

市営住宅再整備事業についてお知らせします

本市の市営住宅に係る取組みを、多くの方に知っていただくため、各取組みの進捗にあわせて「市営住宅だより」を随時お届けしていきます。

今回の創刊号では、まず「越谷市営住宅再整備事業」についてご紹介します。

市営住宅の現状と課題

越谷市が管理する市営住宅は、真に住宅に困っている低所得者のために、低額な家賃で賃貸することを目的に建設された住宅です。

現在市営住宅は6団地あり、そのうち弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅の4団地は昭和40年代に建設され、住宅設備の老朽化が進むとともに、いずれも旧耐震基準で建設されています。

市営住宅一覧表

市営住宅名	戸数	建設年度	経過年数	耐震基準
弥十郎住宅	20	S42	59	旧耐震
	28	S43	58	
弥十郎中層住宅	36	S44	57	
川柳町中層住宅	36	S45	56	
第2弥十郎中層住宅	8	S45	56	
七左町中層住宅	54	H6	32	新耐震
西大袋中層住宅	50	H18	20	

また、耐震性や耐火性の不足のほか住宅設備の老朽化や時代に合わない設備（和式トイレ、浴槽がない）更には手すりや、スロープ、エレベーターなど高齢者への対応がされていないなど様々な課題があります。

なお、新耐震基準で建てられた七左町中層住宅、西大袋中層住宅についても、計画的に修繕を実施する必要があります。



和式トイレ



浴室(浴槽なし)



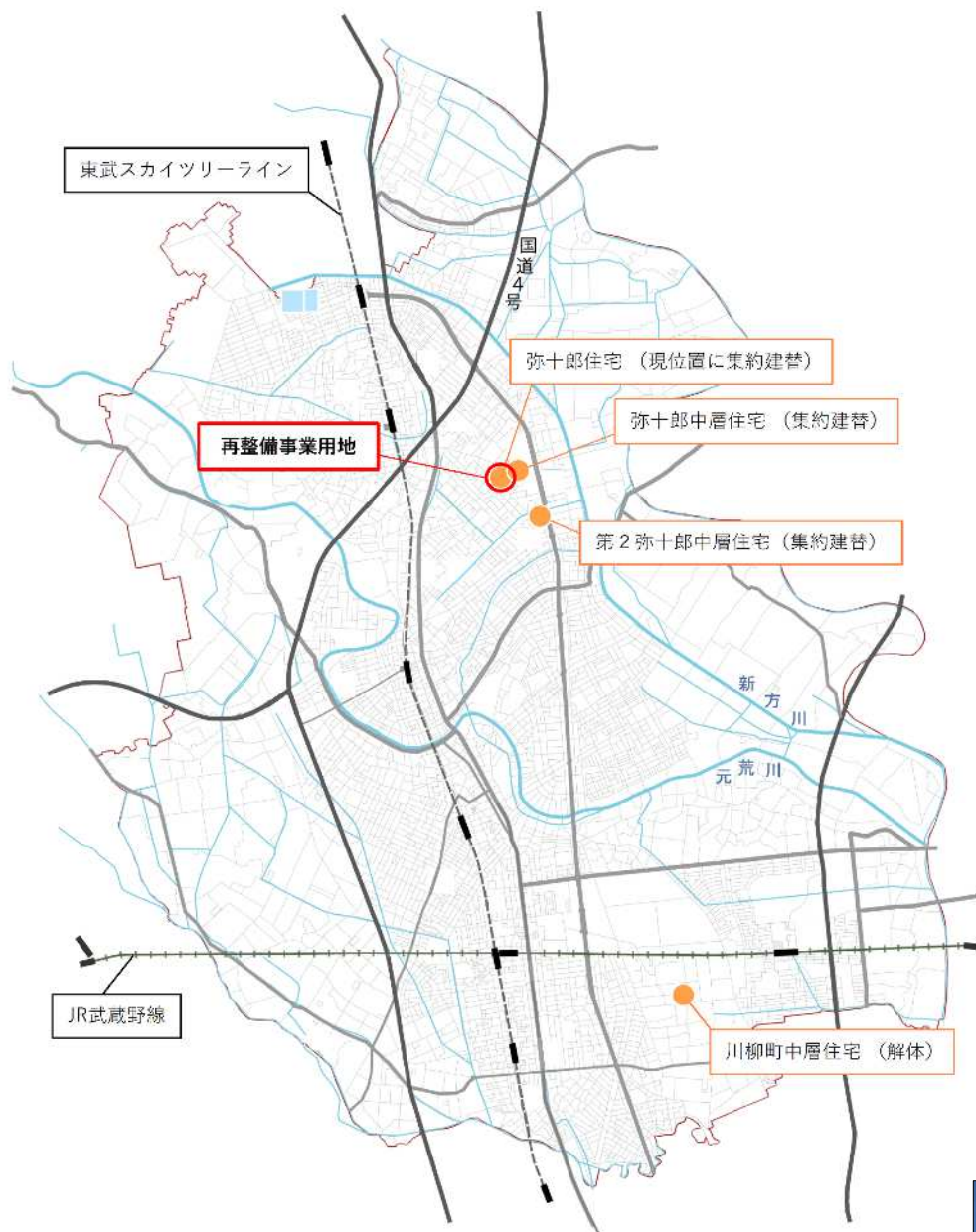
台所



市営住宅再整備事業の概要

市営住宅再整備事業は、建築後50年以上経過した4団地について、入居者の新たな入居先及び安全を確保することを目的に実施します。先行して、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅の3団地について、入居者移転を行いながら集約建替えを実施します。

なお、川柳町中層住宅については解体まで実施し、再建築計画も含め今後検討していきます。



弥十郎住宅(外観)



弥十郎中層住宅(外観)



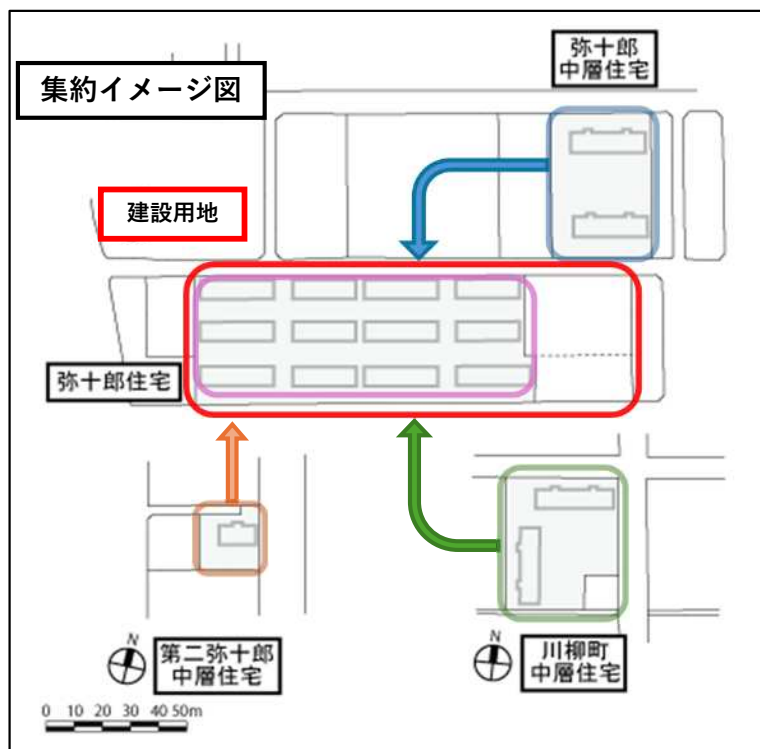
第2弥十郎中層住宅(外観)



川柳町中層住宅(外観)

市営住宅名	事業方法
弥十郎団地 弥十郎中層団地 第2弥十郎中層住宅	集約化 (解体・入居者移転を平行)
川柳町中層住宅	入居者移転後、解体

市営住宅再整備イメージ



※現時点でのイメージであり、事業者の提案により変更となることがあります。

再整備には現在入居されている方の移転が伴うため、建設工事を第1～3期に分けて、進めることを想定しています。

前記で示したとおり、市営住宅のうち、弥十郎住宅、弥十郎中層住宅、第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅について、左図の赤枠で囲った再整備用地に集約します。

建設想定戸数

R8.4現在

市営住宅名	戸数	入居数
弥十郎住宅	48	33
弥十郎中層住宅	36	10
第2弥十郎中層住宅	8	4
川柳町中層住宅	36	29
計	128	76



仮称住宅名	想定戸数
第1期棟	30～40
第2～3期棟	80～90
	119戸程度

事業スケジュール

今後の予定は下記表のとおりです。なお、新市営住宅の第1期棟への移転入居は令和11年頃を予定しています。

年 度	業 務 内 容
令和8年度	アドバイザー業務 (サウンディング調査、実施方針決定)
令和9年度	アドバイザー業務 (要求水準書作成、DB事業者公募・選定契約業務等) DB事業者選定、契約、入居者移転開始
令和10年度～	新市営住宅の設計、弥十郎中層住宅解体、建設工事着手
～令和16年度	第2弥十郎中層住宅、川柳町中層住宅解体

※アドバイザー業務とは、民間事業者が調査、資料作成、法務、技術などの支援や助言を受けながら事業を行うこと。

※DB（デザインビルド）とは、民間事業者が設計・施工を一括して行う方式。



居住者説明会

市営住宅再整備事業の対象となる4団地にお住いの皆さまに、事業の概要や今後のスケジュール、移転の手順などについて、令和7年10月と令和8年5月に居住者説明会を実施し、様々なご意見を頂きました。

説明会での質問と回答を一部ですが、ご紹介します。

➤ 新住宅に関すること

- Q. 新住宅にも集会場のような場所は設けますか。
A. 設ける予定です。避難所にもなりますので、上層階への設置も含め検討します。
- Q. 新しい住宅にエレベーターは設置しますか。
A. エレベーターを全棟設置予定です。
- Q. 間取りについて、単身と複数家族が入れる部屋の割合はどれくらいですか。
A. 現在単身者入居が7割を占めているので、新住宅は単身者の戸数が75%程度、残りが、複数人の家庭が入居できる部屋を想定しています。
- Q. 新しい建物は、バリアフリーやLED化等に対応した住居になりますか。
A. バリアフリーやLED化等に対応した住居です。
- Q. 新住宅に自動車駐車場はありますか。
A. 七左町・西大袋中層住宅は駐車場が整備されており、同様に整備する予定です。

➤ 入居者の移転に関すること

- Q. 移転費用は市が負担してくれますか。
A. 基本的には市の負担で行います。移転費用の計算、支給方法等は検討中です。
- Q. 新たな市営住宅の家賃は値上がりしますか。
A. 家賃の算出方法は国で決まっており、部屋の面積や築年数で決定されます。このため、新築となる市営住宅は、家賃に与える影響が大きいため、5年間かけて徐々に本来の家賃にする緩和措置が認められています。
- Q. 新住宅の入居する部屋の割振りは、くじ引きですか。
A. まだ決まっていません。

➤ 再整備事業に関すること

- Q. 新規での市営住宅整備の予定はないですか。
A. 現在のところ予定はありません。
- Q. 建設費や材料費の高騰により、計画が頓挫することはありませんか。
A. 今回の事業は、設計から施工までを一括発注する手法のため、年度予算が連続して配分され则认为とします。ただし、建設資材が入ってこないなどが原因で事業が伸びてしまう可能性はゼロではないと思います。
- Q. 川柳町中層住宅は無くなるのですか。
A. 敷地の面積上、この住宅を現地建替えることができないため、新弥十郎住宅に移転いただき、現在の川柳町中層住宅は解体する予定です。