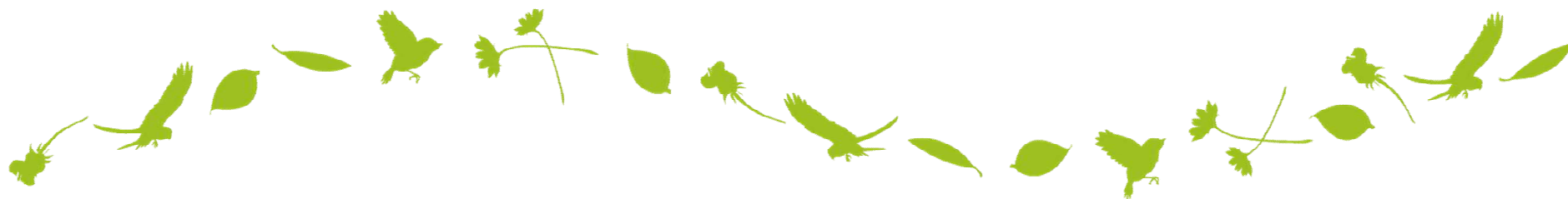
An aerial photograph of a town, likely in Japan, showing a mix of residential buildings, industrial structures, and agricultural fields. A large, rectangular area in the center is highlighted with a white glow and a semi-transparent grid overlay, indicating the focus of the report. The surrounding area includes roads, a river or canal, and various types of land use.

久御山町新市街地（みなくるタウン）住街区促進ゾーン  
需要調査のご報告

令和3年3月27日  
久御山町 事業建設部  
新市街地整備室



## 住街区促進ゾーンの整備コンセプト

周辺農地との調和のとれた緑豊かな環境を生かした  
良好な住街区の形成



① **商圈**の検討



② 商圈内での**潜在的な住宅購買層**の把握



③ 商圈内での**住宅需要動向**の把握



④ 商圈内での**住宅供給動向**の把握



⑤ **権利者の将来土地利用意向**の把握



⑥ ①～④の集計結果を⑤権利者の将来土地利用意向に反映し、**事業の実現可能性**を検討

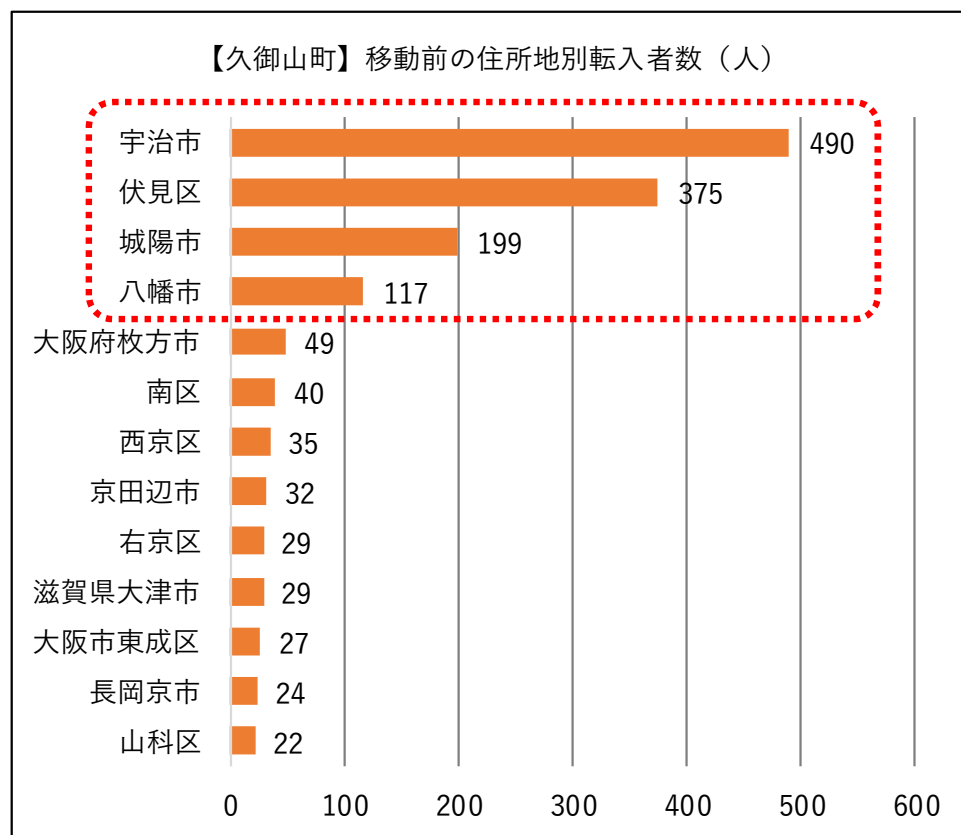
# 統計データからみた住宅需給動向

住宅需要の有力商圈は、

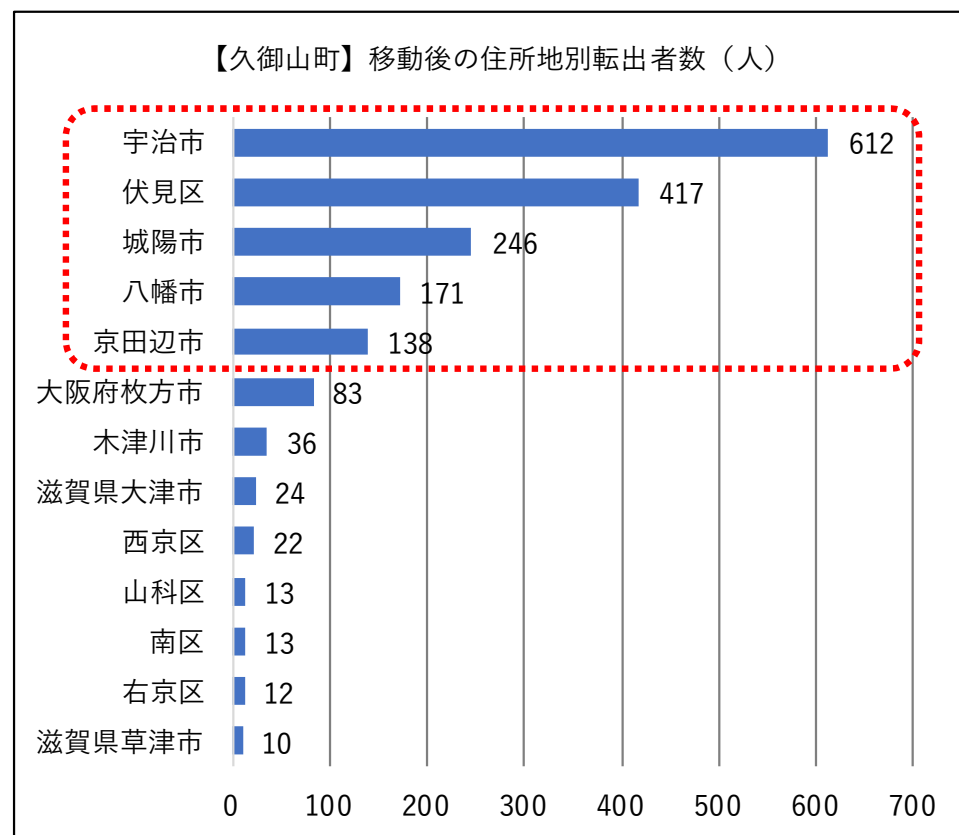
**久御山町・宇治市・伏見区・城陽市・八幡市**

住宅供給の競合商圈は、

**宇治市・伏見区・城陽市・八幡市・京田辺市**



（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

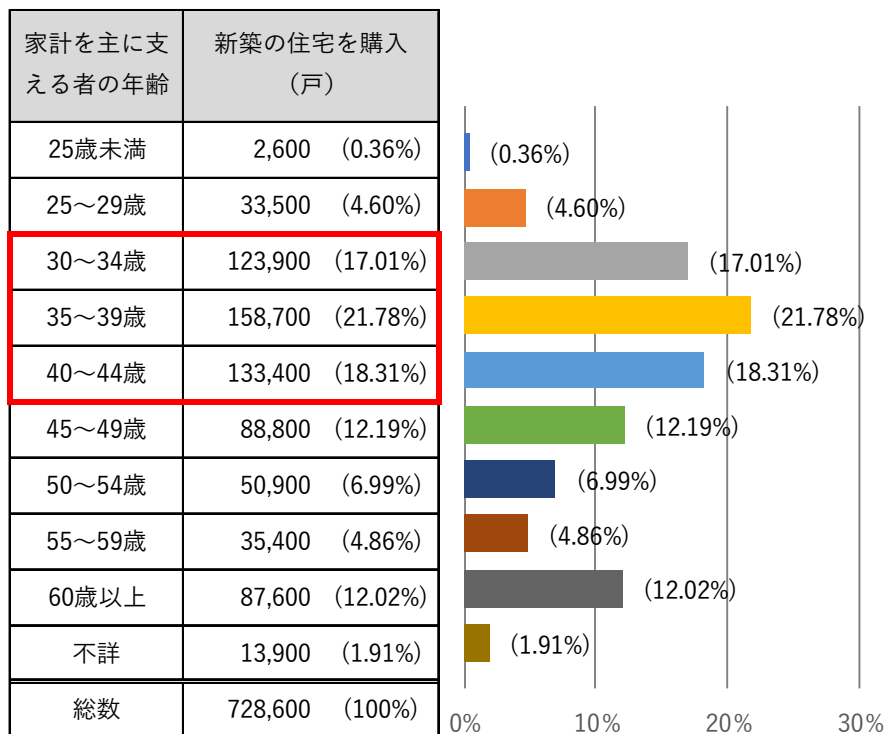


（資料）住民基本台帳人口移動報告（総務省統計局）を基に作成

# 統計データからみた住宅需給動向

## 潜在的な住宅購買層は**5,148世帯**

年齢階層別の新築住宅購入割合（全国）



（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

### 30～34歳の計算例）

$27,253人 \times 17.01\% = 4,636人$  [潜在的な住宅購買層]

$4,636人 \times 40.9\% = 1,895人$  [未婚者数]

$(4,636人 - 1,895人) \div 2 = 1,371世帯$  [潜在的な住宅購買層(世帯数)]

# 統計データからみた住宅需給動向

## 久御山町での新築分譲住宅の供給は**極端に少ない**

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

本町商圈内における住宅の需要と供給のバランス

**4,844(戸) ≤ 5,148(世帯)**

(分譲住宅着工戸数)

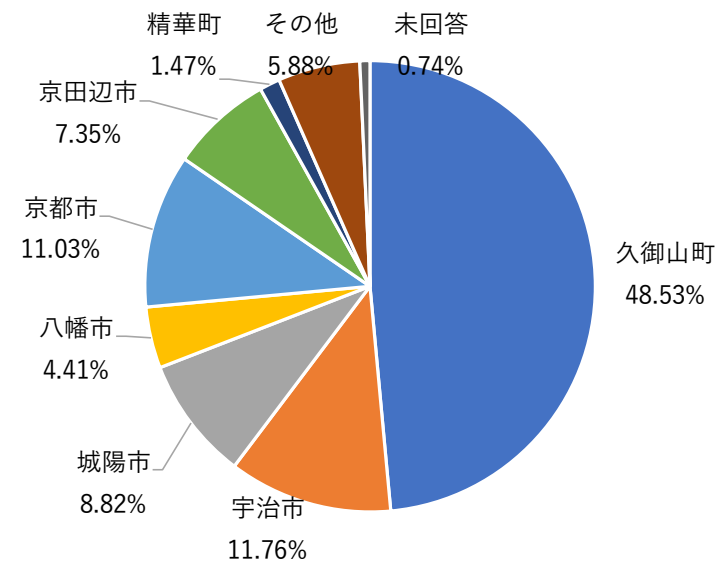
(潜在的な住宅需要)

# 生活者からみた住宅需要動向（1）

町内住民アンケートより、新築一戸建ての購入を検討中の**83.54%**が  
**久御山町での購入を希望**

購入希望地別割合（複数回答）

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%



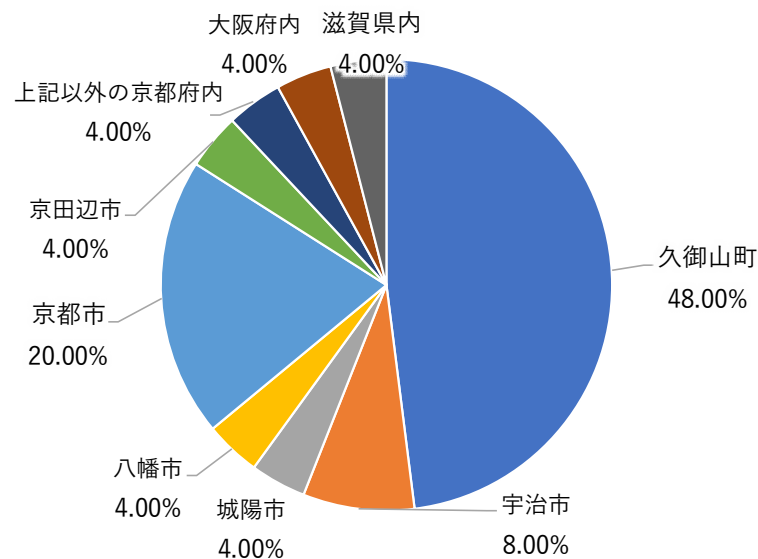
新築一戸建ての購入を検討中と回答した79人の希望地域は、久御山町が66人(48.53%)と最も多く、**単純集計(66人÷79人)では、83.54%**の住民が本町内での住宅購入を希望

# 生活者からみた住宅需要動向（2）

町内従業者アンケートより、新築一戸建ての購入を検討中の**75%**が  
**久御山町での購入を希望**

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%
上記以外の京都府内	1	4.00%
大阪府内	1	4.00%
滋賀県内	1	4.00%
合計	25	100%



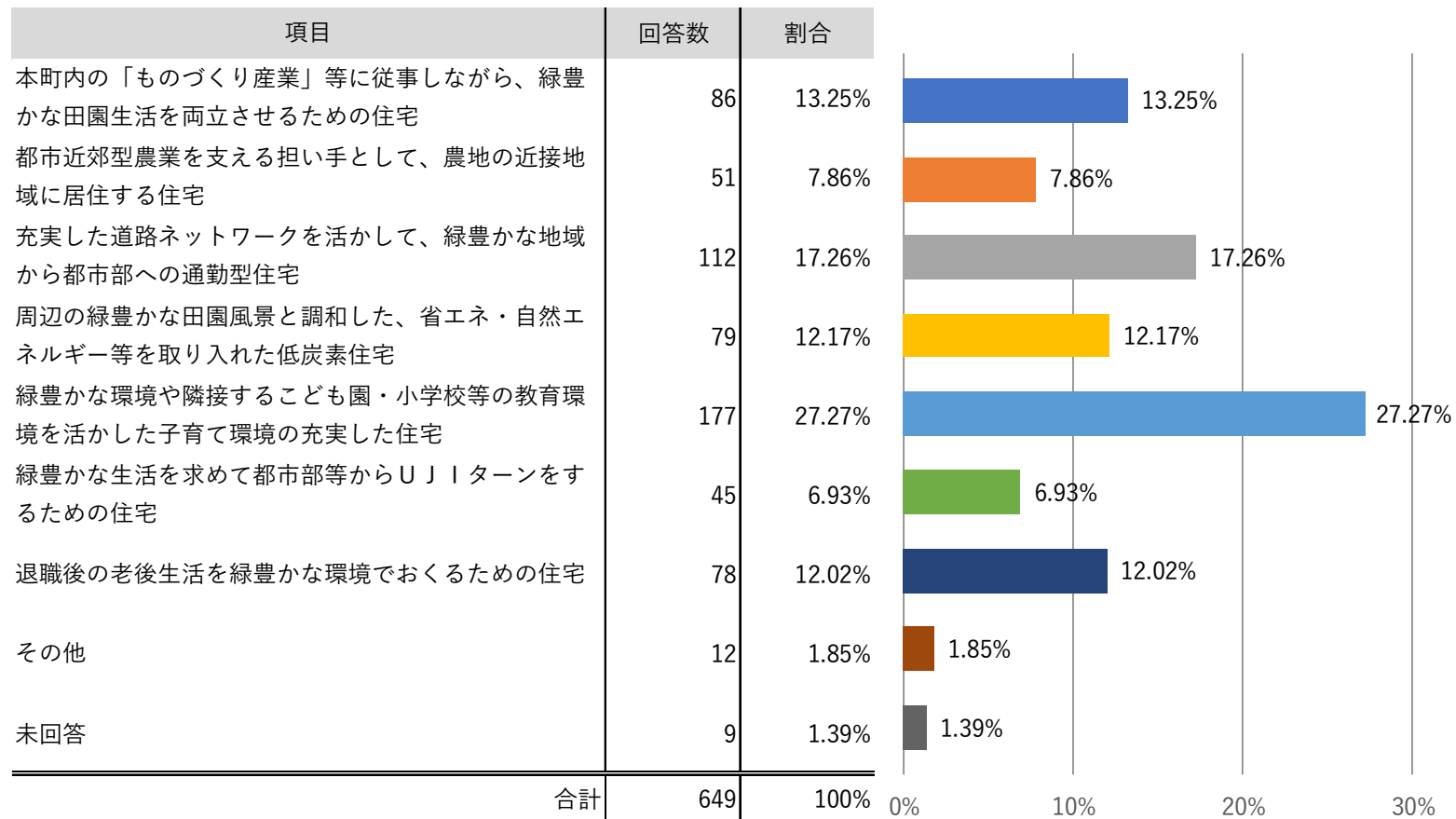
新築一戸建ての購入を検討中と回答した16人の希望地域は、久御山町が12人(48%)と最も多く、**単純集計(12人÷16人)**では、**75%**の町内従業者が本町内での住宅購入を希望



# まちづくりの将来像

- 求められる住環境像は、**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の活用**
- 求められる生活者像は、**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**

まちづくりの将来像について



# 住宅供給者からみた住宅供給動向

住街区促進ゾーンについて、ヒアリング事業者の**すべて(12社中12社)**が**住宅地としての需要が高い**と評価



住街区促進ゾーンで想定される販売(分譲)方法、宅地面積、価格帯

	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

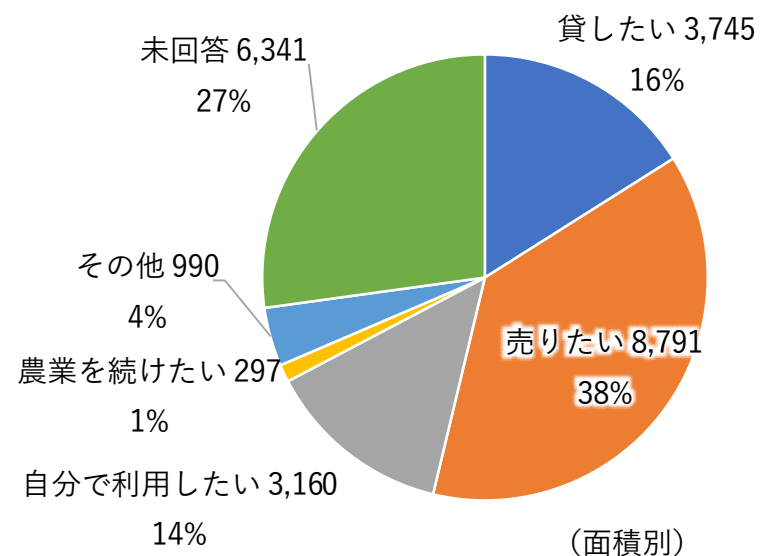
本町内では、区画の整然とした大規模住宅地が希少なため、事業実現への期待感が高く、**用地取得を検討したい**との意向があった。

# 権利者からみたまちづくり意向（1）

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向は、**売却8,791㎡**、**賃貸3,745㎡**、**自己利用3,160㎡**、**農業の継続297㎡**、**その他990㎡**

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%）



- 優良田園住宅制度を活かした宅地利用について**4人**が検討できると回答
- 地域の交流農園（有料の貸農園）での土地利用について**2人**が検討できると回答

# 権利者からみたまちづくり意向（2）

## ◆ 想定される土地利用区分

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

## ◆ ご意見やご質問等(一部)

- 事業のスケジュール感がわからないので、将来、土地をどんなふうを活用していいのかまだ判断できない。
- 第1期(産業立地ゾーン)と同じ整備手法で進めるのか？
- 市街化調整区域と聞いたが、許認可は大丈夫なのか？
- 将来、売却(借地)をしたいが、いつ・誰に・どのように売れば(貸せば)いいのかわからない。

# 住街区促進ゾーンでの事業実現の可能性

## 住街区促進ゾーンとしての**事業実現の可能性は高い**

- 商圏内の潜在的な住宅購買層は**5,148世帯**、近年の分譲住宅供給戸数の動向は**4,844戸**であり、購買層が供給戸数を上回っている。
- 新築住宅の購入を検討している町内住民または町内事業所の従業者のうち、**75%以上**が本町での新築住宅購入を希望している。
- 分譲住宅事業者による本地区での住宅地としての**需要評価は高く**、事業が実現した場合、**用地取得の意向**がある。
- 権利者の将来土地利用意向を、整備コンセプトとまちづくりの将来像とに参照すると、**バランスの取れた土地利用区分**になった。

# 今後の検討課題（1）

まちづくりの実現により、**土地に新しい価値**を生み出すことができます。

◆ 具体的には…

農地以外への転用（ご自身やご親族用の住宅建設など）・売却・賃貸などが容易になり、**将来生活設計を見据えた資産活用**ができるようになります。



本地区のまちづくりは、権利者皆さまの**利益**につながる事業です。



検討課題(1)

土地の価値をいかに高めて事業化を進めるか

## 今後の検討課題（２）

住街区促進ゾーンのまちづくりは、**地域社会共通の利益**につながる事業です。



どのように自己利用(宅地や農地)するのか、どこに売却や賃貸するのかなど、**土地利用の決定権者**は権利者の皆さまです。

### 検討課題(2)

権利者皆さまの意向を踏まえながら、整備コンセプトに基づいたまちづくり

### ★ まず取り組んでいただきたいこと

- ① まちづくり検討組織の立ち上げ(世話人会や協議会など)
- ② まちづくり構想(目指すまちの姿、まちづくりの方針、まちづくりの進め方など)の検討
- ③ 都市計画上の課題(市街化調整区域)解決のための手段や整備手法(土地区画整理または開発行為など)の検討
- ④ 事業スケジュールの検討

# (参考) 事業の流れ 例：土地区画整理事業の場合



※背景色について、赤：協議会、黄：準備組合、青：土地区画整理組合



# 次年度以降の取り組み

## 住宅整備手法を検討するための取組

- 住街区サロンの開催  
権利者・生活者を主体に、住街区のまちづくりに関する意見交換など
- アドバイザリーボードの設置  
主な役割:事業の進め方や事業手法、まちづくり構想の検討のための助言

## 地権者の土地の価値を増進させるための取組

- 説明会、勉強会の開催  
まちづくり構想や事業手法、その他まちづくりに関することについて
- 企業参画意向ヒアリング など  
ヒアリング事業者への継続フォロー、新たな事業者や業種(物販・サービスなど)の掘り起こし

まちづくりへのご理解とご協力をお願いします。

