

E 公営住宅

【目次】
E-1 市営住宅など

余白ページ

E-1 市営住宅など

0 川越市公共施設等総合管理計画におけるマネジメント方針

- 策定した長寿命化計画に基づき、計画的に維持・管理を行います。
- 県の動向を踏まえながら、公営住宅に対する需要について把握し、必要戸数を検討します。
また、民間施設を有効に活用する方法を検討します。
- 再開発住宅店舗は、設置の経緯を踏まえつつ、用途転用などによる利活用を図ります。

1 施設の概要など

(1) 施設概要（設置目的、利用状況、整備状況など）

（市営住宅）

市営住宅は、公営住宅法及び川越市市営住宅条例で位置付けられた施設です。

本市にある市営住宅は、18 団地 65 棟 1100 戸設置されています。

最も古い棟は 1965 年度に建築した月吉町団地（一部）で、最も新しい棟は 1997 年度の岸町 3 丁目団地です。

また、2001 年度に埼玉県住宅供給公社が建設した月吉町北団地（1 棟 144 戸）を、2002 年度から借上げています。

簡易耐火構造の市営住宅（17 棟 90 戸）は、公営住宅法上の耐用年数が 45 年と定められており、既に耐用年数を超過しています。また、これらの棟を含めた一部の棟では、耐震診断が未実施の棟があります。

川越市立地適正化計画で定める居住誘導区域外にある市営住宅は、4 団地（藤倉団地、笠幡団地、寿町 2 丁目団地、寿町 2 丁目南団地）16 棟 282 戸あります。

2018 年 4 月 1 日現在、空家となっている住戸が 216 戸あり、全体の約 20% となっています（図表 124）。

市営住宅は、定期的に外壁や屋上防水の改修を、川越市市営住宅長寿命化計画に基づき実施していましたが、近年、実施できない状況が続いています。

なお、空家の活用を行うための内部改修については、予算の範囲内で進めていますが、空家が増加し、入居戸数は減少傾向となっています。

【図表 124 市営住宅における入居戸数及び空家戸数の推移（各年度4月1日）】



（再開発住宅店舗）

再開発住宅店舗は、川越市再開発住宅店舗条例で位置付けられた施設です。

川越駅東口第一種市街地再開発事業(1990年度事業終了)の施行に伴い、事業地区内に居住・出店している借家人等で事業の施行によって立ち退きを余儀なくされた者のために、国庫補助を受け設置しました。

区画は店舗が11店舗、住戸が14戸ありますが、現在、店舗で3店、住戸で6戸（2018年4月時点）が入居しています。

2018年度に屋上防水改修工事を実施しています。しかし、外壁改修や受水槽等の設備改修、廊下等の共用部分の内部改修等はありません。

(2) 対象施設

ここで対象とする施設は、以下のとおりです。

【図表 125 対象施設一覧（市営住宅）】

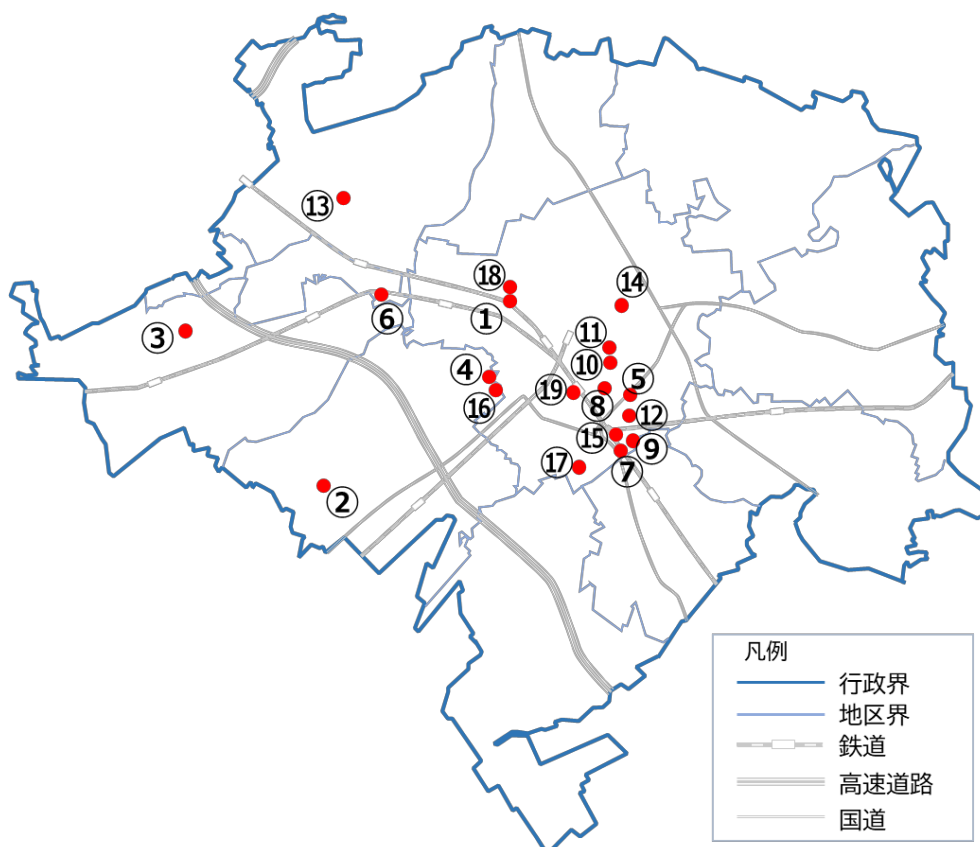
No.	施設名 (団地名)	地区	建築 年度	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	備考
1	月吉町団地	本庁	1965	3,981	7,365	
2	藤倉団地	大東	1969	513	1,090	
3	笠幡団地	霞ヶ関	1969	927	2,141	
4	寿町2丁目団地	大東	1970	9,838	9,692	
5	仙波町4丁目氷川団地	本庁	1973	2,188	1,759	全借地
6	的場団地	霞ヶ関北	1974	10,081	10,962	
7	岸町1丁目南団地	本庁	1978	850	1,015	
8	仙波町2丁目団地	本庁	1979	5,853	7,830	
9	岸町1丁目東団地	本庁	1982	1,556	1,794	
10	仙波町1丁目南団地	本庁	1983	2,293	3,185	
11	仙波町1丁目北団地	本庁	1984	2,816	3,167	
12	岸町1丁目カシの木団地	本庁	1987	1,312	1,094	
13	小堤団地	名細	1989	7,023	10,093	
14	小仙波町1丁目団地	本庁	1992	1,146	2,433	
15	岸町1丁目北団地	本庁	1993	1,598	2,899	
16	寿町2丁目南団地	大東	1994	3,470	4,938	
17	岸町3丁目団地	本庁	1997	1,358	5,577	
18	月吉町北団地	本庁	2001	8,962	7,590	賃借

※建築年度は、当該団地の中で最も古い棟の建築年度を記載

【図表 126 対象施設一覧（再開発住宅店舗）】

No.	施設名	地区	建築 年度	延床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	備考
19	再開発住宅店舗	本庁	1981	1180	620	

【図表 127 配置図（市営住宅など）】



(3) 市営住宅などの課題

(市営住宅)

① 法定耐用年数を踏まえた各施設の対応

本市の市営住宅は、棟数も多く、建築年度にもばらつきがあります。
「公営住宅法上の耐用年数」も踏まえ、各施設の対応の検討が必要です。

② 老朽化した施設への対応

老朽化した市営住宅に対し、屋上防水や外壁改修を実施してきました。
今後も、施設を長く使うためには、適切な時期に保全のための改修を行う
必要があります。

③ 社会情勢の変化を見据えた市営住宅の供給の検討

今後の人口減少や高齢化率の上昇、核家族化などの社会情勢の変化に伴い、バリアフリーなどとともに、求められる間取りも変化してきています。
今後の市営住宅の整備にあっては、室内の段差解消や間取りの変更など、
入居希望者のニーズに合った施設整備が必要です。

(再開発住宅店舗)

④ 施設の在り方の検討

川越駅再開発住宅店舗は、川越駅近くに立地していますが、空家が多く発生しています。建築後 38 年を経過しており、施設設備等も老朽化しています。施設設備等の改修にあたっては、施設の在り方について検討を行う必要があります。

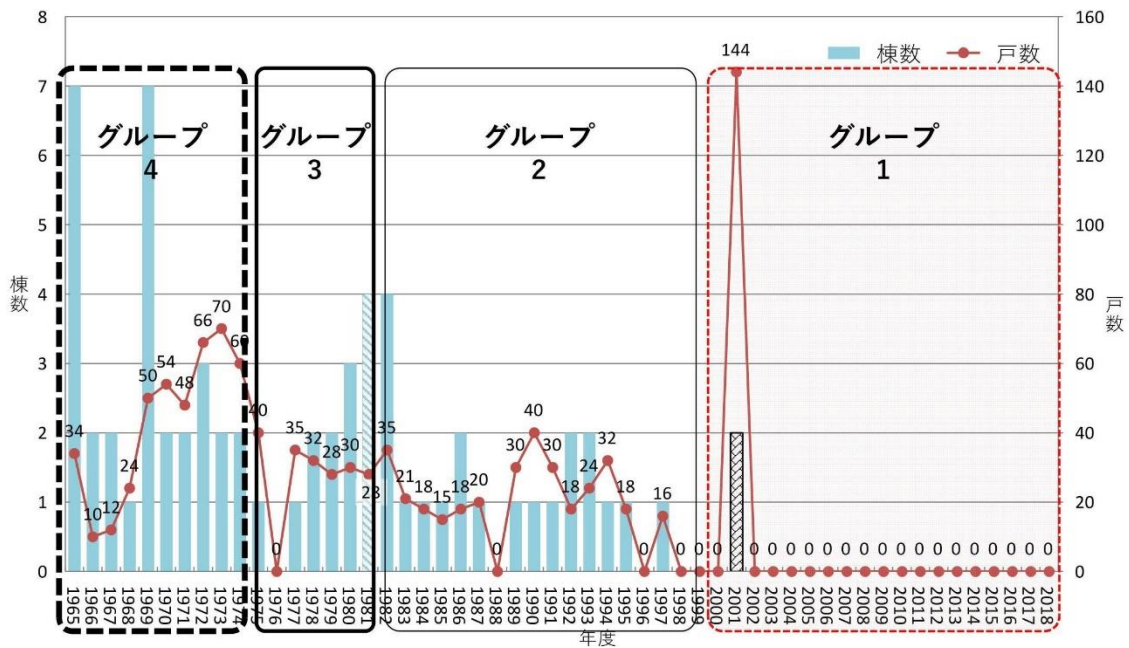
2 市営住宅などの整備更新の方針

(1) 今後の方向性

(市営住宅)

第 2 章で示した保全グループで、市営住宅を棟単位で分類すると、以下のとおりとなります。

【図表 128 市営住宅の棟数と戸数（保全グループ別）】



- グループ 1：新耐震基準建築物で、建築後 20 年未満の建物
- グループ 2：新耐震基準建築物で、建築後 20 年以上の建物
- グループ 3：旧耐震基準建築物で、目標使用年数（65 年）まで 20 年以上の期間があるもの
- グループ 4：旧耐震基準建築物で、目標使用年数（65 年）まで 20 年未満の期間であるもの

さらに、公営住宅法による耐用年数を踏まえて分類を行い、分類ごとの方向性は、以下のとおりとします。

【図表 129 検討の分類と分類ごとの方向性】

保全のグループ		公営住宅法の耐用年数を踏まえた分類		
		分類	分類の内容	分類ごとの方向性
グループ4	旧耐震基準建築物 目標使用年数（65年）まで20年未満の期間であるもの	分類①	公営住宅法耐用年数45年耐震診断未実施	更新の検討を行います。検討に当たり、現在の既存市営住宅の空家を効果的に活用することとします。
		分類②	公営住宅法耐用年数70年	必要に応じて事後保全を行い、耐用年数まで使用します。
グループ3	旧耐震基準建築物 目標使用年数（65年）まで20年以上の期間があるもの	分類③	公営住宅法耐用年数70年	計画的に保全を行い、耐用年数まで使用します。
グループ2	新耐震基準建築物 建築後20年以上の建物			残り20年以上使用するための改修 長寿命化のための改修
グループ1	新耐震基準建築物 建築後20年未満の建物	分類④	借上げ住宅の棟	借上げ住宅は、「借上げ住宅」という手法について検討を進めます。

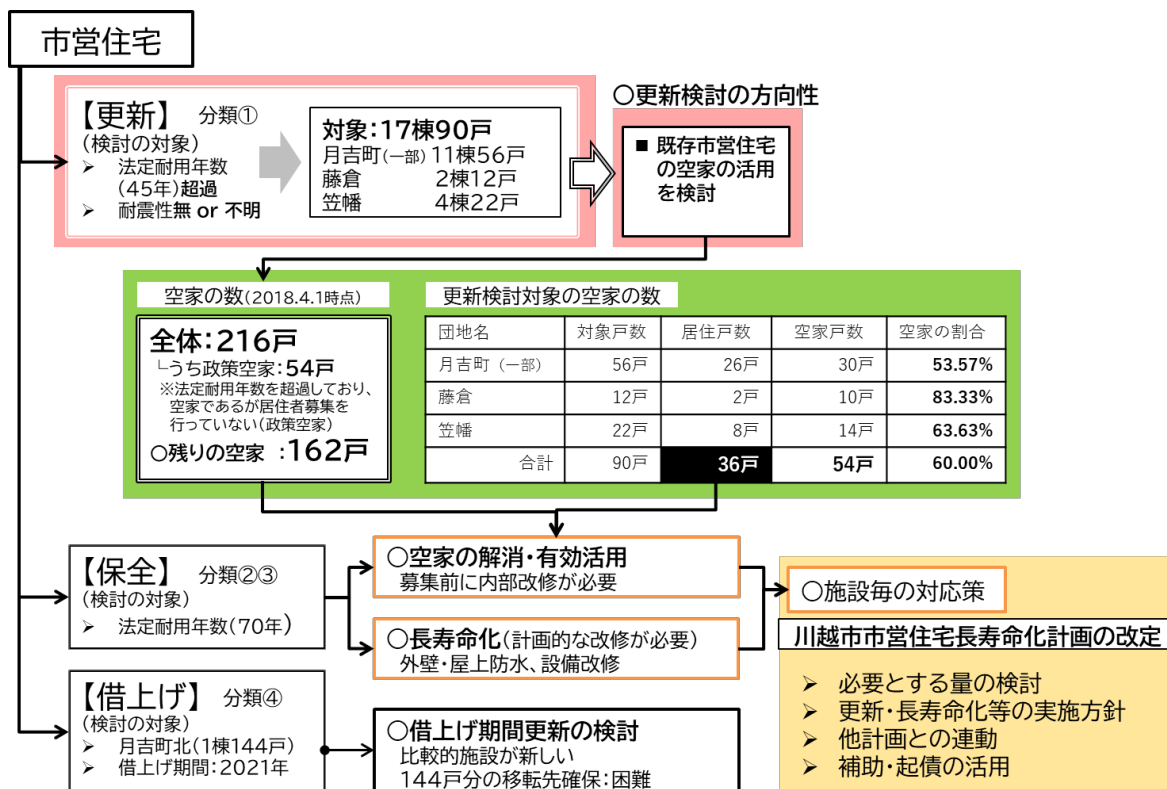
分類別に対象となる団地（棟ごと）は、以下のとおりです。

【図表 130 分類の対象団地と棟数戸数】

	分類①	分類②	分類③		分類④
方向性	更新の検討 現在の既存市営住宅の空家を効果的に活用すること	必要に応じて事後保全を行い、耐用年数まで使用	残り20年以上使用するための改修	長寿命化のための改修	借上げ期間の延長の是非や手法の検討
団地名	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 月吉町 ➢ 藤倉 ➢ 笠幡 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 月吉町 ➢ 寿町2丁目 ➢ 仙波町4丁目氷川 ➢ 的場 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 的場団地 ➢ 岸町1丁目南 ➢ 仙波町2丁目 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 岸町1丁目南 ➢ 仙波町2丁目 ➢ 岸町1丁目東 ➢ 仙波町1丁目南 ➢ 仙波町1丁目北 ➢ 岸町1丁目カシの木 ➢ 小堤 ➢ 小仙波町1丁目 ➢ 岸町1丁目北 ➢ 寿町2丁目南 ➢ 岸町3丁目 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 月吉町北（借上）
棟数	17棟90戸	13棟338戸	9棟165戸	24棟363戸	2棟144戸

今後は、本市が必要とする市営住宅の量や時代の変化に伴うニーズ、効率的な整備手法などを確認しながら「川越市市営住宅長寿命化計画」の改定を行い、市営住宅の整備の取組を進めることとします。

【図表 131 今後の方向性の検討フロー図】



(再開発住宅店舗)

当施設が再開発事業により設置された経緯を踏まえ、その役割や必要性、活用方策について検討を行ったうえで、必要に応じて施設の改修対象について検討を行います。

(2) 規模・配置について

(市営住宅)

「川越市市営住宅長寿命化計画」の改定を行う際、本市が必要とする市営住宅の量について検討します。

各住戸の整備については、川越市市営住宅条例施行規則に記載されている基準とします。

また、川越市立地適正化計画における居住誘導区域外にある市営住宅が4団地あります。これらの市営住宅の更新を検討し市営住宅が必要とされた場合は、居住誘導区域内へ移転することとします。

3 市営住宅などの検討結果

2025年度までに取組を進める施設は、以下のとおりです。

なお、「川越市市営住宅長寿命化計画」の改定において、更新対象施設を位置付けるとともに、改修対象施設の検討を進めます。

【図表 132 更新対象施設】

対象施設	取組	内容
月吉町団地（一部）	更新の検討	更新の機会を捉えた対策（集約化や複合化、廃止など）も含めて検討することとし、対策の内容が明らかなときは、その内容を具体的に記載しています。
藤倉団地	更新の検討	更新の検討を行います。検討にあたり、現在の既存市営住宅の空家を効果的に活用することとします。
笠幡団地	更新の検討	更新の検討を行います。検討にあたり、現在の既存市営住宅の空家を効果的に活用することとします。