

2. 付加価値型「子育て支援住宅」整備計画

(1) 住宅開発に関する基準等

住宅開発を行うにあたり、準拠しなければならない要綱等の内容について以下に整理する。

①鳩山町開発事業等に関する公共・公益施設技術基準要綱（抜粋）

第6条	開発区域内の道路は、袋路状としてはならない。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合、又は回転広場及び避難通路が設けられている場合は、この限りでない。
第7条	<p>開発区域内の道路は、階段状としてはならない。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する小区間（街区の短辺程度）のもので、次の各号に該当し、通行の安全上支障がないと認められるものにあつてはこの限りでない。</p> <p>(1) 幅員は、4 m以上であるもの</p> <p>(2) 階段の踏面の寸法が 30cm 以上、けあげ寸法が 16cm 以下のもの</p> <p>(3) 垂直高 3 mを超える場合において、3 m以内ごとに踏面 2 m以上の踊り場を設けてあるもの</p> <p>(4) 手すり等通行上必要な施設を設けてあるもの</p> <p>(5) 特に必要と認める箇所については、階段左右又は中央に幅 0.75m以上の自転車押上用のスロープを設けてあるもの</p> <p>(6) コンクリート又はそれと同等以上の耐久性のある材料を使用しているもの</p> <p>(7) 車道と接続する階段の頂上に、車止めを設けてあるもの</p>
第11条	開発区域内の道路で、道路幅員が 9 m以上の道路については、少なくとも片側に 2 m以上の歩道を設置しなければならない。ただし、学校周辺、公園、通勤・通学経路等の利用がある場合は、両側とも歩道を設置するものとする。
第22条	公園又は広場の出入り口はすべて公道に接して配置し、2以上の出入り口を配置し、出入り口には、車止めを設置しなければならない。
第31条	開発区域内の雨水処理については、県の基準により施設を設置しなければならない。ただし、開発区域が 1 ha 未満の場合は、別に定める雨水抑制施設の設置基準により雨水抑制施設を設置しなければならない。
第35条	<p>宅地の区画を定めるためには、次の各号に該当するように設計するものとする。</p> <p>(1) 戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺が概ね 80m～120m、短辺が概ね 25m～50m とする。</p> <p>(2) 集合住宅は、街区の最大面積を 6 ha 以下とし、長辺短辺とも 250mを超えないこと。</p> <p>(3) 一宅地の画地形状はほぼ正方形に近いものとする。</p> <p>(4) 住宅の画地は一区画一住宅とし、一区画の面積は、市街化区域においては概ね 200 m²以上、市街化調整区域においては 300 m²以上とするとともに、尖形宅地をできるだけ避けるものとする。ただし、地形上等やむを得ず尖形宅地となる場合は、建物の配置に支障がないよう十分な広さを確保すること。</p>
第42条	高さが 10mをこえるよう壁の使用は原則として認めない。また、練積造のよう壁は 5 m以下とする。ただし、使用する場合は公的機関の審査等を得たものでなければならない。
第43条	<p>ゴミ集積施設は当該開発区域の土地利用により、次に掲げる予定建築物の用途区分に応じ設置しなければならない。</p> <p>(1) 独立住宅 環境衛生上適当な場所に 15 戸につき 3.3 m²以上設けるものとする。</p> <p>(2) 共同住宅（3階以上） 1棟につき 1箇所、15 戸につき 3.3 m²以上設けるものとする。</p>
第46条	事業者は、開発事業に係る水道施設の設計等について、鳩山町水道事業管理者と協議しなければならない。
第49条	<p>(1) 駐車場の 1台当たりの面積は、12.50 m²（幅 2.5m×奥行 5.0m）以上とする。この場合の面積には車路部分は含まない。</p> <p>(2) 戸建住宅には、原則として、各住戸 2台以上収容できる自動車駐車場を確保すること。</p>

②埼玉県福祉のまちづくり条例（生活関連施設に関する整備基準）

区分	項目	整備基準
建築物	利用円滑化経路	車いすを使用する方などが通行しやすいよう、敷地内の外部から客室、多機能トイレまでの経路などでは、段差をなくし、スロープやエレベーター等を設ける。
	視覚障がい者利用円滑化経路	視覚に障がいのある方が安全に通行できるよう、点状ブロックや線状ブロック等を敷設する。
	出入口	車いすを使用する方などが利用できるよう、幅は80cm以上とする。
	傾斜路	スロープのこう配は1/12以下とする。 高さ75cm以内ごとに踊場を設ける。
	階段	手すりを両側に設ける。上げは16cm以下、踏面は30cm以上を目安にする。
公園	出入口	出入口のうち1以上の幅は、1.2m以上とする。
	園路	出入口に通ずる主たる園路の幅は、1.8m以上とする。 3%以上の縦断勾配が30m以上続く場合は、30m以内ごとに1.5m以上の水平部分を設ける。
道路	歩道等	歩道の有効幅員は、2m以上（自転車歩行者道は3m以上）とする。 歩道等の横断こう配は、原則1%以下とする。 歩道等と車道は、工作物などにより明確に分離する。

③都市計画法第34条第11号区域における開発条件

先に示したとおり、建築物の規模については、第二種低層住居専用地域と同等の扱いとなっていることに留意する。

高さについては10m以下となっており、すなわち3階建て以下の建物に限られるということになる。また最低敷地面積が1区画300㎡以上となっているが、開発する住宅団地としての区域が300㎡以上とすることでこの要件は満たすことができる。

■都市計画法第34条第11号区域における開発条件

【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

【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

(2) 住戸のイメージ

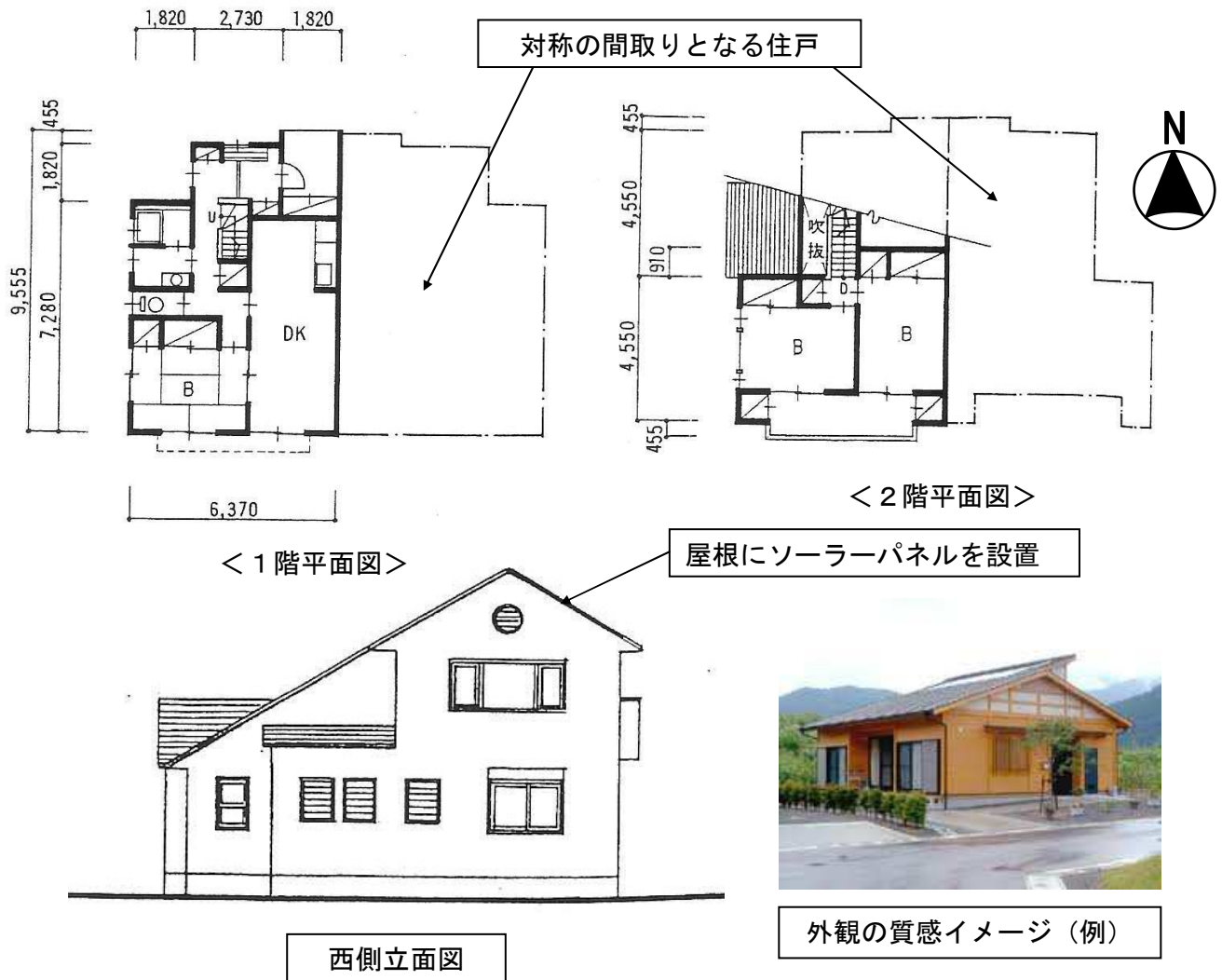
①第1イメージ（戸建て感覚の住宅）

1の「(4)建築計画の考え方」で設定したとおり、限られた土地を有効に活用する必要があることから、以下のような住戸プラン（イメージ）を第1のイメージとする。このようなプランとすることで、用地の節約となるほか、戸建て感覚を活かしながらも入居者同士の交流はもちろん、地域住民との交流も期待できる。

【住戸イメージ】

●2つの住戸を左右対称として一対としたタイプを1つのユニットとする。

- ・1住戸面積約80㎡（木造、3DK）
- ・全ての部屋が南に面するようにする。
- ・玄関前には、ベビーカー等を収容できる物置を配置する。
- ・1階に和室を配置する。子どもが小さいうちは母親と子どもの寝室としたり、祖父母が泊まりに来たときの客間として対応する。
- ・個室を2部屋配置し、将来的に子ども2人分の勉強部屋として利用できるようにする。
- ・外観は、なるべく木の質感をもたせて地域になじみやすいデザインとする。
- ・本計画における案として、ソーラーパネルを屋根に設置することを前提とする。
- ・その他、細かい利便設備などについては、設計段階で具体的に検討する。



②第2イメージ（共同住宅タイプ）

また、用地面積の関係から、第1イメージの住宅が配置しきれなかった場合の代替案として、共同住宅タイプの住宅も考慮しておく。

ただし、このタイプの住戸とする場合は、意識調査やワークショップの意見を踏まえ、地域景観と馴染むようなデザインの配慮が必要であることに留意する。

また子育て夫婦が気に入るようなお洒落さも大事である。

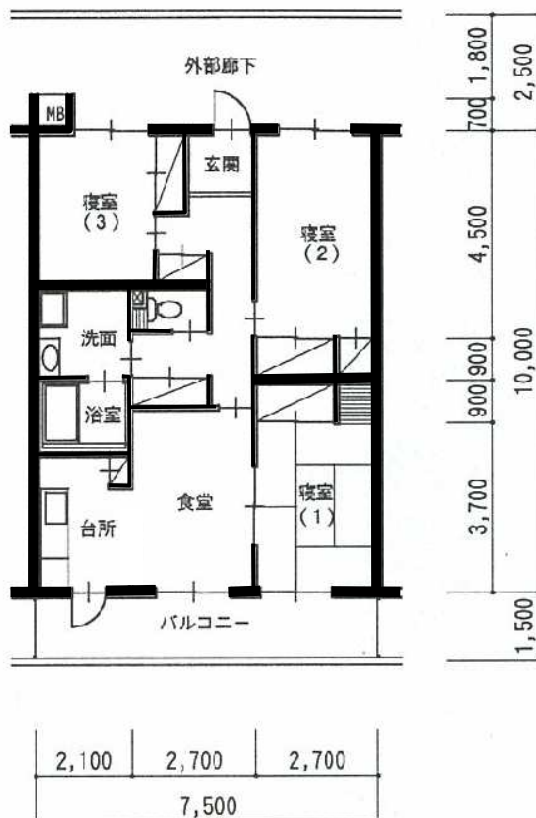
【住戸イメージ】

●地域景観に馴染むデザインの共同住宅とする。

- ・ 1住戸面積約 75㎡（RC壁式造、3DK）
- ・ 土地利用効率を考慮し、3階建てとする。
- ・ 玄関前廊下には、ベビーカー等が置ける余裕を設ける。
- ・ 個室を2部屋配置し、将来的に子ども2人分の勉強部屋として利用できるようにする。
- ・ 南側は台所、食堂、和室が一体的になるよう配置し、家族の団らんに配慮する。
- ・ 外観は、なるべく「箱」のイメージにならず、地域になじみやすいデザインとする。
- ・ その他、細かい利便設備などについては、設計段階で具体的に検討する。
- ・ 「埼玉県住生活基本計画」への準拠及びベビーカーに対応するため、エレベーターを設けることとする。



<平面図>



外観のイメージ（例）

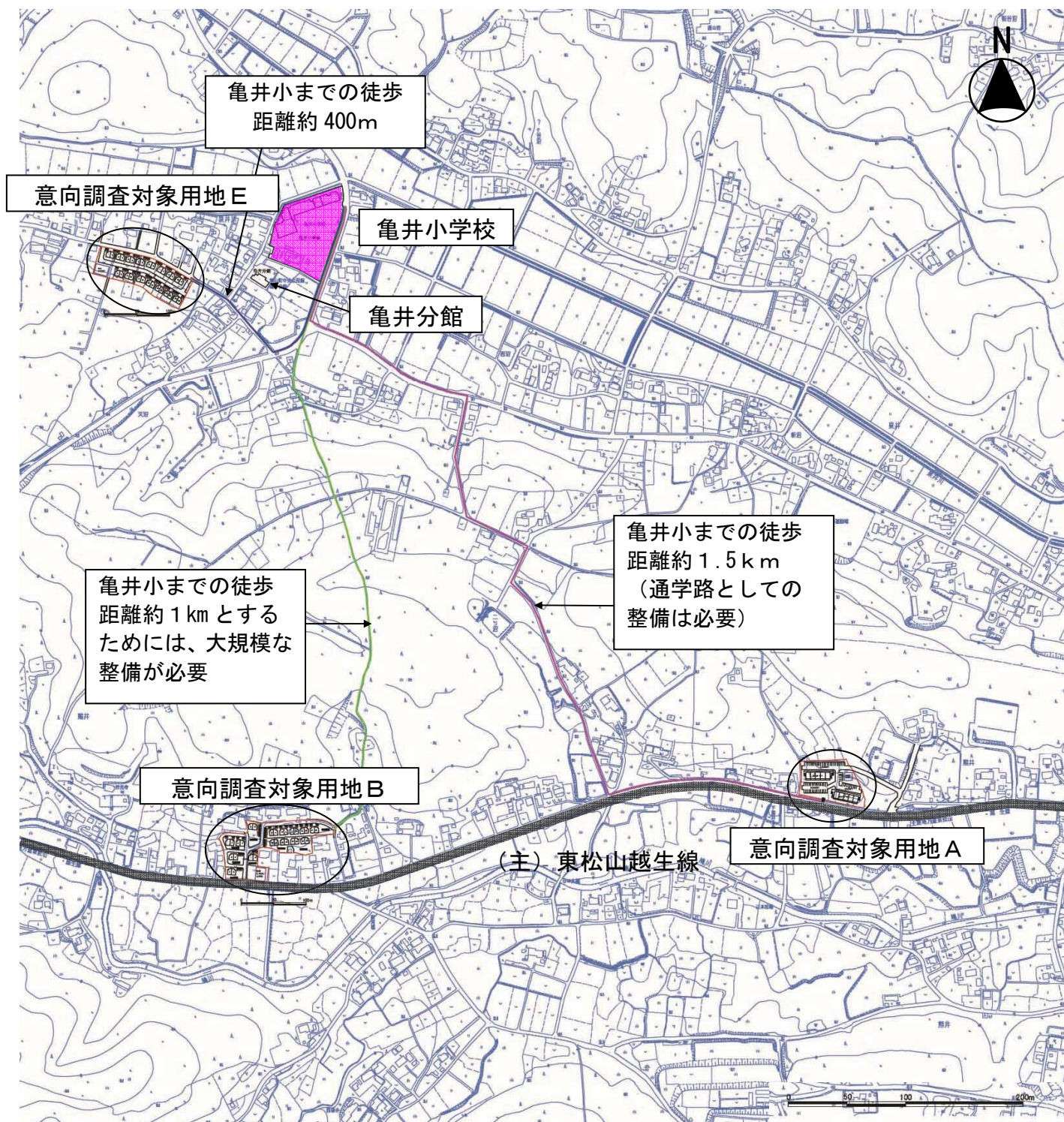
子どもが小さい時でも、大きくなってからでも対応できる間取り

(3) 子育て支援住宅及び付加価値施設の整備イメージ

3箇所の建設意向調査対象用地の位置は図のとおりであり、亀井小学校への通学路や周辺環境、建設意向調査対象用地の特徴などを考慮しながら、子育て支援住宅と付加価値施設の整備イメージを考える。

なお、付加価値施設は建設意向調査対象用地のエリア内でなく、隣接地域に整備することも可能であることから、さらに検討を行うものとする。

【建設意向調査対象用地の位置と亀井小学校までの距離】



【建設意向調査対象用地Aにおける整備イメージ】

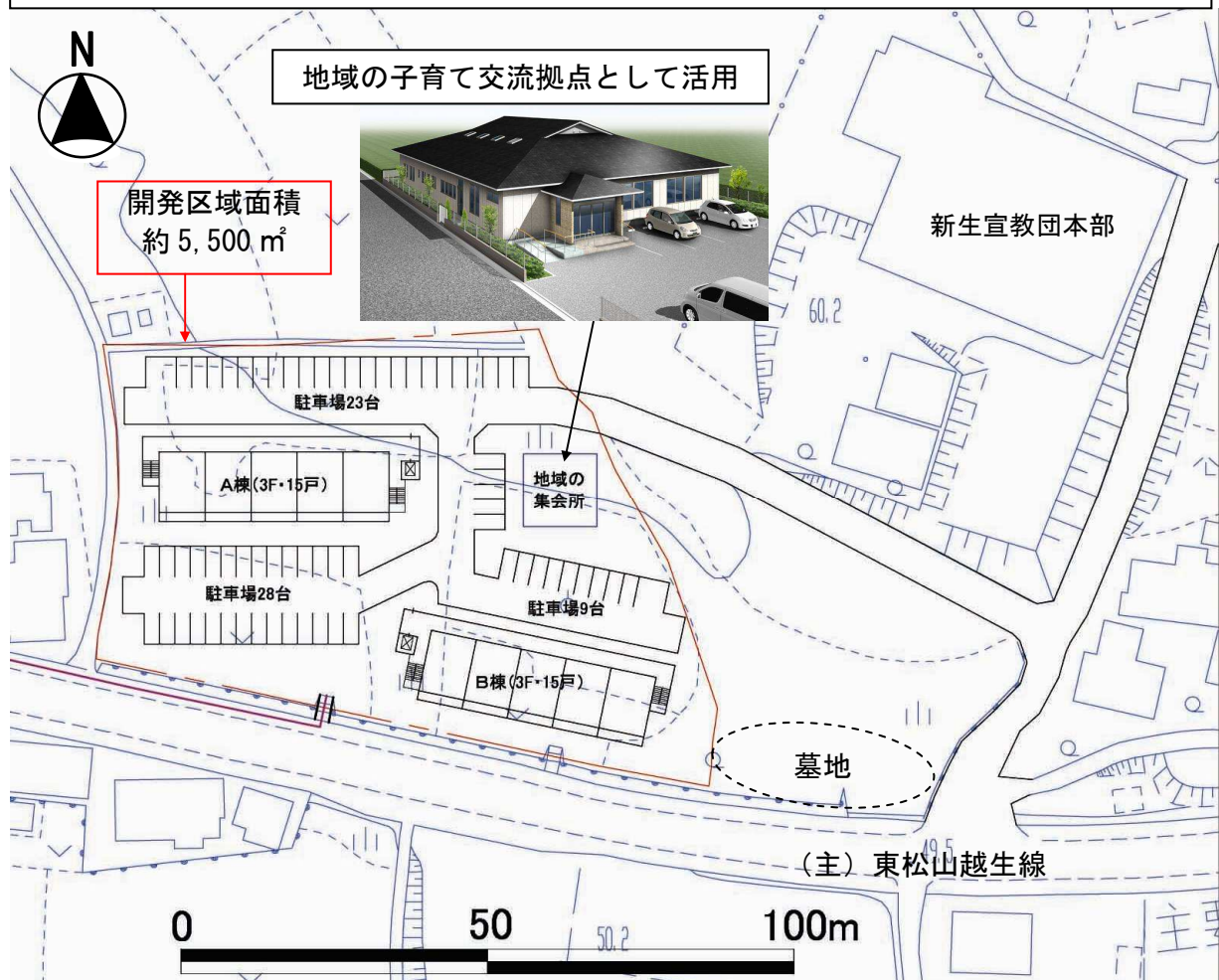
○用地面積が比較的小さいため、第1イメージの住宅の配置が困難である。そのため第2イメージの共同住宅（3階建て、高さ10m以下）を2棟配置することとなるが、ひばり保育園や鳩山中、亀井運動場などに近いというメリットはある。

○前面道路よりも地盤が2～3m高いため、特に道路からの景観はさほど配慮しなくてもよいというメリットもある。

【付加価値のイメージ】

①このエリアは、過去に総合運動公園の整備が計画されたことから、建設意向調査対象用地の北側に町有地がある。したがって、多様な付加価値の検討が可能である。

②なお、建設意向調査対象用地のエリア内に付加価値施設を整備する場合、町内の子育関連団体との提携により、子育て世帯に対する子育て相談の機会を設けるなど、子育ての現場における交流機会の創出（安心して子育てできる生活の提供）を図ることなどが考えられる。



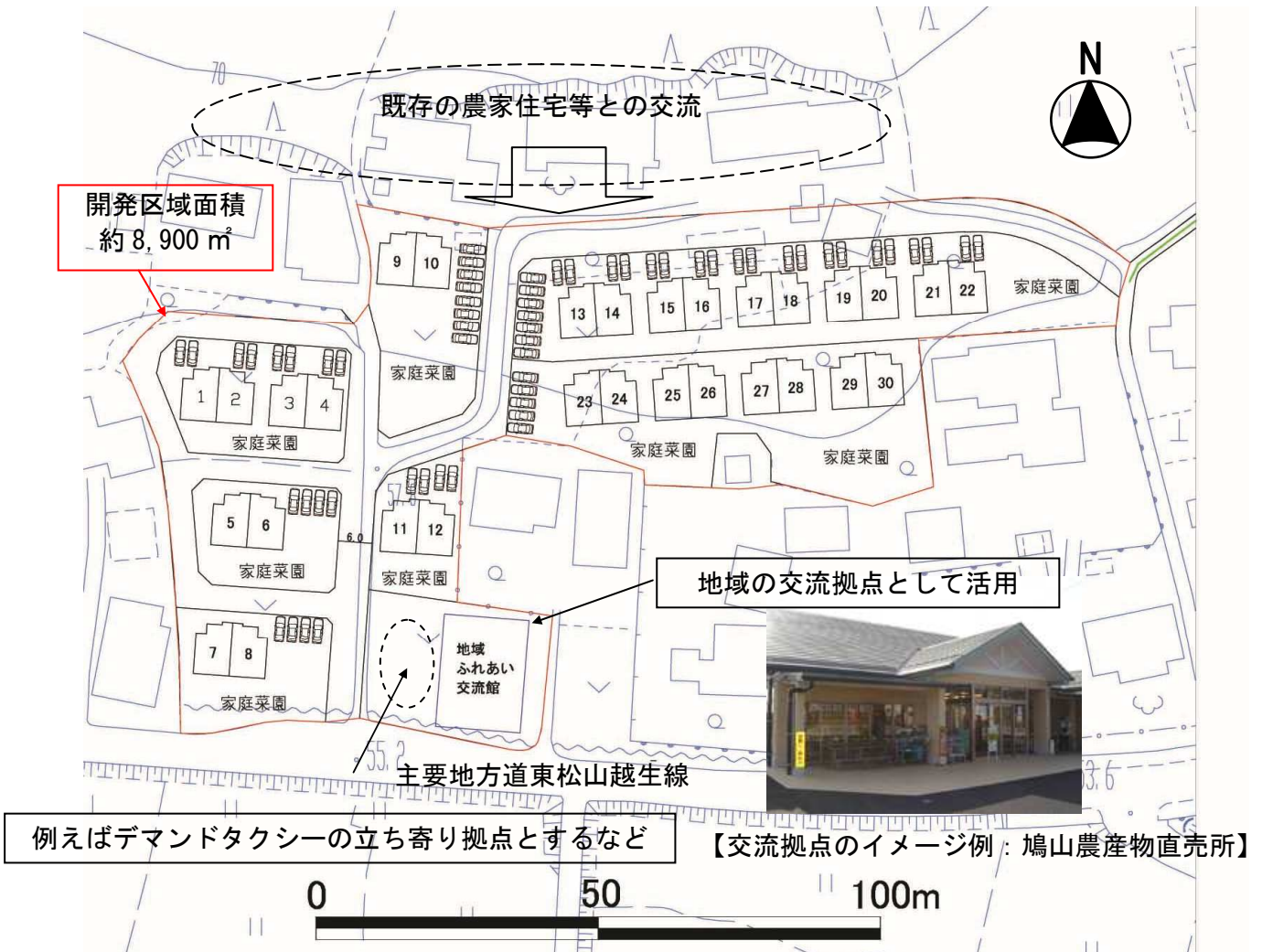
【住宅地のイメージ例】

【建設意向調査対象用地Bにおける整備イメージ】

- 既存の道路を再整備することにより、既存の農家住宅と一体的となるように子育て支援住宅を配置する。
- 余剰地を活用して家庭菜園を設け、近隣農家の指導のもと、子どもとともに野菜をつくりながらの生活を営んでいく。

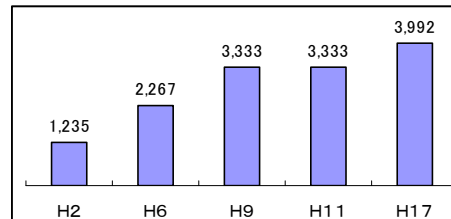
【付加価値のイメージ】

- ①主要地方道東松山越生線の交通量が増加していることを考慮し、道路側に「地域ふれあい交流館（仮称）」を配置する。各家庭菜園での収穫物の提供やJAとの共同での農産物販売、また農業体験塾などの講座を開催したり、転入した子育て世帯の母親たちと周辺地域の高齢者たちとのふれあいの場として提供する。
- ②また「地域ふれあい交流館（仮称）」前をデマンドタクシーの立ち寄り拠点とするなど、デマンドタクシーの機動性、利便性の向上をあわせて図ることも考えられる。



【住宅地のイメージ例】

■主要地方道東松山越生線交通量推移(台/12h)

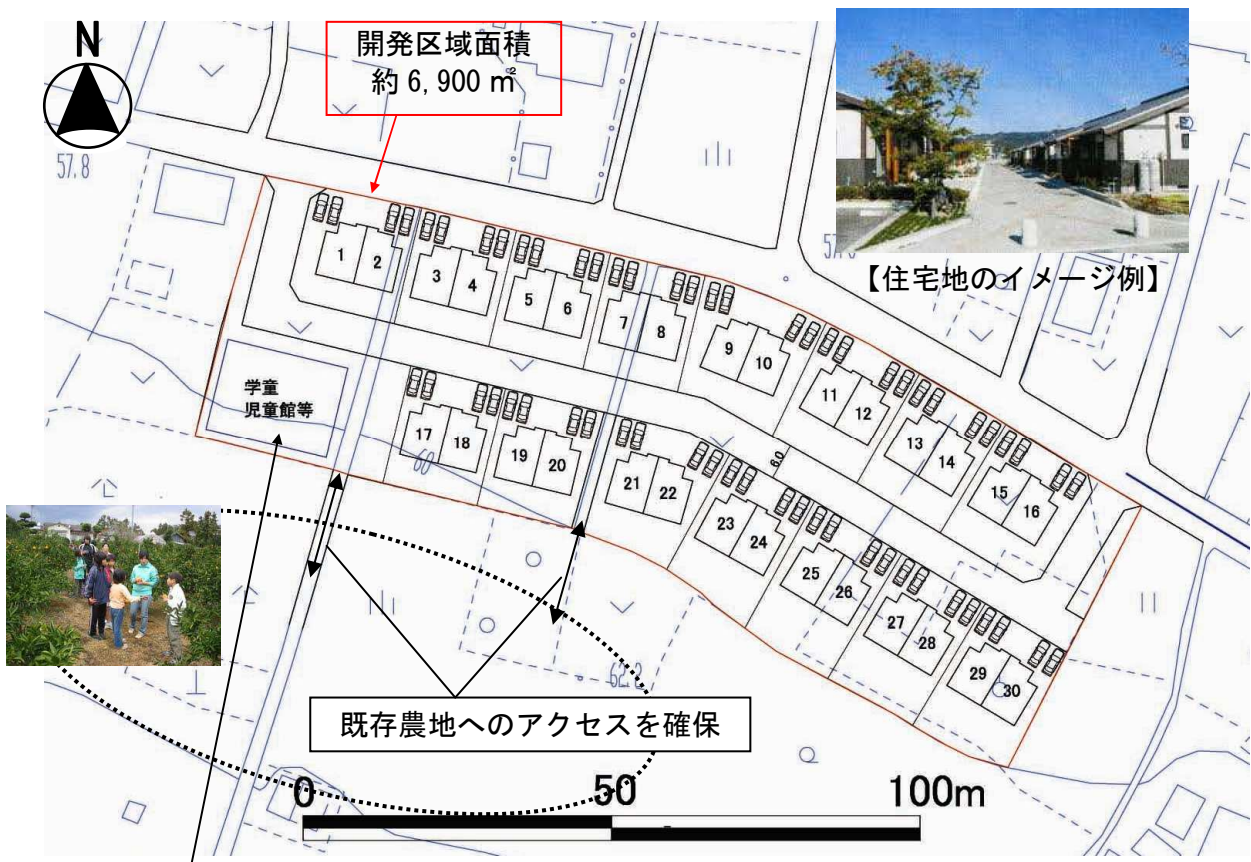


【建設意向調査対象用地Eにおける整備イメージ】

○整った土地形状を活かして、全ての住戸が南に面するように配置する。

【付加価値のイメージ】

- ①学童保育が近くにないことが課題となっていることから、学童を併設した児童館を設け、放課後に児童たちが安心して遊べるように配慮する。なお、地域としての交流施設については、亀井分館が現存することから、これをリニューアルして地域的な子育て世帯や高齢者世帯の日常的な交流拠点として活用することが考えられる。
- ②また、後背地に広がる農地へのアクセス経路を確保するとともに、農家の人たちと児童館で遊ぶ子どもたちとの農業を通じた交流が図られ、子どもたちが農業に興味をもってくれることを期待する。



【学童・児童館イメージ例】



(4) 概算事業費及び運営に必要な組織体制について

①概算事業費

概算事業費は、敷地の条件や造成費用、附帯設備、付加価値施設など各種前提条件によって変動しうるものであるが、用地費及びソーラーシステム等の特殊設備を除き7億円から8億円程度と試算される。

②町営住宅の運営体制

町営住宅の運営に必要な体制は、概ね以下のとおりである。

組織体制については、町直営で構築するか、あるいは指定管理者制度によって民間に委託する方法が考えられる。

- | | |
|-------------|------------------|
| ○建物の維持管理×1人 | →計画修繕、大規模修繕などを担当 |
| ○入居者管理×1人 | →入退去管理、家賃收受などを担当 |

③児童館・学童保育所（を設ける場合）の運営体制について

本計画では詳細な施設内容まで踏み込んでいないが、ここでは一般論として上記ガイドラインを参考とし、当該施設の運営体制について以下に整理する。

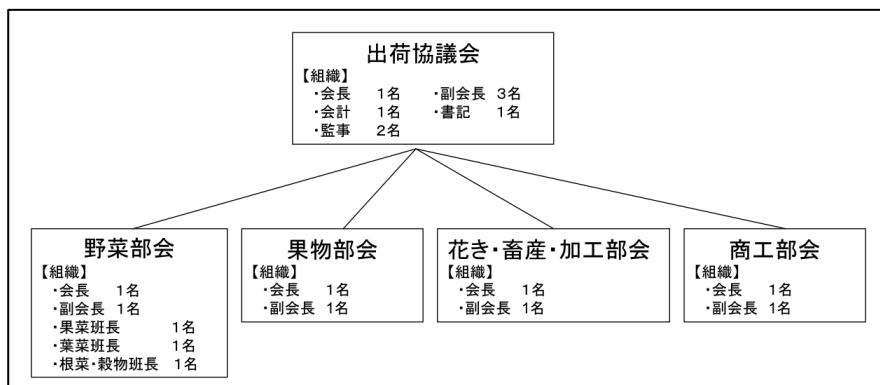
*「国分寺市立児童館・学童保育所の施設運営ガイドライン」参照

開館時間	・午前10時から午後6時までとする。
配慮事項	・児童の帰宅が遅くならないように配慮する。 ・中高生等の年長児童が充分活動できるよう配慮する。 ・障がいのある児童が利用できるように配慮する。 ・乳幼児と保護者が日常的に利用できるように配慮を行う。 ・保護者同士の交流機会を設け、催事の企画、運営に参加できるように努める。
設備	・集団遊びができる遊戯室、会合やクラブ活動のできる集会室、図書室、相談室など必要な諸室を設けるものとする。
職員体制	・1施設における職員の人数は2人以上とし、開館時間帯は常に常勤職員1人以上が必ず配置されるものとする。 ・開館時間延長を行う場合は、3人以上の常勤職員が在籍することが望ましい。 ・児童館には、実質的な運営管理にあたる責任者（館長）を置くものとする（複数館の兼任は可能とする）。

④物産施設（を設ける場合）の運営体制について

物産関連の施設については、農産物が中心となりえることから、JAの鳩山農産物直売所等と相互連携を図りながら、施設規模や運営体制を検討していくことが考えられる。

【（参考）熊本市城南地域物産館（仮称）運営組織検討図】



(5) 整備手法について

整備手法については、以下の各手法があげられる。

町をとりまく状況を考慮すると、現状では、「社会資本総合整備計画」を策定し、社会資本整備総合交付金（地域住宅計画支援）を受けて整備を行うことが妥当である。

また、交付金の活用においては、子育て支援住宅や付加価値施設の整備だけではなく、周辺の住環境整備も盛り込んだ地域住宅計画とすることが重要である。

ただし計画策定にあたっては、県との協議を十分に行い、県内全体の計画に組み込んでもらう必要がある。

【町営住宅の整備手法と可能性考察】

整備手法	概要	考察
町直営による建設	町費のみを財源とした住宅建設であり、補助金などは一切ない。	<u>町の財政負担は大きい</u> が、国や県からの制約なしに建設できるという面で計画に自由度はある。
交付金事業による建設	公営住宅法にもとづく整備水準を確保した住宅とし、国庫補助金（交付金）を受けて建設する。 この場合、併設する福祉施設等についても補助が受けられる。	国費（現行制度である社会資本整備総合交付金では <u>補助率 45%</u> ）が繰り入れられるため、 <u>町の財政負担は大幅に軽減される</u> 。 しかし県でとりまとめる県内全体の計画に組み込んでもらう必要がある。
民間活力（資金）による建設	P F I 方式とも呼ばれ、町が取得した土地を民間事業者が借地し、賃貸住宅の建設と維持管理を行う。 町は賃貸住宅を一定期間（他の事例では 20 年程度）借上げ、町営住宅として使用する。	P F I 方式の場合、事業者の収益性を確保するため <u>住宅の借上げ費用が嵩み、直営建設よりも高くなる傾向がある</u> 。また事業者側のメリットとしては、余剰地を活用して福祉施設や商業施設などの収益施設を併設し、それらを運営して収益を上げることである。したがって収益性が低いと見込まれれば、参画する事業者は期待できない。
民間賃貸住宅の借上げ	民間の土地に民間事業者が建設した賃貸住宅を借上げ、町営住宅として使用する。	北部地域において戸数条件や子育て支援に適した条件を有する賃貸住宅は期待できない。

【社会資本整備総合交付金（地域住宅計画支援）の概要】

注）旧地域住宅交付金パンフレット（国土交通省）より

交付対象事業

交付対象事業には、基幹事業と提案事業があります。

● 基幹事業とは

公営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の整備、密集住宅市街地の整備などの地域の住宅政策のための中心的な事業

● 提案事業とは

地方公共団体独自の提案による、基幹事業の効果を増大する事業

- 例
- 住宅の耐震診断・改修
 - 住情報提供・住宅相談
 - 住宅と福祉施設の一体的整備

交付金の交付

都道府県又は市区町村が地域住宅計画を提出した場合に、対象事業費のおおむね45%を国が助成

公営住宅等については、交付金充当後の地方負担額全額が起債対象（充当率100%）

子育て 支援の 住まいづくり

○ファミリー向け賃貸住宅



○保育所などの子育て支援施設整備



地方定住 促進の 住まいづくり

○若者向け、新婚向け住宅
○UJIターン者用住宅



○空き家を活用した定住促進



1 交付対象 都道府県・市区町村

2 交付期間 おおむね5年以内

3 交付対象事業

計画に基づく公的賃貸住宅等の整備、これに関連する公共施設等の整備に関する事業等

1 基幹事業

- 公営住宅建設等事業（公営住宅・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善）
- 住宅地区改良事業等
- 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- 都心共同住宅供給事業
- 優良建築物等整備事業
- 住宅市街地基盤整備事業（上記事業に関連する公共施設整備）

2 提案事業

地方公共団体の提案に基づく地域の住宅政策の実施に必要な事業等。ただし、他の補助事業等（他府省を含む）により補助等を受けているものを除く。また、施設整備については基幹事業と関連して行われるものに限る。

- （例）
- 住宅の耐震診断・改修
 - 住情報提供・住宅相談
 - 住宅と福祉施設の一体的整備