

第1回久御山町「みなくるタウン」住街区整備
アドバイザーボード

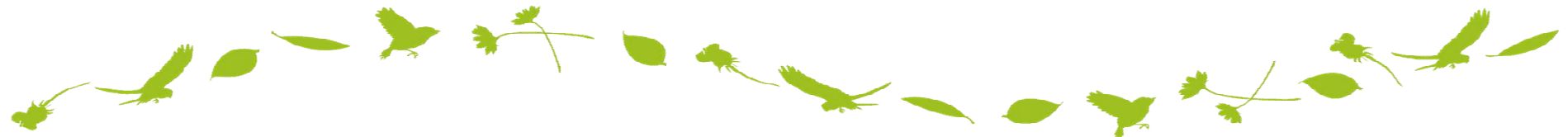
令和3年6月11日(金)
久御山町 事業建設部
新市街地整備室

- 1 アドバイザリーボード設置の目的、今後のスケジュール
- 2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について
- 3 想定される整備手法について
- 4 今後のまちづくりや住街区づくりサロン開催に向けた意見交換

1 アドバイザリーボード設置の目的、今後のスケジュール

(1)設置の目的

久御山町における新市街地(みなくるタウン)の**住街区基本計画の策定及び推進**に関し、有識者と地権者代表、町関係職員の意見交換及び助言等により、**効果的に事業を展開する**ことを目的として、久御山町「みなくるタウン」住街区整備アドバイザリーボードを設置します。



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** に向け

- ①整備基本計画(案)への反映
- ②地区計画の策定検討や市街化編入の検討
- ③コーポラティブ的方式(居住者の意見を取り入れた住街区づくり)の検討
- ④「優良田園住宅」の検討
- ⑤水素エネルギー等の新エネルギーを活用した住宅整備の検討 などを予定

1 アドバイザリーボード設置の目的、今後のスケジュール



※「京都府久御山町「みなくるタウン」の整備について」(令和2年3月)より

1 アドバイザリーボード設置の目的、今後のスケジュール

(3)令和3年度 今後のスケジュール(案)

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①説明会及び 勉強会 (地権者)			●						●	●
		<ul style="list-style-type: none"> ・まちの将来像 ・事業手法 ・検討組織の必要性 			<ul style="list-style-type: none"> ・「都市計画」についての講演 ・検討組織の規約・役員選出方法 ・基本計画(案)の提示 				<ul style="list-style-type: none"> ・「都市計画」についての講演 ・検討組織の規約・役員選出方法 ・基本計画(案)の提示 	
②住街区づくり サロン(公募)		●								
		7/18開催 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅、住街区のイメージ ・ワークショップ実施 								
③アドバイザリー ボード (有識者 地権者代表 町関係職員)	●					●		●		
	第1回(6/11) <ul style="list-style-type: none"> ・設置の目的 ・住街区の現況 ・想定整備方法 ・意見交換 			第2回(11月頃) <ul style="list-style-type: none"> ・住街区の将来像 ・事業手法 ・意見交換 			第3回(1月～2月頃) <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画(素案)の提示 ・意見交換 			
								<地権者集会(総会)> (3月又は4月) <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画(案)、発起人等の選定に関する議決 		

※スケジュールは変更する可能性があります。

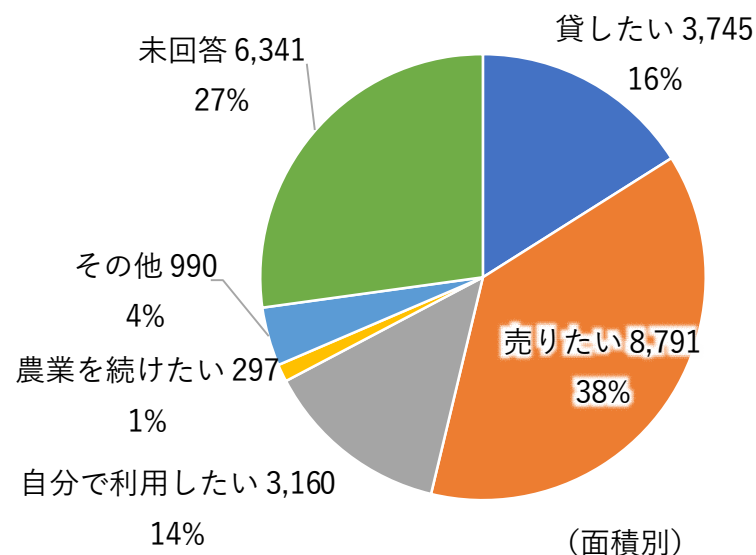
2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

(1)地権者意向

まちづくりが実現された場合の将来土地利用意向は、**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

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

◆ 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、土地をどんなふうにご利用していいのかまだ判断できない。
- 第1期(産業立地促進ゾーン)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。

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

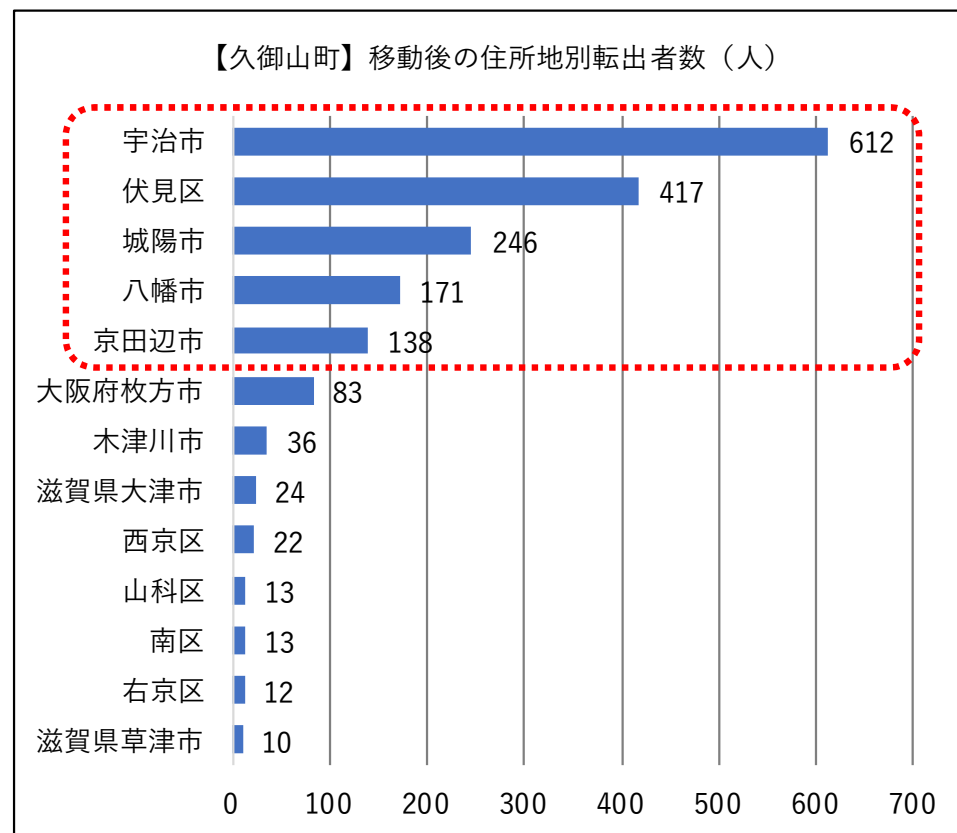
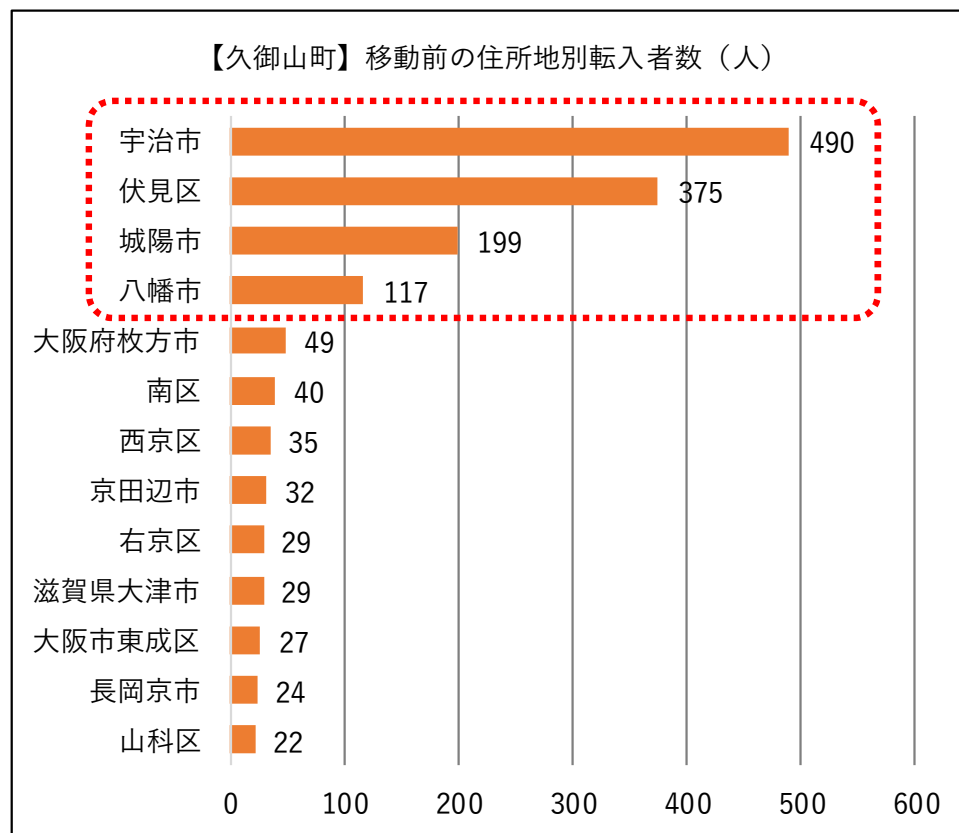
(2) 統計データからみた住宅需要動向

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

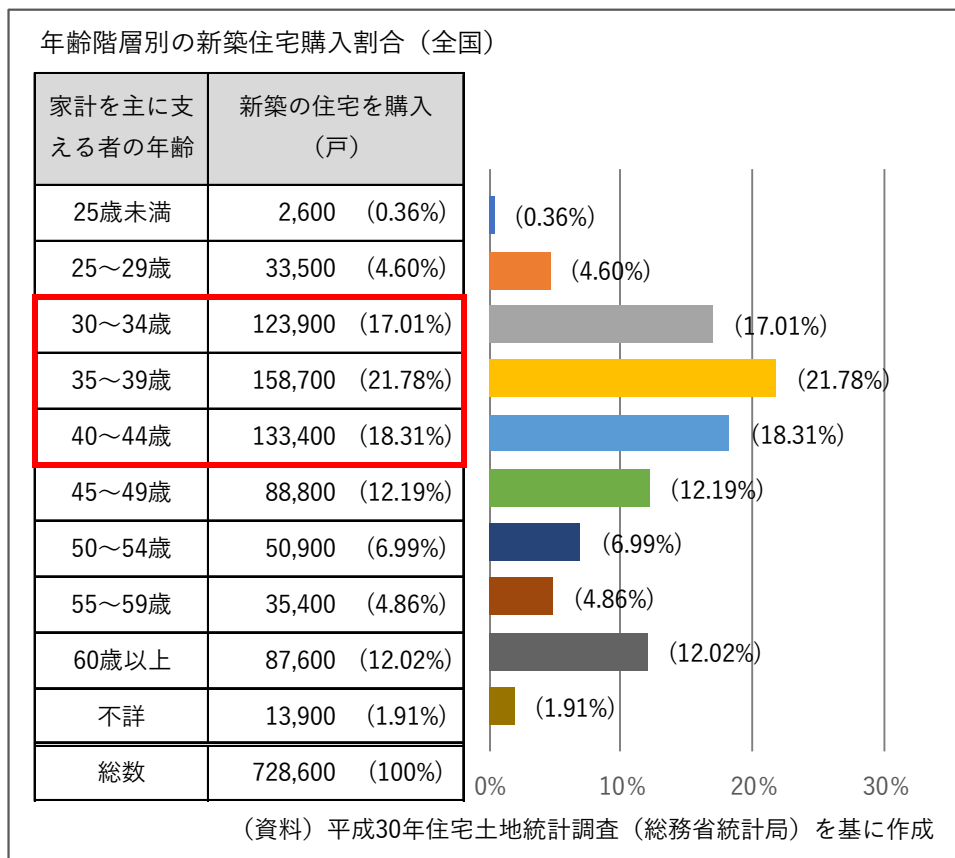
住宅供給の競合商圈は、

宇治市・伏見区・城陽市・八幡市・京田辺市



2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

潜在的な住宅購買層は**5,148世帯**



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)]

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

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)

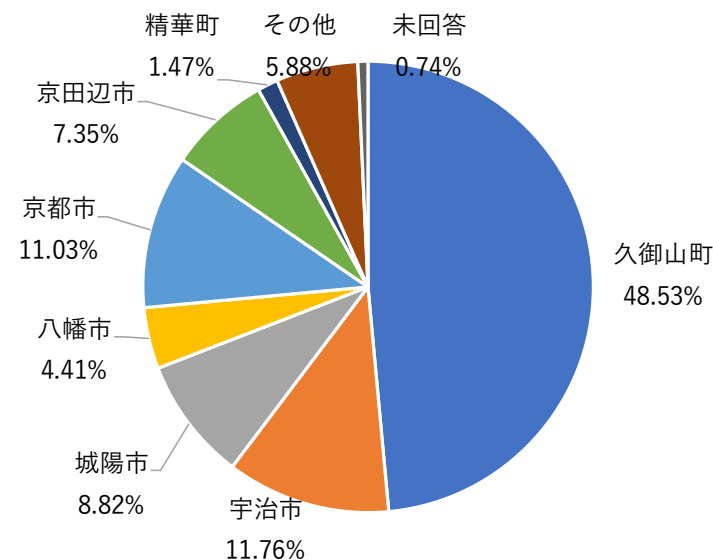
2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

(3)生活者からみた住宅需要動向

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%



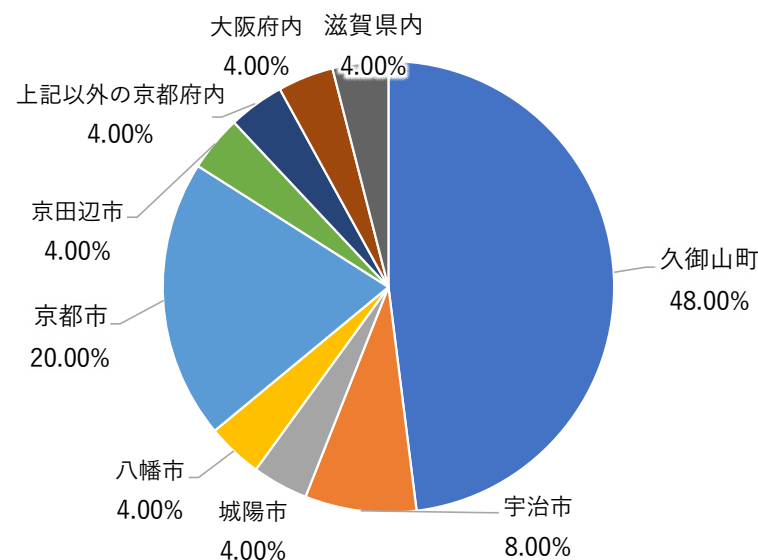
新築一戸建ての購入を検討中と回答した79人の希望地域は、久御山町が66人(48.53%)と最も多く、**単純集計(66人÷79人)では、83.54%**の住民が本町内での住宅購入を希望

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

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%

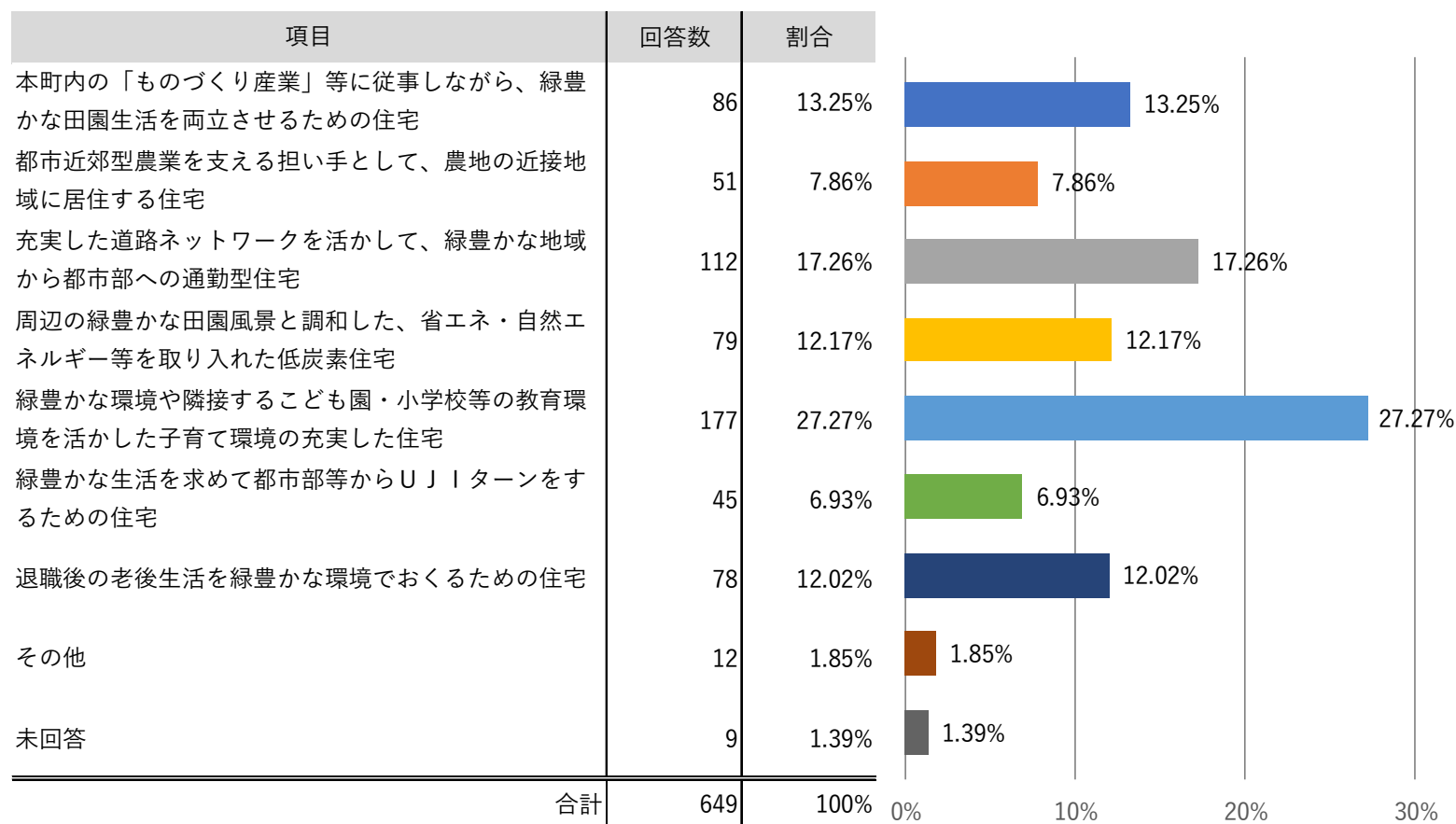


新築一戸建ての購入を検討中と回答した16人の希望地域は、久御山町が12人(48%)と最も多く、**単純集計(12人÷16人)**では、**75%**の町内従業者が本町内での住宅購入を希望

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

- 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



2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

(4)住宅供給者からみた住宅需要動向

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。

2 住街区の現況、地権者意向、住宅需要調査結果について

(5)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**事業実現性は高い**

- 商圈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は、住街区の検討を進める上で、**バランスの取れた土地利用区分**になった。

3 想定される整備手法について

都市計画・農政協議

市街化区域編入 + 用途地域 + 地区計画

- 市街化区域へ編入し、用途地域を設定

市街化調整区域 のまま + 地区計画

- 地区計画により土地利用の規制・誘導

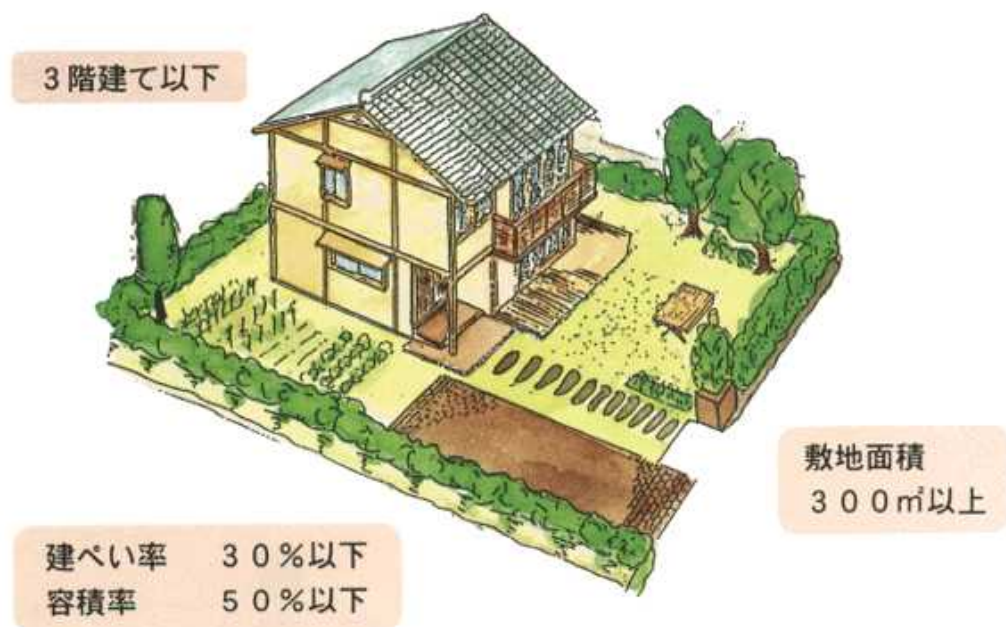
優良田園住宅

- 久御山町で基本方針を作成済
- 認定を受ければ、市街化調整区域でも建設可
- 敷地面積300㎡以上等の要件あり

※  は第1期産業立地促進ゾーンと同様の手法。

優良田園住宅とは

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、主要要件は以下の通り。



※国土交通省HPより

優良田園住宅建設の気運の盛り上がり



【市町村】優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針の作成
(久御山町では住街区促進ゾーンを対象として作成済)



【住宅を建設しようとする者】
優良田園住宅建設計画を市町村へ提出



【市町村】優良田園住宅建設計画の認定



優良田園住宅の建設

3 想定される整備手法について

整備手法

開発行為 (都市計画法)

- 開発者により用地買収、造成、公共施設整備等を実施
- 権利者に土地が残らない

土地区画整理事業 (土地区画整理法)

- 地権者の土地の減歩により、公共施設用地の確保、保留地による事業費の充当
- 換地手法により権利者の土地利用意向に柔軟に対応

整備主体

町

民間事業者

町

組合
(業務代行方式)

個人
(同意施行)

- 市街化編入、都市計画決定が必要
- 業務代行者（民間事業者）が保留地の取得を前提に事業を代行
- 地権者の2/3以上の同意が必要
- 同意施行者（民間事業者）が事業を実施
- 地権者100%の同意が必要

※ は第1期産業立地促進ゾーンと同様の手法。

4 今後のまちづくりや住街区づくりサロン開催に向けた意見交換

(1)住街区づくりサロン

①住街区のまちづくりの目標

②住んでみたい住宅・住環境

③住街区での暮らし方

・・・などをテーマに
ワークショップを行う予定です。

【第1回】みなくるタウン住街区づくりサロン

みんなで話そう！みなくるタウンの住街区づくり！

久御山町に住みたい・住み続けたいまちのカタチ、
みなくるタウンで一緒に考えませんか？

開催日時：令和3年7月18日（日）

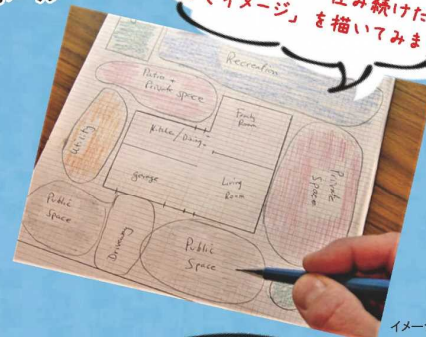
午前10：00～

会場：久御山町役場5階コンベンションホール

参加定員：20名程度（先着順）

ステップ2
思い思いの住宅イメージを
実現するために、みなくるタウンの
住街区づくりに関するテーマトーク！

ステップ1
300㎡の敷地に、思い思いの
「住んでみたい・住み続けたい
住宅イメージ」を描いてみましょう！



ステップ3
皆さまの住街区づくりのアイデアを、
第1回住街区づくりサロンによる
「住街区づくりマスタープラン」として
まとめましょう！



託児スペースあります！



お子様連れの方もお気軽に
ご参加ください。
ご家族そろってのご参加も大歓迎！

参加をご希望の方は、令和3年7月12日（月）までに、久御山町役場新市街地整備室
までご連絡ください。

久御山町役場 新市街地整備室：（電話）075-631-9903

※パンフレットは変更する可能性があります。

(2)意見交換

- ①住街区づくりサロン（ワークショップ）の進め方、
第2回以降のテーマについて

- ②住街区促進ゾーンの将来像について

- ③住街区促進ゾーンにおける整備手法について