

伊那市住生活基本計画

【平成20年度～30年度】

伊 那 市

平成20年3月

目 次

はじめに	5
1 計画策定の主旨	
2 計画の位置付け	
3 計画の期間	
第1章 住宅をとりまく現状と課題	6
1 人口・世帯	
2 住宅ストック	
3 住宅の耐震化	
4 住宅の高齢者対応	
5 公営住宅（低所得者向け市営住宅）	
6 その他の市営住宅（中所得者向け市営住宅）	
7 市街地の空洞化と過疎地域の高齢化	
第2章 計画の基本方向	15
1 基本理念	
2 政策の柱	
I 安全でやさしい住まいづくり	
II ライフスタイルに対応できる住まいづくり	
III 環境に配慮した住まいづくり	
IV 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり	
V 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり	
3 各主体の役割	
(1) 市民 (2) 事業者 (3) 専門家やNPO (4) 市	
(5) 県 (6) 国	
第3章 施策の展開	18
I 安全でやさしい住まいづくり	
(1) 災害などから生活を守る安全な住まいづくり	
(2) 誰もが使いやすく健康に配慮した住まいづくり	
(3) 住宅に関する情報提供や相談体制等の充実	
II ライフスタイルに対応できる住まいづくり	
(1) できるだけ長く利用できる住まいづくり	
(2) ライフステージに応じて住み替えしやすい環境づくり	

- Ⅲ 環境に配慮した住まいづくり
 - (1) エネルギーを効率的に利用できる住まいづくり
 - (2) 再生可能な木材等を利用した住まいづくり
 - (3) 廃棄物の発生抑制とリサイクルの推進
- Ⅳ 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり
 - (1) 対象・目的ごとの住宅・宅地供給の誘導
 - (2) 住宅セーフティネットとしての公営住宅の運営
 - (3) 高齢者等の要支援者の民間賃貸住宅への入居支援
 - (4) 被災者の速やかな住宅確保の支援
- Ⅴ 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり
 - (1) 街なか居住による市街地活性化
 - (2) 過疎地域の活性化による地域コミュニティの再生
 - (3) 地域独自の生活環境を、住民主体で守り発展させる活動の支援

第4章 成果指標 25

- I 安全でやさしい住まいづくり
 - 1 建築物の耐震化
 - 2 高齢者等のための設備がある住宅ストック
- II ライフスタイルに対応できる住まいづくり
 - 1 中古市場の活性化
- Ⅲ 環境に配慮した住まいづくり
 - 1 新エネルギー設備の導入
- Ⅳ 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり
 - 1 老朽化した公営住宅の整備
 - 2 市保有地の活用による宅地供給の促進
 - 3 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録
- V 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり
 - 1 優良建築物等整備事業の実施
 - 2 過疎対策としての定住促進
 - 3 住民の合意形成によるまちづくり地区

<付属資料>

伊那市の住宅等に関するアンケート調査（市民向け）	30
伊那市の住宅等に関するアンケート調査（業者向け）	43
別紙1～5	69
用語解説	76

はじめに

1 計画策定の趣旨

生活の基盤である住まいが、家族の絆を育み、人々の繋がりを感じあえる地域社会を支えていくためには、高齢者をはじめ誰もが安心して暮らせる住まいづくり、環境に配慮した住まいづくり、景観に配慮した美しいまちづくり等様々な課題への対応が私たちに求められています。

この計画は、こうした状況に的確に応じ、安全・安心かつ豊かさが実感できる住生活を実現するため、伊那市が目指すべき基本的な方向や取り組むべき施策を明らかにするものです。

なおこの計画は、民間識者等で組織する「伊那市住生活基本計画検討委員会」による検討を経て策定しました。

2 計画の位置付け

- (1) 「新市まちづくり計画」^{※1}における新市のまちづくりの基本方針を具現化するため、伊那市における住宅政策の総合的な基本計画として策定するものです。
- (2) 住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）に準拠した計画として策定するものです。
- (3) 市民の豊かな住生活の実現に向け、市民や民間事業者等関係者の理解と協力が得られるよう、伊那市が目指す住まいや住環境のあり方を示すものです。

3 計画の期間

平成 20 年度（2008 年度）から平成 30 年度（2018 年度）までとします。ただし、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直し、所要の変更を行います。

本文中、右肩に「〇〇^{※1}」などと標記されている用語には、巻末 76 ページ以降にその用語の解説が記載されています。

第1章 住宅をとりまく現状と課題

1 人口・世帯

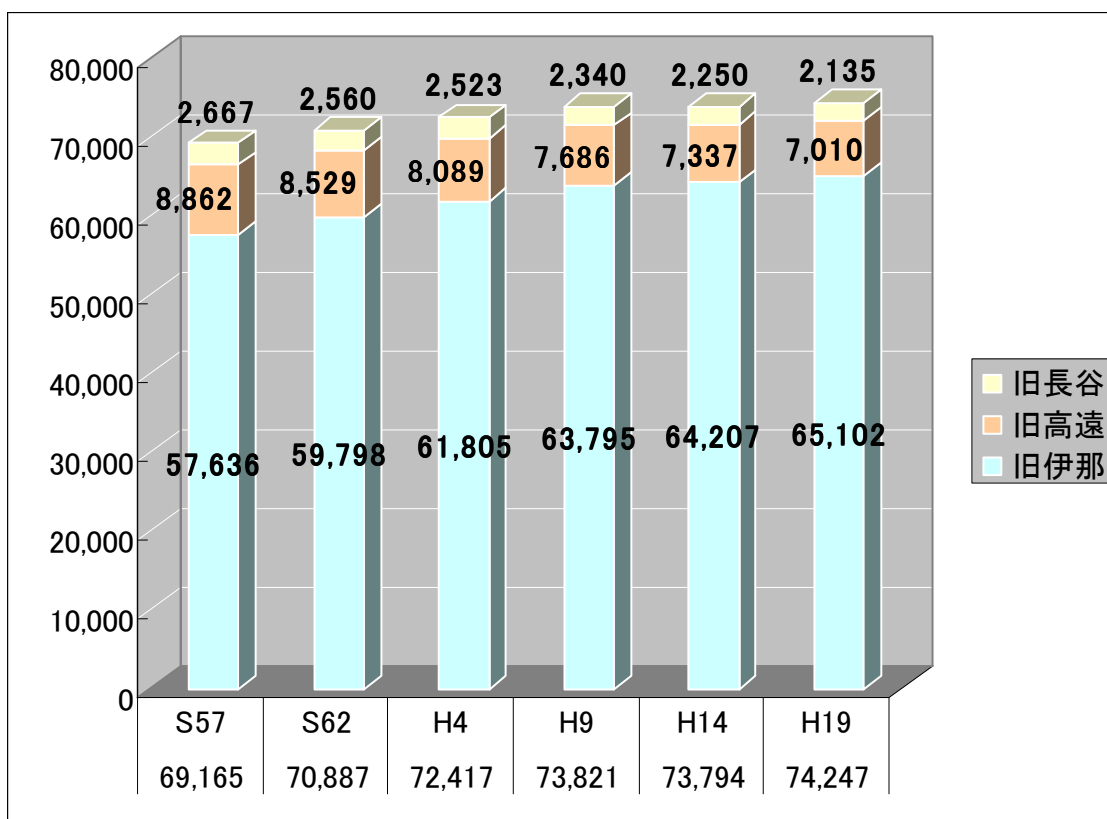
(1) 総人口は引続き減少

- ・伊那市の総人口は、平成19年10月1日現在で74,247人（住民基本台帳及び外国人登録人口）で、ここ数年わずかながらも増加の傾向にあります。しかし全国的な少子化の影響から、将来における人口減は避けられず、現在策定中の伊那市総合計画^{※2}でも、平成30年（2018年）には総人口71,500人に減少するものと見込んでいます。

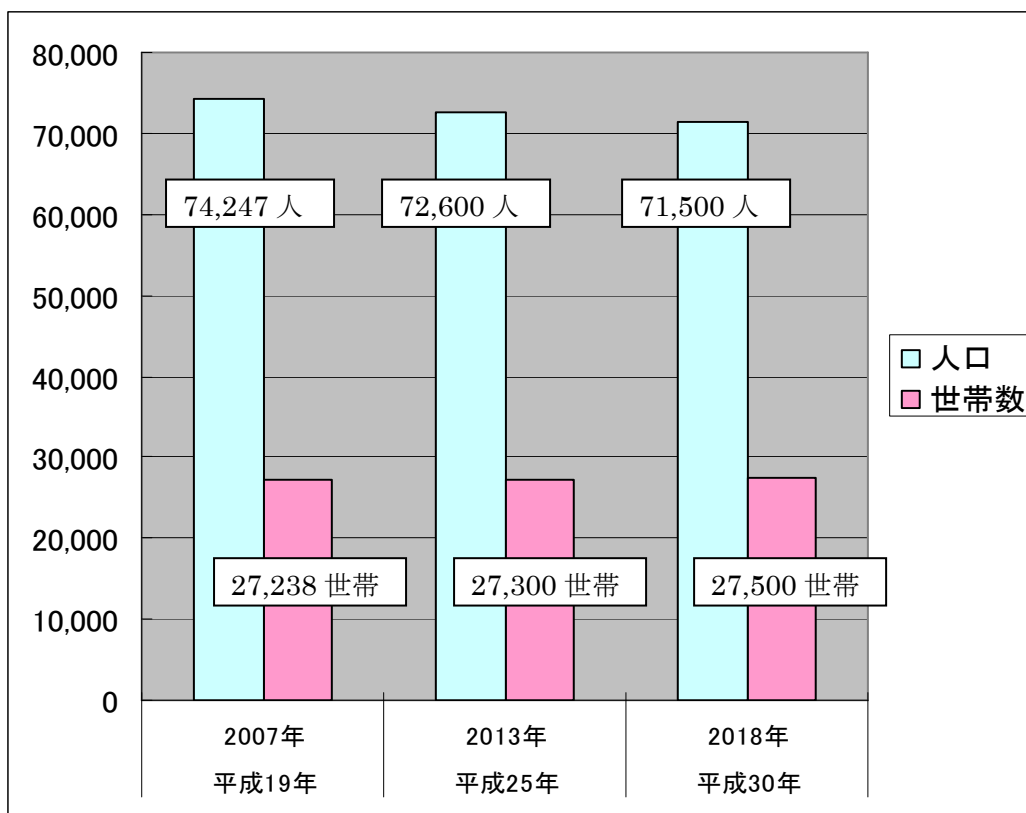
(2) 世帯数はしばらく増加するも最終的には減少の見込み

- ・伊那市の総世帯数は、平成19年10月1日現在で27,238世帯（住民基本台帳及び外国人登録人口）で、ここ4年間で1,480世帯増加しています。この世帯数の増加は、各世帯の核家族化の影響と思われるが、人口自体が減少するなかで、最終的には世帯数も減少する傾向に落ち着くもの予測されます。

伊那市の人口の推移（図表1）



伊那市の将来人口・世帯数の推計（図表 2）



ただし前出の伊那市総合計画では、「新たな産業や雇用の創出に向けた産業振興を積極的に推進し、自然と共生した美しいまちづくりを進めるとともに、子育て支援の充実を図り、推計を上回る定住人口の確保を目指す」としています。

なお、外国人登録人口は経済・雇用状況により増減する傾向がありますが、ここ数年では伊那地区や西箕輪地区での増加が目立ちます。

外国人の地区別人口（図表 3）（上段：人口、下段：各地区における外国人の割合）

	伊那	富県	美篤	手良	東春近	西箕輪	西春近	高遠町	長谷	合計
平成9年	1,455 4.5%	7 0.2%	306 4.2%	13 0.5%	63 1.1%	174 2.9%	78 1.2%	34 0.4%	2 0.1%	2,132 2.9%
平成14年	1,746 5.4%	14 0.4%	154 2.2%	9 0.4%	151 2.6%	192 3.1%	123 1.9%	39 0.5%	3 0.1%	2,431 3.3%
平成19年	2,220 6.6%	17 0.5%	246 3.5%	13 0.5%	77 1.3%	204 3.3%	165 2.5%	44 0.6%	4 0.2%	2,990 4.0%

※各年とも10月1日現在の数値

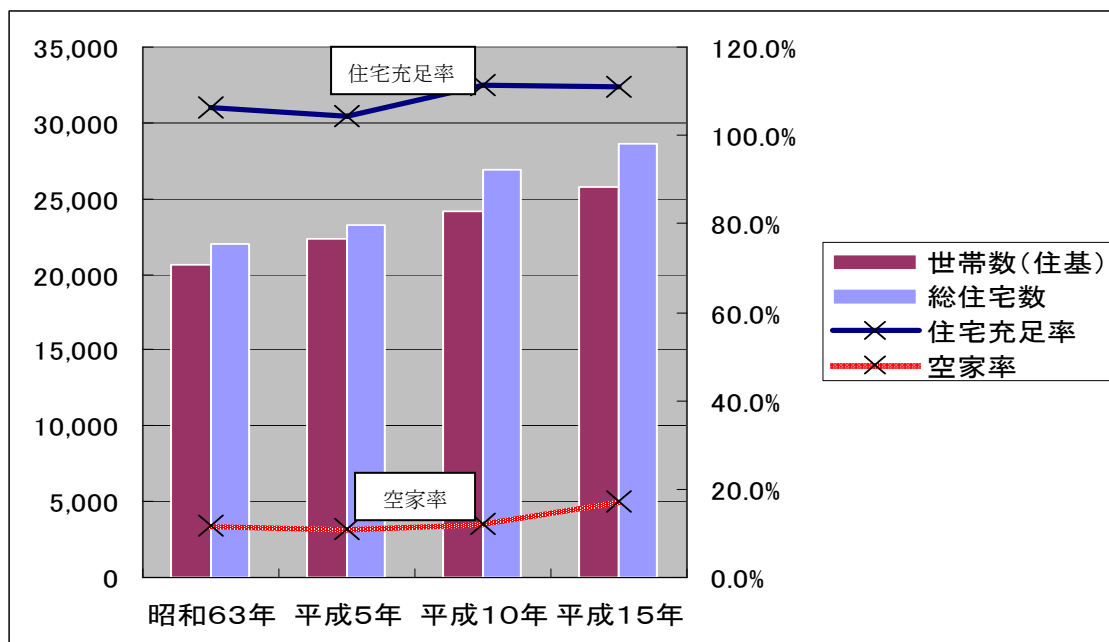
2 住宅ストック

【現状】

住宅ストックはほぼ充足し空家が増加

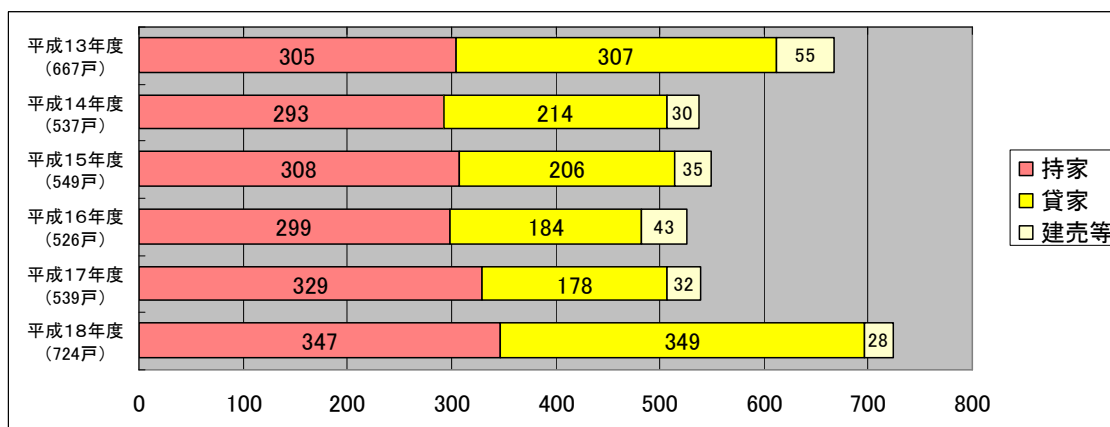
- ・ 平成15年度の伊那市の総世帯数は25,758世帯（住民基本台帳及び外国人登録人口）、総住宅数は28,593戸（平成15年度住宅・土地統計調査^{※3}等から類推）、充足率は111.0%で、戸数面では充足されています。
- ・ 空家数は一貫して増加を続け、住宅・土地統計調査からの類推によると、総住宅数に対する割合（空家率）は、平成10年に12.0%(3,237戸)だったのが、平成15年には17.4%(4,962戸)と、5年間で5.4%(1,725戸)も増加しています。（複数の世帯が同じ住宅に同居している場合があるので、総住宅数－総世帯数＝空家数ではない。）

伊那市の住宅充足率と空家率（図表4）



伊那市の住宅新築戸数の推移（図表5）

（単位：戸）



- ・ 長野県住宅着工統計等からの推計によると、伊那市の住宅新築戸数は平成 18 年度に入って増加しています。賃貸アパートなど貸家住宅の増加が目立ちます。

【課題】

今後は、人口、世帯数が減少し、かつてない超高齢社会^{※4}、少子化社会を迎え、一方で住宅ストックが量的に充足していく状況を踏まえ、既存住宅ストックの有効活用や長く大切に使う住まいづくりをすすめていくことが課題となっています。

3 住宅の耐震化

【現状】

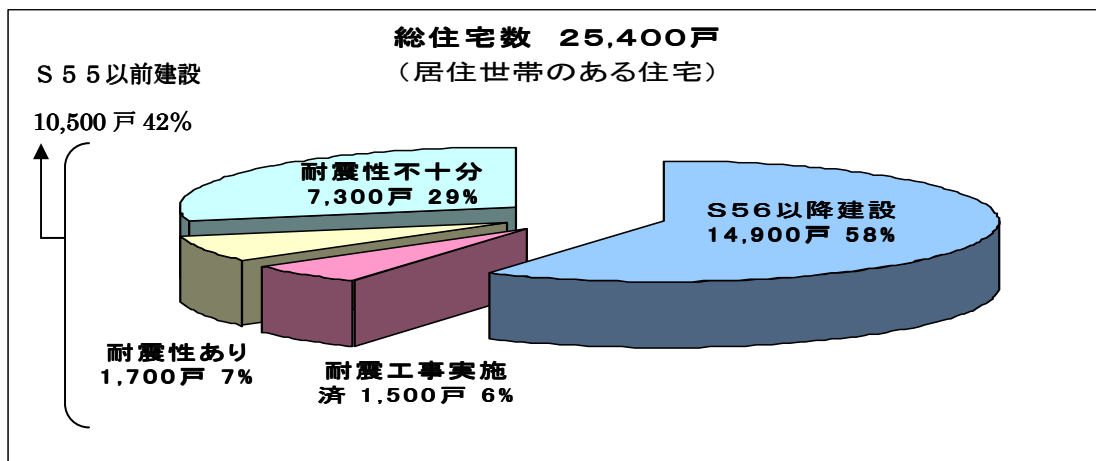
29%の住宅で耐震性が不十分

- ・ 平成 18 年時点で耐震性が不十分と考えられる住宅は、約 7,300 戸で全体の 29%となっています。（昭和 56 年改正の建築基準法施行令に基づく新耐震基準による。）
- ・ 耐震工事を実施済みの住宅は約 1,500 戸、耐震診断により耐震性があると確認された住宅は約 1,700 戸となっています。

【課題】

住宅の耐震性は住宅が備えるべき基本的な性能であり、また市民の生命財産にかかわることから、今まで以上に耐震対策に取り組んでいく必要があります。

伊那市の住宅の耐震化（図表 6）（伊那市住宅・建築物耐震改修促進計画^{※5}から）



※昭和 56 年以降建設の住宅（新耐震基準適合）は、耐震性ありとみなします。

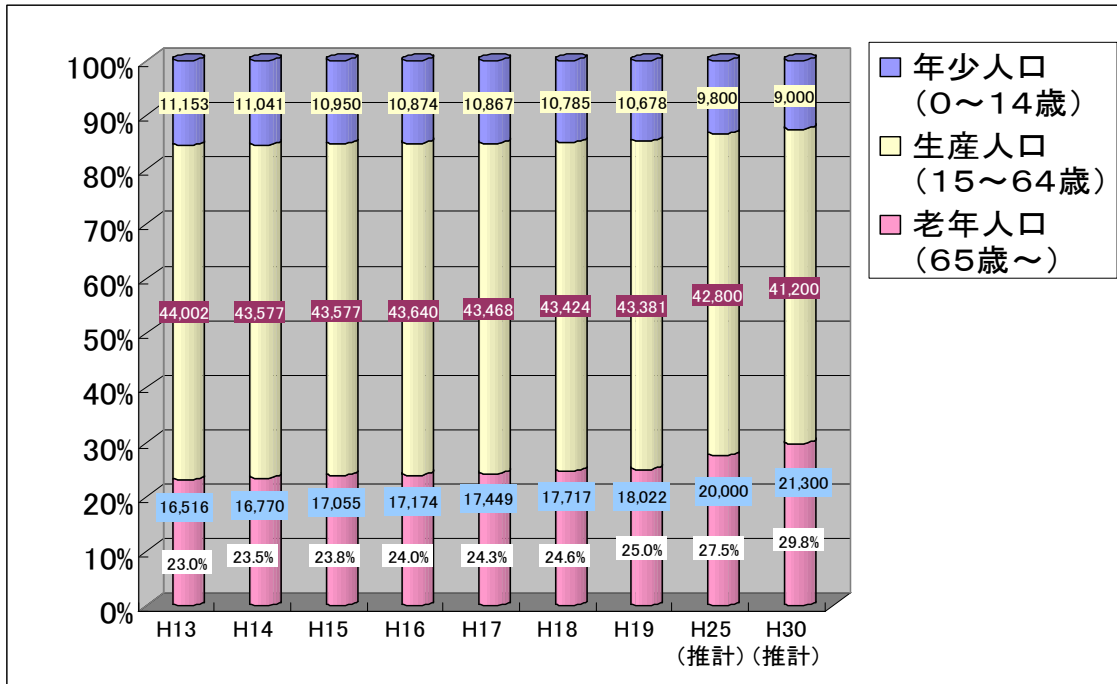
4 住宅の高齢者対応

【現状】

(1) 著しい高齢化の進行

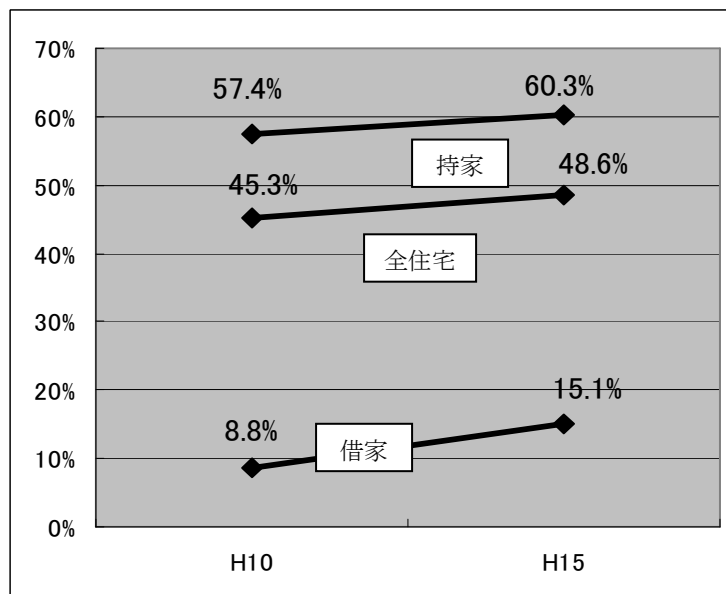
- ・ 毎月人口異動調査によると、伊那市の高齢者（65 歳以上）人口は平成 19 年 10 月 1 日現在で 18,022 人で、高齢化率は 25.0%です。高齢化率は年々増加しており、前出の人口推計によると、平成 30 年には 29.8%に達するものと見込まれています。

伊那市の年齢別（3区分）人口比率の推移（図表7）



- ・ 超高齢社会を迎え、高齢者にも積極的な社会参加が求められます。介護保険における介護認定を受けていない高齢者は、平成19年10月1日現在で15,586人で、全高齢者の約86%です。

伊那市の住宅における高齢者向け設備が有る住宅の割合（図表8）



(2) 高齢者のための設備がある住宅は5割弱

- ・ 平成15年における高齢者のための設備がある住宅※は11,251戸（住宅全体の48.6%）で、平成10年と比べて3.3%増加していますが、まだ十分に普及している状態とは言えません。このうち持家は2.9%増の9,848戸（持家全体の60.3%）、借

家は6.3%増の843戸（借家全体の15.1%）という状況にあります。

※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能」、「段差のない室内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかを満たす住宅

5 公営住宅（低所得者向け市営住宅）

【現状】

（1）老朽化が進む公営住宅

- 公営住宅の管理戸数は平成19年4月1日現在で648戸であり、うち耐用年数を経過した住宅は404戸と管理戸数の62.3%を占めており、老朽化が進んでいます。なお伊那市内の県営住宅は322戸であり、合計すると970戸です。

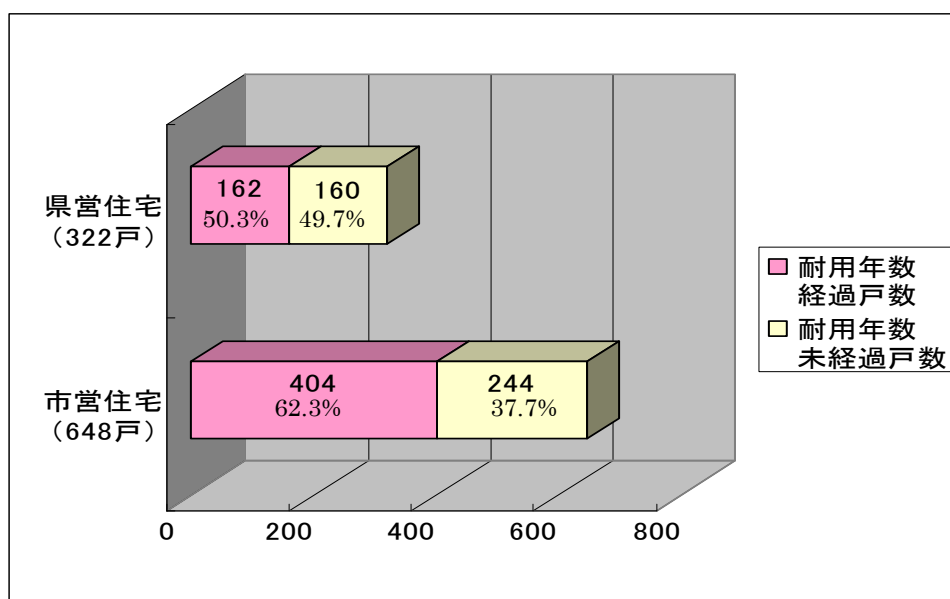
（2）公営住宅入居者の17%は高齢者

- 公営住宅の入居者は、平成19年11月1日現在で1,294人、そのうち65歳以上の高齢者は223人（17%）です。世帯数は570世帯で、うち高齢者のみの世帯は146世帯（26%）、身体障がい者のいる世帯は39世帯、寡婦世帯は63世帯、外国人のいる世帯は76世帯です。

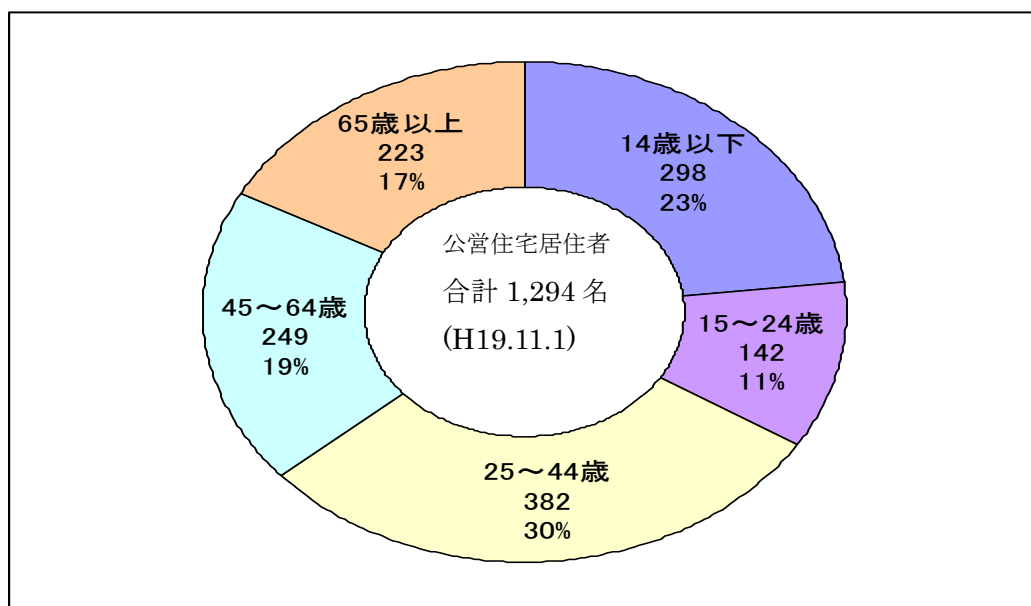
【課題】

ストックが老朽化していることから、公営住宅を建て替える必要性が高まっていますが、人口・世帯数の減少により公営住宅の必要戸数の減少が見込まれること、また建て替えるは市の財政状況に大きな負担を与えることから、建て替え戸数についてはある程度限定されることが考えられます。限られた戸数のなかで、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親家庭など住宅に係る要支援者の多様化を踏まえ、県とも協力し、福祉施策とも連携して公営住宅を管理運営していくことが課題となっています。

伊那市内の公営住宅の状況（図表9）



伊那市の公営住宅（648戸）居住者の年齢構成（図表10）



6 その他の市営住宅（中所得者向け市営住宅）

【現状】

過疎対策として高遠町、長谷地区で建設

- ・ 中所得者層の若年世帯を対象とした特定公共賃貸住宅その他の市営住宅が、平成19年4月1日現在で24団地165戸あります。これらの住宅はすべて高遠町、長谷地区にあり、主に過疎対策としての定住促進のために整備されてきました。比較的新しい住宅が多く、耐用年数を経過した住宅は10戸です。1団地あたりの規模が小さく、点在している傾向があります。

【課題】

合併前の旧高遠町、旧長谷村では、民間業者による賃貸住宅供給がほぼ皆無の状態であったため、行政による賃貸住宅の整備がされてきましたが、合併後も過疎対策として住宅を建設することが、財政的な効率性や市民全体への公平性の見地から適当であるのか、整理する必要があります。

地区別・種類別市営住宅数（図表11）（H19.4.1現在 単位：戸）

地区	公営住宅 (低所得者向け)	その他の市営住宅 (中所得者向け)	計
伊那地区	629	0	629
高遠町地区	4	140	144
長谷地区	15	25	40
合計	648	165	813

7 市街地の空洞化と過疎地域の高齢化

【現状】

(1) 減少が進む市街地の人口

- ・伊那市の行政区ごとの人口推移（図表 12～14）をみると、中心市街地である伊那竜西地区の坂下区、山寺区、荒井区、伊那竜東地区の中央区で、人口が大きく減少しているのがわかります。

(2) 限界集落の増加

- ・周辺地域の区においても人口が減少しており、過疎地域において、少子化により学校が維持できなくなったり、高齢化により社会的な共同活動が困難になる、いわゆる限界集落化が進んでいると考えられます。

10年前と比較した地区別人口（図表 12）（単位：人）

	H 9. 10. 1	H19. 10. 1	増減数	増減率	※注)高齢化率		
					H 9. 10. 1	H19. 10. 1	増減
竜西(伊那)	15,706	15,029	-677	-4.3%	17.7%	22.6%	+4.9%
竜東(伊那部)	16,699	18,383	+1,684	+10.1%			
富県	3,710	3,528	-182	-4.9%	26.4%	30.9%	+4.5%
美篤	7,250	7,128	-122	-1.7%	22.1%	27.1%	+5.0%
手良	2,437	2,437	±0	±0.0%	25.5%	31.0%	+5.5%
東春近	5,537	5,756	+219	+4.0%	20.4%	23.8%	+3.4%
西箕輪	6,052	6,263	+211	+3.5%	16.8%	20.5%	+3.7%
西春近	6,404	6,578	+174	+2.7%	20.3%	25.2%	+4.9%
高遠町	7,686	7,010	-676	-8.8%	30.6%	35.6%	+5.0%
長谷	2,340	2,135	-205	-8.8%	36.1%	40.3%	+4.2%
合計	73,821	74,247	+426	+0.6%	21.1%	25.6%	+4.5%

※注)高齢化率＝全人口における65歳以上人口の割合。H9.10.1の数値は、合併前の市勢要覧、町勢要覧、村勢要覧所載の数値。H19.10.1の数値は「伊那市行政区別・年齢別人口統計表」の数値。

【課題】

市街地では居住人口を増やし、過疎地域ではバランスの取れた人口構成とすることによって、経済、福祉、医療などの社会システムを地域中心に変えていくため、魅力ある住環境づくりが課題となっています。

10年前と比較した行政区等(96区域)人口の増減率別順位(図表13) (単位:人)

順位	行政区等名	地区名	H9. 10. 1	H19. 10. 1	増減数	増減率
1	中の原	竜西	37	55	+18	+48.6%
2	原新田区	東春近	484	693	+209	+43.2%
3	美原北町	竜東	71	100	+29	+40.8%
4	前原区	竜東	574	748	+174	+30.3%
5	上の原区	竜東	1,227	1,598	+371	+30.2%
	↓					
9 2	黒河内区	長谷	249	197	-52	-20.9%
9 3	坂下区	竜西	921	712	-209	-22.7%
9 4	浦	長谷	17	13	-4	-23.5%
9 5	市野瀬区	長谷	349	264	-85	-24.4%
9 6	杉島区	長谷	134	92	-42	-31.3%

10年前と比較した行政区等(96区域)人口の増減数別順位(図表14) (単位:人)

順位	行政区等名	地区名	H9. 10. 1	H19. 10. 1	増減数	増減率
1	上の原区	竜東	1,227	1,598	+371	+30.2%
2	狐島区	竜東	1,501	1,820	+319	+21.3%
3	小出島区	西春近	1,218	1,483	+265	+21.8%
4	上新田区	竜東	845	1,094	+249	+29.5%
5	大萱区	西箕輪	2,650	2,896	+246	+9.3%
	↓					
9 2	坂下区	竜西	921	712	-209	-22.7%
9 3	山寺区	竜西	3,479	3,258	-221	-6.4%
9 4	中央区	竜東	2,870	2,614	-256	-8.9%
9 5	藤沢区	高遠町	1,339	1,072	-267	-19.9%
9 6	荒井区	竜西	4,021	3,733	-288	-7.2%

第2章 計画の基本方向

1 基本理念

家族・地域・社会の温もりを育む住まいづくりをめざし、少子高齢化社会を迎えて人口が減少していく社会において、私たちは「今ある住まいを長く大切に使う」ことにより、住宅を家族や世代を超えたみんなの資産として活用していく必要があります。

さらに、ずっと住みつづけたくなる地域とするためには、豊かな自然環境や景観を活かし、個性豊かなまちづくりをすすめていくことが重要です。伊那市が実施した市民向けアンケートによると、自分の住まい周辺の将来像として「豊かな自然環境と親しみながら生活できる地域」をイメージしている人が、60%を超えていることがわかりました。(問1、P30参照)

このため、多くの市民に住まいや住環境づくりに参画いただき、誰もがやすらぎを感じあえる住まい、人々の繋がりを感じあえる地域、そんな地域の集まりである社会を目指し、住まいや住環境のあり方を計画していきます。

2 政策の柱

I 安全でやさしい住まいづくり

住まいは、誰もが安心して心地よく生活を送ることができるよう、安全でやさしい良質な住まいづくりをすすめていく必要があります。

このため、住宅耐震化の促進やアスベスト^{※6}・シックハウス^{※7}対策の周知、超高齢社会を見据えたユニバーサルデザイン^{※8}の普及など、安全や健康に配慮した住まいづくりをすすめます。

II ライフスタイル^{※9}に対応できる住まいづくり

少子高齢化や居住ニーズの多様化、高度化に対応するため、子育て期、高齢期といったライフステージ^{※10}や個人の多様な価値観に応じた質の高い住まいを確保、維持できるよう支援していく必要があります。

このため、ライフスタイルに対応できる長寿命住宅の普及など、できるだけ長く利用できる住まいづくりをすすめるとともに、ライフステージに応じて住替えしやすい環境づくりをすすめます。

III 環境に配慮した住まいづくり

地球規模で取り組むべき環境問題に対応するため、伊那市地域新エネルギービジョン^{※11}に沿って、豊かな自然資源を新エネルギーに替えて地域で生かす住まいづくり・まちづくりを目指します。また廃棄物の発生の抑制につとめ、リサイクルの推進を図ります。

IV 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり

住宅は自らが確保することが基本ですが、企業誘致等により新たに伊那市に来た方、経済的又は社会的理由により住宅確保が難しい方、地震等により被災した方等の住宅の確保などを行う必要があります。

このため、民間を含めた住宅需要の検証を行い、民間主導による住宅供給の誘導、適時適切な公営住宅の整備など、地域的、社会的なニーズに応じた住宅施策を講じる必要があります。また、災害後における被災者の速やかな住宅確保を支援します。

V 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり

中心市街地の空洞化や農山村地域の過疎化に歯止めをかけ、これらの地域、社会を活力あるものとしていくためには、地域の特性を活かした個性豊かなまちづくりをすすめる必要があります。

このため、適正な土地利用を前提に、街なか居住^{※12}や若者等の定住促進による地域活性化を、それらの地域の住民の方々との協働により実現していきます。また良好な街並みや景観の維持・形成を図る住宅地の検討を行います。

3 各主体の役割

(1) 市民

市民は、住宅が個人の資産であるとともに、都市や街並みを構成する重要な要素であることや、自らの努力と責任において住宅や住環境を選択していくものであることを理解したうえで、それぞれが住生活の向上や安定に努めるとともに、自分の住むまちの自然環境や歴史的な価値を大切にし、いつまでも誇れる地域となるよう積極的に行動する役割が期待されます。

(2) 事業者

事業者は、自らがつくる住宅や開発する行為が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右し、将来にわたって地域の住環境に影響を与えるものであることを認識したうえで、安心で住みよい環境を提供していく役割が期待されます。

そのため、適切な情報や良質なサービスを提供するとともに、法令遵守はもとより公正な取引などによる健全な市場の形成を図る役割が期待されます。

(3) 専門家やNPO^{※13}

建築、医療、福祉、まちづくりなどの各分野の専門家や市民が主体となって地域づくりに取り組むNPOなどの組織は、それぞれがもっている知識や技能を活かし、市民による良好な住まいづくりや自律的なまちづくりを継続的にサポートする役割が期待されます。

(4) 市

市は、市民および地域に最も身近な自治体であり、地域に適した住宅政策の主体として、きめ細やかな住環境の整備、公営住宅等の供給や管理を通じた市民の居住の安定確保を行うとともに、地域のコミュニティ^{※14}や歴史、文化、さらにはいつまでも残したい風景など、

有形無形の財産を守る重要な役割を担っています。

(5) 県

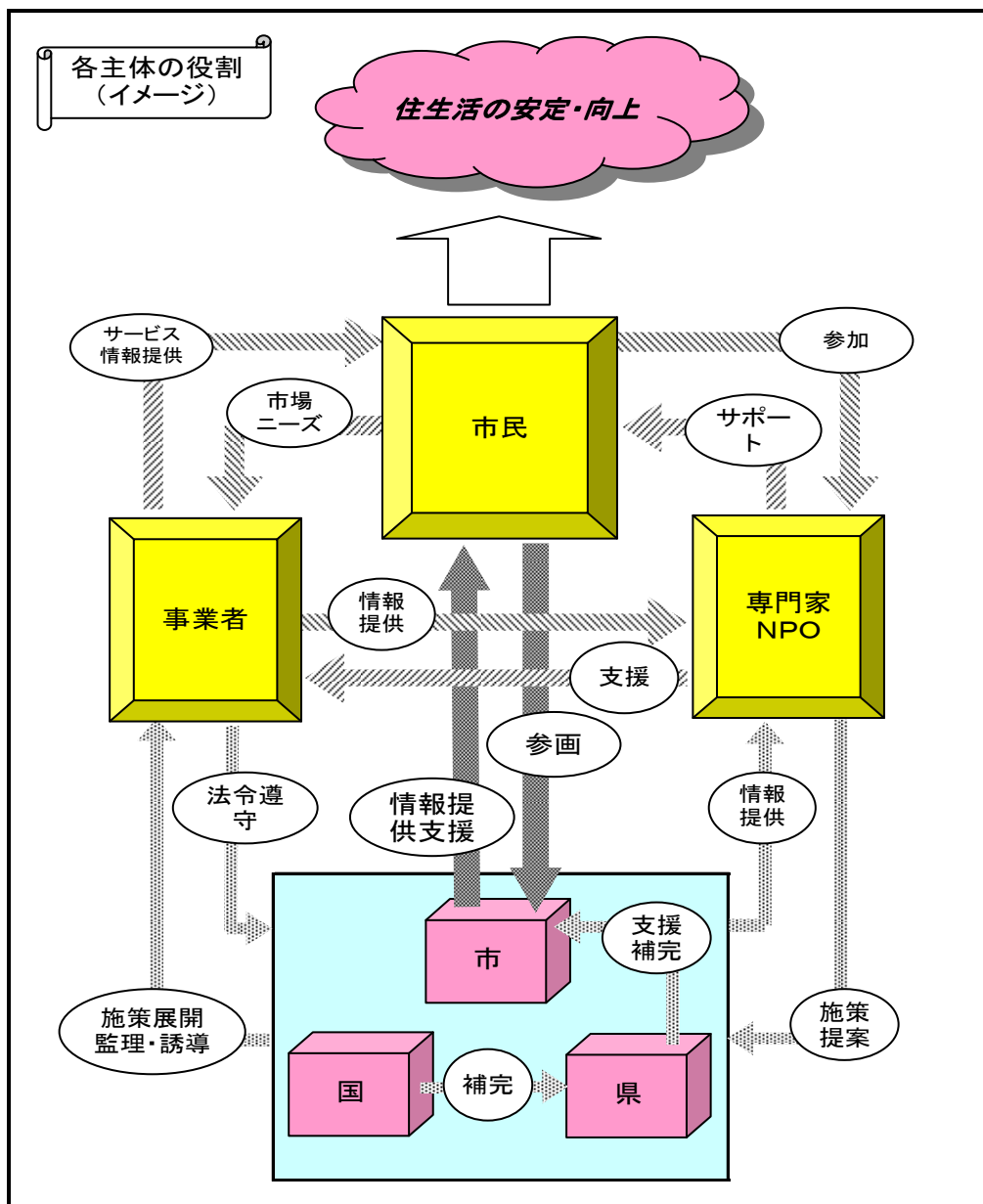
県は、広域的な自治体として、市民、事業者、NPO、市のみでは解決できない課題に対し、それぞれの主体と協働して問題の解決にあたります。

また、それぞれの主体の取り組みが促進されるよう、制度的な枠組みを整えるなどの支援や補完を行うとともに、総合的な住宅政策のビジョンを示す役割を担っています。

(6) 国

国は、住宅政策の推進にあたり、地方公共団体では解決できない税制、金融、市場のルールづくりなど住宅市場が健全に機能するよう監理・誘導していく役割を担っています。

また、全国一律・一元的に行われてきた施策を転換し、地域の創意工夫があふれた独自の取り組みへの支援を進める役割を担っています。



第3章 施策の展開

I 安全でやさしい住まいづくり

市民向けアンケートによると、市民の多くの方々が、【住環境に一番必要なもの】を、「火災・地震・水害などに対する安全性」である（問5、P35 参照）と考えていることがわかりました。同じく「住まいの耐震性が気になる」と答えた方が、全体の87.1%にのぼる（問10、P40 参照）など、安全な住まいづくりに対する関心の高さがうかがえます。東海地震防災対策強化地域に指定されている伊那市では、地震はもちろんその他の災害にも強く、また誰もが安心して生活できる住まいづくりに取り組んでいきます。

また高齢者・障がい者に対する住宅政策としては、市民向けアンケートで確認できた市民ニーズ（「在宅介護の充実や自宅のバリアフリー化等が必要」とするもの。問8、P38 参照）に応えて、自宅による居住を実現するため、ユニバーサルデザイン化等に対する補助・誘導・助言を行います。

（1）災害などから生活を守る安全な住まいづくり

- ① 地震による建築物の倒壊から市民の生命財産を保護するため、住宅や避難施設となる建築物の耐震診断や耐震補強^{*15}を支援します。
 - ・耐震改修促進計画^{*16}の策定
 - ・無料耐震診断、耐震補強等への補助
 - ・耐震化の必要性の啓発
 - ・耐震補強工法の事例集、事業者情報等の情報提供
- ② 風水害やがけ地の崩壊、土石流など、災害発生の危険の高い区域内に住む市民に対し、住宅の安全性に対する啓発と移転の支援を行います。
 - ・土砂災害（急傾斜地の崩壊・土石流・地すべり）等の危険性と、その対策の必要性についての啓発
 - ・災害危険住宅の除却及び代替住宅建設への補助
 - ・各法令等に基づく開発行為の調整や制限
- ③ アスベストによる健康被害を防止するため、建築物の解体時等における飛散防止対策の徹底を図ります。
 - ・公共建築物除却時のアスベスト飛散防止対策の徹底
 - ・アスベスト除去に対する相談・助言・情報発信
- ④ 住宅への侵入等犯罪への対応及び火災時の安全性の確保のため、防犯及び防火性能の高い住宅の普及に努めます。
 - ・防犯性能の高い建物部品に関する情報提供
 - ・消防法に基づく住宅用火災警報器等の設置促進

（2）誰もが使いやすく健康に配慮した住まいづくり

- ① 高齢者、障がい者をはじめ誰もが安心して生活できるようにするため、住宅のユニ

バーサルデザイン化を図ります。

- ・民間住宅のユニバーサルデザイン化改修に対する補助、助言
 - ・民間住宅におけるユニバーサルデザイン化への誘導
 - ・保健・医療・福祉と連携した相談、助言
 - ・市営住宅のユニバーサルデザインによる整備
- ② 誰もが安心して生活できるまちづくりを進めるため、ユニバーサルデザイン化された建築物や道路等の整備を支援します。
- ・人にやさしい建築物整備促進事業への補助
 - ・建築物の改修への補助
- ③ 健康で快適な住まいづくりを進めるため、良好な室内環境の確保に努めます。
- ・室内環境に関する相談・助言・情報提供
 - ・木材など自然素材を活用した住宅の啓発

(3) 住宅に関する情報提供や相談体制等の充実

- ① 良質な住宅を取得できる環境を整えるため、住宅の性能・品質、住宅ローン、税制など多岐にわたる情報提供の充実を図ります。
- ・各種広報媒体の活用
 - ・住宅関連事業者による情報提供の促進
- ② 住宅の取得や維持・管理に対する不安を解消するため、住宅の性能・品質、リフォーム、シックハウスなど様々な問題に関する相談体制の充実を図ります。
- ・関係機関との連携による相談窓口の一本化
 - ・住宅相談を実施する民間団体への研修、相談会の開催協力等
 - ・住宅性能表示制度^{※17}の普及

II ライフスタイルに対応できる住まいづくり

少子高齢化に伴う家族構成の変化等に対応できる長寿命住宅の普及や、適切な住まいが選択できる環境づくりに取り組んでいきます。

(1) できるだけ長く利用できる住まいづくり

- ① 既存住宅の質の向上を図るため、民間住宅のリフォームを支援します。
- ・耐震補強や下水道接続などのリフォームに対する補助、融資
- ② 既存公営住宅の質の向上や長寿命化を図るため、計画的なリフォームをすすめます。
- ・公営住宅の計画的なリフォーム
- ③ 中古住宅の流通を促進するため、建物の性能や価格を適正に評価する手法の普及に努めます。
- ・住宅性能表示制度の利用促進

(2) ライフステージに応じて住み替えしやすい環境づくり

- ① 高齢社会に対応した賃貸住宅ストック^{*18}の形成のため、民間活力を利用した良質で低廉な賃貸住宅の整備を支援します。
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅制度の活用
- ② 世代間の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ^{*19}の解消や、U・Iターンを円滑にするため、住替えを容易にする仕組み等について研究します。
 - ・市による空家情報の提供

III 環境に配慮した住まいづくり

環境問題の本質的課題である地球温暖化問題の解決のため、環境負荷の軽減に考慮した住まいづくりに取り組み、持続可能な社会の構築を目指します。

設計施工業者向けアンケートによると、12.6%の業者が、住宅の省エネルギー化を設計の段階で重視しており、30.8%の業者が、地球温暖化防止のために住宅の省エネルギー化に対する配慮をしていることがわかりました（問1～2、P44～45参照）。

また同じく設計施工業者向けアンケートの結果（問4、P46参照）を受けて、地域住宅産業の発展のためにも、再生可能な地域産木材を利用したすまいづくりを推進します。

(1) エネルギーを効率的に利用できる住まいづくり

- ① エネルギーの使用効率を改善するため、住宅における省エネルギー化を推進します。
 - ・既存住宅の省エネ改修促進
 - ・省エネ性能の評価・表示システムの普及、促進
- ② 伊那市の自然環境にふさわしい、バイオマス資源、太陽光発電等の新エネルギーを活用した住宅の普及に努めます。また、新エネルギーの効率的な利用について、市民・事業者の方々への啓発を進めます。
 - ・木質ペレットボイラ・ストーブ、薪ボイラ・ストーブ導入の支援
 - ・太陽光発電導入の支援の検討
- ③ 公共施設への新エネルギー導入を率先して進めます。
 - ・公共施設への木質ペレットボイラ・ストーブの積極的な導入
 - ・公共施設への太陽光発電の積極的な導入
 - ・公共施設への中小水力発電の積極的な導入
 - ・公共施設へのE S C O事業の導入

E S C O事業：工場やビルにおいて省エネルギーの検討を行うとともに、省エネルギー対策を実施することにより、水道光熱費を削減する事業

(2) 再生可能な木材等を利用した住まいづくり

- ① 循環型社会^{*20}の形成を図るため、木造住宅の建設を支援します。
 - ・良質な木造住宅の建設に対する情報提供、協力
- ② 住宅産業における地産地消^{*21}を進めるため、地元の木材を利用した住宅の建設を支援します。
 - ・地元の木材を活用した住宅の建設に対する情報提供、協力
 - ・地元の木材を活用した優良な住宅の紹介
- ③ 地域に密着した住宅産業を育成支援するため、地元の大工、中小工務店等の地域住宅産業の経営基盤整備に協力します。
 - ・講習会や現場見学会開催への協力
- ④ 地元の木材を利用した高品質な公共の建物づくりを推進します。
 - ・構造材・内外装材などへの地元の木材利用の促進

(3) 廃棄物の発生抑制とリサイクルの推進

- ① 住宅の循環型市場を形成し、住宅建設における廃棄物の発生を抑制するため、住宅の長寿命化、リフォームの活用及び既存住宅の流通促進を図ります。
 - ・中古住宅の流通の普及・促進・情報提供
- ② 建築工事における環境への負荷を軽減するため、建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルをすすめます。
 - ・公共工事における建設廃棄物の分別・減量化とリサイクル製品の活用
 - ・リサイクル製品等に関する情報提供
- ③ 各個人の住宅でもできる環境対策を啓発・推進します。
 - ・生ごみの家庭内処理設備、雨水等の貯水設備等の設置の勧奨

IV 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり

合併による市域の拡大や産業立地による企業進出、権兵衛トンネル開通による木曾地域との近接化、全国的な少子高齢化等に対応した住宅政策を推進します。そのために、設計施工業者向けアンケート（問7、P49参照）や宅建業者向けアンケート（問18、P65参照）の回答をもとに、宅地購入や売却、住宅建設に対する支援の検討を行います。

また過疎対策としては、市民向けアンケート（問7、P37参照）や設計施工業者向けアンケート（問6、P48参照）、宅建業者向けアンケート（問19、P66）の結果を参考に、雇用の創出や交通網等のインフラ整備を前提とした住宅施策を展開していきます。

さらに市民向けアンケートで、今後市が優先すべき住宅政策として、「高齢者・障がい者が安心して居住できるようにすること」と考えている方が一番多い（約40%）のわかりました（問6、P36参照）。宅建業者向けアンケートの結果（問2～4、P52～54）も参考に、年齢や障がいの有無にかかわらず、社会的弱者が地域で自立した生活を送ることが

できるよう、多様なニーズに応じた住宅セーフティネット^{*22}の充実に取り組んでいきます。

(1) 対象・目的ごとの住宅・宅地供給の誘導

- ① 企業誘致により新たに創出された雇用への対応、また木曾地域から伊那に移住する方のため、住宅需要を把握するなかで、民間活力を主体とした住宅整備の誘導を行います。
 - ・宅地購入や売却、住宅建設に対する支援の検討、適正な農業振興地域の見直し、周辺のインフラ整備
 - ・民間事業者との協力・連携体制の構築
- ② 過疎対策として、UIターン者に対応する、民間活力を主体とした住宅整備の誘導を行います。
 - ・宅地購入や売却、住宅建設に対する支援の検討、適正な農業振興地域の見直し、周辺のインフラ整備
 - ・民間事業者との協力・連携体制の構築
 - ・HP等による情報発信・宣伝
 - ・地元の受け入れ態勢の整備

(2) 住宅セーフティネットとしての公営住宅の運営

- ① 真に住宅に困窮している方の安定した居住を確保するため、公営住宅への公平・的確な入居を進めます。
 - ・適正な居住管理の徹底
 - ・住宅規模と居住人数のミスマッチの解消
- ② 地域や社会の居住ニーズに対応するため、公営住宅の計画的な活用を図ります。
 - ・老朽化した公営住宅の改善・除却・建替え
 - ・新規公営住宅団地の建設
 - ・小規模団地の統廃合
 - ・PFI^{*23}的手法による建替えの検討
- ③ 公営住宅への入居希望者の利便に資するため、公的賃貸住宅の空き家情報の一元的な提供をすすめます。
 - ・県営住宅、市町村営住宅等の空家情報の一元管理体制の整備
- ④ 公営住宅に入居を希望する高齢者・障がい者の安定居住を図ります。
 - ・公営住宅を新設する場合は、3割程度の戸数を高齢者・障がい者用住宅として整備
- ⑤ 障がい者やDV被害者^{*24}等の自立を支援し、居住の安定確保を図るため、市営住宅の活用を図ります。
 - ・福祉目的空家^{*25}の確保

(3) 高齢者等の要支援者の民間賃貸住宅への入居支援

- ① 住宅に困窮している高齢者の方々等に、安定した居住を確保するため、民間賃貸住

宅に入居しやすい環境づくりを図ります。

- ・高齢者向け優良賃貸住宅制度^{*26}の活用
- ・高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度^{*27}の活用
- ・高齢者家賃債務保証制度^{*28}の活用

(4) 被災者の速やかな住宅確保の支援

- ① 災害発生時の行政による初動体制の整備に努めます。
 - ・被災住宅の応急危険判定体制の充実
- ② 被災者生活再建支援法にのっとり、被災住宅の再建支援制度の充実に努めます。
 - ・被災住宅再建支援制度^{*29}の検討
- ③ 災害発生時や復興期における住宅供給に対応するため、民間の空家等の活用体制づくりを進めます。
 - ・関係団体との連携による災害时空家活用体制の整備

V 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり

少子高齢化や世帯の核家族化に伴い、市民の住生活は大きな変容をみせています。そのなかで中心市街地や農山村地域の人口減に歯止めをかけ、伊那市全体としてバランスのとれたまちづくりをすすめるため、地域の活性化を地域の住民の方々との協働により実現していきます。

また伊那市は、景観育成住民協定^{*30}数が12地区と、全国一の地区数を誇る長野県(154地区:H19.3.30現在)にあっても、特に地域の自律的な活動が盛んです。今後も恵まれた自然環境や歴史・文化を活かし、住民が主体となった活力あるまちづくりに取り組んでいきます。

(1) 街なか居住による市街地活性化

- ① 公共交通網を再構築し、理想としては徒歩圏内で支障なく生活できるコンパクトなまちづくり^{*31}をすることによってまちなか居住を促進し、市街地の活性化を図ります。
 - ・伊那地域における新たな交通ネットワークシステムの構築
 - ・優良建築物等整備事業^{*32}などへの体制整備、補助、協力、助言

(2) 過疎地域の活性化による地域コミュニティの再生

- ① 過疎地域等において若年層、子育て世帯、団塊の世代等の定住促進を図ります。
 - ・地域の住民との協働による、空家紹介あっせん事業^{*33}などソフト事業の整備
 - ・山里の特性を生かした雇用創出事業の展開
 - ・医療施設、教育施設、道路等の適切なインフラ整備

(3) 地域独自の生活環境を、住民主体で守り発展させる活動の支援

- ① 住民主体による、歴史、文化、自然環境と調和した快適なまちづくりを進めるため、地域の自律的な活動を支援します。
 - ・ 建築協定制度^{※34}の支援・活用
 - ・ 景観育成住民協定、景観育成特定地区^{※35}等の支援・活用
 - ・ まちづくりに関する住民の意識啓発
- ② 安全性や快適性を備えた良好な住環境を確保するため、住宅地に関連する公共施設等の整備を図るとともに、基盤整備と一体となった官民協働によるまちづくりを図ります。
 - ・ 都市計画用途地域に沿った、適切な土地利用の誘導
 - ・ 道路、公園、緑地、下水道等の整備・管理
 - ・ 建物敷地内緑化の啓発
 - ・ 住宅地の防犯性の向上に関する意識啓発

第4章 成果指標

本市の住宅政策において今後取組む施策の効果を示す指標として、以下の10項目の成果指標を設定します。

なお、住宅の品質又は性能に関し、別紙1の住宅性能水準や、別紙2、3の居住面積水準に基づき、その維持及び向上を図るとともに、現在及び将来の市民の住生活の基盤となる良質な住宅のストックの形成を誘導します。

また、地域における居住環境に関し、別紙4の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、市民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を誘導します。

【I 安全でやさしい住まいづくり】

1 建築物の耐震化

地震による既存建築物等の倒壊から市民の生命と財産を保護するため、建築物の耐震化率について、次のとおり目指します。(国の計画及び伊那市住宅・建築物耐震改修促進計画による)

住宅

現状(平成18年度)	71%
指標(平成27年度)	90%

P9図表6参照。「耐震性不十分」29%以外の住宅。

2 高齢者等のための設備がある住宅ストック

高齢者、障がい者をはじめ誰もが安心して生活できるようにするため、ユニバーサルデザイン化が施された住宅ストックの割合について、次のとおり目指します。

高齢者等のための設備がある住宅の全住宅ストックに占める割合

現状(平成15年度)	49% (23,129戸中11,251戸)
指標(平成30年度)	80%

～H15住宅・土地統計から類推

※「高齢者等のための設備がある住宅」とは、「手すり」が有ること、「またぎやすい高さの浴槽」「車椅子で通行可能な幅の廊下」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車椅子で通行可能」であること、の5つの条件のうち、いずれか1つを満たしている住宅を指す。

【Ⅱ ライフスタイルに対応できる住まいづくり】

1 中古住宅市場の活性化

住まいの選択肢の多様化への対応や優良ストックの活用、空き家の解消等を図るため、持家総数に対する中古住宅の購入による持家住宅の割合について、次のとおり目指します。

現状（平成15年度）	5%（17,275戸中 834戸）	～H15住宅・土地統計から類推
指標（平成30年度）	10%	

【Ⅲ 環境に配慮した住まいづくり】

1 新エネルギー設備の導入

住宅における自然エネルギーの有効活用をすすめ、環境への負荷の軽減を図るため、市の支援による民間住宅への新エネルギー設備の導入を、次のとおり目指します。

○木質ペレットボイラ・ストーブ、薪ボイラ・ストーブ

指標（平成30年度）	200台
------------	------

○太陽光発電

指標（平成30年度）	300箇所
------------	-------

【Ⅳ 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり】

1 老朽化した公営住宅の整備

住宅の質の向上と住宅弱者の安定した居住の確保のため、老朽化した公営住宅の除却・建替え、新たな住宅の建設について、次のとおり目指します。

現状（平成19年度）	管理戸数 648戸 一戸あたり床面積 47㎡
指標（平成30年度）	管理戸数 583戸(10%減) 一戸あたり床面積 50㎡

2 市保有地の活用による宅地供給の促進

新たな宅地開発は、周辺のまちづくりの活性化が図れるとともに、地域経済に活力を与え、固定資産税等の増収も期待できるため、市保有地を民間に売却し、民間活力を活かした宅地供給を目指します。

指標（平成30年度）	新たな宅地50区画の供給
------------	--------------

3 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録

誰もが安定した居住を確保するため、高齢者であること等を理由に入居を拒否しない賃貸住宅の登録数について、次のとおり目指します。

現状（平成19年度）	56戸(3物件)
指標（平成30年度）	200戸

【V 地域の実情に調和した魅力あるまちづくり】

1 優良建築物等整備事業の実施

街なか居住実現のため、地域住民を事業主体とした優良建築物等整備事業（別紙5参照）の実施を、次のとおり目指します。

現状（平成19年度まで）	2事業
指標（平成30年度まで）	4事業

2 過疎対策としての定住促進

主に過疎地域の定住人口増加のために、空家あっせん事業を推進します。

現状（平成19年度まで）	成立件数 27件
指標（平成30年度まで）	成立件数 50件

3 住民の合意形成によるまちづくり地区

自然環境や景観に配慮し住民が主体となったまちづくりを進めるため、景観育成住民協定について、次のとおり目指します。

※「景観育成住民協定」は市町村の推薦を受け、長野県景観条例に基づいて県知事が認定するものです。

現状（平成19年度まで）	12地区
指標（平成30年度まで）	18地区

（参考）伊那市の景観育成住民協定の一覧

No.	協定名	協定内容（抜粋）	認定年月
1	城下町高遠・まちづくり協定	外観は和風、軒を揃える、階数≤3 他	平成6年12月
2	美しいまち暁野区景観形成住民協定	戸建住宅とする、色彩は調和させる 他	平成8年3月
3	青島区田園地帯景観形成住民協定	商工業目的の建物、集合住宅は禁止 他	平成9年6月
4	未来通り住民協定	植栽管理、街路樹はシャラ、敷地内緑化 他	平成10年12月
5	美しい勝間景観協定	集落の佇まい、史跡、用水、田園景観の保全 他	平成11年7月

6	中条ふるさとづくり協定	大型建築物不可、建ぺい率・高さ 他	平成11年12月
7	上山田地区金井河原田園地帯景観協定	農業目的以外の使用は使用内容を協議 他	平成13年3月
8	美原区景観形成住民協定	戸建住宅、併用住宅、共同住宅に限る 他	平成13年3月
9	下山田河原地区田園地帯景観協定	農業目的以外の使用は使用内容を協議 他	平成15年1月
10	小原景観協定	生垣、植込、屋敷囲い、用水等の環境保全 他	平成15年1月
11	西箕輪ふるさと景観住民協定	高さ \leq 13m、周囲の景観への調和、彩度 他	平成17年5月
12	御園区内原地区景観形成住民協定	高さ \leq 13m、隣地後退距離、屋根の形状 他	平成18年10月

※協定内容は一部を抜粋したもの。詳細については伊那市公式ホームページを参照のこと。

< 付 属 資 料 >

伊那市の住宅等に関するアンケート調査

(市民向け)

I 調査の概要

1) 調査の目的

住生活基本計画の策定にあたり、住みよい市をつくるために、市民が日ごろどのような考えを持っているかを知り、計画策定に役立てることを目的としたものです。実際の調査は他の計画にも役立てられるよう、土地利用等の設問も設けました。以下には住生活に直接係わると思われる設問を抜粋して掲載しています。

2) 調査の方法

- ① 調査地域 : 伊那市全域
- ② 調査対象 : 市内に住む 18 才以上の住民
- ③ 抽出方法 : 住民基本台帳から居住地のバランスを考慮し無作為に抽出
- ④ アンケート発送数 : 1,000 通
- ⑤ 調査方法 : 郵送による送付、郵送回収
- ⑥ 調査期間 : 発送日 平成 19 年 7 月 23 日
返送期限 平成 19 年 8 月 10 日

3) 回答結果

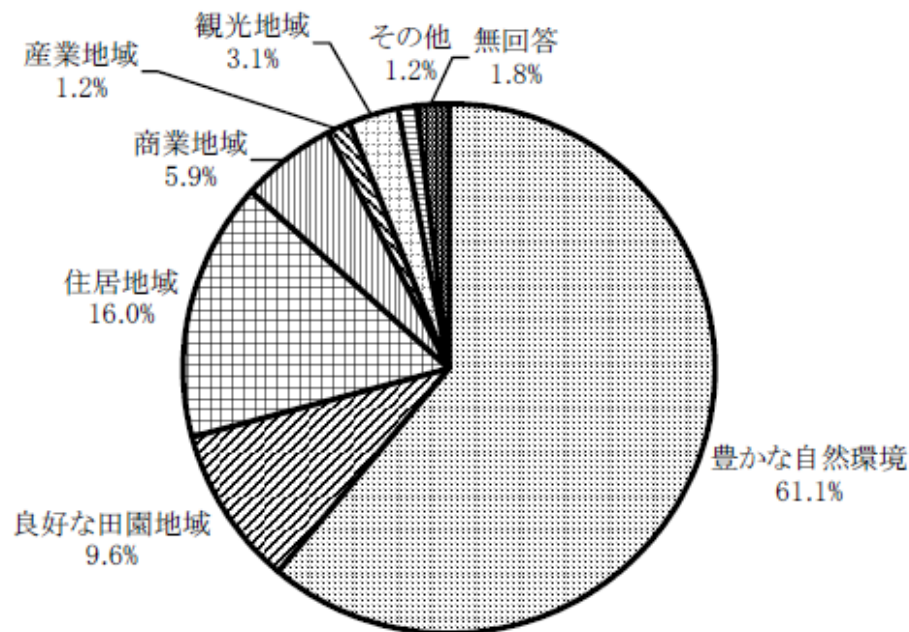
- ① 回答数 : 489 票
- ② 回答率 : 48.9%

II 調査の結果

問 1 あなたがお住まいの地域周辺の将来像として、どのようなイメージを期待されますか

回答者数 (489 人)

- 1. 豊かな自然環境と親しみながら生活できる地域299 (61.1%)
- 2. 優良農地が集積した良好な田園地域 47 (9.6%)
- 3. 戸建て住宅などを中心とした安全で快適な住居地域 78 (16.0%)
- 4. 住宅と商業施設が調和した賑わいのある商業地域 29 (5.9%)
- 5. 最先端の技術を有する企業などが集積した産業地域 6 (1.2%)
- 6. 観光地として整備され観光客が多く訪れる観光地域 15 (3.1%)
- 7. その他 6 (1.2%)
- 無回答 9 (1.8%)



居住地区の将来像については、「豊かな自然環境と親しみながら生活できる地域」と答えた人が 61.1% と最も多い。続いて、「戸建て住宅などを中心とした安全で快適な住居地域」、「優良農地が集積した良好な田園地域」となっている。「豊かな自然環境」と「良好な田園地域」をあわせると7割以上になり、豊かな農地や自然資源を守りたいと考えている人が多い。

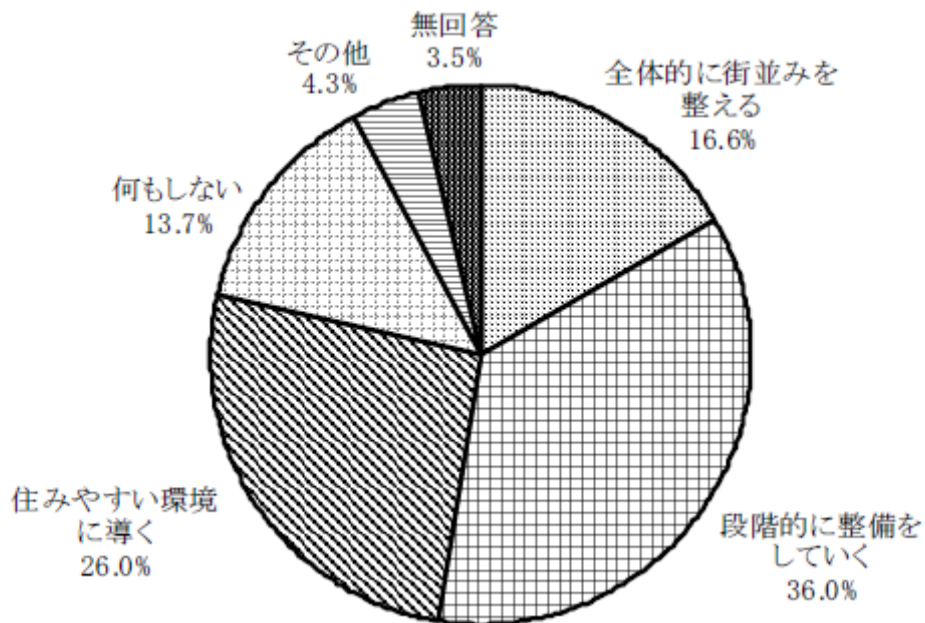
※その他の回答

- 自然環境も残しつつ、優良農地と宅地が共存した地域。(40歳代女性・美篤地区)
- 弱者が安心して生活できる街が理想。(50歳代女性・竜西地区)
- 子供がいないので、40年後には空き家が大半となり、将来には期待できない。(50歳代男性・富県地区)

問2 あなたがお住まいの地域で、これからのまちづくりの方法としては、

どのような方法が良いと思いますか 回答者数 (489人)

- | | | |
|---------------------------------------|-----|---------|
| 1. 道路、公園、宅地等を同時に整備して、全体的に街並みを整える…………… | 81 | (16.6%) |
| 2. 道路や公園を必要に応じて段階的に整備をしていく…………… | 176 | (36.0%) |
| 3. 土地利用や建物用途について規制を行い、住みやすい環境に導く…………… | 127 | (26.0%) |
| 4. 何もしないほうがよい…………… | 67 | (13.7%) |
| 5. その他…………… | 21 | (4.3%) |
| 無回答…………… | 17 | (3.5%) |



これからのまちづくりの方法については、「道路や公園を必要に応じて段階的に整備をしていく」と答えた人が 36.0% と最も多い。続いて、「土地利用や建物用途について規制を行い、住みやすい環境に導く」、「道路、公園、宅地等を同時に整備して、全体的に街並みを整える」となっている。

※その他の回答

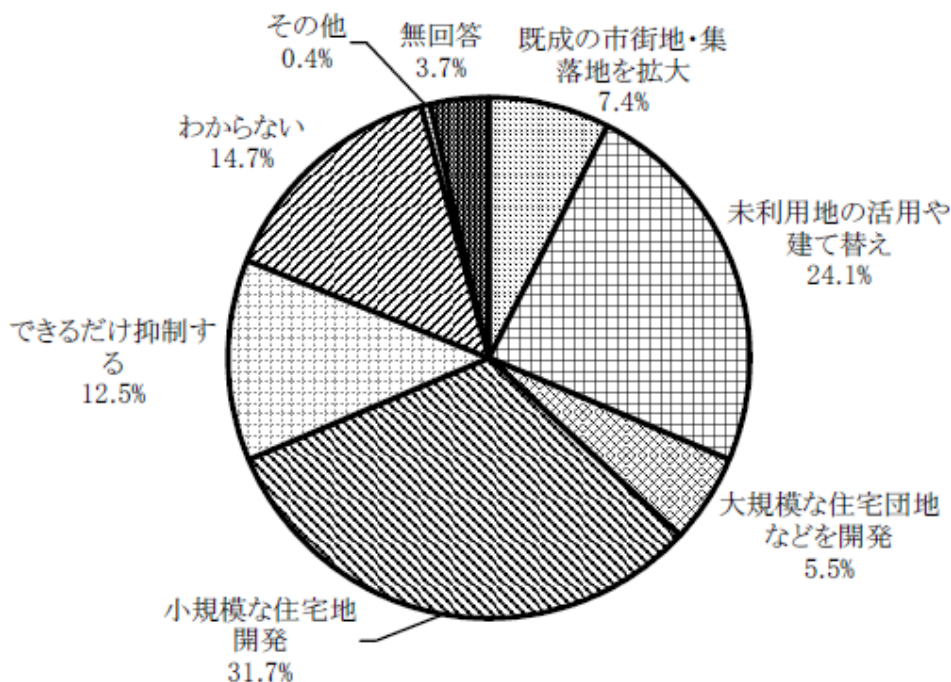
- ソーシャルサポートネットワークの具体化。(20 歳代女性・美簗地区)
- 農地を耕作する担い手を、市として真剣に育てていって欲しい。(30 歳代女性・東春近地区)
- 住民が企画したものなどを取り上げて、地域づくりを進める (30 歳代女性・長谷地区)
- パチンコ店、工場や事業所はいらない。日常生活に役立つスーパーなどがほしい。道路などの整備より、交通機関の充実を願う。(40 歳代女性・竜東・福島地区)
- 現状のままで、災害が起こらないように。(40 歳代男性・西春近地区)
- 今のままでよいが、農地を大切に。(50 歳代男性・富県地区)
- 西春近は、商業も病院も少なく、不便。(50 歳代女性・西春近地区)
- 高齢化を考え、住みやすく、利便性を考えたまちづくり。(50 歳代男性・高遠町地区)
- 荒廃農地を整備する。(50 歳代女性・高遠町地区)
- 空き家を減らす対策が必要。(50 歳代男性・長谷地区)
- 廃業している店舗が多い。集まりなどを開いて、いろいろなアイデアを募り、多くの人にに来てもらえるような店作りを考えると良いと思う。(60 歳代女性)
- 豊かな自然を生かして、高齢者が安心して住めるような老人施設が必要。(60 歳代女性・竜西地区)
- 若者の住む住宅がほしい。(60 歳代女性・富県地区)
- 人が集まる公共施設がほしい。手良には何もない。(60 歳代男性・手良地区)
- 橋を造って交通の便を向上させてほしい。(70 歳以上女性・東春近地区)
- 農地の宅地化。(70 歳以上男性・西春近地区)

○グランドデザインが必要。(70歳以上男性・高遠町地区)

○過疎対策として、市営住宅・空き家等を整備し、特に農業に関心のあるIターンを積極的に受け入れる。(70歳以上男性・高遠町地区)

問3 これからの住宅地のあり方について、どのように思いますか 回答者数(489人)

- 1. 既成の市街地・集落地を拡大する 36 (7.4%)
- 2. 既成の市街地・集落地は拡大せず、
未利用地の活用や建て替えなどを進める..... 118 (24.1%)
- 3. 適地を定め、大規模な住宅団地などを開発する 27 (5.5%)
- 4. 適切な区域に分散して、
小規模な住宅地開発を計画的に進める..... 155 (31.7%)
- 5. 住宅地開発はできるだけ抑制したほうが良い 61 (12.5%)
- 6. わからない 72 (14.7%)
- 7. その他 2 (0.4%)
- 無回答 18 (3.7%)



住宅地のあり方については、「適切な区域に分散して、小規模な住宅地開発を計画的に進める」が31.7%と最も多い。続いて、「既成の市街地・集落地は拡大せず、未利用地の活用や建て替えなどを進める」となっている。「住宅地開発はできるだけ抑制したほうが良い」は、1割程度である。

※その他の回答

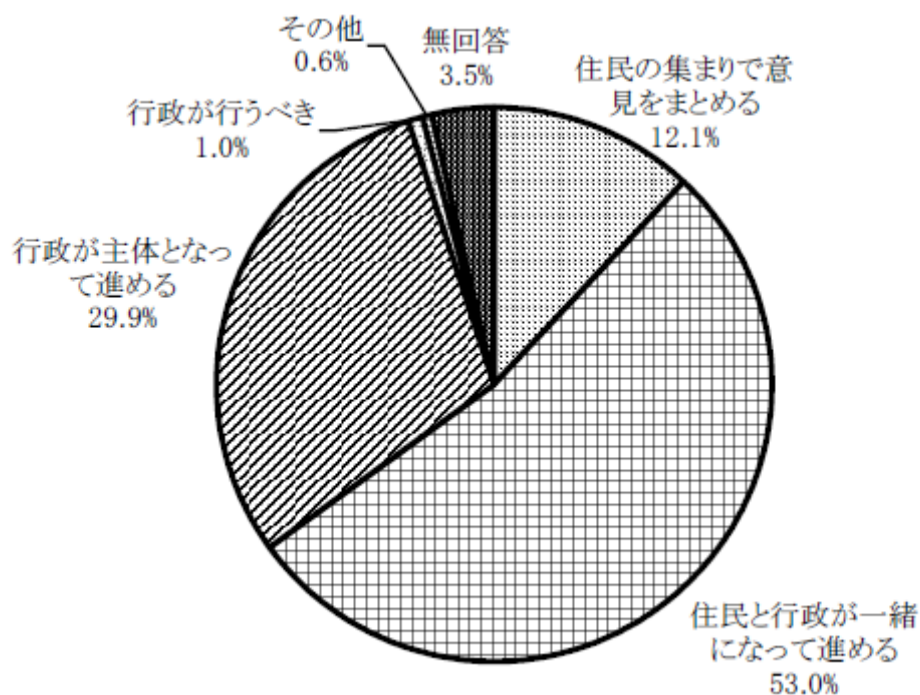
○既成の市街地の高層化を図る。(70歳以上男性・美篤地区)

○行政主導の対策が必要。(70歳以上男性・高遠町地区)

問4 まちづくりを進めていく上で、住民と行政がどのように関われば良いと思いますか

回答者数 (489 人)

1. 住民の集まりで意見をまとめ、これにしたがって
行政がまちづくりを支援するべきである …………… 59 (12.1%)
2. 住民と行政の話し合いなどを積極的に行い、
住民と行政が一緒になって進めるべきである…………… 259 (53.0%)
3. 住民の意見を取り入れつつ、
行政が主体となって進めるべきである…………… 146 (29.9%)
4. まちづくりは、もともと行政が行うべきことで、
住民側が考えることではない …………… 5 (1.0%)
5. その他 …………… 3 (0.6%)
無回答 …………… 17 (3.5%)



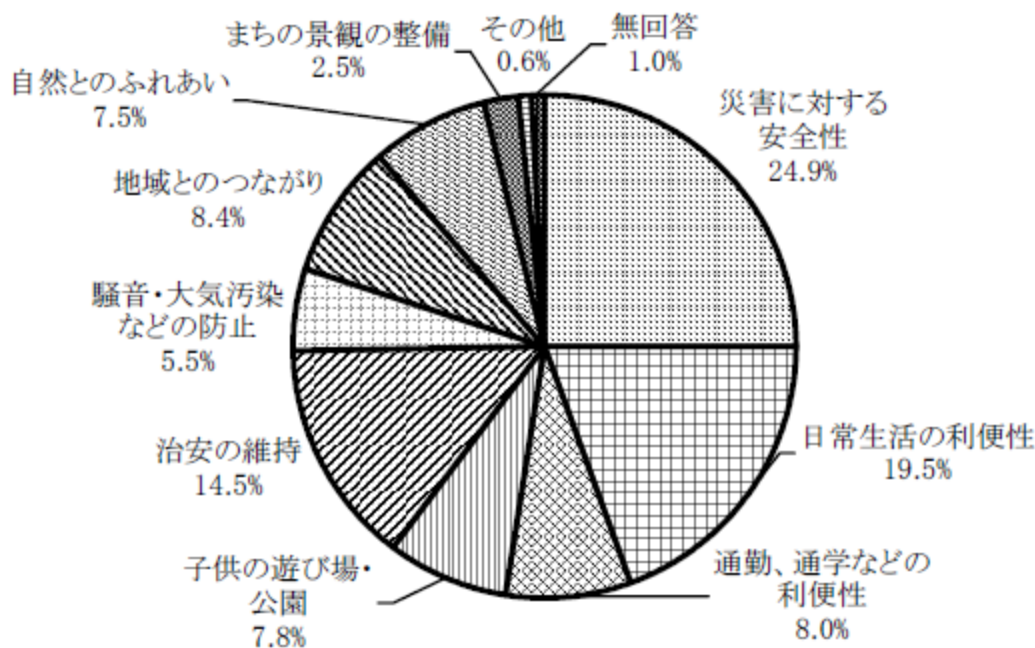
住民と行政との関わりについては、「住民と行政の話し合いなどを積極的に行い、住民と行政が一緒になって進めるべきである」と答えた人が 53.0% と最も多く、半数以上を占めている。続いて、「住民の意見を取り入れつつ、行政が主体となって進めるべきである」となっており、住民と行政との協力が欠かせないと考えている人が多いことがわかる。

※その他の回答

- 特定の人物の意見だけを尊重しない。(30歳代男性・東春近地区)
- 市民グループ等の無責任な反対意見をいちいち聞く必要はない。行政である程度線を引かないと事業は進まない。(40歳代男性・東春近地区)
- 行政の側だけのまちづくりではなく、市民全体で考えていけるような進め方が望ましい。(40歳代女性・西春近地区)
- 全国レベルの傾向やニーズを的確に把握したまちづくりや観光開発を計画すべき。(70歳以上男性・高遠町地区)

問5 住宅の周りの環境に何が必要だと思いますか (3つまで選択可能) 回答数 (1,243)

1. 火災・地震・水害などに対する安全性	310	(24.9%)
2. 日常の買い物、医療、福祉施設などの 日常生活の利便性	242	(19.5%)
3. 通勤、通学などの利便性	99	(8.0%)
4. 子供の遊び場・公園など	97	(7.8%)
5. 治安の維持・犯罪発生の防止	180	(14.5%)
6. 騒音・大気汚染などの防止	68	(5.5%)
7. 近隣の人たちや地域とのつながり	104	(8.4%)
8. 緑・水辺など自然とのふれあい	93	(7.5%)
9. まちの景観の整備	31	(2.5%)
10. その他	7	(0.6%)
無回答	12	(1.0%)



住宅の周りの環境については、「火災・地震・水害などに対する安全性」が 24.9% と最も多い。続いて、「日常の買い物、医療、福祉施設などの日常生活の利便性」、「治安の

維持・犯罪発生の防止」となっている。

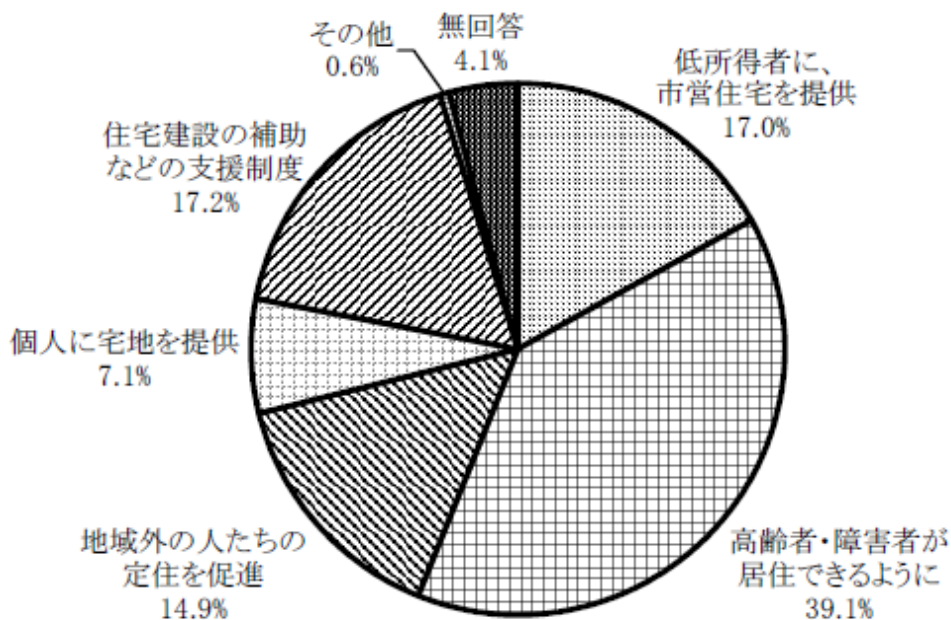
※その他の回答

- 公共交通機関の充実。(20歳代男性・竜西地区)
- 最近、暴走するバイクが多く、治安が悪くなっているように感じる。取り締まりしてほしい。(40歳代女性・西春近地区)
- 利便性の高い公民館施設。(50歳代女性・竜西地区)
- いろいろと必要と思うことがあっても、どの程度の利用があるかわからない。車を利用しなくても生活できる環境がほしい。(60歳代男性・東春近地区)
- 道路が狭く、車がスピードを出して走行するので、子供の歩行に危ない。(60歳代女性・西春近地区)

問6 伊那市の行う住宅政策として、何を優先させるべきだと思いますか

(2 つまで選択可能) 回答数 (804)

1. 住宅に困っている低所得者に、市営住宅を提供すること……………	137	(17.0%)
2. 高齢者・障がい者が、安心して居住できるようにすること……………	314	(39.1%)
3. 過疎対策のために、地域外の人たちの定住を促進すること……………	120	(14.9%)
4. 個人で住宅を建てたい人に、宅地を提供すること……………	57	(7.1%)
5. 住宅の建設に関わる補助などの支援制度を行うこと……………	138	(17.2%)
6. その他……………	5	(0.6%)
無回答……………	33	(4.1%)



住宅政策については、「高齢者・障がい者が、安心して居住できるようにすること」が 39.1%と最も多い。続いて、「住宅の建設に関わる補助などの支援制度を行うこと」、「住宅に困っている低所得者に、市営住宅を提供すること」となっている。

※その他の回答

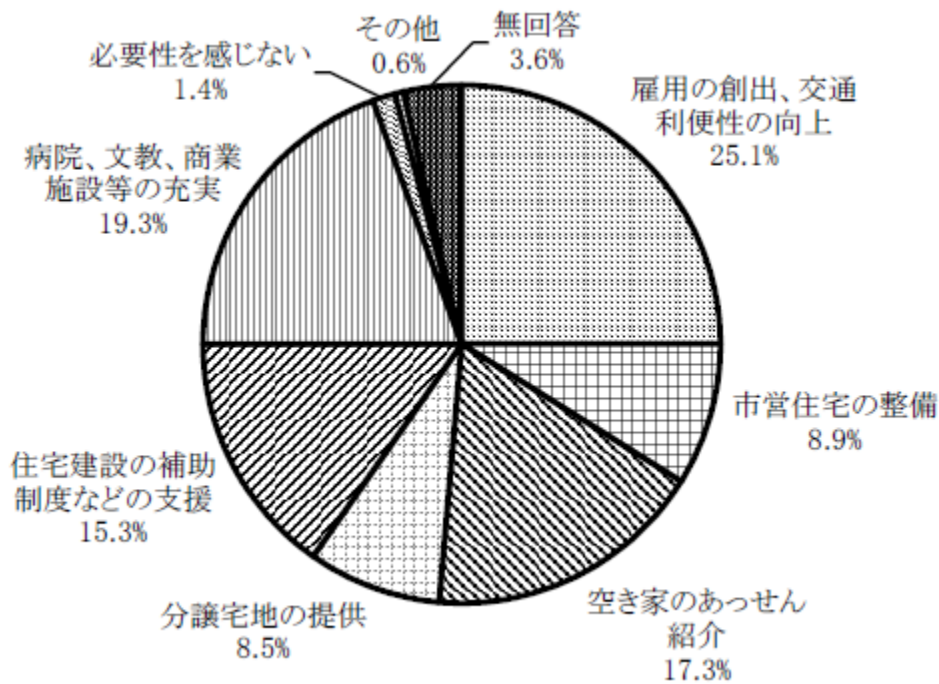
○高齢者・障がい者用の市営住宅を増やす。(30歳代男性・手良地区)

○障がいをもった子の親は、将来に不安を感じている。共同住宅の設置などを望む。(60歳代女性・竜西地区)

問7 過疎対策としてどのような住宅関連施策が必要だと思いますか

(3つまで選択可能) 回答数 (1,073)

1. 雇用の創出、道路、上下水道などの整備、交通利便性の向上……	269	(25.1%)
2. 市営住宅の整備 ……………	96	(8.9%)
3. 空き家のあっせん紹介……………	186	(17.3%)
4. 分譲宅地の提供 ……………	91	(8.5%)
5. 住宅建設に関連した補助制度などの支援……………	164	(15.3%)
6. 病院、文教、商業施設等の充実……………	207	(19.3%)
7. 必要性を感じない ……………	15	(1.4%)
8. その他 ……………	6	(0.6%)
無回答 ……………	39	(3.6%)



過疎対策については、「雇用の創出、道路、上下水道などの整備、交通利便性の向上」が25.1%と最も多い。続いて、「病院、文教、商業施設等の充実」、「空き家のあっせん紹介」となっている。

※その他の回答

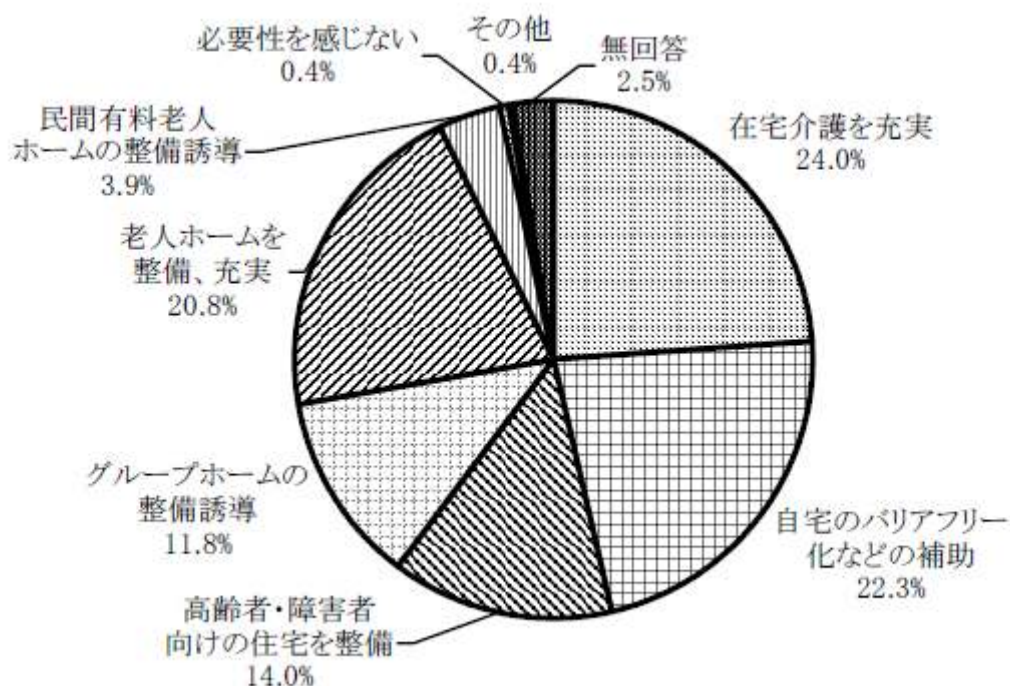
○児童手当など、若者の子育てに優しい場所を作る (30歳代女性・長谷地区)

- I ターンをもっと積極的に進めるのはどうか。(40 歳代女性・西春近地区)
- 過疎でも、手を加えず、今の子供たちに任せてみる。(60 歳代女性)
- 古い空き家の解体を進める。(60 歳代女性・竜東・福島地区)

問 8 高齢者・障がい者に必要な住宅関連施策は何だと思いますか

(3 つまで選択可能) 回答数 (1,112)

1. 自宅居住を可能にするために、在宅介護を充実する……………	267	(24.0%)
2. 自宅のバリアフリー化、 緊急通報装置設置費用の補助を行う……………	248	(22.3%)
3. 高齢者・障がい者向けの住宅を整備する……………	156	(14.0%)
4. グループホームの行政による整備、 または民間による整備誘導を行う……………	131	(11.8%)
5. 老人ホーム（公営）を整備、充実する……………	231	(20.8%)
6. 民間有料老人ホームの整備誘導を行う……………	43	(3.9%)
7. 必要性を感じない……………	4	(0.4%)
8. その他……………	4	(0.4%)
無回答……………	28	(2.5%)



高齢者・障がい者に必要な施策については、「自宅居住を可能にするために、在宅介護を充実する」が 24.0% と最も多く、続いて、「自宅のバリアフリー化、緊急通報装置設置費用の補助を行う」となっている。これらの2 つの意見で半数近くの割合を占めており、自宅での介護を支援する施策を求めている人が多い。「老人ホーム（公営）を整備、充実

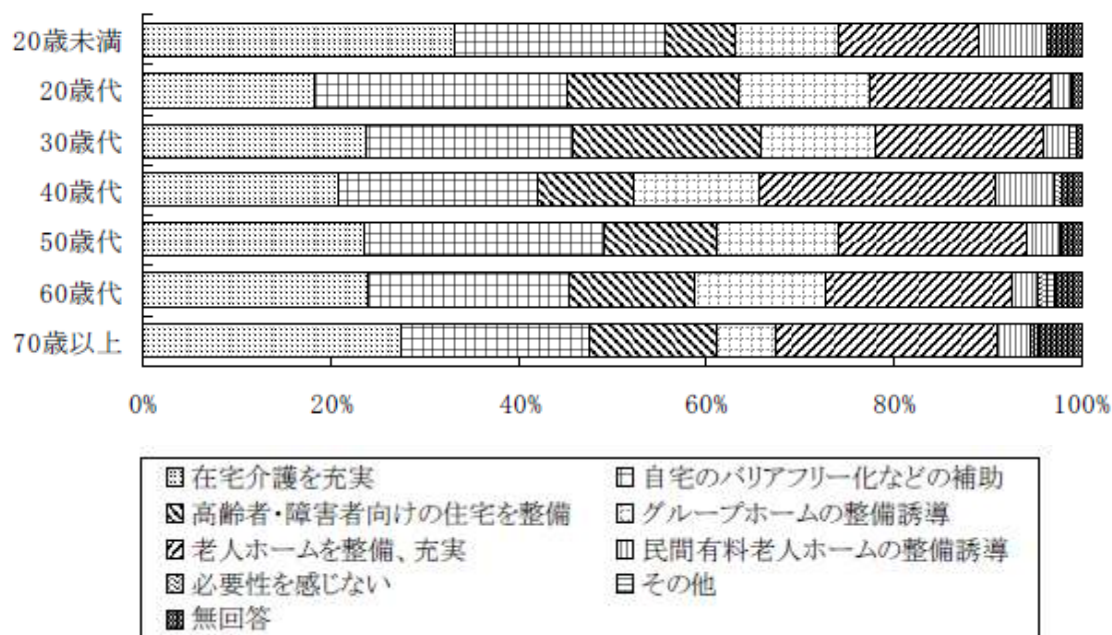
する」は、20.8%となっている。

※その他の回答

○ハード面と住人とのバランスを考慮する。(60歳代女性・竜東・福島地区)

○自宅で生活できるような支援を。(60歳代女性・西春近地区)

(参考) 年齢別回答状況



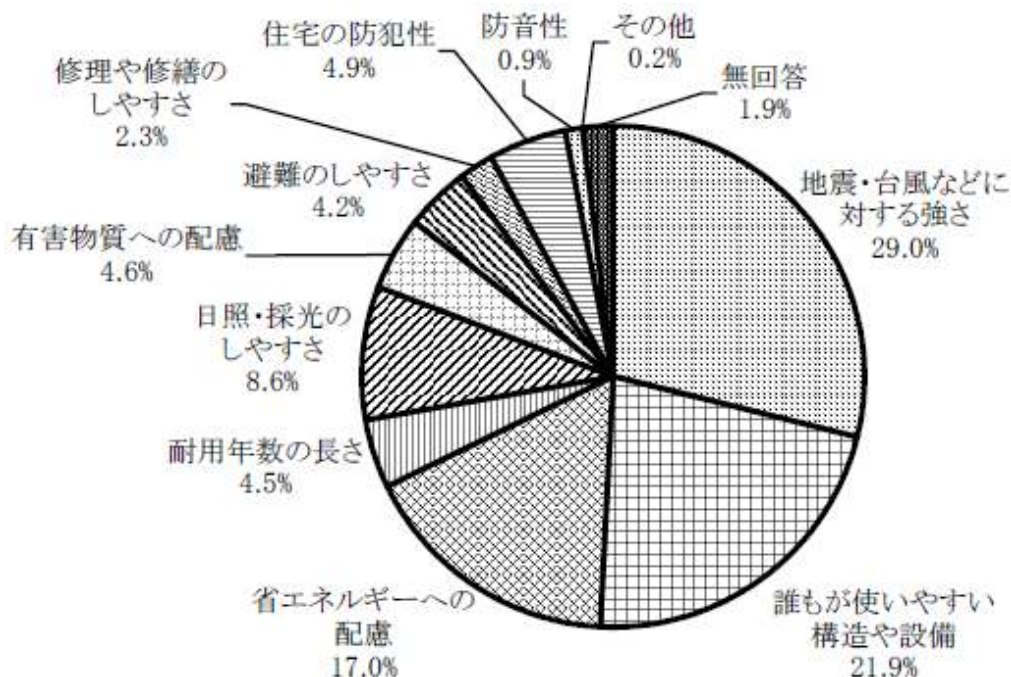
年齢別に見ると、20歳代および50歳代では「自宅のバリアフリー化、緊急通報装置設置費用の補助を行う」、40歳代では「老人ホーム（公営）を整備、充実する」、それ以外の年代では「自宅居住を可能にするために、在宅介護を充実する」がそれぞれ最も多くなっている。「自宅居住を可能にするために、在宅介護を充実する」および「自宅のバリアフリー化、緊急通報装置設置費用の補助を行う」については、どの年代でも比較的高い割合を占めている。

問9 もし住宅を建築、リフォームするとしたら、どのようなことに気をつけますか

(3つまで選択可能) 回答数 (1,298)

1. 地震・台風などに対する強さ 376 (29.0%)
2. 高齢者など誰もが使いやすい構造や設備 284 (21.9%)
3. 住宅の断熱性や気密性などの省エネルギーへの配慮 221 (17.0%)
4. 耐用年数の長さ 58 (4.5%)
5. 日照・採光のしやすさ 111 (8.6%)
6. 内装材などからの有害物質への配慮 60 (4.6%)
7. 火災時の避難のしやすさや建物の燃えにくさ 55 (4.2%)
8. 給配水管やガス管の修理や修繕のしやすさ 30 (2.3%)

9. 住宅の防犯性	64	(4.9%)
10. 防音性	12	(0.9%)
11. その他	2	(0.2%)
無回答	25	(1.9%)



住宅を建築、リフォームするときの注意点については、「地震・台風などに対する強さ」が 29.0% と最も多い。続いて、「高齢者など誰もが使いやすい構造や設備」、「住宅の断熱性や気密性などの省エネルギーへの配慮」となっており、いずれも2割前後を占めている。

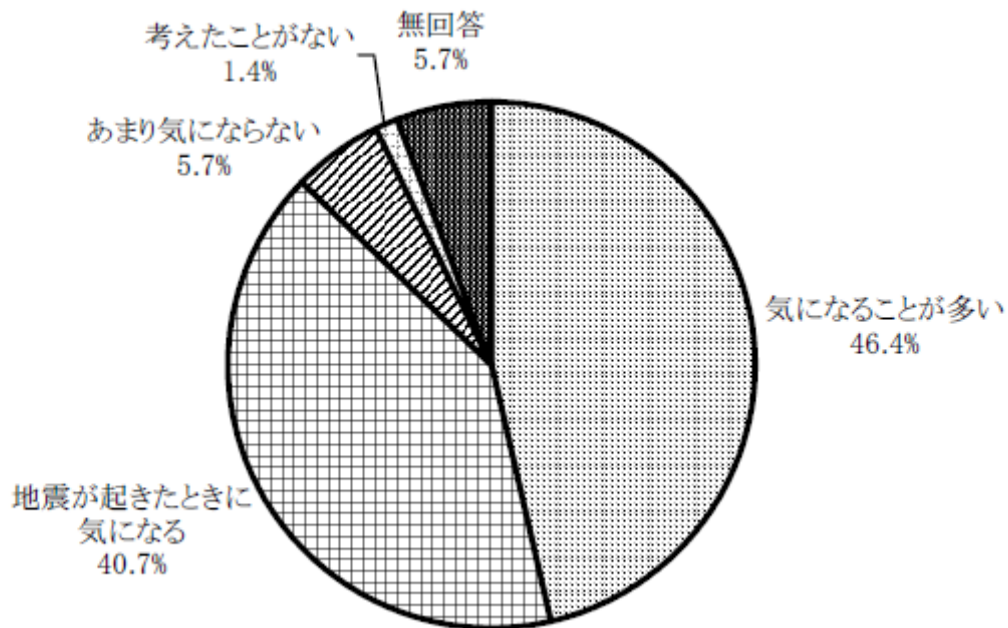
※その他の回答

- 次世代と一緒に暮らせるようにする。(50歳代女性・富県地区)
- なるべくお金をかけないで、良いアイデアを持っている職人たちと話し合う。(60歳代女性)

問10 お住まいの住宅の地震に対する安全性(耐震性能)についてどう思いますか

回答者数(489人)

1. 地震に対する安全性が備わっているかどうか気になることが多い.....	227	(46.4%)
2. ほかの地域で地震が起きたときに気になる	199	(40.7%)
3. 地震に対してあまり気にならない	28	(5.7%)
4. 地震について考えたことがない	7	(1.4%)
無回答	28	(5.7%)



住宅の地震に対する安全性については、「地震に対する安全性が備わっているかどうか気になることが多い」と答えた人が 46.4% と最も多い。続いて、「ほかの地域で地震が起きたときに気になる」となっており、8 割以上の人々が、気にしていることがわかる。

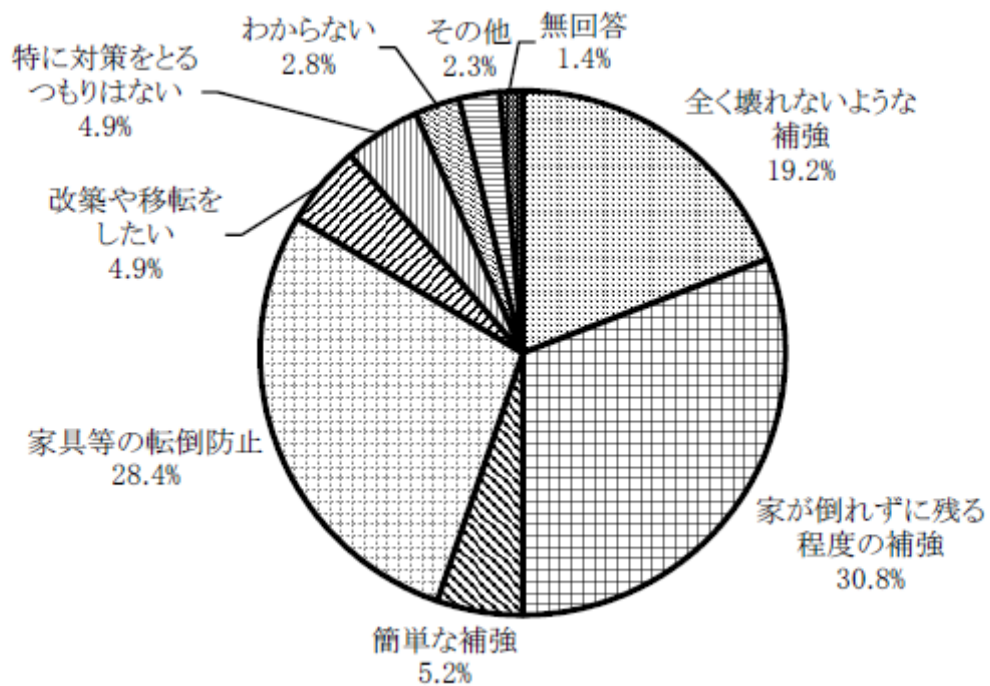
「地震に対してあまり気にならない」や「考えたことがない」は、両者を合わせても1割未満である。

問11 問10 で1あるいは2とお答えの方にお伺いします。

お住まいの住宅の地震に対する対応を行うとするとしたら、どの程度としたいですか

回答者数 (426 人)

- | | | |
|-------------------------------------|-----|---------|
| 1. 大地震が発生しても、全く壊れないような補強をしたい…………… | 82 | (19.2%) |
| 2. 大地震が発生しても、家が倒れずに残る程度の補強をしたい…………… | 131 | (30.8%) |
| 3. 耐震改修はしないが日曜大工程度の簡単な補強をしたい…………… | 22 | (5.2%) |
| 4. 家具等の転倒防止くらいはしたい…………… | 121 | (28.4%) |
| 5. 地震に強い住宅への改築やよそへ移転をしたい…………… | 21 | (4.9%) |
| 6. 特に対策をとるつもりはない…………… | 21 | (4.9%) |
| 7. わからない…………… | 12 | (2.8%) |
| 8. その他…………… | 10 | (2.3%) |
| 無回答…………… | 6 | (1.4%) |



住宅の地震に対する対応については、「大地震が発生しても、家が倒れずに残る程度の補強をしたい」が 30.8% と最も多い。続いて、「家具等の転倒防止くらいはしたい」、「大地震が発生しても、全く壊れないような補強をしたい」となっている。

※その他の回答

- 水など、避難時の用意。(女性・西箕輪地区)
- 耐震工事は済んでいるが、100%の安全性を保障されたわけではないので、地震に対する不安はある。(40歳代女性・富県地区)
- 地震に強いとされる家を新築したが、地震に対する不安がないわけではない。(50歳代女性・美築地区)
- 古い家なので対応・補強はできないが、自分でできることを考えたい。(60歳代女性)
- 行政による耐震補強調査を希望者に行うこと。(60歳代男性・東春近地区)

伊那市の住宅等に関するアンケート調査

(業者向け)

I 調査の概要

1) 調査の目的

住生活基本計画の策定にあたり、住宅に関連する業務を行う市内の民間事業者が、日ごろどのような考えを持っているかを知ることによって、計画策定に役立てることを目的としたものです。なお調査対象業者については、設計・施工業者と宅地建物取引業者とに分けて、それぞれ異なる質問内容のアンケートを実施しました。

2) 調査の方法

(1) 設計・施工業者向けアンケート

- ① 調査対象 : 市内の長野県建築士会会員
市内の長野県建築士事務所協会会員
市内に本店・支店を有し、市の入札参加資格のある建築業者
- ② 発送数 : 199 通
- ③ 調査方法 : 建築士会事務局、建築士事務所協会事務局の協力による送付・回収、及び郵送・FAXによる回収
- ④ 調査期間 : 発 送 平成 19 年 11 月 28 日～12 月 3 日
回収期限 平成 19 年 12 月 21 日

(2) 宅地建物取引業者向けアンケート

- ① 調査対象 : 市内の長野県宅地建物取引業協会会員のうち、賃貸業務を主業務とする業者
- ② 発送数 : 30 通
- ③ 調査方法 : 宅地建物取引業協会事務局の協力による送付・回収
- ④ 調査期間 : 発 送 平成 19 年 11 月 28 日
回収期限 平成 19 年 12 月 21 日

3) 回答結果

(1) 設計・施工業者向けアンケート

- ①回答数 : 51 通
- ②回答率 : 25.6%

(2) 宅地建物取引業者向けアンケート

- ①回答数 : 8 通
- ②回答率 : 26.7%

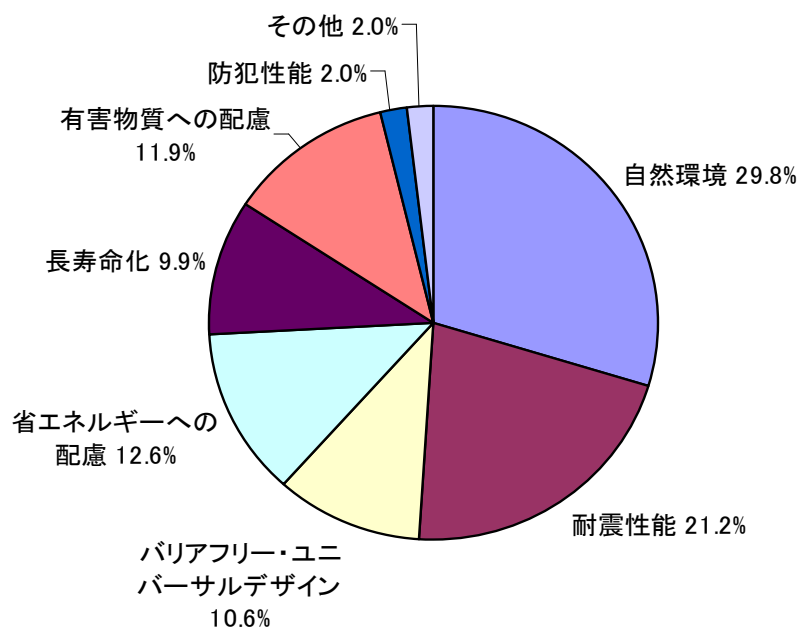
II 調査の結果

(1) 設計・施工業者向けアンケート

問1 住宅の設計にあたって重視している性能は何ですか？（3つまで選択）

回答数（151）

1. 自然環境（日照・採光・通風）	45	（29.8%）
2. 耐震性能	32	（21.2%）
3. バリアフリー・ユニバーサルデザイン	16	（10.6%）
4. 省エネルギーへの配慮	19	（12.6%）
5. 長寿命化（耐用年数の長さ、修繕のしやすさ）	15	（9.9%）
6. 内装材などからの有害物質への配慮	18	（11.9%）
7. 防犯性能	3	（2.0%）
8. その他	3	（2.0%）



住宅の設計にあたって重視している性能については、「自然環境（日照・採光・通風）」と答えた人が 29.8% と最も多い。続いて、「耐震性能」、「省エネルギーへの配慮」となっている。

※その他の回答

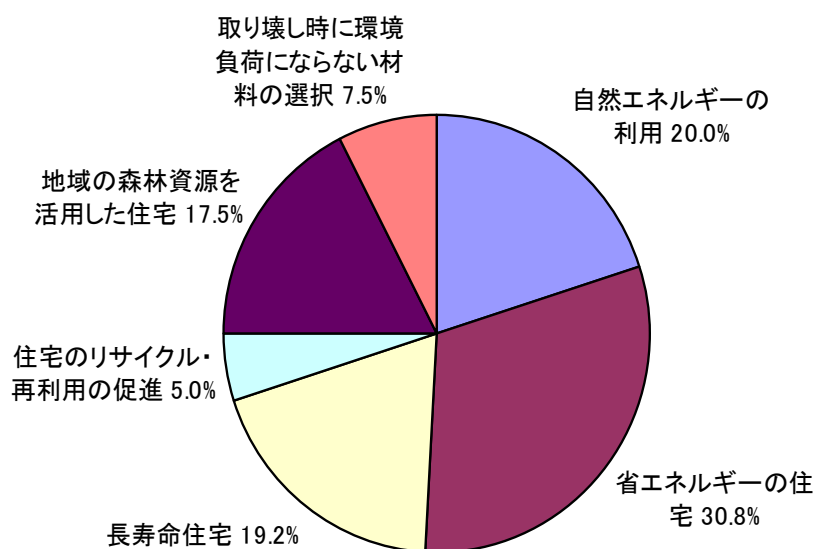
○CO²削減に向けた高気密高断熱化。

○経済性、コスト。

問2 地球温暖化防止にどんな配慮をしていますか？（該当あればいくつ選択しても可）

回答数（120）

1. 太陽光発電や太陽熱など自然エネルギーの利用	24	(20.0%)
2. 耐熱性や気密性の高い省エネルギーの住宅	37	(30.8%)
3. 長寿命住宅	23	(19.2%)
4. 住宅のリサイクル・再利用の促進	6	(5.0%)
5. 地域材など地域の森林資源を活用した住宅	21	(17.5%)
6. 取り壊したときに環境負荷にならない材料の選択	9	(7.5%)
7. その他	0	(0.0%)

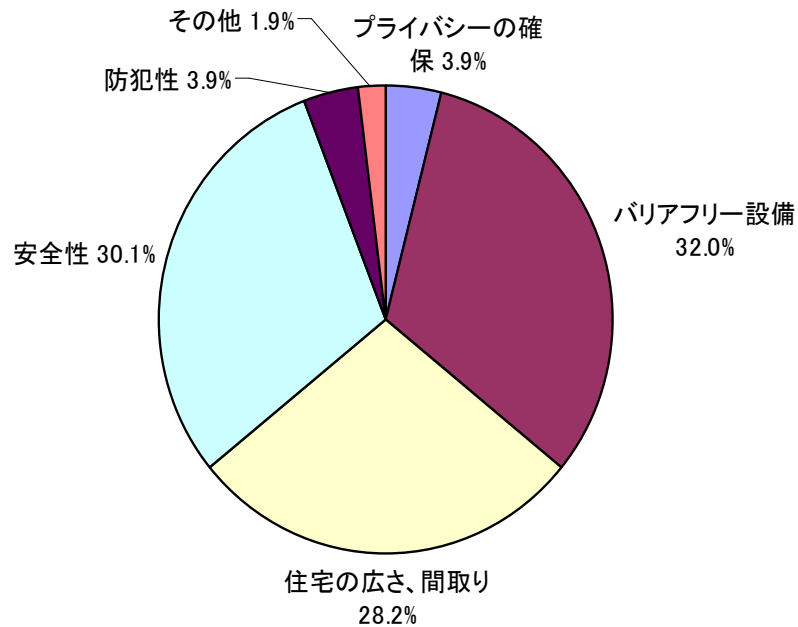


地球温暖化防止への配慮については、「耐熱性や気密性の高い省エネルギーの住宅」と答えた人が 30.8% と最も多い。続いて、「太陽光発電や太陽熱など自然エネルギーの利用」、「長寿命住宅」がほぼ同じの割合となっている。

問3 住宅の設計にあたって、子供や高齢者に対して配慮していることは何ですか？

（2つまで選択） 回答数（103）

1. プライバシーの確保	4	(3.9%)
2. バリアフリー設備	33	(32.0%)
3. 住宅の広さ、間取り	29	(28.2%)
4. 安全性	31	(30.1%)
5. 防犯性	4	(3.9%)
6. その他	2	(1.9%)



住宅の設計にあたって子供や高齢者に対して配慮していることについては、「バリアフリー設備」と答えた人が 32.0% と最も多いが、「安全性」、「住宅の広さ、間取り」と答えた人も、ほぼ同率と言えるほど多くなっている。

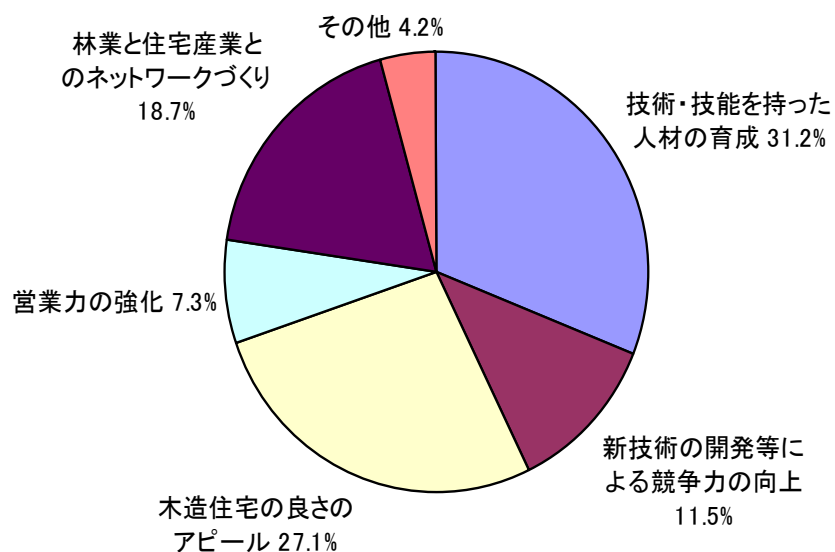
※その他の回答

- 設備の取り扱い易さ。
- 生活スタイル。

問4 地域住宅産業発展のために必要なものは何だと思いますか？（2つまで選択）

回答数（96）

- | | | |
|------------------------|----|---------|
| 1. 大工などの技術・技能を持った人材の育成 | 30 | (31.2%) |
| 2. 新技術の開発等による競争力の向上 | 11 | (11.5%) |
| 3. 木造住宅の良さのアピール | 26 | (27.1%) |
| 4. 広告・宣伝などの営業力の強化 | 7 | (7.3%) |
| 5. 林業と住宅産業とのネットワークづくり | 18 | (18.7%) |
| 6. その他 | 4 | (4.2%) |



地域住宅産業発展のために必要なものについては、「大工などの技術・技能を持った人材の育成」と答えた人が 31.2% と最も多く、「木造住宅の良さのアピール」、「林業と住宅産業とのネットワークづくり」がこれに続いている。

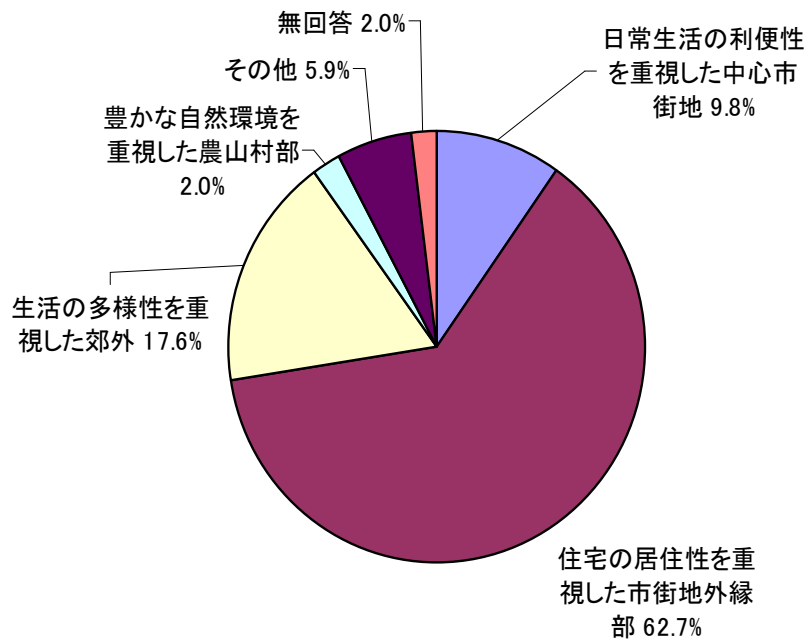
※その他の回答

- 地域の会社が伸びる事。
- 適正な価格。(各専門業種にまでの)
- 上伊那の工業高校に建築・土木科を設立する。
- 景観に配慮した住宅を増やす。

問5 居住者が重視している場所や環境は、どんなところだと思いますか？（1つ選択）

回答数（51）

1. 日常生活の利便性を重視した中心市街地	5	(9.8%)
2. 住宅の居住性を重視した市街地外縁部	32	(62.7%)
3. 生活の多様性を重視した郊外	9	(17.6%)
4. 豊かな自然環境を重視した農山村部	1	(2.0%)
5. プライバシーの確保を重視した隔絶地	0	(0.0%)
6. その他	3	(5.9%)
無回答	1	(2.0%)



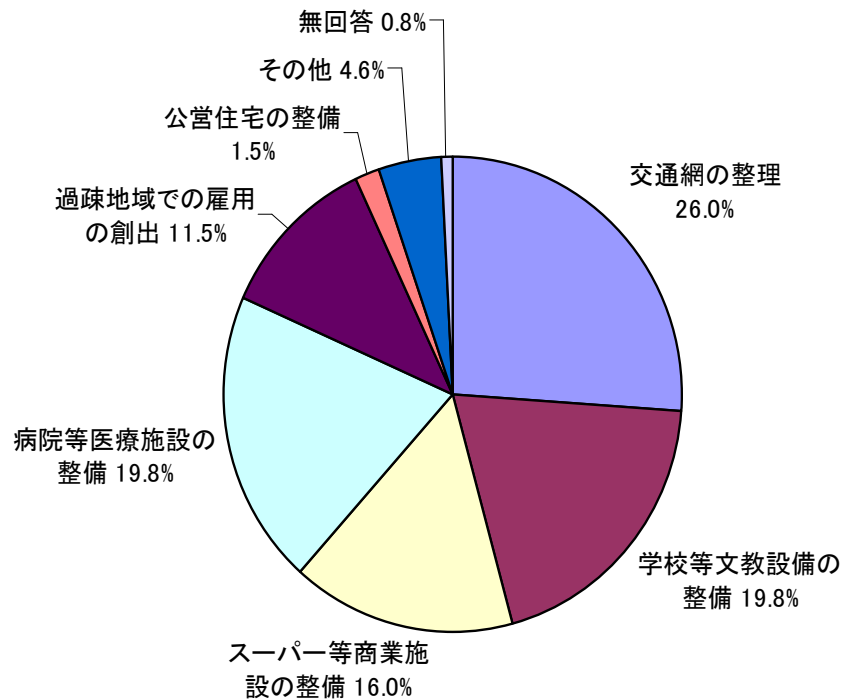
居住者が重視している場所や環境については、「住宅の居住性を重視した市街地外縁部」と答えた人が 62.7% と最も多く、他の回答を圧倒している。「生活の多様性を重視した郊外」も合わせると80.3%に達し、中心市街地や農山村部と答えた人との差は歴然としている。

※その他の回答

- ライフスタイルにより異なる。
- 自分の価値観を見出せる場所。
- 子供の通学区。

問6 過疎地域に賃貸住宅や分譲住宅の開発をすすめるには、何が必要だと思いますか？（3つまで選択）

回答内容	回答数	割合
1. 交通網の整理	34	(26.0%)
2. 学校等文教設備の整備	26	(19.8%)
3. スーパー等商業施設の整備	21	(16.0%)
4. 病院等医療施設の整備	26	(19.8%)
5. 過疎地域での雇用の創出	15	(11.5%)
6. 公営住宅の整備	2	(1.5%)
7. その他	6	(4.6%)
無回答	1	(0.8%)



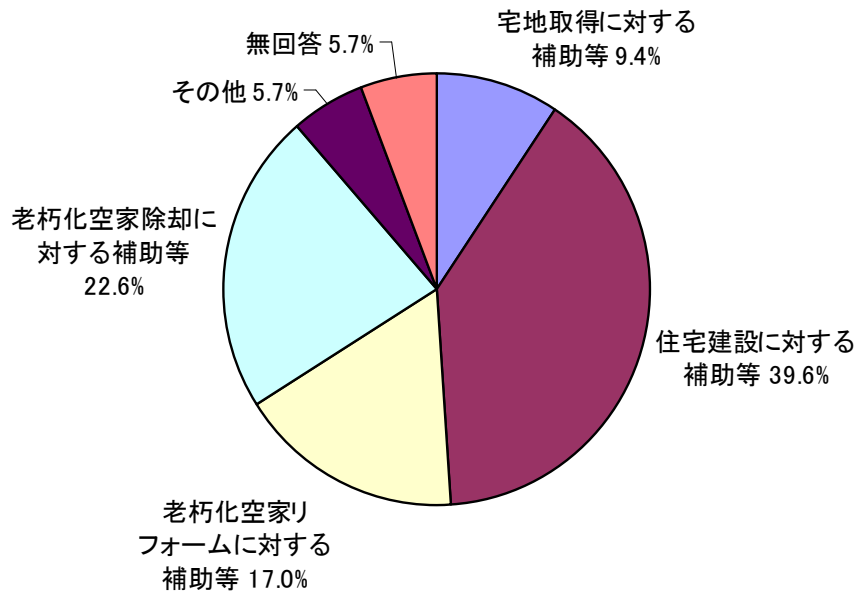
過疎地域に賃貸住宅や分譲住宅の開発をすすめるには何が必要か、という問については、「交通網の整理」と答えた人が 26.0% と最も多く、「学校等文教設備の整備」、「病院等医療施設の整備」が同率の19.8%で続いている。

※その他の回答

- 大部分は都市部に居住する。都市部と同じ環境にしなければならないが、難しい。
- 光ケーブルによる、SOHOビジネスの街のモデル。
- 過疎地域の宅地造成、開発の補助・減免・規制緩和。
- 0～3才の託児所とコミュニティ公園を分譲地とセットで整備する。
- 環境の良さを、大都市部（東京、名古屋）へ宣伝・アピールする。
- 魅力ある（デザイン）街づくりとコストバランス。

問7 行政による支援制度を新設するとしたら、どのような支援が効果的だと思いますか？（1つ選択） 回答数（53）

1. 市が定める地域における、宅地取得に対する補助・利子補給……………	5	（9.4%）
2. 市が定める地域における、住宅建設に対する補助・利子補給……………	21	（39.6%）
3. 老朽化した空家住宅の、リフォーム費用に対する補助・利子補給…	9	（17.0%）
4. 老朽化した空家住宅の、除却費用に対する補助・利子補給……………	12	（22.6%）
5. その他……………	3	（5.7%）
無回答……………	3	（5.7%）



行政による支援制度としてどのような支援が効果的と思うか、という問いに対しては、「市が定める地域における、住宅建設に対する補助・利子補給」と答えた人が 39.6% と最も多く、「老朽化した空家住宅の、除却費用に対する補助・利子補給」、「老朽化した空家住宅の、リフォーム費用に対する補助・利子補給」がこれに続いている。

※その他の回答

- 地元工務店の住宅建設に対する補助。
- 環境配慮型の設備（省エネ住宅設備、薪ストーブ、節水機器）の導入補助。
- 在来工法建築に補助。（地域材も含め）

問8 今後の行政に望む住宅施策は何ですか？（自由回答）

回答数（20）

- 郊外型住宅団地、それに付随した中心地とのアクセス道路、その道路近隣の用途地域についても、できる限り制約の少ない指定をお願いしたい。
- 他市町村にない施策。
- 地元材の乾燥施設充実の為の補助。地元材の運搬、山出しの補助。
- 住宅建設を通じて地域の経済を活性化するのは、ハウスメーカーよりも、地元の工務店で建設するのが必要です。まずは市役所職員の皆様のハウスメーカー離れを期待します。
- 理想と現実は違う。
- 古くても、良い住宅をできるだけ残していき、あまりスクラップアンドビルド的な住宅づくりはやめてほしい。
- 高齢化社会に対応した、市街地や医療施設に近い場での公営住宅の整備を行う。優良宅地の整備。
- 出来たら公営住宅は市街地に。（都市部は土地代が高い為取得できないので。）
- 過疎地域は土地が安いので個人で買い入れできる。しかし農山村部ならではのよさをアピールしなければ（過疎地に住んでいただきたいなら）人は知るべきがな

い。広告、アピールをした方が良い

- 高遠・長谷の空家をリフォームし、貸す又は売る。(市のHPで案内など)
- 伊那市内でも「空家」が、特に農山村部では増えている現状と思います。
- 種々問題はあると思いますが、なんとか再利用出来る施策を検討するの必要を感じます。
- 都会から伊那へ「住居を」と考えている方々が、案外多いです。(特に市外農山村部へ)
- 地域の工務店利用を推進する対策。
- 地域材の利用アピールと、育林に対する教育活動。
- 景観に配慮した住宅・街づくり例を紹介し啓蒙する活動。
- 既存住宅のリフォーム、増改築をする場合、基本法どおりにすると、既存部分に必要な以上のコストがかかり、結局あきらめるか、違法工事をする業者への依頼をすることとなる為、緩和した方が良い。
- 本当に貧しい人の住宅へのリフォーム補助。
- 住宅建設に合わせ、景観向上に対する条件を付け(補助金を付け)て、建物と周囲の環境に配慮した住宅施策を考える。
- 規制緩和。

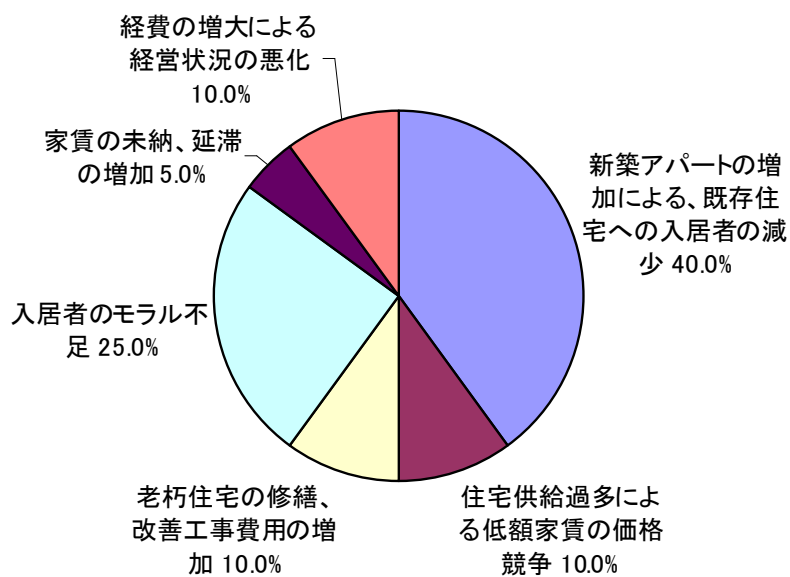
(2) 宅地建物取引業者向けアンケート

A 賃貸住宅について

問1 現在の賃貸住宅の問題点は何だと思いますか？（3つまで選択）

回答数（20）

1. 人口減少による入居者の減少……………	0	(0.0%)
2. 新築アパートの増加による、既存住宅への入居者の減少……	8	(40.0%)
3. 住宅供給過多による低額家賃の価格競争……………	2	(10.0%)
4. 老朽住宅の修繕、改善工事費用の増加……………	2	(10.0%)
5. 入居者のモラル不足……………	5	(25.0%)
6. 家賃の未納、延滞の増加……………	1	(5.0%)
7. 経費の増大による経営状況の悪化……………	2	(10.0%)
8. その他……………	0	(0.0%)



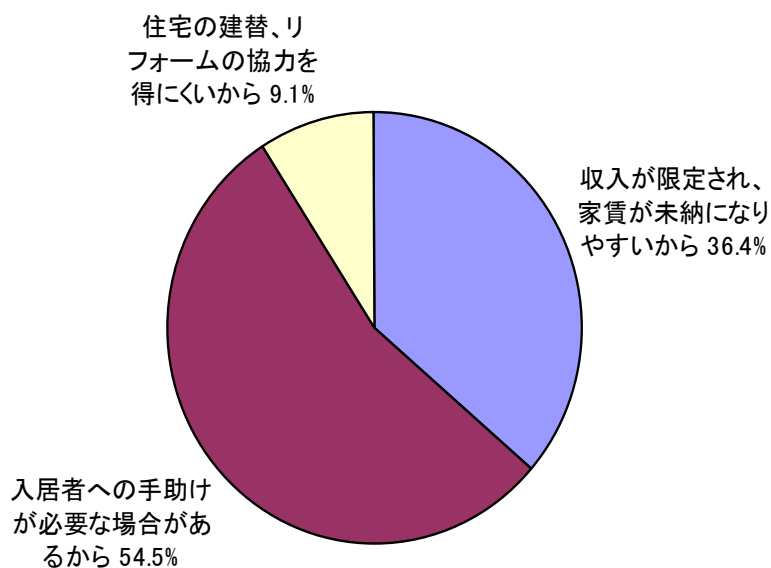
現在の賃貸住宅の問題点については、「新築アパートの増加による、既存住宅への入居者の減少」と答えた人が 40.0% と最も多く、続いて「入居者のモラル不足」と答えている人が多い。

問2 高齢者の入居が制限される場合がありますが、その理由は何だと思いますか？

(該当あればいくつ選択しても可)

(あなたが実際に制限しているかどうかではなく、一般論としてどういう理由が考えられるかをお答えください。)

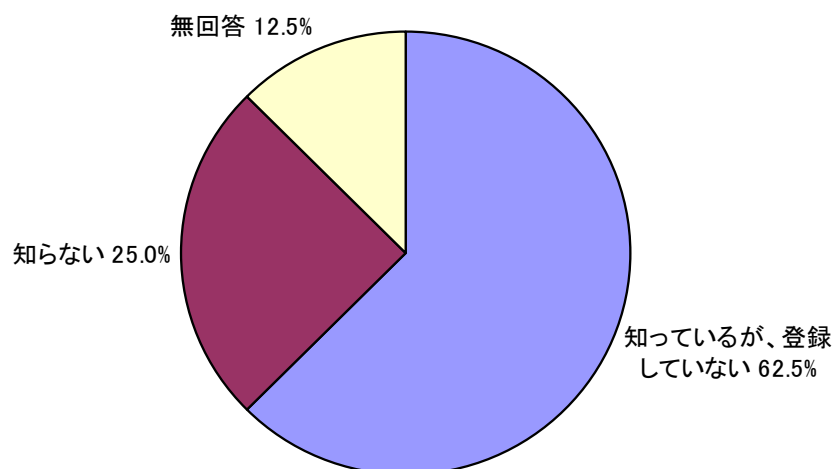
	回答数 (11)
1. 収入が限定されるため、家賃が未納になりやすいから……………	4 (36.4%)
2. 入居者の健康状態に気を配り、場合によっては 手助けをする必要があるから……………	6 (54.5%)
3. 住宅の建替、リフォームを実施する時に協力を得にくいから……………	1 (9.1%)
4. 入居者が住宅改造を行い、 退去時に現状回復をしない心配があるから……………	0 (0.0%)
5. その他……………	0 (0.0%)



高齢者の入居が制限される理由については、「入居者の健康状態に気を配り、場合によっては手助けをする必要があるから」という回答が集中し過半数を占めた。これに「収入が限定されるため、家賃が未納になりやすいから」という理由が続くが、「入居者が住宅改造を行い、退去時に現状回復をしない心配があるから」と答えた人はいなかった。

問3 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度・家賃債務保証制度を知っていますか？

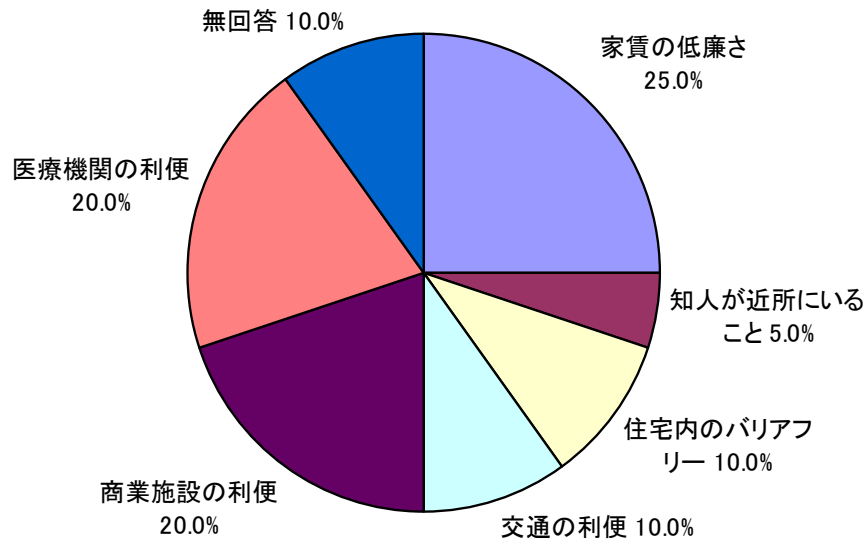
	(1つだけ選択)	回答数 (8)
1. 知っている。登録している……………		0 (0.0%)
2. 知っているが、登録していない……………		5 (62.5%)
3. 知らない……………		2 (25.0%)
無回答……………		1 (12.5%)



高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度・家賃債務保証制度については、「知っている。登録している」と答えた人は無く、「知っているが、登録していない」と答えた人が 62.5%であった。これにより、制度自体はほぼ周知されているものの、実際にはあまり利用されていないことがわかった。

問4 高齢者が好む賃貸住宅の傾向を教えてください。(3つまで選択)

傾向	回答数	割合
1. 家賃の低廉さ	5	(25.0%)
2. 知人が近所にいること	1	(5.0%)
3. 住宅の広さ・間取り	0	(0.0%)
4. 住宅内のバリアフリー	2	(10.0%)
5. まわりの道路の歩行時の安全性	0	(0.0%)
6. 防災性や防犯性など住宅の居住性能	0	(0.0%)
7. バス路線等交通の利便	2	(10.0%)
8. 食料品店等商業施設の利便	4	(20.0%)
9. 医療機関の利便	4	(20.0%)
10. 託老所・デイサービスセンター等福祉施設の利便	0	(0.0%)
11. その他	0	(0.0%)
無回答	2	(10.0%)



高齢者が好む賃貸住宅の傾向については、「家賃の低廉さ」、「食料品店等商業施設の利便」、「医療機関の利便」と答えた人が多かったが、いずれも突出して多いわけではなく、高齢者であることを理由とした特別な居住条件は無いものと考えられる。

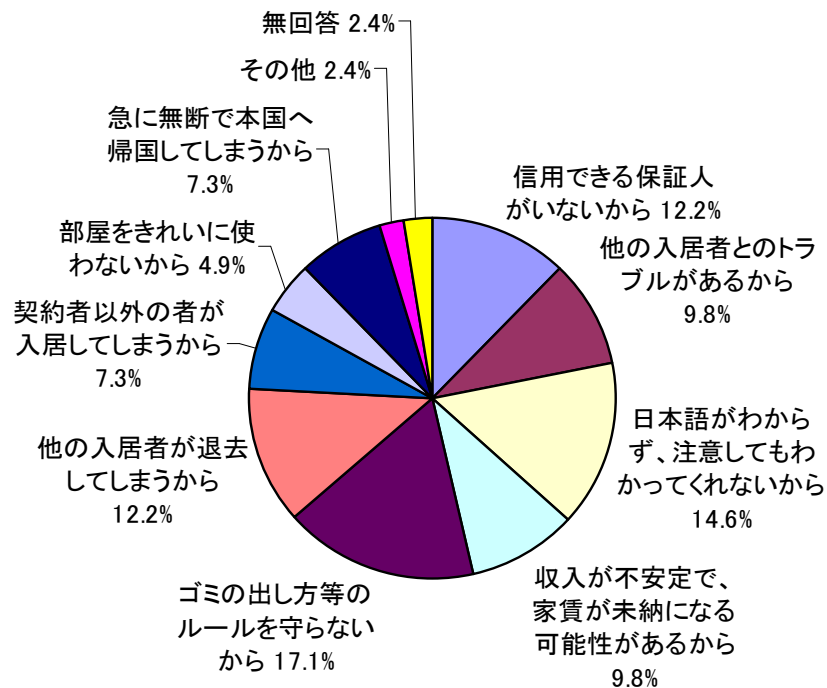
問5 外国人の入居が制限される場合がありますが、その理由は何だと思えますか？

(該当あればいくつ選択しても可)

(あなたが実際に制限しているかどうかではなく、一般論としてどういう理由が考えられるかをお答えください。)

回答数 (41)

- | | | |
|--|---|----------|
| 1. 信用できる保証人がいないから…………… | 5 | (12.2%) |
| 2. 騒音など、他の入居者とのトラブルがあり、
苦情を聞くのが大変だから…………… | 4 | (9.8%) |
| 3. 日本語がわからず、注意してもわかってくれないから…………… | 6 | (14.6%) |
| 4. 収入が不安定で、家賃が未納になる可能性があるから…………… | 4 | (9.8%) |
| 5. ゴミの出し方等のルールを守らないから…………… | 7 | (17.1%) |
| 6. 他の入居者が、外国人を嫌って退去してしまうから…………… | 5 | (12.2%) |
| 7. 契約者以外の者が入居してしまうから…………… | 3 | (7.3%) |
| 8. 部屋をきれいに使わないから…………… | 2 | (4.9%) |
| 9. 手続きなく、急に無断で本国へ帰国してしまうから…………… | 3 | (7.3%) |
| 10. その他…………… | 1 | (2.4%) |
| 無回答…………… | 1 | (2.4%) |



外国人の入居が制限される理由については、「ゴミの出し方等のルールを守らないから」、「日本語がわからず、注意してもわかってくれないから」などが多いが、いずれも突出して多いわけではなく、外国人の入居後の対応について、それぞれ様々な苦勞をしていることが見て取れる。

※その他の回答

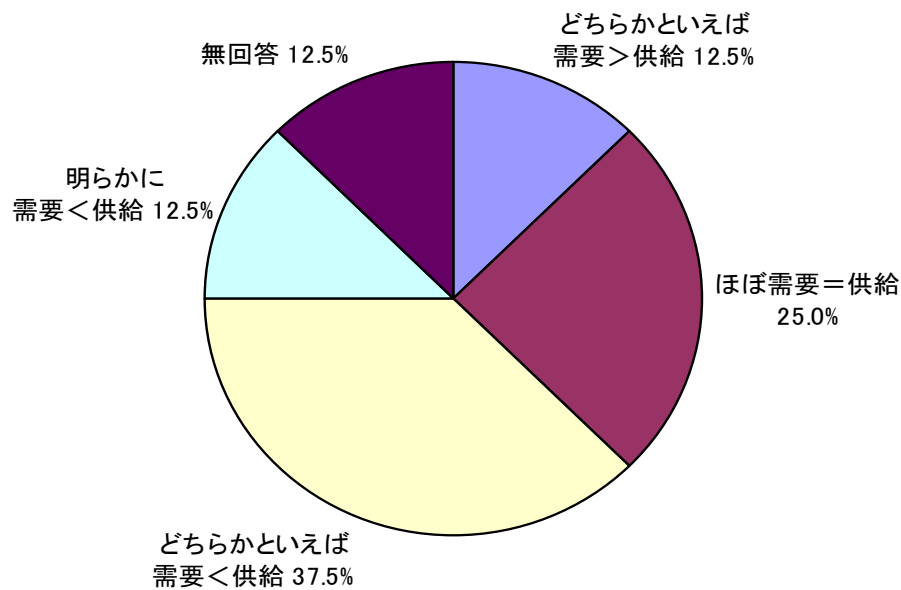
○理解できない文化の違いが双方に有ると思われる。

問6 現在の賃貸住宅の、需要と供給のバランスはどうだと思いますか？

(1つだけ選択)

<賃貸一戸建て住宅>

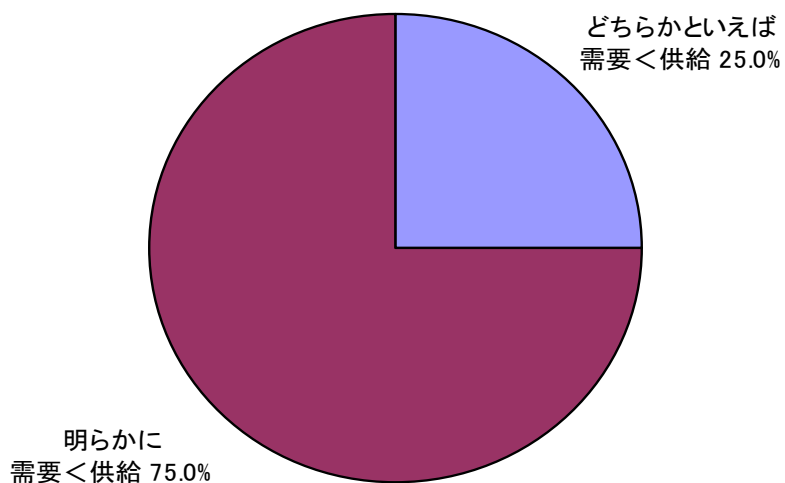
回答	回答数	割合
1. 明らかに需要>供給	0	(0.0%)
2. どちらかといえば需要>供給	1	(12.5%)
3. ほぼ需要=供給	2	(25.0%)
4. どちらかといえば需要<供給	3	(37.5%)
5. 明らかに需要<供給	1	(12.5%)
6. 取り扱いがないため、わからない	0	(0.0%)
無回答	1	(12.5%)



<賃貸アパート・マンション>

回答数 (8)

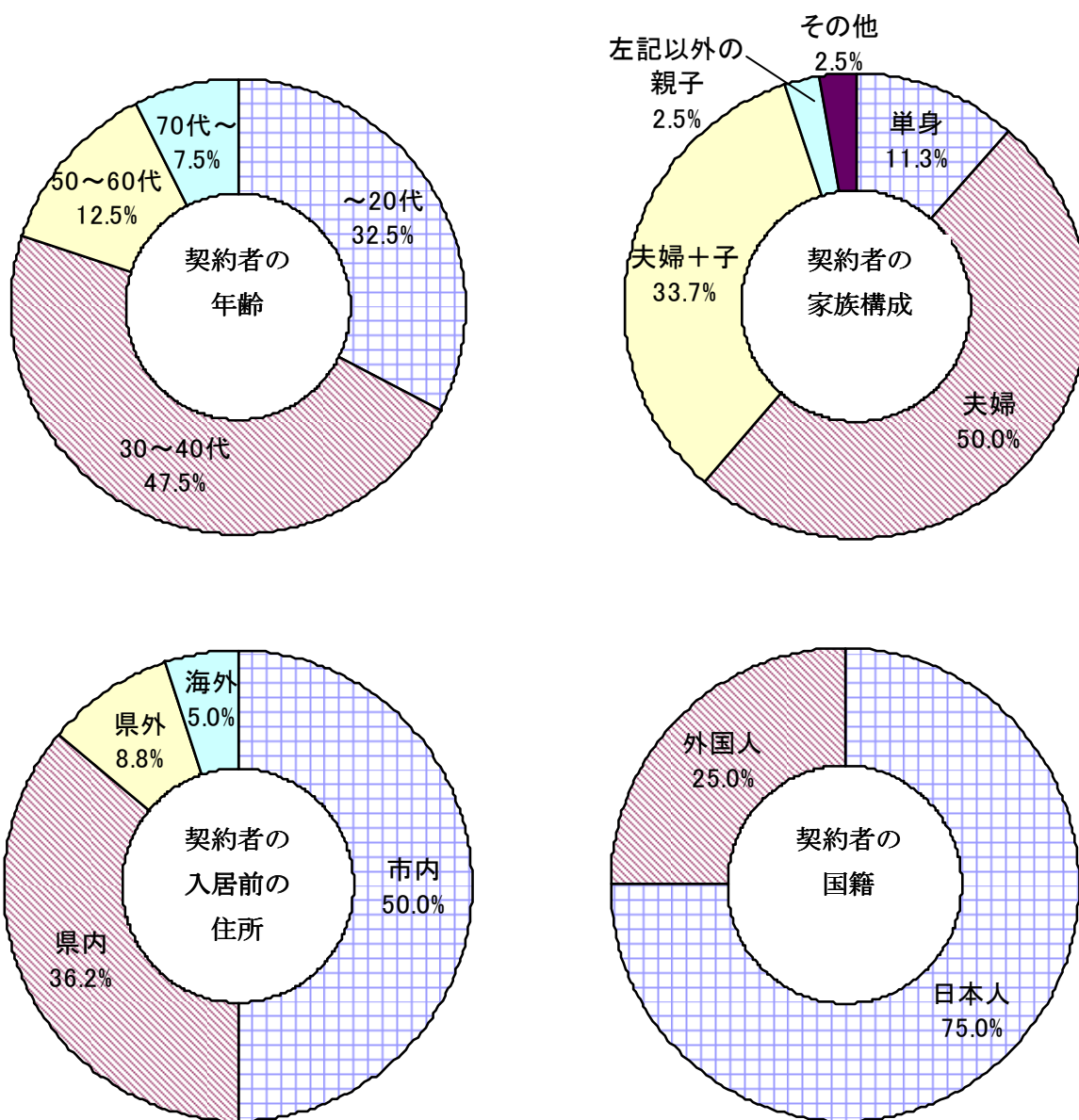
1. 明らかに需要>供給	0 (0.0%)
2. どちらかといえば需要>供給	0 (0.0%)
3. ほぼ需要=供給	0 (0.0%)
4. どちらかといえば需要<供給	2 (25.0%)
5. 明らかに需要<供給	6 (75.0%)
6. 取り扱いがないため、わからない	0 (0.0%)



賃貸住宅の需要と供給のバランスについては、「賃貸一戸建て住宅」はほぼ均衡しているものの、やや供給のほうが多いと考えられる。また「賃貸アパート・マンション」

については、需要が多いと答えた人は無く、供給の方が多い状況にあるものと判断できる。

問7 ここ数年の新規顧客の傾向について、次の項目別におよその割合（%）を教えてください



問8 人気の高い場所があれば、地区名を具体的に教えてください。

(数ヶ所お願いします。順位は問いません。)

- 狐島、境、室町、大萱、西町、荒井、中央区、西春近、伊那小通学区
(回答にあった地区。順不同。なお地区名は回答のとおりに記載。)

問9 人気のある物件の規模と価格帯を教えてください。

(それぞれ最大値、最小値を記載)

<賃貸一戸建て住宅>

・規模	<u>3DK</u>	～	<u>5DK</u>
・家賃/月	<u>50,000円</u>	～	<u>65,000円</u>

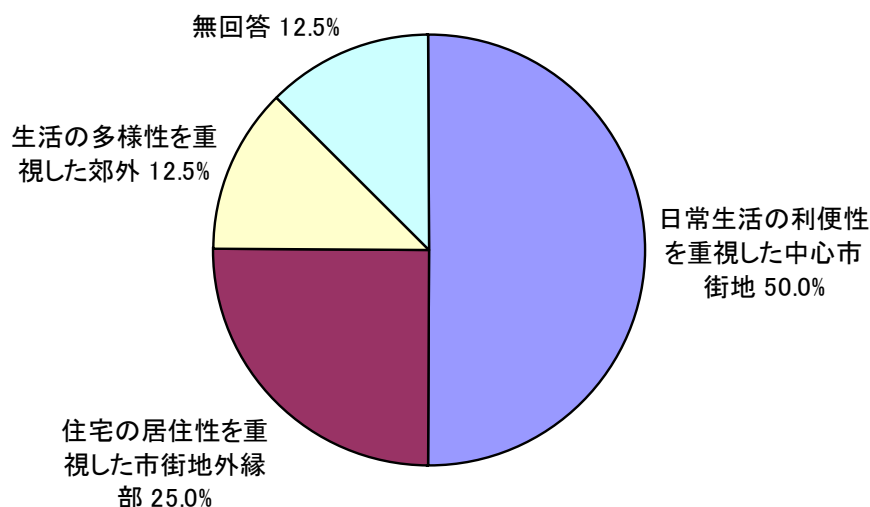
<賃貸アパート・マンション>

・規模	<u>1LDK</u>	～	<u>3DK</u>
・家賃/月	<u>40,000円</u>	～	<u>60,000円</u>

問10 居住者が重視している場所や環境は、どんなところだと思いますか？

(1つだけ選択) 回答数 (8)

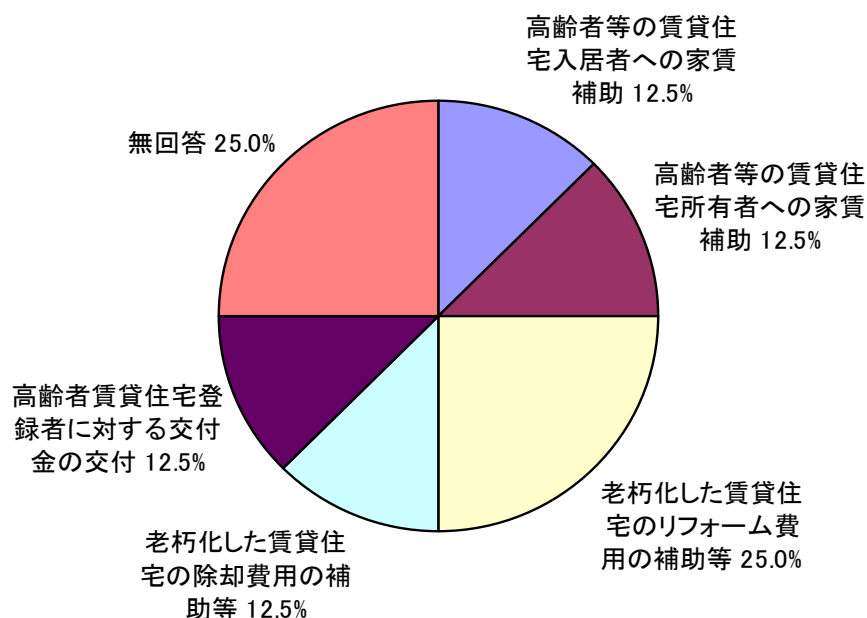
- | | |
|-----------------------|-----------|
| 1. 日常生活の利便性を重視した中心市街地 | 4 (50.0%) |
| 2. 住宅の居住性を重視した市街地外縁部 | 2 (25.0%) |
| 3. 生活の多様性を重視した郊外 | 1 (12.5%) |
| 4. 豊かな自然環境を重視した農山村部 | 0 (0.0%) |
| 5. プライバシーの確保を重視した隔絶地 | 0 (0.0%) |
| 6. その他 | 0 (0.0%) |
| 無回答 | 1 (12.5%) |



居住者が重視している場所や環境については、「日常生活の利便性を重視した中心市街地」と答えた人が 50.0% と最も多く、賃貸住宅の中心市街地志向が読み取れる。

問 11 行政による支援制度を新設するとしたら、どのような支援が効果的だと思いますか？ (1つだけ選択) 回答数 (8)

1. 高齢者・障がい者・外国人等の賃貸住宅入居者への家賃補助……	1	(12.5%)
2. 高齢者・障がい者・外国人等の賃貸住宅所有者への家賃補助……	1	(12.5%)
3. 老朽化した賃貸住宅のリフォーム費用の補助・利子補給……	2	(25.0%)
4. 老朽化した賃貸住宅の除却費用の補助・利子補給……	1	(12.5%)
5. 高齢者賃貸住宅登録者に対する交付金の交付……	1	(12.5%)
6. その他……	0	(0.0%)
無回答……	2	(25.0%)



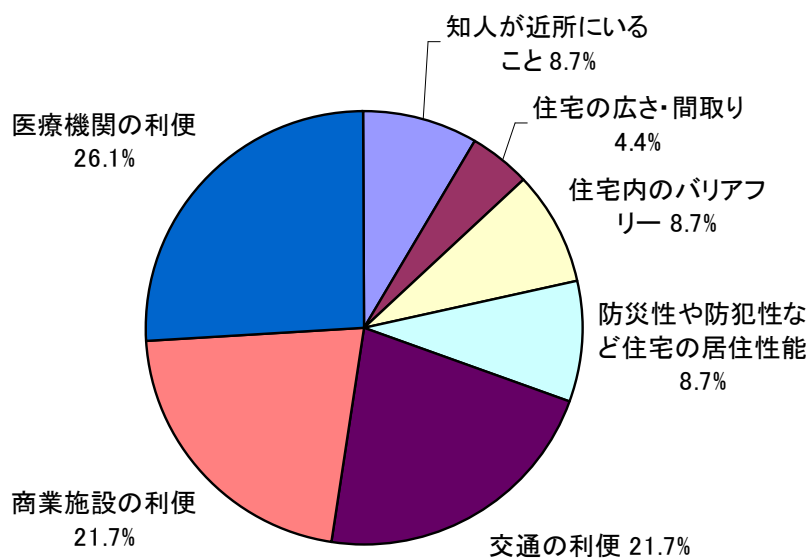
行政による支援制度を新設するとしたら、どのような支援が効果的か、という問いに対しては、一応「老朽化した賃貸住宅のリフォーム費用の補助・利子補給」との回答が一番多いが、回答数も少ないため、他の回答と比較して特徴的なものとは判断しにくい。

B 宅地・一戸建て住宅(持家)について

問 12 高齢者が好む宅地・一戸建て住宅(持家)の傾向を教えてください。(3つまで選択)

	回答数	(%)
1. 知人が近所にいること……	2	(8.7%)
2. 住宅の広さ・間取り……	1	(4.4%)

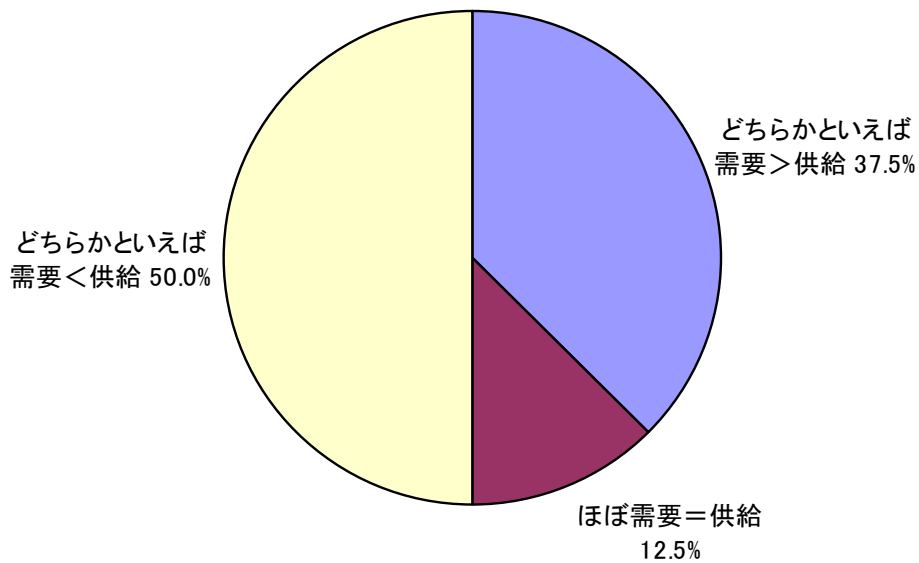
3. 住宅内のバリアフリー	2	(8.7%)
4. まわりの道路の歩行時の安全性	0	(0.0%)
5. 防災性や防犯性など住宅の居住性能	2	(8.7%)
6. バス路線等交通の利便	5	(21.7%)
7. 食料品店等商業施設の利便	5	(21.7%)
8. 医療機関の利便	6	(26.1%)
9. 託老所・デイサービスセンター等福祉施設の利便	0	(0.0%)
10. その他	0	(0.0%)



高齢者が好む宅地・一戸建て住宅(持家)の傾向については、「医療機関の利便」と答えた人が 26.1% ともっとも多く、「バス路線等交通の利便」、「食料品店等商業施設の利便」、がこれに続いている。

問13 現在の宅地・一戸建て住宅(持家)の、需要と供給のバランスはどうだと思いますか？（1つだけ選択）

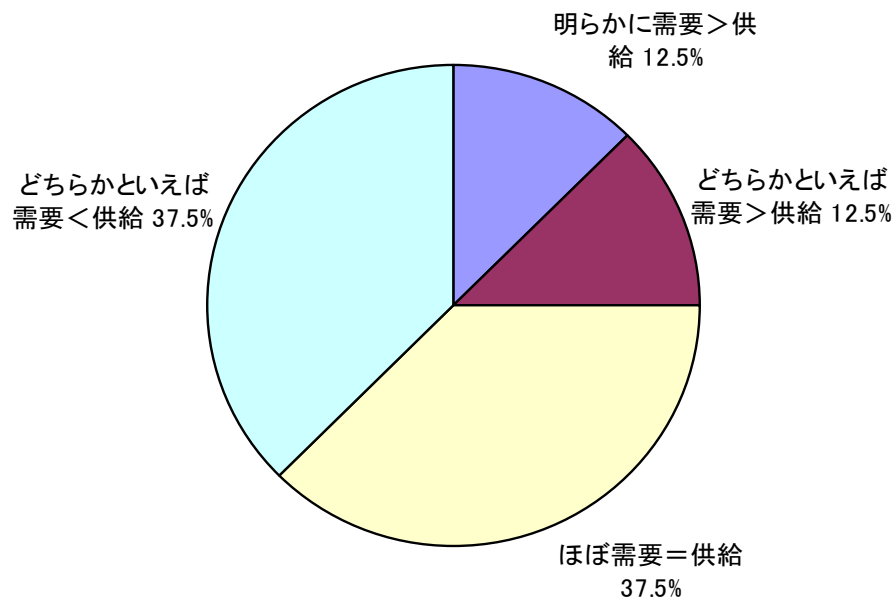
＜宅地＞	回答数 (8)
1. 明らかに需要>供給	0 (0.0%)
2. どちらかといえば需要>供給	3 (37.5%)
3. ほぼ需要=供給	1 (12.5%)
4. どちらかといえば需要<供給	4 (50.0%)
5. 明らかに需要<供給	0 (0.0%)
6. 取り扱いがないため、わからない	0 (0.0%)



<一戸建て住宅（持家）>

回答数（ 8）

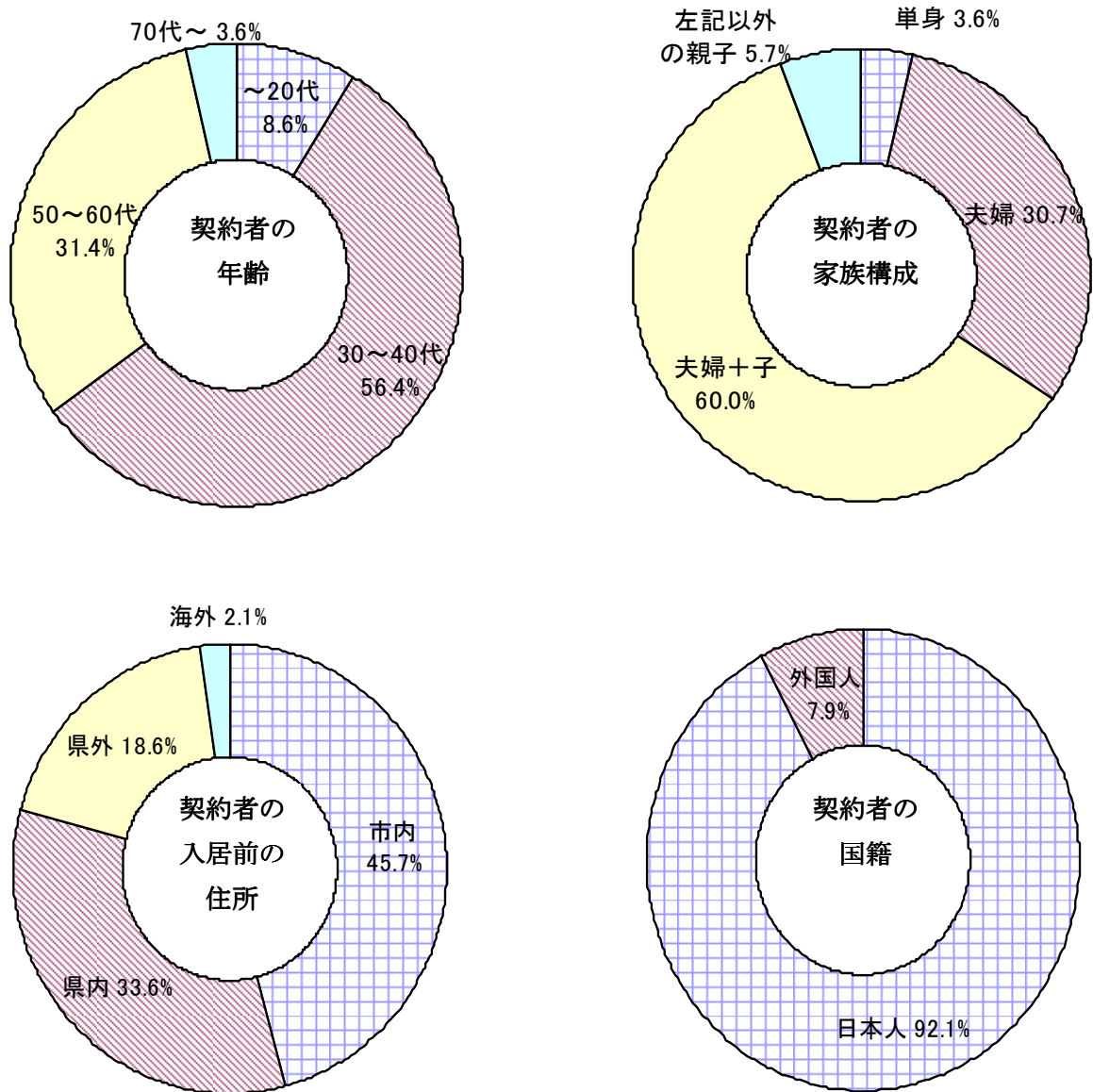
1. 明らかに需要>供給	1	(12.5%)
2. どちらかといえば需要>供給	1	(12.5%)
3. ほぼ需要=供給	3	(37.5%)
4. どちらかといえば需要<供給	3	(37.0%)
5. 明らかに需要<供給	0	(0.0%)
6. 取り扱いがないため、わからない	0	(0.0%)



宅地・一戸建て住宅（持家）の需要と供給のバランスについては、双方とも「需要>供給」「需要<供給」と答えた人がほぼ均衡しており、地域によって差があることが伺

える。

問 14 ここ数年の新規顧客の傾向について、次の項目別におよその割合（％）を教えてください



問 15 人気の高い場所があれば、地区名を具体的に教えてください。

(数ヶ所お願いします。順位は問いません。)

- 西箕輪、狐島、境、大萱、上の原、仙美、中央区、南箕輪
伊那文化会館近く、ベルシャイン近く
(回答にあった地区。順不同。なお地区名は回答のとおりに記載。)

問16 人気のある物件の面積と価格帯を教えてください。

(それぞれ最大値、最小値を記載)

<宅地>

・面積	<u>240 m²</u>	～	<u>360 m²</u>
・価格(坪単価)	<u>4.5 万円</u>	～	<u>10.0 万円</u>

<一戸建て(持家)>

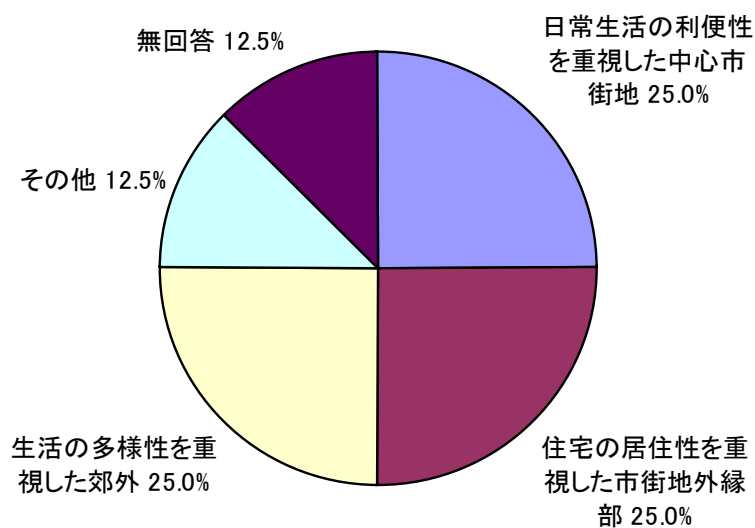
・面積	<u>115 m²</u>	～	<u>350 m²</u>
・価格(坪単価)	<u>40.0 万円</u>	～	<u>45.0 万円</u>

問17 居住者が重視している場所や環境は、どんなところだと思いますか？

(1つだけ選択)

回答数(8)

1. 日常生活の利便性を重視した中心市街地……………	2	(25.0%)
2. 住宅の居住性を重視した市街地外縁部……………	2	(25.0%)
3. 生活の多様性を重視した郊外……………	2	(25.0%)
4. 豊かな自然環境を重視した農山村部……………	0	(0.0%)
5. プライバシーの確保を重視した隔絶地……………	0	(0.0%)
6. その他……………	1	(12.5%)
無回答……………	1	(12.5%)



居住者が重視している場所や環境については、他より特別多い回答はなく、中心市街

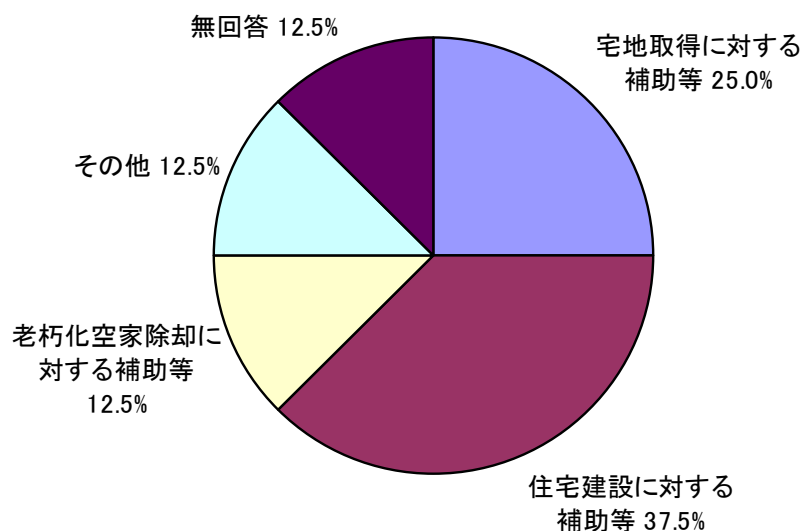
地から郊外までの広い範囲で需要があることがわかった。

※その他の回答

○小・中学校に近い所。

問 18 行政による支援制度を新設するとしたら、どのような支援が効果的だと思いますか？ (1つだけ選択) 回答数 (8)

1. 市が定める地域における、宅地取得に対する補助・利子補給……	2	(25.0%)
2. 市が定める地域における、住宅建設に対する補助・利子補給……	3	(37.5%)
3. 老朽化した空家住宅の、 リフォーム費用に対する補助・利子補給……	0	(0.0%)
4. 老朽化した空家住宅の、除却費用に対する補助・利子補給……	1	(12.5%)
5. その他……	1	(12.5%)
無回答……	1	(12.5%)



行政による支援制度を新設するとしたら、どのような支援が効果的か、という問いに対しては、「住宅建設に対する補助等」が 37.5%、次いで「住宅取得に対する補助等」が 25.0%で続いている。

※その他の回答

○U I ターン支援、空家情報システム構築。

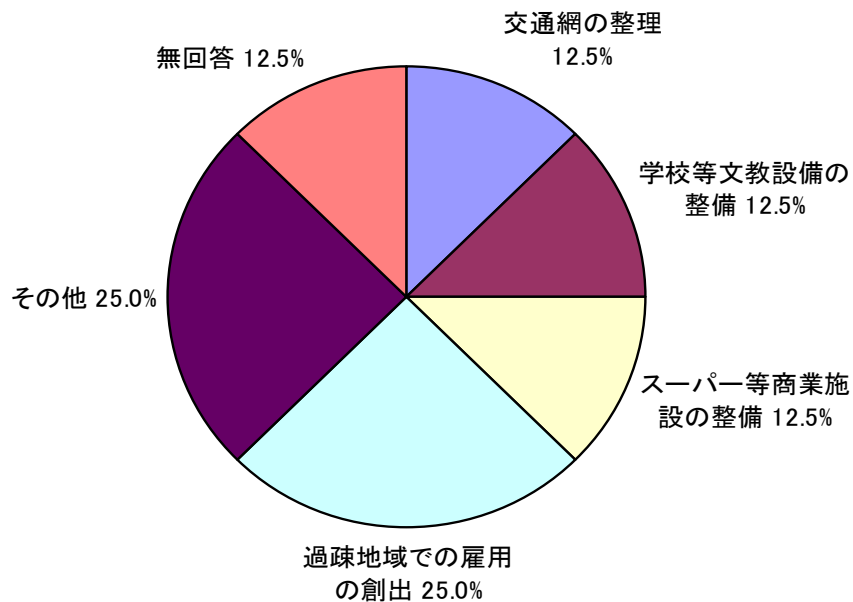
C 共通事項

問 19 過疎地域に賃貸住宅や分譲住宅の開発を進めるには、何が必要だと思いますか？

(1つだけ選択)

回答数 (8)

1. 交通網の整理	1	(12.5%)
2. 学校等文教設備の整備	1	(12.5%)
3. スーパー等商業施設の整備	1	(12.5%)
4. 病院等医療施設の整備	0	(0.0%)
5. 過疎地域での雇用の創出	2	(25.0%)
6. 公共賃貸住宅の整備	0	(0.0%)
7. その他	2	(25.0%)
無回答	1	(12.5%)



過疎地域に賃貸住宅や分譲住宅の開発を進めるには、何が必要か、という問いに対しては、「雇用の創出」と答えた人が一番多く、次いで「交通網の整理」、「文教施設の整備」「商業施設の整備」が続いている。

※その他の回答

○農振除外地の拡大。

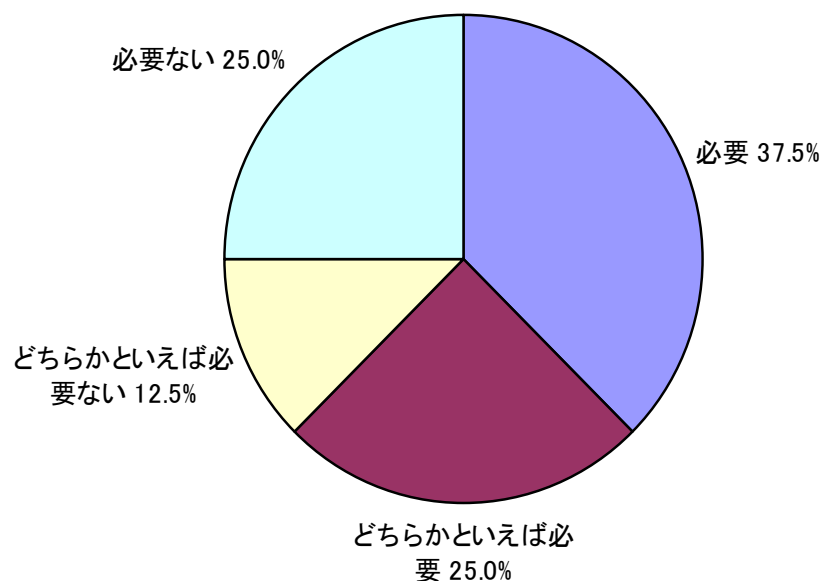
○価格が安いこと、自然環境が魅力的であること。

問 20 行政による民間住宅情報の情報発信は必要だと思いますか？ (1つだけ選択)

回答数 (8)

1. 必要	3	(37.5%)
2. どちらかといえば必要	2	(25.0%)
3. どちらかといえば必要ない	1	(12.5%)

4. 必要ない	2	(25.0%)
5. 必要ないというより迷惑	0	(0.0%)

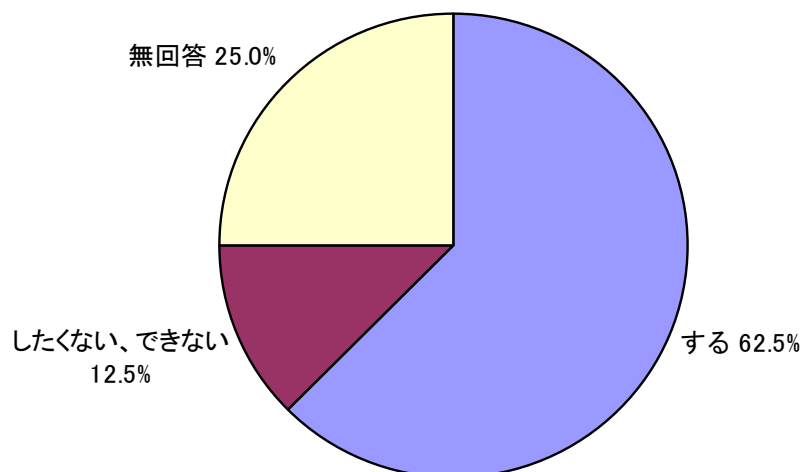


「必要」「どちらかといえば必要」と答えた人が過半数を占めたが、「必要ない」「どちらかといえば必要ない」と答えた人も少なくはない。

問 21 上記の情報発信をする場合、情報提供に随時協力してもらえますか？

(1つだけ選択) 回答数 (8)

1. する	5	(62.5%)
2. したくない、できない	1	(12.5%)
無回答	2	(25.0%)



問 22 今後の行政に望む住宅施策は何ですか？（記入回答）

- 相場の経済では暮らせない特定の人への援助は必要だが、行政が市場に関わる必要はない。
- 市が定める地域における、宅地取得・住宅建設に対する補助・利子補給の実施。
- 土地・建物への資金（融資）への援助。
- 上・下水道の整備。
- 田舎暮らしの情報発信を、県だけではなく、市ももっと積極的であってもいいと思う。
- 道路整備、市道認定をやりやすくする。スーパーマーケットの誘致。

[住宅性能水準] ～住生活基本計画（全国計画）から

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢等による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

〔誘導居住面積水準〕～住生活基本計画（全国計画）から

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。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

（1）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

（2）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、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。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

〔最低居住面積水準〕～住生活基本計画（全国計画）から

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、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。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

〔居住環境水準〕 ～住生活基本計画（全国計画） から

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

(1) 安全・安心

①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

②自然災害に対する安全性

出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③日常生活の安全性生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④環境阻害の防止 騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②環境負荷への配慮環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

[優良建築物等整備事業]

市街地の整備改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るため、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、国等が補助を行う。

1 根拠等

(国) 優良建築物等整備事業制度要綱、(県) 市街地再開発事業補助金交付要綱

(市) 伊那市市街地再開発事業等補助金交付要綱

2 事業の型

一 優良開発型

イ 共同化タイプ

2以上の敷地等の所有者2人以上が、その敷地内で行う1つの建築物及び敷地の整備

ロ 市街地環境形成タイプ

公共的通路等の整備、沿道地域における沿道環境の向上、公共駐車場との一体的整備など

ハ マンション建替タイプ

区分所有者が1人または数人で共同して行う、共同住宅の建替及び敷地の整備

二 市街地住宅供給型

※注) 今後市で実施されるとしたらこの型

イ 住宅複合利用タイプ

他の施設と共同して建設する、15戸以上の住宅及び敷地の整備

ロ 中心市街地共同住宅供給タイプ

中心市街地活性化法の規定による基本計画の区域内で行われる10戸以上の住宅及び敷地の整備

三 既存ストック活用型

既存オフィスビル等を活用した住宅の整備

四 アスベスト改修型

アスベスト含有の調査、アスベストの除去、封じ込め、囲い込み

3 施行区域 (市街地住宅供給型)

イ 住宅複合利用タイプ

市街地総合再生計画の区域

ロ 中心市街地共同住宅供給タイプ

中心市街地活性化法の規定により市町村が作成する基本計画で定める中心市街地の区域

4 補助の対象

- 一 調査設計計画（事業計画費・地盤調査費・建築設計費等）
- 二 土地整備（建物除却費・補償費等）
- 三 共同施設整備（空地整備費等）
- 四 付帯事務に要する経費

5 補助率

補助対象経費の2/3以内

6 過去の伊那市の取り組み

一 伊那市坂下B-1地区優良建築物等整備事業

- イ 事業完了 平成12年2月
- ロ 総事業費 315百万円（うち補助金80百万円）
- ハ 敷地面積 1059㎡
- ニ 延床面積 1938㎡
- ホ 建物の概要 地上7階 RC造 2～7階住宅（2DK24戸）

二 伊那市坂下A-1地区優良建築物等整備事業

- イ 事業完了 平成14年3月
- ロ 総事業費 205百万円（うち補助金46百万円）
- ハ 敷地面積 520㎡
- ニ 延床面積 1002㎡
- ホ 建物の概要 地上6階 RC造 3～6階住宅（2DK12戸）

用語解説

1	新市まちづくり計画	旧伊那市、高遠町、長谷村の合併に先立ち、合併後の新伊那市のまちづくりの基本方針等を策定したもの。具体的な施策の方向性については、新市で策定する総合計画に委ねている。平成17年2月策定。
2	伊那市総合計画	地方自治法に基づき、合併後の新伊那市における将来に向けた市民共通の目標と、その実現に向けた内容を明らかにする中・長期的な計画。現在策定作業中で、平成20年度中に策定される予定。
3	住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。総務省統計局が5年ごとに調査し、次回調査は平成20年度。
4	超高齢社会	諸説あるが、ここでは高齢化率（65歳以上の人口が総人口に占める割合）が21%以上の状態にある社会を指す。同様に7～14%を高齢化社会、14～21%を高齢社会とするが、人口構造が高齢化した社会を、総括的に「高齢化社会」と呼ぶことも多い。
5	伊那市住宅・建築物耐震改修促進計画	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、市内の既存建築物の耐震性を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進する計画。平成19年度末に策定。
6	アスベスト	天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。以前はビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われていたが、昭和50年に原則禁止された。石綿は、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。
7	シックハウス	化学物質過敏症・アレルギー・アトピーなど様々な体の不調を引き起こす建物のこと。建材・施工材から発せられる化学物質による室内空気の汚染が原因とされている。
8	ユニバーサルデザイン	ユニバーサルは「普遍的な、すべての」という意味。子供からお年寄りまで（出来る限り多くの人）あらゆる人が利用しやすいようにはじめから考えてデザインすること。
9	ライフスタイル	個人に合った生き方。無理をしない自己流の生き方。戦後のベビーブーム世代が伝統的な価値観に縛られない核家族単位の新しい生活を志向していることに関連して、主に商業・広告界で用いたのが始まり。

10	ライフステージ	人の一生を、幼少年期、青年期、壮年期、老年期などと分けた、それぞれの段階。
11	伊那市地域新エネルギービジョン	新エネルギー関連施策の一層の推進を図るために、必要となる基礎データの調査、重点プロジェクトの検討を行い、伊那市の新エネルギー導入を図るため策定した基本指針。平成19年2月策定。
12	街なか居住	モータリゼーション（車社会）の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地（街なか）に住むこと。中心市街地の活性化のためには、商業だけでなく、居住や公共サービス等のバランスのとれた市街地の再生が必要であり、特に定住人口を確保することが重要。
13	NPO	市民が主体となって、営利を目的とせず、公益的課題の解決をその使命とする自律的な団体。活動から得た利益は構成員で分配せず、自らの活動に再投資し、社会的使命の実現を目的とする組織。
14	コミュニティ	地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。地域のコミュニティとは、日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験をとおして生み出されるお互いの連帯感や共同意識と信頼関係を築きながら、自分たちが住んでいる地域を、皆の力で自主的に住みよくしていくこと。
15	耐震診断 耐震補強	耐震診断： 建物が地震に対してどの程度被害を受けにくいのか、といった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べ、現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを診断すること。 耐震補強： 耐震性能を向上させ、倒壊や大破壊が起きないように補強をおこなうこと。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により多数の者が利用する建築物は耐震診断・耐震改修に努めることとされている。
16	耐震改修促進計画	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により、国の定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」に基づき、地方公共団体が定める計画。計画においては、実施に関する目標、促進を図るための施策、啓発及び知識の普及に関する事項などが盛りこまれる。
17	住宅性能表示制度	住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が指定する第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度。
18	ストック	これまで建設された住宅。これに対して、これから建設される住宅をフローと呼ぶ。

19	居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ	必ずしも必要とする住宅に住まわれていない状況。例として、子育て世代のファミリー世代が狭い家に住み、一方、高齢者の単身・夫婦世帯が広い家に住んでいること。
20	循環型社会	製品等が廃棄物等になることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においては、これについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については、適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。
21	地産地消	「地元生産ー地元消費」を略した言葉で、地域で生産されたものを地域で消費すること。生産者と消費者が近い関係にある安心感、地域振興、輸送エネルギーの軽減等の効果がある。
22	セーフティネット	弱者救済制度。または社会的安全弁。サーカスの綱渡りの際に張られる安全網に由来。
23	PFI	公的機関が行ってきた社会資本整備に、民間の事業とノウハウを導入することにより、公共サービスの向上と財政的な負担の軽減を図る取組み。Private Finance Initiative
24	DV被害者	配偶者や親・兄弟など家族からの家庭内暴力の被害者。
25	福祉目的空家	市営住宅をグループホームやDV被害者が入居する住宅として活用するため、あらかじめ一定の割合で確保しておく空家。
26	高齢者向け優良賃貸住宅制度	民間等が建設、運営する高齢者のための設備や性能を備えた賃貸住宅に対し、建設費の一部や家賃対策費を補助する制度。
27	高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度	高齢者であることを理由に入居を拒否しない賃貸住宅を登録し、閲覧ができる制度。登録項目は、家賃や規模等の一般的な事項に加えてバリアフリーのための構造、設備の有無等。長野県では（財）長野県建築住宅センターが登録機関となっている。
28	高齢者家賃債務保証制度	国土交通省指定の高齢者居住支援センターが、登録住宅の満60歳以上の高齢者の家賃を保証し、賃貸住宅への入居を促進・支援する制度。
29	被災住宅再建支援制度	自然災害により一定規模以上の住宅が全壊したり又は居住困難となった場合、住宅の再建を支援するため、解体撤去費用やローン利子等について助成する制度。
30	景観育成住民協定	建物の形態や色彩などの外観や緑化など、地域の景観づくりのためのルールとして地域住民が自ら定めた協定で、長野県景観条例に基づき知事が認定したもの。

31	コンパクトなまちづくり	市街地の拡大を抑制しながら街なか居住を生み出す、まちづくりの考え方。コンパクトシティ。未利用地の有効活用や土地の高度利用により、様々な機能（「住」・「職」・「学」・「遊」等）を都市の中心部に集積することで、職住近接による交通渋滞の緩和・環境の改善が見込まれ、また、近郊の緑地や農地の保全が図られる。
32	優良建築物等整備事業	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国の補助事業。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、補助を行う。
33	空家紹介あっせん事業	高遠町地域で平成8年度から実施されている事業。空家として登録された物件を、市が仲介して希望者に紹介、あっせんする。平成19年末までに、27世帯68人の定住の実績がある。
34	建築協定制度	建築基準法に基づくもので、建築基準法で定められた基準に上乘せする形で地域の特性等に基づく一定の制限を地域住民等が自ら設けることのできる制度。協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要であり、知事か市長の認可を得て成立する。
35	景観育成特定地区	長野県景観育成計画及び長野県景観条例に基づき、地域の方々の2/3以上の同意による「きめ細やかな独自の届出基準」の提案を基に、特に積極的に景観育成を図る地区として県が指定する地区。

伊那市住生活基本計画

平成20年3月発行

伊那市 建設部 監理課

長野県伊那市伊那部3050番地

TEL 0265-78-4111(代表)