

第2次成田市住生活基本計画

令和2（2020）年度～令和11（2029）年度

成 田 市

はじめに



成田市では、住生活基本法に基づき、平成 22 年 3 月に「成田市住生活基本計画」を策定し、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進してまいりました。

策定から 10 年を経過し、成田空港の更なる機能強化、国際医療福祉大学成田病院の整備や医療関係産業の集積、吉倉地区周辺まちづくりの整備等、市民や住宅を取り巻く環境も変化しております。

そうした環境の変化に対し、柔軟な対応をするため、当初の計画を見直し、このたび「第 2 次成田市住生活基本計画」を策定しました。

本計画は、これまでの住生活施策を継続しつつ、目標並びに推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定することを目的としており、「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田」を基本理念として掲げ、これまでの住宅・住環境を継承し、次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現を目指すこととしています。

また、《誰もが安心して住み続けられるまちづくり》《良質な住宅の安定供給》《住まいの安全性と美しい住環境の形成》の 3 つの基本方針を踏まえ、市民・住生活関連事業者・行政、それぞれの取り組みのもと、5 つの基本目標を定め、それぞれの目標の達成を目指し、効果的に施策を推進していくこととしています。

そのためには、市民との協働、住宅関連事業者や関係団体等との連携を強化していくことも重要であると考え、三者の役割分担を明確にしました。

本計画の推進には市民の皆様の取り組みが必要となりますことから、皆様のより一層のご理解、ご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり、アンケート調査を通じて、貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和 2 年 3 月

成田市長 小泉 一成

目次

第1章 計画の背景と目的等	1
1. 計画の背景.....	1
2. 計画の目的.....	1
3. 計画の位置づけ.....	1
4. 計画の期間.....	1
第2章 本市の住生活を取り巻く現状	3
1. 本市の人を取り巻く環境.....	3
2. 本市の住宅を取り巻く環境.....	7
第3章 住民アンケート調査結果	14
1. 調査の概要.....	14
2. 調査の結果.....	16
第4章 本市の住生活を取り巻く課題	31
1. 増加する人口・世帯への対応.....	31
2. 住宅セーフティネットへの対応.....	31
3. 住宅ストック向上への対応.....	32
4. 住宅事情の改善・向上への対応.....	32
5. 空き家問題と既存住宅の流通促進への対応.....	33
6. 公的住宅の有効活用.....	33
7. 住宅・住環境への対応.....	33
第5章 現行計画の評価	34
第6章 計画の基本的な考え方	35
1. 基本理念.....	35
2. 基本方針.....	36
3. 役割分担.....	36
4. 基本目標.....	38
5. 施策の体系.....	41

第7章 施策の展開	42
■ 成果指標一覧	63
第8章 施策の実現に向けて	65
1. 計画の進行管理.....	65
2. 施策の実行体制.....	65
3. 概ね5年ごとの施策の見直し.....	65
資料 用語の説明	66

第1章 計画の背景と目的等

1. 計画の背景

本市では、平成9（1997）年3月に「成田市住宅マスタープラン」を策定し、『住んでみたい・ずっと住んでいたい成田の住まいとまちづくり』を基本理念とし、各種住宅施策を展開してきました。

その後、住生活基本法の制定に伴い、平成22（2010）年3月には「成田市住生活基本計画」を策定し、住宅ストック・住宅市場・まちづくり・住宅セーフティネット等を主要な視点とし、住宅施策に取り組んでいるところです。

しかしながら、少子高齢化を見据えたまちづくりの新たな視点等が必要となるなど、本市の住生活を取り巻く環境の変化に対する柔軟な対応が求められてきています。

このようなことから本計画は、本市の将来を見据え、更には、本市のまちづくりの方向性に沿った新たな施策を検討することで、これまで以上に実効性の高い計画を策定するものです。

2. 計画の目的

第2次成田市住生活基本計画は、これまでの住生活施策を継続しつつ、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、目標並びに推進すべき施策の方向性等を定め、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として策定することを目的に取り組むものです。

3. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」、「第3次千葉県住生活基本計画」及び「成田市総合計画『NARITA みらいプラン』」などの上位計画における住生活・住環境に関する内容等を踏まえ、住宅施策に関する横断的かつ総合的な計画とするため、市営住宅長寿命化計画への反映や耐震改修促進計画等の各種計画との整合性を図るものです。

4. 計画の期間

計画期間は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間としますが、本市の住生活を取り巻く環境の変化に応じ概ね5年を目途に適宜見直しをしております。

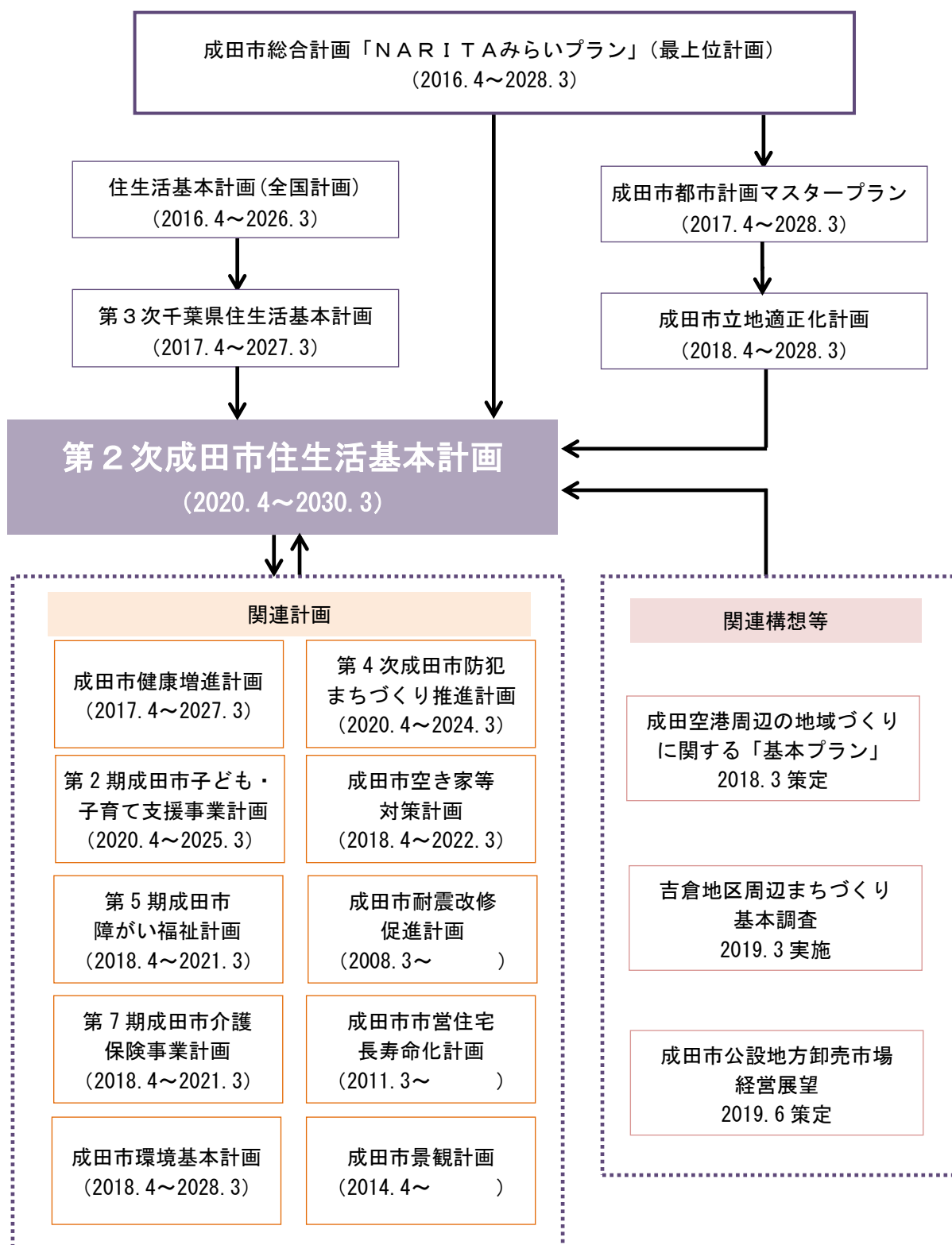


図 1-1 第2次成田市住生活基本計画の位置付け

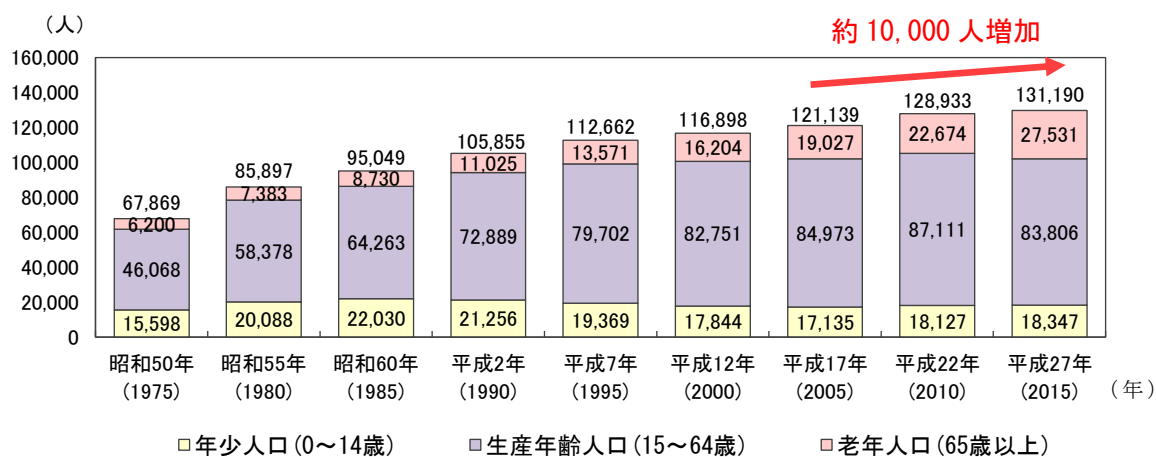
第2章 本市の住生活を取り巻く現状

1. 本市の人を取り巻く環境

1) 人口・世帯の動向

国全体の人口減少が加速する中、本市の人口は一貫して増加傾向にあり、最近 10 年間で約 10,000 人増加しています。この本市の人口増加傾向は、成田空港の更なる機能強化、首都圏中央連絡自動車道の延長整備、国家戦略特区の指定とそれに基づく「国際医療福祉大学成田キャンパス」の開学などにより、当面は増える見込みです。

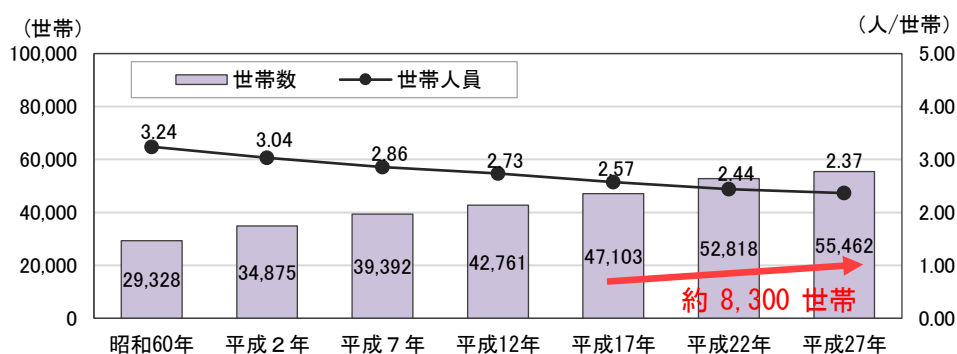
一方で、老年人口は、昭和 50 年以降、一貫して増加しており、また、今後も増加傾向が続くと予測されていることから、ますます少子高齢化が加速することが予想されます。



資料 国勢調査

図 2-1 人口の推移

また、世帯数も人口の増加と世帯人員の減少により、増加傾向であり、最近 10 年間で約 8,300 世帯増加しています。



資料 国勢調査

図 2-2 世帯数及び 1 世帯当たり人員の推移

2) 子育て世帯の動向

本市では、転入が転出を上回る社会増の状態が続いており、また、「成田市人口ビジョン」によると、転入は「35歳～39歳」までの子育て世代が多く、さらに、これに呼応して「0歳～14歳」までの年少人口の転入が多くなっています。

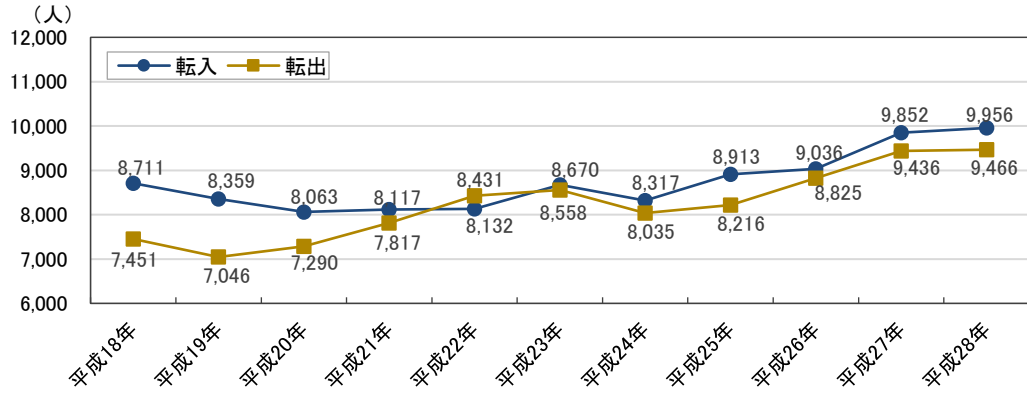
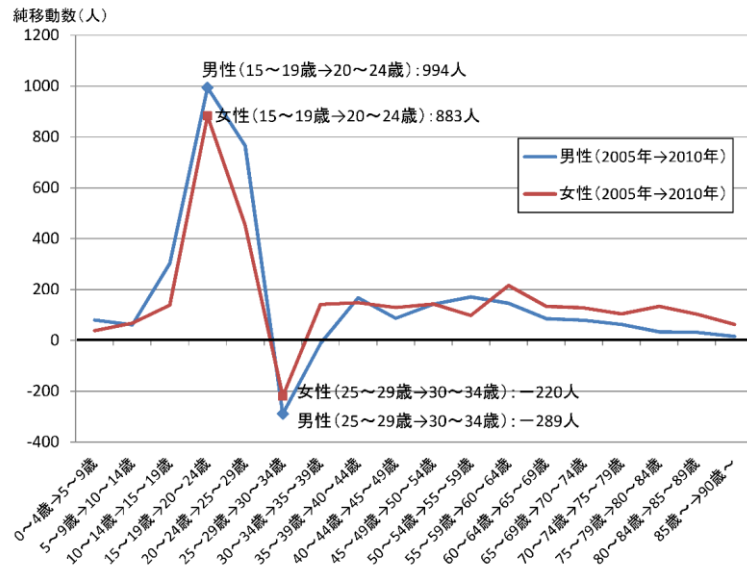


図 2-3 社会動態の推移

資料 成田市統計書



資料 成田市人口ビジョン

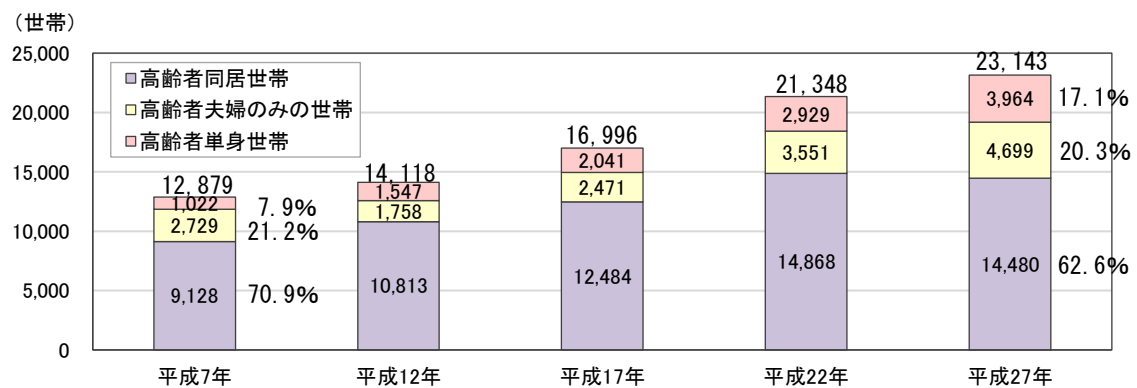
図 2-4 2005年から2010年における性別・年齢階層別人口移動の状況

3) 住宅確保要配慮者等の動向

(1) 高齢者世帯の推移

本市の高齢者のいる世帯数は増加しており、平成7年から平成27年の20年間で、約1.8倍になっています。

このうち高齢者同居世帯数が最も多く、高齢者単身世帯数が最も少なくなっていますが、高齢者同居世帯数の増加は約1.6倍であるのに対し、高齢者単身世帯は約3.9倍増加しており、高齢者単身世帯の占める比率は7.9%から17.1%に増加しています。

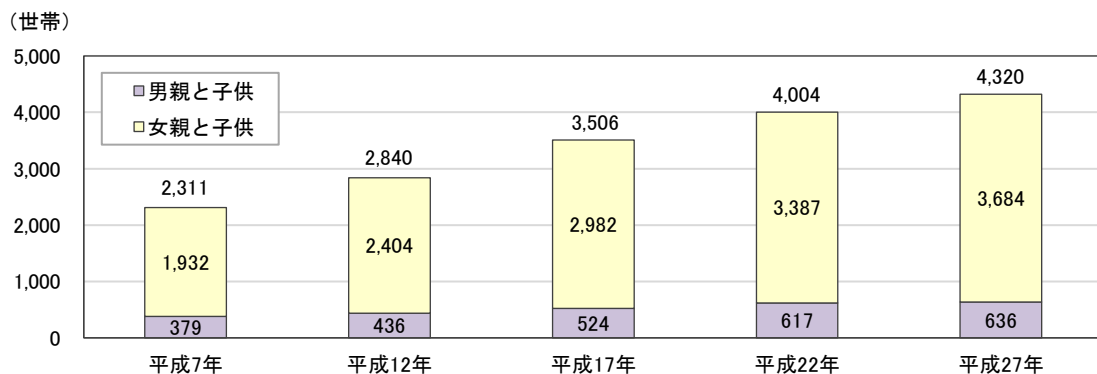


資料 国勢調査

図 2-5 高齢者のいる世帯数の推移

(2) ひとり親世帯の推移

本市のひとり親世帯の推移をみると、父子家庭・母子家庭ともに年々増加傾向にあり、平成27年時点で父子家庭が636世帯、母子家庭が3,684世帯と、平成7年と比較して、父子家庭が約1.7倍、母子家庭が約1.9倍増加しています。

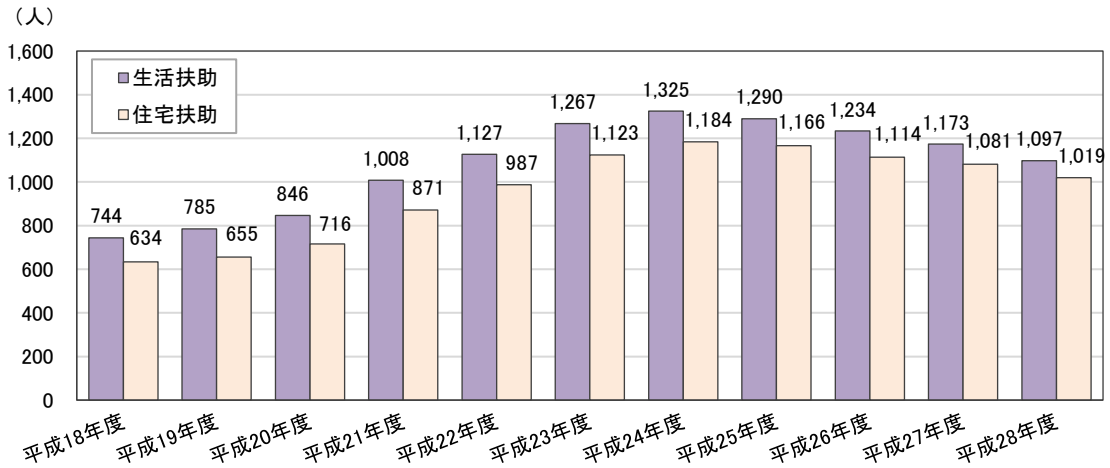


資料 国勢調査

図 2-6 ひとり親世帯数の推移

(3) 住宅扶助（※1）等受給者の推移

本市の住宅扶助受給者数は、平成24年度をピークに減少に転じ、平成28年度時点で1,019人であり、生活扶助（※2）受給者数についても住宅扶助受給者と同様に、平成24年度をピークに減少に転じ、平成28年度時点で1,097人となっています。



資料 成田市統計書

(※1) 生活保護費の内、家賃・間代・地代及び家屋補修などの費用

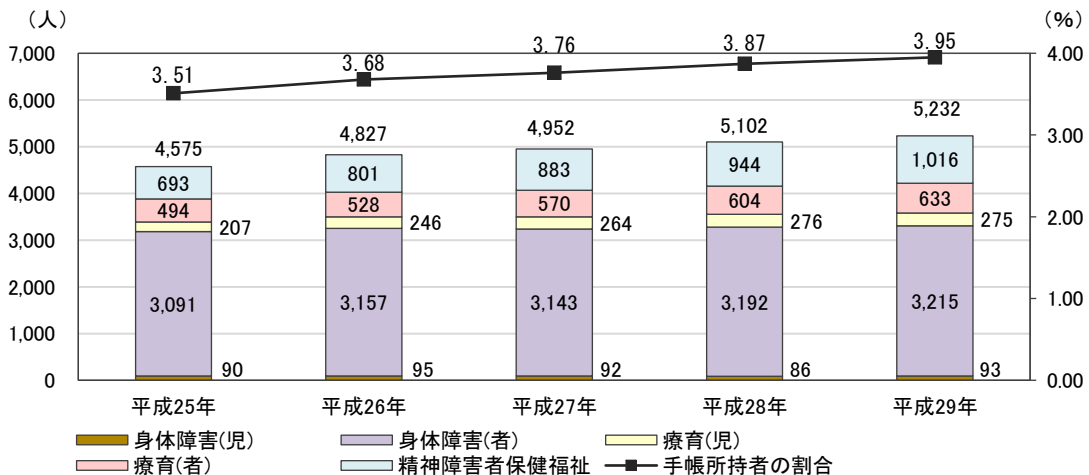
(※2) 生活保護費の内、日常生活を営むうえで基本的な費用

図 2-7 生活扶助・住宅扶助受給者数の推移

(4) 障がい者の推移

本市における手帳所持者数は、身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を合わせて、平成29年時点で5,232人で、総人口に対する手帳所持者数の割合は3.95%となっています。

手帳所持者は、年々増加傾向にあり、「成田市第5期障がい者福祉計画」によると、今後もさらに増加することが予想されています。



資料 障がい者福祉課（成田市第5期障がい者福祉計画より抜粋）

図 2-8 手帳所持者数の推移

2. 本市の住宅を取り巻く環境

1) 空き家数と空き家率

本市では、平成 27 年度に各自治会に協力いただき、戸建住宅の空き家の情報収集、平成 28 年度には民間事業者より、新たに空き家候補情報を取得しました。この情報を整理した結果、本市には 1,362 件の戸建ての空き家と推定される物件がありました。

地区名	空き家数 (件)	空き家率 (%)
成田地区	310	5.83
公津地区	174	3.22
八生地区	101	11.14
中郷地区	26	7.24
久住地区	53	5.06
豊住地区	31	5.46
遠山地区	137	4.43
ニュータウン地区	152	3.68
下総地区	153	7.41
大栄地区	225	7.96
合計 (全体)	1,362	5.30

資料 H30 成田市空家等対策計画

図 2-9 空き家数と空き家率

2) 建築時期別住宅数と耐震化の状況

新耐震基準が施行される昭和 55 年以前に建築された住宅総数は 9,620 戸で、全体の 17.6% を占めており、持家・借家別の内訳では、持家は全体の 19.3% が、借家は 16.3% が昭和 55 年以前に建築された住宅となっています。

なお、「成田市耐震改修促進計画 (平成 28 年 9 月改定版)」では、現在の本市の住宅の耐震化率は約 85.0% で、耐震性が無いと判断されている住宅戸数は約 8,683 戸となっています。

表 2-1 建築時期別住宅数

	住宅数	昭和 55 年以前	昭和 56 年以降	不詳
専用住宅総数	54,810 戸	9,620 (17.6%)	41,900 (76.4%)	3,290 (6.0%)
持家	31,830 戸	6,140 (19.3%)	24,630 (77.4%)	1,060 (3.3%)
借家	21,390 戸	3,480 (16.3%)	17,270 (80.7%)	640 (3.0%)

※総数には持借不明住宅も含まれているため、内訳合計と総数が異なります。

資料 H30 年住宅・土地統計調査

3) 高齢者等のための設備状況

高齢者等のための設備設置状況は、持家、借家ともに「手すりの設置」が最も多く、次いで「段差の無い屋内」が多くなっていますが、「高齢者のための設備なし」が51.3%（持家で38.7%、借家で73.6%）と高い水準となっています。

平成20年と平成30年における専用住宅の高齢者のための設備設置状況の比較では、「手すりの設置」「段差の無い屋内」を除いて設置率が低下しており、少子高齢化社会の加速に対して対応の促進が求められます。

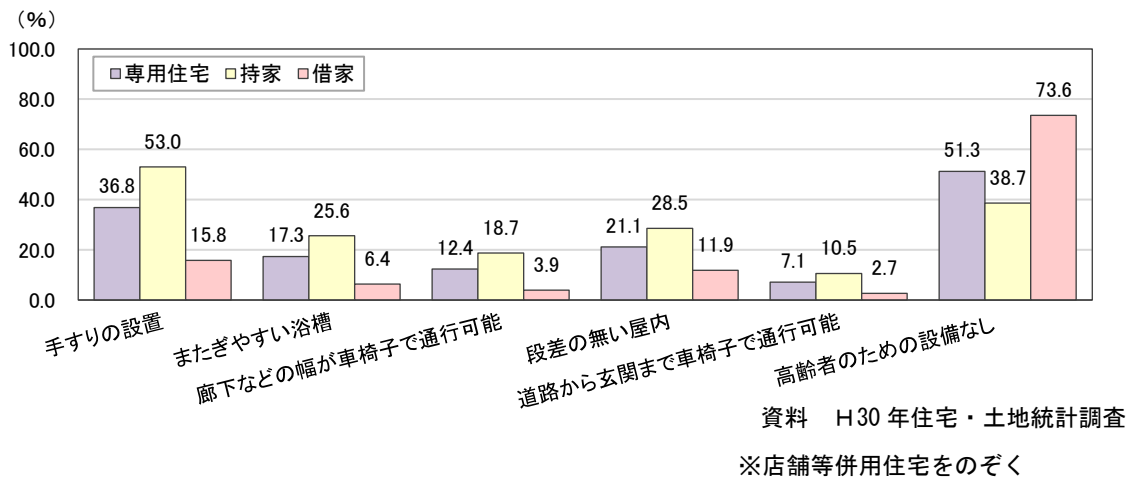


図 2-10 高齢者のための各設備の設置状況

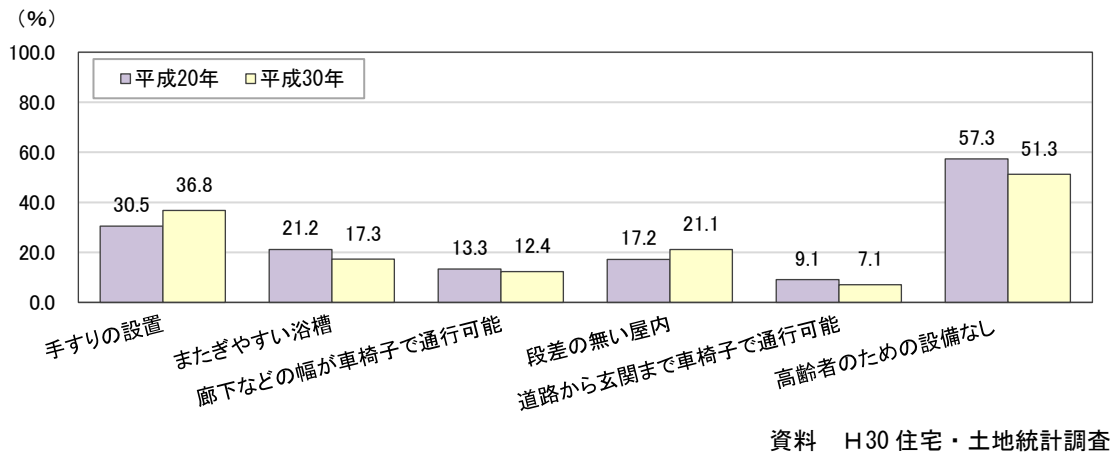
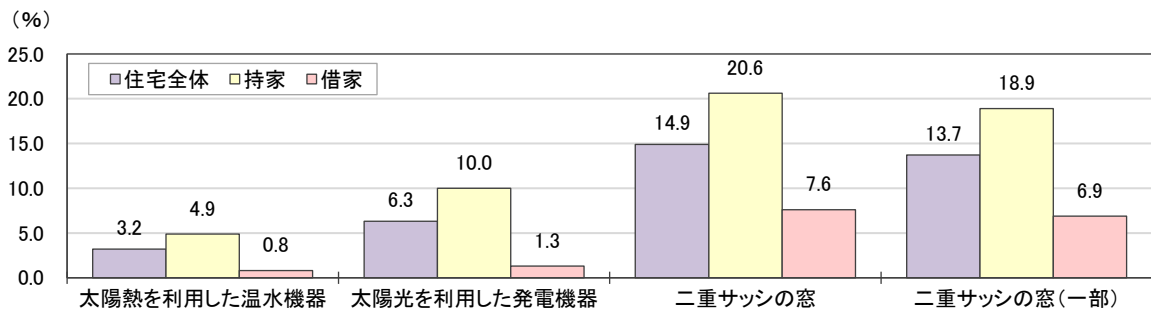


図 2-11 専用住宅における高齢者のための各設備の設置状況の推移

4) 省エネルギー設備の状況

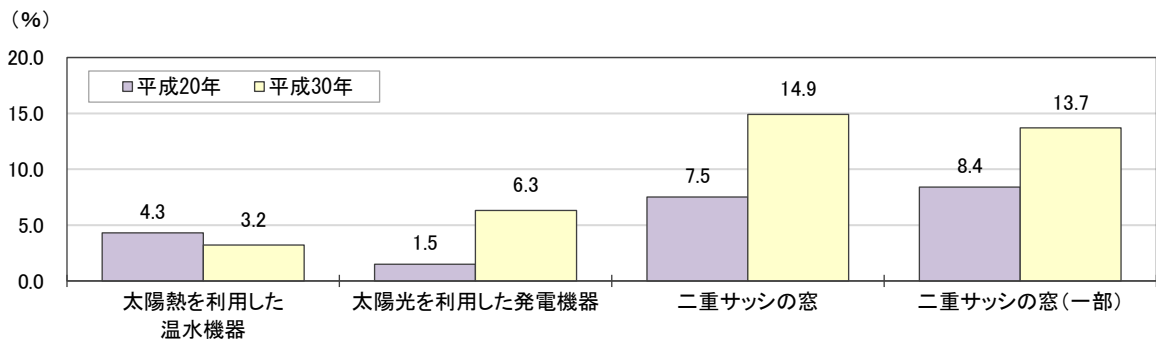
住宅の省エネルギー設備設置状況は、借家よりも持家における設置が多く、「二重サッシの窓」は、持家全体の20.6%で設置されています。

「太陽熱・太陽光を利用した機器」は、二重サッシと比べて設置率は低いものの、住宅全体の平成20年と平成30年の比較では、太陽光を利用した発電機器の設置率が上昇してきています。



資料 H30 住宅・土地統計調査

図 2-12 住宅の省エネルギー設備の設置状況 (平成 30 年)



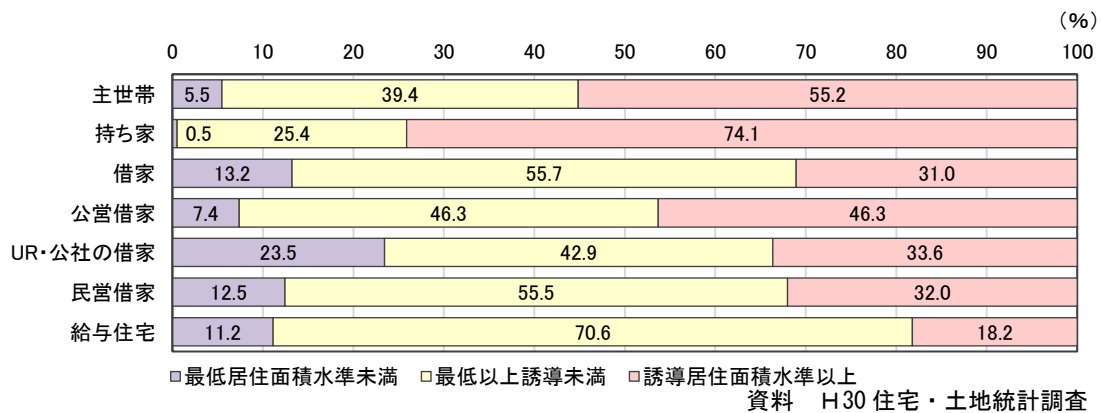
資料 H30 住宅・土地統計調査

図 2-13 住宅全体の省エネルギー設備の設置状況の推移

5) 居住水準の状況

本市の居住水準の状況は、誘導居住面積水準(※3)以上世帯が 55.2%と半数を超えており、最低居住面積水準(※4)未達世帯は 5.5%となっています。

持家・借家別の世帯割合では、UR・公社の借家と給与住宅において最低居住面積水準未達世帯が 23.5%となっており、最も高くなっています。



資料 H30 住宅・土地統計調査

図 2-14 所有関係別居住水準 (平成 30 年)

(※3) 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

(※4) 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

6) 住宅市場

(1) 賃貸住宅市場

本市の一畳あたり家賃は、借家全体では3,037円となっており、平成20年と比べて260円上昇しています。借家種別でみると、給与住宅での上昇が大きく、公営の借家は47円下がっている状況となっています。また、千葉県との比較では、借家全体では260円安く、特に、UR都市機構で359円安い状況となっています。

1か月あたりの借家の延床面積別家賃の状況は、200㎡以上を除いて千葉県と比べて安い水準となっています。

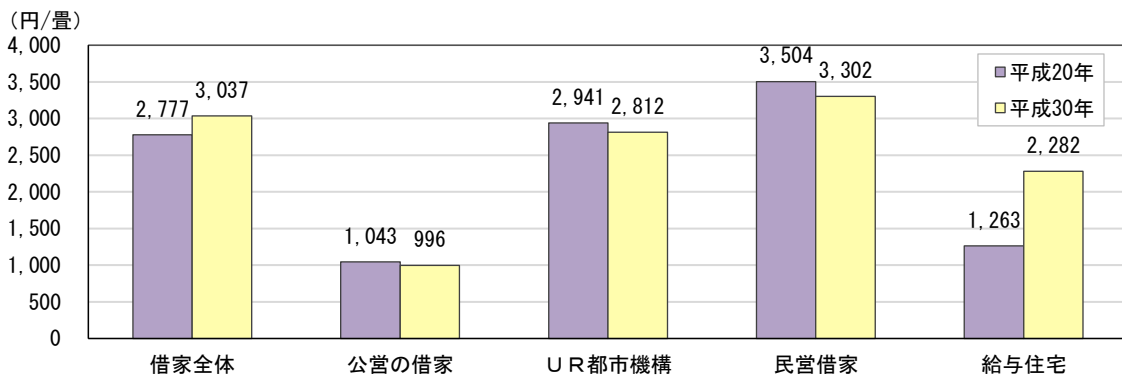


図 2-15 借家区分別 1 畳あたり家賃の推移

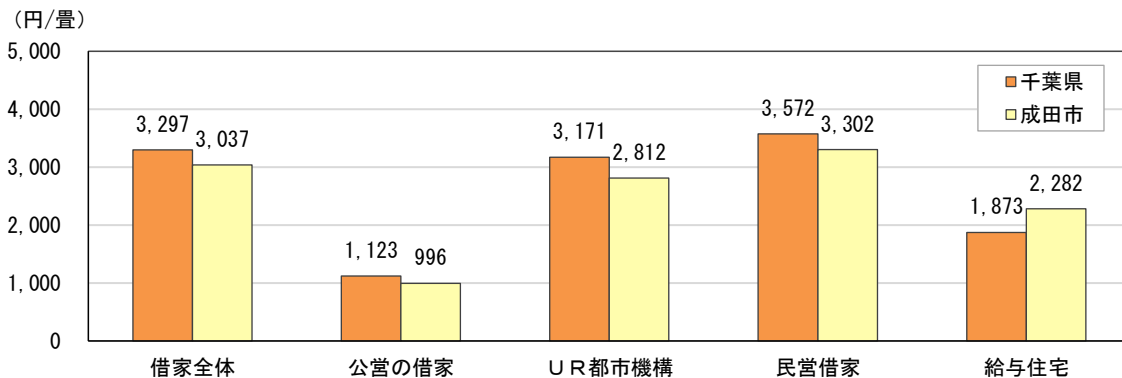


図 2-16 借家区分別 1 畳あたり家賃の比較 (平成 30 年)

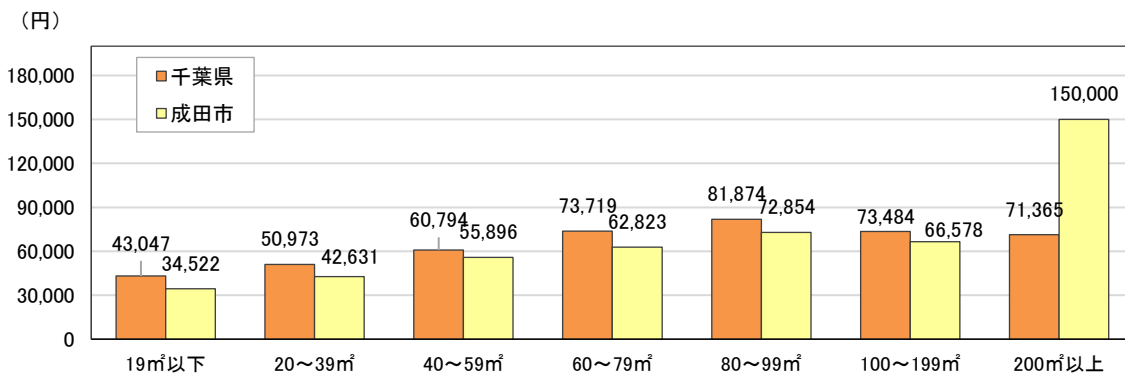
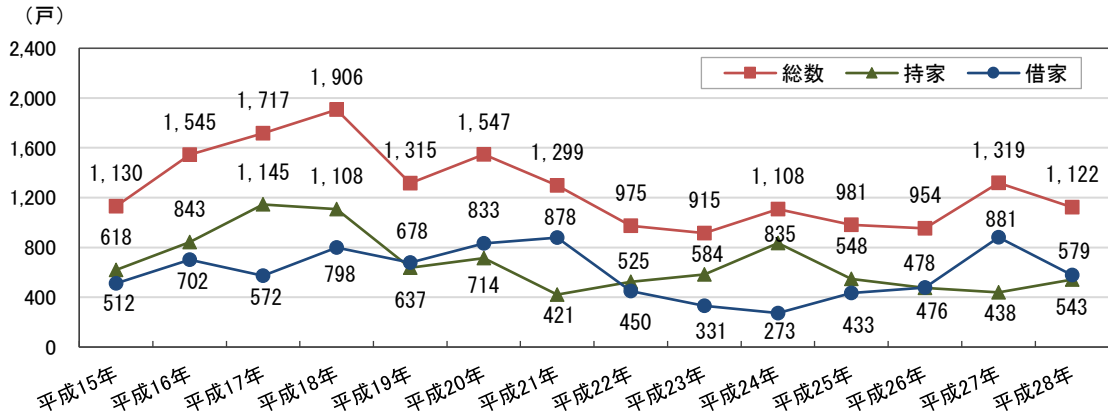


図 2-17 借家の延床面積別月家賃の比較 (平成 30 年)

【図 2-15～図 2-17】資料 H30 住宅・土地統計調査

(2) 持家・借家別新設住宅着工件数

本市の新設住宅着工件数は、平成 28 年現在で 1,122 戸となっており、持家が 579 戸、借家が 543 戸となっています。



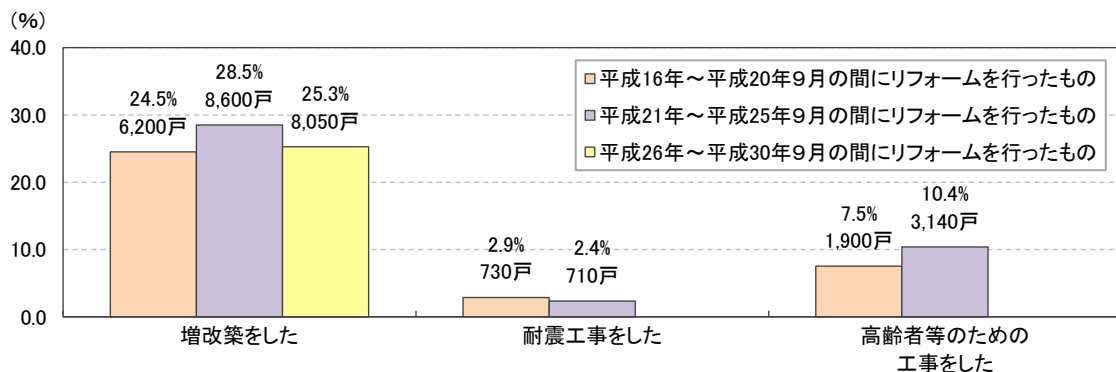
資料 住宅着工統計（平成 15 年～平成 17 年は合併前の大栄町、下総町を含む数値）

図 2-18 新設住宅着工件数の推移

(3) 住宅リフォームの状況

持家のうち、平成 26 年～平成 30 年 9 月までの間に増改築を行ったのは、全体 (31,830 戸) の 25.3% に相当する 8,050 戸となっており、平成 21 年～平成 25 年 9 月までの間に増改築を行った住宅より減少しています。

平成 21 年～平成 25 年 9 月までの間に耐震工事を実施したのは、全体の 2.4% に相当する 710 戸で、平成 16 年～平成 20 年 9 月までの間に実施した戸数 (730 戸) と大きく変わりません。また、高齢者等のための工事を行ったのは、全体の 10.4% に相当する 3,140 戸となっており、平成 16 年～平成 20 年 9 月までにリフォームを行った件数より 1,240 件増加しています。



資料 H30 住宅・土地統計調査

図 2-19 持家のリフォーム実施状況

7) 公営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅の状況

本市では、借上市営住宅を含め、全 287 戸の市営住宅を管理しています。構造別では、木造が 83 戸、RC 造が 204 戸であり、建設年度は木造が昭和 29 年度～平成 2 年度、RC 造が昭和 46 年度～平成 23 年度となっています。住戸面積は、建設年度が古い団地において 35 m²未満の狭小のものが多くなっている一方、建設年度が新しい北囲護台団地や南囲護台団地、加良部仮住宅団地などでは 40 m²以上の住戸面積が確保されている状況です。

現在、耐用年数を超過している市営住宅は 77 戸あり、順次廃止していく予定です。しかしながら、住宅セーフティネットの基幹である公営住宅の戸数を維持しつつ、市営住宅のストックを効率的かつ効果的に管理するため、平成 29 年度より UR 都市機構からの借上げを実施するとともに、加良部仮住宅の有効的な活用を図るための方向性を決定することが必要となっています。

表 2-15 市営住宅の管理状況

令和2年3月1日現在

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	北囲護台A	平成7年度	RC	74 m ²	30 戸
	北囲護台B			70 m ²	30 戸
2	中囲護台A	昭和58年度	RC	72 m ²	12 戸
	中囲護台B			64 m ²	12 戸
3	南囲護台A	平成22年度	RC	41～58 m ²	21 戸
	南囲護台B	平成23年度	RC	41～58 m ²	21 戸
4	幸町	昭和29年度～昭和31年度	木造	28～35 m ²	22 戸
5	郷部	昭和30年度～昭和31年度	木造	35 m ²	7 戸
6	宗吾	昭和31年度	木造	35 m ²	4 戸
7	金堀	昭和36年度～昭和37年度	木造	29～36 m ²	14 戸
8	飯田町	昭和35年度～昭和36年度	木造	28～35 m ²	12 戸
9	内野	昭和40年度	木造	31 m ²	7 戸
10	桜川	昭和36年度	木造	30～35 m ²	6 戸
	桜川A	昭和46年度	RC	41 m ²	24 戸
	桜川B	昭和47年度	RC	42 m ²	24 戸
11	名木	昭和61年度～平成2年度	木造	52～78 m ²	11 戸
—	加良部仮住宅	平成20年度	軽鉄造	45 m ²	12 戸
合計管理戸数					269 戸

表 2-2 借上市営住宅の管理状況

令和2年3月1日現在

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	橋賀台	昭和47年度	RC	49 m ²	20 戸
2	吾妻南	昭和54年度	RC	22 m ²	10 戸
合計管理戸数					30 戸

※借上満了期日:2027(令和9)年8月31日

(2) 公的賃貸住宅の状況

市営住宅以外の公的賃貸住宅の管理戸数は、千葉県（千葉県住宅供給公社含む）が1,558戸、UR都市機構が2,948戸であり、いずれも昭和47年度以降、成田ニュータウン内に建設された大規模団地が主体となっています。

なお、本市におけるUR都市機構の全賃貸住宅は、平成30年12月に策定した「UR賃貸住宅ストック活用再生ビジョン」において、その再生・再編方針として、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う「ストック再生団地」として位置付けられています。

表 2-17 公的賃貸住宅の状況

平成31年3月31日現在

	管理者	入居開始年度	賃貸戸数
1	千葉県	昭和47年度～昭和59年度	1,158戸
2	UR都市機構	昭和53年度～昭和54年度	2,948戸
3	千葉県住宅供給公社	昭和47年度～昭和48年度	400戸
合計管理戸数			4,506戸

8) 本市の新たなまちづくりの動向等

市内では、現在、成田空港において増大する空港需要に対応するため、成田空港の更なる機能強化（※滑走路の増設及び延伸、運航時間の延長）が進められているとともに、首都圏中央連絡自動車道の整備などが進められています。

また、本市は以前よりまちづくりの一環として大学誘致に取り組んできましたが、平成26（2014）年には、こうした取組が結実し、「東京圏国家戦略特別区域」の一部として国家戦略特区に指定されるとともに、平成28（2016）年に開設された「国際医療福祉大学成田キャンパス」には、平成29（2017）年に医学部が開学されました。令和2（2020）年春には、国際医療福祉大学成田病院が開院されます。

そして、新たなまちづくりとして、吉倉地区の鉄道構想駅周辺から国際医療福祉大学成田病院までの周辺地区において新たなまちづくりを推進しています。

今後も、「成田市総合計画『NARITAみらいプラン』」における、『住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた』を目指すべき将来像として、『若者や子育て世代に魅力のあるまちづくり』『医療・福祉の充実したまちづくり』『空港と共に発展するまちづくり』の3つの基本姿勢のもと、成田市都市計画マスタープランや「成田市立地適正化計画」等に基づく持続可能なまちづくりを推進していきます。

第3章 住民アンケート調査結果

本章では、本計画の作成にあたって行われたアンケート調査の結果から、住民のニーズ等を把握しました。

1. 調査の概要

1) 調査方法及び実施時期

実施概要は、以下のとおりです。

名称	住宅・住環境に関するアンケート調査
実施年月	平成30年9月12日～9月28日
実施方法	郵送による配布および回収
調査対象者	本市にお住いの18歳以上の住民（無作為抽出）
配付数	1,987票（2,000票発送、うち宛先不明等無効13票）
有効回収数（回収率）	798票（40.2%）

2) アンケート調査項目

問番号	設問	備考
回答者の属性		
問1	回答者の性別	単数回答
問2	回答者の年齢	単数回答
問3	回答者の勤務先	単数回答
問4	同居するご家族の構成・人数	単数回答
問5	65歳以上の同居人の有無	単数回答
問6	18歳未満の同居人の有無	単数回答
問7	ご家族全員の合計年収	単数回答
現在の住まいの状況		
問8	お住まいの地区	単数回答
問9	お住まいの住宅の種類(持家、借家等)	単数回答
問10	お住まいの住宅の建築時期	単数回答
問11	お住まいの住宅の総床面積	記述式
問12	お住まいの住宅の月の家賃	単数回答
問13	お住まいの住宅や周辺の居住環境に関する総合満足度	単数回答
問14	お住まいの住宅や周辺の居住環境に関する個別満足度(22項目)	単数回答
問15	建替えやリフォーム工事の実施状況(持家の方のみ)	複数回答
今後のお住まいに関する考え方		
問16	建替えやリフォーム工事の今後の予定について	単数回答
問17	建替えやリフォーム工事を行う目的について(予定者のみ)	複数回答
問18	建替えやリフォームの実施時期について(予定者のみ)	単数回答

問番号	設問	備考
住宅の地震対策について		
問19	お住まいの住宅の耐震性の有無(持家の方のみ)	単数回答
問20	耐震性があると思う理由(問19で「あると思う」と回答した方)	単数回答
問21	耐震改修工事の実施意向 (問19で「ないと思う」「分からない」と回答した方)	単数回答
空き家について		
問22	ご近所の空き家の状況について	単数回答
問23	ご近所に空き家が増えることへの不安について(問22で「危険な空き家がある」「老朽化した空き家がある」と回答した方)	複数回答
問24	市の空き家対策として効果的と思うもの	複数回答
公営住宅の在り方について		
問25	公営住宅を借りるとした場合に重視すること	複数回答
問26	今後の公営住宅の整備等について	単数回答
市の住宅関連施策について		
問27	市の住宅施策や住環境施策として効果的と思うもの	複数回答
問28	高齢者が障がい者が安心して暮らすための重点施策として効果的と思うもの	複数回答
問29	住宅や住環境に関するご意見	自由記述

3) 回答者の属性

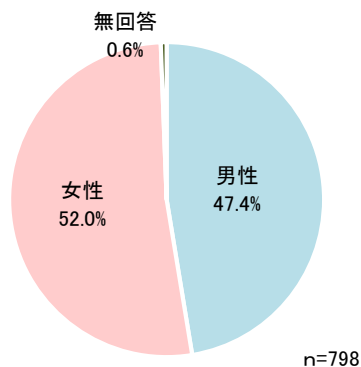


図 3-1 回答者の性別

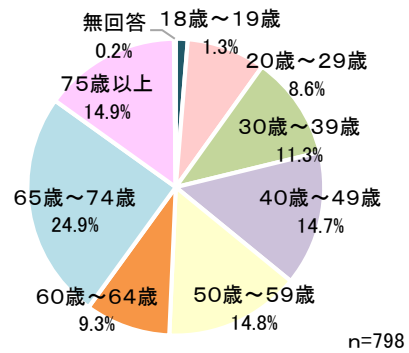


図 3-2 回答者の年齢

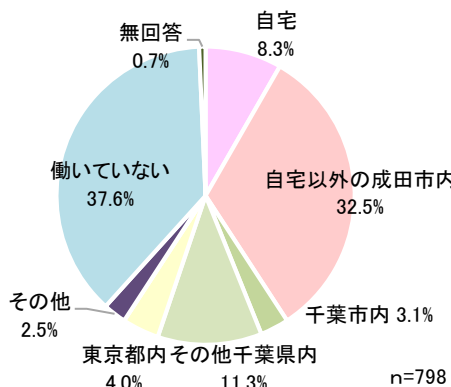


図 3-3 回答者の勤務先

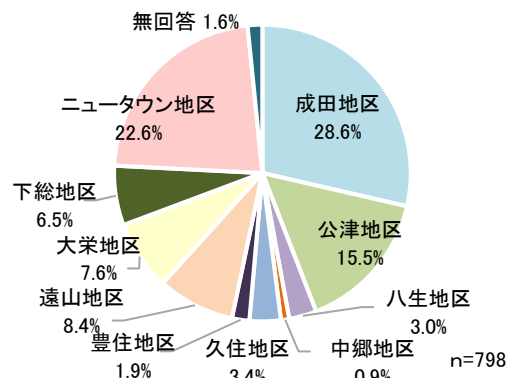


図 3-4 回答者のお住いの地区

2. 調査の結果

1) 家族構成

回答者の家族構成は、「夫婦と子ども」が33.8%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が25.6%、「単身」が15.2%となっており、「兄弟姉妹のみ」「ひとり親と子ども」「三世代同居」は少ない状況です。

世帯構成人数は、「2人」が28.9%と最も多く、次いで「3人」が18.5%、「1人」が15.8%となっています。なお、世帯構成のうち、65歳以上の方がいる世帯は50.1%と半数を占めており、18歳未満の方がいる世帯は24.4%となっています。

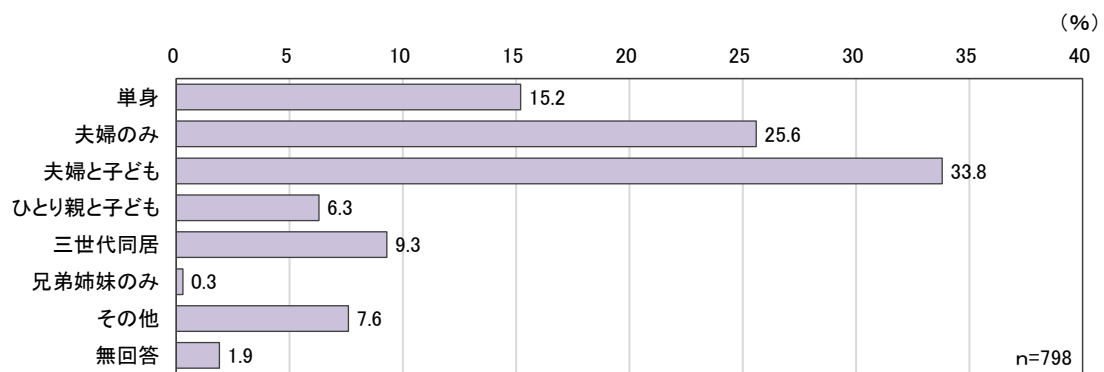


図 3-5 家族構成

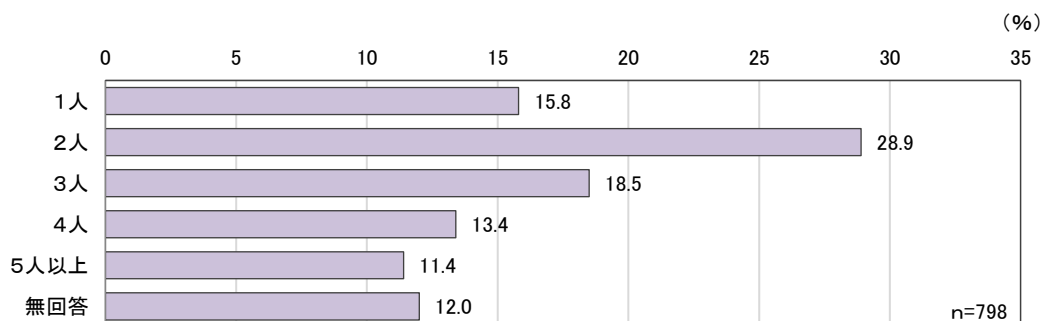


図 3-6 世帯構成人数

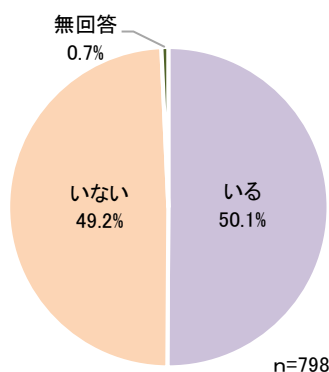


図 3-7 世帯内 65 歳以上の方の有無

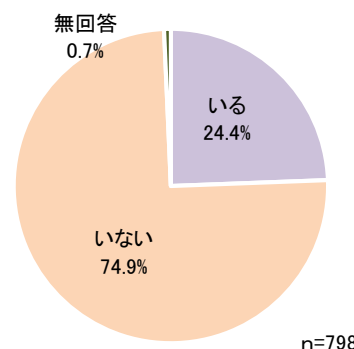


図 3-8 世帯内 18 歳未満の方の有無

2) 年収について

家族全員の年収合計では、「400万円以上」が47.0%となっている一方、「300万円未満」は24.1%となっており、家族構成別でみると、単身世帯が44.6%と最も多く、夫婦のみ世帯が37.8%、ひとり親と子ども世帯が30.0%となっています。

65歳以上の方がいる世帯と18歳未満の方がいる世帯のそれぞれの合計年収をみると、65歳以上の方がいる世帯では、全体の30.8%が300万円未満であり、18歳未満の方がいる世帯では、全体の8.7%が300万円未満となっています。

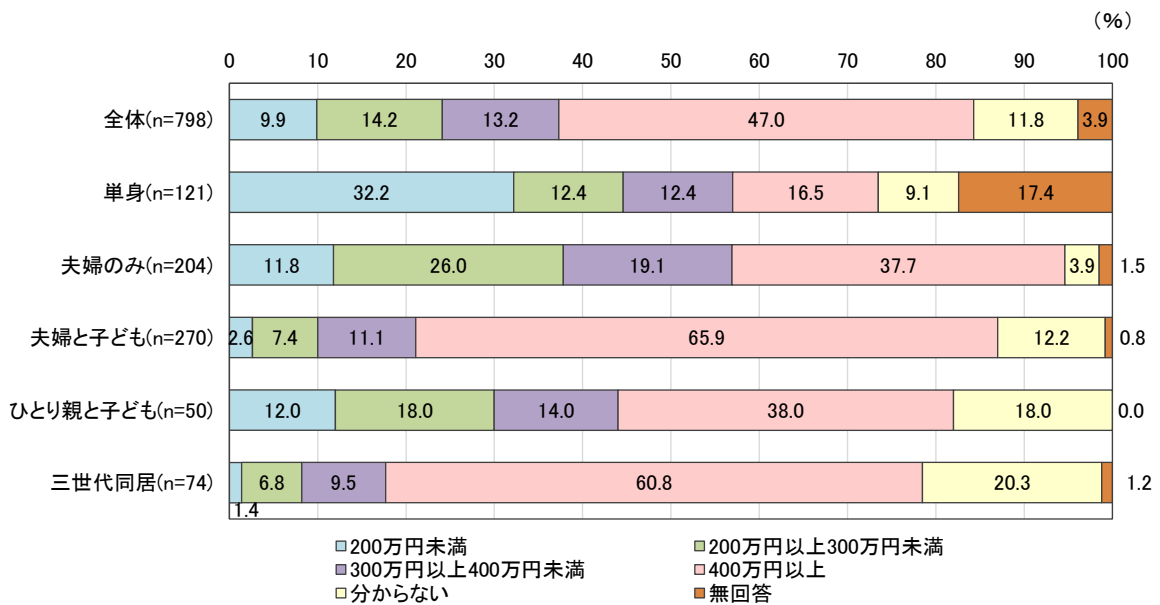


図 3-9 家族構成別合計年収の割合

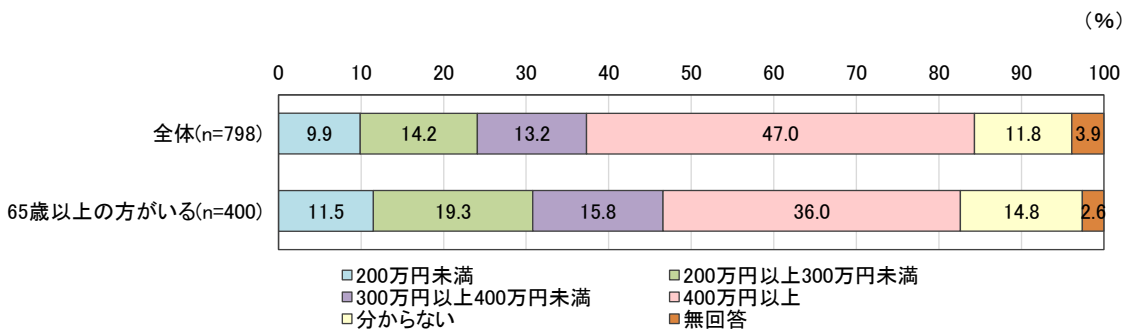


図 3-10 65歳以上の方がいる世帯の合計年収の割合

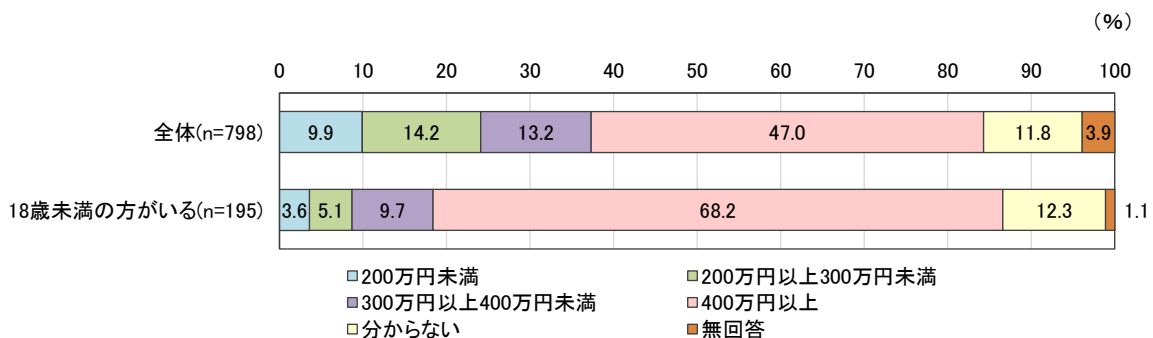


図 3-11 18歳未満の方がいる世帯の合計年収の割合

3) 住まいの状況

住宅種別は、「持家一戸建」が67.3%と最も多く、「持家共同住宅」を合わせた持家率は78.5%となっており、住宅の建築時期は、「平成3年～平成12年」が21.9%と最も多く、現行の建築基準法より以前に建築されている（昭和55年以前に建築されている）住宅は20.6%となっています。

持家率について、高齢者世帯（65歳以上の方の単身世帯と夫婦のみ世帯を合計した世帯数「以下、同じ」）、18歳未満の方がいる世帯、家族合計年収300万円未満の世帯のそれぞれについてみると、18歳未満の方がいる世帯が82.0%と最も高く、高齢者世帯が79.9%、家族合計年収300万円未満の世帯が74.0%となっています。

一方、公的借家（UR賃貸住宅、県営住宅、市営住宅等）にお住まいの方の割合をみると、高齢者世帯では10.6%、家族合計年収300万円未満の世帯では11.5%となっており、全体の割合と比較して概ね2倍の水準となっています。

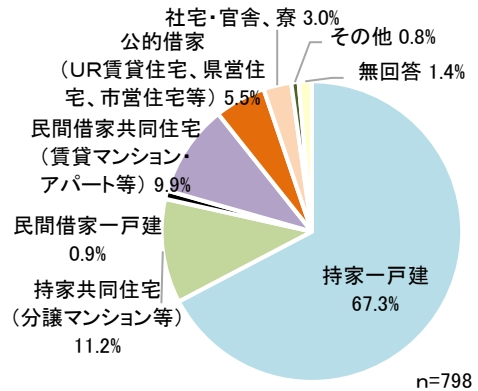


図 3-12 住宅の種類

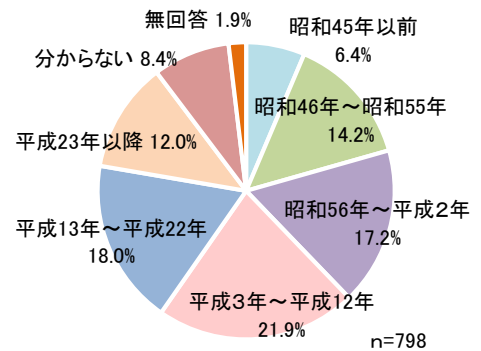


図 3-13 住宅の建築時期

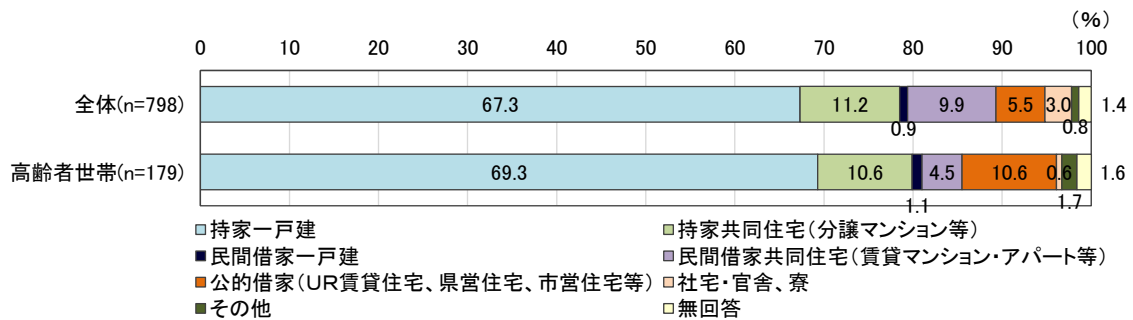


図 3-14 高齢者世帯の住宅の種類割合

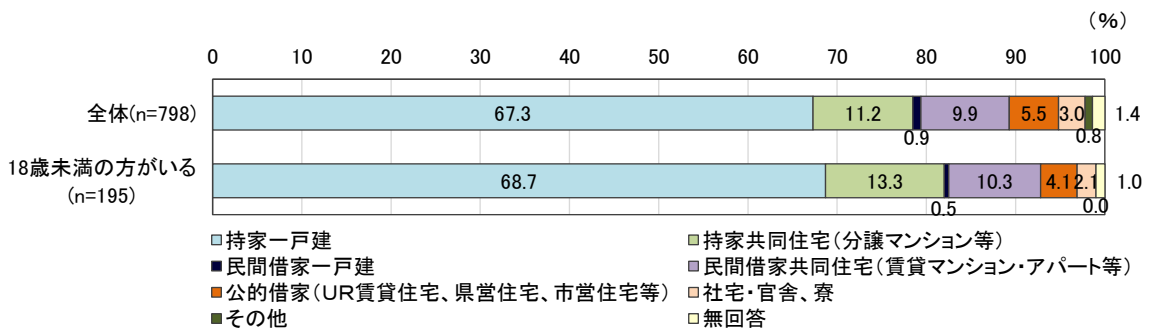


図 3-15 18歳未満の方がいる世帯の住宅の種類割合

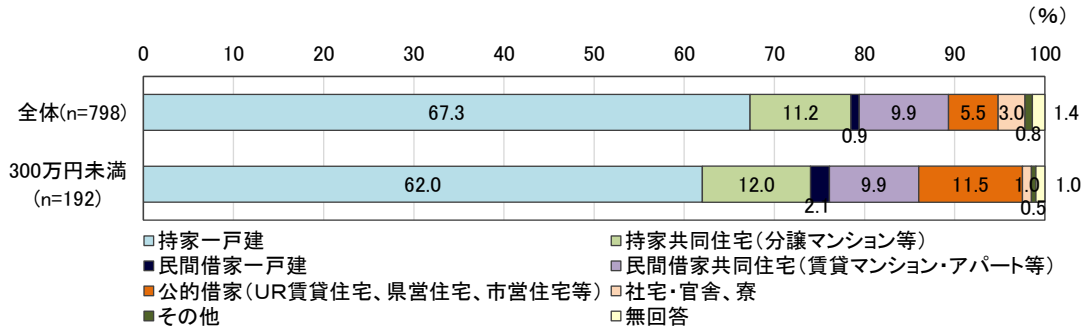


図 3-16 世帯合計年収 300 万円未満世帯の住宅の種類の割合

住宅の総床面積の状況を見ると、全体では「100 m²以上 150 m²未満」が 28.1%と最も多く、総床面積の平均は 133.2 m²（約 40.4 坪）となっており、これを高齢者世帯、18 歳未満の方がいる世帯、家族合計年収 300 万円未満の世帯のそれぞれについてみると、100 m²以上の総床面積の割合は、18 歳未満の方がいる世帯が 52.3%と最も高くなっています。

なお、最低居住面積水準未満の住宅にお住まいの方は全体の 4.0%という状況です。

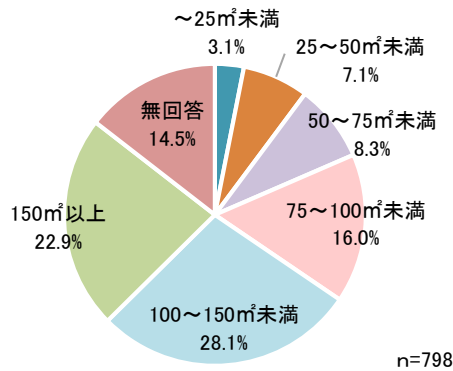


図 3-17 住宅の総床面積の割合

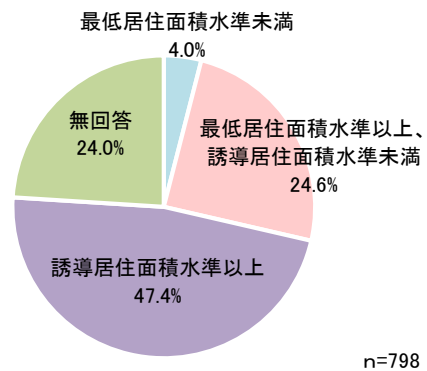


図 3-18 居住水準面積別の割合

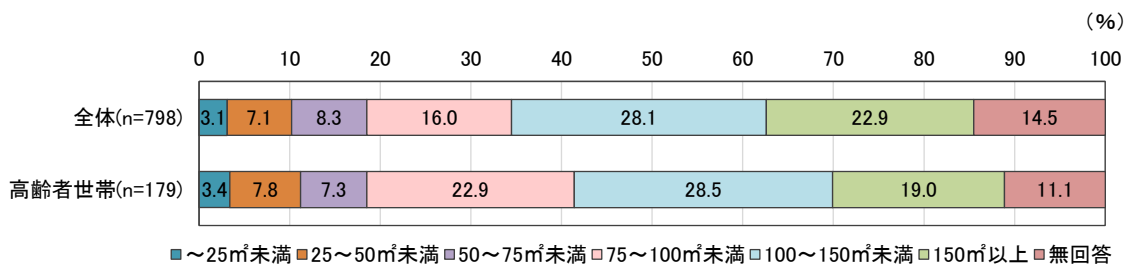


図 3-19 高齢者世帯の住宅の総床面積の割合

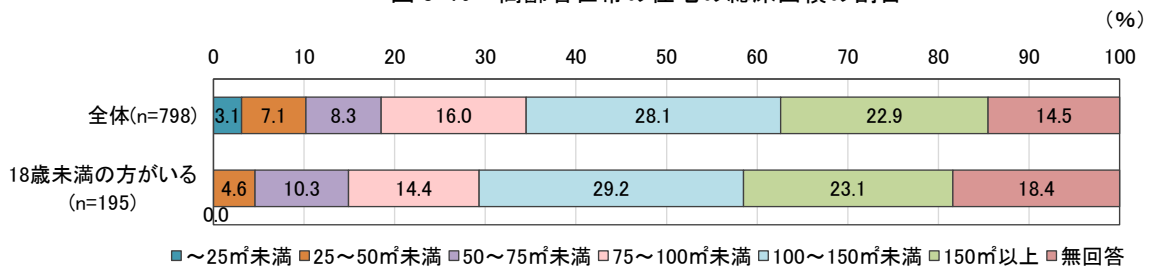


図 3-20 18 歳未満の方がいる世帯の住宅の総床面積の割合

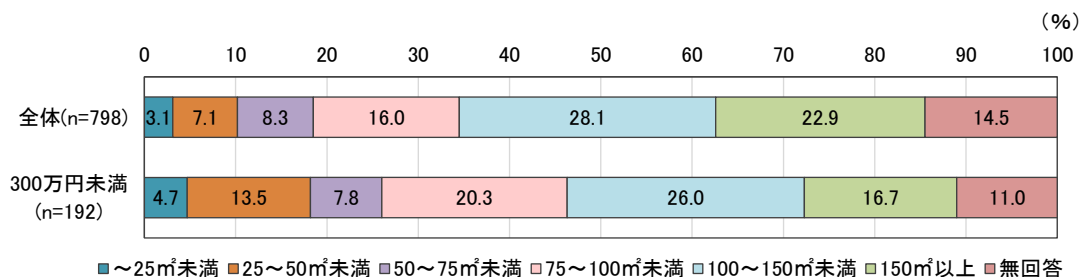


図 3-21 世帯合計年収 300 万円未満世帯の住宅の総床面積の割合

住宅の月の家賃の割合をみると、「費用はかからない」が 53.8%と最も多く、家賃金額の中では「4～6 万円未満」が 8.3%と最も多くなっており、世帯年収別では、200 万円未満の世帯の 24.1%が家賃 4 万円未満であり、世帯年収 300 万円以上の世帯では、家賃 6～8 万円未満の世帯が多くなっています。

持家・借家別の家賃では、持家の 68.2%の方が「費用はかからない」状況であり、借家では「4～6 万円未満」の家賃の方が 34.6%と最も多くなっています。

高齢者世帯では、62.6%の世帯が「費用はかからない」状況であり、全体の 53.8%と比べて高い水準となっています。

18 歳未満の方がいる世帯では、41.5%の方が「費用はかからない」状況であるが、31.4%の方が家賃 6 万円以上となっており、全体の割合と比べて高い水準となっています。

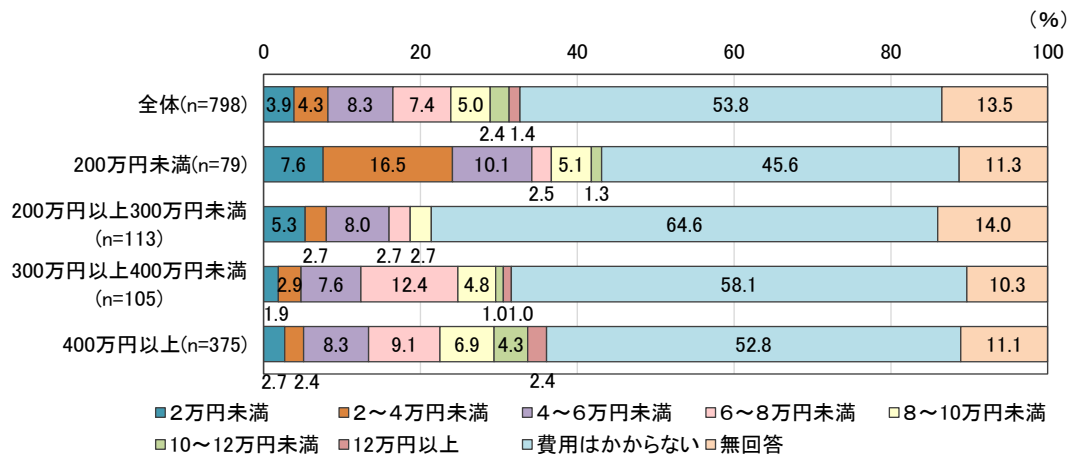


図 3-22 住宅の家賃の割合（全体及び世帯年収別）

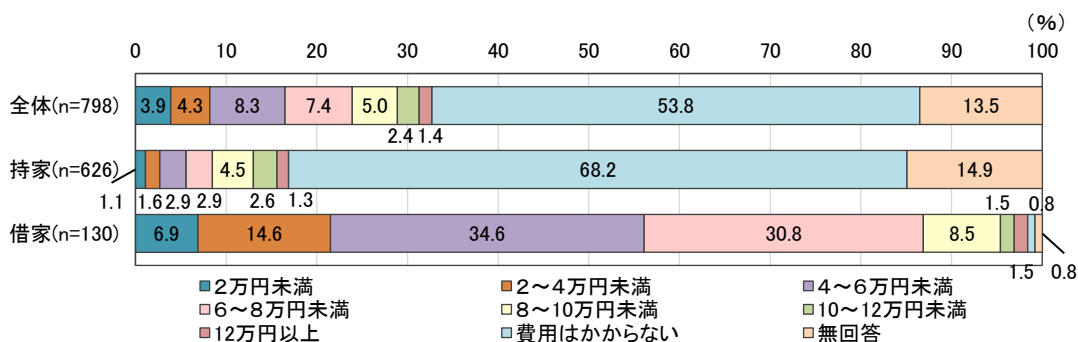


図 3-23 持家・借家別の住宅の家賃の割合

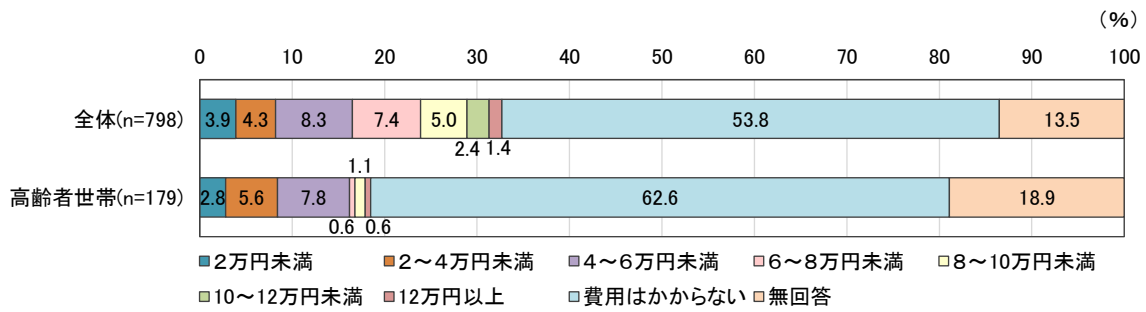


図 3-24 高齢者世帯の住宅の家賃の割合

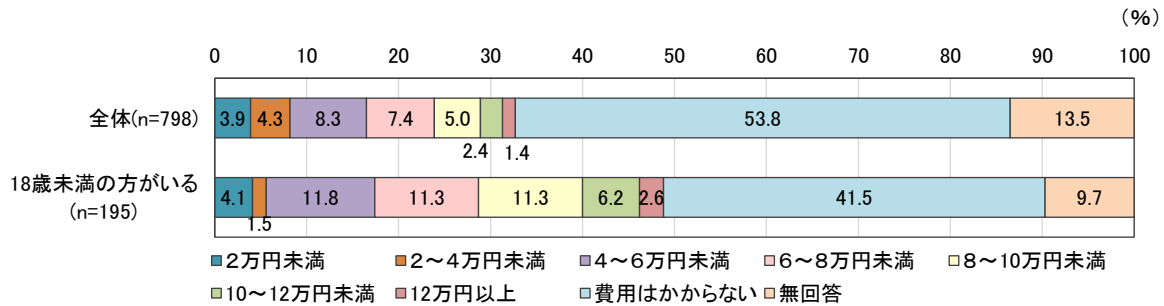


図 3-25 18歳未満の方がいる世帯の住宅の家賃の割合

4) 住宅・住環境に対する満足度

住宅や周辺の居住環境に関する満足度では、概ね満足（「ほぼ満足」と「満足」を合計した割合「以下、同じ」）と回答された方の割合が 66.5%と高く、概ね不満（「やや不満」と「不満」を合計した割合「以下、同じ」）と回答された方の割合は 31.2%となっています。

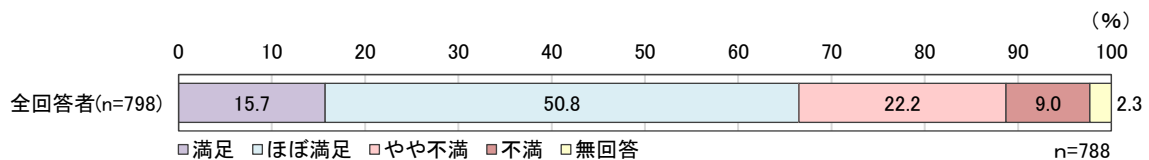


図 3-26 住宅や居住環境に関する満足度

住宅や周辺の居住環境に関する個別の満足度では、概ね満足と回答されたものの割合が高くなっていますが、「②冷暖房の費用負担等省エネ対策」では概ね不満と回答された方の割合が概ね満足と回答された方の割合よりも高い割合となっています。持家世帯のみでは、すべての項目で、概ね不満と回答された割合よりも概ね満足と回答された割合のほうが高くなっています。

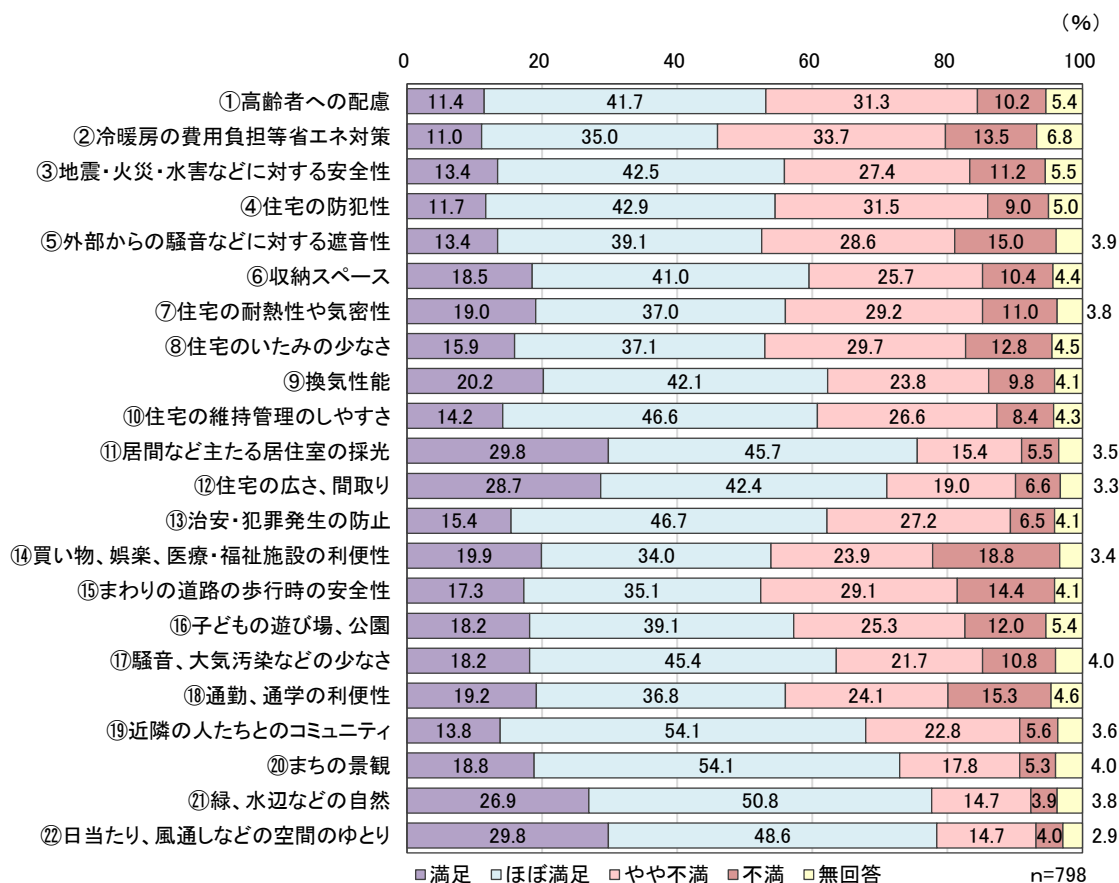


図 3-27 住宅や居住環境に関する個別の満足度

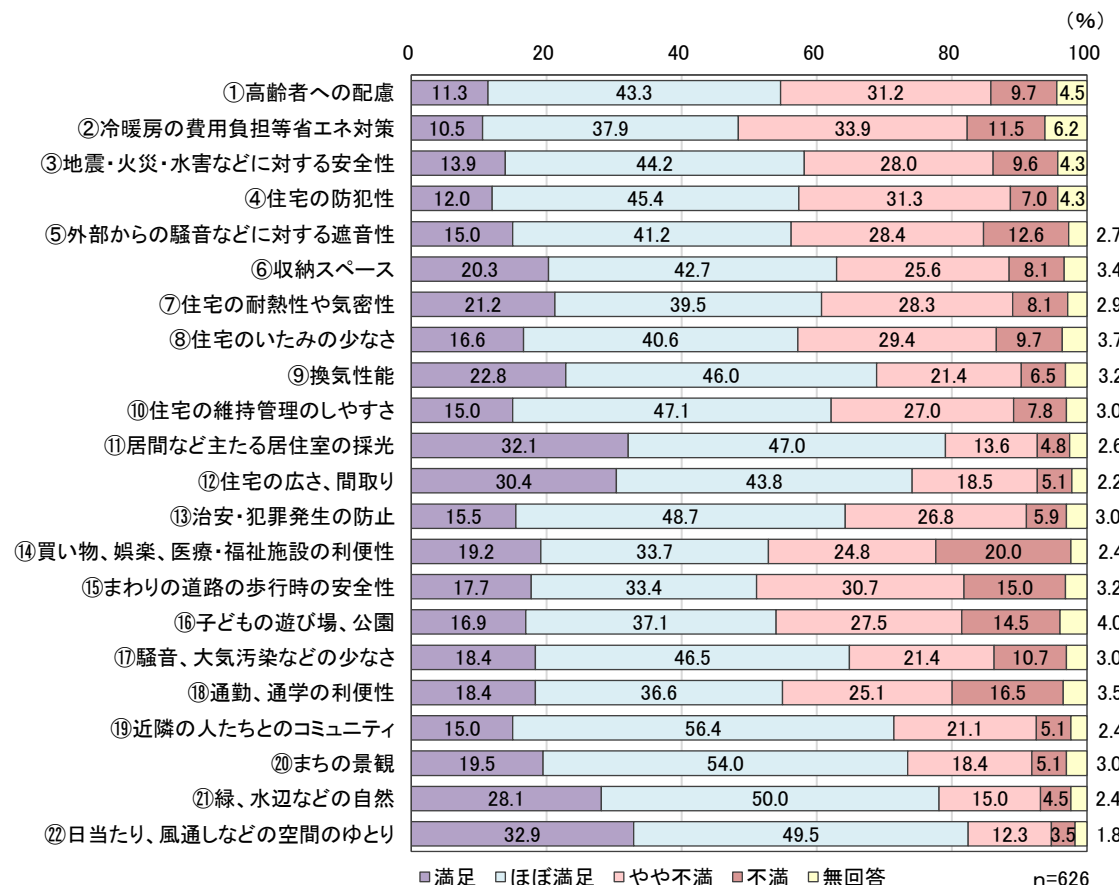


図 3-28 住宅や居住環境に関する個別の満足度（持家世帯）

5) 建替・リフォームの現状と今後の予定

持家に住んでいる方の建替えや改修（リフォーム）工事の実施状況は、「実施したことがある」方が52.9%と半数以上となっており、建築時期別の実施状況では、昭和46年～昭和55年に建築された住宅における実施率が高くなっています。

建替・リフォームの種類は、「台所・浴室等の水回りのリフォーム」が最も多くなっており、次いで「高齢化への対応（バリアフリー化）」「家族構成の変化に合わせた増築・間取りの変更」となっています。65歳以上の方がいる世帯といない世帯の建替・リフォームの状況をみると、概ね65歳以上の方がいる世帯の実施率が高くなっています。

次に、今後の建替・リフォームの予定についてみると、全体の20.3%の方が建替やリフォームなど、何らかの改築・改修を予定しており、そのうちの39.1%の方が5年未満に実施する予定と回答しています。また、改築・改修の主な目的では、「居住環境を良くするため」「高齢期に対応した住環境にするため」「住宅の維持管理等を容易にするため」と回答された方の割合が高くなっており、5年未満に改築・改修を予定している方については、その他「子どもの誕生・成長に備えるため」と回答された方の割合も比較的高い状況です。

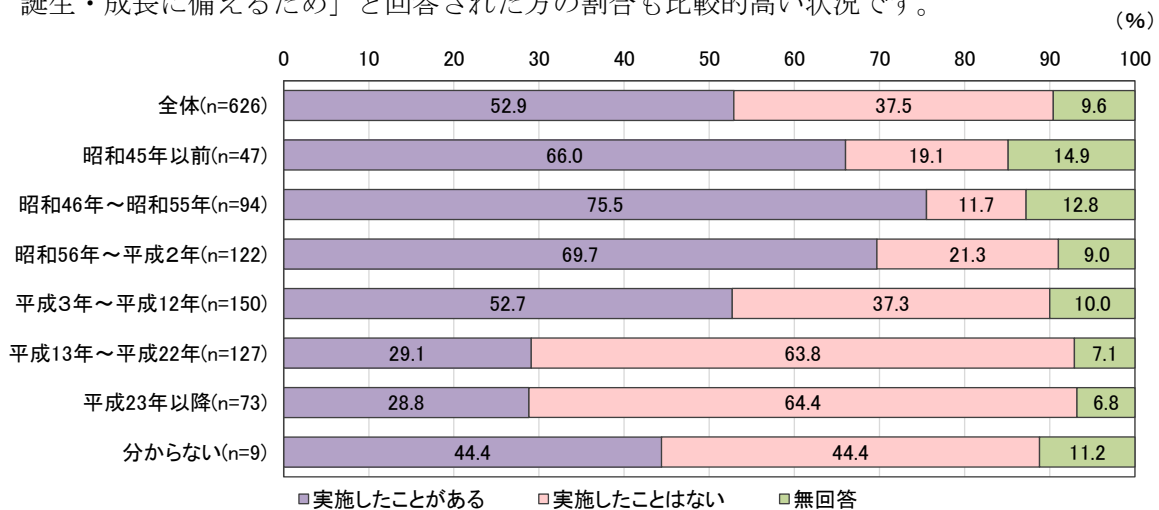


図 3-29 建築時期別建替・リフォーム実施状況の割合

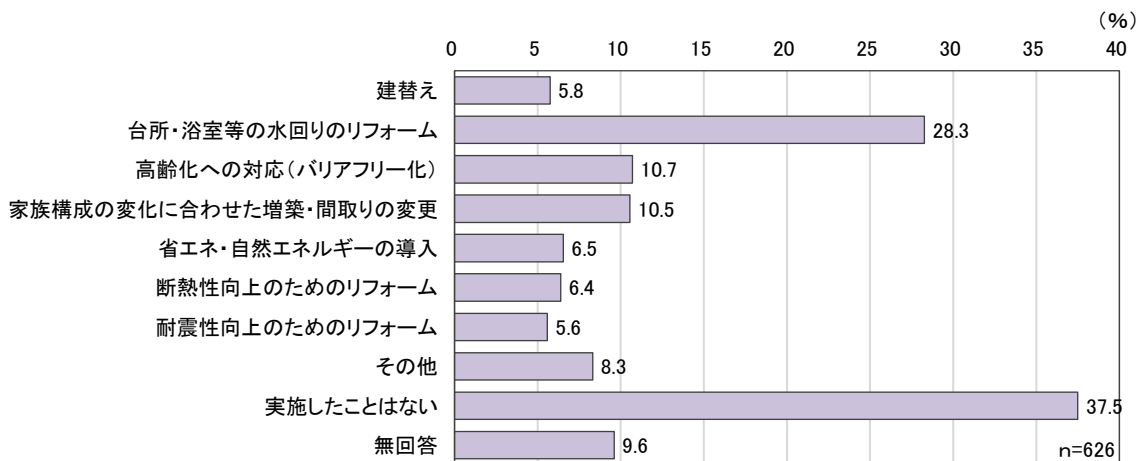


図 3-30 建替・リフォームの種類別実施状況の割合

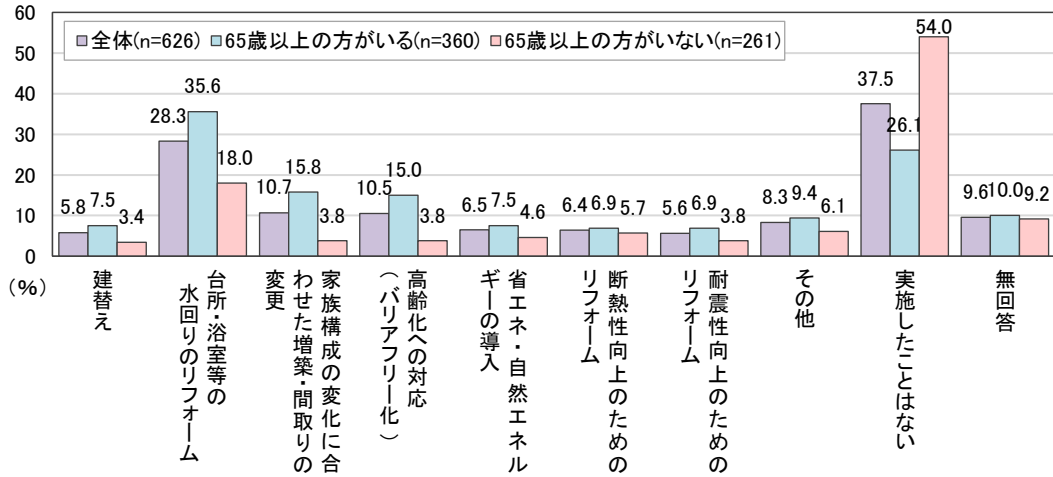


図 3-31 65歳以上の方がいる世帯といない世帯の建替・リフォームの種類別実施状況の割合

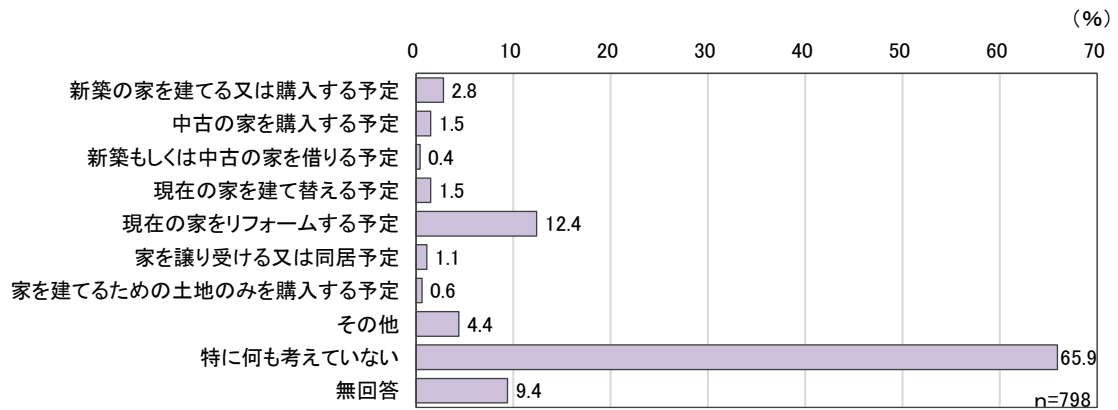


図 3-32 建替・リフォーム等の今後の予定

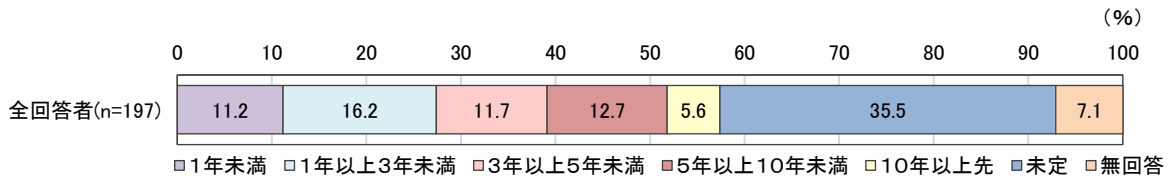


図 3-33 建替・リフォーム等の実施予定時期

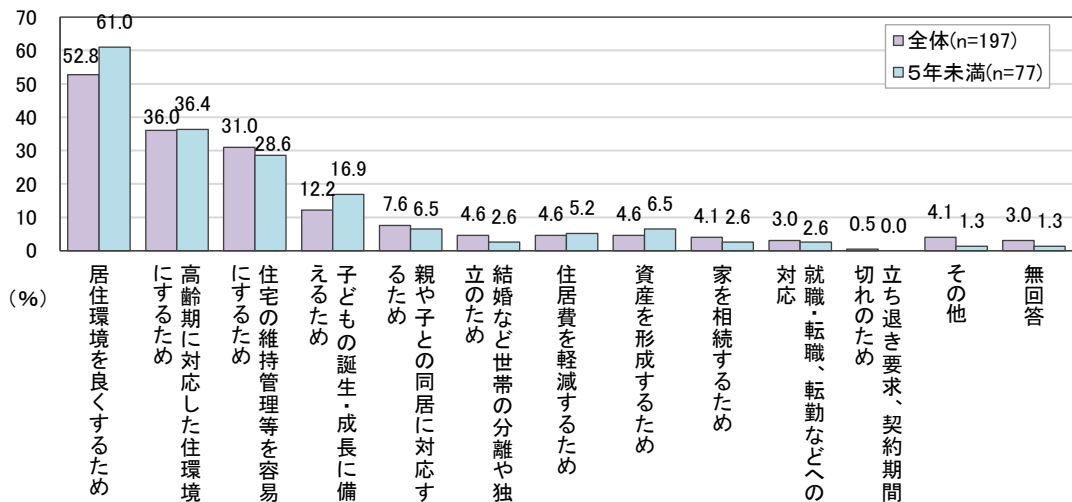


図 3-34 建替・改修等の目的

6) 住宅の地震対策について

持家の耐震性について、「耐震性があると思う」と回答された方の割合が 45.4%、「耐震性がないと思う」と回答された方の割合が 23.2%となっています。

建築時期別にみると、建築時期が新しいほど「耐震性があると思う」と回答された方の割合が高くなっており、昭和 56 年以降に建築された持家の保有者では「建築時に施工業者などから説明を受けたため」と回答された方の割合が高くなっています。一方、昭和 55 年以前に建築された持家の保有者では、「これまで地震による被害がなかったため」耐震性があると思われている方の割合が 50.0%と高く、耐震改修工事や耐震診断により耐震性を確保または確認された方の割合は 19.2%に留まっている状況です。さらに、今後の耐震改修工事の実施については、昭和 56 年以降に建築された持家の保有者及び昭和 55 年以前に建築された持家の保有者ともに、資金面での問題を挙げられている方が多く、加えて、昭和 55 年以前に建築された持家の保有者においては、「耐震改修工事を実施しても想定外の地震には対処できないため実施しない」と回答された方の割合も高い水準となっています。

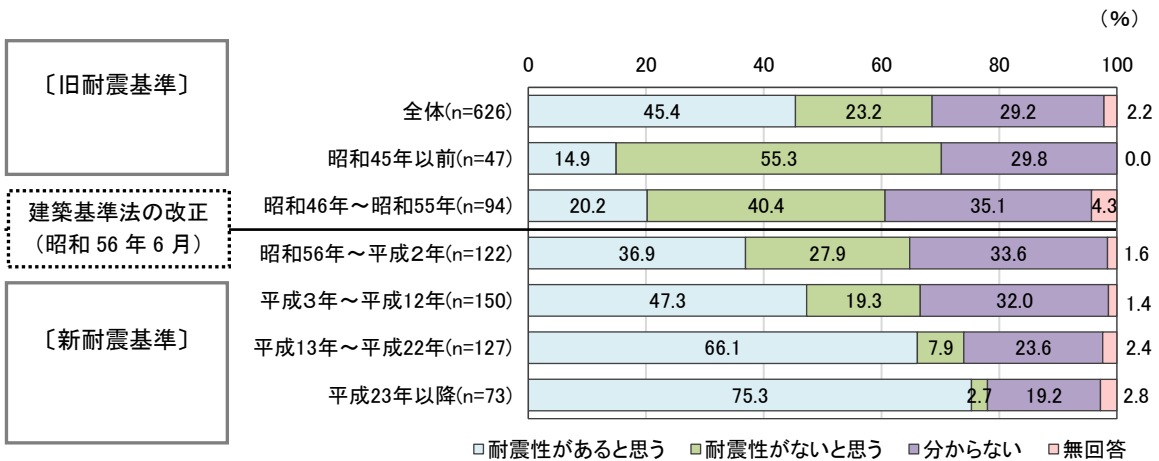


図 3-35 持家の耐震性有無に関する認識

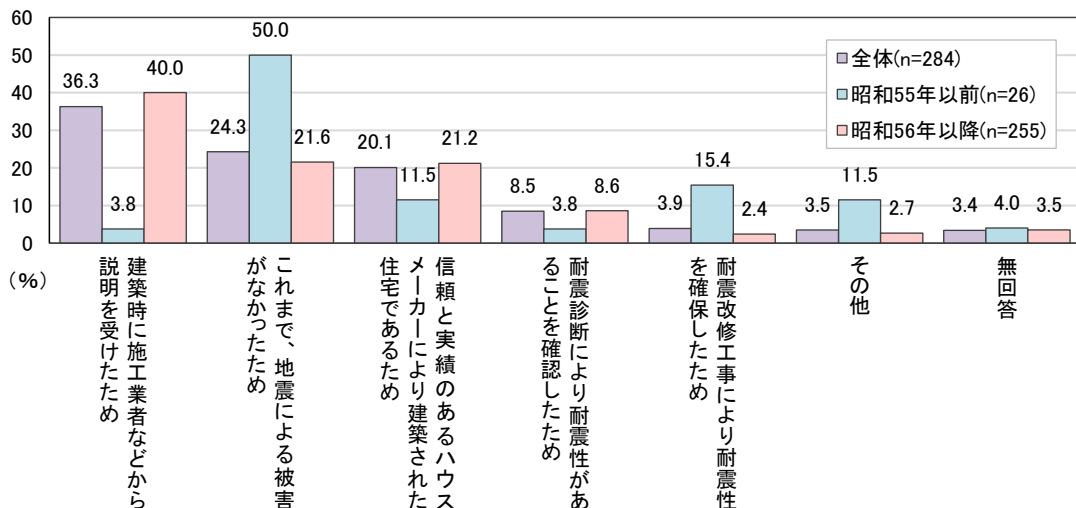


図 3-36 耐震性があると思う理由

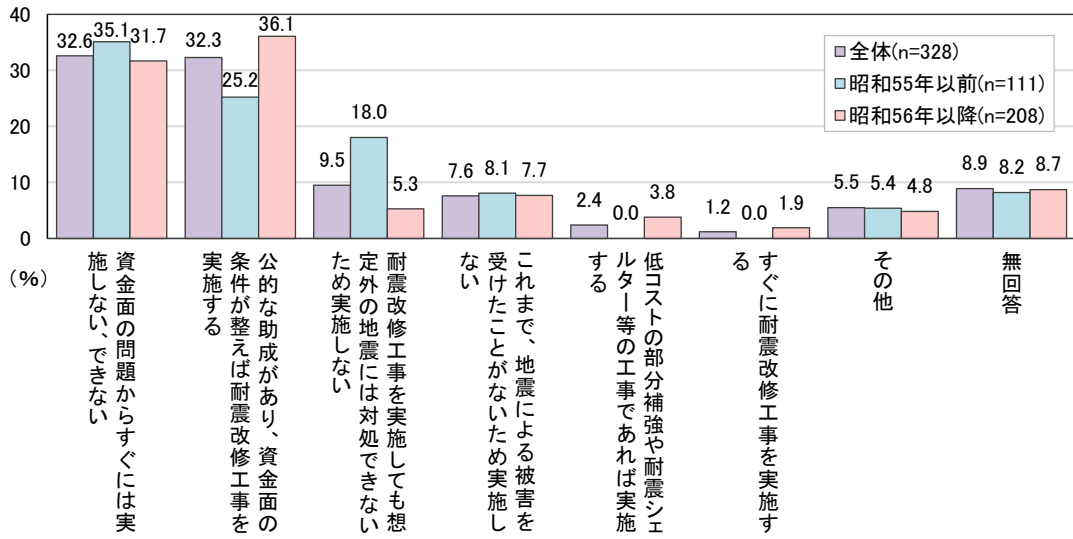


図 3-37 耐震性がない場合の耐震改修工事の意向

7) 空き家について

ご近所の空き家の状況では、「目につく空き家はない」と回答された方の割合が 49.6%、「空き家はあるが特に問題はみられない」と回答された方の割合が 28.7%である一方、「放置され老朽化した空き家がある」または「老朽化が激しく危険な空き家がある」と回答された方の合計は 15.7%となっています。

地区別では、中郷地区、豊住地区、下総地区などで空き家の老朽化に対する認知度が高くなっている一方、老朽化した空き家の数は成田地区で比較的多いことが窺えます。

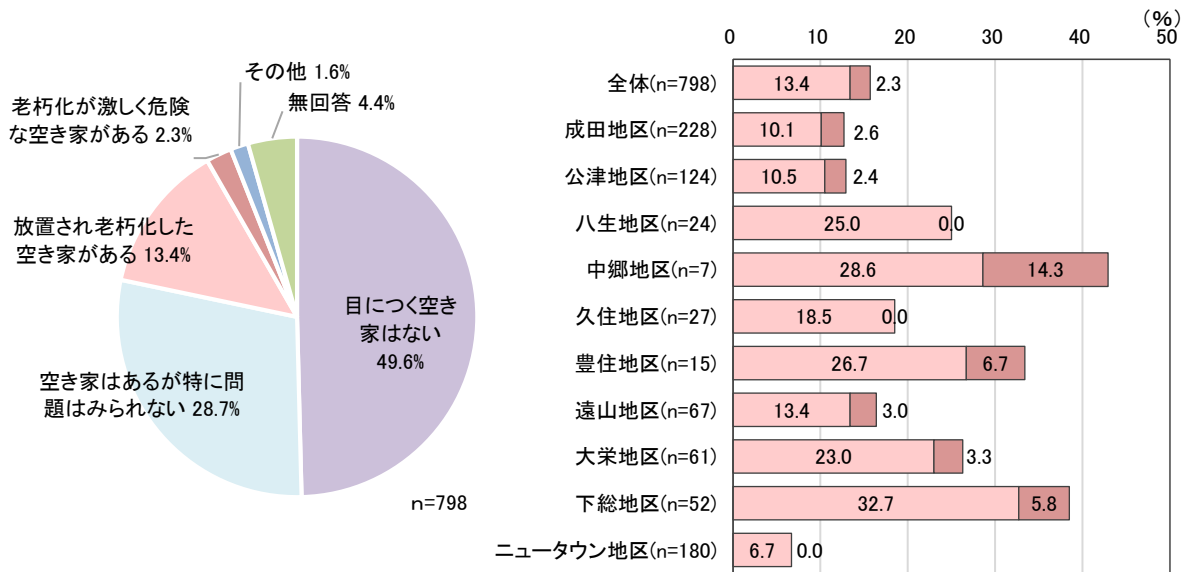


図 3-38 近所の空き家の状況

図 3-39 近所の空き家の状況 (地区別)

空き家が増えることへの不安では、「不法侵入や放火等の防犯面の不安」と回答された方の割合が 55.2%と最も多く、次いで「草木の繁茂等の街並み景観の低下」が 50.4%、「不法投棄や住みついた動物等による衛生面の不安」が 35.2%となっており、市の空き家対策として効果的と思う施策では、「『空き家バンク制度』による空き家の利活用」と回答された方の割合が 43.0%と最も多く、次いで「危険な空き家に対する指導」が 36.1%、「空き家に住み替えるときの空き家のリフォーム資金の助成」が 28.7%となっています。

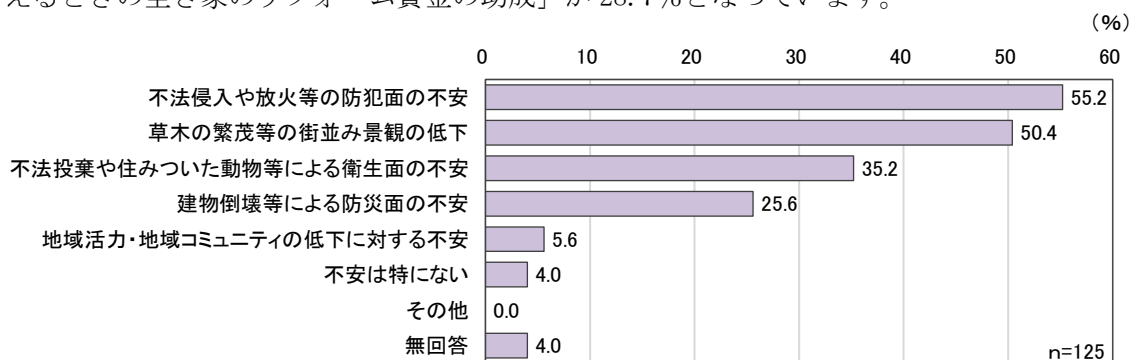


図 3-40 近所に空き家が増えることへの不安

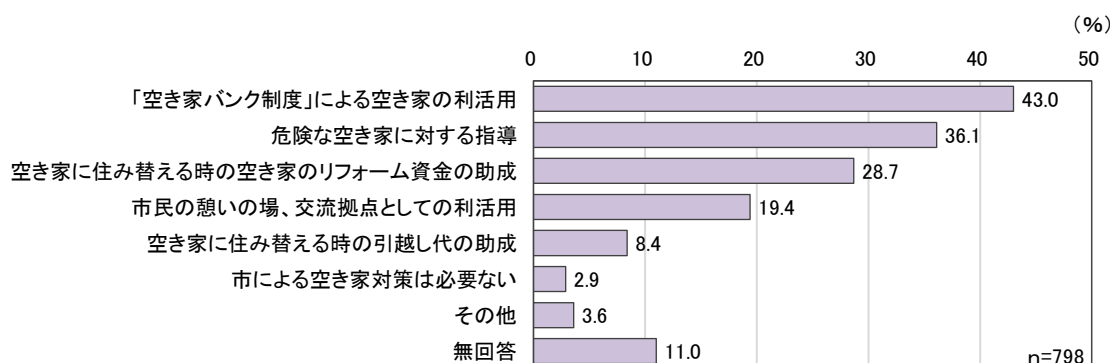


図 3-41 市の空き家対策として効果的と思う施策

8) 公営住宅の在り方について

今後の公営住宅整備等に対する考えでは、「低所得者、高齢者、子育て世帯等の居住確保のため、今後も増やすべき」と回答された方の割合が 25.3%と最も多くなっています。これを持家・借家別でみると、「今後も増やすべき」と回答された方の割合では、持家が 21.7%であるのに対し借家が 41.5%と、約 20%高い回答率となっています。

公営住宅を借りるとした場合に重視することでは、「日常生活の利便性」と回答された方の割合が最も多く、次いで、「高齢者への配慮（バリアフリー）」「地震などに対する安全性」となっており、世帯合計年収別でみると、合計世帯年収が 300 万円以上の世帯では、「日常生活の利便性」「高齢者への配慮（バリアフリー）」「地震などに対する安全性」に加えて、「周辺の治安・防犯性」「住宅の広さ、間取り」と回答された方の割合が比較的多く、合計世帯年収が 300 万円未満の世帯では、「冷暖房の費用負担等省エネ対策」と回答された方の割合が多くなっている状況です。

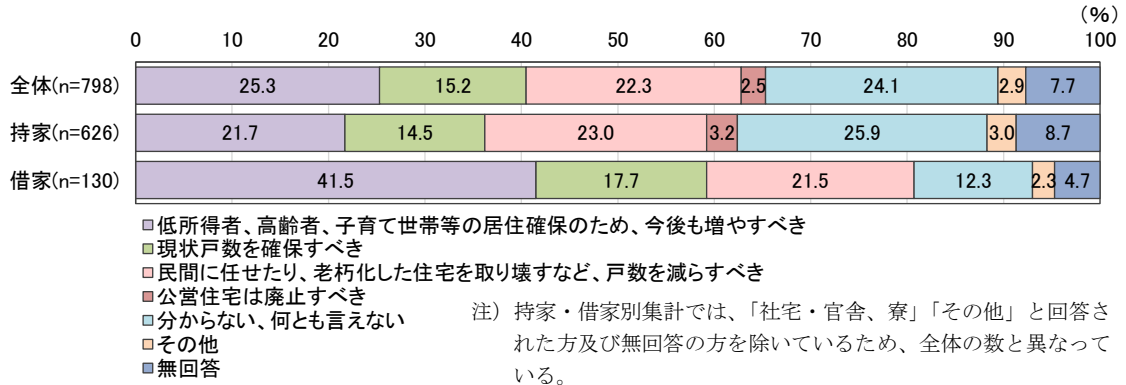


図 3-42 今後の公営住宅の整備について

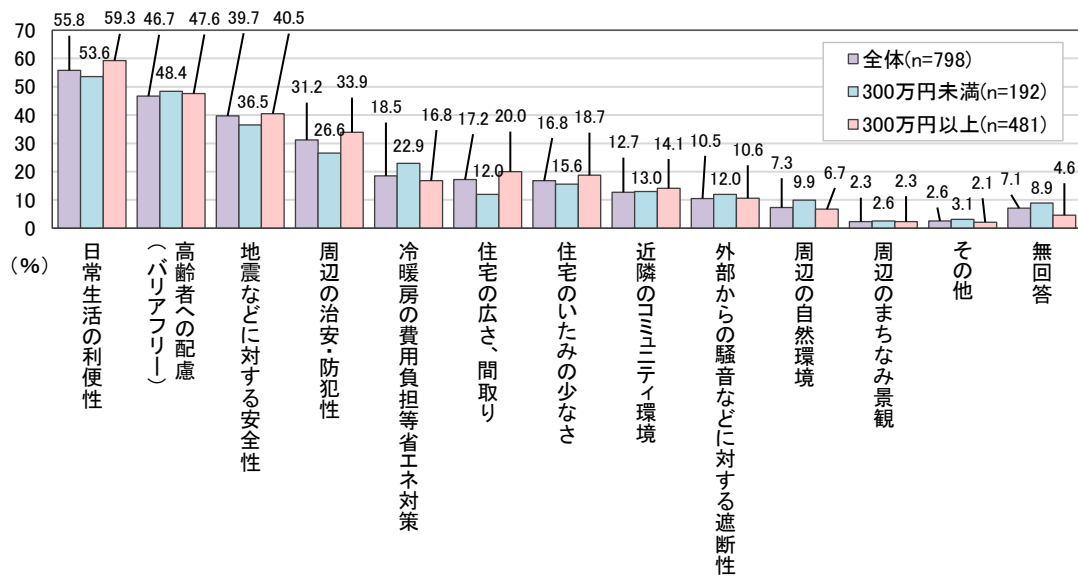


図 3-43 公営住宅を借りる場合に重視すること

9) 市の今後の住宅関連施策について

市の住宅施策や住環境対策として効果的と思うことでは、「高齢者や障がいの方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」が47.2%と最も多く、次いで「若者世帯・子育て世帯が安心して暮らすことができる住宅の供給」「住宅地の防災性や安全性の確保」となっています。年代別では、10代～30代までは「若者世帯・子育て世帯が安心して暮らすことができる住宅の供給」を除き、「高齢者や障がいの方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」「持家の建設、購入の支援」が多く、40代～50代では「高齢者や障がいの方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」「住宅地の防災性や安全性の確保」、60代以上では「高齢者や障がいの方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」を除き、「住宅地の防災性や安全性の確保」「低所得者等、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住安定支援」が多くなっています。

高齢者や障がい者が安心して暮らすために効果的と思うものでは、「自宅で介助や介護が受けられる福祉サービスの充実」「自宅の身近なところでのデイサービスや医療施設の整備」など、地域包括ケアシステムの深化・推進を望む声が多くなっています。

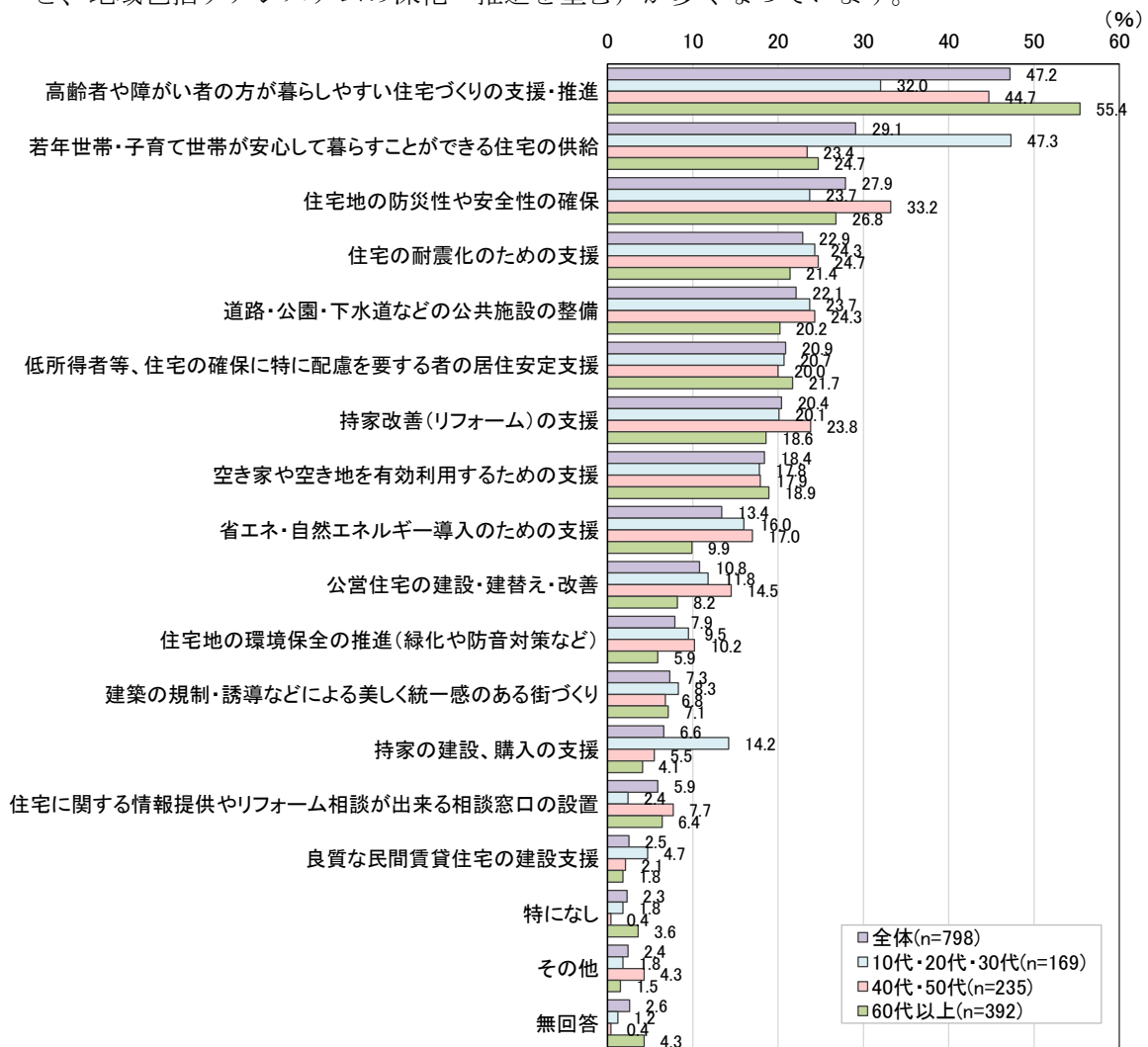


図 3-44 住宅施策や住環境施策として効果的と思うもの

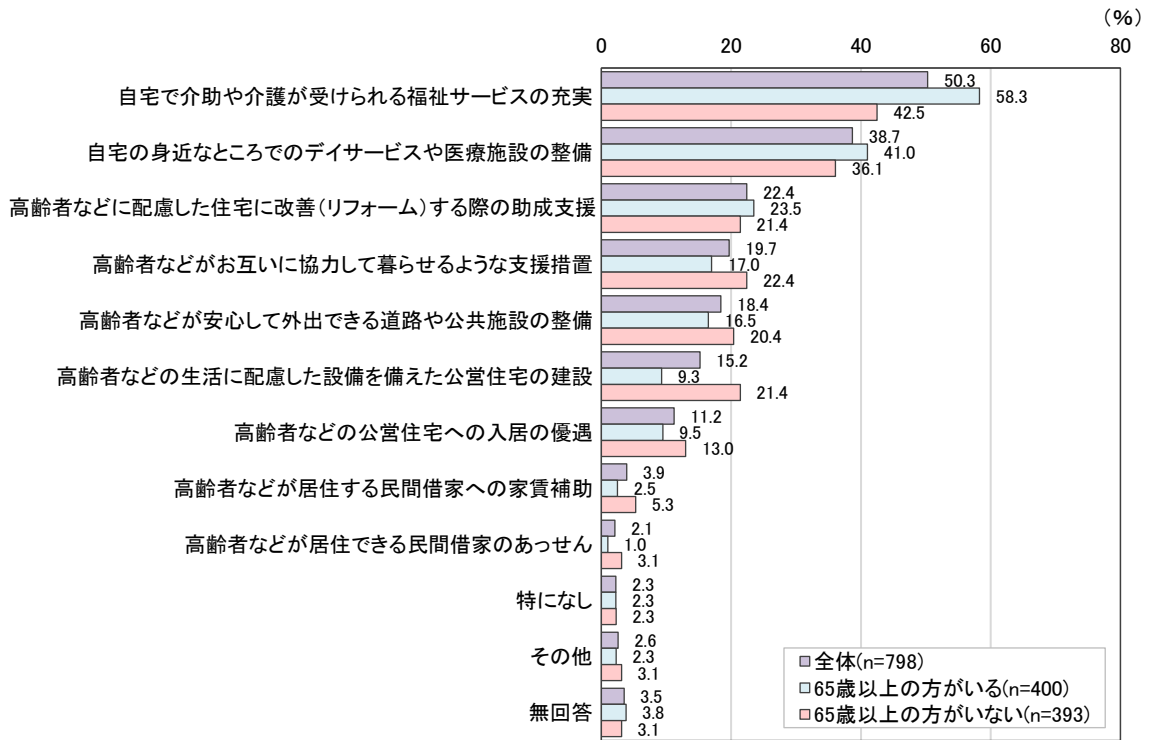


図 3-45 高齢者や障がい者が安心して暮らすための重点施策として効果的と思うもの

第4章 本市の住生活を取り巻く課題

本市の住生活を取り巻く現状と住民アンケート調査結果をもとに、本市の住生活・住環境を取り巻く課題は以下のとおりです。

1. 増加する人口・世帯への対応

1) 「空のまち なりた」の更なる発展による多様な住宅需要への対応

成田空港の更なる機能強化や、国家戦略特区の指定による学術・医療拠点の形成により、本市に居住する従業者や家族の増加が想定されます。

本市を取り巻くこうした様々な変化とこれまでの人口動向を鑑みただ中で、コンパクトなまちづくりを推進しつつ、これらの人々に、豊かな成田ライフを提供する住まいと居住環境を提供することが必要です。

2) 子育て世帯増加への対応

本市では、子育て世代や年少人口が増加してきており、また、今後のまちづくりにより、ますます子育て世代を含む生産年齢人口及び学生を含む若年世代の増加が予想されます。こうした本市の特性を踏まえ、住宅の供給や住環境の整備の面において『子育て世代や年少人口が住みやすいまち・住まいづくり』を推進していくことが必要です。

3) 高齢化への対応

平成30年の住宅土地統計調査によると、本市における専用住宅のうち、手すりなどの高齢者のための設備が無い住宅が約51%となっているとともに、段差のない屋内(バリアフリー化されたもの)を有する専用住宅の割合は約21%となっています。

今後、ますます高齢化が予測されている中、本市にとっても、高齢者が住みやすい住宅の供給を促進していくことが必要となります。

2. 住宅セーフティネットへの対応

1) 住宅確保要配慮者への対応

増加する高齢者単身世帯、ひとり親世帯、障がい者世帯、住宅扶助等受給者世帯は、市場を通して適切な住宅を確保することが困難な場合が見込まれます。

これらの本市における住宅確保要配慮者は、住宅扶助等受給者を除き、いずれも増加し続け

ており、重層的な住宅セーフティネットの構築等、誰もが安心して住み続けられるまち、住まいづくりを推進していくことが必要です。

2) 災害発生時の被災者等への対応

災害等に対する防災・減災対策の強化とともに、一時的及び恒久的な住宅の提供や被災住宅の応急危険度判定、宅地の安全性判定など災害発生時に対する備えが必要です。

3. 住宅ストック向上への対応

1) 住宅ストック数の充足・良好な住宅の供給への対応

住宅ストックは、現時点で量の不足はないものの、耐震性の不足している住宅や高齢者にとって居住しにくい住宅、設備・施設が不十分な住宅など、住宅の質的な部分では不十分な面があり、住宅の建替え、リフォームの促進などによる良質な住宅の供給が必要です。

2) 災害に強い住宅ストックの形成

平成 28 年時点で耐震性がない住宅が全住宅の 15% (約 8,700 戸) あると推定されており、近年、頻発する地震災害からの教訓を活かし、地震による死者の数を限りなくゼロにするためにも、引き続き、耐震化の促進による災害に強い住宅・住環境の整備が必要となります。

3) 環境やバリアフリーに配慮した住宅等の住宅ストックの形成

省エネルギー設備を有する住宅や太陽光・太陽熱を利用した機器を設置した住宅等の割合は上昇しているものの、未だ低い状況です。また、住宅の高齢者への配慮については、約 50%が不満を感じている (アンケート調査) 状況です。高齢化や地球温暖化等の進む中で、このような、環境やバリアフリーに配慮した住宅の整備や設備の充実が必要とされています。

4. 住宅事情の改善・向上への対応

1) 居住面積水準の改善

本市では、誘導居住面積以上世帯の割合が 57.6%と半数を超えており、最低居住面積水準未達住宅に居住する世帯の割合は、全世帯の 5.5%となっています。住宅の住み替えやUR・公社住宅等の建替え等による早期解消に向けた対応が求められています。

5. 空き家問題と既存住宅の流通促進への対応

1) 空き家問題への対応

空き家は、高齢者単身世帯が増加していることから、将来的に相続されずに居住されなくなり、管理不十分な空き家が増加することが想定されます。

空き家が増加することにより、衛生面・環境面・防犯面等の悪化が予想され、その結果、地域コミュニティの活力の低下、さらには周辺住宅地の資産価値の低下を招くおそれもあるなど、地域住民に対して様々な影響をもたらすことが予想されます。こうした負のスパイラルに陥らないためにも、総合的な空き家対策の推進による良好な住環境の保全が必要となります。

2) 既存住宅の流通促進・活用への対応

空き家の解消とともに、夫婦のみや単独世帯が広い住宅に居住しファミリー世帯等が狭い住宅に居住するといったミスマッチの解消など、住宅の有効活用ができる仕組みづくりの検討などの既存住宅の流通促進・活用による住宅市場の活性化が必要です。

6. 公的住宅の有効活用

1) 公的住宅及び加良部仮住宅の有効活用への対応

現在、耐用年数を超過している市営住宅は廃止していますが、住宅セーフティネットの基幹である公営住宅の戸数を維持しつつ、市営住宅のストックを効率的かつ効果的に管理するため、平成 29 年度より実施しているUR都市機構からの借上げを進めるとともに、加良部仮住宅の有効的な活用を図るための方向性を決定することが必要となります。

7. 住宅・住環境への対応

1) 防災・防犯・景観などに配慮した住宅・住環境への対応

住宅・住環境施策は、まちづくりの一翼として包含されるため、上位計画や関連計画におけるまちづくりの方向性との整合を十分に図っていくことが求められます。また、住宅・住環境の各施策の関連・影響範囲は広範囲にわたるため、環境・防災・景観等その他の関連計画や、本市における最新のプロジェクト事業等との整合性を図っていくことが必要です。

第5章 現行計画の評価

現行計画（平成 22 年 3 月）で設定された成果指標に対して、以下のとおり計測・評価を行いました。（表 5-1）

①長期優良住宅（※5）の認定戸数

平成 30 年度時点の新築住宅着工件数（持家 425 件・借家 49 件）に占める認定戸数の割合（以下「認定率」という）を算定した結果、24.1%であり、目標値を上回る結果でした。なお、平成 30 年度時点の新築住宅着工件数のうち、持家のみを対象とした認定率は 26.8%となり、目標値を 6.8 ポイント上回る結果となっています。今後とも、制度の普及・啓発による利用促進を図るなど、認定率の向上にむけた取組を継続して行ってまいります。

②既存住宅（ストック）の新耐震基準の適合率

平成 29 年度時点で 85%であり、平成 15 年時点よりも 6 ポイント上昇しているものの、目標の 90%には 5 ポイント届かない結果でした。そのため、引き続き、耐震化の普及啓発活動を行うことで、耐震化率の向上に努めていくことが必要です。

③リフォーム（増改築）の実施率（持ち家）

「平成 30 年住宅・土地統計調査」を用いて計測した結果、25.3%であり、平成 20 年時点の 25.9%と比べて 0.7 ポイント下回る結果となっており、目標の 30%には 4.7 ポイント届かない結果でした。安全で質の高い住宅ストックを次世代へ継承していくためにも、更なるリフォーム（増改築）の促進が求められます。

④最低居住面積水準未滿世帯の割合

「平成 30 年住宅・土地統計調査」を用いて計測した結果、5.5%であり、平成 20 年時点の 5.7%と比べて 0.2 ポイント下回っています。そのため、最低居住面積水準未滿世帯の早期解消に努めることが必要です。

（※5）長期にわたり良好な状態で使用するための国の認定基準を満たした住宅

表 5-1 成果指標の計測・評価結果

成果指標	数値目標	計測値	評価
① 長期優良住宅認定制度の利用状況	H21.6月制度開始 ⇒年間着工戸数の20% (H27)	114件 (24.1%)	○
② 既存住宅(ストック)の新耐震基準適合率	79% (H15) ⇒ 90% (H27)	85%	△
③ リフォーム(増改築)の実施率(持ち家)	25.9% (H20) ⇒ 30% (H27)	25.3%	△
④ 最低居住面積水準未滿世帯の割合	5.7% (H20) ⇒ 早期に解消	5.5%	△

注) ①長期優良住宅認定登録件数、②既存住宅(ストック)の新耐震基準適合率はいずれも成田市調

③リフォーム(増改築)の実施率、④最低居住面積水準未滿世帯の割合は、平成 30 年住宅・土地統計調査より計測

第6章 計画の基本的な考え方

1. 基本理念

平成22(2010)年3月に策定した成田市住生活基本計画では、「住まいは単に住む場所にとどまらず、人々の営む居住を通じて、次の世代へ貴重な文化を引き継いでいくところである」とし、その上で、より良い国際文化都市の建設など成田らしい伝統、文化、国際性を有する住環境整備に向けた取り組みの展開や、快適に暮らせる住環境、地域特性に応じた住宅地など、いつまでも住み続けたいとなる住宅地の形成を目指し

「住んでみたい・ずっと住んでいたい成田の住まいとまちづくり」

を基本理念としてきました。

しかしながら、全国的な人口減少時代の中、本市では、成田空港の更なる機能強化などの取り組みにより人口増加が継続していますが、昨今の度重なる災害の発生に対する住宅の対応、増加する高齢者や子育て世帯のための住宅の対応、増加する空き家への対応などの住宅・住生活の課題が顕在化するとともに、都市政策の面では、持続的な都市づくりに向けて、居住区域を誘導することにより、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指しています。

こうしたことから、本計画では、これまでの住宅・住環境を継承し「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田」を基本理念として掲げつつ、時代の変化やニーズに対応した新たな住宅・住環境政策を推進し、次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現を目指します。

なお、このような住まいづくり、まちづくりを進めることにより、居住を通じて、次の世代に貴重な文化を引き継ぐことが可能となる住生活の実現が可能となることから、副題として「次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現」を掲げます。

《基本理念》

「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田」
～次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現～

2. 基本方針

本計画では、基本理念の実現に向けて、次の3つの基本方針を掲げ、住宅・住環境施策を展開していきます。

基本方針1：誰もが安心して住み続けられるまちづくり

基本方針2：良質な住宅の安定供給

基本方針3：住まいの安全性と美しい住環境の形成

3. 役割分担

本計画の住宅施策では、行政は幅広い分野の関係部局との連携を強化していくとともに、市民との協働、住宅関連事業者等や関係団体等と連携・強化していくことが必要であり、三者は以下の役割分担を期待されています。

1) 市民（市民、自治会・NPO法人等）

住宅の改善や維持管理を行い良質な住宅ストックの継承を図り、空き家の積極的な活用や、売却、賃貸、解体等の検討を行うとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように適正な管理を行うことが求められます。また、地域社会を支えるコミュニティ形成の担い手として、居住環境の向上や相互扶助に積極的に取り組むことが求められます。

2) 住生活関連事業者

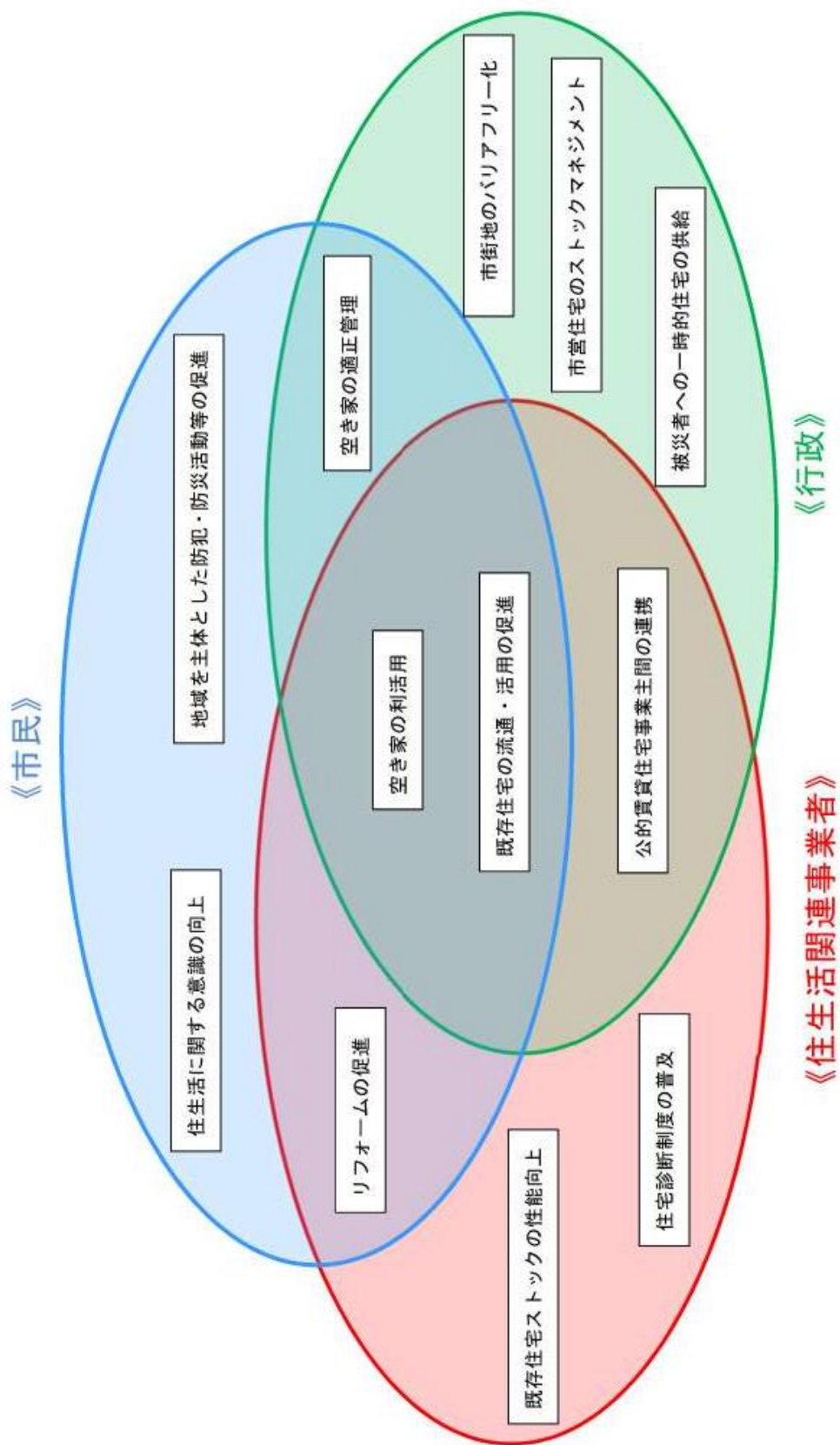
(UR都市機構・住宅金融支援機構・マンション管理士会・住宅関連事業者・福祉関連事業者等)

需要に応じた住宅の供給・流通等やマンション・住宅団地の建て替え・管理運営等の役割を担うとともに、また専門性や技術力を活かした既存住宅や空き家のリフォーム工事、住まいの確保に関する情報提供や相談情報の発信や建築技術の向上などを行う役割が期待されます。

3) 行政（国・地方公共団体）

庁内関係課との連携により、総合的な観点から効率的、適正な施策を実施するとともに、国、県、周辺自治体等の関係機関との連携を図ります。また、広域的な視点にもとづく施策の推進のために、住宅政策に関するビジョンや計画を定め、魅力ある住まいとまちづくりの実現、適切な公営住宅の管理・供給に努めます。

役割分担イメージ図



4. 基本目標

本市の住生活を取り巻く現状、基本方針等を踏まえ、市民・住生活関連事業者・行政、それぞれの取り組みのもと、次の5つの基本目標を設定します。

《誰もが安心して住み続けられるまちづくり》

【基本目標1】高齢者及び障がい者や子育て世代を支援する生活環境の整備

少子高齢化社会において、子育て・高齢者及び障がい者世帯が安全に安心して暮らしていける生活環境の実現を図ります。

そのため、高齢者及び障がい者が自立して生活できるように、地域ぐるみの高齢者への福祉活動などの支援、日常生活圏で介護・医療等のサービスや生活支援サービスが利用できる生活環境の実現などを進めます。また、居住する住宅内や市街地でのバリアー(障がい)をなくし安全で快適に生活ができ、生きがいを持って社会とかかわりあえ、住みなれた地域で住み続けることができるような住宅の供給促進と支援体制の構築を進めます。

子育て世帯については、子育てに適した広さや設備を備えた住宅の提供とそのため情報提供を図るとともに、子育て世帯を地域で支えるコミュニティの形成や様々な支援の取り組みを推進するなど、子育て世帯向け住宅の供給、地域ぐるみの子育て活動の支援、子育て環境の充実を図ります。

【基本目標2】重層的な住宅セーフティネットの構築による、住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者、障がい者、ひとり親世帯、低所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの機能向上や地域によるサポート体制の整備・支援を図ります。また、市営住宅は、住宅セーフティネットの中心的役割を担うものであることから、今後の社会的状況や人口・世帯の動向を見据えつつ、適切な供給量を確保していくとともに、市営住宅長寿命化計画に基づき、建物の適正な改修等を実施し、適切な維持管理に努めます。更に、高齢化社会に対応したバリアフリー化の推進や高齢者や障がい者にやさしい公共公益施設の整備・充実に努めます。

国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進します。更に、大規模災害時の被災者への一時的住宅確保のため、市営住宅等への優先入居、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の借り上げ、応急住宅建設地の確保等による被災者受け入れ体制の充実を図ります。また、災害が発生した後、危険な建物や宅地の応急判断を早急に行う体制の整備を進めるとともに、災害により被災した人々が速やかに通常生活に復帰できるように、被災住宅の修復等に関する相談体制の整備充実を図ります。

《良質な住宅の安定供給》

【基本目標3】総合的な空き家対策の推進と良質な住宅の供給

増加する空き家の中には、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある管理不十分な空き家などがあります。そのため、適正な管理がされていない空き家が増加しないような取組みを展開します。一方、良好な住宅ストックの形成等を図る施策を展開するとともに、これらのストックや市場価値のある空き家については、住宅市場の活性化による住宅の流通・活用の促進を図ります。

また、子育て世代や最低居住水準未満の住宅に居住する世帯等がゆとりを持って生活できるように、住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消など、住まいに関するニーズに対応し、住まいを安心かつ適切に選択できるように、必要な情報提供や相談体制の充実を図ります。

質の高い住宅ストックの形成は、住宅の資産価値を向上させるとともに、安心、快適に暮らせる居住環境を維持することができます。環境に配慮した環境負荷の少ない住宅の供給促進などの新しい付加価値の創出を推進します。

市街地のマンションでは、老朽化の進展が見られますが、管理組合が管理や大規模修繕・建替え等にあたって、必要な情報の入手や専門的な相談や指導を受けられる体制の充実を図ります。

住宅は、人々が日常生活を過ごす基本的な空間であることから、「住まい」と「暮らし」の環境を高め、充実した住生活を育むための意識の啓発・向上にも取り組みます。

【基本目標4】本市の地域特性を踏まえた住民ニーズへの対応

本市では、成田空港の更なる機能強化等による新規就業者等の増加により、今後も子育て世代を含む生産年齢人口及び学生を含む若年世代の増加が予想されます。

そのため、成田市都市計画マスタープランに掲げた吉倉地区の鉄道構想駅周辺から国際医療福祉大学成田病院までの周辺地区において新たなまちづくりを推進するとともに、市街地における市民のまちづくり活動や千葉県が策定した「第3次千葉県住生活基本計画」及びUR都市機構が策定した「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」等を踏まえてまちづくりを推進します。既成市街地の土地利用の更新に伴う住宅等の建替えの主体は住生活関連事業者であることを踏まえ、都市計画に関する制度等を活用し、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる市街地の形成を促進します。

また、医療・福祉・商業等の生活サービスを提供する都市機能、居住機能を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す「成田市立地適正化計画」の推進により、利便性の高い、市街地の地域特性に応じた居住環境の形成を促進します。

なお、空港周辺地域については、地域と成田空港の調和ある発展を図るために、航空機騒音対策を実施することで、騒音地域でも安心して暮らせるように取り組みます。

《住まいの安全性と美しい住環境の形成》

【基本目標5】災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

地震や水害、がけ崩れ等の災害に対し備えるために、居住する住宅や周辺市街地の危険度や安全な避難場所・避難路について知り、災害時の避難や防災への対策を考えておくことが重要であり、そのための情報提供や知識の普及に努めます。特に、想定される大規模地震に備え、住宅・建築物の耐震化を促進するための様々な取り組みを実施します。

また、既存住宅を安全・安心な住まいにするためには、想定される大規模地震に備えた耐震性の向上の他、シックハウス等に対する居住者の健康の確保等への改善などのリフォームの推進を図ります。

住宅地における防犯については、犯罪の起こりやすい場所などに関する周知・普及、防犯装置の設置等の防犯対策を促進します。また、まちなかでの犯罪発生防止のため防犯に配慮した施設管理を進めます。

犯罪は、市民等及び住生活関連事業者の見守りや監視により未然に防ぐことが出来ることが多くあります。

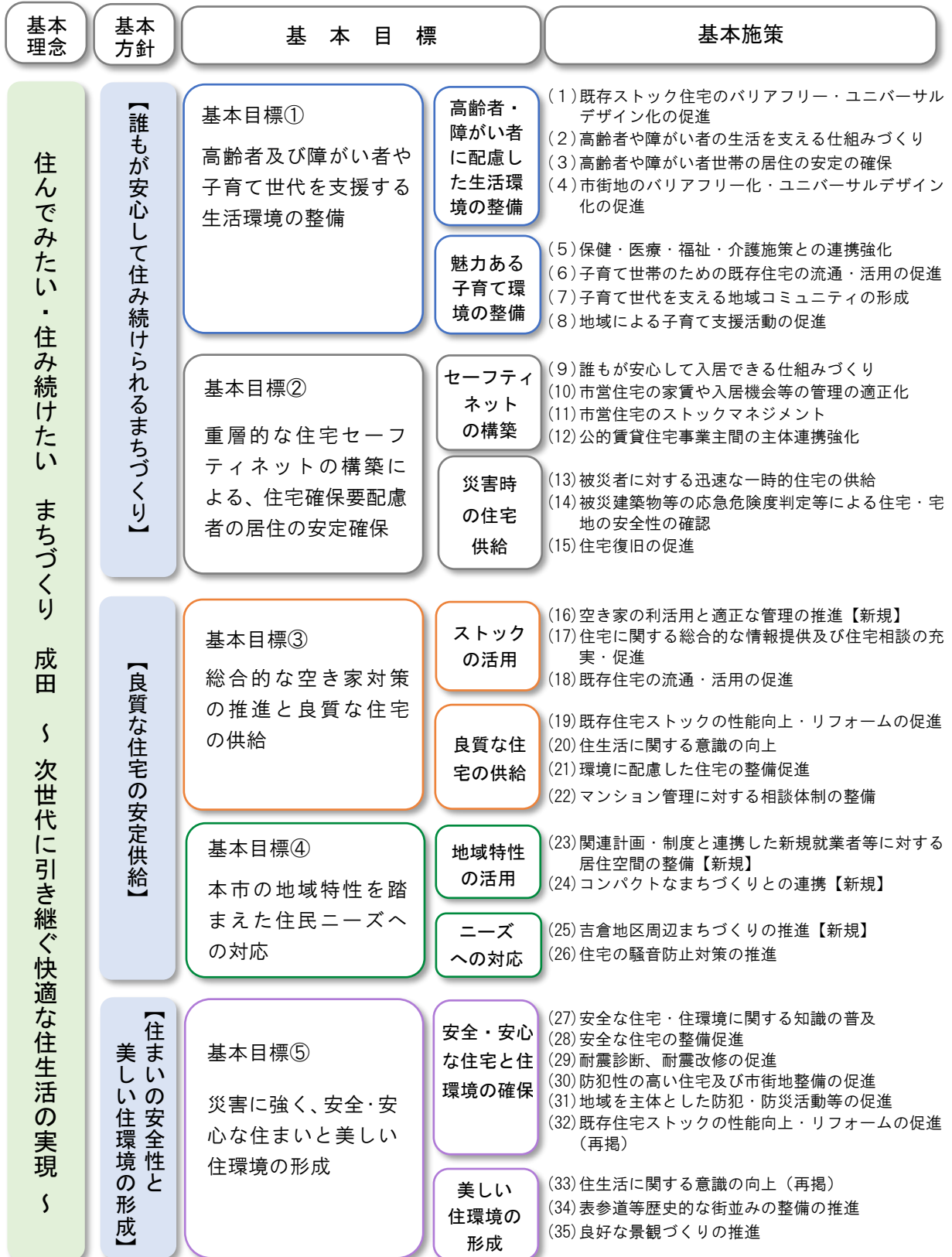
また、災害の発生時には地域の共助が必要となります。これらの地域を主体とした活動は、日常的に継続して行われていることが重要です。そのための防犯・防災に関する知識や意識の向上、周知を図ります。

このほか、居住地の歴史的環境や美しい景観の保全・創出のために、成田山新勝寺へ通じる表参道の街づくり団体による街並み・街づくり事業を支援し、安全な歩行者空間の確保や沿道の歴史的な街並みの整備を推進します。また、成田市景観計画における「未来へつなぐ 自然と歴史と世界が交流する 成田の景観づくり」を目指して、良好な居住景観の形成を推進します。

○成果指標の設定について

成果指標の設定にあたっては、国や県の計画や本市の関連計画に記載された指標を活用しています。

5. 施策の体系



第7章 施策の展開

基本目標① 高齢者及び障がい者や子育て世代を支援する生活環境の整備

(1) 対応する成果指標の設定

指 標		現状値	目標値
高齢者・障がい者に配慮した生活環境の整備	指標①：高齢者や障がい者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (住宅・土地統計調査)	45.8% (H30)	75% (R11)
魅力ある子育て環境の整備	指標②：子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (住宅・土地統計調査)	40.5% (H30)	50% (R11)

(2) 展開

① 高齢者・障がい者に配慮した生活環境の整備

■基本施策(1) 既存ストック住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化の促進

高齢者や障がい者が住み慣れた家で安心して住み続けられるよう、リフォームによる住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化への支援を促進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
1	お年寄りにやさしい「住まいづくりの手引き」(千葉県)等の活用によるバリアフリー化	継	○	△	□
2	「バリアフリー改修に必要な融資、助成制度」(千葉県)「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等に関する情報の提供	継		△	○
3	バリアフリー化に関する相談体制の構築	継		□	○
4	「成田市高齢者等住宅改造費助成制度」により、高齢者等が自立して生活できるための支援	継		△	○
5	「高齢者及び重度障がい者居室等増改築・改造資金融資制度」(千葉県)の活用	継	○	△	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(2) 高齢者や障がい者の生活を支える仕組みづくり

高齢者や障がい者等が生きがいを持って社会とかかわり合え、情報交換や生活相談が気軽に行え、緊急時には迅速に対応してもらえる等により、ひとり暮らしの高齢者や高齢者・障がい者世帯が元気に、安心して暮らせる仕組みづくりや支援を促進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
6	話し合いや情報交換等交流の場としてのサロンづくりの推進	継	○	△	○
7	高齢者や障がい者を対象とした生活に関する相談体制の強化と、総合的支援の仕組みづくり	継		△	○
8	既存の福祉施設等の活動、事業の拡充	継		△	○
9	高齢者や障がい者の社会参加を促し、生きがいづくりを働きかける取組の推進	継	○	△	○
10	「緊急通報装置設置事業」により、急病等の緊急時に通報が迅速に行えるための支援	継		△	○
11	長期優良住宅化リフォームの推進	新	○	□	□
12	UR都市機構による近居支援の普及	新		○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(3) 高齢者や障がい者世帯の居住の安定の確保

高齢者や障がい者が住みなれた地域で住み続けることができるように、民間事業者等と連携し、サービス付き高齢者向け住宅などの様々な高齢者・障がい者世帯に対応した住宅の供給促進と支援体制の構築を進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
13	入居を希望している高齢者や障がい者が利用できる相談体制・居住支援制度の検討	継		□	○
14	居住支援を行うNPO等の活動を支援・育成	継		○	□
15	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の登録の普及及び活用	新		○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(4) 市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の促進

バリアフリー化およびユニバーサルデザインに対する意識の向上を図るとともに、公共空間や公共施設のバリアフリー化及びユニバーサルデザインの推進を図り、誰もが暮らしやすい市街地環境の形成を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
16	バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化促進に関する情報発信を継続し、市民のバリアフリー化に対する意識の向上	継	○	□	○
17	道路や公園等、公共空間や公共施設等におけるバリアフリー化の推進と事業に関する情報の提供	継			○
18	共生社会ホストタウンとして国（内閣官房）に登録されたことにより、競技施設等の公共施設や宿泊施設等の改修に合わせたバリアフリー化の推進、障がい者スポーツ大会の誘致など、より一層、共生社会の実現に向け、積極的な取組みを推進	新		○	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(5) 保健・医療・福祉・介護施策との連携強化

高齢者・障がい者の医療と介護や、高齢者の生きがいと健康づくりなどを促進するため、保健・医療・福祉・介護等の施策や施設との連携を強化するとともに、住み慣れた住まいでの生活を地域全体で支援し、高齢者や障がい者が安心して暮らせる体制の構築を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
19	NPO等の地域で活動する団体に対し情報提供、相談、助成等の支援	継		□	○
20	各施策のサービスが必要な高齢者等に対し、住まいと生活支援を提供する体制づくり	継		□	○
21	共同生活援助（グループホーム）の整備促進	継		○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

② 魅力ある子育て環境の整備

■基本施策(6) 子育て世帯のための既存住宅の流通・活用の促進

子育て世帯にとって魅力ある住まいの充実を目指し、子供の成長に合わせたリフォームの支援や住み替えなど子育てに適した広さや設備を備えた住宅の提供とそのため情報提供を、民間事業者と連携しつつ住宅の流通・活用の促進を図るための取組みを進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
22	子育て世帯がゆとりを持って生活できる住宅の供給やリフォームの支援	継		○	□
23	業界団体（不動産関係団体等）との連携により、既存住宅や空き家等の子育て世帯への活用により、子育て世帯がゆとりを持って生活出来る住宅の供給の促進	継		△	○
24	住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消：夫婦のみ又は一人暮らし等の小世帯が居住する広い持ち家を、子育て世帯等が使用することにより、住宅の有効活用ができる仕組みづくりの検討	継	△		○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(7) 子育て世代を支える地域コミュニティの形成

仕事や育児等で忙しい子育て世代を地域で支えるコミュニティの形成に取り組みます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
25	子育て支援に向け、多くの地域住民が参加できる交流イベント等の開催を支援し、地域住民の交流や世代間の交流を促進	継	○		□
26	若い世代や高齢者世代との交流等の地域コミュニティの形成の支援	新	○		□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(8) 地域による子育て支援活動の促進

結婚や出産を望む若い世帯や子供のいる世帯に子育てしやすいと感じてもらえるように、「成田市子ども・子育て支援事業計画」などの計画と連携しつつ、様々な支援に取り組み、子育て環境の充実を図ります。

また、多様な手法により子育てに関わる情報提供や同じ悩みを持つ子育て世帯間の交流の促進を支援します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
27	子育て相談、子育て支援策等に関する情報提供の拡充	継			○
28	子育て支援のための市民相互援助組織（ファミリー・サポート・センター等）と連携し、支援の強化	継	○	△	□
29	保育所を整備するとともに既存の保育所機能を強化、児童ホームの整備など、子育てしやすい環境整備	継			○
30	子育て中の親子が安心して外出できる環境整備に取り組み、子育てしやすいまちづくりを推進	継			○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

基本目標② 重層的な住宅セーフティネットの構築による、住宅確保要配慮者の居住の安定確保

(1) 対応する成果指標の設定

指 標		現状値	目標値
セーフティネットの構築	指標③：最低居住面積水準未達率 (住宅・土地統計調査)	5.5% (H30)	早期に解消
災害時の住宅供給	指標④：目標年度における被災建築物応急危険度判定士の70歳未満の登録者数(県調査資料)	98人 (R1)	増加を目指す

(2) 展開

① セーフティネットの構築

■基本施策(9) 誰もが安心して入居できる仕組みづくり

住宅に困窮している割合が高い高齢者世帯や障がい者世帯などに対して、バリアフリー化された住宅の確保や優先入居など安全安心に暮らせる環境整備を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
31	高齢者居住の安定確保に関する法律に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の登録の普及及び活用【再掲】	新		○	□
32	生活支援の仕組みづくり及び生活支援を行う市民団体、NPO等の育成	継	○	□	□
33	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の普及及び活用	継		○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(10) 市営住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化

住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を確保するため、市営住宅を提供するとともに、それらの方々に市営住宅が行きわたりやすい態勢づくりを進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
34	住宅の困窮事情を反映した市営住宅への優先入居制度の促進	継			○
35	市営住宅に居住する収入超過者、あるいは高額所得者への退去及び住み替え誘導	継	△		○
36	住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消【再掲】	継	△		○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(11) 市営住宅のストックマネジメント

市営住宅は、住宅セーフティネットの中心的役割を担うものであることから、今後の社会的状況や人口・世帯の動向を見据えつつ、適切な供給量を確保していきます。また、市営住宅長寿命化計画に基づき、建物の適正な改修等を実施し、適切な維持管理に努めます。

更に、高齢化社会に対応したバリアフリー化の推進や高齢者や障がい者にやさしい公共公益施設の整備・充実に努めます。

市営住宅については、建替事業による初期事業費が発生することや、市内に借上げ可能な公的賃貸住宅が存在することなどから、建替え等の更新を当面行わないこととし、建替え用の仮住宅である加良部仮住宅については、市営住宅（地域優良賃貸住宅（※6））として活用します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
37	成田市市営住宅長寿命化計画に基づく市営住宅ストックの効率的かつ効果的な管理	継			○
38	建替え用の仮住宅である加良部仮住宅は、市営住宅（地域優良賃貸住宅）として活用	新			○
39	超高齢化社会に対応した市営住宅ストックのバリアフリー化の整備を推進	継			○
40	市営住宅の建て替え等にあわせた公共公益施設の整備	継			○

（※6）高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を言う。

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(12) 公的賃貸住宅事業主間の主体連携強化

公的賃貸住宅事業主間で連携を強化し、安定的なセーフティネットとしての住宅の供給を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
41	市営住宅、県営住宅との連携による空き室等入居情報の一元化	継			○
42	市営住宅と公的賃貸住宅連携による収入超過世帯の移転促進等の適正入居の管理	継		□	○
43	借上げによる市営住宅の供給を推進	新		△	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

② 災害時の住宅供給

■基本施策(13) 被災者に対する迅速な一時的住宅の供給

大規模災害時の被災者への一時的住宅確保のため、市営住宅等への優先入居、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の借り上げ、また応急住宅建設地の確保等による被災者受け入れ体制の充実を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
44	県営住宅やUR賃貸住宅と市営住宅が連携し、大規模災害時の被災者の受け入れ体制の強化	継		□	○
45	民間賃貸住宅の借り上げによる、大規模災害時の被災者の受け入れ体制の強化	継		□	○
46	応急仮設住宅を建設するための候補地の選定	継			○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(14) 被災建築物等の応急危険度判定等による住宅・宅地の安全性の確認

国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進します。また、震災が発生した後、使用すると危険な建物や宅地の判断を早急に行う体制の整備を進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
47	被災した建築物を専門家が危険度を判定する応急危険度判定の実施体制の整備	継		<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
48	被災した宅地を専門家が危険度を判定する被災宅地危険度判定の実施体制の整備	継		<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(15) 住宅復旧の促進

災害により被災した人々が速やかに通常生活に復帰できるように、被災住宅の修復、建て替え等に関する相談体制や資金に関する融資等の促進に関する支援体制の整備充実を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
49	被災者に対する住宅復旧相談、支援体制の整備	継		<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
50	住宅セーフティネットの確保として、被災者への住宅金融支援機構との連携による融資	継		<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
51	災害による住宅等の被害認定調査の実施及び被災世帯への罹災証明書の発行体制の整備	新			<input type="radio"/>

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

基本目標③ 総合的な空き家対策の推進と良質な住宅の供給

(1) 対応する成果指標の設定

指 標		現状値	目標値
ストックの活用	指標⑤：既存住宅の流通戸数の割合 (住宅・土地統計調査)	10.2% (H30)	増加を目指す
良質な住宅の供給	指標⑥：新築住宅における認定長期優良住宅の割合 (市調査資料)	24.1% (H30)	30.0% (R11)
	指標⑦：持ち家のリフォームの実施率 (住宅・土地統計調査)	25.3% (H30)	30.0% (R11)

(2) 展開

① ストックの活用

■基本施策(16) 空き家の利活用と適正な管理の推進 【新規】

年々増加する空き家は、子育て世代や最低居住水準未満の住宅に居住する世帯等がゆとりを持って生活できるよう、住み替えや適正な利活用の推進を図ります。

また、空き家が管理されていない場合、近隣家屋への危険性や、不審者が侵入する可能性などが想定されることから、今後このような危険な空き家が増加しないよう取り組みを進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
52	「成田市空き家等対策計画」に基づく、管理不全な空き家の発生抑止や空き家の適正管理の取組みの推進	新	△		○
53	「成田市空き家バンク」の周知・普及と利活用の促進	新	△	□	○
54	空き家の利活用の推進	新	○		△

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(17) 住宅に関する総合的な情報提供及び住宅相談の充実・促進

住まいに関するニーズは、住む人のそれぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージなどにより様々なものがあります。

そのため、住まいを安心かつ適切に選択できるように、必要な情報提供や相談体制の充実に図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
55	様々な機会や手段を通じた、空き家や住宅に関する総合的な情報の提供	継	○	□	□
56	住宅性能表示制度などの普及による住宅の質の明確化の普及	継	○	□	□
57	住宅関連団体や消費者団体等との連携による住宅相談窓口の設置や相談体制の充実	継	○	□	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(18) 既存住宅の流通・活用の促進

住宅市場の活性化や空き家等の有効活用促進、住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消などのため、既存住宅の流通・活用を促進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
58	既存住宅の流通を促進する「安心R住宅」制度(※7)などの国の取組みの啓発、周知	新		○	□
59	既存住宅の流通・活用の促進	継		○	□
60	既存住宅(空き家等)の有効活用促進のための手法、仕組みの検討	継			○
61	住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消:夫婦のみ又は一人暮らし等の高齢小世帯が居住する広い持ち家を、子育て世帯等が使用することにより、住宅の有効活用ができる仕組みづくりを検討【再掲】	継	△		○

(※7) これまでの既存住宅(中古住宅)のイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者にわかりやすく提供する仕組み

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

② 良質な住宅の供給

■基本施策(19) 既存住宅ストックの性能向上・リフォームの促進

質の高い住宅ストックの形成は、住宅の資産価値を向上させるとともに、安心、快適に暮らせる居住環境を維持することができます。そのためには、既存住宅の状況調査の実施やその結果に基づくリフォームを促進することが必要です。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
62	住宅性能表示制度、長期優良住宅建築等計画の認定制度などの普及及び利用促進	継	○	○	□
63	リフォーム支援ネット「リフォネット」(財住宅リフォーム・紛争処理支援センター)等の住宅ストックの性能向上、リフォームの相談、助言に関する組織の紹介・情報提供等	継		○	□
64	建物の状況を調査する住宅診断制度の普及	継		○	□
65	所有するストックの維持・保全のためのリフォームの実施及び長期優良化リフォームの推進	継	○	□	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(20) 住生活に関する意識の向上

住宅は、人々が日常生活を過ごす基礎的な空間であり、一つの住宅から地域へと連ねる生活の広がりを見据えながら、「住まい」と「暮らし」の環境を高め、充実した住生活を育むことが必要です。そのための意識啓発の向上に取り組めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
66	住まいや居住環境に関する広報活動やシンポジウム等	継	○		□
67	住まいや地域づくりに関する教育の場等での意識啓発	継			○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(21) 環境に配慮した住宅の整備促進

地球環境に配慮した低炭素社会にふさわしい住まいづくりのために、環境負荷の少ない住宅の供給促進や、自然への循環システム、リサイクル活用の促進などによる資源の有効活用を推進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
68	省エネルギーに配慮した住宅の整備促進	継	○	○	□
69	太陽光発電システム、エネファーム(※8)など、住宅用省エネルギー設備設置事業の促進	継	△		○
70	環境に負荷を与えない排水等施設(合併浄化槽や雨水貯留施設)等の設置の整備促進	継	△		○

(※8) 家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの愛称で、都市ガス・LPGガス・灯油などから、水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電するシステム)

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(22) マンション管理に対する相談体制の整備

マンションの管理組合がマンションの大規模修繕や管理に当たって、必要な情報を入手するためのマンション履歴システムの活用や、事業化に当たって相談や指導をしてくれる専門家の派遣、紹介等を受けられる体制を構築します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
71	マンション履歴システム(※9)の普及	継	○	○	□
72	マンション管理に対する相談体制(相談会、セミナーの開催、専門家の登録・紹介・派遣等)の整備	継	○	□	□

(※9) マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるシステム

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

基本目標④ 本市の地域特性を踏まえた居住ニーズへの対応

(1) 対応する成果指標の設定

指 標		現状値	目標値
地域特性の活用	指標⑧：住宅・住環境に対する満足度 (市民アンケート調査 21P 図 3-26)	66.5% (H30)	70.0% (R11)
ニーズへの対応			

(2) 展開

① 地域特性の活用

■基本施策(23) 関連計画・制度と連携した新規就業者等に対する居住空間の整備【新規】

本市では、今後も新規就業者等の増加により、子育て世代を含む生産年齢人口及び学生を含む若年世代の増加が予想されることから、これらの人々に「成田市に住んでよかった」と思われる良好な居住空間の提供を図るため、市街地における市民のまちづくり活動や千葉県やUR都市機構と連携しつつ、既成市街地の土地利用の更新に伴う住宅等の建替えの主体は事業者等であることを踏まえ、都市計画に関する制度等を活用し、本市の市街地の特性に合った住宅市街地の形成を促進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
73	用途地域指定に応じた計画的な住宅地の誘導を図るとともに、地域の土地利用の現状や動向を踏まえ、用途地域の見直しの検討、特別用途地区や地区計画、建築協定等の活用によるまちづくりを推進	新	△	△	○
74	成田駅周辺地区などの既成市街地では、土地の高度利用による新たな居住誘導や土地区画整理事業等による計画的な市街地整備を促進	継	△	△	○
75	成田ニュータウン、公津の杜などの住宅地では、都市の成熟に応じて住宅の更新を促進	新	△	○	△

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(24) コンパクトなまちづくりとの連携【新規】

医療・福祉・商業等の生活サービスを提供する都市機能、居住機能を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを目指す「成田市立地適正化計画」との連携により、利便性の高い、市街地の地域特性に応じた居住環境の形成を促進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
76	成田市立地適正化計画で都市機能誘導区域に位置づけられている成田駅周辺、ウイング土屋、公津の杜地区、赤坂地区、三里塚地区、成田湯川地区に、商業・業務機能、公共・公益サービス機能、交通拠点機能、観光・交流機能、高次教育機能等の誘導・集積を図り、利便性の高い居住環境の形成を促進	新	△	△	○
77	成田市立地適正化計画で居住誘導区域に位置づけられている成田駅周辺地区、成田ニュータウン地区、公津の杜地区、三里塚地区には、それぞれの地域の特性に応じたまちなか居住の誘導を促進	新	△	△	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

② ニーズへの対応

■基本施策(25) 吉倉地区周辺まちづくりの推進【新規】

「成田市都市計画マスタープラン」に掲げた吉倉地区の鉄道構想駅周辺から、令和2(2020)年春に開院する国際医療福祉大学成田病院までの周辺地区において、本市の将来都市像でもある「住んでよし」「働いてよし」「訪れてよし」を基本的な考えとした新たなまちづくりを推進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
78	空港関連産業従事者、附属病院をはじめとする医療関連産業従事者、戸建志向のファミリー世帯、元気な高齢者、外国人世帯等、様々な人が居住の場として選択できる多様なタイプの住空間を提供し、人口定着と産業活動・交流による地域活性化を推進	新	○	○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(26) 住宅の騒音防止対策の推進

空港周辺地域の生活環境が保全され、地域と成田国際空港の調和ある発展を図るために、航空機騒音対策を実施することで、騒音地域でも安心して暮らせるように取組めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
79	航空機の騒音により生ずる障害の防止、航空機の離着陸のひん繁な実施により生ずる損失の補償その他必要な措置の推進	継		○	○
80	航空機の騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用の推進	継	△	○	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

基本目標⑤ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

(1) 対応する成果指標の設定

指 標		現状値	目標値
安全・安心な住宅と住環境の確保	指標⑨：新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 (成田市耐震改修促進計画)	85.4% (H25)	95.0% (R11)
美しい住環境の形成	指標⑩：街並み・景観の満足度 (市民アンケート調査 22P 図 3-27)	72.9% (H30)	増加を目指す

(2) 展開

① 安全・安心な住宅と住環境の確保

■基本施策(27) 安全な住宅・住環境に関する知識の普及

地震や水害、がけ崩れ等の災害に対し備えるために、居住する住宅や周辺市街地の危険度や安全な避難場所・避難路について知り、災害時の避難や防災への対策を考えておくことが重要です。そのための情報提供や知識の普及に努めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
81	「成田市地震ハザードマップ」、「成田市防災マップ」の普及	継	○		□
82	成田市地域防災計画に基づく避難路、避難場所、避難方法等の普及	継	○		□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(28) 安全な住宅の整備促進

地震やがけ崩れ等の災害に対応した住宅の強化や住宅地周辺の傾斜地や軟弱地盤等の強化を進めます。

また、シックハウス・アスベストによる病気の発生を防止するための相談窓口の設置を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
83	成田市崖地整備費補助事業の促進	継	○		○
84	耐震改修の促進	継	○	△	□
85	シックハウス・アスベストに関する市民や事業者からの相談対応	継			○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(29) 耐震診断、耐震改修の促進

今後、想定される大規模地震に備え、住宅・建築物の耐震化を促進するための様々な取り組みを実施します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
86	成田市耐震改修促進計画に基づく関連施策の実施を継続	継			○
87	「成田市住宅耐震診断等助成制度」及び「成田市住宅耐震改修助成制度を活用した耐震改修の促進	継	○	△	○
88	建築物所有者への耐震相談等を実施	継	○	△	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(30) 防犯性の高い住宅及び市街地整備の促進

住宅における犯罪発生の死角の解消や進入されやすい箇所の解消等に関する周知・普及、防犯装置の設置等の戸建て住宅やマンション等に関する防犯対策を促進します。また、まちなかでの犯罪発生防止のための防犯に配慮した公共施設の整備を進めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
89	「防犯優良マンション認定制度」（千葉県）、「千葉県防犯優良住宅認定制度」の周知、普及、促進	継			○
90	「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する指針」（千葉県）の周知、普及、推進	継			○
91	「防犯に配慮した道路・公園・駐車場、住宅等の構造、設備に関する指針」（千葉県）の周知、普及、推進	継			○
92	「防犯優良駐車場認定制度」（千葉県防犯協会）の周知、普及、促進	継		△	○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(31) 地域を主体とした防犯・防災活動等の促進

犯罪は、地域の人々の見守りや監視により未然に防ぐことが出来ることが多くあります。また、災害の発生時には地域の共助が必要となります。これらの地域を主体とした活動は、日常的に継続して行われていることが重要です。そのための防犯・防災に関する知識や意識の向上、周知を図ります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
93	防犯・防災に関する情報、知識、技術の取得と周知	継	○	○	□
94	「成田市防犯まちづくり推進条例」及び「成田市防犯まちづくり推進計画」による防犯意識の醸成	継	△	△	○
95	防犯パトロールや地域防災活動の拡充と活動支援などの自主防災、防災組織の充実	継	○		□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(32) 既存住宅ストックの性能向上・リフォームの促進【再掲】

既存住宅を安全・安心な住まいにするためには、耐震性の向上やシックハウス等への対応などをリフォームすることによって改善する必要があります。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
96	住宅性能表示制度、長期優良住宅建築等計画の認定制度などの啓発、普及及び利用促進【再掲】	継	○	○	□
97	リフォーム支援ネット「リフォネット」（助住宅リフォーム・紛争処理支援センター）等の住宅ストックの性能向上、リフォームの相談、助言に関する組織の紹介・情報提供等【再掲】	継		○	□
98	建物の状況を調査する住宅診断制度の普及【再掲】	継		○	□
99	所有するストックの維持・保全のためのリフォームの実施及び長期優良化リフォームの推進【再掲】	継	○	□	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(33) 住生活に関する意識の向上【再掲】

安全・安心な住生活を送るためには、住まいや地域の安全性に関する意識を高め、居住する住宅や住環境の向上に努めることが必要です。そのための意識の向上を図ることに努めます。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
100	住まいや居住環境に関する広報活動やシンポジウム等【再掲】	継	○		□
101	住まいや地域づくりに関する教育の場等での意識啓発【再掲】	継			○

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

② 美しい住環境の形成

■基本施策(34) 表参道等歴史的な街並みの整備の推進

成田山新勝寺へ通じる表参道の街づくり団体による街並み・街づくり事業を支援し、安全な歩行者空間の確保や沿道の歴史的な街並みの整備を推進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
102	花崎町、上町地区においてセットバック事業を推進し、安全な歩行者空間の確保と、ファサード整備による景観の向上	継	○		□
103	仲町地区において、参道に面する伝統的な建築物の保全や修景を推進し、歴史的な街並み景観を維持・向上	継	○		□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■基本施策(35) 良好な景観づくりの推進

成田市景観計画における「未来へつなぐ 自然と歴史と世界が交流する 成田の景観づくり」を目指して、良好な居住景観の形成を推進します。

番号	具体的施策/具体的な取組み		関係主体		
			市民	事業者等	行政
104	里地や水辺が織りなす豊かな景観づくり	継	○		□
105	成田の歴史文化を継承する景観づくり	継	○	○	□
106	世界とつながるNARITAを訪れる人をもてなす景観づくり	継	○	○	□
107	市民の住むことへの誇りと愛着を育む景観づくり	継	○	○	□

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

■ 成果指標一覧

成果指標の設定にあたっては、国や県の計画や本市の関連計画に記載された指標を活用しています。

基本目標① 高齢者及び障がい者や子育て世帯を支援する生活環境の整備

指 標		現状値	目標値
高齢者・障がい者に配慮した生活環境の整備	指標①：高齢者や障がい者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (住宅・土地統計調査)	45.8% (H30)	75% (R11)
魅力ある子育て環境の整備	指標②：子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (住宅・土地統計調査)	40.5% (H30)	50% (R11)

基本目標② 重層的な住宅セーフティネットの構築による、住宅確保要配慮者の居住の安定確保

指 標		現状値	目標値
セーフティネットの構築	指標③：最低居住面積水準未達率 (住宅・土地統計調査)	5.5% (H30)	早期に解消
災害時の住宅供給	指標④：目標年度における被災建築物急危険度判定士の70歳未満の登録者数 (県調査資料)	98人 (R1)	増加を目指す

基本目標③ 総合的な空き家対策の推進と良質な住宅の供給

指 標		現状値	目標値
ストックの活用	指標⑤：既存住宅の流通戸数の割合 (住宅・土地統計調査)	10.2% (H30)	増加を目指す
良質な住宅の供給	指標⑥：新築住宅における認定長期優良住宅の割合 (市調査資料)	24.1% (H30)	30.0% (R11)
	指標⑦：持ち家のリフォームの実施率 (住宅・土地統計調査)	25.3% (H30)	30.0% (R11)

基本目標④ 本市の地域特性を踏まえた居住ニーズへの対応

指 標		現状値	目標値
地域特性の活用	指標⑧：住宅・住環境に対する満足度 (市民アンケート調査 21P 図 3-26)	66.5% (H30)	70.0% (R11)
ニーズへの対応			

基本目標⑤ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

指 標		現状値	目標値
安全・安心な住宅 と住環境の確保	指標⑨：新耐震基準が求める耐震性を 有する住宅ストックの比率 (成田市耐震改修促進計画)	85.4% (H25)	95.0% (R11)
美しい住環境の 形成	指標⑩：街並み・景観の満足度 (市民アンケート調査 22P 図 3-27)	72.9% (H30)	増加を目指す

第8章 施策の実現に向けて

1. 計画の進行管理

まちづくりの総合的な視点から、本計画で位置づけた住宅施策を着実に推進するため、社会情勢の変化や国の住宅施策の更新等を的確に捉え、施策内容等を適切に見直し、更新していく必要があります。

そのため、施策の展開で掲げた推進施策や具体的な取組みの確実な進行に向けて、PDCAサイクルに基づき、成果指標の評価・検証を行い、検証結果を改善に繋げ、必要に応じ見直しを行いながら、効果的な施策の実施に向けて計画的に取組みを進めていきます。

2. 施策の実行体制

住宅政策に関連するまちづくり、福祉、環境、産業などの施策の実行に向けては、庁内各部署で実施しますが、各部署の相互連携による推進体制の強化を図るため、調整を行うことが必要であると認識しております。

また、市民や事業者、行政といった各主体が、それぞれに期待される役割を十分に認識した上で取組んでいく必要があります。そのため、NPO等や住宅関連事業者と市が相互に連携を図りながら協働して施策を実行していきます。

3. 概ね5年ごとの施策の見直し

施策の検証を踏まえ、施策の方向性の実施方法を適宜見直していきますが、概ね5年後を目途に、社会情勢の変化や国の住宅政策の動向等を踏まえ、各施策の方向性を見直すこととします。

資料 用語の説明

(※1) 住宅扶助

生活保護費の内、家賃・間代・地代及び家賃補修などの費用

(※2) 生活扶助

生活保護費の内、日常生活を営むうえでの基本的な費用

(※3) 誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおり。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者：55 m²
- ② 2人以上の世帯：25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者：40 m²
- ② 2人以上の世帯：20 m²×世帯人数+15 m²

(※4) 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面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画）で定められている。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下の通り

- (1) 単身者：25 m²
- (2) 2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

(※5) 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国の認定基準を満たした住宅

(※6) 地域優良賃貸住宅

高齢者、障がい者、子育て世帯等向けの住環境が良好な賃貸住宅の供給の促進を目的に、特優賃・高優賃の両制度を再編して施策対象を重点化し、整備費や家賃減額に対する助成を行う制度。国の要綱に基づき、平成19年9月に制度化された。

(※7) 「安心R住宅」制度

これまでの既存住宅（中古住宅）のイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者にわかりやすく提供する仕組み

(※8) エネファーム

家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの愛称で、都市ガス・LPガス・灯油などから、水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電するシステム

(※9) マンション履歴システム

マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるシステム

