



2024

—— 第2次 ——

市川市 住生活 基本計画

2nd Basic Plan for
Housing

はじめに

住宅は、生活を支える基盤であり、社会の礎であります。

住宅都市として発展してきた本市は、住宅政策の『量』から『質』への転換に伴い、「良質な住宅ストック・居住環境の形成」や「住宅セーフティネットの構築」等を柱とした「市川市住生活基本計画」を平成 27 年 3 月に策定し、住まいと暮らしの向上に取り組んでまいりました。

近年「DX やコロナ禍を契機とする新しい生活様式の浸透」「カーボンニュートラル実現」といった新たな動きが見られる中、社会環境の変化や人々の価値観の多様化に対応した住宅政策も求められています。

そこで、このようなニーズに応えるため、令和 3 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」、令和 4 年 11 月に策定された「第 4 次千葉県住生活基本計画」の内容を踏まえ、今般「第 2 次市川市住生活基本計画」を策定いたしました。

本計画は、今後の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念を定めるとともに、本市が取り組むべき施策についての基本方針等を示したものです。未来の市川市の住まいが、安心安全で住み良いものとなるよう、本計画に基づく取り組みを進めてまいりますので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和 6 年 3 月
市川市長 田中 甲



基本理念

〈安心安全に住み続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

【目次】

第1章 計画の目的と位置づけ	P 1
【1】 計画の目的	P 2
【2】 住まいを取り巻く社会潮流	P 2
【3】 計画の位置づけ	P 3
【4】 計画期間	P 3
第2章 住生活を取り巻く現状と課題	P 5
【1】 居住者に係る主な現状と課題	P 6
【2】 住宅に係る主な現状と課題	P 10
【3】 居住環境に係る主な現状と課題	P 15
第3章 基本理念と施策体系	P 21
【1】 基本理念	P 22
【2】 基本目標と施策の方向性	P 23
第4章 目標達成に向けた基本的施策	P 25
【1】 住宅セーフティネット機能の確保	P 26
【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	P 31
【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	P 35
【4】 安全・安心な住環境の形成	P 40
【5】 魅力ある景観・住環境の形成	P 49
第5章 計画の推進に向けて	P 53
【1】 評価指標の設定	P 54
【2】 計画の推進に当たって	P 55
その他	
用語解説	P 56

第 1 章

計画の目的と位置づけ

【1】	計画の目的	-----	P 2
【2】	住まいを取り巻く社会潮流	-----	P 2
【3】	計画の位置づけ	-----	P 3
【4】	計画期間	-----	P 3

【1】 計画の目的

- 本市では、住宅施策に関する基本計画として、「市川市住宅マスタープラン」を策定し、『健康で安心してともに住み続けられるいちかわの住まいとまちづくり』の実現に向け、各事業を進めてきました。
- その後、平成18年には、住まいの安定確保及び向上の促進に関する施策の推進などを目的に「住生活基本法」が施行され、同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。
- 本市でも、空き家や分譲マンションの増加に伴う諸問題が顕在化してきたこと等を受け、平成27年3月に「市川市住宅マスタープラン」を見直し、「市川市住生活基本計画」を策定しました。
- 同計画の策定から約9年が経過し、社会情勢の変化や、「住生活基本計画（全国計画）」、千葉県住生活基本計画の改訂内容と整合した施策を展開するため、新たに「第2次市川市住生活基本計画」を策定します。

【2】 住まいを取り巻く社会潮流

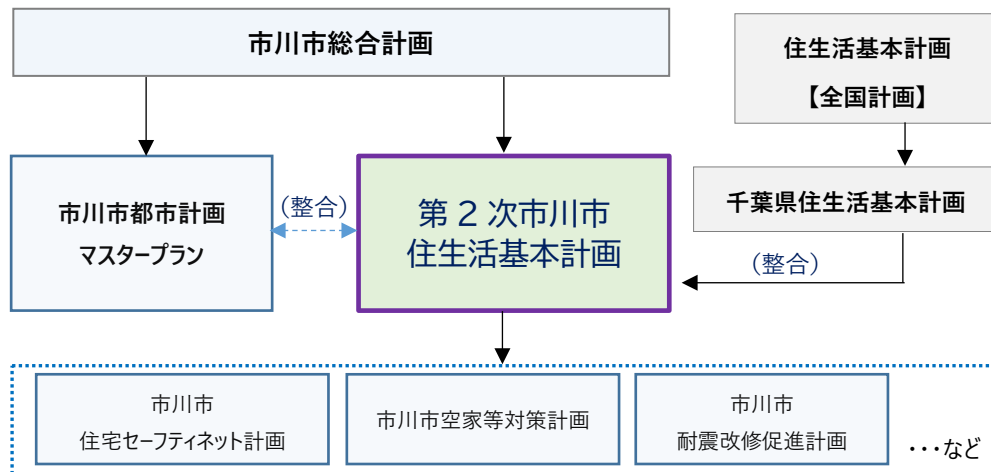
- 本市の住まいを取り巻く社会情勢は、少子高齢化の進展、管理不全な空き家の増加、高齢年マンションの増加といった、これまでの流れを踏襲しつつ、DXやコロナ禍を契機とする新たな生活スタイルの浸透、災害リスクの高まりや気候変動等を背景とした脱炭素化の動きなど、より迅速な対応が求められる課題も見られるようになりました。
- 令和2年度には、住生活基本計画（全国計画）、令和4年度には千葉県住生活基本計画がそれぞれ見直され、①新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた「新たな日常」に対応した住まいづくり、②自然災害の頻発・激甚化に対応する住宅や住宅地の安全・安心の確保、③カーボンニュートラルの実現に向けた質の高い住宅ストックの構築が新たな視点として、重要視されることとなりました。
- また、令和5年4月に策定された「市川市総合計画 第三次基本計画」においては、①感染症・激甚化する災害の対応、②カーボンニュートラルの実現、③子育て世代の定住促進と出生率向上、④デジタル化による生活の利便性向上などが重点課題とされました。

《新たな視点》



【3】 計画の位置づけ

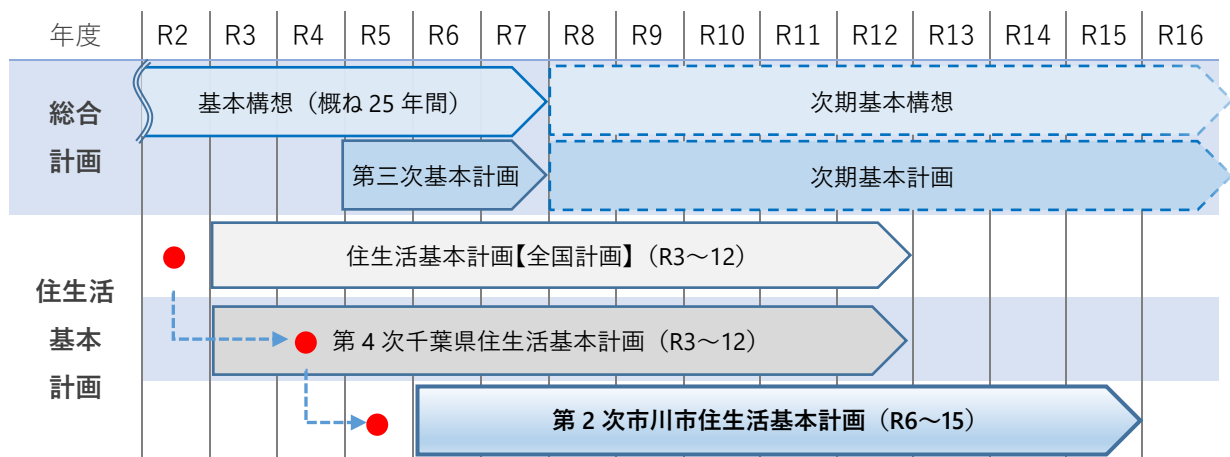
●本計画は、住生活基本計画（全国計画）及び千葉県住生活基本計画の内容を踏まえ、市川市総合計画のもと、関連計画との整合を図り、市川市の住宅施策について定めるとともに市民や民間事業者等に対し今後の住宅施策の方向性を示すものです。



【4】 計画期間

●本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度までの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」の改訂等に対応し、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。



第 2 章

住生活を取り巻く現状と課題

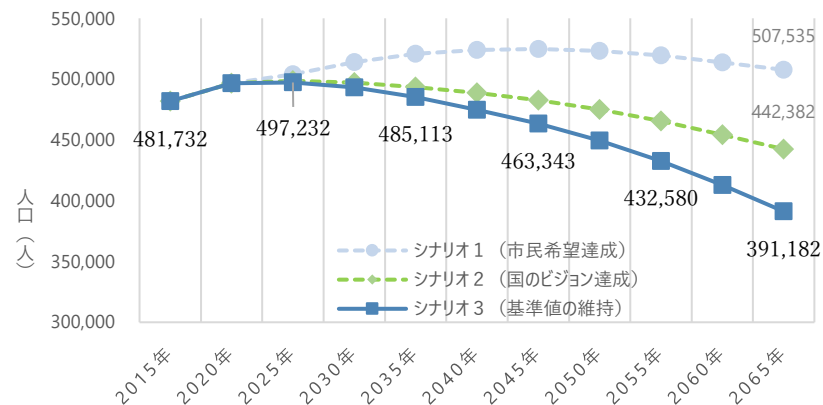
- | | | |
|--------------------|-------|------|
| 【1】 居住者に係る主な現状と課題 | ----- | P 6 |
| 【2】 住宅に係る主な現状と課題 | ----- | P 10 |
| 【3】 居住環境に係る主な現状と課題 | ----- | P 15 |

【1】 居住者に係る主な現状と課題

現状
1

●近い将来、人口は減少局面へ突入

これまで増加傾向にあった本市の人口も、現在の基準値（過去5年の出生率の平均、過去8年間の純移動率の平均）が維持された場合、令和7年（2025年）頃をピークに減少に転じ、人口減少局面へ突入する見込みである。

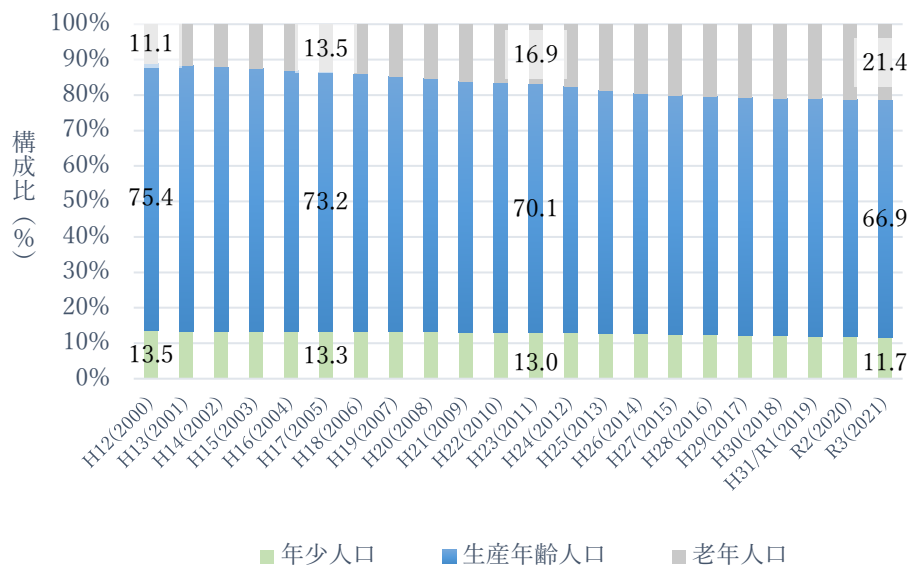


（資料：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略＜2021－2065 人口ビジョン編＞）

現状
2

●少子高齢化の進展・生産年齢人口の減少

少子高齢化の進展により、平成17年（2005年）頃から老年人口（65歳以上）の割合（高齢化率）が年少人口（15歳未満）の割合を上回り、生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少基調にある。このことは、労働供給力の低下、地域・社会の担い手の減少、現役世代の負担の増加など社会経済に様々な影響を及ぼす。

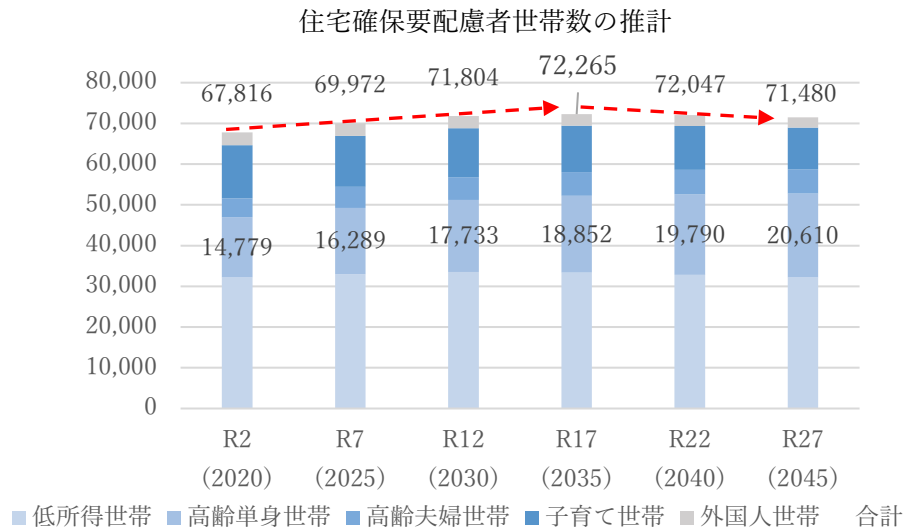


（資料：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略＜2021－2065 人口ビジョン編＞）

現状
3

●住宅確保要配慮者は、当面の間、増加する

住宅は生活の基盤であるところ、低所得世帯・高齢単身世帯・子育て世帯といった住宅確保に配慮が必要な世帯数は、令和17年（2035年）頃まで増加する見込みである。中でも、高齢単身世帯については、令和27年（2045年）頃まで増加傾向が続くものと推計されている。

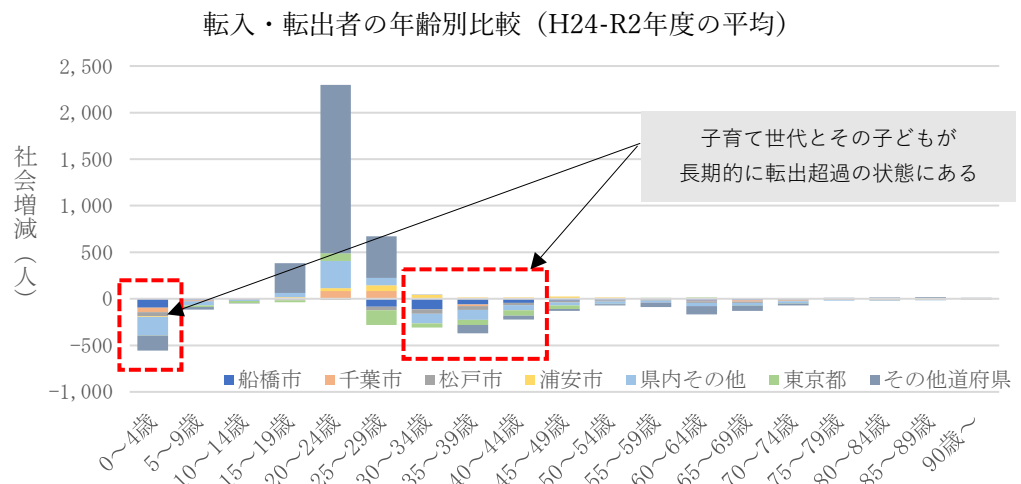


（資料：市川市住宅セーフティネット計画）

現状
4

●子育て世帯の転出超過

本市は東京圏への就職・就学に伴い若い世代が全国各地から転入しており、20代前半の転入超過が見られる。一方で、子育てを始めた世代などが、住宅事情の改善などを理由に近隣自治体へ転出しており、30代と40代前半、5歳未満の転出超過が顕著となっている。

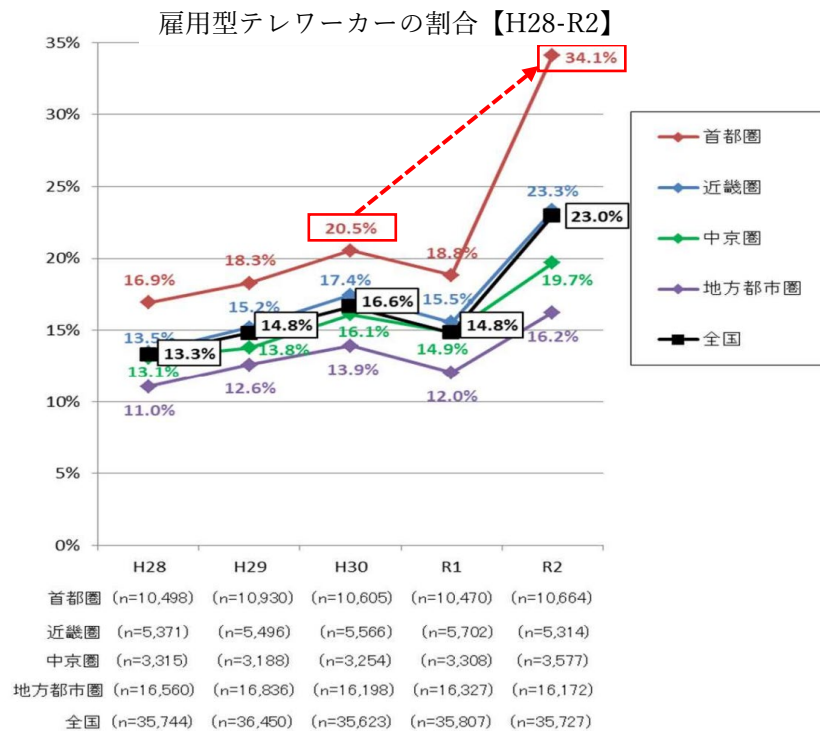


（資料：市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略＜2021～2065 人口ビジョン編＞）

現状
5

●新しい働き方（テレワーク）の拡大

コロナ禍により従来の社会活動が制限される中、急速かつ強制的にデジタル化が進んだことにより、テレワークなど新しい働き方が受け入れられるようになった。首都圏における雇用型テレワーカーの割合は、コロナ以前の約20%からコロナ禍の約34%へと、約14ポイント増加した。



(資料：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－」)

【★居住者に係る課題】

【課題①】：高齢化の進行が見込まれており、高齢者が住み慣れた住宅・地域で安心して暮らし続けられるための配慮が求められる。

（→ライフスタイルに応じた住まい整備や、ライフステージに応じた住み替え支援など）

【課題②】：少子化の進行が見込まれており、子育て世代の希望出生率の実現に向けた支援が求められる。

（→子育てしやすい住宅の整備、子の数に応じた住み替え支援、同居・近居の促進など）

【課題③】：低所得世帯、高齢単身世帯・子育て世帯など住宅確保に困難が予想される者の数は増加しており、必要な住宅セーフティネットの確保が求められる。

（→住宅を確保しやすい環境づくりなど）

【課題④】：子育て世帯の転出が目立っており、都市の活力維持・向上のためにも、子育て世帯の定住を促進する必要がある。

（→子育てしやすい住宅の整備、子の数に応じた住み替え支援、同居・近居の促進など）

【課題⑤】：首都圏において、雇用型テレワーカーの割合の増加が見られ、市民の新しいワークスタイルに配慮した住まいづくりについて検討を進める必要がある。

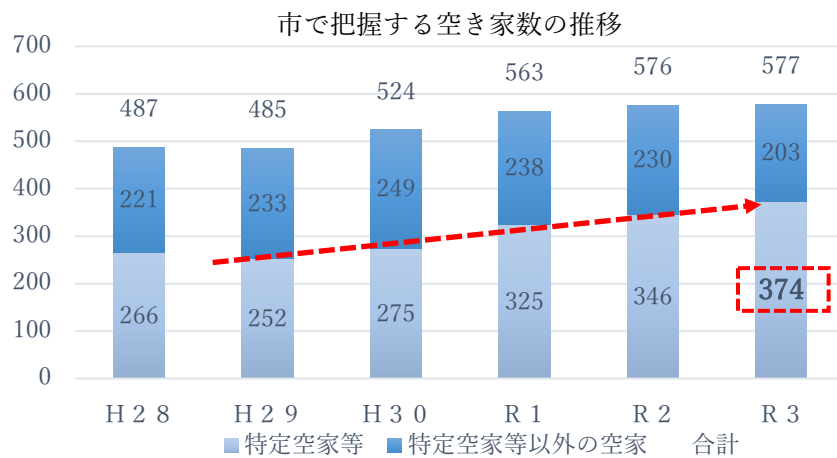
（→テレワークに適した住まいづくりなど）

【2】 住宅に係る主な現状と課題

現状
1

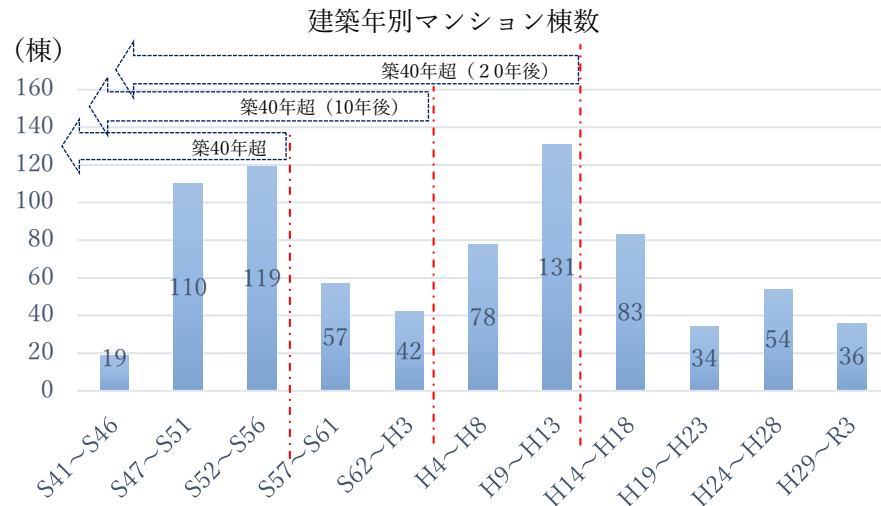
●世帯数を上回る住宅数・増える管理不全な空き家

本市の既存住宅の数は、総世帯数を上回っており、人の居住しない住宅の数は増加傾向にある。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、管理不全な状態である「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。

現状
2

●高経年マンションの増加

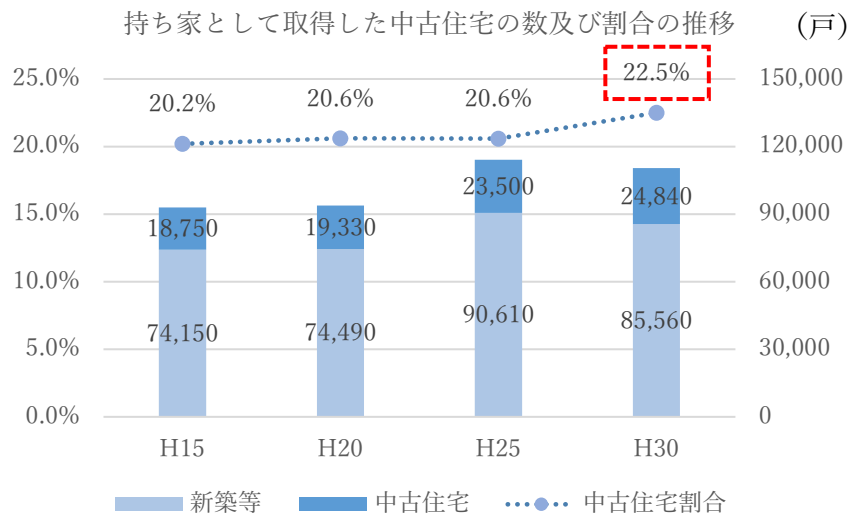
分譲マンションは、令和3年（2021年）時点で、755棟存在し、その内、築40年を超える高経年マンションは、248棟である。合意形成が困難であるなどの理由から建替え等が進まない場合、高経年マンションは、10年後に347棟（約1.4倍）、20年後には556棟（約2.2倍）へと急増する。



現状
3

●中古住宅の流通シェアは、微増に留まる

住生活基本計画は、住宅数が充足している状況に鑑み、中古住宅の活用等ストック重視への転換を目指して策定された。新築供給は、増減を繰り返しつつも概ね同程度で推移している。一方、持ち家として取得した中古住宅の割合（平成30年時点）は22.5%であり、中古住宅の流通シェアは微増に留まる。

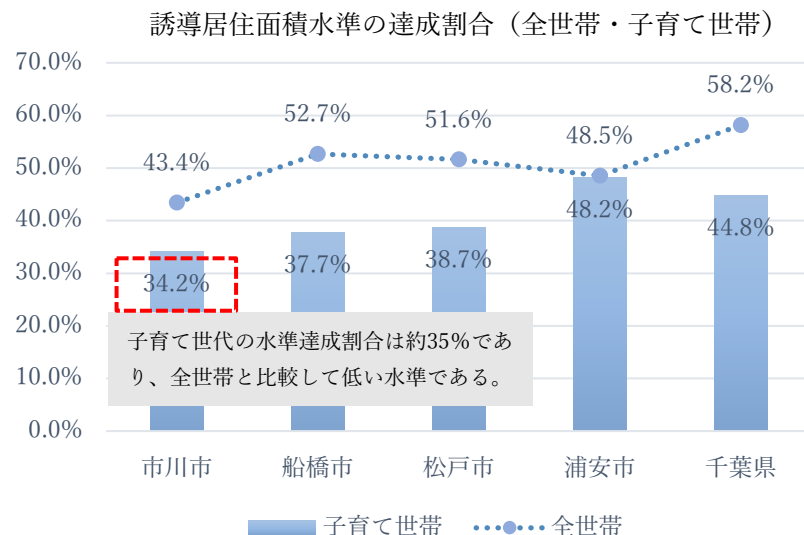


(資料：住宅土地統計調査)

現状
4

●比較的小さい子育て世帯の住まい

本市の地価・家賃は比較的高く、住戸面積は近隣市と比較してやや小さな値となっている。中でも、子育て世帯の住まいは、約65%が誘導居住面積水準（豊かな住生活の実現に必要な面積水準）を満たしておらず、世帯人数に比して狭小な状況である。



(資料：住宅土地統計調査)

現状
5

●バリアフリー化率・省エネ設備設置率が低水準

高齢者の増加やカーボンニュートラルの実現に対応した住宅施策が求められる中、市内住宅のバリアフリー化率や省エネ設備設置率（平成30年時点）は、全国平均・千葉県平均値と比較すると低い水準に留まっている。

	市川市	千葉県	全国
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%
太陽光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%

（資料：住宅土地統計調査）

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。

現状
6

●耐震性が不足する建築物の存在

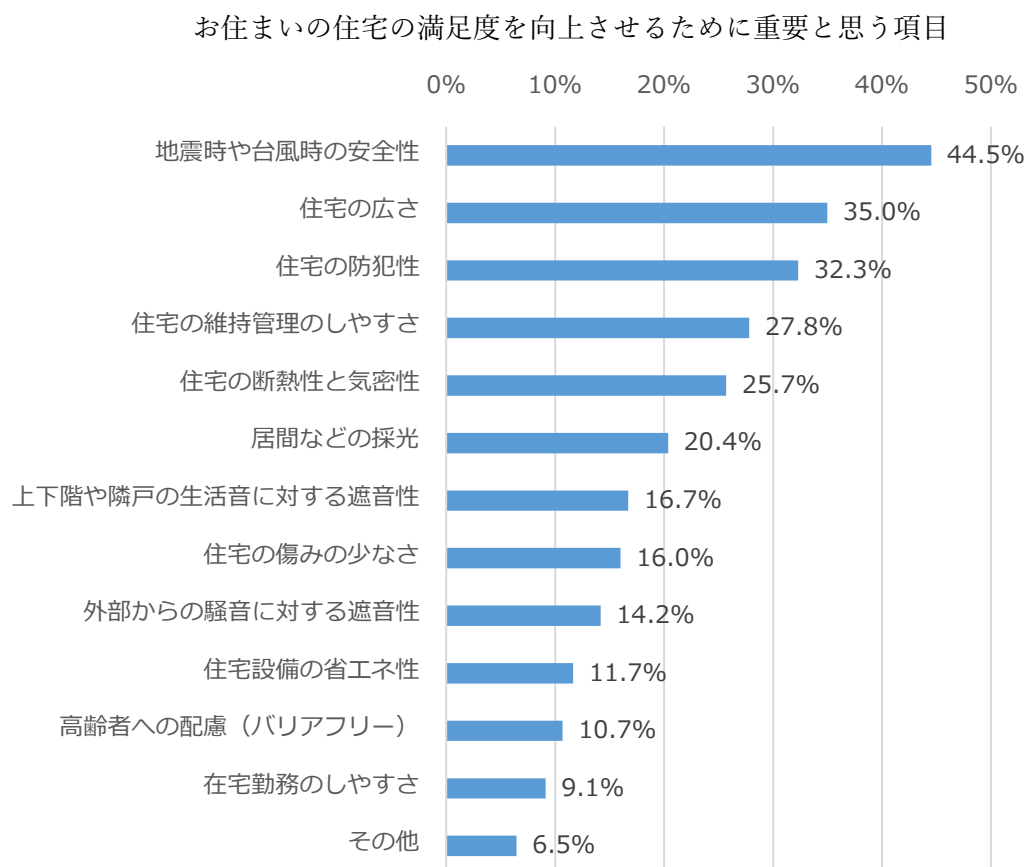
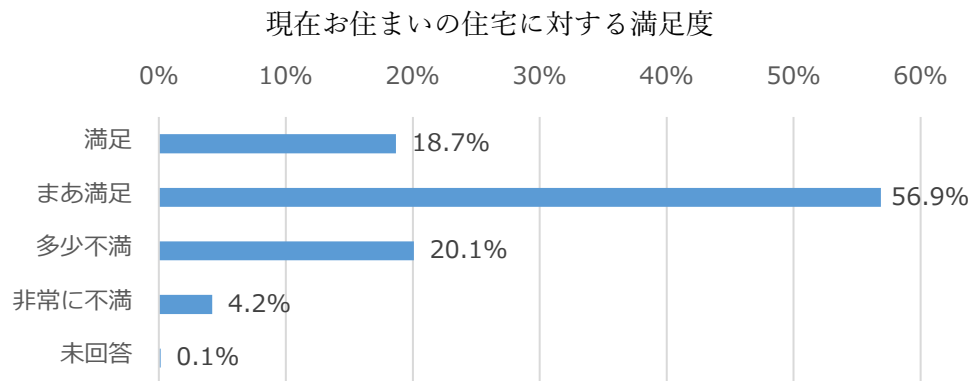
首都圏直下地震や南海トラフ地震などの巨大地震の発生が指摘される中、住宅の耐震化率（平成30年時点）は95.1%であり、本市には耐震性能が不足する建築物が一部残されている。

現 状
7

●住宅の「防災性」「広さ」「防犯性」に対する関心が高い

住宅に関する満足度は、「満足」「まあ満足」を合せて、75.6%、「多少不満」「非常に不満」を合せて24.3%となっている。

住宅の満足度を向上させるために重要な項目については、「地震時や台風時の安全性」が最も多く、次いで「住宅の広さ」「住宅の防犯性」が多くなっている。



（資料：市川市街づくり計画課）

【★住宅に係る課題】

- 【課題①】：災害の頻発・激甚化によるリスクの高まりを踏まえ、地震・火災・風水害といった災害に強い安全な住宅ストックの形成を進める必要がある。
- 【課題②】：気候変動等を背景とした脱炭素化の動きが本格化する中において、本市における既存住宅の省エネ設備設置率が依然低水準であることやスクラップ&ビルドでなく住宅を長期に大切に使うことの重要性を踏まえ、環境性能等に優れた良質な住宅ストックの形成を推進する必要がある。
- 【課題③】：高齢化の進展する中、既存住宅のバリアフリー化率が比較的低水準であることや高齢者等が住み慣れた地域で住み続けるために多様な居住ニーズがあることを踏まえ、高齢者等のライフスタイルに応じた住宅ストックの形成を進める必要がある。
- 【課題④】：本市の家賃水準が比較的高く、世帯人員に対して狭小な住まいが比較的多いといった現状 また、子育て世帯の転出や少子化が進行していることを踏まえ、子どもを産み育てやすい住宅ストックの形成を進める必要がある。
- 【課題⑤】：コロナ禍に端を発するテレワークの浸透や感染症拡大予防といった観点から、新しいライフスタイルに応じた住宅ストックの形成について対応を進める必要がある。
- 【課題⑥】：既に住宅数が世帯数を上回っていること 及び 将来的に人口が減少し更に余剰住宅が増える可能性があることを踏まえると、既存ストックの有効活用がより重要となる。また、活用されていない余剰住宅の一部が管理不全な空き家となり、その数は増加基調であることから、所有者等による空き家の適切な管理とその利活用が求められる。
- 【課題⑦】：高経年マンションの増加とともに居住者の高齢化も進んでおり、老朽化や管理組合の担い手不足による管理上の問題が今後、深刻化する可能性があることから、マンション管理組合による適正な管理を促し、良好なマンションストックの形成を図る必要がある。

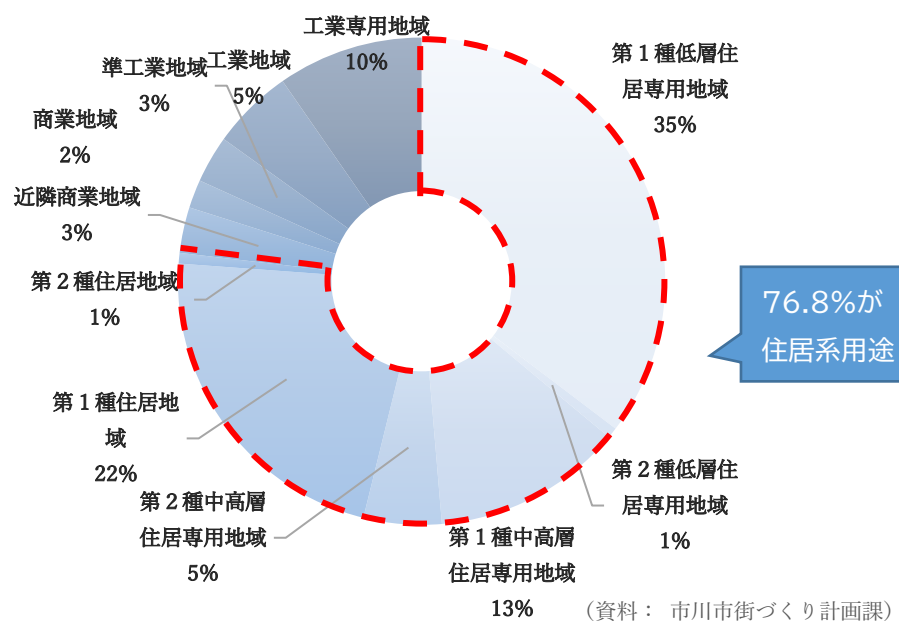
【3】 居住環境に係る主な現状と課題

現状
1

●住居系中心の土地利用／都心に近接したベッドタウン

本市は市域の約7割が市街化区域であり都市化が進んでいる。用途地域では、住居系用途が市街化区域全体の約8割を占めており、都心に近いベッドタウンとしての特性を表している。

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	28ha		0.7%	
	第1種中高層住居専用地域	503ha		12.6%	
	第2種中高層住居専用地域	206ha		5.2%	
	第1種住居地域	889ha		22.3%	
	第2種住居地域	28ha		0.7%	
	近隣商業地域	121ha		3.0%	4.9%
	商業地域	75ha		1.9%	
	準工業地域	125ha		3.1%	18.2%
	工業地域	216ha		5.4%	
	工業専用地域	385ha		9.7%	

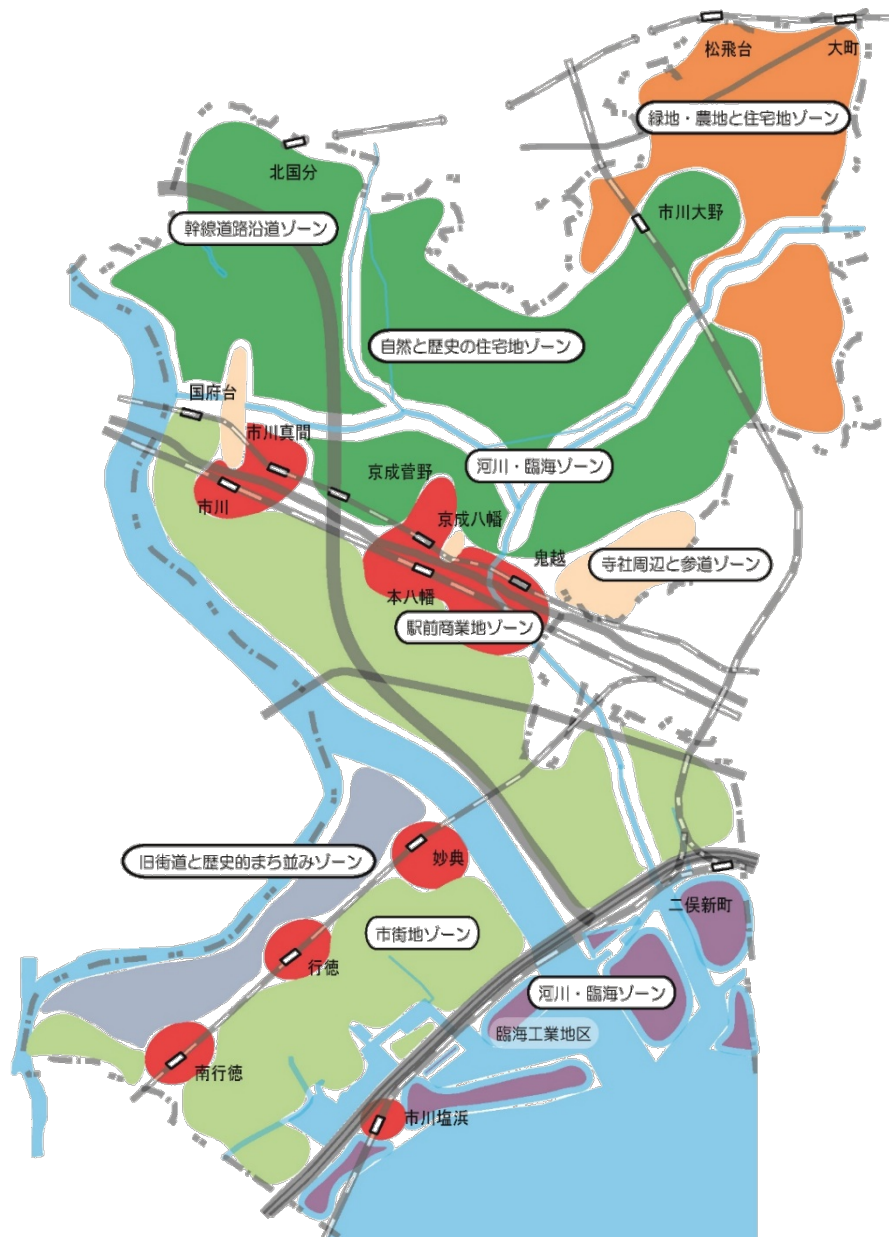


現 状
2

●歴史・自然・文化などを背景とした多様な景観特性

本市は、緑地・農地の残る北部、市街地の広がる中部・南部、臨海部の工業地や駅前の商業地、寺社周辺の風情が残された地区など、地域ごとに様々な景観特性を有している。

本市は、全域を景観計画区域に指定し、景観特性に従い下図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」を展開している。



(資料：市川市景観計画)

現状
3

●小さな公園面積／減少が進む都市農地

公園整備は着実に進んでいるが、本市の市民一人当たりの公園面積は全国平均・千葉県平均値と比較すると低い水準に留まっている。

公園箇所数・公園面積等の推移

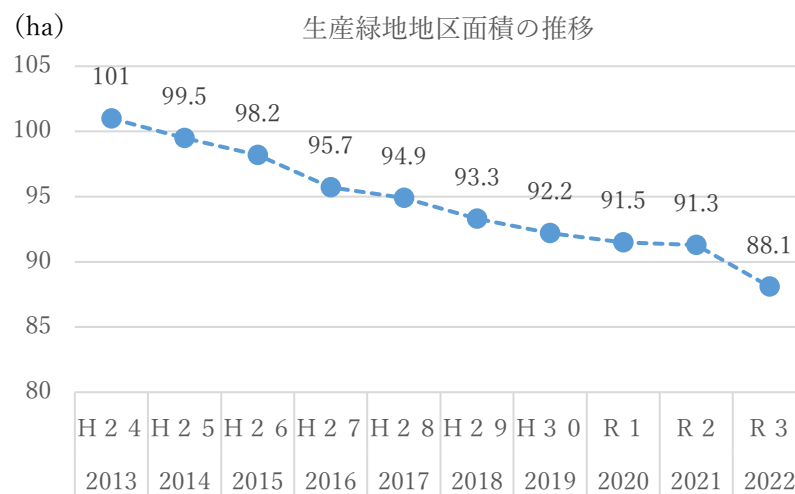
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
公園箇所数	415	417	419	420
公園面積	174.43ha	175.2ha	175.52ha	179.72ha
人口 1 人当たりの公園面積	3.57 m ²	3.56 m ²	3.56 m ²	3.66 m ²
市の総面積に対する割合	3.09%	3.09%	3.09%	3.19%

人口一人当たりの公園面積の比較

	市川市	千葉県	全国
人口 1 人当たりの公園面積	3.66 m ²	7.05m ²	10.7m ²

(資料：データにみる市川市の都市基盤)

平成 27 年に都市農業振興基本法が施行されたことにより、生産緑地を含めた都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが変更された。本市は都心に近接するという利便性の高さなどを理由に、依然として新規開発が進んでおり、生産緑地地区面積は減少基調にある。



(資料：データにみる市川市の都市基盤)

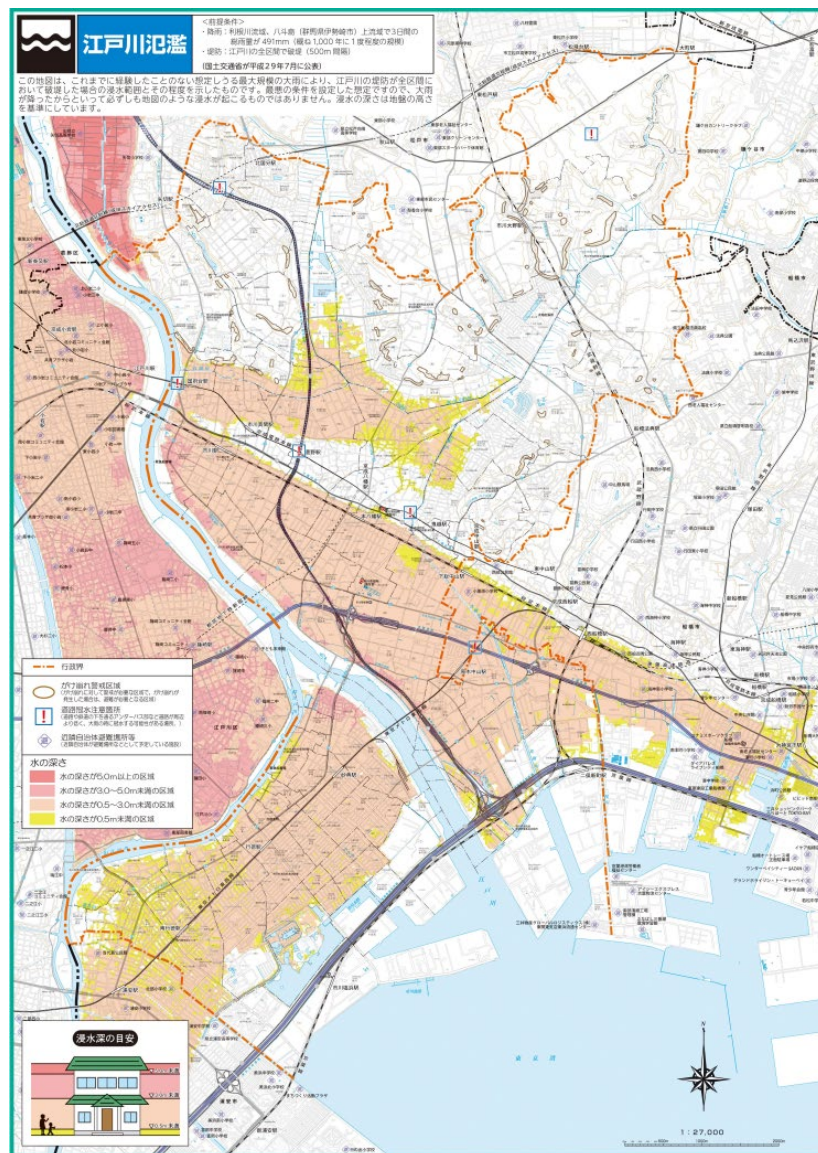
現状
4

●崖地や浸水想定区域といったハザードエリアの存在

地球温暖化による気象変動により、台風の大型化や断続的な集中豪雨など自然災害の頻発・激甚化が見られる。

市内には、北部を中心に土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が点在しており、台風や集中豪雨時の降雨の影響により崖崩れが発生するおそれがある。

また、居住者の多い市中心部および南部において、洪水（河川氾濫）による浸水が想定される他、市全域で内水氾濫のおそれがある。



(資料：市川市水害ハザードマップ)

【★居住環境に係る課題】

- 【課題①】：災害の頻発・激甚化によるリスクの高まりや災害時の安全性に係る市民の関心の高さを踏まえ、ハザードエリアや老朽家屋の密集する地域などを中心に、災害に強い安全な市街地の整備を進める必要がある。
- 【課題②】：高齢者の増加や子育て世帯の転出超過といった現状を踏まえ、高齢者等が安全で使いやすい居住環境づくりや子育て環境の充実に向け、道路や公園などまちのユニバーサルデザイン化を進める必要がある。
- 【課題③】：管理不全な空き家・高経年マンションが増加する中、これらが景観・防災・防犯面等で周囲に及ぼす影響度の大きさや、権利関係・利用形態が複雑であるなどの管理上の特性を踏まえ、所有者等による適切な管理を原則とした空き家対策、分譲マンション関連施策の実施により、居住環境の悪化防止を図る必要がある。
- 【課題④】：本市は、賑わいある駅前空間、寺社を中心とした風情ある街並み、良好な自然環境など多様なまちの個性を有していることから、地域特性を踏まえた、魅力ある景観の形成を進める必要がある。
また、住居系用途地域が市街化区域全体の約8割を占めるなど、住宅都市としての性格が強く、良好な住宅地の景観づくりが求められている。
- 【課題⑤】：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中、本市における都市緑地の減少、市民一人当たりの公園面積の水準が低いといった現状を踏まえ、緑豊かな住環境の形成を進める必要がある。

第 3 章

基本理念と施策体系

- 【1】 基本理念 ----- P 22
- 【2】 基本目標と施策の方向性 ----- P 23

【1】 基本理念

「市川市総合計画」に掲げられた「安全で快適な魅力あるまち」、「人と自然が共生するまち」といった将来像に基づき、だれもが住みよい市川を実現すべく、住宅政策の基本理念を下記のとおりとします。

『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〉

【現状を表す主なキーワード】

- 【現状①】：住宅確保要配慮者（単身高齢者等）の増加
 - 【現状②】：少子高齢化の進展、目立つ子育て世帯の転出
 - 【現状③】：コロナ禍に端を発する生活様式の変化★
 - 【現状④】：住宅数＞世帯数 ⇔ 住宅数が既に充足
 - 【現状⑤】：管理不全な空き家の増加・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
- 【課題①】
- 【課題②・③】
- 【課題④】
- 【課題⑤】
- 【課題⑥】

【住生活に関する主な課題】

- 【課題①】：単身高齢者等の住宅確保への配慮 → 基本目標【1】
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】：脱炭素社会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】

★：ここ数年での状況変化が大きく、全国計画見直しに当たり重要視された項目

【2】 基本目標と施策の方向性

住生活に関する現状と課題を踏まえ、次のとおり5つの基本目標を設定します。また、各々の目標に対し下記施策の方向性により住宅施策を実行していくこととします。

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 市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 『新しい日常』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

(参考)『持続可能な開発目標(SDGs)』との関連

●『持続可能な開発目標 (SDGs)』は、平成27年(2015年)に国連サミットで採択されたもので、貧困や気候変動による影響など、世界の様々な問題を根本的に解決し、全ての人にとってより良い世界をつくるために設定された、世界共通の17の目標です。

●国が定めた「SDGs実施指針改定版」では、地方自治体においてもSDGsの達成に向けた取組みが期待されており、本市でも、下記のとおりSDGsに対応した住宅政策を進めていきます。

基本目標	SDGs
目標1～5に対応	 
1 住宅セーフティネット 機能の確保	 
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	    
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	 
4 安全・安心な 住環境の形成	 
5 魅力ある景観・ 住環境の形成	 

第4章

目標達成に向けた基本的施策

- | | | |
|--------------------------------|-------|------|
| 【1】住宅セーフティネット機能の確保 | ----- | P 26 |
| 【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 | --- | P 31 |
| 【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 | --- | P 35 |
| 【4】安全・安心な住環境の形成 | ----- | P 40 |
| 【5】魅力ある景観・住環境の形成 | ----- | P 49 |

【1】 住宅セーフティネット機能の確保

住居は生活の基盤であることから、誰もが住まいを持ち、健やかに暮らせるよう、必要な住宅セーフティネット機能の確保に努めます。セーフティネット機能の確保に当たっては、公的住宅である「市営住宅の適切な管理と供給」を行うとともに、既存ストックとして十分な住宅数が確保されている「民間賃貸住宅の有効活用」を図ることとし、居住の安定に繋がる住宅整備及び居住支援の両面から施策を進めていきます。

施策の方向性

1

市営住宅の適切な管理と供給

住宅確保要配慮者の数は令和17年頃まで増加する見込みであり、計画期間中、市営住宅のニーズは下がらないと考えられることから、既存の市営住宅については耐用年限まで全て使用することを想定した維持管理が求められるとともに、耐用年限が迫っているものについては、民間事業者のノウハウの活用を視野に入れた建替えの準備が必要となります。

現在は入居及び入居希望者の半数が単身世帯となっていますが、本市では単身者向け専用の住戸は少なく、多くは居住面積が小さい住戸を「単身入居可」として扱っており、ニーズとのミスマッチが生じています。また、収入超過者世帯が退去しない、ファミリー向け住戸に単身者が残るなどの事例が見られることから、要配慮者が各々の状況に応じた住宅を確保できるような取り組みを進めることが必要となります。

上記を踏まえ、①市営住宅の適切な維持管理、②PPP/PFIなどを活用した建替えの検討、③世帯属性に応じた住戸の供給推進、④住宅の困窮度に応じた入居管理などに係る施策を実施することとします。

基本的施策

- 市営住宅の適切な維持管理
- PPP/PFIを活用した建替えの検討
- 世帯属性に応じた住戸の供給推進
- 困窮度に応じた入居管理の実施

関連計画

- 住宅セーフティネット計画
- 公営住宅等長寿命化計画
- 地域住宅計画

1. 市営住宅の適切な維持管理

「市川市公営住宅等長寿命化計画」や「地域住宅計画」に基づく適切な維持管理を実施することで長寿命化を図り、既存団地を最大限活用していきます。

2. PPP/PFIを活用した建替え等の検討

「市川市公共施設等総合管理計画」において、市による新築、建替え工事は実施しない方針であることから、耐用年限が迫っている団地について、PPP/PFIを活用した建替え・運営管理の検討を進めます。

3. 世帯属性に応じた住戸の供給推進

入居者のニーズとのミスマッチを解消するため、今後、建替え又は借り上げる住戸については、単身者向け住戸の確保に努めます。

4. 困窮度に応じた入居管理の実施

市営住宅の優先入居の制度を活用して、住宅の確保に配慮が必要な世帯が入居しやすくなる取り組みを引き続き行います。また、子育て世帯などは、子の成長や成人により住戸が合わなくなることが想定されるため、市営住宅の入居条件に期限を盛り込むなど、住み替えを促す仕組みを検討します。

民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の充実

住宅確保要配慮者の数は令和17年頃まで増加する見込みです。また、市民意向調査の結果によると、住宅確保に困難を感じる者が一定数存在しており、「住宅確保要配慮者」について、賃貸時に民間不動産事業者等が拒否感を示す事例も見られます。

市営住宅の大幅な増加が見込めない中、民間住宅の空き家・空き室は増加傾向にあり、これらを有効に活用していくという観点が重要となります。

上記を踏まえ、民間住宅が住宅セーフティネットとして効果的に機能するよう、千葉県居住支援協議会を通じた情報交換・連携に加え、①市川市居住支援協議会の設立に向けた検討、②民間賃貸住宅への入居・居住支援の継続と拡充、③民間賃貸住宅オーナーに対する支援、④適切な相談体制の構築などの施策を実施していきます。

基本的施策

- 市川市居住支援協議会の設立等に向けた検討
- 入居・居住支援の継続・拡充
- 民間賃貸住宅オーナーに対する支援
- 適切な相談体制の構築

関連計画

- 住宅セーフティネット計画

1. 市川市居住支援協議会の設立等に向けた検討

現在、本市独自の居住支援協議会はありませんが、政令市以外でも設立する市町村が増えつつあります。きめ細やかな支援サービスを提供するため、既に存在するネットワークを軸に、より緊密な連携体制の構築について検討を進めます。

2. 入居・居住支援の継続・拡充

現在、市では民間賃貸住宅のあっせんや家賃助成などの支援を実施していますが、要配慮者でありながら支援サービスの対象とならない者も見受けられます。この隙間を埋めるため、既存の入居・居住支援を継続するとともに、入居・

居住支援の強化について検討を進めます。

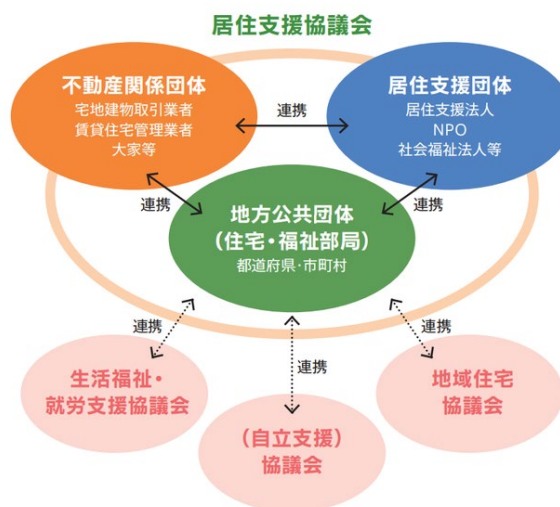
3. 民間賃貸住宅オーナーに対する支援

民間賃貸住宅オーナーが要配慮者に抱くリスクを軽減し、一般世帯と同様に物件を貸せるようにするため、オーナーに対する支援策（孤独死やそれに伴う復旧費用への保険料などオーナー負担の保険料への補助）の検討を進めます。

4. 適切な相談体制の構築

複数部署をまたいだ支援サービスの内容を適切に案内できるよう、利用者にとって利便性の高い相談体制の構築について検討を進めます。

《居住支援協議会のイメージ》



(資料：国土交通省)

災害時における住宅の確保

民間賃貸住宅、市営住宅等の既存住宅ストックの有効活用により被災者の応急的な住まいを速やかに確保することを基本に、十分な既存住宅ストックが存在しない場合などには、建設型応急住宅の迅速な設置により、被災者の住まいを早急に確保することとし、①「建設型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討、②「賃貸型応急住宅」の円滑な提供に向けた不動産業者との連携、③市営住宅を活用した被災者の住宅確保等に係る施策を実施していきます。

基本的施策

- 「建設型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討
- 「賃貸型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討
- 市営住宅を活用した被災者の住宅確保

関連計画

- 地域防災計画

1. 「建設型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討

仮設住宅建設候補地・所有関係・地形・ライフライン等の事前把握や住宅建設に関する民間事業者との協定締結など、災害発生時における「建設型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前準備を進めます。

2. 「賃貸型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討

民間の賃貸住宅事業者などとの協定に基づく「借上げ仮設」の速やかな供給体制の整備など、災害発生時における「賃貸型応急住宅」の円滑な提供に向けた事前検討を進めます。

3. 市営住宅を活用した被災者の住宅確保

被災により居住の継続が困難な場合において、市営住宅を活用することで、被災者の一時的な住宅確保を図ります。

【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

近年、自然災害が頻発・激甚化している状況や地球温暖化対策としての脱炭素化の重要性に鑑み、住宅の防災性能・環境性能の向上を図り、安全な住まいづくりを進めます。

なお、住宅数については既に充足していることから、既存ストックの質の向上及び有効活用を図りつつ、長期に住み続けることが可能な良質な住宅ストックの形成に優先的に取り組むこととした上で、「災害に備えた安全な住まいづくり」と「脱炭素社会実現に向けた良質な住まいづくり」に係る施策を実施します。

施策の方向性

1

災害に備えた安全な住まいづくり

市内には、土砂災害警戒区域、浸水想定区域など災害リスクが高いエリアが存在する他、耐震性が不足すると考えられる旧耐震基準の住宅ストックが残されています。また、気候変動の影響による風水害、土砂災害の頻発・激甚化や大規模地震に対する危機感の高まりから、市民意向調査の結果においても、災害時における住まいの安全性は、非常に関心が高い項目となっています。

上記を踏まえ、地震・火災・風水害等に対して安全性の高い住宅ストックの形成に向け、①災害リスク情報の提供、②災害ハザードエリアにおける開発等抑制、③震災に強い住まいづくりに向けた啓発、④既存住宅の耐震化・防災性向上に係る支援、⑤リフォームに関する相談窓口の開設などを実施していきます。

基本的施策

- 災害リスク情報の提供
- 災害ハザードエリアにおける開発等抑制
- 震災に強い住まいづくりに向けた啓発
- 既存住宅の耐震化・防災性向上に係る支援
- リフォームに関する相談窓口の開設

関連計画

- 国土強靱化地域計画
- 地域防災計画
- 耐震改修促進計画

施策の方向性

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

災害の頻発・激甚化の一因である地球温暖化には、二酸化炭素等の排出量が深く関連すると言われ、将来世代も安心して暮らせる持続可能な社会を創るため、カーボンニュートラルの実現に向け本格的に取り組む必要があります。

住宅分野においては、建設・廃棄時における二酸化炭素の排出量を抑制するために、「世代を超えて取引されうる良質な住宅ストックの形成」が求められますが、本市の既存住宅の流通シェアは約2割に留まっています。また、居住時における二酸化炭素の排出量を抑制するためには、「エネルギーを自ら生み出す創エネ設備、エネルギー消費量を少なくする省エネ設備の導入」、「建築物の断熱性向上」、「屋上緑化・壁面緑化など緑化率の向上」が重要になりますが、本市の住宅における省エネ設備の設置率は全国平均・千葉県平均と比較して、低い水準となっています。

上記を踏まえ、①長期優良住宅、低炭素建築物の普及啓発、②既存住宅等の創エネ/省エネ性向上に係る支援、③住宅等の緑化に係る支援、④リフォームに関する相談窓口の開設など、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に係る施策を実施していきます。

基本的施策

- 長期優良住宅、低炭素建築物の普及促進
- 既存住宅等の創エネ/省エネ性向上に係る支援
- 住宅等の緑化に係る支援 ● リフォームに関する相談窓口の開設

関連計画

- 環境基本計画 ● 地球温暖化対策実行計画（区域施策編）
- 地域エネルギー計画

1. 長期優良住宅、低炭素建築物の普及促進

住宅を長期にわたり使用することで、住宅の解体に伴う廃棄物の排出抑制、環境負担の低減を図ることを目的とした「長期優良住宅」や二酸化炭素の抑制に資する「低炭素住宅」の普及促進に向け、市公式 Web サイトなどで周知を図ります。また、これら住宅の認定制度を通じて、ZEH水準の住宅の増加を誘導します。

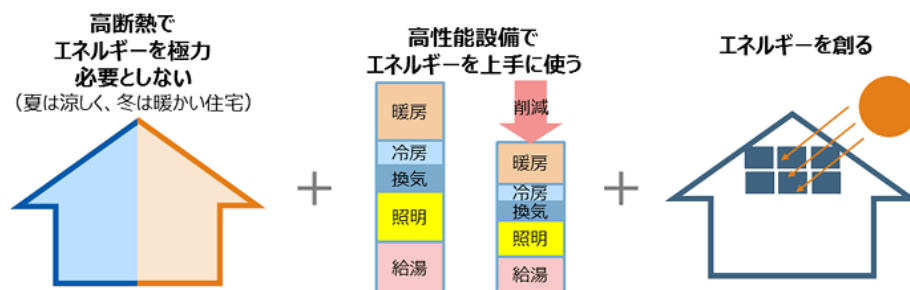
2. 既存住宅等の創エネ/省エネ性向上に係る支援

太陽光発電設備やエネファーム（創エネ）の設置、断熱性の向上（省エネ）に資する改修工事への助成などにより、既存住宅の創エネ/省エネ性能の向上を支援します。

3. 住宅等の緑化に係る支援

屋上緑化や壁面緑化の実施、生垣設置に係る助成などにより、建物の熱負荷軽減やヒートアイランド対策に資する住宅ストックの形成を誘導します。

4. リフォームに関する相談窓口の開設（再掲、P32）



(資料：経済産業省資源エネルギー庁HP)

【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

高齢化、少子化、核家族化などによる世帯の多様化や新型コロナウイルス感染症の拡大以降、『新たなライフスタイル』が広がりつつある状況を考慮すると、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は重要な課題と言えます。

そこで、数の上では既に充足している既存ストックの質の向上・有効活用に優先的に取り組むこととした上で、「高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり」、「子育てしやすく、子どもが健やかに成長できる住まいづくり」、「『新しい日常』に対応した住まいづくり」を進めていきます。

施策の方向性

1

高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり

市内の高齢者（特に単身高齢世帯）、障がい者の数は増加傾向にあるところ、本市の高齢者が居住する住宅の約半数において、高齢者等のための設備が設置されておらず、全国平均・千葉県平均と比較してもバリアフリーに配慮された住宅の割合は低い状況にあります。また、高齢期の生活においては、適切な温熱環境の確保が重要となりますが、高齢者の所有する古い住宅は、断熱性能や設備の面において劣っているものと考えられます。

高齢者について、住み慣れた住宅で健康に自立して暮らし続けられるような住まいづくりとともに、自宅で住み続けることが困難となった場合でも、心身や生活状況の変化に応じて適切なサービスを受け、安心して暮らすことができる高齢者向け住宅等の整備、そこへの円滑な住み替え支援が必要となります。

また、単身の高齢者などについては、地域とのつながりの希薄化が問題となっており、生きがいにつながる活動及び居場所の確保や、多様な生活支援サービスの充実も必要となります。

障がい者については、安全に安心して暮らせる居宅の整備に加え、家族との同居が困難な方などの生活の場となる「障害者グループホーム」をバランス良く整備することが求められます。

上記を踏まえ、①既存住宅のバリアフリー化等に係る支援、②リフォーム等に関する相談窓口の開設、③高齢者向け住まいの適切な供給等、④高齢者向け住まいに関する情報提供、⑤障害者グループホームの整備促進、⑥高齢者の生活を支える住環境の充実、などにより、高齢者や障がい者が住み慣れた住まい・地域で安心して暮らし続けることを可能とする取り組みを進めていきます。

基本的施策

- 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
- 障害者グループホームの整備促進
- 高齢者等の生活を支える住環境の充実

関連計画

- 高齢者福祉計画・介護保険事業計画
- 地域福祉計画
- 障害者計画

1. 既存住宅のバリアフリー化等に係る支援

手すりの取り付けや段差の解消といったバリアフリー性能の向上、ヒートショック対策の観点を踏まえた温熱環境の改善に資するリフォーム工事への助成などにより、既存住宅の有効活用を図りつつ、高齢者等が安心して暮らし続けられる住宅ストックの形成を誘導します。

また、高齢期の健康の維持・増進、介護予防、さらには社会保障費の抑制を図るため、健康なうちから住宅のバリアフリーの備えを促していくこととします。

2. リフォームに関する相談窓口の開設（再掲、P32）

3. 高齢者向け住まいの適切な供給等

自宅で住み続けることが困難となった高齢者が、心身や生活状況の変化に応じた住まいを選択できるよう、特別養護老人ホーム等の適切な供給や有料老人ホームの質の確保に努めます。

4. 高齢者向け住まいに関する情報提供

自宅で住み続けることが困難となった高齢者が安心して住み替えられるよう、「高齢者向け住まい」の情報提供を行っていきます。

5. 障害者グループホームの整備促進

地域における居住の場の一つとして、日常生活上の介護や相談援助等を受けながら共同生活する「障害者グループホーム」について、新規開設や運営に係る補助制度を通じて、整備を促進していきます。

6. 高齢者の生活を支える住環境の充実

高齢者の健康や介護等の相談に応じる高齢者サポートセンター（地域包括支援センター）の運営、一人暮らしの高齢者に対する見守りなどの支援、社会参加の促進や居場所の支援などにより高齢者の日常生活を支える住環境の充実を図ります。

施策の方向性

2

子育てしやすく、子どもが健やかに育つ住まいづくり

若い世代の出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、本市における合計特殊出生率は 1.3～1.4 付近を推移しています。また、子育て世帯の市外転出が目立っており、年少人口はその数、割合ともに低下を続けると予想されています。

本市の地価・家賃水準は比較的高く、豊かな生活に必要な床面積である「居住誘導面積基準」を満たさない住戸の割合は約 65%と、子育て世帯の住戸面積は比較的に狭い状況にあります。

社会の活力を維持・向上していくためには、適正な人口バランスにも配慮する必要があり、子育てのしやすさ・子どもの健全な成長に配慮した住まいづくりや、子育て世帯と親世帯が助け合いながら安心して子育てできる環境づくり、子育て世帯の定住促進に向けた取り組みなどが必要となります。

また、上記課題へ取り組むに当たっては、既に住宅数が充足していることも考慮し、割安で十分な住戸面積のある中古住宅を子育て世帯のために活用するという視点も重要と考えられます。

上記を踏まえ、①子育てしやすい住宅の整備に係る支援、②三世代同居・近居に係る支援、③子どもの人数・生活状況等に応じた、「ゆとりある住宅への住み替え促進」、④市営住宅における子育て世帯支援、⑤地域住民と気軽に交流できる拠点や支援を受けられる「場」の確保など、「子育て世帯の生活を支える住環境の充実」により、子育てのしやすさと子どもの健やかな成長に資する住まいづくりを進めていきます。

基本的施策

- 子育てしやすい住宅の整備等に係る支援
- 三世代同居・近居に係る支援
- ゆとりある住宅への住み替え促進
- 市営住宅における子育て世帯支援
- 子育て世帯の生活を支える住環境の充実

関連計画

- 子ども・子育て支援事業計画

1. 子育てしやすい住宅の整備等に係る支援

子の成長に合わせた内装改修、転落防止、防音性の向上等、子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームへの助成などを通じて、子育てがしやすい住宅ストックの形成を誘導します。

2. 三世代同居・近居に係る支援

子育て世帯と親世帯が同居・近居する場合の住み替え支援などの検討により、多世代が助け合いながら、安心して子育てができる住環境形成を誘導します。

3. ゆとりある住宅への住み替え促進

マイホーム借上げ制度の情報提供等を通じ、高齢者等の所有する比較的ゆとりある住宅が子育て世帯に引き継がれ、有効活用されるような住み替えを誘導します。

4. 市営住宅における子育て世帯支援

市営住宅における入居の優先的配慮や、市営住宅の建替え事業により発生する余剰地等を活用した福祉施設等の検討により、子育て世帯の支援を図ります。

5. 子育て世帯の生活を支える住環境の充実

地域子育て支援センター、親子つどいの広場、こども館といった子育て関連施設の整備・運営、ファミリー・サポート・センター事業といった保育サポートの実施などにより、子育て支援環境の充実を図ります。



(資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)

施策の方向性

3

『新しい日常』に対応した住まいづくり

新型コロナウイルス感染症の拡大以降、暮らしや働く場などにおける感染拡大を防止する習慣として、新たな日常・ライフスタイルが浸透しつつあります。また、DX(デジタル・トランスフォーメーション)と相まって、場所や方法にとられない柔軟なワークスタイルへの関心が高まっています。

上記を踏まえ、①住宅内テレワークスペースなど「職住一体の環境整備への支援」、②宅配ボックス・非接触照明点灯装置・自動水栓の設置等の「非接触型の環境整備の促進」、③自由な住まい方・働き方を選択できる新たな住宅地の形成など、『新たな日常』に対応した住まいづくりについて検討を進めます。

基本的施策

- 職住一体の環境整備への支援
- 非接触型の環境整備の促進
- 自由な住まい方・働き方を選択できる住宅地の形成

1. 職住一体の環境整備への支援

住宅内テレワークスペースの整備に係る支援など、職住一体の環境整備促進策について検討を進めます。

2. 非接触型の環境整備の促進

宅配ボックスや自動水栓の設置等、非接触型の環境整備促進策について検討を進めます。

3. 自由な住まい方・働き方を選択できる住宅地の形成

職住近接といった社会ニーズに対応した自由な住まい方や働き方を選択できる住宅地の形成について検討を進めます。

【4】 安全・安心な住環境の形成

近年、自然災害が頻発・激甚化している状況であることから、崖地や浸水想定区域、老朽家屋が密集する地区などにおいて「市街地の防災性の向上」に係る施策を実施するとともに、全ての人が使いやすく、安全性の高い快適なまちを目指し「住環境のユニバーサルデザイン化」を進めます。

また、昨今、増加傾向にある空き家や高経年マンションについて、将来的な人口減少、単身高齢者世帯の増加により問題が深刻化するおそれがあることや、周辺環境への影響が大きいことを考慮し、「総合的な空き家対策の実施」、「分譲マンションの適正な管理の促進」により、安全・安心な住環境づくりを進めます。

施策の方向性

1

市街地等の防災性の向上

市内には、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域といった災害ハザードエリア、古くからの市街地などで防災機能の向上を図るべき地区などが存在しています。また、建替えや耐震改修により、耐震化率は年々上昇しているものの、耐震性能が不足する建築物も一部残されています。

近年、頻発・激甚化する風水害や発生が指摘されている首都圏直下地震等に対する危機感が高まっており、市民意向調査においても、災害時における住宅の安全性は非常に関心が高い項目となっています。

上記を踏まえ、①崖地・急傾斜地の崩壊対策の推進、②治水・排水対策の推進、③災害ハザードエリアでの開発等抑制、④市街地再開発事業による既成市街地の更新、⑤震災時に安全な市街地の形成など、市街地の防災性向上に係る施策を実施していきます。

基本的施策

- 崖地・急傾斜地の崩壊対策の推進
- 治水・排水対策の推進
- 災害ハザードエリアでの開発等抑制
- 市街地再開発事業による既成市街地の更新
- 震災時に安全な市街地の形成

関連計画

- 国土強靱化地域計画 ● 地域防災計画 ● 下水道中期ビジョン
- 都市再開発の方針 ● 耐震改修促進計画 ● 無電柱化推進計画

1. 崖地・急傾斜地の崩壊対策の推進

急傾斜地崩壊対策事業の実施、所有者が崖地を整備する際の助成などにより、市内に存在する崖地・急傾斜地の崩壊対策を進めます。

2. 治水・排水対策の推進

「下水道中期ビジョン」に位置づけられた雨水幹線の整備や新たな雨水ポンプ場の建設、宅地開発時における雨水貯留・浸透施設整備の義務付け、宅地内の貯留施設・浸透施設設置に係る助成など、治水・排水対策を進めます。

3. 災害ハザードエリアでの開発等抑制

安全なまちづくりを目的に都市計画法が改正されたことを受け、災害ハザードエリアなど、リスクの高い区域における開発等を抑制します。

4. 市街地再開発事業による既成市街地の更新

「都市再開発の方針」で「一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべきとされた地区」において、市街地再開発事業を実施し、都市基盤の整備・オープンスペースの創出・建物の不燃化・耐震化等により地域防災機能の向上を図ります。

5. 震災時に安全な市街地の形成

緊急輸送道路沿道建築物等の耐震診断や道路に面した危険コンクリートブロック塀の除却への助成等を通じ、震災時に安全な市街地の形成を誘導します。また、無電柱化を推進することで、地震等の災害発生時に電柱等の倒壊による道路閉塞や停電を防止するなど、防災・減災機能の強化を図ります。

施策の方向性

2

住環境のユニバーサルデザイン化

高齢者、障害者、妊婦、子どもなど『全ての人が自由に使いやすく』という視点のもとに、安全性の高い快適なまちを目指し、①主要な道路のバリアフリー化、②主要な鉄道駅のバリアフリー化の促進、③主要な公園のバリアフリー化、④無電柱化の推進による安全で移動しやすい歩行空間の確保などの施策を進めていきます。

基本的施策

- 主要な道路のバリアフリー化
- 主要な鉄道駅のバリアフリー化に係る支援
- 主要な公園のバリアフリー化
- 無電柱化の推進

関連計画

- 交通バリアフリー基本構想
- 無電柱化推進計画

1. 主要な道路のバリアフリー化

主要駅周辺を重点地区として、歩道の段差解消・平坦性確保などの道路のバリアフリー化を進めます。

2. 主要な鉄道駅のバリアフリー化に係る支援

鉄道駅バリアフリー料金制度を活用していない鉄道事業者に対し、ホームドア等のバリアフリー設備設置等の整備費用の一部を補助することにより、市内の主要な鉄道駅のバリアフリー化を促進します。

3. 主要な公園のバリアフリー化

主要な公園を対象として、入口の段差解消や車いす対応水飲み器の設置など、施設のバリアフリー化を進めます。

4. 無電柱化の推進

無電柱化により歩道の有効幅員を広げることで、高齢者や障がい者、車いす・ベビーカー利用者等だれもが安全で移動しやすい歩行空間の確保や児童生徒の通学における安全確保を図ります。

施策の方向性

3

総合的な空き家対策の実施

空き家は所有者により適切に維持管理が行われるべきものですが、市内では、相続や転居等を機に自ら居住しなくなった空き家の一部について、適切な管理が行われず、景観・防災・衛生面等で周辺環境に悪影響を及ぼす事例が増えています。

本市では、これまでも、管理不全な空き家の是正指導や除却等対策を進めてきましたが、新たに発生する空き家が多いことや相続人が存在しない、所有者が不明であるといった理由により解決困難な案件があることなどから、管理不全な空き家数は増加傾向にあります。

そのため、これまでの適切な管理を原則した対策に加え、空き家化の予防・空き家の利活用などを含めた総合的な取り組みを実施することがより重要となります。また、子育て世帯等向けの賃貸住宅として、割安で十分な住戸面積のある空き家を活用するといった観点も必要です。

上記を踏まえ、①空き家の発生抑制に向けた啓発等、②所有者による空き家の適切な管理の促進、③空き家の利活用に係る支援、④管理不全な状況の解消に係る支援といった総合的な取り組みを実施していきます。

基本的施策

- 空き家の発生抑制に向けた啓発等
- 所有者による空き家の適切な管理の促進 ● 空き家の利活用に係る支援
- 管理不全な状況の解消に係る支援

関連計画

- 空家等対策計画

1. 空き家の発生抑制に向けた啓発等

自治会回覧や関連団体との連携による空き家化の予防に関する啓発・情報提供、「マイホーム借上げ制度」の周知などを通じて、空き家の発生抑制を図ります。

2. 所有者による空き家の適切な管理の促進（助言・指導等）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく助言・指導・勧告等の実施により、所有者による空き家の適切な管理を促進します。

3. 空き家等の利活用に係る支援

空き家等活用のために行う改修工事への助成、関連団体と連携した空き家の利活用方策の検討、中古住宅の流通促進に向けたインスペクション制度の普及・啓発などにより空き家等の利活用を進めます。

また、「マイホーム借上げ制度」や国が実施する「住宅確保要配慮者専用住宅改修事業」の周知を通じて、子育て世帯向け賃貸住宅としての空き家活用を図ります。

4. 管理不全な状況の解消に係る支援

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却工事に対する助成、相続人がいない場合や所有者が行方不明の場合における略式代執行の実施など、管理不全な状況の解消に係る施策を進めます。

分譲マンションの適正な管理の促進

本市の分譲マンションは、令和3年時点で755棟、その内、築40年を超えるものは、248棟であるが、今後高経年のマンションが急増することが予想されています。

分譲マンションは、区分所有者で構成される管理組合により適切に維持管理が行われるべきものですが、一部マンションでは、管理規約・長期修繕計画の未整備、修繕積立金の不足といった懸念事項が見られるほか、居住者の高齢化に伴う管理組合の担い手不足などから、管理上の問題が深刻化する可能性があります。

分譲マンションは、戸建て住宅と比較し、防災面・景観面等で周辺環境に対する影響が大きいことから、危害等を防止するための管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みが重要になります。

上記を踏まえ、本市では、新たに『市川市マンション管理適正化推進計画』を下記のとおり定めることとし、①マンション管理状況等の実態把握、②適正な管理に関する啓発及び知識の普及、③管理組合による「マンションの計画的な管理の促進」、④マンションの耐震改修等に係る支援、⑤円滑な建替えに向けた支援策の検討、に係る施策を実施していきます。

基本的施策

- マンション管理状況等の実態把握
- 適正な管理に関する啓発及び知識の普及
- マンションの計画的な管理の促進 ● マンションの耐震改修等に係る支援
- 円滑な建替えに向けた支援策の検討

関連計画

- マンション管理適正化推進計画

1. マンション管理状況等の実態把握

マンション関連施策を実施するに当たっての基礎情報を把握するため、市内のマンションの管理状況等の実態調査を行います。

2. 適正な管理に関する啓発及び知識の普及

希望する管理組合に対するマンション管理士の無料派遣、マンション管理セミナーの開催、市公式 Web サイト内での掲載情報の充実などにより、適正な管理に関する啓発及び知識の普及を進めます。

3. マンションの計画的な管理の促進

本市は、令和5年に「市川市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

その上で、各マンション管理組合が作成するマンション管理計画を認定（マンション管理計画認定制度を実施）することで、管理組合によるマンションの適正かつ計画的な維持管理を促進します。

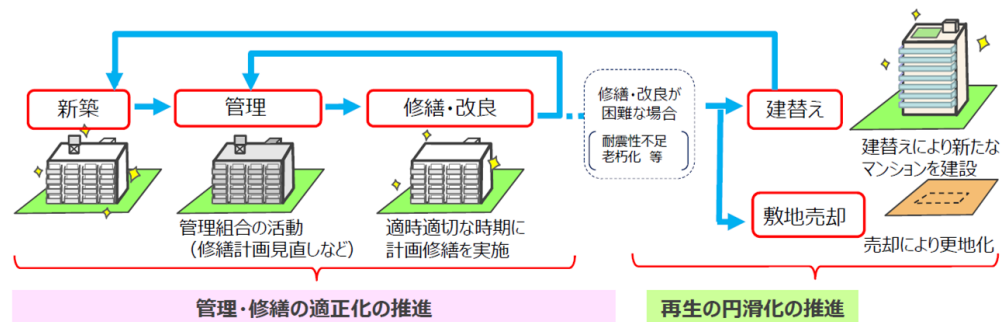
4. マンションの耐震改修等に係る支援

マンションの耐震改修やマンション共用部のバリアフリー化工事等への助成制度により、良質なマンションストックの形成を誘導します。

5. 円滑な建替えに向けた支援策の検討

管理組合に対するマンション管理士の派遣、マンション管理セミナーを実施する他、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）や総合設計制度（マンション建替え型）の活用などマンションの円滑な建替えに向けた施策について検討を進めます。

《マンションの適正な管理と再生フローのイメージ》



（資料：国土交通省）

(参考) 市川市マンション管理適正化推進計画（令和5年～令和8年）

1 市川市の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

市川市の区域内におけるマンションについては、令和2年度に実施したマンション実態調査の結果、令和2年時点で745棟、1981年（昭和56年）以前に建てられた旧耐震のマンションは248棟であり、今後高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理不全マンションの予防に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

2 市川市の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために

市川市が講ずる措置に関する事項

市川市においては、令和2年度に区域内のマンションの管理状況を把握するための実態調査（「令和2年度市川市分譲マンション実態調査」）を実施しました。調査対象・主な調査項目は以下の通りです。今後も5年に1度を目安に調査項目などの見直しも検討しながら実施し、管理適正化推進に役立てます。

- ・調査対象：市川市の区域内に所在する3階以上の分譲マンション
- ・主な調査項目：戸数、築年数、管理状況（管理組合の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間あたりの回数、長期修繕計画の有無）など

3 市川市の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

市川市は、法律及び市川市マンション管理適正化指針に基づき管理計画の認定を行います。また、希望する管理組合に対するマンション管理士の無料派遣や、管理組合向けにマンション管理セミナーを開催しています。

その他、分譲マンションの管理組合が、市内施工業者を利用して、マンション共用部の改修工事をする場合、その改修工事にかかる費用の一部を補助する「市川市分譲マンション共用部分等あんしん住宅助成制度」を設けています。

4 市川市の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

（市川市マンション管理適正化指針）に関する事項

市川市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を市川市マンション管理適正化指針とします。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

3に記載している事項のほか、市公式 Web サイト内での掲載情報の充実や年1回程度マンション管理セミナーなどの案内を送付します。

防犯まちづくりの推進

本市の犯罪認知件数については、平成14年以降減少傾向でしたが、ここ数年は概ね横ばいで推移しています。また、特に身近な場所で発生する犯罪として、住宅侵入や児童を狙った犯罪、ひったくりなどがあり、市民意向調査の結果においても、「住宅の防犯性」、「治安」は、非常に関心が高い項目となっています。

上記を踏まえ、①犯罪のないまちの実現に向けた環境整備（防犯カメラの設置、照明灯の設置、管理不全な空き家対策）、②犯罪のないまちの実現に向けた共助の促進（防犯パトロールの実施、防犯活動団体への支援）などの施策を進めていきます。

基本的施策

- 犯罪のないまちの実現に向けた環境整備
- 犯罪のないまちの実現に向けた共助の促進

関連計画

- 防犯まちづくり基本計画

1. 犯罪のないまちの実現に向けた環境整備

防犯カメラの設置や道路照明の適切な維持管理・整備を進めるとともに、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている空き家について、適切な管理に係る助言や指導を行うことで、犯罪抑止、治安向上に向けた環境整備を進めます。

2. 犯罪のないまちの実現に向けた共助の促進

民間団体の青色防犯パトロールに関する必要物品の貸与、自治会など自主的に防犯活動を行う団体に対する防犯物品の無償供与などを通じて、犯罪のないまちの実現に向けた共助の促進を図ります。

【5】 魅力ある景観・住環境の形成

心にゆとりを持ち、豊かで充実した住生活を送るためには、【基本目標4】に掲げた住環境の安全性に加え、「地域性を踏まえた良好な景観」、「緑に恵まれた居住環境」が重要な要素であることから、引き続き、魅力ある景観・住環境の形成に注力することとし、「地域特性を生かした景観づくり」や「緑豊かで潤いの感じられる住環境づくり」を進めていきます。

施策の方向性

1

地域特性を生かした景観の形成

市内には緑地・農地の残る北部、市街地の広がる中部・南部、臨海部の工業地や駅前の商業地、寺社周辺の風情が残された地区など、地域ごとに様々な特色を有していることから、個々の特性を生かした景観誘導が求められます。また、本市は都心に近い住宅都市としての性格が強いことから、良好な住宅地のまち並みの形成・保全が特に重要となります。

景観はその土地が受け継いできた伝統や文化、まちへの思いなど、「地域で暮らし活動する市民が共有すべき価値観」であり、「将来へ引き継いでいくべきもの」であることから、市民・事業者・行政が協働して景観まちづくりを進める必要があります。

上記を踏まえ、①景観計画・景観条例等に基づく景観誘導、②地区計画・景観協定などを活用した地域のルール作り、③夜間の景観づくり、④市民と協働で行う景観まちづくり活動の推進、⑤市民等の景観に対する意識醸成 などに係る施策を実施していきます。

基本的施策

- 景観計画等に基づく地域特性を生かした景観誘導
- 地区計画・景観協定などの活用
- 夜間の魅力ある景観づくり
- 市民と協働で行う景観まちづくり活動の推進（まちづくり協議会）
- 市民等の景観に対する意識の醸成

関連計画

- 景観基本計画
- 景観計画

1. 景観計画等に基づく地域特性を生かした景観誘導

景観法に基づく届出や市川市景観条例に基づく報告等を通じて、景観計画に定められたゾーンごとの特性に応じた景観誘導を進めます。

2. 地区計画・景観協定などの活用（地域のルールづくり）

地区計画・景観協定・景観重点地区等の普及啓発、これらを活用した地域のルール作りを進め、地区特性に応じた良好な市街地環境や景観の形成・保全を図ります。

3. 夜間の魅力ある景観づくり

主要駅周辺において、イルミネーション点灯を実施することで、夜間の美しい景観づくりを進めます。

4. 市民と協働で行う景観まちづくり活動の推進

地域住民等から組織される「まちづくり協議会」と市が協働で、景観資源を活かしたまちづくり・地域の活性化を進めます。

5. 市民等の景観に対する意識の醸成

「まち並み景観づくりハンドブック」、「いちかわ景観100選マップ」、「市景瓦版」といった情報紙の作成及び配布、市内の良好な景観を募集・表彰する「景観賞制度」の実施などにより、市民や事業者の景観に対する意識醸成を図ります。



緑豊かな潤いある住環境の形成

本市は、斜面林・樹林地などの緑、江戸川、三番瀬などの水辺を有する、水と緑に恵まれた都市ですが、その利便性の高さなどから、依然新規の宅地開発が行われ、都市農地（生産緑地）は減少傾向にあります。また、公園整備は着実に進んでいるものの、市民一人当たりの公園面積は全国平均・千葉県平均と比較すると低い水準に留まっています。

一方、GXや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ことに加え、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、「身近な生活圏の魅力・利便性向上」は、より重要性を増すものと考えられることから、地域の自然環境を保全・活用するとともに、宅地等における緑を増やし、身近に魅力的な広場・公園等を創出していく必要があります。

上記を踏まえ、①住宅等の緑化の促進、②緑地協定・景観協定などを活用した地域のルール作り、③魅力ある公園等の創出、④樹林地や農地の保全、⑤市民と協働で行う地域緑化の推進などにより、緑の潤いある魅力ある住環境形成に関する施策を実施していきます。

基本的施策

- 住宅等の緑化の促進 ●緑地協定・景観協定などの活用
- 魅力ある公園等の創出 ●樹林地や農地の保全
- 市民と協働で行う地域緑化の推進

関連計画

- みどりの基本計画

1. 住宅等の緑化の推進

宅地開発条例に基づく協議・緑化指導等を通じて、緑豊かな市街地環境の維持・形成を図ります。また、屋上緑化、花壇・生垣設置に係る助成などにより、花と緑の潤いのある街づくりを推進します。

2. 緑地協定・景観協定などの活用

緑地協定、景観協定等の普及啓発、これらを活用した地域のルール作りを進め、地域における良好な緑地や景観の形成及び保全を図ります。

3. 魅力ある公園等の創出

総合公園・街区公園といった都市公園や地域の憩いの場となる小広場の新規整備を行うとともに、既存の公園について、子どもの多い地域での遊具の充実、高齢者の多い地域での憩いの場の充実等、地域住民のニーズを踏まえた再整備を推進します。

4. 樹林地や農地の保全

巨木・クロマツの保存に関する「巨木等保存協定」、樹林地保全のための「樹林地保全協定」について、協定の継続及び指定拡大を進めます。

また、緑地機能を有する農地については、生産緑地地区の追加指定を進めるとともに、緑地として保全が必要な場所において、同地区の解除の手続があった場合には、市民農園や公園等への転換を進めます。

5. 市民と協働で行う地域緑化の推進

ボランティアとともに主要道路や駅前などの花壇の手入れや花植え、個人や事業者の庭・花壇を公開する「オープンガーデン」の実施などにより、花と緑にあふれる地域づくりを進めます。

第 5 章

計画の推進に向けて

- | | | |
|----------------|-------|------|
| 【1】 評価指標の設定 | ----- | P 54 |
| 【2】 計画の推進に当たって | ----- | P 55 |

【1】 評価指標の設定

基本目標の達成状況を計る目安として、次のとおり指標と目指す方向性を定めます。

基本目標	指 標	現状値	目指す方向性	
【1】 住宅セーフティネット機能の確保	●住宅を確保することに困難を感じる市民の割合（市民意向調査）	33.5% (R5)	低下	↘
	●住宅確保要配慮者等民間賃貸住宅あっせん制度の申込件数	44 件/年 (R4)	増加	↗
【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	●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）	74.0% (R5)	上昇	↗
	●耐震性を有する住宅ストックの比率（住宅・土地統計調査）	95.1% (H30)	上昇	↗
	●省エネ設備を設置した住宅の割合（住宅・土地統計調査）	22.2% (H30)	上昇	↗
【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	●高齢者や障害者が住みやすいと感じる市民の割合（市民意向調査）	40.3% (R5)	上昇	↗
	●子育てがしやすいと感じる市民の割合（市民意向調査）	57.7% (R5)	上昇	↗
	●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）	34.2% (H30)	上昇	↗
【4】 安全・安心な住環境の形成	●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）	47.4% (R5)	低下	↘
	●居住目的のない空き家数（住宅・土地統計調査における「その他」の空き家数）	15,920 戸 (H30)	減少	↘
【5】 魅力ある景観・住環境の形成	●まちの景観に満足している市民の割合（市民意向調査）	64.7% (R5)	上昇	↗
	●市民一人当たりの公園面積（市川市資料）	3.66 m ² (R4)	増加	↗

【2】 計画の推進に当たって

施策の推進に当たっては、行政・市民・事業者がそれぞれの役割を認識した上で連携し、良好な住まい・居住環境づくりに取り組むことが必要です。そこで、市、市民、事業者の役割について以下のとおり整理します。

（１）市の役割

- 市は、本計画の実現に向けて、社会情勢の変化や多様な居住ニーズ等に対応した住まい・居住環境づくりを総合的かつ計画的に進めていく役割を担っています。
- 市の組織は様々な部署に分かれ、それぞれ専門業務を担っていますが、住まいは街づくりや建築などのハード面だけでなく、日常的な生活サービスなどのソフト面とも大きく関係しています。そのため、本計画の推進に当たっては、庁内関係部署との連携を重視し、情報や課題の共有を図りながら取り組みを進めます。
- 住まいに関する助成制度や相談窓口などは幅広く存在しており、市民のニーズに応じた適切な情報を提供し、必要な情報を市民が選択し活用することが重要となります。そのため、積極的な情報提供等により市民や事業者の主体的な取り組みを支援するとともに、積極的な参加と協力を得るための意識啓発に努めます。

（２）市民の役割

- 住まいは、そこに暮らす市民一人ひとりのために存在するものです。持ち家や賃貸といった居住形態を問わず、市民一人ひとりにとって住みやすい住まいであるために自らができることを認識することが不可欠となります。その上で、住まいの維持や災害への備えなど自らができることを実践につなげる行動が求められます。
- 市民一人ひとりにとって住みやすい、良好な居住環境とするためには、自らの住まいが近隣に及ぼす影響についても意識する必要があります。日ごろから、自ら所有する建物を適切に維持管理するとともに、近所や自治会との関わり合いを構築するなど地域社会の一員であることを意識した行動が大切になります。

（３）事業者の役割

- 良好な住まい・居住環境づくりに当たり、住宅の供給及びサービス提供の担い手である事業者は住宅市場において重要な役割を担っており、その活動が住まいや居住環境に対して様々な影響を与えることを認識し、健全な住宅市場の形成などの取り組みや市民への情報提供、相談対応等を行うことが求められます。

【用語解説】

あ行

インスペクション	国土交通省の定める講習を修了した建築士が、「建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分」に生じているひび割れや雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。
エネファーム	都市ガスやLP ガスなどから水素を作り、その水素と空気中の酸素の化学反応により発電するもの。また、発電の際に発生する熱でお湯を沸かす。

か行

カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。
近居	住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住すること。
グリーンインフラ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。
高齢単身世帯	本計画では、65 歳以上の者一人のみの一般世帯を指す。
雇用型テレワーカー	事業者と雇用契約を結び、自宅等でテレワークを行っている者。

さ行

災害ハザードエリア	被災の危険性が高い地域。 災害レッドゾーンと浸水ハザードエリア等の 2 つに分類され、開発が抑制されている。
三世代同居	住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住すること。
住宅ストック	社会資本としての既存住宅等のこと。

た行

長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備に対して講じられた優良な住宅のこと。 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」において①構造躯体の劣化対策、②耐震性、③間取り等の変更に対応できる可変性、④設備等の維持管理・更新の容易性、⑤バリアフリー性、⑥省エネルギー性の6項目について、一定以上の性能を持つ住宅とされている。
--------	---

は行

バリアフリー	障がい者や高齢者等が日常生活をおくる上での妨げとなる、様々な障壁（バリア）を取り除くこと。
ヒートアイランド現象	人間活動が原因で都市の気温が周囲より高くなること。等温線を描くと都市を中心に高温域が島状に分布する。 都市の気温上昇に伴って、生活上の不快や熱中症等の健康被害の拡大、生態系の変化等が懸念されている。
ヒートショック	急激な温度変化により血圧が大きく変動することで、心臓や血管の疾患が起こること。脳梗塞や心筋梗塞等を引き起こすおそれがある。

や行

ユニバーサルデザイン	特定の人を対象とせず、誰もが無理なく利用できるデザインのこと。
------------	---------------------------------

その他

DX	デジタル・トランスフォーメーションの略語。 デジタル技術の活用による新たな商品やサービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通じて、社会制度や組織文化等を変革していくような取組。
GX	グリーン・トランスフォーメーションの略語。 カーボンニュートラルや温室効果ガス排出削減目標達成に向けた取組を通じて、産業競争力の向上を図り、経済社会システムを変革すること。
PFI	プライベート・ファイナンス・イニシアチブの略語。 民間の資金や経営能力、ノウハウを活用し、公共施設等の設計、建設、改修、更新や維持管理、運営を行う公共事業の手法。
PPP	パブリック・プライベート・パートナーシップの略語。 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る。PFI もこの方式の一つとなる。
ZEH	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語。 断熱性能等の向上や高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現するとともに、再生可能エネルギー等を導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

第2次市川市住生活基本計画

発行日 令和6年3月

発行者 市川市

編集 市川市 街づくり部 街づくり計画課

