

# さいたま市市営住宅等長寿命化計画(概要版)

## 1 計画の背景と目的

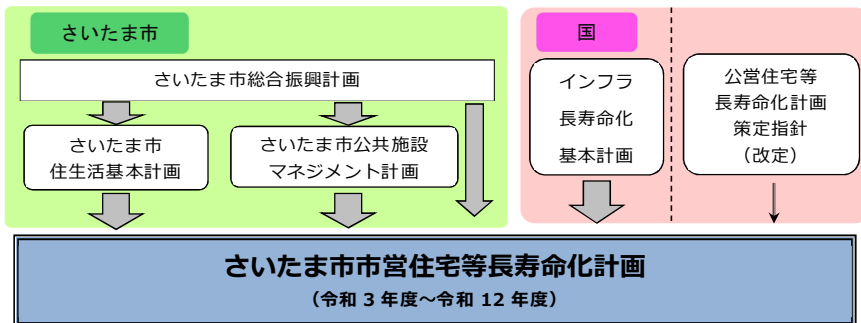
本市では、平成22年度に「さいたま市市営住宅等長寿命化計画」(計画期間：平成23～32年度)を策定しました。その中間年の平成27年度に計画の見直し(計画期間：平成28～37年度、以下「現計画」という。)の策定を行い、市営住宅の適切な維持管理を推進し、令和2年4月1日現在、37団地2,598戸の市営住宅等を管理しています。また令和2年度に建替え完了の1団地80戸を加えると38団地2,678戸の市営住宅等を管理することとなります。

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、国土交通省から示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づき、令和3年度から令和12年度を計画期間として、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。

## 2 計画の位置付け

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



## 3 計画の期間

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、中長期(30年程度)の事業内容、実施時期、供用期間等を検討し、長期的な管理の見通しを踏まえ、令和3年度から令和12年度を計画期間とする10年間の計画を策定します。なお、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。

## 4 市営住宅等の状況

### ○市営住宅等公的住宅の整備状況

令和2年度建替え完了団地を含め、本市では現在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。

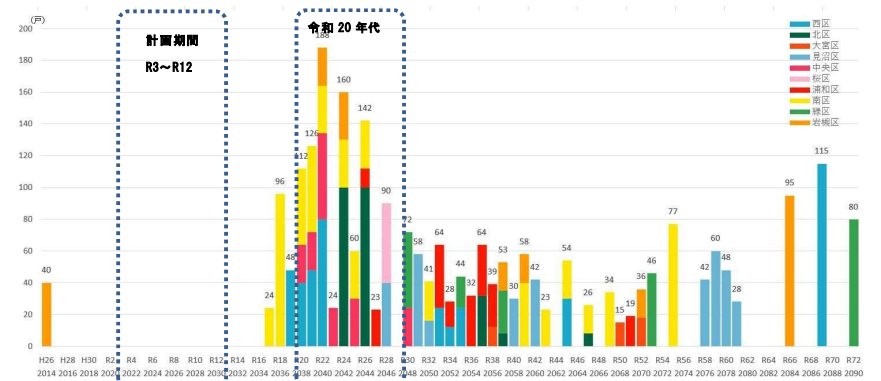
表 市営住宅等の概況

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	36	97	2,651
改良住宅	1	1	12
市民住宅(特公賃)	1	1	15
計	38	99	2,678

老朽化している住宅の建替えを推進している中において、昭和40年代及び昭和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。耐用年数超過状況を見ると、岩槻区の40戸がすでに耐用年数を超過していますが、本計画期間内に耐用年数を超過する住宅は無く、令和20年代に多くの住宅が耐用年数を経過する状況となっています。

なお、借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(借上げ住宅は除く)



### ○市営住宅等の入居の状況

令和2年4月1日現在の管理戸数2,598戸に対する入居世帯数は2,275世帯で入居率は87.6%となっています。その内、募集停止住棟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。

## 5 市営住宅等の需要

### ○市営住宅等の将来需要

市営住宅等の需要世帯数<sup>※</sup>は、現在の管理戸数に対して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。

※需要世帯数：市営住宅等入居世帯数と応募世帯数の和の推計

図 市営住宅の将来需要

(R2.4.1現在)



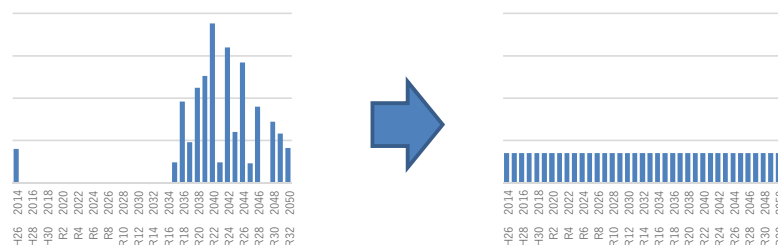
## 6 市営住宅の整備・活用に係る課題と対応方針

### ●老朽既存ストックの効率的な建替えの推進、借上げ住宅契約期間満了への対応

課題：現在、準耐火構造 40 戸が耐用年数を超過しています。また、耐火構造については令和 20 年代に多くが耐用年数を経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いくものと予測され、老朽化した建物の建替えにあたっては、ストック管理についての検討が今後必要となってきます。

対応方針：本計画期間内では、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建替えを行うことで、一定期間に集中する建替え戸数の平準化を図ります。長期的な視点で見ると需要は減少していくことから、整備戸数はおおむね現状の管理戸数維持とします。また、本計画期間内に借上げ住宅の契約期間が満了するため、10 年程度の契約更新の方向で協議し、現状戸数確保に努めます。

図 建替え平準化イメージ



### ●良質な既存ストックの長期的な活用

課題：耐震性に優れ、居住性も確保された良質な既存ストックを長期にわたり活用するための改善策が必要となります。

対応方針：平成に入ってから建設された、概ね経過年数 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あります。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縮減を目指します。

## 7 長寿命化に関する方針

### ○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

- 法定点検、定期点検及び日常点検を実施する
- 点検結果等に基づく修繕を実施する
- 点検結果や実施した修繕内容をデータ管理する

### ○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目指します。

### ○計画修繕の実施方針

法定点検や日常点検を踏まえて建物の内外装・設備等の修繕周期や劣化に応じた適時適切な修繕を実施して行きます。

### ○改善事業の実施方針

- 安全性確保型  
入居者の安全性の確保を図るため、バルコニー手摺の交換等を行います。
- 長寿命化型  
長期的な活用を図るため、屋上防水改修や外壁改修を行います。
- 福祉対応型  
高齢者等の居住性の向上のため、住戸内の手摺りの設置や共用部のバリアフリーを進めます。
- 居住性向上型  
居住性向上のため、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、退去修繕に合わせて住戸設備の改善を行います。

## 8 市営住宅等の事業手法の選定

### ○事業手法の選定方法

- ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計
- ② 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
- ③ 2 次判定：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
- ④ 3 次判定：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ごとの該当戸数を以下のように計画します。

表 計画期間内の実施予定事業戸数

注：借り上げ公営住宅を除く。

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	計
10 団地 646 戸	25 団地 1,273 戸	—	3 団地 598 戸	2,517 戸
長期的には他団地との統合あるいは用途廃止を検討する必要がある団地				
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	優先的な用途廃止	計
1 団地 24 戸	1 団地 15 戸	—	—	39 戸
計				
維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	計
11 団地 670 戸	26 団地 1,288 戸	—	3 団地 598 戸	2,556 戸

## 9 建替え事業の実施方針

事業手法の選定に基づき、老朽化等により耐震性の確保や居住性の向上が必要な浮谷住宅（準耐火）、馬宮住宅、辻水深団地で建替えを実施します。

表 市営住宅の整備予定

団地名	棟数	管理戸数	整備戸数(予定)	整備年度(予定)
浮谷住宅(準耐火)	6 棟	40 戸	85 戸	~R4
馬宮住宅	7 棟	216 戸	120 戸	R4~R9
辻水深団地	13 棟	342 戸	342 戸	R10~

解体工事を含む

## 10 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果

長寿命化型改善事業を実施する市営住宅等について、50 年で建替えた場合と、長寿命化型改善を行い 70 年で建替えた場合の LCC の縮減効果を算出すると、長寿命化型改善を行った場合に全棟において LCC の縮減効果があると判断されています。