

地域住宅計画 市川市地域(五期)

市 川 市
令和8年4月

地域住宅計画

計画の名称	市川市地域（五期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	市川市
計画期間	令和8年度～12年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

市川市は千葉県の北西部、都心から20km圏内に位置し、市内には7路線16駅があり、高い利便性から東京近郊の住宅都市として発展し、市街化区域は70%を超える状況となっている。

市の総人口は、令和7年現在で約50万人、世帯数は約26万世帯となっており、令和22年頃まで増加を続け、その後、減少に転じる見込みである。高齢化率は令和7年現在で約22%となり、本市においても高齢化が進行している。

市の住宅事情は、令和5年住宅土地統計調査によると持家116,070戸、民間借家95,560戸となっており、持ち家率は48.1%、賃貸率（民間借家世帯の割合）は39.6%となっている。近隣市および千葉県全体における持ち家率が60%前後、賃貸率が30%前後となっており、賃貸住宅が多いことが特徴となっている。

また、市営住宅の状況を見ると、市内の北部から昭和44年に供給が開始され、建築年度の古い団地が多い状況ではあるが平成13年度には借り上げ方式による供給（2棟40戸）を行い、現在の管理戸数は令和8年4月1日現在24団地、50棟1,982戸である。

2. 課題

- 高齢世帯が増加している状況等に鑑み、住宅確保要配慮世帯に対する住宅セーフティネットとしての市営住宅の適切な活用が必要となる。
- 市営住宅を耐用年限まで最大限活用していく為、建物の老朽化に対し、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善が必要となっている。

3. 計画の目標

公営住宅の既存ストックの適切な維持管理と長寿命化を図り、住宅セーフティネットの確保を行う。

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
公営住宅の改修工事の進捗率	%	実際に改修工事を行った棟数／市川市公営住宅等長寿命化計画(R05～R14)に定められた改修工事棟数	28.6	7	100	12
公営住宅等長寿命化計画の改定	%	市川市公営住宅等長寿命化計画の改定作業の実施の有無	0	7	100	9

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

○公営住宅ストック総合改善事業

既存ストックの適切な整備と長寿命化を図るため、市川市公営住宅等長寿命化計画の改定および同計画に基づいた、LED改修（脱炭素社会対応）や外壁改修（長寿命型・安全性確保型）など、安心して暮らせる居住環境の整備を行う。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業 (LED改修修繕)	脱炭素社会対応	市川市	23団地 47棟	193.7
公営住宅等ストック総合改善事業 (16棟 外壁・屋上防水等改修)	長寿命型、安全性確保型	市川市	7団地 16棟	216.8
公営住宅等ストック総合改善事業 (市川市公営住宅等長寿命化計画の改定)	公営住宅長寿命化計画策 定事業	市川市	1件	16.2
合計				426.7

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				

(参考) 関連事業

事業	細項目	事業主体	規模等
合計			

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。