

久御山町住生活基本計画（案）【概要版】

令和8年3月 発行：久御山町新市街地整備課

計画策定の目的と位置づけ

国の「住生活基本法」および「住生活基本計画（全国計画）」の改訂により、子育て世帯や高齢者世帯など、多様なニーズに対応する住宅政策の充実が求められています。久御山町では、人口減少や少子高齢化、空家の増加といった地域課題に対応し、町民が安全・安心で快適に暮らし続けられる住環境を実現するため、本計画を策定します。

計画期間：令和8年度～令和17年度（10年間）

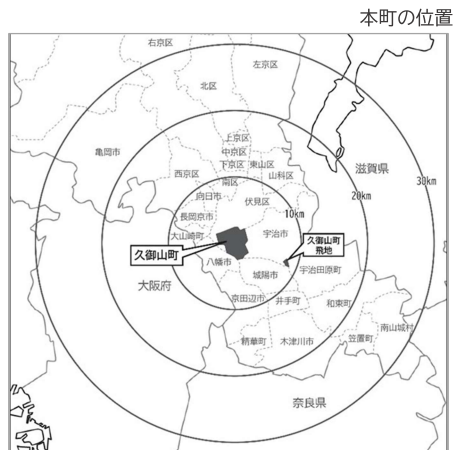
「久御山町第6次総合計画」に基づく部門別計画として、各分野の関連計画等と連携して推進します。

第1章 町の住生活の概況

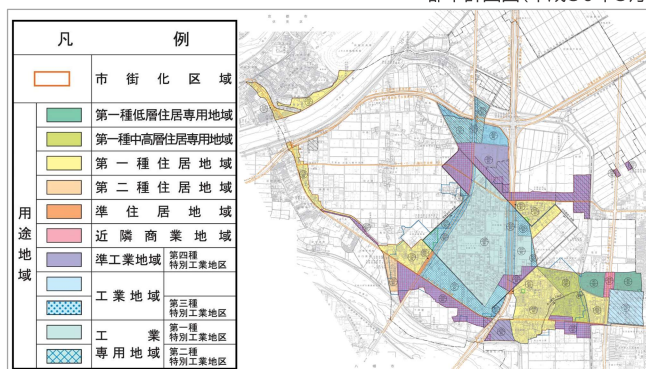
1 立地特性と土地利用の状況

本町は宇治川と木津川に挟まれた山城盆地の低地にあり、かつて町域の大部分を占めていた巨椋池が干拓事業により耕地となった後も治水への取組が続いています。平坦で起伏のない地勢のため、内水を排除する治水対策は町の最重点課題となっています。

また、本町は工業系の用途地域が市街化区域の7割を占め、また調整区域の約9割が農業振興地域であり、宅地利用の余地が少ない状況です。



本町の位置

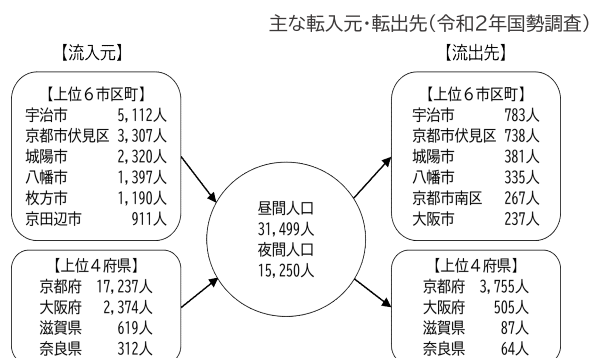


都市計画図（平成30年3月）

2 人口・世帯の状況

令和2年国勢調査によると町の人口は15,250人ですが、国の人口推計では、令和32年には1万人を割り込む見通しです。また、令和27年に年少人口が1,000人以下となり、生産年齢人口割合も50%を下回る予測です。子どものいない世帯割合が上昇傾向にあり、高齢化と相まって人口が減少する構造になっています。

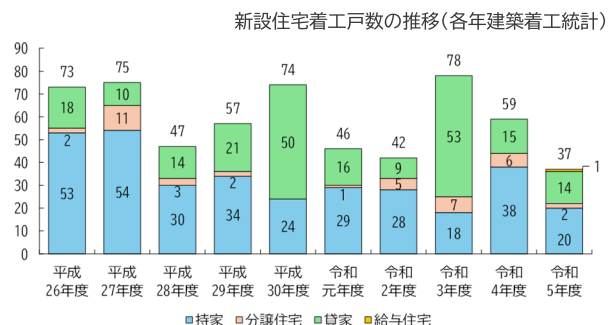
周辺自治体との間での移動が多く、全体としては転出超過の状況にありますが、20代は転入超過となっています。



3 住宅の状況

持ち家率は周辺自治体より低めですが、年収300万円未満の世帯でも半数近くが持ち家に居住しています。旧耐震基準の住宅や誘導居住面積水準未満の世帯割合が高く、持ち家の新設着工が減少する中で空家率が低くなっています。

一方で民間賃貸住宅の家賃水準は高く、供給量も少ない状況です。UR（独立行政法人都市再生機構）の賃貸住宅は高い入居率を維持していますが、外国人居住者の割合が比較的高く、子育て世帯の入居は少ない状況です。



第2章 住生活の実態調査

1 住まいに関するアンケート

住宅・住環境に関する町民の住まいに関する意向を把握するため、住宅・住環境について、町民を対象にアンケート調査を行いました。

町内で就業する世帯が半数以上であり、30歳未満の居住歴は5年未満が約8割を占めています。現住所で住み続けたい・当分は住み続けるとした回答をあわせると、9割以上が居住継続を望んでいます。

住む場所を選ぶ要素として「治安の良さ」とあわせて「買い物や公共交通機関の利用、通勤・通学の利便性」を重視する意見が多くなっています。一方で若い世代では「緑豊かな広い空間のある住宅」への希望が多くなっています。

2 事業者等ヒアリング

住宅の需要と供給、空家や中古住宅の流通、セーフティネット等の実態を把握するため、町内で土地や住宅の供給・取引等を行う事業者等にヒアリングを行いました。

建築可能な土地が限られているため、分譲住宅を供給可能な規模は10戸未満と小さく、需要に対して供給が追いつかないため、市場全体は縮小傾向にあります。新築戸建ての取引は減少し、駐車場確保など一定の敷地規模が求められることも供給の制約となっています。

一方で民間賃貸住宅は供給が少なく、市場規模が小さいうえに家賃設定が難しく、UR賃貸住宅との競合により入居が得られにくい状況です。空家を社宅・寮として活用する例もありますが、外国人向け賃貸は家主の理解に依存しています。

また、高齢者向け住宅や介護支援付き住宅には需要が見込まれるものの、採算性・人材確保に課題がある状況です。

3 空家実態調査

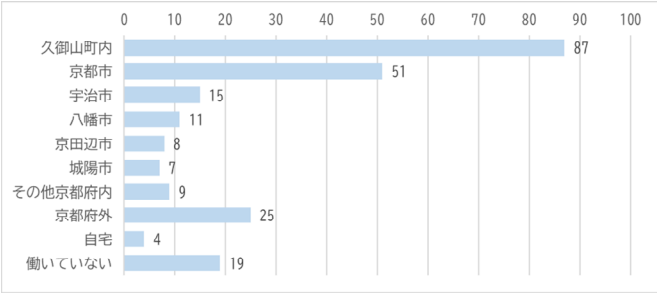
町内での空家の発生状況、維持管理の実態や今後の活用等の見込みを明らかにするため、戸建て住宅の空家所有者を対象にアンケート調査を行いました。

町内で確認できた空き家住宅は30戸でした。住まなくなった時期は半数以上が10年以内で、住めない状態の住宅は多くありません。

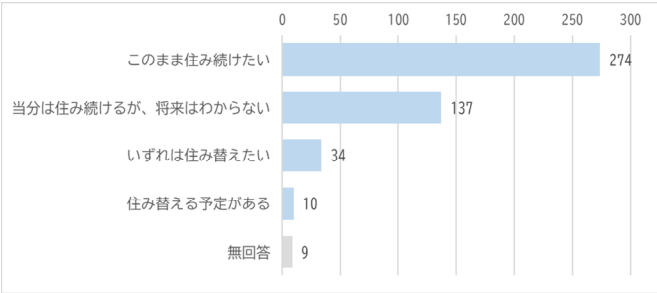
多くの空家は所有者が自己管理していますが、距離や身体的理由で管理が難しくなることで空家化したケースが多くなっています。

今後の空家の利活用を考えていないケースが多く、旧家には車道に面していない住宅も存在するなど、将来の空家化に備えた予防的な対策が求められます。

世帯主の従業地(町民アンケート)



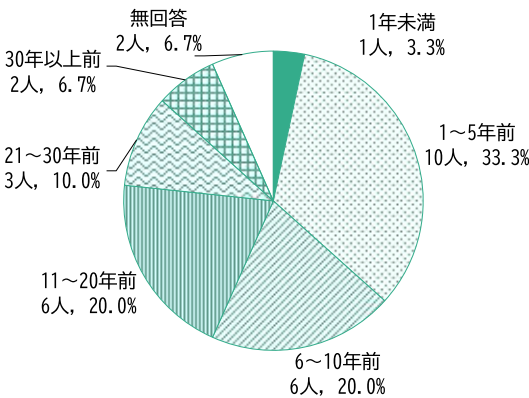
居住継続の意向(町民アンケート)



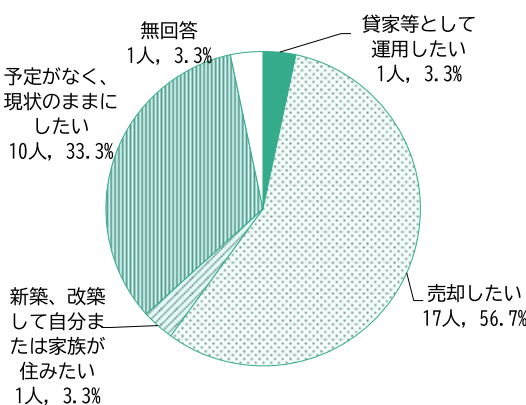
調査の概要(事業者等ヒアリング)

分類	候補選定の考え方	主なヒアリング事項
①住宅建設事業者【2社】	・久御山町内での供給実績のある事業者	・町内の住宅建設動向 ・建設ニーズの動向、施工像、課題など ・リフォーム等の動向 ・中古住宅等の取引状況 ・その他行政との連携可能性
②不動産取扱事業者【7社】	・空き家バンク協力事業者のうち、久御山町内に事務所を構える事業者 ・今年度、不動産取扱の多かった事業者	【住宅・宅地流通の動向】 ・町内の住宅・宅地市場の状況の把握 ・持家、土地ニーズの動向把握、取得層、課題など ・中古住宅等の取引状況 ・その他行政との連携可能性 【賃貸市場の動向、管理の実態】 ・借家ニーズの動向把握、入居者層、課題など ・その他行政との連携可能性
③セーフティネット関連事業者【2社】	・サービス付き高齢者向け住宅運営事業者 ・公的賃貸住宅管理者	・入居者層、今後の事業の展望 ・その他行政との連携可能性 ・入居者層と課題 ・今後の事業実施予定

空家住宅に住まなくなった時期(空家実態調査)



空家住宅の利活用についての意向(空家実態調査)



第3章 政策の動向と社会潮流

国は住生活基本計画(全国計画)の令和3年3月の改定において「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点および8つの目標に基づく施策への取組を進めています。また、京都府においても令和4年3月に京都府住生活基本計画を改定し、「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域(重点供給地域)」として本町の市新市街地である《みなくるタウン》を位置づけています。

一方で、日本の総人口は減少に転じ、「新たな生活様式」や長期的なデフレ局面からの脱却傾向によって人流・物流に大きな変化が生まれています。また、急激な物価高や建設業における人材不足、気候変動などを背景とした自然災害の激甚化などにより、住宅の確保や維持・改善にかかるコストが大きく上昇しています。

町の上位・関連計画の改定	・久御山町第6次総合計画(令和8年3月策定) ・第3期久御山町総合戦略(令和8年3月策定) ・久御山町都市計画マスタープラン(平成29年2月改訂) ・久御山町建築物耐震改修促進計画(平成29年4月改定) ・久御山町国土強靱化地域計画(令和6年3月改定) ・久御山町こども計画(令和7年3月策定)
主要な国の法改正など	・長期優良住宅法、住宅品質法の改正(令和4年10月) ・空家対策特別措置法の改正(令和5年12月) ・省エネ法、建築基準法の改正(令和7年4月) など
総人口の減少と地域間競争	・日本の人口が減少局面に突入(令和2年10月)、出生数が初めて70万人を下回る(令和6年) ・新しい地方経済・生活環境創生(地方創生2.0)(令和7年1月～) など
金融の混乱や建設コストの上昇	・消費税率の改定(平成26年4月、令和元年10月) ・政府の賃上げ目標、賃上げ促進税制(令和3年12月～) ・急激な円安の進行(令和4年3月～)、インフレ局面への突入(令和4年半ば～) など
建設業の労働力不足	・技能実習生問題(令和5年4月、制度見直しを巡る中間報告) ・建設業の2024年問題(令和6年4月、働き方改革関連法の適用開始) など
自然災害、気候変動の激化	・震度7級:熊本(平成28年4月)、北海道胆振東部(平成30年9月)、能登半島(令和6年1月) ・豪雨による水害:九州北部(平成29・令和元年)、西日本(平成30年)、熊本(令和2年)など ・記録的猛暑の連続:災害級の暑さ、戦後最多の熱中症死亡者数、観測史上最高気温 など

第4章 住生活にかかる課題の整理

第1章～第3章で示した「久御山町の住生活を取りまく状況」をもとに、以下の課題を整理しました。

1 子育て・勤労世帯のための新たな住まいを供給する必要がある

- ①少子・高齢化が進んでおり、生産年齢人口も減少傾向にある。
- ②住民の入れ替わりが多い一方、居住を継続する意向は高い。
- ③宅地・住宅の供給が少なく、取得にあたっての負担も大きい。

2 暮らしかたに応じて選べる住宅市場を形成する必要がある

- ①借家の選択肢が乏しく、家賃も高水準である。
- ②家族で居住できる一定規模の住宅に需要がある。
- ③住宅セーフティネットとして活用できる住宅が少ない。

3 安全・安心で快適な居住空間を確保する必要がある

- ①住宅ストックに対する性能の要求水準が高まっている。
- ②災害に対する安全性、強靱性への関心が高まっている。
- ③空家・空き地の有効活用が進んでいない。

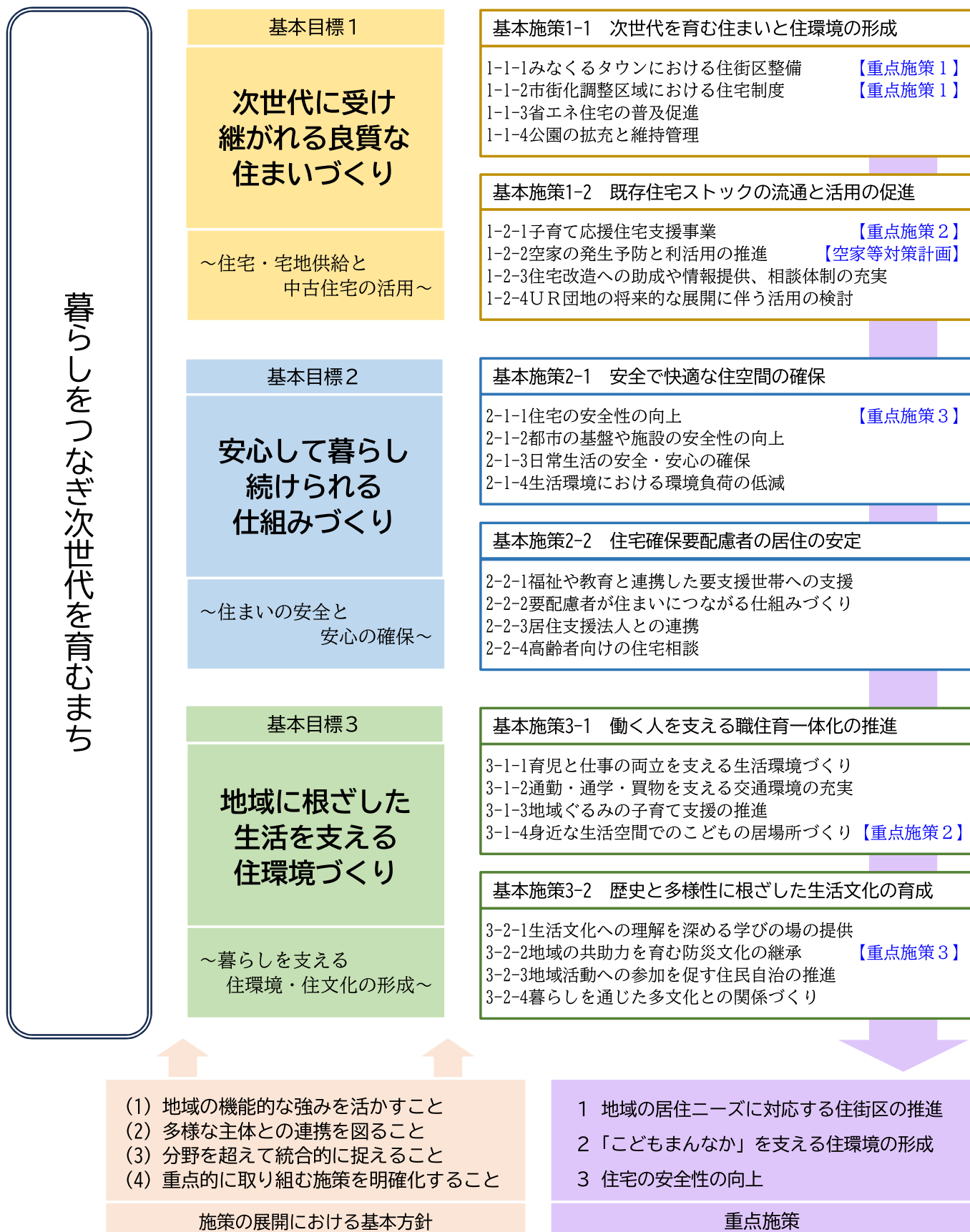
4 多様化する住民のニーズにマッチした住環境を形成する必要がある

- ①職住が近接した快適な住環境のニーズがある。
- ②日常的な町内外の移動に関して多様なニーズがある。
- ③地域コミュニティへの期待が高まっている。

第5章 住生活の目標

住生活施策の将来像と体系、展開における基本方針

久御山の住まいと住文化が世代を超えて受け継がれ、新たな暮らしが紡がれる住環境を形成することで、町の内外から選ばれる「持続可能で活力あるまち」の魅力を高めます。



第6章 住生活施策の展開

基本目標1 次世代に受け継がれる良質な住まいづくり

本目標においては住宅・宅地供給と中古住宅の活用を基本的な考え方とし、地域における良質な住宅ストックと住環境の形成を推進するものとします。子育て世帯や将来世代が住み継ぐことのできる居住環境を整え、町の持続可能な人口構造を支える「次世代に受け継がれる良質な住まいづくり」の実現をめざします。

達成の目安とする指標	誘導居住面積水準を満たす子育て世帯の割合		
	18歳未満と同居する夫婦世帯のうち、誘導居住面積水準を満たす世帯の割合(住宅・土地統計調査)		
	現況値	令和12年における目標	令和17年における目標
	39.1%	45.0%	50.0%

基本施策1-1 次世代を育む住まいと住環境の形成

主な取組	1-1-1みなくるタウンにおける住街区整備【重点施策1】 1-1-2市街化調整区域における住宅制度【重点施策1】 1-1-3省エネ住宅の普及促進 1-1-4公園の拡充と維持管理
進行を管理する指標(KPI)	新設着工住宅の平均床面積[建築着工統計] 地区計画決定済み区域数[町台帳]

基本施策1-2 既存住宅ストックの流通と活用の促進

主な取組	1-2-1子育て応援住宅支援事業【重点施策2】 1-2-2空家の発生予防と利活用の推進【空家等対策計画】 1-2-3住宅改造への助成や情報提供、相談体制の充実 1-2-4 UR団地の将来的な展開に伴う活用の検討
進行を管理する指標(KPI)	○長期修繕計画を策定している管理組合の割合[町調べ] ○バリアフリー化に伴う固定資産税減額制度の利用件数[町調べ]

基本目標2 安心して暮らし続けられる仕組みづくり

本目標においては住まいの安全と安心の確保を基本的な考え方とし、住まいと暮らしの安全と安心を確保するものとします。災害の発生時にも住民の生命と暮らしが守られ、必要な人に支援が行き渡る「安心して暮らし続けられる仕組みづくり」の実現をめざします。

達成の目安とする指標	住宅の耐震化率		
	昭和56年6月以降に建築された住宅と昭和56年6月以前に建築された住宅のうち耐震性能を有する住宅の合計が住宅の総数に占める割合(町建築物耐震改修促進計画)		
	現況値	令和12年における目標	令和17年における目標
	【注】	【注】	【注】

【注】住宅の耐震化率の現況値と目標は、令和7年度における「久御山町建築物耐震改修促進計画」の改定作業を反映して記載する予定です。

基本施策2-1 安全で快適な住空間の確保

主な取組	2-1-1住宅の安全性の向上【重点施策3】 2-1-2都市の基盤や施設の安全性の向上 2-1-3日常生活の安全・安心の確保 2-1-4生活環境における環境負荷の低減
進行を管理する指標(KPI)	○災害発生時の避難場所を知っている町民の割合[町調べ] ○耐震診断・改修補助の利用件数[町調べ]

基本施策2-2 住宅確保要配慮者の居住の安定

主な取組	2-2-1福祉や教育と連携した要支援世帯への支援 2-2-2要配慮者が住まいにつながる仕組みづくり 2-2-3居住支援法人との連携 2-2-4高齢者向けの住宅相談
進行を管理する指標(KPI)	○町を業務エリアとする居住支援法人の数[京都府指定] ○住宅相談窓口への相談受付件数[町調べ]

基本目標3 地域に根ざした生活を支える住環境づくり

本目標においては暮らしを支える住環境・住文化の形成を基本的な考え方とし、住環境と住文化の両面から暮らしを支える施策を展開していきます。住民一人ひとりの暮らしが尊重され、子どもや高齢者、外国人を含む多様な世代が共に安心して暮らし続けられる「地域に根ざした生活を支える住環境づくり」の実現をめざします。

達成の目安とする指標	今の住まいや地域に住み続けたいと考える住民の割合		
	住民アンケートで「これからも今の住まいや地域に住み続けたい」と回答した人の割合(町調べ)		
	現況値	令和12年における目標	令和17年における目標
	60.2%	65.0%	70.0%

基本施策3-1 働く人を支える職住育一体化の推進

主な取組	3-1-1育児と仕事の両立を支える生活環境づくり 3-1-2通勤・通学・買物を支える交通環境の充実 3-1-3地域ぐるみの子育て支援の推進 3-1-4身近な生活空間でのこどもの居場所づくり【重点施策2】
進行を管理する指標(KPI)	○町内企業における育児休暇・時短就業の制度化率[町調べ] ○こども園・保育所の延長保育の実施率/定員数[町調べ]

基本施策3-2 歴史と多様性に根ざした生活文化の育成

主な取組	3-2-1生活文化への理解を深める学びの場の提供 3-2-2地域の共助力を育む防災文化の継承【重点施策3】 3-2-3地域活動への参加を促す住民自治の推進 3-2-4暮らしを通じた多文化との関係づくり
進行を管理する指標(KPI)	○防災教育カリキュラムの実施数[町調べ] ○多世代・多文化交流イベントの開催件数[町調べ]

4 重点的な取り組み

【重点施策1】地域の居住ニーズに対応する住街区の推進

みなくるタウンにおける住街区整備(1-1-1)

新市街地(みなくるタウン)は、新たなものづくり産業拠点の創出や既存工業地との連携を想定した「産業立地促進ゾーン」と住宅市街地を想定した「住街区促進ゾーン」からなります。

「住街区促進ゾーン」では、子育て環境の充実や災害リスクの低減に加え、良好な景観を形成する「まちなみガイドライン」の策定など新たな住宅市街地のモデルとなることを目指し、地権者組合や業務代行者と連携しながら、様々な取り組みを中長期的に検討していきます。

市街化調整区域における住宅制度(1-1-2)

市街化調整区域内では原則として建築行為は禁止されていますが、既存宅地の利活用や農家住宅及び世帯分離住宅などの制度周知に加えて、地区計画ガイドラインの適切な運用により、市街化調整区域に居住したい人が住宅を確保できるよう、制度の活用に努めます。

また、上記制度に加えて、優良田園住宅制度の活用、農村環境の中で家族と暮らしたい方やネクストアグリビジネスパーソン(新兼業農家)に係る職住近接の住宅整備手法の研究など、様々な制度を検討していきます。

【重点施策2】「こどもまんなか」を支える住環境の形成

身近な生活空間でのこどもの居場所づくり(3-1-4)

こどもをまんなかに地域がつながるまちづくりのモデルケースとして「みまきっこまんなか応援まちづくり事業」を推進するとともに、民間が実施することも食堂やこどもの居場所づくりへの支援に努めます。

子育て応援住宅支援事業(1-2-1)

多子世帯、三世帯近居又は三世帯同居目的の住宅リフォーム補助を子育て世帯に特化するようリニューアルし、1子以上の子育て世帯に対して住宅リフォーム補助を行います。

【重点施策3】住宅の安全性の向上

住宅の安全性の向上(2-1-1)

①耐震改修促進計画の推進

住宅の耐震化率▲%(令和17年度末)の実現に向け、耐震診断及び耐震改修を計画的に推進します。

「京都府住宅耐震診断事業」の活用促進や木造住宅への耐震改修費補助、耐震シェルターの設置費用補助に加え、高齢者・障害者など要配慮者の住む戸建住宅における家具転倒等防止対策など、耐震改修にかかる費用負担を軽減する取組を進めます。

あわせて、京都府や民間事業団体と連携した無料相談会の開催などの普及啓発活動に努めます。

②住まいの総合的な安全性の向上

住宅用火災警報器の設置・維持管理の促進により、住宅火災被害の軽減に努めます。

また、バリアフリー化改修やヒートショック対策となる浴室等の断熱改修を促進するため固定資産税の減免措置を行うとともに、防犯カメラの設置に対する支援など、住宅の所有者が利用しやすい制度づくりを検討します。

地域の共助力を育む防災文化の継承(3-2-2)

①地域の防災力の向上

消防団の活性化や自主防災会の活動支援を通じて、地域で防災を担う人材を確保するとともに、小中学生向けの「消防マイスター講習会」等により防災力の持続可能性を高めていきます。

また、町としての災害復旧体制の確保に努めつつ、水害時や道路拡張時における境界トラブルの解消に向け、地籍調査の推進に取り組みます。

②リスク情報の共有と継承

浸水想定や避難情報を掲載したハザードマップを更新するとともに、利用シーンに即した見直しを行い、あわせて事前確認の習慣化やダウンロードの周知など活用促進に向けた啓発を進めます。

また、こども園や小中学校における防災教育に取り組むとともに、町内の商業施設と連携した関連イベントの企画、旧山田家住宅などを活用した防災学習など、体験・入門を重視した防災文化の共有に取り組みます。

第7章 推進に向けた方策

1 目標の達成・施策の進行に向けた適切な管理

本計画の策定から概ね5年を目途に、必要に応じた見直しを行います。「達成の目安とする指標」の状況についても、見直し及び次期改定にあわせて評価を行うものとします。

2 参画・協働の体制の構築

地域住民がまちづくりや防災体制の構築、人材育成などに主体的に参画できるよう、相互理解と協働を基盤とした参画の機会を確保し、多様な住民が地域運営に関わる体制を整備します。また、居住支援法人や住宅・不動産関係団体などの事業者やNPOなど志縁組織との連携を通じ、住まいに関する総合的な支援体制の構築を検討します。

町内の企業とは、地域雇用を通じた定住促進や、操業と住環境の両立に向けた環境への配慮を協働で進めるとともに、地域の行事や防災活動などを通じて「職住が近接し地域と調和した暮らし」が実現できるまちの魅力を発信していきます。さらに、近隣の大学等と連携し、本町の地理的・歴史的・経済的な特性に着目した研究やフィールドワーク等を通じて地域課題のエビデンスを積み重ね、施策の見直しや実証的な事業の導入検討など課題解決力の向上に努めます。

第8章 久御山町空家等対策計画

1 計画の概要

本町全域における戸建ての空家等を対象とし、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。また、調査の結果、現時点で空家等にかかる問題が顕在化していないため、予防的な対策を主軸に方針を定めます。

2 空家等の課題

(1) 法及び国・都道府県計画等からの課題

- 改正空家法に基づく取組が必要。
- 住生活基本計画(全国計画)で「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」が位置づけられている。

(2) 町の上位・関連計画等からの課題

- 総合計画で空家の解消による生活環境の保全を位置づけている。
- 住生活基本計画の第6章において「空家の発生予防と利活用の推進」を重点施策として位置づけている。
- 空き家バンクは認知度や関心が低く制度の見直しが必要。
- 空家や予備軍が適正に維持管理されるインセンティブが必要。

(3) 空家実態調査からの課題

- 多くの空家は所有者が自己管理しているが、距離や身体的理由で管理が難しくなり空家化するケースが多い。所有者の状態変化にあわせた段階的な対応が必要。
- 今後の空家の利活用未定のケースが多く、円滑な空家流通を促す対策が必要。

3 対策のための施策

(1) 空家発生の抑制

- ①住宅資産の保全と活用にかかる啓発
- ②維持管理にかかる住教育の推進
- ③予備軍を含む空家実態の継続的な把握

(4) 特定空家等への対応

- ①管理不全空家：指導・勧告により流通・活用を促す
- ②特定空家：特定空家の認定、法に基づく略式代執行の実施

【参考】管理不全空家、特定空家に対する措置の流れ

