

第 2 章

成田市の現状

1. 人口と世帯
2. 住宅事情

1

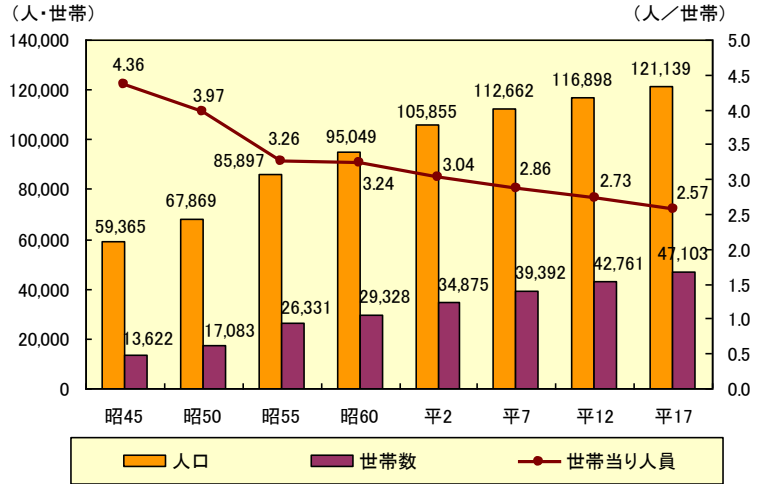
人口と世帯

※：住宅・土地統計調査については、平成 20 年データが未公表のため、平成 15 年データを使用している。

1) 推移

- ・本市の人口は、平成 17 年現在、121,139 人、世帯数は 47,103 世帯であり、空港等市内の就業者の増加を背景に着実な増加傾向が続いている。
- ・平均世帯人員は、昭和 45 年 4.36 人／世帯だったが、年々減少し、平成 17 年には 2.57 人／世帯となっている。

■人口、世帯数、世帯当り人員の推移

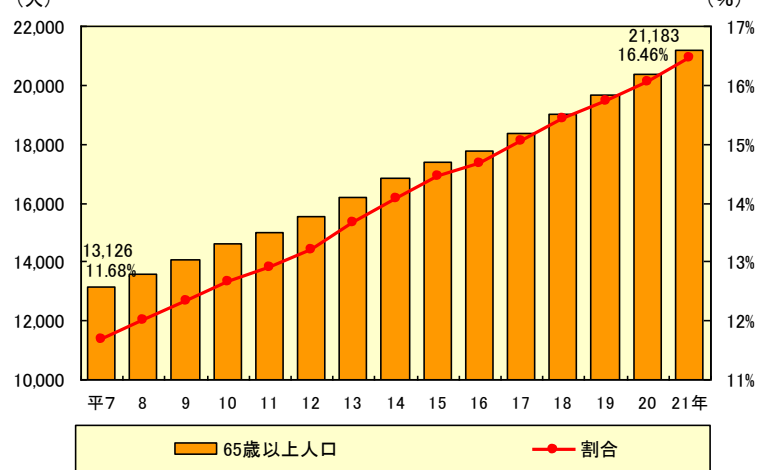


資料：国勢調査

2) 高齢者人口の推移

- ・高齢化傾向は緩やかであるが、高齢者人口およびその割合は着実に増加している。平成 7 年、13,126 人、11.68% だったが、毎年着実に増加し、平成 21 年には、21,183 人、16.46% となっている。

■高齢者人口の推移

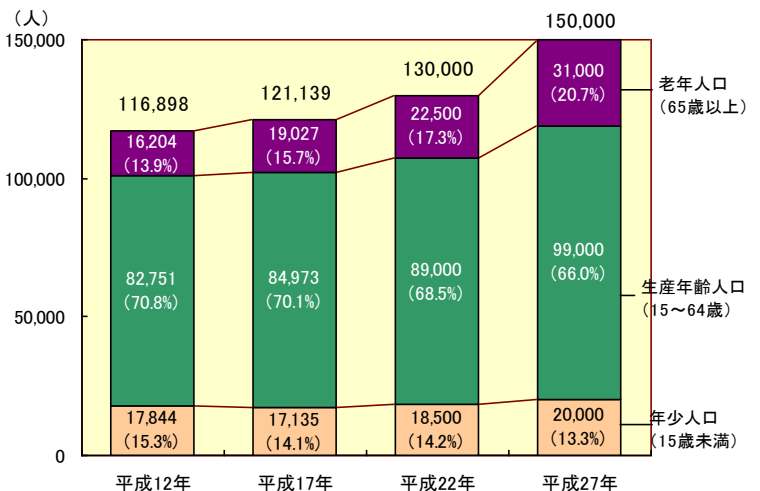


資料：住民基本台帳

3) 人口と少子・高齢化の将来見通し

- ・本市将来人口は、平成 22 年約 13 万人、平成 27 年約 15 万人と想定されています。(成田市新総合計画)
- ・少子・高齢化の傾向は、穏やかであり、老年人口比率は、平成 17 年 15.6% と、千葉県平均を下回っている。平成 27 年想定では、20.7% にとどまっておられ、また、年少人口の構成比は低下するものの、絶対数は微増を示すものと見込まれている。(平成 17 年老年人口比率；全国 20.5%、千葉県 17.5%)

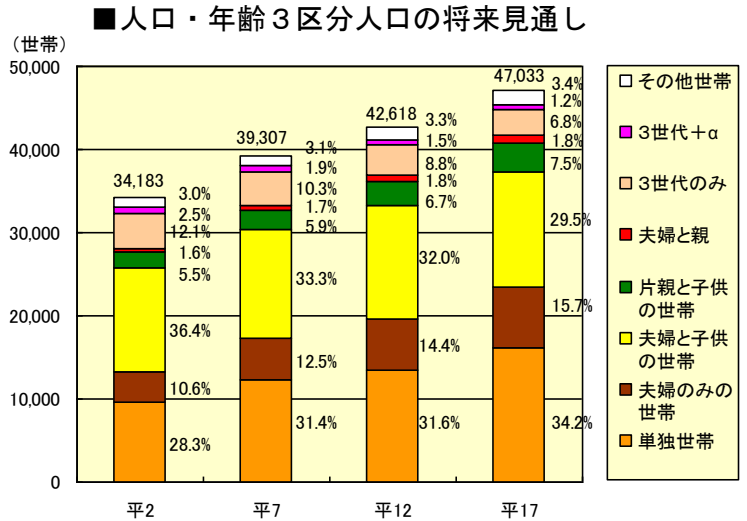
■人口・年齢3区分人口の将来見通し



資料：成田市新総合計画

4) 世帯構成別世帯数の推移

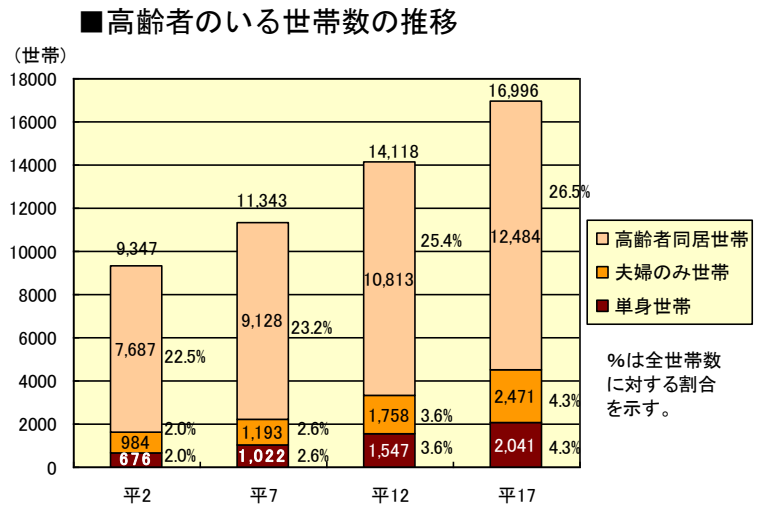
- 平成17年の世帯構成をみると、単独世帯が34.2%、夫婦のみ世帯が15.7%と増加傾向にあるのに比べ、夫婦と子供世帯が29.5%と減少傾向にある。
- 夫婦のみ世帯と単独世帯で、全世帯の約半分を占めている。
- 片親と子供の世帯も増加傾向にある。



資料：国勢調査

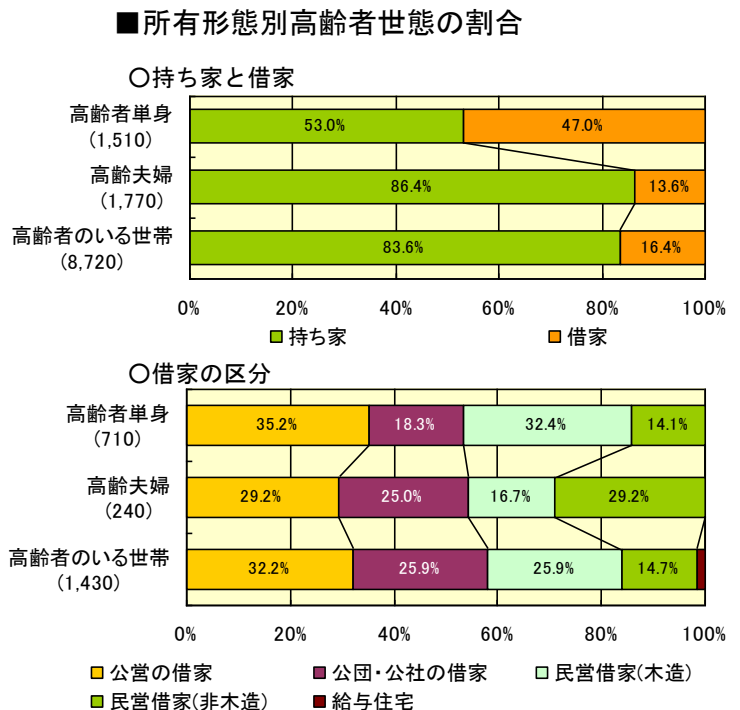
5) 高齢者のいる世帯数の推移

- 65歳以上の高齢者がいる世帯は増加しており、平成17年には、約1万7千世帯となり全世帯の36.1%を占めている。
- 高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は、全世帯の10%弱になってきている。



6) 所有形態別高齢者世帯の割合

- 高齢者夫婦及び高齢夫婦世帯の多くは持ち家に居住しているが、高齢単身者の半分は借家に居住している。
- 借家の区分では、高齢夫婦の非木造の民間借家の割合が若干多いものの、全体として約30%が公営住宅、50%が民間借家に居住している。



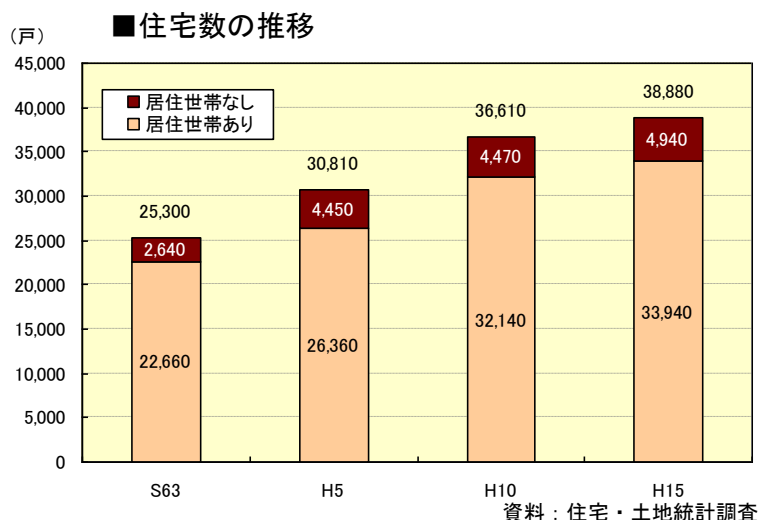
2

住宅事情

1) 住宅ストック

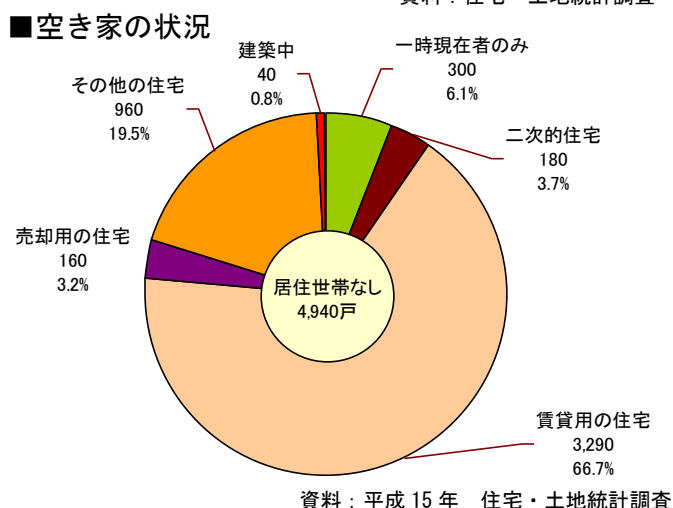
①住宅数の推移

- 本市の住宅総数は平成15年38,880戸であり、そのうち、人の居住している住宅数は33,940戸、空き家（居住世帯のない住宅）が4,940戸であり、空き家率は12.7%で、千葉県平均（13.5%）を下回る状況にある。



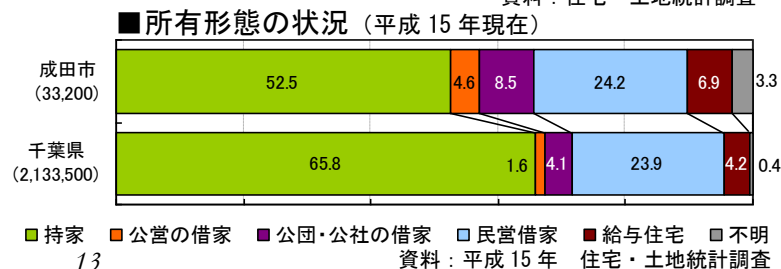
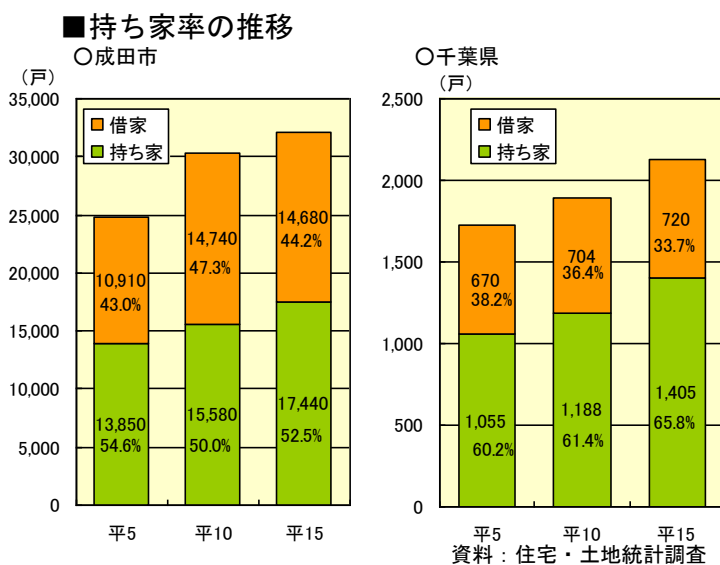
②空き家の状況

- 居住世帯のない住宅（空き家）の内訳をみると、賃貸用の住宅が全体の3分の2を占めている。



③持ち家率の推移（専用住宅のみ）

- 本市の持ち家率は、平成5年54.6%であったが、平成10年50.0%、平成15年52.5%と下がっている。
- 千葉県平均と比べると、本市の持ち家率は10ポイント以上低くなっている。
- 平成15年の所有形態をみると、本市は、県平均に比べ、持ち家率は13.3ポイント低くなっている。反面、公営借家、公団・公社の借家が、7.4ポイント高くなっている。



④建築時期別住宅数

- ・新耐震基準が施行される昭和56年より前に建築された住宅は約12,230戸と全体の36.0%を占めている。
- ・持借別には、持家では昭和56年以降に建築された住宅が66.4%を占めるのに対し、借家が56.5%にとどまり、持家の更新が進んでいる結果となっている。
- ・これは、民営借家の8割強が昭和56年以降の住宅となっていることから、公的借家に昭和55年以前の住宅が多いことがその要因として挙げられる。

⑤住宅規模

- ・本市の1住宅当たりの延べ面積は、持家が121.5㎡、借家が46.4㎡であり、いずれも全県値を上回る状況にある。
- ・住宅規模別には、持家は100～149㎡の住宅が7,340戸と最も多く、150㎡以上を含め100㎡以上の持家が10,850戸と持家全体の約6割強を占めている。借家については、30～49㎡のものが6,680戸と最も多く、次いで50～69㎡が4,480戸となっている。

⑥高齢者のための設備（バリアフリー）

- ・高齢者のための設備設置状況をみると、何らかの高齢者等のための設備を設置している住宅は、手すりの設置を中心に10,310戸、全体の30.4%を占めている。
- ・持借別には、持家の設置率が47.5%と高い反面、借家は11.1%の設置率にとどまっている。全県に比べると、いずれも設置率が大きく下回っている。

■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
住宅数	33,940	12,230 (36.0%)	20,360 (60.0%)	1,350 (4.0%)
持家	18,090	5,940 (32.8%)	12,010 (66.4%)	140 (0.8%)
借家	14,770	6,280 (42.5%)	8,340 (56.5%)	150 (1.0%)
うち、民営借家	8,110	1,180 (14.5%)	6,780 (83.6%)	150 (1.8%)

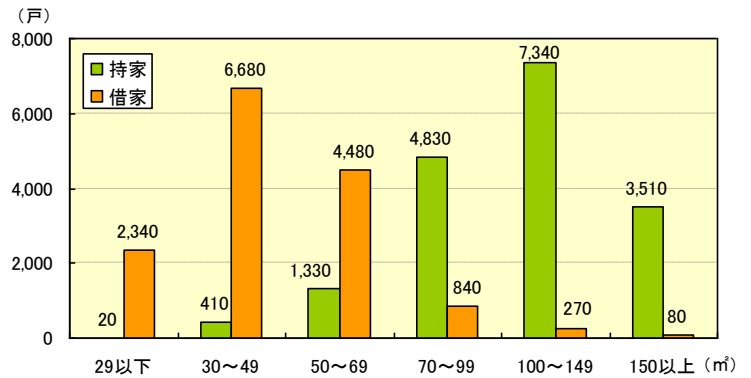
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

■持ち家、借家別1住宅当たりの床面積

	区分	面積
成田市	持家	121.5㎡
	借家	46.4㎡
千葉県	持家	109.7㎡
	借家	45.3㎡

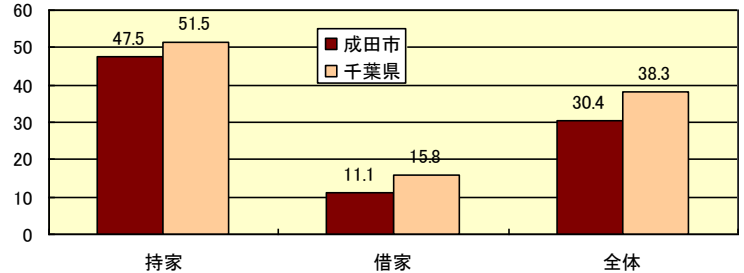
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

■持ち家、借家別住宅規模別住宅数



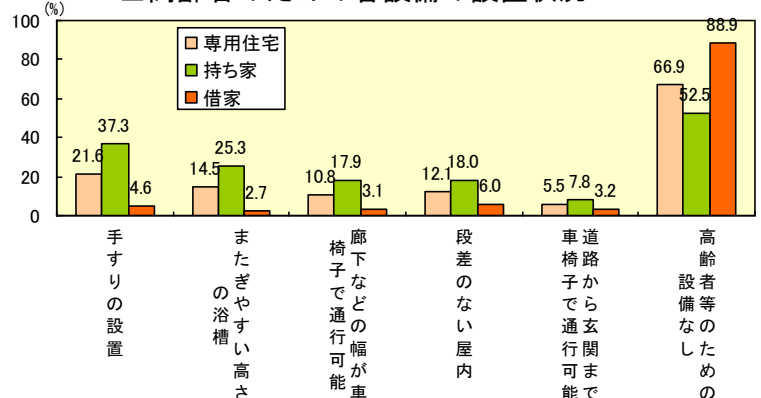
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

■持ち家、借家別高齢者のための設備の設置状況



資料：平成15年 住宅・土地統計調査

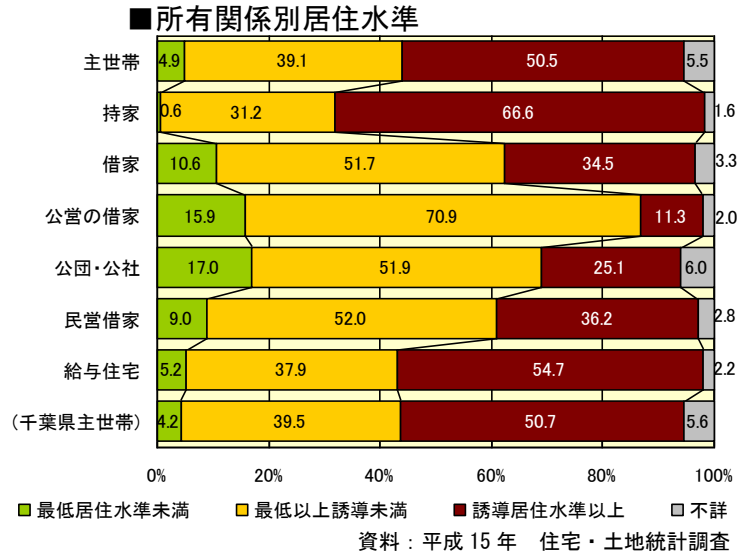
■高齢者のための各設備の設置状況



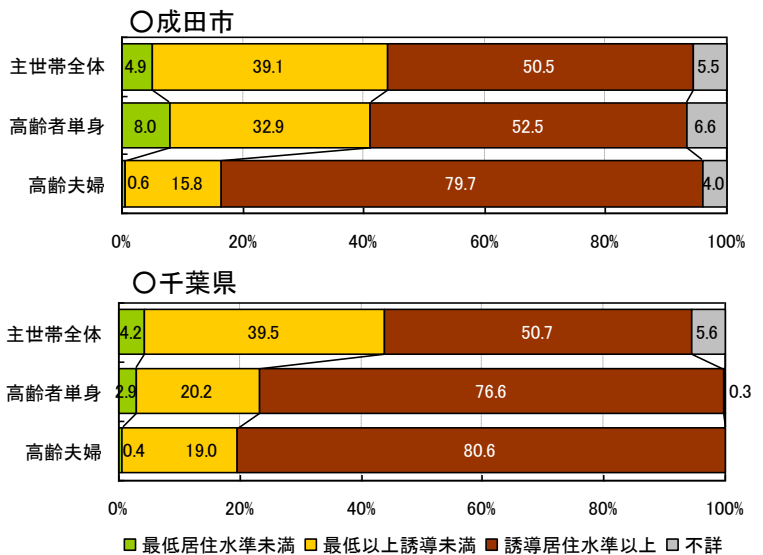
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

2) 居住水準

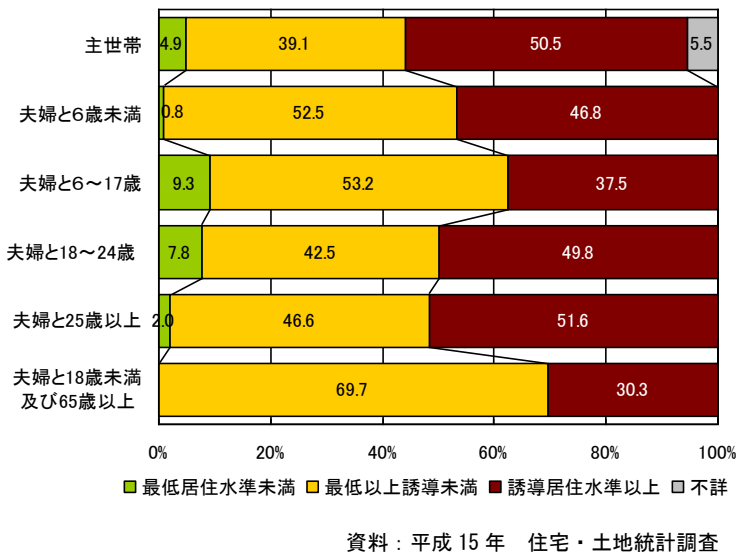
- 本市の居住水準の状況は、最低居住水準未達の世帯が1,670世帯、4.9%を占めているものの、誘導居住水準以上の世帯が50.5%と半分を超え、全県とほぼ同一水準にある。
- 持家世帯では、3分の2の世帯が誘導居住水準を確保し、良好な居住状況を示しているが、借家は、最低居住水準未達の世帯が10%を超え、また、誘導居住水準以上の世帯が3分の1強に過ぎないなど全体的に居住水準の改善が遅れている。
- 高齢者のいる世帯では、誘導居住水準以上の世帯が高齢単身世帯の52.5%、高齢夫婦世帯の79.7%といずれも高く、市全体の50.5%と比較して良好な状況にある。
- しかし、高齢単身者の最低居住水準未達の割合が主世帯全体より3.1ポイント低い。
- また、千葉県平均をみると、誘導居住水準以上の割合は高齢単身世帯は24.1ポイント低くなっている。
- 夫婦と子どもからなる世帯を子どもの年齢別に居住水準をみると、夫婦と6歳未満の子どもの世帯では、最低居住水準未達の世帯がごくわずかであるものの、子どもが6～17歳の世帯では9.3%となっており、これは、市全体の2倍弱に相当し、特に高くなっている。そして、子どもの年齢が上がるにつれて、居住水準が向上していくことがわかる。
- なお、比較対照として、夫婦と18歳未満と65歳以上の世帯では、最低居住水準を全ての世帯で達成しており、三世帯世帯では居住水準が概ね良好であることがわかる。



■ 高齢者世帯の居住水準



■ 子育て世帯の居住水準



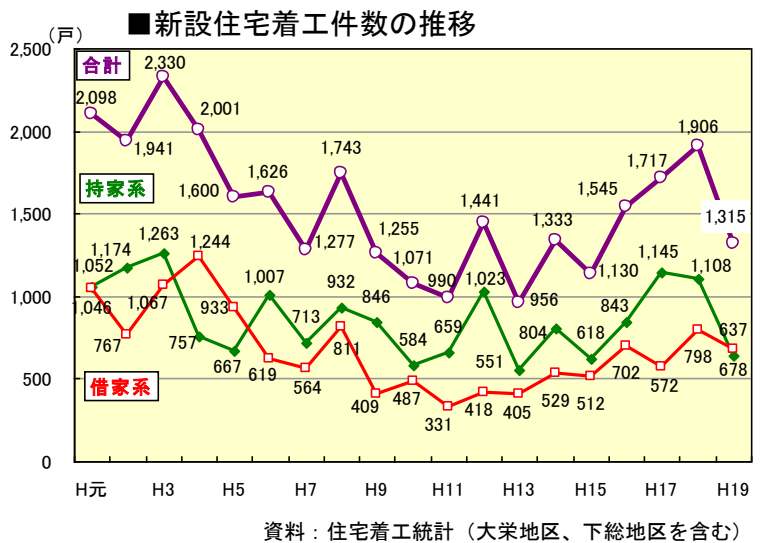
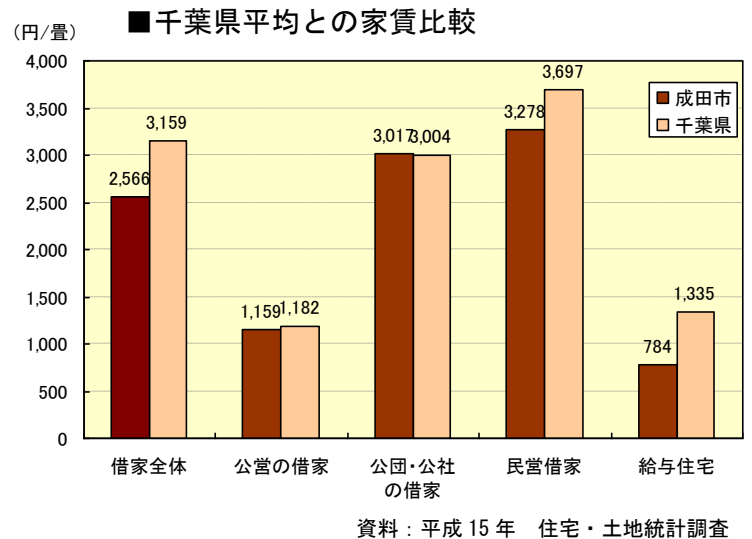
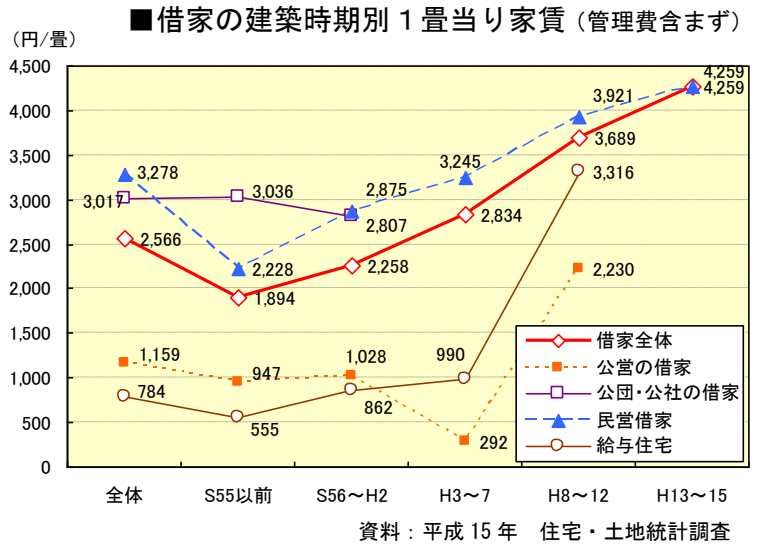
3) 民間住宅

①賃貸住宅市場

- 1 畳あたり家賃は、借家全体で 2,566 円となっており、内訳では民間借家が 3,278 円、公団・公社の借家が 3,017 円と比較的高く、公営の借家が 1,159 円、給与住宅が 784 円と比較的安くなっており、これらの中で約 3 倍の家賃の違いとなっている。
- 建築時期別には、新しいものほど高い傾向があるが、平成 13 年から 15 年に建築されたものは 4,259 円であり、昭和 55 年以前のものよりも 2 倍以上、平成 3 年から 7 年に建築されたものの 1.5 倍程度となっている。
- 全県と比較すると、1 畳あたり家賃が、借家全体としても、593 円安くなっており、特に民間借家では 419 円、給与住宅では 551 円安くなっている

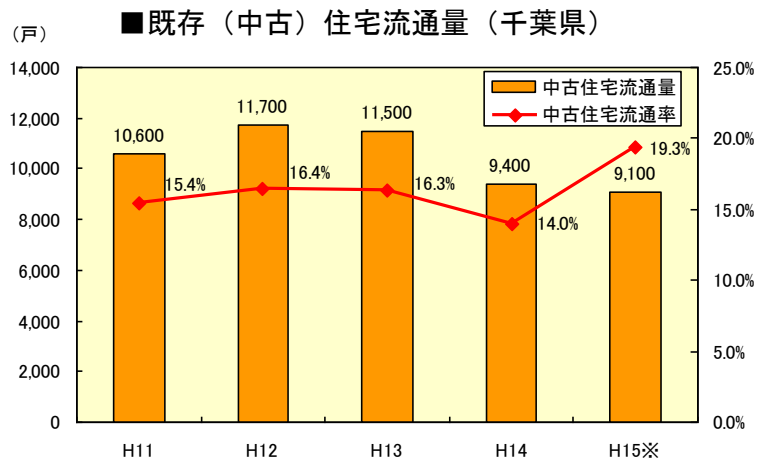
②着工戸数

- 本市の新設住宅着工件数は、平成 19 年度現在 1,315 戸となっている。そのうち、持家系と借家系が約半数ずつとなっているが、借家系は増加傾向にあり、持家系は増加の後、減少に転じている。
- 平成 15 年度から平成 18 年度までは市場の拡大傾向にあったが、平成 19 年度は大きく減少している。これは、建築基準法の改正による建築確認の厳格化や経済の低迷等の外部要因によるところが大きいと考えられるが、今後の推移に注意する必要がある。



③既存（中古）住宅流通量（千葉県）

- 千葉県既存住宅流通量は、平成11年以降1万戸前後で推移しており、新築・中古を含めた全流通量の約16%に相当する。
- 本市においても、相当数の既存住宅が流通しているということが推測される。



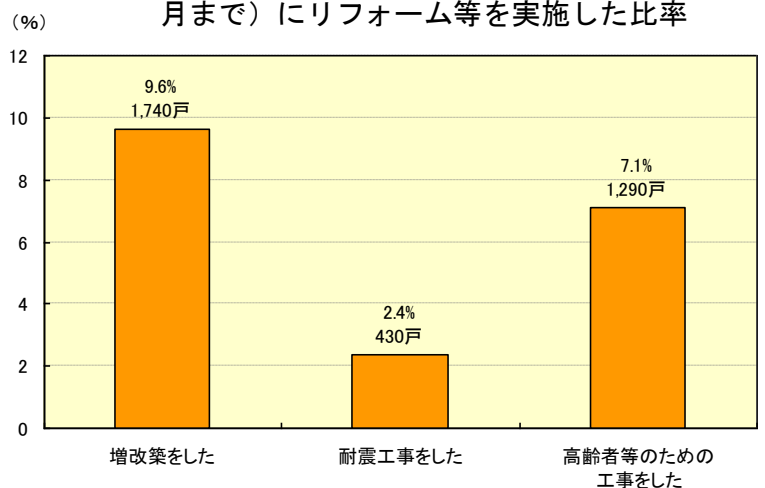
※平成15年は1月から9月までの計

資料：平成15年 住宅・土地統計調査

④住宅リフォーム等の状況

- 持家のうち、増改築を行ったのは、9.6%に相当する1,740戸、耐震工事をしたのは2.4%に相当する430戸、高齢者等のための工事をしたのは7.1%に相当する1,290戸となっている。
- 増改築を行った住宅は1,740戸であり、平成11年度から平成15年度までの持家の新設着工件数が3,655戸であることから、ほぼ持家の新設着工件数の半数に匹敵する量の増改築が行われ、さらに、耐震工事や高齢者等のための工事を行った住宅もあるということになる。

■持家でここ5年間（平成11年から15年9月まで）にリフォーム等を実施した比率

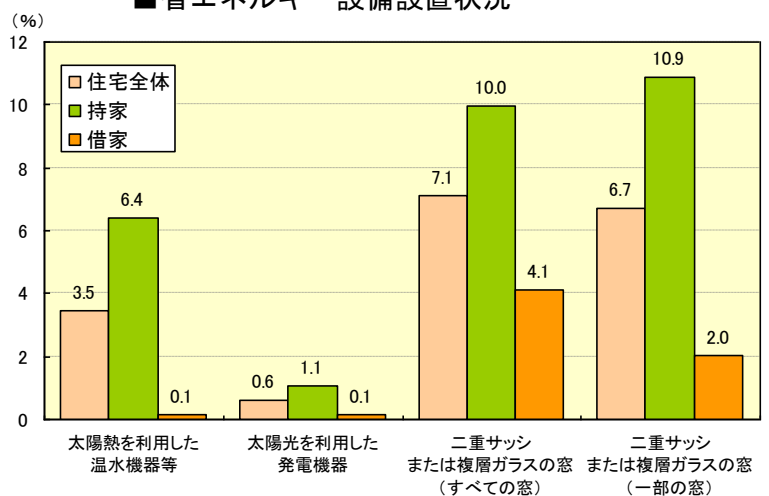


資料：平成15年 住宅・土地統計調査

⑤省エネルギー設備

- 住宅の省エネルギー設備の設置状況を見ると、持家は比較的省エネルギー設備設置の取り組みがみられるものの、借家はほとんど設置されていない状況にある。
- 全県と比較すると、太陽光を利用した温水機器等の設置率で、借家の設置率が全県よりも低くなっている。二重サッシまたは複層ガラスの窓は持家・借家とも全県よりも設置率が高い。

■省エネルギー設備設置状況



資料：平成15年 住宅・土地統計調査

4) 公的住宅

- 本市における公的賃貸住宅は市営住宅 301 戸、県営住宅 1,158 戸、UR賃貸住宅（（独）都市再生機構）2,948 戸、公社賃貸住宅 400 戸、全体で 5,182 戸である。市営住宅は、昭和 28 年～37 年に中心市街地およびその周辺に建設された木造の小規模団地を中心とする一方、県営住宅やUR賃貸住宅等は昭和 47 年～59 年に成田ニュータウン内に建設された大規模団地が主体である。
- 木造の市営住宅ストックは、住戸面積 30 ㎡前後の狭小のものが多いが、今後、成田市市営住宅ストック総合活用計画のもとに、南囲護台、幸町の 2 団地で建て替えが予定されている。
- また、本市のUR賃貸住宅は、その再生・再編方針として、全ての団地がストック活用団地に位置づけられている。なお、ストック活用団地とは、計画的修繕により、従来どおり、住宅ストックを維持、保全しながら活用していく団地をいう。

■市営住宅の状況

団地名	建設年度	構造	住戸面積 (㎡)	戸数 (戸)
1. 北囲護台	H7	RC	74	30
			70	30
2. 中囲護台	S58	RC	72	12
			64	12
3. 南囲護台	S32	木造	35	15
			28	10
4. 幸町	S29～31	木造	35	31
			28	4
5. 郷部	S30～31	木造	35	12
6. 宗吾	S31	木造	35	9
7. 金堀	S36～37	木造	35～36	17
			29～31	14
8. 飯田町	S35～S36	木造	35	15
			28	4
9. 内野	S40	木造	31	18
10. 桜川	S36	木造	35	4
			30	5
	S46～47	RC	48	48
11. 名木	S61～H2	木造	78	1
			53	10
計				301

資料：成田市（平成 21 年 4 月 1 日現在）

■公的賃貸住宅の状況（市営住宅除く）

区分	入居開始年度	賃貸戸数 (戸)
1. 千葉県 (1,158戸)	S47	200
	S48	200
	S50	202
	S52	40
	S54	230
	S58	190
	S59	96
2. UR賃貸住宅 (2,948戸)	S53	2,638
	S54	310
3. 千葉県住宅供給公社 (400戸)	S47	150
	S48	250
4. 雇用促進事業団 (375戸)	S54	160
	S61	215
総計		4,881