

資料5：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

## 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

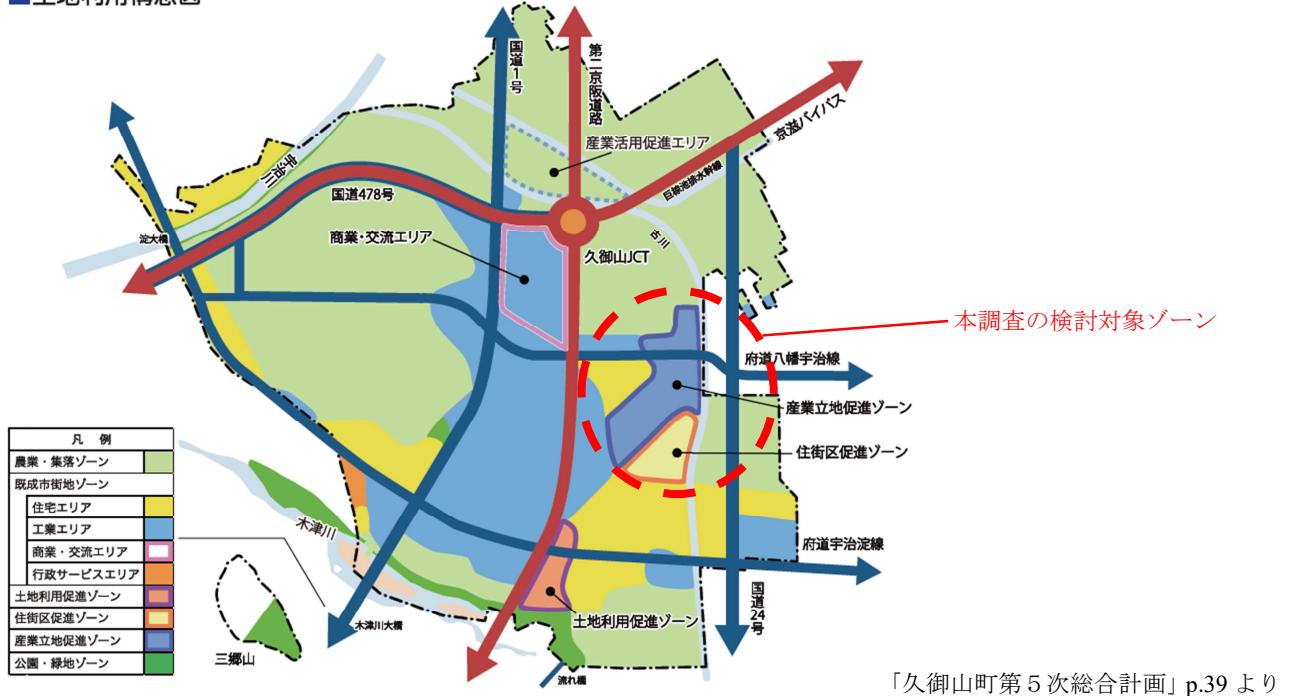
## 検討の目的と概要

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



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なることである。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。

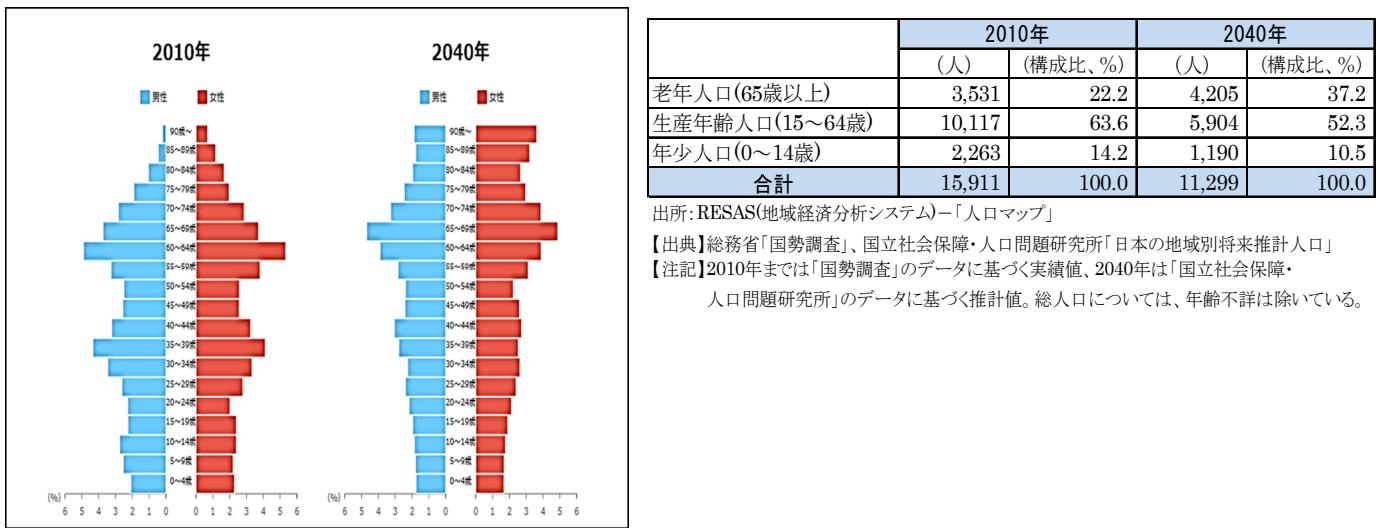
### (3) 各分析項目の結果概要

#### ①人口

##### 1) 消滅可能性都市

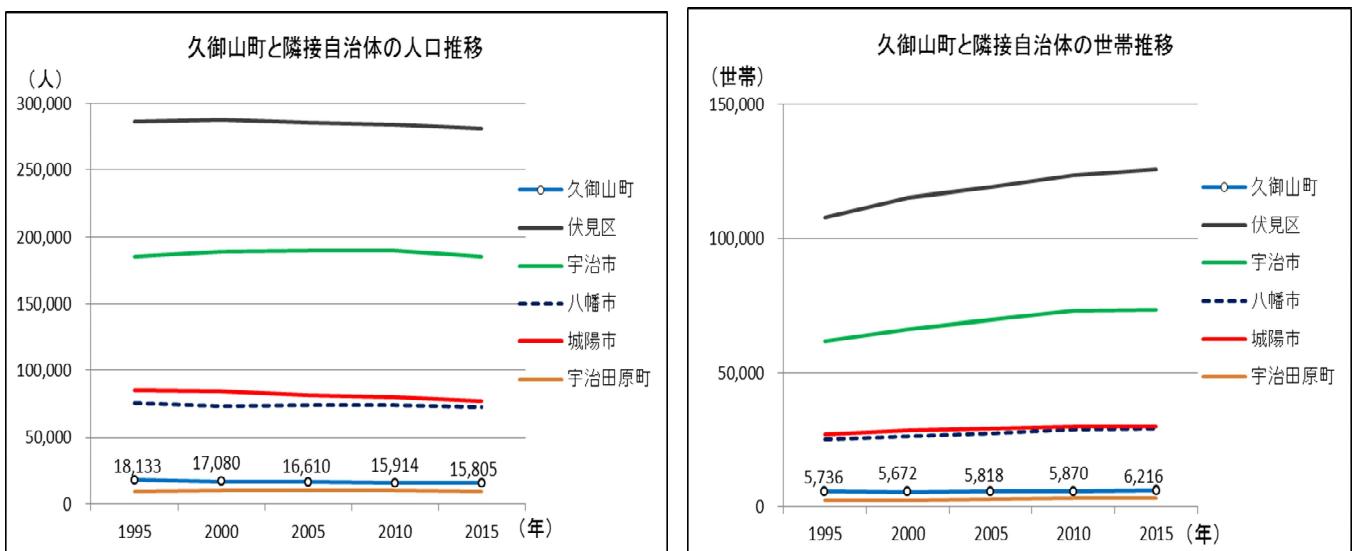
2014年5月に日本創成会議が公表した「消滅する可能性がある自治体」（人口の再生産力を担う「20～39歳の女性」が平成22年（2010年）から平成52年（2040年）にかけて50%以上減少する市町村）に、久御山町が挙げられている。

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。



##### 2) 人口・世帯数推移

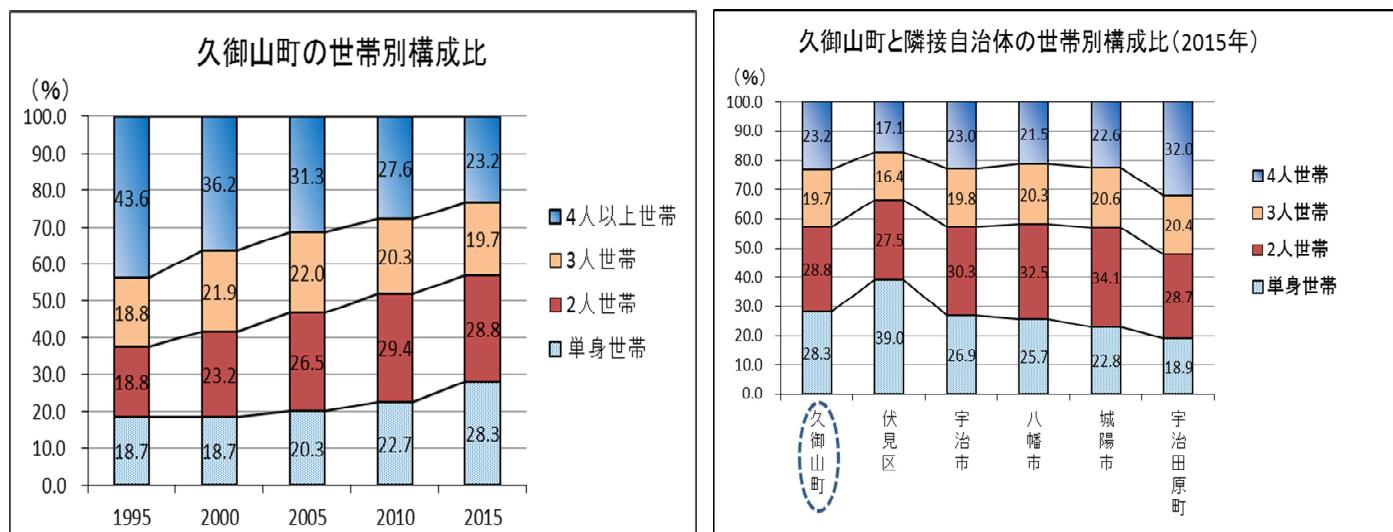
久御山町と隣接自治体の過去の人口及び世帯数の推移は下図の通り。平成22年（2000年）と比べて、人口で▲7.5%の水準。一方世帯数は、単身世帯の増加により+9.6%である。この傾向は市町により多少の違いはあるものの、概ね隣接自治体で共通している。



### 3)世帯構成の推移

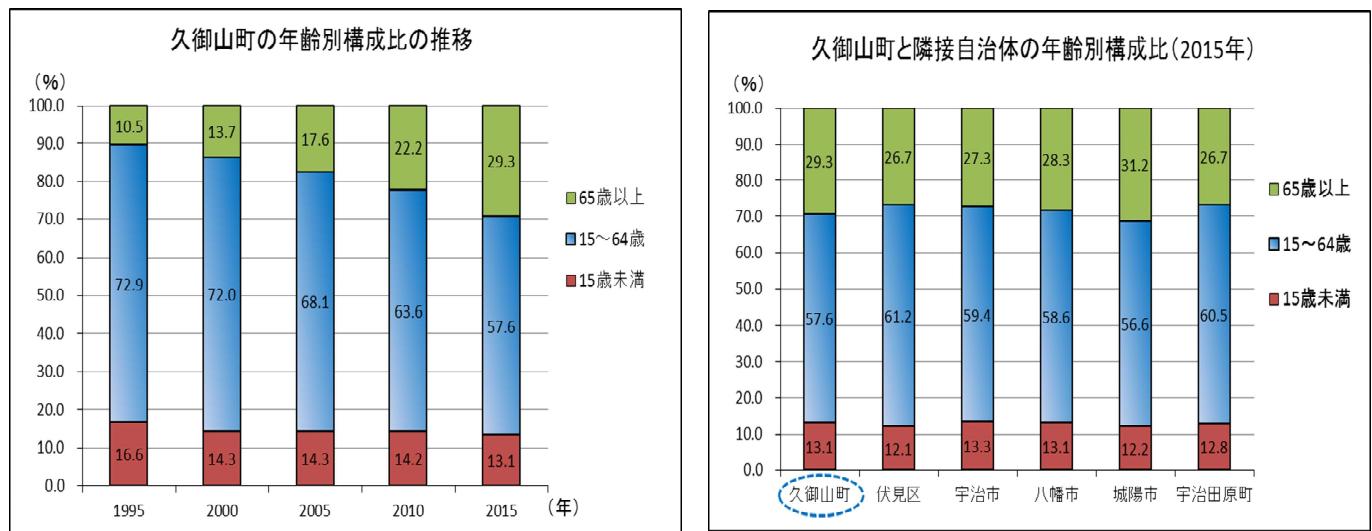
平成 12 年（2000 年）と平成 27 年（2015 年）を比較すると、久御山町の世帯別構成比は 4 人以上世帯割合が 36.2% から 23.2% に大幅に低下している。一方、単身世帯割合は 18.7% から 28.3%、2 人世帯割合は 23.2% から 28.8% へ上昇している。

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

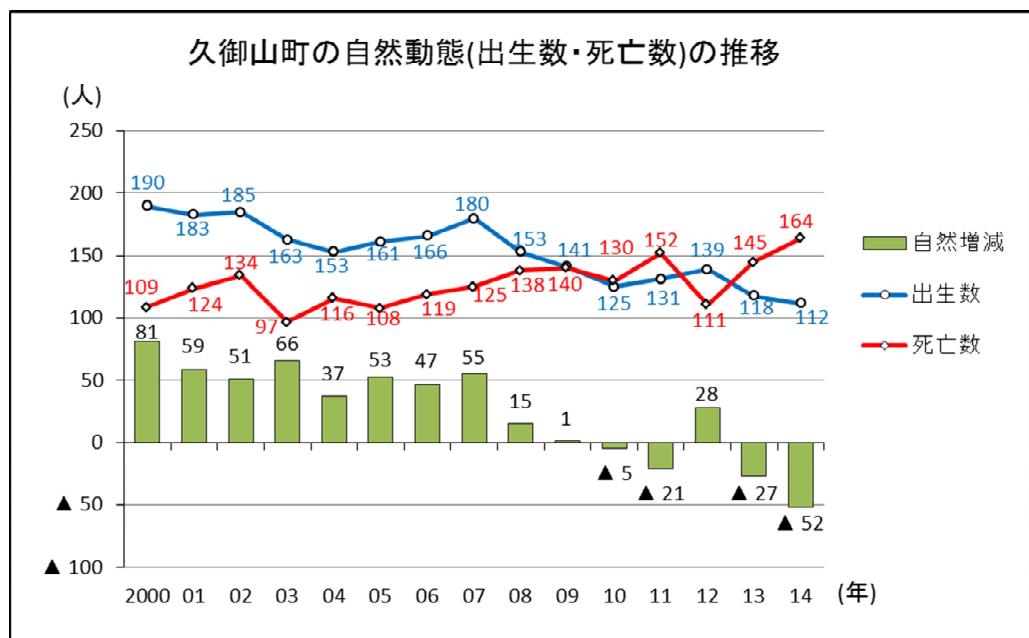
平成 12 年（2000 年）と平成 27 年（2015 年）を比較すると、15~64 歳未満の割合が 72% から 57.6% へと大幅に低下し、65 歳以上の割合は 13.7% から 29.3% に大幅に上昇している。3)で見たのと同様に、将来の町内定住人口の維持・増大を考えると、ここでも若年層の誘致の必要性が見て取れる。



## 5)自然動態（出生・死亡）の推移

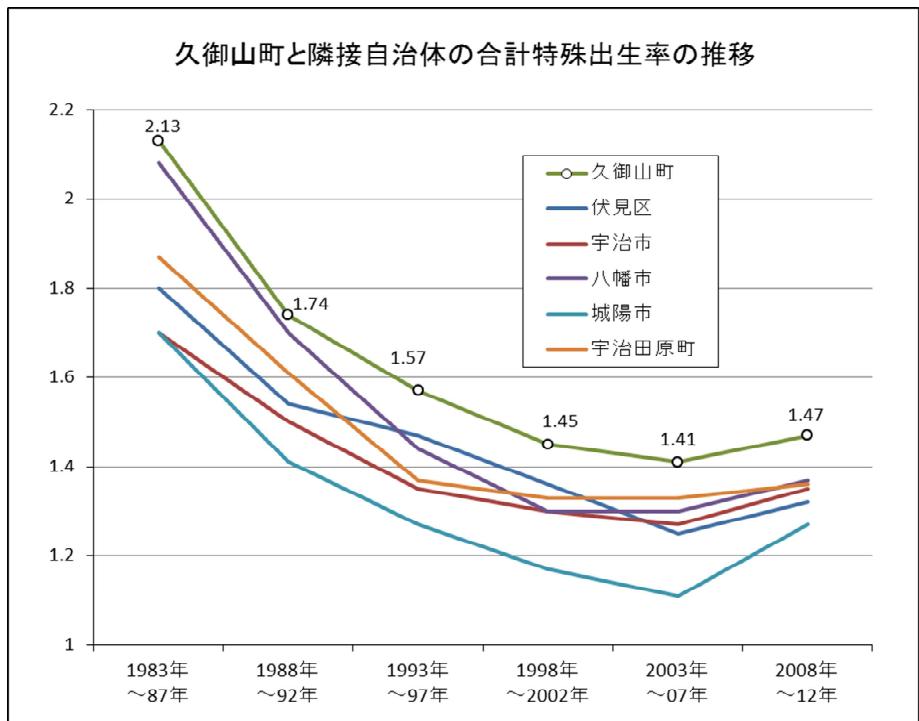
出生数は平成 12 年（2000 年）の 190 人をピークに減少が続く一方、死亡数は緩やかに増加している。2010 年を境に、死亡数が出生数を上回る自然減に転じている。

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

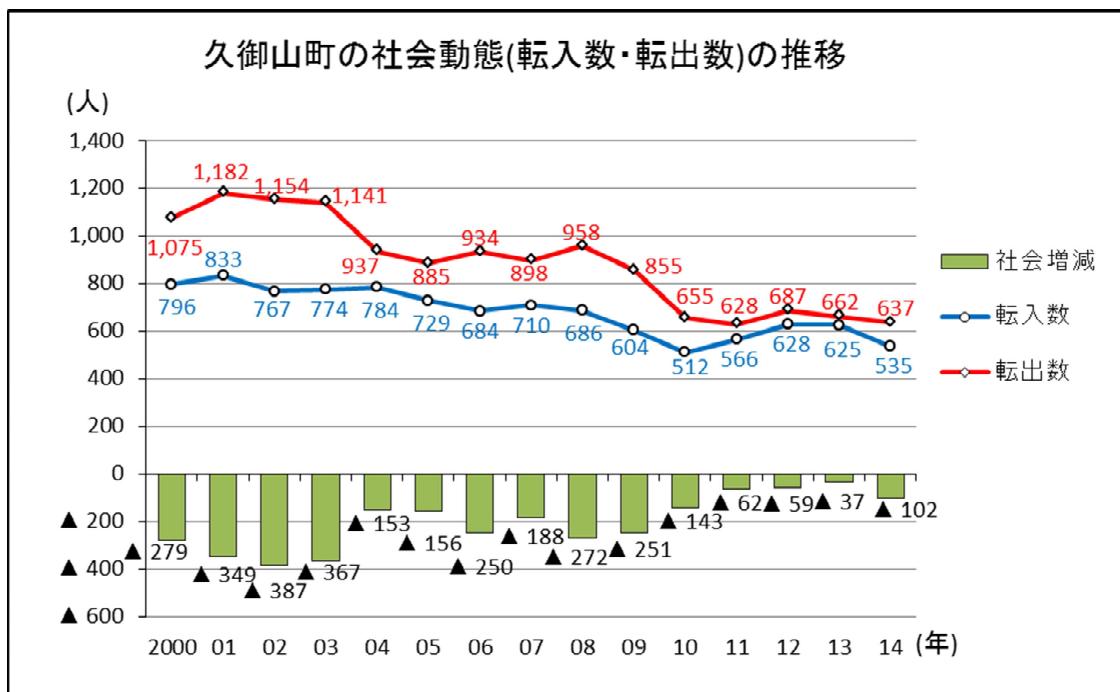
合計特殊出生率は隣接自治体でも低下傾向が続いているが、平成 20 年（2008 年）～平成 24 年（2012 年）は幾分改善している。隣接自治体と比較すると、久御山町は上回っている。子育て環境の整備に力を入れてきた成果が出ている可能性がある。

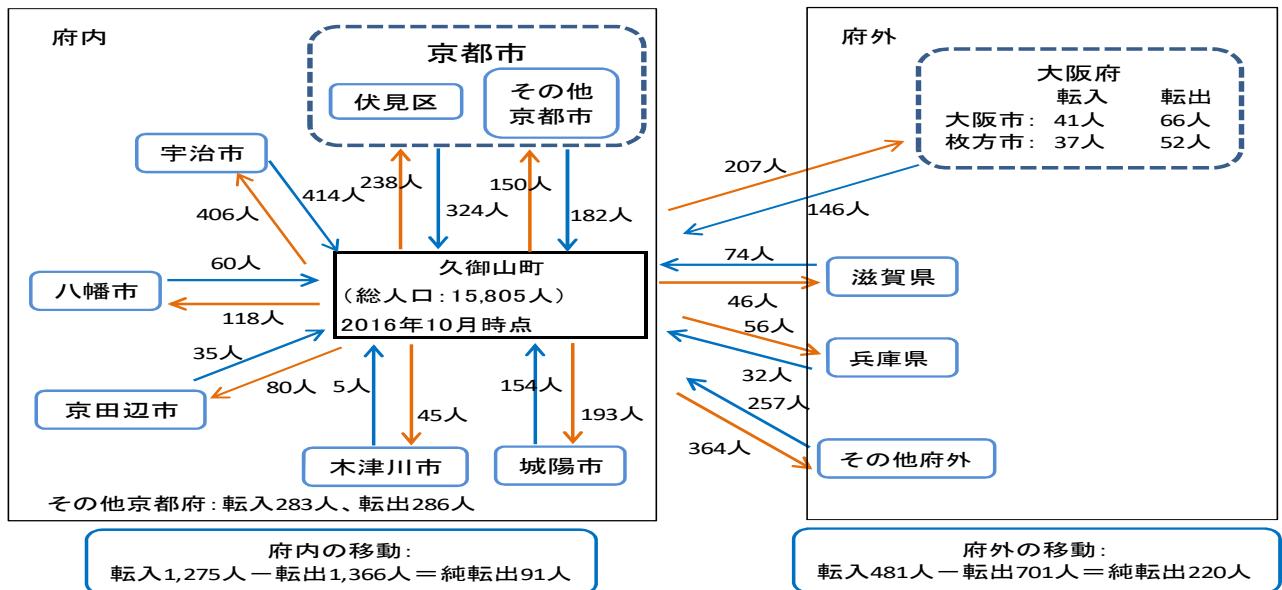


#### 7)社会動態（転入・転出）の推移

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所以、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。

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

		従業地														合計												
		域内														域外												
出 発 地 (常 住 地)	城 内	宇治市	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	3,326			
		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	16,689	31,275			
		城陽市	4,206	1,988	548	12,828	219	567	1,632	400	227	20	1	7	22,038	2,299	5,717	412	540	23	508	2,178	125	107	11,908	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	95	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	11,647	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	109	217	5,160	134	154	6,264	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	11,158	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	17	283	20	459	2	4	116	57	2	44	2	0	227	686			
		南山城村	7		2	7		17	108	24	14	20	590	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		
		京都府伏見区	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	15	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														
		従業者数の流出超過	▲ 29,468	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)	189,696	15,914	74,227	80,037	8,447	9,711	67,910	69,761	35,639	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														

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

久御山町への  
の流入合計

久御山町から  
の流出合計

(単位:人、%)

		通学地													域外										合計	
		域内													京都府											
		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	4,579	734	2,357	92	320	356	783	82	4	19	4,747	9,326	
城内	宇治市	3,071	385	82	431		1	318	244	47				377	61	153	6	19	26	57	9	3	334	711		
	久御山町	63	188	30	51			22	10	13				1,570	257	788	24	65	98	643	39	12	1,926	3,496		
	八幡市	323	52	937	92			102	49	15				2,022	229	913	31	174	130	377	25	1	7	1,887	3,909	
	城陽市	387	126	25	829			417	180	58				156	28	98	2	37	9	52	2	1	229	385		
	井手町	35	1		29	32		29	21	12				327	32	143	6	26	23	51	8	1	290	617		
	宇治田原町	114	9	4	32		69	49	39	11				5,102	183	786	21	219	88	599	47	9	1,952	7,054		
	京田辺市	178	59	39	168			4,399	205	54				1,552	192	673	21	561	82	601	62	4	20	2,216	3,768	
	木津川市	192	34	5	145		2	194	931	49				939	146	495	7	287	74	319	30	2	11	1,371	2,310	
	精華町	100	35	6	95			157	235	310	1			111	13	25		20	5	25	3	1	1	93	204	
	和束町	14	1		11			8	62	1	14			111	39	4	16		6	2	15			43	82	
城外	笠置町	5			4			2	18	3				2	5											
	南山城村	11			7			5	28	5				1	8	65	1	16		10		10	3	1	1	
	域内計	4,496	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	
	京都府伏見区	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		7			72		1																
	その他都道府県	31	2		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													
通学者数の流入出超過		▲ 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													

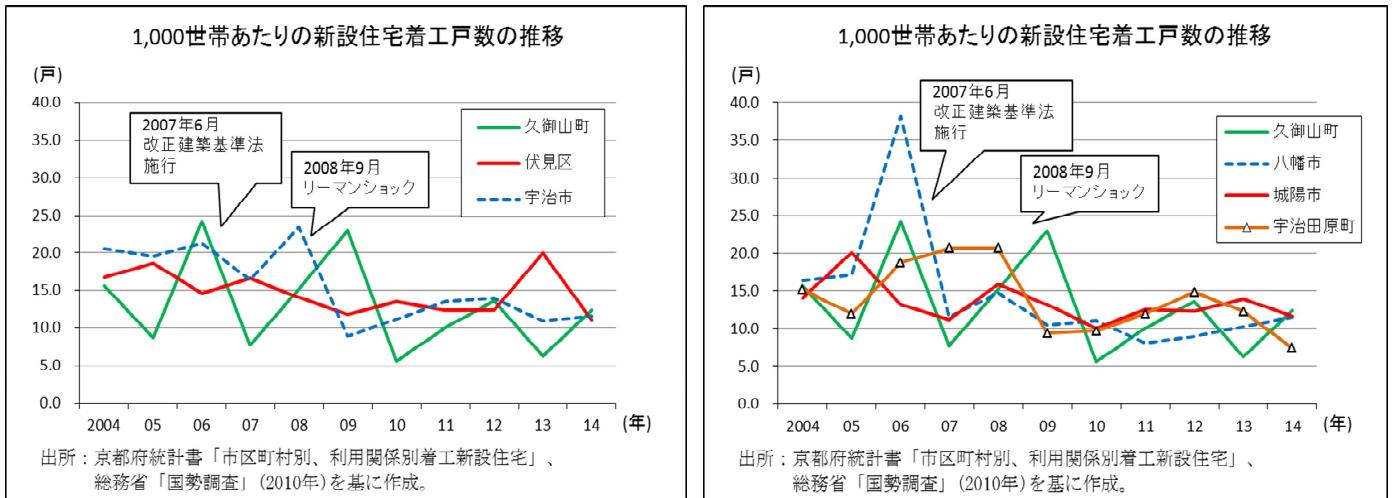
## [表の見方]

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ます、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。



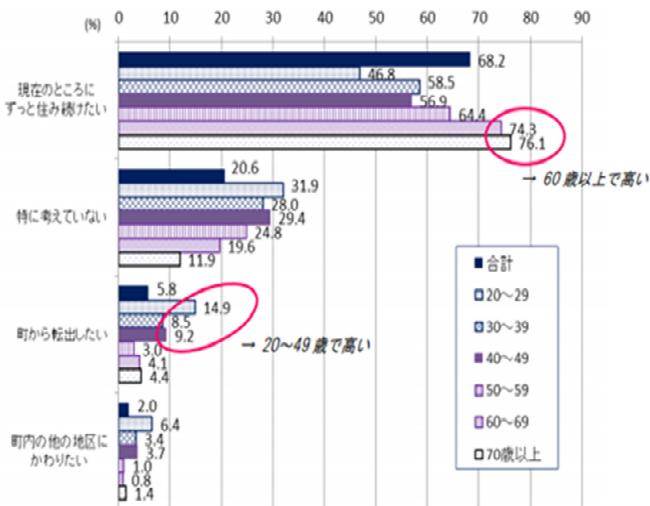
## ②住民等へのアンケート

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。

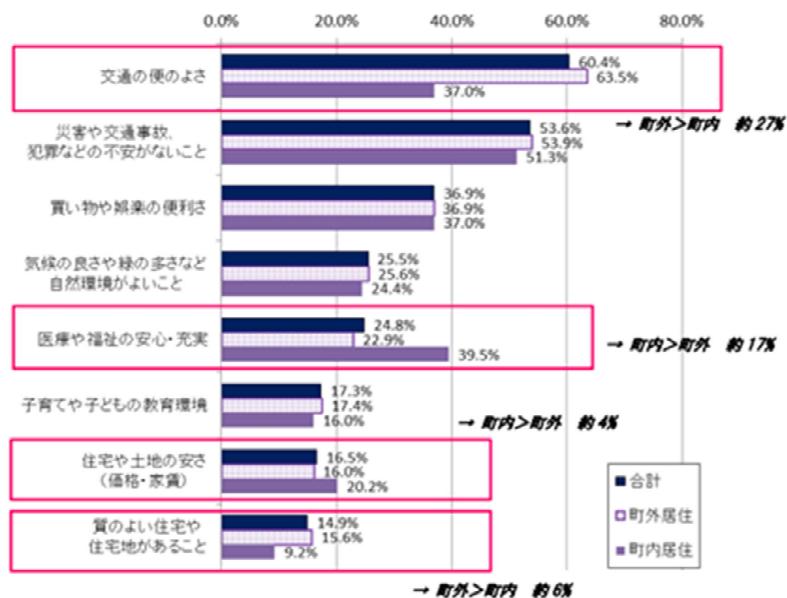
### ▶ 久御山町での定住意向（年齢別集計・主なもの）

- 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」と「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、「現在のところにずっと住み続けたい」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。



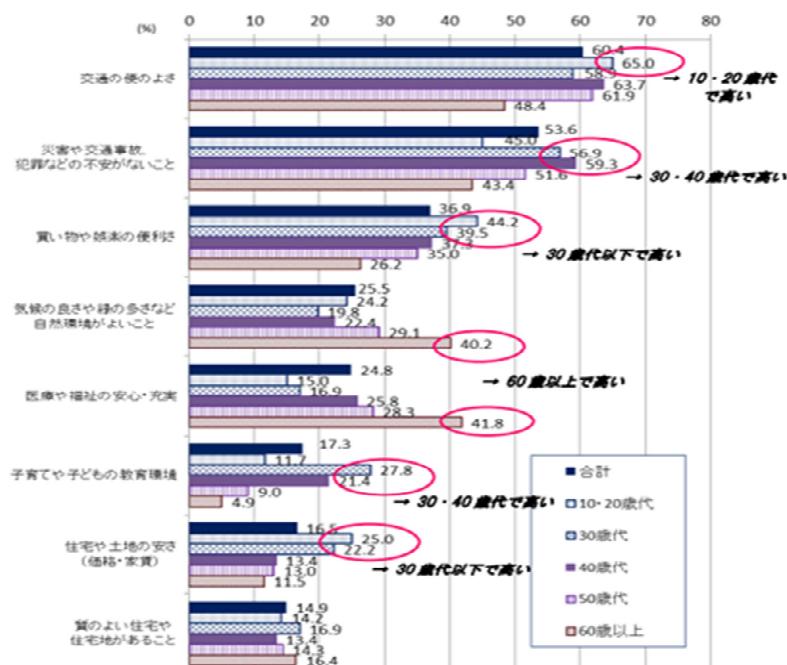
#### ▶ 住む場所を選ぶときに重視すること（居住地別集計・主なもの）

- 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）」が他の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」  
11

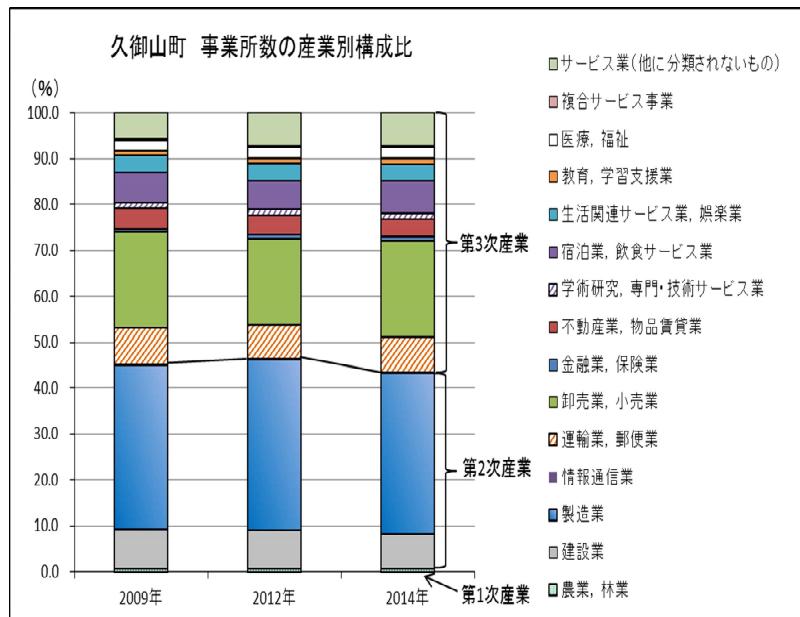
### ③産業

#### 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。

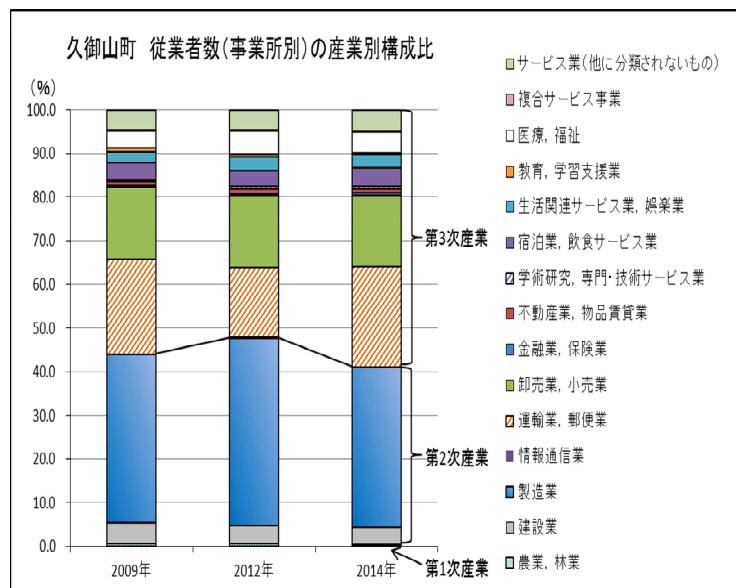
## 2)事業者数の推移

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、物品販賣業	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)－自治体比較マッパー「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。

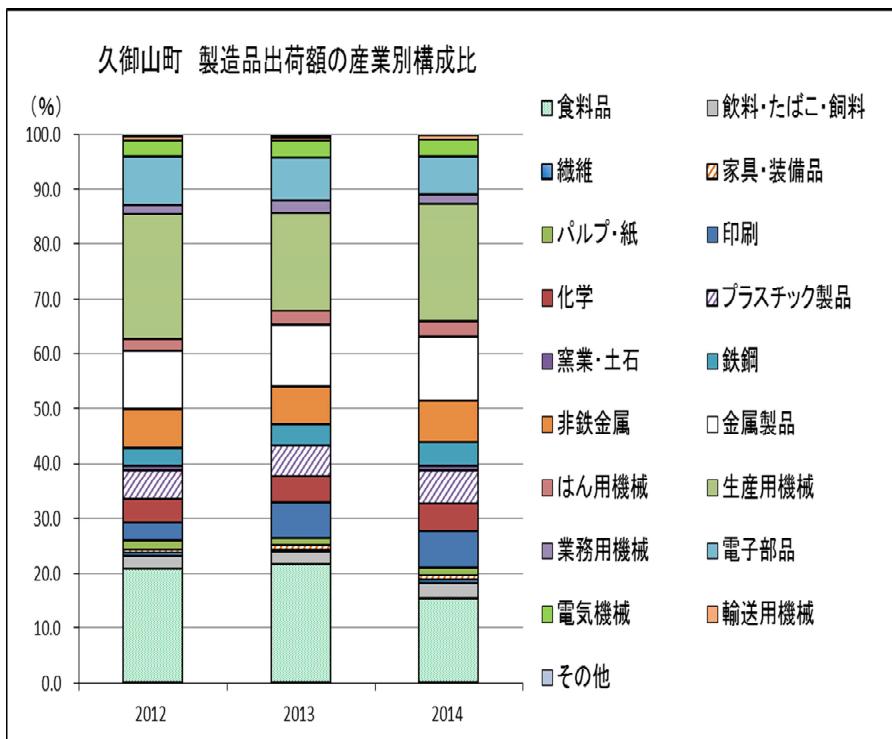
### 3) 製造品出荷額等の推移

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)

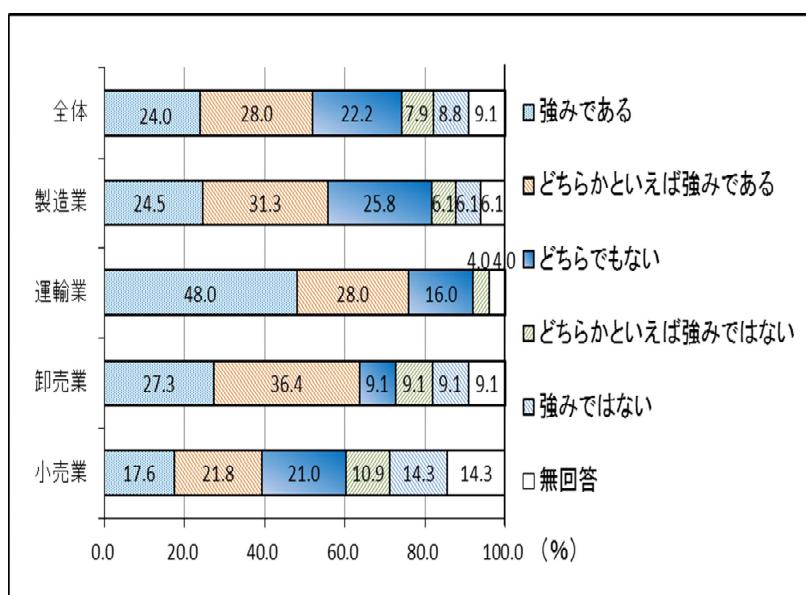
	2012	2013	2014
食料品	34,530	32,607	23,304
飲料・たばこ・飼料	3,561	3,428	4,193
繊維	1,066	564	729
木材・木製品			
家具・装備品	1,137	1,158	1,299
パルプ・紙	2,595	1,998	2,123
印刷	5,423	9,617	10,035
化学	7,133	7,137	7,737
石油・石炭	0	0	0
プラスチック製品	8,620	8,409	8,827
ゴム製品	0	0	0
皮革	0	0	0
窯業・土石	1,374		1,441
鉄鋼	5,435	5,922	6,516
非鉄金属	11,305	10,040	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>

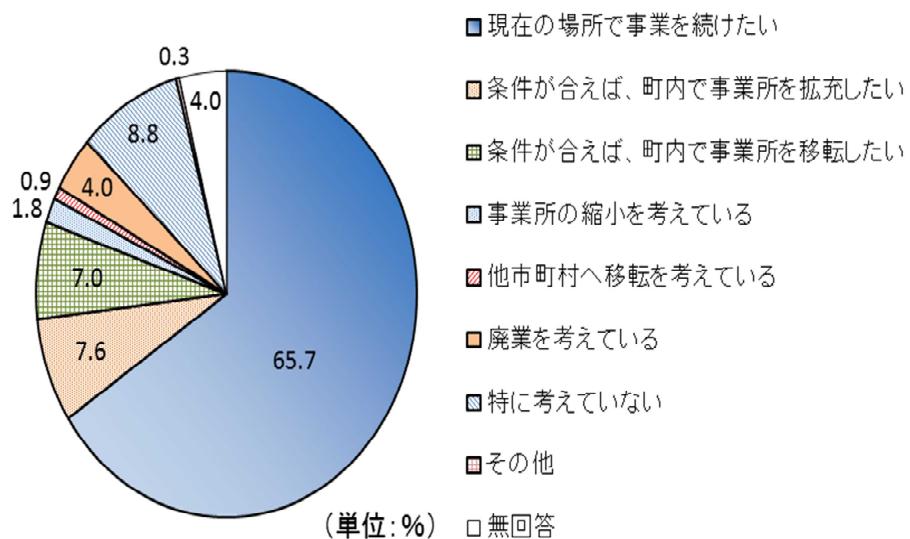
久御山町内に立地する企業は、「交通の利便性が良い」ことを「強み」と感じている企業が多い（約 52%）。町内の道路網の発達による交通の利便性を背景としているからか、「事業所の継続意向」は、全体の約 2／3 の企業が「現在の場所で事業を続けたい」と考えている。この結果から類推するに、産業立地促進ゾーンを整備した場合に進出を検討する企業は一定程度見込めるのではないかと思われる。

#### 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



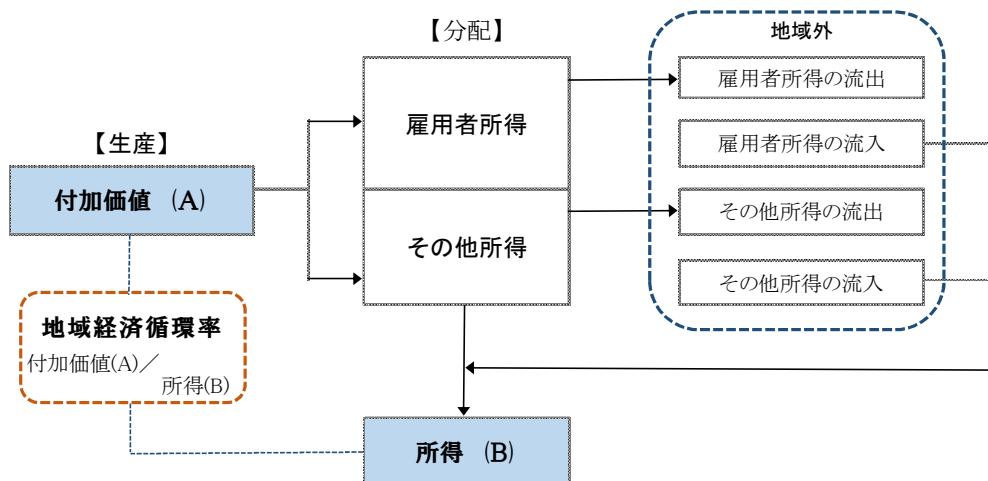
出所：「平成 27 年久御山町企業実態調査」を基に作成。

### 4) 地域経済循環マップから京都経済を見る－久御山町の経済循環図

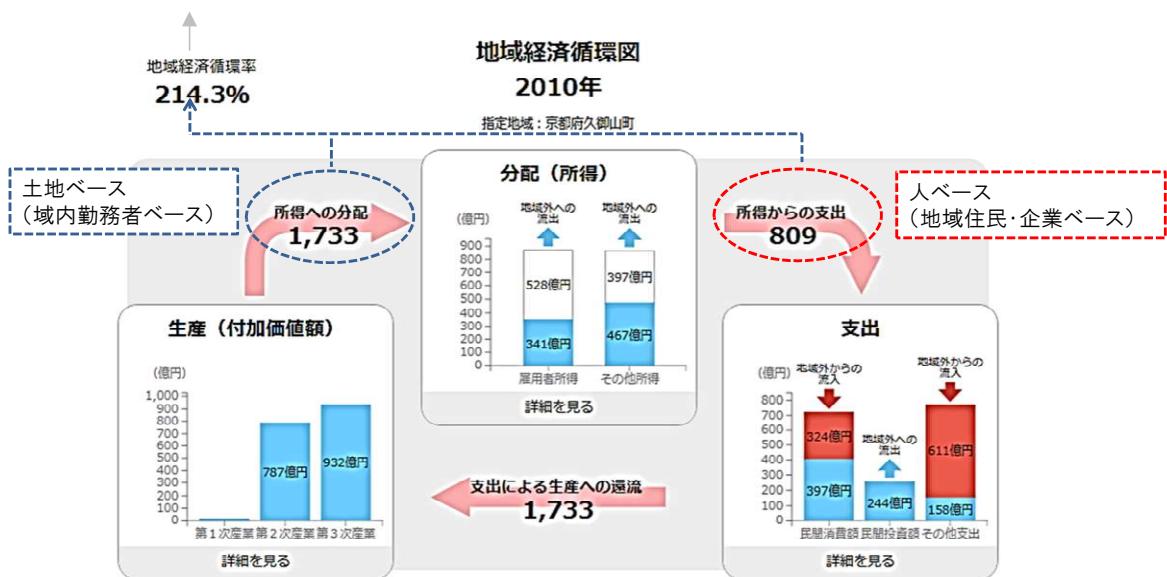
地域の所得がどの程度域内の生産活動により賄われているか（反対に、域外の生産活動に依存しているか）を示す指標として、地域経済循環率がある。

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

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	平成28年 単位：円／m <sup>2</sup>
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／m <sup>2</sup>
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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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。

#### ○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。進出するまでの条件・要望は何か。

#### ○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。

#### ○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。

#### ○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	<p>②久御山町の本社工場には、200人弱が在籍している。</p> <p>③交代制勤務。繁閑差が激しく、人の確保が大変。</p> <p>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。</p> <p>⑤町外の社員も、持ち家は少ない。</p> <p>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。</p> <p>⑦借上社宅に住む社員が多い。</p>	<p>①機械部品の製造等。</p> <p>②久御山工場には約60名。</p> <p>③パートは6~7名。正社員は約40名。</p> <p>④久御山町在住社員はない。パート社員は町内から自転車で通勤。</p>	<p>①機械加工や機器の組み立て。</p> <p>②正社員が約40名、嘱託・パートが約40名で、合計約80名。</p> <p>③パートは、大半が工場周辺から通っている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
インタビュー結果要旨	<p>①住宅費補助制度は厚い。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④事業所の規模は限界までできている。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れば購入も検討したい。</p> <p>⑤久御山町内の道路事情</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③住街区促進ゾーンに住宅ができるも、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ば、移ってくる可能性はある。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	A社	B社	C社
	<p>は、東西の道路が不便である。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。</p>	<p>出す必要がある。        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。</p>	<p>④会社として社宅は保有していない。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。</p>

## (2) 住宅開発事業者

	D社	E社
事業者の概要	<p>①事業地域は京都府南部。</p> <p>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。</p>	<p>①複数の事業。</p> <p>1)新築分譲住宅分譲事業（京都市以南）</p> <p>2)リフォーム事業 他</p> <p>②自社で完成までできる体制になっている。</p>
インタビュー 結果要旨	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑧会社の寮は、若い人は住居まで会社の人と一緒にすることを好まないことが多いので危険ではないか。</p> <p>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。</p> <p>⑩100 m<sup>2</sup>、3,000 万円という規模を超える</p>	<p>①久御山町内には宅地が少ない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑦駅までの交通が不便なので、バス停が欲しい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑫久御山町では産業の立地について、</p>

	D社	E社
	<p>ると、大手の住宅メーカーが得意な領域になってくる。</p> <p>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。</p>	<p>業種の規制も厳しいはずなので、そ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が多い。</p>

### 3. 整備に向けた課題の整理

#### (1) 仮説の整理

ここまで調査を受けて、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】

###### ○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。

###### ○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、身近な買い物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

- ー将来、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
- ー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 年度	31~34 年度 頃	35 年度 頃	左記 以降
	上半期	第 3 四半期	第 4 四半期		地域区分見直し？	整備着手？	
ステップ <sup>°</sup>					▼	▼	
調査 内容		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           (1) 両ゾーンの整備構想の整理（確認）         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           (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         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           (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         </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           (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         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           (5) 整備基本計画案の整理         </div>	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

- 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。
- 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。
- 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。

## 久御山町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 概要版

### 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。



#### ○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。



### 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才の女性人口の減少等が特徴的。

○自然増減、社会増減とともにマイナス。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。

#### ■インタビュー結果

##### (1) 町内製造業事業者

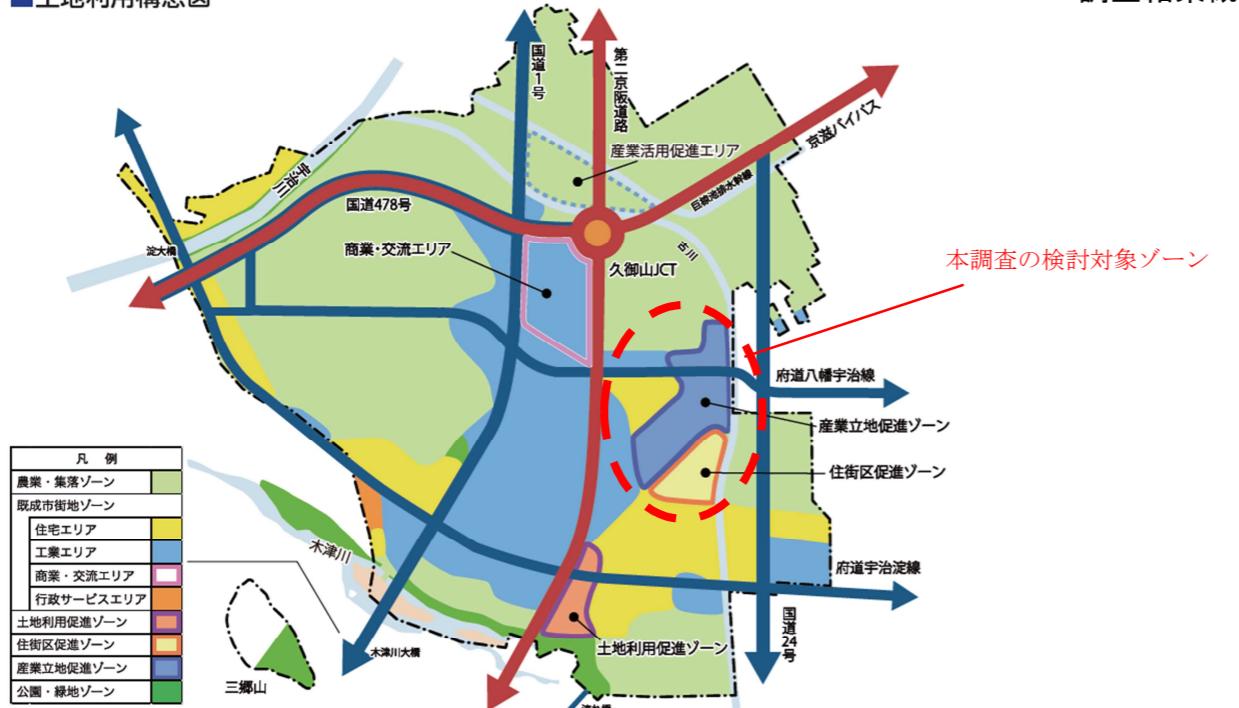
～今回の対象は、町内の従業員が数十名～200名弱の中堅規模の企業。

- ・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

#### 【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。

## 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、物流業を中心とした事業所

#### 【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。複数案になっていても構わない。
- ・今後、府内で必要な手続き・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（府内外）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（府内外）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】

ステップ <sup>①</sup>	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				
調査内容		(1) 両ゾーンの整備構想の整理（確認）			(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		
		(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	(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

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

# 京都府内市町村



出所：京都府ホームページを基に作成。

## 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。

## I - 1. 人口予想（1）

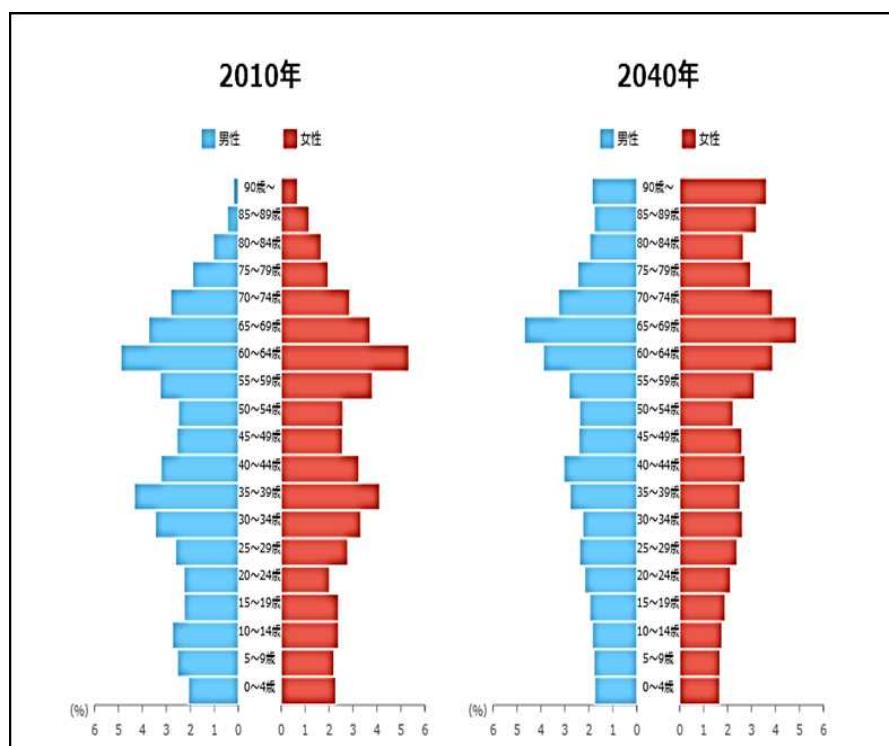
高齢化が進展。定住人口の誘致策が必要。

- ✓ 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) - 「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」

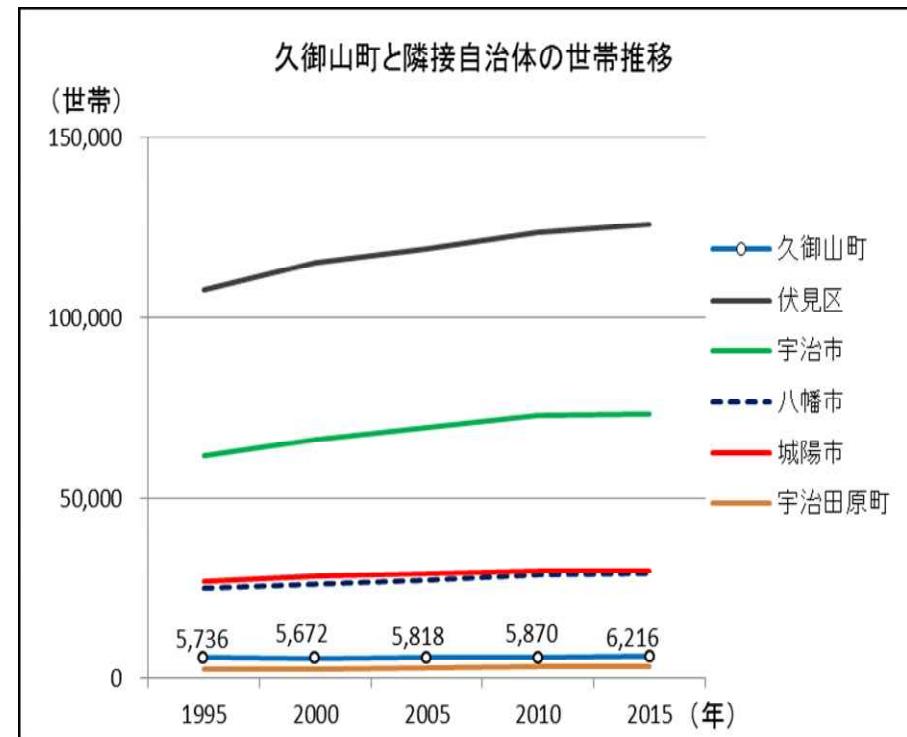
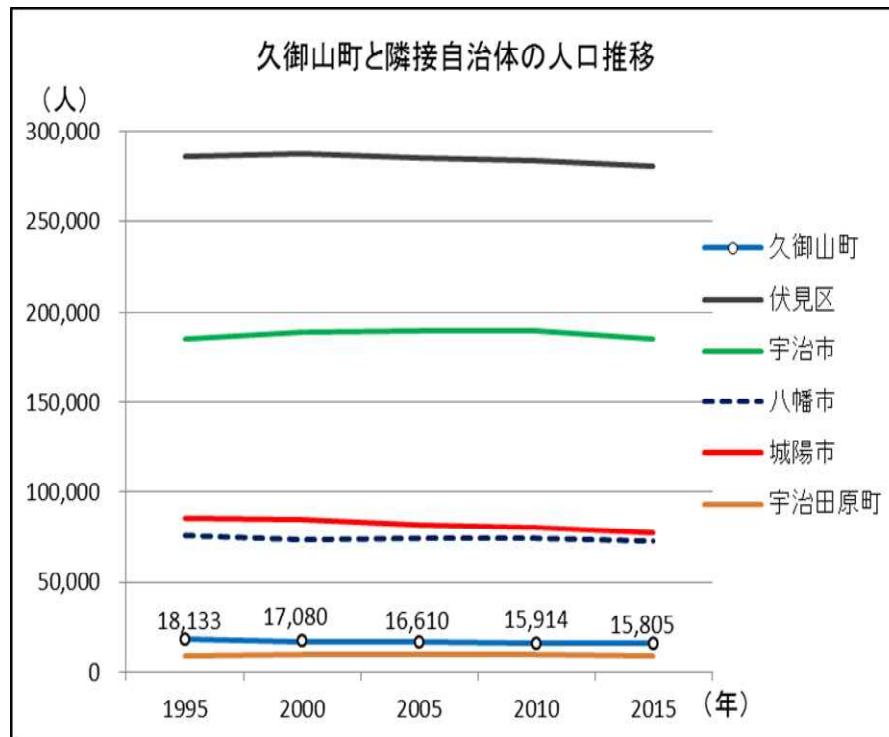
日本創成会議「全国市町村別「20～39歳」の将来推計」を基に作成。

## 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%）に次いで減少率が大きい。
- 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いる、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

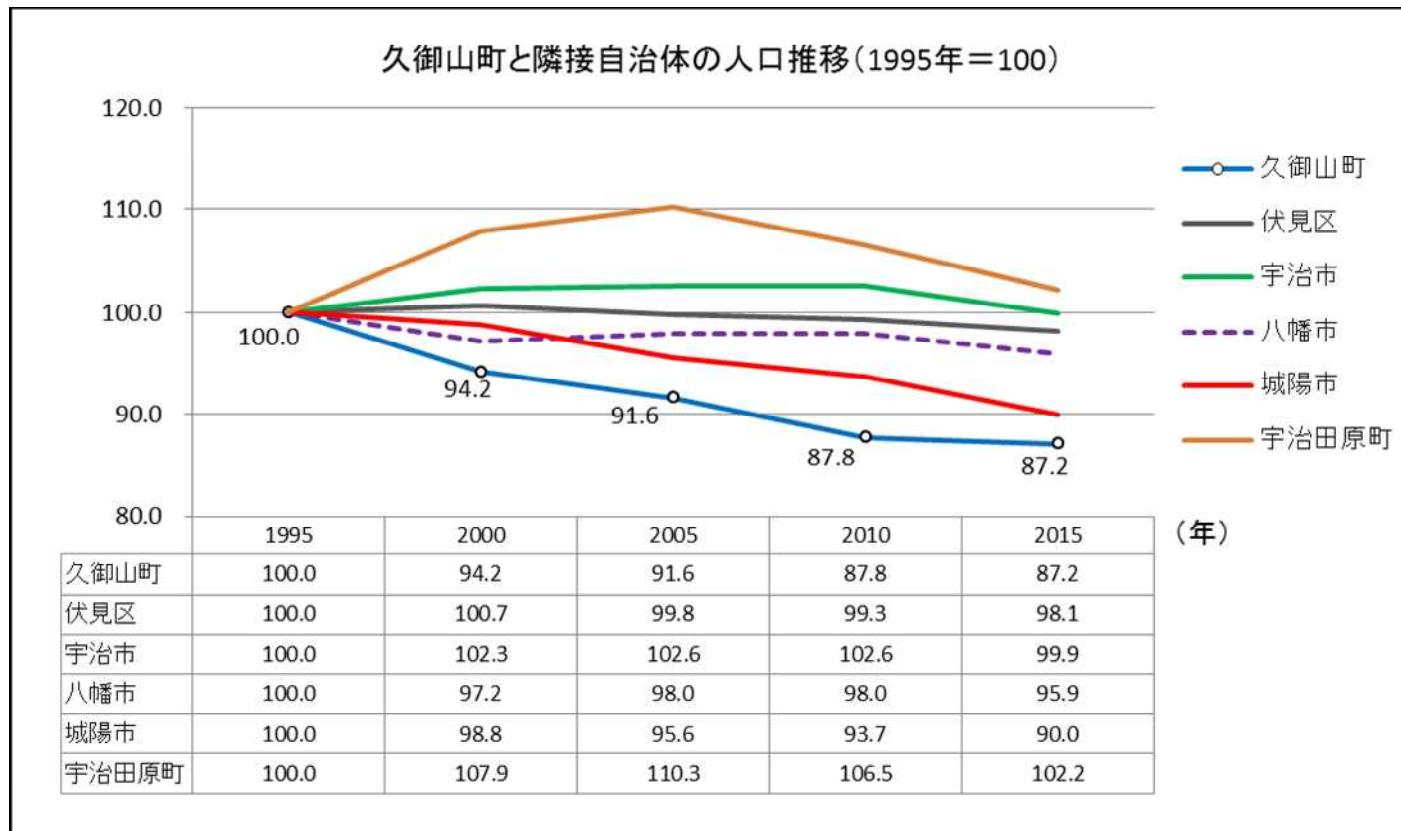
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## 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。

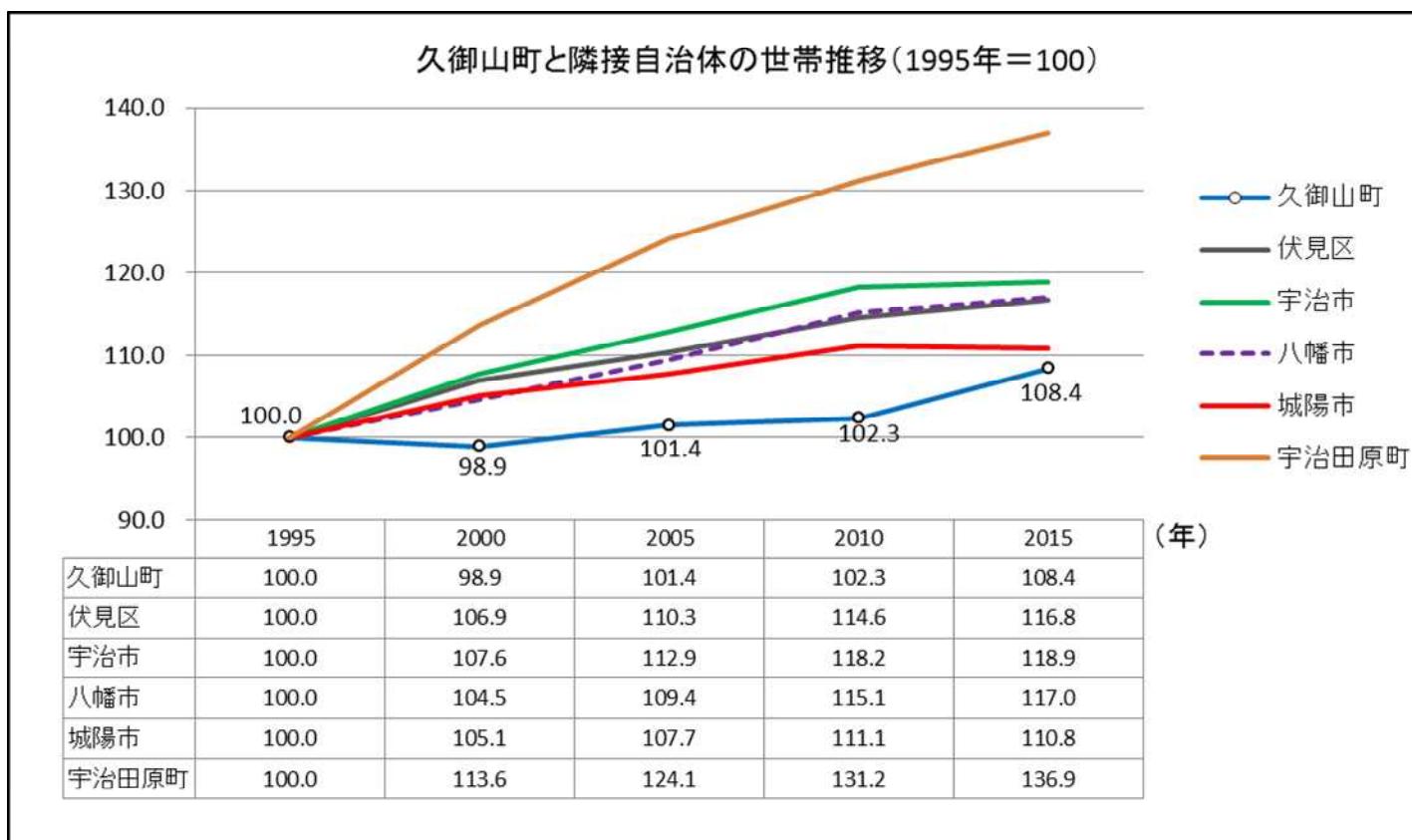


## I -2.人口・世帯数推移 (4)

✓ 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）

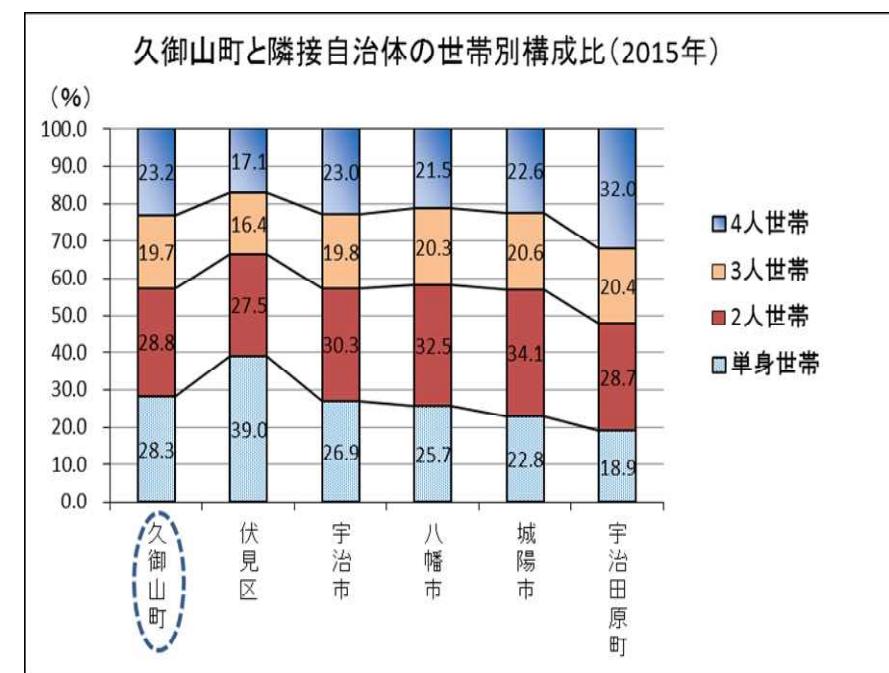
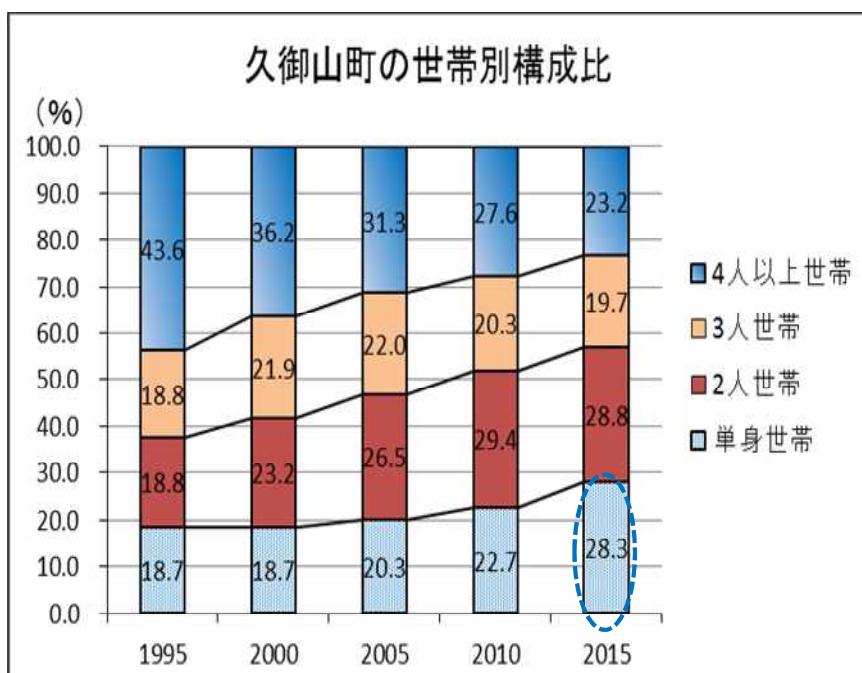
家族世帯が減少。家族向け住宅の整備が重要か。

- ✓ 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。

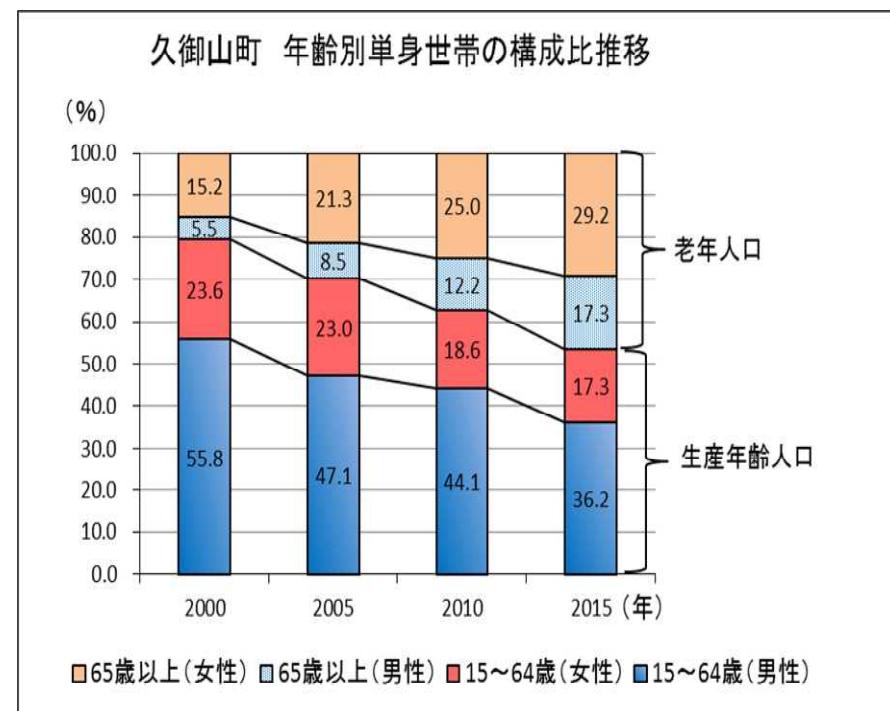
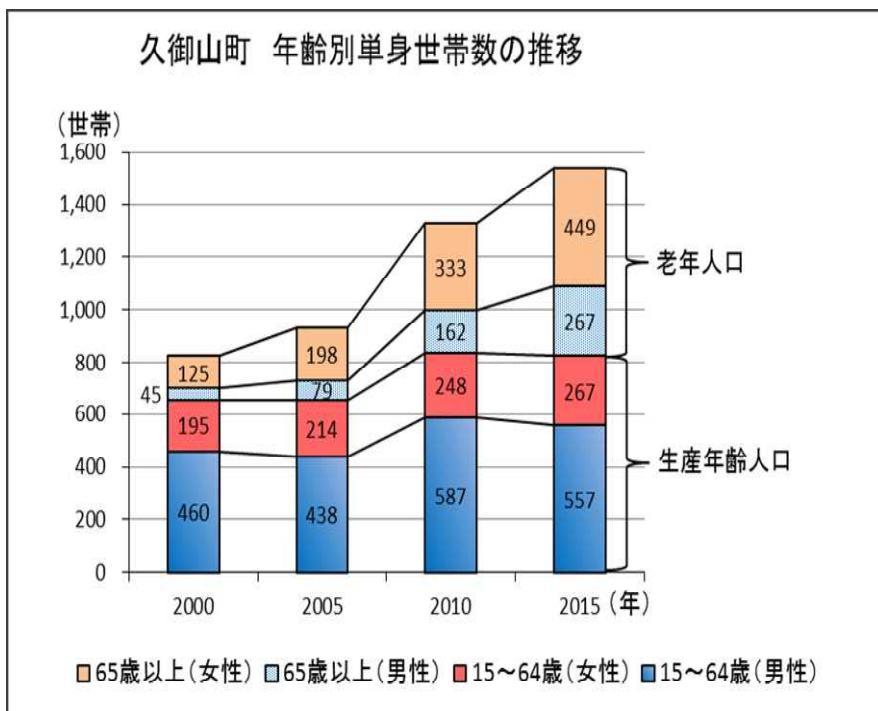


出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## I -3.世帯構成の推移（2）

- ✓ 久御山町の単身世帯のうち、老人人口割合が急上昇。

- 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、老人人口は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、老人人口は20.7%から46.5%へ大幅に上昇。



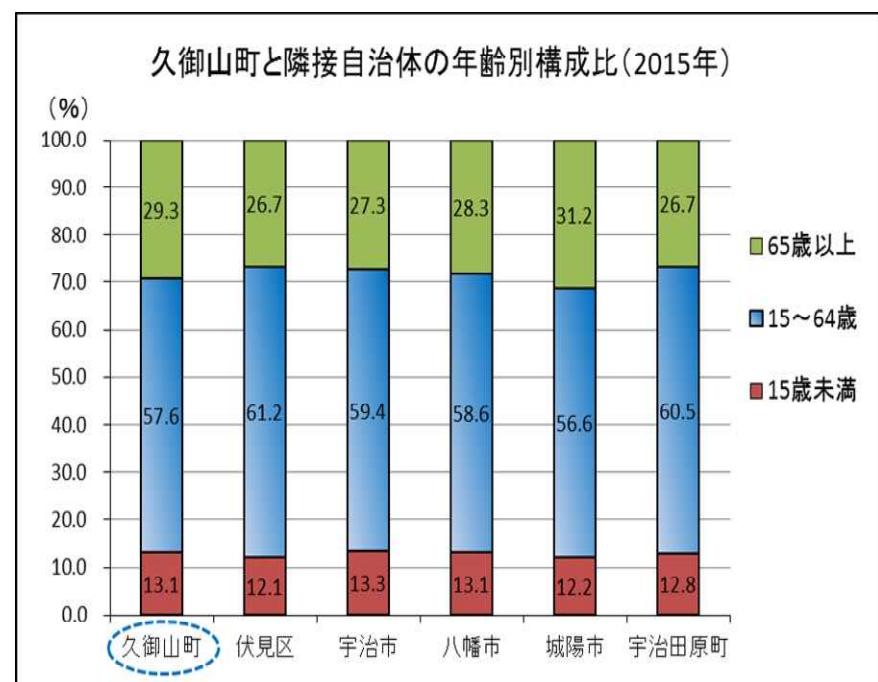
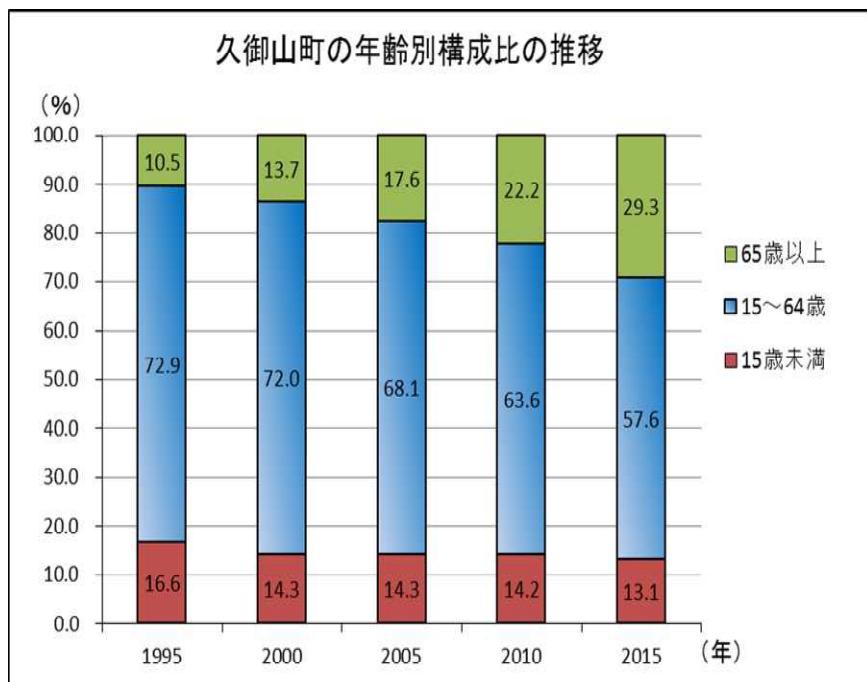
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## 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。

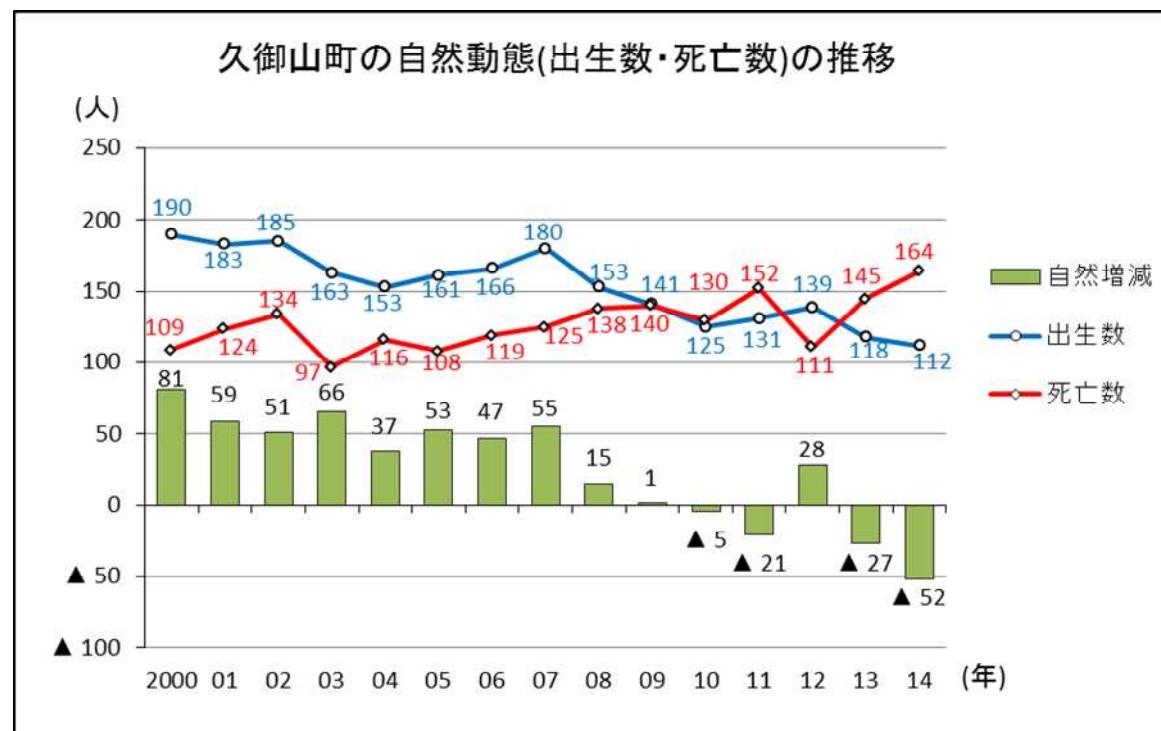
## I -5.自然動態（出生・死亡）の推移（1）

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

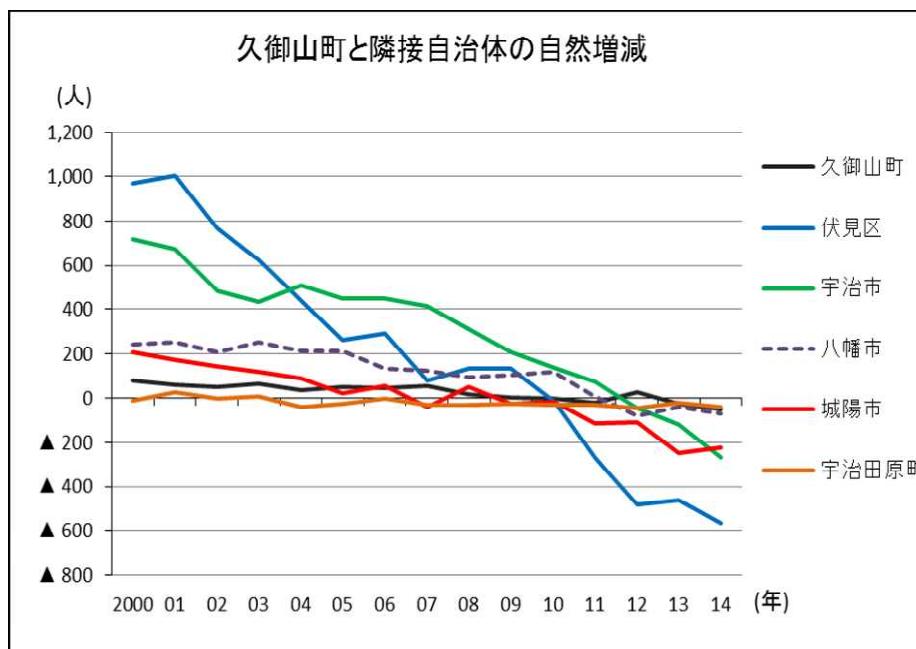
自然増減	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	81	59	51	66	37	53	47	55	15	1	▲ 5	▲ 21	28	▲ 27	▲ 52
伏見区	966	1,001	766	625	438	260	290	81	137	133	▲ 13	▲ 268	▲ 482	▲ 464	▲ 566
宇治市	719	674	485	433	507	449	448	415	311	210	140	77	▲ 45	▲ 122	▲ 266
八幡市	244	253	207	252	212	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。

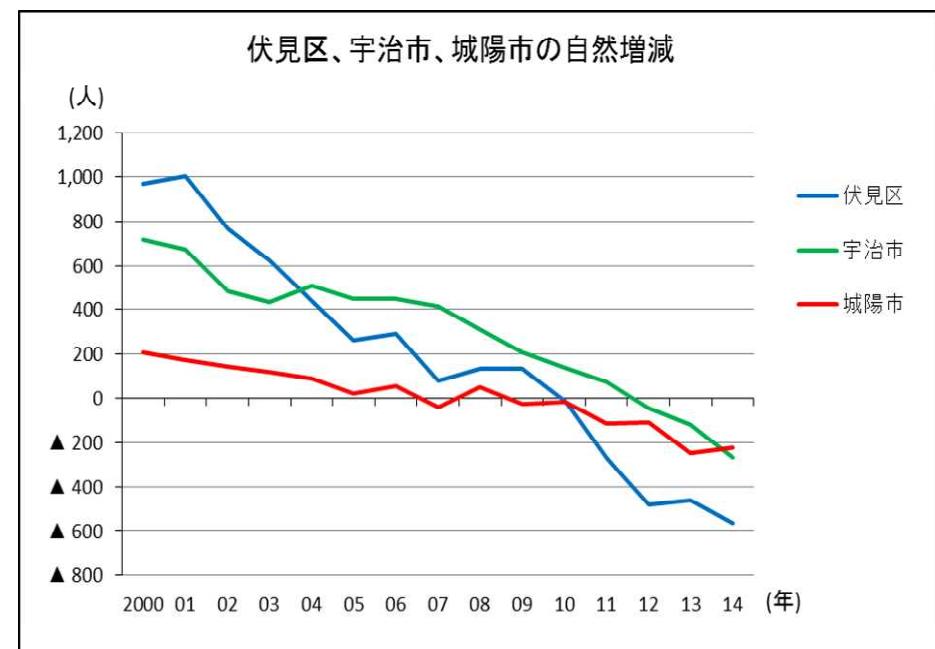
## I -5.自然動態（出生・死亡）の推移（3）

- ✓ 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。

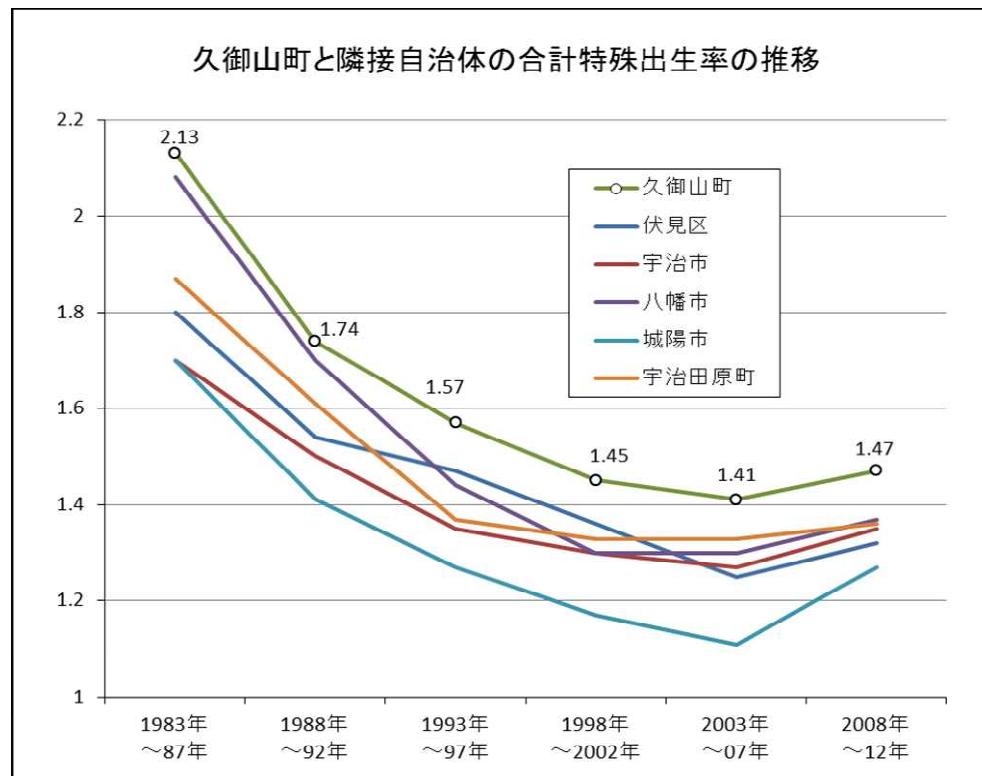


## I -6.合計特殊出生率の推移（1）

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。



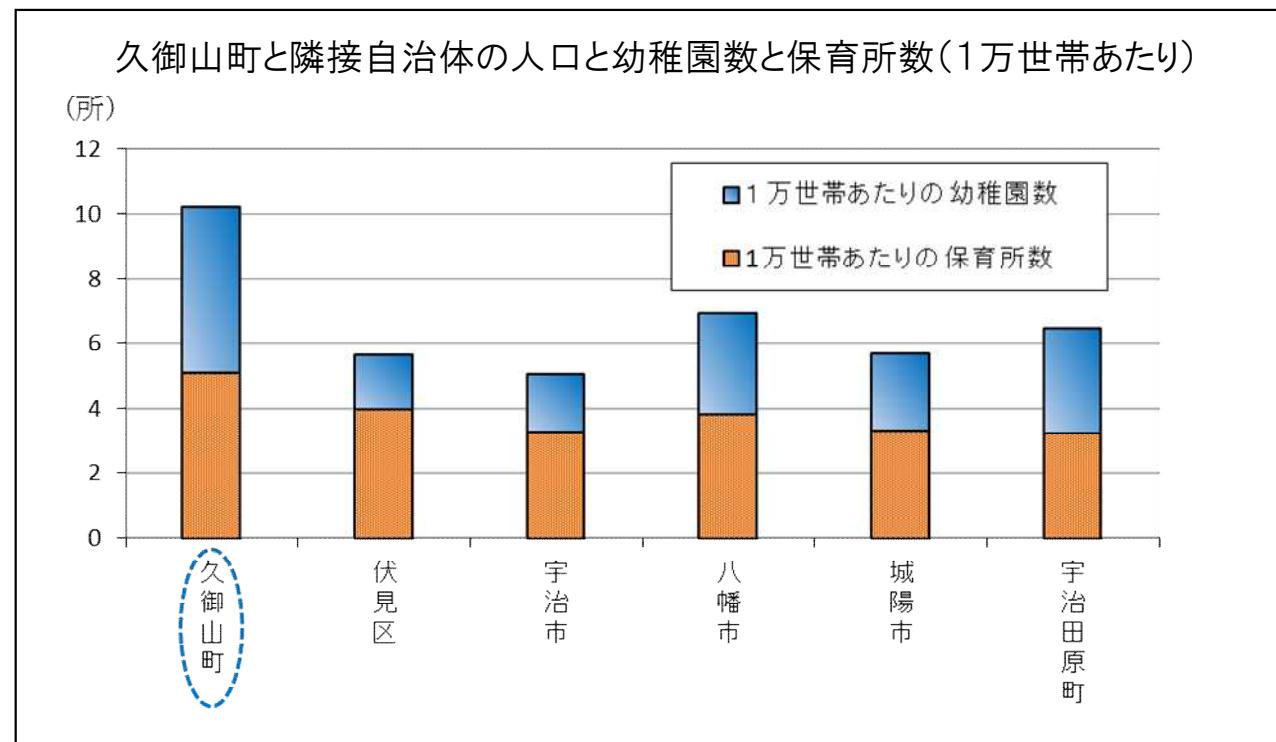
	1983年～87年	1988年～92年	1993年～97年	1998年～2002年	2003年～07年	2008年～12年
久御山町	2.13	1.74	1.57	1.45	1.41	1.47
伏見区	1.80	1.54	1.47	1.36	1.25	1.32
宇治市	1.70	1.50	1.35	1.30	1.27	1.35
八幡市	2.08	1.70	1.44	1.30	1.30	1.37
城陽市	1.70	1.41	1.27	1.17	1.11	1.27
宇治田原町	1.87	1.61	1.37	1.33	1.33	1.36

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。



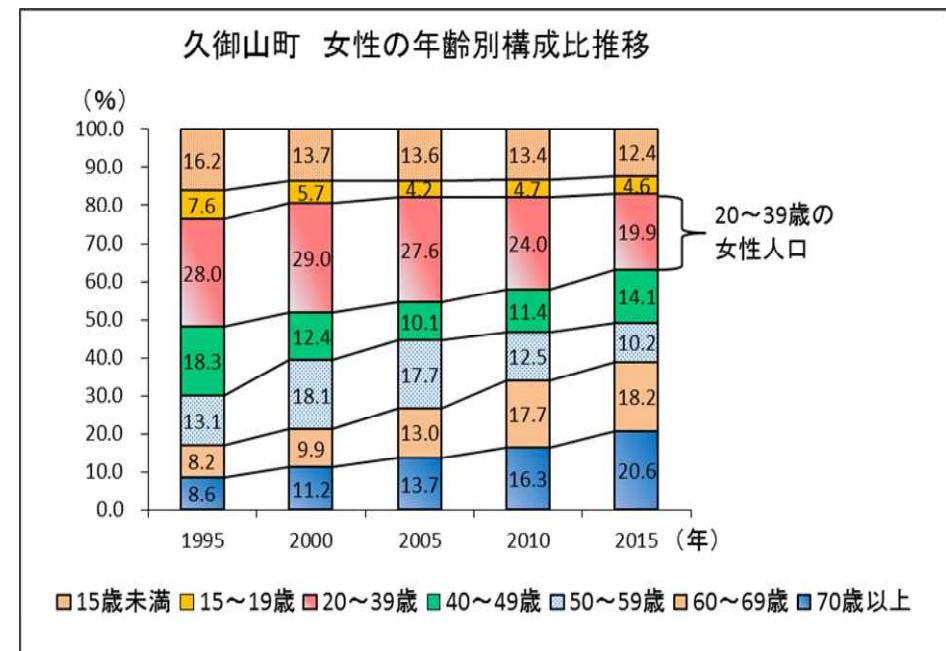
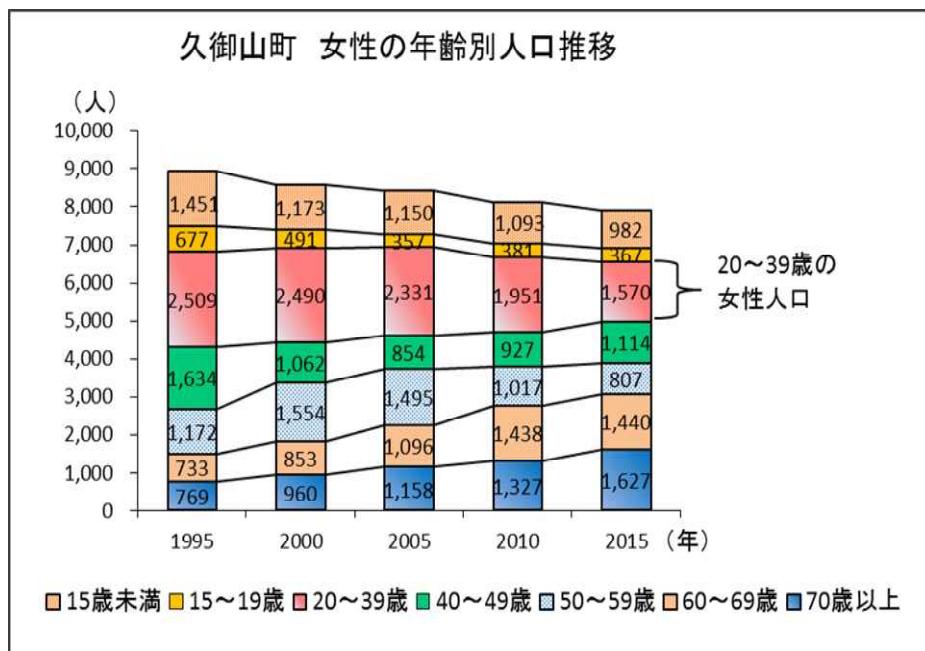
出所：文部科学省「学校基本調査」、厚生労働省「社会福祉施設等調査」を基に作成。

## 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。

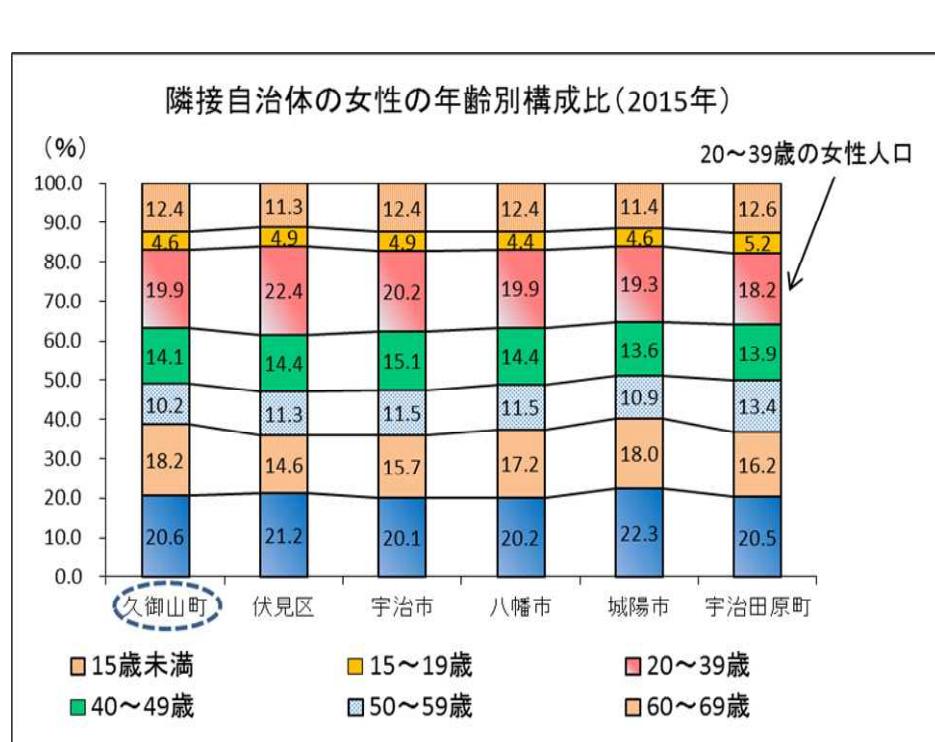
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## 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。



	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。

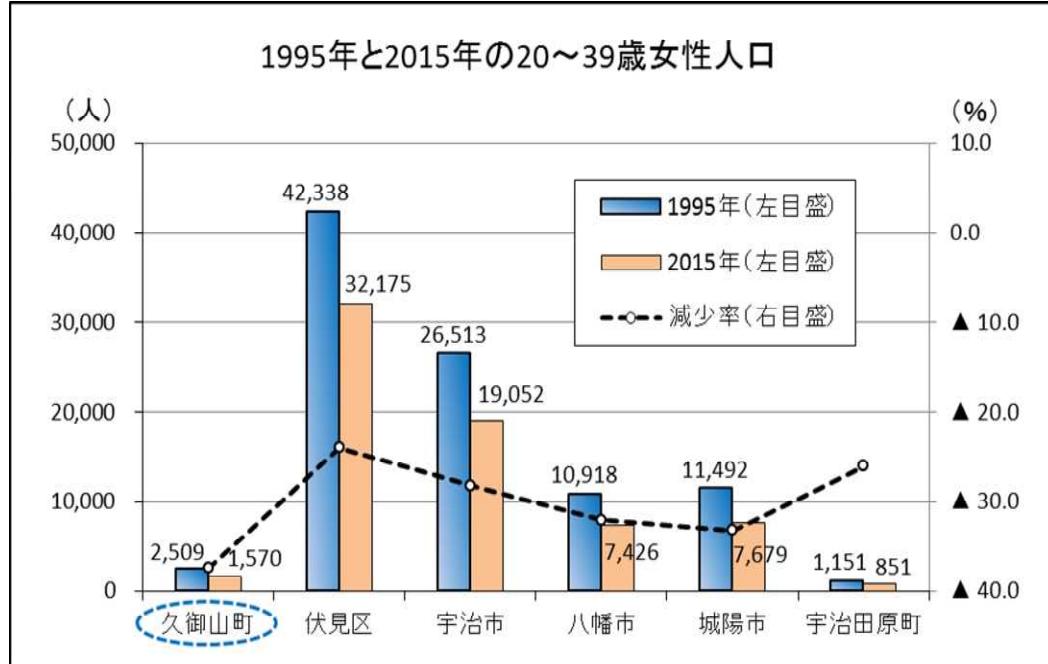
注2：年齢不詳の人口は除いて集計。

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）

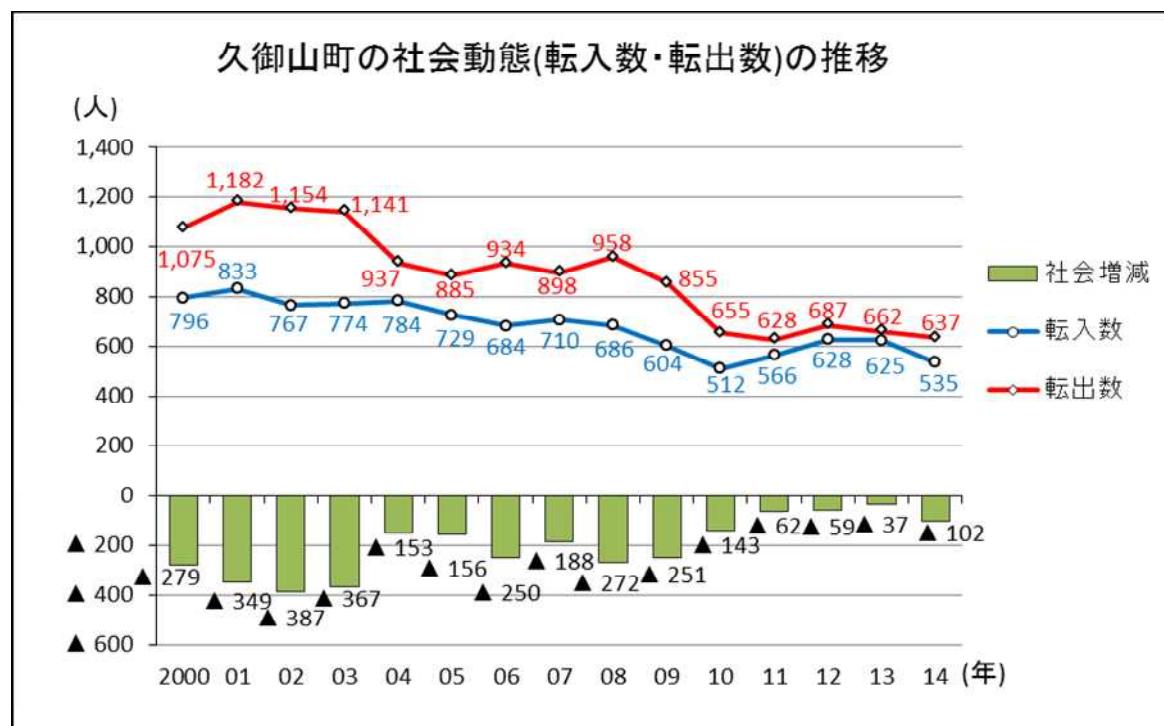
社会減の傾向。定住促進による減少の食い止めが重要。

- ✓ 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

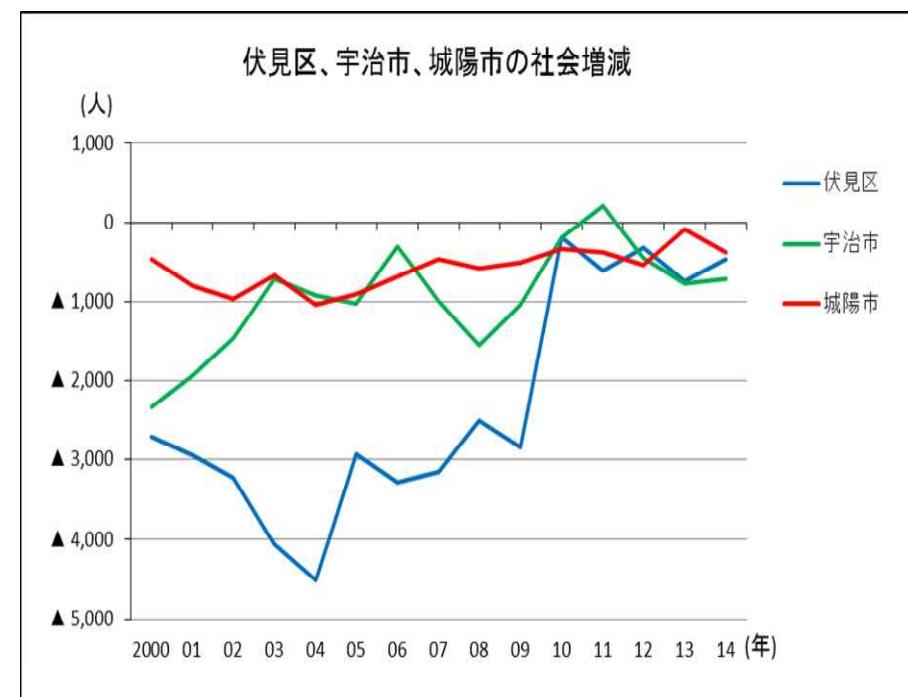
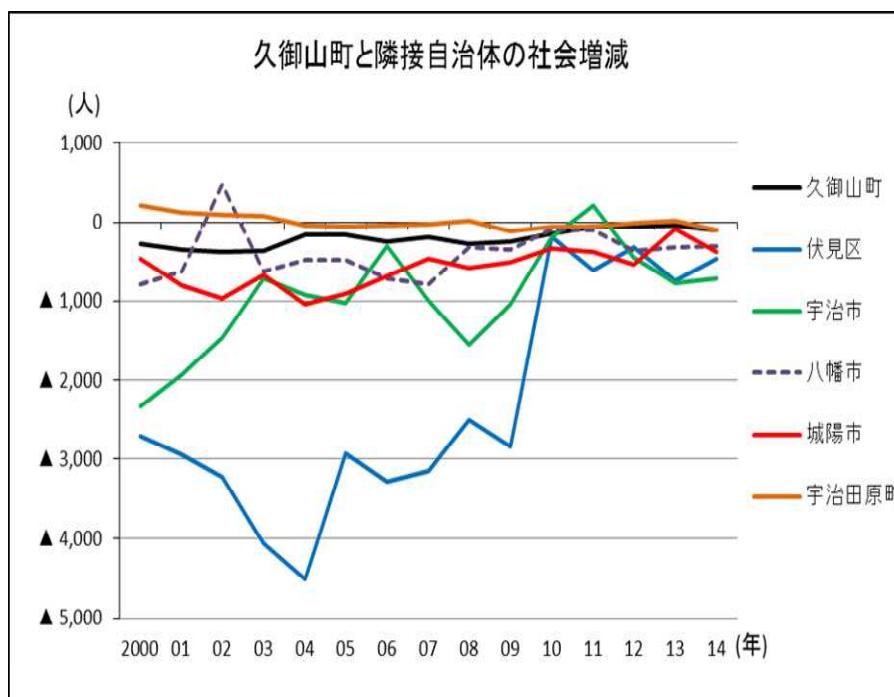
社会増減	2000年	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
久御山町	▲ 279	▲ 349	▲ 387	▲ 367	▲ 153	▲ 156	▲ 250	▲ 188	▲ 272	▲ 251	▲ 143	▲ 62	▲ 59	▲ 37	▲ 102
伏見区	▲ 2,708	▲ 2,951	▲ 3,224	▲ 4,053	▲ 4,513	▲ 2,927	▲ 3,276	▲ 3,151	▲ 2,506	▲ 2,840	▲ 182	▲ 609	▲ 318	▲ 748	▲ 470
宇治市	▲ 2,332	▲ 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）

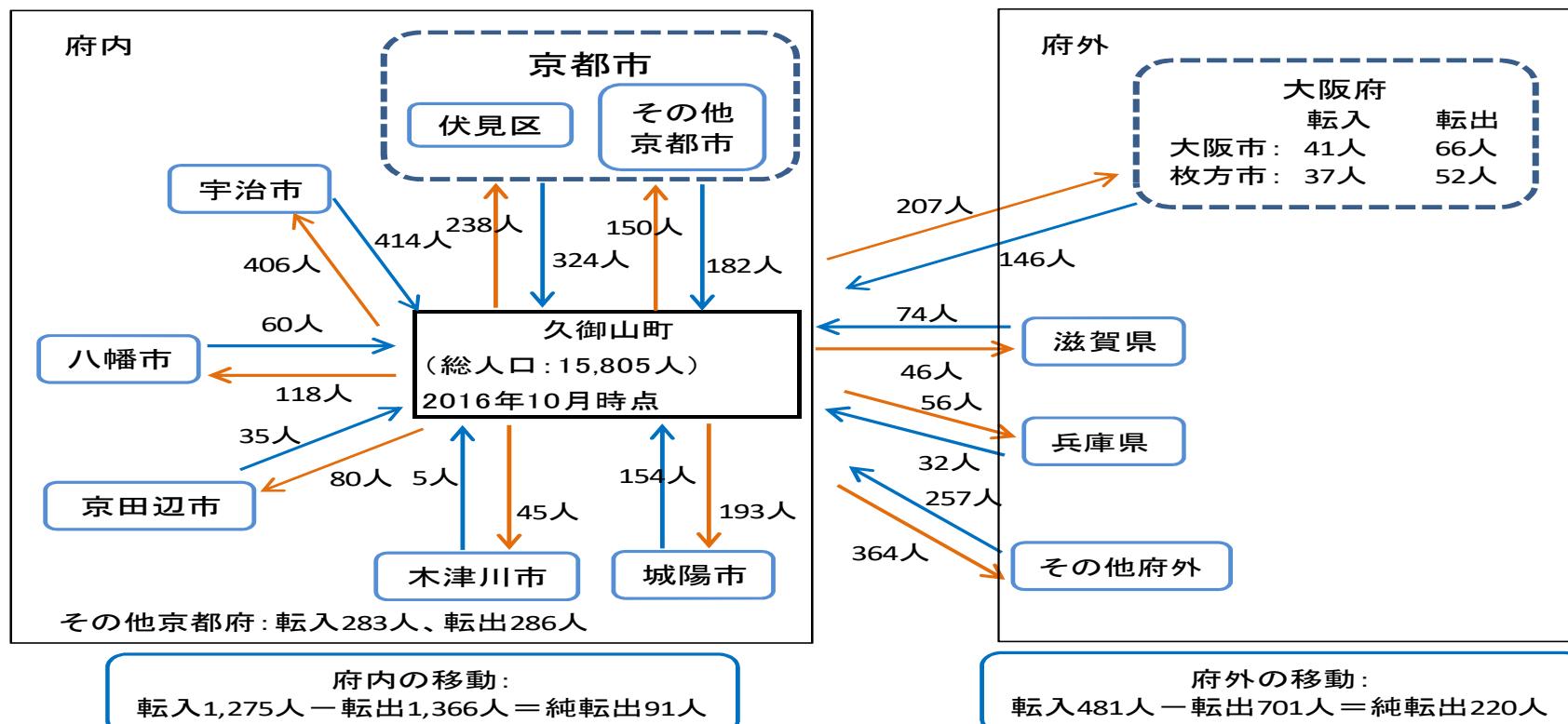
✓ 久御山町における転入出の動きは、京都市や宇治市からは転入超過。反対に大阪府、大阪方面の自治体へは転出超過。

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)



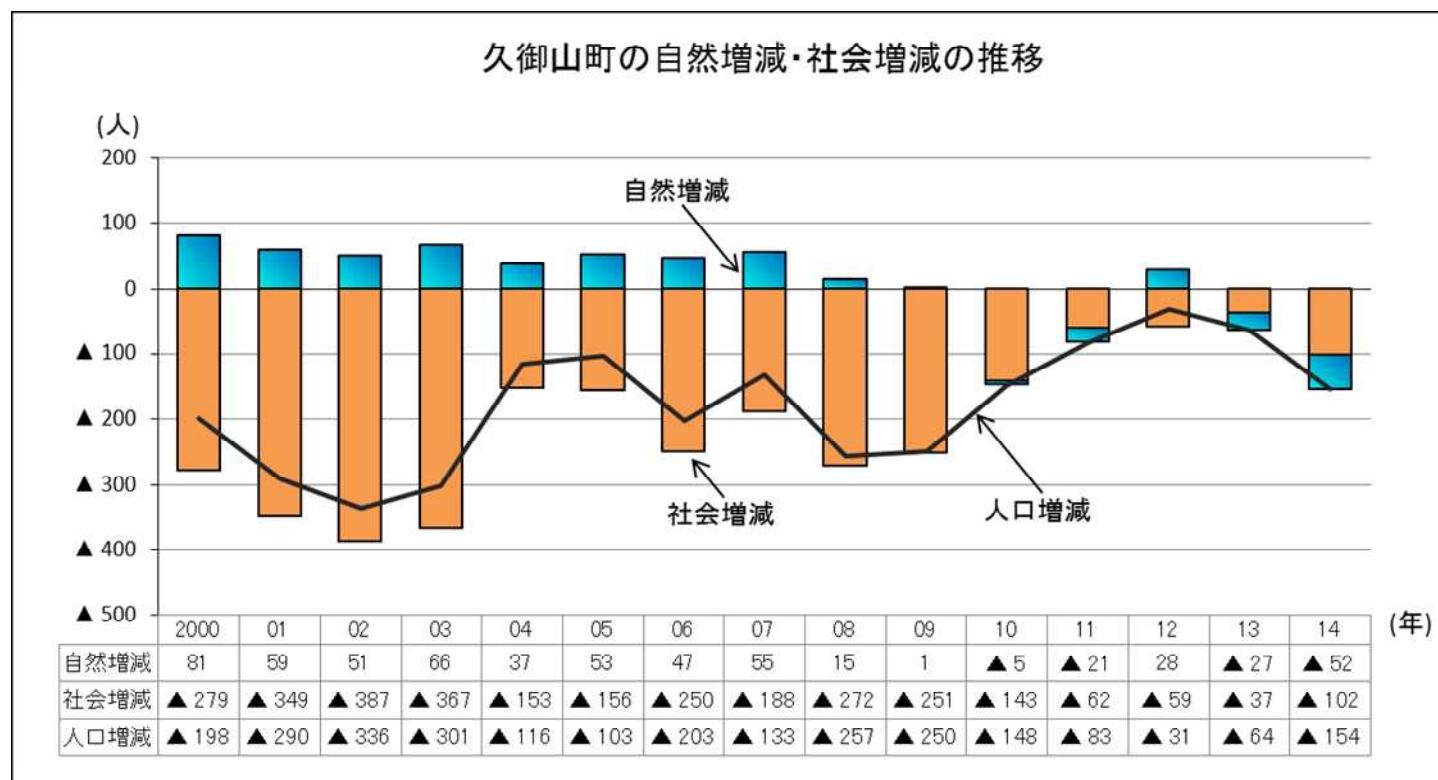
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## <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）

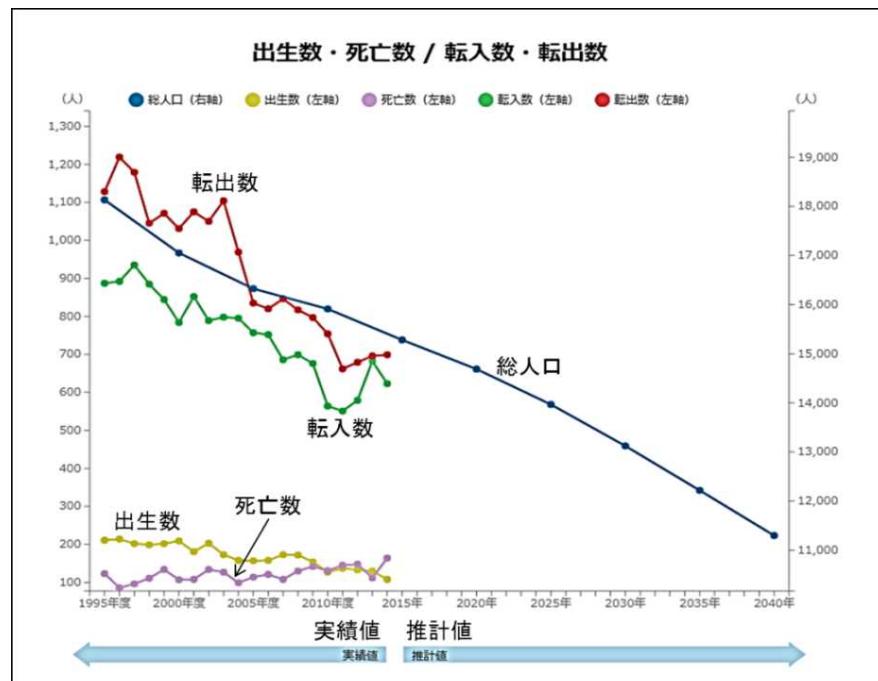
- ✓ 久御山町と城陽市の自然動態と社会動態の推移は、概ね同じ動きをしている。

### 【久御山町と城陽市との比較を行う背景について】

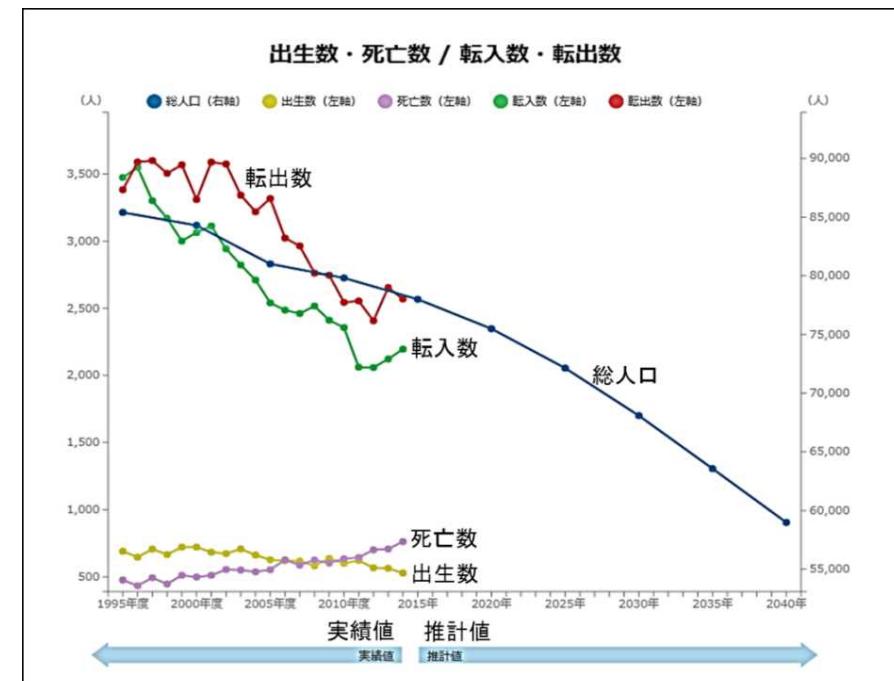
- 1.久御山町と隣接自治体の城陽市は、消滅可能性都市に挙げられており、2040年における人口減少率がとりわけ大きい。
- 2.自然動態、社会動態の推移については、出生数と死亡数、転入数と転出数は同じパターンの動きがみられる。

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)－「人口マップ」を基に作成。

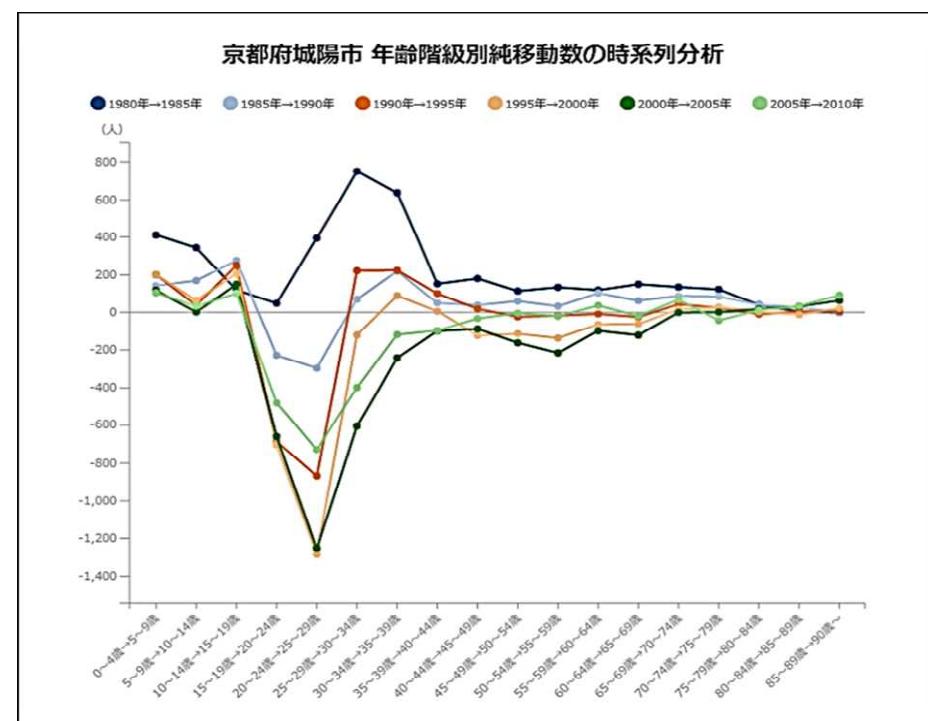
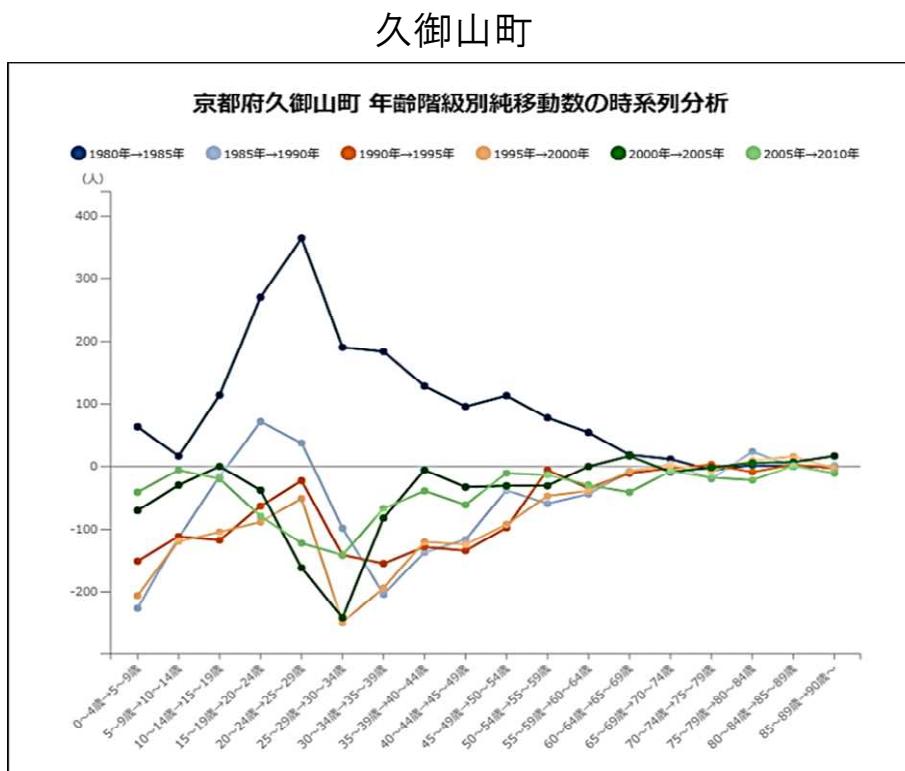
出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」、  
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査」

## ＜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。



出所：RESAS(地域経済システム)－「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. 山間人口、通勤・通学流動（1）

山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											
		域内													域外											
		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	43,116	8,393	16,257	1,018	547	28	1,557	5,354	284	277	33,715	76,831	
出発地 (常住地)	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													
従業者数の流入出超過		▲ 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													

## I -8. 屋間人口、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				
		域内										域外														
		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	4,579	734	2,357	92	320	356	783	82	4	19	4,747	9,326	
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	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													
	通学者数の流入超超過	▲ 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													

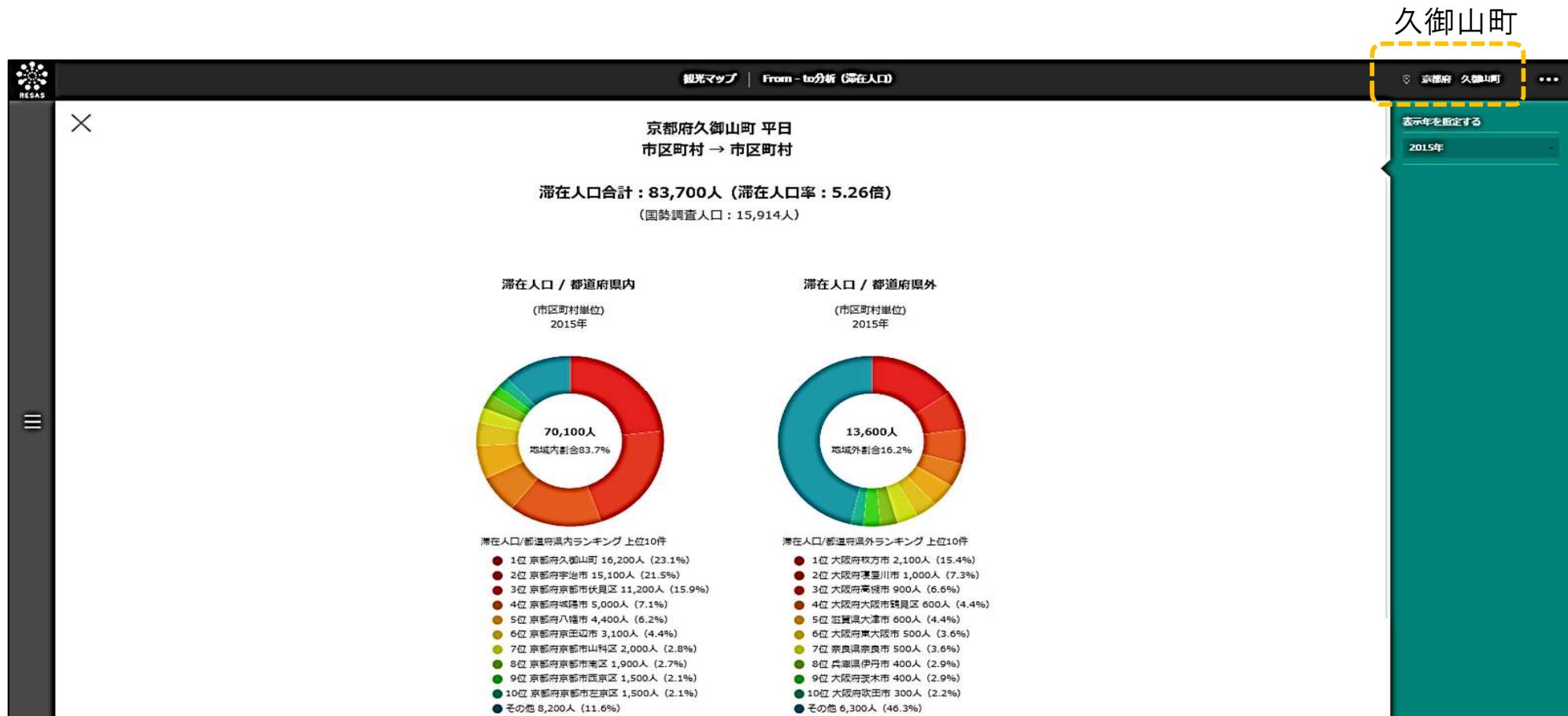
出所：総務省統計局「国勢調査」を基に作成。

## 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.スマフォ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い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 (From) 域内	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		
出発地 (From) 域外	精華町				2,500	5,300		200				36,400	
	南山城村					500							3,100
	域外計	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 (From)	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
域内計		220,500	109,000	90,900	90,600	89,100	41,500	12,700	13,700	2,800	5,500	47,800	3,500
域外計	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
	その他都道府県	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）

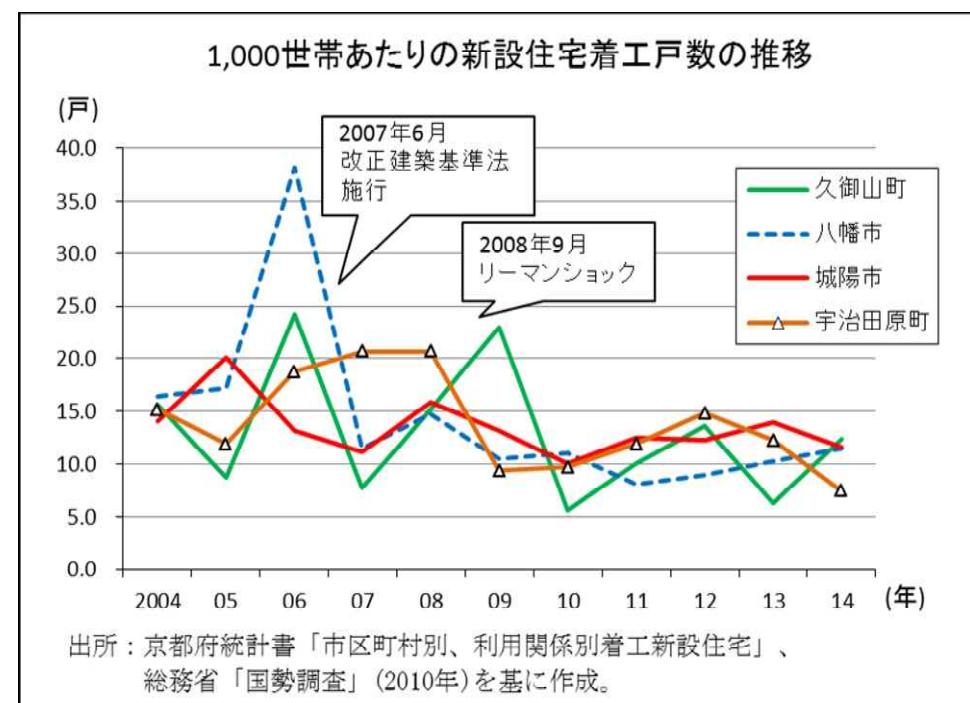
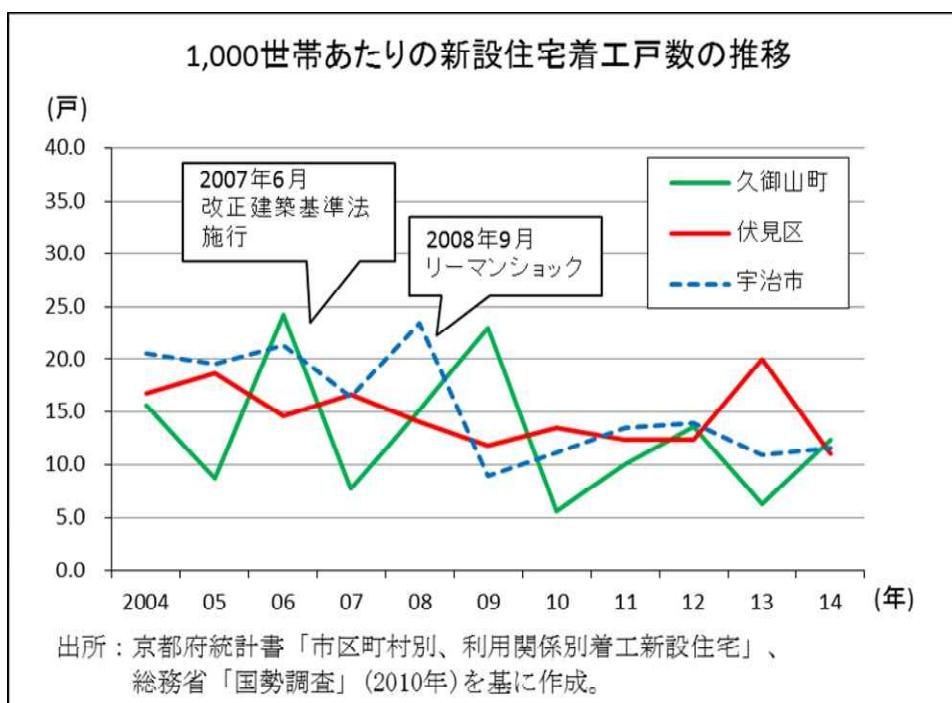
住宅供給は停滞気味。開発を進めれば定住促進は可能か。

- ✓ 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が、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。

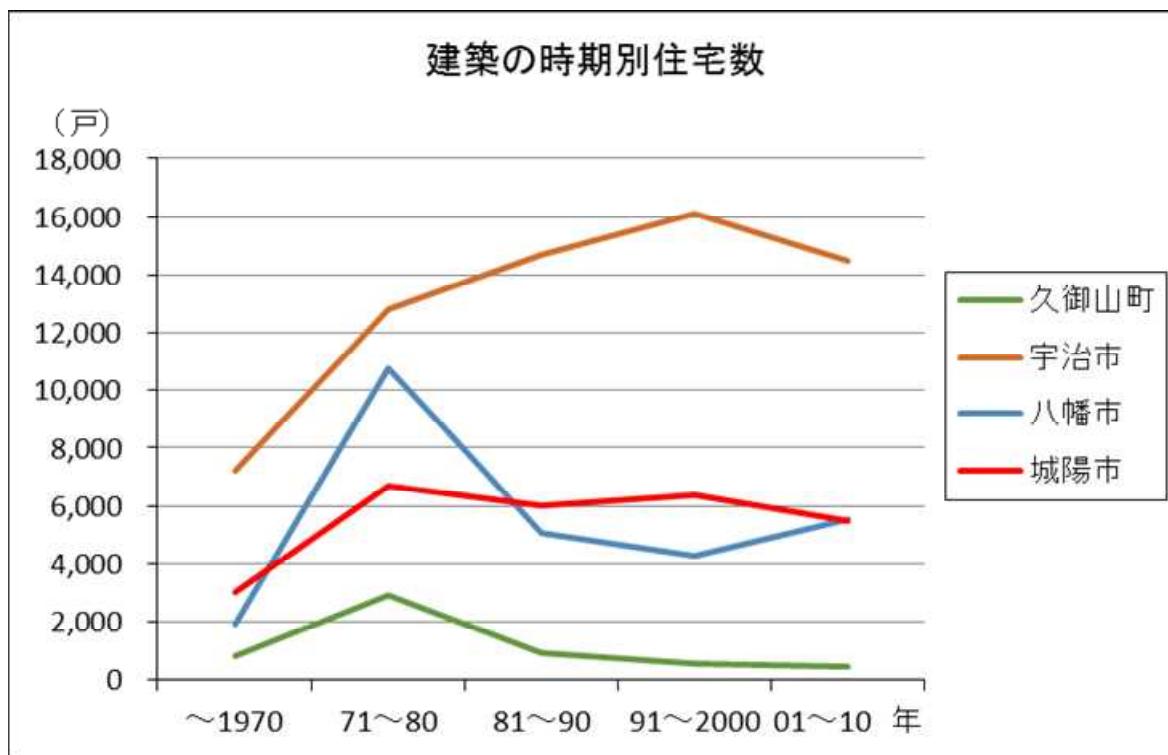
3.伏見区とは反対の動きがみられる。伏見区では、2014年4月の消費税率引き上げ前の駆け込み需要による影響がみられる。



## 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「現在のところにずっと住み続けたい」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、「現在のところにずっと住み続けたい」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」割合の方が多い。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

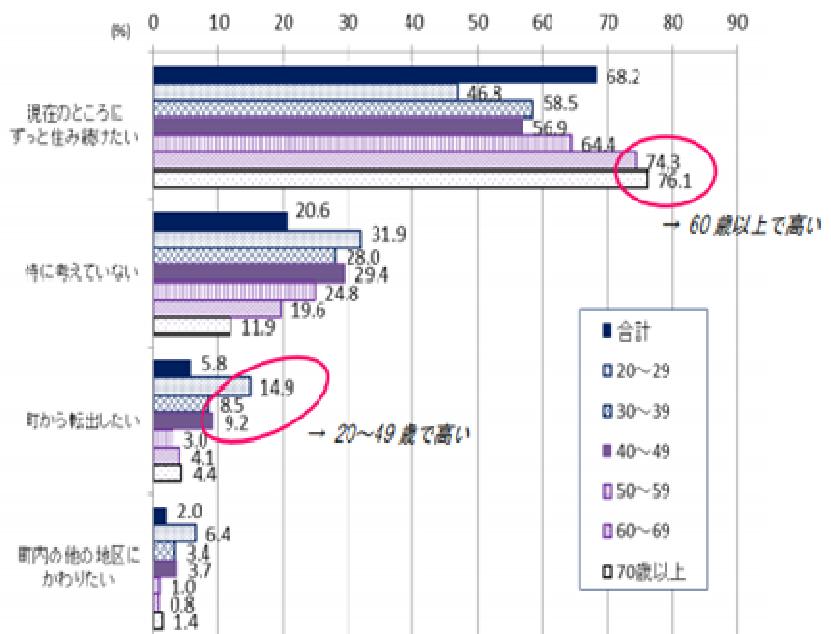
	配布数	回収数	回収率	備考
住民アンケート	2,470	913	37.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20歳以上住民から抽出・配布</li> <li>・回収アンケートの年齢別割合           <ul style="list-style-type: none"> <li>20~29歳 : 5.1%</li> <li>30~39歳 : 12.9%</li> <li>40~49歳 : 11.9%</li> <li>50~59歳 : 11.1%</li> <li>60~69歳 : 26.8%</li> <li>70歳以上 : 32.1%</li> </ul> </li> </ul>
中高生アンケート	459 (中学生146) (高校生313)	459	100.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各第3学年で調査</li> <li>・中学生の95.8%が町内居住</li> <li>・高校生の92.7%が町外居住</li> </ul>
はたらく人へのアンケート	事業所数 368	143	38.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・久御山町内に居住する人の割合は11.5%</li> </ul>
	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」と「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、「現在のところにずっと住み続けたい」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」

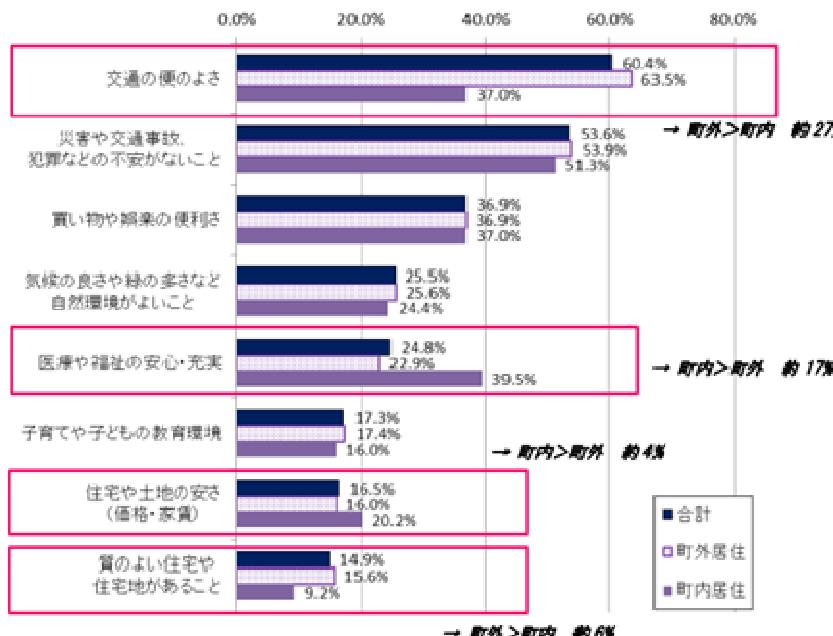
## II.住民等へのアンケート（2）

- 「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。

- 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。
- 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。

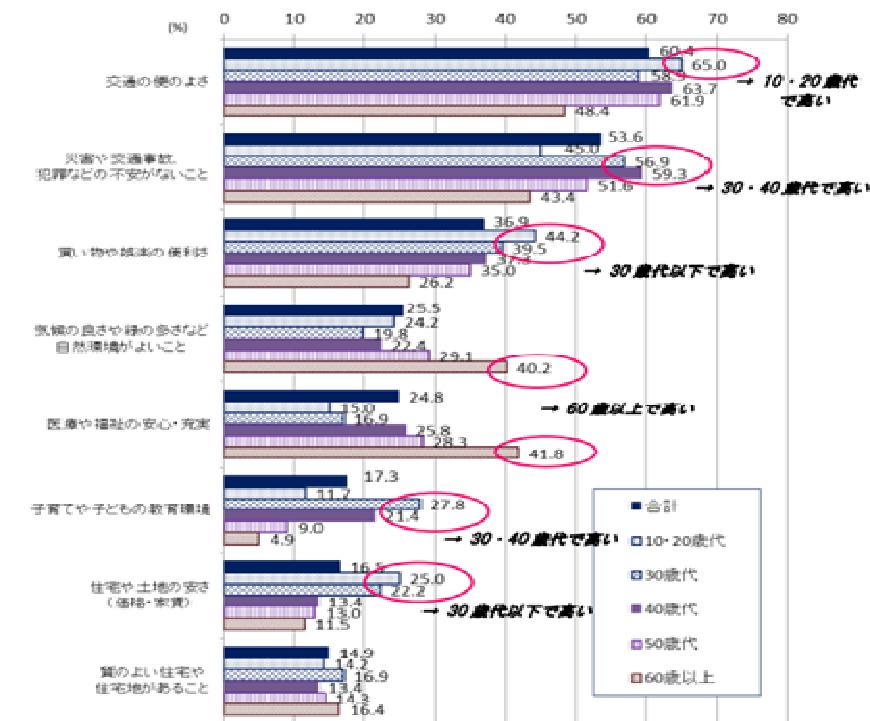
▶ 住む場所を選ぶときに重視すること（居住地別集計・主なもの）

- 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）」が他の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」

## 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。

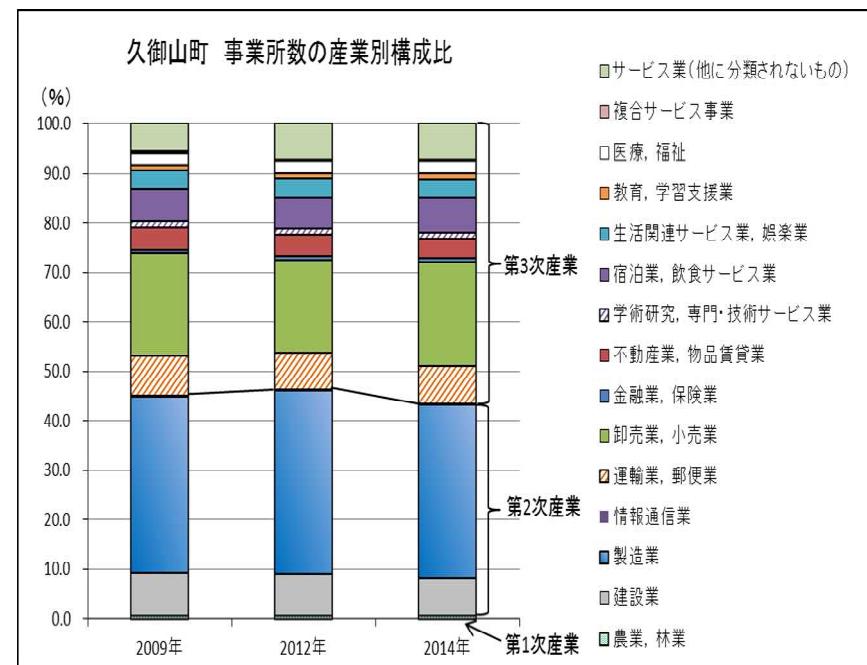
1.平成26年（2014年）は、第1次産業が0.5%、第2次産業が42.6%、第3次産業が56.9%を占めている。

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、物品販貸業	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。

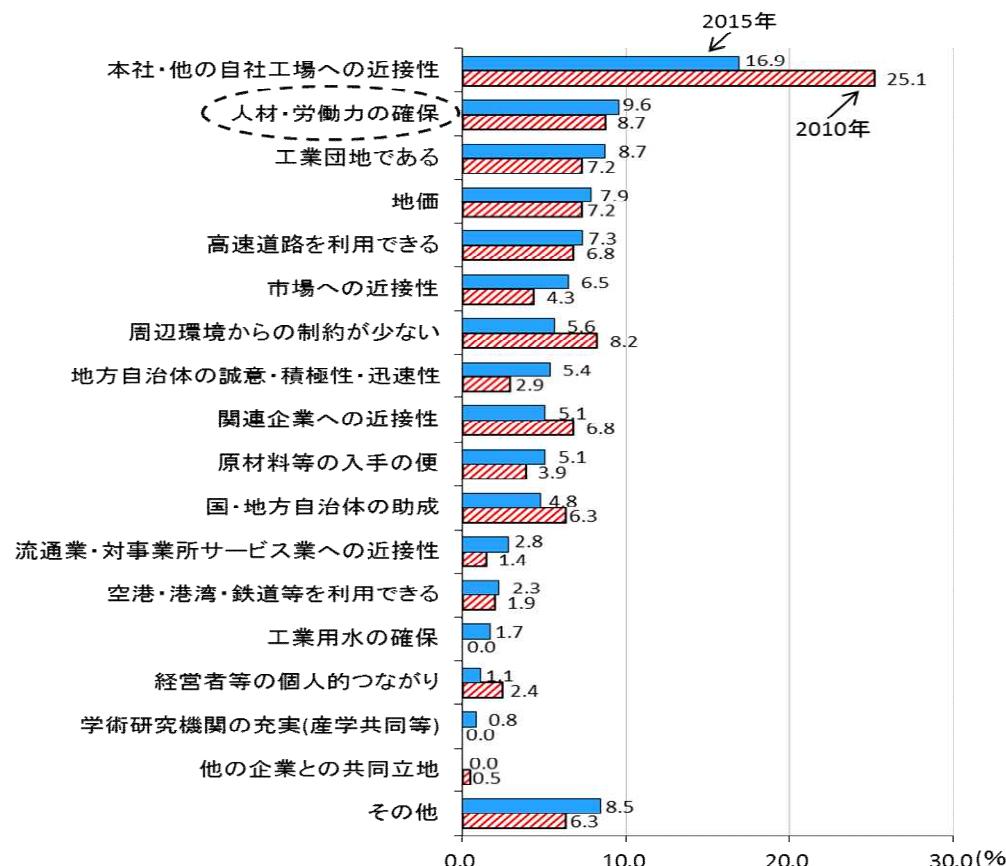
注：事業所数は、国及び地方公共団体の事業所を除く民営事業所を対象に集計。

### 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」を挙げる企業が最も多いが、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、「高速道路を利用することができる」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」が多い。

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。

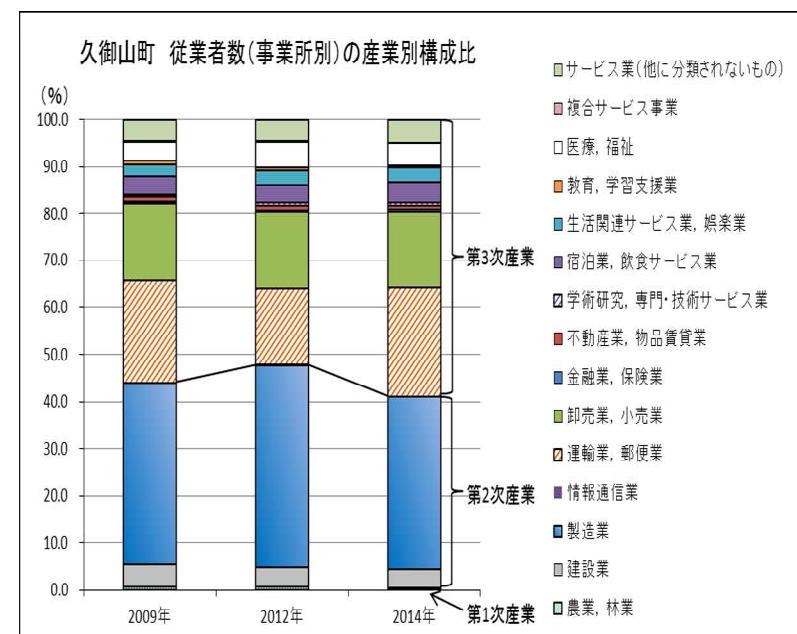
2.平成21年（2009年）と平成26年（2014年）を比較すると、建設業（4.9%→3.9%）、製造業（38.4%→36.6%）と第2次産業の割合が43.3%→40.5%へ低下。一方、運輸業、郵便業（21.8%→23.1%）と第3次産業の割合が56.2%→59.0%へ上昇。

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)－自治体比較マッパー「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。

## 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)－自治体比較マッパー「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）

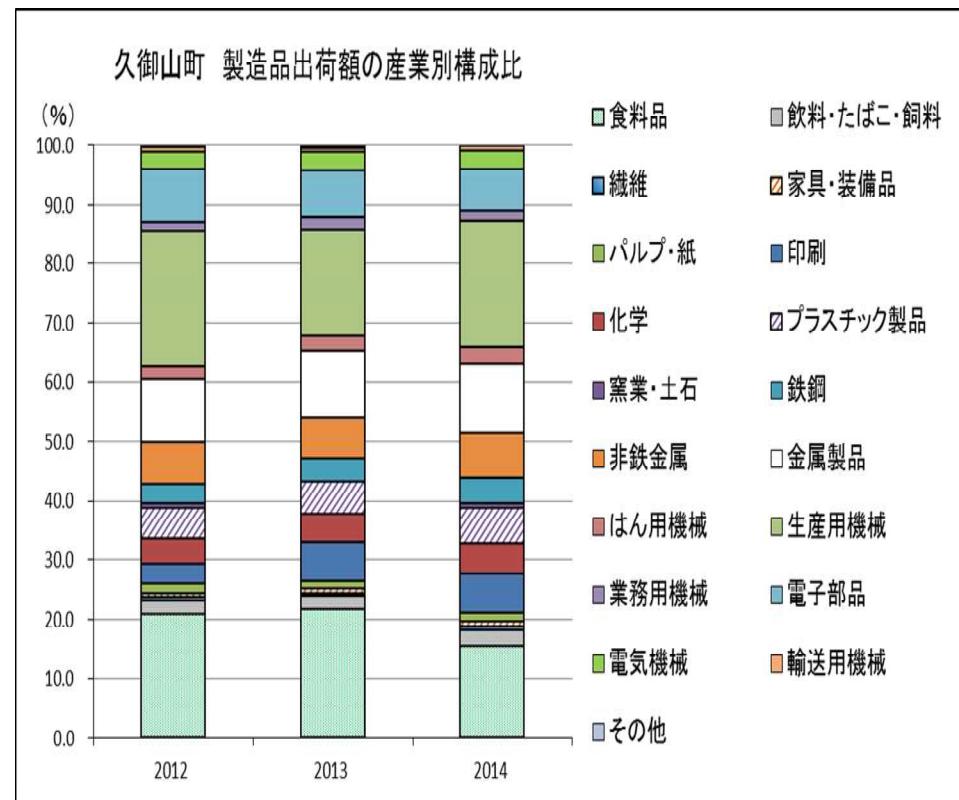
- ✓ 久御山町の製造品出荷額は、「生産用機械」、「食料品」、「金属製品」が多い。

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

	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。

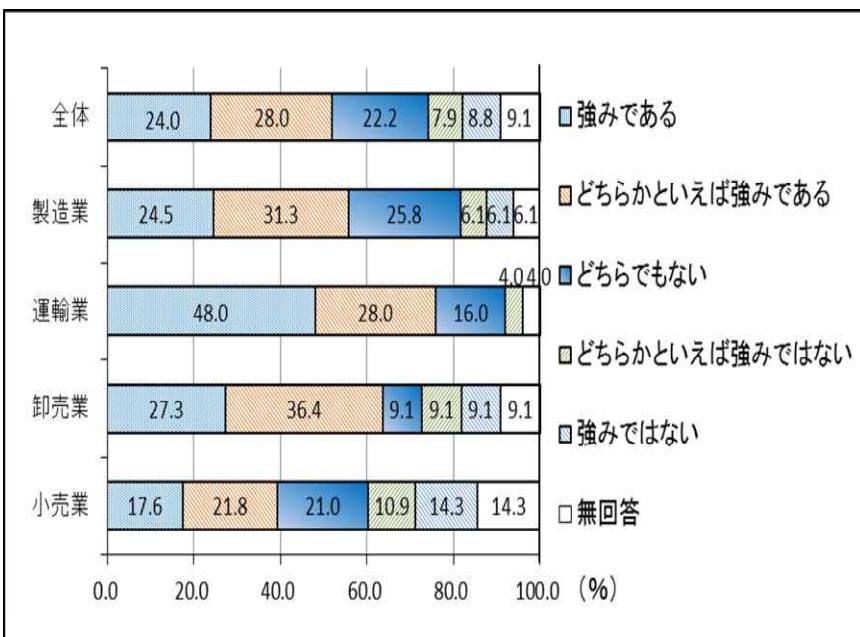
## <ご参考>

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。

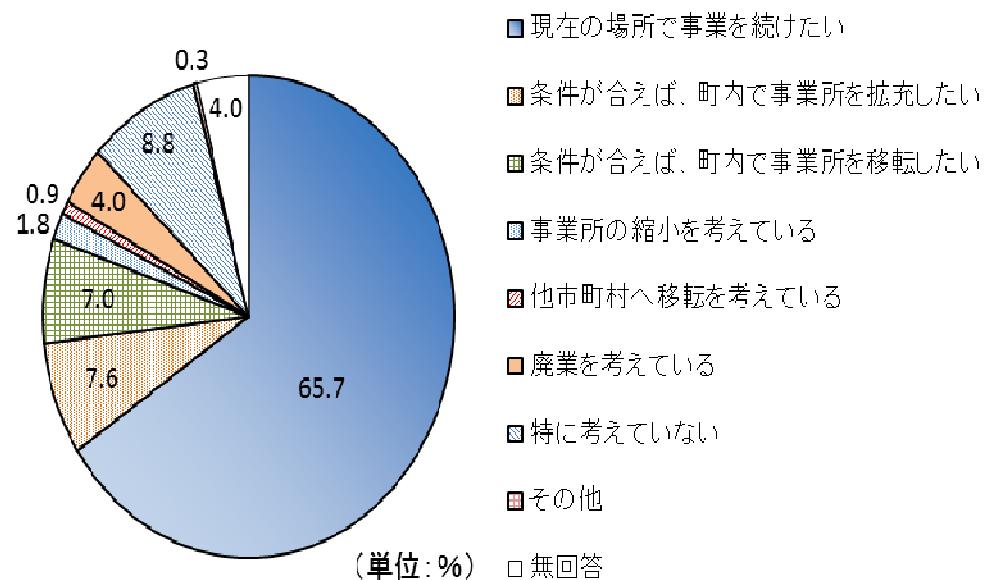
1. 「交通の利便性が良い」ことを「強み」（『強みである』と『どちらかといえば強みである』の合計）と感じている企業は、全体の約52%となっている。業種別では、とりわけ「運輸業」が76%と道路網の発達を強みとして認識していることがうかがえる。
2. 道路網の発達による交通の利便性を背景に、「事業所の継続意向」は、全体の約2／3の企業が「現在の場所で事業を続けたい」と考えており、住宅環境を整備することで定住人口の増加につながる可能性がある。

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

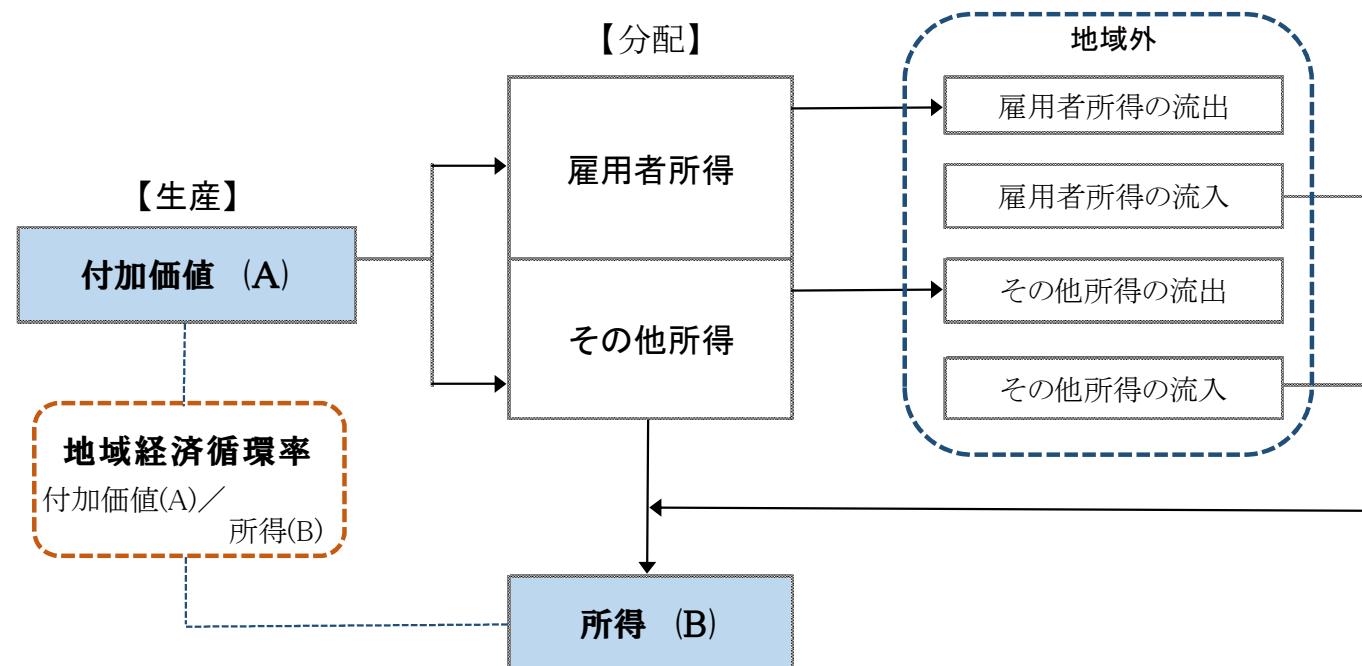


出所：「平成27年久御山町企業実態調査」を基に作成。

### III-4. 地域経済循環マップから京都経済を見る-久御山町の経済循環図

#### 地域経済循環率

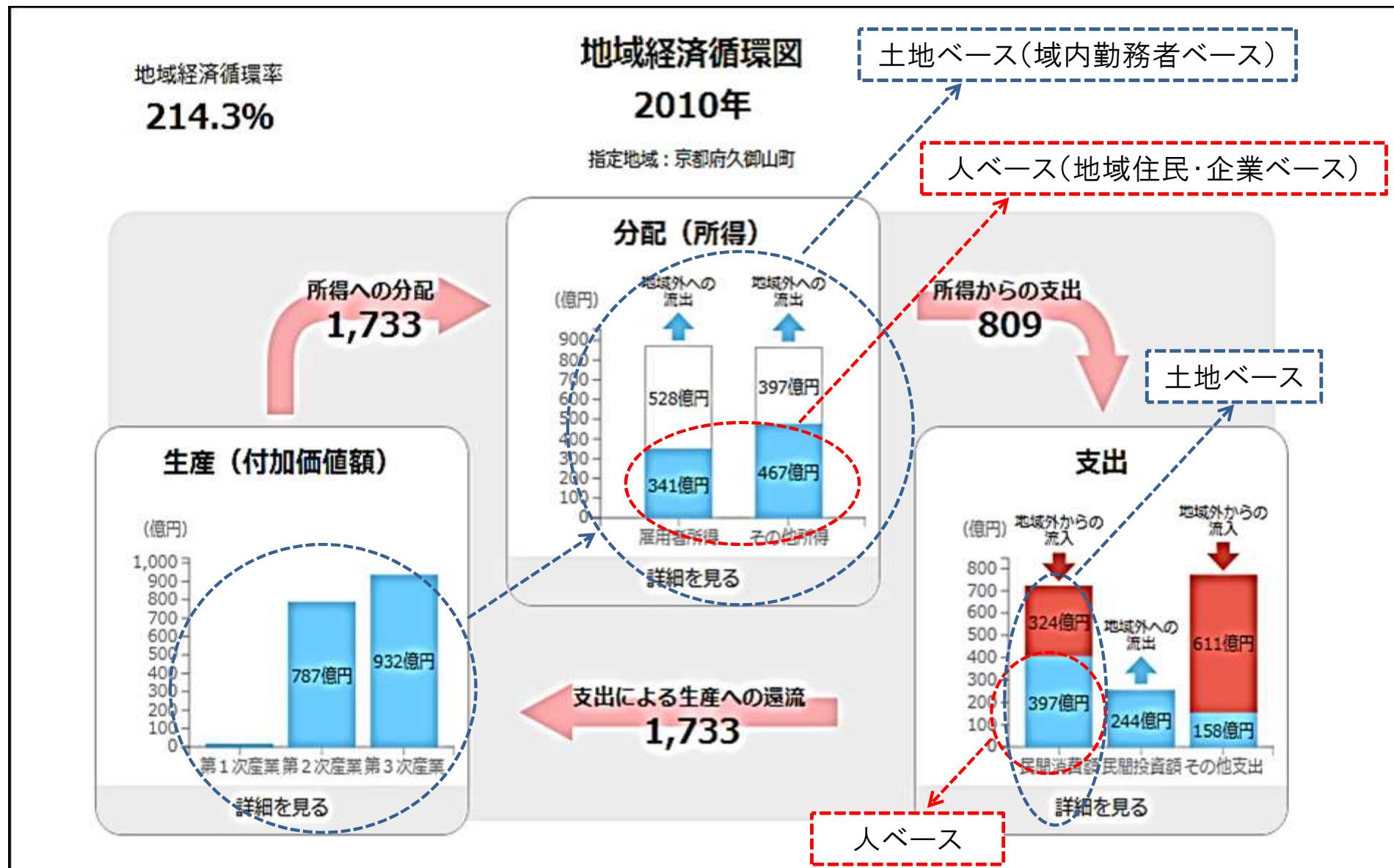
- ✓ 地域の所得がどの程度域内の生産活動により賄われているか(反対に、域外の生産活動に依存しているか)を示す指標として地域経済循環率がある。
- ✓ 地域経済循環率は、付加価値を域外からの流入と流出も含めた「所得」で除した(付加価値／所得)もので、「雇用者所得」と「その他所得」の流入が多い地域では地域で生み出された付加価値に対して分母の所得が大きくなり、地域経済循環率は低くなる。



出所：RESAS(地域経済分析システム)－「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見る-久御山町の経済循環図

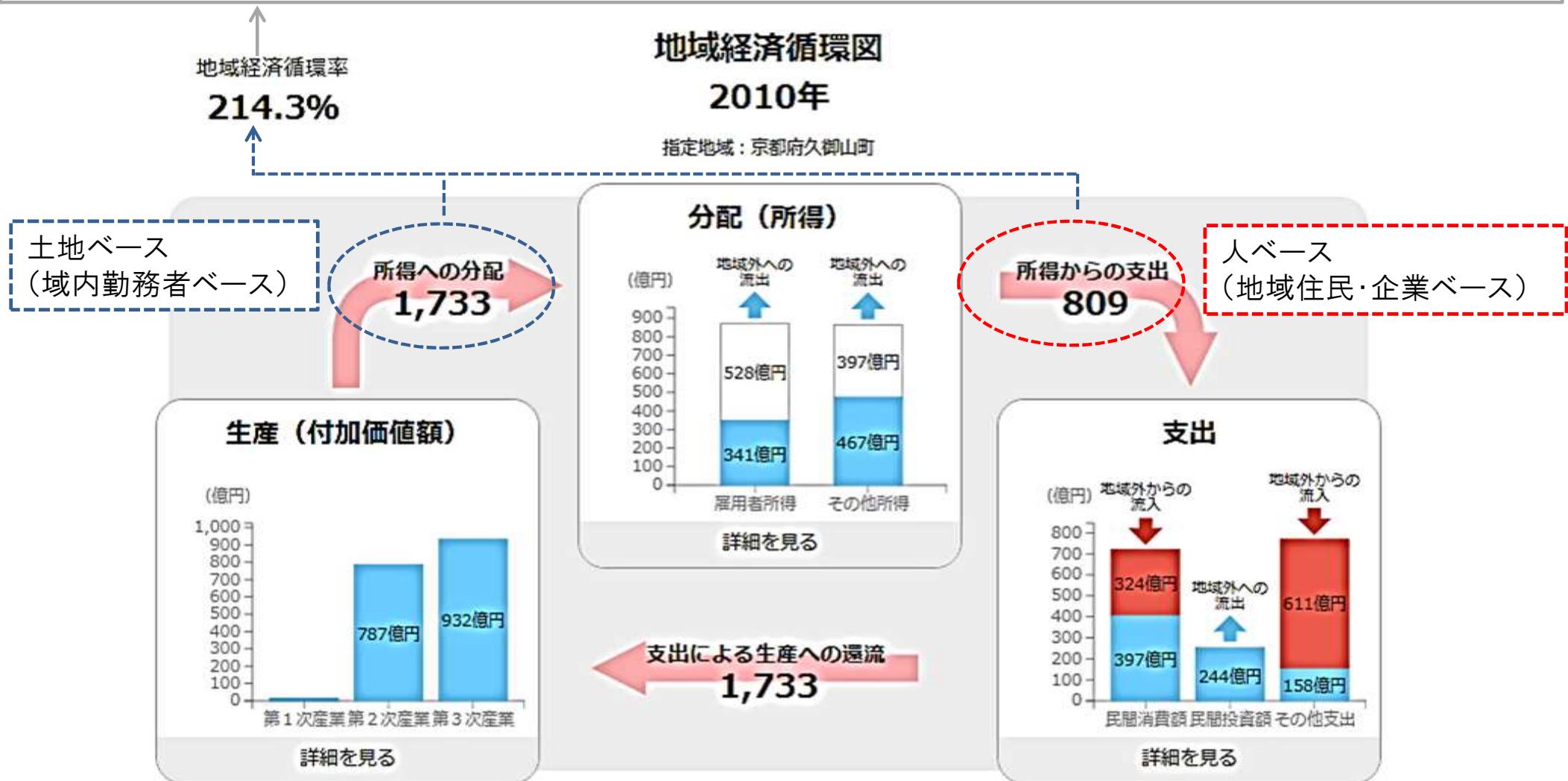


出所：RESAS(地域経済分析システム)－「地域経済循環図」を基に作成。

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)

### III-4.地域経済循環マップから京都経済を見る-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。



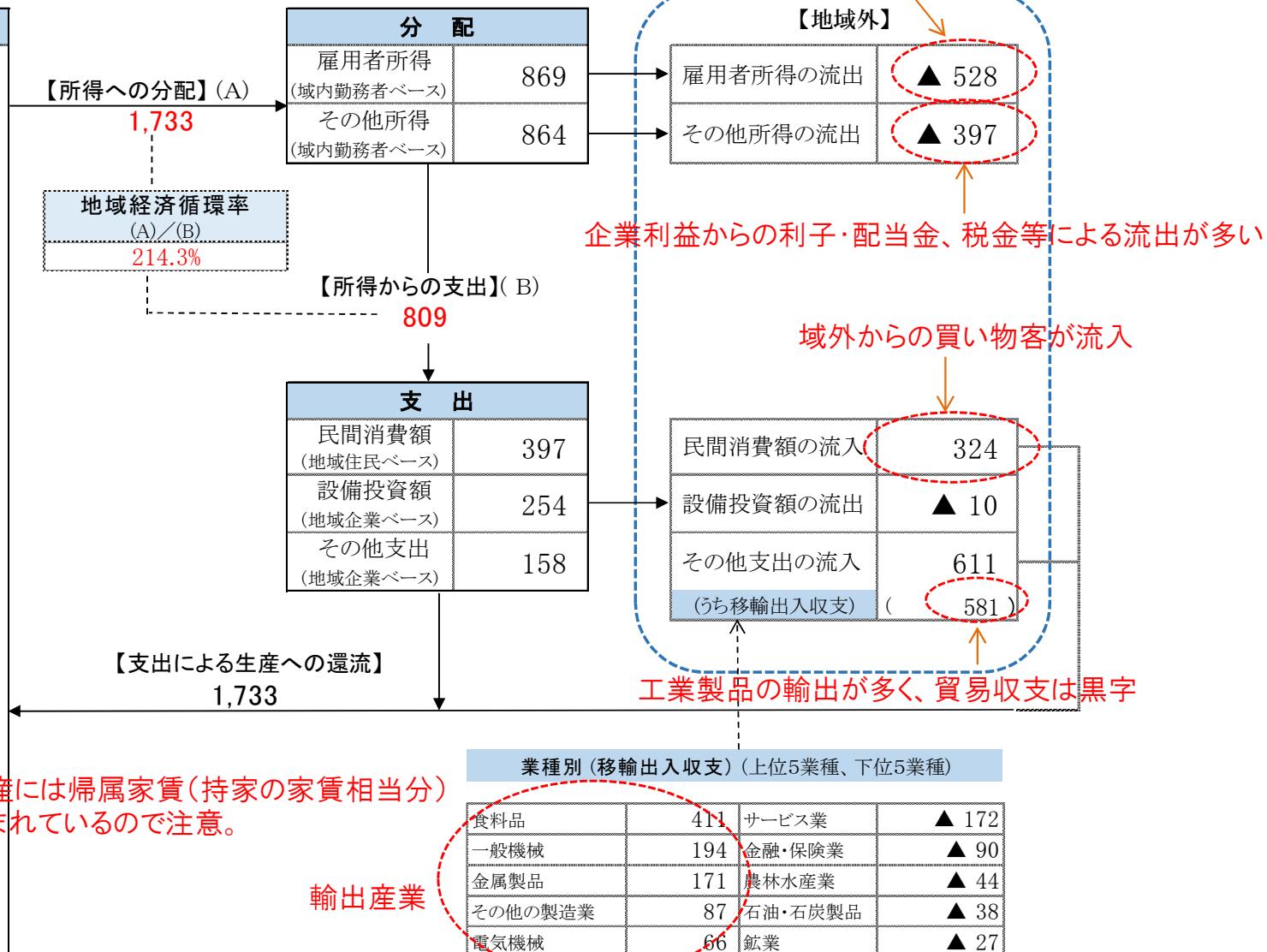
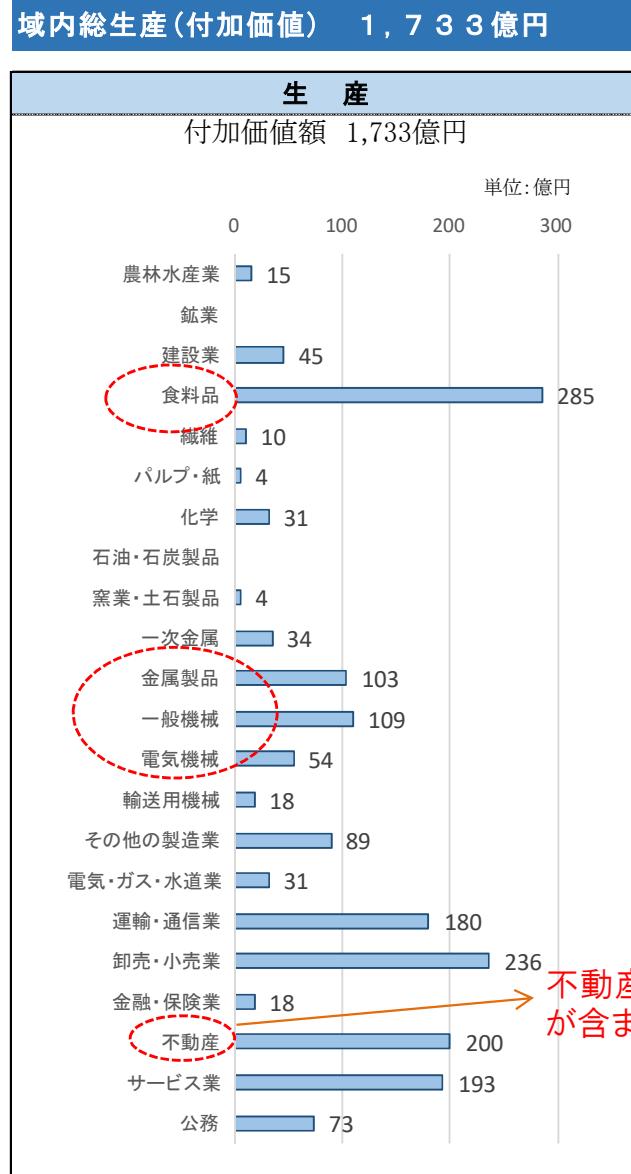
出所：RESAS(地域経済分析システム)－「地域経済循環図」を基に作成。

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見る-久御山町の経済循環

域外から通勤する従業者が多いため、雇用者所得の流出が多い。

(単位: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)総合研究所受託作成)を基に作成

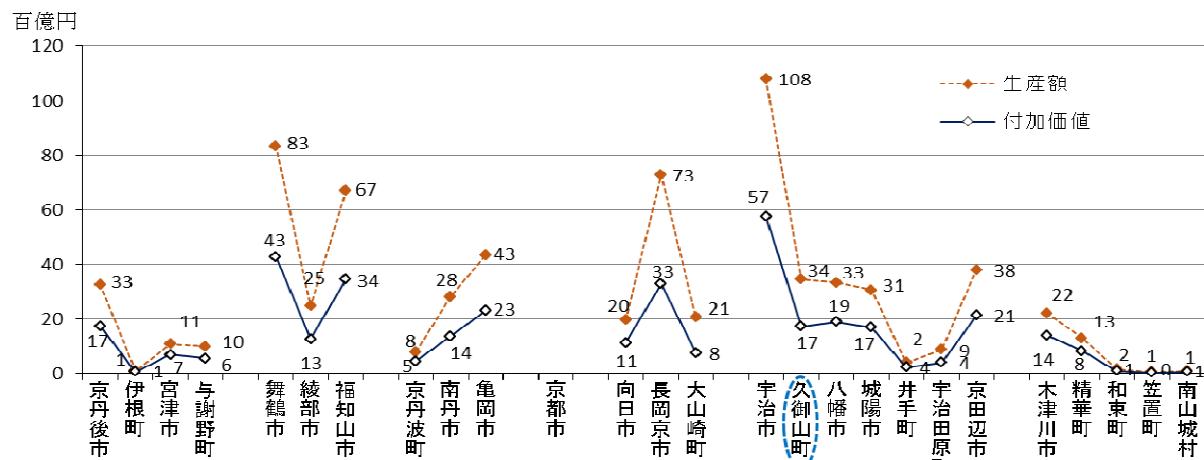
### Ⅲ-4. 地域経済循環マップ<sup>9</sup>から京都経済を見る-経済規模と産業構造

#### 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。

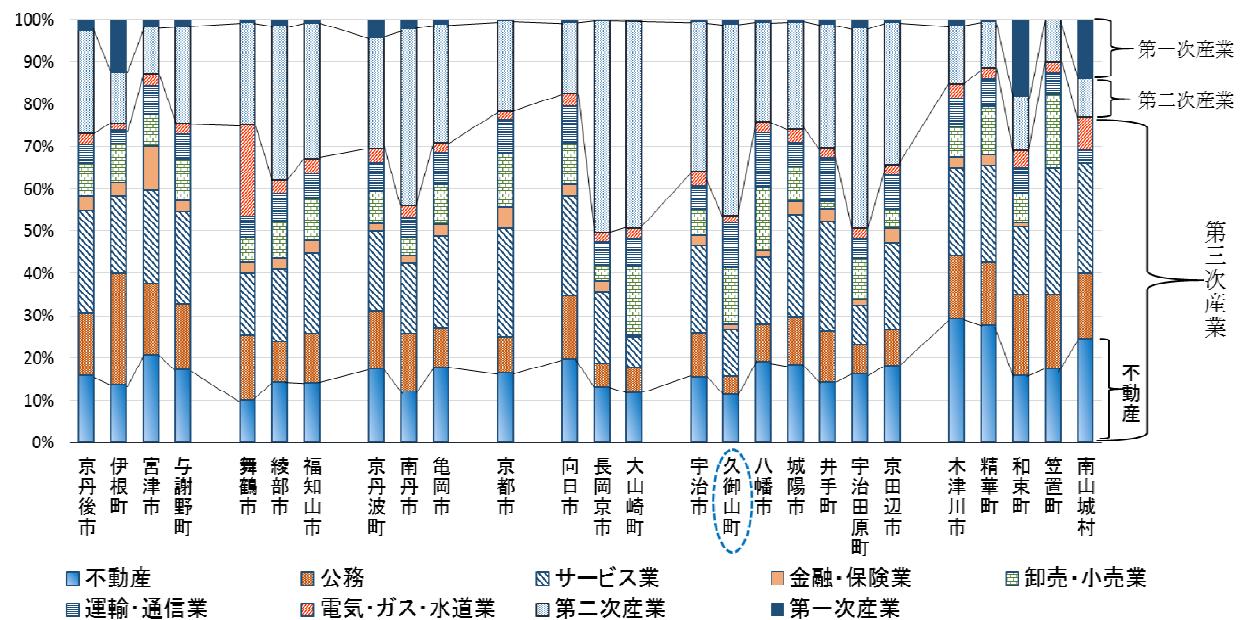


(注)京都市の生産額104,185億円、付加価値59,684億円

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。



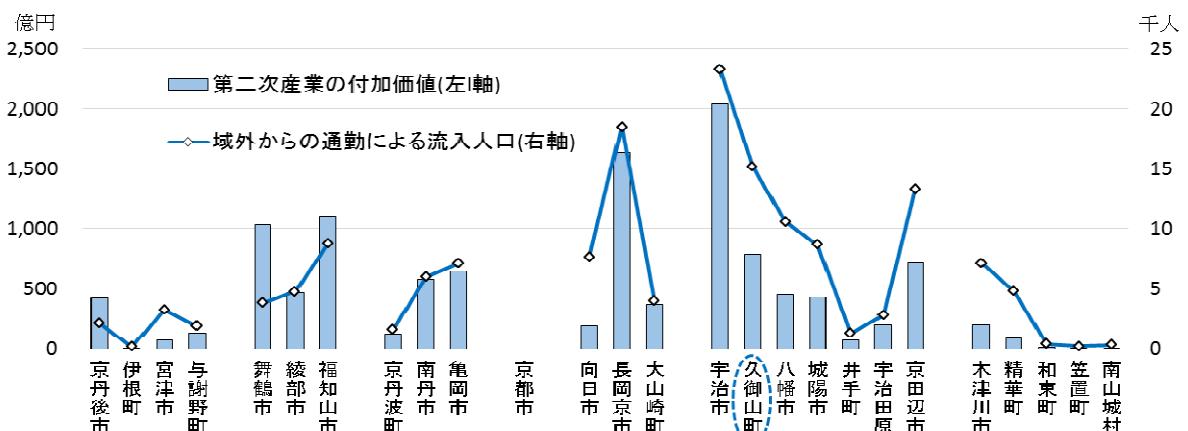
出所: RESAS地域経済循環マップ(出典:環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」株価総合研究所受託作成)を基に作成。

### Ⅲ-4. 地域経済循環マップから京都経済を見る-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。

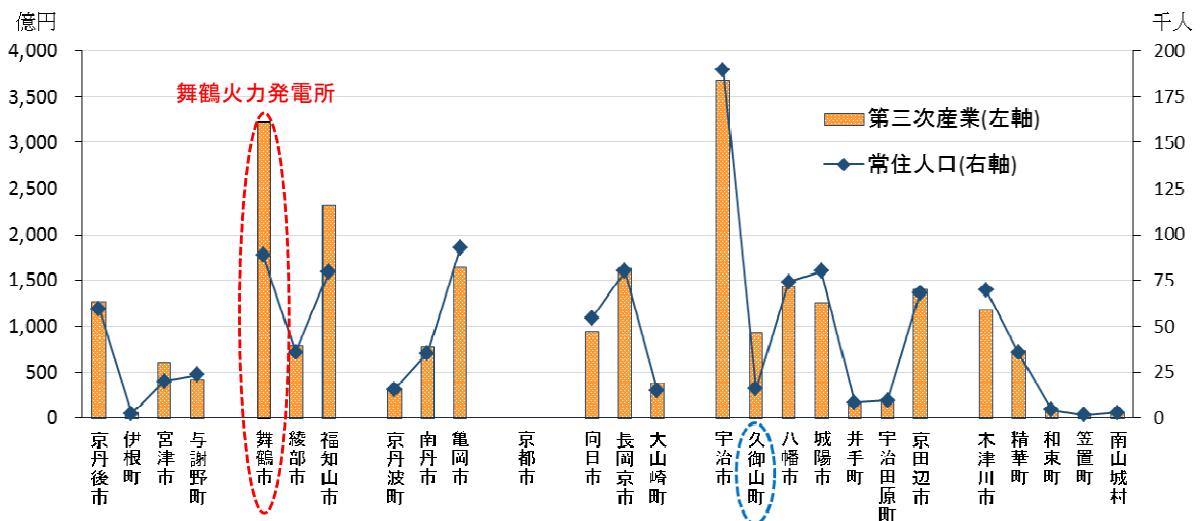


(注)京都市の第二次産業の付加価値12,794億円、通勤による流入人口395千人

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」)、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。



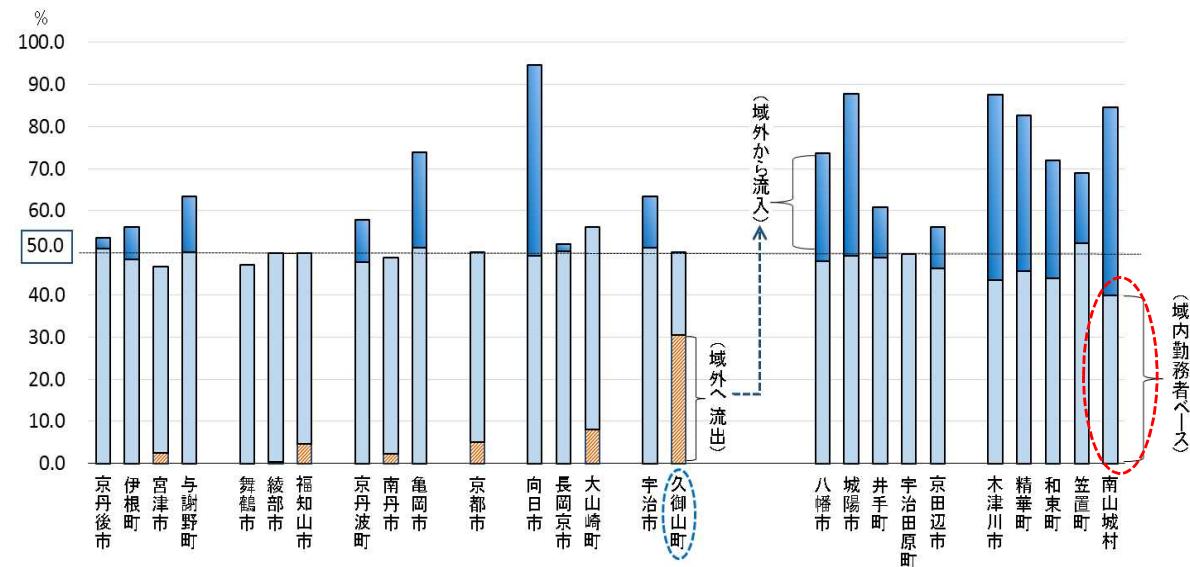
(注)京都市の第三次産業の付加価値46,798億円、人口1,474千人

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」)、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<sup>9</sup>から京都経済を見る-雇用者所得とその他所得

#### 雇用者所得(付加価値=100)

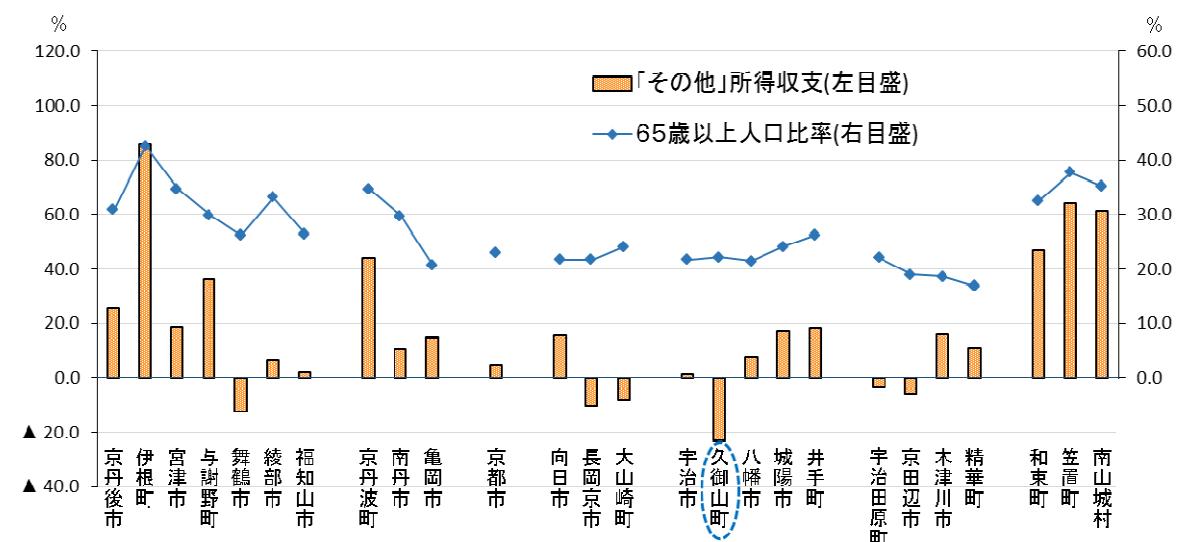
- ✓ 域内で生み出された付加価値のうち域内で勤務している従業者に分配された「域内勤務者ベース」の「雇用者所得」の割合をみると、概ね付加価値の50%程度。
- ✓ 京都市や福知山市などの中核的な都市、久御山町や大山崎町など第二次産業が集積し、域外から従業者が流入している地域では、雇用者所得が流出している。



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」(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」(値総合研究所受託作成)国勢調査(2010年)を基に作成。)

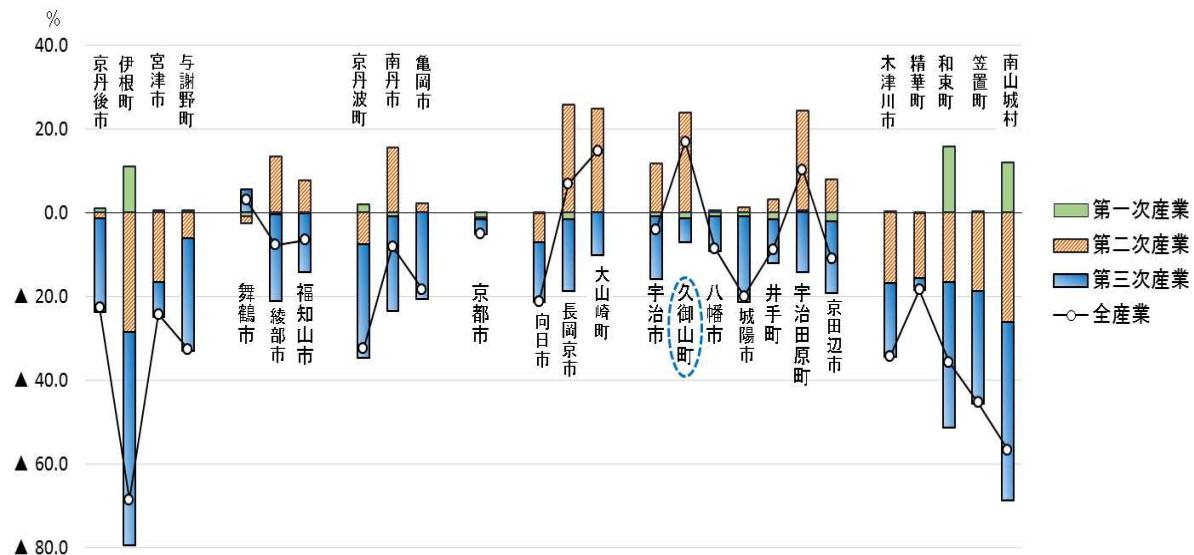
### Ⅲ-4. 地域経済循環マップ<sup>9</sup>から京都経済を見る-移輸出入収支

#### 移輸出入収支(生産額=100)

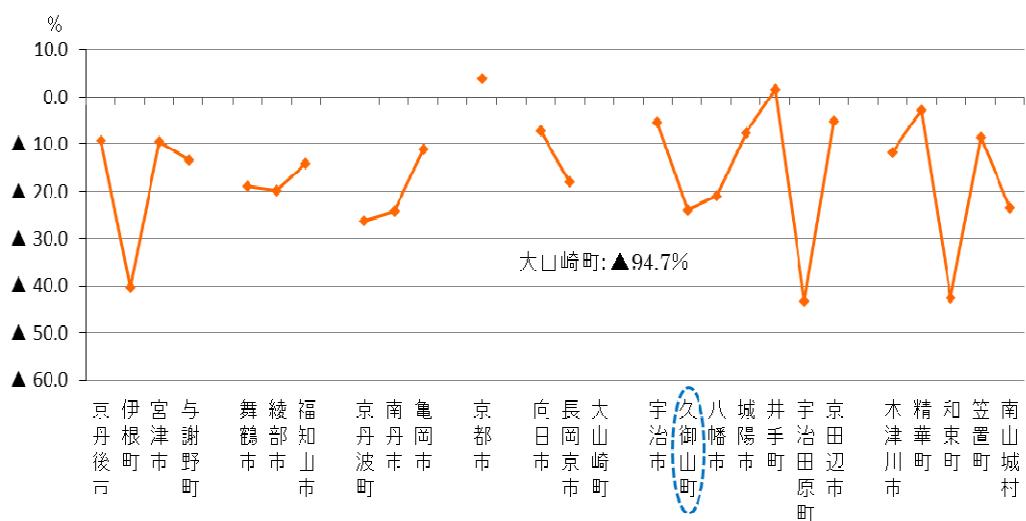
- ✓ 「移輸出入収支」は移輸出から移輸入を差し引いた域外との貿易収支にあたるものである。京都府内26町村のうち21市町村が赤字となっているが、久御山町や長岡京市など、第二次産業が集積している地域では黒字となっている。
- ✓ 多くの地域で「移輸出入収支」が赤字であるのは、地域経済では生産の原材料のほか、自動車やガソリン、家電、食料品などの最終財、情報通信に伴うサービスなどを域外からの移輸入に頼らざるを得ないからである。

#### サービス業の「移輸出入収支」(域内民間消費額=100)

- ✓ 第三次産業の中でも「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」(値総合研究所受託作成)を基に作成。



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」(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<sup>9</sup>から京都経済を見る-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。

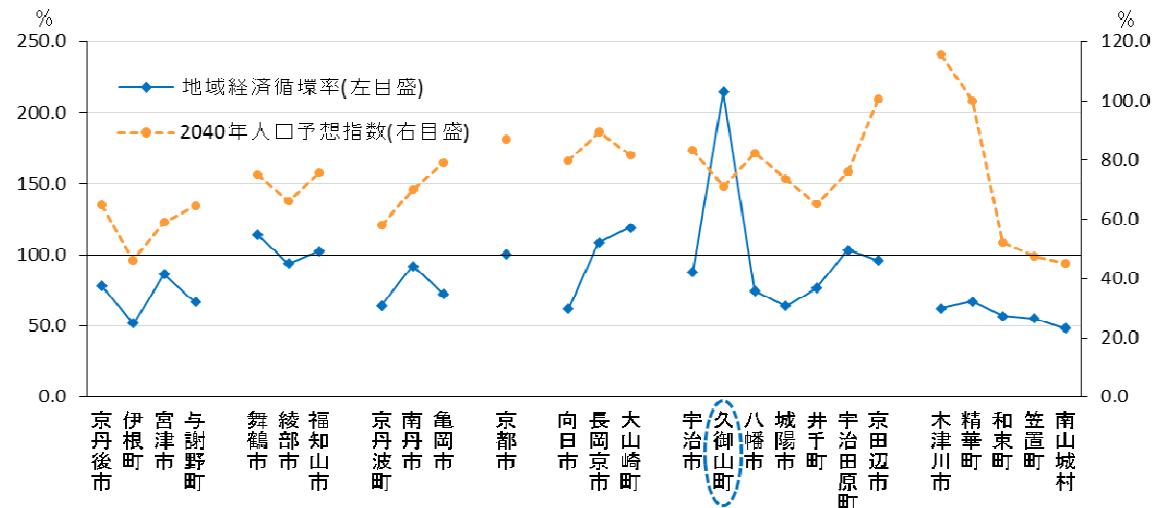
一方、京都市と大阪府の経済圏の影響が大きく、交通インフラの充実している亀岡市以南の地域ではブレが大きく、住民が居住地と従業地の間を活発に移動していることがうかがわれる。

- ✓ 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。

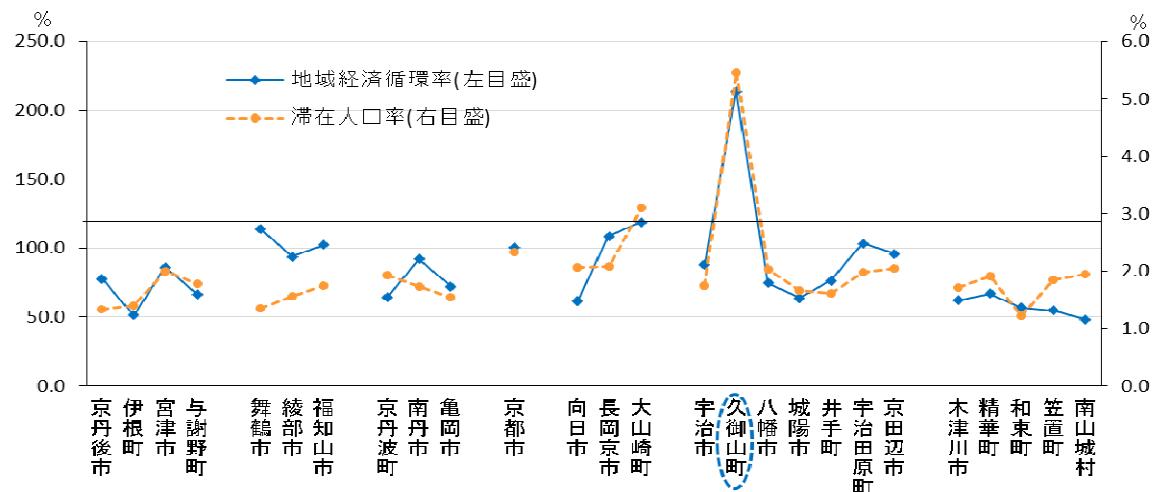
#### 地域経済循環率と滞在人口率

- ✓ 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見ることができる。

- ✓ 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）、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。

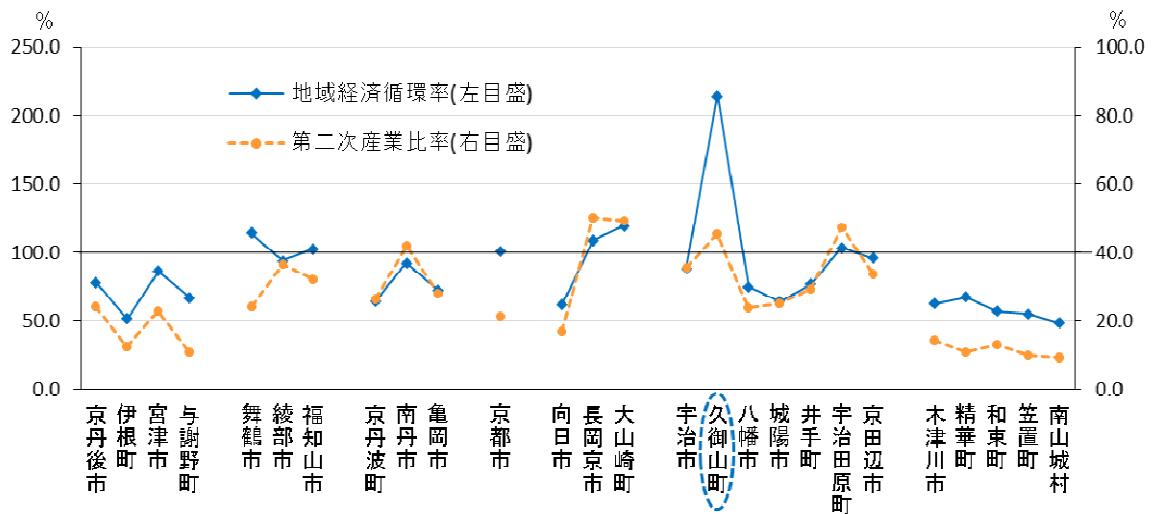


出所：RESAS-「地域経済循環マップ」（出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」（株）価値総合研究所受託作成）、RESAS-「観光マップ」-From-to分析(滞在人口)(出典：株式会社Agoop「流動人口データ」)を基に作成。

### Ⅲ-4. 地域経済循環マップ<sup>9</sup>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。

住街区促進ゾーン  
(市街化調整区域)

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	にしいもあらい
	東一口	ひがしいもあらい
	相島	おじま
	森	もり
佐 山 地 区	野村	のむら
	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

## 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／m<sup>2</sup>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／m <sup>2</sup>
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／m <sup>2</sup>
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	
	林地	57	
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	
	林地	8	
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	

○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	取引価格 距離(分)	面積 (m <sup>2</sup> )	土地の形状	間口	延床面積 (m <sup>2</sup> )	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	ほぼ台形	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：期間を平成17年第3四半期～平成28年第2四半期で設定。  
註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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
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
	伏見区	107,871	22,684	0.21
	宇治市	61,665	52,175	0.85
	八幡市	25,010	21,701	0.87
	城陽市	26,970	24,385	0.90
	宇治田原町	2,360	3,052	1.29
2000	久御山町	5,672	7,470	1.32
	伏見区	115,356	77,425	0.67
	宇治市	66,373	56,731	0.85
	八幡市	26,146	22,895	0.88
	城陽市	28,333	25,672	0.91
	宇治田原町	2,681	3,433	1.28
2005	久御山町	5,818	7,218	1.24
	伏見区	119,014	75,764	0.64
	宇治市	69,598	56,451	0.81
	八幡市	27,351	23,256	0.85
	城陽市	29,051	24,960	0.86
	宇治田原町	2,929	3,663	1.25
2010	久御山町	5,870	6,582	1.12
	伏見区	123,597	67,162	0.54
	宇治市	72,907	52,151	0.72
	八幡市	28,795	21,207	0.74
	城陽市	29,972	22,197	0.74
	宇治田原町	3,097	3,445	1.11

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)－「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/m <sup>2</sup> ) (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	-	-	間取り	月額賃料 (平均、円)	-	促進ゾーン	
		30~60		1,600		1DK~1LDK 2DK~2LDK	59,000 59,000				
	林	10~19	-	1,400		-	間取り	月額賃料 (平均、円)	-	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				
		30~60	2,100	2,700		2DK~2LDK 3DK~3LDK	58,000 58,000			75,000	佐山地区
	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		1K・ワンルーム 4DK~4LDK	48,000 90,000			61,000	同上
	大橋辺	10~19	3,200	600							
		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/m <sup>2</sup> ) (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/m <sup>2</sup> ) (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	北側 隣接エリア
		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/m <sup>2</sup> ) (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	1K・ワンルーム 2DK~2LDK 3DK~3LDK	47,000 51,000 45,000	-	-		
		30~60	3,300	2,100	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	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	1K・ワンルーム 2DK~2LDK 3DK~3LDK	47,000 59,000 56,000	-	-		
		20~29	2,500	900	1K・ワンルーム	50,000	4DK~4LDK	79,000		
		30~60	2,600	1,200	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て。

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。（宇治市楕島町、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、 $m^2$ あたり30,000円高く、平均で109,000円/ $m^2$ となっている。これは宇治市楳島町、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/ $m^2$ 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。

## 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と加え、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と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／m<sup>2</sup>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／m<sup>2</sup>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

- ・こうした「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。