

# さいたま市市営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

さいたま市



# 目次

第1章	計画の背景と目的	1
第2章	市営住宅等の状況	3
2-1	市営住宅等の建物の状況	3
2-2	市営住宅の入居者の状況	14
2-3	応募の状況	23
2-4	維持管理、改善等の状況	27
2-5	その他の公的住宅等の概要	29
第3章	市営住宅の需要に関する検討	31
3-1	人口・世帯数と住宅所有	31
3-2	住宅所有関係別人口・世帯数	34
3-3	世帯主年齢と住宅所有	35
3-4	借家の状況	36
3-5	住宅の状況	38
3-6	市営住宅の将来需要	41
第4章	市営住宅の整備・活用に係る課題と対応方針	48
4-1	市営住宅の整備・活用に係る課題	48
4-2	市営住宅の課題への対応方針	49
第5章	長寿命化に関する基本方針	52
5-1	ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	52
5-2	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	52
第6章	市営住宅等の事業手法の選定	53
6-1	公営住宅等長寿命化計画の対象	53
6-2	公営住宅等ストック活用手法の概要	54
6-3	事業手法の選定	56
第7章	ストック管理の実施方針	70
7-1	点検の実施方針	70
7-2	計画修繕の実施方針	70
7-3	改善事業の実施方針	71
第8章	市営住宅の建替え事業等の実施方針	72
第9章	長寿命化のための事業実施予定一覧	73
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果	78
第11章	エレベーター設置及び建替えの検討	81
11-1	エレベーター設置の検討	81
11-2	建替構想	85
11-3	市営住宅建替えにおける PPP・PFI 等の民間資金導入の検討	90
11-4	建替えローテーション	95



## 第1章 計画の背景と目的

### 1 計画の背景

平成18年に、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に、国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定されました。これにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと転換する道筋が示されることとなりました。そして、平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」（平成29年改正）が施行され、公営住宅は、低所得者以外に、高齢者、障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられました。

また、社会資本全般についてストック重視が社会的な要請となる中で、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅需要に的確に対応することが課題となっています。このため、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

概ね5年毎に見直しが行われる住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）では、公営住宅の供給目標、公営住宅の整備及び管理にあたって、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うこと、長期的な需要の見通しを踏まえた計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講じることなどが位置づけられました。これに伴い、公営住宅等長寿命化計画については、平成28年8月に、国土交通省住宅局住宅総合整備課により公営住宅計画策定のためのマニュアル及びガイドラインとして「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示され、循環型社会の転換に向け、住宅ストック重視の考え方を示唆され、本市の市営住宅についても、可能な限り耐用年限まで活用していくことが求められています。

### 2 計画の目的

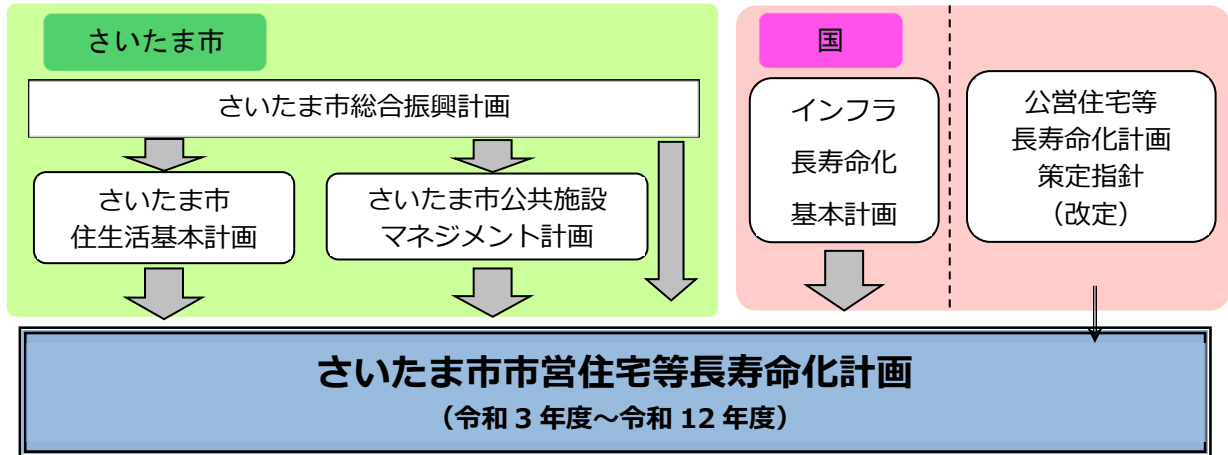
本市では、平成22年度に「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」（計画期間：平成23年度～平成32年度）を策定しました。住宅政策の進展や住宅自体の性能向上等に合わせ、平成27年度に「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」（計画期間：平成28年度～平成37年度）（「現計画」）の見直しを行い、市営住宅の適切な維持管理を推進し、令和2年4月1日現在、37団地2,598戸の市営住宅等を管理しています。また令和2年度に建替え完了の1団地80戸を加えると38団地2,678戸の市営住宅等を管理することとなります。

本計画は、「現計画」が計画期間の中間年を迎えるため、本市における社会経済情勢や事業の進捗状況等を踏まえ、平成28年8月に示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、長期的な視点をもって、市営住宅等の役割やあり方、長寿命化に関する考え方をまとめ、ライフサイクルコストの縮減を念頭に具体的な維持管理・整備計画を策定することを目的とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、さいたま市総合振興計画、さいたま市住生活基本計画、さいたま市公共施設マネジメント計画や国のインフラ長寿命化基本計画を上位計画とし、本市市営住宅等に関する部門計画と位置づけます。

図 計画の位置づけ



4 計画期間

本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅ストックを長期にわたり有効活用することを目的としていることから、30年程度の中長期的な施策の展開を視野に入れ、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とします。

ただし、上位計画や関連計画の見直し、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的な見直しを行うものとします。

第2章 市営住宅等の状況

2-1 市営住宅等の建物の状況

1 概況

本市では、令和2年度の建替え完了住宅を含めると、38団地、99棟、2,678戸の市営住宅等を管理しており、そのうち公営住宅が36団地97棟2,651戸（うち借上げ住宅2団地2棟122戸）、改良住宅1団地1棟12戸、特定公共賃貸住宅1団地1棟15戸となっています。

表 市営住宅の概要

<公営住宅法に基づく公営住宅>

NO.	住宅名	所在区	棟数	戸数	構造	備考
1	道祖土戸崎団地	緑区	2	80	中耐5階	令和2年度竣工
2	峰岸住宅	西区	4	145	中耐5階	
3	辻水深団地	南区	13	342	中耐4・5階	
4	馬宮住宅	西区	7	216	中耐4・5階	
5	関東住宅	中央区	2	48	中耐4階	
6	浮谷住宅	岩槻区	8	165	準耐2階・中耐5階	
7	美幸町住宅	岩槻区	1	24	中耐4階	
8	小村田住宅	中央区	1	24	中耐4階	
9	上町住宅	中央区	2	54	中耐4・5階	
10	今羽住宅	北区	3	100	中耐5階	
11	奈良住宅	北区	2	100	中耐5階	
12	常盤8丁目団地	浦和区	2	35	中耐3・4階	
13	宮前住宅	中央区	2	54	中耐4・5階	
14	神田団地	桜区	2	50	中耐5階	
15	蓮沼住宅	見沼区	1	40	中耐5階	
16	三室団地	緑区	2	48	中耐3階	
17	砂住宅	見沼区	3	74	中耐4階	
18	辻団地	南区	1	25	中耐5階	
19	領家立野団地	浦和区	2	56	中耐4・5階	
20	植水住宅	西区	3	60	中耐3階	
21	坊ノ在家団地	緑区	1	20	中耐4階	
22	領家大東団地	浦和区	4	91	中耐3・4階	
23	加茂宮住宅	北区	4	48	耐火2階・中耐4階	
24	原山第二団地	緑区	1	27	中耐3階	
25	東町1住宅	岩槻区	3	18	中耐3階	
26	大谷口細野団地	南区	6	139	中耐3・4階	
27	春岡住宅	見沼区	3	72	中耐3・5階	
28	龍門寺住宅	岩槻区	1	18	中耐3階	
29	高砂団地	浦和区	1	19	中耐3階	
30	天沼住宅	大宮区	1	18	中耐3階	
31	東町2住宅	岩槻区	1	18	中耐3階	
32	道祖土団地	緑区	1	46	中耐5階	
33	南浦和団地	南区	1	77	高層7階	
34	春野団地	見沼区	4	178	高層7・8・10階	
小計			95	2,529		

<住宅地区改良法に基づく改良住宅>

NO.	住宅名	所在区	棟数	戸数	構造	備考
35	氷川住宅（改良）	大宮区	1	12	中耐3階	

<特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく市民住宅>

NO.	住宅名	所在区	棟数	戸数	構造	備考
36	シビック住宅天沼（特公賃）	大宮区	1	15	中耐3階	

<公営住宅法に基づく借り上げ公営住宅>

NO.	住宅名	所在区	棟数	戸数	構造	備考
37	西本郷住宅	北区	1	60	高層11階	
38	本郷町団地	北区	1	62	高層10階	
小計			2	122		

<<総計>>

種別	団地数	棟数	戸数	備考
公営住宅	36	97	2,651	借り上げ公営住宅を含む
改良住宅	1	1	12	
市民住宅	1	1	15	
計	38	99	2,678	

図 市営住宅等位置図





2 構造別建築年度別管理戸数

構造別の管理戸数は、準耐火二階建てが40戸（1.5%）、低層耐火が16戸（0.6%）、中層耐火が2,245戸（83.8%）、高層耐火が377戸（14.1%）となっています。

建設年代別では、昭和40年度に建設された準耐火二階建て以外は全て耐火構造となっており、そのうち高層耐火構造は平成8年度以降の建設となっています。

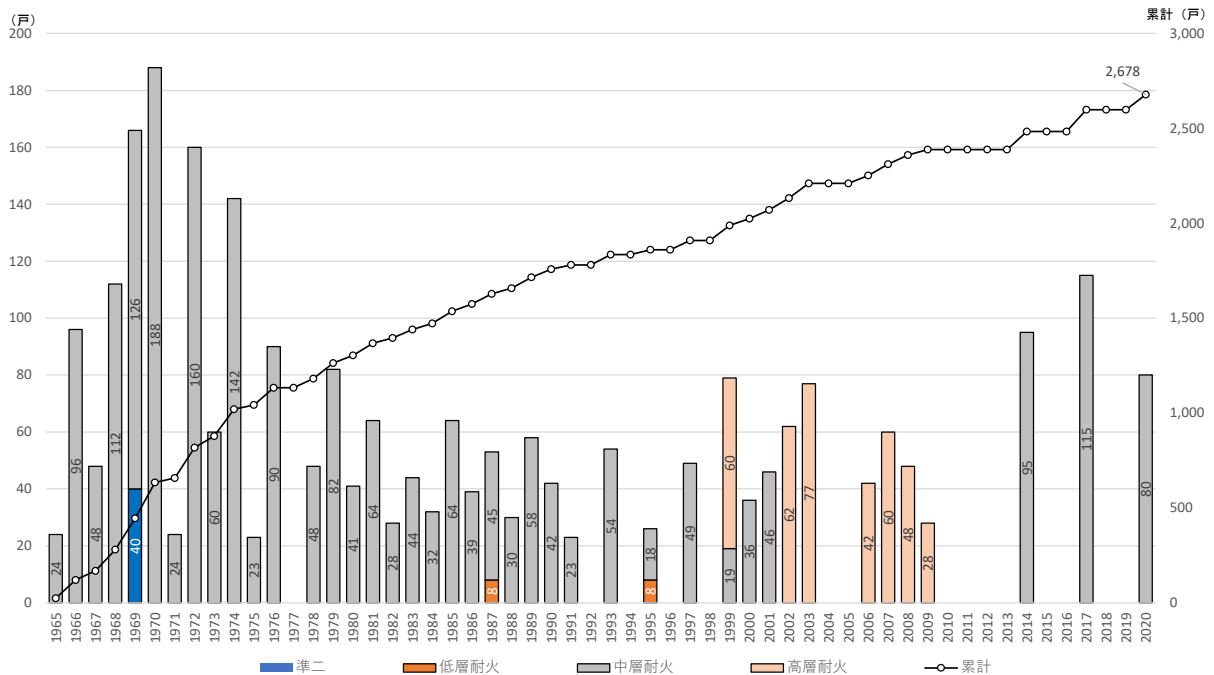
建設年度別の管理戸数は、昭和40年代が最も多く1,020戸で全体の38.1%、次いで昭和50年代が452戸16.9%となっています。

老朽住宅の建替えを推進している中であって、昭和40年代及び50年代に建設された住宅は1,472戸55.0%と半数以上を占める状況となっています。

表 構造別建築年度別管理戸数

建設年度 (竣工年度)	準二	耐火 (低層)	耐火 (中層)	耐火 (高層)	総計	構成比
S40～S44 (1965～1969)	40		406		446	16.7%
S45～S49 (1970～1974)			574		574	21.4%
S50～S54 (1975～1979)			243		243	9.1%
S55～S59 (1980～1984)			209		209	7.8%
S60～H 1 (1985～1989)		8	236		244	9.1%
H 2～H 6 (1990～1994)			119		119	4.4%
H 7～H11 (1995～1999)		8	86	60	154	5.8%
H12～H16 (2000～2004)			82	139	221	8.3%
H17～H21 (2005～2009)				178	178	6.6%
H22～H26 (2010～2014)			95		95	3.5%
H27～ (2015～ )			195		195	7.3%
合計	40	16	2,245	377	2,678	100.0%
構成比	1.5%	0.6%	83.8%	14.1%	100.0%	—

図 構造別建築年度別管理戸数



## 第2章 市営住宅等の状況

区別における昭和40年代及び50年代建設戸数の割合は、中央区と桜区が最も高く、それぞれ100%、次いで西区65.6%、南区63.0%、浦和区61.2%と続いています。

市営住宅等全体の昭和40年代及び50年代に建設された戸数1,472戸のうち、最も多い367戸24.9%が南区、次いで276戸18.8%が西区、200戸13.6%が北区、180戸12.2%が中央区と続いています。

図 区別建設年度別の管理戸数

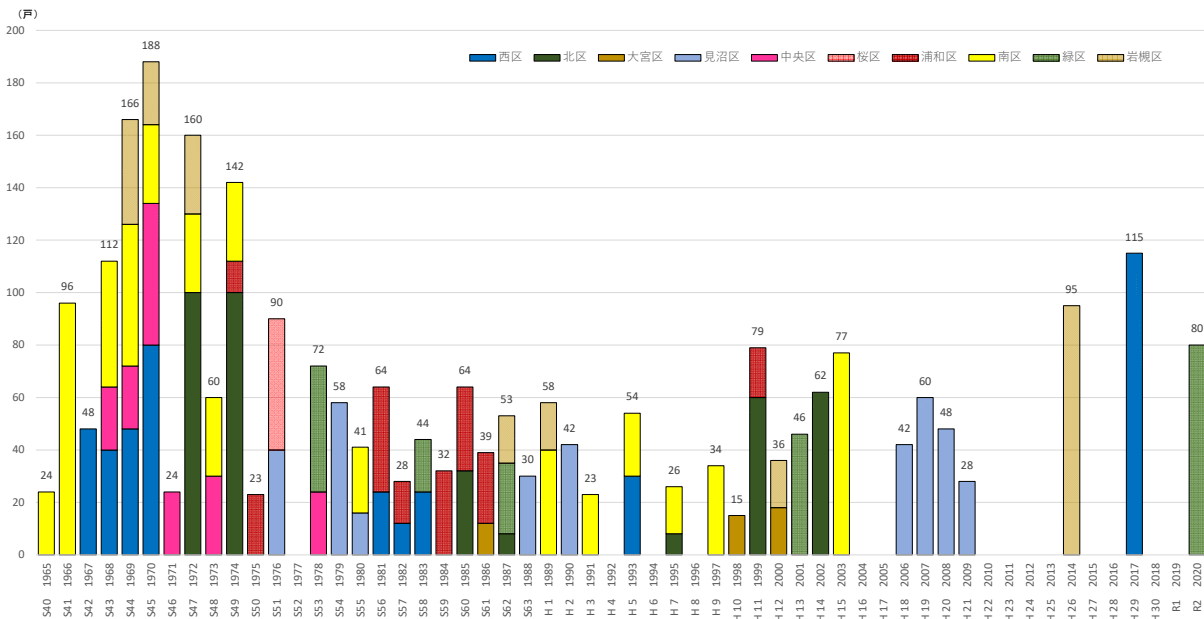


表 区別建設年度別の管理戸数

建設年度 (竣工年度)	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	計
S40～S44 (1965～1969)	136				48			222		40	446
S45～S49 (1970～1974)	80	200			108		12	120		54	574
S50～S54 (1975～1979)				98	24	50	23		48		243
S55～S59 (1980～1984)	60			16			88	25	20		209
S60～H1 (1985～1989)		40	12	30			59	40	27	36	244
H2～H6 (1990～1994)	30			42				47			119
H7～H11 (1995～1999)		68	15				19	52			154
H12～H16 (2000～2004)		62	18					77	46	18	221
H17～H21 (2005～2009)				178							178
H22～H26 (2010～2014)										95	95
H27～ (2015～)	115								80		195
合計	421	370	45	364	180	50	201	583	221	243	2,678
	15.7%	13.8%	1.7%	13.6%	6.7%	1.9%	7.5%	21.8%	8.3%	9.1%	100.0%
S40～S59 (1965～1984) 年建設の戸数が区別管理戸数に占める割合	65.6%	54.1%		31.3%	100.0%	100.0%	61.2%	63.0%	30.8%	38.7%	55.0%
S40～S59 (1965～1984)	276	200		114	180	50	123	367	68	94	1,472
	18.8%	13.6%		7.7%	12.2%	3.4%	8.4%	24.9%	4.6%	6.4%	100.0%

3 耐用年数の状況

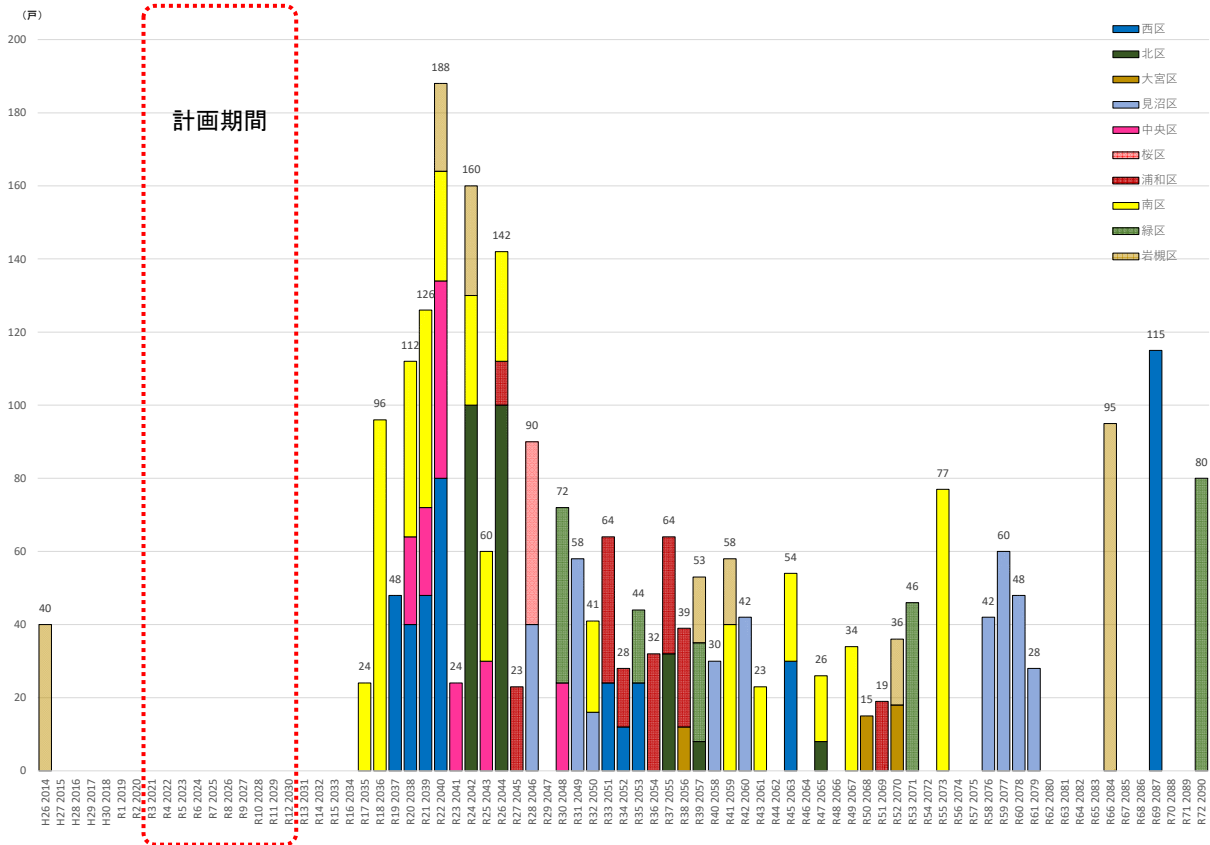
構造別の耐用年数超過状況をみると、令和2(2020)年現在、岩槻区の準耐火構造（準二）40戸が既に耐用年数を経過しています。

その後、本計画期間内に耐用年数を超過する住宅は無いものの、令和20年代に多くの住宅が耐用年数を超過する状況となっています。

なお、借り上げ住宅の西本郷住宅60戸は令和11年3月31日、本郷町団地62戸は令和5年4月25日までが借り上げ契約期間となっています。

図 耐用年数を超過する管理戸数の推移

注：借り上げ住宅を除く



【参考】公営住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年限
木造	30年
準耐火構造平屋建て	45年
耐火構造	70年

※平成5年6月23日の「公営住宅法施行令の一部を改正する政令」により、公営住宅の構造は、耐火構造、準耐火構造、木造の三区区分となり、構造別の耐用年限（左記表）が定められ、従前の前述以外の住宅等については経過規定が設けられていたが、平成8年8月30日建設省住宅局長通知「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」において、上記表のように耐用年限の運用を図る旨の通知が出された。

4 専用面積別管理戸数

住戸の専用面積は33.5～72.6㎡で整備されています。そのうち30㎡台が748戸27.9%と最も多く、次いで50㎡台が679戸25.4%、60㎡台が591戸22.1%と続いています。

近年は、入居世帯の規模に応じて、30㎡台から70㎡台まで幅広いタイプの住戸整備を行っています。

表 建設年度別規模別の管理戸数

竣工年度	住戸専有面積					計	
	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上		
S40～S44 (1965～1969)	446					446	16.7%
S45～S49 (1970～1974)	154	420				574	21.4%
S50～S54 (1975～1979)			243			243	9.1%
S55～S59 (1980～1984)			65	144		209	7.8%
S60～H 1 (1985～1989)			32	212		244	9.1%
H 2～H 6 (1990～1994)			24	95		119	4.4%
H 7～H11 (1995～1999)	7	13	60	29	45	154	5.8%
H12～H16 (2000～2004)	31	29	70	91		221	8.3%
H17～H21 (2005～2009)		68	110			178	6.6%
H22～H26 (2010～2014)	50		25		20	95	3.5%
H27～ (2015～ )	60	40	50	20	25	195	7.3%
合計	748	570	679	591	90	2,678	100.0%
構成比	27.9%	21.3%	25.4%	22.1%	3.4%	100.0%	-

なお、平成9年度以降に建設された団地を中心として、一般世帯向け以外に車椅子利用者、高齢者向けの住戸を331戸供給しており、住宅困窮度の高い高齢者、障害者等への対応を図っています。

表 住宅タイプ別・規模別の管理戸数

	40㎡未満	40-50 未満	50-60 未満	60-70 未満	70㎡以上	計
単身	148	126				274
高齢世帯		8				8
車椅子単身	1	1	7			9
車椅子世帯		1	3	10	6	20
シルバー単身		15				15
シルバー世帯			5			5
計	149	151	15	10	6	331

注：シルバー単身（世帯）はシルバーハウジング住宅における世話付き住戸

【参考】住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

■誘導居住面積水準

- (1) 一般型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 55㎡
  - ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 40㎡
  - ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

■最低居住面積水準

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

\*世帯人数別面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75[75]	100[87.5]	125[112.5]
	都市居住型	40	55[55]	75[65]	95[85]
最低居住面積水準		25	30[30]	40[35]	50[45]

【】内は、3～5歳児が1名いる場合

## 第2章 市営住宅等の状況

地区別の状況をみると、30㎡台の住宅の構成が半数以上を占めている区は、西区、中央区、南区で、それぞれ56.1%、56.7%、52.0%となっています。

また、単一の住宅規模で形成された団地が多くなっており、38団地中20団地となっています。

表 地区別団地別住戸規模   : 単一住戸規模のみで形成される団地

区	団地名	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	計
西区	植水住宅			24	36		60
	馬宮住宅	176	40				216
	峰岸住宅	60		30	30	25	145
	計	236	40	54	66	25	421
		56.1%	9.5%	12.8%	15.7%	5.9%	100.0%
北区	加茂宮住宅		8	4	36		48
	今羽住宅		100				100
	西本郷住宅(借上げ)			60			60
	奈良住宅		100				100
	本郷町住宅(借上げ)		29	22	11		62
	計		237	86	47		370
		64.1%	23.2%	12.7%			100.0%
大宮区	シビック住宅天沼					15	15
	天沼住宅				18		18
	氷川住宅				12		12
	計				30	15	45
				66.7%	33.3%		100.0%
見沼区	砂住宅			74			74
	春岡住宅				72		72
	春野団地		68	110			178
	蓮沼住宅			40			40
	計		68	224	72		364
		18.7%	61.5%	19.8%			100.0%
中央区	関東住宅	48					48
	宮前住宅		30	24			54
	小村田住宅	24					24
	上町住宅	30	24				54
	計	102	54	24			180
	56.7%	30.0%	13.3%				100.0%
桜区	神田団地			50			50
	計			50			50
			100.0%				100.0%
浦和区	高砂団地	7	1		11		19
	常盤8丁目団地		12	23			35
	領家大東団地			12	79		91
	領家立野団地				56		56
	計	7	13	35	146		201
	3.5%	6.5%	17.4%	72.6%			100.0%
南区	大谷口細野団地		4	40	65	30	139
	辻水深団地	282	60				342
	辻団地			25			25
	南浦和団地	21		42	14		77
	計	303	64	107	79	30	583
	52.0%	11.0%	18.4%	13.6%	5.1%		100.0%
緑区	原山第二団地				27		27
	三室団地			48			48
	道祖土戸崎団地		40	20	20		80
	道祖土団地	10			36		46
	坊ノ在家団地				20		20
	計	10	40	68	103		221
	4.5%	18.1%	30.8%	46.6%			100.0%
岩槻区	東町1住宅				18		18
	東町2住宅			6	12		18
	美幸町住宅		24				24
	浮谷住宅	90	30	25		20	165
	龍門寺住宅				18		18
	計	90	54	31	48	20	243
	37.0%	22.2%	12.8%	19.8%	8.2%		100.0%
合計	748	570	679	591	90	2,678	
	27.9%	21.3%	25.4%	22.1%	3.4%		100.0%

5 設備及び共同施設の状況

全管理戸数 2,678 戸のうち、浴槽が設置されている住戸は 1,308 戸（48.8%）、3 点給湯が整備されている住戸は 873 戸（32.6%）で、昭和 40～50 年代に建設された団地の多くでこれらの設備が未整備の状況となっています。

エレベータの設置は、中層耐火のうち、借上げ住宅を除き平成 12 年度以前に建設された住棟には設置されていない状況となっています。

共同施設は、規模の大きな団地を中心に集会所が 14 団地、児童遊園・広場が 27 団地で整備されています。

駐車場は、居住者用駐車場が整備されている団地が 13 団地、来客用駐車場が整備されている団地が 8 団地となっています。

表 団地別の設備、共同施設の状況

No.	住宅名	管理戸数	設備			共同施設			竣工年度	構造
			浴槽有 り住戸	給湯 有り住戸	EV有 り住戸	駐車場	集会所	児童遊 園・広場		
1	道祖土戸崎団地	80	80	80	80	28	●		令和 2	中耐
2	峰岸住宅	30	30	30		40	●	●	平成 5	中耐
		115	115	115	115	(10)			平成29	中耐
3	辻水深団地	342	3			218	●	●	昭和40～昭和49	中耐
4	馬宮住宅	216					●	●	昭和42～昭和45	中耐
5	関東住宅	48	48			(2)		●	昭和43・昭和44	中耐
6	浮谷住宅	165	99	95	95	65(18)	●	●	昭和44～平成26	準二・中耐
7	美幸町住宅	24	5			9			昭和45	中耐
8	小村田住宅	24	24			(2)			昭和45	中耐
9	上町住宅	54	54			(3)		●	昭和45・昭和46	中耐
10	今羽住宅	100	23				●	●	昭和47	中耐
11	奈良住宅	100	10				●	●	昭和49	中耐
12	常盤8丁目団地	35	2						昭和49・昭和50	中耐
13	宮前住宅	54	5					●	昭和48・昭和53	中耐
14	神田団地	50	7					●	昭和51	中耐
15	蓮沼住宅	40	4				●		昭和51	中耐
16	三室団地	48	9					●	昭和53・昭和54	中耐
17	砂住宅	74	8				●	●	昭和54・昭和55	中耐
18	辻団地	25	1						昭和55	中耐
19	領家立野団地	56	4					●	昭和56・昭和57	中耐
20	植水住宅	60	41			(4)	●	●	昭和56～昭和58	中耐
21	坊ノ在家団地	20	3					●	昭和58	中耐
22	領家大東団地	91	12					●	昭和59～昭和61	中耐
23	加茂宮住宅	48	48	8		(2)	●	●	昭和60～平成7	低耐・中耐
24	原山第二団地	27	1					●	昭和62	中耐
25	東町1住宅	18	18					●	昭和62	中耐
26	大谷口細野団地	139	59	34		68			平成1～平成9	中耐
27	春岡住宅	72	72			(2)	●	●	昭和63・平成2	中耐
28	龍門寺住宅	18	18	18		4		●	平成1	中耐
29	高砂団地	19	19	19		5		●	平成11	中耐
30	天沼住宅	18	18	18		5			平成12	中耐
31	東町2住宅	18	18	18				●	平成12	中耐
32	道祖土団地	46	46	46	46	16		●	平成13	中耐
33	南浦和団地	77	77	77	77	30	●	●	平成15	高耐
34	春野団地	178	178	178	178	119	●	●	平成18～平成21	高耐
計		2,529	1,159	736	591	(43) 607	14カ所	26カ所		
35	氷川住宅（改良住宅）	12	12					●	昭和61	中耐
36	シビック住宅天沼（特公賃）	15	15	15		5			平成9	中耐
37	西本郷住宅（借上）	60	60	60	60				平成11	高耐
38	本郷町団地（借上）	62	62	62	62	☆			平成14	高耐
合計		2,678	1,308	873	713	(43) 612	14カ所	27カ所		

※給湯欄…3点給湯有りの住戸数

※駐車場欄…（ ）内は来客用駐車場、☆はUR都市機構の駐車場を借用（特定台数なし）

駐車場の利用は、管理区画数 584 区画（募集停止団地を含む）に対して使用区画数は 357 区画で区画利用率は 61.1%となっています。

募集停止を行っている団地以外では、龍門寺住宅、天沼住宅の 2 団地で区画利用率が 100%と最も高く、次いで利用率の高い団地が峰岸住宅で 95.0%、道祖土団地で 87.5%、大谷口細野団地で 72.1%と続いています。

募集停止団地を含めた入居世帯数に対する使用区画率は対象団地全体で 34.0%、団地別で最も高い団地はシビック天沼で 50.0%、次いで春野団地で 42.9%、大谷口細野団地で 38.6%と続いています。

表 駐車場の状況

注：道祖土戸崎団地は未入居のため除く（令和2年4月1日現在）

駐車場名	管理戸数	入居世帯数	管理区画数	使用区画数	空き区画数	区画利用率	管理区画数／管理戸数	使用区画数／入居世帯数	備考
峰岸住宅駐車場	145	142	40	38	2	95.0%	27.6%	26.8%	
辻水深団地駐車場	342	289	218	104	114	47.7%	63.7%	36.0%	募集停止
浮谷住宅駐車場	165	128	65	43	22	66.2%	39.4%	33.6%	一部募集停止
美幸町住宅駐車場	24	21	9	6	3	66.7%	37.5%	28.6%	
大谷口細野団地駐車場	139	127	68	49	19	72.1%	48.9%	38.6%	
龍門寺住宅駐車場	18	18	4	4		100.0%	22.2%	22.2%	
高砂団地駐車場	19	17	5	3	2	60.0%	26.3%	17.6%	
天沼住宅駐車場	18	16	5	5		100.0%	27.8%	31.3%	
道祖土団地駐車場	46	42	16	14	2	87.5%	34.8%	33.3%	
南浦和団地駐車場	77	73	30	15	15	50.0%	39.0%	20.5%	
春野団地駐車場	178	170	119	73	46	61.3%	66.9%	42.9%	
シビック天沼駐車場	15	6	5	3	2	60.0%	33.3%	50.0%	
計	1,186	1,049	584	357	227	61.1%	49.2%	34.0%	

※辻水深団地の使用区画には、埼玉県住宅供給公社に貸与している 23 区画分を含む

※春野団地の使用区画には、子ども未来局総合療育センターひまわり学園に公有財産使用承認している 10 区画分を含む

## 6 立地、敷地の状況

38 団地のうち 34 団地は市化区域内に立地し、残り 4 団地は、市街化調整区域の立地となっています。

表 団地別敷地及び立地等の状況

No.	住宅名	区	敷地面積 (㎡)	市街化 区域	用途地域	指定 建ぺ い率	指定 容積 率	構造	竣工年度	実建 ぺい率	実容 積率
1	道祖土戸崎団地	緑	4,000.2	内	一中、一住	60	200	中耐	令和2	34	112
2	峰岸住宅	西	8,087.1	外	無指定	60	200	中耐	平成5・平成29	28	113
3	辻水深団地	南	21,976.5	内	二住	60	200	中耐	昭和40～昭和49	60	69
4	馬宮住宅	西	11,395.5	外	無指定	60	200	中耐	昭和42～昭和45	18	77
5	関東住宅	中央	3,019.8	外	無指定	70	200	中耐	昭和43・昭和44	17	68
6	浮谷住宅	岩槻	7,534.1	外	無指定	60	200	準二・中耐	昭和44～平成26	37	41
7	美幸町住宅	岩槻	1,190.1	内	一低	50	80	中耐	昭和45	23	80
8	小村田住宅	中央	1,157.1	内	一住	60	200	中耐	昭和45	20	78
9	上町住宅	中央	2,137.9	内	一住、一中	60	200	中耐	昭和45・昭和46	25	100
10	今羽住宅	北	4,712.0	内	二中	60	200	中耐	昭和47	22	110
11	奈良住宅	北	5,601.7	内	一中、一住	60	200	中耐	昭和49	21	93
12	常盤8丁目団地	浦和	1,631.7	内	一中	60	200	中耐	昭和49・昭和50	48	124
13	宮前住宅	中央	3,575.4	内	一住	60	200	中耐	昭和48・昭和53	19	98
14	神田団地	桜	3,366.0	内	二中	60	200	中耐	昭和51	30	89
15	蓮沼住宅	見沼	4,205.3	内	二中、一住	60	200	中耐	昭和51	12	60
16	三室団地	緑	3,881.6	内	一低	50	100	中耐	昭和53・昭和54	39	76
17	砂住宅	見沼	4,754.1	内	二住	60	200	中耐	昭和54・昭和55	27	98
18	辻団地	南	1,497.9	内	準工	60	200	中耐	昭和55	33	111
19	領家立野団地	浦和	3,667.2	内	二中	60	200	中耐	昭和56・昭和57	35	102
20	植水住宅	西	5,693.1	内	一低	50	100	中耐	昭和56～昭和58	25	73
21	坊ノ在家団地	緑	1,459.0	内	二中、一住	60	200	中耐	昭和58	46	94
22	領家大東団地	浦和	7,122.2	内	一中	60	200	中耐	昭和59～昭和61	36	85
23	加茂宮住宅	北	4,451.4	内	一住	60	200	低耐・中耐	昭和60～平成7	25	75
24	原山第二団地	緑	2,403.0	内	準工	60	200	中耐	昭和62	33	68
25	東町1住宅	岩槻	2,288.5	内	一低	60	100	中耐	昭和62	19	59
26	大谷口細野団地	南	11,949.8	内	一中	60	200	中耐	平成1～平成9	26	67
27	春岡住宅	見沼	5,347.5	内	一中	60	200	中耐	昭和63・平成2	47	114
28	龍門寺住宅	岩槻	1,691.0	内	一低	50	80	中耐	平成1	24	72
29	高砂団地	浦和	948.0	内	一住	60	200	中耐	平成11	47	114
30	天沼住宅	大宮	1,496.7	内	二中	60	200	中耐	平成12	33	84
31	東町2住宅	岩槻	1,922.3	内	一低	60	100	中耐	平成12	18	55
32	道祖土団地	緑	2,208.6	内	一中	60	200	中耐	平成13	39	132
33	南浦和団地	南	3,180.1	内	一中	60	200	高耐	平成15	30	125
34	春野団地	見沼	10,845.2	内	二中	60	200	高耐	平成18～平成21	31	92
小計			160,397.5								
35	氷川住宅(改良住宅)	大宮	1,452.4	内	商業	80	400	中耐	昭和61	20	55
36	シビック住宅天(特公賃)	大宮	1,404.4	内	一中	60	200	中耐	平成9	38	91
37	西本郷住宅(借上)	北	36,640.8	内	一住	60	200	高耐	平成11	25	194
38	本郷町団地(借上)	北	6,103.7	内	一中	60	200	高耐	平成14	25	194
合計			45,601.4								



最寄り駅から1 km圏内の立地条件に恵まれた団地、その他のバス利用の団地についてもバス停から10分以内と交通条件に比較的恵まれている団地があるなか、最寄り駅まで徒歩で15分以上を要する団地が6団地となっています。

表 団地別交通条件

No.	住宅名	区	最寄駅		最寄駅からの所要時間(分)		
					徒歩	バス(左)+徒歩(右)	
1	道祖土戸崎団地	緑	JR京浜東北線	北浦和駅		6	2
2	峰岸住宅	西	JR川越線	指扇駅		10	3
3	辻水深団地	南	JR埼京線	北戸田駅	7		
4	馬宮住宅	西	JR東北本線	大宮駅		25	3
5	関東住宅	中央	JR埼京線	北与野駅	9		
6	浮谷住宅	岩槻	東武野田線	岩槻駅		9	9
7	美幸町住宅	岩槻	東武野田線	岩槻駅	18		
8	小村田住宅	中央	JR埼京線	北与野駅	14		
9	上町住宅	中央	JR埼京線	北与野駅	18		
10	今羽住宅	北	埼玉新都市交通線	吉野原駅	5		
11	奈良住宅	北	JR高崎線	宮原駅		10	3
12	常盤8丁目団地	浦和	JR京浜東北線	北浦和駅	14		
13	宮前住宅	中央	JR埼京線	与野本町駅	14		
14	神田団地	桜	JR京浜東北線	北浦和駅		10	4
15	蓮沼住宅	見沼	東武野田線	七里駅	9		
16	三室団地	緑	JR京浜東北線	北浦和駅		10	7
17	砂住宅	見沼	JR東北本線	東大宮駅	9		
18	辻団地	南	JR埼京線	北戸田駅	15		
19	領家立野団地	浦和	JR京浜東北線	北浦和駅		9	3
20	植水住宅	西	JR東北本線	大宮駅		17	3
21	坊ノ在家団地	緑	JR東北本線	浦和駅		10	2
22	領家大東団地	浦和	JR京浜東北線	北浦和駅		10	7
23	加茂宮住宅	北	埼玉新都市交通線	東宮原駅	5		
24	原山第二団地	緑	JR東北本線	浦和駅		15	3
25	東町1住宅	岩槻	東武野田線	岩槻駅	11		
26	大谷口細野団地	南	JR東北本線	浦和駅		15	7
27	春岡住宅	見沼	東武野田線	七里駅	14		
28	龍門寺住宅	岩槻	東武野田線	岩槻駅	18		
29	高砂団地	浦和	JR東北本線 JR埼京線	浦和駅 中浦和駅	15 13		
30	天沼住宅	大宮	JR東北本線	大宮駅	17		
31	東町2住宅	岩槻	東武野田線	岩槻駅	15		
32	道祖土団地	緑	JR京浜東北線	北浦和駅		6	2
33	南浦和団地	南	JR京浜東北線	南浦和駅	10		
34	春野団地	見沼	JR東北本線	東大宮駅		15	2
35	氷川住宅(改良住宅)	大宮	JR東北本線	大宮駅	10		
36	シビック住宅天沼(特公賃)	大宮	JR東北本線	大宮駅		8	7
37	西本郷住宅(借上)	北	JR東北本線	土呂駅	13		
38	本郷町団地(借上)	北	埼玉新都市交通線	東宮原駅	10		

注：所要時間は代表的なルートのおおむねの時間

2-2 市営住宅の入居者の状況

1 入居の状況

募集停止及び令和2年12月竣工住宅を含む管理戸数は、2,678戸となっており、そのうち西区で216戸、南区で342戸、岩槻区で40戸、合わせて598戸が募集停止、さらに令和2年12月竣工住宅が緑区で80戸あり、令和2年4月1日時点での募集対象戸数は、2,000戸となっています。

表 入居募集対象住戸数 (令和2年4月1日現在)

建設年度 (竣工年度)	西区	北区	大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	計
S40～S44 (1965～1969)	136	0	0	0	48	0	0	222	0	40	446
S45～S49 (1970～1974)	80	200	0	0	108	0	12	120	0	54	574
S50～S54 (1975～1979)	0	0	0	98	24	50	23	0	48	0	243
S55～S59 (1980～1984)	60	0	0	16	0	0	88	25	20	0	209
S60～H 1 (1985～1989)	0	40	12	30	0	0	59	40	27	36	244
H 2～H 6 (1990～1994)	30	0	0	42	0	0	0	47	0	0	119
H 7～H11 (1995～1999)	0	68	15	0	0	0	19	52	0	0	154
H12～H16 (2000～2004)	0	62	18	0	0	0	0	77	46	18	221
H17～H21 (2005～2009)	0	0	0	178	0	0	0	0	0	0	178
H22～H26 (2010～2014)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	95
H27～ (2015～)	115	0	0	0	0	0	0	0	80	0	195
合計	管理戸数	421	370	45	364	180	50	201	583	221	2,678
	募集対象戸数	205	370	45	364	180	50	201	241	141	2,000
		15.7%	13.8%	1.7%	13.6%	6.7%	1.9%	7.5%	21.8%	8.3%	100.0%
		10.3%	18.5%	2.3%	18.2%	9.0%	2.5%	10.1%	12.1%	7.1%	100.0%

凡例：  募集停止及びR2.12竣工

募集停止及び令和2年12月竣工住宅を含む全管理戸数2,678戸に対する入居世帯数は2,275世帯で入居率は85.0%となっています。それに対して募集停止及び令和2年12月竣工住宅を除いた募集対象戸数2,000戸に対する入居世帯数は1,878世帯で入居率は93.9%と高い状況となっています。募集対象住宅の種別に入居率は、改良住宅が100%と最も高く、特定公共賃貸住宅の40%が最も低くなっています。一方公営住宅及び借り上げ公営住宅は、それぞれ94.2%、95.1%と高い入居率となっています。

表 住宅種別に入居の状況 (令和2年4月1日現在)

項目	全住宅 注：令和2年12月竣工住宅80戸含む				
	団地数	戸数	入居数	空き戸数	入居率(%)
公営住宅	34	2,529	2,141	388	84.7
借り上げ公営住宅	2	122	116	6	95.1
改良住宅	1	12	12	0	100.0
特定公共賃貸住宅	1	15	6	9	40.0
合計	38	2,678	2,275	403	85.0

項目	募集停止及びR2.12竣工を除く				
	団地数	戸数	入居数	空き戸数	入居率(%)
公営住宅	30	1,851	1,744	107	94.2
借り上げ公営住宅	2	122	116	6	95.1
改良住宅	1	12	12	0	100.0
特定公共賃貸住宅	1	15	6	9	40.0
合計	34	2,000	1,878	122	93.9

第2章 市営住宅等の状況

募集停止及び令和2年12月竣工住宅を除いた募集対象住宅の地区別入居率は、西区が最も高く97.1%、逆に最も低い地区は大宮区で88.9%となっています。

表 地区別公営住宅の入居状況（募集停止及び令和2年12月竣工住宅を除く）（令和2年4月1日現在）

所在区	西区	北区		大宮区	見沼区	中央区	桜区	浦和区	南区	緑区	岩槻区	合計	
住宅種別	公営住宅	公営住宅	借り上げ公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	借り上げ公営住宅
戸数	205	248	122	18	364	180	50	201	241	141	203	1,851	122
入居数	199	227	116	16	348	173	48	193	225	132	183	1,744	116
入居率	97.1	91.5	95.1	88.9	95.6	96.1	96.0	96.0	93.4	93.6	90.1	94.2	95.1

表 団地住棟別の入居の状況（その1）（令和2年4月1日現在）

<公営住宅>

NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率(%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度(和暦)	竣工年度(西暦)	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	住棟型	棟別戸数	入居数	入居率(%)	備考
1	道祖土戸崎団地	緑区	80	0	0.0	2	A棟 B棟	中耐5階 中耐5階	R2年度 R2年度	2020 2020	40.2~64.0 40.2~63.9	片廊下型 片廊下型	60 20	0 0	0.0 0.0	R2.12竣工
2	峰岸住宅	西区	145	142	97.9	4	A棟 B棟 C棟 D棟	中耐5階 中耐5階 中耐5階 中耐5階	H5年度 H29年度 H29年度 H29年度	1993 2017 2017 2017	61.6 38.3~70.6 38.3~70.6 38.3~70.6	階段室型 片廊下型 片廊下型 片廊下型	30 45 35 35	30 43 34 35	100.0 95.6 97.1 100.0	
3	辻水深団地	南区	342	289	84.5	13	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 6号棟 7号棟 8号棟 11号棟 12号棟 13号棟 14号棟 15号棟	中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐5階 中耐5階 中耐5階 中耐5階 中耐5階	S40年度 S41年度 S41年度 S41年度 S41年度 S44年度 S43年度 S43年度 S44年度 S45年度 S47年度 S48年度 S49年度	1965 1966 1966 1966 1966 1969 1968 1968 1969 1970 1972 1973 1974	33.5 33.5 36.4 36.4 33.5 34.9 34.9 36.4 35.1 38.0 39.1 41.4 46.7	階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型	24 24 24 24 24 24 24 24 30 30 30 30 30	21 21 18 22 18 17 19 22 27 23 28 26 27	87.5 87.5 75.0 91.7 75.0 70.8 79.2 91.7 90.0 76.7 93.3 86.7 90.0	H29.4より募集停止
4	馬宮住宅	西区	216	93	43.1	7	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 6号棟 7号棟	中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐4階 中耐5階 中耐5階	S42年度 S42年度 S43年度 S44年度 S44年度 S45年度 S45年度	1967 1967 1968 1969 1969 1970 1970	35.7 35.7 35.7 35.7 35.7 41.8 38.7	階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型 階段室型	24 24 40 16 32 40 40	10 10 18 6 12 21 16	41.7 41.7 45.0 37.5 37.5 52.5 40.0	H25.8募集後募集停止
5	関東住宅	中央区	48	46	95.8	2	1号棟 2号棟	中耐4階 中耐4階	S43年度 S44年度	1968 1969	38.4 38.4	階段室型 階段室型	24 24	24 22	100.0 91.7	
6	浮谷住宅	岩槻区	165	128	77.6	6	1~6号棟	準耐2階	S44年度	1969	39.5	階段室型	40	15	37.5	募集停止
7	美幸町住宅	岩槻区	24	21	87.5	1	1号棟	中耐5階	S45年度	1970	40.2	階段室型	24	21	87.5	
8	小村田住宅	中央区	24	23	95.8	1	1号棟	中耐4階	S45年度	1970	34.4	階段室型	24	23	95.8	
9	上町住宅	中央区	54	52	96.3	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐4階	S45年度 S46年度	1970 1971	38.7 40.9	階段室型 階段室型	30 24	29 23	96.7 95.8	
10	今羽住宅	北区	100	90	90.0	3	1号棟 2号棟 3号棟	中耐5階 中耐5階 中耐5階	S47年度 S47年度 S47年度	1972 1972 1972	43.3 43.3 43.3	階段室型 階段室型 階段室型	30 30 40	28 27 35	93.3 90.0 87.5	
11	奈良住宅	北区	100	90	90.0	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐5階	S49年度 S49年度	1974 1974	43.3 43.3	階段室型 階段室型	48 52	43 47	89.6 90.4	
12	常盤8丁目団地	浦和区	35	32	91.4	2	1号棟 2号棟	中耐3階 中耐4階	S49年度 S50年度	1974 1975	46.7 53.9	階段室型 片廊下型	12 23	11 21	91.7 91.3	
13	宮前住宅	中央区	54	52	96.3	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐4階	S48年度 S53年度	1973 1978	47.5 56.6	階段室型 階段室型	30 24	30 22	100.0 91.7	
14	神田団地	桜区	50	48	96.0	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐5階	S51年度 S51年度	1976 1976	52.2 53.6	階段室型 階段室型	25 25	25 23	100.0 92.0	
15	蓮沼住宅	見沼区	40	38	95.0	1	1号棟	中耐5階	S51年度	1976	54.4	階段室型	40	38	95.0	
16	三室団地	緑区	48	44	91.7	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐3階	S53年度 S54年度	1978 1978	55.0 56.6	階段室型 階段室型	24 24	22 22	91.7 91.7	
17	砂住宅	見沼区	74	71	95.9	3	1号棟 2号棟 3号棟	中耐4階 中耐4階 中耐4階	S54年度 S54年度 S55年度	1979 1979 1980	54.1 54.1 54.1	階段室型 階段室型 階段室型	16 42 16	15 40 16	93.8 95.2 100.0	
18	辻団地	南区	25	25	100.0	1	1号棟	中耐5階	S55年度	1980	58.7	階段室型	25	25	100.0	
19	領家立野団地	浦和区	56	54	96.4	2	1号棟 2号棟	中耐5階 中耐4階	S56年度 S57年度	1981 1982	60.9 61.7	階段室型 階段室型	40 16	40 14	100.0 87.5	
20	植水住宅	西区	60	57	95.0	3	1号棟 2号棟 3号棟	中耐3階 中耐3階 中耐3階	S56年度 S58年度 S57年度	1981 1983 1982	56.8 61.5 61.5	階段室型 階段室型 階段室型	24 24 12	22 23 12	91.7 95.8 100.0	
21	坊ノ在家団地	緑区	20	19	95.0	1	1号棟	中耐3階	S58年度	1983	61.7	階段室型	20	19	95.0	
22	領家大東団地	浦和区	91	90	98.9	4	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟	中耐4階 中耐4階 中耐3階 中耐3階	S59年度 S60年度 S61年度 S61年度	1984 1985 1986 1986	61.7 61.7 54.9 60.9	階段室型 階段室型 片廊下型 片廊下型	32 32 12 15	32 31 12 15	100.0 96.9 100.0 100.0	

第2章 市営住宅等の状況

表 団地住棟別の入居の状況（その2）

（令和2年4月1日現在）

NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率 (%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度 (和暦)	竣工年度 (西暦)	住戸専用面積 (㎡)	住棟型	棟別戸数	入居数	入居率 (%)	備考
23	加茂宮住宅	北区	48	47	97.9	4	1号棟	中耐4階	S60年度	1985	62.5	階段室型	32	31	96.9	
							2号棟	耐火2階	S62年度	1987	59.0	階段室型	4	4	100.0	
							3号棟	耐火2階	S62年度	1987	60.3	階段室型	4	4	100.0	
							4号棟	耐火2階	H7年度	1995	47.6	階段室型	8	8	100.0	
24	原山第二団地	緑区	27	27	100.0	1	1号棟	中耐3階	S62年度	1987	60.9	階段室型	27	27	100.0	
25	東町1住宅	岩槻区	18	16	88.9	3	1号棟	中耐3階	S62年度	1987	65.7	階段室型	6	6	100.0	
							2号棟	中耐3階	S62年度	1987	65.7	階段室型	6	6	100.0	
							3号棟	中耐3階	S62年度	1987	65.7	階段室型	6	4	66.7	
26	大谷口細野団地	南区	139	127	91.4	6	1号棟	中耐4階	H元年度	1989	56.6	階段室型	16	16	100.0	
							2号棟	中耐4階	H元年度	1989	62.7	階段室型	24	23	95.8	
							3号棟	中耐4階	H3年度	1991	62.7	階段室型	23	23	100.0	
							4号棟	中耐4階	H5年度	1993	56.6	階段室型	24	22	91.7	
							5号棟	中耐3階	H7年度	1995	62.7	階段室型	18	17	94.4	
							6号棟	中耐4階	H9年度	1997	47.7~72.5	階段室型	34	26	76.5	
27	春岡住宅	見沼区	72	69	95.8	3	1号棟	中耐5階	S63年度	1988	63.4	階段室型	30	30	100.0	
							2号棟	中耐5階	H2年度	1990	63.3	階段室型	30	27	90.0	
							3号棟	中耐3階	H2年度	1990	62.5	階段室型	12	12	100.0	
28	龍門寺住宅	岩槻区	18	18	100.0	1	1号棟	中耐3階	H1年度	1989	62.8	階段室型	18	18	100.0	
29	高砂団地	浦和区	19	17	89.5	1	1号棟	中耐3階	H11年度	1999	34.0~69.1	片廊下型	19	17	89.5	
30	天沼住宅	大宮区	18	16	88.9	1	1号棟	中耐3階	H12年度	2000	65.5	片廊下型	18	16	88.9	
31	東町2住宅	岩槻区	18	15	83.3	1	1号棟	中耐3階	H12年度	2000	52.0、62.5	片廊下型	18	15	83.3	
32	道祖土団地	緑区	46	42	91.3	1	1号棟	中耐5階	H13年度	2001	35.1~69.7	片廊下型	46	42	91.3	
33	南浦和団地	南区	77	73	94.8	1	1号棟	高層7階	H15年度	2003	36.7~65.6	片廊下型	77	73	94.8	
34	春野団地	見沼区	178	170	95.5	4	1号棟	高層7階	H18年度	2006	40.4~59.8	片廊下型	42	39	92.9	
							2号棟	高層10階	H19年度	2007	40.4~59.2	片廊下型	60	59	98.3	
							3号棟	高層8階	H20年度	2008	40.4~59.2	片廊下型	48	45	93.8	
							4号棟	高層7階	H21年度	2009	50.1、59.2	片廊下型	28	27	96.4	
計			2,529	2,141	84.7	95	募集停止対象住棟及びR2.12竣工を除く					1,851	1,744	94.2		

<改良住宅>

NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率 (%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度 (和暦)	竣工年度 (西暦)	住戸専用面積 (㎡)	住棟型	棟別管理戸数	入居数	入居率 (%)	備考
35	氷川住宅	大宮区	12	12	100.0	1		中耐3階	S61年度	1986	60.7	階段室型	12	12	100.0	

<特定優良賃貸住宅>

NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率 (%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度 (和暦)	竣工年度 (西暦)	住戸専用面積 (㎡)	住棟型	棟別管理戸数	入居数	入居率 (%)	備考
36	シビック住宅天沼	大宮区	15	6	40.0	1		中耐3階	H9年度	1998	72.6	片廊下型	15	6	40.0	

<借り上げ公営住宅>

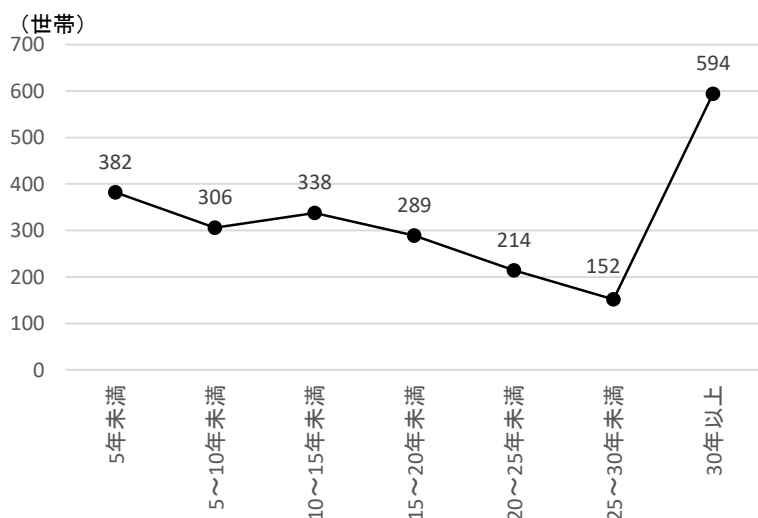
NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率 (%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度 (和暦)	竣工年度 (西暦)	住戸専用面積 (㎡)	住棟型	棟別管理戸数	入居数	入居率 (%)	備考
37	西本郷住宅	北区	60	56	93.3	1	4号棟	高層11階	H11年度	1999	50.9	片廊下型	60	56	93.3	
38	本郷町団地	北区	62	60	95.2	1	1号棟	高層10階	H14年度	2002	42.1~62.9	片廊下型	62	60	95.2	
計			122	116	95.1	2										

NO.	住宅名	所在区	団地戸数	団地入居数	団地入居率 (%)	総棟数	号棟	構造区分	竣工年度 (和暦)	竣工年度 (西暦)	住戸専用面積 (㎡)	住棟型	棟別管理戸数	入居数	入居率 (%)	備考
合計			2,678	2,275	85.0	99	募集停止対象住棟及びR2.12竣工を除く					2,000	1,878	93.9		

2 居住年数

入居者の居住年数別世帯数は、「30年以上」が594世帯26.1%と最も多く、次いで「5年未満」が382世帯16.8%、「10～15年未満」が338世帯14.9%と続いています。

図 居住年数別入居世帯数の状況（令和2年4月1日現在）



年数	世帯	構成比	
5年未満	382	16.8%	30.2%
5～10年未満	306	13.5%	
10～15年未満	338	14.9%	27.6%
15～20年未満	289	12.7%	
20～25年未満	214	9.4%	16.1%
25～30年未満	152	6.7%	
30年以上	594	26.1%	
合計	2,275	100.0%	

平成14年から令和2年の隔年時点の「5年未満」及び「30年以上」の居住年数の世帯は、「5年未満」は平成14年が544世帯23.8%であったものが令和2年には382世帯16.8%と減少しています。

それに対して「30年以上」の世帯数は、平成14年の336世帯14.7%から令和2年の594世帯26.1%と約1.8倍に増加しています。

表 居住年数別の動向

項目	5年未満	30年以上
H14年	世帯	544
	構成比	23.8%
H18年	世帯	486
	構成比	20.4%
H22年	世帯	506
	構成比	20.8%
H28年	世帯	388
	構成比	16.5%
R2年	世帯	382
	構成比	16.8%

峰岸住宅B,C,D棟は、建物自体は建替え後3年となっていますが、一部入居者は建替え前から市営住宅に入居していることもあり、D棟の平均居住年数は25年となっています。その他の住宅で、平均居住年数が25年以上となっている住棟は27棟あり、そのうち、平均居住年数が30年以上の住棟は、3団地10棟で全棟募集停止となっています。（P18図参照）

峰岸住宅B,C,D棟を除き、住棟管理戸数に対する居住年数30年以上の居住世帯率が40%以上の住棟は、15棟あります。そのうち辻水深団地8号棟（募集停止中）、植水住宅関3号棟、領家大東団地3号棟、加茂宮住宅2号棟、東町1住宅2号棟の5棟は、居住年数30年以上の居住世帯率が50%以上となっています。（P19図参照）

## 第2章 市営住宅等の状況

図 棟別平均居住年数（令和2年4月1日現在）

平均居住年数 25年以上

NO.	住宅名	所在区	号棟	年						平均居住年数 (年) (注)	築後年数(基準 2020年)	備考				
				10	20	30	40	50	60							
1	道祖土戸崎団地	緑区	A棟	0						0	0	R2.12竣工				
			B棟	0						0	0					
2	峰岸住宅	西区	A棟		23	27				23	27					
			B棟	3	19				19	3						
			C棟	3	15				15	3						
			D棟	3	25				25	3						
3	辻水深団地	南区	1号棟			29				29	55	H29.4より 募集停止				
			2号棟			26				26	54					
			3号棟			32				32	54					
			4号棟			27				27	54					
			5号棟			28				28	54					
			6号棟			24				24	51					
			7号棟			17				17	52					
			8号棟			31				31	52					
			11号棟			21				21	51					
			12号棟			28				28	50					
			13号棟			27				27	48					
			14号棟			27				27	47					
			15号棟			26				26	46					
			4	馬宮住宅	西区	1号棟			30					30	53	H25.8募集後 募集停止
						2号棟		17						17	53	
3号棟		23								23	52					
4号棟		18								18	51					
5号棟		26								26	51					
6号棟		31								31	50					
7号棟		24								24	50					
5	関東住宅	中央区	1号棟			27				27	52					
			2号棟			28				28	51					
6	浮谷住宅	岩槻区	1～6号棟			33				33	51	浮谷1～6号棟 H19.4より 募集停止				
			A棟			48				19	48					
7	美幸町住宅	岩槻区	1号棟		6	16				16	50					
8	小村田住宅	中央区	1号棟			25				25	50					
9	上町住宅	中央区	1号棟			20				20	50					
			2号棟			17				17	49					
10	今羽住宅	北区	1号棟			23				23	48					
			2号棟			18				18	48					
			3号棟			25				25	48					
11	奈良住宅	北区	1号棟			23				23	46					
			2号棟			24				24	46					
12	常盤8丁目団地	浦和区	1号棟			22				22	46					
			2号棟			25				25	45					
13	宮前住宅	中央区	1号棟			26				26	47					
			2号棟			18				18	42					
14	神田団地	桜区	1号棟			15				15	44					
			2号棟			21				21	44					
15	蓮沼住宅	見沼区	1号棟			23				23	44					
16	三室団地	緑区	1号棟			25				25	42					
			2号棟			24				24	42					
17	砂住宅	見沼区	1号棟			20				20	41					
			2号棟			21				21	41					
			3号棟			21				21	40					
18	辻団地	南区	1号棟			39				19	40					
19	領家立野団地	浦和区	1号棟			21				21	39					
			2号棟			16				16	38					
20	植水住宅	西区	1号棟			14				14	39					
			2号棟			17				17	37					
			3号棟			26				26	38					
21	坊ノ在家団地	緑区	1号棟			20				20	37					
			2号棟			19				19	36					
22	領家大東団地	浦和区	1号棟			15				15	35					
			2号棟			23				23	34					
			3号棟			24				24	34					
			4号棟			19				19	35					
23	加茂宮住宅	北区	1号棟			12				12	33					
			2号棟			23				23	33					
			3号棟			33				33	33					
			4号棟			4				4	25					
24	原山第二団地	緑区	1号棟			24				24	33					
25	東町1住宅	岩槻区	1号棟			20				20	33					
			2号棟			25				25	33					
			3号棟			23				23	33					
26	大谷口細野団地	南区	1号棟			19				19	31					
			2号棟			19				19	31					
			3号棟			20				20	29					
			4号棟			17				17	27					
			5号棟			14				14	25					
			6号棟			14				14	23					
27	春岡住宅	見沼区	1号棟			19				19	31					
			2号棟			17				17	30					
			3号棟			18				18	30					
28	龍門寺住宅	岩槻区	1号棟			24				24	31					
29	高砂団地	浦和区	1号棟			14				14	21					
30	天沼住宅	大宮区	1号棟			17				17	20					
31	東町2住宅	岩槻区	1号棟			17				17	20					
32	道祖土団地	緑区	1号棟			10				10	19					
34	春野団地	見沼区	1号棟			13				13	17					
			2号棟			15				15	14					
			3号棟			14				14	12					
			4号棟			14				14	11					
計					21				21	37						
35	氷川住宅	大宮区			15				15	34						
36	シビック住宅天沼	大宮区			9				9	22						
計					12				12	28						
37	西本郷住宅	北区	4号棟			11				11	21					
38	本郷町団地	北区	1号棟			12				12	18					
計					11				11	20						
総計					20				20	28						

注：峰岸住宅B、C、D棟の居住年数は建替え前からの入居者の居住年数を含む。

## 第2章 市営住宅等の状況

図 棟別居住年数別世帯数（令和2年4月1日現在）

平均居住年数 25 年以上及び管理戸数に対する 30 年以上の世帯率が 40%以上

■ 居住年数9年以下 ■ 居住年数10-19年 ■ 居住年数20-29年 ■ 居住年数30年以上

NO.	住宅名	所在区	号棟	入居年別 (%)										平均居住年数(年) (注)	管理戸数に対する30年以上居住世帯率	築後年数 (基準2020年)	備考				
				10	20	30	40	50	60	70	80	90	100								
1	道祖土戸崎団地	緑区	A棟											0	0.0%	0	R2.12竣工				
			B棟											0	0.0%	0					
2	峰岸住宅	西区	A棟	7			7				10		6	23	20.0%	27					
			B棟		19				5		6		13	19	28.9%	3					
			C棟			18				5		4		7	15	20.0%		3			
			D棟		14			1	4				16		25	45.7%		3			
3	辻水深団地	南区	1号棟		2			8			3		8	29	33.3%	55	H29.4より募集停止				
			2号棟		4			6			3		8	26	33.3%	54					
			3号棟		3			4		1			10		32	41.7%		54			
			4号棟		3			7				4		8	27	33.3%		54			
			5号棟		4			3		2				9	28	37.5%		54			
			6号棟		5			4		2		2		6	24	25.0%		51			
			7号棟		4			8			4		2	3	17	12.5%		52			
			8号棟		4			4		2				12	31	50.0%		52			
			11号棟		8					10			1	8	21	26.7%		51			
			12号棟		5			4		2				12	28	40.0%		50			
			13号棟		4			8			4			12	27	40.0%		48			
			14号棟		5			8			3			10	27	33.3%		47			
			15号棟		4			8			5			10	26	33.3%		46			
			4	馬宮住宅	西区	1号棟		1		2		1			6			30	25.0%	53	H25.8募集後募集停止
						2号棟							4			1		1	17	4.2%	
3号棟		3							8			1		6	23	15.0%	52				
4号棟		2							1			2		5	18	6.3%	51				
5号棟		2							3		2			5	26	15.6%	51				
6号棟		1				3			5					12	31	30.0%	50				
7号棟		2						5			5			5	24	12.5%	50				
5	関東住宅	中央区	1号棟		6		2		5			11		27	45.8%	52					
			2号棟		5		4		2				11	28	45.8%	51					
6	浮谷住宅	岩槻区	1~6号棟				3					9		33	22.5%	51	浮谷1~6号棟H19.4より募集停止				
			1号棟		6			8					7	5	19	16.7%		48			
7	美幸町住宅	岩槻区	1号棟				12				4	1	4	16	16.7%	50					
			2号棟		3					9			6		25	25.0%	50				
9	上町住宅	中央区	1号棟				10			6		3	10	20	33.3%	50					
			2号棟		8				6				6	3	17	12.5%	49				
10	今羽住宅	北区	1号棟		7			5		6			10	23	33.3%	48					
			2号棟				12			5			3	7	18	23.3%	48				
			3号棟		8				8		5			14	25	35.0%	48				
11	奈良住宅	北区	1号棟		11					11			14	23	29.2%	46					
			2号棟		11				8		10			18	24	34.6%	46				
12	常盤8丁目団地	浦和区	1号棟				4				2		3	22	25.0%	46					
			2号棟		2						1			8	25	34.8%	45				
13	宮前住宅	中央区	1号棟		6		6		6				12	26	40.0%	47					
			2号棟		8				4		4			6	18	25.0%	42				
14	神田団地	桜区	1号棟				9				10		4	15	16.0%	44					
			2号棟		6				4			7		6	21	24.0%	44				
15	蓮沼住宅	見沼区	1号棟		8				12		5		3	23	37.5%	44					
			2号棟		3			4			5			10	25	41.7%	42				
16	三室団地	緑区	1号棟		6			2		3			11	24	45.8%	42					
			2号棟		6			6			5		1	3	20	18.8%	41				
17	砂住宅	見沼区	1号棟				12			9		6	13	21	31.0%	41					
			2号棟		6				3		2			5	21	31.3%	40				
			3号棟													21	31.3%	40			
18	辻団地	南区	1号棟		5				9			8		19	12.0%	40					
			2号棟		7					20			4	9	21	22.5%	39				
19	領家立野団地	浦和区	1号棟		4				4				2	16	12.5%	38					
			2号棟		8						11		3	14	12.5%	39					
20	榎水住宅	西区	1号棟				8			5			5	17	20.8%	37					
			2号棟		1			4					7	26	58.3%	38					
			3号棟		7			4			2			6	20	30.0%	37				
22	領家大東団地	浦和区	1号棟		10				9			7	6	19	18.8%	36					
			2号棟		11					10			5	5	15	15.6%	35				
			3号棟		4				2			6			23	50.0%	34				
			4号棟		5				2		3			5	24	33.3%	34				
23	加茂宮住宅	北区	1号棟				12				5		7	19	21.9%	35					
			2号棟						2				2	23	50.0%	33					
			3号棟						3					1	12	25.0%	33				
			4号棟							7				1	4	0.0%	25				
25	東町1住宅	岩槻区	1号棟		8				5		2		12	24	44.4%	33					
			2号棟						3				1	2	20	33.3%	33				
			3号棟						3					3	25	50.0%	33				
			4号棟						2					2	23	33.3%	33				
26	大谷口細野団地	南区	1号棟		4				4		1		7	19	43.8%	31					
			2号棟		8				4			4	7	19	29.2%	31					
			3号棟		3				5			14		1	20	4.3%	29				
			4号棟		7				4			5		11	17	0.0%	27				
			5号棟		6						5			5	14	5.6%	25				
			6号棟		10					6				9	14	2.9%	23				
27	春岡住宅	見沼区	1号棟		9				6		7		8	22	26.7%	32					
			2号棟		8				6				13	17	0.0%	30					
			3号棟		4				2					6	18	0.0%	30				
28	龍門寺住宅	岩槻区	1号棟		4				3			8	3	24	16.7%	31					
			2号棟												14	0.0%	21				
29	高砂団地	浦和区	1号棟				6		0				11	14	0.0%	21					
			2号棟		2						14				17	0.0%	20				
31	東町2住宅	岩槻区	1号棟		4					8			3	17	16.7%	20					
			2号棟									18		23	10	0.0%	19				
34	春野団地	見沼区	1号棟		16								57	13	0.0%	17					
			2号棟											5	15	16.7%	14				
			3号棟											7	20	30.0%	13				
			4号棟		21									18	20	30.0%	13				
計	計	計	1号棟		4									14	14	10.4%	12				
			2号棟		14									1	14	10.4%	12				
			3号棟												4	14	14.3%	11			
			4号棟		4										1	14	14.3%	11			
35	栄川住宅	大宮区	1号棟											21	22.4%	37					
			2号棟												15	25.0%	34				
36	シビック住宅天沼	大宮区	1号棟											9	0.0%	22					
			2号棟												8	11.1%	28				
37	西本郷住宅	北区	4号棟											11	1.7%	21					
			1号棟												27	4.8%	18				
38	本郷町団地	北区	1号棟											28	11.1%	20					
			2号棟												12	3.3%	20				
計	計	計	1号棟											11	3.3%	20					
			2号棟												11	3.3%	20				
総計				688					627				366		573	20	21.4%	28			

注：峰岸住宅 B, C, D 棟の居住年数は建替え前からの入居者の居住年数を含む。

3 年齢構成

入居者の年齢構成は、平成27年、令和2年共に高齢者層が多く、中でも70歳代が最も多く、平成27年に934人20.5%であったものが、令和2年には1,051人25.7%と人口・構成比共に増加しています。

入居者の高齢化率の推移をみると、平成14年の21.6%から令和2年には50.2%に上昇しており、令和2年には、入居者の半数が高齢者となっています。

図 入居者の年齢構成（令和2年4月1日現在）

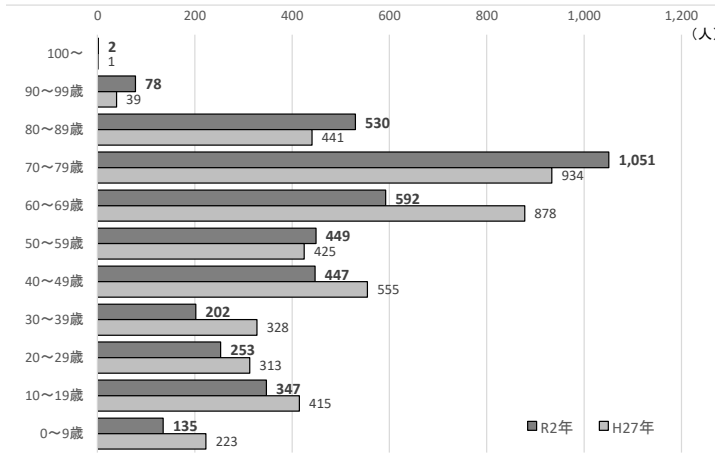
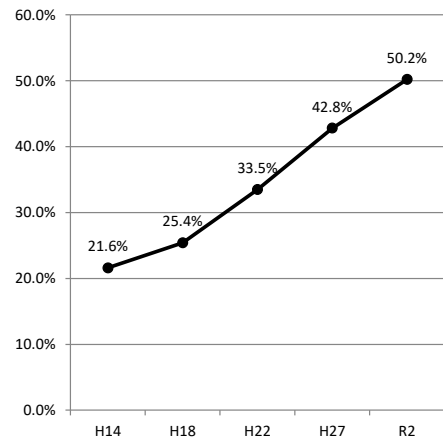


図 入居者の高齢化率の推移

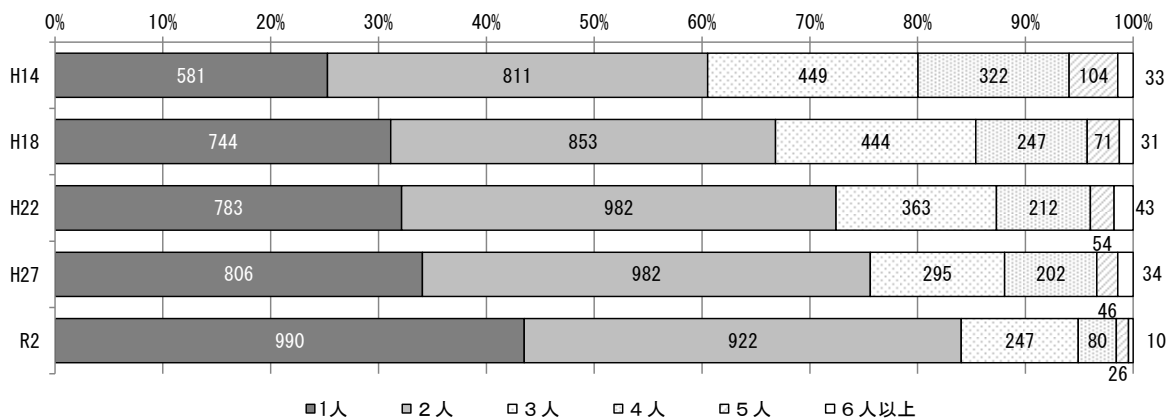


資料：さいたま市 住宅政策課

4 世帯人員別世帯数

世帯人員別の世帯数の推移をみると、1人世帯、2人世帯の増加が著しく、令和2年においては、入居世帯2,275世帯のうち最も多い世帯人員が1人世帯で990世帯43.5%、次いで2人世帯が922世帯40.5%となっています。1人世帯と2人世帯を合わせると、世帯数1,912世帯84.0%となります。

図 世帯人員別世帯数の推移





5 高齢者・障害者等の世帯の状況

世帯区分別世帯数の動向をみると、母子世帯は平成22年に比べて令和2年は減少しています。しかし、高齢者単身世帯などその他の世帯数は全て増加しています。

とりわけ高齢者単身世帯の増加が著しく、平成22年に497世帯であったものが令和2年には798世帯と約1.6倍の増加となっています。

令和2年の高齢者単身世帯798世帯は、全入居世帯の35.1%、概ね1/3となっています。

表 高齢者世帯・障害者同居世帯等の状況

(平成22年11月1日、平成27年4月1日、令和2年4月1日現在)

世帯区分	平成22年		平成27年		令和2年	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
高齢者単身世帯	497	20.40%	601	25.4%	798	35.1%
高齢者世帯(単身除く)	373	15.30%	469	19.8%	403	17.7%
障害者世帯	401	16.50%	452	19.1%	530	23.3%
母子世帯	190	7.80%	150	6.3%	155	6.8%
生活保護世帯	311	12.80%	331	14.0%	407	17.9%
外国人入居者(人)	96		95		116	

注：重複有り

資料：さいたま市 住宅政策課

6 世帯収入の状況

世帯収入の状況を収入分位別にみると、10%未満(I区分)が82.2%と大半を占めています。原則階層である収入分位25%未満(I~IV区分)は全体の89.9%となっています。

高齢者世帯等については、さらに10%未満(I区分)が増え、90.1%と高齢者世帯の大半となっています。

収入超過者と高額所得者は年により増減はあるものの、減少傾向にあり令和2年にはそれぞれ180世帯と1世帯となっています。

表 収入分位別世帯数の状況(令和2年4月1日現在)

項目	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	総数
	0~ 10%	10~ 15%	15~ 20%	20~ 25%	25~ 32.5%	32.5~ 40%	40~ 50%	50%~	
総数	1,860	81	46	48	72	47	43	67	2,264
	82.2%	3.6%	2.0%	2.1%	3.2%	2.1%	1.9%	3.0%	100.0%
一般世帯	450	41	21	30	41	29	30	57	699
	64.4%	5.9%	3.0%	4.3%	5.9%	4.1%	4.3%	8.2%	100.0%
高齢者世帯等	1,410	40	25	18	31	18	13	10	1,565
	90.1%	2.6%	1.6%	1.2%	2.0%	1.2%	0.8%	0.6%	100.0%

※当集計は、申告対象戸数のうち、申告提出戸数を対象としている。

※高齢者世帯等：公営住宅法施行令第6条第4項の規定に該当する下記の世帯である。

- ・高齢者世帯(入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上又は十八歳未満の者である場合)
- ・子育て世帯(同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合)
- ・障害者世帯(障害者基本法第二条に規定する障害者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの)
- ・戦傷病者世帯(戦傷病者特別援護法第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの)
- ・原爆被爆者世帯(原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第十一条第一項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者)
- ・引揚者世帯(海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの)
- ・ハンセン病療養所退所者世帯(ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成十三年法律第六十三号)第二条に規定するハンセン病療養所入所者等)

図 収入分位別世帯数の状況（令和2年4月1日現在）

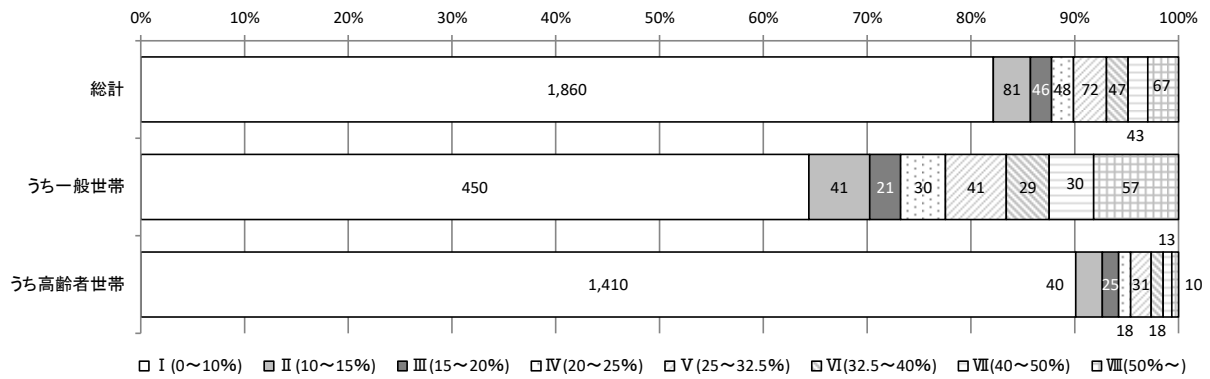


表 収入超過者の推移

年	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
収入超過者	231	241	244	231	205	166	161	153	202	193	186	184	177	208	180
高額所得者	7	9	2	2	6	2	1	3	15	10	4	3	1	0	1

※公営住宅法施行令等の一部改正（平成21年4月施行）により政令月収の改正と合わせ平成25年度まで経過措置が設けられたが、平成26年度より経過措置の適用がなくなり収入超過者・高額所得者とも増加

【参考】公営住宅の入居収入基準

原則階層	収入分位: ~25%	(政令月収 ~158,000円)
		(政令月収 ~200,000円)
裁量階層	収入分位: 25%~40%	(政令月収 158,000~214,000円)
		(政令月収 200,000~268,000円)

※政令月収上段：「公営住宅法施行令等の一部改正」（平成18年8月）により、平成21年4月より施行。（現行基準）

※政令月収下段：上記改正前の基準

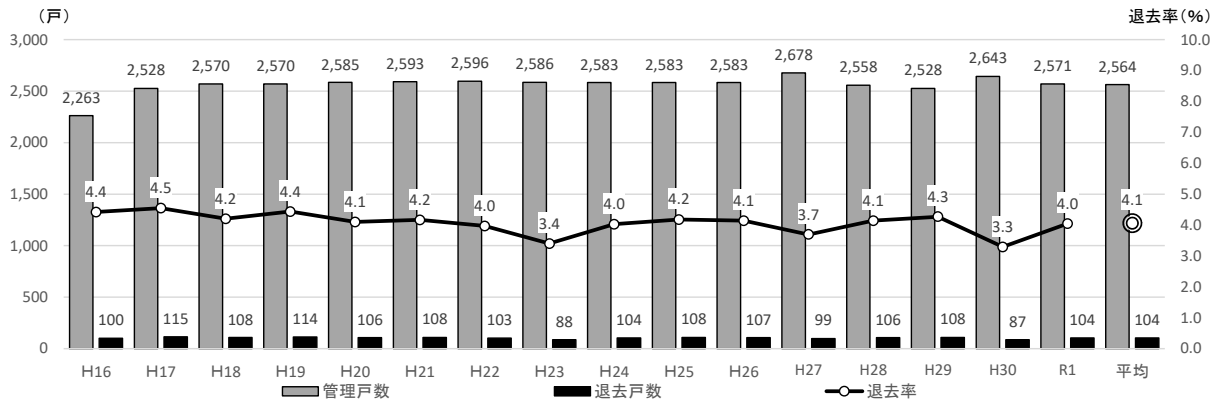
2-3 応募の状況

1 団地退去の状況

平成16年から令和元年における退去戸数は、平成23年、平成27年及び平成30年を除き、各年度100戸以上と安定しており、近年16年間の平均は104戸となっています。

同様に年間の退去率は年によって多少の変動はありますが4%台前半で、近年16年間の平均は4.1%となっています。

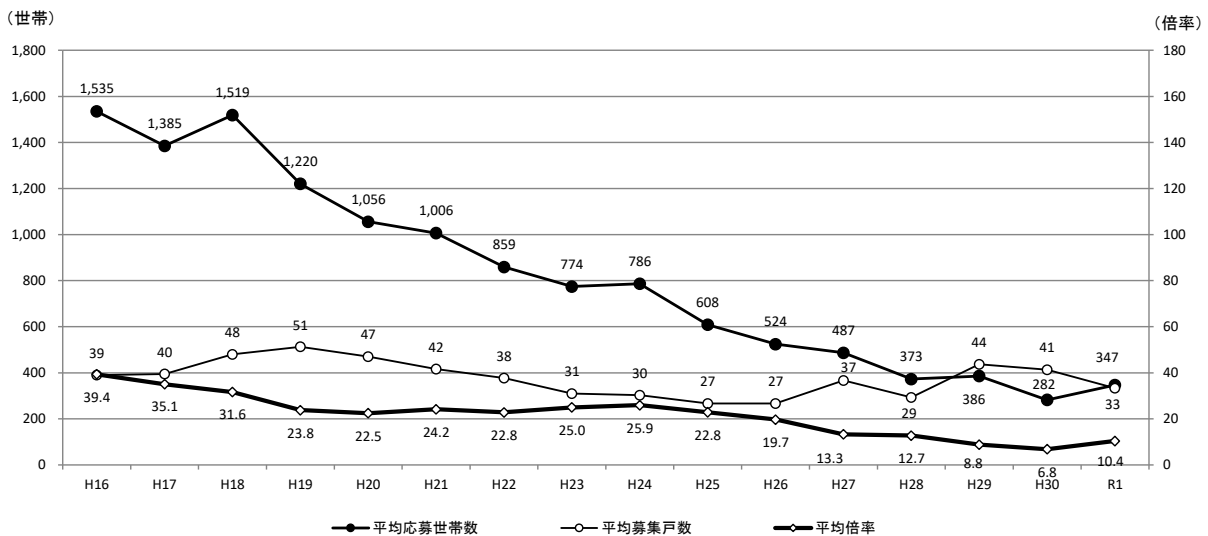
図 退去戸数等の推移（公営のみ）



2 募集及び応募の状況

平成16年度から令和元年度の市営住宅の募集及び応募状況をみると、平成16年度の募集1回当たりの平均応募件数は1,535件で、平均応募倍率は39.4倍となっているのに対し、令和元年度の1回当たりの平均応募件数は347件で、平均応募倍率は10.4倍となっており、年々応募件数が減少する傾向となっています。その中で、平成28年度以降の平均応募件数は、横ばいで概ね350件程度となっています。

図 1回当たりの募集及び応募の推移（平均）



\*1：市営住宅の募集は、平成18年度までは年2回（6月、10月）、平成19年度以降は年3回（4月、8月、12月）行っている。

平成26年度から令和元年度の団地別の応募状況は、一部団地で募集のない団地がありますが、それ以外の団地で、今羽住宅（全住戸3K）と東町1住宅（全住戸3DK）は応募倍率が1以下で、共に全住戸が同一タイプとなっています。

第2章 市営住宅等の状況

表 団地別募集応募状況 (H29~R1年)

：応募倍率 1 以下

<公営住宅法に基づく公営住宅>

No.	住宅名	団地戸数	団地単位		世帯対応別募集応募状況				備考		
			空き家発生率	応募倍率	間取り	対応世帯	募集戸数	応募者数		応募倍率	
1	道祖土戸崎団地	80	-	-	-	-	-	-	-	令和2年竣工	
2	峰岸住宅	145	47.6%	3.6	3LDK	一般住宅(3人以上世帯)	42	34	0.8		
					3DK	一般住宅	2	5	2.5		
					2LDK	一般住宅	5	21	4.2		
					1DK	単身住宅	15	185	12.3		
					2LDK	車イス世帯向け住宅	2	2	1.0		
					1LDK	車イス単身向け住宅	3	3	1.0		
3	辻水深団地	342	-	-	-	-	-	-	募集停止		
4	馬宮住宅	216	-	-	-	-	-	-	募集停止		
5	関東住宅	48	-	-	2UDK	一般住宅	5	32	6.4		
6	浮谷住宅	165	36.0%	6.6	-	-	-	-	-	-	簡2 1号~6号棟 40戸募集停止
					3LDK	一般住宅(3人以上世帯)	4	18	4.5		
					2LDK	一般住宅	3	8	2.7		
					1DK	単身住宅	18	266	14.8		
					1DK	車イス単身向け住宅	7	2	0.3		
					2UDK	一般住宅	13	4	0.3		
7	美幸町住宅	24	41.7%	1.3	2UDK	一般住宅	10	13	1.3		
8	小村田住宅	24	4.2%	8.0	2DK	一般住宅	1	8	8.0		
9	上町住宅	54	16.7%	3.7	2UDK	一般住宅	9	33	3.7		
10	今羽住宅	100	21.0%	0.8	3K	一般住宅	21	17	0.8		
11	奈良住宅	100	15.0%	1.1	3K	一般住宅	15	17	1.1		
12	常盤8丁目団地	35	8.6%	14.5	3DK	一般住宅	3	42	14.0		
					2UDK	一般住宅	1	16	16.0		
13	宮前住宅	54	5.6%	6.5	3DK	一般住宅	3	21	7.0		
					2UDK	一般住宅	1	5	5.0		
14	神田団地	50	22.0%	3.8	3DK	一般住宅	11	42	3.8		
15	蓮沼住宅	40	10.0%	2.3	3K	一般住宅	4	9	2.3		
16	三室団地	48	10.4%	4.0	3DK	一般住宅	5	20	4.0		
17	砂住宅	74	10.8%	4.8	3K	一般住宅	8	38	4.8		
18	辻団地	25	4.0%	6.0	3DK	一般住宅	1	6	6.0		
19	領家立野団地	56	5.4%	7.0	3DK	一般住宅	3	21	7.0		
20	植水住宅	60	13.3%	2.5	3K	一般住宅	8	20	2.5		
21	坊ノ在家団地	20	10.0%	10.5	3DK	一般住宅	2	21	10.5		
22	領家大東団地	91	8.8%	9.8	3DK	一般住宅	8	78	9.8		
23	加茂宮住宅	48	18.8%	7.1	2LDK	一般住宅	9	67	7.4		
					2LDK	高齢者対応住宅	4	25	6.3		
24	原山第二団地	27	-	-	-	-	-	-	-		
25	東町1住宅	18	22.2%	0.3	3DK	一般住宅(3人以上世帯)	4	1	0.3		
26	大谷口細野団地	139	11.5%	5.3	3DK	一般住宅	9	54	6.0		
					3DK	一般住宅(3人以上世帯)	6	29	4.8		
					3LDK	一般住宅(3人以上世帯)	1	1	1.0		
27	春岡住宅	72	9.7%	2.2	3DK	一般住宅	7	19	2.7		
					2DK	車イス世帯向け住宅	2	1	0.5		
28	龍門寺住宅	18	11.1%	9.0	3DK	一般住宅	2	18	9.0		
29	高砂団地	19	44.0%	-	3LDK	一般住宅(3人以上世帯)	3	60	20.0		
					1DK	単身住宅	1	116	116.0		
30	天沼住宅	18	11.1%	9.0	3DK	一般住宅(3人以上世帯)	2	18	9.0		
31	東町2住宅	18	5.6%	4.0	3DK	一般住宅	1	4	4.0		
32	道祖土団地	46	21.7%	30.3	3LDK	一般住宅(3人以上世帯)	6	42	7.0		
					3DK	一般住宅(3人以上世帯)	1	11	11.0		
					1DK	単身住宅	3	250	83.3		
33	南浦和団地	77	11.7%	89.4	2DK	一般住宅	4	300	75.0		
					3DK	一般住宅	2	163	81.5		
					1DK	単身住宅	2	281	140.5		
					1DK	特殊住宅(単身用)	1	61	61.0		
34	春野団地	178	12.4%	12.6	2DK	一般住宅	6	29	4.8		
					3DK	一般住宅	10	81	8.1		
					1LDK	単身住宅	4	162	40.5		
					1LDK	車イス単身向け住宅	1	2	2.0		
					2DK	車イス世帯向け住宅	1	3	3.0		
計							325	2,805	8.6		

<住宅地区改良法に基づく改良住宅>

No.	住宅名	団地戸数	団地単位		世帯対応別募集応募状況				備考	
			空き家発生率	応募倍率	間取り	対応世帯	募集戸数	応募者数		応募倍率
35	氷川住宅	12	8.3%	12.0	2LDK	一般住宅(改良)	1	12	12.0	

<特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく市民住宅>

No.	住宅名	団地戸数	団地単位		世帯対応別募集応募状況				備考	
			空き家発生率	応募倍率	間取り	対応世帯	募集戸数	応募者数		応募倍率
36	シビック住宅天沼	15	-	-	-	-	9	-	-	随時募集

<公営住宅法に基づく借り上げ公営住宅>

No.	住宅名	団地戸数	団地単位		世帯対応別募集応募状況				備考	
			空き家発生率	応募倍率	間取り	対応世帯	募集戸数	応募者数		応募倍率
37	西本郷住宅	60	36.7%	4.4	2DK	一般住宅	22	96	4.4	
38	本郷町団地	62	11.3%	18.6	3DK	一般住宅	2	24	12.0	
					1DK	単身住宅	2	65	32.5	
					2DK	高齢者世話付き世帯向け住宅	1	4	4.0	
					1DK	高齢者世話付き単身住宅	2	37	18.5	
計							29	226	7.8	

平成26年度から令和元年度の空き家の住宅タイプ別の応募倍率は、一般タイプが6年間平均で7.3倍、それに対して单身タイプが40.7倍と、単身の倍率が一般の5.6倍となっています。

6年間の年平均応募者数は一般タイプが202.8世帯、単身世帯が178.6世帯と単身に比べて一般が多くなっています。

過去6年間の一般及び单身タイプへの応募世帯数は年により変動はあるものの、共に減少傾向を示しています。

図 一般及び单身タイプへの応募の動向

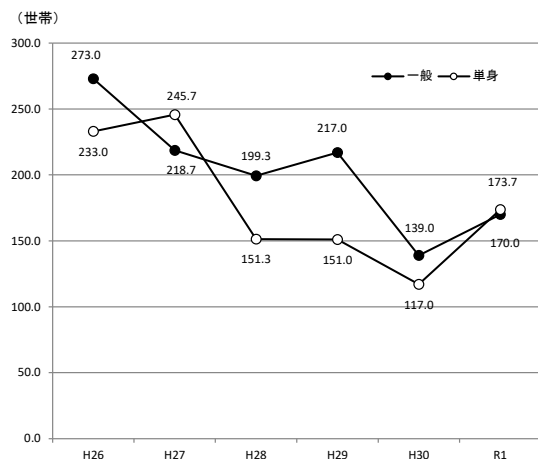


表 住宅タイプ別募集及び応募の状況 (H26年度～R1年度)

住宅タイプ		一般	单身	高齢者対応	高齢者世話付单身	車椅子单身	車椅子世帯	特殊住宅世帯	特殊住宅单身	合計
H26年度	各回平均	募集戸数	22.0	3.0	0.3	0.3	0.0	0.3	0.3	26.7
	応募数	273.0	233.0	5.0	6.0	0.0	1.3	0.7	5.0	524.0
	倍率	12.4	77.7	15.0	18.0	0.0	4.0	2.0	15.0	19.7
H27年度	各回平均	募集戸数	26.3	6.0	0.3	0.7	1.3	1.7	0.0	36.7
	応募数	218.7	245.7	2.3	14.0	0.0	1.0	0.0	5.0	486.7
	倍率	8.3	40.9	7.0	21.0	0.0	0.6	0.0	15.0	13.3
H28年度	各回平均	募集戸数	24.0	2.3	1.0	0.7	0.3	1.0	0.0	29.3
	応募数	199.3	151.3	2.0	0.0	3.3	16.7	0.0	0.0	372.7
	倍率	8.3	64.9	2.0	0.0	10.0	16.7	0.0	0.0	12.7
H29年度	各回平均	募集戸数	33.0	6.0	1.3	2.0	0.7	0.7	0.0	43.7
	応募数	217.0	151.0	1.7	0.7	3.7	11.7	0.0	0.0	385.7
	倍率	6.6	25.2	1.3	0.3	5.5	17.5	0.0	0.0	8.8
H30年度	各回平均	募集戸数	33.7	5.3	0.7	0.0	1.0	0.3	0.0	41.3
	応募数	139.0	117.0	4.7	0.0	0.7	0.3	0.0	20.3	282.0
	倍率	4.1	21.9	7.0	0.0	0.7	1.0	0.0	61.0	6.8
R元年度	各回平均	募集戸数	28.7	3.7	0.0	0.3	0.7	0.0	0.0	33.3
	応募数	170.0	173.7	0.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	346.7
	倍率	5.9	47.4	0.0	6.0	1.5	0.0	0.0	0.0	10.4
平均 (H26年4月～ R1年12月)	各回平均	募集戸数	27.9	4.4	0.6	0.7	0.7	0.7	0.1	35.2
	応募数	202.8	178.6	2.6	3.8	1.4	5.2	0.1	5.1	399.6
	倍率	7.3	40.7	4.3	5.7	2.2	7.8	2.0	30.3	11.4

平成29年度から令和元年度までの過去3ヶ年の応募倍率は各回を平均すると8.6倍となっています。住宅の種類別では、单身向け住宅の倍率が高く29.4倍、高齢者世話付き单身住宅が18.5倍と続き、高齢者関連住宅の倍率が高くなっています。

団地別では、南浦和団地(单身住宅)が140.5倍、高砂団地(单身住宅)が116.0倍と他の住宅に比べて極めて高い応募倍率となっています。一般住宅では南浦和団地2DKが75.0、南浦和団地3DKが81.5倍となっており、全体的に南浦和団地の応募倍率が高くなっています。

それに対して応募倍率が1未満の住宅タイプは、住宅の種類別で全61タイプのうち6タイプとなっています。

## 第2章 市営住宅等の状況

表 住宅の種類別募集状況 (H29～R1)

：応募倍率 1 以下

住宅の種類			H29～R1年 合計			
対応世帯	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率	
一般住宅	峰岸住宅 (A棟)	3DK	2	5	2.5	
	峰岸住宅	2LDK	5	21	4.2	
	関東住宅	2UDK	5	32	6.4	
	浮谷中層住宅	2UDK	13	4	0.3	
	浮谷住宅	2LDK	3	8	2.7	
	美幸町住宅	2UDK	10	13	1.3	
	小村田住宅	2DK	1	8	8.0	
	上町住宅	2UDK	9	33	3.7	
	今羽住宅	3K	21	17	0.8	
	奈良住宅	3K	15	17	1.1	
	常盤8丁目団地	2UDK	1	16	16.0	
	常盤8丁目団地	3DK	3	42	14.0	
	宮前住宅	2UDK	1	5	5.0	
	宮前住宅	3DK	3	21	7.0	
	神田団地	3DK	11	42	3.8	
	運沼住宅	3K	4	9	2.3	
	三室団地	3DK	5	20	4.0	
	砂住宅	3K	8	38	4.8	
	辻団地	3DK	1	6	6.0	
	領家立野団地	3DK	3	21	7.0	
	植水住宅	3K	8	20	2.5	
	坊ノ在家団地	3DK	2	21	10.5	
	領家大東団地	3DK	8	78	9.8	
	加茂宮住宅	2LDK	9	67	7.4	
	大谷口細野団地	3DK	9	54	6.0	
	春岡住宅	3DK	7	19	2.7	
	龍門寺住宅	3DK	2	18	9.0	
	東町2住宅	3DK	1	4	4.0	
	南浦和団地	2DK	4	300	75.0	
	南浦和団地	3DK	2	163	81.5	
	春野団地	2DK	6	29	4.8	
	春野団地	3DK	10	81	8.1	
	西本郷住宅	2DK	22	96	4.4	
	本郷町団地	3DK	2	24	12.0	
	計			216	1,352	6.3

住宅の種類			H29～R1年 合計		
一般住宅 (改良)	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	氷川住宅	2LDK	1	12	12.0
	計		1	12	12.0

住宅の種類			H29～R1年 合計		
一般住宅 (3人以上世帯)	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	峰岸住宅	3LDK	42	34	0.8
	浮谷住宅	3LDK	4	18	4.5
	東町1住宅	3DK	4	1	0.3
	大谷口細野団地	3DK	6	29	4.8
	大谷口細野団地	3LDK	1	1	1.0
	高砂団地	3LDK	3	60	20.0
	天沼住宅	3DK	2	18	9.0
	道祖土団地	3DK	1	11	11.0
	道祖土団地	3LDK	6	42	7.0
	計		69	214	3.1

住宅の種類			H29～R1年 合計		
単身住宅	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	峰岸住宅	1DK	15	185	12.3
	浮谷住宅	1DK	18	266	14.8
	高砂団地	1DK	1	116	116.0
	道祖土団地	1DK	3	250	83.3
	南浦和団地	1DK	2	281	140.5
	春野団地	1LDK	4	162	40.5
	本郷町団地	1DK	2	65	32.5
	計		45	1325	29.4

住宅の種類			H29～R1年 合計		
高齢者世話付き 単身住宅	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	本郷町団地	1DK	2	37	18.5
	計		2	37	18.5

住宅の種類			H29～R1年 合計		
高齢者世話付き 世帯向け住宅	住宅名	間取り	募集戸数	申込者数	申込倍率
	本郷町団地	2DK	1	4	4.0
	計		1	4	4.0

住宅の種類			H29～R1年 合計		
車イス単身向け 住宅	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	峰岸住宅	1LDK	3	3	1.0
	浮谷住宅	1DK	7	2	0.3
	春野団地	1LDK	1	2	2.0
	計		11	7	0.6

住宅の種類			H29～R1年 合計		
車イス世帯向け 住宅	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	峰岸住宅	2LDK	2	2	1.0
	春岡住宅	2DK	2	1	0.5
	春野団地	2DK	1	3	3.0
	計		5	6	1.2

住宅の種類			H29～R1年 合計		
特殊住宅 (単身用)	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	南浦和団地	1DK	1	61	61.0
	計		1	61	61.0

住宅の種類			H29～R1年 合計		
高齢者対応住宅	住宅名	間取り	募集戸数	応募者数	応募倍率
	加茂宮住宅	2LDK	4	25	6.3
	計		4	25	6.3

計			募集戸数	応募者数	応募倍率
			355	3,043	8.6

2-4 維持管理、改善等の状況

市営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅については、日常的な一般修繕及び長期的計画に基づく計画修繕により良好な居住環境の維持・改善と建物の保全を図っています。

また、平成20年度までに火災報知器設置を全団地で終了し、新耐震基準以前に建設された団地の耐震対策についても、平成12年度より計画的に耐震診断を実施し、耐震工事を要する住棟（21棟）に対する工事を平成19年度に終了しています。

前回の長寿命化計画に基づく修繕等は、概ね計画に従って行っていますが、点検等により修繕等が不要な場合は、未実施としています。

なお、玄関・浴室の手摺りの設置は、平成26年度から退去修繕時に実施しています。

建替えは、建設費の平準化の観点から、昭和40年代建設の住宅から耐用年数よりも建替時期を前倒しして行っています。そのため、建替え及び募集停止対象とする時期を考慮し、修繕周期の長い配管類の改善については個別修繕で対応することとしています。今後、耐用年数を超えて使用する住宅が増えてくることも想定されるため、計画修繕の難しい配管類の改善方法についても検討していく必要があります。

表 平成27年度計画実施状況 その1

注：文字色〇〇は実施済み、〇〇は前倒し又は新規、〇〇は未実施

NO.	住宅名	所在区	号棟	H28	H29	H30	R01 (H31)				
1	道祖土戸崎団地	緑区	1号棟		用途廃止		建替				
			2号棟								
			3号棟								
2	峰岸住宅	西区	1号棟	建替							
			2号棟								
			3号棟								
			4号棟								
			5号棟								
			A棟			給水ポンプ改修	外壁改修 流し台取替・DK床改修 共用部BF				
3	辻水深団地	南区	1号棟	屋根防水保護塗料塗布 消火器取替							
			2号棟								
			3号棟								
			4号棟								
			5号棟								
			6号棟								
			7号棟								
			8号棟								
			11号棟								
			12号棟								
			13号棟								
			14号棟								
			15号棟		消火器取替						
			4		馬宮住宅	西区	1号棟				
							2号棟				
3号棟											
4号棟											
5号棟											
6号棟											
7号棟											
5	黒谷住宅	岩槻区	3号棟	用途廃止							
			7号棟								
			8号棟								
			9号棟								
5	関東住宅	中央区	1号棟	屋根防水保護塗料塗布		浴槽風呂釜 (給湯器)取替					
			2号棟								
6	浮谷住宅	岩槻区	1号棟								
			2号棟								
			3号棟								
			4号棟								
			5号棟								
			6号棟								
			1-1号棟	(消化剤詰替)	受水槽改修						
			A棟								
B棟											
7	美幸町住宅	岩槻区	1号棟	外壁改修 鉄部塗装 共用部BF	(消化剤詰替)						
8	小村田住宅	中央区	1号棟	外壁改修 鉄部塗装 共用部BF							
9	上町住宅	中央区	1号棟		外壁改修 鉄部塗装 共用部BF						
			2号棟								
10	今羽住宅	北区	1号棟								
			2号棟								
			3号棟								

第2章 市営住宅等の状況

表 平成27年度計画実施状況 その2

注：文字色〇〇は実施済み、〇〇は前倒し又は新規、〇〇は未実施

N0.	住宅名	所在区	号棟	H28	H29	H30	R01(H31)
11	奈良住宅	北区	1号棟 2号棟				
12	常盤8丁目団地	浦和区	1号棟 2号棟	給水ポンプ改修 外壁改修 鉄部塗装 手摺取替 消火器取替 共用部BF			
13	宮前住宅	中央区	1号棟 2号棟			外壁改修 鉄部塗装 手摺取替 共用部BF	
14	神田団地	桜区	1号棟 2号棟	屋根防水保護塗料塗布			鉄部塗装
15	蓮沼住宅	見沼区	1号棟				
16	三室団地	緑区	1号棟 2号棟	消火器取替			
17	砂住宅	見沼区	1号棟 2号棟 3号棟	屋根防水 屋根防水 屋根防水	鉄部塗装		外壁改修 鉄部塗装 共用部BF (消火剤詰替)
18	辻団地	南区	1号棟	消火器取替		外壁改修 鉄部塗装 手摺取替 共用部BF	(消火剤詰替)
19	領家立野団地	浦和区	1号棟 2号棟	消火器取替			
20	植水住宅	西区	1号棟 2号棟 3号棟		受水槽改修		鉄部塗装
21	坊ノ在家団地	緑区	1号棟	給水ポンプ改修 屋根防水 消火器取替			
22	領家大東団地	浦和区	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟	消火器取替	給水ポンプ改修 給水ポンプ改修		
23	加茂宮住宅	北区	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟	給水ポンプ改修		手摺取替	風呂釜(給湯器)取替
24	原山第二団地	緑区	1号棟	消火器取替	鉄部塗装		
25	東町1住宅	岩槻区	1号棟 2号棟 3号棟		鉄部塗装 (消火剤詰替)	手摺取替	
26	大谷口細野団地	南区	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 6号棟	鉄部塗装 DK床改修・浴槽・3点給湯	流し台取替 12+11=23戸 外壁改修 流し台取替 12+12=24 DK床改修 浴槽・3点給湯		外壁H18年実施 外壁H19年実施 (消火剤詰替) (消火剤詰替) 流し台取替 DK床改修 外壁改修 3点給湯 (消火剤詰替) 外壁H33年予定 (消火剤詰替) (消火剤詰替)
27	春岡住宅	見沼区	1号棟 2号棟 3号棟	DK床改修・3点給湯	流し台取替 30戸、4+8+2=12戸 外壁改修		(消火剤詰替) (消火剤詰替) (消火剤詰替)
28	龍門寺住宅	岩槻区	1号棟	流し台取替	鉄部塗装	手摺取替	
29	高砂団地	浦和区	1号棟			消火器取替	屋根防水
30	天沼住宅	大宮区	1号棟	鉄部塗装			
31	東町2住宅	岩槻区	1号棟	鉄部塗装		給湯器交換	
32	道祖土団地	緑区	1号棟		EV改善 (消火剤詰替)		
33	南浦和団地	南区	1号棟		EV改善	給湯器交換	鉄部塗装
34	春野団地	見沼区	1号棟 2号棟 3号棟 4号棟	消火器取替	EV改善	EV改善	鉄部塗装 EV改善
35	氷川住宅	大宮区					(消火剤詰替)
36	シビック住宅天沼	大宮区		消火器取替			



## 2-5 その他の公的住宅等の概要

市内には、都市再生機構賃貸住宅が23団地、7,287戸、県営住宅（一部特公賃等を含む団地有り）が52団地、9,712戸整備されています。

市営住宅等を合わせたこれらの公的住宅は19,677戸で、そのうち市営管理の住宅の割合は13.61%、県の管理する住宅は49.36%、UR賃貸住宅は37.3%となっています。

表 管理主体別公的賃貸住宅

管理主体	管理戸数	公営比
市営	2,678	13.61%
県営	9,712	49.36%
都市再生機構	7,287	37.03%
計	19,677	100.00%

表 都市再生機構賃貸住宅の概要（令和2年3月31日現在）

No.	団地名	区	所在地	戸数	管理開始年度
1	田島	桜	桜区田島6丁目	1,906	昭和40
2	浦和白幡	南	南区白幡4丁目13-24	337	昭和47
3	北大宮	北	北区植竹町1丁目60-1	30	昭和52
4	大宮公園駅前ハイツ	大宮	大宮区寿能町1丁目31	127	昭和53
5	大宮大和田	見沼	見沼区大和田町2丁目23	30	昭和62
6	浦和別所ハイツ	南	南区別所2丁目38	203	昭和62
7	南浦和第二	南	南区南浦和3丁目49-53	59	昭和62
8	南浦和第三	南	南区南浦和3丁目42	40	昭和63
9	うらわいーストシティけやき街	南	南区大字大谷口5413	324	昭和63
10	武蔵浦和駅前ハイツ	南	南区別所7丁目1-33	94	昭和63
11	うらわいーストシティかえで街	緑	緑区東浦和2丁目73-1	140	平成2
12	アーバンみらい東大宮東一番街	見沼	見沼区春野1丁目5	520	平成2
13	うらわいーストシティひのき街	南	南区大字大谷口5733	30	平成3
14	アーバンみらい東大宮西一番街	見沼	見沼区春野2丁目4	195	平成6
15	アーバンハイツ与野	中央	中央区大字下落合1006	142	平成6
16	コーポレート中浦和	桜	桜区西堀1丁目18-11	23	平成8
17	コンフォール大宮植竹	北	北区植竹町1丁目362	310	平成9
18	コンフォール与野本町西	中央	中央区本町西4丁目17-2	101	平成9
19	コンフォール西本郷	北	北区本郷町17-1	491	平成11
20	コンフォール南浦和	南	南区南浦和3丁目49	1,357	平成12
21	アーベイン大宮	北	北区宮原1丁目1-7	588	平成12
22	コンフォール本郷町	北	北区本郷町971	138	平成15
23	コンフォール領家	浦和	浦和区領家6丁目139-1	102	平成21
合計戸数				7,287	

表 県営住宅の概要（令和2年3月31日現在）

No	住宅名	区	住所	棟数	管理戸数	建設年度
1	浦和領家立野	浦和	浦和区領家7-4	2	30	1977
2	浦和細野	南	南区大谷口860-2	3	90	1977
3	浦和井沼方	緑	緑区東浦和2-4-12	3	104	1976
4	浦和高層	浦和	浦和区針ヶ谷4-1-1	3	588	1969
5	浦和第2高層	南	南区根岸5-18-10	1	202	1971
6	浦和大久保	桜	桜区大久保領家540	22	570	1972
7	浦和辻	南	南区辻7-5-7	3	40	1976
8	浦和瀬ヶ崎	浦和	浦和区瀬ヶ崎3-1-14他	6	142	1977
9	浦和さいど坂の上	緑	緑区道祖土2-1-1	2	56	1985
10	浦和常盤	浦和	浦和区常盤5-8-44	2	47	1988
11	浦和大谷口	南	南区大谷口1208-2	1	16	1991
12	浦和原山	緑	緑区原山4-9-28他	4	120	1991
13	浦和北浦和	浦和	浦和区北浦和2-11-7	1	51	1994
14	浦和南元宿	桜	桜区南元宿2-27-15	2	60	1995
15	浦和しらくわ	桜	桜区白鷺394	2	50	1996
16	大宮寿能	大宮	大宮区寿能町2-130他	8	468	1970
17	大宮植竹	北	北区植竹町2-85他	9	631	1966
18	大宮本村	北	北区東大成町2-237	2	30	2001
19	大宮長山	北	北区東大成町1-159他	7	384	2013
20	大宮稲荷下	北	北区大成町4-265	3	68	1977
21	大宮櫛引	大宮	大宮区櫛引町1-826	2	34	1977
22	大宮七里	見沼	見沼区大谷1822-2	10	239	1987
23	大宮砂	見沼	見沼区東大宮3-6-4	16	523	1964
24	大宮東宮下	見沼	見沼区新堤152他	36	1,612	1968
25	大宮土手町	大宮	大宮区土手町1-126他	3	40	1976
26	大宮宝来	西	西区宝来1493	2	70	1976
27	大宮加茂宮	北	北区宮原町1-625	3	13	1978
28	大宮日進あかしや	北	北区日進町3-698	1	12	1979
29	大宮日進さつき	北	北区日進町3-717	1	12	1979
30	大宮二ツ宮	西	西区二ツ宮474-1	1	20	1983
31	大宮三橋	大宮	大宮区三橋1-850-1	8	212	1986
32	大宮三橋西	西	西区三橋6-578-1	5	140	1987
33	大宮東五番街	見沼	見沼区春野1-2他	5	236	1989
34	大宮指扇	西	西区指扇1078-1	4	82	1992
35	大宮七里第二	見沼	見沼区大谷1664-4	3	56	1993
36	大宮今羽	北	北区今羽町117-2	3	76	1993
37	大宮東門前	見沼	見沼区東門前446-1	1	30	1997
38	大宮小深作はるさと	見沼	見沼区小深作355-1	2	112	1998
39	大宮西本郷	北	北区本郷町17-8	1	74	2000
40	大宮中釘	西	西区中釘2101-2	1	99	2000
41	与野中里	中央	中央区新中里1-10-1他	2	80	1994
42	与野高層	中央	中央区下落合3-8-2	2	199	1967
43	与野上落合	中央	中央区上落合7-9-15他	3	64	1976
44	与野大戸	中央	中央区大戸5-10-4	1	8	1981
45	岩槻金重	岩槻	岩槻区平林寺1481-1他	5	54	1979
46	岩槻諏訪山下	岩槻	岩槻区諏訪3-2	39	1,556	1969
47	岩槻愛宕	岩槻	岩槻区愛宕町4-8	2	28	1974
48	岩槻府内	岩槻	岩槻区府内2-2	3	80	1975
49	岩槻西原	岩槻	岩槻区岩槻5400	4	54	1983
50	岩槻慈恩寺	岩槻	岩槻区慈恩寺328-7他	2	21	1988
51	岩槻表慈恩寺	岩槻	岩槻区表慈恩寺556-1	2	50	1994
52	岩槻南平野やまぶき	岩槻	岩槻区南平野2-17-1	1	36	1999
合 計				260	9,669	

## ●特定公共賃貸住宅

23-1	大宮砂	見沼	見沼区東大宮3-6-4		10	1996
43-1	与野上落合	中央	中央区上落合7-9-15他		10	1995

## ●特別県営住宅

23-2	大宮砂	見沼	見沼区東大宮3-6-4		18	1996
43-2	与野上落合	中央	中央区上落合7-9-15他		5	1995

※建設年度は団地内住棟で一番古いものを記載

第3章 市営住宅の需要に関する検討

3-1 人口・世帯数と住宅所有

1 さいたま市の人口・世帯数の動向

市の平成27年10月1日現在の人口は、約126万4千人、世帯数は約53万3千世帯となっています。昭和40年以降の人口、世帯数の推移をみると、いずれも増加傾向が続いています。しかし、人口、世帯数共に近年の増加率は減少しており、この状況が続くと人口・世帯数共に令和12年頃をピークにその後は減少するものと見込まれます。

世帯当たり人員は、昭和40年の4.03人/世帯から平成27年の2.37人/世帯へと大きく減少しており、全国と同様に世帯の小規模化が進行しています。

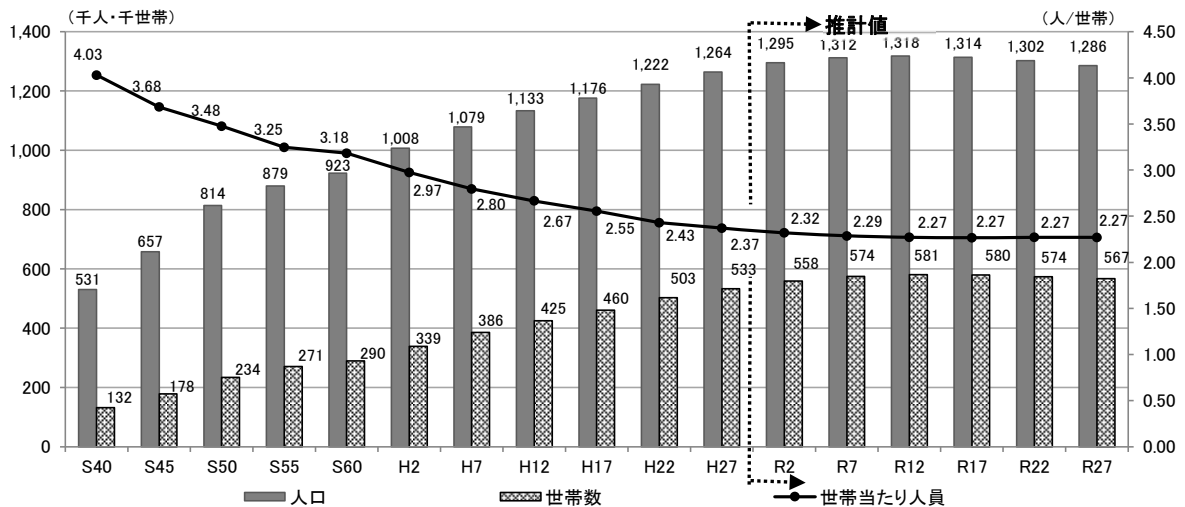
また、年齢3区分の推移から、本市においても少子高齢化の進行がみられ、今後も高齢化率は高くなるものと見込まれます。

表 さいたま市の人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口 (人)	530,675	657,425	813,712	879,291	922,757	1,007,569	1,078,545	1,133,300	1,176,314	1,222,434	1,263,979
増加率		23.9	23.8	8.1	4.9	9.2	7.0	5.1	3.8	3.9	3.4
世帯数 (世帯)	131,717	178,467	234,073	270,784	289,884	338,754	385,852	425,037	460,457	503,126	533,209
増加率		35.5	31.2	15.7	7.1	16.9	13.9	10.2	8.3	9.3	6.0
世帯当たり人員 (人/世帯)	4.03	3.68	3.48	3.25	3.18	2.97	2.80	2.67	2.55	2.43	2.27

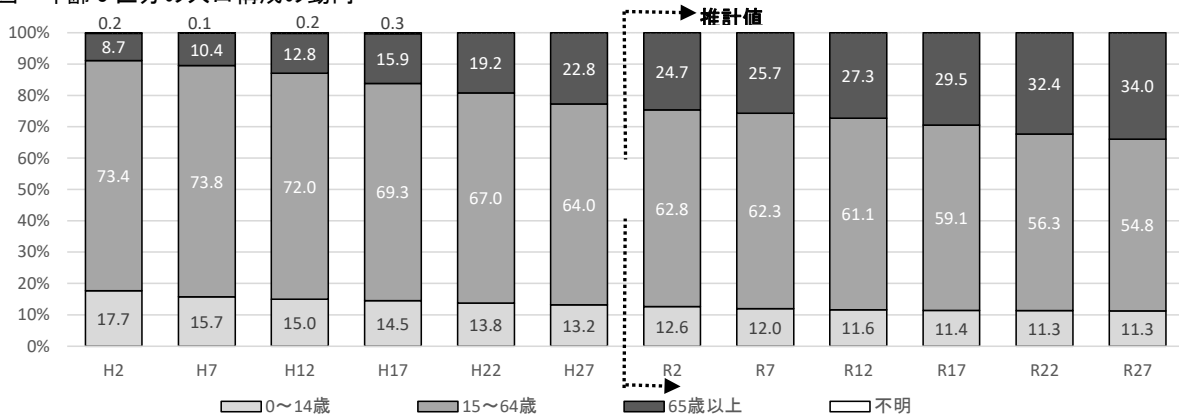
資料：国勢調査

図 さいたま市の人口・世帯数・世帯当たり人員の動向



資料：H27年までの人口・世帯数は国勢調査 R2年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所 R2年以降の世帯数はストック推計プログラム

図 年齢3区分の人口構成の動向



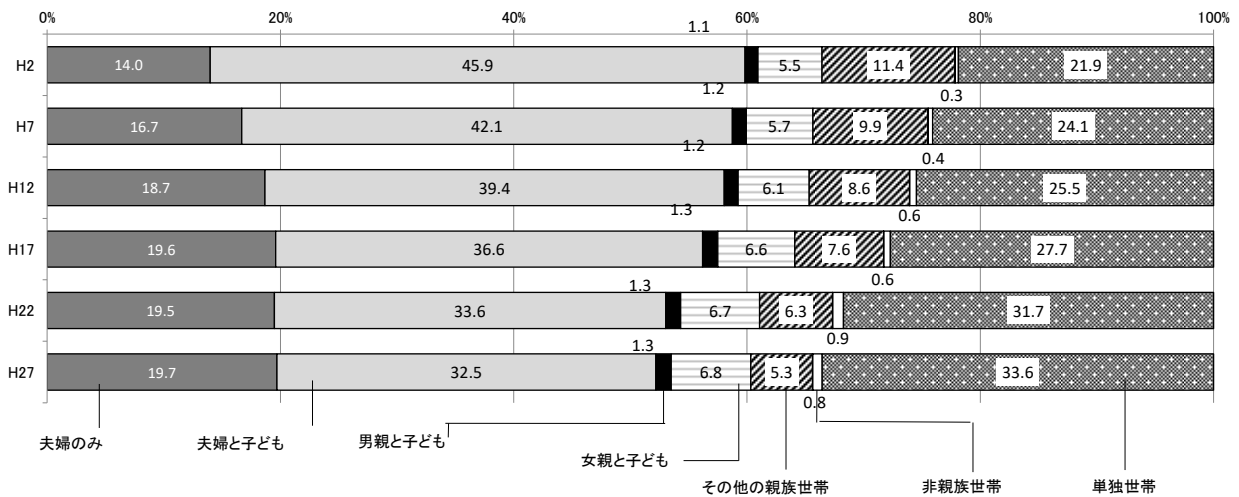
資料：H27年までの人口は国勢調査 R2年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所

2 家族類型別世帯数の動向

本市の世帯の状況について、平成2年から平成27年の家族類型別の構成比の推移をみると、単独世帯及び夫婦のみ世帯の割合の増加が顕著であり、平成27年現在合わせて53.3%と半数以上となっています。

核家族化の進展に伴う世帯規模の縮小と少子化が大きな要因となっています。

図 家族類型別の構成比の推移



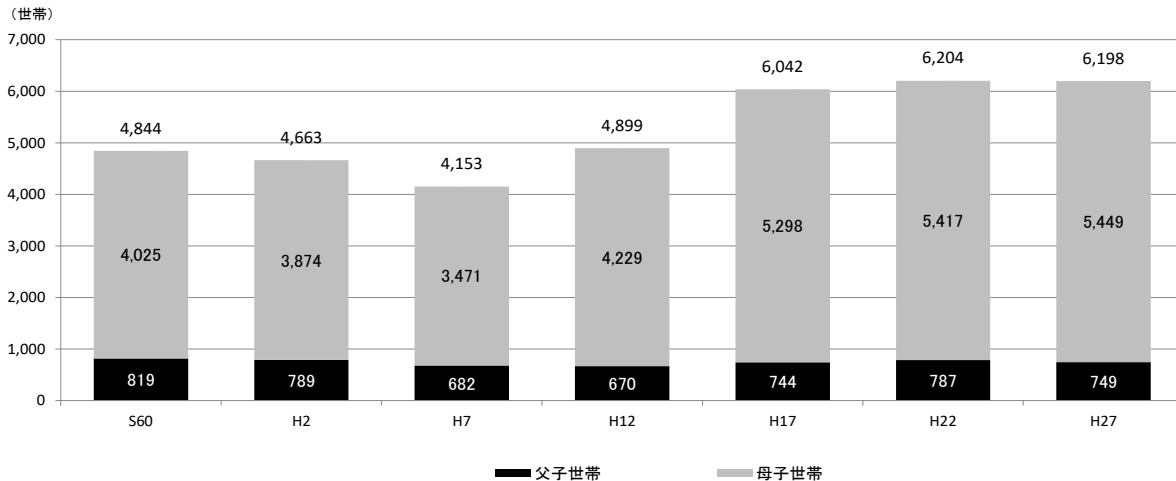
資料：国勢調査

3 一人親世帯の動向

ひとり親世帯についてみると、平成7年以降平成17年までは増加傾向にありましたがその後は、横ばいとなっています。

平成27年には母子世帯が約5,450世帯、父子世帯が約750世帯となっています。

図 一人親世帯の推移



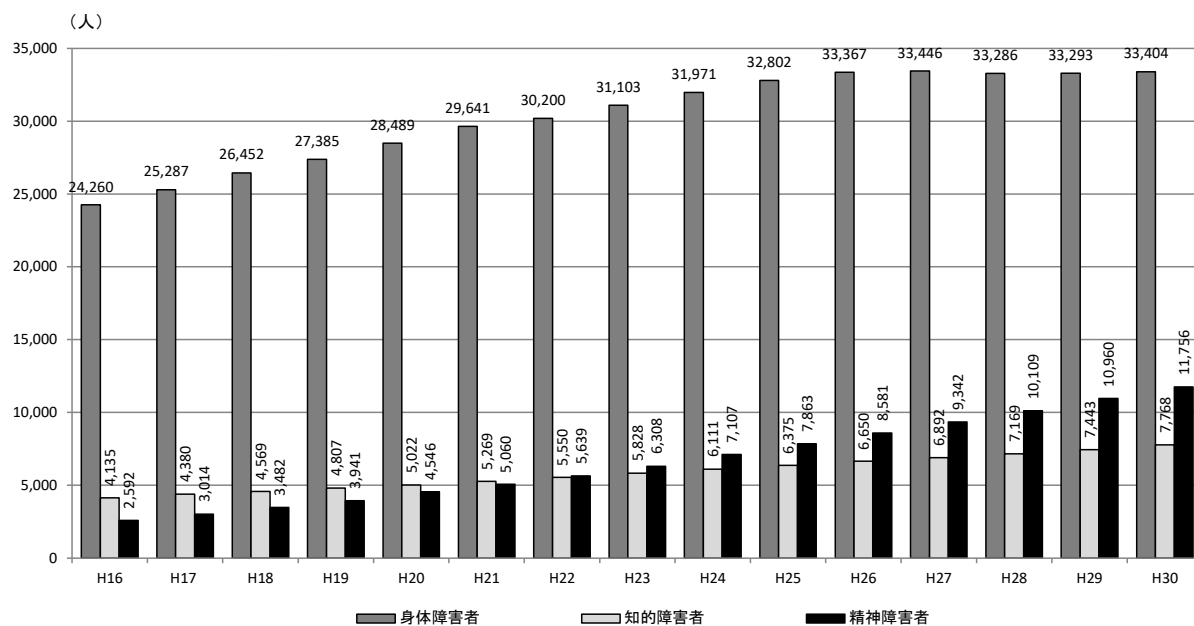
資料：国勢調査

4 障害者の動向

障害者のうち身体障害者については、平成26年までは増加の傾向を示していますがその後は横ばいとなっています。それに対して、知的障害者は微増、精神障害者は増加の傾向を示しています。

平成30年には、身体障害者が約3万3千人、知的障害者が約8千人、精神障害者が約1万2千人となっています。

図 障害者の推移



資料：さいたま市の福祉

3-2 住宅所有関係別人口・世帯数

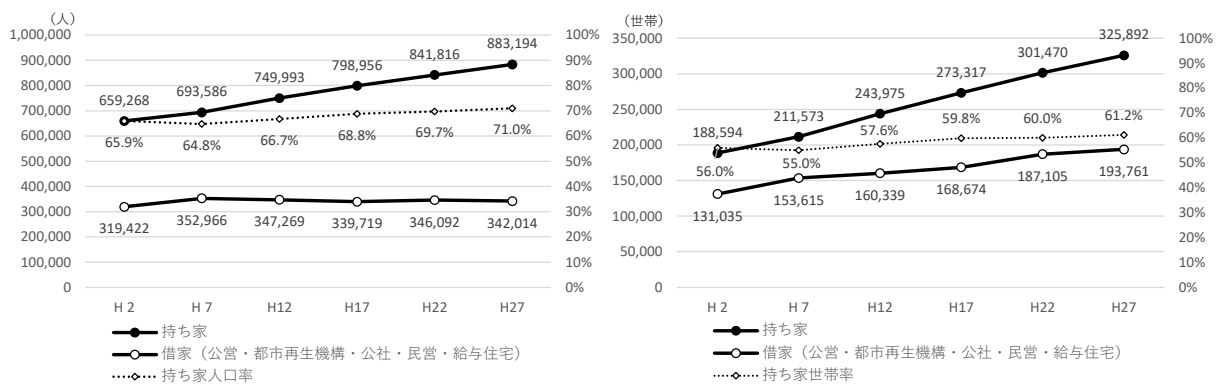
1 住宅所有関係別人口・世帯の動向

平成年代の一般世帯における持ち家人口率及び持ち家世帯率は共に平成7年に減少するものの、その後は増加の傾向を示しています。

その中で世帯数については、持ち家世帯、借家世帯共に増加傾向を示しています。

それに対して人口は、持ち家人口が増加の傾向を示しているのに対して、借家の人口は平成7年以降微減となっています。

図 住宅所有関係別人口・世帯数の推移



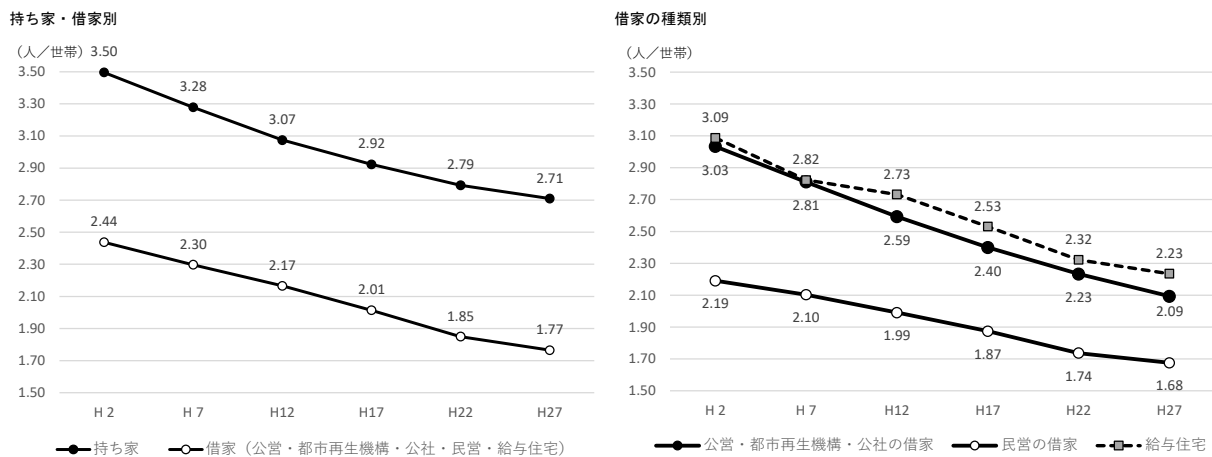
資料：国勢調査

2 住宅所有関係別世帯当たり人員

住宅所有関係別の世帯当たり人員は、持ち家、借家共に年々減少傾向を示し、平成27年に持ち家世帯は2.71人、借家世帯は1.77人となっています。

世帯当たり人員が減少する中において借家の種類別をみると、公的借家（公営・都市再生機構・公社の借家）の減少が民営の借家、給与住宅に比べて大きくなっています。

図 住宅所有関係別世帯当たり人員の推移

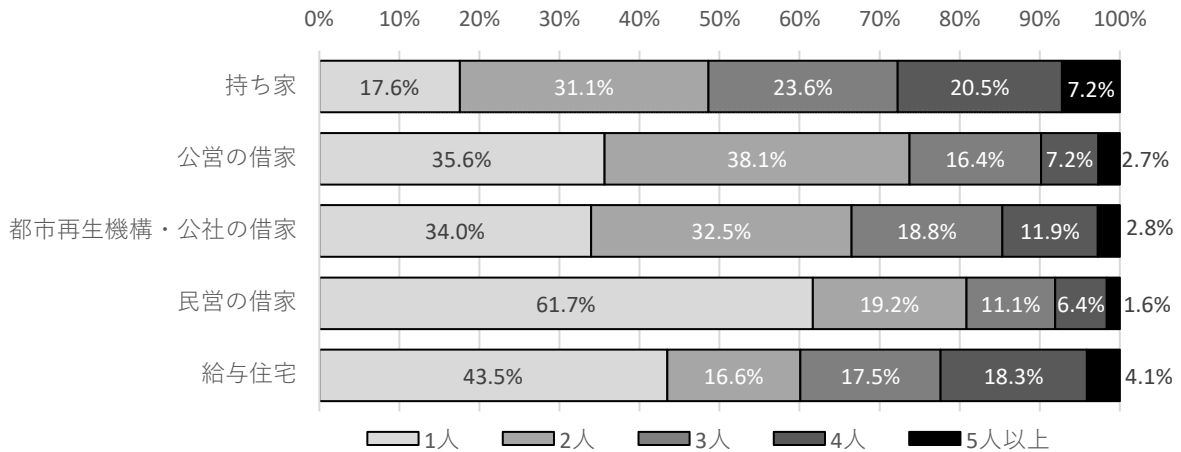


資料：国勢調査

住宅所有関係別の世帯人員別世帯数の構成（平成27年）で最も高い世帯当たり人員は、持ち家が2人世帯31.1%、公営の借家が2人世帯38.1%、都市再生機構・公社の借家が1人世帯34.0%、民営の借家が1人世帯61.7%、給与住宅が1人世帯43.5%となっており、持ち家も借家も1人あるいは2人世帯の割合が最も高くなっています。

とりわけ、民営借家の1人世帯の割合が他の住宅に比べて飛び抜けて高くなっています。

図 住宅所有関係別世帯当たり人員別世帯数 (H27年)

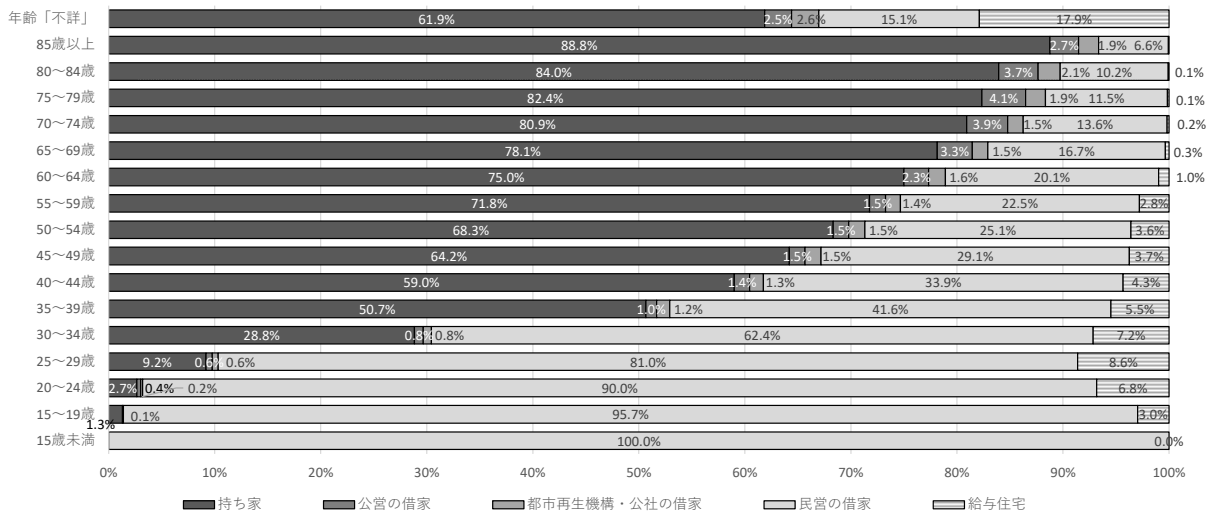


資料：国勢調査

### 3-3 世帯主年齢と住宅所有

世帯主の年齢と住宅所有の関係で、持ち家の状況についてみると、30歳代から急増し、30～34歳が28.8%、35～39歳が50.7%で、その後40～44歳が59.0%と年齢と共に増加し、85歳以上では88.8%となっています。

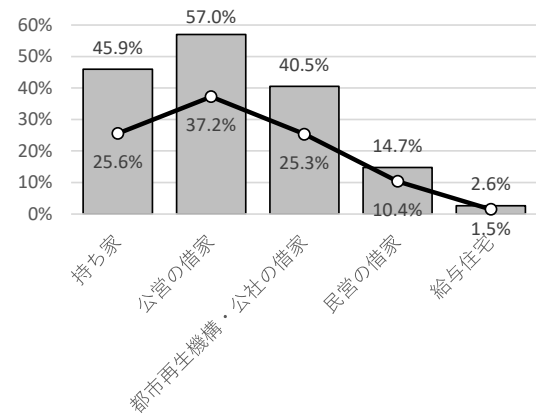
図 世帯主年齢と住宅所有 (平成27年)



資料：国勢調査

年齢と共に持ち家世帯が増加する中において、住宅所有関係別の高齢者のいる世帯の状況についてみると、公営の借家の高齢者のいる世帯率及び高齢化率が最も高く、それぞれ57.0%、37.2%となっています。

図 住宅所有関係別高齢者の状況 (H27年)



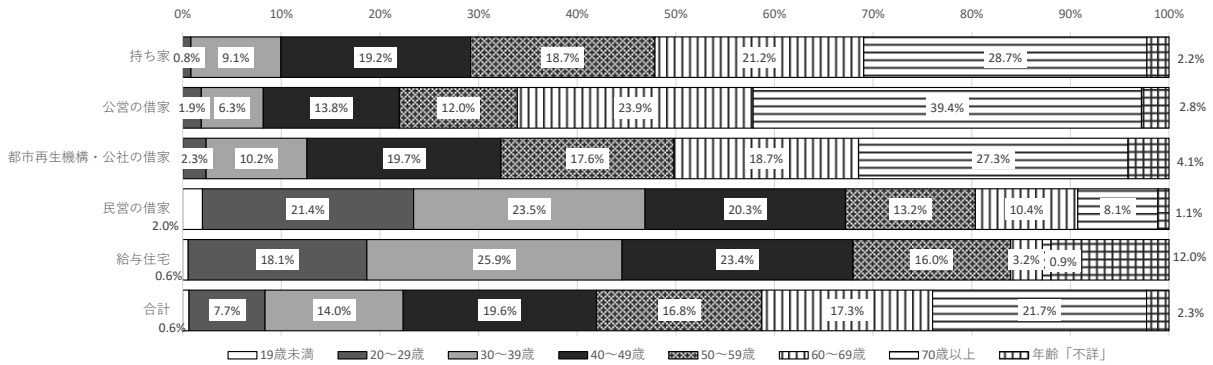
資料：国勢調査

■ 高齢者のいる世帯率    ○ 高齢化率

住宅所有関係別の世帯主の年齢で最も構成比の高い年齢は、持ち家が70歳以上28.7%、公営の借家が70歳以上39.4%、都市再生機構・公社の借家が70歳以上27.3%、民営の借家が30～39歳23.5%、給与住宅が30～39歳25.9%となっています。

持ち家及び公的借家（公営の借家及び都市再生機構・公社の借家）が70歳以上、民営の借家及び給与住宅が30～39歳が最も多くなっています。

図 住宅所有と世帯主年齢（平成27年）



資料：国勢調査

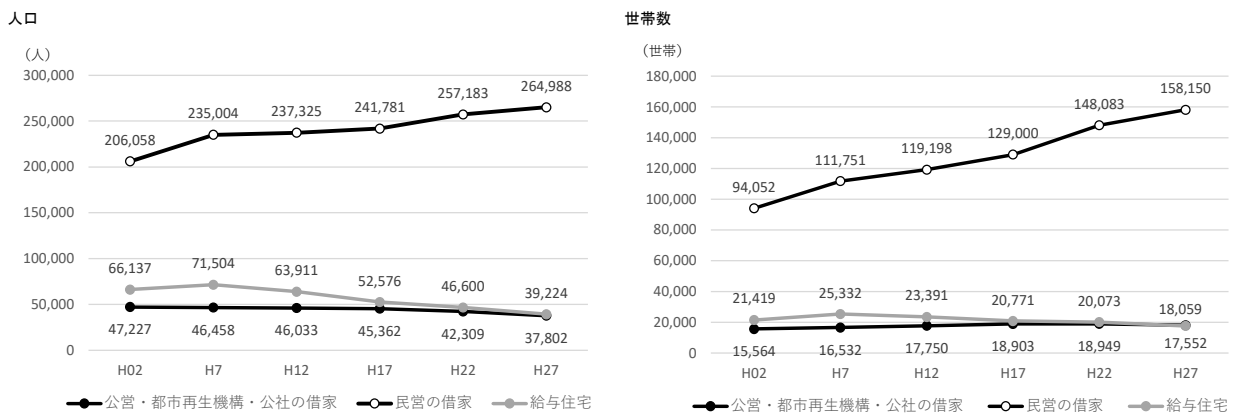
### 3-4 借家の状況

#### 1 借家の人口と世帯

本市では持ち家、借家共に世帯数が増加傾向を示す中であって、借家に居住する人口は微減傾向となっています。

借家の内訳をみると民営の借家については人口・世帯数共に増加傾向となっていますが、公的借家（公営・都市再生機構・公社の借家）と給与住宅は人口・世帯数共に減少傾向を示しています。

図 借家の人口・世帯数の推移



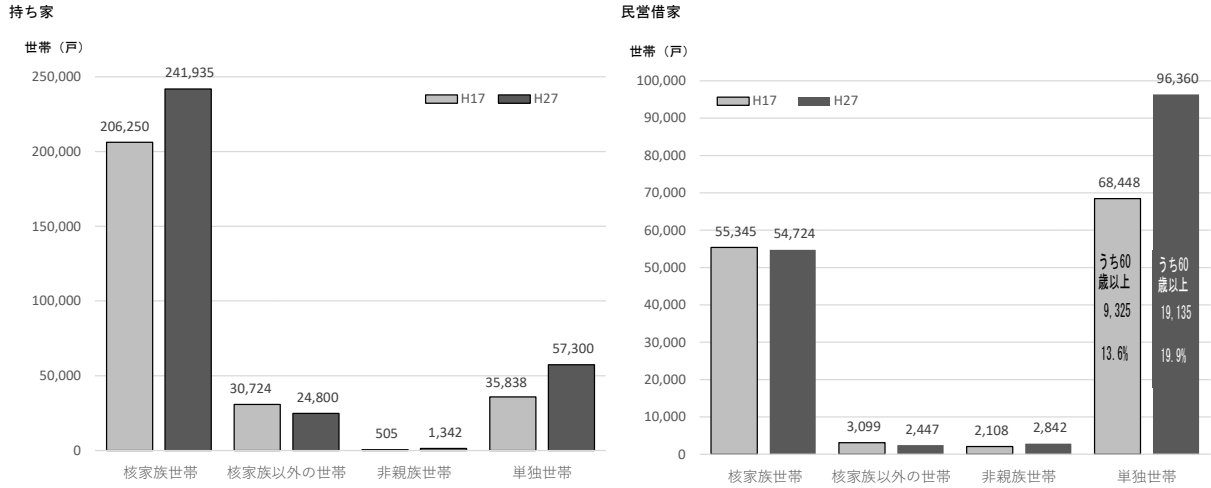
資料：国勢調査



2 民営借家の世帯類型別世帯数の動向

民営借家の人口・世帯数は共に増加傾向を示しています。平成17年と平成27年を比較すると、持ち家世帯では核家族と単独世帯が増加しています。それに対して民営借家は、単独世帯が大幅に増加しているものの核家族世帯は減少しています。民営借家の単独世帯のうち60歳以上は、平成17年が9,325世帯（単独世帯の13.6%）、平成27年が19,135世帯（単独世帯の19.9%）で高齢者の比率が増加しています。

図 持ち家と民営借家の世帯類型別世帯数の推移

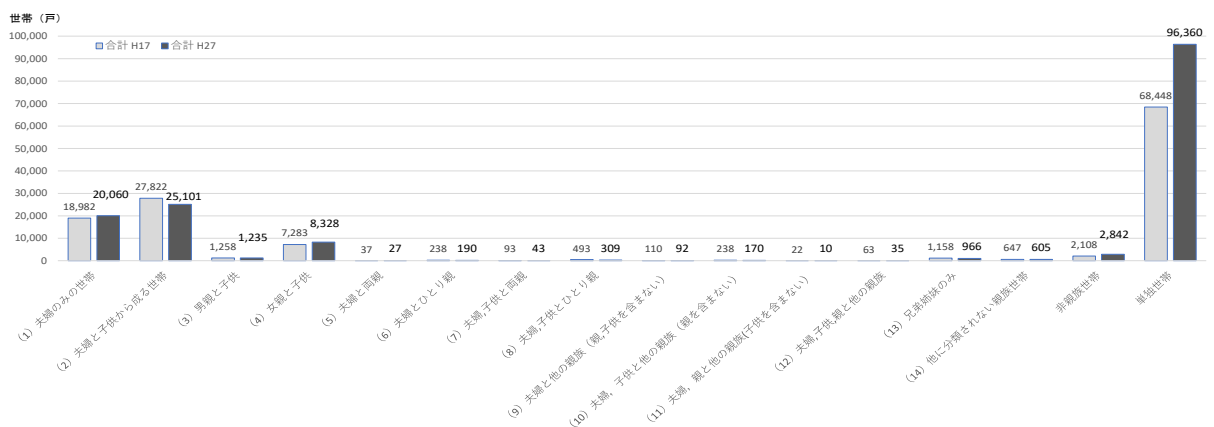


<参考> 表 民営借家の世帯主年齢別世帯数の推移 (H27/H17)

項目		(1) 夫婦のみの世帯	(2) 夫婦と子供から成る世帯	(3) 男親と子供	(4) 女親と子供	(5) 夫婦と両親	(6) 夫婦とひとり親	(7) 夫婦、子供と両親	(8) 夫婦、子供とひとり親	(9) 夫婦と他の親族(親、子供を含まない)	(10) 夫婦、子供と他の親族(親を含まない)	(11) 夫婦、親と他の親族(子供を含まない)	(12) 夫婦、子供、親と他の親族	(13) 兄弟姉妹のみ	(14) 他に分類されない親族世帯	非親族世帯	単独世帯
		合計	H17	18,982	27,822	1,258	7,283	37	238	93	493	110	238	22	63	1,158	647
	H27	20,060	25,101	1,235	8,328	27	190	43	309	92	170	10	35	966	605	2,842	96,360
19歳以下	H17	5	11	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	26	3	16	2,691
	H27	11	12	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	12	3	15	3,109
20～29歳	H17	3,533	3,203	38	458	1	9	4	27	10	10	1	3	637	57	959	21,726
	H27	3,256	2,251	24	436	0	7	1	13	6	5	0	1	404	54	1,082	26,289
30～39歳	H17	7,658	11,756	140	1,914	3	47	17	107	21	30	1	6	232	126	643	17,889
	H27	6,296	9,099	68	1,414	0	17	8	55	11	11	1	7	196	75	811	19,083
40～49歳	H17	2,369	6,790	261	2,088	6	39	24	140	11	30	5	10	65	129	181	8,522
	H27	3,909	7,248	279	2,940	3	55	14	84	11	35	0	6	113	148	433	16,838
50～59歳	H17	1,976	4,008	396	1,759	14	71	21	142	24	61	6	30	91	167	178	8,295
	H27	2,218	3,866	333	1,899	14	42	5	100	11	28	4	8	70	123	209	11,906
60～69歳	H17	2,025	1,583	257	712	12	57	18	65	31	73	8	12	61	102	99	5,432
	H27	2,265	1,829	310	971	4	48	12	36	26	56	2	9	111	118	185	10,451
70歳以上	H17	1,416	471	166	346	1	15	9	12	13	34	1	2	46	63	32	3,893
	H27	2,105	796	221	658	6	21	3	21	27	35	3	4	60	84	107	8,684
合計		1.06	0.90	0.98	1.14	0.73	0.80	0.46	0.63	0.84	0.71	0.45	0.56	0.83	0.94	1.35	1.41
19歳以下		2.20	1.09		1.67									0.46	1.00	0.94	1.16
20～29歳		0.92	0.70	0.63	0.95	0.00	0.78	0.25	0.48	0.60	0.50	0.00	0.33	0.63	0.95	1.13	1.21
30～39歳		0.82	0.77	0.49	0.74	0.00	0.36	0.47	0.51	0.52	0.37	1.00	1.17	0.84	0.60	1.26	1.07
40～49歳		1.65	1.07	1.07	1.41	0.50	1.41	0.88	0.69	1.00	1.17	0.80	0.60	1.74	1.15	2.39	1.98
50～59歳		1.12	0.95	0.84	1.08	1.00	0.59	0.74	0.70	0.45	0.46	0.67	0.77	0.77	0.74	1.17	1.44
60～69歳		1.12	1.16	1.21	1.36	0.33	0.84	0.67	0.55	0.84	0.77	0.25	0.75	1.82	1.16	1.87	1.92
70歳以上		1.49	1.69	1.33	1.90	6.00	1.40	0.93	1.75	2.08	1.03	3.00	2.00	1.30	1.33	3.34	2.23

<参考> 図 民営借家の世帯類型別世帯数の推移

資料：国勢調査



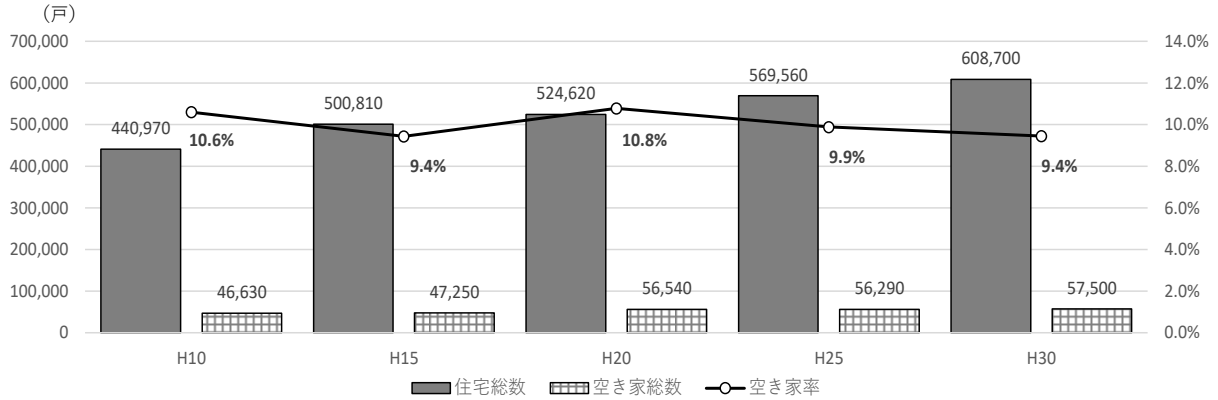
3-5 住宅の状況

1 住宅総数と空き家の推移

人口世帯の増加に伴い住宅総数は増加傾向を示し、平成30年には世帯総数を上回る608,700戸となっています。

また、近年は横ばい状況を示していますが、平成30年には空き家が57,500戸となっています。

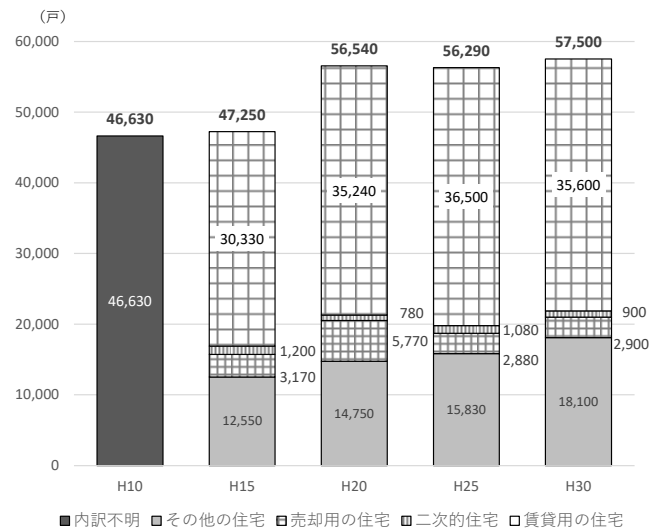
図 住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

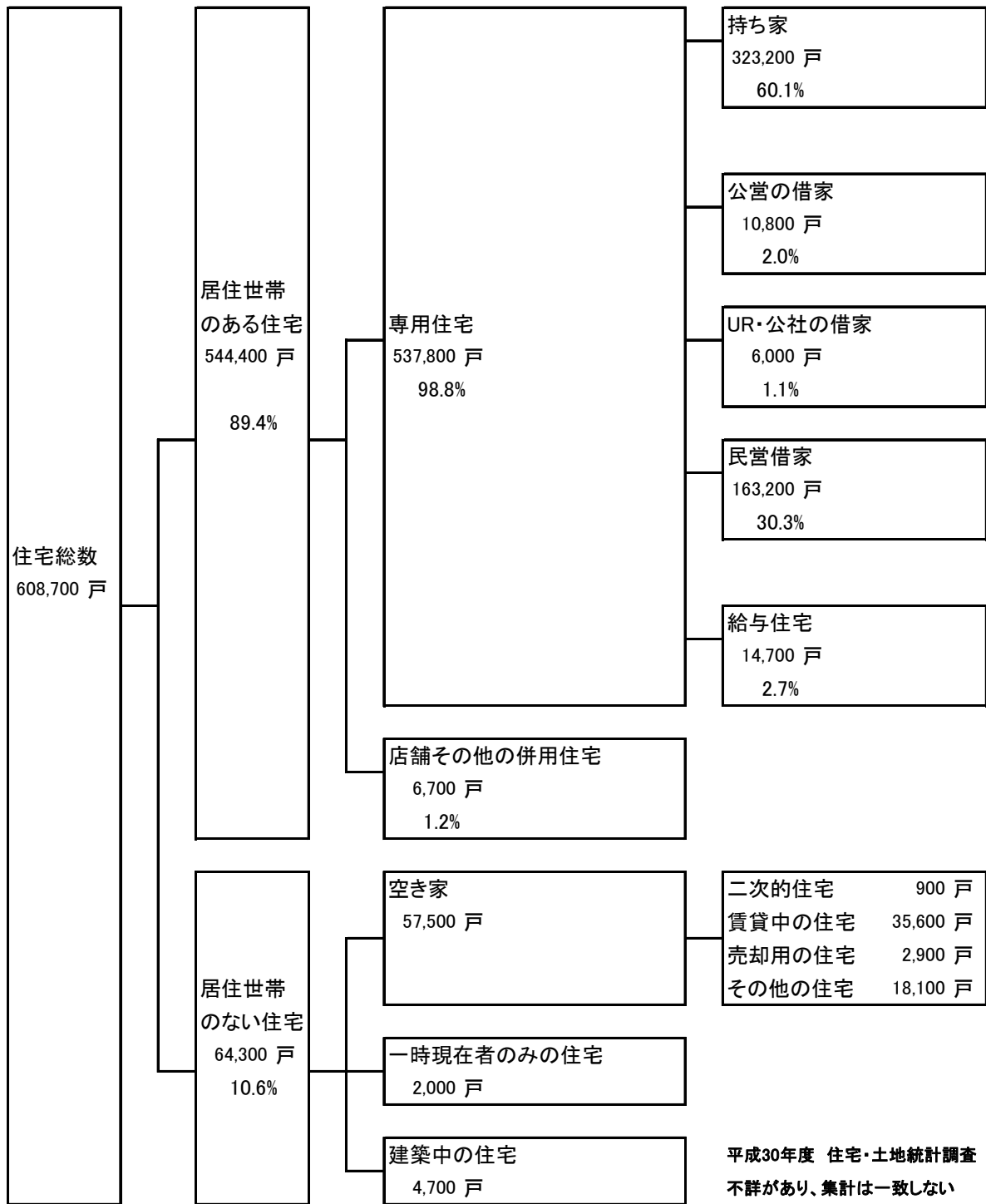
空き家の内訳をみると、平成20年以降、賃貸用の住宅が多く、平成30年では空き家57,500戸のうち、半数以上の35,600戸となっています。

図 空き家の内訳 (H30年)



資料：住宅・土地統計調査

図 住宅ストックの概要（平成30年）



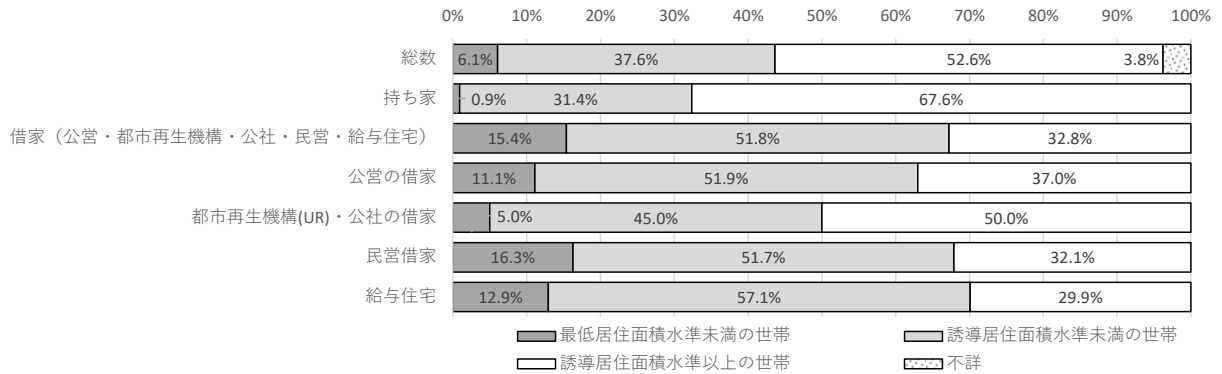
2 居住面積水準

全世帯における最低居住面積水準未達の世帯率は6.1%となっています。

持ち家と借家に区分してみると持ち家が0.9%であるのに対して借家は15.4%となっています。

借家では民営借家が最も高く16.3%、次いで給与住宅が12.9%、公営の借家が11.1%となっています。

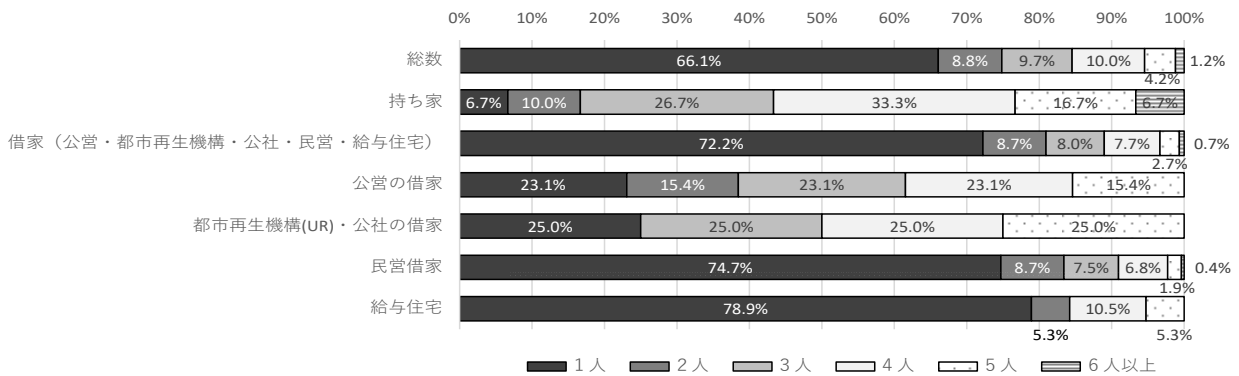
図 住宅所有関係別居住面積水準（平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以下世帯を住宅所有関係別の世帯人員でみると、総数では1人世帯が66.1%となっていますが、所有関係別では、持ち家が4人世帯33.3%、民営借家と給与住宅は1人世帯がそれぞれ74.7%、78.9%となっています。それに対して、公営の借家及び都市再生機構・公社の借家は1人世帯や2人世帯に特化することなく、4人世帯以下の世帯がほぼ同様な値となっています。

図 最低居住面積水準未達世帯の世帯人員（平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

<住生活基本計画（全国計画）における「居住面積水準」>

	概要	算定式	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）				子どもに係る世帯人数の換算
			単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	3歳未満 0.25人 3歳以上6歳未満 0.5人 6歳以上10歳未満 0.75人
誘導居住面積水準	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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡ 【一般型】 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】	

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。【 】内は、3～5歳児が1名いる場合  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、面積の5%が控除される。

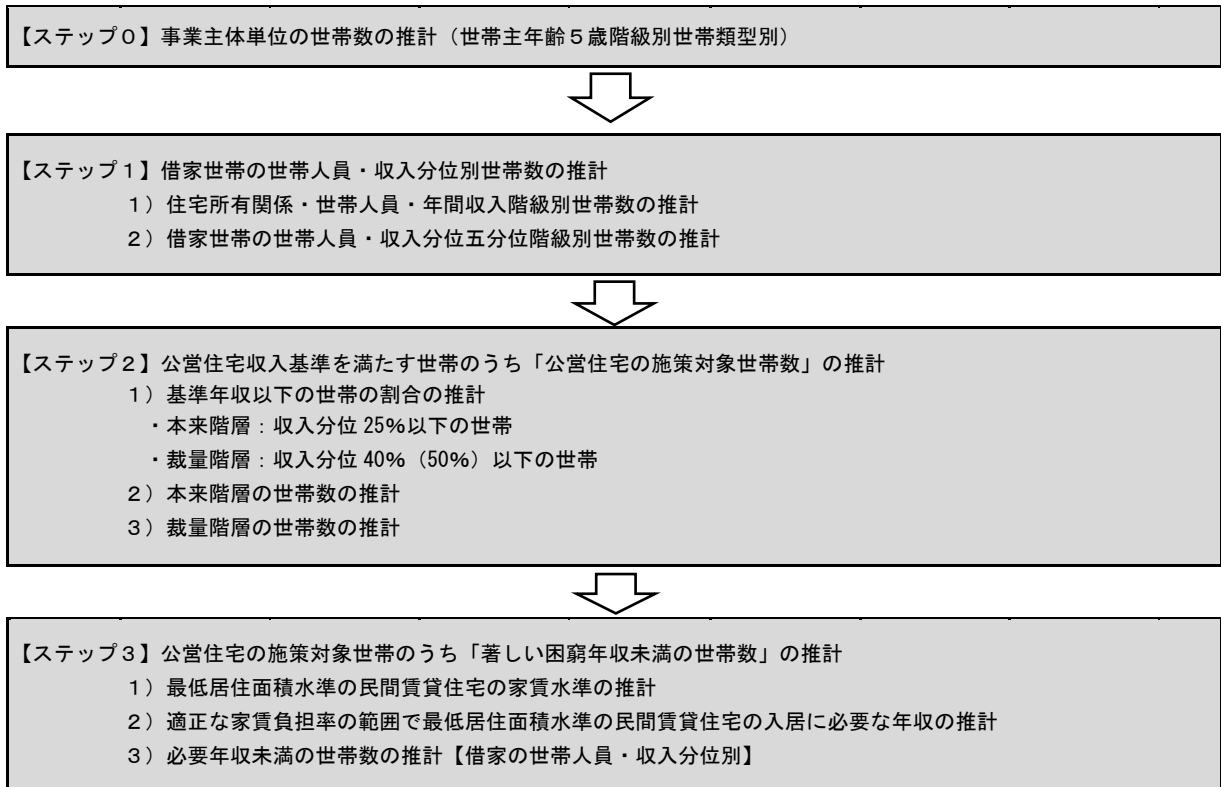
3-6 市営住宅の将来需要

1 ストック推計の流れ

市営住宅の将来ストック量は、下図に示す大きく4ステップで構成された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成28年8月）」の推計プログラムにより推計します。

なお、以降推計における各ステップの具体的な推計結果は、隔年、あるいは本計画期間末の令和12（2030）年時点を示します。

図 需要推計フロー



2 著しい困窮年収未満世帯の推計

【ステップ0】世帯主年齢5歳階級別世帯類型別世帯数の推計結果

ステップ0の推計フローに従って本市の将来世帯数を推計すると、令和12年までは増加、その後は減少に転じ、わずかずつ減少して行くものと予測されます。

世帯主の年齢別では、20歳から54歳までが減少しその他の年齢層は増加するものと予測されます。

図 ステップ0 推計詳細フロー

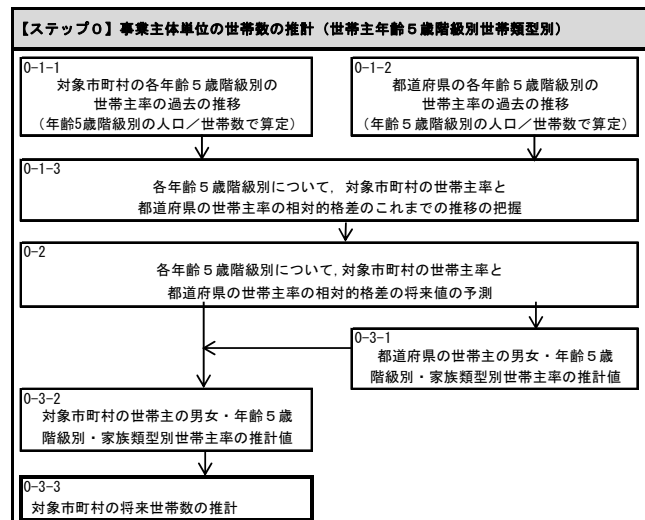


表 世帯主の年齢別世帯数

世帯主の年齢	2015年 H27年	2020年 R2年	2025年 R7年	2030年 R12年	2035年 R17年	2040年 R22年	2040/2015 R22/H27
総数	532,462	558,449	574,208	580,577	579,588	573,505	1.08
20歳未満	4,021	4,224	4,309	4,331	4,368	4,216	1.05
20～24歳	17,966	18,868	18,242	17,972	17,532	17,126	0.95
25～29歳	28,245	29,020	30,422	29,265	28,610	27,751	0.98
30～34歳	34,805	33,332	33,355	34,610	33,118	32,163	0.92
35～39歳	41,110	37,594	35,289	34,918	36,066	34,372	0.84
40～44歳	53,290	45,461	41,265	38,451	37,982	39,233	0.74
45～49歳	51,772	58,027	49,430	44,775	41,514	40,925	0.79
50～54歳	48,505	56,198	63,165	54,366	49,303	45,658	0.94
55～59歳	42,873	51,163	59,439	67,222	58,293	53,695	1.25
60～64歳	42,861	42,478	50,745	59,463	67,695	58,373	1.36
65～69歳	50,501	41,309	40,472	47,794	55,643	62,419	1.24
70～74歳	43,362	48,306	39,587	38,645	45,556	52,986	1.22
75～79歳	34,386	41,170	46,115	37,541	36,276	42,322	1.23
80～84歳	23,234	29,545	34,756	38,479	30,379	28,261	1.22
85歳以上	15,532	21,755	27,617	32,744	37,254	34,005	2.19

注：本表はストック推計プログラムによる推計値であり H27 年は実績値と異なります。

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

持ち家及び借家の将来世帯数は、持ち家世帯数が令和17年頃までは増加、その後減少傾向となるのに対して、借家世帯数は令和12年頃までが増加で、その後は減少傾向になると予測されます。

この状況にあって、過去の借家人口・世帯数の動向や市営住宅の応募状況を見据えながら本市における公営住宅の将来需要を検討します。

図 ステップ1 推計詳細フロー

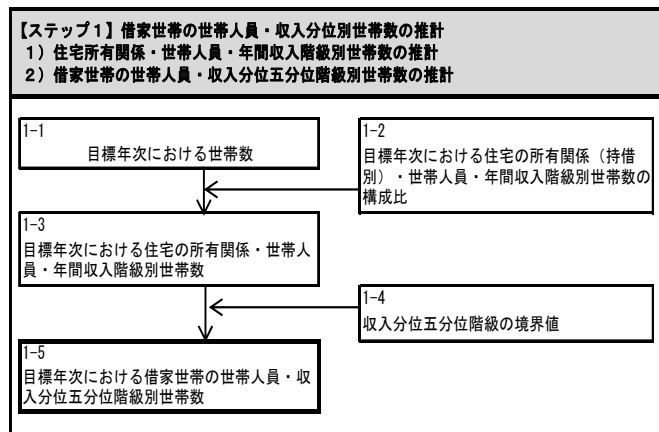
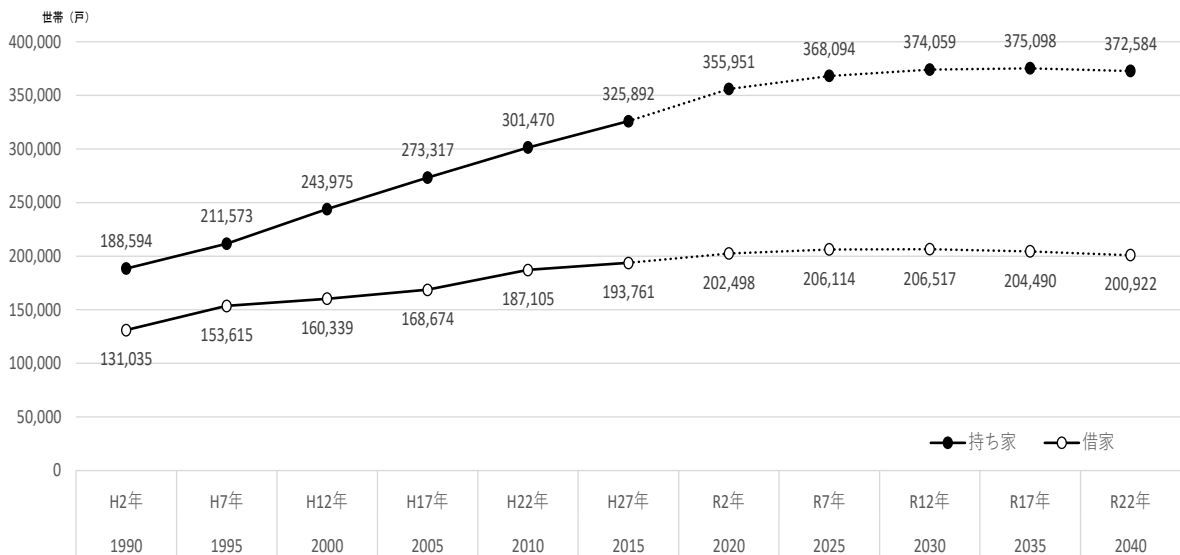


図 持ち家借家別将来世帯数の推計結果



### 第3章 市営住宅の需要に関する検討

令和12年の借家世帯数は、約20万7千世帯、そのうち約6割約12万5千世帯が単身世帯と推計されます。

なお、借家に居住する単身世帯については、公営住宅の入居対象が60歳以上となり、入居対象となる高齢者の構成比は28.7%と見込まれます。

表 借家世帯の収入五分位階級・世帯人員別世帯数（令和12（2030）年）

世帯人員	第Ⅰ分位 (万円)	第Ⅱ分位 (万円)	第Ⅲ分位 (万円)	第Ⅳ分位 (万円)	第Ⅴ分位 (万円)	合計
	0~214	214~314	314~428	428~633	633~	
1人	39,236	19,644	31,235	25,909	9,037	125,060
2人	12,557	5,997	7,611	9,044	9,846	45,055
3人	2,401	1,495	4,319	7,234	8,165	23,614
4人	1,573	831	1,608	2,488	3,262	9,763
5人	142	100	354	847	1,337	2,781
6人以上	0	2	18	38	187	246
合計	55,908	28,069	45,146	45,560	31,833	206,517

#### 【ステップ2】公営住宅の施策対象世帯数の推計結果

借家世帯のうち、高齢者世帯及び子育て世帯は収入分位40%、その他の世帯は収入分位25%までが、公営住宅の施策対象世帯です。

また1人世帯については、60歳以上の高齢者のみ世帯が主な対象となります。

これらの条件を満たした令和12年における施策対象世帯数は、59,266世帯と推計されます。

図 ステップ2 推計詳細フロー

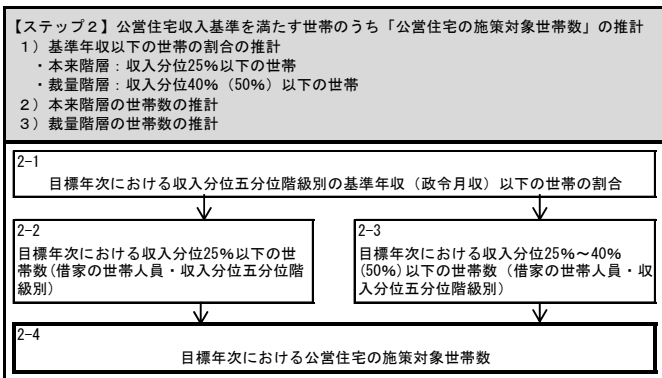


表 公営住宅の施策対象世帯数（令和12（2030）年）

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位 (万円)	第Ⅱ分位 (万円)	第Ⅲ分位 (万円)	第Ⅳ分位 (万円)	第Ⅴ分位 (万円)	合計
		0~214	214~314	314~428	428~633	633~	
借家	1人	11,261	5,638	5,893	0	0	22,791
	2人	12,557	5,997	4,470	145	0	23,169
	3人	2,401	1,495	3,448	367	0	7,710
	4人	1,573	831	1,608	539	0	4,552
	5人	142	100	354	398	0	995
	6人以上	0	2	18	28	0	49
	合計	27,933	14,063	15,792	1,477	0	59,266

注：施策対象となる世帯は、収入分位25%以下の60歳以上の高齢単身者及び2人以上の世帯と、収入分位25%以上40%以下の60歳以上の高齢単身者、60歳以上の高齢夫婦世帯及び6歳未満の子供のいる世帯。

【ステップ3】 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

施策対象世帯のうち住生活基本法に基づく最低居住面積水準以上の住戸を確保するために必要な年収を満たさない「著しい困窮年収未満の世帯」は、収入分位25%~40%以下を含めると本計画期間末の令和12年までが増加で、その後減少に転ずるものと推計されます。

その中で、収入分位25%以下の世帯は、令和7(2025)年まで増加後、その後減少、収入分位25%から40%以下は令和17(2035)年まで増加、その後減少と推計されます。

図 ステップ3 推計詳細フロー

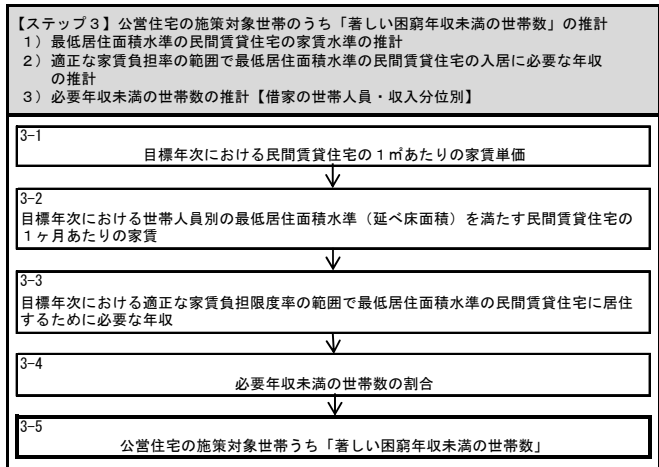
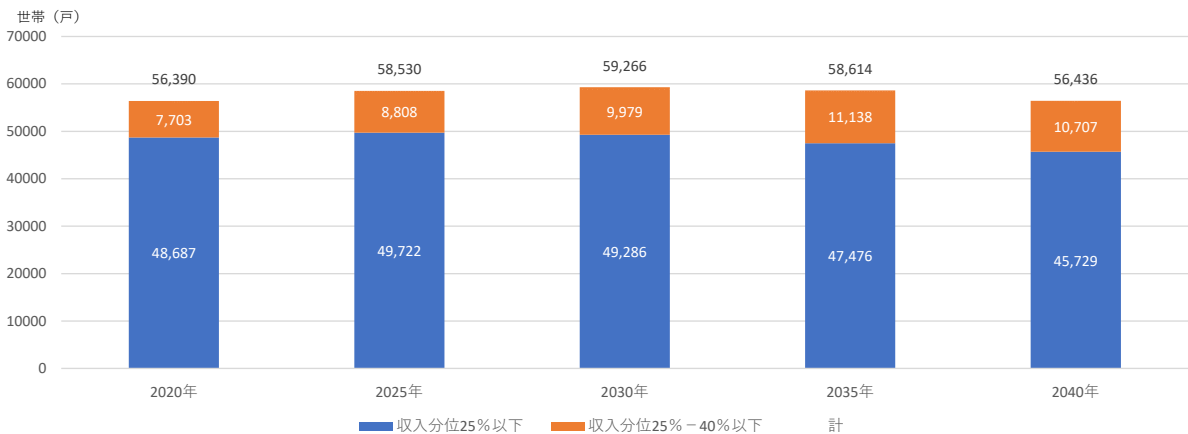
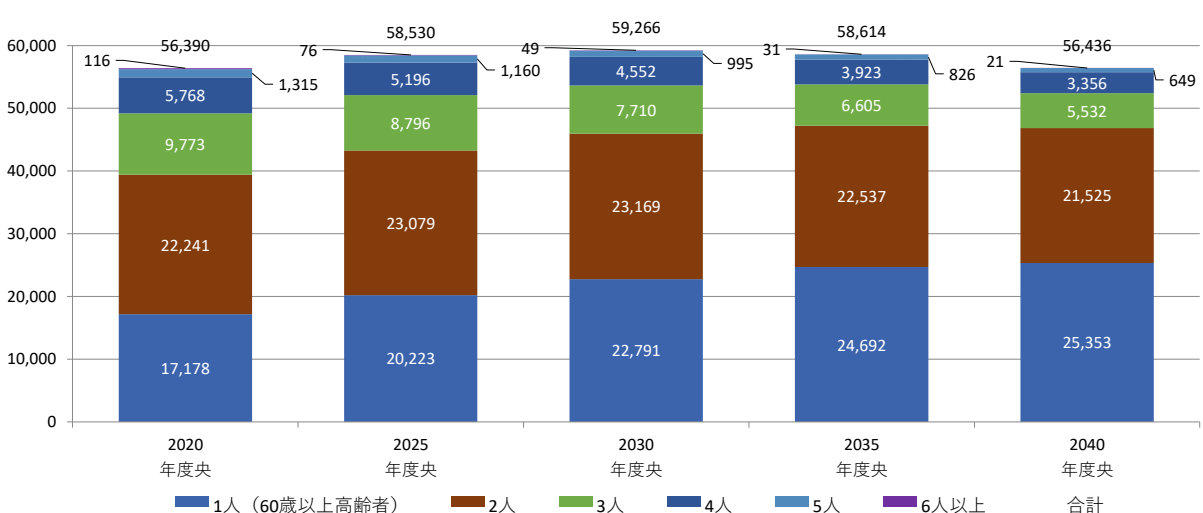


図 収入分位別著しい困窮年収未満の世帯の総数



世帯人員別では、令和2(2020)年に1人及び2人世帯が合わせて約70%となっています。その後も1人、2人世帯の割合は増加して行くものと推計されます。

図 世帯人員別著しい困窮年収未満の世帯の総数





3 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の推計

前項の推計結果における「著しい困窮年収未満の世帯」は、公的住宅だけでなく全ての借家に居住する世帯に関するものです。そのため、推計結果はそのまま公営住宅の必要量を示すものではなく、公営住宅以外の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」による対応も図られていると考えられます。

そこで住宅扶助額や借家の住戸規模、月額家賃、建設年度を考慮して「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数を推計します。なお、推計に当たっては民間の賃貸住宅とともに賃貸用の空き家も考慮します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計は以下の3段階で推計を行います。

- 段階-1 規模と家賃による該当戸数の算出
- 段階-2 建設年度を考慮した一定の質を伴う該当戸数の算出
- 段階-3 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の将来動向

段階-1 規模と家賃による該当戸数の算出

令和2年時点における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の算出は、若干の時間的なズレはありますが平成30年の住宅・土地統計調査結果、住戸規模、家賃、住宅扶助額を元に算出します。

住戸の規模及び月額家賃面から該当住戸を算出すると45,200戸となります。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅算出（専用住宅 平成30年） 注：マスキング部計上

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~8万円未満	8万円以上
29㎡以下	49,300 30.21%	500 0.31%	1,300 0.80%	800 0.49%	3,500 2.14%	12,100 7.41%	11,700 7.17%	10,200 6.25%	3,900 2.39%	1,900 1.16%
30~49㎡	49,800 30.51%	500 0.31%	200 0.12%	200 0.12%	500 0.31%	4,700 2.88%	9,900 6.07%	12,900 7.90%	9,900 6.07%	7,700 4.72%
50~69㎡	41,400 25.37%	500 0.31%	200 0.12%	0 0.00%	400 0.25%	1000 0.61%	3,100 1.90%	6,600 4.04%	8,300 5.09%	19,400 11.89%
70~99㎡	15,300 9.38%	600 0.37%	100 0.06%	0 0.00%	100 0.06%	300 0.18%	1000 0.61%	1300 0.80%	1800 1.10%	9,500 5.82%
100㎡以上	7,400 4.53%	400 0.25%	0 0.00%	0 0.00%	300 0.18%	300 0.18%	800 0.49%	600 0.37%	800 0.49%	3,200 1.96%
民営借家 (専用住宅)総数	163,200 100.00%	2,500 1.53%	1,900 1.16%	1,200 0.74%	4,800 2.94%	18,400 11.27%	26,400 16.18%	31,500 19.30%	24,900 15.26%	42,000 25.74%
公営住宅補完対象住戸	計	2,500	1,800	1,000	4,800	18,400	14,800	1,900	0	0
	合計	45,200								

資料：住宅・土地統計調査

段階-2 建設年度を考慮した一定の質を伴う該当戸数の算出

段階-1 の算出結果に一定の質と安全性を考慮して民間賃貸住宅の昭和 56 年度以降建設の住宅を対象とします。

その結果、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間借家は 37,362 戸と推計されます。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

項 目		戸数・%
低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間借家	段階-1 家賃+面積 ①	45,200
	S56 年以降建設戸数率 ②*	82.66%
	公営住宅補完対象民間借家戸数 ③=①×②	37,362

※昭和 56 年以降に建設された民間借家(専用住宅)の割合(134,900 戸/163,200 戸)

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

登録住宅として活用の可能性がある空き家は 16,741 戸と算出されます。

表 登録住宅として活用の可能性がある空き家の戸数

項 目	空き家	※1 30㎡以上の割合	昭和 56 年以降 建設の割合	※2 賃貸用として活用する 意向のある住宅の割合	活用の可能性がある 空き家の戸数
賃貸用の住宅	35,600	69.8%	82.7%	77.3%	15,885
その他の住宅	18,100	69.8%	82.7%	8.2%	856
計					16,741

※1：30㎡以上の民間借家(専用住宅)の割合(113,900 戸/163,200 戸)

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※2：平成 26 年空家実態調査において、現状賃貸用空家で今後も賃貸用として活用する意向のある住宅の割合、および現状物置又はその他の用途の空き家だが今後は賃貸用として活用する意向のある住宅の割合

段階-3 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の将来動向

「2 著しい困窮年収未満世帯の推計」の項の【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果より、将来の借家世帯数の増加率は以下のようになります。

表 借家の将来増加動向

項 目		推計値					想定増加率 (2040/2020)
時 期		2020 R2 年	2025 R7 年	2030 R12 年	2035 R17 年	2040 R22 年	
総世帯数	持ち家	355,951	368,094	374,059	375,098	372,584	1.05
	借家	202,498	206,114	206,517	204,490	200,922	0.99
	計	558,449	574,208	580,577	579,588	573,505	1.03
借家の対前年増加率		1.000	1.0179	1.0020	0.9902	0.9825	0.98

登録住宅として活用の可能性がある空き家は、借家の増減に関係なく一定とします。

その結果、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は、令和 12 (2030) 年までは増加し約 5 万 5 千戸に達し、その後は減少に転じ、令和 22 (2040) 年には約 5 万 4 千戸になるものと推計されます。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等算出結果

項 目		推計値					想定増加率 (2040/2020)
時 期		2020 R2 年	2025 R7 年	2030 R12 年	2035 R17 年	2040 R22 年	
低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	37,380	38,048	38,122	37,748	37,089	0.99
	活用の可能性がある空き家	16,741	16,741	16,741	16,741	16,741	1.00
	計	54,121	54,789	54,863	54,489	53,830	0.99

4 市営住宅の需要

令和2年における、著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果に対して、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数等と公的住宅（公営住宅+都市再生機構住宅）を合わせた住宅総数は、既に1万数千戸が過剰な状況となっているものと推計されます。

表 著しい困窮年収未満世帯の入居可能戸数の算出結果

項目		推計値					想定増加率 (2040/2020)	
時期		2020 R2年	2025 R7年	2030 R12年	2035 R17年	2040 R22年		
総世帯数	持ち家	355,951	368,094	374,059	375,098	372,584	1.05	
	借家	202,498	206,114	206,517	204,490	200,922	0.99	
	計	558,449	574,208	580,577	579,588	573,505	1.03	
① 著しい困窮年収未満の世帯数	25%以下	48,687	49,722	49,286	47,476	45,729	0.94	
	25-40%以下	7,703	8,808	9,979	11,138	10,707	1.39	
	計	56,390	58,530	59,266	58,614	56,436	1.00	
② 公的住宅	公営	市営	2,598	2,598	2,598	2,598	2,598	注：各年現在の管理戸数 市営住宅は建替中80戸を除く 2,598戸=2,678戸-80戸
		県営	9,712	9,712	9,712	9,712	9,712	
		小計	12,310	12,310	12,310	12,310	12,310	
	UR	(7,287)	(7,287)	(7,287)	(7,287)	(7,287)		
	困窮世帯入居可能率(48.3%)	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520		
	計	15,830	15,830	15,830	15,830	15,830		
③ 低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	37,380	38,048	38,122	37,748	37,089	0.99	
	活用可能性がある空き家	16,741	16,741	16,741	16,741	16,741	1.00	
	小計	54,121	54,789	54,863	54,489	53,830	0.99	
合計		69,951	70,619	70,693	70,319	69,660	1.00	
余剰戸数=①-②-③		13,561	12,088	11,427	11,705	13,224	0.98	

しかし、令和元年の市営住宅への年平均応募件数は募集33戸に対して347世帯あり、実情としては不足の状況となっています。

(P25「表 住宅タイプ別募集及び応募の状況」(H26年度~R1年度)参照)

このことは、入居の可能な住戸には、その住戸の立地場所、通勤通学の利便性、周辺環境、家賃等、幅広い選択肢があることを意味しています。これらの入居可能な住戸の中で市営住宅を選択する世帯が市営住宅の需要層になります。

そこで、令和元年の市営住宅の入居及び応募状況と現在の管理戸数2,598戸(令和2年竣工80戸を除く)をベースとして将来の市営住宅需要戸数を算出します。

令和2年の著しい困窮世帯56,390世帯のうち、市営住宅入居者2,275世帯及び入居希望者(令和元年)347世帯が現在の市営住宅選択世帯となり、その選択率は4.65%となります。将来共この市営住宅選択率は変わらないものとする市営住宅の将来需要は下表のように算出され、本計画期間末令和12年には約160戸の不足となります。しかし、令和12年をピークにその後は減少するものと推計されます。その減少傾向が続けば、長期的には現在の管理戸数が需要を上回ることも予想されます。

表 市営住宅の将来需要

項目		推計値					想定増加率 (2040/2020)
時期		2020 R2年	2025 R7年	2030 R12年	2035 R17年	2040 R22年	
① 著しい困窮年収未満の世帯数	25%以下	48,687	49,722	49,286	47,476	45,729	0.94
	25-40%以下	7,703	8,808	9,979	11,138	10,707	1.39
	計	56,390	58,530	59,266	58,614	56,436	1.00
市営住宅需要	市営住宅入居及び希望者数	2,622	2,722	2,756	2,725	2,624	R2入居及び入居希望者数 2,622=2,275(入居世帯数)+347 世帯(応募世帯数(R1年))
	困窮世帯のうち市営住宅希望率	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	
	現在の市営住宅管理戸数	2,598	2,598	2,598	2,598	2,598	
	不足戸数	24	124	158	127	26	

第4章 市営住宅の整備・活用に係る課題と対応方針

4-1 市営住宅の整備・活用に係る課題

1 需要への対応

- ・本計画期間中の市営住宅需要は増加するもののその後は減少に転ずる

市営住宅需要は、本計画期間末の令和12年まで不足戸数が増加しますが、その後不足戸数が減少し、概ね20年後の令和22（2040）年までは大きく需要は変化しないと見込まれます。しかし、その減少傾向が続けば、長期的には現在の管理戸数が需要を上回ることも予想されます。

そのため、需要の変動を注視しながら中長期的な視点に立ち、概ね現状維持\*とします。

- ・市営住宅の空き家募集は高倍率となっているための確な対応が必要

現時点の募集停止中の空き家を含めた空き家数は308戸あり、それに対して近年の入居応募者数は概ね350世帯で、応募者数が空き家数を若干上回る状況となっています。

しかし、実情としては募集停止対象住宅が約600戸あり応募倍率は高倍率となっています。そのため、収入超過者や高額所得者等への入居者対策を講じ、入居機会の公平性確保に努めることが必要となっています。

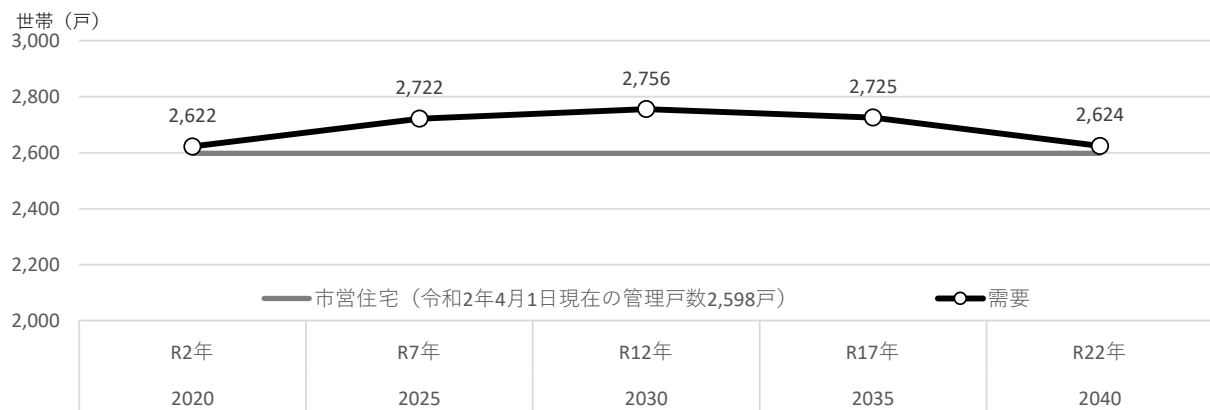
- ・高齢者世帯の高割合が今後とも継続していく

公営住宅は、単身高齢者世帯、夫婦のみの高齢者世帯からの需要が増えています。そのため、市営住宅の整備にあたっては、バリアフリーやコミュニティ形成(維持、管理)、買い物弱者への対応が必要となっています。

※現状維持：平成23年4月1日時点の管理戸数

公営住宅38団地2,586戸、改良住宅1団地12戸、市民住宅1団地15戸  
 (さいたま市公共施設マネジメント計画【平成23年度白書編】(平成24年6月)より)

図 市営住宅の将来需要



2 老朽ストックの更新

現在、準耐火二階建て40戸が耐用年限を超過しています。また、耐火構造については、令和20年代に多くが耐用年限を超過する状況となっています。

市営住宅の需要は、令和12年をピークにその後減少して行くものと予測され、老朽化した建物の更新や建替えを含めた再生に当たっては、長期的視野に立った検討が必要となっています。

3 防災性の向上

耐震性や二方向避難の確保など防災性の向上を図るべき建物は、将来にわたって長く住み続けることができるよう、改善方法の検討や建替えの検討が必要となっています。

4 居住性の向上

昭和40年代に建設された建物のなかには、3人世帯の最低居住面積水準である40㎡に満たない住戸が管理戸数の約20%あり、また経過年数が30年以上の建物の多くは浴槽がないもの、3点給湯が確保されていないものとなっており、さらに中層の階段室型の建物が大半であり、敷地周辺や玄関周りにおける段差などバリアフリー対応がなされていないものが多くなっています。

これらの団地や住戸については、住戸規模拡大の可能性の検討や、浴槽・3点給湯などの設備面の向上、高齢化に対応したバリアフリー化の促進など、居住性の向上を図る必要があります。さらに、平均居住年数が25年以上の住棟もあり、住戸内の流し台等諸設備の更新が望まれます。

5 良質な既存ストックの長期的な活用

耐震性に優れ、居住性も確保された優良な既存ストックを長期にわたり活用するための改善方策が必要となります。そのためには、今後の改修や改善を実施する際に、建物の耐久性の向上や躯体への影響の軽減、給排水設備などの維持管理の容易性向上などの対応を検討する必要があります。

また、築後20年の良質なストックにもかかわらずシビック住宅天沼（特公賃）は、入居率が40%と募集停止住宅を除く他の住宅に比べて極めて低くなっており、積極的な活用が望まれます。

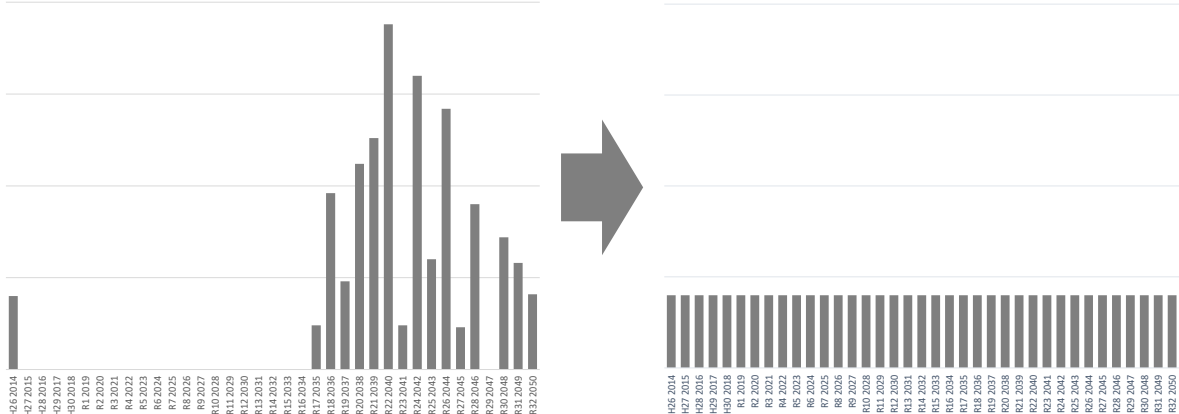
4-2 市営住宅の課題への対応方針

1 既存ストックの効率的な建替えの推進

建替えは、建替戸数の平準化の観点から、昭和40年代建設の住宅から耐用年数よりも建替え時期を前倒しして行っています。今後は平準化を念頭に置くとともに、需要の動向を見極めながら建替え事業を推進します。

また、建替えに当たっては、住宅の集約化等に努めます。

図 建替え平準化イメージ



2 既存ストックの有効活用を進めるための改善

二方向避難の確保など防災性の向上を図るべき建物や、浴槽あるいは3点給湯が確保されていない住戸、また建物の1階玄関周りなどの共用部においてバリアフリーが確保されていない建物などでは、防災性の向上や居住性の向上を図り、将来にわたって長く住み続けることができるよう、長期的な視野に立った建替えの検討や、建物や住戸の改善を進めます。

とりわけ、修繕周期の長い配管類については、次期計画期間後半から多くの建替対象住宅が発生し、一部住宅にあっては現在の標準的な耐用年限を超過しての建替えとなることが予想されます。そのため、次期計画からは、配管等の改善を含めた計画的な改善を検討します。

3 良質な既存ストックの長寿命化の推進

平成に入ってから建設された、おおむね経過年数25年未満の建物は、居住性も高く、バリアフリー対応を図る等されており、良好な状態に維持されているものが多くなっています。これらについては、今後、長期にわたり活用できるよう、建物の耐久性の向上や躯体への影響の軽減、給排水設備などの維持管理の容易性向上などの長寿命化を主体とした改善を行い、維持管理費の平準化、ライフサイクルコストの軽減をめざします。

4 入居率が低い住宅への対応

2人以上世帯向けの住宅で入居率の低い住宅については、単身者を含む募集へ条件を変更すること、市民住宅で入居率の低いシビック住宅天沼については、一部市営住宅としての募集を行うこと等を検討し、ストックの有効活用を図る必要があります。

5 高額所得者への対応

入居後5年を経過し、2年間引き続き公営住宅法で定める高額収入基準を超える収入のある方は、「高額所得者」に認定され、期限を定めて住宅を明け渡していただきます。高額所得者には近傍同種家賃を適用し、市営住宅の明け渡しに関する制度を説明するとともに、個別面接により移転計画を提出させ、退去に向けた指導をしております。

6 収入超過者への対応

入居後3年を経過し市営住宅の入居収入基準を超える収入がある方は、「収入超過者」に認定され、住宅の明け渡し努力義務が発生します。収入超過者には割増家賃を適用するとともに、公営住宅の趣旨を説明し、自主的退去を求めています。

7 入居待機者への対応

公営住宅への入居がかなわない入居資格者（入居待機者）への対応については、民間賃貸住宅への入居がしやすくなるよう「さいたま市入居支援制度」\*1の協力不動産店による情報提供や、新たな住宅セーフティネット制度による、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の活用など、更なる充実を図るものとします。

また、さいたま市居住支援協議会\*2の構成員である不動産関係団体、居住支援団体、庁内関連部署等と居住支援に係る連携・協議を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援します。

## 第4章 市営住宅の整備・活用に係る課題と対応方針

※1 入居支援制度：公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会のさいたま市内にある3支部と連携し、住宅の確保が困難な高齢者等世帯に対し、民間賃貸住宅の情報提供を実施することにより、高齢者等世帯の民間賃貸住宅への入居をサポートする制度

※2 居住支援協議会：高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施する組織

### 8 市営住宅需要に対応する多様な住宅供給方策の実施

#### ① 優先性の判断に基づく公営住宅の供給

- ・特に支援を必要とする世帯を対象に、抽選における当選確率を高めるために優遇する制度を設けています。
- ・公開抽選により一次当選された世帯のうち、住宅困窮度がより高い世帯に優先的に市営住宅を供給してまいります。

#### ② 多様な供給方式による市営住宅の整備

- ・公営住宅の需要変動に対応していくためには、多様な手法や供給方式を積極的に導入することも必要となります。その手法や方式には以下のようなものが挙げられ、建替えに当たってはこれらの方法の適用の可能性を検討していきます。

- 市営住宅の建替えにおける、集約化、高度利用による供給
- PPP、PFIなどの民間資本の活用による多様な供給方式の導入
- 特定公共賃貸住宅、借上げによる市営住宅等の一層の充実

### 9 県営住宅との連携

さいたま市民を含む県民を対象とした広域的な県営住宅と、さいたま市民に限定された市営住宅は、それぞれ公営住宅上、重要な役割を持っています。

そのため、「埼玉県さいたま市公営住宅協議会」を通し、連携・情報共有に努めます。

### 10 借り上げ住宅契約期間満了時への対応

借上げ住宅（西本郷住宅・令和11年3月31日まで、本郷町団地・令和5年4月25日まで）は、本計画期間内に借上げ契約期間が満了する状況となっています。市営住宅需要は今後計画期間内は増加傾向のため、管理戸数の現状維持をするべく、契約更新していく必要があります。

## 第5章 長寿命化に関する基本方針

### 5-1 ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### 1 法定点検、定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検を行っていくとともに、日常点検とあわせ公営住宅等ストックの状況把握を今後も引き続き行っていきます。

#### 2 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を計画的・効果的・効率的に実施します。

#### 3 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の計画的・効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、これらの記録を活用できる仕組みを充実させます。

### 5-2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な観点による日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減をめざします。

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・改修等による耐久性等の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・修繕標準周期に先立って定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。



第6章 市営住宅等の事業手法の選定

6-1 公営住宅等長寿命化計画の対象

長寿命化計画対象住宅は、借り上げ公営住宅を除く公営住宅 34 団地 95 棟 2,529 戸、改良住宅 1 団地 1 棟 12 戸、特定公共賃貸住宅 1 団地 1 棟 15 戸、合わせて 36 団地 97 棟 2,556 戸とします。

表 長寿命化計画対象住宅

<公営住宅法に基づく公営住宅>

NO.	住宅名	棟数	戸数	備考
1	道祖土戸崎団地	2	80	令和2年度竣工
2	峰岸住宅	4	145	
3	辻水深団地	13	342	
4	馬宮住宅	7	216	
5	関東住宅	2	48	
6	浮谷住宅	8	165	
7	美幸町住宅	1	24	
8	小村田住宅	1	24	
9	上町住宅	2	54	
10	今羽住宅	3	100	
11	奈良住宅	2	100	
12	常盤8丁目団地	2	35	
13	宮前住宅	2	54	
14	神田団地	2	50	
15	蓮沼住宅	1	40	
16	三室団地	2	48	
17	砂住宅	3	74	
18	辻団地	1	25	
19	領家立野団地	2	56	
20	植水住宅	3	60	
21	坊ノ在家団地	1	20	
22	領家大東団地	4	91	
23	加茂宮住宅	4	48	
24	原山第二団地	1	27	
25	東町1住宅	3	18	
26	大谷口細野団地	6	139	
27	春岡住宅	3	72	
28	龍門寺住宅	1	18	
29	高砂団地	1	19	
30	天沼住宅	1	18	
31	東町2住宅	1	18	
32	道祖土団地	1	46	
33	南浦和団地	1	77	
34	春野団地	4	178	
小計		95	2,529	

<住宅地区改良法に基づく改良住宅>

NO.	住宅名	棟数	戸数	備考
35	氷川住宅(改良)	1	12	

<特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく市民住宅>

NO.	住宅名	棟数	戸数	備考
36	ビック住宅天沼(特公賃)	1	15	

対象住宅合計		棟数	戸数	備考
		97	2,556	

6-2 公営住宅等ストック活用手法の概要

1 公営住宅等ストックの整備手法の概要

「住宅セーフティネット必携」及び、「公営住宅の整備」等により、公営住宅等ストック活用手法の概要を以下に整理します。

表 公営住宅等ストックの整備手法

整備手法		整備概要		
公営住宅等 建替事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・現に存する公営住宅を除去するとともに、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅や共同施設を建設する事業。</li> </ul> <p>&lt;法定建替&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替事業により整備すべき公営住宅の戸数は、除去すべき公営住宅の戸数以上。但し、道路、公園等の都市計画が定められている場合、社会福祉施設又は公共賃貸住宅を建設する場合は、除去前の入居者数を超えれば足りる。</li> </ul> <p>&lt;任意建替&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新しく建設される住宅の構造・戸数に基準を設けるといった制約がなく、被建替住宅と違う場所での建設、被建替住宅を下回る戸数での建替が可能。</li> </ul>		
公営住宅等 の 改善	全面的改善 (トータルリモデル事業)	住戸改善	居住性向上	住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修等の改善
			福祉対応	住戸内部のバリアフリー化等の改善
		共用部改善	福祉対応	共用部分のバリアフリー化等の改善 (廊下・階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベータ必置等)
			安全性確保	耐震改修、外壁の防災安全改修等
	屋外・外構部改善	福祉対応	屋外・外構の一定のバリアフリー化等の改善	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善後の住宅については概ね30年以上引き続き管理するものであること。</li> <li>・以下の項目の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること。</li> </ul> <p style="text-align: center;">住戸改善    共用部分改善    屋外・外構部改善</p>			
個別改善	居住性向上型	住戸の規模、間取りの改修、設備等居住性を向上させるための改善		
	福祉対応型	高齢者または障害者等のための設備等の改善		
	安全性確保型	二方向避難の確保、耐震改修等安全性確保のための改善		
	長寿命化型	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化等の改善		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善後の住宅については概ね10年以上引き続き管理するものであること。</li> </ul>			
共同施設設置に係る住環境向上改善		<p>対象条件：原則として150戸以上の団地で平成2年以前の建設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会場、児童遊園、排水処理施設</li> </ul>		
景観向上に係る住環境向上のための改善		<p>対象条件：長寿命化や安全性確保に係る改善、バリアフリー化等の工事を合わせて行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現に良好な景観形成している地域で、周辺に調和した形で既設公営住宅の景観を改善するもの。</li> <li>・地区計画、建築協定、伝統的建造物群保存地区などの周辺地域を含めた総合的な景観整備のための計画、構想に基づく景観に係る改善工事を実施するもの。</li> <li>・相当規模の団地でその景観を改善することにより地域的な景観の向上に資するもの。</li> <li>・良好な街並みや歴史的環境・自然環境を保持した地域に隣接または近接した団地で、それらの良好な環境と調和した景観を形成するよう建物または施設を改善するもの。</li> </ul>		
維持管理		建物の通常の修繕等を行いつつ維持するもの。		
用途廃止		災害、その他の特別な事由により引き続き管理することが不相当であると認められた場合。		
事業主体変更		公営住宅の適切な管理を行うために事業主体を変更するもの。		

2 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

公営住宅等長寿命化計画策定指針に示される公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を以下に整理します。

表 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置(*1)</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(*2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EV かが内の防犯カメラ設置(*3)</li> <li>・EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3)</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) 等</li> </ul>
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

\*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備第50号)」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

\*2 公営住宅の耐震改修については、「共同住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照。

\*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備第110号)」を参照。

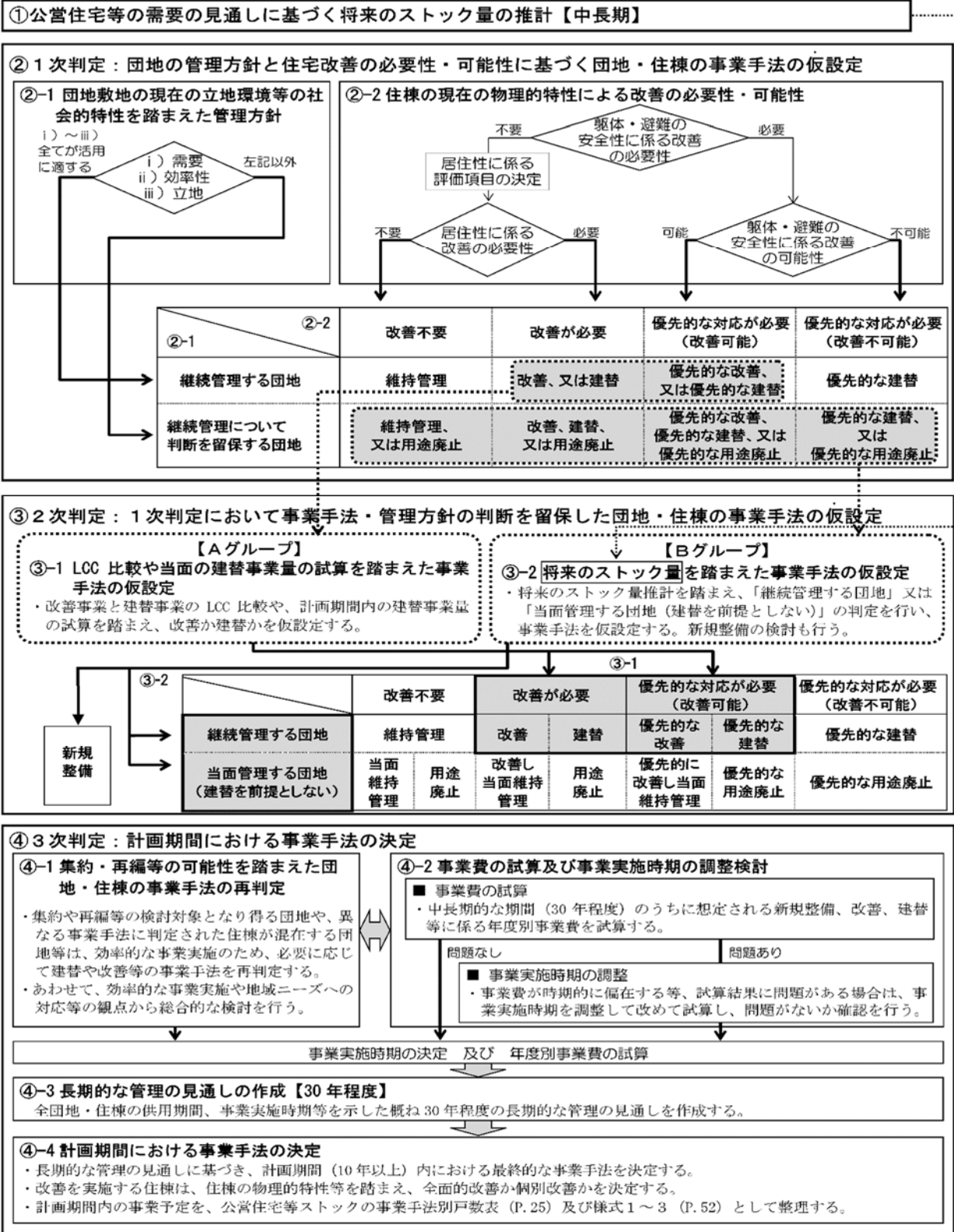
6-3 事業手法の選定

1 事業手法の選定手順

市営住宅の活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」による公営住宅計画策定のためのマニュアル及びガイドラインにもとづき、下記フローに従って行います。

図 事業手法の選定フロー

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）



2 事業手法の選定

(1) 1次判定

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1次判定－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

1次判定－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

**1次判定－1** 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

i) 概要

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- ・現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

図 判定フロー

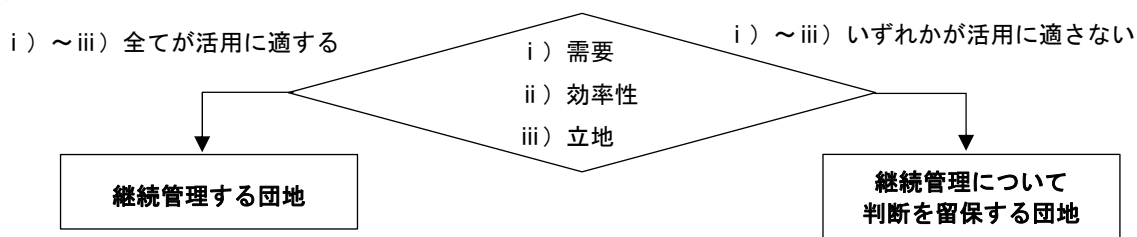


表 判定基準

i) 需要	募集停止住宅以外で入居率の低い団地はシビック住宅天沼（特公賃）の40%で、他の団地は全て80%以上となっています。今後概ね10年間は需要の増加が見込まれるため、シビック住宅天沼（特公賃）以外は、全ての団地で需要有りとしています。
ii) 効率性	今後概ね20年以内に耐用年限を超過する団地を対象に建替え後の整備可能戸数の検討（「市営住宅建替規模検討業務（平成31年3月）」）を行った団地のうち、小規模団地で建替え後の整備可能戸数が現状を大きく下回る団地は効率性が悪いとします。
iii) 立地	全団地が災害危険区域等外の立地であることや鉄道やバスなどの交通機関に近接していること等から立地は良いものとします。

ii) 検討結果

判定基準に従い各団地を判定すると美幸町住宅とシビック住宅天沼（特公賃）の2団地が継続管理について判断を留保する団地となり、それ以外の団地は全て継続管理する団地となります。

<参考> 建替後規模検討結果

資料：市営住宅建替規模検討業務（さいたま市平成31年3月）

団地名	現況	計画			団地名	現況	計画		
	戸数	計画戸数	増減	増減比率		戸数	計画戸数	増減	増減比率
関東住宅	48戸	59戸	11戸	1.23	宮前住宅	54戸	69戸	15戸	1.28
小村田住宅	24戸	24戸	0戸	1	神田団地	50戸	65戸	15戸	1.3
<b>美幸町住宅</b>	<b>24戸</b>	<b>14戸</b>	<b>-10戸</b>	<b>0.58</b>	蓮沼住宅	40戸	56戸	16戸	1.4
上町住宅	54戸	54戸	0戸	1	三室団地	48戸	56戸	8戸	1.17
今羽住宅	100戸	100戸	0戸	1	砂住宅	74戸	111戸	37戸	1.5
奈良住宅	100戸	125戸	25戸	1.25	辻団地	25戸	42戸	17戸	1.68
常盤8丁目団地	35戸	35戸	0戸	1	合計	676戸	810戸	134戸	1.2

1次判定－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i) 概要

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

ステップ－1

躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

ステップ－2

「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

図 判定フロー

ステップ－1

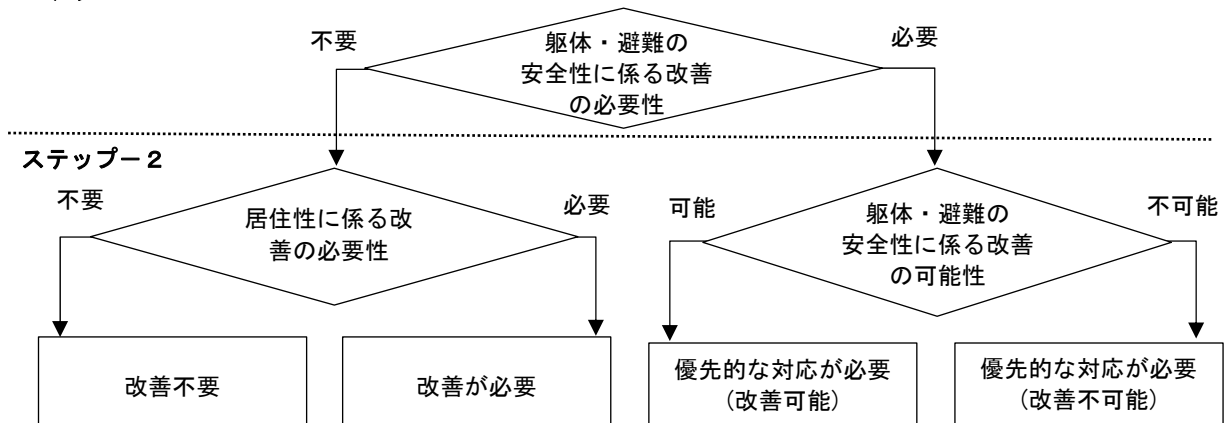


表 判定基準

躯体の安全性	躯体の安全性で問題のある住宅は全て耐震改修を平成19年度に行っており管理住宅全てを安全性に問題なしとします。 ただし、現在、建替えに向けて募集停止を行っている住宅は全て優先的な対応（建替）が必要とします。
避難の安全性	二方向避難が確保されておらず建替対象になっていない住宅は全て優先的な対応が必要（改善可能）とします。
居住性	計画期間内に築後20年以上を経過する住宅は居住性に問題があり改善が必要とします。

【1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

1次判定－1、1次判定－2の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。なお、事業手法が定まらない次のA・Bグループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地 及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

表 1次判定－1及び1次判定－2の検討結果に応じた事業手法の仮設定

項目	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)				
	維持管理		改善、又は建替		優先的な改善、 又は優先的な建替		優先的な建替				
継続管理する団地	道祖土戸崎団地	2棟 80戸	峰岸住宅	1棟 30戸	関東住宅	2棟 48戸	辻水深団地	13棟 342戸			
	峰岸住宅	3棟 115戸	小村田住宅	1棟 24戸			馬宮住宅	7棟 216戸			
	浮谷住宅	1棟 95戸	上町住宅	2棟 54戸			浮谷住宅	6棟 40戸			
	Aグループ 継続管理する団地 のうち改善か建替か の判断を留保する団地・住棟			浮谷住宅			1棟 30戸				
				今羽住宅			3棟 100戸				
				奈良住宅			2棟 100戸				
				常盤8丁目団地			2棟 35戸				
				宮前住宅			2棟 54戸				
				神田団地			2棟 50戸				
				蓮沼住宅			1棟 40戸				
				三室団地			2棟 48戸				
				砂住宅			3棟 74戸				
				辻団地			1棟 25戸				
				領家立野団地			2棟 56戸				
				植水住宅			3棟 60戸				
				坊ノ在家団地			1棟 20戸				
				領家大東団地			4棟 91戸				
				加茂宮住宅			4棟 48戸				
				原山第二団地			1棟 27戸				
				東町1住宅			3棟 18戸				
				大谷口細野団地			6棟 139戸				
				春岡住宅			3棟 72戸				
				龍門寺住宅			1棟 18戸				
			高砂団地	1棟 19戸							
			天沼住宅	1棟 18戸							
			東町2住宅	1棟 18戸							
		道祖土団地	1棟 46戸								
		南浦和団地	1棟 77戸								
		春野団地	4棟 178戸								
		氷川住宅(改良)	1棟 12戸								
判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止		改善、建替、又は用途廃止		優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
			美幸町住宅	1棟 24戸							
			シビック住宅天沼(特公賃)	1棟 15戸							

Bグループ  
継続管理について  
判断を留保する団地

(2) 2次判定（1次判定Aグループ、Bグループを対象）

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保したAグループ及びBグループの団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

表 2次判定の概要

<b>2次判定-1</b> (Aグループ)	Aグループは、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟です。
<b>2次判定-2</b> (Bグループ)	Bグループは、「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、1次判定-1の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地です。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

**2次判定-1** ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

i) 概要

1次判定において、Aグループと判定した住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較により、事業手法を仮設定します。

ここでは、策定指針に従い建替事業とした場合と全面的改善を行った場合のLCCを算出し、合理的な手法を選定します。

なお、算出に当たっては、全面的な改善工事費（概算）として、戸当たり390万円と設定します。

表 全面的改善戸当たり概算工事費

改善概要		千円/戸
建築	住戸外：屋上防水・外壁塗装等	2,557
	住戸内：手すり・浴室床防水・流し台・手洗い・浴槽・風呂釜等	
設備	給排水管・ガス配管・電気盤類	1,306
計		3,863
改め		3,900

ii) ライフサイクルコスト（LCC）算定結果

Aグループの住棟を対象に、概ね50年間管理し建替事業を行った場合と令和3年に全面的改善事業を行って70年間管理する場合のLCCを比較します。その結果は、次ページ

「表 LCC算定結果」より、全棟で全面的改善事業のLCCの方が合理的となります。そのため、対象住棟は全て改善と仮設定します。



表 LCC 算定結果

団地番号	団地名	住棟番号	戸数	LCC 縮減効果 (千円/年)	団地番号	団地名	住棟番号	戸数	LCC 縮減効果 (千円/年)
2	峰岸住宅	A 棟	30	2,920	23	加茂宮住宅	1号棟	32	1,893
6	浮谷住宅	1号棟	30	2,276			2号棟	4	222
8	小村田住宅	1号棟	24	1,416			3号棟	4	222
9	上町住宅	1号棟	30	1,771			4号棟	8	515
		2号棟	24	1,330	24	原山第二団地	1号棟	27	1,499
10	今羽住宅	1号棟	30	2,276	25	東町1住宅	1号棟	6	333
		2号棟	30	2,276			2号棟	6	333
		3号棟	40	3,034			3号棟	6	333
11	奈良住宅	1号棟	48	2,691	26	大谷口細野団地	1号棟	16	655
		2号棟	52	1,821			2号棟	24	983
12	常盤8丁目団地	1号棟	12	385			3号棟	23	858
		2号棟	23	1,051			4号棟	24	1,163
13	宮前住宅	1号棟	30	1,051			5号棟	18	1,160
		2号棟	24	1,390			6号棟	34	2,201
14	神田団地	1号棟	25	1,303	27	春岡住宅	1号棟	30	1,402
		2号棟	25	1,303			2号棟	30	1,195
15	蓮沼住宅	1号棟	40	2,084			3号棟	12	478
16	三室団地	1号棟	24	1,390	28	龍門寺住宅	1号棟	18	737
		2号棟	24	1,277	29	高砂団地	1号棟	19	1,380
17	砂住宅	1号棟	16	851	30	天沼住宅	1号棟	18	1,374
		2号棟	42	2,234	31	東町2住宅	1号棟	18	1,374
		3号棟	16	849	32	道祖土団地	1号棟	46	3,494
18	辻団地	1号棟	25	1,326	33	南浦和団地	1号棟	77	5,783
19	領家立野団地	1号棟	40	2,430	34	春野団地	1号棟	42	2,421
		2号棟	16	957			2号棟	60	3,076
20	植水住宅	1号棟	24	1,458			3号棟	48	2,213
		2号棟	24	1,452			4号棟	28	1,564
		3号棟	12	718	35	氷川住宅(改良)		12	711
21	坊ノ在家団地	1号棟	20	1,210					
22	領家大東団地	1号棟	32	1,908					
		2号棟	32	1,893					
		3号棟	12	711					
		4号棟	15	889					

2次判定-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

i) 概要

Bグループの美幸町住宅とシビック住宅天沼(特公賃)を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

ii) 検討内容(Bグループの管理方針等の仮設定)

- Bグループに該当する美幸町住宅とシビック住宅天沼(特公賃)について、需要、効率性、立地等を勘察し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。
- 現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「当面管理する団地(建替を前提としない)」とします。
- さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

iii) 判定の考え方と結果

市営住宅の需要は、概ね20年後の令和22年までは増加で、その後は減少傾向になるものと予測されます。

Bグループに該当する美幸町住宅とシビック住宅天沼（特公賃）の残耐用年数（令和2年基準）は、美幸町住宅が20年、シビック住宅天沼（特公賃）が47年となっています。

シビック住宅天沼（特公賃）については、耐用年数の半数以下となっていることから、改善し当面維持に位置づけます。

それに対して、美幸町住宅は、建替え、あるいは用途廃止を行うために10年程度の準備期間を要し、活用期間が短くなることが予想されます。そのため、当面維持管理と位置づけます。

表 Bグループ団地概要

団地名	所在区	戸数	竣工年度	残耐用年数（R2(2020)年時点）
美幸町住宅	岩槻区	24戸	S45年	20年
シビック住宅天沼（特公賃）	大宮区	15戸	H11年	47年

【2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

2次判定-1および2次判定-2の検討結果を整理すると、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法（仮設定）は以下のようになります。

表 2次判定-1と2次判定-2の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

項目	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）			
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替			
継続管理する団地	道祖土戸崎団地	2棟 80戸	峰岸住宅	1棟 30戸	該当無し	該当無し	辻水深団地	13棟 342戸		
	峰岸住宅	3棟 115戸	小村田住宅	1棟 24戸			関東住宅	2棟 48戸	馬宮住宅	7棟 216戸
	浮谷住宅	1棟 95戸	上町住宅	2棟 54戸					浮谷住宅	6棟 40戸
			浮谷住宅	1棟 30戸						
			今羽住宅	3棟 100戸						
			奈良住宅	2棟 100戸						
			常盤8丁目団地	2棟 35戸						
			宮前住宅	2棟 54戸						
			神田団地	2棟 50戸						
			蓮沼住宅	1棟 40戸						
			三塞団地	2棟 48戸						
			砂住宅	3棟 74戸						
			辻団地	1棟 25戸						
			領家立野団地	2棟 56戸						
			植水住宅	3棟 60戸						
			坊ノ在家団地	1棟 20戸						
			領家大東団地	4棟 91戸						
			加茂宮住宅	4棟 48戸						
			原山第二団地	1棟 27戸						
			東町1住宅	3棟 18戸						
			大谷口細野団地	6棟 139戸						
			春岡住宅	3棟 72戸						
			龍門寺住宅	1棟 18戸						
			高砂団地	1棟 19戸						
		天沼住宅	1棟 18戸							
		東町2住宅	1棟 18戸							
		道祖土団地	1棟 46戸							
		南浦和団地	1棟 77戸							
		春野団地	4棟 178戸							
		水川住宅（改良）	1棟 12戸							
継続管理を留保する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止			
	美幸町住宅	1棟 24戸	シビック住宅天沼（特公賃）	1棟 15戸						
		該当無し		該当無し	該当無し	該当無し	該当無し			

(3) 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、再度全住棟を対象に、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

3次判定-1	集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
3次判定-2	事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
3次判定-3	長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
3次判定-4	計画期間における事業手法の決定

**3次判定-1** 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

i) 概要

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

ii) 判定基準

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等の判定基準は、以下のように設定します。

表 3次判定-1の判定基準と検討結果

同一団地内で異なる位置づけがされた団地の管理の方向性の再設定	2次判定で、浮谷住宅が同一団地内で住棟により異なる事業手法となります。本住宅は、計画的な建替えを推進しており、既に1棟の建設が完了しています。そのため、住宅団地全体では建替えと位置づけますが、住棟単位では2次判定結果に従います。
集約や再編等の可能性の検討	<p>当面維持管理に位置づけられた美幸町住宅の再編等の可能性を検討します。</p> <p>可能性の検討は、以下の3つの観点から行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 同区内の団地であること</li> <li>② ほぼ同時期に耐用年数を迎えること</li> <li>③ 統合先で建替え後戸数がそれぞれの現状戸数以上の確保が可能であること</li> </ul> <p>以上の基準を元に、美幸町住宅の統合先を検討すると、浮谷住宅への統合が可能となり、浮谷住宅の1-1号棟の建替えに合わせての統合建替えを行うこととします。</p>

3次判定-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

i) 概要

右表に示す修繕等の内容及び周期に従い、事前の調査の元、必要に応じ計画的な修繕・改修を行っています。

ここでは、これらの工事内容で概ね30年程度の長期的な事業費の試算を行います。

なお、試算に当たっては、建替え後の住棟の戸数「市営住宅建替規模検討業務（平成31年3月）」に従い建替え後の住棟も含まれます。

表 修繕等の内容・周期の目安

工事内容		修繕等周期
耐用年限超過	解体	70
屋上・屋根	改善	20
外壁	改善	25
流し台取替・DK床	改善	25
手摺り取替	改善	30
鉄部塗装	修繕	10
給湯器・風呂釜等	修繕	15
受水槽改修	修繕	20
給水ポンプ	修繕	20
照明器具	修繕	25
エレベーター	修繕	30
共用部BF	改善	—
建替	建設	71

ii) 試算結果

① 改善及び建替事業の見通し

計画期間10年間の事業費は、改善が約15億円、建替えが、除去費（解体費）と建替え費を合わせて約79億円が必要と見込まれます。合わせると約94億円の事業費が見込まれます。

その後、平準化に向けた前倒しによる建替え事業の効果が現れるものの、建替え事業費は、除却費を含めるとR23（2041）年からの10年間は前の10年間に比べて工事費が大幅に増加します。

市営住宅の需要予測では、令和27（2045）年前後から現在の管理戸数を下回ることも予測されており、整備に当たっては今後の需要動向を注視する必要があります。

表 改善及び建替事業の見通し




項目	総概算工事費（単位：千円）			
	改善	除却	建替	合計
2021年-2030年の10年間	1,480,805	1,141,800	6,806,100	9,428,705
2031年-2040年の10年間	1,440,290	1,425,600	7,894,150	10,760,040
2041年-2050年の10年間	1,199,620	1,735,800	11,991,700	14,927,120
合計（30年間）	4,120,715	4,303,200	26,691,950	35,115,865

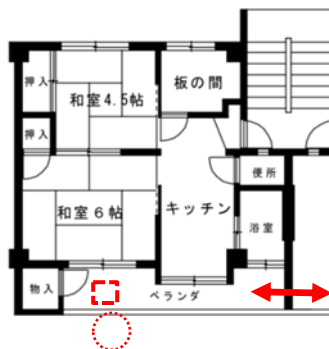
<参考>

二方向避難確保可の検討

辻水深団地（1～12号棟）と関東住宅全棟は二方向避難の確保に問題がありますが、辻水深団地については築後年数や管理戸数を考慮して計画期間内に建替え着手と位置づけています。そのため、ここでは関東住宅の二方向避難確保の検討を行います。

図 現況平面図と二方向避難確保のイメージ  
関東住宅1,2号棟

- 凡例
-  : 壁の撤去
  -  : 避難ハッチの設置
  -  : 避難梯子の設置



○改善の手法の確認と検討結果

●改善方法とその問題点

以下に改善方法とその問題点を整理します。

・バルコニー部界壁の解体

本案は、バルコニーの隣戸に通じる壁を撤去してバルコニーを通り隣戸へ至り階段と合わせ2方向の避難路を確保する案です。

本住戸の場合、撤去対象の壁が構造体になっておりその壁の撤去に伴い、バルコニーの補強が必要で、大がかりな工事が必要になるものと予想されます。

参考 改修後の隔て板



・避難ハッチの新設

避難ハッチの設置に当たっては、バルコニー床部分の既存鉄筋を数本切断する必要があります。切断された本数と同等の鉄筋や他の方法による補強が必要となります。この方法の場合も界壁同様に大がかりな工事が必要になると予想されます。

参考 改修後の避難ハッチ



・避難梯子の新設

上記2案に比べて設置が容易です。しかし、外から住戸への侵入が容易となるなど共同住宅には防犯面で設置が難しいと考えられます。また、避難ハッチも同様ですが障害者、高齢者等にとっては望ましい避難装置とは言いがたい方法です。

参考 改修後の避難梯子



●関東住宅での対応

バルコニー部界壁の撤去、避難ハッチの新設、避難梯子の新設が考えられます。しかしどの方法にも問題があり、関東住宅にあっては、本計画期間後半には耐用年数10年前となり募集停止対象住宅となるため、改修は難しいものと判断し次期建替え対象と位置づけます。

3次判定－3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

i) 概要

本計画期間を含めた今後30年間の、各住棟の管理の見通しを以下のように設定し、今後30年間の改善等の事業費を算出します。

表 長期管理の見通し(その1)

団地番号	団地名	団地棟数	団地戸数	棟番号	戸数	階数	構造・型式		竣工年度	2021年～2030年			2031年～2040年	2041年～2050年					
							構造	住棟型		和暦	西暦	R 3年～R12年		R13年～R22年	R23年～R32年				
												R 3年～R7年	R 8年～R12年						
1	道祖土戸崎団地	2	80	A棟	60	5	中耐	片廊下型	R 2	2020	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善				
				B棟	20	5	中耐	片廊下型	R 2	2020	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善				
2	峰岸住宅	4	145	A棟	30	5	中耐	階段室型	H 5	1993	改善	維持管理	改善	維持管理	改善				
				B棟	45	5	中耐	片廊下型	H 29	2017	維持管理	維持管理	維持管理	改善	改善				
				C棟	35	5	中耐	片廊下型	H 29	2017	維持管理	維持管理	維持管理	改善	改善				
				D棟	35	5	中耐	片廊下型	H 29	2017	維持管理	維持管理	維持管理	改善	改善				
3	辻水深団地	13	342	1号棟	24	4	中耐	階段室型	S 40	1965	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				2号棟	24	4	中耐	階段室型	S 41	1966	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				3号棟	24	4	中耐	階段室型	S 41	1966	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				4号棟	24	4	中耐	階段室型	S 41	1966	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				5号棟	24	4	中耐	階段室型	S 41	1966	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				6号棟	24	4	中耐	階段室型	S 44	1969	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				7号棟	24	4	中耐	階段室型	S 43	1968	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				8号棟	24	4	中耐	階段室型	S 43	1968	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				11号棟	30	5	中耐	階段室型	S 44	1969	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				12号棟	30	5	中耐	階段室型	S 45	1970	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				13号棟	30	5	中耐	階段室型	S 47	1972	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				14号棟	30	5	中耐	階段室型	S 48	1973	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				15号棟	30	5	中耐	階段室型	S 49	1974	維持管理	建替	建替	維持管理	維持管理				
				4	馬宮住宅	7	216	1号棟	24	4	中耐	階段室型	S 42	1967	建替	維持管理	建替	維持管理	改善
								2号棟	24	4	中耐	階段室型	S 42	1967	建替	維持管理	建替	維持管理	改善
3号棟	40	4	中耐					階段室型	S 43	1968	建替	維持管理	建替	維持管理	改善				
4号棟	16	4	中耐					階段室型	S 44	1969	建替	維持管理	建替	維持管理	改善				
5号棟	32	4	中耐					階段室型	S 44	1969	建替	維持管理	建替	維持管理	改善				
6号棟	40	5	中耐					階段室型	S 45	1970	建替	維持管理	建替	維持管理	改善				
7号棟	40	5	中耐					階段室型	S 45	1970	建替	維持管理	建替	維持管理	改善				
5	関東住宅	2	48	1号棟	24	4	中耐	階段室型	S 43	1968	維持管理	維持管理	維持管理	建替	維持管理				
				2号棟	24	4	中耐	階段室型	S 44	1969	維持管理	維持管理	維持管理	建替	維持管理				
6	浮谷住宅	8	165	1号棟	8	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				2号棟	8	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				3号棟	6	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				4号棟	6	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				5号棟	6	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				6号棟	6	2	準耐		S 44	1969	建替	(B棟へ)	建替						
				1-1号棟	30	5	中耐	階段室型	S 47	1972	維持管理	維持管理	維持管理	建替	維持管理				
				A棟	95	5	中耐	片廊下型	H 26	2014	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理				
				B棟	85	5	中耐	片廊下型	R 3	2021	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	改善				
				7	美幸町住宅	1	24	1号棟	24	4	中耐	階段室型	S 45	1970	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	浮谷1-1号棟へ統合建替	—
8	小村田住宅	1	24	1号棟	24	4	中耐	階段室型	S 45	1970	改善	維持管理	改善	維持管理	維持管理				
9	上町住宅	2	54	1号棟	30	5	中耐	階段室型	S 45	1970	改善	維持管理	改善	建替	維持管理				
				2号棟	24	4	中耐	階段室型	S 46	1971	改善	維持管理	改善	建替	維持管理				
10	今羽住宅	3	100	1号棟	30	5	中耐	階段室型	S 47	1972	改善	改善	改善	維持管理	建替				
				2号棟	30	5	中耐	階段室型	S 47	1972	改善	改善	改善	維持管理	建替				
				3号棟	40	5	中耐	階段室型	S 47	1972	改善	改善	改善	維持管理	建替				
11	奈良住宅	2	100	1号棟	48	5	中耐	階段室型	S 49	1974	維持管理	維持管理	維持管理	改善	建替				
				2号棟	52	5	中耐	階段室型	S 48	1973	維持管理	維持管理	維持管理	改善	建替				
12	常盤8丁目団地	2	35	1号棟	12	3	中耐	階段室型	S 49	1974	改善	改善	改善	維持管理	建替・検討				
				2号棟	23	4	中耐	片廊下型	S 50	1975	改善	改善	改善	維持管理	建替・検討				
13	宮前住宅	2	54	1号棟	30	5	中耐	階段室型	S 48	1973	改善	維持管理	改善	維持管理	建替・検討				
				2号棟	24	4	中耐	階段室型	S 53	1978	維持管理	改善	改善	改善	建替・検討				
14	神田団地	2	50	1号棟	25	5	中耐	階段室型	S 51	1976	改善	維持管理	改善	維持管理	建替・検討				
				2号棟	25	5	中耐	階段室型	S 51	1976	改善	維持管理	改善	維持管理	建替・検討				
15	蓮沼住宅	1	40	1号棟	40	5	中耐	階段室型	S 51	1976	維持管理	改善	改善	改善	建替・検討				
16	三室団地	2	48	1号棟	24	3	中耐	階段室型	S 53	1978	維持管理	改善	改善	改善	建替・検討				
				2号棟	24	3	中耐	階段室型	S 54	1979	維持管理	改善	改善	改善	建替・検討				
17	砂住宅	3	74	1号棟	16	4	中耐	階段室型	S 54	1979	維持管理	維持管理	維持管理	改善	建替・検討				
				2号棟	42	4	中耐	階段室型	S 54	1979	維持管理	維持管理	維持管理	改善	建替・検討				
				3号棟	16	4	中耐	階段室型	S 55	1980	維持管理	維持管理	維持管理	改善	建替・検討				
18	辻団地	1	25	1号棟	25	5	中耐	階段室型	S 55	1980	維持管理	改善	改善	改善	建替・検討				
19	領家立野団地	2	56	1号棟	40	5	中耐	階段室型	S 56	1981	改善	改善	改善	改善	維持管理				
				2号棟	16	4	中耐	階段室型	S 57	1982	改善	改善	改善	改善	維持管理				
20	樋水住宅	3	60	1号棟	24	3	中耐	階段室型	S 56	1981	改善	維持管理	改善	改善	維持管理				
				2号棟	24	3	中耐	階段室型	S 58	1983	改善	維持管理	改善	改善	維持管理				
				3号棟	12	3	中耐	階段室型	S 57	1982	改善	維持管理	改善	改善	維持管理				
21	坊ノ在家団地	1	20	1号棟	20	4	中耐	階段室型	S 58	1983	改善	維持管理	改善	改善	維持管理				
22	領家大東団地	4	91	1号棟	32	4	中耐	階段室型	S 59	1984	改善	改善	改善	改善	改善				
				2号棟	32	4	中耐	階段室型	S 60	1985	改善	改善	改善	改善	改善				
				3号棟	12	3	中耐	片廊下型	S 61	1986	改善	改善	改善	改善	改善				
				4号棟	15	3	中耐	片廊下型	S 61	1986	改善	改善	改善	改善	改善				

第6章 市営住宅等の事業手法の選定

表 長期管理の見通し（その2）

団地番号	団地名	団地棟数	団地戸数	棟番号	戸数	階数	構造・型式		竣工年度		2021年～2030年		2031年～2040年	2041年～2050年	
							構造	住棟型	和暦	西暦	R 3年～R12年		R13年～R22年	R23年～R32年	
											R 3年～R7年	R 8年～R12年			
23	加茂宮住宅	4	48	1号棟	32	4	中耐	階段室型	S 60	1985	維持管理	改善	改善	改善	維持管理
				2号棟	4	2	耐火	階段室型	S 62	1987	維持管理	改善	改善	改善	維持管理
				3号棟	4	2	耐火	階段室型	S 62	1987	維持管理	改善	改善	改善	維持管理
				4号棟	8	2	耐火	階段室型	H 7	1995	改善	改善	改善	維持管理	改善
24	原山第二団地	1	27	1号棟	27	3	中耐	階段室型	S 62	1987	改善	改善	改善	改善	改善
25	東町1住宅	3	18	1号棟	6	3	中耐	階段室型	S 62	1987	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				2号棟	6	3	中耐	階段室型	S 62	1987	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				3号棟	6	3	中耐	階段室型	S 62	1987	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
26	大谷口細野団地	6	139	1号棟	16	4	中耐	階段室型	H 1	1989	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				2号棟	24	4	中耐	階段室型	H 1	1989	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				3号棟	23	4	中耐	階段室型	H 3	1991	改善	改善	改善	維持管理	改善
				4号棟	24	4	中耐	階段室型	H 5	1993	改善	改善	改善	維持管理	改善
				5号棟	18	3	中耐	階段室型	H 7	1995	改善	改善	改善	維持管理	改善
				6号棟	34	4	中耐	階段室型	H 9	1997	改善	改善	改善	維持管理	改善
27	春岡住宅	3	72	1号棟	30	5	中耐	階段室型	S 63	1988	維持管理	改善	改善	維持管理	改善
				2号棟	30	5	中耐	階段室型	H 2	1990	改善	維持管理	改善	改善	改善
				3号棟	12	3	中耐	階段室型	H 2	1990	改善	維持管理	改善	改善	改善
28	龍門寺住宅	1	18	1号棟	18	3	中耐	階段室型	H 1	1989	維持管理	維持管理	維持管理	改善	改善
29	高砂団地	1	19	1号棟	19	3	中耐	片廊下型	H 11	1999	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	当面維持管理	改善し 当面維持管理
30	天沼住宅	1	18	1号棟	18	3	中耐	片廊下型	H 12	2000	改善	改善	改善	改善	改善
31	東町2住宅	1	18	1号棟	18	3	中耐	片廊下型	H 12	2000	改善	改善	改善	維持管理	改善
32	道祖土団地	1	46	1号棟	46	5	中耐	片廊下型	H 13	2001	改善	改善	改善	改善	改善
33	南浦和団地	1	77	1号棟	77	7	高層	片廊下型	H 15	2003	改善	改善	改善	改善	改善
34	春野団地	4	178	1号棟	42	7	高層	片廊下型	H 18	2006	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				2号棟	60	10	高層	片廊下型	H 19	2007	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				3号棟	48	8	高層	片廊下型	H 20	2008	維持管理	維持管理	維持管理	改善	維持管理
				4号棟	28	7	高層	片廊下型	H 21	2009	維持管理	改善	改善	改善	維持管理
35	氷川住宅（改良住宅）	1	12		12	3	中耐	階段室型	S 61	1986	改善	維持管理	改善	改善	維持管理
36	シビック住宅天沼（特公賃）	1	15		15	3	中耐		H 9	1997	改善	改善	改善	維持管理	改善

本計画期間を含めた今後30年間の工事費は、改善事業が約4.1億円、除去費（解体費）と建替え費を合わせて約310億円、計画修繕を合わせると約380億円が見込まれます。

表 長期改善工事費の見通し（30年）

項目	総概算工事費（単位：千円）					
	計画修繕	改善	新規整備	除却	建替	合計
2021年～2030年の10年間	824,975	1,480,805	—	1,141,800	6,806,100	10,253,680
2031年～2040年の10年間	959,940	1,440,290	—	1,425,600	7,894,150	11,719,980
2041年～2050年の10年間	926,430	1,199,620	—	1,735,800	11,991,700	15,853,550
合計（30年間）	2,711,345	4,120,715	—	4,303,200	26,691,950	37,827,210

3次判定－4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しを考慮し、計画期間内に実施を予定する事業等を団地・住棟別に以下のように計画します。

表 計画期間内団地別実施予定事業

項目	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	道祖土戸崎団地 2棟 80戸	峰岸住宅 1棟 30戸	該当無し	辻水深団地 13棟 342戸	
	峰岸住宅 3棟 115戸	小村田住宅 1棟 24戸		馬宮住宅 7棟 216戸	
	関東住宅 2棟 48戸	上町住宅 2棟 54戸		浮谷住宅 6棟 40戸	
	浮谷住宅 2棟 125戸	今羽住宅 3棟 100戸			
	奈良住宅 2棟 100戸	常盤8丁目団地 2棟 35戸			
	砂住宅 3棟 74戸	宮前住宅 2棟 54戸			
	東町1住宅 3棟 18戸	神田団地 2棟 50戸			
	大谷口細野団地 2棟 40戸	蓮沼住宅 1棟 40戸			
	龍門寺住宅 1棟 18戸	三室団地 2棟 48戸			
	春野団地 1棟 28戸	辻団地 1棟 25戸			
		領家立野団地 2棟 56戸			
		植水住宅 3棟 60戸			
		坊ノ在家団地 1棟 20戸			
		領家大東団地 4棟 91戸			
		加茂宮住宅 4棟 48戸			
		原山第二団地 1棟 27戸			
		大谷口細野団地 4棟 99戸			
		春岡住宅 3棟 72戸			
		高砂団地 1棟 19戸			
		天沼住宅 1棟 18戸			
		東町2住宅 1棟 18戸			
		道祖土団地 1棟 46戸			
		南浦和団地 1棟 77戸			
		春野団地 3棟 150戸			
		水川住宅(改良) 1棟 12戸			
	継続管理について判断を留保する団地	当面維持管理		改善し当面維持	優先的に改善し当面維持管理
美幸町住宅 1棟 24戸		シビック住宅天沼(特公賃) 1棟 15戸		該当無し	該当無し



表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,556戸	2,516戸	2,556戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	2,300戸	2,174戸	1,958戸
うち計画修繕対応戸数	1,369戸	1,330戸	792戸
うち改善事業予定戸数	931戸	844戸	1,166戸
個別改善事業予定戸数	931戸	844戸	1,166戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	256戸	342戸	598戸
・用途廃止予定戸数			

注1：棟によっては1～5年目と6～10年目のそれぞれに改修を行うことがあるため合計は必ずしも合わない。

注2：6～10年目の公営住宅等管理戸数には、建替を1～5年目に行った浮谷住宅1号棟から6号棟住宅40戸を含まず。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数（内訳）

<公営住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数	2,529戸	2,489戸	2,529戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	2,273戸	2,147戸	1,931戸
うち計画修繕対応戸数	1,369戸	1,318戸	792戸
うち改善事業予定戸数	904戸	829戸	1,139戸
個別改善事業予定戸数	904戸	829戸	1,139戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数	256戸	342戸	598戸
・用途廃止予定戸数			

注1：棟によっては1～5年目と6～10年目のそれぞれに改修を行うことがあるため合計は必ずしも合わない。

注2：6～10年目の公営住宅等管理戸数には、建替を1～5年目に行った浮谷住宅1号棟から6号棟住宅40戸を含まず。

<改良住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数	12戸	12戸	12戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	12戸	12戸	12戸
うち計画修繕対応戸数		12戸	
うち改善事業予定戸数	12戸		12戸
個別改善事業予定戸数	12戸		12戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

注1：棟によっては1～5年目と6～10年目のそれぞれに改修を行うことがあるため合計は必ずしも合わない。

<特定公共賃貸住宅>

	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数	15戸	15戸	15戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	15戸	15戸	15戸
うち計画修繕対応戸数			
うち改善事業予定戸数	15戸	15戸	15戸
個別改善事業予定戸数	15戸	15戸	15戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数			

注1：棟によっては1～5年目と6～10年目のそれぞれに改修を行うことがあるため合計は必ずしも合わない。

## 第7章 ストック管理の実施方針

### 7-1 点検の実施方針

#### 1 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟についても、定期的に法定点検と同様の点検を実施します。

#### 2 日常点検の実施方針

法定点検、定期点検のほかに、入居者が退去した際に合わせ、住戸内の点検や目視により確認できる部位の点検を実施します。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった場合は、応急点検を行います。

#### 3 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備等の点検は、定期点検で重点的に行い、日常点検では、家具等の移動等が必要などところについては、入居者へのヒアリングや他の類似住戸をモデルとして状況を把握します。

#### 4 点検結果の活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検、今後の住宅計画に役立てることとします。

### 7-2 計画修繕の実施方針

計画修繕を実施するに当たっては以下の方針に基づき行います。

- ・公営住宅等を長期にわたって良好に管理していくためには、法定点検や入居者の退室に合わせた室内点検等が必要で、建物の内外装・設備等の修繕周期や劣化に応じて適時適切な修繕を実施して行きます。
- ・残りの供用期間が10年以内の住棟においては、原則計画修繕を実施せず、住棟の諸状況を勘案した効果的な修繕を推進します。
- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととします。
- ・修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、必要に応じ修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てます。

## 7-3 改善事業の実施方針

住棟別の事業手法判定において「改善」と判定した住棟を対象に、計画期間内に実施する改善事業についてその内容を整理します。

なお、改善事業に当たっては、屋上防水や外壁改修の時期が近い場合などは、同時施工により効率を向上させます。

## 1. 安全性確保型

実施方針：入居者の安全性の確保及びメンテナンスの低減を推進するため、手摺り等の交換を行います。

実施内容：バルコニー手摺の交換、面格子の交換 等

## 2. 長寿命化型

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されている長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

実施内容：屋上防水の仕様の向上、外壁の仕様の向上 等

## 3. 福祉対応型

実施方針：長期的に活用を図る建物のうち、高齢者対応の図られていない住棟については、バリアフリー化を進めます。

実施内容：共用部にあっては、1階玄関周り、アプローチなどの共用部の段差解消 等  
専有部にあっては、玄関、浴室、トイレへの手摺りの設置、水栓のレバーハンドル化と流し台の交換

## 4. 居住性向上型

実施方針：長期的に活用を図る建物のうち、浴槽のないもの又は給湯設備の確保されていないものについては、浴槽が入居者所有の場合や配管時における工事の容易性等を考慮して、退去修繕に合わせて住戸設備の改善を行い、居住性の向上を図ります。

実施内容：浴槽の設置、3点給湯の確保 等

## 第8章 市営住宅の建替え事業等の実施方針

事業手法の選定における方針に基づき、浮谷住宅（準耐）、馬宮住宅、辻水深団地で建替えを実施します。

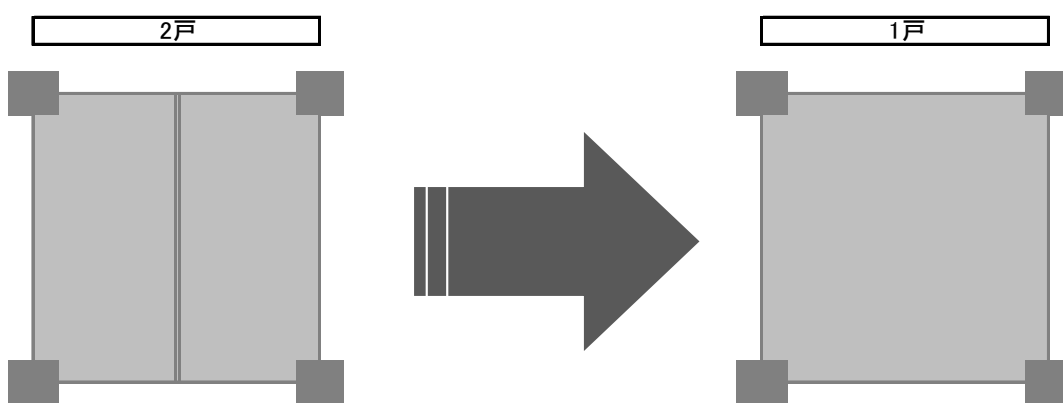
建替え事業に係る実施方針は以下のとおりとします。

### ●将来の需要動向を見据えた住戸計画

将来的には市営住宅の需要は減少するものと見込まれます。しかし、現状にあっては高齢単身世帯の増加が続いており、しばらくは小規模住宅の確保が必要となっています。

そのため、小規模住宅については需要の減少にも対応できるように規模増大等へフレキシブルに対応できる構造とします。

図 2戸1戸化のイメージ



### ●集約建替えによる土地の高度利用

周辺の土地利用状況を勘案しつつ、現状戸数を維持しながら集約建替えにより土地の高度利用を図ります。

### ●移転集約による跡地の有効活用

移転集約により生じる跡地については、他の公共施設用地への転用、民間の社会福祉施設等への賃貸借等による有効活用や普通財産に変更し管財部局に返却したうえで、売却などにより建替えの財源に充てるなどの活用を図ります。

### ●PPP、PFI等の活用による多様な事業方式の導入の検討

団地によっては、建替えに当たってPPP、PFI等の活用により民間の資金、ノウハウを十分に活用して、事業の効率性の確保と財政負担の軽減を図るための検討を行います。

### ●居住者負担の軽減に配慮した建替えローテーションの検討

事業費の平準化を図るとともに、居住者の負担が極力小さくなるよう、可能な限り仮移転を必要としない建替えローテーションを検討します。

### ●新型コロナウイルスへの対応

建替え事業については、国が示す「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」に基づき対応することで、事業を継続します。

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

以降、本計画期間における事業を様式1から3に従って整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：さいたま市

特定公共  
施設  
管理  
事業  
実施  
計画  
表

住宅の区分：( )  
改修住宅 その他

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/年)	備考							
					法定点検	法点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12									
海岸住宅	A棟	30	RC造	H5	R5				外壁改修 (長寿命)	流し台取替 (福祉対応)	手すり取替 (安全性確保)												2,900		
小村田住宅	1号棟	24	RC造	S45	R3						流し台取替 (福祉対応)														
上町住宅	1号棟	30	RC造	S45	R3							屋上改修 (長寿命) 流し台取替 (福祉対応)												1,716	
上町住宅	2号棟	24	RC造	S46	R3							屋上改修 (長寿命) 流し台取替 (福祉対応)												1,837	
今羽住宅	1号棟	30	RC造	S47	R3							屋上改修 (長寿命)												2,834	
今羽住宅	2号棟	30	RC造	S47	R3							屋上改修 (長寿命)												2,834	
今羽住宅	3号棟	40	RC造	S47	R3							屋上改修 (長寿命)												3,779	
常盤6丁目団地	1号棟	12	RC造	S49	R4				外壁改修 (長寿命) 手すり取替 (安全性確保) 共用部改修 (福祉対応)	流し台取替 (福祉対応)														887	
常盤8丁目団地	2号棟	23	RC造	S50	R4				外壁改修 (長寿命) 手すり取替 (安全性確保) 共用部改修 (福祉対応)	流し台取替 (福祉対応)														592	
宮前住宅	1号棟	30	RC造	S48	R3				給水施設改修 (居住性向上)																
宮前住宅	2号棟	24	RC造	S53	R3																				
榑田団地	1号棟	25	RC造	S51	R3																				
榑田団地	2号棟	25	RC造	S51	R3																				
蓮沼住宅	1号棟	40	RC造	S51	R4																			4,206	
三笠団地	1号棟	24	RC造	S53	R4																			2,887	
三笠団地	2号棟	24	RC造	S54	R4																			2,472	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に 集じた点検	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12												
辻団地	1号棟	25	RC造	S55	R3															R12 屋上改修 (長寿命)	2,655							
領家立野団地	1号棟	40	RC造	S56	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																R12 屋上改修 (長寿命)	4,336				
領家立野団地	2号棟	16	RC造	S57	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																	R12 屋上改修 (長寿命)	1,701			
榑水住宅	1号棟	24	RC造	S56	R5		外壁改修 (長寿命)																			2,609		
榑水住宅	2号棟	24	RC造	S58	R5		外壁改修 (長寿命)																				2,606	
榑水住宅	3号棟	12	RC造	S57	R5		外壁改修 (長寿命)																				1,293	
坊ノ在野団地	1号棟	20	RC造	S58	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																				2,172	
領家大東団地	1号棟	32	RC造	S59	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																				3,413	
領家大東団地	2号棟	32	RC造	S60	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																				3,400	
領家大東団地	3号棟	12	RC造	S61	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																				110	
領家大東団地	4号棟	15	RC造	S61	R4		外壁改修 (長寿命) 手摺り取替 (安全性確保)																				138	
加茂富住宅	1号棟	32	RC造	S60	R4																						3,553	
加茂富住宅	2号棟	4	RC造	S62	R4																						420	
加茂富住宅	3号棟	4	RC造	S62	R4																						420	
加茂富住宅	4号棟	8	RC造	H7	R4		外壁改修 (長寿命)																				906	
原山第二団地	1号棟	27	RC造	S62	R4																						2,718	
大谷口細野団地	3号棟	23	RC造	H3	R4		外壁改修 (長寿命)																				1,960	
大谷口細野団地	4号棟	24	RC造	H5	R4		外壁改修 (長寿命)																				2,330	
大谷口細野団地	5号棟	18	RC造	H7	R4		流し台取替・DK床 (福祉対応)																				2,053	
大谷口細野団地	6号棟	34	RC造	H9	R4		外壁改修 (長寿命)																				3,866	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 総減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 準じた点検	法定点検に 準じた点検	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12				
春岡住宅	1号棟	30	RC造	S63		R4													2,996	
春岡住宅	2号棟	30	RC造	H2		R4													2,604	
春岡住宅	3号棟	12	RC造	H2		R4													1,042	
高砂団地	1号棟	19	RC造	H11		R3													2,270	
天沼住宅	1号棟	18	RC造	H12		R5													2,216	
東町2住宅	1号棟	18	RC造	H12		R4													2,216	
道祖土団地	1号棟	46	RC造	H13		R4													5,850	
南浦和団地	1号棟	77	RC造	H15		R4													9,749	
椿野団地	4号棟	28	RC造	H21		R5													3,054	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧  
事業主体名：さいたま市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 修繕費 改良住宅 改良住宅 その他の他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 総減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 準じた点検	法定点検に 準じた点検	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12				
氷川住宅		12	RC造	S61		R4													1,307	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧  
事業主体名：さいたま市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 修繕費 改良住宅 改良住宅 その他の他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 総減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 準じた点検	法定点検に 準じた点検	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12				
シビック住宅天沼		15	RC造	H9		R3													1,654	



【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
辻水深団地	1号棟	24	RC造	S40			R10年 ～ R20年	30,532	R10～R13 建替え1 既存1・2・3・4・15号棟解体 高層114戸整備予定  R14～R16 建替え2 既存5・6・14号棟解体 高層114戸整備予定  R17～R20 建替え3 既存7・8・13、11・12号棟解体 高層114戸整備予定
辻水深団地	2号棟	24	RC造	S41					
辻水深団地	3号棟	24	RC造	S41					
辻水深団地	4号棟	24	RC造	S41					
辻水深団地	5号棟	24	RC造	S41					
辻水深団地	6号棟	24	RC造	S44					
辻水深団地	7号棟	24	RC造	S43					
辻水深団地	8号棟	24	RC造	S43					
辻水深団地	11号棟	30	RC造	S44					
辻水深団地	12号棟	30	RC造	S45					
辻水深団地	13号棟	30	RC造	S47					
辻水深団地	14号棟	30	RC造	S48					
辻水深団地	15号棟	30	RC造	S49					
馬宮住宅	1号棟	24	RC造	S42					
馬宮住宅	2号棟	24	RC造	S42					
馬宮住宅	3号棟	40	RC造	S43					
馬宮住宅	4号棟	16	RC造	S44					
馬宮住宅	5号棟	32	RC造	S44					
馬宮住宅	6号棟	40	RC造	S45					
馬宮住宅	7号棟	40	RC造	S45					
浮谷住宅	1号棟	8	準耐	S44					
浮谷住宅	2号棟	8	準耐	S44					
浮谷住宅	3号棟	6	準耐	S44					
浮谷住宅	4号棟	6	準耐	S44					
浮谷住宅	5号棟	6	準耐	S44					
浮谷住宅	6号棟	6	準耐	S44					

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考				
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		H36	H37		
該当なし																	

## 第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果

## 1 予防保全的な維持管理の実施による効果

- 対症的な維持管理から、定期的な点検を実施し市営住宅ストックの状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な維持及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られるとともに維持管理コストの縮減につながります。
- 定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。
- 市営住宅について建設年度、立地条件等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、効率的な維持管理を実施することができます。

## 2 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果

耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上等に寄与する屋上防水、外壁塗装等の長寿命化型改善を実施することによるライフサイクルコストの縮減効果を、国土交通省の簡便モデルを用いて算出します。

算出に当たっては、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、竣工後50年(竣工後50年を経過している上町住宅1号棟については55年)で建替えた場合と、長寿命化改善を行い70年で建替えた場合のライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

その結果を整理すると全棟で縮減効果が見込まれる結果となります。

表 住棟別 LCC 比較結果 (様式 1 の LCC 算出の概要)

団地名	住棟番号	戸数	階数	構造	建設年度	住棟型	計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果	
							評価期間(改善非実施)A(年)	計画前LCC(円/戸・年)	評価期間(改善実施)B(年)	計画後LCC(円/戸・年)	年平均縮減額(円/戸・年)	棟当たり(千円/棟・年)
峰岸住宅	A 棟	30	5	RC造	H5	階段室型	50	348,539	70	251,872	96,666	2,900
上町住宅	1号棟	30	5	RC造	S45	階段室型	55	239,433	70	180,227	59,205	1,776
	2号棟	24	4	RC造	S46	階段室型	50	242,538	70	161,836	80,702	1,937
今羽住宅	1号棟	30	5	RC造	S47	階段室型	50	298,395	70	203,916	94,479	2,834
	2号棟	30	5	RC造	S47	階段室型	50	298,395	70	203,916	94,479	2,834
	3号棟	40	5	RC造	S47	階段室型	50	298,395	70	203,916	94,479	3,779
常盤 8 丁目団地	1号棟	12	3	RC造	S49	階段室型	50	260,790	70	186,899	73,892	887
	2号棟	23	4	RC造	S50	片廊下型	50	54,247	70	32,439	21,808	502
蓮沼住宅	1号棟	40	5	RC造	S51	階段室型	50	350,100	70	244,939	105,160	4,206
三室団地	1号棟	24	3	RC造	S53	階段室型	50	376,992	70	269,214	107,778	2,587
	2号棟	24	3	RC造	S54	階段室型	50	358,590	70	255,591	102,999	2,472
辻団地	1号棟	25	5	RC造	S55	階段室型	50	359,128	70	252,943	106,186	2,655
領家立野団地	1号棟	40	5	RC造	S56	階段室型	50	386,522	70	278,126	108,396	4,336
	2号棟	16	4	RC造	S57	階段室型	50	383,745	70	277,450	106,295	1,701
植水住宅	1号棟	24	3	RC造	S56	階段室型	50	386,522	70	277,797	108,725	2,609
	2号棟	24	3	RC造	S58	階段室型	50	387,480	70	278,891	108,590	2,606
	3号棟	12	3	RC造	S57	階段室型	50	383,745	70	275,963	107,782	1,293
坊ノ在家団地	1号棟	20	4	RC造	S58	階段室型	50	387,480	70	278,891	108,590	2,172
領家大東団地	1号棟	32	4	RC造	S59	階段室型	50	384,840	70	278,182	106,658	3,413
	2号棟	32	4	RC造	S60	階段室型	50	383,952	70	277,705	106,247	3,400
	3号棟	12	3	RC造	S61	片廊下型	50	35,238	70	26,052	9,186	110
	4号棟	15	3	RC造	S61	片廊下型	50	35,238	70	26,052	9,186	138
加茂宮住宅	1号棟	32	4	RC造	S60	階段室型	50	383,952	70	272,916	111,036	3,553
	2号棟	4	2	RC造	S62	階段室型	50	371,457	70	266,407	105,050	420
	3号棟	4	2	RC造	S62	階段室型	50	371,457	70	266,407	105,050	420
	4号棟	8	2	RC造	H7	階段室型	50	410,651	70	297,462	113,190	906
原山第二団地	1号棟	27	3	RC造	S62	階段室型	50	371,457	70	270,796	100,660	2,718
大谷口細野団地	3号棟	23	4	RC造	H3	階段室型	50	304,105	70	218,906	85,199	1,960
	4号棟	24	4	RC造	H5	階段室型	50	348,539	70	251,468	97,071	2,330
	5号棟	18	3	RC造	H7	階段室型	50	410,651	70	296,607	114,045	2,053
	6号棟	34	4	RC造	H9	階段室型	50	412,732	70	299,038	113,694	3,866
春岡住宅	1号棟	30	5	RC造	S63	階段室型	50	338,109	70	238,246	99,863	2,996
	2号棟	30	5	RC造	H2	階段室型	50	313,157	70	226,352	86,805	2,604
	3号棟	12	3	RC造	H2	階段室型	50	313,157	70	226,352	86,805	1,042
高砂団地	1号棟	19	3	484.07	中耐	片廊下型	50	440,866	70	321,378	119,488	2,270
天沼住宅	1号棟	18	3	RC造	H12	片廊下型	50	454,918	70	331,827	123,092	2,216
東町 2 住宅	1号棟	18	3	RC造	H12	片廊下型	50	454,918	70	331,827	123,092	2,216
道祖土団地	1号棟	46	5	RC造	H13	片廊下型	50	453,995	70	326,818	127,176	5,850
南浦和団地	1号棟	77	7	高層	H15	片廊下型	50	453,559	70	326,942	126,616	9,749
春野団地	4号棟	28	7	高層	H21	片廊下型	50	383,184	70	274,125	109,059	3,054
氷川住宅(改良)		12	3	RC造	S61	階段室型	50	385,180	70	276,224	108,957	1,307
シビック住宅天沼(特公賃)		15	3	RC造	H9	片廊下型	50	412,732	70	302,443	110,288	1,654

※竣工後 50 年を経過している上町住宅 1号棟について、計画前モデルは 55 年で建替えた場合とする。

＜参考＞ ライフサイクルコストとその縮減効果の考え方

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂） 平成 28 年 8 月より

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

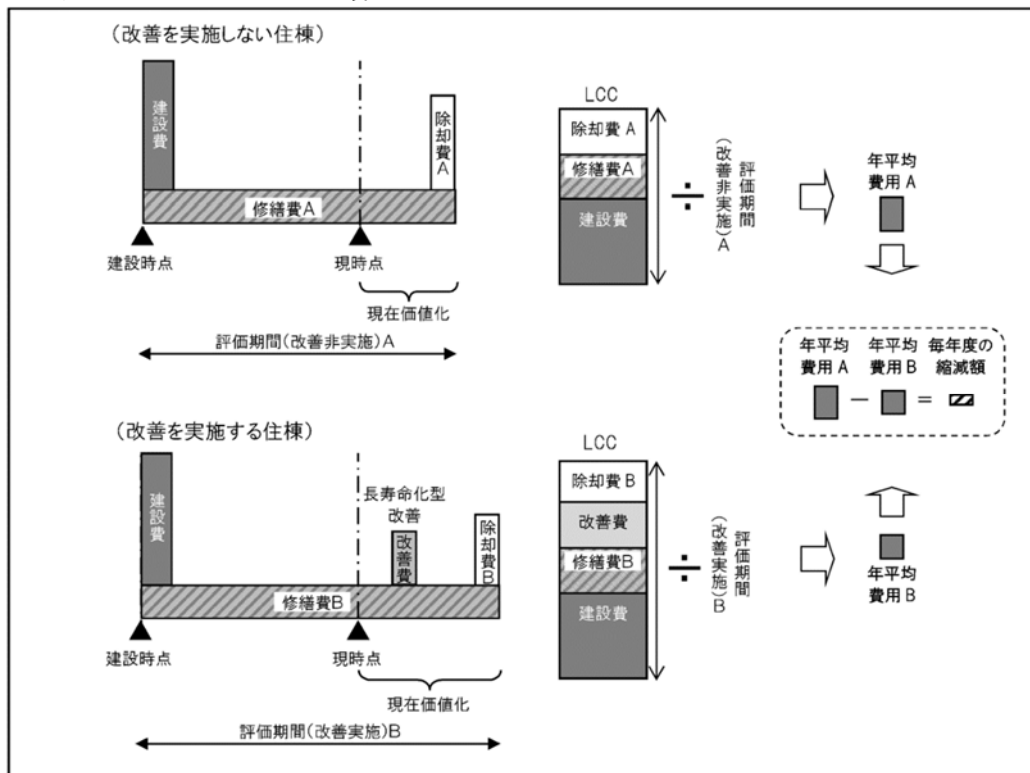
長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$\text{① 1 棟の LCC 縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後}) \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費})}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

注：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

図 ライフサイクルコストの算出イメージ



第 11 章 エレベーター設置及び建替えの検討

11-1 エレベーター設置の検討

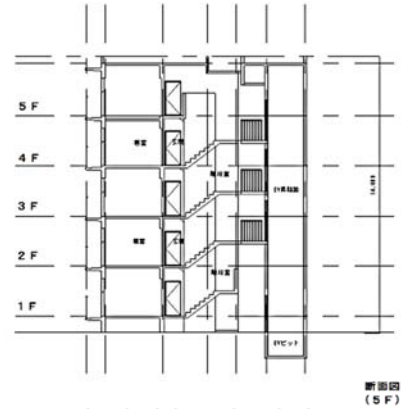
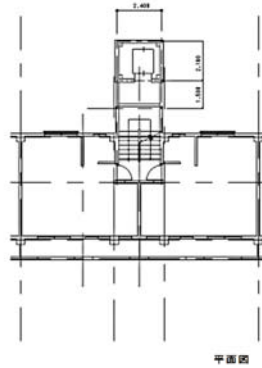
1 前提条件の整理

エレベーター設置の方法は、以下の 4 種類が考えられます。

**踊り場着床型**

- 設置が他の案に比べて容易
- 半階の階段利用が前提

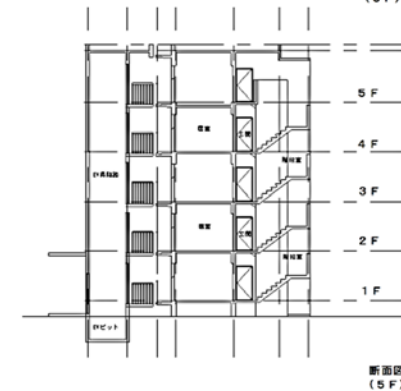
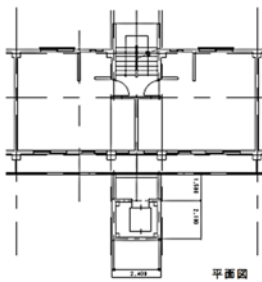
概算工事費：2,500 万円／基  
 注：設置に伴う特殊基礎、配管等の切り回し含まず。



**バルコニー着床型**

- 設置が比較的容易
- 防犯性が弱い
- 南側居室等への玄関設置が必要

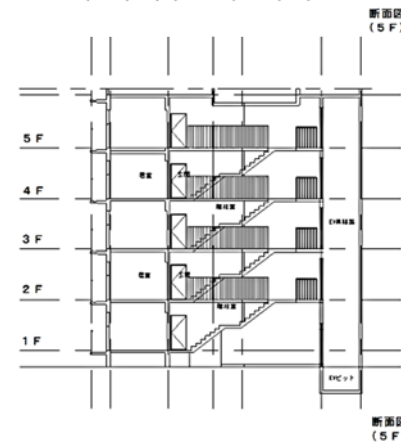
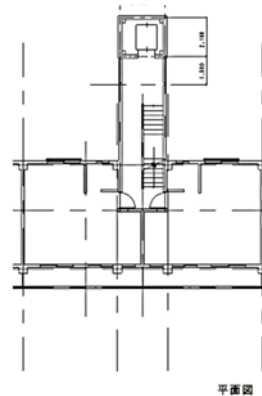
概算工事費：2,700 万円／基  
 注：設置に伴う特殊基礎、バルコニー改修、玄関設置、配管の切り回し等含まず。



**玄関床着床型**

- EV ホールから玄関まで段差無し
- 階段部の改修に伴い移転が必要

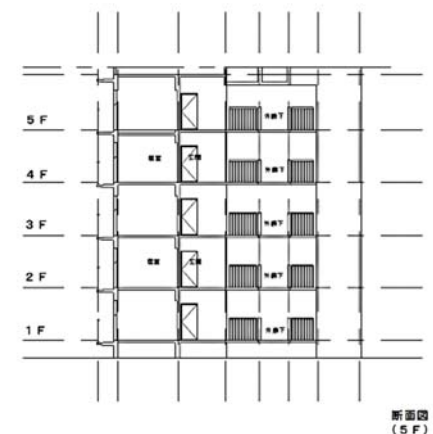
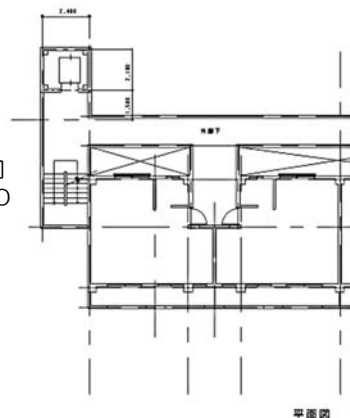
概算工事費：4,200 万円／基  
 注：設置に伴う特殊基礎、配管等の切り回し含まず。



**外廊下設置型**

- EV ホールから玄関まで段差無し
- 階段部の改修に伴い移転が必要

概算工事費：7,300 万円／基  
 注：設置に伴う特殊基礎、配管等の切り回し含まず。階段室 1ヶ所に付き 2,500 万円程度加算。更に追加避難階段等の加算が必要。



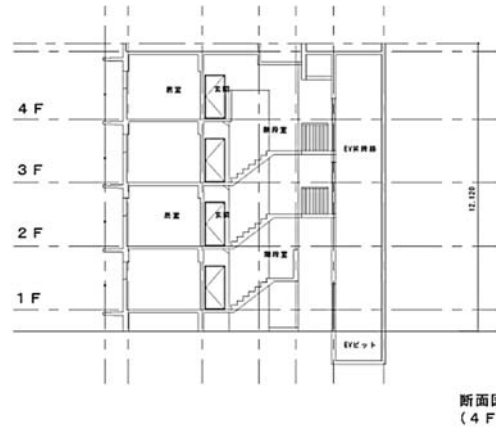
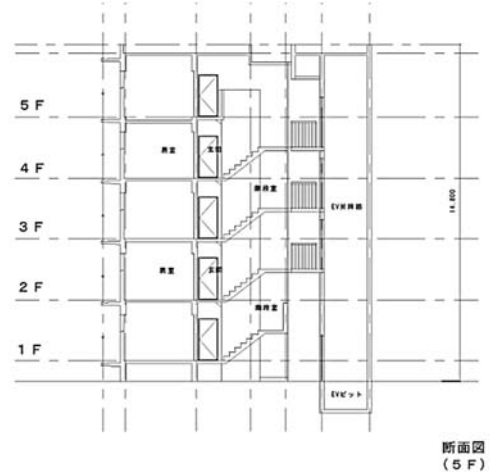
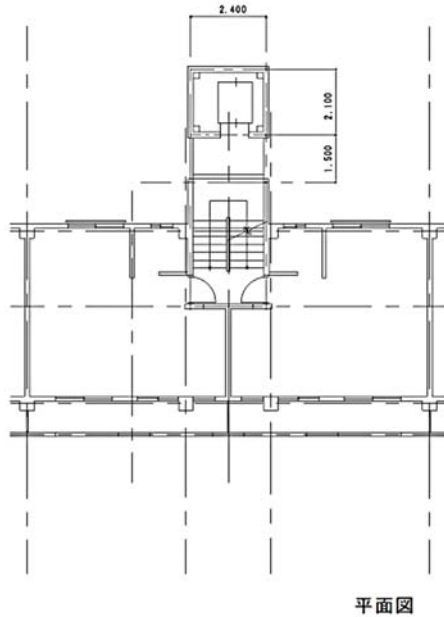
エレベーター設置可能性のチェックに当たっては、入居者の移転を伴わず、大がかりな工事とならず、最も簡易に設置可能な踊り場着床タイプで日影、斜線のチェックを行いません。  
 なお、チェックに当たっては以下の EV 諸元を採用します。

平面形：幅 2,400、奥行き 3,600

EVシャフトの高さは建物高さと同等とする。

高さ 5F：15,000

4F：12,500



## 2 検討結果

エレベーター設置の可能性チェックは、中層耐火構造の下表 13 団地を対象に行います。  
 その結果を整理すると下表となります。

表 エレベーター設置検討結果

No.	団地名	検討結果	備考
1	峰岸住宅	△	1 箇所の階段室が日影規制に抵触の恐れあり
2	常盤 8 丁目団地	○	
3	宮前住宅 2 号棟	○	
4	神田団地	×	北側住棟の 1 箇所の階段室が日影規制に抵触
5	蓮沼住宅	×	1 箇所の階段室が日影規制に抵触
6	砂住宅	×	東側 2 棟数箇所の階段室が日影規制に抵触
7	辻団地	○	
8	領家立野団地	×	北側住棟の 1 箇所の階段室が日影規制に抵触
9	坊ノ在家団地	○	
10	領家大東団地	○	
11	加茂宮住宅	○	
12	大谷口細野団地	×	簡易タイプの EV 設置は難しい
13	春岡住宅	○	

凡例 ○：設置可能 △：要精査 ×：設置不可

### 3 エレベーター設置モデルプラン

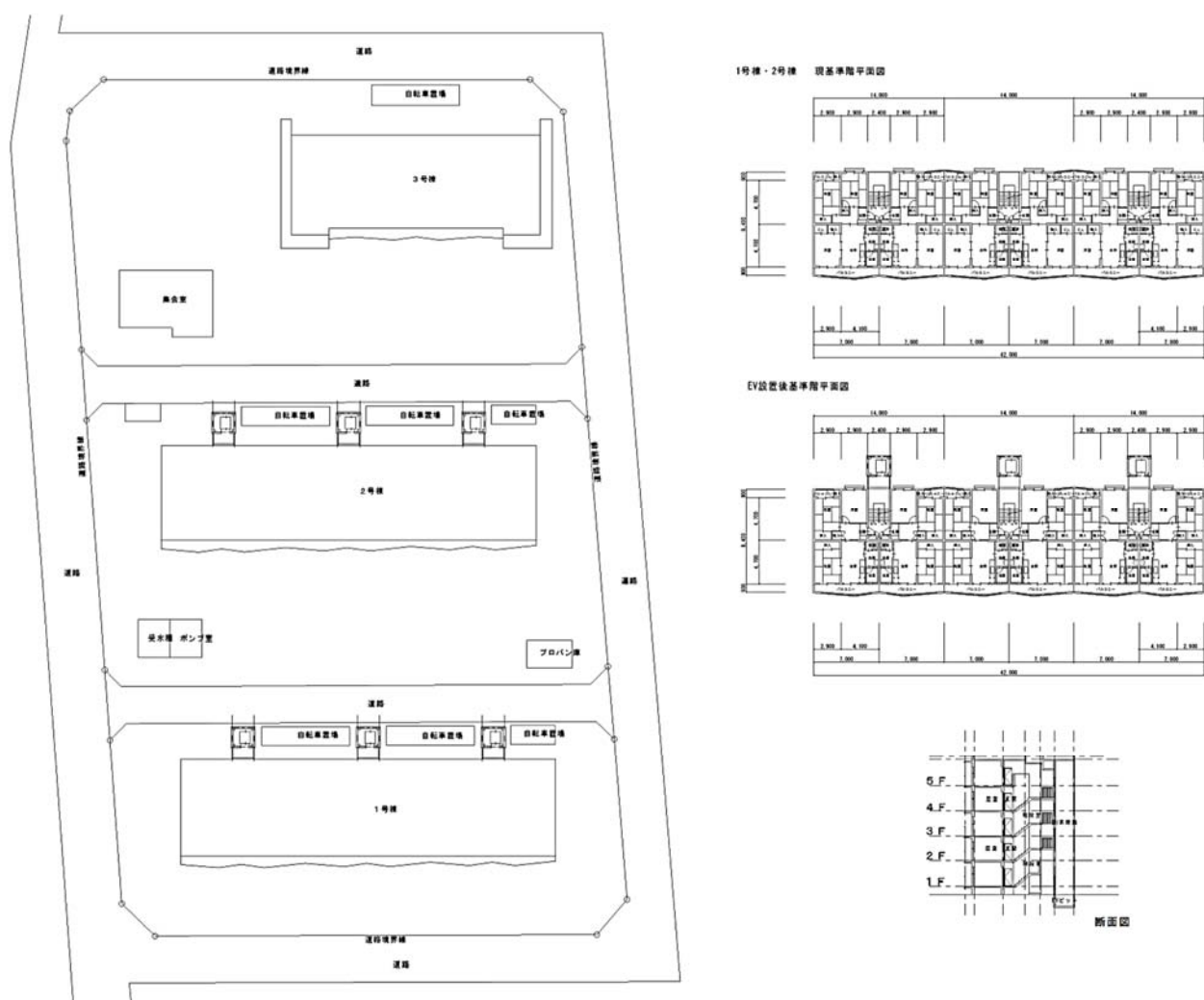
エレベーター設置候補団地として、敷地に余裕のある春岡団地の 5 階建て住棟と住戸と同レベルの床に着床可能な定盤 8 丁目団地 4 階建て住棟の具体的なモデルプランを以下に示します。

#### ■ 春岡団地

春岡団地 1 号棟、2 号棟は階段室型住棟のため、踊り場着床タイプのエレベーター設置となります。

住棟北側には自転車置き場があり、歩行者、自転車共に通行は可能であるが、エレベーター設置に合わせて、移動が望めます。

図 エレベーター設置モデル案

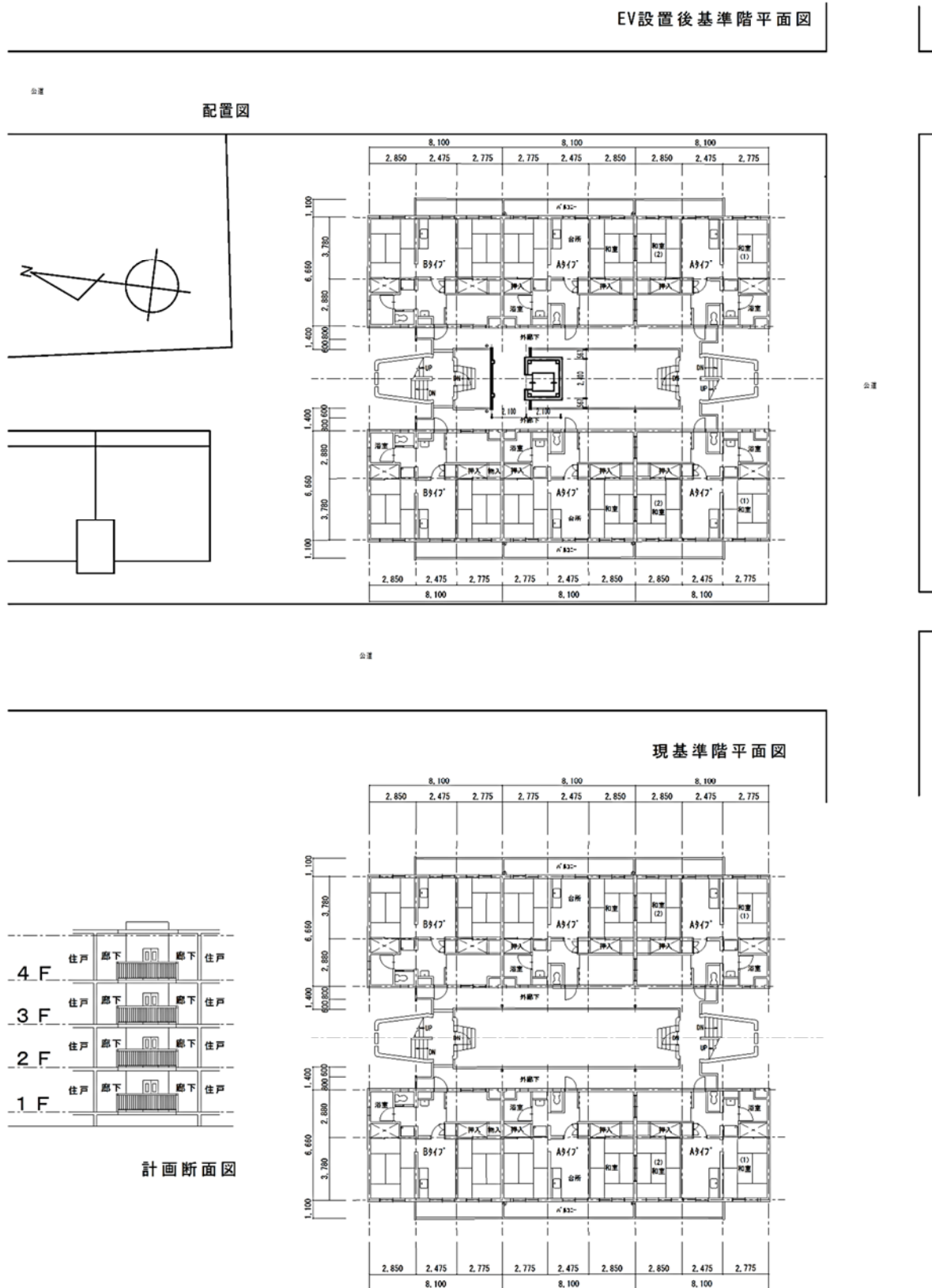


■ 常盤 8 丁目団地

常盤 8 丁目団地 2 号棟は、ロノ字型住棟で中庭を外廊下で囲む形状となっています。

そのため、工事は難しくなりますがエレベータは直接廊下部（居住階）に着床することが可能で、バリアフリー化が可能となります。

図 エレベーター設置モデル案





11-2 建替構想

1 前提条件の整理

辻水深団地の建替モデルプランの検討は以下の条件を元に行います。

最低限の基準のみで検討するため、詳細は今後検討していく必要があります。

① 整備目標戸数

- 整備目標戸数は辻水深団地の現在の管理戸数 342 戸とする。

② 地域地区等

- 辻水深団地の地域地区は、第 2 種住居地域、指定容積率 200%、指定建蔽率 60%、高度地区（20m 地区）に指定されている。

③ 開発許可の基準（法第 33 条）

- 公園は、開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の住宅系建築物の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 6 パーセント以上の公園（さいたま市開発行為に係る公園等設置基準）を設ける。

④ さいたま市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度等認定・許可取扱基準

- 道路同等の敷地内通路を設ける。
- 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で 1 メートル以上の空地を確保する。
- 日影規制は、法別表第四（い）に関係なく、申請区域内の他の建築物の「居住の用に供する部分」に対して、表に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。
- 主要な出入口は道路同等の通路に面するように配置する

用途地域	容積率	制限を受ける日影時間	受影側の棟別平均地盤面からの高さ
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60・80	3時間以上	1.5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	150	3時間以上	4m
その他の地域		4時間以上	4m

⑤ 建物高さ（高度地区の絶対高さ）

- 辻水深団地は高度地区 20m の区域である。原則は高度地区の緩和基準（さいたま都市計画高度地区に関する運用基準）を適用せず、住棟の高さは 20m の制限内で設定する。（※浸水想定区域にも指定されているため、台風や豪雨による浸水災害への対策について、高度地区の緩和を利用して居住空間を地表から離すことも今後検討が必要となる。）

⑥ 住宅・附属施設の条件設定

- 検討に用いる住戸は浮谷住宅 A 棟のプランとする。
- 集会所は、1 箇所設ける。
- 駐車場台数は、
  - 1DK→0.2 台/戸
  - 2DK→0.5 台/戸
  - 3DK→0.5 台/戸
 とする。
- 自転車置場は、「さいたま市自転車等駐車場の設置基準」に準じ、計画戸数×1.5 台とする。

- ゴミ収集所は、「さいたま市ごみ収集所の設置及び管理に関する要綱」に準じ、  
 $0.25 \text{ m}^2 \times \text{戸数 (10 戸まで)} + 0.2 \text{ m}^2 \times \text{戸数 (10 戸を超える戸数)}$  とする。
- 緑化は、「さいたま市公共施設緑化マニュアル」に準じ、以下の面積とする。

敷地面積	建築物の種別	敷地面積に対する緑化面積の割合
3,000 m <sup>2</sup> 未満	中高層建築物	20/100
	上記以外の建築物	15/100
3,000 m <sup>2</sup> 以上	全ての建築物	25/100

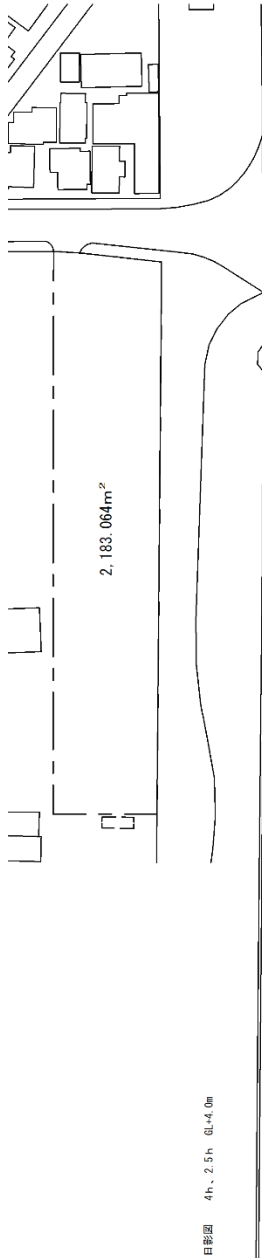
2 建替構想

辻水深団地の6階建てと7階建てで形成した場合の建替え構想(案)を以下に示します。

〇辻水深団地所在地：さいたま市南区辻8丁目26番地

6階案①

開発地面積 19,590.0 m<sup>2</sup>  
 開発地面積 1,175.4 m<sup>2</sup>  
 北敷地 2,180.0 m<sup>2</sup>



1号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	8	8	3	19
	5F	8	8	3	19
	4F	8	8	3	19
計画戸数(戸)	3F	8	8	3	19
	2F	8	8	3	19
	1F	8	8	3	19
計	48	48	18	114	
駐車場台数(台)	9.6	24.0	9.0	42.6	
身障者用駐車場(台)				0.9	
駐輪台数(台)				171	
ゴミ集積場(m)				25.3	

2号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	10	4	5	19
	5F	10	4	5	19
	4F	10	4	5	19
計画戸数(戸)	3F	10	4	5	19
	2F	10	4	5	19
	1F	10	4	5	19
計	60	24	30	114	
駐車場台数(台)	12.0	12.0	15.0	39.0	
身障者用駐車場(台)				0.8	
駐輪台数(台)				171	
ゴミ集積場(m)				25.3	

3号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	10	4	5	19
	5F	10	4	5	19
	4F	10	4	5	19
計画戸数(戸)	3F	10	4	5	19
	2F	10	4	5	19
	1F	10	4	5	19
計	60	24	30	114	
駐車場台数(台)	12.0	12.0	15.0	39.0	
身障者用駐車場(台)				0.8	
駐輪台数(台)				171	
ゴミ集積場(m)				25.3	

合計		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	28	16	13	57
	5F	28	16	13	57
	4F	28	16	13	57
計画戸数(戸)	3F	28	16	13	57
	2F	28	16	13	57
	1F	28	16	13	57
計	168	96	78	342	
駐車場台数(台)	%	49.1%	28.1%	22.8%	100.0%
身障者用駐車場(台)		33.6	48.0	39.0	120.6
駐輪台数(台)					2.4
ゴミ集積場(m)					70.9



6 階案②

開発地面積 19,590.0 m<sup>2</sup>  
 公園面積 1,175.4 m<sup>2</sup>  
 北敷地 2,180.0 m<sup>2</sup>

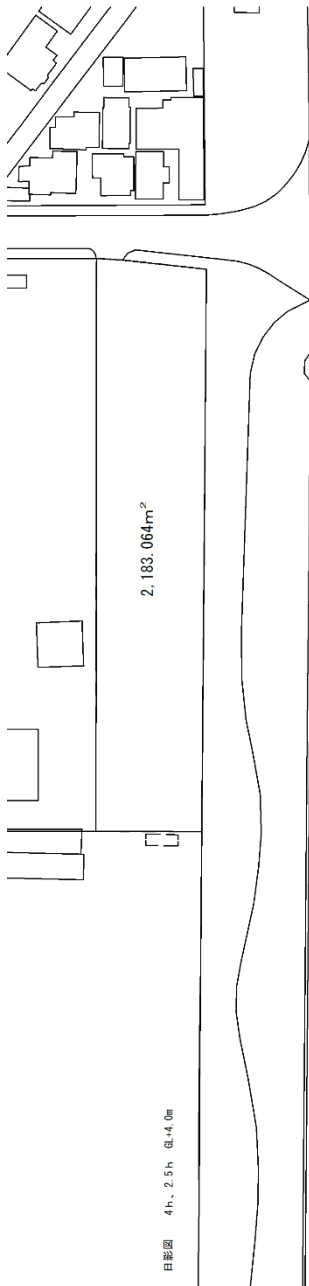
1号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	8	4	3	15
	5F	8	4	3	15
	4F	8	4	3	15
	3F	8	4	3	15
	2F	8	4	3	15
	1F	8	4	3	15
計		48	24	18	90
駐車場台数(台)		9.6	12.0	9.0	30.6
身障者用駐車場(台)					0.6
駐輪台数(台)					135
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					20.5

2号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	10	1	3	14
	5F	10	1	3	14
	4F	10	1	3	14
	3F	10	1	3	14
	2F	10	1	3	14
	1F	10	1	3	14
計		60	6	18	84
駐車場台数(台)		12.0	3.0	9.0	24.0
身障者用駐車場(台)					0.5
駐輪台数(台)					126
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					19.3

3号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	8	2	3	13
	5F	8	2	3	13
	4F	8	2	3	13
	3F	8	2	3	13
	2F	8	2	3	13
	1F	8	2	3	13
計		48	12	18	78
駐車場台数(台)		9.6	6.0	9.0	24.6
身障者用駐車場(台)					0.5
駐輪台数(台)					117
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					18.1

4号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	6	6	3	15
	5F	6	6	3	15
	4F	6	6	3	15
	3F	6	6	3	15
	2F	6	6	3	15
	1F	6	6	3	15
計		36	36	18	90
駐車場台数(台)		7.2	18.0	9.0	34.2
身障者用駐車場(台)					0.7
駐輪台数(台)					135
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					20.5

合計		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	6F	32	13	12	57
	5F	32	13	12	57
	4F	32	13	12	57
	3F	32	13	12	57
	2F	32	13	12	57
	1F	32	13	12	57
計		192	78	72	342
駐車場台数(台)		50.0%	20.6%	19.0%	90.6%
身障者用駐車場(台)		38.4	39.0	36.0	113.4
駐輪台数(台)					513
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					70.9



7 階案

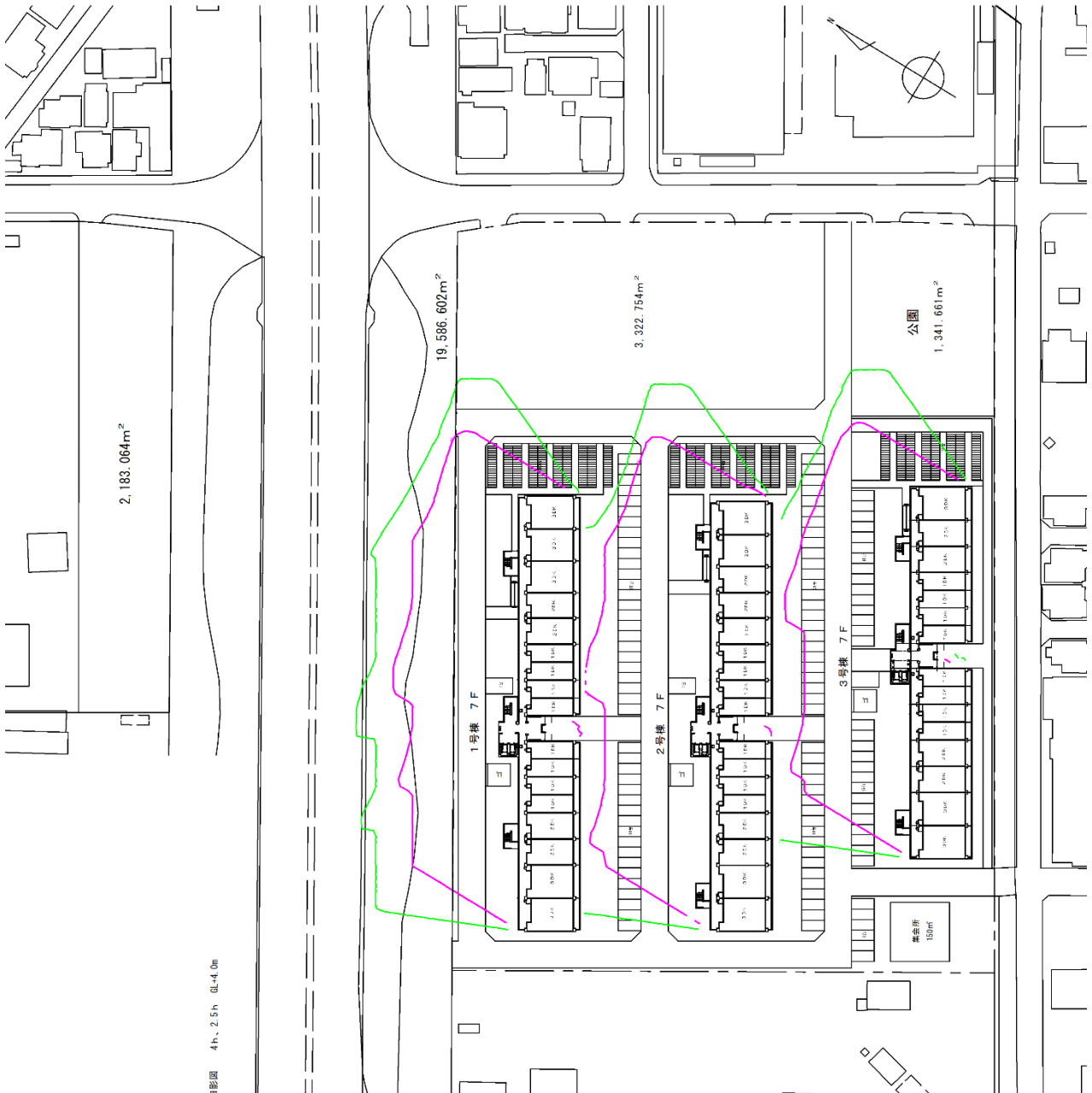
開発地面積 19,590.0 m<sup>2</sup>  
 公園面積 1,175.4 m<sup>2</sup>  
 北敷地 2,180.0 m<sup>2</sup>

1号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	7F	8	4	5	17
	6F	8	4	5	17
	5F	8	4	5	17
	4F	8	4	5	17
	3F	8	4	5	17
	2F	8	4	5	17
	1F	8	4	5	17
計		56	28	35	119
駐車場台数(台)		11.2	14.0	17.5	42.7
身障者用駐車場(台)					0.9
駐輪台数(台)					178.5
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					26.3

2号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	7F	8	5	4	17
	6F	8	5	4	17
	5F	8	5	4	17
	4F	8	5	4	17
	3F	8	5	4	17
	2F	8	5	4	17
	1F	8	5	4	17
計		56	35	28	119
駐車場台数(台)		11.2	17.5	14.0	42.7
身障者用駐車場(台)					0.9
駐輪台数(台)					178.5
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					26.3

3号棟		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	7F	8	4	3	15
	6F	8	4	3	15
	5F	8	4	3	15
	4F	8	4	3	15
	3F	8	4	3	15
	2F	8	4	3	15
	1F	8	4	3	15
計		56	28	21	105
駐車場台数(台)		11.2	14.0	10.5	35.7
身障者用駐車場(台)					0.7
駐輪台数(台)					157.5
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					23.5

合計		1DK	2DK	3DK	計
住戸タイプ	7F	24	13	12	49
	6F	24	13	12	49
	5F	24	13	12	49
	4F	24	13	12	49
	3F	24	13	12	49
	2F	24	13	12	49
	1F	24	13	12	49
計		168	91	84	343
駐車場台数(台)	%	49.0%	26.5%	24.5%	100.0%
身障者用駐車場(台)		33.6	45.5	42.0	121.1
駐輪台数(台)					514.5
ゴミ集積場(m <sup>2</sup> )					71.1



3号棟 4h、2.5h、0h、+4.0m

## 11-3 市営住宅建替えにおける PPP・PFI 等の民間資金導入の検討

## 1 市営住宅建替えにおける PPP・PFI 事業の推進の考え方

公営住宅の建替え事業は、法定建替え事業と任意建替え事業の2種に分類され、法定建替え事業は、明け渡し請求や再入居の保障等に法的な位置付けがある。一方、任意建替え事業は、新たに建設する住宅の構造や戸数に基準を設けるような制約がなく、異なる場所での建設や、既存の戸数を下回る建替え等も可能となっています。

こうした公営住宅法による多様な展開を前提として、民間との協働による PPP や PFI などの手法により、民間資金やノウハウを活用することにより公的資金の抑制に努めることができます。

そこで本市では、市営住宅整備において、積極的に民間事業者の能力活用を図ることとします。

一般的に、市営住宅整備における PPP、PFI 手法導入のメリットとして、①VFM(Value For Money)<sup>\*1</sup>の最大化、②民間からの公共サービスの調達、③官民の適切なリスクの分担等がありますが、特に本市に導入するメリットとして、次のような内容が挙げられます。

- 民間資金などを導入することで予算計画の幅が広がり、老朽団地の建替え事業を効率的に推進することができます。
- 多様な利用形態を混在することで、将来的な住宅需要動向に柔軟に対応することができます。
- 建替え団地や用途廃止団地の活用の幅を拡大することが可能で、市営住宅資産の有効活用ができます。

以上のような諸点を勘案し、本市の団地ごとの整備内容に対応した PPP・PFI の有効な手法を検討します。

\*1：支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方で PFI 事業における最も重要な概念の一つである。

## 2 団地別 PPP・PFI 手法導入の検討

PPP・PFI の目的は民間の経営能力及び技術能力を活用して、より少ない財政支出で質の高いサービスを提供するものであり、経営能力及び技術能力をどれだけ活用できるかがポイントとなります。加えて、PPP は事業の企画段階から民間事業者を参加させ、地域の状況を踏まえた幅広い企画力を活用することがポイントとなります。

経営能力については、公営住宅の場合、現行法による制限があることから、入居者管理、賃料改定等を公共が実施し、民間の業務範囲は限定されるため、能力を発揮する範囲は小さく、また公営住宅の維持管理水準は、民間賃貸住宅と比較して軽微であるため PPP・PFI 導入効果が得られにくいことが想定できます。

更に、地方住宅供給公社以外の者に管理を委託する場合、平成 15 年度に創設された指定管理者制度に基づく管理委託となり、現行の住宅供給公社による入居者の決定、同居者の承認、高額所得者への明け渡し請求など一括的な管理代行制度に基づく管理委託から、入居申込書などの受付・審査等の行政判断が不要な機械的事務など、部分的な業務の管理委託への変更が必要となります。そのため、サービスの低下、委託範囲縮小に伴う市担当職員の増員が必要となるなどの問題が生じることが想定されます。

技術能力についても、従来建設単価が低廉で、かつ低仕様でありコスト縮減余地が小さいことから、民間活力を発揮する範囲が小さく、結果、公営住宅整備事業のみでは、PFI 導入効果が得られにくいことが想定されます。

また、公営住宅整備事業に併設して行う収益事業では、経営能力については業務範囲の制限がないこと、また、技術能力についても建設・設計に係る制限がないことから、民間活力を發揮する範囲が大きく、収益事業では PPP・PFI 導入効果を多分に得られることが想定されます。更に、一団の土地利用の規模が大きくなるほど、PPP による企画能力とそのノウハウを發揮させることにより、地域の状況を踏まえた様々な計画が提供できることが想定されます。

以上のことから、市営住宅建替え事業への PPP・PFI 導入については、併設して行う収益事業に係る余剰地(容積)の創出と活用がどれだけ出来るかがポイントとなり、これらのことを踏まえ建替え予定の各住宅について検証します。

### 1) 馬宮住宅

令和元年度に民間活力導入可能性調査を実施し、以下の事由により「従来方式」による整備を行うこととなりました。

- ・ 市営住宅の建物は住宅性能基準があり、PFI 本来のメリットである民間の創意工夫、提案の余地が少ない。
- ・ 本事業地は、市街化調整区域であり、民間による余剰地の活用が難しく、PFI 事業による余剰地を活用した事業費の低減は見込めない。
- ・ PFI では、入居者移転調整に柔軟に対応できないため、事業のリスクは大きいですが、従来方式では事業の進捗により対応が可能でリスクは少ない。
- ・ 従来方式は、一括発注とならず、調査、設計、工事の区分ごとに発注するので、地元企業の参画が可能となる。

### 2) 浮谷住宅

平成 26 年度に民間活力導入可能性調査を実施し、以下の事由により「従来方式」による整備を行うこととなりました。

- ・ 公営住宅 PFI に参画経験のあるゼネコンの多くが関東圏においては 200~300 戸を目安として考えており、本事業は PFI 事業として考えると事業規模が小さい。
- ・ 社会福祉事業者にとっては、待機期間が長く、介護保険制度が変更となるリスクを抱えることになり、対応できない事業スケジュールとなっている。
- ・ 事業性の高い特別養護老人ホーム、特定有料老人ホーム、認知症対応型共同生活介護を設置できず、整備可能なサービスが事業者にとってメリットのないものばかりである。
- ・ 浮谷住宅の立地位置について、地域をよく知る事業者から見るとマーケットニーズが十分に存在するとは思えず、また、交通アクセスもよくないため、あえて、本事業の候補地に事業所を設ける理由がない。

なお、既存の 1-1 号棟の建替え時期や地下鉄延伸による新駅整備等に伴う市街化区域への編入時期など、団地及び周辺の動向を見ながら、余剰地の活用について、再度 PPP・PFI の導入の検討が望ましいと考えられます。

## 3) 辻水深団地

本団地は、市街化区域内の交通利便性の高い市街地に位置し、現状と同程度の戸数の建設の場合、余剰地の確保が可能となります。

余剰地は、民間事業との連携で、建替事業費縮減のために、民間マンションや福祉施設にあて、市営住宅の建設を含めた民間事業（BT方式など）や余剰地を売却することで、建替事業費の一部に補填とすることが考えられ、PPP・PFI導入について検討することが望ましいと考えられます。

PFIの導入に当たっては、市営住宅以外の導入用途（機能）により、敷地の規模、形状、接道状況等が異なることが予想されます。

本団地の建替えのモデルプランの検討を導入用途（機能）を特定しないまま余剰地確保の可能性を2ケース行ってみました。

その結果、住棟を6階建て、あるいは7階建てとした場合は、約1,500㎡から3,000㎡程度の余剰地の確保が見込まれます。

福祉施設以外の用途で余剰地全体を使用する場合には、中小のスーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設の立地が考えられます。また同様に眼科、皮膚科、小児科などの医療施設のコンプレックス等の立地も考えられます。

大きな規模を必要としない用途では、コンビニエンスストア、学習塾、美容院等々の住宅系以外の施設の立地が考えられます。

住宅系については、規模の大小はあるものの分譲や賃貸マンション、戸建て住宅やアパートなどの立地が考えられます。



<参考-1> 民間委託可能な管理業務の範囲

「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン(案)」

(平成 21 年 5 月国土交通省住宅局住宅総合整備課)より

	公営住宅法において事業主体である 地方公共団体が行うこととされている事務	行政判断が不要な 機械的事務、事実行為<例示>
入居に関する事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>○入居者の募集(22 条 1 項)</li> <li>○特定入居(22 条 1 項)</li> <li>○単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求(令 6 条 2 項・3 項)</li> <li>○入居者の決定、借上げ公営の入居者に対する通知(25 条 1・2 項)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○募集行為、申込みの受付</li> <li>○入居決定等の通知行為</li> </ul>
維持管理に関する事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>○修繕(21 条)</li> <li>○他の用途との併用の承認(27 条 3 項)</li> <li>○模様替え、増築の承認(27 条 4 項)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○修繕行為</li> <li>○申請の受付、承認の通知行為</li> <li>○申請の受付、承認の通知行為</li> </ul>
同居者の居住に関する事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中途同居者の承認(27 条 5 項)</li> <li>○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認(27 条 6 項)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○申請の受付、承認の通知行為</li> <li>○申請の受付、承認の通知行為</li> </ul>
明渡しに関する事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>①高額所得者に対する明渡しの請求(29 条 1 項)</li> <li>②高額所得者の明渡期限の延長(29 条 7 項)</li> <li>③収入超過者に対する他の住宅のあっせん(30 条 1 項)</li> <li>④不正入居者等に対する明渡しの請求(32 条 1 項)</li> <li>⑤借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知(32 条 5 項)</li> <li>⑥借上契約終了の場合の借地借家法 34 条 1 項に基づく通知(32 条 6 項)</li> <li>⑦上記①又は③における収入状況の報告の請求等(34 条)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○請求の通知行為</li> <li>○申し出の受付、延長の通知行為</li> <li>○あっせん行為</li> <li>○請求の通知行為</li> <li>○通知行為</li> <li>○通知行為</li> </ul>
家賃に関する事務	<ul style="list-style-type: none"> <li>①家賃の決定(16 条 1 項)</li> <li>②近傍同種家賃の決定(16 条 2 項)</li> <li>③家賃の減免(16 条 4 項)</li> <li>④敷金の徴収(18 条 1 項)</li> <li>⑤敷金の減免(18 条 2 項)</li> <li>⑥家賃又は敷金の徴収猶予(19 条)</li> <li>⑦収入超過者の家賃の決定(28 条 2 項)</li> <li>⑧収入超過者の家賃の減免、徴収猶予(28 条 3 項)</li> <li>⑨明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収(29 条 6 項)</li> <li>⑩高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予(29 条 8 項)</li> <li>⑪明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収(32 条 3 項)</li> <li>⑫家賃滞納者等に対する損害賠償の請求(32 条 4 項)</li> <li>⑬上記①、③、⑤、⑥、⑦、⑧又は⑩における収入状況の報告の請求等(34 条)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○収入の申告の受付</li> <li>○決定家賃の通知行為</li> <li>○家賃の徴収行為</li> <li>○敷金の徴収行為</li> <li>○収入の申告の受付</li> <li>○決定家賃の通知行為</li> <li>○家賃の徴収行為</li> <li>○決定金銭の通知行為</li> <li>○金銭の徴収行為</li> <li>○決定金銭の通知行為</li> <li>○金銭の徴収行為</li> </ul>



公社に対してしか委託できない範囲



民間委託不可能な範囲



民間委託可能な範囲

＜参考-2＞ P F I 方式の市営住宅整備への導入手法

PFI の活用の際して、市営住宅整備における事業方式の基本的事項を整理する。「建設 (Build)」「譲渡 (Transfer)」「運営 (Operate)」の各要素について、官民がどのような役割分担を行うかで、その方式が区別される。

PFI 活用の目的により手法の選択が行われることになるが、必ずしも PFI 手法が万能ではなく、公営住宅にふさわしい手法の導入を選択することが肝要である。

■市営住宅建替え事業に関する P F I 方式の実際

PFI 方式など	事業方式	VFM (Value For Money)
① B T 方式 Build (建設) Transfer (譲渡)	PFI 事業者が施設を設計・建設した後、施設の所有権を市に移管し、市が管理・運営を行う事業方式	公営住宅建設を民間が請け負う形式で、性能発注方式と同様であり、VFM 効果は期待しにくい
② B T O 方式 Build (建設) Transfer (譲渡) Operate (運営)	PFI 事業者が資金調達、設計、施工した後、公共部門に施設の所有権を移転し、事業者に施設の使用許可等を与え、民間事業者が施設を運営する方式	公営住宅の運営についてはすでに指定管理者制度で行っており、部分的に管理を分離することに効果が期待できない
③ B O T 方式 Build (建設) Operate (運営) Transfer (譲渡)	PFI 事業者が施設・住宅を設計・建設した後、完成後契約期間中運営を行い、契約期間終了後に所有権を公共部門に移転する方式	高齢者専用住宅やコレクティブハウジングなどの活用について、民間資金とノウハウを組み入れる効果はある
④ つくば方式 (B O T 的方式)	民間事業者が住宅を設計・建設した後、区分所有分譲し、定期借地特約契約期間終了後に所有権を公共部門に売却する方式	民間の住宅取得ニーズで建設したものを公的な社会住宅として買い取ることから建物の長寿命化を図るインセンティブもあり効果大

○ つくば方式：スケルトン定借方式を採用したコーポラティブ住宅

旧建設省建築研究所が企画、融資によるつくばハウジング研究会が建設した都市型マンション「メソードつくば」は、建設譲渡特約つき借地権とコーポラティブ住宅を組み合わせた実験住宅で、利用権分譲方式で低価格の供給を実現した住宅整備システムである。つくば方式の特徴である建物譲渡特約つき借地権は、建物の所有権が 30 年で、31 年目に地主(この場合市)が建物を買取り、賃貸契約に変わる。その際、入居者の居住継続権は法律で保証され、60 年目までの賃料は、地代相当額と修繕費を加算した低廉な額とし、61 年目以降は近傍類似の賃料になる仕組み。

11-4 建替えローテーション

1 団地別の建替え計画の概要

・馬宮住宅

馬宮住宅の建替えに当たっては、道祖土戸崎団地へ一部移転、浮谷住宅（B棟）へ一部仮移転とします。なお、浮谷住宅（B棟）への仮移転世帯は、馬宮住宅1期工事住棟竣工後に戻り本移転を行うこととします。

・浮谷住宅

A棟95戸に引き続きB棟85戸を整備し、既存準耐火住宅の建替え住宅として、また、馬宮住宅入居者の一部仮移転先として活用します。

・辻水深団地

規模の大きな本団地は、団地内でのローリングを前提に建替え事業を推進します。

なお、規模が大きな団地のため、複数の「工期」として整備することで事業費の平準化に努めます。

2 移転計画

市営住宅の建替えは浮谷住宅B棟、馬宮住宅、辻水深団地の順に行い、それに伴い仮移転等を含め以下の様な計画とします。

表 建替えローテーション

○ ○ : 建設工事・戸数      ←---○ : 仮移転      ←---○ : 本移転

NO.	住宅名	号棟	所在区	団地戸数	棟別戸数	活用手法	入居世帯	空き合計	建替計画戸数	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12																			
1	道祖土戸崎団地	A号棟 B号棟	緑区	72	60 20	建替	-	-	80	80																													
3	辻水深団地	1号棟	南区	342	24	建替	278	64	342	↑																													
		2号棟			24	建替																																	
		3号棟			24	建替																																	
		4号棟			24	建替																																	
		5号棟			24	建替																																	
		6号棟			24	建替																																	
		7号棟			24	建替																																	
		8号棟			24	建替																																	
		11号棟			30	建替																																	
		12号棟			30	建替																																	
		13号棟			30	建替																																	
		14号棟			30	建替																																	
		15号棟			30	建替																																	
		4			馬宮住宅	1号棟															西区	216	24	建替	87	129	120	●	20	●	66	■	90						
						2号棟																	24	建替															
3号棟	40		建替																																				
4号棟	16		建替																																				
5号棟	32		建替																																				
6号棟	40		建替																																				
7号棟	40		建替																																				
6	浮谷住宅	1号棟	岩槻区	40	8	建替	15	浮谷B棟へ																															
		2号棟			8	建替																																	
		3号棟			6	建替																																	
		4号棟			6	建替																																	
		5号棟			6	建替																																	
		6号棟			6	建替																																	
		1号棟			30	個別改善																24	6																
		A棟			95	維持保全																75	20																
		B棟																																					
																								85															

注：基準日2021年2月1日現在

3 建替概算事業費

本計画で位置づけた建替え事業費は以下のとおりとなります。

なお、本計画で示した建替えモデルプランは建設の可能性の検討段階で、今後建替えの実施に当たってはより詳細な検討を行い決定します。

表 概算工事費

注：入居者の移転費は含まず

団地	建替前		建替後		事業内容	事業費(千円)		
	戸数	階数	戸数	階数		小計	計	
浮谷住宅 (建替)	40	2	B棟	85	5	解体	132,000	2,188,150
						事前調査・計画・設計	88,400	
						建設	1,967,750	
馬宮住宅 (建替)	216	4,5		120	4	解体	712,800	3,615,600
						事前調査・計画・設計	124,800	
						建設	2,778,000	
辻水深団地 (建替)	342	4,5		346	6 ※1	解体	1,128,600	9,498,340
						事前調査・計画・設計	359,840	
						建設	8,009,900	
小計	598			551			15,302,090	

※1 モデルプランを参考に事業費算出

## さいたま市市営住宅等長寿命化計画

発行年月 令和3年3月  
発行 さいたま市建設局建築部住宅政策課  
〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号  
TEL:048-829-1522

この印刷物は 30 部作成し、1 部当たりの印刷経費は、2,410 円です。  
(さいたま市市営住宅等長寿命化計画見直し業務のうち、印刷に要した費用です。)