

久 御 山 町 住 生 活 基 本 計 画

パブリックコメント向け素案（計画書本編）

令 和 8 年 1 月
京 都 府 久 御 山 町

目次

序章 計画策定の目的と位置づけ.....	4
第1章 町の住生活の概況.....	6
1 立地特性と土地利用の状況.....	6
2 人口・世帯の状況.....	12
3 住宅の状況.....	23
第2章 住生活の実態調査.....	33
1 住まいに関するアンケート.....	33
2 事業者等ヒアリング.....	36
3 空家実態調査.....	39
第3章 政策の動向と社会潮流.....	41
1 国・府の住宅政策.....	41
2 町の上位・関連計画.....	43
3 住生活を取りまく近年の社会事情.....	49
第4章 住生活にかかる課題の整理.....	50
1 住まいの確保にかかる課題.....	50
2 住空間・住環境にかかる課題.....	52

第5章 住生活の目標.....	54
1 住生活施策の基本理念と将来像.....	54
2 施策の大綱（住宅施策の体系）.....	55
3 施策の展開における基本方針.....	56
第6章 住生活施策の展開.....	57
基本目標1 次世代に受け継がれる良質な住まいづくり.....	57
基本目標2 安心して暮らし続けられる仕組みづくり.....	59
基本目標3 地域に根ざした生活を支える住環境づくり.....	61
重点的な取り組み.....	63
第7章 推進に向けた方策.....	71
1 目標の達成・施策の進行に向けた適切な管理.....	71
2 参画・協働の体制の構築.....	72
第8章 久御山町空家等対策計画.....	73
1 計画の概要 第1号関係.....	73
2 空家等を取りまく状況 第3号関係.....	74
3 空家等の課題.....	80
4 空家等対策にかかる基本的な方針 第1号関係.....	81
5 対策のための施策.....	83
6 推進体制 第7号・第8号関係.....	86

序章 計画策定の目的と位置づけ

1 計画の背景

近年、少子高齢化の急速な進展や本格的な世帯減少社会の到来、気候変動の影響による自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機に生活様式や働き方の転換など社会経済情勢が大きく変化するなか、「住まい」・「住まうこと」という視点にたち、安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な地域の形成が喫緊の課題となっています。

国の住宅政策においては、平成18年6月に住生活基本法¹が施行され、住宅の量的充足を念頭に置いた従来の取組から「住生活の安定の確保および向上」への転換を目指した住生活基本計画(全国計画)(以下、「国計画」といいます。)が策定されました。第4期となる令和3年3月の改定では、「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つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を定めています。

また、国計画の改定を受け、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(以下、「府計画」といいます。)を改定、住生活に関わる様々な施策を体系化するとともに、「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《みなくるタウン》を位置づけています。

久御山町(以下、「本町」といいます。)においても、第5次総合計画の重点プロジェクトとして町内の定住促進を位置づけ、新たな市街地として《みなくるタウン²》事業を推進するとともに、空き家バンク等の住生活関連事業に取り組んできました。

これら住生活を取りまく社会経済情勢の変化や国計画・府計画の改定を踏まえ、このたび、住まいと暮らしに関する様々な施策を体系的・計画的に推進するため、「久御山町住生活基本計画」(以下「本計画」といいます。)を策定することとしました。

2 計画期間

本計画は、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。

なお、今後の社会経済情勢の変化や国・府の住宅施策の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間	令和8～17(2026～2035)年度
------	---------------------

¹ 住生活基本法：住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念、基本的施策、住生活基本計画、その他の基本となる事項を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、住生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。

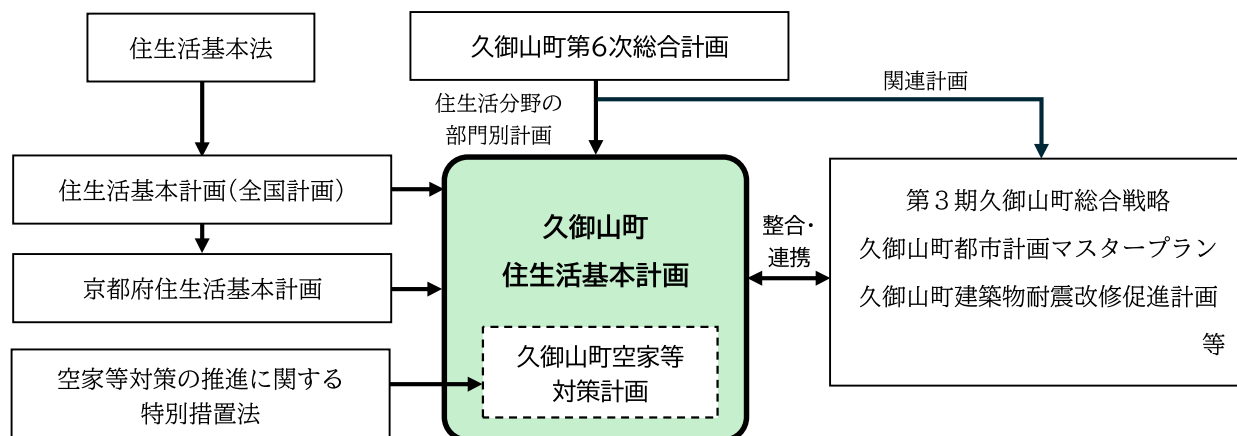
² みなくるタウン：総合計画及び都市計画マスタープランに基づき、産業活動の活性化や住宅地の形成を促進するため、久御山高校北側の市田・佐古・林地区に位置する産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーン約41ヘクタールを新市街地(みなくるタウン)と名付けて整備を進めている(本冊子63ページ参照)。

3 計画の位置づけ

本計画は、久御山町の最上位計画である「久御山町第6次総合計画」の住生活分野の部門別計画として位置づけ、本町の都市計画をはじめとした各分野の関連計画と連携を図ります。

また、政策的な目標や取組の検討にあたっては、住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」および「京都府住生活基本計画」に配慮するとともに、「久御山町空家等対策計画」を本計画の推進施策として位置づけ、一体的に策定します。

図表 1 計画の位置づけ



第1章 町の住生活の概況

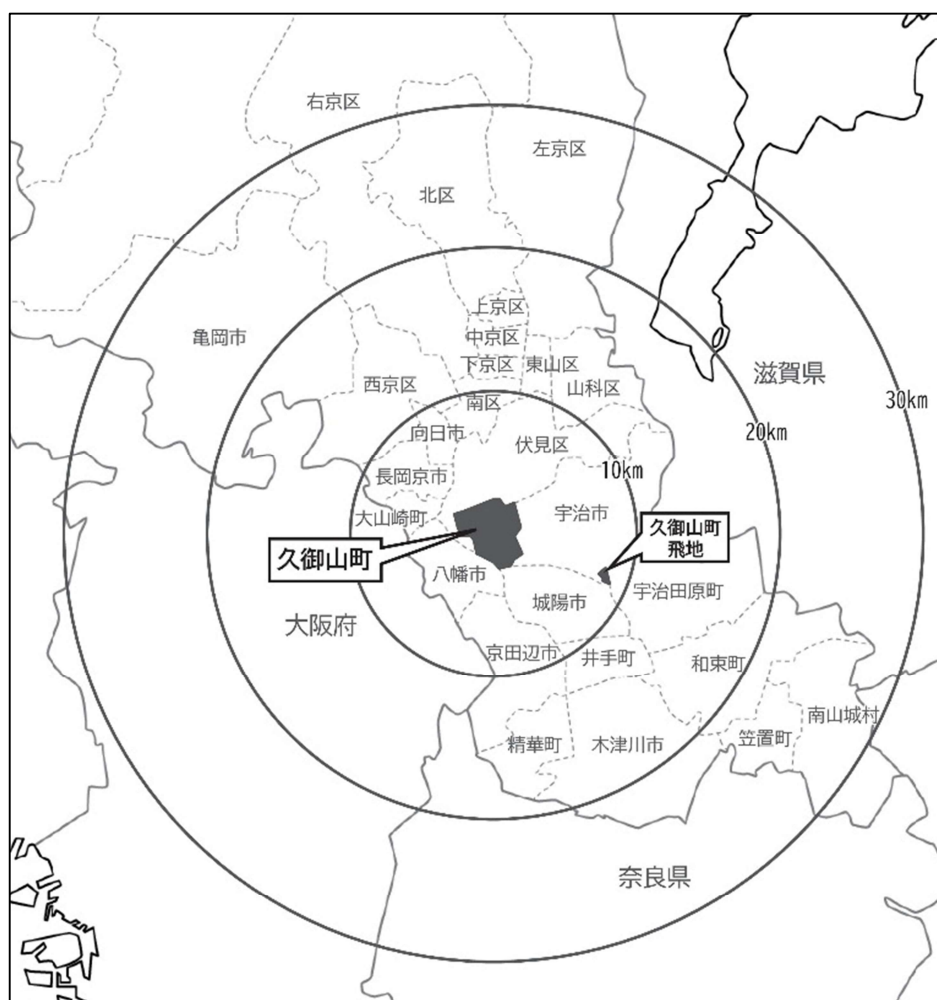
1 立地特性と土地利用の状況

(1) 立地特性

本町は京都府の南部、京都市中心部から南へ約15kmに位置し、北は京都市伏見区、東は宇治市、南は城陽市、南西は八幡市に隣接しています。圏域としては京都都市圏に含まれますが大阪都市圏にも近く、近畿北部における交通の要衝といえる位置にあります。

本町に鉄道駅はありませんが、国道1号・24号に加え第二京阪道路や京滋バイパス、国道478号が町域内をっており、京都縦貫自動車道へのアクセスも良好であるなど、京都・大阪・奈良・滋賀等を結ぶ広域的な道路交通ネットワークが充実しています。

図表 2 本町の位置



(2) 公共交通

町内には路線バスが2路線、タクシーが2事業者、デマンド乗合タクシーが町内全域を対象に運行しています。バス路線については、いずれも町外の鉄道駅を起点もしくは終点とする路線です。町内には鉄道路線がないため、鉄道を利用する際には、路線バス等で町外の鉄道駅にアクセスする必要があります。

図表 3 本町の地域公共交通の概要

種類	事業者名	路線・区間等
路線バス	京都京阪バス 株式会社	宇治淀線
		大久保中書島線
デマンド乗合タクシー 「のってこタクシー」	久御山町	町内全域 (バス路線との重複区間に移動制限あり)
タクシー	加茂タクシー株式会社 新生タクシー株式会社	—

図表 4 デマンド乗合タクシー「のってこタクシー」マップ (久御山町、令和7年8月)



(3) 土地利用

町全体の1,386ヘクタールが都市計画区域に指定されており、このうち町中央部など34.8%にあたる482.1ヘクタールが市街化区域、残り65.2%にあたる903.9ヘクタールが市街化調整区域に指定されています。

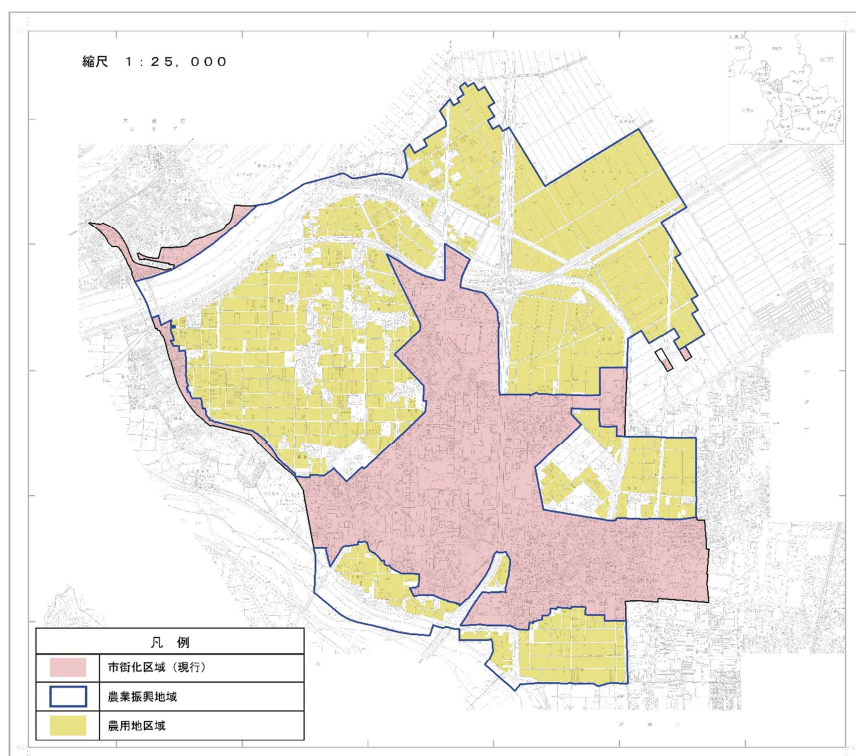
市街化区域内の用途地域は、住宅建設が規制されている工業専用地域が139.2ヘクタールと最も広く、工業地域・準工業地域と合わせた工業系の用途地域が71.4%を占めます。一方で住居系の用途地域は25.7%、町域全体に対する割合では1割未満となります。

市街化調整区域内では、令和5年3月末時点で農業振興地域が871.5ヘクタールと約9割を占め、宅地等への転用が厳しく制限される農用地区域は539.9ヘクタールとなっています。

図表 5 用途地域の指定状況（久御山町の都市計画概要、令和7年4月）

都市計画区域	用途地域	容積率/ 建ぺい率	面積	合計	割合
宇治	第一種低層住居専用地域	80/50	14.6ha	123.9ha	25.7%
	第二種低層住居専用地域	-	-		
	第一種中高層住居専用地域	200/60	23.0ha		
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-		
	第一種住居地域	200/60	78.5ha		
	第二種住居地域	200/60	5.7ha		
	準住居地域	200/60	2.1ha		
	近隣商業地域	200/80	3.0ha	3.0ha	0.6%
	商業地域	-	-		
	準工業地域	200/60	94.4ha	344.2ha	71.4%
	工業地域	200/60	110.6ha		
	工業専用地域	200/60	139.2ha		
	小計		471.1ha		97.7%
京都	第一種住居地域	200/60	11.0ha	11.0ha	2.3%
合計			482.1ha		100.0%

図表 6 区域区分及び農業振興地域・農用地区域図（久御山町作成、令和元年度）



(4) 自然災害等

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は干拓事業により耕地となりました。以後も治水への取組が続いていますが、平坦で起伏のない地勢により、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。

図表 7 本町における主な水害記録と対策事業

年月	概要
昭和24年 7 月	ヘスター台風により淀川、木津川で大きな出水
昭和28年 8 月	南山城水害（8月11日～15日）
昭和28年 8 月	台風13号による洪水で旧巨椋池干拓地、佐山村、御牧村一帯の2,880haが25日間にわたり浸水
昭和34年 8 月	台風7号による集中豪雨で巨椋池干拓田冠水
昭和34年 9 月	伊勢湾台風による風雨で淀川において史上第二の出水
昭和48年 8 月	久御山排水機場が完成
昭和51年 3 月	佐山排水機場が完成
昭和57年 8 月	台風10号により町内数カ所で被害
平成17年 3 月	巨椋池排水機場が完成
平成25年 9 月	台風18号の大雨で町内全域に避難勧告
平成30年 7 月	梅雨前線の活性化による豪雨で一部冠水や人的被害

図表 8 「28年の水害から学ぶ」（久御山町洪水・地震ハザードマップ、令和3年）

28年の水害から 学ぶ

久御山町は山城盆地の中で最も低いところに位置し、町の北西部を宇治川が西流し、南には木津川が北西に流れています。さらには宇治市、城陽市などの上流部から下流する水を集め、町の東部を北流する古川の水が東一口に集まることから、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。



巨椋池排水機場

昭和28年の水害以降、河川改修や堤防の強化に併せ、内水排除対策が着々と進められています。

市街地からの内水を古川や宇治川に強制的にポンプにより排水する施設として、昭和48年には久御山排水機場（東一口）が、同53年には久御山町佐山排水機場（佐山）が完成。

そして、広大な巨椋池の排水を担う現巨椋池排水機場が機能強化され平成17年度に本格稼働しました。

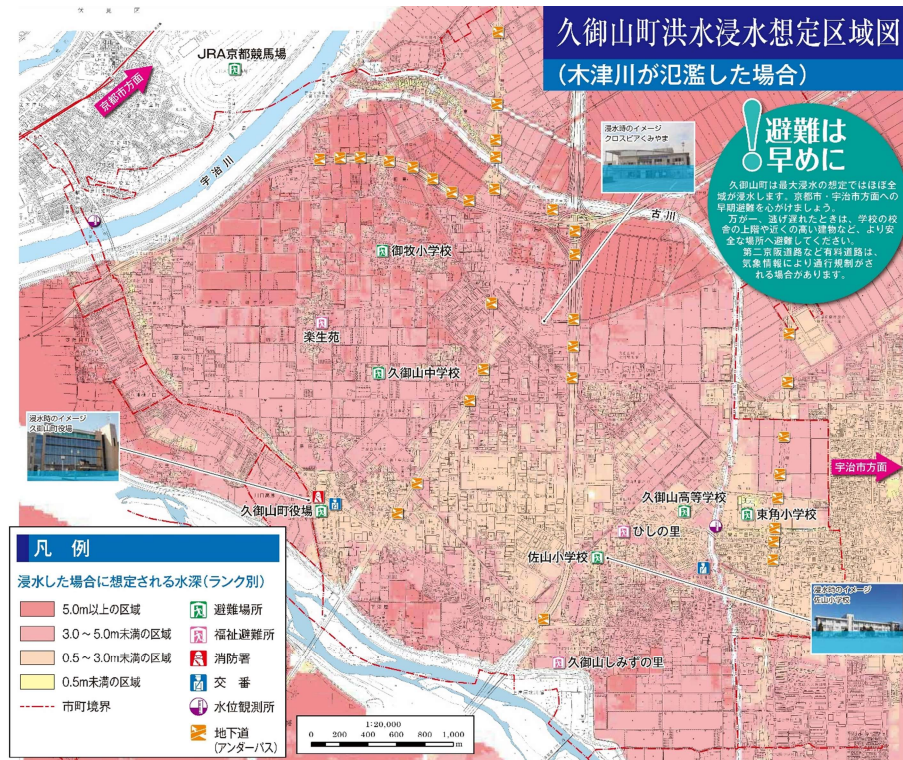
〈表〉台風13号の被害状況

	御 牧 村	佐 山 村
被災者数	3,478人	3,044人
負 傷 者	10人	13人
家屋全壊	53戸	7戸
家屋半壊	102戸	91戸
床上浸水	337戸	327戸
床下浸水	59戸	153戸
田畑の流失	1,200a	—
田畑の冠水	36,760a	38,800a
道路決壊	45カ所	7カ所
橋梁流失	11カ所	6カ所
損害見込額	12億9,785万円	3億8,706万円

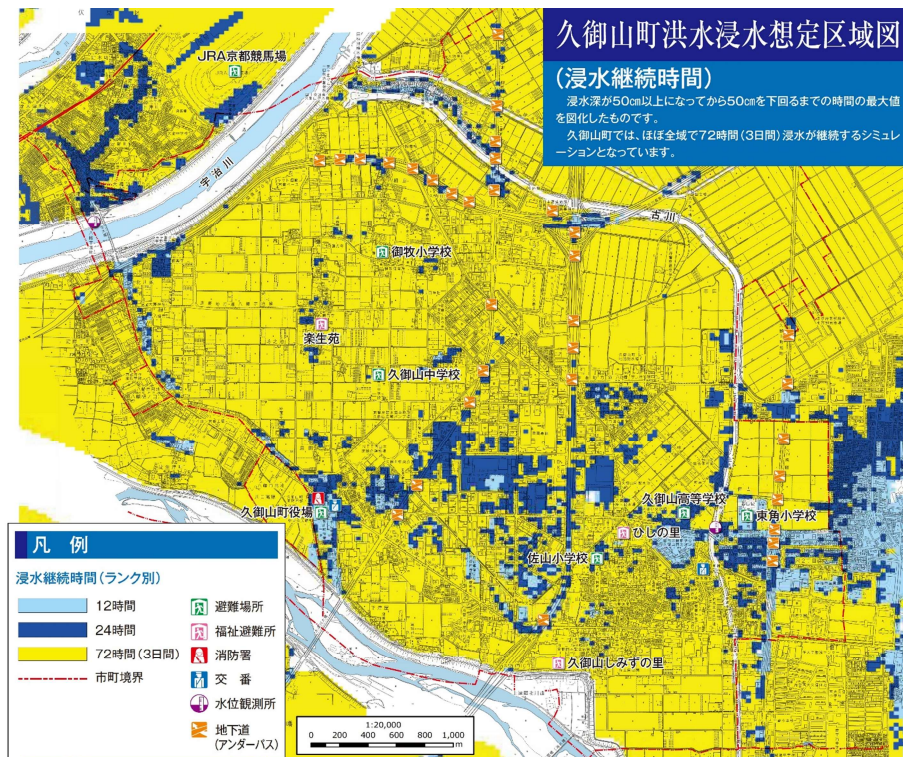
「昭和28年災害の記録と防災のてびき」より

河川氾濫による被害の想定は町域の広範囲に渡っており、昭和28年の水害の最大浸水深と概ね一致しています。仮に宇治川や木津川の堤防が決壊した場合、同様の浸水状態となることが予測されます。

図表 9 洪水の浸水想定（木津川が氾濫した場合：国土交通省、平成29年）

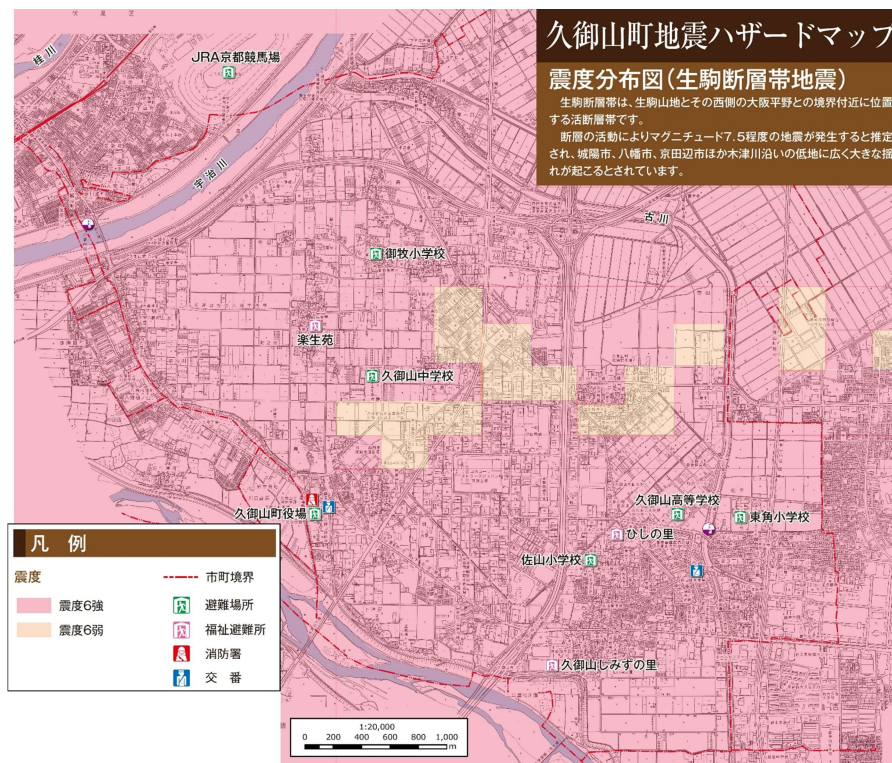


図表 10 浸水継続時間の想定（淀川/木津川/桂川が氾濫した場合：国土交通省、平成29年）

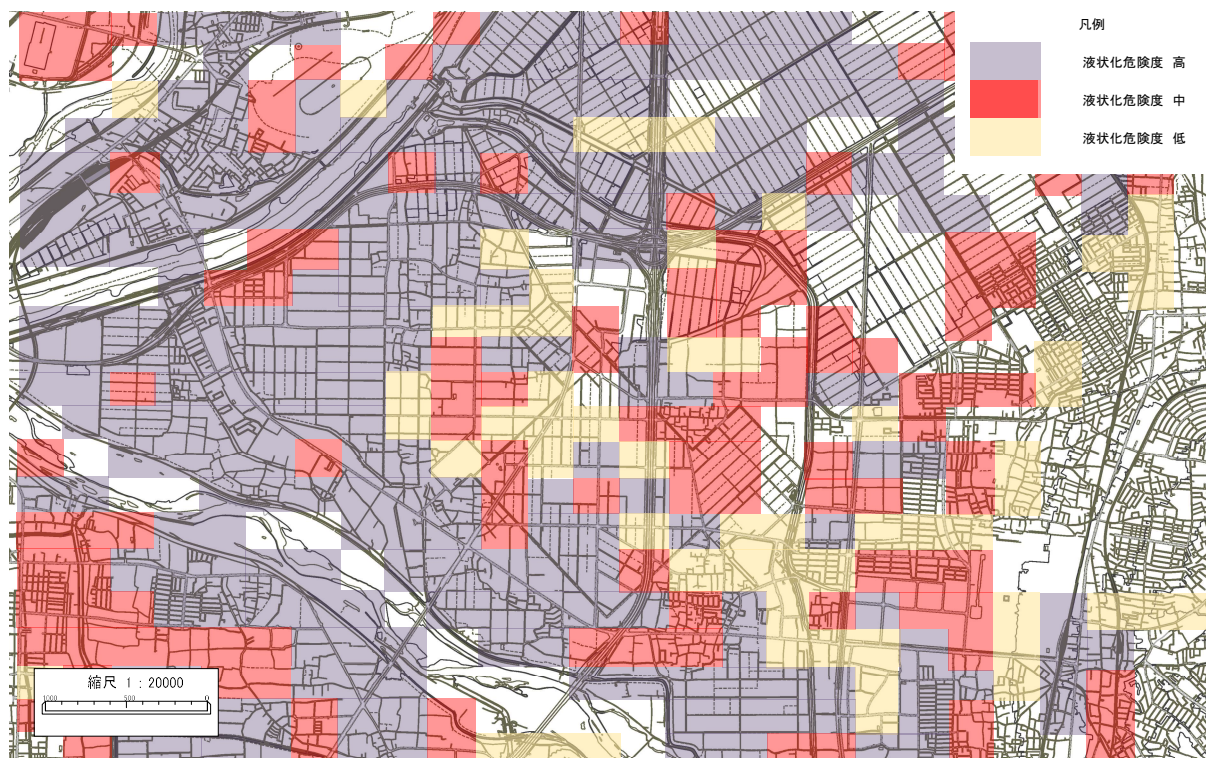


また、内陸に位置する本町では南海トラフ地震等による津波被害の想定はありませんが、木津川の堆積作用が形成した沖積地盤であることから、一部では震度6強の揺れや液状化の被害が想定されています。

図表 11 震度の分布想定（生駒断層帯地震：京都府、平成20年）



図表 12 液状化被害の分布想定（南海トラフ地震：内閣府、平成24年）



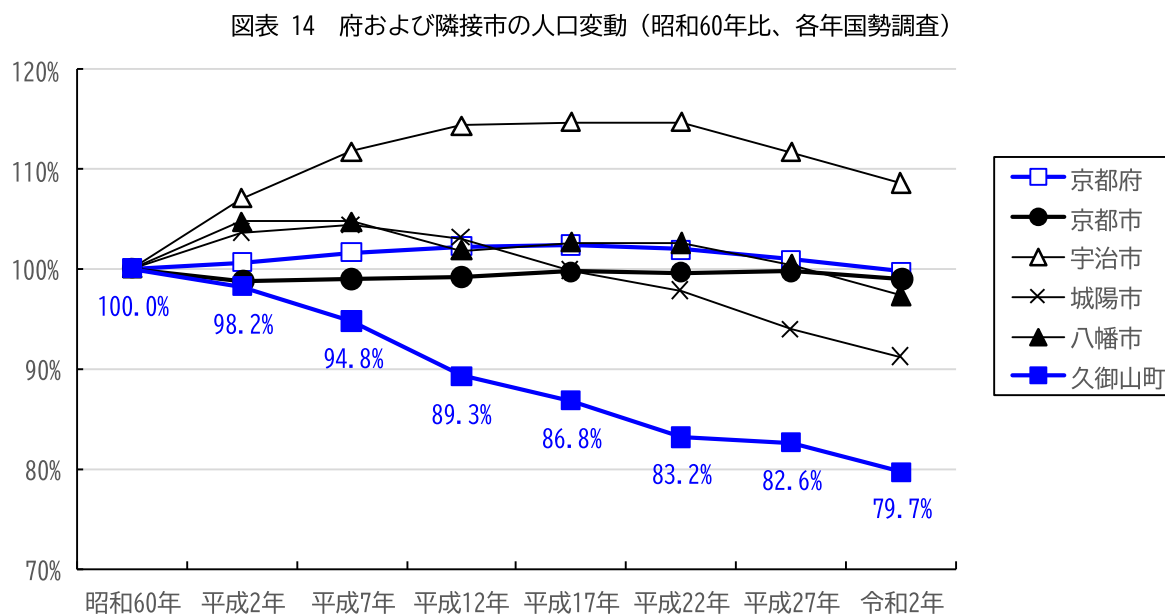
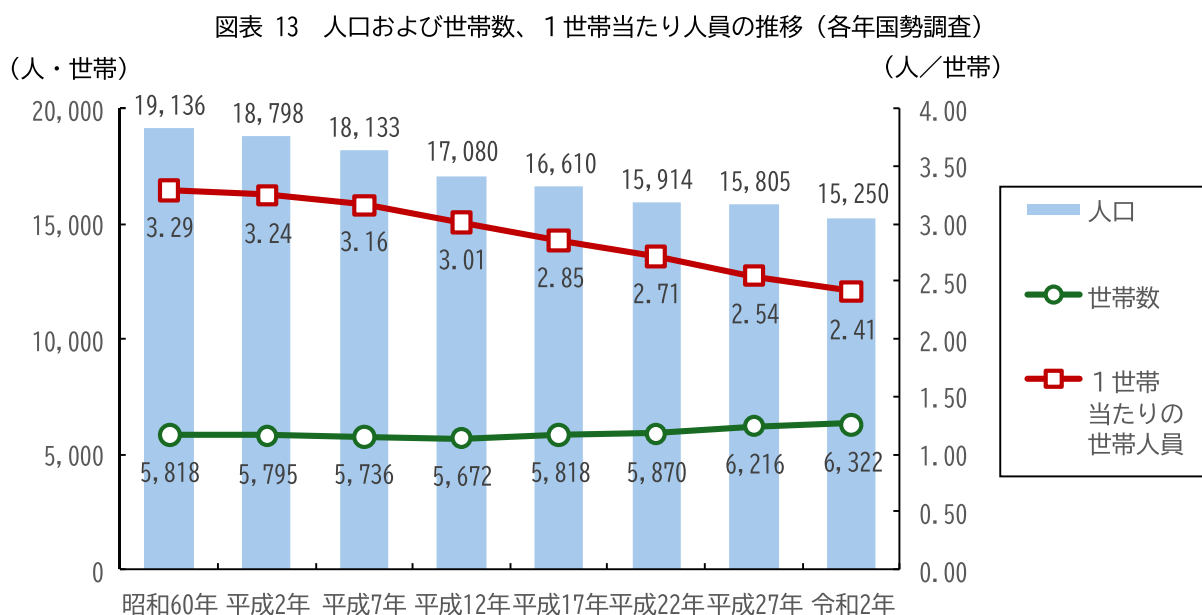
2 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数

令和2年国勢調査によると、町の人口は15,250人、世帯数は6,322世帯、世帯当たり人員（世帯の規模）は2.41人となっています。

人口は減少傾向ですが、世帯数が増加を続けており、結果として世帯の小規模化が進行しています。

町の人口ピークである昭和60年を100%として人口の変化をみると、35年後の令和2年は79.7%であり、府および隣接市と比較して減少の割合が大きくなっています。

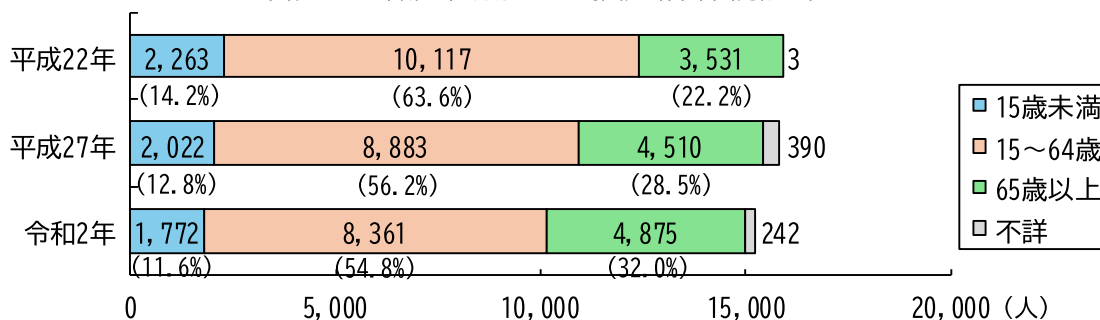


(2) 年齢構成

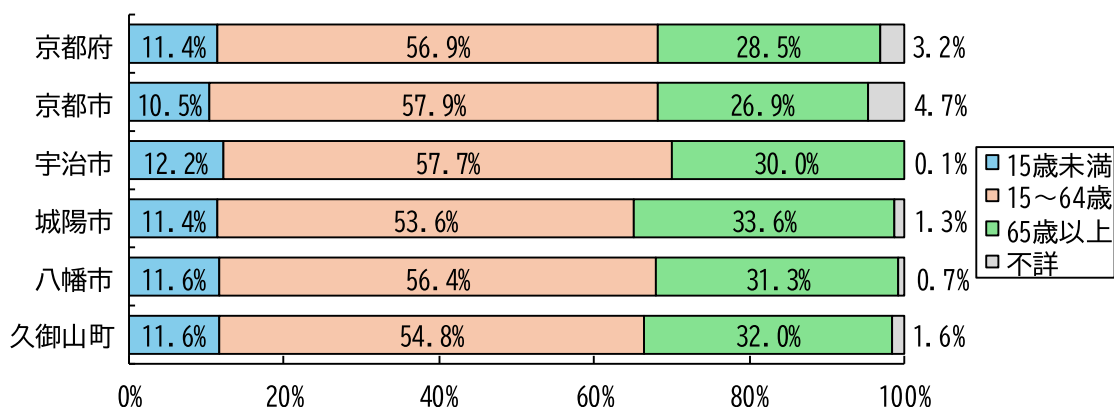
平成22年以降の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口（15歳未満人口）と生産年齢人口（15～64歳人口）が減少する一方で老年人口（65歳以上人口）が増加しており、令和2年の老年人口割合は3割を超えています。これは京都市を除く隣接3市でも同様ですが、本町では府平均および京都市よりも高齢化が進んでいる傾向にあります。

また、5歳階級別人口の推移をみると、15～19歳、35～39歳、60～64歳で減少幅が大きくなっています。

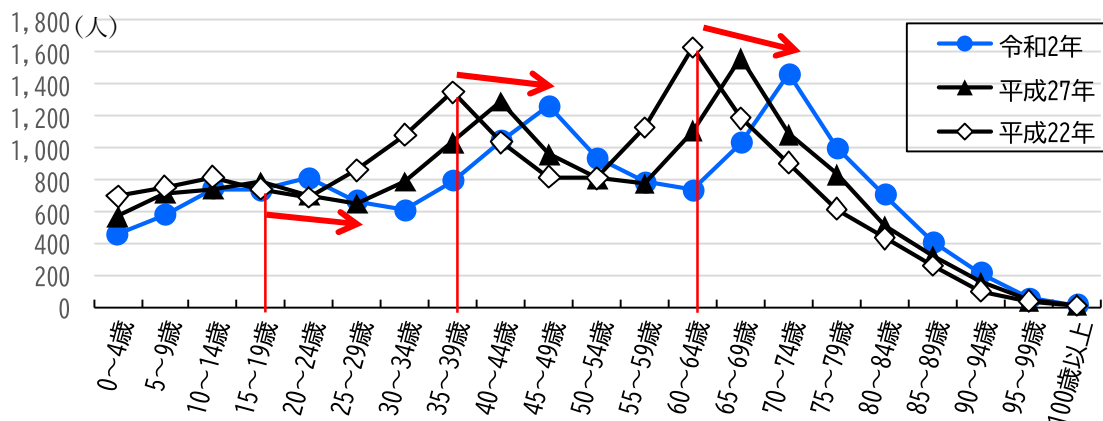
図表 15 年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）



図表 16 府および隣接市の年齢3区分別人口割合（令和2年国勢調査）



図表 17 年齢5歳階級別人口の推移（各年国勢調査）

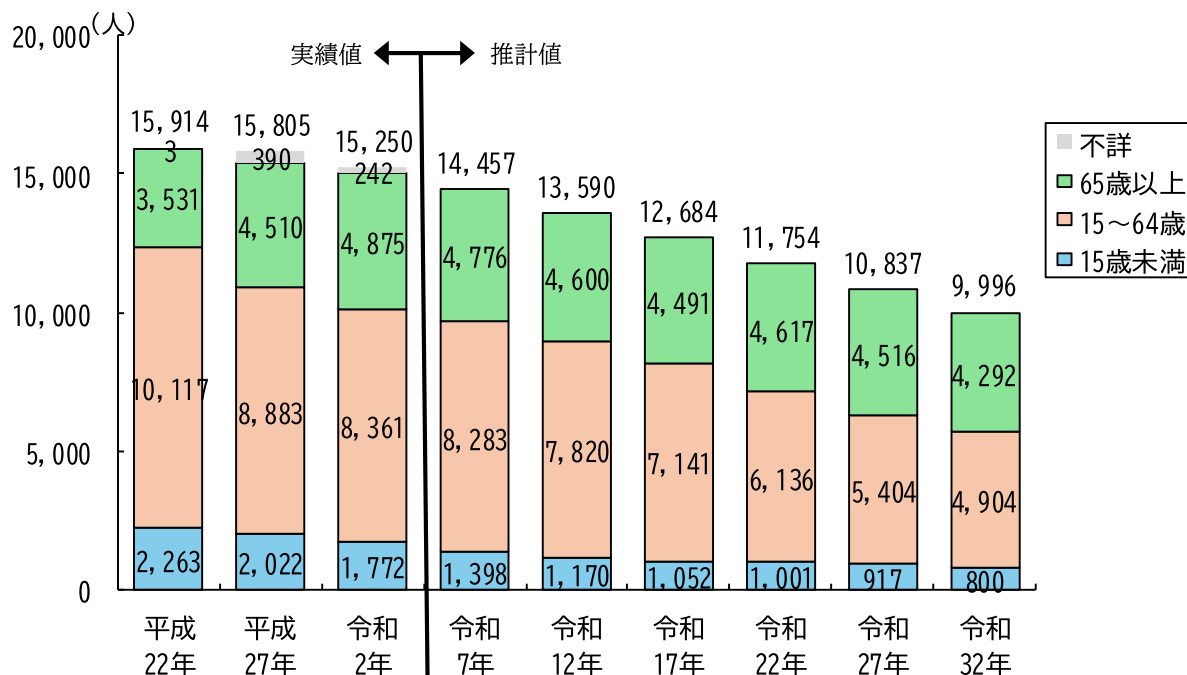


(3) 将来推計人口

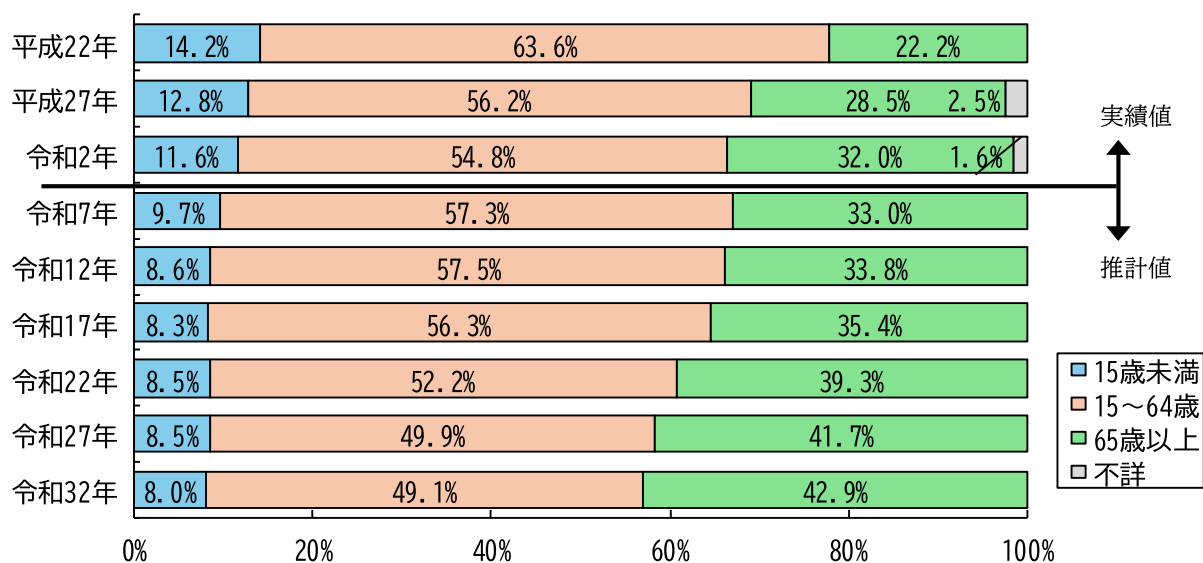
国立社会保障・人口問題研究所の令和5(2023)年推計(以下「社人研推計」といいます。)によると、今後も総人口は減少し続け、令和32年には1万人を割り込んで9,996人となることが予測されています。

また、年齢の内訳をみると、令和27年には年少人口が1,000人を下回るとともに老年人口割合が40%を超え、生産年齢人口割合が50%を下回るなど、地域の持続可能性が脅かされる予測となっています。

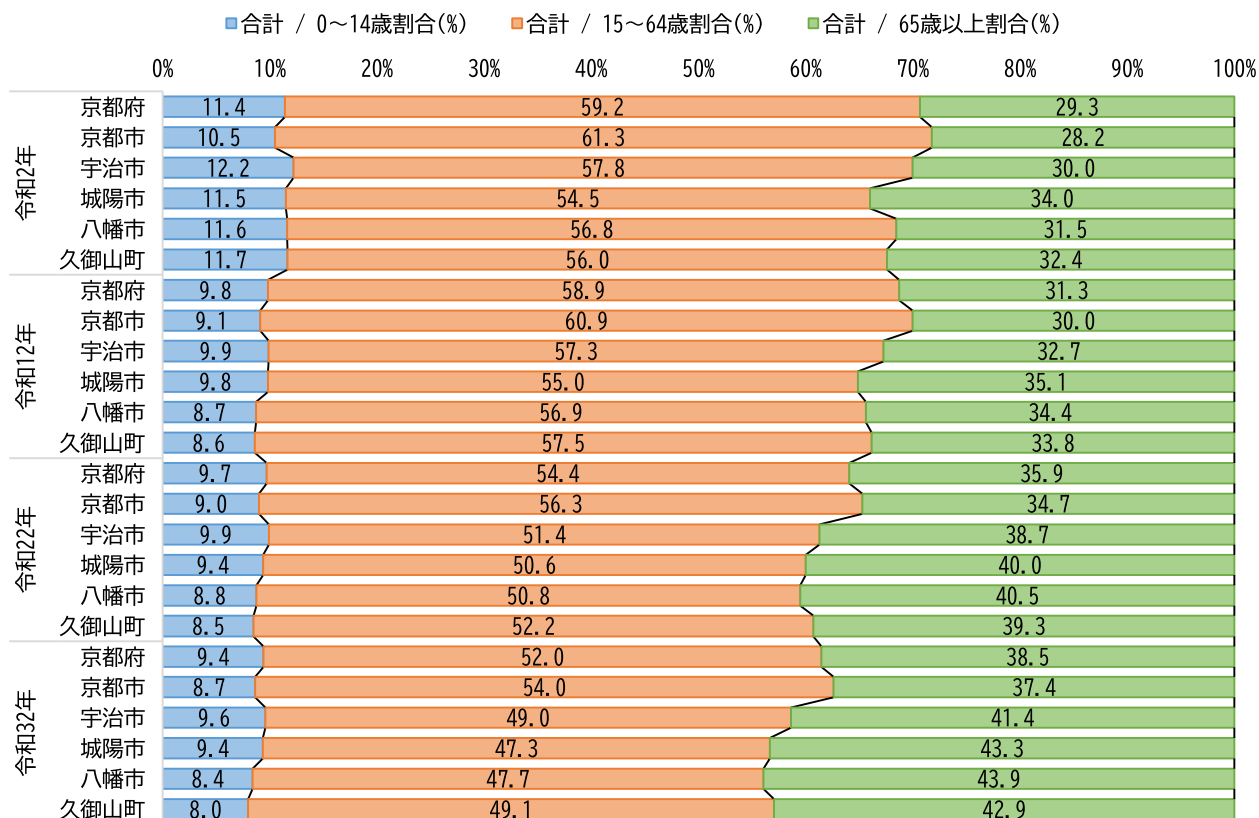
図表 18 年齢3区分別人口の推移と見通し(各年国勢調査、令和5年社人研推計)



図表 19 年齢3区分別人口割合の推移と見通し(各年国勢調査、令和5年社人研推計)



図表 20 府および隣接市の年齢3区分別人口割合の推移と見通し（令和5年社人研推計）

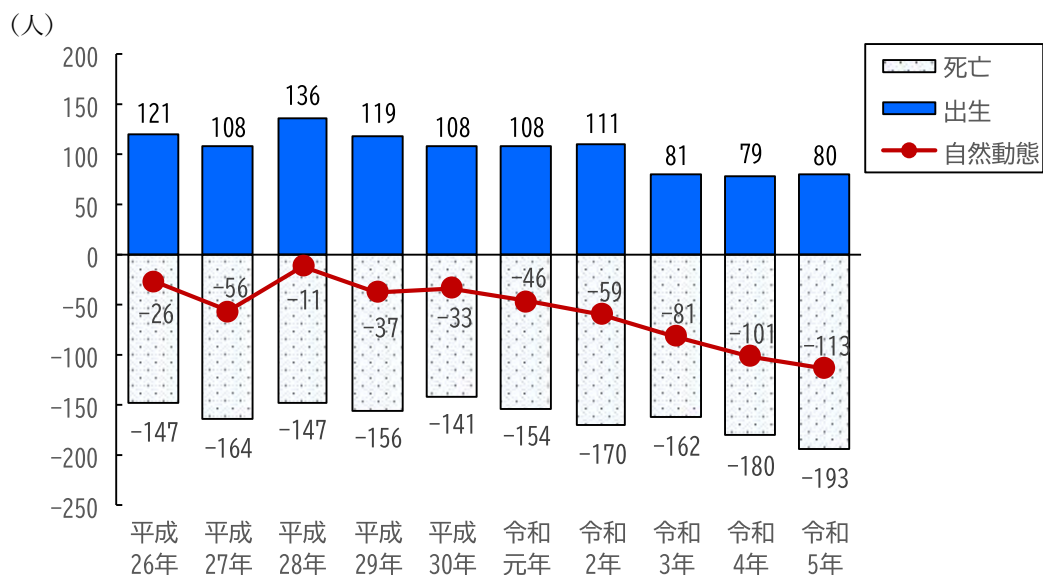


(4) 人口の自然動態

自然動態の推移をみると、出生数は令和3年で大幅に減少し、その後は各年100人未満で推移しています。死亡数は令和3年まで増減を繰り返していましたが、令和3年以降は増加が続いています。なお、過去10年間の出生総数は1,051人、死亡総数は1,614人でした。

自然動態は、死亡数が出生数を上回る自然減が続いています。平成30年以降は自然減の傾向が強まり、令和4・5年には各年100人以上の減少となりました。

図表 21 出生・死亡数の推移（各年住民基本台帳）



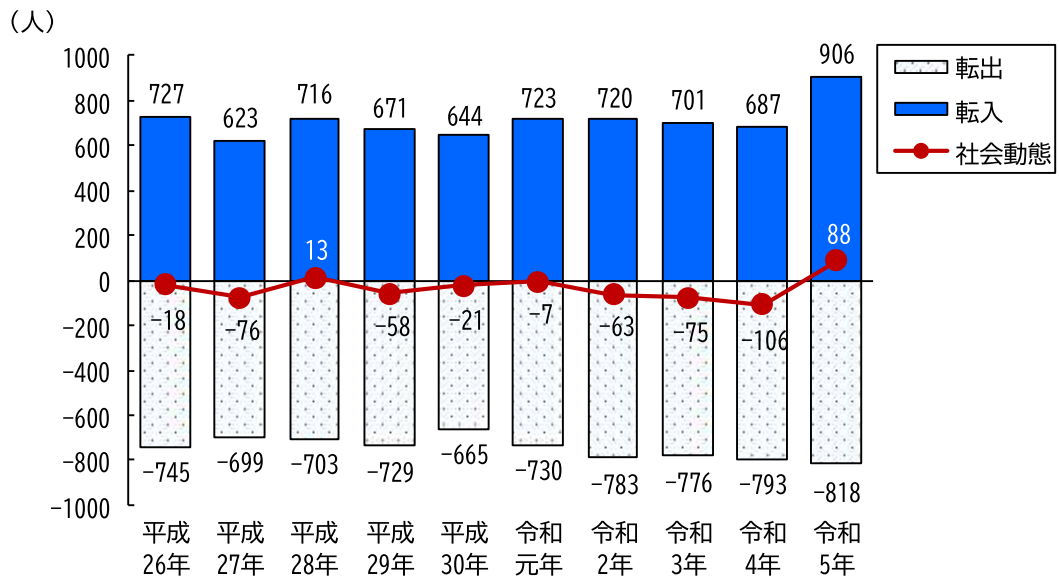
(5) 人口の社会動態

社会動態の推移をみると、令和5年には転入数が転出数を上回り社会増に転じましたが、令和4年までは転入が約620～730人、転出が約660～800人で推移するなど社会減が続いていました。なお、過去10年間の転入総数は7,118人、転出総数は7,441人でした。

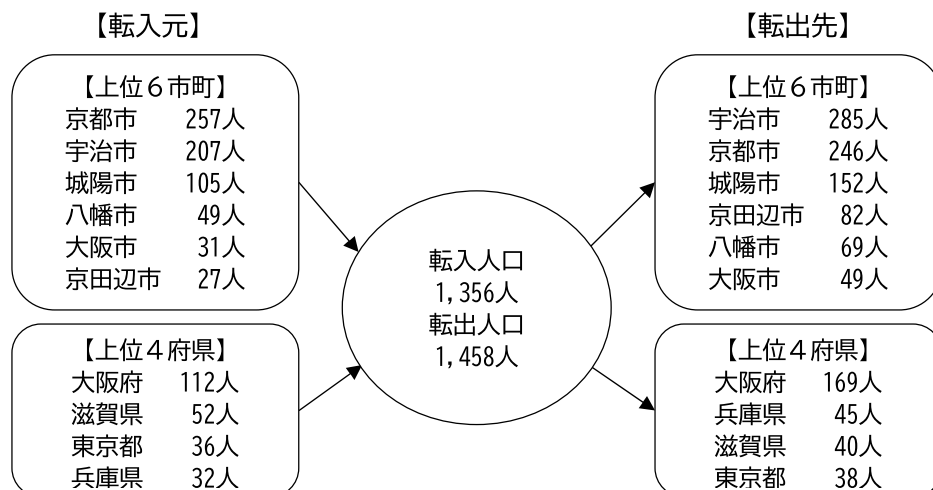
主な転入元・転出先をみると、隣接4市と大阪市・京田辺市が上位6位を占めており、京田辺市は転出数で八幡市を上回っています

年齢別転出入の状況をみると、5～14歳と20～29歳で転入数が転出数を上回っています。転入数・転出数ともピークは25～29歳です。

図表 22 転入・転出数の推移（各年住民基本台帳）



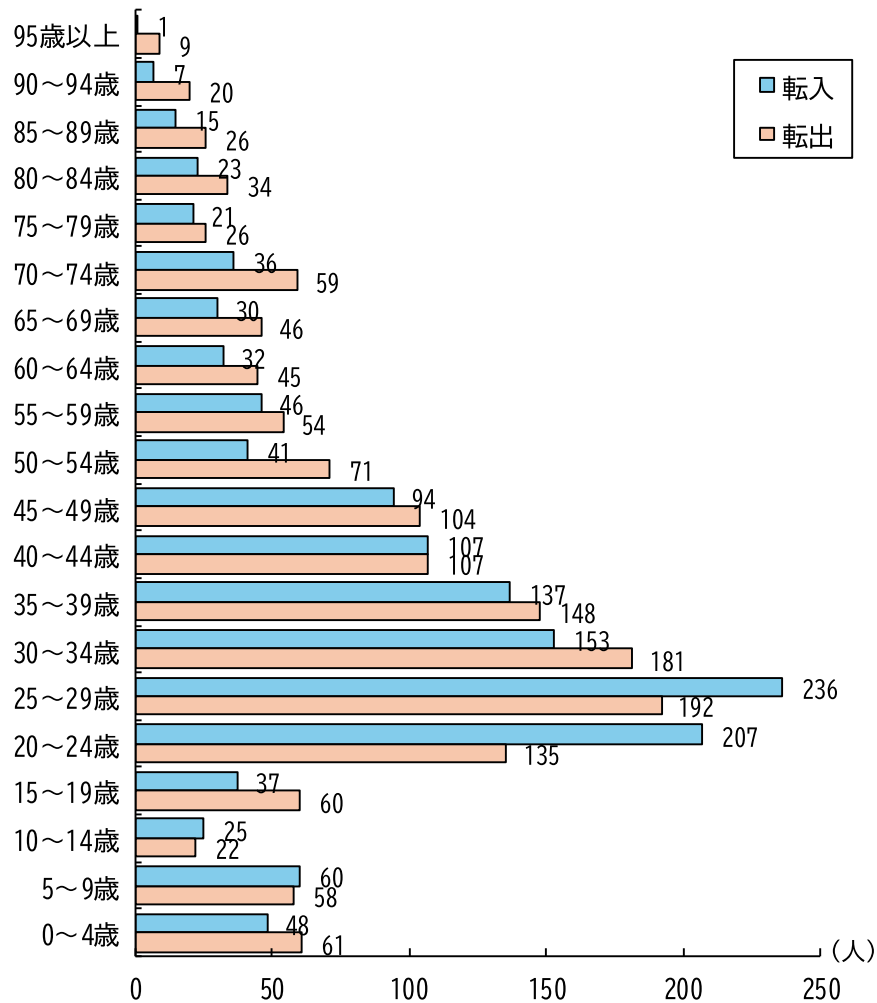
図表 23 主な転入元・転出先³⁴（令和2年国勢調査）



³ 転入元は5年前の常住地、転出先は現住地。

⁴ 上位4府県は京都府を除く。

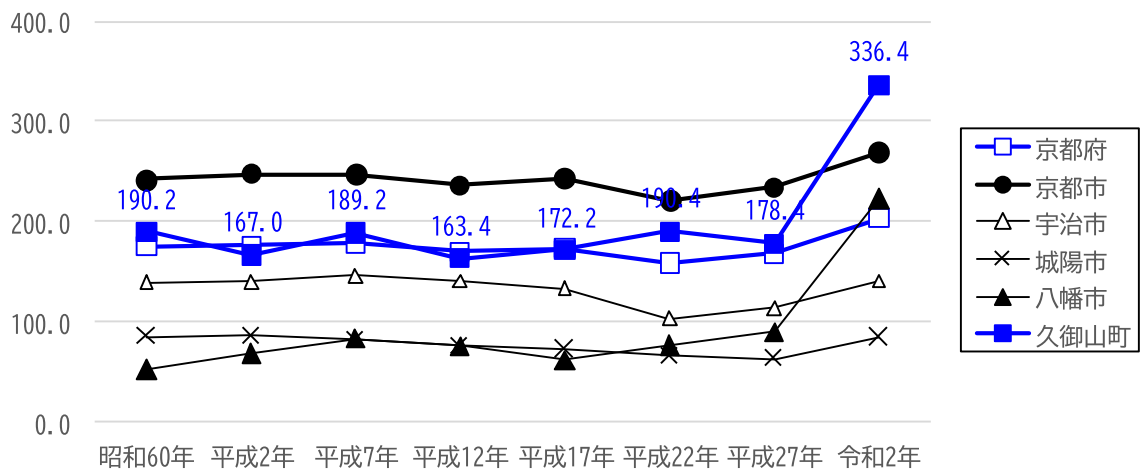
図表 24 年齢5歳階級別転入・転出数（令和2年国勢調査）



(6) 外国人

人口1万人当たりの外国人人口は、京都市を除く隣接市と比較してやや多く、府全体と同程度で推移していましたが、令和2年には八幡市とともに急激に増加しています。

図表 25 府および隣接市の外国人人口の推移（人口1万人当たり、各年国勢調査）



(7) 人口の流出入

令和2年の昼間人口と夜間人口を比較すると、昼夜間人口比率は約2.07倍であり、京都府や近隣市に比べ、通勤・通学で本町に流入している人口が極めて多くなっています。

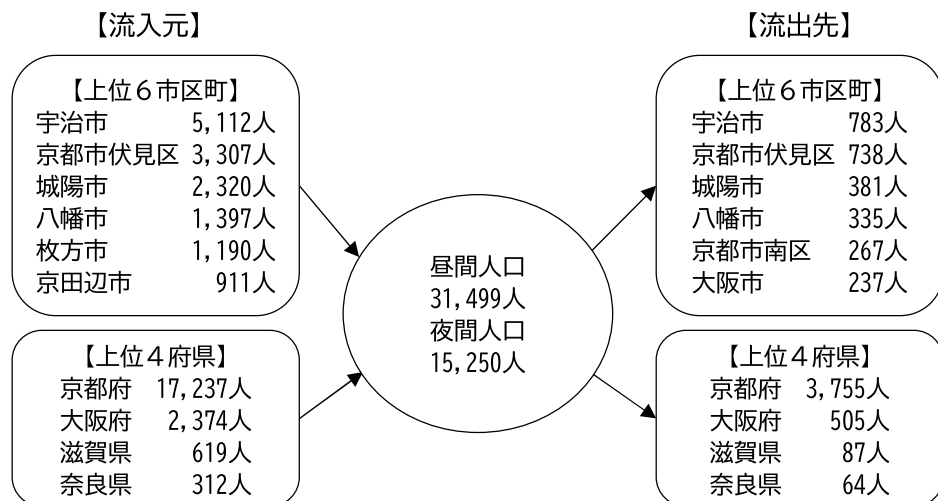
流入元をみると、隣接4市と枚方市・京田辺市が上位を占めており、なかでも宇治市が特に多く、次いで京都市伏見区が多くなっています。

流出先では、隣接4市と大阪市が上位を占めており、こちらでも宇治市と京都市伏見区が多くなっています。

図表 26 昼夜間人口の推移（令和2年国勢調査）

地域	夜間人口	流出		昼間人口	流入		昼夜間人口比率
	常住地による人口(人)	県内他市町村で従業・通学(人)	他県で従業・通学(人)	従業地・通学地による人口(人)	県内他市町村に常住(人)	他県に常住(人)	
京都府	2,578,087	265,582	177,401	2,629,414	265,582	228,728	1.02
京都市	1,463,723	54,120	86,343	1,594,930	107,443	164,227	1.09
宇治市	179,630	45,329	10,482	155,680	25,216	6,645	0.87
城陽市	74,607	20,762	4,005	63,161	11,300	2,021	0.85
八幡市	70,433	11,191	12,150	62,505	8,109	7,304	0.89
久御山町	15,250	3,755	695	31,499	17,237	3,462	2.07

図表 27 主な流入元・流出先⁵（令和2年国勢調査）



⁵ 上位6市区町は京都市内のみ行政区まで表記。

(8) 世帯構成

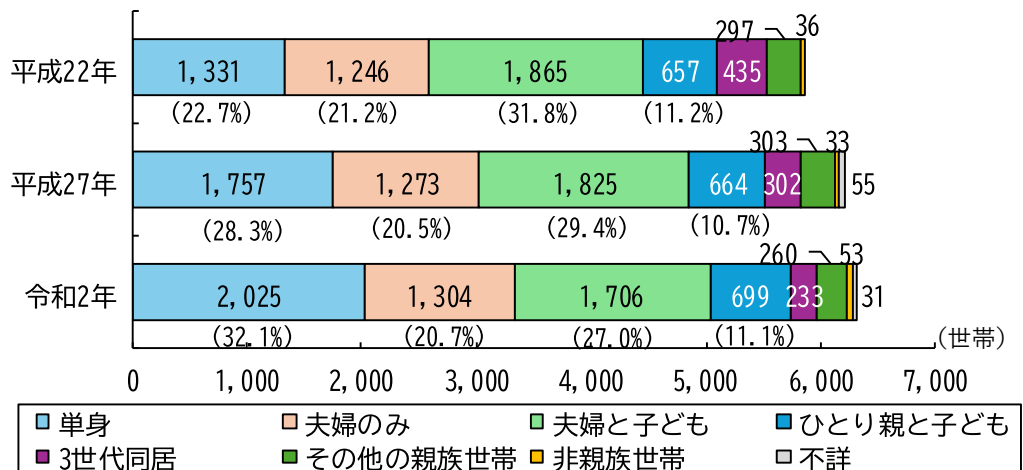
平成22年以降の推移をみると、単身世帯の割合は増加し続けており、夫婦と子ども世帯は僅かに減少、夫婦のみ世帯およびひとり親と子ども世帯は、ほぼ増減はみられません。

令和2年では、単身世帯が32.1%と最も多く、次いで夫婦と子ども世帯（27.0%）、夫婦のみ世帯（20.7%）、ひとり親と子ども世帯（11.1%）の順となっており、この4カテゴリーで9割以上を占めます。この傾向は府および隣接市も同様です。

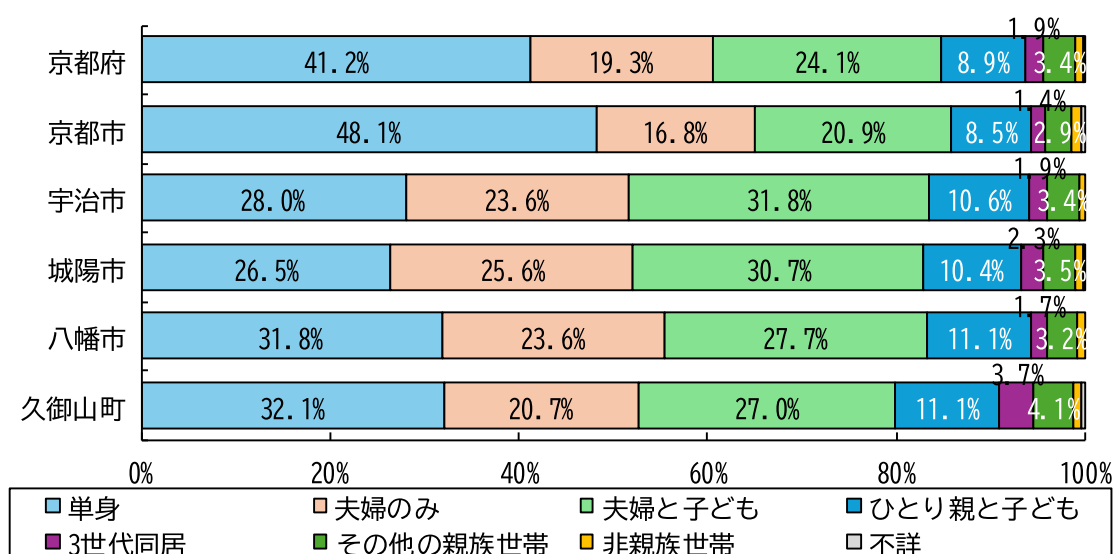
府および隣接市との比較をみると、本町は京都市を除く隣接3市と割合構成が類似しており、府および京都市より単身世帯の割合が低く、夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、ひとり親と子ども世帯の割合が高いです。

また、本町は3世代同居世帯が3.7%と隣接市より比較的高いですが、平成22年以降の推移で減少傾向にあることがわかります。

図表 28 家族類型別世帯数の推移（各年国勢調査）



図表 29 府および隣接市の家族類型別世帯数割合（令和2年国勢調査）



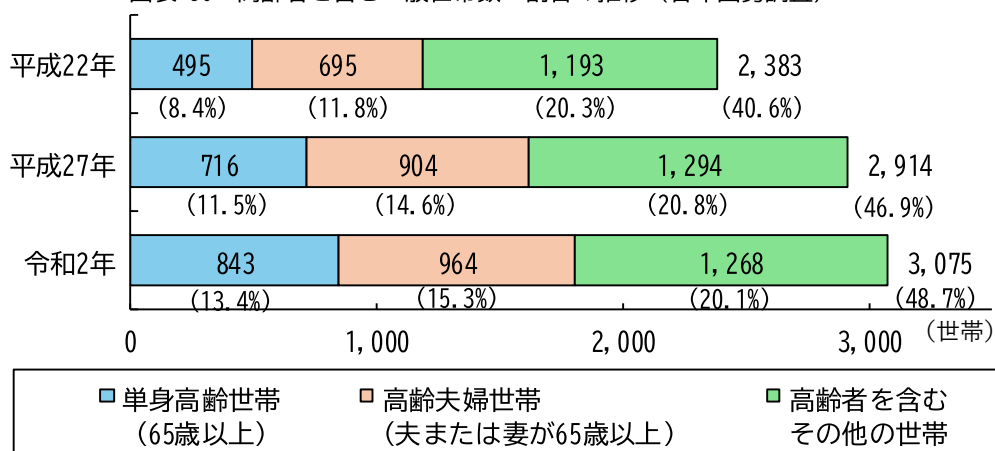
(9) 高齢者を含む世帯数

平成22年以降の推移をみると、高齢者を含む一般世帯数は増加しており、単身高齢世帯と高齢夫婦世帯が世帯数・割合とも増加し続けています。

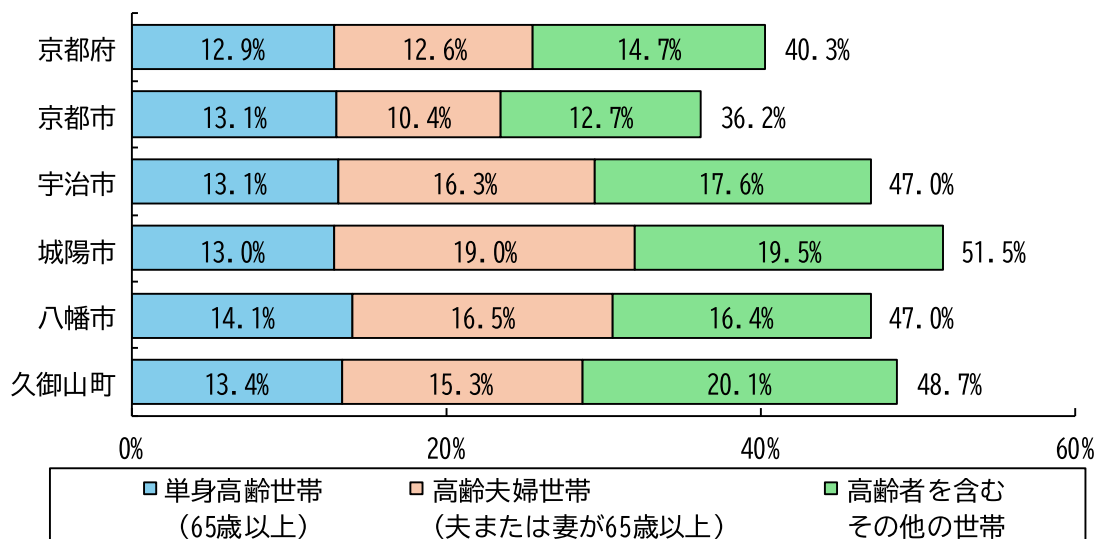
府および隣接市との比較をみると、単身高齢世帯の割合は約13～14%前後と共通しています。一方、高齢夫婦世帯と高齢者を含むその他の世帯は、本町と京都市を除く隣接3市が府や京都市より5%程度高くなっています。したがって、その分、本町は府および京都市より高齢化は進んでおり、京都市を除く隣接3市とは同様の傾向にあります。

また、所有関係別にみると、本町は公的借家に住む世帯の割合が21.3%と、府および隣接市より高いです。

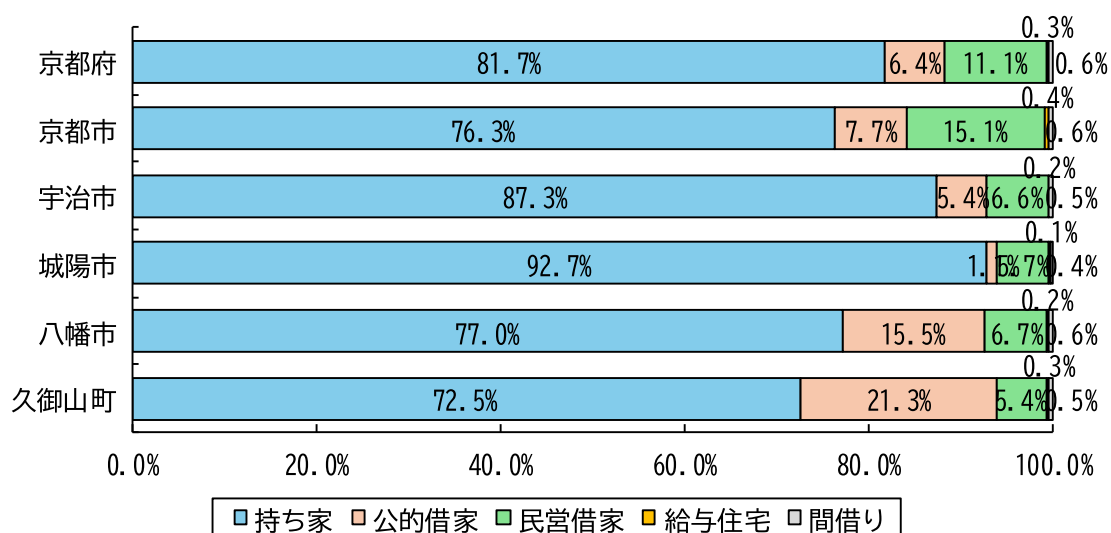
図表 30 高齢者を含む一般世帯数・割合の推移（各年国勢調査）



図表 31 府および隣接市の高齢者を含む一般世帯数割合（令和2年国勢調査）



図表 32 府および隣接市の所有関係別高齢者を含む一般世帯数割合（令和２年国勢調査）

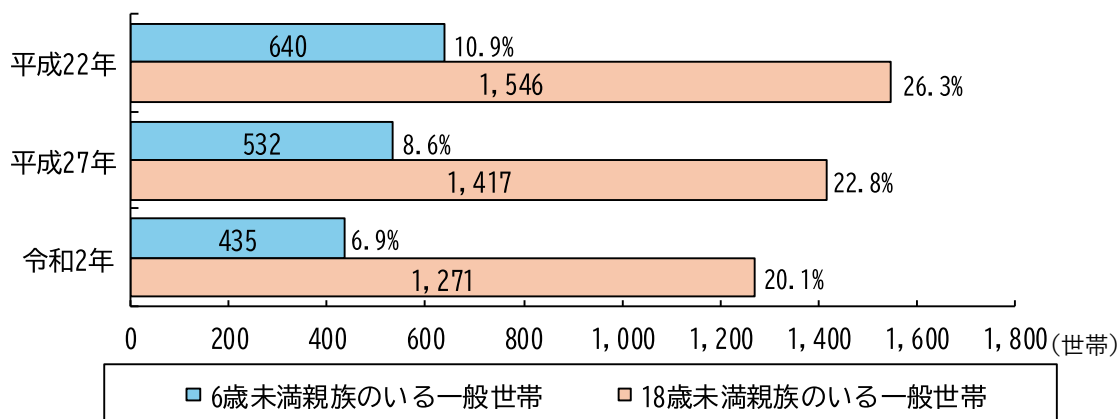


(10) 子育て世帯数

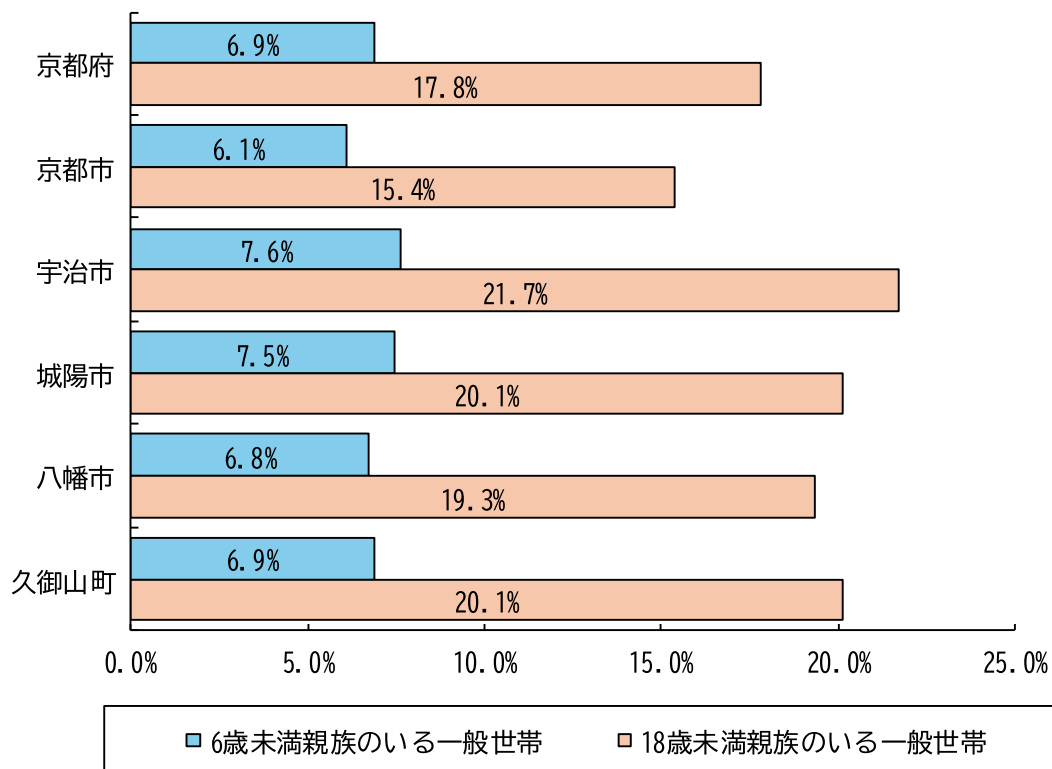
平成22年以降の推移をみると、6歳・18歳未満親族を含む世帯では、いずれも世帯数・割合が減少し続けています。

府および隣接市と比較すると、6歳・18歳未満親族を含む世帯の割合は、本町と京都市を除く隣接3市において、府および京都市よりも僅かに高くなっています。

図表 33 6歳・18歳未満親族のいる一般世帯数・割合の推移（各年国勢調査）



図表 34 府および隣接市の6歳・18歳未満親族のいる一般世帯数割合（令和2年国勢調査）



3 住宅の状況

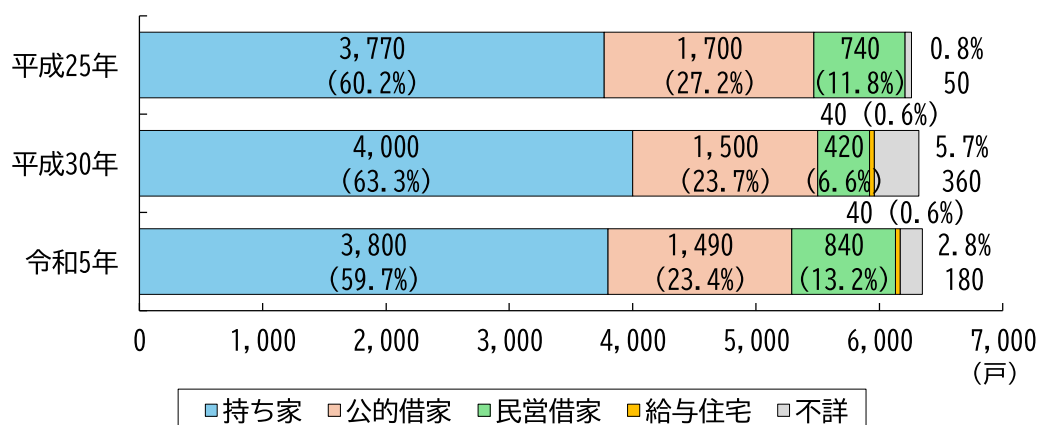
(1) 所有関係別住宅数

平成25年以降の推移をみると、住宅数・割合の顕著な増減傾向はみられません。

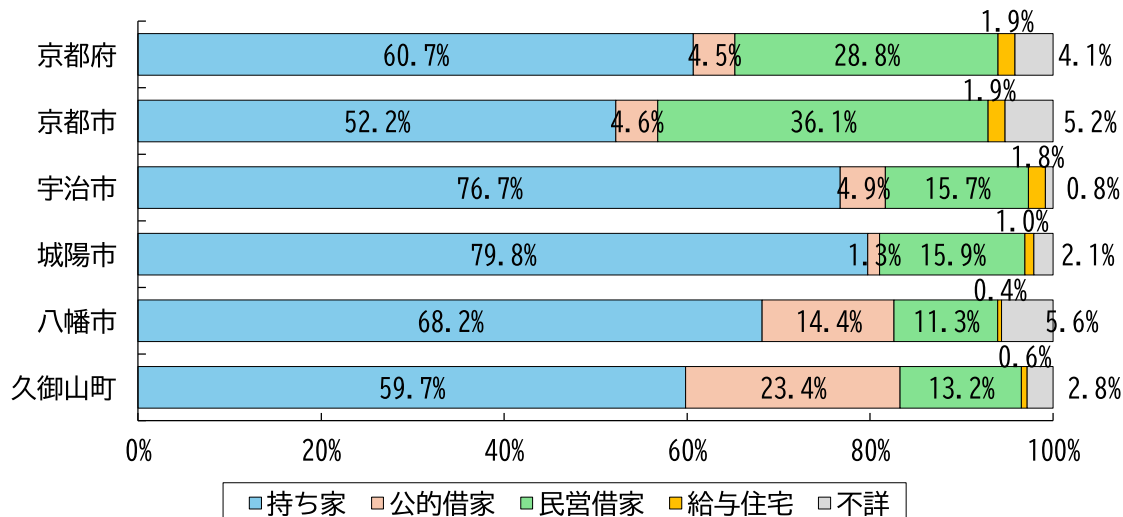
令和5年における本町の持ち家率は59.7%で、府および隣接市と比較すると、府および京都市より高く、京都市を除く隣接3市より低くなっています。

また、本町は公的借家の割合が23.4%と非常に高く、民間借家の割合は13.2%と八幡市を除く隣接3市よりも低くなっています。

図表 35 所有関係別住宅数の推移（各年住宅・土地統計調査）



図表 36 府および隣接市の所有関係別住宅数割合（令和5年住宅・土地統計調査）

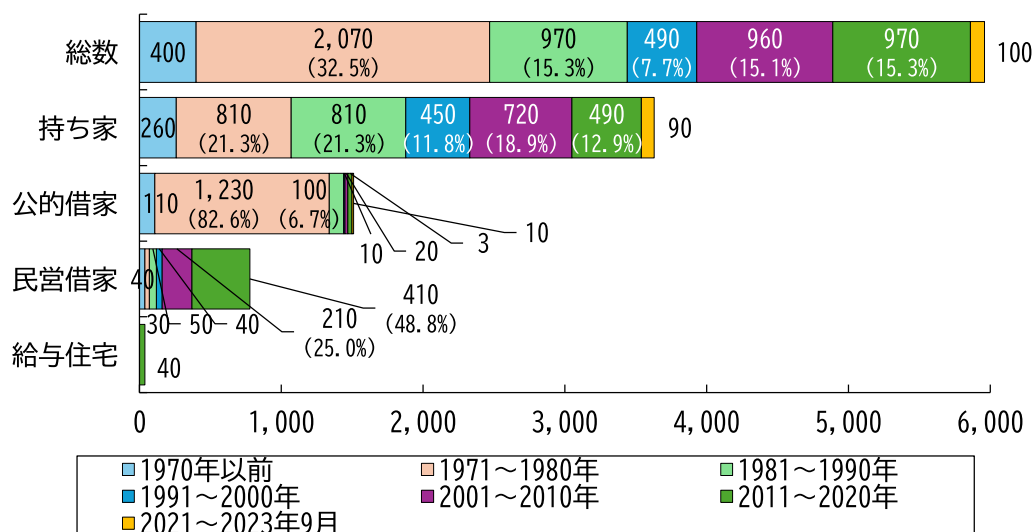


(2) 建築時期別住宅数

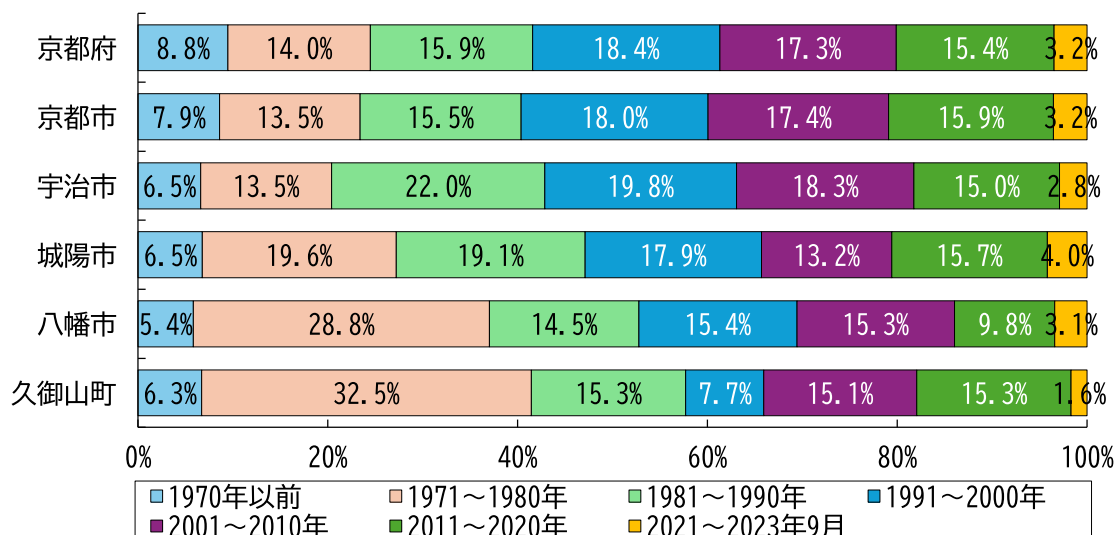
建築時期別住宅数をみると、持ち家は1971～1990年と2001～2010年の建設が比較的多く、旧耐震基準（1981年6月以前）で建設された住宅は28.2%です。公的借家は1971～1980年の建設が8割を超えており、旧耐震基準で建設された住宅は89.9%です。

府および隣接市との比較をみると、本町は1971～1980年の建設が32.5%と高く、1991～2000年の建設が7.7%と顕著に低くなっています。なお、2001年以降の建設は31.9%で、京都府を除く3市の平均（32.5%）と大きな違いはありません。

図表 37 建築時期別住宅数（令和5年住宅・土地統計調査）



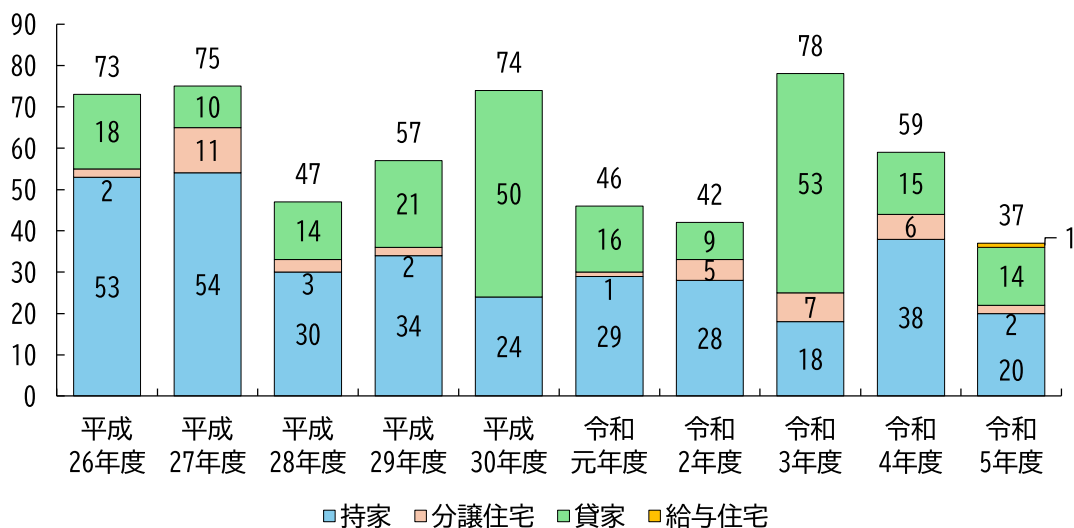
図表 38 府および隣接市の建築時期別住宅数割合（令和5年住宅・土地統計調査）



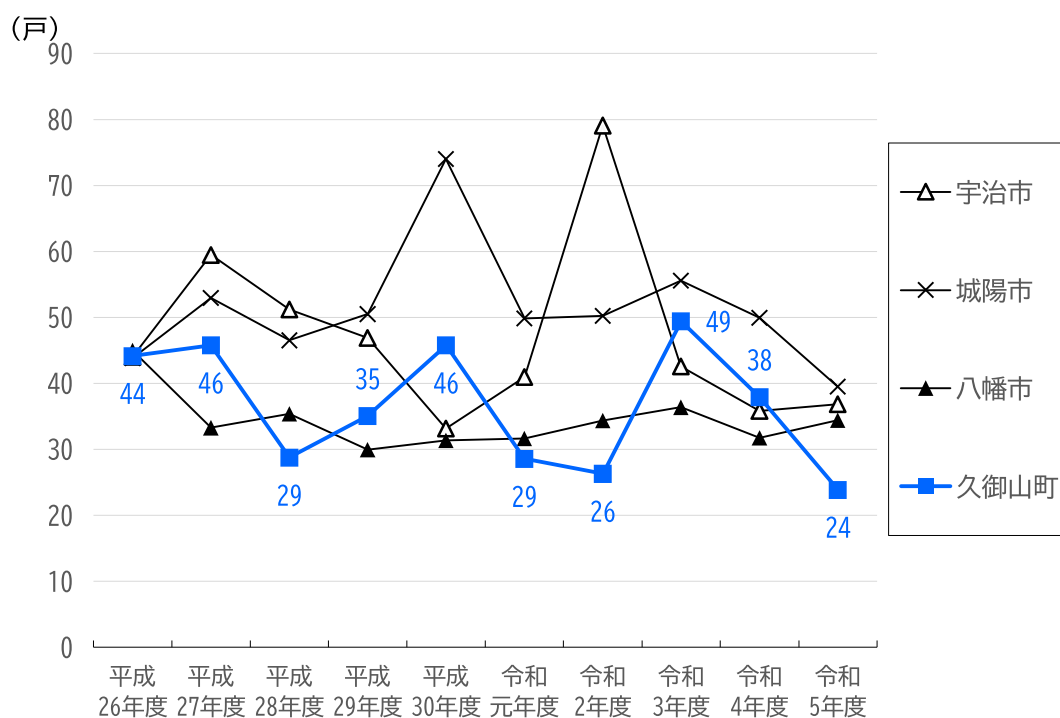
(3) 新設住宅着工戸数

平成26～29年度は持家の着工数が5割以上を占めていましたが、平成30年度・令和3年度には貸家（借家）が多く供給されています。

図表 39 新設住宅着工戸数の推移（各年建築着工統計）



図表 40 隣接市の新設住宅着工戸数の推移（人口1万人当たり、各年建築着工統計および各年住民基本台帳移動報告）

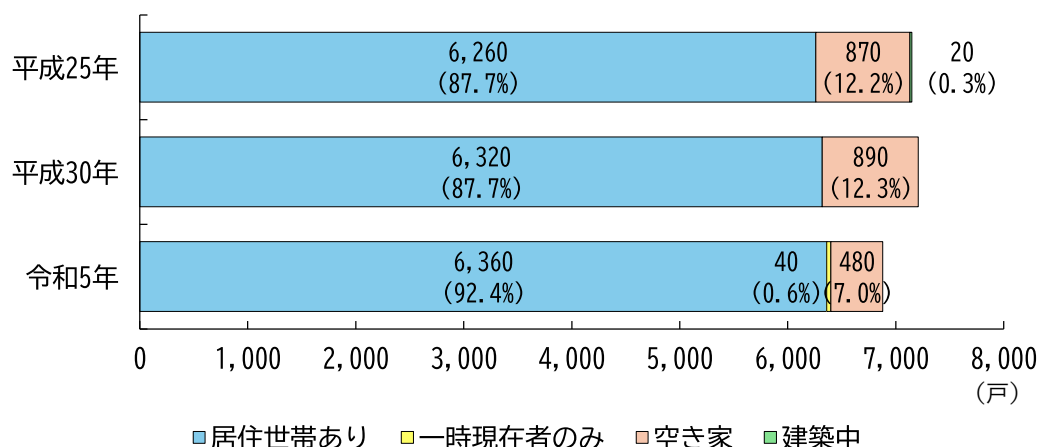


(4) 空家の状況

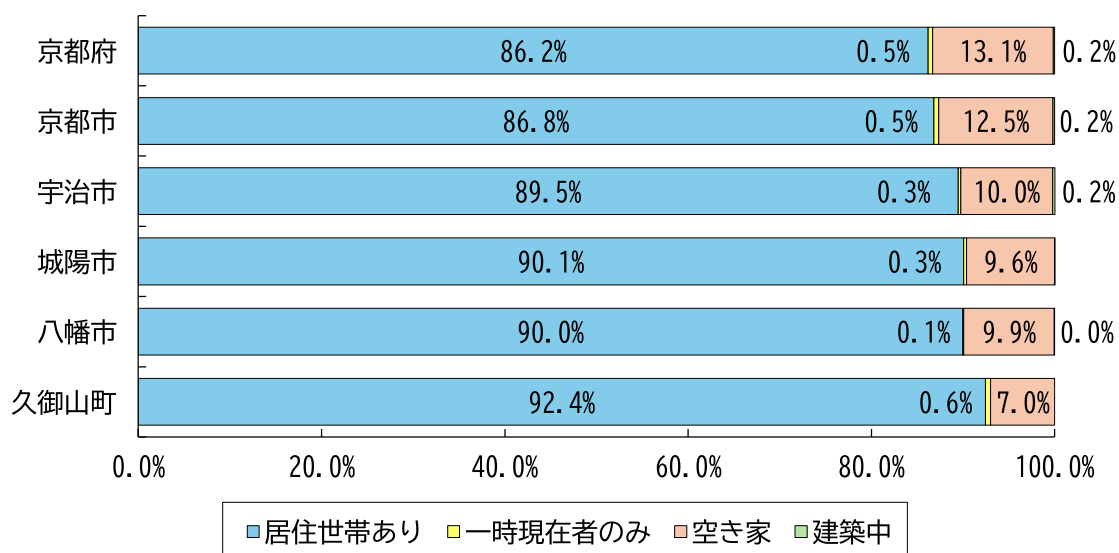
平成25年以降の空家の状況をみると、居住世帯のある住宅数が微増の傾向にある一方で、令和5年には空家率が10%を下回っていますが、これは実数の変動ではなく抽出調査による統計上の限界と考えられます。本町における空家の実態については、悉皆調査により実数を把握することが重要です。

なお、府および隣接市との比較をみると、本町の空家率は府および隣接4市より低くなっています。

図表 41 居住世帯のない住宅数の推移（各年住宅・土地統計調査）



図表 42 府および隣接市の居住世帯のない住宅数割合（令和5年住宅・土地統計調査）

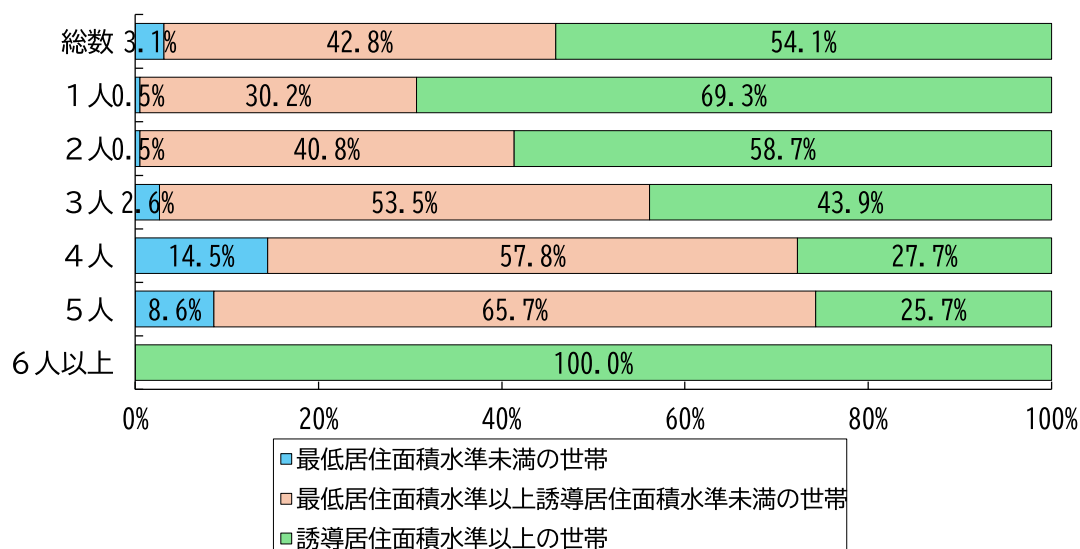


(5) 居住水準

世帯人員別に居住面積水準をみると、6人以上の世帯を除いて、世帯人員が少ないほど最低居住面積水準⁶未達の世帯が少なくなる傾向にあります。

持借別に居住水準をみると、誘導居住面積水準⁷以上の持ち家世帯の割合は京都市の同程度で府平均や隣接市よりも低くなっていますが、最低居住面積水準未達の借家世帯の割合も府平均や隣接市との比較でもっとも低くなっています。

図表 43 世帯人員別、居住面積水準状況別の主世帯数（令和5年住宅・土地統計調査）



図表 44 【参考】居住面積水準（住生活基本計画(全国計画)）

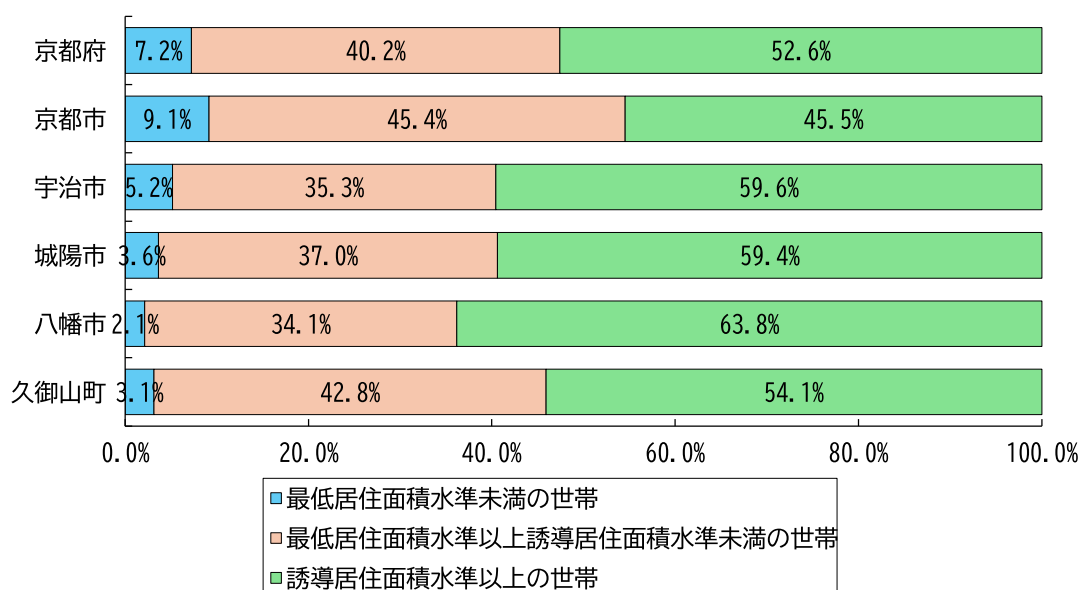
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型 (主に都市の中心及び 周辺における 共同住宅居住を想定)	一般型 (主に都市郊外及び 一般地域における 戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の 世帯	10㎡×世帯人員+10㎡ (例：夫婦と10歳以上の 子の3人世帯では40㎡)	20㎡×世帯人員+15㎡ (例：夫婦と10歳の子の 3人世帯では75㎡)	25㎡×世帯人員+25㎡ (例：夫婦と10歳の子の 3人世帯では100㎡)
備考	※3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。 (ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) ※世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

⁶ 最低居住面積水準：住生活基本計画(全国計画)で定める、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積。

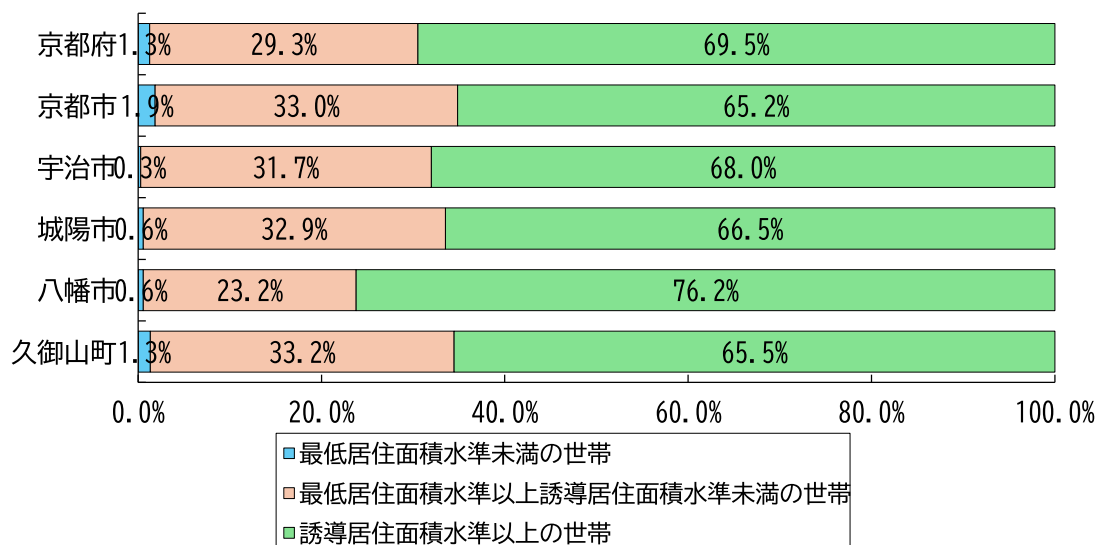
⁷ 誘導居住面積水準：住生活基本計画(全国計画)で定める、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積。

図表 45 府および隣接市の居住面積水準状況別主世帯数割合（令和5年住宅・土地統計調査）

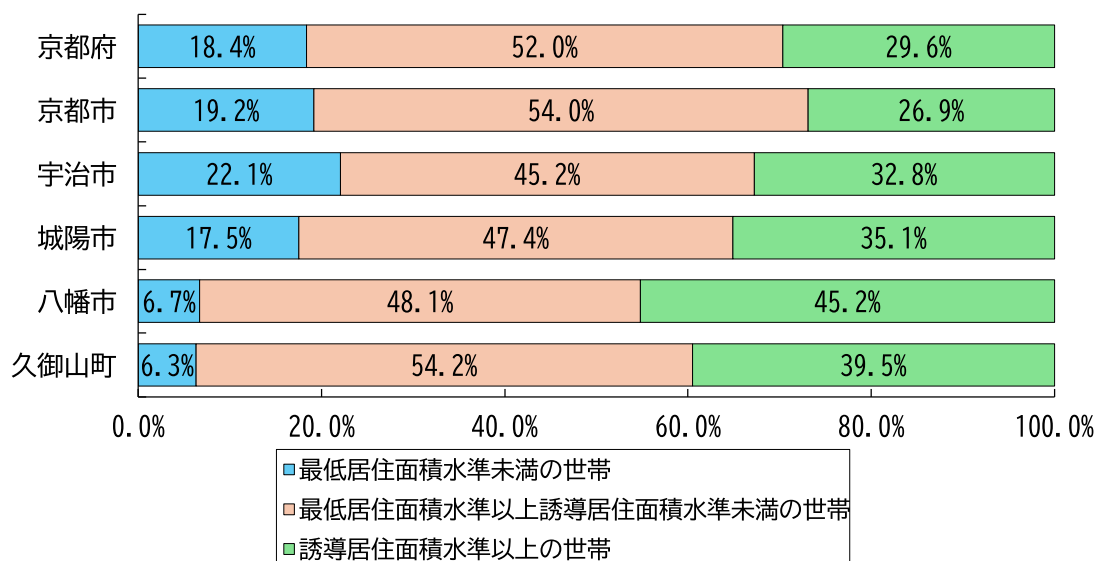
【主世帯総数】



【持ち家】



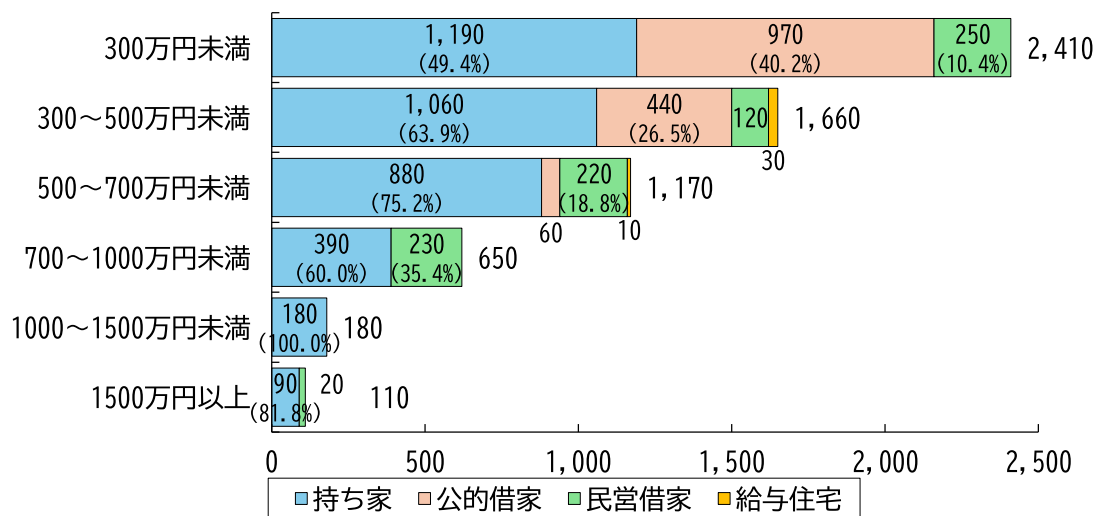
【借家】



(6) 収入階級別所有関係

年収300万円未満の世帯では、49.4%が持ち家、40.2%が公的借家であり、年収300～500万円未満の世帯では63.9%が持ち家、26.5%が公的借家に居住しています。

図表 46 世帯の年間収入階級別、住宅の所有の関係別普通世帯数（令和5年住宅・土地統計調査）



(7) 公的賃貸住宅

町内には住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅である府営住宅・UR賃貸があり、令和6年4月1日現在で1,433戸が入居しています。これは、同時点における町の総世帯数7,390世帯の2割弱を占めます。また、総管理戸数に対する入居率は97.2%と高くなっています。

①京都府営住宅

令和6年4月1日現在、本町に立地する京都府営住宅は2団地14棟261戸です。

特に住宅に困窮している高齢者世帯、母子・父子世帯、障害者世帯などを対象に優先入居制度を実施していますが、多子世帯・新婚世帯・子育て世帯・近居世帯については一般募集と同様に抽選等によって決定されます。

図表 47 本町に立地する府営住宅（京都府ホームページ）

住宅名	建設時期	構造	階数	棟数	管理戸数	専用面積	エレベーター
東佐山	昭和50年度	RC造	5階	4棟	115戸	51.2 ㎡	一部あり
下津屋	昭和52年度	RC造	5階	10棟	146戸	56.8 ㎡	なし

②UR賃貸住宅

令和6年4月1日現在、本町に立地するUR賃貸住宅は1団地46棟1,213戸です。

敷地内にはウォーキングコースが整備され、周辺には総合病院や商業施設が立地するなど利便性の高い立地であり、隣接する府営東佐山団地とあわせた広大な敷地が町内でも大きな存在感を示していますが、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傾向です。

UR賃貸住宅では“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”の実現を目指す「地域医療福祉拠点化」を推進しており、転倒防止やヒートショック予防に配慮した、シニアの方が安心して暮らせる「健康寿命サポート住宅」の導入などに取り組んでいます。

図表 48 本町に立地するUR賃貸住宅（UR都市機構ホームページ）

住宅名	建設時期	構造	階数	棟数	管理戸数	専用面積	エレベーター
久御山	昭和48年度	RC造	5階	46棟	1,213戸	43～93㎡	一部あり

図表 49 UR久御山団地の様子（UR都市機構ホームページ）



図表 50 京都府営住宅・UR団地の立地



(8) セーフティネット登録住宅

一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運営する「セーフティネット住宅⁸ 情報提供システム」によると、本町における登録住宅は16棟133戸あります（令和7年1月22日現在）。その全てが入居済みであり、本町における居住の安定へ一定の寄与が認められる一方、新たな需要に対してただちに活用できる状態にはなっていません。

(9) 民間借家の流通状況

リクルート社「Suumo」サイトによると、令和7年1月22日現在、本町で流通していることが確認できる賃貸物件は589戸で、そのうち即入居が可能な物件は80件です。

築30年以内で専有面積40㎡以上の物件の家賃は、7～9万円が中心となっています。

図表 51 町内で流通している民間借家の概況（令和7年1月、リクルート社「Suumo」サイトより）

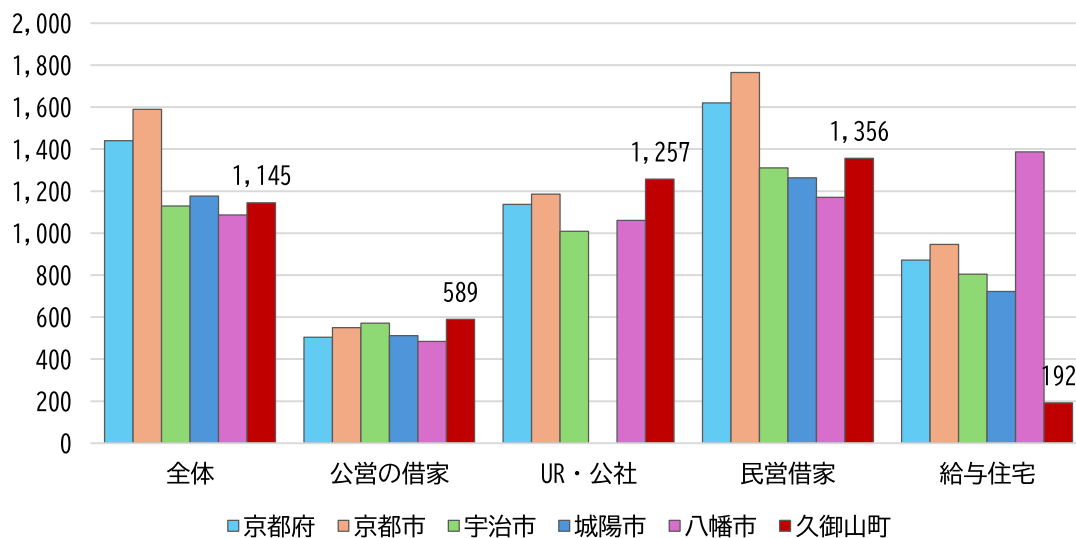
項目	戸数	備考
賃貸住宅の総数	589戸	
うち即入居可	80戸	
うち築30年以内	35戸	築1994年以降
うち専有面積40㎡未満	3戸	
うち家賃5万円未満	2戸	
うち家賃5万円以上6万円未満	1戸	
うち専有面積40㎡以上	32戸	3人世帯の最低居住面積水準以上
うち家賃7万円以上8万円未満	17戸	
うち家賃8万円以上9万円未満	14戸	
うち家賃9万円以上10万円未満	1戸	

⁸ セーフティネット住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として国のデータベースに登録された住宅。

(10) 借家の家賃

公的賃貸住宅の1㎡当たり家賃は府平均や京都市と比較しても高く、民営借家でも隣接市町の中では高めになっています。

図表 52 府および隣接市の所有関係別借家の1㎡当たり家賃（令和5年住宅・土地統計調査）



民営借家の戸数分布を家賃別にみると、家賃2,000円以上3,000円未満（延べ面積40㎡とした場合に8～12万円）の割合が42.0%と、府平均や隣接市と比較して高くなっています。

図表 53 府および隣接市の1㎡当たり家賃別民営借家数（不詳を除く、令和5年住宅・土地統計調査）

