

第2編 付加価値型「子育て支援住宅」整備計画

1. 付加価値型「子育て支援住宅」整備の方向性

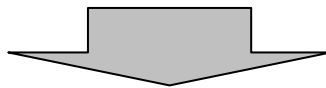
(1) 基本方針

付加価値型「子育て支援住宅」の整備を行うにあたり、基本方針及び子育て支援住宅を軸とした活性化のシナリオを以下のとおり設定する。なお、設定においてはワークショップの意見及び意識調査結果を参考とした。

【基本方針】

地域の魅力も育てる、安心して子育てができる「住まいと環境」づくり

- (1) 子育て世帯が安全かつ快適に子育てできる低廉で良質な住宅づくり
- (2) 子育て支援住宅と一体となった魅力ある地域づくり
- (3) 子育て支援住宅への入居者の協力を得て「創エネ・省エネ」の実証実験
- (4) 子育て支援住宅入居終了後も町内に定住できるような仕組みづくり



【子育て支援住宅を軸とした活性化のシナリオ】

1 鳩山町は少子高齢化が進み、労働世代人口が高齢人口を下回る

2 労働世代、子育て世代を広く呼び込み定住させる対策が必要

3 現状の北部地域（亀井地域）は生活利便性や定住魅力が低い

- 4
- ①幹線道路、主要道路の整備と質的向上
 - ②企業誘致等による町内での雇用創出
 - ③子育て支援住宅による安心して子育てできる環境の提供
 - ④住宅への付加価値による魅力づくり（住みたくなる魅力づくり）
 - ⑤地域全体としての魅力づくり（既存施設の改良、名産品づくり等）
 - ⑥再生可能エネルギー資源の活用（創エネ・省エネ）
 - ⑦交通環境整備（デマンドタクシーの利便性向上など）

- 5
- ①子どもや定住人口の増加による北部地域の発展
 - ②成人してからも町内に定住できるよう町全体で支援

(2) 子育て支援住宅に併設する付加価値施設の考え方

子育て支援住宅に併設する「付加価値施設」については、「意識調査の結果と考察」にもとづき、以下のような内容を想定する。

【意識調査の結果（再掲）】

選 択 肢	回答数	
放課後児童対策につながるような付加価値。	52	21.0%
地域住民と入居者の交流につながるような付加価値。	75	30.2%
農林業の振興につながるような付加価値。	26	10.5%
起業や就業の場の確保につながるような付加価値。	111	44.8%
スポーツの振興につながるような付加価値。	12	4.8%
生涯学習の推進につながるような付加価値	18	7.3%
自然エネルギーの活用（研究）につながるような付加価値。	20	8.1%
公共交通の確保につながるような付加価値。	117	47.2%
その他	4	1.6%
無回答	9	3.6%
合 計	444	

【ワークショップの意見総括（再掲）】

- 子育て世帯と地域住民の集会施設
- 保育関連施設やサービス
- 放課後に子どもたちが集える施設（学童保育、ボール遊びができる公園、児童館等）
- 親の目が届く幼児の遊び場
- 家庭菜園、貸し農園
- 医療機関（小児科他）
- 公共交通の確保

【意識調査の自由意見からの抜粋（再掲）】

- ◆ 交通が不便なため車に乗れないと出ていってしまう。
- ◆ 保育園や児童館があると、共働き世帯は安心して子育てできるのでは。
- ◆ 亀井は児童が少なく、交流する人や場所にも恵まれていないのだから、放課後の児童対策を是非考慮していただきたい。
- ◆ 農園を隣接するなど、住宅周りの整備も必要。
- ◆ 住宅と休耕農地をセットで活用できるような形態はどうか。
- ◆ 泉井には子どもの遊ぶ公園が少なく困っている。



【子育て支援住宅と一体的整備が想定される付加価値施設】

- 多目的に活用できる集会施設
- 農業などの生産活動を通して交流や地域振興を進める施設
- 放課後に子どもたちが集える（遊べる）施設・公園
- デマンドタクシーの立ち寄り拠点（「支援住宅前」など）
- 医療機関（特に小児科）

(3) 意向調査対象用地の抽出、建設の可能性考察

①基本的な考え方

意識調査の結果をみると、子育て支援住宅を自らの地域に受入れることについて、北部地域の各地区において、概ね歓迎する意向であった。

しかし、建設用地を具体的に選定するにあたっては、「地権者及び地域住民の意向確認」が不可欠であることは言うまでもない。また、国などの補助制度が活用できるか否かも、重要な要素である。

そこで、本計画では建設候補地を選定するのではなく、『地権者への意向調査を実施する用地（以下「意向調査対象用地」と省略）』を抽出するものとする。また、抽出にあたっては、できるだけ明確な基準を設定して行うものとする。

なお、北部地域の集落エリアは市街化調整区域かつ農用地区域に指定されているため、町営住宅であっても、主要道路沿道に指定されている都市計画法第 34 条第 11 号指定区域内（以下「11 号指定区域」と省略）を除き、基本的に住宅開発は困難である。

また、11 号指定区域も、その大部分は既に住宅地が形成されており、また丘陵地であったりするため、建設ができる用地はかなり制約される。

そこで、抽出基準に合致する用地の全てを「意向調査対象用地」として抽出し、その上で個々の用地の状況を確認し、建設の可能性考察を行うものとする。

第 1 段階	・本計画で『地権者への意向調査を実施する用地を抽出』
第 2 段階	・意向調査の結果を踏まえて「建設検討用地」を選定
第 3 段階	・隣地地権者や地域住民の意向を確認し、建設用地を決定

②意向調査対象用地の抽出基準

法制度や住宅建設の技術的（コスト面も含む）な問題に加え、基本方針（地域の魅力も育てる、安心して子育てができる「住まいと環境」づくり）を考慮し、抽出基準を次のとおりとした。

【意向調査対象用地の抽出基準】

① 法制度や技術的な面からの抽出条件

- ①都市計画法第 34 条第 11 号指定区域内であること。
- ②大規模な造成工事や自然破壊が生じないこと。
- ③比較的接道条件がよいこと。

② 基本方針の面からの抽出条件

- ①亀井小学校から、原則として半径 1km 圏内であること。また、実際の通学距離が 2km を超えないこと。
- ②周辺に住宅があること。（孤立した住環境とならないこと）
- ③ある程度まとまった土地が確保できること。（付加価値施設による魅力づくり）

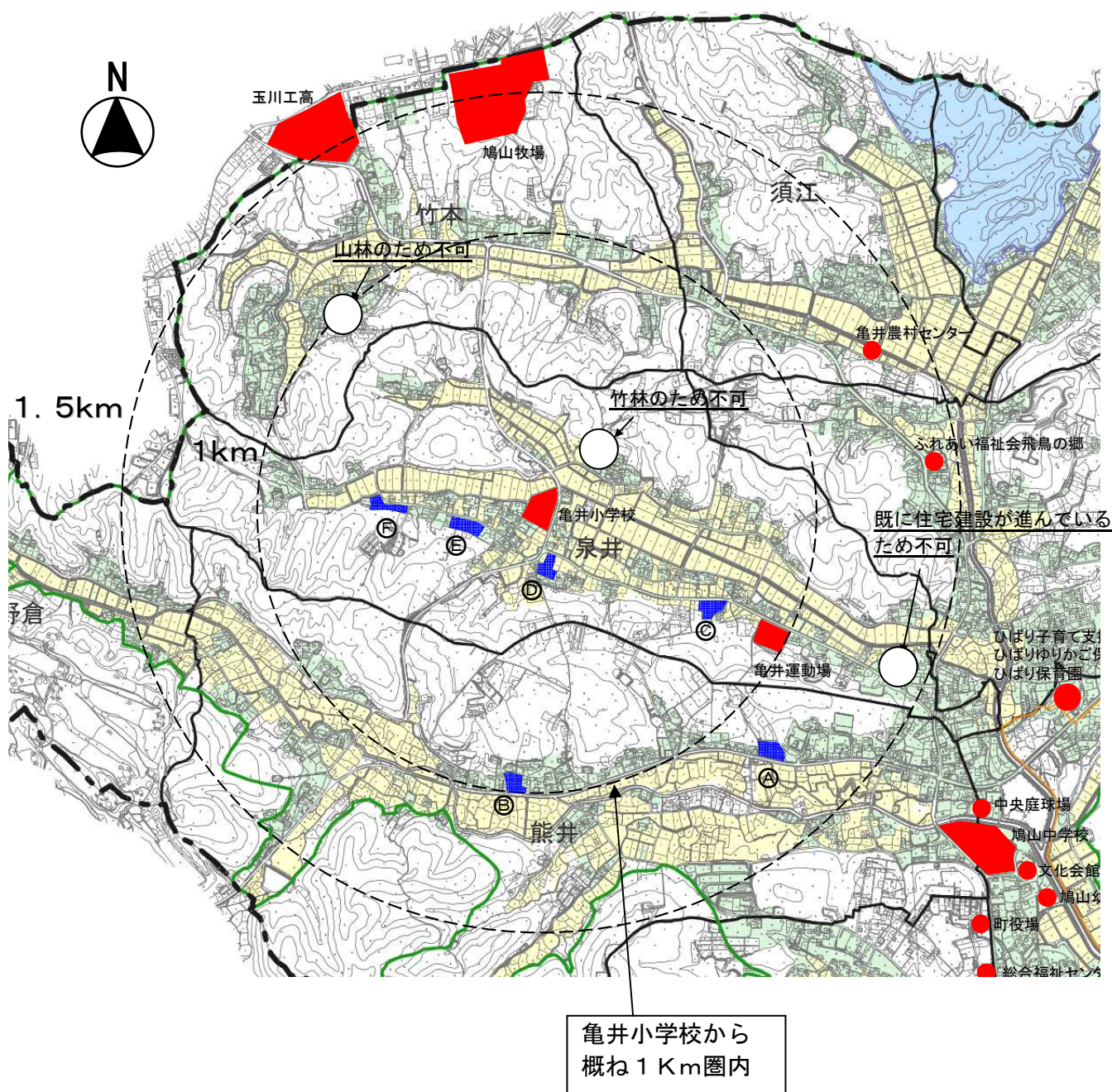
③意向調査対象用地の抽出結果

抽出基準に基づき、図面調査及び現地調査を行った結果、基準を概ね満たす9箇所の意向調査対象用地が抽出された。

しかし、このうちの3箇所については、既に住宅建設が進んでいること、また、山林や竹林であることから意向調査対象用地から除くこととした。

その結果、意向調査対象用地は、下図の6箇所（A～F）となった。

【意向調査対象用地の抽出結果】



④意向調査対象用地の可能性考察

意向調査対象用地は、子育て支援住宅の整備に向けて「地権者への意向調査」を行う用地であり、1箇所に絞り込むものではない。

しかし、一律の基準で抽出した6箇所の用地は、その形状や現在の利用状況などから、子育て支援住宅の整備が現実的には困難な用地も含まれており、現地調査などを行い建設の可能性考察を次のとおり行った。

その結果、建設意向調査対象用地C、D、Fについては、建設できる可能性が低いと判断されることから、意向調査対象用地を『A・B・E』とすることとした。

【意向調査対象用地の状況と考察】

対象用地	現況地目 概略面積	状 況	意向調査対象用地の可能性考察
A	畑 雑種地 5,500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●(主)東松山越生線より2m以上高く、さらに緩やかに傾斜している。 ●隣接地に小規模な墓地がある。 ●ほぼ現状のまま放置されている状況と見受けられる。 	<ul style="list-style-type: none"> △隣接地に立地している宗教法人への進入道路を利用し、現状の地盤高さを基準とすれば、大幅な造成を伴わずに済むと考えられる。 △周辺状況から、集合住宅タイプでも違和感はないと思われる。 ○亀井小からは1km圏外となるが、逆に鳩山中にも近いというメリットはある。
B	宅地 山林 畑 8,900 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●(主)東松山越生線に面しており、農家等が点在しているが、宅地化できそうな農地も分布している。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎多少の樹木伐採を要するものの、エリア内にある生活道路を活かす形で団地整備を図れば農家(農業)とふれあいながら子育てできる環境づくりが期待できるのではないかと考えられる。 △亀井小からは1km圏内だが、実際の通学距離は長い。
C	宅地 山林 畑 3,600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●概ね山林であり、一部が駐車場として利用されている。 ●前面道路より2m以上高い地盤であるが傾斜は少ない。 ●隣接して民家があり、亀井運動場まで200m程度という位置にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ×かなりの樹木伐採を要する上、付加価値施設を併設するには面積が不足すると思われる。
D	雑種地 3,900 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●現在は運送業者の所有地であるが、敷地の平坦性、交通アクセス性、亀井小への近接性など、住宅の立地条件としては好条件を備えている。 	<ul style="list-style-type: none"> △現在、企業用地として使用されているため、用地取得のためには休業補償や代替地の斡旋などが必要と考えられる。
E	畑 6,900 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●現在、農地として活用されているが、整形かつ概ね平坦な地形である。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎まとまった住宅地としては最高の条件を備えている。
F	宅地 畑 4,000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅が1軒建っているほかは大部分が畑であるが、部分的に資材置き場として利用されていたり、不明瞭な土地利用となっているゾーンである。 	<ul style="list-style-type: none"> ×亀井小から若干奥まった場所であり、環境面では悪くはないが、敷地の形状が不整形であることや、住宅が立地しているなどの難点から、適地とは言い難い。

注) 概略面積は町道なども含んだ図上計測面積

注) 現況地目は「都市計画基礎調査」による

(4) 建築計画の考え方

①戸数について

戸数については、小学校の1クラス分を参考とし、概ね30戸（30世帯）を目標とする。

②住宅の構造形式について

意識調査結果では「戸建て住宅タイプ」の意向が多い結果である。またワークショップにおいては、「プライバシーや音に配慮されており、地域に馴染む外観であれば戸建て、集合住宅どちらも可能性あり」という意見であり、昔ながらの長屋タイプの集合住宅がよいという意見もあった。

ここで考慮すべきことは、北部地域における建設用地確保の問題である。すなわち、30戸を全て戸建てとして建設すると、1戸当たりの敷地面積が大きくなるため、必要な用地面積の確保が困難となるばかりか、用地取得費用も増大してしまう。

また、完全な集合住宅（マンションタイプ）とする場合は、地域と馴染まず、地域住民との交流面が懸念されるほか、3階以上になるとエレベーターの設置を要し（埼玉県住生活基本計画より）、設備費用が高くなることにも留意する必要がある。

このことから、なるべく戸建ての感覚を活かした上で、複数の住戸を組み合わせたタイプの住宅を基本として考えることとする。

③間取り、住戸面積について

間取りについては、他都市の事例及びワークショップでの意見、及び入居中に2人目の子どもが生まれた場合を考慮し、3DK（4人世帯）を基本とする。また入居者間に不公平感が生じないように間取りはこの1タイプのみとする。

住戸面積は、公営住宅法にもとづく最低居住水準及び他都市の事例を参照し、以下のとおり設定する。

【間取りと住戸面積の設定】

間取り	最大世帯人員	住戸面積
3DK	4人（親2人+子2人）	約80㎡

④附帯設備について

駐車場は各戸2台分とする。

省エネを考慮したエネルギーシステムの導入を図る（ペレットストーブなど天然資源をエネルギー源とした暖房システムなど）。

(5) 入居条件の考え方

①入居条件、入居期限の考え方

本計画は「子育て支援」が目的であることから、入居条件については子育て世帯であることと、概ね子育てが終了するまでという期限を設定することとなる。また、入居者には「創エネ・省エネ」の実証実験に協力していただき、エコタウンに向けた鳩山町のまちづくりの一翼を担っていただくことも、重要な条件となる。

なお、他自治体の入居期限の事例では、「子どもが小学校を卒業するまで」から「子どもが18歳になるまで（約18年間）」など幅広い期限が設定されており、また入居中に2人目の子どもが生まれた場合などを考慮すると、条件設定の判断に苦慮するところである。なるべく早いサイクルで入居者の入れ替わり（新たな子育て世帯へ）が進み、町内の児童人口及び定住人口が増加していくことを考慮すると、18年という期間は長すぎるとも考えられ、「子育て支援」という本来の目的を重視するのであれば、子どもの義務教育が終了するまで（約15年）とするのが妥当であろうと考える。

しかし、入居期限については、基本方針の『子育て支援住宅入居終了後も町内に定住できるような仕組みづくり』とセットで検討する必要があり、本計画に基づく実施計画を策定する際の重要な検討テーマとする。したがって、以下に示すのは検討に向けての一つの案である。

【入居条件の考え方（案）】

<入居対象者>

- ①小学校就学前の子どもがいる（又は妊娠中の）単独世帯（二世帯は不可）であること。
- ②ひとり親世帯も可とする。
- ③入居対象世帯は、既に町内に住んでいる世帯及び町外から転入する世帯とする。
- ④「創エネ・省エネ」の実証実験に協力できる世帯とする。

<入居期限>

- ①子どもが中学校を卒業する年の3月末日までとする。
- ②入居後3年以内に2人目の子どもが生まれた場合は、その子が中学校を卒業する年の3月末日までとする。（3人目以降については入居期限延長の対象としない）。

【入居期間イメージの一例】

★1人目が小学校就学前年に入居し、3年以内に2人目が生まれた場合、入居期間は約17年程度となる。

入居年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1人目	5歳	小1	小2	小3	小4	小5	小6	中1	中2	中3	高1	高2	高3				
2人目			出生	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	小1	小2	小3	小4	小5	小6	中1	中2	中3

②家賃設定の考え方

他都市の事例を参照し、家賃は3万円／月程度を基本とする。ただし、具体的家賃額については今後、計画の具体化とあわせて検討していくものとする。参考までに本来の家賃を概算（新築1年後という条件にて）してみると、約7.7万円程度と想定される。

（公営住宅法による家賃計算方法）

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

79,000円（裁量階層収入基準を採用）×0.8（鳩山町）×（80㎡/65㎡）×0.9913（木造）×1.0