

## 參考資料

---

## 市営住宅の現況（2018年からの推移）

■市営住宅一覧（2024年10月1日時点）

分類	住宅名	築年	構造	階数	耐用年限 経過年	棟数 2018年	戸数 2018年	棟数 2024年	戸数 2024年	廃止 年度	現況
公営 (市営)	天川住宅	1953	木造	1	1983	5	5	4	4	-	募集停止
	今市第1住宅	1954	木造	1	1984	1	1	0	0	2018	高砂市 職員駐車場
	今市第2住宅	1955	木造	1	1985	0	0	0	0	2018	売却
	中筋第1住宅	1955	木造	1	1985	8	8	0	0	2018	売却
	中筋第2住宅	1955	簡耐	1	2000	5	12	0	0	2018	売却
	美保里第1住宅	1957	木造	1	1987	3	6	1	2	-	募集停止
	美保里第2住宅	1961	木造	1	1991	4	4	3	3	-	募集停止
	末広住宅	1958	木造	1	1988	5	9	0	0	2024	売却
	阿弥陀第1住宅	1959	木造	1	1989	4	4	4	4	-	募集停止
	阿弥陀第2住宅	1959	木造	1	1989	2	4	2	4	-	募集停止
	米田新第1住宅	1960	木造	1	1990	3	3	3	3	-	募集停止
	米田新第2住宅	1960	木造	1	1990	5	10	5	10	-	募集停止
	米田新第3住宅	1961	木造	1	1991	1	2	1	2	-	募集停止
	北山第1住宅	1962	木造	1	1992	10	10	0	0	2024	空き地
	北山第2住宅	1962	木造	1	1992	5	10	5	10	-	募集停止
	北山第3住宅	1963	木造	1	1993	10	10	2	2	-	募集停止
	北山第4住宅	1963	木造	1	1993	5	10	5	10	-	募集停止
	北山第5住宅	1964	木造	1	1994	6	12	1	2	-	募集停止
	北山第6住宅	1965	木造	1	1995	10	20	0	0	2022	空き地
	北山第7住宅	1966	木造	1	1996	10	20	5	10	-	募集停止
	北山第8住宅	1967	木造	1	1997	3	6	0	0	2021	空き地
	北山第9住宅	1967	木造	1	1997	4	4	4	4	-	募集停止
	時光寺住宅	1968	木造	1	1998	5	10	4	8	-	募集停止
伊保崎南住宅	1991	耐火	3	2061	1	18	1	18	-	一般公募	
松波住宅	2004	耐火	7	2074	1	106	1	106	-	一般公募	
中筋住宅	2017	耐火	3	2087	1	30	1	30	-	一般公募	
公営住宅計		-	-	-	-		334	52	232		
特公賃	松波住宅	2004	耐火	7	2074	-	20	-	20	-	随時募集
特定	橋向住宅	1934	木造	1	1964	1	1	0	0	2020	売却
その他住宅計		-	-	-	-	1	21	0	20		
合計		-	-	-	-	118	355	52	252		

■その他公共賃貸住宅一覧（2024年10月1日時点）

分類	住宅名	築年	構造	階数	戸数	現況
公営 (県営)	高砂伊保鉄筋住宅	1971	耐火	5	236	一般公募
	高砂米田鉄筋住宅	1972-1973	耐火	5	850	一般公募
	高砂春日野鉄筋住宅	1974-1975	耐火	5	20	一般公募
	高砂春日野高層住宅	1976	耐火	11	193	一般公募
	高砂時光寺鉄筋住宅	1976-1977	耐火	5	270	募集停止
	高砂鉄筋住宅	1978-1979	耐火	4	241	一般公募
	高砂伊保崎南鉄筋住宅	1991	耐火	3	24	一般公募
	高砂松波高層住宅	1997	耐火	7	100	一般公募
	高砂竜山鉄筋住宅	1999-2001	耐火	5	70	一般公募
合計		-	-	-	2004	

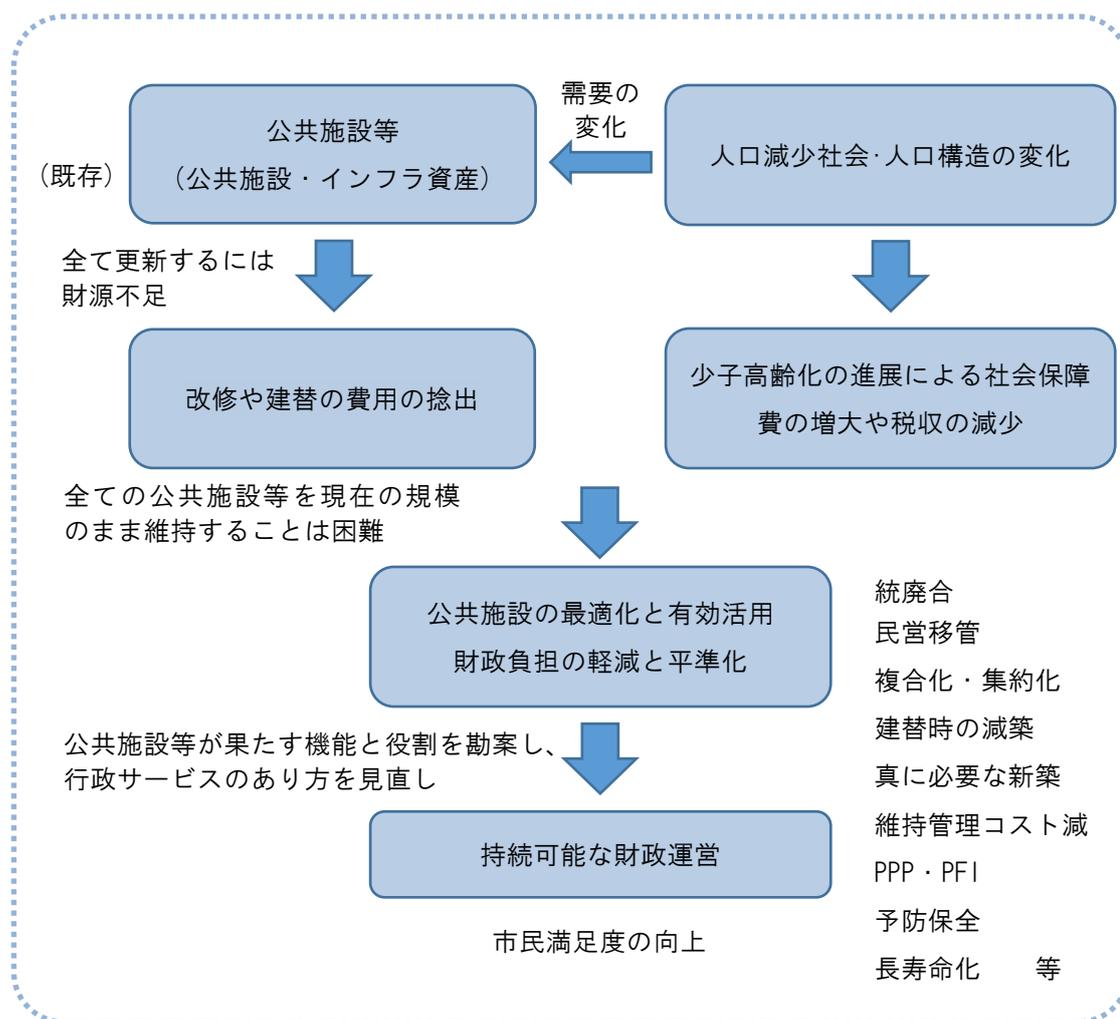
※ 県営住宅は2018年から管理戸数の変化なし

## 公共施設等に関する方針

### ■高砂市公共施設等総合管理計画（2017年1月策定） 抜粋・要約

#### (1) 背景と目的

長期的な視点をもって公共施設等の最適な配置と有効活用及び財政負担の軽減と平準化を図り、持続可能な行政運営を行うために策定したものの。



#### (2) 計画期間

2017年度から2036年度までの20年間とする。なお、計画期間の10年目にあたる2026年度に中間見直しを行う。

#### (3) 数値目標

公共施設の総延床面積を今後20年間で15%縮減する。

■公共施設の最適化検討にあたっての市の考える方向性（2018年3月現在） 抜粋

○公営住宅

2017年度末現在 施設数		2015年度末現在 延床面積（㎡）	2017年度末現在 延床面積（㎡）	増減（㎡）
12		18,148.69	15,804.50	△ 2,344.19
施設名称	建築年	延床面積（㎡）	延床面積（㎡）	備考
伊保崎南住宅	1991	1,246.86	1,246.86	
松波住宅	2004	8,306.38	8,306.38	
中筋住宅	1955	789.94	752.33	2017年度 1戸解体(建替中)
北山住宅	1962	3,519.62	3,355.16	2016年度 5戸解体
天川住宅	1953	816.80	204.20	2016年度 15戸解体
今市住宅	1954	489.28	139.80	2016年度 5戸解体、 2017年度 5戸解体
宮前住宅	1954	122.52	—	2016年度 解体
美保里住宅	1957	644.36	322.18	2017年度 10戸解体
末広住宅	1958	579.69	375.10	2017年度 6戸解体
阿弥陀住宅	1959	268.80	268.80	
米田新住宅	1960	802.68	463.09	2016年度 11戸解体
時光寺住宅	1968	509.76	318.60	2017年度 6戸解体
橋向住宅	1934	52.00	52.00	
<p><b>○施設の現況及び方向性（公共施設等総合管理計画に記載）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造市営住宅のほとんどが築50年以上を経過し、施設の老朽化が進行しています。</li> <li>・ 高砂市市営住宅再生マスタープラン（2013年3月策定）に基づき、老朽化した木造の市営住宅の解体を進め、維持する市営住宅の計画的、効率的な長寿命化、維持管理コストの縮減を図ります。また、2017年度に中筋住宅の建替完了を予定しています。</li> <li>・ 木造市営住宅の解体後は他の目的への利活用を検討し、必要がない場合は売却していきます。</li> </ul>				
<p><b>○数値目標の達成に向けての市の考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅については、マスタープランに基づき、計画的な建替、縮小、廃止が行われているが、住生活基本計画策定にあわせ、さらに整理できるものはないか検討を進める。</li> </ul>				

## 用語の定義

### (か行)

#### 居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が「住生活基本計画(全国計画)」で示している家族構成に応じた住戸の規模・性能・設備の目標水準。

最低居住面積水準は、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り、誘導居住面積水準は、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る(誘導居住面積水準には、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」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」がある)。

世帯人数	誘導居住面積水準		最低居住面積水準
	一般型	都市居住型	
1人	55.0 m <sup>2</sup>	40.0 m <sup>2</sup>	25.0 m <sup>2</sup>
2人	75.0 m <sup>2</sup>	55.0 m <sup>2</sup>	30.0 m <sup>2</sup>
3人	100.0 m <sup>2</sup>	75.0 m <sup>2</sup>	40.0 m <sup>2</sup>
4人	125.0 m <sup>2</sup>	95.0 m <sup>2</sup>	50.0 m <sup>2</sup>
5人	142.5 m <sup>2</sup>	109.3 m <sup>2</sup>	57.0 m <sup>2</sup>
6人	166.3 m <sup>2</sup>	128.3 m <sup>2</sup>	66.5 m <sup>2</sup>

・3歳未満の者は0.25人、3歳以上の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。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。  
・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

(出典：住生活基本計画(全国計画))

#### 公営住宅

1951年に制定公布された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する人々に低廉な家賃で賃貸するため、国の補助を受けて県または市町村が建設し、管理する住宅。市町村営住宅、県営住宅のこと。家賃は応能応益により定められ、高齢者等への優遇措置も設けられている。

### (さ行)

#### 住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年ごとに実施する調査。

#### 住生活基本計画

「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。国が定める全国計画と、全国計画に即して県が定める県計画がある。本市においても、2019年に「高砂市住生活基本計画」を策定し、住まいや暮らしに関する施策体系をとりまとめました。

#### 住宅ストック

ストックとは、ある一時点における貯蔵量のこと。住宅ストックとは、現存する住宅(数)のことを指す。

## 住宅セーフティネット

セーフティネットとは「安全網」の意。行政などが手だてする最低限の生活を保障する安全策を指す。住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない人々に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度をいう。

## 収入分位

全国の2人以上世帯を、最新の家計調査（総務省実施）などに基づいて年収の低い世帯から高い世帯へ順に並べたときに、それぞれの世帯が、年収の低い方から何%の範囲に位置しているかを百分率で示した数値。例えば「収入分位 25%」という場合には、全世帯を収入の低い方から順に整理し、低い順に全体の25%の人数を数え、その最後に該当する世帯の収入を指す。

## 新耐震基準

1981年6月の建築基準法改正で規定された、地震に対する建築物の安全性に関する現行の基準。

## (た行)

### 耐用年限

公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。鉄筋コンクリート造は70年、簡易耐火造は45年、木造は30年。

### 特定公共賃貸（特公賃）住宅

中堅所得者（公営住宅の収入基準を超える者）向けの良好な賃貸住宅の供給を促進するため、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国から建設費、家賃減額に係る補助を受けて建設・管理する住宅。

## (は行)

### バリアフリー

障がい者や高齢者などが生活する上で障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計においては、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。



高砂市  
市営住宅再生マスタープラン  
2025年3月策定

編集 高砂市 都市創造部 土木建設室 土木総務課  
〒676-8501 高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号



