

事業評価（案）

評価時点：事前評価

計画名称：社会資本総合整備計画事業

- ・さいたま市地域住宅整備計画
- ・さいたま市地域住宅整備計画（防災・安全）

《建設局建築部住宅政課》

(様式1)

公共事業評価調書《事前評価・社会資本総合整備計画事業》

| (1) 概要 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------------------|--|---|-----------|---|----------------|-----------|-------|------------|-----------|--|
| 計画(事業)の名称 | | さいたま市地域住宅整備計画 | | | | | | | | | |
| 計画(事業)の期間 | | 令和4年度～令和8年度 | | | | | | | | | |
| 計画の目標 | | <p>○市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る。</p> <p>○計画的な建替えと併せて既存ストックの長寿命化改修により、ライフサイクルコストの削減等を図りながら市営住宅等の管理戸数を維持し、持続可能な住まいづくりの実現を目指す。</p> <p>○市営住宅等の老朽化に伴う建替え等を進め、管理戸数の維持をすると共に、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る。</p> <p>○マンション管理適正化に向けた支援や既存住宅の流通の促進等により、良質な住宅ストックの形成を目指す。</p> | | | | | | | | | |
| 計画の成果目標 (定量的指標) | | 誰もが安心して暮らせる住まいづくりや良好な住環境の形成を推進する | | | | | | | | | |
| | | 誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる | | | | | | | | | |
| | | 市営住宅等における長寿命化型改善の推進 | | | | | | | | | |
| 定量的指標 の定義及び 算定式 | | | | | | 定量的指標の現況値及び目標値 | | | | | |
| | | | | | | 当初現況値 | 中間目標値 | | 最終目標値 | | |
| | | | | | | (年度) | (年度) | | (年度) | | |
| | 指標① | 誰もが安心して暮らせる住まいが確保されていると感じる市民の割合 | | | | | 71%(R4年度) | | | 77%(R8年度) | |
| 指標② | さいたま市内のバリアフリー化された市営住宅等の割合 | | | | | 33%(R4年度) | | | 35%(R8年度) | | |
| 指標③ | 市営住宅等における長寿命化型改善の実施率 | | | | | 0%(R4年度) | | | 100%(R8年度) | | |
| 全体事業費 | 合計(A+B+C) | 768 (百万円) | A | 768 (百万円) | B | (百万円) | C | (百万円) | | | |

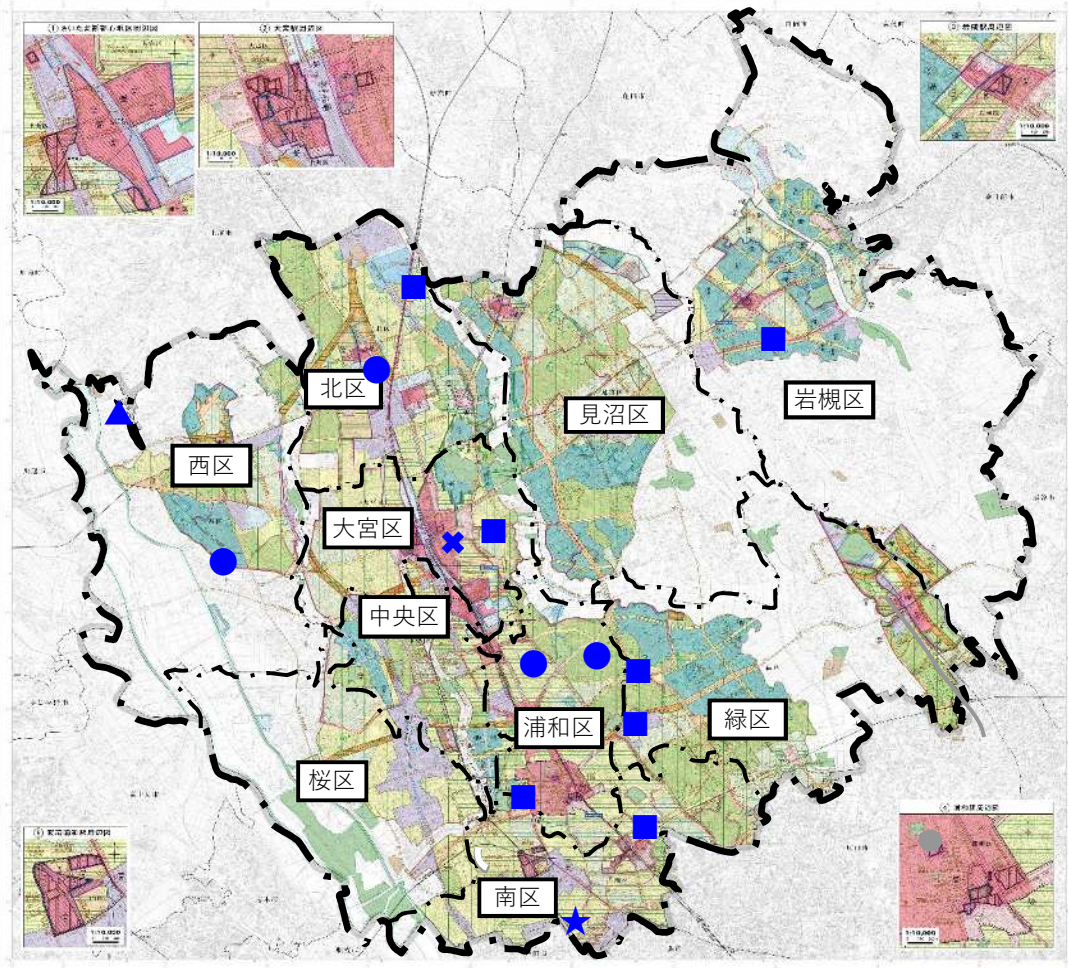
(様式1)

| (2) 交付対象事業の詳細 | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------------|------|----------------------------------|--------------|--------|----|----|----|----|----------------|----|
| A 地域住宅計画に基づく事業（基幹事業） | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 要素となる事業名 (事業箇所) | 事業種別 | 事業内容 (延長・面積等) | 費用便益費 B/C | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) | 備考 |
| | | | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | | |
| 1 | 公営住宅等ストック総合改善事業（外壁改修） | | 市営住宅等外壁改修(長寿命化型改善)11棟 | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | 535 | |
| 2 | 公営住宅等ストック総合改善事業（屋上防水改修） | | 市営住宅等屋上防水改修(長寿命化型改善)10棟 | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | 142 | |
| 3 | 公営住宅等ストック総合改善事業（長寿命化計画） | | 長寿命化計画見直し | | | | | ■ | | 10 | |
| 4 | 公営住宅等整備事業 | | 公営住宅の建替 (辻水深田地建設工事に 関わる調査) | | | | | ■ | ■ | 40 | |
| 5 | 改良住宅ストック総合改善事業 (屋上防水改修) | | 改良住宅屋上防水改修 (長寿命化型改善)1棟 | | | | ■ | ■ | | 25 | |
| 6 | 地域住宅政策推進事業 (住生活基本計画基礎調査事 業) | | 住生活基本計画基礎調 査等 | | | | ■ | | | 7 | |
| 7 | 地域住宅政策推進事業 (既存住宅流通促進事業) | | セミナーなどによる周 知啓発等 | | | | | ■ | ■ | 1 | |
| 8 | 地域住宅政策推進事業 (マンション実態調査事業) | | マンション実態調査等 | | | | ■ | | | 5 | |
| 9 | 地域住宅政策推進事業 (マンション適正管理支援事 業) | | 分譲マンションアドバ イザー派遣等 | | | | ■ | ■ | ■ | 3 | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 合計（地域住宅計画に基づく事業） | | | | | | | | | | 768 | |
| B 関連社会資本整備事業 | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 合計（〇〇〇〇事業） | | | | | | | | | | | |
| C 効果促進事業 | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 合計（〇〇〇〇事業） | | | | | | | | | | | |

担当部局

建設局建築部住宅政策課
TEL：048-829-1520 FAX：048-829-1982
E-mail：jyuutaku-seisaku@city.saitama.lg.jp

参考図面

| 計画の名称 | 地域住宅整備計画 | | |
|--|---|------|-------|
| 計画の期間 | 令和4年度～令和8年度（5年間） | 交付対象 | さいたま市 |
| <p>公営住宅等ストック総合改善事業（外壁改修）</p> <p>公営住宅等ストック総合改善事業（屋上防水改修）</p> <p>公営住宅等ストック総合改善事業（長寿命化計画）</p> <p>公営住宅等整備事業</p> <p>改良住宅ストック総合改善事業（屋上防水改修）</p> <div data-bbox="232 608 763 1054"> <p><公営住宅等ストック総合改善事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修 植水住宅・領家立野団地 ・領家大東団地・加茂宮住宅 ■屋上防水改修 今羽住宅・原山第二団地・南浦和団地 ・道祖土団地・東町2住宅・高砂団地 ・天沼住宅 ▲外壁改修・屋上防水改修 峰岸住宅 </div> <div data-bbox="232 1098 763 1251"> <p><公営住宅等整備事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ★建替 辻水深団地 </div> <div data-bbox="232 1262 763 1412"> <p><改良住宅ストック総合改善事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ✕屋上防水改修 氷川住宅 </div> |  | | |

参考図面

| | | | |
|-------|------------------|------|-------|
| 計画の名称 | 地域住宅整備計画 | | |
| 計画の期間 | 令和4年度～令和8年度（5年間） | 交付対象 | さいたま市 |

さいたま市全域を対象

地域住宅政策推進事業（住生活基本計画基礎調査事業）
地域住宅政策推進事業（既存住宅流通促進事業）
地域住宅政策推進事業（マンション実態調査事業）
地域住宅政策推進事業（マンション適正管理支援事業）

The map displays the geographical layout of Saitama City, divided into ten administrative wards. The wards are labeled as follows: 北区 (North Ward) at the top; 大宮区 (Maia Ward) in the center; 中央区 (Chuo Ward) in the center; 南区 (Minami Ward) at the bottom; 西区 (Sei Ward) on the left; 浦和区 (Urawa Ward) in the center; 桜区 (Sakura Ward) at the bottom left; 見沼区 (Mino Ward) in the center; 緑区 (Ryugasaki Ward) on the right; and 岩槻区 (Iwatsuki Ward) at the top right. A north arrow is located in the bottom right corner, and a scale bar below it indicates a distance of 7 kilometers.

(様式 1)

公共事業評価調書《事前評価・社会資本総合整備計画事業》

| (1) 概要 | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|---|------------|----------------------|------------|------------|-------|------------|--|
| 計画(事業)の名称 | | さいたま市地域住宅整備計画 (防災・安全) | | | | | | | |
| 計画(事業)の期間 | | 令和6年度～令和7年度 | | | | | | | |
| 計画の目標 | | ○市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る。 | | | | | | | |
| 計画の成果目標 (定量的指標) | | 旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消 | | | | | | | |
| | | 誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 定量的指標 の定義及び 算定式 | 指標 | | | 定量的指標の現況値及び目標値 | | | | | |
| | | | | 当初現況値 | 中間目標値 | | 最終目標値 | | |
| | | | | (年度) | (年度) | | (年度) | | |
| | | 指標① | | 新耐震基準+耐震化された市営住宅等の割合 | 95% (R6年度) | | | 98% (R7年度) | |
| 指標② | | さいたま市内のバリアフリー化された市営住宅等の割合 | 33% (R6年度) | | | 35% (R7年度) | | | |
| 指標③ | | | | | | | | | |
| 全体事業費 | 合計(A+B+C) | 2,855 (百万円) | A | 2,828 (百万円) | B | (百万円) | C | 27 (百万円) | |

(様式1)

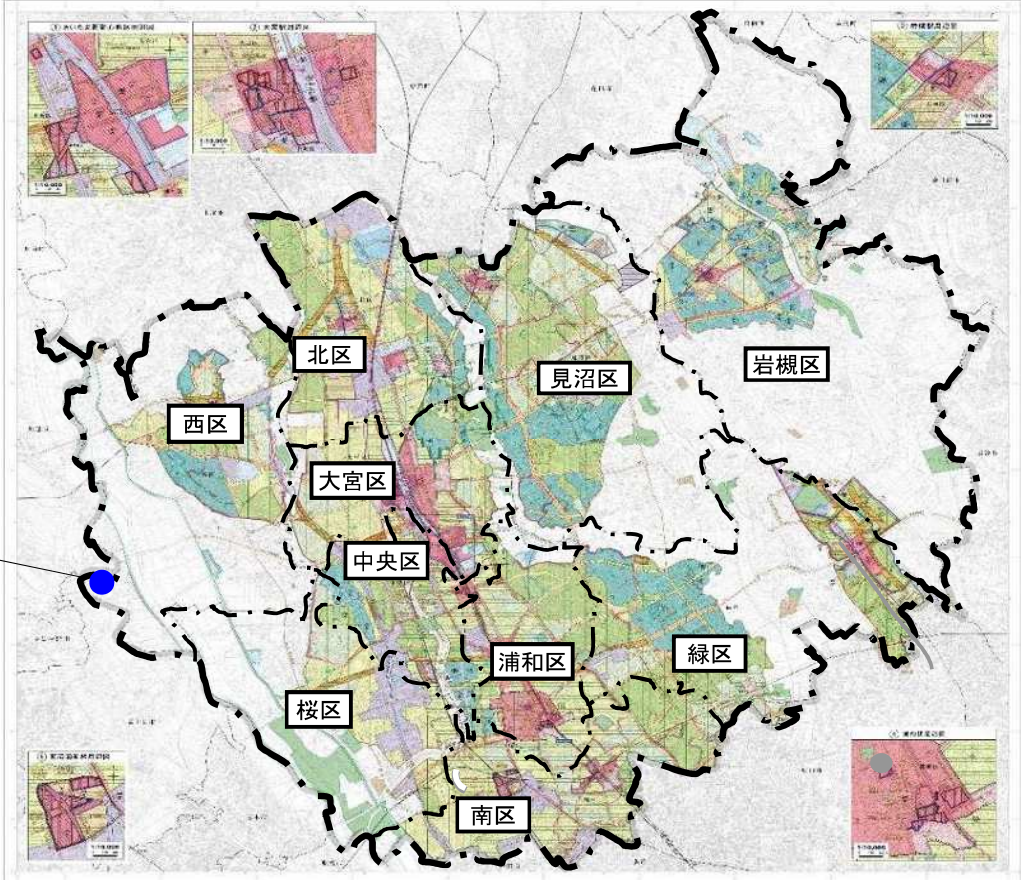
| (2) 交付対象事業の詳細 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------------|------|-----------------------|--------------|--------|----|----|----|----|----------------|----|
| A 地域住宅計画に基づく事業 (基幹事業) | | | | | | | | | | | |
| 番号 | 要素となる事業名 (事業箇所) | 事業種別 | 事業内容 (延長・面積等) | 費用便益費 B/C | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) | 備考 |
| | | | | | R6 | R7 | RO | RO | RO | | |
| 1 | 公営住宅等整備事業 | 住宅 | 公営住宅の建替 馬宮住宅 (90戸) | | ■ | ■ | | | | 2,828 | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | |
| 合計 (地域住宅計画に基づく事業) | | | | | | | | | | 2,828 | |
| B 関連社会資本整備事業 | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 合計 (〇〇〇〇事業) | | | | | | | | | | | |
| C 効果促進事業 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 公営住宅等整備事業 | 住宅 | 駐車場整備事業 | | ■ | ■ | | | | 27 | |
| 2 | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | |
| 合計 (効果促進事業) | | | | | | | | | | 27 | |

| | |
|------|--|
| 担当部局 | 建設局建築部住宅政策課 TEL : 048-829-1520 FAX : 048-829-1982 E-mail : jyuutaku-seisaku@city.saitama.lg.jp |
|------|--|

参考図面

| | | | |
|-------|------------------|------|-------|
| 計画の名称 | 地域住宅整備計画（防災・安全） | | |
| 計画の期間 | 令和6年度～令和7年度（2年間） | 交付対象 | さいたま市 |

● 公営住宅等整備事業
馬宮住宅



さいたま市地域住宅整備計画 (令和4年度～令和8年度) 事前評価

建設局 建築部 住宅政策課

計画の目的と見直しの概要

地域住宅計画の見直しに伴い、本整備計画に新規追加事業を位置付けるため事前評価を受けるものです。

| | |
|----------------------|--|
| 計画の名称 | さいたま市地域住宅整備計画 |
| 計画の期間 | 令和4年度～令和8年度（5年間） |
| 住生活基本計画との調整 計画の目標 | <ul style="list-style-type: none">市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る。計画的な建替えと併せた既存ストックの長寿命化改修により、ライフサイクルコストの削減等を図りながら市営住宅等の管理戸数を維持し、持続可能な住まいづくりの実現を目指す。市営住宅等の老朽化に伴う建替え等を進め、管理戸数の維持をすると共に、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る。マンション管理適正化に向けた支援や既存住宅の流通の促進等により、良質な住宅ストックの形成を目指す。 |
| 全体事業費 | 768百万円 |
| 定量的指標 | <ul style="list-style-type: none">誰もが安心して暮らせる住まいづくりや良好な住環境の形成を推進する誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる市営住宅等における長寿命化型改善の推進 |

新規指標

定義の変更

※赤字部分は変更部分を示す

計画の概要

本整備計画は、社会資本整備総合交付金交付要綱に定められた社会資本整備総合交付金事業のうち「地域住宅計画に基づく事業」について、地域住宅計画の目標を達成するために必要な事業を定めています。

地域住宅計画に基づく事業とは

地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等に関する計画をまとめた「地域住宅計画」に基づく、公的賃貸住宅等の整備に関する事業などに交付金を充てることで、国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与するためのもの。

地域住宅計画の目標

市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る。

計画的な建替えと併せて既存ストックの長寿命化改修により、ライフサイクルコストの削減等を図りながら市営住宅等の管理戸数を維持し持続可能な住まいづくりの実現を目指す。

市営住宅等の老朽化に伴う建替え等を進め、管理戸数の維持をすると共に、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る。

マンション管理適正化に向けた支援や既存住宅の流通の促進等により、良質な住宅ストックの形成を目指す。

地域住宅計画の目標指標

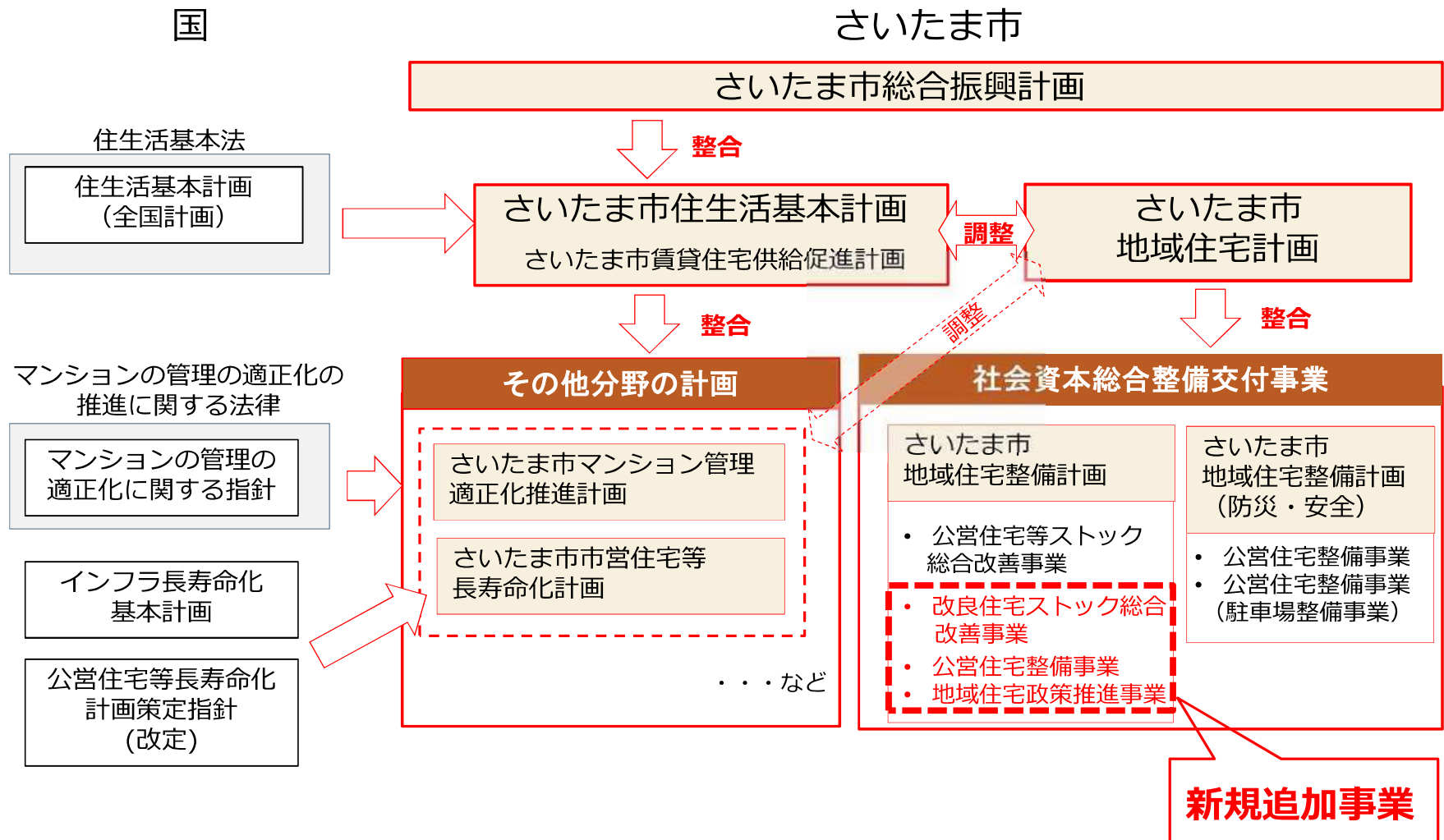
旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消

誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる

市営住宅等における長寿命化型改善を推進する

誰もが安心して安全に暮らせる住まいづくりや良好な住環境の形成を推進する

計画の位置づけ



要素事業一覧

枠線内は
新規追加事業を示す

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施 | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|-------------------------------|------------------------------|------|----|---|-----|----------------|
| | | | R4 | R5 | F | R8 | |
| 1 | 公営住宅等ストック総合改善事業 (外壁改修) | 市営住宅等外壁改修 (長寿命化型改善) 11棟 | ■ | ■ | ■ | ■ | 535 |
| 2 | 公営住宅等ストック総合改善事業 (屋上防水改修) | 市営住宅等屋上防水改修 (長寿命化型改善) 10棟 | ■ | ■ | ■ | ■ | 142 |
| 3 | 公営住宅等ストック総合改善事業 (長寿命化計画) | 長寿命化計画見直し | | | | ■ | 10 |
| 4 | 公営住宅等整備事業 | 公営住宅の建替 (辻水深団地建設工事に関わる調査) | | | | ■ ■ | 40 |
| 5 | 改良住宅ストック総合改善事業 (屋上防水改修) | 改良住宅屋上防水改修 (長寿命化型改善) 1棟 | | | ■ | ■ | 25 |
| 6 | 地域住宅政策推進事業 (住生活基本計画基礎調査事業) | 住生活基本計画基礎調査等 | | | ■ | | 7 |
| 7 | 地域住宅政策推進事業 (既存住宅流通促進事業) | セミナーなどによる 周知啓発等 | | | | ■ ■ | 1 |
| 8 | 地域住宅政策推進事業 (マンション実態調査業務) | マンション実態調査等 | | | ■ | | 5 |
| 9 | 地域住宅政策推進事業 (マンション適正管理支援事業) | 分譲マンション アドバイザー派遣等 | | | ■ | ■ ■ | 3 |

※赤字部分は変更部分を示す

事業の概要

公営住宅等整備事業 (公営住宅の建替 辻水深団地)

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|-----------|------------------------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 4 | 公営住宅等整備事業 | 公営住宅の建替 (辻水深団地建設工事に関わる調査) | | | | ■ | ■ | 40 |

○事業背景・目的・概要

- 市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸する目的で建設するものである
- 本市の市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて建設された建物が多く、建物の老朽化が進行しているため計画的な建替が必要である
- 安心して暮らせる住まいづくりを推進するため、さいたま市公共施設マネジメント計画、さいたま市市営住宅等長寿命化計画に基づき、予算・事業量を平準化し計画的な建替の実施に向けて、調査等を行う

○市営辻水深団地建替

【現況】

用途：共同住宅（13棟）
 建設年度：昭和40～49年度
 建物構造：RC4・5階建
 戸数：342戸

【計画（予定）】

用途：共同住宅（3棟）
 工事着手：令和10年～
 建物構造：未定
 戸数：342戸

【事業スケジュール（予定）】

R7 基本計画
 民間活力導入可能性調査

R8 アドバイザリー契約

※今後の整備手法の検討により従来手法になる可能性があります

位置：さいたま市
 南区辻8-26-1



【現在の辻水深団地】

事業の概要

改良住宅ストック総合改善事業（屋上防水改修）

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|----------------------------|----------------------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 5 | 改良住宅ストック総合改善事業 (屋上防水改修) | 改良住宅屋上防水改修 (長寿命化型改善) 1棟 | | | ■ | ■ | | 25 |

○事業背景・目的・概要

- ・ 屋上は雨水の侵入を防止するため防水仕上げが施されているが、天候による影響で経年劣化している
- ・ 屋上防水改修は20年周期を目途に計画しており、氷川住宅は前回の修繕から19年経過しているため、屋上防水改修を行う必要がある
- ・ 長寿命化型の改修工事を行うことにより躯体の健全性を保つ

○改良住宅屋上防水改修

【現況】

対象住戸：氷川住宅
 位置：大宮区下町3-8-8
 用途：共同住宅（1棟）
 建設年度：昭和61年度
 建物構造：RC3階建
 戸数：12戸

【事業スケジュール（予定）】

R6 実施設計業務
 R7 屋上防水改修工事



【現在の氷川住宅】



【屋上(H22年撮影)】

事業の概要

地域住宅政策推進事業（住生活基本計画基礎調査事業）

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|-------------------------------|--------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 6 | 地域住宅政策推進事業 (住生活基本計画基礎調査事業) | 住生活基本計画基礎調査等 | | | ■ | | | 7 |

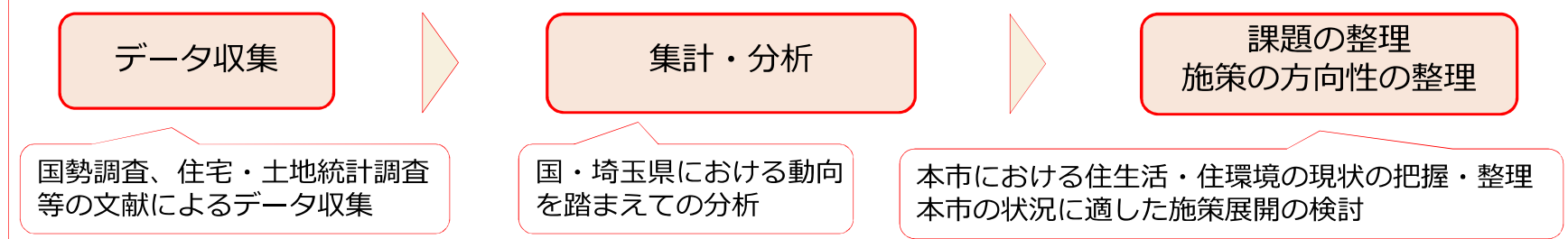
○事業背景・目的・概要

- 本市を取り巻く状況の変化や新たな課題を把握し、本市の特性に応じた総合的・計画的な住宅政策を推進する必要がある
- 令和7年度に改定予定のさいたま市住生活基本計画及びさいたま市賃貸住宅供給促進計画の見直しに必要な基礎資料を収集する

○調査方法

国勢調査、住宅・土地統計調査、その他住宅に関連する調査等を活用したデータ分析を実施する
＜調査項目＞
市の概況 / 人口・世帯 / 住宅・住環境の事情 / 住宅市場・流通の状況 / 公営住宅等の状況 等

○調査の流れ



事業の概要

地域住宅政策推進事業（既存住宅流通促進事業）

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|----------------------------|--------------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 7 | 地域住宅政策推進事業 (既存住宅流通促進事業) | セミナーなどによる 周知啓発等 | | | | ■ | ■ | 1 |

○事業背景・目的・概要

- ・ 少子高齢化の進行や人口減少が見込まれる中、増加傾向である住宅ストックが適正に流通・循環するよう、既存住宅の流通や利活用の促進を図る必要がある
- ・ 既存住宅の流通促進に向けて、適切な情報提供・既存制度の認知度上昇・計画的な維持管理の重要性の周知等の必要性が課題であり、ガイドブックの作成やセミナーの開催等を通じて既存住宅流通に関する制度の周知を行う

○事業内容 <実施済・実施予定の事業>

| 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度・令和8年度 |
|---|----------------------------------|---|---|
| 既存住宅の流通促進に向けた検討調査 | 既存住宅ガイドブックの作成 | 情報提供の準備 | 民間事業者等と連携して 市民向けのセミナーを開催 |
| 既存住宅の流通促進に向けて、適切な情報提供・既存制度の認知度上昇・計画的な維持管理の重要性の周知等の必要性が課題である | 既存住宅ガイドブックを活用し、既存住宅に関する情報提供を実施する | 住生活基本計画基礎調査の結果を踏まえ、セミナーのテーマ選定、会場選定等を行う | 既存住宅ガイドブック等の活用や市民向けセミナー実施による既存住宅に関する情報提供を実施する |

事業の概要

地域住宅政策推進事業（マンション実態調査事業）

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|-----------------------------|------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 8 | 地域住宅政策推進事業 (マンション実態調査事業) | マンション実態調査等 | | | ■ | | | 5 |

○事業背景・目的・概要

- ・ さいたま市の分譲マンションは今後築年数の古いマンションが急増すると予測されている
- ・ 管理組合の運営状況及び建物維持保全状況等の管理実態を把握し、分譲マンション管理施策を検討する必要がある
- ・ 「さいたま市マンション管理適正化推進計画」の見直し(令和7年度予定)に必要な基礎資料を収集する

○調査対象

以下の要件を満たす

市内分譲マンション約1,800管理組合

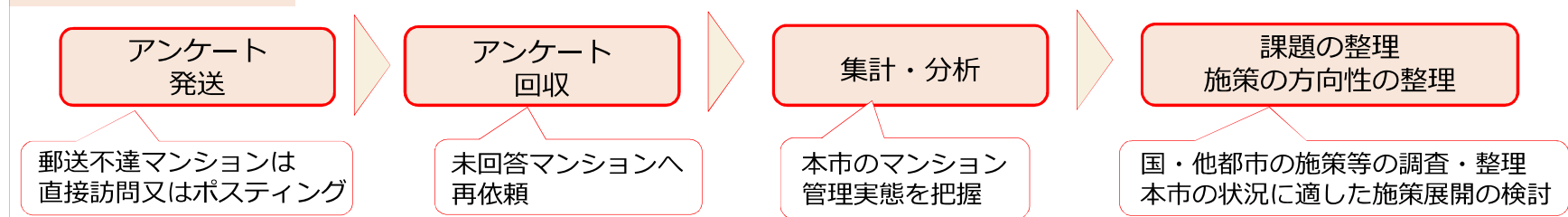
- ・ 区分所有された建物で2以上の異なる所有者
- ・ 階数が3階建て以上・構造種別がS造・RC造・SRC造
- ・ 住戸数が6戸以上

○調査方法

郵送によるアンケート調査の実施

- ・ 調査項目
管理組合の活動状況／管理規約／大規模修繕の取組／耐震化／建替えの取組／防災・防犯への取組／居住者の住生活・コミュニティ／マンション管理の改善・向上 等

○調査の流れ



事業の概要

地域住宅政策推進事業（マンション適正管理支援事業）

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | | | | 全体事業費 (百万円) |
|----|-------------------------------|----------------------|--------|----|----|----|----|----------------|
| | | | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | |
| 9 | 地域住宅政策推進事業 (マンション適正管理支援事業) | 分譲マンション アドバイザー派遣等 | | | ■ | ■ | ■ | 3 |

○事業背景・目的・概要

- 令和2年度まで実施した旧耐震基準のマンションを対象とした「分譲マンション・ヒアリング調査」で、マンションの状況や抱えている問題は多様であり、それぞれのマンションの特性・実情に応じたきめ細かな支援が求められていることが明らかになった
- これを踏まえ、マンション管理士等の専門家（分譲マンションアドバイザー）が現地に赴き、管理組合に数回に渡りアドバイスを実施する分譲マンション派遣制度を令和4年7月に創設した
- 新たに本制度を地域住宅整備計画に位置付けて、市内の分譲マンションの管理の適正化を推進する

○アドバイスの内容

- 管理組合の運営及び管理規約等に関すること
- 管理費及び修繕積立金等の財務に関すること
- 大規模修繕工事、長期修繕計画の作成及び見直しに関すること
- マンションの再生（建替え、敷地売却）の合意形成の進め方に関すること

○派遣による効果

利用者の声

- 長期修繕計画について、今後の見通しや進め方を細かく教えてもらい非常に助かった
- アドバイスが適切なものであり、管理組合の運営に効果があった

マンションの管理の適正化を推進する

指標の設定

新規

誰もが安心して暮らせる住まいづくりや良好な住環境の形成を推進する

さいたま市総合振興計画実施計画の施策09-2-2「地区の特性や居住ニーズを踏まえた良好な住環境の創出」の成果指標である「誰もが安心して暮らせる住まいが確保されていると感じる市民の割合」を参考に本整備計画の指標を設定する。

| 実績 | 目標値 |
|------------|------------|
| 令和4年度 | 令和8年度 |
| 71% | 77% |

【参考】総合振興計画実施計画 「誰もが安心して暮らせる住まいが確保されていると感じる市民の割合」

| 実績 | 目標値 | |
|--------------|------------|------------|
| 令和2年度 | 令和7年度 | 令和12年度 |
| 73.3% | 76% | 80% |

| 事業コード | 事業名 | 事業概要 |
|-----------|------------------------------|---|
| 09-2-2-08 | マンション管理適正化の推進 | 分譲マンションの管理組合等に、管理組合運営や建物の維持管理に関する情報提供等を行うことで、マンションにおける良好な居住環境の確保を促進するとともに、マンションの管理の適正化を推進します。 |
| 09-2-2-10 | 市営住宅建替の推進 | 市営住宅は昭和40年代に建設された住宅が多く存在しており、建物の老朽化が進行していることから、高齢者、障害者、子育て世代などが安心して暮らせるよう、計画的な建替えを実施します。 |
| 09-2-2-11 | 空き家等対策の推進（既存住宅の流通促進に係る施策に限る） | 将来的な空き家等の増加を抑制し、市民の良好な生活環境を確保するため、民間事業者等と連携し、既存住宅の流通の促進等を図ります。 |

指標の設定

新規

誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる

【さいたま市内のバリアフリー化された市営住宅等の割合】

$$= \frac{\text{バリアフリー化されたさいたま市内にある市営住宅等戸数}}{\text{さいたま市内にある市営住宅等戸数}}$$

| | 令和4年度 | 令和8年度 |
|------------|---------------|---------------|
| 整備戸数 | 831戸 | 921戸 |
| 市営住宅等戸数 | 2,507戸 | 2,597戸 |
| 整備率 | 33.14% | 35.46% |

【当初】 令和4年度 33% → 【目標】 令和8年度 35%

【参考】 バリアフリー化の定義

①手摺りの2箇所（便所、浴室）設置 ②廊下幅78cmの確保（出入り口の幅75cm以上） ③段差の解消とする。

指標の設定の変更について

変更

市営住宅等における長寿命化型改善の推進

○変更前

問題点：母数が増加することにより、割合が減少することがある。

【市営住宅等における長寿命化型改善の実施率】

長寿命化型改善を実施している市営住宅等棟数^{※1}
 長寿命化型改善が必要な市営住宅等棟数^{※2}

※1 建替え対象を除き、竣工後25年以上経過ごとに外壁改修工事を、20年以上経過ごとに屋上防水改修工事を実施している市営住宅等の延べ棟数
 ※2 建替え対象を除き、外壁改修については竣工後25年未満、屋上防水改修については竣工後20年未満の市営住宅等の延べ棟数

| | 必要棟数 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | 合計 |
|--------|------|----|----|----|-----|----|-----|
| 外壁改修 | 59棟 | 3棟 | 6棟 | 3棟 | 3棟 | 5棟 | 20棟 |
| 屋上防水改修 | 61棟 | 3棟 | 2棟 | 1棟 | 10棟 | 0棟 | 16棟 |

【当初】 R4当初 0%
 ↓
 【目標】 R8末 30%

○変更後

変更点：整備計画期間内における棟数に限定し、進捗管理が適切に行える。

【市営住宅等における長寿命化型改善の実施率】

計画期間内に長寿命化型改善を実施した市営住宅等棟数
 計画期間内に長寿命化型改善を実施する市営住宅等棟数^{※1}

※1 長寿命化計画における修繕周期を目安に計画期間内で実施する住戸を選定しています。

指標の変更に伴い、現時点で実施が見込める棟数を改めて定めた。

| | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | 合計 |
|--------|----|----|----|----|----|-----|
| 外壁改修 | 1棟 | 2棟 | 3棟 | 2棟 | 3棟 | 11棟 |
| 屋上防水改修 | 4棟 | 0棟 | 3棟 | 1棟 | 3棟 | 11棟 |

【当初】 R4当初 0%
 ↓
 【目標】 R8末 100%

指標の設定の変更について

変更

市営住宅等における長寿命化型改善の推進

| 団地名 | 変更前 | | 変更後 | |
|----------|--------|-------|--------|-------|
| | 屋上防水改修 | 外壁改修 | 屋上防水改修 | 外壁改修 |
| 峰岸住宅 | | ○ | ○ | ○ |
| 植水住宅 | | ○(3棟) | | ○(3棟) |
| 領家立野団地 | | ○(2棟) | | ○(2棟) |
| 領家大東団地 | | ○(4棟) | | ○(4棟) |
| 坊ノ在家 | | ○ | | |
| 大谷口細野団地 | | ○(4棟) | | |
| 今羽住宅 | ○(3棟) | | ○(3棟) | |
| 上町住宅 | ○(2棟) | | | |
| 原山第二団地 | ○ | | ○ | |
| 南浦和団地 | ○ | | ○ | |
| 道祖土団地 | ○ | | ○ | |
| 氷川住宅 | ○ | | ○ | |
| 加茂宮住宅 | ○(3棟) | ○ | | ○ |
| 高砂団地 | ○ | ○ | ○ | |
| 天沼住宅 | ○ | ○ | ○ | |
| 東町2住宅 | ○ | ○ | ○ | |
| シビック住宅天沼 | ○ | ○ | | |

改良住宅ストック
総合改善事業に新たに位置付けて実施

●変更箇所

さいたま市地域住宅整備計画 (防災・安全) (令和6年度～令和7年度) 事前評価

建設局 建築部 住宅政策課

計画の概要

現行の地域住宅整備計画（防災・安全）の計画期間が令和5年度までとなっているため、来年度以降に必要な事業を本整備計画に位置付けるために、事前評価を受けるものです。

| | |
|-------|--|
| 計画の名称 | さいたま市地域住宅整備計画（防災・安全） |
| 計画の期間 | 令和6年度～令和7年度（2年間） |
| 計画の目標 | ・市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る |
| 全体事業費 | 2,855百万円 |
| 定量的指標 | <ul style="list-style-type: none">・旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消・誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる |

計画の概要

本整備計画は、社会資本整備総合交付金交付要綱に定められた防災・安全交付事業のうち「地域住宅計画に基づく事業」の交付対象事業について、地域住宅計画の目標を達成するために必要な事業を定めています。

※防災・安全対策は、命と暮らしを守るインフラ再構築又は生活空間の安全確保に資する事業に限られている

地域住宅計画に基づく事業とは

地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等に関する計画をまとめた「地域住宅計画」に基づく、公的賃貸住宅等の整備に関する事業などに交付金を充てることで、国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与するためのもの。

地域住宅計画の目標

市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る。

計画的な建替えと併せて既存ストックの長寿命化改修により、ライフサイクルコストの削減等を図りながら市営住宅等の管理戸数を維持し持続可能な住まいづくりの実現を目指す。

市営住宅等の老朽化に伴う建替え等を進め、管理戸数の維持をすると共に、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る。

マンション管理適正化に向けた支援や既存住宅の流通の促進等により、良質な住宅ストックの形成を目指す。

地域住宅計画の目標指標

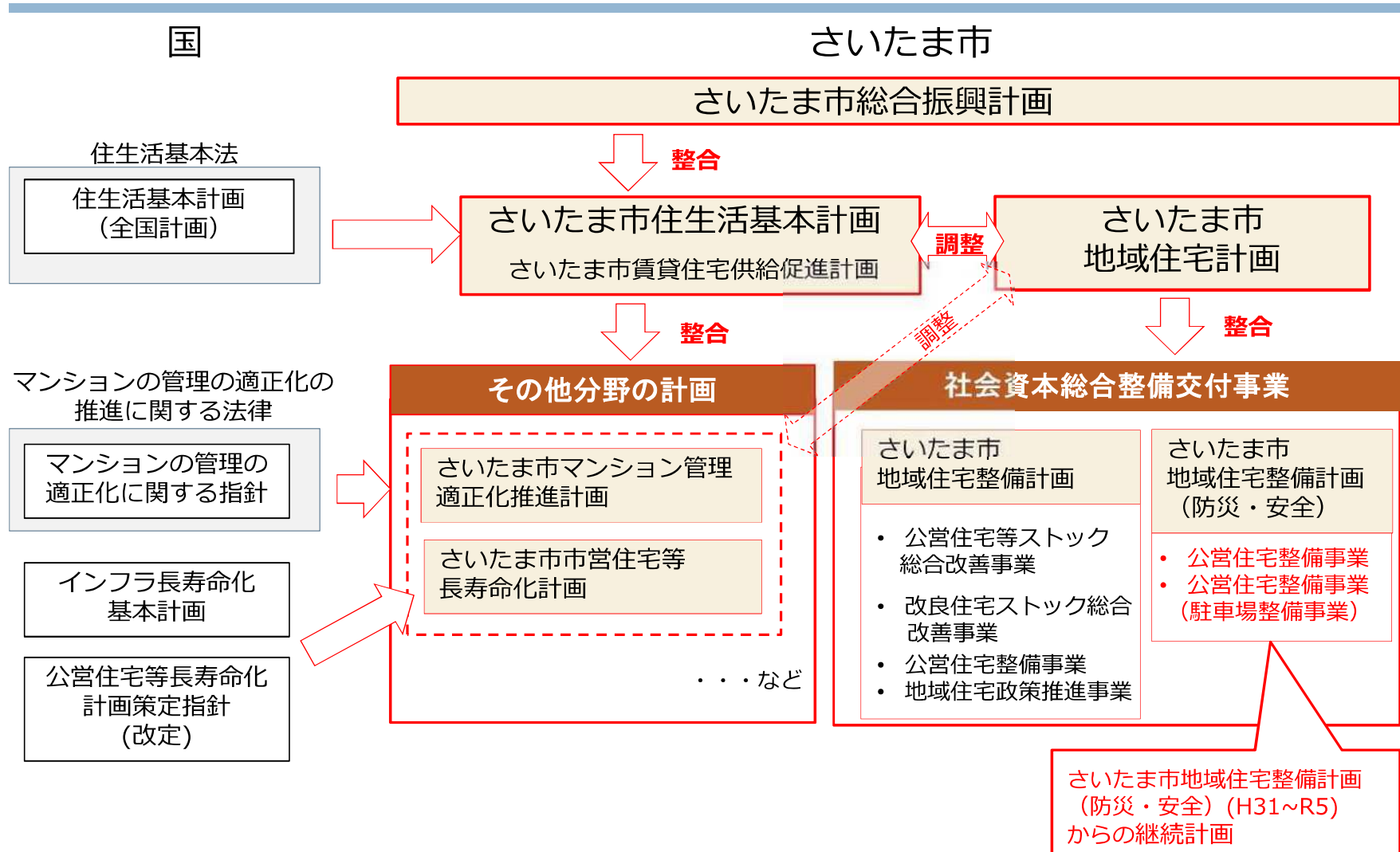
旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消

誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる

市営住宅等における長寿命化型改善を推進する

誰もが安心して安全に暮らせる住まいづくりや良好な住環境の形成を推進する

計画の位置づけ



事業の概要

公営住宅等整備事業（公営住宅の建替（馬宮住宅90戸））

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | 全体事業費 (百万円) |
|----|--------------------|----------------------|--------|----|----------------|
| | | | R6 | R7 | |
| 1 | 公営住宅等整備事業 | 公営住宅の建替 (馬宮住宅90戸) | ■ | ■ | 2,828 |
| 2 | 公営住宅等整備事業（駐車場整備事業） | 馬宮住宅の駐車場整備 | ■ | ■ | 27 |

○事業背景・目的・概要

- ・ 市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸する目的で建設するものである
- ・ 本市の市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて建設された建物が多く、建物の老朽化が進行しているため計画的な建替が必要である
- ・ 安心して暮らせる住まいづくりを推進するため、さいたま市公共施設マネジメント計画、さいたま市市営住宅等長寿命化計画に基づき、予算・事業量を平準化し計画的に建替を実施する

○市営馬宮住宅建替

【現況】

用途：共同住宅（7棟）
 建設年度：昭和42～45年度
 建物構造：RC4・5階建（旧耐震基準）
 戸数：216戸

【計画（予定）】

用途：共同住宅（2棟）
 建設年度：令和6年度～
 建物構造：RC4階建（新耐震基準）
 戸数：120戸（第1期90戸、第2期30戸）
 設備：車いす住戸、EV設置
 玄関・トイレ・浴槽の手摺



事業の概要

公営住宅等整備事業（公営住宅の建替（馬宮住宅90戸））

| 番号 | 要素事業名 | 事業内容 | 事業実施年度 | | 全体事業費 (百万円) |
|----|--------------------|----------------------|--------|----|----------------|
| | | | R6 | R7 | |
| 1 | 公営住宅等整備事業 | 公営住宅の建替 (馬宮住宅90戸) | ■ | ■ | 2,828 |
| 2 | 公営住宅等整備事業（駐車場整備事業） | 馬宮住宅の駐車場整備 | ■ | ■ | 27 |

○事業スケジュール

| 平成31年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 |
|---|---|--|--|--|--|-------|
| <ul style="list-style-type: none"> 基本計画 民間活力導入可能性調査 | <ul style="list-style-type: none"> 解体設計 土壌分析 移転補償 基本・実施設計 (R2-R3) | <ul style="list-style-type: none"> 家屋調査 電波障害調査 | <ul style="list-style-type: none"> 移転補償 | <ul style="list-style-type: none"> 解体工事 修正設計 | <ul style="list-style-type: none"> 第1期建設工事 (90戸) (R6-R7) | |

○駐車場整備事業

公営住宅等整備事業において、駐車場整備を一体的に行うことにより、入居者の利便性の向上を図ります

【駐車場区画数】

建替前 0区画 → 建替後 80区画（予定）
（第1期60区画、第2期20区画）

駐車場整備予定地



指標の設定

旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消

$$\text{新耐震基準＋耐震化された市営住宅等の割合} = \frac{\text{新耐震基準＋耐震化された市営住宅等戸数}^{\ast 1}}{\text{新耐震基準＋耐震化する必要がある市営住宅等戸数}^{\ast 2}}$$

※1 新耐震基準と耐震化された市営住宅等の延べ戸数

※2 新耐震基準と耐震化する必要がある市営住宅等の整備後の延べ戸数

| 目標戸数 | R6 | R7 |
|--------|--------|--------|
| 2,627戸 | 2,507戸 | 2,597戸 |

【当初】 R6当初 95 % → 【目標】 R7末 98%

指標の設定

誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる

$$= \frac{\text{さいたま市内のバリアフリー化された市営住宅等の割合} \times \text{さいたま市内にある市営住宅等戸数}}{\text{さいたま市内にある市営住宅等戸数}}$$

| | R6 | R7 |
|------------|---------------|---------------|
| 整備戸数 | 831戸 | 921戸 |
| 市営住宅等数 | 2,507戸 | 2,597戸 |
| 整備率 | 33.14% | 35.46% |

【当初】 R6当初 33% → 【目標】 R7末 35%

【参考】 バリアフリー化の定義

①手摺りの2箇所（便所、浴室）設置 ②廊下幅78cmの確保（出入り口の幅75cm以上） ③段差の解消とする。