

第2章 住生活の実態調査

1 住まいに関するアンケート

(1) 調査の目的

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。

(2) 調査の概要

- ・調査項目：世帯属性、住宅属性、現在の住宅に居住するまでの経緯、今後の居留意向、次世代の居留意向、建替え・リフォームに関する意向、住宅政策について
- ・調査対象：本町に居住する世帯1,500世帯（無作為抽出）
- ・配付方法：郵送によるアンケート調査票の直接配付
- ・回収方法：調査票同梱の返信用封筒による郵送、もしくはQRコードを介したウェブ回答
- ・配布時期：令和6年11月22日発送
- ・回答期限：令和6年12月13日
- ・回収票数：463票（回収率30.9%）

(3) 結果まとめ

①居住の実態

世帯構成	・半数以上の世帯が、18歳未満あるいは65歳以上のいずれかもしくは両方と同居。
町での居住期間、就業場所	・居住年数は「30年以上」が4割以上を占めているが、世帯主29歳以下に限ると5年未満が8割近く、30～39歳でも5割近くになる。 ・就業場所は半数以上が「町内」もしくは「自宅」である。

②住まいの実態

住戸の改善ポイント	・住宅の環境対策は「わからない/行っていない」がもっとも多い。 ・1/3以上が昭和56年以前（旧耐震基準）の建築。 ・住宅の改良したいところは「地震時の住宅の安全性/耐震性等」がもっとも多く、次いで「台所・トイレ・浴室」が多い。 ・住む場所の選定で重視することは「食料品等の日常的な買物がしやすい」がもっとも多く、次いで「公共交通機関を利用しやすい」が多い。なお世帯主40歳未満に限ると「通勤や通学がしやすい」がもっとも多く、世帯主40歳以上65歳未満では「治安が良い」がもっとも多くなる。
住戸改善の意向	・「建替えやリフォームは当面するつもりがない」が全体の2/3以上を占めるが、マンション（共同住宅）に限ると「リフォームをしたい」の回答が半数近くを占める。 ・リフォームしたいところは「トイレ・台所・浴室」がもっとも多い。なお40歳未満では「住宅の広さや間取りの変更」が多く、65歳以上では「耐震性や耐久性/基礎や構造等の補強」が多い。

③居住の動向と見通し

居住の動向	・「生まれたときから現住所」「久御山町内」を合わせて1/3程度。 ・転居前は「民間借家/共同住宅」が全体の1/4以上を占め、次いで「親や親族の家」が多い。一方で「自分の持ち家/戸建て」から転居した世帯も2割弱を占める。 ・転居した理由は「家族等と同居・隣居・近居するため」と「持ち家が欲しかったため」が同数でもっとも多く、次いで「結婚や独立のため/単身赴任・離婚も含む」が多い。
居住継続の意向	・現住所で「このまま住み続けたい」が約6割、「当分は住み続けるが、将来はわからない」と合わせると9割以上が居住継続の意向を持っている。
転居先への希望	・転居先の希望は、京都府内の他市町村や京都府外など町外が多い。町内では東角校区がもっとも多く、次いで佐山校区が多い。 ・転居先で重視することでは「地域コミュニティ等の環境が充実した誰もが安心して暮らせる住宅」がもっとも多く、次いで「自然災害に対応した暮らしのある住宅」が多い。なお若い世代では「緑豊かな広い空間のある住宅」の割合が高くなる。

④必要となる住まいの見通し

所有関係、 建て方への希望	・転居先で希望するのは「持ち家/新築戸建て」がもっとも多く、次いで「持ち家/中古戸建て」と「民間借家/共同住宅」がほぼ同数。65～69歳では「民間借家/共同住宅」が増え、70歳以上では「公的賃貸住宅」が増える。 ・分譲マンションから一戸建てに住み替えを希望する割合は7割程度。民間借家/共同住宅から一戸建て持ち家に住み替えを希望する割合も4割を超える。
二世世代同居の 動向と意向	・町内で子どもの住まいを探した経験があるのは1割程度で、「同居したい」の回答割合と同程度である。一方で4割近くが同居/隣居/近居を希望している。

⑤住宅施策の認知度、方向

・みなくるタウンのまちづくりに対しては、ゆとりとうるおいのある住宅地を希望する回答が見られる一方、既存コミュニティ・住宅地との共存に配慮すべきとの意見もある。 ・空家問題自体の認知度は比較的高いが、町の実施する空き家バンク施策の認知度が低い一方で期待度が高いなど、身近な問題としては捉えられていない。

⑥自由回答における主な意見（仮）

交通渋滞と道路整備の 必要性	久御山町内の交通渋滞や道路の整備が不十分であるとの指摘が多く寄せられています。特に東西の道路が少なく、渋滞が頻発しているため、道路の拡張が必要とされています。
公共交通の不便さ	久御山町には鉄道の駅がなく、バスの本数も少ないため、住民は公共交通の不便さを感じています。特に高齢者や通勤・通学者にとっては重要な課題です。
高齢者支援の強化	高齢者が安心して暮らせるよう、公共交通機関の利便性向上や高齢者施設の充実が求められています。また、高齢者向けの補助制度の拡充も期待されています。
子育て環境の充実	若い世代が住み続けられるよう、子育て支援や教育環境の充実が求められています。特に学童保育の充実や安全な遊び場の確保が重要視されています。
外国人住民との共生	外国人住民が増加していることに伴い、マナーや治安に関する問題が指摘されています。外国人への適切な指導や教育が求められています。
空家問題	空家が増加しているため、その活用方法や管理が課題となっています。空家の有効活用やリフォーム支援が求められています。
自治会の問題	自治会の役員選出や運営に関する不満が多く、自治会の強制加入の廃止や運営方法の見直しが求められています。
環境問題	工場からの異臭や野焼きによる煙など、環境問題に対する改善が求められています。特に健康被害を訴える声が多くみられます。
住宅供給の不足	住宅供給が不足しているため、特に若い世代や子育て世代に向けた住宅の供給が求められています。賃貸物件の不足も課題です。
地域の安全対策	住民の安全を確保するため、防犯パトロールの強化や防犯カメラの設置が求められています。また、交通安全対策も重要視されています。

2 事業者等ヒアリング

(1) 調査の目的

住宅市場における需要と供給の現状をはじめ、空家や中古住宅の流通、セーフティネット等の実態について明らかにするため、町内で土地および住宅の供給や取引等を行う事業者にヒアリングを実施しました。

(2) 調査の概要

本町およびその周辺で住宅関連の事業を営む事業者を対象に、令和6年8月30日～9月6日の期間に、直接面談・Eメール等の文書通信によりヒアリング調査を実施しました。

分類	依頼者候補選定の考え方	主なヒアリング事項
①住宅建設事業者	・ 久御山町内での供給実績のある事業者 【回答2社】	・ 町内の住宅建設動向 ・ 建設ニーズの動向、施主像、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	・ 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 【回答7社】	【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	・ サービス付き高齢者向け住宅運営事業者 【回答1社】	・ 入居者層、今後の事業の展望 ・ その他行政との連携可能性
	・ 公的賃貸住宅管理者 (シート回答のみ)	・ 入居者層と課題 ・ 今後の事業実施予定

(3) 結果まとめ

①住宅建設事業者

住宅建設の動向	・住宅の建設は、横ばいまたは減少。分譲住宅の供給規模は10戸未満。 ・住宅購入者は、久御山町およびその周辺市に居住する20～30歳代の夫婦のみ/子育て世帯で、結婚や出産、賃貸住宅からの住み替えに住宅を求めている。 ・近年は住宅建設に関する情報取得が容易になり、知識のある人が多い。性能や建物に対する希望も増えている。 ・住宅の需給については、ほぼバランスが取れていると捉える事業者と、需要に比べて供給が不足していると捉える事業者に分かれる。 ・将来的な需要に対応するためには、建築可能エリアの拡大が必要。
リフォームの動向	・件数は横ばい、または増加。 ・工事内容は、水回りの整備や外壁・屋根改修、間取り変更など。 ・販売を前提に中古住宅ヘリフォームを実施している事業者もあるが、取扱数はほぼ横ばい。
中古住宅の取引状況	・中古住宅の取引は極めて少ない。 ・今後の取引については、増えると思う事業者と、増えると思わない事業者に分かれる。

②不動産取扱事業者

持家・宅地の不動産取引	・持家や宅地の取引は減少傾向で、現在は住宅の市場自体がほぼ動いていない状態。不動産取引は事業用地の売買が主体。 ・取引されるのはほぼ新築の戸建住宅。分譲マンションの供給・需要は極めて少ない。 ・宅地価格は、物件の少なさや事業用地価格の高騰が影響し、高めに推移している。 ・近年の建築費高騰を受け、住宅予算を抑えるため敷地を狭くする傾向にあるが、本町は鉄道駅がなく自動車移動が必須のため、駐車場を確保できる敷地規模（40坪程度）は必要。 ・住宅取得希望者は緩やかに増加。主な傾向は以下の通り。	
	町出身者	・久御山町内あるいは出身小学校区に絞って探す。 ・場所を重要視しており、住宅が見つかるまで探す。 ・市街化調整区域の農家の出身者が比較的多い傾向にある。実家の両親が亡くなり、相続のタイミングで建替えをするケースもある。
	町在住・勤務者	・町内にニーズに見合った住宅がない場合や鉄道駅への利便を求める場合は、周辺市で住宅を求めるケースもある。
・住宅や宅地が供給されておらず、需給バランスとしては不足している状態。供給されても需要に比べて価格が高く、購入に至らない。 ・将来的な需要に対応していくため住宅供給が必要。実際には住宅を建設できる場所がないため、調整区域の開発や都市計画規制による対応が必要。 ・調整区域の集落は道路が狭いなど売却しづらい環境にあり、道路の拡幅対策などの検討が必要。 ・価格調整や、地主が土地を売ってもよいと思えるような環境づくり、住環境の向上・ブランド力の強化が必要という意見もある。		

空家の発生・ 中古住宅の流通	・ 栄等で空家が発生しつつある。市街化調整区域の集落には、跡取りとして子ども世代が戻ってきており、空家はあまり多くはない。 ・ 中古住宅の流通も少ない。町内事業所に勤務する外国人労働者の社宅・寮として空家を活用されるケースもある。敷地が大きい場合は住宅を除却し、敷地を分割して販売している。 ・ 当面は現在の状況（外国人労働者の社宅・寮としての活用、古家を除却・分筆後に販売）が続くと予測される。中古住宅としての流通はあまり増えると思わない。
賃貸住宅の取引	・ 賃貸住宅の供給は少ないが、少しずつ増加傾向にある。集落内の大きな敷地に建つ住宅を除却し、民間賃貸住宅を建てる動きもある。 ・ 賃貸住宅の入居希望者は、町内の工場や近隣市に勤務する人が多い。町内に民間賃貸住宅がないためUR賃貸や周辺市町に居住するケースがある。 ・ 住宅の需給については、入居希望者が供給を上回っているものの、大きな需要があるとはいえず。少ない物件で高い家賃を設定されるとUR賃貸などに流れ、入居につながらない。 ・ 働く場所ができれば、周辺に社宅向けの民間賃貸住宅が供給されるといった限定的な需要は考えられる。 ・ 将来的な需要に対応するためには交通利便の確保が必要。本町には鉄道駅がないので自動車交通の利便性（アクセス路や駐車場）の確保が必要。また買い物場所の確保も必要。
住宅セーフティ ネット	・ 高齢者、外国人対象の物件自体が限られている。物件については家主の理解によるところが大きい。 ・ 外国人については、労働者には法人が社宅・寮として手配するが、留学生には紹介できる物件は少ない。

③セーフティネット関連事業者

サービス付き 高齢者向け住宅	・ 事業採算の面、人材不足から、事業の拡大が困難。 ・ 今後は、有料老人ホームなど介護支援サービスのある居住施設のニーズが増えるだろう。 ・ 高齢者の居住安定に向けて、民間事業者と行政の連携が必要。
公的賃貸住宅	・ 本町はUR賃貸住宅、府営住宅の戸数が多く、セーフティネットの役割を担っている。

3 空家実態調査

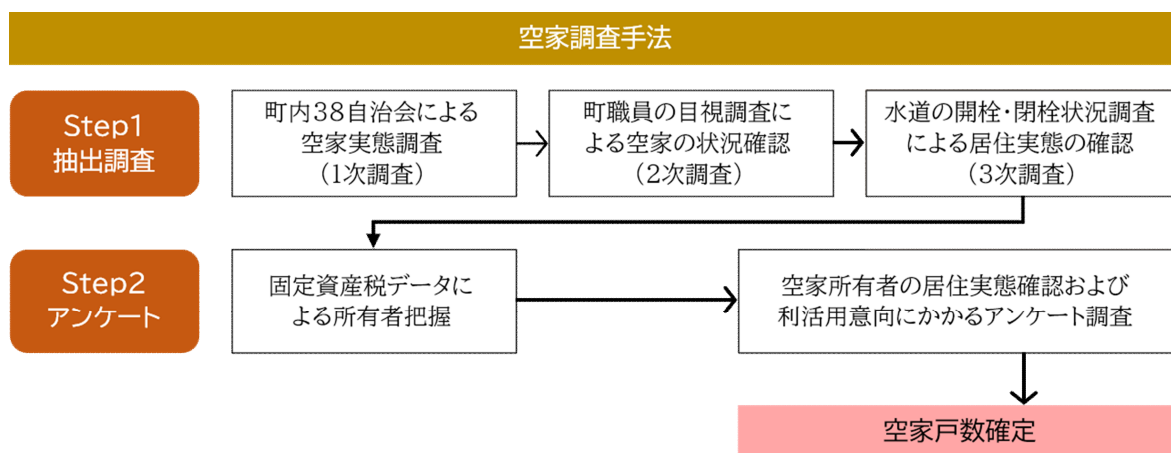
(1) 調査の目的

町内における空家の発生状況、維持管理の実態や今後の活用等の見込みを明らかにし、空家の流通を促進することで住宅需要に対応可能かどうかを検証するため、戸建て住宅の空家に関する実態調査を行いました。

(2) 調査の流れ

本計画では、以下の構図をもとに空家実態調査を位置づけます。

図表 54 空家実態調査の構図



(3) 空家候補の抽出

①調査の概要

外観目視調査	実施方法	・ 町内の自治会に協力を得て、1年以上の居住実態が確認されない住宅のリストを作成。 ・ その後、水道の開栓状況および町職員による外観の目視調査から、居住実態が不明な住宅を確定。
	時期	令和6年7～8月

②結果のまとめ

概況	・ 38自治会区の協力により104戸の空家候補が報告された。 ・ 外観目視調査を通じ、うち6戸は空家でないことを確認。また「既存のまま使用できる住宅」と「修繕すれば使用できる住宅」を仕分け。 ・ 水道が閉栓している（生活の実態がないと見込まれる）住戸は104戸中28戸であった。
抽出結果	・ 居住の実態が確認できない98戸を空家候補として抽出。

(4) 実態および所有者の意向確認

①調査の概要

居住実態確認調査	実施方法	・ 空家居住実態が確認できなかった98戸のうち、解体の予定が把握できた1戸を除く97戸の所有者に、居住の状況や今後の意向等を確認する調査票を郵送。
	時期	令和7年1月～3月

②結果のまとめ

概況	・ 発送97件のうち回収83件、白紙3件で有効回答が80件（82.5%）。 ・ うち37件（46.3%）が居住または利用されている住宅と確認。 ・ 空家であることが確認できたのは30件（37.5%）。		
	状態	件数	構成比（%）
	空家	30	37.5
	解体・除却済	1	1.3
	売却・譲渡	4	5.0
	その他（賃貸等）	8	10.0
	空家等 計	43	53.8
	居住もしくは利活用中	37	46.2
	有効回答 計	80	100.0
空家の発生要因	(白紙回答、返信なし、宛先不明)		
	17 -		
空家の状態	・ 住まなくなった理由は死亡によるものが多く、次に入院や入所によるものが主要因。 ・ 生活への不便さによるものは軽微。 ・ 空家になる前の居住の特徴から、高齢者の単身居住となっていくことによる要因がある。		
	・ 空家等となった時期は半数以上が10年以内。 ・ 住める状態との回答が7割以上で、住めない状態の住宅は少ない。		

第3章 政策の動向と社会潮流

1 国・府の住宅政策

(1) 住生活基本計画(全国計画)〔令和3年3月改定〕

計画期間	令和3年度～令和12年度の10年間
主な内容 (主な住宅関連 施策)	1. 「社会環境の変化」からの視点 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の清算・管理プロセスのDXの推進 目標2 激発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティ形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 3. 「住宅ストック・産業」からの視点 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 目標7 空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1) 空家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空家の多様な利活用の推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 京都府住生活基本計画〔令和4年3月改定〕

計画期間	令和3年度～令和12年度までの10年間		
主な内容 (主な住宅関連 施策)	1. 住宅政策の基本的な方針 (1) 府民だれもが安心して暮らせること (2) 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること (3) 住生活の前提となる安全が確保されること (4) 府民がそれぞれの住まい力の向上が図られること 2. 住宅政策の重点目標・目標 重点目標Ⅰ 人とコミュニティを大切にする共生の京都府 目標1 子育てにやさしい社会を支える住まい・まちづくり 目標2 高齢者をはじめ全ての世代が暮らしやすい住まい・まちづくり 目標3 重層的な住宅セーフティネットにより全ての人が安心して暮らせる住生活の実現 重点目標Ⅱ 地域の文化と新たな価値を伝え創造する京都府 目標4 新たな日常を踏まえた地域の文化・特性を継承・発展させる住まい・まちづくり 目標5 住宅ストックの活用促進と地域交流を促進する住まい・まちづくり 重点目標Ⅲ 環境にやさしく安心・安全な京都府 目標6 環境にやさしい社会を支える住まい・まちづくり 目標7 激甚化・頻発化する災害に備え、府民の安心・安全を守る住まい・まちづくり 横断的効果促進目標 目標8 住まいに関する多様な情報の提供と住教育による府民の住まい力の向上 3. 住宅及び住宅地の供給に関する方針 (1) 公営住宅の供給目標量：14,680戸（令和3年度～令和12年度） (2) 住宅の供給および住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点的供給地域）		
	重点供給地域名	所在	供給促進策
	1 伏見西部	京都市	土地区画整理事業
	2 男山地域	八幡市	ニュータウンの再生
	3 東ローズタウン	京田辺市	開発許可
	4 三山木駅周辺	京田辺市	土地区画整理事業・開発許可
	5 南田辺・狛田	京田辺市・精華町	土地区画整理事業
	6 菅井・植田	精華町	土地区画整理事業
	7 精華・西木津	精華町	土地区画整理事業
	8 狛田駅東	精華町	土地区画整理事業
	9 大井町南部	亀岡市	土地区画整理事業
	10 高野林・小林	亀岡市	土地区画整理事業
	11 亀岡駅北	亀岡市	土地区画整理事業
	12 曾我部町寺	亀岡市	土地区画整理事業
	13 篠町篠牧田	亀岡市	土地区画整理事業
	14 八木駅西	南丹市	土地区画整理事業
	15 みなくるタウン	久御山町	土地区画整理事業

2 町の上位・関連計画

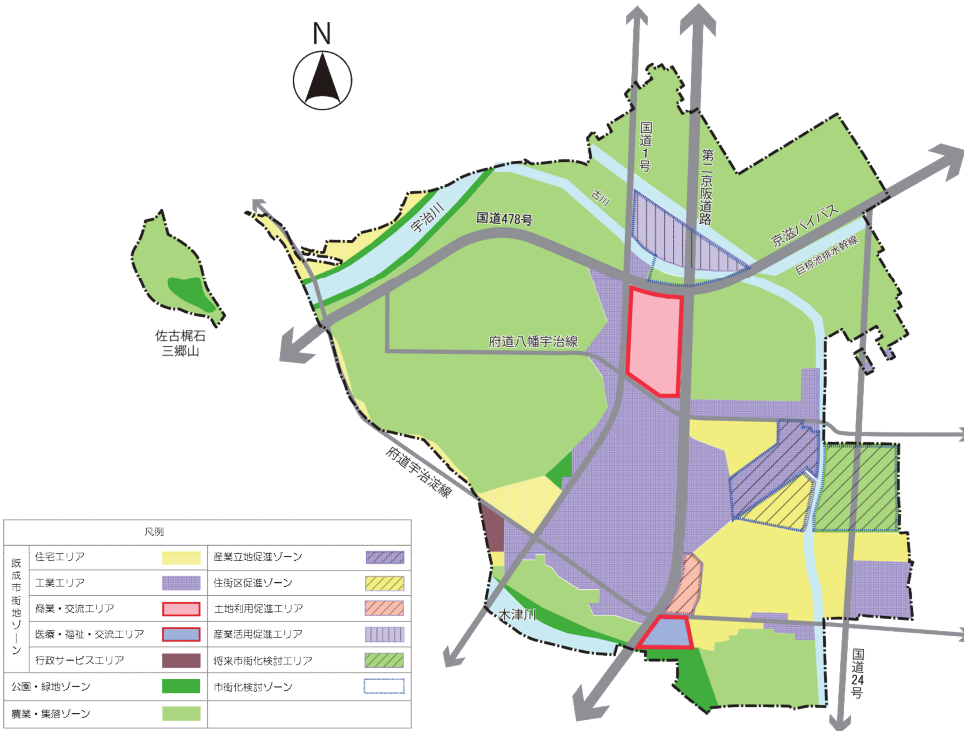
(1) 久御山町第6次総合計画〔令和8年3月策定予定〕

【注】久御山町第6次総合計画の概要(計画期間や主な住宅関連施策など)は、次期計画に向けた令和7年度の策定作業を反映して記載する予定です。

(2) 第3期久御山町総合戦略〔令和8年3月策定予定〕

【注】第3期久御山町総合戦略の概要(計画期間や主な住宅関連施策など)は、次期計画に向けた令和7年度の策定作業を反映して記載する予定です。

(3) 久御山町都市計画マスタープラン〔平成29年2月改訂〕

目標年次	平成37(2025)年度
主な内容	1. まちづくりの目標 ○久御山町らしい「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方を取り入れた都市構造の形成（職住近接のまちづくり） ○人々が安全で安心して暮らせる良好な住環境の形成 ○活力にみちたまちづくりに貢献する交流拠点の形成 ○工業から農業まで、魅力と個性にあふれた産業を育むまちの形成 ○自然環境や景観に配慮したうおいあるまちの形成 ○地域力を活かした協働によるまちの形成
主な住宅関連施策	第3章 (1) 将来の土地利用方針 土地利用の方針図  (2) 市街地・集落地の整備方針 ・住居区促進ゾーン： 転出入口が多い20歳から30歳代の定住促進を図るため、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、徒歩、自転車や公共交通等のアクセス手段により、通勤・通学の利便性を確保するとともに、商業、医療、福祉などの日常生活サービス施設を利用しやすい良好な市街地整備を推進する。 ・住宅エリア： 地区計画制度や建築協定等を活用し、地区の特性に応じた土地利用や建築活動等を促進する住民合意のまちづくりを行い、良好な市街地環境の形成に努める。

(4) 久御山町建築物耐震改修促進計画〔平成29年4月改定〕

目標年度	平成37(令和7)年度末	
耐震化の促進に関する目標	住宅	耐震化率95%を目標として耐震改修促進に取り組む。 特に木造戸建住宅の耐震化率(府平均で約70%)の向上を重視。
	特定建築物	用途や立地条件を踏まえた耐震化促進の優先順位を設定。 地震被災時に避難・救援等で重要な役割を果たす施設や被害抑制につながる施設の優先度を高く位置づけ。
	公共施設	災害時における救助・避難等の拠点として早急に耐震化。 【学校】 計画期間中に全施設の耐震改良の完了を目指す。 【学校以外】 防災拠点の役割を持つ施設を優先しつつ、緊急性の高い施設から順次計画的に耐震改修を実施。
	公共性の高い民間施設	【病院】 国庫補助や融資制度の積極的な活用、税制優遇等の周知徹底、所管行政庁の指導・助言及び指示に努めることで耐震診断・改修の一層の促進を図る。
主な住宅関連施策	耐震化を進めるための施策	(1) 耐震化促進に向けた基本的な取組方針 ①地域特性を活かした耐震化 ②緊急性や公益性による耐震化 ③適切な役割分担 (2) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策 ①耐震診断の支援策 ②耐震改修の支援策 (3) 耐震化に関する啓発及び知識の普及の取組 ①エレベーターの地震防災対策の推進 ②屋外広告物、ガラス、外壁材、天井等の落下防止対策 ③家具転倒等防止対策 (4) 建築物の総合的な安全対策に関する取組 ①避難路等の指定 ②特に重要な緊急輸送道路の指定
	啓発及び知識の普及	(1) 地震ハザードマップの作成・公表 (2) 相談体制の整備及び情報提供の充実 (3) パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催 (4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導 (5) 自治会等との連携

(5) 久御山町国土強靱化地域計画〔令和6年3月改定〕

計画期間	概ね10年後を見据えつつ、5年間を推進期間とする。	
基本目標	・人命の保護が最大限に図られること。 ・町内の重要な機能が致命的な障害を受けず、維持されること。 ・住民の財産及び公共施設に係る被害の最小化に資すること。 ・迅速な復旧復興に資すること。	
想定するリスク	(1) 地震 ①南海トラフ地震 (被害想定：最大震度6強、死者約10人、全壊・焼失建物約520棟) ②直下型地震 (有馬－高槻断層帯地震の被害想定：死者約80人、全半壊建物約3,850棟) (2) 豪雨等による風水害等 【本町における近年の風水害】 ①平成24年京都府南部豪雨（各地で冠水や浸水被害） ②平成25年台風第18号（避難勧告を発令、一部浸水被害） ③平成29年台風第21号（農地4箇所で基盤漏水、応急処置で被害防止） ④平成30年7月豪雨（避難勧告を発令、人的被害及び一部冠水被害）	
主な住宅関連施策	個別施策分野	(2) 住宅・都市／環境 ・建築物の耐震化 ・室内の安全対策、火災発生防止対策の推進 ・地震や火災に強いまちづくり等の推進 ・生活と住居の再建支援 等
	横断的分野	(1) リスクコミュニケーション ・災害危険情報の提供 ・住民に対する教育・訓練 ・地域の「つながり」の強化 ・自主防災組織/消防団の活性化 ・NPO／ボランティアとの連携強化 等 (2) 老朽化対策 ・安心、安全に係る社会資本の適正な維持／更新

(6) 久御山町こども計画〔令和7年3月策定〕

計画期間	令和7～11年度の5年間
基本理念	こどもまんなか みんなの声が響く くみやま
基本目標	「こどもまんなか」の実現に向けた取組 1 子育てにやさしいまちづくり 2 こどもの居場所づくり こども・若者・子育てのライフステージによらず行う支援 3 多様な学び・体験の機会づくり 4 こどもや若者への切れ目ない保健・医療の提供 5 こどもの貧困の解消に向けた取組の推進 6 課題や困難を抱えるこどもや家族への支援 こども・若者・子育てのライフステージごとの支援 7 こどもの誕生前から幼児期までの支援 8 学童期・思春期の支援 9 18歳以上の若者への支援 10 子育て当事者への支援
重点事業	事業番号3 子育てしやすいまちづくりの構築【新規】 住まいと暮らしにかかる施策を計画的かつ総合的に推進するため、住生活基本計画を策定し、その中で、みなくるタウンの住街区促進ゾーンを整備するとともに、御牧地域においてモデル地区を位置付け、住宅の確保を進めます。 事業番号13 地域全体で子育てをする気運の醸成 こども食堂、こどもの居場所づくりへの支援、地域で子育て支援に関するイベント等を実施する団体の支援に努め、地域全体で子育てをする気運の醸成に努めます。 事業番号19 久御山中央公園の再整備【新規】 交流と憩いの場を創出する「まちのにわ構想」に基づき策定した「久御山中央公園整備基本計画」により、公園としての機能を拡充し、再整備後の久御山中央公園がこどもの遊び場や、保護者・地域住民が交流できる場となるようリニューアルに取り組みます。 事業番号22 こどもの居場所づくり推進と支援【新規】 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」の推進、民間が実施するこども食堂、こどもの居場所への支援に努めます。 事業番号53 「こども未来魅力化アクション・プラン」策定【新規】 生活困窮世帯のこども等を早期発見・早期支援するため、こどもの家庭環境等を踏まえた指導体制の充実等についての計画を策定します。 事業番号63 教育と福祉の連携システムの構築【新規】 生活困窮等の課題を持つ家庭を早期発見・早期支援するための連携システムを教育部門と福祉部門で構築します。また、子育て応援センター「はぐくみ」が教育部門と福祉部門をつなぐ機関となるよう、体制を確保します。 事業番号81 アウトリーチ型支援の実施【新規】 新生児期の訪問とその後の「はぐくみ定期便」による訪問で、こどもの成長・発育と産婦の心身の健康状態の把握に努めます。 事業番号84 子育て支援センターの充実【新規】 産後の子育て家庭の孤立化を防ぐため、身近な相談機関として体制強化を図るとともに、妊婦へのイベント実施など、子育て家庭が訪れやすい環境づくりに努めます。また、地域の子育て支援の拠点として、新たに高齢者施設との連携をするなど、多世代交流の機会充実に努めます。

3 住生活を取りまく近年の社会事情

(1) 国の法改正等

①住宅政策	・耐震改修促進法の改正（平成25年11月、耐震診断/改修の努力義務化など） ・都市再生特別措置法等の一部改正（平成26年8月、立地適正化計画など） ・マンション管理適正化法の改正（令和4年4月、管理適正化推進計画など） ・マンション建替円滑化法の改正（令和4年4月、敷地分割制度など） ・長期優良住宅法、住宅品確法の改正（令和4年10月、省エネ基準見直しなど） ・空家対策特別措置法の改正（令和5年12月、促進区域/支援法人制度など） ・省エネ法、建築基準法の改正（令和7年4月、基準適合の義務化など） ・住宅セーフティネット法の改正（令和7年10月、終身賃貸借/福祉連携など）
②その他 関連分野	・SDGs（平成27年9月）、パリ協定（平成28年11月）への批准 ・農協法の改正（平成28年4月、6次産業化など） ・農地法の改正（令和5年4月、農地取得の下限面積要件を緩和など） ・困窮者支援法等の改正（令和7年10月、居住支援強化/住宅施策連携など）

(2) 住生活、住宅市場にかかる近年のトピック

①総人口の減少 と地域間での 牽引競争	・増田レポート（平成26年5月、消滅可能性自治体） ↳ 新增田レポート（令和6年4月、ブラックホール型自治体） ・まち・ひと・しごと創生(地方創生)（平成26年12月、安倍内閣） ↳ デジタル田園都市国家構想（令和2年12月、岸田内閣） ↳ 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、石破内閣） ・日本の人口が減少局面に突入（令和2年10月） ・新型コロナの影響で東京23区が一時的に転出超過（令和3年） ・日本人の出生数が初めて70万人を下回る（令和6年）
②金融の混乱や 建材不足による 住宅建設コストの上昇	・消費税率の改定（平成26年4月、令和元年10月） ・アイアンショック（令和2年12月～）、ウッドショック（令和3年4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～）
③建設業の労働 力不足	・東京オリンピック（令和3年7～8月）に関連した建設ラッシュ ・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）
④自然災害、気 候変動の激化	・震度7の地震が多発：熊本地震（平成28年4月）、北海道胆振東部地震（平成30年9月）、能登半島地震（令和6年1月） ・豪雨や台風等による水害が頻発：九州北部豪雨（平成29年7月・令和元年8月）、西日本豪雨（平成30年7月）、台風15号・19号（関東～東北、令和元年9月）、熊本豪雨（令和2年7月）など ・記録的な猛暑の連続（「災害級の暑さ」、戦後最多の熱中症死亡者数、観測史上最高の平均気温など） ・初の「南海トラフ地震臨時情報」を発表（令和6年8月）、令和の米騒動
⑤新たな生活様 式へのシフト	・テレワークやオンライン授業などのリモートシフト（就業・就学） ・鉄道から自家用車や自転車へのモーダルシフト（通勤・通学） ・外食からテイクアウト、中食へのフードシフト（食生活） ・買い回りから通販、デリバリーへの購買シフト（買物） ・オーバーツーリズムから安/近/短、穴場旅への人流シフト（関係人口）

第4章 住生活にかかる課題の整理

1 住まいの確保にかかる課題

課題(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

社会事情 日本の総人口が減少に転じ出生数も9年連続で減少。地域間で人口を奪い合う競争が発生している。 統計など 本町でも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る。 統計など 国の人口推計では、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。令和32年には総人口が1万人を割り込む見通し。 上位関連 国計画で「子どもを産み育てやすい住まいの実現」を位置づけ。 上位関連 総合計画で「若い世代のニーズに応じた住宅・宅地の創出」を位置づけ。		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。	課題(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
統計など おおむね転出超過の傾向、隣接市間の移動が多い。20代は転入超過で30代は転出超過。 町民意識 6割以上に町外からの転入経験がある。 町民意識 世帯主29歳以下の居住歴は5年未満が約8割、30代でも約半数を占める。 町民意識 現住所で「このまま住み続けたい」が約6割、「当分は住み続けるが、将来はわからない」と合わせると9割以上が居住継続の意向あり。 住宅市場 町で住宅を求めるのは周辺市に住む20～30歳代の若い夫婦のみ・子育て世帯が中心。結婚や出産、賃貸からの住み替えに需要あり。		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。	
統計など 持ち家率は低い、年収300万円未満の世帯でも半数近くが持ち家に居住。空家率は低い。 統計など 持ち家の新設着工は減少傾向。 住宅市場 住宅の建設は横ばい、または減少。分譲住宅の供給規模は10戸未満。 住宅市場 ほぼ新築の戸建て住宅で取引の総量は減少傾向。 住宅市場 建築可能エリアが少なく、住宅需要に対して供給が不足。結果として価格も高くなる傾向。 社会事情 金融の混乱や建材不足により、住宅の建設コストはさらに上昇する見込み。 社会事情 建設業の労働力不足がさらに進行。 上位関連 国計画で「居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展」を位置づけ。 上位関連 総合計画で「住街区促進ゾーンにおける快適な住宅地形成の促進」を位置づけ。 上位関連 総合戦略で「新たな住宅地の確保」を位置づけ。		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。	

課題(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

統計など 市場に流通する民間賃貸住宅の家賃水準は高く、供給量も周辺に比べて少ない。 統計など 町内の賃貸住宅の過半を占めている府営住宅やUR賃貸の家賃水準も、周辺に比べて高め。 町民意識 転居先で希望するのは「持ち家/新築戸建て」がもっとも多く、次いで「持ち家/中古戸建て」と「民間借家/共同住宅」がほぼ同数。 町民意識 「民間借家/共同住宅」から一戸建て持ち家に住み替えを希望する割合は4割超。 住宅市場 借家宅自体が少ないため需要が供給を上回っているが市場規模は小さい。 住宅市場 家賃を高く設定するとUR賃貸住宅に流れてしまい、入居に繋がらない。 上位関連 国計画で「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」を位置づけ。	①借家の選択肢が乏しく、家賃も高水準である。	課題(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
町民意識 半数以上の世帯が18歳未満もしくは65歳以上と同居。 町民意識 転居理由は「家族等との同居/隣居/近居」と「持ち家取得」が同数で最多。 町民意識 町内で子どもの住まいを探した経験がある世帯は1割程度だが、今後の同居/隣居/近居は4割近くが希望。 町民意識 分譲マンションから一戸建てに住み替えを希望する割合は7割程度。 住宅市場 分譲マンションの建設需要は極めて小さい。 上位関連 国計画で「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を位置づけ。 上位関連 総合戦略で「多世代が同居できる住宅の供給促進」を位置づけ。	②家族と同居できる一定規模の住宅に需要がある。	
統計など UR賃貸住宅は、外国人や高齢者、町内企業の職員住宅としての利用等により入居率が高い。 町民意識 65～69歳では「民間借家/共同住宅」が増加、70歳以上では「公的賃貸住宅」が増加。 住宅市場 府営/URが住宅セーフティネットを主に担っている。 住宅市場 サ高住の事業拡大は採算や人材不足により困難。 住宅市場 介護支援サービスのある居住施設のニーズが見込まれる。民間事業者と行政の連携が重要。 上位関連 国計画で「住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」を位置づけ。 社会事情 住宅・福祉施策の連携強化を図る住宅セーフティネット法と困窮者支援法等の改正を令和7年に予定。	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。	

2 住空間・住環境にかかる課題

課題(3) 安全・安心で快適な居住空間を確保する必要がある

統計など 旧耐震基準の住宅や誘導居住面積水準未達の世帯割合が高い。空家率は低い。 町民意識 共同住宅の約半数がリフォーム意向を持ち「トイレ・台所・浴室」が最多。40歳未満は「住宅の広さや間取りの変更」、65歳以上は「耐震性や耐久性/基礎や構造等の補強」が最多。 住宅市場 リフォーム件数は横ばい。水回りや外壁・屋根の回収、間取りの変更などが中心。 上位関連 国計画で「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」を位置づけ。 社会事情 建物の老朽化や入居者の高齢化を受け、マンション管理適正化法（管理適正化推進計画など）や建替円滑化法（敷地分割制度など）が改正。 社会事情 パリ協定への批准を受け、長期優良住宅法・住宅品質確保法や省エネ法・建築基準法が改正。		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。	課題(3) 安全・安心で快適な居住空間を確保する必要がある
町民意識 住宅の改良したい部位は「地震時の住宅の安全性/耐震性等」が最多。 町民意識 転居先では「地域コミュニティ等の環境が充実」や「自然災害に対応」を重視。 上位関連 国計画で「激発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」を位置づけ。 上位関連 総合戦略で「建築物の耐震化」「住宅内の転倒防止」を位置づけ。 上位関連 都市マスで「安全で安心して暮らせる住環境」を位置づけ。 社会事情 巨大地震や台風・豪雨による激甚災害が多発。 社会事情 熊本地震等を受けて耐震改修促進法が改正。		②災害に対する安全性、強靱性への関心が高まっている。	
町民意識 空き家バンクの認知度が低い一方で期待度が高いなど、住民の身近な問題になっていない。 住宅市場 空家が発生しても除却後に分筆し宅地販売している。外国人労働者の社宅/寮として活用するケースも。 空家実態 町内で居住者のいない住宅は100戸程度と考えられる。所有者の意向は引き続き調査を行っている。 空家実態 旧家の中には、車道に面していない住宅も存在している。 上位関連 国計画で「空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」を位置づけ。 上位関連 総合計画で「空家等の適切な管理」を位置づけ。 上位関連 総合戦略で「空家・空闲地等の有効活用」「定住資源となる既存の住宅ストックの把握」を位置づけ。 社会事情 空家対策特別措置法が改正。		③空家・空き地の有効活用が進んでいない。	

課題(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

統計など 工業系の用途地域が市街化区域の1/3超、調整区域の約9割が農業振興地域で宅地利用の余地が少ない。 統計など 府営/URは建設から50年前後を経過しており、新たな土地利用や建替の検討時期を迎えている。 町民意識 自宅を含む町内で就業する世帯が半数以上。 町民意識 転居先の希望は、京都府内の他市町村や京都府外など町外が多い。町内では東角→佐山校区の順で多い。 上位関連 総合計画で「周辺の環境や公共施設と調和した快適な住宅地の形成」、「ミニ開発の防止や住工混在の解消」を位置づけ。 上位関連 都市マスで「職住近接のまちづくり」、「自然環境や景観への配慮」を位置づけ。 上位関連 都市マス、総合戦略で「地区の特性に応じた住民合意のまちづくり」を位置づけ。	①職住が近接した快適な住環境のニーズがある。	
統計など 鉄道駅はないが、広域的な道路交通ネットワークが充実し、通勤・通学による流入人口が極めて多い。 町民意識 住む場所の選定では、買物や公共交通機関の利用、通勤や通学の利便性を重視する意見が多い。 住宅市場 住宅に駐車場を確保できる敷地規模が必須。調整区域では接道問題で土地売却できない状況も。 上位関連 都市マスで「通勤・通学や日常生活サービスの利便性向上」を位置づけ。 社会事情 立地適正化計画などを含む都市再生特別措置法等が一部改正。 社会事情 新型コロナウイルス感染症のパンデミックを受けた「新たな生活様式」へのシフトが進行。	②日常的な町内外の移動に関して多様なニーズがある。	
統計など 近年、外国人人口が急増している。 町民意識 住む場所を選ぶ際に重視することとして、40歳以上65歳未満では「治安が良い」がもっとも多く、40歳未満でも2番目に多い。 町民意識 転居先で重視することでは「地域コミュニティ等の環境が充実した誰もが安心して暮らせる住宅」が最多で、次いで「自然災害に対応した暮らしのある住宅」が多い。なお若い世代では「緑豊かな広い空間のある住宅」の割合が高くなる。 町民意識 みなくるタウンのまちづくりや地区計画などは認知度が低く、身近な問題として捉えられていない。 町民意識 《みなくるタウン》のまちづくりに対しては、ゆとりとうるおいのある住宅地を希望する回答がある一方、既存コミュニティや住宅地との共存へ配慮を求める意見もある。 町民意識 外国人の居住マナーや治安等に関する指摘がある。 住宅市場 空家を外国人労働者の社宅・寮として活用されるケースが見られる一方で、一般の外国人向け賃貸物件は少なく、家主の理解によるところが大きい。	③地域コミュニティへの期待が高まっている。	

課題(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