

住街区促進ゾーン及び産業立地促進ゾーンの概要

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。

町内に設けた住街区促進ゾーンと、産業立地促進ゾーンでは、以下のような土地利用の方向を目指す。

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。

本調査の狙い

○来年度（平成29年度）

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実施することを計画。



本年度は

○現状分析、課題整理を行い、基本調査計画案の策定

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。



調査結果概要

人口・住宅、産業に関する久御山町の概況の確認

■現状分析結果

【人口・住宅関連】

- 日本創成会議の推計で平成52年（2040年）にかけて消滅可能性都市とされるなど、町内定住人口は減少傾向。高齢化、単身世帯の増加、20～39歳の女性人口の減少等が特徴的。
- 自然増減、社会増減ともにマイナス。社会増減は周辺市町への流出が多い。
- 昼間人口は多い。町内に拠点を置く企業への通勤、大型商業施設への買い物客などが主と思われる。
- 供給される住宅は、一次取得者向けの「戸建て 30坪 3,000万円以下」というイメージ。

【産業関連】

- 産業は製造業（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。近年道路交通インフラの整備が進んでいるが、大きな伸びが見られる事業はない。

【現状分析からわかったこと】

～今回実施した簡易な調査からは、以下のようなことがわかった

- 町内での住宅のニーズはある。
 - －住宅開発事業者の意見の中で明言された他、昼間人口の多さ、事業所の多さ、そもそもこれまで町内の住宅が少なかったこと、等を考慮すると、町内の住宅ニーズは強いものと思われる。
- 事業所立地のニーズもある
 - －インタビュー対象事業者の中にも意向があった他、高速道路網の整備により利便性が増している立地特性もあり、新たに町内に事業所を構えることを検討する事業者は多いものと思われる。

■インタビュー結果

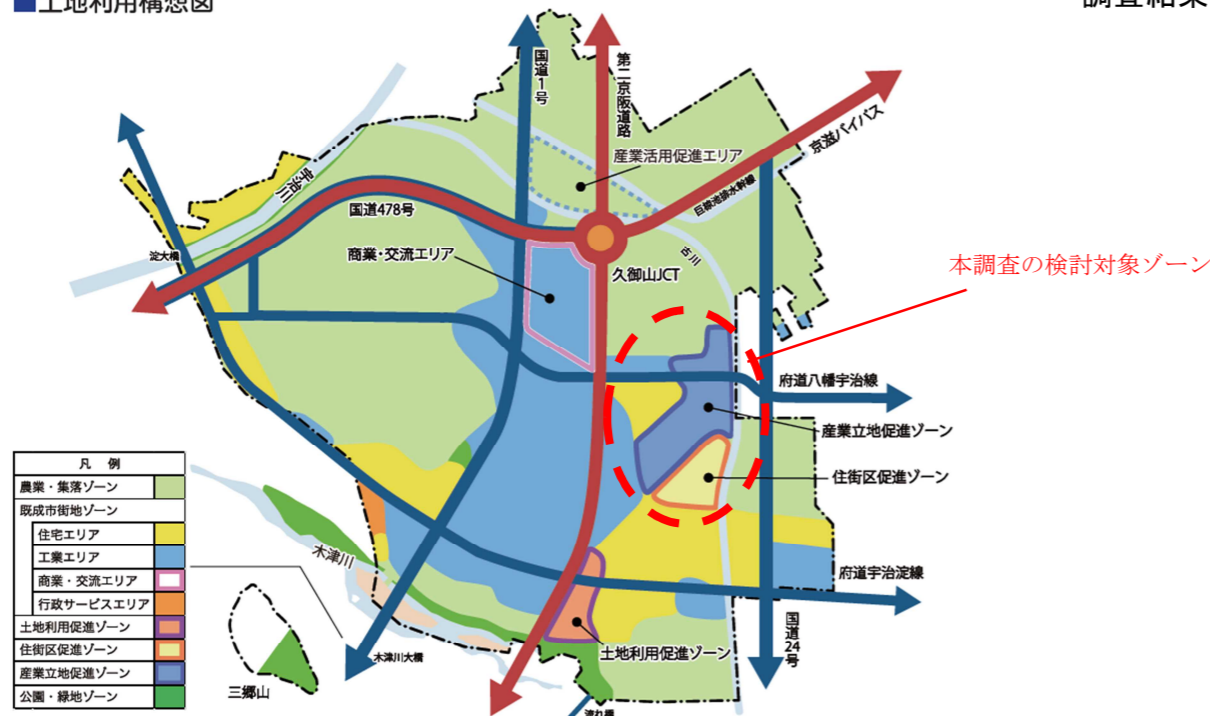
(1) 町内製造業事業者

- ～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。
- ・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。

(2) 住宅開発事業者

- ・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。

■土地利用構想図



「久御山町第5次総合計画」p.39より

両ゾーン整備上の課題

■両ゾーン整備にあたっての課題

【仮説】

[住街区促進ゾーン]

＝30坪、駐車場2台付き、2,000万円台後半の一次取得者向け戸建て住宅

＝賃貸住宅の可能性は???

[産業立地促進ゾーン]

＝これまでの町内立地業種（周辺住環境への悪影響の少ない業種）や、物流業を中心にした事業所

【課題の整理】

①需要の見極め

- ・対象層を具体的に想定した上で、移住・事業所開設の意向のある主体のボリュームを想定する必要がある。

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）
- 2)生活関連施設の整備（学校／病院／スーパー）

③整備推進の基本枠組みの整理

- ・ゾーン内の開発の基本構想
住街区：住宅の仕様（戸建て／集合）、戸数、広さ・グレード等、
産業立地：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

④開発手続きの進め方の整理

- ・開発方式（都市計画手続きも含む）
- ・概略スケジュール

⑤関連諸施策の整理

- ・町内への移住促進策
- ・子育て支援環境の整備
- ・事業所の誘致策
- ・町内産業を担う次世代の教育 等

基本調査計画案の整理

■基本調査計画案の整理

～現段階の想定は以下の通り

①両ゾーンの整備構想の整理（確認）

- ・今回の検討結果を再度整理・確認する程度の内容を想定。インフラや関連施設のあり方も含む。複数案になっても構わない。
- ・今後、庁内で必要な手続き・調整があれば、その結果を受けて記述内容・レベルは調整する。

②需要調査

[住街区促進ゾーン]

- ・町内及び周辺市町の住民構成（年齢、世帯構成等）や住宅供給の動向を前提に、住街区促進ゾーンにおいて想定している仕様の住宅を整備した場合に見込める需要を推計する。
- ・仮説に基づいて対象を特定した上でアンケート調査（住民及び住宅関連事業者）を行い、上記推計を補完するとともに、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。

[産業立地促進ゾーン]

- ・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。

③開発スキーム案の整理

- ・整理すべき内容は、①から出てくる整備構想別の整備主体、概算事業規模、概略スケジュール等。
- ・代替案と論点を整理し、関係者（庁内外）との間で必要な協議を実施してとりまとめる。

④関連諸施策の整理

- ・現在出ている主な施策案は、左下の「3. ⑤」で整理した内容。
- ・各案の概要を検討するとともに、実施の是非を検討する。必要に応じて、事例調査や、関係者（庁内外）との間で協議を実施する。

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案を整理する。

【来年度以降の調査のスケジュールイメージ】

	平成 29 年度			平成 30 年度	31～34 年度	35 年度頃	左記以降
	第 1・2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期				
ステップ					地域区分見直し？	▼ 整備基本計画案に基づく検討・準備	▼ 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			