

# 越谷市営住宅再整備基本計画【概要版】

## 1 市営住宅の現況と課題

No	市営住宅名	建設年	戸数
1	弥十郎住宅	S42/S43	48戸
2	弥十郎中層住宅	S44	36戸
3	川柳町中層住宅	S45	36戸
4	第2弥十郎中層住宅	S45	8戸
5	七左町中層住宅	H6	54戸
6	南越谷しののめ住宅 [借上型]~R8.3月	H17	18戸
7	西大袋中層住宅	H18	50戸

(合計) 250戸

本市の市営住宅7団地の内、昭和40年代に建設された4団地は、建設から50年以上が経過し、住宅設備の老朽化が進むとともに、そのいずれも旧耐震基準で建設されています。借上げ型の1団地については、令和7年度末で借上げ期間が終了するため、将来戸数の確保が必要です。(令和22年度 258戸)  
(※左表 No1~4 が旧耐震基準で建設)

### 市営住宅の課題

- 1) 耐用年限超過・・・耐用年限の超過またはその2分の1を経過。
- 2) 災害対応力の不足・・・地震、火災に対する耐震性、耐火性不足。
- 3) 住宅設備の老朽化・・・浴槽なし、和式トイレなど、設備の老朽化。
- 4) 高齢者への対応・・・手すり、スロープ、エレベーターが未設置。

■入居者アンケートより「住宅の満足度」についての回答では、「浴室」「トイレ」「断熱性」「災害時の安全性」の満足度が低い傾向が見られました。

## 2 再整備プラン

(※プラン案は裏面)

【再整備の基本理念】 多様な世帯が安心して暮らせる住環境の形成

### 基本方針及び考慮する視点

- ① 低額所得者の居住の安定確保(基本的役割)
- ② 多様な世帯の入居に配慮した住戸供給
- ③ 施設の集約化と余剰地の活用
- ④ 建替による住環境の向上
- ⑤ 防災及び減災対策
- ⑥ バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化
- ⑦ 環境への配慮及び省エネ基準への適合
- ⑧ 入居者の支え合いや地域とのつながり
- ⑨ 民間の能力の活用検討
- ⑩ 長寿命化への対応

## 3 事業手法等の検討

再整備にあたり、想定される委託業務の範囲は次のとおりです。

#### (市営住宅整備等業務)

設計、解体除却、建設など  
⇒設計及び建設、複数の工期を一括発注によりコスト削減が可能。

#### (入居者移転支援業務)

移転計画作成、書類作成、相談業務など  
⇒受注者が限られるため、事前のヒアリング要。

#### (維持管理業務)

募集事務、家賃徴収、施設の保守管理など  
⇒現在の管理代行制度で一体的な管理運営が最適。

上記を踏まえ、工期分割や一括発注などの規模並びに DB(デザインビルド)方式や PFI 方式など最適な事業手法を組み合わせ、効率性、迅速性、財政措置等を検討し事業化を図ります。

■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	合計 3棟 154戸
	1期	弥十郎中層 5-6F 43戸	弥十郎(北)3F 36戸	弥十郎(西)4-6F 64戸
	2期	弥十郎(西)5F 76戸	弥十郎(南)3-4F 83戸	川柳町中層 4F 35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㎡ 弥十郎(東) 1,923㎡ 第2弥十郎中層 947.59㎡	合計 2,871.10㎡ 弥十郎中層 1,923.51㎡ 第2弥十郎中層 947.59㎡	合計 2,871.10㎡ 弥十郎中層 1,923.51㎡ 第2弥十郎中層 947.59㎡	
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)

※事業費概算には、PFI方式の場合の委託料や入居者移転支援業務委託料は含まない。