

(仮称)越谷市営住宅再整備事業について

越谷市都市整備部建築住宅課

令和7年8月1日

本日、説明させていただく内容

- 1.越谷市営住宅の概要
- 2.再整備事業の概要
- 3.事業者様にお伺いしたい点

1.越谷市営住宅の概要(再整備対象団地)



対象団地	敷地面積 (㎡)	建設 年度	構造	戸数	入居数
①弥十郎住宅	5,520.20	S42 S43	簡易耐火 平屋	48戸	39戸
②弥十郎中層住宅	1,923.51	S44	中層耐火 5F/4F	36戸	10戸
③川柳町中層住宅	1,844.10	S45	中層耐火 5F/4F	36戸	30戸
④第2弥十郎中層住宅	947.59	S45	中層耐火 4F	8戸	4戸
			合計	128戸	83戸

※入居数は令和7年5月

再整備対象団地は左図の①②③④



①②④を集約建替え、③を現地建替え

①弥十郎住宅、②弥十郎中層住宅



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

③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

④第2弥十郎中層住宅



第2弥十郎中層住宅(外観)



第2弥十郎中層住宅

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

2.再整備事業の概要(※越谷市営住宅再整備基本計画より)

【名 称】(仮称)越谷市営住宅再整備事業

【事業段階】基本計画を策定済(令和6年3月)

事業手法(PFI等)を検討中

【事業期間】PFIアドバイザー業務を2年(現時点で着手時期は未定)

4団地の集約建替えを8年以内

【事業手法】PFI(BT)方式またはDB方式

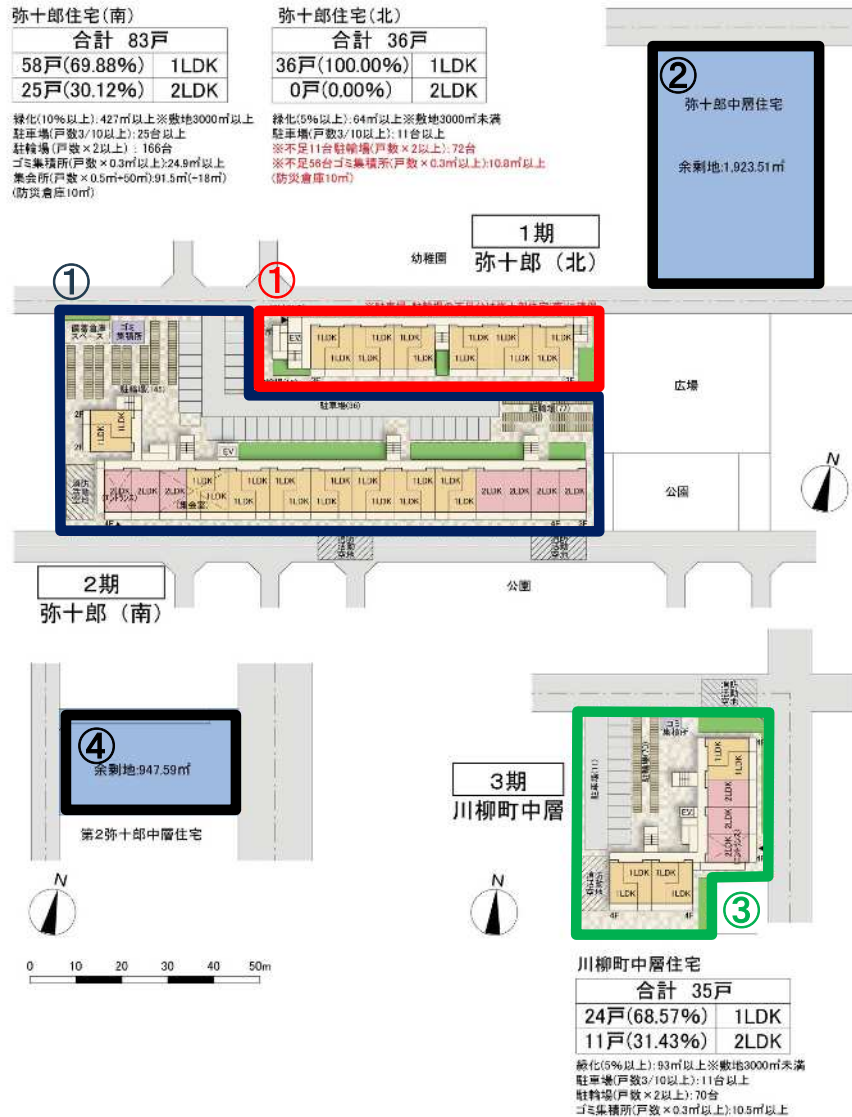
※今回は、民間事業者様の本事業への参画意向等を伺いたい

旧耐震基準で建設され老朽化した市営住宅4団地について、現地建替えにより段階的に集約化し、再整備を行います。必要に応じ解体前の入居者仮移転や、完成棟への入居者移転を行いながら、段階的に整備します。集約化による余剰地が発生します。

既存施設	事業範囲	再整備後
①弥十郎住宅	入居者移転、解体、設計、整備	新弥十郎北棟3F 36戸 新弥十郎南棟4F 83戸
②弥十郎中層住宅	入居者移転、解体、余剰地売却/活用	(余剰地)
③川柳町中層住宅	入居者移転、解体、設計、整備	新川柳町中層4F 35戸
④第2弥十郎中層住宅	入居者移転、解体、余剰地売却/活用	(余剰地)
		合計 3棟 154戸

※越谷市営住宅再整備基本計画においては、再整備のパターンを3案示しており、今回の発表資料ではその中のひとつを例示してご説明しています。

案2：住棟配置図



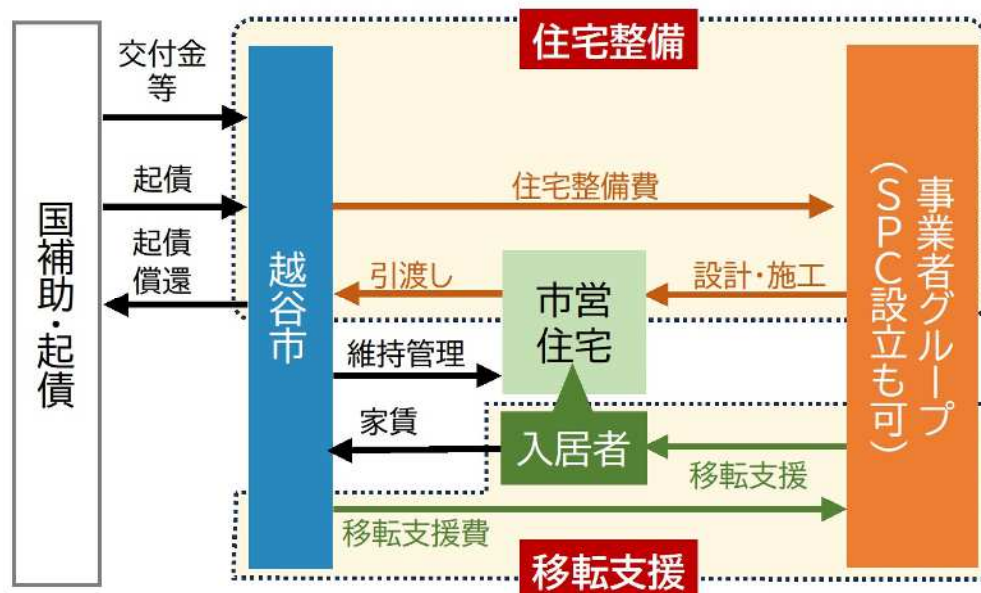
- 現地建替え
- 工期を1期(36戸)2期(83戸)3期(35戸)
- 4団地から2団地に集約する
- 余剰地は売却または活用

具体例

- ① 弥十郎住宅北側12戸を解体し、3階建て住棟を建設(1期棟)
1期棟へ①弥十郎住宅残り36戸入居者移転
- ① 弥十郎住宅残り36戸を解体し、4階建て住棟を建設(2期棟)
2期棟への②弥十郎中層住宅、③川柳町中層住宅、
④第2弥十郎中層住宅の入居者移転
- ③ 川柳町中層住宅36戸を解体し、4階建て住棟を建設(3期棟)
3期棟へ2期棟から戻り入居
- ② 弥十郎中層住宅、④第2弥十郎中層住宅を解体し、
余剰地として売却または活用

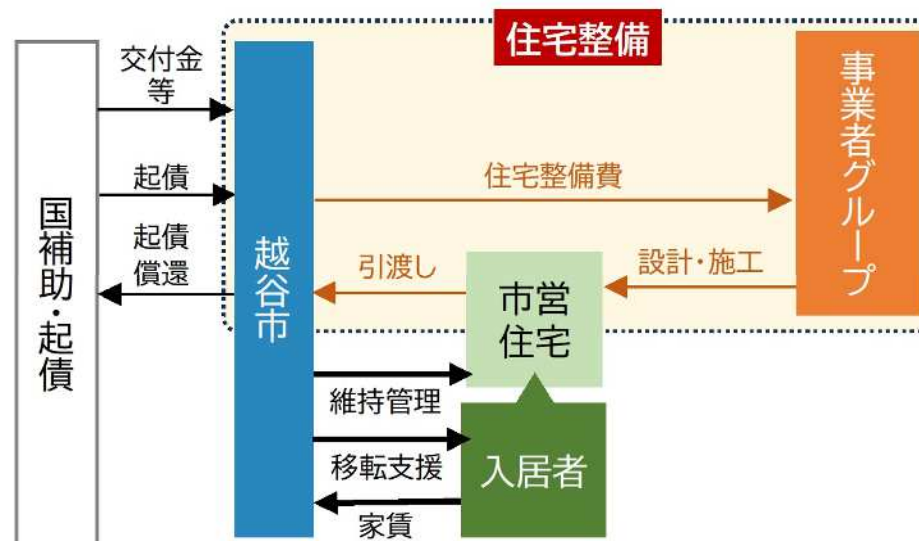
— 事業スキーム案 —

BT方式



- 住宅整備(設計・施工)に加えて、入居者移転支援業務を一括で発注
- 余剰地売却/活用も一括で発注、又は別途で行う

DB方式



- 住宅整備(設計・施工)を一括発注
- 入居者移転支援業務は別途で行う
- 余剰地売却/活用も別途で行う

2.再整備事業の概要 — その他の考慮いただきたい点 —

整備後の管理運営について

従来から埼玉県住宅供給公社に管理代行委託を行っており、整備後も引き続き委託を行うことが望ましいと考えています

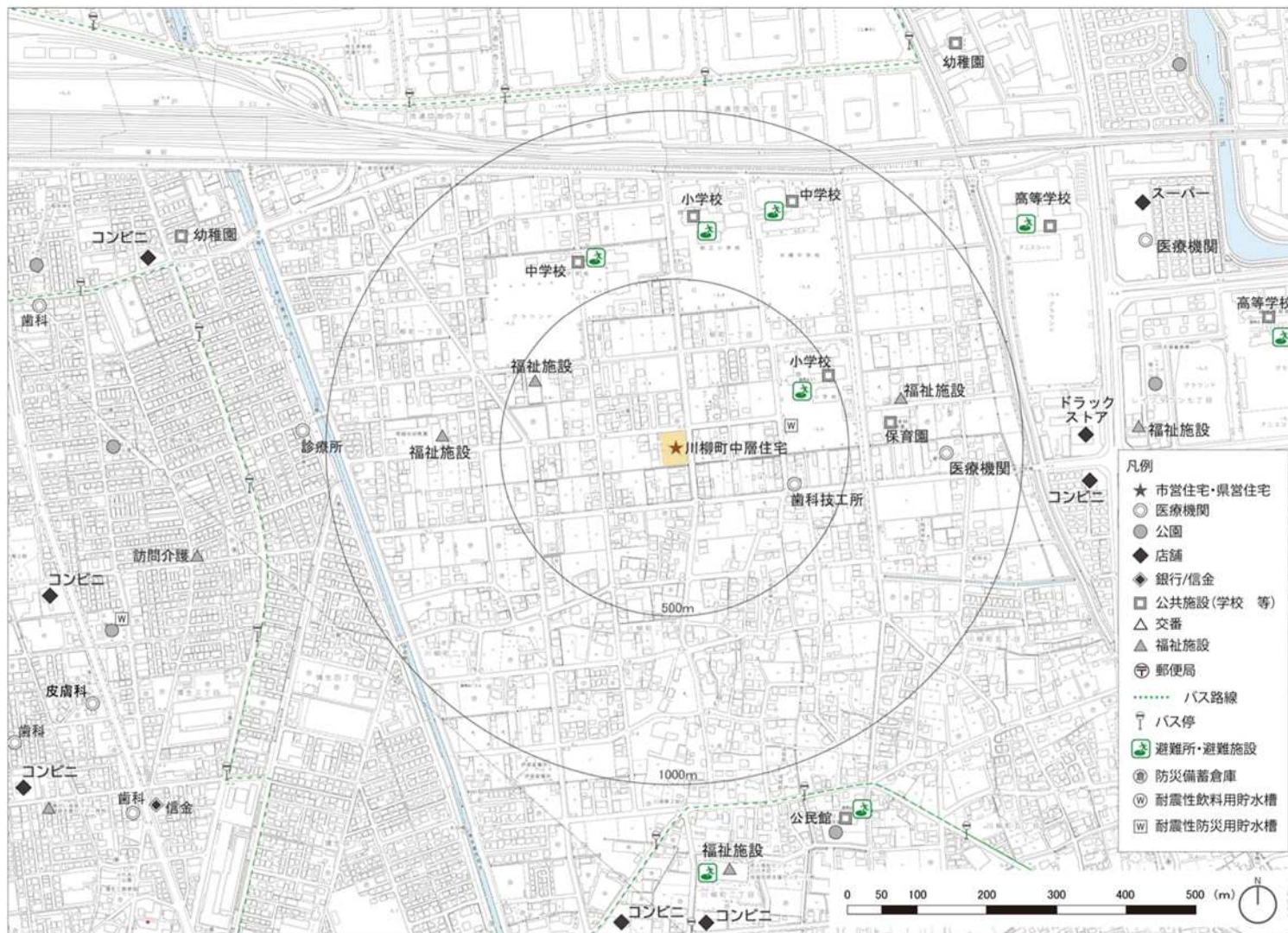
当事業において管理運営(Operate)は考慮しません

入居者移転支援業務について

市の業務負担軽減のため、移転説明会支援、移転先の確保支援、移転手続き支援、書類作成補助、入居者からの相談対応業務などが考えられます

余剰地の売却/活用について

再整備後に生じる余剰地については、売却を基本とし、市または民間でその他の事業ニーズが見込める場合には、借地等の方法により活用することが考えられます



2.再整備事業の概要

—計画地周辺図2—

3.事業者様にお伺いしたい点

3-1 事業規模について

総数154戸（第1期36戸、第2期83戸、第3期35戸）の再整備を予定しています。

例えば、

A:3期合計154戸で事業組成した場合

B:第1期+第2期の119戸で事業組成した場合（※第3期35戸は後に別事業とする）

AとBであればどちらが参画可能性が高いでしょうか。

3-2 仮移転先の確保について

仮移転するための既存住宅に余裕がなく、市内の民間賃貸住宅の確保を条件とした事業組成に参画するためのハードル、及び仮移転先の確保について市に求めたい条件はあるでしょうか。

（参考）1期工事の際、当初で最大12戸の仮移転先が必要となる場合があります。

3.事業者様にお伺いしたい点

3-3 入居者移転支援業務について

入居者移転支援業務(説明会支援、仮移転先確保支援、移転手続支援、相談業務等)を条件とした事業組成に参画するためのハードル、及びその際、市に求めたい条件はあるでしょうか。

3-4 余剰地の売却/活用について

余剰地の売却や活用を条件とした事業組成に参画するためのハードル、及びその際、市に求めたい条件はあるでしょうか。

また、売却や活用を任意とした場合、参画するためのハードル、及びその際、市に求めたい条件はあるでしょうか。

(※余剰地)弥十郎中層跡地1923.51m²、第2弥十郎中層跡地947.59m²

その他、ご意見等ありましたらアンケートにご記入をお願いいたします。

※「越谷市営住宅再整備基本計画」本編は以下に掲載しています

https://www.city.koshigaya.saitama.jp/kurashi_shisei/kurashi/sumai/sumaishieijutaku/koueijyutaku/saiseibikihonkeikaku.html

本日はありがとうございました