

久御山町新市街地(みなくるタウン)住街区促進ゾーン

需要調査報告書

つながる心 みなぎる活力 京都南に『きらめく』まち
～夢いっぱいコンパクトタウンくみやま～



令和3年3月

久御山町

調査の目的

本町の第 5 次総合計画及び都市計画マスタープラン改訂版に位置づけられた産業立地促進ゾーンおよび住街区促進ゾーンを新市街地(みなくるタウン)と名付け、充実した周辺幹線道路網の交通基盤を活用し、地域の活性化と定住促進に向けて新たな市街地整備を進めているところである。

住街区促進ゾーンと位置付けている当該整備地区は、市街化調整区域かつ農振白地区域となっており、京都府における区域区分の変更(市街化編入線引き見直し)が令和 5 年頃と見込まれているが、近年の少子高齢化による人口減少等により、住居系用途の市街化編入は非常に厳しい状況となっている。

そういった状況の中で、本町においても人口減少に歯止めをかけ、定住人口の増加を図るため、平成 31 年 4 月に「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を策定した。

その新市街地(みなくるタウン)整備事業の中で、住街区促進ゾーンとして周辺農地との調和のとれた緑豊かな環境を生かした良好な住街区の整備を進めるにあたり、当該整備地区における住宅需要等の調査・検証を実施し、事業の実現可能性やその手法を明確にすることが本業務の目的である。

調査および検証、事業の実現可能性検討の概要

1 調査実施期間

令和 2 年 12 月 1 日～令和 3 年 2 月 19 日

2 調査および検証の方法

- (1) 統計データおよび民間データより必要な情報を整理し、本町をとりまく住宅需要ならびに住宅供給動向の調査のための基礎情報とする。
- (2) 町内住民および町内事業所の従業者へアンケート調査を実施し、生活者の生の声を収集・解析し、基礎情報に反映する。
- (3) 本町および周辺市町で分譲住宅の供給実績のある事業者に対面によるヒアリングを実施し、本町および本町周辺における住宅需要動向や住宅供給動向を把握し、基礎情報に反映する。
- (4) 住街区促進ゾーンの権利者へアンケートを実施し、事業実施後の土地利用意向を把握し、土地利用計画に反映する。
- (5) 上記(1)・(2)・(3)・(4)の調査結果を踏まえ、事業の実現可能性の検討を行う。

《参照した統計データおよび民間データ》

住民基本台帳人口移動報告(総務省統計局)、平成 30 年住宅土地統計調査(総務省統計局)、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口(2018 年推計)」、国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集 2017 年版」、2015 年国勢調査(総務省統計局)、国土交通省「建築着工統計調査」、不動産情報サイト「at home」

《町内住民アンケート》

本町内在住の 30～39 歳の男女 1,512 人(回答者数 316 名、回答率 20.89%)

《町内事業所従業者アンケート》

本町内事業所 247 箇所の従業者(回答者数 50 人)

《分譲住宅事業者への対面によるヒアリング》

町内および本町周辺の分譲住宅事業者 12 社(分譲住宅事業者 6 社、ハウスメーカー 6 社)

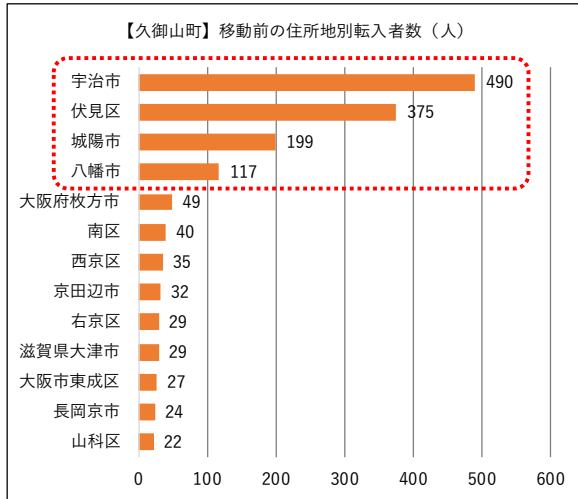
《権利者アンケート》

住街区促進ゾーン内に土地を所有する権利者 44 名(回答者数 35 名、回答率 79.54%)

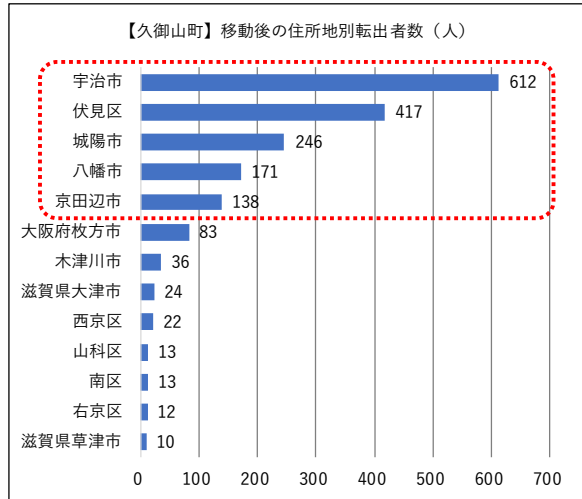
1 統計データおよび市場データからみた住宅需要ならびに住宅供給動向

1-1 商圏の設定

統計データを基に、平成 27(2015)年度より令和 1(2019)年度まで 5 年間の、本町を起点とした移動前後の住所地を整理すると、**本町への転入者数の上位 4 市区(宇治市・京都市伏見区・城陽市・八幡市)に本町を加えた 5 市区町を住宅需要の商圏**とし、**本町からの転出者数の上位 5 市区(宇治市・京都市伏見区・城陽市・八幡市・京田辺市)を本町と競合する住宅供給の商圏**として設定した。



(資料) 住民基本台帳人口移動報告 (総務省統計局) を基に作成



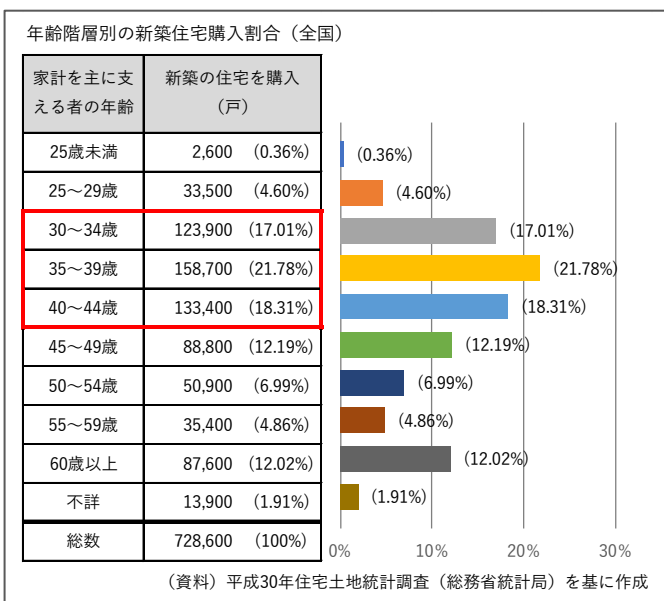
(資料) 住民基本台帳人口移動報告 (総務省統計局) を基に作成

1-2 潜在的な住宅購買層

統計データを基に、新築住宅の購入の年齢階層別割合を整理すると、**新築の住宅を購入する割合が最も高い年齢層は、30～44 歳代(全購買年齢層のうち 57.1%)**であった。

商圏内での住宅購入の可能性が高い購買層の令和 12(2030)年時点での人口推計データを基に、年齢階層別の新築住宅購入割合および未婚率を参照し推計すると、**潜在的な住宅購買層の推計値は 5,148 世帯***であった。

※ 参照した年齢階層別新築住宅購入割合は 5 年毎の統計であるため、推計値は 5 年間にわたる合計値である。



(資料) 平成30年住宅土地統計調査 (総務省統計局) を基に作成

2030 (令和12) 年時点将来推計人口 (30～44歳)

	久御山町	伏見区	宇治市	城陽市	八幡市	合計
30～34歳	681	14,071	7,421	2,504	2,576	27,253
35～39歳	622	12,807	6,922	2,384	2,471	25,206
40～44歳	587	13,142	7,321	2,744	2,892	26,686
合計	1,890	40,020	21,664	7,632	7,939	79,145

(資料) 国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口 (2018年推計) を基に作成

潜在的な住宅購買層 (世帯数)

家計を主に支える者の年齢	潜在的な住宅購買層 (人)	未婚率		潜在的な住宅購買層 (世帯数)
		男性	平均	
30～34歳	4,636	47.1%	40.9%	1,371
		34.6%		
35～39歳	5,490	35.0%	29.5%	1,937
		23.9%		
40～44歳	4,886	30.0%	24.7%	1,841
		19.3%		
合計	15,012	-	-	5,148

(資料) 国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口 (2018年推計) を基に作成

※ 2030(令和 12)年時点将来推計人口に、年齢階層別の新築住宅購入割合と未婚率を参照し、未婚者数を除いた人数を世帯数に割り出した。

1-3 本町および周辺 5 市区における分譲住宅供給の傾向 (H26 年～H30 年統計)

(1) 統計データによる分譲住宅供給の傾向

統計データを基に、平成 26 (2014) 年度より平成 30 (2018) 年度までの分譲住宅着工戸数を整理すると、伏見区が 2,183 戸 (45.07%) と最も多く、次いで宇治市が 990 戸 (20.44%)、京田辺市が 795 戸 (16.41%) の順となり、総供給戸数は 4,844 戸であり、本町の住宅着工戸数は 18 戸 (0.37%) と極端に少ないことが明らかになった。

市町別分譲住宅着工戸数 (H26～H30)

市町	H26 (2014) 年度		H27 (2015) 年度		H28 (2016) 年度		H29 (2017) 年度		H30 (2018) 年度		合計 (H26～H30)	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
久御山町	2	0.24%	11	0.89%	3	0.28%	2	0.23%	-	-	18	0.37%
京都市伏見区	361	43.23%	458	37.24%	597	55.38%	476	53.66%	291	35.75%	2,183	45.07%
宇治市	145	17.37%	375	30.49%	157	14.56%	178	20.07%	135	16.58%	990	20.44%
城陽市	77	9.22%	53	4.31%	47	4.36%	45	5.07%	200	24.57%	422	8.71%
八幡市	83	9.94%	102	8.29%	79	7.33%	88	9.92%	84	10.32%	436	9.00%
京田辺市	167	20.00%	231	18.78%	195	18.09%	98	11.05%	104	12.78%	795	16.41%
合計 (年度別)	835	100%	1,230	100%	1,078	100%	887	100%	814	100%	4,844	100%

(資料) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に作成

(2) 民間データによる分譲住宅供給の傾向

1) 供給戸数の整理

民間データの集計結果を基に、令和 2 年 11 月末時点での新築一戸建て (2 階建) 分譲戸数を整理すると、148 戸の供給があり、最も多いのが伏見区の 54 戸 (36.49%)、次いで、宇治市が 33 戸 (22.3%) であった。

本町は 3 戸 (2.03%) と最も少なく、統計データと同様、供給戸数が極端に不足している。

2) 販売価格帯の整理

販売価格帯では、2,500～3,000 万円代が 64 戸 (43.24%) と最も多く、次いで 3,000～3,500 万円代が 36 戸 (24.32%) であり、2,500～3,500 万円代 (全体の 67.56%) が最多価格帯である。

3) 販売面積帯の整理

販売面積帯では、90～110 ㎡が 69 戸 (46.62%) と最も多く、次いで 110～130 ㎡が 26 戸 (17.57%) であり、90～130 ㎡ (全体の 64.19%) が最多面積帯である。

本町および周辺市区の新築分譲住宅 (戸建て) 販売価格帯

単位: 戸

販売価格帯	久御山町	伏見区	宇治市	城陽市	八幡市	京田辺市	合計
～2,500万円	2	3	4	4	6	2	21 (14.19%)
～3,000万円		22	19	8	4	11	64 (43.24%)
～3,500万円		13	7	3		13	36 (24.32%)
～4,000万円		6	2	1	2	3	14 (9.46%)
～5,000万円	1	5	1			1	8 (5.41%)
5,000万円～		5					5 (3.38%)
合計	3 (2.03%)	54 (36.49%)	33 (22.30%)	16 (10.81%)	12 (8.11%)	30 (20.27%)	148 (100%)

本町および周辺市区の新築分譲住宅 (戸建て) 販売面積帯

単位: 戸

平均宅地面積	久御山町	伏見区	宇治市	城陽市	八幡市	京田辺市	合計
～90㎡		3	4	4			11 (7.43%)
～110㎡	2	41	19	1	6		69 (46.62%)
～130㎡		5	7	8	4	2	26 (17.57%)
～150㎡		5	1		2	12	20 (13.51%)
150㎡～	1		2	3		16	22 (14.86%)
合計	3 (2.03%)	54 (36.49%)	33 (22.30%)	16 (10.81%)	12 (8.11%)	30 (20.27%)	148 (100%)

(資料) 不動産情報サイト「at home」掲載物件を基に整理

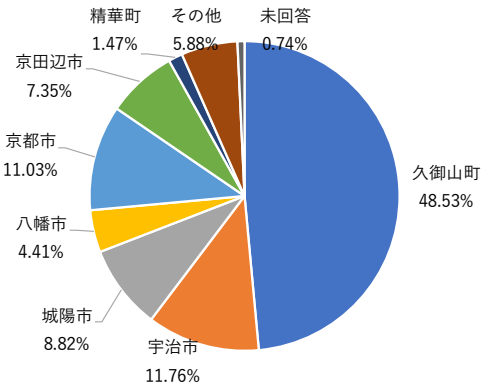
2 町内住民および町内事業所の従業者アンケート調査からみた住宅需要動向

2-1 希望地域について

町内住民アンケートより、住宅購入(新築一戸建て)を検討中と回答した 79 人の希望地域(複数回答)は、久御山町が 66 人(48.53%)と最も多く、単純集計(66 人÷79 人)では、**83.54%の町内住民が本町内での住宅購入を希望**している。

購入希望地別割合

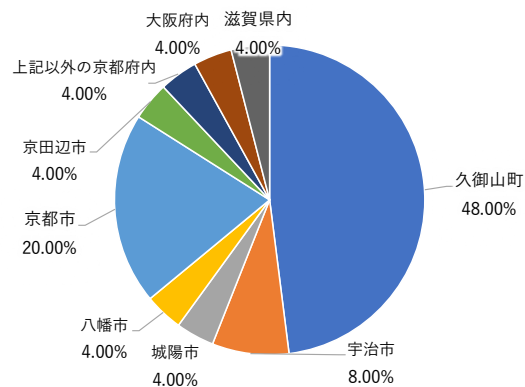
項目	回答数	割合
久御山町	66	48.53%
宇治市	16	11.76%
城陽市	12	8.82%
八幡市	6	4.41%
京都市	15	11.03%
京田辺市	10	7.35%
精華町	2	1.47%
その他	8	5.88%
未回答	1	0.74%
合計	136	100%



本町内事業所の従業者アンケートより、住宅購入(新築一戸建て)を検討中と回答した 16 人の希望地域(複数回答)は、久御山町が 12 人(48%)と最も多く、単純集計(12 人÷16 人)では、**75%の町内事業所の従業者が本町内での住宅購入を希望**している。

購入希望地別割合(複数回答)

項目	回答数	割合
久御山町	12	48.00%
宇治市	2	8.00%
城陽市	1	4.00%
八幡市	1	4.00%
京都市	5	20.00%
京田辺市	1	4.00%
上記以外の京都市内	1	4.00%
大阪府内	1	4.00%
滋賀県内	1	4.00%
合計	25	100%



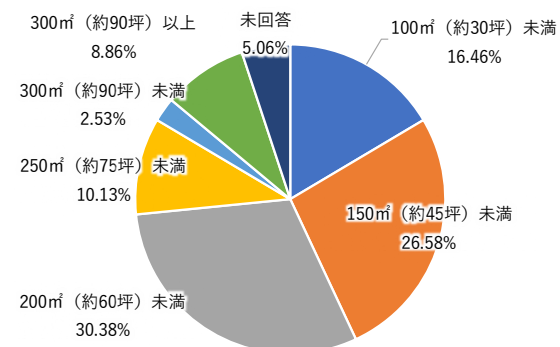
2-2 希望面積について

町内住民アンケートより、住宅購入(新築一戸建て)を検討中と回答した 79 人の希望面積は、**150~200 m²未満**が 24 人(30.38%)と最も多く、次いで **100~150 m²未満**が 21 人(26.58%)であった。

優良田住宅の要件にあたる 300 m²以上については **7 人(8.86%)**であった。

希望面積別割合

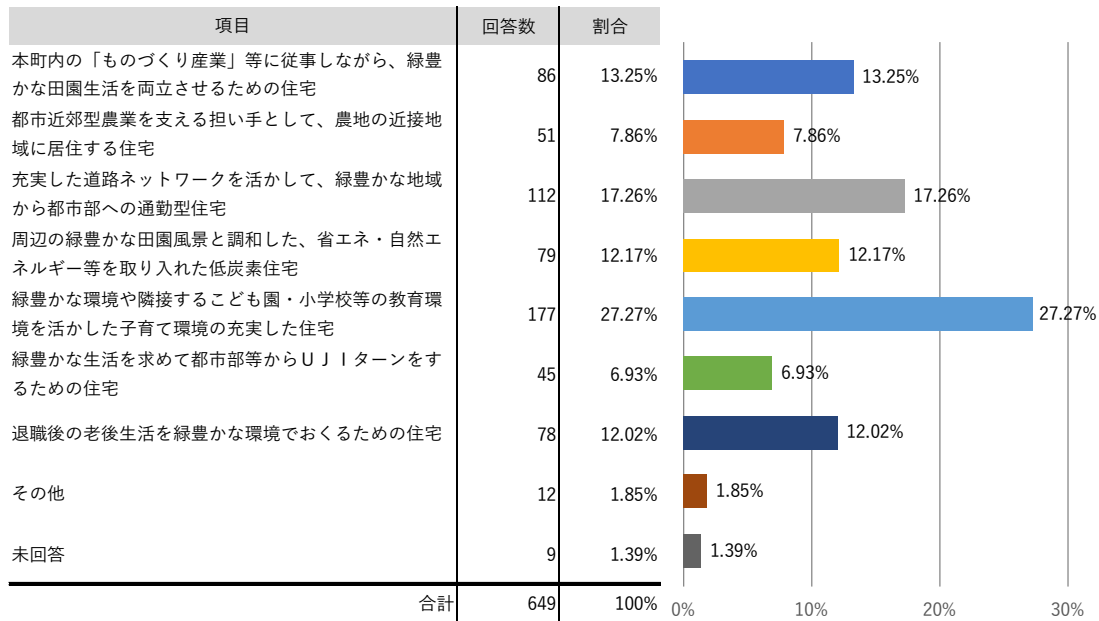
項目	回答数	割合
100m ² (約30坪)未満	13	16.46%
150m ² (約45坪)未満	21	26.58%
200m ² (約60坪)未満	24	30.38%
250m ² (約75坪)未満	8	10.13%
300m ² (約90坪)未満	2	2.53%
300m ² (約90坪)以上	7	8.86%
未回答	4	5.06%
合計	79	100%



2-3 まちづくりの将来像について

町内住民アンケートでは、将来どのようなまちづくり(住宅地像)を進めるべきか、まちづくりの将来像について意見を収集した。

まちづくりの将来像について



望ましい住環境像は、「緑豊かな環境」「緑豊かな田園風景」「教育環境」「子育て環境」「充実した道路ネットワークの活用」が求められ、生活者像は、「子育て世代」「本町のものづくり産業等の従事者」「シニア世代」「農業の担い手」がイメージされている。

3 分譲住宅事業者へのヒアリング調査からみた住宅供給動向および事業用地の購入意向

3-1 住街区促進ゾーンの立地評価について

すべての事業者が住宅地としての需要が高いと感じており、特に本町内においては、区画の整然とした街並みの大規模な住宅地が希少なため、事業実現への期待感が高く、用地取得も検討したいとの申し出もあった。

3-2 住街区促進ゾーンで想定される販売(分譲)方法および宅地面積、販売価格帯について

住街区促進ゾーンで想定される分譲方法および宅地面積、販売価格帯について下表のとおり整理した。

	販売(分譲)方法	宅地面積	販売価格帯
分譲住宅事業者	建売分譲住宅 (宅地と建物のセット販売)	30~35 坪	3,000~3,500 万円
ハウスメーカー	建売分譲住宅または 建築条件付き宅地分譲 (宅地に注文住宅を新築)	40~45 坪	4,000~4,500 万円

3-3 優良田園住宅制度(300 m²)を前提とした本地区での用地取得について

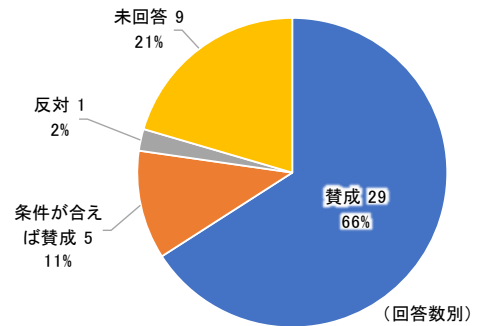
すべての事業者において、需要は多くはないが、分譲住宅の事業用地として取得を検討する場合、単価を引き下げて総額を抑えることや、150 m²の区画を2宅地合わせて販売できる工夫がなければ、在庫リスクが高すぎるため用地取得の検討は厳しいとの回答であった。

4 権利者アンケートからみたまちづくりへの意向

4-1 新たなまちづくりを進めることについて

新たなまちづくりを進めることへの賛否について

項目	回答数	面積 (㎡)
賛成	29 (65.91%)	14,903 (63.90%)
条件が合えば賛成	5 (11.36%)	3,157 (13.54%)
反対	1 (2.27%)	297 (1.27%)
未回答	9 (20.45%)	4,966 (21.29%)
合計	44 (100%)	23,323 (100%)

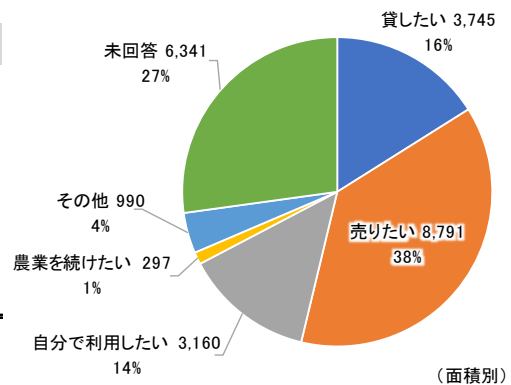


回答者数 35 名のうち、34 名(全権利者の 77.44%)が「賛成または条件が合えば賛成」と回答し、面積は 18,060 ㎡(全面積の 77.43%)であった。

4-2 まちづくりが実現された場合の土地利用意向について(複数回答)

まちづくりが実現した場合、将来の土地利用意向について(複数回答)

項目	回答数	面積 (㎡)
貸したい	10 (19.61%)	3,745 (16.05%)
売りたい	22 (43.14%)	8,791 (37.69%)
自分で利用したい	5 (9.80%)	3,160 (13.55%)
農業を続けたい	1 (1.96%)	297 (1.27%)
その他	2 (3.92%)	990 (4.24%)
未回答	11 (21.57%)	6,341 (27.19%)
合計	51 (100%)	23,323 (100%)



回答者数 35 名のうち、22 名が売却意向(面積 8,791 ㎡)、10 名が賃貸意向(面積 3,745 ㎡)、5 名が自己利用意向(面積 3,160 ㎡)、営農の意向は 1 名(面積 297 ㎡)であった。

4-3 優良田園住宅制度を活かした住宅用地としての土地活用について(任意回答)

4 名が「検討できる」(面積 2,662 ㎡)、4 名が「検討できない」(面積 4,662 ㎡)、2 名が「どちらともいえない」(面積 702 ㎡)であった。

4-4 土地活用の一手法として、地域の方々への交流農園としての開放することについて(任意回答)

2 名が「検討できる」(990 ㎡)、2 名が「検討できない」(792 ㎡)、4 名が「どちらともいえない」(3,481 ㎡)であった。

5 新市街地(みなくるタウン)住街区促進ゾーンにおける事業実現可能性の検討

(検討結果)住街区促進ゾーンとしての事業実現可能性は高い

5-1 統計データおよび市場調査からみた住宅需要ならびに住宅供給動向

2013(令和12)年時点での潜在的な住宅需要の推計値は5,148世帯であり、平成26～30年(5年間)の市町別住宅着工戸数の合計4,844戸を上回り、需要は高いと考えられる。

また、新築住宅の供給数では、本町は他市と比較して、極めて供給数が少なく、転出入の統計データにおいても本町は人口の転出超過にあり、住宅供給数が極端に少ないことが原因であり、本町での住宅需要はさらに高いものと考えられる。

5-2 町内住民および町内事業所の従業者アンケート調査からみた住宅需要動向

新築住宅の購入を希望する町内住民の約84%と、町内事業所の従業者の約75%が本町を希望地域としており、本町での新築住宅購入意欲は高いが、本町内での新築住宅供給戸数が僅かなため、周辺市区へ住宅購買層が流出している可能性が大いにある。

5-3 分譲住宅事業者へのヒアリング調査からみた住宅需要および住宅供給動向

住街区促進ゾーンの立地評価について、本町は新築分譲住宅の供給戸数が少なく、ヒアリング対象事業者のすべてが住宅地としての需要を大いに感じており、特に、区画の整然とした大規模開発に大きな期待感を寄せている。

優良田園住宅制度の要件である300㎡については、需要はなくはないが、単価を引き下げて総額を抑えることや、150㎡の区画を2つ合わせて販売できるような工夫が必要との事であった。

また、ヒアリング事業者より用地取得を検討したいとの意向をうけた。

5-4 権利者アンケートからみたまちづくりへの意向

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向を面積別に整理すると、「売りたい」8,791㎡、「貸したい」3,745㎡、「自分で利用したい」3,160㎡、「農業を続けたい」297㎡であった。

それぞれの将来土地利用意向を、想定されるまちづくりの用途別に区分すると下表の通りとなり、バランスの取れた割合で整理ができる。

権利者意向	面積 (㎡)	想定されるまちづくりの用途別区分
売りたい	8,791	→ 住宅用地として事業者へ売却
貸したい	3,745	→ 生活利便施設(物販・サービス、ほか)に賃貸(借地) → 交流農園(有料の貸農園)として賃貸
自分で利用したい	3,160	→ 優良田園住宅として自己利用 → アパート・駐車場経営など
農業を続けたい	297	→ 住宅環境と調和し、水や緑を活かした都市型農地

6 今後の検討課題

6-1 上位計画における新市街地住街区促進ゾーンの位置づけ

久御山町第 5 次総合計画基本構想「土地利用構想」では、人口減少社会の中、町内のコミュニティを維持するとともに、本町の特徴である子育て世代の転出を抑制するため、定住性を高めるための土地利用を促進することが掲げられ、住街区促進ゾーンは、「市街化区域の拡大の検討とあわせて、周辺の住環境や公共施設と調和した定住促進を図るための快適な住宅地形成を促進する。」と位置づけられている。

6-2 本町にける住宅需要および住宅供給動向

2013(令和 12)年時点での潜在的な住宅需要の推計値は 5,148 世帯となり、平成 26～30 年(5 年間)の市町別住宅着工数の合計 4,844 戸を上回り、需要は大いにあると考えられる。

また、新築住宅の供給数では、本町は他市町と比較して、住宅供給数が極端に少ないことが子育て世代をはじめとする転出超過の原因の一つではあるが、住宅供給数を増加するだけでなく、住みたい・住み続けたいと思える魅力的なまちづくりの検討が課題である。

6-3 町内住民および町内事業所の従業者の住宅需要動向

新築住宅の購入を希望する町内住民の約 84%および町内事業所の従業者の約 75%が本町を希望地域としており、本町内での住宅購入意欲は極めて高い。

まちづくりの将来像は、町内住民が支持する本町の地域資源である「緑豊かな環境・田園風景」「教育環境」「子育て支援」「充実した道路ネットワーク」を活かし、イメージする生活者像「子育て世代」「本町のものづくり産業等の従業者」「シニア世代」「農業の担い手」に相応しいまちづくりが課題である。

6-4 権利者のまちづくりへの意向

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向は、約 43%が「売りたい」、約 20%が「貸したい」、約 10%が「自分で利用したい(優良田園住宅 4 名)」、約 2%が「農業を続けたい」である。

整備を進めるための土地利用方法として、分譲住宅事業者への用地売却、また、生活利便施設を誘致するための事業用地の借地、ならびに、優良田園住宅の建設をはじめとする自己利用、さらに、緑豊かな田園住宅と調和する農地利用に区分され、現状の土地利用意向は、バランスの取れた区分となっているが、今後、権利者のまちづくりに対する意向をより一層踏まえながら、整備手法等の検討を進めなければならない。

6-5 その他の課題

本町は、UR 賃貸住宅をはじめ、約 1,200 戸の賃貸住宅を擁し、住宅購入の可能性が高い一次取得者層(子育て世代)が多く居住していることが特徴である。

子育て世代の定住を促進するために、一次取得者層が購入しやすい土地面積 30～35 坪・販売価格 3,000～3,500 万円代規模の分譲住宅のほか、一次取得者層の将来の住み替え先となる土地面積 40～45 坪・販売価格 4,000～4,500 万円代の住宅供給を視野に入れ、ライフスタイルの変化に応じて住街区内的住み替えがしやすい定住型の住環境整備が必要である。

さらに、富裕層が対象と思われる優良田園住宅に適う住宅供給も視野に入れ、すべての世代において、ライフスタイルの変化に合わせて、住街区促進ゾーン内で住み替えやすい循環型のまちづくり検討が課題である。

その先駆けとして、本町および周辺市町の一次取得者層に限らず、広域から中間～高所得者層をどのように本町へ誘導することができるかが課題である。