

地域住宅計画

成田市地域（四期）

成田市

令和7年4月

地域住宅計画

計画の名称	成田市地域（四期）		
都道府県名	千葉県	作成主体名	成田市
計画期間	令和 7 年度	～	11 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育まれ、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である成田空港を擁する千葉県の中核都市として発展している。令和7年3月末現在、成田市の人口は約13.3万人、世帯数は約6.7万世帯に達しており、いずれも増加傾向にある。

成田市における住宅の所有形態は、持ち家が約6割、借家が約4割となっており、県内平均と比べて借家率が高い割合を占めている。借家の内訳は、民営借家が約7割を占め、公的借家が約1.8割、給与住宅が約1.4割となっている。持ち家率は増減しているものの、全体の住宅数は増加傾向にある。民営借家は平成7年に公的住宅を上回り、引き続き増加している。

成田市には約4,800戸の公的賃貸住宅があり、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。また、市営住宅は260戸あり、その約3割が耐用年限を経過した木造住宅である。

近年、空き家の増加に対する対策として、平成30年3月に「成田市空き家等対策計画」を策定した。また、空き家の利活用を促進するために、平成30年度から「成田市空き家バンク」を開設している。さらに、令和4年度には「第2次成田市空き家等対策計画」を定め、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。

成田市の住宅政策の現状や課題を踏まえ、令和2年2月には、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3年3月には、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」を定めている。

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260戸のうち、約30%の74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、計画的な電気給排水設備の修繕及び外壁改修、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。
- 入居者の状況をみると、1人世帯が43.6%と最も多く、次いで2人世帯が29.6%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。

3. 計画の目標

- 地域優良賃貸住宅である加良部住宅については、引き続き全室（12戸）入居することを目標とする。
- 成田市営住宅長寿命化計画に基づき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。

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	12世帯	R6	12世帯	R11
市営住宅の長寿命化型改善	棟	市営住宅の電気設備及び給排水設備、外壁及び屋上防水の修繕及び改善棟数	0棟	R6	5棟	R11

※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。

・老朽化が著しい市営住宅の外壁及び屋上防水について、建物の修繕及び改善を行い市営住宅の長寿命化を図る。

(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	細項目	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（桜川団地A棟電気給排水設備改修工事）	長寿命化型	成田市		14.0
公営住宅等ストック総合改善事業（桜川団地B棟電気給排水設備改修工事）	長寿命化型	成田市		14.0
公営住宅等ストック総合改善事業（北囲護台団地A・B棟実施設計）	長寿命化型	成田市		2.8
公営住宅等ストック総合改善事業（北囲護台団地A棟外壁改修工事）	長寿命化型	成田市		15.0
公営住宅等ストック総合改善事業（北囲護台団地B棟外壁改修工事）	長寿命化型	成田市		15.0
公営住宅等ストック総合改善事業（南囲護台団地A・B棟実施設計）	長寿命化型	成田市		1.6
公営住宅等ストック総合改善事業（南囲護台団地A棟外壁・屋上防水改修工事）	長寿命化型	成田市		16.0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		成田市		22.3
合計				100.700

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ことが必要です。）

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。