

第2次成田市住生活基本計画（素案） （概要版）

令和2（2020）年度～令和11（2029）年度

成 田 市

目 次

1. 計画の背景と目的	1
2. 現行計画の評価	2
3. 計画の基本的な考え方	2
○役割分担	2
○施策の体系	3
4. 施策の展開	4
○成果指標一覧	7
5. 施策の実現に向けて	8
6. 用語の説明	9

1. 計画の背景と目的

1. 計画の背景

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

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

しかしながら、本市の住生活を取り巻く環境、さらには少子高齢化を見据えたまちづくりの新たな視点等、時代とともに様々な外部環境が変化する中、住宅・住環境施策の変化に対する柔軟な対応が求められてきています。

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

2. 計画の目的

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

3. 計画の期間

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

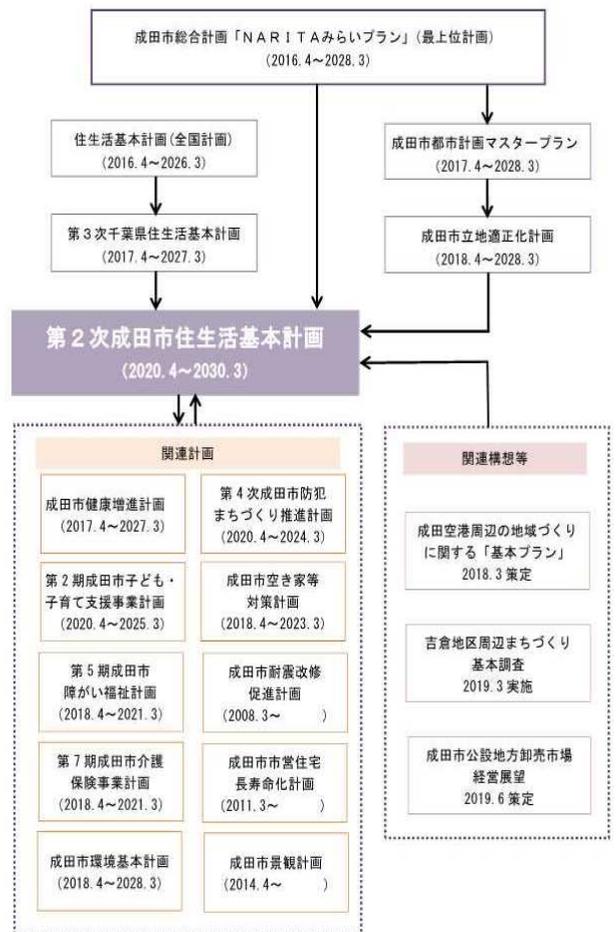


図 第2次成田市住生活基本計画の位置付け

2. 現行計画の評価

現行計画（平成22年3月）で設定された成果指標に対して、以下のとおり計測・評価を行いました。（素案P34）

表 成果指標の計測・評価結果

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

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

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

3. 計画の基本的な考え方

■ 役割分担

本計画の住宅政策では、行政は幅広い分野の関係部局との連携を強化していくとともに、市民との協働、住宅関連事業者等や関係団体等と連携・強化していくことが必要です。

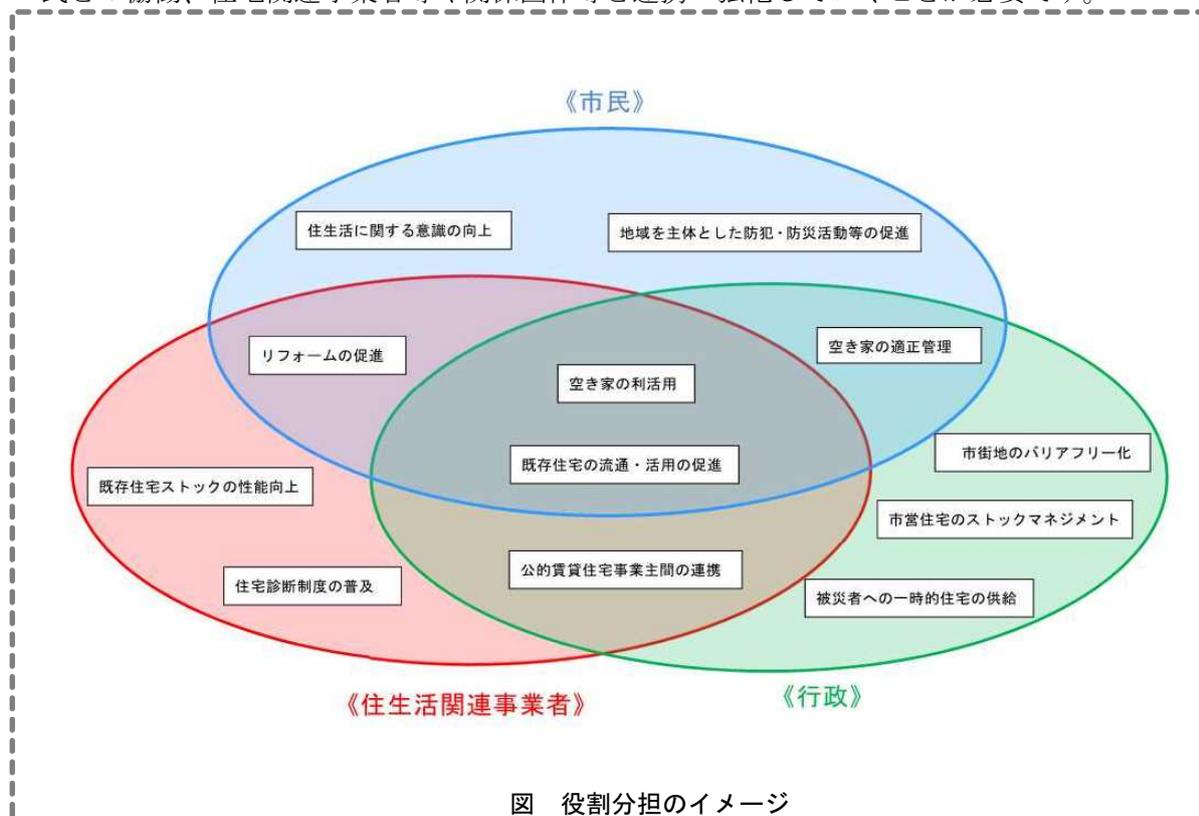
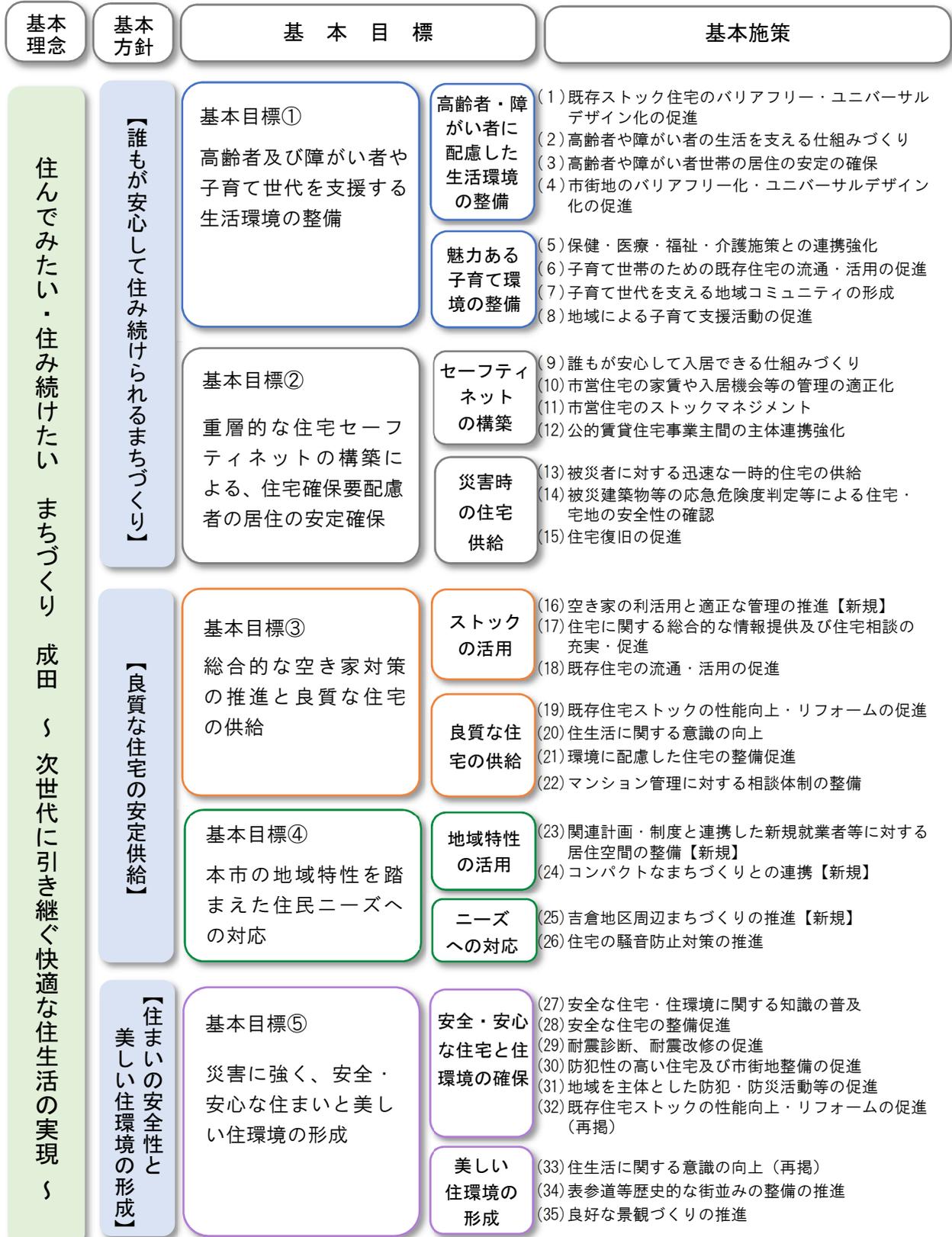


図 役割分担のイメージ

■ 施策の体系



4 施策の展開

本計画で推進する主な施策を、以下に示します。

基本目標① 高齢者及び障がい者や子育て世代を支援する生活環境の整備

■基本施策(3) 高齢者や障がい者世帯の居住の安定の確保 (素案P43)

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

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

○：取組みの中心となる者

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

△：取組みの協力者

継：以前からの取組みを継続

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

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

■基本施策(11) 市営住宅のストックマネジメント (素案P48)

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

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

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

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

基本目標③ 総合的な空き家対策の推進と良質な住宅の供給

■基本施策(16) 空き家の利活用と適正な管理の推進 【新規】(素案P51)

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

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

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

基本目標④ 本市の地域特性を踏まえた居住ニーズへの対応

■基本施策(24) コンパクトなまちづくりとの連携 【新規】(素案P56)

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

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

■基本施策(25) 吉倉地区周辺まちづくりの推進【新規】 (素案P56)

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

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

基本目標⑤ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

■基本施策(29) 耐震診断、耐震改修の促進 (素案P59)

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

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

■ 成果指標一覧

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

基本目標① 高齢者及び障がい者や子育て世帯を支援する生活環境の整備

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

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

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

基本目標③ 総合的な空き家対策の推進と良質な住宅の供給

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

基本目標④ 本市の地域特性を踏まえた居住ニーズへの対応

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

基本目標⑤ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

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

5 施策の実現に向けて

1. 計画の進行管理

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

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

2. 施策の実行体制

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

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

3. 概ね5年ごとの施策の見直し

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

6 用語の説明

- ・住宅扶助

生活保護費の内、家賃・間代・地代及び家屋補修などの費用

- ・生活扶助

生活保護費の内、日常生活を営むうえでの基本的な費用

- ・誘導居住面積水準

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

- (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者：55 m²

- ② 2人以上の世帯：25 m²×世帯人数+25 m²

- (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者：40 m²

- ② 2人以上の世帯：20 m²×世帯人数+15 m²

- ・最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画）で定められている。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下の通り

- (1) 単身者：25 m²

- (2) 2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

- ・長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための国の認定基準を満たした住宅

- ・地域優良賃貸住宅

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

- 「安心R住宅」制度
これまでの既存住宅（中古住宅）のイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者にわかりやすく提供する仕組み
- エネファーム
家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの愛称で、都市ガス・LPガス・灯油などから、水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電するシステム
- マンション履歴システム
マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるシステム

