

事業評価（案）

評価時点：事前評価

計画名称：社会資本整備総合交付金事業

さいたま市地域住宅整備計画(令和4年度～令和
8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								
計画(事業)の期間		令和4年度～令和8年度								
計画の目標		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。								
計画の成果目標 (定量的指標)		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			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	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÷長寿命化型改善が必要な市営住宅等棟数	0%			30%			
		指標②								
指標③										
全体事業費	合計(A+B+C)	544 (百万円)	A	544 (百万円)	B	0 (百万円)	C	0 (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	住宅	市営住宅等外壁改修 (長寿命化型改善) 20棟		■	■	■	■	■	420	さいたま市市営住宅等 長寿命化計画
2	公営住宅等ストック総合改善事業	住宅	市営住宅等屋上防水改修 (長寿命化型改善) 16棟			■	■	■		114	さいたま市市営住宅等 長寿命化計画
3	公営住宅等ストック総合改善事業	住宅	長寿命化計画見直し					■		10	
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
合計（地域住宅計画に基づく事業）										544	
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 : 048-829-1522 FAX : 048-829-1928 E-mail : jyutaku-seisaku@city.saitama.lg.jp
------	--

参考図面

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	交付対象	公営住宅等ストック総合改善事業

●外壁改修
 峰岸住宅・植水住宅・領家立野団地
 ・領家大東団地・坊ノ在家団地
 ・大谷口細野団地

■屋上防水改修
 今羽住宅・上町住宅・原山第二団地
 ・南浦和団地・道祖土団地・氷川住宅

▲外壁改修・屋上防水改修
 加茂宮住宅・高砂団地・天沼住宅
 ・東町2住宅・シビック住宅天沼

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として作成しております。

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。

さいたま市地域住宅計画の目標

市営住宅の建替えを実施するとともに、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ことにより、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。

さいたま市地域住宅整備計画(R4-R8)で扱う主な事業

公営住宅等ストック総合改善事業
長寿命化計画策定業務、改修工事(長寿命化型改善)

計画の概要

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)
計画の目標	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。
定量的指標	・市営住宅等における長寿命化型改善の推進
全体事業費	544百万円

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	
1	公営住宅等ストック総合改善事業	市営住宅等外壁改修(長寿命化型改善) 20棟	■	■	■	■	■	420
2	公営住宅等ストック総合改善事業	市営住宅等屋上防水改修(長寿命化型改善) 16棟		■	■	■		114
3	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画見直し				■		10

事業の概要

公営住宅等ストック総合改善事業

●外壁改修

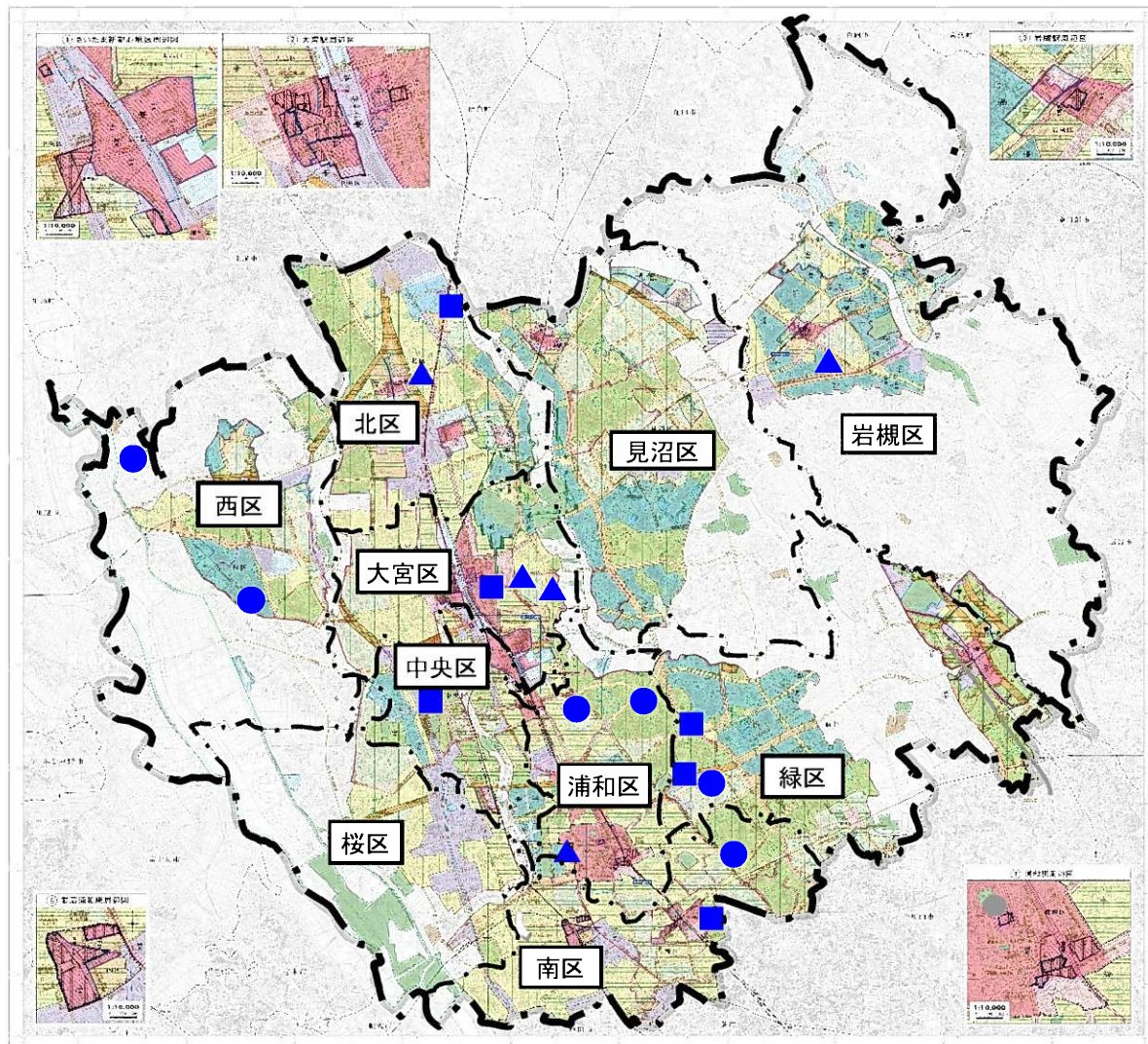
峰岸住宅・植水住宅・領家立野団地
・領家大東団地・坊ノ在家団地
・大谷口細野団地

■屋上防水改修

今羽住宅・上町住宅・原山第二団地
・南浦和団地・道祖土団地・氷川住宅

▲外壁改修・屋上防水改修

加茂宮住宅・高砂団地・天沼住宅
・東町2住宅・シビック住宅天沼



事業の概要

「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」では、外壁改修は竣工後概ね25年ごと、屋上防水改修は竣工後概ね20年ごとに行うものとして、計画修繕の時期を設定しています。

○外壁改修

鉄筋コンクリート造の建築物は、天候、経年劣化、地震等の影響により、仕上げにひびが入ることや、躯体と仕上げの間に隙間が生まれることがあります。構造躯体にひびが入っていた場合、内部の鉄筋に水分が触れると鉄筋は腐食し、膨張することでコンクリートの爆裂を引き起こすことが懸念されます。外壁改修工事では、躯体のひび割れ部分の補修により鉄筋を保護し、仕上げ塗装を改修することで躯体を保護しなおし、健全性を保ちます。

○屋上防水改修

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ますが、こちらも天候による影響で経年劣化していきます。防水層を塗り重ねる、やり直すなど改修工事を行うことで躯体の健全性を保ちます。

指標の設定

定量的指標：市営住宅等における長寿命化型改善の推進

$$\begin{aligned} & \text{市営住宅等における長寿命化型改善の実施率} \\ & = \frac{\text{長寿命化型改善を実施している市営住宅等棟数}^{\ast 1}}{\text{長寿命化型改善が必要な市営住宅等棟数}^{\ast 2}} \end{aligned}$$

※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 $\frac{(20+16)}{(59+61)} = 30\%$