住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーンの
整備に向けた基本調査計画書

2017 年 3 月 24 日

株式会社京都銀行

目　次

検討の目的と概要…… １
１．現状分析…… ２
２．インタビュー調査…… １８
３．整備に向けた課題の整理…… ２３
４．住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーン整備
　　向けた基本調査計画案の策定…… ２７

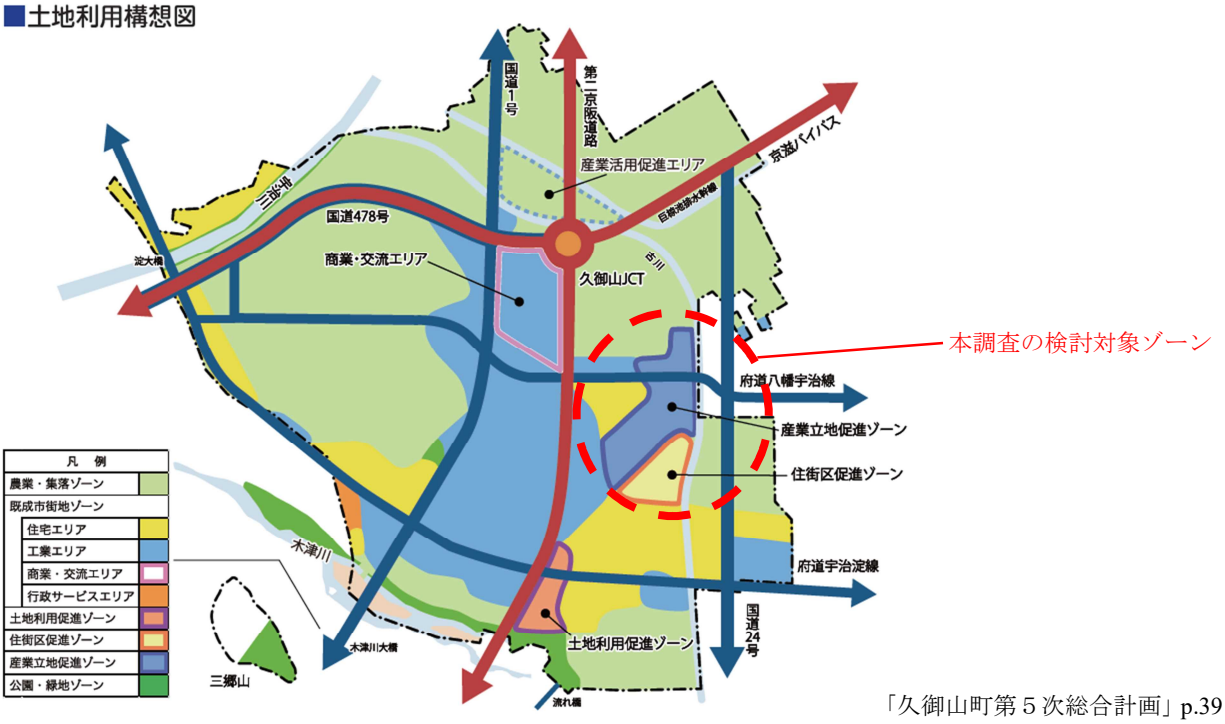
別冊　現状分析結果

検討の目的と概要

久御山町では、平成 28 年 4 月に策定した「第 5 次総合計画（平成 28 年度～平成 37 年度）」において、「大都市近郊で展開される農業を行うための農地を保全するとともに、京滋バイパスや第二京阪道路など広域幹線道路による地域特性を生かした産業活動を活性化するための土地利用をめざし」、「また、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」することを掲げた。

町内を農業・集落ゾーン、既成市街地ゾーン、土地利用促進ゾーン、住街区促進ゾーン、産業立地促進ゾーン、公園・緑地ゾーンの 6 つのゾーンと産業活用促進エリアに区分し、それぞれの土地利用の方向を示した。

■土地利用構想図



「久御山町第 5 次総合計画」p.39 より

このうち住街区促進ゾーンと産業立地促進ゾーンの土地利用の方向性を以下のように定めた。

土地利用ゾーン	土地利用の方向
住街区促進ゾーン	市街化区域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します。
産業立地促進ゾーン	市街化区域拡大の検討とあわせて、周辺の住環境に配慮した産業活動の活性化を図るための土地利用を促進します。

久御山町ではこの両ゾーンについて、その整備計画策定のために必要な基本調査を平成 29 年度に実施することを計画している。この調査を的確に実施するため、居住や産業立地に関する現状分析や、住宅・宅地や事業用地の供給に関する課題の整理を行い、その結果を踏まえて基本調査計画を策定することを、本調査の狙いとする。

本調査では、主に統計データ等を対象にした現状分析と、町内で事業活動を展開する事業者を対象にしたインタビュー調査を元に、両ゾーンの整備を推進する上での課題整理に重点を置いた。さらに、それらの課題へ対応するために来年度以降取り組むべき調査項目と進め方の案を整理した。

１．現状分析

（１）現状分析のねらい

住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーンを整備するにあたって、1)その実現可能性を検証し、2)整備に向けた課題を整理する視点を得ることを現状分析のねらいとする。

1)実現可能性の検証とは、両ゾーンを整備した場合に新たな定住者や事業所を構える事業者が十分に見込めるかどうかを見極めることである。

2)整備に向けた課題は、本報告書の「３．整備に向けた課題」で詳細に整理するが、それに必要な情報を収集・整理することが現状分析の趣旨である。具体的には、得られた情報から町内への誘致が見込める層を想定し、誘致を進める上で必要となりそうな施策の検討に結びつけられるようにすることである。住宅については、周辺で取引されている住宅の規模・仕様や相場を整理し、住街区促進ゾーンを整備する際の構想の整理に役立てることも意図している。

（２）分析結果概要

1)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

・近年の傾向として、町内定住人口は減少傾向にあり、自然増減、社会増減ともにマイナスである。昼間人口は、町内の事業所が多いことや、町内に大型の商業施設が立地していることの影響で大幅に夜間人口を上回る。

・町内で生活時間帯（昼間）を過ごす人が多いということは、そうした人向けの住宅整備により町内に定住してもらえる可能性があるということではないかと想定できる。

○産業立地促進ゾーン

・町内に立地する産業としては、製造業（食料、金属製品、生産用機械、電子部品等）、卸売業・小売業、運輸業等のウェイトが高いのが特徴。

・近年高速道路等、交通インフラの整備が進んでいるが、その結果として立地について目立った動きのある事業は確認できない。

・しかし、交通の利便性の高さは事業所を誘致する上で明らかに有利な要素であり、「２．インタビュー調査」でも確認できたことである。町内に事業所としての適所が不足している（これも「２．インタビュー調査結果」より）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ものと思われる。

2)整備に向けた課題

今後、両ゾーンへの誘致を進めるにあたりより詳細・明確な対象層を設定して、そのニーズをつかみ、それにあった開発・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

・定住人口の増大へ向けて、住宅に対する一定の需要がありそうだという判断はできたが、実際にどのような属性の住民が定住してもらえそうなのか、対象層をより詳細に設定していく必要がある。

・住宅の開発構想を設定するには、今回の現状分析で行った、主に「町レベル」の分析にとどまらず、住街区促進ゾーンという町内における立地を前提にした場合に、どのようなニーズがあり得るかを見極める必要がある。交通、教育、医療、買い物等その他利便施設の配置状況や整備予定等を考慮して、具体的な「新住民」のイメージを構築していくことが重要である。

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

・ア）で整理したような観点で対象層を具体的に設定した上で、そうした「新住民」を実際に住街区促進ゾーン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・整理する必要がある。

・住街区促進ゾーンに整備する住宅の仕様（戸建て／集合、戸数、広さ・グレード等）や住環境は、誘致する住民層を規定する側面もあるので、どういう街にしたいのか／できるのかを、久御山町の方針を踏まえながら検討していくことが重要である。

○産業立地促進ゾーン

ア）対象層の明確化

・製造業、卸売業・小売業、運輸業等、町内に立地する既存の業界の事業者の進出可能性がありそうだという判断はできた。しかし実際に進出に至るかどうかは、事業者の場合はかなり個別要素に左右される面があるので、より詳細な検討が必要である。

・業種、規模、現在の立地等により、ある程度誘致可能性のある事業者候補の絞り込みが可能なのが事業者の特徴でもある。これまでの久御山町の産業促進政策との整合性を図りながら、進出可能性のある事業者の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

・ア）の整理と同様に、産業立地促進ゾーンの場合はある程度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ことができる。ゾーン構成を考える上では、各区画の規模、配置、道路等インフラのあり方が論点になるが、対象層を想定しながら検討を進めることが重要である。

（３）各分析項目の結果概要

①人口

1)消滅可能性都市

2014 年 5 月に日本創成会議が公表した「消滅する可能性がある自治体」（人口の再生産力を担う「20～39 歳の女性」が平成 22 年（2010 年）から平成 52 年（2040 年）にかけて 50%以上減少する市町村）に、久御山町が挙げられている。

人口構成の変化予想を見ても、高齢化は明らかである（下図参照）。住街区促進ゾーンを整備し、新たな定住人口を誘致しようという計画の必要性が確認できる。

	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

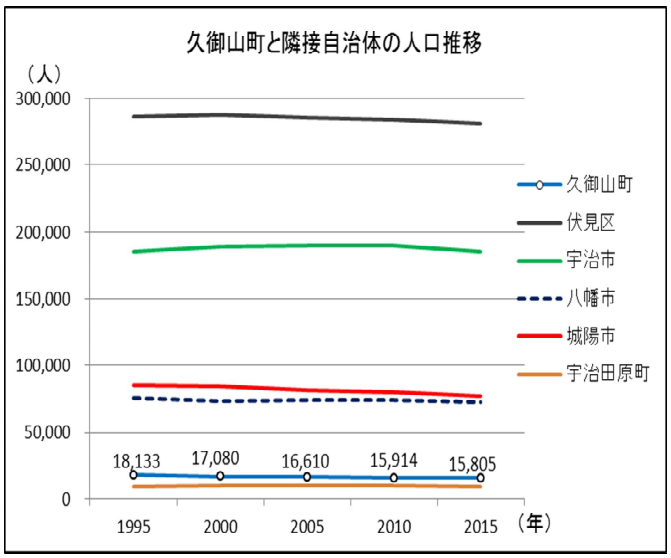
出所：RESAS(地域経済分析システム)ー「人口マップ」

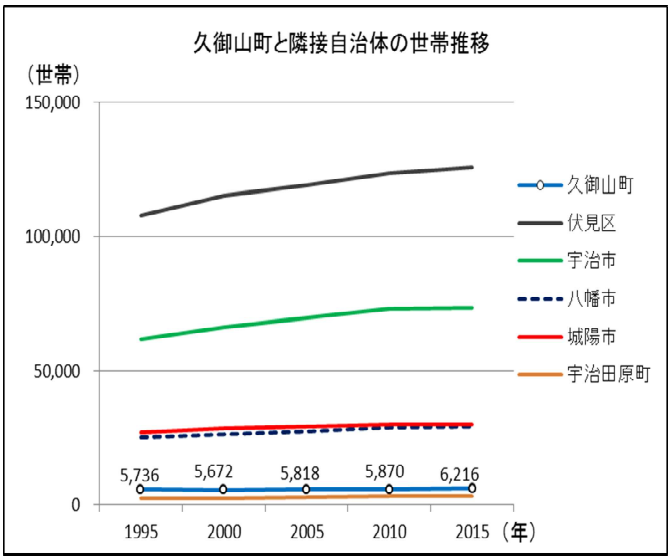
【出典】総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

【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。

2)人口・世帯数推移

久御山町と隣接自治体の過去の人口及び世帯数の推移は下図の通り。平成 22 年（2000 年）と比べて、人口で▲7.5%の水準。一方世帯数は、単身世帯の増加により＋9.6%である。この傾向は市町により多少の違いはあるものの、概ね隣接自治体で共通している。

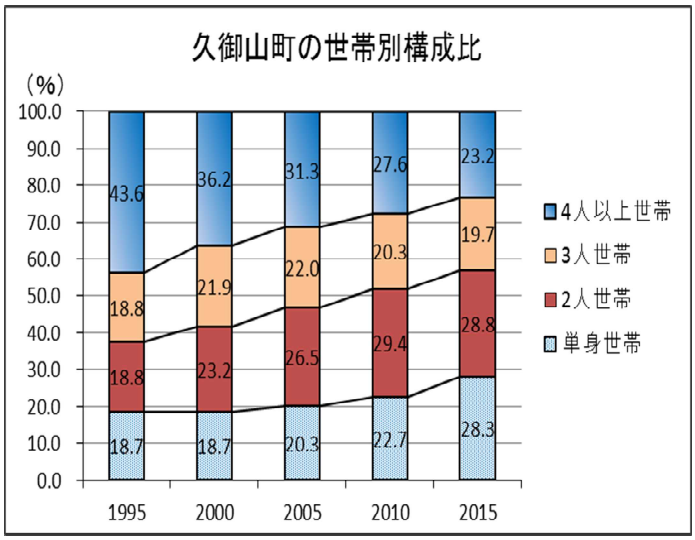


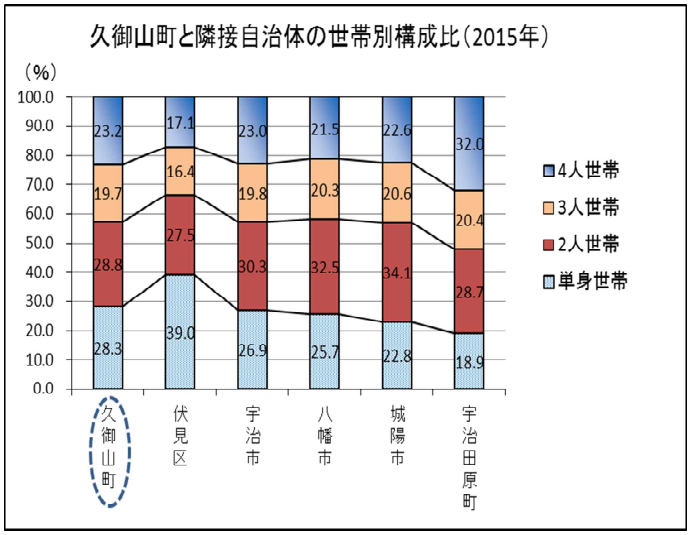


3)世帯構成の推移

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%に大幅に低下している。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。

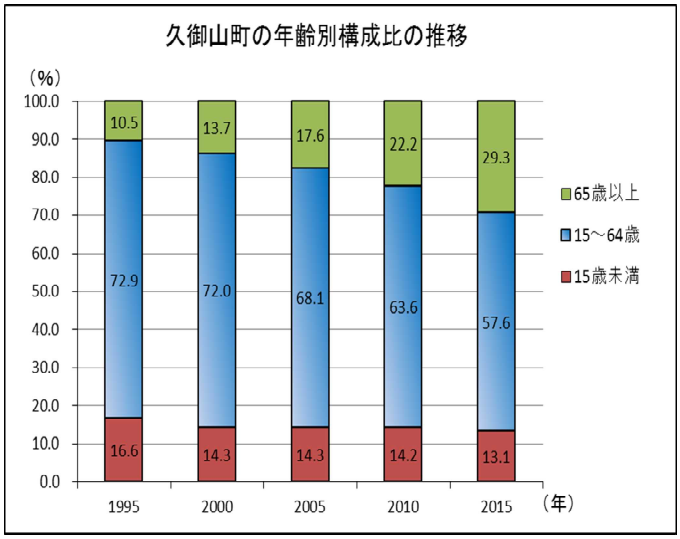
将来的な町内定住人口の維持・増大のためには、家族世帯を増やすことが重要であると思われる。住街区促進ゾーンを整備するにあたっては、子どものいる家族世帯を狙って整備し、住民を誘致することが重要ではないかと思われる。

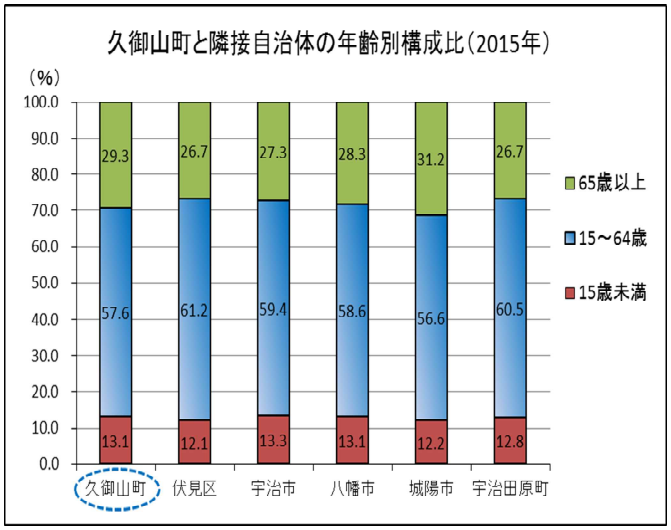




4)年齢区分別人口の推移

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%へと大幅に低下し、65 歳以上の割合は 13.7%から 29.3%に大幅に上昇している。3)で見たのと同様に、将来の町内定住人口の維持・増大を考えると、ここでも若年層の誘致の必要性が見て取れる。

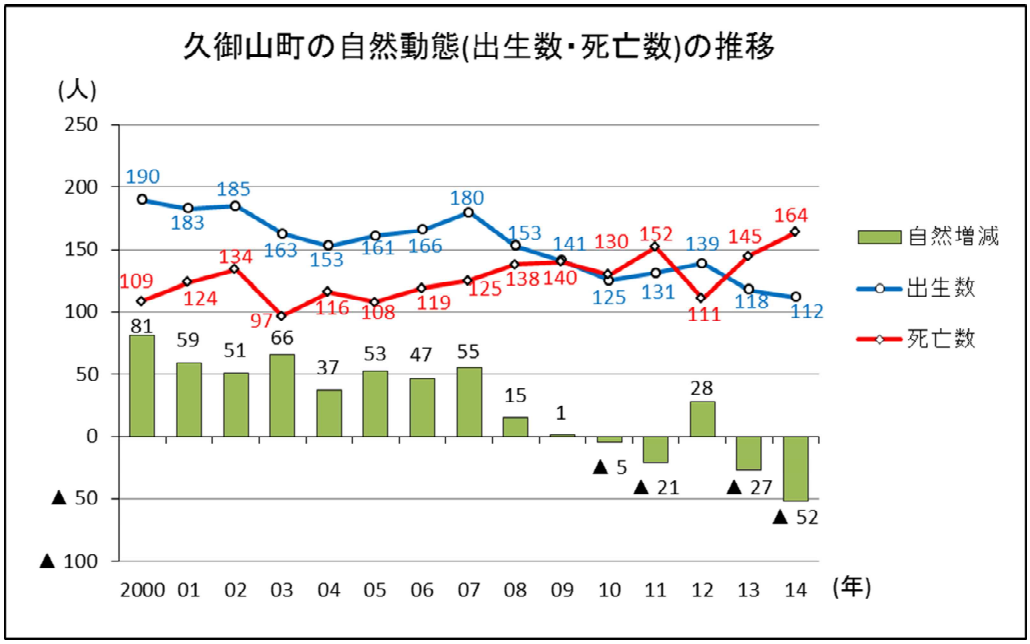




5)自然動態（出生・死亡）の推移

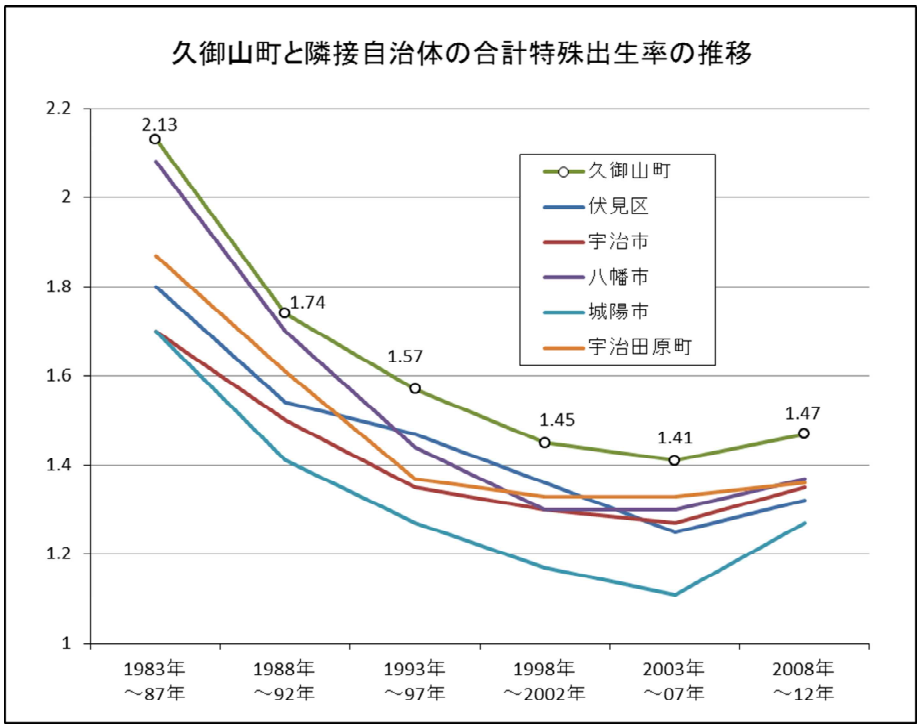
出生数は平成 12 年（2000 年）の 190 人をピークに減少が続く一方、死亡数は緩やかに増加している。2010 年を境に、死亡数が出生数を上回る自然減に転じている。

現在の町内人口の年齢構成を踏まえると当然の動きだが、これを自然増に転じさせるには、若年層の誘致が重要であると思われる。



6)合計特殊出生率の推移

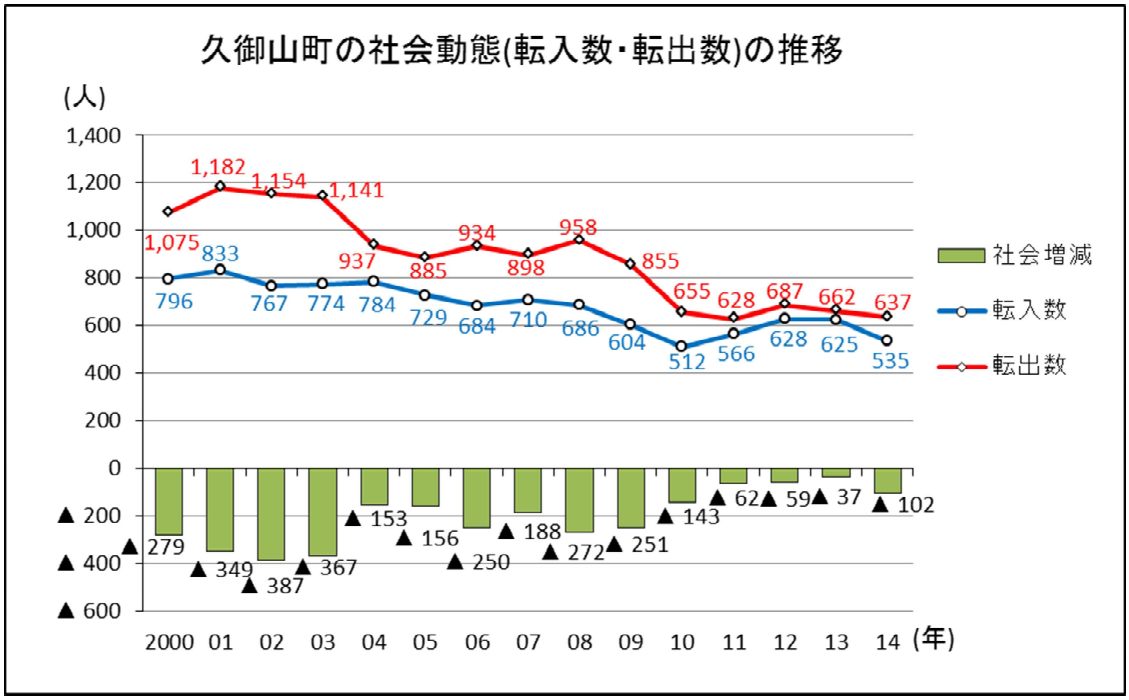
合計特殊出生率は隣接自治体でも低下傾向が続いていたが、平成 20 年（2008 年）～平成 24 年（2012 年）は幾分改善している。隣接自治体と比較すると、久御山町は上回っている。子育て環境の整備に力を入れてきた成果が出ている可能性がある。

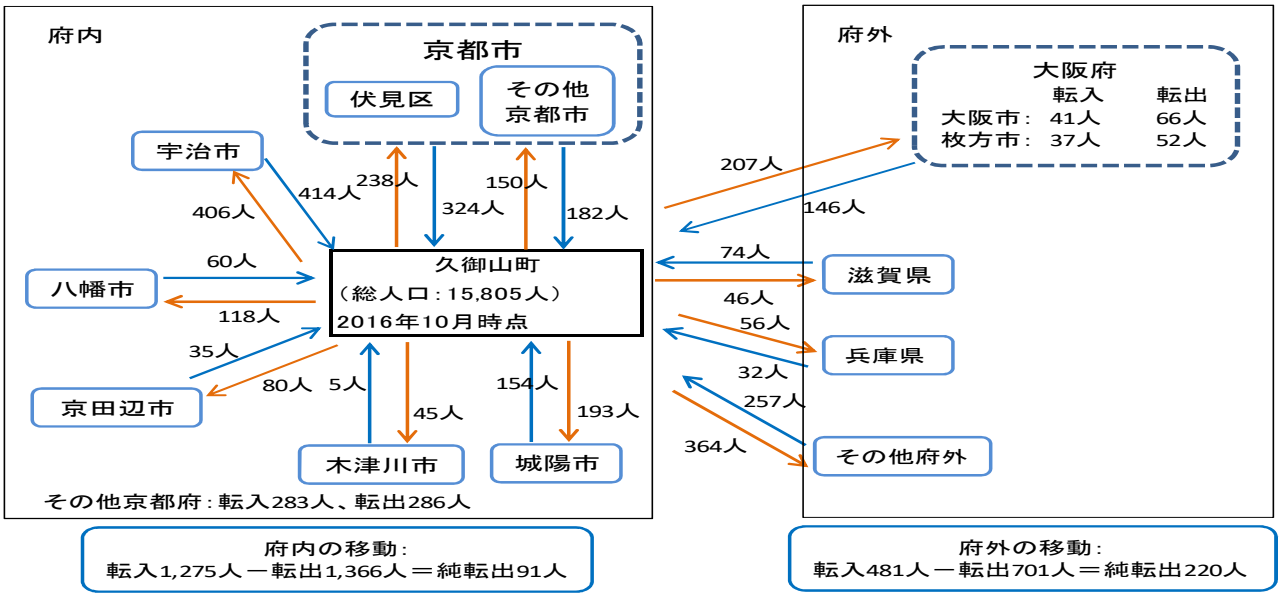


7)社会動態（転入・転出）の推移

最近の推移を見ると、転出数が転入数を上回る社会減の状態が続いている。

転出先は、京都府内や大阪府など近い自治体向けが多い。久御山町内には職場（事業所）は周辺自治体の中では多いと思われるので、定住促進策が功を奏すると、現在の社会減を食い止めることが可能となるのではないかと想像できる。





8)昼間人口、通勤・通学流動

通勤人口は 11,571 人の流入超過、通学人口は 393 人の流入超過である。通勤に関してはこの周辺地域ではほぼ一人勝ちの状態。周辺市町から町内事業者への通勤者の多さが見て取れる。

こうした町外からの通勤者の住宅を、町内に誘導できる可能性があるのではないかと思われる。

縦軸から横軸へ人が流動

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、%)

出発地（常住地）		従業地 域内 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		域外 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		合計
域内	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
	域内計	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	234,830
域外	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												
	域外計	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		▲ 39,468	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												

久御山町からの流出合計

久御山町への流入合計

久御山町の流出入計

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、%)

出発地（常住地）		通学地 域内 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		域外 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		合計
域内	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	5	39	4	16		6	2	15				43	82
	南山城村	11			7			5	28	5		1	8	65	1	16		10		10	3	1	1	42	107
	域内計	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	31,969
域外	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																	
	域外計	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												
通学者数の流出入超過		▲ 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												

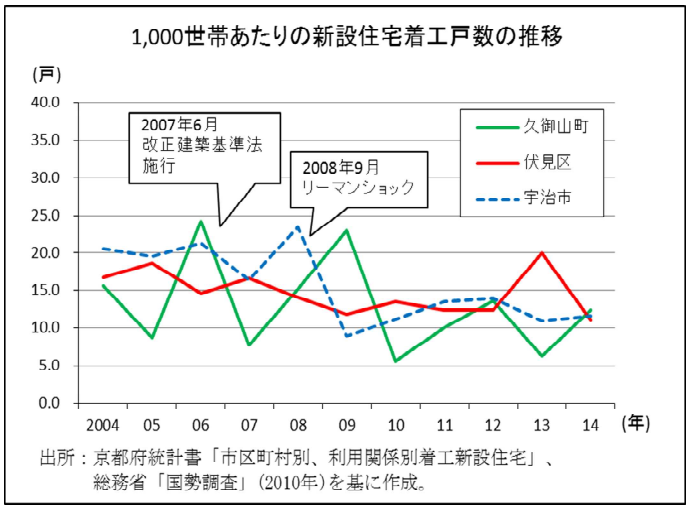
［表の見方］

縦軸の自治体から、横軸の自治体へ通勤（通学）している人口の関係を示す。通勤人口で言うと、宇治市から久御山町へ 4,003 人、久御山町から久御山町（町内在住者が町内に勤務）へ 3,915 人・・・と流動している。久御山町からは 7,522 人流出（横軸計）しているが、19,093 人（縦軸計）流入しており、差し引き 11,571 人の流入超過である。

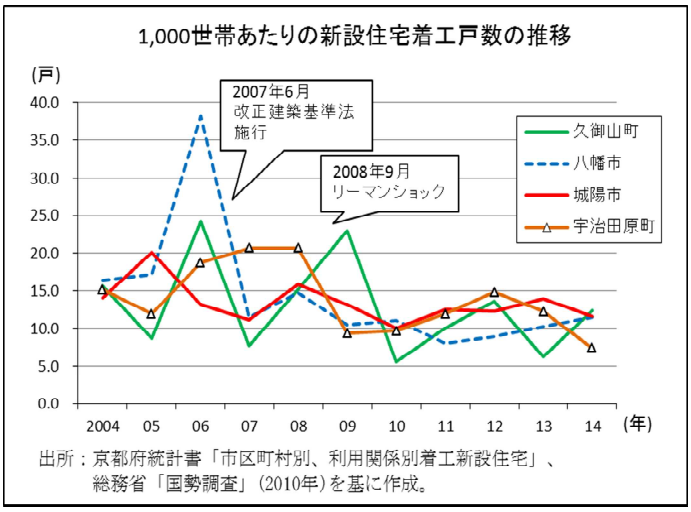
9)住宅供給戸数の推移

久御山町の 1000 世帯あたりの住宅供給戸数は、概ね 13 戸前後で推移している。隣接自治体との間での大きな違いはない。東佐山府営住宅（1975 年）、下津屋府営住宅（1977 年）が建設されるなど、かつては大量に供給された時期もあったが、近年は住宅の適地が少なくなってきたこともあり、供給は減っている。

逆に言うと、開発を行えば購買・入居を希望する住民層はあるのではないかと思われる。



出所：京都府統計書「市区町村別、利用関係別着工新設住宅」、
総務省「国勢調査」(2010年)を基に作成。

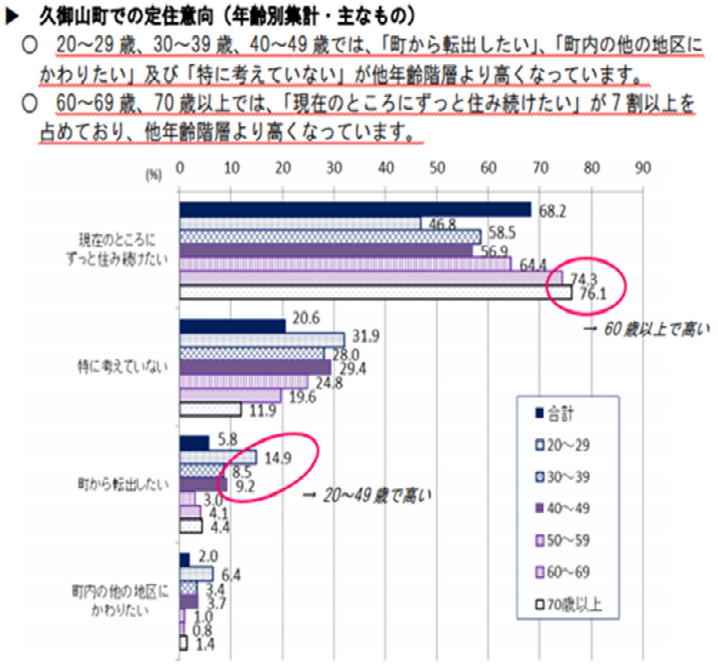


出所：京都府統計書「市区町村別、利用関係別着工新設住宅」、
総務省「国勢調査」(2010年)を基に作成。

②住民等へのアンケート

定住を希望する住民の割合は全体として高い。特に 60 歳以上の高齢層で高い傾向にある。

住む場所を選ぶときに重視することは、「交通の便のよさ」「災害や交通事故、犯罪などの不安がないこと」「買い物や娯楽の便利さ」の順。公共交通の整備に努めるとともに、治安維持や生活環境（買い物・娯楽）の整備に取り組むことが定住促進に重要ではないかと想定される。

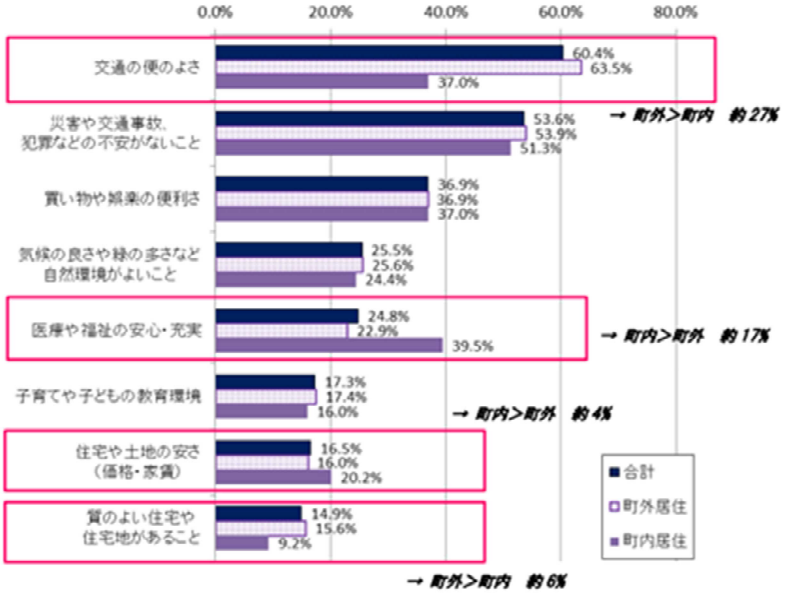


出所：久御山町「久御山町まちづくりアンケート調査結果報告書」

▶ **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）**

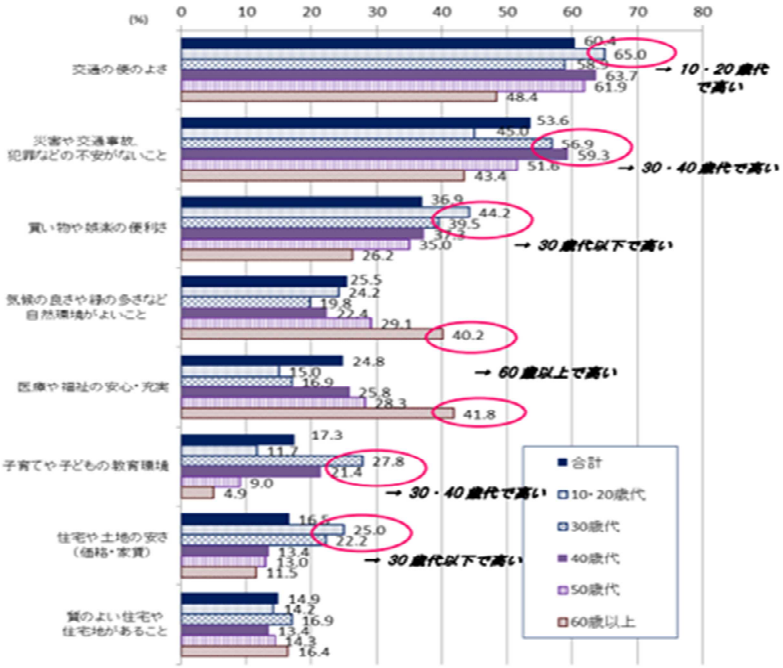
○ 町外に居住する人が町内に居住する人より特に重視していることは、「交通の便のよさ」（町外：63.5%、町内：37.0%）や「質のよい住宅や住宅地があること」（町外：15.6%、町内：9.2%）があります。

○ 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。



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」

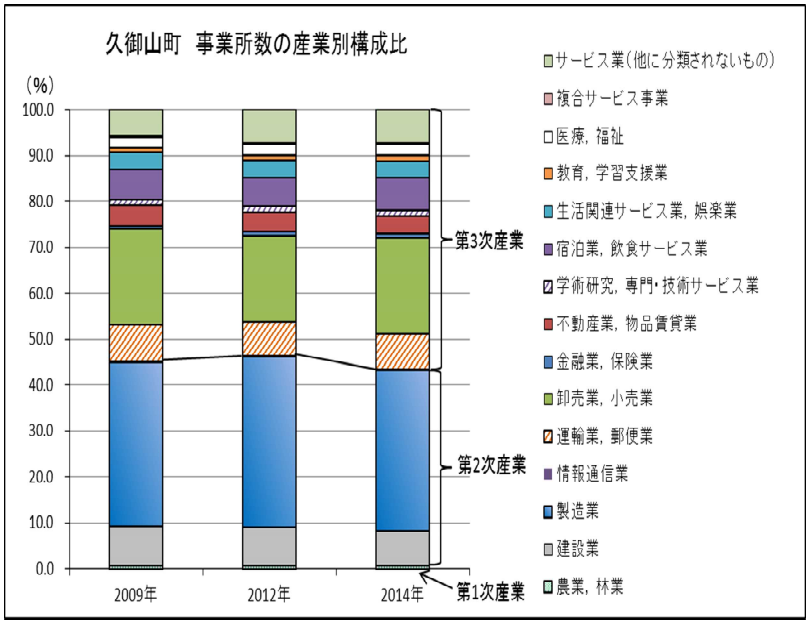
③産業

1)事業所数の推移

町内に多い事業所の業種は、「製造業」、「卸売業、小売業」、「運輸業、郵便業」、「宿泊業、飲食サービス業」等。特に製造業が多いのが特徴的。雇用吸収力の高い業種が多い。昼間人口の多さを裏付けている。これらの業種に従事する従業員の住宅のニーズは一定程度あるのではないかと思われる。

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。

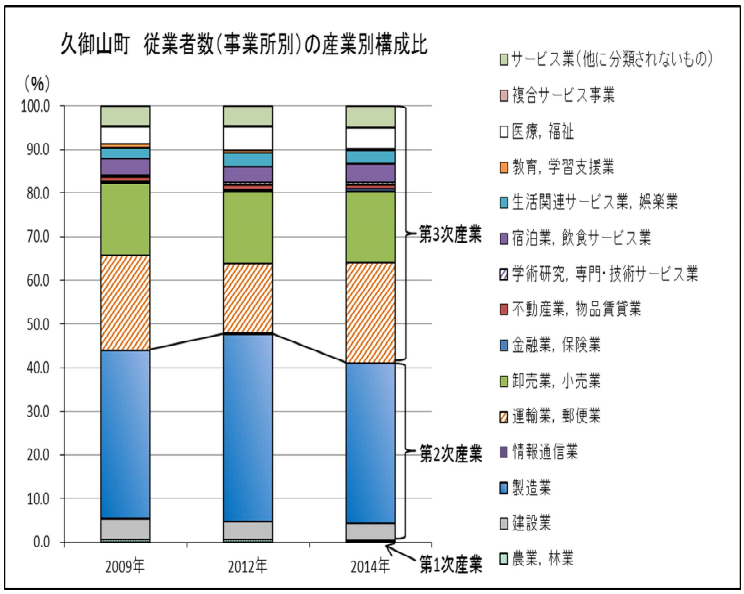
2)事業者数の推移

町内産業の従事者の多い業種は、「製造業」、「卸売業、小売業」、「運輸業、郵便業」等で、事業者数とほぼ同じ傾向にある。

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)－自治体比較マップ－「従業者数(事業所別)」

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：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。

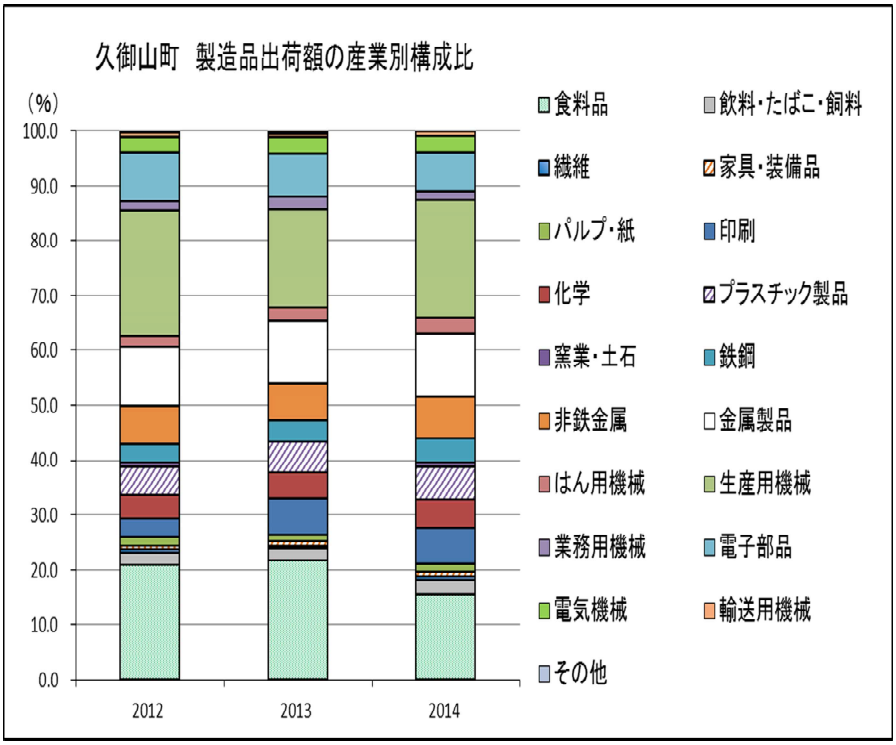
3)製造品出荷額等の推移

製造品出荷額が高いのは、生産用機械、食料品、金属製品、印刷等。全体としてはこの 2 年間では減少傾向で、食料品の落ち込みが目立つ。印刷は倍増している。

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

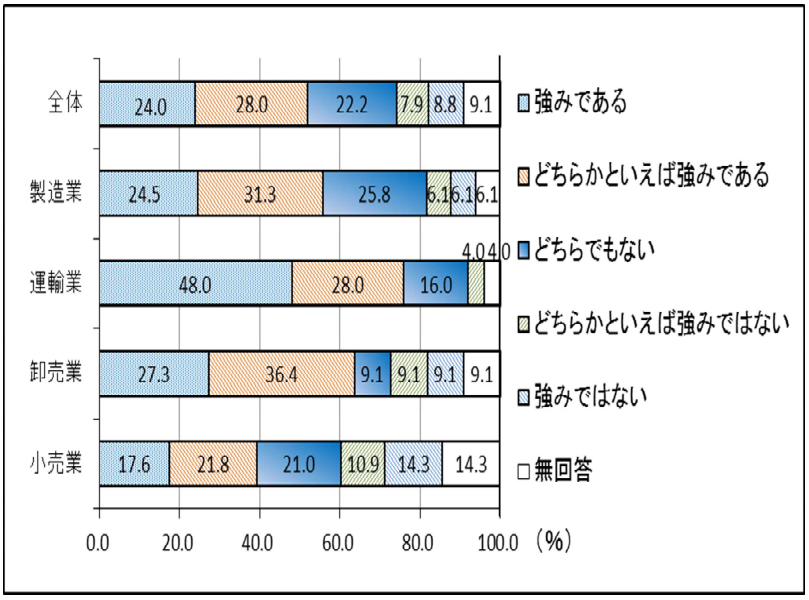


出所：平成 26 年京都府統計書「市町村別、従業者規模別、製造業産業(中分類)別事業所数、従業者数と製造品出荷額等(4 人以上)」を基に作成。

＜参考＞

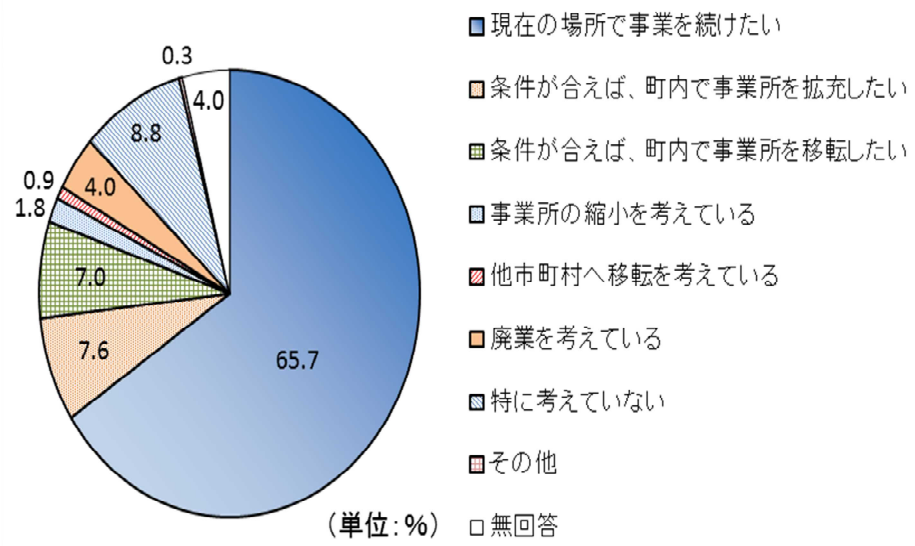
久御山町内に立地する企業は、「交通の利便性が良い」ことを「強み」と感じている企業が多い（約 52%）。町内の道路網の発達による交通の利便性を背景としているからか、「事業所の継続意向」は、全体の約２／３の企業が「現在の場所で事業を続けたい」と考えている。この結果から類推するに、産業立地促進ゾーンを整備した場合に進出を検討する企業は一定程度見込めるのではないかと思われる。

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



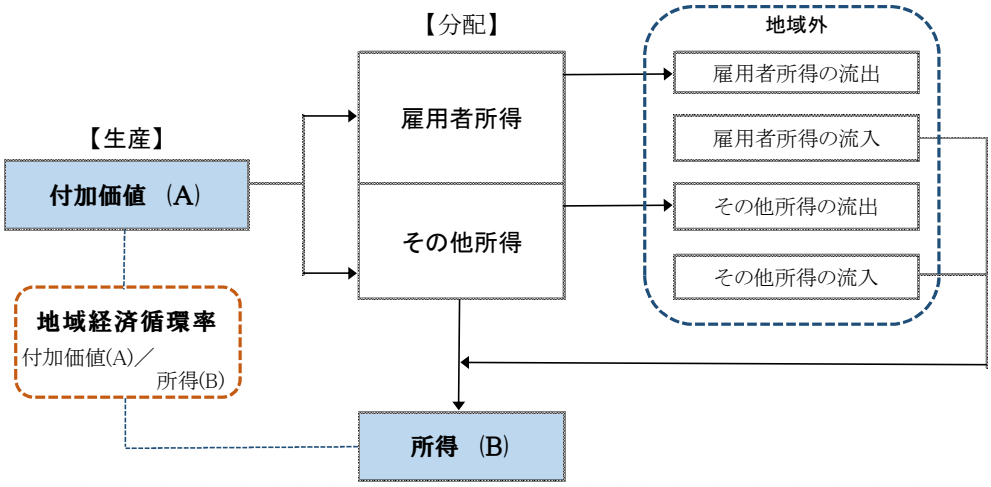
出所：「平成 27 年久御山町企業実態調査」を基に作成。

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

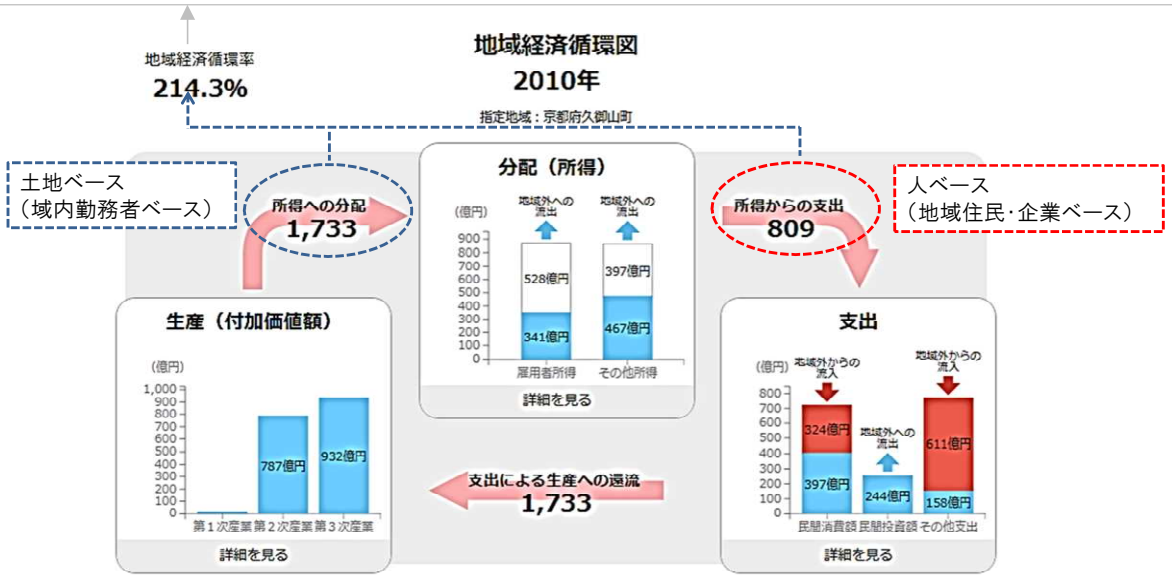
地域の所得がどの程度域内の生産活動により賄われているか（反対に、域外の生産活動に依存しているか）を示す指標として、地域経済循環率がある。

地域経済循環率は、付加価値を域外からの流入と流出を含めた「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率が大きくなり、地域経済循環率は低くなる。

久御山町の 2010 年の地域循環率は下図の通り 214.3%と非常に高い。



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。



（上記２図共通）
出所：RESAS(地域経済分析システム)－「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

このことは、久御山町は経済の自立度が高い（他地域から流入する所得に対する依存度が低い）ことを示す。背景には、久御山町においては第二次産業が盛んで、域外からの従業者へ所得が流出していることなどが考えられる。既に見た昼間人口の多さと関連している。町内において定住人口を増やす可能性を示すものと言える。

④地価・住宅価格

1)地価

久御山町内の地価は下表の通りである。住街区促進ゾーン（佐古・林・市田）は、比較的高い傾向にある。

○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

隣接自治体と比較すると、京都市伏見区や宇治市と比較するとかなり低いが、城陽市や八幡市と比較するとやや低いものの大きな差はない。価格面だけから見ると、周辺市町から定住人口を吸引する上でのハードルはあまり高くないと言えそうである。

○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。

2)住宅価格

住街区促進ゾーン周辺（久御山町佐山地区）と、隣接自治体の住宅地における最近の取引事例をまとめた。新築で佐山地区が約 2,500 万円台、隣接自治体で約 3,000 万円台である。平均的な規模はそれぞれ約 30 坪で、価格差は主に最寄り駅からの距離によるものではないかと想定される。新たに住宅を開発するとして、30 坪で 2,000 万円台後半あたりの水準であれば十分にニーズが見込めるのではないかと思われる。なお、駅からの距離から見て、駐車場を備えることは必須であろう。

○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。

２．インタビュー調査

久御山町内で事業を行っている事業者 5 社（製造業者と住宅開発事業者）を対象にインタビュー調査を実施した。

【インタビュー調査の概要】
時期：平成 29 年 2 月 17 日及び 21 日
方法：受託者が対象先を訪問して、約 1 時間のインタビューを実施。
先方は、代表者又は総務・経理担当の責任者。複数名同席いただいた先もある。

主な確認事項は、以下の通り。

〇町内製造業事業者

・住街区促進ゾーンが整備されるとして、従業員が購入又は賃貸等の形態で移住してくる可能性があるか。又は事業者として社宅等の整備を行う意向があるか。整備にあたっての条件・要望は何か。

・産業立地促進ゾーンが整備されるとして、事業者として進出する意向があるか。進出する上での条件・要望は何か。

〇住宅開発事業者

・住街区促進ゾーンに住宅を整備するとして、需要が見込めそうか。どのような住宅の「成立可能性があるか。整備にあたっての条件・要望は何か。

結果としてわかったことは、以下のように整理できる。

〇町内製造業事業者

～今回の対象は、町内の従業員が数十名～200 名弱の中堅規模の企業３社。

・町外からの通勤者が多い。借上社宅のある企業もあるが、町内にはない。そもそも会社で住宅を用意することはあまり積極的でない。買い物等の住環境の不備、公共交通機関の弱さについての問題意識が強い。

・事業を行う場所として、雇用確保の難しさ、敷地の狭さ等で悩んでいる。産業立地促進ゾーンが整備されると、進出を検討する可能性はありそう。

〇住宅開発事業者

～大久保駅に拠点を持ち、久御山町内及びその周辺で住宅の分譲を主に事業として行っている事業者２社。

・久御山町内は、住宅のニーズは根強いものの供給が少なかった地域。開発すれば売れる。事業者として参画したいという強い意思表示あり。

・「住街区促進ゾーンは、公共交通の便が悪い。改善が必要」、「徒歩でいける中小規模の商業施設の充実が望ましい」等の意見あり。

・事業所開設に関する、事業者からの引き合いも増えている。

インタビュー結果

（1）製造事業者

	Ａ社	Ｂ社	Ｃ社
事業者・従業員の概要	②久御山町の本社工場には、200 人弱が在籍している。 ③交代制勤務。繁閑差が激しく、人の確保が大変。 ④町内在住者は約 10 人で、4 人は持ち家、6 人はアパート賃貸。 ⑤町外の社員も、持ち家は少ない。 ⑥通勤は自家用車利用が多い。社員用駐車場を隣接地に賃借。 ⑦借上社宅に住む社員が多い。	①機械部品の製造等。 ②久御山工場には約 60 名。 ③パートは 6～7 名。正社員は約 40 名。 ④久御山町在住社員はいない。パート社員は町内から自転車で通勤。	①機械加工や機器の組み立て。 ②正社員が約 40 名、嘱託･パートが約 40 名で、合計約 80 名。 ③パートは、大半が工場周辺から通っている。 ④通勤は、約半数（30 名）が自動車。残りは自転車かバイク。公共交通の利用者は 10 名程度。 ⑤従業員の駐車場は、近隣の不動産業者と社員が個別契約し、会社が一部補助。差額は自己負担。
インタビュー結果要旨	①住宅費補助制度は厚い。 ②会社が寮を持つのは、私生活でも会社の人と近い関係になることをいやがる人が多いので、難しいのではないか。 ③この立地は買い物が不安。この地域にはスーパーがあまりない。 ④事業所の規模は限界まできている。工場を拡大したくても現在の敷地の隣接地に空きがない。物件はあまり出てこないし、出てくると高くて手が出ない。建坪率の問題や緑化の規制の問題もある。広さと価格の条件があえば購入も検討したい。 ⑤久御山町内の道路事情は、東西の道路が不便で	①生産拠点の立地としては不利。京都では技術者が他県に流れている。 ②京都には工業の町といううたい文句がない。例えば久御山高校の隣に工業高校をつくるなど、人を育てる工夫が必要。 ③住街区促進ゾーンに住宅ができても、公共交通の利便性が高くない立地なので疑問。スーパー、学校等の施設が整い、そこで生活しやすいと思えれば、移ってくる可能性はある。 ④当社のような下請け企業は、土地に投資が必要な立地では競争に負ける。産業立地を促進するのであれば、メリットを出す必要がある。	①手狭になっており、会社としても新しい土地を探している。ただし、パートが地元の人たちなので、この周辺で探したい。産業立地促進ゾーンは、メリットが得られそうな場所である。 ②社員向けのアンケートでは、町内に移り住みたいという意見は少なかった。渋滞が多い、公共交通が不便などの理由が目立った。 ③公共交通が充実していないので、例えば時間外勤務を行った場合に帰りの交通の便がなくなることがあるために自動車通勤を行っている、等の回答もあった。 ④会社として社宅は保有

	Ａ社	Ｂ社	Ｃ社
	ある。産業立地促進ゾーンを整備するにしても、まず道路を整備する必要があるのではないか。	⑤20～30 戸のマンションを整備して、安い家賃で自社の社員や周辺の企業の社員に入居してもらう、という投資の形態が考えられる。 ⑥府立高校で海外の学生を受け入れられないか。その後、府内の企業に就職を誘導する。労働力を確保できる町にすると、企業も安心できる。人材の確保はどの企業でも悩んでいる。本来は商工会議所等が動いてくれると良いのだが。	していない。そもそもそういう条件で募集を行っている。今後、外国人を採用するとなると必要になるかもしれない。 ⑤公共交通の整備が必要。道路の渋滞を緩和すること。 ⑥当社はパート社員が多い。パートはある程度町全体の人口がないと来てもらえる人が維持できない。

（２）住宅開発事業者

	Ｄ社	Ｅ社
事業者の概要	①事業地域は京都府南部。 ②メインは新築住宅。分譲住宅の他、注文住宅も行っている。	①複数の事業。 1)新築分譲住宅分譲事業（京都市以南） 2)リフォーム事業　　他 ②自社で完成までできる体制になっている。
インタビュー結果要旨	①久御山町は交通の便は悪いが、早く売れる傾向にある。町内企業に勤務する社員が購入するケースが多い。 ②久御山町は税金が安いというイメージがあり、住みたい人がいる。 ③平均的な戸建て住宅のイメージは、敷地 30 坪で、車 1 台・軽自動車 1 台分の駐車場があり、延べ床面積が 28～30 坪。家族 4 人が住む。販売価格は 3,500 万円まで。収入は 400～600 万円／年の層。年齢は 33～34 才が主。一次取得層である。 ④中小のスーパーが自宅の近くに少ないのを懸念する人も多い。 ⑤当社でも手がけたい。400 軒整備するとして、売れるだろうが時間がかかる可能性はある。 ⑥同じ時期に多数の物件の開発が進むことに魅力を感じる人もいるのではないか。コミュニティが形成しやすいという効果がある。 ⑦住環境として気にするのは、学区の他に救急も含む医療施設。 ⑧会社の寮は、若い人は住居まで会社の人と一緒になることを好まないことが多いので危険ではないか。 ⑨住環境の整備は、住宅開発と並行して進めると良いのではないか。この地域が将来どうなるのか、イメージを示してやることが大事。 ⑩100 ㎡、3,000 万円という規模を超えると、大手の住宅メーカーが得意な	①久御山町内には宅地が少ない。 ②住街区促進ゾーンは住宅地として可能性はある。宇治市寄りの地域であれば可能性は高い。 ③久御山町は税制面で住民に有利だとして人気がある。需要はある。 ④久御山町の工場に勤めている人、元々久御山町にゆかりのある人などがターゲットか。 ⑤久御山町は、中学校までの子育て支援が充実していることも有名。宇治市や城陽市で駅からの距離が同じような立地の物件と比べて、久御山町内の物件は高い価格がつく。 ⑥狙うべき購入層は、一次取得層。30 坪程度の物件で、3,000 万円程度の価格が売れる。 ⑦駅までの交通が不便なので、バス停が欲しい。 ⑧岡本記念病院が比較的近くにあるのはプラス要因になるのではないか。 ⑨日常の買い物をするスーパーがゾーン内に充実していると良い。久御山町内には比較的少ない。 ⑩約 400 戸という規模は十分に可能性がある。住宅を探している人は多い。 ⑪大手の住宅メーカーはこの地域ではあまり関心を示さないだろう。大手メーカーは、もっと上位層をターゲットにしている。 ⑫久御山町では産業の立地について、業種の規制も厳しいはずなので、そ

	Ｄ社	Ｅ社
	領域になってくる。 ⑪この地域であれば 30 坪で 2,700～3,300 万円という価格帯か。	の範囲であれば成立可能性は十分にあるのではないか。そもそも久御山町内に立地を求めている企業は多い。

３．整備に向けた課題の整理

（１）仮説の整理

ここまでの調査を受けて、住街区促進ゾーンと産業立地促進ゾーンの整備のあり方について考えられる仮説を整理する。

【整備の仮説】

〇住街区促進ゾーン

・「土地面積 30 坪、駐車場 2 台、土地代込みで 2,000 万円台後半」の、戸建て住宅を中心とする整備を行う。
・主なターゲットは、町内事業所に勤務する 30 才代の家族世帯を持つ一次取得層。
・整備規模は三百数十戸（これまで町内で検討してきた内容とほぼ同じ）。
・生活関連施設（中小規模のスーパー、医院、子育て施設等）の整備が可能な用地も確保する。
・開発は、地権者からなる土地区画整理組合を中心に進めることを想定。
・スケジュールは、平成 35 年度（2023 年度）頃に現行の市街化調整区域から市街化区域への指定変更が実現することを前提に進めていく。

［コメント］
1)当初議論になった集合住宅の可能性については、引き続き検討することとする。
～今回の調査では集合住宅の整備を推奨する意見が町内製造業事業者からも、住宅開発事業者からも出てこなかった。しかし、集合住宅は定住人口の増大へ寄与することが期待できる効果は大きいし、町議会でも議員から集合住宅整備の可能性に関する意見が出されていることもあり、可能性について引き続き検討していくことが妥当ではないかと思われる。

〇産業立地促進ゾーン

・製造業を中心とした事業者向けの事業所を整備する。
・主なターゲットは、既存の町内事業者の事業用地の拡大・移転のための用地として、及び周辺自治体に立地で事業を営む事業者の拡大・移転のための用地としての対応。
・業種は、これまで町内に立地していた事業者の業種とほぼ変わらないことを想定。これまでの各種規制（周辺の住環境へ配慮した業種を優先する）をそのまま適用するイメージ。
（以下２項目は住街区促進ゾーンと同じ）
・開発は、地権者からなる土地区画整理組合を中心に進めることを想定。
・スケジュールは、平成 35 年度（2023 年度）に現行の市街化調整区域から市街化区域への指定変更が実現することを前提に、その〇年前を目処に詳細な開発計画をとりまとめることを目標とする。

（２）課題の整理

上記の仮説を踏まえて、今後両ゾーンの整備を進めるにあたっての課題を整理した。

①需要の見極め

・今回の調査で、両ゾーンへ誘致する住民や事業者のターゲットのイメージが明らかになってきたのを受けて、実際にどの程度のボリュームの誘致が見込めるのか（期待できるのか）、定量的に推計し、整備に向けた計画を精緻化する必要がある。
・特に大きな論点は、今回の対象地は市街化調整区域に立地しているため、計画を進めるためには7～8 年後に予想される区域変更で、市街化区域に変更する手続きを待たなければならないことである。これにより、計画の実施をある程度長期に見据える必要があり、その際、実際に事業に着手できることとなった時点において、現在見込んでいるような需要が存在するか予想する必要がある。町内及び隣接自治体の人口動態や住宅供給動向、町内及び周辺自治体の事業所の立地動向等を見極め、需要を判断する必要がある。

②整備にあたって必要な要件の整理

1)公共交通の整備（道路／バス）
・今回の調査で多くの関係者から懸念を表明されたのが、両ゾーンの交通の利便性である。特に東西方向の交通の改善の要望が強く、近鉄大久保駅までのアクセスの改善の期待が大きい。
・町でも既に、ゾーン内の新たな道路整備も含めて、町を南北に走る国道 1 号と国道 24 号を結ぶ円滑な道路交通を確保しようと計画しているところであるが、さらに改善すべく検討が求められている。
・町としてできる施策には限界があるが、京都府等と連携した取り組みや、バス会社への協力依頼や支援等、あらゆる施策の可能性を検討する必要がある。

2)生活関連施設の整備（教育／病院／スーパー等）
・公共交通の整備と並んで多かった要望に、生活関連施設の整備がある。住街区促進ゾーンについては、主なターゲットが 30 才代の子育て世代であることもあり、学校・塾等の教育施設や病院、身近な買い回り施設等の充実を気にする住民が多そうだということがわかった。
・これらは、新たなコミュニティが形成されて、一定の需要が見込めるとなると民間事業者が自ずと近くに拠点を進出してくるという側面もあるが、計画段階から整備を見据えておくことが、整備を後押しするという面もある。住宅にとどまらず、関連施設にも十分目を配った開発計画のとりまとめが求められる。

③整備推進の基本枠組みの整理

設定した仮説について、①や②で述べたような課題の検討を通して、最終的に整備を目指す両ゾーンの全体の基本枠組みを整理する必要がある。整理すべき内容は、概ね下記のような内容になる。

［基本枠組みの構成概要］

・ゾーン内の開発の基本構想

住街区促進ゾーン　：住宅の仕様（戸建て／集合）、戸数、広さ・グレード等

産業立地促進ゾーン：事業所の仕様（想定業種、規模等）

・ゾーン内の配置、関連インフラ・施設の整備構想

～道路、ライフライン、生活関連施設等のゾーン内の整備構想

④開発手続きの進め方の整理

両ゾーンの整備は長期間かかることが想定されている。確実・着実に計画が進むよう、開発手続きの進め方を早い段階で確立することが重要である。

・開発方式

－地権者の組織化（土地区画整理組合の設立）

－市街化区域の指定へ向けた計画の早期とりまとめ

・概略スケジュールの設定

－土地区画整理組合の設立、市街化区域の指定、整備の着手、分譲の開始等の節目ごとに、何時頃を目処に計画を進めるのか、目標を予め設定しておくことが重要である。

⑤関連諸施策の整理

両ゾーンの整備計画を円滑に進めるためには、関連する諸施策をあわせて実行していくことも考えられる。アイデアベースのものもあるが、今回の調査では以下のような関連施策の案が提起された。今後、施策の実施の是非や実施方法等を検討していくのが望ましい。

［提起された関連諸施策案］

・町内への移住促進策

－周辺市町から住民を町内に“誘致”するための施策である。住宅費に対する補助等が考えられる。

・事業所の誘致策

－事業所を対象とした、住民に対する上記施策と同じ意味合いの施策。税の優遇、補助金の支給、政策融資の実行等。

・子育て支援環境の整備

－町内で子育てしやすい環境をより整備することで、町内への移住を促進する施策。保育所の増設、ファミリー・サポート・センター事業、延長保育、病児保育等。

・町内産業を担う次世代の教育　等

－将来、町内産業に従事することを期待した工業高校の新設、又は工業科の設置

－外国人留学生や研修生を支援する諸施策

４．住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーン整備へ向けた基本調査計画案の策定

今回の調査で、住街区促進ゾーンと産業立地促進ゾーンについて、住民や事業者のニーズはありそうだということがわかった。

来年度以降は、両ゾーンの整備へ向けてより具体的な整備計画を策定する必要がある。検討の目的は、両ゾーンの整備内容を明確にし、その実現に向けて今後取り組んでいくべき検討・準備内容を整理することにある。３．で整理した課題を踏まえると、以下のように進めていくことが考えられる（スケジュールは現段階のイメージ）。

	平成 29 年度			平成 30 年度	31～34 年度	35 年度頃	左記以降
	上半期	第３四半期	第４四半期				
ｽﾃｯﾌﾟ						▼	▼
						地域区分見直し？	整備着手？
調査内容		（１）両ゾーンの整備構想の整理（確認） （２）需要調査 ～ターゲットを絞り込んだ対象先のボリューム推計 ～誘致可能性のある対象先へのアンケート調査　等	（３）開発スキーム案の整理 ～整備主体、概算事業規模、概略スケジュール　等	（４）関連諸施策の整理 ～実施の是非、内容について検討し、必要に応じて事例調査や関係者との協議を実施 （５）整備基本計画案の整理	整備基本計画案に基づく検討・準備		両ゾーンの整備

（１）両ゾーンの整備構想の整理（確認）

両ゾーンの整備の仮説は３．（１）で既に整理したところであるが、来年度の本格的な調査を開始するにあたり、その後の久御山町内での検討・議論の結果を受けて、再度構想をとりまとめる。一旦は久御山町としての意思を盛り込むことを重視して、実現可能性は深く考慮せずに整理する。

この段階でまだ特定の案にまとめきれない状態であれば、複数案の整理となっても良い。その際には、各案の相違点と、方向性を判断する上で重要な論点を整理しておく。これが当年度の基本調査計画案策定の際の重要な検討ポイントになると思われる。

（２）需要調査

（１）で整理する整備構想を受け、想定される具体的な対象層を対象に情報収集・分析を行うことで、より精度の高い需要調査とすることを目指す。

［住街区促進ゾーン］

①需要推計

・久御山町内及び周辺市町の住民構成（年齢、世帯構成等）を元に、住街区促進ゾーンへ誘致する対象となりうる層のボリュームを推計する。

（イメージ）家族世帯を対象に推計する場合

ⅰ各市町の年齢別人口構成と婚姻率の推移を元に､30歳代2人以上の世帯数を推計する。

ⅱ将来の人口構成の推移の予想と持ち家比率を元に、ⅰで想定した対象世帯数の何%が住宅を購入する可能性があるか推計する。

ⅲ過去の住宅供給戸数と、ⅱで推計した対象世帯の住宅購入推計を元に、住街区促進ゾーンにおける住宅供給戸数の比率や、実現可能性・難易度等について分析する。

②アンケート調査

・住民及び住宅関連事業者を対象に､住街区促進ゾーンが整備された場合に住宅を購入する（又は賃貸により入居する）可能性や、整備にあたっての具体的なニーズを収集する。

（イメージ）

対象：町内事業所の従業員（商工会を通じて依頼）／町民（自治会を通じて依頼、又は折り込み広告を通して各世帯に直接依頼）

規模：100 社超、町内全自治会又は全世帯。

内容：属性（年齢、家族構成、居住地、住居の状況（持ち家／賃貸）等）、
住宅の購入予定の有無、その内容（場所、規模、予算、立地等）、
住宅地に求める条件（交通、教育、商業施設、その他利便施設等）
住街区促進ゾーンへの入居の可能性、その理由

［産業立地促進ゾーン］

①アンケート調査

・移転、増設が見込める町内及び周辺市町の事業者を対象にアンケート調査を実施し、移転、増設の需要を推計するとともに、整備にあたって実現して欲しい事項等の具体的ニーズを収

集する。

（イメージ）

対象：町内・町外の事業所（商工会を通じて依頼町外はどうする？）

規模：100 社超。

内容：属性（業種、従業員数、立地場所、規模、事業所の状況（自社所有／賃貸）等）、
事業所の拡大・移転等の要望の有無、その理由
事業所用地に求める条件（交通、雇用しやすさ、税制等の支援策の有無等）
産業立地促進ゾーンへの入居の可能性、その理由

（３）開発スキーム案の整理

これまでの検討を受けて、住街区促進ゾーンと産業立地促進ゾーンについて、以下のような項目からなる開発スキーム案を整理する。

［開発スキーム案の内容］
・整備主体
・概算事業規模
・概略スケジュール

複数の代替案として整理することも想定する。その場合、各案の相違点と論点を明確に整理するよう留意する。庁内外の関係者との間で必要な協議を実施しながらとりまとめる。

（４）関連諸施策の整理

両ゾーン内、あるいは町全体での施策として取り組んでいくべき施策として３．（２）⑤で整理したような関連諸施策が取り上げられている。こうした施策の実施の是非と、取り組む場合の各施策の内容について検討する。必要に応じて事例調査を行い、庁内外の関係者との間で必要な協議を実施しながらとりまとめる。

［関連諸施策案（再掲）］
・町内への移住促進策
・事業所の誘致策
・子育て支援環境の整備
・町内産業を担う次世代の教育　等

（５）整備基本計画案の整理

上記の検討を受けて、住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーンの整備基本計画を整理する。