

第 3 章

成田市の住宅施策の課題

1. 住宅ストック等の課題
2. 住宅市場に関する課題
3. まちづくりに関する課題
4. セーフティネットに関する課題

1) 空き家の活用

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本市では、空き家が 7,970 戸と住宅総数の 15.3% を占めている。その内訳をみると、賃貸用の住宅が 5,280 戸と空き家の 3 分の 2 を占めており、この空き家が民間賃貸住宅と仮定すると、民間借家の空き家率は、32.8% に達することになり、住宅ストックを重視した住宅政策の展開が要請される中、これらの空き家の有効活用が必要となっている。

2) 住まいの耐震性の確保

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅ストックのうち、32.5% に相当する 14,290 戸の住宅は、建築基準法上の耐震基準が改正された昭和 56 年より前に建築された住宅である。

所有関係別には、持ち家の 33.1% を占める 8,370 戸が、また、住宅更新が進んでいる民間借家では、890 戸の住宅が昭和 56 年以前に建築されたものであり、これらの住宅の大半が耐震上の安全性が懸念されることから、耐震上の安全性の確保が急務となっている。

3) 住まいのバリアフリー化

少子・高齢化が進行する中で、本市の住まいのバリアフリー化の状況を平成 20 年住宅・土地統計調査でみると、高齢者のための設備がある住宅は、41.9% にとどまっている。一方、市民の住意識をみると、市民の住宅に対する不満は、高齢者等への配慮が最も高くなっており、この市民の住意識に応え、寝たきりにつながりやすい高齢者の家庭内事故を未然に防止するための住まいのバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を進めていく必要がある。

4) 省エネルギー住宅の普及

平成 20 年住宅・土地統計調査から本市の住宅の省エネルギー設備の設置状況をみると、太陽熱を利用した温水機器等のある住宅は 4.3%、また、太陽光を利用した発電機器を有する住宅は 1.5% にとどまっている。

このように、住まいにおける省エネルギー設備の設置が進んでいないため、平成 20 年度に実施した住意識調査にみられるような市民の省エネルギーに対する不満率の高さとなって現れており、住まいの面から二酸化炭素削減など地球環境問題に対応するとともに、快適な居住環境空間を確保する上からも、省エネルギー住宅の普及が必要となっている。

5) 適切なマンション管理

分譲マンションは、都市型住宅として定着してきている。本市においても、昭和 50 年代の成田ニュータウンにおけるマンション供給から、近年のマンション供給ラッシュの影響を受け、そのストックは一段と増加しているものとみられる。

こうした中で、比較的初期に建築されたものの中には、管理組合や管理規約が設けられていないケースがみられることから、共用部分の適切な維持管理や老朽化に対応した修繕の実施などマンションストックの保全に向けた適切な取組みが必要となっている。

1) 民間賃貸住宅の空き家の活用

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本市では、空き家が約 8 千戸を数えるが、そのうち、民間借家が 5,280 戸と空き家ストックの 3 分の 2 を占めている。

この公営住宅ストック（市営 301 戸、県営 1,158 戸）を大きく上回る民間借家の空き家を住宅市場を通じて活用する仕組みを構築していくことが必要となっている。

2) リフォームの推進

平成 20 年度に実施した住意識調査によると、一戸建持ち家世帯の 22.7%、また分譲マンション世帯の 16.7%がリフォームによる住まいの改善意向を示している。

また、平成 20 年住宅・土地統計調査から、持ち家の増改築の状況を見ると、平成 16 年から平成 20 年にかけて、持ち家世帯の 25.9%に相当する 6,560 世帯が何らかのリフォーム工事を行っており、これは、この間の持ち家系の住宅着工量を上回る水準である。

このように、リフォームニーズの高まりに対応し、優良なリフォームによる住宅の品質、性能の向上を図るため、リフォームをめぐるトラブルを未然に防止し、安心してリフォームを行える環境整備が必要となっている。

3) 住み替えへの対応

平成 20 年度に実施した住意識調査によると、市民の住み替え・改善意向の目的の主たる内容は、子どもの誕生や成長等に備えるため、高齢期にも住みやすい住宅や住環境にするためなどであり、住宅市場は、これらの市民の居住ニーズに的確に対応していく必要がある。

高齢者の中には、広過ぎる持ち家ではなく、適当な広さで良質な設備を備えた利便性の高い住まいを求める世帯がある。一方、子育て世帯の多くは広い住まいを求めていることから、住宅ミスマッチの解消のため、この両者をうまく結びつけ、住まいの循環利用が可能となる取り組みも必要である。

4) 中古住宅の活用

平成 20 年度に実施した住意識調査によると、借家世帯の住まいの改善意向に関して、住まいの購入を考えている世帯が約 2 割を占めている。また、その内容をみると、平成 15 年住宅需要実態調査では、戸建持ち家に対する意向が高いものの、必ずしも新築住宅にこだわっている傾向はみられない。

中古住宅は、新築住宅に比べ、取引量は少ないものの、低価格でかつ実物や環境をみることができ、消費者にとって購入しやすい住宅である。そのため、消費者が安心して住まいの選択の幅を広げられるよう、購入時における住まいの性能等での的確な情報提供が必要である。

1) 地域特性に応じた住宅・住環境の確保

本市においては、成田山新勝寺や宗吾霊堂を中心とした旧来からの市街地と成田国際空港開港以降の住宅需要を受け止めてきた成田ニュータウンなどの計画的な新市街地、農業を生業とした集落など成り立ちの異なる多様な住宅地が形成されており、それぞれの特徴に応じた快適な住環境の形成が必要となっている。

特に、旧来からの市街地では、中心市街地の活性化に向け、JR・京成成田駅、参道周辺の再整備や安全な住宅市街地の形成に向けた密集した市街地の住環境改善が課題となっているほか、成田ニュータウンなど計画的な新市街地では、地区の成熟に応じた良好な住環境の維持保全が、集落地区では、良好な自然環境の保全・活用やコミュニティ形成拠点の確保などがまちづくりの課題となっており、住まいづくりの面から、これら課題への的確な配慮が求められている。

2) 安全で快適な住環境の確保

平成20年度に実施した住意識調査における市民の今後のまちづくりの意向をみると、「大地震など自然災害に強い道路や街並みの整備」、が最も高くなっている。また、今回の市民の住意識調査では、市民の関心の高い住環境施策は、「高齢者や障がい者が安心して生活・行動できるまちづくり」が最も高く、次いで、「働く女性や子育て世帯にも暮らしやすいまちづくり」となっている。

さらに、懸念される社会状況の変化として、防犯面の不安があげられ、市民の暮らしの防犯面での安全性の確保が課題になっている。

このように、市民は、安全で安心して、暮らしやすいまちづくりを求めており、住まいづくりの面からこれらの動きに対応していく必要がある。

1) 最低居住面積水準未満世帯の解消

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、健康で文化的な住生活の基礎となる住宅規模等を示す最低居住面積水準を確保していない世帯は 2,520 世帯であり、そのほとんどは借家世帯が占めている。特に、公営住宅、UR・公社による賃貸住宅における割合が 20%前後と高くなっており、公的賃貸住宅における居住水準の確保について検討する必要がある。

一方、民営借家ストックは、空き家が多く、また、低家賃でかつ良質なストックも相当数存在するものとみられることから、民間市場との連携のもとに、最低居住面積水準未満世帯の早期解消を進める必要がある。

2) 住まいのセーフティネットの拡充

高齢者や障がい者等の社会的弱者に対する住まいのセーフティネットは、これまで、公営住宅がその中心的な役割を担ってきた。

しかしながら、セーフティネットの対象とすべき社会的弱者が多様化し、増加している中で、公営住宅だけでは、住まいのセーフティネットを確保することは困難になってきている。

民間賃貸住宅市場では、空き家が増加しているものの、外国人、高齢者、子育て世帯等に対する入居制限の実態が報告されており、今後は、民間賃貸住宅が住まいのセーフティネットとしての役割を果たせるよう、この種の入居制限をなくし、住宅弱者が容易に住宅確保を可能とする環境整備を進める必要がある。