

## 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(防災・安全)（令和6年度～令和10年度）

《建設局建築部住宅政策課》

## 公共事業評価調書《事前評価・社会資本総合整備計画事業》

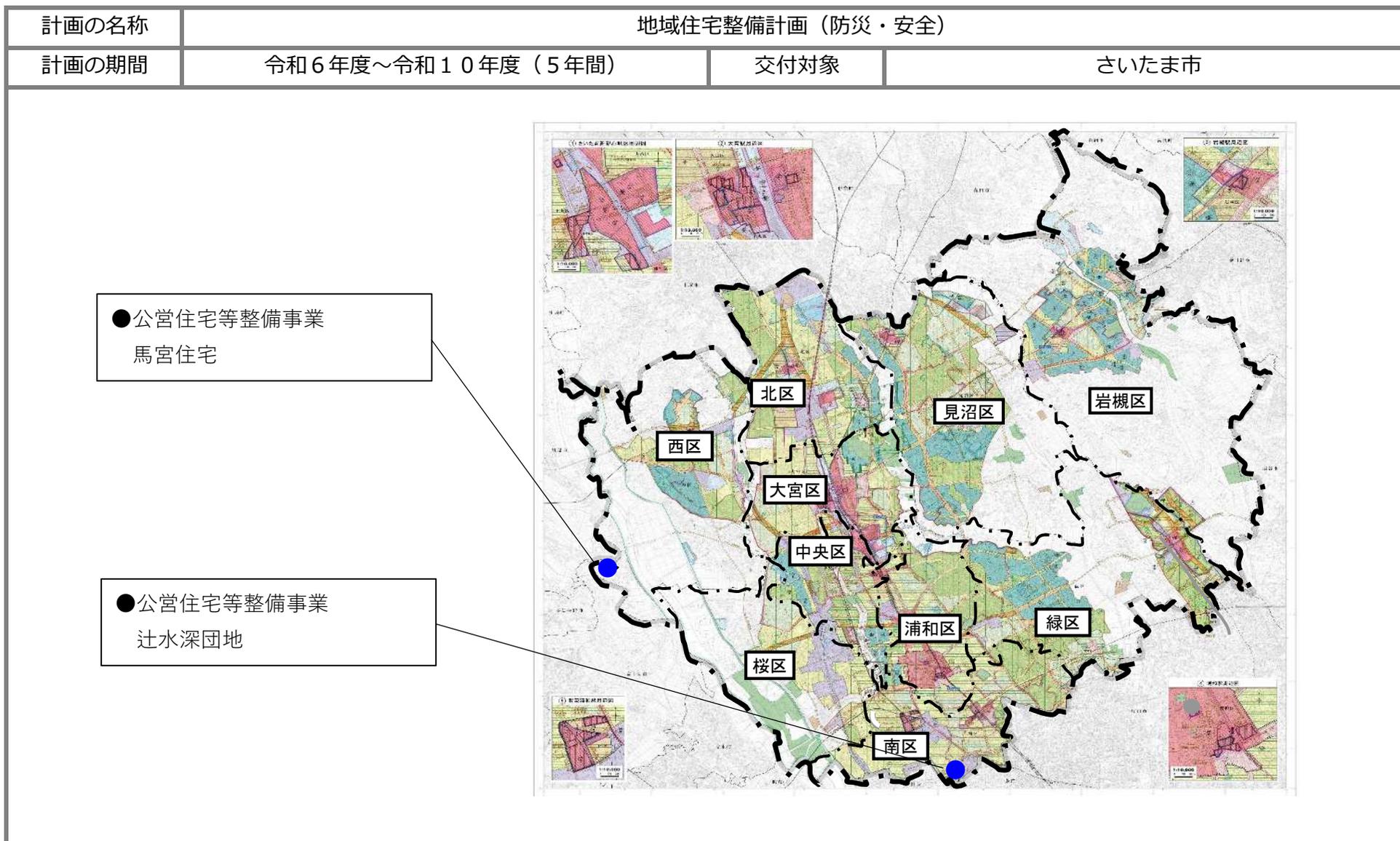
(1) 概要										
計画(事業)の名称		さいたま市地域住宅整備計画 (防災・安全)								
計画(事業)の期間		令和6年度～令和10年度								
計画の目標		市営住宅等の建替えに併せた耐震性の向上やバリアフリー化を行い、誰もが安全な住まいづくりの推進を図る								
計画の成果目標 (定量的指標)		旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消								
		誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる								
定量的指標 の定義及び 算定式	指標			定量的指標の現況値及び目標値						
				当初現況値	中間目標値		最終目標値			
				(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)			100% (R10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)			36% (R10年度)					
指標③										
全体事業費	合計(A+B+C)	4,447 (百万円)	A	4,382 (百万円)	B	0 (百万円)	C	65 (百万円)		

(様式1)

<b>(2) 交付対象事業の詳細</b>											
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)	費用便益比 B/C	事業実施年度					全体事業費 (百万円)	備考
					R6	R7	R8	R9	R10		
1	公営住宅等整備事業	住宅	公営住宅の建替 馬宮住宅 (120戸) 辻水深団地 (342戸)	—	■	■	■	■	■	4,382	
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
合計 (地域住宅計画に基づく事業)										4,382	
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	—		■	■	■	■	65	
2											
3											
合計 (効果促進事業)										65	

担当部局	建設局建築部住宅政策課 TEL : 048-829-1518 FAX : 048-829-1982 E-mail : jyuutaku-seisaku@city.saitama.lg.jp
------	--

参考図面



# さいたま市地域住宅整備計画 (防災・安全) (令和6年度～令和10年度) 事前評価

---

建設局 建築部 住宅政策課

# 計画の概要

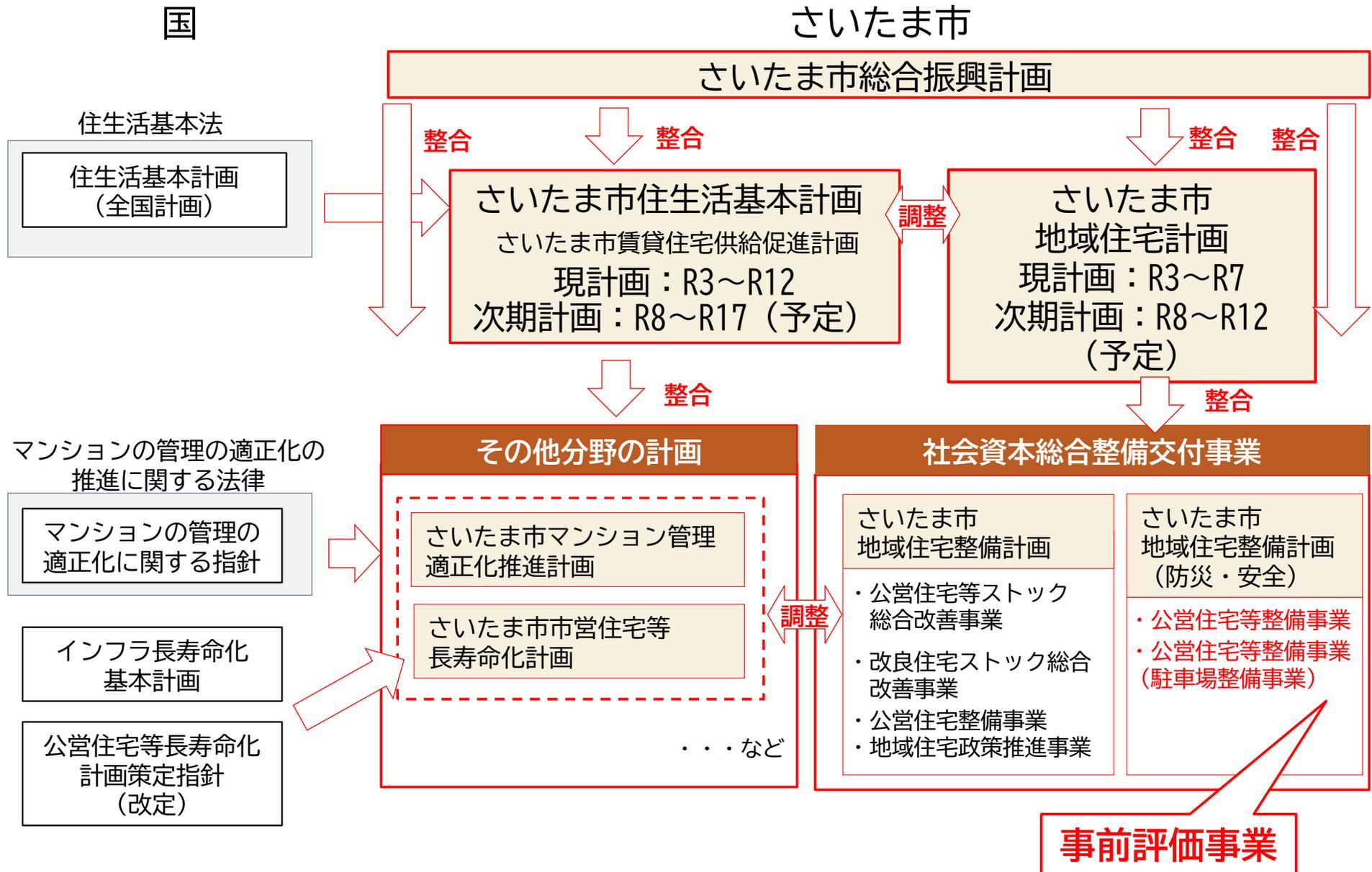
本整備計画は、社会資本整備総合交付金交付要綱の交付対象事業である「地域住宅計画に基づく事業」で交付金を受けるために作成するもので、令和6年～令和7年の計画の期間を令和10年まで延長するものです。

## 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。

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）  令和6年度～令和10年度（5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  4,447百万円
定量的指標	<ul style="list-style-type: none"><li>・旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消</li><li>・誰もが住みやすい市営住宅等の割合を向上させる</li></ul>

# 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）

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	R8	R9	R10	
1	公営住宅等整備事業	公営住宅の建替 ・馬宮住宅（120戸） ・辻水深団地（342戸）	■	■	■	■	■	4,382
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		■	■	■	■	65

### ○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。

# 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120戸））

### ○市営馬宮住宅建替

#### 【現況】

用 途：共同住宅（7棟）  
着工年度：昭和42～45年度 竣工年度：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～令和10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

### ○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）



### ○事業スケジュール

R6	R7	R8	R9	R10
	第1期 建設工事		第2期 建設工事	

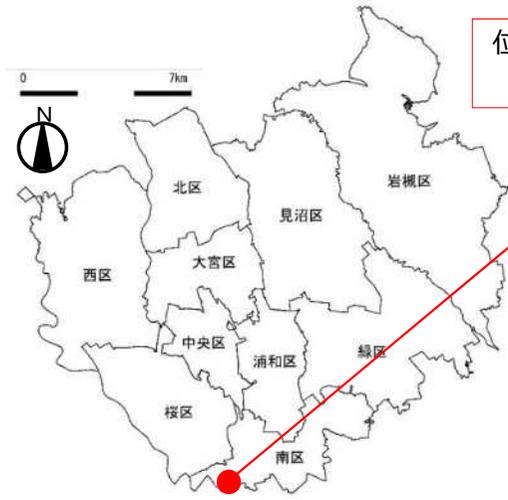
# 事業の概要

## 公営住宅等整備事業（公営住宅の建替（辻水深団地342戸））

### 〇市営辻水深団地建替

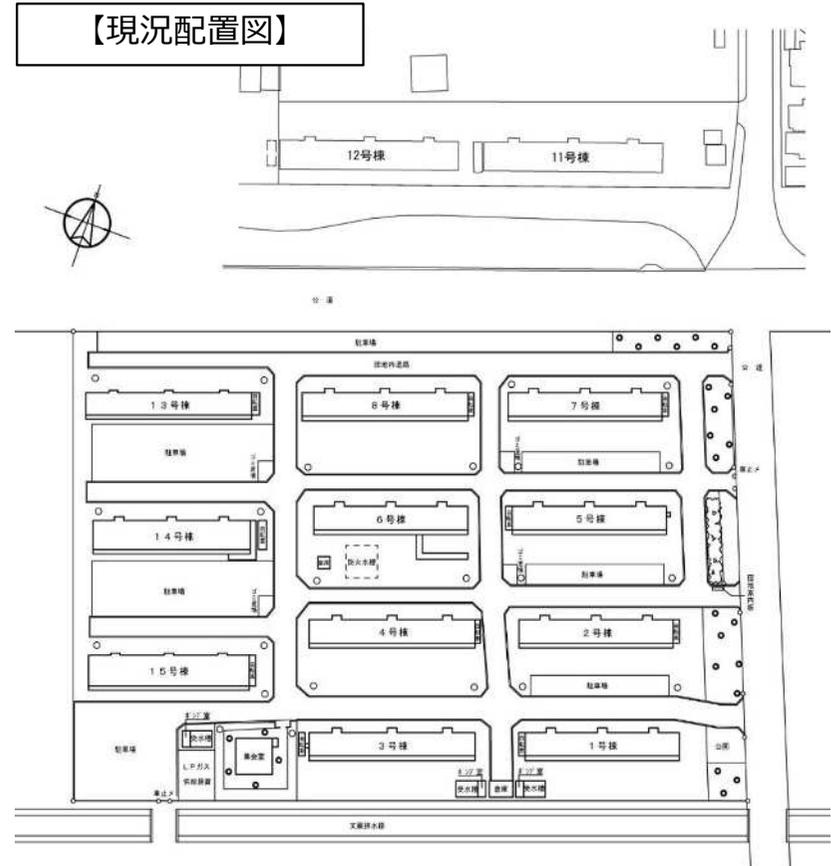
#### 【現況】

用途：共同住宅（13棟）  
 着工年度：昭和39～48年度 竣工年度：昭和40～49年度  
 建物構造：RC4・5階建（旧耐震基準）※耐震補強工事済  
 戸数：342戸



位置：南区辻八丁目26番1号  
 辻六丁目 4番1号

#### 【現況配置図】



### 〇事業スケジュール

※基本計画については『さいたま市地域住宅整備計画（R4～R8）』において実施予定

R6	R7	R8	R9	R10
		基本計画※	解体設計、基本設計・実施設計	

# 指標の設定

## 旧耐震基準で建てられた市営住宅等の解消

### 新耐震基準＋耐震化された市営住宅等の割合

$$= \frac{\text{新耐震基準}^{\ast 1} + \text{耐震化}^{\ast 2} \text{された市営住宅等戸数}^{\ast 3}}{\text{新耐震基準} + \text{耐震化する必要がある市営住宅等戸数}^{\ast 4}}$$

- ※1 1981年（昭和56年）6月1日に施行された、大規模地震でも倒壊・崩壊しないことを目指した耐震基準
- ※2 旧耐震基準で建設された建物に対し診断を行い、新耐震基準に満たない建物を新耐震基準と同等以上の性能を満たすよう耐震補強工事を施すこと。
- ※3 新耐震基準と耐震化された市営住宅等の延べ戸数
- ※4 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	R8	R9	R10
2,627戸	2,507戸	2,507戸	2,597戸	2,597戸	2,627戸
整備率	95%	95%	98%	98%	100%
整備住宅名 整備戸数	—	—	馬宮住宅 第1期 +90戸	—	馬宮住宅 第2期 +30戸

【当初】 R6当初 95 % → 【目標】 R10末 100 %

# 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

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

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

	R6	R7	R8	R9	R10
整備戸数	831戸	831戸	921戸	921戸	951戸
市営住宅等数	2,507戸	2,507戸	2,597戸	2,597戸	2,627戸
整備率	33%	33%	35%	35%	36%
整備住宅名 整備戸数	—	—	馬宮住宅 第1期 +90戸	—	馬宮住宅 第2期 +30戸

【当初】 R6当初 33 % → 【目標】 R10末 36 %

【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。