



成田市 住生活基本計画

平成22年3月

成 田 市

はじめに



私たちのふるさと成田市は、成田山新勝寺を中心とする門前町、成田国際空港を核とした産業集積、郊外に展開する田園風景、印旛沼や利根川という豊かな自然環境など、水と緑と伝統と国際化が融和した中核都市として発展してきました。

近年、全国的な人口減少傾向、世帯構成の変化、着実に進行している高齢化や少子化などによって、住まいやまちづくりに関する市民の要望も変化してきました。こうした動向を反映して、国では、平成18年6月に「住生活基本法」を制定し、従来の住宅の「量」の確保から、生活を含めた住まいの「質」の向上に政策の方向を転換してきました。

成田市では、新総合計画で掲げた「空港（そら）、交流（ふれあい）、希望（ゆめ）創造都市成田」の実現の一環として、住宅政策のあり方を総合的かつ体系的に取りまとめ「成田市住生活基本計画」を策定しました。

本計画は、成田らしさを彩る地域資源を活かしつつ、新たな住宅需要や多様化する居住ニーズに対応し「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」をスローガンに、市民誰もが安心して暮らしていける魅力的な住まいとまちづくりをめざす多様な住宅政策の方向性を示しました。

今後は、住まいづくりやまちづくりのパートナーである市民の皆さんとこの実現をめざしていきたいと考えています。皆様のより一層のご理解、ご協力をお願い申し上げます。

本計画の策定に当たり、アンケート調査やパブリックコメントなどを通じて、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。

平成22年3月

成田市長 小 泉 一 成

もくじ

第1章 住生活基本計画の位置づけ

1. 住生活基本計画とは-----	3
2. 住生活基本計画の位置づけ-----	8
3. 計画の期間-----	8

第2章 成田市の現状

1. 人口と世帯-----	11
2. 住宅事情-----	13

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-----	21
2. 住宅市場に関する課題-----	22
3. まちづくりに関する課題-----	23
4. セーフティネットに関する課題-----	24

第4章 基本目標

1. 住宅政策の基本理念-----	27
2. 基本目標-----	28

第5章 住宅施策の方向

1. 個別の目標と体系-----	31
2. 目標と基本施策-----	32

第6章 地域別住宅施策の方向

1. 地域区分-----	41
2. 地域別住宅施策の方向-----	42

第7章 具体的な施策と成果指標

1. 具体的な施策-----	53
2. 成果指標-----	58

第8章 施策の実現に向けて-----61

1. 施策の実現に向けて-----	63
-------------------	----

<資料>

1. 策定の経過-----	67
2. 住宅性能水準、居住環境水準、居住面積水準-----	69
3. 用語の説明-----	75

第 1 章

住生活基本計画の位置づけ

1. 住生活基本計画とは
2. 住生活基本計画の位置づけ
3. 計画の期間

成田市では、平成9年3月に策定した「成田市住宅マスタープラン」に掲げた基本理念「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」をもとに、持ち家対策、高齢者等の住宅対策、住情報の充実、市営住宅の的確な供給・管理、街並み景観に関する配慮を柱に住宅政策を展開し、一定の成果を挙げてきている。

一方、国の住宅政策は①「住宅金融公庫（平成19年4月に「独立行政法人 住宅金融支援機構」の改組）を通じた持ち家支援」、②「公営住宅制度」（低所得者のための住宅供給）、③「住宅公団等（現在は独立行政法人 都市再生機構 平成16年7月に都市整備基盤公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部隊が合併して組織化）を通じた中堅所得者向けの分譲・賃貸を含めた住宅供給」を3つの柱に、住宅建設計画法のもとに住宅の量の確保を図ることを中心に展開され、一定の成果を挙げてきた。

全国レベルとみると、1968（昭和48）年時点で、すでに世帯数を上回る住宅が供給され、最近ではかえって空き家の急増が懸念される状態になってきている。こうした住まいを取り巻く環境の変化を受けて、さらに本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を迎えて、住宅の「量」の確保から生活を含めた住まいの「質」の向上への転換を図るため、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され施行されている。

住生活基本法は、国民生活の安定状況と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、住生活の安定向上に関する施策についての基本理念を定め、各主体の責務を明らかにし、基本施策の概要を定め、国及び県の基本計画となる住生活基本計画を定めることとされている。

住生活基本法の施行を受けて、平成18年9月には、「住生活基本計画」（全国計画）が策定されている。

住生活基本計画（全国計画）は、以下の4点を基本的な方針として掲げている。

- ① ストック重視
- ② 市場重視
- ③ 福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携
- ④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

この計画の特徴的な点は、成果指標として具体的な数字を掲げて、住宅政策の取組みを計画化している点である。（平成21年3月に一部計画が変更されている。）

全国計画を受けて、平成19年3月には「千葉県住生活基本計画」が策定されている。この計画の目的を「県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、施策の目標及び推進すべき方向性等を定め、住生活の安定向上に関する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定めるものです。」としている。

成田市住生活基本計画は、従来の「成田市住宅マスタープラン」を見直し、住生活基本法の制定を受けて、住生活基本計画（全国計画）、千葉県住生活基本計画と連携し、かつ成田市の地域特性や独自性を踏まえて、成田市民の住生活の安定の確保及び向上を目的に策定に取り組むものである。

住生活基本法の概要

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



社会経済情勢の著しい変化

- ・住宅ストックの量の充足
- ・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少 等

新たな住宅政策への転換

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- ◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- ◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- ◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築



基本理念

『現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給』など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活基本計画の策定

- ◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定
- ◇成果指標を位置づけ

(耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)

全国計画

- ◇施策の基本的方針
- ◇全国的見地からの目標・施策
- ◇政策評価の実施



都道府県計画

- ◇都道府県内における施策の基本的方針
- ◇地域特性に応じた目標・施策
- ◇公営住宅の供給目標

出展 国土交通省

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針

○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
○施策についての横断的視点

(横断的視点)

ストック重視

市場重視

福祉、まちづくり
等関連する施策
分野との連携

地域の実情を
踏まえたきめ細
かな対応

目標・成果指標・基本的な施策

目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定
※第8期住宅建設5箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等

・地域属性に応じた
施策の推進 等

施策の推進

・関係者の連携・協力
・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

住生活基本計画における「成果指標」について

<設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定
①全国的・社会的に重要な項目(地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定)
②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目(データ不足の項目は統計調査の充実を目指す)
③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー(動向)を示す

基礎的安全性	①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
高齢社会対応	②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】
地球環境対策	③ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】 ※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)
適切な維持管理 (長寿命化)	④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均)⇒5%(H27)】 ⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】
住宅市街地の 基礎的安全性	⑥重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】
※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。	
適切な情報提供	⑧住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17)⇒50%(H22)】
循環型市場形成 (長寿命化)	⑨既存住宅の流通シェア(既存/既存+新築)【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2)住宅の減失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15)⇒7%(H22~27)】
ミスマッチ解消 (子育て支援)	⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】
住宅困窮者対策	⑫最低居住面積水準未達率【早期に解消】
高齢者の安全・ 安心の確保	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

出展 国土交通省

住生活基本計画における「水準」について

「住宅性能水準」

居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針

1. 基本的機能

- (1) 居住室の構成・設備水準等
- (2) 共同住宅の共同施設

2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】

- (1) 耐震性等、(2) 防火性、(3) 防犯性、(4) 耐久性
- (5) 維持管理等への配慮、(6) 断熱性等、
- (7) 室内空気環境、(8) 採光等、(9) 遮音性
- (10) 高齢者等への配慮、(11) その他

3. 外部性能【社会的要請への対応】

- (1) 環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等)
- (2) 外観等(周辺との調和等)

「居住環境水準」

地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針

(1) 安全・安心

- ① 地震・大規模火災に対する安全性
- ② 自然災害に対する安全性
- ③ 日常生活の安全性、④ 環境阻害の防止

(2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑、② 市街地の空間のゆとり・景観

(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ・市街地の持続性

- ② 環境負荷への配慮

(4) 日常生活サービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、② ユニバーサルデザイン

※地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標(地域の実情に応じて設定)を例示

「居住面積水準」

		世帯人数別の面積(例) (単位: m ²)				
		単身	2人	3人	4人	
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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	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	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

住生活基本計画(全国計画)の変更について

住生活基本法(平成18年6月制定)

住宅の『量』の確保から国民の住生活の『質』の向上を図る政策への転換

住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)

- ・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。
- ・住宅の位置付けを明記。
- ・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。
- ・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】
適切な維持管理	リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11～H15平均)⇒5%(H27)】
高齢者の安全・安心の確保	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%(H15)⇒23%(H27)】 住宅の利活用期間(滅失住宅の平均築後年数)【約30年(H15)⇒約40年(H27)】

平成20年9月中旬以降の世界的な景気後退、これに伴い日本経済の景気の下局面が長期化、深刻化するおそれ

政府による現下の経済情勢への緊急対応 : 「生活対策」(平成20年10月決定)、「生活防衛のための緊急対策」(平成20年12月決定)等における住宅投資の活性化

住生活基本計画(全国計画)の変更(平成21年3月閣議決定)

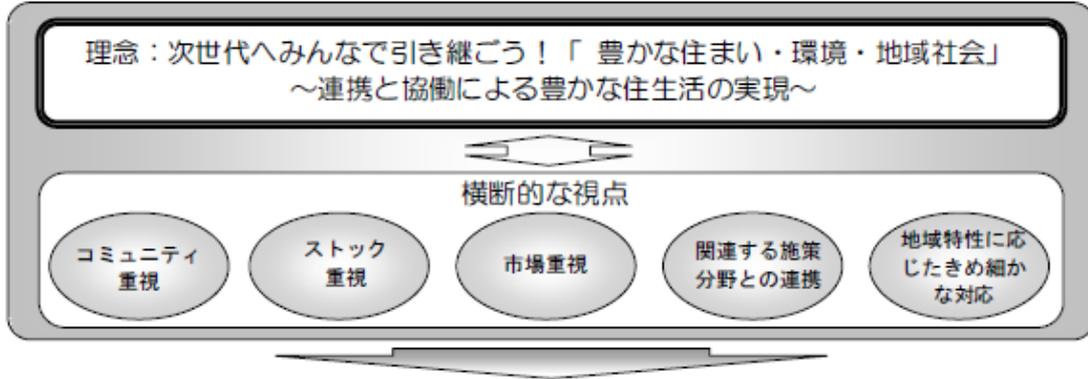
この中でも、特に、住生活基本計画(全国計画)にて掲げている「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取組として、

- ・長期優良住宅の普及の促進
 - ・リフォームの促進(エネルギーの使用の効率性の向上への対応、高齢者等への配慮、基礎的安全性の確保)
- を緊急かつ重点的に推進することを明記。

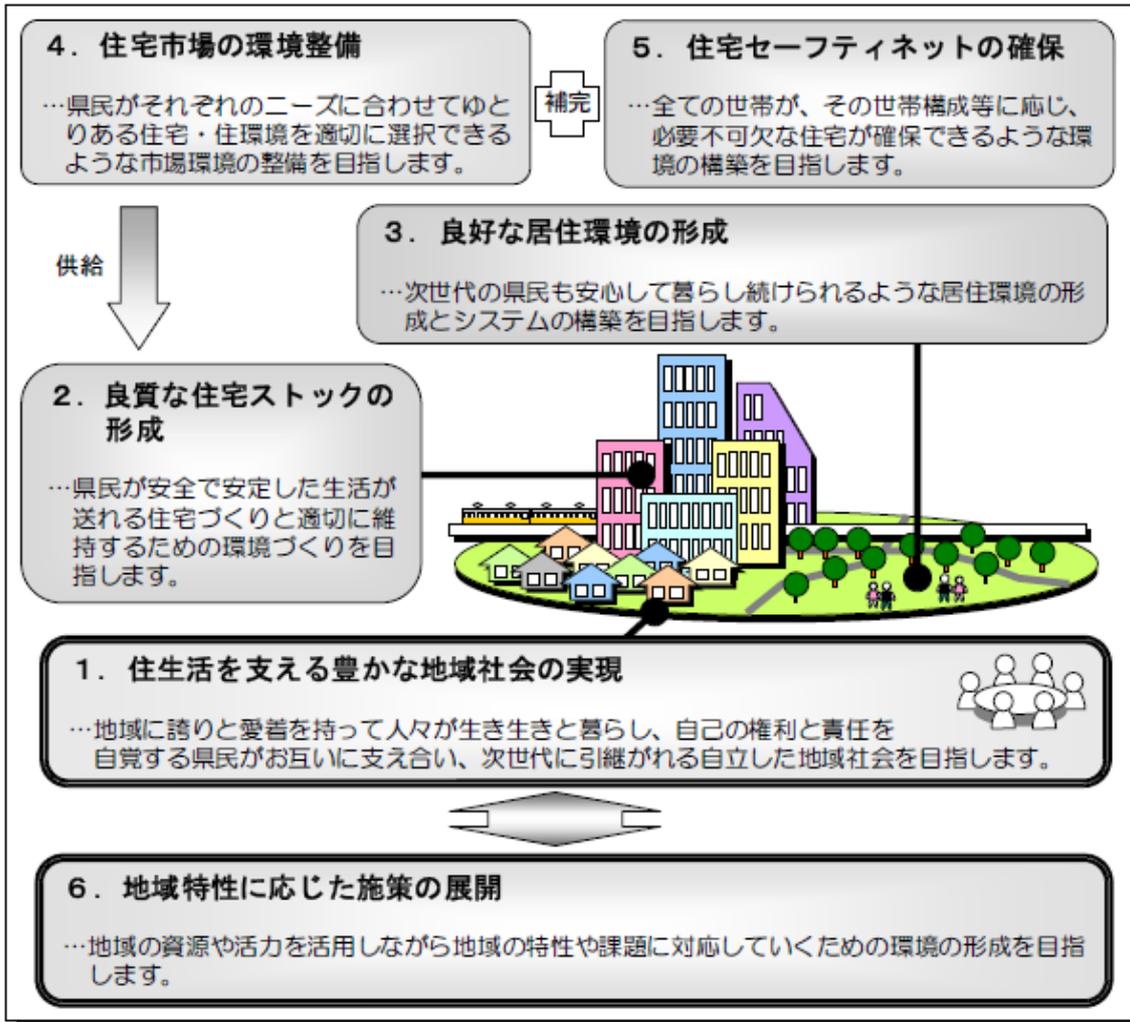
出展 国土交通省

千葉県住生活基本計画の概要

■理念と横断的視点及び目標



●総合目標：『県民の豊かな住生活の実現』と6つの分野別目標

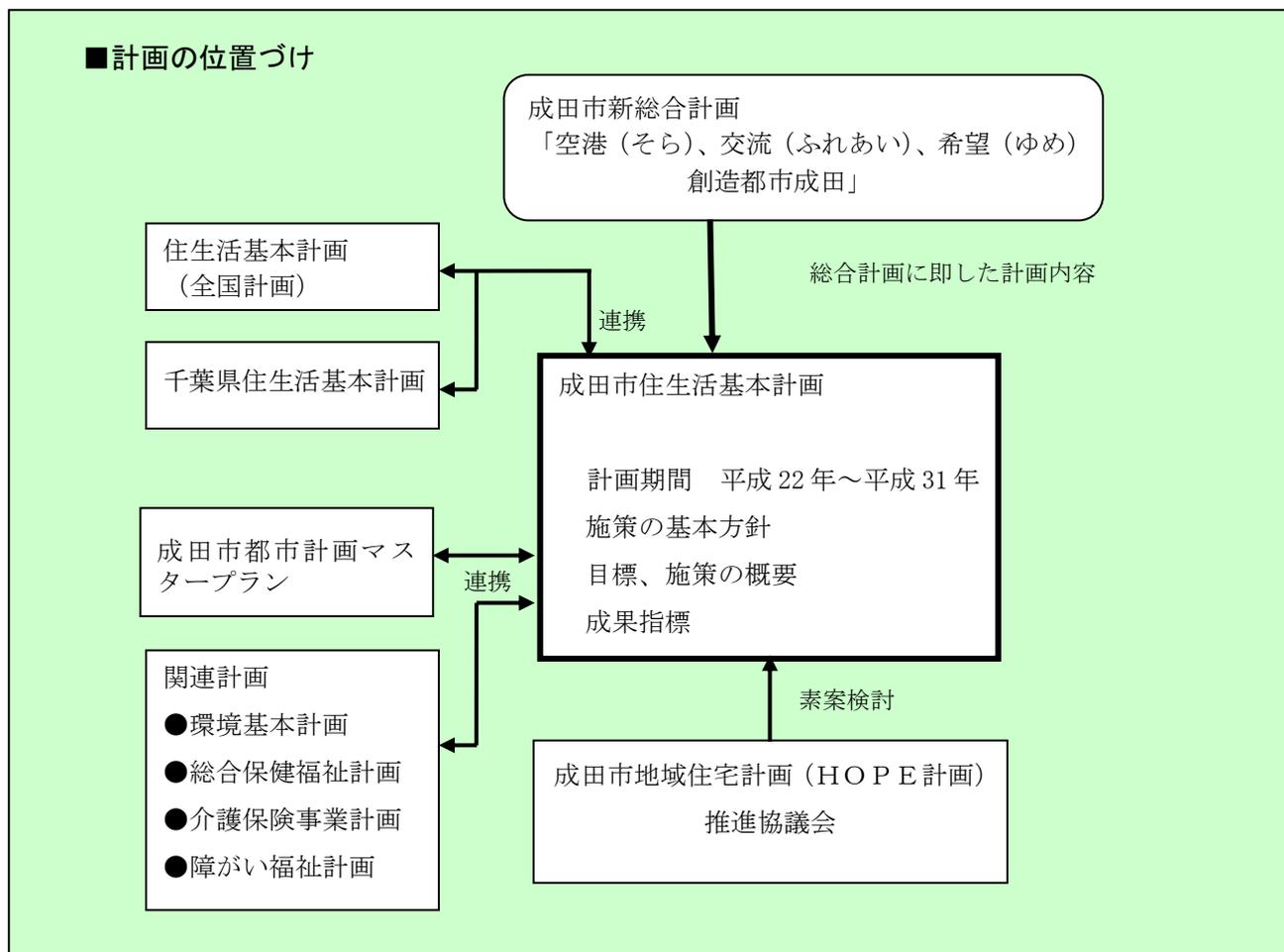


出展 千葉県住生活基本計画

2

住生活基本計画の位置づけ

横断的かつ総合的な計画として、さらに実効性の高い計画にするために、成田市住生活基本計画を次のように位置づける。



本計画の策定に際して、千葉大学工学部 小林 秀樹教授から助言を頂いている。

3

計画の期間

「成田市住生活基本計画」の計画期間は、平成22年度から平成31年度までの10年間とする。また、「成田市住生活基本計画」は、計画の進捗状況や社会経済状況及び関連計画の動向を踏まえ、適宜見直しを行うものとする。

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

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

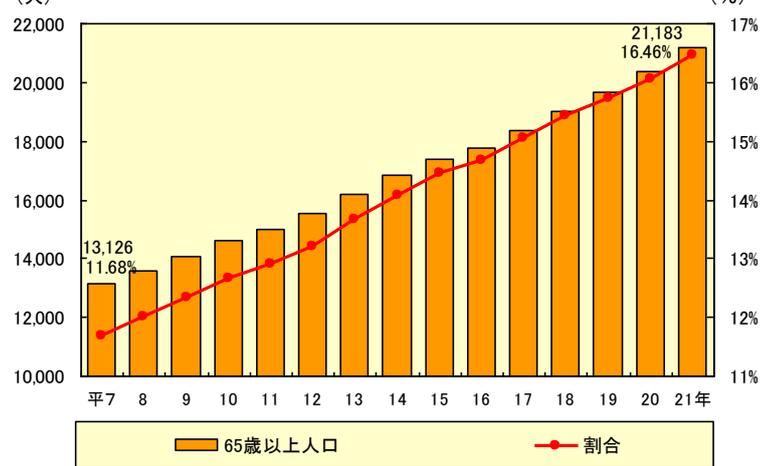


資料：国勢調査

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%であったが、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

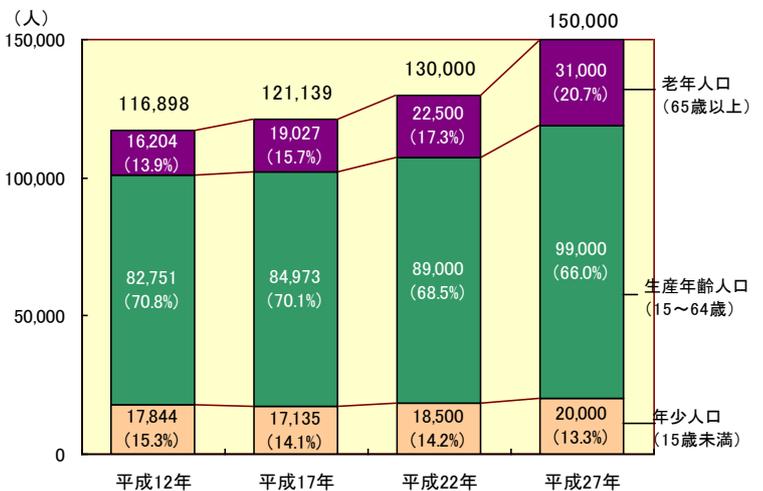


資料：住民基本台帳

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る。(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、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年老齢人口比率；全国20.5%、千葉県17.5%)

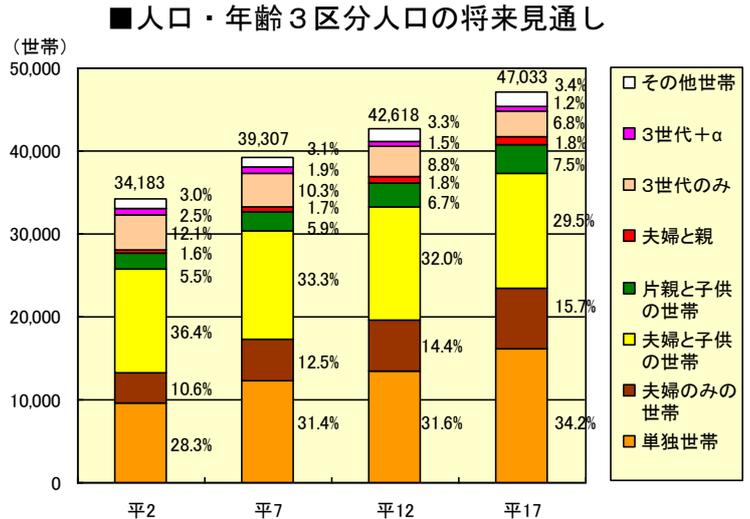
■人口・年齢3区分人口の将来見通し



資料：成田市新総合計画

4) 世帯構成別世帯数の推移

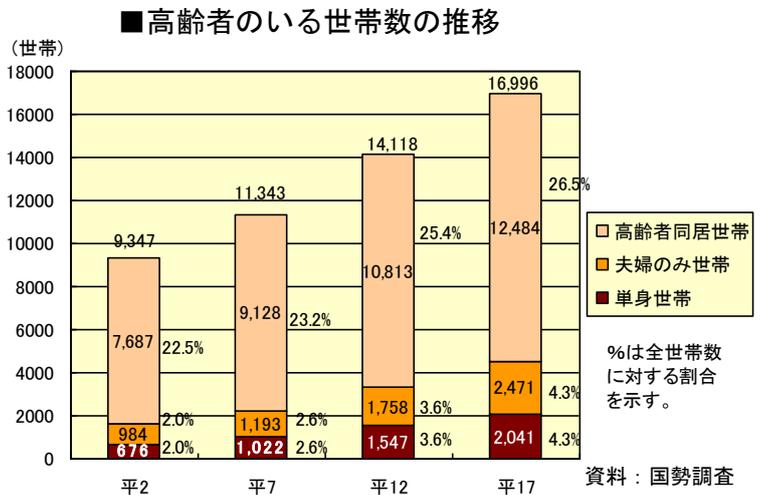
- 平成17年の世帯構成をみると、単独世帯が34.2%、夫婦のみ世帯が15.7%と増加傾向にあるのに比べ、夫婦と子供世帯（ファミリー世帯）が29.5%と減少傾向にある。
- 夫婦のみ世帯と単独世帯で、全世界帯の約半分を占めている。
- 片親と子供の世帯も増加傾向にある。



資料：国勢調査

5) 高齢者のいる世帯数の推移

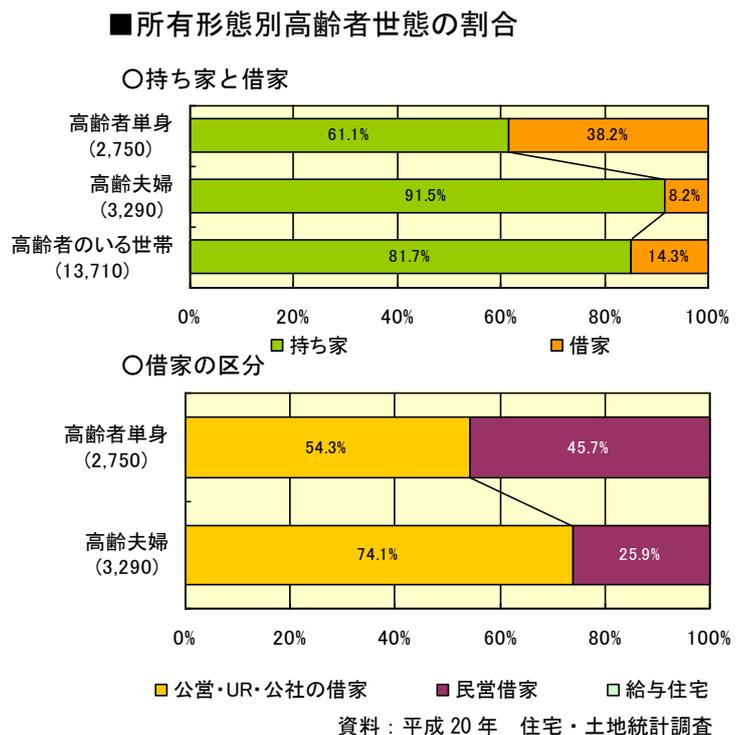
- 65歳以上の高齢者がいる世帯は増加しており、平成17年には、約1万7千世帯、全世界帯の36.1%を占めている。
- 高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は、全世界帯の10%弱になってきている。



資料：国勢調査

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のいる世帯の多くは持ち家に居住しているが、高齢単身者の約60%は借家に居住している。
- 借家の区分では、高齢単身者の半分近くの約46%が民営借家に、高齢夫婦は74.1%が公営住宅を含む公的な住宅に居住している。

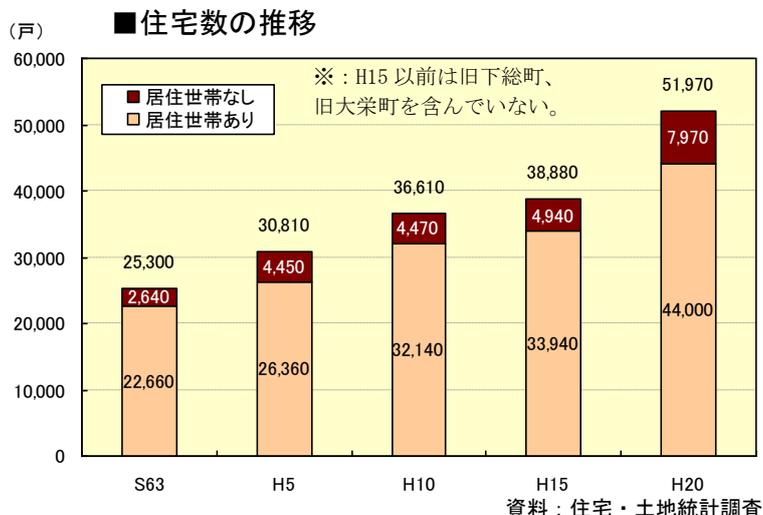


2 住宅事情

1) 住宅ストック

①住宅数の推移

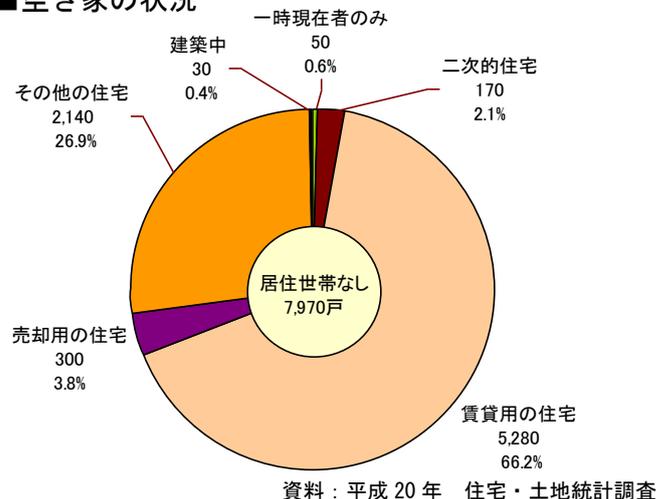
- 本市の住宅総数は平成 20 年 51,970 戸であり、そのうち、人の居住している住宅数は 44,000 戸、空き家（居住世帯のない住宅）が 7,970 戸、空き家率は 15.3%で、千葉県平均（13.7%）を少し上回る状況にある。



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。

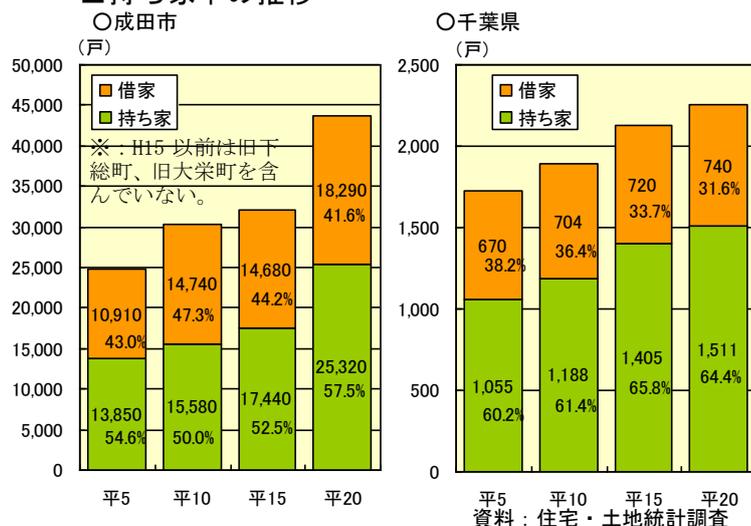
■空き家の状況



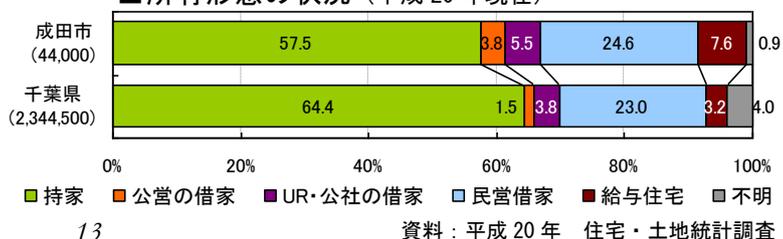
③持ち家率の推移（専用住宅のみ）

- 本市の持ち家率は、平成 20 年 57.5%であり、千葉県平均と比べると、約 7ポイント低くなっている。
- 平成 20 年の所有形態をみると、本市は、県平均に比べ、公営借家、UR・公社の借家および給与住宅の割合が多少高くなっている。

■持ち家率の推移



■所有形態の状況（平成 20 年現在）



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14,290戸と全体の32.5%を占めている。
- ・持借別には、昭和56年以降に建築された住宅が持ち家では64.6%、借家が65.4%となりほぼ同率となっている。
- ・民間借家の約88%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想定される。

■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	44,000	14,290 32.5%	28,330 64.4%	1,380 3.1%
持ち家	25,320	8,370 33.1%	16,350 64.6%	600 2.4%
借家	18,290	5,910 32.3%	11,970 65.4%	410 2.2%
うち、民間借家	10,810	890 8.2%	9,560 88.4%	360 3.3%

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

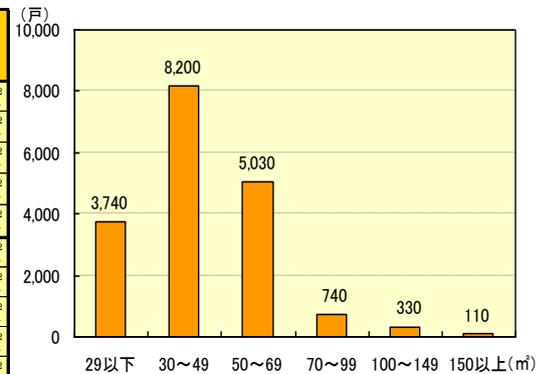
⑤住宅規模

- ・本市の1住宅当たりの延べ面積は、持ち家が126.4㎡、借家が44.6㎡であり、持ち家は全県を15㎡以上上回っているが、借家は0.5㎡下回っている。
- ・借家を住宅規模別にみると、30~49㎡のものが8,200戸と最も多く、45.2%を占め、次いで50~69㎡が5,030戸(27.7%)、19㎡以下が3,740戸(20.6%)となっており、69㎡以下が93.5%を占めている。

■持ち家、借家別1住宅当たり延べ面積

	1住宅当たり延べ面積(㎡)
持ち家	126.4
一戸建	136.5
長屋建	87.5
共同住宅	74.8
その他	155.5
借家	44.6
一戸建	79.6
長屋建	46.0
共同住宅	40.6
その他	69.8

■借家の住宅規模別住宅数

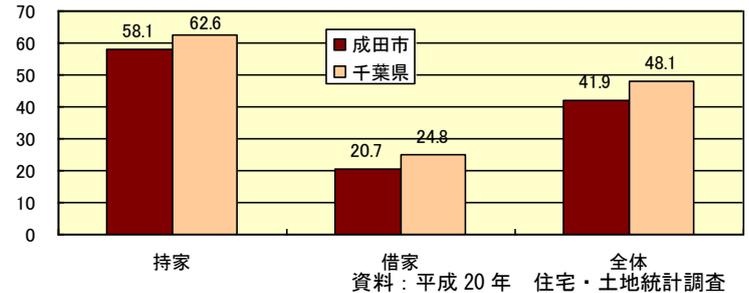


資料：平成20年 住宅・土地統計調査

⑥高齢者のための設備(バリアフリー)

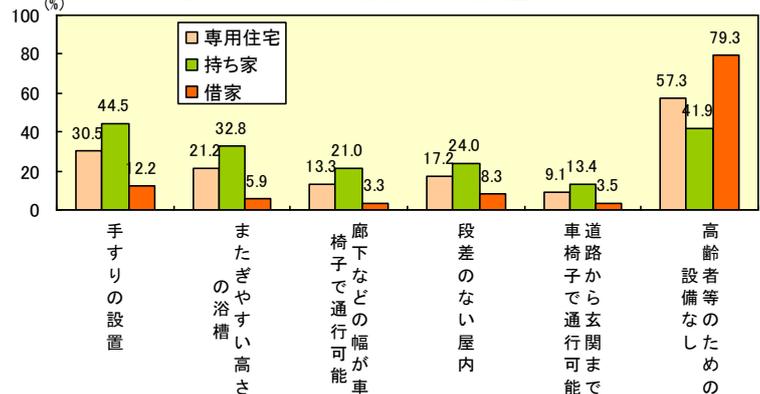
- ・高齢者のための設備設置状況をみると、高齢者等のための設備を設置している住宅は、手すりの設置を中心に18,020戸あり、全体の41.9%を占めている。
 - ・持借別には、持ち家の設置率が58.1%と高い反面、借家は20.7%の設置率にとどまっている。
- 全県に比べると、いずれも設置率が下回っている。

■持ち家、借家別高齢者のための設備の設置状況



資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■高齢者のための各設備の設置状況

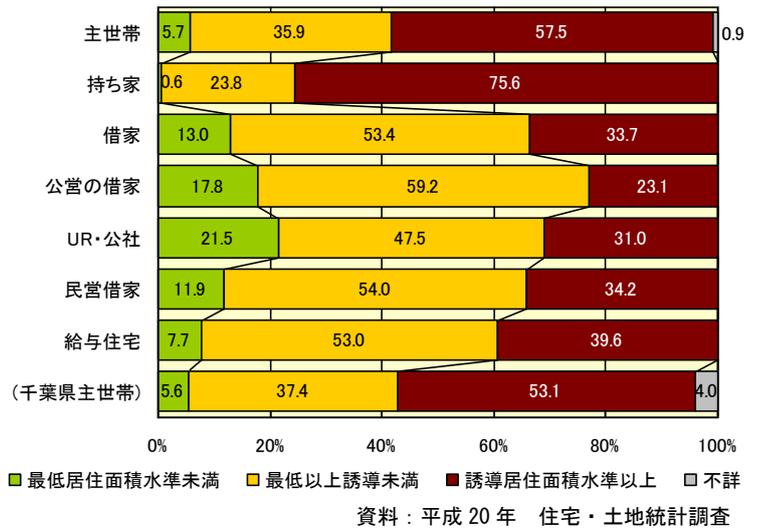


資料：平成20年 住宅・土地統計調査

2) 居住水準

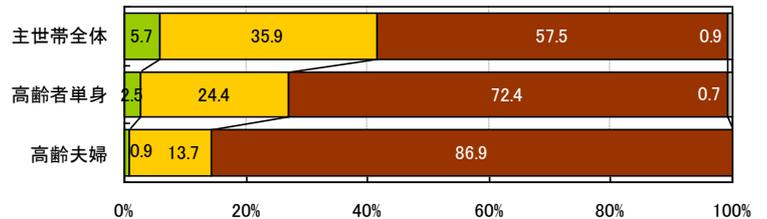
- 本市の居住水準の状況は、最低居住面積水準未達の世帯が2,520世帯、5.7%を占めているものの、誘導居住水準以上の世帯が57.5%と半分を超え、全県とほぼ同一水準にある。(水準 資料参照)
- 持ち家世帯では、3分の2の世帯が誘導居住水準を確保し、良好な居住状況を示しているが、借家は、最低居住面積水準未達の世帯が13%となり、また、誘導居住面積水準以上の世帯が3分の1強に過ぎないなど全体的に居住水準の改善が遅れている。
- 高齢者世帯では、誘導居住面積水準以上の世帯が高齢単身世帯の72.4%、高齢夫婦世帯の86.9%といずれも高く、市全体の57.5%と比較して良好な状況にある。
- また、千葉県平均ともほぼ同じ傾向を示している。
- 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、最低居住面積水準未達の世帯が13.4%となっており、市全体の2.4倍となっている。子どもが6~17歳の世帯も10.7%で市全体の2倍弱になっており、学齢期の子どもを持つ夫婦世帯に居住水準が低い世帯が多くなっている。

■ 所有関係別居住水準

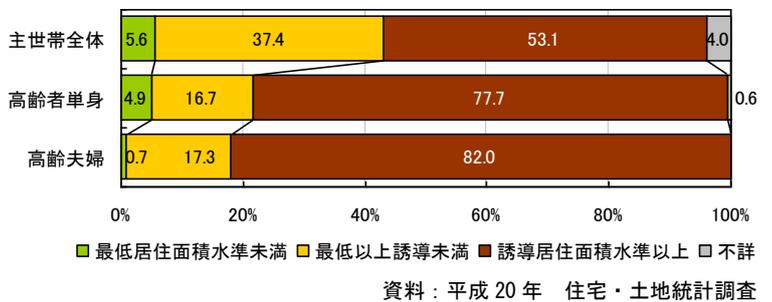


■ 高齢者世帯の居住水準

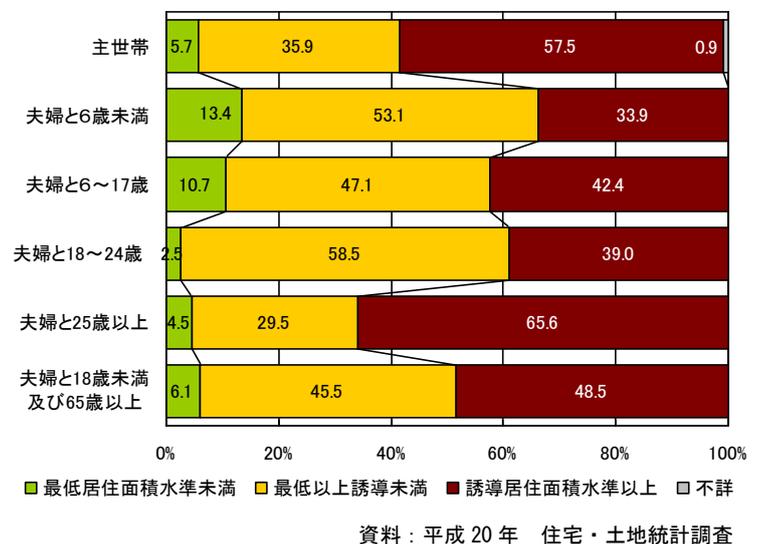
○ 成田市



○ 千葉県



■ 子育て世帯の居住水準



3) 民間住宅

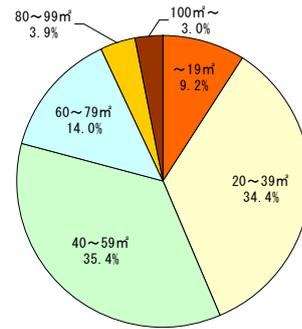
①賃貸住宅市場

- 成田市の借家数の延べ面積別割合をみると、40～59㎡が最も多く35.4%を占め、次いで20～39㎡で34.4%となっている。両者で、約70%を占めている。
- 成田市の1畳あたり家賃は、借家全体で2,777円となっており、内訳では民間借家が3,504円、UR・公社の借家が2,941円と比較的高く、公営の借家が1,043円、給与住宅が1,263円と比較的安くなっており、これらの中で2倍以上の家賃の差となっている。
- 延べ面積別家賃では、19㎡以下が35,100円、借家数の最も多い40～59㎡では48,741円となっている。
- 全県と比較すると、借家全体として1畳あたり家賃が、523円安くなっている。また、借家全体の平均家賃では、12,444円安くなっている。

②着工戸数

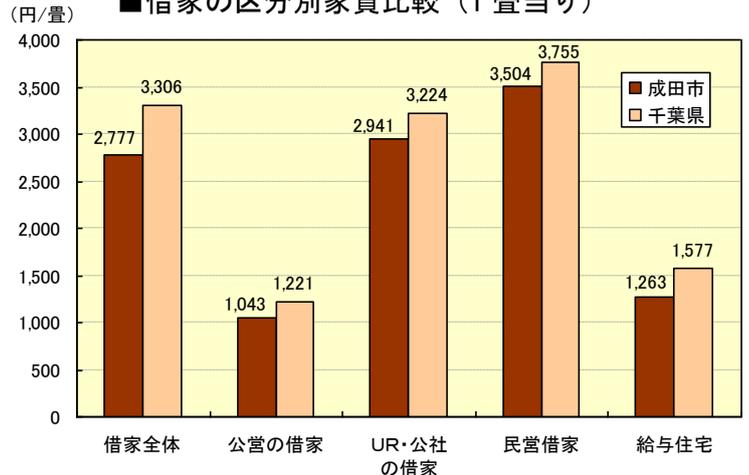
- 本市の新設住宅着工件数は、平成19年度現在1,315戸となっている。そのうち、持ち家系と借家系が約半数ずつとなっているが、借家系は増加傾向にあり、持ち家系は増加の後、減少に転じている。
- 平成15年度から平成18年度までは市場の拡大傾向にあったが、平成19年度は大きく減少している。これは、建築基準法の改正による建築確認の厳格化や経済の低迷等の外部要因によるところが大きいと考えられるが、今後の推移に注意する必要がある。

■借家数の延べ面積別割合



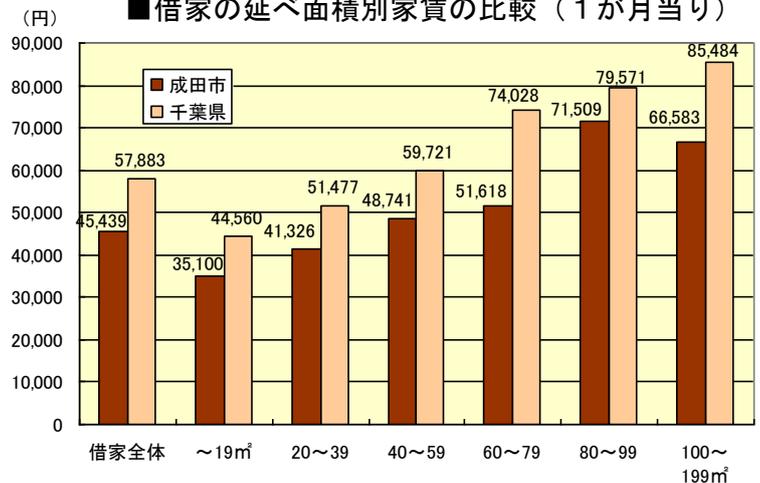
資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■借家の区別家賃比較 (1畳当り)



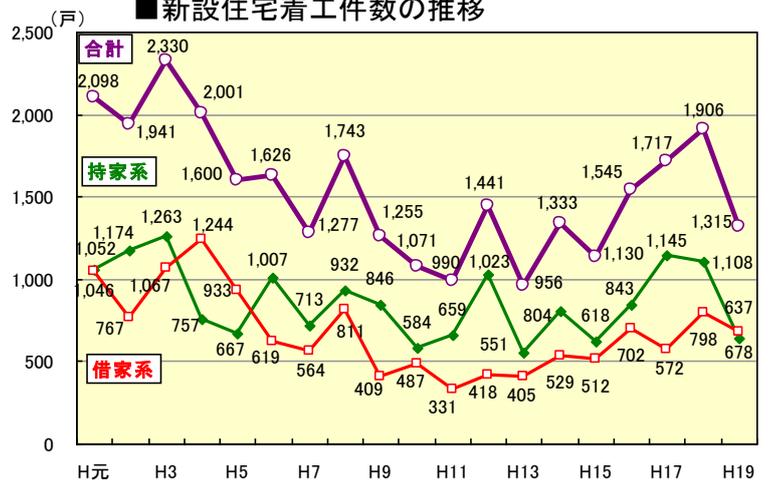
資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■借家の延べ面積別家賃の比較 (1が月当り)



資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■新設住宅着工件数の推移

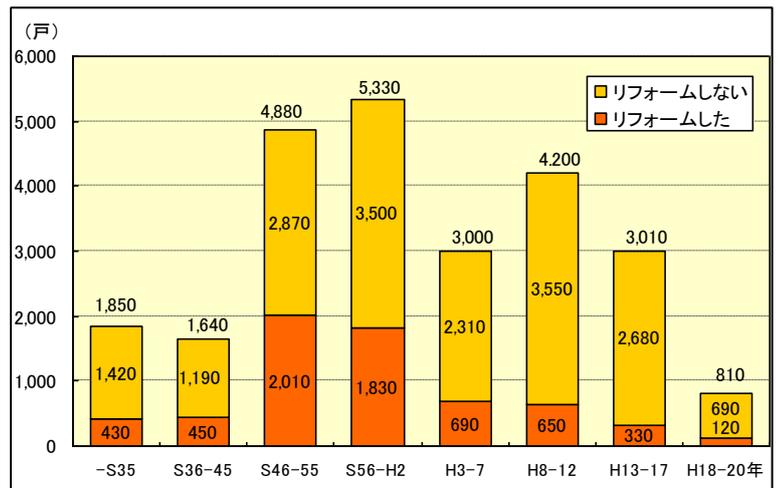


資料：住宅着工統計

③住宅リフォーム等の状況

- ・持ち家のうち、平成16年以降リフォームを行ったのは、25.9%の6,560戸となっている。建築時期別にみると、昭和46～55年に建築された持ち家では41.2%（2,010戸）、昭和56～平成2年建築では34.3%（1,830戸）がリフォーム等を行っている。
- ・耐震工事をしたのは持ち家の2.9%の730戸となっている。耐震診断を実施したことのある持ち家は、1,870戸あり、そのうち耐震性が確保されていないと判定されたのは130戸である。
- ・持ち家でリフォーム工事をしたことのあるのは6,560戸（25.9%）であるが、そのうち耐震診断を行ったのは580戸に過ぎない。リフォーム工事をしたことのない持ち家では、1,290戸が耐震診断を行っている。また、耐震診断を行っている持ち家のうち安全性の確保ができていないとの判定を受けたのは140戸と少ない。

■持ち家でここ5年間（平成16年から20年9月まで）にリフォーム等の実施戸数（建築時期別）



※：H20年については9月まで

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■持ち家のリフォーム工事と耐震診断の実施状況

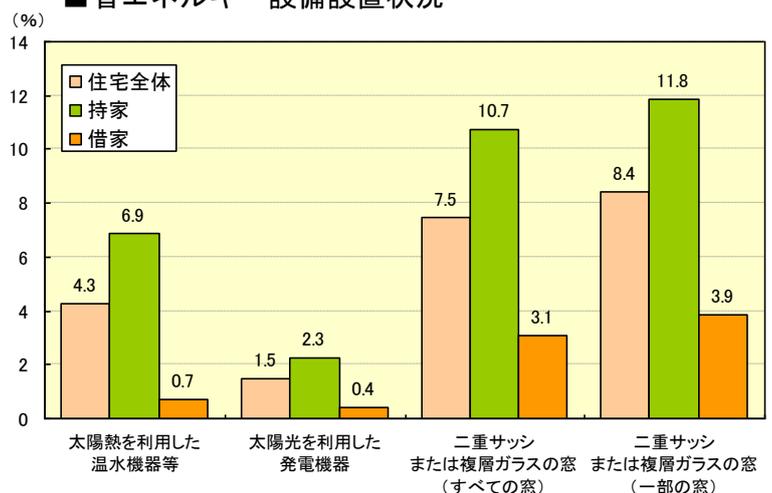
持ち家数	25,320戸	
リフォーム工事したことがある	6,560戸	25.9%
耐震診断をしたことがある	580戸	2.3%
安全性確保できていないとの判定	80戸	0.3%
リフォーム工事したことがない	18,760戸	74.1%
耐震診断をしたことがある	1,290戸	5.1%
安全性確保できていないとの判定	60戸	0.2%

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

④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、持ち家は比較的省エネルギー設備設置の取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、持ち家、借家ともに、4つの項目の設置率全てが県を少し上回っている。

■省エネルギー設備設置状況



資料：平成20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、南囲護台は建替えを実施しており、その他の団地も今後建替えを予定している。
- 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

資料：成田市

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。

第4章

基本目標

1. 住宅政策の基本理念
2. 基本目標

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。そのため、住まいは、次のような性格を有し、また求められている。

- ・ 人々が生活を営むための必要不可欠な基盤であること
- ・ 都市を構成する基本的な要素であること
- ・ 地域社会を形成する基礎となること
- ・ 健康、安全かつ快適であることが求められること

本市では、平成 27 年度までの 10 か年を計画期間とした成田市新総合計画において、「市民が主役のまちづくり」を基本理念に、「空港（そら）、交流（ふれあい）、希望（ゆめ）創造都市成田」をテーマとし、「個性かがやく交流都市、夢はぐくむ共感都市、緑うるおう環境都市」という将来都市像を掲げ、本市のさらなる発展と市民一人ひとりの幸せを目指すまちづくりを計画的に推進している。

本市では、本市の住宅政策の出発点となっている成田市地域住宅計画（以下、「地域住宅計画（HOPE計画）」という）の「住んでみたい・ずっと住んでいたいまちづくり」の目標のもと、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組が展開されてきた経緯があり、それがこれまでの成田市住宅マスタープランに受け継がれ今日に至っている。また、成田市都市計画マスタープランでは、土地利用の方針として、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住宅地の形成が謳われている。

このような背景を踏まえ、これまでの基本理念を継承し、「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」を本市の住宅政策の基本理念として、市民の豊かな住生活の実現を目指すものとする。

基本理念

「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」

これまでに挙げられた課題を踏まえ、住宅政策の基本理念を実現するため、4つの基本的な目標を定める。

基本目標Ⅰ 誰もが安心して住み続けられる住まいづくり

市は、住宅ストック活用のための住まいの性能の向上など住まいの品質確保に向けた情報提供を進め、市民・事業者は、市等からの情報提供を踏まえ、安全で良質な住宅ストックの形成を通して誰もが安心して住み続けられる住まいづくりに努める。

- ・安心・安全な住まいづくり
- ・高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり
- ・環境に配慮した住まいづくり
- ・地域の特性配慮した住まいづくり
- ・マンションの適切な維持・管理

基本目標Ⅱ 多様なニーズに応える住宅市場の整備

市は、市民が住宅市場を通して、既存の住宅ストックを適切に活用し、多様な居住ニーズに対応した住まい方が可能となるよう、市民の住まいの選択に必要な住宅市場に係わる各種情報の収集・提供に努める。

- ・情報提供体制の整備
- ・多様なニーズに応える既存住宅の活用
- ・誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

基本目標Ⅲ 良好な住環境の形成

市は、市民が安心して住み続けられるよう地震災害等に対する住宅市街地の安全性の確保や防犯性の向上を図るとともに高齢者等にとって安心して生活、行動でき、また、働く女性や子育て世帯にも暮らしやすい住環境の形成を進める。また、旧来からの市街地においては、安全性の確保や中心市街地の活性化への取組みを、また、計画的な新市街地では良好な住環境の維持保全など地域特性に応じた良好な住環境の形成に努める。

- ・安全な住環境の整備
- ・子どもや高齢者等にとって安心な住環境の整備
- ・街なか居住の推進による中心市街地活性化
- ・美しい住環境の形成

基本目標Ⅳ 住まいのセーフティネットの構築

市は、住宅の確保に特に配慮を要する市民の居住の安定を図り、すべての市民が健康で文化的な生活を送ることができるよう努める。

- ・住宅の確保に特に配慮の要する者の居住の安定の確保
- ・災害時における居住の安定の確保

第 5 章

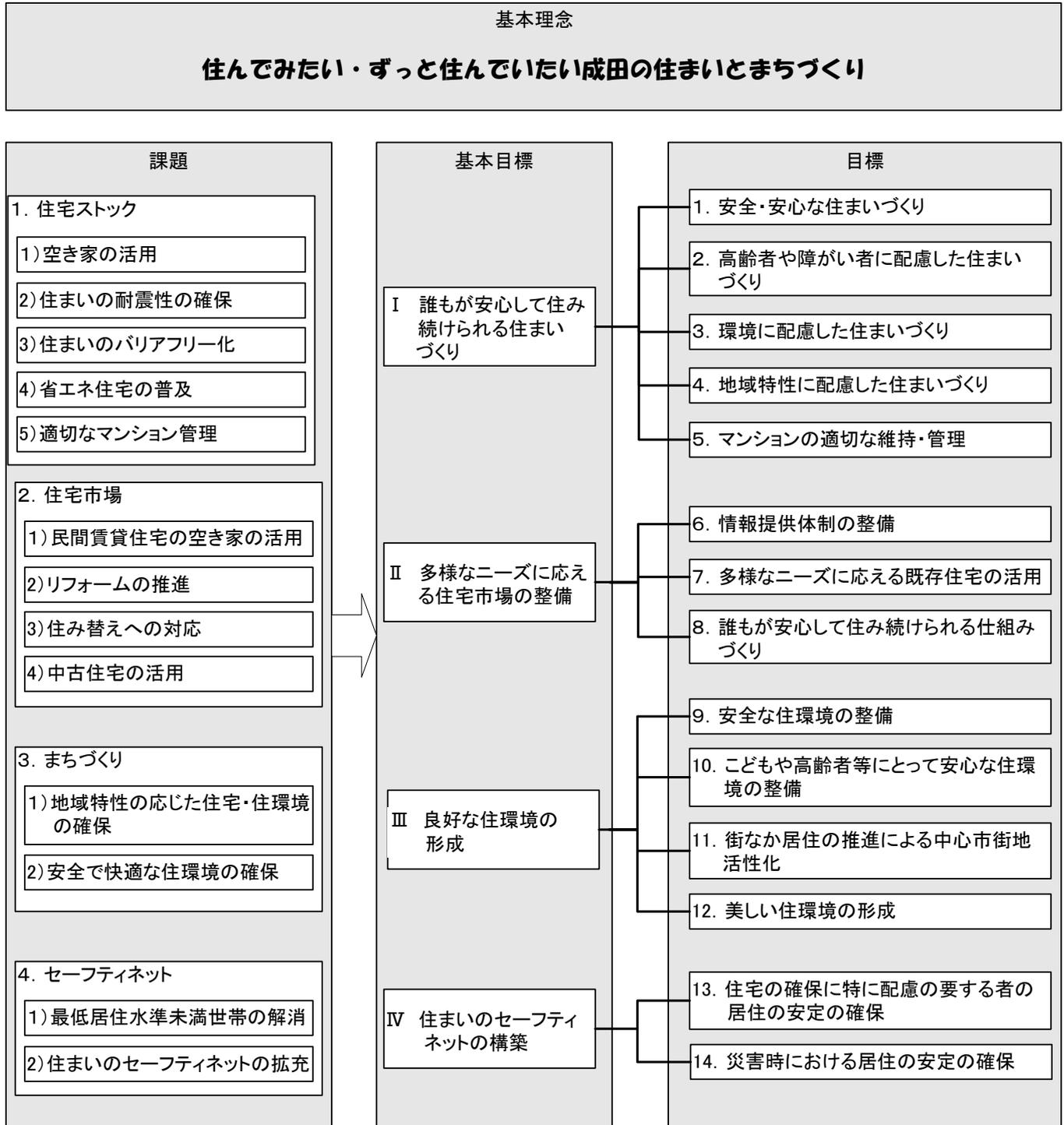
住宅施策の方向

1. 個別の目標と体系
2. 目標と基本施策

1

個別の目標と体系

基本目標に沿った個別の目標を体系的に示す。



2

目標と基本施策

基本目標Ⅰ 誰もが安心して住み続けられる住まいづくり

目標1 安心・安全な住まいづくり

安心して安全に長期間住み続けるため、耐久性の高い優良な住宅をつくり、適正な維持管理を継続的に図っていく必要がある。安心して住宅を購入し、必要に応じた改築やリフォーム等ができるような体制づくりを進める。

防犯、防災に配慮した住まいづくりを進めるとともに、住宅の基本的な安全性を確保するため、耐震診断や耐震改修を促進するための相談や支援を推進する。

基本施策

- ・長期優良住宅認定制度の利用促進
- ・既存住宅ストックの性能向上・リフォームの促進
- ・安全な住宅の整備、普及
- ・防犯性能の高い住宅の普及
- ・耐震診断、耐震改修の促進

目標2 高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり

家庭内事故を未然に防止し、高齢者や障がい者等誰もが安全に暮らせる住まいづくりのため、住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及や啓発を推進する。

基本施策

- ・既存住宅ストックのバリアフリー化促進
- ・ユニバーサルデザインの普及・啓発

目標3 環境に配慮した住まいづくり

住宅レベルにおいても、二酸化炭素の排出量抑制を図るため、太陽光発電等住宅における省エネルギー機器導入を普及、啓発していくとともに、空気や水の循環への配慮や資源のリサイクルに寄与するための仕組みを住宅に取り入れることを進める。

基本施策

- ・省エネルギーに配慮した住宅の整備促進
- ・住宅整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進
- ・環境に負荷を与えない排水等施設の整備促進
- ・雨水貯留、地下浸透等による水循環の再生の検討
- ・自然を大切にしみどり豊かな住宅地の整備促進

目標4 地域特性に配慮した住まいづくり

成田国際空港を抱えた国際文化都市として、また、新勝寺を中心とした歴史文化都市としてふさわしい、地域に根ざした住文化を創造し、それを継承していく。

あわせて、成田らしい優れた住宅の技術者等の育成と技の継承を検討する。

基本施策

- ・地域に根ざした住文化の創造と継承
- ・地場製品などの利用促進
- ・つくり手、供給者の育成と伝統的木造住宅の技の継承

目標5 マンションの適切な維持・管理

増加するマンションを長く使用できるよう、マンション履歴システムの活用を促進するとともに、適正な維持管理や定期的な改修等を円滑に進めるための情報提供や支援を推進する。

基本施策

- ・マンション履歴システムの普及
- ・大規模修繕、建替えに対する支援
- ・マンション管理に対する相談体制の整備

基本目標Ⅱ 多様なニーズに応える住宅市場の整備

目標6 情報提供体制の整備

成田市だけでなく、千葉県や国においても多くの住宅・住生活に関連する支援、施策が行われており、これらの情報を総合的に提供する体制の整備とともに、相談体制の整備を進める。

基本施策

- ・住宅に関する総合的な情報提供の促進
- ・住宅相談の充実
- ・住宅性能表示制度の利用促進

目標7 多様なニーズに応える既存住宅の活用

ライフスタイルの多様化に伴う住宅ニーズへの対応や各世帯のライフステージに合った住宅供給を図るため、ニーズを把握するとともに、既存住宅の空き家等を有効に活用する手法、仕組み等を検討する。

基本施策

- ・関連業界等との連携の促進
- ・既存住宅の流通・活用の促進
- ・田園居住や二地域居住等の促進

目標8 誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり

現在生活している地域において、住み替えできるような仕組みを整えるとともに、地域において住宅に対する問題等を解消できるような人材育成を図る。また、誰もが、望む住宅に入居できるような支援制度による居住の安定化を図る。

基本施策

- ・地域内住み替えシステム構築に向けた環境整備
- ・地域の住宅生産者やハウズドクター等の人材育成
- ・子育て世帯、高齢者世帯等の居住の安定の確保

基本目標Ⅲ 良好な住環境の形成

目標 9 安全な住環境の整備

地域の人々が、住環境や住生活に関心を持ち、自らが住環境安全化の主体となるような意識向上を図る。あわせて、具体的な防犯、防災性の高い住宅市街地整備を図るとともに、防犯、防災活動等を促進する。

基本施策

- ・ 住生活に関する意識啓発
- ・ 住宅市街地の防犯性の向上
- ・ 地域を主体とした防犯・防災活動等の促進

目標 10 こどもや高齢者等にとって安心な住環境の整備

保健・医療・福祉・介護等の施策と連携し、こどもや高齢者等が住みやすい、子育てしやすい、介護しやすい住環境を形成するための様々な活動、支援策の拡充を進める。

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住環境づくりを進める。

基本施策

- ・ 保健・医療・福祉・介護施策との連携強化
- ・ 地域による子育て支援活動の促進
- ・ 高齢者等の生活を支える仕組みづくり
- ・ 市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの促進

目標 11 街なか居住の推進による中心市街地活性化

中心市街地の活性化を図るための市街地整備等にあわせ、多くの人々が中心市街地に住むための優良な賃貸住宅等都市型住宅の供給を誘導する。また、空き店舗や空き家等を活用し、住情報の提供や居住者を支えるコミュニティビジネス等の展開を促進する。

基本施策

- ・ 街なか居住の推進
- ・ 優良な賃貸住宅の供給誘導
- ・ 空き店舗や空き家等の有効活用

目標 12 美しい住環境の形成

地区計画や景観のルールづくり等を推進し、良好な居住環境の整備、保全を促進するとともに、地域住宅計画（H O P E 計画）の推進や歴史的な街並みづくりの整備を推進する。

基本施策

- ・都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進
- ・地域文化や歴史を活かした街並みの整備

基本目標Ⅳ 住まいのセーフティネットの構築

目標 13 住宅の確保に特に配慮の要する者の居住の安定の確保

賃貸住宅等において不当な入居拒否がないようにし、誰もが安心して入居できる仕組みづくりを進める。市営住宅のストックを社会ニーズに対応して有効に活用できるような整備を進めるとともに、適正な入居機会の確保や入居制度の検討、管理の適正化等を進め、市営住宅を中心に公的住宅、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築を図る。

基本施策

- ・誰もが安心して入居できる仕組みづくり
- ・公営住宅のストックマネジメント
- ・市営住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化
- ・公共賃貸住宅事業主間の主体連携強化

目標 14 災害時における居住の安定の確保

災害時に住宅を失った住宅困窮者に対しては、公的住宅、民間賃貸住宅等を活用した受け入れ体制を構築するとともに、応急仮設住宅の建設による住宅確保を図る。被災住宅等の危険度の判定等を円滑に行う体制を構築するとともに、復旧の支援体制を整備する。

基本施策

- ・民間賃貸住宅の活用による公的賃貸住宅の供給
- ・被災者の公営住宅への優先入居の推進
- ・応急仮設住宅の建設
- ・民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の供給
- ・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
- ・住宅復旧の促進

第 6 章

地域別住宅施策の方向

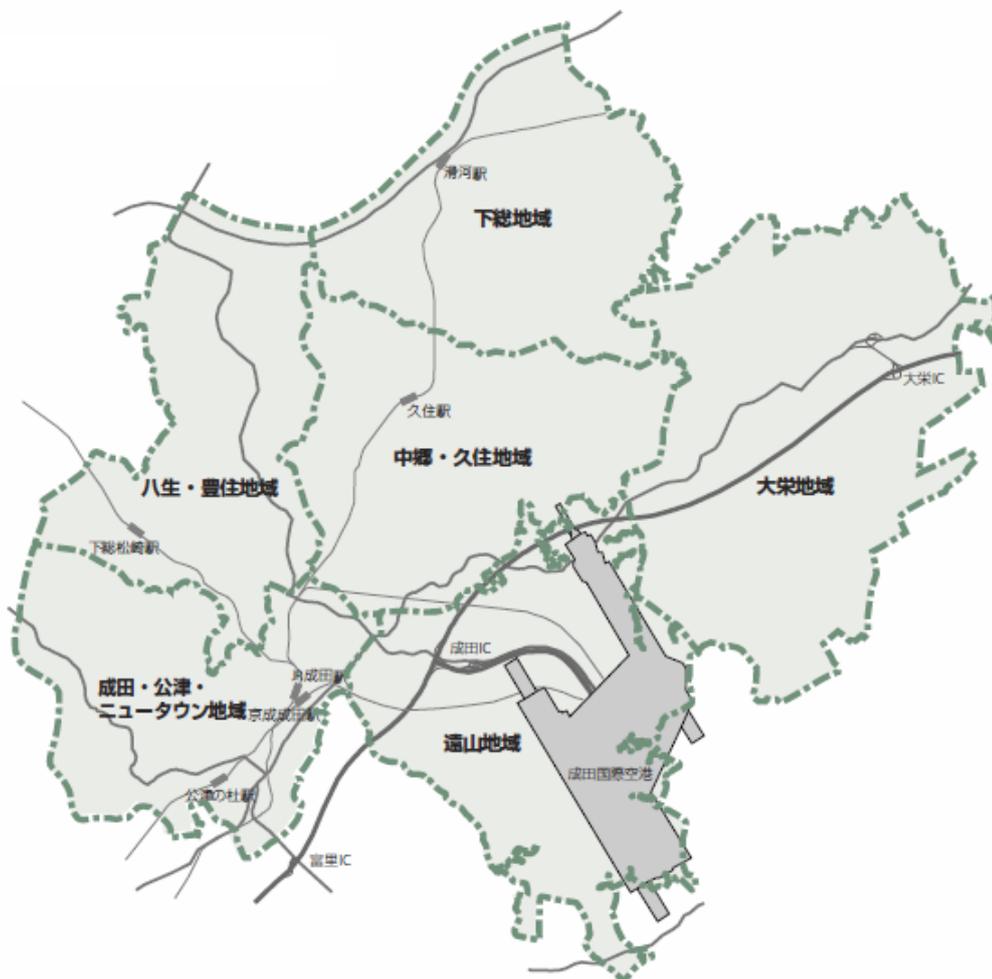
1. 地域区分
2. 地域別住宅施策の方向

平成 20 年 12 月に策定された「成田市都市計画マスタープラン」との整合をはかるために、都市計画マスタープランで採用されている地域区分に沿って、住宅施策の方向を整理する。

地域区分は、市内の 3 都市計画区域の区分や市内の行政地区区分、市街地形成の状況などを考慮し、以下の 6 区分とする。

- ①成田・公津・ニュータウン地域
- ②八生・豊住地域
- ③中郷・久住地域
- ④遠山地域
- ⑤下総地域
- ⑥大栄地域

図 地域区分図



2

地域別住宅施策の方向

1. 成田・公津・ニュータウン地域

1) 地域の現況

- ・成田・公津・ニュータウン地域は、成田山新勝寺を中心とする門町を中心に、商業・観光機能が混在した旧来からの市街地と空港開港にあわせて整備された市街地、及び公津の杜、囲護台、美郷台、土屋といった新市街地で形成されている。
- ・本地域は、多くの公共施設や新勝寺参道の商店街、大型商業店舗、沿道型の商業サービス施設などが集まり、本市の中心的都市機能が形成され、市人口の約6割が居住している。
- ・本地域の人口は、平成20年で77,315人であり、平成10年以降の10年間で15.9%増加している。人口密度は27.2人/haで、市内で最も人口密度の高い地域になっている。
- ・年齢3階層別人口比は、0～14歳が15.6%、65歳以上が13.3%で、市内で最も年少人口の割合が多く、老年人口の割合が少なくなっている。
- ・世帯数は、平成20年で33,815世帯であり、平均世帯人員は2.29人/世帯で全市平均(2.37人/世帯)をやや下回っている。

		成田・公津・ニュータウン地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積(ha)		2,841.4	13.3%	21,384.0
人口(人)	平成20年	77,315	62.0%	124,642
	平成15年	70,942	59.7%	118,827
	平成10年	66,723	58.4%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	15.9	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	27.2	—	5.8
	平成15年	25.0	—	5.6
	平成10年	23.5	—	5.3
平成20年 年齢3階層別 人口割合(%)	年少人口(0歳～14歳)	15.6	—	14.3
	生産年齢人口(15歳～64歳)	71.1	—	69.3
	老年人口(65歳以上)	13.3	—	16.4
世帯数(世帯)	平成20年	33,815	64.4%	52,508
	平成15年	29,525	62.7%	47,072
	平成10年	26,169	61.8%	42,365

資料:住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・本地域は、成田山新勝寺や宗吾霊堂が所在する本市の中心地で、観光入込みと合わせて、空港従業者の転入などに伴う人口増加傾向が続いている。こうした空港従業者の転入や観光客の来訪は、空港機能の拡張などに伴い、今後も続くものとみられ、これらの波及効果を持続的かつ計画的に受けとめることが課題になっている。
- ・表参道周辺での伝統的街並みの整備と連携した住宅の供給、J R・京成成田駅周辺での商業機能と調和した都市型住宅の誘導も課題になっている。
- ・一方、地域内のニュータウン地区や成田駅、公津の杜駅周辺などで計画的な都市基盤が完成し、今後は、既存の優れた居住環境を維持・保全することが課題になっている。

- ・さらに、居住者のニーズに合わせて、子育て世代や高齢者の居住継続を支援することも課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域特性に応じた優良な住宅の供給促進

- ・新勝寺などの歴史的な資産に相応しい街並み整備に資する住宅供給を促進する。
- ・駅を中心とした既成市街地では、再開発事業等と連携して、国際文化都市にふさわしい都市型住宅や街なか住宅の供給を促進する。
- ・郊外部からの転居希望に対応するための良質な賃貸住宅の供給を支援する。
- ・中心地区活性化に資するよう、空き店舗等を活用して住情報の提供、コミュニティビジネスの設置・運営・展開を支援する。
- ・不動産岡地区については、今後の事業進展に合わせ、計画的な住宅・宅地の供給を誘導する。その際、地域住宅計画（H O P E 計画）が提案している良好な居住環境・高水準の住宅供給を支援する。

○成田ニュータウン、公津の杜などの計画的住宅地

- ・地区計画制度や建築協定などを活用して、既存の良好な居住環境を維持・保全する。
- ・地域住宅計画（H O P E 計画）に基づく居住環境の整備を推進する。
- ・居住者の特性に応じて、子育て世代、高齢者世代等が暮らしを継続できるよう、住まいのバリアフリー化など暮らしを支援する情報提供、施設整備等に取り組む。

2. 八生・豊住地域

1) 地域の現況

- ・八生・豊住地域は、印旛沼、利根川、根木名川周辺に広がる低地部と、その他丘陵地かさなり、良好な自然環境のなかに集落が形成されている。
- ・将来、成田高速鉄道（成田湯川駅）と北千葉道路が整備予定で、この整備により、地域と東京方面とのアクセス利便性が向上するほか、駅周辺への各種サービス機能などの形成が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成20年で5,814人であり、平成10年以降の10年間で11.8%減少し人口減少傾向にある。人口密度は1.9人/haになっている。
- ・年齢3階層別人口は、0歳～14歳が9.1%、65歳以上が29.7%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。また、全市の中でも65歳以上が一番多くなっている。
- ・世帯数は、平成20年2,077世帯で、平均世帯人員は2.80人/世帯で、全市（2.37人/世帯）をやや上回っている。

		八生・豊住地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積(ha)		3,001.8	14.0%	21,384.0
人口(人)	平成20年	5,814	4.7%	124,642
	平成15年	6,222	5.2%	118,827
	平成10年	6,595	5.8%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	-11.8	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	1.9	—	5.8
	平成15年	2.1	—	5.6
	平成10年	2.2	—	5.3
平成20年	年少人口(0歳～14歳)	9.1	—	14.3
年齢3階層別	生産年齢人口(15歳～64歳)	61.2	—	69.3
	人口割合(%)	老年人口(65歳以上)	29.7	—
世帯数(世帯)	平成20年	2,077	4.0%	52,508
	平成15年	2,074	4.4%	47,072
	平成10年	2,075	4.9%	42,365

資料：住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・ 八生・豊住地域の豊かな自然環境を維持、保全し、新たな都市基盤整備と連携したまちづくりが課題になっている。
- ・ 少子、高齢化が進行しており、住まいのバリアフリー化の促進や子育て世帯への支援等、居住者の定住支援が課題になっている。

②住宅施策の展開

○新市街地での優良な住宅の供給支援

- ・ 成田高速鉄道(成田湯川駅)や北千葉道路整備によって想定される新市街地形成に際しては、地域住宅計画(HOPE計画)による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・ 地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、坂田ヶ池総合公園や北羽鳥多目的広場、公民館、共同利用施設など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・ 住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・ 必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・ より利便性の高い地区の住宅への転居を希望する高齢者の転居を支援する。
- ・ 従前居住地の住宅の管理、賃貸化を支援する。(NPO等による活動の支援)
- ・ 定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

3. 中郷・久住地域

1) 地域の現況

- ・ 中郷・久住地域は、本市のほぼ中央部に位置し、入組んだ谷津と里山を有した良好な自然環境を持っている丘陵地に集落が点在し、周辺を農地と山林が取り囲んでいる。
- ・ JR久住駅周辺では土地区画整理事業が完了している。また、野毛平工業団地が立地している。
- ・ 本地域の人口は、平成20年で4,976人であり、平成10年以降の10年間で4.3%減少し人口減少傾向にある。人口密度は1.5人/haとなっており、全市の中で最も低くなっている。
- ・ 年齢3階層別人口は、0歳~14歳が12.3%、65歳以上が26.1%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。
- ・ 世帯数は、平成20年1,664世帯で、平均世帯人員は2.99人/世帯で、全市(2.37人/世帯)をやや上回っている。

		中郷・久住地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積 (ha)		3,428.9	16.0%	21,384.0
人口 (人)	平成20年	4,976	4.0%	124,642
	平成15年	5,058	4.3%	118,827
	平成10年	5,200	4.6%	114,161
増加率 (%)	平成10年～20年	-4.3	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成20年	1.5	—	5.8
	平成15年	1.5	—	5.6
	平成10年	1.5	—	5.3
平成20年 年齢3階層別 人口割合 (%)	年少人口 (0歳～14歳)	12.3	—	14.3
	生産年齢人口 (15歳～64歳)	61.6	—	69.3
	老年人口 (65歳以上)	26.1	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成20年	1,664	3.2%	52,508
	平成15年	1,567	3.3%	47,072
	平成10年	1,470	3.5%	42,365

資料：住民基本台帳（各年9月末現在） ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・地域の中心地は、JR久住駅前の市街化区域で土地区画整理事業が既に完了し、今後の土地利用促進による市街地形成が課題になっている。
- ・このような計画的都市基盤を有効に活用し、人口定着を促進し活力あるまちづくりを進めることが課題になっている。
- ・一方、地域は、その多くが航空機騒音地域に含まれており、適切な航空機騒音障害防止対策及び地域振興施策の推進が求められている。その地域振興施策の一環で、新たなレクリエーション施設の整備が見込まれている。
- ・適切な航空機騒音障害防止対策や各種地域振興施策の推進により、空港と共生し住みやすいまちづくりを推進することが課題になっている。

②住宅施策の展開

○新市街地での優良な住宅の供給支援

- ・JR久住駅前地区などの新市街地形成に際しては、地域住宅計画（HOPE計画）による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、久住近隣公園やスポーツ広場、公民館、共同利用施設など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・より利便性の高い地区の住宅への転居を希望する高齢者の転居を支援する。
- ・従前居住地の住宅の管理、賃貸化を支援する。（NPO等による活動の支援）
- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

4. 遠山地域

1) 地域の現況

- ・遠山地域には、地域面積のおよそ 1/4 を占める成田国際空港が位置しており、空港へのアクセス交通として、東関東自動車道、新空港自動車道の自動車専用道路及び J R・京成線が通っている。この成田国際空港の立地が大きな特徴で、人口面、産業面でその波及効果を受けている。
- ・地域は、成田・公津・ニュータウン地域に次ぐ人口を有し、人口増加傾向が続き、空港周辺には、物流施設やホテル、関連産業事業所が多数立地し、新規立地が続いている。さらに、さくらの山など空港を活かした観光資源が立地している。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 16,666 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 14.3%増加し、市内では成田・公津・ニュータウン地域に次ぎ、高い人口増加傾向にある。人口密度は 4.3 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 14.3%、65 歳以上が 13.3%で、全市では成田・公津・ニュータウン地域に次いで年少人口の割合が多く、老年人口の割合が少なくなっている。
- ・世帯数は、平成 20 年 8,123 世帯で、平均世帯人員は 2.05 人/世帯で、全市 (2.37 人/世帯) をやや下回っている。

		遠山地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積 (ha)		3,854.9	18.0%	21,384.0
人口 (人)	平成20年	16,666	13.4%	124,642
	平成15年	15,885	13.4%	118,827
	平成10年	14,582	12.8%	114,161
増加率 (%)	平成10年～20年	14.3	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成20年	4.3	—	5.8
	平成15年	4.1	—	5.6
	平成10年	3.8	—	5.3
平成20年	年少人口 (0 歳～14歳)	14.3	—	14.3
年齢 3 階層別	生産年齢人口 (15歳～64歳)	72.4	—	69.3
	老年人口 (65歳以上)	13.3	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成20年	8,123	15.5%	52,508
	平成15年	7,268	15.4%	47,072
	平成10年	6,413	15.1%	42,365

資料：住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・ますます拡大している国際航空需要に対応した都市機能の集積が要請されており、こうした動向に対応して、高次都市機能と連携した良好な環境の居住地を形成することが課題になっている。
- ・地域内の国道 295 号、県道成田松尾線等の幹線道路の混雑緩和や集落内交通の安全性の確保など交通問題を解消することが環境上の課題になっている。
- ・成田国際空港と連携しながら、計画的な都市基盤を活用した、安全で住みやすいまちづくりを推進することや、地域の特徴である自然環境を活かした日本の表玄関に相応しい地域づくりを推進することが課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域特性に応じた優良な住宅の供給支援

- ・既存市街地では、物流、生産活動と調和するよう居住環境の改善を支援する。
- ・三里塚地区での新市街地形成に際しては、地域住宅計画（HOPE計画）による高水準の居住環境の形成や良質な住宅供給を誘導する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、三里塚コミュニティセンターや遠山公民館、三里塚記念公園、スポーツ広場などの主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

5. 下総地域

1) 地域の現況

- ・下総地域は、ナウマン像化石出土地、滑河観音、小御門神社などの歴史的資源が豊富なことが特徴で、良好な自然環境の中に国道 356 号や主要県道などの幹線道路沿いに市街地が形成されている。
- ・地域には、圏央道（(仮称) 下総 I C）が整備予定されており、この整備により、地域と首都圏各地とのアクセス利便性が向上するほか、空港に隣接した I C として、物流などの産業機能の形成が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 7,733 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 6.5%減少し、人口減少傾向にあります。人口密度は 2.4 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 10.4%、65 歳以上が 25.9%で、全市に比べ少子・高齢化の傾向にある。
- ・世帯数は、平成 20 年 2,722 世帯で、平均世帯人員は 2.84 人/世帯で、全市（2.37 人/世帯）をやや上回っている。

		下総地域	全市に対する地域のシェア	全市
面積 (ha)		3,200.0	15.0%	21,384.0
人口 (人)	平成20年	7,733	6.2%	124,642
	平成15年	8,033	6.8%	118,827
	平成10年	8,269	7.2%	114,161
増加率 (%)	平成10年～20年	-6.5	—	9.2
人口密度 (人/ha)	平成20年	2.4	—	5.8
	平成15年	2.5	—	5.6
	平成10年	2.6	—	5.3
平成20年 年齢 3 階層別 人口割合 (%)	年少人口 (0 歳～14 歳)	10.4	—	14.3
	生産年齢人口 (15 歳～64 歳)	63.7	—	69.3
	老年人口 (65 歳以上)	25.9	—	16.4
世帯数 (世帯)	平成20年	2,722	5.2%	52,508
	平成15年	2,650	5.6%	47,072
	平成10年	2,516	5.9%	42,365

資料：住民基本台帳（各年9月末現在） ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・地域は、JR滑河駅周辺や小御門地区に、地域の生活利便施設や公共公益施設がコンパクトに集まっており、比較的な良好な居住環境を形成しており、この地域の特性を活かして、まちの構造を大きく変えることなく、その利便性と住みやすさを底上げしていくことが課題になっている。

②住宅施策の展開

○まちの伝統や文化を尊重した居住環境や住宅の整備

- ・成田滑河線や成田下総線沿道に展開する市街地での街並み形成のための居住環境整備を支援する。
- ・産業機能の立地に関連する住宅地・住宅整備を支援する。
- ・住情報の提供等を通じて、地域の良好な自然環境を活かした二地域居住、田園居住の促進を支援する。
- ・定住を支援するため、住宅のバリアフリー化等のリフォームを支援する。

○地域での子育て支援

- ・地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、下総運動公園など主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

6. 大栄地域

1) 地域の現況

- ・大栄地域は、大須賀川周辺に形成されている入組んだ谷津と里山、台地上のまとまった農地などの風景と大慈恩寺などの歴史的資源が特徴で、国道 51 号沿道に市街地が形成されている。
- ・圏央道（(仮称)成田小見川鹿島港線 I C）が整備予定で、この整備により、地域と首都圏各地とのアクセス利便性が向上するほか、空港に隣接した I C として、物流などの産業機能の形成が期待されている。また、遠山地域などの他の空港隣接地にみられるような空港関連の産業施設などの立地が期待されている。
- ・本地域の人口は、平成 20 年で 12,138 人であり、平成 10 年以降の 10 年間で 5.1%減少し、人口減少傾向にあります。人口密度は 2.4 人/ha となっている。
- ・年齢 3 階層別人口は、0 歳～14 歳が 12.3%、65 歳以上が 23.3%で、全市に比べ少子高齢化の傾向にある。
- ・世帯数は、平成 20 年 4,107 世帯で、平均世帯人員は 2.96 人/世帯で、全市（2.37 人/世帯）をやや上回っている。

		大栄地域	全市に対する地域のシェア	全 市
面積(ha)		5,057.0	23.6%	21,384.0
人口(人)	平成20年	12,138	9.7%	124,642
	平成15年	12,687	10.7%	118,827
	平成10年	12,792	11.2%	114,161
増加率(%)	平成10年～20年	-5.1	—	9.2
人口密度(人/ha)	平成20年	2.4	—	5.8
	平成15年	2.5	—	5.6
	平成10年	2.5	—	5.3
平成20年 年齢 3 階層別 人口割合(%)	年少人口(0歳～14歳)	12.3	—	14.3
	生産年齢人口(15歳～64歳)	64.4	—	69.3
	老年人口(65歳以上)	23.3	—	16.4
世帯数(世帯)	平成20年	4,107	7.8%	52,508
	平成15年	3,988	8.5%	47,072
	平成10年	3,722	8.8%	42,365

資料：住民基本台帳(各年9月末現在) ※年齢3階層別人口は平成20年3月末現在

2) 住宅市街地整備の方向

①住宅市街地整備の課題

- ・ 本地域は、国道 51 号や新たに整備される、圏央道 I C を活用した産業誘致を図りながら幹線道路沿いの市街地環境の維持・向上や点在する農家集落の暮らしを支えるための居住環境を維持・向上することが課題になっている。
- ・ 鉄道駅が立地していない特性を配慮し、日常の暮らしを支えるためのバスなどの公共交通機関の拡充が課題になっている。

②住宅施策の展開

○地域の特性を活かした居住環境や住宅の整備

- ・ 国道 51 号沿道の市街地環境を整備し、リバティヒル等の計画住宅地での定住促進を支援する。
- ・ 産業機能の立地に関連する住宅地・住宅整備を支援する。
- ・ 住情報の提供等を通じて、地域の良好な自然環境を活かした二地域居住、田園居住の促進を支援する。
- ・ 農家集落等では、定住を支援するため、住宅のバリアフリー化等のリフォームを支援する。

○地域での子育て支援

- ・ 地域で子育てしやすい環境をつくりだすため、グリーンウォーターパーク、ふれあいの丘公園、大栄運動場や大栄支所、大栄公民館など地域内の主要な公共施設において、子どもの安全な遊び場の確保、段差の解消などの取組みを推進する。
- ・ 住宅ミスマッチを解消するため、空き家等を活用して、子育て世帯への賃貸住宅供給を促進する。
- ・ 必要に応じて、空き家等を活用して、子育て相談、子育て支援等に関する情報の提供を図る。

○高齢者の居住継続支援

- ・ 定住するためのリフォームやバリアフリー化を促進する。

具体的な施策と成果指標

1. 具体的な施策
2. 成果指標

1

具体的な施策

目標を実現するための基本施策、具体的な施策を以下に示す。

基本目標Ⅰ 誰もが安心して住み続けられる住まいづくり

目標	基本施策	具体的な施策
目標 1 安心・安全 な住まい づくり	・長期優良住宅認定制度の利用促進	・「長期優良住宅認定制度」の啓発、普及及び利用促進
	・既存住宅ストックの性能向上・リフォームの促進	・リフォーム相談窓口の設置 ・地元組織等を活用したリフォーム等相談体制の構築 ・リフォーム事業者に関する的確な情報提供（「リフォネット」（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの普及促進等）
	・安全な住宅の整備、普及	・シックハウスに関する相談事業の展開 ・火災報知機、消防用設備等の設置促進
	・防犯性能の高い住宅の普及	・「成田市防犯まちづくり推進条例」および「防犯まちづくり推進計画」の周知等による防犯意識の醸成 ・「防犯優良マンション認定制度」（千葉県）の普及・促進 ・「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）、「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）の普及、推進
目標 2 高齢者や 障がい者 に配慮し た住まい づくり	・耐震診断、耐震改修の促進	・建築物所有者等への耐震相談等の実施 ・「成田市木造住宅耐震診断助成制度」「成田市木造住宅耐震改修助成制度」の利用促進 ・マンションの耐震診断の助成の検討 ・「成田市耐震改修促進計画」に基づく関連施策の推進
	・既存ストック住宅のバリアフリー化促進	・「住まいづくりの手引き」（千葉県）の等の活用によるバリアフリー化の啓発、普及 ・バリアフリー改修の融資、助成制度（千葉県）に関する情報の提供 ・バリアフリー化の相談窓口の設置等相談体制の構築 ・「成田市高齢者等住宅改造費助成制度」の普及、活用促進 ・「高齢者及び重度障害者居室等増改築・改造資金融資制度」（千葉県）の普及・PR
目標 3 環境に配 慮した住 まいづく り	・ユニバーサルデザインの普及・啓発	・「千葉県建築物ユニバーサルデザイン整備指針」等による啓発、普及
	・省エネルギーに配慮した住宅の整備促進	・「成田市住宅用太陽光発電システム設置費補助金」等を活用した太陽光発電設備等の普及、住宅省エネルギー化の促進 ・環境共生住宅の普及・PR ・「環境共生住宅市街地モデル事業」（国土交通省）の啓発、利用促進
	・住宅整備に伴う廃棄物の適正処理とリサイクルの促進	・住宅の解体・リフォーム等の伴う建築廃棄物等のリサイクルの促進 ・家庭における生ごみ等の再生利用などの促進
	・環境に負荷を与えない排水等施設の整備促進	・下水道等汚水処理施設の整備の推進及び促進 ・雨水浸透枡の設置等の促進
	・雨水貯留、地下浸透等による水循環の再生の検討	・雨水貯留、地下浸透等による水循環の再生の検討
	・自然を大切にしたりみどり豊かな住宅地の整備促進	・自然と共生する住宅地整備の促進 ・個別敷地における庭や屋上の緑化の促進

目標	基本施策	具体的な施策
目標 4 地域特性に配慮したすまいづくり	・地域に根ざした住文化の創造と継承	・国際文化都市にふさわしい住宅建築の普及、促進 ・市内事業者団体等の育成、活動支援 ・地域住宅計画（HOPE計画）の理念の継承
	・地場製品等の利用促進	・地場製品等の利用促進のための啓発活動の実施
	・つくり手、供給者の育成と伝統的木造住宅の技の継承	・住宅整備等に対する優れた提案や取組みに対する表彰制度の検討 ・優れた住宅関連技術者の認定制度や表彰制度の検討
目標 5 マンションの適切な維持・管理	・マンション履歴システムの普及	・マンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及、啓発
	・大規模修繕、建替えに対する支援	・相談、専門家派遣等の相談体制の構築 ・「優良建築物整備事業」（国土交通省）の活用検討
	・マンション管理に対する相談体制の整備	・相談会やセミナーの開催 ・マンション管理に関する情報交流会等の支援 ・マンション管理組合等に対する指導・助言を行う専門家の登録、紹介、派遣

基本目標Ⅱ 多様なニーズに応える住宅市場の整備

目標	基本施策	具体的な施策
目標6 情報提供体制の整備	・住宅に関する総合的な情報提供の促進	・情報窓口及び情報提供体制の構築 ・広報誌やインターネット等多様な媒体による住情報の提供
	・住宅相談の充実	・住宅関連団体や消費者相談等と連携した相談体制整備の検討
	・住宅性能表示制度の普及	・住宅性能表示制度の普及による住宅の質の明確化
目標7 多様なニーズに応える既存住宅の活用	・既存住宅の流通・活用の促進	・業界団体との連携促進 ・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 ・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、ファミリー世帯等が使用することによる住宅の有効活用ができる仕組みの検討
	・田園居住や二地域居住等の促進	・多様な住まい方に対するニーズの把握 ・多様な住まい方の実現に向けた仕組みの検討、情報の提供
目標8 誰もが安心して住み続けられる仕組みづくり	・地域内住み替えシステム構築に向けた環境整備	・住み替え相談窓口の設置 ・地域内住み替えシステム構築のために必要な手法、仕組みの検討
	・地域の住宅生産者やハウスクター等の人材育成	・地域の住宅事業者に対する講習会等の実施 ・地域の住宅事業者間の交流の支援
	・子育て世帯、高齢者世帯等の居住の安定の確保	・不当な入居拒否のない「高齢者円滑入居賃貸住宅」（千葉県）等の登録促進 ・高齢者世帯等に対する入居保証システム等居住支援制度の検討 ・居住支援を行うNPO等の育成

基本目標Ⅲ 良好な住環境の形成

目標	基本施策	具体的な施策
目標 9 安全な住環境の整備	・住生活に関する意識啓発	・住まいや居住環境に関する広報活動（シンポジウム開催等）の実施 ・住まいや地域づくりに関する教育の実施
	・住宅市街地の防犯性の向上	・身近な道路、公園等の公共施設の防犯性の向上 ・「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）、「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）の普及、促進 ・「防犯優良駐車場認定制度」の普及・促進
	・地域を主体とした防犯・防災活動等の促進	・防犯・防災に関する情報、知識や技術の周知 ・「成田市防犯まちづくり推進条例」および「成田市防犯まちづくり推進計画」の周知等による防犯意識の醸成 ・自主防災、防災組織の充実 ・防犯パトロールの拡充と活動支援
目標 10 子どもや高齢者等にとって安心な住環境の整備	・保健・医療・福祉・介護施策との連携強化	・NPO等地域活動主体への情報提供、相談、助成等の支援 ・各施策のサービスが必要な高齢者等に対する住まいと生活支援提供体制の構築の検討
	・地域による子育て支援活動の促進	・子育て相談、子育て支援策等に関する情報提供の拡充（子育て支援センターの拡充） ・ファミリーサポートセンターの設置等子育て支援のための市民相互援助組織との連携及び支援の強化 ・保育所の整備及び保育所機能の強化、児童ホームの整備 ・空き家活用等による子育て世帯がゆとりを持って生活できる住宅の供給 ・子育てしやすいまちづくりの推進（子育てバリアフリー）
	・高齢者等の生活を支える仕組みづくり	・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 ・相談体制の強化と総合的支援の仕組みづくり ・既存の福祉施設等の活動、事業の拡充 ・社会参加、生きがいづくりの推進
	・市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン促進	・バリアフリー化、ユニバーサルデザイン促進に関する情報発信による市民意識の醸成 ・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及び情報提供
目標 11 街なか居住の推進による中心市街地活性化	・街なか居住の促進	・街なかへの住み替えを誘導するサービスの提供や活動に対する支援
	・優良な賃貸住宅の供給誘導	・市街地整備にあわせた住宅供給の情報提供
	・空き店舗の有効活用	・空き店舗を活用した住情報の提供センター等の整備 ・空き店舗を活用したコミュニティビジネス等の設置、運営、展開に対する情報提供
目標 12 美しい住環境の形成	・都市計画法や景観法等を活用した良好な居住環境の整備・保全の促進	・地区計画、景観ガイドライン作成等による景観のルールづくりの推進
	・地域文化や歴史を活かした街並みの整備	・地域住宅計画（HOPE計画）の推進による居住環境と街並み整備の推進 ・新勝寺表参道等歴史的な街並みの整備の推進

基本目標Ⅳ 住まいのセーフティネットの構築

目標	基本施策	具体的な施策
目標 13 住宅の確保に特に配慮の要する者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが安心して入居できる仕組みづくり 	<ul style="list-style-type: none"> 不当な入居拒否のない賃貸住宅の確保（「高齢者円滑入居賃貸住宅」（千葉県）等の登録促進） 入居保証システム等居住支援のための制度の検討（高齢者、障がい者、母子・父子世帯、DV被害者、外国人等） 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等育成及び支援
	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅のストックマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> 「成田市市営住宅ストック総合活用計画」を改定し、「成田市市営住宅長寿命化計画」の策定及び適切な見直し 高齢社会に対応した公営住宅ストックの整備（バリアフリー化、緊急通報システム等） 高齢者、子育て支援のための施設整備等の検討 市営住宅の建替え等に合わせた公共公益施設設置の検討
	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅における収入超過者、高額所得者の住み替え促進 住宅の困窮事情を反映した優先入居制度の検討 住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消
	<ul style="list-style-type: none"> 公共賃貸住宅事業主間の主体連携強化 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅、県営住宅の連携による空き室等入居情報の共有化 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適性入居の推進
目標 14 災害時における居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 民間住宅の借り上げ等の検討
	<ul style="list-style-type: none"> 被災者の公営住宅への優先入居の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 被災者の公営住宅への円滑な受け入れ体制等の構築（関係機関調整）
	<ul style="list-style-type: none"> 応急仮設住宅の建設 	<ul style="list-style-type: none"> 建設候補地の確保 千葉県との連携による応急仮設住宅の供給及び建設
	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の供給 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者等との連携による民間賃貸住宅等の借り上げ
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 応急危険度判定士等の登録制度の整備 危険度判定等の実施基準、体制の構築
	<ul style="list-style-type: none"> 住宅復旧の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構との連携による融資の促進 被災者に対する住宅復旧相談、支援体制の整備

住宅政策推進の目安として以下の指標を掲げる。この成果指標は、既存の仕組み、千葉県や本市の助成制度などの施策により推進していく。また、この指標を本計画で示した住宅施策の評価に活用し施策に反映する。なお、指標については、5年を目途に検証し、必要に応じて見直しを行う。

①長期優良住宅認定制度の利用状況

項目	摘要
指標の定義	長期優良住宅認定制度の利用により認定された戸数
現状値の算出資料	建築住宅課資料
成田市値及び目標値	114件（H21の6月以降114戸）→年間着工戸数の20%

②既存住宅（ストック）の新耐震基準適合率

項目	摘要
指標の定義	住宅総数のうち、昭和56年以降に建築された住宅と昭和55年以前に建築された住宅のうち昭和56年6月基準の建築基準法の求める耐震性を有する住宅の合計の占める比率
現状値の算出資料	全国値は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（国土交通省、平成18年1月）、千葉県値は、「千葉県耐震改修促進計画（平成19年3月）」成田市値は、「成田市耐震改修促進計画（平成20年3月）」による。
全国値及び目標値	75%（H15）→90%（H27）
千葉県値及び目標値	79%（H15）→90%（H27）
成田市値及び目標値	79%（H15）→90%（H27）

③リフォーム（増改築）の実施率（持ち家）

項目	摘要
指標の定義	持ち家のうち増改築を実施した住宅の比率
現状値の算出資料	住宅・土地統計調査（平成20年結果表様式第51表～第53表）
全国値	26.3%（H20）
千葉県値	27.7%（H20）
成田市値及び目標値	25.9%（H20）→30%（H27）

④住宅の広さと居住水準（最低居住面積水準未達世帯の解消）

項目	摘要
指標の定義	最低居住面積水準を達成できていない世帯の比率
現状値の算出資料	住宅・土地統計調査（平成20年結果表様式第36表）
全国値及び目標値	6.2%（H20）→早期に解消
千葉県値及び目標値	5.6%（H20）→早期に解消
成田市値及び目標値	5.7%（H20）→早期に解消

⑤高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数

項目	摘要
指標の定義	高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数
現状値の算出資料	(財)高齢者住宅財団における登録戸数
全国値	175,759 戸 (H21)
千葉県値	9,615 戸 (H21)
目標値	増加に努める (H27)

【参考項目】

住宅施策の課題として掲げている高齢者の住まいの安全性の向上や、省エネルギー住宅の普及など、それぞれの住宅事情に応じて住み手やつくり手・供給者が対応することが望ましいと思われる項目を参考に掲げる。

この項目については、本計画を通じて関連諸団体と連携しながら、普及・啓発活動などにより促進する。

①高齢者の住まいの安全性向上

項目	摘要
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の促進	高齢者が居住する住宅について「手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車いすで通行可能、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能」など高齢者の身体能力に応じた設備を設置した住宅の普及
目標	増加に努める (H27)

②省エネルギーに配慮した住宅の整備

項目	摘要
住まいの省エネルギー対策の促進	二重サッシ又は複層ガラスの窓、省エネルギー機器の採用など、住まいの省エネルギー対策の促進 太陽熱を利用した温水機器、太陽光を利用した発電機器等の設置の促進
目標	増加に努める (H27)

第 8 章

施策の実現に向けて

1. 施策の実現に向けて

施策を着実に実施していくためには、市民（住み手）、事業者（つくり手・供給者）、市役所（行政）が住まいとまちのビジョンを共有し、それぞれの役割を分担して互いの持てる力を発揮し、ともに連携していくことが不可欠になっている。

また、住まいとまちのビジョン実現のためには、施策の進行管理や評価、社会・経済情勢に対応した適時の計画内容の見直し等を適切に行うことも重要になっている。

1. 市民（住み手）、事業者（つくり手・供給者）、市役所（行政）の役割

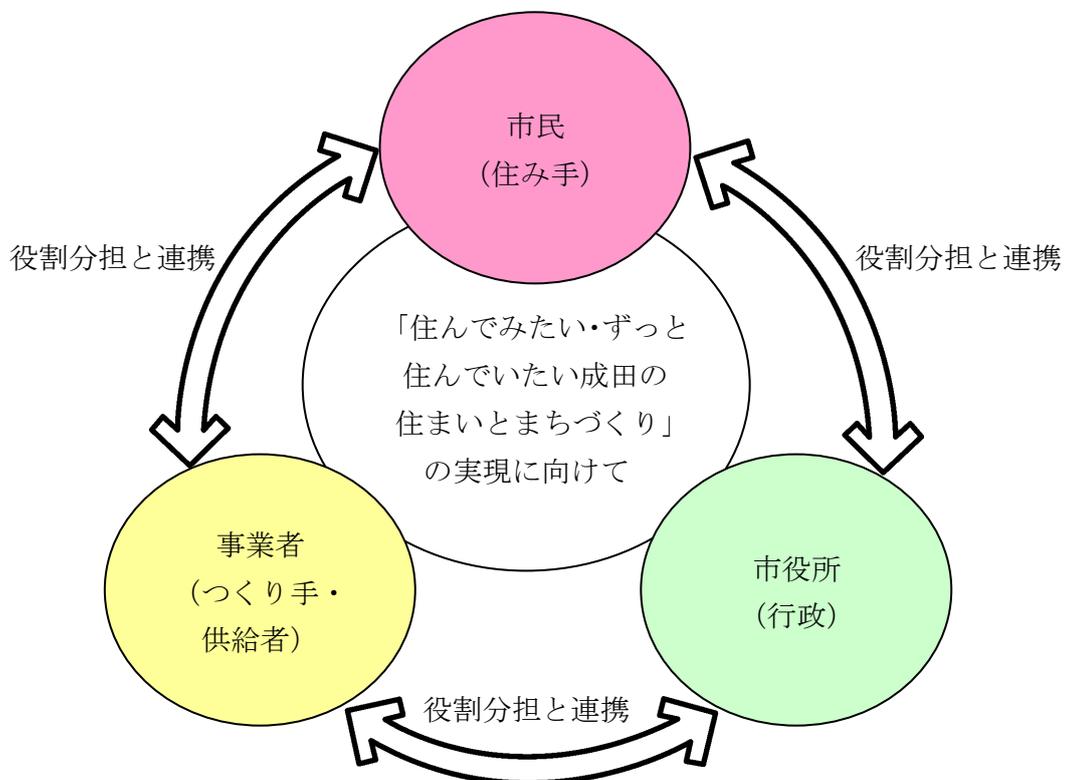
施策を具体化するに当たっては、住み手、つくり手・供給者、行政が次のような役割分担のもと、協働・連携して良質な住まい・まちづくりに取り組む必要がある。

1) 市民（住み手）

住まい・まちづくりに関する情報を積極的に活用し、適切な情報に基づいて、自らのライフスタイルやライフステージに合う住まいや住み方を的確に選択する。

また、自らが住生活の安定と向上に努めるとともに、良質な住まいへの維持向上に力を尽くし、地域の美しいまちづくりや環境の維持・改善にも積極的に参画する。

特に、地球温暖化防止の観点から、省エネルギー、省資源などに配慮した暮らしのスタイルを目指すこととする。



2) 事業者（つくり手・供給者）

住み手のニーズを的確につかむ努力を常に行うとともに、事業者（つくり手・供給者）同士のネットワークによる協力や切磋琢磨を通じ、良質な住まいと住宅サービスの提供や良好なまちづくりに積極的に取り組む。また、住み手へ適切な情報の提供に努める。

住まいは生活の基礎であり、文化を形成する重要な要素であるという認識に立って、事業者（つくり手・供給者）は、単なる経済行為ではなく、価値ある資産や暮らしの文化の提供者としての責務を果たし、宅地・住宅などの供給や管理に取り組む。

3) 市役所（行政）

市役所（行政）は以下の役割に取り組む。

- ①市民・事業者などの意見を聞きながら、良質な住まい・まちづくりの実現に向けて、住まい・まちづくりの方針・計画を作成し、社会・経済状況に留意しながら、必要に応じて適切に見直しを行う。
- ②住まい・まちづくりの方針・計画の実現に向けて、関連部局が連携しながら、必要な規制策、誘導策を実施する。
- ③住まい・まちづくりに関する制度等の情報を積極的に提供する。
- ④福祉部門（高齢者、障害者、子育て支援などの関連部門）、産業部門（地域経済の活性化、中心商店街の活性化など関連部門）などとの連携を強化し、横断的な社会的セーフティネットを構築する。
- ⑤地球温暖化の防止策をより一層推進し、市民の省エネルギー、省資源活動、事業者のエコ活動を支援する。
- ⑥良質な住まい・まちづくりに向けた制度構築を国や県に要望する。

2. 国・県や関連部局との連携

成田市は、全国でもまれな、国際空港都市としての地域の実情や特性を踏まえ、住まい・まちづくりにおいて主体的な役割を果たすための取組みを進める。同時に、総合的な行政主体として、国や県の福祉、産業、消費、まちづくり等の関連分野との連携強化を進める。

また県や関連部局とは、住まいとまちのビジョンの実現に向け、次の役割を担い連携して施策を実施する。

- 国・県：広域的な施策の実施や調整、市町村の補完機能
- 成田市：地域の実情や特性を踏まえた施策の実施

3. 施策の進行管理と協働・連携

住まいとまちのビジョンの実現には、施策の進行管理や評価、適時の見直し等を適切に行うことが必要になっているため、必要に応じて、住み手、つくり手・供給者が参加する庁内の関連部局による会議等を設け、進行管理を行うことを想定する。

また、個別の施策やプロジェクトの実施に当たっては、住み手、つくり手・供給者、行政の協働・連携を図る。

特に、県やつくり手・供給者等の業界団体とは、空き家の有効活用、リフォームの円滑な実施、公営住宅の管理や賃貸住宅の供給、マンション管理の適正化の支援、住宅相談などの各面において、多様な連携の実現に向けた取組みを行う。

<資料>

1. 策定の経過
2. 住宅性能水準、居住環境水準、
居住面積水準
3. 用語の説明

1) 平成 20 年度の取り組み

成田市住生活基本計画策定のための基礎調査として、

- ① 住宅事業等、現状の把握
- ② 平成 9 年 3 月に策定されている「成田市住宅マスタープラン」の施策評価
- ③ 住宅施策に関する課題の整理
- ④ 成田市住生活基本計画の体系案の整理
- ⑤ 事例調査として、
 - 住生活基本計画(全国計画) 平成 18 年 9 月閣議決定、平成 21 年 3 月一部改定 閣議決定) の分析
 - 千葉県住生活基本計画(平成 19 年 3 月 策定) の分析
 - 千葉県他市の策定の動向と策定内容の分析
- ⑦ 市民を対象としたアンケート調査の実施
 - 実施時期 平成 20 年 10 月 27 日～11 月 10 日
 - 調査地域 市域全域
 - 調査対象 市内在住の 15 歳以上の市民 3,000 人(住民基本台帳より無作為抽出)
 - 回収状況

配布数	回答数	有効回収数	有効回収率
3,000	1,201	1,190	39.7%

などが検討されている。

なお、平成 20 年度に実施した基礎調査の結果は、【「成田市住生活基本計画策定(調査業務委託 報告書)～ 成田市の住生活の現状と課題 ～ 平成 21 年 3 月 成田市土木部】に収録されている。

1) 平成 21 年度の取り組み

平成 20 年度の基礎調査の成果を活かしながら、平成 21 年度は計画素案の作成、庁内調整、パブリックコメント、千葉大学工学部 小林 秀樹先生からの助言、成田市地域住宅計画(HOPE計画)推進協議会での素案審議等の過程を経て、計画策定を実施した。経過を整理すると以下のようなになる。

- ① 計画素案の策定検討
- ② 庁内関係課との現状等に関する調整
- ③ 成田市地域住宅計画(HOPE計画)推進協議会での現状把握、課題、計画体系等に関する中間報告(平成 21 年 11 月 6 日 実施)
- ④ 素案作成 庁内関係各課との調整

- ⑤ パブリックコメントの実施（平成 22 年 1 月 15 日から 2 月 15 日）
素案をもとにパブリックコメントを実施し、2 名の方から意見、要望が提出された。
（ご意見、ご要望の概要と回答については、市役所ホームページに掲載している。）
- ⑥ 平成 22 年 1 月 27 日 「平成 20 年 住宅・土地統計調査結果」公表
この最新資料にもとに成田市の住宅・住環境等の現状に関する再分析と課題の再整理、施策内容の見直し、パブリックコメントで頂いた意見・要望を踏まえた素案修正
- ⑦ 千葉大学 工学部教授 小林 秀樹先生からの素案に関する助言
- ⑧ 庁内関係各課との調整 素案修正
- ⑨ 成田市地域住宅計画（H O P E 計画）推進協議会成案化承認（平成 22 年 3 月 23 日）

1) 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性等

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

2) 居住環境水準

居住環境水準居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
(1) 安全・安心 ①地震・大規模な火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ①良好コミュニティ及び市街地の持続性 ②環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

3) 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、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であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同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、住宅性能水準＜p 69, 70 参照＞の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(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 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 m²

② 人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

4) 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準＜ p 69, 70 参照＞の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

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

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

3

用語の説明

あ行

- ・NPO（法人）

Non Profit Organization の略。「特定非営利活動促進法（NPO法）（平成 10 年施行）」により法人格を認証された民間の非営利組織。営利を目的としない、広く社会一般の利益のための市民等の活動を行う組織。

か行

- ・環境共生住宅

地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に係わりながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅、およびその地域環境のこと。（（財）建築環境・省エネルギー機構HPより）

- ・景観ガイドライン

地域にふさわしい街並みや景観のあり方やそれを実現するための枠組みや取組みを定めた、まちづくりのビジョン。

- ・景観法

「美しい国づくり政策大綱（平成 15 年公表、国土交通省）」に沿って、平成 16 年に施行。都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進し、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図ることを目的とする。

- ・建築協定

住宅地等の環境や利便性の維持向上などのため、関係権利者全員の合意によって、建築基準法に定められた最低限の基準に加え、きめ細かい基準を定め、互いに守りあっていくことを約束する協定。

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年施行）」にもとづき、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。（※：財団法人 高齢者住宅財団のホームページより登録情報の閲覧が出来ます。）

- ・コミュニティビジネス

地域の課題を地域住民が主体的となって、ビジネスの手法を用いて解決する取組み。

さ行

- ・最低居住面積水準 及び 誘導居住面積水準＜ p 71, 72 参照＞

最低居住面積水準は、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である。その面積は、概略以下のように設定されている。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

誘導居住面積水準は、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であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同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。その面積は、概略以下のように設定されている。

(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

住生活基本法による住生活基本計画（全国計画）〔平成 18 年 9 月策定〕で、水準に関する面積の見直しが行われ、従来利用されていた最低居住水準、誘導居住水準の目安になる面積が拡大されている。平成 20 年 住宅・土地統計調査では、見直しされた値が指標になっている。

る。

- ・住宅ミスマッチ
居室が多い住宅に高齢者など少人数の家族が居住し、反対に子供の数が多いファミリー世帯が狭い住宅に居住している状態。
- ・住宅弱者
収入や年齢、国籍、家族構成、身体状況等により賃貸住宅へ入居が制限される可能性がある人々。
- ・住宅性能表示制度
「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 12 年 4 月施行）」に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準により評価した結果を等級や数値などによって表示する制度。
- ・シックハウス
化学物質を放散する建材や内装材の使用等により、新築、改築後の住宅等において、化学物質による室内空気汚染等により、居住者の様々な体調不良が生じること。
- ・新耐震基準
昭和 56 年 6 月 1 日に建築基準法（施行令）の改正（施行）により、それまでの建築物等に対する耐震基準が強化されている。改正前の基準と区別する上で新耐震基準と称している。新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度 6 強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
- ・ストック（住宅）
ある時点において、すでに建設され、存在する既存住宅のこと。建設中或は今後建設される住宅と区別する上で使用される言葉。
- ・セーフティネット
低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、行政等が関与・支援して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を確保するための仕組み。

た行

- ・耐震改修
大地震に備えて耐震診断を受け、診断結果の結果、耐震性に問題がある建物について行う、適切な補強工事のこと。
- ・耐震改修促進計画
将来発生が危惧される大規模地震に備え、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 17 年 11 月改正）」に基づき、耐震性が低いとされている新耐震基準以前の市有建築物、市内の住宅及び特定建築物等の耐震化を促進するための方針、耐震化率の目標値の設定、目標値を達成するための必要な施策等を定めるもの。成田市は、平成 20 年 3 月に策定。
- ・耐震診断
地震による破砕・倒壊を未然に防ぐため、既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性（耐震性）、受ける被害の程度を判断する行為。
- ・地域住宅計画（HOPE 計画）
「地域に根ざした住まい・まちづくり」を進める制度として昭和 58 年度に創設され、それぞれの地域の気候・風土、伝統、文化、地場産業などを大切にしながら、地域の発意と創意により住まいづくり・まちづくりを推進することを目的とする。成田市は、昭和 60 年 3 月に策定した。
- ・地区計画（制度）
市民の生活に結びついた周辺の一定範囲について、道路や公園の配置や建物の建て方等に関する制限などを、その地区の特性や住民意向等に応じて細かく定めるまちづくりの計画。
- ・DV
Domestic Violence の略。同居している配偶者や内縁関係にある者、親・子・兄弟・親戚などから受ける家庭内暴力のこと。

な行

- ・成田市市営住宅ストック総合活用計画 及び 成田市市営住宅長寿命化計画
「成田市市営住宅ストック総合活用計画」は、公営住宅等関連事業推進事業制度要綱（平成

6年6月)に基づき、現在ある市営住宅を実情に合わせ、建替・改善・維持保全など適切な手法を選択し、市営住宅をより有効に活用するための計画。平成18年2月策定。
制度要綱の改正(平成21年度実施)により、市営住宅ストック総合活用計画は、「市営住宅長寿命化計画」に変更される。

・二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期(1~3ヶ月程度)、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

は行

・バリアフリー

障がいのある人が、生活していくうえでの障壁(バリア)となるものを除去する(フリー)という意味。

・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

「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例(平成16年10月施行)」に基づき、防犯に配慮した住宅を建設、設計、供給する事業者及び共同住宅の所有者等に対し、住宅の整備について努力規定を定めたもの。平成16年11月告示。

・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

「千葉県安全で安心なまちづくりの促進に関する条例(平成16年10月施行)」に基づき、防犯に配慮した道路、公園、駐車場及び駐輪場の構造及び設備に関し参考となる事項を示したものの。

・防犯優良駐車場認定制度

センサーシステムの設置、照明の照度等防犯対策を行っている駐車場を「防犯優良駐車場」として、千葉県防犯協会が認定し登録する制度。

・防犯優良マンション認定制度

照明・オートロック・防犯カメラの設置など、外部からの侵入をしにくくするための対策を行っているマンションを「防犯優良マンション」として千葉県防犯協会が認定し登録する制度。

ま行

・街なか居住

利便性の高い中心市街地等での居住形態。中心市街地の活性化のために商業を支える居住者の存在が不可欠になっている。

・マンション履歴システム(マンションみらいネット)

公益を目的とした機関が、管理組合に代わって修繕工事の履歴を保管する仕組み。修繕履歴情報をしっかり整備し、修繕や管理をきっちり行っているマンションの評価を高めて、情報開示することによって、中古マンションの購入希望者が安心して購入できる仕組みを構築し、中古マンションの流通を活性化していこうとするもの。平成17年に財団法人マンション管理センターにより運用開始。

や行

・優良建築物等整備事業

市街地の環境改善とともに良好な市街地住宅の供給等の促進を図る事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備について補助を受けることができる。

・ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、体格などにかかわらず、施設や製品、環境などがすべての人にとって、使いやすくデザインすること。

ら行

・ライフステージ

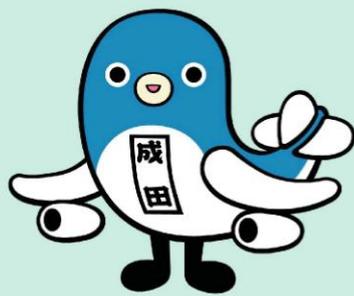
人生のうちで、個人の生き方や生活様式等がいろいろな節目により変化する、それぞれの段階の状況。いろいろ区分されるが、家庭生活における例としては、新婚期、育児期、教育期、子ども独立期、老夫婦期などの区分がある。

成田市住生活基本計画

(発行) 平成 22 年 3 月 発行
(担当) 成田市土木部建築住宅課
〒286-8585 千葉県成田市花崎町 760

編集協力 (株)住宅・都市問題研究所

登録番号 成建住 09-062



成田市観光キャラクター
うなりくん

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。