

## 第2章

# 成田市の現状

1. 人口と世帯
2. 住宅事情



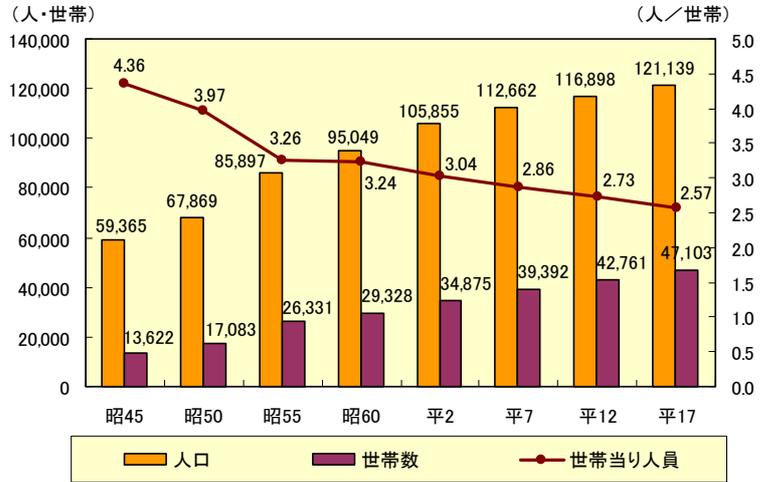
# 1

## 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

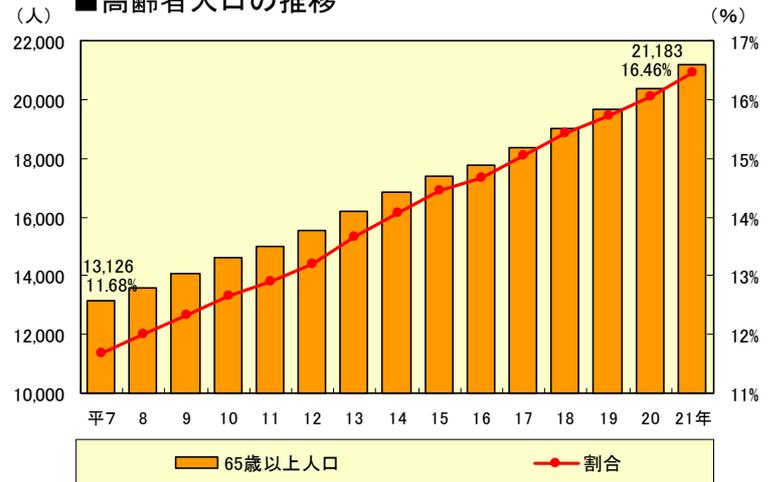


資料：国勢調査

### 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

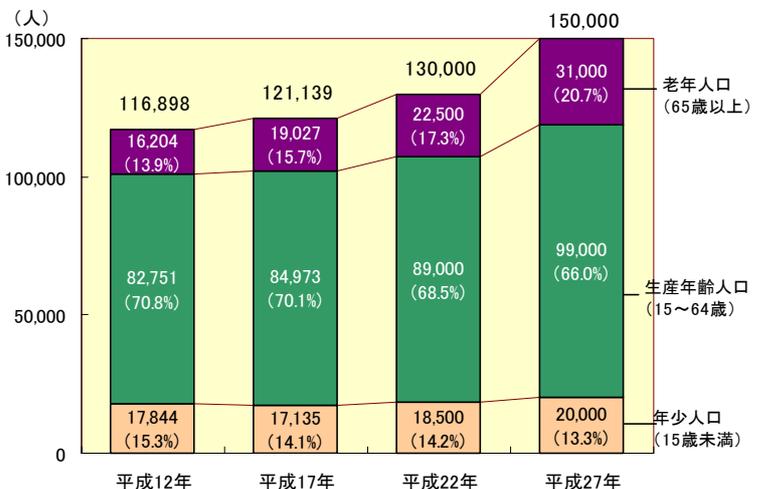


資料：住民基本台帳

### 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% にとどまっておリ、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%)

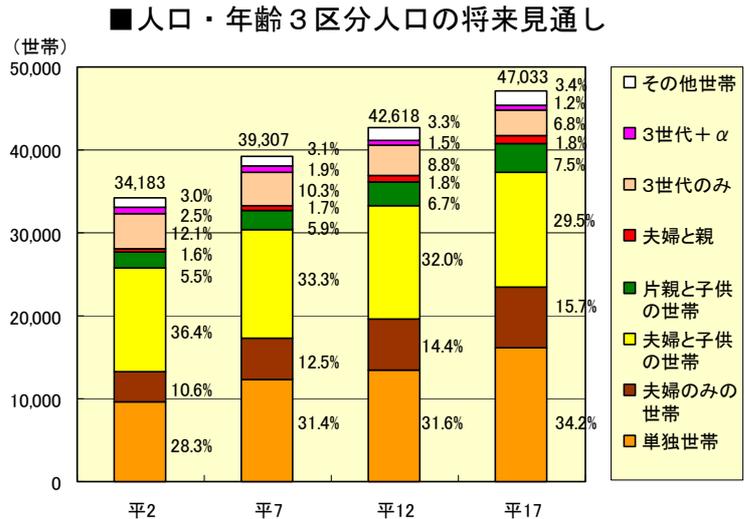
■人口・年齢3区分人口の将来見通し



資料：成田市新総合計画

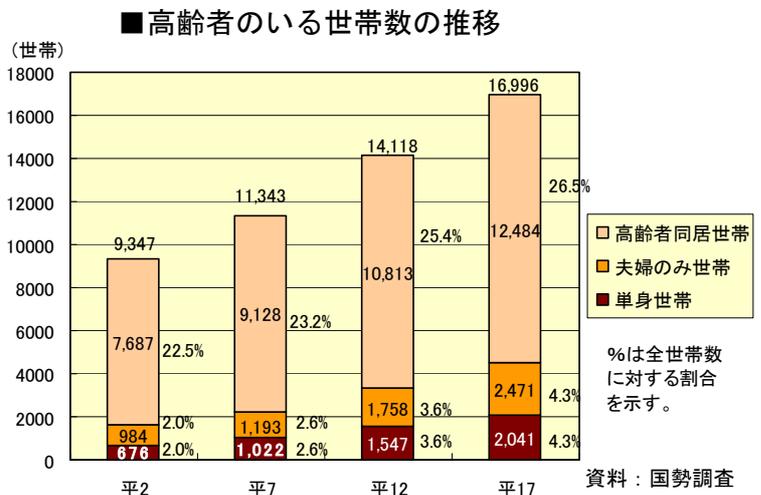
#### 4) 世帯構成別世帯数の推移

- 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。



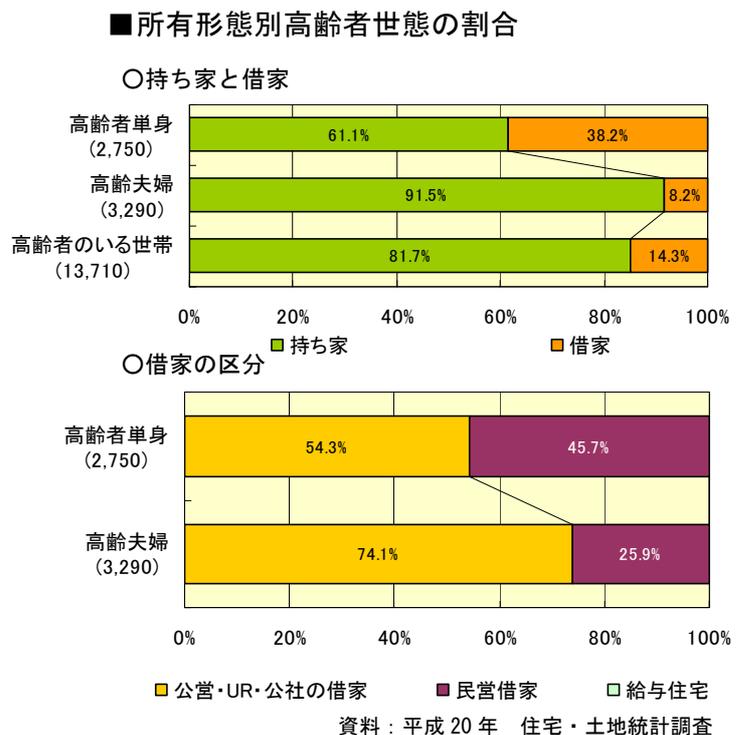
#### 5) 高齢者のいる世帯数の推移

- 65歳以上の高齢者がいる世帯は増加しており、平成17年では、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。



#### 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。



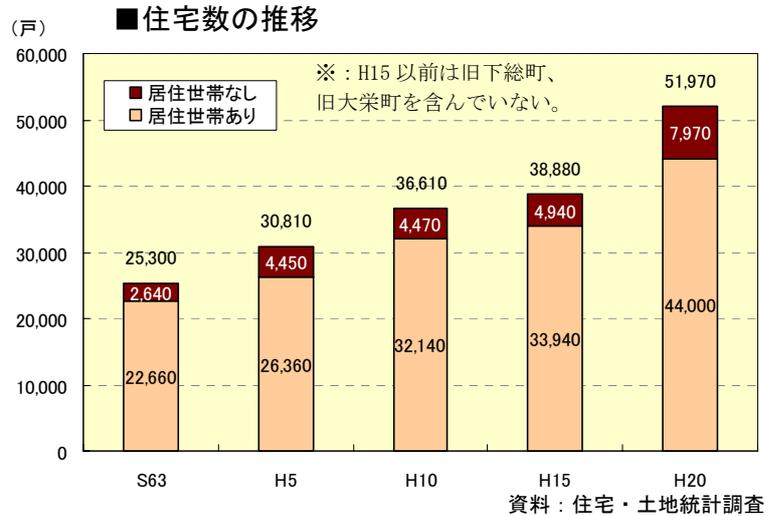
## 2

## 住宅事情

### 1) 住宅ストック

#### ①住宅数の推移

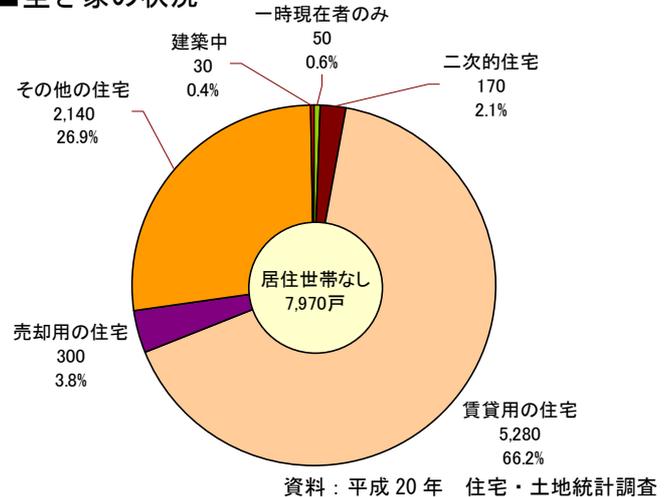
- 本市の住宅総数は平成 20 年 51,970 戸であり、そのうち、人の居住している住宅数は 44,000 戸、空き家（居住世帯のない住宅）が 7,970 戸、空き家率は 15.3%で、千葉県平均（13.7%）を少し上回る状況にある。



#### 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。

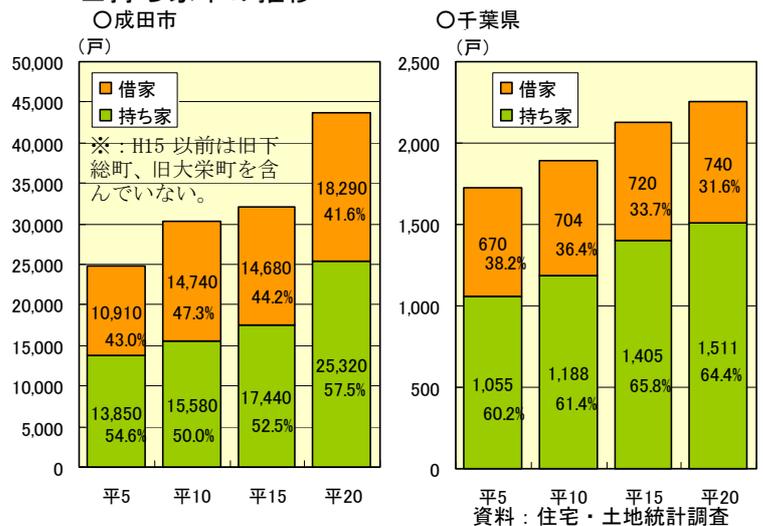
#### ■空き家の状況



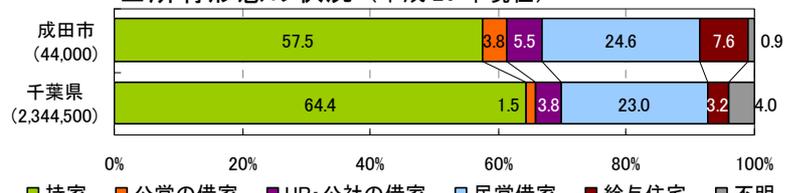
#### ③持ち家率の推移（専用住宅のみ）

- 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%

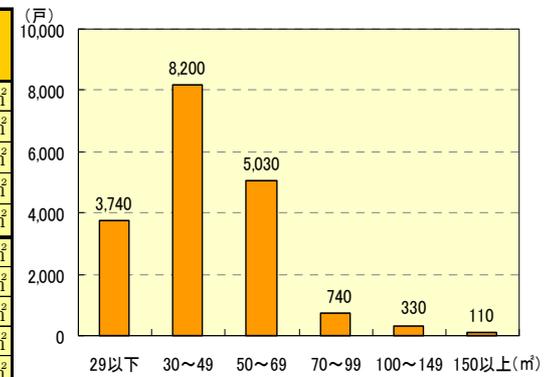
資料：平成20年 住宅・土地統計調査

#### 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㎡

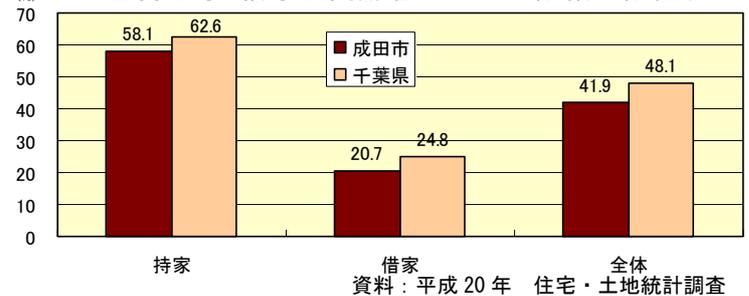


資料：平成20年 住宅・土地統計調査

#### ⑥高齢者のための設備 (バリアフリー)

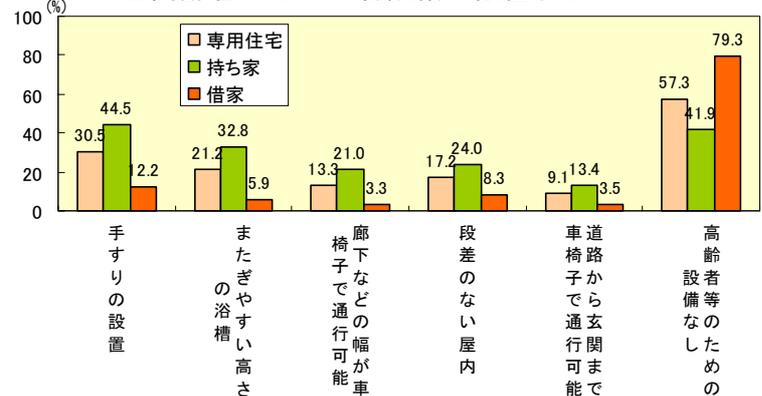
- ・高齢者のための設備設置状況をみると、高齢者等のための設備を設置している住宅は、手すりの設置を中心に18,020戸あり、全体の41.9%を占めている。
  - ・持借別には、持ち家の設置率が58.1%と高い反面、借家は20.7%の設置率にとどまっている。
- 全県に比べると、いずれも設置率が下回っている。

■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

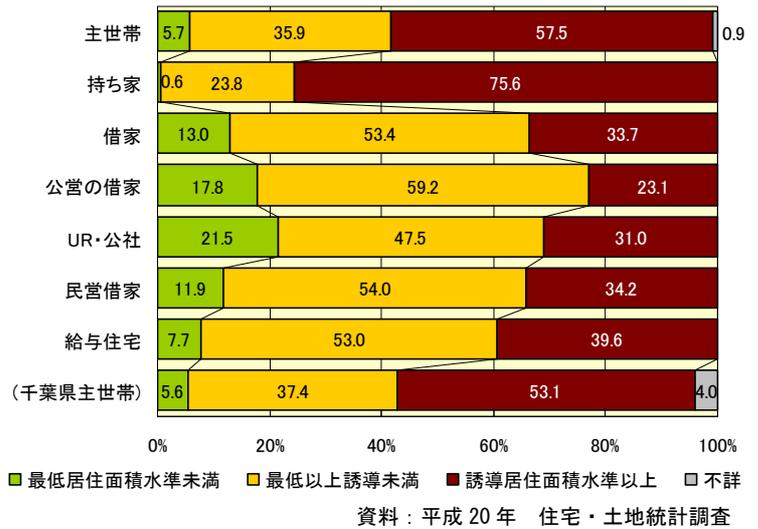


資料：平成20年 住宅・土地統計調査

## 2) 居住水準

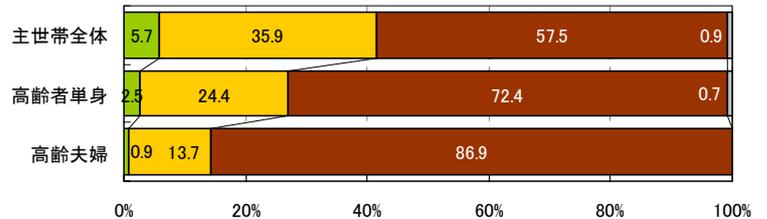
- 本市の居住水準の状況は、最低居住面積水準未達の世帯が2,520世帯、5.7%を占めているものの、誘導居住水準以上の世帯が57.5%と半分を超え、全県とほぼ同一水準にある。(水準 資料参照)
- 持ち家世帯では、3分の2の世帯が誘導居住水準を確保し、良好な居住状況を示しているが、借家は、最低居住面積水準未達の世帯が13%となり、また、誘導居住面積水準以上の世帯が3分の1強に過ぎないなど全体的に居住水準の改善が遅れている。
- 高齢者世帯では、誘導居住面積水準以上の世帯が高齢単身世帯の72.4%、高齢夫婦世帯の86.9%といずれも高く、市全体の57.5%と比較して良好な状況にある。
- また、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

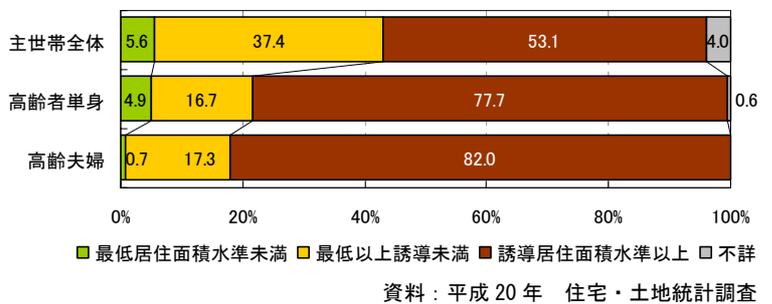


### ■ 高齢者世帯の居住水準

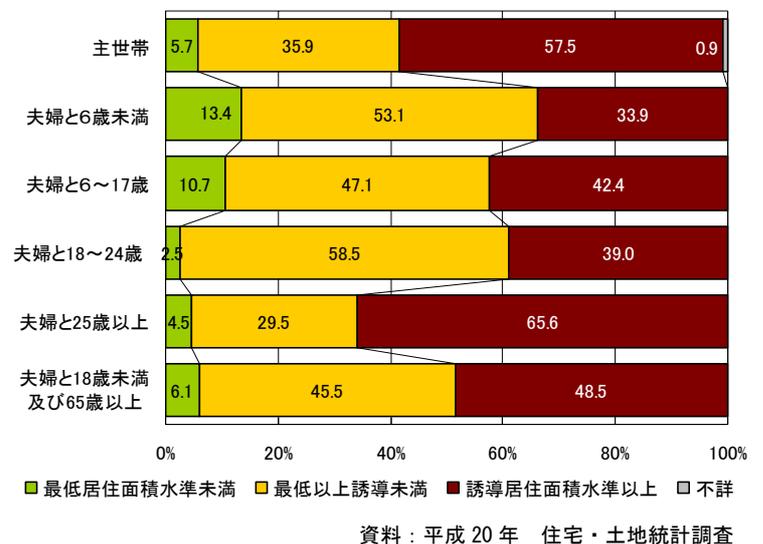
#### ○ 成田市



#### ○ 千葉県



### ■ 子育て世帯の居住水準



### 3) 民間住宅

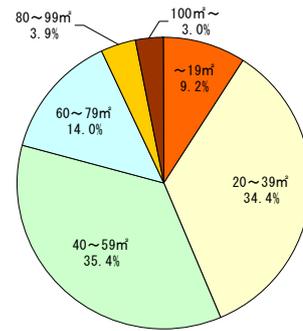
#### ①賃貸住宅市場

- 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

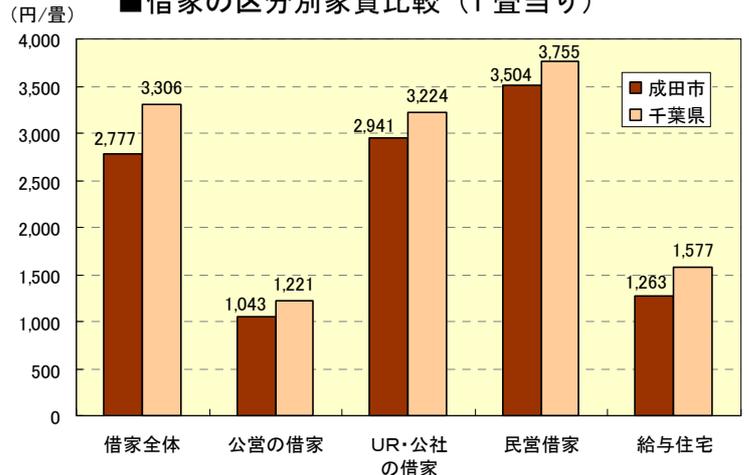
- 本市の新設住宅着工件数は、平成19年度現在1,315戸となっている。そのうち、持ち家系と借家系が約半数ずつとなっているが、借家系は増加傾向にあり、持ち家系は増加の後、減少に転じている。
- 平成15年度から平成18年度までは市場の拡大傾向にあったが、平成19年度は大きく減少している。これは、建築基準法の改正による建築確認の厳格化や経済の低迷等の外部要因によるところが大きいと考えられるが、今後の推移に注意する必要がある。

■借家数の延べ面積別割合



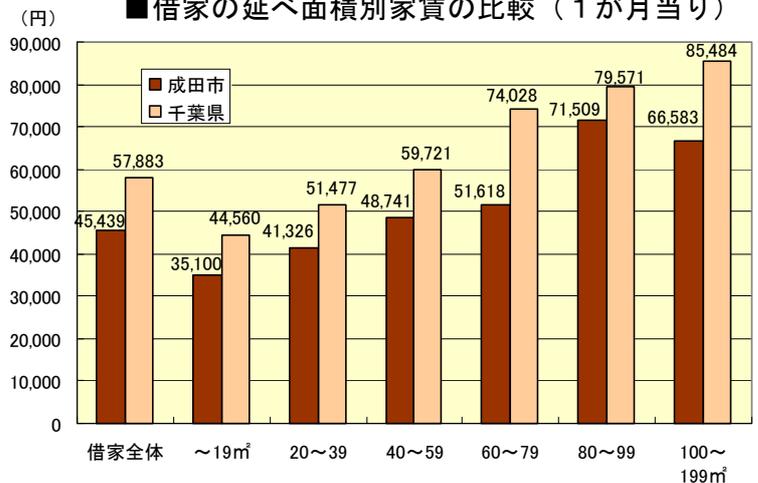
資料：平成20年 住宅・土地統計調査

■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

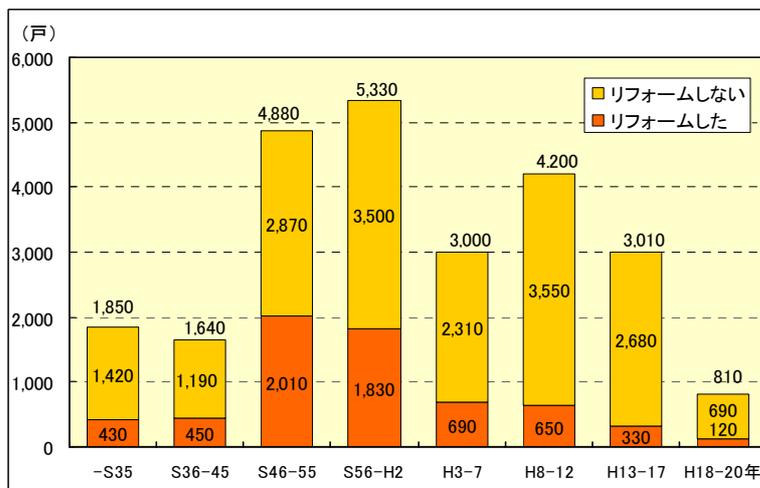


資料：住宅着工統計

### 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

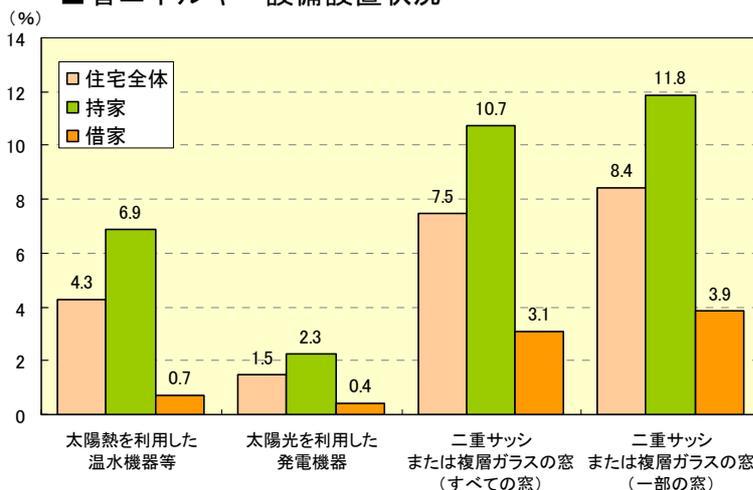
持ち家数	25,320戸	
リフォーム工事したことがある	6,560戸	25.9%
耐震診断をしたことがある	580戸	2.3%
安全性確保できていないとの判定	80戸	0.3%
リフォーム工事したことがない	18,760戸	74.1%
耐震診断をしたことがある	1,290戸	5.1%
安全性確保できていないとの判定	60戸	0.2%

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
11. 名木	S46～47	RC	48	48
			78	1
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
2. UR賃貸住宅 (2,948戸)	S59	96
	S53	2,638
3. 千葉県住宅供給公社 (400戸)	S54	310
	S47	150
4. 雇用促進事業団 (375戸)	S48	250
	S54	160
総計		215
		4,881

資料：成田市