

別冊 現状分析

2017年3月24日

株式会社 京都銀行

目次

現状分析の狙い

I		II	
1.人口予想	3頁	1.住民等へのアンケート	34頁
2.人口・世帯数推移	5頁	III	
3.世帯構成の推移	9頁	1.事業所数の推移	36頁
4.年齢区分別人口の推移	11頁	2.従業者数の推移	39頁
5.自然動態（出生・死亡）の推移	12頁	3.製造品出荷額等の推移	41頁
6.合計特殊出生率の推移	15頁	4.地域経済循環マップから京都経済をみる	44頁
7.社会動態（転入・転出）の推移	20頁	IV	
8.昼間人口、通勤・通学流動	27頁	1.地価・住宅価格	54頁
9.From-to分析（滞在人口）	29頁	現状分析結果概要	68頁
10.住宅供給戸数の推移	32頁		

I-1.人口予想 (1)

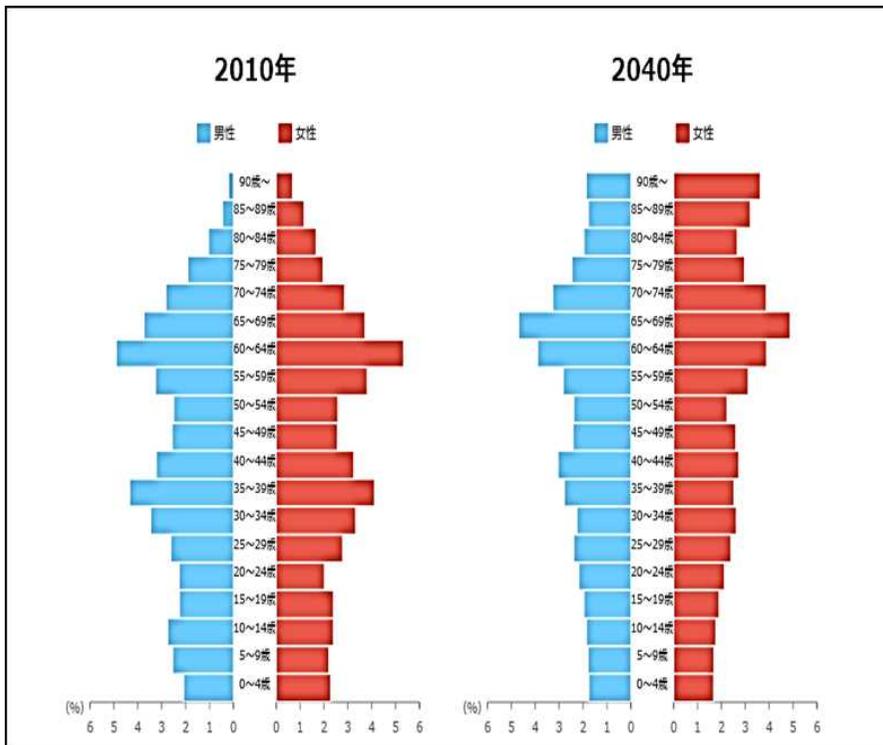
高齢化が進展。定住人口の誘致策が必要。

✓ 2040年の人口ピラミッドは少子高齢化が進展。5～14歳人口、30代人口が減少する一方、75歳以上の人口が増加。

1.国立社会保障・人口問題研究所によると、人口は平成22年（2010年）から平成52（2040年）にかけて4,612人の減少予想。

2.老年人口が674人増加するのに対して、生産年齢人口は4,213人の大幅減少、年少人口は1,073人の減少が予想されている。

久御山町の人口ピラミッドと構成比の予想



	2010年		2040年	
	(人)	(構成比、%)	(人)	(構成比、%)
老年人口(65歳以上)	3,531	22.2	4,205	37.2
生産年齢人口(15～64歳)	10,117	63.6	5,904	52.3
年少人口(0～14歳)	2,263	14.2	1,190	10.5
合計	15,911	100.0	11,299	100.0

出所: RESAS(地域経済分析システム)ー「人口マップ」

【出典】総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

【注記】2010年までは「国勢調査」のデータに基づく実績値、2040年は「国立社会保障・

人口問題研究所」のデータに基づく推計値。総人口については、年齢不詳は除いている。

I-1.人口予想 (2)

✓ 久御山町は、人口の再生産力を担う「20～39歳の女性人口」の減少率が大きく、消滅可能性都市に挙げられている。

- 1.久御山町と城陽市は、人口の再生産力を担う「20～39歳の女性人口」の減少率が他の自治体よりも大きい。日本創成会議によると、久御山町は▲51.1%、城陽市は▲51.0%と、それぞれ消滅可能性都市に挙げられている。久御山町の減少率が大きい要因として、通勤・通学にかかる公共交通の不便さなどが考えられる。
- 2.国立社会保障・人口問題研究所では地域間の社会増減が縮小すると仮定して推計を行っているが、日本創成会議では人口移動が収束しないと仮定して推計を行っているため、それぞれの人口予想は異なっている。

久御山町と隣接自治体における「総人口」と「20～39歳女性人口」予想

(単位:人、%)

	国勢調査		国立社会保障・人口問題研究所			日本創成会議		
	2010年		2040年			2040年		
	総人口	20～39歳 女性人口	総人口	20～39歳 女性人口	変化率(%)	総人口	20～39歳 女性人口	変化率(%)
久御山町	15,914	1,951	11,299	1,091	▲ 44.1	10,101	954	▲ 51.1
伏見区	284,085	37,987	240,229	22,358	▲ 41.1	237,042	21,938	▲ 42.2
宇治市	189,609	23,957	158,044	15,491	▲ 35.3	153,667	15,002	▲ 37.4
八幡市	74,227	9,167	61,108	5,725	▲ 37.5	59,218	5,465	▲ 40.4
城陽市	80,037	9,663	58,984	5,293	▲ 45.2	55,907	4,737	▲ 51.0
宇治田原町	9,711	1,008	7,388	616	▲ 38.9	7,019	520	▲ 48.5

出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口、日本の地域別将来推計人口」

日本創成会議「全国市町村別「20～39歳」の将来推計」を基に作成。

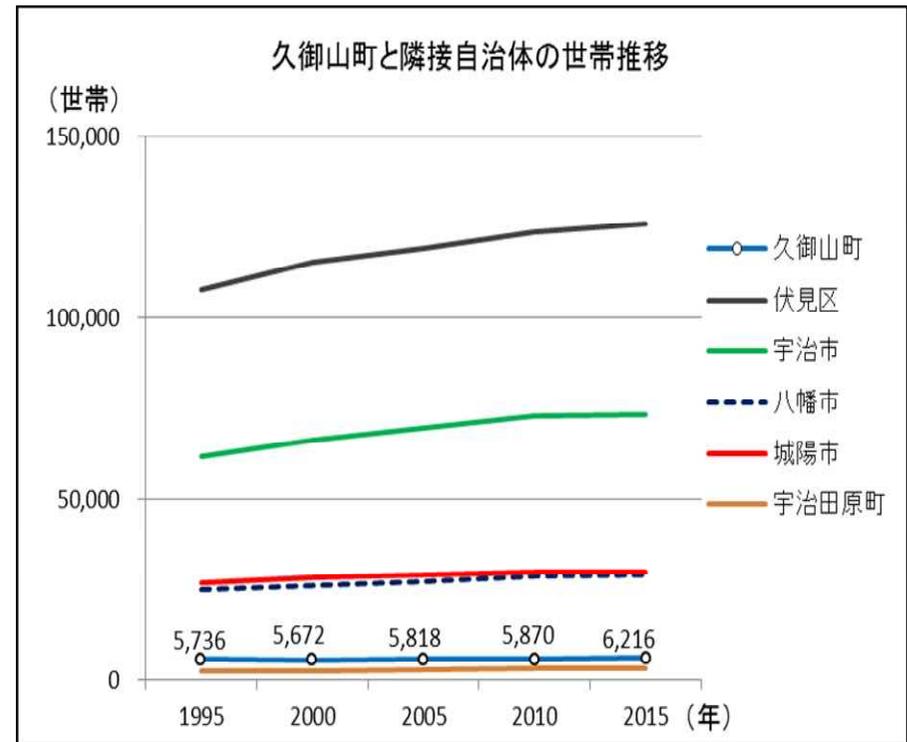
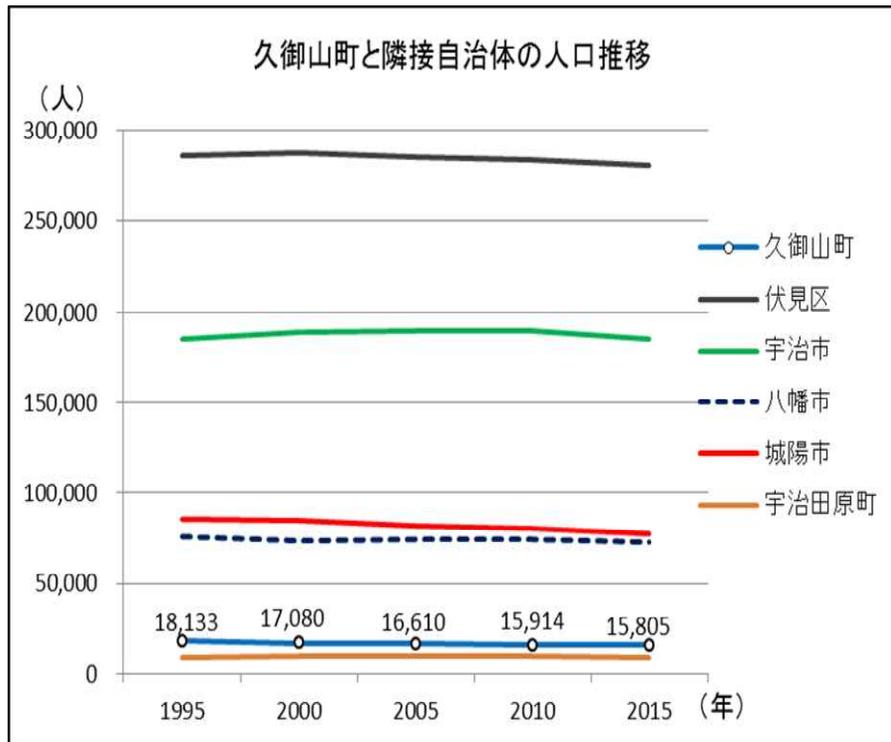
I-2.人口・世帯数推移（1）

人口は減少傾向。単身世帯が増加。

✓ 久御山町と隣接自治体のいずれも人口は減少傾向、反対に世帯数は増加傾向。

1.平成27（2015年）/平成22年（2000年）でみると、人口は久御山町および隣接自治体のいずれも減少傾向。久御山町は▲7.5%と、城陽市（▲8.9%）に次いで減少率大きい。

2.人口が減少するなか、世帯数はいずれの自治体も増加傾向で、久御山町の増減率は+9.6%となっている。久御山町では、10頁で示すように単身世帯の増加が大きい。



出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-2.人口・世帯数推移（2）

✓ 久御山町の1世帯あたりの人数は減少傾向が続いており、減少幅も大きい。

1.人口、世帯ともに伏見区が最も多く、宇治市や城陽市などが続いている。久御山町は宇治田原町に次いで少ない。

2.1世帯あたりの人数については、久御山町と隣接自治体のいずれも減少傾向が続いている。1995年と2015年を比較すると、久御山町、城陽市、宇治田原町の減少が大きい。

久御山町と隣接自治体の人口と世帯推移

(単位：人)

人口	1995年	2000	2005	2010	2015
久御山町	18,133	17,080	16,610	15,914	15,805
伏見区	285,961	287,909	285,419	284,085	280,655
宇治市	184,830	189,112	189,591	189,609	184,678
八幡市	75,779	73,682	74,252	74,227	72,664
城陽市	85,398	84,346	81,636	80,037	76,869
宇治田原町	9,122	9,840	10,060	9,711	9,319

(単位：世帯)

世帯	1995年	2000	2005	2010	2015
久御山町	5,736	5,672	5,818	5,870	6,216
伏見区	107,871	115,356	119,014	123,597	125,947
宇治市	61,665	66,373	69,598	72,907	73,317
八幡市	25,010	26,146	27,351	28,795	29,259
城陽市	26,970	28,333	29,051	29,972	29,884
宇治田原町	2,360	2,681	2,929	3,097	3,232

(単位：人)

1世帯あたり人数	1995年	2000	2005	2010	2015
久御山町	3.16	3.01	2.85	2.71	2.54
伏見区	2.65	2.50	2.40	2.30	2.23
宇治市	3.00	2.85	2.72	2.60	2.52
八幡市	3.03	2.82	2.71	2.58	2.48
城陽市	3.17	2.98	2.81	2.67	2.57
宇治田原町	3.87	3.67	3.43	3.14	2.88

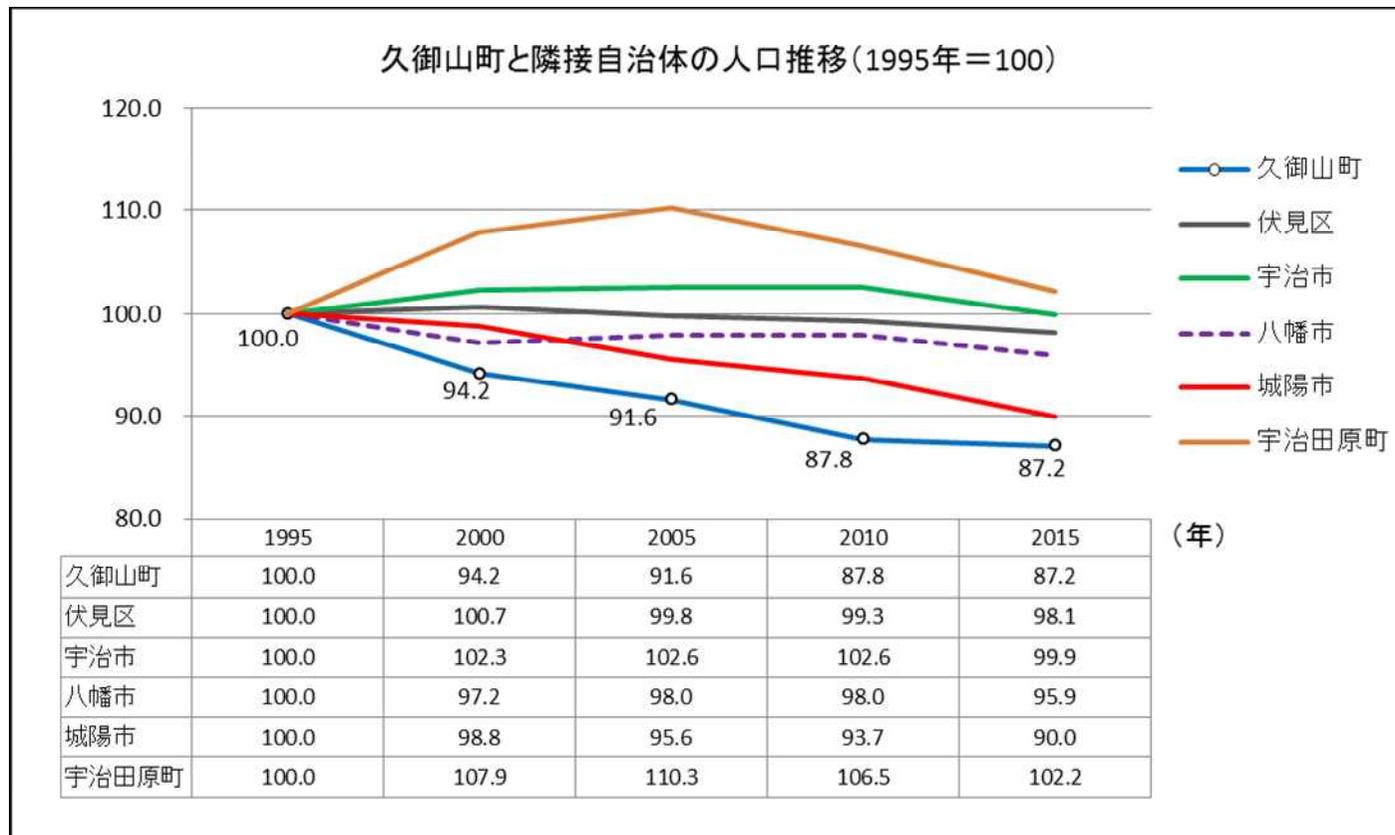
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-2.人口・世帯数推移（3）

✓ 人口については、久御山町と城陽市の減少幅がとりわけ大きい。

1.人口について、平成7年（1995年）を100として時系列の推移をみると、久御山町と城陽市の減少幅が大きい。

2.そのほかでは、宇治田原町は100を上回る水準を維持し、宇治市や伏見区はほぼ横ばいで推移している。



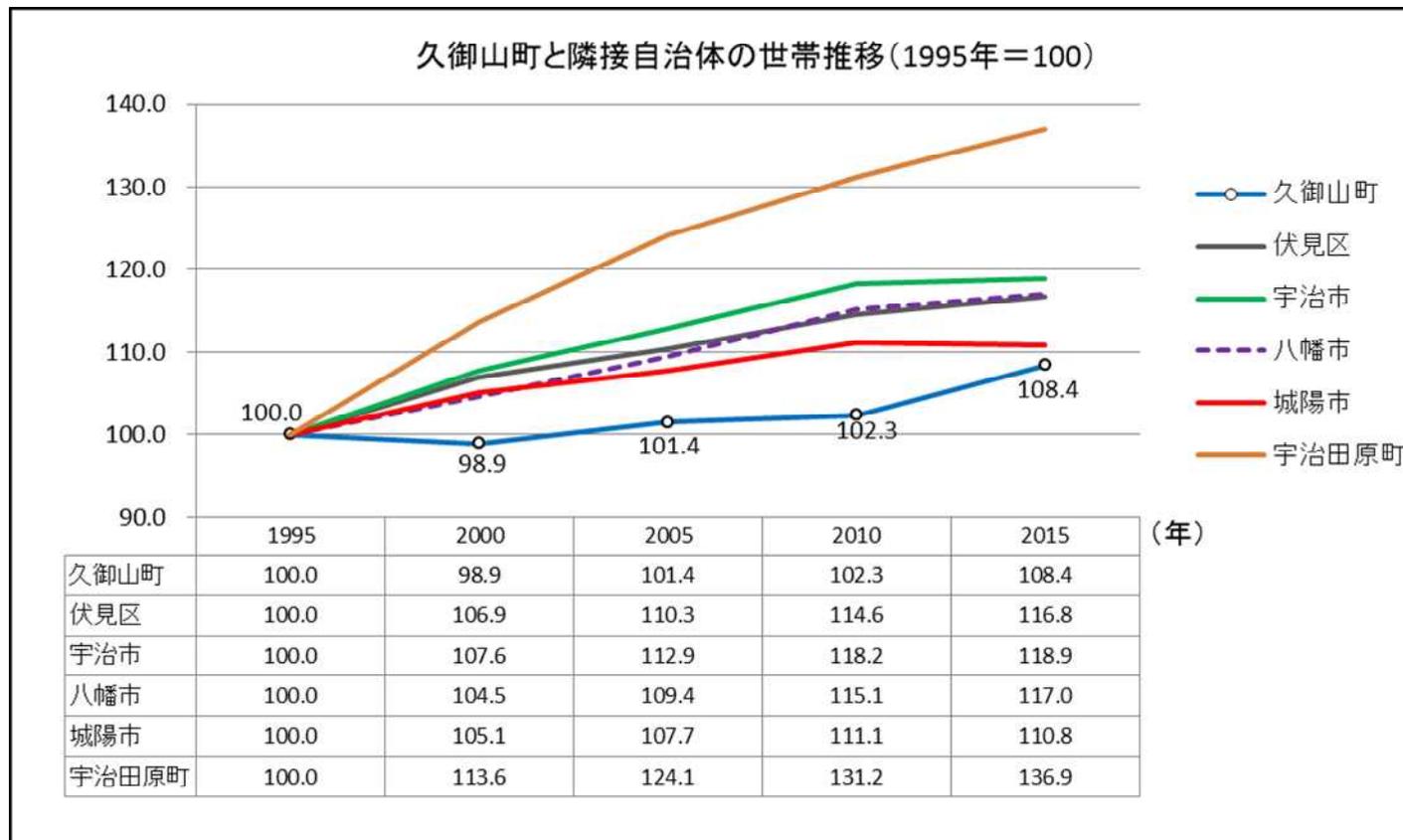
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-2.人口・世帯数推移（4）

✓ 世帯数については、久御山町と隣接自治体のいずれも増加。久御山町では、2010年→2015年にかけて世帯数が急増。

1.世帯について、平成7年（1995年）を100として時系列の推移をみると、久御山町は平成12年（2000年）に減少した後、増加傾向にある。2010年から2015年にかけての増加幅は、隣接自治体と比較して最も大きい。

2.隣接自治体でも軒並み増加しており、とりわけ宇治田原町の増加が著しい。



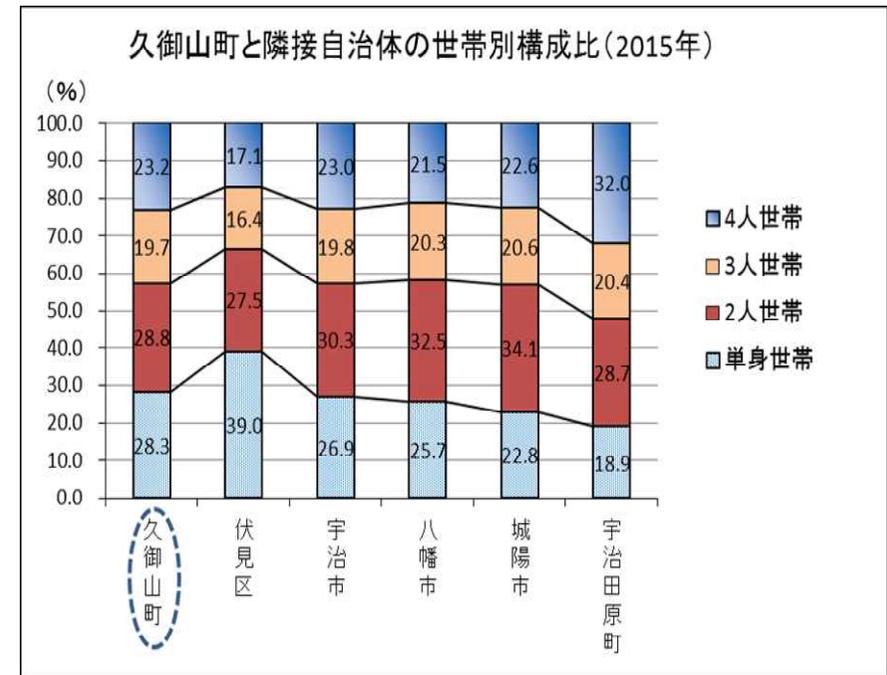
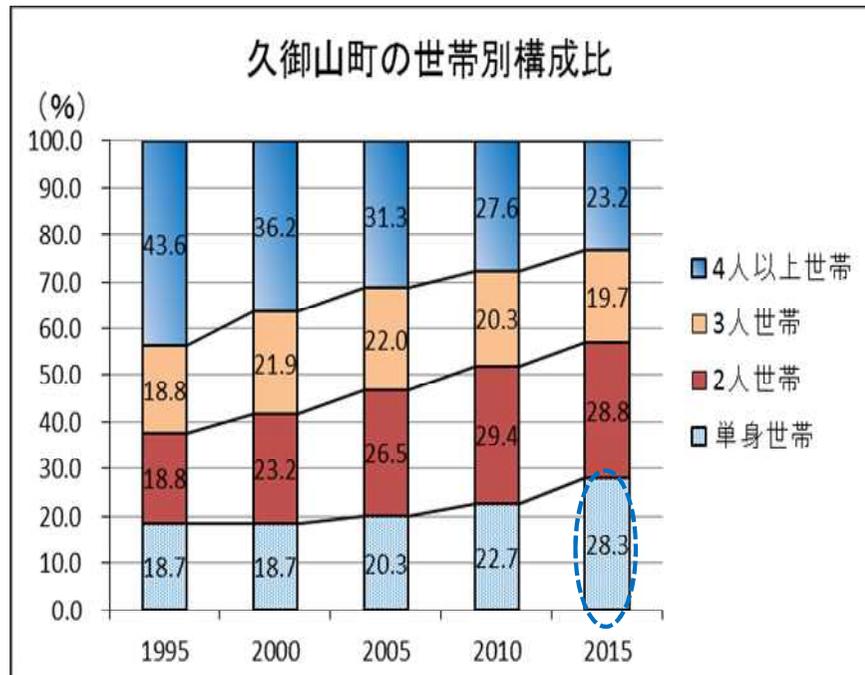
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-3.世帯構成の推移 (1)

家族世帯が減少。家族向け住宅の整備が重要か。

✓ 久御山町の世帯別構成比は、4人以上世帯が大幅に減少する一方、単身世帯が増加。

- 1.平成12年（2000年）と平成27年（2015年）を比較すると、久御山町の世帯別構成比は4人以上世帯割合が36.2%から23.2%と大幅に低下。一方、単身世帯割合は18.7%から28.3%、2人世帯割合は23.2%から28.8%へ上昇している。
- 2.隣接自治体と比較すると、伏見区は単身世帯の割合が約4割を占めているが、4人世帯の割合が17.1%と少ない。一方、宇治田原町は4人世帯の割合が32%と高い。
- 3.久御山町の単身世帯が増加している要因として、家族が均一的に高齢化し、子供が独立するなどの影響が考えられる。



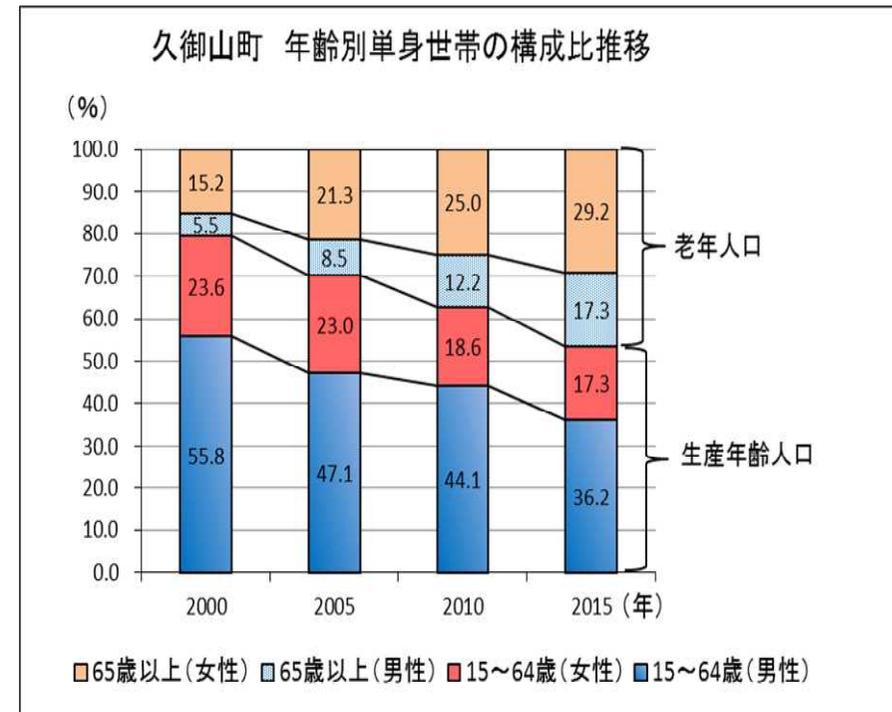
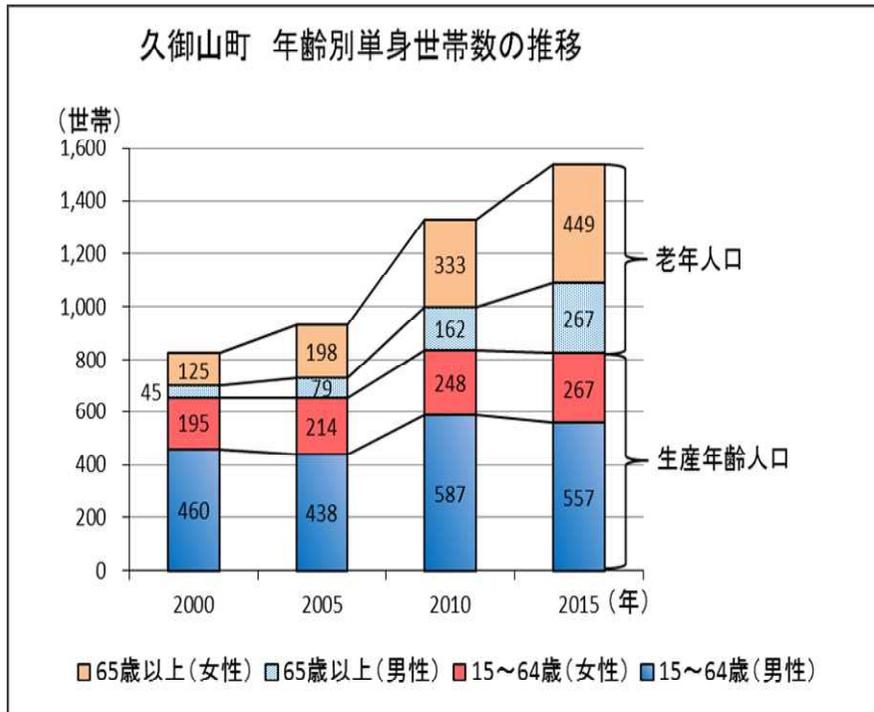
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-3.世帯構成の推移 (2)

✓ 久御山町の単身世帯のうち、老年人口割合が急上昇。

1.平成12年（2000年）と平成27年（2015年）の年齢別単身世帯数は、生産年齢人口世帯が25.8%増加しているのに対して、老年人口は4.2倍の増加となっている。

2.平成12年（2000年）と平成27年（2015年）の年齢別単身世帯の構成比は、生産年齢人口は79.4%から53.5%へ大幅に低下しているのに対して、老年人口は20.7%から46.5%へ大幅に上昇。



出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

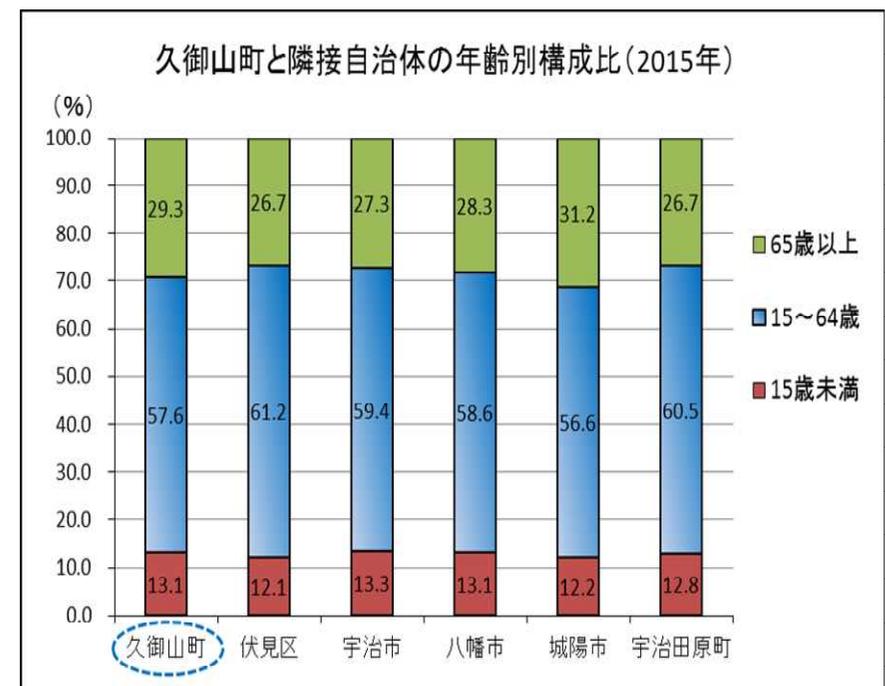
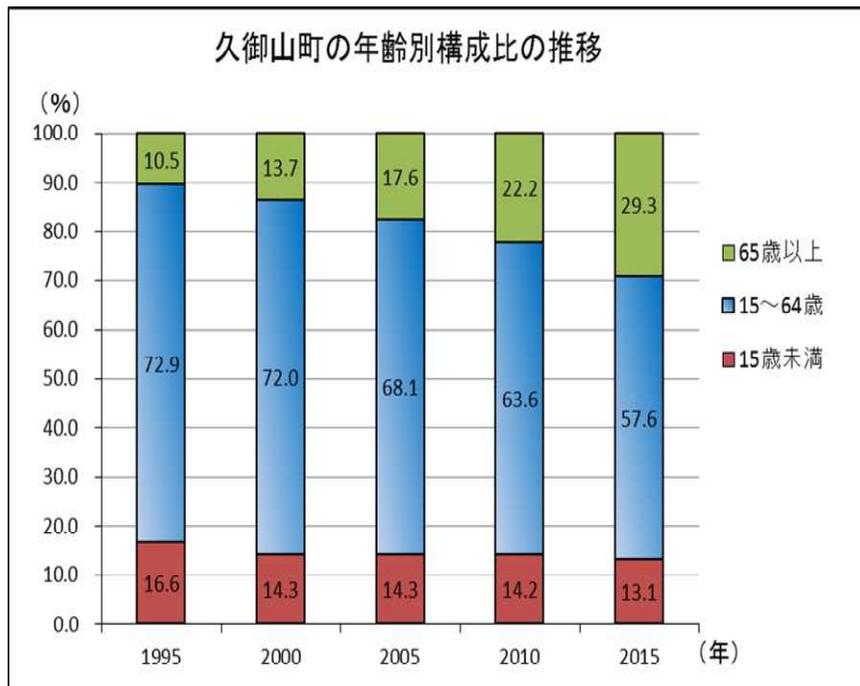
I-4. 年齢区分別人口の推移

若年層の構成比が低下。定住人口誘致の必要性が読み取れる。

✓ 久御山町の年齢区分別人口は、生産年齢人口割合が大幅に低下。反対に、65歳以上の割合が大幅に上昇。

1.平成12年（2000年）と平成27年（2015年）を比較すると、15～64歳未満の割合が72%から57.6%へと大幅に低下。65歳以上の割合は13.7%から29.3%へ大幅に上昇。

2.隣接自治体と比較すると、15～64歳の割合が城陽市に次いで低く、65歳以上の割合が城陽市（31.2%）に次いで高い。



注：年齢不詳の人口は除いて集計。

出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

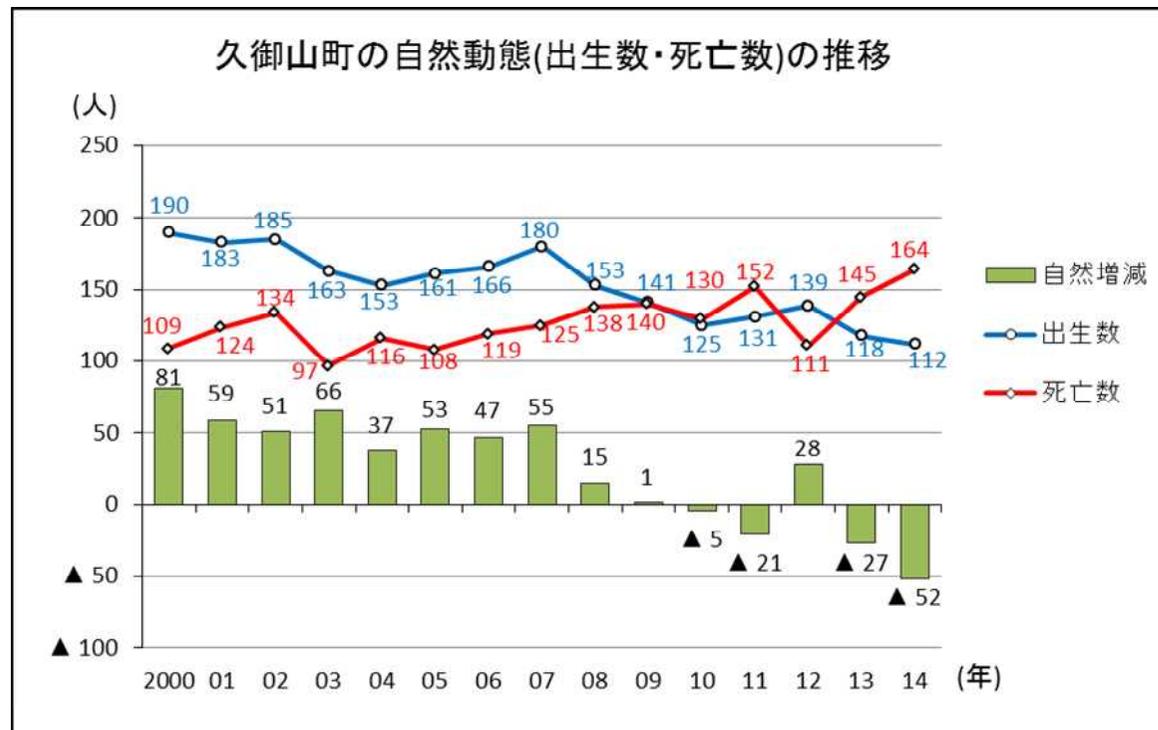
I-5.自然動態（出生・死亡）の推移（1）

自然減の傾向。若年層の誘致が重要。

✓ 久御山町の自然動態は、2010年を境に自然減に転じている。

1.出生数は平成12年（2000年）の190人をピークに減少が続く一方、死亡数は緩やかに増加している。

2.2010年を境に、死亡数が出生数を上回る自然減に転じている。



出所：京都府統計書「市区町村別人口動態」を基に作成。

I-5.自然動態（出生・死亡）の推移（2）

✓ 久御山町と隣接自治体の自然動態は、いずれも自然減の傾向にある。

- 1.隣接自治体では、宇治田原町は自然減の傾向が続き、伏見区と城陽市は平成23年（2011年）以降大幅な自然減が続いている。
2. 久御山町と同様に、伏見区は2010年以降、死亡数が出生数を上回る状態に転じている。

（単位：人）

出生数	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	190	183	185	163	153	161	166	180	153	141	125	131	139	118	112
伏見区	2,979	2,981	2,762	2,736	2,592	2,502	2,582	2,456	2,478	2,449	2,415	2,332	2,207	2,192	2,138
宇治市	1,829	1,791	1,668	1,643	1,697	1,676	1,734	1,755	1,633	1,620	1,578	1,574	1,497	1,422	1,377
八幡市	694	718	663	718	689	653	649	632	589	648	641	619	543	533	552
城陽市	695	685	673	663	640	605	632	543	641	586	626	578	569	496	532
宇治田原町	68	103	85	95	61	75	76	65	62	72	74	66	62	73	60

死亡数	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	109	124	134	97	116	108	119	125	138	140	130	152	111	145	164
伏見区	2,013	1,980	1,996	2,111	2,154	2,242	2,292	2,375	2,341	2,316	2,428	2,600	2,689	2,656	2,704
宇治市	1,110	1,117	1,183	1,210	1,190	1,227	1,286	1,340	1,322	1,410	1,438	1,497	1,542	1,544	1,643
八幡市	450	465	456	466	477	438	513	508	495	545	523	611	623	574	623
城陽市	486	513	529	543	550	583	577	583	591	615	641	691	679	744	755
宇治田原町	82	77	89	88	101	101	81	97	96	101	107	98	107	96	101

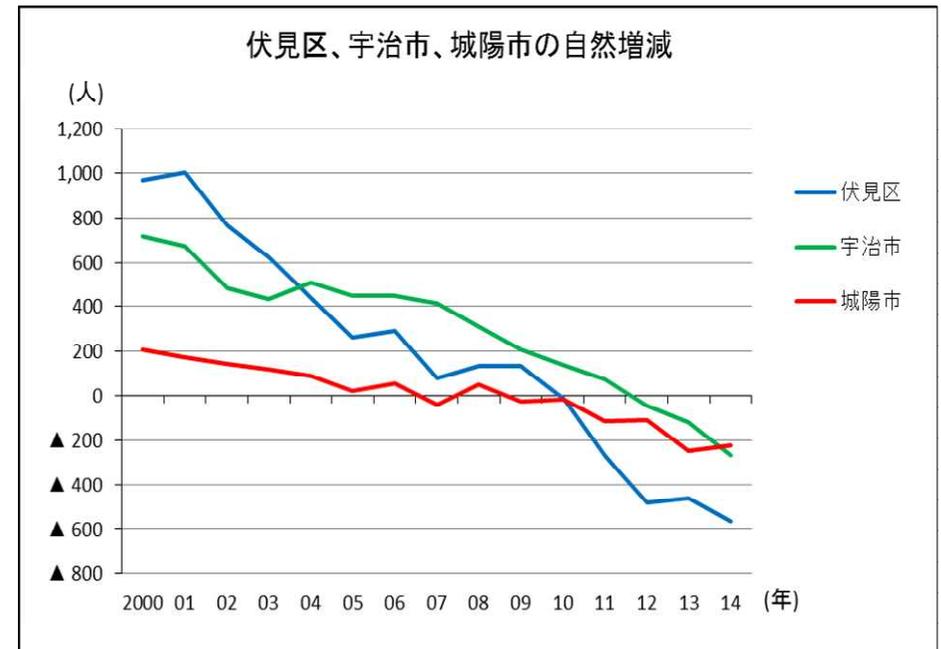
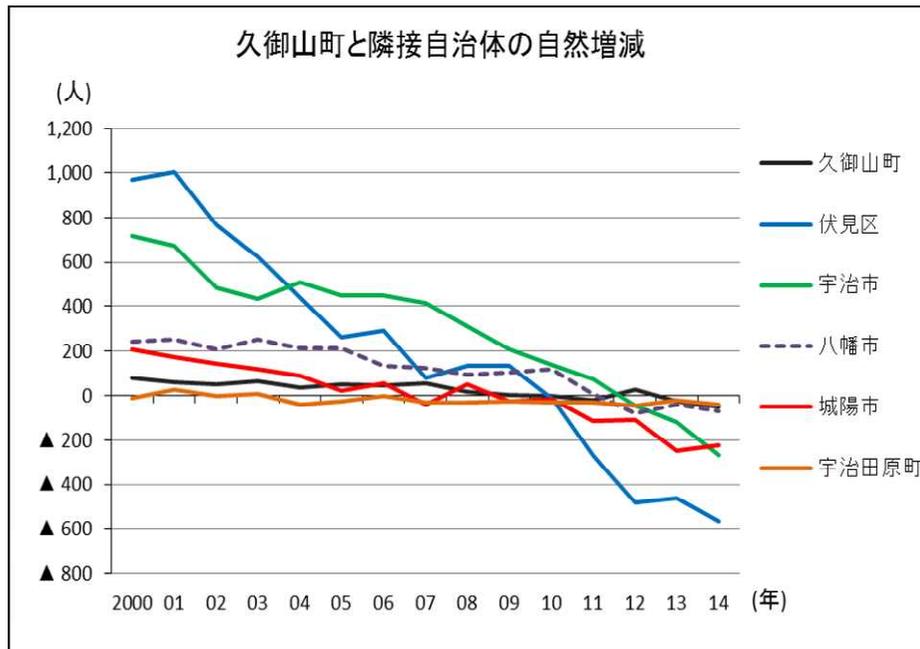
自然増減	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	81	59	51	66	37	53	47	55	15	1	▲ 5	▲ 21	28	▲ 27	▲ 52
伏見区	966	1,001	766	625	438	260	290	81	137	133	▲ 13	▲ 268	▲ 482	▲ 464	▲ 566
宇治市	719	674	485	433	507	449	448	415	311	210	140	77	▲ 45	▲ 122	▲ 266
八幡市	244	253	207	252	212	215	136	124	94	103	118	8	▲ 80	▲ 41	▲ 71
城陽市	209	172	144	120	90	22	55	▲ 40	50	▲ 29	▲ 15	▲ 113	▲ 110	▲ 248	▲ 223
宇治田原町	▲ 14	26	▲ 4	7	▲ 40	▲ 26	▲ 5	▲ 32	▲ 34	▲ 29	▲ 33	▲ 32	▲ 45	▲ 23	▲ 41

出所：京都府統計書「市区町村別人口動態」を基に作成。

I-5.自然動態（出生・死亡）の推移（3）

✓ 自然動態の減少幅は、人口の多い自治体ほど大きい。

1.伏見区、宇治市、城陽市と人口が多い自治体で自然減が大きい。



出所：京都府統計書「市区町村別人口動態」を基に作成。

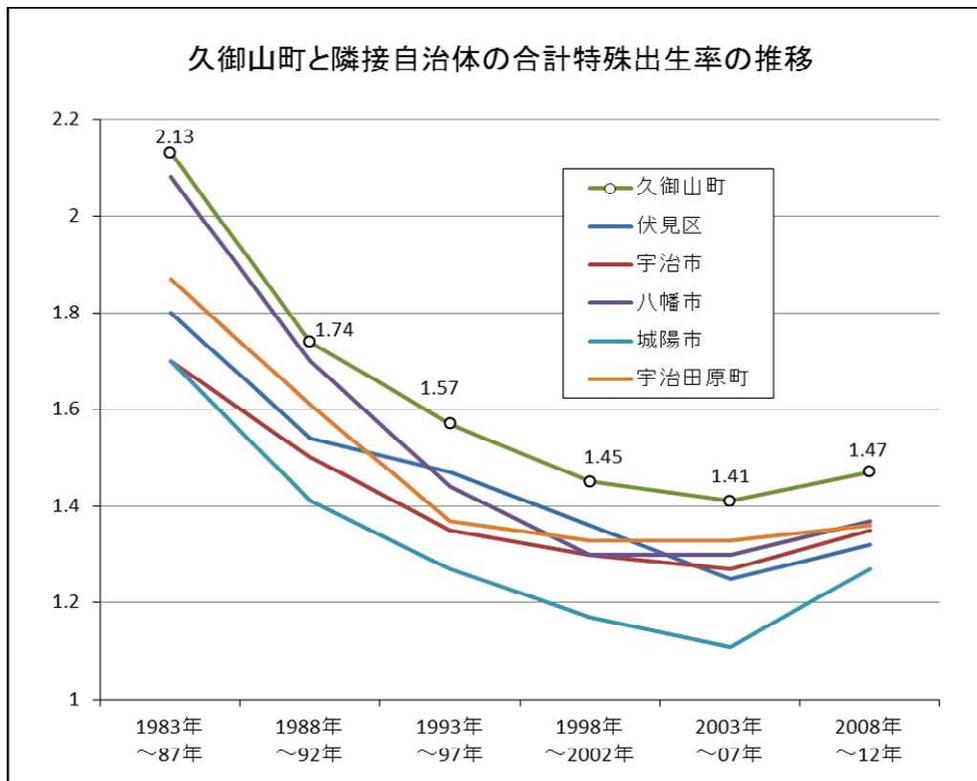
I-6.合計特殊出生率の推移（1）

周辺市町より高い。子育て環境整備の成果か。

✓ 合計特殊出生率について、隣接自治体と比較すると、久御山町は最も高い。

1.久御山町と隣接自治体の合計特殊出生率は軒並み低下傾向が続いていたが、平成20（2008年）～平成24年（2012年）は幾分改善。

2.隣接自治体と比較すると、久御山町は幾分上回っている。



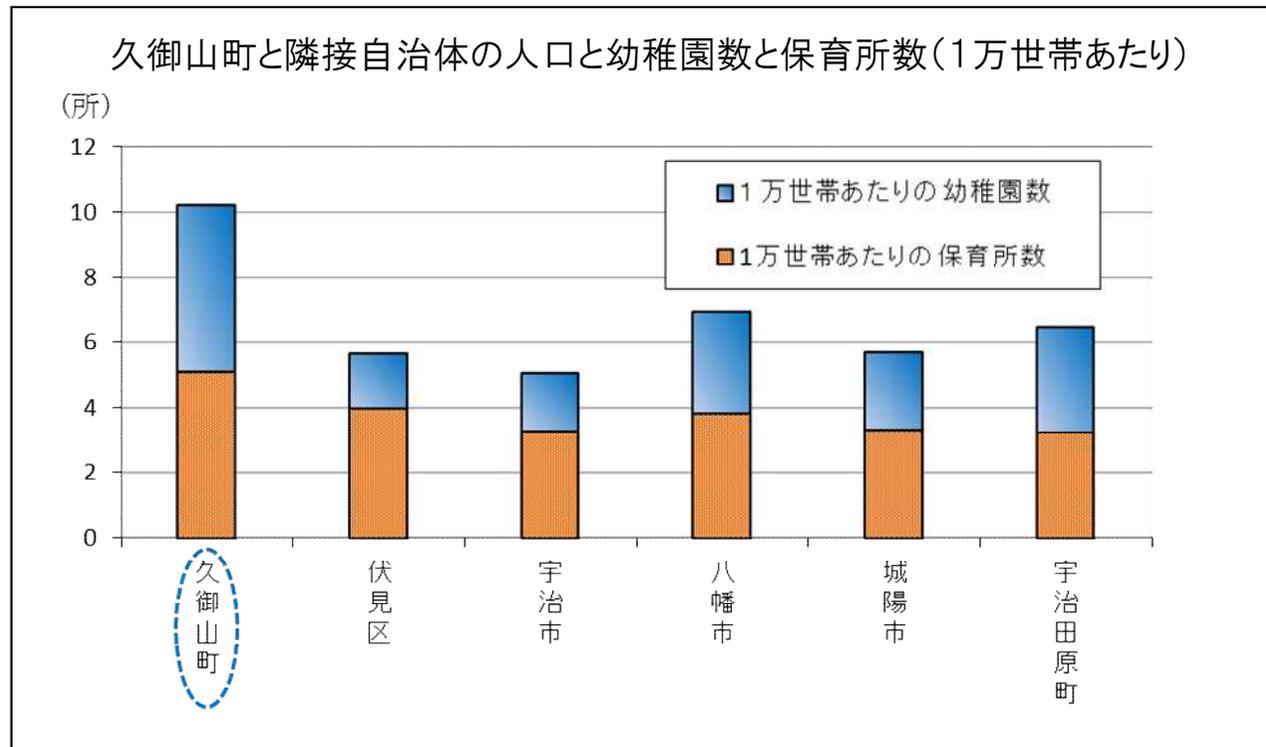
	1983年～87年	1988年～92年	1993年～97年	1998年～2002年	2003年～07年	2008年～12年
久御山町	2.13	1.74	1.57	1.45	1.41	1.47
伏見区	1.80	1.54	1.47	1.36	1.25	1.32
宇治市	1.70	1.50	1.35	1.30	1.27	1.35
八幡市	2.08	1.70	1.44	1.30	1.30	1.37
城陽市	1.70	1.41	1.27	1.17	1.11	1.27
宇治田原町	1.87	1.61	1.37	1.33	1.33	1.36

出所：厚生労働省「人口動態統計月報(年計)」を基に作成。

I -6.合計特殊出生率の推移（2）

✓ 幼稚園数と保育所数(1万世帯あたりに換算)について、隣接自治体と比較すると久御山町は最も多い。

1.久御山町の合計特殊出生率が隣接自治体を上回っている要因には、幼稚園数や保育所数などの子育て施設が隣接自治体よりも多いことなどが推測される。



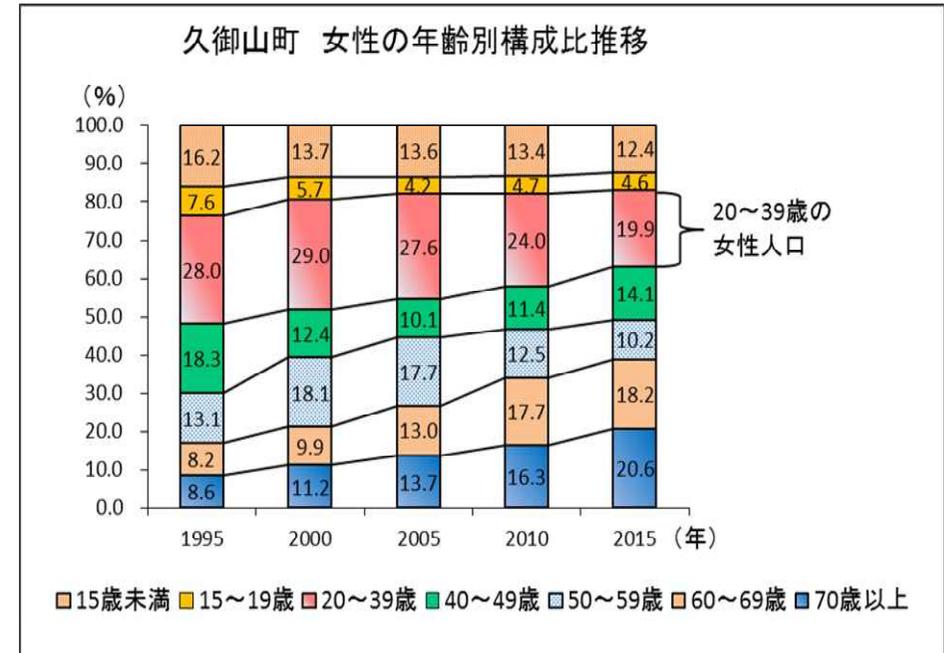
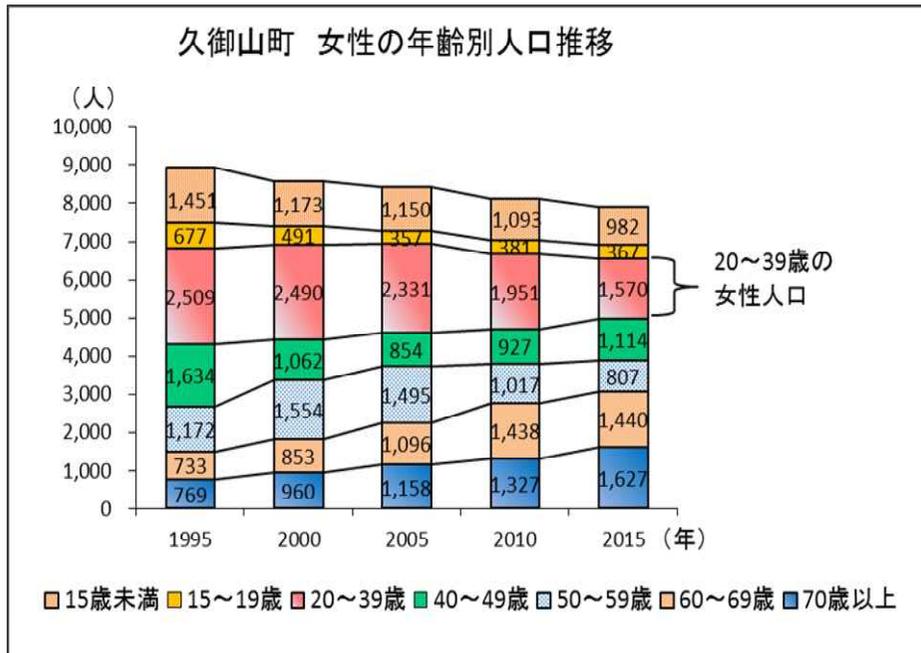
出所：文部科学省「学校基本調査」、厚生労働省「社会福祉施設等調査」を基に作成。

I-6.合計特殊出生率の推移 (3)

✓ 女性の年齢別人口の推移をみると、久御山町は若年世代の割合が低下する一方、60歳以上の割合が上昇。

1.女性の年齢別人口の推移をみると、人口の再生産力を担う「20～39歳の女性」、15～19歳未満、15歳未満人口は減少傾向が続いている一方で、60歳～69歳、70歳以上人口は増加傾向にある。

2.若年世代の人口が減少している背景には、通勤・通学にかかる公共交通の不便さなどが考えられる。



注1：構成比は久御山町の女性人口合計で除している。

注2：年齢不詳の人口は除いて集計。

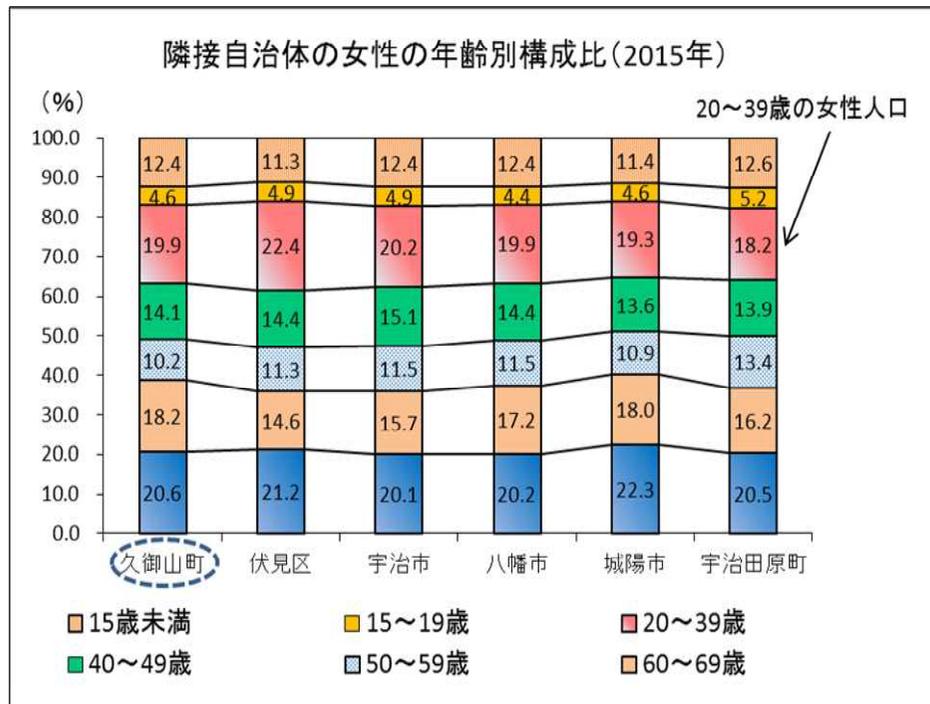
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-6. 合計特殊出生率の推移 (4)

✓ 久御山町と宇治田原町では、「20～39歳の女性人口」が少ない。

1. 女性の年齢別人口構成比でみると、隣接自治体との大きな違いはみられない。

2. 人口の再生産力を担う「20～39歳の女性」人口が1,570人と、久御山町は宇治田原町（851人）に次いで少ない。



(単位：人)

2015年	15歳未満	15～19歳	20～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	合計
久御山町	982	367	1,570	1,114	807	1,440	1,627	7,907
伏見区	16,191	6,995	32,175	20,674	16,249	20,977	30,494	143,755
宇治市	11,643	4,634	19,052	14,211	10,876	14,804	18,948	94,168
八幡市	4,648	1,646	7,426	5,383	4,286	6,443	7,543	37,375
城陽市	4,537	1,831	7,679	5,431	4,326	7,177	8,873	39,854
宇治田原町	587	244	851	649	626	757	957	4,671

注1：構成比は久御山町の女性人口合計で除している。

注2：年齢不詳の人口は除いて集計。

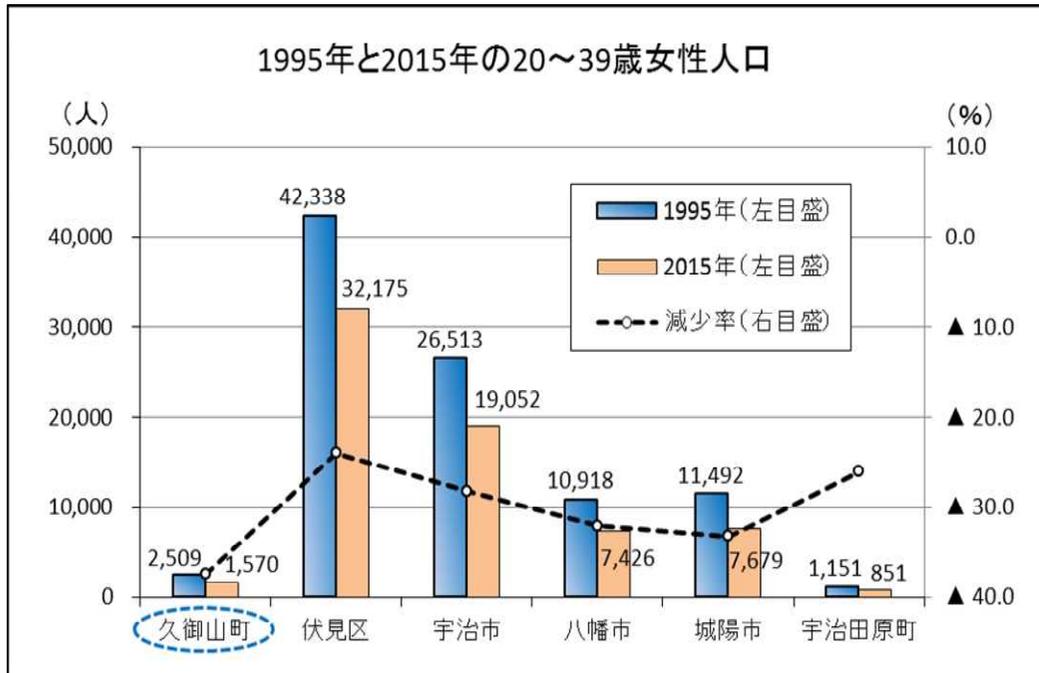
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-6.合計特殊出生率の推移（5）

✓ 久御山町と城陽市では、「20～39歳の女性人口」の減少率が大きい。

1.平成7年（1995年）と平成27年（2015年）の20～39歳女性人口を比較すると、久御山町と隣接自治体はいずれも減少。

2.1995年からの減少率は、久御山町が▲37.4%と最も大きく、消滅可能性都市である久御山町と城陽市の減少率が特に大きい。



(単位：人、%)

	1995年	2015年	減少率
久御山町	2,509	1,570	▲ 37.4
伏見区	42,338	32,175	▲ 24.0
宇治市	26,513	19,052	▲ 28.1
八幡市	10,918	7,426	▲ 32.0
城陽市	11,492	7,679	▲ 33.2
宇治田原町	1,151	851	▲ 26.1

注1：構成比は久御山町の女性人口合計で除している。

注2：年齢不詳の人口は除いて集計。

出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I-7.社会動態（転入・転出）の推移（1）

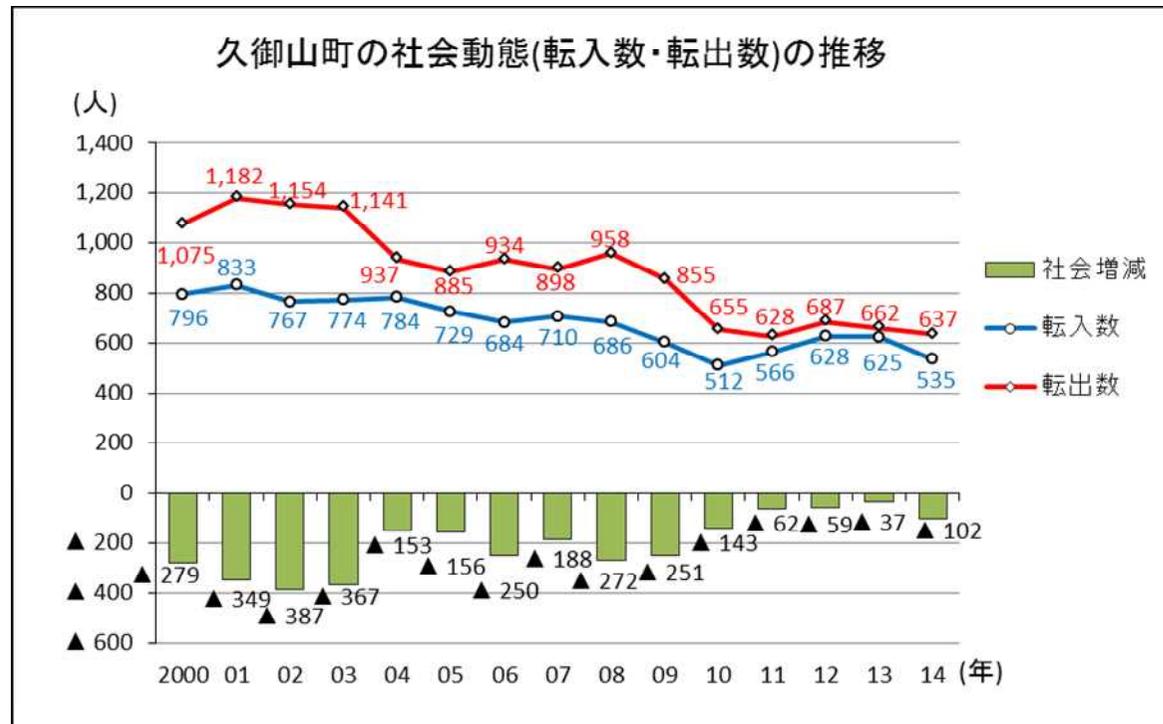
社会減の傾向。定住促進による減少の食い止めが重要。

✓ 久御山町の社会動態は、社会減が続いている。

1. 転出数が転入数を上回る社会減の状態が続いている。

2. 転入数はこのところ、平成22年（2010年）をボトムに近年は増加の動きがみられる。

3. 転出数は平成13年（2001年）をピークに減少しているが、人口減少に伴って増減幅は縮小している。



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に作成。

I-7.社会動態（転入・転出）の推移（2）

✓ 久御山町と隣接自治体の社会動態は、いずれも社会減が続いている。

1.隣接自治体と比較すると、いずれの自治体も転出数が転入数を上回っている。

2.平成12年（2000）から平成26年（2014年）での社会増減累計は、伏見区が▲34,776人と最も減少し、宇治市が▲14,220人、城陽市▲8,820と続き、久御山町は▲3,055人となっている。

（単位：人）

転入数	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	796	833	767	774	784	729	684	710	686	604	512	566	628	625	535
伏見区	13,928	13,881	13,290	12,605	12,169	12,395	12,330	11,626	11,525	11,372	11,114	10,758	10,661	10,408	10,596
宇治市	7,889	7,854	7,452	7,917	7,520	6,950	7,772	6,858	6,135	6,398	5,888	6,204	5,726	5,475	5,412
八幡市	3,121	3,255	4,063	2,960	2,961	2,790	2,648	2,548	2,918	2,648	2,354	2,422	2,145	2,060	2,055
城陽市	3,097	2,903	2,663	2,723	2,464	2,305	2,466	2,382	2,305	2,290	2,036	2,023	1,949	2,063	1,930
宇治田原町	503	455	384	394	271	283	265	282	363	225	244	232	276	325	205

転出数	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	1,075	1,182	1,154	1,141	937	885	934	898	958	855	655	628	687	662	637
伏見区	16,636	16,832	16,514	16,658	16,682	15,322	15,606	14,777	14,031	14,212	11,296	11,367	10,979	11,156	11,066
宇治市	10,221	9,786	8,918	8,632	8,438	7,968	8,073	7,856	7,695	7,443	6,075	6,001	6,184	6,248	6,132
八幡市	3,913	3,882	3,586	3,583	3,446	3,275	3,359	3,333	3,242	2,999	2,440	2,530	2,509	2,388	2,355
城陽市	3,565	3,710	3,624	3,396	3,497	3,216	3,147	2,852	2,893	2,802	2,365	2,406	2,486	2,150	2,310
宇治田原町	293	337	294	320	317	346	312	314	353	342	308	295	290	302	302

社会増減	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	▲ 279	▲ 349	▲ 387	▲ 367	▲ 153	▲ 156	▲ 250	▲ 188	▲ 272	▲ 251	▲ 143	▲ 62	▲ 59	▲ 37	▲ 102
伏見区	▲ 2,708	▲ 2,951	▲ 3,224	▲ 4,053	▲ 4,513	▲ 2,927	▲ 3,276	▲ 3,151	▲ 2,506	▲ 2,840	▲ 182	▲ 609	▲ 318	▲ 748	▲ 470
宇治市	▲ 2,332	▲ 1,932	▲ 1,466	▲ 715	▲ 918	▲ 1,018	▲ 301	▲ 998	▲ 1,560	▲ 1,045	▲ 187	203	▲ 458	▲ 773	▲ 720
八幡市	▲ 792	▲ 627	477	▲ 623	▲ 485	▲ 485	▲ 711	▲ 785	▲ 324	▲ 351	▲ 86	▲ 108	▲ 364	▲ 328	▲ 300
城陽市	▲ 468	▲ 807	▲ 961	▲ 673	▲ 1,033	▲ 911	▲ 681	▲ 470	▲ 588	▲ 512	▲ 329	▲ 383	▲ 537	▲ 87	▲ 380
宇治田原町	210	118	90	74	▲ 46	▲ 63	▲ 47	▲ 32	10	▲ 117	▲ 64	▲ 63	▲ 14	23	▲ 97

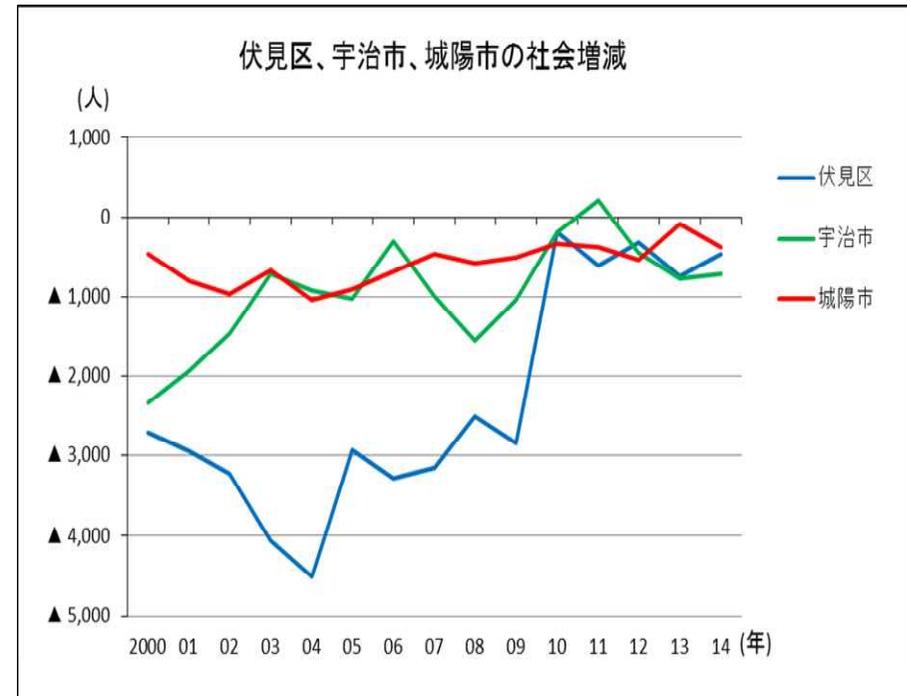
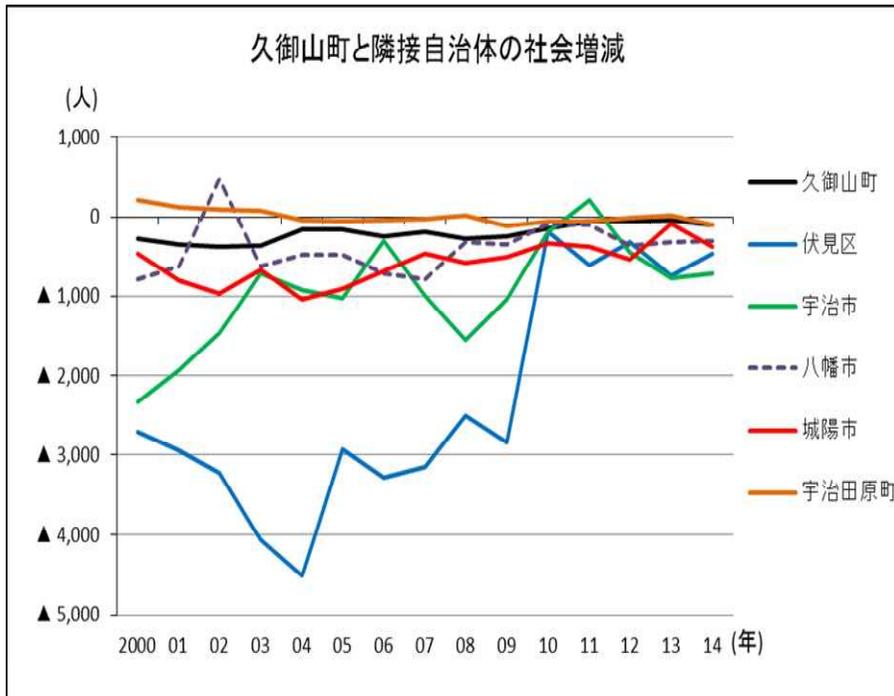
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に作成。

I-7.社会動態（転入・転出）の推移（3）

✓ 久御山町と隣接自治体の社会動態は、人口が多い自治体ほど大きい。

1.伏見区や宇治市、城陽市と人口が多い自治体の社会減が大きい。

2.久御山町及び隣接自治体のいずれも、平成22年（2010年）以降は社会減の減少幅は縮小している。



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に作成。

I-7.社会動態（転入・転出）の推移（4）

✓ 久御山町における転入出の動きは、京都市や宇治市からは転入超過。反対に大阪府、大阪方面の自治体へは転出超過。

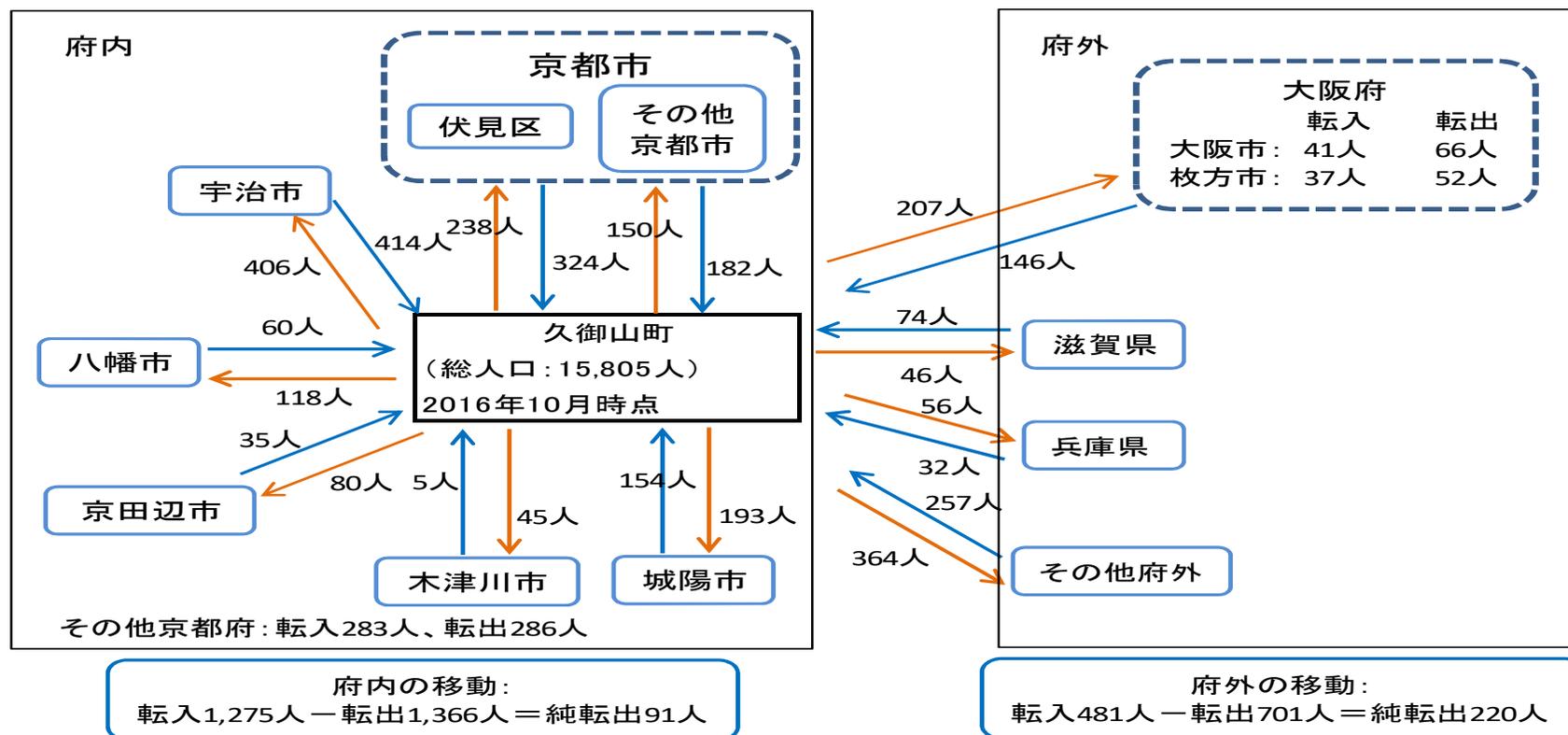
1.久御山町全体では311人の転出超過。府内は京都市と宇治市からは126人の転入超過、その他の府内へは217人の転出超過。

他府県へは220人の転出超過となっており、そのうち51.4%にあたる113人が大阪府、滋賀県、兵庫県が占めている。

2.伏見区や宇治市など京都市からは転入超過となっており、京都市に近い自治体からの吸引力は有していると考えられる。反対に、

八幡市や城陽市、京田辺市や枚方市など大阪方面に近い自治体へは転出超過となっている。

5年前の住所地との比較による久御山町との転入出の状況（2005年～2010年）



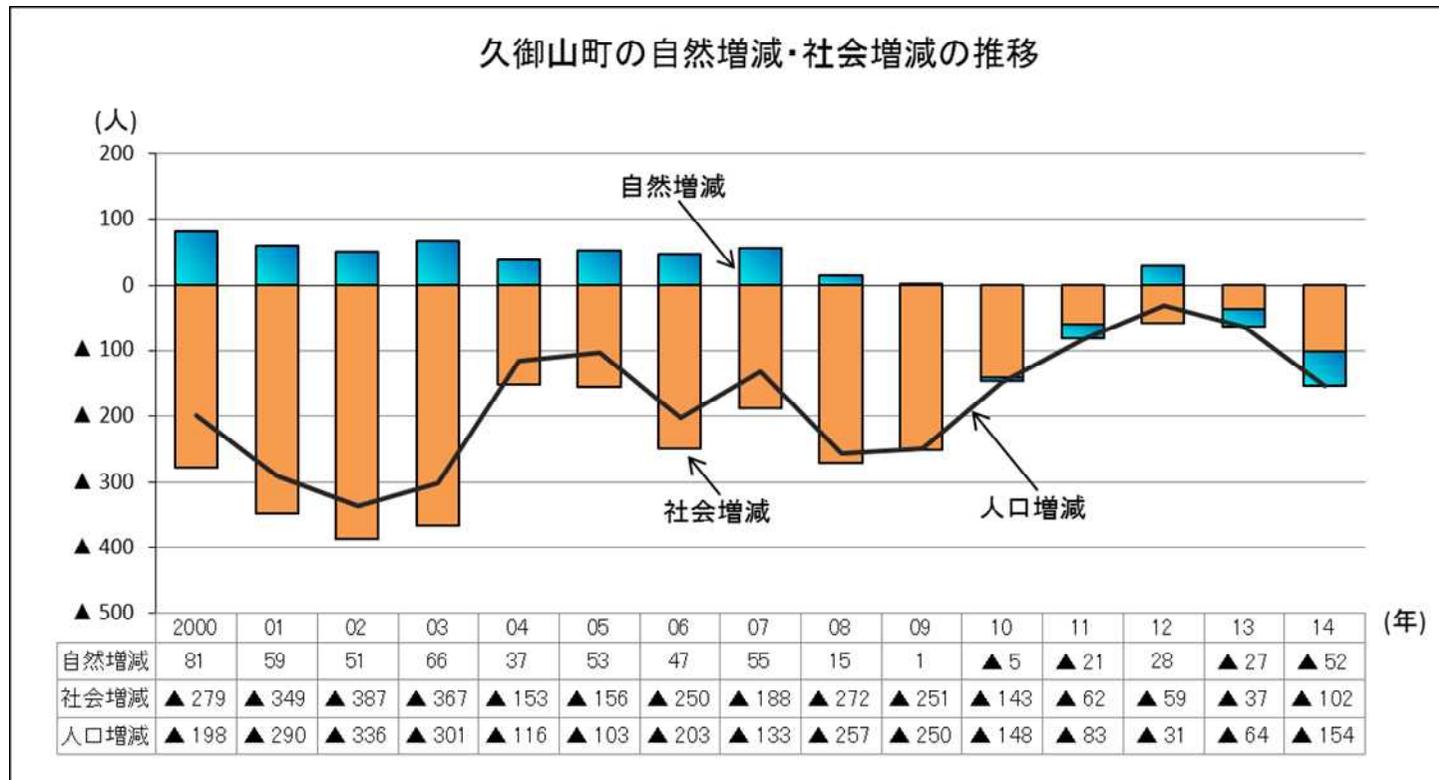
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

<ご参考> 自然増減（出生・死亡）、社会増減（転入・転出）の推移（1）

✓ 久御山町では2010年以降、自然減と社会減が続いている。

1.2009年までは自然増が続いていたが、社会減が上回り人口は減少が続いた。

2.2010年以降は自然減に転じ、社会減と2つの要因による人口減少が続いている。



出所：京都府統計書「市区町村別人口動態」を基に作成。

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に作成。

<ご参考> 自然増減（出生・死亡）、社会増減（転入・転出）の推移（2）

✓ 久御山町と城陽市の自然動態と社会動態の推移は、概ね同じ動きをしている。

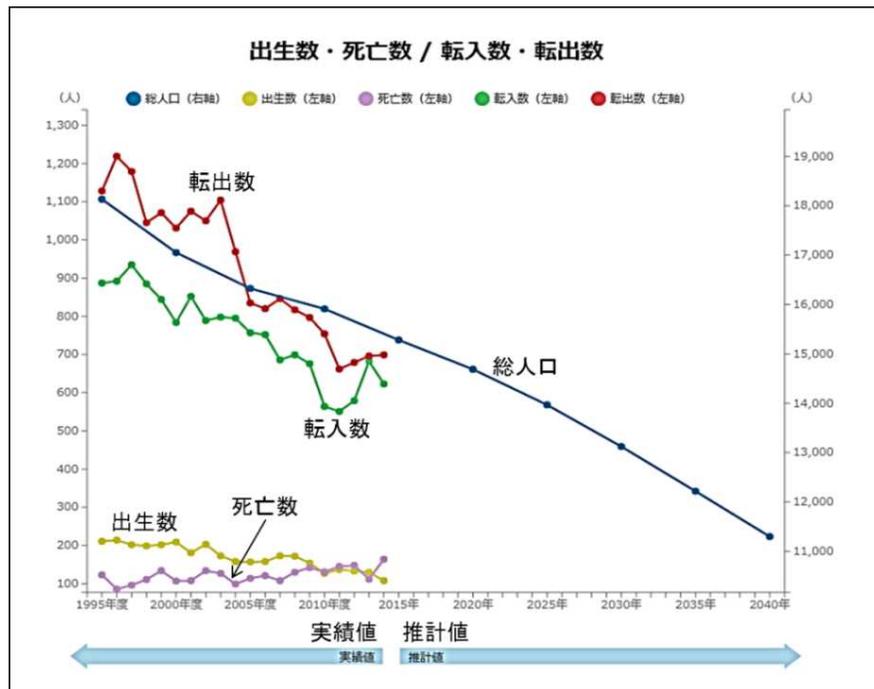
【久御山町と城陽市との比較を行う背景について】

1.久御山町と隣接自治体の城陽市は、消滅可能性都市に挙げられており、2040年における人口減少率がとりわけ大きい。

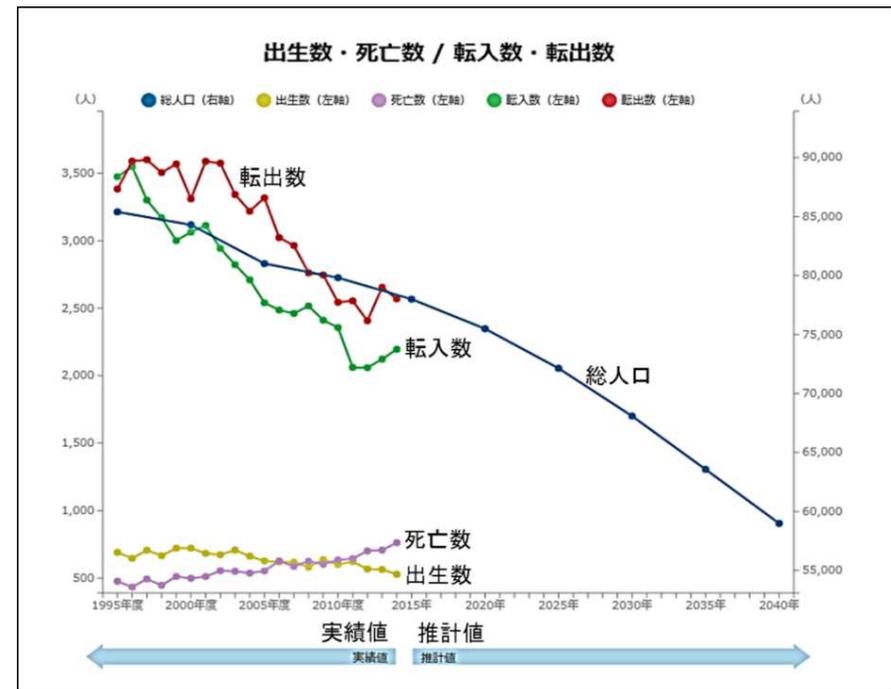
2.自然動態、社会動態の推移については、出生数と死亡数、転入数と転出数は同じパターンの動きがみられる。

社会動態は社会減の状態が続くなか、自然動態についても2010年度を境に自然減の状態に転じている。

久御山町



城陽市



出所：RESAS(地域経済システム)ー「人口マップ」を基に作成。

出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査」

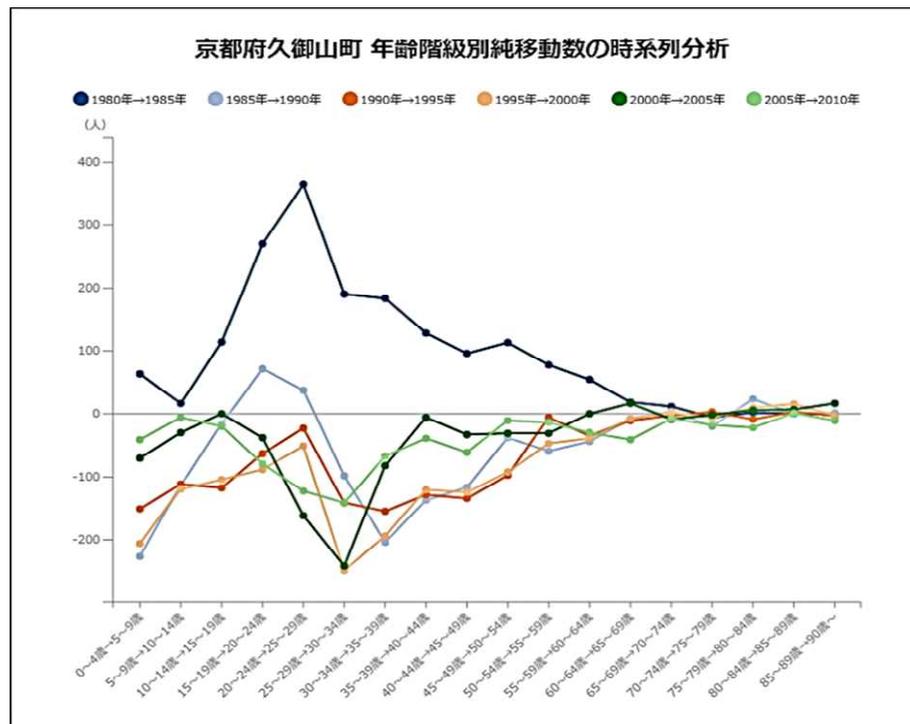
<ご参考> 社会動態-年齢階級別純移動数の時系列分析

✓ 久御山町と城陽市ともに、就学や就業のタイミングでの転出が大きい。

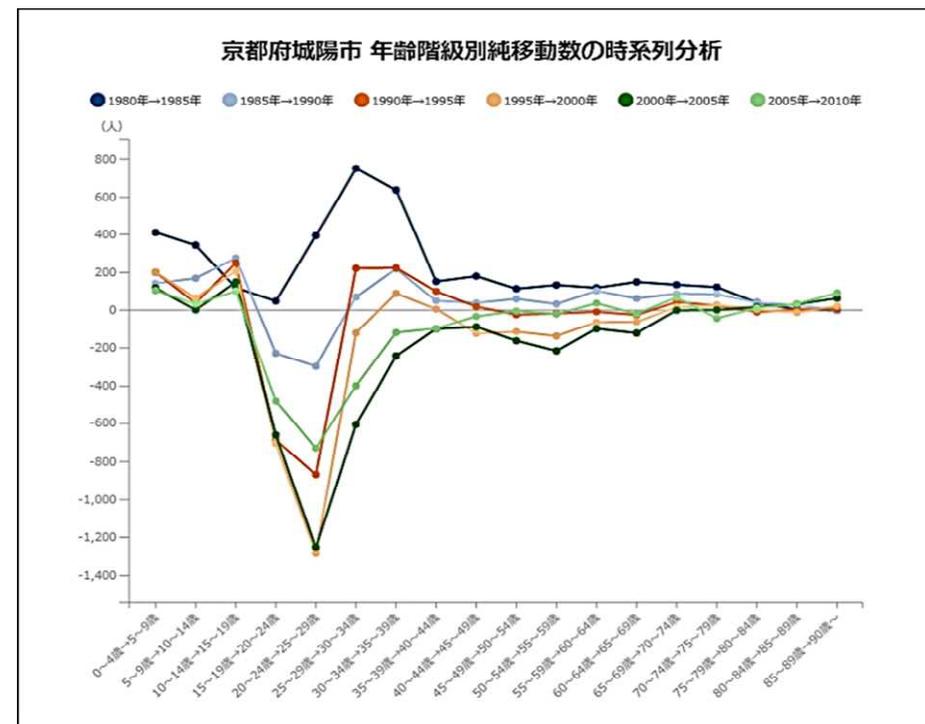
1.久御山町は、昭和55年（1980年）～昭和60（1985年）にかけて生産年齢人口が転入超過であったが、その後は若年層や子育て世代が転出超過に転じている。転入超過の要因としては、1975年に東佐山府営住宅、1977年に下津屋府営住宅が建設されたことによる影響と思われる。

2.城陽市は、1980年～1985年は幅広い年齢階級で転入超となっていたが、その後は就学や就職による転出超過が大きい。

久御山町



城陽市



出所：RESAS(地域経済システム)ー「人口マップ」。

出典：総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成

I-8. 昼間人口、通勤・通学流動 (1)

昼間人口はほぼ一人勝ち。通勤・通学者を定住促進する余地があるか。

✓ 久御山町では、通勤により町外から11,571人が流入超過となっている。

1. 久御山町から宇治市へ通勤する人735人に対して、宇治市から久御山町へ通勤する人は4,003人と、久御山町は宇治市から3,268人の流入超となっている。同様に伏見区から1,796人、城陽市から1,681人の流入超となっている。

2. 久御山町全体では、常住人口(15,914人)の72.7%にあたる11,571人が流入超過となっている。同様に工業団地がある宇治田原町も通勤人口は流入超となっている。

山城地域の通勤人口の出発地(常住地)と従業地クロス集計表

(単位:人、%)

		従業地																							合計	
		城内												城外												
		宇治市	久御山町	八幡市	城陽市	井手町	宇治田原町	京田辺市	木津川市	精華町	和束町	笠置町	南山城村	京都市伏見区	その他京都市	その他京都府	奈良県	三重県	滋賀県	大阪府	兵庫県	その他都道府県				
出発地(常住地)	城内	宇治市	33,070	4,003	889	2,631	107	664	1,125	361	249	15	1	1	43,116	8,393	16,257	1,018	547	28	1,557	5,354	284	277	33,715	76,831
		久御山町	735	3,915	245	308	15	39	137	26	27	1		1	5,449	627	789	109	47		70	390	23	18	2,073	7,522
		八幡市	705	1,042	11,347	302	24	77	961	77	66	3		2	14,606	1,664	2,773	443	133	15	244	11,020	258	119	16,669	31,275
		城陽市	4,206	1,989	548	12,823	219	567	1,632	400	227	20	1	7	22,639	2,299	5,717	412	540	23	508	2,178	125	107	11,909	34,548
		井手町	175	102	47	286	1,384	72	298	133	68	4	6	2	2,577	123	279	12	112	5	28	179	7	4	749	3,326
		宇治田原町	621	131	68	281	54	2,405	220	42	25	8		2	3,857	189	337	20	31	6	118	235	9	14	959	4,816
		京田辺市	1,004	602	1,073	1,006	244	351	10,030	566	418	9	7	3	15,313	944	2,780	226	750	25	297	6,556	230	139	11,947	27,260
		木津川市	560	209	156	510	219	120	887	9,809	1,287	189	85	79	14,110	427	1,438	96	7,469	169	217	5,160	134	154	15,264	29,374
		精華町	325	134	145	293	100	97	899	1,176	4,106	25	13	17	7,330	369	1,146	108	2,924	51	160	3,346	111	97	8,312	15,642
		和束町	42	12	8	38	18	38	40	247	39	1,158	7	14	1,661	20	33	5	207	18	41	99	1	0	424	2,085
		笠置町	6	2		6	7	1	18	87	12	17	283	20	459	2	4		116	57	2	44	2	0	227	686
		南山城村	7	1	2	7			17	108	24	14	20	590	790	5	19	2	188	351	16	83	4	7	675	1,465
		城内計		41,456	12,142	14,528	18,491	2,391	4,431	16,264	13,032	6,548	1,463	423	738	131,907	15,062	31,572	2,451	13,064	748	3,258	34,644	1,188	936	102,923
出発地(常住地)	城外	京都市伏見区	5,984	2,423	1,058	818	44	167	653	164	122	3	0	1												
		その他京都市	3,966	1,689	825	807	29	145	1,027	232	189	2	3	1												
		その他京都府	832	620	361	179	13	31	224	71	44	1		1												
		奈良県	729	193	163	347	100	57	1,154	2,754	1,283	53		58	99											
		三重県	11	5	4	5		2	43	36	5			7	58											
		滋賀県	1,252	419	161	244	15	128	308	78	60	8		1	2											
		大阪府	1,907	1,513	4,681	542	76	217	3,315	523	596	18		5	7											
		兵庫県	139	63	93	28	5	8	279	55	44			2	1											
		その他都道府県	87	26	29	18	7	1	35	14	13	1	0	0	0											
		城外計		14,907	6,951	7,375	2,988	289	756	7,038	3,927	2,356	86	76	170											
従業者数合計		56,363	19,093	21,903	21,479	2,680	5,187	23,302	16,959	8,904	1,549	499	908													
従業者数の流出入超過		▲ 20,468	11,571	▲ 9,372	▲ 13,069	▲ 646	371	▲ 3,958	▲ 12,415	▲ 6,738	▲ 536	▲ 187	▲ 557													
夜間人口(常住人口)		189,609	15,914	74,227	80,037	8,447	9,711	67,910	69,761	35,630	4,482	1,626	3,078													
昼間人口		169,141	27,485	64,855	66,968	7,801	10,082	63,952	57,346	28,892	3,946	1,439	2,521													
昼夜間人口比率		89.2	172.7	87.4	83.7	92.4	103.8	94.2	82.2	81.1	88.0	88.5	81.9													

出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I -8.昼間人口、通勤・通学流動 (2)

✓ 久御山町では、通学により町外から393人が流入超過となっている。

1.久御山町から宇治市へ通学する人385人に対して、宇治市から久御山町へ通勤する人は63人と、久御山町は宇治市から322人の流入超となっている。一方、京都市に対しては流出超となっており、伏見区へ45人、その他京都市へ111人の流出超となっている。

2.久御山町全体では393人の流入超となっている。同様に同志社大学がある京田辺市も6,365人の流入超となっている。

山城地域の通学人口の出発地(常住地)と通学地クロス集計表

(単位:人、%)

		通学地																					合計	
		城内											城外											
		宇治市	久御山町	八幡市	城陽市	井手町	宇治田原町	京田辺市	木津川市	精華町	和束町	笠置町	南山城村	京都市伏見区	その他京都市	その他京都府	奈良県	滋賀県	大阪府	兵庫県	三重県	その他都道府県		
出 発 地 (常 住 地)	宇治市	3,071	385	82	431		1	318	244	47			4,579	734	2,357	92	320	356	783	82	4	19	4,747	9,326
	久御山町	63	188	30	51			22	10	13			377	61	153	6	19	26	57	9		3	334	711
	八幡市	323	52	937	92			102	49	15			1,570	257	788	24	65	98	643	39		12	1,926	3,496
	城陽市	387	126	25	829			417	180	58			2,022	229	913	31	174	130	377	25	1	7	1,887	3,909
	井手町	35	4		23	32		29	21	12			156	28	98	2	37	9	52	2		1	229	385
	宇治田原町	114	9	4	32		69	49	39	11			327	32	143	6	26	23	51	8		1	290	617
	京田辺市	178	59	39	168			4,399	205	54			5,102	183	786	21	219	88	599	47		9	1,952	7,054
	木津川市	192	34	5	145		2	194	931	49			1,552	192	673	21	561	82	601	62	4	20	2,216	3,768
	精華町	100	35	6	95			157	235	310	1		939	146	495	7	287	74	319	30	2	11	1,371	2,310
	和束町	14	1		11			8	62	1	14		111	13	25		20	5	25	3	1	1	93	204
	笠置町	5			4			2	18	3		2	39	4	16		6	2	15				43	82
	南山城村	11			7			5	28	5		1	8	65	1	16		10		3	1	1	42	107
	城内計	4,493	893	1,128	1,888	32	72	5,702	2,022	578	15	3	13	16,839	1,880	6,463	210	1,744	893	3,532	310	13	85	15,130
京都市伏見区	423	16	40	24			307	2	36															
その他京都市	703	42	11	11			976	7	45															
その他京都府	155	20	3	10			145	4	10															
奈良県	375	38	1	4		1	1,210	11	56			1												
滋賀県	467	37	4	5			579		3															
大阪府	523	44	15	6	2	1	3,235	9	118	1														
兵庫県	40	8	1				965	2																
三重県	14	4					72		1															
その他都道府県	31	2		7			228																	
城外計	2,731	211	75	67	2	2	7,717	35	269	1	0	1												
通学者数合計	7,224	1,104	1,203	1,955	34	74	13,419	2,057	847	16	3	14												
通学者数の流出超過	▲ 2,102	393	▲ 2,293	▲ 1,954	▲ 351	▲ 543	6,365	▲ 1,711	▲ 1,463	▲ 188	▲ 79	▲ 93												
夜間人口(常住人口)	189,609	15,914	74,227	80,037	8,447	9,711	67,910	69,761	35,630	4,482	1,626	3,078												
昼間人口	187,507	16,307	71,934	78,083	8,096	9,168	74,275	68,050	34,167	4,294	1,547	2,985												
昼夜間人口比率	98.9	102.5	96.9	97.6	95.8	94.4	109.4	97.5	95.9	95.8	95.1	97.0												

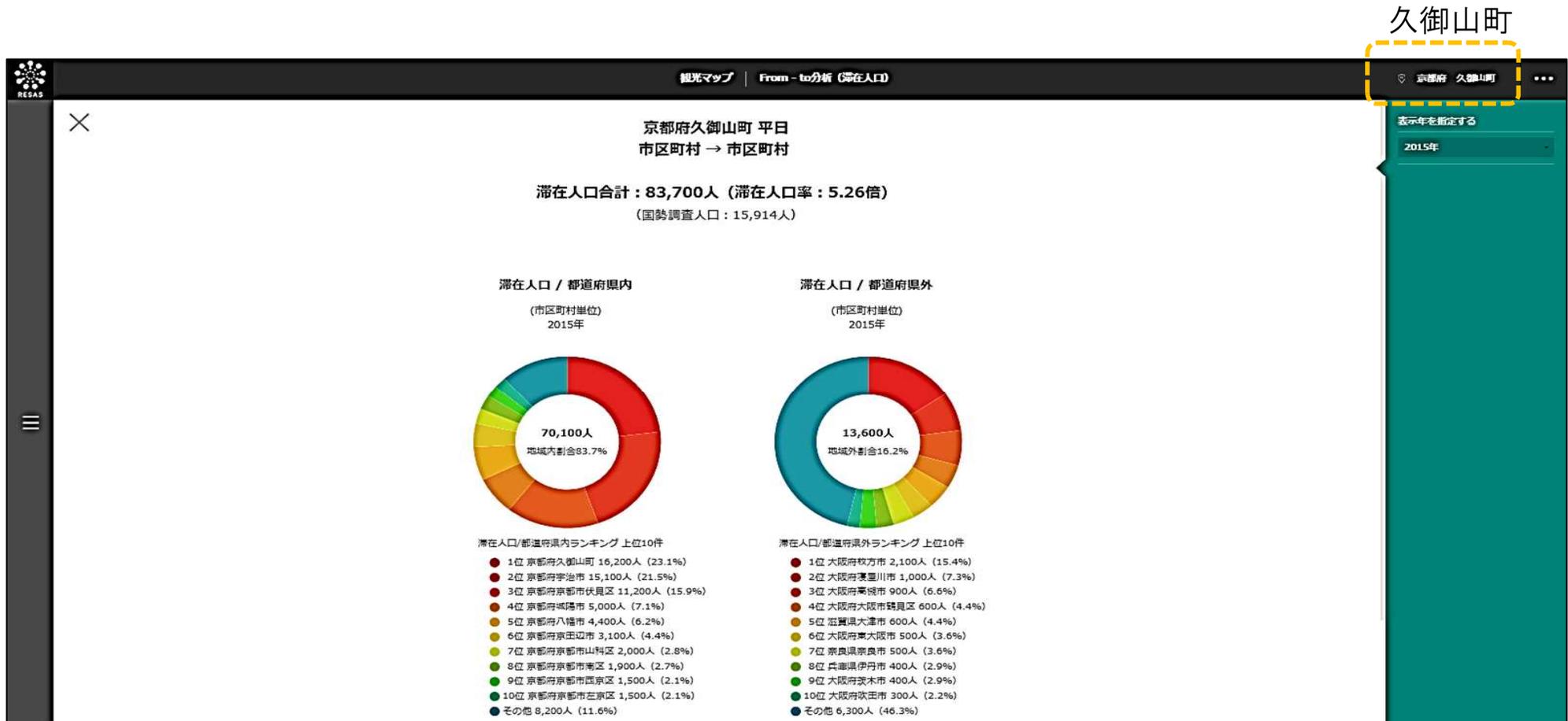
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

I -9.From – to分析（滞在人口）（1）

✓ ポイント

1.滞在人口とは一定の地域に2時間以上滞留した人の集積値

2.スマホアプリの位置情報をもとに、滞在人口が推計されている。From-to 分析では、平日・休日別に、どの地域から来る人が多く滞在しているかを把握できる。



注：30頁～31頁については、RESASの2次開発リリース（2017年2月28日）以前の、From-to分析（滞在人口）のデータを基に作成。

出所：RESAS→観光マップ→From-to分析(滞在人口)【出典】株式会社Agoop「流動人口データ」

I-9.From-to分析（滞在人口）（2）クロス集計表（平日）

✓ 久御山町の滞在人口率は山城地域で最も高い。

1.市町村ごとのFrom-to分析をクロス集計することにより、滞在人口が「どこから来ているか」だけでなく、地域住民が「どこへ出かけているか」がわかる。

2.久御山町の滞在人口率は、5.47倍と山城地域で最も高く、通勤やイオンモール久御山への買物による動きが考えられる。

山城地域の滞在人口From(出発地)To(滞在地)クロス集計表（平日）

(単位:人)

		滞在地(To)											
		宇治市	城陽市	八幡市	京田辺市	木津川市	久御山町	井手町	宇治田原町	笠置町	和束町	精華町	南山城村
出 発 地 (F r o m)	宇治市	193,600	10,800	5,200	4,800	1,500	17,400	200	1,700		100	1,800	
	城陽市	12,200	81,700	3,900	7,000	2,700	6,000	1,700	1,400			1,000	
	八幡市	5,100	3,000	75,800	5,000	500	3,500	100	600			500	
	京田辺市	3,500	4,900	4,300	69,300	2,400	3,300	600	1,100		100	2,600	
	木津川市		2,400		4,300	71,200		800		700	400	6,000	200
	久御山町	5,300	1,800	1,700			16,200						
	井手町		2,400		1,400	2,000		8,600	200			600	
	宇治田原町	2,700	1,100		1,100			100	9,900				
	笠置町									1,700	100		200
	和束町					1,400				100	4,600		
	精華町				2,500	5,300		200				36,400	
	南山城村					500							3,100
	域内計	222,400	108,100	90,900	95,400	87,500	46,400	12,300	14,900	2,500	5,300	48,900	3,500
	京都市	46,200	6,100	10,600	4,900	1,400	18,500	300	1,600			2,100	100
	府下その他	23,900	8,100	8,200	7,300	3,400	7,100	100	500			1,700	
	奈良県	3,000	2,000	800	5,900	16,100	400	200	100	300	200	8,200	900
	三重県									200			1,300
	滋賀県	8,600	1,100	900	1,000	400	2,400	200	400				
	大阪府	8,500	3,100	26,300	12,800	3,200	5,900	600	1,100			3,400	200
その他都道府県	17,100	4,400	13,600	12,100	7,600	6,400		600			3,700		
域外計	107,300	24,800	60,400	44,000	32,100	40,700	1,400	4,300	500	200	19,100	2,500	
滞在人口合計(a)	329,700	132,900	151,300	139,400	119,600	87,100	13,700	19,200	3,000	5,500	68,000	6,000	
国勢調査人口(b)	188,732	79,815	74,225	67,853	69,537	15,911	8,446	9,702	1,626	4,481	35,613	3,075	
滞在人口率(a)/(b)	1.75	1.67	2.04	2.05	1.72	5.47	1.62	1.98	1.85	1.23	1.91	1.95	

出所:RESAS(From-To分析)【出典】株式会社Agoop「流動人口データ」を基に、出発地の当該都道府県内の上位10市町村、当該都道府県外の上位10市町村を集計
注1.「滞在人口」はある地点に2時間以上滞留した人の集積値、出発地は午前4時の滞在地 注2.データは2014年

I -9.From – to分析（滞在人口）（3）クロス集計表（休日）

山城地域の滞在人口From(出発地)To(滞在地)クロス集計表（休日）

(単位:人)

		滞在地(To)													
		宇治市	城陽市	八幡市	京田辺市	木津川市	久御山町	井手町	宇治田原町	笠置町	和束町	精華町	南山城村		
出 発 地 (F r o m)	城内	宇治市	193,600	11,500	5,800	4,000	1,500	14,200	300	1,200		100	900		
		城陽市	12,800	81,700	2,900	5,800	2,100	4,900	1,800	1,100		100	700		
		八幡市	4,800	1,800	75,800	3,300	400	3,400		400			400		
		京田辺市	4,000	6,000	4,800	69,300	3,500	2,800	1,000	600	100	100	2,200	100	
		木津川市		2,400		3,400	71,200		700		800	500	6,800	200	
		久御山町	5,300	1,500	1,600			16,200		300					
		井手町		2,800		1,500	1,900		8,600	200			400		
		宇治田原町		1,300		700			100	9,900					
		笠置町					300				1,700	100		100	
		和束町					1,200				100	4,600			
		精華町				2,600	7,000		200				36,400		
		南山城村									100			3,100	
		城内計	220,500	109,000	90,900	90,600	89,100	41,500	12,700	13,700	2,800	5,500	47,800	3,500	
		域外	京都市	44,900	5,200	11,600	3,800	1,200	15,000	300	800		300	1,300	200
			府下その他	19,900	7,400	10,200	6,300	2,900	8,500		900			1,300	
			奈良県	2,500	1,600	700	3,300	19,000	700	300	100	400	100	8,200	800
			三重県								100				1,500
			滋賀県	5,600	900	1,200	1,100		1,200	200	200				
			大阪府	8,700	4,300	28,400	10,700	3,400	6,900	200	1,200	300	100	2,900	400
		其他都道府県	21,500	5,700	13,700	10,700	9,300	4,500		800		100	4,500	200	
	域外計	103,100	25,100	65,800	35,900	35,800	36,800	1,000	4,000	800	600	18,200	3,100		
	滞在人口合計(a)	323,600	134,100	156,700	126,500	124,900	78,300	13,700	17,700	3,600	6,100	66,000	6,600		
	国勢調査人口(b)	188,732	79,815	74,225	67,853	69,537	15,911	8,446	9,702	1,626	4,481	35,613	3,075		
	滞在人口率(a)/(b)	1.71	1.68	2.11	1.86	1.80	4.92	1.62	1.82	2.21	1.36	1.85	2.15		

出所:RESAS(From-To分析)【出典】株式会社Agoop「流動人口データ」を基に、出発地の当該都道府県内の上位10市町村、当該都道府県外の上位10市町村を集計

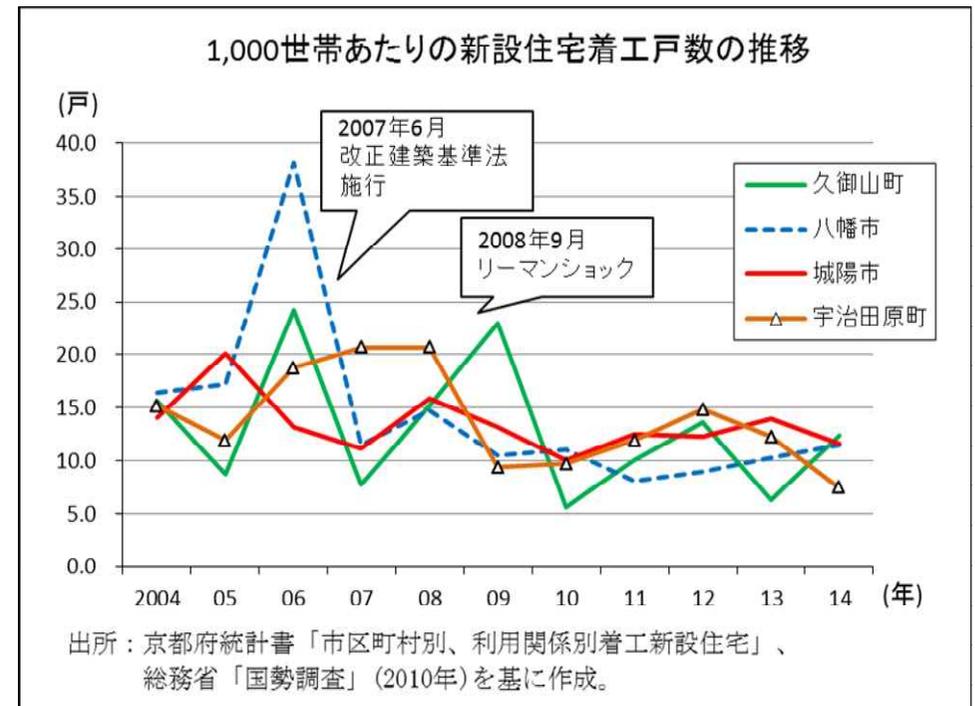
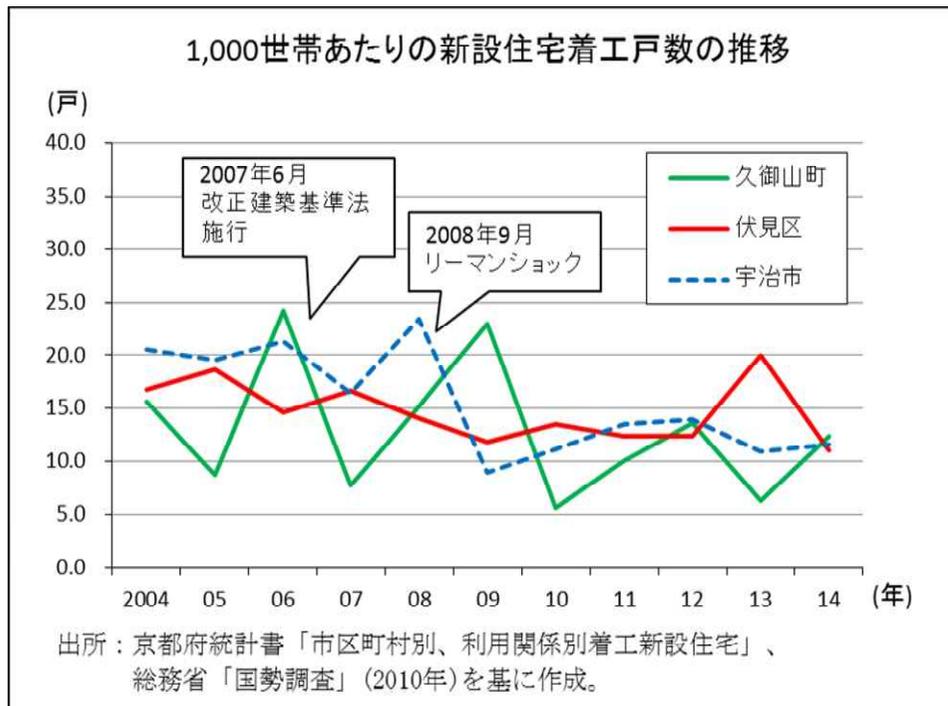
注1.「滞在人口」はある地点に2時間以上滞留した人の集積値、出発地は午前4時の滞在地 注2.データは2014年

I-10.住宅供給戸数の推移（1）

住宅供給は停滞気味。開発を進めれば定住促進は可能か。

✓ 久御山町の新設住宅着工は年によるブレが大きい。反対に伏見区では安定した動きがみられる。

- 1.久御山町は年によるブレが大きい、均してみると概ね13戸前後と隣接自治体並で推移。
- 2.隣接自治体はリーマンショック後減少しているが、久御山町は増加。
- 3.伏見区とは反対の動きがみられる。伏見区では、2014年4月の消費税率引き上げ前の駆け込み需要による影響がみられる。

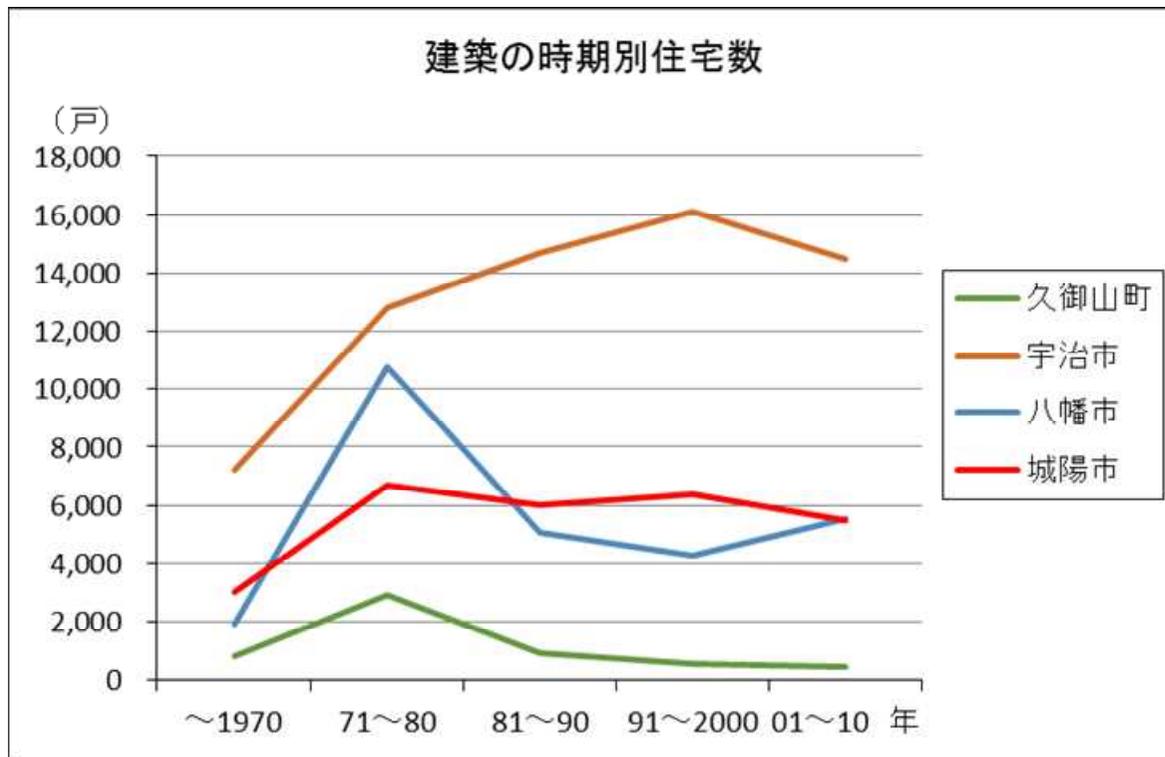


I -10.住宅供給戸数の推移（2）

✓ 久御山町と隣接自治体における建築の時期別住宅数は、1971～80年に集中している。

1.久御山町と隣接自治体ともに昭和46年（1971年）～昭和55年（1980年）に大幅に増加。1975年に東佐山府営住宅、1977年に下津屋府営住宅が建設されたことによる影響が考えられる。

2.宇治市を除く自治体は昭和56年（1981年）以降は緩やかに減少。



出所：京都府統計書「建築の時期別住宅数」を基に作成。

Ⅱ.住民等へのアンケート（1）

交通整備、治安、生活環境の整備が定住促進には重要。

- ✓ 60歳以上では「現在のところずっと住みたい」割合が高い。一方、「20～49歳」では「町から転出したい」割合が比較的高い。

- 1.住民アンケートで、20～59歳までの占める割合は全体の41%。高齢者になるにつれてアンケート回収率が高い傾向がある。
- 2.久御山町での定住意向は、「現在のところずっと住みたい」が全ての世代で最も多い一方、「町内の他の地区にかわりたい」の割合より「町から転出したい」割合の方が高い。特に、若年層で「町から転出したい」割合が高い。

○各アンケートの回収率等

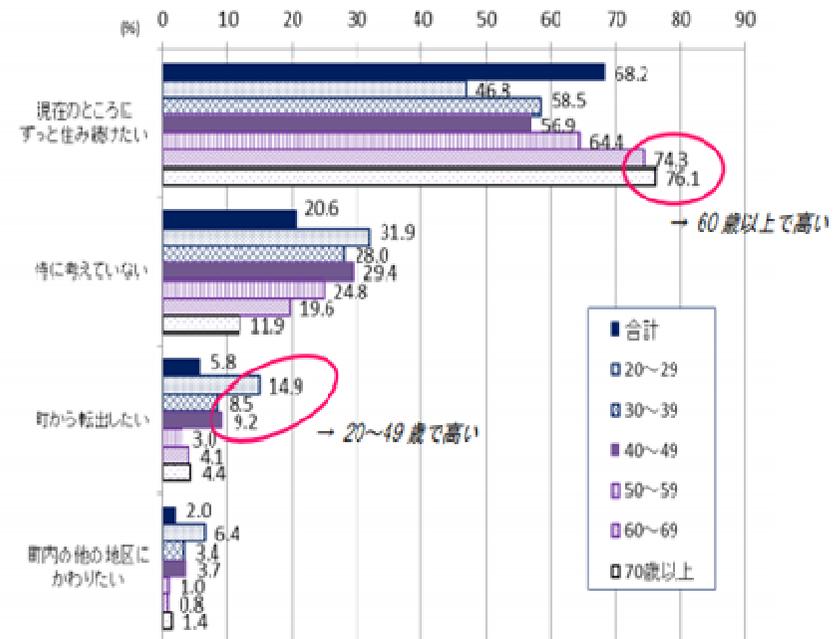
		配布数	回収数	回収率	備考
住民アンケート		2,470	913	37.0%	・20歳以上住民から抽出・配布 ・回収アンケートの年齢別割合 〔20～29歳：5.1% 30～39歳：12.9% 40～49歳：11.9% 50～59歳：11.1% 60～69歳：26.8% 70歳以上：32.1%〕
中高生アンケート		459 (中学生146) (高校生313)	459	100.0%	・各第3学年で調査 ・中学生の95.8%が町内居住 ・高校生の92.7%が町外居住
はたらく人へのアンケート	事業所数	368	143	38.9%	・抽出した事業所に一定部数アンケートを郵送し、事業所内で取りまとめ・返送されたもの ・久御山町内に居住する人の割合は11.5%
	就業者数	-	1,036	-	

出所：久御山町「久御山町まちづくりアンケート調査結果報告書」を基に作成

注：調査は平成26年に実施

▶ 久御山町での定住意向（年齢別集計・主なもの）

- 20～29歳、30～39歳、40～49歳では、「町から転出したい」、「町内の他の地区にかわりたい」及び「特に考えていない」が他年齢階層より高くなっています。
- 60～69歳、70歳以上では、「現在のところずっと住みたい」が7割以上を占めており、他年齢階層より高くなっています。



出所：久御山町「久御山町まちづくりアンケート調査結果報告書」

II.住民等へのアンケート（2）

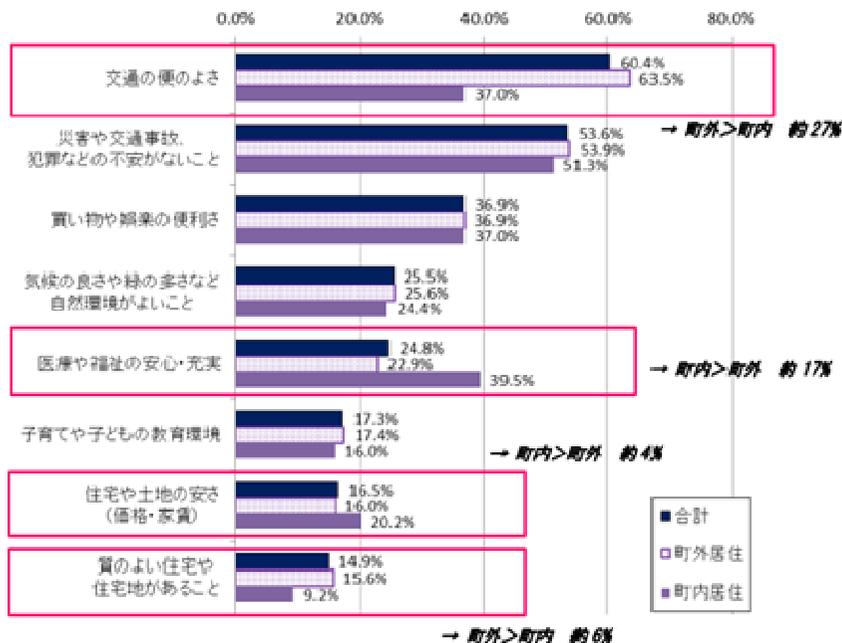
✓ 「住む場所を選ぶときに重視すること」として、「交通の便の良さが」の割合が最も高い。

1.はたらく人へのアンケートの中で「住む場所を選ぶときに重視すること」として、「交通の便のよさ」や「買い物や娯楽の便利さ」等が高い割合を示しているが、「住宅や土地の安さ」、「質のよい住宅や住宅地があること」にも一定のニーズはある。

2.公共交通が充実していない中で、久御山町に住み続けるメリットを享受できるような住宅整備が必要（例：低価格低家賃、家賃補助、土地・建物が広い）→はたらく世代・子育て世代の流出抑制、町外から町内への誘引につなげていく。

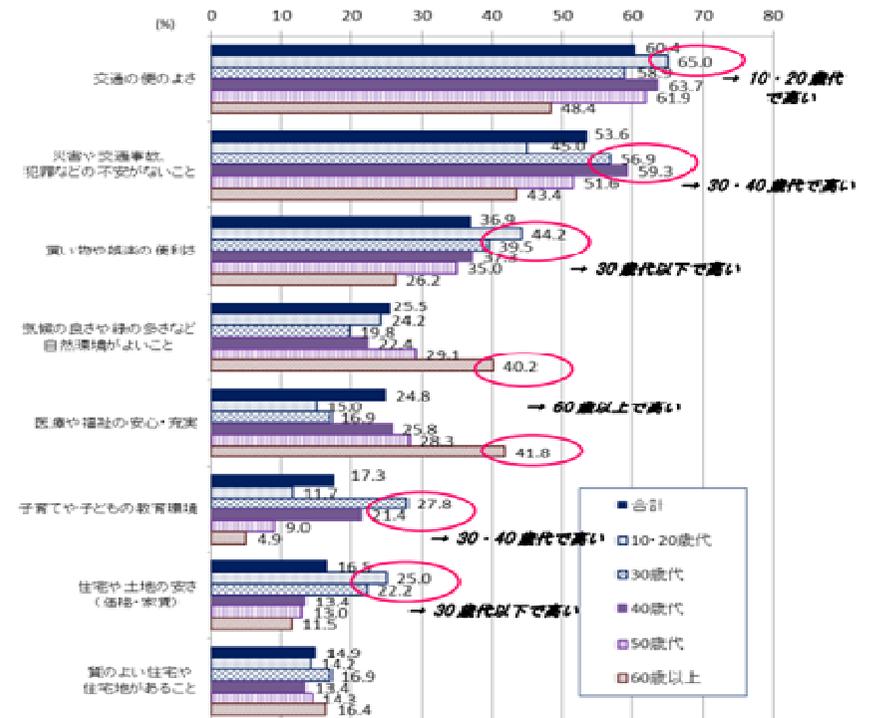
▶ 住む場所を選ぶときに重視すること（居住地別集計・主なもの）

- 町外に居住する人が町内に居住する人より特に重視していることは、「交通の便のよさ」（町外：63.5%、町内：37.0%）や「質のよい住宅や住宅地があること」（町外：15.6%、町内：9.2%）があります。
- 一方、町内に居住する人が町外に居住する人より特に重視していることは、「医療や福祉の安心・充実」（町外：22.9%、町内：39.5%）や「住宅や土地の安さ（価格・家賃）」（町外：16.0%、町内：20.2%）があります。



▶ 住む場所を選ぶときに重視すること（年齢別集計・主なもの）

- 年齢別では、10・20歳代では「交通の便のよさ」や「買い物や娯楽の便利さ」、「住宅や土地の安さ（価格・家賃）」が高く、30歳代では「買い物や娯楽の便利さ」、「子育てや子どもの教育環境」や「住宅や土地の安さ（価格・家賃）」が他年齢階層より高くなっています。



Ⅲ-1.産業（事業所数の推移）（1）

「製造業」、「卸売業・小売業」等の立地が多い。

✓ 久御山町の産別事業所の構成比は、第2次産業の割合が低下する一方、第3次産業の割合が上昇。

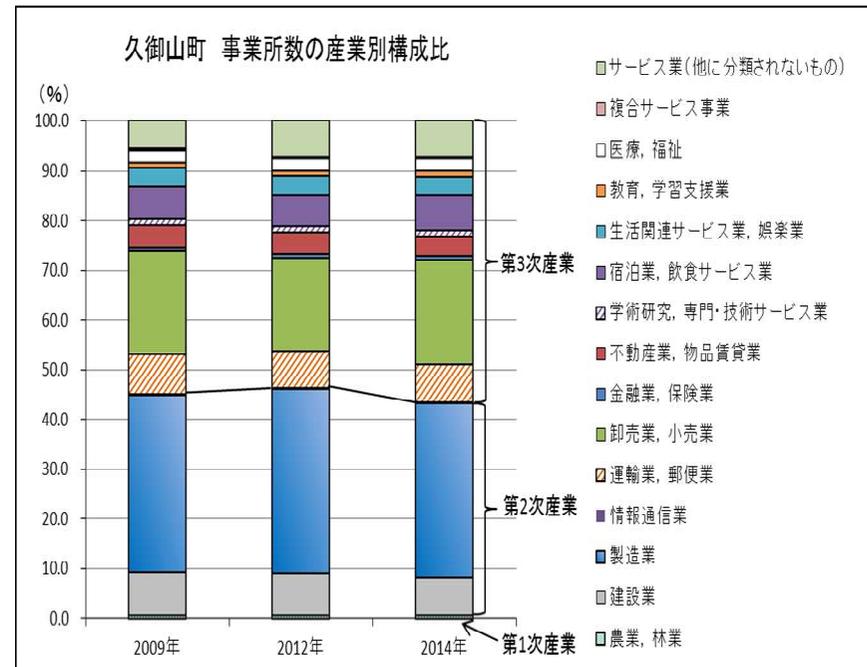
1.平成26年（2014年）は、第1次産業が0.5%、第2次産業が42.6%、第3次産業が56.9%を占めている。

2.平成21年（2009年）と平成26年（2014年）を比較すると、建設業（8.8%→7.6%）、製造業（35.6%→35.0%）と第2次産業の割合が44.3%→42.6%へ低下。一方、宿泊、飲食サービス業（6.5%→7.0%）、サービス業（他に分類されないもの）（5.8%→7.4%）と第3次産業の割合が55.2%→56.9%へ上昇。

3.「卸売業、小売業」が2012年に減少した後、2014年に再び増加した背景にはコンビニの出店が進んだ影響などが考えられる。

久御山町の産業別事業所数の推移

	2009年	2012	2014
農業、林業	8	7	8
漁業	0	0	0
鉱業、採石業、砂利採取業	0	0	0
建設業	147	128	122
製造業	597	562	562
電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0
情報通信業	5	3	3
運輸業、郵便業	132	110	122
卸売業、小売業	351	285	338
金融業、保険業	12	10	14
不動産業、物品賃貸業	76	66	63
学術研究、専門・技術サービス業	20	19	18
宿泊業、飲食サービス業	109	94	113
生活関連サービス業、娯楽業	64	59	60
教育、学習支援業	15	14	21
医療、福祉	39	39	38
複合サービス事業	6	4	4
サービス業（他に分類されないもの）	97	110	118
合計	1,678	1,510	1,604



出所：RESAS(地域経済分析システム)－自治体比較マップ－From－「事業所数」

出典：総務省「経済センサス基礎調査」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサス活動調査」を基に作成。

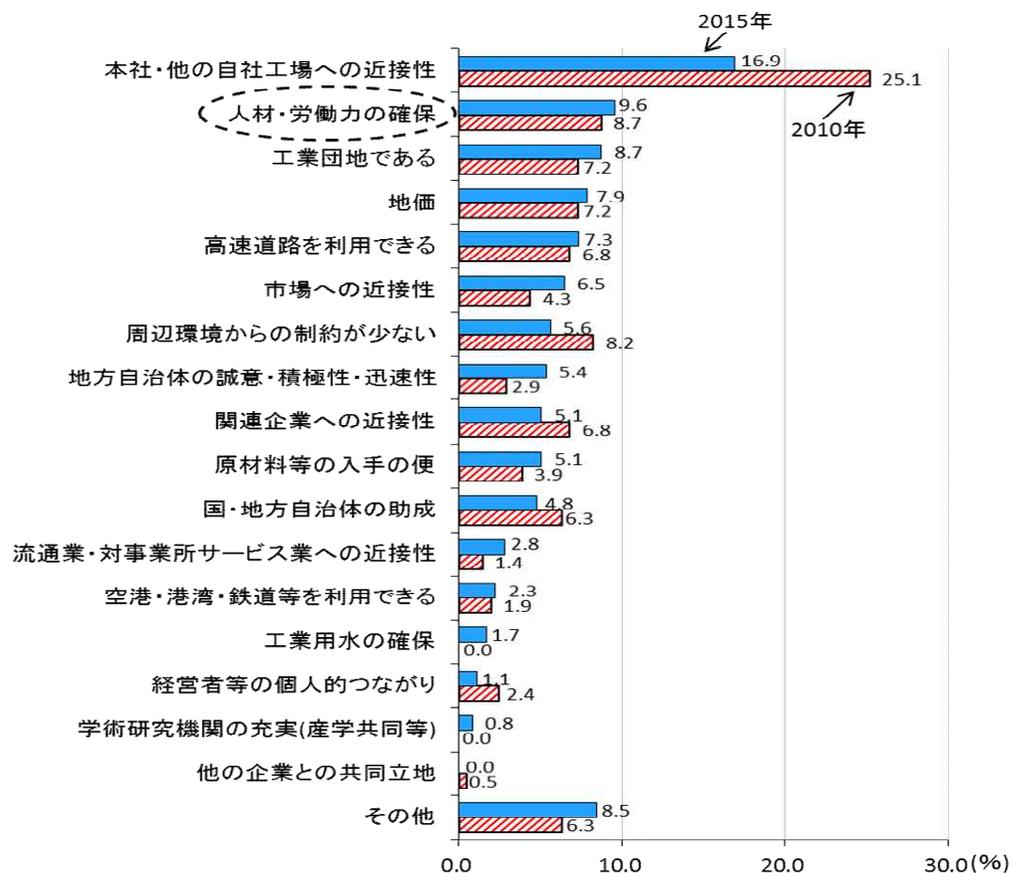
注：事業所数は、国及び地方公共団体の事業所を除く民営事業所を対象に集計。

Ⅲ-1.産業（事業所数の推移）（2）

✓ 工場の立地場所選定理由は、このところ「人材・労働力の確保」を挙げる企業が増加。

1. 「近畿地区工場立地動向調査」（近畿経済産業局）によると、企業が重視する工場の立地場所選定理由として「本社・他の自社工場への近接性」を挙げる企業が多いが、このところ「人材・労働力の確保」を挙げる企業が増加しており、直近の2015年調査では2番目に重要視されている。一方で、「高速道路を利用できる」は7.3%とそれほど多くないことがうかがえる。

近畿地区企業の工場の立地場所選定理由（複数回答）



出所：近畿経済産業局「近畿地区工場立地動向調査」を基に作成。

Ⅲ-1.産業（事業所数の推移）（3）

✓ 隣接自治体と比較すると、久御山町の事業所数の産業別構成比は、「製造業」の割合が最も高い。

1.久御山町は製造業のウェイトが最も高い。同様に工業団地がある宇治田原町も製造業のウェイトが高い。一方、学術研究,専門・技術サービス業、教育,学習支援業などの教育分野、医療,福祉のウェイトが低い。

2.伏見区や宇治市は人口が多く、観光地となっていることから宿泊業,飲食サービス業のウェイトが高い。

事業所数の産業別構成比 隣接自治体との比較

(単位：%)

産業分類	業種	久御山町	伏見区	宇治市	八幡市	城陽市	宇治田原町
第1次産業	農業, 林業	0.5	0.1	0.1	0.3	0.2	0.9
	漁業	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
第2次産業	鉱業, 採石業, 砂利採取業	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0
	建設業	7.6	8.7	9.3	7.7	8.9	12.6
	製造業	35.0	9.7	11.7	12.0	10.6	25.3
第3次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.5
	情報通信業	0.2	0.7	0.7	0.5	0.5	0.0
	運輸業, 郵便業	7.6	3.5	1.3	7.1	1.2	2.8
	卸売業, 小売業	21.1	25.8	22.3	27.3	24.8	26.4
	金融業, 保険業	0.9	1.0	1.3	0.9	1.2	0.7
	不動産業, 物品賃貸業	3.9	8.1	6.8	6.5	7.7	4.4
	学術研究, 専門・技術サービス業	1.1	3.3	3.3	2.2	3.4	1.8
	宿泊業, 飲食サービス業	7.0	12.0	12.4	9.3	9.7	5.1
	生活関連サービス業, 娯楽業	3.7	7.9	10.5	8.6	11.0	6.2
	教育, 学習支援業	1.3	3.1	5.1	2.6	4.7	0.7
	医療, 福祉	2.4	8.7	9.4	7.0	10.3	3.2
	複合サービス事業	0.2	0.5	0.3	0.5	0.5	1.1
	サービス業(他に分類されないもの)	7.4	6.8	5.4	7.6	5.0	8.3
合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出所：RESAS(地域経済分析システム)－自治体比較マップ－From－「事業所数」

出典：総務省「経済センサス－基礎調査」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサス－活動調査」を基に作成。

注：事業所数は、国及び地方公共団体の事業所を除く民営事業所を対象に集計。

Ⅲ-2.産業（従業者数の推移）（1）

✓ 産業別従業者数は、「製造業」、「運輸業、郵便業」、「卸売業、小売業」で多い。

1.平成26年（2014年）は、第1次産業が0.5%、第2次産業が40.5%、第3次産業が59.0%を占めている。

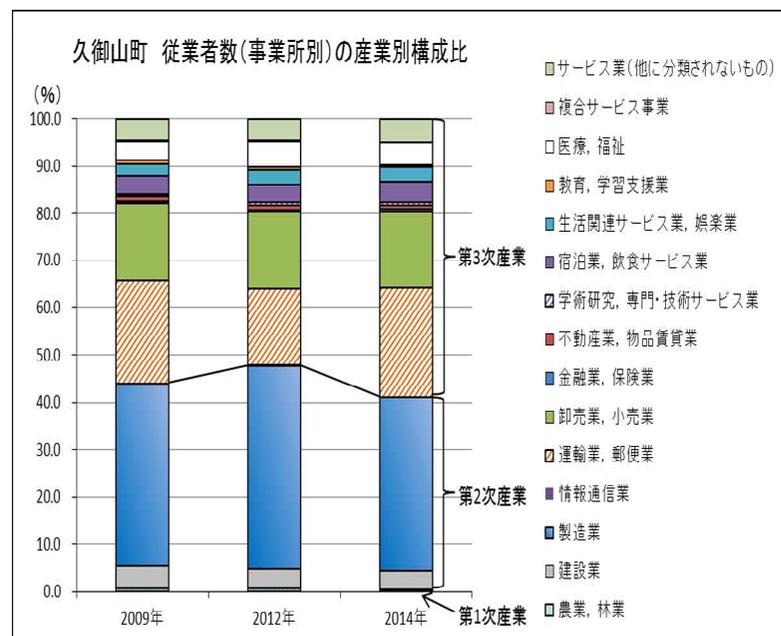
2.平成21年（2009年）と平成26年（2014年）を比較すると、建設業（4.9%→3.9%）、製造業（38.4%→36.6%）と第2次産業の割合が43.3%→40.5%へ低下。一方、運輸業、郵便業（21.8%→23.1%）と第3次産業の割合が56.2%→59.0%へ上昇。

3.ヤマト運輸などの物流関連企業が集積していることに加えて、イオンモール久御山が立地していることなどから、「運輸業、郵便業」、「卸売業、小売業」の従業者数が多い。

久御山町の産業別従業者数の推移

(単位：人)

	2009	2012	2014
農業、林業	132	122	126
漁業	0	0	0
鉱業、採石業、砂利採取業	0	0	0
建設業	1,223	868	962
製造業	9,529	8,829	9,035
電気・ガス・熱供給・水道業	0	0	0
情報通信業	38	29	22
運輸業、郵便業	5,409	3,341	5,700
卸売業、小売業	4,081	3,387	4,019
金融業、保険業	107	99	118
不動産業、物品賃貸業	276	202	242
学術研究、専門・技術サービス業	73	115	129
宿泊業、飲食サービス業	982	762	1,097
生活関連サービス業、娯楽業	645	644	721
教育、学習支援業	160	146	124
医療、福祉	996	1,090	1,140
複合サービス事業	54	52	49
サービス業（他に分類されないもの）	1,139	945	1,216
合計	24,844	20,631	24,700



出所：RESAS(地域経済分析システム)ー自治体比較マップー「従業者数(事業所別)」

出典：総務省「経済センサスー基礎調査」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサスー活動調査」を基に作成。

注：従業者数は、国及び地方公共団体の事業所を除く民営事業所を対象に集計。

Ⅲ-2.産業（従業者数の推移）（2）

✓ 隣接自治体と比較すると、久御山町の産業別従業者数は「製造業」、「運輸業、郵便業」の割合が高い。

1.久御山町は製造業のウェイトが36.6%と、宇治田原町（53.8%）に次いで高い。また、運輸業,郵便業のウェイトが最も高く、製造業と運輸,郵便業で全体の6割を占めている。

2.学術研究,専門・技術サービス業、教育,学習支援業などの教育分野、宿泊業,飲食サービス業や医療,福祉のウェイトが低い。

従業者数の産業別構成比 隣接自治体との比較

(単位：%)

産業分類	業種	久御山町	伏見区	宇治市	八幡市	城陽市	宇治田原町
第1次産業	農業, 林業	0.5	0.2	0.4	0.1	0.3	0.6
	漁業	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
第2次産業	鉱業, 採石業, 砂利採取業	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0
	建設業	3.9	5.5	4.4	4.1	4.2	3.2
	製造業	36.6	16.7	23.0	18.9	21.2	53.8
第3次産業	電気・ガス・熱供給・水道業	0.0	0.2	0.1	0.2	0.0	0.3
	情報通信業	0.1	0.7	0.9	0.1	0.3	0.0
	運輸業, 郵便業	23.1	8.2	3.6	14.8	2.5	5.1
	卸売業, 小売業	16.3	20.5	19.2	24.9	20.4	17.7
	金融業, 保険業	0.5	1.5	1.5	0.8	1.3	0.5
	不動産業, 物品賃貸業	1.0	2.8	1.9	2.1	2.2	2.8
	学術研究, 専門・技術サービス業	0.5	1.4	1.3	0.8	1.5	0.6
	宿泊業, 飲食サービス業	4.4	9.1	8.0	8.0	8.2	1.8
	生活関連サービス業, 娯楽業	2.9	4.0	5.3	4.6	6.7	4.5
	教育, 学習支援業	0.5	3.8	5.5	1.5	3.2	0.4
	医療, 福祉	4.6	18.5	18.5	13.7	23.0	3.8
	複合サービス事業	0.2	0.4	0.7	1.2	1.0	0.7
	サービス業(他に分類されないもの)	4.9	6.4	5.7	4.1	3.7	4.3
合計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出所：RESAS(地域経済分析システム)ー自治体比較マップー「従業者数(事業所別)」

出典：総務省「経済センサスー基礎調査」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサスー活動調査」を基に作成。

注：従業者数は、国及び地方公共団体の事業所を除く民営事業所を対象に集計。

Ⅲ-3.産業（製造品出荷額等の推移）（1）

✓ 久御山町の製造品出荷額は、「生産用機械」、「食料品」、「金属製品」が多い。

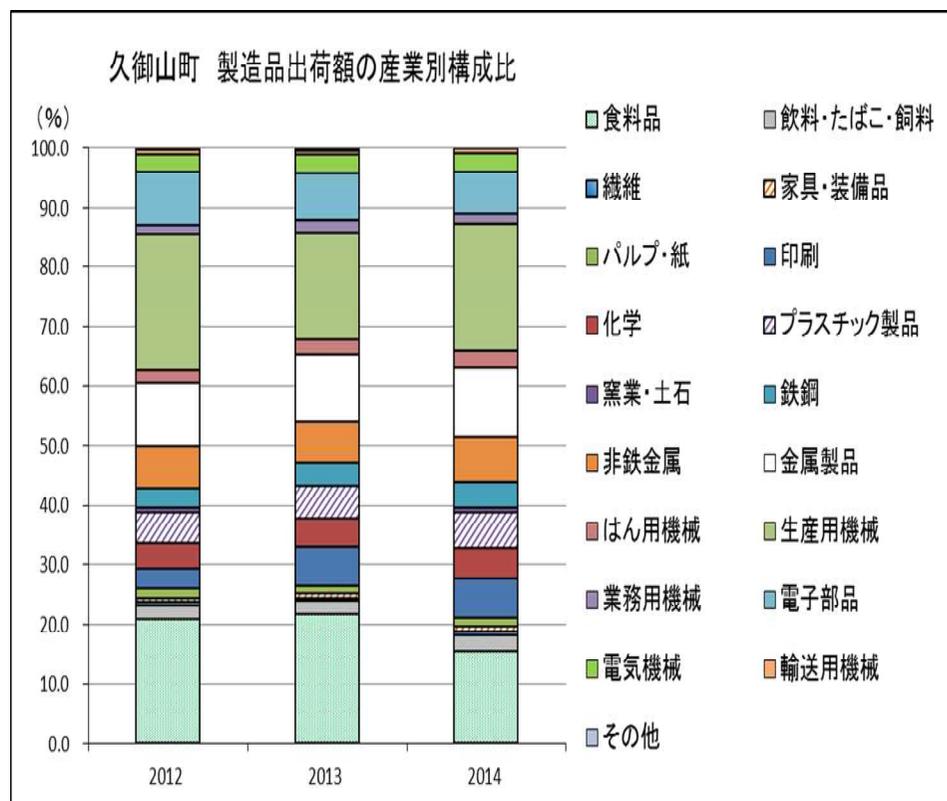
1.平成26年（2014年）は、生産用機械が21.5%と最も高く、食料品（15.5%）や金属製品（11.5%）が続いている。

2.平成24年（2012年）と平成26年（2014年）を比較すると、食料品（21.0%→15.5%）、電子部品（8.8%→7.0%）、生産用機械（22.9%→21.5%）は低下。一方、印刷業は3.3%から6.7%へ上昇し、出荷額ベースでは54億円から100億円に増加。

久御山町の産業別製造品出荷額の推移

（単位：百万円）

	2012	2013	2014
食料品	34,530	32,607	23,304
飲料・たばこ・飼料	3,561	3,428	4,193
繊維	1,066	564	729
木材・木製品			
家具・装備品	1,137	1,158	1,299
パルプ・紙	2,595	1,998	2,123
印刷	5,423	9,617	10,035
化学	7,133	7,137	7,737
石油・石炭	0	0	0
プラスチック製品	8,620	8,409	8,827
ゴム製品	0	0	0
皮革	0	0	0
窯業・土石	1,374		1,441
鉄鋼	5,435	5,922	6,516
非鉄金属	11,305	10,040	11,509
金属製品	17,719	16,958	17,318
はん用機械	3,543	3,661	4,188
生産用機械	37,665	26,946	32,349
業務用機械	2,628	3,188	2,301
電子部品	14,549	11,706	10,601
電気機械	4,878	4,636	4,845
情報通信			
輸送用機械	1,084	1,015	1,065
その他	440	617	
合計	164,685	149,608	150,381



出所：平成26年京都府統計書「市町村別、従業者規模別、製造業産業(中分類)別事業所数、従業者数と製造品出荷額等(4人以上)」を基に作成。

Ⅲ-3.産業（製造品出荷額等の推移）（2）

✓ 隣接自治体と比較すると、久御山町の製造品出荷額は「生産用機械」、「食料品」、「金属製品」の割合が高い。

1.隣接自治体と比較すると、久御山町は食料品、金属製品、生産用機械、電子部品のウェイトが高い。

2.伏見区は飲料・たばこ・飼料のウェイトが突出しているが、JT関西工場が立地しているためと考えられる。同様に宇治市は、任天堂の工場が立地していることから、その他のウェイトが突出している。

製造品出荷額の産業別構成比 隣接自治体との比較

(単位：%)

業種	久御山町	伏見区	宇治市	八幡市	城陽市	宇治田原町
食料品	15.5	4.8	11.9	31.6	26.3	10.3
飲料・たばこ・飼料	2.8	71.9	4.0	0.0	5.4	7.4
繊維	0.5	0.2	0.5	0.5	8.3	0.0
木材・木製品	0.0	0.3	0.0	0.4	0.0	0.0
家具・装備品	0.9	0.2	0.1	2.4	0.0	0.0
パルプ・紙	1.4	0.2	0.1	0.3	0.0	9.4
印刷	6.7	1.7	1.5	0.0	0.0	12.9
化学	5.1	4.2	6.9	0.0	4.9	0.0
石油・石炭	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
プラスチック製品	5.9	1.4	8.7	3.2	2.0	5.9
ゴム製品	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
皮革	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
窯業・土石	1.0	0.5	1.3	0.0	13.0	0.0
鉄鋼	4.3	0.0	0.3	4.7	0.0	0.0
非鉄金属	7.7	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0
金属製品	11.5	1.1	1.2	4.5	1.9	10.1
はん用機械	2.8	0.5	0.4	13.8	0.0	0.0
生産用機械	21.5	7.6	4.6	29.3	16.8	30.2
業務用機械	1.5	2.8	0.8	2.1	2.6	0.0
電子部品	7.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
電気機械	3.2	0.8	2.3	7.3	17.7	0.0
情報通信	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
輸送用機械	0.7	0.2	7.8	0.0	0.0	13.8
その他	0.0	1.0	47.0	0.0	1.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

出所：平成26年京都府統計書「市町村別、従業者規模別、製造業産業(中分類)別事業所数、従業者数と製造品出荷額等(4人以上)」を基に作成。

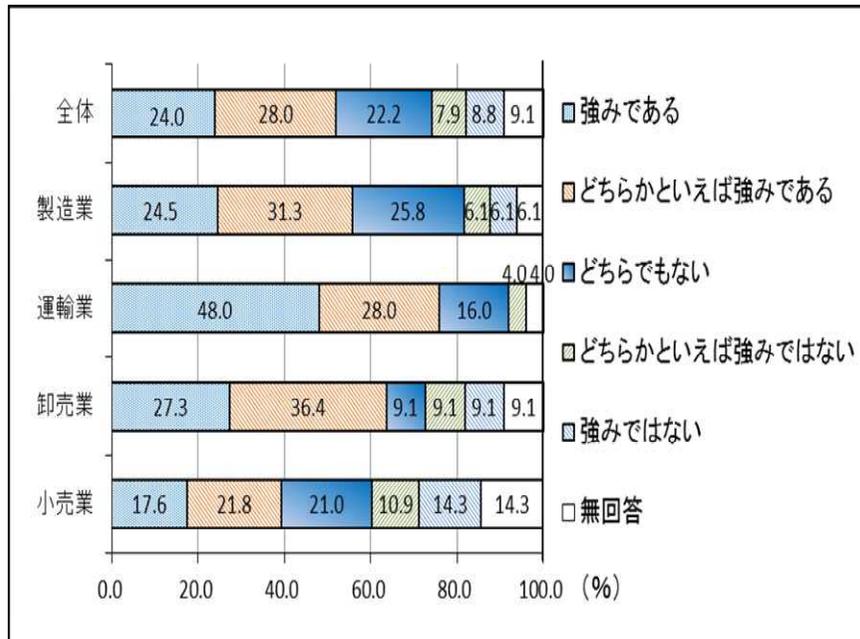
<ご参考>

交通の利便性は強み。事業所の町内への進出が期待できるか。

✓ 久御山町内企業の約2/3が、現在の場所での事業継続を考えている。

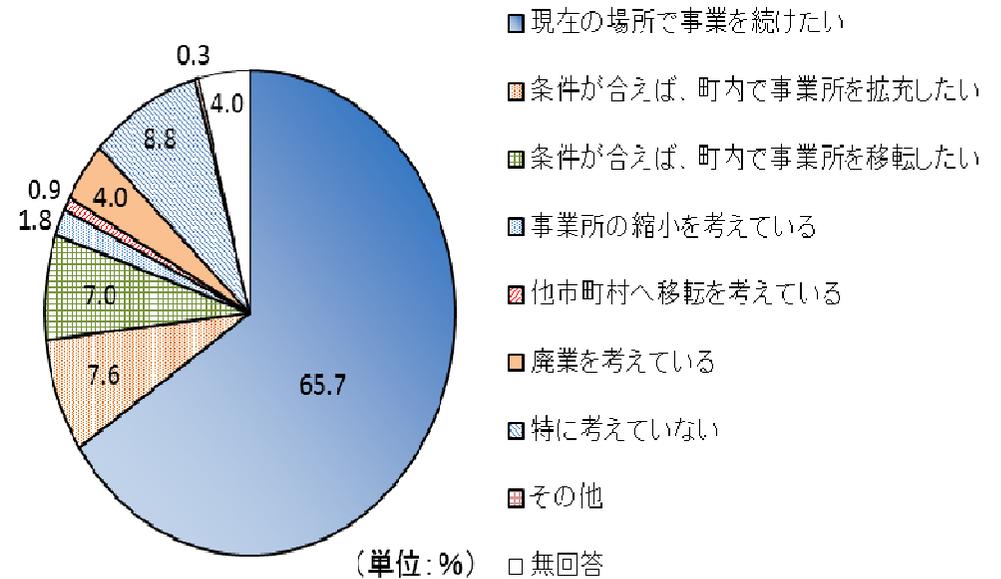
1. 「交通の利便性が良い」ことを「強み」（『強みである』と『どちらかといえば強みである』の合計）と感じている企業は、全体の約52%となっている。業種別では、とりわけ「運輸業」が76%と道路網の発達を強みとして認識していることがうかがえる。
2. 道路網の発達による交通の利便性を背景に、「事業所の継続意向」は、全体の約2/3の企業が「現在の場所で事業を続けたい」と考えており、住宅環境を整備することで定住人口の増加につながる可能性がある。

久御山町の強み(交通の利便性が良い)



出所：「平成27年久御山町企業実態調査」を基に作成。

事業所継続意向

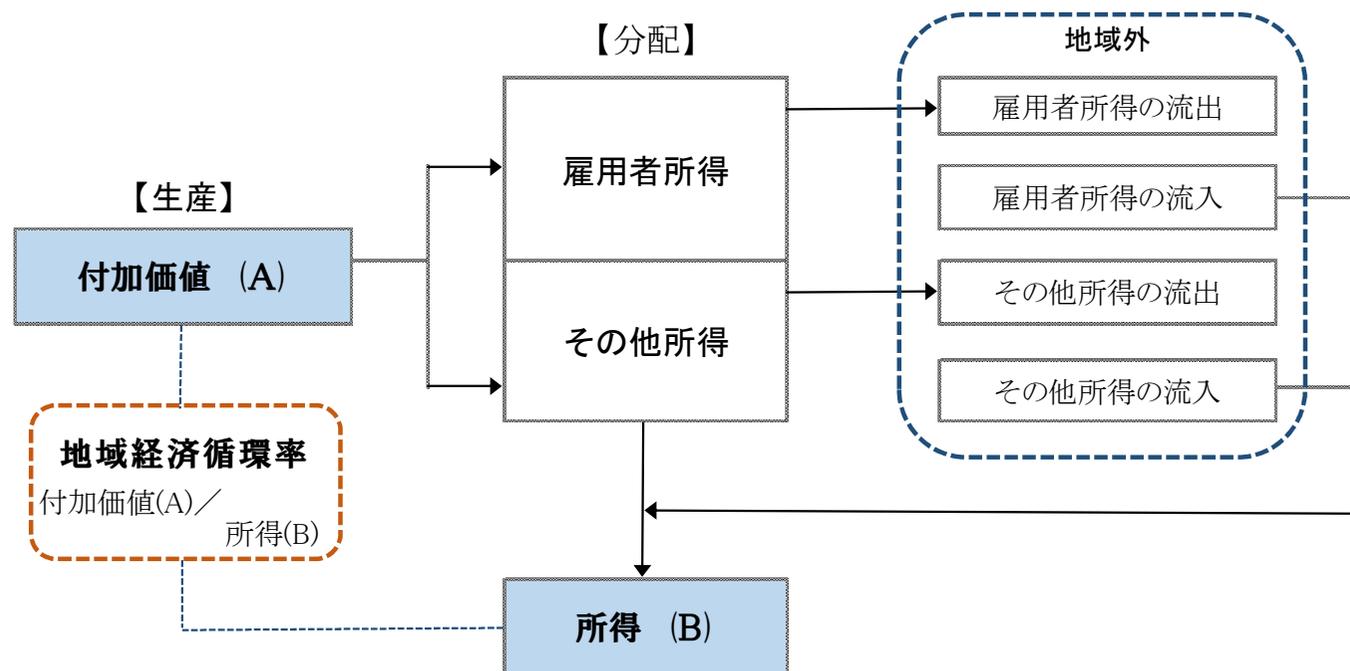


出所：「平成27年久御山町企業実態調査」を基に作成。

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-久御山町の経済循環図

地域経済循環率

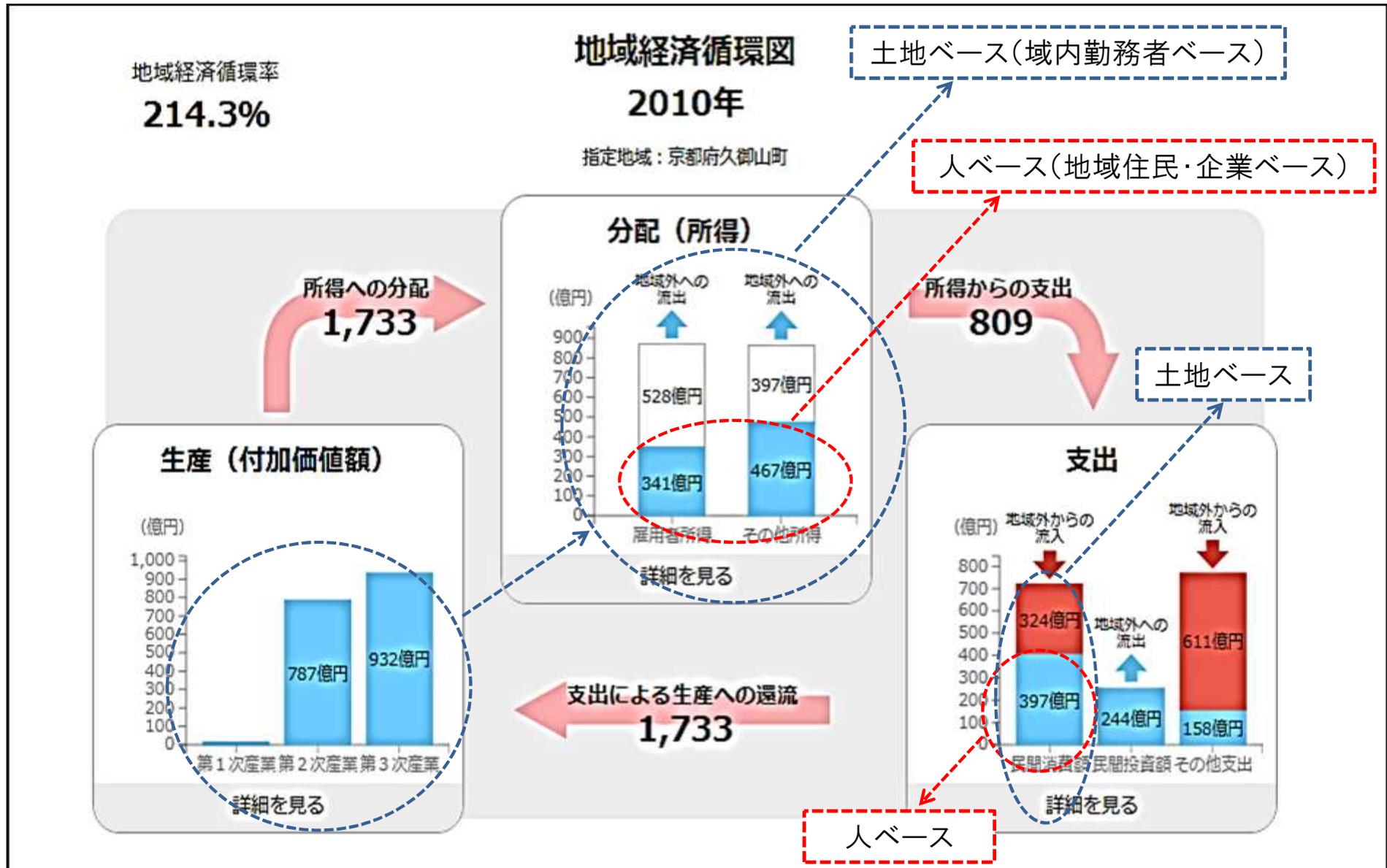
- ✓ 地域の所得がどの程度域内の生産活動により賄われているか(反対に、域外の生産活動に依存しているか)を示す指標として地域経済循環率がある。
- ✓ 地域経済循環率は、付加価値を域外からの流入と流出も含めた「所得」で除した(付加価値/所得)もので、「雇用者所得」と「その他所得」の流入が多い地域では地域で生み出された付加価値に対して分母の所得が大きくなり、地域経済循環率は低くなる。



出所：RESAS(地域経済分析システム)ー「地域経済循環図」を基に作成。

出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株式会社価値総合研究所(日本政策投資銀行グループ)受託作成)

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-久御山町の経済循環図

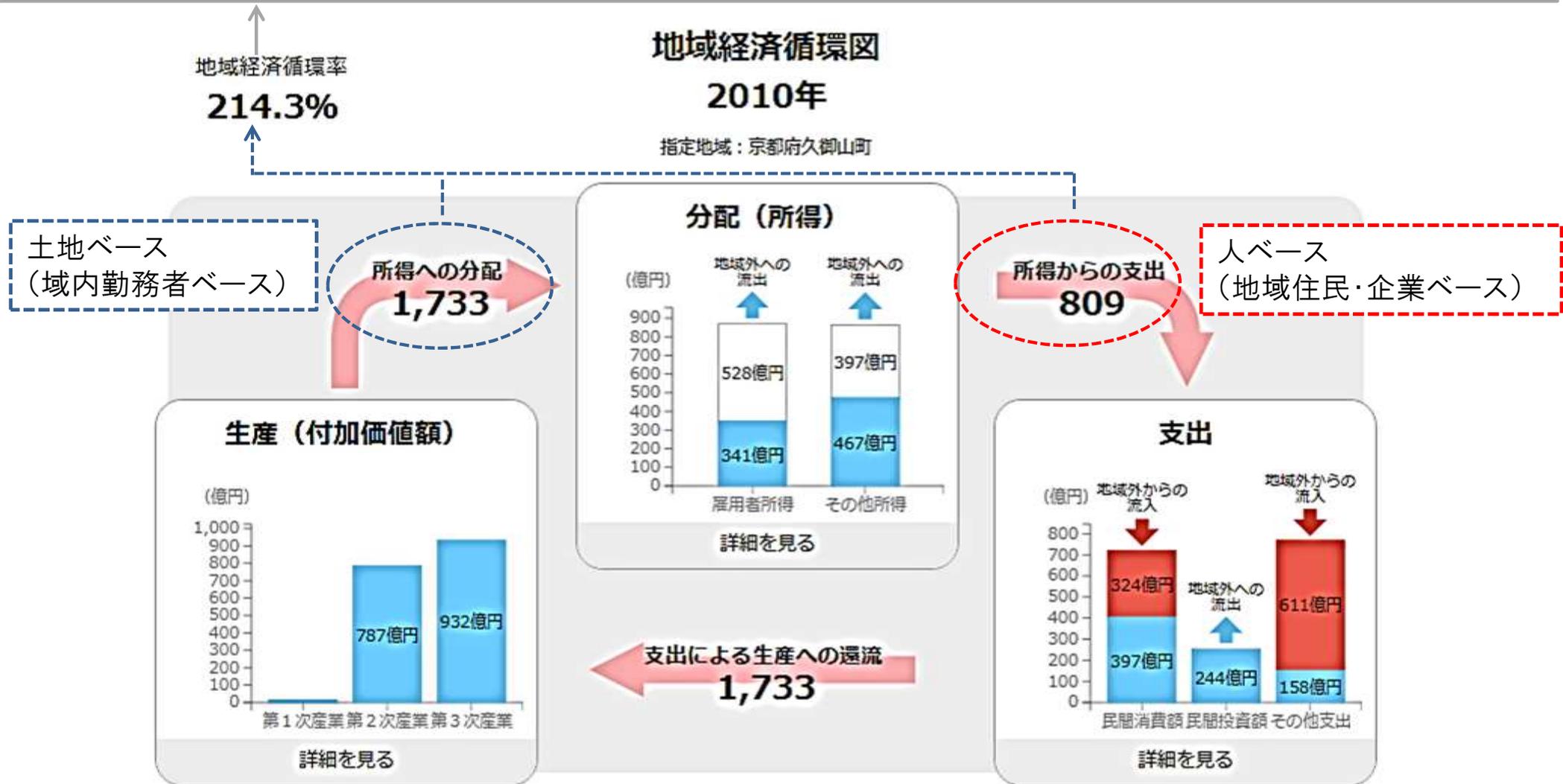


出所：RESAS(地域経済分析システム)ー「地域経済循環図」を基に作成。

出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株式会社価値総合研究所(日本政策投資銀行グループ)受託作成)

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-久御山町の経済循環図

地域住民・企業ベースの所得809億円の2.14倍にあたる1,733億円が、域内の生産活動により生み出されている。



出所：RESAS(地域経済分析システム)ー「地域経済循環図」を基に作成。

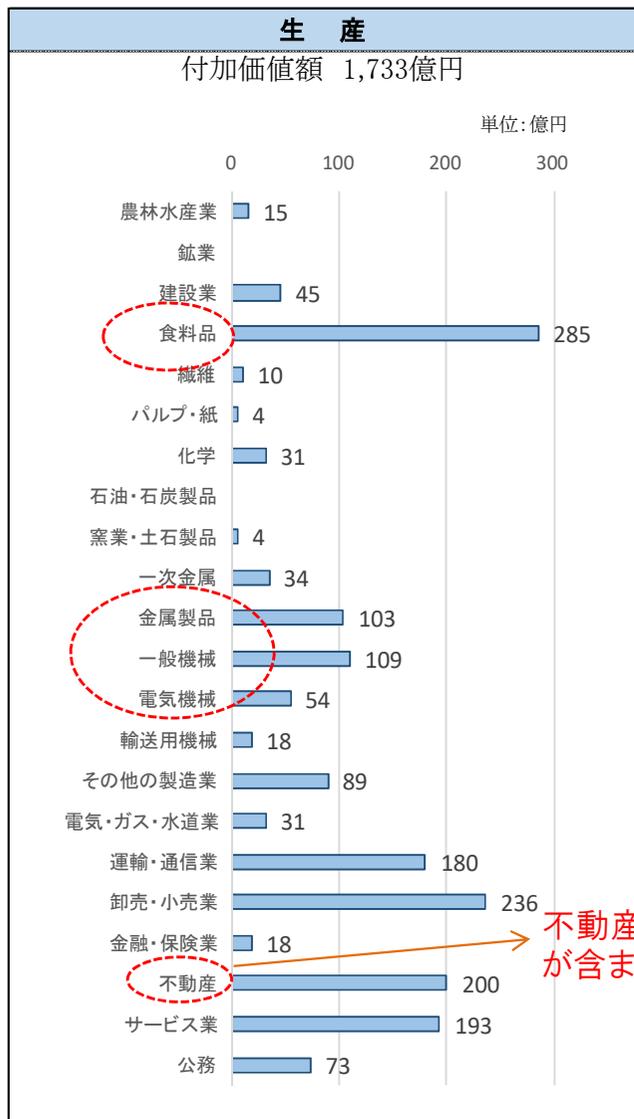
出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株式会社価値総合研究所(日本政策投資銀行グループ)受託作成)

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-久御山町の経済循環

域外から通勤する従業員が多いため、雇用者所得の流出が多い。

(単位: 億円)

域内総生産(付加価値) 1,733億円



【所得への分配】(A) 1,733

所得種別	金額 (億円)
雇用者所得 (域内勤務者ベース)	869
其他所得 (域内勤務者ベース)	864

地域経済循環率 (A)/(B) 214.3%

【所得からの支出】(B) 809

支出種別	金額 (億円)
民間消費額 (地域住民ベース)	397
設備投資額 (地域企業ベース)	254
其他支出 (地域企業ベース)	158

【支出による生産への還流】 1,733



企業利益からの利子・配当金、税金等による流出が多い

域外からの買い物客が流入

工業製品の輸出が多く、貿易収支は黒字

不動産には帰属家賃(持家の家賃相当分)が含まれているので注意。

輸出産業

業種	金額 (億円)	業種	金額 (億円)
食料品	411	サービス業	▲ 172
一般機械	194	金融・保険業	▲ 90
金属製品	171	農林水産業	▲ 44
その他の製造業	87	石油・石炭製品	▲ 38
電気機械	66	鉱業	▲ 27

出所: RESAS地域経済循環マップ(出典: 環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)を基に作成

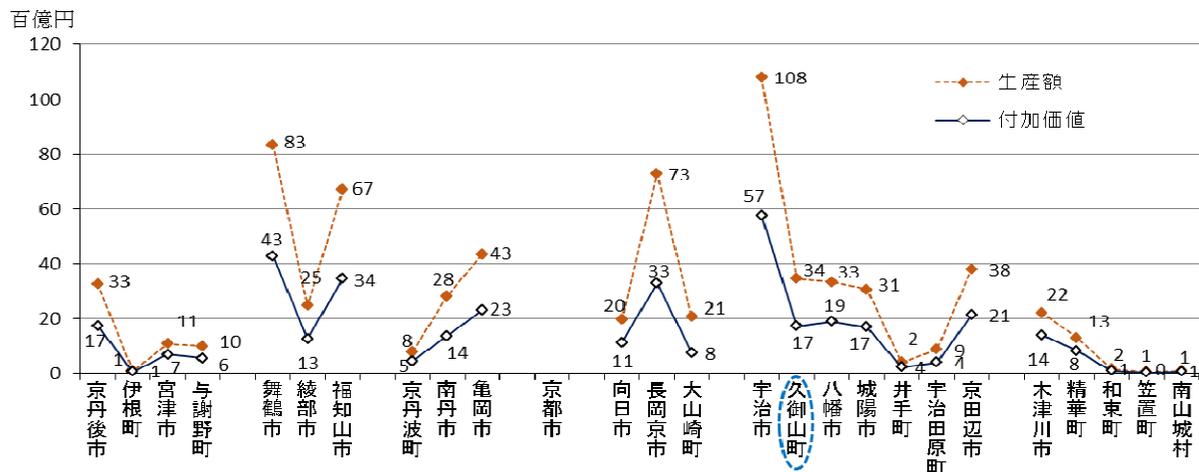
Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-経済規模と産業構造

経済規模 (生産額、付加価値)

✓京都府の2010年の付加価値は9兆7,312億円、そのなかで、京都市は5兆9,684億円と京都府の61.3%を占めている。

一方、久御山町の付加価値は1,733億円と京都府に占める割合は1.8%となっている。

✓宇治市(5,747億円)から笠置町(42億円)まで、市町村の経済規模の差はかなり大きい。



(注)京都市の生産額104,185億円、付加価値59,684億円

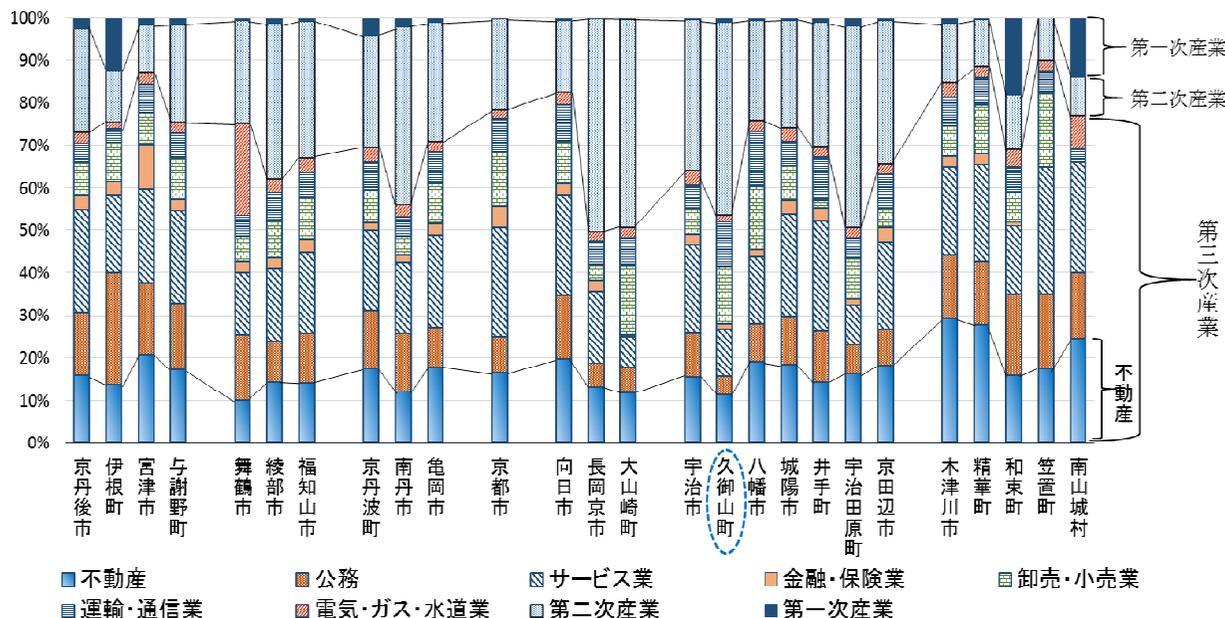
出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)を基に作成。

産業構成 (付加価値構成比)

✓市町村により、第一次産業、第二次産業、第三次産業の構成比は特徴があるが第三次産業の構成比は、概ね50%を越えている。

✓久御山町は、第二次産業の構成比が45.4%と長岡京市(50.1%)、大山崎町(49.1%)、宇治田原町(47.3%)に次いで高い。

✓「不動産業」については、持ち家に住む人は持ち家を自分に貸し付ける「不動産業」として、計算上の家賃(帰属家賃)が生産額として集計されている。



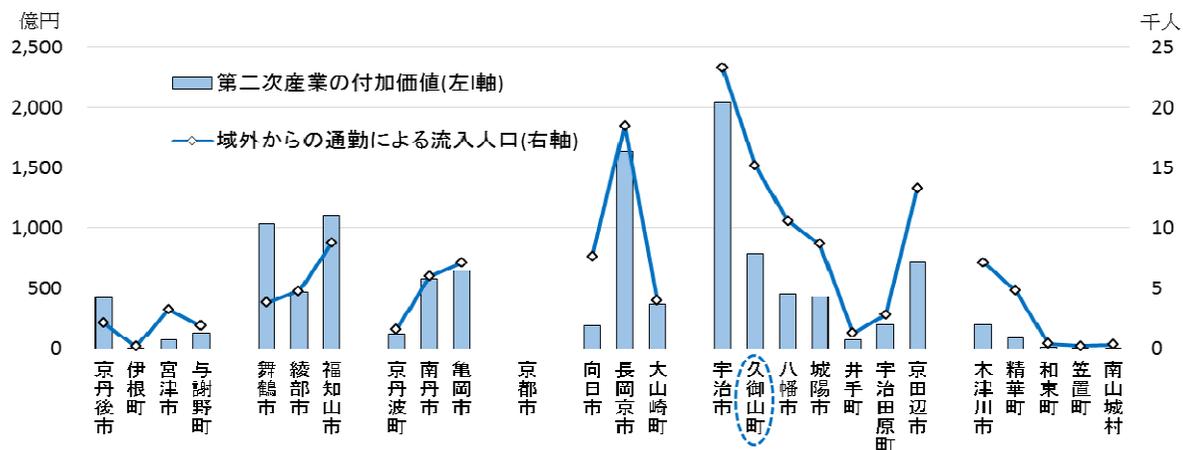
出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)を基に作成。

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-人口と産業構造

第二次産業の付加価値と流入人口

✓第二次産業が集積している地域では、地域外から生産に従事する従業者が流入(昼夜間人口比率が高い)。

久御山町、長岡京市、大山崎町、宇治田原町など、第二次産業のウェイトの高い地域は、地域の人口規模に対して第二次産業の生産規模が大きく、地域外の雇用を吸収している。



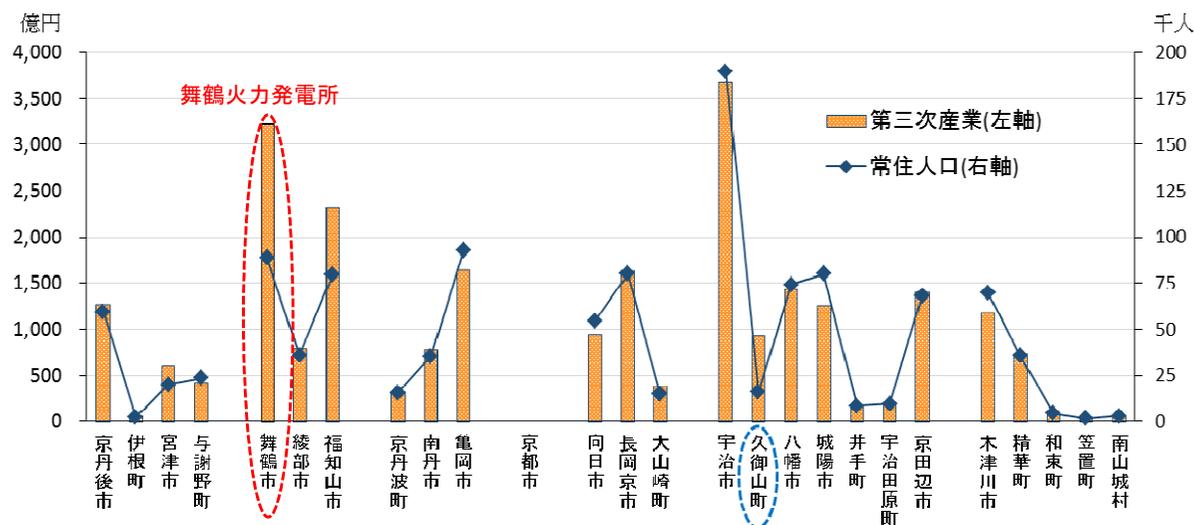
(注)京都市の第二次産業の付加価値12,794億円、通勤による流入人口395千人

出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)、国勢調査(2010年)を基に作成。

第三次産業と常住人口

✓第三次産業は観光に関連する宿泊や飲食、発電などのエネルギー産業を除けば、大半が地域住民の需要に対してサービスを提供する域内市場産業である。このため、第三次産業の付加価値は概ね地域の人口に比例している。

✓京都府の2010年の付加価値は7兆2,311億円、そのなかで、京都市は4兆6,798億円と京都府の64.7%を占めている。一方、久御山町は932億円と京都府に占める割合は1.3%となっている。



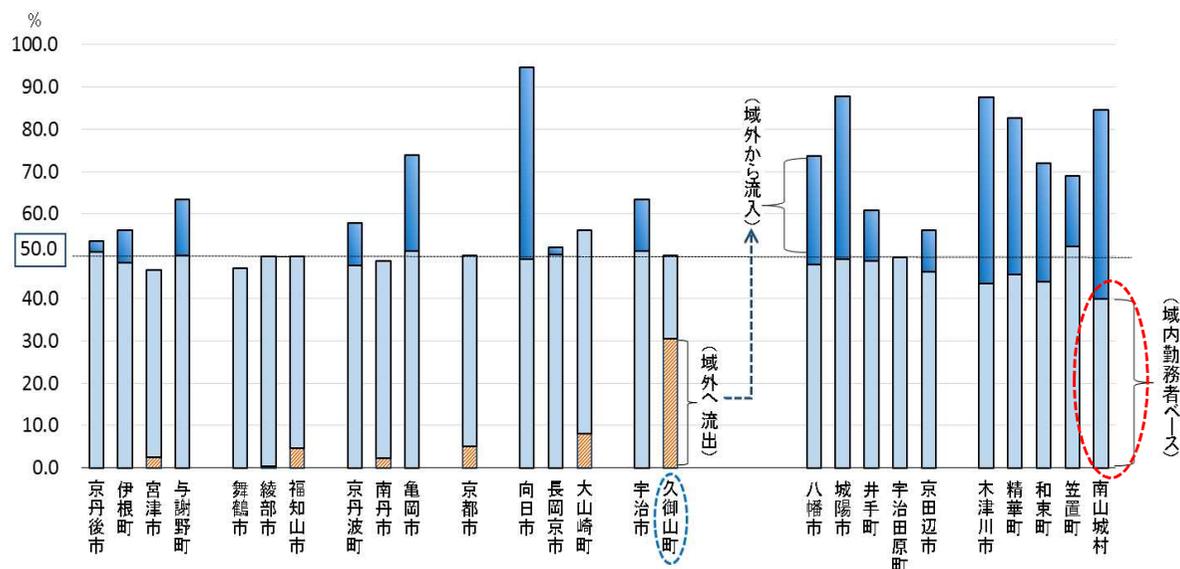
(注)京都市の第三次産業の付加価値46,798億円、人口1,474千人

出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)、国勢調査(2010年)を基に作成。

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-雇用者所得とその他所得

雇用者所得(付加価値=100)

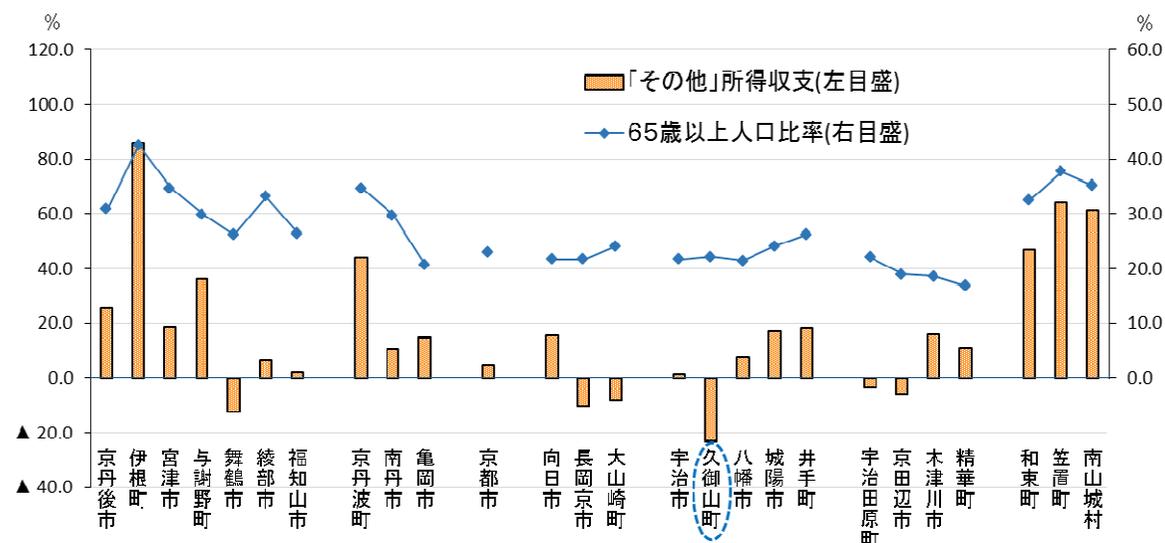
- ✓域内で生み出された付加価値のうち域内で勤務している従業員に分配された「域内勤務者ベース」の「雇用者所得」の割合をみると、概ね付加価値の50%程度。
- ✓京都市や福知山市などの中核的な都市、久御山町や大山崎町など第二次産業が集積し、域外から従業員が流入している地域では、雇用者所得が流出している。



出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(関)価値総合研究所受託作成)を基に作成。

「その他所得」収支(付加価値=100)と高齢者比率

- ✓「その他所得」は、企業からの配当金、納税、交付金や補助金による還流、年金等の社会保障給付などの資金の流れを指す。
- ✓高齢者比率の高い地域は、「その他所得」の流入が多く、年金等の社会保障給付が流入していることが推測される。
- ✓久御山町は、府内唯一の地方交付税不交付団体であることなどから、「その他所得収支」は▲22.9%となっている。



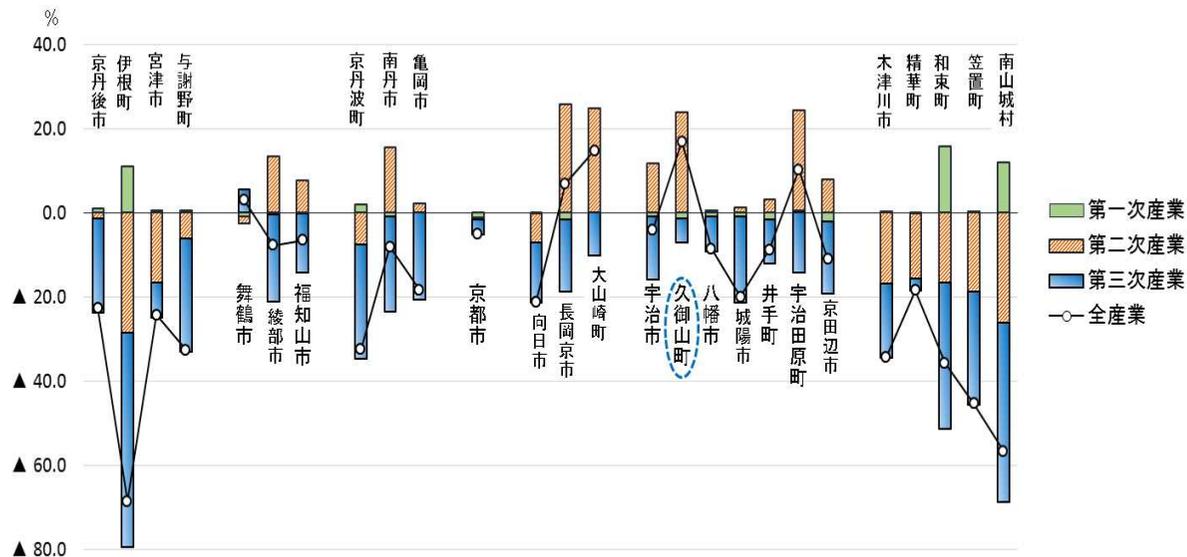
出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(関)価値総合研究所受託作成) 国勢調査(2010年)を基に作成。

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-移輸出入収支

移輸出入収支(生産額=100)

✓「移輸出入収支」は移輸出から移輸入を差し引いた域外との貿易収支にあたるものである。京都府内26町村のうち21市町村が赤字となっているが、久御山町や長岡京市など、第二次産業が集積している地域では黒字となっている。

✓多くの地域で「移輸出入収支」が赤字であるのは、地域経済では生産の原材料のほか、自動車やガソリン、家電、食料品などの最終財、情報通信に伴うサービスなどを域外からの移輸入に頼らざるを得ないからである。

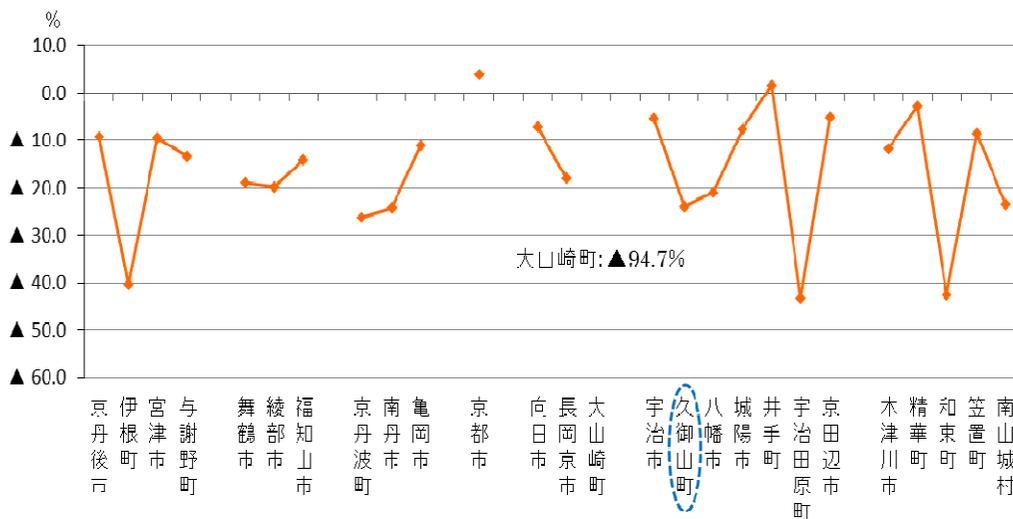


出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)を基に作成。

サービス業の「移輸出入収支」(域内民間消費額=100)

✓第三次産業のなかでも「サービス業」「運輸・通信業」「卸売・小売業」が赤字となっている地域が多い。

「サービス業」についてみると、京都市とリネンサプライ業のワタキューセイモア本社の立地している井手町以外はすべての市町村で赤字となっている。



出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)を基に作成。

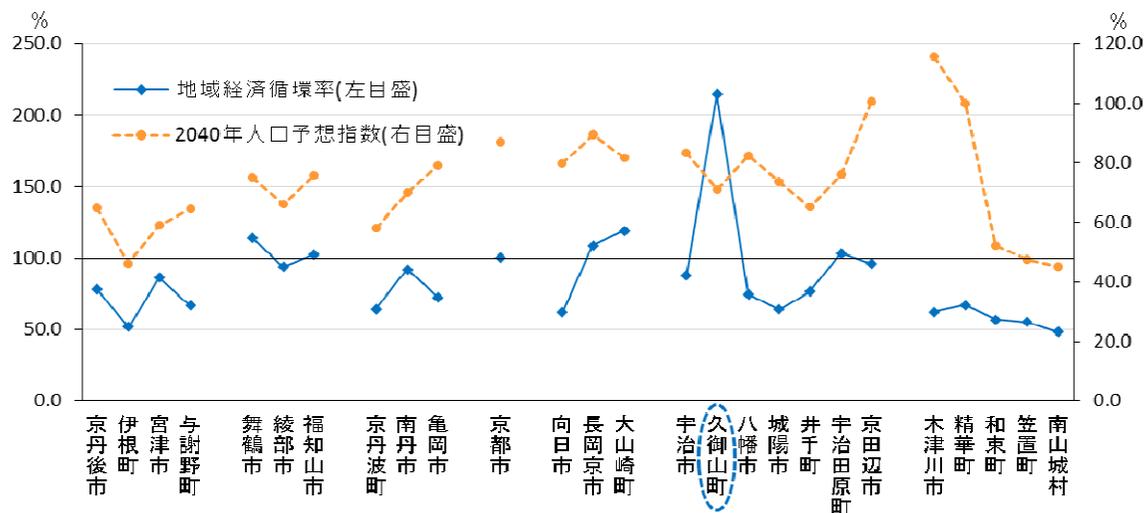
Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-地域経済循環率（1）

地域経済循環率と2040年人口予想指数

✓南丹市以北の地域では、2040年の人口予想を、2010年の人口で除した2040年人口予想指数は地域経済循環率に連動している。

一方、京都市と大阪府の経済圏の影響が大きく、交通インフラの充実している亀岡市以南の地域ではブレが大きく、住民が居住地と従業地の間を活発に移動していることがうかがわれる。

✓久御山町では、地域経済循環率が214.3%と府内で最も高いものの、2040年の人口予想指数は71%と、100%を下回っている。

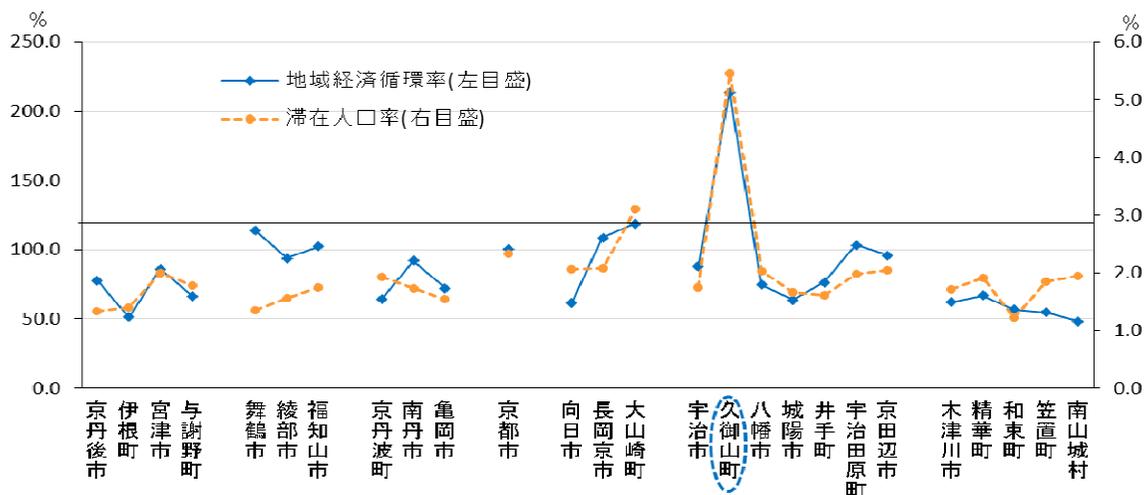


出所：RESAS-「地域経済循環マップ」(出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)、総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」を基に作成。

地域経済循環率と滞在人口率

✓滞在人口とは、通勤・通学、買い物、観光など目的を問わず特定の場所に2時間以上滞留した人の集積値を示し、滞在人口を国勢調査の人口で除した滞在人口率により、地域の集客力や活力をみることができる。

✓久御山町の滞在人口率(平日)は、5.47倍と府内で最も高く、通勤による流入やイオンモール久御山への買い物による影響がうかがえる。

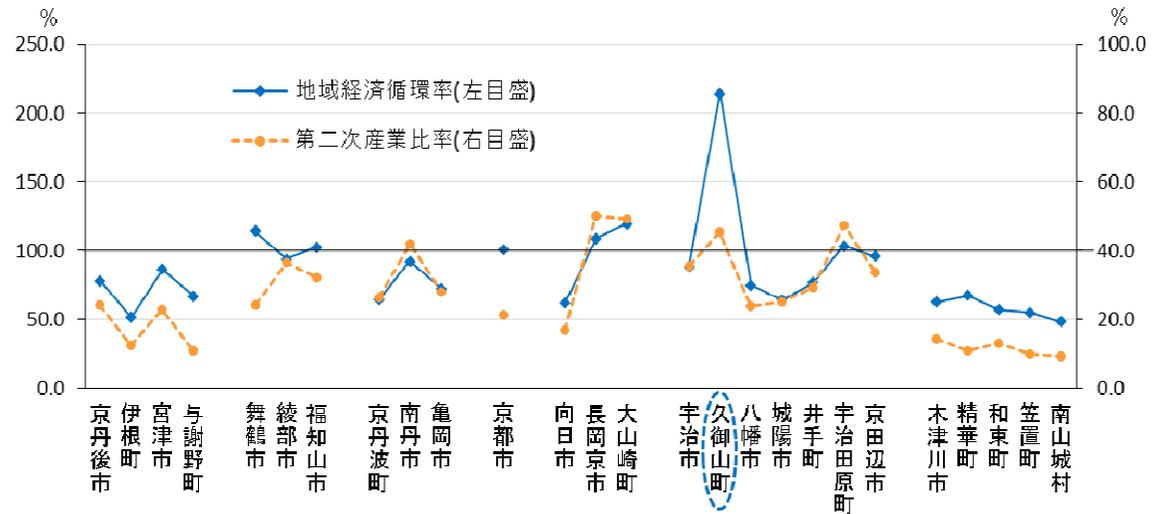


出所：RESAS-「地域経済循環マップ」(出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(株)価値総合研究所受託作成)、RESAS-「観光マップ」-From-to分析(滞在人口)(出典：株式会社Agoop「流動人口データ」を基に作成。

Ⅲ-4.地域経済循環マップから京都経済をみる-地域経済循環率（2）

地域経済循環率と第二次産業比率

- ✓概ね第二次産業のウェイトと地域経済循環率は比例している。
- ✓久御山町のほか、長岡京市、大山崎町、宇治田原町など、域外を主な市場とする第二次産業のウェイトの高い地域では、地域経済循環率が高い。



出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」(総務省総合研究所受託作成)を基に作成。

IV.地価・住宅価格（1）

✓ ポイント

住街区促進ゾーンは佐古・林・市田地区から成っている。



出所：久御山町第5次総合計画(平成28年度～平成37年度)

○久御山町団地一覧

名称	形態	部屋数	世帯数	人口	建築年	最寄駅	最寄駅より バスで	売買・賃貸相場	間取り	駐車場 有無
久御山団地(林地区)	UR	1,213	1,225	2,195	1975 ~1986	大久保	10分	43,600~83,500	2DK・3K・ 4LDK	有
ハイツ西宇治(栄地区)	民間分譲賃貸	210	212	500	1976	大久保	7分	7.5~8.5百万円/ 9~10万円程度※	3LDK	有
東佐山団地(佐山・林地区)	府営・ 特別賃貸府営	215	224	499	1975	大久保	7分	15,800~39,500	3DK	無
下津屋団地(下津屋地区)	府営・ 特別賃貸府営	246	246	535	1977	大久保	12分	17,800~45,500	3DK	無

出所：久御山町・UR都市機構・京都府住宅供給公社・民間不動産業者ホームページより作成

注1：平成29年1月6日現在の数値

注2：人口は久御山町「住民基本台帳人口H28/12/1現在」、売買・賃貸相場は目安。

御牧 (みまき) 地区	大橋辺	おおはしべり
	北川顔	きたかわづら
	藤和田	ふじわだ
	島田	しまた
	坊之池	ぼうのいけ
	中島	なかじま
	西一口	にししいもあらい
	東一口	ひがしいもあらい
	相島	おじま
	森	もり
野村	のむら	
佐山 地区	佐山	さやま
	佐古	さこ
	林	はやし
	市田	いちだ
	田井	たい
	下津屋	しもつや
	栄	さかえ

住街区促進ゾーン
(市街化調整区域)

IV.地価・住宅価格（2）

土地価格は周辺市町より低い。価格面でのハードルは低いか。

✓ 久御山町の土地平均価格は、大久保駅近く、栄地区から工業団地にかけてのエリアで高い。

1.土地平均価格（平成28年）をみると、久御山町は平均72,146円/㎡となっている。大久保駅に近く、久御山町の東端にある栄地区から工業団地にかけてのエリアで平均よりも高い傾向が見られる。

2.京都府内の土地平均価格をみると、住宅地の開発や高速道路網の発達などが見られ、大阪圏への通勤・通学に便利な京都府南部地域で高い傾向があり、久御山町は府内で第10位となっている。

○公示地価 単位：円/㎡

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	平成28年
久御山 1	栄3丁目1番88	108,000
久御山 2	島田堤外31番40	76,000
久御山 3	佐山双栗8番37外	96,500
久御山 4	中島沖ノ内10・11番合併	39,700
久御山 9-1	佐山新開地198番	66,500
久御山 9-2	田井新荒見114番1外	54,800
久御山 9-3	市田石橋2番外	63,400

出所：京都府「平成28年地価公示標準地価格一覧表」より作成

○基準地価

基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成28年
久御山(府) 1	市田珠城12番7	85,700
久御山(府) 2	佐山栗ノ脇22番	64,500
久御山(府) 3	栄1丁目1番53	111,000
久御山(府) 4	島田開キ5番3ほか1筆	41,300
久御山(府) 9-1	田井新荒見99番1ほか1筆	69,000
久御山(府) 9-2	森村東233番1ほか1筆	61,500

出所：京都府「平成28年京都府地価調査基準地一覧表」より作成

○土地平均価格 単位：円/㎡

順位	市区町村	平成28年
1位	京都市（区平均）	296,048
	中京区	760,850
	：	：
	：	：
	西京区	201,897
	右京区	184,215
	南区	182,140
	伏見区	154,609
	山科区	142,058
2位	長岡京市	187,648
3位	向日市	185,277
4位	大山崎町	140,888
5位	宇治市	120,283
6位	京田辺市	112,816
7位	城陽市	97,526
8位	八幡市	84,646
9位	亀岡市	75,647
10位	久御山町	72,146
11位	精華町	71,915
12位	木津川市	66,305
13位	舞鶴市	46,436
	：	：
	：	：
	：	：
19位	宇治田原町	30,028
	：	：
	：	：
26位	伊根町	7,320

出所：京都府「平成28年地価公示標準地価格一覧表」及び「平成28年京都府地価調査基準地一覧表」より作成
注：公示地価及び基準地価の総平均を示している。

IV.地価・住宅価格（3）

✓ 久御山町の不動産売買事例は、農地の売買が多く、中古マンションの売買が少ない。

- 国土交通省が蓄積した11年間の不動産売買事例によると、久御山町の売買事例は297件。そのうち、土地のみ、土地と建物、中古マンション等は247件。6市町の中では、農地の売買事例が50件と最も多く、中古マンションの売買事例が14件と少ない。
- 不動産売買事例はExcelデータで市町・地区ごとに売買事例を抽出できる。ただし、システムに賃貸事例は登録されていない。

○不動産売買事例(国土交通省実施のアンケート)

	種類	件数	合計件数
久御山町	宅地(土地)	67	297
	宅地(土地と建物)	166	
	中古マンション等	14	
	農地	50	
伏見区	宅地(土地)	1245	6106
	宅地(土地と建物)	3460	
	中古マンション等	1371	
	農地	14	
	林地	16	
宇治市	宅地(土地)	702	3613
	宅地(土地と建物)	2221	
	中古マンション等	609	
	農地	24	
城陽市	宅地(土地)	324	1408
	宅地(土地と建物)	973	
	中古マンション等	67	
	農地	36	
八幡市	宅地(土地)	300	1276
	宅地(土地と建物)	698	
	中古マンション等	238	
	農地	40	
宇治田原町	宅地(土地)	76	212
	宅地(土地と建物)	79	
	農地	22	
	林地	35	

出所:国土交通省「土地総合情報システム」より作成

注:期間を平成17年第3四半期～平成28年第2四半期で設定。

○不動産売買事例【久御山町佐山地区・住宅地、宅地(土地と新築建物)】

No	種類	地域	地区名	最寄駅	最寄駅距離(分)	取引価格(総額)	面積(m ²)	土地の形状	間口	延床面積(m ²)	建築年	建物の構造	建物の用途	前面道路方位	前面道路種類	前面道路幅員(m)	都市計画	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時点	備考
1	宅地(土地と建物)	住宅地	市田	大久保	30～60	26,000,000	110	長方形	7.8	85	平成21年	木造	住宅	南東	町道	6	第1種住居地域	60	200	平成21年第4四半期	
2	宅地(土地と建物)	住宅地	市田	大久保	30～60	26,000,000	105	ほぼ長方形	7	85	平成21年	木造	住宅	南西	町道	5	第1種住居地域	60	200	平成21年第3四半期	
3	宅地(土地と建物)	住宅地	市田	大久保	30～60	16,000,000	110	ほぼ長方形	4	90	平成21年	木造	住宅	南東	私道	6	第1種住居地域	60	200	平成21年第3四半期	
4	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	20	18,000,000	95	長方形	11	100	平成20年	木造	住宅	北	道路	6	市街化調整区域	60	200	平成20年第2四半期	
5	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	28	26,000,000	120	ほぼ長方形	15	105	平成19年	木造	住宅	南	区画街路	6	第2種住居地域	60	200	平成19年第3四半期	
6	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	30～60	33,000,000	100	ほぼ長方形	7	100	平成19年	木造	住宅	東	区画街路	6	第2種住居地域	60	200	平成19年第3四半期	
7	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	20	9,000,000	105	ほぼ整形	6.5	90	平成19年	木造	住宅	北西	町道	8	第1種住居地域	60	200	平成19年第2四半期	
8	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	23	33,000,000	120	不整形	10	95	平成20年	木造	住宅	東	町道	4.5	第1種住居地域	60	200	平成20年第3四半期	
9	宅地(土地と建物)	住宅地	林	大久保	23	28,000,000	100	長方形	8.5	90	平成19年	木造	住宅	東	道路	2	第1種住居地域	60	200	平成19年第3四半期	
10	宅地(土地と建物)	住宅地	栄	大久保	23	25,000,000	95	長方形	5.7	75	平成26年	木造	住宅	北	町道	6	第1種低層住居専用地域	50	80	平成26年第4四半期	
11	宅地(土地と建物)	住宅地	下津屋	八幡市	30～60	24,000,000	130	長方形	6.4	100	平成24年	木造	住宅	西	町道	5.2	第1種住居地域	60	200	平成25年第1四半期	
12	宅地(土地と建物)	住宅地	下津屋	大久保	30～60	13,000,000	130	長方形	6.6	115	平成24年	木造	住宅	西	町道	5.2	第1種住居地域	60	200	平成24年第4四半期	
13	宅地(土地と建物)	住宅地	下津屋	大久保	30～60	18,000,000	130	長方形	6.6	100	平成24年	木造	住宅	西	町道	5.2	第1種住居地域	60	200	平成24年第3四半期	
14	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	18,000,000	100	ほぼ長方形	8.8	95	平成23年	木造	住宅	南	道路	8	第2種住居地域	60	200	平成23年第3四半期	
15	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	14,000,000	100	ほぼ長方形	13	95	平成27年	木造	住宅	東	町道	3.8	第1種住居地域	60	200	平成27年第3四半期	
16	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	10,000,000	140	ほぼ長方形	6.2	100	平成27年	木造	住宅	東	私道	6	第1種住居地域	60	200	平成27年第2四半期	
17	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	120,000,000	130	ほぼ長方形	6.2	85	平成26年	木造	住宅	東	道路	6	第1種住居地域	60	200	平成26年第1四半期	
18	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	25,000,000	115	ほぼ長方形	9.5	95	平成25年	木造	住宅	北	町道	6.5	第1種住居地域	60	200	平成25年第2四半期	
19	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	34,000,000	135	ほぼ長方形	6.2	100	平成25年	木造	住宅	西	道路	6	第1種住居地域	60	200	平成24年第4四半期	
20	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	19,000,000	145	不整形	2.5	105	平成24年	木造	住宅	西	市道	7.2	第1種住居地域	60	200	平成24年第1四半期	
21	宅地(土地と建物)	住宅地	佐山	大久保	30～60	29,000,000	100	長方形		90	平成23年	木造	住宅	北	私道	6	第1種住居地域	60	200	平成23年第4四半期	
22	宅地(土地と建物)	住宅地	田井	大久保	30～60	12,000,000	155	不整形	28	100	平成21年	木造	住宅	西	町道	15	準工業地域	60	200	平成21年第3四半期	
23	宅地(土地と建物)	住宅地	田井	大久保	30～60	34,000,000	115	不整形	5	95	平成21年	木造	住宅	南	私道	5	第1種住居地域	60	200	平成21年第4四半期	
24	宅地(土地と建物)	住宅地	田井	淀	30～60	5,300,000	105	ほぼ長方形	8.5	95	平成21年	木造	住宅	南	町道	4.5	第1種住居地域	60	200	平成21年第2四半期	
25	宅地(土地と建物)	住宅地	田井	大久保	30～60	7,100,000	100	ほぼ整形	10	95	平成21年	木造	住宅	東	道路	6	第1種住居地域	60	200	平成21年第1四半期	

出所:国土交通省「土地総合情報システム」より作成

注1:期間を平成17年第3四半期～平成28年第2四半期で設定。

注2:建築年および取引時点が一致、もしくは建築年から1年以内の取引を新築と判断した。

IV.地価・住宅価格（4）

30坪、2,000万円台後半の住宅開発が考えられるか。

✓ 久御山町の平均取引価格は、近鉄大久保駅からの所要時間による影響が大きい。

1.久御山町佐山地区の平均取引価格は宅地で20百万円台、中古マンション（ハイツ西宇治）で7百万円台となっている。

また、最寄駅（大久保駅）から徒歩で30分以上の物件が多く、次いで20分台が多い。10分台の物件はほぼ見当たらない。

2.久御山町の東側に隣接する伊勢田町・大久保町の「土地と新築建物」は最寄駅に10分程度の立地が多く、平均30百万円台。

一方、「土地と中古建物」平均価格が久御山町より低いのは、中古マンション等の供給が十分かつ土地が狭いためと思われる。

3.加盟・利用不動産店数全国54,000店を誇る不動産情報サイト「at home」では、久御山町の平均家賃相場は賃貸マンション54,200円（59件）、賃貸アパート56,900円（70件）と掲載されている（平成29年1月6日時点）。

4.久御山町では自家用車保有率が高く、鉄道駅の所在、最寄駅までの所要時間が影響しているものと思われる。

○久御山町（佐山地区・住宅地）売買事例の取引価格等平均値

	件数	取引価格 (総額)	最寄駅 距離(分)	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
宅地(土地と新築建物)	25	24,896,000	30~60	116	95
宅地(土地と中古建物)	61	20,645,000	30~60	166	106
宅地(土地のみ)	25	26,808,000	30~60	243	-
中古マンション等	10	7,110,000	24	-	72

○宇治市（伊勢田町・住宅地）売買事例の取引価格等平均値

	件数	取引価格 (総額)	最寄駅 距離(分)	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
宅地(土地と新築建物)	36	30,666,000	12	108	97
宅地(土地と中古建物)	119	17,101,000	13	124	93
宅地(土地のみ)	67	18,754,000	12	166	-
中古マンション等	45	14,284,000	7	-	72

○宇治市（大久保町・住宅地）売買事例の取引価格等平均値

	件数	取引価格 (総額)	最寄駅 距離(分)	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
宅地(土地と新築建物)	17	30,235,000	9	95	92
宅地(土地と中古建物)	49	12,330,000	13	94	80
宅地(土地のみ)	21	16,779,000	11	134	-
中古マンション等	48	17,260,000	8	-	67

出所：国土交通省「土地総合情報システム」より作成

注1：期間を平成17年第3四半期～平成28年第2四半期で設定。

注2：建築年および取引時点が一致、もしくは建築年から1年以内の取引を新築、それ以外は中古建物と判断した。

注3：広大地は除いた。

注4：千円未満は切捨。

世帯数と自家用車、鉄道駅

(単位：世帯、台、個)

		世帯数	自家用車 保有台数	1世帯あたりの 自家用保有台数	各自治体所在の 鉄道駅個数
1995	久御山町	5,736	7,401	1.29	0
	伏見区	107,871	22,684	0.21	25
	宇治市	61,665	52,175	0.85	14
	八幡市	25,010	21,701	0.87	4
	城陽市	26,970	24,385	0.90	6
2000	宇治田原町	2,360	3,052	1.29	0
	久御山町	5,672	7,470	1.32	0
	伏見区	115,356	77,425	0.67	25
	宇治市	66,373	56,731	0.85	14
	八幡市	26,146	22,895	0.88	4
2005	城陽市	28,333	25,672	0.91	6
	宇治田原町	2,681	3,433	1.28	0
	久御山町	5,818	7,218	1.24	0
	伏見区	119,014	75,764	0.64	25
	宇治市	69,598	56,451	0.81	14
2010	八幡市	27,351	23,256	0.85	4
	城陽市	29,051	24,960	0.86	6
	宇治田原町	2,929	3,663	1.25	0
	久御山町	5,870	6,582	1.12	0
	伏見区	123,597	67,162	0.54	25
2010	宇治市	72,907	52,151	0.72	14
	八幡市	28,795	21,207	0.74	4
	城陽市	29,972	22,197	0.74	6
	宇治田原町	3,097	3,445	1.11	0

注1：年自動車保有台数は未公表。自家用車保有台数は「乗用(自家用)」の数値を参照。

注2：鉄道会社が異なる同一名の駅もカウントしている。

出所：総務省統計局「国勢調査」、京都府統計書「用途別自動車保有台数」を基に作成。

住街区促進ゾーンの特徴

- ✓ 住街区促進ゾーンから主要施設(病院やイオンタウン久御山)までの所要時間は、バスで20分程度、自動車で10分程度。
- 最寄駅である近鉄大久保駅からは徒歩20~30分、バスで20分程度。久御山ジャンクションからは、自動車で10分程度の立地。
- イオンタウン久御山および、京都岡本記念病院まで自動車で10分程度で到達可能。府立久御山高校周辺の田園地帯。

久御山町 周辺地図



出所：RESAS(地域経済分析システム)ー「観光マップ」を基に作成。

住街区促進ゾーンとの比較対象調査地域

○調査地域

- 久御山町内
佐古・林・市田地区→促進ゾーン
佐山・下津屋・栄・田井地区→促進ゾーン周辺（佐山地区）
大橋辺地区→2年ほど前に宅地開発がされた分譲エリア（御牧地区）
- 宇治市
槇島町・小倉町・伊勢田町・広野町・大久保町→最寄駅である近鉄大久保駅周辺の隣接エリア
- 伏見区
向島地区→久御山町に隣接する北側エリア
- 城陽市
平川地区→最寄駅である近鉄大久保駅周辺のエリア
- 八幡市
男山・美濃山・八幡地区→最寄駅からの距離で20～30分の物件が多く、地理的に促進ゾーンに似通ったエリア

売買事例・賃貸事例①

地域	駅から 徒歩(分)	分譲新築戸建 (平均、万円)	中古戸建 (平均、万円)	中古マンション (平均、万円)	賃貸集合住宅		賃貸戸建		地価 (円/㎡) (平均)	選択理由	
					間取り	月額賃料 (平均、円)	間取り	月額賃料 (平均、円)			
久御山町	佐古	20～29	1,800		-	-			-	促進ゾーン	
		30～60			1,600	1DK～1LDK 2DK～2LDK					59,000 59,000
	林	10～19	-	1,400		-	-			-	同上
		20～29	2,300	1,600		-	-				
		30～60	3,300	2,300		2DK～2LDK	51,000				
	市田	30～60	2,300	1,700		1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK	53,000 65,000 55,000	3DK～3LDK	90,000	74,000	同上
	佐山	20～29	-	1,500		1K・ワンルーム	48,000			75,000	佐山地区
		30～60	2,100	2,700		2DK～2LDK 3DK～3LDK	58,000 58,000				
	下津屋	20～29	-	900						-	同上
		30～60	1,800	2,100							
	栄	20～29	2,500	2,400	700					109,000	同上
		30～60	-	1,000	-						
	田井	30～60	1,500	2,400						61,000	同上
	大橋辺	10～19	3,200	600	1,900	1K・ワンルーム 4DK～4LDK	48,000 90,000			-	御牧地区 分譲エリア
20～29		3,100	-	-	-	-					

売買事例・賃貸事例②

地域	駅から 徒歩(分)	分譲新築戸建 (平均、万円)	中古戸建 (平均、万円)	中古マンション (平均、万円)	賃貸集合住宅		賃貸戸建		地価 (円/㎡) (平均)	選択理由	
					間取り	月額賃料 (平均、円)	間取り	月額賃料 (平均、円)			
宇治市	槇島町	0～9	-	1,500	1,200	1K・ワンルーム 2DK～2LDK	43,000 67,000	-	-	82,000	東側 隣接エリア
		10～19	2,800	1,300	1,000	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	40,000 55,000 65,000 74,000	1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	53,000 53,000 51,000		
		20～29	2,600	1,000	500	1K・ワンルーム 1DK～1LDK	36,000 68,000	5DK～5LDK	78,000		
	小倉町	0～9	3,100	1,100	1,700	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	37,000 69,000 66,000 106,000	1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK 5DK～5LDK	48,000 55,000 63,000 68,000 68,000	134,000	同上
		10～19	3,100	1,200	-	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	41,000 48,000 53,000 62,000	3DK～3LDK	110,000		
		20～29	2,100	-	-	-	-	2DK～2LDK	62,000		
	伊勢田町	0～9	3,000	1,400	1,600	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	38,000 57,000 62,000 81,000 81,000	5DK～5LDK	79,000	121,000	同上
		10～19	3,100	1,800	1,000	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	44,000 58,000 68,000 59,000	3DK～3LDK 4DK～4LDK 5DK～5LDK	59,000 30,000 90,000		
		20～29	3,100	1,800	-	-	-	-	-		

売買事例・賃貸事例③

地域	駅から 徒歩(分)	分譲新築戸建 (平均、万円)	中古戸建 (平均、万円)	中古マンション (平均、万円)	賃貸集合住宅		賃貸戸建		地価 (円/㎡) (平均)	選択理由	
					間取り	月額賃料 (平均、円)	間取り	月額賃料 (平均、円)			
宇治市	広野町	0～9	3,200	2,600	1,900	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	41,000 53,000 64,000 75,000	-	-	123,000	同上
		10～19	3,600	2,100	-	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	36,000 40,000 64,000 70,000	1DK～1LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	45,000 52,000 80,000		
		20～29	3,000	2,300	-	-	-	3DK～3LDK 4DK～4LDK	65,000 128,000		
		30～60	-	3,800	-	-	-	-	-		
	大久保町	0～9	3,200	2,300	1,700	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	42,000 56,000 63,000 94,000	-	-	122,000	同上
		10～19	2,400	900	1,900	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	54,000 48,000 75,000 68,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	75,000 107,000 47,000		
		20～29	3,300	-	-	1K・ワンルーム	51,000	-	-		
	伏見区	向島	0～9	2,500	1,600	800	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	34,000 50,000 59,000 68,000 62,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	80,000 68,000 79,000	93,000
10～19			2,600	900	240	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	39,000 56,000 52,000 63,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	75,000 62,000 58,000		
20～29			-	1,800	-	1DK～1LDK 2DK～2LDK	63,000 60,000	-	-		
城陽市	平川	0～9	3,100	1,700	1,700	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	37,000 58,000 68,000 71,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	50,000 65,000 65,000	98,000	南側 隣接エリア
		10～19	4,000	1,300	2,400	1K・ワンルーム 2DK～2LDK 3DK～3LDK	51,000 69,000 74,000	3DK～3LDK	129,000		

売買事例・賃貸事例④

地域	駅から 徒歩(分)	分譲新築戸建 (平均、万円)	中古戸建 (平均、万円)	中古マンション (平均、万円)	賃貸集合住宅		賃貸戸建		地価 (円/㎡) (平均)	選択理由	
					間取り	月額賃料 (平均、円)	間取り	月額賃料 (平均、円)			
八幡市	男山	0～9	-	-	-	1DK～1LDK	48,000	-	-	92,000	最寄駅から の距離が促 進ゾーンに 近い
		10～19	-	-	700	1K・ワンルーム 3DK～3LDK 4DK～4LDK	50,000 52,000 52,000	-	-		
		20～29	3,500	2,700	600	1K・ワンルーム 2DK～2LDK 3DK～3LDK	47,000 51,000 45,000	-	-		
		30～60	3,300	2,100	600	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK	53,000 55,000 40,000 61,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK	48,000 35,000		
	美濃山	20～29	3,500	-	/	-	-	/	/	80,000	同上
		30～60	3,400	1,800		1DK～1LDK 3DK～3LDK	62,000 75,000				
	八幡	0～9	2,400	1,100	1,200	1K・ワンルーム 2DK～2LDK 3DK～3LDK	44,000 54,000 75,000	3DK～3LDK	48,000	83,000	同上
		10～19	2,300	1,200	900	1K・ワンルーム 2DK～2LDK 3DK～3LDK	47,000 59,000 56,000	-	-		
		20～29	2,500	900	1,200	1K・ワンルーム	50,000	4DK～4LDK	79,000		
		30～60	2,600	1,200	1,300	1K・ワンルーム 1DK～1LDK 2DK～2LDK 3DK～3LDK 4DK～4LDK	44,000 67,000 68,000 69,000 70,000	2DK～2LDK 3DK～3LDK 5DK～5LDK	55,000 61,000 80,000		

出所：国土交通省「土地総合情報システム」(売買事例)、アットホーム(株)ホームページ相場情報(賃貸事例)より作成

注1：売買事例は期間を平成17年第3四半期～平成28年第2四半期で設定。賃貸事例はホームページを平成29年1月31日から2月3日にかけて確認。

注2：売買事例で建築年および取引時点が一致、もしくは建築年から1年以内の取引を新築、それ以外は中古建物と判断した。

注3：売買事例で広大地は除いた。

注4：分譲価格は10万円単位を四捨五入、賃貸価格は千円未満は切捨。

注5：一部の事例について物件数が少ないため、個別要因が平均価格に反映されている場合があります。

注6：代表的な間取りを表示するため、2～4K、SLDK物件等は掲載していません。

分析結果①

○分譲新築住宅

- 淀駅に近い大橋辺では2～3年前のプロジェクトで2,800～3,300万円程度の売買事例あり
- 町内では、1,500～2,500万円の売買事例が割合として多く、単純な価格帯で他市事例より500～1,500万円程度安い印象。
- 他市の事例では徒歩0～20分程度の物件で3,000万円を超えるが、八幡市男山、美濃山では20分以上でも3,000万円を超えており、土地が広いなどプラス要因がある。

○分譲中古住宅

- 中古住宅の売買事例は佐山地区全体で散見されるが、価格帯は1,000～2,500万円程度とバラツキがあるものの、1,500～1,800万円程度が多い。立地条件を考慮すると、少し高めか？（供給が少ない？）
- その他の市町では2,000万円を超える物件は少なく、1,000万円台の供給が多い。（宇治市槇島町、小倉町、伊勢田町、伏見区向島など駅チカでも1,000万円台の供給が見られる）
- 宇治市広野町、大久保町、八幡市男山では2,000万円を超えている。

○分譲中古マンション

- ハイツ西宇治が立地する栄地区で700万円程度の供給が多い。3LDKでファミリー向けの広さがあり、割安感がある。築40年が経過しており、転居される方が増えているのではないか？
- 大橋辺地区で1件1,900万円の売買事例があるが、駅から15分程度で利便性が良く、3LDK、築10年程度であるためと思われる。
- 他の市町を眺めても、駅チカの物件は1,500～2,000万円程度の物件が多いが、伏見区向島、八幡市男山など1,000万円を下回る物件も出回っており、地域により供給過剰になっているのではないか。

分析結果②

○賃貸集合住宅

- ・久御山町全体で供給量自体が少ないことに加え、3DK以上の広めのファミリー物件が非常に少ない。民間賃貸の他、URがあるため町内で2DK～2LDKタイプの物件が割合として多い印象。
- ・1K・ワンルームタイプは48,000～53,000円と、他の市町との比較では高い価格帯にある。八幡市男山の価格帯に近い。宇治市小倉町、伊勢田町、伏見区向島、城陽市平川でも駅チカで40,000円を切る物件が見られる。ただし、供給量が多い市町では最寄駅から10分以上離れるに従い、50,000円を切る物件もある。
- ・3DK以上のファミリー物件をみると、駅から10分程度の物件で宇治市では68,000円以上の価格帯が多く、近年建築された物件では100,000円超の物件もある。城陽市でも70,000円台。
- ・一方、八幡市男山などは3DK以上、駅から10分程度で45,000～55,000程度と比較的安い価格帯で流通しており、築年数の影響などが考えられる。

○賃貸戸建住宅

- ・久御山町では1件のみの事例（3LDK程度、90,000円）。築年数が浅い関係か、立地等を考慮しても強気の賃料水準。他市の事例では50,000～60,000円台の価格帯が多い印象。
- ・宇治市、伏見区、城陽市は物件の供給が多く、間取りの種類も豊富。50,000円程度から100,000円を超える物件まで幅広い。

○地価

- ・栄地区が久御山町内の他の地区に比べ、㎡あたり30,000円高く、平均で109,000円/㎡となっている。これは宇治市槇島町、伏見区向島、城陽市平川、八幡市3地区よりも高い水準。
- ・促進ゾーンである市田地区の地価は平均74,000円/㎡と、今回比較した宇治市、伏見区、城陽市、八幡市のどの平均地価よりも低い数値であり、久御山町全体としてはこちらが実勢に近いのではないかと。

考察（久御山町）①

○分析を通して言えること

- まず、久御山町における売買事例・賃貸事例のサンプルが他市町と比較して少ない。他の市町にも言えることですが、通常、最寄駅から遠くなるに従い価格は低下傾向にあります。しかし、築年数や物件の状態など個別要因により高い（安い）物件もあるため、極端な金額は参考程度とお考えください。
- 分譲新築住宅については、2,500万円程度までが売買事例として多く、他地域に比較して相場が低め。公共交通が不便であることが要因として考えられる。
- 中古住宅については、1,500～1,800万円程度の売買事例が多く、他地域では1,000万円以下の物件が供給されている場所もあり、価格帯としては中古住宅市場の中層から高層に位置すると考えられる。これは、久御山町内での中古住宅供給量が少なめであるからと思われる。
- 中古マンションについては、ハイツ西宇治が立地する栄地区で700万円程度の供給が多い。最寄駅からの距離、築年数、および他地域での売買事例からみても、概ね妥当な価格であると思われる。

考察（久御山町）②

○分析を通して言えること

- 賃貸集合住宅については、他地域と比較して供給量が少ないことに加え、間取りのバリエーションが少ない。1K・ワンルームタイプは48,000～53,000円と、他の市町との比較では高い価格帯にある。
2DK～2LDKタイプは立地条件からみても、他地域とほぼ同じ価格帯にある。
3DK以上のファミリー物件をみると、久御山町では事例が少ないが58,000円程度であり、他地域より安い価格。これは、駅からの距離が徒歩30分以上かかるためと思われる。他地域では、駅から徒歩10分程度の物件で宇治市では68,000円以上の価格帯が多く、近年建築された物件では100,000円超の物件もある。
- 賃貸戸建住宅については、久御山町では供給が非常に少なく、高めの賃料水準。
- 地価については、栄地区が平均109,000円/㎡と、比較的高い水準。土地のみの売買事例をみると、実勢はもう少し高い金額で取引されている。久御山町内その他の地区では平均60,000～70,000円/㎡であり、他の市町と比較して低い水準であるが、最寄駅からの距離が影響しているものと思われる。

現状分析結果概要

●実現可能性

両ゾーンともに、実現可能性はありそうである。

○住街区促進ゾーン

- ・町内で生活時間帯（昼間）を過ごす人が多いので、住宅整備により町内に定住してもらえる可能性があるのではないか。

○産業立地促進ゾーン

- ・交通の利便性の高さは有利な要素であり、進出意向はインタビュー調査でも確認できた。町内に事業所としての適所が不足している現状もあり、新たに事業所用地を整備することで誘致が実現できる可能性はある。

●整備に向けた課題

今後、より詳細・明確な対象層を設定してニーズをつかみ、開発・整備を進めていく必要がある。

○住街区促進ゾーン

ア) 対象層の明確化

- ・実際にどのような住民が定住してもらえそうなのか、計画地の立地を前提に対象層をより詳細に設定していく。

イ) 設定した対象層のニーズを踏まえたゾーン構成の検討

- ・そうした「新住民」を実際に誘致するためにはどのようなゾーン構成にしていくべきなのかを検討・整理する。

○産業立地促進ゾーン

ア) 対象層の明確化

- ・業種、規模、現在の立地等により、事業者候補の絞り込みは可能。より突っ込んだ検討が必要である。

イ) 設定した対象層のニーズを踏まえたゾーン構成の検討

- ・具体的な事業者を想定しながらゾーン構成のあり方を考える。