



資料編

【1】	居住者に係る現状	-----	P 1
【2】	住宅ストックに係る現状	-----	P13
【3】	居住環境に係る現状	-----	P30
【4】	市民意向調査の結果	-----	P37

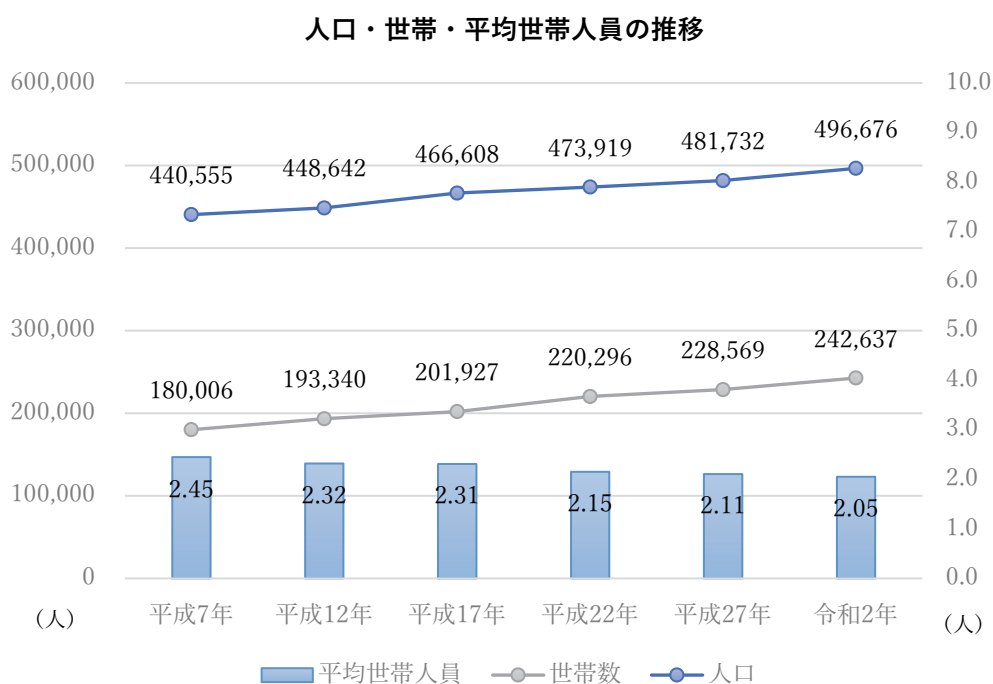
【1】 居住者に係る現状

(1) 人口及び世帯数

○本市の総人口は、概ね増加基調で推移し、令和 2 年（2020 年）の人口は、496,676 人である。

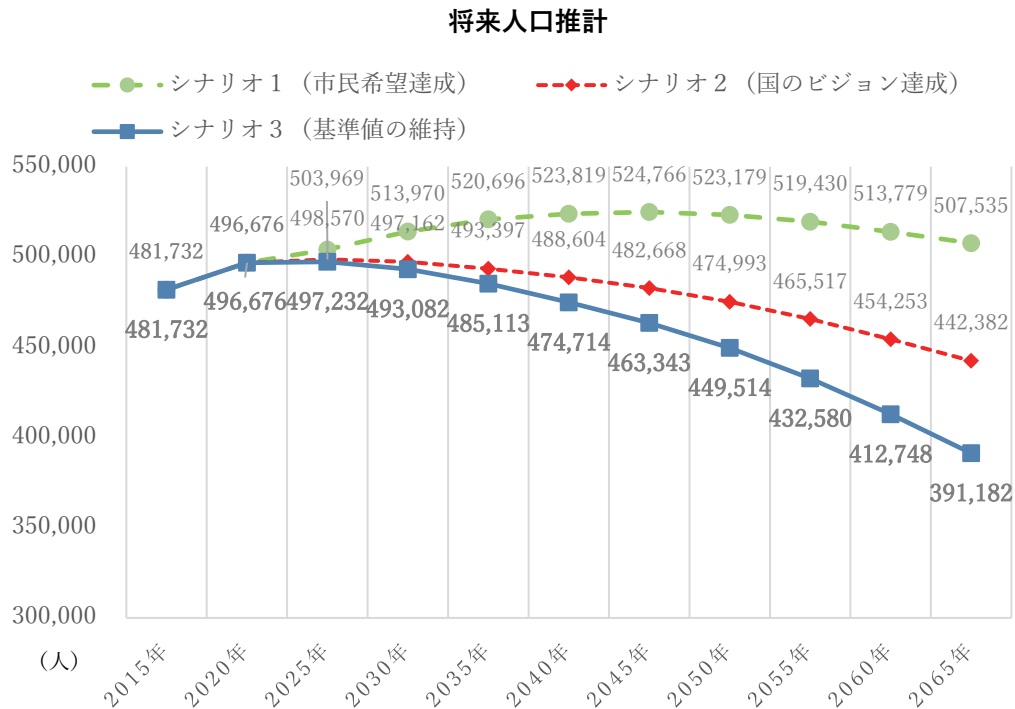
○世帯数は、徐々に増加し、令和 2 年（2020 年）時点では 242,637 世帯となっている。

○平均世帯人員については、徐々に減少し、令和 2 年時点では 2.05 人となっている。



(出典：国勢調査)

- 将来人口推計(シナリオ3)によると、総人口は令和7年の49万7千人をピークに減少に転じ、令和12年(2030年)には約49万3千人程度、令和22年(2040年)には約47万4千人程度まで減少する見込みである。

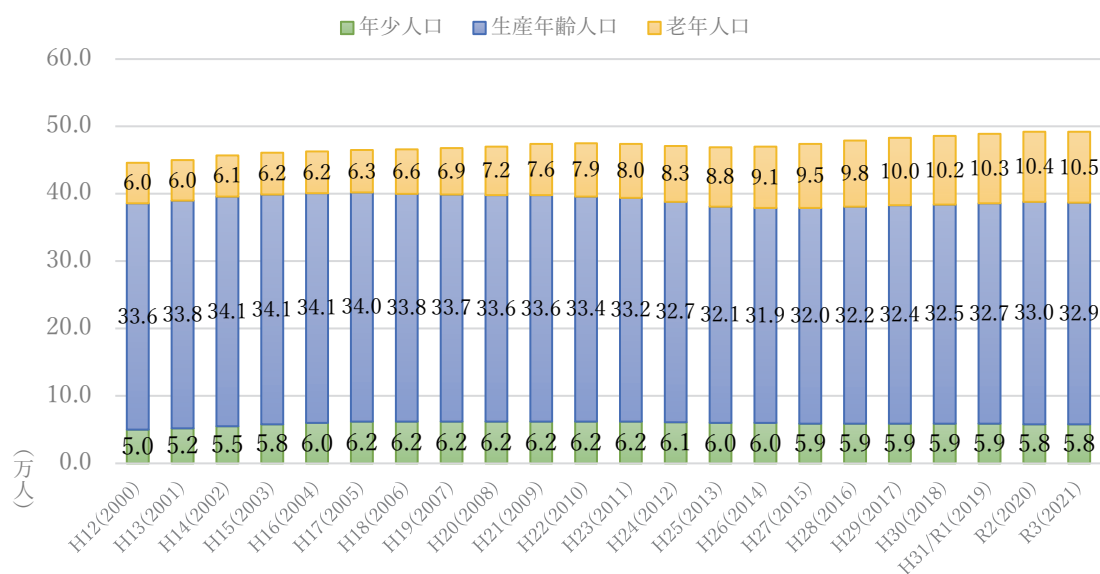


(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略「2021-2065 人口ビジョン編」)

(年齢3区分別人口の推移)

○令和3年(2021年)における年齢3区分別人口及び構成比は、年少人口(0～14歳人口)が5.8万人(11.7%)、生産年齢人口(15～64歳)が32.9万人(66.9%)、老年人口(65歳以上)が10.5万人(21.4%)である。

年齢3区分別人口の推移(各年3月31日時点)

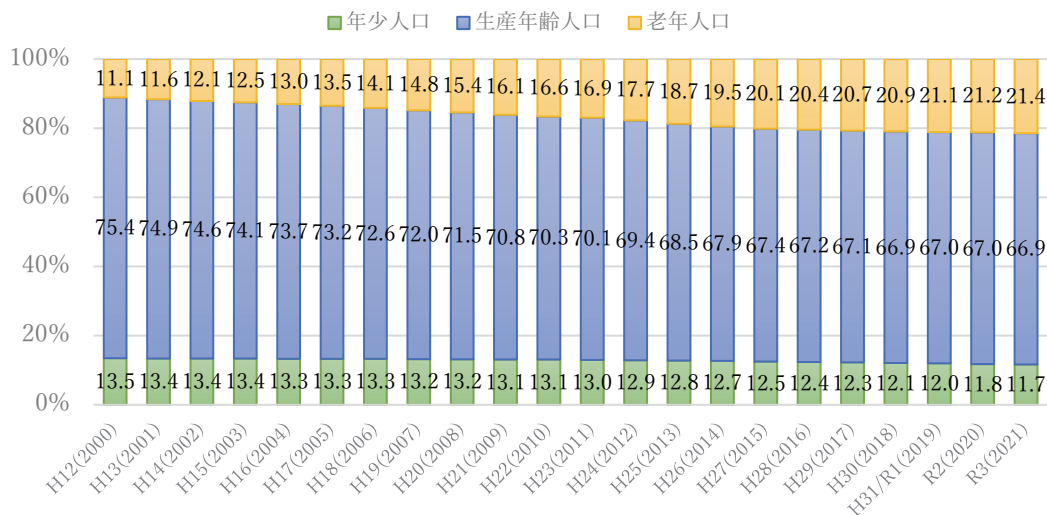


(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略<2021-2065 人口ビジョン編>)

○少子高齢化の進展により、平成17年頃から老年人口割合(高齢化率)が年少人口の割合を上回っており、その傾向は拡大傾向にある。

○年少人口の割合はほぼ横ばいで推移しているが、老年人口割合(高齢化率)は年々上昇している。

年齢3区分別人口構成比の推移(各年3月31日時点)

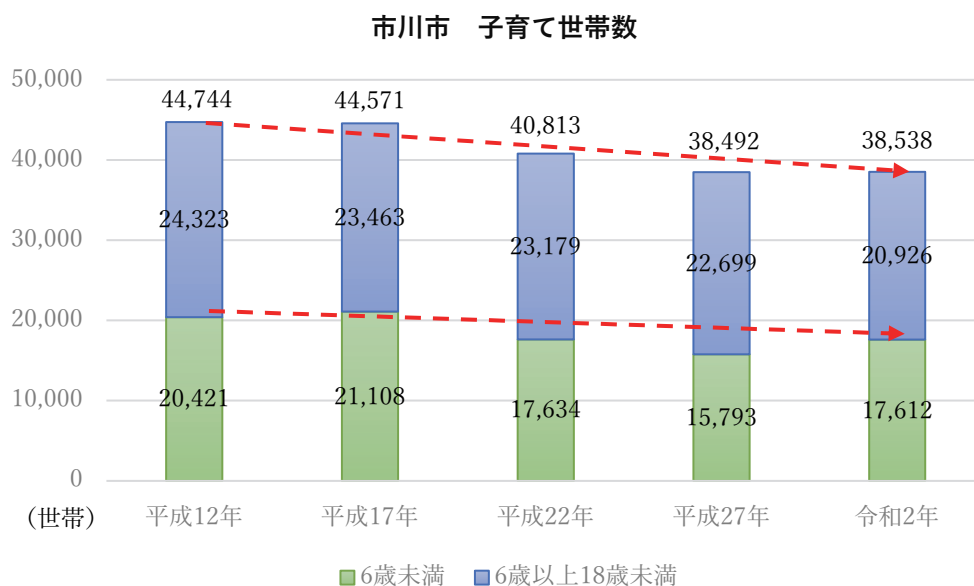


(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略<2021-2065 人口ビジョン編>)

(2) 子育て世帯等

(子育て世帯数の推移)

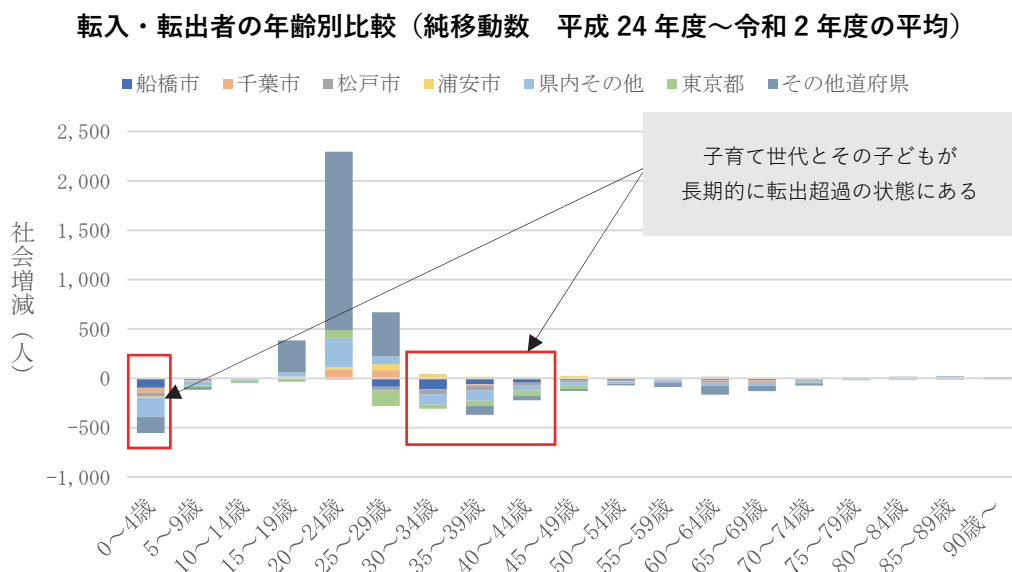
○平成22年(2010年)から令和2年(2020年)の10年間で、6歳未満の子のいる世帯については、17,634世帯から17,612世帯へ減少し、18歳未満の子のいる世帯については、40,813世帯から38,538世帯へ減少した。



(出典：国勢調査)

(子育て世帯の移動状況)

○30代から40代前半と、5歳未満の年齢層については、近隣市に対する社会減が多い傾向にあり、子育て世帯とその子が転出超過の状態である。



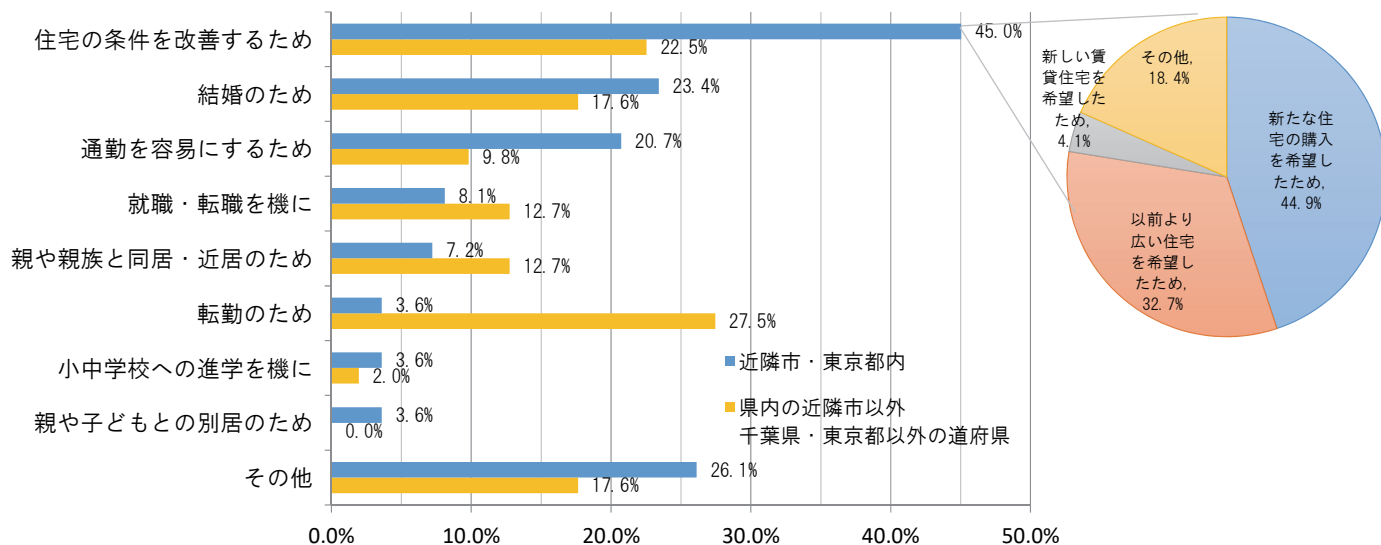
(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略「2021-2065 人口ビジョン編」)

(転出超過層の転出理由)

○30～44 歳の転出超過層が『近隣市・東京都内』へ転出している理由としては、『住宅条件の改善』が45.0%と最も多く、その他の理由より2倍以上多い結果となっている。

○『住宅条件の改善』の内容として、『住宅の新規購入』が44.9%、『より広い住宅を希望』が32.7%と、この2つの理由で、住宅条件の改善の8割近くを占めている。

転出超過層（30～44 歳）の転出理由 と 住宅条件の改善内容



(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略<2015-2060 人口ビジョン編>)

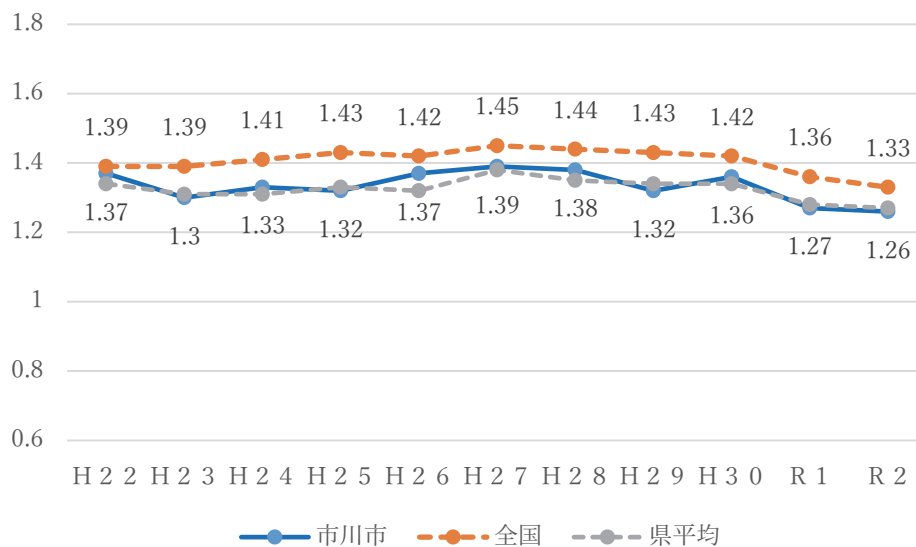
(合計特殊出生率の推移)

○令和2年(2020年)における本市の合計特殊出生率は1.26であり、近年減少している。

また、千葉県平均(1.27)や全国平均(1.33)と比較すると低い水準である。

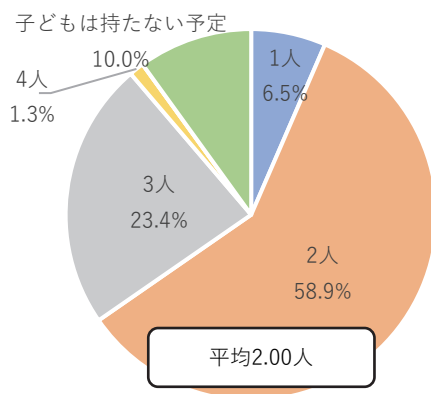
○本市の合計特殊出生率は、市民の理想とする子どもの数(既婚者が約2.00人、未婚者が約1.88人)と比較して低い数値である。

合計特殊出生率(各年)の推移

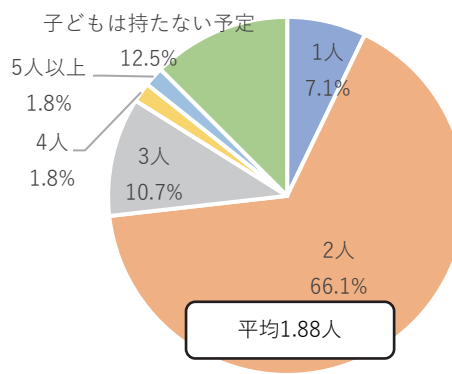


(出典：千葉県 HP 合計特殊出生率)

理想とする子どもの数と希望に対する現在の子どもの状況



50歳未満・女性・既婚者



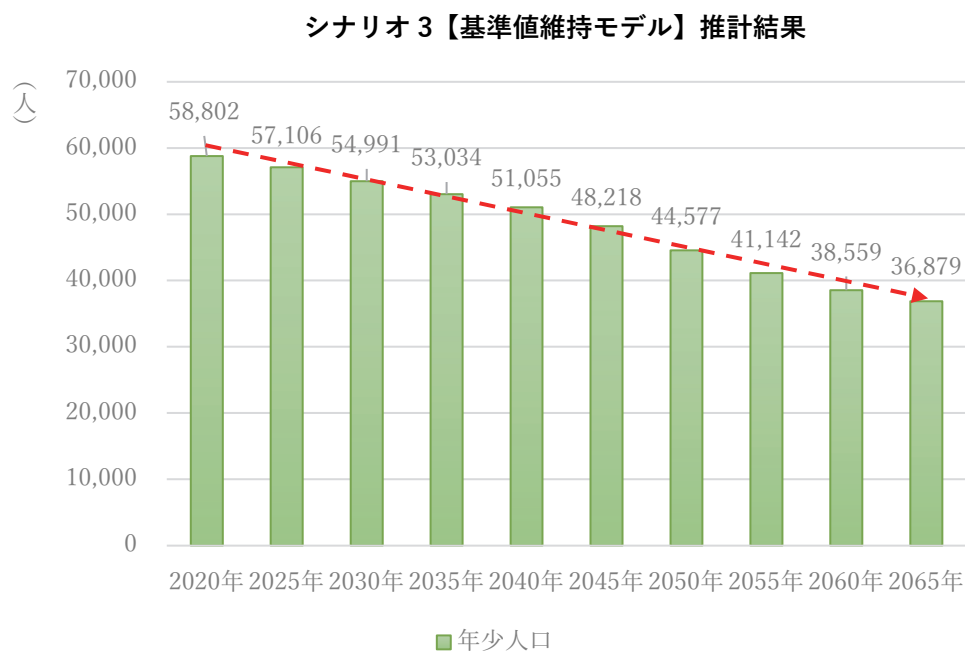
50歳未満・女性・未婚者

(出典：市川市資料)

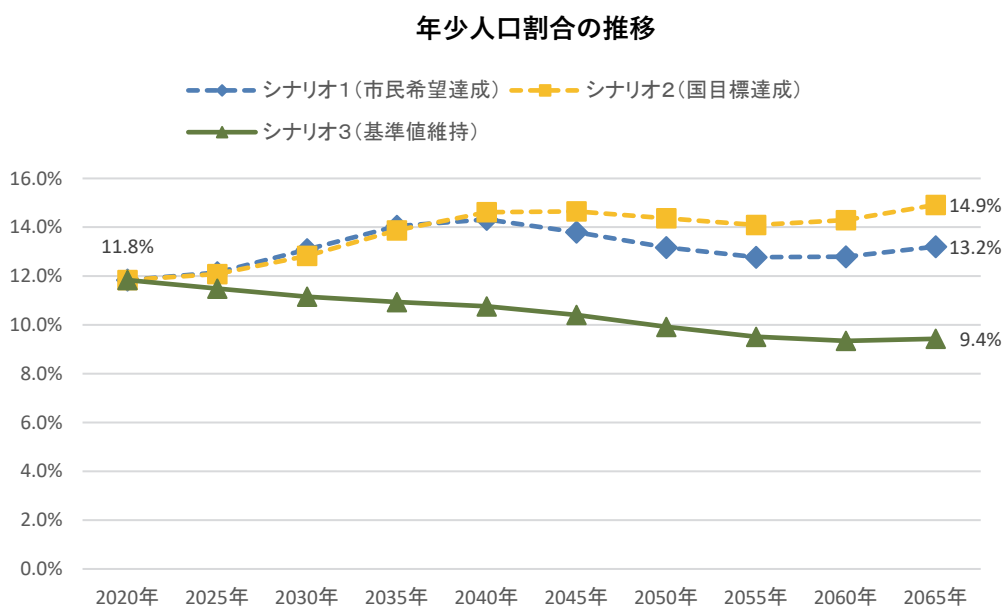
(年少人口数及び年少人口割合の将来推計)

○令和2年(2020年)における年少人口は58,802人であり、将来人口推計(シナリオ3)によると、年少人口は減少が進む見込みである。

○令和2年(2020年)における年少人口の割合は約11.8%であるが、令和32年(2050年)には約10.0%になると推計されている。



(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略「2021～2065 人口ビジョン編」)



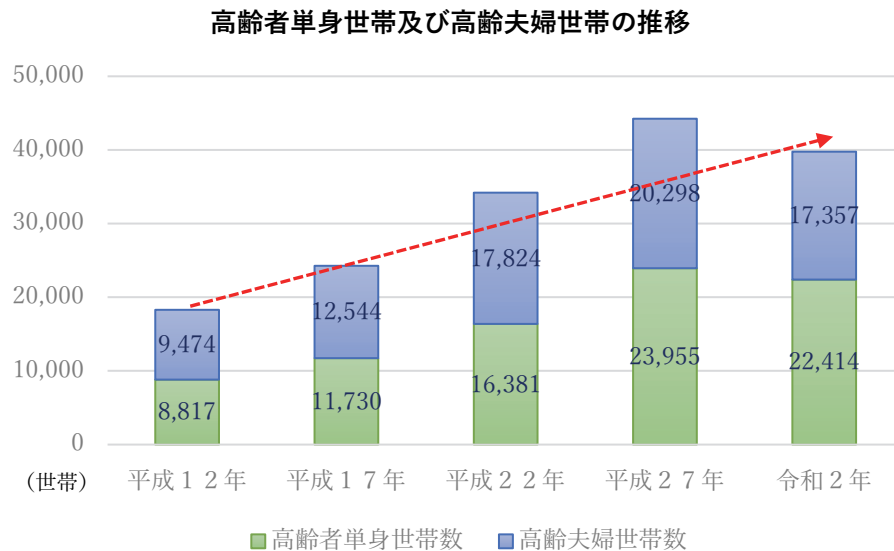
(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略「2021～2065 人口ビジョン編」)

(3) 高齢者世帯等

(高齢者世帯数の推移)

○平成 22 年 (2010 年) から令和 2 年 (2020 年) の 10 年間で、本市の高齢者単身世帯数は、16,381 から 22,414 世帯へ約 1.4 倍に増加し、高齢夫婦世帯数は、17,824 から 17,357 世帯へ減少した。

○高齢者のみの世帯 (高齢者単身世帯と高齢夫婦世帯の合計) は増加傾向にある。



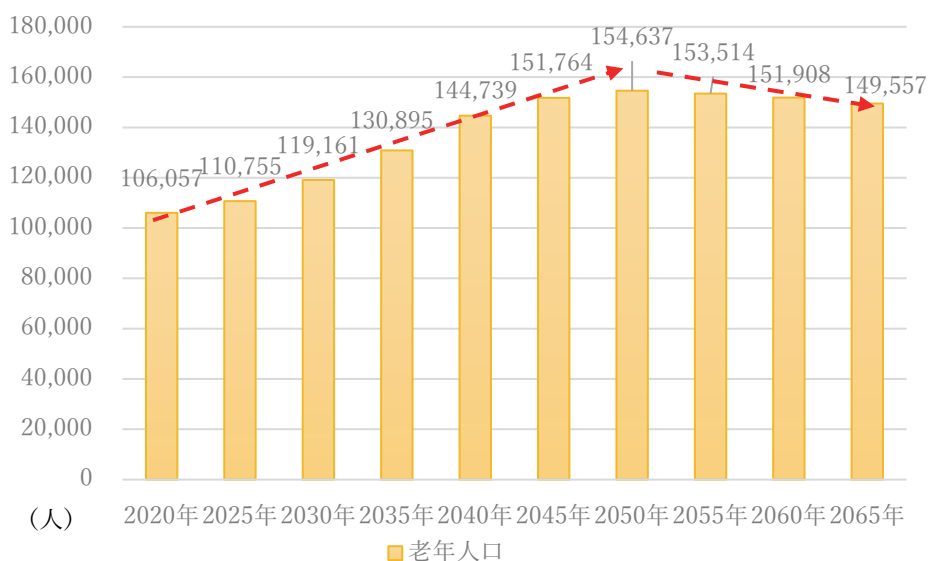
(出典：国勢調査)

(高齢者数及び高齢化率の将来推計)

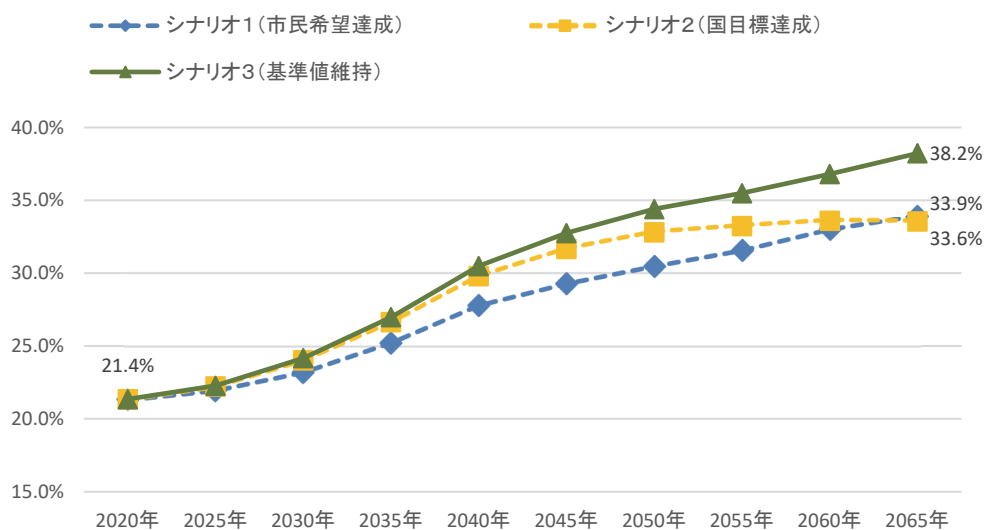
○令和2年(2020年)における65歳以上の高齢者数は106,057人であり、将来人口推計(シナリオ3)によると、今後本市の高齢者数(老年人口)は、令和32年(2050年)頃まで増加する見込みである。

○令和2年(2020年)における高齢化率は約20%であるが、令和32年(2050年)には約30%になると推計されている。

シナリオ3【基準値維持モデル】推計結果



老年人口割合(高齢化率)の将来推計



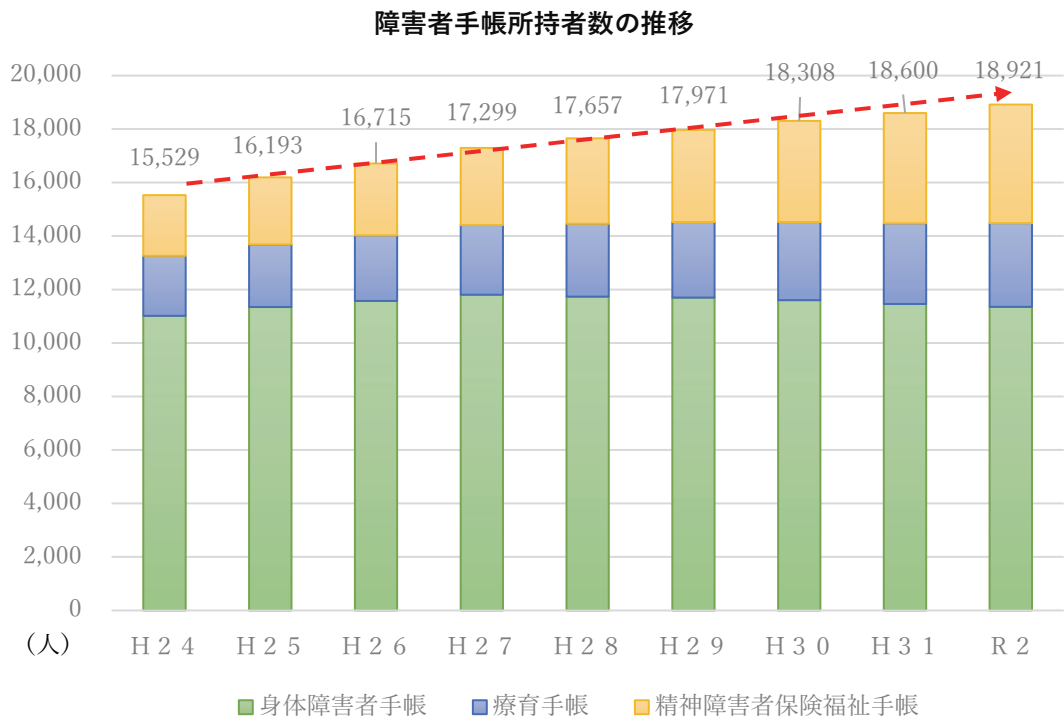
(出典：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略「2021-2065 人口ビジョン編」)

(障害者数の推移)

○平成24年（2012年）から令和2年（2020年）の間に、本市の障害者手帳所持者数は15,529人から18,921人へと増加した。

○近年、身体障害者手帳所持者数が減少しているのに対し、療育手帳及び精神障害者保健福祉手帳所持者数は増加している。

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
身体障害者 手帳 (人)	11,018	11,348	11,575	11,807	11,736	11,702	11,606	11,462	11,355
療育手帳 (人)	2,243	2,343	2,454	2,604	2,725	2,825	2,922	3,019	3,132
精神障害者 保健福祉手帳 (人)	2,268	2,502	2,686	2,888	3,196	3,444	3,780	4,119	4,434
合 計 (人)	15,529	16,193	16,715	17,299	17,657	17,971	18,308	18,600	18,921



(出典：第4次いちかわハートフルプラン)

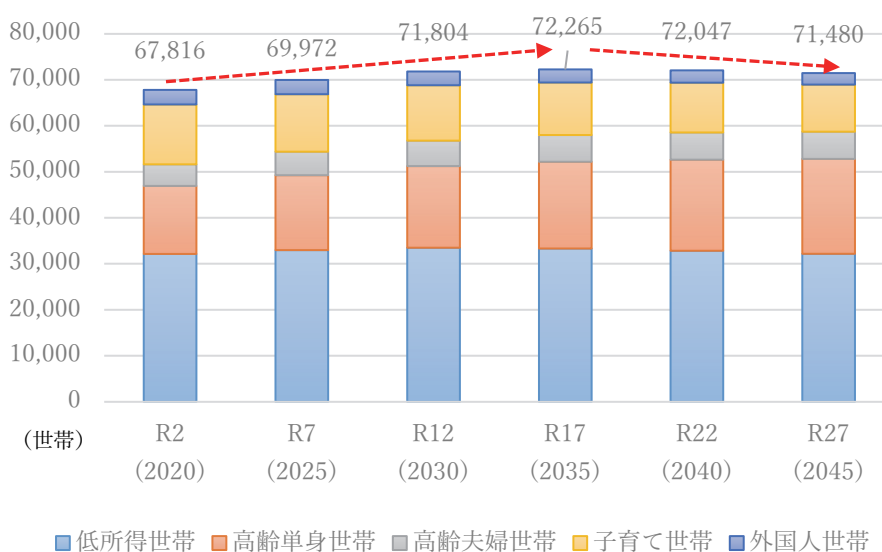
(4) 住宅確保要配慮者

- 平成 19 年に、「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、同法において、低額所得者、高齢者、子育て世帯等が、「住宅確保要配慮者」とされた。
- 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」によると、住宅確保要配慮者世帯数は、令和 17 年（2035 年）をピークに減少に転じる見込みであり、属性別では、「低所得者世帯」が最も多く、「高齢単身世帯」、「子育て世帯」が続いている。
- 高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯については、令和 27 年（2045 年）まで増加傾向が続くと推計されている。

住宅確保要配慮者世帯数の見通し

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
低所得世帯（世帯） （下記以外）	32,160	32,977	33,510	33,345	32,857	32,197
高齢単身世帯 （世帯）	14,779	16,289	17,733	18,852	19,790	20,610
高齢夫婦世帯 （世帯）	4,691	5,133	5,559	5,812	5,919	5,943
子育て世帯（世帯）	13,011	12,493	12,023	11,421	10,801	10,203
（うちひとり親世帯）	2,176	2,149	2,116	2,050	1,973	1,894
外国人世帯（世帯）	3,175	3,080	2,979	2,835	2,680	2,527
合計（世帯）	67,816	69,972	71,804	72,265	72,047	71,480

住宅確保要配慮者世帯数の見通し

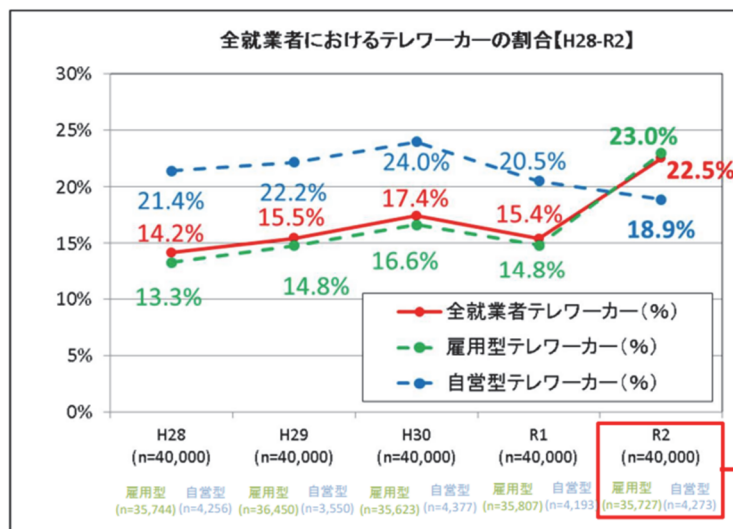


（出典：市川市住宅セーフティネット計画）

(5) テレワーカーの実態

○令和3年3月に国交省がテレワーク関係府省※と連携して行った「テレワーク人口実態調査」によると、雇用型テレワーカーの割合がコロナ以前の約17%からコロナ禍の約23%へと約6ポイント増加している。※内閣官房、内閣府、総務省、厚労省、経産省

○特に、首都圏においては、雇用型テレワーカーの割合の増加が顕著で、コロナ以前の約20%からコロナ禍の約34%へと、約14ポイント増加している。

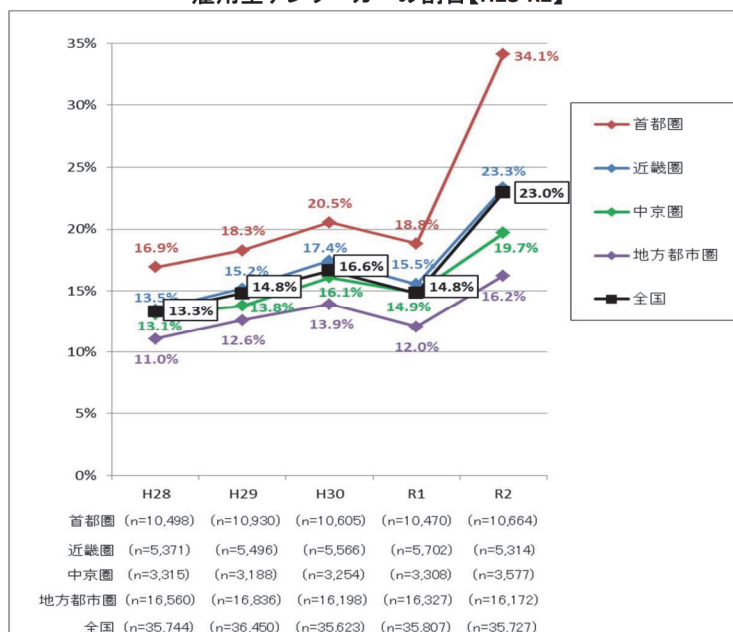


R2	全就業者			雇用型			自営型		
	就業者数(人)	テレワーカー数(人)	テレワーカー/就業者(%)	就業者数(人)	テレワーカー数(人)	テレワーカー/就業者(%)	就業者数(人)	テレワーカー数(人)	テレワーカー/就業者(%)
全体	40,000	9,012	22.5%	35,727	8,205	23.0%	4,273	807	18.9%
男性	22,021	6,201	28.2%	19,269	5,646	29.3%	2,752	555	20.2%
女性	17,979	2,811	15.6%	16,458	2,559	15.5%	1,521	252	16.6%

※単数回答

10

雇用型テレワーカーの割合【H28-R2】



(出典：令和3年3月「令和2年度テレワーク人口実態調査－調査結果の抜粋－」)

【2】 住宅ストックに係る現状

(1) 住宅ストックの状況

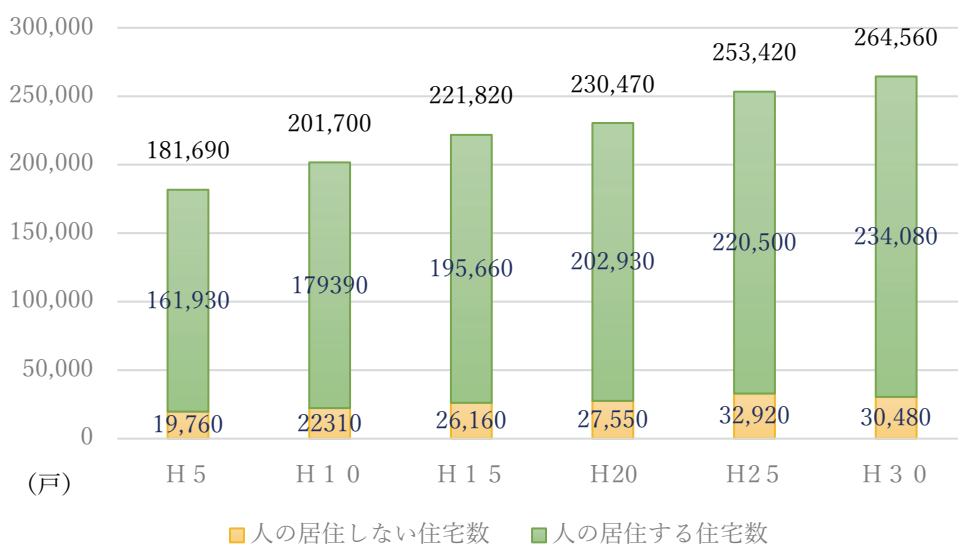
- 平成 30 年（2018 年）時点で市内の住宅ストックは 264,560 戸で増加が続いている。このうち、人の居住する住宅数は 234,080 戸、空き家数は 29,640 戸である。
- 平成 30 年（2018 年）時点の空き家率は 11.2%であるが、平成 25 年（2013 年）より 1.4%減少し、上昇を続けてきた空き家率が下降に転じた。本市の空き家率は、全国平均（13.6%）や千葉県平均（12.6%）と比較して低い値である。
- 平成 30 年（2018 年）時点の持ち家率は、47.2%であり、平成 25 年から約 4%減少した。本市の持ち家率は、全国平均（61.2%）や千葉県平均（65.4%）と比較して低い値である。

本市の住宅ストックの状況

	項 目	H15	H20	H25	H30
住 宅 数	住宅総数（戸）	221,820	230,470	253,420	264,560
	人の居住する住宅数 （戸）	195,660	202,930	220,500	234,080
	人の居住しない住宅数 （戸）	26,160	27,550	32,920	30,480
	空き家数 （戸）	23,710	26,660	31,880	29,640
	空き家率	10.7%	11.6%	12.6%	11.2%
（所有関係別）	持 ち 家（戸）	90,460	91,800	112,350	110,400
	持ち家率	46.2%	45.2%	51.0%	47.2%
	借 家（戸）	93,970	90,850	95,730	113,910
	公営借家 （戸）	2,160	2,180	2,020	2,660
	公団・ 公社借家 （戸）	1,950	2,640	2,410	2,010
	民営借家 （戸）	77,580	75,900	84,770	99,900
	給与社宅 （戸）	12,270	10,120	6,530	9,340
	不 詳（戸）	11,230	20,280	12,420	9,770

住宅ストックの状況（市川市・千葉県・全国）

	項 目	市川市	千葉県	全国
住 宅 数	住宅総数（戸）	264,560	3,029,800	62,407,400
	人の居住する住宅数 （戸）	234,080	2,635,200	53,616,300
	人の居住しない住宅数 （戸）	30,480	394,600	8,791,100
	空き家数（戸）	29640	382,500	8,488,600
	空き家率	11.2%	12.6%	13.6%
	持ち家（戸）	110,400	1,724,100	32,801,500
	持ち家率	47.2%	65.4%	61.2%

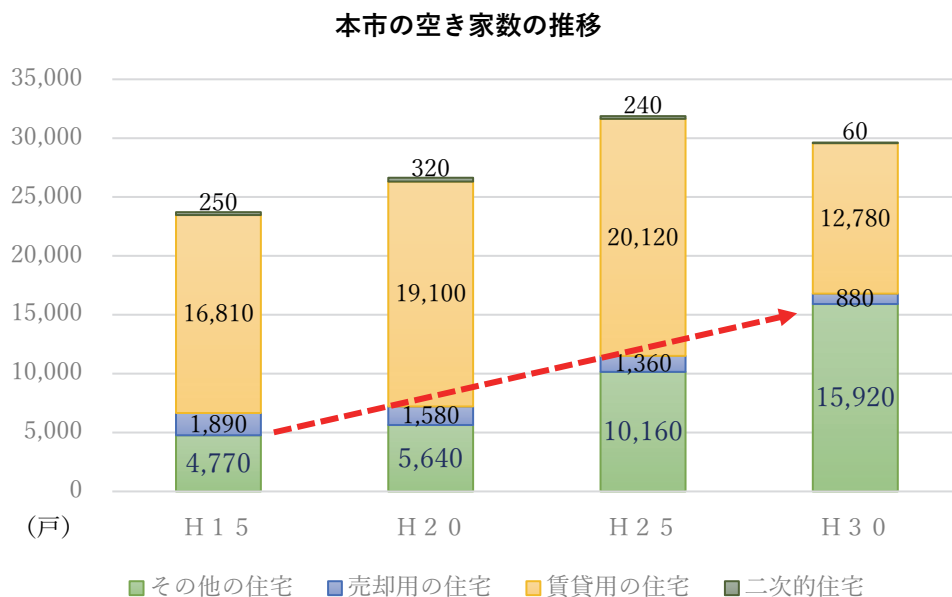


（出典：住宅・土地統計調査）

(2) 空き家の状況

(空き家数の推移)

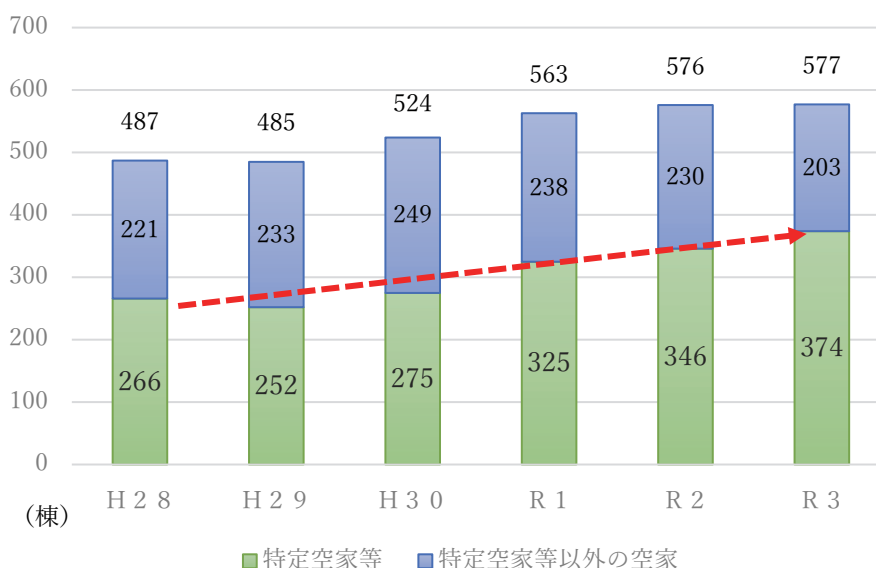
○市内の空き家数は、平成 15 年（2003 年）に約 2.3 万戸であったが、平成 30 年（2018 年）には約 3 万戸まで増加した。中でも、賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家（既に問題があるか、今後問題が表面化する可能性が高い）がこの 15 年間で 4,770 戸から 15,920 戸（約 3.3 倍）へと大きく増加した。



(出典：住宅・土地統計調査)

(管理不全な空き家数)

○市で把握する空き家は、令和 3 年（2021 年）度時点で 577 棟存在する。その内、特定空き家等に該当するものは、374 棟であり、その数は増加傾向にある。

市で把握している特定空き家等の推移

(出典：市川市資料)

(空き家の状態)

○市内の管理不全な空き家は、約 64%について、屋根や外壁の飛散、柱の損傷など「保安上危険」な状態である。また、約 48%が、立木が道路にはみ出し通行上支障がある、不特定者が侵入できる等「その他の問題」を抱えている。

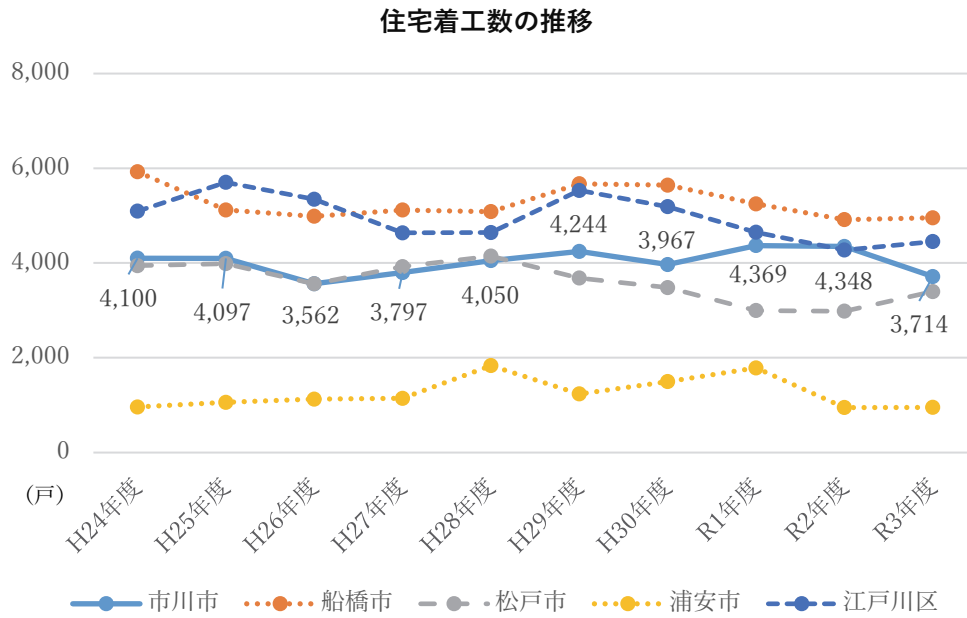
市内の空き家の状態別内訳（R4.3 時点、重複あり）

	保安上の 問題	衛生上の 問題	景観上の 問題	その他の 問題
374 棟	241 棟	3 棟	59 棟	178 棟
(割合)	64.4%	0.8%	15.7%	47.5%

(出典：市川市資料)

(3) 住宅建設の動向

○新築住宅数は、約 3,500～4,500 戸の間で推移している。



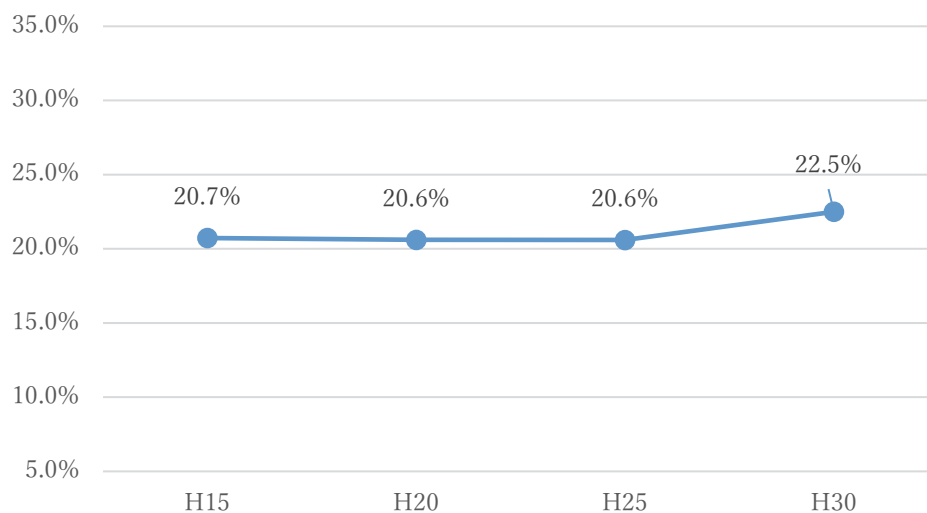
(出典：建築着工統計調査)

(4) 既存住宅の活用状況

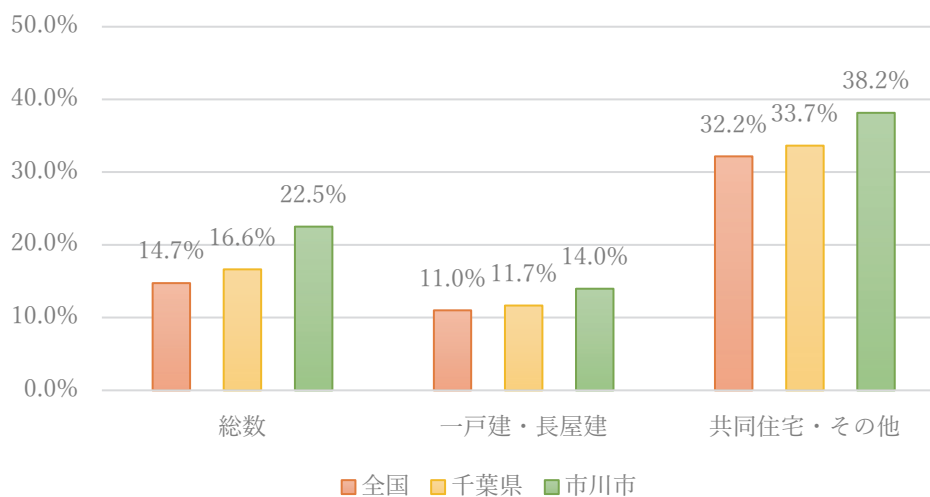
○既存住宅の流通割合（持ち家総数に対する持ち家として取得した中古住宅数の割合）は、平成30年（2018年）時点で22.5%であり、ほぼ横ばいで推移している。

○既存住宅の流通割合は、「一戸建て・長屋」で14.0%であり、全国や千葉県平均と比較すると、中古住宅の購入・活用の割合が高いものの、低い水準にとどまっている。

持家として取得した中古住宅割合の推移



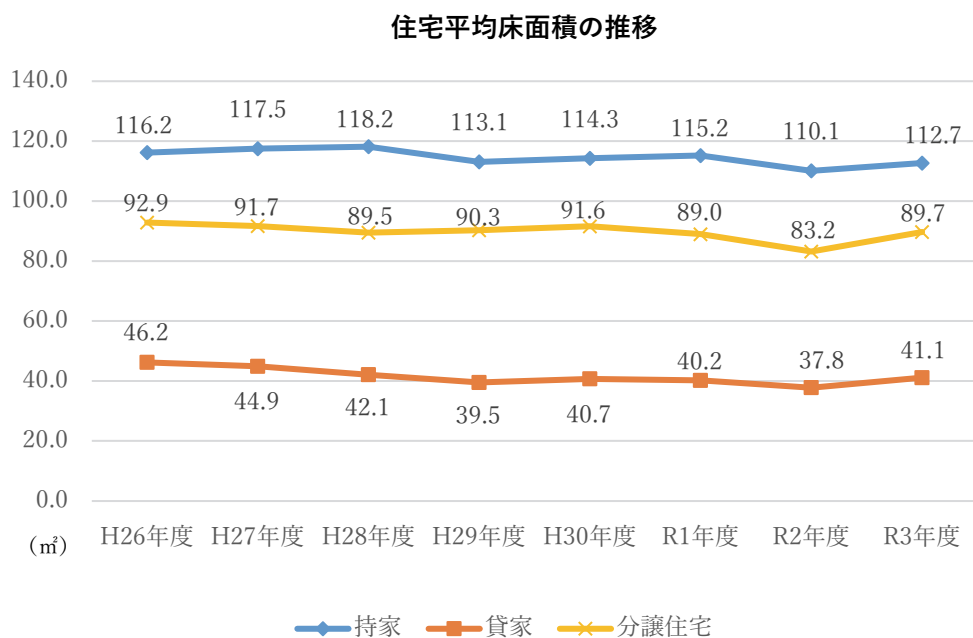
持家として取得した中古住宅の割合（種類別）



（出典：住宅・土地統計調査）

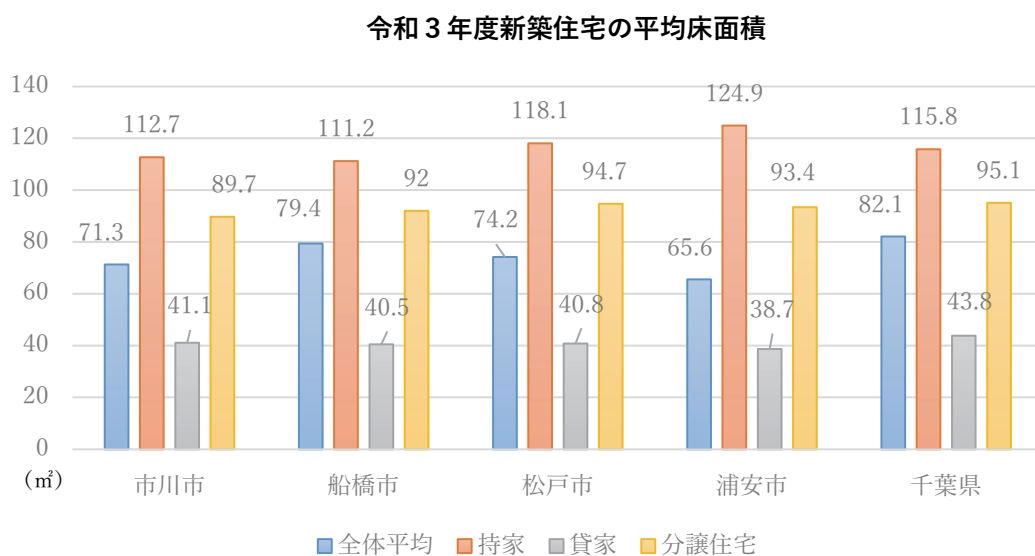
(5) 新築住宅の床面積

○着工住宅の戸当たり床面積について、持家は115㎡前後、分譲住宅は90㎡前後、貸家は40㎡前後であり、ほぼ横ばいで推移している。



(出典：建築着工統計調査)

○令和3年度(2021年)における新築住宅の平均床面積については、持家が112.7㎡、分譲住宅が89.7㎡、貸家が41.1㎡である。全体平均で見ると、本市の住宅面積は、千葉県平均や船橋市、松戸市と比較してやや小さい値となっている。



(出典：建築着工統計調査)

(6) 居住面積水準

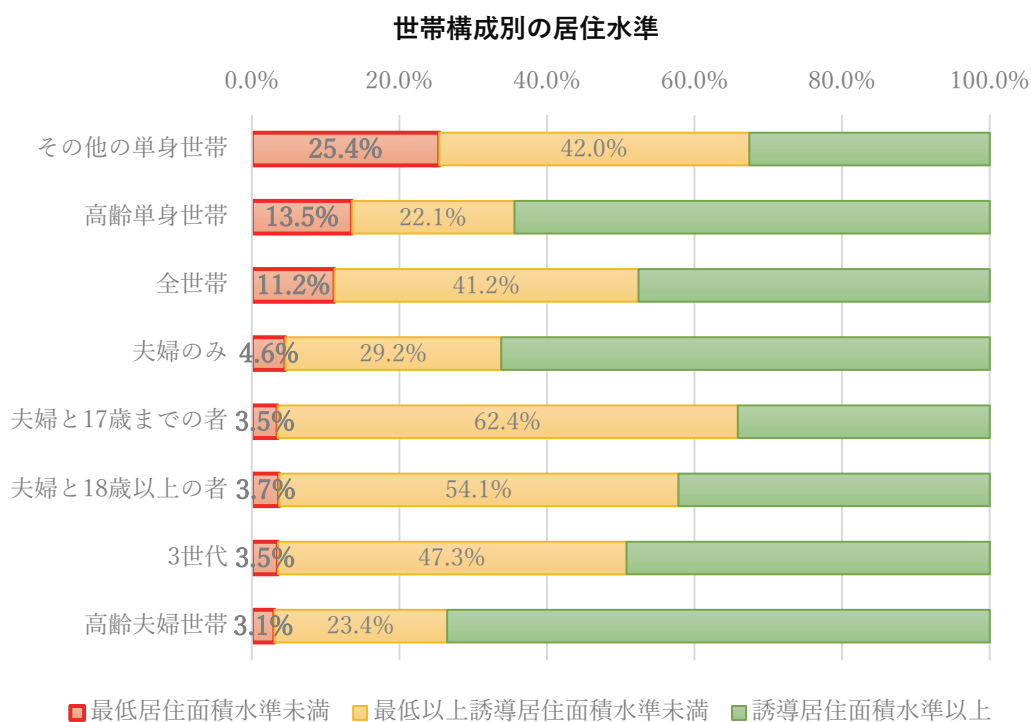
※「最低居住面積水準」：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の広さ。

※「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を前提として多様なライフスタイルに対応するため必要な住宅の広さ。

(最低居住面積水準未達の世帯)

○平成 30 年（2018 年）の、市内全世帯における、最低居住水準未達の世帯が 11.2%に対し、住宅確保要配慮者として想定される「高齢単身世帯」では 13.5%を占めており、特に高くなっている。

○同じく住宅確保要配慮者として想定される「高齢夫婦のみ世帯」では 3.1%にとどまっている。

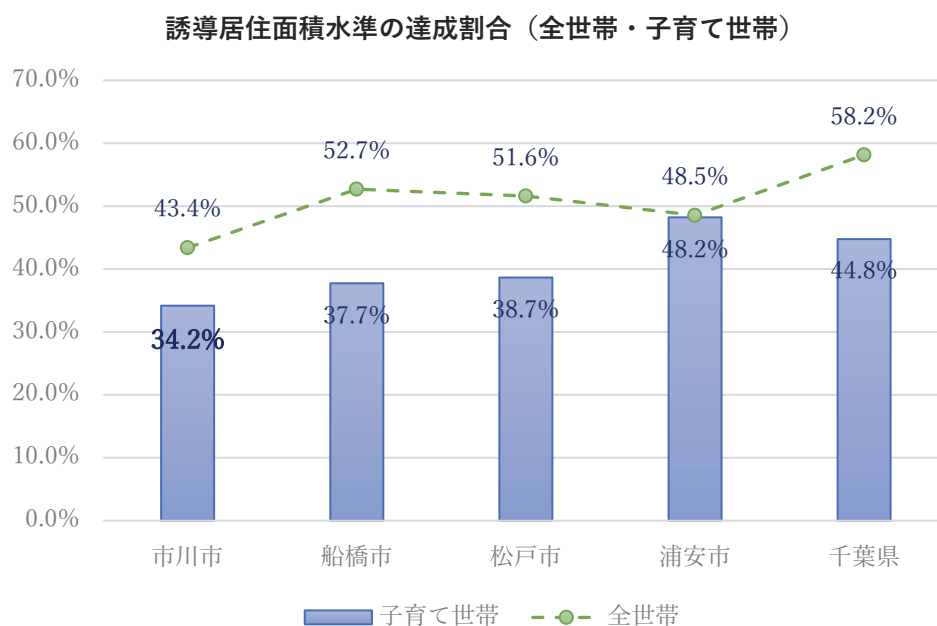


(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

(子育て世帯の居住面積)

○平成 30 年(2018 年)の子育て世帯(夫婦と 17 歳以下の者)の誘導居住水準の達成割合は 34.2%であり、全世帯と比較して低い値となっている。

○平成 30 年(2018 年)の本市における、全世帯の誘導居住水準の達成割合は 43.3%であり、千葉県平均(44.8%)や近隣市と比較して低い値である。

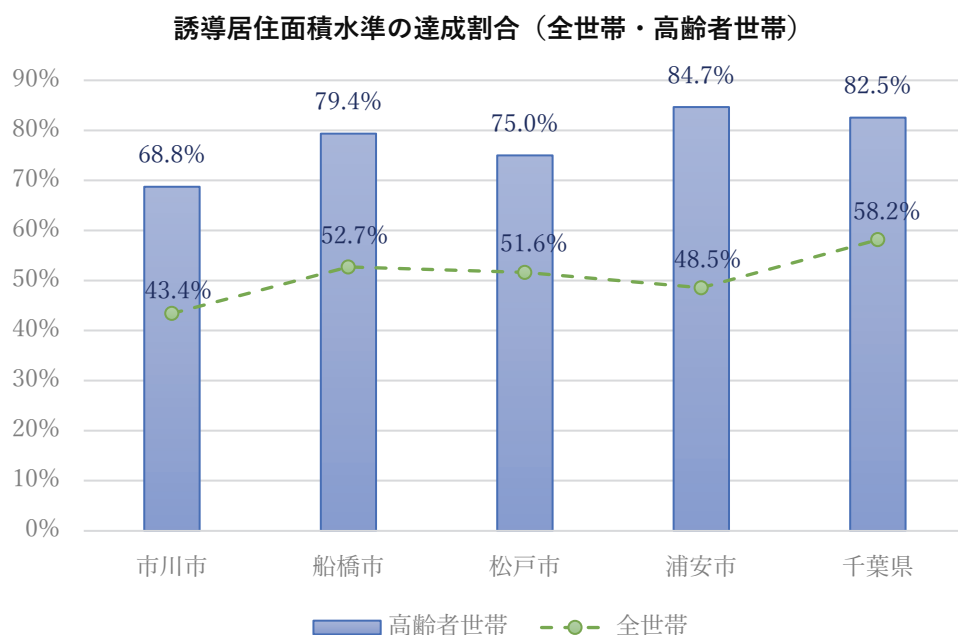


(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

(高齢者世帯の居住面積)

○平成 30 年（2018 年）の高齢者世帯（高齢単身世帯＋高齢夫婦のみ世帯）の誘導居住水準の達成割合は 68.8%であり、全世帯の誘導居住水準の達成割合（43.3%）と比較すると高い値となっている。

○本市の高齢者世帯の誘導居住水準の達成割合は、千葉県や近隣市と比較して低い値である。



（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

（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：㎡）			
		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) 借家家賃

○平成 30 年（2018 年）における市内の借家の一か月当たりの家賃は、68,707 円であり、千葉県平均や近隣市と比較すると、高い水準である。

借家の平均家賃の比較

	市川市	千葉県	船橋市	松戸市	鎌ヶ谷市	浦安市
1 か月当たりの家賃 (円)	68,707	57,401	62,598	56,922	54,794	72,977

（資料：平成 30 年住宅・土地統計調査）

(8) 地価

○令和5年(2023年)における住宅地の地価公示価格は、240,300 円/㎡であり、千葉県平均や近隣市と比較すると、高い水準である。

公示地価の比較

	市川市	千葉県	船橋市	松戸市	鎌ヶ谷市	浦安市
地価 (円/㎡)	240,300	108,100	163,700	140,800	90,300	325,700

(資料：千葉県 HP「令和5年地価公示」)

(9) 耐震化の状況

○平成30年(2018年)の住宅・土地統計調査をもとに算出した住宅の耐震化率は、95.1%である。

(10) バリアフリー化の状況

(バリアフリー化率)

- 平成30年(2018年)における高齢者等のための設備がある住宅の割合(バリアフリー化率)は51.3%である。また、持家のバリアフリー化率が60.9%に対し、借家では24.7%と低い値である。
- 本市の住宅のバリアフリー化率は、全国平均(61.2%)、千葉県平均(58.1%)と比較すると、低い水準である。

高齢者等のための設備がある住宅の割合

	65歳以上の世帯員の いる主世帯総数 (世帯)	高齢者等のための 設備がある (戸)	高齢者等のた めの設備はない (戸)	高齢者等のた めの設備のあるもの の割合
総数	75,030	38,490	36,470	51.3%
持家	55,150	33,590	21,560	60.9%
借家	19,810	4,900	14,910	24.7%

(出典：平成30年住宅・土地統計調査)

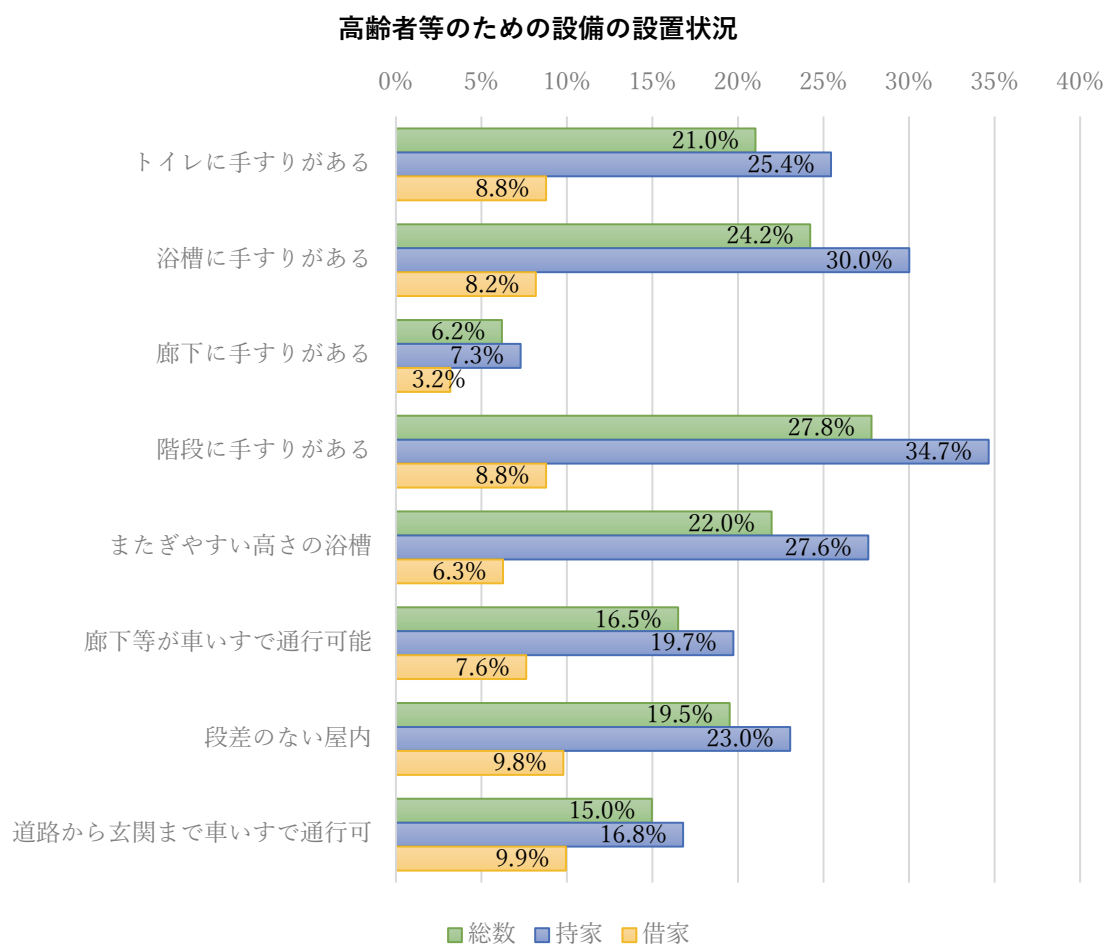
	市川市	千葉県	全国
高齢者等のための設備のある ものの割合	51.3%	58.1%	61.2%
一定のバリアフリー化率	34.2%	38.8%	42.5%
高度のバリアフリー化率	6.4%	7.8%	8.9%

一定のバリアフリー化：手すりの設置(2か所以上)又は段差のない屋内のいずれかを満たす住宅であり、自立した高齢者が生活する目安とされる。

高度のバリアフリー化：手すりの設置(2か所以上)、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅の全てを満たす住宅で、介護を受けながら暮らす目安とされる。

(バリアフリー関連設備の設置状況)

○項目別では、「階段に手すりがある」、「浴槽に手すりがある」といった項目について設置率が比較的高い一方、「廊下に手すりがある」、「道路から玄関まで車いすで通行可」については低い値である。



(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

(11) 省エネルギー対策の状況

(省エネ設備設置率)

- 平成30年(2018年)における省エネルギー設備を備えた住宅の割合について、二重サッシ又は複層ガラスの窓を設置したものが22.2%、太陽光を利用した発電機器を設置したものが1.3%である。
- 本市の住宅の省エネ設備の設置率は、全国平均(29.0%、4.1%)や県平均(26.1%、3.6%)と比較すると低い値である。

省エネルギー設備の設置状況

	総数	二重サッシ又は複層ガラスの窓を設置したもの	太陽光を利用した発電機器を設置したもの
住宅総数(戸)	234,080	51,870	3,030
設置率	—	22.2%	1.3%

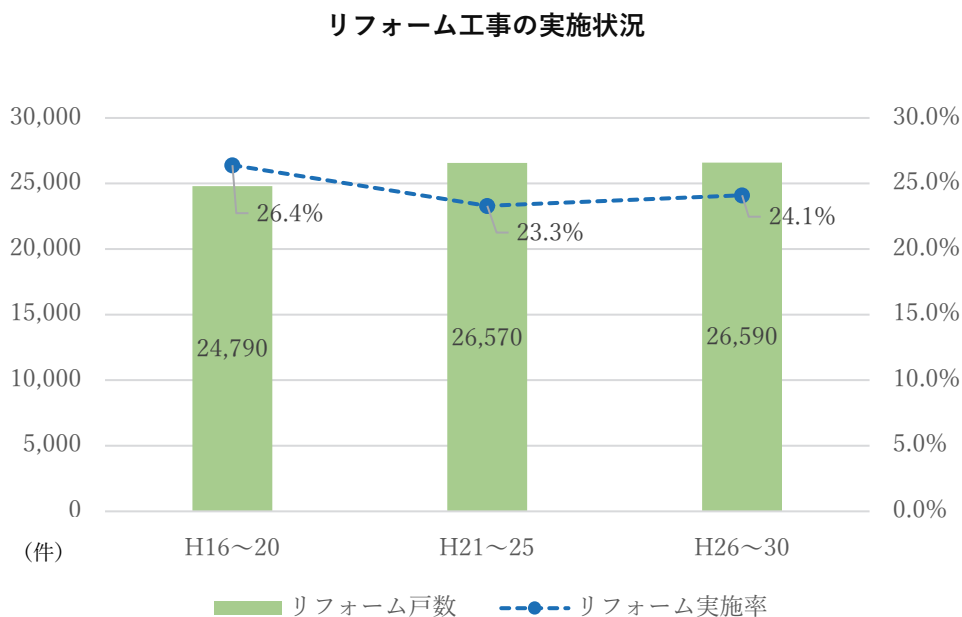
	市川市	千葉県	全国
太陽光を利用した発電機器を設置した住宅の割合	1.3%	3.6%	4.1%
二重サッシ又は複層ガラスの窓を設置した住宅の割合	22.2%	26.1%	29.0%

(出典：平成30年住宅・土地統計調査)

(12) リフォーム工事の実施状況

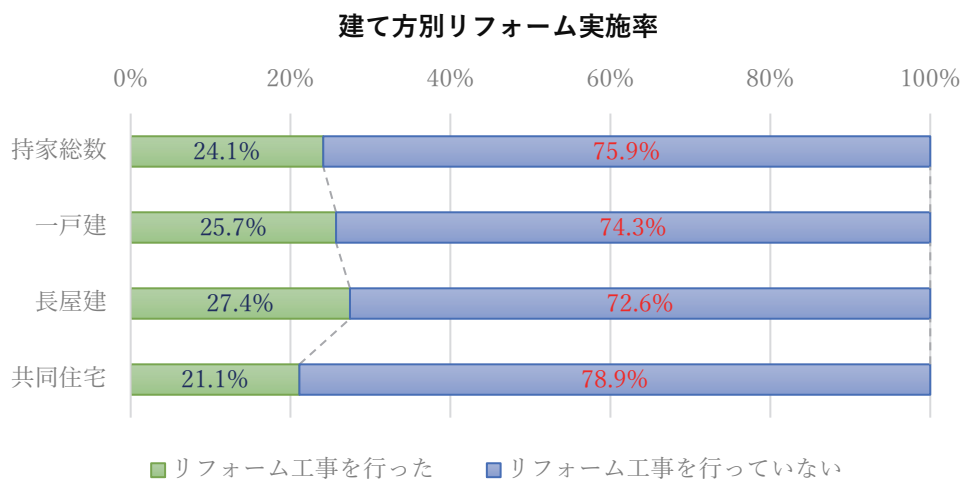
○平成 26～30 年の 5 年間に実施された持ち家のリフォーム工事は、26,590 件であり、平成 21～25 年の 5 年間に実施された件数（26,570 件）と概ね同程度である。

○平成 26～30 年の 5 年間における、持ち家のリフォームの実施率は 24.1%であり、平成 21～25 年、平成 16～20 年のリフォーム実施率とほぼ同程度である。また、全国平均や千葉県平均（いずれも 27.9%）と比較すると低い値となっている。



(出典：住宅・土地統計調査)

○平成 26～30 年の 5 年間の持ち家のリフォームの実施率は、一戸建てで 25.7%、共同住宅では 21.1%である。



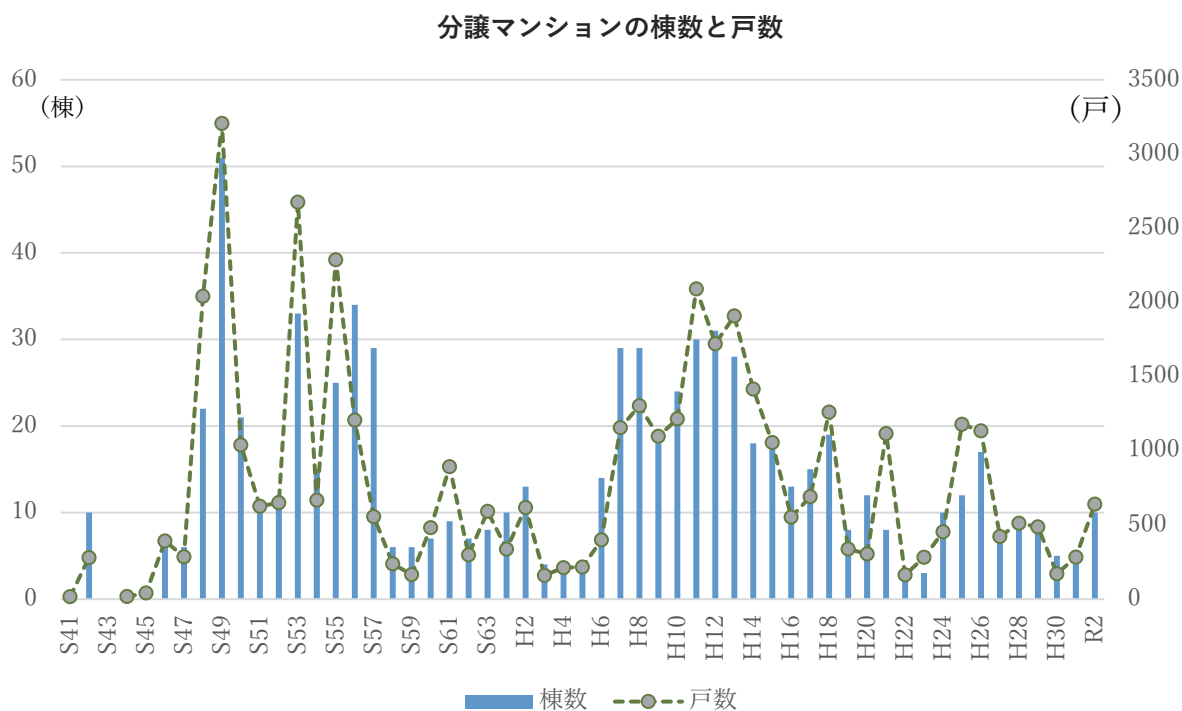
(出典：平成 30 年住宅・土地統計調査)

(13) 分譲マンションの状況

(分譲マンション棟数及び戸数の推移)

○市内の分譲マンションの棟数は、令和3年時点で、755 棟であり、延べ 43,533 戸存在する。

その内、築 40 年を超えるマンションは、248 棟あるが、10 年後には 1.4 倍（347 棟）、20 年後には 2.2 倍（556 棟）へと増加する見込みである。

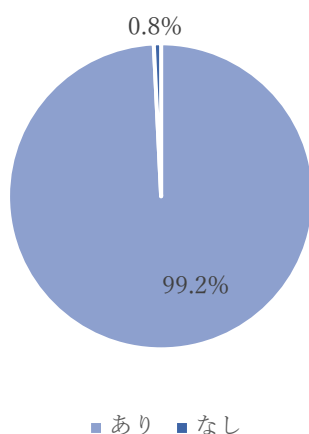


(出典：令和2年度市川市分譲マンション実態調査)

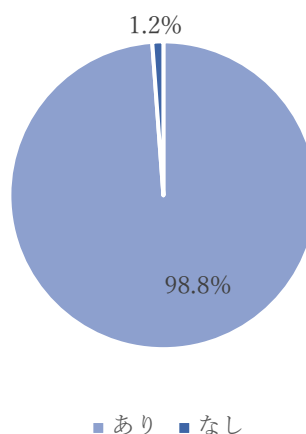
(分譲マンションの管理実態)

○分譲マンション全体の 99.2%で管理組合が存在し、98.8%で管理規約が作成されている。

管理組合の有無



管理規約の有無

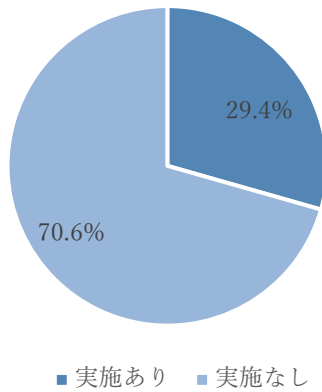


(出典：令和2年度市川市分譲マンション実態調査)

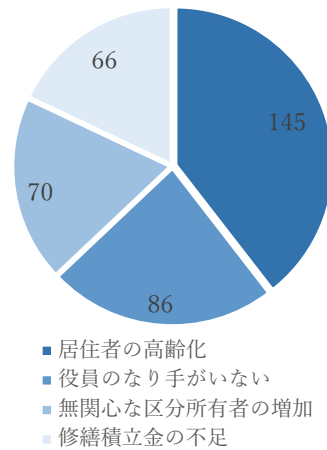
○分譲マンション全体の 29.4%が耐震診断を実施済みである。

○管理組合運営上の不安としては、「居住者の高齢化」が最も多く、次いで「役員のなり手がいない」となっている。

耐震診断の実施状況



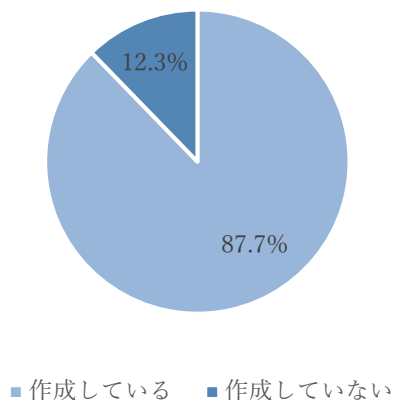
管理組合運営上の不安(複数回答可)



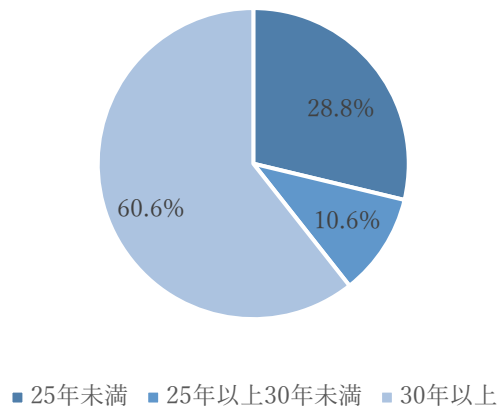
(出典：令和 2 年度市川市分譲マンション実態調査)

○長期修繕計画を策定しているマンションの割合は、87.7%であり、その内、計画期間が 25 年以上の長期修繕計画を策定しているマンションの割合は 71.2%である。

長期修繕計画の有無



長期修繕計画の計画期間



(出典：令和 2 年度市川市分譲マンション実態調査)

【3】 居住環境に係る現状

(1) 土地利用等

- 本市は全域が都市計画区域に指定されており、区域面積 5,639 ha のうち、市街化区域が 3,984ha (70.7%)、市街化調整区域は 1,655ha (29.3%) となっている。
- 住居系の用途地域は市街化区域全体の 76.8%を占め、中でも低層住宅の良好な住環境を守ることとされている「第1種低層住宅専用地域」が最も広い。
- 工業系の用途地域は市街化区域全体の18.2%であり、臨海部において物流拠点や化学製品工場、石油コンビナートなどが集積している。

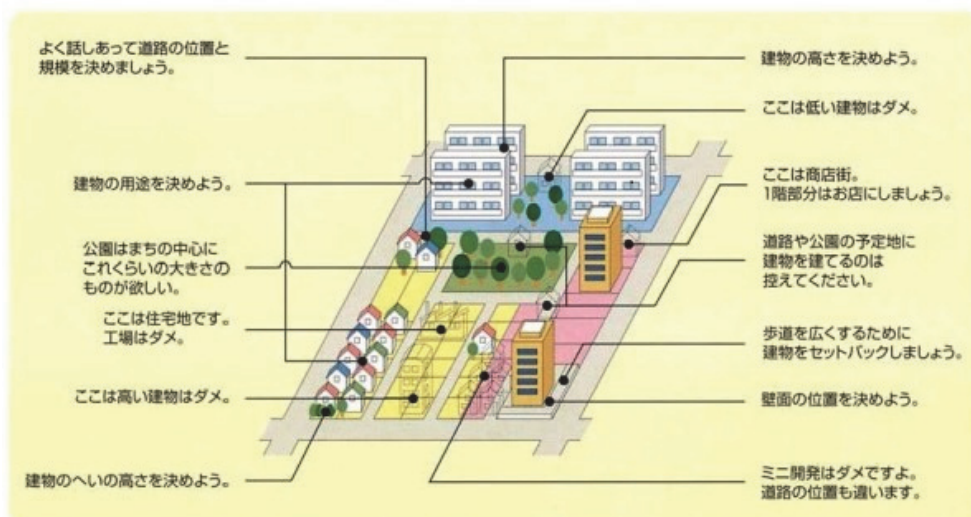
区 分	面 積	割 合	
区 域 区 分	5,639ha	100.0%	
市街化区域	3,984ha	70.7%	
市街化調整区域	1,655ha	29.3%	
用 途 地 域	3,984ha	100.0%	
第1種低層住居専用地域	1,408ha	35.3%	76.8%
第2種低層住居専用地域	28 h a	0.7%	
第1種中高層住居専用地域	503 h a	12.6%	
第2種中高層住居専用地域	206 h a	5.2%	
第1種住居地域	889 h a	22.3%	
第2種住居地域	28 h a	0.7%	
近隣商業地域	121 h a	3.0%	4.9%
商業地域	75 h a	1.9%	
準工業地域	125 h a	3.1%	18.2%
工業地域	216 h a	5.4%	
工業専用地域	385 h a	9.7%	

(出典：データにみる市川市の都市基盤 (概要))

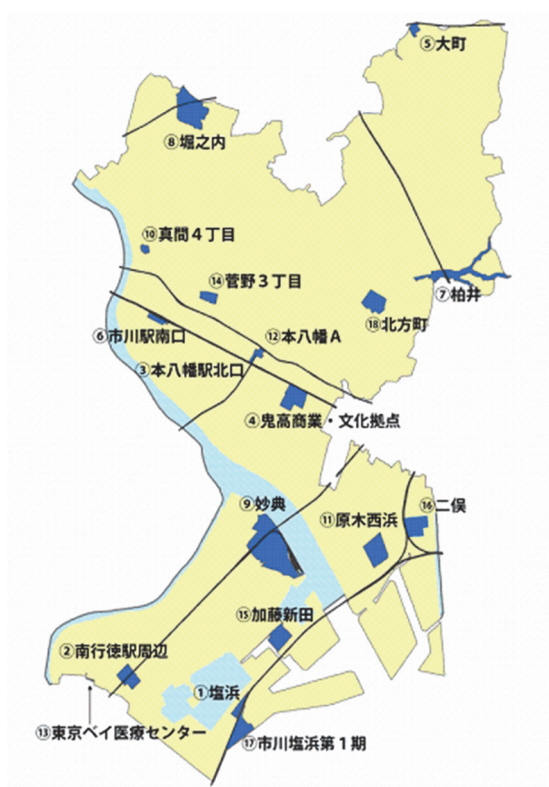
(地区計画等)

○本市では、地区計画（18 地区）、建築協定（3 地区）などを活用し、きめ細やかな土地利用等のルールを定めることで、地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成に努めている。

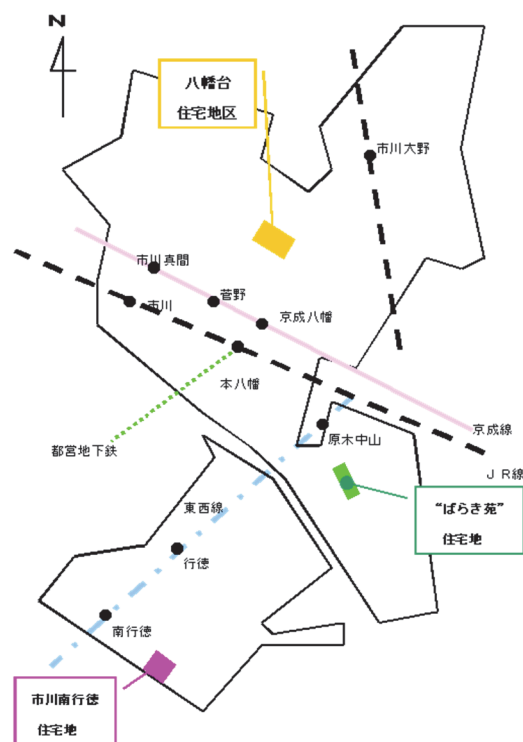
みんなで決めるまちのルールの例



〈地区計画区域位置図〉

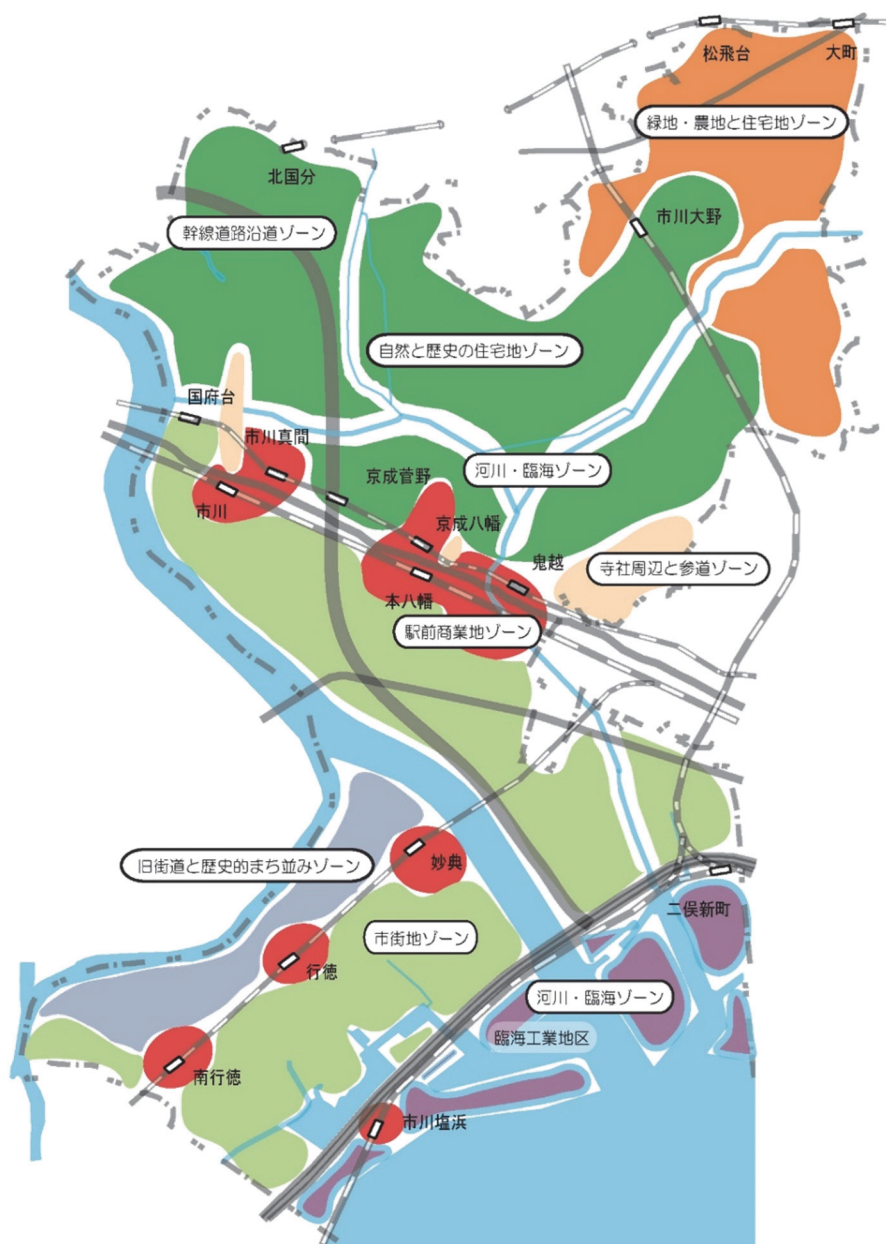


〈建築協定区域位置図〉



(2) 景觀特性等

- 本市は、斜面緑地や里山、広々とした河川・海辺空間、寺社や文化施設を中心とした風情ある街並みなど多様な個性を有している。
- 市全域を景観計画区域とし、景観特性を踏まえ、駅前商業地ゾーンや寺社周辺と参道ゾーンなど 8 つのゾーンに区分した上で、地域特性を生かした景観まちづくりを行っている。また、景観協定（9 地区）、景観重点地区（1 地区）などを活用し、きめ細やかなルールを定めることで、潤いやゆとりある魅力的な景観づくりを進めている。（令和 5 年時点）



(3) 公園・緑地等

(都市公園の整備状況)

○令和3年(2021年)の公園箇所数は420か所、公園面積は179.72haであり、年々増加している。

○令和3年(2021年)における市民一人当たりの公園面積は3.66㎡であり、全国平均(10.7㎡)や千葉県均(7.05㎡)と比較すると低い値である。

市川市の公園整備状況

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
公園箇所数	415箇所	417箇所	419箇所	420箇所
公園面積	174.43ha	175.2ha	175.52ha	179.72ha
人口1人当たりの公園面積	3.57㎡	3.56㎡	3.56㎡	3.66㎡
市の総面積に対する割合	3.09%	3.09%	3.09%	3.19%

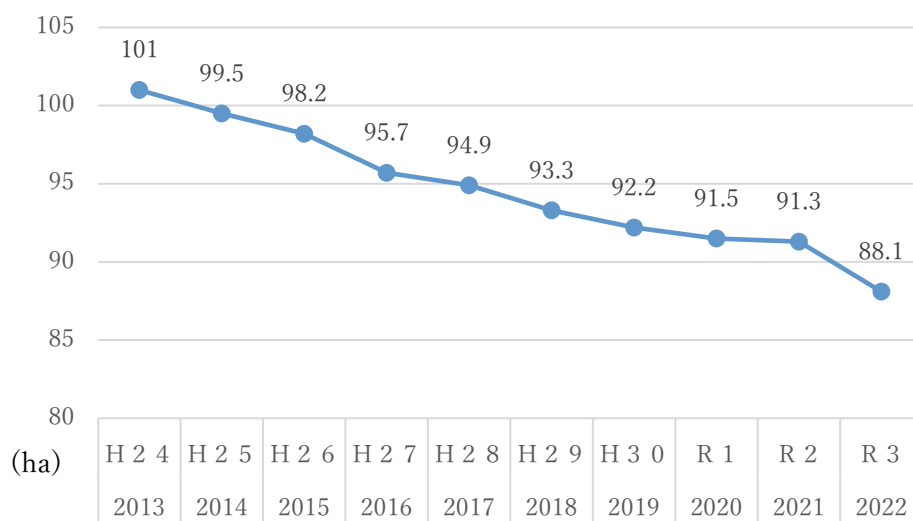
	市川市	千葉県	全国
人口1人当たりの公園面積	3.66㎡	7.05㎡	10.7㎡

(出典：データにみる市川市の都市基盤(概要))

(生産緑地面積の推移)

○生産緑地地区の面積は、令和3年(2021年)時点で88.1haであり、平成24年(2012年)以降減少を続けている。

生産緑地地区面積の推移

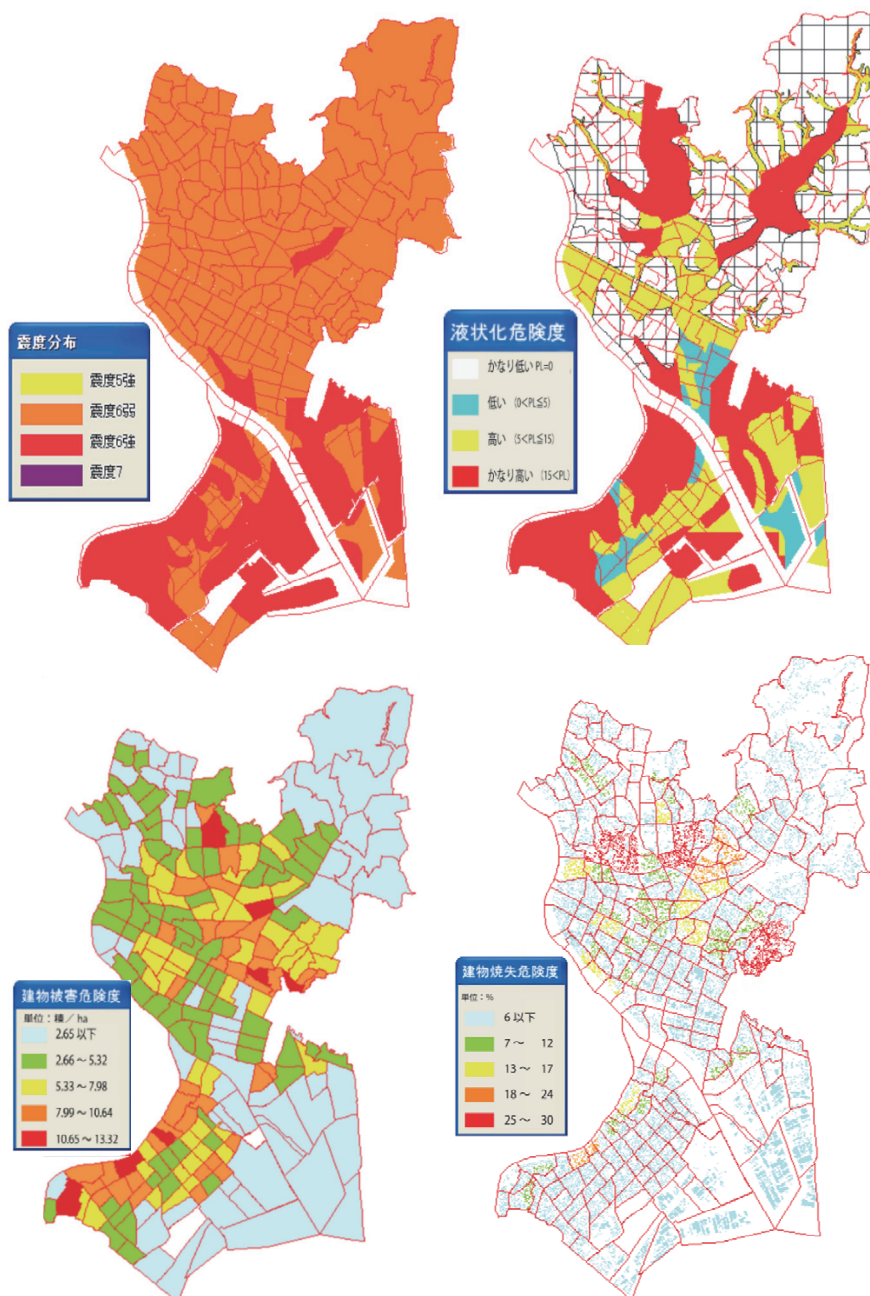


(出典：市川市資料)

(4) 災害時の被害想定等

(地震災害想定)

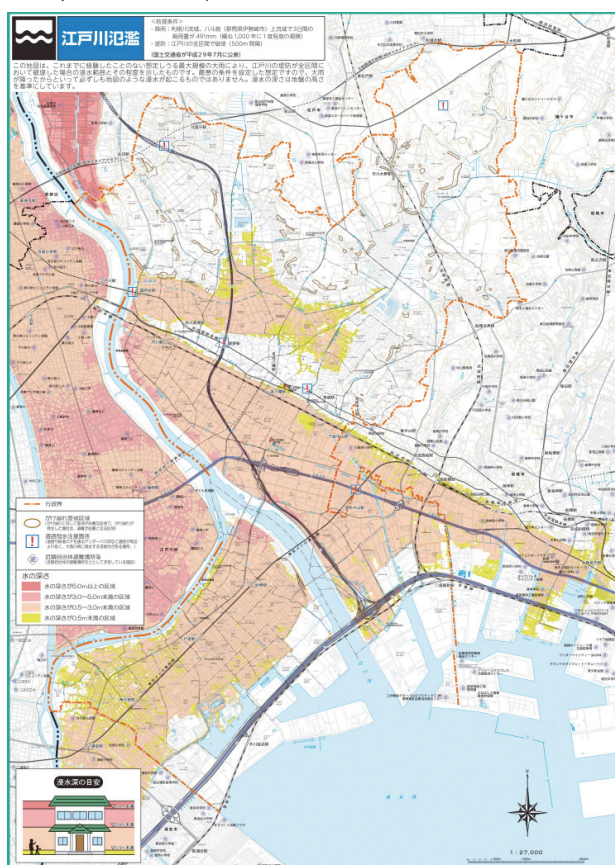
- 平成 24 年 (2012 年) 度に被害想定を検証を行ったところ、行徳地域や北部の谷筋では、北部の台地と比べ震度が高くなるおそれがある。
- 液状化の危険度分布は、本市を形成している元々の地盤による影響が大きく、中部から北西部及び北東部に延びている谷筋の部分や、総武線沿線から南にかけてその危険度が高くなっている。
- 建物の被害危険度分布は、建物が密集している旧行徳街道等でその危険度が高くなっている。
- 本市全域で出火が想定されており、特に地域等の建物被害の危険度が高い密集市街地で出火危険度が高くなっている。



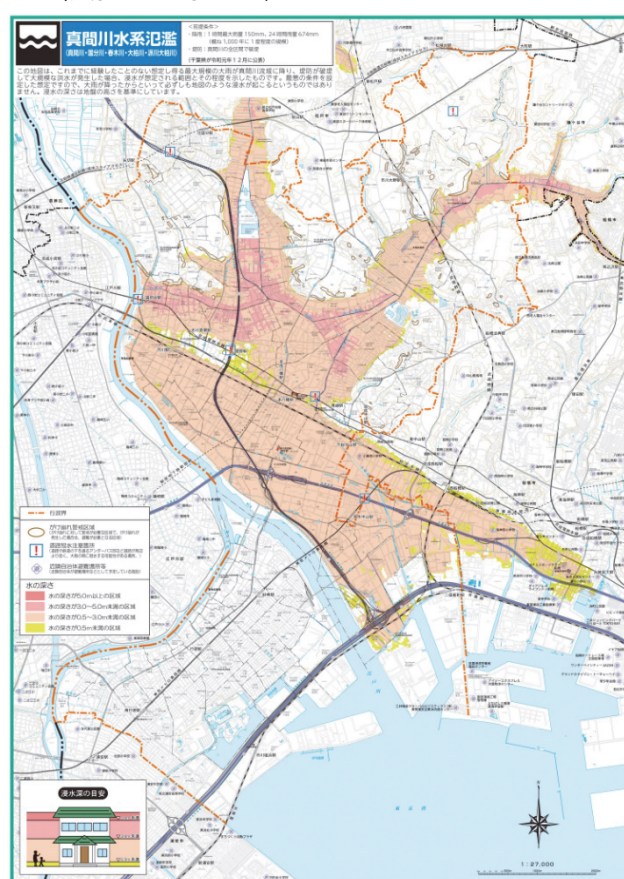
(浸水想定区域)

- 江戸川が氾濫・決壊した際には、市の中部・南部の広範囲にわたって浸水することが想定されている。
- 真間川が氾濫・決壊した際には、市の中部を中心に、北部まで広範囲にわたって浸水することが想定されている。
- 低地を中心に市街化が進んだことにより、市内全域で内水氾濫のおそれがある。

〈江戸川氾濫〉



〈真間川水系氾濫〉



(急傾斜地等)

- 市内北部の地域には危険崖地が点在しており、台風や集中豪雨時の降雨の影響などにより崖崩れが発生するおそれがある。
- 令和4年時点で、市内北部を中心に、55箇所の土砂災害警戒区域、14箇所の急傾斜地崩壊危険区域が存在している。

(5) 治水・排水

(治水)

- 「市川市雨水排水基本計画」は、時間雨量 50mm に対応するもので、雨水幹線排水路の延長 229,177m を整備する計画としており、令和 2 年度末時点で 133,533m の整備が完了している。(整備率 58.3%)
- 排水機場・ポンプ場については、現在 32 箇所の整備が計画されており、令和 2 年度末時点で、整備済みが 12 箇所、暫定整備が 19 箇所、未整備が 1 箇所となっている。

◆雨水排水幹線水路整備の状況 (計画総延長 229,177m)

	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度
実施延長(m)	155	99	0	0	10	0	0
累計延長(m)	133,424	133,523	133,523	133,523	133,533	133,533	133,533
進捗率(%)	58.3	58.3	58.3	58.3	58.3	58.3	58.3

(出典：データにみる市川市の都市基盤 (概要))

(公共下水道)

- 本市の公共下水道事業(汚水:合流式含む)について、令和 3 年度における下水道普及率は 76.8% である。

市川市の下水道普及率

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
下水道普及率	74.1%	75.3%	75.9%	76.8%

(出典：データにみる市川市の都市基盤 (概要))

【4】 市民意向調査の結果

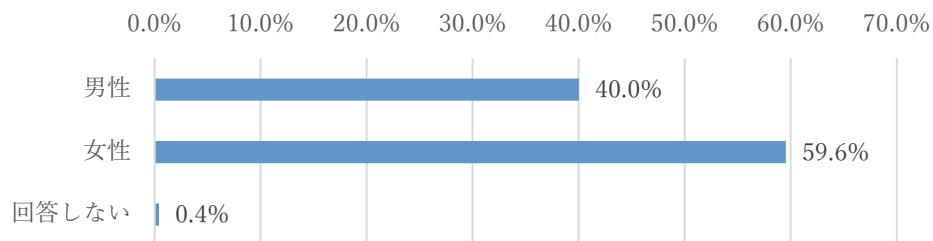
(1) 調査の概要

- 調査区域：市内全域
- 調査時期：令和5年3月1日～3月18日
- 調査方法：オンライン調査

(2) 回答者の属性等

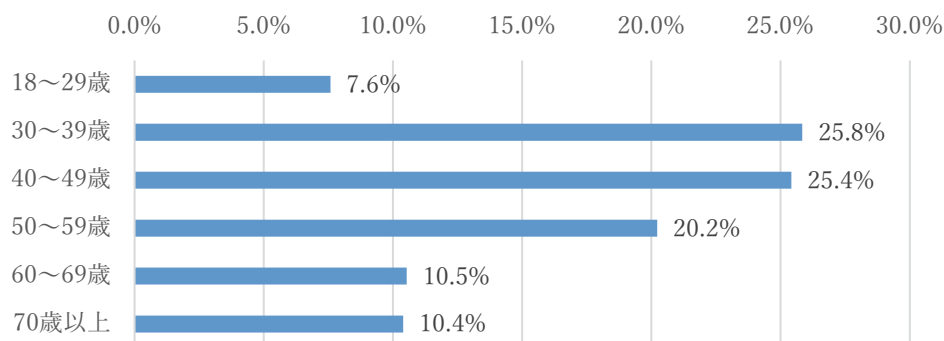
① 性別 (Q1)

	回答数	構成比
男性	285	40.0%
女性	424	59.6%
回答しない	3	0.4%



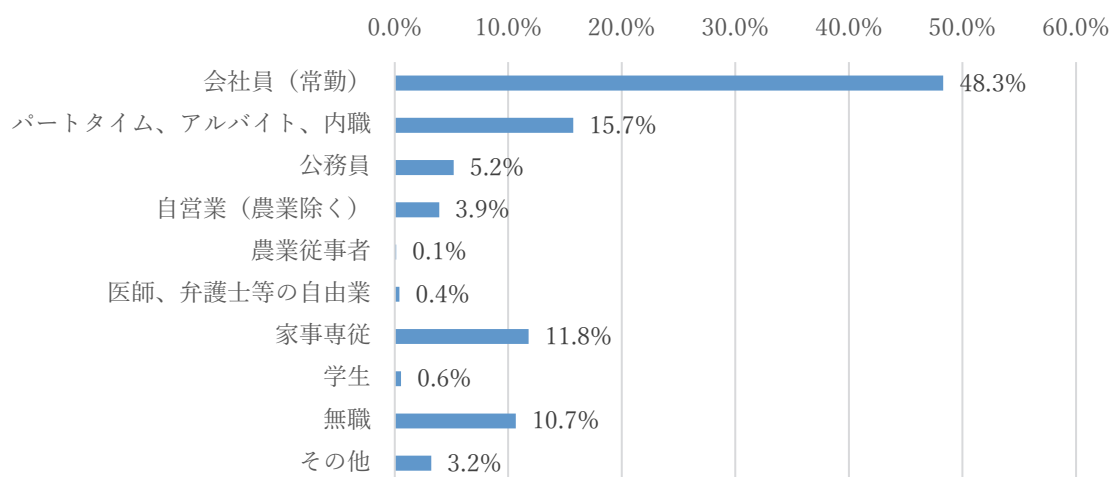
② 年齢 (Q2)

	回答数	構成比
18～29 歳	54	7.6%
30～39 歳	184	25.8%
40～49 歳	181	25.4%
50～59 歳	144	20.2%
60～69 歳	75	10.5%
70 歳以上	74	10.4%



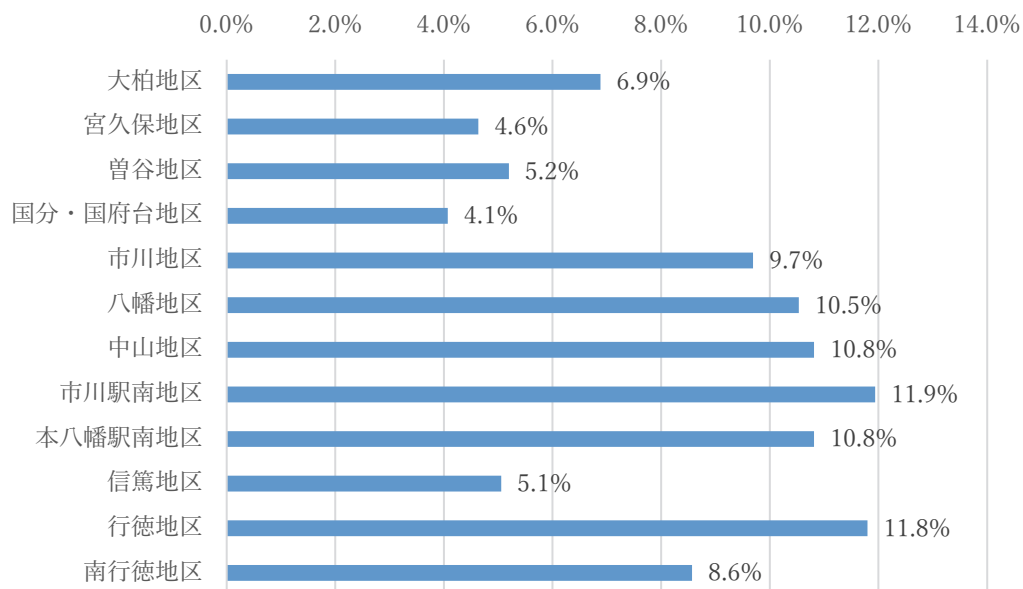
③ 職業 (Q3)

	回答数	構成比
会社員（常勤）	344	48.3%
パートタイム、アルバイト、内職	112	15.7%
公務員	37	5.2%
自営業（農業除く）	28	3.9%
農業従事者	1	0.1%
医師、弁護士等の自由業	3	0.4%
家事専従	84	11.8%
学生	4	0.6%
無職	76	10.7%
その他	23	3.2%



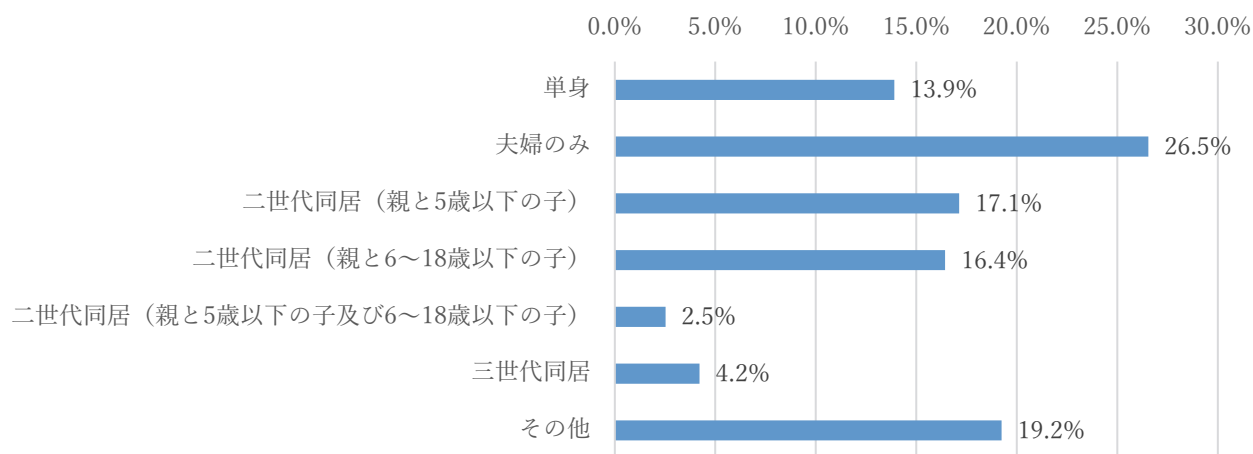
④ 居住地 (Q4)

	回答数	構成比
大柏地区	49	6.9%
宮久保地区	33	4.6%
曾谷地区	37	5.2%
国分・国府台地区	29	4.1%
市川地区	69	9.7%
八幡地区	75	10.5%
中山地区	77	10.8%
市川駅南地区	85	11.9%
本八幡駅南地区	77	10.8%
信篤地区	36	5.1%
行徳地区	84	11.8%
南行徳地区	61	8.6%



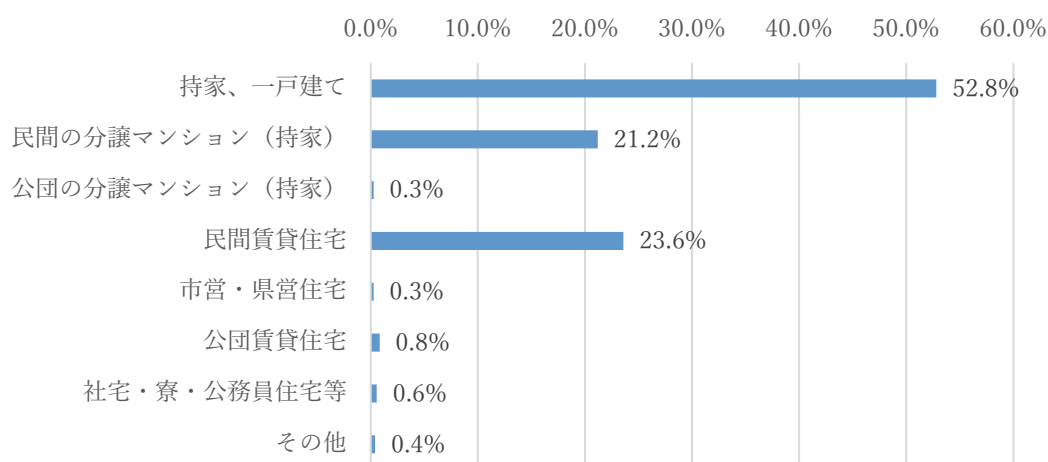
⑤ 同居人 (Q5)

	回答数	構成比
単身	99	13.9%
夫婦のみ	189	26.5%
二世世代同居（親と5歳以下の子）	122	17.1%
二世世代同居（親と6～18歳以下の子）	117	16.4%
二世世代同居（親と5歳以下の子及び6～18歳以下の子）	18	2.5%
三世世代同居	30	4.2%
その他	137	19.2%



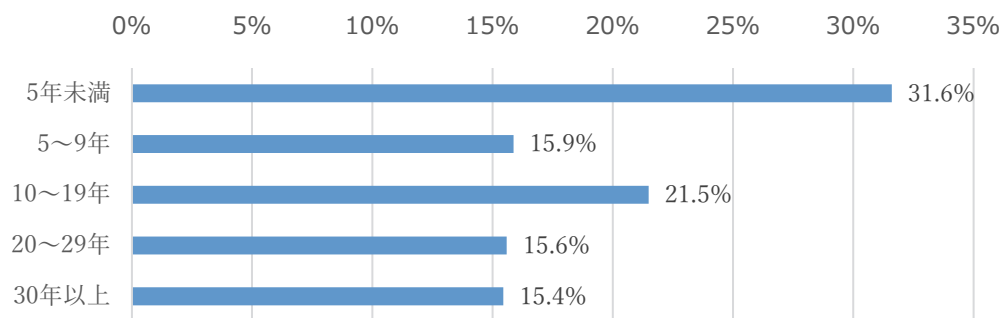
⑥ 現在の住まいの種類 (Q6)

	回答数	構成比
持家、一戸建て	376	52.8%
民間の分譲マンション (持家)	151	21.2%
公団の分譲マンション (持家)	2	0.3%
民間賃貸住宅	168	23.6%
市営・県営住宅	2	0.3%
公団賃貸住宅	6	0.8%
社宅・寮・公務員住宅等	4	0.6%
その他	3	0.4%



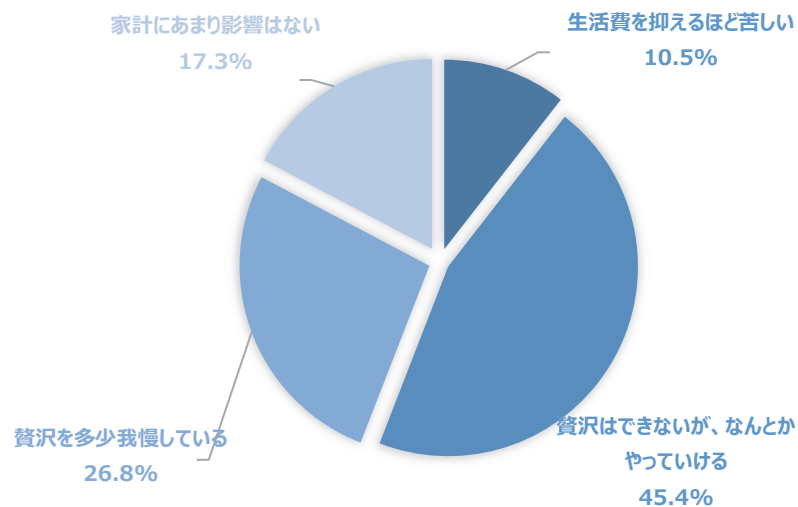
⑦ 現在の住まいに住んでいる期間 (Q7)

	回答数	構成比
5年未満	225	31.6%
5～9年	113	15.9%
10～19年	153	21.5%
20～29年	111	15.6%
30年以上	110	15.4%



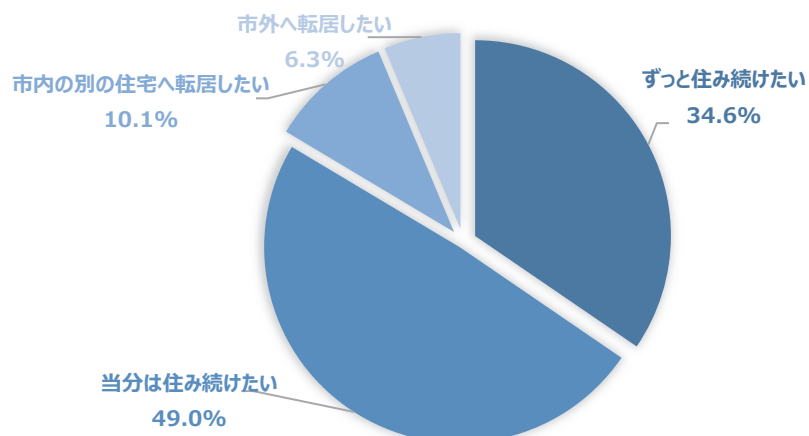
⑧ 現在の住まいの費用について (Q8)

	回答数	構成比
生活費を抑えるほど苦しい	75	10.5%
贅沢はできないが、なんとかやっていける	323	45.4%
贅沢を多少我慢している	191	26.8%
家計にあまり影響はない	123	17.3%



⑨ 現在の住まいに住み続けたいか (Q9)

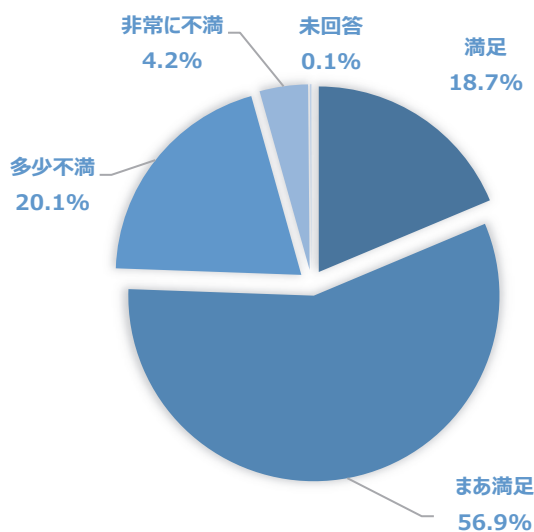
	回答数	構成比
ずっと住み続けたい	246	34.6%
当分は住み続けたい	349	49.0%
市内の別の住宅へ転居したい	72	10.1%
市外へ転居したい	45	6.3%



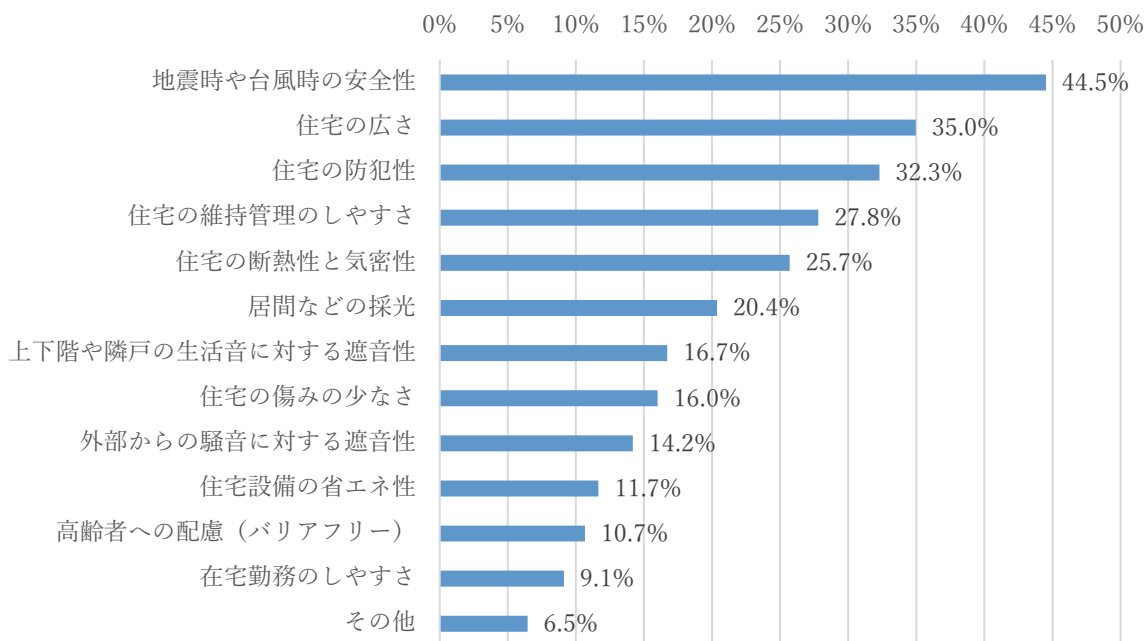
(3) 項目別集計結果

① 住宅に対する満足度

	回答数	構成比
満足	133	18.7%
まあ満足	405	56.9%
多少不満	143	20.1%
非常に不満	30	4.2%
未回答	1	0.1%

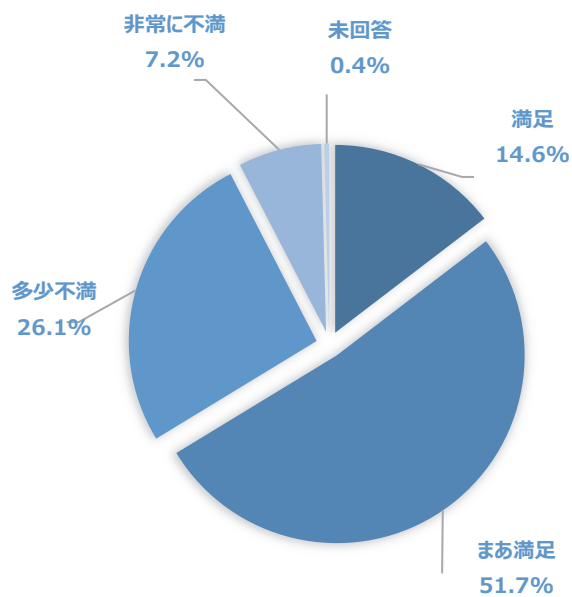


住環境の満足度評価に当たり考慮した項目（問11）



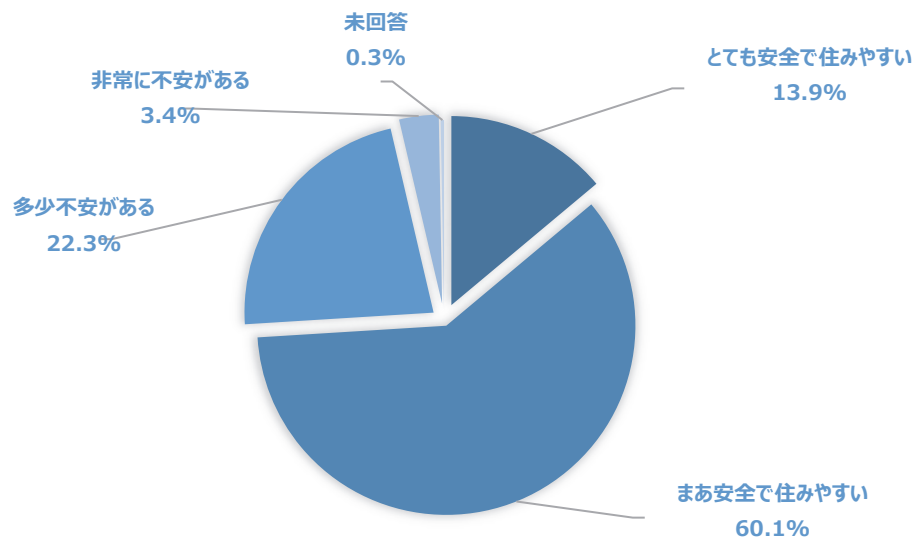
② 住環境（周辺環境）に対する満足度

	回答数	構成比
満足	104	14.6%
まあ満足	368	51.7%
多少不満	186	26.1%
非常に不満	51	7.2%
未回答	3	0.4%

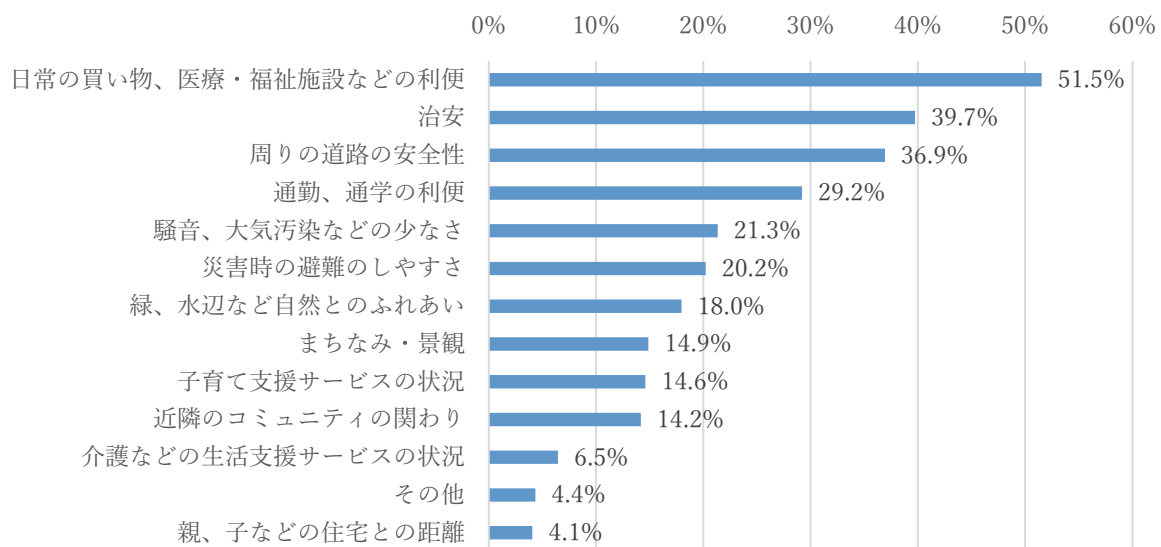


③ 住宅と住環境からなる「住生活」に対する満足度

	回答数	構成比
とても安全で住みやすい	99	13.9%
まあ安全で住みやすい	428	60.1%
多少不安がある	159	22.3%
非常に不安がある	24	3.4%
未回答	2	0.3%

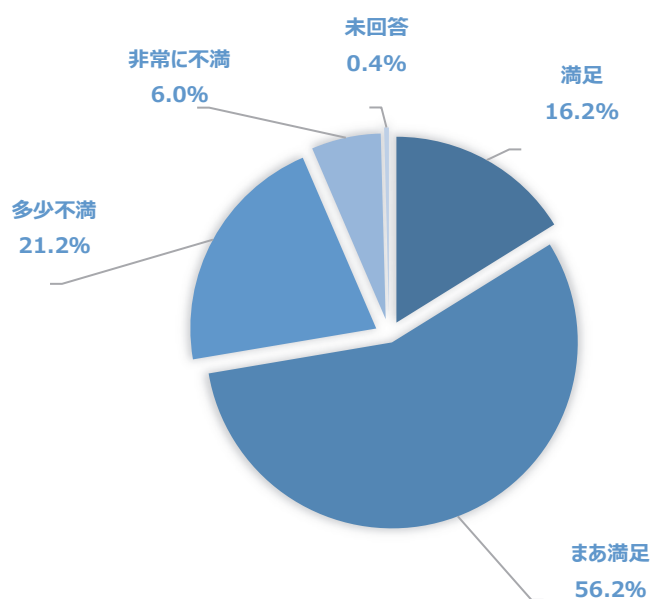


住宅の満足度評価に当たり考慮した項目(問17)



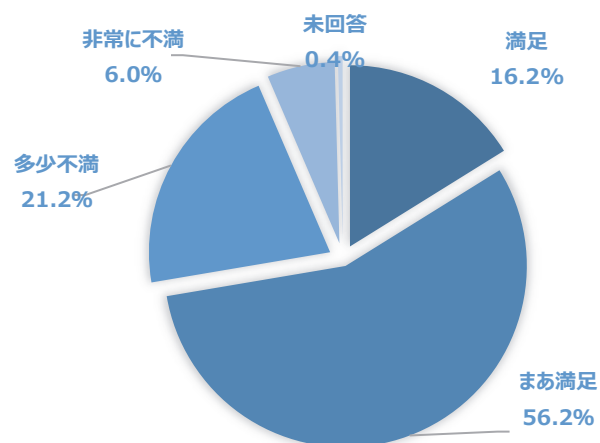
④ 住宅は安全で住みやすいか

	回答数	構成比
満足	115	16.2%
まあ満足	400	56.2%
多少不満	151	21.2%
非常に不満	43	6.0%
未回答	3	0.4%



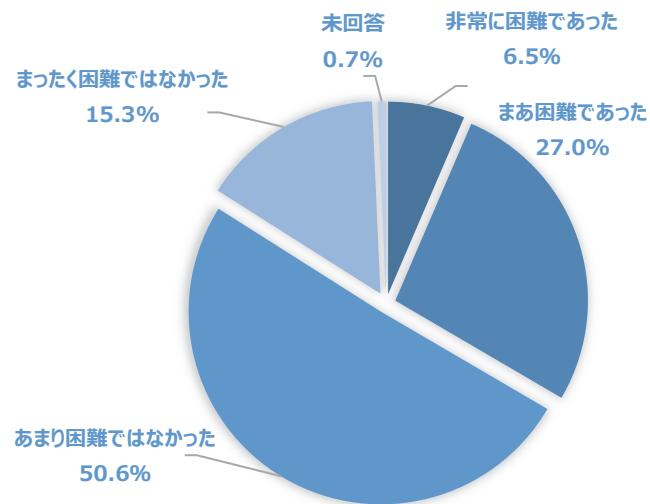
⑤ 耐震性に対する満足度

	回答数	構成比
満足	115	16.2%
まあ満足	400	56.2%
多少不満	151	21.2%
非常に不満	43	6.0%
未回答	3	0.4%

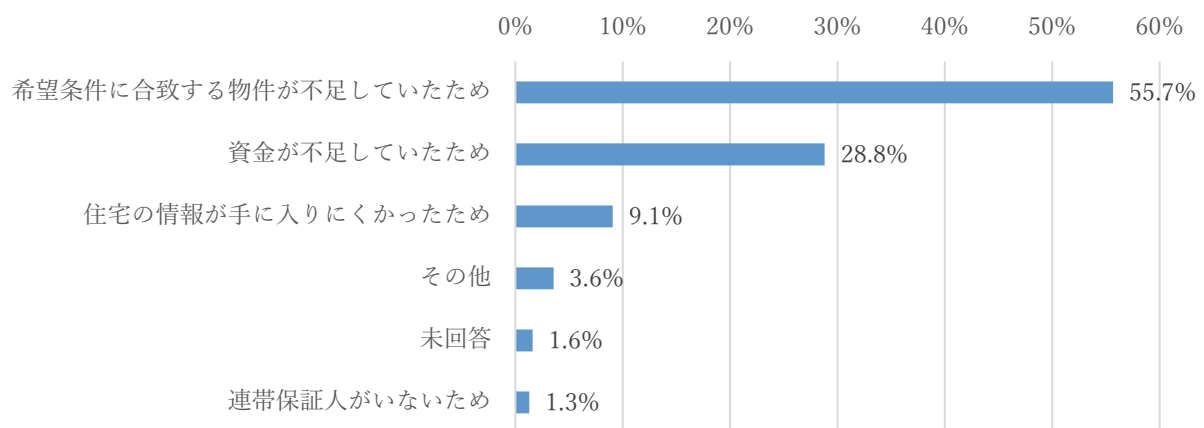


⑥ 住宅を確保するのに困難と感じたか

	回答数	構成比
非常に困難であった	46	6.5%
まあ困難であった	192	27.0%
あまり困難ではなかった	360	50.6%
まったく困難ではなかった	109	15.3%
未回答	5	0.7%

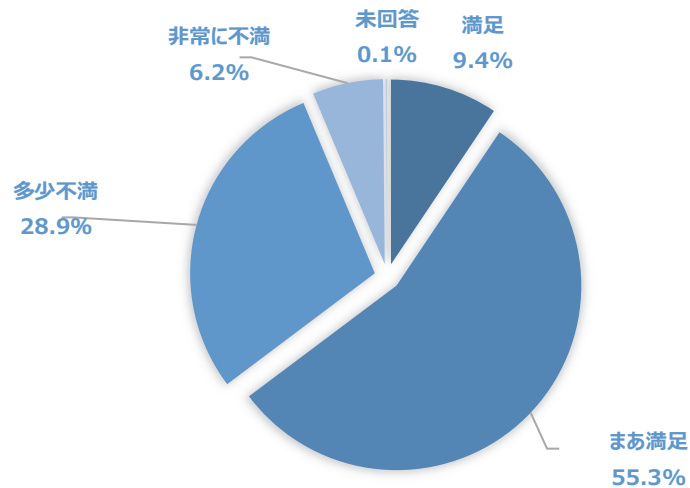


住宅の確保が困難と感じた理由(問15)



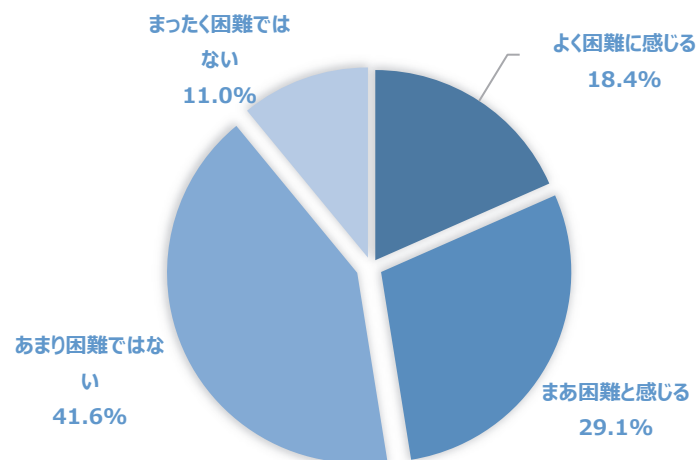
⑦ 景観に対する満足度

	回答数	構成比
満足	67	9.4%
まあ満足	394	55.3%
多少不満	206	28.9%
非常に不満	44	6.2%
未回答	1	0.1%



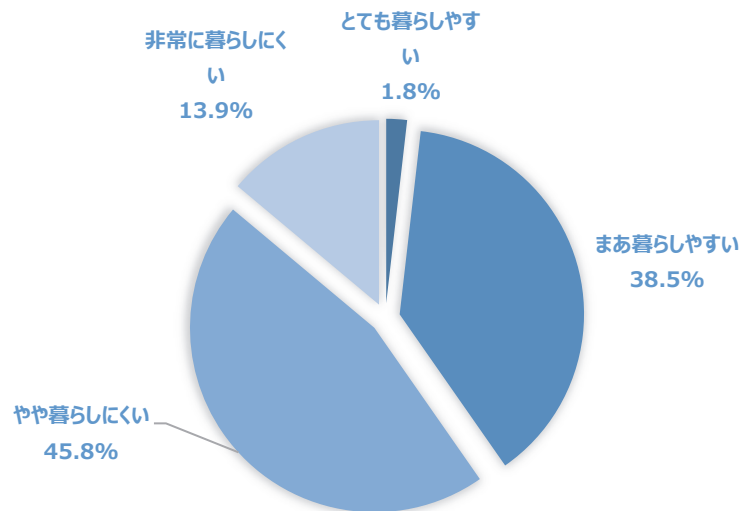
⑧ 市内の移動について、バリアフリー化されていないために困難とを感じるか

	回答数	構成比
よく困難を感じる	131	18.4%
まあ困難と感じる	207	29.1%
あまり困難ではない	296	41.6%
まったく困難ではない	78	11.0%



⑨ 高齢者や障害者が暮らしやすいまちと感じるか

	回答数	構成比
とても暮らしやすい	13	1.8%
まあ暮らしやすい	274	38.5%
やや暮らしにくい	326	45.8%
非常に暮らしにくい	99	13.9%



⑩ 子育てしやすいまちと感じるか

	回答数	構成比
とても子育てしやすい	25	3.5%
まあ子育てしやすい	386	54.2%
やや子育てしにくい	225	31.6%
非常に子育てしにくい	64	9.0%

