itami

伊丹市住生活基本計画

平成 30 年度（2018 年度）～2027 年度（平成 39 年度）

誰もが安全・安心に暮らせる住環境のもとで

まちの魅力を感じることができる「いたみ」

伊丹市マスコット　たみまる

平成 30 年（2018 年）3月

伊　丹　市

ごあいさつ

我が国は、明治維新以降、初めて本格的な人口減少時代に突入しており、これから、その人口減少時代を「安定してどう乗り越えるか」ということが大きな課題となっています。

国におきましては、少子高齢化や人口減少社会への対応とともに、新たな住宅政策の方向性を示すために、平成 28 年(2016 年)3 月に住生活基本計画（全国計画）の改定を行い、兵庫県におきましても、平成 29 年(2017 年)3 月に改定を行いました。

住宅政策につきましては、これまでの「いかに住宅を供給するか」から、「いかに住宅の質を高めていくか」へといったように、「量から質へ」の政策に変化してまいりました。

社会経済情勢の大幅な変化により、核家族化が進行し、さらに少子化や超高齢化社会の到来で世帯分離が進み、世帯が小規模化してきました。そのため、住宅の面積を広げる政策ではなく、バリアフリー化や高齢化への対応等、「世代ごとに、いかに住みやすい住宅を供給するか」が問われるようになるとともに、高齢者や障がい者等、一般の住宅市場では住宅確保が困難な人たちへの対応につきましても、現在の大きな課題になっています。

また、一方で、世帯数を大きく上回る住宅ストックや、相続等で発生した利活用されない空家等は年々増加し、大きな社会問題となっており、「社会的ストックとしての住宅」や、「空き家や老朽化が進む住宅」への対応も含めて検討していかなければなりません。

このような中、本市におきましても、10 年の計画期間を終える現行の住生活基本計画の評価、検証を行い、国・県の住生活基本計画の改定を踏まえた、新たな住生活基本計画を策定いたしました。

今後も「あらゆる世代が安心して暮らせるまち」、「住みたい、住み続けたいまち」を目指し、引き続き「安全・安心のまちづくり」を市政運営の中心に据えて、「みんなの夢 まちの魅力 ともにつくる伊丹」の実現を目指してまいりますので、市民の皆さま及び関係各位のより一層のご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本計画の策定にあたりましてご尽力をいただきました「伊丹市住生活基本計画審議会」の委員の皆さまをはじめ、貴重なご意見やご提言をいただきました市民の皆さまに心より感謝を申し上げます。

平成 30 年(2018 年)3 月

伊丹市長　藤　原　保　幸

伊丹市住生活基本計画　目次

第１章　計画の策定にあたって

1. 計画の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 社会経済情勢の変化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 旧計画の検証と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
4. 計画の位置付けと期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第２章　伊丹市の現況と課題解決に向けた方向性

1. 伊丹市の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
2. 現況に関する課題整理　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
3. 課題解決に向けた方向性　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第３章　基本理念と目標

1. 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
2. 目指す住生活像と目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

第４章　施策

目標１：安全・安心・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
目標２：住環境・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
目標３：まちの魅力・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32
計画の実現性を高める　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35

公営住宅ストック総合活用計画編

1. 計画の目的と位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37
2. 市営住宅の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39
3. 市営住宅における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
4. 市営住宅の役割と基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・49
5. 市営住宅の整備・管理計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・51

資料集

1. 伊丹市の住生活に関わる現況データ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・53
2. 伊丹市住生活基本計画審議会　委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・79
3. 伊丹市住生活基本計画審議会条例・施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・・80
4. 用語集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・82

伊丹市住生活基本計画

計画の背景と目的

伊丹市では、平成20年(2008年)に策定した旧住生活基本計画に基づき、住宅施策を進めてきました。この間、高齢化率の上昇や空き家の社会問題化等、住宅を取り巻く環境は大きく変化しました。こうした変化に十分に対応し、誰もが「安全・安心」に暮らすことができ、「住みたい・住み続けたい」と思っていただける「いたみ」を目指し、今後10年間を見据えた「伊丹市住生活基本計画」を策定します。

計画の位置付け

伊丹市住生活基本計画は、伊丹市総合計画（第5次）を上位計画とした住宅政策に関する総合的な計画です。本計画に位置付ける施策を効果的なものとするため、関連計画との連携を十分に図り、整合性のとれた計画とします。また、国および兵庫県の住生活基本計画を踏まえた上で、本市の特性を活かした具体的な計画とします。

【国・県の計画】

住生活基本計画
【全国計画】

兵庫県
住生活基本計画

【伊丹市の計画】

伊丹市総合計画（第5次）
平成23年度(2011年度)～
2020年度(平成32年度)

伊丹市住生活
基本計画

連携

伊丹市
関連計画

計画期間

本計画は10年計画で推進を図るものとし、
計画期間は
平成30年度（2018年度）～2027年度(平成39年度）
とします。
なお、社会経済情勢の変化などに対応するため
概ね5年をめどに必要に応じて
見直しを図ります。

課題解決に向けた方向性

安全・安心な住まい

I. 住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築
住宅の確保に配慮が必要な低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの「住宅確保要配慮者」への対応も重要であり、安心できる住まいの確保に向けて、適正な数の公営住宅の供給を図るとともに、民間賃貸住宅の空き家などの住宅ストックの活用や、すでに居住や生活支援で活躍しているＮＰＯや市民団体、また宅地建物取引業協会や不動産事業者とも連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要となっています。

II. さらに進む高齢化に対応する住宅ストックの形成
本市にある住宅のバリアフリー化は、全国平均以上に着実に進んでいます。高齢化のスピードを鑑みて、誰もが住みやすい住宅ストック形成が必要となっています。

III. 災害に備えた住まいづくり
本市にある住宅の耐震化は進んでいますが、今後の災害等に備え、全ての市民が不安を感じない日常生活を送ることができる住まいづくりが必要となっています。

既存住宅の流通と空き家の利活用

I. 子育て世帯のニーズにあった住環境
子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率が周辺他市と比べて低いことなどを踏まえ、子育てしやすい住環境が必要となっています。

II. 既存住宅の有効活用（既存住宅流通と空き家の管理･活用）
今後、高齢化などを背景として、空き家の増加が見込まれますが、本市には活用可能性の高い既存住宅が多くあります。空き家や既存住宅の管理・活用が円滑に取り組まれる環境づくりが必要となっています。

魅力的で良質なまち

I. 住みやすさの向上とくらしの魅力発信
市民から評価されている「住みやすさ」をさらに向上・維持していくためには、買い物の便利さや交通の便などの利便性の高さに加え、子どもを産み育てやすいまちとしての価値も高めることが必要となっています。

II. 身近にあるまちの魅力の活用
活発なイベントの開催や、豊富な文化施設、身近に自然が感じられるまちの魅力をさらに活かすことが必要となっています。

基本理念

誰もが安全・安心に暮らせる住環境のもとで
まちの魅力を感じることができる「いたみ」

伊丹市マスコット
たみまる

目指す住生活像

一人ひとりの市民がライフステージに応じた、安全・安心で快適な住宅に住むことができ、支え合い助け合うことができる。

豊かな環境の中で子育て世代が自らのライフスタイルにマッチした住まいを選択でき、世代を超えて豊かに暮らすことができる。

魅力的なまちなみやにぎわいにあふれ、自然と触れ合えるなど、暮らしの魅力を感じることができる。

施策の目標

1 安全・安心

目標１－１
安全･安心な住まいとまちづくりの推進

目標１－２
住宅と生活両面から住宅確保要配慮者を支える居住の安定確保

2 住環境

目標２－１
暮らしやすい住環境づくりの推進

目標２－２
住宅市場の環境整備の推進

3 まちの魅力

目標３－１
住みたくなる･住み続けたくなるまちの魅力の向上の推進

施策の内容

(1)災害に強い住まいづくりの推進
(2)災害への対策
(3)安全･安心なまちづくり
【主な取組】
- 簡易耐震診断推進事業の実施
- 安全･安心見守りネットワークの実施

(1)市営住宅の活用
(2)住宅のバリアフリー化の推進
(3)高齢者が安心して暮らせる住まいの形成
(4)「新たな住宅セーフティネット制度」の活用検討
【主な取組】
- 市営住宅の空家入居者募集時の優先枠の設定
- 人生80年いきいき住宅改造助成事業の実施

(1)子育て世帯にとって魅力的でゆとりがある住まい・住環境づくり
(2)子育て世帯の定住促進
(3)環境に配慮した住まいづくり
【主な取組】
- 転入促進事業の実施

(1)住宅の適切な維持管理の促進
(2)既存住宅の流通促進
(3)空き家の「予防」･「活用」
【主な取組】
- 各種住宅情報の提供

(1)まちのにぎわいづくり
(2)緑のまちづくり
(3)良好な景観・まちなみの形成
(4)居住魅力の発信
【主な取組】
- 中心市街地活性化事業の実施
- 緑地協定の普及

成果指標

■最低居住面積水準未満の世帯率
5.5%　平成25年（2013年）
⇒早期解消

■高齢者居住世帯の住宅対策率
66.4%　平成25年　（2013年）
⇒75%　2027年（平成39年）
■住宅の耐震化率※
89.9%　平成25年　（2013年）
⇒97%　2025年（平成37年）

※伊丹市耐震改修促進計画による

■子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率
32.1%　平成25年　（2013年）
⇒40%　2027年（平成39年）

■住宅流通量に占める既存住宅の割合
19.3%　平成25年　（2013年）
⇒30%　2027年（平成39年）

■住みやすいと感じる市民の割合
82.6%
(H25-29（2013-2017年）までの平均)
⇒現状値以上
■住み続けたいと感じる市民の割合
83.5%
(H25-29（2013-2017年）までの平均)
⇒現状値以上

計画の実現性を高める

（1）住生活基本計画審議会の設置
（2）庁内連携の推進・充実
（3）事業者・関連団体等との連携・協働
（4）計画の進行管理の取り組み

国の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の見直しなど、必要に応じて成果指標や施策等、本計画の見直しを行うため、ＰＤＣＡサイクルによる計画の進行管理を行います。また必要に応じて計画の見直しを図る際には「伊丹市住生活基本計画審議会」を設置し、審議を図ります。

第 1 章　計画の策定にあたって

1.計画の背景と目的

国は、平成 18 年（2006 年）6 月に「住生活基本法」を施行し、住宅の「量」の確保を図る政策から国民の住生活の「質」の向上を図る政策に大きく方向転換しました。

同年 9 月に住生活基本法の基本理念や基本的施策を具体化した「住生活基本計画（全国計画）」を策定しましたが、その後、少子高齢化や人口減少社会の対応や、新たな住宅政策の方向性を示すために、平成 28 年（2016 年）3 月に全国計画を改定しました。

兵庫県では、住生活基本法に基づく国の「全国計画」の策定を受け、平成 19 年（2007 年）3 月に「兵庫県住生活基本計画」を策定し、その後、全国計画の改定や社会経済情勢の変化、兵庫県独自の課題に対応した住宅政策を推進するために、平成 29 年（2017 年）3 月に「兵庫県住生活基本計画」の改定を行いました。

本市では、国、県の住生活基本計画の考え方や施策などを踏まえ、平成 20 年度（2008 年度）から平成 29 年度（2017 年度）の 10 年間を計画期間とした「伊丹市住生活基本計画」（以後、「旧計画」という）を策定し、「いきいきとしたくらしを支える 住・ま・い づくり」を基本目標として、住宅政策を推進してきました。

これまで旧計画に基づき住宅政策を進めてきましたが、この間、高齢化率の上昇や空き家の社会問題化等、住宅を取り巻く環境は大きく変化しました。

こうした変化に対応するため、地域の実情に即した計画の見直しが必要となっています。

また、旧計画の計画期間が平成 29 年度（2017 年度）末をもって終了となるため旧計画に位置付けられた施策の検証を行い、課題を整理したうえで、新たな課題に対応した、誰もが「安全・安心」に暮らすことができ、「住みたい・住み続けたい」と思っていただける「いたみ」を目指し、中長期的な視点から今後 10 年間の計画を策定します。

2.社会経済情勢の変化

本市の新たな住生活基本計画（以後、「本計画」という）を策定するにあたり、我が国の住生活を取り巻く社会経済情勢の変化も踏まえる必要があることから、以下の通り整理します。

（1）人口減少社会の進展

我が国の総人口は平成 22 年（2010 年）の 1 億 2,806 万人をピークに減少に転じ、人口減少社会に突入しました。また、今のところ微増が続いている世帯数も、今後は減少が予想され、2019 年（平成 31 年）の 5,307 万世帯をピークに 2025 年（平成 37 年）には 5,244 万世帯になると推計されています。人口減少社会の進展によって、住宅需要の拡大は望みにくい状況になることから、世帯数を超えて存在している住宅ストックの活用が求められています。

（2）少子高齢化のさらなる進行

長寿命化が進むとともに団塊の世代が高齢期を迎え、平成 25 年（2013 年）には高齢者の割合が、25%を超え、超高齢社会になっています。

高齢化により、労働力人口が減少する一方で、高齢者が増えることによる年金や介護などの社会保障費が増大するとともに、地域活動の担い手の減少によって地域コミュニティの力が低下することが懸念されています。

また、少子化は、生産年齢人口の大きな減少につながっており、日本社会そのものの存続に関わる問題として、国の政策でも少子化対策は重要な柱の 1 つとなっています。結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が必要とし、安全・安心に暮らせる住宅・住環境づくりが求められています。

（3）住まいの安全、安心に対する意識の高まり

地震災害の発生による住宅の耐震性能への関心、頻発する豪雨災害に対する備え、また、リフォーム詐欺事件などのニュースにより、国民の住まいに対する安全・安心への意識が高まっています。今後、確実に発生すると予想されている南海トラフ地震等の大規模地震に備え、建築物の耐震化等による災害に強い住宅やまちづくりへの取り組みが求められています。また、既存住宅の流通には、住宅の安全性が確認でき、安心して取り引きができる市場環境の整備が必要となってきており、国では取り組みが進められています。

（4）気候変動と省エネ・省資源に対する意識の高まり

地球温暖化をはじめとする地球規模の気候変動により、社会や住環境への影響が深刻化しており、温室効果ガスの排出抑制や省エネ・省資源などの環境配慮が求められています。また、東日本大震災以降の電力供給やエネルギーのあり方について国民の意識が高まってきています。住宅については「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制定や、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」の改正、2020年（平成32年）までに新築住宅の省エネ基準への適合義務化が予定されている等、これまで以上に省エネルギー・資源の有効活用をより進めることが重要視されています。

（5）多様かつ柔軟な住宅セーフティネットの必要性

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が安定した住宅を確保できるように、平成19年（2007年）7月に「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」が制定されました。法に基づき策定された基本的な方針では、住宅市場において自力で適正な水準の住宅を確保することができない住宅確保要配慮者に対して公営住宅を供給するという従来の考え方から、既存住宅ストックを有効活用し、公営住宅だけでなく、独立行政法人都市再生機構等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた、柔軟な住宅セーフティネットの構築を図ることとされています。

また、平成29 年（2017年）4月には、法律が一部改正され、住宅セーフティネット機能を強化するために、民間の空き家等を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加などがなされ、同年10月に改正法が施行されました。

（6）空き家の増加

全国で、平成25年（2013年）に約820万戸あった空き家が、2023年（平成35年）には約1,400万戸に増加すると推計されています。特に問題となる賃貸・売却用など利用の予定もなく管理不全に陥る可能性が高い「その他住宅」の空き家は、平成25年（2013年）の約320万戸から2023年（平成35年）に約500万戸となるデータも示されており、空き家の増加は住環境の悪化にもつながる問題となっています。

平成27年（2015年）2月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、自治体においては、「空家等対策計画」を定めることができ、必要な措置を取ることができるようになりました。

今回、策定する本計画においても、これらの状況を踏まえ、本市の住宅・住環境の現状とともに、人口動向なども把握・分析し、上位計画・関連計画との整合性も考慮した計画としています。

3.旧計画の検証と課題

本計画を策定するにあたり、旧計画で実施するとしていた施策等の状況、その効果及び課題等の検証を行いました。中でも旧計画の３つのテーマに基づく６つの施策の方針ごとに設定していた重点的な取り組みについての検証と課題を以下の通り整理し、本計画の施策に反映します。

(1)住宅

■ 効率的な市営住宅の整備

【実施事業の検証】

- 市営住宅の管理について、指定管理者制度を導入しました。
- 市営住宅の用途廃止に伴う民間賃貸住宅の活用（民間借上事業）を実施しました。

【課題】

- 市営住宅の老朽化への対応が必要となっています。
- 民間賃貸住宅などの空き家の増加に伴い、借上市営住宅等を今後、効率的に活用していく必要があります。

■ バリアフリー等の推進体制の構築

【実施事業の検証】

- 要介護又は要支援認定を受けた方を対象に住宅改修等に要する費用の一部の助成を実施してきました。実施にあたっては、「住まいの改良相談員」として福祉、医療・保健、建築の各分野の専門家が協働して対応してきました。

【課題】

- 高齢者等に配慮した住宅のバリアフリーに改修することを推進する方法について、検討する必要があります。

(2)まち

■ 住宅施策の推進体制の充実・整備

【実施事業の検証】

- ハードとソフト両面の幅広い連携のもと住宅施策に取り組むため住宅政策課を、健康福祉部から都市活力部に移す組織変更を実施しました。

【課題】

- 住民ニーズの高度化、複雑化や少子高齢化の進展等、住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、市の関係部局間の一層の連携強化を図り、住宅施策を推進していく必要があります。
- 国の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の見直しなど、必要に応じて成果指標、施策及び本計画の見直しを行うためＰＤＣＡサイクルによる計画の進行管理が必要となっています。

■ 住宅の長寿命化の推進

【実施事業の検証】

・ 住宅の長寿命化に向けた住宅制度等に関する住宅の情報提供を実施してきました。

【課題】

・ 住宅、住環境を取り巻く状況の変化を踏まえ、関係団体等と連携し、市民に対してより効果的な住宅制度等の情報提供が必要となっています。

(3)いきいき

■ 耐震診断・耐震改修の促進

【実施事業の検証】

・ 住宅の簡易耐震診断推進事業、住宅耐震化促進事業及び住宅耐震化の普及・啓発を推進してきました。

【課題】

・ 将来発生が予測されている大規模地震等に備え、住宅の耐震化をさらに進めるために、引き続き事業の継続が必要となっています。

■ 市民の参画と協働によるまちづくりの推進

【実施事業の検証】

・ 地域での見守りや支援体制づくりとして、「地域福祉ネット会議」を設置し、拡充してきました。
・ 11 小学校区で「地区ボランティアセンター」を設置し、うち 6 地区では相談受付及びコーディネートを登録ボランティアで実施しています（平成 29 年(2017 年)4 月 1 日現在)。
・ 顔と顔がつながる範囲での、“見守り”、“交流”、“助け合い”活動を推進する「ご近所あんしんネットワーク事業」を実施してきました。

【課題】

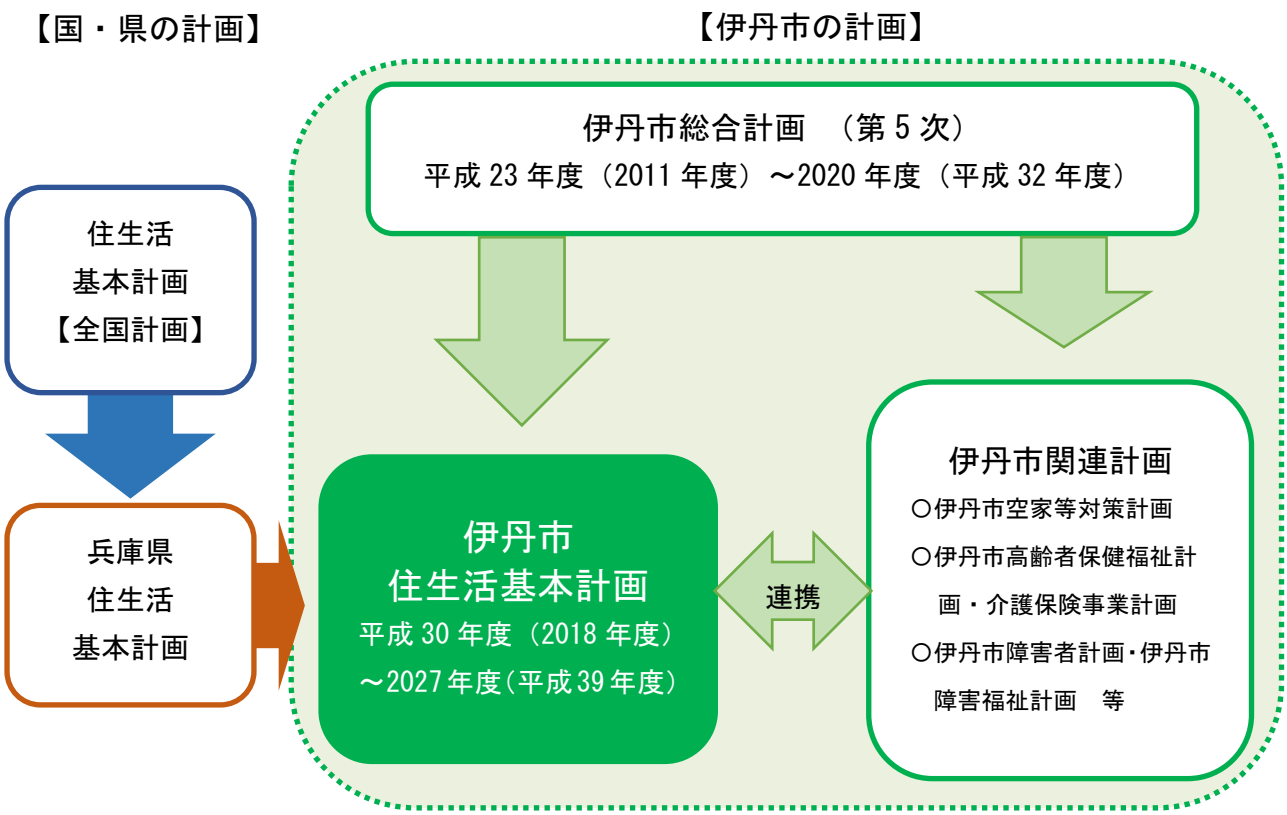
・ 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、引き続き、地域での見守りや支援体制の充実を図ることが必要となっています。
・ そのためにも「地域福祉ネット会議」、「地区ボランティアセンター」の未設置地区に対する設置や「ご近所あんしんネットワーク事業」実施地区の増加に向けた働きかけを継続して行うことが必要となっています。

4.計画の位置付けと期間

(1)上位計画・関連計画との関係

本計画は、伊丹市総合計画（第５次）を上位計画とした住宅政策に関する総合的な計画です。本計画に位置付ける施策を効果的なものとするため、関連計画との連携を十分に図り、整合性のとれた計画とします。また、国および兵庫県の住生活基本計画を踏まえた上で、本市の特性を活かした具体的な計画とします。

図　本計画の位置付け



(2)計画期間

本計画は 10 年計画で推進を図るものとし、計画期間は平成 30 年度（2018 年度）から 2027 年度（平成 39 年度）とします。

なお、財政状況の推移、上位計画等の改定や社会経済情勢の変化に対応するため概ね５年をめどに必要に応じて見直しを図ります。

計画期間：平成 30 年度（2018 年度）～2027 年度（平成 39 年度）

第2章　伊丹市の現況と課題解決に向けた方向性

1.伊丹市の現況

本市における住生活を取り巻く現況を、以下のとおり整理します。

現　況

① 少子高齢化の進行や単独世帯の増加により、高齢単身世帯の増加が見られます。※1

② 「最低居住面積水準未満の世帯率」は、昭和 58 年（1983 年）～平成 15 年（2003 年）までは減少傾向にありました。しかし平成 25 年（2013 年）では 5.5%であり、平成 18 年（2006 年）に基準が変更となって以降の平成 20 年（2008 年）と比較しても近年再び増加傾向にあります。※2

③ 高齢者が居住する住宅における「高齢者等のための設備の設置率」は、平成 15 年（2003 年）から平成 20 年（2008 年）には増加傾向にありましたが、平成 20 年（2008 年）から平成 25 年（2013 年）にかけては減少傾向にあります。※2

④ 本市の住宅の耐震化率は平成 25 年（2013 年）で 89.9%となっており、全国 82%、県 85.4%と比べると高くなっています。（伊丹市耐震改修促進計画より）

⑤ 住宅総数は、94,500 戸で、空き家率は 13.1%と増加傾向となっています。一方、平成 19 年（2007 年）以降の新築住宅は、分譲住宅、持ち家とも着工戸数に大きな増減はなく 1,000 戸～1,500 戸で推移しています。※2※3

⑥ 持ち家と借家の比率は、およそ 3 対 2 の割合で持ち家の割合が高くなっています。※2

⑦ 空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が 60%を占めています。※2

⑧ 空き家の腐朽状況をみると、建て方によって多少の差はあるものの、70%以上が腐朽・破損がない状態であり、活用の可能性があると考えられます。※2

⑨ 平成 28 年（2016 年）3 月に県下で 2 番目に「伊丹市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいます。

⑩ 新設住宅として取得した戸数が平成 15 年（2003 年）～25 年（2013 年）にかけて増加傾向にあります。また、既存住宅として取得した戸数は、20%～25%程度の割合で推移しています。※2

⑪ 宅地建物取引業協会との連携や、住宅情報のパンフレットの配架、市のホームページによる情報提供を実施しています。

⑫ 全国的にみても人口減少の都市が多い中、本市の人口は微増傾向で推移しています。※1

⑬ 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査によると、「現在のところに住み続けたい」「住みやすい」と 8 割以上の市民が回答しており、「住み続けたいと感じられるまち」として、評価されていることが分かります。

⑭ 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査では「住み続けたい」理由として、(1)日常の買い物が便利(76.2%) (2)通勤・通学などの交通の便が良い(45.4%) (3)治安が良い(40.7%)となっています。

⑮ 本市における平成 27 年（2015 年）の「合計特殊出生率」は 1.57 と全国値 1.45 や兵庫県値 1.48 と比較して高水準で推移しています。

⑯ 本市における子育て世帯の「誘導居住面積水準」以上の比率は、32.1%と全国値の 42.9%や兵庫県値の 44.7%を下回っています。※2

⑰ 市内を網羅する市バスや鉄道によって大阪や神戸にも出かけやすくなっています。また、空港が近くにあることも大きな魅力となっています。

⑱ 本州で最初に「まちなかバル」を開催し、中心市街地の活性化に資するとともに、市民と来街者との交流や情報交換の場となっています。

⑲ 「空き店舗出店促進事業」では中心市街地で 6 カ月以上の空き店舗への出店時に、家賃補助を行っています。

※1：平成 27 年（2015 年）国勢調査　　※2：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査
※3：建築統計年報

2.現況に関する課題整理

本市の現況からみた課題を整理し、大きく以下の３つに分類しました。

1. 今後の増加が見込まれる高齢者をはじめ、住宅確保要配慮者への安心できる居住環境の確保が必要なため、住宅セーフティネットの構築に向けた、福祉部局や不動産関係団体、福祉関係団体・ＮＰＯ等との連携やネットワークづくりによる居住支援の検討が求められています。
2. 住宅の耐震化の促進が求められています。
3. 高齢者が安全に暮らせる住宅設備のさらなる普及が求められています。
4. 良質なすまいづくりのため、住宅のバリアフリー化が求められています。

安全･安心な住まい

1. 既存住宅の流通、リフォームの実施等をさらに促進していくことが求められています。
2. 増加傾向にある空き家への対策が求められています。
3. 腐朽・破損の少ない空き家を、活用していくことが求められています。
4. 既存住宅の流通は増加傾向にあるものの、住宅のさらなる流通が求められています。
5. 住まいに関する情報について、市民に対してわかりやすく、効率的な情報提供が求められています。
6. 子どもが生まれた後も長く住み続けられる住環境の質の向上が求められています。
7. 子育て世帯のニーズにあったゆとりある住宅供給が求められています。

既存住宅の流通と空き家の利活用

（新たな課題）

1. 市民から評価されている「住みやすさ」をさらに高めていく必要があります。
2. 住生活の視点での、さらなる「伊丹の魅力づくり」が求められています。
3. 市民から評価されている「住みやすさ」を含め、「伊丹での暮らしの魅力」をさらに発信することが求められています。
4. 居住水準のさらなる向上が求められています。

魅力的で良質なまち

3.課題解決に向けた方向性

課題整理を踏まえ、本市の住宅施策を検討する上で認識すべき、住生活の課題解決の方向性を以下のように整理します。

「安全・安心な住まい」

方向性Ⅰ

住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

- 住宅の確保に配慮が必要な低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの「住宅確保要配慮者」への対応が重要となってきています。
- 周辺他市と比べて公営住宅比率の高い本市において、将来の公営住宅需要を踏まえるとともに、現ストックの状況を鑑みて、効果的な住宅セーフティネットの構築を検討する必要があります。
- 安心できる住まいの確保に向けて、適正な数の公営住宅の供給を図るとともに、民間賃貸住宅の空き家などの住宅ストックの活用や、すでに居住や生活支援で活躍しているＮＰＯや市民団体、また宅地建物取引業協会や不動産事業者とも連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要となっています。

方向性Ⅱ

さらに進む高齢化に対応する住宅ストックの形成

- 本市にある住宅のバリアフリー化は全国平均以上に進んでいますが、高齢化の進展のスピードを鑑みて高齢者の住みやすい、すなわち「誰もが住みやすい住宅ストックの形成」への迅速な対応や介護サービス等のついた住宅機能の確保が必要となっています。
- 全国的に高齢化がさらに進展することが予測されており、本市においても同様です。

方向性Ⅲ

災害に備えた住まいづくり

- 本市にある住宅の耐震化は進んでいますが、国の住生活基本計画において、2025 年（平成 37 年）までに耐震性のない住宅ストックを概ね解消することが成果指標にあげられており、安全・安心な住環境を目指し、さらなる耐震化に向けて、引き続き施策に取り組むことが必要です。
- 確実に発生すると言われている南海トラフ地震など、今後の災害等に備える住宅や住環境づくりが重視されてきています。
- 今後も、住宅の耐震化の促進など全ての市民が不安を感じず、安全に安心して日常生活を送ることができる住まいづくりが必要となっています。

データ整理

【高齢者】

- サービス付高齢者向け住宅は 506 戸（平成 29 年（2017 年））と国の定める供給割合の目安を達成しています。
- 少子高齢化の進行や単独世帯の増加により、今後 10 年間でさらに単身高齢世帯の増加が見込まれています。
- 福祉部局の課題認識と合わせた住生活基本計画の推進が必要となっています。

【障がい者】

- 障がい者に対応した住戸の確保とともに、地域住民の理解と生活支援施策や仕組みの充実が必要となっています。

【住宅セーフティネット】

- 住宅確保要配慮者に対する生活支援の一つとして、入居支援が必要となっています。

【バリアフリー】

- 高齢者居住世帯の「高齢者等のための設備の設置率」は、平成 25 年（2013 年）で 66.4%と平成 20 年（2008 年）の 70.7%と比較して減少していますが、「高齢者等のための設備がある世帯総数」は平成 15 年（2003 年）から 5 年毎に 3 割程度ずつ着実に増加しています。

【居住面積水準】

- 「最低居住面積水準未満世帯」は平成 15 年（2003 年）までは減少傾向でしたが、平成 25 年（2013 年）は 5.5%となっており、平成 18 年（2006 年）の基準変更となって以降の平成 20 年（2008 年）と比較しても再び増加しています。子育て世帯の最低居住面積水準未満世帯の割合は 4.9%（平成 25 年（2013 年））と県全体の 3.4%よりもやや高くなっています。
- 1 住宅当たり延べ面積は持ち家（99.5 ㎡）・借家（51.2 ㎡）とも、尼崎市・神戸市を除いて、阪神間各都市と比べて小さい状況になっています。

【住宅の耐震化】

- 住宅の耐震化率は平成 27 年度（2015 年度）に 91%と平成 20 年（2008 年）3 月の「伊丹市耐震改修促進計画」の目標に対し、平成 25 年度（2013 年度）時点で全国値より高い水準である 89.9%となっている。平成 20 年度（2008 年度）から平成 25 年度（2013 年度）の推移が平成 27 年度（2015 年度）まで継続していると仮定すると、概ね目標を達成しています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。

「既存住宅の流通と空き家の利活用」

方向性Ⅰ

子育て世帯のニーズにあった住環境

- 合計特殊出生率は、全国や兵庫県平均値、阪神間各都市と比較しても高い値で推移しており、子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率が周辺都市と比べて低いことや、「30～50 歳代」のいわゆる子育て世代の転出超過などの現状を踏まえ、周辺都市との比較の中で子育て世代が居住地を選択するうえでの条件の分析が必要です。
- 子育て世帯のニーズにあったゆとりある住環境が必要となっています。

方向性Ⅱ

既存住宅の有効活用（既存住宅流通と空き家の管理・活用）

- 今後、高齢化などを背景として、空き家の増加が見込まれますが、本市には活用可能性の高い既存住宅が多くあります。空き家や既存住宅の管理・活用が円滑に取り組まれる環境づくりが必要となっています。
- 住宅情報や住宅に関わる各種制度の周知は市のホームページや窓口での案内が中心となっており、市民に届く効果的な発信方法を関係機関と連携し、検討していくことが必要となっています。

データ整理

【リフォーム】

- リフォーム実施率は全国・県と同程度の 28.4%（平成 25 年（2013 年））となっています。

【子育て世帯向け住宅】

- 阪神間各都市と比較すると、本市にはゆとりのある住宅を志向する世帯が求める借家の割合が少ないというデータや、宝塚市、川西市と比較し、住宅にかかる費用に対して住戸面積が小さいというデータがあります。
- 子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯は 32.1%（平成 25 年（2013 年））と県全体を 13 ポイント程度下回っています。

【出生率と転出】

- 本市の平成 27 年（2015 年）の「合計特殊出生率」は 1.57 と全国値 1.45 や兵庫県値 1.48 と比較して高水準で推移しています。
- 30～50 歳代のいわゆる子育て世代の転出が超過しており、その子ども世代もそれに伴い転出しています。特に子育て世帯を含む世代は近隣市の中で宝塚市、川西市へ転出していることに特徴があります。

【空き家】

- 住宅総数は 94,500 戸（平成 25 年（2013 年））で空き家率は 13.1%（平成 25 年（2013 年））と増加傾向にあります。また、空き家率は阪神間各都市の比較では尼崎市についで高くなっています。
- 借家の空き家率は 24.7%（平成 25 年（2013 年））となっています。
- 空き家全体の 8 割以上が賃貸用・売却用となっており、利用実態や利用意思のない「その他住宅」の空き家は 14%（平成 25 年（2013 年））となっています。
- 長屋・共同住宅・その他の建て方による空き家は「賃貸用」が 7,200 戸（同空き家の 74%）あり、そのほとんどが住宅市場に出ていると考えられますが、戸建て住宅については賃貸用等が少なく、「その他の住宅」が 2,070 戸（同空き家の 78%）あり、今後管理不全の空き家になることが懸念されます。
- 空き家のうち腐朽破損がないものは、建て方に関係なく 9,000 戸（7 割以上）あり、流通に乗ることができ、活用の可能性がある空き家が多く存在していると言えます。
- 平成 28 年（2016 年）3 月に県下で 2 番目に「伊丹市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいます。

【住宅情報の提供】

- 宅地建物取引業協会とも連携し、住宅情報のパンフレットの配架、市のホームページによる情報提供を実施しています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。

「魅力的で良質なまち」

方向性Ⅰ

住みやすさの向上とくらしの魅力発信

- 市民からの住みやすいまち、住み続けたいまちとしての評価は高いですが、30～50 歳代の転出が超過していることを踏まえると、居住魅力が「定住」につながっていない面があります。
- 市民から評価されている「住みやすさ」をさらに向上・維持していくためには、買い物の便利さや交通の便などの利便性の高さに加え、子どもを産み育てやすいまちとしての価値も高めることが必要となっています。

方向性Ⅱ

身近にあるまちの魅力の活用

- 活発なイベントの開催や、豊富な文化施設、身近に自然が感じられるまちの魅力をさらに活かすことが必要となっています。

データ整理

【人口増減】

- 全国的にみても人口減少の都市が多い中、本市の人口は微増傾向で推移しています。

【住みやすさへの評価】

- 市民意識調査によると、平成 25 年（2013 年）以降、「非常に住みやすい」「住みやすい」と回答した人の合計は 80%を超えており、「住みやすいまち」として高く評価されています。
- 同じく市民意識調査によると、平成 25 年（2013 年）以降、「現在のところに住み続けたい」と回答する市民の割合が 80%を超えており、「住み続けたいと感じられるまち」としても高く評価されています。

【利便性】

- 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査では「住み続けたい」理由として、(1)日常の買い物が便利(76.2%)、(2)通勤・通学などの交通の便が良い(45.4%)、(3)治安が良い(40.7%)ことが挙げられていることから、「利便性や治安のよいまち」として評価されています。
- 市内には市バスが巡回しており、鉄道など利便性の高い交通網も整備されており、大阪や神戸にも出かけやすくなっています。
  さらに空港があることも大きな魅力となっています。

【豊かな自然環境】

- 都市部では珍しく、関西屈指の野鳥の飛来地でもある「昆陽池公園」や、世界のバラ約 250 種 1 万本が広さ 1.7 ヘクタールの南欧風のおしゃれな園内一帯に咲き香る「荒牧バラ公園」など、豊かな自然環境を備えるまちであると共に、平成 28 年（2016 年）11 月に公表された「生物多様性自治体ランキング」では、その豊かな自然環境を活かし全国一位にも選ばれています。

【まちなかのにぎわい】

- 本州で一番最初に「まちなかバル」を開催し、中心市街地の活性化に資するとともに、市民と来街者との交流や情報交換の場として内外から評価されています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。

第3章　基本理念と目標

1.基本理念

誰もが安全・安心に暮らせる住環境のもとで
まちの魅力を感じることができる「いたみ」

本市の魅力のひとつに、自然、歴史、文化が活かされた「美しいまちなみ」があり、居心地の良さや安らぎあるまちの魅力を感じることができます。

また、空港や鉄道、バスといった交通の利便性による暮らしやすさ、力強い市民力、市民に恵まれた地域力という誇るべき財産があります。

本計画の策定にあたっては、こうした資源豊かな伊丹の個性を活かし『誰もが安全・安心に暮らせる住環境のもとで、まちの魅力を感じることができる「いたみ」』を基本理念として掲げ、伊丹市総合計画（第 5 次）のもと、基本目標である「市民が主体となったまちづくりの実現」に向かい、市民一人ひとりが安らぎ、「安全・安心」に暮らし、まちの魅力を感じながら「住みたい・住み続けたい」と思っていただける「いたみ」を目指します。

2.目指す住生活像と目標

目指す住生活像

一人ひとりの市民がライフステージに応じた、安全・安心で快適な住宅に住むことができ、支え合い助け合うことができる。

目標1・安全・安心

目指す住生活像

豊かな環境の中で子育て世代が自らのライフスタイルにマッチした住まいを選択でき、世代を超えて豊かに暮らすことができる。

目標 2・住環境

目指す住生活像

魅力的なまちなみやにぎわいにあふれ、自然と触れ合えるなど、暮らしの魅力を感じることができる。

目標3・まちの魅力

第4章　施策

目標 1.安全･安心

成果指標

●最低居住面積水準未満の世帯率

5.5%（平成 25 年（2013 年））　⇒　早期解消を目指す

●高齢者居住世帯の住宅対策率 ※65 歳以上の者が居住する住宅の高齢者等のための設備の設置率

66.4%（平成 25 年（2013 年））　⇒　75%　2027 年（平成 39 年）

●住宅の耐震化率 ※対象建築物に対する耐震性のある建築物の割合

89.9%（平成 25 年（2013 年））　⇒　97%　2025 年（平成 37 年）

※伊丹市耐震改修促進計画による

目標 1－1　安全・安心な住まいとまちづくりの推進

安全・安心な住宅が供給、維持管理されることは市民の生活の安定にとって重要なことです。住み慣れた住まいで暮らし続けられる住宅のもと、市民の意識を高めるとともに、それら住宅の整備への支援や制度の周知等に努め、市民がライフステージに応じた安全・安心で快適な住宅を確保できる状況を目指します。

（1）災害に強い住まいづくりの推進

■ 住宅の耐震性向上

阪神・淡路大震災では、多くの尊い命が犠牲となりました。地震直後の犠牲者のうち約 9 割は家屋・家具の倒壊が原因であったことから住宅耐震化の重要性が認識されました。また、大きな被害を受けた住宅のほとんどが、昭和 56 年（1981 年）5 月以前の基準で建築された木造住宅でした。このような基準以前の住まいの地震対策として、耐震診断や耐震改修等に対する補助を継続して行います。

■ 耐震化の意識向上

突然の災害に備え、住宅の地震に対する安全性の向上の取り組みとして、耐震診断及び耐震改修に関する制度や地震対策について、講演や個別相談会、地域防災訓練における啓発を実施し、一人ひとりが安心して生活ができるように防災意識の向上を図ります。

■防犯性の高い住宅の供給

「兵庫県防犯優良マンション認定制度」や平成 29 年（2017 年）6 月に新たに創設された戸建住宅等を対象とする「兵庫県防犯設備優良住宅認定制度」の普及を促進し、犯罪の防止に配慮した住宅ストックの形成を図ります。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
簡易耐震診断推進事業	住宅所有者の求めに応じて、市が「簡易耐震診断員」を派遣し、安価な費用で耐震診断を実施します。	継続
住宅耐震化促進事業	住宅耐震化のための補助を実施します。	継続
耐震化フォーラム	地震への意識向上のための周知啓発をＮＰＯ等と連携し、講演などの手段により実施します。	継続
兵庫県防犯優良マンション認定制度の普及	兵庫県地域安全まちづくり条例に基づき、安全に、安心して暮らせる地域社会を実現するために防犯性に優れたマンションを認定し、その情報を提供する制度の普及を促進します。	継続
兵庫県防犯設備優良住宅認定制度	戸建住宅等を対象とする「兵庫県防犯設備優良住宅認定制度」の普及を促進します。	充実

（2）災害への対策

■ 兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の加入促進

平常時から災害リスクに対する意識の向上と、自然災害発生時に被害を受けた住宅の円滑な再建のために兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について周知、加入促進を行い、いざという時の住まいの安全・安心を推進します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の周知	災害発生時に被害を受けた際に、住宅の再建や補修が円滑に行えるように同共済制度について周知、加入促進を行います。	継続

（3）安全・安心なまちづくり

誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりの実現を目指します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
安全・安心見守りネットワーク	市内に 1,000 台整備した安全・安心見守りカメラとあわせ、ビーコン受信器を整備し小型のビーコン発信器を持った認知症高齢者や子どもの居場所を、保護者のスマートフォン等に知らせる「まちなかミマモルメ」のサービスを官民協働事業で実施しています。	新規
「さがしてメール」サービス	認知症高齢者等の所在が不明となった場合、あらかじめ登録されている協力ボランティアに対して、対象者の年齢、身体的特徴、服装、所在が不明となった日時、場所等の情報をメール配信します。「まちなかミマモルメサービス」とも連動させます。	新規
緊急通報システム「命のペンダント」の貸与	家庭内において、急病や事故等における緊急時に、貸与された「命のペンダント」を押すと、電話回線を通じて監視センターに連絡が入り、センターから近隣協力員に連絡が入るシステムで、迅速かつ適切な対応が図れます。	継続
地域福祉ネット会議の開催	地域住民と専門職等が地域課題について話し合う場として、小学校区ごとに「地域福祉ネット会議」を開催します。	継続
地区ボランティアセンターの設置	近隣共助の精神で、助けあいの輪を広げるため、地区社協等と協働して地区ボランティアセンター（助けあいセンター）を設置し、活動を支援します。	継続
ご近所あんしんネットワーク事業	身近なエリア（おおむね 50 世帯から自治会圏域まで）での住民による見守り・支えあい活動を推進していくため、住民が主体的に、自治会活動と連携し、民生委員・児童委員や、地域団体（老人会、婦人会、子ども会等）、地域ふれ愛福祉サロン等の地域福祉活動と協力しながら、見守り活動を行い、情報共有及び課題検討や、課題解決に向けた取り組みを行います。	新規

目標 1－2 住宅と生活両面から住宅確保要配慮者を支える居住の安定確保

低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などのいわゆる「住宅確保要配慮者」に対して、それぞれの状況や特性に応じて、健康で文化的な生活を実現するために、「新たな住宅セーフティネット制度」の活用を検討するなど、市営住宅等の公営住宅や公的賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社の住宅）と連携した重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

(1)市営住宅の活用

■ 市営住宅の適切な供給

本市では、市営住宅を、住宅セーフティネットの中核として位置付けており、今後も、その供給においては民間賃貸住宅を活用しながら、少子高齢化の進展、世帯の小規模化などの社会経済情勢の変化や、多様化している住宅確保要配慮者の需要に対して、適切に対応していきます。

■ 「公営住宅ストック総合活用計画」に基づいたストックの整備・管理

市営住宅ストックの長寿命化、ライフサイクルコストの縮減の実現を通じて、ストックの質の維持、保全に努めるとともに、予防保全的な修繕や耐久性の向上等の改善により市営住宅の住宅ストックを整備し長寿命化を図ります。また、指定管理者による適切な入居管理の効率化と入居者サービスの向上に努めます。

■ 適正な住宅の確保

低額所得者、高齢者、障がい者等の民間住宅市場では住宅の確保が困難な世帯を対象に、安定した住生活を確保するため、市営住宅の空家入居者募集時には引き続き優先枠を設け、居住の安定確保に努めます。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
市営住宅の空家入居者募集時の優先枠の設定	市営住宅の空家入居者募集時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)を引き続き設定します。	継続

■民間賃貸住宅の活用

老朽化等により用途廃止する市営住宅については、民間賃貸住宅のうち規模・構造・設備等について一定の基準に適合している新築または既設の住宅を借上げ、市営住宅として管理します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
民間賃貸住宅借上事業	民間賃貸住宅の有効活用を図るため、民間賃貸住宅のうち規模・構造・設備等について一定の基準に適合している新築または既設の住宅を借上げ10年間、借上市営住宅として転貸します。	継続

（2）住宅のバリアフリー化の推進

■ 安心して住むことができる住宅の普及を促進

・日常生活を営むことに支障がある高齢者や障がい者が、生涯にわたり住み慣れた住宅で安心して健やかな生活が送れるように、既存住宅のバリアフリー化の指導や改修費用を支援します。
・住宅が高齢者等にとって安全かつ快適に利用できるものとなるように県と連携し、分譲マンション共用部分のバリアフリー化の支援や、「ひょうご県民ユニバーサル施設認定制度」の周知を行うなど、ユニバーサルデザインの普及促進を図ります。
・エレベーターが設置されていない市営住宅の 1 階住戸のバリアフリー化を引き続き行い、特に住宅需要の高い高齢者への供給促進を図ります。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
人生80年いきいき住宅改造助成事業	要介護、要支援認定を受けた世帯や、障がい者が住む住宅や、分譲マンションの共用部分のバリアフリー改修の支援を行います。	継続
高齢者住宅改造事業	市営住宅の 1 階住戸に手すり等のバリアフリー改修を行います。	継続

(3)高齢者が安心して暮らせる住まいの形成

■ 高齢者の増加に対応する住宅ストックの形成

賃貸住宅での高齢者のひとり暮らしが多いといった状況を踏まえ、見守りなどのサービスが提供される「サービス付き高齢者向け住宅」などの民間サービスを活用しながら、住み慣れた地域で暮らしていくための住まいの提供を推進します。

■ 高齢者の見守り体制の充実

民生委員・児童委員や地域包括支援センター等を中心に地域における認知症高齢者の見守り体制の充実を図ります。

■「高齢者地域見守り協定事業」の実施

気になる世帯を発見したときに連絡を受け、速やかに対応するための「高齢者地域見守り協定事業」を行います。

■ 指定地域密着型サービス事業所の活用

高齢者の在宅生活の継続を可能にするため、「伊丹市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（第７期)」では、地域密着型サービスをはじめとした住まいの整備を推進することとしています。

その内、定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備にあたっては、サービス付き高齢者向け住宅との併設を推進することで、利用者の安心の確保と利便性の向上に努める等、介護保険サービスを活用して高齢者が安心して暮らせる住まいの形成に努めます。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
サービス付き高齢者向け住宅の活用	サービス付き高齢者向け住宅(高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、医療・介護と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅)を提供する民間事業者等と連携しながら、住み慣れた地域で高齢者が住み続けられるよう、入居者の見守りに努める等、高齢者の安全・安心の確保に努めます。	継続
高齢者地域見守り協定事業	事前に登録した企業・事業所の協力を得て、それぞれの業務を通じ、ひとり暮らし高齢者等の見守りを行っています。	新規

（４）「新たな住宅セーフティネット制度」の活用検討

少子高齢化の更なる進展、世帯の小規模化などの社会経済情勢の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、こうした情勢の変化に的確に対応していく必要があります。

このような状況のもと、平成 29 年（2017 年）４月に「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」が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

この制度は『住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度』『登録住宅の改修や入居者への経済的支援』、『住宅確保要配慮者のマッチング、居住支援』の大きく 3 つの柱から成り立っています。

住宅確保要配慮者である低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などが民間賃貸住宅に入居する際に、家賃滞納・孤独死・騒音等に対する不安から賃貸人等に入居を拒まれるケース等があることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保の構築として「新たな住宅セーフティネット制度」の活用を検討します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
「新たな住宅セーフティネット制度」の住宅（賃貸人）の登録促進に向けた周知	制度の効果的な運用に向けて、住宅所有者への制度の周知とともに、登録促進を行う方法について検討します。	新規
「新たな住宅セーフティネット制度」の登録住宅の改修に対する支援	登録住宅の改修にかかる費用への補助制度を検討します。	新規
「新たな住宅セーフティネット制度」の登録住宅への入居者負担の軽減（家賃補助・保証料補助等）制度の導入	登録住宅に低額所得者が入居する際の家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化にかかる費用への補助制度を検討します。	新規
居住支援活動団体の支援	居住支援活動を行う団体・法人等への支援を検討します。	新規

目標 2.住環境

成果指標

●子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率

32.1%（平成 25 年（2013 年））⇒　40%　2027 年（平成 39 年）

●住宅流通量に占める既存住宅の割合

19.3%（平成 25 年（2013 年））⇒　30%　2027 年（平成 39 年）

目標 2－1　暮らしやすい住環境づくりの推進

居住の魅力を高めるためには、基本となる良質な住環境を高めることが重要です。世代を超えて触れ合える環境の中で、安心して子育てができ、子ども・家庭・地域が共に育ちあい、多世代が共に暮らしやすい住環境づくりを推進します。

（1）子育て世帯にとって魅力的でゆとりがある住まい・住環境づくり

■ 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まい・住環境づくり

世代間で助け合いながら、安心して子育てができる住環境づくりや、高齢者の孤立を防止し、介護等の自助・共助の推進と、子育て世帯等の転入の促進及び空き家の有効活用を図るため、親元に同居・近居する子世帯などに対して引き続き支援します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
転入促進事業	市外から転入する満 40 歳未満の夫婦で、親元に同居・近居する子世帯に対し、住宅取得費用、賃貸契約費用、引越費用、除却費用の一部を支援しています。	新規

（２）子育て世帯の定住促進

■ 子育て世帯に適した住環境づくり

子ども・家庭・地域がともに育ちあいながら、子ども一人ひとりが健やかに成長できるよう「伊丹市子ども・子育て支援計画」に基づき、子育て環境の充実や、子どもの社会性、創造性を育む住環境づくりにより子育て世帯の定住促進を図ります。

■ 公園の適切な整備

市民の多様な余暇活動や健康づくりの場、子育てや子どもの遊び場、そして環境学習の場となる公園の整備や遊具等の定期点検を行い、地域の子どもや子育て世帯の方などが利用できる環境を維持します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
安全な公園の整備	老朽化した公園施設の更新および地域のニーズに合わせた再整備を行い、多様な世代が利用しやすい公園整備を行います。	継続

（3） 環境に配慮した住まいづくり

■ 長期優良住宅等の普及・啓発

長期にわたり良好な状態で住宅を使用することや省エネ化は、快適な住生活向上及び環境への負荷の低減につながることから、省エネルギー等の措置が講じられた長期優良住宅等の普及・啓発を行います。

■ 公営住宅における省エネ化に向けた取り組み

環境への配慮として、市営住宅における屋外灯及び共用部灯のＬＥＤ化を進めます。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
長期優良住宅等の普及・啓発	長期優良住宅、低炭素建築物及び省エネ基準適合建築物の認定制度について普及・啓発します。	継続
市営住宅の省エネ化	屋外灯及び共用部灯のＬＥＤ化を進めます。	新規

目標 2－2　住宅市場の環境整備の推進

居住魅力を発信するには、新築住宅だけでなく、既存の住宅をうまく活用し、ライフスタイルにあった住まいを供給することが重要です。本市には良好な住宅ストックがまだ多く存在していることから、さらなる既存住宅市場の活性化や空き家の予防や利活用を図ります。

(1)住宅の適切な維持管理の促進

■ 住宅の長寿命化の推進

兵庫県が進める「住宅改修業者登録制度」による事業者の情報公開や兵庫県の各種リフォーム支援制度の普及等により安心してリフォームができる環境の整備を進めます。

■ マンション管理組合への支援・相談体制の充実

分譲マンション居住者の快適なマンションライフを支援するため、マンション管理セミナーの開催を引き続き実施します。また、「ひょうご住まいサポートセンター」と連携し、セミナー開催時に派遣相談員による個別相談を設け相談体制の充実を図ります。

■ 分譲マンションの適切な管理の推進

現時点では顕在化していませんが、多様な所有者が存在する分譲マンションストックの適切な維持管理を進めることが、今後必要となってくると考えられます。

市内マンションの実態を必要に応じて把握したうえで、今後発生が予測される建替えなどが円滑に進められるように「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正（平成 26 年(2014 年)12 月施行）を踏まえた適切な情報提供に努めます。

■ 専門家等による住まい相談機能を強化

住まいに関する制度の新設や関係法令の改正も相次ぐことから、「ひょうご住まいサポートセンター」と今後も引き続き連携し、住まいに関する情報を適切に提供していきます。

■ 他の公的賃貸住宅との情報共有及びそれぞれの役割に応じた情報提供の充実

ＵＲ賃貸住宅や公社住宅など、他の公的賃貸住宅との更なる情報共有及び住替え促進等、それぞれの役割に応じた情報提供を実施します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
各種住宅情報の提供	市のホームページにて住宅に関する各種制度等の情報提供を引き続き実施し、ＵＲ賃貸住宅や公社住宅など、他の公的賃貸住宅との更なる情報共有及び住替え促進等、それぞれの役割に応じた情報提供を実施します。	充実
マンション管理セミナーの開催	年２回程度、マンション管理について専門講師によるセミナーを開催し、相談体制の充実を図ります。	充実

（２）既存住宅の流通促進

■ 既存住宅のインスペクションと住宅瑕疵保険の普及・啓発

安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するためにインスペクションと住宅瑕疵保険の普及・啓発を図ります。

■国の「安心Ｒ住宅」や兵庫県の「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」の普及・啓発

耐震性等の品質を備え、適切な情報提供が行われる既存住宅として標章付与を行う国の「安心Ｒ住宅」制度（平成 30 年（2018 年）４月標章使用開始予定）や兵庫県が平成 29 年（2017 年）12 月より実施している「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」の普及・啓発を行うことで、消費者が安心して購入できる高い品質の既存住宅の流通を促します。

■ 住替え制度の普及・啓発

シニア世帯が所有する使われなくなった住宅を必要とする人に賃貸することで、住替えや老後の資金確保と住宅の流通促進を図る一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」の普及・啓発を図り、既存住宅の有効活用と流通を促進します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
各種住宅情報の提供【再掲】	市のホームページにて住宅に関する各種制度等の情報を提供し既存住宅の流通を促進します。	継続

（３）空き家の「予防」・「活用」

人口減少、高齢化の進行に伴い、利活用されていない空家等が増加し、防災等の問題から周囲に悪影響を及ぼす管理不全の空家等が、今後増えていくことが懸念されています。

このようなことから、国においては、平成 27 年（2015 年）２月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本市においても兵庫県内で 2 番目に「伊丹市空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制と管理不全の解消に取り組んでいます。

管理不全の空家等の予防に取り組み、既存住宅の流通の促進とあわせて空き家の有効活用を支援することで、良好な住環境の向上と維持を図ります。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
空家等除却支援事業	危険な状態の住宅を減らし、居住環境の整備改善及び地域の活性化を図るため、不良住宅に対して除却費用を一部補助します。	新規
空き家活用支援事業	空き家を住宅として活用するために要した改修費用等の助成を検討します。	新規
転入促進事業 【再掲】	本市に転入する満 40 歳未満の夫婦に対し、住宅取得費用、賃貸契約費用、除却費用の一部を支援しています。（親元に同居・近居する子世帯が既存住宅を除却し、新たに住宅を建て替えた場合の建物除却経費を一部支援）	新規

目標 3.まちの魅力

成果指標

●住みやすいと感じる市民の割合（市民意識調査において）

82.6%（平成 25 年(2013 年)から平成 29 年(2017 年)までの平均）

⇒現状値以上

●住み続けたいと感じる市民の割合（市民意識調査において）

83.5%（平成 25 年(2013 年)から平成 29 年(2017 年)までの平均）

⇒現状値以上

目標 3－1 住みたくなる・住み続けたくなるまちの魅力の向上の推進

まちの魅力は住宅だけではなく、住宅を取り巻く環境やまちの姿もまちの魅力につながることから、景観形成・維持、緑地化、またそれらに対する取り組みを支援し、まちの魅力向上の推進に努めます。

また、本市はすでに市民からは「住みやすい・住み続けたいまち」とし高く評価され、交通や買い物環境などの利便性の高さ、郷町の歴史的なまちなみや図書館「ことば蔵」など、伊丹ならではの暮らしの魅力が存在します。この伊丹の住環境や住生活の魅力をさらに市内外で発信することにより、伊丹市に住みたい人、住み続けたい人の増加を図ります。

（1） まちのにぎわいづくり

■ 中心市街地の活性化によるまちの魅力向上

まちのにぎわいづくりを進め、まちの魅力向上へとつなげます。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
中心市街地活性化事業	中心市街地の活性化につながる場を創出するため、市内外から来街者を呼び込み、にぎわいと交流につながっている「イタミ朝マルシェ」や「伊丹まちなかバル」等のイベントを開催しています。	新規
空き店舗出店促進事業	中心市街地で 6 カ月以上の空き店舗への出店時に、家賃補助を行います。 ※平成 28 年度（2016 年度）から 2020 年度（平成 32 年度）事業	新規

（2） 緑のまちづくり

■ 市民緑化協定による助成制度

市民緑化協定による助成制度を通じて良好な自然環境の保全と潤いある住みやすい都市環境づくりを促進します。

■ 緑地協定の普及

都市緑地法に基づく、緑地協定について周知を図り、住民による緑地化等による安らぎある快適な居住環境づくりの促進を図ります。

■ 県民まちなみ緑化事業の啓発

兵庫県による県民まちなみ緑化事業による助成制度の活用に向けた情報提供を行います。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
市民緑化協定による助成	伊丹市緑化の保全及び緑化の推進に関する条例に基づいて、一定条件のもと住民自らが緑化に取り組んでいるグループへの助成を引き続き実施します。	継続
緑地協定の普及	都市緑地法に基づいて、住民自らが緑地化に関するルールを取り決めて緑化に取り組む地域に対し、緑化に関する協定を締結し普及を図ります。	新規
県民まちなみ緑化事業の啓発	兵庫県による県民緑税を活用した県民まちなみ緑化事業の活用に向けて情報提供を図ります。	新規

（3） 良好な景観・まちなみの形成

■ 個性と魅力あるまちづくりへの支援

個性と魅力あるまちづくりを促進するため、地域独自のまちづくりルールである地区計画や景観協定の策定に向けた活動を支援します。

■ 良好な都市環境の形成促進

都市環境の整備及び防災機能の向上を図るため、優良建築物等整備事業などの助成制度やまちづくり融資制度（住宅金融支援機構）により、共同建替えやマンション建替を支援します。

■ 良好な都市景観の形成促進

良好な都市景観の形成のため、周辺の景観に大きな影響を及ぼす一定規模以上の建築物の新築等に対して、デザイン審査を実施するなど景観計画に適合した良好な建築物を誘導します。

景観重要建造物や都市景観形成建築物、重点的に景観形成を図る区域内の建築物に対して、景観計画に適合した良好な都市景観を誘導するため、建築行為等に対して助成を行います。

■ 既存住宅ストック（古民家）の再生促進

地域のまちづくりや景観形成に資する古民家を地域資源として再生することを検討します。

主な取組

名称	内容	旧計画との関連性
地域独自のまちづくりルールの策定支援	良好な環境やまちなみを保全・育成するため、用途制限、容積率制限等を緩和、強化できる地区計画制度や、景観法に基づき、住民の手で地域の良い景観を維持・増進するための地区ごとの取り決めである景観協定について、引き続き策定に向けた活動を支援します。	継続
良好な都市景観の誘導（都市景観形成助成金）	都市景観条例に基づき、景観重要建造物や都市景観形成建築物、景観重点区域内の建築物等について、都市景観の形成のために必要な行為の経費の一部を助成します。	継続
古民家再生促進支援事業	古民家を地域資源として再生することを検討します。	新規

（4） 居住魅力の発信

■ 伊丹の住まいと暮らしの魅力発信

本市の様々な地域資源を、マスメディアやＳＮＳ等の様々な手法により全国へ情報発信し、まちの魅力を広く市内外にＰＲするシティプロモーション施策を実施します。

計画の実現性を高める

本計画は住宅の供給や維持管理にとどまらず、暮らしやすさなどを考慮した住まいづくりや、地域福祉の向上、防災性を高めるなど幅広い分野にわたっています。そのことを踏まえ、本計画に掲げる施策を効果的に推進していくために関係部局や民間事業者等との連携を図り、総合的かつ計画的に施策を推進します。

1.住生活基本計画の推進体制

住生活基本計画で掲げた基本理念を実現するには、計画の進行状況を把握した上で、施策の評価、適切な見直しを行うための進行管理が大切となっています。進行管理にあたっては、各施策の評価・検証をＰＤＣＡサイクルにより毎年行うものとします。

（１）住生活基本計画審議会の設置

市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画の策定及び見直しに関する事項について、必要に応じて伊丹市住生活基本計画審議会を設置し、計画の内容について見直しを図ります。

（２）庁内連携の推進・充実

■ 住生活基本計画審議会調整会議の設置

本計画の策定や住生活基本計画審議会の運営を円滑にするため関係部局の課長級以上で構成する「住生活基本計画審議会調整会議」の設置を行いました。

今後は、ＰＤＣＡサイクルによる評価・検証を毎年行う為に、計画に定める施策の調整、進捗状況の把握による成果や課題の整理を行い、庁内の連携による効果的な計画の推進を図ります。

（３）事業者・関連団体等との連携・協働

■ 他機関との連携・協働による計画の推進

本計画で取り組む分野は住宅・住環境分野のみにとどまらず多岐にわたります。取り組み内容も多種多様であり、行政が中心となって取り組む内容のものと、事業者、関連団体等の多様な主体が中心となるものと様々です。

これらの多様な事業者・関連団体とともに、実施内容や課題等に応じて連携することにより、計画の推進を図ります。

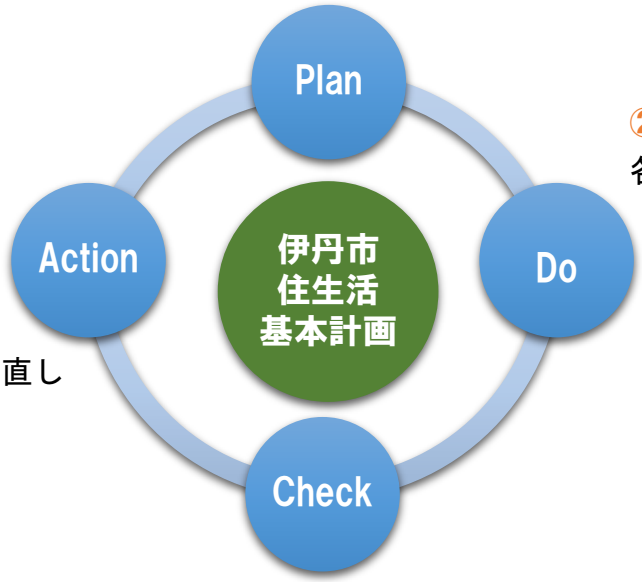
（４）計画の進行管理の取り組み

■ ＰＤＣＡサイクルによる計画の進行管理

本計画の施策の進行状況をＰＤＣＡサイクルにより毎年評価・検証するとともに、国の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の見直しなどを鑑み、必要に応じて成果指標や施策等、本計画の見直しを行います。

進行管理イメージ

① 計画
各施策・事業の設定



② 実行
各施策・事業の実行

③ 検証
各施策・事業の検証

④ 見直し
各施策・事業の見直し

公営住宅ストック総合活用計画編

1. 計画の目的と位置付け

1.計画の背景と目的

我が国の住宅政策は、公的資金による住宅の新規供給の支援を通じて住宅不足の解消を図ることを政策の中心としていましたが、平成 18 年（2006 年）6 月に「住生活基本法」が制定され、それまでの「量」の確保から「質」の向上を図る政策転換が行われました。

平成 19 年（2007 年）7 月には「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）が施行され、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等を住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）として位置付け、公営住宅の的確な供給や公営住宅を補完する公的賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が建設、管理する住宅）の供給、並びに住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるための支援等の施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを形成することが必要となりました。

このような状況のなか、伊丹市では平成 20 年度（2008 年度）に「伊丹市住生活基本計画」を策定し、同計画の中で市営住宅の今後のあり方等について、「公営住宅ストック総合活用計画編（平成 20～29 年度（2008～2017 年度））」を制定し、ハード対策として市営住宅の公設公営から民設公営への転換や少子高齢社会における安心住空間の整備など、ソフト対策として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等を基本方針とし、公平で公正かつ効率的な市営住宅の管理運営に努めてきました。

この間、少子高齢化の更なる進行に加えて、高齢者等の単身世帯の増加や空き家の社会問題化、防災、防犯に対する意識の高まり等、住宅を取り巻く環境は大きく変化し、また、平成 29 年（2017 年）10 月には改正住宅セーフティネット法が施行され、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られました。

今後の住宅政策を展開する上で、このような状況の変化に対して長期的ビジョンを持って的確に対応することが求められます。

本市の厳しい財政状況の中で、事業の平準化を図るなど、限られた財源をより効率的、効果的に活用しながら、市営住宅の適切な管理運営を行い、市営住宅を良好な社会的資産として有効に活用していくための指針として、今後 10 年間を見据えた新たな「公営住宅ストック総合活用計画」を策定します。

2.計画期間

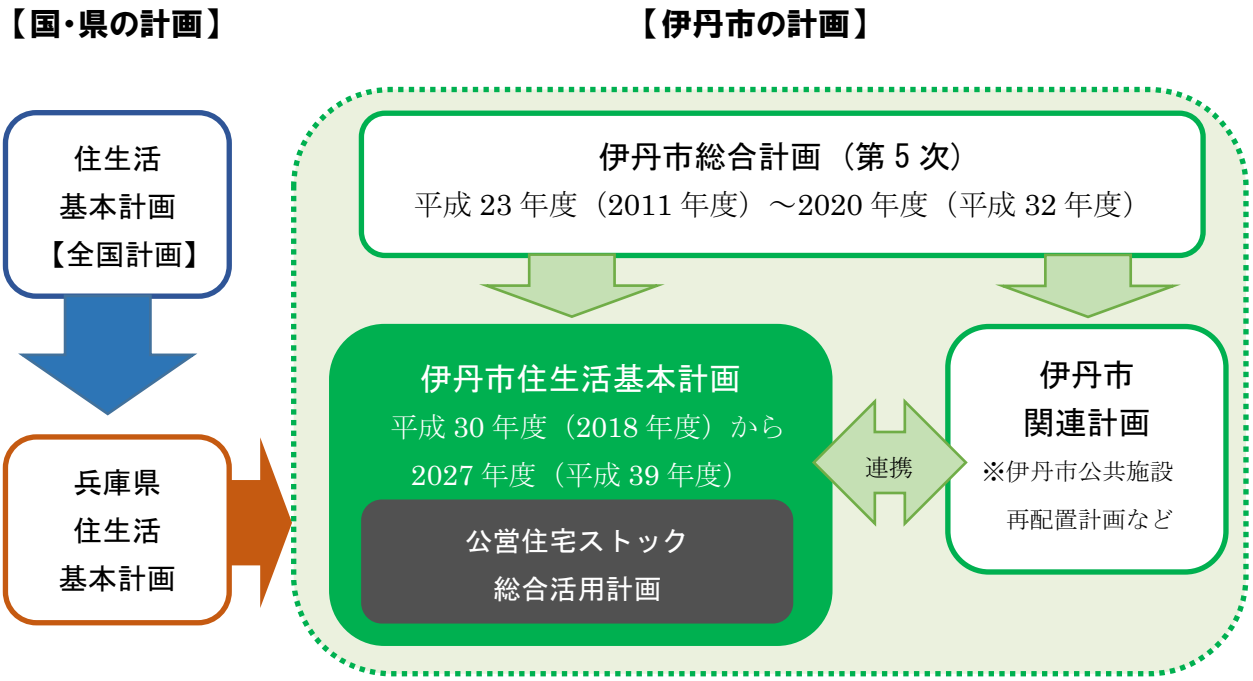
本計画の実施期間は平成 30 年度（2018 年度）から 2027 年度（平成 39 年度）の 10 年とします。なお、計画内容は上位計画や関連計画との整合性を図りながら、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて 5 年をめどに改定します。

3.計画の範囲

本計画は本市が管理している全ての市営住宅（県住宅供給公社より管理受託している伊丹鴻池住宅を含む）を対象とします。

4.計画の位置付け

本計画は、「伊丹市住生活基本計画」の一部を構成します。本計画の実施にあたっては、上位計画である「伊丹市総合計画（第 5 次）」や国、県の住生活基本計画及び市の関連計画との整合性を図ります。



2. 市営住宅の現況

1.ストックの状況

市営住宅（県住宅供給公社より管理受託している伊丹鴻池住宅を含む）は、平成29年(2017年)4月1日現在で公営住宅法に基づく普通市営住宅が1,679戸(うち、民間賃貸住宅の借上げによるものは 72 戸)、住宅地区改良法等に基づく改良市営住宅が275戸、その他住宅が229戸の合計2,183戸となっています。

○伊丹市営住宅一覧

NO	名称	管理開始年度	棟数	管理戸数				
				合計	内訳（住宅種別）			
					普通市営（公営住宅）		改良市営（改良住宅）	その他住宅
					市建設	民間賃貸借上		
1	玉田	S38～H1	8	184	134		50	
2	荒牧第6	S40	2	40	40			
3	荒牧第7	S41	2	60	60			
4	山道	S41～S42	3	66	66			
5	天神川	S43～S44	5	150	150			
6	荻野	S44～S47	10	280	280			
7	中曽根	S45	1	20	20			
8	天神川第2	S47～S48	4	140	140			
9	堀池	S50～S57	3	80	80			
10	鶴田	S50・H8	3	90	90			
11	北野	S51	1	24	24			
12	荻野北	S59	1	20	20			
13	シルバーハイツ桃源荘	S63	1	24	24			
14	荒牧御影	H7	1	51	50			1
15	新田中野	H8～H11	3	130	130			
16	長尾	H9～H10	3	115	115			
17	鴻池南	H9	1	40	40			
18	北野第1	H11	1	62	62			
19	北野第2	H12	1	50	50			
20	平松	H14	1	32	32			
21	行基	S44	1	(30)			(30)	
22	若松	S45	1	(20)			(20)	
23	荒牧第8	S45	1	30			30	
24	緑	S47	1	20			20	
25	新光明	S49	1	30			30	
26	桑津	H18～H19	1	95			95	
27	藤春館	H29	1	20		20		
28	行基コート	H29	1	9		9		
29	グラチアコート	H29	1	12		12		
30	オースターコート	H29	1	18		18		
31	ウエストハイツ	H25	1	6		6		
32	ウィズ昆陽ウエスト	H27	1	4		4		
33	ハイツコスモス	H28	1	3		3		
34	北池尻	S49	2	90				90
35	宮ノ下	H6	4	8				8
36	伊丹鴻池	S47～S49	4	130				130
合計			78	2,133(50)	1,607	72	225(50)	229

※色付き部分は民間借上住宅　※(　)：用途廃止を行う団地　　資料：伊丹市住宅政策課

本市における県営住宅と市営住宅の合計戸数は 4,544 戸となっており、市営住宅が世帯数に占める割合は 2.4%、県営住宅と市営住宅の合計の管理戸数が世帯数に占める割合は 5.6%と阪神北地域の中で最も高くなっています。

○県・市町営住宅戸数

地域	県・市町	世帯数（世帯）	市町営住宅		県営住宅		合計	
			戸数（戸）	世帯数に占める割合	戸数（戸）	世帯数に占める割合	戸数（戸）	世帯数に占める割合
全体	兵庫県	2,348,824	93,633	4.0%	52,685	2.2%	146,318	6.2%
神戸	神戸市	714,540	45,655	6.4%	15,488	2.2%	61,143	8.6%
阪神南	尼崎市	213,823	10,887	5.1%	3,951	1.8%	14,838	6.9%
	西宮市	213,766	9,448	4.4%	3,831	1.8%	13,279	6.2%
	芦屋市	42,184	1,687	4.0%	1,070	2.5%	2,757	6.5%
阪神北	伊丹市	80,716	1,931	2.4%	2,613	3.2%	4,544	5.6%
	宝塚市	95,770	1,330	1.4%	2,041	2.1%	3,371	3.5%
	川西市	63,227	604	1.0%	1,058	1.7%	1,662	2.6%
	三田市	41,983	343	0.8%	941	2.2%	1,284	3.1%
	猪名川町	10,980	32	0.3%	85	0.8%	117	1.1%

※公営住宅、改良住宅及び特別賃貸住宅等の管理戸数を計上

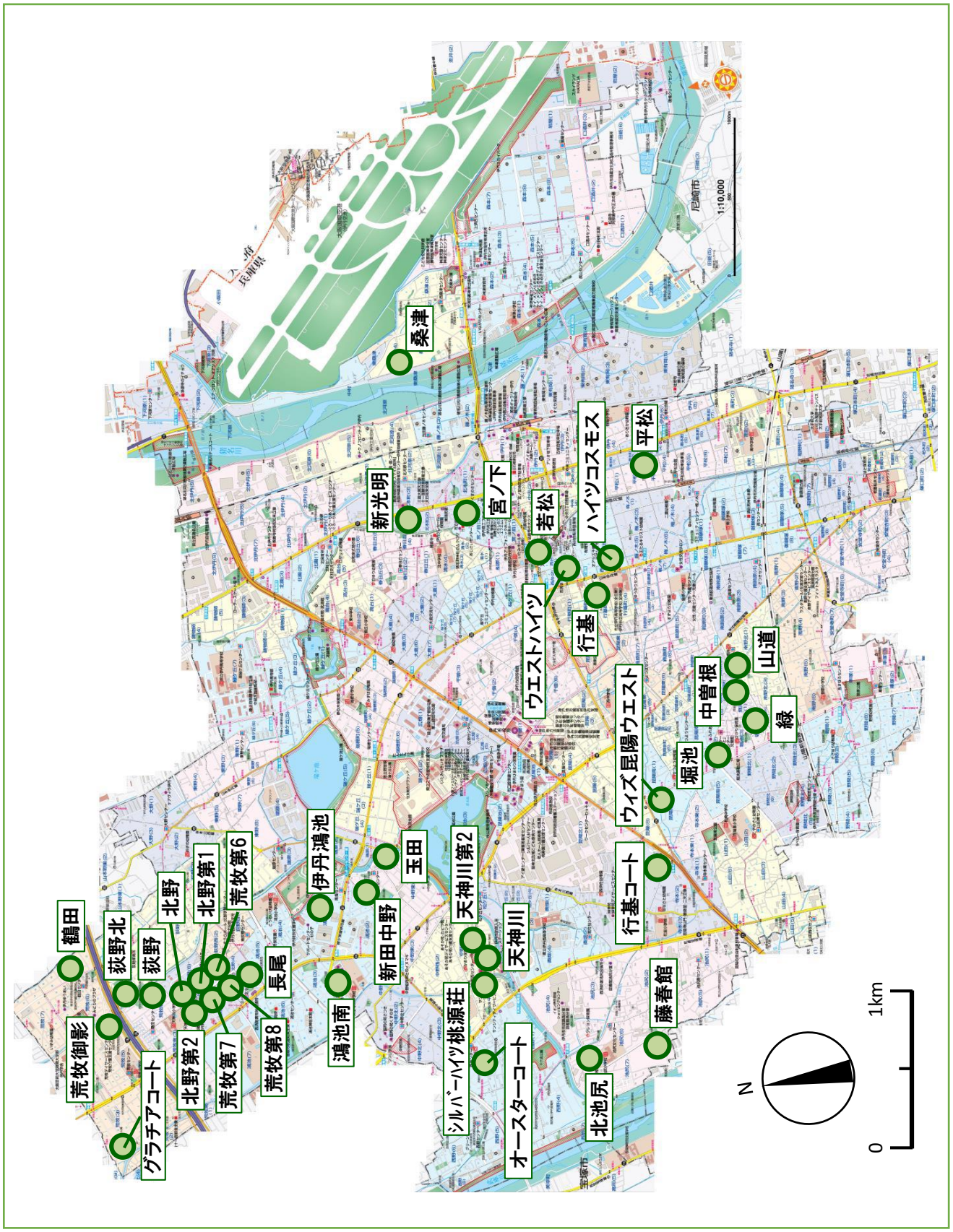
※世帯数は兵庫県の推計人口（平成 29 年（2017 年）9 月 1 日現在）による

※県・市町営住宅戸数は、平成 27 年（2015 年）4 月 1 日現在

資料：ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画（平成 28 年度（2016 年度）改訂）に基づき伊丹市住宅政策課で作成

(1) 市営住宅の分布

〇伊丹市営住宅分布図



(2) 建設時期と構造

建設年代別では、昭和 40 年代に建設された住宅が最も多く、全体の 49.3%を占めています。構造別では、中層耐火構造が 97.0%、高層耐火構造が 2.6%、その他が 0.4%となっています。

○年代・構造別建設状況

構造	建設年代					合計	
	～S39	S40～49	S50～59	S60～H6	H7～	戸数	割合
中層耐火	98	976	194	110	544	1,922	97.0%
高層耐火	－	－	－	－	51	51	2.6%
その他	－	－	－	－	8	8	0.4%
戸数合計	98	976	194	110	603	1,981	
割合	4.9%	49.3%	9.8%	5.6%	30.4%		

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く　　資料：伊丹市住宅政策課

(3) 建設時期と面積水準

昭和 40 年代は 30 ㎡から 40 ㎡台が中心となっていますが、年代が新しくなるにつれて住戸面積は広くなり、昭和 61 年度（1986 年度）以降は 70 ㎡を超える住宅ストックもあります。

○年代・規模別建設状況

住戸規模	S40 年度以前（築 53 年以上）	S41～S45 年度（築 48～52 年）	S46～S50 年度（築 43～47 年）	S51～S55 年度（築 38～42 年）	S56～S60 年度（築 33～37 年）	S61～H2 年度（築 28～32 年）	H3～H7 年度（築 23～27 年）	H8～H22 年度（築 8～22 年）	H23 年度以降（築 7 年以下）	合計
30 ㎡未満	50	0	0	0	0	0	0	0	0	50
30～40 ㎡未満	88	556	290	0	0	0	0	0	0	934
40～50 ㎡未満	0	0	90	0	0	1	10	69	0	170
50～60 ㎡未満	0	0	70	24	20	15	10	155	0	294
60～70 ㎡未満	0	0	60	0	20	80	8	158	0	326
70 ㎡以上	0	0	0	0	0	14	31	162	0	207
合計	138	556	510	24	40	110	59	544	0	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く　　資料：伊丹市住宅政策課

2.入居状況等

(1) 入居状況(全体)

市営住宅の入居率は 90%を超える高い水準で推移していますが、高齢化に伴い、エレベーターが設置されていない団地の高層階への入居が敬遠されたことなどにより、平成 28 年度（2016 年度）末の入居率は 90.6%と、過去 5 年間と比較すると低い数字となっています。

なお、国の資料によると、大阪圏（大阪、京都、兵庫）の空家率（管理戸数のうち、入居者の募集は行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後、1 年以上経過しているものの割合）は 1.1%となっています。

○市営住宅入居率の推移

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
入居率	96.3%	93.9%	94.0%	93.5%	92.1%	90.6%

資料：伊丹市住宅政策課

(2) 入居状況（高齢者）

平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在、市営住宅には 1,872 世帯 3,593 人が入居しています。そのうち、60 歳以上の高齢者数は 1,841 人となっています。

伊丹市内の 60 歳以上の高齢者の割合は平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在で約 3 割ですが、市営住宅では 5 割を超えており、市内全体と比較して高い水準となっています。

○市営住宅と市内全体の年齢構成の比較

年齢	市営住宅入居者		市内全体人口	
	人数	比率	人数	比率
0 歳以上 19 歳以下	500	13.9%	37,231	19.0%
20 歳以上 29 歳以下	205	5.7%	19,641	10.0%
30 歳以上 39 歳以下	300	8.3%	24,066	12.3%
40 歳以上 49 歳以下	452	12.6%	32,304	16.5%
50 歳以上 59 歳以下	295	8.2%	23,249	11.9%
60 歳以上 69 歳以下	633	17.6%	24,701	12.6%
70 歳以上 79 歳以下	816	22.7%	21,408	10.9%
80 歳以上	392	10.9%	13,357	6.8%
合計	3,593	99.9%	195,957	100.0%

1,841 人 / 51.2% / 30.3%

※市内全体人口のうち、年齢不詳は除く

※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない

資料：伊丹市住宅政策課
伊丹市人口統計推移

(3)高齢者、障がい者、母子・父子世帯等への支援

市営住宅の募集時に、民間賃貸住宅では入居を拒まれる傾向にある世帯（高齢者、障がい者世帯等）や経済的に困窮している割合の高い母子・父子世帯に対して優先枠を設定し、公募しました。

○優先枠の設定状況（平成 20 年度（2008 年度）～平成 28 年度（2016 年度））

	合計	高齢者	母子・父子	障がい者	若年	生活保護
公募戸数	305	113	52	48	48	44
全体(603戸)に占める割合	50.6%	18.7%	8.6%	8.0%	8.0%	7.3%

資料：伊丹市住宅政策課

3.維持管理状況

(1) 高齢者向け改造工事

平成 4 年度（1992 年度）からエレベーターが設置されていない市営住宅の 1 階の住戸について、室内の段差解消や手すり、またぎやすい高さの浴槽の設置を行う等の改造を実施し、高齢者仕様の住宅ストックの拡大に努めています。

平成 28 年度（2016 年度）末現在の実績は、15 団地 100 戸で、整備率は約 4 割となっています。

(2) 大規模改修等の維持保全

住宅としての機能を維持する上で欠かせない外壁改修や屋上防水工事などの大規模改修を計画的に実施しています。また、指定管理者の定期的な団地巡回による建物の状況調査や市営住宅管理人からの情報提供等により、修繕が必要な建築物の適切な把握に努めています。

(3) 指定管理者による管理

平成 15 年（2003 年）6 月に地方自治法が改正され、普通地方公共団体が公の施設の管理を民間事業者等の団体に行わせることができる「指定管理者制度」が創設されました。

本市の市営住宅においては、市民サービスの向上や管理経費の縮減等を図ることを目的に、平成 26 年（2014 年）4 月に指定管理者制度を導入しました。

指定管理者の主な業務は①入退去に関する業務 ②家賃及び駐車場使用料の徴収に関する業務 ③入居者に係る連絡、相談、指導等に関する業務 ④建物、設備等の維持及び修繕に関する業務となっています。

利用者満足度調査（窓口の対応について）において、「毎回とても親切に教えてくれる」「言葉づかいも丁寧」など、高い評価を得ています。

〇利用者満足度調査（指定管理者の窓口対応について）

	H28上期 (H28.8～9末調べ)	H28下期 (H29.2～3末調べ)
満足	91%	95%
やや満足	9%	5%
やや不満	0%	0%
不満	0%	0%

資料：伊丹市住宅政策課

(4) 家賃等の徴収対策

家賃や駐車場使用料の滞納対策として督促状の送付や電話・文書・訪問による催告を行うとともに、時効の中断の効力を持つ債務承認を取るなど、債権及び時効管理の適切な執行に努めています。

また、滞納が高額になっている世帯については、市営住宅等滞納家賃の納入及び住宅明渡しを求める訴えを提起するなど、厳格に対応しています。

このような取り組みを、指定管理者と緊密に連携しながら実施することで、近年、徴収率は上昇傾向にあります。

○家賃等徴収率の推移（平成 24 年度（2012 年度）～平成 28 年度（2016 年度））

	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
家賃（現年）	95.04%	94.87%	96.84%	98.34%	98.89%
家賃（滞納繰越分）	6.97%	6.61%	10.64%	14.37%	13.22%
駐車場（現年）	95.80%	95.77%	96.34%	98.48%	98.49%
駐車場（滞納繰越分）	6.38%	7.07%	9.38%	11.23%	7.16%
合計	74.58%	73.71%	79.50%	81.97%	83.74%

※伊丹鴻池住宅を除く　　資料：伊丹市住宅政策課

3. 市営住宅における課題

1.市営住宅ストックの現状からみた課題

（1）住宅の安全性

建築基準法施行令の改正により、建築物の耐震性にかかる新たな基準が設けられたことにより、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建設された住宅においては、新耐震基準に適合していない可能性があることから、耐震性の状況を調査、確認するとともに、耐震診断等の結果、新耐震基準を満たしていない可能性があると判断される住宅については、安全性の確保及び用途廃止も含めた住宅のあり方について、検討をする必要があります。

（2）老朽化した住宅ストック

本市の市営住宅における住戸規模は 30 ㎡から 40 ㎡未満が 934 戸と最も多く、約 47%を占めています。これらの住宅では面積の狭小性に加えてエレベーターが設置されていないなど、構造の面においても課題があります。

○構造種別・規模別戸数

住戸規模	軽量鉄骨造	中層	内 EV 設置	高層	内 EV 設置	合計
30 ㎡未満	0	50	0	0	0	50
30～40 ㎡未満	0	934	0	0	0	934
40～50 ㎡未満	0	160	69	10	10	170
50～60 ㎡未満	0	284	155	10	10	294
60～70 ㎡未満	8	318	148	0	0	326
70 ㎡以上	0	176	144	31	31	207
合計	8	1,922	516	51	51	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く　　資料：伊丹市住宅政策課

耐用年数の 1/2（35 年）を超過している住宅が 1,248 戸あり、これらの住宅では、エレベーターが設置されていないことに加えて、設備の陳腐化やバリアフリー化ができていないなどの課題があります。

〇法定耐用年限を超過するストック

	軽量鉄骨造	中層	内 EV 設置	高層	内 EV 設置	合計
耐用年数 70 年を超過	0	0	0	0	0	0
耐用年数の 1/2(35 年)を超過	0	1,248	0	0	0	1,248
耐用年数の 1/2(35 年)を超過しない	8	674	516	51	51	733
合計	8	1,922	516	51	51	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く　　資料：伊丹市住宅政策課

（3）高齢化の進展

本市においても高齢化の更なる進展は避けられない状況であり、また併せて単身高齢世帯の増加も予測されます。

本計画の「2.市営住宅の現況 2.入居状況等の(2)入居状況（高齢者）」に掲載のとおり、本市の市営住宅の高齢者世帯の割合は 5 割を超えており、バリアフリー化に対応した住宅の整備が喫緊の課題となっています。

2.事業推進上の課題

本市の厳しい財政状況を踏まえ、限られた財源をより効率的、効果的に活用し、市営住宅を良好な社会的資産として適切に維持・管理していく必要があります。

本市では、旧計画において、市営住宅の公設公営から民設公営へ転換し、市営住宅を新たに建設、建替えするのではなく、民間賃貸住宅を市営住宅として借上げて活用していく方針のもと、民間賃貸住宅の借上げを推進してきました。

その結果、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在で、72 戸を民間賃貸住宅から市営住宅として借上げるなど、民間賃貸住宅の有効活用を図りながらストックの維持に努めてきました。

一方で、今後、事業を推進していく上では、2022 年度（平成 34 年度）から 2025 年度（平成 37 年度）にかけて県住宅供給公社が所有し、本市が管理受託している伊丹鴻池住宅の所有権が順次、県住宅供給公社から市に移行することや、10 数年後には、昭和 40 年代に建設された市営住宅の多くが築 60 年目を迎えることから、住宅の立地や耐震性、老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況など、様々な観点を踏まえたうえで、これら住宅のあり方について検討していく必要があります。

4. 市営住宅の役割と基本方針

1.これからの市営住宅の役割について

本市では、平成 20 年度（2008 年度）に策定した「公営住宅ストック総合活用計画」において市営住宅を公設公営から民設公営へ転換し、建替えを行わず、民間賃貸住宅を市営住宅として借上げる事業を推進してきました。

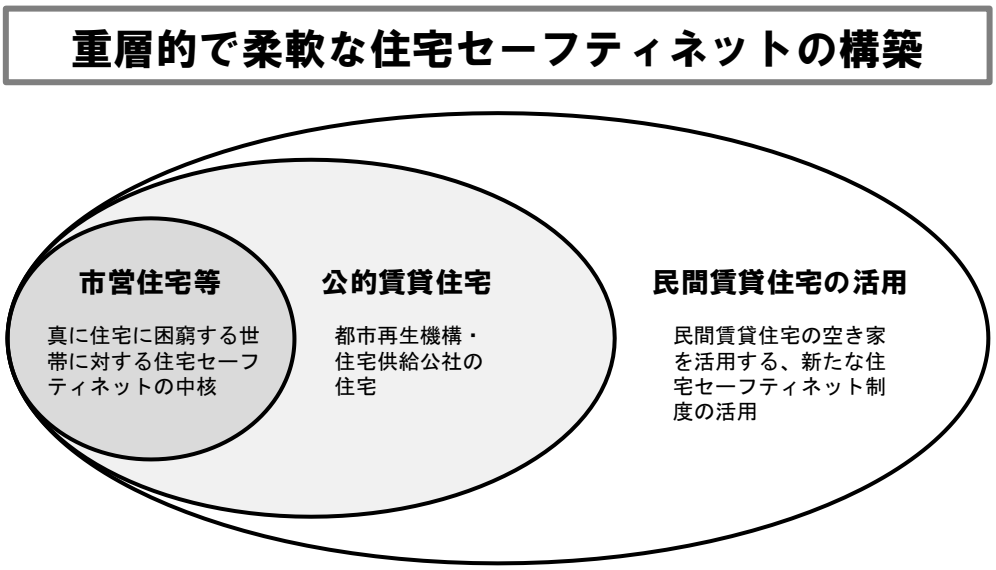
更に、平成 28 年（2016 年）2 月には市の公共施設全体の方針を定めた「伊丹市公共施設再配置基本計画」において、市営住宅の建替えは行わず、築 60 年をめどに維持保全・用途廃止の方針を定め、民間活力を活用した市営住宅の供給に取り組むこととしました。

また、国において、民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用して、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律」（改正住宅セーフティネット法）が成立し、平成 29 年（2017 年）10 月 25 日に施行されました。

少子高齢化の更なる進展、世帯の小規模化などの社会経済情勢の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、市営住宅の役割もこうした情勢の変化に的確に対応していく必要があります。

本市では、今後も市営住宅を真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの中核として位置付けていきます。

また、社会情勢の変化に的確に対応するため、民間賃貸住宅の空き家を活用し、新たな住宅セーフティネット制度の活用について検討を行うなど、市営住宅等の公営住宅や公的賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社の住宅）と連携した重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。



2.市営住宅の整備・管理に関する基本方針

基本方針 1

効率的かつ計画的な市営住宅の整備

原則として、建替えは行わず、民間賃貸住宅を活用することにより、住宅確保要配慮者の需要に適切に対応できる管理戸数を維持し、住宅セーフティネットの中核としてその役割を果たしていきます。また、老朽化した住宅については、建築年数、耐震性、住宅の立地や老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況等を考慮し、公募の停止や用途廃止、また、必要に応じて耐震補強を検討するなど、効率的かつ計画的に市営住宅を整備していきます。

基本方針 2

既存住宅ストックの有効活用

厳しい財政状況の中、人口減少社会や少子高齢社会に的確に対応するとともに、ライフサイクルコストを勘案し、計画的、定期的に改修を加えながら既存住宅ストックを適切に維持管理し、社会的資産である市営住宅の有効活用を図っていきます。

基本方針 3

公平かつ時代に即した適切な入居管理の推進

民間事業者である指定管理者との連携のもと、家賃滞納対策の強化を継続するとともに、高額所得者の民間賃貸住宅への移転を引き続き促進するなど、不公平感の解消に努めます。また、入居者による自立的運営を基本としながらも住宅管理の新たな手法について検討するなど、少子高齢化に適した適切な管理運営を行います。

5. 市営住宅の整備・管理計画

前章の基本方針に基づき、次のとおり市営住宅の整備・管理計画を定めます。

1.整備計画

（1）民間賃貸住宅活用の継続

旧計画に引き続き、行基・若松団地の用途廃止を進めていきます。また、原則として、市営住宅の建替えは行わず、計画期間中に老朽化等により用途廃止する住宅については、民間賃貸住宅を活用します。

（2）市営住宅ストックのあり方検討

新耐震基準以前に建設された市営住宅については、住宅の立地、築年数、耐震診断等を踏まえて、今後のあり方について検討していきます。

（3）高齢化等に対応した住宅の整備

エレベーターが設置されていない市営住宅の 1 階住戸を高齢者向けに改造する事業については、引き続き実施していきます。また、障がい者が安心して入居できるバリアフリー化された住宅の整備について、検討していきます。

（4）多様なニーズ・形態に対応した住宅の整備

現在、市営住宅において実施しているグループホームの活用については、今後も引き続き継続するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用を検討するなど、多様化、高度化する住宅ニーズに柔軟に対応していきます。

（5）適切な維持保全の実施

市営住宅を長期に渡り安全で良質なストックとして活用していくためには、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施していく必要があります。今後の個別の住宅のあり方についての検討に併せて、修繕履歴等を整理した「住宅カルテ」を活用し、適切な維持保全を実施していきます。

2.管理計画

（1）高齢者や障がい者の見守り体制の充実

市営住宅における 65 歳以上の高齢者、障がい者で、見守りが必要な入居者に対する支援は引き続き実施するとともに、福祉部局及び社会福祉協議会や地域包括支援センターとの連携を強化し、高齢者や障がい者等、生活の支援が必要な入居者が安心して暮らすことができる体制の充実を図ります。

（2）募集方法の適時見直し

現在の公募時における優先枠（高齢者、障がい者、母子・父子、生活保護世帯等）は引き続き維持しながら、申込倍率等を勘案し、的確な住戸配分を行うとともに、申込みのない住戸については随時受付を検討する等の見直しを行います。

（3）家賃滞納者及び高額所得者等への対応

引き続き、指定管理者との連携のもと、家賃滞納者や連帯保証人への催告等を早い段階で行うとともに、家賃等の支払いが困難な世帯については、早期に自立相談課（くらし・相談サポートセンター）へ引き継ぐ措置を行うなど、迅速かつ適切な対応に努めていきます。

また、高額所得者や収入超過者に対しては、民間賃貸住宅や独立行政法人都市再生機構、県住宅供給公社等への住替えの推進を引き続き行います。

（4）高齢化等に伴う共益費の徴収方法の検討

近年、入居者の高齢化やコミュニティの希薄化等により、共用部分の電気・水道料金等に充てる共益費の徴収が困難となってきています。入居者による自立的運営を基本としながらも、指定管理者が共益費の徴収を代行するなどの検討を行います。

（5）指定管理者による管理の継続

平成 26 年（2014 年）4 月に導入した指定管理者制度による市営住宅の管理については、今後も継続し、より効率的、効果的な管理運営を行い、入居者サービスの向上に努めていきます。

資料集

1.伊丹市の住生活に関わる現況データ

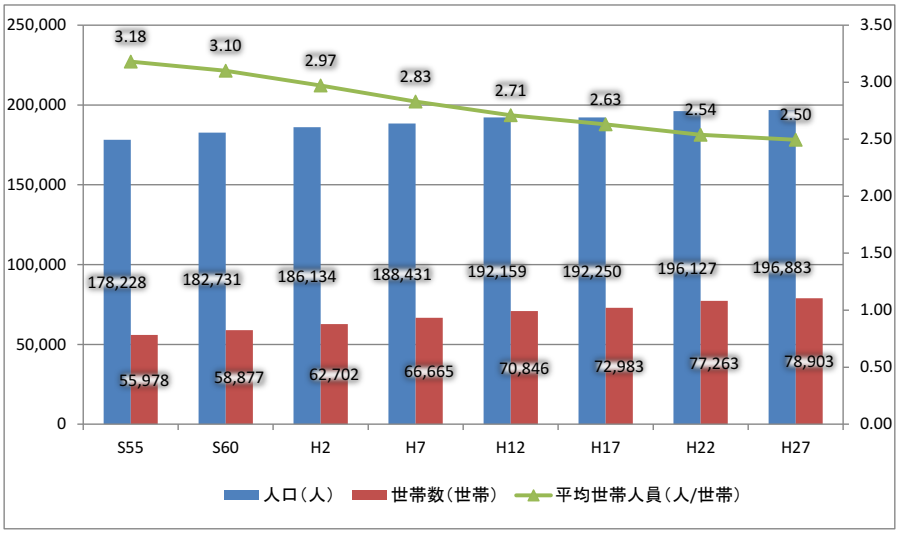
1.人口・世帯の状況

(1) 人口の推移

国勢調査による本市の人口は、平成 27 年（2015 年）に 196,883 人となっており、人口は微増傾向にある（図 1 参照）。

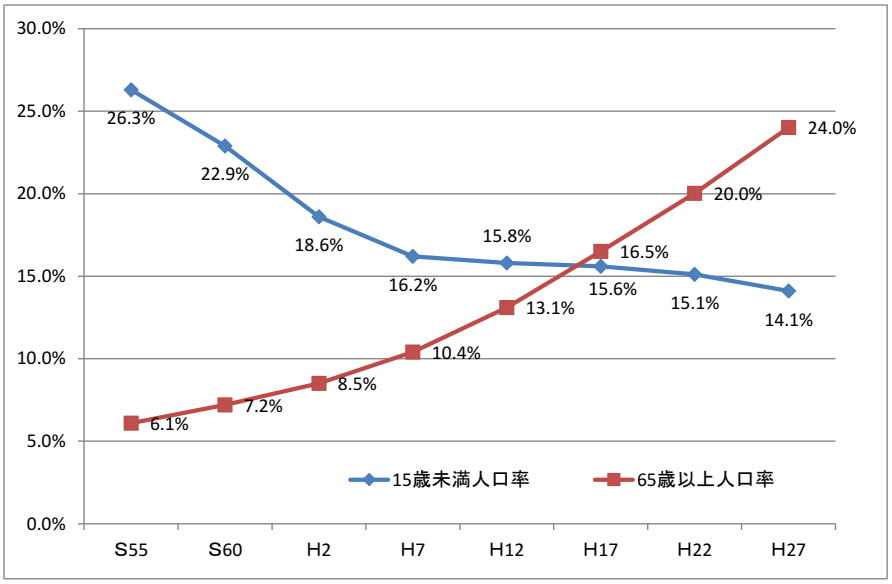
15 歳未満の人口割合の推移をみると、昭和 55 年（1980 年）の 26.3%から減少を続け、平成 27 年(2015 年)には 14.1%となっている。一方で、65 歳以上人口割合の推移をみると、昭和 55 年(1980 年）の 6.1%から増加を続け、平成 27 年（2015 年）には 24%となっており、少子高齢化の典型的な傾向を表している（図 2 参照）。

図 1　伊丹市　人口と世帯数の推移



資料：国勢調査

図 2　伊丹市　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

世帯数は年々増加傾向にあり、平成 27 年（2015 年）の世帯数は約 7 万 9 千世帯、平均世帯人員は 2.5 人/世帯である（表 1 参照）。

その推移を家族類型別にみると単独世帯と夫婦世帯・ひとり親世帯が増加してきており、特に単身世帯は、全体の 4 分の 1 以上の割合を占めている（表 2・図 3 参照）。

表 1　伊丹市　人口と世帯数の推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口（人）	178,228	182,731	186,134	188,431	192,159	192,250	196,127	196,883
世帯数（世帯）	55,978	58,877	62,702	66,665	70,846	72,983	77,263	78,903
平均世帯人員（人/世帯）	3.18	3.10	2.97	2.83	2.71	2.63	2.54	2.50

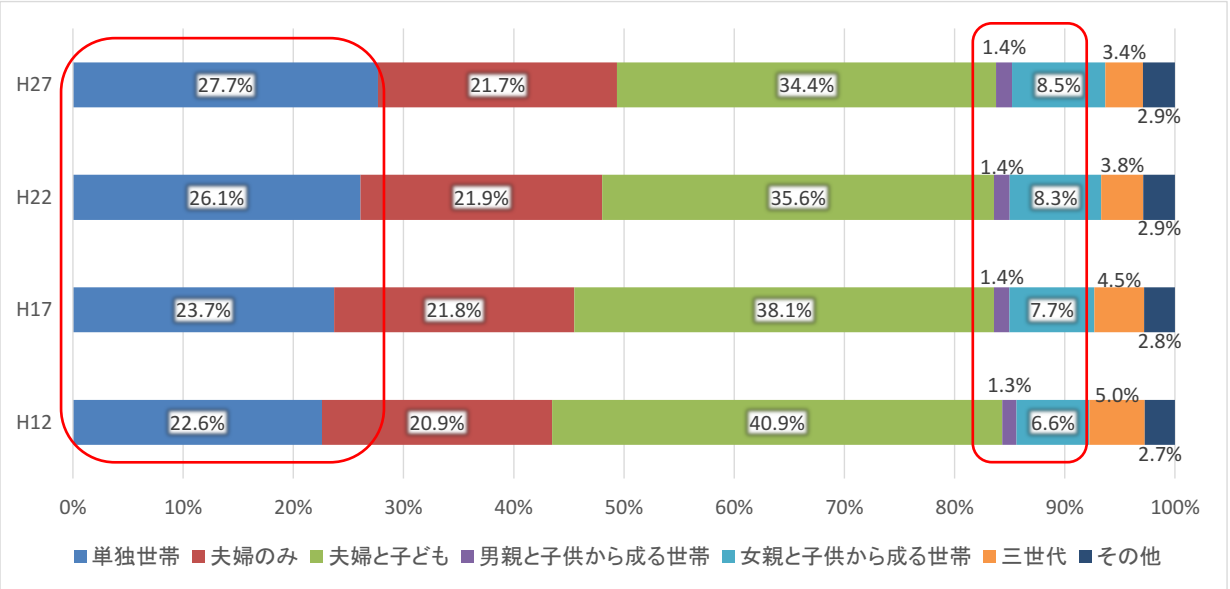
資料：国勢調査

表 2　伊丹市　「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		
		総数	一般世帯総数に対する比率	総数	一般世帯総数に対する比率	各世帯に対する比率	総数	一般世帯総数に対する比率	総数	一般世帯総数に対する比率	各世帯に対する比率
S60	58,698	11,639	19.8%	1,441	2.5%	12.4%	7,955	13.6%	2,049	3.5%	25.8%
H2	62,556	12,978	20.7%	2,104	3.4%	16.2%	10,227	16.3%	2,732	4.4%	26.7%
H7	66,615	14,386	21.6%	2,782	4.2%	19.3%	12,555	18.8%	3,862	5.8%	30.8%
H12	70,809	16,025	22.6%	4,017	5.7%	25.1%	14,774	20.9%	5,407	7.6%	36.6%
H17	72,933	17,262	23.7%	5,304	7.3%	30.7%	15,886	21.8%	6,985	9.6%	44.0%
H22	77,218	20,148	26.1%	7,009	9.1%	34.8%	16,936	21.9%	6,999	9.1%	41.3%
H27	78,843	21,824	27.7%	8,675	11.0%	39.7%	17,107	21.7%	8,481	10.8%	49.6%

資料：国勢調査

図 3　伊丹市　家族類型別世帯割合の推移

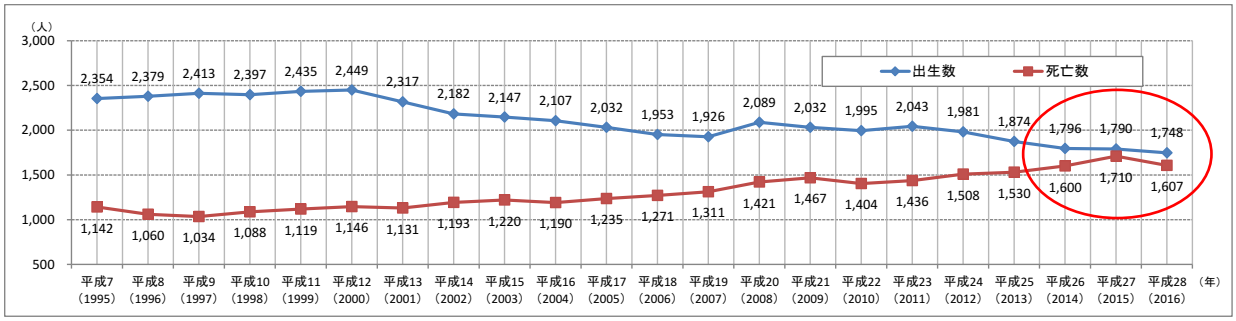


資料：国勢調査

（3）自然動態

平成 7 年（1995 年）以降、出生数は横ばいが続き、平成 13 年（2001 年）から減少に転じている。平成 20 年（2008 年）から数年間は出生数が高くなる時期もあったが、近年は再び出生数が大きく減少しており、平成 28 年（2016 年）時点では 1,748 人である。死亡数は増加傾向にあり、平成 7 年（1995 年）の 1,142 人から平成 28 年（2016 年）の 1,607 人と約 1.4 倍に増加している。その結果、出生数と死亡数の差が年々小さくなっており、近年では出生数と死亡数の差はそれほど見られない（図 4 参照）。

図 4　伊丹市の出生･死亡数の推移

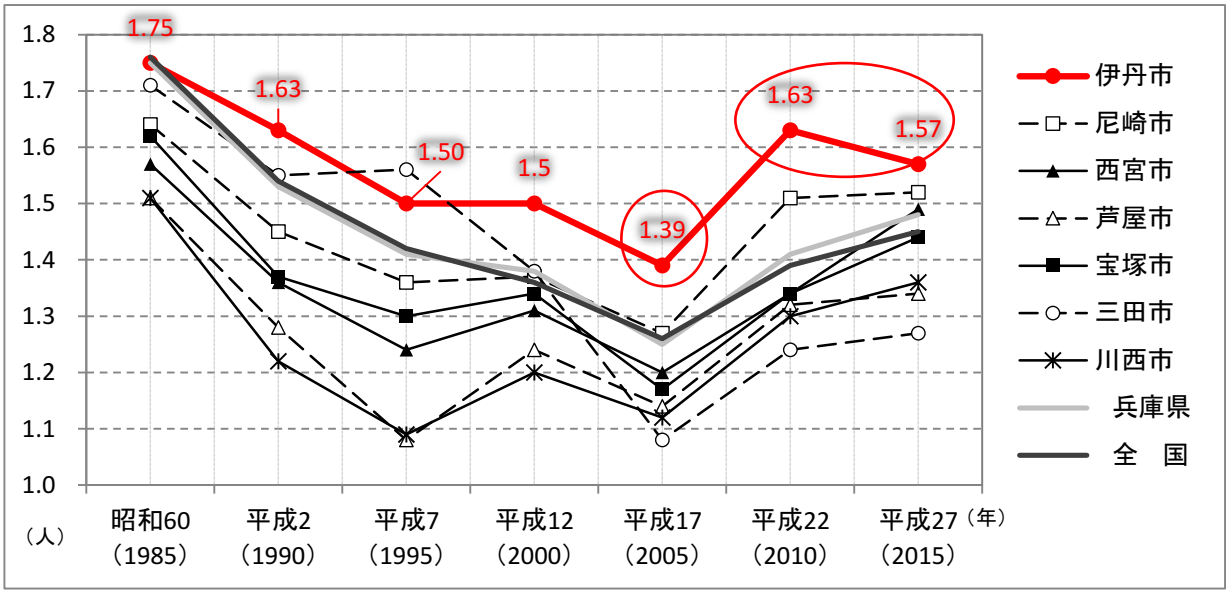


資料：地域経済分析システム（※平成 26 年(2014 年)～平成 28 年(2016 年)は伊丹市統計書のデータを使用）

本市では、全国や兵庫県全体、近隣都市と比較して合計特殊出生率が高水準である。平成 17 年（2005 年）までは低下傾向が続いていたが、平成 22 年（2010 年）には合計特殊出生率が高まり 1.6 前後で推移している（図 5 参照）。

※ 合計特殊出生率：その年次の 15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1 人の女性が一生に産む子どもの平均数。

図 5　合計特殊出生率の推移



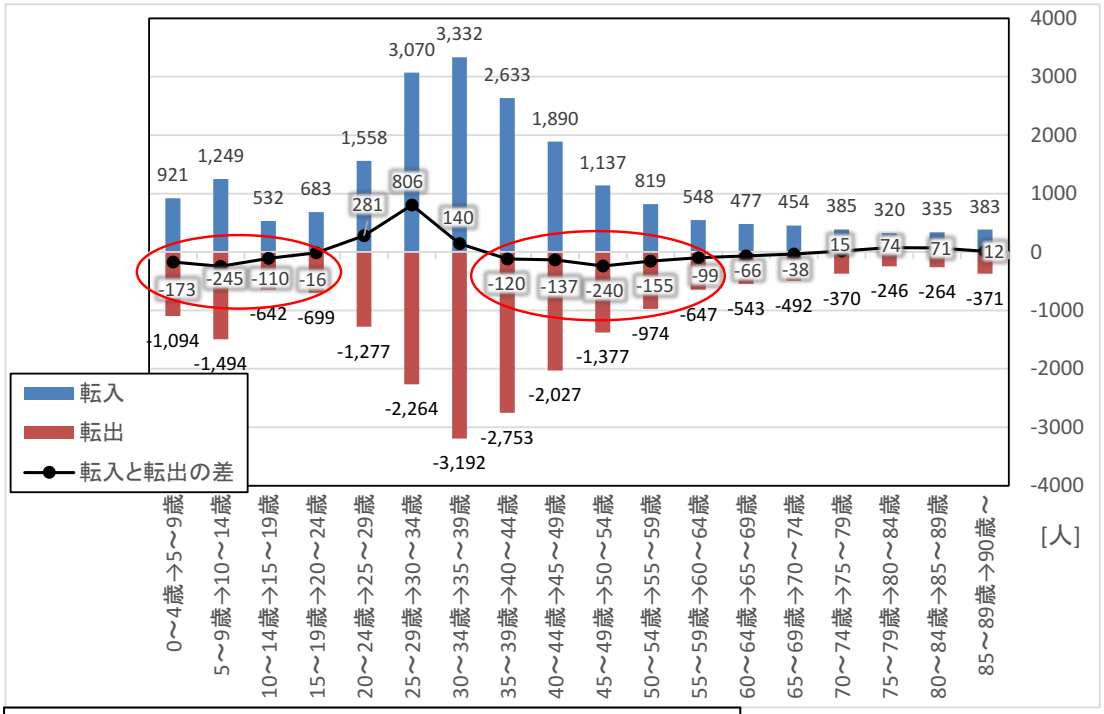
資料：保健統計年報

（4）社会動態

本市における年齢階級別人口移動をみると、20 代～30 代前半は 5 年前の常住地との比較で転入超過している一方、子育て世帯が多いと想定される 30 代後半～50 代は転出超過しており、親世代とともに移動する子世代も転出超過となっている（図 6 参照）。

本市における近郊都市への転入・転出をみると、尼崎市・西宮市からは転入が超過している一方で、宝塚市、川西市では転出が超過している（図 7 参照）。子育て世帯が多いと想定される世代の近郊都市への転入・転出をみると、宝塚市、川西市への転出が特に多い（図 8 参照）。

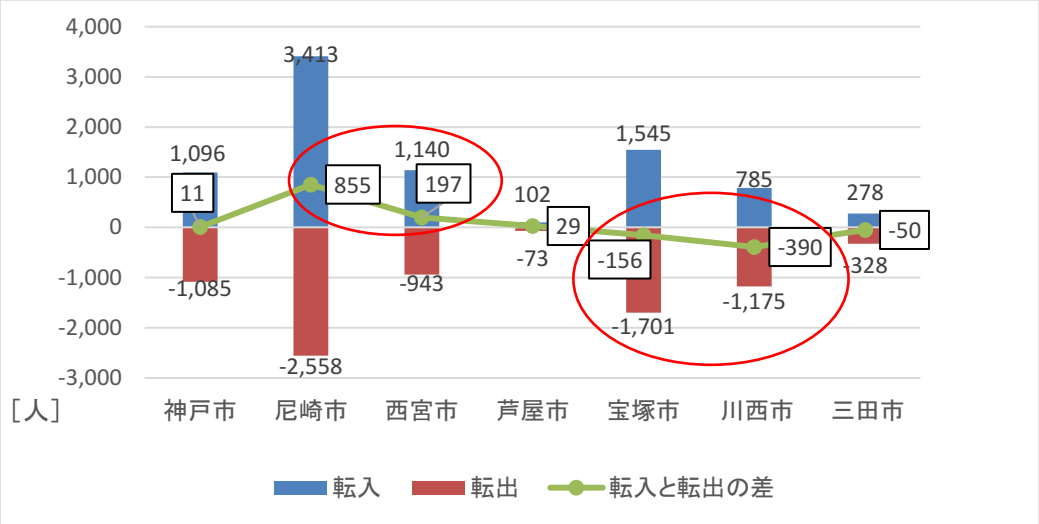
図 6　伊丹市の年齢階級別人口移動



5 年前（H22（2010））の常住地からの転入数・転出数を計算している。転入・転出前の年齢階級を「〇～△歳」とし、現在（H27（2015））の年齢階級を「→〇+5～△+5 歳」と標記としている。

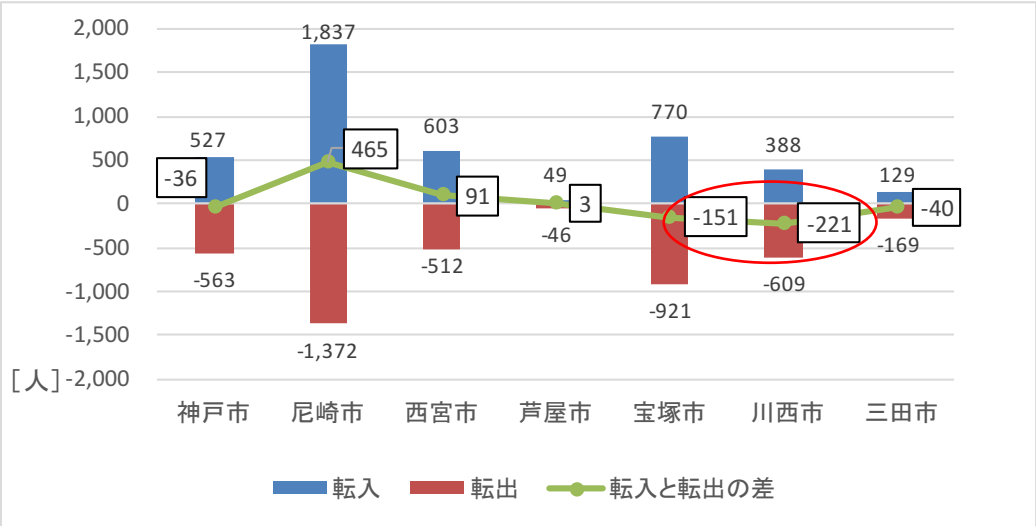
資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査

図 7　伊丹市における近郊都市への転入・転出



資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査

図 8　伊丹市における子育て世代※の近郊都市への転入・転出



平成 27 年（2015 年）国勢調査
※30～50 代を子育て世代と設定

(5) 通勤通学の状況

本市に常住する就業者・通学者の総数は 96,384 人、この内、市内で従業・通学するものは 41,043 人、市外で従業・通学するものは 52,672 人となっており、常住する就業者・通学者は市内と市外での就業者・通学者で市外の方が少し多い状況となっている。

市外への通勤者では大阪市と尼崎市が多くなっており、通学者では大阪市、神戸市、尼崎市が多くなっている（表 3 参照)。

一方、本市で就業・通学するものの総数は 78,145 人で、この内、市外常住者は約半数の 37,102 人となっている。市外から本市への通勤者は尼崎市、宝塚市が多くなっており、通学者では川西市、宝塚市が多くなっている（表 4 参照)。

表 3　伊丹市を常住地とする通勤通学者の数

常住地、従業・通学市区町村	総数	就業者	通学者
伊丹市に常住する就業者・通学者総数	96,384	86,507	9,877
市内で従業・通学	41,043	37,417	3,626
市外で従業・通学	52,672	46,690	5,982
兵庫県内	27,014	23,922	3,092
神戸市	4,508	3,730	778
尼崎市	11,897	11,094	803
西宮市	3,598	2,883	715
芦屋市	413	291	122
宝塚市	3,251	3,102	149
川西市	2,008	1,766	242
三田市	699	486	213
猪名川町	104	101	3
兵庫県他市町村	536	469	67
大阪府	22,938	20,647	2,291
大阪市	14,807	13,977	830
豊中市	2,075	1,850	225
池田市	934	864	70
吹田市	1,353	1,028	325
茨木市	616	439	177
箕面市	394	355	39
大阪府他市町村	2,759	2,134	625
その他地域※	5,389	4,521	868

※ 従業地・通学地「不詳」を含む

平成 27 年（2015 年）国勢調査

表 4　伊丹市への通勤通学者の数

従業・通学地による常住市区町村	総数	就業者	通学者
伊丹市で就業・通学する者総数	78,145	72,346	5,799
市内に常住	41,043	37,417	3,626
市外に常住	37,102	34,929	2,173
兵庫県内	24,594	23,058	1,536
神戸市	2,043	1,926	117
尼崎市	6,945	6,761	184
西宮市	2,967	2,838	129
芦屋市	254	247	7
宝塚市	6,122	5,787	335
川西市	4,228	3,644	584
三田市	716	688	28
猪名川町	624	558	66
兵庫県他市町村	695	609	86
大阪府	8,212	7,940	272
大阪市	2,173	2,096	77
豊中市	1,584	1,552	32
池田市	905	899	6
吹田市	564	548	16
茨木市	388	379	9
箕面市	449	442	7
大阪府他市町村	2,149	2,024	125
その他地域※	4,296	3,931	365

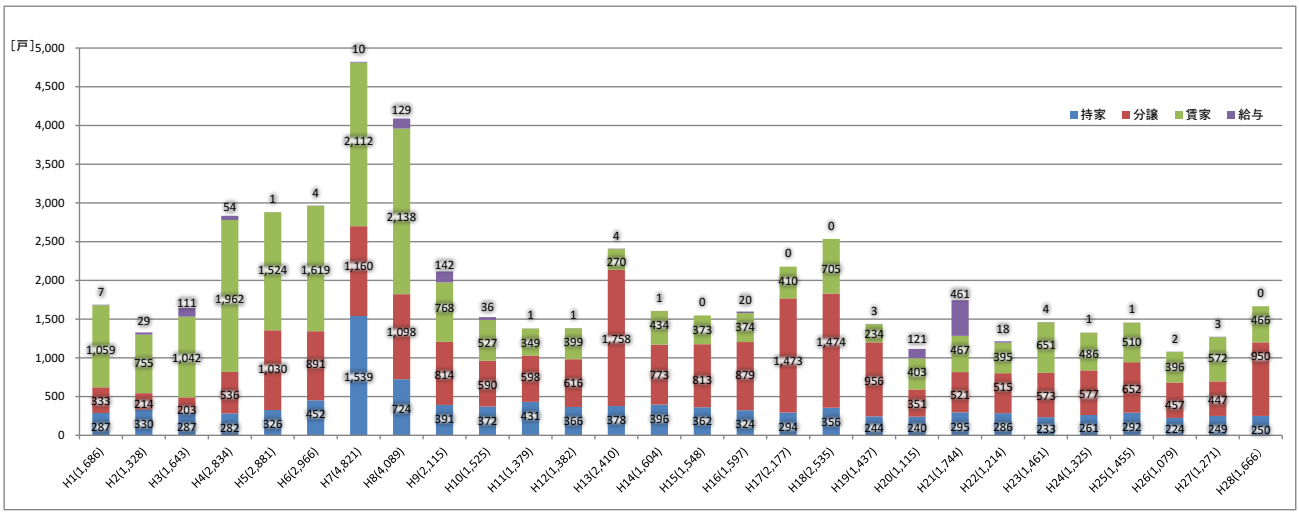
※(従業地・通学地「不詳・外国」で当地に常住している者を含む)

平成 27 年（2015 年）国勢調査

2. 住宅建設の動向

平成 27 年度（2015 年度）に市内で着工された住宅の総数は 1,271 戸であり、持家住宅が 249 戸、分譲住宅が 447 戸、貸家が 572 戸、給与住宅が 3 戸である（図 9 参照）。平成 13 年度（2001 年度）、17 年度（2005 年度）、18 年度（2006 年度）に分譲住宅の着工戸数が伸びたが、それ以後は、分譲住宅、持家とも着工戸数に大きな増減はなく、全体の着工戸数は 1,000～1,500 戸の間で推移している。

図 9　伊丹市　利用関係別着工戸数の推移



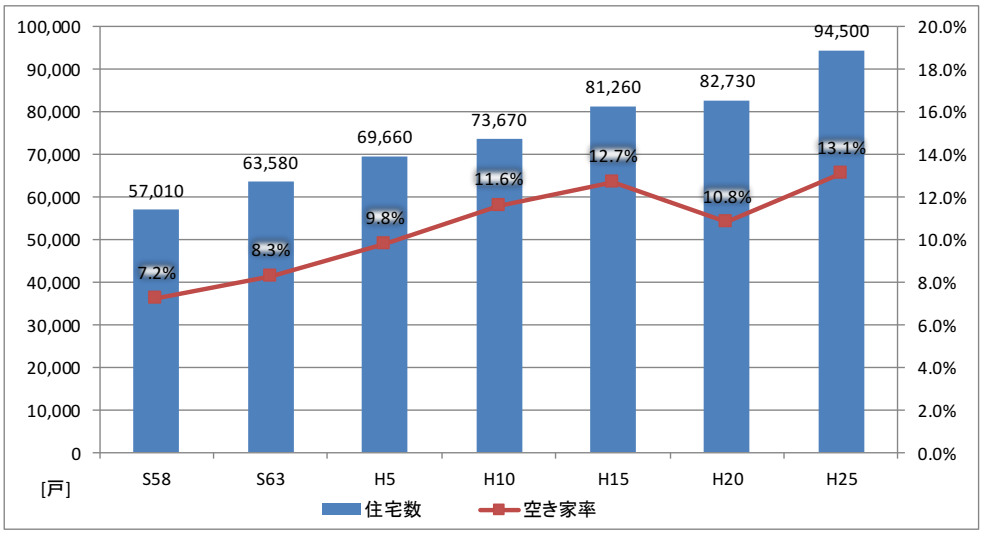
資料：建築統計年報（年度計）

3. 住宅ストックの状況

（1）住宅数・空き家率の推移

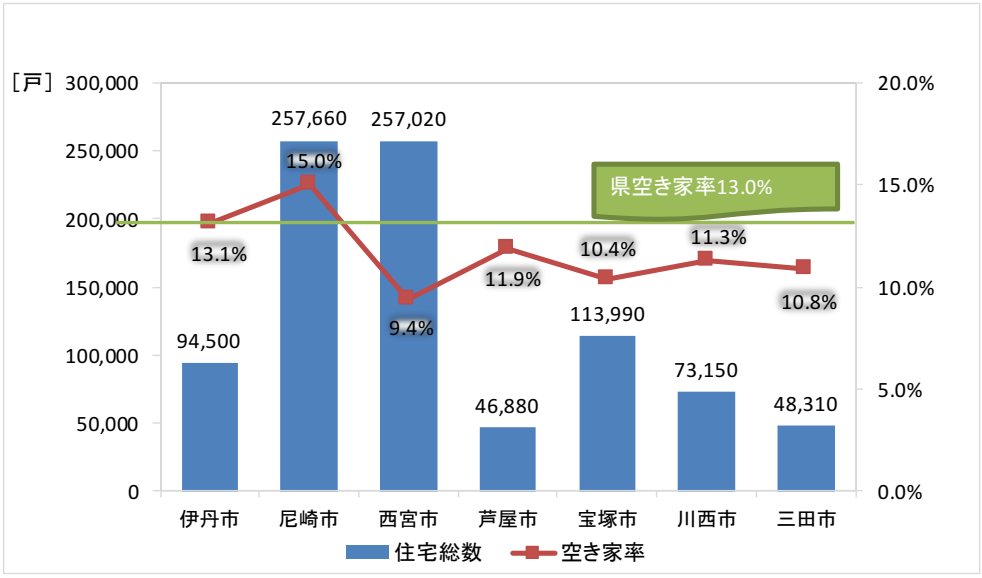
平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査では住宅総数 94,500 戸で空き家率は 13.1%と増加傾向である。周辺市町と比較すると、本市の空き家率は阪神間のうち尼崎市に次いで 2 番目に高い。また、借家の空き家率は兵庫県の 22.5%を上回った 24.7%を示している。この数値は川西市、尼崎市に次いで 3 番目に高い（図 10　図 11　図 12 参照）。

図 10　伊丹市　住宅数及び空き家率の推移



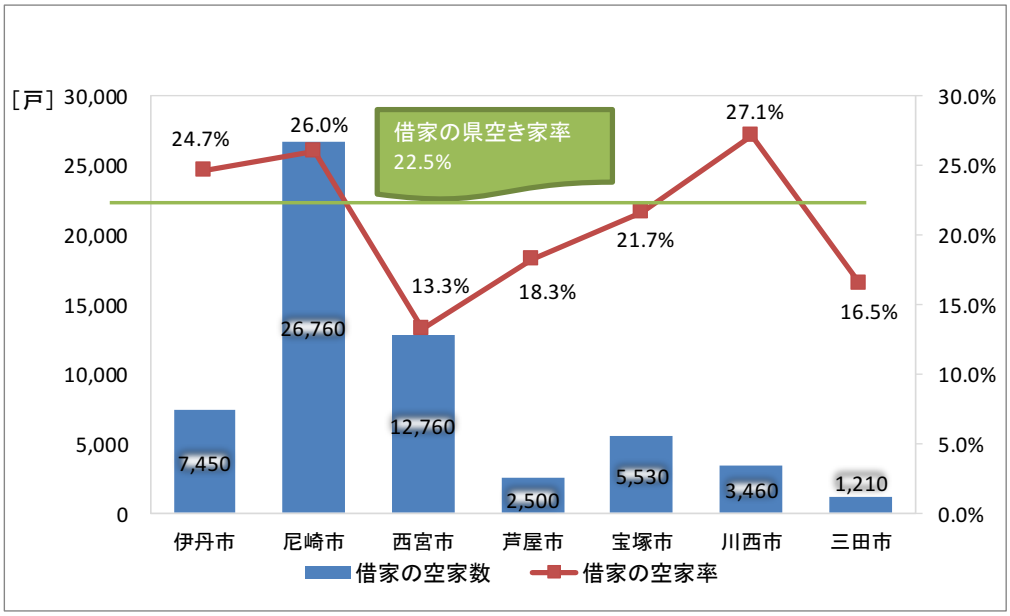
資料：住宅・土地統計調査

図 11　住宅数及び空き家率の状況（阪神間）



資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

図 12　借家の空き家数と空き家率（阪神間）

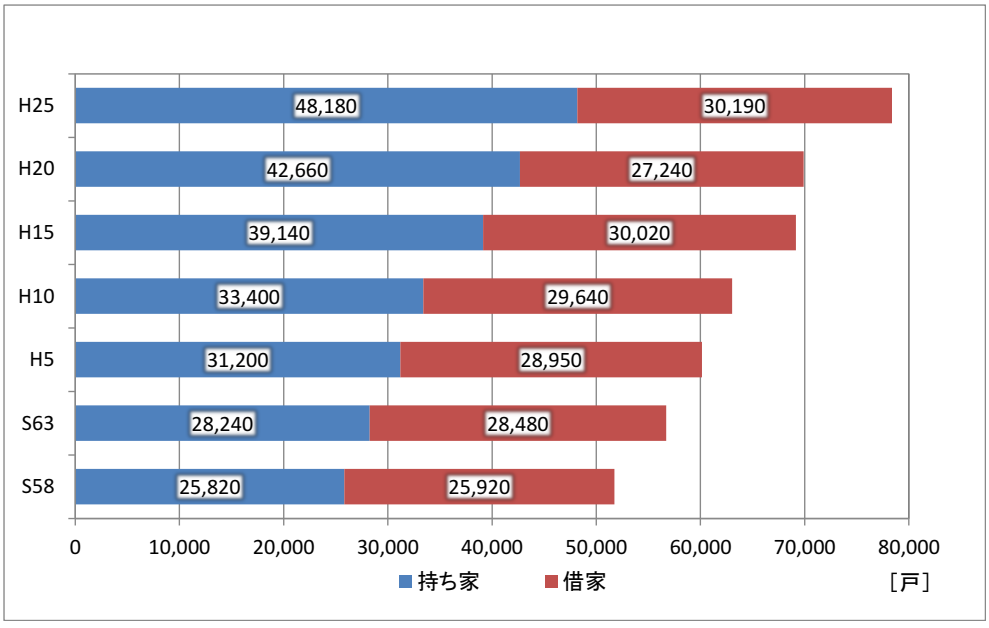


資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

（2）所有関係等

昭和 58 年（1983 年）には持ち家と借家の比率は、ほぼ同割合であったが、その後持ち家の割合が高くなっており、平成 25 年（2013 年）には持ち家が約 6 割となっている。一方で、借家に関しては昭和 58 年（1983 年）から平成 15 年（2003 年）までは増加傾向にあったが、平成 20 年（2008 年）は減少しており、直近の平成 25 年（2013 年）は平成 15 年（2003 年）とほぼ同数である（図 13 参照）。

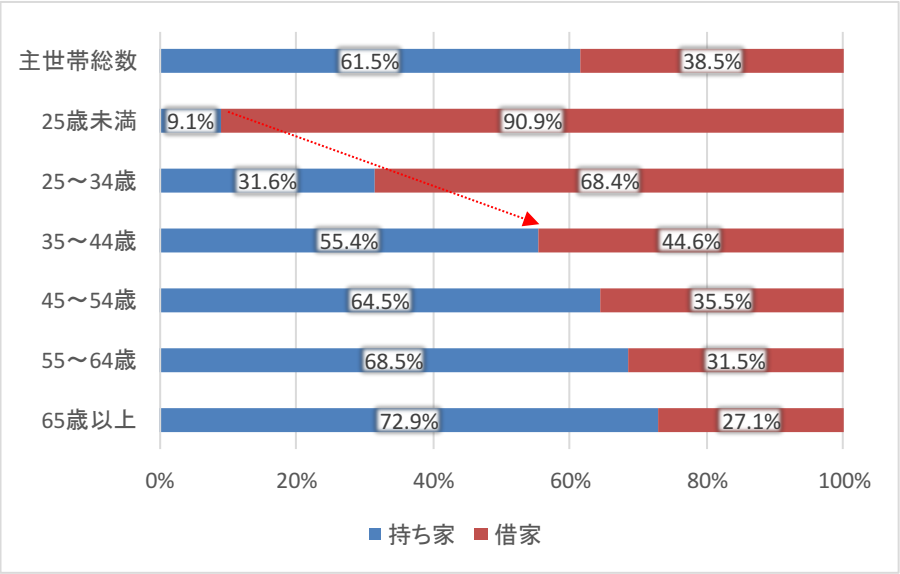
図 13　伊丹市　持ち家・借家別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

本市における家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係をみると、持ち家の割合は、25 歳未満では 1 割弱であるが、25～34 歳には 3 割に増加し、35～44 歳になると 5 割以上に増加している（図 14 参照）。

図 14　家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係



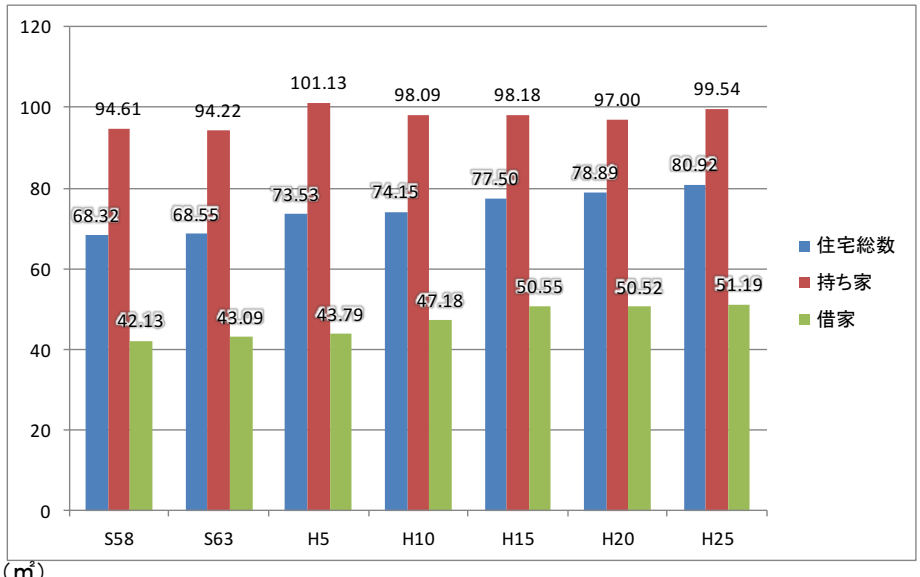
資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

（3）住宅水準

【住宅の面積】

1 住宅当たり延べ面積の推移は、全体では昭和 58 年（1983 年）から徐々に大きくなっており、平成 25 年（2013 年）には 80.92 ㎡/戸となっている。借家についても増加傾向があるものの、近年は鈍化しており、依然として持ち家と比べて水準が低く、51.19 ㎡/戸にとどまっている（図 15 参照）。

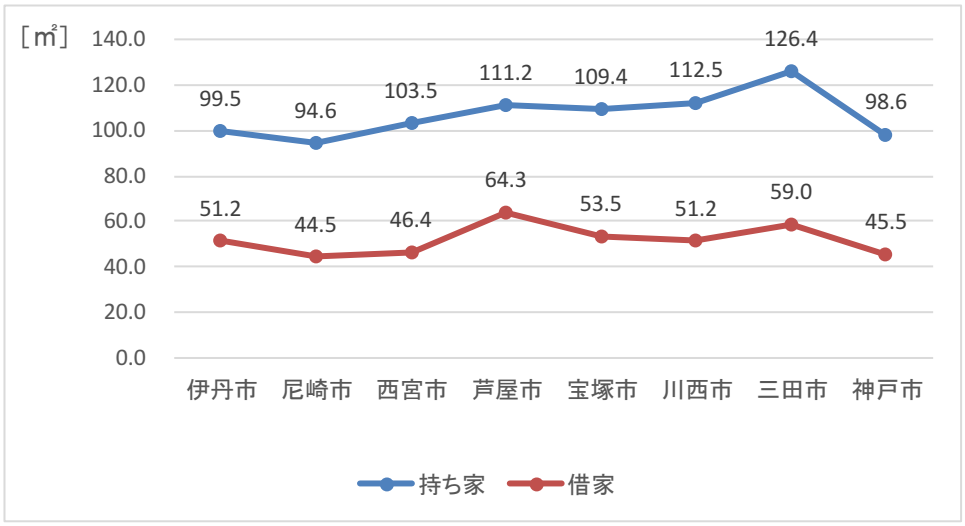
図 15　伊丹市　1 住宅当たり延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

本市における持ち家･借家の延べ床面積をみると、借家の延べ床面積は芦屋市や三田市と比較して小さく、尼崎市や神戸市と比較して大きい。持ち家の延べ床面積は尼崎市や神戸市と比較して大きいが、その他の都市と比較して小さい（図 16 参照）。

図 16　持ち家・借家の延べ床面積（阪神間各都市比較）

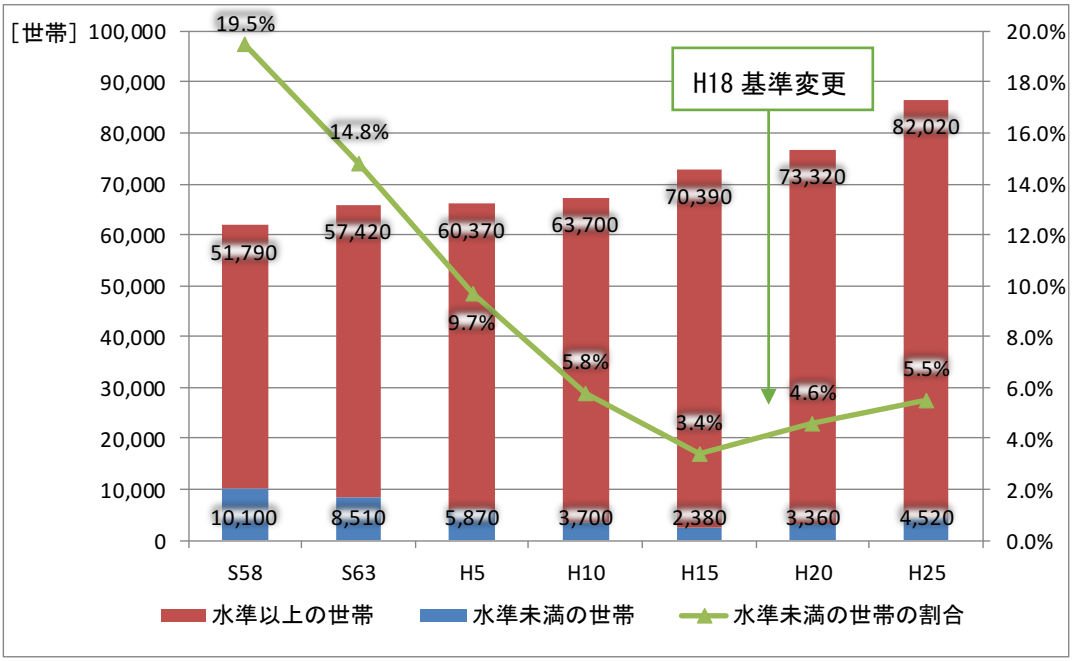


資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

【最低居住面積水準未満の世帯率】

最低居住面積水準未満の世帯率は、平成 15 年（2003 年）までに減少傾向であったが、平成 18 年（2006 年）に水準が見直されたことから、平成 20 年（2008 年）には増加に転じ、平成 25 年（2013 年）には 5.5%となっている（図 17 参照）。

図 17　伊丹市　最低居住面積水準未満世帯の推移

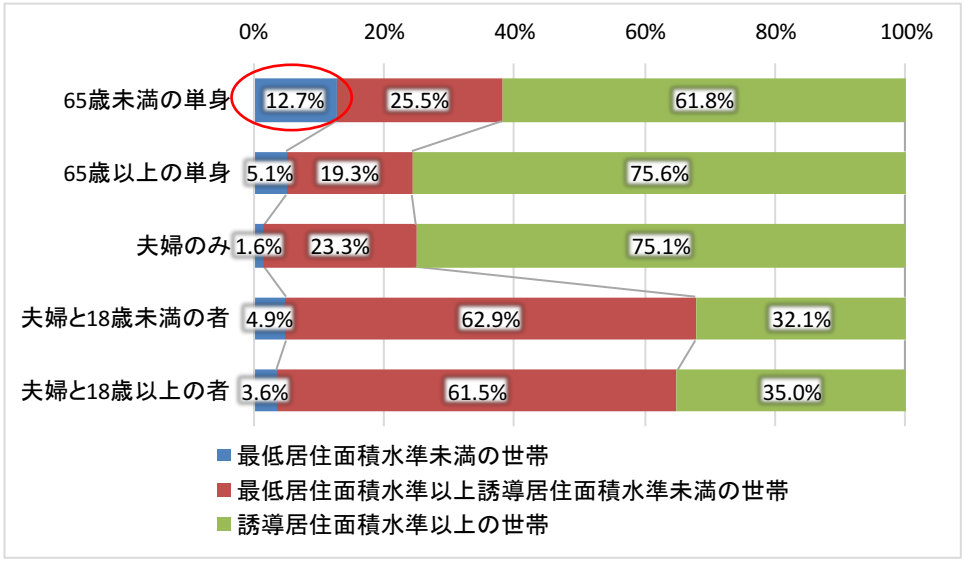


資料：住宅・土地統計調査

【世帯累計別の居住面積水準】

世帯累計別で居住面積水準をみると、単身世帯での最低居住面積水準未満の世帯の割合が多くなっており、特に 65 歳未満の単身世帯の 12.7%が最低居住面積水準未満となっている（図 18 参照）。

図 18　伊丹市　世帯累計別　居住面積水準



資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

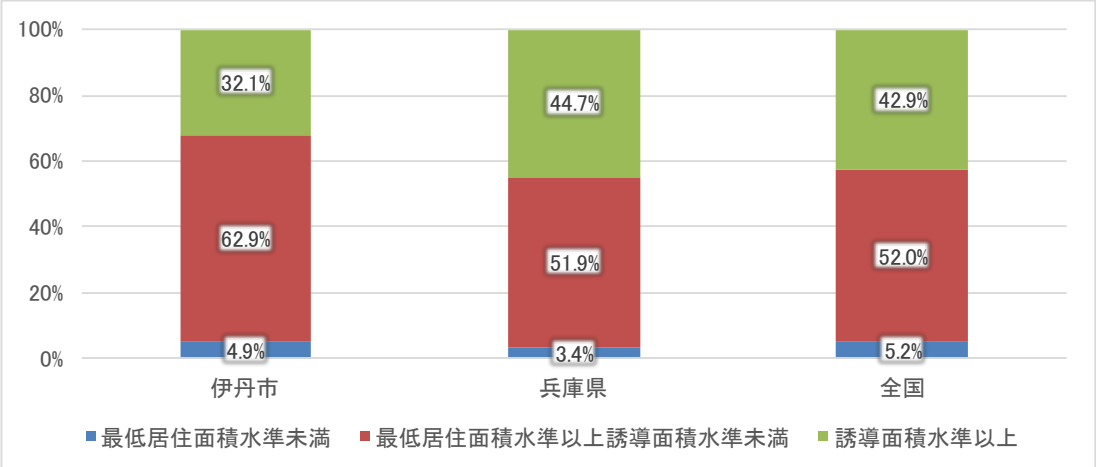
※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合もある。

【子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率】

本市における子育て世帯の誘導居住面積水準以上の比率は 32.1%と全国値や兵庫県値を下回っている。また、最低居住面積水準未満率は 4.9%であり、最低居住面積水準を満たさない世帯の割合は全国よりも少ないが、兵庫県よりも多い（図 19 参照）。

なお、全国及び兵庫県の値は独自集計を用いているため、国及び兵庫県公表値と多少差異がある。

図 19　伊丹市の子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率、兵庫県及び全国との比較



資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

※子育て世帯は 18 歳未満のいる世帯とした

※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合もある。

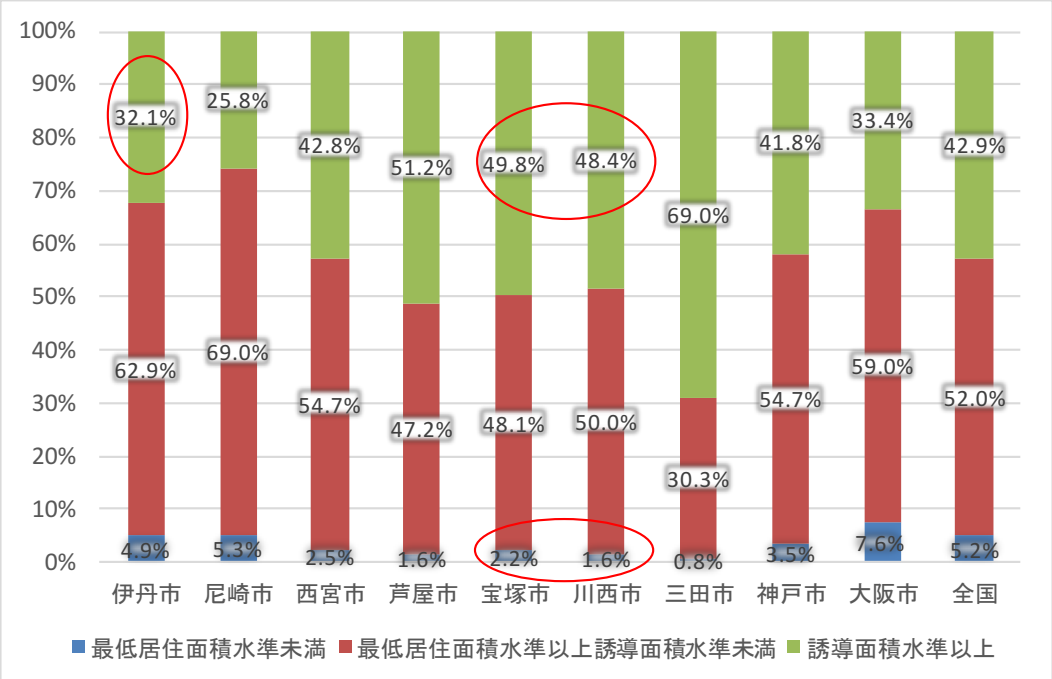
【居住水準】
（最低居住面積水準）
・世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
単身者：25平方メートル
2人以上の世帯：10平方メートル×世帯人数＋10平方メートル
※（最低居住面積水準）は平成18年（2006年）の法改正により面積水準の基準が変更となっており、平成15年（2003年）住宅・土地統計調査をもとにした数値と平成20年（2008年）以降のそれとは基準が異なることに留意してみる必要がある。
（誘導居住面積水準）
・世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
【一般型】
単身者：55平方メートル
2人以上の世帯：25平方メートル×世帯人数※＋25平方メートル
【都市居住型】
単身者：40平方メートル
2 人以上の世帯：20 平方メートル×世帯人数※＋15 平方メートル

※世帯人数は、子どもの年齢に応じて算定が異なる。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。

【子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率（阪神間比較）】

本市は阪神間他都市に比べて誘導面積水準以上の世帯の割合が低く、都心部の大阪市と同様の居住水準である。本市からの転出が超過している宝塚市、川西市においては、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が高く、加えて最低居住面積水準未満世帯の割合が本市に比べて低い（図 20 参照）。

図 20　子育て世帯の居住水準（阪神間各都市比較）

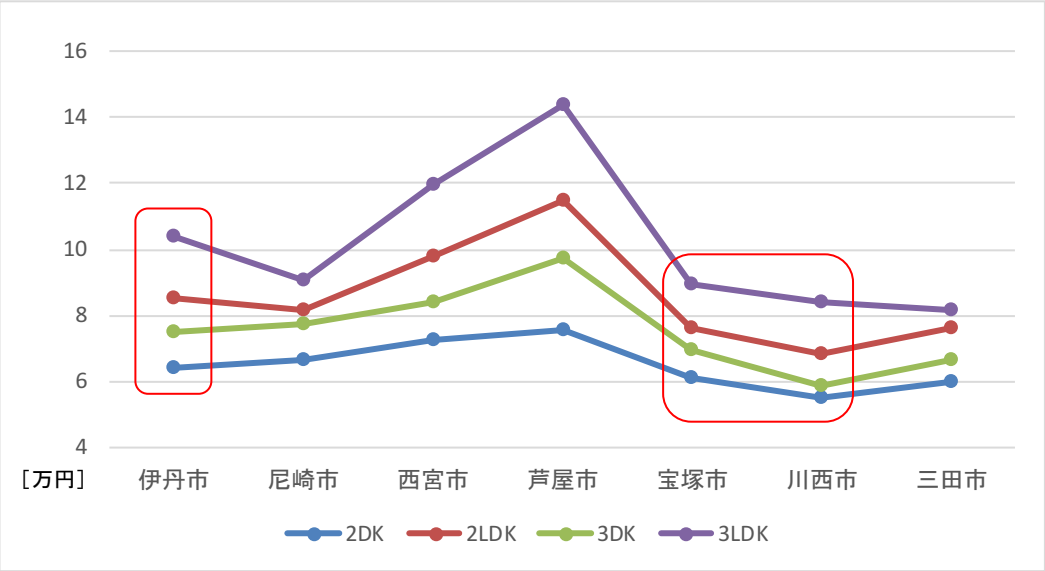


資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査
※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合もある。

【賃貸住宅の状況（阪神間比較）】

１ヶ月あたりの賃料は、西宮市、芦屋市と比較して低いが、子育て世帯の転出が目立つ宝塚市、川西市と比較して高い。本市への子育て世帯の転入が多い尼崎市（図８参照）と比較して子育て世帯の利用が予想される 3LDK に関しては１ヶ月当たりの賃料が高い（図 21 参照）。

図 21　１ヶ月当たりの賃料（阪神間各都市比較）



資料：HOME’S（H29（2017）.7.27 アクセス）

※HOME’S の過去データによる独自集計。伊丹市においては 4DK 以上の間取りの平均家賃について記載がないため、比較を行っていない。

本市における 70～99 ㎡の住戸の平均家賃は、川西市より高く、宝塚市や尼崎市より安い（表 5 参照）。

子育て世帯の居住が想定される 70～99 ㎡の借家は、川西市の方が安価かつ供給割合も高いことが分かる（表 5 参照）。

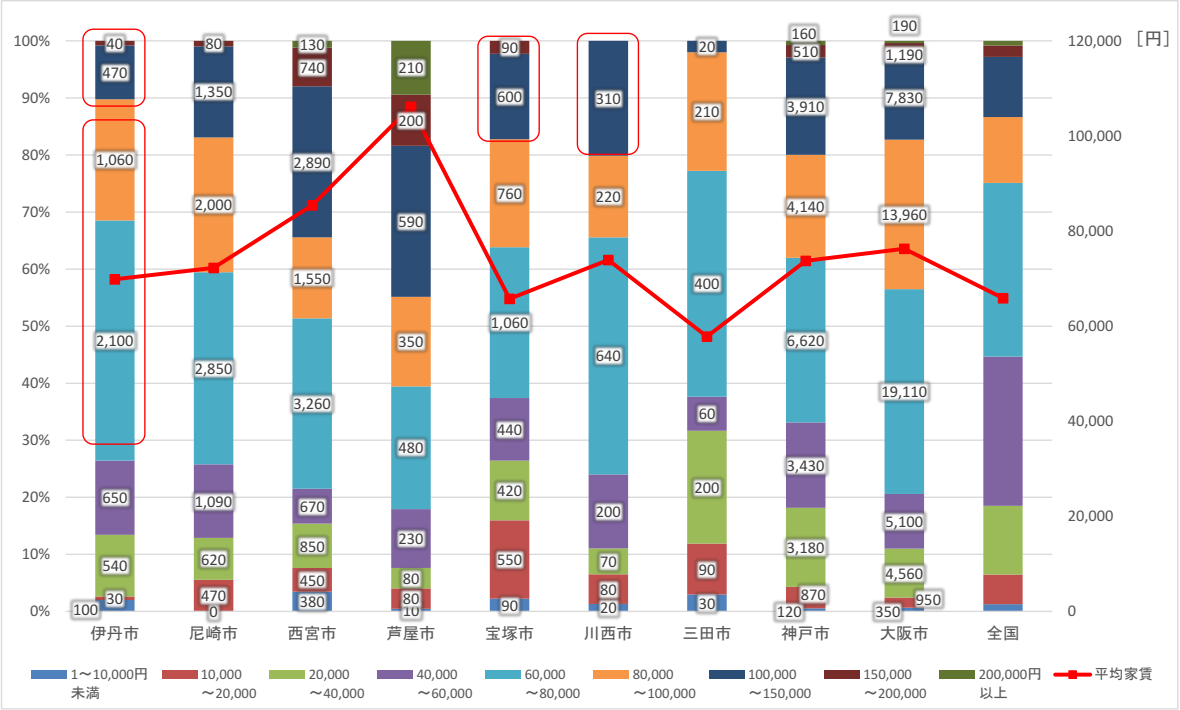
表 5　延べ面積別 1 ヶ月当たりの平均家賃（家賃 0 円を含まない）（阪神間各都市比較）

	伊丹市	尼崎市	西宮市	芦屋市	宝塚市	川西市	三田市
民営借家（専用住宅）総数	56,548	55,511	62,524	82,289	61,715	56,756	52,947
29㎡以下	42,280	46,170	48,093	50,276	54,604	43,485	57,900
30～49㎡	47,950	47,014	53,143	54,616	47,906	54,447	49,647
50～69㎡	62,408	62,723	67,013	71,956	65,380	61,463	49,209
70～99㎡	70,399	72,873	95,280	115,567	79,339	65,619	57,239
100～149㎡	85,266	84,486	112,919	141,700	109,277	90,520	60,507
150㎡以上	81,592	74,983	166,110	267,041	79,647	61,864	66,707

資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

子育て世帯の 1 ヶ月当たりの賃料をみると、阪神間各都市と比較して 6 万円～10 万円未満の世帯の割合が高い。その一方で、10 万円以上の世帯の割合は他都市と比較して少ない。手ごろな賃料の借家の割合が高いともいえるが、よりゆとりのある住宅を志向する世帯が求める借家の割合が少ないとも考えられる（図 22 参照）。

図 22　子育て世帯の 1 ヶ月当たりの賃料（阪神間各都市比較）



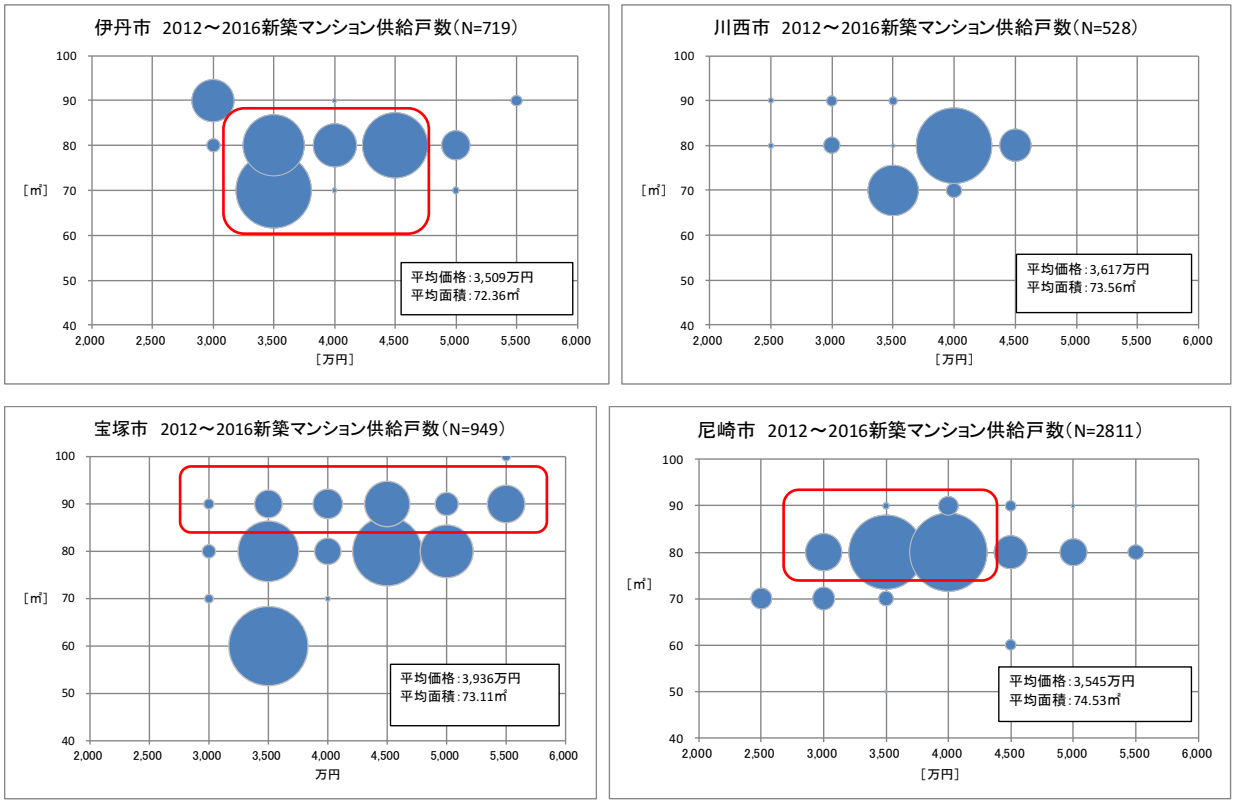
資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

【新築・中古住宅の価格・面積（阪神間比較）】

新築マンションにおける価格と住戸面積の関係をみると、価格に対する住戸面積の大きさについて、宝塚市、川西市と比較して小さい傾向にある。

特徴として、本市の場合、供給価格帯は 3,500 万円～4,500 万円台のボリュームが最も大きく 70-80 ㎡台が多く供給されている。一方、転出超過先である宝塚市は本市ではほとんど供給されていない 3,500 万円～5,500 万円台で 90 ㎡台の物件が一定供給されていることがわかる。尼崎市は本市と同じような広さで多少安価な物件のボリュームが大きい（図 23 参照）。

図 23　新築マンションにおける価格と住戸面積の関係

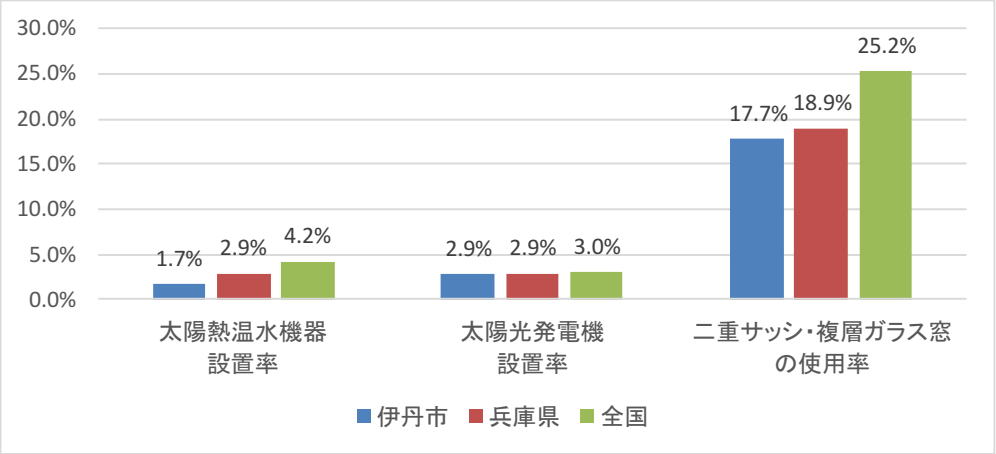


資料：平成 24 年（2012 年）～平成 28 年（2016 年）全国マンション動向

【住宅の省エネルギー化対策等の状況】

住宅の省エネルギー化対策の状況をみると、太陽光発電の設置率は兵庫県や全国と同等の比率となっているが、太陽熱温水機器の設置率、二重サッシ・複層ガラス窓の使用率は兵庫県や全国を下回っている（図 24 参照）。

図 24　伊丹市　住宅の省エネルギー化対策の状況

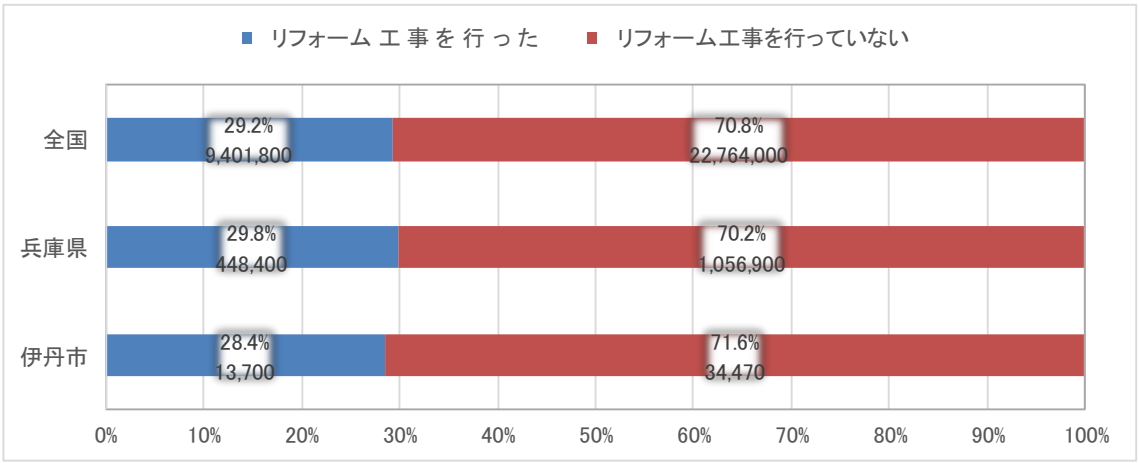


資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

【持ち家におけるリフォームの状況】

リフォーム工事実施率（調査時点から過去 5 年間）は、全国及び兵庫県と比較してほぼ同等の比率となっている（図 25 参照）。

図 25　持ち家におけるリフォーム実施比率（全国・兵庫県・伊丹市）



資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

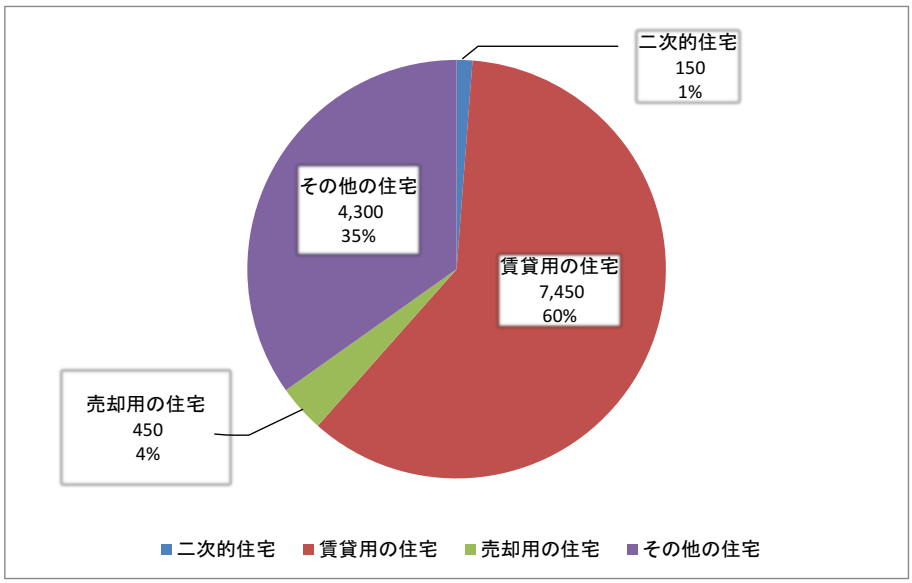
（4）空き家の状況

【空き家の内訳】

空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が 60%を占めており、全国と比較すると高い割合となっているといえる（全国では約 50%）。また、「その他の住宅」も 35%存在する（図 26 参照）。

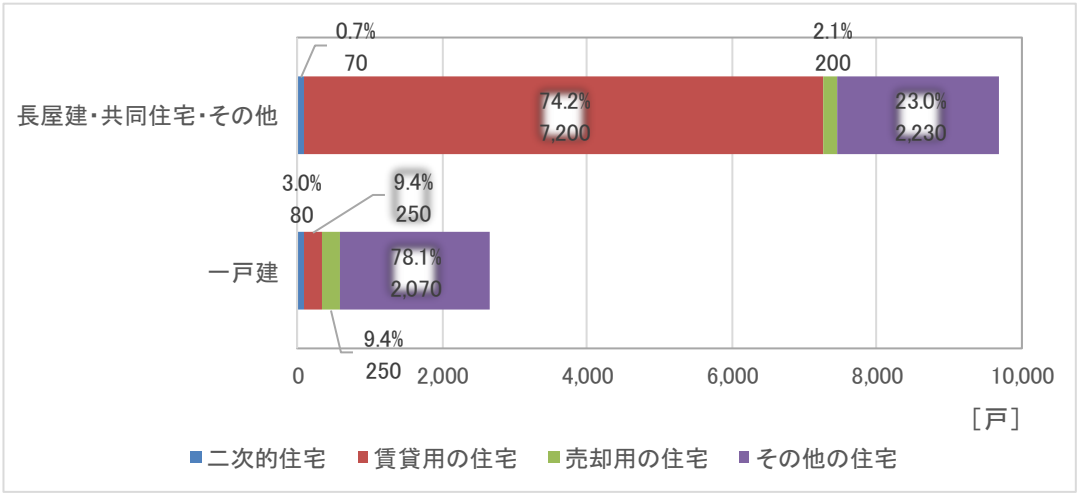
住宅の建て方別に空き家をみると、長屋建・共同住宅・その他が 1 万戸弱と一戸建と比べて空き家が多い。内訳をみると、一戸建ては 80%近くが「その他の住宅」であるのに対し、長屋建・共同住宅･その他は 74%が賃貸用の住宅であり、建て方によって内訳が大きく異なっていることがわかる（図 27 参照）。

図 26　伊丹市　空き家の内訳



資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

図 27　伊丹市　空き家の内訳（建て方別）

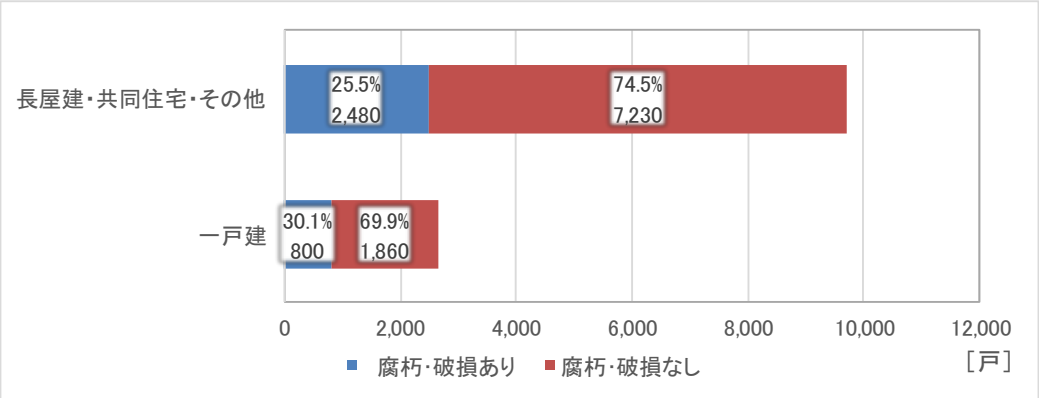


資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

【空き家の腐朽状況】

また、住宅の建て方別に空き家の腐朽状況をみると、建て方によって多少の差はあるものの、約70%以上が腐朽・破損がない状態であり、活用可能性があると考えられる（図 28 参照）。

図 28　伊丹市　建て方別空き家の腐朽状況



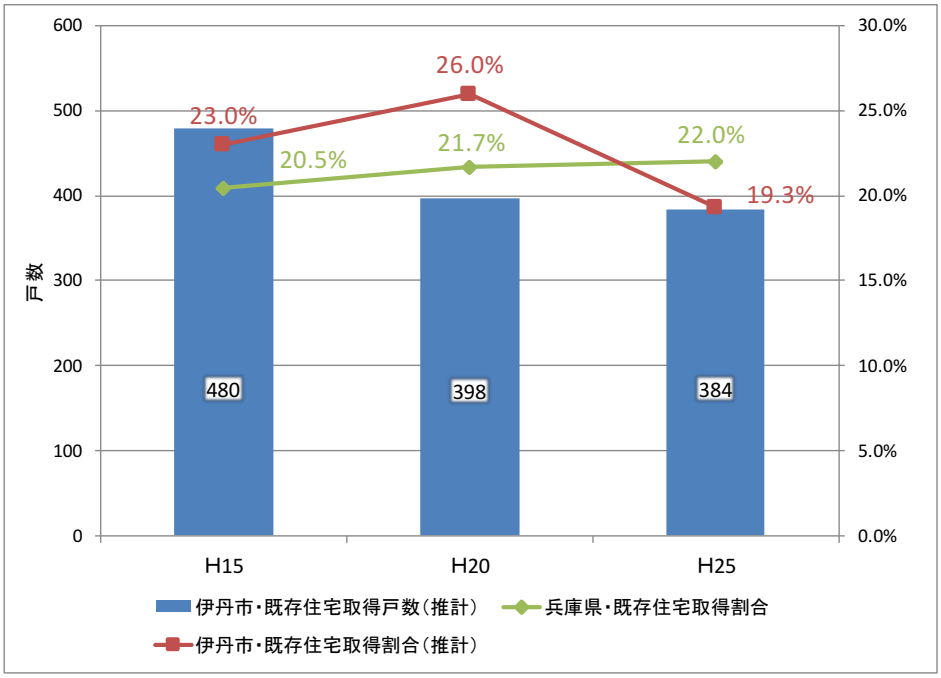
資料：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

【既存住宅取得数及び取得割合】

既存住宅取得戸数（推計）は平成 20 年（2008 年）から 400 戸程度で推移している。また既存住宅として取得した割合（推計）は平成 15 年（2003 年）から低下傾向にあり、平成 25 年（2013 年）では県全体よりも低くなっている（図 29 参照）。

※伊丹市既存住宅取得戸数及び伊丹市既存住宅取得割合：国土交通省独自集計による県の値及び住宅・土地統計調査及び建築年報（平成 15 年・平成 20 年（2003 年・2008 年））及び建築着工統計調査（平成 25 年（2013 年））による数値から推計したもの。

図 29　伊丹市　既存住宅取得数および取得割合（推計）



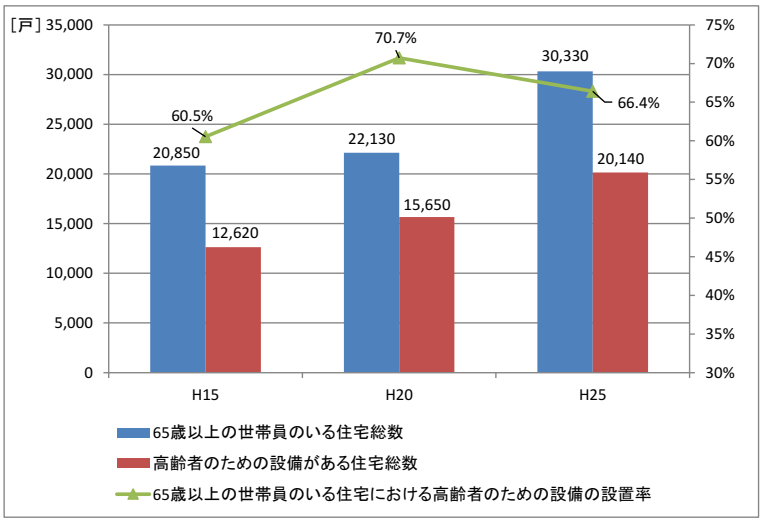
（5）高齢者の住まいの状況

【65 歳以上の世帯員のいる住宅における高齢者等のための設備】

65 歳以上の世帯員のいる住宅における高齢者等のための設備の設置率は、平成 15 年（2003 年）から平成 20 年（2008 年）には増加傾向にあったが、平成 25 年（2013 年）にかけては減少傾向にある。その原因として、高齢者の世帯数が大幅に増えており、設備設置数は増えているものの供給が追いついていないことがあげられる（図 30 参照）。

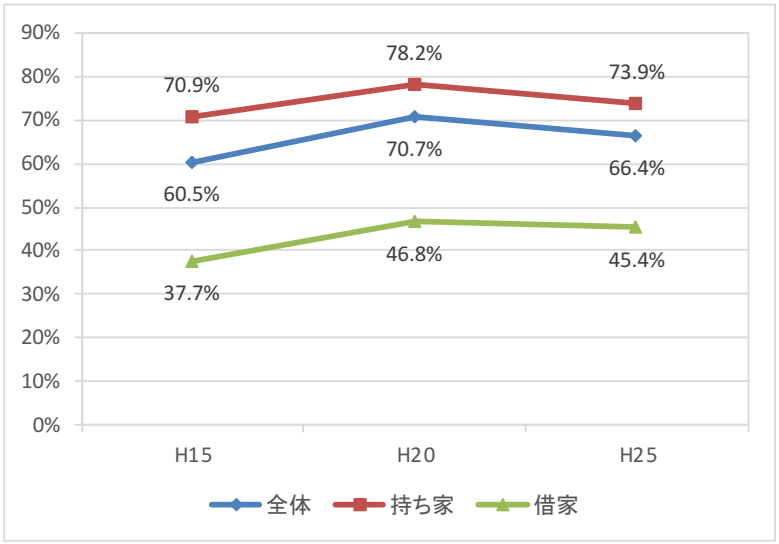
住宅の建て方別に設備の設置率をみると、持ち家では 70%の水準を保っているが、借家では 50%以下であり、依然として低い水準となっている（図 31 参照）。

図 30　伊丹市　65 歳以上の世帯員のいる住宅における高齢者等のための設備の設置率



資料：住宅・土地統計調査

図 31　伊丹市　65 歳以上の世帯員のいる住宅の所有関係別の高齢者等のための設備の設置率



資料：住宅・土地統計調査

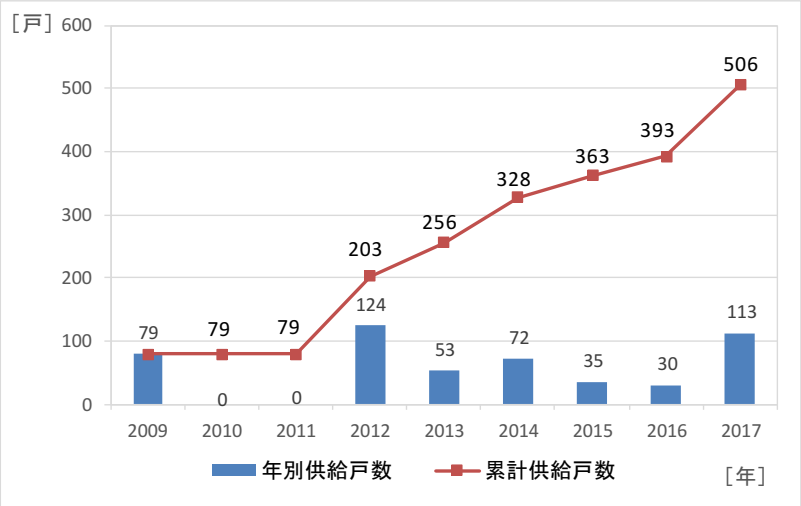
※「高齢者等のための設備の設置」とは、「手すり」、「またぎやすい浴槽の高さ」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」の項目のいずれかの設備が設置されていることを示す。

【サービス付き高齢者向け住宅の状況】

サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数は増加傾向にあり、平成 29 年（2017 年）時点では 506 戸が供給されている。供給戸数は年によってばらつきがあるが、平均すると毎年 56 戸程度である（図 32 参照）。

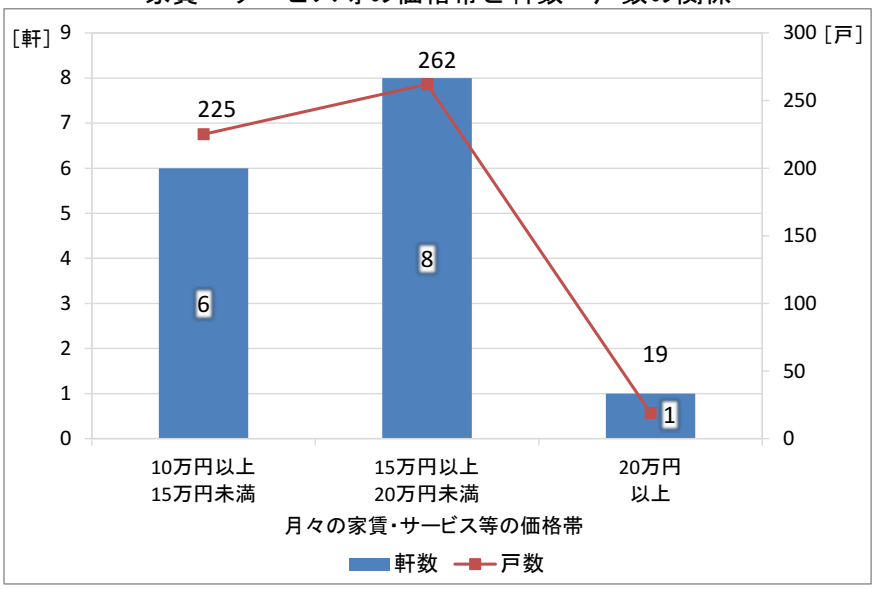
サービス付き高齢者向け住宅の家賃・サービス等の価格帯と軒数・戸数の関係をみると、15～20 万円がもっとも多く、ついで 10～15 万円となっている（図 33 参照）。

図 32　伊丹市　サービス付き高齢者向け住宅の
累計供給戸数



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス（H29（2017）.6.6 アクセス）

図 33　伊丹市　サービス付き高齢者向け住宅の
家賃・サービス等の価格帯と軒数・戸数の関係



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス（H29（2017）.6.6 アクセス）

※家賃・サービス等とは、各住棟における、月額平均家賃+平均共益費+状況把握及び生活相談サービス+食事の提供サービスの総額を示す。
高齢者生活支援サービス：「状況把握及び生活相談サービス」、「食事の提供サービス」、「入浴、排せつ食事等の介護サービス」、「調理、洗濯、掃除等の家事サービス」、「健康の維持増進サービス」からなる。

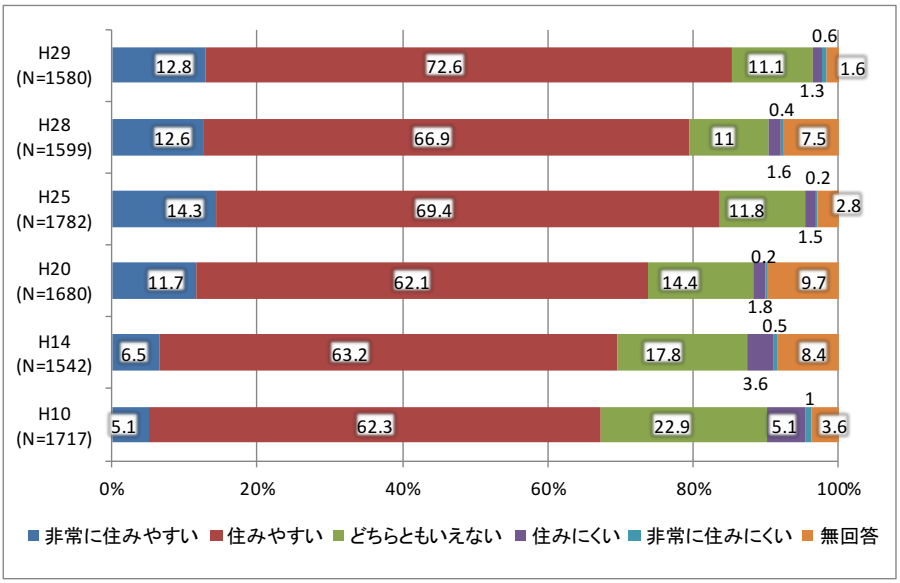
3. 住環境に対する評価

(1) 伊丹市の住みやすさ

市民意識調査によると、「住みやすい」と答える市民は増加傾向にあり平成 29 年度（2017 年度）の調査では、8 割を超えている。一方で、「住みにくい」とする市民は 2%ほどである（図 34 参照）。

平成 29 年度（2017 年度）調査について年齢別にみると、18～29 歳や 50 歳代では、「住みやすい」とする市民の割合が高かった（図 35 参照）。

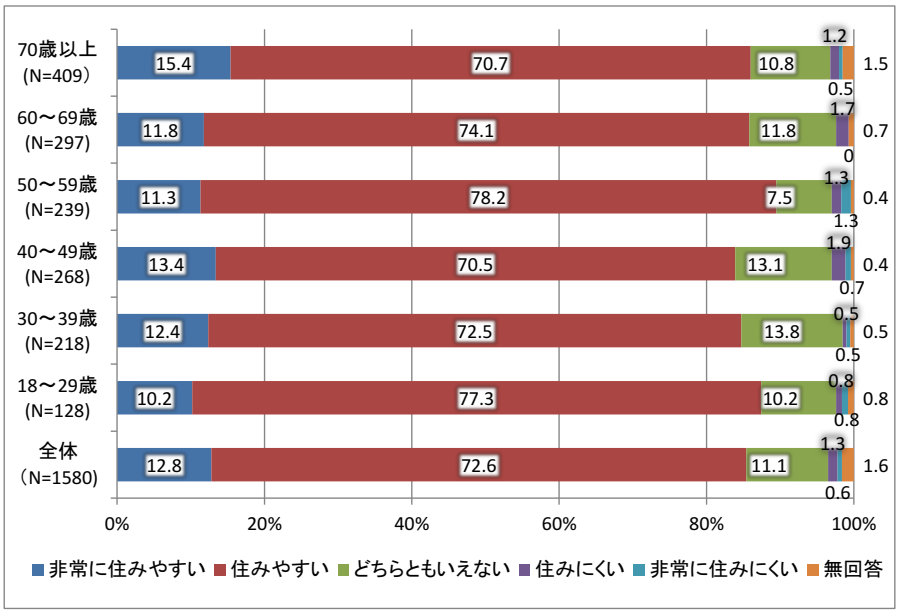
図 34　伊丹市の住みやすさ（全体）



資料：伊丹市民意識調査報告書

※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合もある。

図 35　伊丹市の住みやすさ（年齢別）



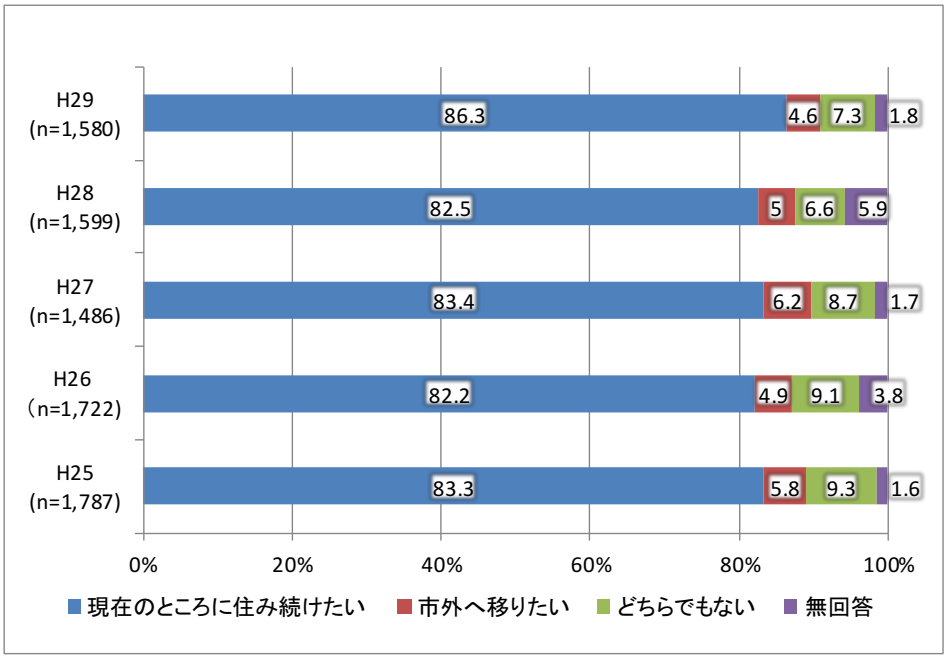
資料：平成 29 年度（2017 年度）丹市民意識調査報告書

※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない場合もある。

(2) 伊丹市の定住志向

市民意識調査によると、「現在のところに住み続けたい」と 8 割以上の市民が回答しており、この直近 4 年間では 83%程度で推移している。一方で、「市外へ移りたい」とする市民は 5～6%ほどで推移しており、住み続けたいと感じられるまちとして評価されていることが分かる(図 36 参照)。

図 36　伊丹市の定住志向



資料：伊丹市民意識調査報告書

本市に住み続けたい理由をみてみると、この５年間で主な理由（上位５つ）はほぼ変わらず、「日常の買い物が便利である」、「通勤・通学などの交通の便が良い」等が定住理由となっている。「子育てしやすい環境がある」ことや「教育環境が充実している」こと、「高齢者向けサービスが充実していること」を理由にあげる割合は多くはない。

一方で、「地域のつながりがある」ことを住み続けたい理由にあげる割合は年々低くなっている（表６参照）。

表６　伊丹市に住み続けたい理由（複数回答）

順位	理由	H29	H28	H27	H26	H25
1	日常の買い物が便利である	76.2%	76.0%(1)	75.5%(1)	77.6%(1)	76.8%(1)
2	通勤・通学などの交通の便が良い	45.4%	46.9%(2)	47.1%(2)	46.4%(2)	48.4%(2)
3	治安が良い	40.7%	41.2%(3)	41.9%(3)	35.9%(4)	37.8%(3)
4	自然環境が豊かである	38.3%	39.3%(4)	40.1%(4)	36.0%(3)	36.2%(4)
5	歴史・文化を感じるまちなみがある	24.9%	23.7%(5)	25.1%(5)	27.0%(5)	26.0%(5)
6	保健・医療サービスが充実している	20.6%	19.7%(6)	19.5%(6)	20.6%(6)	21.0%(7)
7	子育てしやすい環境がある	16.3%	16.4%(8)	16.5%(8)	15.8%(8)	18.5%(8)
8	地域のつながりがある	16.0%	18.7%(7)	18.3%(7)	19.7%(7)	21.2%(6)
9	高齢者向けサービスが充実している	13.5%	12.7%(9)	11.5%(9)	13.1%(9)	13.0%(9)
10	教育環境が充実している	8.0%	8.9%(10)	9.8%(10)	10.1%(10)	11.7%(10)
11	その他	6.8%	8.9%(10)	7.8%(11)	6.4%(11)	7.4%(11)

（ ）内は順位　資料：伊丹市民意識調査報告書

市外に移りたい理由をみてみると、この５年間では「通勤・通学などの交通の便が悪い」ことを理由にあげる方が最も多く、次いで「その他」を理由にあげる方が多くなっている（表７参照)。

表７　伊丹市外に移りたい理由（複数回答）

順位	理由	H29	H28	H27	H26	H25
1	通勤・通学などの交通の便が悪い	38.9%	33.8%(1)	42.4%(1)	45.2%(1)	35.9%(1)
2	その他	27.8%	30.0%(2)	37.0%(2)	36.9%(2)	34.0%(2)
3	保健・医療サービスが充実していない	22.2%	20.0%(5)	18.5%(3)	20.2%(3)	12.6%(9)
4	自然環境が悪い	20.8%	16.3%(7)	18.5%(3)	14.3%(9)	13.6%(8)
4	治安が悪い	20.8%	18.8%(6)	14.1%(7)	17.9%(5)	19.4%(4)
6	地域のつながりがない	16.7%	8.8%(9)	10.9%(10)	20.2%(3)	21.4%(3)
7	日常の買い物が不便である	15.3%	12.5%(8)	18.5%(3)	16.7%(8)	18.4%(5)
7	子育てしやすい環境がない	15.3%	23.8%(3)	15.2%(6)	10.7%(10)	12.6%(9)
7	教育環境が充実していない	15.3%	23.8%(3)	13.0%(8)	17.9%(5)	18.4%(5)
10	歴史・文化を感じるまちなみがない	6.9%	5.0%(11)	4.3%(11)	6.0%(11)	3.9%(11)
10	高齢者向けサービスが充実していない	6.9%	7.5%(10)	13.0%(8)	17.9%(5)	15.5%(7)

（)内は順位　資料：伊丹市民意識調査報告書

2.伊丹市住生活基本計画審議会　委員名簿

区　　分	氏　名	所属等
学識経験者	山下　淳	関西学院大学法学部　教授
	岡　絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科 教授
関係団体を 代表する者	山田　智子	社団法人　兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部　研修部長
市 民	木戸　裕美子	市民代表
	山元　龍治	市民代表
関係行政機関の職員	藪本　和法	兵庫県県土整備部住宅建築局 住宅政策課長
	吉田 安弘	兵庫県阪神北県民局　宝塚土木事務所 まちづくり参事
	坂本 孝二	伊丹市健康福祉部長
	村田 正則	伊丹市都市活力部長

平成 29 年度（2017 年度）敬称略

3.伊丹市住生活基本計画審議会条例・施行規則

伊丹市住生活基本計画審議会条例（平成２９年伊丹市条例第１号）

（設置）

第１条　地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第１３８条の４第３項の規定に基づき，市長の附属機関として，伊丹市住生活基本計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　審議会は，市長の諮問に応じ，市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画の策定及び見直しに関する事項について，調査審議し，答申する。

（組織）

第３条　審議会は，委員１０人以内で組織する。

２　委員は，次に掲げる者のうちから，必要の都度，市長が委嘱し，又は任命する。

⑴　学識経験者

⑵　関係団体を代表する者

⑶　市民

⑷　関係行政機関の職員

（任期）

第４条　委員の任期は，委嘱又は任命の日から当該諮問に係る答申の日までとする。

（委任）

第５条　この条例に定めるもののほか，審議会の組織及び運営に関し必要な事項は，規則で定める。

付　則

この条例は，平成２９年６月１日から施行する。

伊丹市住生活基本計画審議会条例施行規則

平成 29 年 3 月 27 日規則第 11 号

（趣旨）

第１条　この規則は，伊丹市住生活基本計画審議会条例（平成 29 年伊丹市条例第１号）第５条の規定に基づき，伊丹市住生活基本計画審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会長及び副会長）

第２条　審議会に会長及び副会長を置く。

２　会長及び副会長は，委員の互選によりこれを定める。

３　会長は，審議会を代表し，会務を総理する。

４　副会長は，会長を補佐し，会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは，その職務を代理する。

（会議）

第３条　審議会は，会長が招集する。

２　審議会は，委員の過半数が出席しなければ，会議を開くことができない。

３　審議会の議事は，出席委員の過半数で決し，可否同数のときは，会長の決するところによる。

（意見の聴取等）

第４条　審議会は，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５条　審議会の庶務は，都市活力部都市整備室住宅政策課において処理する。

（細則）

第６条　この規則に定めるもののほか，審議会の運営に関し必要な事項は，会長が審議会に諮って定める。

付　則

この規則は，平成 29 年６月１日から施行する。

4.用語集

行	用語	解説
あ	安心Ｒ住宅	耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章付与を行うしくみ。平成 29 年度（2017 年度）中に運用を開始予定。
	インスペクション	ホームインスペクション（住宅検査）のこと。第三者機関による住まいの劣化状況や不具合の有無などの検査のこと。
	SNS	Social Networking Service の略で、個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。
	NPO	Non-profit Organization の略で、民間非営利組織のこと。営利を目的とせず、社会貢献活動を行っている民間の事業体で、現在、日本では、民間の非営利団体、そのなかでも特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指して NPO と呼ぶことが多い。
か	改良市営住宅	住宅地区改良法、小集落地区等改良事業制度要綱、小規模住宅地区等改良事業制度要綱により国の補助を受けて建設し、当該事業に協力するため居住する住居を提供した居住者のために建設された市営住宅のことをいう。
	グループホーム	病気や障がいなどで生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフなどの援助を受けながら、少人数で一般の住宅で生活する社会的介護形態を指す。障害者自立支援法では、地域で共同生活を行うのに支障のない障がい者を対象に、夜間や休日、共同生活を営む住居において、食事の提供、相談その他日常生活上の援助を提供すると規定されている。
	景観協定	景観法に基づき、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項についての取り決めを定めることができる制度。地域の良い景観を維持、増進するために、住民の手で進めることができる。なお、景観協定は景観行政団体の長（市長）の認可により、新たに区域内の土地所有者等になった方に対しても効力を持つ。
	景観重要建造物	景観法第 19 条に基づき地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、地域の景観形成に重要なものとして指定するもの。平成 29 年（2017 年）10 月現在 2 件指定しており、兵庫県内で初の指定。
	県民まちなみ緑化事業	兵庫県が、県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援（費用の補助）を行う制度。平成 18 年度（2006 年度）から実施されている。
	高齢者地域見守り協定事業	協力事業所等として登録された事業所等の日常業務において、気になる世帯の発見（安否確認や生活の異変の察知）と連絡を行うことで、高齢者等に必要な支援を行うもの。登録窓口は伊丹市社会福祉協議会。
	ご近所あんしんネットワーク事業	身近なエリア（おおむね 50 世帯から自治会圏域まで）での住民による見守り・支えあい活動を推進していくため、住民が主体的に、自治会活動と連携し、民生委員・児童委員や、地域団体（老人会、婦人会、子ども会等）、地域ふれ愛福祉サロン等の地域福祉活動と協力しながら、見守り活動を行い、情報共有及び課題検討や、課題解決に向けた取り組み。
さ	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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（国の住生活基本計画により定められている。） ・単身者 25 ㎡ ・2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

	サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅のこと。高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために制定された。居室の広さ・設備・バリアフリー等のハード面の条件を備えるとともに、専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えることを目的としている。
	住宅瑕疵保険	住宅瑕疵担保責任保険。新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が実施する。 瑕疵：不具合や欠陥を意味する法律用語。社会通念上、備わっていて当然の機能・品質・性能等が欠けていることをいう。住宅建築で瑕疵に該当するものは、建築基準法などに違反している場合の瑕疵、建物が設計と異なっている場合の瑕疵、契約内容に違反している場合の瑕疵、一般的な性能を欠いている場合の瑕疵が挙げられる。
	住宅セーフティネット	低所得者、障がい者、高齢者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、犯罪被害者等、独力で住宅を確保することが困難な状態にある世帯が、その所得や家族、身体等の状況に関わらず最低限の安全な暮らしを保証するために誰でも住宅を確保できる環境を整える仕組みのこと。
	住宅・土地統計調査	我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に昭和 23 年（1948 年）から 5 年ごとに実施している（直近は平成 25 年（2013 年））。 全国を約 21 万の調査区にわけ、その中から抽出された約 350 万の住戸・世帯を対象としている抽出調査。
	収入超過者	公営住宅制度における入居者の区分のひとつ。引き続き 3 年以上入居している者で、公営住宅の収入基準を超える者。
	市民緑化協定	本市の良好な自然環境の保全と潤いのある住みやすい都市環境づくりを進めるため、「みどり」を市民と市が積極的に協力し合い、守り、創り、育てていこうとすることを目的に、市民グループと市が結ぶ協定。協定には 3 種あり、それぞれ市からの助成がある。
	新耐震基準	住宅・建築物を建築するときに考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められており、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼んでいる。現在の耐震基準は、昭和 56 年（1981 年）の建築基準法の改正によるもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。新耐震基準では、中程度の地震に対しては建築物に被害が起こらないことを、強い地震に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。
	「その他の住宅」（空き家における）	住宅・土地統計調査による「その他の住宅」区分の住宅は「別荘や一時的宿泊場のような二次的住宅」、「賃貸用」、「売却用」のいずれでもない住宅のこと。つまり、利用・活用予定のない空き家のことをいう。
た	地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市とが連携しながら地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、用途地域等による一般的な制限に加えて、道路・公園などの施設の配置や建築物の用途や形態に関する制限などを詳しく定め、都市計画として決定するもの。「都市計画法」に定められている。

	長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅を長期に使用するために必要な耐震性、耐久性能、維持管理・更新の容易性、住戸面積、省エネルギー性、居住環境、維持保全等の措置が講じられた優良な住宅のこと。住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制、環境への負荷を低減すること、国民の住宅に対する負担を軽減することを目的としている。
	都市景観形成建築物	伊丹市都市景観条例第 30 条に基づき、周辺地域の良好な景観を特徴づけている建築物や歴史的価値を持つ建築物、市民に親しまれ愛されている建築物として指定するもの。平成 29 年（2017 年）10 月現在 15 件を指定。
は	バリアフリー	高齢者や障がい者などが社会生活を送る上で支障となる物理的、精神的な障壁（バリア）を取り除いた状態や、それらを取り除くことをいう。
	ビーコン受信器	ビーコンとは、Bluetooth という近距離無線通信を使用したデータの送受信のこと。ビーコン受信器は定期的に送信されるそのデータを受け取る機器のことをいう。
	兵庫県住宅改修業者登録制度	安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するとともに、住宅改修業者の資質の向上を図ることで住宅改修業の適正化を促進することを目的とした兵庫県の制度。住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開している。
	ひょうご住まいサポートセンター	公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター内に設置されており、兵庫県内の住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業、住まいの情報提供事業等を実施し、住まいに係る多様なニーズに対するサポートをおこなっている。
	兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)	阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、全国に先駆けて平成 17 年（2005 年）9 月から始まった災害発生時に被害を受けた住宅の再建・補修を支援する共済制度。
	普通市営住宅	公営住宅法第 2 条第 2 号に基づく公営住宅。同法第 2 条第 2 号は、「公営住宅」の定義として、地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものとして規定されている。
ま	マイホーム借上げ制度	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）による 50 歳以上のマイホームを借り上げて転貸する制度。シニアには広すぎたり、住替えにより使われなくなった家を必要とする人に賃貸することで安定した賃貸収入を保証し、既存住宅を有効に活用するもの。所有者には契約後に空き家となった場合も JTI が所定の最低保証賃料を支払う。
	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となる。自社使用や賃貸事業を目的として、再開発事業やマンション建替え事業による権利床の増床や保留床を取得するための事業資金への住宅金融支援機構による融資制度。
	マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替法）	マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手続きや方法を定めた法律。マンション所有者によるマンション建替組合の設立やマンションの区分所有権などを建替え後のマンションに移す権利変換の仕組み等が定められている。

や	誘導居住面積水準	誘導居住面積水準は、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であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同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。（国の住生活基本計画により定められている。） (1) 一般型誘導居住面積水準 ① 単身者 55 ㎡ ② 2 人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡ (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ① 単身者 40 ㎡ ② 2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡
	優良建築物等整備事業	国土交通省による補助制度。市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るもので、国の制度要綱に基づく法定手続きに依らない事業。一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、共同通行部分や空地等の整備補助を行う。
	ユニバーサルデザイン	年齢、身体の大きさや能力、あるいは障がいのレベルに関わらず、高齢者や障がいのある人、妊婦、子どもなど全ての人に利用可能で有用となるように、製品、建物、空間をデザインすること。
ら	ライフサイクルコスト	製品や建築物などについて、調達から製造、使用、廃棄までに要する費用（コスト）をトータルで考えたもの。
	ライフステージ	人間の一生において節目となる出来事におって区分される段階のこと。 例：幼少期、青年期、壮年期、老年期、新婚期、育児期など。
	緑地協定	都市緑地法に基づき、良好な住環境を創っていくため、関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結するもの。

発行　伊丹市　都市活力部　都市整備室　住宅政策課
〒664-8503　伊丹市千僧１丁目１番地
TEL072-784-8069　FAX072-784-8070
http://www.city.itami.lg.jp/

29　都活　104-１-088-A4