

第2次成田市住生活基本計画 (素案)

**令和2（2020）年度～令和12（2030）年度
【令和7（2025）年度中間見直し】**

成 田 市

目次

第1章 計画の背景と目的等	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置づけ	1
4. 計画の期間	1
5. SDGs の推進	2
第2章 本市の住生活を取り巻く現状	4
1. 本市の人を取り巻く環境	4
2. 本市の住宅を取り巻く環境	8
第3章 住民アンケート調査結果	17
1. 調査の概要	17
2. 調査の結果	19
第4章 住生活をめぐる近年の動向	37
第5章 本市の住生活を取り巻く課題	39
1. 少子高齢化と定住促進への対応	39
2. 住宅セーフティネット（住宅困窮者）への対応	39
3. 住宅ストック向上への対応	40
4. 高経年化するマンションの管理適正化への対応	41
5. 空き家問題と既存住宅の流通促進への対応	41
6. 公的住宅の有効活用	42
7. 地域コミュニティと住環境の向上への対応	42
第6章 現行計画の評価	43
第7章 計画の基本的な考え方	44
1. 基本理念	44
2. 基本方針	45
3. 役割分担	45
4. 基本目標	47
5. 施策の体系	51

第8章 施策の展開	52
■ 成果指標一覧	69
第9章 マンションの管理適正化に向けた対応	71
1. マンション管理実態調査結果	72
2. 本市のマンションを取り巻く課題	76
3. マンション管理適正化の推進【マンション管理適正化推進計画※】	77
第10章 施策の実現に向けて	80
1. 計画の進行管理	80
2. 施策の実行体制	80
資料 用語の説明	81

第1章 計画の背景と目的等

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、各種住宅施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」、令和2（2020）年3月には「第2次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、少子高齢化を見据えたまちづくりの新たな視点等が必要となるなど、本市の住生活を取り巻く環境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. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」、「第4次千葉県住生活基本計画」及び「成田市総合計画『NARITA みらいプラン』」などの上位計画における住生活・住環境に関する内容等を踏まえ、住宅施策に関する横断的かつ総合的な計画とするため、市営住宅長寿命化計画への反映や耐震改修促進計画等の各種計画との整合性を図るもので

す。

また、併せて「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」第3条の2に基づく計画として位置付けます。

4. 計画の期間

本計画は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間を計画期間とし、概ね5年を目途に、住生活を取り巻く環境の変化に応じ、適宜見直しを行うこととしていることから、5年を経過した令和7年度に見直しを行いました。また、本計画は、法令改正及び国や県の計画との整合性を図る必要があることから、国や県の計画に合わせ計画期間を令和12（2030）年度までに変更します。

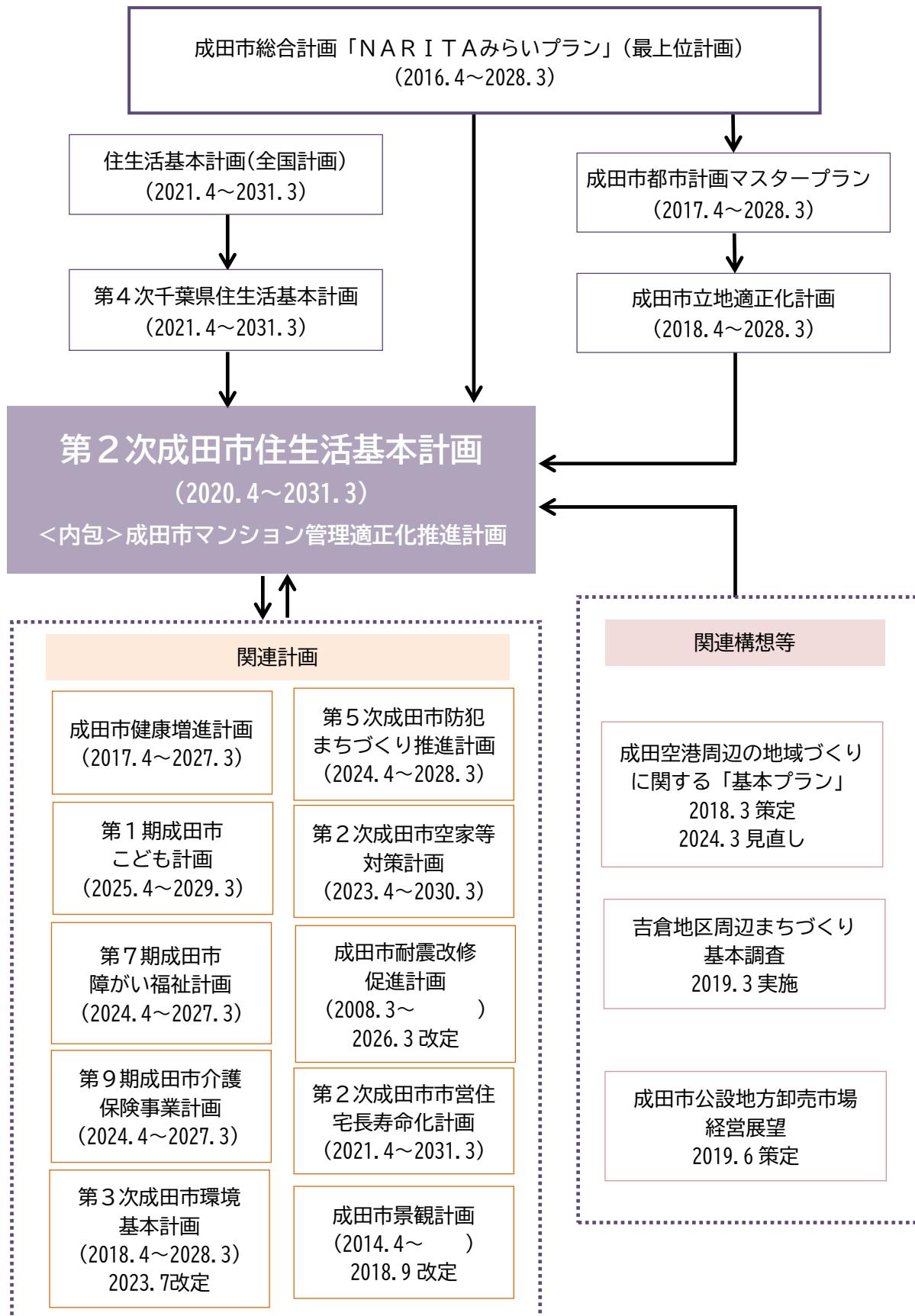


図 1-1 第2次成田市住生活基本計画の位置付け

5. SDGs の推進

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された、令和12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指すために取り組むべき国際目標であり、17のゴールが掲げられています。

本市の最上位計画である「成田市総合計画『NARITA みらいプラン』」や関連計画等において、SDGsの理念を取り入れ、持続可能なまちづくりの実現のための施策を関連付けており、住宅政策においてもその実現に取り組むことが必要なことから、住宅、福祉、環境、防災など、各分野にわたり関連要素に配慮しながら計画を推進していきます。



第2章 本市の住生活を取り巻く現状

1. 本市の人を取り巻く環境

1.) 人口・世帯の動向

国全体の人口減少が加速する中、本市の人口は緩やかではありますが増加傾向にあり、最近10年間（平成22（2010）年～令和2（2020）年）で約5,000人増加しています。この本市の人口増加傾向は、成田空港の更なる機能強化、首都圏中央連絡自動車道の延長整備、「国際医療福祉大学成田キャンパス」の開学及び同成田病院の開業などにより、当面は緩やかに増える見込みです。

一方で、老人人口は、昭和50年以降、一貫して増加しており、また、今後も増加傾向が続くと予測されていることから、ますます少子高齢化が加速することが予想されます。

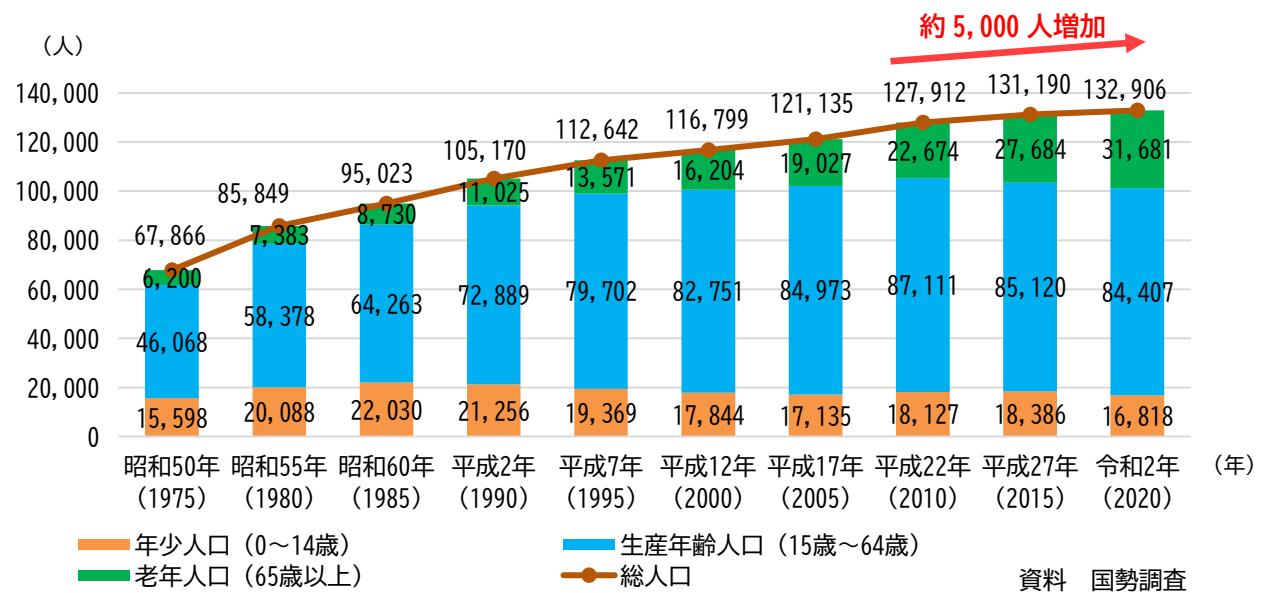


図2-1 人口の推移

また、世帯数も人口の増加と世帯人員の減少により、増加傾向であり、最近10年間（平成22年～令和2年）で約7,400世帯増加しています。

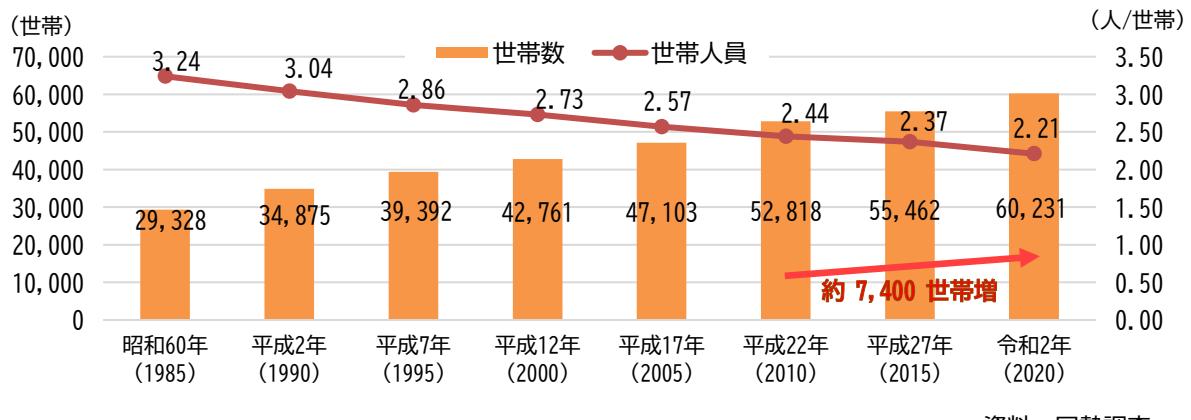


図2-2 世帯数及び1世帯当たり人員の推移

2) 子育て世帯の動向

本市では、長年、転入が転出を上回る社会増の状態が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症の流行拡大の影響により、令和2(2020)年から令和3(2021)年は転出が転入を上回り、現在は、転入が転出を上回っています。また、「成田市人口ビジョン」によると、男女ともに「15～19歳→20～24歳」で突出して転入超過になっている反面、「25～29歳→30～34歳」では転出超過となっており、就学や就職を機に本市へ転入する若者が多い一方で、子育て世代の転出が最も多くなっています。

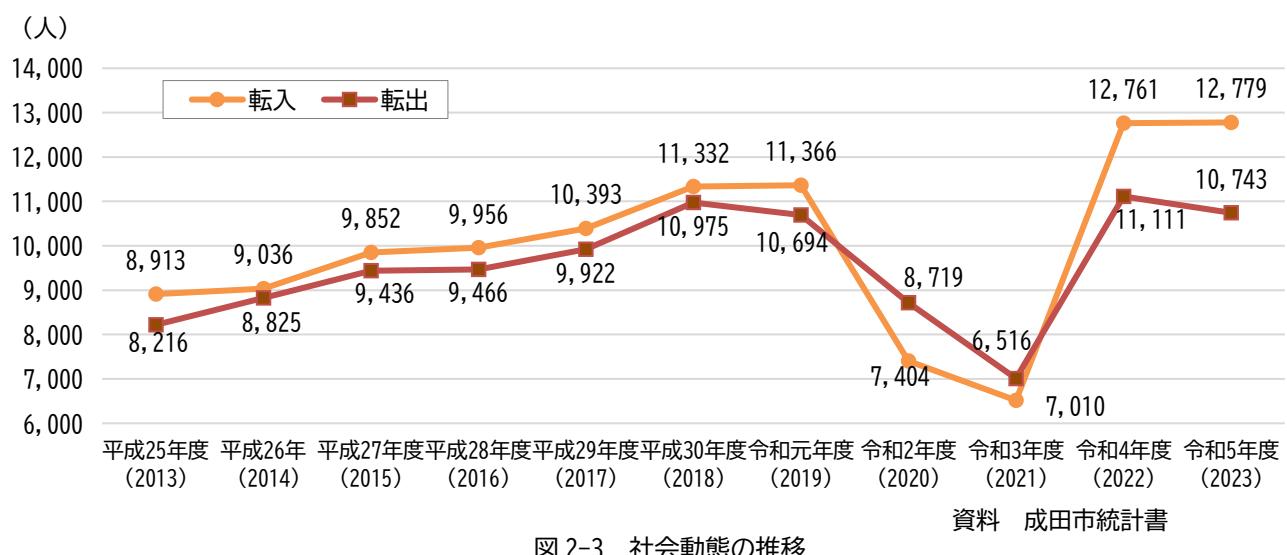


図 2-3 社会動態の推移

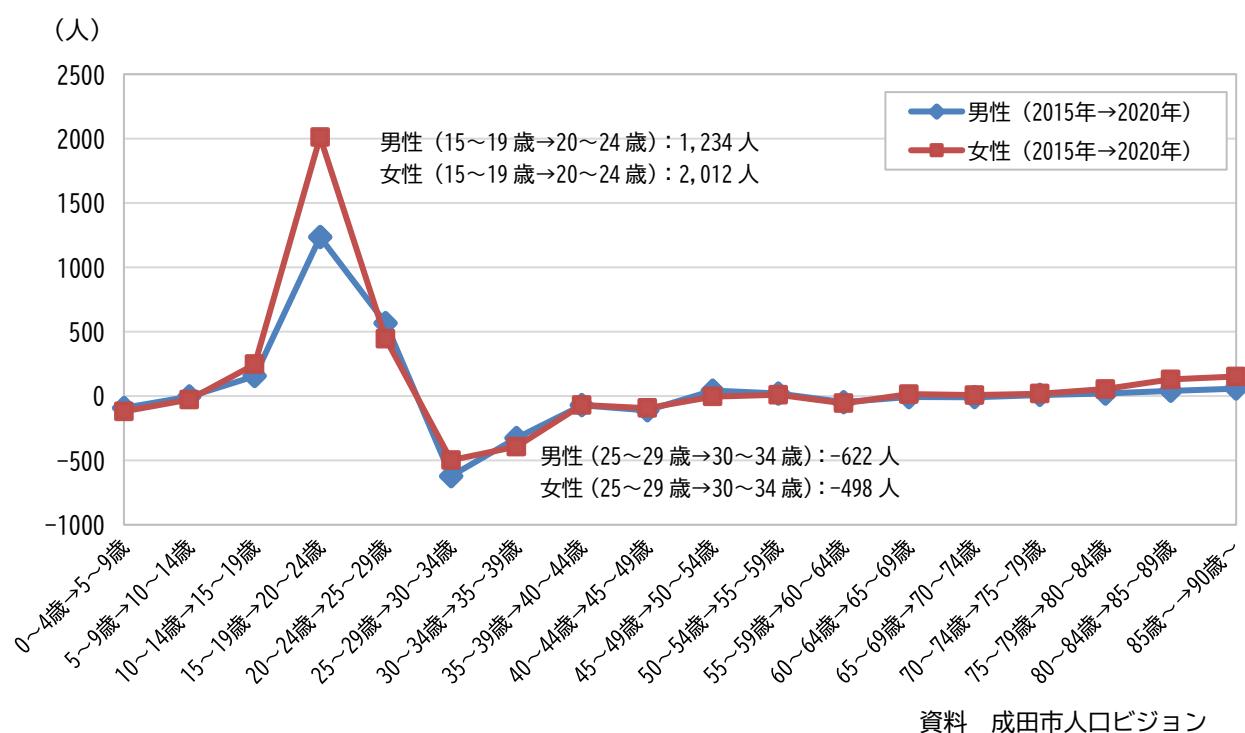


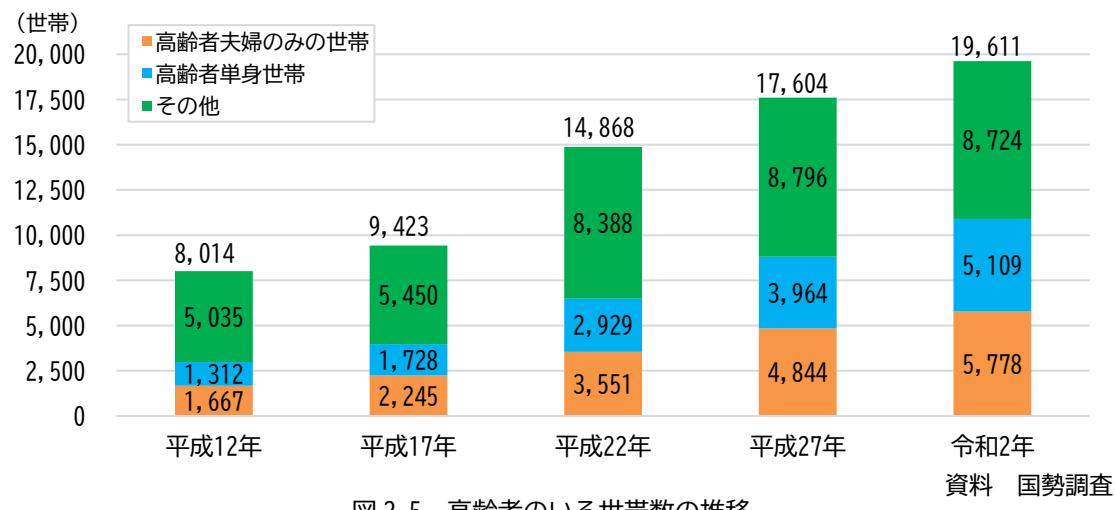
図 2-4 平成27(2015)年から令和2(2020)年における性別・年齢階層別人口移動の状況

3) 住宅確保要配慮者等の動向

(1) 高齢者世帯の推移

本市の高齢者のいる世帯数は増加しており、平成12（2000）年から令和2（2020）年の20年間で、約2.4倍になっています。

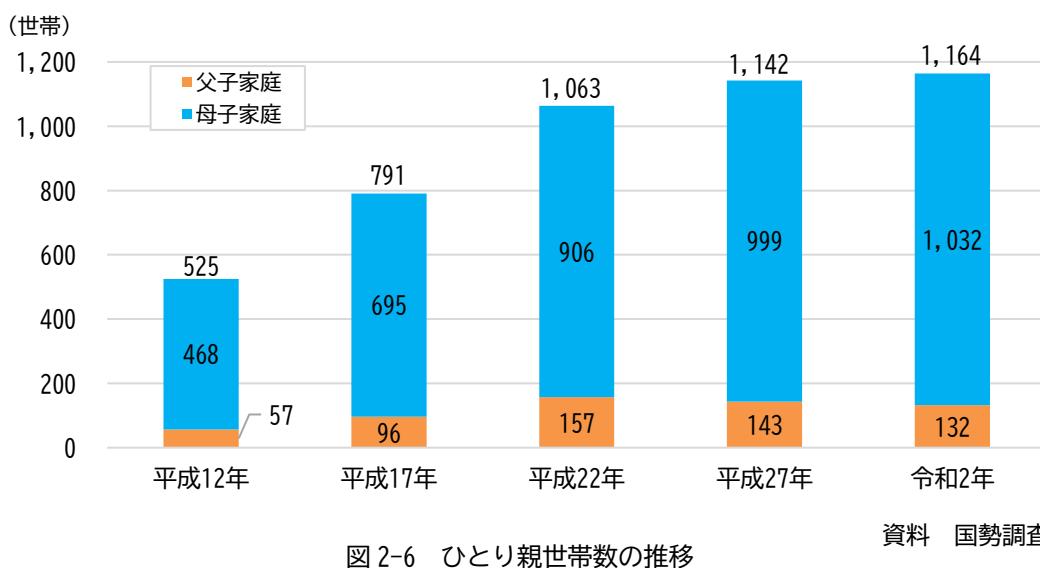
同様に、平成12年と令和2年を比較すると、高齢者夫婦のみの世帯は約3.5倍に、高齢者単身世帯は約3.9倍に増加しており、高齢者のみの世帯の比率が年々高くなっていることがわかります。



(2) ひとり親世帯の推移

本市のひとり親世帯の推移をみると年々増加傾向にあり、母子家庭が令和2年時点では1,032世帯と毎年増加している一方で、父子家庭は平成27年は143世帯、令和2年には132世帯へと減少しましたが、20年前の平成12年と比較すると、父子家庭が約2.3倍、母子家庭が約2.2倍に増加しています。

※ひとり親と18歳未満の子だけでなく他の世帯員がいる世帯を含んでいます。



(3) 住宅扶助（※1）等受給者の推移

本市の住宅扶助受給者数は、最近10年間では、平成25（2013）年度をピークに減少傾向でしたが、令和2（2020）年度から微増傾向に転じほぼ横ばいになり、令和5（2023）年度時点では945人となっています。生活扶助（※2）受給者数についても住宅扶助受給者と同様の傾向であり、令和5（2023）年度時点では992人となっています。

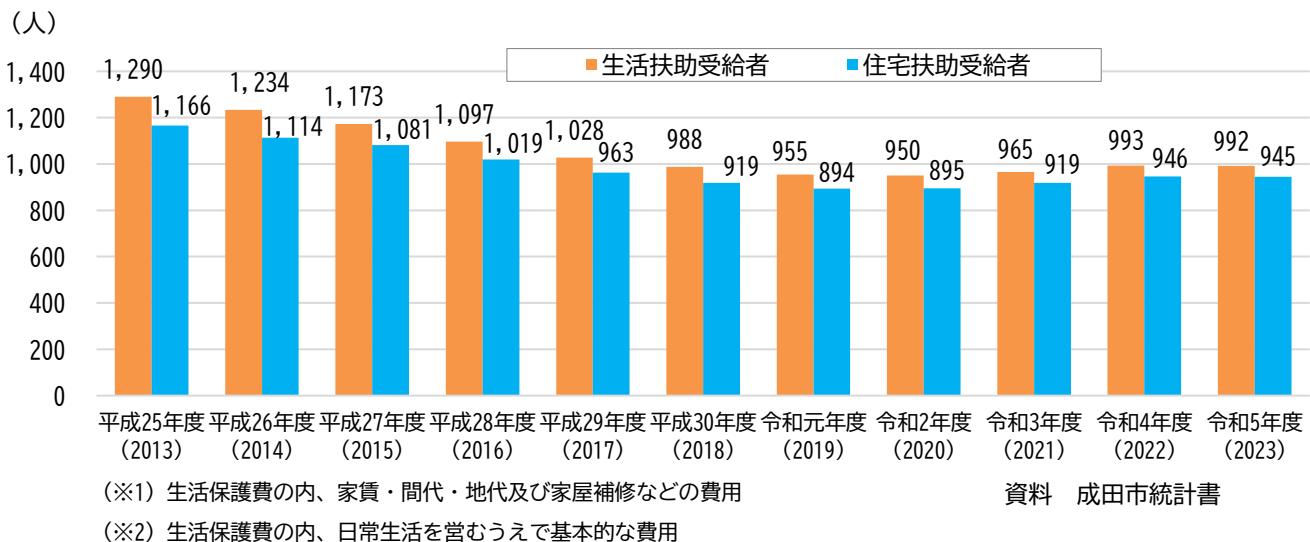


図2-7 生活扶助・住宅扶助受給者数の推移

(4) 障がい者の推移

本市における手帳所持者数は、身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳を合わせて、令和5（2023）年時点で5,760人で、総人口に対する手帳所持者数の割合は4.39%となっています。

手帳所持者は、年々増加傾向にあり、「成田市第7期障がい福祉計画」によると、今後もさらに増加することが予想されています。

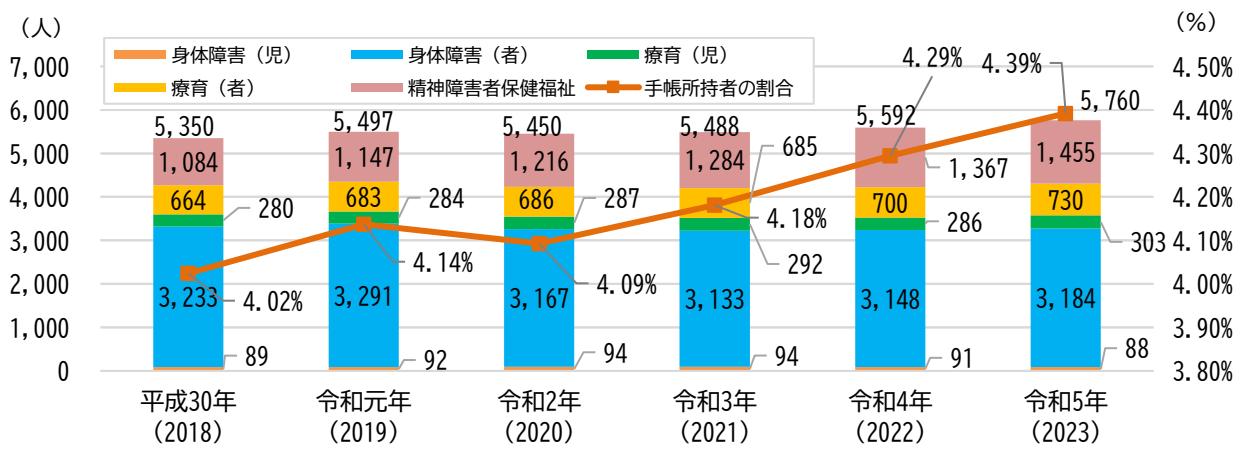


図2-8 手帳所持者数の推移

(5)外国人の推移

本市の外国人人口は、増加傾向でしたが、令和3（2021）年から令和4（2022）年に新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で一時的に減少したものの、再び増加を続け、令和6（2024）年時点では8,685人と大幅に増加し約10年間で約2.7倍になっています。

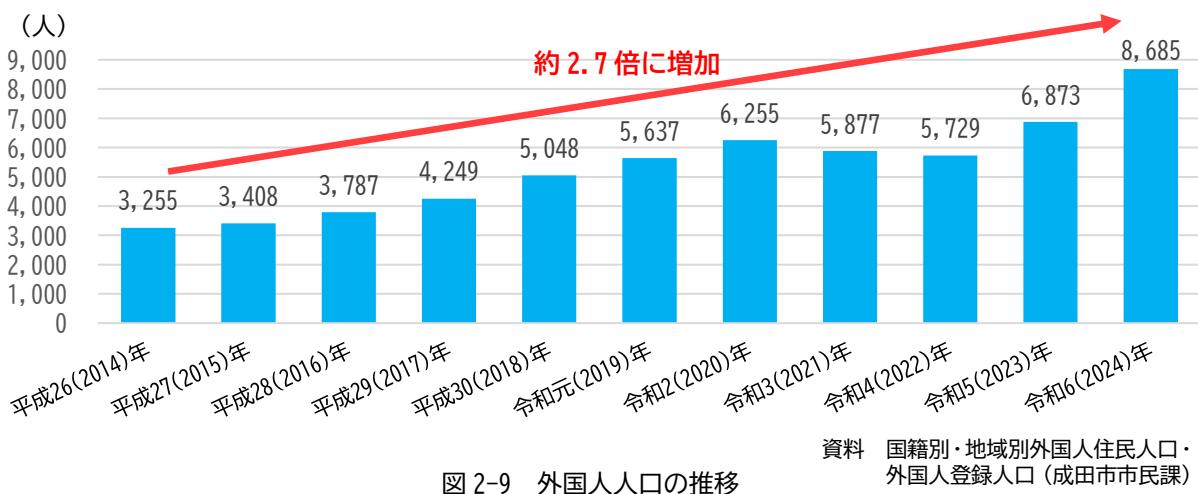


図2-9 外国人人口の推移

2. 本市の住宅を取り巻く環境

1.) 空き家数（※）と空き家率

本市では、「成田市空家等対策計画」の策定にあたり、各自治会等の協力により地区にある空き家と民間事業者からの空き家情報をとりまとめることにより、空き家の戸数を調査しました。

※戸建ての空き家と推測される物件数

地区名	空き家数（件）		空き家率（%）	
	平成27年 (2015)	令和3年 (2021)	平成27年 (2015)	令和3年 (2021)
成田地区	310	264	5.83	5.23
公津地区	174	168	3.22	<u>3.26</u>
八生地区	101	<u>106</u>	11.14	<u>12.05</u>
中郷地区	26	<u>28</u>	7.24	<u>7.95</u>
久住地区	53	51	5.06	4.09
豊住地区	31	<u>57</u>	5.46	<u>10.27</u>
遠山地区	137	<u>148</u>	4.43	<u>5.21</u>
ニュータウン地区	152	152	3.68	<u>3.77</u>
下総地区	153	<u>208</u>	7.41	<u>10.30</u>
大栄地区	225	<u>267</u>	7.96	<u>9.83</u>
合計（全体）	1,362	<u>1,449</u>	5.30	<u>5.83</u>

資料 R5 成田市空家等対策計画

表2-1 空き家数と空き家率

2.) 建築時期別住宅数と耐震化の状況

令和 5 (2023) 年住宅・土地統計調査によると、新耐震基準が施行される昭和 55 (1980) 年以前に建築された住宅総数は 11,120 戸で、全体の 19.2% を占めており、持家・借家別の内訳では、持家は全体の 21.0% が、借家は 18.9% が昭和 55 年以前に建築された住宅となっています。

なお、耐震化の状況については、「成田市耐震改修促進計画（令和 8 (2026) 年 3 月改定版）」では、本市の住宅の耐震化率は約 90.0% で、耐震性が無いと判断されている住宅戸数は約 5,700 戸となっています。

表 2-2 建築時期別住宅数

	住宅数	昭和 55 (1980) 年以前	昭和 56 (1981) 年以降	不詳
専用住宅総数	57,880 戸	11,120(19.2%)	44,070(76.1%)	2,690(4.7%)
持家	31,300 戸	6,560(21.0%)	24,740(79.0%)	0(0.0%)
借家	24,160 戸	4,570(18.9%)	19,340(80.0%)	250(1.1%)

※総数には持借不明住宅も含まれているため、内訳合計と総数が異なります。

資料 R5 年住宅・土地統計調査

3.) 高齢者等のための設備状況

高齢者等のための設備設置状況は、持家、借家ともに「手すりの設置」が最も多く、次いで「段差のない屋内」が多くなっていますが、「高齢者のための設備なし」は、42.2%（持家で 32.5%、借家で 58.9%）で、前回の平成 30 (2018) 年と比べると下がっています。

平成 25 (2013) 年と令和 5 (2023) 年における専用住宅の高齢者ための設備設置状況の比較では、「またぎやすい浴槽」を除くすべての設備について設置率が上昇し、高齢化社会に対する対応が着々と進められています。

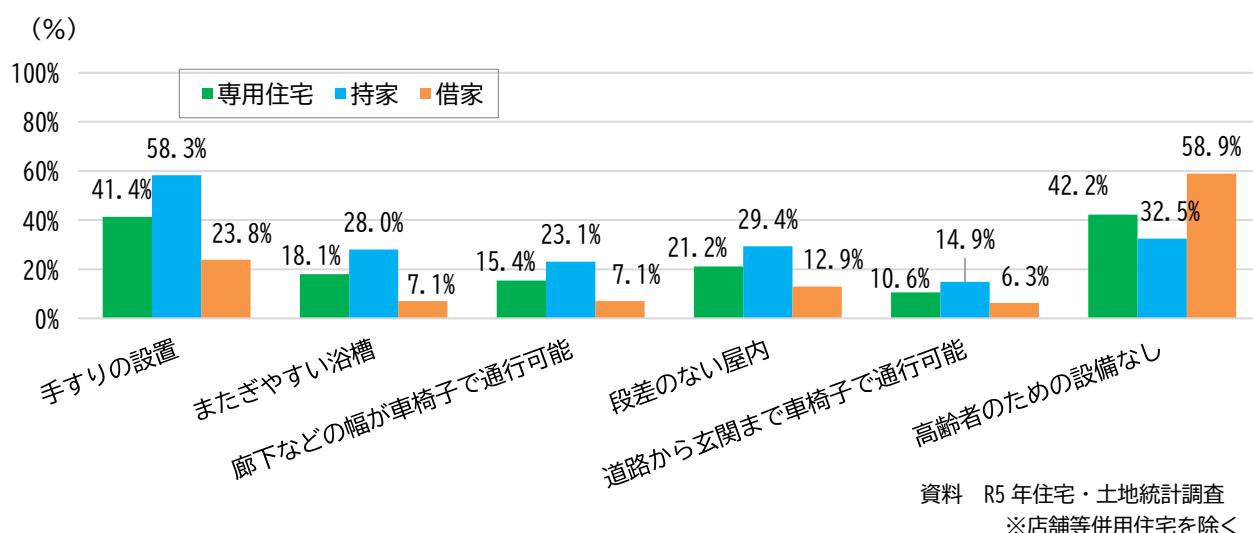


図 2-10 高齢者のための各設備の設置状況

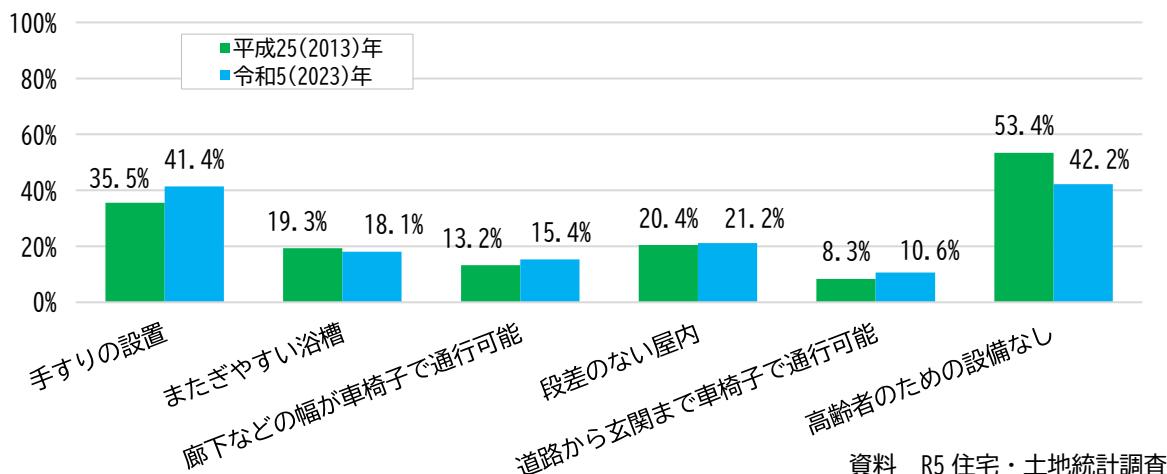


図 2-11 専用住宅における高齢者のための各設備の設置状況の推移

4) 省エネルギー設備の状況

住宅の省エネルギー設備設置状況は、借家よりも持家における設置が多く、「二重サッシの窓」は、持家全体の 21.9% で設置されています。

「太陽熱・太陽光を利用した機器」は、二重サッシと比べて設置率は低く、住宅全体の平成 25 (2013) 年と令和 5 (2023) 年の比較では、太陽光を利用した発電機器の設置率が上昇してきています。

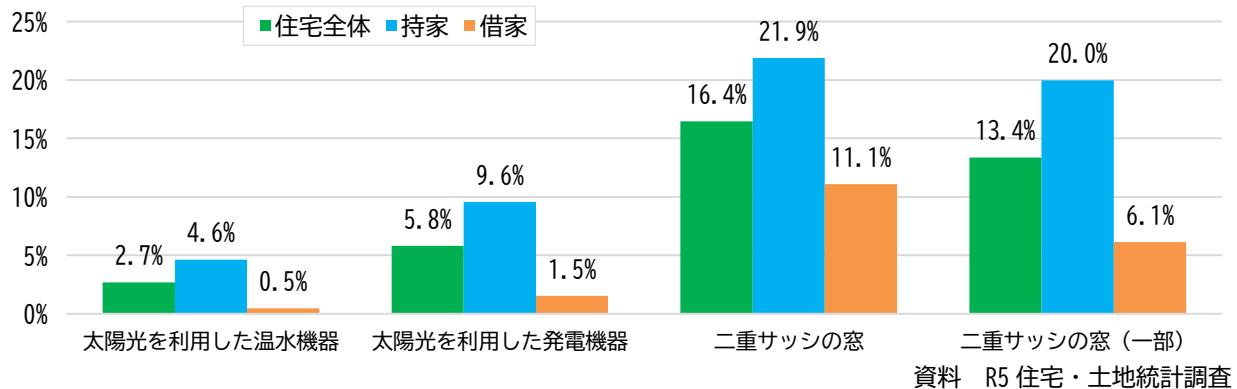


図 2-12 住宅の省エネルギー設備の設置状況（令和 5 (2023) 年）

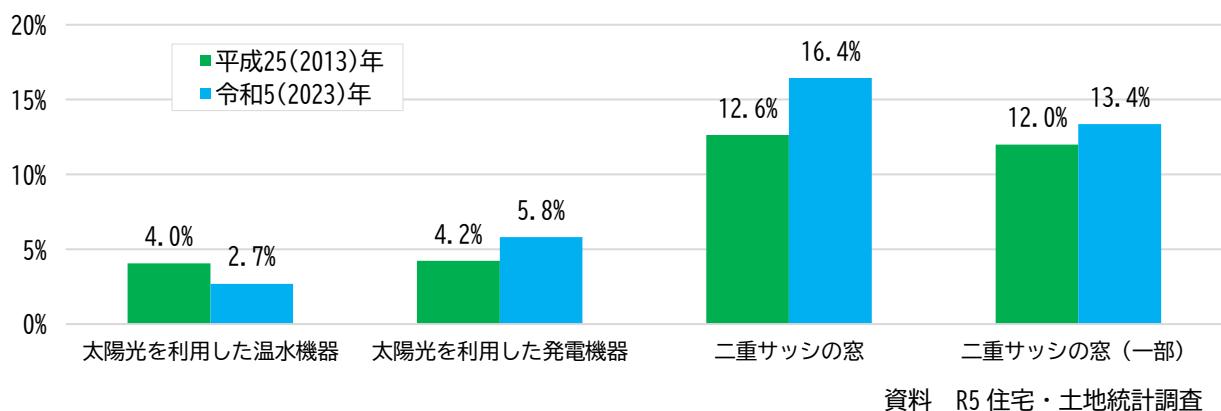


図 2-13 住宅全体の省エネルギー設備の設置状況の推移

5) 居住水準の状況

本市の居住水準の状況は、誘導居住面積水準(※3)以上世帯が53.0%と半数を超えており、最低居住面積水準(※4)未満世帯は7.6%となっています。

持家・借家別の世帯割合では、UR・公社の借家において最低居住面積水準未満世帯が27.9%となっており、最も高くなっています。特に、持家は他の世帯と比較すると、最低居住面積水準未満世帯の割合が最も低く、かつ、誘導居住面積水準の割合が最も高くなっています。ゆとりある暮らしに対応できています。

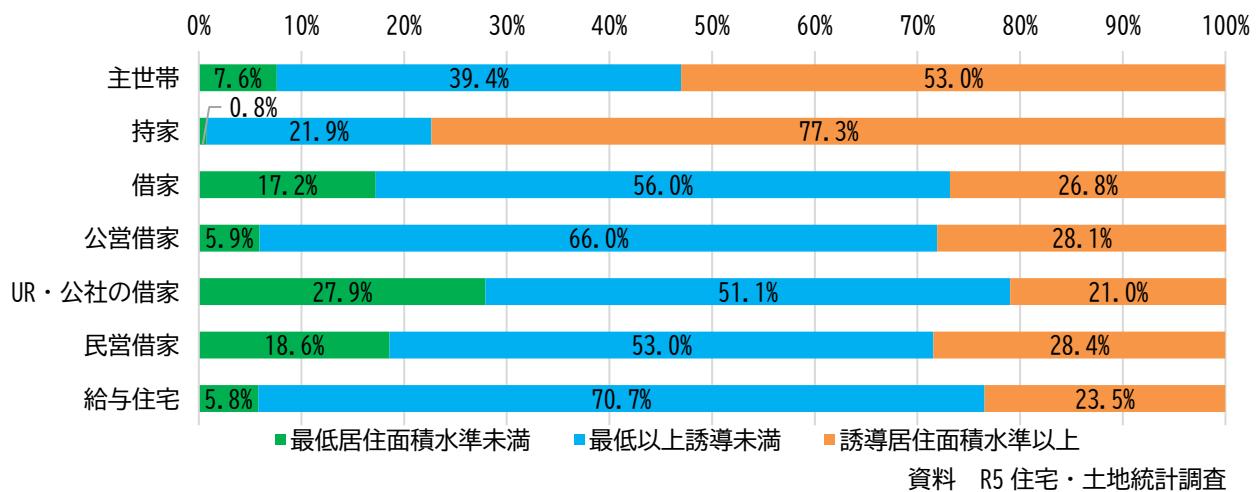


図 2-14 所有関係別居住水準（令和5（2023）年）

(※3) 世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

(※4) 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

6) 住宅市場

(1) 賃貸住宅市場

本市の一戸あたり家賃は、借家全体では3,295円となっており、平成30（2018）年と比べて258円上昇しています。借家種別でみると、UR都市機構での上昇が大きく、給与住宅は62円下がっている状況となっています。また、千葉県との比較では、借家全体では269円安く、特に、公営の借家で316円安い状況となっています。

1か月あたりの借家の延床面積別家賃の状況は、60～79m²と80～99m²を除いて千葉県と比べて安価になっています。

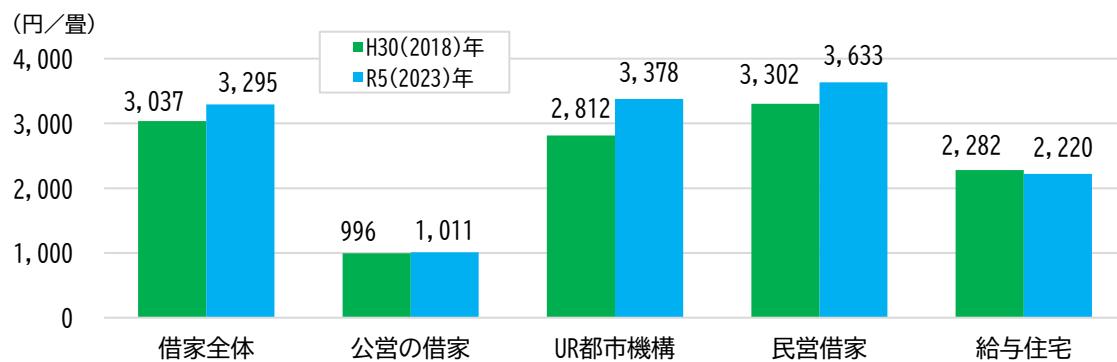


図 2-15 借家区分別1戸あたり家賃の推移

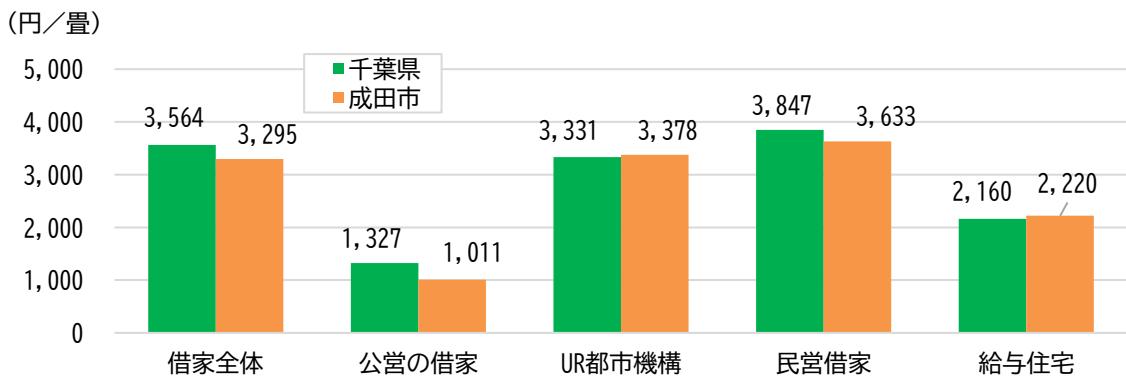


図 2-16 借家区分別 1 畳あたり家賃の比較（令和 5（2023）年）

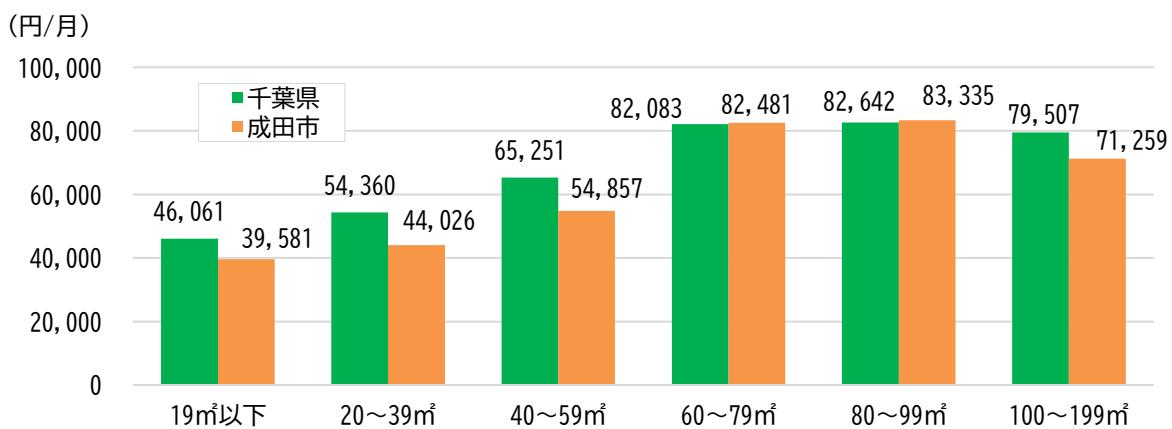


図 2-17 借家の延床面積別月家賃の比較（令和 5（2023）年）

【図 2-15～図 2-17】資料 R5 住宅・土地統計調査

(2) 持家・借家別新設住宅着工件数

本市の新設住宅着工件数は、令和 6（2024）年現在で 860 戸となっており、持家が 368 戸、借家が 492 戸となっています。概ね年間 1,000 戸程度の住宅が新設されており、平成 24（2012）年では持家の新設が多かったものの、平成 27 年からは借家の新設が多い傾向にあります。

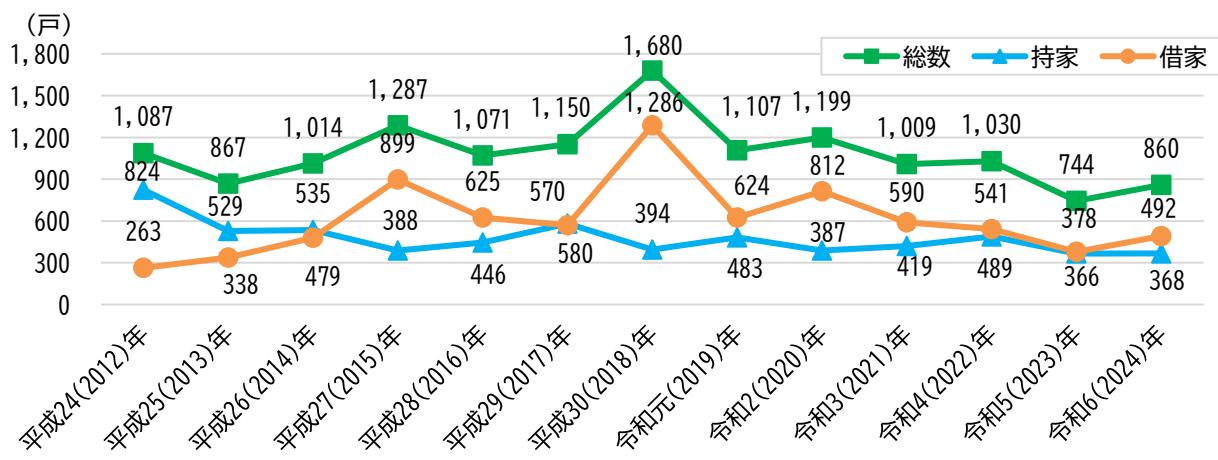
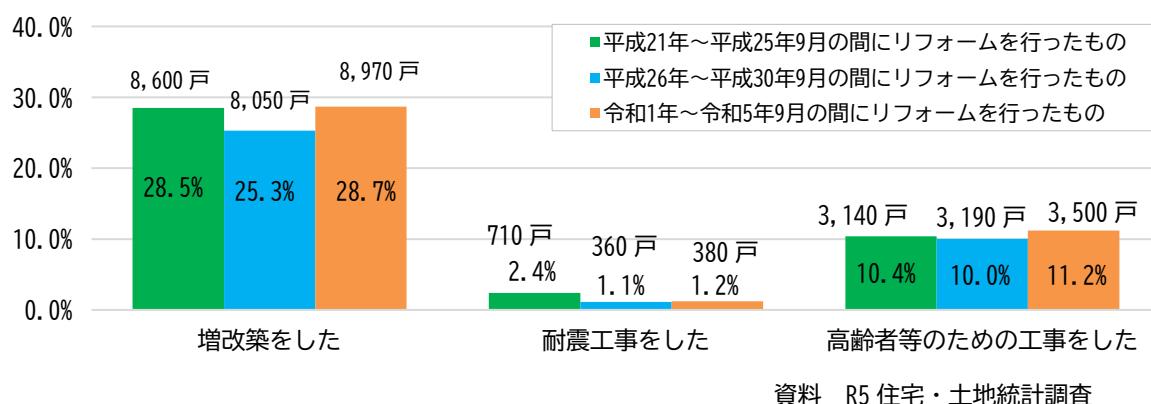


図 2-18 新設住宅着工件数の推移

(3) 住宅リフォームの状況

持家のうち、令和元（2019）年～令和5（2023）年9月までの間に増改築を行ったのは、全体（31,300戸）の28.7%に相当する8,970戸となっており、平成26（2014）年～平成30（2018）年9月までの間に増改築を行った住宅より増加しています。

令和元（2019）年～令和5（2023）年9月までの間に耐震工事を実施したのは、全体の1.2%に相当する380戸で、平成21（2009）年～平成25（2013）年9月までの間に実施した戸数（710戸）から減少しています。また、高齢者等のための工事を行ったのは、全体の11.2%に相当する3,500戸となっており、平成21（2009）年～平成25（2013）年9月までにリフォームを行った件数より360件増加しています。



資料 R5 住宅・土地統計調査

図 2-19 持家のリフォーム実施状況

7) 公営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅の状況

本市では、借上市営住宅を含め、全 317 戸の市営住宅を管理しています。構造別では、木造が 72 戸、RC 造が 233 戸、軽量鉄骨造が 12 戸であり、建設年度は木造が昭和 29 (1954) 年度～平成 2 (1990) 年度、RC 造が昭和 46 (1971) 年度～平成 23 (2011) 年度、軽量鉄骨造が平成 20 (2008) 年度となっています。住戸面積は、建設年度が古い木造戸建ての団地において 35 m²未満の狭小のものが多くなっている一方、建設年度が新しい北囲護台団地や南囲護台団地、加良部住宅などでは 40 m²以上の住戸面積が確保されている状況です。

令和 2 (2020) 年度からは、南囲護台団地の建替えのための仮設住宅として建設された加良部住宅を高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした地域優良賃貸住宅として活用しています。また、耐用年数を超過している木造住宅は、名木住宅を除いて順次廃止していく予定ですが、住宅セーフティネットの基幹である公営住宅の戸数を維持しつつ、市営住宅のストックを効率的かつ効果的に管理するため、平成 29 (2017) 年度より U R 都市機構からの借上げにより公営住宅の必要戸数を確保しています。

表 2-3 市営住宅の管理状況

令和 8 (2026) 年 3 月 1 日

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	北囲護台 A	平成 7 年度	RC	74 m ²	30 戸
	北囲護台 B			70 m ²	30 戸
2	中囲護台 A	昭和 58 年度	RC	72 m ²	12 戸
	中囲護台 B			64 m ²	12 戸
3	南囲護台 A	平成 22 年度	RC	41～58 m ²	21 戸
	南囲護台 B	平成 23 年度	RC	41～58 m ²	21 戸
4	幸町	昭和 29 年度～昭和 31 年度	木造	28～35 m ²	17 戸
5	郷部	昭和 30 年度～昭和 31 年度	木造	35 m ²	7 戸
6	宗吾	昭和 31 年度	木造	35 m ²	3 戸
7	金堀	昭和 36 年度～昭和 37 年度	木造	29～36 m ²	11 戸
8	飯田町	昭和 35 年度～昭和 36 年度	木造	28～35 m ²	12 戸
9	内野	昭和 40 年度	木造	31 m ²	6 戸
10	桜川	昭和 36 年度	木造	30～35 m ²	6 戸
	桜川 A	昭和 46 年度	RC	41 m ²	24 戸
	桜川 B	昭和 47 年度	RC	42 m ²	24 戸
11	名木	昭和 61 年度～平成 2 年度	木造	52～78 m ²	10 戸
12	加良部	平成 20 年度	軽鉄造	45 m ²	12 戸
合計管理戸数					258 戸

表 2-4 借上市営住宅の管理状況

令和 8 (2026) 年 3 月 1 日

	団地名	建設年度	構造	住戸面積	管理戸数
1	橋賀台	昭和 47 年度 (1972)	R C	49 m ²	32 戸
2	吾妻南	昭和 54 年度 (1979)	R C	22 m ²	27 戸
合計管理戸数					59 戸

※借上満了期日： 令和 15 (2033) 年 3 月 31 日

(2) 公的賃貸住宅の状況

市営住宅以外の公的賃貸住宅の管理戸数は、千葉県（千葉県住宅供給公社含む）が 1,558 戸、UR 都市機構が 2,718 戸であり、いずれも昭和 47 (1972) 年度以降、成田ニュータウン内に建設された大規模団地が主体となっています。

なお、本市における UR 都市機構の全賃貸住宅は、平成 30 (2018) 年 12 月に策定した「UR 賃貸住宅ストック活用再生ビジョン」において、その再生・再編方針として、ストック再生の実施により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う「ストック再生団地」として位置付けられています。

表 2-5 公的賃貸住宅の状況

令和 7 (2025) 年 3 月 31 日現在

	管理者	入居開始年度	管理戸数
1	千葉県	昭和 47 年度～昭和 59 年度 (1972～1984)	1,158 戸
2	UR 都市機構	昭和 53 年度～昭和 54 年度 (1978～1979)	2,718 戸
3	千葉県住宅供給公社	昭和 47 年度～昭和 48 年度 (1972～1973)	400 戸
合計管理戸数			4,276 戸

8) 本市の新たなまちづくりの動向等

市内では、現在、成田空港において増大する空港需要に対応するため、成田空港の更なる機能強化（滑走路の増設及び延伸、運航時間の延長）が進められているとともに、首都圏中央連絡自動車道の整備などが進められています。

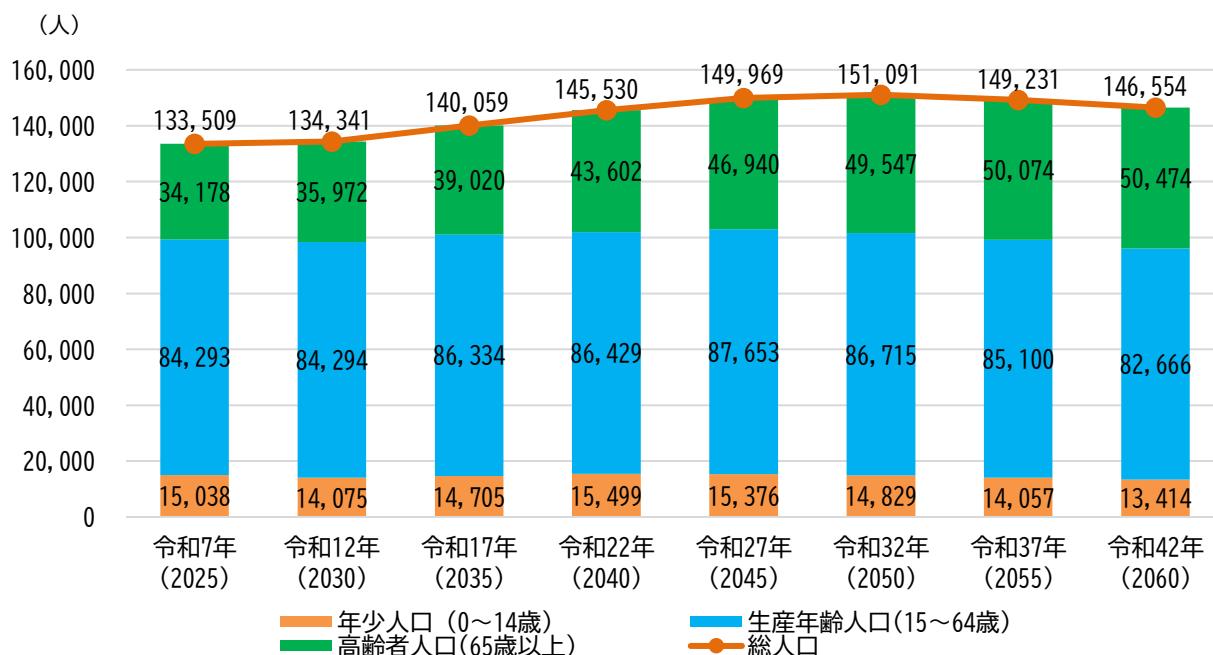
また、本市において、平成 28 (2016) 年に開設された「国際医療福祉大学成田キャンパス」には、平成 29 (2017) 年に医学部が開学、令和 2 (2020) 年に、国際医療福祉大学成田病院が開院しました。さらに、令和 6 (2024) 年春には同大学成田キャンパスに薬学部が開設され、医療においてのみならず、地域発展のため各分野で連携しています。

そして、新たなまちづくりとして、吉倉地区の鉄道構想駅周辺地区において未来を見据えたまちづくりをするため、令和 5 (2023) 年度には「（仮称）吉倉・久米野土地区画整理組

合設立準備会」が結成されるなど、着々と新たなまちづくりが進められています。

これらにより、外国人も含めた市内就業者や市内就学者が増加し、人口増加につながると想定されており、人口推計でも高齢者人口はもとより、生産年齢人口も緩やかに今後20年間は増加し続けることが予測されています。若年層及び生産年齢層の住居確保も大きな課題の一つになります。

今後も、「成田市総合計画『NARITAみらいプラン』」における、『住んでよし 働いてよし 訪れてよしの生涯を完結できる空の港まち なりた』を目指すべき将来像として、『若者や子育て世代に魅力のあるまちづくり』『医療・福祉の充実したまちづくり』『空港と共に発展するまちづくり』の3つの基本姿勢のもと、成田市都市計画マスタープランや「成田市立地適正化計画」等に基づく持続可能なまちづくりを推進していきます。



資料 成田市人口ビジョン

図2-20 人口の推計

第3章 住民アンケート調査結果

本章では、本計画の見直しにあたって住民アンケートを行いその結果から、住民のニーズ等を把握しました。

1. 調査の概要

1) 調査方法及び実施時期

実施概要は、以下のとおりです。

名称	住宅・住環境に関するアンケート調査
実施年月	令和7（2025）年2月1日～2月28日
実施方法	郵送による配布および回収
調査対象者	本市にお住いの18歳以上の住民（無作為抽出）
配付数	1,999票（2,000票発送、うち宛先不明等無効1票）
有効回収数（回収率）	727票（36.3%）

2) アンケート調査項目

問番号	設問	備考
回答者の属性		
問1	回答者の年齢	単数回答
問2	回答者の勤務先	単数回答
問3	同居するご家族の構成・人数	単数回答
問4	ご家族全員の合計年収	単数回答
問5	お住まいの地区	単数回答
現在の住まいの状況		
問6	お住まいの住宅の種類(持家、借家等)	単数回答
問7	お住まいの住宅の居住年数	単数回答
問8	お住まいの住宅の建築時期	単数回答
問9	お住まいの住宅の総床面積	記述式
問10	お住まいの住宅の日々の住宅費（住宅ローン返済額や家賃等）	単数回答
問11	お住まいの住宅や周辺の居住環境に関する満足度	単数回答
問12	お住まいの住宅や周辺の居住環境に関する個別の満足度（22項目）	項目ごと単数回答
問13	お住まいの住宅の確保について	単数回答
問14	お住まいの住宅の確保が困難であった理由	単数回答
問15	お住まいの住宅からの住替え意向について	単数回答
問16	住替えたい理由	単数回答
問17	建替えや改修（リフォーム）工事の実施状況	複数回答
今後のお住まいに関する考え方		
問18	建替えや改修（リフォーム）等の今後の予定について	単数回答

問番号	設問	備考
問19	建替えや改修（リフォーム）等の目的について（予定者のみ）	複数回答
問20	建替えや改修（リフォーム）の実施予定時期について	単数回答
住宅の地震対策について		
問21	お住まいの住宅の耐震性の有無（持家の方のみ）	単数回答
問22	耐震性があると思う理由（問21で「あると思う」と回答した方）	単数回答
問23	耐震改修工事の実施意向 (問21で「ないと思う」「分からぬ」と回答した方)	単数回答
問24	耐震診断や補強を行うために特に必要だと思われること	単数回答
空き家について		
問25	ご近所の空き家の状況について	単数回答
問26	ご近所に空き家が増えることへの不安について（問25で「放置され老朽化した空き家がある」「老朽化が激しく危険な空き家がある」と回答した方）	複数回答
問27	市の空き家対策として効果的と思うもの	複数回答
公営住宅の在り方について		
問28	公営住宅を借りるとした場合に重視すること	複数回答
問29	今後の公営住宅の整備等について	単数回答
市の住宅関連施策について		
問30	市の住宅施策や住環境施策として効果的と思うもの	複数回答
問31	お住まいの地域の子育て環境について重要だと思うもの	複数回答
問32	高齢者や障がい者などが安心して暮らすための重点施策として効果的と思うもの	複数回答
問33	市の住宅施策や住環境施策の情報を発信していく方法として効果と思うもの	単数回答
問34	住宅や住環境に関するご意見など	記述式

3) 回答者の属性

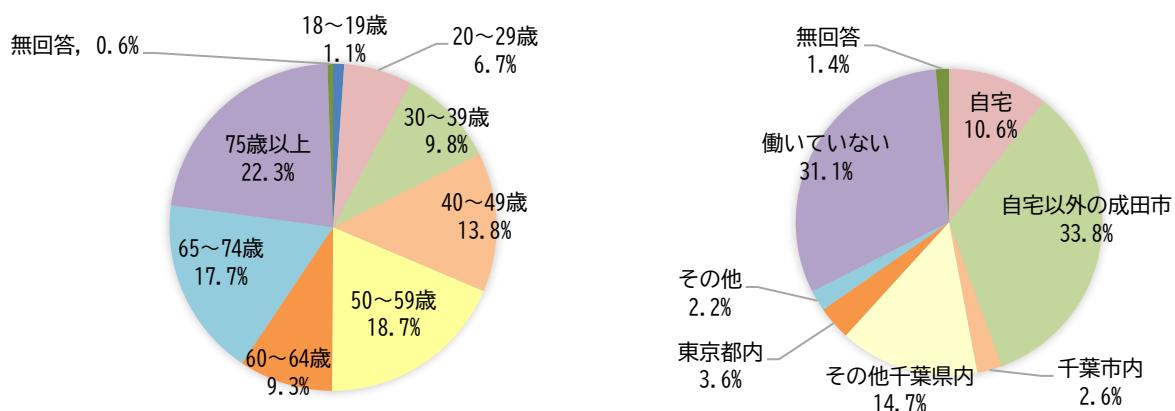


図 3-1 回答者の年齢

図 3-2 回答者の勤務先

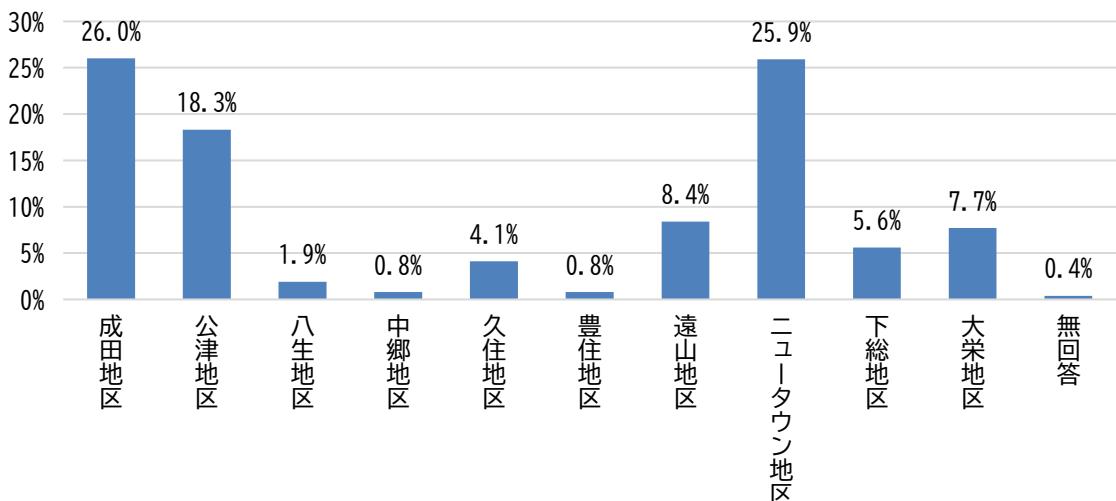


図 3-3 回答者のお住まいの地区

2. 調査の結果

1.) 家族構成

回答者の家族構成は、「夫婦と子ども」が 37.3% と最も多く、次いで「夫婦のみ」が 26.7%、「単身」が 13.5% となっており、「ひとり親と子ども」「三世代同居」は少ない状況です。

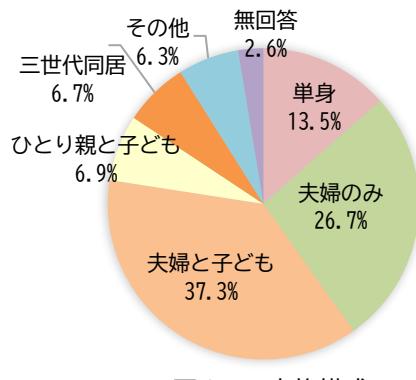


図 3-4 家族構成

2.) 年収について

家族全員の年収合計では、「400万円以上」が 53.2% となっている一方、「300万円未満」は 20.9% となっており、家族構成別でみると、単身世帯が 48.0% と最も多く、次いでひとり親と子ども世帯が 34.0%、夫婦のみ世帯が 27.6% となっています。

65 歳以上の方がいる世帯と 18 歳未満の方がいる世帯のそれぞれの合計年収をみると、65 歳以上の方がいる世帯では、全体の 30.1% が 300 万円未満であり、18 歳未満の方がいる世帯では、全体の 4.8% が 300 万円未満となっています。

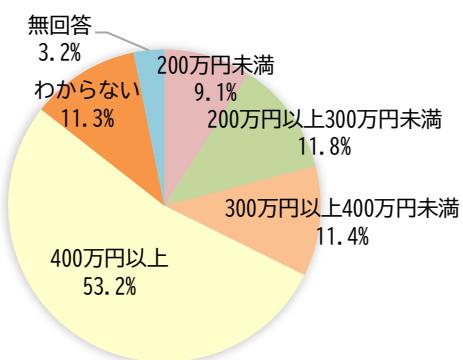


図 3-5 家族全員の合計年収

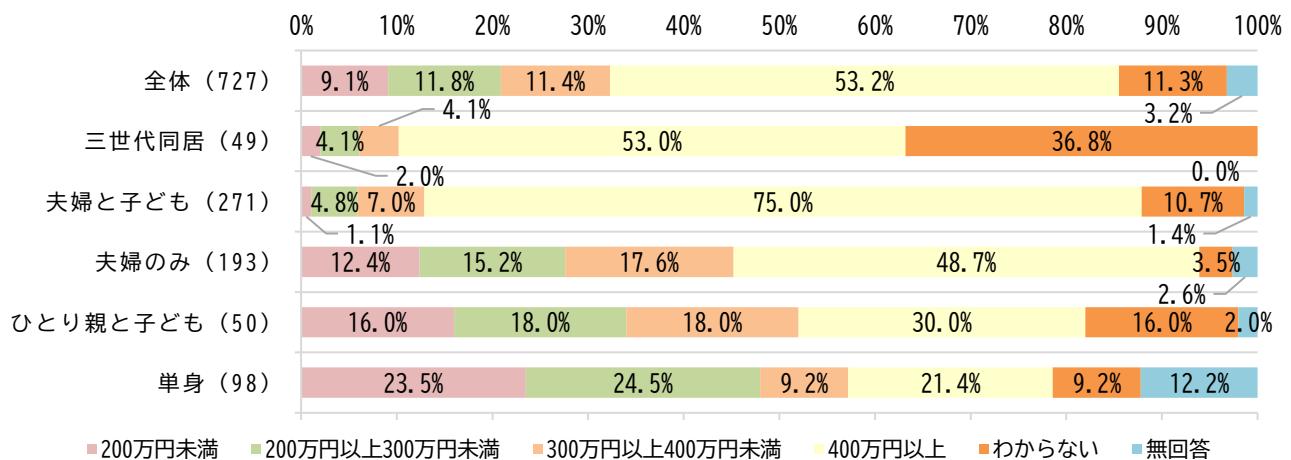


图 3-6 家族構成別合計年収の割合

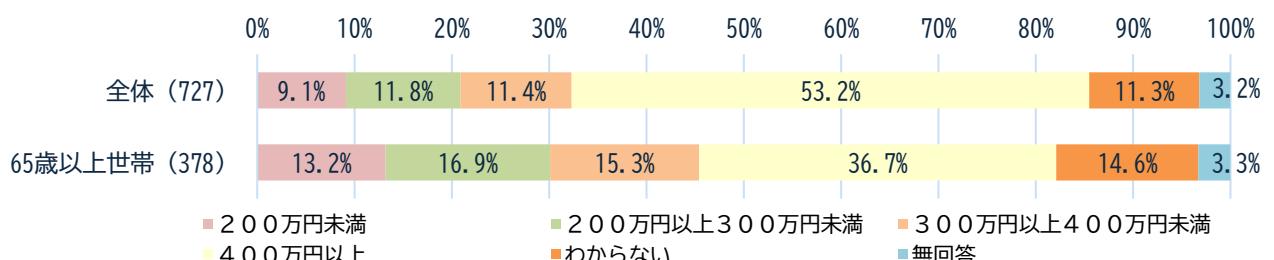


图 3-7 65歳以上の方がいる世帯の合計年収の割合

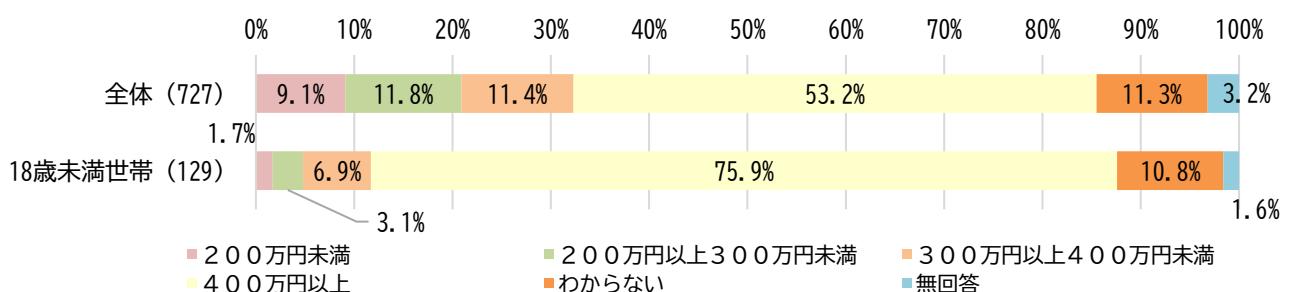


图 3-8 18歳未満の方がいる世帯の合計年収の割合

3) 住まいの状況

住宅種類は、「持家一戸建」が 66.6%と最も多く、「持家共同住宅」を合わせた持家率は 79.7%となっており、住宅の居住年数は、「30年以上」が 35.6%と最も多く、次いで「10年以上 20 年未満」が 19.9%、「20 年以上 30 年未満」が 16.9%となっています。

また、住宅の建築時期については、「平成 3(1991) 年～平成 12(2000) 年」「平成 13(2001) 年～平成 22(2010) 年」が多く、現行の建築基準法より以前に建築された（昭和 55(1980) 年以前に建築された）住宅は 18.6%となっています。居住年数を見ると、20 年以上の世帯が

52.5%と半数以上を占めており、本市に住宅を取得し長く住んでいることがわかります。

持家一戸建、持家共同住宅を合わせた持家率を高齢者世帯（65歳以上の方の単身世帯と夫婦のみ世帯を合計した世帯数「以下、同じ」）、18歳未満の方がいる世帯別でみると、高齢者世帯が90.9%と高く、18歳未満の方がいる世帯が85.3%となっています。また、持家の世帯合計年収の割合をみると、「400万円以上」が54.9%と一番多くなっています。

前回（平成30（2018）年度）のアンケート結果と比較すると、高齢者世帯では持家一戸建の割合が12%上昇、18歳未満の方がいる世帯では持家一戸建ての割合が3%減少するとともに持家共同住宅の割合が6%上昇しています。

一方、公的借家（UR賃貸住宅、県営住宅、市営住宅等）にお住まいの方の割合をみると、家族合計年収300万円未満の世帯が50%を占めており、また、住まいの状況を見ると高齢者世帯の持家率が全体よりも高く、18歳未満の方がいる世帯では、持家率は全体と比べても大差はありませんが、分譲マンション等の共同住宅の持家にお住まいの世帯が全体の割合よりも高くなっています。

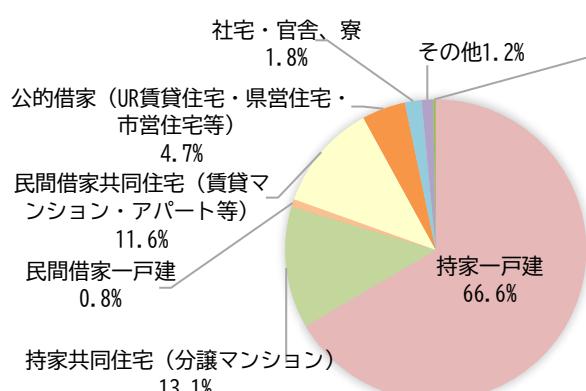


図3-9 住宅の種類

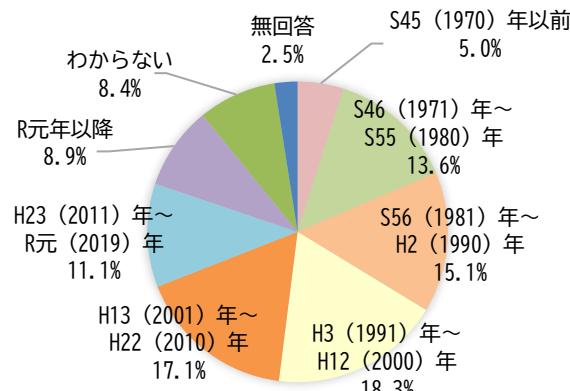


図3-10 住宅の建築時期

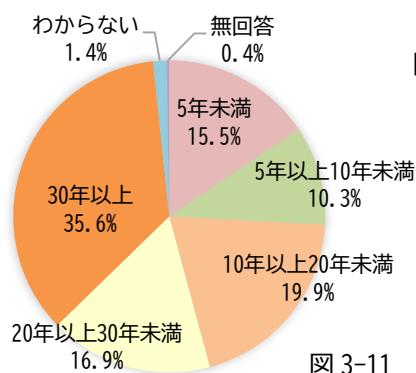


図3-11 居住年数

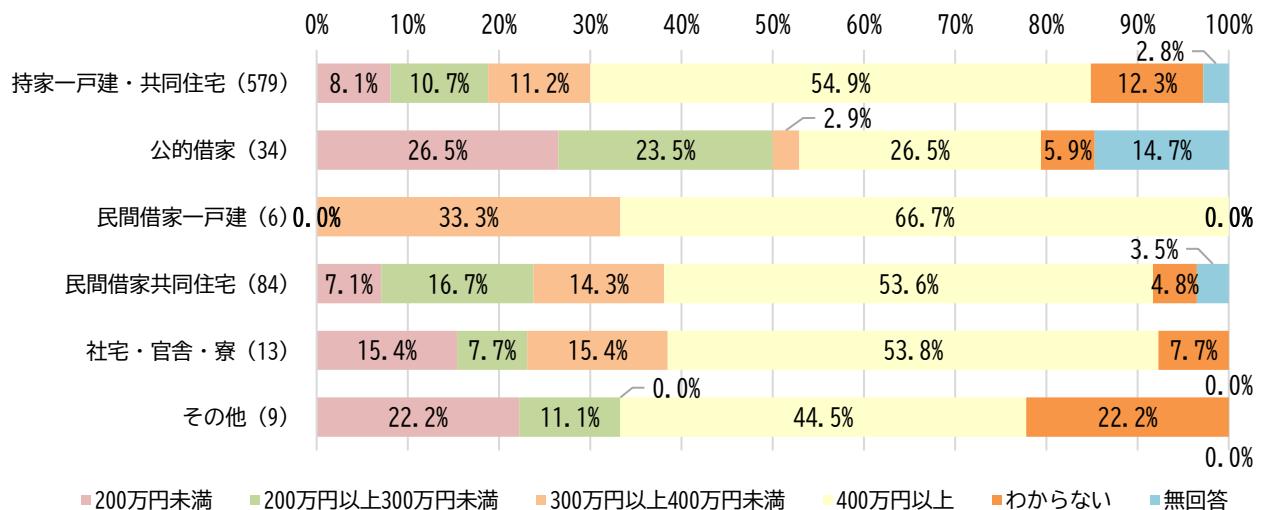


図 3-12 住宅の種類別年収比

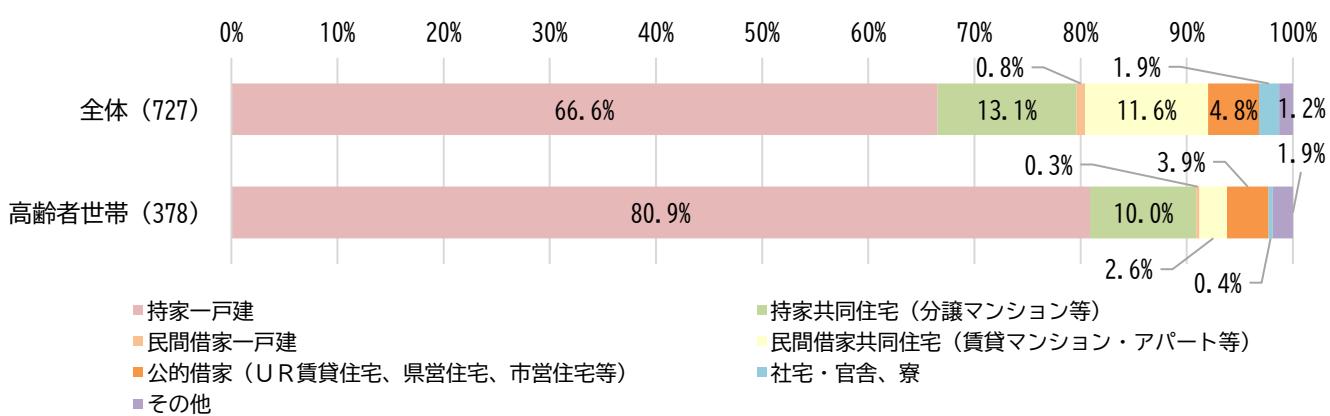


図 3-13 高齢者世帯の住宅の種類の割合

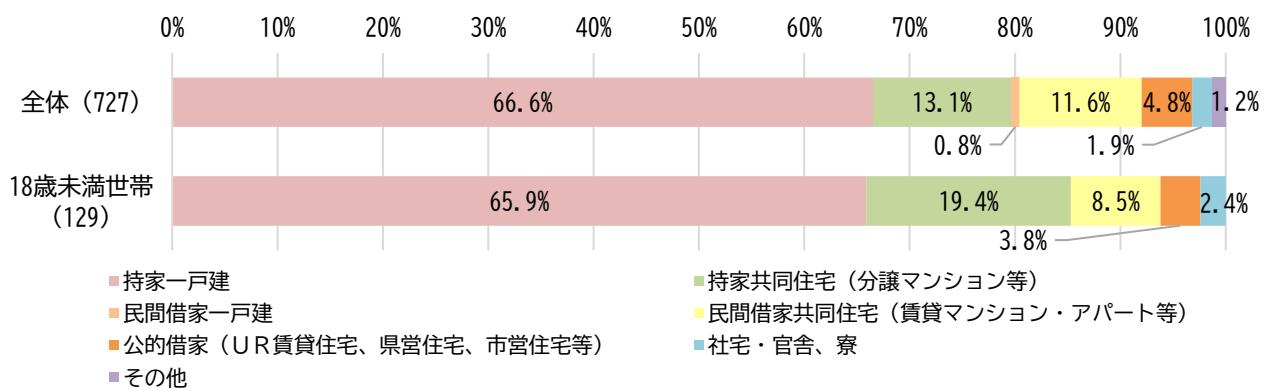


図 3-14 18歳未満の方がいる世帯の住宅の種類の割合

住宅の総床面積の状況をみると、全体では「100 m²以上 150 m²未満」が29.4%と最も多く、総床面積の平均は121.0 m²（約36.6坪）となっており、これを高齢者世帯、18歳未満の方がいる世帯、家族合計年収300万円未満の世帯のそれぞれについてみると、100 m²以上の総床面積の割合は、高齢者世帯が55.8%と最も高くなっています。

なお、最低居住面積水準未満の住宅にお住まいの方は全体の2.6%という状況です。

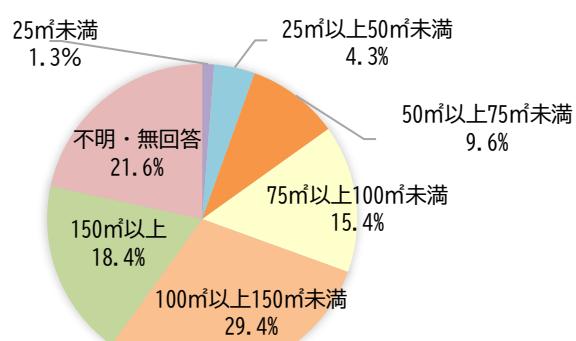


図 3-15 住宅の総床面積

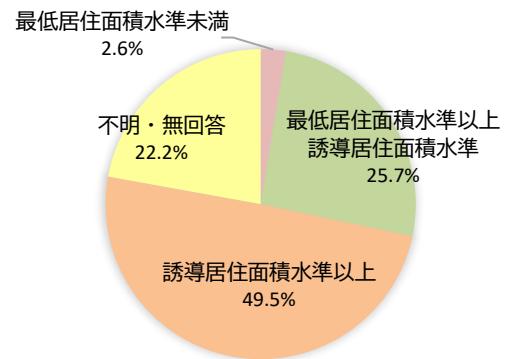


図 3-16 居住水準面積別の割合

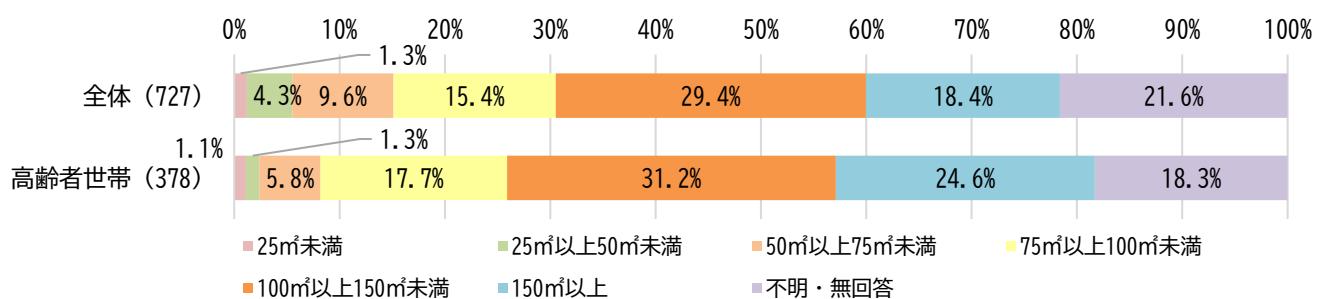


図 3-17 高齢者世帯の住宅の総床面積の割合

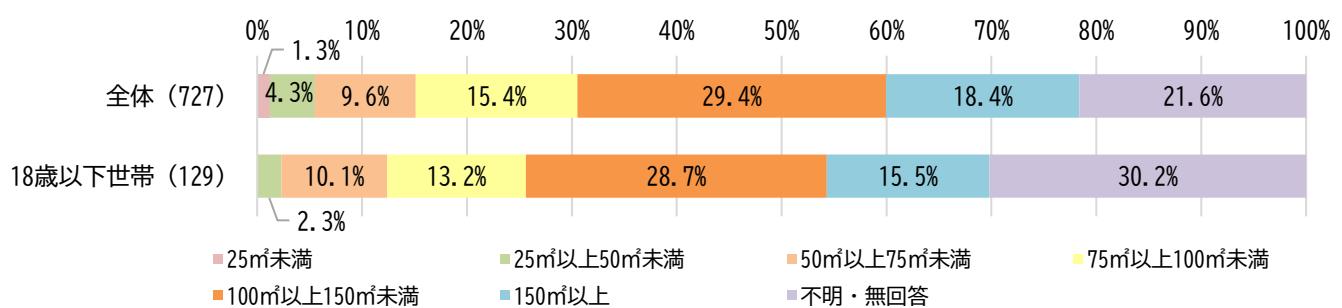


図 3-18 18 歳未満の方がいる世帯の住宅の総床面積の割合

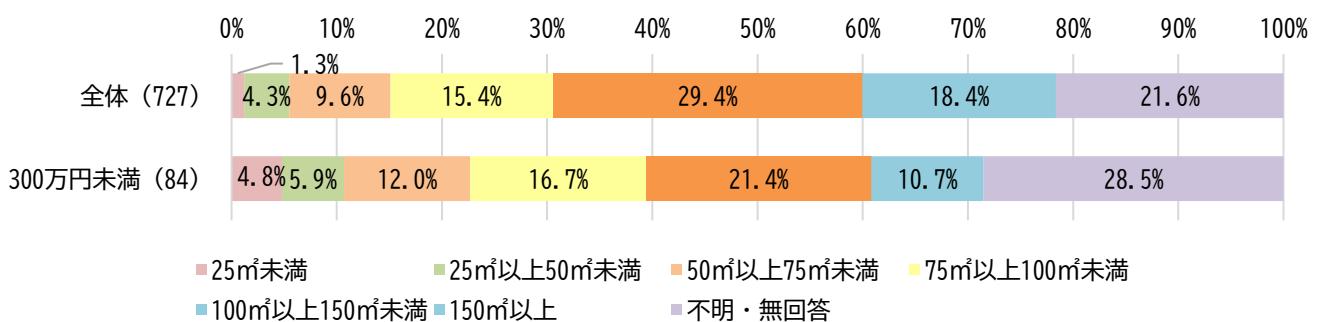


図 3-19 300 万円未満世帯の住宅の総床面積の割合

住宅の月の住宅費(住宅ローン返済や家賃等)の割合をみると、「費用はかかるない」が47.9%と最も多く、家賃金額の中では「4~6万円未満」11.9%、「6~8万円未満」11.7%と多くなっており、世帯年収別では、200万円未満の世帯の22.7%が家賃4万円未満であり、世帯年収400万円以上の世帯では、家賃8~10万円未満の世帯が多くなっています。

持家・借家別の家賃では、持家の55.3%の方が「費用はかかるない」状況であり、借家では「4~6万円未満」の家賃の方が29.9%と最も多くなっています。

高齢者世帯では、70.9%の世帯が「費用はかかるない」状況であり、全体の45.5%と比べて高い水準となっています。18歳未満の方がいる世帯では、13.9%の方が「費用はかかるない」状況であるが、57.3%の方が家賃6万円以上となっており、全体の割合と比べて2倍以上の高い水準となっています。前回（令和元（2019）年度）のアンケート結果と比較すると、18歳未満の方がいる世帯では費用はかかるないと回答している世帯の割合が約3分の1に減少しています。

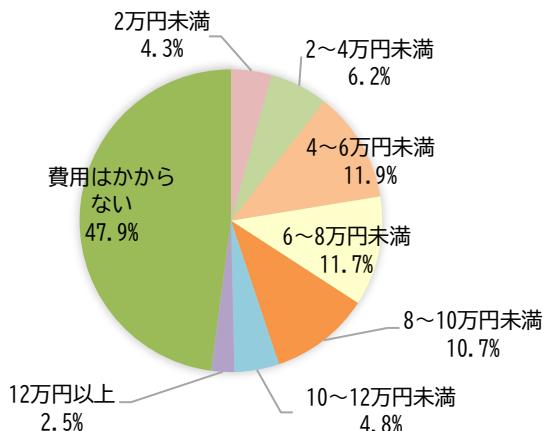


図3-20 月々の住宅費
(住宅ローン返済額や家賃等)

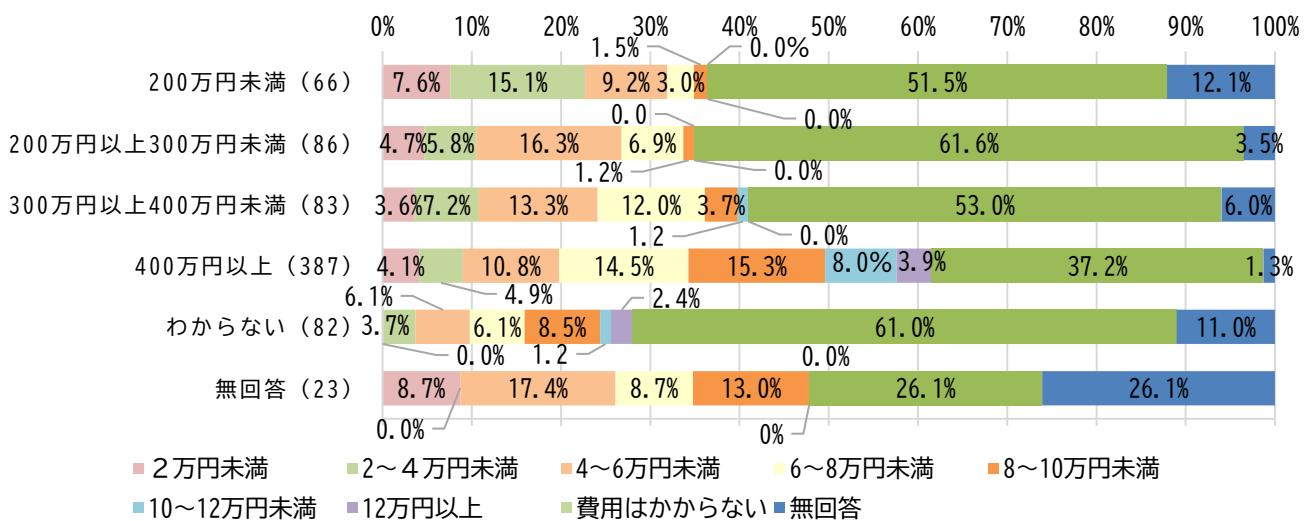


図3-21 住宅の家賃の割合（世帯年収別）

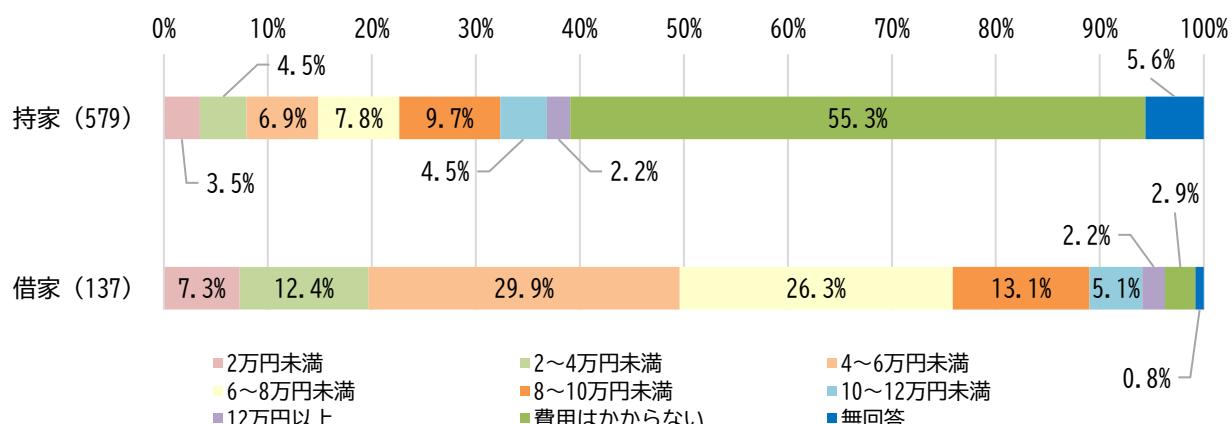


図 3-22 持家・借家別の住宅の家賃の割合

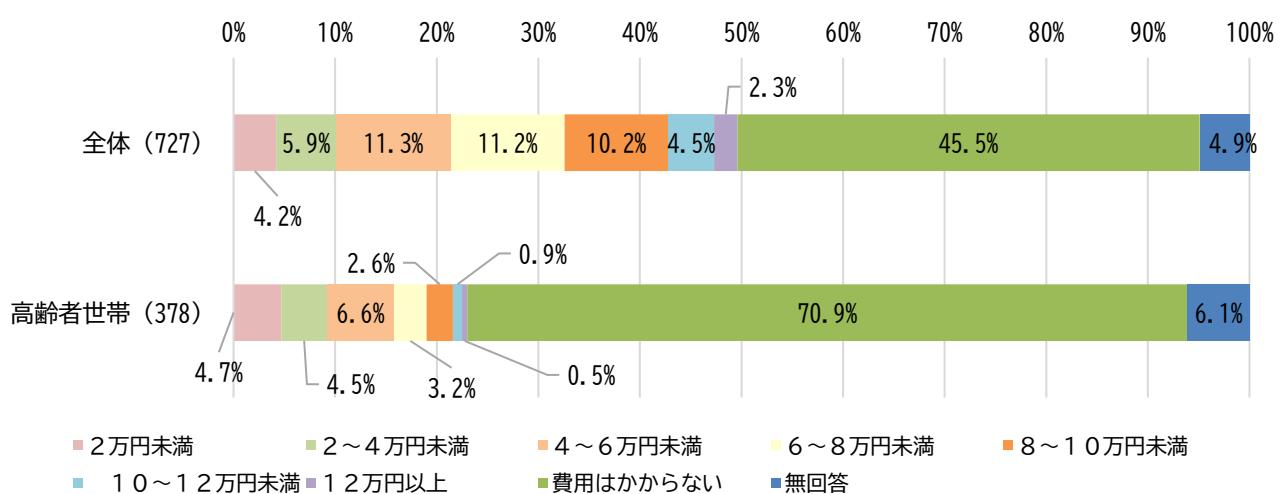


図 3-23 高齢者世帯の住宅の家賃の割合

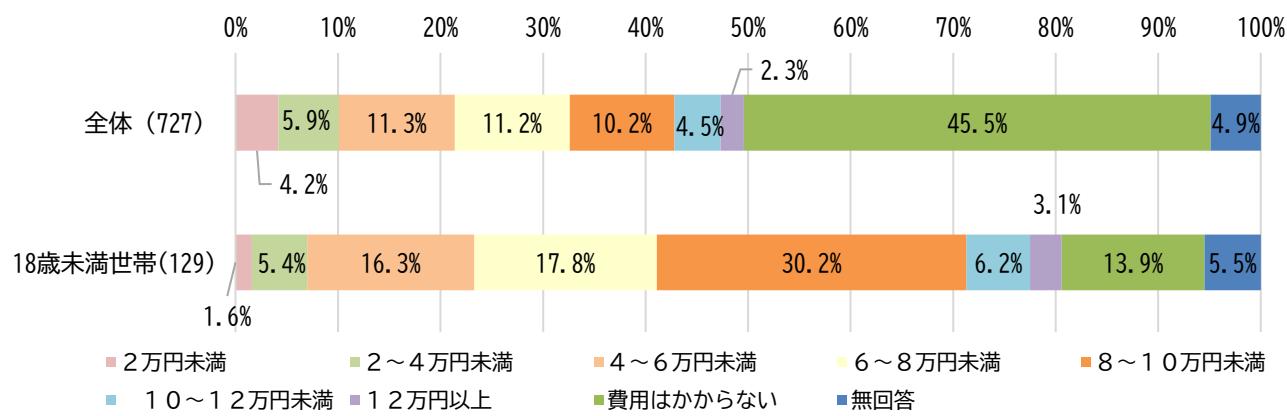
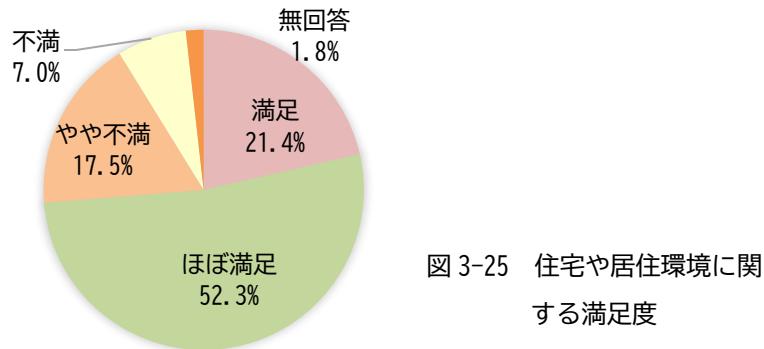


図 3-24 18歳未満の方がいる世帯の住宅の家賃の割合

4.) 住宅・住環境に対する満足度

住宅や周辺の居住環境に関する満足度では、概ね満足（「ほぼ満足」と「満足」を合計した割合「以下、同じ」）と回答された方の割合が73.7%と高く、概ね不満（「やや不満」と「不満」を合計した割合「以下、同じ」）と回答された方の割合は24.5%となっています。



住宅や周辺の居住環境に関する個別の満足度では、概ね満足と回答されたものの割合が高くなっていますが、全体及び持ち家世帯において「②冷暖房の費用負担等省エネ対策」では、概ね不満と回答された方の割合が概ね満足と回答された方の割合よりも高い割合となり、他の項目と比較しても不満に感じている世帯が多いことが明らかになりました。

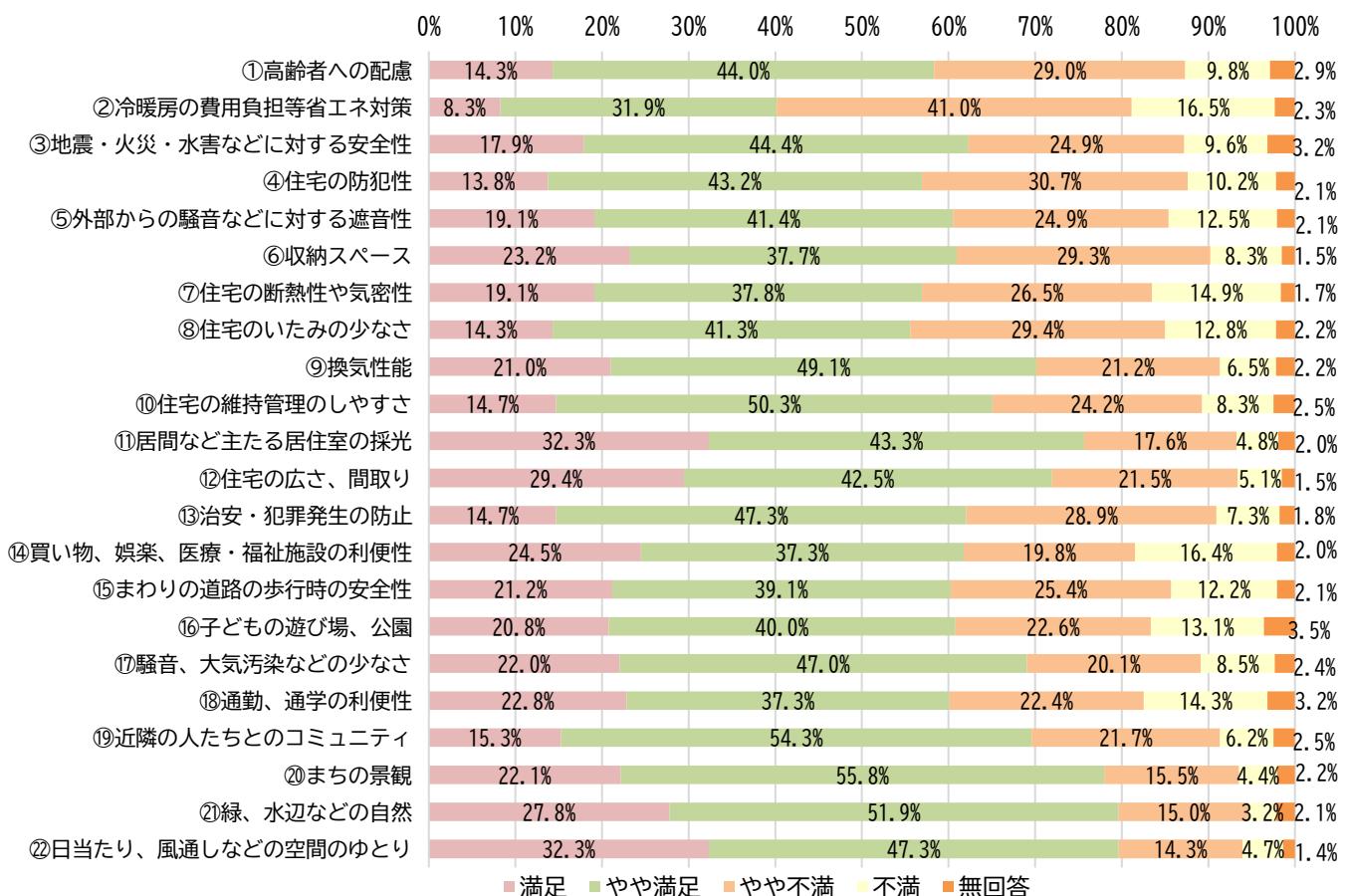


図3-26 住宅や居住環境に関する個別の満足度

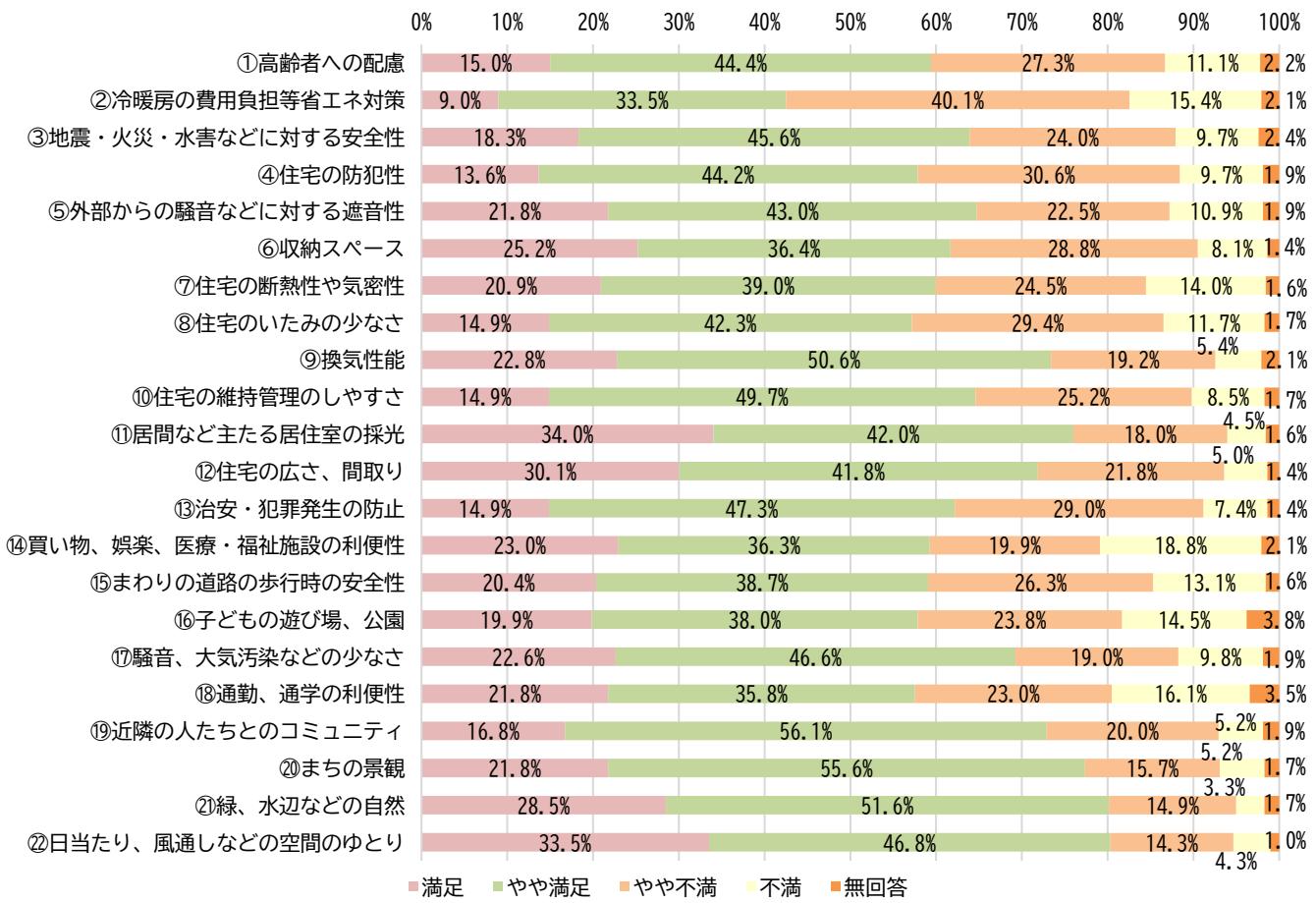


図 3-27 住宅や居住環境に関する個別の満足度（持家世帯）

お住まいの住宅を確保するのに困難と感じたかについては、「あまり困難ではなかった」が、45.4%と最も多く、「非常に困難であった」「まあ困難であった」方の困難と感じた理由は、「希望条件に合致する物件が不足していたため」が約半数を占め、次いで「資金が不足していたため」が31.7%でした。

住替え意向については、「住替えは考えていない」が54.1%と最も多く、「将来的に住替えを考えたい」、「すぐにでも住替えたい」の合計の約2倍になっています。また、住替えたい理由としては、「通勤・通学・買い物・通院等の利便性を改善したい」が22.6%と最も多く、ついで「退職後・離職後の生活を充実させたい」が20.9%となっています。

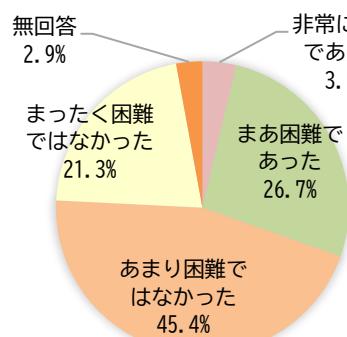


図 3-28 住宅確保の困難度

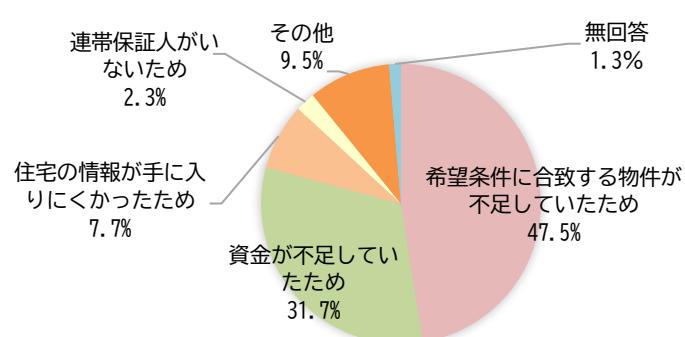


図 3-29 住宅確保困難の理由

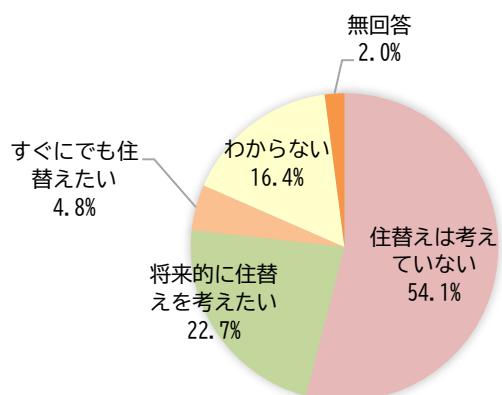


図 3-30 住替えの意向

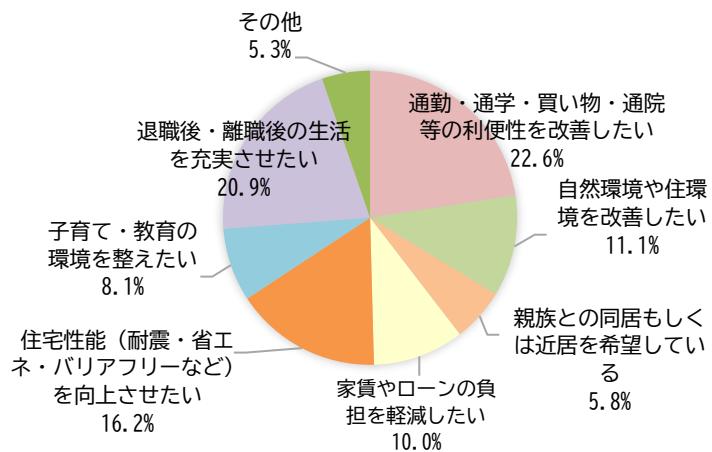


図 3-31 住替え希望の理由

5) 建替・リフォームの現状と今後の予定

持家に住んでいる方の建替えや改修（リフォーム）工事の実施状況は、「実施したことがある」方が 50.9%となっており、建築時期別の実施状況では、昭和 46(1971) 年～昭和 55(1980) 年に建築された住宅における実施率が高くなっています。

建替・リフォームの種類は、「台所・浴室等の水回りのリフォーム」が最も多くなっており、次いで「家族構成の変化に合わせた増築・間取りの変更」「建替えた」「省エネ・自然エネルギーを導入した」の順となっています。65 歳以上の方がいる世帯といない世帯の建替・リフォームの状況をみると、「省エネ・自然エネルギーを導入した」を除くすべての項目で 65 歳以上の方がいる世帯の実施率が高くなっています。

次に、今後の建替・リフォームの予定についてみると、全体の 28.5%の方が建替やリフォームなど、何らかの改築・改修・住替えを予定しており、建替・改修の主な目的では、「居住環境を良くするため」「高齢期に対応した住環境にするため」「住宅の維持管理等を容易にするため」と回答された方の割合が高くなっています。そのうち 25.4%の方が今後 5 年未満で実施する予定と回答しています。

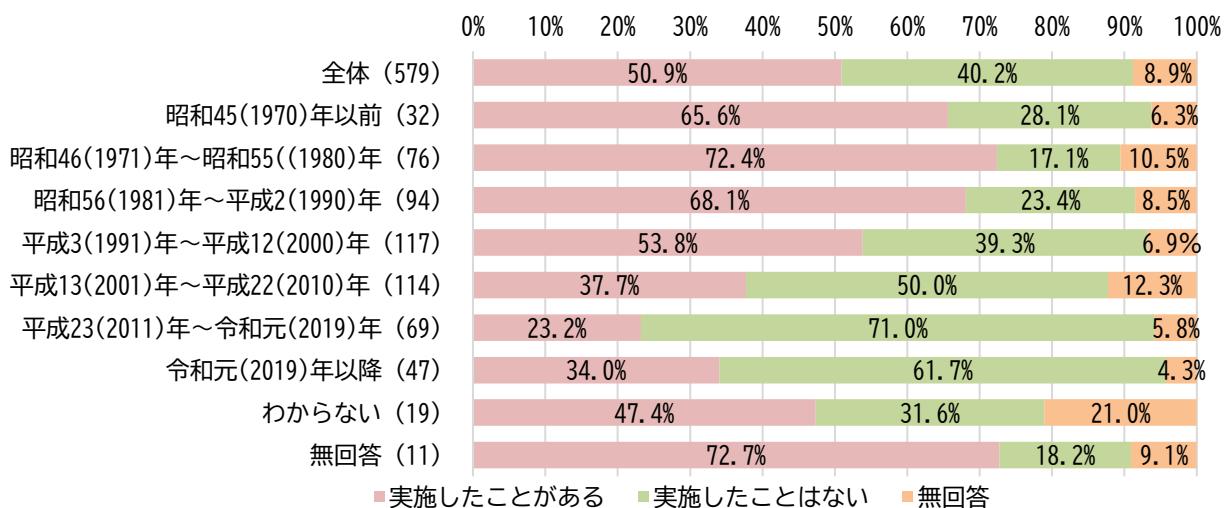


図 3-32 建築時期別建替・リフォーム実施状況の割合

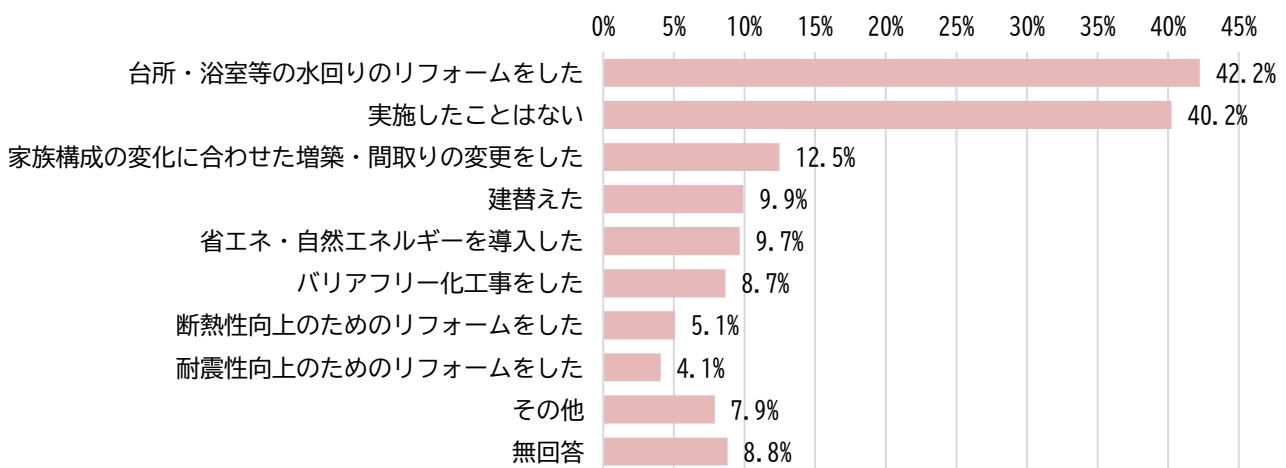


図 3-33 建築・リフォームの種類別実施状況の割合

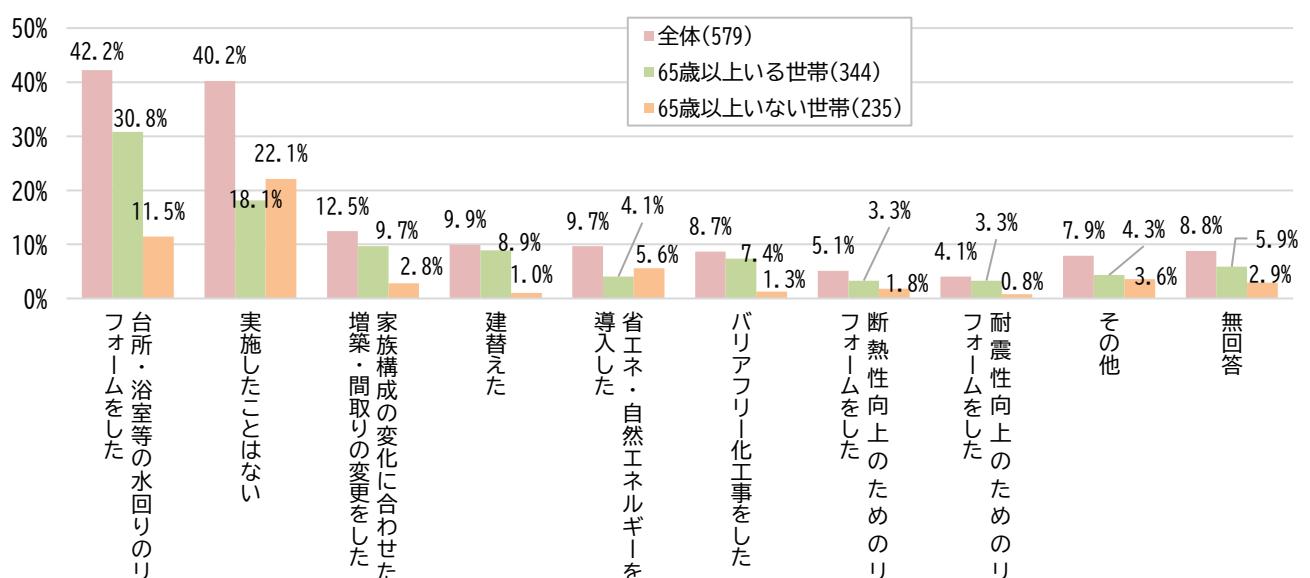


図 3-34 65歳以上の方がいる世帯といない世帯の建築・リフォームの種類別実施状況の割合

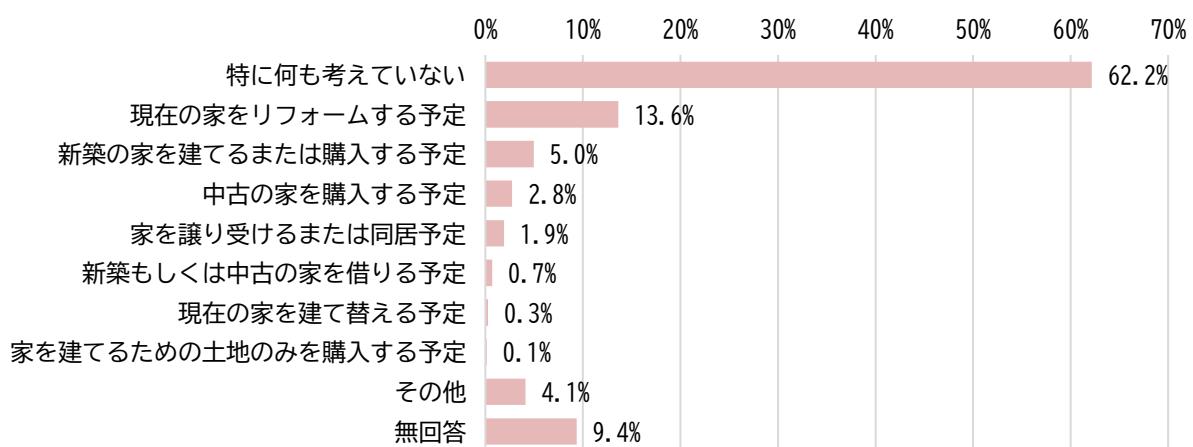


図 3-35 建築・リフォーム等の今後の予定

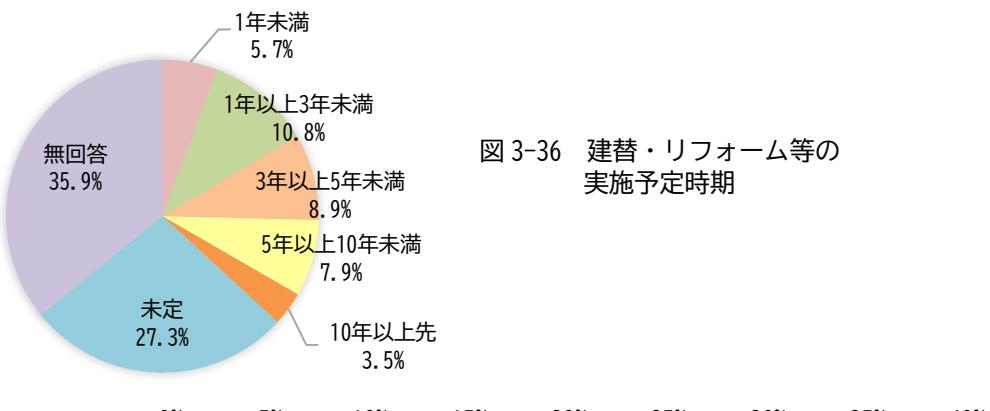


図 3-36 建替・リフォーム等の実施予定期間

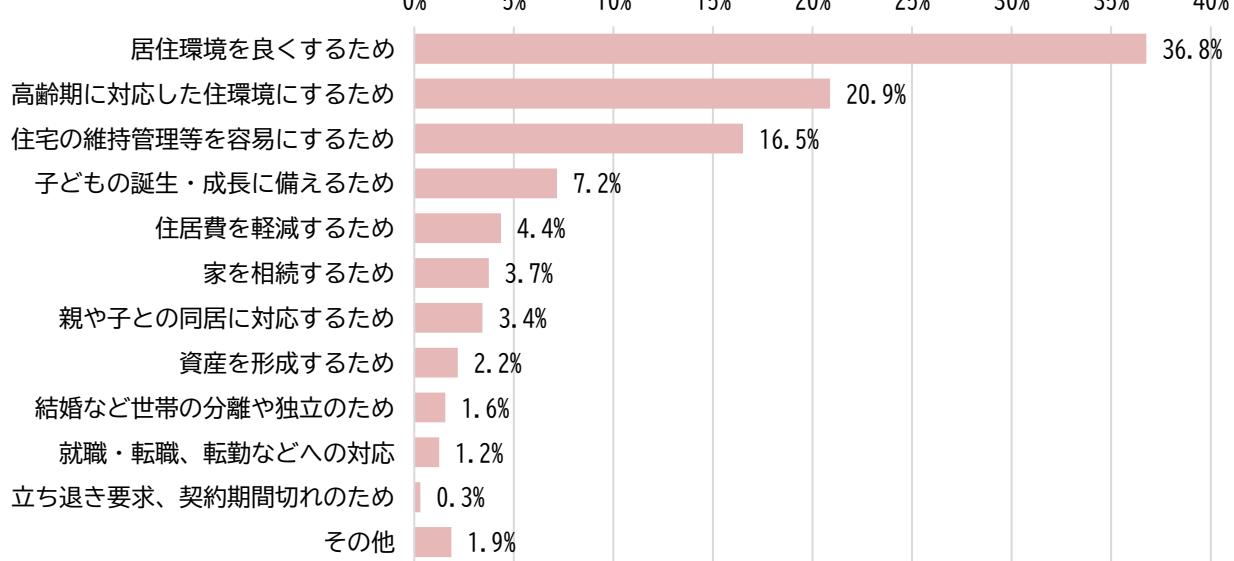


図 3-37 建替・改修等の目的

6) 住宅の地震対策について

持家の耐震性について、「耐震性があると思う」と回答された方の割合が 33.7%、「耐震性がないと思う」と回答された方の割合が 19.2%となっています。

建築時期別にみると、建築時期が新しいほど「耐震性があると思う」と回答された方の割合が高くなっています。昭和 56 (1981) 年以降に建築された持家の保有者では「耐震性があると思う」として、「建築時に施工業者などから説明を受けたため」と回答された方の割合が 30.5%と高くなっています。一方、昭和 55 (1980) 年以前に建築された持家の保有者では、「これまで地震による被害がなかったため」耐震性があると回答されている方の割合が 47.8%と高く、耐震改修工事や耐震診断により耐震性を確保または確認された方の割合は 21.7%に留まっている状況です。さらに、今後の耐震改修工事の実施については、昭和 56 (1981) 年以降に建築された持家の保有者及び昭和 55 (1980) 年以前に建築された持家の保有者とともに、資金面が耐震改修工事を行うことへの問題となっており、耐震診断や補強を行うために特に必要（市が行うべきこと）だと思われることについても、「耐震診断・補強の費用に対する助成・補助金等」が 35.9%と最も多くなりました。

なお、昭和55（1980）年以前に建築された持家の保有者においては、「これまで地震による被害を受けたことがないため」と「耐震改修工事を実施しても想定外の地震には対処できないため実施しない」と回答された方の割合が高くなっています。

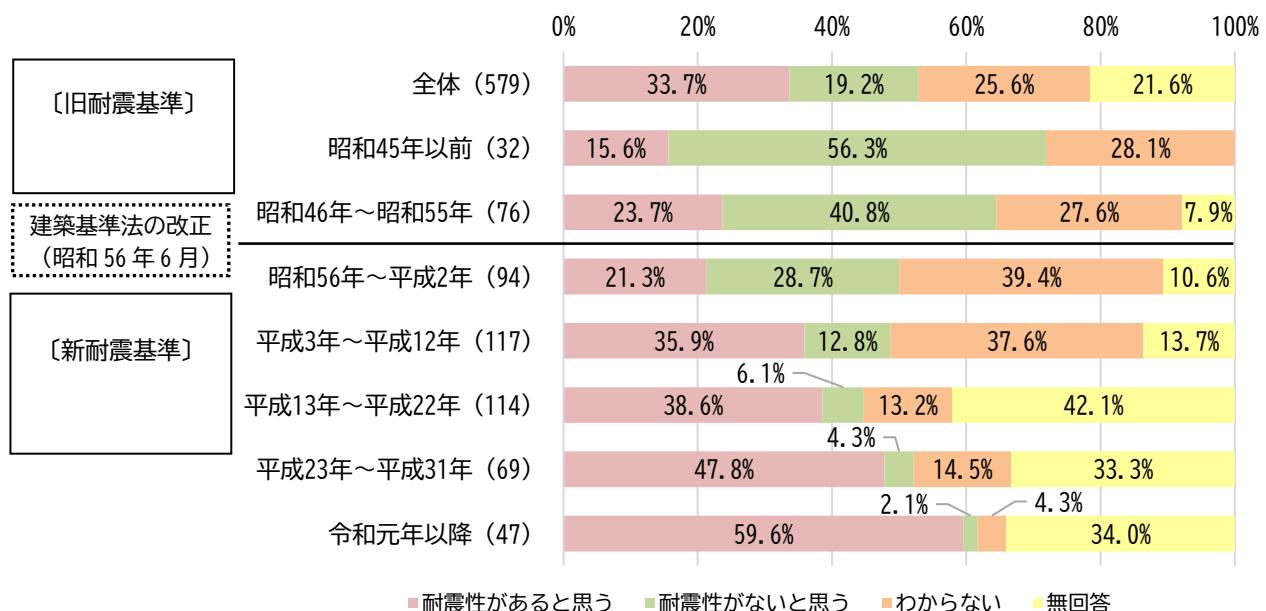


図3-38 持家の耐震性有無に関する認識

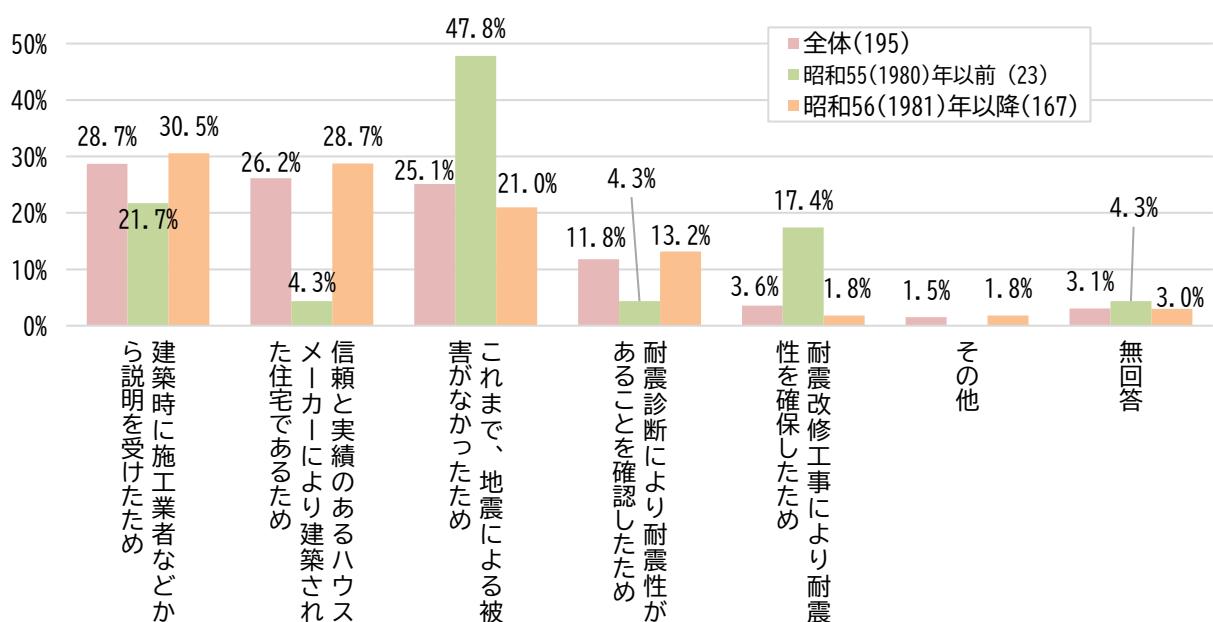


図3-39 耐震性があると思う理由

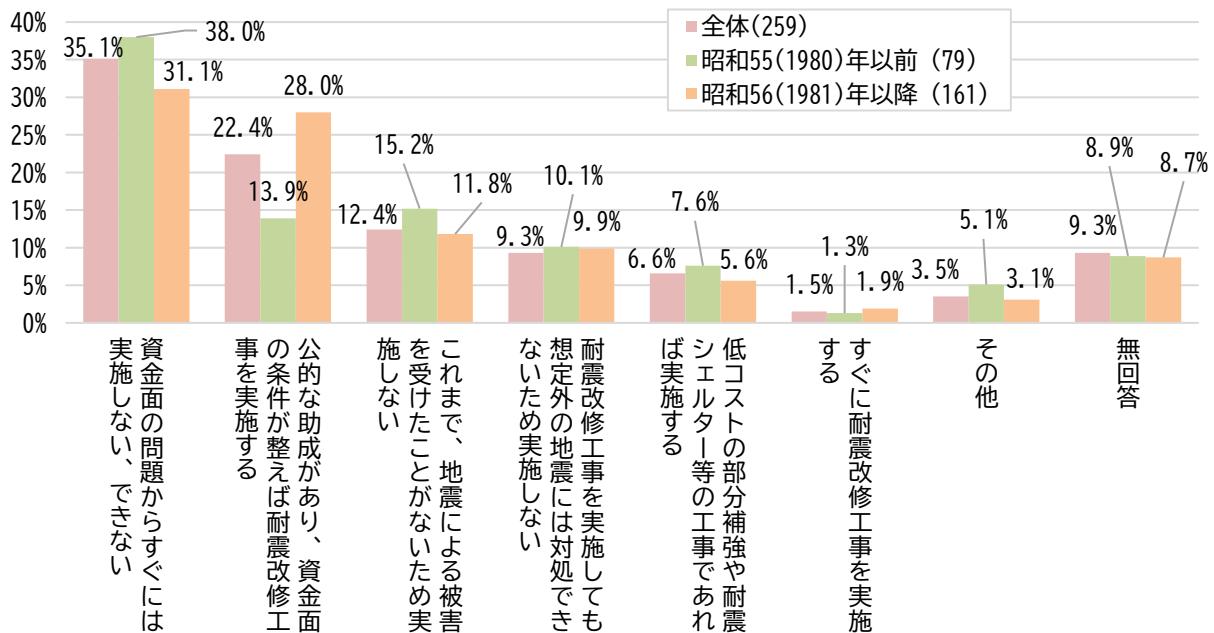


図 3-40 耐震性がない場合の耐震改修工事の意向

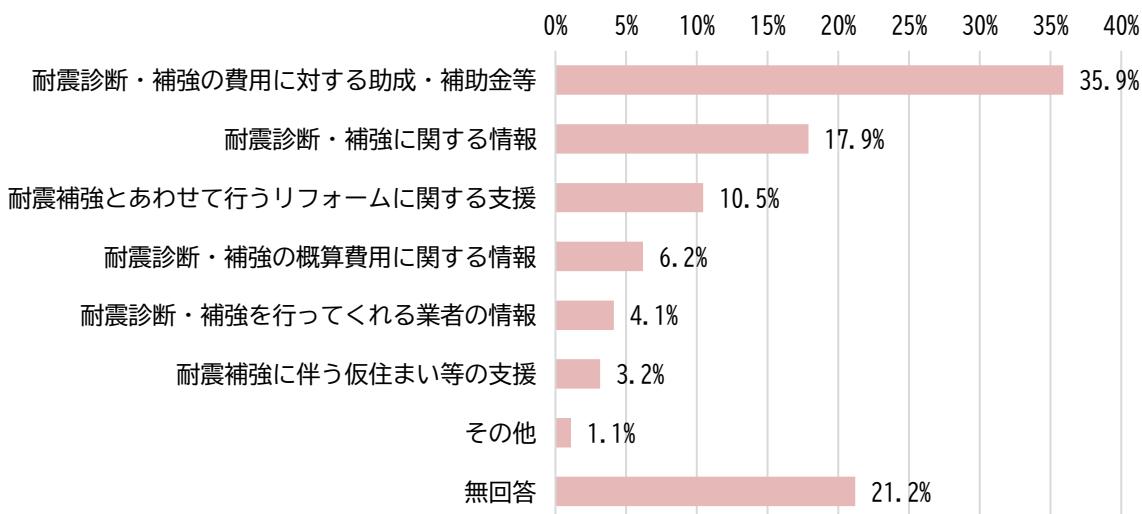


図 3-41 耐震診断や補強を行うために特に必要だと思われること

7) 空き家について

ご近所の空き家の状況では、「目につく空き家はない」と回答された方の割合が 53.1%、「空き家はあるが特に問題はみられない」と回答された方の割合が 25.7%である一方、「放置され老朽化した空き家がある」または「老朽化が激しく危険な空き家がある」と回答された方の合計は 17.0%となっています。前回（平成 30（2018）年）アンケート結果と比較すると、「老朽化した空き家がある」との回答が約 2%増加しています。

地区別にみると、豊住地区、大栄地区、下総地区などの郊外で空き家の老朽化に対する認知度が高くなっています。

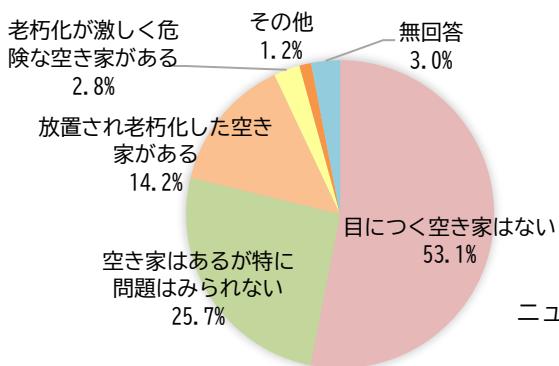


図 3-42 近所の空き家の状況

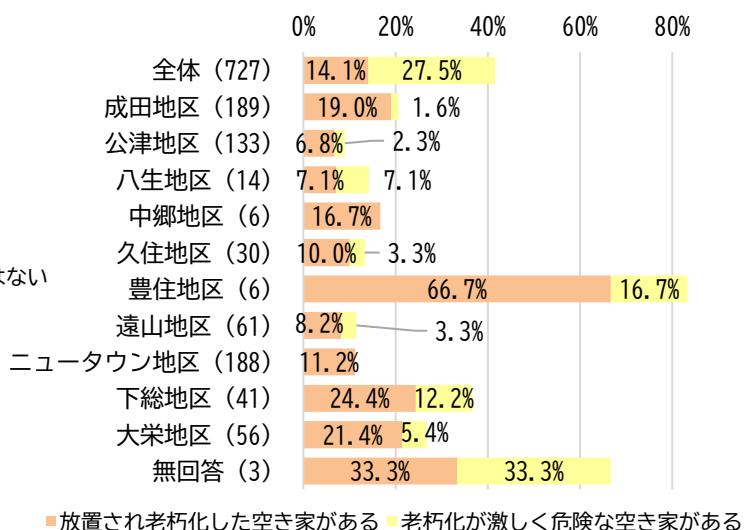


図 3-43 近所の空き家の状況（地区別）

空き家が増えることへの不安では、「不法侵入や放火等の防犯面の不安」と回答された方の割合が 29.8%と最も多く、次いで「草木の繁茂等の街並み景観の低下」が 24.2%、「不法投棄や棲みついた動物等による衛生面の不安」が 19.4%となっており、市の空き家対策として効果的と思う施策では、「『空き家バンク制度』による空き家の利活用」と回答された方の割合が 38.7%と最も多く、次いで「危険な空き家に対する指導」が 23.6%、「空き家に住み替える時の空き家のリフォーム資金の助成」が 20.2%となっています。

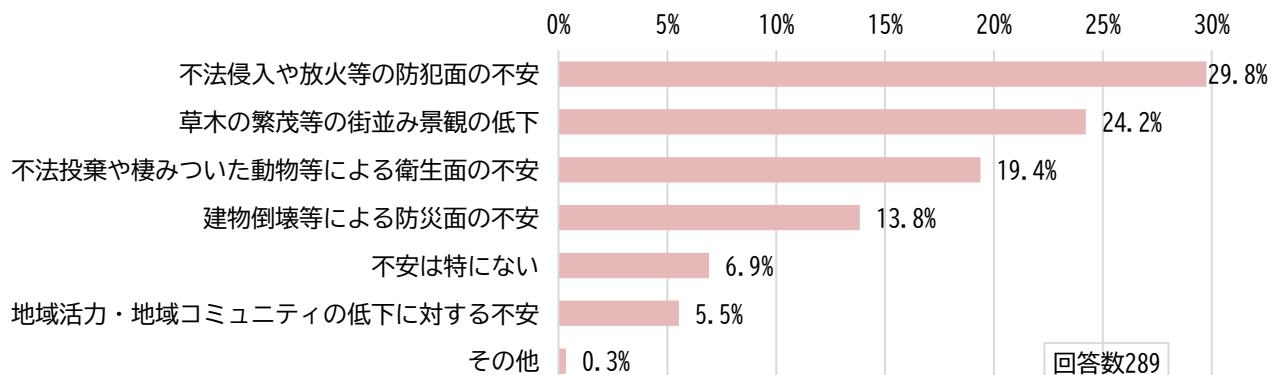


図 3-44 近所に空き家が増えることへの不安

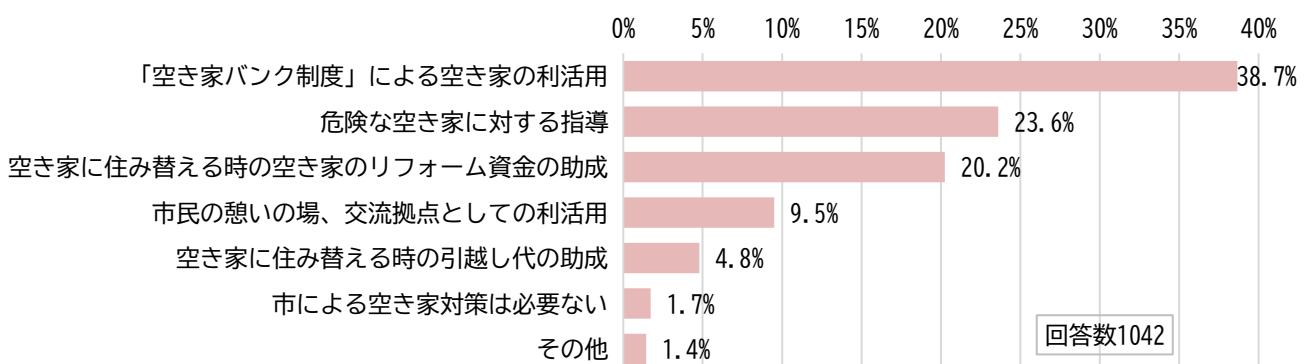
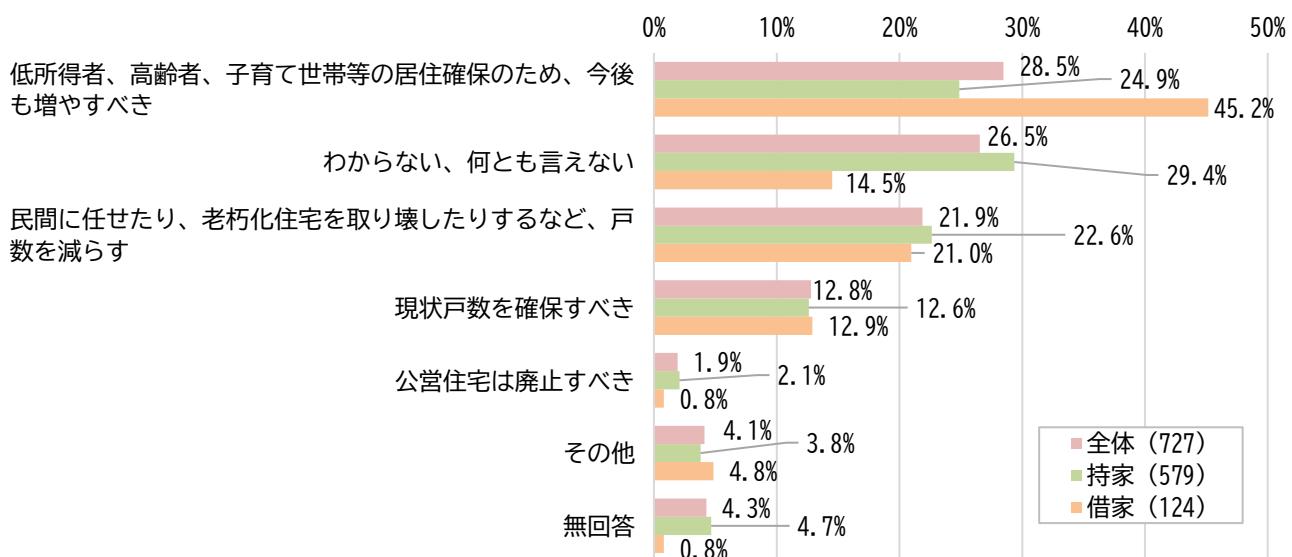


図 3-45 市の空き家対策として効果的と思う施策

8) 公営住宅の在り方について

今後の公営住宅整備等に対する考えでは、「低所得者、高齢者、子育て世帯等の居住確保のため、今後も増やすべき」と回答された方の割合が28.5%と最も多くなっています。これを持家・借家別でみると、「今後も増やすべき」と回答した方の割合では、借家が45.2%と持家の24.9%より20%以上高くなっています。

公営住宅を借りるとした場合に重視することでは、「日常生活の利便性」と回答された方の割合が21.5%と最も多く、次いで、「高齢者への配慮（バリアフリー）」、「周辺の治安・防犯性」となっており、年収別で重視する内容には、ほとんど差がありませんでしたが、合計世帯年収が300万円以上の世帯では、「高齢者への配慮（バリアフリー）」よりも「日常生活の利便性」と回答された方の割合が約5%高くなっている状況です。



注) 持家・借家別集計では、「社宅・宿舎・寮」「その他」と回答された方及び無回答の方を除いているため、全体の数と異なっています。

図3-46 今後の公営住宅の整備について

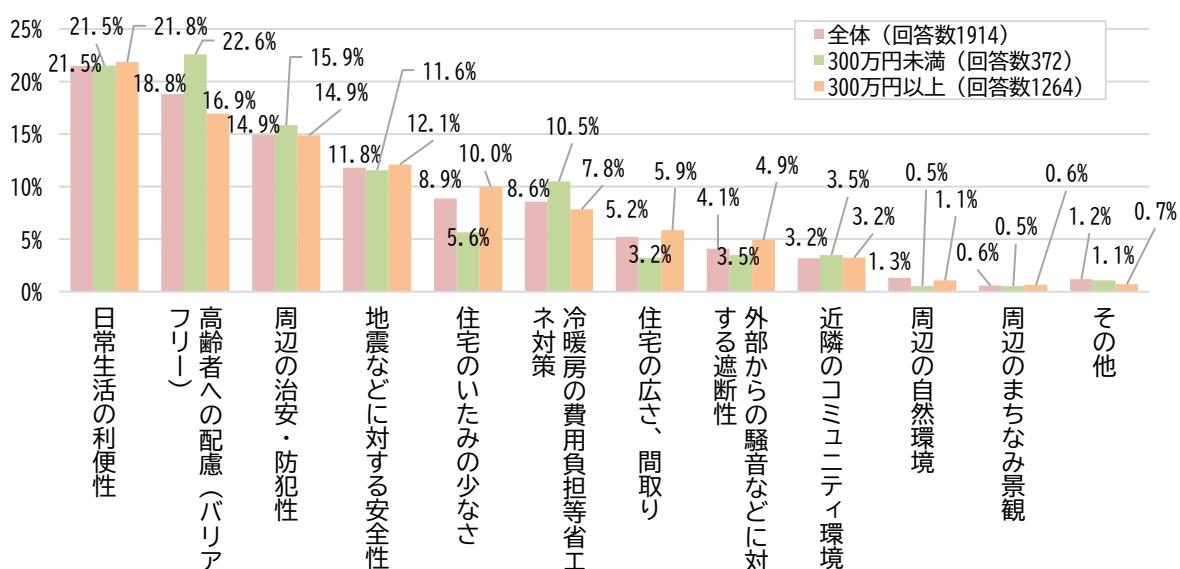


図3-47 公営住宅を借りる場合に重視すること

9) 市の今後の住宅関連施策について

市の住宅施策や住環境対策として効果的と思うことでは、「高齢者や障がい者の方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」が16.4%と最も多く、次いで「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らすことができる住宅の供給」「道路・公園・下水道などの公共施設の整備」「住宅地の防災性や安全性の確保」となっています。年代別では、10代～30代までは「若年世帯・子育て世帯が安心して暮らすことができる住宅の供給」が最も多くなっているものの、40代～50代、60代以上では「高齢者や障がい者の方が暮らしやすい住宅づくりの支援・推進」が多くなっています。

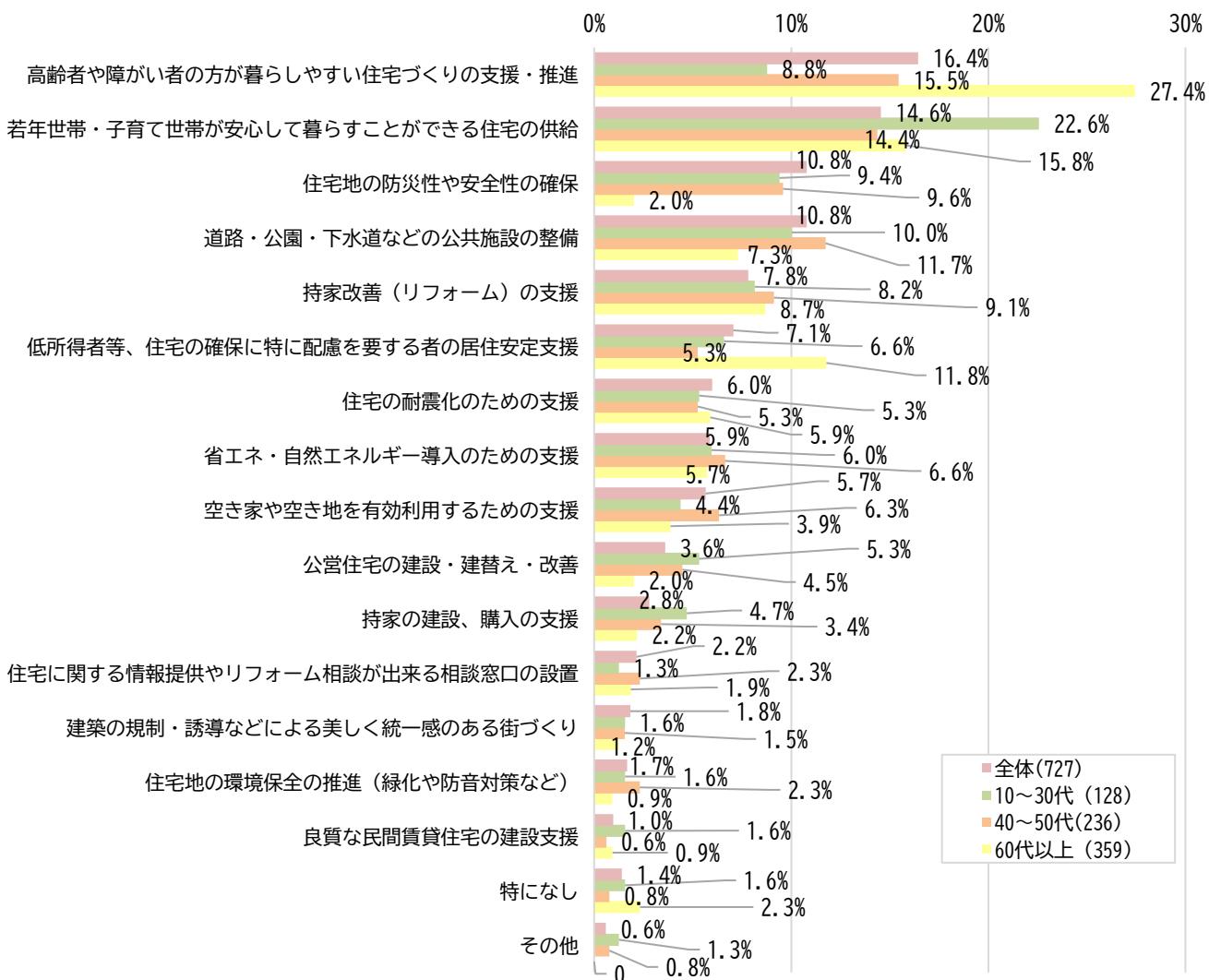


図 3-48 住宅施策や住環境施策として効果的と思うもの

高齢者や障がい者が安心して暮らすために効果的と思うものでは、「自宅で介助や介護が受けられる福祉サービスの充実」「自宅の身近なところでのデイサービスや医療施設の整備」など、地域包括ケアシステムの推進・充実を望んでいることがうかがえます。

また、子育て環境に重要だと思うものには、「子どもが遊べる場所がある」が最も多くなっ

ていますが、18歳未満の方がいる世帯では、次いで「小児科など医療機関が近くにある」「日用品が購入できるスーパーや飲食店がある」の回答が多く、生活の利便性を求めていることがわかります。

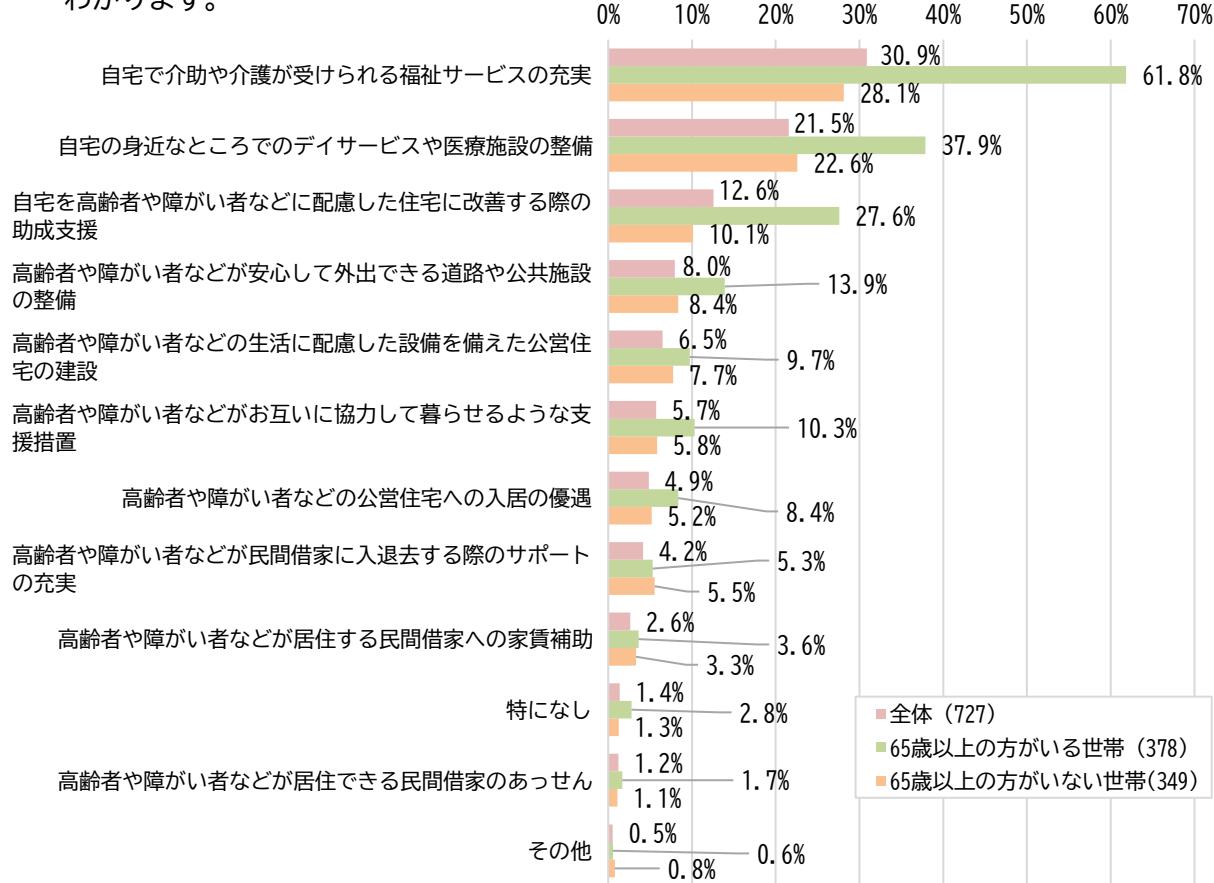


図3-49 高齢者や障がい者が安心して暮らすための重点施策として効果的と思うもの

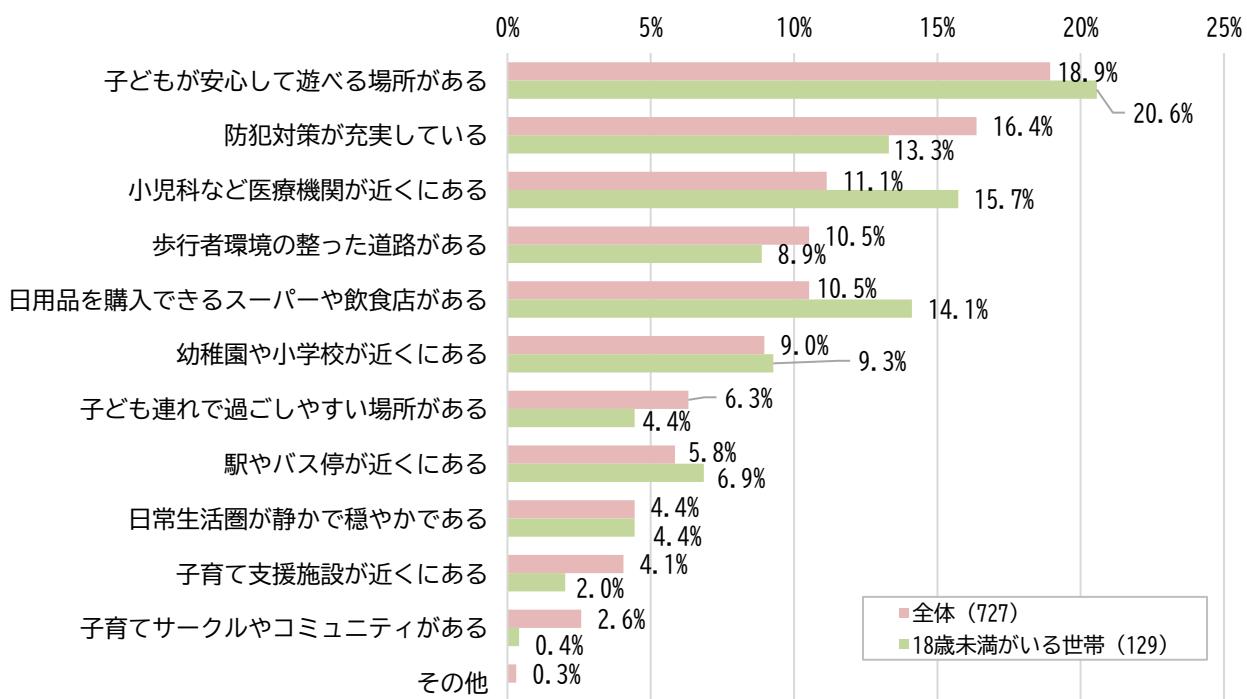


図3-50 地域の子育て環境について重要だと思うもの

第4章 住生活をめぐる近年の動向

国の住生活基本計画は、住生活基本法に基づくものとして策定され、計画期間を 10 年間（令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度）とし、改定がなされました。コロナ禍を契機とし、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきていることを受け、住生活の在り方について見直しがなされました。また、人口減少とともに進行する少子高齢化、気候変動問題や頻発する自然災害の激甚化への問題も踏まえ、3 つの視点から 8 つの目標を設定し、施策を総合的に推進することとされました。

千葉県も国の動向に合わせ、令和 4（2022）年に「第4次千葉県住生活基本計画」が策定されました。

【第4次千葉県住生活基本計画の目標】

「社会環境の変化からの視点」	目標 1 新しい日常に対応した住まい方の実現 目標 2 自然災害に備えた安全な住まいづくり
「居住者・コミュニティからの視点」	目標 3 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり 目標 4 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県高齢者居住安定確保計画】 目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる地域社会づくり 【千葉県賃貸住宅供給促進計画】
「住宅ストック・産業からの視点」	目標 6 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理

また、住生活に関する法律も改正がなされ、「長期優良住宅（※5）の普及の促進に関する法律（長優法）」は、長期優良住宅の認定制度に増築・改築も追加され、令和 4 年には災害リスクに配慮する基準及び既存住宅の認定が追加されました。

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、令和 6（2024）年に大家と住宅確保要配慮者（※6）等が安心して利用できる市場環境の整備、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を大きな柱とした改正がされました。

また、気候変動や地球温暖化への対策として「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）」が改正され、令和 7（2025）年からは、原則、全ての住宅・建築物の新築・増改築する際には、「省エネ適合基準」が義務化されました。

マンションについては、建物の高経年化に伴い適正な管理の重要性の高まりを受け、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が、令和 2（2020）年の改正により管理の適正化推進を図るための「マンション管理適正化推進計画」を地方公共団体により策定が可能となりました。併せて、老朽化や耐震性不足のマンションの再生等を促進するため「マンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生円滑化法）」は、令和 7（2025）年の改正により、老朽化マンションの新たな再生手法として建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション等も多数決で可能とするなど、さらに再生対象範

団が拡大され、地方公共団体に老朽化による危険なマンションへの助言指導や勧告を行う権限が設けられるとともに、区分所有者の意向把握や合意形成の支援を行う民間団体の登録制度が創設されたことにより、民間団体との連携によるマンション再生に対する支援が可能になりました。

(※5) 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

(※6) 高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、ひとり親、外国人等の住宅の確保に配慮が必要な方

第5章 本市の住生活を取り巻く課題

本市の住生活を取り巻く現状と住民アンケート調査結果をもとに、本市の住生活・住環境を取り巻く課題は以下のとおりです。

1. 少子高齢化と定住促進への対応

1) 「空のまち なりた」の更なる発展による多様な住宅需要への対応

成田空港の更なる機能強化や、国家戦略特区の指定による学術・医療拠点の形成により、本市に居住する従業者やその家族、さらには就学者の増加が想定されます。

本市を取り巻くこうした様々な変化とこれまでの人口動向を鑑みた中で、暮らしに必要な施設やサービスを集約したコンパクトなまちづくりを推進しつつ、これらの人々に、豊かな成田ライフを提供する住まいと居住環境を提供することで定住促進へつなげることが必要です。

2) 子育て世帯への対応

本市では、子育て世代や年少人口が減少傾向にありますが、子育て世代を含む生産年齢人口では横ばいで、学生を含む若年世代は今後も増加が予想されます。こうした本市の特性を踏まえ、住宅の供給や住環境の整備の面において『子育て世代や年少人口が住みやすいまち・住まいづくり』を推進していくことが必要です。

3) 高齢化への対応

令和5（2023）年の住宅土地統計調査によると、本市における専用住宅のうち、手すりなどの高齢者のための設備が無い住宅が約42%となっている一方、段差のない屋内（バリアフリー化されたもの）を有する専用住宅の割合は約21%となっています。

高齢者人口は、増加の一途をたどっており、平成22（2010）年の17.7%から令和2（2020）年には23.8%となり、高齢化が明確に表れています。今後、高齢化が一層進行する中、高齢者が安心して住みやすい住宅の供給を促進していくことが必要となります。

2. 住宅セーフティネット（住宅困窮者）への対応

1) 住宅確保要配慮者への対応

増加する高齢者単身世帯、ひとり親世帯、障がい者世帯、住宅扶助等受給者世帯は、市場を通して適切な住宅を確保することが困難な場合が見込まれます。また、国際空港を擁する本市の特徴として、外国人人口が大幅に増加し10年間で約2.7倍になっています。

これらの本市における住宅確保要配慮者は、住宅扶助等受給者を除き今後も増加が見込まれ、

重層的な住宅セーフティネットの構築等、年齢や家族構成、国籍等にとらわれず誰もが安心して住み続けられるまち、住まいづくりを推進していくことが必要です。

また、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅については民間住宅ストックの活用を視野に入れた住宅供給策の検討が必要です。

2) 災害発生時の被災者等への対応と災害に備えた住宅の機能向上

近年、頻発・激甚化する自然災害等に対する防災・減災対策の強化とともに、一時的及び恒久的な住宅の提供や被災住宅の応急危険度判定、宅地の安全性判定など災害発生時に対する備えが必要です。市営住宅や公的賃貸住宅の一時的な提供には限りがあるため、事業者等との円滑な連携を図り民間住宅ストックの活用及び応急仮設住宅の建設による応急的な住まいを速やかに確保する体制が必要です。

また、安心安全なまちづくりのため、自身の命や財産を守るため、減災対策のためにも、住宅の耐震化について意識の向上を図り、必要な耐震性を備えた住宅を増やしていくことも重要です。

3. 住宅ストック向上への対応

1) 住宅ストック数の充足・良好な住宅の供給への対応

住宅ストックは、耐震性の不足している住宅や高齢者にとって居住しにくい住宅、設備・施設が不十分な住宅など、住宅の質的な部分では不十分な面があります。また、平均地価公示価格では、近隣市町と比較すると本市の住宅地の価格が高い傾向であること、子育て世代等にとっては住居を取得することが困難である原因の一つであると考えられることから、既存住宅の建替え、リフォームの促進などによる良質な住宅の供給が必要です。

2) 災害に強い住宅ストックの形成

令和5（2023）年時点で耐震性がない住宅が全住宅の10%（約5,700戸）あると推定されており、近年、頻発する地震災害からの教訓を活かし、地震による死者の数を限りなくゼロにするためにも、引き続き、耐震化の促進による災害に強い住宅・住環境の整備が必要となります。

一方で、被災した際には速やかに住宅の復旧が可能となるよう、住宅金融支援機構による災害復興融資制度に関する情報提供を行うなど、住宅復旧支援体制の整備が必要です。

3) 環境やバリアフリーに配慮した住宅等の住宅ストックの形成

省エネルギー設備を有する住宅や太陽光・太陽熱を利用した機器を設置した住宅等の割合は、未だ低い状況ですが、一方で比較的手軽に施工が可能な二重サッシ窓の設置率は上昇しています。また、住民アンケート調査では、冷暖房費用負担等省エネ対策に不満を感じている方が約58%、高齢者や障がい者が居住する住宅のバリアフリー化率（住宅・土地統計調査）については、50%を超えるものの、住宅の高齢者への配慮に不満を感じている方は約40%に上ります。高齢化や地球温暖化等の進む中で、脱炭素社会に向けた省エネルギー化の取組やバリアフリーに配慮した住宅の整備や設備の充実が必要とされています。

4. 高経年化するマンションの管理適正化への対応

1) マンションの高経年化と入居者の高齢化への対応

令和6（2024）年度に実施した「成田市分譲マンション実態調査（調査結果はP72～76）」によると、平成7（1995）年以降に建築されたマンションが全戸数の約60%ですが、築30年以上のマンションが約40%、そのうち築40年以上のマンションが約30%を占めていました。

マンションの建築年の経過と共に、居住者も高齢化していく傾向がみられることから、今後、管理組合役員のなり手不足や修繕積立金の不足などに陥り、適正な維持管理が行われずに老朽化が進み、居住環境の低下や、居住者のみならず近隣住民へ影響を与えるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。マンションの適正な管理については、管理組合の運営及び大規模修繕や維持管理等に係る計画及び費用に関することなど専門的な知識も必要となることから、専門家による相談体制を整備するなど、管理組合による適正なマンション管理について支援することが必要です。また、老朽化したマンションについては、建て替えなどの再生についてより円滑に実施できるよう行政と専門家が連携して取り組むことが必要です。

5. 空き家問題と既存住宅の流通促進への対応

1) 空き家問題への対応

高齢者単身世帯が増加していることから、将来的に相続されずに居住されなくなり、管理不全に陥る空き家が増加することが懸念されます。

空き家が増加することにより、衛生面・環境面・防犯面等の悪化が予想され、地域コミュニティの活力の低下、さらには周辺住宅地の資産価値の低下を招くおそれもあるなど、地域住民に対して様々な影響をもたらすことが予想されます。こうした負のスパイラルに陥らないためにも、空き家化の予防から空き家の適正管理、有効活用または処分まで、総合的な空き家対策の推進により良好な住環境の保全が必要となります。

2) 既存住宅の流通促進・活用への対応

空き家の解消とともに、夫婦のみや単身世帯になった後も広い住宅に居住し続ける一方、若年世代が結婚し子どもが誕生した後も狭い住宅に居住し続けるといったミスマッチを解消し、既存住宅を有効活用するため、様々なライフステージやライフスタイルに合わせた円滑な住み替えを支援することが必要です。また、空き家バンクの充実と不動産事業者等との連携を強化することで住宅の選択肢を増やし、空き家を含めた既存住宅の流通促進・活用を通じて住宅市場の活性化を図ることが求められます。

6. 公的住宅の有効活用

1) 公的住宅の有効活用と効果的な運用

現在、耐用年数を超過した木造市営住宅について、廃止を進める一方で、平成29（2017）年度よりUR都市機構からの住宅の借上げを進めることにより住宅セーフティネットの基幹である公営住宅の戸数を維持しつつ、計画的に改修を進めることで効果的な維持管理が求められます。

今後は、多様化した住宅ニーズに応じた公的住宅の供給が求められることから、住宅ストックの効果的な管理とともに、民間賃貸住宅の借上げも含めた公的住宅の効果的な運営が必要です。

7. 地域コミュニティと住環境の向上への対応

1) 防災・防犯・景観等などに配慮した住宅・住環境への対応

単身世帯や高齢者世帯の増加による地域コミュニティの衰退や希薄化が進行する中、多様な世代が共に支えあい、健康で安心して暮らし続けることができる住環境の整備が求められます。また、地域コミュニティは日々の暮らしの中で、すべての居住者に関わる防災・防犯・景観等に不可欠な結びつきであるため、コミュニティの活性化はまちづくりの一翼となることから、住環境のみならず、本市の上位計画や関連計画におけるまちづくりの各事業と共に推進していくことが必要です。

第6章 現行計画の評価

現行計画（令和2（2020）年3月）で設定された成果指標に対して、計画期間の概ね中間（令和6（2024）年度末）時点で以下のとおり計測・評価を行いました。（表6-1）

セーフティネットに関する指標である「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」は未だに低調であり、「③最低居住面積水準未満率」については目標を下回る結果でした。今後、増加が見込まれる高齢者等に対応できるような住宅の供給促進に努めます。

良質な住宅の供給に関する指標である「⑥新築住宅における認定長期優良住宅の割合」や「⑦持ち家のリフォームの実施率」では、目標へ近づいていますが安全で質の高い住宅ストックを次世代へ継承していくためにも、更なる住宅の質向上への取組を推進してまいります。

「⑧住宅・住環境に対する満足度」や「⑩街並み・景観の満足度」では、目標をすでに達成していることから、住環境全般についての不満は少ないことがわかります。引き続き、市民の満足度上昇へ取り組みます。

表6-1 成果指標の計測・評価結果

指 標	計測値 (策定期)	現状値	数値目標	評 価
高齢者・障がい者を配慮した生活環境の整備	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 45.8% (H30)	53.6% (R5)	75% (R12)	△
魅力ある子育て環境の整備	②子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 40.5% (H30)	41.5% (R5)	50% (R12)	△
セーフティネットの構築	③最低居住面積水準未満率 5.5% (H30)	7.6% (R5)	早期に解消	×
災害時の住宅供給	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 98人 (R1)	75人 (R7)	増加を目指す	×
ストックの活用	⑤既存住宅の流通戸数の割合 10.2% (H30)	13.2% (R5)	増加を目指す	○
良質な住宅の供給	⑥新築住宅における認定長期優良住宅の割合 24.1% (H30)	29.6% (R6)	30.0% (R12)	△
	⑦持ち家のリフォームの実施率 25.3% (H30)	28.7% (R5)	30.0% (R12)	△
地域特性の活用 ニーズへの対応	⑧住宅・住環境に対する満足度 66.5% (H30)	73.7% (R6)	70.0% (R12)	○
安全・安心な住宅と住環境の確保	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 85.4% (H25)	90.0% (R5)	95.0% (R12)	△
美しい住環境の形成	⑩街並み・景観の満足度 72.9% (H30)	77.9% (R6)	増加を目指す	○

注) ①、②、③、⑤、⑦はいずれも令和5年住宅・土地統計調査、

④は県調査資料、⑥は市調査資料、⑧、⑩市民アンケート調査、⑨市耐震改修促進計画

評価：○=目標達成、△=目標達成に前進、×=目標達成に後退

第7章 計画の基本的な考え方

1. 基本理念

平成22（2010）年3月に策定した成田市住生活基本計画では、「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」とし、その上で、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り組みの展開や、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くなる住宅地の形成を目指し

「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」
を基本理念としてきました。

しかしながら、全国的な人口減少時代の中、本市では、成田空港の更なる機能強化などの取組みにより人口増加が継続していますが、昨今の度重なる災害の発生に対する住宅の対応、増加する高齢者や若年層、市外へ流出しつつある子育て世帯のための住宅の対応、増加する空き家への対応などの住宅・住生活の課題が顕在化するとともに、都市政策の面では、持続的な都市づくりに向けて、居住区域を誘導することにより、「コンパクト・プラス・ネットワーク（※7）」の都市づくりを目指しています。

こうしたことから、本計画では、これまでの住宅・住環境を継承し「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田」を基本理念として掲げつつ、時代の変化やニーズに対応した新たな住宅政策を推進し、次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現を目指します。

なお、このような住まいづくり、まちづくりを進めることにより、居住を通じて、次の世代に貴重な文化を引き継ぐことが可能となる住生活の実現が可能となることから、副題として「次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現」を掲げます。

（※7）人口減少や高齢化が進む地方都市において、生活に必要な機能を維持しながら、高齢者が安心して暮らせるように地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める政策

《基本理念》

「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田」
～次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現～

2. 基本方針

本計画では、基本理念の実現に向けて、次の3つの基本方針を掲げ、住宅・住環境施策を開いていきます。

基本方針1：誰もが安心して住み続けられるまちづくり

基本方針2：良質な住宅の安定供給

基本方針3：住まいの安全性と美しい住環境の形成

3. 役割分担

本計画の住宅施策では、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あり、三者は以下の役割分担を期待されています。

1) 市民（市民、自治会・NPO法人・マンション管理組合等）

住宅の改善や維持管理を行い良質な住宅ストックの継承を図り、空き家の積極的な活用や、売却、賃貸、解体等の検討を行うとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適正な管理を行うことが求められます。また、地域社会を支えるコミュニティ形成の担い手として、居住環境の向上や相互扶助に積極的に取り組むことが求められます。

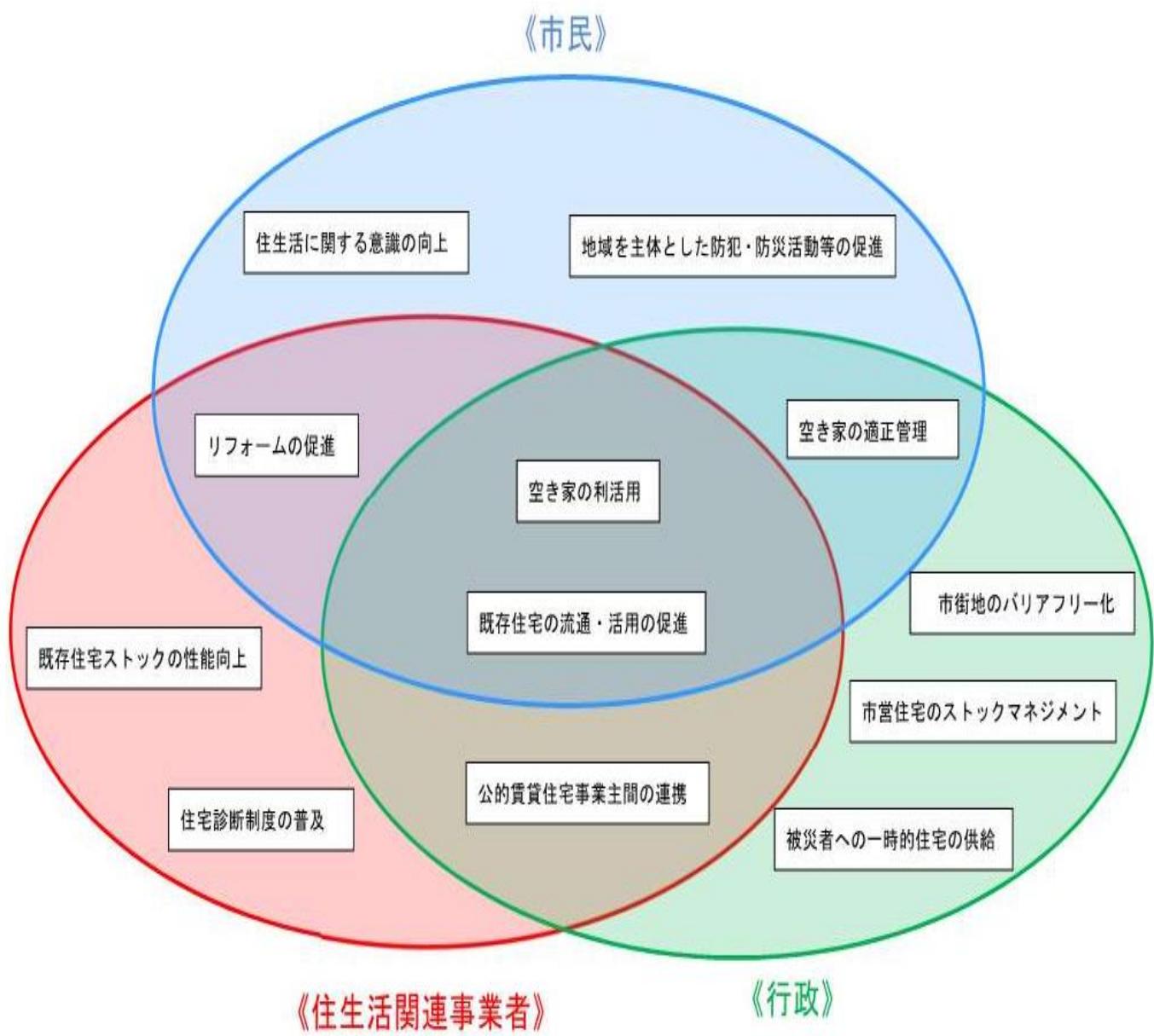
2) 住生活関連事業者

（UR都市機構・住宅金融支援機構・マンション管理士会・住宅関連事業者・福祉関連事業者等）

需要に応じた住宅の供給・流通等やマンション・住宅団地の建替え・管理運営等の役割を担うとともに、また専門性や技術力を活かした既存住宅や空き家のリフォーム工事、住まいの確保に関する情報提供や相談情報の発信や建築技術の向上などを行う役割が期待されます。

3) 行政（国・地方公共団体）

府内関係課との連携により、総合的な観点から効率的、適正な施策を実施するとともに、国、県、周辺自治体等の関係機関との連携を図ります。また、広域的な視点にもとづく施策の推進のために、住宅政策に関するビジョンや計画を定め、魅力ある住まいとまちづくりの実現、適切な公営住宅の管理・供給に努めます。



4. 基本目標

本市の住生活を取り巻く現状、基本方針等を踏まえ、市民・住生活関連事業者・行政、それぞれの取り組みのもと、次の6つの基本目標を設定します。

《誰もが安心して住み続けられるまちづくり》

【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

少子高齢化社会において、子育て・高齢者及び障がい者世帯が安全に安心して暮らしていく生活環境の実現を図ります。

そのため、高齢者及び障がい者が自立して生活できるように、地域ぐるみの高齢者及び障がい者への福祉活動などの支援、日常生活圏で介護・医療等のサービスや障がいなどに応じた生活支援サービスが利用できる生活環境の実現などを進めます。また、居住する住宅内や市街地でのバリアー（障がい）をなくし安全で快適に生活ができ、生きがいを持って社会とかかわりあえ、孤立することなく住みなれた地域で住み続けることができるような住宅の供給促進と支援体制の構築を進めます。

子育て世帯については、子育てに適した広さや設備を備えた住宅の提供とそのための情報提供を図るとともに、子育て世帯を地域で支えるコミュニティの形成や様々な支援の取り組みを推進するなど、子育て世帯向け住宅の供給、地域ぐるみの子育て活動の支援、子育て環境の充実を図ります。

【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

住宅の確保だけでなく、見守りや福祉的支援へのつなぎなどの支援を必要としている高齢者、障がい者、ひとり親世帯、低所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの機能向上や地域によるサポート体制の整備・支援を図り、相談から入居後の生活支援のため、関係部局との連携を強化します。また、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、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、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するため、将来に向けた民間賃貸住宅の空室の活用についても、検討を進めます。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。

《良質な住宅の安定供給》

【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

増加する空き家の中には、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全に陥る空き家などがあります。そのため、適正な管理がされていない空き家が増加しないよう、適切な維持管理や除却の推進を図る取組みを展開します。一方、良好な住宅ストックの形成等を図る施策を展開するとともに、これらのストックや市場価値のある空き家については、空き家バンクの一層の活用と住宅市場の活性化による住宅の流通・活用の促進を図り、多様化したライフスタイルに対応する空き家活用に向けた施策を実施します。

また、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に、住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消など、住まいに関するニーズに対応し、住まいを安心かつ適切に選択できるように、必要な情報提供や相談体制の充実を図ります。

質の高い住宅ストックの形成は、住宅の資産価値を向上させるとともに、安心、快適に暮らせる居住環境を維持することができます。想定される大規模地震に備えた耐震性の向上の他、居住者の健康の確保等への改善などのリフォームの促進を図るとともに、令和2(2020)年に「ゼロカーボンシティ」(※8)を宣言した本市において、脱炭素社会の実現に向けた環境負荷の少ない住宅の供給を推進します。

住宅は、人々が日常生活を過ごす基本的な空間であることから、「住まい」と「暮らし」の環境を高め、充実した住生活を育むための意識の啓発・向上にも取り組みます。

(※8) 持続可能で地球環境にやさしいまちづくりに取り組み、豊かで多様な自然環境を将来につなげるため、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す自治体

【基本目標4】分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援

本市においても、「マンションの高経年化」と「居住者の高齢化」が、今後進行することが想定されることから、マンションの適正な維持管理の継続や老朽化が進み、維持管理が困難なマンションの再生に向けた取り組みを後押しする施策が必要となります。このようなことから、住民の安全・安心な住環境を確保するとともに地域全体の良好な住環境を将来に渡り維持することを目的として「成田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理の適正化を促進します。この計画に基づき、マンションの適正な管理について普及・啓発を行うとともに、管理組合や居住者が、適正な維持管理を継続していくために必要な情報の入手や専門家による相談・助言を受けられる体制の充実を図るほか、マンションの管理計画認定制度の運用を開始し、管理組合による主体的な取組みを促進し、適正な維持管理が行われるよう支援します。また、老朽化マンションを円滑に再生が可能となるよう手続きが簡素化されたとともに、市が危険な状況にあるマンションに対する助言・指導等を行うことが可能となったことから、老朽化マンションの再生等に関する相談体制の構築を図ります。

【基本目標5】本市の地域特性を踏まえた住民ニーズへの対応

本市では、成田空港の更なる機能強化等による新規就業者等の増加により、今後も子育て世代を含む生産年齢人口及び学生を含む若年世代、外国人口の増加が予想されます。

そのため、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地区において新たなまちづくりを推進するとともに、市街地における市民のまちづくり活動や千葉県が策定した「第4次千葉県住生活基本計画」及びUR都市機構が策定した「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」等を踏まえてまちづくりを推進します。既成市街地の土地利用の更新に伴う住宅等の建替えの主体は、住生活関連事業者であることを踏まえ、都市計画に関する制度等を活用し、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる市街地の形成を促進します。

また、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」の推進により、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。

なお、空港周辺地域については、地域と成田空港の調和ある発展を図るために、航空機騒音対策を実施することで、騒音地域でも安心して暮らせるように取組みます。

《住まいの安全性と美しい住環境の形成》

【基本目標6】災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

近年、頻発・激甚化する地震や水害、がけ崩れ等の災害に対し備えるために、居住する住宅や周辺市街地の危険度や安全な避難場所・避難路について知り、災害時の避難や防災への対策を考えておくことが重要であり、そのための情報提供や知識の普及に努めます。特に、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。

犯罪は、市民等及び住生活関連事業者の見守りや監視により未然に防ぐことができることが多くあります。住宅地における防犯については、犯罪の起こりやすい場所などに関する周知・普及、防犯装置の設置等の防犯対策を促進するとともに、まちなかでの犯罪発生防止のため防犯に配慮した施設管理を進めます。

また、災害の発生時には地域の共助が必要となります。これらの地域を主体とした活動は、日常的に継続して行われることが重要です。そのための防犯・防災に関する知識や意識の向上、周知を図ります。

国土強靭化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進します。更に、大規模災害時の被災者への一時的住宅確保のため、市

常住宅等への優先入居、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の借り上げ、応急仮設住宅建設地の確保等による被災者受け入れ体制の充実を図ります。また、災害が発生した後、危険な建物や宅地の応急危険度判定を早急に行う体制の整備を進めるとともに、災害により被災した人々が速やかに通常生活に復帰できるように、被災住宅の修復等に関する相談体制の整備充実を図ります。

このほか、居住地の歴史的環境や美しい景観の保全・創出のために、成田山新勝寺へ通じる表参道の街づくり団体による街並み・街づくり事業を支援し、安全な歩行者空間の確保や沿道の歴史的な街並みの整備を推進します。また、成田市景観計画における「未来へつなぐ自然と歴史と世界が交流する 成田の景観づくり」を目指して、良好な居住景観の形成を推進します。

○成果指標の設定について

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。国は全国計画を、県は千葉県住生活基本計画を令和3（2021）年度に見直しているため、これらの計画における指標を踏まえて本計画の指標を見直しています。

5. 施策の体系

視点	基本理念	基本方針	基本目標	基本施策
「居住者・コミュニティからの視点」	「住んでみたい・住み続けたい まちづくり 成田・次世代に引き継ぐ快適な住生活の実現」	【誰もが安心して住み続けられるまちづくり】	<p>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</p> <p>高齢者・障がい者に配慮した生活環境の整備</p> <p>魅力ある子育て環境の整備</p> <p>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</p> <p>セーフティネットの構築</p>	(1) 既存住宅のバリアフリー化等に対する支援体制の充実 (2) 高齢者や障がい者の住宅の確保と生活支援の促進 (3) 市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の促進 (4) 若者世帯や子育て世帯のための住宅確保及び子育て環境の充実 (5) 誰もが安心して入居できる仕組みづくり (6) 市営住宅の入居機会と管理の適正化 (7) 市営住宅のストックマネジメントの実施 (8) 公的賃貸住宅事業主間の主体連携強化 (9) 空き家の適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (10) 住宅に関する総合的な情報提供及び住宅相談の充実・促進 (11) 既存住宅の流通・活用の促進 (12) 住宅性能の向上・リフォームの促進 (13) ゼロカーボンシティ実現に向けた環境に配慮した住宅の整備促進 (14) マンションの適正管理の推進 (15) マンション再生への支援【新規】 (16) 関連計画・制度と連携した新規就業者等に対する居住空間の整備 (17) コンパクトなまちづくりとの連携 (18) 吉倉地区周辺まちづくりの推進 (19) 住宅の航空機騒音防止対策の推進 (20) 自然災害に備えた住宅・住環境に関する知識の普及 (21) 安全な住宅の整備促進 (22) 防犯意識の醸成及び防犯性の高い住宅の推進 (23) 被災者に対する迅速な一時的住宅供給と住宅復旧体制の整備促進【属性変更】 (24) 表参道等歴史的な街並みの整備の促進 (25) 良好的な景観づくりの推進
「住宅ストック・産業からの視点」	「良質な住宅の安定供給」		<p>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</p> <p>ストックの活用</p> <p>良質な住宅の供給</p> <p>基本目標④ 分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援</p> <p>維持管理の促進</p> <p>安全性の確保</p>	
社会環境の変化からの視点	「美しい住環境の安全性と美しい住まいの実現」		<p>基本目標⑤ 本市の地域特性を踏まえた住民ニーズへの対応</p> <p>地域特性の活用</p> <p>ニーズへの対応</p> <p>基本目標⑥ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成</p> <p>安全・安心な住宅と住環境の確保</p> <p>災害時の住宅供給</p> <p>美しい住環境の形成</p>	

第8章 施策の展開

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

(1) 対応する成果指標の設定



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）	53.6% (R5 (2023))	75% (R12 (2030))
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）	41.5% (R5 (2023))	50% (R12 (2030))

(2) 展開

①高齢者・障がい者に配慮した生活環境の整備

■基本施策(1) 既存住宅のバリアフリー化等に対する支援体制の充実

高齢者や障がい者が住み慣れた家で安心して住み続けられるよう、リフォームによる住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザインへの支援を促進します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
1	お年寄りにやさしい「住まいづくりの手引き（千葉県）」や「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者や障がい者等が安心して生活し、自由に行動できる施設整備を促進	継	○	△
2	高齢者や障がい者が住み慣れた住宅で自立した生活ができるためのバリアフリー化に関する相談や補助制度などによる支援	継	○	△ ○

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

■基本施策(2) 高齢者や障がい者の住宅の確保と生活支援の促進

高齢者や障がい者等が生きがいを持って社会とかかわり合い、情報交換や生活相談が気軽に行え、緊急時には迅速に対応してもらえる等により、ひとり暮らしの高齢者や高齢者・障がい者世帯が元気に、安心して暮らせる仕組みづくりや支援を促進します。

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
3	誰もが社会参加できる地域コミュニティの構築を推進し、様々な活動を通して生きがいを持って暮らせる取組を推進	継	○	□
4	高齢者や障がい者等の孤立化防止を含む住生活に関する相談体制の強化、及び住宅と福祉の関係者が連携した総合的な居住支援の仕組みづくり	継	△	○
5	長期優良住宅化リフォームや近居支援、「サービス付き高齢者向け住宅」・「グループホーム」等の普及やICTを活用した緊急通報等により、高齢者等が住み慣れたまちに住み続けるための支援を整備	継	○	○
6	リバースモーゲージ(※9)等を活用し、住みなれた住宅に安心して住み続けるための支援の構築	新	○	□

(※9) 自宅を担保に金融機関から融資を受け、死亡後に自宅を売却して返済する融資制度。利用者が存命中は原則、利息の支払いのみで融資を受けることが可能。

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

■基本施策(3) 市街地のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の促進

バリアフリー化およびユニバーサルデザインに対する意識の向上を図るとともに、公共空間や公共施設のバリアフリー化及びユニバーサルデザインの推進を図り、誰もが暮らしやすい市街地環境の形成を図ります。

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
7	バリアフリー化・ユニバーサルデザインに関する情報発信及び道路や公園、建築物を含む公共施設等にユニバーサルデザインとバリアフリー化を推進し、年齢・性別・国籍・障がいの有無を問わず、皆が共に暮らせる共生社会の実現に向けた取組を促進	継	○	○

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

②魅力ある子育て環境の整備

■基本施策(4) 若者世帯や子育て世帯のための住宅確保及び子育て環境の充実

子育て世帯にとって魅力ある住まいの充実を目指し、子どもの成長に合わせたリフォームの支援や住み替えなど子育てに適した広さや設備を備えた住宅の提供とそのための情報提供や、民間事業者と連携しつつ住宅の流通・活用の促進を図るための取組みを進めます。

また、結婚や子育てを控えた若者が子育てしやすいと感じてもらえるよう、「成田市こども計画」などの計画と連携しつつ、様々な子育て支援に取り組み、子育て環境の充実を図ります。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
8	三世代同居・近居同居による若者や新婚世帯、子育て世帯の支援の検討、国が実施しているリフォーム補助の普及	継	○	○
9	不動産関係団体等との連携により、子育て世帯に対しこどもの成長に合わせた規模や設備を備えた住宅の情報提供と流通・活用を促進	継	△	○
10	子育て支援に関する情報提供の拡充及び保育所や児童ホームの整備等に取り組み、子育てしやすい環境を整備	継	△	○
11	子育て世代を含む多世代が交流できる地域コミュニティの形成を推進	継	○	△

○：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

(1) 対応する成果指標の設定



指 標	現状値	目標値
セーフティネットの構築 指標③：セーフティネット住宅情報提供システム（成田市）登録数	2,231戸 (R7(2025))	増加を目指す

(2) 展開

①セーフティネットの構築

■基本施策(5) 誰もが安心して入居できる仕組みづくり

住宅に困窮している割合が高い高齢者世帯や障がい者世帯などに対して、住宅の確保や優先入居、入居後の支援など福祉サービスへのつなぎを行い、安全安心に暮らせる環境整備を図ります。また、近年増加している外国人住民へ住宅情報の提供を図ります。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
12	「セーフティネット登録住宅」の普及や「居住サポート住宅」の認定を促進するとともに、居住支援団体等との連携を図り支援体制を整備	新	○	○
4 【再掲】	高齢者や障がい者等の孤立化防止を含む住生活に関する相談体制の強化、及び住宅と福祉の関係者が連携した総合的な居住支援の仕組みづくり	継	△	○

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

■基本施策(6)市営住宅の入居機会と管理の適正化

住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を確保するため、市営住宅を適正に管理し提供するとともに、それらの方々に市営住宅が行きわたりやすい体制づくりを進めます。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
13	市営住宅における収入超過者または高額所得者の住み替えを誘導するとともに、ミスマッチを解消し、住宅困窮者への市営住宅の提供を推進	継	△	○

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

■基本施策(7)市営住宅のストックマネジメントの実施

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、必要に応じて民間賃貸住宅の空住戸活用を検討し、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、市内に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、加良部住宅については、高齢者や障がい者、子育て世帯等のための市営住宅（地域優良賃貸住宅（※10））として活用します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
14	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		○
15	加良部住宅を地域優良賃貸住宅として活用し、高齢者や子育て世帯等を対象とした市営住宅を提供	継		○
16	不動産関係団体との連携を強化し、民間賃貸住宅の空住戸の活用を検討	新	△	○

（※10）高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を言う。

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

■基本施策(8) 公的賃貸住宅事業主間の主体連携強化

公的賃貸住宅事業主間で連携を強化し、安定的なセーフティネットとしての住宅の供給を図ります。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
17	市営住宅と公的賃貸住宅の連携により適切な供給量を確保	継	□	○

○：取組みの中心となる者

継：以前からの取組みを継続

□：取組みの啓発・支援及び補助等する者

新：新たな課題等に対応する新しい取組み

△：取組みの協力者

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

(1) 対応する成果指標の設定



指 標		現状値	目標値
ストックの活用	指標④：既存住宅の流通戸数の割合 (住宅・土地統計調査)	13.2% (R5 (2023))	増加を目指す
良質な住宅の供給	指標⑤：新築住宅における認定長期優良住宅の割合 (市調査資料)	29.6% (R6 (2024))	30.0% (R12 (2030))
	指標⑥：持ち家のリフォームの実施率 (住宅・土地統計調査)	28.7% (R5 (2023))	30.0% (R12 (2030))

(2) 展開

① ストックの活用

■基本施策(9)空き家の適切な管理・除却・利活用の一體的推進

少子高齢化とともに増加が懸念される空き家について、適正に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、空き家の発生の抑止から空き家の適正管理について取り組みを進めます。

また、子育て世代や最低居住面積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。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
18	「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	継	△	○
19	「空き家バンク」や「空き家補助金制度」の周知及び充実の推進	新	△	□ ○
20	不動産関係団体等との連携を図り、空き家の利活用を推進	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

■基本施策(10) 住宅に関する総合的な情報提供及び住宅相談の充実・促進

住まいに関するニーズは、住む人のそれぞれの価値観、ライフスタイル、ライフステージなどにより様々なものがあります。

そのため、住まいを安心かつ適切に選択できるように、必要な情報提供や相談体制の充実を図ります。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
21	住宅関連団体や消費者団体等との連携による、住宅に関する総合的な情報及び相談窓口の提供	継	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

○：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

■基本施策(11) 既存住宅の流通・活用の促進

住宅市場の活性化や空き家等の有効活用促進、住宅規模と入居世帯人員数とのミスマッチの解消などのため、既存住宅の流通・活用を促進します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
22	国の「安心R住宅」制度（※11）や建物状況調査（インスペクション）の啓発及び周知を図り、空き家を含む既存住宅の円滑な流通・活用を促進	継	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	住宅規模と世帯人員数とのミスマッチを解消するため、既存住宅の有効活用の仕組みづくりを検討	継	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

（※11）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

○：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

②良質な住宅の供給

■基本施策(12) 住宅性能の向上・リフォームの促進

質の高い住宅ストックの形成は、住宅の資産価値を向上させるとともに、安心、快適に暮らせる居住環境を維持することができます。そのためには、「住まい」と「暮らし」の環境を高め、充実した住生活を育むための意識啓発に取り組むとともに、既存住宅の状況調査の実施やその結果に基づくリフォームを促進することが必要です。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
24	住生活に関する意識啓発を図り、住宅の資産価値向上に繋がる長期優良住宅認定制度等の普及促進	継	△	○
25	既存住宅の性能向上のためのリフォームに関する情報提供を行うとともに、建物状況調査（インスペクション）の普及及び長期優良化リフォームを促進	継	△	○
26	マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の周知に努め、適正管理を推進	新	△	△
27	安全な住宅及び宅地の整備促進とともに、「成田市耐震化促進計画」に基づく助成制度を活用した耐震改修を促進	継	○	△

○：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

■基本施策(13)ゼロカーボンシティ実現に向けた環境に配慮した住宅の整備促進

省エネルギーに配慮した住宅の整備は、脱炭素社会の実現に不可欠であると考えます。地球環境に配慮した脱炭素社会にふさわしい住まいづくりのために、環境負荷の少ない住宅の供給促進や、自然への循環システム、リサイクル活用の促進などによる資源の有効活用を推進します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
28	省エネルギー及び地球環境に配慮した住宅設備の整備促進	継	○	○

○：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④分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援

(1) 対応する成果指標の設定



指 標		現状値	目標値
維持管理の促進	指標⑦：マンション管理アドバイザー派遣事業の利用件数	2件 (R6 (2024))	10件 (延べ数)
安全性の確保	指標⑧：25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合（マンション管理実態調査）	88.1% (R6 (2024))	90.0% (R12 (2030))

(2) 展開

①維持管理の促進

■ 基本施策(14)マンションの適正管理の推進【変更】

マンションの住民自らが区分所有者であることを認識した上で、管理組合が抱える課題を把握し、管理組合の運営及び大規模修繕や維持管理等に係る計画及び費用に関することなどについて関心を持つよう、専門家によるセミナーの開催や助言・指導を行います。

また、「成田市マンション適正化推進計画」に基づき、管理組合による適正な管理が行われるよう取り組みます。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
29	「成田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理の適正化を効果的に推進	新	○	△
30	マンション管理セミナーや相談会を開催し、管理組合の役員及び居住者（区分所有者）における管理意識を向上	継	○	△
31	マンション管理アドバイザー派遣によりマンション管理組合の運営等及び大規模修繕費等の財務に係る個々のマンションの課題について、解決への助言・指導を実施	新	△	△
26 【再掲】	マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の周知に努め、適正管理を推進	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

② 安全性の確保

■基本施策(15) マンション再生への支援【新規】

今後、増加すると見込まれる高経年マンションの安全性を確保するため、マンション再生に対する支援が必要です。マンション建替えや再生手法に関する情報提供を行うとともに、マンション再生円滑化法に基づき、管理組合や区分所有者等に対するマンション再生に係る支援策について、民間団体との連携を図りながら検討を進めます。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
30 【再掲】	マンション管理セミナーや相談会を開催し、管理組合の役員及び居住者（区分所有者）における管理意識の向上	新	○	△
32	マンションの建替えや再生手法に関する相談窓口の紹介及び支援策の調査研究	新		△
33	マンション再生円滑化法に基づく、高経年マンションの再生等に係る啓発及び情報提供	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⑤ 本市の地域特性を踏まえた居住ニーズへの対応

(1) 対応する成果指標の設定



指 標		現状値	目標値
地域特性の活用			
ニーズへの対応	指標⑨：住宅・住環境に対する満足度 (市民アンケート調査 P26 図3-25)	73.7% (R6 (2024))	増加を目指す

(2) 展開

①地域特性の活用

■基本施策(16) 関連計画・制度と連携した新規就業者等に対する居住空間の整備

本市では、今後も新規就業者等の増加により、子育て世代を含む生産年齢人口及び学生を含む若年世代の増加が予想されることから、これらの人々に「成田市に住んでよかった」と思われる良好な居住空間の提供を図るため、市街地における市民のまちづくり活動や千葉県やUR 都市機構と連携しつつ、既成市街地の土地利用の更新に伴う住宅等の建替えの主体は事業者等であることを踏まえ、都市計画に関する制度等を活用し、本市の市街地の特性に合った住宅市街地の形成を促進します。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
34	用途地域に応じた計画的な住宅地の誘導を図るとともに、地域の土地利用の現状や動向を踏まえ、用途地域の見直しの検討、特別用途地区や地区計画、建築協定等の活用によるまちづくりを推進	継	△	△ ○
35	中心市街地に隣接して都市的未利用地が残る不動ヶ岡地区において、組合施行の土地区画整理事業により計画的な都市基盤の整備を促進	継	○	○ □

○：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

■基本施策(17)コンパクトなまちづくりとの連携

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	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
36	成田市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域への医療・福祉・商業等の都市機能の誘導・集約により、利便性の高い居住環境の形成を図り、住宅の立地の誘導・集約を促進	継	△	△ ○

○：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

②ニーズへの対応

■基本施策(18) 吉倉地区周辺まちづくりの推進

「成田市都市計画マスターplan」に掲げた吉倉地区の鉄道構想駅周辺地区において、都市機能や住環境などの基盤を新たに整備し、未来を見据えたまちづくりを戦略的に推進します。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
37	成田空港の更なる機能強化や国際医療福祉大学成田病院の開院、さらには、空港周辺地域で期待される関連企業の立地等による新たな人口増加に適切に対応するため、組合施行の土地区画整理事業により新たな都市機能や居住環境の整備を促進	継	○ ○	□

○：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

■基本施策(19) 住宅の航空機騒音防止対策の推進

空港周辺地域の生活環境が保全され、地域と成田国際空港の調和ある発展を図るために、航空機騒音対策を実施することで、騒音地域でも安心して暮らせるように取組みます。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
38	航空機の騒音により生ずる障害の防止、航空機の離着陸により生ずる損失の補償その他必要な措置の推進	継	○	○
39	航空機の騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用の推進	継	△	○

○：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⑥ 災害に強く、安全・安心な住まいと美しい住環境の形成

(1) 対応する成果指標の設定



指 標		現状値	目標値
安全・安心な住宅と住環境の確保	指標⑩：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)	90.0% (R5 (2023))	95.0% (R12 (2030))
災害時の住宅供給	指標⑪：被災宅地危険度判定士の登録者数 (県調査資料)	66人 (R6 (2024))	増加を目指す
美しい住環境の形成	指標⑫：街並み・景観の満足度 (市民アンケート調査 P26 図3-26)	77.9% (R6 (2024))	増加を目指す

(2) 展開

①安全・安心な住宅と住環境の確保

■基本施策(20)自然災害に備えた住宅・住環境に関する知識の普及

地震や水害、がけ崩れ等の災害に対し備えるために、居住する住宅や周辺市街地の危険度や安全な避難場所・避難路について知り、災害時の避難や防災への対策を考えておくことが重要です。そのための情報提供や知識の普及に努めます。

番号	具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
40	「成田市防災ハザードマップ」を普及するとともに、成田市地域防災計画に基づく避難時に備えておくべき情報・知識・技術の取得と周知	継 ○		□

○：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

■基本施策(21) 安全な住宅の整備促進

地震やがけ崩れ等の災害に対応した住宅の強化や住宅地周辺の傾斜地や軟弱地盤等の強化を進めます。

また、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取り組みを実施します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
41	崖地の崩壊対策の推進	継	○	△
27 【再掲】	安全な住宅及び宅地の整備促進とともに、「成田市耐震化促進計画」に基づく助成制度を活用した耐震改修を促進	継	○	△
42	道路相談による狭い道路の現状把握に努め、「狭い道路整備事業」等を活用した拡幅整備を推進	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

■基本施策(22)防犯意識の醸成及び防犯性の高い住宅及び市街地整備の促進

住宅における犯罪発生の死角の解消や進入されやすい箇所の解消等に関する周知・普及、防犯装置の設置等の戸建て住宅やマンション等に関する防犯対策を推進します。また、防犯に配慮した公共施設等の整備を進めます。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
43	「成田市防犯まちづくり推進条例」及び「成田市防犯まちづくり推進計画」に基づく防犯意識の醸成及び市民・関係団体との連携による防犯対策の推進	継	△	△
44	「犯罪の防止に配慮した道路、公園、駐車場及び駐輪場の構造及び設備に関する指針（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）」、「学校等に侵入して行われる犯罪の防止に配慮した学校等の構造、設備及び管理に関する指針（千葉県）」の周知、普及、推進	継	△	△

○：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

② 災害時の住宅供給

■基本施策(23) 被災者に対する迅速な一時的住宅供給と住宅復旧体制の整備促進【属性変更】

大規模災害時の被災者への一時的住宅確保のため、市営住宅等への優先入居、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の借り上げ、また応急仮設住宅建設地の確保等による被災者受け入れ体制の充実を図ります。また、被災者が速やかに通常生活に復帰できるよう、被災住宅の修復、建替え等に関する相談体制や資金に関する融資等の促進に関する支援体制の整備充実を図ります。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
45	公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の連携による大規模災害時の被災者の受け入れ体制の強化	継	<input type="checkbox"/>	○
46	被災時における千葉県との連携により、応急仮設住宅の建設候補地における必要戸数の算出など、迅速な住宅復旧体制を整備	継	<input type="checkbox"/>	○
47	被災した建物及び宅地の危険度を判定する人材の確保とともに「被災者生活再建支援システム」を活用し、応急危険度判定等を速やかに実施できる体制を構築	新	<input type="checkbox"/>	○
48	被災者に対する住宅復旧相談や支援体制を整備し、被災時には被災者に対する住宅金融支援機構による「災害復興住宅資金制度」を周知し、被災者の生活再建を支援する体制の整備	継	<input type="checkbox"/>	○
49	災害による住宅等の被害認定調査の実施及び被災世帯への罹災証明書の発行体制の整備	継		○

○：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

③美しい住環境の形成

■基本施策(24) 表参道等歴史的な街並み景観の向上の促進

成田山新勝寺へ通じる表参道の街づくり団体による街並み・街づくり事業を支援し、安全な歩行者空間の確保や沿道の歴史的な街並み景観の向上を促進します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
50	花崎町、上町地区においてセットバック事業を推進し、安全な歩行者空間の確保と、ファサード整備による景観の向上	継	○	□
51	仲町地区において、参道に面する伝統的な建築物の保全や修景を推進し、歴史的な街並み景観を維持・向上	継	○	□

○：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

■基本施策(25) 良好的な景観づくりの推進

成田市景観計画における「未来へつなぐ 自然と歴史と世界が交流する 成田の景観づくり」を目指して、良好な居住景観の形成を推進します。

番号	具体的な施策/具体的な取組み	関係主体		
		市民	事業者等	行政
52	「成田市景観計画」に基本目標として定める「未来へつなぐ 自然と歴史と世界が交流する 成田の景観づくり」を推進するための基本方針である様々な景観づくりを推進	継	○	○

○：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

■ 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代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) 53.6% (R5 (2023))	75% (R12 (2030))
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) 41.5% (R5 (2023))	50% (R12 (2030))

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：セーフティネット住宅情報提供システム（成田市）登録数 2,231戸 (R7 (2025))	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④：既存住宅の流通戸数の割合 (住宅・土地統計調査) 13.2% (R5 (2023))	増加を目指す
良質な住宅の供給	指標⑤：新築住宅における認定長期優良住宅の割合（市調査資料） 29.6% (R6 (2024))	30.0% (R12 (2030))
	指標⑥：持ち家のリフォームの実施率 (住宅・土地統計調査) 28.7% (R5 (2023))	30.0% (R12 (2030))

基本目標④ 分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援

指 標		現状値	目標値
維持管理の促進	指標⑦：マンション管理アドバイザー 派遣事業の利用件数	2 件 (R6 (2024))	10 件 (延べ数)
安全性の確保	指標⑧：25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合（マンション管理実態調査）	88.1% (R6 (2024))	90.0% (R12 (2030))

基本目標⑤ 本市の地域特性を踏まえた住民ニーズへの対応

指 標		現状値	目標値
地域特性の活用 ニーズへの対応	指標⑨：住宅・住環境に対する満足度 (市民アンケート調査 P26 図3-25)	73.7% (R6 (2024))	増加を目指す

基本目標⑥ 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⑩：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)	90.0% (R5 (2023))	95.0% (R12 (2030))
災害時の住宅供給	指標⑪：被災宅地危険度判定士の登録者数 (県調査資料)	66 人 (R6 (2024))	増加を目指す
美しい住環境の形成	指標⑫：街並み・景観の満足度 (市民アンケート調査 P26 図3-26)	77.9% (R6 (2024))	増加を目指す

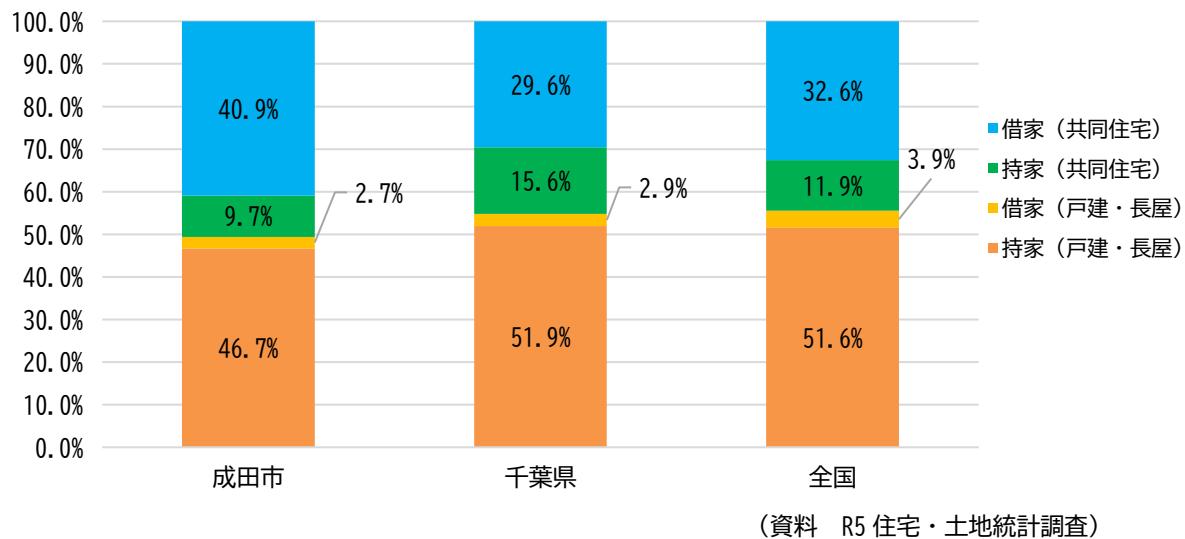
第9章 マンションの管理適正化に向けた対応

全国的に、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが急増する見込みであることから、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みの強化が課題となっております。

こうした状況を踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が改正され、市によるマンション管理適正化推進計画の策定、管理組合に対する指導・助言等を実施することが可能となり、地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進を図ることが示されました。

本市の分譲マンションは、新東京国際空港（現成田空港）関係事業社の従業員等の居住地等として開発された成田ニュータウンの造成当時である1970年代から建設され始め、その後、公津の杜駅周辺の区画整理や成田ニュータウン内の社宅等跡地などに建築されてきました。また、建て方別の住宅割合は、「共同住宅」の割合が全国や千葉県と比べると高く、そのうち「借家で共同住宅」の比率が、全国や千葉県の割合よりも大幅に高くなっています。

このようなことから、本市では、持家で共同住宅（＝分譲マンション）の比率は、全国や千葉県と比べると高くはありませんが、現存するマンションの高経年化が進み、管理不全に陥ることがないよう、管理組合によるマンションの適正管理を促進していく必要があります。



【図9-1 建て方別住宅割合】

1. マンション管理実態調査結果

1) 調査方法及び実施時期

「成田市マンション管理適正化推進計画」を作成するにあたり、本市におけるマンション管理に関する実態を把握し、支援策を検討するための基礎資料とするため、市内の分譲マンションを対象に「成田市分譲マンション実態調査」を行いました。

名称	成田市分譲マンション実態調査
実施期間	令和6（2024）年7月1日～9月30日
実施方法	1) 郵送による調査票配付および回収 2) マンション管理士による調査票回収および現地調査
調査対象者	マンション管理適正化法第2条第1項第1号に規定する市内マンション
配付数	48票（うち1票は、非分譲マンション）
有効回収数：回収率	43票（うち1票は、非分譲マンション）：89.5%

※マンション管理適正化計画の対象となるマンションは「マンション管理適正化法第2条第1項第1号」に規定するマンションであり、実態調査の対象を「分譲マンション」とする。

2) マンションの建築時期について

本市の分譲マンションについて、最新の状況令和7（2025）年時点では、48のマンションがあり、150棟・約6,100戸を把握しております。今回の実態調査では、47のマンションが調査対象となり、回答があった42管理組合では、平成7（1995）年以降に建てられたマンションが60.9%を占める一方、老朽化などによる安全上のリスクが高まるとして築40年以上のマンション（昭和59（1984）年以前に建築）は約1,800戸で全体の29.4%あることがわかりました。そのうち旧耐震基準（昭和55（1980）年以前）のマンションは、耐震診断や耐震改修が進められていないこともわかりました。

また、バリアフリーの指標となるエレベーターは、約70%のマンションに設置されていますが、残りの約30%のマンションには未整備であることがわかりました。

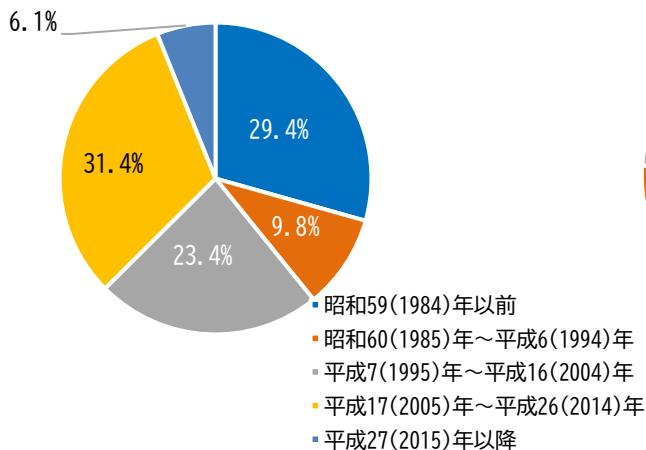


図9-2 建築年数別戸数の割合

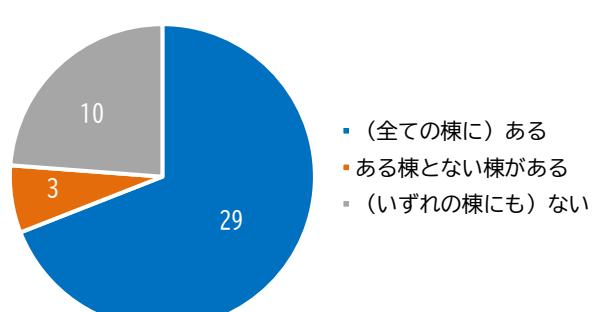


図9-3 エレベーター設置状況

3) 管理組合の状況について

アンケートに回答のあった 42 のマンションは、すべてが管理組合を有しており、そのすべての管理組合で、区分所有者がマンションで共同生活を行う上で守るべきルールである管理規約が定められています

また、法令により組合員全員によって毎年 1 回開催されなければならないと定められている総会についても、全ての管理組合で年 1 回以上開催されており、総会への組合員の出席状況では、委任状等による議決権行使も含めると、出席率 8 割以上と回答している管理組合が、約 60%になりました。

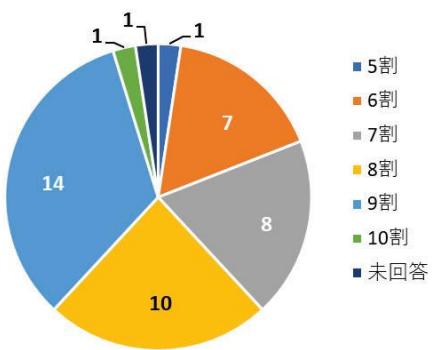


図 9-4 総会出席率の割合
(委任状・議決権行使を行った組合員を含む)

4) 組合員及び居住者の状況について

組合員名簿や入居者名簿をほとんどの管理組合で作成していると回答がありましたが、1 年に 1 回以上更新している管理組合は半数に満たず、高齢者世帯を把握できていない管理組合が約半数あることから、今後、進んでいく入居者の高齢化に備え、入居者名簿の年 1 回の更新と高齢者世帯の把握に努める必要があります。

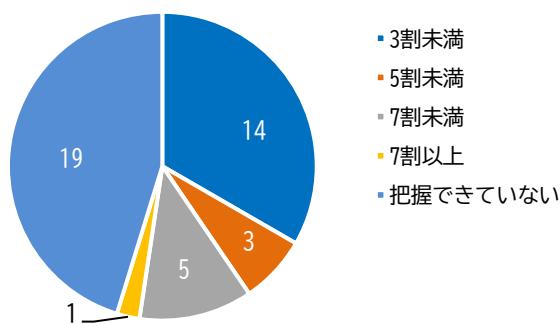


図 9-5 高齢者（65 才以上）世帯の割合

5) 会計の状況について

すべての管理組合で、日常的な維持管理費である「管理費」と将来予定される修繕工事を実施するために予め積み立てておく資金である「修繕積立金」を徴収しており、会計を分けて管理していると回答しています。

修繕積立金徴収額の決定方法を見ると、90%近くの管理組合が、将来予定される費用の目安である長期修繕計画を基に積立金額を決定していると回答していますが、修繕積立金の徴収方法では「均等積立方式（※12）」が57%である一方で、「段階増額積立方式（※13）」を採用している管理組合が約40%あることから、将来的に積立金徴収困難による積立金不足が課題となる可能性も考えられます。また、修繕積立金の滞納状況を見ると、約4割の管理組合が6ヶ月を超える滞納があると回答しています。

※12 一定の金額で修繕積立金を徴収する方式

※13 一定の期間が経過してから段階的に徴収金額を増額して徴収していく方式



図9-6 修繕積立金徴収額の決定方法

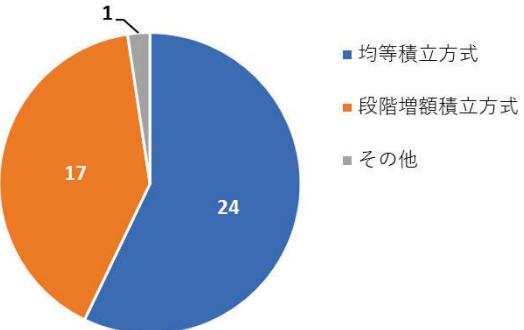


図9-7 修繕積立金積立方法（現在）

6) 管理委託の状況について

約83%の管理組合は、管理業務の全部または一部を管理会社へ委託していますが、すべての管理業務を組合員で行う自主管理としている組合が7組合あり、その管理組合のマンションのほとんどが、築40年を超えていることがわかりました。マンションの管理は、管理費や修繕積立金の徴収をはじめ、共用部の清掃、建物の維持管理など多岐にわたっており、これらを管理組合自らが行うことは、負担が大きくなります。

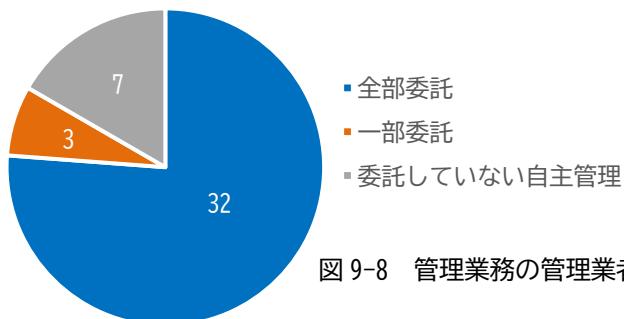


図9-8 管理業務の管理業者への委託状況

7) 修繕及び建替えの状況について

回答があったすべての管理組合で、長期修繕計画（※14）を作成していました。長期修繕計画における計画期間については、約7割の管理組合が、国のガイドラインにおいて望ましいとされている30年以上としていると回答しています。

長期修繕計画は、適切な計画と必要な資金計画等が必要とされる項目を盛り込むため、ガイドライン及び標準様式（※15）に準拠して作成することが望ましいとされておりますが、およそ3分の2の管理組合が、標準様式に準拠していました。また、概ね5年ごとに調査・診断を行い、その結果に基づき2年以内に計画の見直しを行うことが推奨されており、「長期修繕計画を定期的に見直しを行う」と回答した27管理組合のうち約8割の管理組合が7年以内に見直しをしていると回答しています。

ガイドラインでは、長寿命化工事の実施周期を12年から15年としていますが、すでに長寿命化工事を実施したことのある管理組合が第1回目に実施した長寿命化工事の時期は、約6割が、築10年後から15年後に実施したと回答しています。

なお、直近の工事実施検討の契機も、「長期修繕計画に基づき検討した」または「建物の定期診断結果を受けて検討している」と回答した管理組合が3分の2にのぼる一方、不具合が発生してから検討した管理組合も、17%程度ありました。

※14 建物等の経年による劣化に対処するために適切な時期に適切な修繕工事を行うため、将来予想される修繕工事やその工事等に必要な経費を算出しました。組合員から徴収する月々の修繕積立金額を決定する際に元となる。

※15 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ計画期間中において2回以上の大規模修繕工事を含んでいる、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン標準様式に準拠した項目を含んでいるなど

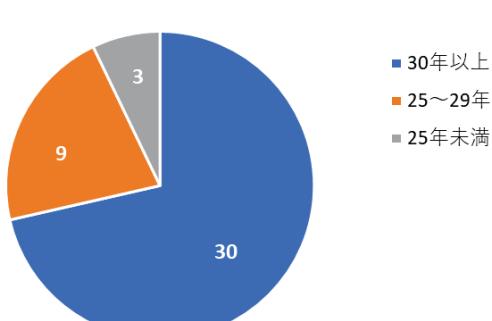


図9-9 長期修繕計画の計画期間

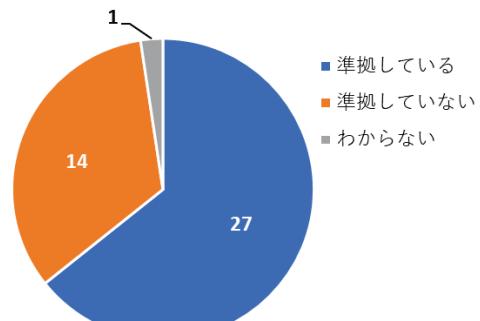


図9-10 長期修繕計画の標準様式への準拠状況

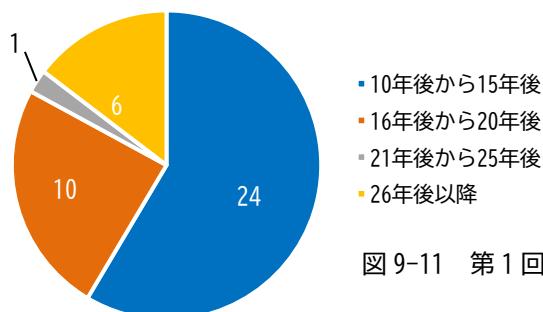


図9-11 第1回目長寿命化工事の実施時期（建築後__年）

8) マンション管理上の課題

管理組合が将来に予想される不安点に、「区分所有者及び居住者の高齢化」「修繕積立金の不足」を回答した管理組合がそれぞれ4割程度あり、役員のなり手不足や修繕積立金の不足など、住民とマンションの「2つの老い」が今後の課題になると予想されます。

また、行政からの支援策として「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」「長寿命化計画の策定や劣化診断への助成」「バリアフリー化・省エネ化改修への助成」の資金面での助成を希望する回答が多くみられたことから、マンション管理について、合意形成を図り継続的に進めていくための施策や資金面での助成制度等の検討も必要です。

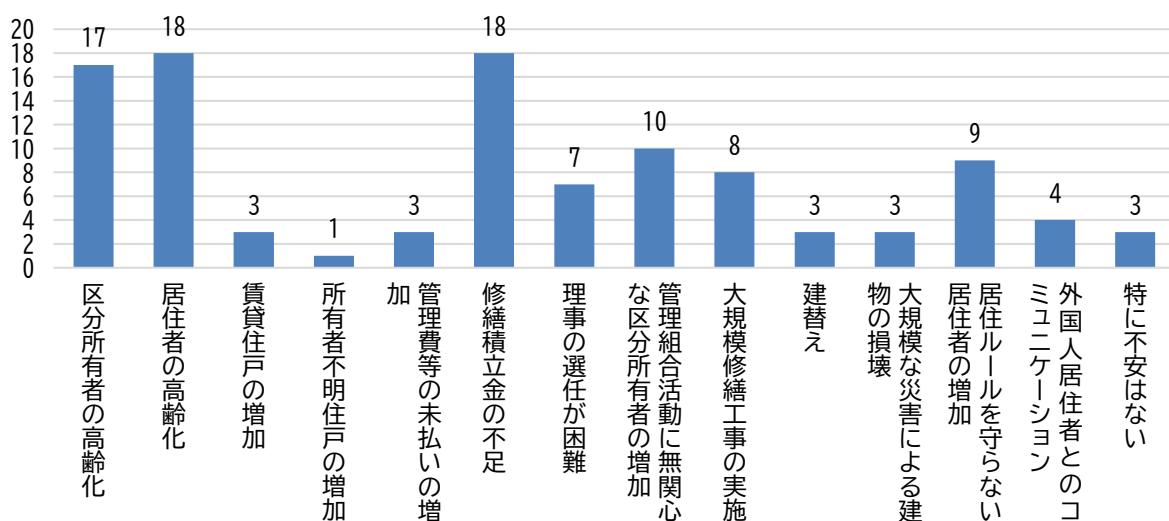


図 9-12 マンション管理運営における不安点（複数回答）

なお、今回のアンケート調査で回答が得られなかったマンションについては、今後も引き続き情報の収集に努めてまいります。

2. 本市のマンションを取り巻く課題

実態調査の結果から、現在の本市のマンションを取り巻く課題は、以下のとおりです。

1.) マンションの老朽化対策

本市のマンションは、築30年未満のマンションが全体の半数を占めておりますが、今後の経年に備え計画的な老朽化対策が必須となります。また、旧耐震基準（昭和55（1980）年以前）のマンションの耐震診断や耐震改修が進められていないことから、耐震化や建替え等の再生を検討する必要があると考えられます。

マンションの維持管理には、適正な長期修繕計画が不可欠であり、適切な時期に的確な修繕が実施できるよう、長期修繕計画を定期的に見直しを行い、必要に応じて修繕積立金方式の見直しも検討することが求められます。

2) 管理組合の運営

管理組合の運営については、調査に回答があったすべてのマンションにおいて管理組合が設立されており、多くは管理規約を定期的に見直すなど、正常に機能していると考えられますが、理事会がほとんど開催されていない管理組合も確認されており、今後、管理不全に陥るマンションが出てくる可能性もうかがえます。

また、その管理組合を組織する組合員や居住者は、建物の経過年数と共に高齢化していくことから、高齢化に対応する適正な修繕や運営が求められる反面、管理組合の担い手不足や修繕や管理に係る資金不足により、適正な維持管理や修繕が行えない状況も危惧されます。

このようなことから、市内のマンションにおいても、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が今後、進行してくることを見据え、マンションの適正な維持管理について、包括的な支援策や相談体制等の構築が求められます。

3. マンション管理適正化の推進【マンション管理適正化推進計画※】

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）」第 3 条の 2 に基づく計画として位置付けます。

1) 計画策定の目的

本市では、老朽化が進むマンションの適正な維持管理を促進し、住民の安全・安心な住環境を確保するとともに、地域全体の良好な居住環境を将来にわたり維持することを目的として、「成田市マンション管理適正化推進計画」を策定するものです。

2) マンションの管理の適正化に関する目標

今後高経年のマンションが増加することが予想されることを踏まえ、市内のマンションの管理状況等を把握し、支援施策の実施や関係団体等との連携により管理の適正化を推進します。

なお、マンション管理適正化推進計画における基本目標及び成果指標については、成田市住生活基本計画に示している「基本目標 4 分譲マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援」及び「指標⑦：マンション管理アドバイザー派遣事業の利用件数」、「指標⑧：25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」とします。

3) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

本市は、市内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、成田市マンション管理適正化指針に基づき、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じます。

4) マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理の適正化の推進を図るため、以下の施策に取り組みます。また、これらの施策の周知を行うとともに、施策の充実を図ります。

① マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進

市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、法律に基づき、管理計画の認定業務を実施します。

また、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、管理計画の認定制度等について、市の窓口・広報紙やホームページ等を通じて普及・啓発を進めます。

② マンション管理士によるアドバイザー派遣

専門家であるマンション管理士を管理組合へ派遣し、適正な維持管理や大規模修繕工事等の相談内容に応じて専門的な助言を行い、管理不全の未然防止や円滑な組合運営を図ります。

③ マンション管理セミナー及び個別相談会の開催

マンション管理に関する知識の向上と情報交換を促進するため、セミナー及び個別相談会を開催します。

④ マンションの管理状況の把握

継続的に市内の分譲マンションを対象としたアンケート調査を実施し、管理状況に関する基礎的な情報を収集し実態把握に努めます。

5) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

成田市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

6) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

千葉県マンション管理士会及びマンション管理センターと連携し、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組を継続して実施していきます。

① マンション管理士によるアドバイザー派遣

② マンション管理セミナー及び個別相談会の開催

市の窓口・広報紙やホームページ等を通じての普及・啓発

7) 計画期間

本計画の計画期間は、第2次成田市住生活基本計画に準じることとし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

8) その他マンションの管理の適正化の推進に必要な事項

本計画の施策達成手段のひとつとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。

この管理計画の認定により、管理組合による管理の適正化に向けた取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションは、適切な維持管理が実施され建物の資産価値が保たれ、所有者それぞれの管理意識が向上するなどのメリットが期待されます。また、適切な管理計画を有する認定マンションが増えることで、本市の安全・安心なまちづくりにも寄与するものと考えられます。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、必要に応じて指導・助言を行うことがあるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

第10章 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、社会経済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、P D C A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、府内各部局で実施しますが、各部局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、民間団体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。

資料 用語の説明

(※1) 住宅扶助

生活保護費の内、家賃・間代・地代及び家賃補修などの費用

(※2) 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

(※3) 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

②2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

②2人以上の世帯：20 m²×世帯人数+15 m²

(※4) 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）は以下のとおり。

(1) 単身者：25 m²

(2) 2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

(※5) 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

(※6) 住宅確保要配慮者

高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、ひとり親、外国人等の住宅の確保に配慮が必要な方

(※7) コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少や高齢化が進む地方都市において、生活に必要な機能を維持しながら、高齢者が安心して暮らせるように地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める政策

(※8) ゼロカーボンシティ

持続可能で地球環境にやさしいまちづくりに取り組み、豊かで多様な自然環境を将来につなげるため、2050年までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指す自治体

(※9) リバースモーゲージ

自宅を担保に金融機関から融資を受け、死亡後に自宅を売却して返済する融資制度。利用者が存命中は原則、利息の支払いのみで融資を受けることが可能。

(※10) 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。

(※11) 「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

(※12) 均等積立方式

一定の金額で修繕積立金を徴収する方式

(※13) 段階増額積立方式

一定の期間が経過してから段階的に徴収金額を増額して徴収していく方式

(※14) 長期修繕計画

建物等の経年による劣化に対処するために適切な時期に適切な修繕工事を行うため、将来予想される修繕工事やその工事等に必要な経費を算出しました。組合員から徴収する月々の修繕積立金額を決定する際に元となる。

(※15) 標準様式

長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ計画期間中ににおいて2回以上の大規模修繕工事を含んでいる、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン標準様式に準拠した項目を含んでいるなど