

この資料は、9月2日に開催した説明会で配布した資料です。資料中の赤字は、説明を追記した箇所になりますのでご了承ください。

子育て支援定住促進住宅事業 第2回説明会

日 時：令和8年9月2日（水）

午後7時30分～

場 所：南部町活性化センター

1. 開 会

2. 町長あいさつ

3. 説 明

- (1) これまでの経過について
- (2) 子育て支援定住促進住宅について
- (3) 建設候補地について
- (4) 候補地における住宅の建設計画について
- (5) 賃貸住宅事業の収入見込みについて
- (6) 旧富河中学校グラウンド利用者への配慮について
- (7) 旧富河中学校グラウンドの防災機能について
- (8) 今後の計画について

4. その他

5. 閉 会



(1) これまでの経過について

令和7年3月からの経過は次のとおりです。

年 月	内 容
令和7年 3月28日	「子育て世代の住環境の整備及び効果検証に関する協定」締結
5月30日	議会から「子育て支援住宅事業に対する懸念事項」受理
6月 3日	懸念事項に対する回答書を提出
6月20日	旧富河中学校グラウンド利用団体等への説明
6月26日	子育て支援住宅整備に係わる建設候補地選定等の町民説明会 137人出席(南部町活性化センター)
7月28日	議会から「子育て世帯支援集合住宅の整備に関する提言書」受理
7月30日 ~9月12日	子育て支援定住促進住宅整備及び富河地区ランプエリア構想(案)に対するパブリックコメント募集及び意見に対する回答公表
8月28日	子育て支援定住促進住宅建設事業及び候補地選定理由等説明会 45人出席(南部町文化ホール)
8月29日	子育て支援定住促進住宅建設事業及び候補地選定理由等説明会 58人出席(南部町活性化センター)
令和8年 2月17日	「子育て支援定住促進住宅等の整備に関する再検討」資料公表 (パブリックコメント抽出)
5月28日	「一緒に考えてください『人口減少のこと』『将来の町のこと』」 資料 全戸配布
5月28日	子育て支援定住促進住宅事業説明会 63人出席(南部町活性化センター)
6月 2日	子育て支援定住促進住宅事業説明会 59人出席(南部町文化ホール)

【前回説明会の内容】 前回の説明会では、次の事項を説明しました。

◎山梨県及び南部町の人口の現状と対策について

◎人口減少対策について

☆住宅環境整備事業 (賃貸住宅・宅地分譲・空き家利用)

☆企業誘致事業

☆子育て支援事業

《人口減少対策の具体的な事業推進》

これらの事業を効果的に進めるには、それぞれの事業をバランスよく実施するとともに相互に連携させることで、人口減少対策が最大の効果を生むことができると考えています。

《住宅環境整備事業の基本的な考え方》

「賃貸住宅建設」、「宅地分譲」、「空き家活用」は、多様な方々が暮らす社会で、異なる層へのアプローチになるとともに、各事業を総合的に連携させることで効果を最大化できると考えています。そのうえで、これまで本町の事業実績から、まずは子育て世帯向けに比較的安価な賃貸住宅を整備することを計画します。そして長期的には定住を目的とする宅地や空き家の購入を促すことが、定住化を効果的に進める方法であると考えます。

(2) 子育て支援定住促進住宅について

① 住宅建設の方針

山梨県の検証結果によると、住まいの満足度と理想の子どもの数を実現できている割合は正の相関関係があるという結果があることから、結婚して家庭を築く上で住環境が果たす役割は非常に重要な要素になります。

そこで、「子育てしやすい理想的な住環境」を町が整備し、経済力を子育てに集中して使うことができる環境があれば、子育てに伴う経済的な不安を軽減し、安心して子育てができる条件を整える一助になると考えています。

② 賃貸住宅の概要

(ア) 住宅タイプ

メゾネットタイプ 3LDK 75 m²

メゾネットとは、フランス語で「小さな家」を表す言葉です。本事業は子育て世帯の定住化を目的としており、一般的な集合住宅よりも戸建住宅に近い居住性を提供でき、共用部分が少ないため管理側の維持管理の軽減にもつながるメゾネットタイプが有効であると考えています。具体的なメリットは下記のとおりです。

【メリット】

- ・戸建住宅に近い居住環境となり、子育て世帯へのPRになる。
- ・1階をLDK、2階を寝室とするなど生活空間を分離しやすく、居住性が高い。
- ・上下階が同一世帯になるため、子どもの騒音トラブルを軽減できる。
- ・共用廊下などがなくなることで、維持管理の軽減につながる。

【検討事項】

- ・内部階段が必要となるため建設コストが若干上昇する。
⇒標準プラン化や設備配置の統一によりコスト上昇の抑制を図る。
- ・階段スペース分の有効面積が減少する。
⇒階段下収納や効率的な間取り計画により補完を図る。
- ・高齢者には階段利用の負担が生じる。
⇒本事業の対象である子育て世帯には大きな支障はないが、1階への居室配置等も可能である。

(イ) 住宅の構造

軽量鉄骨造

木造に比べ品質の安定性や耐久性に優れ、RC造・重量鉄骨造に比べて建設コストを抑えながら必要な性能を確保できる。

【メリット】

- ・工場製作部材を活用するため品質が安定している。
- ・木造に比べ耐久性が高く、長期的な維持管理に適している。
- ・シロアリや腐朽の影響を受けにくい。
- ・十分な耐震性能を確保できる。

- ・ RC 造や重量鉄骨造と比較して建設コストを抑えることができる。
- ・ 賃貸住宅としての市場評価が比較的高い。
- ・ メゾネットとの組み合わせにより、子育て世帯向け住宅として高い居住性能を確保できる。

【検討事項】

- ・ 木造と比較すると建設コストが高い。
⇒ 耐久性や長寿命化によるライフサイクルコストの低減で補うことができる。
- ・ 鉄骨は熱を伝えやすいため断熱対策が重要となる。
⇒ 高性能断熱材や複層ガラスの採用により対応可能である。
- ・ RC 造と比べて上下階の音が課題になりやすい。
⇒ 遮音対策、ならびにメゾネット型との組み合わせにより課題解消可能
- ・ 防錆対策が必要となる。
⇒ 防錆処理や計画的な維持管理により長期利用が可能である。

(ウ) 住宅のイメージ



※ 間取り図やパース図は、あくまで参考イメージとして掲載しております。メゾネットタイプの住宅については、一般的な間取りやデザインの一例としてご認識いただければ幸いです。

【総 括】

メゾネット型軽量鉄骨住宅は、子育て世帯の定住促進に必要な「戸建感覚の居住性」「騒音対策」「災害時の安全性」と、自治体事業として重要な「コストバランス」「維持管理性」を両立できる住宅方式であると考えます。

(3) 建設候補地について

① 選定基準

要件①：災害ハザード

- ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域 とは、水防法第 14 条に基づき指定されます。国土交通省、県が指定するもの。目的としては、洪水時に屋内での退避(垂直避難)でなく、区域外への安全な場所への避難(水平避難、立ち退き避難)の必要性の判断とするため。氾濫流と河岸浸食の二つのパターンを想定。法令による直接的な建築制限は課せられない。
- ・ 土砂災害警戒区域(土石流) とは、「土砂災害防止法」で規定され土砂災害の恐れがある地域を指定し、災害防止や被害軽減を目的に制定されています。特別警戒区域は建築制限があるが、警戒区域に制限はない。
- ・ 土砂災害警戒区域(急傾斜地) とは、「土砂災害防止法」を根拠としています。この法律は、土砂災害における住民の生命・財産の保護を目的として制定されたものです。特別警戒区域は建築制限があるが、警戒区域に制限はない。

要件②：町有地の利用・公共施設適正管理

- ・ 町有地を有効利用することによって、建設事業費の縮減を図られるとともに町有財産の適正管理の推進が可能になります。また、民地を取得する場合と比較するとスムーズな事業実施が期待できます。
- ・ 町では、人口減少や少子高齢化の中で、効率的な行財政運営を目指して、令和 7 年 3 月に策定された「南部町行政改革大綱」に基づき、将来にわたって持続可能な行政サービスを維持するために、少子高齢化の社会構造の変化に応じた選択と集中の考えのもと長期的な視点を持ち、公共施設の統廃合によるスリム化や長寿命化、そして施設の更新や修繕を計画的に行うこととしています。

要件③：住宅周辺の環境

- ・ 食料品店、ドラッグストア、コンビニ、官公庁、学校、保育所、駅、診療所等の周辺環境の状況による住みやすさを考慮する必要があります。

要件④：小学校の適正配置(子どもの数の減少)

- ・ 少子化が進み、富沢小学校、南部小学校の両校における令和 8 年度の実績と令和 14 年度の児童数の見込は、富沢小学校(77 人→56 人 △21 人/△27.2%)、

南部小学校(113人→73人 △40人/△35.4%)であります。児童数では、富沢小学校が56人となり、これ以上少なくなると複式学級を視野に入れなければなりません。なお、南部小学校児童数の減少も進行しています。

② 候補地

次の場所を候補地とします。

第1候補地 : 旧富河中学校グラウンド

第2候補地 : ぴゅあ峡南 跡地

候補地	状 況
旧富河中学校 グラウンド (南部町福士 2700 番地 18)	・面積 11,000 m² ・浸水想定区域 (6.6m) ・生活利便性 小学校、保育所、児童館、図書館、医院、スーパー、コンビニ、ドラッグストア、郵便局、ATM
ぴゅあ峡南 跡地 (南部町内船 9353 番地 2)	・面積 1,500 m² ・浸水想定区域 (0.5m) ・土砂災害警戒区域 (土石流) ・生活利便性 保育所、医院、歯科医院、スーパー、郵便局、ATM、内船駅

※ 町では、選定基準に基づき上記のとおり建設候補地を選定しましたが、「旧富河中学校グラウンド」を第1候補地として建設へのご理解を賜りたいと思います。ただし、ご理解を頂けないとなった場合には、町として人口減少対策の取り組みを止めることはできないため、第2候補地として「ぴゅあ峡南跡地」を挙げさせていただきました。趣旨にご理解を賜りたいと思います。

(4) 候補地における住宅の建設計画について

別紙のとおり計画しています。

※ 町が考える候補地に、仮に住宅を建設した場合の配置については、別紙1および別紙2をご参照ください。別紙1では、旧富河中学校グラウンドに住宅を建設した場合の配置案を示しております。この敷地は約11,000 m²と比較的広いため、1棟10戸とした場合、必要な住宅用地は約1,500 m²となり、残りの約9,500 m²は「残地」として残る形となります。別紙2では、ぴゅあ峡南跡地に住宅を建設した場合の配置案を示しております。この敷地は面積が限られているため、1棟あたり7戸になると想定されます。

(5) 賃貸住宅事業の収入見込みについて

別紙のとおり見込んでいます。

※ 収入見込みについては、別紙3をご参照ください。一般的に、人口が増加すると町にはどのような収益が発生するのか、仮に1棟10戸の住宅(家賃を月額

50,000 円) を建設した場合に町にどの程度の収入が見込めるのかを試算しております。収入は、大きく 2 つのカテゴリーに分けられます。

- ① 直接収入：「家賃収入」「普通交付税として措置される収入」
- ② 間接収入：「住民税」「軽自動車税」「普通交付税」

この間接収入は、地域の長期的な財政面において大きな効果をもたらします。人口増加によって、町は家賃収入だけでなく、子どもの増加に伴う地域活性化や各種税収の増加といった形で収益を期待できます。なお、この試算は、10 戸すべてに町外からの転入者が入居し、30 年間にわたって継続的に満室状態が続くことを前提としており、また「グリーンハイツ富士見」と同様に、子どもの数に応じた家賃減額については考慮しておりませんので、予めご了承ください。

(6) 旧富河中学校グラウンド利用者への配慮について

旧富河中学校グラウンドを利用していた団体や利用者の皆様には、アルカディア運動場等、他社会体育施設を利用させていただきたいと考えています。愛着があって使い慣れた施設であるとは思いますが、ご理解をいただきたくお願いいたします。なお、旧富河中学校グラウンドに建設した場合も、残地を使用してグランドゴルフが実施できるよう検討します。

町では、利用団体からの要望について対応を検討してまいります。アルカディア運動場に係る要望について、現時点での状況は次のとおりです。社会体育施設の主管課は、教育委員会生涯学習課になります。

[対応事項]

- ・トイレの清掃用具整備 (対応済)
- ・グラウンド入口のカギ等の改修 (対応済)
- ・富士川側駐車場の舗装整備 (R8 実施予定)

[検討事項]

- ・駐車場街灯、防球ネット、手洗い場 (新設)、ジュニアサッカーゴール、移動式屋根付ベンチ、屋外時計
- ・用具倉庫、トイレ及び手洗い場改修

(7) 旧富河中学校グラウンドの防災機能について

① 防災計画上の位置づけ (周辺施設含む)

- ・旧富河中 グラウンド : 指定緊急避難場所(中島・県営住宅対象)
災害時の応急仮設住宅設置候補地(87 戸)
自衛隊宿泊予定施設 (グラウンド・校舎)
ヘリコプター発着場
- ・旧富河中 校舎・体育館 : 指定避難所
- ・富沢小 校舎 : 避難所
- ・ 体育館 : 指定避難所
- ・富沢小 グラウンド : 指定なし
- ・富沢野球場 : 災害時の応急仮設住宅設置候補地(100 戸)
飛行場外離着

＊指定避難所とは、災害対策基本法に基づき町が指定する施設で、被災者が一定の期間生活を送る場所をいう。（避難所 119 か所のうち 42 か所を指定）

＊指定緊急避難場所とは、災害対策基本法に基づき町が指定する一時的な避難場所をいう。（町内 103 か所）

② 旧富河中グラウンドに住宅を建設した場合の対応

- ・住宅を 1 棟建設(1,500 m²)した場合、残地は約 9,500 m²となる見込みです。
- ・指定緊急避難場所としては、残地で対応可能とでであると考える。
- ・応急仮設住宅地及び自衛隊宿泊地の代替案

応急仮設住宅の床面積は小家族用で 1 戸約 30 m²であるため、必要面積は 2,610 m² (87 戸×30 m²) ですので、残地で対応が可能であると考えます。そのほか代替地として、旧万沢小グラウンド、旧栄小グラウンド、その他町有地以外（事前に協定を締結するなど）が想定できます。今後、防災計画については、交通防災課と協議のうえ改訂を行ないます。

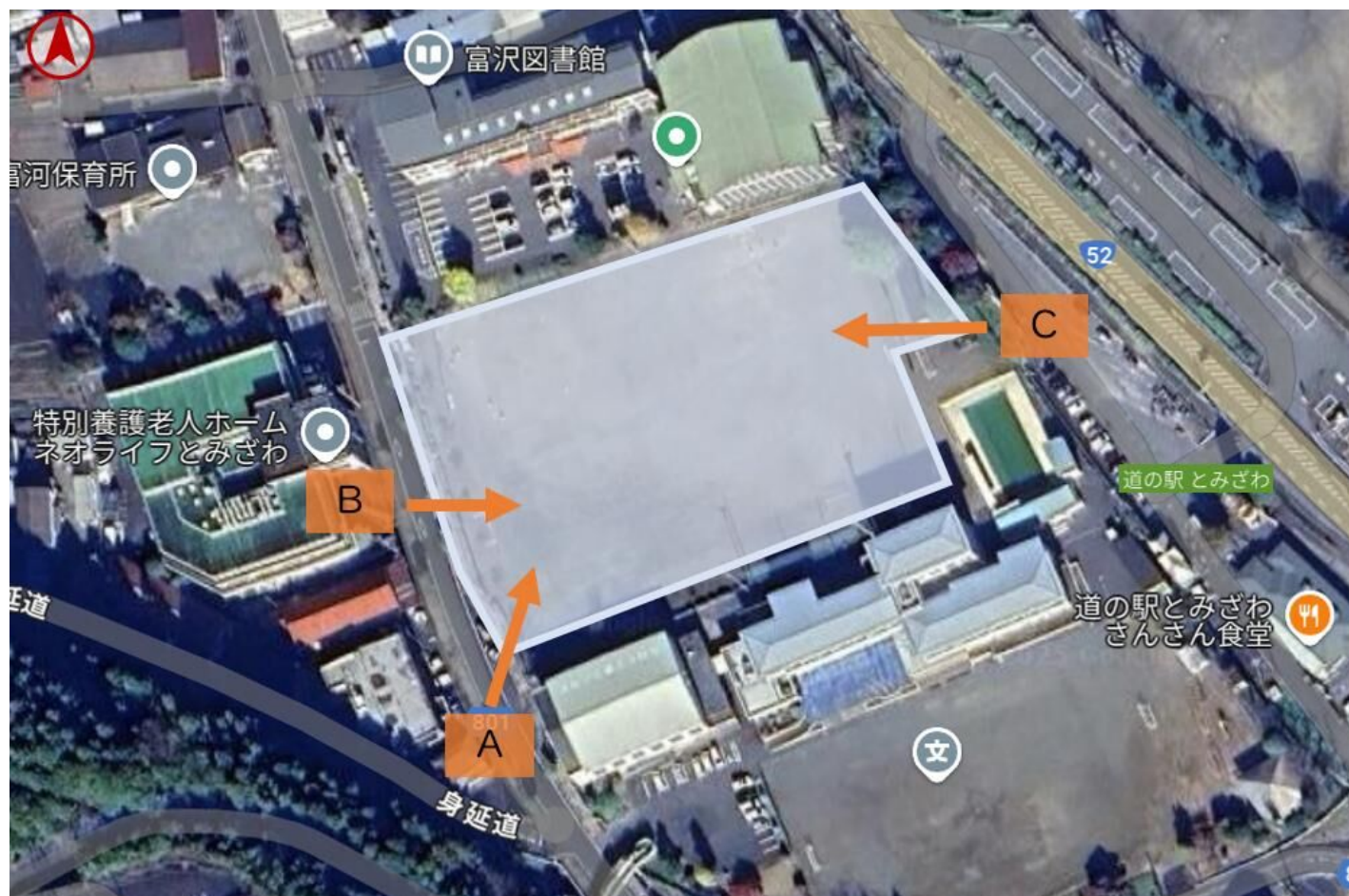


（８）今後の計画について

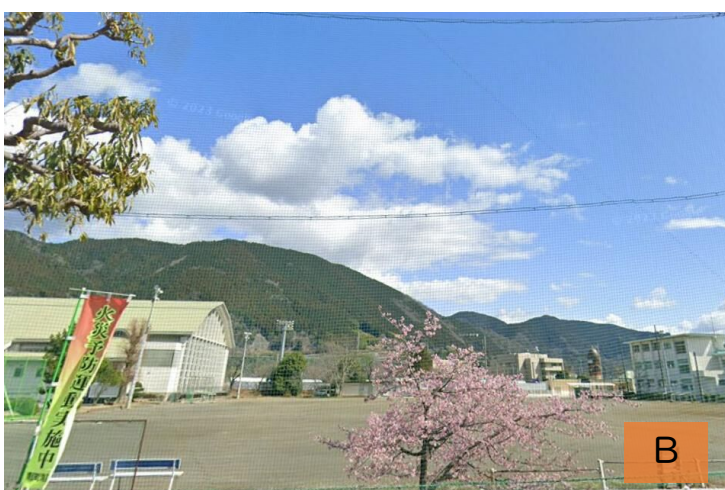
① アンケート調査の実施

町の抱える課題や町の考える住宅事業について町民の皆さんにご理解いただけたかアンケート調査を実施する予定です。

①旧町立富河中学校



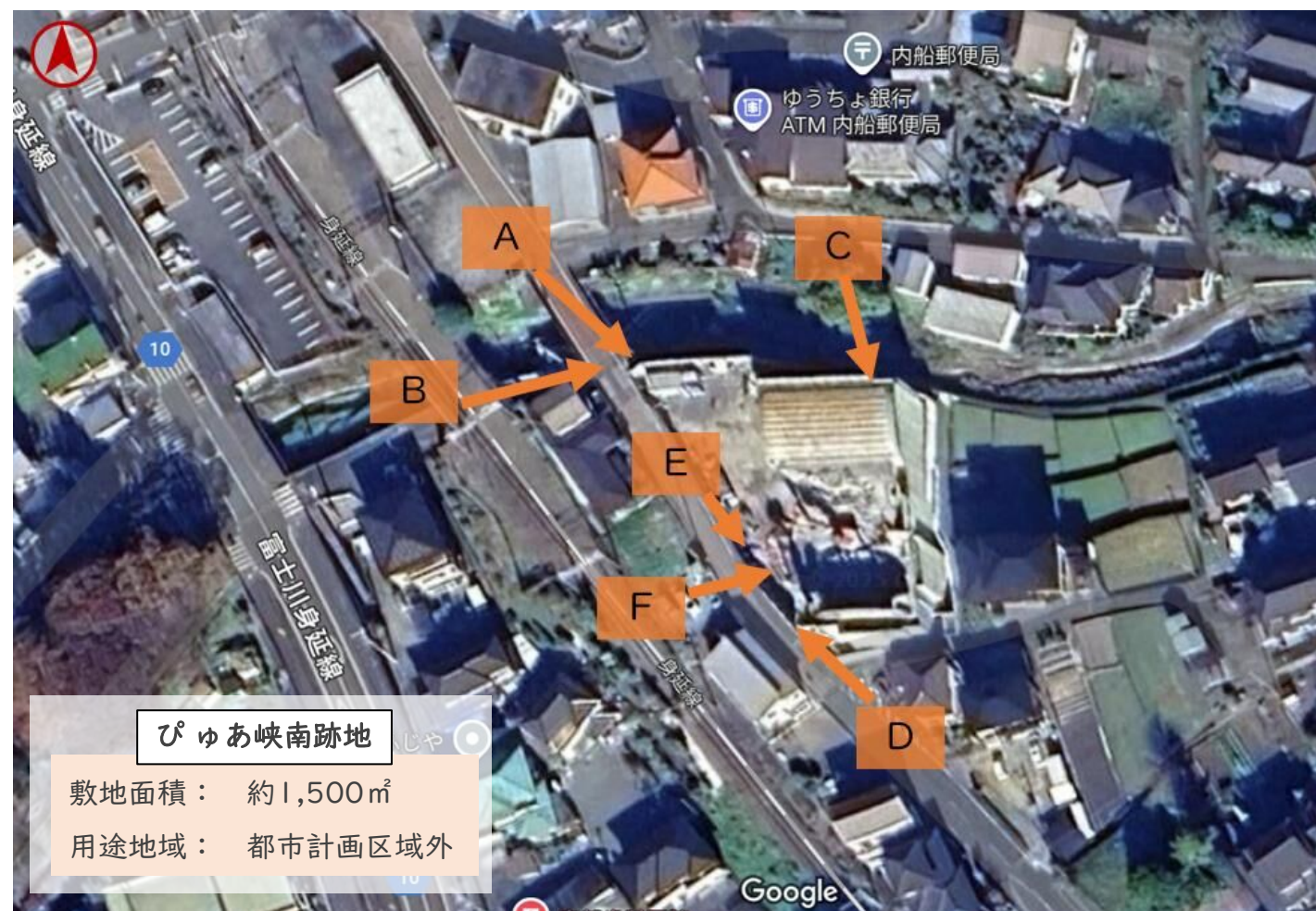
旧町立富河中学校
敷地面積：約11,000㎡
(グラウンド部分)
うち当該敷地：約1,500㎡
用途地域：都市計画区域外



【プランニングの主なポイント】

- 全戸南向きのファミリー型メゾネットプラン
(3LDK・約75㎡・駐車場2台)
- 大型専用庭を全戸設置 (戸建ニーズ取り込み意識)
- ZEH対応、メンテナンスプログラム など、
省エネ、維持管理コスト・手間軽減への寄与

②ぴゅあ峡南 跡地



【プランニングの主なポイント】

- 全戸南向きのファミリー型メゾネットプラン
(3LDK・約75㎡・駐車場2台)
- 道路拡張を想定して、セットバック実施
- 住戸部分と北側河川との距離を確保
- 大型専用庭を全戸設置 (戸建ニーズ取り込み意識)
- ZEH対応、メンテナンスプログラム など、
省エネ、維持管理コスト・手間軽減への寄与

●事業収入見込み (1 棟 10 戸 家賃 50,000 円／月 とした場合)

歳入				年間		30 年間	
直	家賃収入	家賃／月	戸数	6,000,000 円	16,418,000 円	180,000,000 円	751,610,000 円
		50,000 円	10 戸				
接	普通交付税措置 ※過疎債充当分の 70%						
収							
入							
間	住民税	住民税／年	世帯数	1,310,000 円			
		131,000 円	10 世帯				
接	軽自動車税 ※1 世帯 1 台所有と想定	軽自動車税／年	台数	108,000 円			
		10,800 円	10 台				
収	普通交付税 ※1 世帯 3 人にて試算	普通交付税／人・年	入居数	9,000,000 円			
		300,000 円	30 人				

注) 現時点では、県補助金額の把握が難しいため未計上としている。

人口が増えることで「間接収入」を見込むことができる。

- ・住民税：入居世帯の所得から住民税が発生
- ・軽自動車税：車両所有による税込増
- ・普通交付税：人口増加に伴う地方交付税の増額

- ☆ 南部町のホームページに資料を掲載しています。
「トップ画面」→「暮らし」→「各課」→「企画課」→「子育て支援定住促進住宅の整備について」に進み検索してください。
- ☆ 全戸配布した資料や Q&A 資料も掲載しています。

【南部町公式ホームページ URL】

<https://www.town.nanbu.yamanashi.jp/kakuka/kikaku/2026-0414-1320-12.html>

次の QR コードを読み取ってください。



一緒に考えてください

全戸配布資料

『人口減少のこと』
『将来の町のこと』

—子育て支援定住促進住宅事業 説明資料—



睦合地区 (南部)



栄地区 (内船上)



富河地区 (文京)



万沢地区 (元宿・新宿)

令和8年5月
南部町 企画課

事業に関する問い合わせ先

〒409-2192

山梨県南巨摩郡南部町福士 28505 番地 2

南部町 企画課 TEL 0556-66-3402

FAX 0556-66-2190



Illustration by
Tatsuya Miyanishi