

【概要版】伊丹市営住宅等整備計画

第1章. 計画の目的と内容

◆計画の目的

伊丹市営住宅等整備計画は、令和2年度～11年度(2020年度～2029年度)の10年間の市営住宅等の整備や管理に関する方針を示す計画です。本計画は、上位関連計画や財政運営との整合を図りながら、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度(2016年度)国交省)に基づき策定します。

◆計画の基本的な視点

伊丹市住生活基本計画(公営住宅ストック総合活用計画編)の方針(抜粋)

- ・民間賃貸住宅活用の継続
- ・市営住宅ストックのあり方検討
- ・高齢化等に対応した住宅の整備
- ・多様なニーズ、形態に対応した住宅の整備
- ・適切な維持保全の実施

伊丹市公共施設等総合管理計画の方針(抜粋)

- ・市民が安全・安心に利用できるよう「適切な維持管理」を推進
- ・「ライフサイクルコスト(LCC)」を考慮した施設の長寿命化

第3章. 市営住宅等整備の基本方針

①市営住宅のあり方について

伊丹市住生活基本計画において、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います。その供給においては、原則として建替えを行わず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適切に対応できる管理戸数とします。

②長寿命化の推進

一定の耐震性を満たしているが、十分ではない住宅の耐震改修工事を実施するとともに、適切な時期に外壁や屋根等の耐久性向上の改修工事を行い、長寿命化を図ります。

③居住性の向上

市営住宅のニーズを踏まえて高齢者等の住宅確保要配慮者が快適で安全に暮らすことのできる住環境を確保するため、居住性向上やバリアフリー化を目的とした既存ストックの改善を行います。

④適切な維持管理の推進

定期点検や日常点検を実施するとともに、点検結果に応じた適切な修繕等を実施します。また、修繕履歴等を整理した「住宅カルテ」を活用し、計画的な維持保全を実施していきます。

第2章. 市営住宅等の状況

◆伊丹市営等住宅の戸数

| 住宅種類 | 戸数 |
|--------|--------|
| 普通市営住宅 | 1,607戸 |
| 改良住宅 | 225戸 |
| 民間借上住宅 | 80戸 |
| 小計 | 1,912戸 |
| その他住宅 | 221戸 |
| 合計 | 2,133戸 |

平成31年(2019年)4月1日現在

◆住宅の現状と今後の整備等に関する方向性

・旧耐震基準で建設された住宅が約60%あり、これら全てが建築後40年を経過しています。設備の老朽化対策や改善等の必要性から、住宅の長寿命化が必要と考えられます。

・一定の耐震性を満たしているものの十分ではない住宅については、耐震改修が必要と考えられます。

・エレベーターが設置されていない住棟の空き住戸の活用が必要と考えられます。

・居住ニーズのある高齢者、車椅子使用者の入居に対応するため、既存住宅のバリアフリー化が必要と考えられます。

・単身高齢者の申込みが多い状況から、公募受付時の入居人員に関する要件を住戸タイプ別から床面積へ変更するなど市営住宅ストックを弾力的に活用することが必要です。
・また、5人世帯以上の入居状況が少ないなか、住戸タイプ別のストック状況は3LDK、4DKの戸数が多く、このような間取りのプランについて、地域ニーズに合わせた改修が必要と考えられます。

第4章. 整備手法の検討

◆事業手法の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度(2016年度)国土交通省)で示された事業手法の選定フローを用いて管理戸数1,912戸(中堅所得者向け住宅を除く)のうち借上げ住宅80戸を除いた1,832戸の判定を行いました。

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ストック推計プログラムによる推計
長期的な著しい困窮年収世帯数の推計

②1次判定(敷地の状況・住棟の物理的特性による判定)

敷地の立地状況を踏まえた方針設定
需要、敷地規模、利便性等

物理的特性による改善の必要性の確認
耐震性、避難経路、住戸面積等

③2次判定(事業の実現可能性・継続管理の妥当性による判定)

事業の実現可能性の確認
想定される事業量・LCC比較等による検討

継続管理の妥当性の確認
将来の目標管理戸数を踏まえた検討

④3次判定(事業の効率性や実施時期の調整等による総合的判定)

事業の効率性を踏まえた手法の再判定
集約・再編・地域ニーズ対応の検討

事業実施時期の調整検討
事業費の試算・偏在する事業の時期調整

長期的な管理の見通しの作成(30年程度)

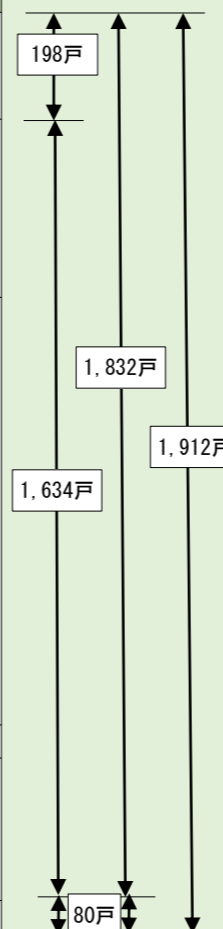
計画期間における事業手法の決定

用途廃止

改善

維持管理

| 区分 | 名称 | 管理戸数 | 事業手法 |
|-----------|-----------|------|----------|
| 市建設 | 玉田(1~5号館) | 98戸 | 用途廃止 |
| | 荒牧第6 | 40戸 | |
| | 荒牧第7 | 60戸 | |
| | 山道 | 66戸 | 改善(耐震改修) |
| | 天神川 | 150戸 | |
| | 荻野 | 280戸 | |
| | 中曽根 | 20戸 | |
| | 緑 | 20戸 | |
| | 天神川第2 | 140戸 | |
| | 堀池 | 80戸 | 改善(長寿命化) |
| | 鶴田 | 90戸 | |
| | 北野 | 24戸 | |
| | 桃源荘 | 24戸 | |
| | 荒牧御影 | 50戸 | |
| | 北野第1 | 62戸 | |
| | 北野第2 | 50戸 | 改善(福祉対応) |
| | 平松 | 32戸 | |
| | 荒牧第8 | 30戸 | |
| | 新光明 | 30戸 | |
| 桑津 | 95戸 | 維持管理 | |
| 玉田(6~9号館) | 86戸 | | |
| 荻野北 | 20戸 | | |
| 新田中野 | 130戸 | | |
| 長尾 | 115戸 | 維持管理 | |
| 鴻池南 | 40戸 | | |
| 借上 | 藤春館他7棟 | 80戸 | — |



◆市営住宅の目標管理戸数

市営住宅の管理戸数1,912戸(中堅所得者向け住宅を除く)について計画期間(令和11年度(2029年度))における市営住宅の目標管理戸数を1,700戸程度とします。

2019年4月1日現在 81,992世帯

1. 伊丹市の将来の世帯数(2030年) 77,602世帯

ストック推計プログラム
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」

2. 将来の借家世帯 24,619世帯

・借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

3. 公営住宅の施策対象世帯数 12,816世帯

・公営住宅収入基準を満たす世帯のうち施策対象世帯数の推計

4. 著しい困窮年収未満の世帯数 6,447世帯

・民間市場において、自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯

その他の住宅等の供給戸数 約4,800戸

5. 市営住宅目標管理戸数の設定 1,700戸

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年度(2016年度)国交省)に基づく「ストック推計プログラム」等により、将来の著しい困窮年収未満の世帯数(自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収以下の世帯)を推計し検証しました。

第5章. 事業の実施方針

◆市営住宅等の活用方針

| 区分 | 年代別 | 構造種別 | 名称及び戸数 | 耐震性 (改修可能性) | 経過 年数 | 今後の方向性 | | |
|-------------|------------------------------------|----------------------|--|--|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| 旧耐震基準に基づく住宅 | S38年 ～S56年 (1963年 ～1981年) | RC造ラーム 中層 階段室型 | 玉田 (1～5号館) (※1・2号館は 壁式) 荒牧第6 荒牧第7 | 198戸 | 旧耐震 | 53 ～56年 | ・用途廃止 | 用途廃止に向け 具体的な施策を 検討する。 |
| | | | 山道 荻野 天神川 中曽根 緑 | 536戸 | | 47 ～53年 | ・改善 (耐震改修) (長寿命化) ・維持管理 | 耐震改修を実施 し、耐震性を確 保する。 |
| | | RC造壁式 中層 階段室型 | 天神川第2 荒牧第8 新光明 堀池 (1・2号館) 鶴田 (1・2号館) 北野住宅 | 354戸 | 旧耐震 (耐力有 り) | 43 ～49年 | ・改善 (長寿命化) ・維持管理 | 適切な維持管理 を行い、長寿命 化を図る。 |
| 新耐震基準に基づく住宅 | S57年 ～H6年 (1982年 ～1994年) | RC造壁式 中層 階段室型 | 玉田 (6～9号館) | 86戸 | 新耐震 | 30 ～37年 | ・改善 (長寿命化) (福祉対応) ・維持管理 | 適切な維持管理 を行い、長寿命 化を図る。エレ ベーターの設置検 討。 |
| | | | 荻野北 堀池 (3号館) | 40戸 | | | ・改善 (長寿命化) ・維持管理 | 適切な維持管理 を行い、長寿命 化を図る。 |
| | RC造壁式 中層 片廊下型 | シルバーハイ ツ桃源荘 | 24戸 | 新耐震 | ・改善 (長寿命化) ・維持管理 | 適切な維持管理 を行い、長寿命 化を図る。 | | |
| | | H7年～ (1995年～) | RC造 ラーム・壁式 中・高層 片廊下型 | 長尾 鴻池南 鶴田 (3号館) 荒牧御影 新田中野 北野第1 北野第2 平松 桑津 | 595戸 | 新耐震 | 13 ～24年 | ・改善 (長寿命化) ・維持管理 |



◆用途廃止事業の実施方針

・整備手法の判定結果に基づき玉田（1・2・3・5号館）、荒牧第6、荒牧第7の用途廃止事業を実施します。

・用途廃止に際しては、入居者の移転先が必要となるため、入居募集の停止と連動して、入居者の移転経費を支援することにより、移転先となる市営住宅や民間賃貸住宅への計画的な移転を促進します。

・移転先住宅確保のため、以下の住宅は移転完了まで公募停止を行います。

【全戸募集停止】 玉田（6～9号館）、新田中野、長尾、北野第1、北野第2

【低層階のみ募集停止】 天神川第2、荒牧第8、北野

◆改善事業の実施方針

・引き続き活用を図る市営住宅ストックについては、居住性や安全性、躯体の長寿命化等の必要性や効果を考慮した上で、住環境を向上させるための適切な改善事業を実施します。

◆改善事業のスケジュール

| NO | 事業内容 | 対象住宅 | 実施年度 | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------|--|--------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--|--|
| | | | 令和2 (2020) | 令和3 (2021) | 令和4 (2022) | 令和5 (2023) | 令和6 (2024) | 令和7 (2025) | 令和8 (2026) | 令和9 (2027) | 令和10 (2028) | 令和11 (2029) | | |
| ① | 安全性 向上型 耐震改修 | 山道、荻野、 天神川、中曽根、 緑 | 耐震診断実施・設計・耐震改修 | | | | | | | | | | | |
| ② | 長寿命 化型 屋上・ 外壁改修等 | 鶴田、北野、荒牧御影、 北野第1・第2、平松、 荒牧第8、 その他安全性向上型 事業実施住宅 | 設計・改善工事 | | | | | | | | | | | |
| | | 天神川第2、堀池、 桃源荘、桑津 | | | | | 設計・改善工事 | | | | | | | |
| ③ | 福祉 対応型 | 高齢者向け 改造 | エレベーターの設置がされて いない階段室型住棟(1F) | | | | | | | | | | | |
| | | エレベーター 設置検討 | 玉田 (6～9号館) | 基本・実施設計 | | | | | | | | | | |
| ④ | 居住性 向上型 | 住戸タイプの 小型化検討 | 玉田 (6～9号館) | 実現性検討 | | | | | | | | | | |
| | | 車椅子対応 住戸の整備 | 平成7年 以降の住宅 | 1年あたり1戸の改善を目標とする | | | | | | | | | | |

◆民間賃貸住宅活用の実施方針

・用途廃止を行う住棟の入居者については、既存の市営住宅ストックへの移転を基本とし、間取り等のミスマッチによる個別対応が必要な場合に民間賃貸住宅を活用します。

・少子高齢社会の進行によって、住宅確保要配慮者数が大きく変動する可能性もあり、このような流動的な需要に対して、柔軟に対応できる住宅として民間賃貸住宅を活用します。

◆高齢者等の入居ニーズへの対応方針

・高齢者等の入居ニーズは市営住宅等の現在の入居状況や申込み状況から特に高く、少子高齢化が進む中で今後とも一定の需要が予想されます。このため、改善事業によるハード整備のほか、住戸タイプ別申込み人員要件の変更、入居要件の緩和、グループホームの活用等のソフト事業の実施により高齢者等のニーズに対応します。

第6章. 計画の推進方策

◆計画の推進に向けて

- ・推進体制の充実
(事業化においては、関係課による協議検討を実施)
- ・計画の見直し及びフォローアップの実施

◆今後の課題

- ・事業予算の確保
- ・長期的な視点によるストック活用検討の継続
- ・公共施設の総量の抑制

◆点検の実施方針

- ・法令に基づく適切な点検を実施
- ・全ての住棟を対象に月1回の日常点検を実施します。
- ・入退去路において点検を実施します。
- ・それぞれの点検結果は「住宅カルテ」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施に役立てます。

◆計画修繕の実施方針

- ・長期的な管理の見通しを参考とし、長期修繕計画を定めることとします。
- ・定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には予定していた計画修繕の実施時期を調整します。
- ・計画修繕を行った内容は、「住宅カルテ」に記録し、将来の修繕や改善等の維持管理の的確な実施に役立てます。