました。
- 本市においても、下記に示すような、住生活に関する現状や課題が見られることから、これらを踏まえた住宅施策を展開していく必要があります。

【現状を表すキーワード】

- 【現状①】：高齢化の進展、住宅確保要配慮者（単身高齢者等）の増加
- 【現状②】：比較的高い家賃水準／世帯人員に対して狭小な住まい
⇨ 目立つ子育て世帯の転出／少子化の進展
- 【現状③】：コロナ禍に端を発する生活様式の変化／テレワーカーの増加★
- 【現状④-1】：住宅数＞世帯数／近い将来、人口は減少へ転じる見込み
⇨ 住宅数が既に充足／余剰住宅の更なる増加
- 【現状④-2】：管理不全な空き家の増加
- 【現状⑤】：高経年マンションの増加
- 【現状⑥】：災害の頻発・激甚化によるリスクの高まり★
- 【現状⑦】：気候変動等を背景とした脱炭素化の動き★
- 【現状⑧】：バリアフリー化率・省エネ設備設置率・が低水準（全国・県平均比較）
- 【現状⑨】：比較的小さな公園面積（全国・県平均比較）、都市農地の減少

② 計画期間

- 計画期間は、R5～R14年度の10年間とします。
- 社会情勢の変化、「住生活基本計画(全国計画)」、「千葉県住生活基本計画」等の改定等に対応し、計画期間中であっても必要に応じて適宜見直しを行うこととします。



【住生活に関する課題】

- 【課題①】：単身高齢者等の住宅確保への配慮 →【基本目標1】
高齢者や子育て世帯等多様な生活スタイルへの配慮★ →【基本目標3】
- 【課題②】：既存ストックの有効活用 →【基本目標2・4】
- 【課題②】：空き家の適正管理 →【基本目標4】
- 【課題③】：分譲マンションの適切な維持管理 →【基本目標4】
- 【課題④】：災害時等における住宅／住宅地の安全性確保★ →【基本目標2・4】
- 【課題⑤】：カーボンニュートラルを実現する住宅の環境性能向上★ →【基本目標2】
- 【課題⑥】：緑豊かで魅力ある景観・住環境の形成 →【基本目標5】

○ 第2次市川市住生活基本計画の概要

④ 基本理念と施策

● 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』

〈住生活の基盤の確保〉～〈住生活の質の向上〉～〈住生活の充実〉

- 「安全で安心して住みつづけられる いちかわの住まい」の実現に向け、住生活に関する現状と課題を踏まえ、下記の基本目標及び施策の方向性により、住宅施策を推進していきます。

基本方針	基本目標	施策の方向性
誰もが暮らせる 仕組みづくりを 進めます	【1】住宅セーフティネット機能の確保	1 公営住宅の適切な管理と供給
		2 民間住宅を活用した 住宅セーフティネット機能の充実
		3 災害時における住宅の確保
安全で快適な 住まいづくりを 進めます	【2】防災性能・環境性能に優れた 良質な住宅ストックの形成	1 災害に備えた安全な住まいづくり
		2 カーボンニュートラルの実現に向けた 良質な住まいづくり
	【3】多様な世帯・ライフスタイルに対 応した住宅ストックの形成	1 高齢者等が安心して 暮らせる住まいづくり
2 子育てしやすく、 子どもが健やかに育つ住まいづくり		
3 『新たな日常』に対応した住まいづくり		
市川らしい 魅力ある 住環境づくりを 進めます	【4】安全・安心な住環境の形成	1 市街地等の防災性の向上
		2 住環境のユニバーサルデザイン化
		3 総合的な空き家対策の実施
		4 分譲マンションの適正な管理の促進
		5 防犯まちづくりの推進
【5】魅力ある景観・住環境の形成	1 地域特性を生かした景観の形成	
	2 緑豊かな潤いある住環境の形成	

【● 第2次市川市住生活基本計画における主な施策】

①（災害の頻発・激甚化を踏まえ）安全な住まいと市街地の形成

全国的に水害・土砂災害といった自然災害の頻発・激甚化、大規模地震の発生リスクが指摘される中、「住宅の安全性」は、市民の関心が特に高い項目となっている。

このことから、既存住宅の耐震改修や浸水・火災対策に係る支援、崖地の崩壊対策、治水・排水対策の推進、既成市街地の更新、ハザードエリアにおける開発抑制など総合的な取り組みにより、住宅及び市街地の防災性向上を図っていく。

②（カーボンニュートラル実現に向け）環境性能に優れた良質な住まいづくり

災害が激甚化する背景には、温室効果ガス排出とそれに起因する地球温暖化がある。住宅分野において、二酸化炭素の排出量を抑制するためには、世代を超えて取引される良質な住宅ストックの形成や創エネ／省エネ設備の導入が重要となるものの、本市住宅の省エネ設備設置率や中古住宅の流通割合は比較的低い水準である。

このことから、長期優良住宅・低炭素建築物の周知・啓発、既存住宅等の省エネ化や創エネ設備設置に係る支援、住宅等の緑化に係る支援などにより、環境性能に優れた良質な住まいづくりを進める。

③ 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者数は増加傾向にあるところ、本市の高齢者の居住する住宅は、バリアフリー化率が低いことに加え、断熱性不足が惹き起こすヒートショックなどの健康被害が懸念されている。

また、自宅で住み続けることが困難になった場合でも、適切なサービス等が受けられ、安心して暮らすことができる高齢者向け住まいの整備とそこへの円滑な住み替えが求められている。

このことから、既存住宅のバリアフリー化等に係る支援、リフォームに関する相談窓口の開設、高齢者向け住まいの適切な供給等、高齢者向け住まいに関する情報提供などにより、高齢者等が安心して暮らし続けられる住まいづくりを進める

④ 子育てしやすい住まいづくり×既存戸建住宅(空き家)の利活用

本市で子育て世帯の市外転出が見られる理由として、地価・家賃水準が高く、住宅が狭小であることが挙げられる。また、住宅ストック数は世帯数を上回り、空き家は増加傾向にある。

このことから、新築と比較して安価な既存住宅(空き家)の活用を図りつつ、子育てのしやすさに配慮したリフォーム支援や住み替え支援、三世同居・近居支援策の検討などを通じて、子育てしやすい住環境の形成を誘導する。また、空き家の利活用には、関連団体との連携強化を図っていく。

⑤（GX、新たな日常への対応を踏まえ）緑の潤いある住環境の形成

GX、グリーンインフラの活用といった考えが全国的に広まりつつあるが、本市では市民一人当たりの公園面積が比較的小さく、生産緑地は減少傾向にある。また、新たな日常としてのテレワークの普及や高齢化の進展に伴い、「余暇の充実」・「身近な生活圏の魅力・利便性向上」が、さらに重要性を増すものと考えられる。

このことから、屋上緑化、花壇・生垣設置に係る支援、緑化協定・景観協定の活用促進、魅力ある公園等の整備、樹林地や農地の保全などにより「緑の潤いある住環境づくり」を進める。