

伊丹市営住宅等整備計画（案）

令和2年（2020年） 月

伊丹市

目 次

第1章 計画の目的と内容	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の基本的な視点	3
第2章 市営住宅等の状況	4
1. 市営住宅等の概要	4
2. 居住者の概要	9
3. 従来の取り組みの状況	15
4. 市営住宅等の状況のまとめ	18
第3章 市営住宅等整備の基本方針	19
1. 計画の基本方針について	19
第4章 整備手法の検討	20
1. 手法選定の考え方	20
2. 整備手法の選定	22
3. 計画期間における整備手法	34
第5章 事業の実施方針	36
1. 市営住宅等の活用方針	36
2. 改善事業の実施方針	37
3. 用途廃止事業の実施方針	43
4. 民間賃貸住宅活用の実施方針	44
5. 点検の実施方針	45
6. 計画修繕の実施方針	46
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	47
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧	49
第6章 計画の実現に向けて	52
1. 計画の推進に向けて	52
2. 今後の課題	53
用語の説明	54

第1章 計画の目的と内容

1. 計画の背景と目的

(1) 計画の背景

伊丹市では住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして、平成31年(2019年)4月1日時点において市営住宅1,912戸(うち、民間賃貸住宅の借り上げによるものは80戸、住宅地区改良法等に基づく改良市営住宅が225戸)、その他の住宅221戸を管理しています。このうち、築後40年を経過した住宅は全戸数の約6割を超えており、設備等の老朽化が進行しているとともに更新時期を迎えています。今後、限られた財源の中で多くの施設の適切な維持管理を行わなければなりません、このことは伊丹市だけでなく全国的な共通の課題となっています。

このような中で、国では平成18年(2006年)6月に制定された住生活基本法において、住宅不足解消のための「量」の確保から国民の住生活の「質」の向上を図る政策転換が行われました。また、平成25年(2013年)11月には「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、政府全体として、インフラ施設の中長期的な維持管理・更新等に関わるトータルコストの縮減や予算の平準化を図る公共施設マネジメントの方向性が示されました。

伊丹市においても、平成27年(2015年)3月に「伊丹市公共施設等総合管理計画」、平成28年(2016年)2月に「伊丹市公共施設再配置基本計画」を策定し、伊丹市内のすべての公共施設を対象とした公共施設マネジメントに関する基本的な方針や再配置の方針を示しました。

また、平成30年(2018年)3月には「伊丹市住生活基本計画」及び「公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、市営住宅に関する今後の基本的な方針を定めました。この中では、市営住宅の適切な維持管理を行い、良好な社会的資産として有効に活用していく方向性を示しており、具体的な取り組みの実施が求められています。

以上のような市営住宅を取り巻く環境により、老朽化が進む市営住宅ストックに対して長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画が必要となっています。

(2) 計画の目的

伊丹市営住宅等整備計画は、前述した背景を踏まえて「伊丹市公共施設再配置基本計画」及び「伊丹市住生活基本計画（公営住宅ストック総合活用計画）」に基づく市営住宅の実施計画（個別管理計画）として位置づけ、市営住宅ストックの適切な維持管理等を目的とし、令和2年度～11年度(2020年度～2029年度)の10年間における市営住宅等の具体的な整備や管理に関する計画を示すものとします。

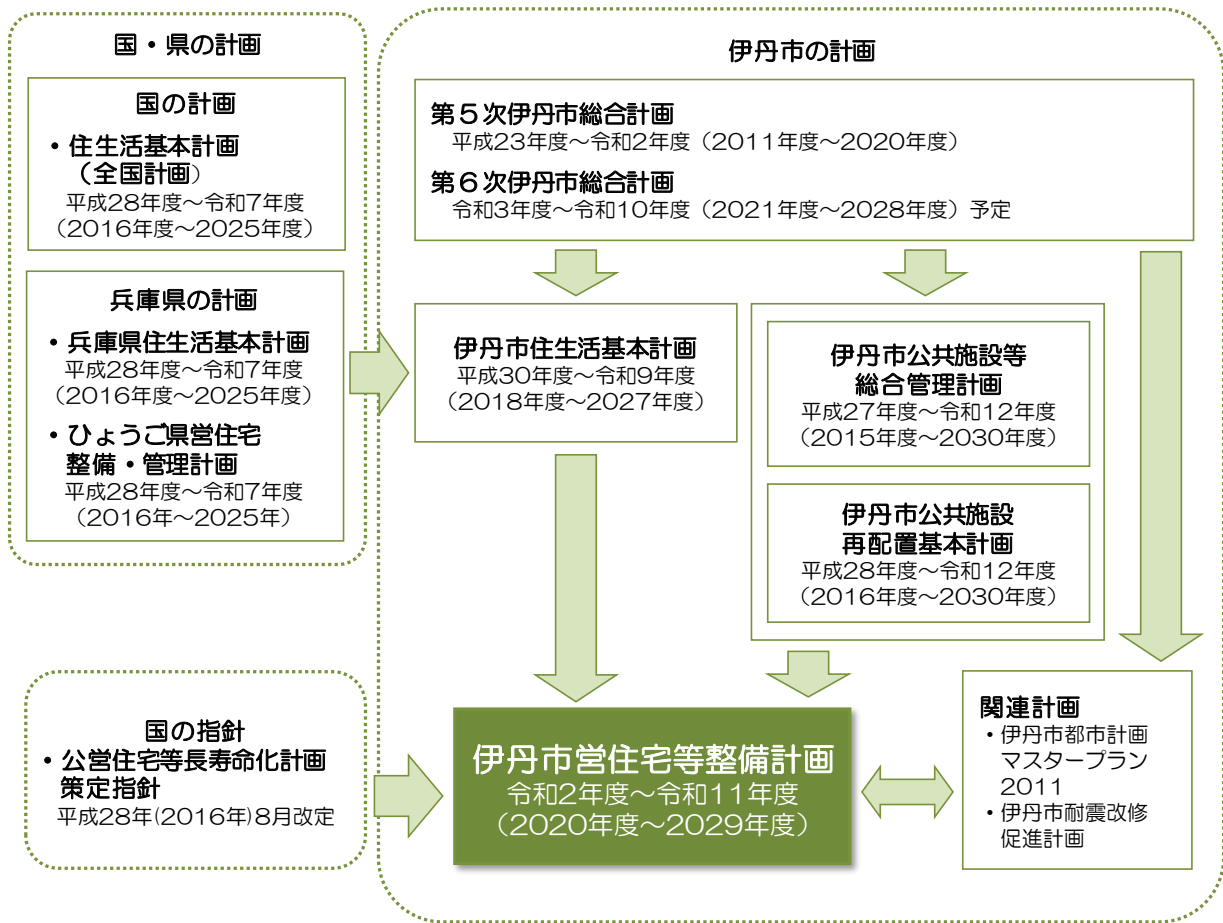


図 1-1：計画の位置づけと計画期間

2. 計画の基本的な視点

本計画は今後 10 年間に於ける市営住宅等の具体的な整備や管理に関する方針を示すものであり、住宅の「量」から「質」への転換と公共施設マネジメントのあり方を踏まえて内容を定める必要があります。そこで、上位計画における方針をもとに本計画の基本的な視点を以下のとおり整理します。

伊丹市総合計画（第 5 次）

将来像：みんなの夢 まちの魅力 ともにつくる伊丹
政策目標 4.環境が大切にされ暮らしやすさと調和したまち
施策目標 3.良質な都市空間の整備



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（ストック量の検討）
- ・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基本方針（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2章 市営住宅等の状況

1. 市営住宅等の概要

(1) 市営住宅等の戸数

伊丹市営住宅は、平成31年(2019年)4月1日時点で、公営住宅法に基づく普通市営住宅及び住宅地区改良法等に基づく改良市営住宅が1,912戸(用途廃止予定の行基・若松を除く)、その他住宅が221戸(用途廃止予定の宮ノ下を除く)の合計2,133戸です。

表 2-1：伊丹市営住宅等一覧

No.	名称	構造	建設年度 (※1)	経過 年数 (※2)	棟数	戸数				
						合計	普通市営		改良 市営	その他 住宅
							市建設	民間賃貸 借上		
1	玉田	中層耐火	S38~S40	56	4	98	48		50	
			S61~H1	33	4	86	86			
2	荒牧第6	中層耐火	S40	54	2	40	40			
3	荒牧第7	中層耐火	S41	53	2	60	60			
4	山道	中層耐火	S41~S42	53	3	66	66			
5	天神川	中層耐火	S43~S44	51	5	150	150			
6	荻野	中層耐火	S44~S47	50	10	280	280			
7	中曽根	中層耐火	S45	49	1	20	20			
8	天神川第2	中層耐火	S47~S48	47	4	140	140			
9	堀池	中層耐火	S50~S57	44	3	80	80			
10	鶴田	中層耐火	S50	44	2	70	70			
			H8	23	1	20	20			
11	北野	中層耐火	S51	43	1	24	24			
12	荻野北	中層耐火	S59	35	1	20	20			
13	シルバーハイツ桃源荘	中層耐火	S63	31	1	24	24			
14	荒牧御影	高層耐火	H7	24	1	51	50			1
15	新田中野	中層耐火	H8~H11	23	3	130	130			
16	長尾	中層耐火	H9~H10	22	3	115	115			
17	鴻池南	中層耐火	H9	22	1	40	40			
18	北野第1	中層耐火	H11	20	1	62	62			
19	北野第2	中層耐火	H12	19	1	50	50			
20	平松	中層耐火	H14	17	1	32	32			
21	行基	中層耐火	S44	50	1					用途廃止
22	若松	中層耐火	S45	49	1					用途廃止
23	荒牧第8	中層耐火	S45	49	1	30				30
24	緑	中層耐火	S47	47	1	20				20
25	新光明	中層耐火	S49	45	1	30				30
26	桑津	中層耐火	H18~H19	13	1	95				95
27	*藤春館	中層耐火	(H29)	-	1	21		21		
28	*行基コート	中層耐火	(H29)	-	1	13		13		
29	*グラチアコート	中層耐火	(H29)	-	1	12		12		
30	*オースターコート	中層耐火	(H29)	-	1	20		20		
31	*ウエストハイツ	高層耐火	(H25)	-	1	6		6		
32	*ウィズ昆陽ウエスト	中層耐火	(H27)	-	1	4		4		
33	*ハイツコスモス	中層準耐火	(H28)	-	1	3		3		
34	*マンション白馬	中層耐火	(H30)	-	1	1		1		
35	北池尻	中層耐火	S49	45	2	90				90
36	宮ノ下	軽量鉄骨	H6	25	4	0				用途廃止
37	伊丹鴻池(鴻池公社)※3	中層耐火	S47~S49	47	4	130				130
合計					79棟	2,133戸	1,607戸	80戸	225戸	221戸

※1：借上住宅は管理開始年度

資料：伊丹市住宅政策課

※2：複数棟ある場合は最初に建設された棟の経過年数

(平成31年(2019年)4月1日時点)

※3：伊丹鴻池住宅は所有権が県住宅供給公社より市に移行

(現在は市管理受託、令和4~7年度(2022~2025年度)にかけて順次所有権移行)

*：民間借上住宅

戸数の整理

普通市営＋改良市営＋その他住宅	: 2,133 戸
普通市営＋改良市営	: 1,912 戸
普通市営（市建設）＋改良市営	: 1,832 戸
普通市営（市建設＋民間賃貸借上）	: 1,687 戸

(2) 市営住宅等の位置

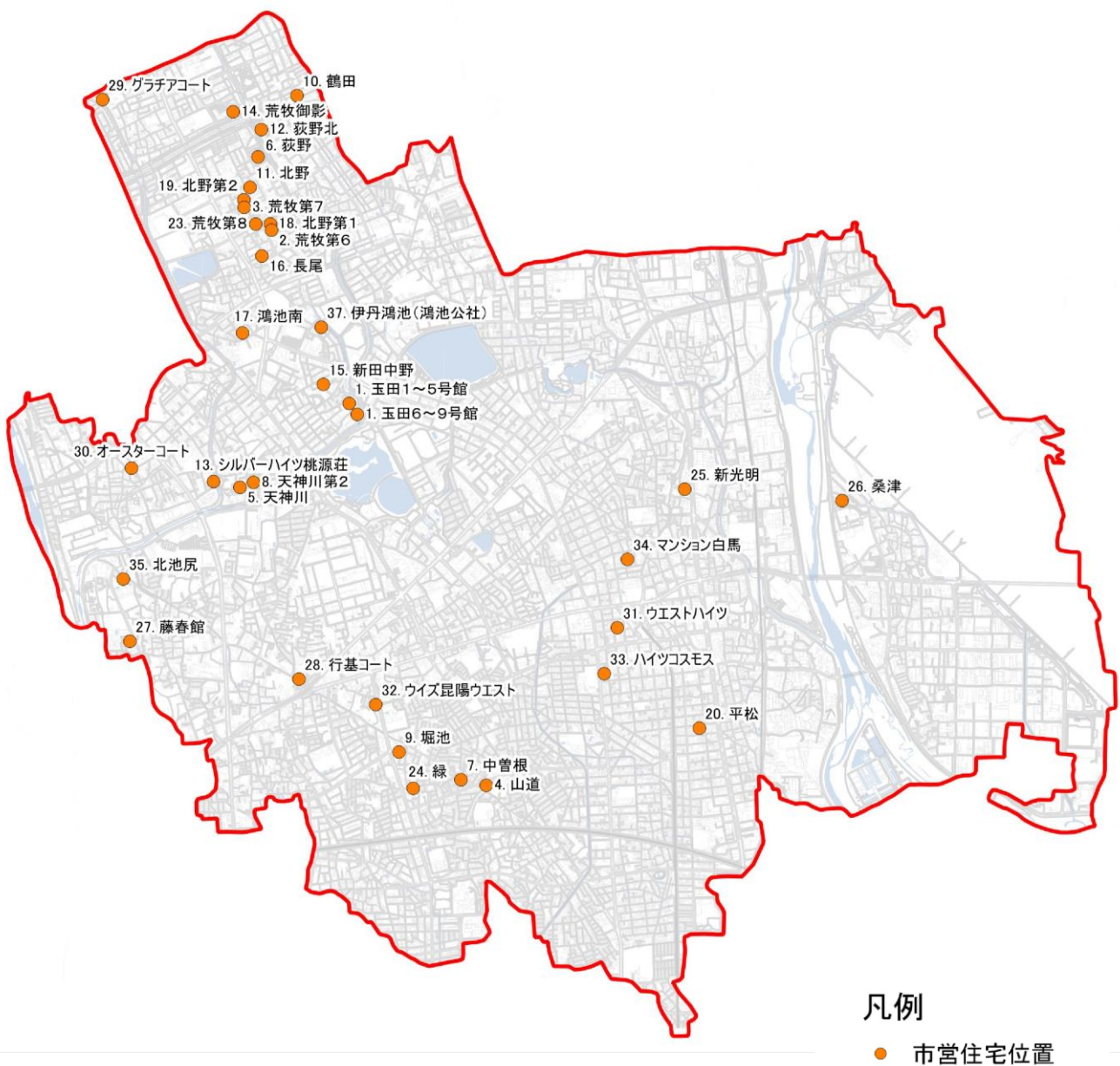


図 2-1 : 市営住宅等の位置

(3) 市営住宅等の建設時期と戸数

普通市営住宅及び改良市営住宅の住宅戸数（1,832 戸）を建設年代別で見ると、旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建設された住宅が 59.4%（1,088 戸）を締めています。なお、旧耐震基準のラーメン構造住宅 686 戸は一定の耐震性を満たしているものの十分ではない住宅となっています。

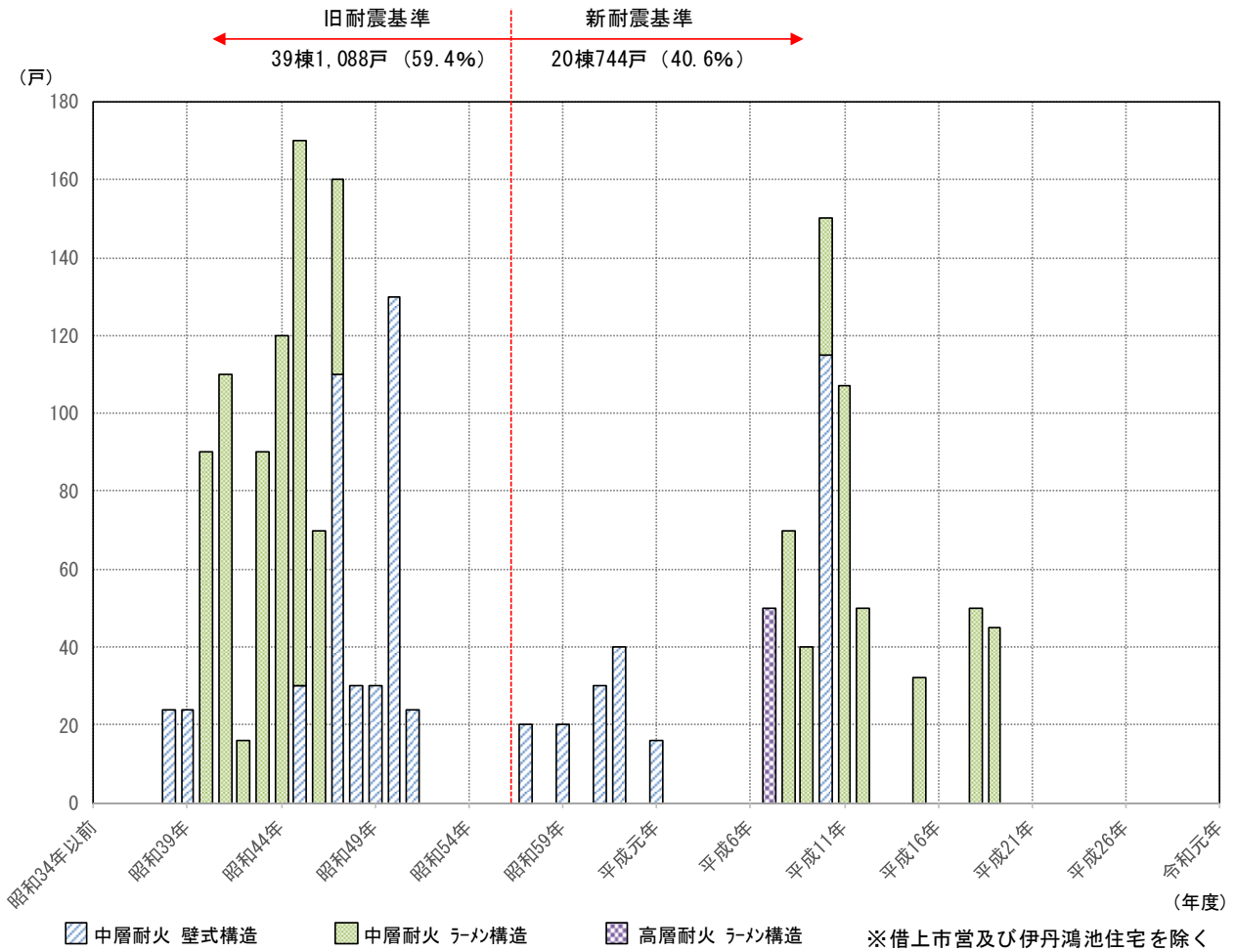


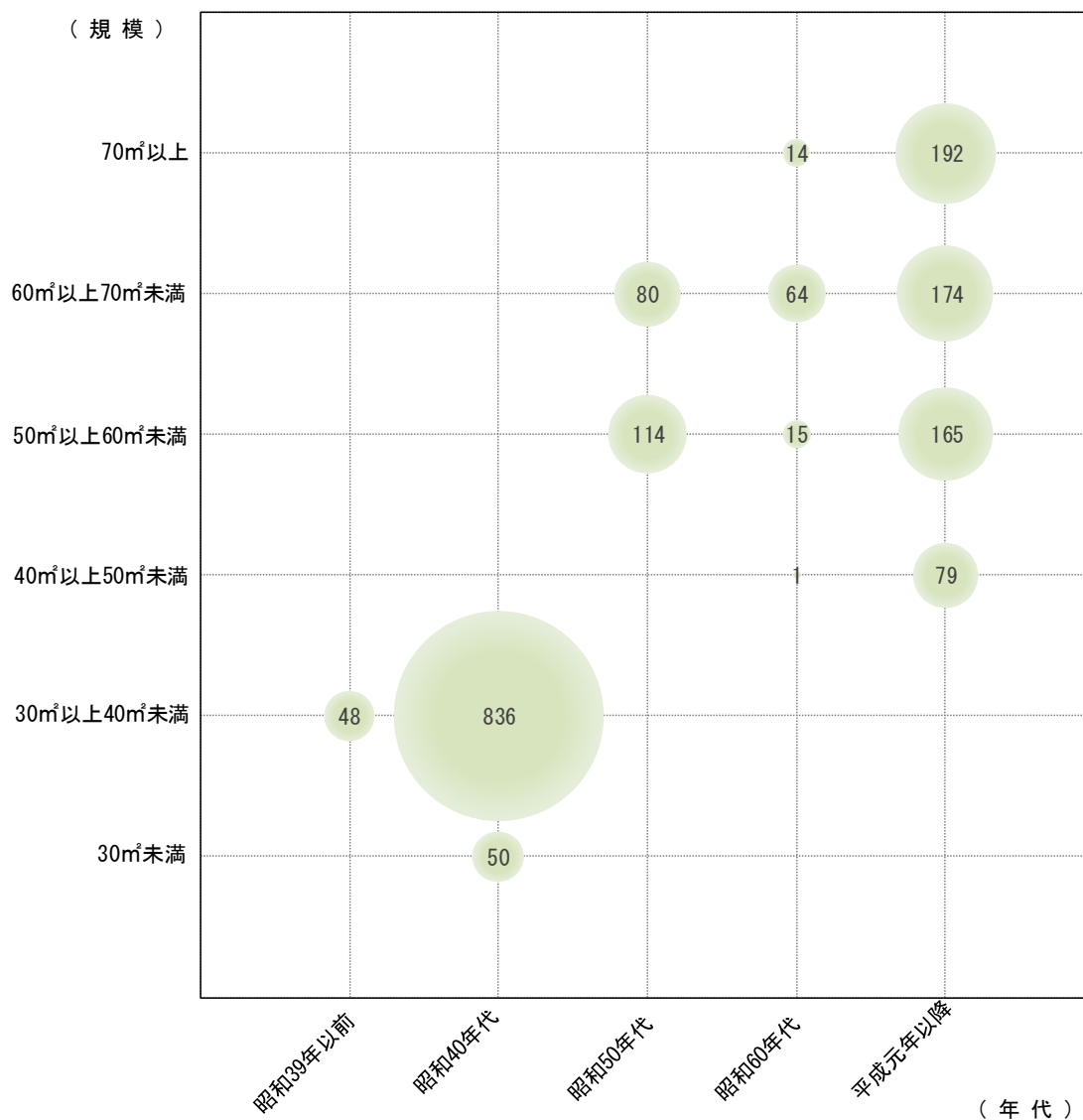
図 2-2：普通市営住宅及び改良市営住宅の建設時期と戸数

資料：伊丹市住宅政策課
 (平成 31 年(2019 年)4 月 1 日時点)

(4) 建設年代別の住戸規模状況

普通市営住宅及び改良市営住宅の住宅戸数（1,832 戸）を建設年代別の住戸規模で見ると、建設時期の建設標準面積が影響しており、古い年代ほど住戸規模は小さく、最も管理戸数の多い昭和 40 年代では全て 40 ㎡未満となっています。

また、平成以降は住棟の中での型別供給も影響し、40 ㎡台から 70 ㎡台までの 4 段階の住戸がバランスをもって供給されています。



※バブルサイズは戸数を示す。

図 2-3：普通市営住宅及び改良市営住宅の建設年代別の住戸規模

資料：伊丹市住宅政策課
(平成 31 年(2019 年)4 月 1 日時点)

(5) 住戸タイプ別の状況

住戸タイプ別の状況をみると、単身・2人世帯向けの2K、1DK、2DKの戸数が658戸(35.9%)となっています。また、3K、2LDK、3DKが849戸(46.3%)、多世帯家族向けの3LDK、4DKが325戸(17.7%)となっています。

表 2-2 : 住戸タイプ別の供給状況

住戸タイプ	面積			対応する世帯構成の目安						戸数	
	MIN	MAX	中央値	1人	2人	3人	4人	5人以上	申込基準	小計	割合
2K	29.28	49.54	32.66	◎	○				単身可	470	658 35.9%
1DK	40.00	40.00	40.00	◎	○				単身可	10	
2DK	44.46	62.48	50.00	◎	○	○			単身可	178	
3K	36.25	39.93	36.70		◎	○			2人以上	490	849 46.3%
2LDK	56.64	70.00	60.00		◎	○	○		2人以上	81	
3DK	51.18	63.77	60.00		◎	○	○		2人以上	278	
3LDK	66.00	73.24	70.05			◎	○	○	3人以上	220	325 17.7%
4DK	65.68	74.00	68.04			◎	○	○	3人以上	105	

◎ : 住戸タイプ別入居人員の申込基準
○ : 住戸タイプ別入居人員の目安

資料 : 伊丹市住宅政策課
(平成31年(2019年)4月1日時点)
※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも100%とならない。

2. 居住者の概要

(1) 入居の状況

市営住宅等の入居の状況をみると、管理戸数 2,133 戸に対し 1,802 戸（84.5%）が入居されています。また、エレベーターが設置されていない住宅の入居率が低くなっています。

表 2-3：住宅別入居の状況

No.	名称	エレベーターの有無	管理戸数	入居戸数	入居率
1	玉田	×	184	141	76.6%
2	荒牧第6	×	40	30	75.0%
3	荒牧第7	×	60	51	85.0%
4	山道	×	66	53	80.3%
5	天神川	×	150	114	76.0%
6	荻野	×	280	216	77.1%
7	中曽根	×	20	19	95.0%
8	天神川第2	×	140	117	83.6%
9	堀池	×	80	74	92.5%
10	鶴田	△	90	84	93.3%
11	北野	×	24	19	79.2%
12	荻野北	×	20	19	95.0%
13	シルバーハイツ桃源荘	-	24	22	91.7%
14	荒牧御影	○	51	45	88.2%
15	新田中野	○	130	121	93.1%
16	長尾	○	115	106	92.2%
17	鴻池南	○	40	37	92.5%
18	北野第1	○	62	57	91.9%
19	北野第2	○	50	46	92.0%
20	平松	○	32	31	96.9%
23	荒牧第8	×	30	21	70.0%
24	緑	×	20	17	85.0%
25	新光明	×	30	24	80.0%
26	桑津	○	95	91	95.8%
27	*藤春館	○	21	19	90.5%
28	*行基コート	-	13	13	100.0%
29	*グラチアコート	-	12	11	91.7%
30	*オースターコート	○	20	20	100.0%
31	*ウエストハイツ	×	6	6	100.0%
32	*ウィズ昆陽ウエスト	-	4	4	100.0%
33	*ハイツコスモス	-	3	3	100.0%
34	*マンション白馬	×	1	1	100.0%
35	北池尻	×	90	54	60.0%
37	伊丹鴻池（鴻池公社）	×	130	116	89.2%
合計			2,133	1,802	84.5%

*：民間借上住宅

※：グループホーム4戸を含む

※：エレベーターの有無は4階建て以上の住宅を対象に記載

資料：伊丹市住宅政策課
(平成31年(2019年)3月31日時点)

(2) 世帯主の年齢

入居世帯における世帯主の年齢をみると、65歳以上の世帯主は入居世帯全体の67.2%（1,208戸）を占めており、高齢者の入居が多い状況です。

表 2-4：住宅別世帯主の年齢

No.	名称	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上	世帯数合計	65歳以上の世帯主が占める割合
1	玉田	0	0	9	13	18	14	17	70	141	61.7%
2	荒牧第6	0	0	0	0	1	1	5	23	30	93.3%
3	荒牧第7	0	0	0	3	4	3	4	36	50	80.0%
4	山道	0	0	4	2	5	2	9	31	53	75.5%
5	天神川	0	0	3	9	13	3	14	72	114	75.4%
6	荻野	0	2	4	18	17	13	24	138	216	75.0%
7	中曽根	0	0	0	2	4	2	1	10	19	57.9%
8	天神川第2	0	3	7	7	15	8	10	67	117	65.8%
9	堀池	0	0	14	15	14	2	5	24	74	39.2%
10	鶴田	0	5	7	8	8	7	6	43	84	58.3%
11	北野	0	0	1	1	4	0	2	11	19	68.4%
12	荻野北	0	0	0	3	4	3	4	5	19	47.4%
13	シルバーハイツ桃源荘	0	0	0	0	2	0	2	18	22	90.9%
14	荒牧御影	0	1	4	4	1	3	5	27	45	71.1%
15	新田中野	0	3	6	12	19	4	13	64	121	63.6%
16	長尾	0	0	3	11	10	4	10	68	106	73.6%
17	鴻池南	0	1	0	2	5	2	5	22	37	73.0%
18	北野第1	0	0	3	4	8	2	5	35	57	70.2%
19	北野第2	0	0	3	9	7	2	5	20	46	54.3%
20	平松	0	0	1	1	6	1	2	20	31	71.0%
23	荒牧第8	0	0	0	2	0	3	5	11	21	76.2%
24	緑	0	0	0	1	1	1	5	9	17	82.4%
25	新光明	0	0	1	2	1	3	2	15	24	70.8%
26	桑津	0	4	2	19	12	7	9	38	91	51.6%
27	*藤春館	0	3	0	2	1	2	3	8	19	57.9%
28	*行基コート	1	1	1	2	1	2	1	4	13	38.5%
29	*グラチアコート	0	0	1	2	2	0	1	5	11	54.5%
30	*オースターコート	0	3	4	1	1	0	2	9	20	55.0%
31	*ウエストハイツ	0	0	0	0	1	0	2	3	6	83.3%
32	*ウィズ昆陽ウエスト	0	0	1	1	0	0	0	2	4	50.0%
33	*ハイツコスモス	0	0	0	0	2	0	0	1	3	33.3%
34	*マンション白馬	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
35	北池尻	0	0	6	7	4	3	7	27	54	63.0%
37	伊丹鴻池（鴻池公社）	0	3	5	8	7	4	15	71	113	76.1%
合計		1	29	90	171	198	101	200	1,008	1,798	67.2%
合計（割合）		0.1%	1.6%	5.0%	9.5%	11.0%	5.6%	11.1%	56.1%	100.0%	-

*：民間借上住宅

※：グループホーム4戸を除く

67.2%

資料：伊丹市住宅政策課
（平成31年（2019年）3月31日時点）
※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも100%とにならない。

(3) 世帯人員の状況

各住宅の入居世帯数に占める世帯人員の割合をみると、1人世帯は入居世帯全体の45.9%を占めており、1人世帯、2人世帯を合計した割合は入居世帯全体の78.6%（1,414戸）となっています。また、1人世帯における世帯主65歳以上の割合は77.0%、2人世帯における割合は73.3%と全体の平均値より高く、高齢単身・夫婦世帯の入居が多いと考えられます。

なお、5人世帯以上の入居者の割合は2.7%（49戸）となっています。

表 2-5：住宅別世帯人員の状況

No.	名称	1人 (単身) 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人以上 世帯	世帯数 合計	1人(単身)世帯 割合
1	玉田	67	41	18	8	7	141	47.5%
2	荒牧第6	21	9	0	0	0	30	70.0%
3	荒牧第7	28	17	5	0	0	50	56.0%
4	山道	29	17	5	2	0	53	54.7%
5	天神川	87	21	4	1	1	114	76.3%
6	荻野	107	79	21	7	2	216	49.5%
7	中曽根	13	4	2	0	0	19	68.4%
8	天神川第2	51	47	11	5	3	117	43.6%
9	堀池	15	24	17	12	6	74	20.3%
10	鶴田	31	32	12	6	3	84	36.9%
11	北野	9	7	2	0	1	19	47.4%
12	荻野北	11	3	5	0	0	19	57.9%
13	シルバーハイツ桃源荘	9	10	3	0	0	22	40.9%
14	荒牧御影	14	17	8	3	3	45	31.1%
15	新田中野	52	43	16	7	3	121	43.0%
16	長尾	44	41	9	7	5	106	41.5%
17	鴻池南	22	9	1	4	1	37	59.5%
18	北野第1	28	17	6	3	3	57	49.1%
19	北野第2	18	15	5	6	2	46	39.1%
20	平松	16	11	3	1	0	31	51.6%
23	荒牧第8	19	2	0	0	0	21	90.5%
24	緑	14	2	1	0	0	17	82.4%
25	新光明	8	12	4	0	0	24	33.3%
26	桑津	48	25	9	6	3	91	52.7%
27	*藤春館	6	9	2	2	0	19	31.6%
28	*行基コート	4	2	6	1	0	13	30.8%
29	*グラチアコート	8	2	1	0	0	11	72.7%
30	*オースターコート	9	3	6	2	0	20	45.0%
31	*ウエストハイツ	4	2	0	0	0	6	66.7%
32	*ウィズ昆陽ウエスト	2	0	1	1	0	4	50.0%
33	*ハイツコスモス	3	0	0	0	0	3	100.0%
34	*マンション白馬	0	1	0	0	0	1	0.0%
35	北池尻	10	21	17	5	1	54	18.5%
37	伊丹鴻池（鴻池公社）	18	44	30	16	5	113	15.9%
合計		825	589	230	105	49	1,798	45.9%
合計（割合）		45.9%	32.8%	12.8%	5.8%	2.7%	100.0%	-

78.6%

1人世帯における世帯主65歳以上の割合 77.0%
2人世帯における世帯主65歳以上の割合 73.3%

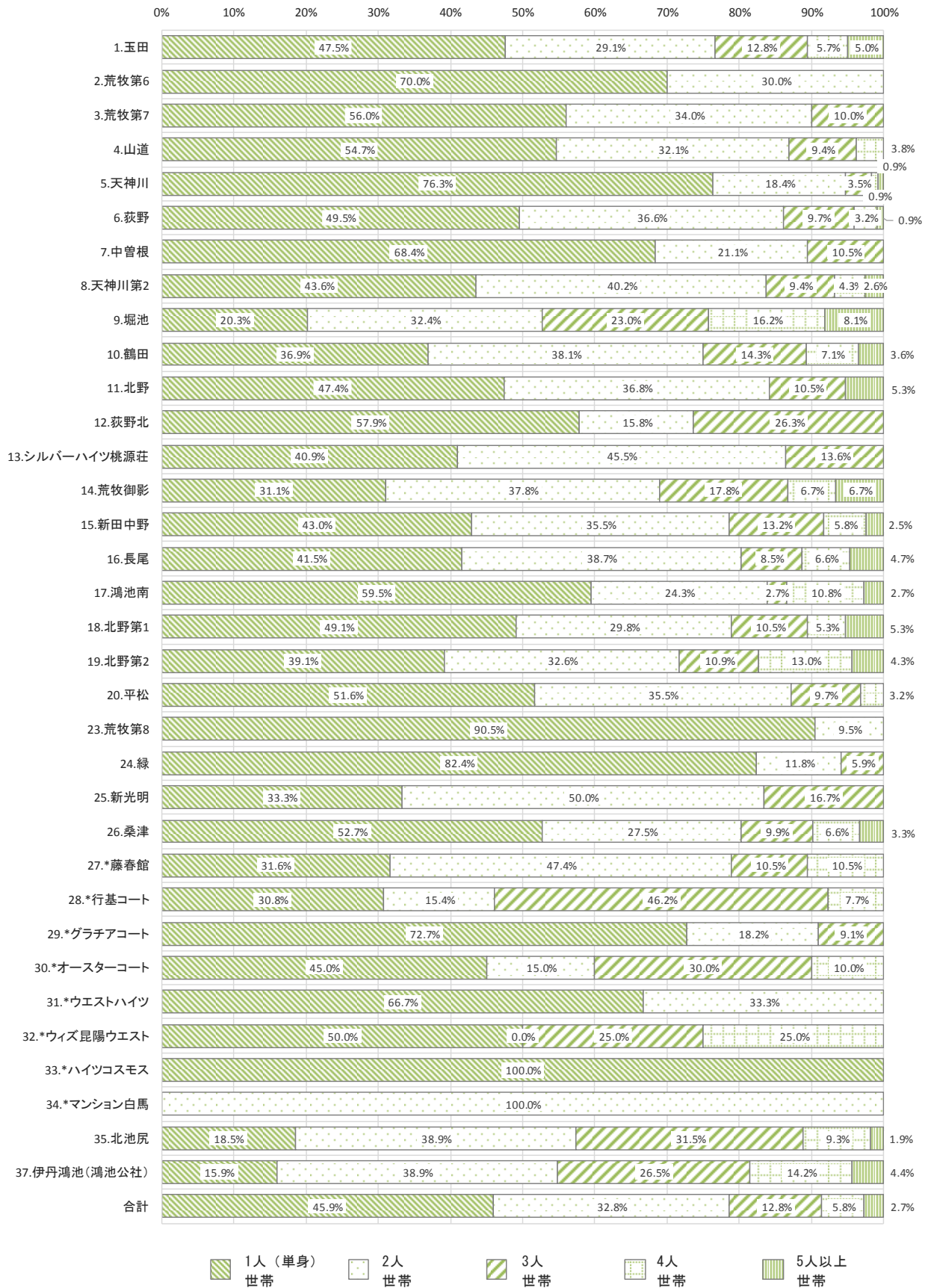
*：民間借上住宅

※：グループホーム4戸を除く

資料：伊丹市住宅政策課

（平成31年(2019年)3月31日時点）

※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも100%とならない。



*：民間借上住宅

※：グループホーム 4 戸を除く

図 2-4：住宅別世帯人員の状況

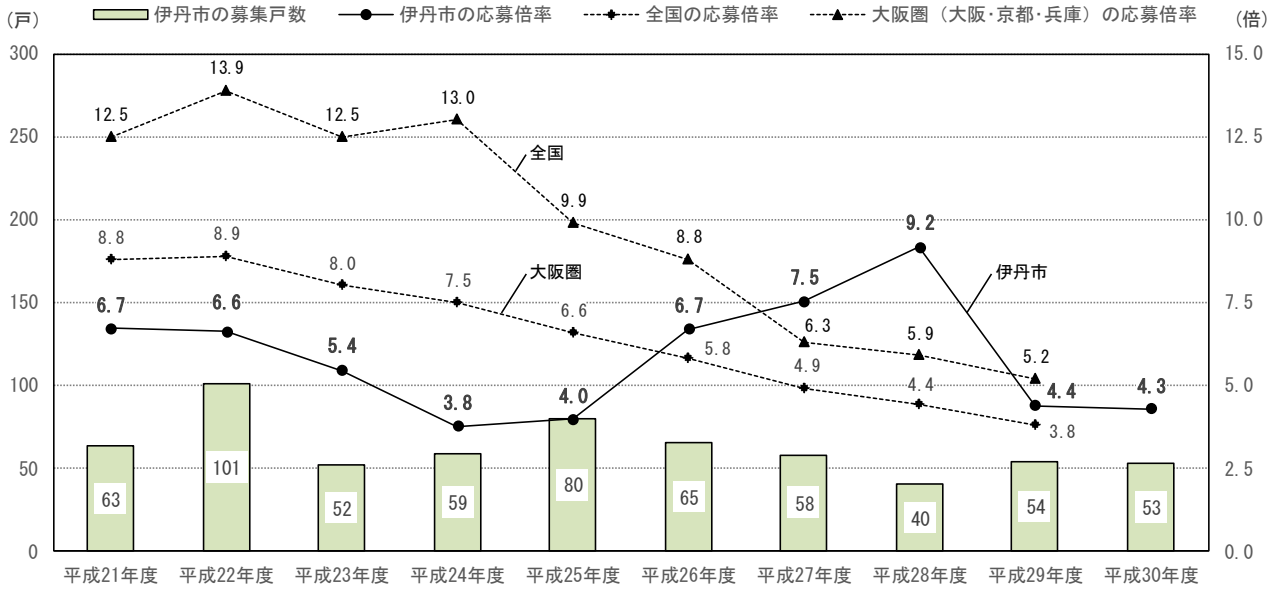
資料：伊丹市住宅政策課

(平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点)

※割合は小数点以下第二位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも 100%とにならない。

(4) 募集と応募の状況

募集と応募の状況をみると、平成26年度～29年度（2014年度～2017年度）は全国平均よりも応募倍率が高くなっています。また、優先枠別応募倍率の推移をみると、高齢者枠の応募が各年度を通して高い状況にあります。



年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
募集戸数	63	101	52	59	80	65	58	40	54	53
申込数	422	667	283	222	317	435	437	366	236	227
募集回数	2	3	2	2	2	3	3	3	3	3

図 2-5：募集と応募の状況

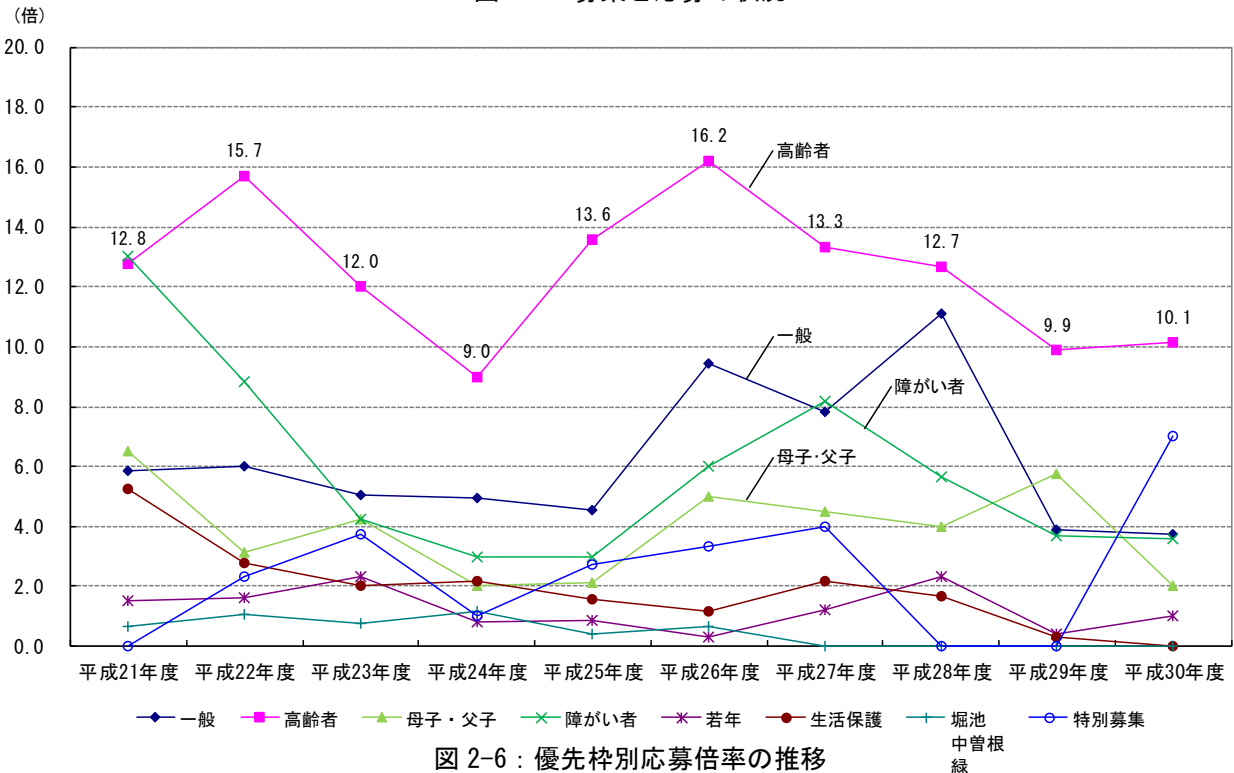


図 2-6：優先枠別応募倍率の推移

資料：伊丹市住宅政策課

(平成31年(2019年)3月31日時点)

参考：優先枠の基準

高齢者世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 60 歳以上の方のみの世帯（単身者も含む） ・ いずれか一方が 60 歳以上の夫婦のみの世帯 ・ いずれか一方が 60 歳以上の夫婦と 60 歳以上の親族のみの世帯 ・ 60 歳以上の方（いずれか一方が 60 歳以上の夫婦を含む）と 18 歳未満の方のみの世帯 ・ 60 歳以上の方と障がい者世帯枠と同等の障がいのある方のみの世帯
母子・父子等世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配偶者のない方で、20 歳未満の子を扶養している母子・父子世帯 ・ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第 1 条第 2 項に規定する被害者に該当し、20 歳未満の子を扶養している世帯
障がい者世帯	申込本人もしくは同居者が下記のいずれかに該当する世帯 <ul style="list-style-type: none"> ・ 身体障害者手帳 1～4 級の方 ・ 精神障害者保健福祉手帳 1～2 級の方 ・ 療育手帳 A または B1 判定の方
若年世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夫婦または婚約者のいずれもが 35 歳以下の世帯
生活保護世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活保護法に規定する被保護世帯
一般世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記以外の世帯

※一般世帯以外の方が、一般世帯枠で申し込むことは可能ですが、重複して申し込むことはできません。

(5) 応募者の状況

応募者の状況をみると申込名義人年齢は 60 歳以上が 68.5%と多くなっており、申込世帯人員は単身世帯が 46.6%、2人世帯が 35.9%となっています。

表 2-6：世帯人数別申込状況

申込世帯人数	申込件数	比率
1人(単身)世帯	793	46.6%
2人世帯	611	35.9%
3人世帯	224	13.2%
4人世帯	59	3.5%
5人以上世帯	14	0.8%
合計	1,701	100.0%

表 2-7：年齢別申込状況

申込名義人年齢層	申込件数	比率
60歳以上	1,165	68.5%
50歳以上59歳以下	119	7.0%
40歳以上49歳以下	167	9.8%
30歳以上39歳以下	132	7.8%
29歳以下	118	6.9%
合計	1,701	100.0%

資料：伊丹市住宅政策課

(平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点)

※平成 26 年度～平成 30 年度(2014 年度～2018 年度)公募までの実績値を集計

3. 従来の取り組みの状況

(1) 10年間（平成21年度～平成30年度（2009年度～2018年度））における改修状況



市営住宅等の改修状況は、下表のようになっており、改善・改修内容は屋上防水・外壁塗装改修、高齢者向けの住戸内改造、揚水ポンプ取替、ベランダ手すり改修、ガス管の改修等の事業が行われています。

表 2-8：10年間における改修状況




No.	名称	住棟名	管理戸数	改善・改修内容	実施年度
1	玉田	1,2号館	48	ガス管改修	平成23年度（2011）
		3,5号館	50	ガス管改修	平成23年度（2011）
		6,7,8,9号館	86	屋上防水改修	平成29年度（2017）
2	荒牧第6	3,5号館	40	屋上防水・外壁塗装改修	平成25年度（2013）
				ガス管改修	平成23年度（2011）
3	荒牧第7	1,2号館	60	屋上防水・外壁塗装改修	平成25～26年度（2013～2014）
4	山道	1,3号館	36	ガス管改修	平成23年度（2011）
5	天神川	1号館	30	屋上防水改修	平成22年度（2010）
				ベランダ手すり改修	平成21年度（2009）
		2,5号館	60	屋上防水改修	平成21年度（2009）
				ベランダ手すり改修	平成22年度（2010）
3号館	30	居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成21～22年度（2009～2010）		
		居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成29年度（2017）		
6	荻野	3号館	30	居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成21年度（2009）
				居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成22年度（2010）
7	中曽根	5,6,7号館	90	居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成22年度（2010）
				居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成23年度（2011）
8	天神川第2	1,2号館	80	屋上防水・外壁塗装改修	平成24～25年度（2012～2013）
				居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成30年度（2018）
		3,4号館	60	揚水ポンプ取替	平成23年度（2011）
9	堀池	1,2号館	60	屋上防水・外壁塗装改修	平成25年度（2013）
				揚水ポンプ取替	平成23年度（2011）
		3号館	20	浴室改修	平成24～25年度（2012～2013）
				排水管改修	平成25～26年度（2013～2014）
10	鶴田	1,2,3号館	90	ベランダ手すり改修	平成21年度（2009）
				ベランダ手すり改修	平成24年度（2012）
11	北野		24	外壁塗装改修	平成24年度（2012）
				外壁塗装改修	平成25年度（2013）
12	荻野北		20	屋上防水・外壁塗装改修	平成25年度（2013）
				居室内高齢者向け改造（一部住戸）	平成28年度（2016）
13	シルバーハイツ桃源荘		24	外壁塗装改修	平成25年度（2013）
14	荒牧御影		51	揚水ポンプ取替	平成25年度（2013）
				外壁塗装改修	平成26年度（2014）
15	新田中野	1,2,3号館	130	外壁塗装改修	平成25～26年度（2013～2014）
16	長尾	1,2,3号館	115	外壁塗装改修	平成25年度（2013）
17	鴻池南		40	揚水ポンプ取替	平成25年度（2013）
				屋上防水・外壁塗装改修	平成26年度（2014）
18	北野第1		62	揚水ポンプ取替	平成30年度（2018）
23	荒牧第8		30	屋上防水改修	平成29年度（2017）
35	北池尻	1,2号館	90	浴室改修	平成21年度（2009）
37	伊丹鴻池	A1, A2, A3, A4号館	130	揚水ポンプ取替	平成23年度（2011）
				屋上防水・外壁塗装改修	平成28年度（2016）

資料：伊丹市住宅政策課
（平成31年（2019年）4月1日時点）

取り組みの例

参考写真	取り組み概要
	<p>【居室内高齢者向け改造】</p> <ul style="list-style-type: none"> エレベーターの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 <p>〔 改修内容：室内の段差解消、手すりの設置、浴槽改修 〕</p>
	<p>【外壁・屋上等の大規模改修】</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐久性等の機能を維持するための大規模改修を計画的に実施 <p>〔 改修内容：外装塗替え、屋上防水改修 〕</p>

その他の取り組み

参考写真	取り組み概要
	<p>【耐震診断】</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和56年（1981年）以前に建築された住宅のうち、今後も維持管理を行う住宅を対象に耐震診断を実施
	<p>【市営住宅等を活用したグループホーム】</p> <ul style="list-style-type: none"> 障がい者の住まいの確保を促進するため、市営住宅等を活用したグループホーム開設の支援を実施 実施住宅：荒牧第7（1戸）、伊丹鴻池（3戸）
	<p>【点検及び修繕】</p> <ul style="list-style-type: none"> 法定点検のほか、月1回の日常点検を実施 点検結果に基づいた修繕を実施

4. 市営住宅等の状況のまとめ

市営住宅等の状況

- ・公営住宅法に基づく普通市営住宅及び住宅地区改良法等に基づく改良市営住宅が 1,912 戸、その他住宅が 221 戸の合計 2,133 戸 [表 2-1]
- ・普通市営住宅及び改良市営住宅を建築年代別で見ると、旧耐震基準で建設された住宅が 59.4% (1,088 戸) [図 2-2] このうち、一定の耐震性を満たしているものの十分ではない住宅が 686 戸
- ・住戸タイプ別の状況を見ると、単身・2人世帯向けの 2K、1DK、2DK の戸数が 658 戸 (35.9%) 3K、2LDK、3DK が 849 戸 (46.3%)、多世帯家族向けの 3LDK、4DK が 325 戸 (17.7%) [表 2-2]
- ・入居の状況を見ると、エレベーターが設置されていない住宅の入居率が低い [表 2-3]
- ・市営住宅の入居世帯における世帯主の年齢を見ると、65 歳以上の世帯主は全体の 67.2% (1,208 戸) [表 2-4]
- ・市営住宅の入居世帯における世帯人員の状況を見ると単身・2人世帯は全体の 78.6% (1,414 戸) を占めており、1人世帯における世帯主 65 歳以上の割合は 77.0%、2人世帯における割合は 73.3%と全体の平均値より高い [表 2-5]
- ・5人世帯以上の入居者の割合は 2.7% (49 戸) [表 2-5]
- ・優先枠別応募倍率の推移を見ると、高齢者枠の応募が各年度を通して高い [図 2-6]
- ・市営住宅の応募者を見ると、申込名義人年齢は 60 歳以上が 68.5% [表 2-7]、申込世帯人員は単身世帯が 46.6%、2人世帯が 35.9% [表 2-6]



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 1,088 戸あり、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。
- ・また、一定の耐震性を満たしているものの十分ではない住宅 686 戸について、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。
- ・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 (49 戸) は少ないなか、住戸タイプ別のストック状況は 3LDK、4DK の戸数が 325 戸と多く、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。
- ・その他、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。

第3章 市営住宅等整備の基本方針

1. 計画の基本方針について

上位計画をもとに整理した基本的な視点において、市営住宅等は施設のストック量の検討が必要であること、長寿命化や生活の質を向上させる改善が必要であること、維持管理が必要であることが示されています。以上の内容をもとに本計画の基本方針を定めます。

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4章 整備手法の検討

1. 手法選定の考え方

(1) 手法選定のフロー

「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戸の判定を行います。

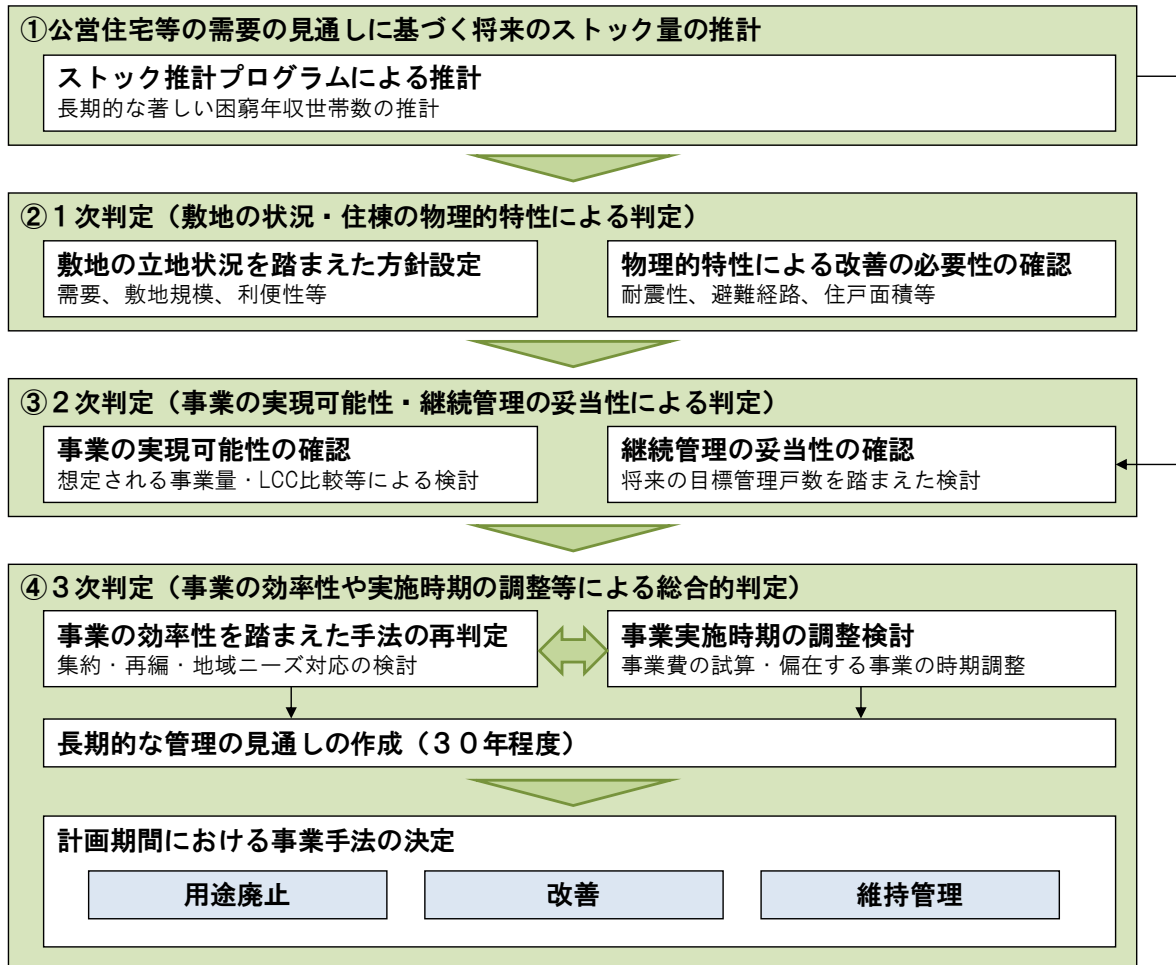


図4-1：手法選定のフロー

(2) 本計画で選定する活用手法の種類

最適な活用手法の選定に当たり、用途廃止、改善、維持管理の各手法について住宅または住棟単位で検討を行います。各手法の概要と選定に当たっての基本的な考え方は以下のとおりです。

① 用途廃止

住棟又は共同施設の用途の廃止を行うもの（なお、用途廃止を行い他の住宅へ統合する統合建替、他の利便性の高い場所に新規建設する非現地建替、民間借上住宅の活用を含む）。

【手法選定の考え方】

- ・経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、居住性および地域需要(地域バランス)、躯体・住戸規模および設備などを勘案したとき、老朽化が著しく将来にわたり住宅を継続管理することが不相当と判断される場合
- ・民間借上市営住宅によって対応する場合

② 改善

現在の躯体をより長期にわたり維持するための改善や躯体の安全性を向上する改善、高齢者や障がい者に対応する福祉対応の改善、省エネ改修や間取り等の居住性を向上する改善を施すもの。

【手法選定の考え方】

- ・住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修以下のような観点において行う場合。
 - 居住性向上型（住戸規模階段、間取り変更、設備改修等）
 - 福祉対応型（段差解消、手すり設置、エレベーター設置等）
 - 安全性向上型（耐震改修等）
 - 長寿命型（外壁改修、屋上防水、配管改修等）

③ 維持管理

現在の住棟を計画修繕のもとで、維持していくもの。

【手法選定の考え方】

- ・上記のいずれの活用手法にも該当せず、下記により計画期間にわたり市営住宅を適切に維持管理する場合
 - 維持保守点検
 - 経常修繕（日常的に行われる小規模な修繕）
 - 計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき大規模な修繕）
 - 空家修繕（空家入居前に行う室内や設備等の修繕）など

2. 整備手法の選定

(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

① 将来の市営住宅ストック量の推計手順

市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計をもとに市営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計しました。

なお、上記の推計は「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）により示された「ストック推計プログラム」を用いています。

このストック推計により算定される結果は、将来のある時点において全ての借家（市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の市営住宅のストック量を示すものではありません。

このため、市営住宅だけでなく、他の公的賃貸住宅や福祉施設等の活用実態を反映することで将来の市営住宅ストック量を算出し、これをもって市営住宅の目標管理戸数とします。

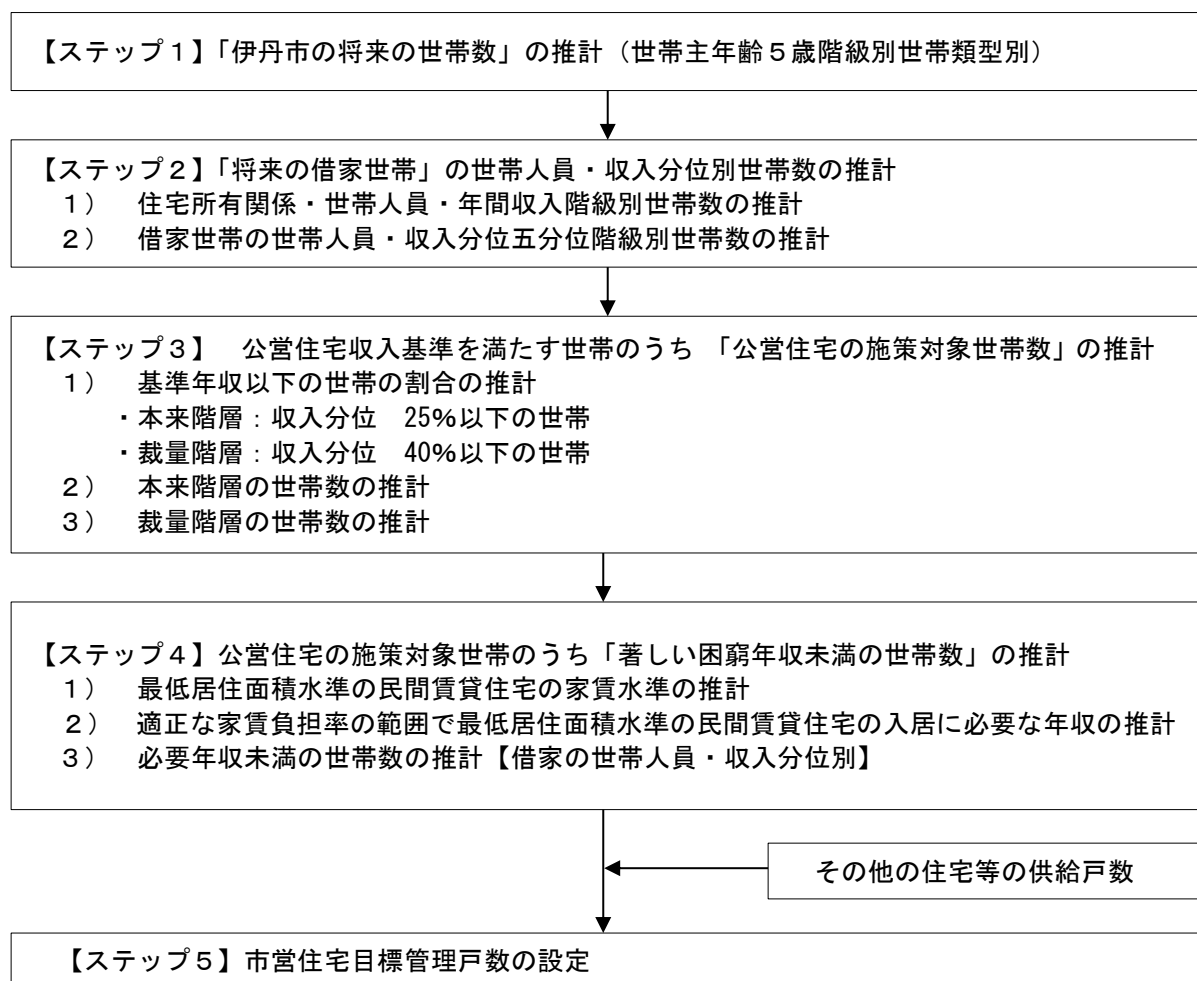


図 4-2：将来の市営住宅ストック量の推計手順

②市営住宅の目標管理戸数

目標管理戸数の設定にあたって、前述のとおり「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「ストック推計プログラム」を用いて、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計して設定しました。また、推計結果に含まれる県営住宅に入居される世帯数や福祉施設等を利用される世帯数について実績値を差し引き、目標管理戸数を設定しました。

これより、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。

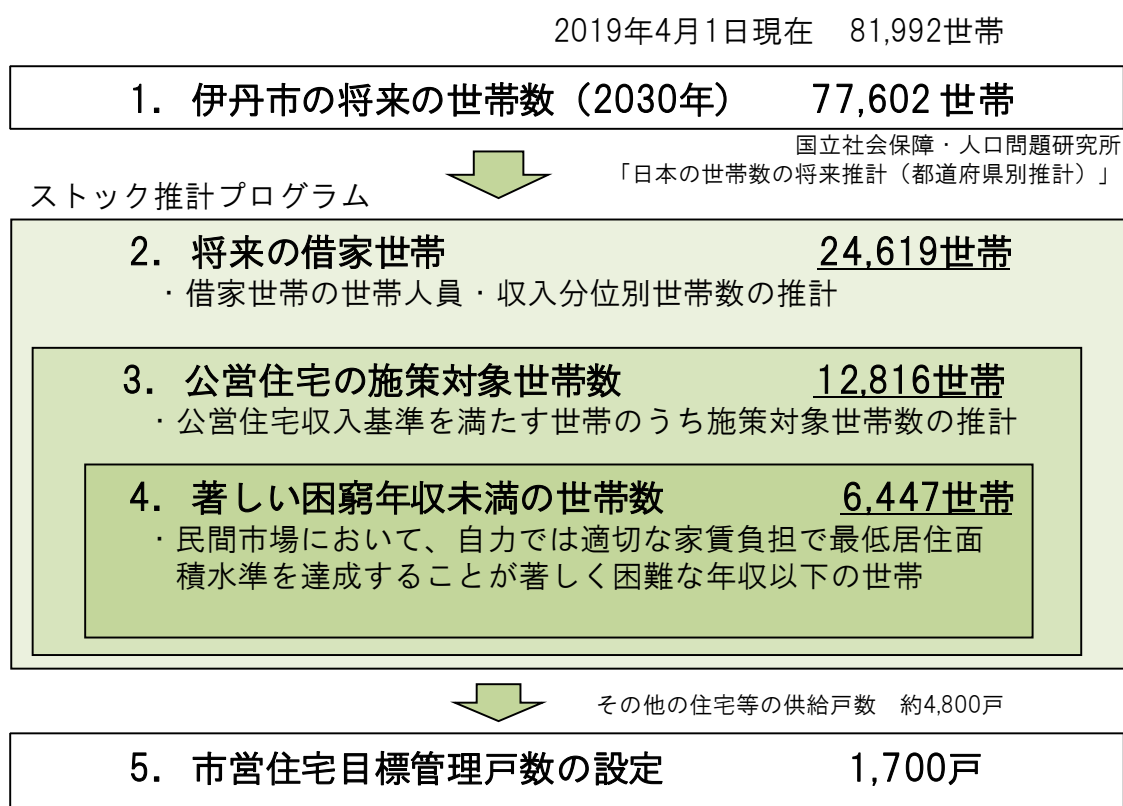
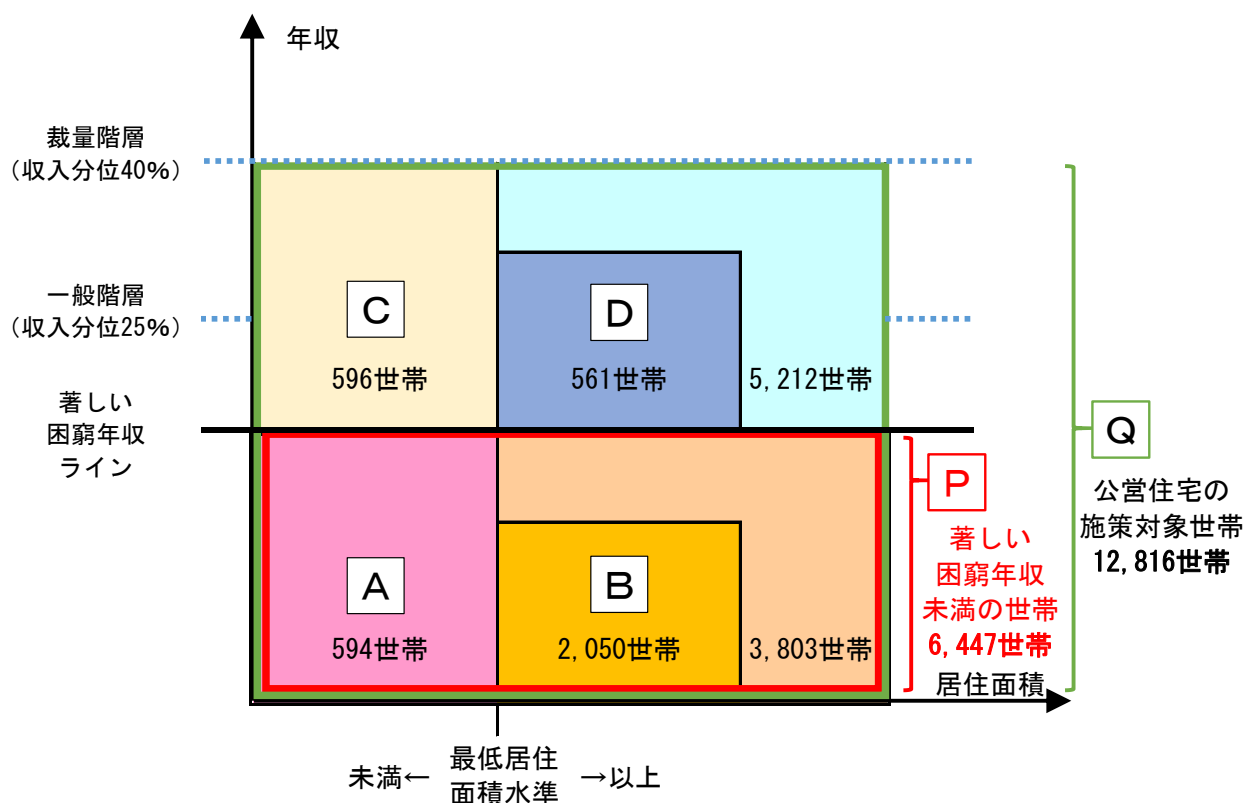


図 4-3：市営住宅目標管理戸数の設定フロー

参考：著しい困窮年収未満の世帯の定義

ストック推計プログラムで算出される「著しい困窮年収未満の世帯」は公営住宅の施策対象世帯のうち、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（以下の表の P）とします。



- Q：公営住宅の施策対象の世帯
- P：著しい困窮年収未満の世帯
- A：著しい困窮年収未満のうち最低居住面積水準未満の世帯
- B：著しい困窮年収未満のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯
- C：著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準未満の世帯
- D：著しい困窮年収ライン以上の年収世帯のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯

図 4-4：著しい困窮年収未満の世帯の定義の概念図

(2) 1次判定

1次判定では、「①住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から整備手法を仮設定します。

①住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の住宅の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する住宅」と仮設定し、その他の場合は「継続管理について判断を保留する住宅」とします。

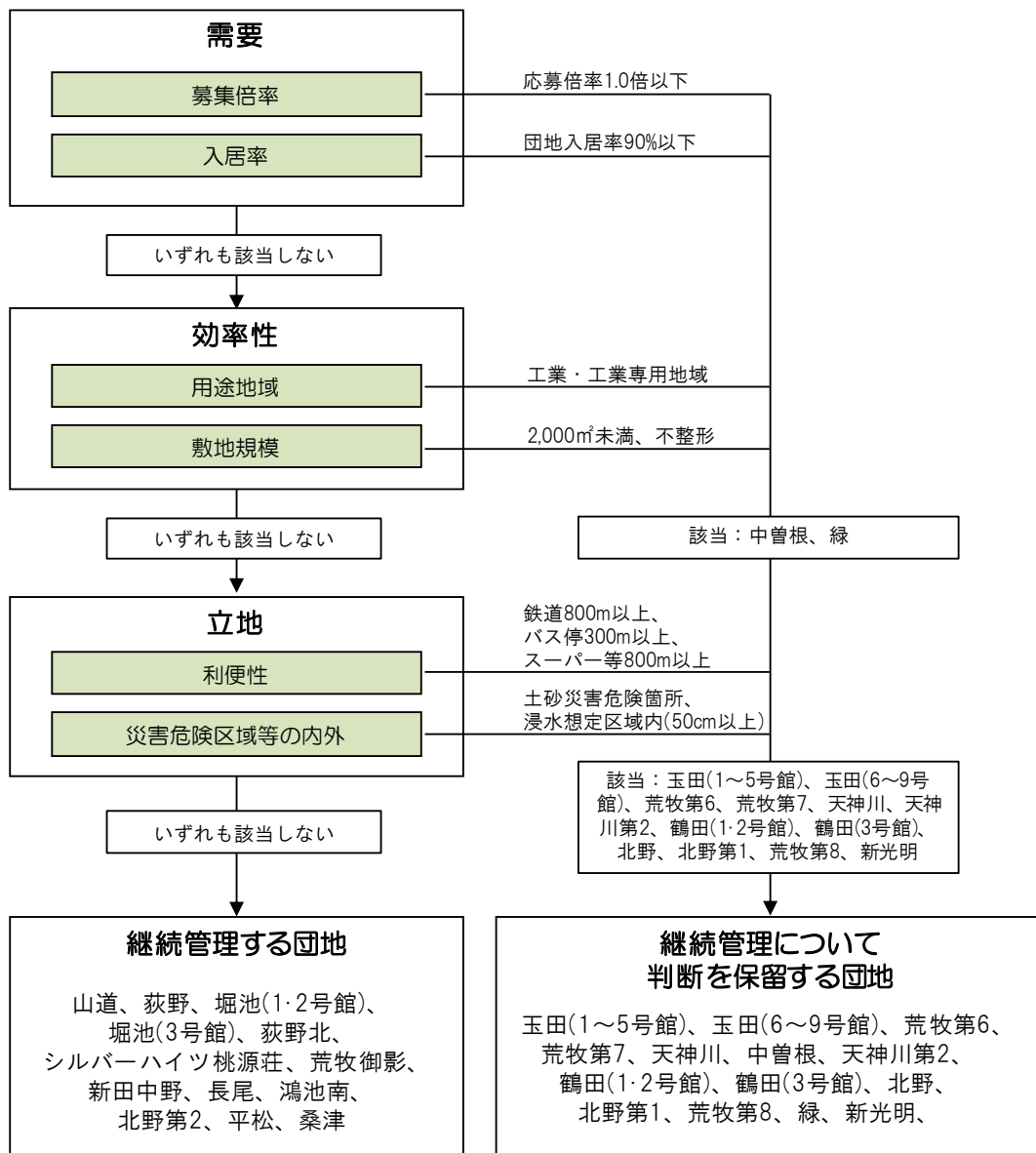


図 4-5：住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的な特性として、躯体の安全性・避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応が必要か判定します。また、安全性に係る改善の必要性として改善が可能か不可能かを判定します。一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

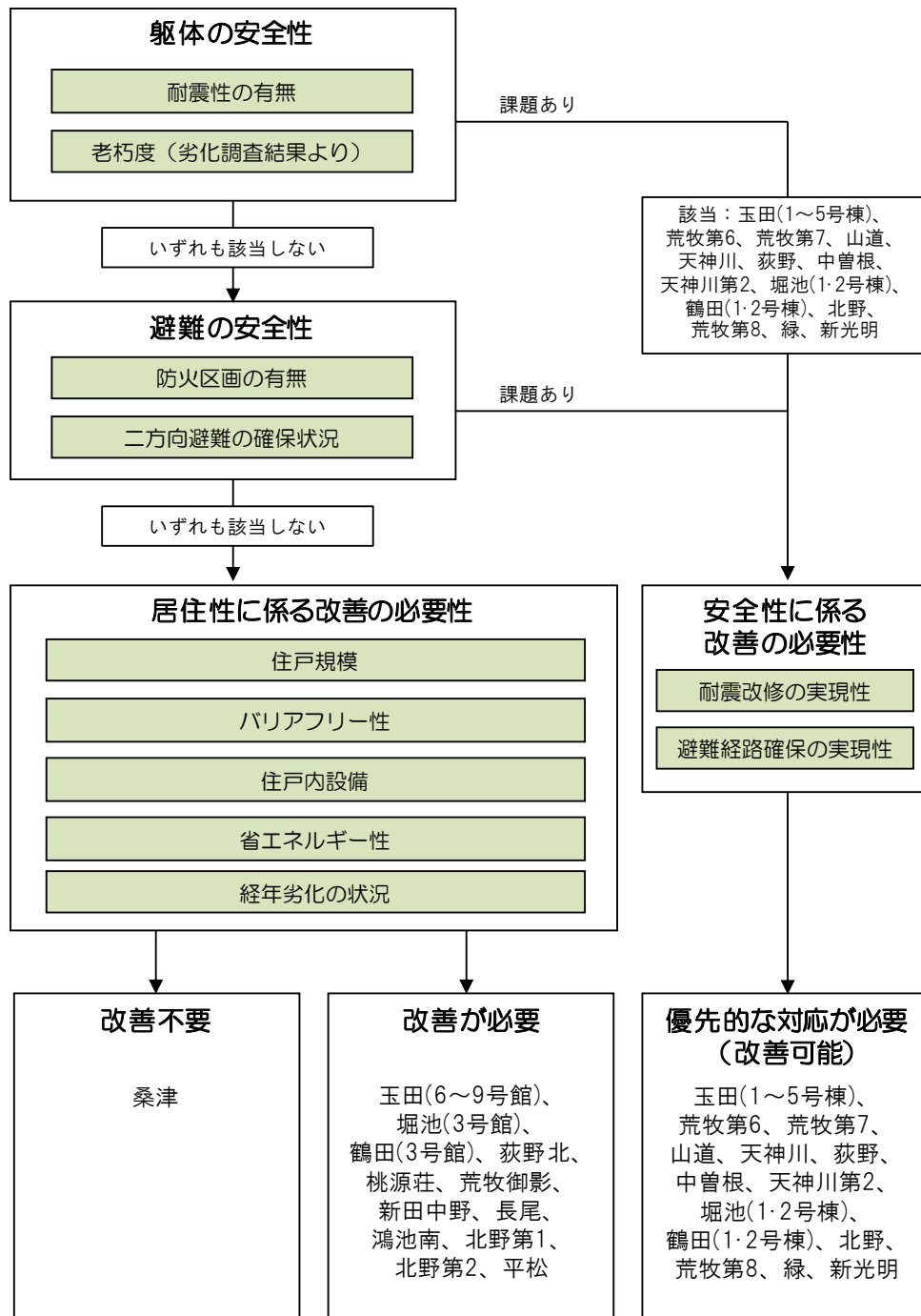


図 4-6 : 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー

③ 1次判定結果のまとめ

「①住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討をまとめると以下の表となります。

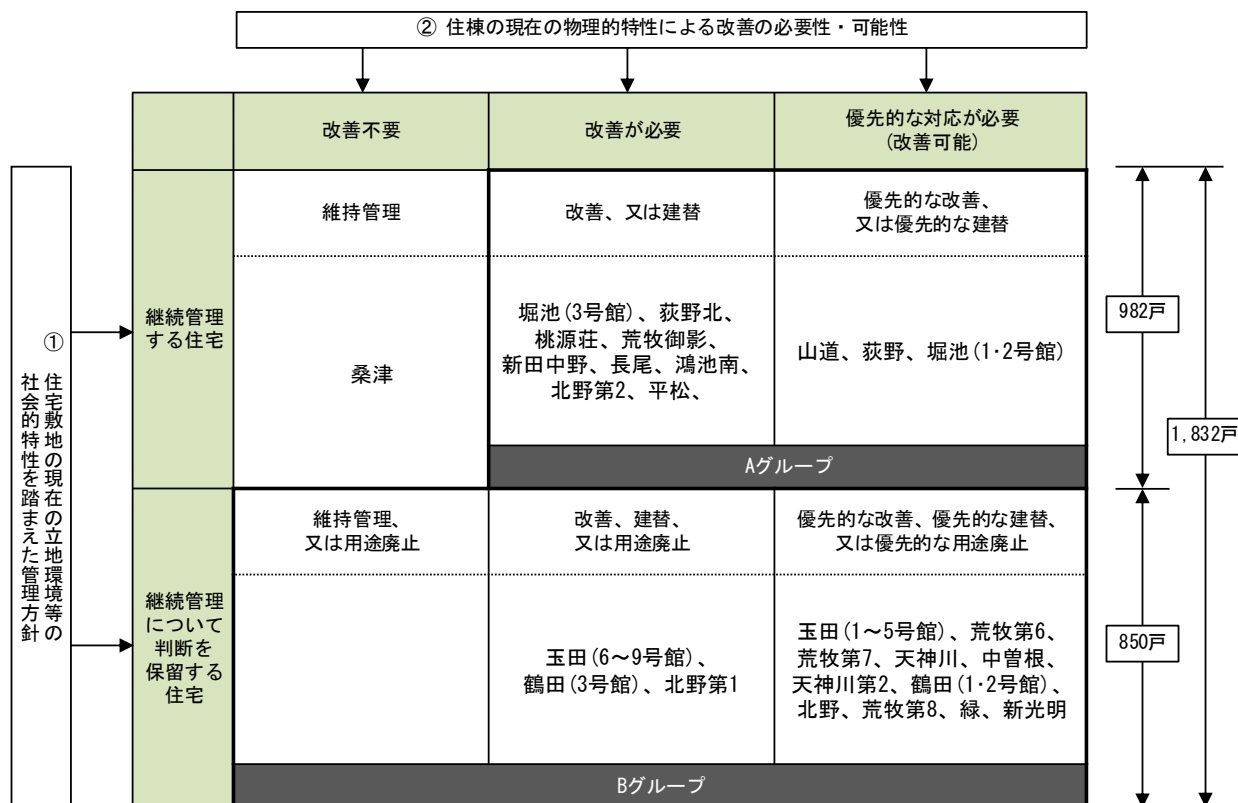


図 4-7 : 1次判定結果のまとめ

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において整備手法・管理方針の判断を保留した住宅・住棟を対象として、建替えと改善事業を実施した場合の「①ライフサイクルコスト(LCC)比較による整備手法の仮設定」と「②将来のストック量を踏まえた整備手法の仮設定」を行います。

①ライフサイクルコスト(LCC)比較による整備手法の仮設定

1次判定においてAグループとなった住棟を対象として、改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較を行います。



- ・Aグループにおける全ての住棟において、建替え事業と比べて改善事業を実施するほうがライフサイクルコストの縮減効果があることから、整備手法を改善と仮設定します。

表 4-1：ライフサイクルコスト比較の試算結果

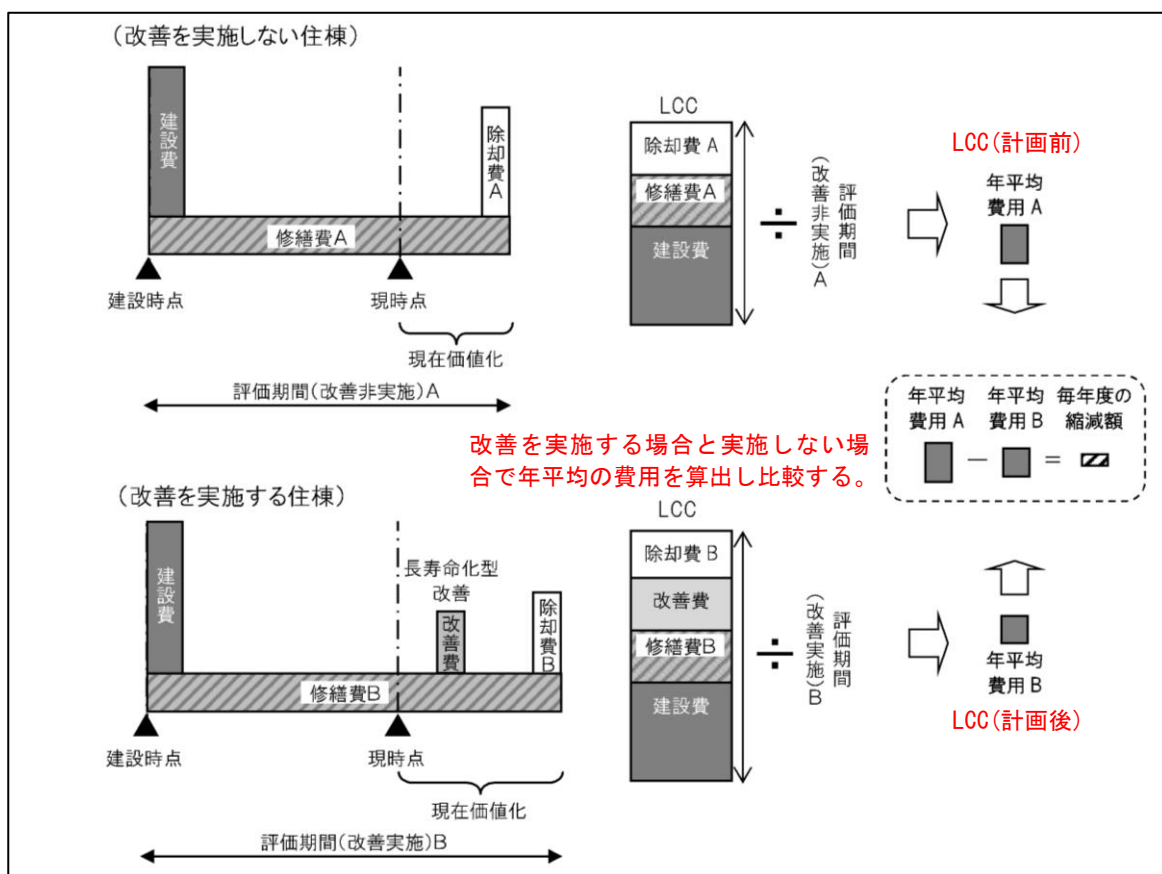
1次判定分類	建物概要				改修費用(円)	計画前		計画後		年平均縮減額(円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(円/棟・年)	
	名称	棟No.	管理戸数	経過年数(2019)		評価期間	計画前LCC(円/戸・年)	評価期間	計画後LCC(円/戸・年)			
Aグループ	改善が必要	長尾	1号館	47	21	200,000	60	324,009	70	279,224	44,786	2,104,937
			2号館	28	21	200,000	60	324,009	70	279,224	44,786	1,254,005
			3号館	40	21	200,000	60	324,009	70	279,224	44,786	1,791,436
		鴻池南	-	40	22	200,000	60	320,644	70	276,232	44,413	1,776,517
		堀池	3号館	20	37	1,000,000	60	284,291	70	249,399	34,893	697,854
		桃源荘	-	24	31	200,000	60	256,505	70	221,990	34,515	828,351
		荒牧御影	-	51	24	200,000	60	352,686	70	305,181	47,505	2,375,257
		新田中野	1号館	50	23	200,000	60	319,003	70	275,010	43,993	2,199,654
	2号館		35	21	200,000	60	324,009	70	279,224	44,786	1,567,506	
	3号館		45	20	200,000	60	335,136	70	288,720	46,416	2,088,736	
		北野第2	-	50	19	1,000,000	60	343,866	70	297,406	46,460	2,322,975
		平松	-	32	16	1,000,000	60	322,469	70	278,940	43,529	1,392,919
		萩野北	-	20	35	1,000,000	60	290,155	70	253,427	36,728	734,551
	優先的な対応が必要(改善可能)	堀池	1号館	20	44	1,000,000	60	235,783	70	209,470	26,313	526,257
			2号館	40	44	1,000,000	60	235,783	70	209,470	26,313	1,052,513
山道		1号館	20	53	800,000	60	191,284	70	169,860	21,424	428,479	
		2号館	30	53	1,000,000	60	191,284	70	171,390	19,893	596,799	
		3号館	16	52	800,000	60	177,159	70	157,605	19,554	312,865	
萩野		1号館	30	50	1,000,000	60	185,750	70	156,591	17,924	537,714	
		2号館	30	50	1,000,000	60	185,750	70	156,591	17,924	537,714	
		3号館	30	49	1,000,000	60	199,432	70	164,000	19,338	580,142	
		4号館	30	49	1,000,000	60	199,432	70	164,000	19,338	580,142	
		5号館	30	49	1,000,000	60	199,432	70	164,000	19,338	580,142	
	6号館	30	49	1,000,000	60	199,432	70	164,000	19,338	580,142		
	7号館	30	48	1,000,000	60	184,463	70	146,440	14,930	447,912		
	8号館	20	48	1,000,000	60	184,463	70	146,440	14,930	298,608		
	9号館	30	47	1,000,000	60	240,574	70	186,200	21,906	657,176		
	10号館	20	48	1,000,000	60	184,463	70	146,440	14,930	298,608		

縮減効果あり

参考：ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（以下、LCC という）は建物にかかる生涯コストのことを指し、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します。なお、本計画においては建設費・改善費・修繕費・除却費を足し合わせたものを LCC とします。

なお、改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合の LCC 比較の考え方は以下のとおりです。



1 棟の LCC 縮減効果 = ① LCC (計画前) - ② LCC (計画後) [単位千円/棟・年]

① LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

② LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

図 4-8 : LCC 縮減効果算出の基本的な考え方

②将来のストック量を踏まえた整備手法の仮設定

1次判定においてBグループとなった住棟を対象として、将来ストック量を踏まえた整備手法の仮設定を行います。市営住宅の経過年数及び1次判定の結果から将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするのか、将来的には他住宅との集約などにより用途廃止することを想定する「当面管理する住宅(建替を前提にしない)」とするのかの判定を行います。



- ・目標管理戸数の設定により計画最終年度に200戸程度のストックの余剰が起きることから、一定の耐震性を満たしているが十分ではない住宅(優先的な対応が必要)において、残耐用年数が20年未満の住宅であり、周辺に住み替え可能な住宅のある玉田(1~5号館)、荒牧第6、荒牧第7(計198戸)を用途廃止と仮設定します。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
当面管理する住宅 (建替を前提としない)			玉田(6~9号館)、 鶴田(3号館)、 北野第1	-	天神川、 天神川第2、 中曽根、新光明、 荒牧第8、緑、 鶴田(1・2号館)、 北野	玉田(1~5号館)、 荒牧第7、荒牧第6

図 4-9 : 将来のストック量を踏まえた整備手法の仮設定の戸数内訳

③ 2次判定結果のまとめ

「①ライフサイクルコスト（LCC）比較による整備手法の仮設定」と「②将来のストック量を踏まえた整備手法の仮設定」の2段階の検討をまとめると以下の表となります。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
継続管理する住宅	桑津		長尾、鴻池南、堀池(3号館)、桃源荘、荒牧御影、新田中野、北野第2、平松、荻野北		堀池(1・2号館)、山道、荻野	
当面管理する住宅 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
			玉田(6~9号館)、鶴田(3号館)、北野第1		天神川、天神川第2、中曽根、新光明、荒牧第8、緑、鶴田(1・2号棟)、北野	玉田(1~5号棟)、荒牧第7、荒牧第6

図 4-10 : 2次判定結果のまとめ

(4) 3次判定

3次判定では、1次判定と2次判定の結果を踏まえ「①集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の整備手法の再判定」、「②事業費の試算及び事業実施期間の調整検討」、「③長期的な管理の見通しの作成【30年程度】」の検討を行い計画期間における整備手法の決定を行います。

①集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の整備手法の再判定

1次判定と2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の整備手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

・住宅単位での効率的活用に関する検討

改善、建替えと判定された住棟が混在する住宅において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

・集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の住宅が混在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

・地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、住宅周辺において計画されている整備事業との連携、効率的な事業実施や地域におけるソーシャルミックス等、地域の特性に応じた検討をします。



・2次判定の結果により改善・建替えと判定された住棟が混在する住宅は無く、建替え（新規整備）を行わないため、判定の見直しは無しとします。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。また、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替え事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

・中長期的な期間における事業費の試算

中長期的な期間における事業費を試算するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において追加で公表（平成30年(2018年)1月）された「長期的な管理の見通しプログラム」を用いて期間内の全ての新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業に係る費用を試算します。

・事業実施時期の調整

事業費の試算結果と整備手法の仮設定、指針の修繕周期表を参考に計画期間における事業実施時期を調整し、将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないかなどを検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

③長期的な管理の見通しの作成

決定した事業実施時期をもとに、全住宅、住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

④計画期間における整備手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間における整備手法を決定します。

3. 計画期間における整備手法

(1) 整備手法の選定結果

1次～3次判定の結果を踏まえて、計画期間における整備手法を以下のとおりとします。

表 4-2：計画期間における整備手法

番号	名称	棟数	棟No.	管理戸数	建設年度	構造	耐用年限			3次判定結果 (計画期間における事業手法)
							経過年数	耐用年限	残り耐用年数	
1	玉田	8	1号館	24	1963	中耐	56	70	14	用途廃止
			2号館	24	1964	中耐	55	70	15	用途廃止
			3号館	30	1965	中耐	54	70	16	用途廃止
			5号館	20	1965	中耐	54	70	16	用途廃止
			6号館	30	1986	中耐	33	70	37	改善(福祉対応)
			7号館	24	1986	中耐	33	70	37	改善(福祉対応)
			8号館	16	1987	中耐	32	70	38	改善(福祉対応)
			9号館	16	1989	中耐	30	70	40	改善(福祉対応)
			2	荒牧第6	2	3号館	20	1965	中耐	54
5号館	20	1965				中耐	54	70	16	用途廃止
3	荒牧第7	2	1号館	30	1966	中耐	53	70	17	用途廃止
			2号館	30	1966	中耐	53	70	17	用途廃止
4	山道	3	1号館	20	1966	中耐	53	70	17	改善(耐震改修)
			2号館	30	1966	中耐	53	70	17	改善(耐震改修)
			3号館	16	1967	中耐	52	70	18	改善(耐震改修)
5	天神川	5	1号館	30	1968	中耐	51	70	19	改善(耐震改修)
			2号館	30	1968	中耐	51	70	19	改善(耐震改修)
			3号館	30	1968	中耐	51	70	19	改善(耐震改修)
			4号館	30	1969	中耐	50	70	20	改善(耐震改修)
			5号館	30	1969	中耐	50	70	20	改善(耐震改修)
6	荻野	10	1号館	30	1969	中耐	50	70	20	改善(耐震改修)
			2号館	30	1969	中耐	50	70	20	改善(耐震改修)
			3号館	30	1970	中耐	49	70	21	改善(耐震改修)
			4号館	30	1970	中耐	49	70	21	改善(耐震改修)
			5号館	30	1970	中耐	49	70	21	改善(耐震改修)
			6号館	30	1970	中耐	49	70	21	改善(耐震改修)
			7号館	30	1971	中耐	48	70	22	改善(耐震改修)
			8号館	20	1971	中耐	48	70	22	改善(耐震改修)
			9号館	30	1972	中耐	47	70	23	改善(耐震改修)
			10号館	20	1971	中耐	48	70	22	改善(耐震改修)
7	中曽根	1	-	20	1970	中耐	49	70	21	改善(耐震改修)
8	天神川第2	4	1号館	40	1972	中耐	47	70	23	改善(長寿命化)
			2号館	40	1972	中耐	47	70	23	改善(長寿命化)
			3号館	30	1972	中耐	47	70	23	改善(長寿命化)
			4号館	30	1973	中耐	46	70	24	改善(長寿命化)
9	堀池	3	1号館	20	1975	中耐	44	70	26	改善(長寿命化)
			2号館	40	1975	中耐	44	70	26	改善(長寿命化)
			3号館	20	1982	中耐	37	70	33	改善(長寿命化)
10	鶴田	3	1号館	30	1975	中耐	44	70	26	改善(長寿命化)
			2号館	40	1975	中耐	44	70	26	改善(長寿命化)
			3号館	20	1996	中耐	23	70	47	改善(長寿命化)
11	北野	1	-	24	1976	中耐	43	70	27	改善(長寿命化)
12	荻野北	1	-	20	1984	中耐	35	70	35	維持管理
13	桃源荘	1	-	24	1988	中耐	31	70	39	改善(長寿命化)
14	荒牧御影	1	-	50	1995	中耐	24	70	46	改善(長寿命化)
15	新田中野	3	1号館	50	1996	中耐	23	70	47	維持管理
			2号館	35	1998	中耐	21	70	49	維持管理
			3号館	45	1999	中耐	20	70	50	維持管理
16	長尾	3	1号館	47	1998	中耐	21	70	49	維持管理
			2号館	28	1998	中耐	21	70	49	維持管理
			3号館	40	1997	中耐	22	70	48	維持管理
17	鴻池南	1	-	40	1997	中耐	22	70	48	維持管理
18	北野第1	1	-	62	1999	中耐	20	70	50	改善(長寿命化)
19	北野第2	1	-	50	2000	中耐	19	70	51	改善(長寿命化)
20	平松	1	-	32	2002	中耐	17	70	53	改善(長寿命化)
21	行基	1	-	30	1969	中耐	50	70	20	-
22	若松	1	-	20	1970	中耐	49	70	21	-
23	荒牧第8	1	-	30	1970	中耐	49	70	21	改善(長寿命化)
24	緑	1	-	20	1972	中耐	47	70	23	改善(耐震改修)
25	新光明	1	-	30	1974	中耐	45	70	25	改善(長寿命化)
26	桑津	1	-	50	2006	中耐	13	70	57	-
			-	45	2007	中耐	12	70	58	改善(長寿命化)

(2) 市営住宅等ストックの整備手法別戸数

表 4-3 : 市営住宅ストックの整備手法別戸数

	普通市営	改良	合計
市営住宅管理戸数	1,687 戸	225 戸	1,912 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	1,539 戸	175 戸	1,714 戸
うち計画修繕対応戸数	404 戸	0 戸	404 戸
うち改善事業予定戸数	1,135 戸	175 戸	1,310 戸
個別改善事業予定戸数	1,135 戸	175 戸	1,310 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	(80) 戸	0 戸	(80) 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	148 戸	50 戸	198 戸

※市営住宅ストックは普通市営（市建設・民間賃貸借上）と改良市営の合計とする。

※その他戸数は借上住宅戸数とする。

第5章 事業の実施方針

1. 市営住宅等の活用方針

(1) 年代別・住棟形式別市営住宅の活用方針

第4章までの検討をもとに、市営住宅の今後の方向性を年代別・住棟形式別に整理しました。以下の内容を活用方針とし、各住宅・住棟の状況にあわせて事業の詳細を検討します。

表 5-1：年代別・住棟形式別市営住宅の活用方針

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造ラメン 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				
		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。 エレベータの設置検 討。
			荻野北 堀池 (3号館)	40戸				
		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 ラメン・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	適切な維持管理を行 い、長寿命化を図る。

2. 改善事業の実施方針

(1) - 1 改善事業の区分別実施方針

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、以下の事項を組み合わせる適切な改善事業を実施します。なお、本計画期間内に全面的改善事業の実施はありません。

①安全性向上型

- ・昭和 56 年以前に建築された一定の耐震性を満たしているが、十分ではない住棟（RC 造ラーメン構造）において耐震補強を実施します。

【対象】 山道、荻野、天神川、中曽根、緑

②長寿命化型

- ・住宅の経過年数をもとに外壁や屋上の耐久性向上に資する改修を実施します。また、改修設計前の調査結果等により設備配管の改修が必要と考えられる場合は同時改修を検討します。

【対象】 天神川第 2、堀池、鶴田、北野、平松、桃源荘、荒牧御影、北野第 1、北野第 2、荒牧第 8、桑津、その他安全性向上型事業実施住宅

③福祉対応型

- ・エレベーターの設置がされていない住宅の 1 階の住戸について、室内の段差解消や手すり、浴槽改修を行う等の高齢者向け改造を実施します。

【対象】 エレベーターの設置がされていない階段室型住棟のうち、1 年あたり 2 戸

- ・バリアフリー性に課題のある既存住宅であり、エレベーターが設置可能な住棟においてエレベーター設置の検討及び住戸内改造を実施します。

【対象】 玉田（6～9 号館）

④居住性向上型

- ・ニーズの高い単身高齢者の住宅確保に向けて、住戸タイプの小型化（次頁改修事例参考）による対応を検討します。

【対象】 玉田（6～9 号館）

- ・トイレの段差解消や廊下の幅員拡大など、車椅子対応住戸を整備します。

【対象】 平成 7 年以降に建築された住宅のうち、1 住宅につき 1 戸

<改修事例（居住性向上型） 1階住戸の分割（小型化）>

- ・高齡単身者の入居申込増加等により、1階のファミリー向け 3LDK 住戸を 1DK 2 戸に分割し、地域住宅ニーズへ対応しています。（福井県高浜町営緑が丘団地）



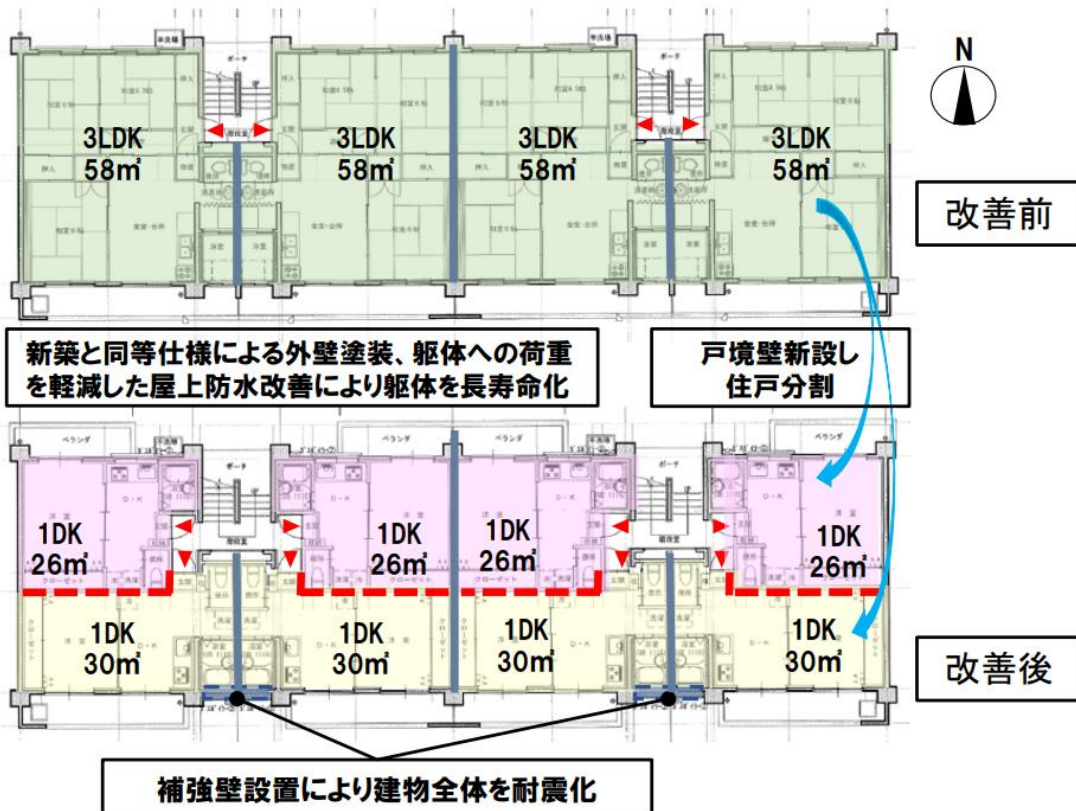
【現況】

【団地概要】

- ・建設年度：昭和55、平成2、7年度
- ・RC造4階建 ・3棟 ・48戸

【対象住棟 概要】 <1号棟>

- ・建設年度：昭和55年度
- ・RC造（階段室型ラーメン造）4階建 ・16戸
→事業完了後 20戸



資料：公営住宅における維持管理と更新について
（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

(1) - 2 高齢者等の入居ニーズへの対応方針

本計画では将来的な市営住宅需要の見通しに基づき管理戸数を縮減することとしていますが、その中でも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、既存ストックを活用して高齢者等の入居が可能な住宅の整備を図ることとし、引き続き住戸内の高齢者向け改造を実施するとともに、改善事業として住戸タイプの小型化（多世帯家族向け住戸の分割）、エレベーターの設置を検討することとしました。その他、以下に記載するソフト事業等の実施により高齢者等へのニーズに対応します。

①住戸タイプ別申込人員要件の変更

申込人員要件を住戸タイプ別から床面積別に変更し、単身の高齢者等が入居可能な住宅ストックの拡大を図ります。

②入居要件の緩和

入居手続きにおける連帯保証人の連署する請書提出の義務付けが、国の公営住宅管理標準条例において削除されたことに伴い、連帯保証人を求めない運用を検討し身寄りのない単身高齢者等の入居機会を広げます。

③グループホームの活用

現在取り組んでいる市営住宅の空き住戸を活用したグループホームについて、高齢者・障がい者等が住み慣れた地域で生活する場を確保するため、今後も引き続き継続します。

(2) 計画期間における改善事業のスケジュール

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)	
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								
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					
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)		1年あたり2戸の改善を目標とする								
	エレベーター 設置検討	玉田 (6～9号館)	基本・実施設計									
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									

→ : 設計・工事の期間を示す

3. 用途廃止事業の実施方針

(1) 用途廃止事業の対象

旧耐震基準に基づく住宅のうち一定の耐震性を満たしているが、十分ではない住宅において用途廃止事業を検討することとし、立地や築年数、将来の管理戸数等を勘案し、前述の判定結果に基づき以下の住宅の用途廃止事業を実施します。

- ・玉田（1・2・3・5号館）
- ・荒牧第6
- ・荒牧第7

(2) 用途廃止に向けた取り組み

- ・用途廃止決定後は速やかに入居募集の停止を行います。
- ・用途廃止に際しては、入居者の移転先が必要となります。したがって、事前にアンケート調査や説明会を実施するなど、入居者の意向等を十分把握することとします。
- ・また、移転先については、周辺の市営住宅等へ計画的な誘導を図ります。
- ・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。
- ・なお、移転先住宅となる以下の住宅については住戸確保のため、原則として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

※原則として移転完了まで公募停止

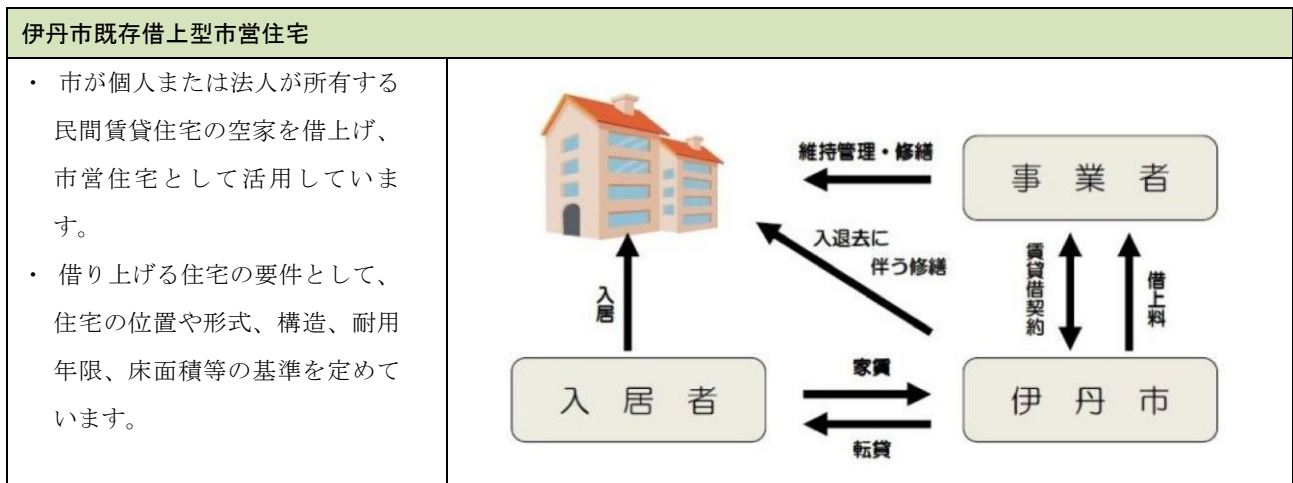
4. 民間賃貸住宅活用の実施方針

伊丹市では、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。また、平成 29 年度（2017 年度）には「伊丹市住生活基本計画」において、上記の考えを踏襲した市営住宅ストックに関する見直しを実施しました。

しかし、本計画の計画最終年度には、人口減少等の社会状況からストックの余剰が発生すると考えられ、今後は市営住宅のストック量が縮減されることとなります。

このため、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。

また、中短期的には経済情勢や少子高齢社会の進行によって、高齢者等の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。



5. 点検の実施方針

適切な維持管理には、施設の状況を把握することが必要です。このため、以下に示す点検を実施するとともに点検結果を記録し、今後の修繕や維持管理に役立てます。

①定期点検

引き続き各種法令の規定に基づく法定点検を定期的に行います。

②日常点検

市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について維持管理マニュアルをもとに日常点検を実施します。なお、日常点検は全ての住棟を対象に月1回実施します。

③入退去時点検

入居者が専用的に使用するバルコニーや、入居者の安全性にかかる台所・浴室のガスホース等の部位・部品について、入退去時において点検を実施します。

④点検結果の記録

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。

6. 計画修繕の実施方針

点検結果の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。このため、以下に示す内容を実施するとともに修繕結果を記録し、今後の維持管理に役立てます。

①長期修繕計画の策定

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装や設備などの経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕周期や必要となる費用などについてあらかじめ想定することが必要です。このため、本計画で作成した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。

②修繕時期の調整

計画修繕は公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された修繕周期表を目安として計画的に実施します。なお、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。

表 5-2：部位別改修周期の目安

項目		改修周期
建築	屋上防水改修	24年
	外壁塗装	18年
	ベランダ手すり改修	36年
	手すり塗装	18年
	サッシュ取替	36年
	浴室改修	25年
設備	電気幹線改修	30年
	給水管改修	35年
	排水管改修	30年
	水道メーター取替	8年
	受水槽改修	25年
	高架水槽改修	25年
	揚水ポンプ取替	15年
	ガス管改修	30年

③修繕結果の記録

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。

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

ライフサイクルコストは「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）で示されたプログラムを用いて算出することとし、条件設定は以下のとおりとします。

①評価期間

（計画前）耐火構造：60 年

（計画後）耐火構造：70 年

②修繕費

（計画前、計画後に共通）

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出
（計画前）
- ・建設時点から上記評価期間(計画前)末までの各年の修繕費を累積した費用とします。
（計画後）
- ・建設時点から上記評価期間(計画後)末までの各年の修繕費を累積した費用とします。

③改善費（計画後）

- ・第 4 章にて検討した、「中長期的な期間のうちに想定される事業費の試算」のうち、長寿命化型改善を改善費として設定します。当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応しています。
- ・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化します。

④建設費（計画前、計画後）

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）とします。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。

⑤除却費（計画前、計画後）

- ・100 万円/戸と想定します。
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の結果を以下に示します。

表 5-3：ライフサイクルコストの算出一覧

名称	建物概要			計画前		計画後		年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
	棟No.	管理戸数	経過年数 (2019)	評価期間	計画前LCC (円/戸・年)	評価期間	計画後LCC (円/戸・年)		
山道	1号館	20	53	60	191,284	70	169,665	21,619	432,379
	2号館	30	53	60	191,284	70	171,137	20,147	604,416
	3号館	16	52	60	177,159	70	157,605	19,554	312,865
天神川	1号館	30	51	60	180,814	70	160,684	20,130	603,900
	2号館	30	51	60	180,814	70	160,684	20,130	603,900
	3号館	30	51	60	180,814	70	160,684	20,130	603,900
	4号館	30	50	60	174,515	70	155,303	19,212	576,358
	5号館	30	50	60	174,515	70	155,303	19,212	576,358
荻野	1号棟	30	50	60	174,515	70	142,804	31,711	951,322
	2号棟	30	50	60	174,515	70	142,804	31,711	951,322
	3号棟	30	49	60	183,339	70	149,500	33,838	1,015,150
	4号棟	30	49	60	183,339	70	149,500	33,838	1,015,150
	5号棟	30	49	60	183,339	70	164,249	19,090	572,698
	6号棟	30	49	60	183,339	70	164,249	19,090	572,698
	7号棟	30	48	60	161,371	70	147,049	14,322	429,654
	8号棟	20	48	60	161,371	70	147,049	14,322	286,436
	9号棟	30	47	60	208,106	70	186,698	21,408	642,248
	10号棟	20	48	60	161,371	70	147,049	14,322	286,436
天神川第2	1号棟	40	47	60	208,106	70	184,037	24,069	962,751
	2号棟	40	47	60	208,106	70	184,037	24,069	962,751
	3号棟	30	47	60	208,106	70	184,037	24,069	722,063
	4号棟	30	46	60	182,853	70	162,089	20,764	622,914
堀池	1号棟	20	44	60	235,783	70	209,270	26,513	530,253
	2号棟	40	44	60	235,783	70	209,270	26,513	1,060,506
	3号棟	20	37	60	284,291	70	249,878	34,414	688,273
鶴田	1号棟	30	44	60	235,783	70	205,512	30,271	908,119
	2号棟	40	44	60	235,783	70	205,512	30,271	1,210,825
	3号棟	20	23	60	319,003	70	278,320	40,683	813,666
北野	-	24	43	60	262,379	70	228,661	33,717	809,219
桃源荘	-	24	31	60	256,505	70	226,644	29,861	716,663
荒牧御影	-	50	24	60	352,686	70	307,335	45,351	2,267,543
北野第1	-	62	20	60	335,136	70	304,305	30,832	1,911,555
北野第2	-	50	19	60	343,866	70	310,807	33,059	1,652,944
平松	-	32	16	60	322,469	70	291,356	31,113	995,608
荒牧第8	-	30	49	60	183,339	70	162,385	20,953	628,605
緑	-	20	47	60	208,106	70	186,698	21,408	428,165
桑津	-	95	13	60	264,253	70	238,785	25,469	2,419,518



縮減額が0以上であることから、改善事業の実施によってライフサイクルコストの縮減効果が期待されます。

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

凡例

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊丹市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

A：耐震改修（安全性確保）

○：耐震診断

B：屋上・外壁改修等（長寿命化）

C：エレベーター設計（福祉対応）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029				
玉田	6号棟	30	中耐	S61			←			C										事業時期未確定
玉田	7号棟	24	中耐	S62			←			C										事業時期未確定
玉田	8号棟	16	中耐	S63			←			C										事業時期未確定
玉田	9号棟	16	中耐	H1			←			C										事業時期未確定
山道	1号棟	20	中耐	S41			○			A・B									432	事業時期未確定
山道	2号棟	30	中耐	S41			○			A・B									604	事業時期未確定
山道	3号棟	16	中耐	S42			○			A・B									313	事業時期未確定
天神川	1号棟	30	中耐	S43			○			A・B									604	事業時期未確定
天神川	2号棟	30	中耐	S43			○			A・B									604	事業時期未確定
天神川	3号棟	30	中耐	S43			○			A・B									604	事業時期未確定
天神川	4号棟	30	中耐	S44			○			A・B									576	事業時期未確定
天神川	5号棟	30	中耐	S44			○			A・B									576	事業時期未確定
荻野	1号棟	30	中耐	S44			○			A・B									951	事業時期未確定
荻野	2号棟	30	中耐	S44			○			A・B									951	事業時期未確定
荻野	3号棟	30	中耐	S45			○			A・B									1,015	事業時期未確定
荻野	4号棟	30	中耐	S45			○			A・B									1,015	事業時期未確定
荻野	5号棟	30	中耐	S45			○			A・B									573	事業時期未確定
荻野	6号棟	30	中耐	S45			○			A・B									573	事業時期未確定
荻野	7号棟	30	中耐	S46			○			A・B									430	事業時期未確定
荻野	8号棟	20	中耐	S46			○			A・B									286	事業時期未確定
荻野	9号棟	30	中耐	S47			○			A・B									642	事業時期未確定
荻野	10号棟	20	中耐	S46			○			A・B									286	事業時期未確定

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 伊丹市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
対象団地なし									

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 伊丹市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
対象団地なし																	

第6章 計画の実現に向けて

1. 計画の推進に向けて

(1) 推進体制の充実

本計画策定後も市営住宅の老朽化は進行し状況が変化していきます。また、住宅ストックの長寿命化は継続的な取り組みが必要であり、これらの市営住宅状況を的確に把握するためには、点検実施業者との連携が必要であるほか、問題解決に向けて市の財政関係課や施設マネジメント課などとの連携も欠かせません。

本計画に基づき長寿命化を確実に実施するため、関係部署との連携をより一層図り、推進体制を充実させるとともに以下の内容を実施していきます。

- ・事業化においては、関係課による協議検討を実施し、庁内の合意形成を図ります。
- ・事業実施段階においては、居住者の意向を把握し、可能な限りニーズを反映した計画を立案していきます。

(2) 計画の見直し及びフォローアップ

計画に基づき、効率的かつ効果的な整備を進めていくためにはPDCAサイクルを確立することが重要です。また、本計画は市営住宅の改修等の優先順位を設定するものであり、公共施設等総合管理計画及び市全体の財政計画のなかで、年次及び個別の事業費を精査していくとともに、事業の進捗状況、定期的、法定的な点検から得られる老朽化に関する状況や評価などの結果に加え、社会の状況（少子高齢化など）を踏まえた上で、見直しを行います。

- ・PDCAサイクルによる定期的な検証活動や計画の見直しを実施します。
- ・その他、点検結果や社会情勢を踏まえた事業内容の変更時に計画の見直しを実施します。

2. 今後の課題

(1) 事業予算の確保

事業実施時期については、今後の社会情勢や点検結果などによって見直すことがあり、毎年度の事業計画や予算の定めるところにより確定することとなります。

(2) 長期的な視点によるストック活用検討の継続

市営住宅ストックは、長期的な人口減少と連動して適正化を図っていくこととなります。本計画では国のストック推計プログラムを用いて、世帯年収をもとにした市営住宅の需要量を把握し、計画期間における目標管理戸数を設定しました。今後は、高齢者や子育て世代、障がい者等の特定のニーズ、地域別需要を更に把握し、適切な供給戸数の維持に務める必要があります。

(3) 公共施設の総量の抑制

公共施設等総合管理計画では施設総量の削減を目標としています。このため、市営住宅においても、施設の量や質を今後とも適切に維持していくことが必要です。また、施設マネジメント課やその他の関係課と連携し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設や施設撤去後の土地活用などを検討し、公共施設の総量の抑制を図るとともに市民ニーズに沿ったストック活用を進め、市民サービス向上に努めていく必要があります。

用語の説明

あ

維持管理マニュアル 住宅の日常的な手入れや計画的な保守の方法について解説した手引書。

か

階段室型 住棟に設けられた階段室から直接各戸へアプローチできる形式のこと。

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。

型別供給 入居者のニーズに合わせた住宅供給の一手法。一例としては、家族構成に応じて、住居専用床面積 40 m²、50 m²、65 m²、75 m²のタイプなどを同一棟内に供給している場合がある。

壁式構造
グループホーム 鉄筋コンクリート構造のうち、壁面によって構成される構造をいう。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。障がい者自立支援法では、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。

公営住宅 公営住宅法に基づき、地方公共団体が建設し、低廉な家賃で住宅に困窮する低所得者へ賃貸する住宅。

公社 地方住宅供給公社法に基づく地方住宅供給公社のこと。兵庫県においては、兵庫県住宅供給公社がある。

公営住宅等長寿命化計画 住宅ストック重視の住宅政策のもと、公営住宅の長寿命化に視点を持ち、効率的な住宅ストック更新の方向性を検討するもので、公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業にかかる社会資本整備総合交付金を受ける場合、原則として必要な計画となる。

高齢向け改造 高齢化に伴う心身機能の変化に対応する仕様を装備すること。高齢者や障がい者等が暮らしやすいように配慮された住宅や設備のあり方。

さ

住戸タイプの小型化 ファミリー世帯向けの広い住戸を2戸に分割し単身者向けに住戸に改修すること。

住宅確保要配慮者	低額所得者、障がい者、高齢者、子育て世帯、外国人、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅ストック	すでに建築されている既存住宅のことをいう。
住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者が、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。
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。
省エネルギー	産業・生活・社会活動全般における資源・エネルギーの効率利用を図ることをいう。

た

耐震性	地震が発生した時の揺れに耐えられる度合いのことをいう。
-----	-----------------------------

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。
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。
フロー	一定期間に経済主体の間を流れる金の量。流れ、流量。

や

用途廃止	公共用の目的に使用している行政財産について、行政目的を終えて使用を止めることをいう。
------	--

- LCC（ライフサイクルコスト） 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。費用対効果を押し量るうえでも重要な基礎となり、初期建設費であるイニシャルコストと、エネルギー費、保全費、改修、更新費などのランニングコストにより構成される。
- ラーメン構造 鉄筋コンクリート構造における柱と梁による構造体をいう。

伊丹市営住宅等整備計画 令和2年（2020年） 月

編集発行 伊丹市 都市活力部 都市整備室 住宅政策課
住所 〒664-8503 兵庫県伊丹市千僧 1-1（市役所 5階）
電話番号 072-784-8069