

### 3. 子育て支援住宅整備に当たっての鳩山町の課題

#### (1) 法制度及び交通アクセスなどの課題

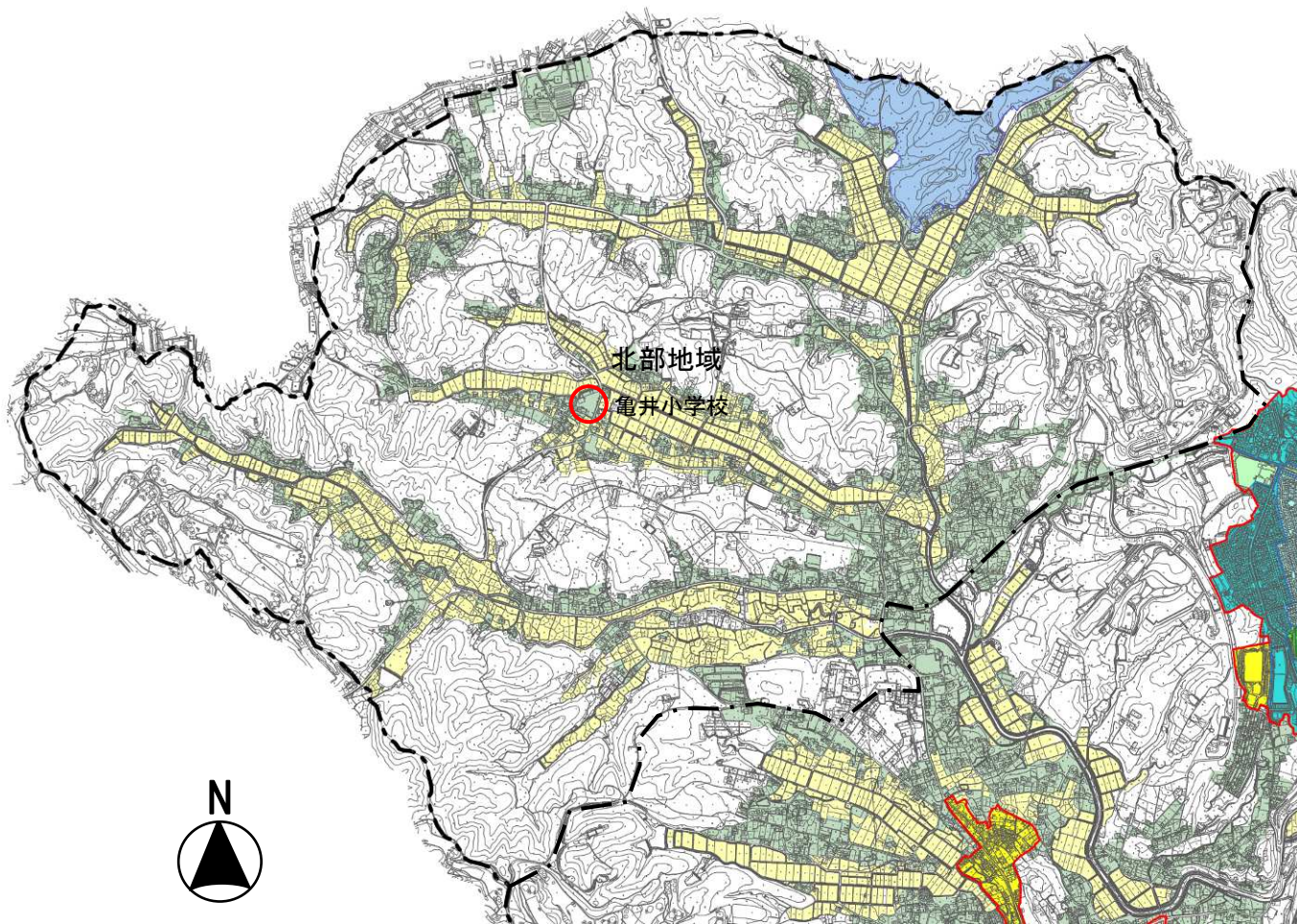
##### ①法規制上の課題

北部地域は、全域が市街化調整区域かつ農業振興地域に指定されており、主要な道路及び河川沿いに広がるまとまった農地が農用地に指定されている。

したがって住宅系の開発行為が許可されるのは、原則として図示の都市計画法第34条第11号指定区域内に限定される。

なお、国による町内の地価調査点は4地点あるが、何れも年々下落を続けている。

【都市計画法第34条第11号区域図（薄緑色部分）】



凡 例			
	市街化区域		都市計画法第34条第11号指定区域
	第一種低層住居専用地域		都市計画法第34条第12号指定区域
	第二種低層住居専用地域		都市計画道路
	第一種中高層住居専用地域		農業振興地域
	第二種中高層住居専用地域		農用地区域
	第一種住居地域		県立比企丘陵自然公園（普通地域）
	第二種住居地域		国有林・防風保安林
	近隣商業地域		

【都市計画法第34条第11号区域の概要と開発条件】

＜都市計画法第34条第11号区域とは＞

町が条例で指定した、「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」であって概ね50以上の建築物が連たんしている地域をいう。

※第二種低層住居専用地域と同じ扱い

【立地可能な建築物】

- ・原則として、建築できる建築物の高さは、10m以下のもの（≒3階建て以下）

【建ぺい率／容積率】

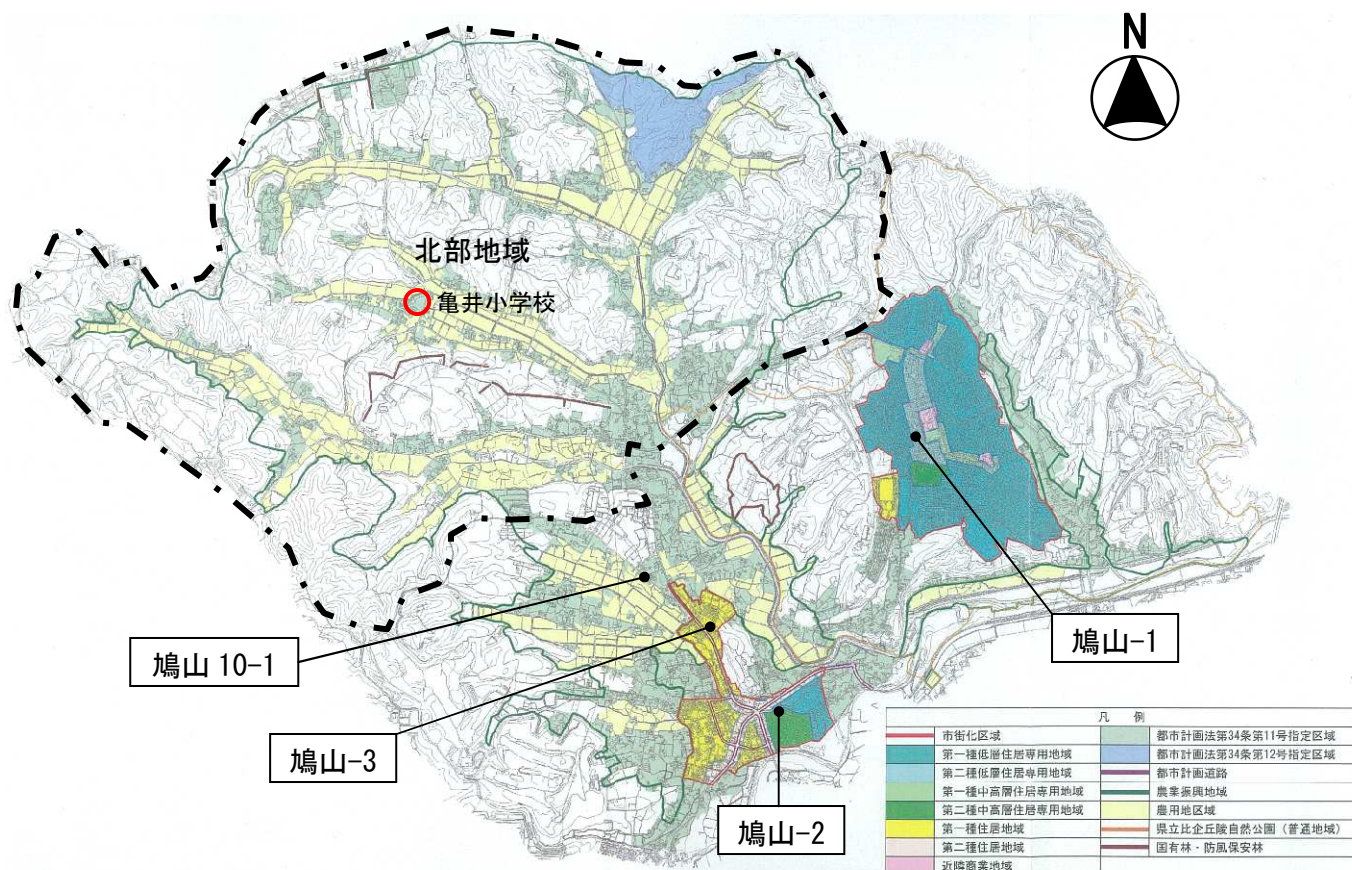
- ・50％／100％

【最低敷地面積】

- ・原則として1区画 300㎡以上

【地価の推移(国土交通省地価公示)】

基準地	鳩山-1	鳩山-2	鳩山-3	鳩山10-1
	市街化区域 第二種低層住居	市街化区域 第一種中高層	市街化区域 第一種住居	市街化調整区域
H19	52,100円/㎡	44,500円/㎡	38,900円/㎡	24,400円/㎡
H20	51,600円/㎡	44,000円/㎡	38,400円/㎡	24,000円/㎡
H21	49,800円/㎡	42,400円/㎡	37,000円/㎡	23,100円/㎡
H22	47,300円/㎡	40,000円/㎡	35,100円/㎡	22,000円/㎡
H23	45,500円/㎡	38,600円/㎡	33,900円/㎡	21,200円/㎡

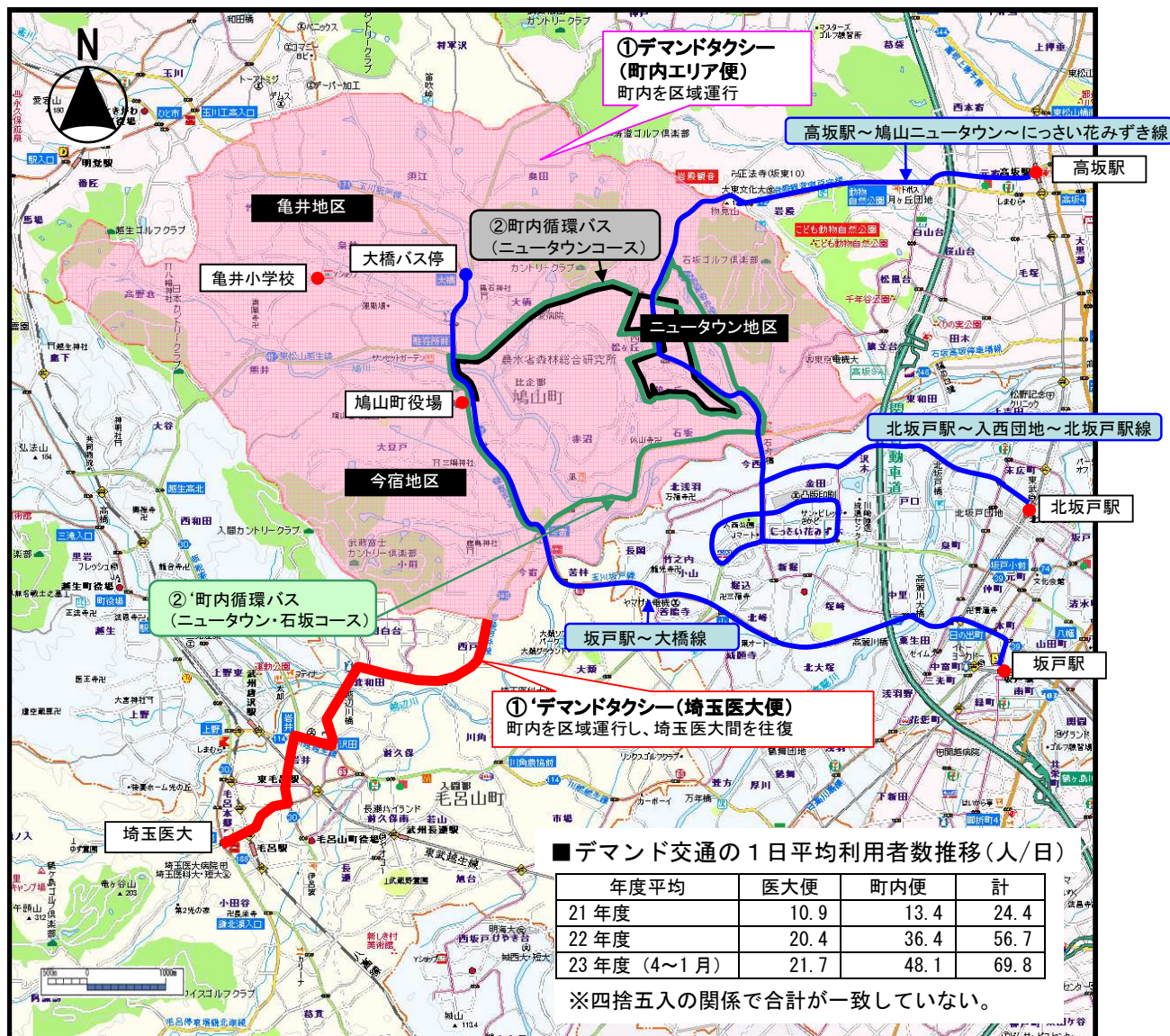


## ②交通アクセスの課題

鳩山町の主要なバス路線は、坂戸駅～大橋、高坂駅～ニュータウンの2路線であり、町内循環バスを含め、北部地域にはバス路線がない（大橋バス停が起終点）。

一方、町民のきめ細かな移動需要に対応するため、平成21年からデマンド交通（予約制の乗合タクシー）を運行しており、徐々に利用者は増えている。

【鳩山町の公共交通網（平成23年9月現在）】



【デマンド交通】



1・3号車



2号車

【循環バス】



## (2) 付加価値及び入居見込（魅力度）などの課題

子育て支援住宅を整備しても、北部地域が抱える課題（特に生活利便性）を踏まえると、新たな子育て世代の転入が見込めるものではない。

したがって住宅のみではなく、子育てをする住環境としての魅力づけ、付加価値づけを行い、ソフト面及びハード面の両面から受け皿づくりをしていくことが必要である。

また、町全体に魅力がなければ“住みたい”という需要に結びつかない。したがって地域としてのイメージアップや魅力づくりもあわせて進めていくことが重要である。

以下に、「意識調査の結果と考察」にもとづき地域の魅力づくりへ向けた課題を再掲する。

### 【地域の魅力づくりへ向けた課題（再掲 12P）】

- ①安全に歩ける道路環境（歩道整備等）の整備促進
- ②子育て終了後も地域に住み続けてもらえるような工夫（仕組み）づくり
- ③鳩山オリジナルの名産品の開発
- ④人を集めるための雇用の創出（子育てに協力的な企業の誘致）
- ⑤結婚適齢期世代の結婚促進と出生率の向上のための仕組みづくり
- ⑥既存施設を活用した魅力づくり（建物施設、公園等のリニューアル）
- ⑦“地震に強いまち”であることをアピール
- ⑧デマンドタクシーのPRと利用促進

## (3) 事業費及びランニングコストにおける課題

本計画における付加価値型「子育て支援住宅」については、町営住宅として整備するくらいであるが、新規に用地を取得し、住宅を建設するには相当の費用を要することとなる。

町の財政が厳しい中、町費のみで事業を実施することは限界があるため、できるかぎり助成制度の活用が望まれる。

一方、住宅整備後の維持管理についても相当の費用が見込まれることとなるため、数十年に渡るランニングコスト面の財政負担も考慮しなければならない。

特に、他都市の事例からもわかるとおり、家賃については通常の公営住宅よりもさらに安い金額を設定することとなるため、家賃収入は少なくなることも考慮せねばならない。

さらに本計画の要点となる「付加価値」づくりに関する費用についても留意が必要である。

### 【町営住宅に関する事業費目】

●測量・地盤調査費 ●計画策定費 ●基本設計費 ●実施設計費 ●用地取得費 ●造成費 ●住宅建設費 ◎付加価値に関する整備費用	●住宅修繕費 ●住宅の維持管理に関する人件費 ●入居者管理（家賃收受、入退去）に関する人件費 ◎付加価値に関する維持管理費用
--	---