

地域住宅計画

なりたしちいきさん
成田市地域(三期)

なりたし
成田市

令和5年12月(第4回変更)

地域住宅計画

計画の名称	成田市地域（三期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	成田市
計画期間	令和 2 年度	～	6 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

成田市は千葉県の北部に位置し、豊かな緑と水に恵まれた北総の風土に生まれ、古くは成田山新勝寺の門前町として、最近では日本の空の表玄関成田空港を擁す千葉県の中核都市として発展してきたまちである。人口及び世帯数はともに増加しており令和3年11月末現在、人口約13.0万人、世帯数約6.3万世帯となっている。

所有関係別の住宅は持ち家が約6割で最も多く、借家が約4割と他市に比べて高い割合を占めている。借家の内訳は、民営借家が約6割、公的借家と給与住宅が共に2割前後となっている。持ち家率は増減しているものの住宅数は増加傾向にある。民営借家の数は平成7年には公的住宅を上回り、増加を続けている状況にある。公的賃貸住宅は約4,800戸あり、そのうち約6割がUR都市機構の住宅で公営住宅は約1,400戸、約3割を占めている。市営住宅は約270戸あり、その約3割が耐用年限を経過した木造住宅となっている。

また、平成27年5月26日に全面施行となった空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、近年増加傾向にある空き家等の対策として、平成29年度には、『成田市空家等対策計画』を策定し空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進しているところである。さらに、平成30年度には、空き家の利活用の促進を図るため、『成田市空き家バンク』を開設した。

このような背景の中、令和元年度には、地域の住宅政策についての指針となる「第2次成田市住生活基本計画」を策定した。

また、令和2年度には、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るために、「第2次成田市市営住宅長寿命化計画」を策定した。

2. 課題

- 65歳以上の割合は増加が続いており、今後、高齢化が予測されている中、本市においても、高齢者が住みやすい住宅の供給とともに、居住環境等の向上に向けた改善を推進していくことが必要となる。
- 市営住宅の管理戸数269戸のうち、約1/3の83戸は耐用年数を超過しており、その全てが木造住宅である。RC造の住棟については、耐用年数が十分に残されていることから、長期的に有効活用していくためには、計画的な修繕及び外壁改修、屋上防水等の予防保全的な改修により、長寿命化を図る必要がある。
- 入居者の状況を見ると、1人世帯が39.2%と最も多く、次いで2人世帯が31.3%と世帯人員の減少が進展しており、また、世帯主の年齢では65歳以上の高齢者が半数以上となっている。従って、現在、2人以上の世帯用としている住戸についても、低層階に単身高齢者の入居を可能とするなど、入居者の動向を踏まえた市営住宅ストックの供給を推進していく必要がある。
- 風水害や火災等の災害により住宅を滅失された方、また今般のコロナ禍による収入の減少により住宅に困窮する方のために、一時的に住宅を供給する政策空家を確保する必要がある。
- 空き家の利活用を推進するために、空き家バンクの広報活動に力を入れる必要がある。

3. 計画の目標

- 令和2年度より地域優良賃貸住宅としている加良部住宅については、全室（12戸）入居することを目標とする。
- 令和2年度策定予定の成田市営住宅長寿命化計画に基づいた長寿命化型改善事業等を実施し、既存ストックの有効活用を図る。
- 空家等対策計画に基づき、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進していく。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
地域優良賃貸住宅の入居世帯数	世帯	入居する世帯数	0世帯	R1	12世帯	R3

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ＜地域優良賃貸住宅整備事業＞・・・建設戸数：集合住宅12戸
 - ・高齢世帯・障害者世帯・子育て世帯に配慮した良質な住宅の供給を、地域優良賃貸住宅制度を活用した中で推進する。
- ＜公営住宅等ストック総合改善事業＞
 - ・老朽化が著しい市営住宅の給水ポンプについて、設備の修繕及び改善を行い市営住宅の長寿命化を図る。
 - ・老朽化が著しい市営住宅の電気設備及び給排水設備について、設備の修繕及び改善を行い市営住宅の長寿命化を図る。
- ＜空き家再生等推進事業＞
 - ・成田市空家等対策計画の見直しにあたり、空家等実態調査を行い、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業(長寿命化計画の見直し)(R2)		成田市		4.5
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(R2)		成田市		1.3
公営住宅等ストック総合改善事業 個別改善 (長寿命化型:給水設備改善)(R3)		成田市		5.0
公営住宅等ストック総合改善事業 個別改善 (長寿命化型:実施設計)(R6)		成田市		10.0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(R3~R6)		成田市		16.7
空き家再生等推進事業(空家等実態調査)(R4)		成田市		1.5
合計				38.999
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				

(参考)関連事業			
事業(例)		事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。