

伊丹市住生活基本計画

平成20年度～平成29年度

「いきいきとした暮らしを支える住・ま・いづくり」をめざして

伊 丹 市

目次

．計画の目的と位置づけ	1
1．計画の目的と期間	1
2．上位計画	2
3．計画の背景	4
．住まい・住環境の現況	6
1．人口・世帯の状況	6
2．住宅建設の動向	8
3．住宅ストックの状況	9
4．住宅・住環境に対する評価	14
．伊丹市における住宅施策の課題	18
1．住宅に関する課題	18
2．住まいづくりに関する課題	19
3．住生活の向上に関する課題	19
．計画の目標と施策の方針	21
1．基本目標	21
2．施策の方針	22
3．協働の方針	23
．施策の体系	25
1．住宅	25
1 - 1 ストックを活かした、ゆとりある住まいづくり	
1 - 2 ライフステージ・ライフサイクルに対応する住まいづくり	
2．まち	28
2 - 1 まちの魅力をつくる住まいづくり	
2 - 2 環境に配慮した住まい・まちづくり	
3．いきいき	31
3 - 1 安全で安心な住まい・まちづくり	
3 - 2 ともにくらすコミュニティづくり	
．重点的な取り組み	34
1．住宅	34
2．まち	35
3．いきいき	36
公営住宅ストック総合活用計画編	
．計画の目的と位置づけ	37
．伊丹市における公営住宅等の現状	38
．伊丹市における公営住宅の課題	39

．住宅ストック活用及び住宅管理の基本目標等	42
．住宅ストック整備計画	43
．住宅ストック管理計画	47
用語の解説	51
計画策定経過	57

伊丹市住生活基本計画の策定

伊丹市住宅マスタープラン 2001-2010

伊丹市総合計画 第4次（平成12～22年度）

将来像：「豊かな生活空間 人間性あふれる成熟社会をはぐくむ 市民自治のまち」

目標年次：平成22年

目標年次人口：200,000人

【計画策定後の動き】

国の住宅施策等

- ・住生活基本法の制定
 - ・市場機能の活用、ストックの有効活用
 - ・住宅セーフティネットの機能向上、消費者利益の保護
 - ・住宅の質の向上と良好な居住環境の形成
- ・住宅金融公庫・都市公団改革（機構法制定）
- ・地域住宅交付金の創設（地域の創意工夫の推進）
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律施行 等

住生活基本計画策定方針

- ・住生活基本法に基づく計画
- ・現計画を発展的に移行
- ・成果指標の設定
- ・現計画の施策等の点検
- ・重点的取り組みを設定

住宅ストック等の変化

- ・人口の微増。少子高齢化の進行
- ・住宅ストックの量の充足（空家率の増加）
- ・特定優良賃貸住宅は依然高い空家率
- ・耐震性のある住宅の増加（新耐震設計法以前の住宅割合減少）
- ・居住水準は向上（最低居住水準未滿世帯の減少、住宅面積拡大）
- ・大規模マンション供給量の増加（共同住宅の割合増加）
- ・昭和40年代に建設された公営住宅の建替・改善時期の到来

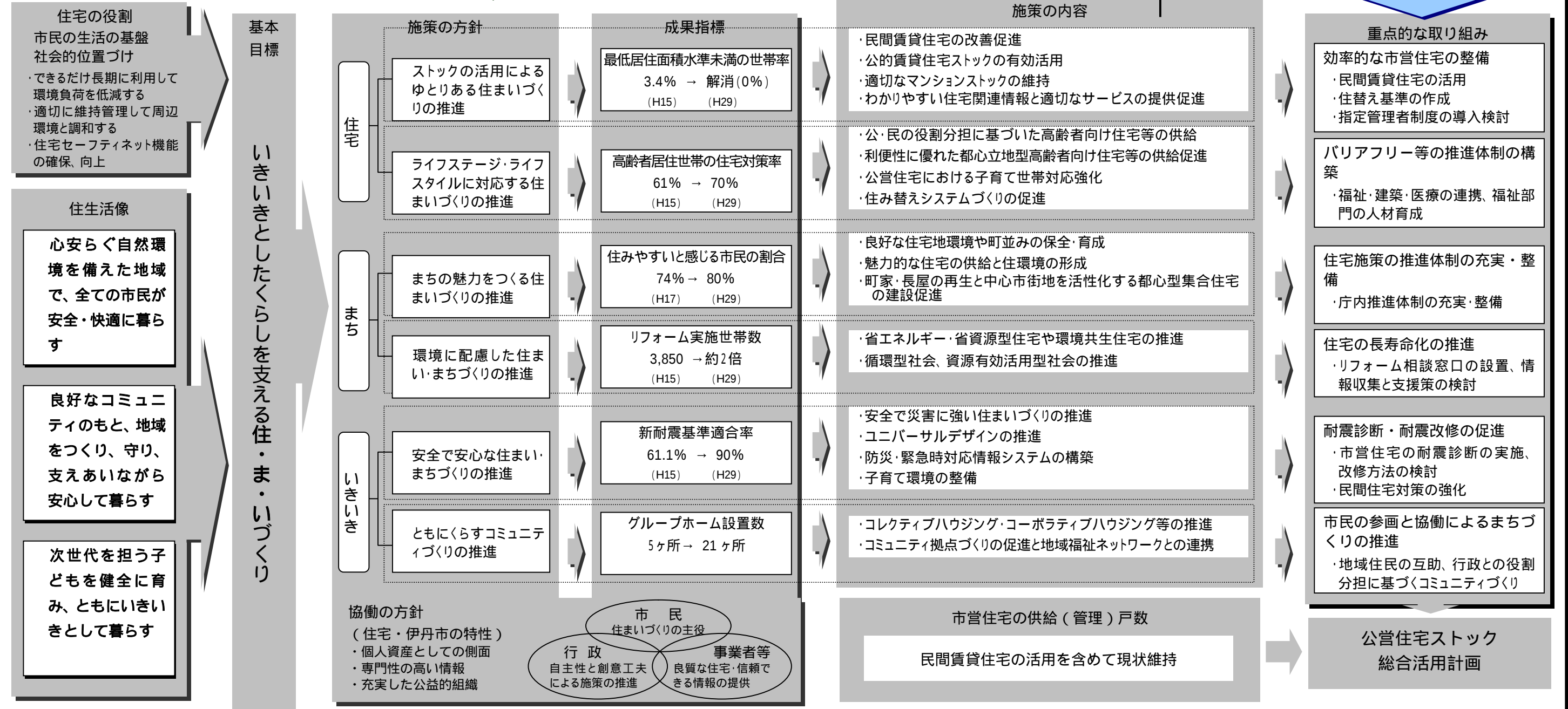
点検結果

- ・市営住宅の今後のあり方を見直す必要あり
- ・公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の有効活用の必要性あり
- ・安全で安心できる住宅を追求・確保する必要あり
- ・分譲マンションストックの実態等把握の必要性あり
- ・住宅市場やまちづくりとの連携等の必要性あり

住生活基本計画（全国計画、兵庫県計画）

計画期間 H18～H27

伊丹市住生活基本計画（計画期間：H20 - H29）



．計画の目的と位置づけ

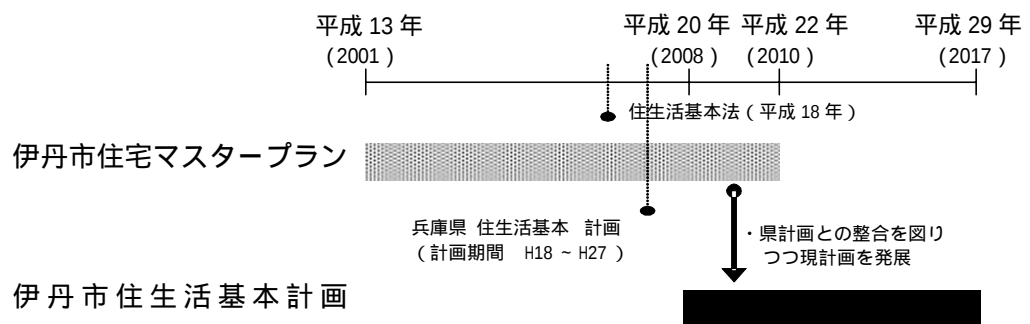
1 ．計画の目的と期間

(1) 目的と位置づけ

伊丹市では、平成 4 年 3 月に「伊丹市住宅基本計画 『住みやすいまち』から『住みたいまち』へ」を策定し、市民の住宅と住環境に関わる多様な施策を進めてきた。平成 13 年 4 月には、伊丹市第 4 次総合計画の方向性ととも、変化する社会情勢をふまえ、住宅施策の課題を明確にしながら、住宅マスタープランとして平成 22 年までに目指すべき目標を設定し、必要な施策を組み立てた。

しかし、伊丹市住宅マスタープランの策定後、住宅に係る様々な法制度の改正等があり、平成 18 年 6 月には、それまでの住宅建設計画法に基づいた深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等のための住宅の「量」の確保を図る政策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」が施行され、住宅政策は本格的な転換が図られた。また、平成 19 年 3 月には、同法に基づき、「兵庫県住生活基本計画」が策定された。このため、伊丹市における住宅施策にかかる最上位計画としての住宅マスタープランを見直し、住生活基本法に基づく計画として「伊丹市住生活基本計画」を策定する。

そして、伊丹市住生活基本計画は、住生活基本法および兵庫県住生活基本計画との整合を図りながら中・長期的な視点に立ち、現計画を発展的に位置づけ、これを上位計画の第 5 次総合計画に反映させるものとする。



(2) 計画期間

本計画の期間は平成 20 年度～平成 29 年度とする。

2. 上位計画

(1) 伊丹市総合計画

平成 12 年 4 月にスタートしている「伊丹市総合計画 第 4 次（平成 12～22 年度）」では、21 世紀に歩む道筋をつけ、市民生活の最大満足を図ることを目的に、次のような基本構想を設定している。

[基本的視点]

- ・ともにまちをつくる、協働の時代へ
- ・「市民が担う公共性」を再生する
- ・パートナーシップによる共生の時代へ
- ・持続的発展ができる都市へ
- ・量的拡大整備でなく、生活・公共空間の質的向上を目指す
- ・施策の連携と整合性の追及

[基本構想の指標]

- ・目標年次：平成 22 年（西暦 2010 年）
- ・目標年次人口：200,000 人（世帯数 80,000 世帯、2.5 人／世帯）

[伊丹市の将来像と目標]

- ・将来像：「豊かな生活空間 人間性あふれる成熟社会をはぐくむ 市民自治のまち」
- ・目 標：
 - 生活者の視点でつくる住みやすいまち
 - 環境を守り、育て、伝えていくまち
 - 働きやすく、にぎわいと活力のあるまち
 - ひとを大切にする自立と共生のまち
 - 地方分権・市民自治のまち

伊丹市総合計画における住宅施策

伊丹市総合計画では住宅・住環境に関連する施策が多岐にわたって設定されているが、「魅力とゆとりある住環境と住宅の整備」の基本方向を掲げ、

住宅については、公的住宅、民間住宅を通じて、少子・高齢社会の進行や単身世帯の増加など、生活様式の多様化に対応した良質な住宅ストックの形成・保全・活用を図る必要がある

として、次のような住宅施策の推進を設定している。

< 住宅政策の推進 >

- (1) 民間住宅については、福祉のまちづくり条例等に基づきバリアフリーに配慮した啓発・誘導に努める。また、市民特別賃貸住宅やひょうご県民住宅の良質なストックの保全・活用に努め、需要とストックの状況、住環境への評価を適切に分析・把握しながら、公・民の機能分担を視野に入れた住宅供給の検討を行う。
- (2) 市の住宅資金融資あっせん制度については継続する。また、住宅金融公庫との連携を図り、長寿社会対応住宅や環境共生住宅などに対する住宅金融公庫の割増融資をはじめ、多様な公的融資制度の情報提供に努め、活用を促進する。
- (3) 市営住宅については、建替事業実施計画の円滑な推進により住宅・住環境の整備と良質な住宅ストックの確保を図る。また、既存の中層耐火構造住宅については、高齢者向け改造方針に基づき住戸内改善に努める。
- (4) 公的住宅の建替事業においては、少子・高齢化などに対応する新しいコミュニティ機能を付加した整備・誘導に努める。

(2) 兵庫県住生活基本計画

住生活基本法制定に先立って平成18年4月に改訂した「ひょうご住宅マスタープラン」を基本として、これからの住宅施策のダイナミズムが県民に伝わるような実効性の高い計画とするため、今後10年間の展望した理念・目標・施策展開の方向を示すとともに、県民に分かりやすく効果を判定できる明確な目標を設定している。

また、県民の住生活の向上を実現する施策として、今後5年間で重点的に推進すべき7つの取組戦略と、それを達成するための10の重点プログラムを打ち出している。

[理念と目標]

理念： 「参画と協働」を基本姿勢として “安らぎと豊かさ” “元氣と活力”を生み出す住生活を実現する 目標1：誰もがニーズに合った、安全・安心で質の高い住宅に住めるようにする 住まい像：安全・安心に暮らせる住まいづくり 2：地域の資源を生かして、元氣で活力のする住まいづくりをすすめる 住まい像：地域で愛着を持って元氣に暮らせる住まいづくり 3：住宅の資産価値が確保・活用され、美しく・快適な住まいづくりをすすめる 住まい像：ライフスタイルに合わせて選択できる快適な住まいづくり
--

[7つの戦略と成果指標]

7つの戦略	成果指標
戦略1：住まいの信頼度UP戦略 住まいの信頼度を向上させるため、災害時の被害軽減、高齢者の在宅生活の質の向上、住宅・住宅地の防犯性の向上などにより、「災害時の安全・安心」「高齢期の安全・安心」「犯罪に対する安全・安心」の実現を目指す	・新耐震基準適合率 ・バリアフリー化住宅率 ・住宅犯罪発生率
戦略2：多様な生活困窮者の居住安定戦略 多様な住宅困窮者の居住水準の向上と居住安定のため、公的賃貸住宅のみならず、民間住宅市場全体での取組みやコミュニティ形成の支援、並びに福祉施策との連携の推進を図る	・最低居住水準未達世帯率
戦略3：ひょうごの「地場産」住まいづくり戦略 ひょうごの地場産品 県産品の活用による地域に根ざした住まいづくりとともに、地域の住宅関連産業の活性化と地域環境の改善の推進を図る	・県産木材生産量
戦略4：環境にやさしい住まいづくり戦略 自然エネルギーの活用など、環境にやさしい住まいづくりの推進を図り、循環型社会の実現を目指す	・省エネ適合率
戦略5：美しく快適な住まいづくり戦略 「快適空間」の創造を目指し、優れた景観形成に資する美しく快適な住まいづくりを図る	・県土の緑の創出量
戦略6：今ある住まい元氣UP戦略 住宅品質、居住水準の向上、住環境の維持を目指し、リフォームの促進、中古住宅市場の活性化（様々なミスマッチの解消のための住替えの促進）を図る	・リフォーム実施世帯数 ・中古住宅購入世帯数
戦略7：地域元氣UP住まいづくり戦略 兵庫県内の多様な地域における、住宅・住環境に関する課題へ対応するため、県、市町、事業者及びNPO等のパートナーシップによる取組みにより、地域全体の活力の向上を図る	

3．計画の背景

住宅は市民の生活にとって不可欠な器・場であり、都市環境をつくる基本単位であるだけに、住宅のあり方に関わる事柄は多様である。

平成 13 年 3 月の住宅マスタープランの策定後の主な社会動向と法改正等は、以下のとおりである。

○都市の成熟化と持続可能な社会の構築の必要性

都市の量的・規模的拡大の時期は終わりつつあり、平成 15 年 3 月には、社会資本整備事業を重点的、効果的かつ効率的に推進するため、社会資本重点整備計画法が施行された。

一方で、住宅や環境への質的な要求は拡大しており、持続的な発展が可能な方法でゆとりある生活を実現していくことが求められている。

○高齢社会の進展

長寿化とともに高齢人口が増大し、少子化とあいまって高齢人口比率が急激に増大しており、ライフステージに応じた住まいの確保が求められるなかで、平成 13 年 4 月には、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため、高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅の情報を広く提供するための制度等を整備する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が施行された。

○少子化の進展

少子化が進んでおり、その背景には、女性の社会進出などとともに住居費負担や不十分な育児環境も要因としてあり、バランスのとれた人口構造を持続していくために、有効な対策が求められている。

○ライフスタイルの多様化

生活レベルの向上と産業・就業構造など社会経済の変化と、核家族化等による世帯構成の変化などがあいまって、市民の生活に関する価値観は多様化し、そのライフスタイルも多様化している。

○住宅の安全性への意識の高まり

住宅の基本的な役割は、自然・社会環境の中で生命と財産を安全に守ることであるが、阪神・淡路大震災は、このことを改めて痛感させることになった。地域や都市の安全性を高めるうえでも住宅そのものが災害に強い構造と備えを持つことが求められるなかで、耐震偽装問題などもあり、平成 18 年 6 月に建築基準法が改正された。

○コミュニティの再評価

阪神・淡路大震災の経験は、日常における近隣住民のつながりが防災や緊急時の対応においていかに重要かを認識させた。

市民が安全・安心でいきいきと暮らせるようにするため、各地域において身近な生活環境として魅力を高めると同時に、高齢社会では特に地域福祉の観点からも、市民がともに暮らすコミュニティづくりを進める必要がある。

○地球環境保全の重要性

人間の生活は環境に負荷を与えるが、地球温暖化に代表されるように地球規模の環境の変化

が顕著になっている。平成 17 年 2 月には京都議定書が発効し、平成 24 年に向けて温室効果ガス（二酸化炭素、メタン等）の削減は国家的課題となっている。

このため、住宅においても、省エネルギーをはじめ、長寿命化や資源のリサイクル、またストック活用などを通して、環境の保全を図ることが求められている。

○ 民間活力や地域性を重視した住宅施策への転換

平成 16 年 7 月、都市再生への民間の誘導に向けて、賃貸住宅の供給は民間に委ねるなどした「独立行政法人都市再生機構法」の施行により都市基盤整備公団が廃止されるとともに、平成 19 年 4 月には「独立行政法人住宅金融支援機構法」の施行によって、住宅金融公庫が廃止されるなど、住宅供給・資金融資部門における民間の位置づけが高まっている。

また、平成 17 年 6 月に「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」が施行され、補助金制度から効果を客観的に評価する交付金制度に転換され、地域は、自主性と創意工夫を生かして、住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備及び管理並びに良好な居住環境の形成に取り組む条件が整った。

．住まい・住環境の現況

1．人口・世帯の状況

(1) 人口の推移

【微増する人口】

伊丹市の国勢調査人口は、平成 17 年 10 月 1 日現在、約 19 万 2 千人である。人口は増加傾向にあるものの、平成 12 年から 17 年にかけては鈍化し、5 年間の増加人数は 100 人弱である。

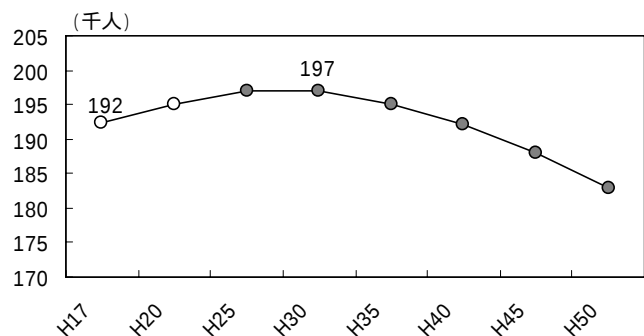
【人口減少局面の到来】

今後人口は、約 19 万 7 千人まで増加し、平成 27 年をピークに減少に転じると推計されている。

【人口動態は、社会減・自然増】

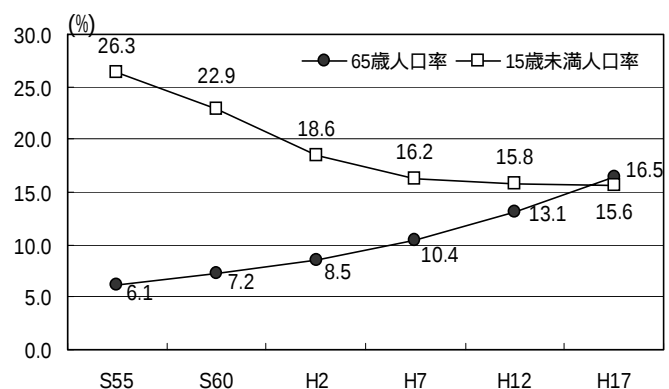
転入者より転出者が多い社会減の傾向にあるが、近年、転出者数は減少してきている。一方、自然動態は出生者数が死亡者数を上回り、自然増の傾向にあるが、出生者数が減少、死亡者数が増加の傾向にある。

図 人口の推移と将来人口推計



資料：H17 は国勢調査、H20 及び推計人口については市資料

図 65 歳以上、15 歳未満人口割合の推移



資料：国勢調査

(2) 世帯の推移

【単身・夫婦のみ世帯の増加】

世帯数は年々増加しており、平成 17 年の世帯数は約 7 万 3 千世帯、平均世帯人員は 2.63 人/世帯である。

その推移を家族類型別にみると、単独世帯と夫婦のみ世帯が増加してきており、特に、単身世帯は全世帯の約 4 分の 1 を占めている。

【夫婦と子供世帯の減少と高齢者世帯の増加】

標準世帯といわれる「夫婦と子供」の世帯割合は、減少してきており、平成 17 年には 4 割を

下回っている。

また、単身世帯のうち、高齢単身世帯が占める割合は約3割、夫婦のみ世帯のうち、高齢夫婦が占める割合は4割強となっており、年々増加してきている。

表 人口と世帯数の推移

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口(人)	178,228	182,731	186,134	188,431	192,159	192,250
世帯数(世帯)	55,978	58,877	62,702	66,665	70,846	72,983
平均世帯人員(人/世帯)	3.18	3.10	2.97	2.83	2.71	2.63

資料：国勢調査

表 「高齢単身」および「高齢夫婦」世帯の推移

	一般世帯 総数	単身世帯数	夫婦のみ	
			うち高齢単身世帯数	うち高齢夫婦
昭和60年	58,698	11,639(19.8)	1,441(2.5)[12.4]	7,955(13.6)
平成2年	62,556	12,978(20.7)	2,104(3.4)[16.2]	10,227(16.3)
平成7年	66,615	14,386(21.6)	2,782(4.2)[19.3]	12,555(18.8)
平成12年	70,809	16,025(22.6)	4,017(5.7)[25.1]	14,774(20.9)
平成17年	72,933	17,262(23.7)	5,304(7.3)[30.7]	15,886(21.8)

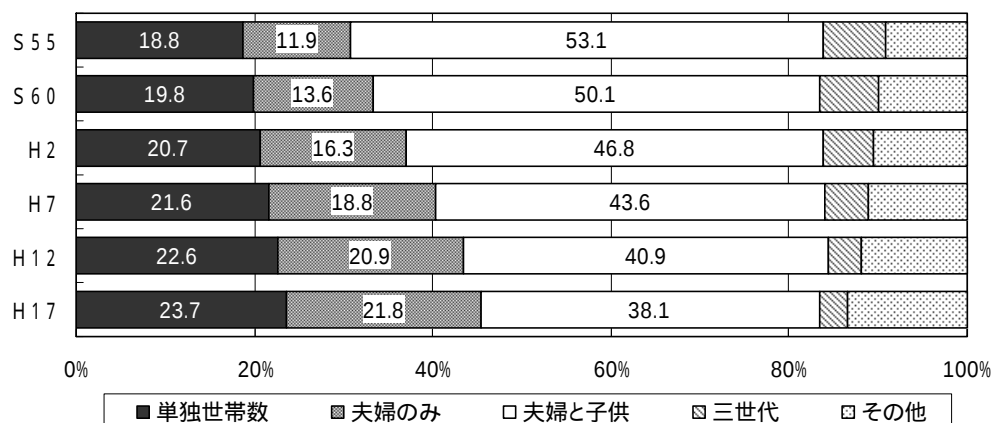
高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯

高齢夫婦：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ世帯

() は一般世帯総数に対する比率、[] は各世帯に対する比率

資料：国勢調査

図 家族類型別世帯割合の推移



資料：国勢調査

2. 住宅建設の動向

(1) 建設戸数の推移

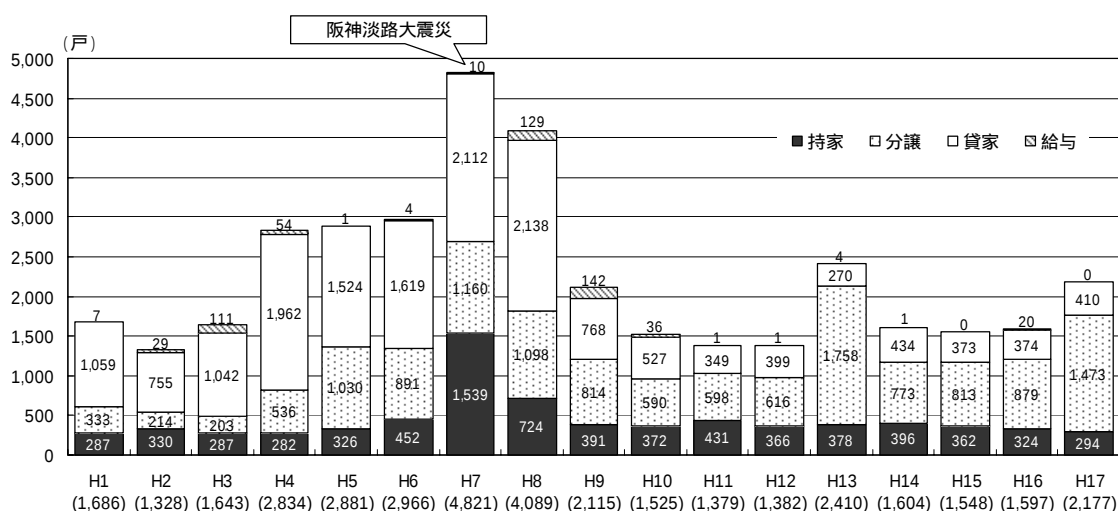
【平成初期の賃貸住宅、震災直後の持家、近年の分譲住宅】

平成 17 年度に伊丹市内で着工された住宅の総数は 2,177 戸であり、持家住宅が 294 戸(全着工戸数の 13.5%)、分譲住宅が 1,473 戸(同 67.6%)、貸家が 410 戸(同 18.8%)である。

平成元年からの推移をみると、平成初期は貸家を中心とした建設が行われており、平成 4～6 年度は分譲住宅の建設も活発化し、3,000 戸前後で推移した。震災後の 2 年間は復興を目指して活発な住宅建設が行われ、平成 7 年度は震災前ピーク時の約 1.6 倍に及んでいる。なかでも震災前までは年間 300～400 戸程度であった持家の建設が活発で、再建が急ピッチで行われたことがうかがえる。

その後、貸家の建設は低迷し、年間 1,500 戸程度で推移してきたが、平成 13 年度に分譲住宅の建設戸数が急増し、その後も分譲住宅を中心とした住宅建設が行われている。

図 利用関係別着工戸数の推移



資料：建築統計年報

(2) 戸当たり床面積の推移

【持家は 120 m²前後、分譲住宅は 100 m²前後、貸家は 50 m²前後で推移】

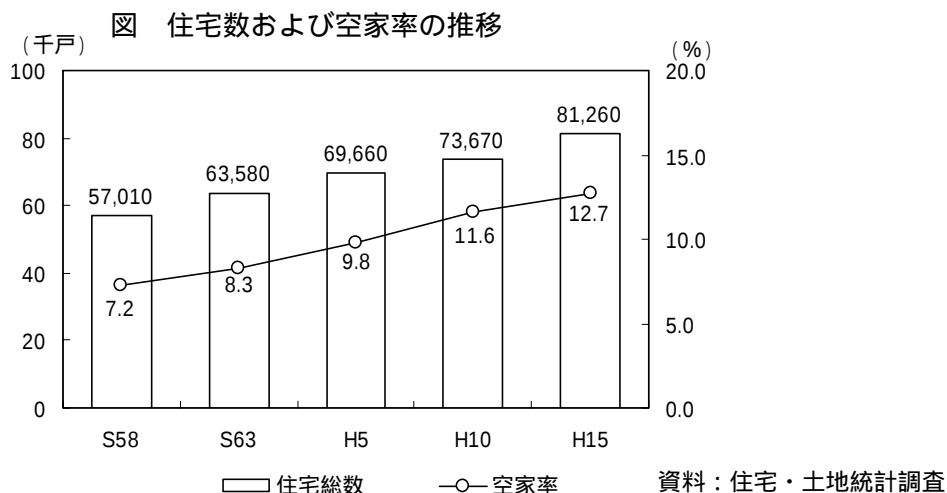
平成 17 年度に伊丹市内で着工された住宅 1 戸当たりの平均床面積は、持家 122.3 m²/戸、分譲住宅が 91.1 m²/戸、貸家が 48.4 m²/戸である(給与住宅は建設なし)。持家は概ね縮小傾向にあり、分譲住宅は 100 m²/戸弱で拡大・縮小を繰り返して推移している。貸家は平成初期に、特定優良賃貸住宅などの供給により、平均床面積は約 65 m²/戸まで拡大したが、平成 14 年度に約 50 m²/戸まで縮小し、その後 50 m²/戸前後で推移している。

3. 住宅ストックの状況

(1) 住宅数の推移

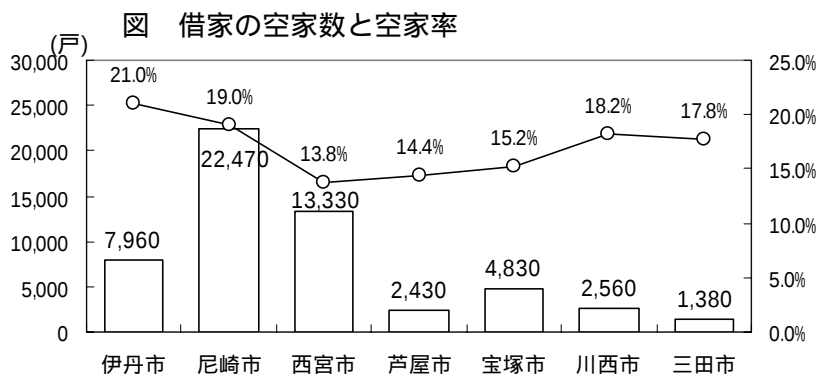
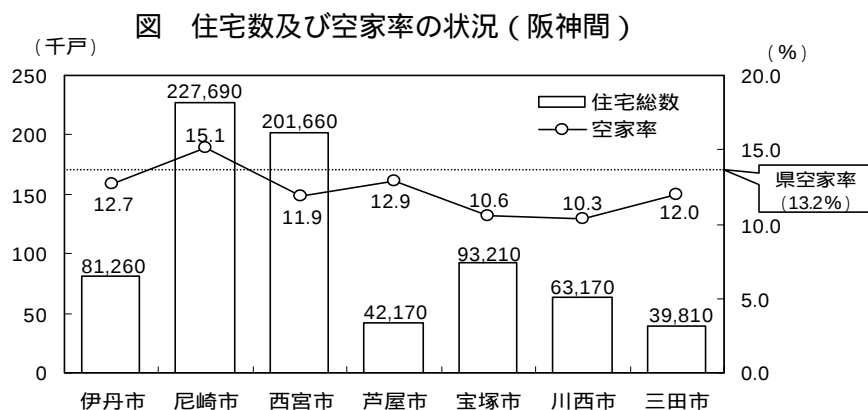
【住宅数・空家数とも増加】

住宅数は年々増加を続けており、平成15年の総住宅数は、平成10年の73,670戸から約10%増加し、81,260戸である。



【借家の空家率は阪神間でトップ】

住宅数の増加に伴い、空家率も増加傾向を示しており、平成15年は12.7%である。阪神間各都市と比較すると、尼崎市、芦屋市に次いで3番目に高い数値であり、借家は伊丹市が最も高い数値を示し、約8千戸の空家がある。



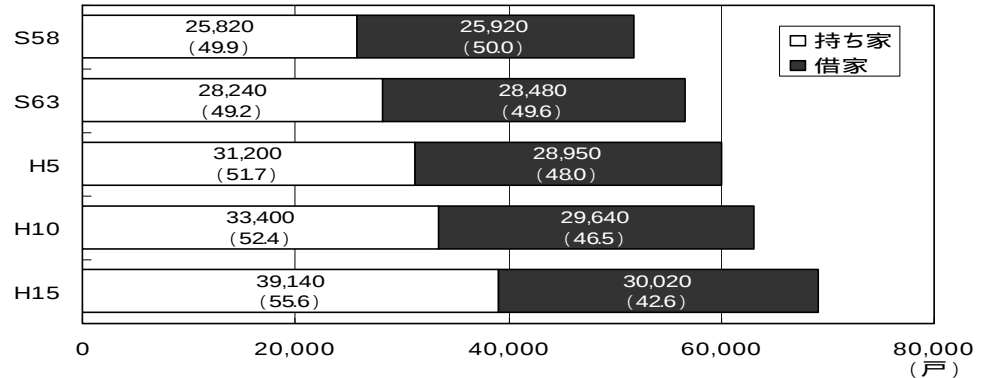
資料：H15 住宅・土地統計調査

(2) 所有関係等

【徐々に高まる持家率】

昭和 58 年には、ほぼ同割合であった持家と借家の比率は、その後、徐々に持家の割合が高くなっており、平成 15 年には持家の割合が 55.6%である。

図 持家・貸家別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【急増するマンション、減少する木造賃貸住宅】

分譲マンションは着実に増加しており、平成 10 年から 15 年にかけて 4,000 戸増加している。また、賃貸マンションも順調に増加しているものの、平成 10 年から 15 年にかけては増加が鈍化している。

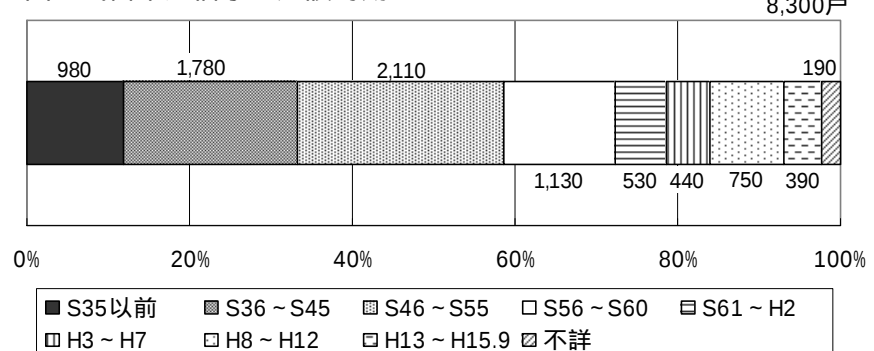
一方、木造賃貸住宅は震災の影響で激減しており、昭和 58 年に 1 万 3 千戸（共同木造と長屋の計）程度見込まれたものが、平成 15 年には民営木造借家は約 8 千戸にまで減少している。

表 所有関係別住宅ストックの推移

	総数	持家			総数	公営	公団 公社	借家					給与 住宅
		合計	戸建等	共同				民営					
								総数	戸建	長屋	共同 木造	共同 非木造	
S58	51,790	25,820	23,450	2,370	25,920	3,260	1,720	16,700	2,030	6,630	5,890	2,100	4,250
S63	57,420	28,240	23,770	4,470	28,480	4,490	1,110	19,130	2,260	6,350	5,740	4,740	3,760
H5	60,370	31,200	19,990	6,660	28,950	3,120	860	20,240	1,620	5,280	5,430	7,850	4,730
H10	63,700	33,400	25,450	7,950	29,640	3,360	1,310	21,030	1,480	4,480	2,890	12,170	3,940
H15	70,390	39,140	27,040	12,100	30,020	4,510	1,430	21,460	1,710	3,790	2,970	12,960	2,610

資料：住宅・土地統計調査

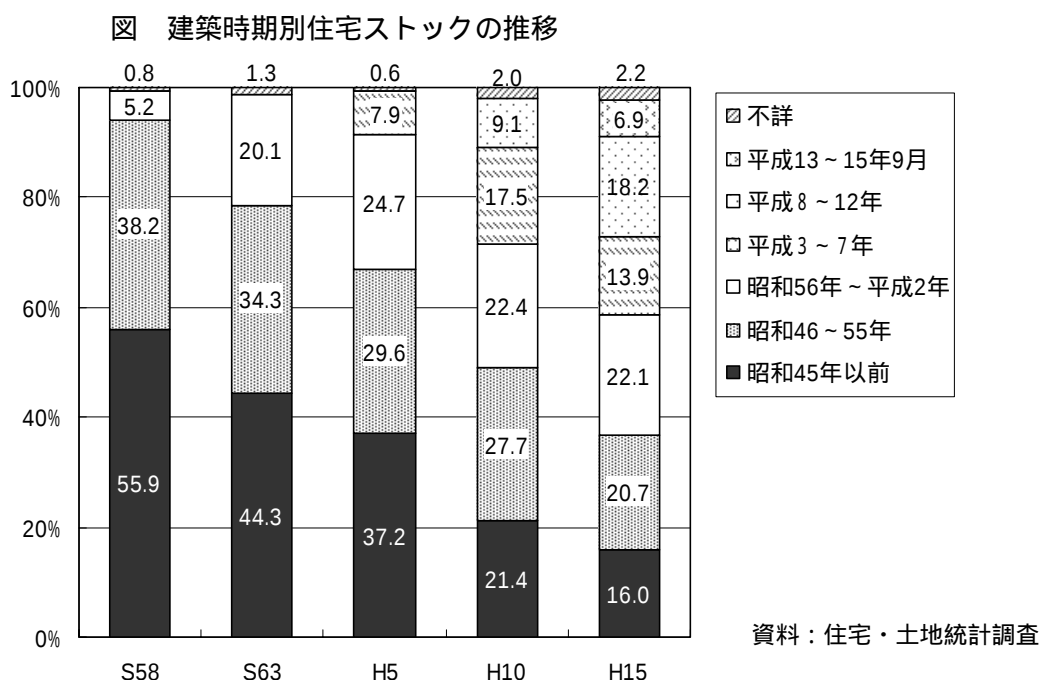
図 民営木造借家の建設時期



資料：H15 住宅・土地統計調査

【激減した昭和 45 年以前に建設された住宅】

昭和 45 年以前に建設された住宅は、昭和 58 年には 5 割以上占めていたのに対し平成 15 年には 16.0% で大きく減少している。一方、震災復興により多くの住宅が建設されたことを反映して平成 8 年から 12 年の住宅割合が高くなっている。



【共同住宅の割合の増加】

住宅ストックを建て方別にみると、戸建の推移に比べて共同住宅は増加が著しく、平成 15 年の総住宅戸数の半数以上を占めるに至っている。特に、近年は中高層共同住宅の増加が顕著である。

【公的賃貸住宅の状況】

伊丹市内の公的賃貸住宅数は約 7,400 戸であり、全住宅数の約 10% を占めている。主体別にみると、最も多いのが県営住宅（2,584 戸・全公的賃貸住宅数の 35.1%）で、市営住宅（1,933 戸・同 26.3%）とあわせると全公的賃貸住宅の約 6 割を占めている。

市営住宅と県営住宅の戸当たり床面積別の状況をみると、両者とも「30～40 m²未満」の住宅が最も多く、特に市営住宅では全市営住宅の過半数を占め、また、建築時期別では、両者とも「昭和 55 年以前」に建設された住宅が最も多く、それぞれ約 4 割を占めている。

一方、平成 3 年以降に建設された住宅は両者とも約 3 割で、これらの多くは災害公営住宅である。

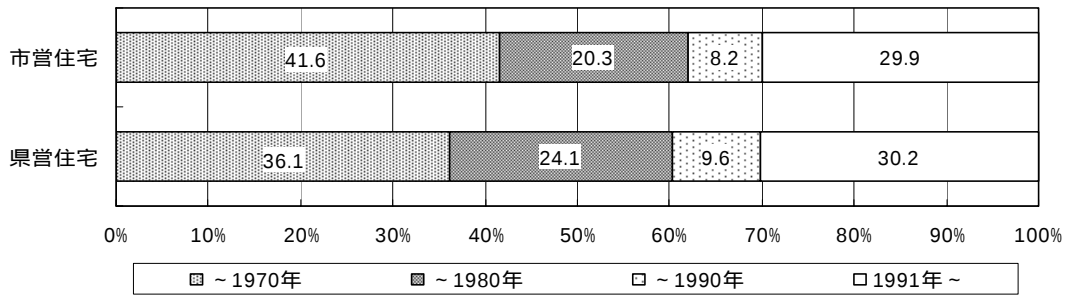
表 公的賃貸住宅の状況

単位：戸（%） H20 年 3 月現在

合計	市営住宅	県営住宅	県住宅供給公社住宅	市都市整備公社住宅	都市機構賃貸住宅	雇用促進事業団住宅	特定優良賃貸住宅	
							市	県
7,354 (100.0)	1,933 (26.3)	2,584 (35.1)	710 (9.7)	90 (1.2)	973 (13.2)	160 (2.2)	384 (5.2)	520 (7.1)

伊丹市資料

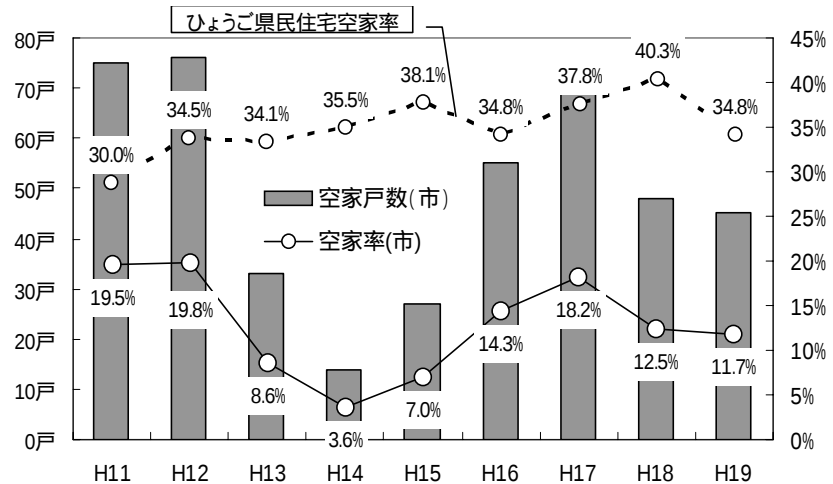
図 建築時期別ストックの状況（市営・県営）



資料：伊丹市資料

市営住宅と市民特別賃貸住宅の市民のニーズをみると、市営住宅では建設時期の新しい住宅に空家応募が集中している。また、市民特別賃貸住宅では平成13年から若年世帯向け入居者家賃負担補助制度、平成19年から子育て世帯向け家賃補助制度の実施によって入居率が高まっている。

図 市民特別賃貸住宅・ひょうご県民住宅の空家数・空家率の推移



資料：伊丹市資料（各年度末）

表 建設時期別の市営住宅の応募倍率（H18年度）

	募集	応募	倍率	備考
1960年代	25	57	23	当初浴室なし
1970年代	11	30	27	EVなし
1980年代	7	53	7.6	
1990年代	20	121	6.1	
2000年代	4	97	24.3	
計	67	358	5.3	

設置改善済
伊丹市資料

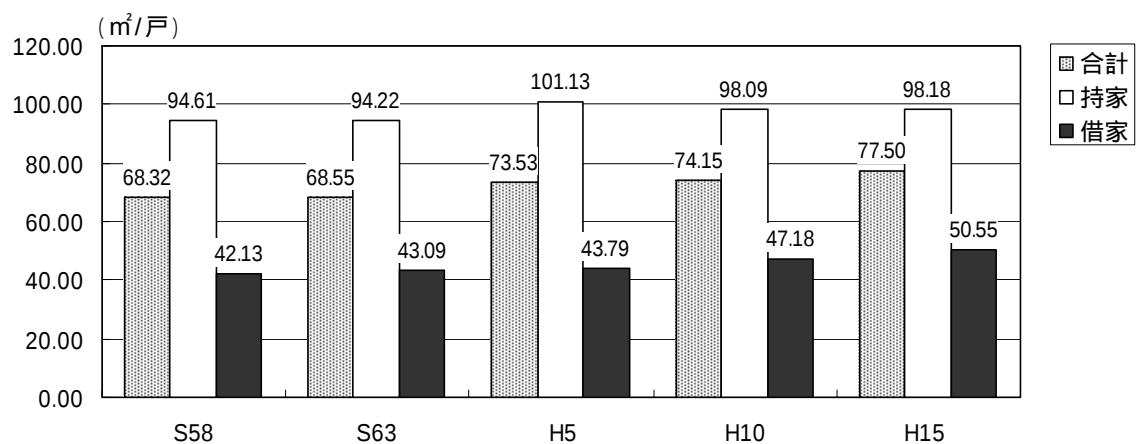
(3) 住宅水準

【依然として持家に比べて住戸規模が小さい借家】

1 住宅当たり延べ面積は、全体では昭和 58 年の 68.32 $\text{m}^2/\text{戸}$ から徐々に大きくなりつつあり、平成 15 年は 77.50 $\text{m}^2/\text{戸}$ である。

借家についても近年、規模水準の向上がみられるものの、依然として水準が低く、50.55 $\text{m}^2/\text{戸}$ に留まっている。

図 1 住宅当たり延べ面積の推移



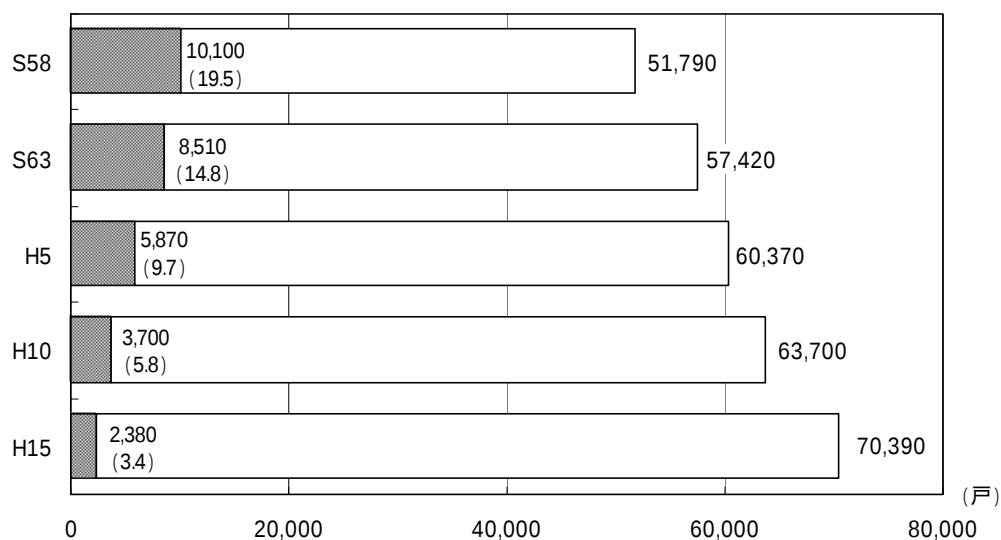
資料：住宅・土地統計調査

【最低居住水準未満世帯の着実な解消】

平成 15 年の最低居住水準未満世帯率は 3.4% であり、その推移をみると、最低居住水準未満世帯の着実な解消がみられる。

持家・借家別にみると、ともに解消されつつあり、最低居住水準未満世帯率は、持家が 1.0%、借家が 6.6% となっている。

図 最低居住水準未満世帯の推移



資料：住宅・土地統計調査

4. 住宅・住環境に対する評価

(1) 伊丹市の住みやすさ

市民意識調査によると、年々「住みよい」と答える市民は増えており、平成17年度には7割を超える市民が「住みよい」と答えており、「住みにくい」とする市民は2.8%である。

年齢別にみると、20代、50代において「住みよい」とする市民の割合が高くなっている一方、30代において「住みにくい」とする市民の割合が高くなっている。

図 伊丹市の住みやすさ（全体）

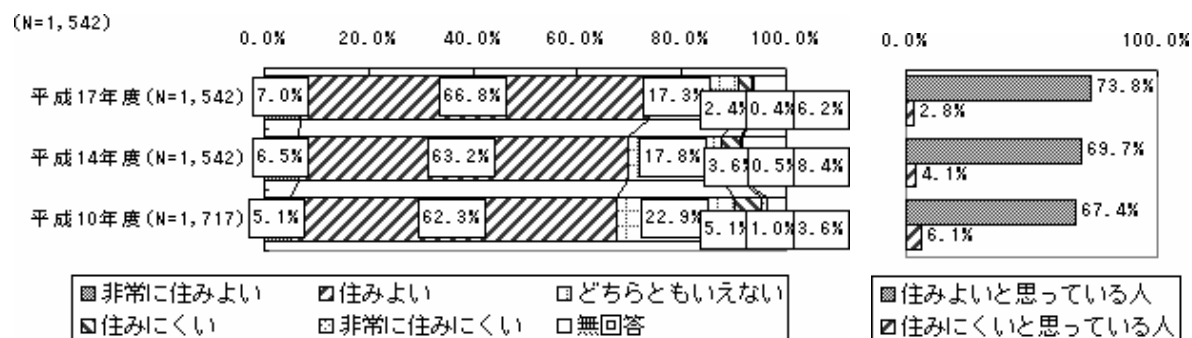
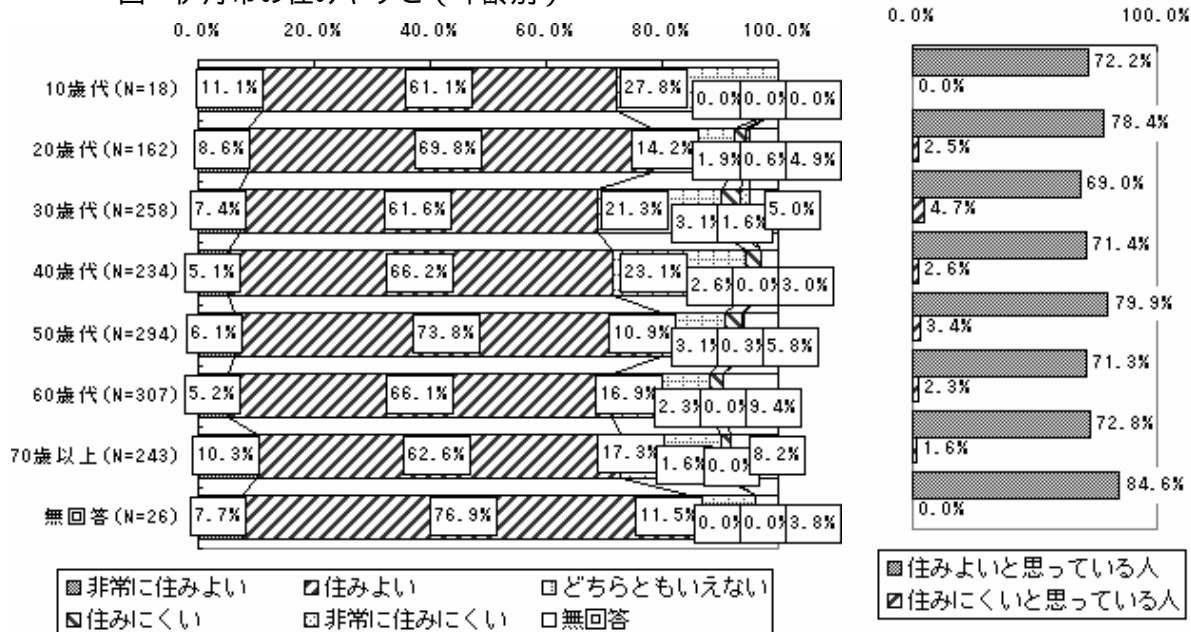


図 伊丹市の住みやすさ（年齢別）

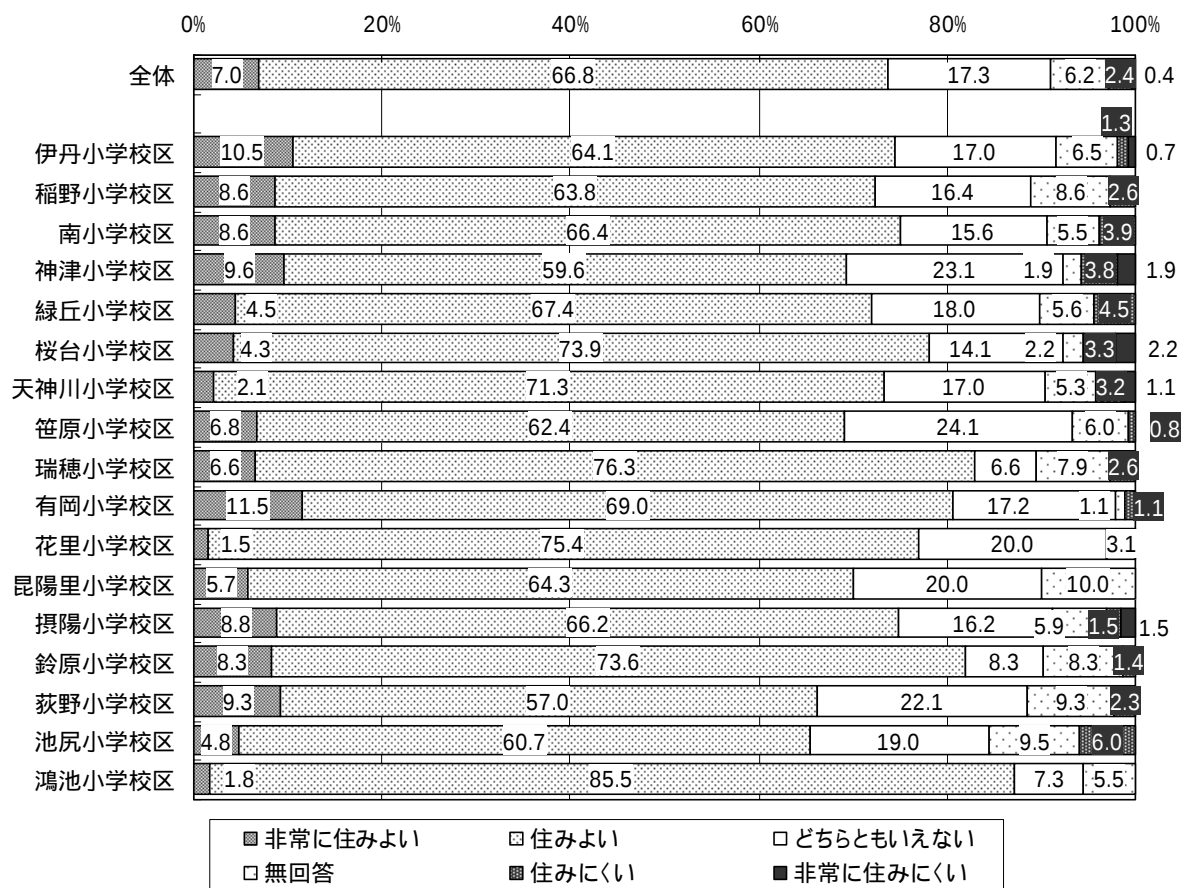


資料：平成17年市民意識調査

小学校区別にみると、「住みよいと思っている人」は鴻池小学校区が最も多く、以下、瑞穂小学校区、鈴原小学校区、有岡小学校区と続いている。

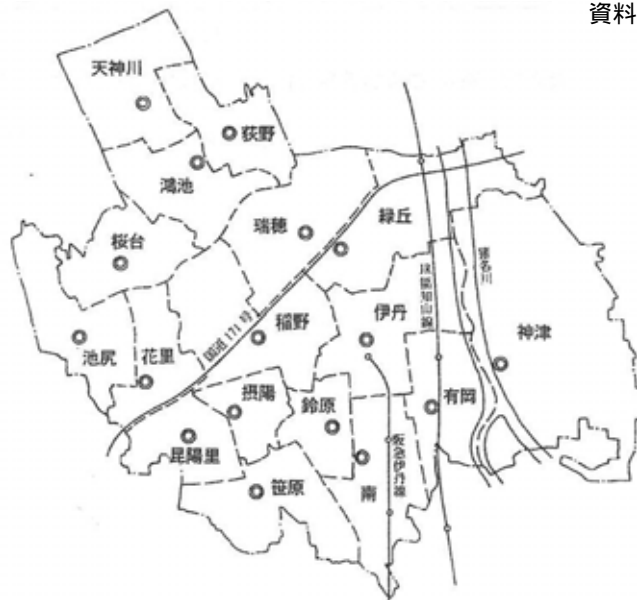
一方、「住みにくいと思っている人」は池尻小学校区に最も多く、以下、神津小学校区、桜台小学校区、緑丘小学校区と続いている。

図 伊丹市の住みやすさ（小学校区別）



資料：平成 17 年市民意識調査

(小学校区)

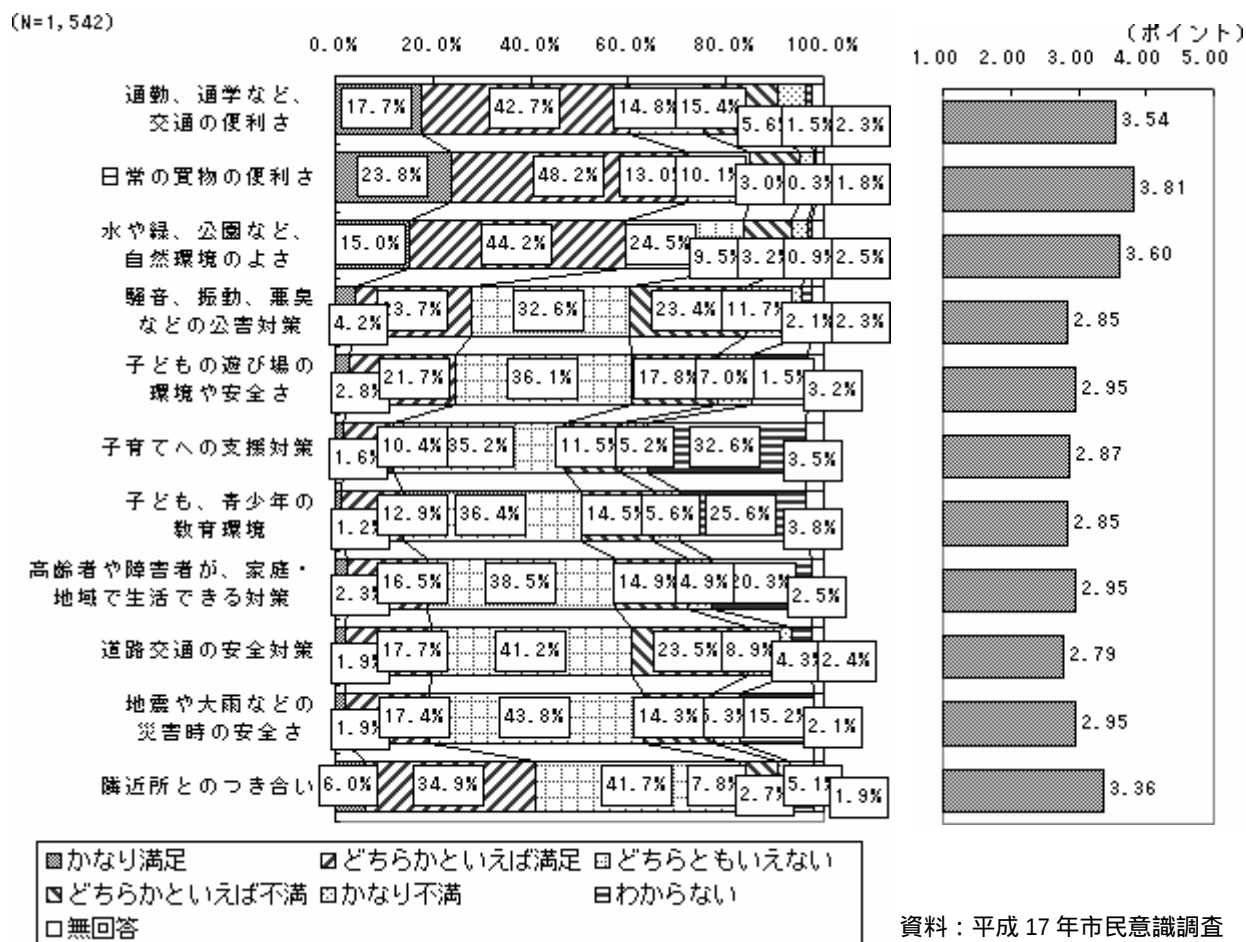


(2) 地域の環境に対する評価

地域環境に対する評価をみると、「かなり満足」と「どちらかといえば満足」を合計した「満足している人」は「日常の買物の便利さ」が72.0%と最も多く、以下、「通勤、通学など、交通の便利さ」、「水と緑、公園など、自然環境のよさ」と続いている。

一方、「不満足」が最も高いのは、「騒音、振動、悪臭などの公害対策」であり、次いで「道路交通の安全対策」、「子どもの遊び場の環境や安全さ」が高くなっている。

図 地域の環境に対する評価

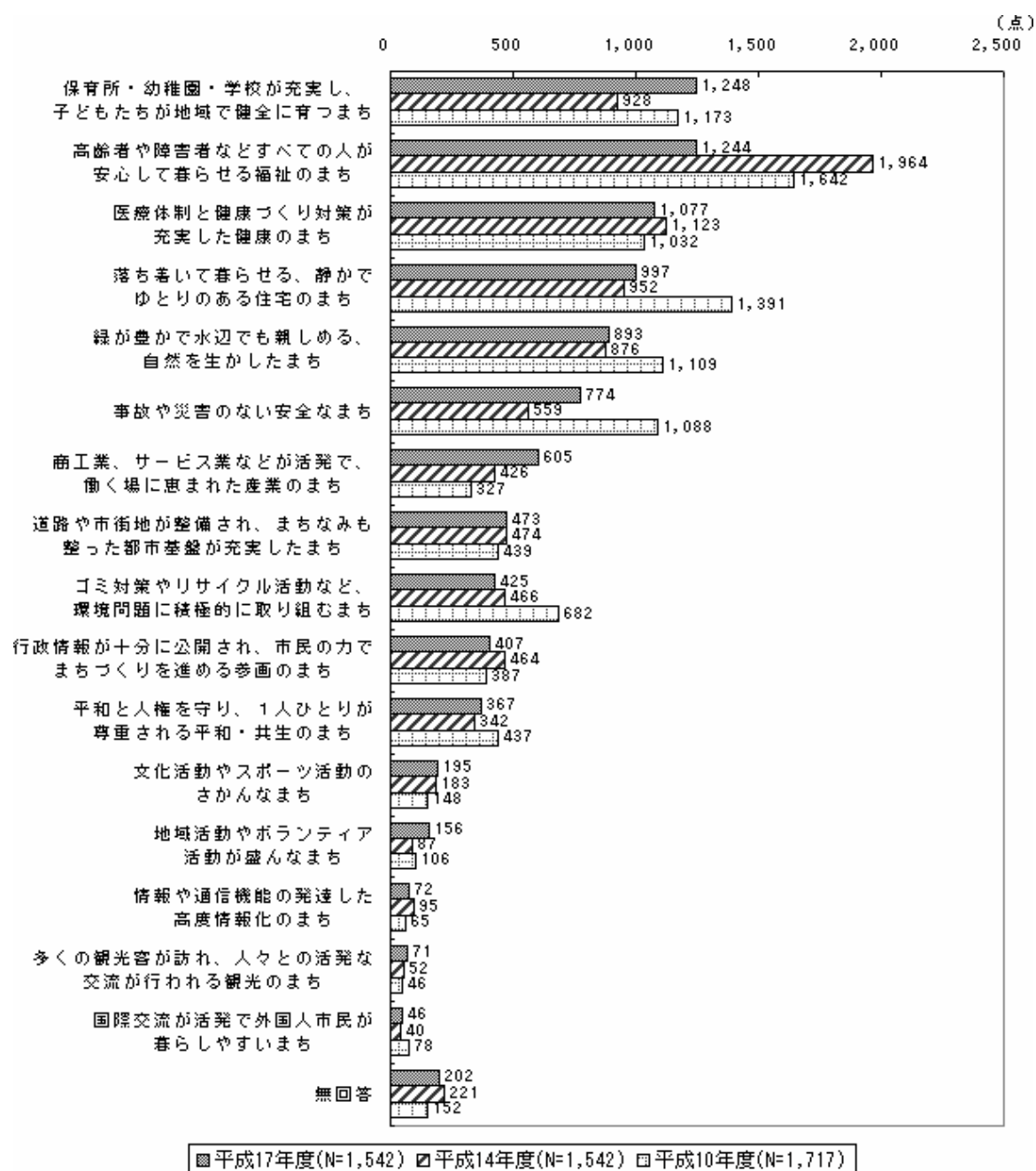


(3) 伊丹市の将来像

伊丹市の将来の都市像で期待を寄せる事項としては、「保育所・幼稚園・学校が充実し、子どもたちが地域で健全に育つまち」であり、次いで「高齢者や障がい者などすべての人が安心して暮らせる福祉のまち」、「医療体制と健康づくり対策が充実した健康のまち」である。

平成14年度と比較して、最も得点が上がったのは「保育所・幼稚園・学校が充実し、子どもたちが地域で健全に育つまち」であり、最も得点が下がったのは「高齢者や障がい者などすべての人が安心して暮らせる福祉のまち」となっている。

図 伊丹市の将来の都市像で期待を寄せる事項（平成 17 年度の合計得点の高い順）



(注) 合計得点とは、第1位の回答に3点、第2位の回答に2点、第3位の回答に1点を与え、これに基づき、各項目での得点を合計した値。

資料：平成 17 年市民意識調査

．伊丹市における住宅施策の課題

平成 13 年 3 月に策定した伊丹市住宅マスタープランにおける住宅施策の課題をもとに、その後の住宅の状況や社会環境の変化を踏まえ、住宅施策の課題を整理する。

1．住宅に関する課題

(1) 住宅ストックの活用と適切な管理

引き続き核家族化や高齢化の進展、生活水準の向上に伴って住環境等に関する要求はより高度化または多様化している。一方で、世帯数を上回る住宅数の増加は、借家の空家率の増大に顕著に現れており、従来以上に住宅ストックの維持・改善と有効活用に重点を置いた施策が求められている。

また、分譲マンションストックが増大しており、建築後相当年数が経過する高経年住宅を含め、その適切な維持管理に向けた備えが必要である。

(2) 少子・高齢社会への対応

少子化が進むなか、親から独立した若年世帯が住みたいと思えるような住宅が望まれており、親と子の二世帯近居の推進や都市活力の維持の観点からも、若年世帯が伊丹市に住み続けられる条件を整えていくことが必要である。

近年は、供給が活発化している分譲マンションがこれら世帯の受け皿になっていると考えられ、一方で賃貸住宅の供給戸数も堅調に推移していることから、これら民間住宅との役割分担のもと、低額な所得でも住宅に困窮することがないよう、適切に公営住宅等を確保していく必要がある。

また、平成 17 年国勢調査によると、高齢者単身世帯の 4 割以上が借家に居住しており、高齢化の進行にともなって高齢者の単身・夫婦世帯の住宅需要は増加する可能性があることから、公・民の適切な役割分担のもと必要な住宅を確保していく必要がある。

(3) 借家の居住水準の向上

伊丹市の平均住宅規模は拡大し、居住水準は着実に向上しつつあるものの、借家の最低居住水準未満世帯の割合は持家の 6 倍に及ぶなど大きな格差が存在している。

これら居住水準に課題のある住宅として、高経年の民営木造借家のほか、狭小な市営住宅などがあげられ、特に市営住宅は従来からその狭小性が大きな課題となっている。

(4) 住宅関連情報・利用しやすいサービスの円滑な提供

住宅ストックの活用は、住宅の修理・改善・住替えによって実現されるが、これに関する情報やサービスは専門的かつ多様であり、市民にとって複雑でわかりにくい。特に高齢者などが円滑に住宅改善や住替えを行うためには、工事などハード面と資金面などソフト面の両面でわかりやすい情報と適切なサービスの提供が不可欠である。

(5) 住替えシステムづくり

住まいの改善は住替えによって実現されるところも大きい。高齢者においては、世帯人数の減少などに伴い日常の利便性と維持管理の簡便さへの要望が増大すると考えられる。

これらニーズに応えるとともに、ストックを活用しながらライフステージ・ライフスタイルに対応した住宅の提供を促進するためには、住宅市場において多様な選択肢を確保していく必要がある。

2．住まいづくりに関する課題

(1) 伊丹らしい環境・町並みをつくる住宅の整備

阪神間既成市街地の中で伊丹らしい環境として、旧伊丹郷町や旧集落等の歴史的な環境や田園の自然的環境が比較的豊かなことがあげられ、これまでに形成されてきた良質な住宅環境を保全するとともに、自然的環境を活かした住まいづくりを計画的に進めていく必要がある。

(2) 都心居住の推進

旧伊丹郷町を含む中心市街地は、全体としてみると人口の激減期を脱し一部では人口・世帯数が増加している。しかし、狭小な住宅や高層マンションが多く、その周辺の狭隘道路に沿って老朽化した住宅が残っている。

中心市街地は生活の利便性が高く、高齢者にとっても住み良い場所である。非住宅との混在など環境面での課題もあるが、旧伊丹郷町の歴史を引き継ぐ町並みなどバランスのとれた居住環境とコミュニティの維持・形成をしていく必要がある。

(3) すべての人にやさしい住まい環境づくりの推進

高齢社会の進展とともに、身体機能の低下した高齢者や障がい者にとって身近な生活環境の安全性がより重要になっている。住宅を含むまち全体のバリアフリー化をはじめ全ての人にやさしいユニバーサルデザインを推進する必要がある。

(4) 環境にやさしい住宅・住まい方の推進

地球環境資源の保全や持続可能な社会の構築の必要性はますます高まっており、住宅における省エネルギー・省資源化対策をはじめ、地球環境にやさしい住まい方を推進する必要がある。

3．住生活の向上に関する課題

(1) 安全な住まいとコミュニティづくりの推進

阪神・淡路大震災を経験し、市民の生命と生活を守る安全な住まいづくりの重要性が再認識された。耐震性能を備えた住宅ストックは着実に増加するなか、その充実に向けた取り組みを続ける一方で、災害発生時において地域で支えあうことのできるコミュニティづくりの重要性が増している。

また、都市化の進行に伴って犯罪も多様化していることから、住宅の防犯対策を促進するとともに、高齢者の地域での見守り等もあわせて適切なコミュニティづくりを進め、安全な住環境の形成を図る必要がある。

(2) 子育て世代向け住宅・環境づくりの推進

少子高齢化が進むなかで、誰もが安心して子育てができる住宅・住環境の整備を進め、次世代を担う子どもがのびのびと育つ環境をつくる必要がある。

(3) 障がい者世帯向け住宅の整備の推進

住宅の供給を行うなかで、障がい者世帯が安心して暮らせるような住宅の更なる整備が必要である。

(4) 高齢社会にふさわしいコミュニティの形成

高齢化と核家族化による高齢者世帯の増加に伴い、高齢者の住宅と環境への要求は増大し、また多様化している。安心して落ち着いて暮らせる環境への要求は変わらないが、今後都市で育った市民の高齢化に伴って、日常生活の利便性はもちろん、文化・福祉などの都市的サービスを享受しやすく、様々な機会を通じた人との交流などがしやすい居住環境を備えた立地への評価も高まってくる。

このような居住環境に対する市民の意識を背景として、高齢化に対応した住宅が提供されることによって、高齢者がいきいきと暮らせる環境づくりが期待されているが、地域コミュニティとしての活力を維持するため、多様な年齢層の世帯が地域の中でともに暮らし支え合う構造をつくる必要がある。

．計画の目標と施策の方針

1．基本目標

昭和 30 年に現市域の伊丹市が誕生してから半世紀が経過した。当時は大半がのどかな環境の農業地域で占められ、互いを知り、時には助け合う緊密なコミュニティが形成されていた。

高度成長期を迎え、急激に都市化が進行し、大量の人口の受け皿確保を代償に農地や緑、ため池などの水辺空間が減少した。

一方、社会経済が安定成長に転換し、環境問題も叫ばれるなか、「落ち着いて暮らせる静かでゆとりのあるまち」を望む市民の声も大きく、残された自然環境と調和したまちづくりが求められている。また、「保育所・幼稚園・学校が充実し、子どもが地域で健全に育つまち」や「高齢者や障がい者などすべての人が安心して暮らせる福祉のまち」を望む声が多く、安全・安心な地域社会の実現は大きな目標の一つになっている。

さらに、長期的には人口減少社会に移行していくことも予想されており、地球環境問題も深刻化していることから、これまで整備・確保された宅地・住宅ストックを有効に活用していく必要性はさらに高まっている。

このように本市の住宅政策の転換期とも言える時期を迎えるなかで、伊丹市住宅マスタープランを見直し、本市の歩みや市民が望む将来像や本計画の上位にあたる兵庫県住生活基本計画を踏まえつつ、計画の基本目標等を次のように設定する。

(1) 住宅の役割

住宅は、個人や家族にとっての生活の基盤であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

本市には世帯数を上回る住宅があり、その水準も着実に向上しつつあるなかで、これからの住宅の役割を次のように設定する。

- ・戸建持家住宅 : 地球環境への負荷の低減に配慮しつつ、ライフサイクル等に応じた改善等を進め、できるだけ長期に使用する
- ・分譲マンション : 適切な維持管理を進め、いずれ迎える建替え時期に対応できる環境、体制等を維持する
- ・借家 : 公共と民間の役割分担のもとで、質の向上を図りつつ市民の多様な住宅ニーズに応えるとともに、住宅セーフティネット機能を形成する

(2) 住生活像

本市の住宅状況、市民ニーズ、上位計画等を踏まえ、中・長期的に目指す市民の住生活像を次のように設定する。

・心安らく自然環境を備えた地域で、全ての市民が安全・快適に暮らす

南部、北部、神津の各地域特有の交通条件において、それぞれの地域で都市の利便が享受でき、都市公園や市民農園、農地といった緑地空間から自然の恩恵や安らぎが身近に感じられる環境のなかで、災害にも強く、安全・快適に暮らしている。

・良好なコミュニティを形成し、互いを守り、支えあいながら安心して暮らす

長い歴史のなかで培われてきた良好なコミュニティの形成、向上が進み、地域で暮らす人々が互いを見守り、支えあうことによって高齢者、障がい者をはじめとして誰もが将来に不安を持つことなく安心して暮らし続けている。

・次世代を担う子どもを健全に育み、ともにいきいきとくらす

充実した子育て・住環境のなかで、地域が子どもを見守ることによって犯罪が起こりにくい環境を形成するとともに、地域の人材の育成などを通じて、ともにいきいきと暮らしている。

(3) 基本目標

市民のいきいきとした暮らしの実現のため、残された自然環境を活かしつつ快適な住環境をもつ魅力的なまちづくりと、ともに暮らす喜びが感じられるいきいきとした地域コミュニティの形成を目指し、適切な住宅ストックの維持・管理とさらなる質の向上に向けた住宅整備の推進に向けて、住生活基本計画の基本目標を

「いきいきとした暮らしを支える住・ま・いづくり」とする。

2. 施策の方針

基本目標の実現へ向けた施策の方針を、主に個々の住宅に関わる<住宅>、まちや環境に関わる<まち>、安全・安心なくらしや地域コミュニティに関わる<いきいき>の三つに区分して次のように設定する。

— <住宅> —

ストックの活用によるゆとりある住まいづくりの推進

ライフステージ・ライフスタイルに対応する住まいづくりの推進

住宅は、市民の暮らしの基本的な空間であり、そのあり方は市民の健康な生活や安全・安心な暮らしの実現はもとより地域コミュニティの形成にとって大きな役割を持つ。

特に、高齢社会の到来は、身近な生活空間である住宅に対して従来以上にきめ細かな配慮にたった施策を求めているが、深刻化する環境問題への対応、さらに近い将来に予測されている人口減少社会への備えといった社会的要請から、今ある住宅ストックを可能な限り維持し有効に活用していくことを通して、市民のライフステージとライフスタイルに合った多様でゆとりある住まいづくりを促進していくことが住宅施策の基本となる。

そして、このようなストックの維持・改善・活用を円滑に進めるために、これに必要な情報やサービスを提供することが特に重要となる。

<まち>

まちの魅力をつくる住まいづくりの推進
環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

都市の成熟化や高齢社会の進展にともなって、個々の住まいの環境となるまちのあり方が重要となってきた。良好な住宅ストックも地域の中で周辺の町並みと一体的に形成されるものであり、居住環境・景観といった空間面、近隣の人とのつながりといった社会面の両面で、住む地域の魅力を高め、まちへの愛着や共感を育てることが、安全・安心でいきいきとしたくらしの基礎となる。

特に、旧伊丹郷町や旧集落の歴史的な町並みとともに田園的な風景などが住宅地の環境と個性をつくってきた。これらをはじめとして市内各地域の良さを保全・活用しながら、いきいきとした生活の舞台となる住宅とまちをつくりあげていくものとする。

また一方で、地球規模での環境対策が求められている。資源の消費を伴う住宅づくりにおいても、ストックの有効活用や資源のリサイクル、さらに省エネルギーをはじめとする環境共生化などによって環境への負荷をできる限り低減し、かけがえのない環境を将来にわたって守り育てていく循環型社会の形成を目指す。

<いきいき>

安全で安心な住まい・まちづくりの推進
ともにくらすコミュニティづくりの推進

阪神・淡路大震災は、住宅の安全性が災害から人命と財産を守るうえでいかに重要かを認識させる機会となった。個々の住宅そのものの耐震性など安全性を高めていくことによってこそ、さらに地域そして都市全体の安全性の確保が図れることに留意すべきである。

また、震災は、被害の拡大を防いだり生活の再建をするうえで地域コミュニティでの人のつながりが果たす役割を再評価する機会にもなった。

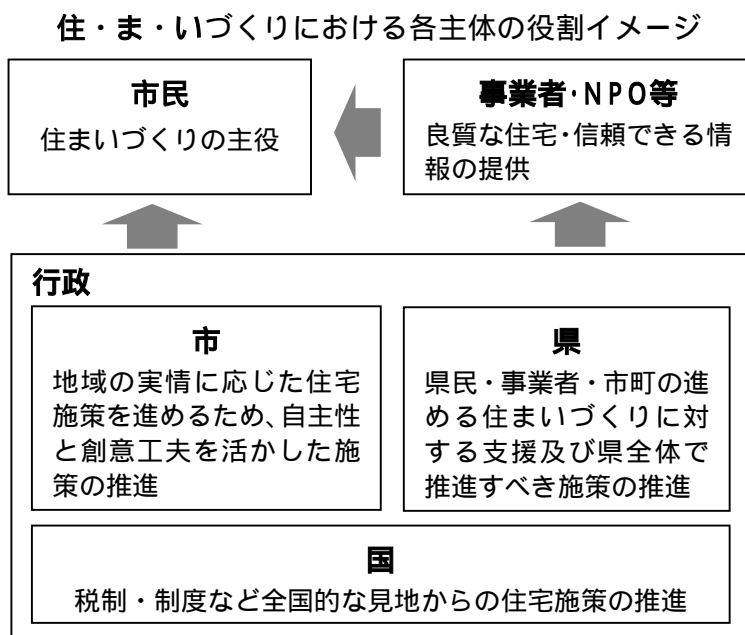
さらに、少子・高齢社会の進展の中で、市民が安全・安心でいきいきとくらせる環境づくりが今まで以上に求められている。

災害に強い安全・安心な住まいづくりを進めるとともに、高齢者・障がい者や子ども等にやさしい環境をとともに暮らすいきいきとした地域コミュニティづくりの中で実現できるよう、参画と協働のまちづくりを推進する。

3. 協働の方針

住宅は、生活の基盤という意味で個人資産としての側面をもつ。また、住まいづくりにおける様々な工夫や住宅市場の情報は専門性が高く、それらに関わる民間事業者の役割は大きなものがある。さらに、本市では住生活と関わりの深い福祉や子育てなどに、NPOなどの公益的組織が大きな役割を果たしており、今後は、住宅のハード面に係る各種情報の提供などの取り組みが期待されるところである。

このため、市民・行政・事業者等は、以下の役割分担のもと、参画と協働によって住宅施策の展開を図るものとする。



(1) 行政

伊丹市は、基礎的自治体として地域のまちづくりを推進する役割を担う。福祉施策等と連携しながら、地域住民のニーズにきめ細かく対応しつつ地域の特性を活かした住宅まちづくり施策を、各種法制度や国・兵庫県等の支援策を用いながら、自主性と創意工夫を発揮して総合的に展開する。

また、兵庫県は、全県で推進すべき住宅まちづくり施策を推進するとともに、伊丹市と連携しながら阪神地域の特性に応じた施策を実施することを期待する。

(2) 市民

市場において、伊丹市、兵庫県、事業者等が提供する情報を市民自ら適切に選択し、自らの責任のもとで住宅を選ぶ自立的な行動が求められている。このため、その選択の結果が住宅やまちのあり方にも大きく影響することを十分理解し、住まいづくりに関する知識を深め、自らの住生活の向上、安定に努めることを期待する。

また、地域の良い居住環境やコミュニティの形成の担い手として、住まいづくりへの積極的な参画を期待する。

(3) 事業者等

民間事業者は、住宅市場において主要な役割を担っており、自らが提供する住宅が居住環境を形づけることを十分認識しつつ事業を営む必要がある。市場を通じて市民の住宅ニーズの把握に努めるとともに、良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減を図り、良質な居住環境の形成に貢献することを期待する。

また、高齢者の見守り、防災や防犯活動、景観の保全やこれら活動を含めた包括的な活動など、住まいづくりにつながるNPO法人等、多様な市民活動団体のほか、非営利・中立的な立場から情報を提供しようとする専門家集団などが伊丹市で活動していくことが考えられ、行政と連携して市民の住まいづくりを支援していくことを期待する。

．施策の体系

1．住宅

施策の方針 1 - 1 ストックを活かした、ゆとりある住まいづくり

老朽狭小な住宅の改善・解消を進めるとともに、既存住宅ストックの維持・活用をとおしてゆとりある住まいづくりを進める。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を、兵庫県住生活基本計画との整合を図りつつ、次のとおり設定する。

最低居住面積水準未達の世帯率	3.4%(H15)	解消(0%)(H29)
----------------	-----------	-------------

現況は住宅・土地統計調査(平成15年)における総世帯に対する最低居住面積水準未達の世帯の割合

〔施策の内容〕

1 - 1 - 1 民間賃貸住宅の改善促進

<住宅施策>

まちづくり融資制度の活用

- ・狭小戸建や長屋などの建替に際して、敷地条件などで住宅金融公庫の一般的な融資が困難な場合に対応し、また、共同建替や協調建替を進めるため、まちづくり融資制度の活用を推進する。

<関連施策>

優良建築物等整備事業による助成

- ・伊丹市における木造賃貸住宅は比較的分散しており、面的整備事業は不適切な場合が多い。優良建築物等整備事業などの助成制度を利用し、一定規模の個別建替あるいは隣接数棟の共同建替を促進する。

1 - 1 - 2 公的賃貸住宅ストックの有効活用

<住宅施策>

適切な公的賃貸住宅の供給管理

- ・公営住宅は民間住宅市場において自力では住宅の確保が困難な世帯に対して効果的に供給する必要があり、高齢者・障がい者・若年世帯を含む多様な住宅困窮世帯に対し適切に公営住宅が供給できるよう、ストック改善とあわせて型別供給などを推進する。
- ・その際、民間賃貸住宅ストックの充実などの実態を踏まえ、これらを活用する借上制度の導入など効率的・効果的な方法を採用する。
- ・また、適切な入居管理を行い、収入超過者に対しては他の公的賃貸住宅と連携して住替えの促進を図る。
- ・公的賃貸住宅居住者がライフステージ等に応じて円滑に住替えできるよう、公営・公団・公社住宅・特定優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅について募集情報の共有化や相互の入居あっせん等の連携を図る。

公営住宅ストック総合活用計画に基づいたストック有効活用の推進

- ・伊丹市における公営住宅のサービス水準は、戸数に関しては阪神間各市の中で平均的な位置にあるが、未だ狭小な住宅が多数を占める。また、昭和 40 年代に建設されたものも多く、構造・設備面での老朽化も進んでいる。また、高齢者や障がい者をはじめ誰もが住みやすいバリアフリー化された公営住宅づくりも強く求められている。
- ・全面的に建替えることは、環境への負荷と財政負担の大幅な増大を招くことから、公営住宅整備基準に準じて整備されている民間賃貸住宅の活用を基本とする。
- ・維持管理上必要な住棟・住戸の改善を行うなど、既存ストックをできる限り有効かつ長期的に活用する。
- ・このため、市営住宅の構造や設備の老朽度・耐久性を調査するとともに、民間賃貸住宅の活用を含めて市営住宅の適切な改善方法を「公営住宅ストック総合活用計画」において策定し、計画的かつ効率的に進める。

1 - 1 - 3 適切なマンションストックの維持

<住宅施策>

管理の適正化や建替システムの構築の誘導

- ・分譲マンションストックの増大に伴って、その適切な維持管理が重要となっている。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の成立もふまえて、市内マンションの実態を把握したうえで、維持・修理に関わる管理規約などの適正化とともに、今後発生が予測される改造・建替などが円滑に進められるような方策を、国・県レベルの施策と対応して検討していく必要がある。
- ・また、維持・修理事業などを協同することによって効率的に実施しようとするマンション管理組合のネットワークづくりなどを支援する。
- ・さらに、兵庫県防犯優良マンション認定制度の普及を促進し、犯罪の防止に配慮したマンションストックの形成を図る。

1 - 1 - 4 わかりやすい住宅関連情報と適切なサービスの提供促進

<住宅施策>

総合的な住宅情報提供システムづくり

- ・住宅改善に関する融資や支援制度、公的住宅の募集情報などを、市民、特に高齢者にもわかりやすいかたちで整理し、総合的な情報提供や相談ができるようにする。

住まいのアドバイザー組織の育成

- ・市民がリフォームや建替工事、住み替えなどの際に住まい手の立場から必要とする情報等を適切に提供できるよう、設計・工事業、不動産業、金融業等の住宅関連事業者が中立的な立場からアドバイスできる組織について、ひょうご住まいサポートセンターとの連携や市内事業者の意向等を踏まえながら設立・育成を図る。

施策の方針 1 - 2 ライフステージ・ライフスタイルに対応する住まいづくり

少子・高齢社会への対応を中心的課題としながら、市民のライフステージや多様化するライフスタイルに対応する適切な住宅の供給を推進する。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を次のとおり設定する。

高齢者の居住世帯に対する住宅対策率	61% (H15)	70% (H29)
-------------------	-----------	-----------

高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の設置率（平成 15 年住宅・土地統計調査）

〔施策の内容〕

1 - 2 - 1 公・民の役割分担に基づいた高齢者向け住宅等の供給

<住宅施策>

公営住宅の高齢者向け等改造の推進

- ・高齢者世帯や障がい者世帯等で、民間住宅市場では適切な住宅の確保が困難な世帯に対して、住みやすい公営住宅の供給を進める。
- ・既存公営住宅の 1 階部分を高齢者や障がい者向けに改造するなど、バリアフリー化を計画的に進める。

高齢者向け賃貸住宅の供給促進

- ・高齢者が低廉な家賃で入居できる良質な住宅の供給を促進するため、バリアフリー化や緊急時対応サービス設備等に対する補助と家賃対策補助をあわせて行うことを検討する。

<関連施策>

民間ケア付き住宅の建設促進

- ・高齢者の社会経済的条件や生活様式の多様化に対応して、良質な民間ケア付き住宅が用意されていくよう、行政との連携システムや建設面での支援策を検討する。

1 - 2 - 2 利便性に優れた都心立地型高齢者向け住宅等の供給促進

<住宅施策>

都心型マンション建設における高齢者等対応仕様の促進

- ・必要に応じ、利便性に優れた都心等の場所で、バリアフリー化など高齢者や障がい者にやさしい住宅を供給する場合に、建設資金への助成などを行う誘導システムを検討する。

1 - 2 - 3 公営住宅における子育て世帯対応の強化

<住宅施策>

市営住宅の型別供給の促進

- ・市営住宅の改善や入居募集にあたって、子育てにも対応しやすい間取りの確保を進める。

育児サービス施設等との併設

- ・市営住宅の改善に際し、周辺地域の状況に応じて、育児サービス施設や地域に開放する施設の併設を検討する。

1 - 2 - 4 住替えシステムづくりの促進

<住宅施策>

定期借家制度の活用

- ・住宅所有者（管理者）の経営の安定を図ることによって良質な賃貸住宅が市場に提供されることを目的とした定期借家制度について、その適切な活用方法を検討する。

高齢者・障がい者等の入居・居住支援システムの検討

- ・民間賃貸住宅へ入居を望む高齢者や障がい者等の世帯が家主と円滑に契約できるよう、成年後見制度の活用をはじめ、住宅所有者や仲介業者の登録・紹介制度などの有効なシステムづくりを検討する。

リバースモーゲージの活用

- ・高齢者が安定した生活を送るために、土地を担保にして老後の生活資金の融資を受けることができるよう、金融機関と連携して、高齢者に利用しやすい制度の活用推進を図る。

高齢者等への住替え情報提供の充実

- ・高齢者等が希望する住替えを実現できるよう、その方法などについて基本的な情報の収集と、わかりやすいかたちでの提供を図る。

2 . まち

施策の方針 2 - 1 まちの魅力をつくる住まいづくり

各地域の特性を活かしながら、まちの環境をよりよいものにし、まちへの愛着を育てる住まい・まちづくりを推進する。特に中心市街地では、その活性化に向けて、高齢者を含めた都心居住を推進する。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を次のとおり設定する。

住みやすいと感じる市民の割合	74%(H17)	80%(H29)
----------------	----------	----------

現況は市資料（平成 17 年度市民意識調査）

〔施策の内容〕

2 - 1 - 1 良好な住宅地環境や町並みの保全・育成

<住宅施策>

景観まちづくりと連携した支援策の検討

- ・伊丹市都市景観条例に基づく重点的に景観形成を図る区域における景観まちづくりの推進を図るため、必要に応じ、景観形成に資する住宅の整備等に対する支援策を検討する。

<関連施策>

地区計画等の推進

- ・良好な環境や町並みを保全・育成するため、地区計画等の策定や伊丹市都市景観条例に基づく重点的に景観形成を図る区域の指定等を誘導する。

2 - 1 - 2 魅力的な住宅の供給と住環境の形成

< 住宅施策 >

魅力的な住宅供給システムの検討

- ・地域の特性を活かしたまちづくりと住まいづくりを進めるモデル的なハウジングを表彰したり、一定のルールに基づく協調的な住宅の建設や建替等の計画づくりに対して、アドバイザー・コンサルタント派遣制度の活用をはじめとして積極的に支援できるシステムを検討する。

< 関連施策 >

魅力あるまちづくりの総合的支援

- ・地元住民等の総意に基づくまちづくり計画を前提に、その実現に必要な道路・公園などの公共空間整備を進めるほか、住民によるまちづくり活動を総合的に支援することによって、地域の特性を活かしたまちづくりを推進するため、伊丹市まちづくり活動助成要綱等を積極的に活用する。

地域の魅力をつくるまちづくりの促進

- ・地域の特性を活かした魅力的なまちづくりを進める。

市民農園の推進

- ・農地の有効活用として、また、市民の健康づくり・まちづくりの場として多様な市民農園の推進を図る。

2 - 1 - 3 町家・長屋の再生と中心市街地を活性化する都心型集合住宅の建設促進

< 住宅施策 >

都市居住再生融資制度の活用

- ・旧伊丹郷町の歴史的な町並みを形成している要素ではあるが老朽化が進み、建替については敷地条件などで課題がある住宅について共同・協調化建替を進め、住宅の更新と同時に郷町らしい町並みの再生を図る。
- ・中心市街地の利便性を活かし、高齢者向け住宅、若年者向け住宅、ＳＯＨＯなどを含む多様な集合住宅の建設を促進する。

< 関連施策 >

再開発事業など共同建替事業の検討

- ・総合的なまちづくりの中で、土地の高度利用が期待される部分や個別更新が難しい部分では、再開発事業などの共同建替事業を中・長期的な視点にたって検討する。

施策の方針 2 - 2 環境に配慮した住まい・まちづくり

地球規模での環境対策の必要性が高まるなか、住宅も長く大切に使うことによって建設廃棄物の減少を図るなど、持続可能な都市環境の実現へ向けて住まい・まちづくりを推進する。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を、兵庫県住生活基本計画との整合を図りつつ、次のとおり設定する。

リフォーム実施世帯数	3,850(H15)	約 2 倍(H29)
------------	------------	------------

現況は住宅・土地統計調査（平成 15 年）における過去 5 年間にリフォームを実施した住宅数

〔施策の内容〕

2 - 2 - 1 省エネルギー・省資源型住宅や環境共生住宅の推進

<住宅施策>

住宅性能表示制度の促進

- ・省エネルギー・省資源型住宅の整備促進を図るため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく省エネルギー性能の表示にかかる啓発を進める。

公営住宅ストックの改善における環境共生化の推進

- ・公営住宅の改善にあたって、省エネルギー・省資源・リサイクル・緑化などを積極的に進め、環境共生型モデル住宅の導入を検討する。

2 - 2 - 2 循環型社会、資源有効活用型社会の推進

<住宅施策>

住宅の長寿命化・高耐久化の推進

- ・住宅ストックの維持・有効活用を進めるため、リフォームや適切な修繕を促進する。
- ・高規格化住宅や住宅性能表示制度の普及などを通じて長く使える住宅づくりを進める。

長期優良住宅の普及の促進

- ・平成 21 年 6 月から施行される「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づいて、長期優良住宅の普及を促進するために必要な措置を講じるとともに、長期優良住宅に関する知識の普及及び情報の提供などを進める。

住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けた取り組み

- ・平成 21 年 10 月から本格施行される「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」について、市内の住宅関連事業者への周知を図るとともに、市民が安心して住宅を確保できる環境の形成を図る。

地域住宅モデル普及推進事業

- ・住宅ストックを適切に活用しつつ人口等を確保していくため、長寿命の住宅供給や「U・I・J」ターン・二地域居住等の希望者の定住の促進を図り、市民等が全国を対象としてそのモデルとなる展示住宅の整備や生活体験施設の整備等を支援するため、地域住宅モデル普及推進事業の広報・普及促進を図る。

< 関連施策 >

環境にやさしい住まい方の推進

- ・可能な限りゴミを出さない暮らし方や、家庭や地域での資源のリサイクルなどを、市民への情報発信や市民活動への支援などを通じて推進する。

建築物総合環境性能評価手法（C A S B E E）の導入

- ・兵庫県の条例化を踏まえ、より良い環境品質・性能の建築物を、より少ない環境負荷で実現する取り組みの促進を図る。

3 . いきいき

施策の方針 3 - 1 安全で安心な住まい・まちづくり

まち全体が健康でいきいきとした生活の場となるよう、安全で安心な住まい・まちづくりを進める。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を、兵庫県住生活基本計画との整合を図りつつ、次のとおり設定する。

新耐震基準適合率	61.1%(H15)	90%(H29)
----------	------------	----------

現況は住宅・土地統計調査（平成 15 年）における昭和 56 年以降に建築された住宅の割合

〔 施策の内容 〕

3 - 1 - 1 安全で災害に強い住まいづくりの推進

< 住宅施策 >

住宅性能表示制度の促進

- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく、構造の安定、省エネルギー、高齢者等への配慮などについての住宅性能表示制度の啓発・促進を図る。

住宅の耐震診断の推進

- ・老朽化した住宅の耐震診断を促進するため、診断費の助成を行う。（「わが家の耐震診断制度」として実施中）

兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）への加入促進

- ・災害発生時に住宅の再建・補修を円滑に進められるよう、フェニックス共済への加入を促進し、安心してくらす環境の形成を目指す。

防犯に配慮した住宅及び住宅地の構造・設備等に関する指針の普及促進

- ・兵庫県が地域安全まちづくり条例に基づき定めた防犯の住宅・住宅地指針の普及促進を図り、住宅等のハード対策に加え、住まい方やコミュニティによる安全な居住環境の形成を目指す。

3 - 1 - 2 ユニバーサルデザインの推進

<住宅施策>

誰もが支障なく快適に使用することができるユニバーサルデザインの啓発

- ・高齢者等を含め全ての人にやさしい住まいづくりのため、ガイドラインの作成・提供などによって、誰もが支障なく快適に使用することができるユニバーサルデザインの普及を図る。

住宅のバリアフリー化の促進

- ・都市居住再生融資制度（高齢者のバリアフリー化改修）や兵庫県「人生８０年いきいき住宅助成事業（分譲共同住宅共用型、住宅改造・一般型）」などを活用し、バリアフリー化への誘導を進める。

<関連施策>

伊丹市住宅改造助成事業の活用

- ・バリアフリー化など住宅を改善する高齢者に対して助成やアドバイスを行う伊丹市住宅改造助成事業の活用を進める。

安全・快適な道路整備や駅舎・バス停の整備推進

- ・まちの中で安全・快適に生活できるよう、身近な生活道路や幹線道路の歩道等の整備を進める。
- ・駅舎、バス停など市民の交通拠点においては、ユニバーサルデザインの観点からバリアフリー化などを進める。

3 - 1 - 3 防災・緊急時対応情報システムの構築

<住宅施策>

公営住宅におけるＩＴ対応の促進

- ・ＣＡＴＶ化を進めることによって、ローカルＴＶ（アイ・チャンネル）やインターネットを活用し、防災や緊急時の情報にアクセスしやすいようにする。

<関連施策>

緊急通報システムの充実

- ・寝たきり老人などの緊急通報のため、伊丹市域で既に運用されている「いのちのペンダントシステム」の強化・拡充を検討する。

3 - 1 - 4 子育て環境の整備

<住宅施策>

公営住宅への育児サービス施設の併設の検討

- ・公営住宅の改善にあたって、地域の需要に対応しながら育児サービス施設の併設を検討する。

<関連施策>

遊び場・公園などの整備促進

- ・安全な遊び場や公園の整備を促進する。
- 共同子育てグループ活動への支援
- ・乳幼児をもつ親が共同して子育てを行うボランティア活動に対して、場所の提供やリーダー育成等の面で支援を進める

施策の方針 3 - 2 とともにくらすコミュニティづくり

近隣・地域でとともにくらすことをとおして、市民一人ひとりがいきいきとした生活ができるよう地域コミュニティを育てる。

また、施策の達成状況を評価するための指標と目標を次のとおり設定する。

グループホーム設置数	5ヶ所(H19)	21ヶ所(伊丹市障害者福祉計画による)
------------	----------	---------------------

現況は市資料(平成20年3月現在)

〔施策の内容〕

3 - 2 - 1 コレクティブハウジング・コーポラティブハウジング等の推進

<住宅施策>

新しい集合住宅づくりへの支援策の検討

- ・新しい集合住宅づくりへのアドバイザー派遣など計画づくりの支援策を検討する。

グループホームづくりの支援

- ・公営住宅等の一部を活用し、障がい者等がともに支えあってくらすグループホームづくりを福祉施策と連携して支援する。

3 - 2 - 2 コミュニティ拠点づくりの促進と地域福祉ネットワークとの連携

<住宅施策>

コミュニティ形成に配慮した公営住宅づくり

- ・公営住宅の改善にあたって、集会所や遊び場など地域開放型施設の整備、地域の町並みや環境に配慮した公営住宅づくりを推進する。

民間マンションにおけるコミュニティ拠点づくりの促進

- ・とともにくらすコミュニティを形成する観点から、民間マンションにおいて地域開放型の集会所などの設置を誘導する方策を検討する。

．重点的な取り組み

1．住宅

(1) 効率的な市営住宅の整備

既存ストックのなかで、市営住宅と民間賃貸住宅においてストックを活用したゆとりある住まいづくりを推進する。

民間賃貸住宅の活用

市内の民間賃貸住宅の空住戸が多数存在し、今後も増大することが見込まれており、これらを有効活用することが求められている。そこで民間賃貸住宅のうち、新耐震基準・公営住宅整備基準に適合し、エレベーターが設置されているなどバリアフリーに配慮されている住宅ストックを活用する。

特に、市民特別賃貸住宅は、中堅所得者等向けの特定優良賃貸住宅としての機能のほか、若年世帯向け住宅としても活用しているが、3ヶ月以上空家が続く住宅が1割弱（平成20年3月末時点）あり、住宅需給にミスマッチが生じている。

このため、既設公営住宅の老朽度・耐久性の調査をもとに合理的な方法を検討するとともに、民間賃貸住宅の調査や所有者意向などを踏まえ、対象団地・方法など具体的内容等を明らかにし、優良な住宅ストックの有効活用を進める。

住替え基準の作成

市営住宅の入居者の多くは2人以下の世帯であり、借上住宅を活用しつつ市営住宅の改善等を進めていくためには、既存の市営住宅への住替えも必要になることから、それぞれの住宅への移転可能な世帯や選定方法などを定めた住み替え基準を作成する。

指定管理者制度の導入検討

近年、公営住宅の管理に民間ノウハウを活かす指定管理者制度を導入する事例がみられる。各地での導入事例や効果などを踏まえ、より幅広い住宅施策を展開していくため、市営住宅の管理にかかる人的・費用的負担の軽減に向けた導入方法を検討する。

また、その検討においては、一定地域の住宅を一体的に管理できる事業者等の有無の確認にとどまらず、その育成も視野に入れて行う。

■市営住宅の供給目標量

阪神・淡路大震災を契機に本市内でも大量の災害公営住宅が供給され、居住世帯のある総住宅数に対する公営住宅の割合は平成15年時点で6.4%となっており、全国値（4.7%）に比べ高い状況にある。

市営住宅の入居者募集には多くの応募者はあるものの、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に適切に対応していくため、堅調に建設が進んでいる民間賃貸住宅と適切な役割分担を図りつつ、望まれる機能を果たすことができるように整備および管理を進め、県営住宅とも連携を図りつつ公営住宅需要に応えていくものとする。

以上を踏まえ、計画期間中の市営住宅の供給目標量は、公営住宅ストックを活用した入居者募集による提供戸数とし、次のとおり定める。

平成 29 年までの市営住宅の供給目標量	約 680 戸
----------------------	---------

(2) バリアフリー等の推進体制の構築

加齢に伴い身体能力が低下するなかで家庭内事故を防止するとともに、住み慣れた住宅で安心して住み続けることができるように、居住者の身体状況に応じた住宅改造を推進する。

このため、福祉部門、建築士等の建築部門、理学療法士等の医療部門が連携した実施体制の構築を目指す。また、具体的な工事等に当たっては、専門家の提案等を入居者の立場になって考えるとともに、適切に伝えるうえで福祉部門の役割は大きいことから、情報提供や研修などを進め、人材の育成を図る。

2 . まち

(1) 住宅施策の推進体制の充実・整備

住みやすいと感じる市民の割合を増やしていくためには、従来のハード対策でなくソフト対策を重視した施策に転換していく必要があり、住宅・住生活における多様なニーズに的確に応えていくことのできる体制やシステムの構築を目指す。

本市では、一般的に建設部門が所管している市営住宅を、建設から活用、ハードからソフトといった施策目的や対象の変化等にあわせ、福祉部門が市営住宅を所管する機構改革を行った。民間住宅分野においても、本市では世帯数を上回る住宅ストックが形成されており、住宅施策もハードからソフトを含めた住生活全体を捉えて展開していく必要性が高まっている。

このため、住宅そのものの質を向上させるハード分野との連携を一層強めながら施策を展開していく必要がある。特に、定期借地、定期借家などの法制度、リバースモーゲージなどの金融手法の活用促進や住まい手が必要とする情報の提供などは、民間事業者等との連携が前提になることから、その実現に向けては関連分野に通じた人材の参加が不可欠である。

このため、建築部局、まちづくり部局がもつ専門的技術、事業をはじめ、人的ネットワークを最大限活用しつつ施策が展開できるように、住生活基本計画の庁内推進体制の確立に向けた検討や調整等に取り組む。

(2) 住宅の長寿命化の推進

環境負荷の低減を図るうえで既存ストックをより長く使い続ける仕組みを構築することは、特に持家率が高まっているなかで有効な対策である。住宅のリフォームは、家族形態の変化や設備の老朽化などに伴って実施されることが多いが、さらに長く使い続けるという視点を加えたリフォームの推進を図る。

このため、リフォーム相談窓口を設置して兵庫県施策と連携しつつ、省エネルギー設備の設置推進やリフォームニーズに応えるとともに、住宅の長寿命化に向けた課題や市民ニーズに関する情報の収集を進める。また、これら情報をもとに、公的支援を含めた適切な誘導策や関連事業団体との連携方法などを検討する。

さらに、環境・建築部門と連携し、経済的成本や環境的成本など多様な視点から長寿命化の費用対効果の検討を進め、普及促進を図る手法を研究する。

3. いきいき

(1) 耐震性診断・耐震改修の促進

公共・民間の各分野において住宅の耐震診断・耐震改修を進め、安全で安心な住まい・まちづくりを推進する。

市営住宅の耐震診断の実施、改修方法の検討

新耐震設計法以前に建築された市営住宅はストックの約6割を占めており、そのほとんどが耐用年数からみて建替え時期を迎えているが、住宅の新築等による改善・整備は大幅な家賃上昇にもつながることから、より低額な住宅を必要とする世帯ニーズに応える意味からも、耐震性能など基礎的条件を確保しつつ、できるだけ長い期間使用することも考慮する必要がある。

このため、新耐震設計法以前に建設された住宅の耐震診断を早急に行い、適切な改修方法を明らかにしたうえで住宅の安全性の確保を図る。

民間住宅における対策等の強化

民間住宅においては、耐震改修促進計画と連携を図りつつ住宅の耐震性の向上を進めるものとし、福祉部門としては、持家に対するフェニックス共済の加入促進などソフト対策を強化する。また、自らが住宅に対して対策ができない借家居住者に対しては、家具の転倒防止など防災対策をはじめ、住替え相談などによる住宅ニーズや必要な対策に関する情報収集を進めるとともに、賃貸人（所有者）に対して、防災対策をはじめ、耐震診断・耐震改修の実施、フェニックス共済の加入促進等を働きかける。

(2) 市民の参画と協働によるまちづくりの推進

市民の住環境に対する評価は、住宅や公共施設などのハード分野だけでなく、市民各人にとっての利便性、快適性ととともに人とのつながりといったソフト分野が占める割合が高まっている。

人は誰もが可能な限り住み慣れた地域で人としての尊厳を持ち、いきいきとそれぞれの個性を発揮しながら、人とのつながりの中で生活することを望んでいる。

いま伊丹市では地域住民が身近な福祉問題に自ら取り組み、連帯意識を高め地域でお互いが支えあい、支援する体制づくり（ネット会議）を行い、地域の抱える福祉的ニーズに住民が「近隣共助の助け合い精神」で対応する気軽なボランティア活動（地区ボランティアセンター）の取り組みをすすめている。

このような市民参加による幅広い意味での生活支援システムを確立していくことが、満足度の高い住生活を実現していく上で重要である。

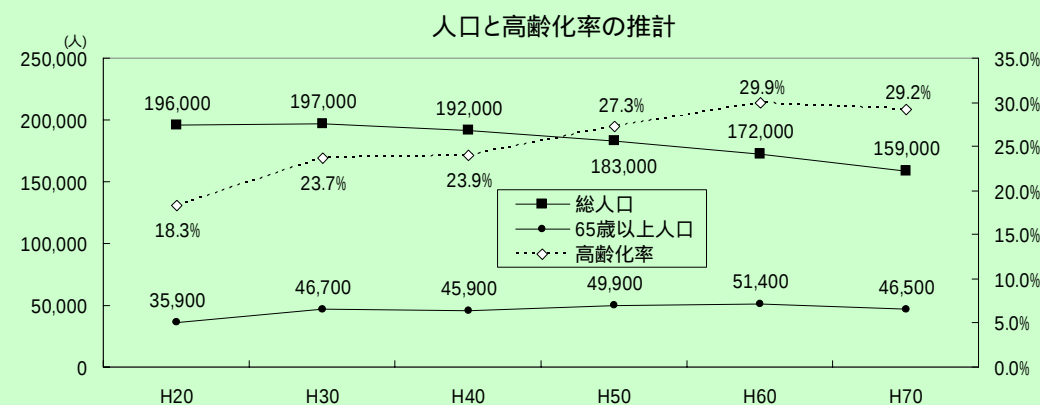
こうしたことから市民の参画と協働により地域住民がともにいきいきと暮らすコミュニティづくりを推進する。

公営住宅ストック総合活用計画編

【人口・住宅の長期見通し】

1．将来的な人口の減少と高齢化の進行(推計)

- ・住宅の耐用年数等を鑑みて、長期的(50年後)な人口等の動向をみる必要がある
- ・平成30年をピークに人口は減少に転じ、高齢者人口・高齢化率は平成60年まで増加する
- ・高齢者等の市営住宅需要は当面拡大の可能性があるものの、長期的には縮小する



2．将来的な民間住宅の空き住戸の増大

- ・公営住宅ストック総合活用計画を立てるうえで、住宅ストックの動向等をみる必要がある
- ・空き住戸は現在8千戸あり、50年後(H70年)には世帯数も減少することが予測されることから民間住宅の空き住戸がさらに増大する可能性がある

H15 住宅・土地統計調査

【計画の目的と背景】

- ・住生活基本法（平成18年）の基本理念・目的の通り。住生活の質的向上を目指す計画
- ・阪神淡路大震災（平成7年）の復興住宅の大量の整備（市：242戸 県：519戸）
- ・市営住宅等管理戸数1,933戸（公営1,607戸、改良275戸、特定公共1戸、借上42戸、単独8戸）
- ・特定優良賃貸住宅（伊丹市市民特別賃貸住宅・ひょうご県民住宅）の管理期間の満了を迎える
- ・伊丹市の高齢化率の推移（平成20年18.4%、平成30年23.7%）

【現状と課題】

- 1．市営住宅の老朽化がすすむ中で求められている質的向上
 - ・建設年代が古いものが多く、狭小であり、設備構造面で老朽化が進んでいる
- 2．安全・安心な公的住宅の確保
 - ・新耐震設計法以前に建築された市営住宅は、ストック全体の約6割を占める
- 3．住宅ストックの有効活用
 - ・住宅ストックを重視し、長期に活用
 - ・少子高齢社会の社会的ニーズに対応

伊丹市住生活基本計画（公営住宅ストック総合活用編）

《 計画期間 平成20年～平成29年 》 第5次総合計画へ反映

住生活基本計画（目標・施策の方針等）

公営住宅ストック総合活用計画の基本方針

ストックの有効活用を重視した住宅の供給

- ・公営住宅整備基準に適合する民間賃貸住宅を活用した住宅の供給
- ・長期活用可能な中層耐火住宅の有効活用

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給

- ・家族形態に適切に対応する住替え基準等の設定
- ・高齢者向け住宅の整備、グループリビングの検討
- ・知的障がい者等のためのグループホームの検討

ノーマライゼーションを意識した住宅の供給

- ・募集方法の改善や住替え基準の設定等（ソーシャルミックス化の促進）
- ・地域福祉ネットワークとの連携

自立的運営による住宅管理

- ・行政と住民との協働・連携による住宅管理の推進

計画の概要

ハード対策（住宅等整備方針）

市営住宅の公設公営から民設公営へ転換

- ・市営住宅の建替えは行わず、民間賃貸住宅の借上げに転換（市営住宅条例等規定の整備）

民間賃貸住宅の借上

- ・公営住宅整備基準適合の民間賃貸住宅（エレベータ設置）
- ・住替え基準の策定

市営住宅の用途廃止

- ・行基、若松団地を先行
- ・他の市営住宅は、耐用年数・耐震性等を勘案して設定

耐震診断・耐震改修の促進

- ・総合プログラムを作成、効率的な耐震診断の実施と改修促進

耐震診断：平成22～24年

耐震改修：平成25年以降

- ・借上げ住宅の確保状況を勘案しつつ実施

新しいライフスタイルや多様なニーズに対応した住宅の整備

- ・グループリビングの検討、グループホーム活用の継続

少子高齢社会における安心住空間の整備

- ・住戸・屋外空間のバリアフリー、サービス拠点の整備など

ソフト対策（管理方針）

適切なストックの維持、住宅困窮度に配慮した住宅の管理

- ・募集方法等の改善
- ・入居者義務等の徹底

入居者の多様なニーズに対応した住宅の管理

- ・世帯の構成の変化や入居者ニーズに対応した住替えの促進
- ・住替え基準の作成、グループリビングの検討

居住者自身による自立的な住宅の管理

- ・いきいき市住推進委員等によるコミュニティ活動支援
- ・住宅管理人等との意見交換会等の開催

高齢者・障がい者の自立生活を支える住宅の管理

- ・要介護単身高齢者を受け入れる入居体制の整備
- ・いきいき市住推進委員の活動の充実
- ・グループホーム事業の展開
- ・身体障がい者施設退所者の受け入れ
- ・高齢者や障がい者に配慮した住宅のあっせん

援護を必要とする人を支える住宅の管理

- ・地域福祉関係機関との連携
- ・DV被害者の特定入居の推進など

．計画の目的と位置づけ

1 計画の背景と目的

本市が管理する市営住宅等は 2,063 戸（公営住宅、改良住宅、借上住宅等の市営住宅と公社住宅〔伊丹市管理分〕等を含む住宅数）である。

住宅が特に不足した昭和 40 年代に主として大量の中層住宅を供給してきたが、この時期に整備された約 1,000 戸の住宅ストックは、今後 10 年以内に順次法定建替要件を満たす時期（公営住宅法上の耐用年数の 2 分の 1 = 耐火構造の場合は 35 年）を迎え、何らかの改善等を行うことが必要となってくるものと考えられる。

他方、平成 5 年 7 月に施行された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」により、特定優良賃貸住宅制度が確立され、平成 5 年度から供給されている。伊丹市は、平成 5 年度から平成 9 年度の間に建設された 21 団地 384 戸を借上げ、中堅所得者等の居住用として供給してきた。

この特定優良賃貸住宅の管理期間は 20 年間で、平成 26 年 3 月 1 日以降全ての住宅で期間満了となることから、公営住宅ストックとあわせて考えなければならない課題である。

本計画策定にあたっては、平成 13 年度に策定した計画の見直しではなく、住生活基本法の基本理念及び目的ののっとり、伊丹市住生活基本計画を策定することに併せて、公営住宅ストック活用の長期的な視点にたち、当面 10 年間の具体策を提起したものである。

市営住宅等一覧

市 営 住 宅		1,933 戸
う ち	公営住宅	1,607 戸
	改良住宅	275 戸
	特定公共住宅	1 戸
	借上市営住宅	42 戸
	単独市営住宅	8 戸
兵庫県住宅供給公社住宅 （伊丹市管理分）		130 戸
計		2,063 戸

2 計画の位置づけ

本計画は少子高齢化等の社会情勢の変化に対応し、かつ時代のニーズに合った良質な公的賃貸住宅ストックを計画的に形成するための総合計画となるものである。

また、本計画は「伊丹市住生活基本計画」の一部を構成するものであり、公営住宅ストック総合改善事業の整備計画として位置づけられるものである。

3 計画の対象

今回の計画において対象範囲とする住宅は、市営住宅を中心としながらも、特定優良賃貸住宅〔伊丹市民特別賃貸住宅〕、借上市営住宅、兵庫県住宅供給公社住宅〔伊丹市管理分〕も視野に入れるものとする。

4 計画の期間及び見直し

本計画期間は、伊丹市住生活基本計画における平成 20 年度～平成 29 年度の 10 ヶ年と定め、計画内容は、上位計画との整合性を鑑みて概ね 5 年後に見直しを行うものとする。

．伊丹市における公営住宅等の現状

1 公営住宅法の改正

現行の公営住宅法は、昭和 26 年に制定され、その後社会情勢の変化に対応して逐次改正されてきた。平成 8 年の公営住宅法の改正においては、高齢者や障がい者等、真に住宅に困窮する者への住宅を供給するという趣旨がより徹底された。

また、公営住宅制度が将来にわたり住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図る役割を確保し、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進するなどの観点から、住生活基本計画の策定と併せて、公営住宅法及び同施行令並びに関連告示の一部を改正し、入居収入基準や家賃制度（家賃算定に用いる係数等）の見直しを行い、平成 20 年 4 月 1 日から施行されている。これにより、平成 21 年度の入居収入基準や家賃から適用されることになる。

2 公営住宅等ストックの現状

本市の市営住宅は、昭和 30 年代の終わりごろから昭和 40 年代にかけて大量の公営住宅を整備しており、単独市営住宅を除いて中層耐火住宅で、これらの住宅の大半は専用面積が 40 m²を下回る規模のものとなっている。

これまでの建替事業は玉田団地において昭和 60 年度から始まり、平成 14 年度までに延べ 610 戸が整備され、同じく昭和 60 年代から高齢者向け住戸改善、外壁改修、給排水設備等の改善事業が順次実施されてきている。

3 入居者の現状

本市が管理している市営住宅等 2,063 戸のうち、平成 20 年 3 月現在の入居戸数は 1,995 戸である。

入居世帯全員が 60 歳以上の世帯が 954 戸、60 歳以上の高齢者を含む世帯が 427 戸であり、合計 1,381 戸（約 7 割）が 60 歳以上の高齢者が居住する世帯である。

また、市営住宅等入居世帯のうち、単独世帯が 775 戸で約 39 %、二世帯が 663 戸で約 33 %となっている。

・伊丹市における公営住宅の課題

1 住宅ストックの課題

(1) ストック重視の住宅政策

国の住宅施策の方向や地球環境問題、さらには厳しさを増す財政状況等から、ストック改善を建替手法のみで対応していくことは適切ではない。本市では、特に法定建替事業が可能な時期を迎え始めた昭和40年代の中層耐火住宅を大量に抱えており、適切な既存ストックは長期活用していく必要がある。

高齢者への対応

本市では平成5年度建設分から、長寿社会設計指針の整備基準に準じた整備（荒牧御影団地）を行っており、1階の空家における住宅改造もあわせて進めてきた結果、高齢者に対応した住宅は、ストックの約3割を占めているが、高齢化の進行速度に追いついていない状況にある。

高齢者世帯の割合は今後ますます増加していくことが予想されることから、高齢者仕様の住宅ストックを確保する必要がある。

エレベーターのある住宅の確保

ほとんどの中層住宅は階段室型で建設されており、エレベーターが設置されている住棟が全住棟に占める割合は2割強にすぎない。このため階段の昇り降りが困難になった高齢者等による上階から階下への住替えニーズは増大しており、4、5階の空家の敬遠傾向もみられるなか、良質なストックとして活用していくためにはエレベーターは必要不可欠といえる。

住宅の質の改善

市営住宅の一部では、台所、浴室トイレ等の設備仕様や間取りが時代のニーズに対応できておらず、高齢化対応もされていない状態である。また、設備等の老朽化により、毎年多額の維持管理経費が発生しており、適切な質を備えた住宅を確保していく必要がある。

住宅の安全性

昭和56年に建築基準法の耐震基準が改定されたが、それ以前に建築された住宅においては、耐震性能上の課題を持つものがある。また、避難性能については、昭和50年に消防庁からの通達もあり改善されてきているが、通達以前の住宅は「2方向避難」に対応できていない住棟が存在している。

適切な維持管理

ストックを長期使用していくためには、適切な維持管理を行うことが必要不可欠である。これまで、外壁の改修工事を順次実施し、躯体の劣化の低減を図ってきたところであるが、今後は、設備の更新等も含めた修繕を計画的に実施していく必要がある。

周辺環境の整備

公営住宅の供給においては、住戸の間取りなど内向きのデザインは様々に検討されてきたが、高齢化の進行などにより、適切なコミュニティの維持が難しくなっていることから、今後はこれまで以上に地域のまちづくりに貢献すべく、周辺環境等を含めて一体的に計画していくことが必要である。

(2) スtockマネジメントの必要性

ストックの長期活用を推進するとはいえ永年の活用は不可能であり、いずれは建替えの時期を迎えることになるが、既設ストックの建設時期が集中していることから、将来において一時に急激な財政投資が必要になる可能性がある。また、昭和40年代に建設された住宅は小規模なものが多く、あらゆる世帯に対応する住宅規模とはいえない。

このような既存ストックを適切に有効活用していくには、様々な角度から方策を講ずるマネジメントの視点が必要である。

多様な改善手法の導入

ストックの維持管理か建替えかという二者択一的な選択ではなく、計画期間を超える長期的視野に立ち、費用対効果、整備手法別費用の比較検討を図りながら、民間賃貸住宅の有効活用を図るとともに、既存ストックの改善、維持管理、あるいはこれらの組み合わせ等多様なストック活用手法を採り入れた総合的な運営が求められる。

居住水準の向上

最低居住水準未達の世帯の存在は、小規模な住宅に3,4人以上の世帯が居住していることも原因の一つである。住宅を必要とする時期に適切な住宅が空いておらず、最低居住水準に満たない規模の住宅で入居を開始した世帯が、公営住宅に住み続けながら適切な居住水準を確保するには、世帯分離等によって家族数を減少させなければならない。一方、単身や夫婦のみが多くを占める高齢者世帯では、誘導居住水準を大きく上回る状況が生まれている。

最低居住水準未達世帯の解消に向けては、従来のような住戸規模の拡大を目指すのではなく、このような世帯と住宅の規模のミスマッチを解消する方法も探っていく必要がある。

市財政に配慮した住宅の改善

昭和40年代の住宅ストックを大量に抱えていることから、古いストックから順番に更新していくような方法は財政に大きな負担を生じさせることになる。一方、昭和50年～60年代は建設の端境期にあたっている。

このため、ストックを適切に延命しつつ、必要な住宅戸数に適切に対応していくことが求められる。

2 住宅管理上の課題

公営住宅は、低所得の住宅困窮者に対して低廉な家賃で住宅を供給する目的であることから、保護世帯、高齢者、障がい者等の特定階層が集中することは避けられない仕組みとなっている。とりわけ平成8年の公営住宅法の改正は、「高齢者や障害者など真に住宅に困窮する者へ公営住宅を的確に供給することが主たる目的である」(「公営住宅の管理」国土交通省監修)とされ、応能応益家賃制度に移行するとともに、公営住宅は高齢者等の低所得者を主たる対象とした福祉住宅の性格が一層強められた。

その結果、公営住宅における入居者の現状は、先に示されたように高齢化の進展、低所得の特定階層の集中・集積に伴う様々な諸問題が顕在化している。

居住者に係る諸問題、住宅管理上の諸課題を集約すると概ね次の四点に整理することができる。

(1) 居住者の多様な福祉ニーズへの対応

居住者の高齢化、ひとり暮らし・要支援・要介護高齢者の増加、障がい者・低所得者等特定階層の集中・集積とその人達を支える担い手の不足の結果、地域の相互扶助機能が低下するとともに、多様な生活支援ニーズが増大し福祉的問題が顕在化してきている。

このため、福祉施策と連携しながら、ともに支えあう地域福祉の充実を図る必要がある。

(2) コミュニティの維持・活性化

若年世帯の減少、高齢者世帯の増加、その他低所得の特定階層の集中に伴って生じる自律的な自治会活動の困難等コミュニティ問題が顕在化してきている。

このため、バランスのとれた年齢・世帯構成になるよう努めるとともに、地域活動を支援する体制を確立していくことが必要である。

(3) 共同生活規範の確立等

高齢者等特定階層の集中、震災復興住宅の大量建設と被災者の大量入居、コミュニティの希薄化等が複合的に絡み合って、閉じこもり、無関心、震災トラウマ等の問題、その他不法駐車、犬猫等のペットによるトラブル等、共同生活を営む上での人心上の問題が顕在化してきている。

このため、お互いの信頼関係のなかで、適切な社会生活を営むことができるように、住民自身が共同生活のルールが確立できるよう支援していく必要がある。

(4) 健全な住宅財政の確保

経済不況の長期化に伴い、入居者の所得の減少、家賃の低下、家賃滞納の増加、共益費の不払い等入居者の経済的問題や住宅財政上の問題が顕在化している。

このため、入居者に対して家賃減免制度の的確な情報提供に努めるとともに、悪意な家賃滞納者には引き続き、法的措置も含め適切に対処していくことが必要である。

・住宅ストック活用及び住宅管理の基本目標等

1 基本的視点

住生活基本計画の施策の方針を踏まえ、共同生活にゆとりや豊かさが実感できる住宅の質的改善を進めるため、計画策定にあたっての基本的視点を次のとおり設定する。

住宅ストックを重視し、ストックを長期に活用する視点
少子高齢社会の社会的ニーズに対応する視点

2 基本目標及び基本方針

(1) 基本目標

基本的視点を踏まえ、以下を目標として市営住宅の整備と管理を一体的・総合的に行うものとする。

- ストックを重視し少子高齢化のニーズに対応した良質なストックの形成
- ノーマライゼーション社会の実現
- 良好なコミュニティの再生、地域福祉とのネットワークの形成

(2) 基本方針

ストックの長期活用を重視した住宅の供給

建物の耐震診断の結果を踏まえ、長期活用可能な中層耐火造住宅の有効利用のほか、公営住宅の整備基準に適合する民間賃貸住宅の活用など幅広い手法を用い、ストックの有効活用を重視した住宅の供給を進める。

多様な居住ニーズに対応した住宅の供給

多様な家族形態に応じた型別供給を行う。また、高齢者向け住宅の整備やグループリビング、知的障がい者や認知症高齢者のためのグループホームの整備を検討する。

ノーマライゼーションを意識した住宅の供給

団地毎の高齢化率等を勘案し、入居募集方法の改善や住替え基準を設定する等、できる限りソーシャルミックス（階層混合化）を図る。また、地域福祉のネットワークのなかで、入居者が安心して生活を営むことができる住宅の供給に努める。

自立的運営を基本とした住宅の供給

行政と住宅管理人との適切な役割分担のもと、自立的管理を基本に行政と住民との協力・連携による住宅管理の推進を行う。

福祉施策とネットワークされた住宅の供給

ハード面の改善とともに、ソフト面においても福祉施策と連携を図りながら、地域福祉のネットワークのなかで、入居者が安心して生活を営むことができる住宅の供給に努める。

・住宅ストック整備計画

1 住宅等整備の基本方針

(1) 市営住宅の公設公営から民設公営へ転換

市営住宅の建替えは行わず、民間賃貸住宅を活用した市営住宅の供給を進める。

(2) 耐震診断・耐震改修の促進

新耐震設計法以前に建設された市営住宅は、ストック全体の約6割を占めている。

これらの住宅については、総合プログラムを作成し、効率的な耐震診断を実施するとともに、耐震改修を促進し、安全で安心な住まい・まちづくりを進める。

(3) 市営住宅の用途廃止

阪急伊丹駅周辺に存する若松・行基団地については、新規の募集を行わず、退去状況にあわせて用途廃止を実施する。

また、市営住宅の耐震診断の結果を受けて、入居者の移転を行う耐震改修が必要な住宅については、用途廃止の方向で検討する。

(4) 新しいライフスタイルや多様なニーズに対応した住宅の整備

高齢者の共同居住という新たな住まい方に対するニーズに対応するため、グループリビングについて検討する。また、市営住宅ストックで実施しているグループホームの活用についても、継続的に有効活用を図る。

(5) 少子高齢社会における安心住空間の整備の検討

住戸や屋外施設でのバリアフリー化や見守り機能の付加、住居、見守り、食事、医療、介護の5つの「安心」を確保するとともに、多世代の「交流」によるコミュニティの形成を図ることができるよう、市営住宅における環境整備を検討する。

2 民間賃貸住宅の活用

(1) 借上げ市営住宅の推進

市営住宅の用途廃止等にかかるストック戸数の減に対して管理戸数を現状維持していくため、民間賃貸住宅のうち公営住宅整備基準に適合し、かつ、エレベーターの設置されている新築または既設の住宅を借上げ、伊丹市営住宅として管理する。

(2) 住替え基準の策定

少人数の市営住宅入居者の民間賃貸住宅への住替えが、公平かつ円滑に行える住替え基準を設定する。

(3) 指定管理者制度の導入・実施

伊丹市都市整備公社が借上げ、伊丹市市民特別賃貸住宅として管理してきた実績を踏まえ、民間の管理会社等への管理委託の導入を検討する。

3 整備水準の目標

(1) 住棟

新耐震設計法に基づく耐震性能や二方向避難を確保するとともに、長期活用のための大規模修繕（屋上・外壁・建築設備等）や適切な美観の確保を行う。また、高齢者等に配慮した住棟の確保に努めるものとする。

(2) 住戸

整備にあたっては入居者の世帯構成を踏まえた型別供給を図り、適切な住替え等を図りながら最低居住水準未達世帯の解消に努める。

また、住戸改善にあたっては、ライフサイクルコストにも配慮しながら、高耐久、省エネルギーやリサイクルも考慮した仕様や部材、製品を導入し、環境負荷の低減対策を進める。

(3) 住戸内各部

整備にあたっては、長寿社会設計指針に基づく仕様を確保するとともに、住戸内段差の解消（改善を含む）、浴室の高齢者対応（段差解消や手すりの設置等）を必須条件としながら長寿社会設計指針に準ずる仕様の確保を目指すものとする。

また、高齢化対策の推進により、市営住宅において高齢者対応住宅の割合を 45 %以上確保することを目標とする。

4 公営住宅ストック総合活用計画

(1) 本計画の対象

本計画においては、本市が管理している市営住宅のほか、新耐震基準・公営住宅整備基準に適合する民間賃貸住宅を含むものとする。

(2) 団地別活用計画

民間賃貸住宅の借上住宅制度を活用しながら、市営住宅の用途廃止や改善事業の効率的かつ効果的な展開を図ることを基本とする。

なお、各事業の対象市営住宅の住戸と入居者の様々な条件を勘案しながら、適切な場所における民間賃貸住宅を設定する必要がある。

活用手法別の整備計画

ア) 個別改善

各年度 3 戸程度、1 階の空家における高齢者対応改造を進める。

また、平成 23 年 7 月からデジタル放送に完全移行するため、必要な団地においてデジタル放送対応の受信設備に改善するとともに、平成 23 年 5 月までの既設住宅への火災報知器の設置義務化に対応するため、火災報知器を設置する。

● 1 階住戸の高齢者対応改造事業の対象団地

玉田団地 6 ～ 9 号館、荒牧第 7 団地、荒牧第 6 団地、天神川団地、中曽根団地、天神川第 2 団地、荒牧第 8 団地、緑団地、親光明団地、堀池団地、北野団地、鶴田団地 1 , 2 号館、荻野北団地
--

イ) 用途廃止

行基・若松団地の用途廃止に向けて、住替え希望のある入居者には他の市営住宅や民間賃貸住宅への住替えを推進する。

民間賃貸住宅の活用

公営住宅ストック総合活用計画の各事業実施に向けて、既存入居者の移転先を確保するため、新耐震基準・公営住宅整備基準に適合している民間賃貸住宅を有効に活用する。

5 住宅維持管理計画

市営住宅の予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげ、市営住宅ストックの有効活用を実現することを維持管理の基本とする。

維持管理の良否は建築物の各部の耐用年数に大きく影響する。特に、各部について耐用年数を迎えるまで使用していくためには、劣化や機能低下の防止、事故の発生が防止できるよう、日常的な保守点検も含めて対応していく必要がある。

このように、維持保全には、日常的な保守点検、水漏れ、外壁のひび割れ等特定の周期に生じる支障に対しその都度実施する必要のある経常修繕、屋根防水工事など周期的に実施する必要のある計画修繕、空家となった段階で修繕を行う空家修繕がある。

なお、市営住宅の適切な維持管理を進めるため、耐震診断結果などとあわせ、住棟・住戸単位の修繕履歴を整理した「住宅カルテ」を整備する必要がある。

(1) 住棟に関する計画修繕の基本的な考え方

躯体

外壁（庇、バルコニーを含む）や屋根（防水）が躯体にかかる部位であり、劣化に伴う剥落や鉄筋の爆裂を誘発し、入居者やその建物の直下にいる人や物を事故に巻き込んだり、漏水による入居者の財産に係る事故を生む可能性があることから、計画的な修繕を進める。

部品

手すりや玄関建具などの部品も劣化に伴って落下したり、錆等による開閉不良を引き起こし、入居者等の生命や財産に影響することがあることから、適切な修繕等を行う必要がある。

設備

給排水や電気などの設備に関しては、多種多様な修繕があり、劣化がすすむと衛生上の問題が発生する可能性があり、機能停止に至ると生活自体が成立しなくなることから、給水設備や電気設備等の状態は適切に把握し、計画的な更新を進めるものとする。

(2) 住戸に関する計画修繕の基本的な考え方

住戸内部については、住棟に係る部位に比べ自然環境の影響は受けにくいこと、劣化程度を定期的に把握することが難しいこと、入居者の生活に直接関わることなどから、大がかりな修繕の時期や実施は難しい。このため、入居者の移転を伴う改善事業や空家修繕時に、躯体に係る計画修繕の時期とできるだけ整合するよう実施していくものとする。

(3) 屋外に関する計画修繕の基本的な考え方

屋外設備については、住棟設備と同様、安全性の確保や居住者の生活保障の視点から計画的な修繕が必要である。また、道路や通路の劣化が進むと転倒による障害や交通事故が発生する可能性が高まることから、計画的な修繕が必要である。

修繕と修繕周期の考え方

工種	部 位	部 材	修繕周期	修 繕 仕 様
建 築 主 体	屋根	アスファルト防水	15年	シート防水
		モルタル防水	15年	塗り替え
		シート防水	20年	シート防水
	外壁	モルタル塗り	20年	塗り替え
		アクリルリシン吹付仕上	20年	コーキング補修共
		PC目地	15年	シーリング補修、塗り替え
		塗装仕上(鉄部)	5~10年	施工場所により異なる
	建具	スチールサッシ・ドア	30年	アルミサッシ・ドア
		アルミサッシ・ドア	40年	皮膜塗装等
	廊下・バルコニー	手すり(鉄製)	20年	アルミ製に取替え
		手すり(アルミ製)	40年	支柱等支持部分の補強
		バルコニー床(モルタル仕上)	20年	塗膜防水工法
	その他	樋	30年	交換
電 気 設 備	証明器具	照明器具(外部)	10年	パッキンの交換、鉄部塗装等
	電力設備	分電盤	30年	各戸分電盤(NFB)に交換
		制御盤	16年	同一形式のものに交換
	その他	テレビ共視装置	15年	支持金物の塗装
機 械 設 備	給水設備	ポンプ	15年	絶縁抵抗の測定、パッキンの交換等
		受水槽(FRP)	20年	パッキンの交換、鉄部塗装等
		給水管(铸铁管)	20年	内外面被覆鋼管+コア継手
		給水管(ビニルライニング鋼管)	25年	内外面被覆鋼管+コア継手
		給水管(内外面被覆鋼管+コア継手)	35年	内外面被覆鋼管+コア継手
		給水管(水道用硬質塩化ビニル管)	30年	水道用硬質塩化ビニル管
	排水設備	配水管(铸铁管)	50年	铸铁管
	その他	エレベーター	20年	同一形式のものに交換

6 居住者との合意形成

住宅ストックの活用を推進していくために、維持・管理工事の実施に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等、居住者の生活に大きな影響を与えることになる。

このため、事業を実施するときには、当該団地の居住者の精神的、肉体的な負担に十分配慮し、事前に居住者に事業内容を十分周知し、協力を得ておくことが重要である。

そのために、居住者の合意形成を図るための説明会や学習会を開催するほか、アンケート調査の実施等居住者への的確な情報提供と要望把握を行うものとする。

・住宅ストック管理計画

1 適切なストックの維持、住宅困窮度に配慮した住宅の管理

(1) 募集方法等の改善

現行の入居申込みの優先枠（高齢者、障がい者、母子・父子、生活保護世帯等）の設定による住戸配分を継続しながら、市営住宅入居希望者の住宅ニーズに的確に応えられるよう必要に応じて改善する。

また、市民の多様な住宅ニーズに応えると共に、入居の応募に係る市民の利便性の向上を図るため、市営住宅の募集状況の提供方法と内容の充実を継続的に進める。

(2) 入居者義務などの徹底

「住まいのしおり」等の定期配布

入居者の住まい方のルールや義務等が掲載された「住まいのしおり」を定期的に配布するとともに、（仮称）「伊丹市営住宅だより」の発行の検討等、居住者に対して住まいにかかる情報提供を行うとともに、入居者マナーの周知徹底を図る。

家賃滞納整理の強化

経済不況の長期化等により家賃の減免の増加とともに、家賃の滞納も増加している。しかし、家賃の仕組みは応能応益制度により、所得が低下すれば家賃も下がるシステムになっていることから、家賃滞納は公営住宅に入居できない市民の立場から理解されるものではない。

このため、家賃滞納の解消への取り組みを推進するとともに、これに応じない滞納者には法的措置を進めていく。

共益費滞納者対策の推進

共益費の不払いは居住者間に不信感を引き起こし、良好なコミュニティを損ねる要因となることから、住宅管理の立場からこれまで見過ごされてきた共益費滞納者に対する指導を検討する。

高額所得者等に対する住替えの促進

高額所得者及び収入超過者に対し、民間賃貸住宅をはじめ、都市再生機構、県住宅供給公社等への住替えを推進する。

2 入居者の多様なニーズに対応した住宅の管理

(1) 世帯の構成の変化や入居者ニーズに対応した住替えの促進

家族構成や年齢構成の変化に対応して、低層階や家族人数に対応した住戸規模住宅への住替えなど、居住者の実態に合った住替えを促進するとともに、公営住宅、公団住宅、公社住宅、特定優良賃貸住宅等についても相互の入居あっせん等の連携を図る。

(2) 整備計画実施に伴う住替えの基準の作成

市営住宅の整備計画の実施に伴う住替えについて、その基準を作成する。

(3) グループリビングの検討

現状は国土交通省よりグループリビングに対する具体的な方針は示されていないが、入居者の住替制度を活用すれば実現可能な居住形態であるため、実施に向けた検討を行う。

3 居住者自身による自律的な住宅の管理

(1) 「いきいき市住推進委員」等によるコミュニティ活動支援

ひとり暮らしの高齢者等の見守り巡回活動等と併せて、団地居住者等からコミュニティに関する相談があるときは、コミュニティの活性化や円滑化に向けて、「いきいき市住推進委員」は市との連携により、コミュニティに関わる相談や健全育成のための支援を行う。

(2) 住宅管理人等との意見交換会等の開催

住宅管理人、市及び「いきいき市住推進委員」による意見交換会等を開催して意思の疎通を図るとともに、管理人の役割の周知徹底や団地の抱える問題の解決に向けた支援を行う。

4 高齢者・障がい者等の自立生活を支える住宅の管理

(1) 要介護の単身高齢者を受け入れるための入居体制の整備

要介護であっても、在宅介護サービスを受けることにより単身入居が可能な場合には、できる限りその希望に応じて、公的賃貸住宅への入居が可能となるよう、関係機関との連携強化、介護保険制度に連動した公的賃貸住宅の単身入居に係る新たな基準等の策定等により、要介護の入居体制の整備を行う。

(2) 「いきいき市住推進委員」の設置

相互扶助機能が弱体化している団地が多いことを考慮し、配置している「いきいき市住推進委員」の活動の充実を図る。

- 活動対象 ・ 概ね 65 歳以上の見守りが必要な高齢者世帯
・ 疾病や障害等により見守りが必要な世帯等
- 活動内容 ・ 巡回訪問及び電話訪問により対象者の定期的な安否確認
・ 生活相談・指導
・ 一時的家事援助
・ 福祉関係機関への連絡等

(3) 公的賃貸住宅におけるグループホーム事業の展開等

単身では公的賃貸住宅への入居が困難な認知症高齢者や障がい者の居住の安定に資するため、社会福祉法人等との連携により、グループホーム事業が公的賃貸住宅で展開できるように推進する。

(4) 身体障がい者施設退所者の公的賃貸住宅での受け入れ

身体障がい者施設から退所する障がい者の公的賃貸住宅での受け入れを、サービス提供事業所との役割分担を明確にしつつ、積極的に推進する。

(5) 高齢者や障がい者に配慮した住宅のあっせん

高齢者・障がい者の入居に際しては、できる限り地域福祉の支援体制の整った団地や入居

者間の交流や地域社会との融合を図りやすい団地へあっせんできるよう配慮する。

5 援護を必要とする人を支える住宅の管理

(1) 地域福祉関係機関との連携

日常生活において地域住民による相互扶助の精神による助け合いや見守り体制の整備、福祉関係機関や福祉関係者による地域福祉ネットワークの形成など、生活支援体制の構築を引き続き進める。

(2) その他福祉施策との連携

DV（ドメスティック・バイオレンス＝家庭内暴力）を受けている母子等について、母子等の生命に危険が及ぶような場合、母子ホーム等の施設に空きがないときは、ショートステイ(短期入所)の代替として、公営住宅への特定入居を推進する。

用語の解説

IT

information technology の略。「情報技術」の意。インターネットのようにパーソナルコンピュータや携帯電話などを利用した情報ネットワークによって、瞬時に双方向での大量の情報交換を可能とする情報技術の進歩が、地球規模で社会を変えつつあることから、18 世紀の産業革命にならない情報技術（IT）革命と呼ばれる。

伊丹市住宅改造助成事業

日常生活に介護を要する高齢者（65 歳以上）および身体障がい者が、住み慣れた住宅で安心して健やかな生活がおくれるように、住宅を改造する費用を助成するもの。

助成の対象等：浴室、便所、玄関、廊下、居室、台所、洗面所等

伊丹市都市景観条例

伊丹市固有の歴史性、地域性、風土性のある良好な都市景観を形成し、伊丹をゆとりと愛着あふれるものとするを目的として制定された条例で、景観法の施行を受け平成 18 年に全面的に見直された。市内全域の建築物（地上 4 階以上対象。重点区域のうち都市景観形成道路地区は地上 4 階未満も対象）などの外壁に色彩基準を設定している。

貸家

家賃を取って貸す家。

借家

家を他人から借りること。又は借りた家。

持家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。親の名義の住宅に住んでいる場合も「持家」とする。

公営借家

都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

民営住宅

国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

給与住宅

社宅・公務員住宅などのように、会社・団体・官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

公的賃貸住宅

次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅

- 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅
- 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（同法第十三条第一項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。）
- 四 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。）

型別供給

家族の人数や構成に対応して、様々な居室構成、面積規模を有する住戸を供給すること。伊丹市では2K（29.28㎡）～3LDK（73.24㎡）、単身者から多家族向けまでの多様なタイプの住宅を供給している。

環境共生住宅

地球環境を保全する観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また、周辺の自然環境と美しく調和し、住み手が主体的にかかわりながら健康で快適に生活できるように工夫された住宅のこと。

旧伊丹郷町

戦国時代に伊丹城（有岡城）の城下町として形成され、江戸時代には酒造業で栄えた伊丹の歴史的市街地。現在の宮ノ前1～3丁目、中央2,3,6丁目、北本町1丁目、伊丹1～7丁目の区域にほぼ相当する。国指定文化財の有岡城や郷郭があり、酒蔵や町家・寺社が残る。

CASBEE（Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）

産・官・学共同プロジェクトにより開発された建築物の環境性能で評価し格付けする『建築物総合環境性能評価システム』の略語。省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。地球環境を保全する観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また、周辺の自然環境と美しく調和し、住み手が主体的にかかわりながら健康で快適に生活できるように工夫された住宅のこと。

最低居住水準

国の住宅建設五箇年計画（平成13年～17年）においてすべての世帯が確保すべき水準として定めたもの。現在は、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として「最低居住面積水準」に改められる。

最低居住面積水準

世帯人員	住戸専用面積（壁芯）	備 考
1人	25㎡	
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数＋10㎡	3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。 4人を超える場合は面積を5%控除する。

グループホーム

認知症高齢者が少人数（1ユニット5～9名以内）で介護スタッフと共に共同生活を行う住宅。

ゆったりとした環境で共同生活をする事で認知症が和らぐとされ、介護保険でも「認知症対応型共同生活介護」としてサービスの対象となっている。なお、年齢によらず知的障がい者が共同で生活するグループホームもある。

公営住宅ストック総合活用計画

公営住宅ストックの有効活用を図るため、ストックの整備目標、活用方針、改善や建替え等の活用のための方針について定める計画。

公営住宅

地方公共団体（都道府県・市町村）が、建設、買取り、又は借上げを行い、低所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及び付帯施設。災害公営住宅は、災害により住宅を失った低額所得者に賃貸するための公営住宅。

高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と住宅ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備を図ることを目的として平成 13 年 4 月 6 日公布された。

コーポラティブ・ハウジング（cooperative housing）

自ら居住するための住宅を建設しようとする者が組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注、その他の業務を行い、住宅を取得し、管理して行く方式による住宅。商品化された住宅でなく、入居者が協力して、住み手の思いのこもった家を作るもの。

コレクティブ・ハウジング（collective housing）

高齢者、母子・父子家庭、シングル、障がい者など血縁でない人が集まって暮らす共同住宅。複数の世帯の独立した居室の他に、食事や保育などのスペースを共有して暮らしの一部を共同化している。阪神・淡路大震災の被災地では高齢者を中心にした公営コレクティブ住宅等が実現している。（出典 伊丹市マスタープラン）

C A T V (cable television)

ケーブルテレビ、有線テレビのことであるが、テレビ放送に利用されていない周波数帯域を利用して、常時接続が可能な高速インターネット接続サービスもあり、C A T V インターネットと呼ばれている。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。新築住宅・既設住宅の契約及び引き渡し時において、構造安全性、耐久性、遮音性、省エネルギー性、バリアフリーへの配慮など、住宅の各種性能を第三者機関が評価し、評価書に表示する。

収入超過者

公営住宅の入居者で、当該公営住宅に引き続き 3 年以上入居し、かつ政令で定める基準（一般入居者は 20 万円、高齢者・障がい者等の裁量階層は 26 万 8 千円）を超える収入を有する者。（公営住宅法第 28 条第 1 項）

新耐震基準

地震に耐えられる建物をどのように建てるのかは法律などで定められ、それらをまとめて「耐

震基準」とされ、現在の耐震基準は昭和 56 年にできたもので、それまでのものと区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

「新耐震基準」の目的は、中程度（震度 5 程度）の地震の際には建物が壊れないようにすること、強い地震（震度 6 程度）の際には建物の倒壊を防ぎ、中にいる人の安全を確保できるようにすること。

成年後見制度

判断能力の不十分な認知症高齢者や知的障がい者などの財産管理や契約などを法的に保護する制度。

セーフティネット

もともとは、サーカスなどで万が一の落下に備えて張る安全網を指す語であるが、社会的な安全保障の制度の意味として使われる。住宅政策としてのセーフティネットとは、様々な事情により住宅に困窮した場合においても、居住の安定を確保するための施策を指す。

SOHO (small office home office)

インターネットや通信機器を活用し、小規模な事務所や自宅で働く職場形態を指す。

地区計画

一定の地区を対象として、その地区にふさわしい良好な環境を保全・整備するため、建物の用途や形態、道路や公園の配置等をきめ細かに定めたまちづくりの計画。住民の意向をもとに、市が都市計画として定める。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）においては、ストック重視の住宅政策に転換することとしており、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要となつている。このような状況に鑑み、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、よりやさしい暮らしへの転換を図ることを目的として、平成 20 年 12 月 5 日公布、平成 21 年 6 月 4 日施行される。

定期借地(権)

平成 4 年の借地借家法改正で創設された制度。更新がなく、定められた契約期間で確定的に借地関係が終了するもの。

定期借家(権)

平成 12 年の「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」で創設された制度。契約で定められた期間の満了により、更新されことなく確定的に借家契約が終了するもの。

特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等や地方住宅供給公社が中堅所得層向けに一定の条件を満たして建設する優良な賃貸住宅。地方公共団体が国の補助を受けて建設費の一部や入居者の家賃を減額するための補助を行うとともに、地方住宅供給公社や民間指定法人等賃貸住宅の管理について十分な経験とノウハウを有する者が、一括借上げ又は管理受託を行う。

バリアフリー（barrier-free）

障がい者や高齢者が生活する上で障害（バリア）となる部分を取り除くこと。具体的には、室内の床の段差をなくしたり、廊下や階段に十分な幅をもたせたり、手摺を設置するなど。

優良建築物等整備事業

市街地の環境の改善整備に資する良好な建築物の整備を図るとともに、あわせて良好な市街地住宅の供給の促進を図ることを目的とする事業。一定の要件に合致する民間事業者に対して調査設計費・土地整備費・共同施設整備費等の補助を地方公共団体が行う。

まちづくり融資制度

共同建替え、協調建替えなどのまちづくり事業に対して融資を行う住宅金融支援機構の制度。建築工事費の他に、調査設計計画費、補償費、土地取得費、除却工事費も融資の対象になる。

ユニバーサルデザイン（universal design）

1990 年にアメリカのノースカロライナ州立大学ユニバーサルデザインセンター所長であった故ロン・メイソン教授が提唱した考え方。「できる限りすべての人に利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること」と定義されており、障がい者や高齢者、及び健常者の区別なく、子供も老人も誰でもが使いやすいように配慮されたデザインのこと。

ライフスタイル

仕事への取り組みや住まい方等、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式、生き方のこと。

ライフステージ

出生から、学校卒業、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなどの人生の節目によって変わる生活（ライフサイクル）に着目した区分。

高齢者のための設備

- 手すり
設置場所……玄関・トイレ・浴室・脱衣所・廊下・階段・居住室・その他
- またぎやすい高さの浴槽
浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者に配慮されている場合。
なお、高齢者の場合は、約 30～50 cm をまたぎやすい高さとする。
- 廊下などが車椅子で通行可能
廊下や部屋の入口の幅が 80 cm 以上ある場合。
- 段差のない屋内
屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。
なお、玄関の「上がりかまち」や階段はここでいう段差に含めない。
- 道路から玄関まで車椅子で通行可能
敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車椅子で介助を必要とせず通行できる場合。
なお、高低差がある場合でも、緩やかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車椅子で通行できる場合はこれに含める。

リバースモーゲージ

高齢者が所有する不動産を担保にして年金や一時金のかたちで融資を受け生活資金に充て、最終的には不動産の処分等（預貯金、保険、相続人の一括返済等も可）により返済する仕組み。

わが家の耐震改修促進事業

兵庫県では、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、安全・安心なすまい・まちづくりを推進するため、民間住宅の耐震改修の計画づくりや耐震改修工事を行う方に対して、その費用の一部を補助する事業。

【 公営住宅ストック総合活用計画編 】

応能応益制度

入居者の収入変動等に対応した家賃決定方式、毎年度入居者からの収入申告に基づく収入及び住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、利便性に応じて家賃を算定する制度。（公営住宅法第 16 条第 1 項）

グループリビング（グループハウス）

自立生活ができる独居や夫婦の高齢者を中心に小人数でともに暮らす住宅のこと。従来の有料老人ホームなどとは違い、入居者の交流・助け合い、あるいは趣味・仕事などの活動の場でもある。入居者は仲間同士として、共同で食事の支度や掃除などを自主的に助け合いながら行う。

ソーシャルミックス（階層混合）

年齢・職業・所得水準などを異にする人々が同じ地域で、ともに交流して暮らせるようなまちづくりのこと。

ノーマライゼーション

高齢者も若者も、障がい者もそうでない人も、すべて人間として普通（ノーマル）の生活を送るため、ともに暮らし、ともに生きるような社会こそノーマルであるという考え方。

ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、建物にかかる生涯コストのこと。建物の企画・設計に始まり、竣工、運用を経て、寿命がきて解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。建築費は全コストの 4 分の 1 程度にしか過ぎず、残りの 4 分の 3 はランニングコストだともいわれている。

計画策定経過

1. 策定経過

会議名称等（日時）	概要
平成 19 年 9 月 7 日 第 1 回伊丹市住宅マスタープラン検討委員会	・ マスタープラン改訂版策定趣旨説明 ・ 策定スケジュール ・ 伊丹市の住宅・住環境の概要 ・ 主要な検討課題
平成 19 年 10 月 30 日 第 2 回伊丹市住宅マスタープラン検討委員会	・ 住宅マスタープランの全体像について ・ 特優良の市営住宅としての活用について
平成 19 年 12 月 3 日 第 3 回伊丹市住宅マスタープラン検討委員会	・ 市営住宅の整備の方向性について ・ 施策体系の見直しについて
平成 20 年 1 月 8 日 第 4 回伊丹市住宅マスタープラン検討委員会	・ 市営住宅の建設費の比較について ・ 成果指標について ・ 重点的な取組について
平成 20 年 3 月 19 日 第 5 回伊丹市住宅マスタープラン検討委員会	・ 伊丹市住宅マスタープラン（2001～2010）について ・ 10 年計画としての計画策定について
平成 20 年 12 月 1 日 平成 20 年度第 1 回伊丹市住宅マスタープラン 検討委員会	・ 公営住宅ストック総合活用計画の検討経緯の説明 ・ 住生活基本計画（案）について
平成20年12月15日～平成21年1月13日 パブリックコメント	

2. 伊丹市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 伊丹市住宅マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)に係る基本的事項を審議検討するため、伊丹市住宅マスタープラン検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項について審議検討し、市長に提言するものとする。

(1) 伊丹市の住宅政策の基本的方向に関すること。

(2) その他必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員8人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、または任命する。

(1) 学識経験者

(2) 関係機関の代表

(3) 市民

(4) 市の職員

(任期)

第4条 委員の任期は、マスタープランの提言をもって終了するものとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選によってこれを定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、必要に応じて委員長が召集する。

(意見の聴取等)

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、健康福祉部住宅課が行う。

(細則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この要綱は、平成12年10月25日から施行する。

付 則

1. この要綱は、平成19年7月9日から施行する。

2. この要綱は、マスタープランの策定の日にその効力を失うものとする。

3. 伊丹市住宅マスタープラン検討委員会委員名簿

区 分	氏 名	役 職
学識経験者	山下 淳	関西学院大学法学部 教授 < 委員長 >
学識経験者	大西 一嘉	神戸大学大学院 工学研究科建築学専攻 准教授 < 副委員長 >
関係機関代表	武井佐代里	兵庫県県土整備部 住宅建築局住宅政策課 課長 (平成19年度)
	小南 正雄	兵庫県県土整備部 住宅建築局住宅政策課 副課長 (平成20年度)
関係機関代表	大豊 康臣	兵庫県阪神北県民局 県土整備部まちづくり担当参事 (平成19年度)
	釜谷 正博	兵庫県阪神北県民局 県土整備部まちづくり担当参事 (平成20年度)
関係機関代表	穂積 幸一	社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部 事業対策部長 (役職変更あり)
市民代表	山田 智子	公募市民
伊丹市	中村 恒孝	健康福祉部長
伊丹市	樋口 麻人	都市創造部長 (平成19年度)
	松井 正道	都市創造部長 (平成20年度)