

越谷市営住宅再整備基本計画

令和6年（2024年） 3月

越 谷 市

目次

第1章 目的及び現況の整理.....	1
1 目的及び計画地の位置	1
2 上位計画及び関連計画における位置付け	4
3 関係法令等の整理	8
第2章 市営住宅の現状と課題の整理	9
1 計画地周辺の状況.....	9
2 市営住宅の現状.....	11
3 入居世帯の状況.....	24
4 越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査	29
5 市営住宅の課題.....	36
第3章 再整備基本計画.....	37
1 再整備の基本理念及び基本方針	37
2 住棟・住戸の基本条件.....	39
3 住戸タイプ別の間取りモデル	42
4 付帯施設等に関する基本条件	44
5 ライフラインに関する基本条件	45
6 併設施設及び設備の検討	46
7 再整備プラン	50
8 段階的再整備の手順モデル及び事業スケジュールモデル	58
第4章 事業手法等の検討	64
1 公営住宅整備等における事業手法	64
2 整備段階及び管理段階における事業手法の比較検討	64
3 建替え後の家賃の試算	75
本計画のまとめ	79
資料編.....	81
1. 越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査結果.....	81

第1章 目的及び現況の整理

1 目的及び計画地の位置

1) 目的

越谷市が管理する市営住宅は、市が所有する6団地と、借上型市営住宅1団地の計7団地20棟250戸があります。市が所有する6団地の内、弥十郎住宅は昭和42年から昭和43年にかけて建設され、耐用年限45年を超えています(経過年数それぞれ56年、55年:令和5年度現在、以下同じ)。同じく、弥十郎中層住宅は昭和44年に建設され、耐用年限70年の2分の1を経過(54年)、川柳町中層住宅は昭和45年に建設され、耐用年限70年の2分の1を経過(53年)、第2弥十郎中層住宅は昭和45年に建設され、耐用年限70年の2分の1を経過(53年)し、住宅設備の老朽化が進むとともに、4団地のいずれもが旧耐震基準で建設されています。

また、借上型市営住宅である南越谷しのめ住宅は、20年の借上期間が令和7年度末で満了となります。

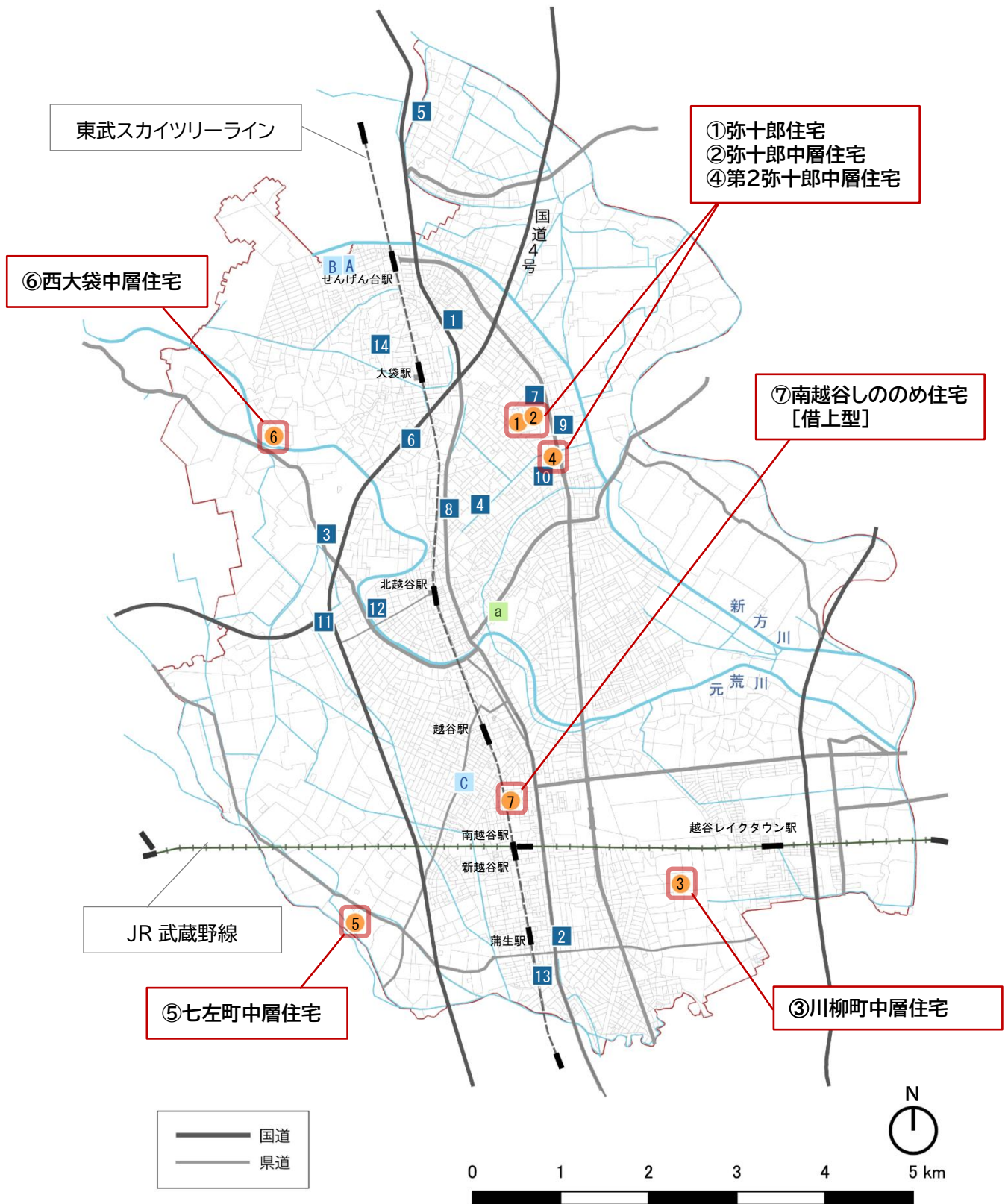
令和2年度に策定した「越谷市営住宅等長寿命化計画」において、昭和40年代に建設された4団地については「優先的な建替」と判定されました。その中で、建替等事業の実施に当たっては、市営住宅の立地や周辺地域の状況等を勘案し、様々な手法を検討することとしています。

さらに、借上型市営住宅の借上げ期間満了による戸数の減少に対応するとともに、世帯構成の変化や住宅設備の老朽化、耐用年限超過や入居者ニーズの変化等といった市営住宅に関する課題についても解決を図る必要があります。

本市は、このような課題を踏まえ、再整備事業の基本方針及び住棟・住戸や付帯施設等の基本条件を整理し、集約化及び段階的再整備手順のモデルを提示するとともに、併設施設や事業手法等についても併せて検討を行うことで、本市の実情を踏まえた再整備事業を実施することを目的として、本計画を策定します。

2) 計画地の位置

市内の公営住宅(市営住宅・県営住宅)及び公的賃貸住宅(UR賃貸住宅・住宅供給公社賃貸住宅)の位置は下記のとおりです。また、それぞれの名称及び戸数は次ページの表のとおりです。



・市営住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
①	弥十郎住宅	大字弥十郎 753-1	12 棟	48 戸
②	弥十郎中層住宅	大字弥十郎 742	2 棟	36 戸
③	川柳町中層住宅	川柳町一丁目 282-1	2 棟	36 戸
④	第2 弥十郎中層住宅	東大沢三丁目 23-3	1 棟	8 戸
⑤	七左町中層住宅	七左町四丁目 372-1	1 棟	54 戸
⑥	西大袋中層住宅	大道 306 番地	1 棟	50 戸
⑦	南越谷しのめ住宅[借上型]	瓦曾根三丁目 7-11	1 棟	18 戸

市営住宅の計：20 棟 250 戸

・県営住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
1	越谷間久里住宅	上間久里 63-1	8 棟	150 戸
2	越谷蒲生住宅	蒲生寿町 13-47 他	2 棟	48 戸
3	越谷南荻島住宅	南荻島 261-3	4 棟	91 戸
4	越谷大房住宅	大房 1154-3	1 棟	24 戸
5	越谷平方住宅	平方 144-4	3 棟	80 戸
6	越谷大袋住宅	袋山 1968-1	1 棟	12 戸
7	越谷弥十郎住宅	弥十郎 672-1	1 棟	42 戸
8	越谷新生住宅	大房 1044-1	1 棟	21 戸
9	越谷弥十郎塚前住宅	弥十郎 468-1	1 棟	20 戸
10	越谷鷺高住宅	東大沢三丁目 6-6 他	2 棟	45 戸
11	越谷神明住宅	神明町二丁目 357-1	3 棟	90 戸
12	越谷北越谷住宅	北越谷三丁目 7-4	1 棟	20 戸
13	越谷蒲生西住宅	蒲生西町一丁目 8-42	1 棟	20 戸
14	越谷袋山住宅	袋山 389-1	1 棟	21 戸

県営住宅の計：30 棟 684 戸

・UR賃貸住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
A	せんげん台パークタウン四番街	千間台西三丁目 4	10 棟	345 戸
B	せんげん台パークタウン三番街	千間台西三丁目 3	16 棟	395 戸
C	ペアハイツ越谷	赤山町五丁目 7-47	2 棟	156 戸

UR賃貸住宅の計：28 棟 896 戸

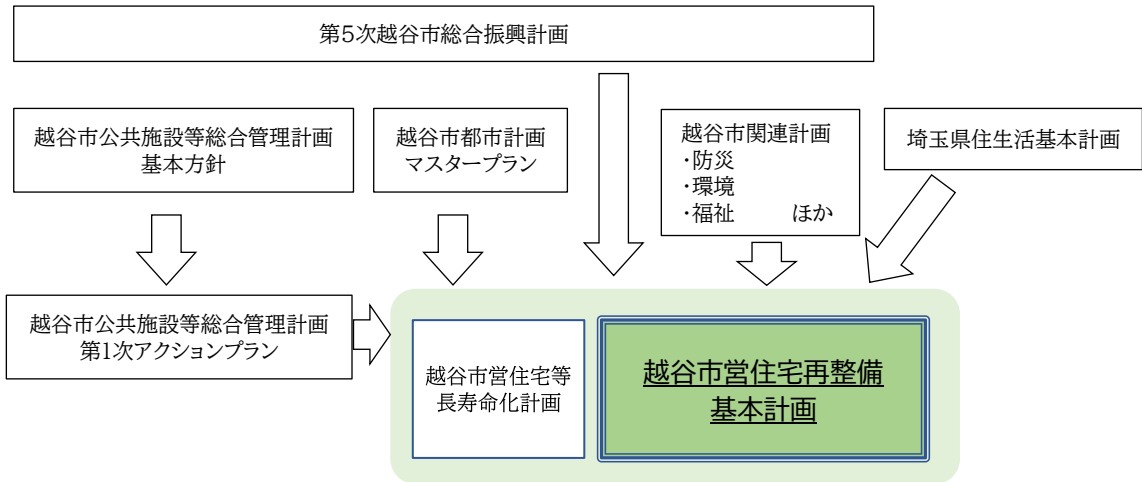
・住宅供給公社賃貸住宅

地図上記号	団地名	所在地	棟数	戸数
a	サン・コーポラス越谷	大字花田 713	6 棟	176 戸

公社賃貸住宅の計：6 棟 176 戸

2 上位計画及び関連計画における位置付け

越谷市営住宅再整備基本計画の位置付け



1) 上位計画及び主要関連計画

○第5次越谷市総合振興計画(令和3年4月)

<p>大綱3-5 安心して住むことができる住環境をつくる</p> <p>352 住宅ストックの有効活用と快適な住宅環境の実現を図る (前略)市営住宅については、集約建て替えなどの検討を進めるとともに、既存ストックの有効活用を図ります。</p> <p>【具体的な取組み】</p> <p>○市営住宅の整備・維持管理</p>

○越谷市都市計画マスタープラン(令和3年3月)

<p>第3章 都市づくりの方針</p> <p>5 都市環境の基本方針</p> <p>(3)福祉の都市づくりの推進</p> <p>①暮らしやすい都市づくり</p> <p>○居住支援の充実</p> <p>公営住宅については、住宅に困窮する低額所得者への住宅のセーフティネットとなるよう、将来的な需要と維持管理に係るコスト等を勘案しながら、管理戸数等の適正化や管理運営業務の効率化を推進します。</p> <p>(5)公共施設等の適正管理</p> <p>①公共施設等の適正化と活用</p> <p>○公共施設の適正管理・市有地の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設については、持続可能な都市経営の観点から「越谷市公共施設等総合管理計画」に基づいて、適正な維持管理を推進します。また、今後の人口推移や社会経済情勢等の変化に応じて、施設の規模や機能、配置など、公共施設の適正化についても考慮しながら、持続可能な行政サービスが提供できるよう努めます。 ・誰もが利用しやすい公共施設に向けて、新設時や改修時にはバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を促進し、利便性の向上に努めるとともに、災害時には市民が避難する防災拠点となるため、災害時における安全性の向上にも配慮します。 ・市有地については、公共的な機能などについて検討し、自主財源の確保のため、貸付等により活用を図ります。

○民間の能力の活用検討

- ・公共施設の統廃合や建替え、新設にあたっては、行政サービスの向上とトータルコストの縮減を図るため、PPP/PFI等の「民間の能力を活用した整備手法」についても検討します。

6 安全・安心の基本方針

(1)防災・減災対策の推進

①災害に強い都市づくり

○水害対策の推進

- ・河川への雨水流出を抑制するため、公共施設や民有地における雨水流出抑制施設の設置を促進するとともに、保水・遊水機能を有する農地・緑地等の適正な管理・保全に努めます。

○火災・震災対策の推進

- ・多くの人が集まる駅周辺や住宅が密集した地域については、火災による延焼被害の軽減を図るため、生活道路やオープンスペースの確保に努めるとともに、(中略)燃えにくい・燃え広がりにくい都市づくりに努めます。

- ・災害時における消防水利として、適正な維持管理や耐震性防火用貯水槽などの整備を進め、消火用水の確保に努めます。

○災害に備えた環境整備の推進

- 災害時の指定緊急避難所や指定避難所となる公共施設や公園・緑地などについては、「越谷市地域防災計画」に基づく適正配置と、防災備蓄倉庫などの関連施設の充実・強化に努めます。

○越谷市公共施設等総合管理計画 第1次アクションプラン(令和元年7月)

8 用途分類別の行動計画

(6)市営住宅

1. 市営住宅を取り巻く現状と課題

(前略)

今後は、多様な住戸形式への変更や維持管理・修繕が容易な施設を検討するとともに、新耐震基準で建てられた七左町中層住宅、西大袋中層住宅の長寿命化計画、旧耐震基準で建てられた、その他の住宅の PPP/PFI を活用した集約建替え、民間活力を利用した維持管理や運営なども併せて検討していく必要があります。

3. 今後の方向性

施設名	方向性
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 新耐震基準の施設については施設を良好に維持し、長寿命化する。 • 施設の利用状況等を考慮し、市営住宅全体の戸数及び規模を検討する。 • 建替え時、近隣施設の集約化を検討する。 • 建替え時、PPP/PFI 手法を検討する。 • 借上げ方式等を含む整備手法を検討する。

4. 行動計画

施設名	取組	取組内容		
弥十郎住宅 弥十郎中層住宅 第2弥十郎中層住宅 川柳町中層住宅	集約化を 検討	旧耐震基準の建物であり、耐震改修工事による耐震化が困難なことから、施設を集約し、適正規模を検討し建替えを行う。 建替え時、PPP/PFI 手法を検討する。		
前期 (2019～2025)		中期 (2026～2030)	後期 (2031～2040)	
<ul style="list-style-type: none"> • 事後保全により施設を維持 • 集約に向け地区住民との意見交換会を実施 • 集約に向けた事前説明会を実施 • PPP/PFI 手法を検討 		<ul style="list-style-type: none"> • 集約に向けた設計業務 • 建替え予定地の建物解体 • 施設を集約し建替え • その他空き建物の解体 	<ul style="list-style-type: none"> • 土地利用方法の検討 (売却・貸付等) 	

○越谷市営住宅等長寿命化計画(令和3年3月)

第8章 建替等事業の実施方針	
1 建替等事業の実施方針	
<p>建替等事業の実施に当たっては、市営住宅の立地や周辺地域の状況等を勘察し、様々な手法を検討します。</p> <p>また、南越谷しののめ住宅(1棟 18戸)は令和7年度末で借上げ期間が満了となるため、借上げ期間満了による戸数の減少への対応を図ってまいります。</p> <p>なお、世帯構成の変化や住宅設備の老朽化による市民ニーズに対する課題及び耐用年限超過への対応や入居者ニーズの変化による市営住宅に関する課題については、本事業を実施することで解決が可能となります。</p>	
建替等事業の手法	
①地方自治体による直接建設	整備費の自治体負担を起債により調達し家賃により償還します。
②買取り公営住宅	整備費の自治体負担を起債により調達し家賃により償還します。
③借上げ公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上げ料を自治体が負担します。
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、自治体が後年度に割賦払い等で支払います。
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国が民間事業者に直接整備費を支援します。

○埼玉県住生活基本計画(令和4年3月 埼玉県)

第3章 第2節公営住宅の供給及び活用の方針
1 公営住宅の供給及び活用の方針
(4)公営住宅の整備
<p>公営住宅の整備にあたっては、少子高齢社会における入居ニーズを適切にとらえた住戸規模や型別供給を実施するとともに、長く大切に使い続ける社会に対応できる住宅整備を行います。</p>

2) その他の関連計画

- ・第3次越谷市地域福祉計画(令和3年4月)
- ・第5次越谷市障がい者計画(令和3年3月)
- ・第8期越谷市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画(令和3年3月)
- ・第2期越谷市子ども・子育て支援事業計画(令和2年3月)
- ・越谷市環境管理計画(令和3年4月)
- ・越谷市地球温暖化対策実行計画(事務事業編)(令和3年12月)
- ・越谷市地域防災計画(令和4年3月)
- ・越谷市国土強靱化地域計画(令和4年3月)

3 関係法令等の整理

下記の関係法令等に基づき検討します。

- ・公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- ・越谷市営住宅等整備基準に関する条例(平成24年12月25日 条例第36号)
- ・都市計画法(昭和43年法律第100号)
- ・越谷市まちの整備に関する条例(平成14年12月18日 条例第51号)
- ・建築基準法(昭和25年法律第201号)
- ・越谷市景観条例(平成25年3月25日条例第17号) 等

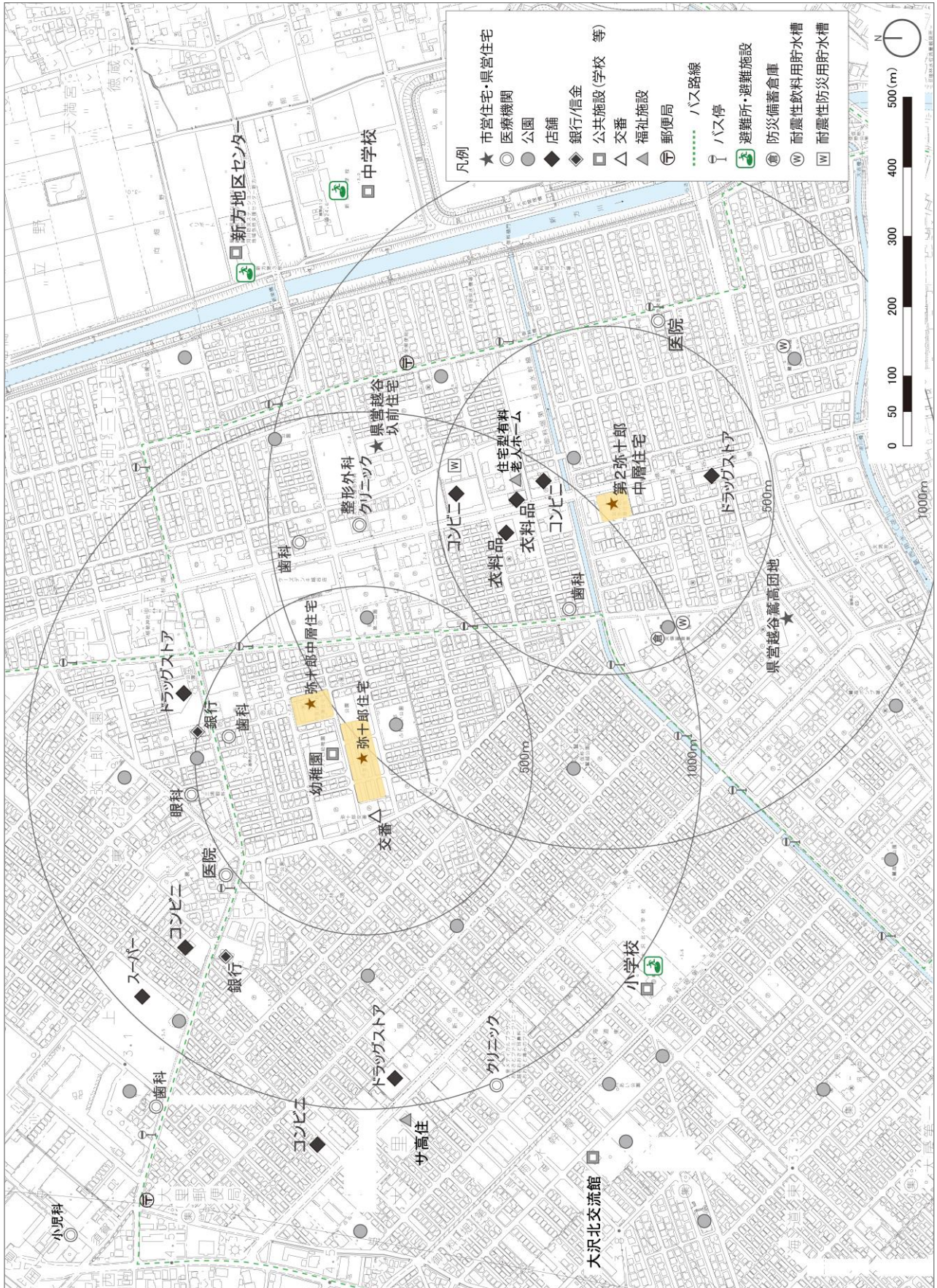
- ・越谷市 市有施設の木造化・木質化等に関する方針

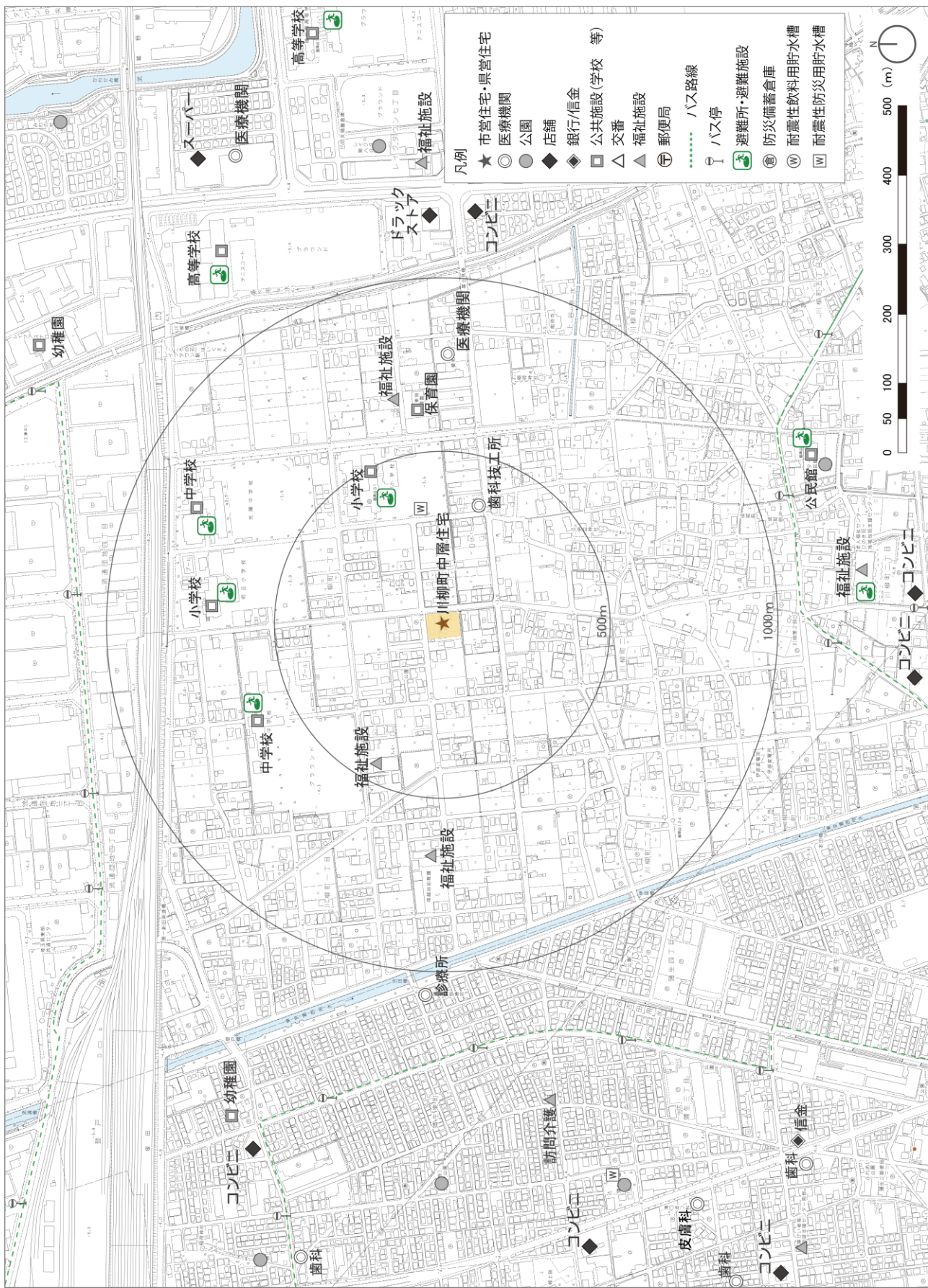
(木材の利用の促進のための施策に関する基本的事項)

第3 市は、(中略)、自ら率先してその整備する市有施設及び市施工土木工事における県産材の利用に努めるものとする。

第2章 市営住宅の現状と課題の整理

1 計画地周辺の状況





2 市営住宅の現状

1) 市営住宅の概要

本市が管理する市営住宅は、7 団地 20 棟 250 戸となります。このうち市が所有する住宅は 6 団地 19 棟 232 戸であり、残りは借上型市営住宅です。

昭和 42 年から 43 年に弥十郎住宅が整備され、昭和 44 年から 45 年に弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第 2 弥十郎中層住宅が相次いで整備されました。また、平成 6 年に七左町中層住宅、平成 18 年に西大袋中層住宅が整備されています。なお、平成 17 年より南越谷しのめ住宅を借上型市営住宅として管理しています。

2) 公営住宅の耐用年限

公営住宅の耐用年限は、公営住宅法において耐火構造が 70 年、準耐火構造(簡易 耐火構造)が 45 年、木造が 30 年と定められています。また、法定建替を行える条件の一つとして、建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していることとされています。

これを基にすると、市で所有している市営住宅では、簡易耐火平屋建ての弥十郎住宅が既に耐用年限を超過しており、耐火構造の弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅が耐用年限の2分の1を経過しています。

3) 設備等の整備状況

住宅の設備については、整備された年代により差違が生じます。

全ての市営住宅には浴室が設けられておりますが、風呂釜・浴槽のない住宅が 128 戸(51.2%)あります。トイレが洋式ではなく和式の住宅が 128 戸(51.2%)あります。また、世帯向け住戸としての広さ(ここでは 3 人世帯を想定し 40 m²とします)を満たしていない住戸が 101 戸(40.4%)となっています。なお、高齢者対応住戸(26 戸:10.4%)や車イス対応住戸(4 戸:1.6%)があります。

整備状況別戸数						
	風呂釜・浴槽 無し住戸	トイレが和式 の住戸	住戸面積が 40.0 m ² 未満の 住戸	風呂釜・浴槽有り トイレが洋式 住戸面積が 40.0 m ² 以上の 住戸	高齢者対応住戸	車イス対応住戸
戸 数(戸)	128	128	101	85	26	4
総管理戸数に対する 構成比率	51.2%	51.2%	40.4%	34.0%	10.4%	1.6%

市営住宅の概要										
団地名	敷地面積 (㎡)	建設 年度	構造/階数	耐用 年限	経過 年数	経過状況	規模	棟数	戸数	
弥十郎住宅	5,520.20	S42	簡平	45	56	耐用年限 超過	2K	3	12	
		S43			2			8		
					4			16		
					3			12		
所在地：大字弥十郎 753-1			第一種中高層住居専用地域		(団地計)	12	48			
弥十郎中層住宅	1,923.51	S44	中層耐火/5F	70	54	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	20	
			中層耐火/4F					1	16	
		所在地：大字弥十郎 742			第一種中高層住居専用地域		(団地計)	2	36	
川柳町中層住宅	1,844.10	S45	中層耐火/5F	70	53	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	20	
			中層耐火/4F					1	16	
		所在地：川柳町一丁目 282-1			市街化調整区域		(団地計)	2	36	
第2 弥十郎中層住宅	947.59	S45	中層耐火/4F	70	53	耐用年限の 1/2 経過	2K	1	8	
			所在地：東大沢三丁目 23-3					第二種住居地域		(団地計)
七左町中層住宅	7,111.99	H6	中層耐火/5F	70	29	耐用年限の 1/2 未到来		3DK	1	42
								2DK		10
								3DK		2
								所在地：七左町四丁目 372-1		
西大袋中層住宅	3,022.21	H18	中層耐火/5F	70	17	耐用年限の 1/2 未到来		1DK	1	20
								2DK		6
								1LDK		2
								2LDK		2
								1DK		5
								2DK		7
								3DK		8
								所在地：大道 306 番地		
市が所有する団地 (計)								19	232	
南越谷 しのめ住宅 【借上型】	961.29	H17	中層耐火/3F	借上期間満了：令和7年度末				1LDK	1	12
								2LDK		6
所在地：瓦葺根三丁目 7-11			第一種住居地域、第二種住居地域		(団地計)	1	18			
借上型市営住宅 (計)								1	18	
市が管理する団地 (計)								20	250	

凡 例

構造	簡平：簡易耐火構造平屋建 中層耐火：中層耐火構造(3～5階建)
規模	K：台所 DK：台所兼食事室 LDK：台所兼食事室兼居間
シルバー	高齢者対応住戸
車イス対応	車イスの利用に配慮した車イス対応住戸

し尿処理	ガス施設	昇降機	浴室	トイレ	耐震性	住戸面積 (㎡)	備考
公共下水道	LPガス	非該当	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	36.52	
						31.47	
						36.52	
						31.47	
弥十郎住宅							
公共下水道	都市ガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	41.99	
						37.70	
弥十郎中層住宅							
浄化槽	LPガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	43.37	
						40.59	
川柳町中層住宅							
公共下水道	都市ガス	無し	有り (風呂釜・浴槽なし)	和式	旧耐震基準	41.19	
第2弥十郎中層住宅							
浄化槽	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	64.81	
						56.89	
						64.81	
七左町中層住宅							
公共下水道	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	33.25	シルバー
						50.94	シルバー
						50.74	車イス対応
						68.64	車イス対応
						33.25	
						50.94	
						67.94	
西大袋中層住宅							
公共下水道	都市ガス	有り	有り	洋式	新耐震基準	35.20	
						50.10	
南越谷しののめ住宅【借上型】							

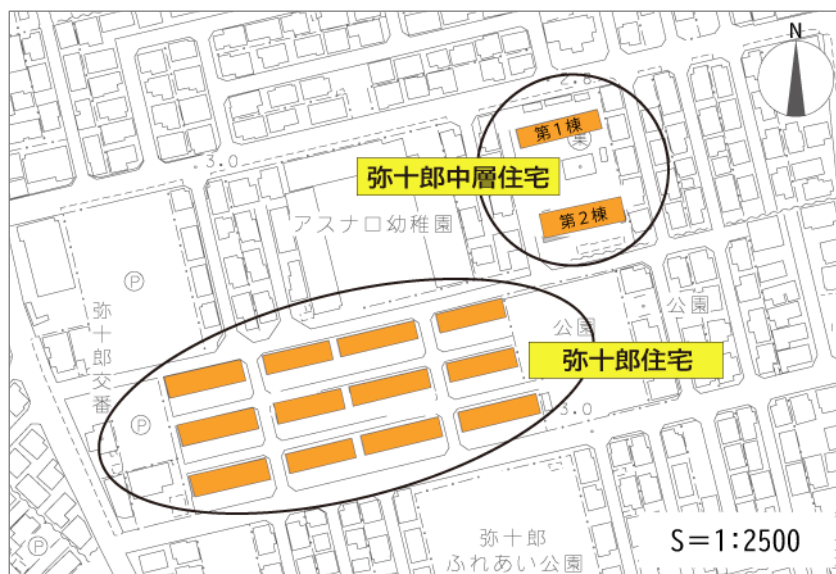
凡 例

浴室	有り（風呂釜・浴槽なし）：浴室はあるが、風呂釜と浴槽が無い住戸（風呂釜・浴槽共入居者負担）
トイレ	和式：和式便器 洋式：洋式便器
耐震性	旧耐震基準： 昭和56年5月31日以前の建築基準法に基づく耐震基準 新耐震基準： 昭和56年6月1日の建築基準法改正により施行された耐震基準

4) 再整備対象団地の位置及び都市計画の状況

再整備対象となる4団地は次のとおりです。なお、市内における公営住宅(市営住宅・県営住宅)及び公的賃貸住宅(UR賃貸住宅・住宅供給公社賃貸住宅)の位置(2頁参照)に鑑みて、公営住宅等の配置バランスに配慮することが必要です。また、入居者の移転負担軽減にも配慮しつつ、新規用地の早期確保は難しいことから、現地建替えを行うことが考えられます。以上の理由から、本計画では弥十郎地域(弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅)における建替えと、川柳町中層住宅の建替えについて、検討を行います。

① 弥十郎住宅、弥十郎中層住宅



弥十郎住宅(外観)



弥十郎中層住宅(外観)

主な制限の内容

項目	摘要
所在地番	(弥十郎住宅) 越谷市大字弥十郎753-1 (弥十郎中層住宅) 越谷市大字弥十郎742
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%
日影規制	あり
防火・準防火地域	なし(※建築基準法第22条の区域)
地区計画	なし
上水道	給水区域
電気	供給区域
ガス	都市ガス供給エリア (弥十郎住宅)プロパンガス/(弥十郎中層住宅)都市ガス
下水道	公共下水道整備済
道路状況 (前面道路)	(弥十郎住宅) 南側:市道 2100 号線 北側:市道 30439 号線 (弥十郎中層住宅)南側:市道 30439 号線 北側:市道 30434 号線

② 川柳町中層住宅

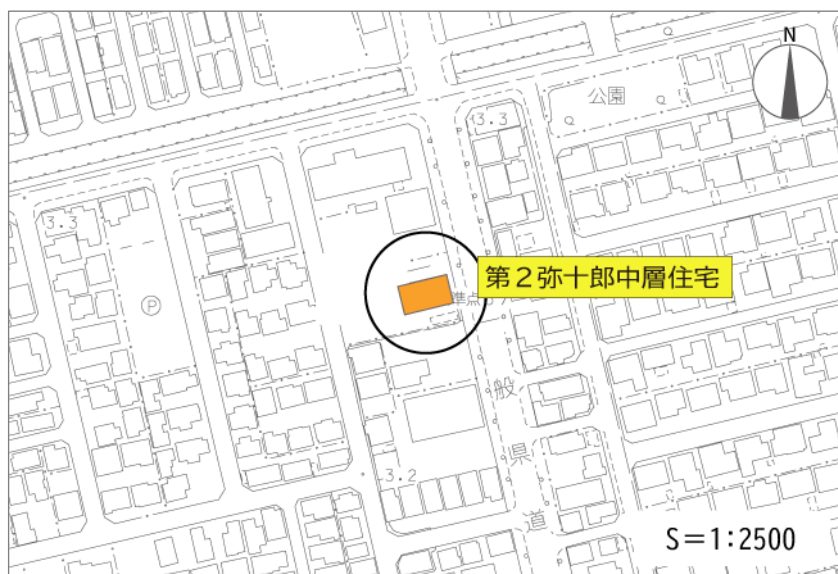


川柳町中層住宅(外観)

主な制限の内容

項目	摘要
所在地番	越谷市川柳町一丁目282-1
区域区分	市街化調整区域
用途地域	なし
建ぺい率/容積率	60% / 200%
日影規制	あり
防火・準防火地域	なし
地区計画	なし
上水道	給水区域
電気	供給区域
ガス	都市ガス供給エリア
下水道	公共下水道事業認可区域外
道路状況 (前面道路)	(北側)市道 90612 号線 (東側)市道 90587 号線

③ 第2弥十郎中層住宅



第2弥十郎中層住宅(外観)

主な制限の内容

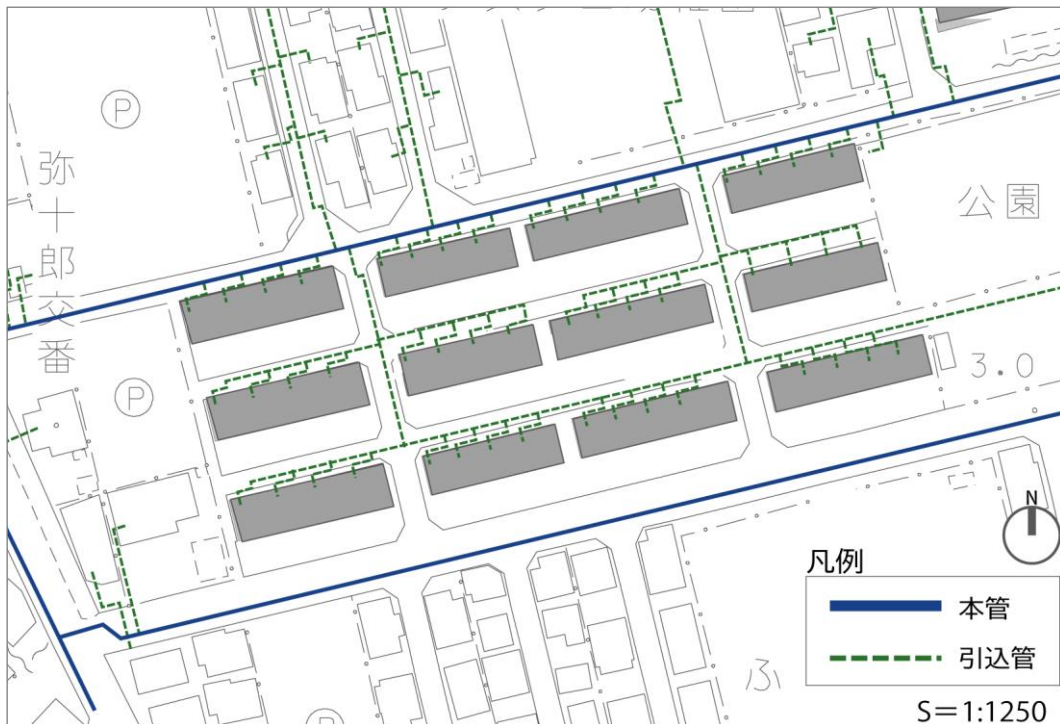
項目	摘要
所在地番	越谷市東大沢三丁目23-3
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%
日影規制	あり
防火・準防火地域	なし(※建築基準法第22条の区域)
地区計画	なし
上水道	給水区域
電気	供給区域
ガス	都市ガス供給エリア
下水道	公共下水道整備済
道路状況(前面道路)	東側: 県道 越谷八潮線 西側: 市道 30175 号線

5) 地下埋設配管の状況

① 給水管の状況

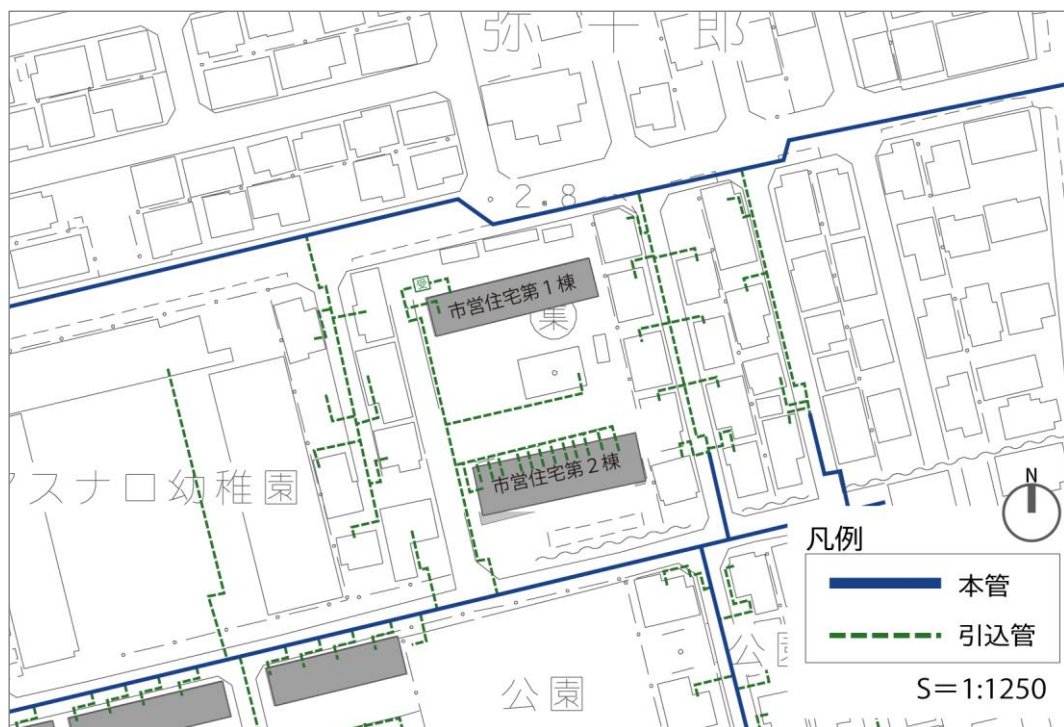
○弥十郎住宅

敷地の北側道路の本管から、各住戸に引込むことで給水しています。



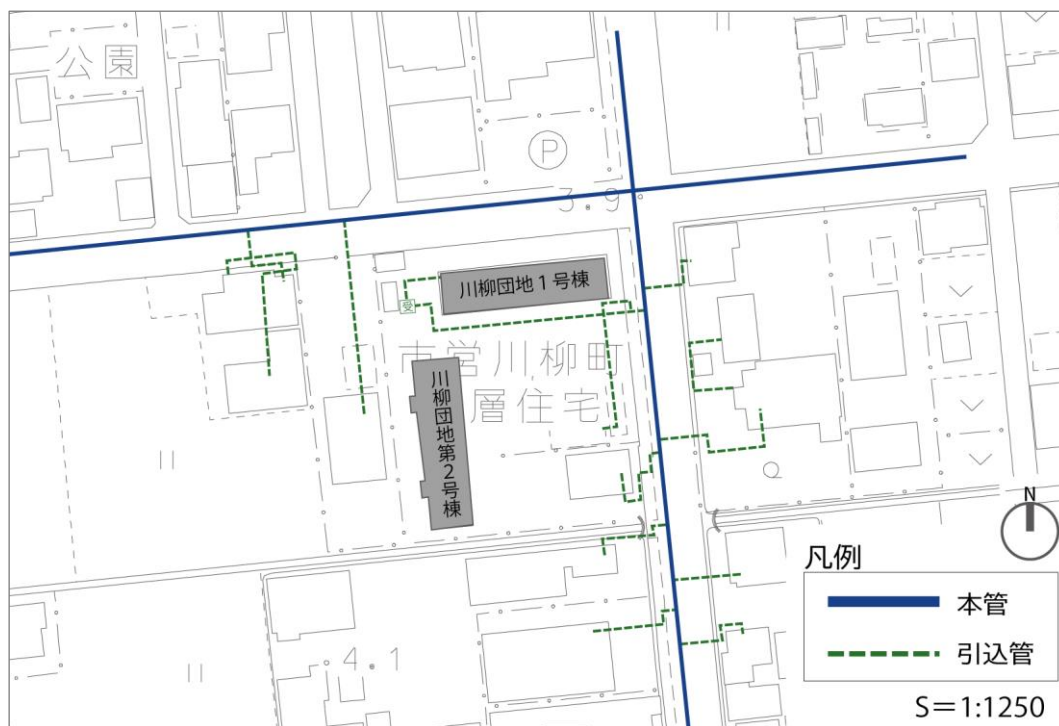
○弥十郎中層住宅

北側に設置された受水槽からの給水となっており、第1棟については棟への給水、第2棟においては各住戸へ給水しています。



○川柳町中層住宅

1号棟の西側に位置する受水槽から、1号棟・2号棟へ給水しています。



○第2弥十郎中層住宅

西側に設置された受水槽から各住戸に給水しています。



② ガス管の状況

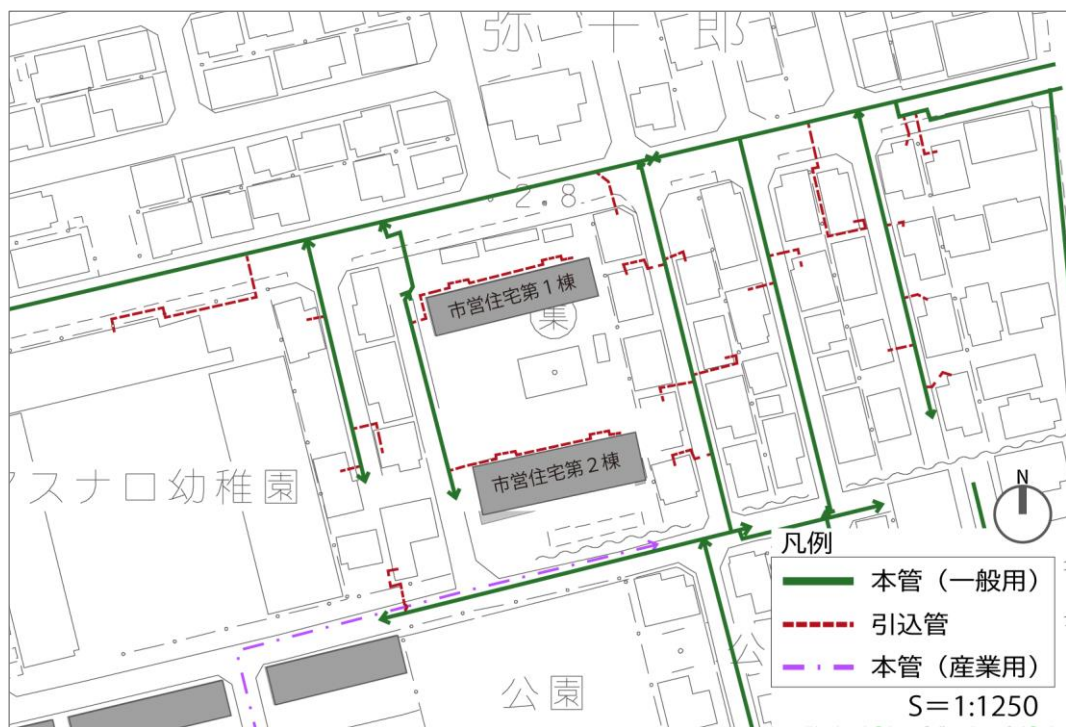
○弥十郎住宅

弥十郎住宅ではプロパンガスを利用していますが、付近のガス管の状況は下記のとおりとなります。



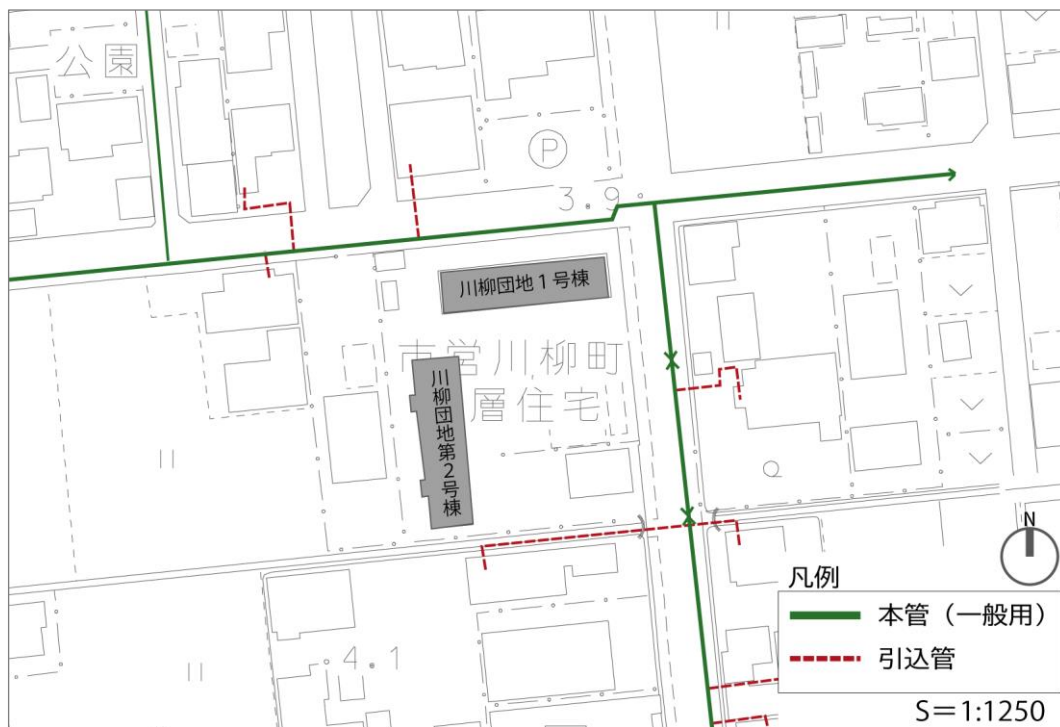
○弥十郎中層住宅

北側道路の本管から住棟に引込管が通っています。



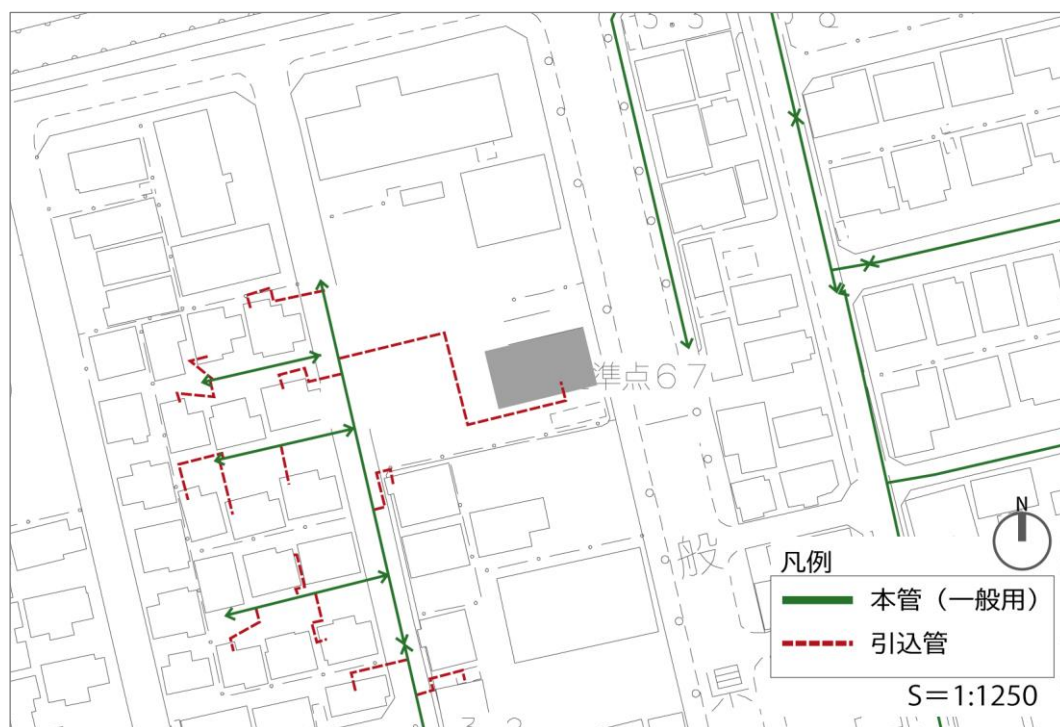
○川柳町中層住宅

川柳町中層住宅ではプロパンガスを利用していますが、付近のガス管の状況は下記のとおりとなります。



○第2弥十郎中層住宅

西側道路の本管から引込管が通っています。



③ 下水管の状況

下水道の種類は、川柳町中層住宅を除く3団地とも合流式となっており、汚水(雑排水を含む。)と雨水の両方を排水しています。

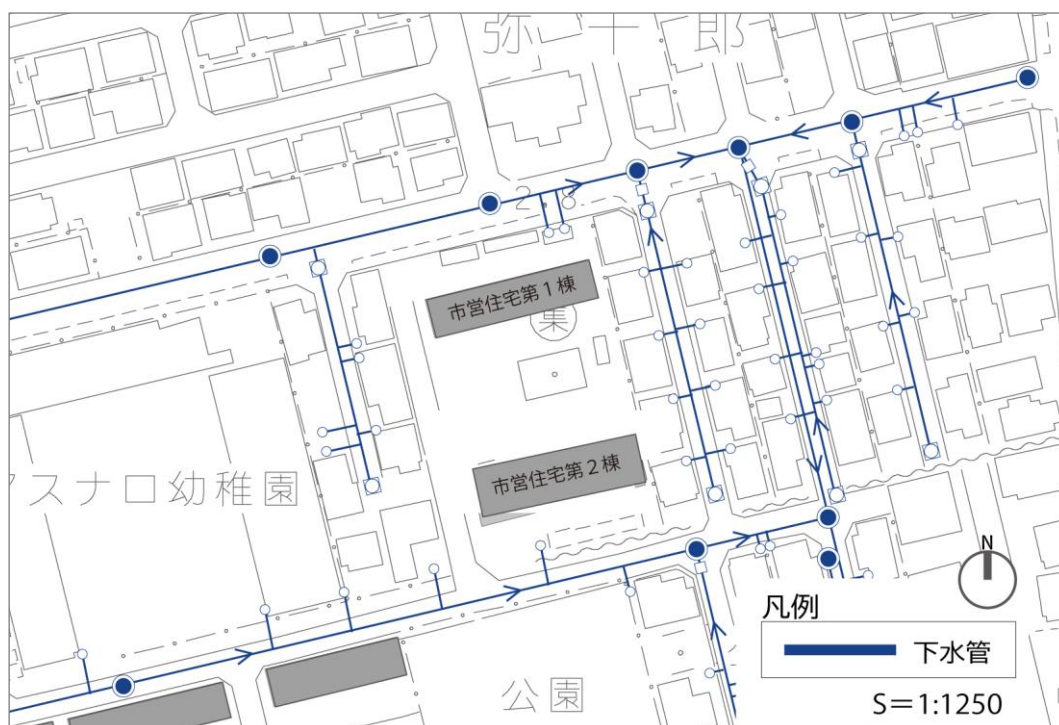
○弥十郎住宅

敷地の南道路側の下水管にて排水しています。



○弥十郎中層住宅

第1棟については棟の北側道路の下水管より排水し、第2棟については棟の南側道路の下水管より排水しています。

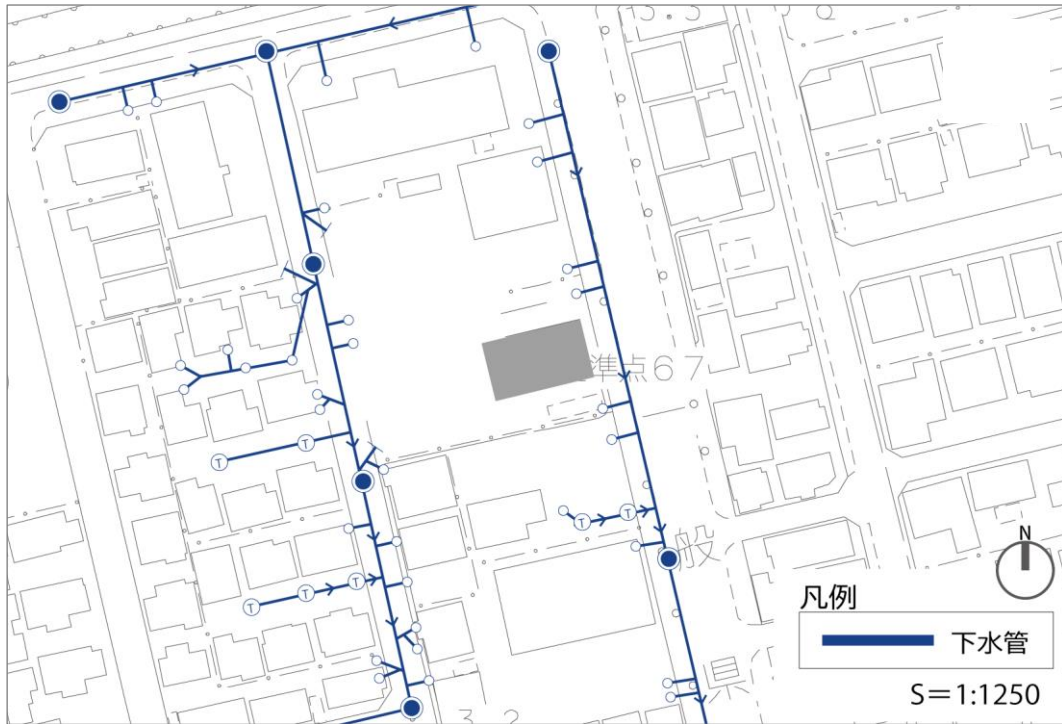


○川柳町中層住宅

※公共下水道事業認可区域外

○第2弥十郎中層住宅

棟の東側道路の下水管より排水しています。



3 入居世帯の状況

1) 市営住宅の募集・応募状況

本市では、市営住宅の募集を年度3回(6月、10月、2月)行っています。

平成29年度から令和4年度までの総募集戸数88戸に対する総応募件数は、512件となっています。

単身で入居可能な住宅の応募状況は、駅から徒歩圏内の南越谷しののめ住宅の応募倍率は平均24.2倍と高い状況となっておりますが、弥十郎住宅や川柳町中層住宅のように、駅からバス等の利用を要する立地であっても、10倍近い応募状況となっており、単身世帯向けの住宅は需要が高いことが分かります。

また、2人以上の世帯のみが入居可能な住宅は一定の応募がありますが、3人以上の世帯のみが入居可能な住宅は低い倍率となっております。

子育て支援住宅の応募状況は、駅から徒歩圏内である南越谷しののめ住宅の応募倍率の平均が11.6倍であるのに対し、駅からバス等の利用を要する七左町中層住宅は2.4倍、西大袋中層住宅は2.0倍となっており、立地により応募倍率に差が出るということが分かります。

団地別募集戸数と応募状況（令和4年度まで）

団地名	住宅種別	区分	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			計 (倍率)	
			6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月	6月	10月	2月		
弥十郎住宅	単身可 (31.4㎡)	募集戸数			1	2			1	1			1	1							7	
		応募戸数			14	17			6	5			11	10								63
		倍率			14.0	8.5			6.0	5.0			11.0	10.0								9.0
	単身可 (36.5㎡)	募集戸数												1								1
		応募戸数												13								13
		倍率												13.0								13.0
川柳町中層住宅	単身可	募集戸数			1	1			1	1									1		5	
		応募戸数			5	3			12	13									12		12	45
		倍率			5.0	3.0			12.0	13.0									12.0		12.0	9.0
	2人以上	募集戸数					1	1	1	2	3	2	3	4	3	1	1	1	1	1	1	24
		応募戸数					0	0	2	1	4	0	0	2	3	4	3	5	5	4	4	28
		倍率					0.0	0.0	2.0	0.5	1.3	0.0	0.0	0.5	1.0	4.0	3.0	5.0	5.0	4.0	4.0	1.2
七左町中層住宅	2人以上	募集戸数									1	1			1		1				4	
		応募戸数										11	12			10		8			41	
		倍率										11.0	12.0			10.0		8.0			10.3	
	3人以上	募集戸数		1		1			2	1	2	2	2	2	2		1		2			18
		応募戸数		6		4			3	4	3	3	6	6	4		6		3			48
		倍率		6.0		4.0			1.5	4.0	1.5	1.5	3.0	3.0	2.0		6.0		1.5			2.7
子育て支援	募集戸数			1	2			1												1	5	
	応募戸数			2	3			1												6	12	
	倍率			2.0	1.5			1.0												6.0	2.4	
南越谷しのめ住宅	単身可	募集戸数	1			1									1	1	1				5	
		応募戸数	35			37									15	16	18				121	
		倍率	35.0			37.0									15.0	16.0	18.0				24.2	
	子育て支援	募集戸数			1	1													1			3
		応募戸数			11	12													12			35
		倍率			11.0	12.0													12.0			11.6
西大袋中層住宅	2人以上	募集戸数																			0	
		応募戸数																				0
		倍率																				0
	3人以上	募集戸数					1								1		1					3
		応募戸数					2								1		1					4
		倍率					2.0								1.0		1.0					1.3
	子育て支援	募集戸数										1										1
		応募戸数										2										2
		倍率										2.0										2.0
	シルバー単身可	募集戸数	1	1		1				1					1	1				1		7
		応募戸数	22	14		13				11					3	9				24		96
		倍率	22.0	14.0		13.0				11.0					3.0	9.0				24.0		13.7
シルバー車いす対応単身可	募集戸数							1	1	1											3	
	応募戸数							0	0	1											1	
	倍率							0.0	0.0	1.0											0.3	
シルバー車いす対応2人以上	募集戸数								1	1											2	
	応募戸数								0	3											3	
	倍率								0.0	3.0											1.5	
	募集戸数	1	3	3	7	4	2	7	5	9	6	7	7	7	5	4	4	4	4	3	88	
	応募戸数	22	55	21	38	62	2	24	18	24	17	20	19	20	43	34	32	27	34	512		
	倍率	22.0	18.3	7.0	5.4	15.5	1.0	3.4	3.6	2.7	2.8	2.9	2.7	2.9	8.6	8.5	8.0	6.8	11.3	5.8		

※上記の期間中、弥十郎中層住宅及び第2弥十郎中層住宅は募集がないため、上記の表には記載していません。

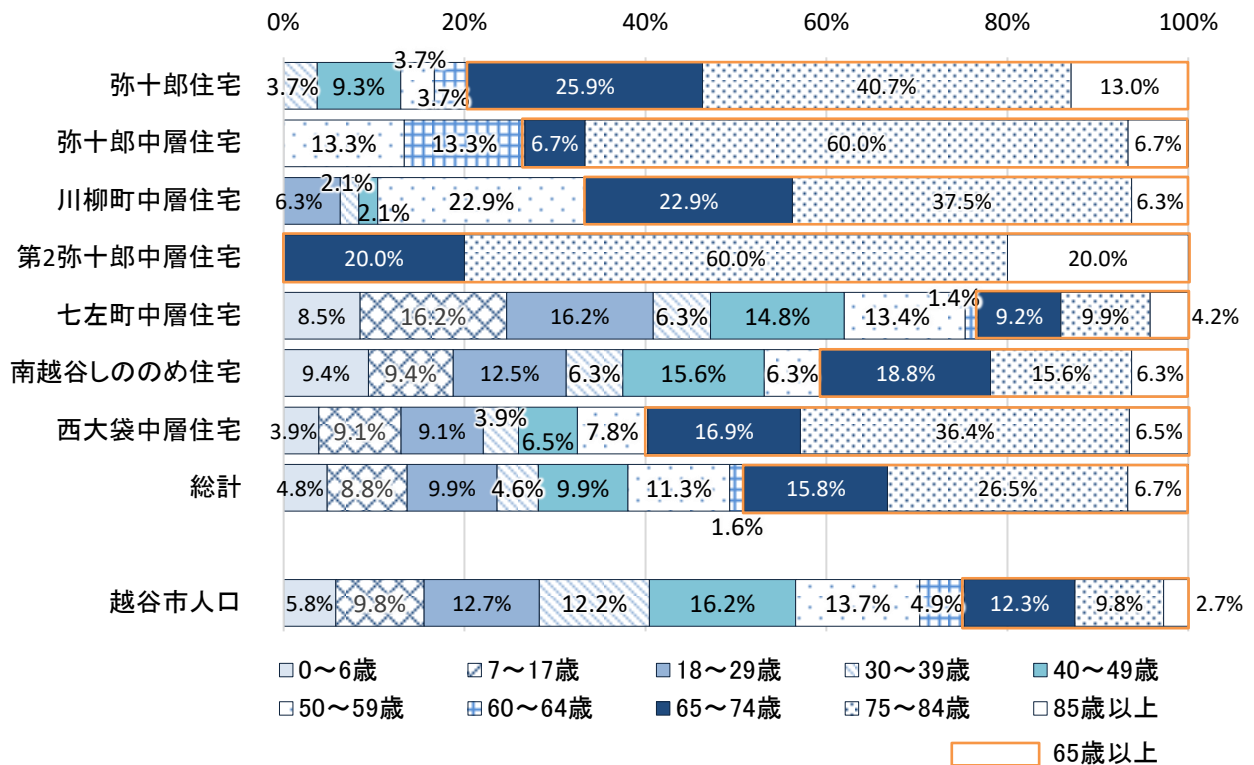
2) 年齢構成の状況(入居者数)(令和5年6月現在)

入居者の年齢構成をみると、29歳以下の入居者は七左町中層住宅や西大袋中層住宅に集中して入居している状況であり、子育て世帯もこの2団地の割合が高くなっています。

また、団地全体の高齢化率(65歳以上)は約48%と越谷市の高齢者人口割合(約25%)より大幅に高くなっています。

団地名	0～6歳	7～17歳	18～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75～84歳	85歳以上	総計
弥十郎住宅	0	0	0	2	5	2	2	14	22	7	54
弥十郎中層住宅	0	0	0	0	0	2	2	1	9	1	15
川柳町中層住宅	0	0	3	1	1	11	0	11	18	3	48
第2弥十郎中層住宅	0	0	0	0	0	0	0	1	3	1	5
七左町中層住宅	12	23	23	9	21	19	2	13	14	6	142
南越谷しののめ住宅	3	3	4	2	5	2	0	6	5	2	32
西大袋中層住宅	3	7	7	3	5	6	0	13	28	5	77
総計	18	33	37	17	37	42	6	59	99	25	373
総計(構成比)	4.8%	8.8%	9.9%	4.6%	9.9%	11.3%	1.6%	15.8%	26.5%	6.7%	100%
越谷市人口※	17,877	30,422	39,547	37,766	50,191	42,622	15,267	38,065	30,398	8,472	310,627
越谷市人口(構成比)	5.8%	9.8%	12.7%	12.2%	16.2%	13.7%	4.9%	12.3%	9.8%	2.7%	100%

※出典:令和2年度国勢調査

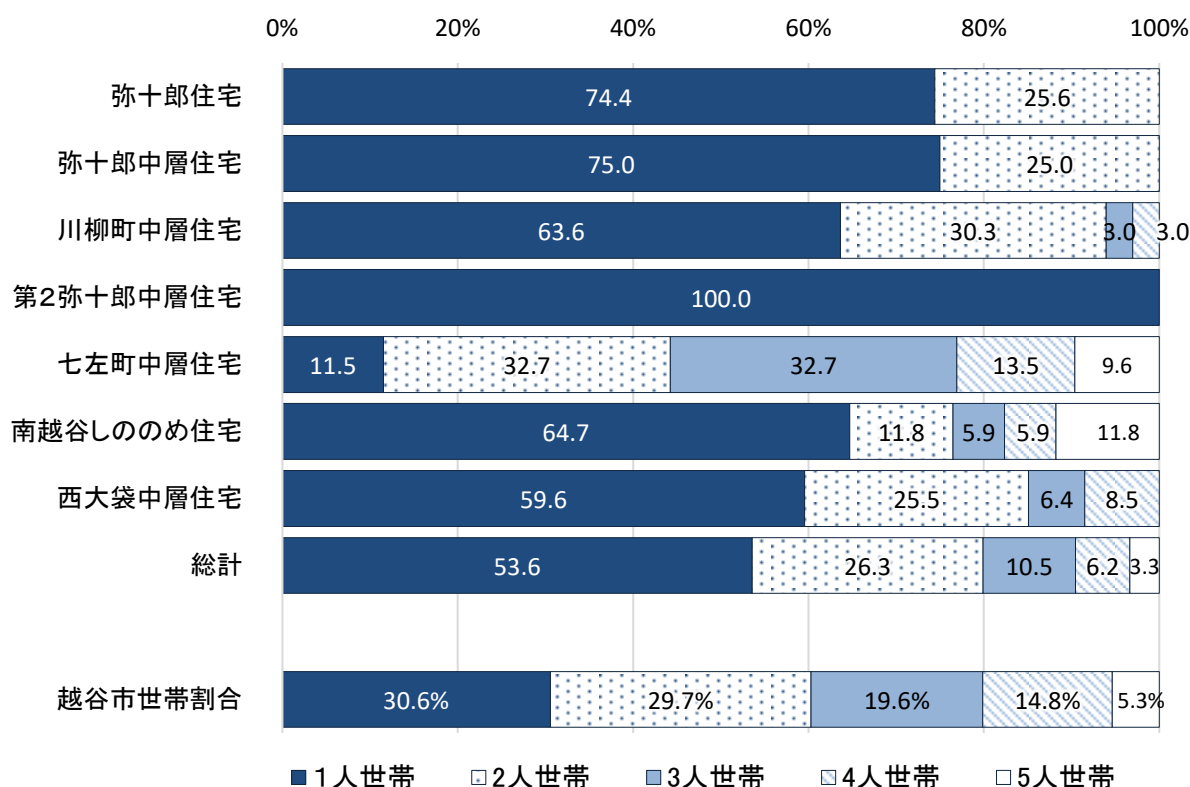


3) 世帯人員の状況(令和5年6月現在)

入居世帯の世帯人員をみると、市営住宅の世帯数209世帯のうち、「1人世帯」が112世帯と最も多く、次いで「2人世帯」が55世帯となっています。団地別にみても、単身及び2人からなる世帯の割合が高い傾向があります。

団地名	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	総計
弥十郎住宅	32	11	0	0	0	43
弥十郎中層住宅	9	3	0	0	0	12
川柳町中層住宅	21	10	1	1	0	33
第2弥十郎中層住宅	5	0	0	0	0	5
七左町中層住宅	6	17	17	7	5	52
南越谷しののめ住宅	11	2	1	1	2	17
西大袋中層住宅	28	12	3	4	0	47
総計	112	55	22	13	7	209
総計(構成比)	53.6%	26.3%	10.5%	6.2%	3.3%	100%
越谷市世帯数*	43,572	42,411	27,901	21,088	7,618	142,590
越谷市世帯(構成比)	30.6%	29.7%	19.6%	14.8%	5.3%	100%

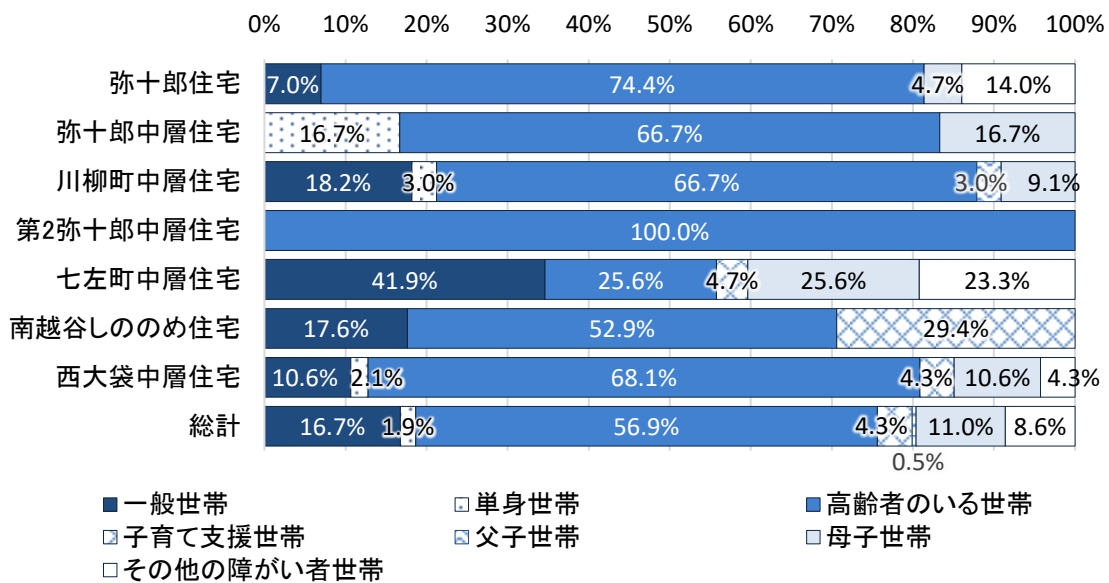
※出典:令和2年度国勢調査



4) 入居世帯の世帯構成(世帯主)(令和5年6月現在)

高齢者のいる世帯の割合をみると、市営住宅全体で約57%と過半数を占めており、団地別にみても七左町中層住宅(25.6%)を除く団地ではいずれも過半数を占め、高齢者のいる世帯の入居が中心となっています。

団地名	総計	一般世帯	単身世帯	高齢者のいる世帯			子育て支援世帯	父子世帯	母子世帯	その他の障がい者世帯	
				高齢者世帯	単身高齢者世帯	障がい者のいる高齢者世帯					
弥十郎住宅	43	3	0	32	1	26	5	0	0	2	6
弥十郎中層住宅	12	0	2	8	1	7	0	0	0	2	0
川柳町中層住宅	33	6	1	22	4	18	0	0	1	3	0
第2弥十郎中層住宅	5	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
七左町中層住宅	52	18	0	11	6	5	0	2	0	11	10
南越谷しののめ住宅	17	3	0	9	0	9	0	5	0	0	0
西大袋中層住宅	47	5	1	32	6	26	0	2	0	5	2
入居世帯合計	209	35	4	119	18	96	5	9	1	23	18
入居世帯合計割合	100%	16.7%	1.9%	56.9%	8.6%	45.9%	2.4%	4.3%	0.5%	11.0%	8.6%



(団地別入居率)

団地名	入居数	戸数	入居率
弥十郎住宅	43	48	89.6%
弥十郎中層住宅	12	36	33.3%
川柳町中層住宅	33	36	91.7%
第2弥十郎中層住宅	5	8	62.5%
七左町中層住宅	52	54	96.3%
南越谷しののめ住宅	17	18	94.4%
西大袋中層住宅	47	50	94.0%
合計	209	250	83.6%

※弥十郎中層住宅には、工事期間中の仮移転に供与可能な住戸として、政策的に募集を停止している空き家(政策空家)が24戸あるため、団地の入居率としては低くなっています。

4 越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査

1)再整備対象団地へのアンケート

■調査概要

① 目的

再整備検討の対象となる4団地(弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅)に調査時点でお住まいの方を対象に、市営住宅の実情や、今後の居住意向等について把握し、今後の資料とすることを目的に実施しました。

② 調査対象世帯

弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅、第2弥十郎中層住宅の入居世帯 92 世帯を対象に送付し、87 世帯から回収しました。

団地名	回答世帯数	住戸総数
弥十郎	41	42
弥十郎中層	12	12
川柳町中層	29	33
第2弥十郎中層	5	5
計	87	92
回収率		94.5%

③ アンケート実施方法・期間

実施方法：郵送配付し、同封の返信用封筒にて回収

実施期間：以下のとおり。(最終回収日：令和5年11月15日)

	発送日	記載の回答〳切
調査票の発送	令和5年 10 月 2 日(月)	令和5年 10 月 18 日(月)
督促状の発送	令和5年 10 月 16 日(月)	令和5年 10 月 23 日(月)

④ 回答者の属性

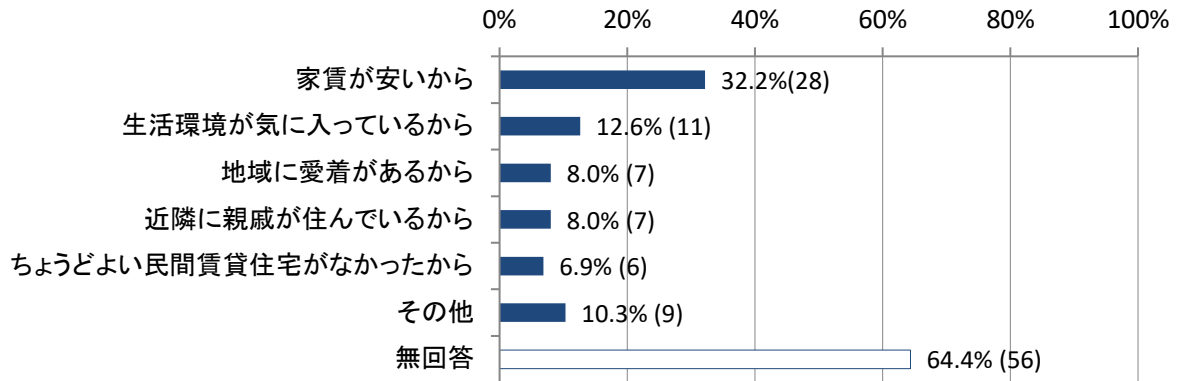
対象名	実数	割合
世帯主(名義人)	74	85.1%
同居していない親族等	7	8.1%
名義人の配偶者	3	3.4%
同居人(子など)	1	1.1%
無回答	2	2.3%
総数	87	100%

■アンケート調査結果より抜粋(※その他の結果については巻末資料編)

① 「(問3)現在お住まいの市営住宅を選んだ理由は何でしたか。(3つまで)」

現在居住している市営住宅の選択理由は、「家賃が安いから」が 32.2%と最も多く、次いで、「生活環境が気に入っているから」が約 13%となっています。

他の理由と比較して、家賃の安さで選ばれていることがうかがえます。



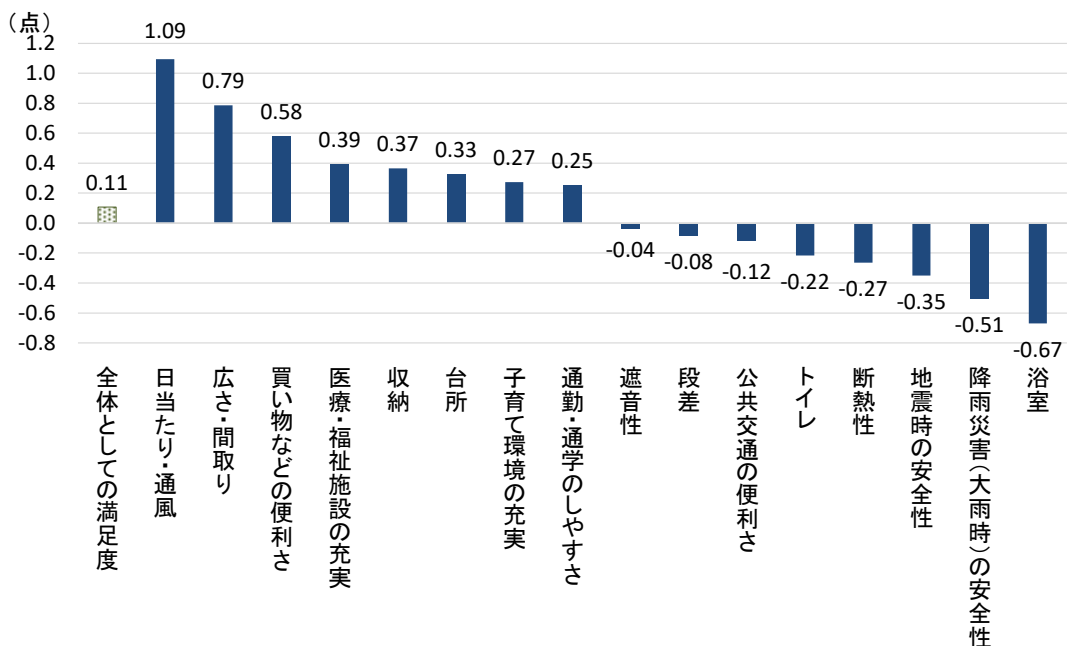
※(): 回答票数

② 「(問5)現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。」に回答した世帯の加重平均点。※「無回答」を除く

住宅の満足度をみると、「日当たり・通風」が 1.09 点と最も高く、次いで「広さ・間取り」が 0.79 点、「買い物などの便利さ」が 0.58 点となっています。

満足度が低い項目をみると、「浴室」が-0.67 点と最も低く、次いで「降雨災害(大雨時)の安全性」が-0.51 点、「地震時の安全性」が-0.35 点となっています。

調査対象の4団地には浴室に浴槽がなく、トイレも和式であり、また断熱性能が低いことなどが調査結果からもうかがえます。さらに、耐震性の不足や、近年増加している降雨災害についても、入居者が不安を感じていることがうかがえます。



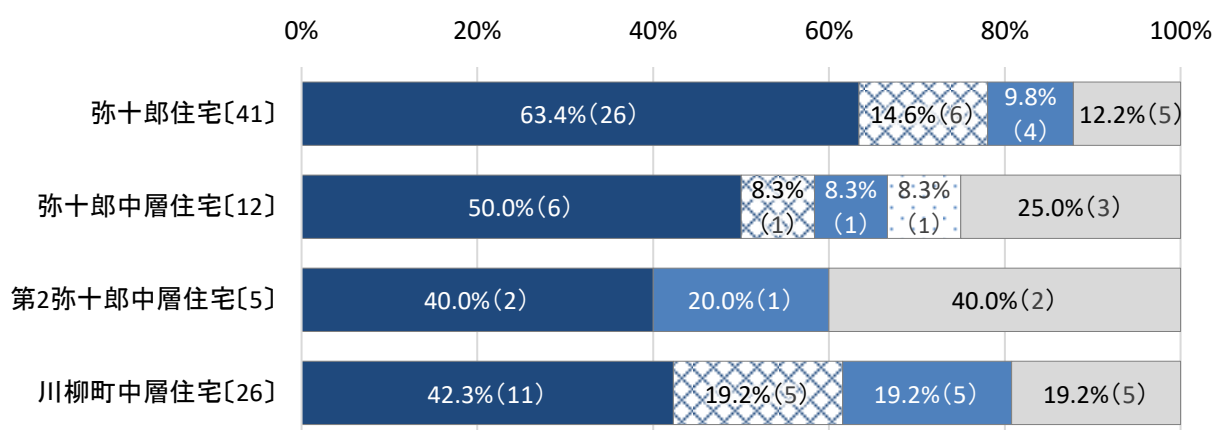
点数配分 満足：2点、ほぼ満足：1点、普通：0点、やや不満：-1点、不満：-2点

③ 現在お住まいの市営住宅別にみた、「(問6)お住まいの住棟を建て替える場合、どのような居住意向をお持ちですか。」について。

「弥十郎住宅」では「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)」が約63%と半数以上を占め、また、「弥十郎中層住宅」でも同じく「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)」が約50%と半数を占めています。

「第2 弥十郎中層住宅」と「川柳町中層住宅」では、「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)」がそれぞれ約40%と約42%であり、同じく最も高くなっています。

いずれの団地も、その他の回答と合わせて、「市営住宅に住み替えたい」という意向が半数以上を占めています。

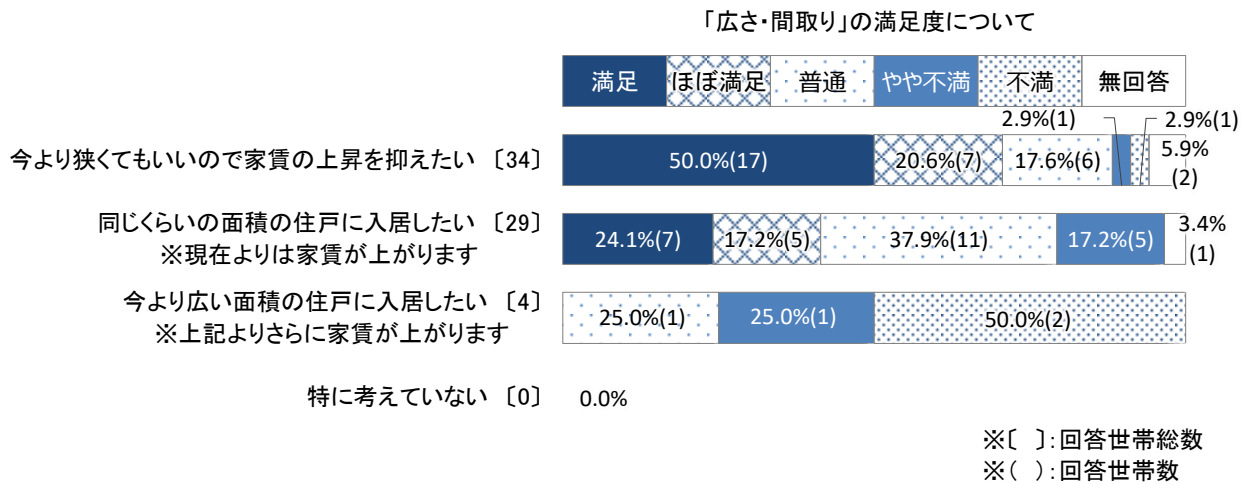


- 建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)
 - ▨ 建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近にはこだわらない)
 - 既存の住宅も含め、どの住宅でも構わないので市営住宅に住み替えたい
 - 市営住宅には住まない(退去する)
 - わからない
- ※[]: 回答世帯総数
※(): 回答世帯数

④ 「(問5)現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。」の設問のうち、「広さ・間取り」の満足度と「(問8)建替え後の市営住宅に住替える場合の住戸の広さについて」の回答別内訳。※クロス集計

「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」のうち、現在の住宅における広さ・間取りの満足度は「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると約71%となっており、次いで現在よりは家賃が上昇するとして、「同じくらいの面積の住戸に入居したい」のうち、「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると約41%となっています。

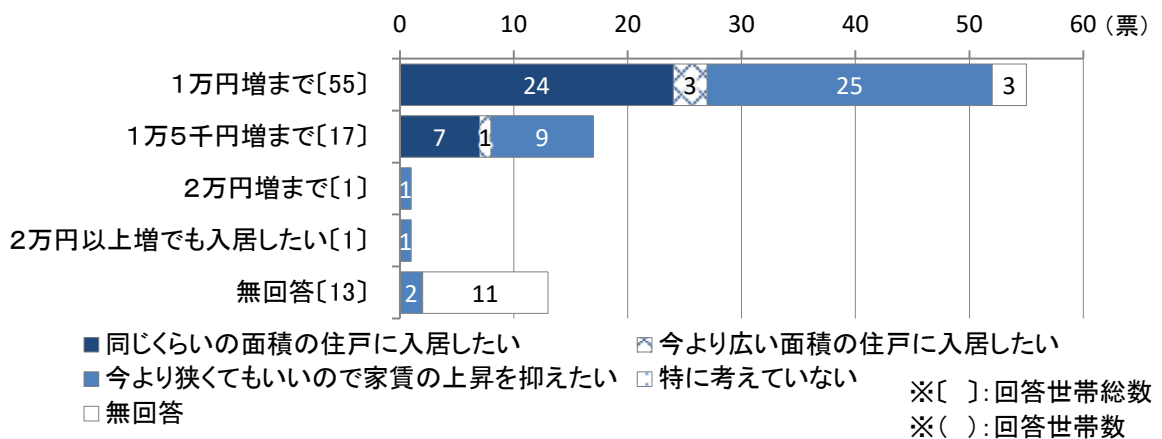
このことから、家賃の面を考慮した上で、大半の入居世帯が今の住戸面積以内の広さを要望しており、建替え後の市営住宅における「広さ・間取り」の計画においては、必ずしも現在の市営住宅以上とすることが求められていない可能性があります。



⑤ 「(問7)いくら増加までなら、引き続き入居を希望されますか」の回答のうち、「(問8)建替え後の市営住宅に住替える場合の住戸の広さについて」の内訳。※クロス集計

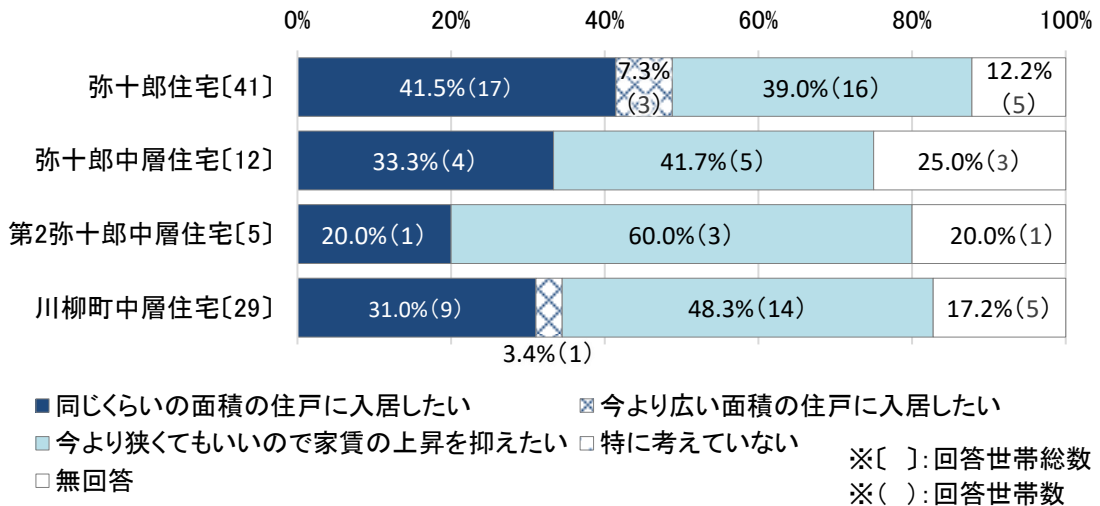
回答総数(計 87 票)のうち、「1万円増まで」が 55 票(約 63%)と半数以上を占めており、次いで、「1万5千円増」が16票(約 20%)となっています。

また、「1万円増まで」と「1万5千円増」とともに、「同じくらいの面積の住戸に入居したい」と「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」が回答の大半を占めていることから、住戸の広さより家賃の上昇を抑えたいとの意向がうかがえます。



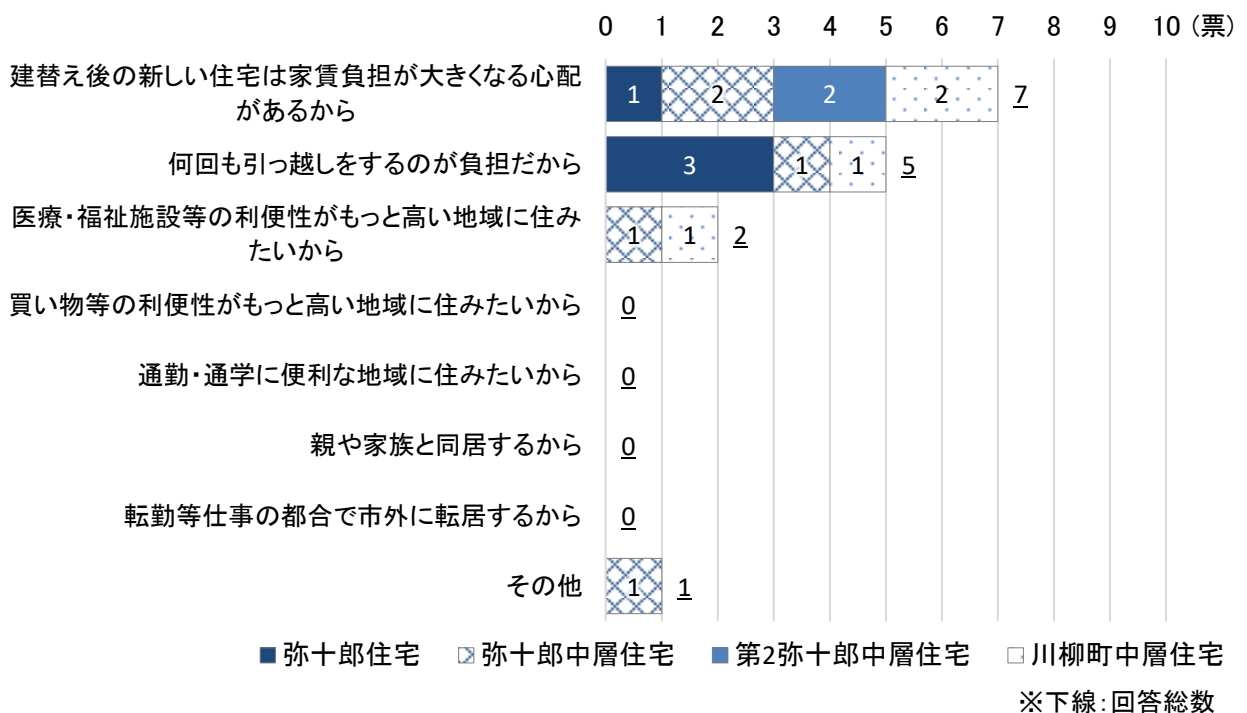
⑥ (問8)「建替え後の市営住宅に住替える場合の、住戸の広さについて」の住宅別の回答内訳。

「同じくらいの面積の住戸に入居したい」は、弥十郎住宅で 41.5%と最も多いものの、「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」の 39.0%と拮抗しています。しかし他の団地では、「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」の回答が上回る結果となり、全体としては「家賃の上昇を抑えたい」傾向がやや多いことがうかがえます。なお、「今より広い面積の住戸に入居したい」という回答も少数見られました。



⑦ 「(問9)「市営住宅には住まない(退去する)」と回答した理由」の住宅別内訳。 ※無回答者を除く 11 世帯(複数回答可)

問6で「市営住宅には住まない(退去する)」と回答した理由については、「建替え後の新しい住宅は家賃負担が大きくなる心配があるから」と、「何回も引っ越しをするのが負担だから」が多くなっており、建替えにあたってはこの2つが最も不安であることがうかがえます。



2)南越谷しののめ住宅(借上げ住宅)へのアンケート

■調査概要

① 目的

南越谷しののめ住宅は、令和8年3月末をもって借上期間が満了となることから、お住まいの方の移転先等についてのお考えを把握することを目的として実施しました。

② 調査対象世帯

入居世帯 16 世帯を対象に送付し、14 世帯から回収しました。

③ アンケート実施方法・期間

- ・実施方法:郵送配付し、同封の返信用封筒にて回収
- ・実施期間:以下のとおり。(最終回収日:令和5年11月15日)

	発送日	記載の回答×切
調査票の発送	令和5年 10 月 2 日(月)	令和5年 10 月 18 日(月)
督促状の発送	令和5年 10 月 16 日(月)	令和5年 10 月 23 日(月)

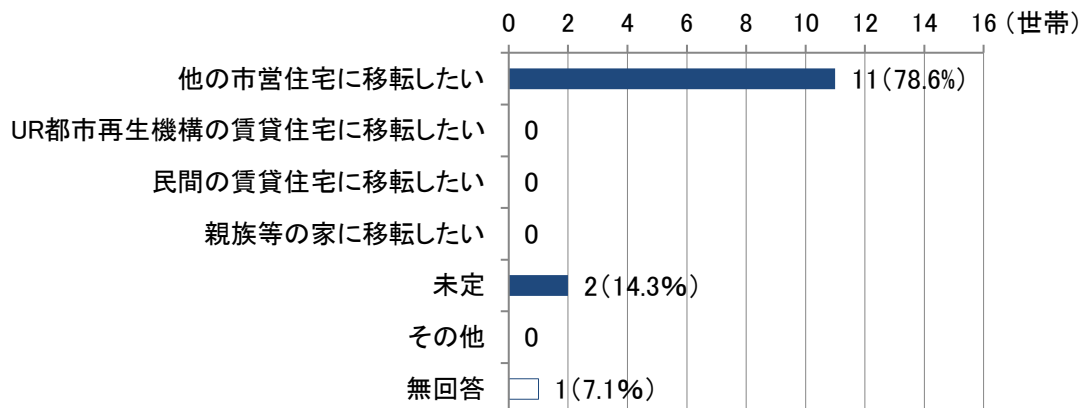
④ 回答者の属性

対象名	実数	割合
世帯主(名義人)	13	92.9%
名義人の配偶者	0	0.0%
同居人(子など)	0	0.0%
同居していない親族等	1	7.1%
無回答	0	0.0%
総数	14	100.0%

■アンケート調査結果より抜粋(※その他の結果については巻末資料編)

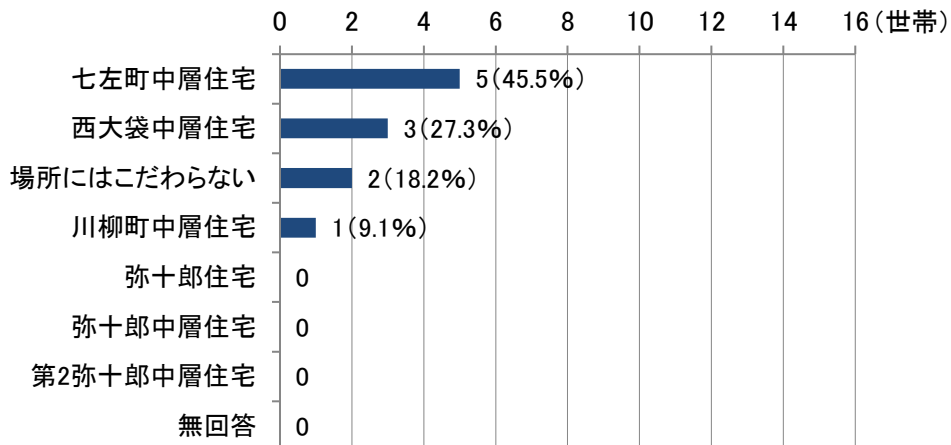
① 「(問7)移転先の住宅として、次のどれをお考えですか。(1つ選択)」について。

移転先の希望をたずねたところ「他の市営住宅に移転したい」が 11 世帯と最も多く、次いで「未定」と回答した世帯が 2 世帯となっています。



② 「(問8)問7で「他の市営住宅に移転したい」と回答された方にお尋ねします。どの市営住宅に住み替えたいですか。(1つ選択)」について。

住み替え先として希望する市営住宅をたずねたところ、「七左町中層住宅」が 5 世帯と最も多く、次いで「西大袋中層住宅」の 3 世帯、「場所にはこだわらない」が 2 世帯となっています。



5 市営住宅の課題

市営住宅への応募状況からは、単身者向け住宅の需要が高くなっており、また、現在の入居者についても単身高齢者の割合が高くなっています。

再整備対象団地へのアンケート調査では、市営住宅は「家賃の安さ」で選ばれていること、設備面ではトイレや浴室への不満、断熱性の不足や災害への安全性に不安を感じていることがわかりました。一方で、現在の広さや間取りについて不満に思う世帯は少なく、多くの世帯が建替え後の市営住宅に住み替えたい意向を持っています。また、借上型市営住宅の入居者についても、他の市営住宅に移転したい意向を持っている方がいます。

ここで、市営住宅の課題について次のように整理します。

1) 耐用年限超過

旧耐震基準で設計された4団地については既に耐用年限を超過している弥十郎住宅をはじめ、他の3団地はその2分の1を経過しています。

2) 災害への対応力の不足

地震、火災、水害などの災害に対して、耐震性、耐火性、一時避難場所となるオープンスペースなどが不足しています。

3) 住宅設備の老朽化

昭和42年から45年にかけて建設された4団地では、浴室に浴槽がないことや、トイレも和式であること等、入居者ニーズに合わないとともに、設備の老朽化が進んでいます。

4) 入居者ニーズの変化

近年では高齢単身者世帯の需要が高まっており、住戸タイプによって応募倍率に差異が生じています。また、手摺り、スロープ、エレベーターなどのバリアフリー対応もありません。

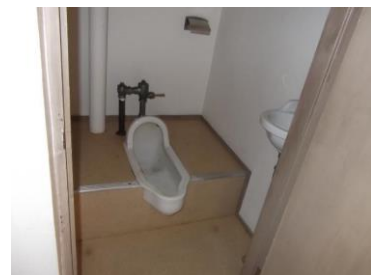
■住宅設備状況の例



↑和室(弥十郎住宅)



↑台所(弥十郎住宅)



↑和式トイレ(第2弥十郎中層住宅)



←風呂釜あり、浴槽なし(弥十郎中層住宅)

第3章 再整備基本計画

1 再整備の基本理念及び基本方針

市営住宅の課題に対応しつつ、本市の上位計画、その他の関連計画、及び関連するSDGsを踏まえて、市営住宅再整備の基本理念及び基本方針等を策定します。

【基本理念】 多様な世帯が安心して暮らせる住環境の形成

〈関連する代表的な SDGs〉



〈基本方針及び建替事業にあたり考慮する視点〉

① 市営住宅の基本的役割

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図ることを目的とします。

② 多様な世帯の入居に配慮した住戸の整備

現在及び将来の入居者ニーズを考慮し、適切な住戸規模及び住戸タイプの供給に努めるとともに、将来戸数を確保します。また、高齢者世帯や、子育て世帯の入居にも配慮した住戸の整備について検討します。

③ 施設の集約化、余剰地の活用

施設の適正な維持管理や、持続可能な行政サービスの維持、災害時又は緊急時の効率的かつ効果的な対応等の観点から、市営住宅の集約化を検討します。さらに、集約化により生み出された余剰地については、貸付けや売却も含めた活用方法について検討します。

④ 建替による住環境の向上

ユニットバスや洋式トイレの設置、断熱性や安全性の向上など、建替前と比較して住戸及び住棟の住環境の質的向上を目指します。さらに、インターネット接続環境、宅配ボックス、EV 充電設備の整備等を検討します。

⑤ 防災及び減災対策

建物の耐震化及び耐火性能の向上により、総合的に防災性能の向上を図ります。また、地震、水害等の災害時に一時避難場所として使用できるオープンスペースや屋上スペースの整備、または上層階での集会所の整備などを検討します。さらに、防災備蓄倉庫の整備を検討するとともに、災害時の飲料水や消火用水の確保を図るための耐震性貯水槽や、内水対策としての雨水流出抑制施設の整備を検討します。

⑥ バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

入居者の誰もが安全・安心に暮らせるように、手摺りの設置、段差の解消、エレベーターの設置、車椅子対応住戸の設置等を推進します。

⑦ 環境への配慮及び省エネルギー基準への適合

脱炭素社会の構築に向けて、環境負荷の少ない省エネルギー設備を導入するとともに、太陽光発電設備の導入や蓄電池の設置について検討します。また、敷地内の緑化を推進します。

⑧ 入居者同士の支え合いや地域とのつながり、周辺環境との調和

集会室や広場(オープンスペース)の整備と活用を検討します。また、周辺環境との調和や、景観に配慮した整備に努めます。

⑨ 民間の能力の活用検討

整備手法や、その後の管理・運営手法について、PPP/PFI の活用の他、管理代行制度、指定管理者制度について検討します。

⑩ 長寿命化への対応

再整備後は、「越谷市営住宅等長寿命化計画」における目標に則り、定期的な点検、効果的な修繕、計画修繕を実施することにより、使用年数を延伸し、ライフサイクルコストを縮減することを目指します。

2 住棟・住戸の基本条件

現在の市営住宅の住戸は、単身で応募が可能な住宅が 147 戸、2 人以上で応募が可能な住宅が 51 戸、3 人以上で応募が可能な住宅が 52 戸の計 250 戸となっています。このうち、旧耐震基準で建築された 4 団地と、令和 7 年度で借上げ期間が満了する 1 団地については、単身で応募が可能な住宅が 120 戸、2 人以上で応募が可能な住宅が 26 戸の計 146 戸となっており、単身で応募が可能な住宅の割合が大きくなっています。再整備を行う上では、このことを考慮する必要があります。

市営住宅の現況（戸数、間取、面積、要件）

団地名	戸数	間取	面積(m ²)	要件	備考	
弥十郎住宅	48	20	2K	31.47	単身可	※旧耐震基準
		28	2K	36.52	単身可	※旧耐震基準
弥十郎中層住宅	36	16	2K	37.70	単身可	※旧耐震基準
		20	2K	41.99	単身可	※旧耐震基準
川柳町中層住宅	36	16	2K	40.59	単身可	※旧耐震基準
		20	2K	43.37	2人以上	※旧耐震基準
第2弥十郎中層住宅	8	8	2K	41.19	単身可	※旧耐震基準
南越谷しののめ住宅 [借上型]	18	12	1LDK	35.20	単身可	
		6	2LDK	50.10	2人以上	
七左町中層住宅	54	10	2DK	56.89	2人以上	
		44	3DK	64.81	3人以上	
西大袋中層住宅	50	25	1DK	33.25	単身可	
		2	1LDK	50.74	単身可	車椅子対応
		13	2DK	50.94	2人以上	
		2	2LDK	68.64	2人以上	車椅子対応
		8	3DK	67.94	3人以上	

① 再整備計画戸数の設定

越谷市営住宅等長寿命化計画に基づき、将来の市営住宅戸数の推計である 258 戸となるよう、対象団地の再整備にあたっては合計 154 戸以上の整備を行います。

② 型別供給戸数の考え方

再整備対象住宅(4 団地 128 戸)の間取りは、すべての住戸が 2Kであり、住戸専用面積は 31.47～43.37 m²となっています。そのうち 40 m²未満の住戸が半数(64 戸)を占め、残りの半数は 40 m²強となっています。

次に、再整備対象住宅の居住者(122 人)の年齢(令和5年6月現在)を見ると、65歳以上の高齢者が 91 人で 74.6%を占めています。

さらに、再整備対象住宅に居住する世帯(93 世帯)の世帯人員(同)は、1 人(単身)世帯が 67 世帯で 72.0%、2 人世帯が 24 世帯で 25.8%を占めています。

また、市営住宅の近年の応募状況からも、単身世帯向けの住宅は需要が高いことが分かっており、入居者及び応募状況を考慮した住戸整備方針として、主として単身世帯向け住戸を 75%、2人以上世帯向け住戸を 25%とするなど、少人数世帯向けの間取りを中心に整備します。

なお、当面は単身者や2人世帯を中心に市営住宅の需要が高いものと予想されますが、社会情勢が変化し、より多人数の世帯の需要が増加した場合には、住戸改善事業を行うことで間取りや面積の変更にも対応可能な住戸を整備することとします。

③ 住宅の基準

越谷市営住宅等整備基準に関する条例及び埼玉県福祉のまちづくり条例を遵守した計画とします。

④ 住戸の計画条件

住戸内の計画にあたっては、越谷市営住宅等整備基準に関する条例及び埼玉県福祉のまちづくり条例を遵守した計画とします。

■住宅別間取り別住戸専用面積及び戸数の現況

	間取り別住戸専用面積(m ²)・戸数(戸)			
	2K	戸数	2K	戸数
弥十郎住宅	36.52	28	31.47	20
弥十郎中層住宅	41.99	20	37.7	16
川柳町中層住宅	43.37	20	40.59	16
第2弥十郎中層住宅	41.19	8	-	-

■住宅別年齢別居住者数（令和5年6月現在）

団地名\年齢	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75～84歳	85歳以上	総計	高齢者数	高齢者率
弥十郎住宅	0	2	5	2	2	14	22	7	54	43	79.6%
弥十郎中層住宅	0	0	0	2	2	1	9	1	15	11	73.3%
川柳町中層住宅	3	1	1	11	0	11	18	3	48	32	66.7%
第2弥十郎中層住宅	0	0	0	0	0	1	3	1	5	5	100.0%
総計	3	3	6	15	4	27	52	12	122	91	74.6%

■住宅別世帯人員別世帯数（令和5年6月現在）

団地名\世帯人員	1人	2人	3人	4人以上	入居世帯数	空き住戸
弥十郎住宅	32	11			43	5
弥十郎中層住宅	9	3			12	-
川柳町中層住宅	21	10	1	1	33	3
第2弥十郎中層住宅	5				5	3
総計	67	24	1	1	93	11
構成比	72.0%	25.8%	1.1%	1.1%	100.0%	10.6%

■型別住戸供給割合の目安（再整備）

	間取りの例	戸当床面積	供給割合目安	再整備戸数 (4団地合計)
主に単身世帯 (2人世帯も可)	1LDK 2DKなど	40m ² 程度	75% (約115戸)	154戸
2人以上の世帯	2LDK 3DKなど	54m ² 程度	25% (約39戸)	
車いす対応住戸	1LDK	54m ² 程度		

〈参考〉その他の市営住宅の型別供給戸数

	間取り	戸当床面積	戸数	団地合計
七左町中層住宅 (H6建設)	2DK	56m ²	10戸	54戸
	3DK	64m ²	44戸	
西大袋中層住宅 (H18建設)	1DK	33m ²	25戸	50戸
	2DK	50m ²	13戸	
	3DK	67m ²	8戸	
	車いす対応住戸 1LDK、2LDK	50～68m ²	4戸	

3 住戸タイプ別の間取りモデル

近年の住宅ニーズや維持管理を考慮し、洋室を基本とした住戸とします。また、すべての入居者が安全・安心に暮らせるようユニバーサルデザインにも配慮し、各間取りの住戸計画の考え方及びモデルプランを次のように整理します。

① 1LDKタイプ(40.5㎡)

基本は単身高齢世帯向けの住戸タイプです。1スパンに2戸を配し、将来的にニーズが変化した場合に2戸を1戸にするなど、住戸タイプの変更に対応可能な住戸とします。LDK と洋室とを一体的に使えるタイプ(図の上側の住戸)と、洋室の独立性を高めたタイプ(図の下側の住戸)とがあります。

モデル図ではリビングの様子に目が届きやすい対面キッチンとしていますが、キッチンを壁に寄せることでLDKの使い方により自由度を持たせることもできます。



② 2LDKタイプ(54.0㎡)

高齢夫婦世帯や世帯形成期の若年世帯等向けの住戸タイプです。LDK 横の洋室を一体的な空間として活用するなど入居者のライフスタイルに合わせて柔軟に使用することができます。

モデル図ではリビングの様子に目が届きやすい対面キッチンとしています。キッチンに壁を寄せることでLDKの使い方により自由度を持たせることもできます。



③ 1LDK(車いす用)タイプ(54.0㎡)

車いす使用者の生活に配慮した住戸タイプです。浴室や洗面と居室の間も含め段差を設けないフルフラット仕様とします。扉はすべて引き戸とし、車いすが通過しやすいよう90cm以上を確保します。また、洗面や玄関には車いすが180度方向転換できるスペースを確保します。



4 付帯施設等に関する基本条件

駐車場、駐輪場、集会場等の施設については、「越谷市まちの整備に関する条例」を遵守した計画とします。

① 駐車場

計画戸数に対して原則として 30%以上の台数を確保します。なお、入居者アンケートに回答した世帯のうち、自動車を所有する世帯は約14%であり、整備時点における自動車所有台数を考慮した計画とします。また、車いす使用者用駐車場として全駐車台数に 1/50 を乗じて得た数以上を設けます。

道路に面している場合には、生垣やフェンス等を利用した緑化を図ります。

② 駐輪場

計画戸数に 2 を乗じて得た数以上を設けます。ただし、単身用住戸においては、1 を乗じて得た数とします。なお、入居者アンケートに回答した世帯のうち、自転車を所有する世帯は約 87%であり、整備時点における自転車所有台数を考慮した計画とします。

③ 集会所

計画戸数が一団で 50 戸以上となる場合は、延べ床面積が計画戸数に 0.5 m² を乗じて得た面積に 50 m² を加算した面積以上となるよう計画します。また、水害などによる地域住民の避難場所となりえる上階に計画します。

④ 公園等

計画地周辺には公園等が充足しているため、本計画においては新規の公園整備は必須ではありません。(越谷市まちの整備に関する条例：敷地の面積が 3,000 m² 以上の開発行為を行う場合は、開発地の面積の 3%以上かつ、100 m² 以上の公園、緑地又は広場を整備する。ただし公共事業については不要。)

⑤ 防災備蓄倉庫

防災備蓄倉庫は、計画戸数の住人が7日以上、在宅避難できる物資を保管することができる面積以上とします。

⑥ 消防水利

規模に応じた防火水槽等の消防水利を設けます。

5 ライフラインに関する基本条件

ライフラインの整備に関する基本条件は以下のとおりとします。

① 上水道

弥十郎住宅周辺の市道内の管径はφ100mm、川柳町中層住宅周辺の市道内の管径はφ100mmとなっており、戸数に合わせた引き込みを行います。また、受水槽が不要で維持管理・点検等のメンテナンスの負担が少ない直結増圧式給水(3階までの住棟の場合は直結直圧式給水)を採用します。

② 下水道

弥十郎住宅周辺は公共下水道が整備されているため、公共下水道に接続します。また、川柳町中層住宅周辺においては、公共下水道が整備されていないため、浄化槽による下水処理を行います。

③ 雨水排水

「越谷市まちの整備に関する条例」に基づき、雨水流出抑制施設を設けます。

④ 電気供給

各電柱からの引き込みは、引き込み柱を経由して、地中配管とする方式又は架空線によって引き込みを行います。

⑤ ガス供給

周辺は、都市ガスが供給されています。

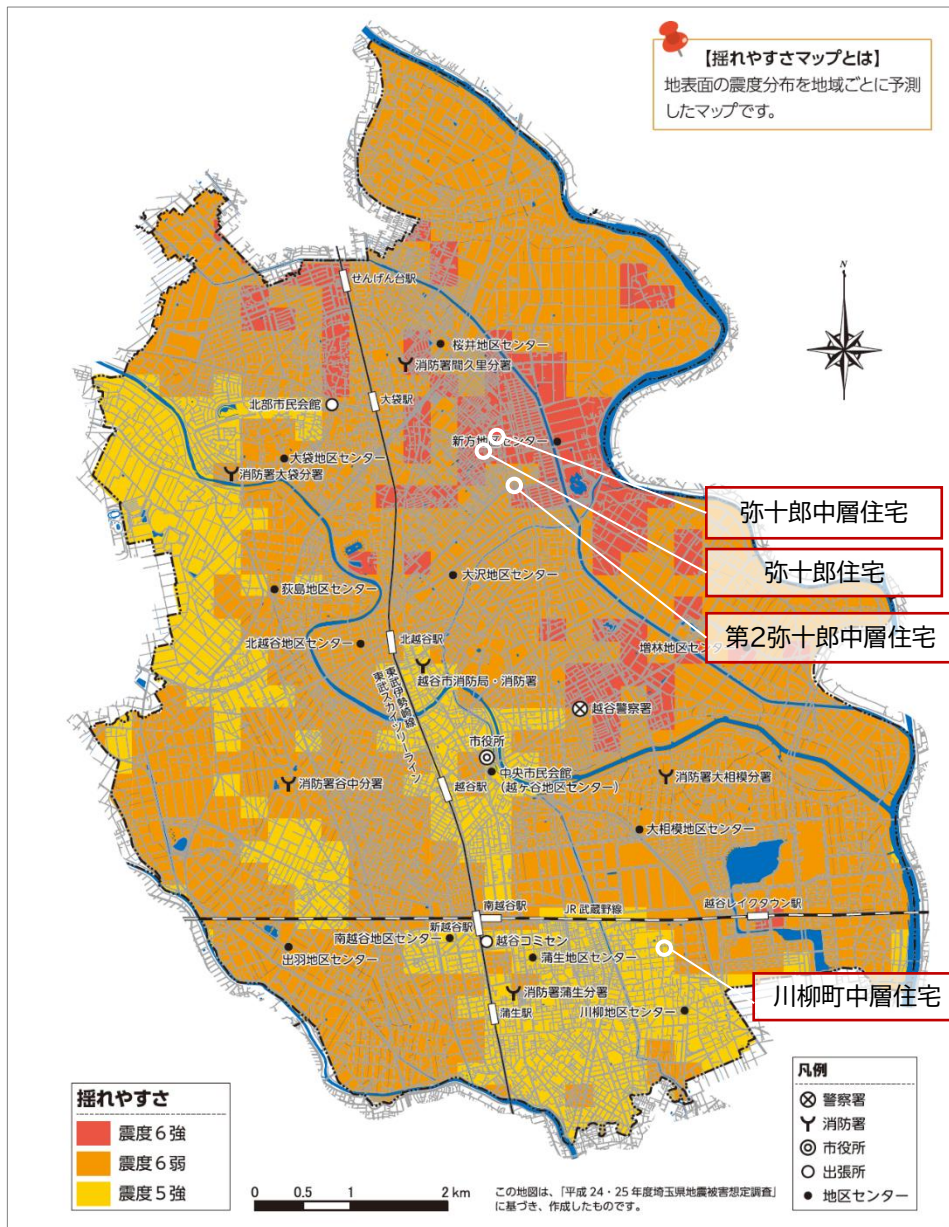
6 併施設設及び設備の検討

対象団地の再整備に伴い、地域課題解決に資する関連施設や設備整備の可能性を整理し、検討します。なお、参考として、他都市の公営住宅等の事例を列挙します。

① 防災・減災対策

○地震の想定及び防災備蓄倉庫等の設置

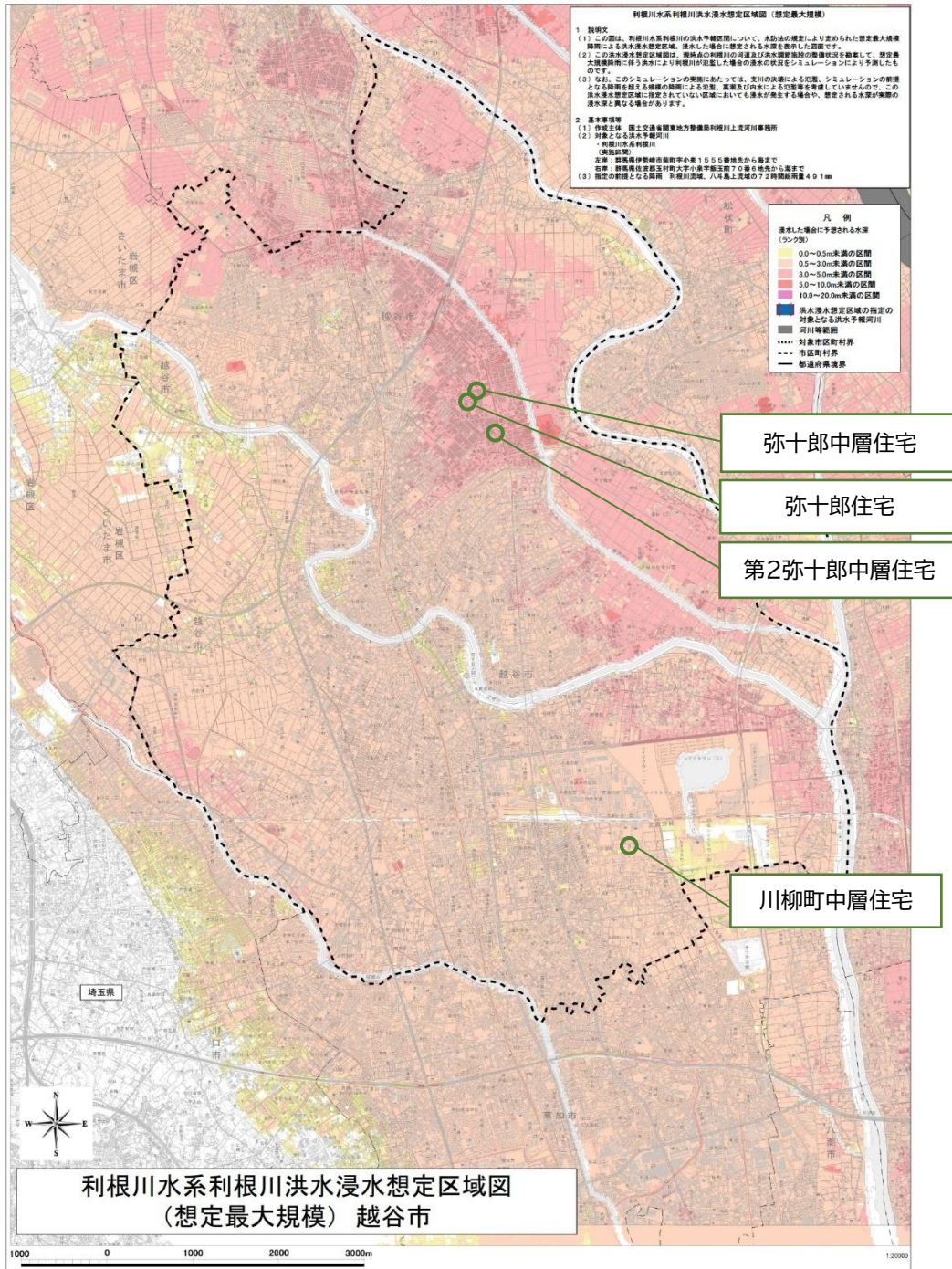
越谷市総合防災ガイドブック(令和3年8月発行)によれば、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅付近で想定される地震(茨城県南部地震)の震度は6弱～6強であり、同じく川柳町中層住宅付近では震度5強となっています。周辺地域も含めて、被害が想定されるため、敷地内の屋外スペースに、地域も利用できる防災備蓄倉庫を設置することが考えられます。他にも、一時的な避難場所とすることや、災害対応型自動販売機の設置などが考えられます。



出典：越谷市総合防災ガイドブック（地震編）

○洪水の想定及び防災備蓄倉庫、集会施設(避難場所)の設置

越谷市総合防災ガイドブック(令和3年8月発行)によれば、利根川がはん濫した場合に想定される最大浸水深は、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅付近で 3.0m~5.0m未満であり、同じく川柳町中層住宅付近では 0.5m~3.0m未満となっています。そのため、建替え後の住棟用の防災備蓄倉庫及び避難場所となりうる集会施設は上階に設置することが有効であると考えられます。



出典：越谷市総合防災ガイドブック (利根川 洪水浸水想定区域図)

② 災害時における公営住宅の役割

災害時には停電による電力不足が特に懸念されます。太陽光発電設備や蓄電池を設置することで、災害時においても電力の確保が可能となります。入居者だけでなく、被災者の避難施設としての役割を担うことも期待されます。

- 災害公営住宅の電力スマートメーリング・システム 例(福島県浪江町)
 - ・各棟に 3.2kW の太陽光パネルと 11kW の蓄電池を設置しています。
 - ・昼間に太陽光パネルで発電し、その電力を昼夜問わず日常生活に優先して使用できます。
- ※株式会社ミライトによる、福島県浪江町の復興スマートコミュニティにおける、災害公営住宅太陽光発電等設備工事業務にて実施。

③ エネルギーレジリエンス導入の可能性

太陽光発電設備や蓄電池を設置することで、非常時において電力の供給が可能になります。

- エネルギーレジリエンス導入例（宮城県石巻市 復興公営住宅(黄金浜地区)）
 - ・停電時にも太陽光発電と蓄電池により共有電源を確保し、避難生活に対応した防災倉庫を整備しています。
 - ・その他、施設内ベンチが緊急時にかまどになるなどの設備を備えています。

④ 地域における交流や活動の場の創出

地域コミュニティの創造に寄与するものとして、地域のイベントや習い事、自治会の会議など、人々が集まれる場所として幅広い用途での集会場や共用部分の活用が考えられます。

- 共用部分の利用展開の例（福島県相馬郡新地町 愛宕東地区災害公営住宅）
 - ・玄関先や階段付近に住民の交流を促すポケットコーナーを設置し、各住居前の共用廊下部分にベンチ等を置いた交流の場を創出しています。
 - ・団地内に設けた公園と集会所に、消防団倉庫など既存施設と連携した地域の防災拠点を形成しています。
- 共用部分の利用展開 例(宮城県七ヶ浜町 代ヶ崎浜立花地区災害公営住宅)
 - ・住居の居間を共用部分側に配置し、挨拶などの交流を生み出し、共用廊下を縁側や前庭のように使用できるよう設計しています。

⑤ 新たな社会潮流に対応した設備等

宅配ボックスや公共用EV用急速充電器の設置など、市営住宅の入居者の他に地域住民にも利用可能な設備を導入することで、入居者だけでなく地域全体で生活利便性の向上が期待できます。

- 生鮮宅配ボックス「マートステーション」例(神奈川県横浜市「UR サンヴァリエ日吉」)
 - ・住棟エントランスに生鮮食品EC「クックパッドマート」の生鮮宅配ボックスを設置し、共働き世帯などの買い物の時間の確保が難しい方でも生鮮食品をアプリから送料無料で注文でき、好きな時間に受け取ることができます。
- オープン型宅配ボックス設置モデル事業(東京都 都営住宅)
 - ・都営住宅2団地に入居者の利便性向上に資するものとして設置されました。提携する宅配事業者の荷物であれば、自宅以外で受け取れるサービスとして、近隣住民も含め利用できます。
- コインパーキング等の導入 例(神奈川県川崎市 川崎市営住宅)
 - ・市営住宅駐車場等の余剰敷地を有効活用するため、コインパーキング等の運営ができる法人事業者を公募し、コインパーキング、カーシェアリング、電気自動車の充電スタンドの設置等を行っています。
- 公共用EV用急速充電器を設置(東京都 目黒南二丁目アパート 他計13住宅)
 - ・都営住宅の地域住民向け駐車場の一部に公共用EV用普通充電器(コンセント型)を設置しています。

※その他、再整備に伴い店舗や事業所等の複合施設整備を行うことも考えられます。一方で計画地は4団地に分かれているため、住棟・住戸を整備した上で、店舗や事業所等と一体的に整備するには個々の敷地の広さが不足しています。また、計画地周辺には店舗等が充足しており、複合施設整備には事業者の参画可能性も含めて検討する必要があります。

7 再整備プラン

再整備は、現地建替えを基本とします。

再整備プランの検討に当たり、例えば弥十郎住宅を一度に建替えする場合、最大で48戸の移転が必要となります。この住戸数を既存の市営住宅で受け入れるには空き住戸が不足しており、また、移転先として民間賃貸住宅を確保する場合でも、移転完了まで相当の期間を要することから、多数の住戸を一度に建替えることは難しいと考えられます。

よって、解体、建設及び移転を段階的に行うこととし、工期を3分割する計画を立案します。

次に、現在の4団地から少なくとも3団地以下に集約することにより、管理業務の効率化を図ります。さらに、余剰地は売却することを基本とし、その他の事業ニーズが見込める場合には、活用方法を検討するものとします。

なお、入居者の負担軽減の点から、入居者の移転回数をできるだけ少なくすることを考慮し、段階的再整備プランを検討します。

■再整備プラン一覧

パターン	案1	案2	案3
	弥十郎中層住宅から建替え	弥十郎住宅から建替え (南北配置)	弥十郎住宅から建替え (東西配置)
整備後のイメージ			
建設戸数	計	合計 3棟 154戸	合計 3棟 154戸
	1期	弥十郎中層 5-6F 43戸	弥十郎(北) 3F 36戸
	2期	弥十郎(西) 5F 76戸	弥十郎(南) 3-4F 83戸
3期	川柳町中層 4F 35戸	川柳町中層 4F 35戸	弥十郎(東) 4-6F 55戸
余剰地	・ 弥十郎東側及び第2弥十郎中層を売却・活用 ○	・ 弥十郎中層及び第2弥十郎中層を売却・活用 ○	・ 弥十郎中層及び第2弥十郎中層を売却・活用 ○
	合計 2,870.59 m ²	合計 2,871.10 m ²	合計 2,871.10 m ²
	弥十郎(東) 1,923 m ² 第2弥十郎中層 947.59 m ²	弥十郎中層 1,923.51 m ² 第2弥十郎中層 947.59 m ²	弥十郎中層 1,923.51 m ² 第2弥十郎中層 947.59 m ²
事業期間	約10年 ○	約10年 ○	約10年 ○
総移転回数	156回 ○	163回 △	163回 △
初期移転	・ 初期移転が12戸(弥十郎中層住宅) ○	・ 初期移転が12戸(弥十郎住宅) ○	・ 初期移転が24戸(弥十郎住宅) △
団地集約	・ 3団地に集約 ○	・ 2団地に集約 ◎	・ 2団地に集約 ◎
周辺環境への影響	・ 弥十郎(西)は5階建ての中層住棟を南西側に配置。 ・ 幼稚園前の圧迫感を軽減。 ○	・ 3~4階建ての中層住棟のみで構成し、周辺への圧迫感を軽減。 ◎	・ 弥十郎が一部6階建ての高層住棟となり、周辺への圧迫感はやや高い。 △
特徴	初期移転戸数が少ないため移転計画は立てやすい。4団地⇒3団地のため、集約効果はやや劣る。	初期移転戸数が少ないため移転計画は立てやすい。集約効果は高い。周辺への圧迫感は抑えられる。	初期移転戸数がやや多い。集約効果は高い。一部6階建てとなり、周辺への圧迫感はやや高い。

※凡例・・・◎(やや優れている)、○(標準的もしくは他と差がない)、△(やや劣る)

① 案1

- 最初に弥十郎中層住宅を解体し、6階建ての住棟に建替えます。現在の中層住棟と大きくは変わらないことから、周辺環境への影響を抑えることができます。
- 次に弥十郎住宅の敷地西側を解体し、5階建ての住棟を建て、東側は余剰地とします。住棟は南西側に配置し、東側が余剰地となるため、周辺への圧迫感を抑えることができます。
- 最後に川柳町中層住宅を解体し、4階建ての住棟に建替えます。敷地の南東側に住棟を配置し、西側の住宅への影響を抑えることができます。
- 第2弥十郎中層住宅は他の住宅に集約し、解体して余剰地とします。

案 1 : 住棟配置図

弥十郎住宅

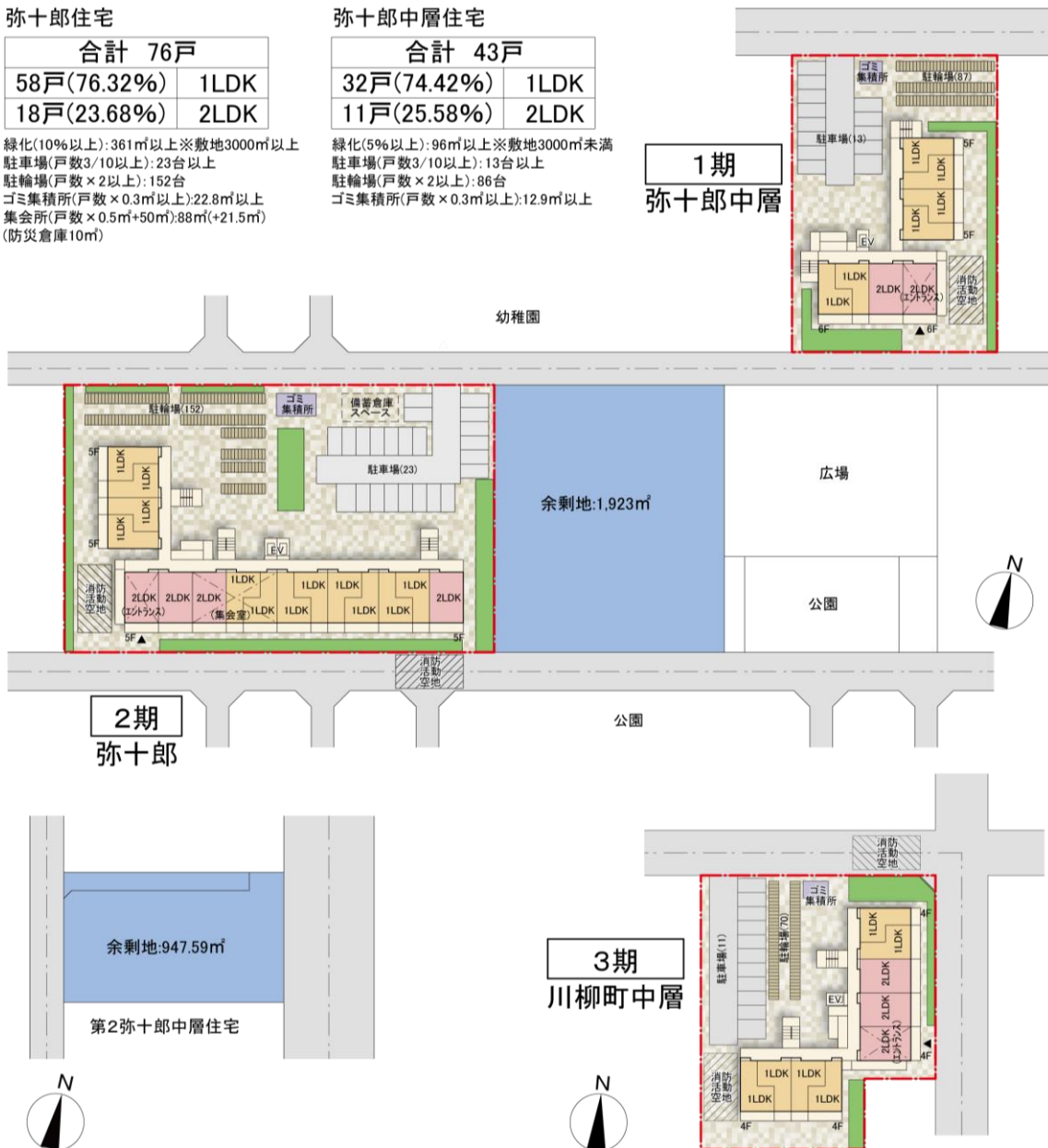
合計 76戸	
58戸(76.32%)	1LDK
18戸(23.68%)	2LDK

緑化(10%以上):361㎡以上※敷地3000㎡以上
 駐車場(戸数3/10以上):23台以上
 駐輪場(戸数×2以上):152台
 ゴミ集積所(戸数×0.3㎡以上):22.8㎡以上
 集会所(戸数×0.5㎡+50㎡):88㎡(+21.5㎡)
 (防災倉庫10㎡)

弥十郎中層住宅

合計 43戸	
32戸(74.42%)	1LDK
11戸(25.58%)	2LDK

緑化(5%以上):96㎡以上※敷地3000㎡未満
 駐車場(戸数3/10以上):13台以上
 駐輪場(戸数×2以上):86台
 ゴミ集積所(戸数×0.3㎡以上):12.9㎡以上



2期
弥十郎

1期
弥十郎中層

3期
川柳町中層

第2弥十郎中層住宅

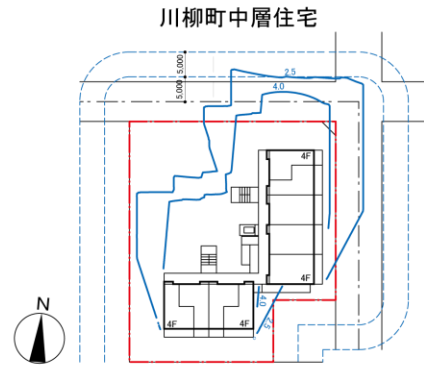
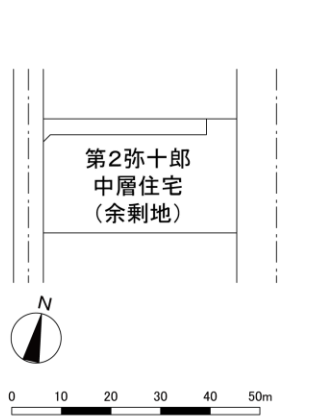
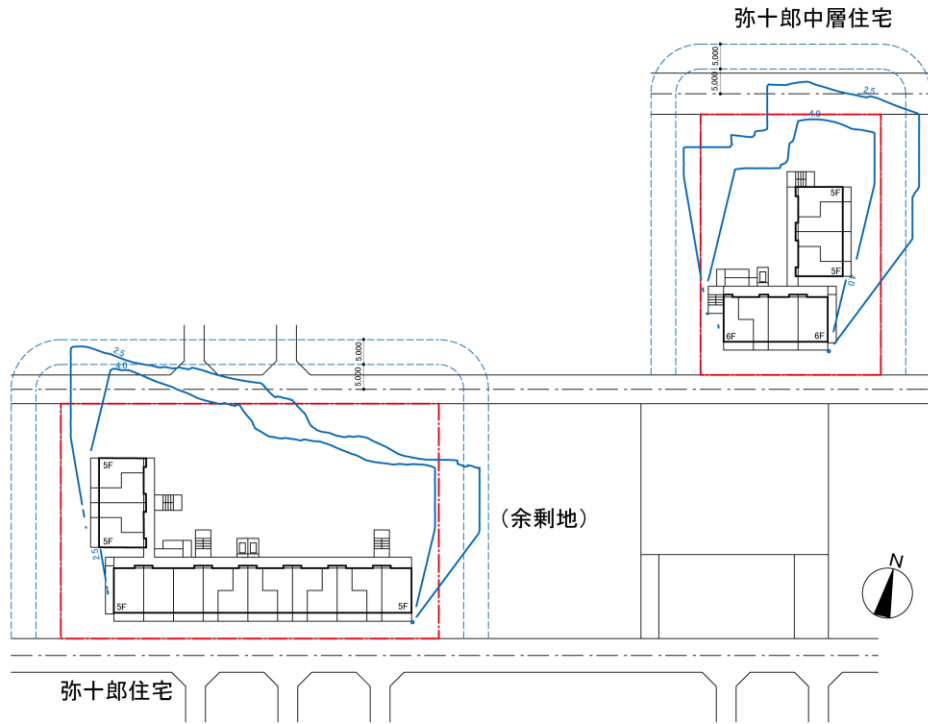
川柳町中層住宅

合計 35戸	
24戸(68.57%)	1LDK
11戸(31.43%)	2LDK

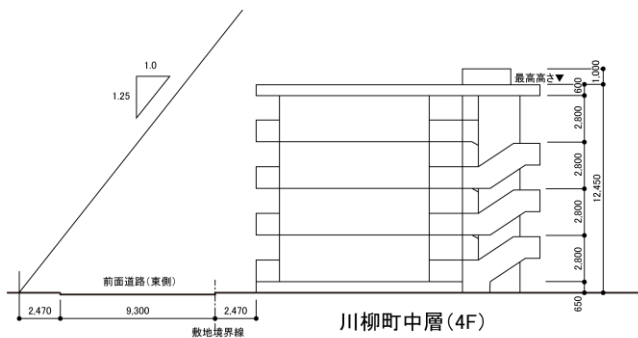
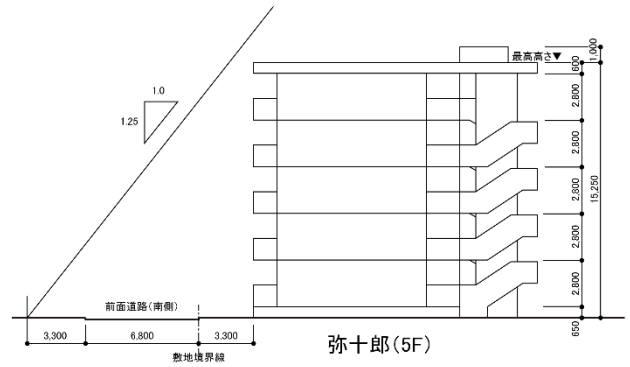
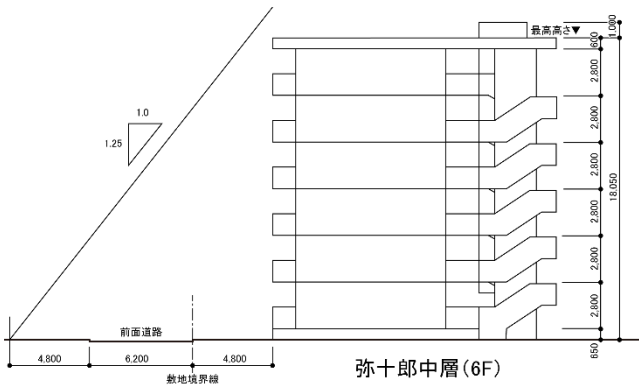
緑化(5%以上):93㎡以上※敷地3000㎡未満
 駐車場(戸数3/10以上):11台以上
 駐輪場(戸数×2以上):70台
 ゴミ集積所(戸数×0.3㎡以上):10.5㎡以上

0 10 20 30 40 50m

■ 日影図



■ 建物階高と道路斜線

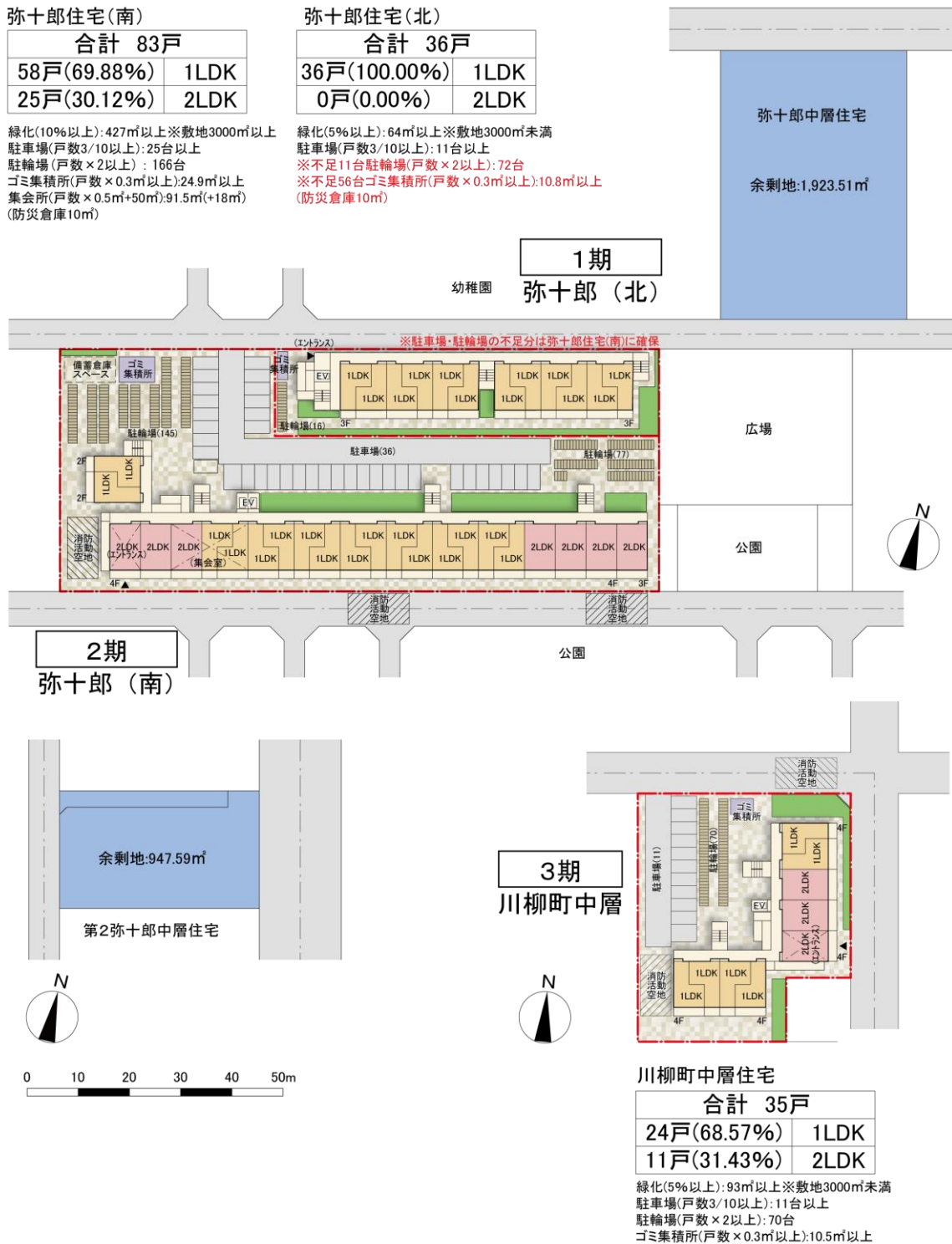


※隣地斜線は 20m+1.25x であり、十分にクリアしているため省略

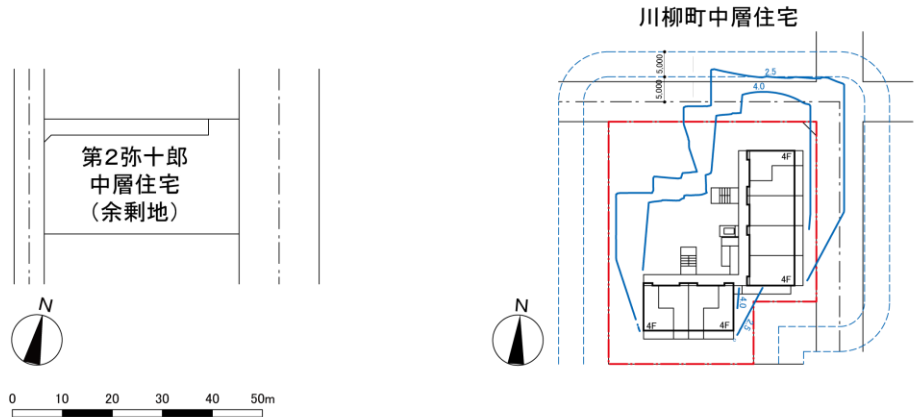
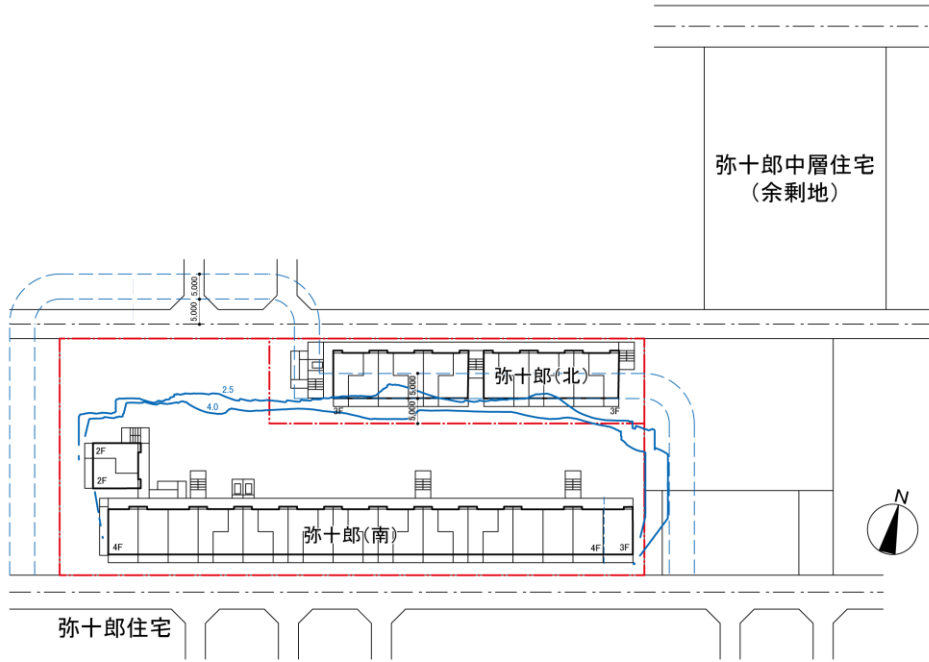
② 案2

- 最初に弥十郎住宅敷地北側の一部住宅を解体し、3階建ての住棟を建設します。
- 次に弥十郎住宅の他の住宅を解体し、南側に4階建ての住棟を建設します。弥十郎住宅が平屋から中層住棟となることから、全体的に階数を抑え、周辺環境への影響を小さくします。また、南北の住棟間の空間では、敷地内のプライバシー性が高くなります。
- 最後に川柳町中層住宅を解体し、4階建ての住棟に建替えます。敷地の南東側に住棟を配置し、西側の住宅への影響を抑えることができます。
- 弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅は他の住宅に集約し、解体して余剰地とします。

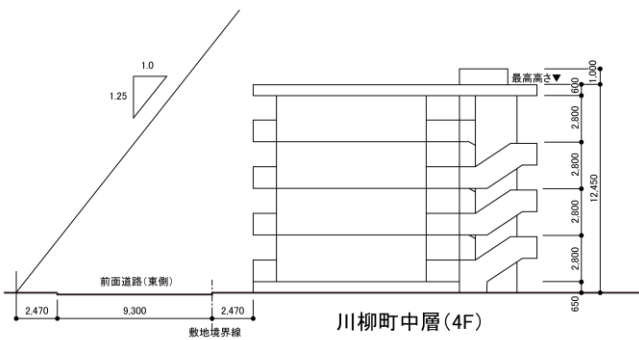
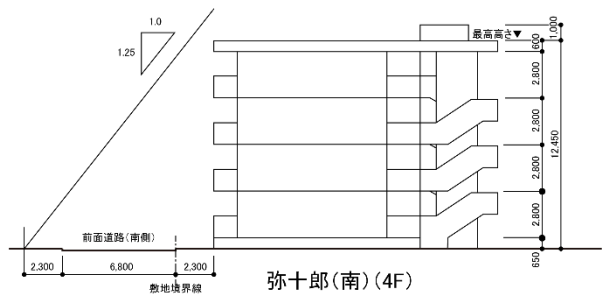
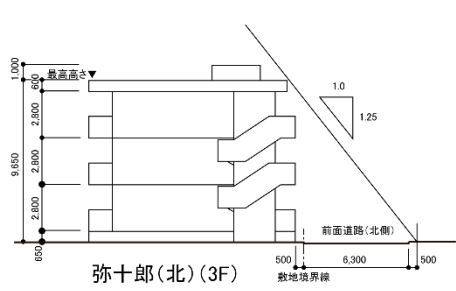
案2：住棟配置図



■ 日影図



■ 建物階高と道路斜線

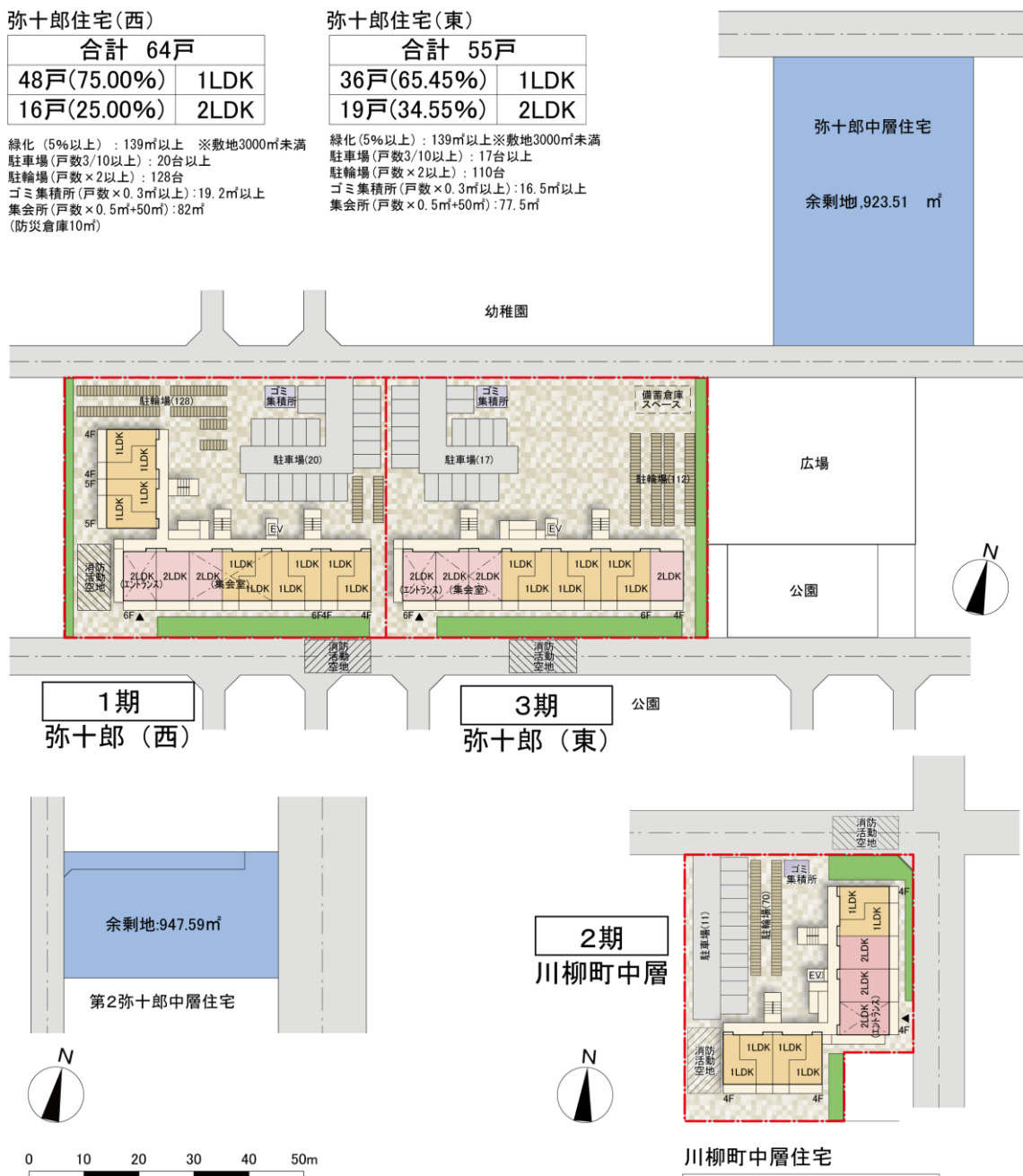


※隣地斜線は 20m+1.25x であり、十分にクリアしているため省略

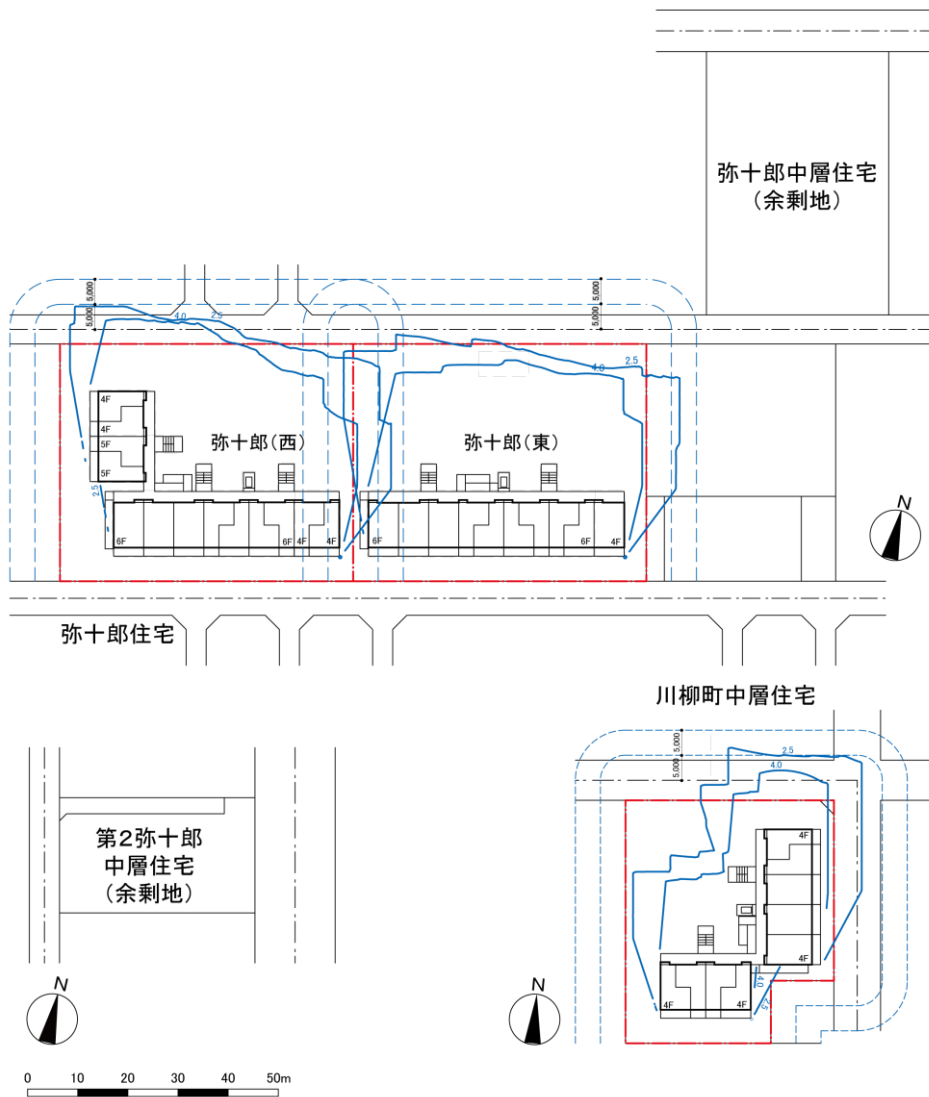
③ 案3

- 最初に弥十郎住宅の敷地西側を解体し、6階建ての住棟を建設します。
- 次に川柳町中層住宅を解体し、4階建ての住棟に建替えます。敷地の南東側に住棟を配置し、西側の住宅への影響を抑えることができます。
- 最後に弥十郎住宅の敷地東側を解体し、6階建て住棟を建設します。敷地の南側に住棟を配置し、敷地北側への影響を小さくします。また、敷地内に南北の動線を確保します。
- 弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅は他の住宅に集約し、解体して余剰地とします。

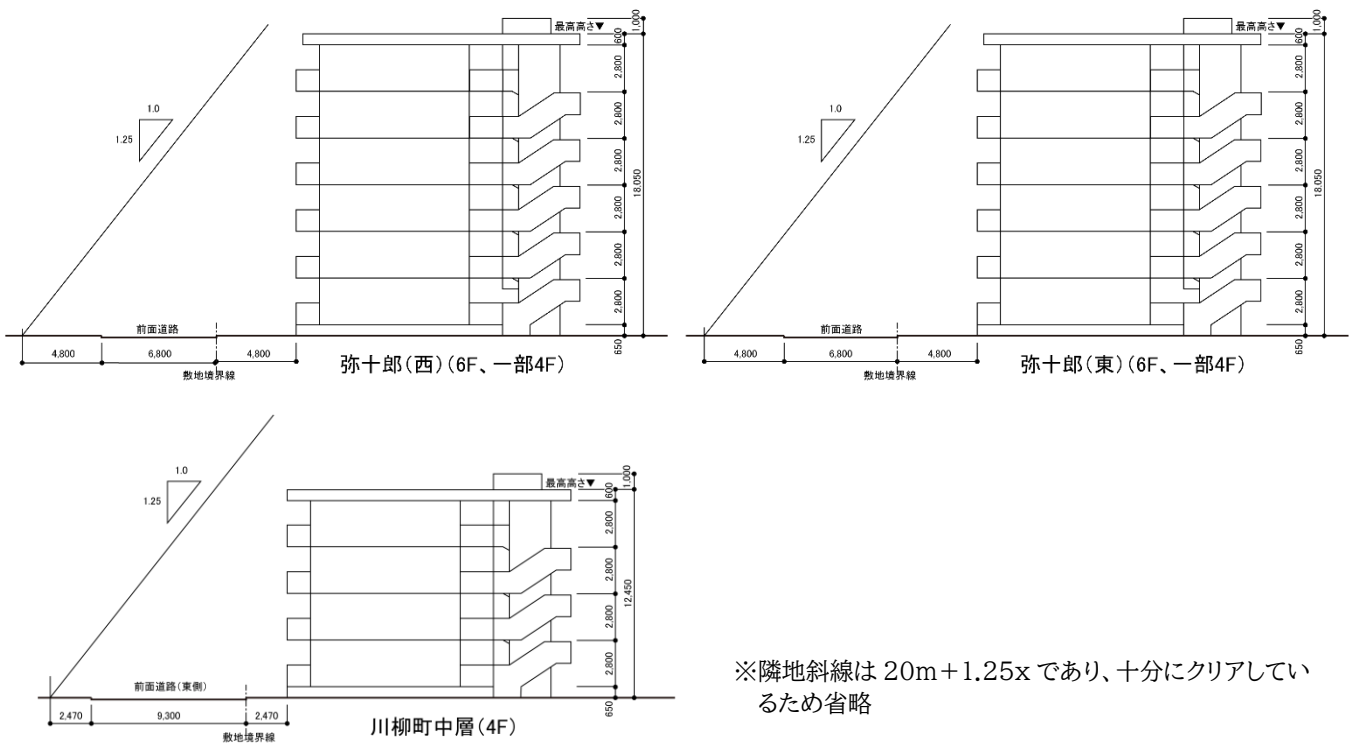
案 3 : 住棟配置図



■ 日影図



■ 建物階高と道路斜線



※隣地斜線は $20m + 1.25x$ であり、十分にクリアしているため省略

8 段階的再整備の手順モデル及び事業スケジュールモデル

(7) 再整備プランそれぞれについて、解体、建設、戻り入居までを想定した手順モデル並びに事業スケジュールモデルを検討します。なお、事業着手に向けて今後、再整備対象となる4団地については、新規の入居者募集を一定程度制限することも考えられます。

(各案に共通する事項)

事業着手までの準備段階として、入居者への情報提供や説明、移転意向確認や調整等の期間を含んでいないため、事業化にあたってはこれらの期間を考慮する必要があります。

① 案1

最初に入居者が比較的少ない弥十郎中層住宅から入居者を仮移転の後、建替えます。次に建替え後の弥十郎中層住宅に、弥十郎住宅9棟の入居者を仮移転し、弥十郎(西)を建替えます。建替え後の弥十郎(西)に弥十郎住宅の他3棟、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の入居者を移転し、最後に川柳町中層住宅を建替えます。

案1 弥十郎中層から建替え

	各段階のイメージ	シナリオ
1期		①弥十郎中層の入居者を仮移転
		②弥十郎中層 36 戸解体 ↳1 棟 5-6F 43 戸建設 ③仮移転先から弥十郎中層に戻り入居 ④弥十郎西側 9 棟の入居者を弥十郎中層に本移転、又はその他の住宅へ仮移転

建替え用地	売却・活用する用地		
仮移転	戻り入居	本移転	

	各段階のイメージ	シナリオ
2期		<p>⑤彌十郎西側 9 棟 36 戸解体 ↳1 棟 5F 76 戸建設 (集会室含む)</p> <p>⑥彌十郎東側 3 棟、第 2 彌十郎中層の入居者を彌十郎 (西) へそれぞれ本移転、仮移転先から戻り入居</p> <p>⑦川柳町中層の入居者を彌十郎 (西) へ仮移転又は本移転</p>
3期		<p>⑧川柳町中層 36 戸解体 ↳1 棟 4F 35 戸建設</p> <p>⑨彌十郎 (西) から川柳町中層へ戻り入居</p> <p>⑩第 2 彌十郎中層解体→売却又は活用</p> <p>⑪彌十郎東側 3 棟解体→売却又は活用</p>

■事業スケジュールモデル

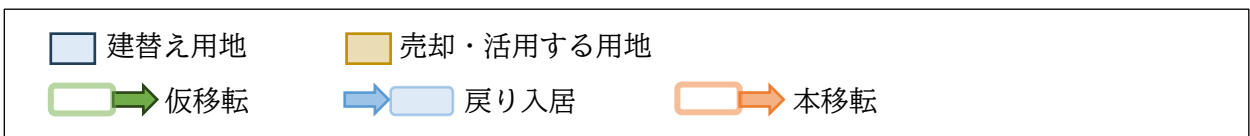
		建設敷地	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目	11 年目
基本設計		—	[Blue bar from Year 1 to Year 11]										
1期	入居者移転	彌十郎	[Blue bar from Year 1 to Year 2]										
	実施設計	中層	[Blue bar from Year 2 to Year 3]										
	解体	5-6F	[Blue bar from Year 2 to Year 3]										
	建設	43 戸	[Blue bar from Year 3 to Year 5]										
2期	入居者移転	彌十郎 (西)	[Blue bar from Year 5 to Year 6]										
	実施設計	5F	[Blue bar from Year 5 to Year 6]										
	解体	76 戸	[Blue bar from Year 5 to Year 6]										
	建設		[Blue bar from Year 6 to Year 8]										
3期	入居者移転	川柳町	[Blue bar from Year 8 to Year 9]										
	実施設計	中層	[Blue bar from Year 8 to Year 9]										
	解体	4F	[Blue bar from Year 8 to Year 9]										
	建設	35 戸	[Blue bar from Year 9 to Year 10]										
合計		154 戸											

② 案2

最初に弥十郎住宅の北側3棟の入居者を仮移転の後、弥十郎（北）を建替えます。次に弥十郎住宅の他9棟の入居者を弥十郎（北）に移転の後、弥十郎（南）を建替えます。建替え後の弥十郎（南）に弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の入居者を移転し、最後に川柳町中層住宅を建替えます。

案2 最初に弥十郎（南北配置）を建替え

	各段階のイメージ	シナリオ
1期	<p>The diagram shows the Yūjūryō site with a green arrow indicating the temporary relocation of 3 units from the north side to public/private housing. A scale bar (0-50m) and north arrows are included.</p>	①弥十郎北側 3 棟の入居者を仮移転
	<p>The diagram shows the demolition of 3 units on the north side (indicated by a blue box) and the reconstruction of 1 unit with 36 units on the 3rd floor. A green arrow shows the relocation of 9 units from other parts of the site to the newly reconstructed north side. A scale bar (0-50m) and north arrows are included.</p>	②弥十郎北側 3 棟 12 戸解体 ↳1 棟 3F 36 戸建設 ③弥十郎 9 棟の入居者を弥十郎（北）に本移転、又はその他の住宅へ仮移転



	各段階のイメージ	シナリオ
2期		④彌十郎 9 棟 36 戸解体 ↳1 棟 4F 83 戸建設（集会室含む） ⑤仮移転先から彌十郎（南）へ戻り入居 ⑥彌十郎中層、第 2 彌十郎中層の入居者を彌十郎（南）へ本移転 ⑦川柳町中層の入居者を彌十郎（南）へ仮移転又は本移転
3期		⑧川柳町中層 36 戸解体 ↳1 棟 4F 35 戸建設 ⑨彌十郎（南）から川柳町中層へ戻り入居 ⑩彌十郎中層解体→売却又は活用 ⑪第 2 彌十郎中層解体→売却又は活用

■事業スケジュールモデル

	建設敷地	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目	11 年目
基本設計	—	[Blue bar spanning from Year 1 to Year 11]										
1期	入居者移転	[Blue bar spanning from Year 1 to Year 2]										
	実施設計	[Blue bar spanning from Year 1 to Year 2]										
	解体	[Blue bar spanning from Year 2 to Year 3]										
	建設	[Blue bar spanning from Year 3 to Year 4]										
2期	入居者移転	[Blue bar spanning from Year 5 to Year 8]										
	実施設計	[Blue bar spanning from Year 4 to Year 5]										
	解体	[Blue bar spanning from Year 5 to Year 6]										
	建設	[Blue bar spanning from Year 6 to Year 7]										
3期	入居者移転	[Blue bar spanning from Year 8 to Year 11]										
	実施設計	[Blue bar spanning from Year 7 to Year 8]										
	解体	[Blue bar spanning from Year 8 to Year 9]										
	建設	[Blue bar spanning from Year 9 to Year 10]										
合計	154 戸											

③ 案3

最初に弥十郎住宅の西側6棟の入居者を移転の後、弥十郎（西）を建替えます。次に川柳町中層住宅の入居者を建替え後の弥十郎（西）に移転し、川柳町中層住宅を建替えます。建替え後の川柳町中層住宅に戻り入居の後、建替え後の弥十郎（西）に弥十郎住宅の他6棟、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅の入居者を移転し、最後に弥十郎（東）を建替えます。

案3 最初に弥十郎（東西配置）を建替え

	各段階のイメージ	シナリオ
1期		①弥十郎西側6棟の入居者を仮移転
		②弥十郎西側6棟24戸解体 ↳→1棟4-6F 64戸建設（集会室含む） ③仮移転先から弥十郎（西）へ戻り入居 ④川柳町中層の入居者を弥十郎（西）へ仮移転又は本移転

建替え用地	売却・活用する用地	
仮移転	戻り入居	本移転

	各段階のイメージ	シナリオ
2期		⑤川柳町中層 36 戸解体 ↳1 棟 4F 35 戸建設 ⑥弥十郎（西）から川柳町中層へ 戻り入居 ⑦第 2 弥十郎中層、弥十郎中層、 弥十郎東側 6 棟の入居者を本移 転
3期		⑧弥十郎東側 6 棟 24 戸解体 ↳1 棟 4-6F 55 戸建設 ⑨第 2 弥十郎中層解体→売却又は 活用 ⑩弥十郎中層解体→売却又は活用

■事業スケジュールモデル

		建設敷地	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目	7 年目	8 年目	9 年目	10 年目	11 年目
基本設計		—	[Bar chart showing basic design completion in Year 1]										
1期	入居者移転	弥十郎	[Bar chart showing resident relocation from Yajiro (West) in Year 1]										
	実施設計	弥十郎 (西)	[Bar chart showing implementation design for Yajiro (West) in Year 2]										
	解体	4-6F	[Bar chart showing demolition of 4-6F of Yajiro (West) in Year 2]										
	建設	64 戸	[Bar chart showing construction of 64 units in Yajiro (West) in Year 3]										
2期	入居者移転	川柳町 中層	[Bar chart showing resident relocation to Kawarayama middle floor in Year 5]										
	実施設計	川柳町 中層	[Bar chart showing implementation design for Kawarayama middle floor in Year 4]										
	解体	4F	[Bar chart showing demolition of 4F of Kawarayama middle floor in Year 5]										
	建設	35 戸	[Bar chart showing construction of 35 units in Kawarayama middle floor in Year 6]										
3期	入居者移転	弥十郎 (東)	[Bar chart showing resident relocation to Yajiro (East) in Year 8]										
	実施設計	弥十郎 (東)	[Bar chart showing implementation design for Yajiro (East) in Year 8]										
	解体	4-6F	[Bar chart showing demolition of 4-6F of Yajiro (East) in Year 9]										
	建設	55 戸	[Bar chart showing construction of 55 units in Yajiro (East) in Year 10]										
合計		154 戸	[Total construction schedule for 154 units]										

第4章 事業手法等の検討

1 公営住宅整備等における事業手法

公営住宅における事業手法は、整備段階と管理段階でそれぞれ複数の方法があります。まず整備段階においては、市が直接建設する方法、買取り公営住宅による方法、借上げ公営住宅による方法があります。また、管理段階においては、市が直接管理する方法、公営住宅法に基づく管理代行制度を導入する方法、指定管理者制度を導入する方法があります。さらに近年では、PFI 事業を活用し、設計及び施工を民間事業者が行う BT 方式や、これに加えて管理も民間事業者が行う BTO 方式などがあります。

本章では、これらの事業手法について比較し、検討を行います。

2 整備段階及び管理段階における事業手法の比較検討

1) 従来型事業手法

① 整備段階

ア) 地方公共団体による直接建設

市が設計及び施工を発注する方式です。全体工事費の原則 50%が社会資本整備総合交付金による国の助成対象となり、地方公共団体負担分を公営住宅建設事業債により調達し、家賃等で償還します。

イ) 買取り公営住宅

民間事業者が設計及び施工した住宅を市が買い取る方式です。全体工事費の原則 50%が社会資本整備総合交付金による国の助成対象となり、地方公共団体負担分を公営住宅建設事業債により調達し、家賃等で償還します。

ウ) 借上げ公営住宅

民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げる方式です。

新築住宅一棟を一括して借り上げる場合は、民間事業者が資金調達、設計及び施工を行い、市が借上げ料を支払います。住戸専用部分は民間事業者の負担で整備し、共用部分工事費の3分の2のうち原則 50%が社会資本整備総合交付金による国の助成対象となります。

また、既存住宅を借り上げる場合は、一戸単位での借上げが可能のため、地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量の調整が可能です。

なお、借上げ期間終了時には入居者が住宅を明け渡すことが必須であるため、整備にあたってはこのことを考慮する必要があります。

② 管理段階

ア)管理代行制度

公営住宅法に基づき、地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、入居者へのサービス向上を図ることを目的とする制度です。本市においては埼玉県住宅供給公社に管理代行委託を行っています。

イ)指定管理者制度

地方自治法に基づき、地方公共団体が公の施設の管理を法人その他の団体に委託することができる制度です。公営住宅管理については、委託することができる事務の範囲が限られるなどの課題もあり、本市では現在導入していません。

2) その他の民間活力導入型事業手法(PPP/PFI 手法など)

公営住宅における民間活力導入については、前述のとおり整備段階における買取り公営住宅や借上げ公営住宅、管理段階における管理代行制度や指定管理者制度の導入により進められてきたところです。

近年ではこれらの事業手法に加えて、公営住宅においてもPFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号))に基づく PFI 事業を活用し、整備や管理を行う事例も増えています。

一方で、管理段階における PFI 事業手法の導入については、収入が固定的である公営住宅の場合、民間のノウハウを発揮する余地がなく、収益を上げにくいことや、長期間の管理における修繕費などのコスト上昇への対応が難しいことなど、課題も指摘されています。

また、法令により、入居者の決定、家賃の決定、明け渡し請求等の一部の法的措置は、地方自治体又は管理代行者に限られており、これらはPFI事業の管理業務に組み込むことができません。

なお、本市では、「越谷市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様な PPP/PFI 手法の導入の適否を従来型手法に優先して検討することとしています。PPP/PFI 手法を導入する場合、導入可能性調査におよそ1年、事業者募集準備から選定(アドバイザー業務)までおよそ 1.5 年を見込んでおり、整備事業着手(実施設計の開始)までにおよそ 2.5 年が必要となります。

① 公営住宅分野における PPP/PFI 事業の採用状況

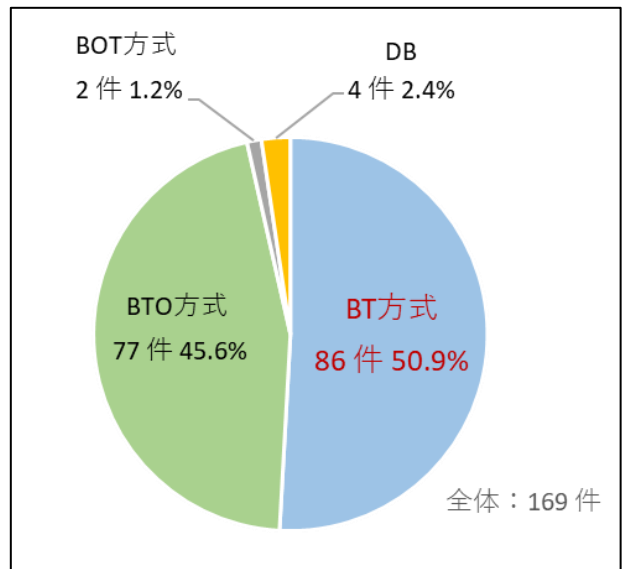
株式会社 PFI ネットの「PFI インフォメーション」の PFI 公募・公開情報によると、公営住宅分野における PFI 等民間活力導入型事業手法の採用状況(実施方針公表以降のすべての進捗状況を含む)は 169 件となっています。

手法別にみると、最も多かったのは PFI 事業の BT 方式が 86 件で 50.9%、次いで PFI 事業の BTO 方式が 77 件で 45.6%、PFI 的手法の DB が 4 件で 2.4% です。

維持管理業務を含まない BT 方式が半数を占めている背景として、維持管理において民間事業者が収益を上げにくい公営住宅では、維持管理業務を直営又は指定管理としている自治体が多いことが考えられます。

また、BT 方式 86 件のうち、入居者移転支援業務を含んでいるのは 43 件で、半数は入居者移転支援業務を含まないものとなっています。これは入居者移転支援業務に対応できる事業者がいらない、入居者に直接係わる業務であるためトラブル防止の観点から自治体を実施している等の理由が考えられます。

■公営住宅分野における PFI 等事業手法の採用状況（令和 5 年 10 月 26 日現在）



(資料:PFI インフォメーション PFI 公募・公開情報)

■事業手法例

手法	概要
BTO 方式 (建設-移転-運営等) (Build-Transfer-Operate)	P F I 手法の一方式。 民間事業者が自ら施設整備費相当の資金を調達した上で、民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に施設所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。
BT 方式 (建設-移転) (Build-Transfer)	P F I 手法の一方式。 民間事業者が施設の設計及び建設をし、完成後公共が買い取る方式。
DB 方式 (設計-建設) (Design-Build)	設計と施工とを一括して発注する方式。

② 市営住宅建替事業で委託可能な業務

市営住宅建替事業の業務のうち、民間事業者に委託可能と考えられる業務を整備段階と管理段階でそれぞれ次のように整理します。

市営住宅建替事業で委託可能な業務（整備段階及び管理段階）

段階	業務区分		業務内容
	大区分	小区分	
整備段階	ア)市営住宅整備等業務	事前調査	測量、地質、土壌汚染、電波障害、アスベスト含有、周辺家屋（事後も含む）など各種調査
		設計業務	新たな住棟・住宅及び付帯施設の基本・実施設計、関係機関協議、許認可申請手続など
		整地・道路及び基盤施設整備業務	事業対象地の整地、道路及び基盤施設（水道・下水道）整備など
		建設業務	新たな住棟・住宅及び付帯施設の建設工事、住宅性能評価の取得、検査対応など
		工事監理	施工業務の工事監理
		既存施設の解体除却	入居者移転後の解体設計、既存住棟などの解体除却など
	イ)入居者移転支援業務	仮移転支援	移転説明会支援、移転先・スケジュール調整、移転事務手続、移転完了確認など
戻り入居・本移転支援			
管理段階	ウ)維持管理業務※	施設維持管理業務	建物（住棟・集会所・倉庫等）・電気・機械・給排水設備、外構、公園（児童遊園）・緑地・広場等の保守管理、補修・修繕、植栽管理など
		入居者等管理業務	入居者募集や退去などの入退去管理、家賃収納、高額所得者・収入超過者対応、集会所・駐車場等使用管理、災害対応など 入居者の募集事務

※集会所・駐車場等共用部分の管理、植栽管理など、一部自治会等が実施するケースもあります。

③ 業務区分ごとの委託可能性の検討

②で整理した業務のうち、大区分であるア)市営住宅整備等業務、イ)入居者移転支援業務について、業務内容と市及び事業者の役割分担の例を示します。また、それぞれについてメリットや課題を整理し、委託の可能性について検討します。なお、ウ)維持管理業務については、管理代行制度とその他の業務委託について比較し検討します。

ア) 市営住宅整備等業務

施設の設計及び施工については、一括発注することによるコスト削減効果や、将来の維持管理のしやすさなどを見据えた設計等、事業者の創意工夫が最も発揮される業務です。また、既存住宅の解体除却も併せて発注することで、設計・施工と解体除却の同時進行による工期の短縮が期待できます。市営住宅整備等業務は、できるだけ事業者に一括発注することが有効であると言えます。

市営住宅整備等業務の内容と役割分担（例）

業務内容		市	事業者	備考
a) 事前調査業務及び関連業務	条件設定(型別面積上下限、型別戸数・合計戸数)	●		
	現況測量	●	△	施工等の前提条件となるため、市が事前に実施しておくことが望ましい。
	地質調査	●	△	
	アスベスト調査	●		
	アスベスト除去工事		●	
	許認可関係協議・整理		●	
	周辺家屋、地下埋設物調査		●	
	電波障害調査・対策		●	
b) 設計業務及び関連業務	敷地内道路配置計画		●	
	敷地内住棟等配置計画		●	
	基本設計・実施設計		●	
	許認可関係申請		●	都市計画法第 27 条に基づく開発行為の許可申請、建築基準法第 86 条の 2 第 1 項による認定、日影許可、確認申請など
	その他関連業務		●	
c) 建設工事及び関連業務	既存施設解体業務		●	
	解体除却後の敷地整地工事		●	
	建設工事		●	
	工事監理		●	
	施設検査・完成検査	●	△	セルフモニタリングは事業者
	住宅性能評価の取得		●	
	化学物質の室内濃度測定		●	
d) 国交付金等の申請支援業務	申請書の作成・提出	●		
	申請書及び関連資料の作成	●	△	事業者は必要資料を提供

なお、工期を分割発注することで発注単位での事業費が小さくなり、地元企業などの中小事業者にとっては参入しやすくなると考えられます。一方で、一括発注に比べてコスト削減効果は小さくなる可能性があります。

イ) 入居者移転支援業務

現在の住棟を解体するための入居者の仮移転や、竣工後の戻り入居、次の工期の住棟からの移転等を行います。主な業務としては、移転説明会支援、移転先の確保支援、移転手続き支援などがあります。単身高齢者など移転にあたり相談対応が必要と考えられる世帯がある一方で、限られた期間中に移転を行う必要があるため、民間事業者に委託することで市の業務負担の大幅な軽減が見込まれます。

ただし、前述のBT方式の事例から、対応可能な事業者が限られることが予想されるため、事前に事業者に対しヒアリングすることなどが考えられます。事業化にあたっては、市営住宅整備等業務と一括発注、分割発注、又は市が直接実施する等、効率性や入居者への対応、民間事業者の状況等を踏まえた検討が必要です。

入居者移転支援業務の内容と役割分担（例）

業務内容		市	事業者	備考
a)入居者からの同意取得		●		建替・移転等に関する同意
b)移転計画策定			●	
c)移転支援業務	入居者説明会支援業務	△	●	事業概要は市が説明
	住戸見学会等業務		●	移転意向確認書の配布を含む
	仮移転先の確保	△	△	工事中の仮移転先となる民間賃貸住宅(既存の市営住宅の空室への移転も含む)
	仮移転先への家賃(差額)支払い	●		
	移転先の意向調査・移転先の調整(抽選会等)支援業務	●		
	移転契約手続き支援業務	△	△	入居者契約書・住宅移転承諾書・移転料振込口座申出書・移転完了届等の作成支援
	鍵渡し業務	△	△	
	移転完了現場確認支援業務		●	
	移転料の支払い業務	●		市が移転業者に直接支払う
	各種相談対応		●	引越業者の斡旋、電気等の契約変更手続き支援
d)市営住宅退去支援業務	退去手続き支援業務		●	市営住宅返還届等の支援
	退去検査支援業務		●	
	移転料の支払	●		市が移転業者に直接支払う
e)国交付金等の申請支援業務	申請書の作成・提出	●		
	申請書及び関連資料の作成支援	●	△	事業者は必要資料を提供

ウ) 維持管理業務(管理運営手法の比較検討)

本市では市営住宅の管理について、埼玉県住宅供給公社に管理代行委託を行っています。そのため本事業の対象団地の維持管理業務を別途民間事業者へ委託する場合は、市営住宅間におけるサービス格差が生じる恐れがあります。また、設計会社や建設会社にとっては、維持管理業務を受託する場合には、維持管理会社とのコンソーシアム組成が必要となります。さらに、公営住宅管理では収益を上げにくいことや、修繕費を始めとして長期に渡る維持管理コストもリスクとなります。

市営住宅全体の効率的な管理と、入居者への一定のサービス水準を確保し維持することが必要であることから、維持管理業務については引き続き埼玉県住宅供給公社に一括して管理代行委託を行うことが望ましいと考えられます。

管理運営手法と実施できる業務

実施できる業務	管理代行	指定管理	業務委託	(市)
(委託先)	公社	公社、民間	公社、民間	直営
家賃の決定				●
訴訟関係事務				●
入居者の決定	●			●
同居等諸手続きの承認	●			●
滞納者等への明渡請求	●			●
管理人の委嘱	●			●
募集計画の策定	●	△		●
募集申込みの受付等	●	●		●
退去の受付、検査	●	●		●
収入申告書の送付・受付	●	●		●
家賃等徴収、滞納指導	●	●		●
駐車場の管理	●	●	●	●
同居承認相談	●	●	●	●
迷惑行為、不正入居等指導	●	●	●	●
施設の保守管理	●	●	●	●
修繕(一定規模以下)	●	●	●	●
修繕(一定規模以上)	●	●	●	●
大規模修繕	●	●	●	●

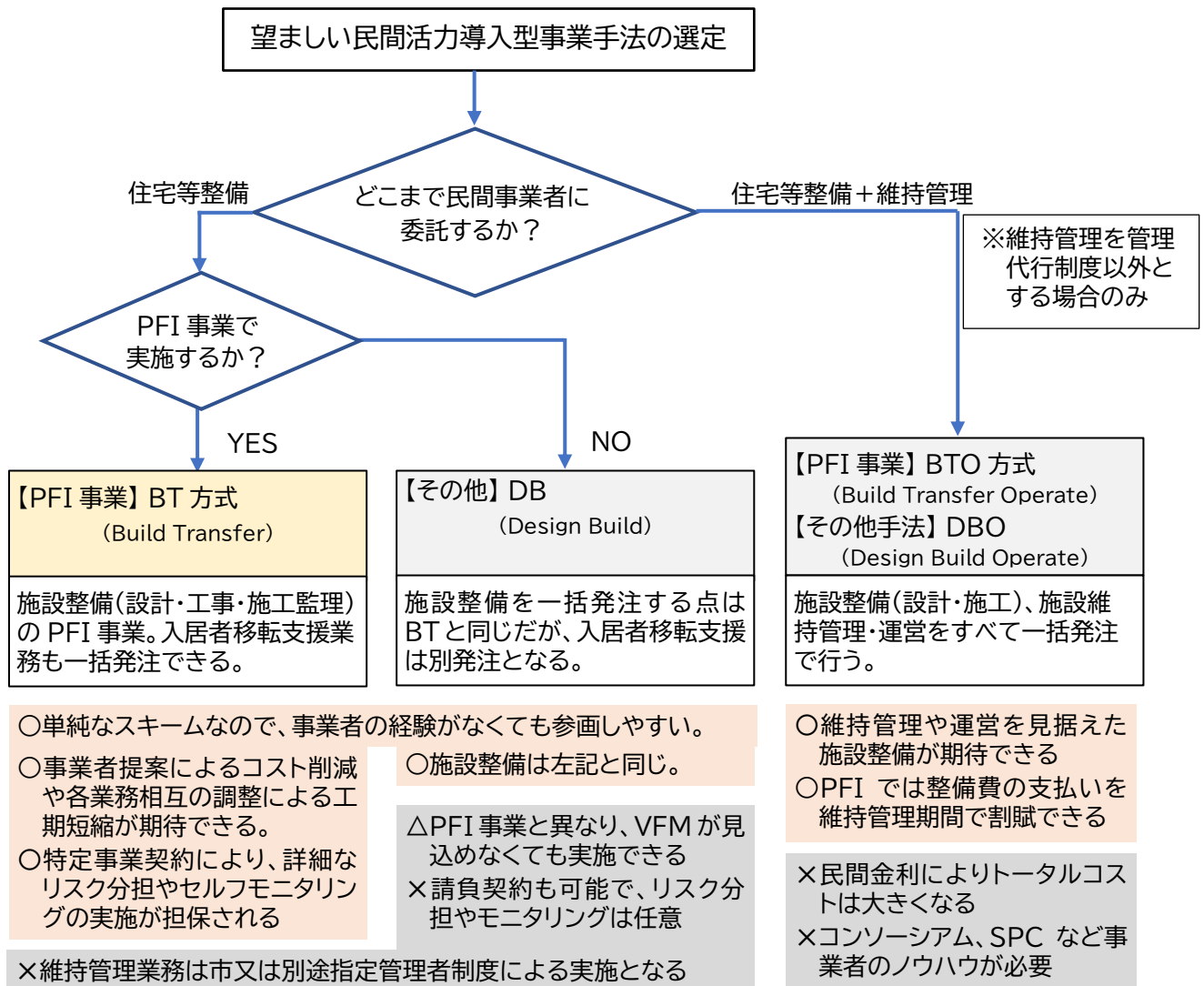
※着色の行は、市及び管理代行者が実施できる業務

④ 採用可能な事業方式と選定の考え方

以上により、想定される委託業務の範囲は、ア)市営住宅整備等業務(設計及び既存住棟の解体並びに除却を含む)、イ)入居者移転支援業務となります。

このことから、採用可能な事業方式とそれぞれの特徴、並びに選定フローを次のとおり示します。

民間事業者への委託範囲による民間活力導入型事業手法の選定フロー



上記で示した各事業手法について、定性的な比較及び評価を、次ページの一覧表に示します。

■想定される民間活力導入型事業手法の定性比較

事業手法		従来手法(直接建設/分離発注方式)	PFI的手法							
			DB(買取公営住宅など)	PFI手法						
概要		<ul style="list-style-type: none"> ●市が公営住宅として直接建設する。 ●従来どおり、市が設計・工事(施工監理)、入居者移転支援、維持管理を個別に発注する。 ●入居者移転支援や維持管理は直営、委託のほか、指定管理による別途契約となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅整備(設計・施工・工事監理)を一括で発注する。買取公営住宅では、民間事業者が設計・施工した住宅を市が買い取る。 ●入居者移転支援は別途で市、又は指定管理により行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●PFI法に基づき、住宅整備(設計・施工・工事監理)を一括して事業者グループに委託する。 ●住宅整備と入居者移転支援を一括で委託できる。 ●維持管理は直営のほか、個別委託や指定管理による場合もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●PFI法に基づき、住宅整備(設計・施工)、施設維持管理を一括して事業者グループに委託する。 ●入居者移転支援も併せて委託できる。 ●事業者グループを構成員とするSPCと契約し、民間資金を活用する。 					
事業主体	設計	市	民間事業者	PFI事業者(SPCも可)	PFI事業者(SPC)					
	工事	市								
	移転支援	市	市							
	維持管理	市又は管理代行者又は指定管理者	市又は管理代行者又は指定管理者	市又は管理代行者又は指定管理者						
スキーム・事業方式	事業スキーム ※赤枠は民間活力導入型事業手法の範囲を示す									
	発注形態		すべて仕様発注	住宅整備は性能発注、その他業務は仕様発注	PFI事業は性能発注、その他業務は仕様発注	PFI事業による業務は性能発注				
	資金調達		<ul style="list-style-type: none"> ●住宅整備費の一部を社会資本整備総合交付金で調達、残額は起債で調達。 ●移転支援費と維持管理費は、一般財源より支払う。 	●同左	●同左	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅整備費の一部を社会資本整備総合交付金で調達、残額は起債又は民間資金を活用。 ●移転支援費と維持管理費は、一般財源より支払う。 				
	支払い方法		<ul style="list-style-type: none"> ●各業務完了後に民間事業者へ支払う。 ●指定管理を行う場合は、指定管理料を支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●設計・工事費は施設引渡し時に支払う。 ●指定管理費は、各年に支払う。 	●同左	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅整備費のうち交付金・起債分を一括で支払い、民間資金分を維持管理期間で割賦払とする。 ●維持管理費は定期的に支払う。 				
	SPCの設置		不要	不要	任意	SPCの設置が必要				
事業方式の比較(従来手法との比較)	業務効率化		—	○住宅整備(設計・施工)を一括発注することでコスト削減や工期短縮が期待できる。	○住宅整備(設計・施工)及び入居者移転支援まで一括発注でき、コスト削減や工期短縮が期待できる。	◎左記のほか維持管理を見据えた設計によるコスト削減が期待できる。				
	コスト面	施設整備費の多寡	—	○低金利の起債を活用し、施設引渡し時に一括で支払うため、施設整備コストは抑えることができる。	◎左記と同様であるほか、PFI事業ではVFMが見込まれることが必須となる。	△左記と同様であるが、金利が高い民間資金を活用し、支払期間が長期となることでトータルコストは高くなる。				
		施設整備費の平準化	—	○起債分は、償還期間により平準化される。	○同左	○民間資金充当分を割賦払とすることで、市の財政負担の平準化が可能。				
		その他費用	—	◎SPCの設立費や運営費がかからない。	◎同左(△設置する場合には費用が発生する)	△SPCの設立・運営費等が発生する。				
	発注手続きの負担		—	△性能発注による事業者選定手続きが必要であり、従来方式より期間を要する。 △移転支援、維持管理業務は別途委託等が必要。	△PFI法に基づく事業者選定手続きが必要で、事業者からの提案及び審査のための期間を要する。 △維持管理業務は、別途委託等が必要。	△PFI法に基づく事業者選定手続きが必要で、事業者からの提案及び審査のための期間を要する。 ○維持管理業務まで一括発注できる。				
地元企業の参画難易度		—	◎住宅整備は、比較的地元企業も取組みやすい △買取公営住宅では、整備費の中間払いができない	◎同左 ◎整備費は中間払いも可能。	△多業種でのコンソーシアムやSPCの組成・運営、民間資金調達など、事業者のノウハウを要し、難度が高い。 ◎整備費は中間払いも可能。					
総合評価		—	<ul style="list-style-type: none"> ○PFI手法のBT方式よりもやや簡素な手続で設計・施工を一括発注できる。 △PFI事業でないためVFMは必須でなく、また、リスク分担、モニタリングについては担保されない。 △公営住宅では実績が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎VFMが見込めることが前提となる。 ◎一括発注で設計・施工の効率化が期待される。 ◎PFI事業の特定事業契約によりリスク分担やセルフモニタリングの実施が明文化される。 ◎公営住宅では実績が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> △市は、すべての業務を一括発注できるが、民間金利やSPCの設立・運営などにより全体コストは上昇する。 △住宅整備費の一部が割賦となるなど、支払スキームが複雑で、事業者にとっては資金回収に時間を要する。 ◎公営住宅では実績が多い。 					

3) 工期及び想定される事業手法の組み合わせパターンの比較

これまでの検討を踏まえ、再整備プラン案1から案3において、工期を一括ないし分割し、また、想定される事業手法を組み合わせ、組成される事業パターン案について比較します。

工期及び想定される事業手法の組み合わせパターンの比較

工期分割パターン例	1期～3期を分割して発注	1期～3期を分割して発注	1期～3期を一括発注	2事業に分割(1期～2期) / (3期)
想定される事業手法	従来手法	買取り、DBなど	買取り、DB PFI	買取り、DB PFI
設計及び施工発注単位	それぞれ分離発注	一括発注	一括発注	2事業を各一括発注
参加事業者	単位事業費が最も小さく、事業期間が短くなることから、地元事業者など中小事業者も参加しやすくなる。	単位事業費は比較的小さく、事業期間が短くなることから、地元事業者など中小事業者も参加しやすくなる。	事業費が最も大きいため、事業者にとっては利益を見込みやすくなる。	3期目の事業費が最も小さくなるため、参加事業者が減る可能性がある。
設計費	単独発注の費用	期ごとの費用は若干減少する。	スケールメリットにより、削減効果が見込める。	3期一括よりは上昇 3期分割よりは削減が見込める。
施工費	単独発注の費用	期ごとの費用は若干減少する。	スケールメリットにより、削減効果が見込める。	3期一括よりは上昇 3期分割よりは削減が見込める。
事業期間(設計含む)	発注単位あたりの事業期間は短くなる。全体事業期間は長期になる可能性がある。	期ごとの事業期間は若干短縮される。期ごとに事業者選定手続きが必要となる。	PFI事業の場合、可能性調査及びアドバイザー契約の期間が必要。ただし一括発注により事業期間の短縮効果が得られることがある。	2事業ともPFI事業の場合、事業期間は長期化する。
入居者対応	期ごとの入居者移転をどこまで進めるかが課題となる。次の期までの移転期間を長くすることもできる。	期ごとの入居者移転をどこまで進めるかが課題となる。次の期までの移転期間を長くすることもできる。	3期全体での移転計画を立案できる。事業期間が長期となるため、入居者に柔軟に対応する必要がある。	2期目から3期目の間の移転の進め方が課題となる。その間の移転期間を長くすることもできる。
移転支援業務	設計及び施工と別の業務として委託することができる。	設計及び施工と別の業務として委託することができる。	PFI事業に組み込む、またはPFIとは別に委託することも可能。	PFI事業に組み込む、またはPFIとは別に委託することも可能。
総事業費	全て分割発注する場合、総事業費は高くなる。	従来手法よりは、総事業費を削減できる。	総事業費の削減効果が最も見込める。	3期一括よりは上昇 3期分割よりは削減が見込める。

3 建替え後の家賃の試算

1)再整備後の家賃(新家賃)の試算

案ごとに建替え後の家賃を試算します。

この試算は現時点のものであり、住戸面積等により変動します。また、利便性係数についても設備面の変更等により、再整備後に見直される場合があります。

家賃の試算結果 (案1)

工期		1期		2期		3期	
団地名称		弥十郎中層住宅		弥十郎住宅		川柳町中層住宅	
戸数(戸)		32	11	58	18	24	11
住戸専用面積(m ²)		40.6	54.0	40.6	54.0	40.6	54.0
市町村立地係数		1	1	1	1	1	1
経過年数係数(初年度)		1	1	1	1	1	1
規模係数		0.6246	0.8308	0.6246	0.8308	0.6246	0.8308
利便性係数		0.9970	0.9970	0.9730	0.9730	0.9710	0.9710
収入分位	家賃算定基礎額(円)	1LDK、2DKなど	2LDK、3DKなど	1LDK、2DKなど	2LDK、3DKなど	1LDK、2DKなど	2LDK、3DKなど
1	34,400	21,400	28,400	20,900	27,800	20,800	27,700
2	39,700	24,700	32,800	24,100	32,000	24,000	32,000
3	45,400	28,200	37,600	27,500	36,600	27,500	36,600
4	51,200	31,800	42,400	31,100	41,300	31,000	41,300
5	58,500	36,400	48,400	35,500	47,200	35,400	47,100
6	67,500	42,000	55,900	41,000	54,500	40,900	54,400
7	79,000	49,100	65,400	48,000	63,800	47,900	63,700
8	91,100	56,700	75,400	55,300	73,600	55,200	73,400

家賃の試算結果 (案2)

工期		1期		2期		3期	
団地名称		弥十郎(北)住宅		弥十郎(南)住宅		川柳町中層住宅	
戸数(戸)		36	0	58	25	24	11
住戸専用面積(m ²)		40.6		40.6	54.0	40.6	54.0
市町村立地係数		1		1	1	1	1
経過年数係数(初年度)		1		1	1	1	1
規模係数		0.6246		0.6246	0.8308	0.6246	0.8308
利便性係数		0.9720		0.9720	0.9720	0.9710	0.9710
収入分位	家賃算定基礎額(円)	1LDK、2DKなど		1LDK、2DKなど	2LDK、3DKなど	1LDK、2DKなど	2LDK、3DKなど
1	34,400	20,800		20,800	27,700	20,800	27,700
2	39,700	24,100		24,100	32,000	24,000	32,000
3	45,400	27,500		27,500	36,600	27,500	36,600
4	51,200	31,000		31,000	41,300	31,000	41,300
5	58,500	35,500		35,500	47,200	35,400	47,100
6	67,500	40,900		40,900	54,500	40,900	54,400
7	79,000	47,900		47,900	63,700	47,900	63,700
8	91,100	55,300		55,300	73,500	55,200	73,400

家賃の試算結果（案3）

工期		1期		2期		3期	
団地名称		弥十郎（西）住宅		川柳町中層住宅		弥十郎（東）住宅	
戸数（戸）		48	16	24	11	36	19
住戸専用面積（㎡）		40.6	54.0	40.6	54.0	40.6	54.0
市町村立地係数		1	1	1	1	1	1
経過年数係数（初年度）		1	1	1	1	1	1
規模係数		0.6246	0.8308	0.6246	0.8308	0.6246	0.8308
利便性係数		0.9720	0.9720	0.9710	0.9710	0.9720	0.9720
収入分位	家賃算定基礎額（円）	1LDK、2DK など	2LDK、3DKなど	1LDK、2DK など	2LDK、3DKなど	1LDK、2DK など	2LDK、3DKなど
1	34,400	20,800	27,700	20,800	27,700	20,800	27,700
2	39,700	24,100	32,000	24,000	32,000	24,100	32,000
3	45,400	27,500	36,600	27,500	36,600	27,500	36,600
4	51,200	31,000	41,300	31,000	41,300	31,000	41,300
5	58,500	35,500	47,200	35,400	47,100	35,500	47,200
6	67,500	40,900	54,500	40,900	54,400	40,900	54,500
7	79,000	47,900	63,700	47,900	63,700	47,900	63,700
8	91,100	55,300	73,500	55,200	73,400	55,300	73,500

家賃の算定方法（公営住宅法施行令第2条）

$$(\text{家賃}) = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

「家賃算定基礎額」とは、入居者の収入、即ち家賃の負担能力に応じて設定されるものであり、公営住宅法施行令第2条第2項に定める家賃を計算する際に用いる基礎となる金額。収入分位に沿って、上表のとおり定められている。

「収入分位」は、入居者及び同居者の過去一年間における所得金額の合計から、扶養親族控除等を行って月額に直したものを、公営住宅法施行令第2条第2項に定める分位1から8の区分に当てはめる。

2) 歳入見込みの試算

試算した家賃を元に、長期的な市営住宅の家賃歳入見込みの試算結果を下表に示します。

なお、試算は収入分位の1を対象とし、入居率 95%、期間中に大規模修繕等がないものとして試算したものです。

家賃歳入見込みの試算 (0~35 年目)

案	案1			案2			案3		
	1期	2期	3期	1期	2期	3期	1期	2期	3期
住宅名	弥十郎中層	弥十郎	川柳中層	弥十郎(北)	弥十郎(南)	川柳中層	弥十郎(西)	川柳町中層	弥十郎(東)
戸数	43 戸	76 戸	35 戸	36 戸	83 戸	35 戸	64 戸	35 戸	55 戸
0年目	11,368	19,524	9,164	8,536	21,647	9,164	16,434	9,164	14,536
1年目	11,319	19,416	9,125	8,536	21,619	9,125	16,416	9,125	14,473
2年目	11,270	19,330	9,112	8,536	21,524	9,112	16,343	9,112	14,452
3年目	11,221	19,243	9,072	8,536	21,430	9,072	16,270	9,072	14,389
4年目	11,172	19,157	9,032	8,536	21,335	9,032	16,197	9,032	14,326
5年目	11,159	19,070	8,992	8,495	21,240	8,992	16,124	8,992	14,264
6年目	11,110	19,049	8,952	8,495	21,146	8,952	16,051	8,952	14,201
7年目	11,061	18,963	8,900	8,495	21,117	8,900	16,033	8,900	14,117
8年目	11,012	18,876	8,887	8,495	21,023	8,887	15,960	8,887	14,095
9年目	10,951	18,789	8,848	8,454	20,928	8,848	15,887	8,848	14,032
10年目	10,902	18,703	8,808	8,454	20,805	8,808	15,796	8,808	13,970
11年目	10,889	18,682	8,768	8,454	20,710	8,768	15,723	8,768	13,907
12年目	10,840	18,596	8,728	8,454	20,682	8,728	15,705	8,728	13,844
13年目	10,791	18,489	8,715	8,454	20,587	8,715	15,632	8,715	13,823
14年目	10,742	18,402	8,675	8,413	20,493	8,675	15,559	8,675	13,760
15年目	10,693	18,315	8,636	8,413	20,398	8,636	15,486	8,636	13,697
16年目	10,644	18,295	8,596	8,413	20,303	8,596	15,413	8,596	13,634
17年目	10,632	18,208	8,556	8,413	20,275	8,556	15,395	8,556	13,572
18年目	10,570	18,121	8,516	8,413	20,180	8,516	15,322	8,516	13,509
19年目	10,521	18,035	8,491	8,372	20,086	8,491	15,249	8,491	13,466
20年目	10,472	17,948	8,451	8,372	19,991	8,451	15,176	8,451	13,403
21年目	10,423	17,862	8,411	8,372	19,896	8,411	15,103	8,411	13,340
22年目	10,374	17,841	8,371	8,372	19,773	8,371	15,012	8,371	13,278
23年目	10,361	17,754	8,331	8,372	19,745	8,331	14,993	8,331	13,215
24年目	10,312	17,668	8,319	8,331	19,650	8,319	14,920	8,319	13,193
25年目	10,263	17,561	8,279	8,331	19,556	8,279	14,847	8,279	13,131
26年目	10,214	17,474	8,239	8,331	19,461	8,239	14,774	8,239	13,068
27年目	10,153	17,453	8,199	8,331	19,366	8,199	14,701	8,199	13,005
28年目	10,104	17,367	8,159	8,331	19,338	8,159	14,683	8,159	12,942
29年目	10,055	17,280	8,146	8,290	19,243	8,146	14,610	8,146	12,921
30年目	10,042	17,193	8,107	8,290	19,149	8,107	14,537	8,107	12,858
31年目	9,993	17,107	8,054	8,290	19,054	8,054	14,464	8,054	12,774
32年目	9,944	17,020	8,014	8,290	18,959	8,014	14,391	8,014	12,711
33年目	9,895	17,000	7,974	8,249	18,865	7,974	14,318	7,974	12,648
34年目	9,846	16,913	7,934	8,249	18,808	7,934	14,282	7,934	12,586
35年目	9,797	16,826	7,922	8,249	18,713	7,922	14,209	7,922	12,564
0-35年 累計	381,120	653,530	307,482	302,424	727,097	307,482	552,015	307,482	487,702

単位:千円

家賃歳入見込みの試算（36～70年目）

案	案1			案2			案3		
	1期	2期	3期	1期	2期	3期	1期	2期	3期
住宅名	弥十郎中層	弥十郎	川柳中層	弥十郎（北）	弥十郎（南）	川柳中層	弥十郎（西）	川柳町中層	弥十郎（東）
戸数	43戸	76戸	35戸	36戸	83戸	35戸	64戸	35戸	55戸
36年目	9,772	16,740	7,882	8,249	18,618	7,882	14,136	7,882	12,501
37年目	9,723	16,633	7,842	8,249	18,524	7,842	14,063	7,842	12,439
38年目	9,674	16,612	7,802	8,208	18,429	7,802	13,990	7,802	12,376
39年目	9,625	16,525	7,762	8,208	18,401	7,762	13,972	7,762	12,313
40年目	9,576	16,439	7,750	8,208	18,306	7,750	13,899	7,750	12,291
41年目	9,527	16,352	7,710	8,208	18,212	7,710	13,826	7,710	12,229
42年目	9,514	16,266	7,670	8,208	18,117	7,670	13,753	7,670	12,166
43年目	9,465	16,245	7,617	8,167	18,022	7,617	13,680	7,617	12,082
44年目	9,416	16,158	7,578	8,167	17,994	7,578	13,662	7,578	12,019
45年目	9,355	16,072	7,565	8,167	17,899	7,565	13,589	7,565	11,997
46年目	9,306	15,985	7,525	8,167	17,776	7,525	13,498	7,525	11,935
47年目	9,257	15,898	7,485	8,167	17,681	7,485	13,425	7,485	11,872
48年目	9,244	15,812	7,445	8,126	17,587	7,445	13,352	7,445	11,809
49年目	9,195	15,771	7,405	8,126	17,492	7,405	13,279	7,405	11,747
50年目	9,146	15,684	7,366	8,126	17,464	7,366	13,260	7,366	11,684
51年目	9,097	15,597	7,353	8,126	17,369	7,353	13,188	7,353	11,662
52年目	9,048	15,511	7,313	8,085	17,274	7,313	13,115	7,313	11,600
53年目	8,999	15,424	7,273	8,085	17,180	7,273	13,042	7,273	11,537
54年目	8,974	15,404	7,233	8,085	17,085	7,233	12,969	7,233	11,474
55年目	8,925	15,317	7,181	8,085	17,057	7,181	12,950	7,181	11,390
56年目	8,876	15,230	7,168	8,085	16,962	7,168	12,877	7,168	11,368
57年目	8,827	15,144	7,128	8,044	16,867	7,128	12,804	7,128	11,305
58年目	8,778	15,057	7,089	8,044	16,744	7,089	12,713	7,089	11,243
59年目	8,729	14,970	7,049	8,044	16,650	7,049	12,640	7,049	11,180
60年目	8,716	14,950	7,009	8,044	16,555	7,009	12,567	7,009	11,117
61年目	8,667	14,843	6,996	8,044	16,527	6,996	12,549	6,996	11,096
62年目	8,618	14,756	6,956	8,003	16,432	6,956	12,476	6,956	11,033
63年目	8,557	14,670	6,916	8,003	16,337	6,916	12,403	6,916	10,970
64年目	8,508	14,583	6,876	8,003	16,243	6,876	12,330	6,876	10,908
65年目	8,459	14,562	6,837	8,003	16,148	6,837	12,257	6,837	10,845
66年目	8,446	14,476	6,797	8,003	16,120	6,797	12,239	6,797	10,782
67年目	8,397	14,389	6,772	7,962	16,025	6,772	12,166	6,772	10,739
68年目	8,348	14,302	6,732	7,962	15,930	6,732	12,093	6,732	10,676
69年目	8,299	14,216	6,692	7,962	15,836	6,692	12,020	6,692	10,613
70年目	8,250	14,129	6,652	7,962	15,713	6,652	11,929	6,652	10,551
36-70年累計	315,317	540,723	254,426	283,381	601,576	254,426	456,711	254,426	403,547
1-70年累計	696,437	1,194,253	561,908	585,805	1,328,672	561,908	1,008,727	561,908	891,250
合計	2,452,598			2,476,386			2,461,885		

単位：千円

本計画のまとめ

本計画では、市営住宅の現況及び課題について整理し、入居者アンケートを行って、入居者の市営住宅についての満足度や、建替えについての意向を伺いました。

また、再整備の基本理念及び基本方針を作成し、再整備に係る基本条件を整理するとともに、併設施設及び設備の可能性について検討を行いました。

さらに、集約建替え及び段階的再整備手順のモデルを作成し、比較するとともに、事業手法について比較及び検討を行いました。

市営住宅の現状は、課題で示されたように耐用年限超過をはじめとする住宅設備の老朽化、耐震性やバリアフリー設備の不足など、いずれも早期の対応が求められるものです。また、これは基本理念に定めた「多様な世帯が安心して暮らせる住環境の形成」には欠かせない要素です。一方で、現地建替えを行うにあたり、入居者の移転等が必須であることから、事業実施にあたっては、現在の入居者の協力が不可欠です。

今後は、できるだけ早期に再整備事業に着手するため、対象となる団地については新規の入居者募集を一定程度制限するとともに、本事業に対する入居者の理解を促進するための説明等を行っていきます。また、事業手法や、分割発注・一括発注などの事業規模についても、効率性や迅速性、財政上の措置等について検討した上で、事業化を図ります。

資料編

1. 越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査結果

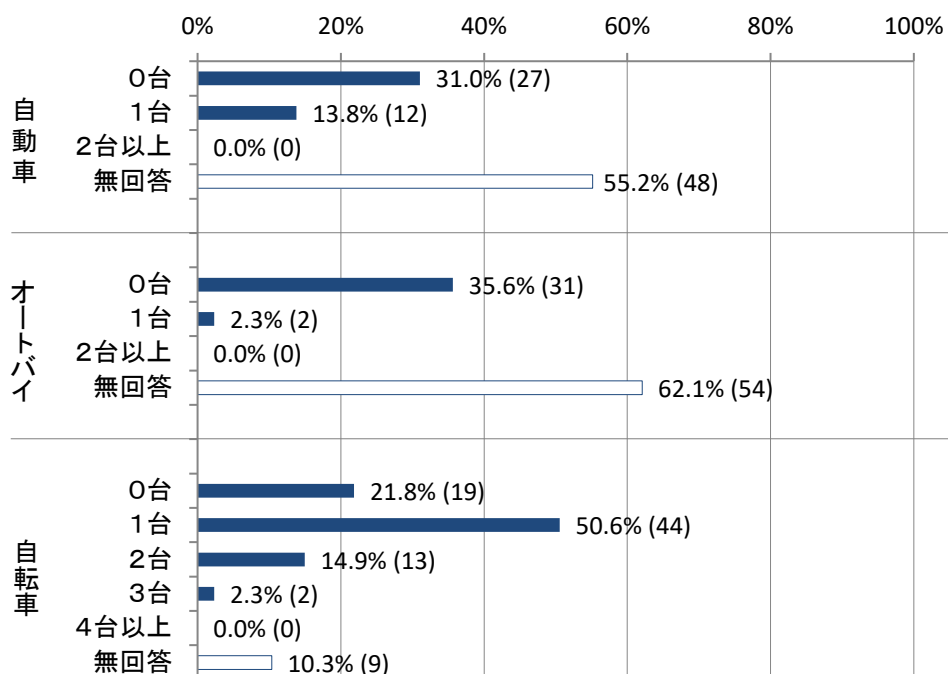
1) 越谷市営住宅(再整備対象住宅)アンケート調査結果

以下、指定した選択数以外の回答がされていた場合には「無効」とし、無記入の場合は「無回答」で集計した。

<問1>アンケート回答者

対象名	実数	割合
世帯主(名義人)	74	85.1%
同居していない親族等	7	8.1%
名義人の配偶者	3	3.4%
同居人(子など)	1	1.1%
無回答	2	2.3%
総数	87	100.0%

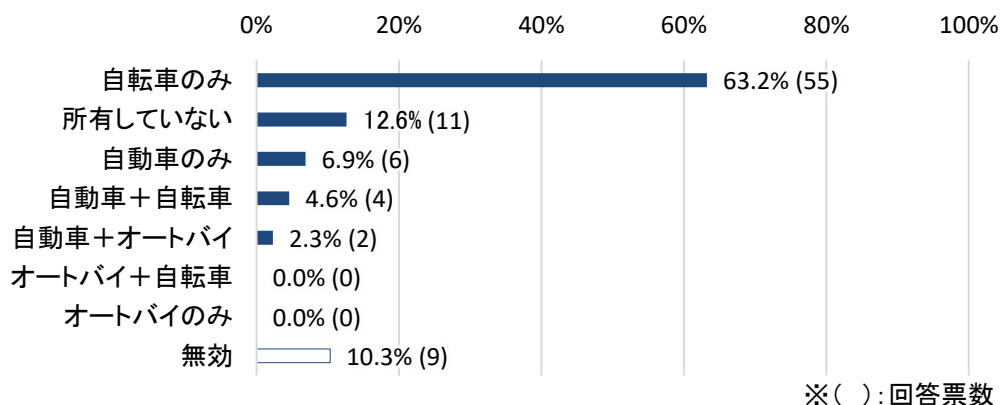
<問2> ご入居中の方で、自動車、オートバイ、自転車をそれぞれ何台お持ちですか。



※(): 回答票数

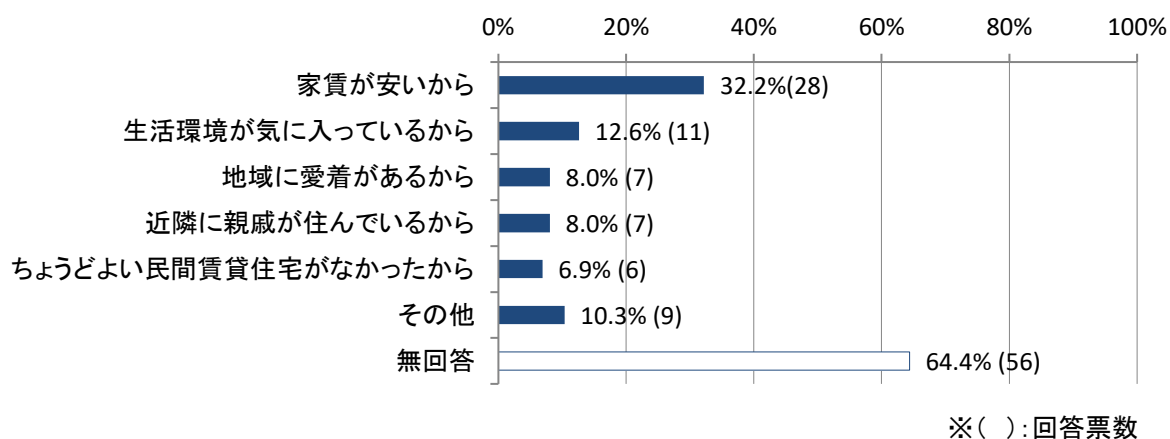
【参考】ご入居中の方で、所有する乗り物の種類について

「自転車のみ」を利用している世帯は 55 票と全体の約 63%と最も高く、次いで、「所有していない」が約 13%となっている。



<問3> 現在お住まいの市営住宅を選んだ理由は何でしたか。(3つまで)

「家賃が安いから」が約 32%と最も多く、次いで、「生活環境が気に入っているから」が約 13%となっている。

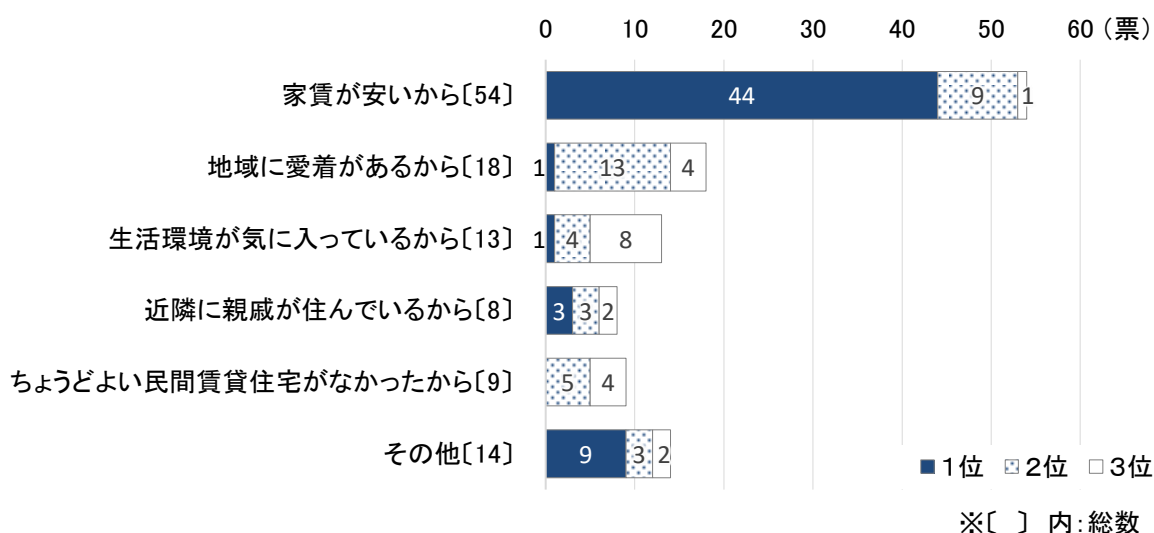


【参考】選択した理由の中で重視した順について(1つ選択)

「無回答」と「無効」を除いてみると、1位では、「家賃が安いから」が約51%と最も多く、次いで「その他」が約10%となっている。

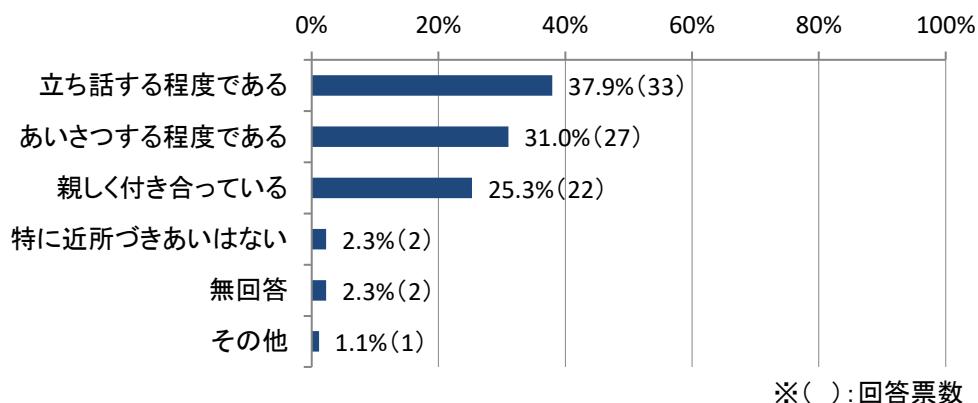
また、2位では、「地域に愛着があるから」と回答した人が約15%と最も多く、次いで、「家賃が安いから」が約10%となっている。

3位においては、全体的に10%未満となっているが、「生活環境が気に入っているから」が約9%と最も多くなっている。



<問4> 団地内や近隣との近所付き合いの状況はいかがですか。(1つ選択)

市営住宅での近所付き合いについては、「立ち話をする程度である」が約38%と最も高く、次いで「あいさつをする程度である」が約31%となっており、次いで「親しく付き合っている」が約25%となっている。

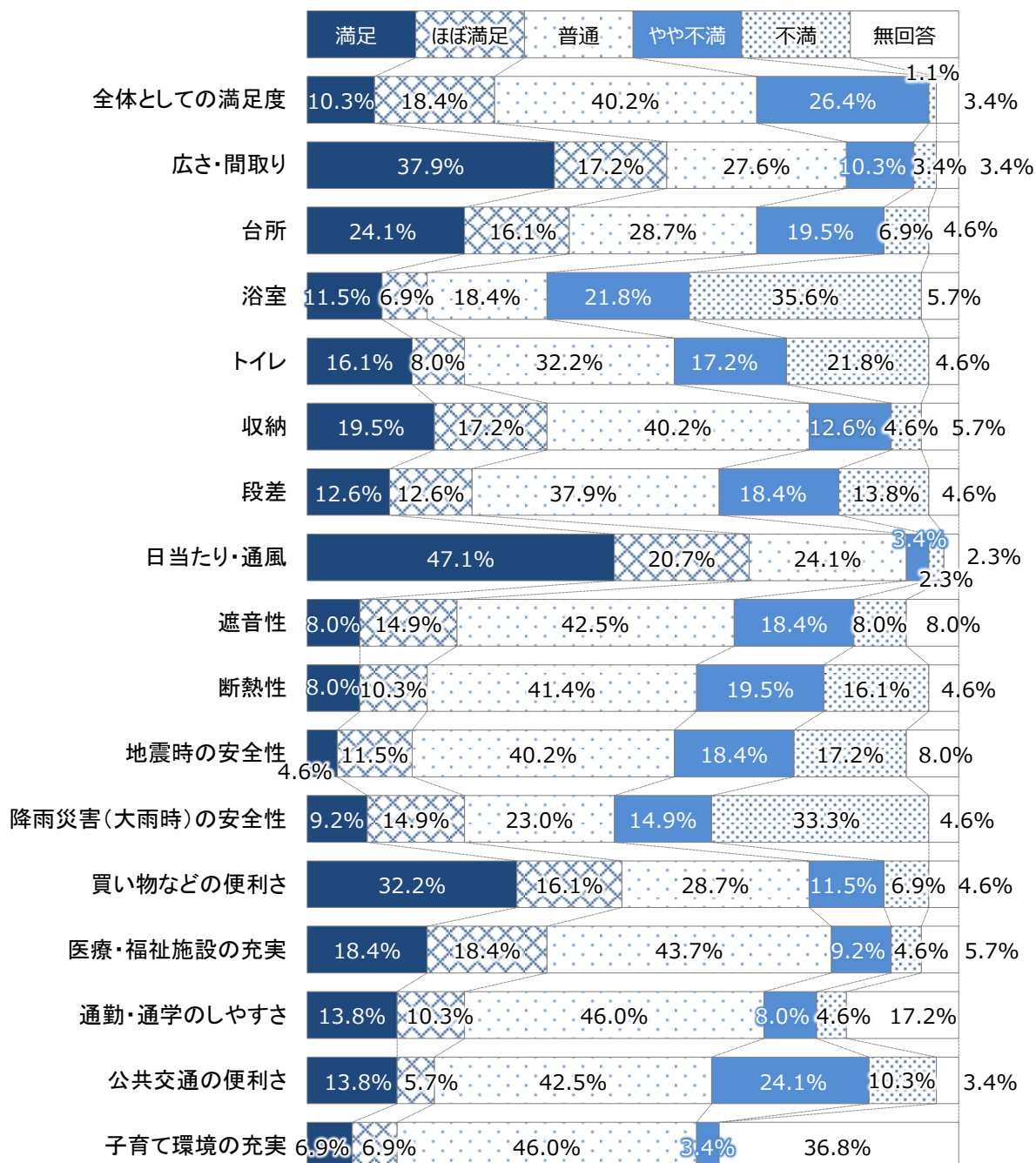


<問5> 現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。(項目ごとに1つ選択)

「全体としての満足度」としては、「普通」が約 40%と最も多く、「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると約 29%、「やや不満」と「不満」を合わせてみると約 28%となっている。

項目別にみると、「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合では、「日当たり・通風」が約 68%と最も高く、次いで「広さ・間取り」が約 55%、「買い物などの便利さ」が約 48%となっており、間取りに関する項目の満足度は高い傾向にある。

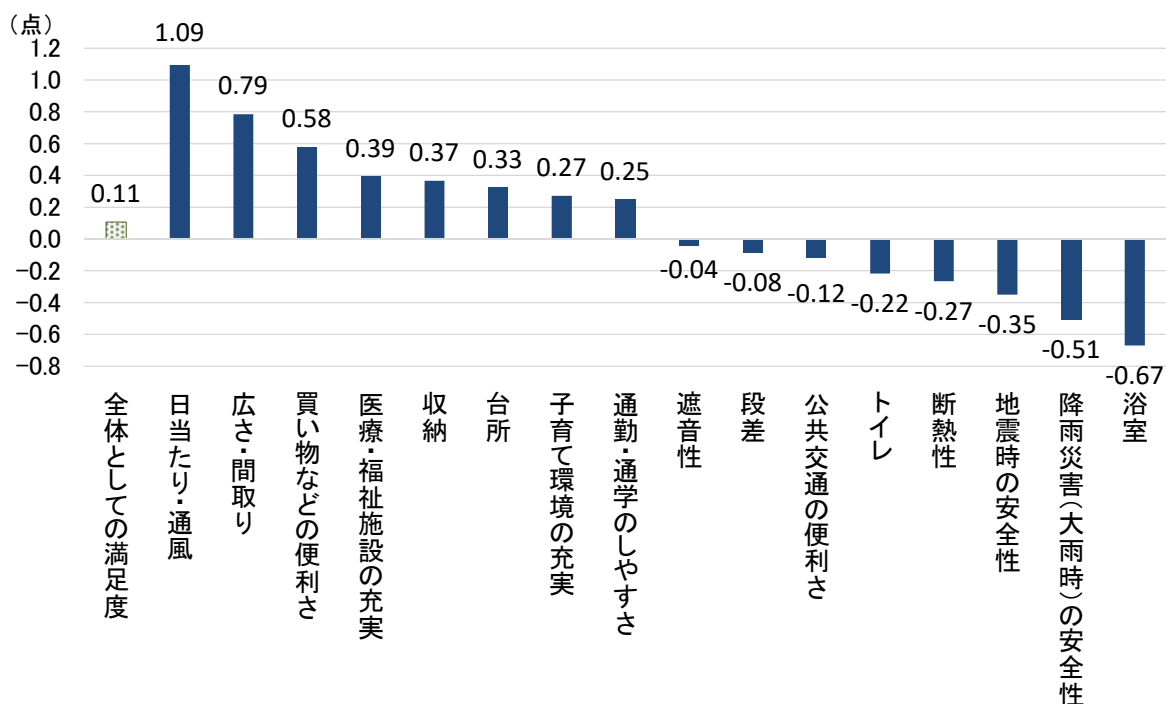
一方で、「やや不満」と「不満」を合わせてみると、「浴室」が約 57%と最も多く、次いで「降雨災害(大雨時)の安全性」が約 48%、「トイレ」が約 39%となっており、降雨災害時の不安の他、水回りの不満度が高い結果となった。



【参考1】<問5>（現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。）に回答した世帯の加重平均点。※「無回答」を除く

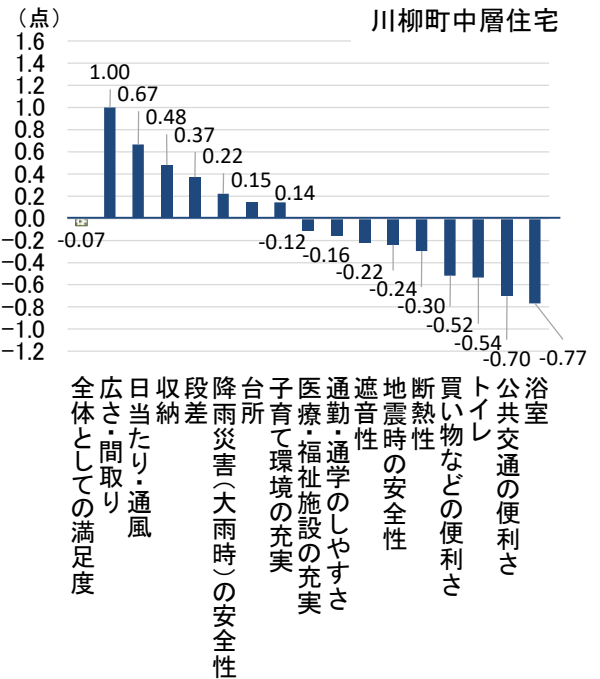
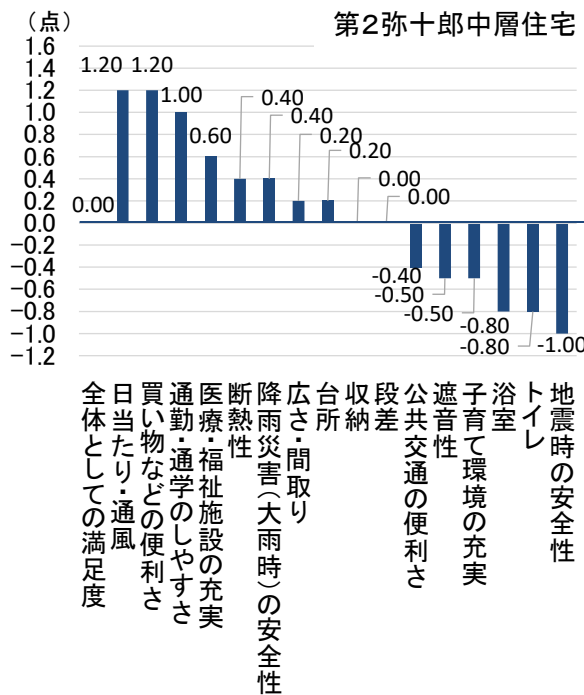
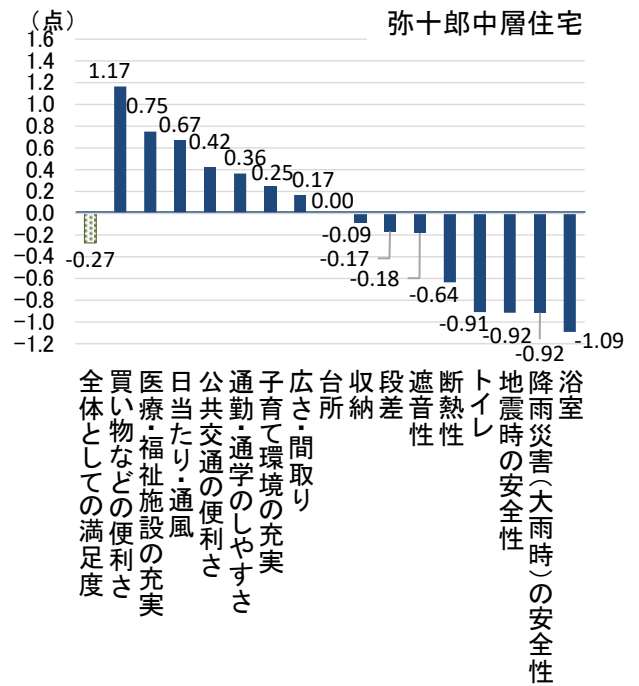
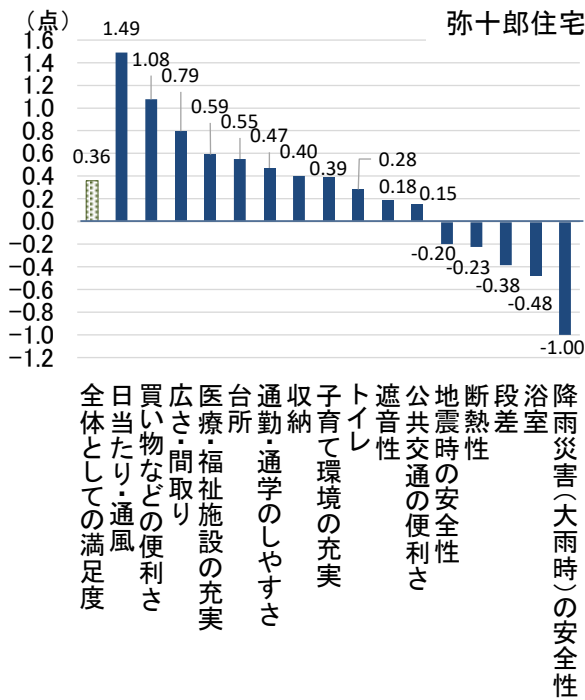
評価点が高い項目をみると、「日当たり・通風」が約 1.09 点と最も高く、次いで「広さ・間取り」が約 0.79 点、「買い物などの便利さ」が約 0.58 点となっている。

評価点が低い項目をみると、「浴室」が約-0.67 点と最も低く、次いで「降雨災害（大雨時）の安全性」が約約-0.51 点、「地震時の安全性」が約-0.35 点となっている。



点数配分	満足：2点、ほぼ満足：1点、普通：0点、やや不満：-1点、不満：-2点
------	-------------------------------------

【参考2】<問5> (現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。)に回答した世帯の団地別にみた加重平均点の比較。※「無回答」を除く



点数配分 満足：2点、ほぼ満足：1点、普通：0点、やや不満：-1点、不満：-2点

■ 団地別にみた満足度集計一覧 ※ □ : 満足+ほぼ満足、やや不満+不満で一番多い項目
 ※色分け：2段階区別（濃い：最も多い数値、薄い：次に多い数値）

弥十郎住宅	満足		ほぼ満足		普通		やや不満		不満		無回答	
	票数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
全体としての満足度	5	12.2	11	26.8	16	39.0	7	17.1	0	0.0	2	4.9
広さ・間取り	16	39.0	8	19.5	8	19.5	5	12.2	2	4.9	2	4.9
台所	13	31.7	6	14.6	13	31.7	6	14.6	2	4.9	1	2.4
浴室	7	17.1	4	9.8	7	17.1	7	17.1	15	36.6	1	2.4
トイレ	9	22.0	5	12.2	16	39.0	6	14.6	3	7.3	2	4.9
収納	8	19.5	8	19.5	18	43.9	4	9.8	2	4.9	1	2.4
段差	4	9.8	5	12.2	12	29.3	8	19.5	10	24.4	2	4.9
日当たり・通風	26	63.4	10	24.4	4	9.8	1	2.4	0	0.0	0	0.0
遮音性	6	14.6	9	22.0	13	31.7	6	14.6	4	9.8	3	7.3
断熱性	6	14.6	4	9.8	14	34.1	7	17.1	9	22.0	1	2.4
地震時の安全性	2	4.9	7	17.1	19	46.3	5	12.2	7	17.1	1	2.4
降雨災害(大雨時)の安全性	1	2.4	6	14.6	5	12.2	7	17.1	20	48.8	2	4.9
買い物などの便利さ	18	43.9	8	19.5	11	26.8	2	4.9	0	0.0	2	4.9
医療・福祉施設の充実	11	26.8	7	17.1	17	41.5	2	4.9	2	4.9	2	4.9
通勤・通学のしやすさ	7	17.1	4	9.8	21	51.2	2	4.9	0	0.0	7	17.1
公共交通の便利さ	8	19.5	2	4.9	20	48.8	8	19.5	2	4.9	1	2.4
子育て環境の充実	4	9.8	5	12.2	21	51.2	1	2.4	0	0.0	10	24.4

弥十郎中層住宅	満足		ほぼ満足		普通		やや不満		不満		無回答	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
全体としての満足度	1	8.3	1	8.3	3	25.0	6	50.0	0	0.0	1	8.3
広さ・間取り	3	25.0	0	0.0	6	50.0	2	16.7	1	8.3	0	0.0
台所	3	25.0	1	8.3	2	16.7	3	25.0	2	16.7	1	8.3
浴室	0	0.0	1	8.3	3	25.0	1	8.3	6	50.0	1	8.3
トイレ	1	8.3	0	0.0	3	25.0	2	16.7	5	41.7	1	8.3
収納	1	8.3	1	8.3	6	50.0	2	16.7	1	8.3	1	8.3
段差	2	16.7	1	8.3	3	25.0	5	41.7	1	8.3	0	0.0
日当たり・通風	4	33.3	1	8.3	6	50.0	1	8.3	0	0.0	0	0.0
遮音性	1	8.3	0	0.0	7	58.3	2	16.7	1	8.3	1	8.3
断熱性	1	8.3	0	0.0	4	33.3	3	25.0	3	25.0	1	8.3
地震時の安全性	1	8.3	0	0.0	3	25.0	3	25.0	5	41.7	0	0.0
降雨災害(大雨時)の安全性	1	8.3	1	8.3	2	16.7	2	16.7	6	50.0	0	0.0
買い物などの便利さ	6	50.0	2	16.7	4	33.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
医療・福祉施設の充実	4	33.3	2	16.7	5	41.7	1	8.3	0	0.0	0	0.0
通勤・通学のしやすさ	2	16.7	1	8.3	7	58.3	1	8.3	0	0.0	1	8.3
公共交通の便利さ	3	25.0	1	8.3	6	50.0	2	16.7	0	0.0	0	0.0
子育て環境の充実	1	8.3	0	0.0	7	58.3	0	0.0	0	0.0	4	33.3

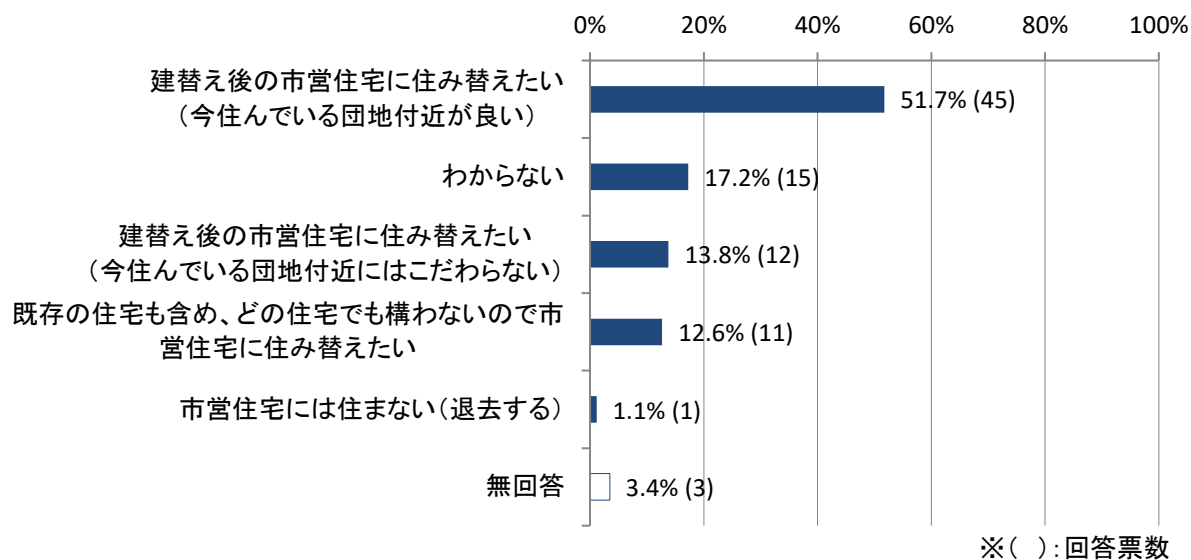
第2 弥十郎中層住宅	満足		ほぼ満足		普通		やや不満		不満		無回答	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
全体としての満足度	0	0.0	1	20.0	3	60.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0
広さ・間取り	0	0.0	2	40.0	2	40.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0
台所	0	0.0	2	40.0	2	40.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0
浴室	0	0.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	2	40.0	0	0.0
トイレ	0	0.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	2	40.0	0	0.0
収納	1	20.0	0	0.0	2	40.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0
段差	1	20.0	0	0.0	2	40.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0
日当たり・通風	2	40.0	2	40.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
遮音性	0	0.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0
断熱性	0	0.0	2	40.0	3	60.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地震時の安全性	0	0.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0	2	40.0	2	40.0
降雨災害(大雨時)の安全性	1	20.0	1	20.0	2	40.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0
買い物などの便利さ	2	40.0	2	40.0	1	20.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
医療・福祉施設の充実	0	0.0	3	60.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
通勤・通学のしやすさ	0	0.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	60.0
公共交通の便利さ	0	0.0	0	0.0	3	60.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0
子育て環境の充実	0	0.0	0	0.0	1	20.0	1	20.0	0	0.0	3	60.0

川柳町中層住宅	満足		ほぼ満足		普通		やや不満		不満		無回答	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
全体としての満足度	3	10.3	3	10.3	13	44.8	9	31.0	1	3.4	0	0.0
広さ・間取り	12	41.4	6	20.7	8	27.6	2	6.9	0	0.0	1	3.4
台所	5	17.2	5	17.2	8	27.6	7	24.1	2	6.9	2	6.9
浴室	3	10.3	0	0.0	5	17.2	10	34.5	8	27.6	3	10.3
トイレ	4	13.8	1	3.4	8	27.6	6	20.7	9	31.0	1	3.4
収納	7	24.1	6	20.7	9	31.0	3	10.3	2	6.9	2	6.9
段差	4	13.8	5	17.2	16	55.2	1	3.4	1	3.4	2	6.9
日当たり・通風	9	31.0	5	17.2	10	34.5	1	3.4	2	6.9	2	6.9
遮音性	0	0.0	3	10.3	16	55.2	7	24.1	1	3.4	2	6.9
断熱性	0	0.0	3	10.3	15	51.7	7	24.1	2	6.9	2	6.9
地震時の安全性	1	3.4	2	6.9	13	44.8	8	27.6	1	3.4	4	13.8
降雨災害(大雨時)の安全性	5	17.2	5	17.2	11	37.9	3	10.3	3	10.3	2	6.9
買い物などの便利さ	2	6.9	2	6.9	9	31.0	8	27.6	6	20.7	2	6.9
医療・福祉施設の充実	1	3.4	4	13.8	14	48.3	5	17.2	2	6.9	3	10.3
通勤・通学のしやすさ	3	10.3	2	6.9	12	41.4	4	13.8	4	13.8	4	13.8
公共交通の便利さ	1	3.4	2	6.9	8	27.6	9	31.0	7	24.1	2	6.9
子育て環境の充実	1	3.4	1	3.4	11	37.9	1	3.4	0	0.0	15	51.7

■建替えを行った場合の入居先の意向について

<問6> お住まいの住棟を建て替える場合、どのような居住意向をお持ちですか。(1つ選択)

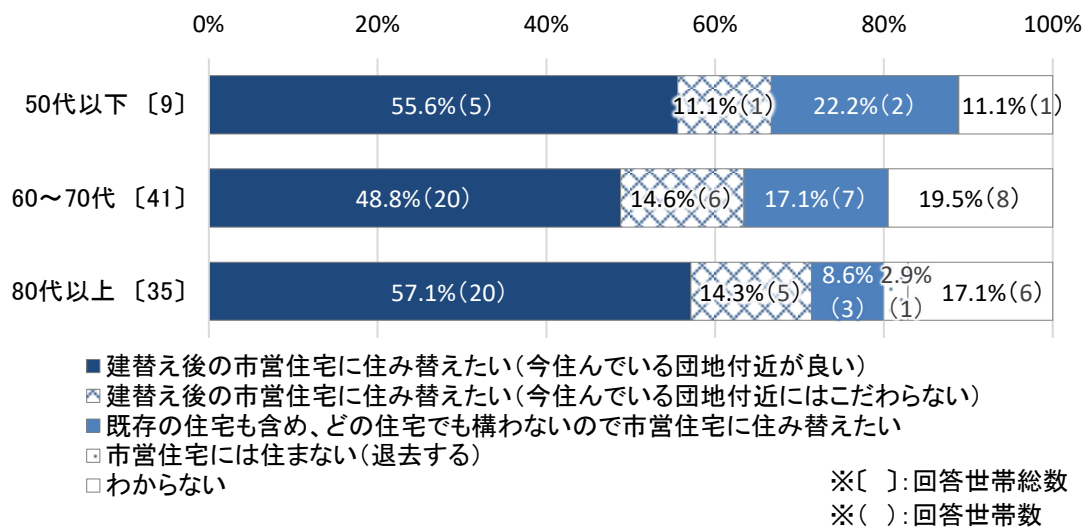
「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)」が約 52%と最も多く半数を占めており、次いで「わからない」が約 17%、次いで「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近にはこだわらない)」が約 14%、「既存の住宅も含め、どの住宅でも構わないので市営住宅に住み替えたい」が約 13%と僅差となっている。



【参考1】世帯主の年齢別にみた、<問6> (お住まいの住棟を建て替える場合、どのような居住意向をお持ちですか。)について。

各年代ともに「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近が良い)」が約半数を占めている。

また、「50代」では、「既存の住宅も含め、どの住宅でも構わないので市営住宅に住み替えたい」が約 22%と次に高く、「60代」も「既存の住宅も含め、どの住宅でも構わないので市営住宅に住み替えたい」が約 17%と高くなっている。「80代以上」においては、「建替え後の市営住宅に住み替えたい(今住んでいる団地付近にはこだわらない)」の約 14%が次に高くなっている。

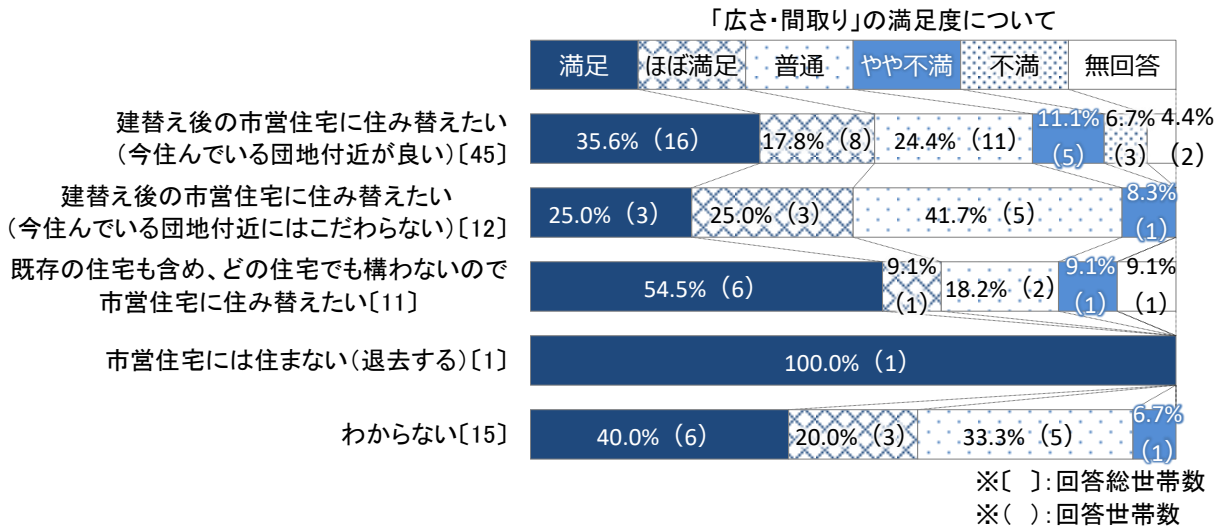


【参考2】<問5>（現在お住まいの住宅の満足度を教えてください）の設問のうち、「広さ・間取り」の満足度と、<問6>（お住まいの住棟を建て替える場合、どのような居住意向をお持ちですか。）についてのクロス集計。

最も回答数の多かった、「建替え後の市営住宅に住み替えたい（今住んでいる団地付近が良い）」では、「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみた割合が約53%（24票）と最も多くなっている。

また、「建替え後の市営住宅に住み替えたい（今住んでいる団地付近にはこだわらない）」では、「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると約50%（6票）と最も高い。

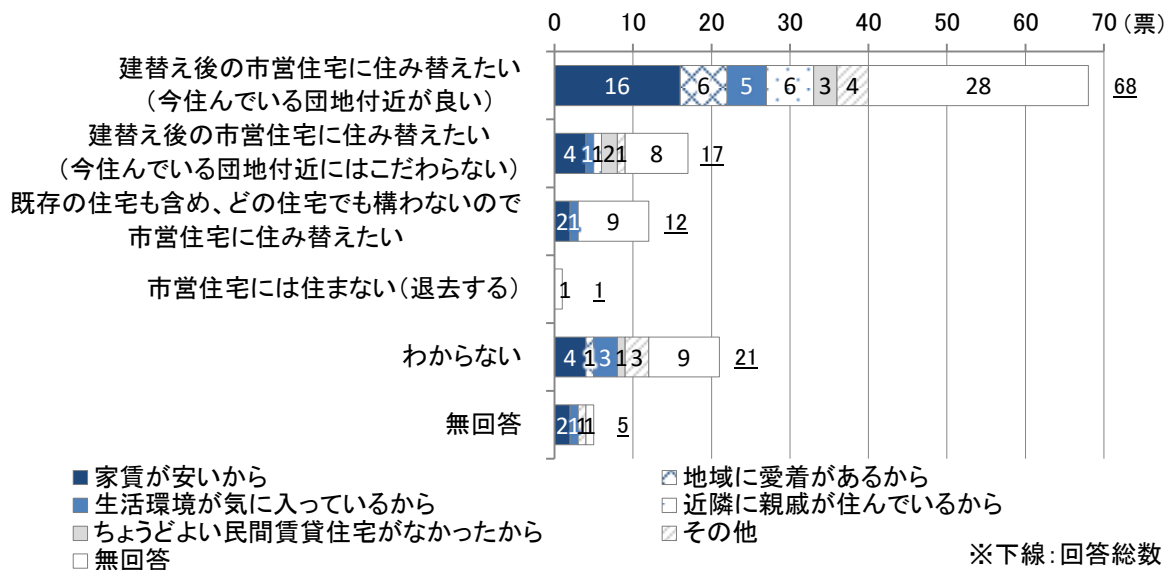
全体的に、どの居住意向の入居世帯も「広さ・間取り」について、不満に思う世帯は少ないことが考えられる。



【参考3】<問6>に回答した入居世帯の中で、<問3>（現在お住まいの市営住宅を選んだ理由は何でしたか。）に回答した入居世帯について。

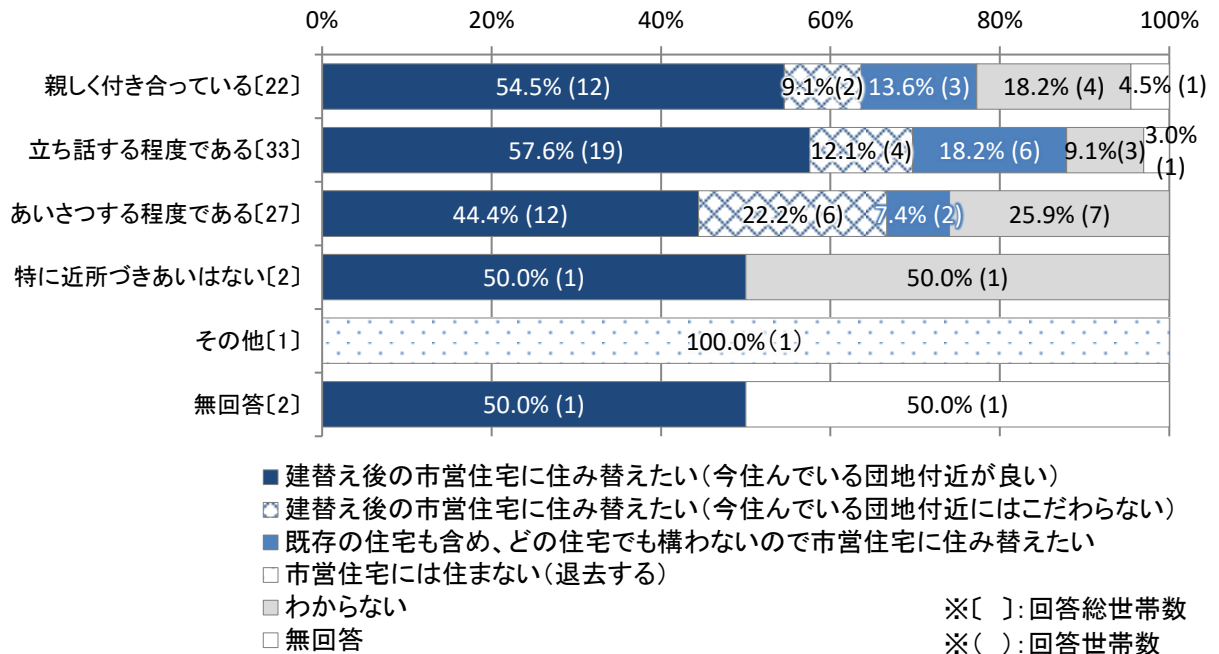
「建替え後の市営住宅に住み替えたい（今住んでいる団地付近が良い）」と回答した入居世帯の中で、「家賃が安いから」は16票と最も多く、次いで「地域に愛着があるから」と「近隣に親戚がいるから」が6票、「生活環境が気に入っているから」が5票となっている。

また、「建替え後の市営住宅に住み替えたい（今住んでいる団地付近にはこだわらない）」と回答した入居世帯の中で、「家賃が安いから」は4票と最も多く、次いで「民間賃貸住宅がなかったから」が2票となっている。



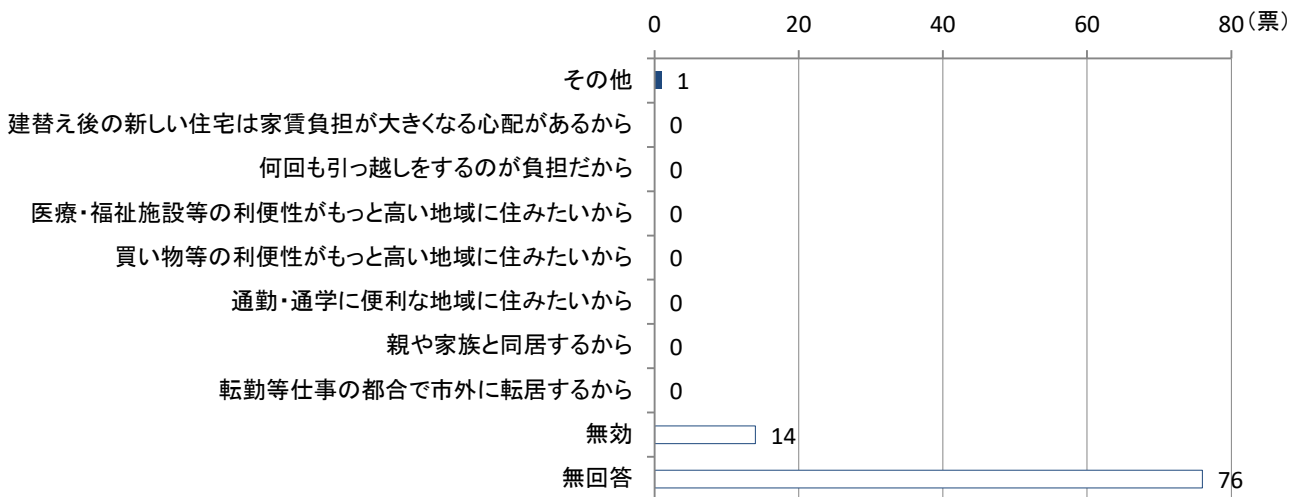
【参考4】<問6>に回答した入居世帯の中で、<問4>（団地内や近隣との近所付き合いの状況はいかがですか。）に回答した入居世帯の市営住宅を選んだ理由について。

どの近所付き合いでも、「建替え後の市営住宅に住み替えたい（今住んでいる団地付近が良い）」と回答した世帯の割合は半数程度と高くなっており、「親しく付き合っている」では約 55%、「立ち話する程度である」では約 58%、「あいさつする程度である」が約 44%となっている。



<問9> 問6で「市営住宅には住まない(退去する)」と回答した理由は何ですか。(全て選択)

問6で「市営住宅には住まない(退去する)」と回答した世帯は1世帯で、「その他」に回答されている。



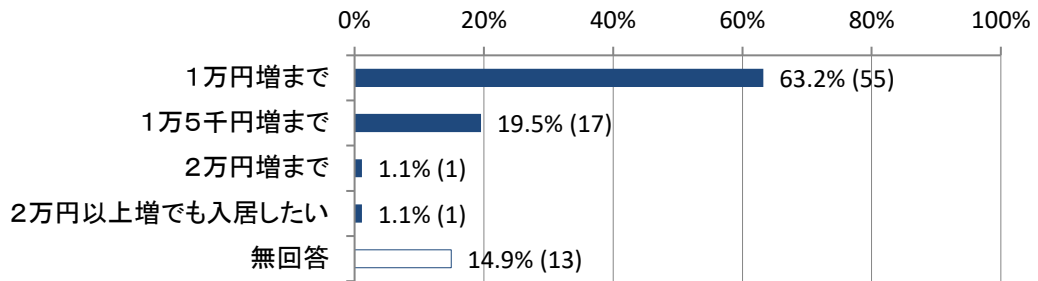
※「無効」は問6の「市営住宅には住まない(退去する)」に回答していない世帯の回答票数。

無効の内訳:「建替え後の新しい住宅は家賃負担が大きくなる心配があるから」が 7 票と最も高く、次いで「何回も引っ越しをするのが負担だから」が 5 票、「医療・福祉施設等の利便性がもっと高い地域に住みたいから」が 2 票となっている。

<問7> いくら増加までなら、引き続き入居を希望されますか(1つ選択)

「1万円増まで」が約63%と最も多く半数以上を占めている。次いで、「1万5千円増まで」が約20%となっており、「2万円増まで」が約1%であった。

1万5千円以内の増加であれば、引き続き入居を希望される方がいると考えられる。

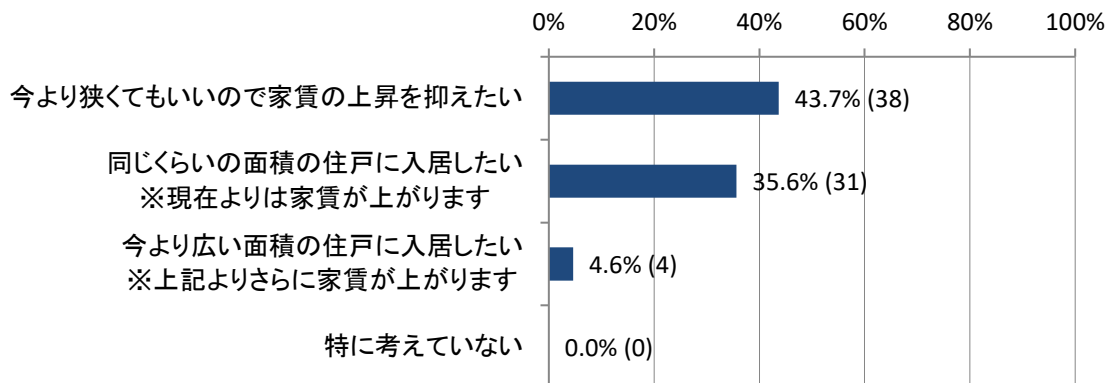


※(): 回答票数

<問8> 建替え後の市営住宅に住替える場合の住戸の広さについて(1つ選択)

「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」が約44%と最も多く、次いで現在よりは家賃が上昇するとして、「同じくらいの面積の住戸に入居したい」が約36%となっている。

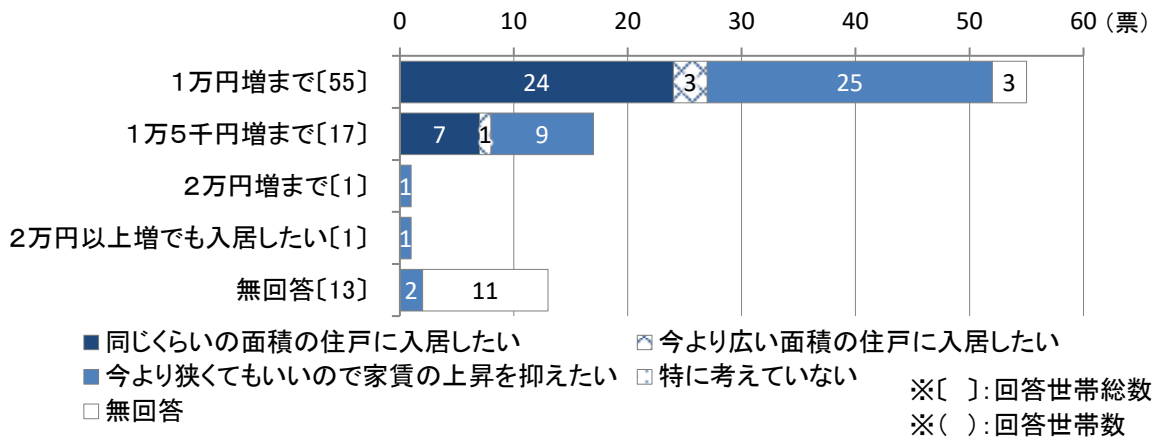
また、「今より広い面積の住戸に入居したい」が約5%であることから、家賃の面を考慮した上で、大半の入居世帯が今の住戸面積以内の広さを希望している。



※(): 回答票数

【参考1】「(問7)いくら増加までなら、引き続き入居を希望されますか」の回答のうち、「(問8) 建替え後の市営住宅に住替える場合の住戸の広さについて」の内訳。※クロス集計
 回答総数(計 87 票)のうち、「1万円増まで」が55票(約 63%)と半数以上を占めており、次いで、「1万5千円増」が16票(約 20%)となっている。

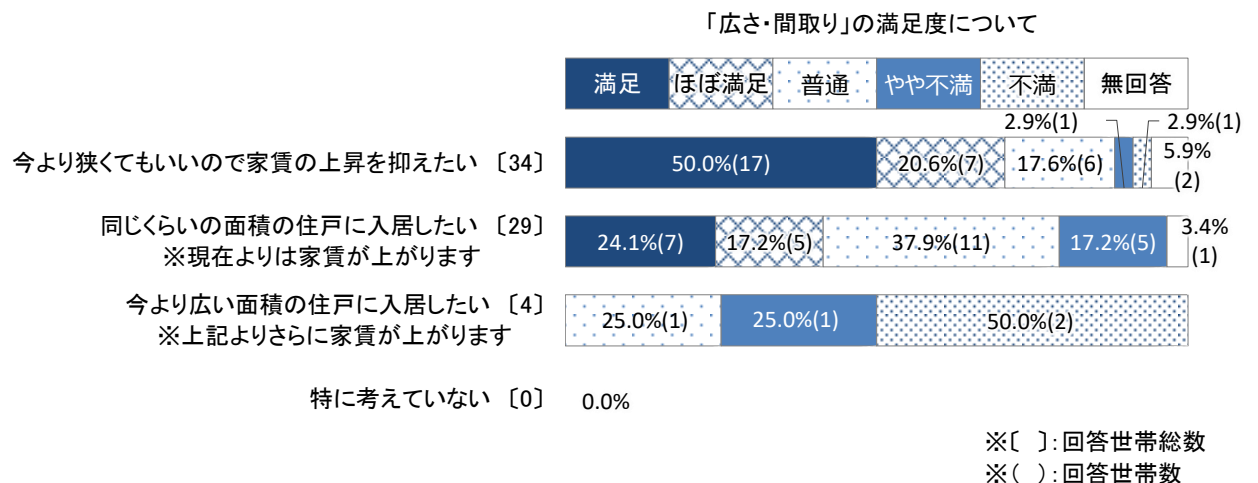
また、「1万円増まで」と「1万5千円増」ともに、「同じくらいの面積の住戸に入居したい」と「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」が回答の大半を占めている。



【参考2】「(問5)現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。」の設問のうち、「広さ・間取り」の満足度と「(問8)建替え後の市営住宅に住替える場合の住戸の広さについて」に回答した世帯。※クロス集計

「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると、「今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい」が約 71%と最も高く、次いで「同じくらいの面積の住戸に入居したい」が約 41%となっている。

また、「やや不満」と「不満」を合わせてみると、「今より広い面積の住戸に入居したい」が約 75%と最も高く、次いで「同じくらいの面積の住戸に入居したい」が約 17%となっている。



2)南越谷しののめ住宅(借上げ住宅)アンケート調査結果

<問1>アンケート回答者

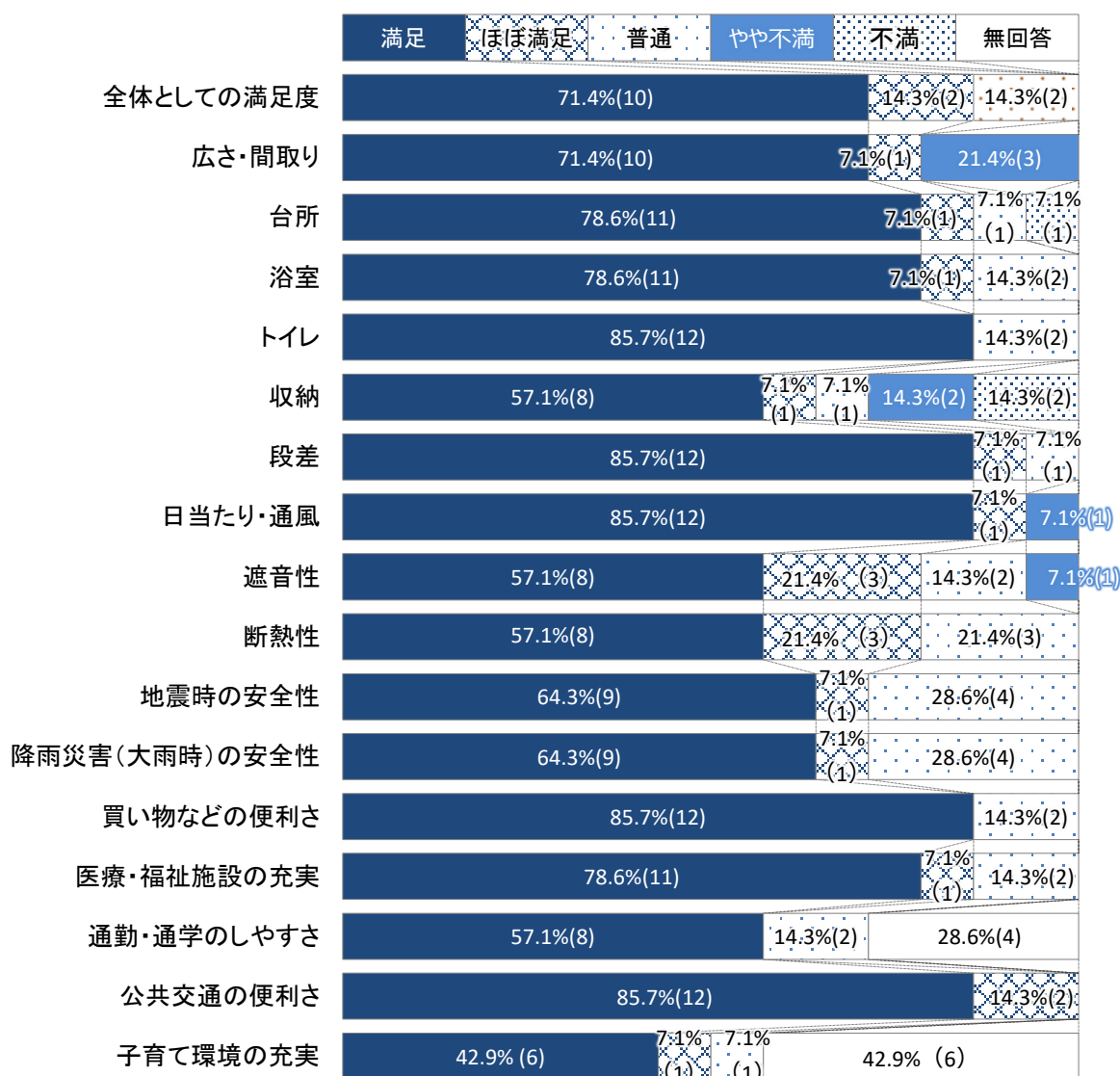
対象名	実数	割合
世帯主(名義人)	13	92.9%
名義人の配偶者	0	0.0%
同居人(子など)	0	0.0%
同居していない親族等	1	7.1%
無回答	0	0.0%
総数	14	100.0%

<問2> 現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。(項目ごとに1つ選択)

「全体としての満足度」において、「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると、約86%となっており、各項目別にみても半数を超える結果となっている。

また、各項目別の「満足」と「ほぼ満足」を合わせてみると、「公共交通の便利さ」が100%となっており、次いで、「段差」と「日当たり・通風」が約93%となっている。

一方で「やや不満」と「不満」を合わせてみると、「収納」が約29%と最も高く、次いで「広さ・間取り」が「やや不満」(「不満」が0%)で約21%となっている。

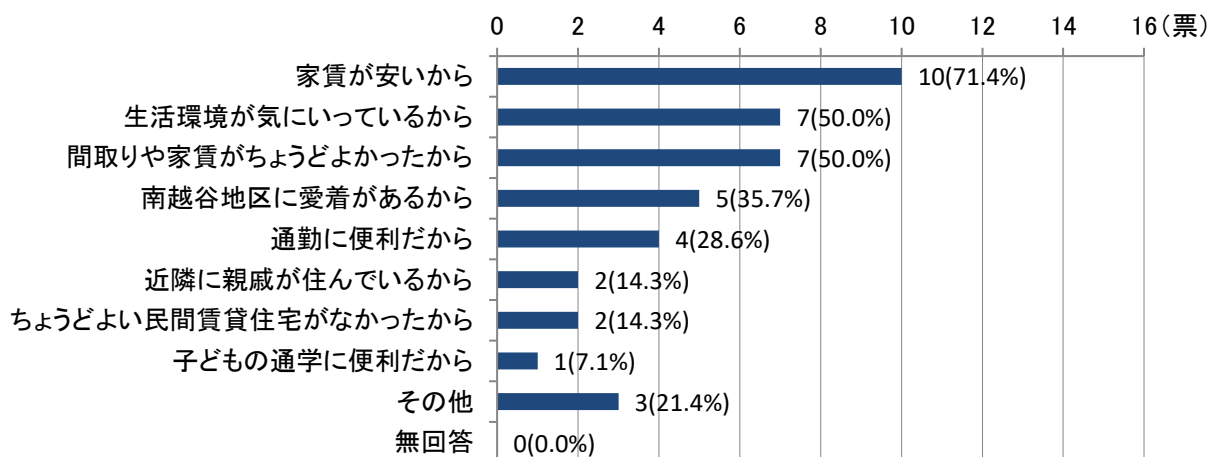


※(): 回答票数

<問3> 現在お住まいの「南越谷しののめ住宅」を選ぶ理由やきっかけは何でしたか。(全て選択)

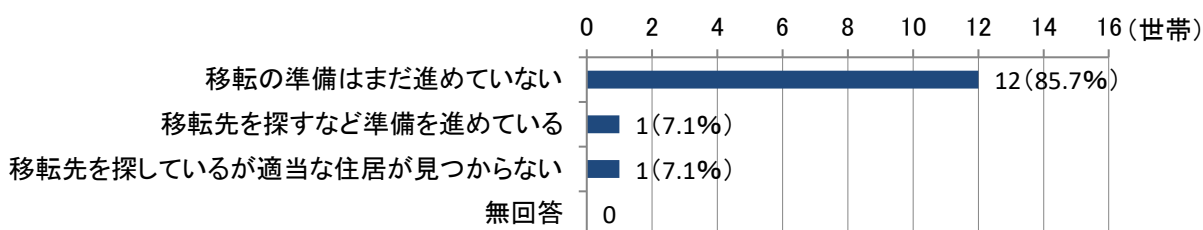
「家賃が安いから」が 10 票と最も高く、次いで、「生活環境が気に入っているから」と「間取りや家賃がちょうどよかったから」が約 50%となっている。

また、「南越谷地区に愛着があるから」が約 36%、「通勤に便利だから」が約 29%と立地に関わる項目の評価も比較的高い結果となった。



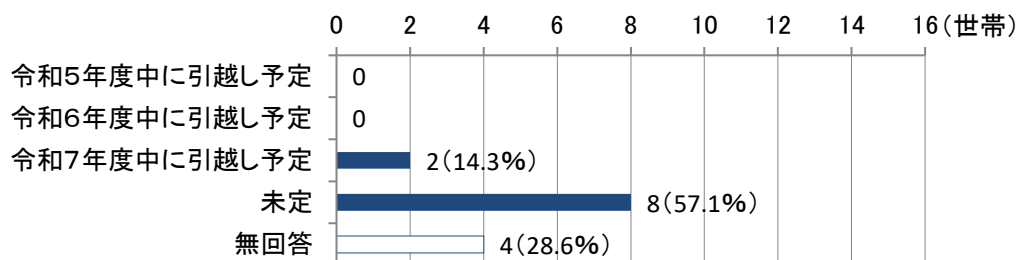
<問4> 令和8年3月末までに明け渡しできるように何らかの準備を進めていますか。(1つ選択)

「移転の準備はまだ進めていない」が約 86% (12 票) と最も高く、回答者世帯のほとんどが準備を進めていない状況となっている。



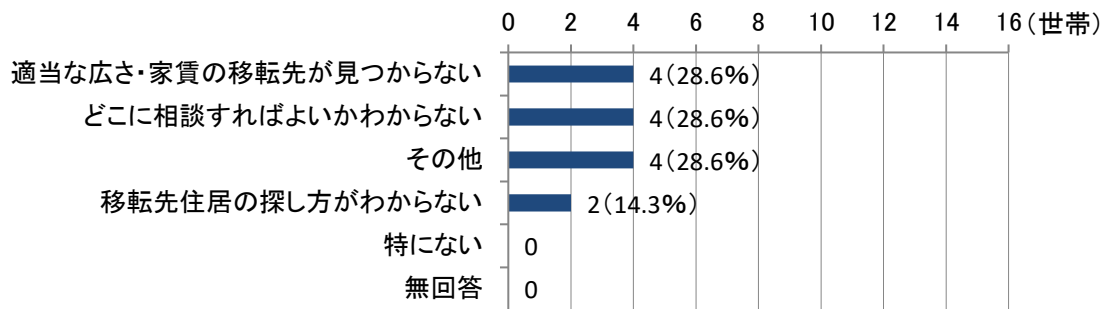
<問6> 問4で「移転先を探すなど準備を進めている」または「移転先を探しているが適当な住居が見つからない」を選択された方にお尋ねします。引越し時期はいつ頃を予定されていますか。(1つ選択)

「移転先を探すなど準備を進めている」または「移転先を探しているが適当な住居が見つからない」と回答した世帯は 2 世帯であり、どちらも「令和 7 年度中に引越し予定」と回答している。



<問5>明け渡しの準備にあたって困っていることはありますか。(1つ選択)

準備で困っていることについて、「特にない」と回答した世帯は0世帯であり、「適当な広さ・家賃の移転先が見つからない」、「どこに相談すればよいかわからない」、「その他」が4票(約29%)ずつとなっている。

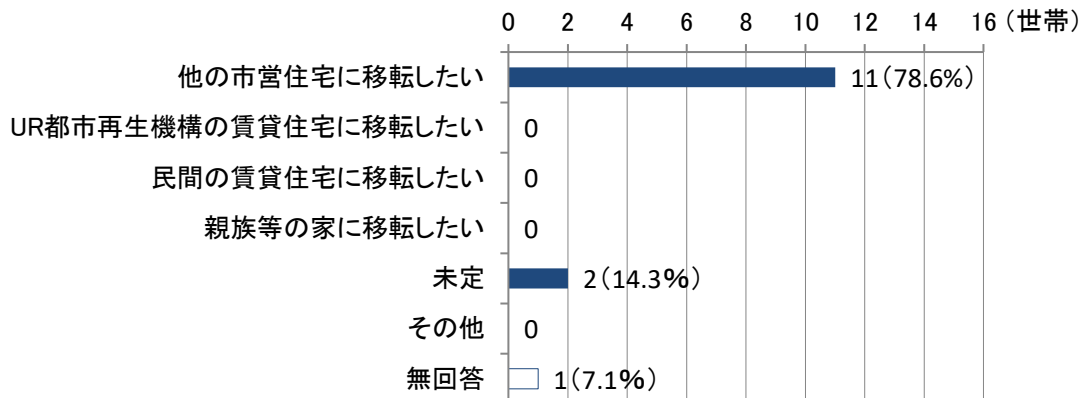


「その他」の理由

- ・越谷市在中歴が短く、土地勘がない
- ・インターネットが使えない
- ・身体的理由から、エレベーターのある住宅を探している
- ・希望の市営住宅に移転できるか心配している 等

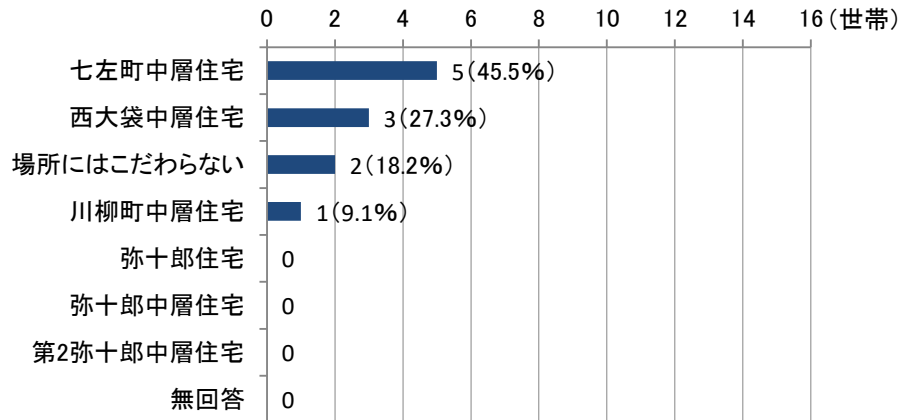
<問7>移転先の住宅として、次のどれをお考えですか。(1つ選択)

「他の市営住宅に移転したい」が11世帯(約79%)と最も高く、次いで「未定」と回答した世帯が2世帯(約14%)となっている。



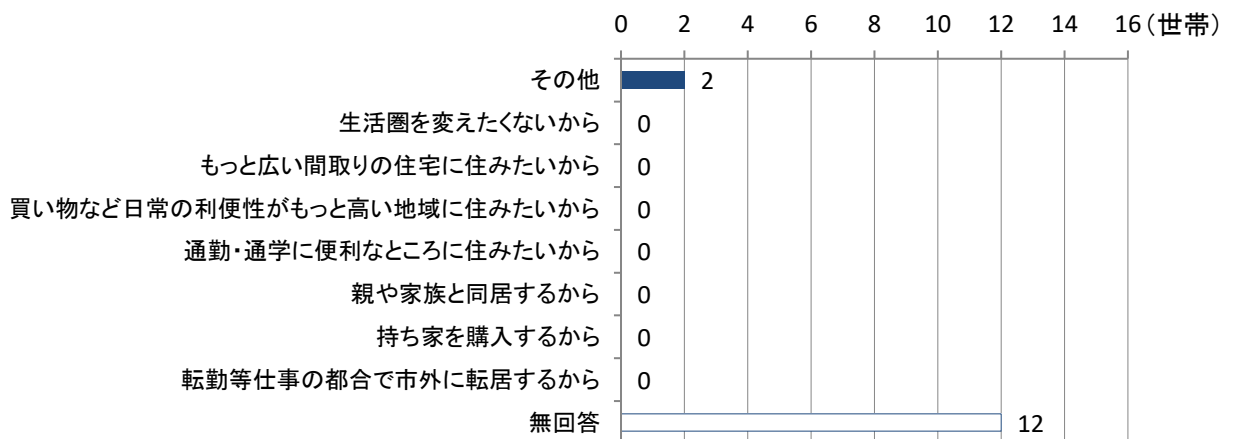
<問8> 問7で「他の市営住宅に移転したい」と回答された方にお尋ねします。どの市営住宅に住み替えたいですか。(1つ選択)

「七左町中層住宅」が 5 世帯(約 46%)と最も多く、次いで「西大袋中層住宅」は 3 世帯(約 27%)、「場所はどこかわらない」が 2 世帯(約 18%)となっている。本業務において、建替え検討の対象でない市営住宅が上位を占めている。



<問9> 問7で「他の市営住宅に移転したい」以外を回答された方(2世帯)にお尋ねします。選択した理由は次のどれですか。(全て選択)

問7で「他の市営住宅に移転したい」以外を回答した世帯が 3 世帯となっており、内、1 世帯は「無回答」であるため、該当票は 2 世帯であり、その 2 世帯ともに「その他」に回答している。「その他」の具体的な理由については、子どもの将来が未定で判断が難しいといった意見や、病院や買い物などの利便性を求める意見があった。



3)アンケート調査票

① 越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査票

整理番号	
------	--

このアンケートは原則として名義人の方が回答してください。ただし、名義人が高齢などの理由で、ご家族の方が代わりに記入する場合でも、実際に市営住宅に入居されている名義人に聞き取りながら回答をお願いします。

問1 アンケートをご記入いただく方はどなたですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 世帯主(名義人)	2. 名義人の配偶者
3. 同居人(子など)	4. 同居していない親族等

現在お住まいの住宅について

問2 ご入居中の方で、自動車、オートバイ、自転車をそれぞれ何台お持ちですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

(1) 自動車	1. 0台	2. 1台	3. 2台以上
(2) オートバイ	1. 0台	2. 1台	3. 2台以上
(3) 自転車	1. 0台	2. 1台	3. 2台
	4. 3台	5. 4台以上	

問3 現在お住まいの市営住宅を選んだ理由は何か。(選んだ際に重視した順に3つまで選んで、右のカッコ内に1, 2, 3と記入してください) ※ひとつずつでも可です。

1. 家賃が安いから	()
2. 地域に愛着があるから	()
3. 生活環境が気に入っているから	()
4. 近隣に親戚が住んでいるから	()
5. ちょうどよい民間賃貸住宅がなかったから	()
6. その他(具体的に)	()

問4 団地内や近隣の近所付き合いの状況はいかがですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 親しく付き合い合っている	()
2. 立ち話す程度である	()
3. あいさつする程度である	()
4. 特に近所づきあいはない	()
5. その他(具体的に)	()

越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

日頃から市営住宅の管理等にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。
皆さまがお住まいの市営住宅のうち、昭和42年から昭和45年に旧耐震基準で建設された4団地は建設後50年余りが経過し、住宅や設備の老朽化が進行していることから、修繕のみでは維持管理等の対応が難しくなっております。そのため、市では段階的に建物を建て替えることを含め、市営住宅の再整備を検討しております。

つきましては、現在お住まいの市営住宅の実情や、今後の居住意向等について、4団地の居住者の皆さまからお考えをお聞かせいただくために、アンケート調査を実施いたします。

この調査は、再整備検討の対象となる4団地(弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅)にお住まいの全ての世帯にご協力をお願いしております。ご回答いただいた内容は統計的に処理し、今後の維持管理や、再整備に係る計画策定の資料とします。調査目的以外での使用や、個人のお名前が特定される形で外部に出ることはありません。

お忙しいところ誠に恐れ入りますが、調査の趣意をご理解いただき、アンケートにご協力くださいますようお願いいたします。

令和5年10月
越谷市 建築住宅課

■記入に関して

- 回答は、基本的に選択肢の中から一つ選び、番号に○をつけてください。複数回答の指定がある場合は指示にしたがって答えください。
- 「その他」に○をつけた方は、()内に具体的な内容をお書きください。

■調査票の回収について

- ご記入頂いた調査票は、10月18日(水)までに同封した封筒に入れ、ポストに投函ください。

■市営住宅の再整備についてのお問合せ

- このアンケート調査についてご不明な点などございましたら、下記までお問い合わせください。

◇アンケート調査に関するお問合せ

→ランドブレイン株式会社：本上・空閑 (電話：03-3263-9389)

◇市営住宅の再整備についてのお問合せ

→越谷市 建築住宅課：佐田・大澤 (電話：048-963-9205)

問5 現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。
(ア～チの各項目ごとにあてはまるものを1つずつ選んで○印をつけてください)

項目	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満
ア) 広さ・間取り	1	2	3	4	5
イ) 台所	1	2	3	4	5
ウ) 浴室	1	2	3	4	5
エ) トイレ	1	2	3	4	5
オ) 収納	1	2	3	4	5
カ) 段差	1	2	3	4	5
キ) 日当たり・通風	1	2	3	4	5
ク) 遮音性	1	2	3	4	5
ケ) 断熱性	1	2	3	4	5
コ) 地震時の安全性	1	2	3	4	5
サ) 降雨災害(大雨時)の安全性	1	2	3	4	5
シ) 買い物などの利便さ	1	2	3	4	5
ス) 医療・福祉施設の充実	1	2	3	4	5
セ) 通勤・通学のしやすさ	1	2	3	4	5
ソ) 公共交通の利便さ	1	2	3	4	5
タ) 子育て環境の充実	1	2	3	4	5
チ) 全体としての満足度	1	2	3	4	5

建替えを行った場合の入居先の意向について

皆さまがお住まいの市営住宅は建設から50年余りが経過し、住宅や設備の老朽化が進行していることから、修繕のみでは維持管理等の対応が難しくなってきました。そのため、市では段階的に建物を建て替えることを含め、市営住宅の再整備を検討しております。

問6 お住まいの住棟を建て替える場合、どのような居住意向をお持ちですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 建替え後の市営住宅に住み替えたい (今住んでいる団地付近が良い)
※仮住まいと建替え後の住宅と2回引っ越しする必要があります
2. 建替え後の市営住宅に住み替えたい (今住んでいる団地付近にはこだわらない)
3. 既存の住宅も含め、どの住宅でも構わないので市営住宅に住み替えたい
4. 市営住宅には住まない (退去する) ⇒問9へお進みください
5. わからない

裏面へ続く⇒

問7 問6で1、2、3のいずれかに○を付けた方にお尋ねします。建替え後の新しい市営住宅は、同等の面積の住戸でも家賃が上がることとなります。現在よりいくらの増加までなら、引き続き入居を希望されますか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください) ※家賃負担の急激な増加を避けるため、一定期間の緩和措置があります。

1. 1万円増まで
2. 1万5千円増まで
3. 2万円増まで
4. 2万円以上増でも入居したい

問8 問6で1、2、3のいずれかに○を付けた方にお尋ねします。建替え後の市営住宅に住替える場合、住戸の広さについてどのようなようにお考えですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 同じくらいの面積の住戸に入居したい (※現在よりは家賃が上がります)
2. 今より広い面積の住戸に入居したい (※1よりさらに家賃が上がります)
3. 今より狭くてもいいので家賃の上昇を抑えたい
4. 特に考えていない

問9 問6で「4. 市営住宅には住まない(退去する)」と回答した理由は何ですか。(あてはまるものを全て選んで○印をつけてください)

1. 建替え後の新しい住宅は家賃負担が大きくなる心配があるから
2. 何回も引っ越しをするのが負担だから
3. 買い物等の利便性ももっと高い地域に住みたいから
4. 医療・福祉施設等の利便性ももっと高い地域に住みたいから
5. 通勤・通学に便利な地域に住みたいから
6. 親や家族と同居するから
7. 転勤等仕事の都合で市外に転居するから
8. その他 (具体的に)

◆自由記入欄

アンケートは以上です。ありがとうございます。

② 南越谷しのめ住宅の入居者意向アンケート調査票

整理番号

このアンケートは原則として**名義人**の方が回答してください。ただし、名義人が高齢などの理由で、ご家族の方が代わって記入する場合でも、実際に南越谷しのめ住宅に入居されている名義人に聞き取りながら回答をお願いします。

問1 アンケートをご記入いただく方はどなたですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

- | | |
|-------------|---------------|
| 1. 世帯主(名義人) | 2. 名義人の配偶者 |
| 3. 同居人(子など) | 4. 同居していない親族等 |

問2 現在お住まいの住宅の満足度を教えてください。(ア～チの各項目ごとにあてはまるものを1つずつ選んで○印をつけてください)

	項目	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満
住宅	ア) 広さ・間取り	1	2	3	4	5
	イ) 台所	1	2	3	4	5
	ウ) 浴室	1	2	3	4	5
	エ) トイレ	1	2	3	4	5
	オ) 収納	1	2	3	4	5
	カ) 段差	1	2	3	4	5
	キ) 日当たり・通風	1	2	3	4	5
	ク) 遮音性	1	2	3	4	5
	ケ) 断熱性	1	2	3	4	5
	コ) 地震時の安全性	1	2	3	4	5
	サ) 降雨災害(大雨時)の安全性	1	2	3	4	5
周辺環境	シ) 買い物などの利便さ	1	2	3	4	5
	ス) 医療・福祉施設の充実	1	2	3	4	5
	セ) 通勤・通学のしやすさ	1	2	3	4	5
	ソ) 公共交通の利便さ	1	2	3	4	5
	タ) 子育て環境の充実	1	2	3	4	5
	チ) 全体としての満足度	1	2	3	4	5

南越谷しのめ住宅の入居者意向アンケート調査

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

日頃から市営住宅の管理等にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、南越谷しのめ住宅は、令和8年3月末をもって借上期間が満了となり、所有者様に建物を選賃を返還し、住宅を明け渡すこととなっております。つきましては、居住者の皆さまの今後のお住まいに関するお考えをお聞きするため、アンケート調査を実施いたします。

この調査は、南越谷しのめ住宅にお住まいの全世帯を対象としており、ご回答いただいた内容は統計的に処理し、調査目的以外での使用や、個人のお名前が特定される形で外部に出ることはありません。

お忙しいところ誠に恐れ入りますが、調査の趣旨をご理解の上、アンケートにご協力くださいますようお願いいたします。

令和5年10月
越谷市 建築住宅課

■記入に関して

- ・ 回答は、基本的に選択肢の中から一つ選び、番号に○をつけてください。複数回答の指定がある場合は指示にしたがってお答えください。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容をお書きください。

■調査票の回収について

- ・ ご記入頂いた調査票は、**10月18日(水)**までに同封した封筒に入れ、ポストに投函ください。

■アンケート調査についてのお問合せ

- ・ このアンケート調査についてご不明な点などございましたら、下記までお問い合わせください。

◇アンケート調査に関するお問合せ

▶ランドブレイン株式会社：本上・空閑（電話：03-3263-9389）

◇南越谷しのめ住宅借上期間についてのお問合せ

▶越谷市 建築住宅課：佐田・大澤（電話：048-963-9205）

問3 現在お住まいの「南越谷しのめ住宅」を「北越谷しのめ住宅」を選ばず理由やきっかけは何でしたか。(あてはまるものを全て選んで○印をつけてください)

1. 家賃が安いから
2. 南越谷地区に愛着があるから
3. 生活環境が気に入っているから
4. 近隣に親戚が住んでいるから
5. ちょうどよい民間賃貸住宅がなかったから
6. 間取りや家賃がちょうどよかったから
7. 子どもの通学に便利だから
8. 通勤に便利だから
9. その他 ()

南越谷しのめ住宅にお住いの皆さまには、入居時に「令和8年3月末に借上げ期間が満了し、住宅を明け渡していただくこと」をご説明の上、入居いただいております。以下の質問について、お考えを教えてください。

問4 令和8年3月末までに明け渡してできるよう何らかの準備を進めていますか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 移転先を探すなど準備を進めている
2. 移転先を探しているが適当な住居が見つからない
3. 移転の準備はまだ進めていない

問5 明け渡しの準備にあたって困っていることはありますか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 特にない
2. 適当な広さ・家賃の移転先が見つからない
3. どこに相談すればよいかかわからない
4. 移転先住居の探し方がわからない
5. その他 (具体的に)

◆ (参考) 住宅情報提供サイトのご案内

1 情報提供サイト名「セーフティネット住宅情報提供システム」
 2 越谷市ホームページ「住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅(セーフティネット住宅)について」
 【検索ルート】
 【越谷市HP】 → くらし・手続き → 住まい・引越し → 住まい → 公的賃貸住宅に関する情報 → 住まい・市営住宅 → 住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅(セーフティネット住宅)について

裏面へ続く

問6 問4で「1. 移転先を探すなど準備を進めている」または「2. 移転先を探しているが適当な住居が見つからない」を選択された方にお尋ねします。引越し時期はいつ頃を予定されていますか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 令和5年度中に引越し予定
2. 令和6年度中に引越し予定
3. 令和7年度中に引越し予定
4. 未定

問7 移転先の住宅として、次のどれをお考えですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 他の市営住宅に移転したい ⇒ 問8にお進みください
2. UR 都市再生機構の賃貸住宅に移転したい
3. 民間の賃貸住宅に移転したい
4. 親族等の家に移転したい
5. 未定
6. その他 ()

問8 問7で「1. 他の市営住宅に移転したい」と回答された方にお尋ねします。どの市営住宅に住み替えたいですか。(あてはまるものを1つ選んで○印をつけてください)

1. 弥十郎住宅
2. 弥十郎中層住宅
3. 川柳町中層住宅
4. 第2 弥十郎中層住宅
5. 七左町中層住宅
6. 西大袋中層住宅
7. 場所にはこだわらない

※市営住宅は空き戸数に限りがあります。移転希望時点で必ず入居いただけるものではない旨ご了承ください。

問9 問7で2～6と回答された方にお尋ねします。選択した理由は次のどれですか。(あてはまるものを全て選んで○印をつけてください)

1. 生活圏を変えたくないから
2. もっと広い間取りの住宅に住みたいから
3. 買い物など日常の利便性ももっと高い地域に住みたいから
4. 通勤・通学に便利なおところに住みたいから
5. 親や家族と同居するから
6. 持ち家を購入するから
7. 転勤等仕事の都合で市外に転居するから
8. その他 ()

アンケートは以上です。ありがとうございます。

南越谷しのめ住宅の同居者意向アンケート調査
ご協力のお礼及び提出のお願い

越谷市 建築住宅課

この度は、アンケート調査にご協力いただき、誠にありがとうございます。
また、ご回答がお済みでない場合は、お手数ですがご記入の上、投函くださるようお願いいたします。

ご回答がお済みでない方へ

ご記入いただいた調査票を、返信用封筒に入れ、
令和5年10月23日(月)までに投函してください。
(切手は不要です)

調査票がお手元にならない場合は、下記<お問い合わせ先>
までご連絡ください。

<本状に関するお問い合わせはこちらまで>

- ◇アンケート調査に関すること、アンケート票再発行のお問合せ
■ランドブレイン株式会社：本上・空閑(電話：03-3263-9389)
◇南越谷しのめ住宅借上期間についてのお問合せ
■越谷市 建築住宅課：佐田・大澤 (電話：048-963-9205)

〒 343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
越谷市役所 建築住宅課

越谷市営住宅の再整備に向けたアンケート調査
ご協力のお礼及び提出のお願い

越谷市 建築住宅課

この度は、アンケート調査にご協力いただき、誠にありがとうございます。
ご回答いただいた内容は、今後の市営住宅の維持・
管理や再整備の検討に役立ててまいります。
また、ご回答がお済みでない場合は、お手数ですがご記入の上、投函くださるようお願いいたします。

ご回答がお済みでない方へ

ご記入いただいた調査票を、返信用封筒に入れ、
令和5年10月23日(月)までに投函してください。
(切手は不要です)

調査票がお手元にならない場合は、下記<お問い合わせ先>
までご連絡ください。

<本状に関するお問い合わせはこちらまで>

- ◇アンケート調査に関すること、アンケート票再発行のお問合せ
■ランドブレイン株式会社：本上・空閑(電話：03-3263-9389)
◇市営住宅の再整備についてのお問合せ
■越谷市 建築住宅課：佐田・大澤 (電話：048-963-9205)

〒 343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
越谷市役所 建築住宅課

越谷市営住宅再整備基本計画

令和6年(2024年) 3月発行

越谷市都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目 2 番 1 号

電話:048 (963) 9205



こしがや