



# 成田市 住生活基本計画

## 概要版

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

## 第2章 成田市の住宅施策の課題

1. 住宅ストック等の課題-----	3
2. 住宅市場に関する課題-----	4
3. まちづくりに関する課題-----	5
4. セーフティネットに関する課題-----	6

## 第3章 基本目標

1. 住宅政策の基本理念-----	7
2. 基本目標-----	8

## 第4章 住宅施策の方向

1. 個別の目標と体系-----	9
------------------	---

## 第5章 具体的な施策と成果指標

1. 具体的な施策-----	10
2. 成果指標-----	14

## 第6章 施策の実現に向けて-----16

1. 施策の実現に向けて-----	16
-------------------	----



# 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

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

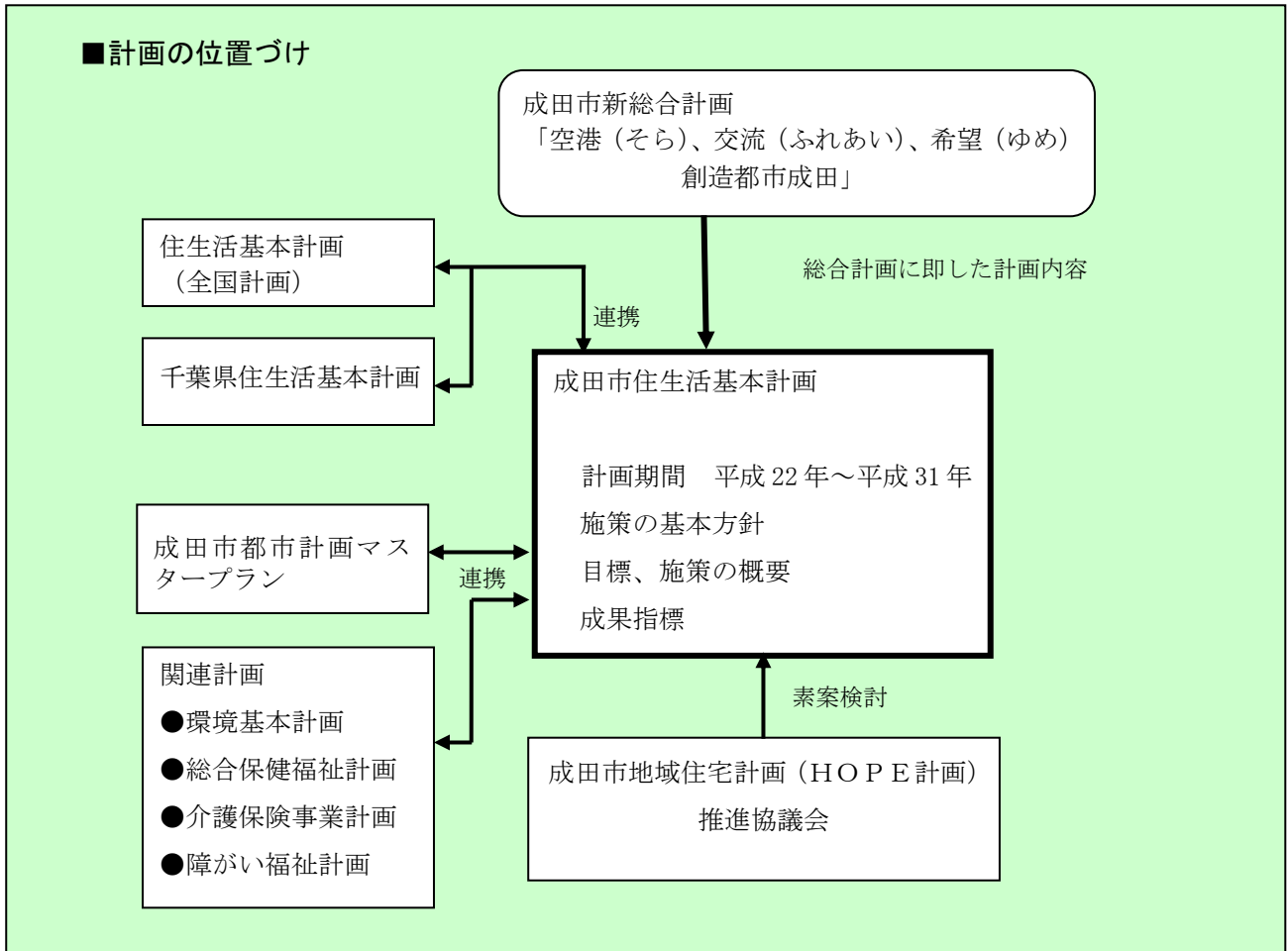
この計画の特徴的な点は、成果指標として具体的な数字を掲げて、住宅政策の取組みを計画化している点である。（平成21年3月に一部計画が変更されている。）

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。

## 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 成田市の住宅施策の課題

### 1 住宅ストック等の課題

#### 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。

## 2 住宅市場に関する課題

---

### 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、民営借家が 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。

### 3 まちづくりに関する課題

---

#### 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。

## 4 セーフティネットに関する課題

---

### 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3章 基本目標

### 1 住宅政策の基本理念

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」**

## 2 基本目標

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

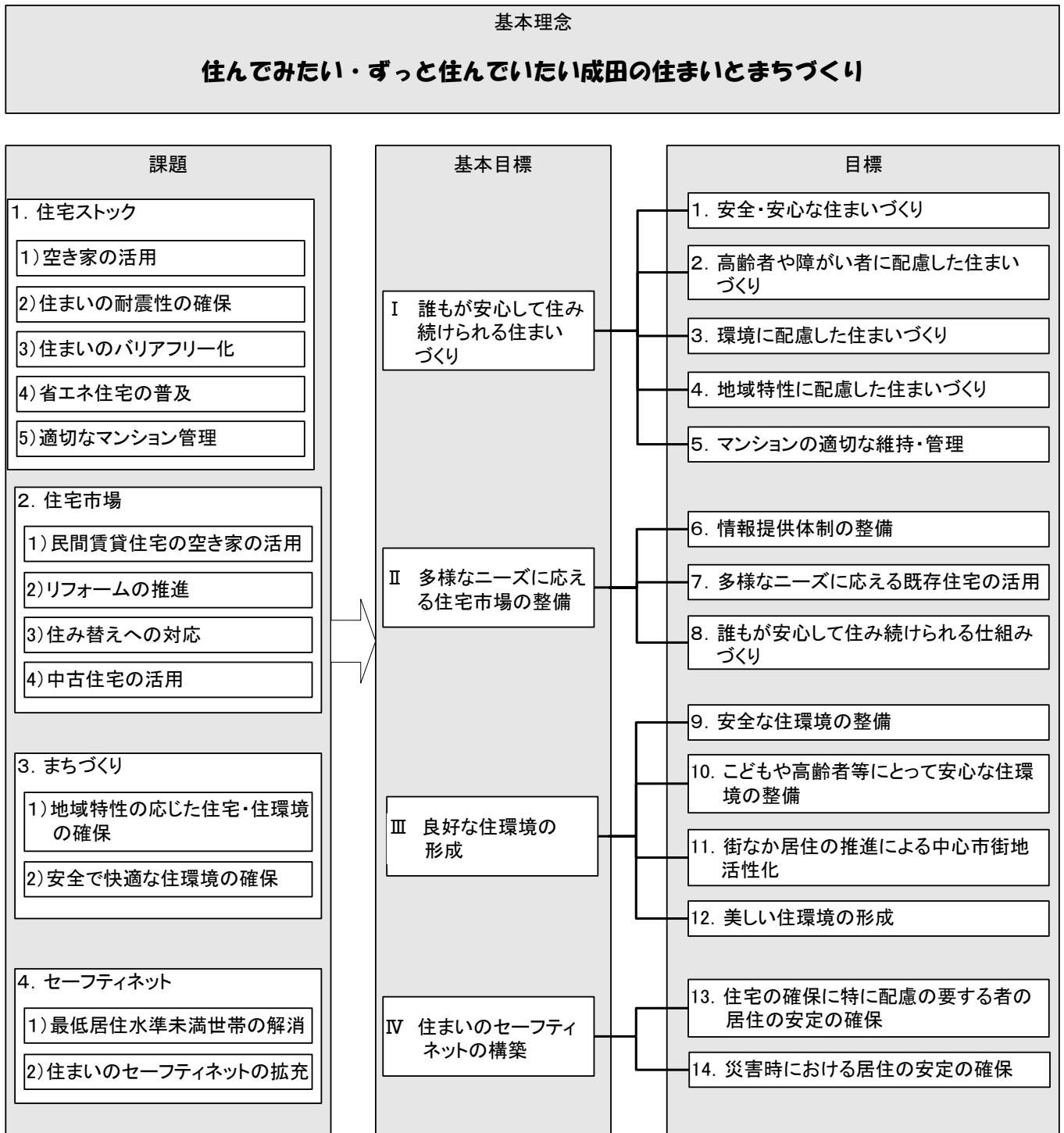
市は、住宅の確保に特に配慮を要する市民の居住の安定を図り、すべての市民が健康で文化的な生活を送ることができるよう努める。

- ・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4章 住宅施策の方向

## 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。



## 第5章 具体的な施策と成果指標

### 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
	・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
目標2 高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり	・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
	・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
目標3 環境に配慮した住まいづくり	・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	・下水道等污水处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
	・自然を大切にして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ズド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"> <li>誰もが安心して入居できる仕組みづくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅のストックマネジメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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</li> <li>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）</li> <li>高齢者、子育て支援のための施設整備等の検討</li> <li>市営住宅の建替え等にあわせた公共公益施設設置の検討</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の家賃や入居機会等の管理の適正化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>住宅の困窮事情を反映した優先入居制度の検討</li> <li>住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共賃貸住宅事業主間の主体連携強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
目標 14  災害時における居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間住宅の借り上げ等の検討</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>被災者の公営住宅への優先入居の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>応急仮設住宅の建設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設候補地の確保</li> <li>千葉県との連携による応急仮設住宅の供給及び建設</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>応急危険度判定士等の登録制度の整備</li> <li>危険度判定等の実施基準、体制の構築</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅復旧の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅金融支援機構との連携による融資の促進</li> <li>被災者に対する住宅復旧相談、支援体制の整備</li> </ul>

## 2 成果指標

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6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

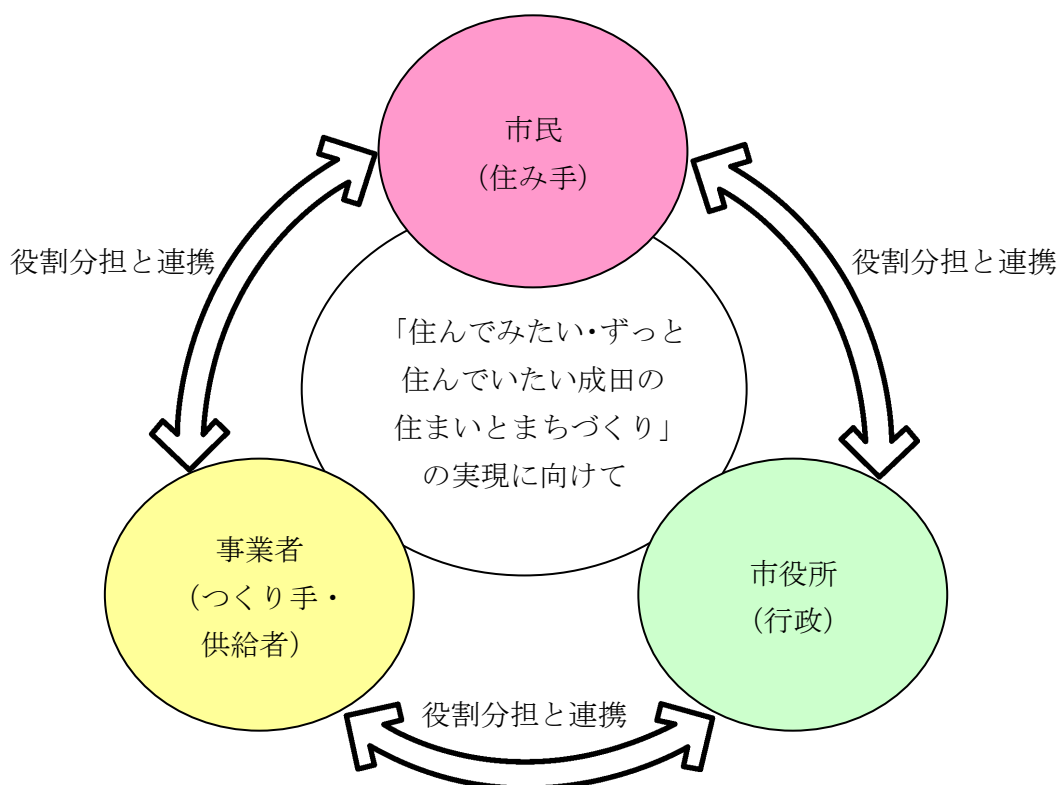
施策を具体化するに当たっては、住み手、つくり手・供給者、行政が次のような役割分担のもと、協働・連携して良質な住まい・まちづくりに取り組む必要がある。

##### 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。



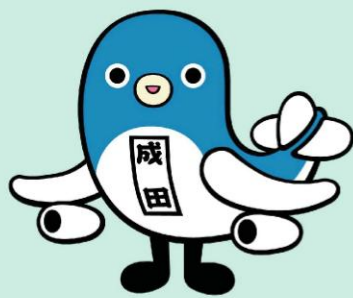


成田市住生活基本計画 概要版

(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。