

所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務委託

【主な検討対象団地の現状と課題の概要】

①直営団地

本業務委託における主な検討対象団地である西所沢北団地、松郷団地、愛宕山団地は、いずれも昭和40年代に建築された団地で老朽化が激しく、住戸の整備水準は現代住居に比して低水準である上、エレベーターの設置がないなど、バリアフリー整備も不十分な団地であり、これらの改善工事も困難な団地である。

令和3年度の所沢市営住宅等長寿命化計画における調査の結果、これら3団地は、他の市営住宅よりも、今後、優先的な建替えの検討が必要と判定され、今後の市営住宅整備を考える上で、民間型事業の導入手法や効果の有無等、検討の必要が生じている。

また、並木団地については、新耐震基準の適用前後である昭和55年～昭和58年に建設され、既に法定耐用年数（70年）の過半を迎えた団地であるが、当団地は所沢市営住宅（直営）の中で、敷地面積が最も広く、空地率が高いなど、今後の市営住宅整備を考えるに当たり、長寿命化の他、当団地の活用可能性を検討、整理する必要がある。

②借上げ住宅

所沢市営住宅は、797戸（政策空き家11戸を除く。）による住戸を管理戸数として運営しており、そのうち、102戸の住戸（3団地の各一部）を独立行政法人都市再生機構から借上げ住宅として提供している。

借上げ期間は、当初、20年間を設定し、既にけやき通り団地及びけやき通り西団地は更新を行い、10年間を借上げ期間としており、けやき通り南団地は、更新を予定しているが、所沢市営住宅の今後の整備を考えるに当たって、借上げ住宅による市営住宅。供給の有効性の有無などについて、検討の必要が生じている

■直営団地

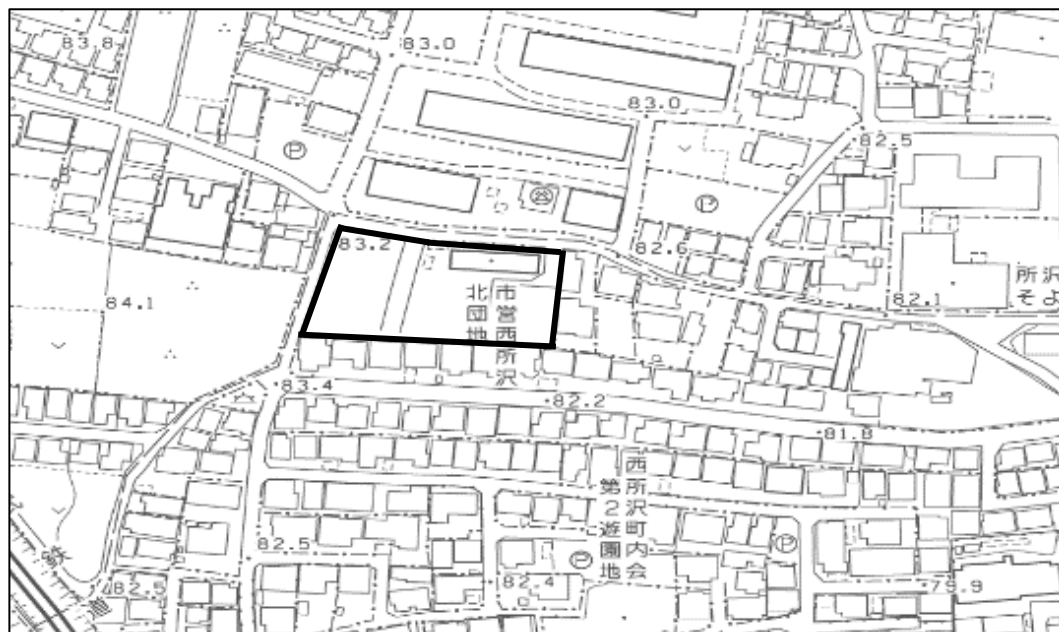
（参考）

団地名	敷地面積	建築面積	延床面積	特記事項
西所沢北団地	2715.02 m <sup>2</sup>	212.93 m <sup>2</sup>	650.23 m <sup>2</sup>	政策空き家 11 戸
松郷団地	5174.64 m <sup>2</sup>	735.3 m <sup>2</sup>	2941.2 m <sup>2</sup>	—
愛宕山団地	12752.36 m <sup>2</sup>	1799.42 m <sup>2</sup>	8330.14 m <sup>2</sup>	—
並木団地	16180 m <sup>2</sup>	2259.04 m <sup>2</sup>	10984.4 m <sup>2</sup>	一団地認定適用区域

■借上げ住宅

団地名	建設年度	戸数	借上げ期間	更新
けやき通り団地	平成 10 年度	40 戸	平成 11 年 2 月 20 日～令和 11 年 2 月 19 日	更新済(1 回)
けやき通り西団地	平成 13 年度	24 戸	平成 14 年 3 月 23 日～令和 14 年 3 月 31 日	更新済(1 回)
けやき通り南団地	平成 15 年度	38 戸	平成 15 年 9 月 1 日～令和 5 年 8 月 31 日	更新予定

団地名：西所沢北団地（所在地 西所沢二丁目12番17号、22号）			
用途地域	第1種中高層	前面道路	4.5m
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
構造	耐火構造（4階建て）	全戸数	27戸
建設年度	昭和44年度	住戸面積	34.29㎡
給水方式	受水槽	ガス	プロパン



団地名：松郷団地（所在地：大字松郷 92 番地の 2）			
用途地域	第 1 種中高層	前面道路	4.5m～6m
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
構造	耐火構造（4 階建て）	全住戸数	72 戸
建設年度	昭和 42 年度～昭和 44 年度	住戸面積	34.29 m <sup>2</sup>
給水方式	受水槽	ガス	プロパン



1 号棟

団地名：愛宕山団地（所在地：大字松郷 76 番地の 1、68 番地の 2、64 番地の 2）			
用途地域	第 1 種中高層	前面道路	6m
指定建蔽率	60%（5 階建て）	指定容積率	200%
構造	耐火構造	全住戸数	165 戸
建設年度	昭和 45 年度～昭和 49 年度	住戸面積	39.15 m <sup>2</sup> ～52.22 m <sup>2</sup>
給水方式	受水槽	ガス	プロパン

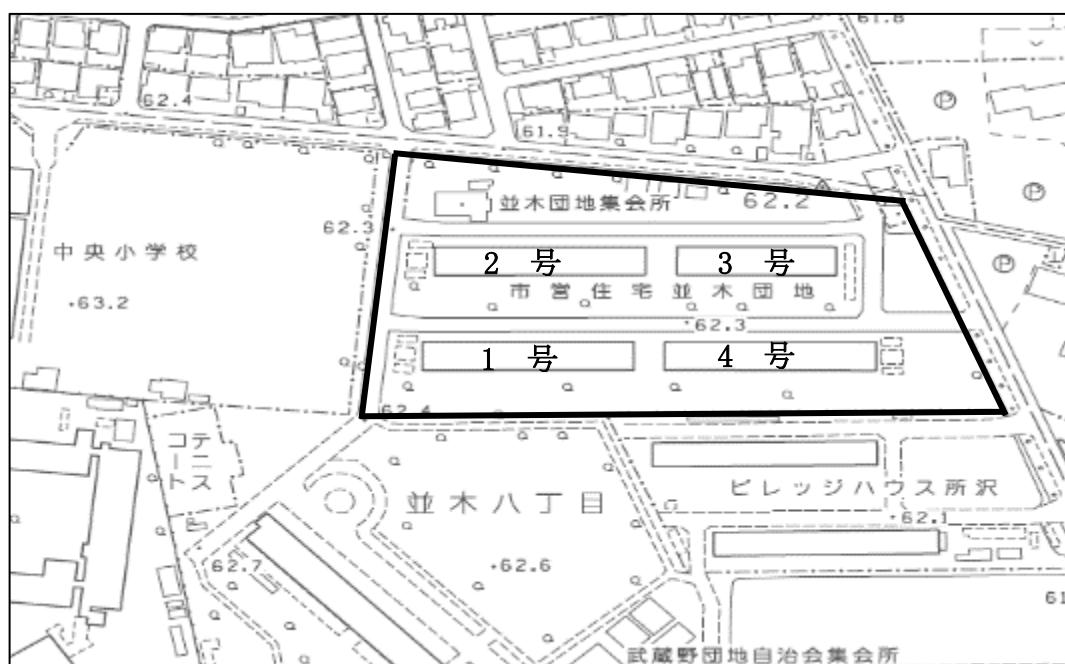


2 号棟



4 号棟

団地名：並木団地（所在地：並木八丁目5番地）			
用途地域	第2種中高層	前面道路	10m
指定建蔽率	60%（5階建て）	指定容積率	200%
構造	耐火構造	全住戸数	150戸
建設年度	昭和55年度～昭和58年度	住戸面積	64.10㎡
給水方式	受水槽	ガス	都市ガス

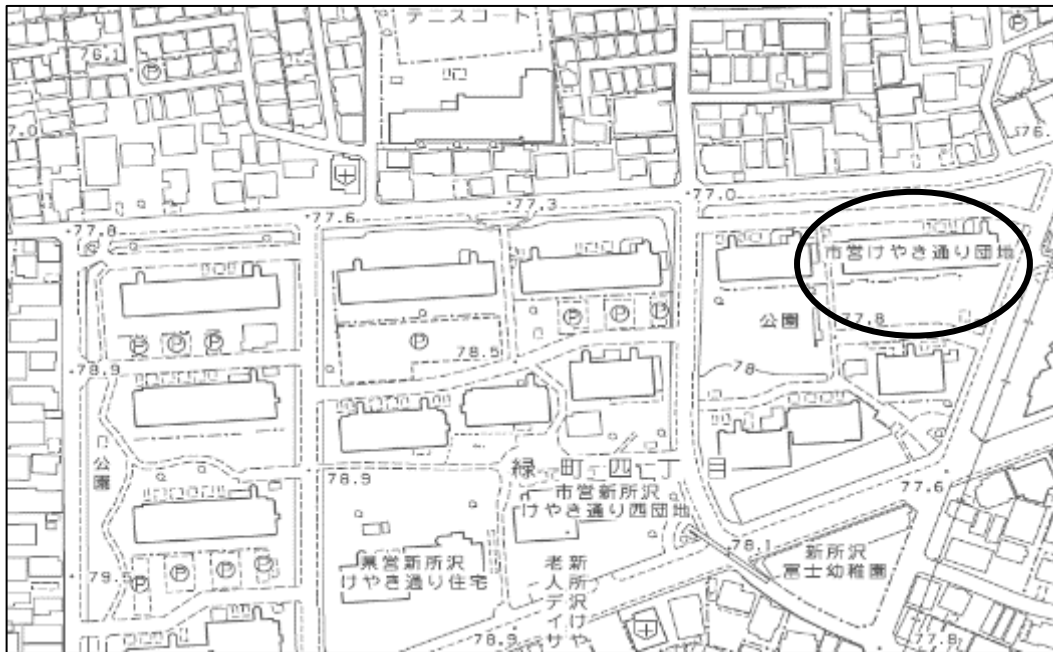


2号北側



2号棟南

団地名：新所沢けやき通り団地（所在地：緑町四丁目 29 番 32 101 号～410 号）			
用途地域	第 1 種中高層	前面道路	6m
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
構造	耐火構造（4 階建て）	全住戸数（借上戸数）	40 戸
建設年度	平成 10 年度	住戸面積	39.71 m <sup>2</sup> ～51.49 m <sup>2</sup>
給水方式	受水槽	ガス	都市ガス



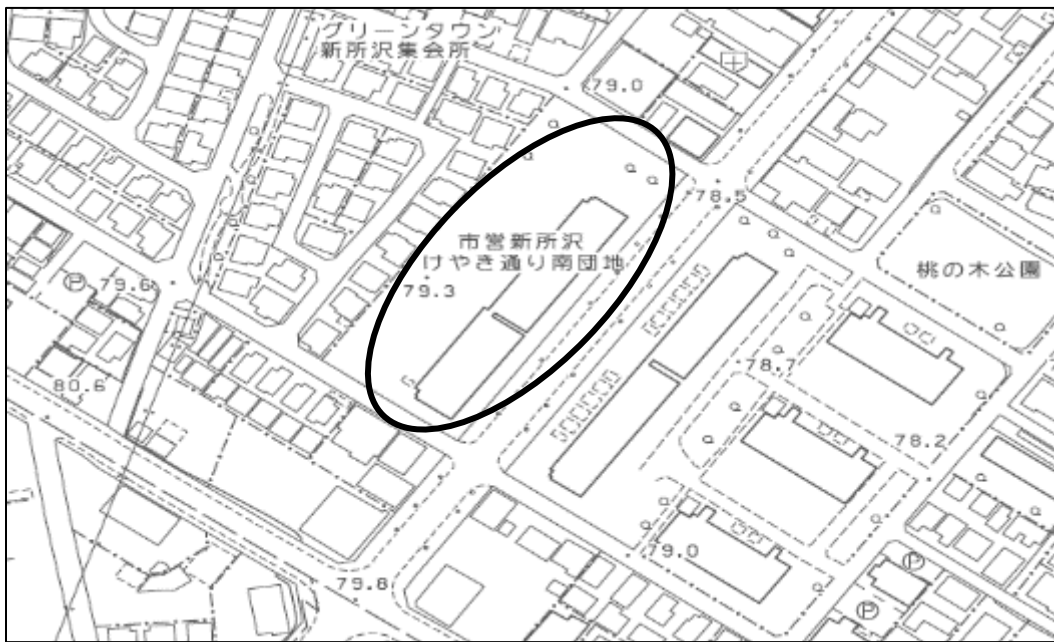
※UR都市機構からの借上げ公営住宅

団地名：けやき通り西団地（所在地：緑町四丁目 29 番 35 206 号～709 号）			
用途地域	第 1 種中高層（第 1 種住居）	前面道路	12m
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
構造	耐火構造	全住戸数（借上戸数）	24 戸
建設年度	平成 13 年度	住戸面積	51.55 m <sup>2</sup>
給水方式	受水槽	ガス	都市ガス



※UR都市機構からの借上げ公営住宅

団地名：けやき通り南団地（所在地：緑町三丁目17番55 107号～709号）			
用途地域	第1種住居（第1種低層）	前面道路	18m
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%（100%）
構造	耐火構造	住戸数（借上戸数）	38戸
建設年度	平成15年度	住戸面積	40.82㎡～74.75㎡
給水方式	受水槽	ガス	都市ガス



※UR都市機構からの借上げ公営住宅