

久御山町住生活基本計画

令和 8 年 4 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.....	34
1 住まいに関するアンケート.....	34
2 事業者等ヒアリング.....	37
3 空家実態調査.....	40
第3章 政策の動向と社会潮流.....	42
1 国・府の住宅政策.....	42
2 町の上位・関連計画.....	44
3 住生活を取りまく近年の社会事情.....	50
第4章 住生活にかかる課題の整理.....	51
1 住まいの確保にかかる課題.....	51
2 住空間・住環境にかかる課題.....	53

第5章 住生活の目標.....	55
1 住生活施策の基本理念と将来像.....	55
2 施策の大綱（住宅施策の体系）.....	56
3 施策の展開における基本方針.....	57
第6章 住生活施策の展開.....	58
基本目標1 次世代に受け継がれる良質な住まいづくり.....	58
基本目標2 安心して暮らし続けられる仕組みづくり.....	60
基本目標3 地域に根ざした生活を支える住環境づくり.....	62
重点的な取り組み.....	64
第7章 推進に向けた方策.....	72
1 目標の達成・施策の進行に向けた適切な管理.....	72
2 参画・協働の体制の構築.....	73
第8章 久御山町空家等対策計画.....	74
1 計画の概要.....	74
2 空家等を取りまく状況.....	75
3 空家等の課題.....	81
4 空家等対策にかかる基本的な方針.....	82
5 対策のための施策.....	84
6 推進体制.....	87
付録 策定の経緯.....	89
1 久御山町住生活基本計画策定委員会.....	89
2 関係調査等.....	91
3 パブリックコメント.....	91

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り組みから「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。

これら住生活をと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。

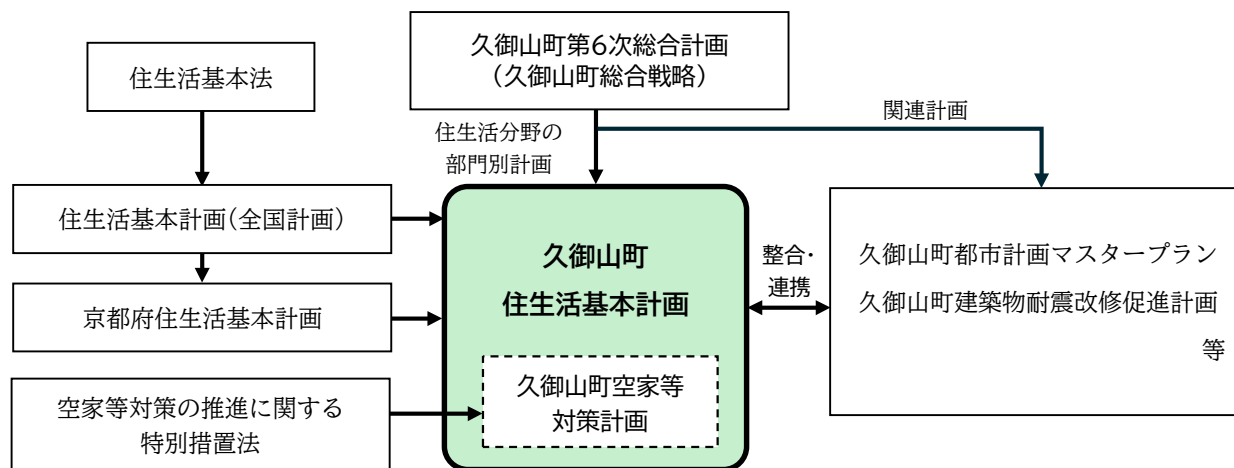
² みなくるタウン：総合計画及び都市計画マスタープランに基づき、産業活動の活性化や住宅地の形成を促進するため、久御山高校北側の市田・佐古・林地区に位置する産業立地促進ゾーン及び住街区促進ゾーン約41ヘクタールを新市街地(みなくるタウン)と名付けて整備を進めている(本冊子64ページ参照)。

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、政策的な目標や取り組み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

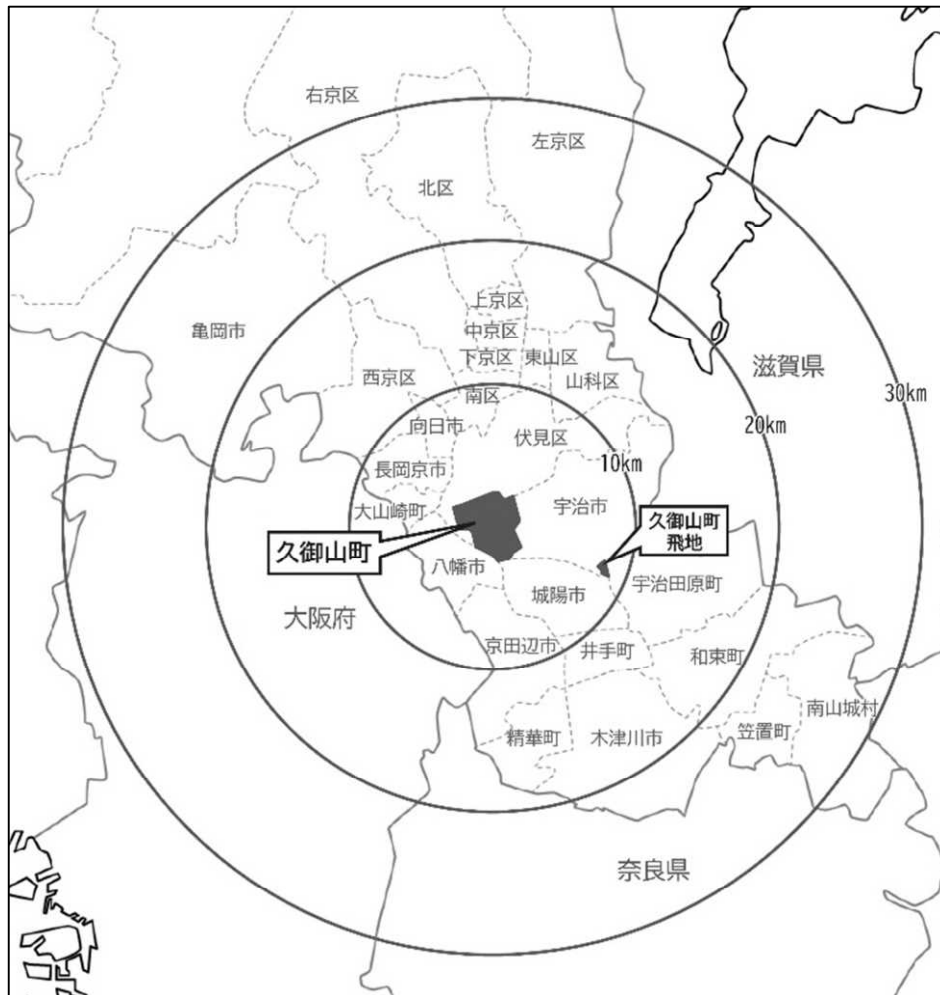
1 立地特性と土地利用の状況

(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号が町域内を通過しており、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。

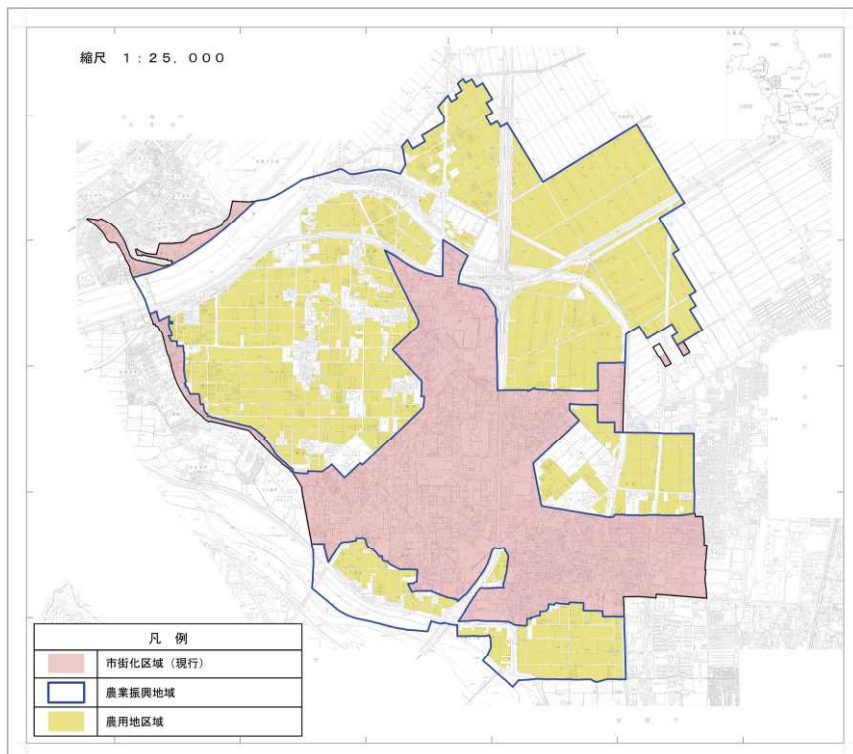
市街化区域内の用途地域は、住宅建設が規制されている工業専用地域が139.2ヘクタールと最も広く、工業地域・準工業地域と合わせた工業系の用途地域が71.4%を占めます。一方で住居系の用途地域は25.7%、町域全体に対する割合では1割未満となります。

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	3.0ha	0.6%
	準住居地域	200/60	2.1ha		
	近隣商業地域	200/80	3.0ha		
	商業地域	-	-	344.2ha	71.4%
	準工業地域	200/60	94.4ha		
	工業地域	200/60	110.6ha		
	工業専用地域	200/60	139.2ha		
		小計		471.1ha	
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、かつて町域の北東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。以後も治水への取り組みが続いていますが、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

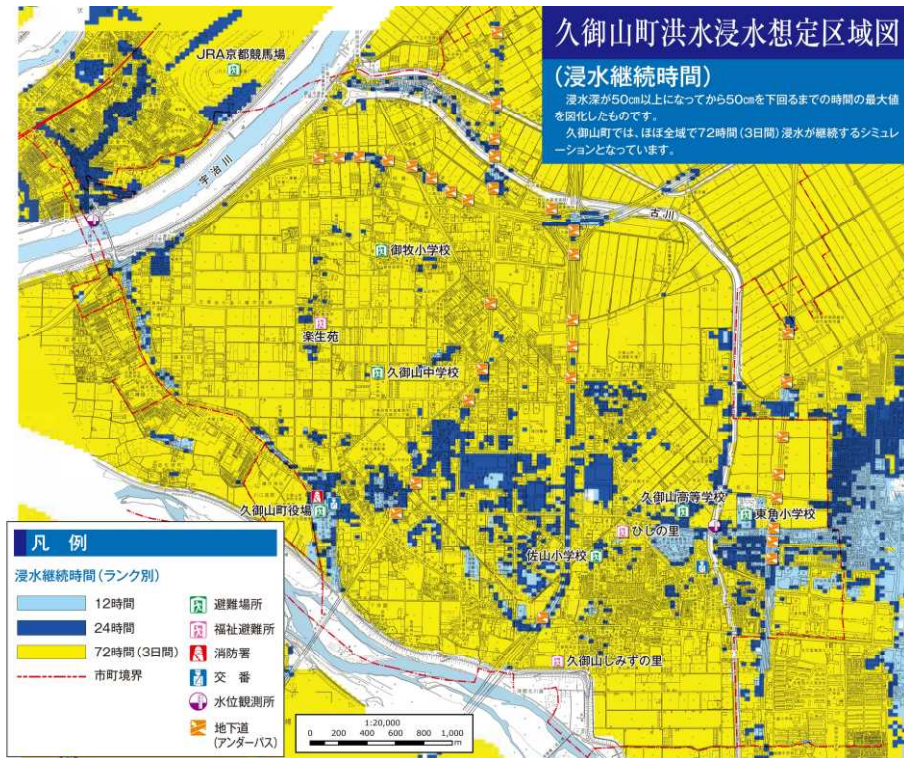
〔昭和28年災害の記録と防災のてびき〕より

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）

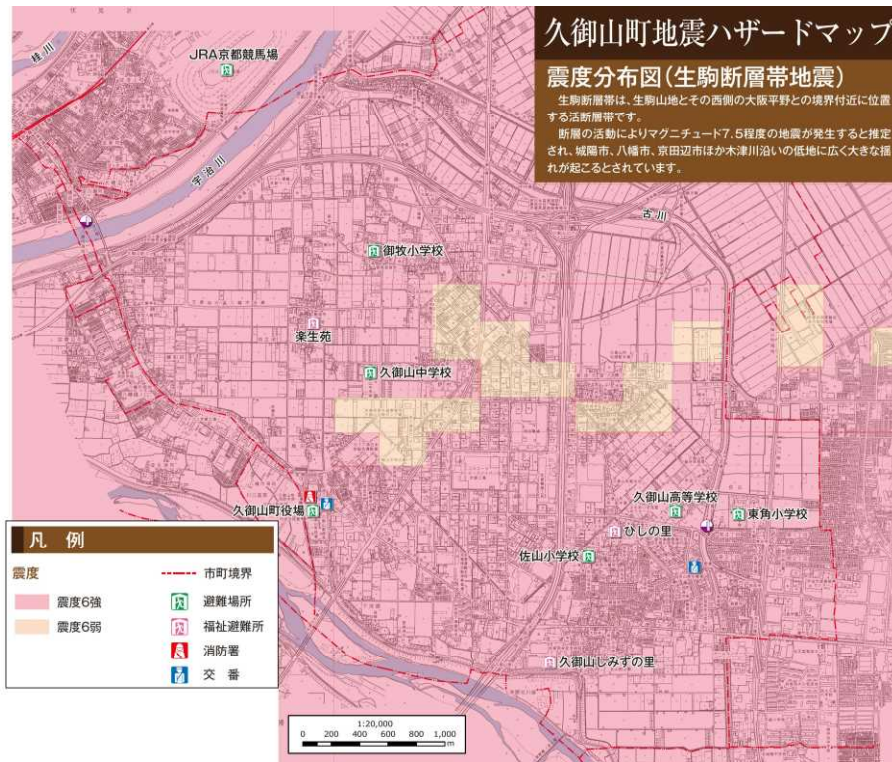


図表 10 浸水継続時間の想定（淀川/木津川/桂川が氾濫した場合：国土交通省、平成29年）

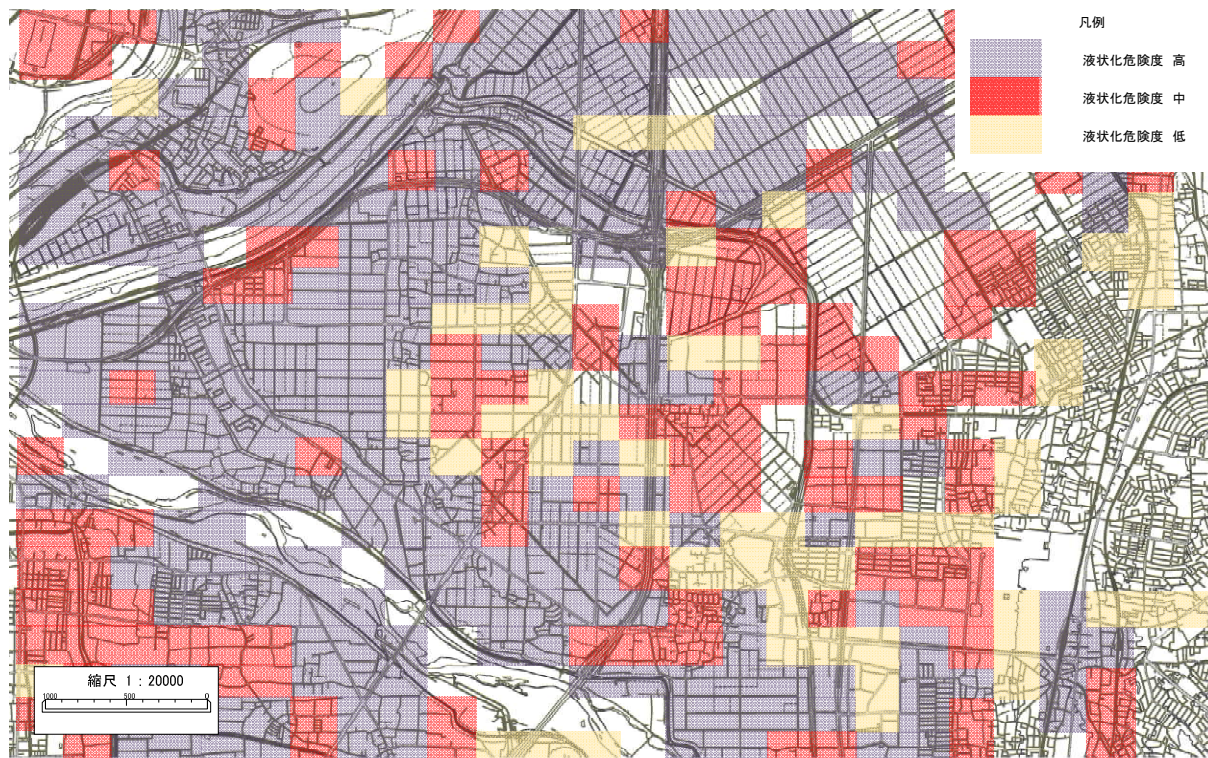


また、内陸に位置する本町では南海トラフ地震等による津波被害の想定はありませんが、木津川の堆積作用が形成した沖積地盤であることから、一部では震度6強の揺れや液状化の被害が想定されています。

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

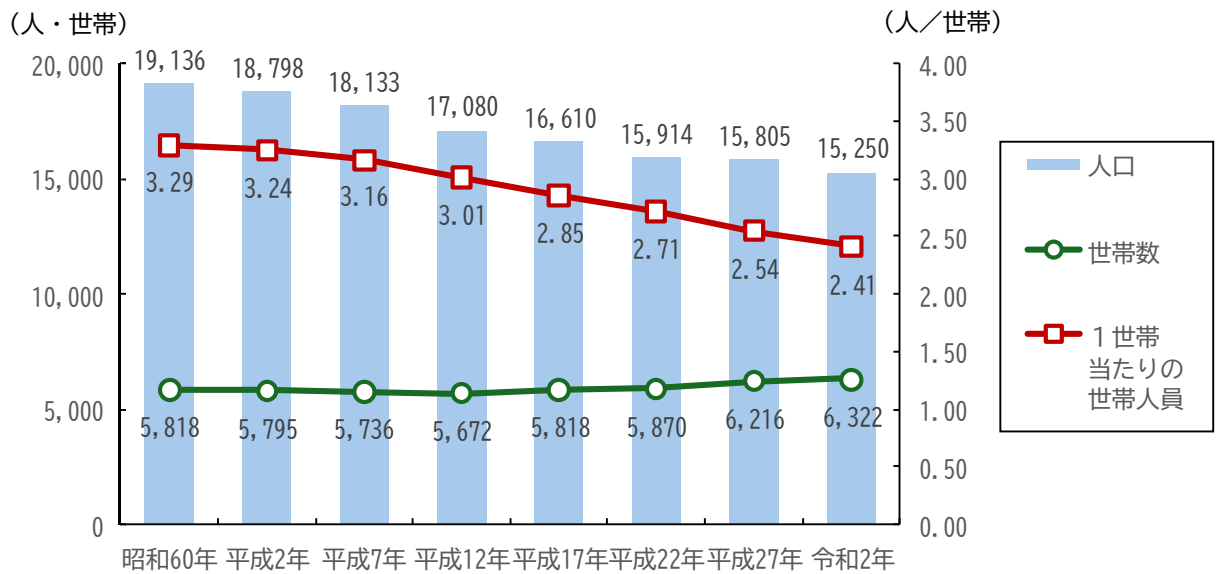
(1) 人口・世帯数

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。

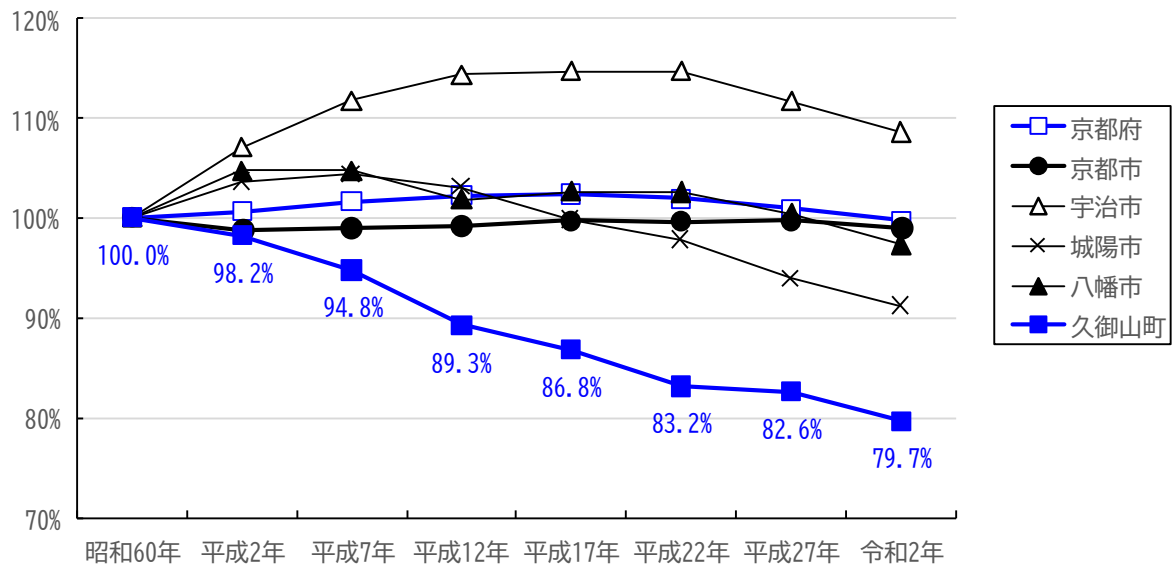
人口は減少傾向ですが、世帯数が増加を続けており、結果として世帯の小規模化が進行しています。

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。

図表 13 人口および世帯数、1世帯当たり人員の推移（各年国勢調査）



図表 14 府および隣接市の人口変動（昭和60年比、各年国勢調査）

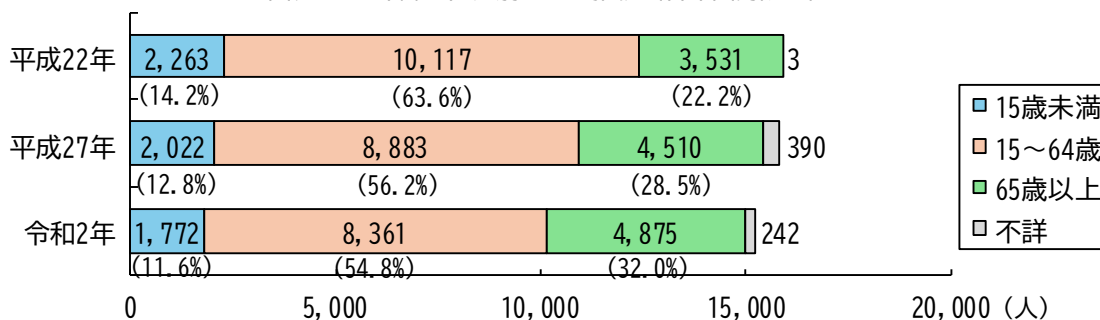


(2) 年齢構成

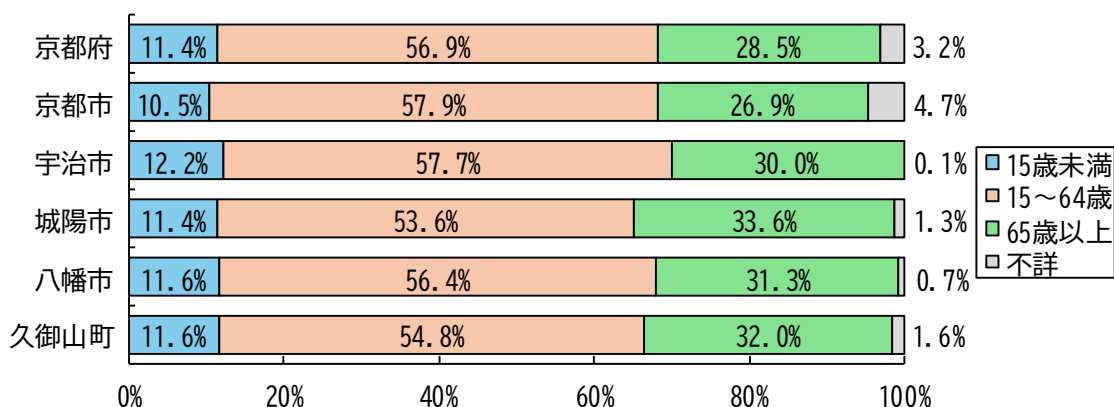
平成22年以降の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口（15歳未満人口）と生産年齢人口（15～64歳人口）が減少する一方で老年人口（65歳以上人口）が増加しており、令和2年の老年人口割合は3割を超えています。これは京都市を除く隣接3市でも同様ですが、本町では府平均および京都市よりも高齢化が進んでいる傾向にあります。

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。

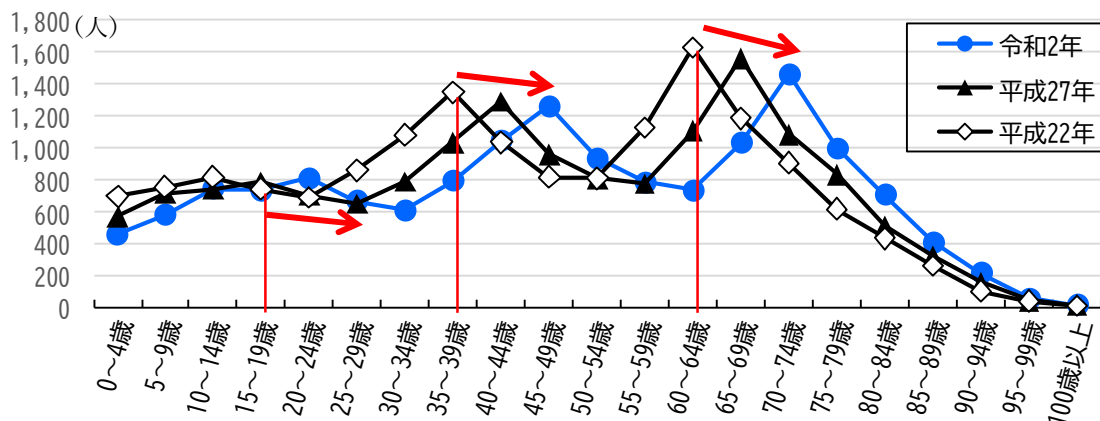
図表 15 年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）



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）

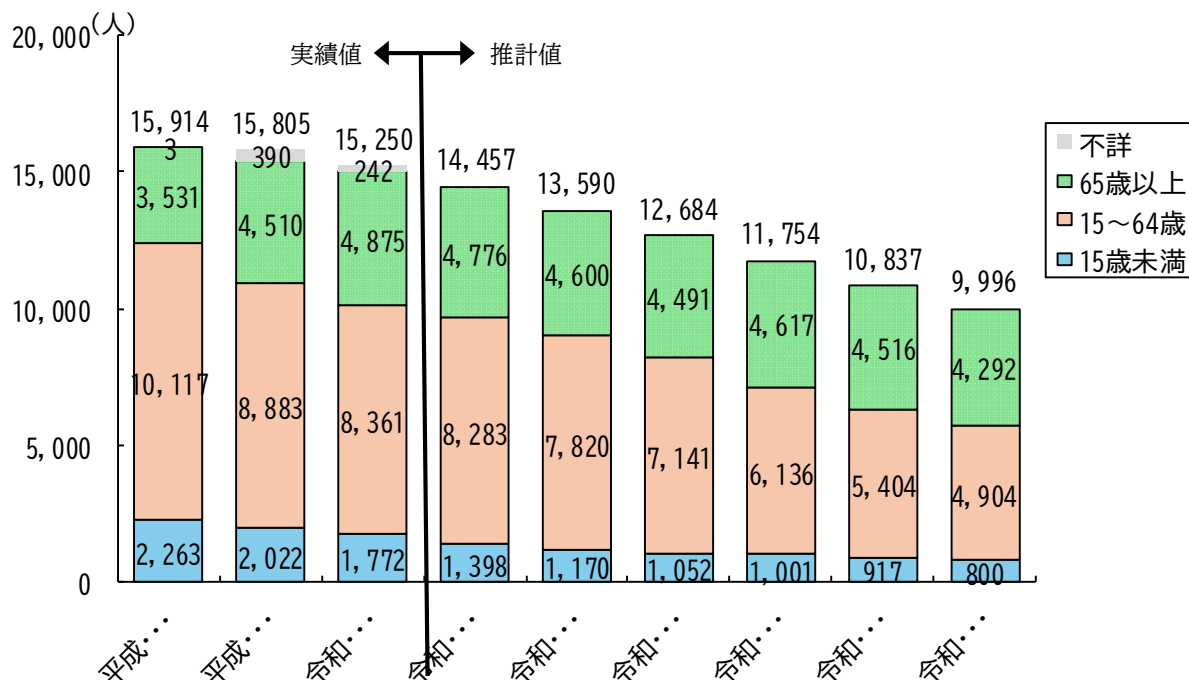


(3) 将来推計人口

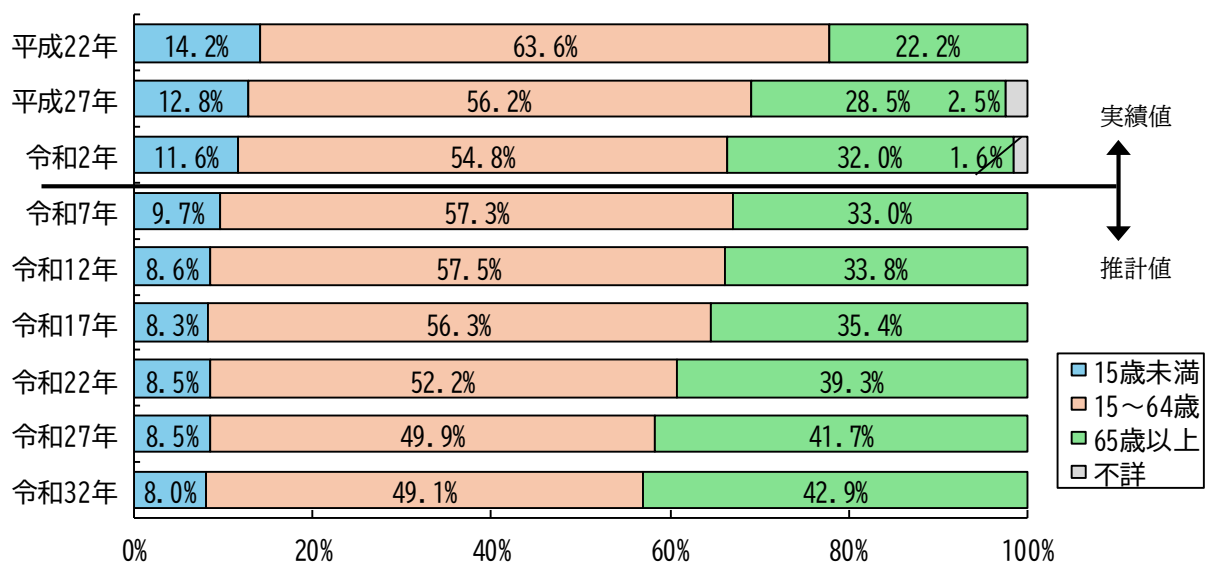
国立社会保障・人口問題研究所の令和5(2023)年推計(以下「社人研推計」といいます。)によると、今後も総人口は減少し続け、令和32年には1万人を割り込んで9,996人となることが予測されています。

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。

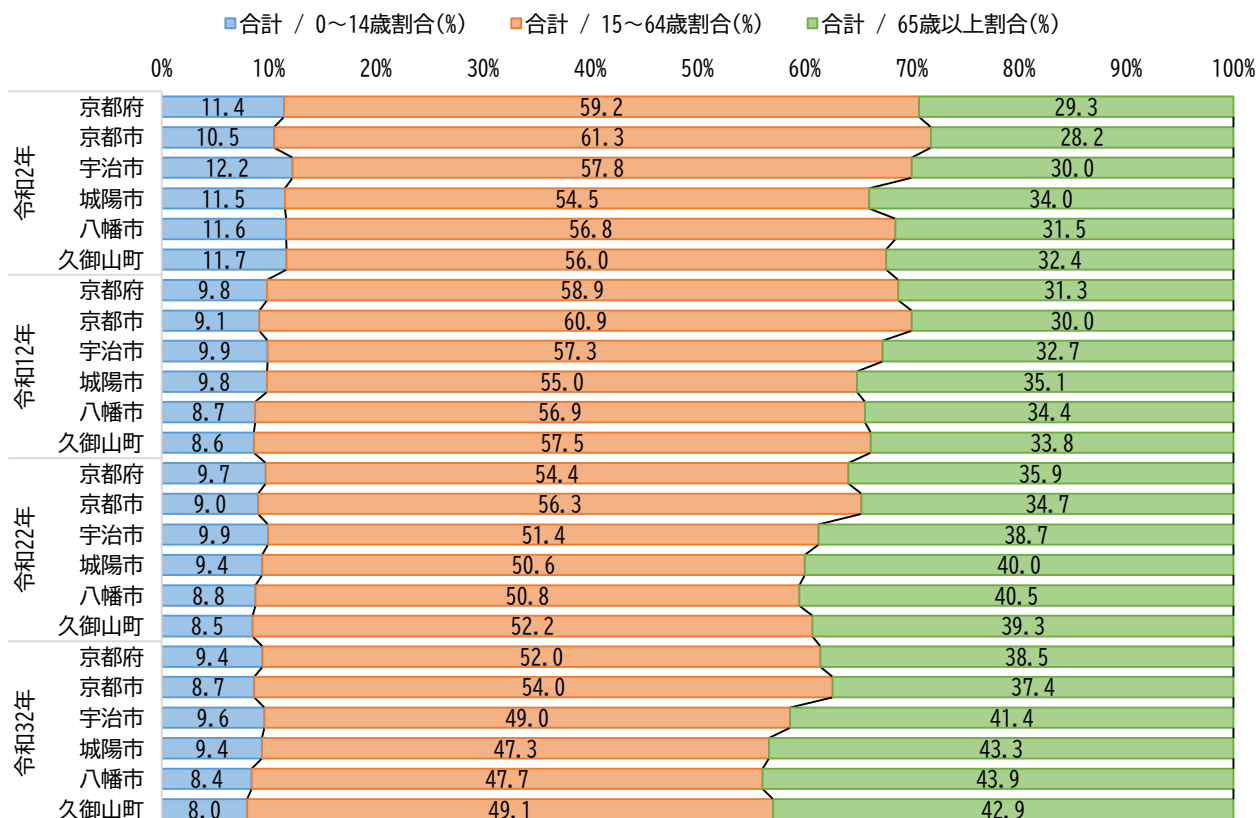
図表 18 年齢3区分別人口の推移と見通し(各年国勢調査、令和5年社人研推計)



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）

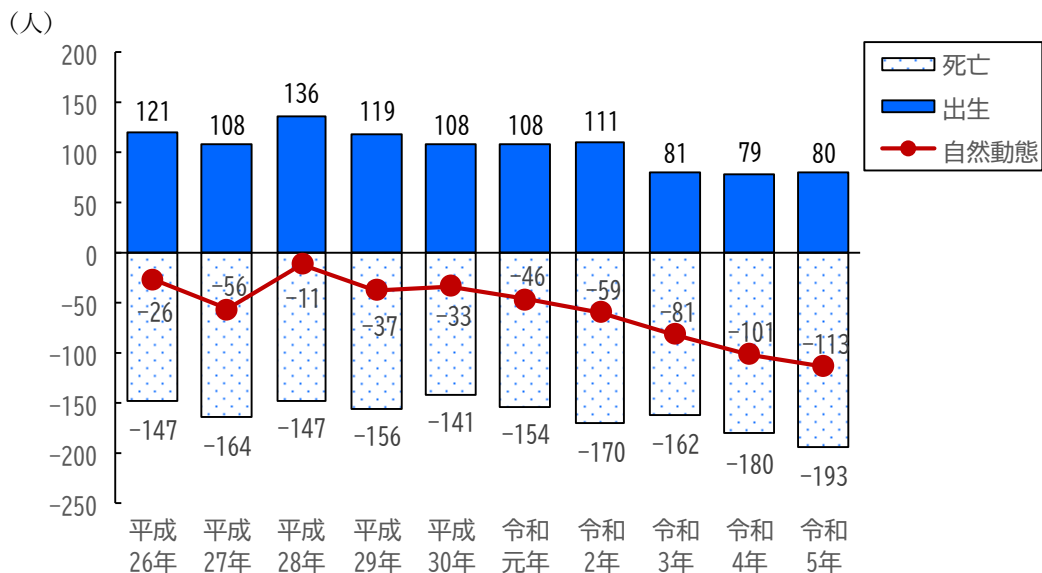


(4) 人口の自然動態

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）



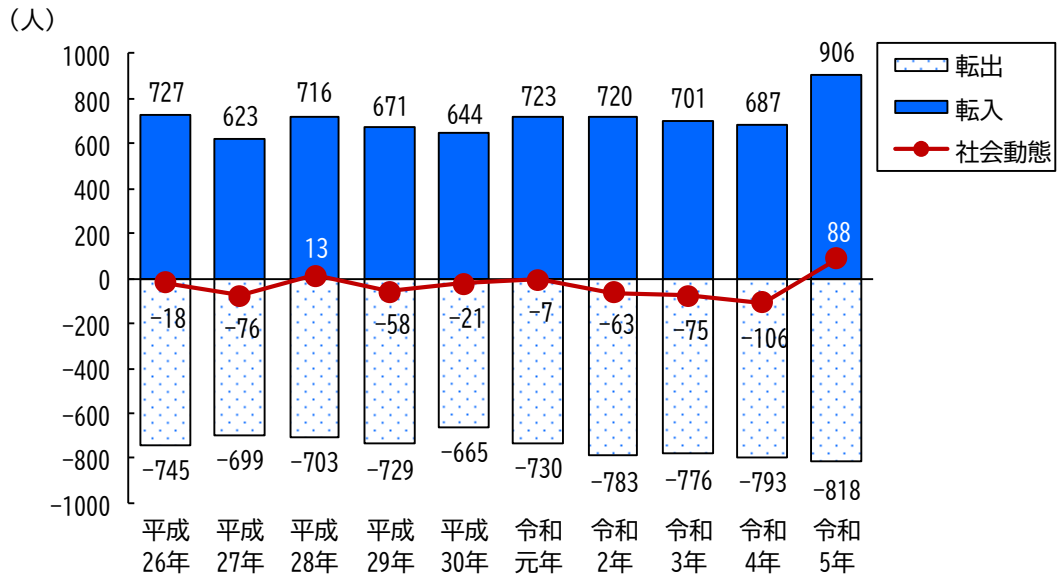
(5) 人口の社会動態

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。

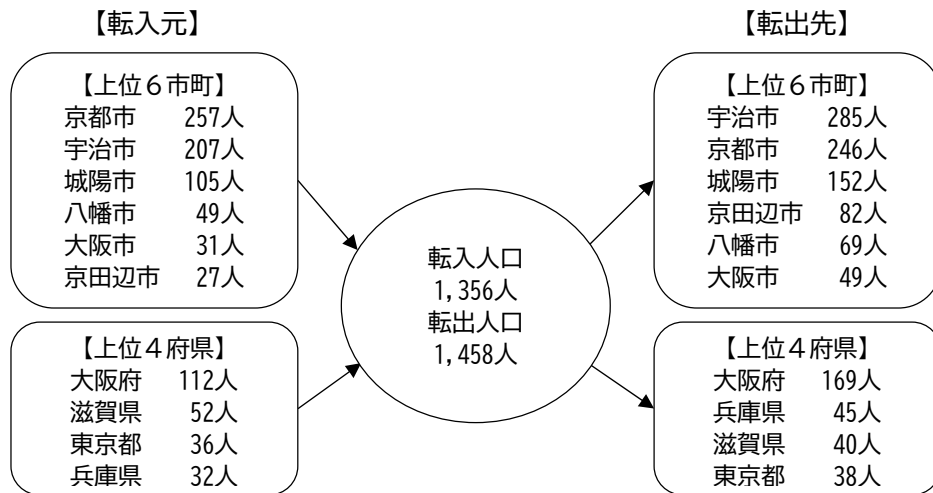
主な転入元・転出先をみると、隣接4市と大阪市・京田辺市が上位6位を占めており、京田辺市は転出数で八幡市を上回っています

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）



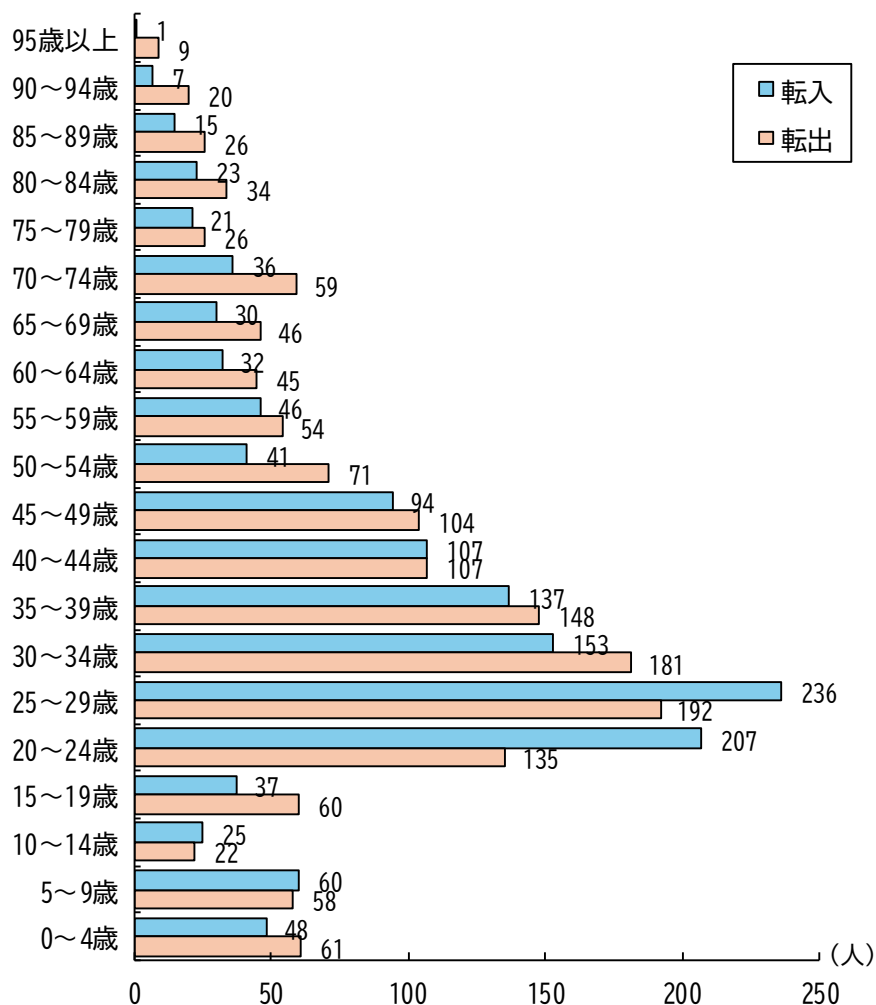
図表 23 主な転入元・転出先³⁾（令和2年国勢調査）



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。

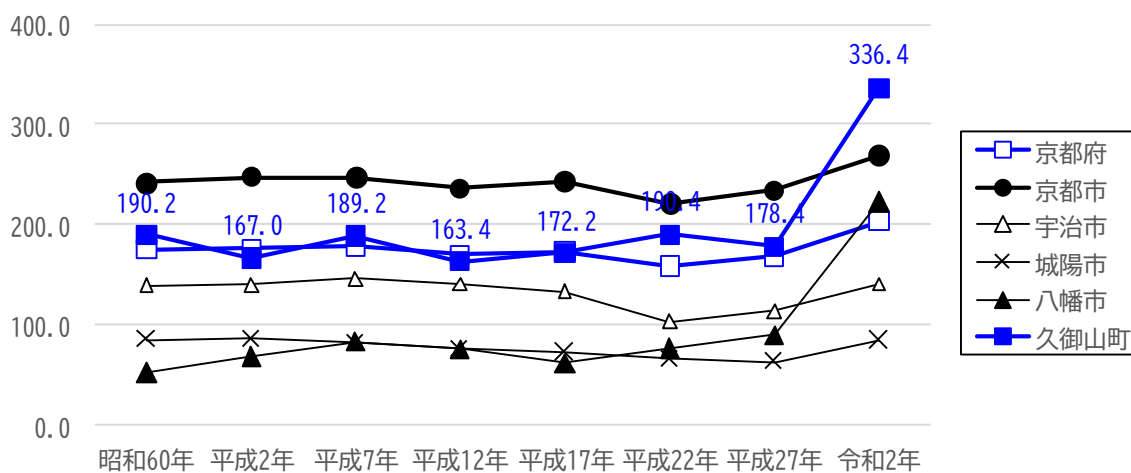
図表 24 年齢5歳階級別転入・転出数（令和2年国勢調査）



(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。

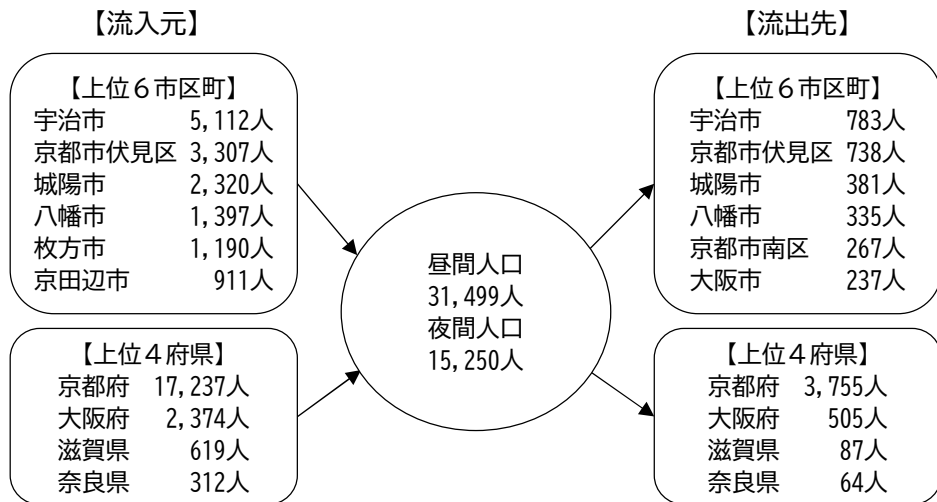
流入元をみると、隣接4市と枚方市・京田辺市が上位を占めており、なかでも宇治市が特に多く、次いで京都市伏見区が多くなっています。

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

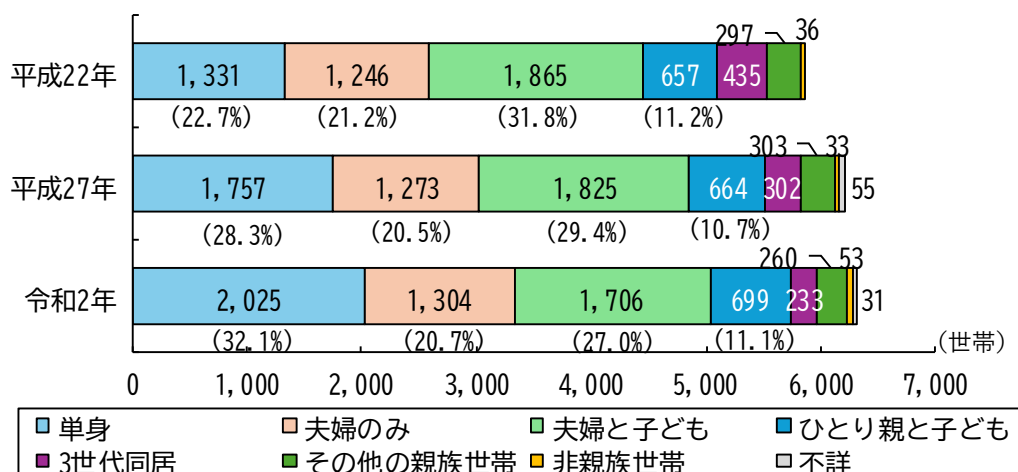
平成22年以降の推移をみると、単身世帯の割合は増加し続けており、夫婦と子ども世帯は僅かに減少、夫婦のみ世帯およびひとり親と子ども世帯は、ほぼ増減はみられません。

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。

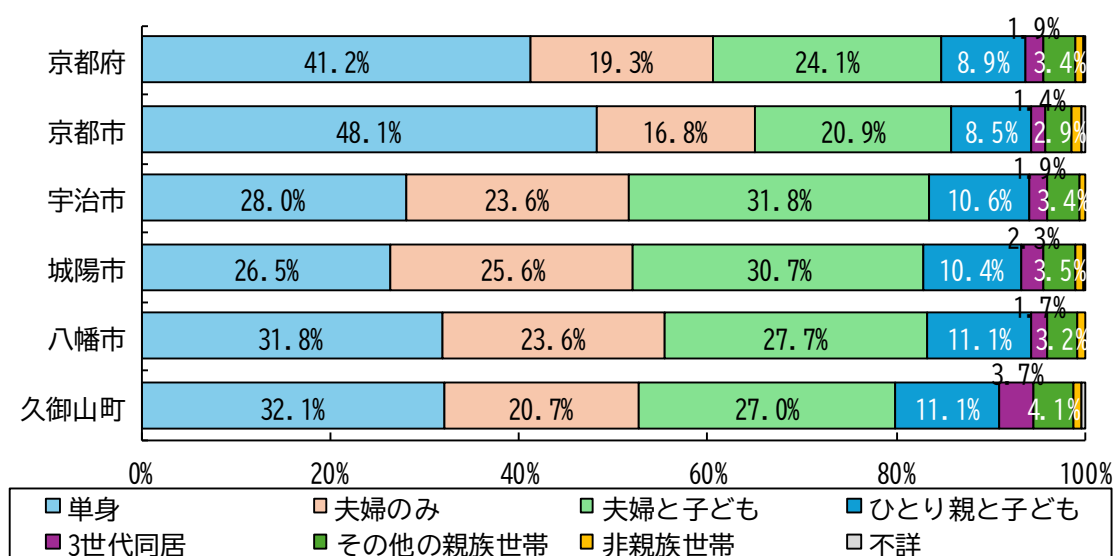
府および隣接市との比較をみると、本町は京都市を除く隣接3市と割合構成が類似しており、府および京都市より単身世帯の割合が低く、夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、ひとり親と子ども世帯の割合が高いです。

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）

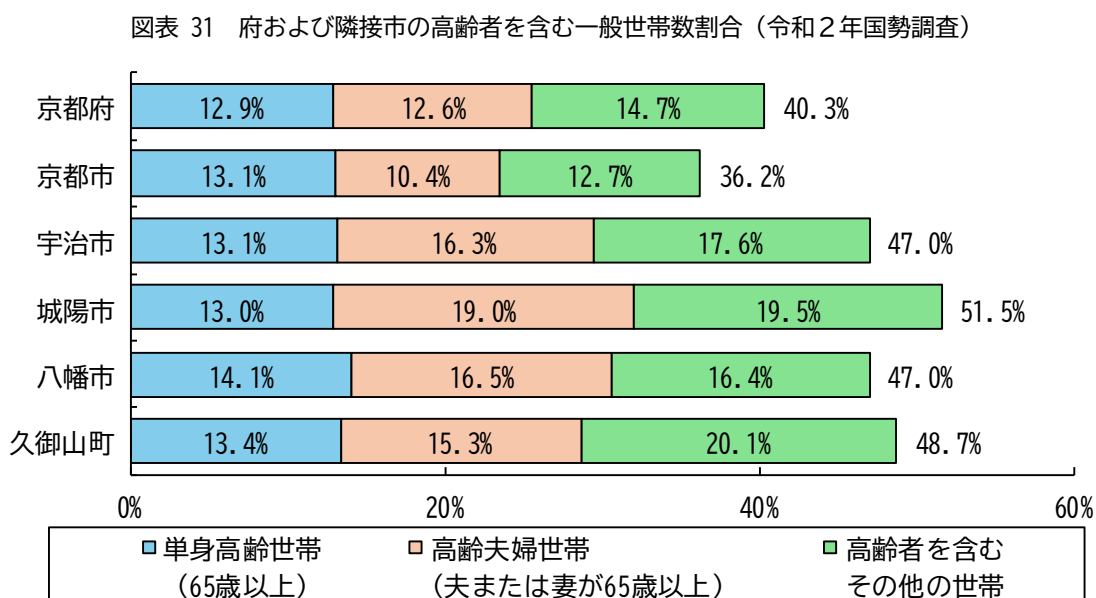
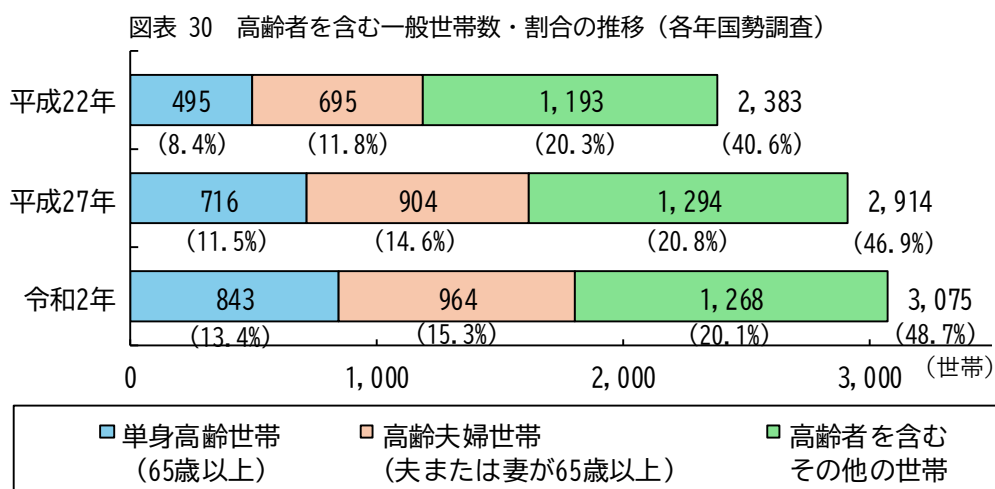


(9) 高齢者を含む世帯数

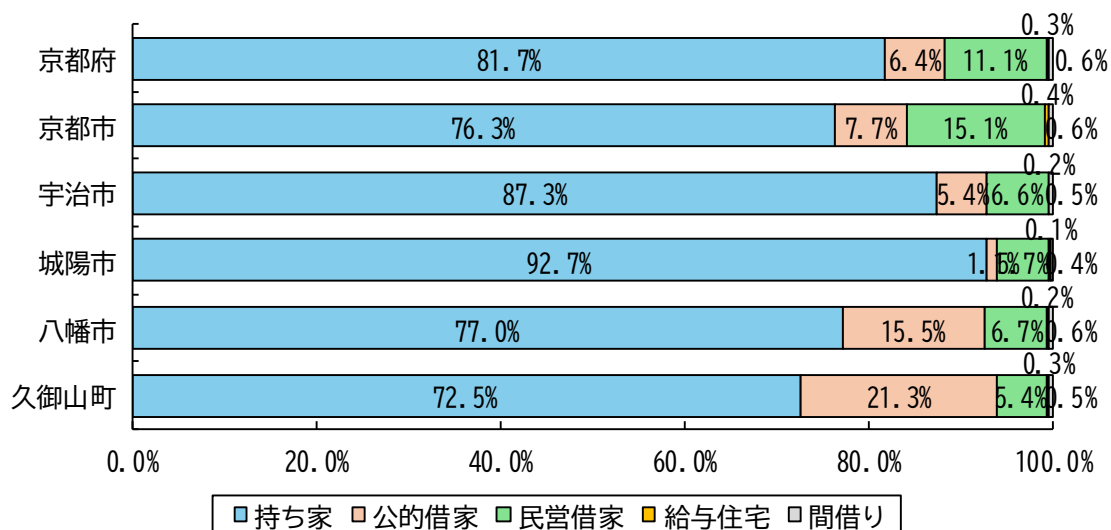
平成22年以降の推移をみると、高齢者を含む一般世帯数は増加しており、単身高齢世帯と高齢夫婦世帯が世帯数・割合とも増加し続けています。

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 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）

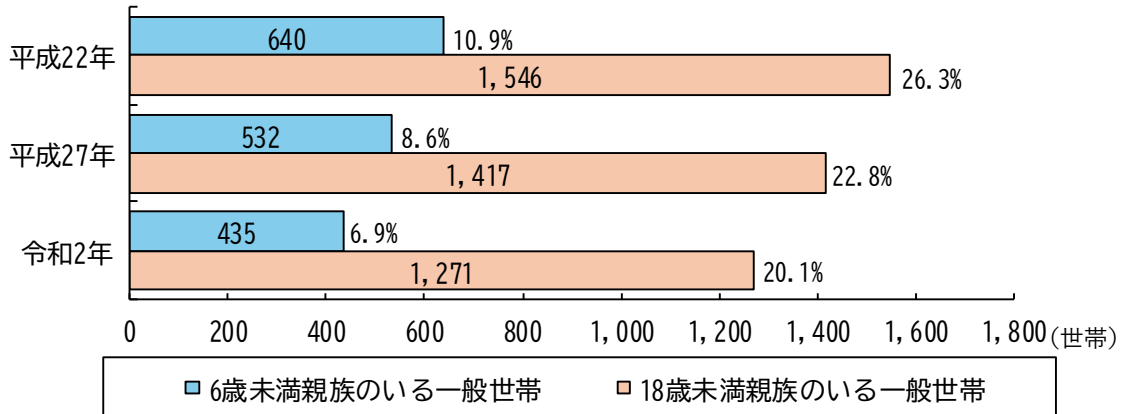


(10) 子育て世帯数

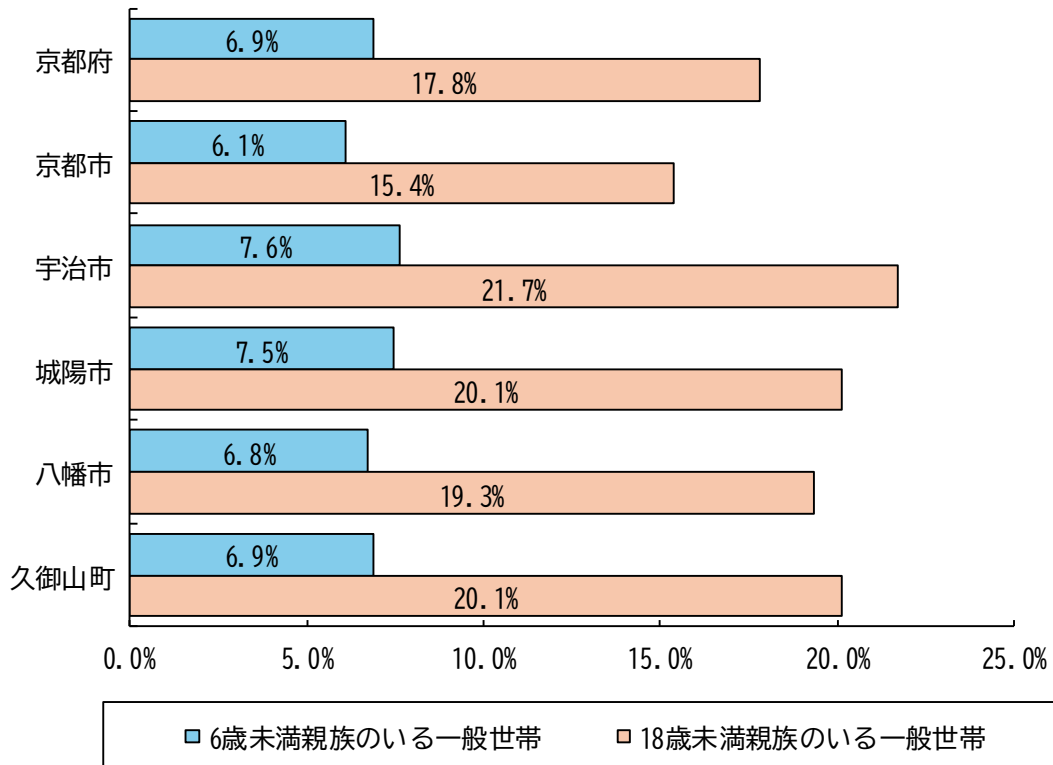
平成22年以降の推移をみると、6歳・18歳未満親族を含む世帯では、いずれも世帯数・割合が減少し続けています。

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

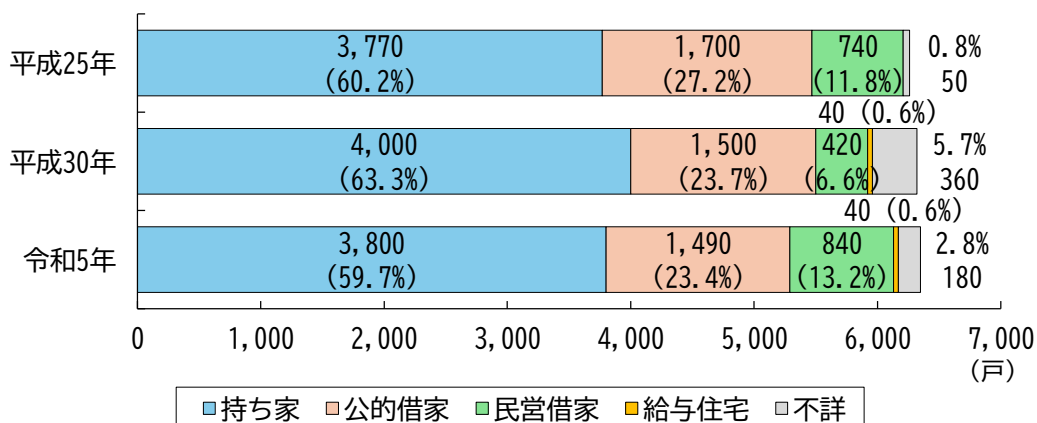
(1) 所有関係別住宅数

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。

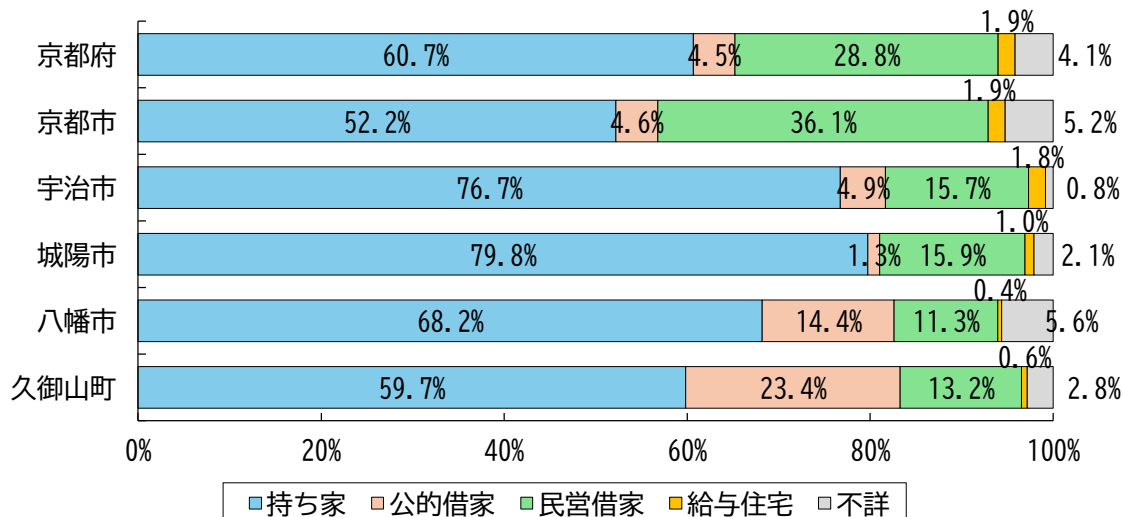
令和5年における本町の持ち家率は59.7%で、府および隣接市と比較すると、府および京都市より高く、京都市を除く隣接3市より低くなっています。

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）

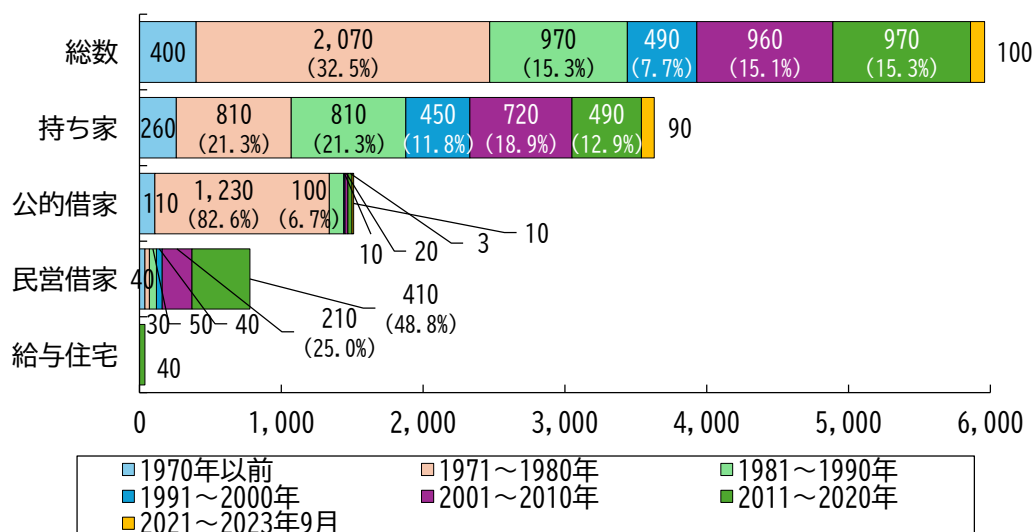


(2) 建築時期別住宅数

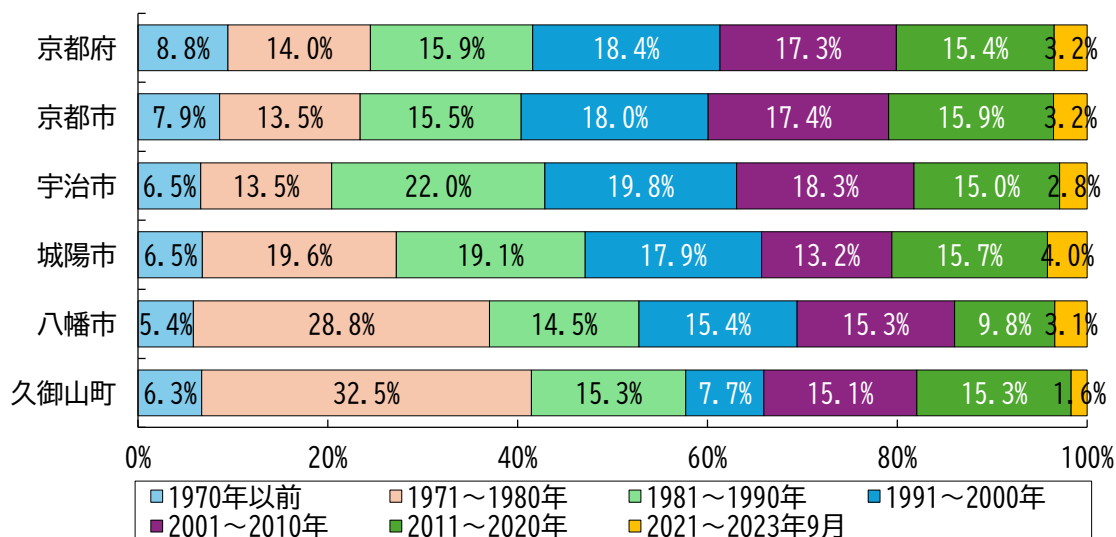
建築時期別住宅数をみると、持ち家は1971～1990年と2001～2010年の建設が比較的多く、旧耐震基準（1981年6月以前）で建設された住宅は28.2%です。公的借家は1971～1980年の建設が8割を超えており、旧耐震基準で建設された住宅は89.9%です。

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）



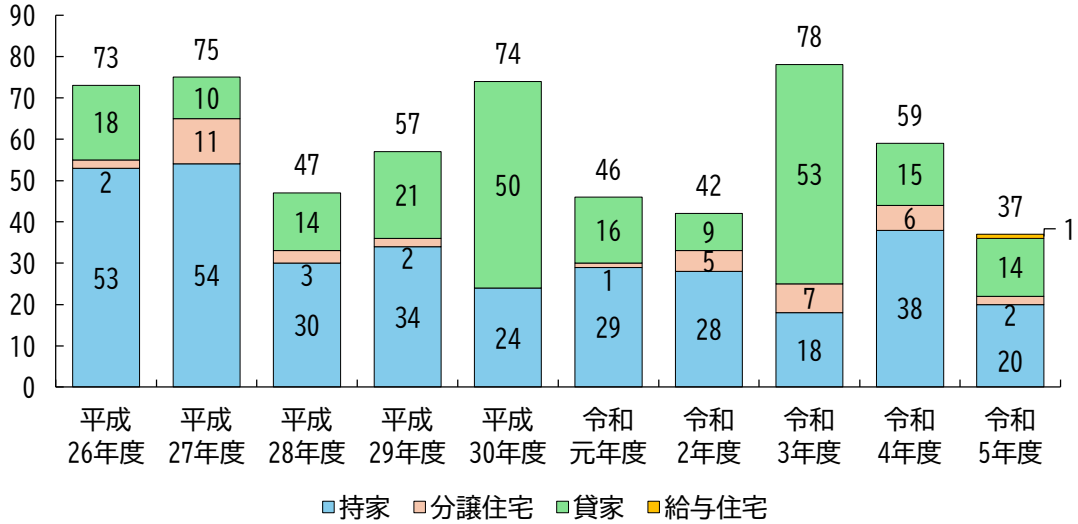
図表 38 府および隣接市の建築時期別住宅数割合（令和5年住宅・土地統計調査）



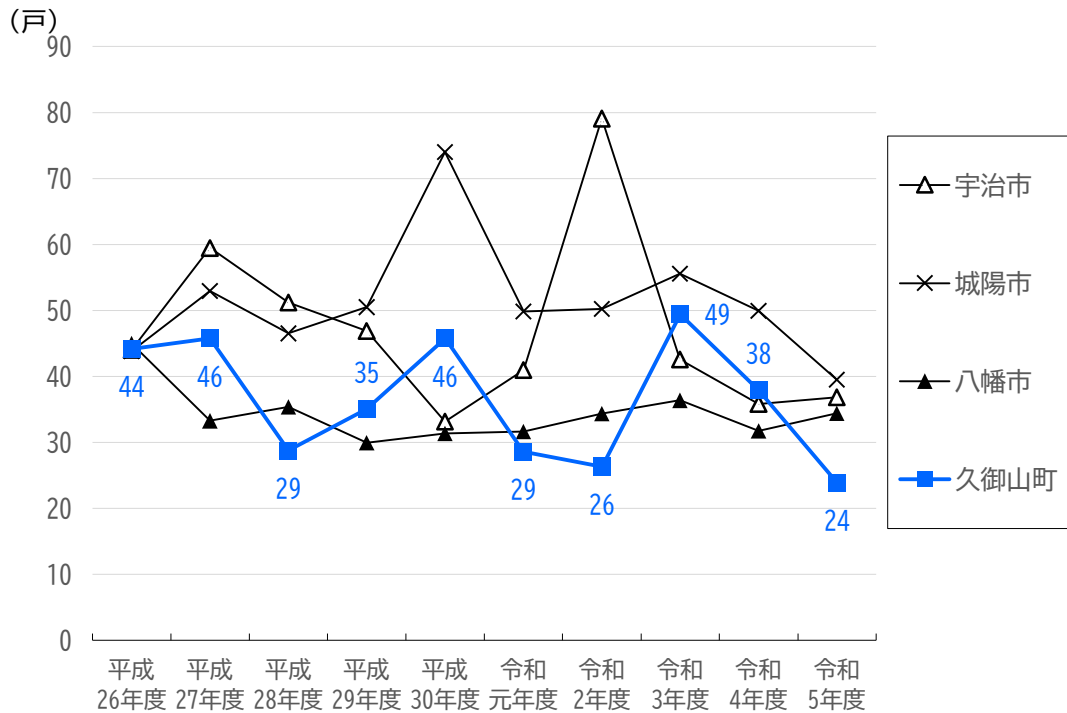
(3) 新設住宅着工戸数

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）

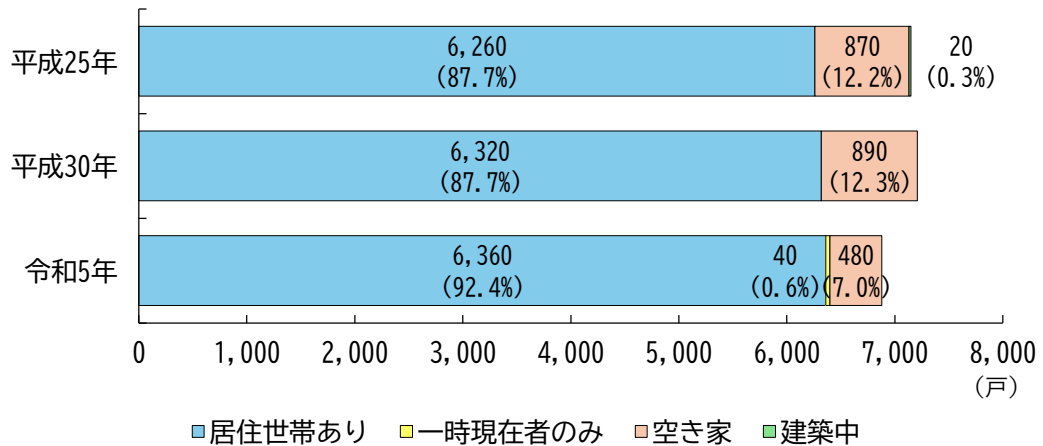


(4) 空家の状況

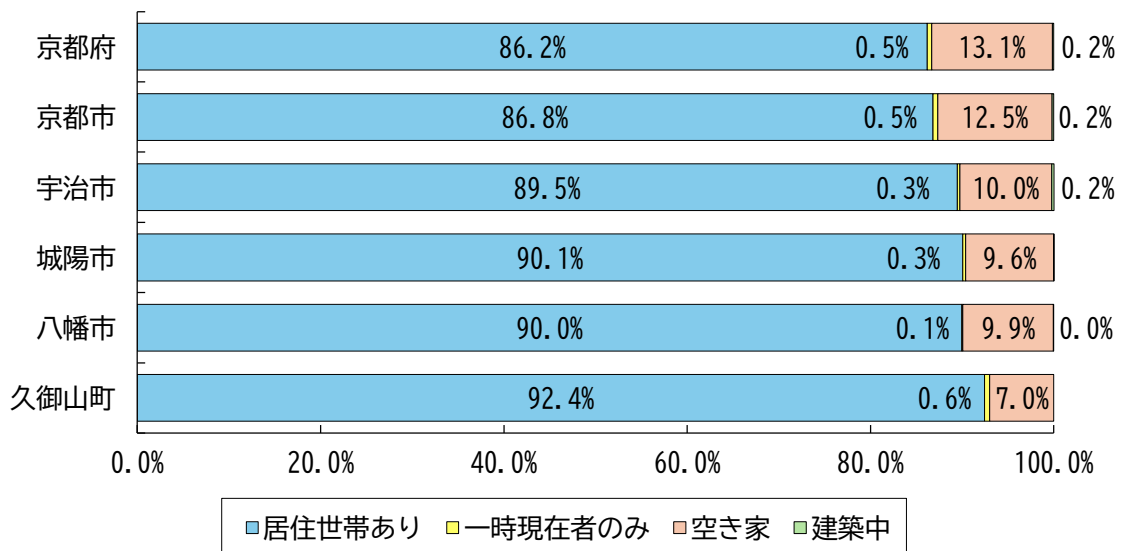
平成25年以降の空家の状況を見ると、居住世帯のある住宅数が微増の傾向にある一方で、令和5年には空家率が10%を下回っていますが、これは実数の変動ではなく抽出調査による統計上の限界と考えられます。本町における空家の実態については、悉皆調査により実数を把握することが重要です。

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）

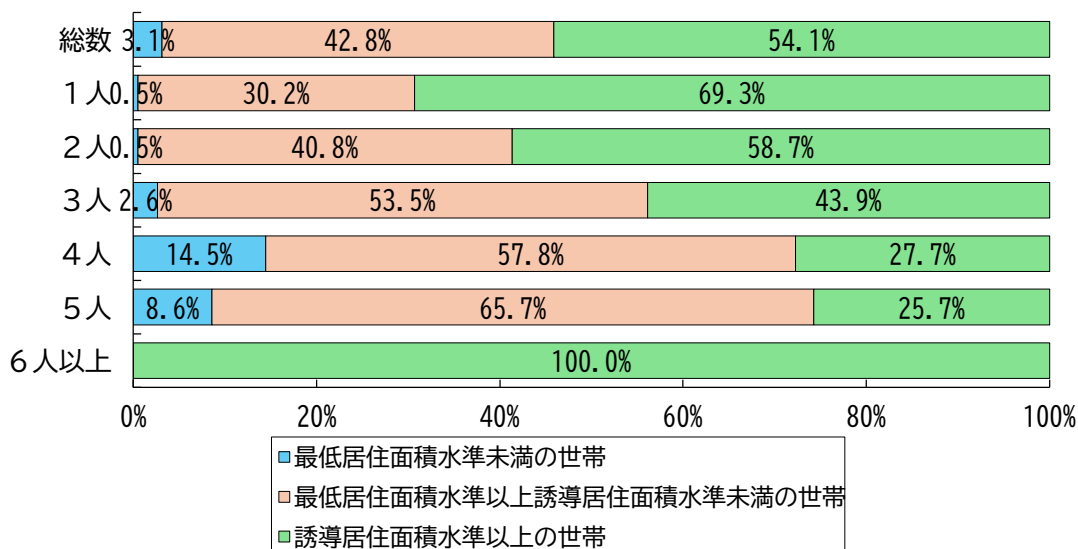


(5) 居住水準

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未満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満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)）

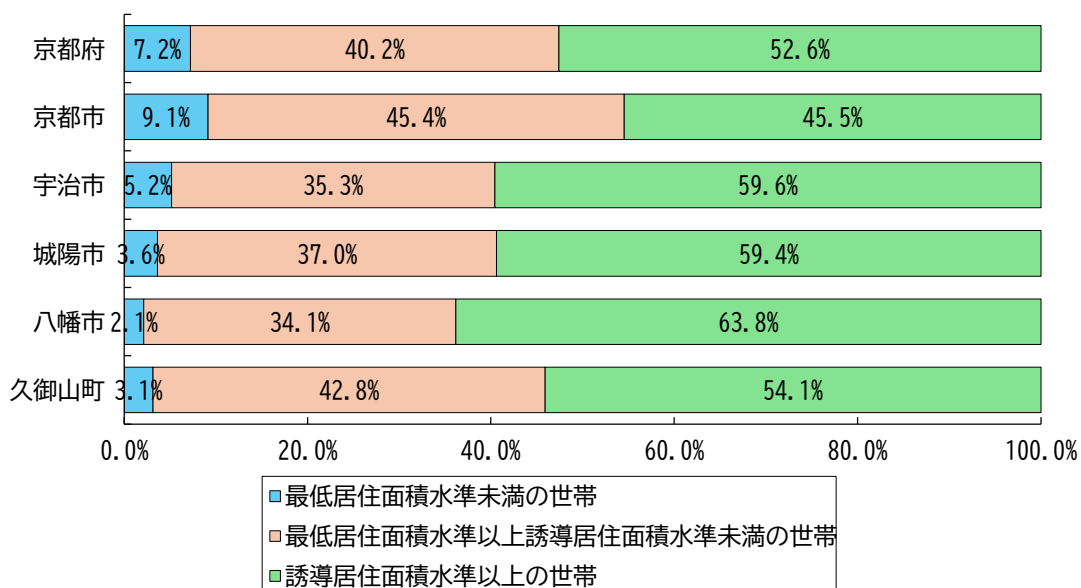
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型 (主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定)	一般型 (主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡ (例：夫婦と10歳以上の子の3人世帯では40㎡)	20㎡×世帯人員+15㎡ (例：夫婦と10歳の子の3人世帯では75㎡)	25㎡×世帯人員+25㎡ (例：夫婦と10歳の子の3人世帯では100㎡)
備考	※3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。 (ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は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。

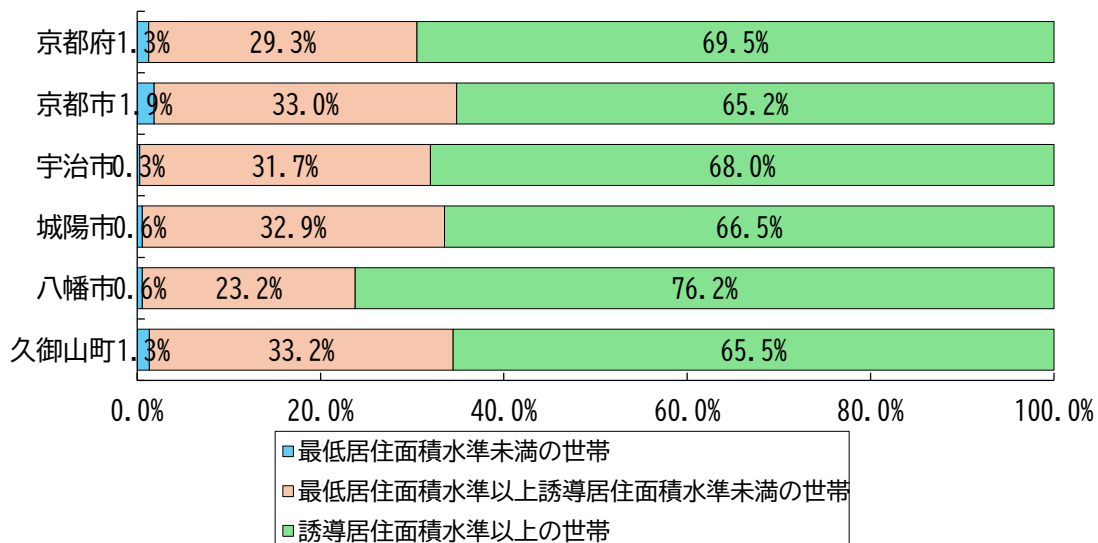
⁷ 誘導居住面積水準：住生活基本計画(全国計画)で定める、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積。

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）

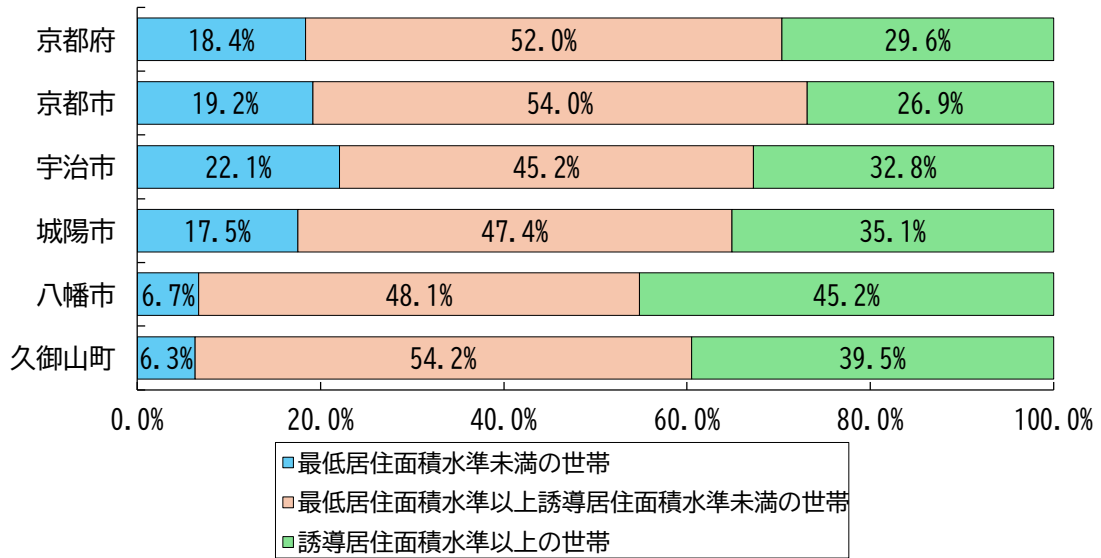
【主世帯総数】



【持ち家】



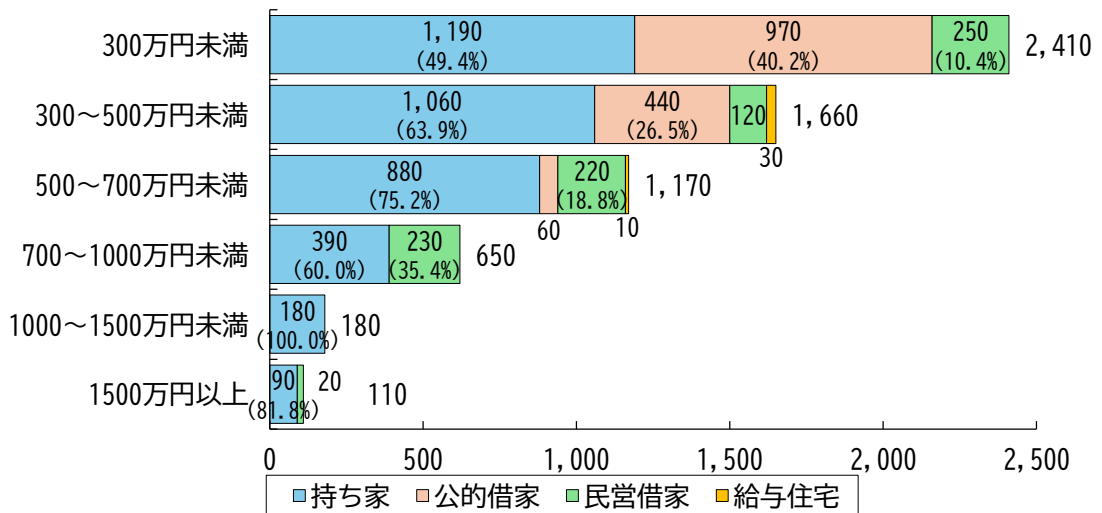
【借家】



(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賃貸住宅があり、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、同時点での町の総世帯数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、昨今の町内の法人需要の高まりに伴い、UR久御山団地には、外国人居住者も一定数居住されています。

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50年度	RC造	5階	45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賃貸住宅の立地



(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）

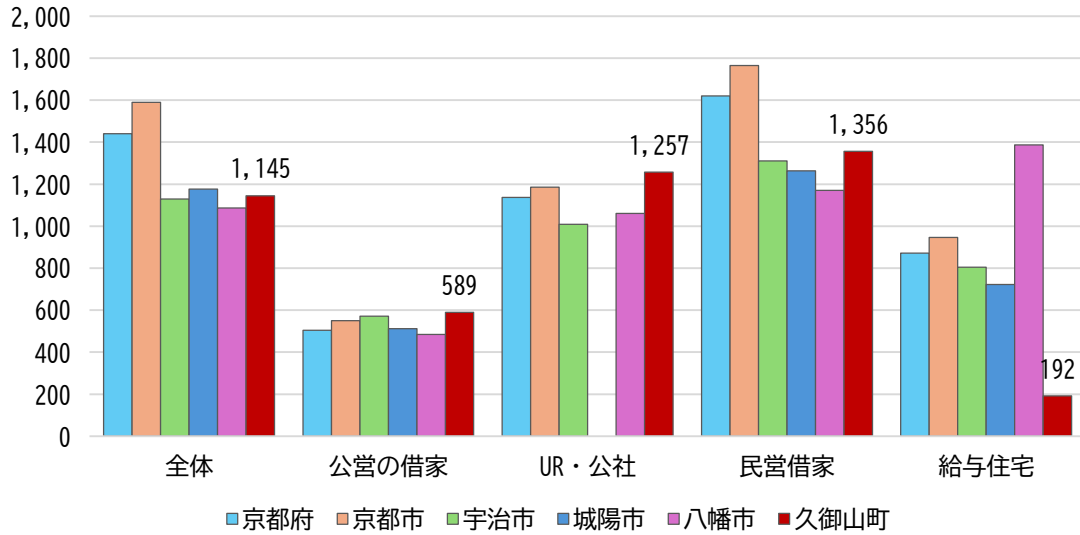
⁸ セーフティネット住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として国のデータベースに登録された住宅。

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	

(10) 借家の家賃

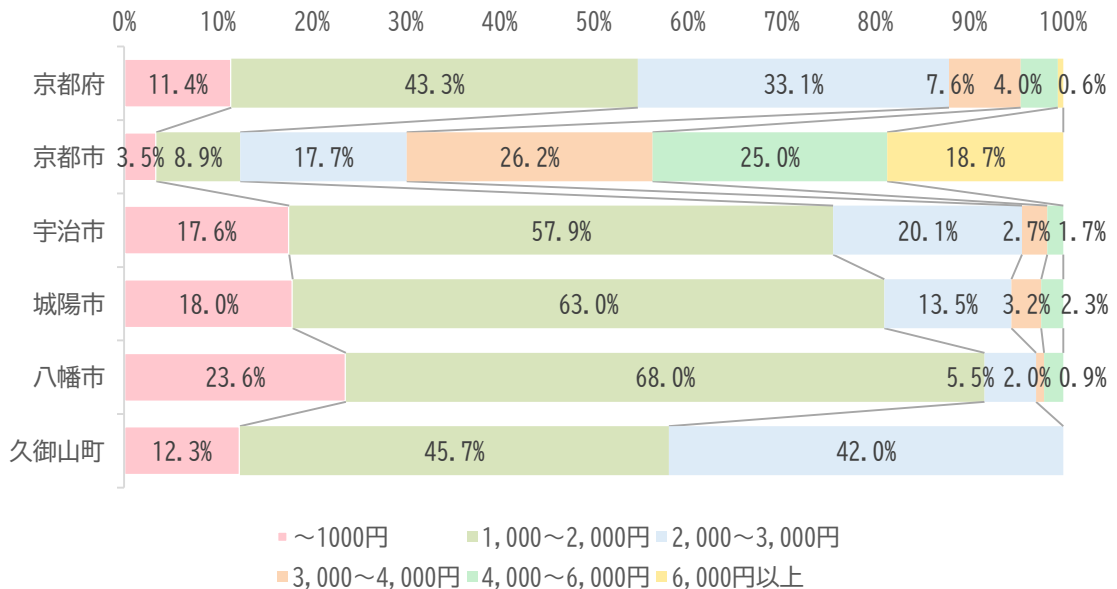
公的賃貸住宅の1㎡当たり家賃は府平均や京都市と比較しても高く、民営借家でも隣接市町の中では高めになっています。

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）



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。町内では東角学区がもっとも多く、次いで佐山学区が多い。 ・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

<p>所有関係、 建て方への希望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>二世世代同居の 動向と意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<ul style="list-style-type: none"> ・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）

<p>交通渋滞と道路整備の 必要性</p>	<p>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。</p>
<p>公共交通の不便さ</p>	<p>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。</p>
<p>高齢者支援の強化</p>	<p>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。</p>
<p>子育て環境の充実</p>	<p>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。</p>
<p>外国人住民との共生</p>	<p>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。</p>
<p>空家問題</p>	<p>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。</p>
<p>自治会の問題</p>	<p>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。</p>
<p>環境問題</p>	<p>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。</p>
<p>住宅供給の不足</p>	<p>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。</p>
<p>地域の安全対策</p>	<p>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。</p>

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等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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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へ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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		

<p>空家の発生・中古住宅の流通</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>賃貸住宅の取引</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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賃貸住宅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言いづらい。少ない物件で高い家賃を設定されるとUR賃貸住宅などに流れ、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。
<p>住宅セーフティネット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>サービス付き高齢者向け住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>公的賃貸住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

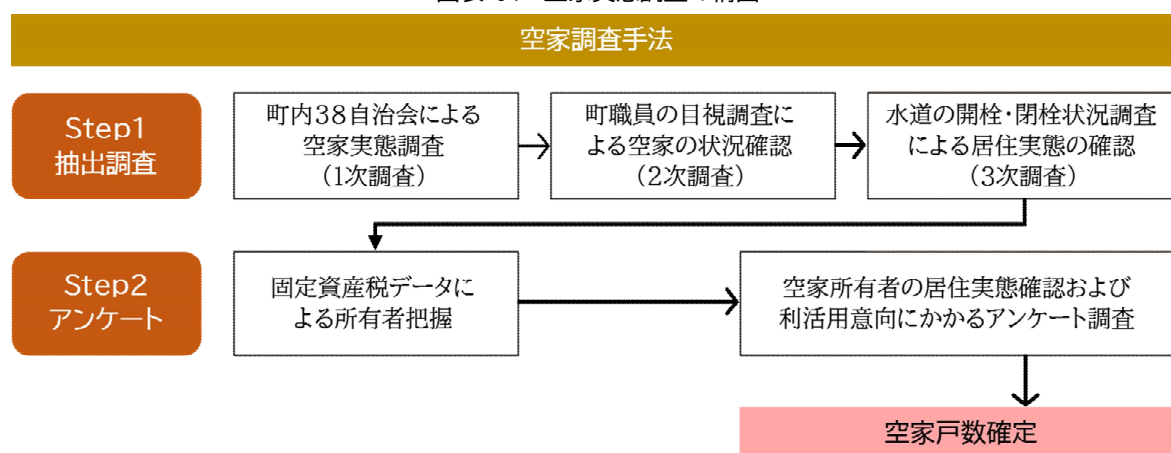
(1) 調査の目的

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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%）。 																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>状態</th> <th>件数</th> <th>構成比 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空家</td> <td>30</td> <td>37.5</td> </tr> <tr> <td>解体・除却済</td> <td>1</td> <td>1.3</td> </tr> <tr> <td>売却・譲渡</td> <td>4</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>その他（賃貸等）</td> <td>8</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>空家等 計</td> <td>43</td> <td>53.8</td> </tr> <tr> <td>居住もしくは利活用中</td> <td>37</td> <td>46.2</td> </tr> <tr> <td>有効回答 計</td> <td>80</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>(白紙回答、返信なし、宛先不明)</td> <td>17</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			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	(白紙回答、返信なし、宛先不明)	17	-
	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																												
(白紙回答、返信なし、宛先不明)	17	-																												
空家の発生要因	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 																													
空家の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>主な内容 (主な住宅関連 施策)</p>	<p>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</p>

(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																																																
<p>主な内容 (主な住宅関連 施策)</p>	<p>1. 住宅政策の基本的な方針</p> <p>(1) 府民だれもが安心して暮らせること</p> <p>(2) 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること</p> <p>(3) 住生活の前提となる安全が確保されること</p> <p>(4) 府民がそれぞれの住まい力の向上が図られること</p> <p>2. 住宅政策の重点目標・目標</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>重点目標Ⅲ 環境にやさしく安心・安全な京都府</p> <p>目標6 環境にやさしい社会を支える住まい・まちづくり</p> <p>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</p> <p>横断的効果促進目標</p> <p>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</p> <p>3. 住宅及び住宅地の供給に関する方針</p> <p>(1) 公営住宅の供給目標量：14,680戸（令和3年度～令和12年度）</p> <p>(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）</p>																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1256 796 1301">重点供給地域名</th> <th data-bbox="796 1256 1043 1301">所在</th> <th data-bbox="1043 1256 1422 1301">供給促進策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1301 796 1346">1 伏見西部</td> <td data-bbox="796 1301 1043 1346">京都市</td> <td data-bbox="1043 1301 1422 1346">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1346 796 1391">2 男山地域</td> <td data-bbox="796 1346 1043 1391">八幡市</td> <td data-bbox="1043 1346 1422 1391">ニュータウンの再生</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1391 796 1435">3 東ローズタウン</td> <td data-bbox="796 1391 1043 1435">京田辺市</td> <td data-bbox="1043 1391 1422 1435">開発許可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1435 796 1480">4 三山木駅周辺</td> <td data-bbox="796 1435 1043 1480">京田辺市</td> <td data-bbox="1043 1435 1422 1480">土地区画整理事業・開発許可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1480 796 1525">5 南田辺・狛田</td> <td data-bbox="796 1480 1043 1525">京田辺市・精華町</td> <td data-bbox="1043 1480 1422 1525">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1525 796 1570">6 菅井・植田</td> <td data-bbox="796 1525 1043 1570">精華町</td> <td data-bbox="1043 1525 1422 1570">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1570 796 1615">7 精華・西木津</td> <td data-bbox="796 1570 1043 1615">精華町</td> <td data-bbox="1043 1570 1422 1615">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1615 796 1659">8 狛田駅東</td> <td data-bbox="796 1615 1043 1659">精華町</td> <td data-bbox="1043 1615 1422 1659">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1659 796 1704">9 大井町南部</td> <td data-bbox="796 1659 1043 1704">亀岡市</td> <td data-bbox="1043 1659 1422 1704">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1704 796 1749">10 高野林・小林</td> <td data-bbox="796 1704 1043 1749">亀岡市</td> <td data-bbox="1043 1704 1422 1749">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1749 796 1794">11 亀岡駅北</td> <td data-bbox="796 1749 1043 1794">亀岡市</td> <td data-bbox="1043 1749 1422 1794">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1794 796 1839">12 曾我部町寺</td> <td data-bbox="796 1794 1043 1839">亀岡市</td> <td data-bbox="1043 1794 1422 1839">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1839 796 1883">13 篠町篠牧田</td> <td data-bbox="796 1839 1043 1883">亀岡市</td> <td data-bbox="1043 1839 1422 1883">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1883 796 1928">14 八木駅西</td> <td data-bbox="796 1883 1043 1928">南丹市</td> <td data-bbox="1043 1883 1422 1928">土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1928 796 1973">15 みなくるタウン</td> <td data-bbox="796 1928 1043 1973">久御山町</td> <td data-bbox="1043 1928 1422 1973">土地区画整理事業</td> </tr> </tbody> </table>	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
	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

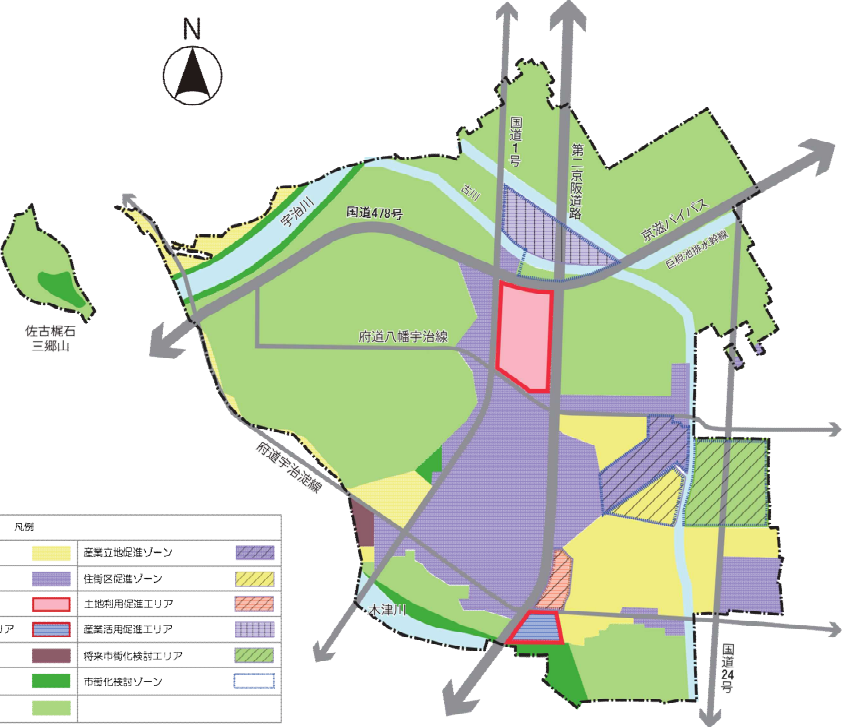
(1) 久御山町第6次総合計画〔令和8年3月策定〕

計画期間	令和8(2026)年度から令和17(2035)年度の10年間		
主な内容	<p>1. まちづくりの基本理念 《住みよい 希望にみちた町 久御山》</p> <p>「人」の視点 夢と希望にあふれたまちづくり 健康で明るい住民生活優先のまちづくり 平和で人権を守るまちづくり</p> <p>「環境」の視点 恵まれた自然につつまれたまちづくり 健全で恵み豊かな環境を適切に保全し将来の世代に継承して いくまちづくり</p> <p>「協働」の視点 多様な主体がともに手を取り携えて進めるまちづくり</p> <p>2. まちの将来像 あたたかい絆 広がる笑顔 未来の光が輝らすまち 久御山 ～ 共動 * 感動 * 躍動 のまちづくり ～</p> <p>3. 将来人口</p> <table border="1" data-bbox="549 857 1139 898"> <tr> <td>令和22(2040)年度</td> <td>15,000人</td> </tr> </table> <p>4. まちづくりの目標</p> <p>(1) 安心して子どもを産み育て、豊かな心を持った人を育む (2) 「活気」と「魅力」があふれ、ふるさと意識が根付く (3) 助け合い、支え合い、誰もがいつまでも健康で幸福に暮らす (4) 人と人、人と自然がつながり共生する (5) 機能的で持続可能な都市基盤整備 (6) 地域ぐるみで安全・安心な都市機能 (7) 多様な主体がともに考え、ともにつくる信頼</p>	令和22(2040)年度	15,000人
令和22(2040)年度	15,000人		
主な住宅関連 施策	<p>5-1 計画的土地利用</p> <p>①計画的な土地利用の推進 ②新市街地（みなくるタウン）整備の推進 ③良好な市街地環境の形成・保全 ④住民合意のまちづくりの推進</p> <p>5-2 公共交通</p> <p>①地域公共交通の推進</p> <p>5-4 公園・緑地</p> <p>①公園・緑地の整備</p> <p>6-1 減災・防災</p> <p>①防災・減災体制の強化 ②防災に対する住民意識の啓発 ④災害に強い基盤の整備</p> <p>6-2 河川・治水対策</p> <p>② 雨水貯留施設の整備</p> <p>6-3 消防（火災・救急・救助）</p> <p>③災害対応能力の向上 ④消防団の活性化</p> <p>6-4 交通安全・防犯・消費生活</p> <p>①防犯環境の向上 ⑤安全な道路環境の創出</p>		

(2) 第3期久御山町総合戦略 [令和8年3月策定]

計画期間	令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までを目標とした5年間の計画
総合計画との関係	本戦略は、総合計画を踏まえた上で、まち・ひと・しごと創生に資する特定の施策に特化した計画として位置付けるとともに、本戦略の評価指標である「基本目標」「KPI」と総合計画の「成果指標」の整合を図ることで、総合計画と一体的に推進する。
戦略の方向性	方向性1「あたたかい絆」で団結し、持続的に発展する戦略《共働》 方向性2「広がる笑顔」がつくる、信頼とふるさと意識戦略《感動》 方向性3「未来の光」がてらす、夢と挑戦戦略《躍動》
主な住宅関連施策	<p>基本目標1 安心して子どもを産み育て、豊かな心を持った人を育む</p> <ul style="list-style-type: none"> ○町内で住宅確保を希望する子育て家庭が、希望どおりに確保できるような環境づくり ○地域の力を活かした自然体験やものづくり体験などを通じた、子どもを育む環境づくり <p>基本目標2 「活気」と「魅力」があふれ、ふるさと意識が根付く</p> <ul style="list-style-type: none"> ○環境負担の軽減と経済の持続的な発展が両立した施策を推進し、SDGsや脱炭素に取り組む企業を育成 ○地域住民と協働し”私たちのふるさと”の魅力を発信 <p>基本目標3 助け合い、支え合い、誰もがいつまでも健康で幸福に暮らす</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者や障がい者、子どもなど個々に行われている見守りネットワークの横断的な連携を推進 <p>基本目標4 人と人、人と自然がつながり共生する</p> <ul style="list-style-type: none"> ○NPO法人や大学等との連携による地域コミュニティ形成への支援（多彩な交流の促進） ○空家、空き地における雑草繁茂や害虫発生等の衛生問題の早期解決 <p>基本目標5 機能的で持続可能な都市基盤整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住民や企業と連携した良好な市街地環境の形成・保全を推進 ○新市街地（みなくるタウン）における産業立地促進ゾーンと住街区促進ゾーン及び隣接区域の住環境と調和した職住近接のまちづくり ○管理不全な空家の解消 ○路線バスの補完的役割を担う「のってこタクシー」及び「のってこ優タクシー」の運行継続 ○歩行者や自転車通行などの安全性を確保するため、自転車で通行しやすい道づくりや歩道等の補修・改修を推進 ○地域住民のニーズ及び利用状況に応じた身近な公園となるよう、公園改修を推進 <p>基本目標6 地域ぐるみで安全・安心な都市機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住民や企業、行政が連携した自主防災組織の活動支援及び地域防災力の向上 ○国土交通省が行う災害時の活動拠点となる高台の整備に合わせ、防災ステーションを整備 ○新市街地（みなくるタウン）整備区域内に大内貯留管を整備 ○「久御山町かわまちづくり計画」に基づき、宇治川左岸の西一口地内で整備予定の「(仮称)MIZUBEステーション」を拠点に防災力の強化と周辺地域の新たなにぎわいを創出 ○計画的な防犯灯・防犯カメラの増設及び更新 <p>基本目標7 多様な主体がともに考え、ともにつくる信頼</p> <ul style="list-style-type: none"> ○町の魅力を積極的に情報発信し、まちへの関心・認知度を高める

(3) 久御山町都市計画マスタープラン [平成29年2月改訂]

<p>目標年次</p>	<p>平成37(2025)年度</p>																
<p>主な内容</p>	<p>1. まちづくりの目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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る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 																
<p>主な住宅関連施策</p>	<p>第3章 (1) 将来の土地利用方針 土地利用の方針図</p>  <table border="1" data-bbox="491 1211 900 1420"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅エリア</td> <td>産業立地促進ゾーン</td> </tr> <tr> <td>工業エリア</td> <td>住街区促進ゾーン</td> </tr> <tr> <td>商業・交流エリア</td> <td>土地利用促進エリア</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉・交流エリア</td> <td>産業活用促進エリア</td> </tr> <tr> <td>行政サービスエリア</td> <td>特設市街地核設エリア</td> </tr> <tr> <td>公園・緑地ゾーン</td> <td>市街地核設ゾーン</td> </tr> <tr> <td>農業・集落ゾーン</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 市街地・集落地の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住街区促進ゾーン： <p>転出人口が多い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。</p> ・住宅エリア： <p>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。</p> 	凡例		住宅エリア	産業立地促進ゾーン	工業エリア	住街区促進ゾーン	商業・交流エリア	土地利用促進エリア	医療・福祉・交流エリア	産業活用促進エリア	行政サービスエリア	特設市街地核設エリア	公園・緑地ゾーン	市街地核設ゾーン	農業・集落ゾーン	
凡例																	
住宅エリア	産業立地促進ゾーン																
工業エリア	住街区促進ゾーン																
商業・交流エリア	土地利用促進エリア																
医療・福祉・交流エリア	産業活用促進エリア																
行政サービスエリア	特設市街地核設エリア																
公園・緑地ゾーン	市街地核設ゾーン																
農業・集落ゾーン																	

(4) 久御山町建築物耐震改修促進計画 [令和8年4月改定]

計画期間	令和17(2035)年度末	
耐震化の促進に関する目標	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化率の水準が京都府南部地域の全体より低い（木造戸建住宅等が約81%、その他の住宅が約87%）ことから、現在取り組んでいる地震対策の効率的な推進を図る。 ・随時進捗状況の点検を行い、早期・短期段階の計画の達成状況を確認するとともに、中期・長期段階の目標の見直しを行う等、進行管理のもと実態に即した施策展開を図る。
	特定建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建物特性等によって耐震化率の水準に差があることから、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し、効率的・効果的な施策展開を図る。 ・中でも、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について、優先順位を高く位置づけ、耐震化の促進を図る。
	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における救助・避難等の拠点として早急に耐震化。 【学校以外】 緊急性の高い施設から順次計画的に耐震改修を実施し、特に防災拠点として重要な役割を果たす施設については、できるだけ速やかに全施設の耐震改修の完了を目指す。 【学校】 特に早急に改修を要する建物については、短期的な取り組みで耐震改修を完了させるとともに、計画期間中に全施設の耐震改修の完了を目指す。
	公共性の高い民間施設	<ul style="list-style-type: none"> 【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取組	<ol style="list-style-type: none"> (1) 耐震化促進に向けた基本的な取組方針 <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> 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 <ol style="list-style-type: none"> 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り組み <ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> (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(令和7年3月一部改訂)]

計画期間	概ね10年後を見据えつつ、5年間で推進期間とする。	
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>(1) 地震</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>(2) 豪雨等による風水害等</p> <p>【本町における近年の風水害】</p> <p>①平成24年京都府南部豪雨（各地で冠水や浸水被害）</p> <p>②平成25年台風第18号（避難勧告を発令、一部浸水被害）</p> <p>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）</p> <p>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）</p>	
主な住宅関連施策	個別施策分野	<p>(2) 住宅・都市／環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>(1) リスクコミュニケーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 老朽化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心、安全に係る社会資本の適正な維持／更新

(6) 久御山町子ども計画 [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	子どもまんなか みんなの声が響く くみやま
基本目標	<p>「子どもまんなか」の実現に向けた取り組み</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>子ども・若者・子育てのライフステージによらず行う支援</p> <ol style="list-style-type: none"> 3 多様な学び・体験の機会づくり 4 子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り組みの推進 6 課題や困難を抱える子どもや家族への支援 <p>子ども・若者・子育てのライフステージごとの支援</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>事業番号13 地域全体で子育てをする気運の醸成 子ども食堂、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。</p> <p>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「まちのいわ構想」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。</p> <p>事業番号22 こどもの居場所づくり推進と支援【新規】 子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、民間が実施する子ども食堂、こどもの居場所への支援に努めます。</p> <p>事業番号53 「子ども未来魅力化アクション・プラン」策定【新規】 生活困窮世帯の子ども等を早期発見・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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>	
<p>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。</p> <p>町民意識 6割以上に町外からの転入経験がある。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>		
<p>統計など 持ち家率は低いが、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。</p> <p>統計など 持ち家の新設着工は減少傾向。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>社会事情 建設業の労働力不足がさらに進行。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>上位関連 総合戦略で「新たな住宅地の確保」を位置づけ。</p>	<p>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。</p>		

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

<p>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。</p> <p>統計など 民間賃貸住宅の家賃水準に影響され、町内の府営住宅やUR賃貸住宅の家賃は周辺市町村と比べて高め。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①借家の選択肢が乏しく、家賃も高水準である。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>住宅市場 分譲マンションの建設需要は極めて小さい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>②家族と同居できる一定規模の住宅に需要がある。</p>	
<p>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もあり入居率が高い。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	

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

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>社会事情 パリ協定への批准を受け、長期優良住宅法・住宅品質法や省エネ法・建築基準法が改正。</p>	<p>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。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>社会事情 巨大地震や台風・豪雨による激甚災害が多発。</p> <p>社会事情 熊本地震等を受けて耐震改修促進法が改正。</p>	<p>②災害に対する安全性、強靱性への関心が高まっている。</p>	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>上位関連 総合計画で「空家等の適切な管理」を位置づけ。</p> <p>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。</p> <p>社会事情 空家対策特別措置法が改正。</p>	<p>③空家・空き地の有効活用が進んでいない。</p>	

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

<p>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。</p> <p>統計など 府営/URは建設から50年前後を経過しており、新たな土地利用やストック再生の検討時期を迎えている。</p> <p>町民意識 自宅を含む町内で就業する世帯が半数以上。</p> <p>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→佐山学区の順で多い。</p> <p>上位関連 総合計画で「周辺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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①職住が近接した快適な住環境のニーズがある。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>
<p>統計など 鉄道駅はないが、広域的な道路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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>②日常的な町内外の移動に関して多様なニーズがある。</p>	
<p>統計など 近年、外国人人口が急増している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>③地域コミュニティへの期待が高まっている。</p>	

第5章 住生活の目標

1 住生活施策の基本理念と将来像

宅地供給の余地が少ない本町では、世帯分離における町内での住宅確保や世帯構成の変化に伴う住み替えにおける選択肢が限られています。一方で、多くの住民は現住所での暮らしを継続したいと考えており、今後さらなる少子・高齢化が見込まれる中で次世代の住まいを持続的に確保していくことが喫緊の課題となっています。

こうした課題に対応していくためには、地域の特性や居住ニーズを踏まえた長期的な視点でのまちづくりが不可欠です。生活と就業の距離が近く、防災やコミュニティにも配慮された住環境を、住民の理解と合意のもとで構築していくことが重要です。

また、過去の水害への対応から培われた住文化を新しい住民の暮らしにも継承し、誰もが安心して暮らせる生活の基盤をハード・ソフト両面で進めていくことが求められます。

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」の魅力が高まります。

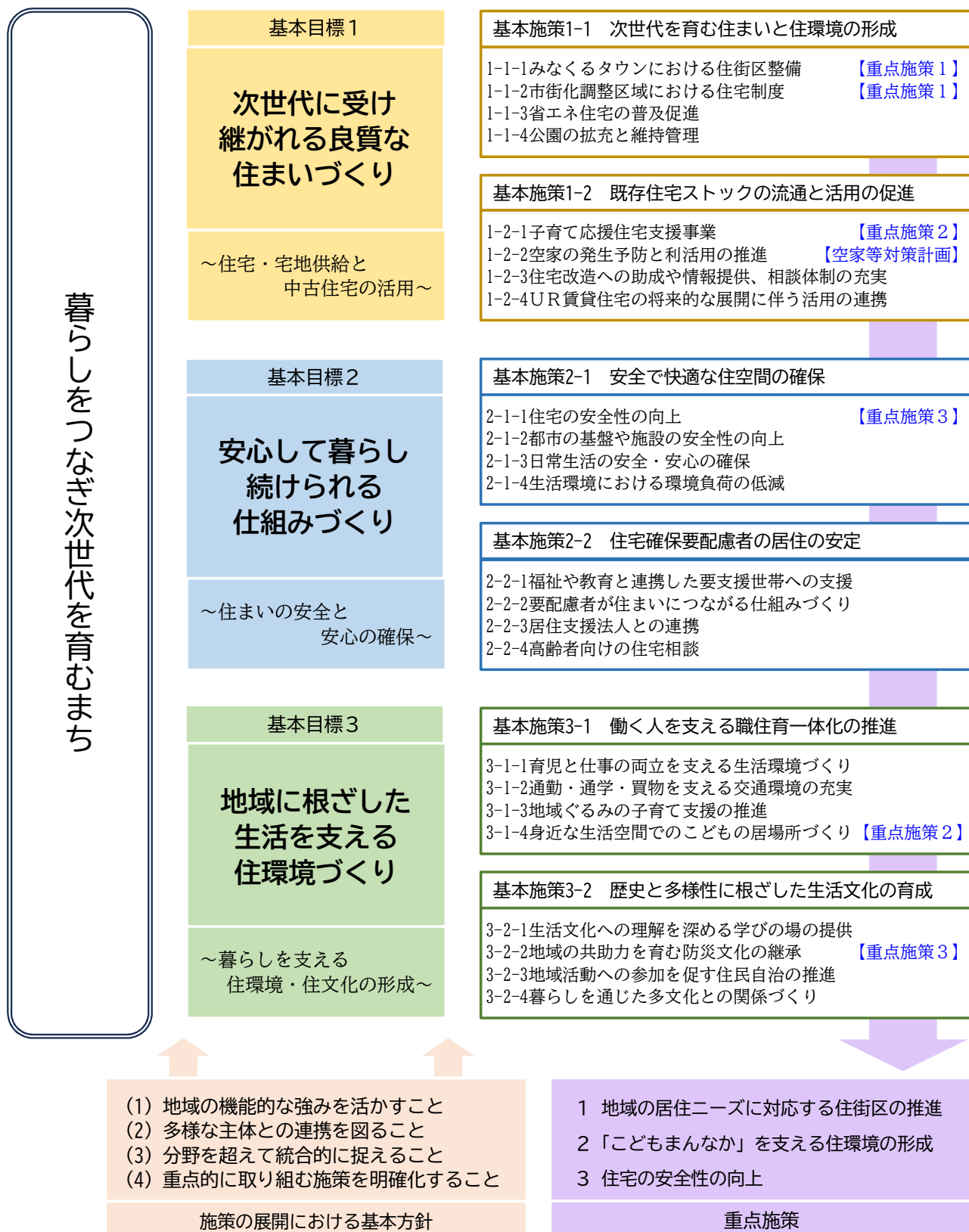
このような考え方を本町の住生活の基本理念ととらえ、本計画の推進によって実現を目指す将来の久御山町の姿を以下のとおり掲げます。

図表 55 久御山町住生活基本計画の将来像

暮らしをつなぎ次世代を育むまち

2 施策の大綱（住宅施策の体系）

将来像の実現に向けて、《住宅・宅地供給と中古住宅の活用》《住まいの安全と安心の確保》《暮らしを支える住環境・住文化の形成》の視点から、施策の分野ごとに3つの基本目標を設定します。



3 施策の展開における基本方針

基本目標を達成するための手段を住生活施策として展開するにあたり、分野を問わず重視するポイントを基本方針として定めます。

(1) 地域の機能的な強みを活かすこと

広域的な自動車交通の要衝であることや、通勤圏としての都市近接性、2次産業を中心とした雇用の充実といった久御山町ならではの構造的・機能的な強みを最大限に活かすよう施策を展開します。

また、町内においても地区ごとに異なる課題や将来の可能性が存在することから、それぞれの立地や生活のあり方をふまえ、地域の個性とマッチする施策展開を進めていきます。

(2) 多様な主体との連携を図ること

住環境の質は、そこに暮らす人々の日々の営みや関わりの積み重ねによって形づくられるものです。地域の力を引き出し、住みよさが持続的に高められる施策展開を目指します。

新たに転入してきた住民も含め、多様な立場の人々が地域のあり方について考え、方針やルール形成に主体的に関わることができる土台を整え、住民、あるいは事業者などの主体と協働を促す施策を展開します。

(3) 分野を超えて統合的に捉えること

町内で働き、子どもを産み育て、歳を重ねても安心して暮らし続けていくためには、福祉や教育、医療、産業振興など複数の分野にまたがる支援が相互に連携し機能することが不可欠です。

住生活にかかる施策は幅広い分野に跨がることから、住民にとって使いやすく実感しやすい制度となるよう、分野横断的な取り組みを念頭に施策を展開します。

(4) 重点的に取り組む施策を明確化すること

行政として取り組む施策の中には、その着手や達成が次の展開に向けた前提となる施策、あるいは上位計画や社会情勢等からの要請で優先的な対応が必要な施策があります。

本計画ではそれらを《重点施策》と位置づけ、特に注力して施策を展開します。

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

～住宅・宅地の供給促進と中古住宅の活用～

本町において子どものいない世帯の割合は上昇しており、高齢化と相まって将来的な地域の担い手不足が懸念されています。宅地供給が限られ住宅価格が高止まりしている背景もあり、住宅を取得しようとする若い世代が町外に流出する状況が発生しています。

家族と同居可能な持ち家の需要は一定見込まれており、町内の産業立地と相まって若者世帯の住宅ニーズは高いと考えられますが、新築住宅の建設動向とはミスマッチが発生しています。一方で既存の住宅に目を移すと、住宅性能の向上や流通促進に対する期待は高いものの、空家の管理や利活用は十分に進んでおらず、制度や支援策の認知度は低い状況であるなど複合的な課題が存在しています。

子育て世帯に選ばれるまちとなるには、若い世代のニーズに応じた住宅・宅地を創出し、子どもを産み育てやすい住環境を形成することが求められます。子育て・勤労世帯のライフスタイルにマッチした新たな住宅の供給とあわせ、子どもの成長や暮らしの変化に応じて選択可能な住宅市場の形成が必要となります。

これらの前提をふまえ、本目標においては**住宅・宅地の供給促進と中古住宅の活用**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%

図表 56 目標とする居住面積水準の設定

	誘導居住面積水準：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)
2人以上の世帯	$25\text{m}^2 \times \text{世帯人員} + 25\text{m}^2$ (例：夫婦と10歳の子の3人世帯では100㎡)

基本施策1-1 次世代を育む住まいと住環境の形成

みなくるタウンにおける住街区形成の推進により、高い安全性や省エネルギー性を備えた良質な住宅の供給と職・住・育が近接した魅力的な住環境の形成を一体的に進め、次代を担う世代がゆとりある住まいで親世代とともに子育てできるまちの魅力を発信していきます。

市街化調整区域内の集落においては、地域の特性を踏まえた地区計画や優良田園住宅など諸制度の活用により、周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全に努めます。

主な取り組み	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
関連する町の計画	○都市計画マスタープラン[H29.2] ○こども計画[R7.3]
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

安心して子育てできる住宅が将来世代へ住み継がれるよう、家庭内事故の防止に向けた既存住宅ストックのバリアフリー化支援や省エネルギー性能の向上に向けた普及啓発により、住宅ストックの機能向上と、世代をまたいだ住まいの継承を促進します。

また、空家を定住促進に大きく寄与する地域資源として捉え、「久御山町空家等対策計画」に基づく予防的な維持管理の啓発や改修・活用に向けた支援や情報提供のための体制づくりを進めるとともに、将来的にストック再生が検討されている町内のUR賃貸住宅についても、建替も含めた活用方策の検討における連携を進めるなど、多様な居住ニーズに応える住まいの選択肢を広げます。

主な取り組み	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 ⁹ 】 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賃貸住宅の将来的な展開に伴う活用の連携
関連する町の計画	○住生活基本計画[R8.3] ○空家等対策計画[R8.3]
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]

⁹ 空家等対策計画：本計画の「第8章 久御山町空家等対策計画」として記載（74ページより）。

基本目標 2 安心して暮らし続けられる仕組みづくり

～住まいの安全と安心の確保～

近年の自然災害の激甚化を受けて、住まいの耐震性や防火・避難体制の整備、都市施設の防災機能の強化など安全な住環境の確保が一層求められています。また、子どもや高齢者が安心して日常生活を送ることができる生活空間の安全確保や、ゼロカーボンをはじめとする環境負荷の低減も喫緊の課題となっています。

一方で、国際情勢の不安定化や気候変動などに端を発する急激な物価高、社会・経済状況の混乱により、高齢者世帯や単身世帯、子育て世帯、外国籍住民など住まいや暮らしに困難を抱える住宅確保要配慮者¹⁰への支援の必要性はより高まっています。町内には府営住宅やUR賃貸住宅、セーフティネット登録住宅といった住まいの選択肢が存在するものの、制度の周知や実効性のあるマッチング体制は十分とは言えず、支援を必要とする人々が適切な住まいにたどり着けていない可能性があります。

また、地域包括支援センターや福祉・教育との連携による早期の課題把握、入居後の見守りや相談支援といったアウトリーチ機能の充実も、地域課題として顕在化しています。

安全・安心な住環境を確保していくためには、災害に備えた施設整備や地域ぐるみの安全対策、環境への配慮といったハード・ソフト両面の対策が必要です。また、地域と連携する様々な分野の取り組みと連携し、課題を抱える世帯を早期に把握するとともに、日々の見守りや生活支援といったアウトリーチの充実が重要です。

これらの前提を踏まえ、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	登録型戸別受信システム累計登録者数		
	防災行政無線から放送する緊急を要する防災等の情報について、メール、電話又はFAXで取得できるよう事前登録を行った人の累計(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
	300人	900人	1,500人

¹⁰ 住宅確保要配慮者：低額所得者、高齢者や障害のある人、子どもを育成する家庭、被災者やDV被害者、外国人など住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

基本施策2-1 安全で快適な住空間の確保

住宅の耐震化や火災警報器の普及、雨水貯留施設（マイクロ呑龍¹¹）の普及促進等を一体的に進めるとともに、避難所となる学校体育館での空調整備や水平避難¹²を可能にする町内事業者との協定の推進など、地域全体の防災力を高めるよう努めます。

また、安全なまちづくりとして通学路の安全確保や防犯カメラの設置、消費生活に関する啓発等により、日常のリスクを未然に回避する地域ぐるみの体制を整えます。

さらに、ゼロカーボンシティ宣言に基づく省エネ住宅の普及啓発や再生エネルギーの導入支援とあわせ、久御山町環境基本計画に基づく町関連施設での率先したCO₂削減やごみの減量に向けた一層の取り組みにより、環境負荷の少ない暮らしへの転換を推進します。

主な取り組み	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
関連する町の計画	○地域防災計画[R7.3] ○建築物耐震改修促進計画[R8.3] ○水道事業ビジョン[R6.3] ○下水道ビジョン[R4.4] ○環境基本計画[R5.10]
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

誰もが住まいに困らず地域で安心して暮らし続けられるまちを実現するため、府営住宅やUR賃貸住宅など公的な賃貸住宅との連携を図るとともに、町内のセーフティネット登録住宅や居住サポート住宅¹³の活用促進により、支援が必要な世帯の住まいの確保に努めます。

また、町内で活動する居住支援法人¹⁴と連携した見守りや孤立防止などを通じ、生活状況の変化に応じた支援が確保できるよう取り組むとともに、持ち家を含めた多様な課題に対応する、住まいと暮らしを一体で支える地域の仕組みを整えます。

主な取り組み	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
関連する町の計画	○住生活基本計画[R8.3] ○地域福祉計画[R8.3] ○高齢者保健福祉計画[R6.3] ○障害者基本計画[R3.3]
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]

¹¹ マイクロ呑龍：短時間豪雨に対する防災や雨水の利活用に向け、京都府が推進している家庭用雨水タンクの通称。

¹² 水平避難：水害や土砂災害に備えて、指定緊急避難場所や自主的な避難先へあらかじめ移動すること。立ち退き避難。

¹³ 居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）：居住支援法人等が安否確認や見守りなどへのつながりを行う住宅のこと。

¹⁴ 居住支援法人：住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

基本目標3 地域に根ざした生活を支える住環境づくり

～暮らしを支える住環境・住文化の形成～

新たな世代が暮らしを紡いでいく上で、子育てと仕事の両立は大きな課題となります。本町は、住まいだけでなく、多くの住民の職場も町内にあることから、通勤・通学や保育の環境に加え、企業におけるワークライフバランスの推進や子育て世帯への配慮が、居住の持続可能性を支える重要な要素になってきます。また、生活の移動手段として自家用車が大きな役割を担っているため、駐車場を備えた住まいの確保が一般的となっていますが、子育てや買い物など日常的な負担を軽減するため、車を運転しない人でも移動に困らない環境づくりについても広く求められています。

一方、定住意向が比較的高いにもかかわらず住民の入れ替わりが多い本町は、地域文化の共有やコミュニティ形成に課題があるといえます。近年は外国人住民など文化的背景の異なる住民が増加したこともあり、生活習慣の違いをめぐる住民同士のすれ違いも見られるなど、相互理解と合意形成の重要性が高まっています。

子育てと仕事の両立を支える生活環境の整備や通勤・通学・買物を支える交通インフラの充実とともに、子育て中の親だけでなく地域住民の生活においても“子どもの居場所を生活空間のまんなかに置く”ことを意識した空間づくりが求められます。また、そのような空間の中では、多様な住民の誰もが日常的に関わり合える関係づくりがよりいっそう重要になってきます。空間づくりと関係づくりは地域全体で暮らしを支える基盤の両輪であり、同時に進めていくことが必要です。

これらの前提を踏まえ、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

子育て世代をはじめとする多様な世代が、働きながら安心して暮らせるまちを実現するため、育児と仕事の両立を支える生活環境の整備や、生活拠点やサービスへの接続性を高める交通環境の充実に取り組み、通勤・通学・買物など日常の移動利便の向上を図ります。

全国一番の子育て環境のまちをめざし、保育料・給食費無償化などの経済的支援や乳児がいる家庭へ育児用品を直接届けて悩み等をお伺いする寄り添い支援に加え、地域住民による支援活動を推進し、地域全体で子育てを支える仕組みを整えます。あわせて、こどもの居場所が生活空間の中に自然に存在するよう、身近な場での支援や交流の機会づくりを進めます。

主な取り組み	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】
関連する町の計画	産業振興計画[R8.3] 地域公共交通網形成計画[H31.3、改訂予定] こども計画[R7.3]
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

地域で培われてきた防災文化や歴史・生活の知恵を次の世代へ継承するため、地域住民と連携した実践的な学びの機会や防災教育、消防団活動の活性化などを通じて、防災意識と共助力を高めます。

また、自治会活動への参加や地域の生活文化への理解を促し、地域の一員として多様な住民が関わり合う関係性を育むとともに、外国人を含む文化的背景の異なる住民が日常生活を通じて自然につながり、共に暮らす地域社会の形成をめざします。

主な取り組み	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
関連する町の計画	教育大綱[R8.3予定] 生涯学習推進計画[R6.3]
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]

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

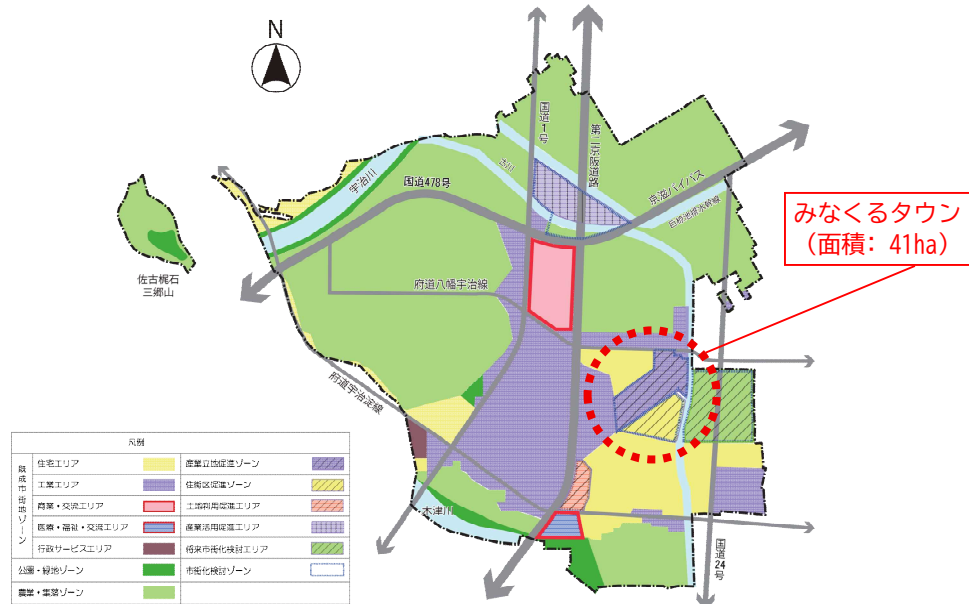
みなくるタウンにおける住街区整備（主な取り組み1-1-1）

①新市街地（みなくるタウン）の概要

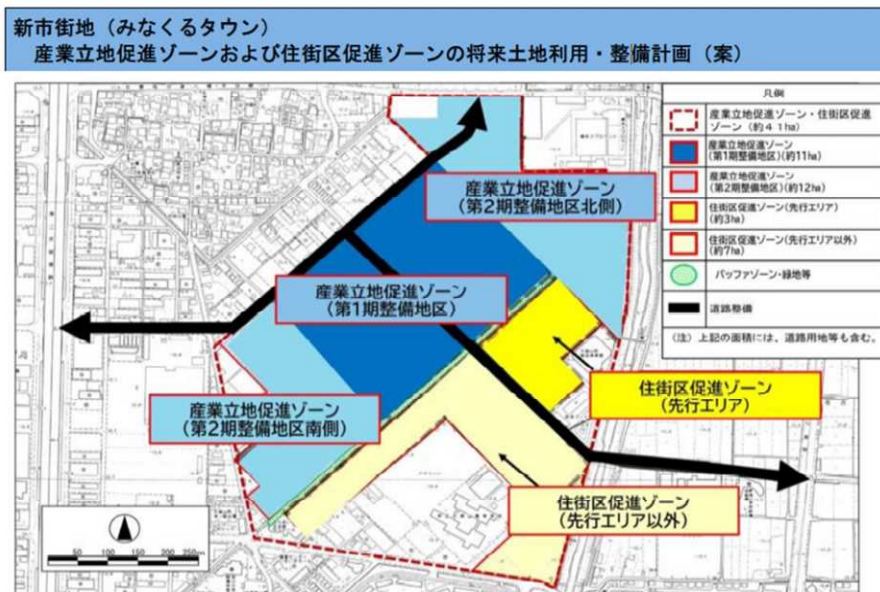
本町では、久御山町総合計画及び都市計画マスタープランに基づき、産業活動の活性化や住宅地の形成を促進するため、久御山高校北側の市田・佐古・林地区に位置する約41ヘクタールのエリアを新市街地（みなくるタウン）と名付けて整備を進めています。

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。

図表 57 みなくるタウンの位置



図表 58 みなくるタウン整備事業の将来土地利用イメージ



②住街区促進ゾーンにおける取り組み状況

「住街区促進ゾーン」では、農用地指定の有無などの条件から、複数の地区に区分して事業を展開しており、現在、先行エリアの約3ヘクタールを業務代行方式による土地区画整理事業で進めています。

図表 59 土地区画整理事業および業務代行方式の仕組み

☑土地区画整理事業とは

道路・公園・河川等の公共施設を整備あるいは改善し、土地の区画を整えることで宅地利用を進める事業です。

事業によりそれぞれが所有する土地の面積は前よりも小さくなりますが、道路や公園等の公共施設が整備され、形状も利用しやすくなることで土地の総合的な資産価値が上がります。

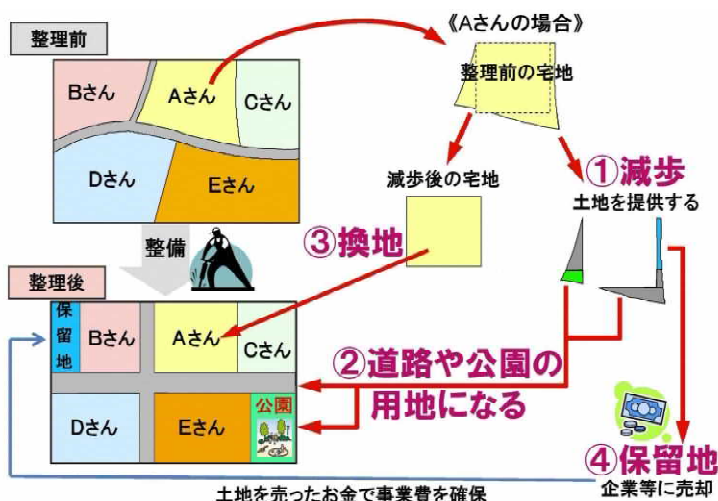
☑減歩(げんぷ)とは？

地区内で新たに必要となる道路、公園等の用地と事業費に充てるための土地(保留地)は、地区内の土地所有者の方々に土地の一部を出し合ってもらって「減歩」によって生み出されます。

(もとの土地に対してどれだけ減歩されたかの割合を「減歩率」といいます)

【参考】業務代行方式について

技術力や資力等を備えたゼネコンやデベロッパー等の事業者が、事業主体である組合との契約に基づき、保留地の引き取り等を条件に事務局や工事等の業務の代行を行う方式です。(事業推進に必要な事項の決定権は組合にあります。)



道路や公園などの整備は土地区画整理事業を進める上で欠かせないものであり、土地の価値向上にも寄与します。

図表 60 住街区促進ゾーンのまちづくりの方針

- 新たな時代のモデルとなる住宅市街地の形成を目指します
(次代を担う世代が快適に暮らせる住宅地、子育てしやすい住宅、高齢者も一緒に暮らせる住宅地の形成)
- 多様な住宅地を創出します
(暮らし方、居住ニーズの多様化に対応する、多様な形態の住宅の形成)
- 地域特性を踏まえた生活支援サービスの導入を目指します
(新たな公共交通の導入、近隣にある既存施設との連携・有効活用)
- 産業立地促進ゾーンとの連携を図ります

図表 61 みなくるタウン住街区促進ゾーン 先行エリアにおける取り組み

令和4年3月	まちづくり協議会設立
令和4～5年度	まちづくり方針、事業手法の検討
令和5年12月	事業化検討パートナーの決定
令和6年1月	事業化検討パートナーとの覚書の締結
令和6年度	土地利用計画、事業フレームの検討
令和7年度	土地区画整理準備組合の設立
	業務代行予定者の選定
令和8年度末	事業認可、組合設立(予定)

③モデル的な取り組みの検討

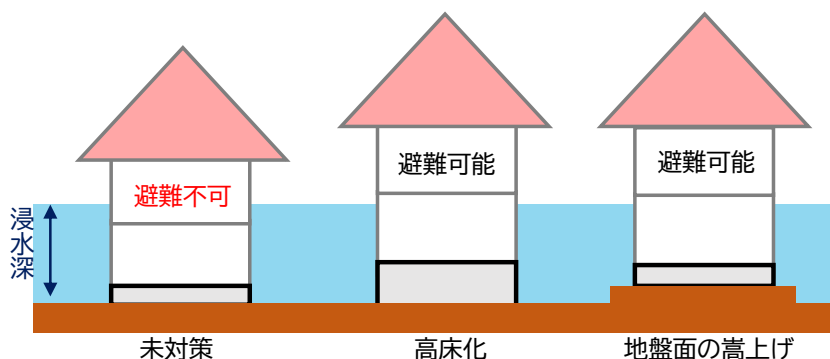
「住街区促進ゾーン」は、新たな時代の住宅市街地のモデルとなることを目指しており、地権者組合や業務代行者と連携しながら、様々な検討を中長期的に行っていきます。

具体的には、

- 安全で快適な住空間を確保するため、洪水発生時に屋内の上階移動による避難（垂直避難）で安全を確保できるよう、建物の高床化や、地盤面の嵩上げによる浸水対策を行うこと。
- また、「産業立地促進ゾーン」に進出する企業と連携し、民間の大規模物流施設等を避難先（水平避難）として活用すること。
- 住民の憩いと交流を促進し、地域価値を高める魅力的な公園を整備すること。
- 環境への負荷を低減するため、ZEHやLCCM住宅など省エネ住宅の普及を促進すること。
- 良好な景観を形成するため、まちづくりの指針である「まちなみガイドライン」を策定すること。

などが考えられるため、これらを総合的に検討していきます。

図表 62 建築物の浸水対策イメージ図



図表 63 【参考】災害時における
宿泊施設利用に係る協定の締結
(ルートインジャパン株式会社、令和7年3月)



図表 64 【参考】ZEHとLCCM住宅の紹介
(国土交通省パンフレットより)



市街化調整区域における住宅制度（主な取り組み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。

①農家住宅

農業を営む世帯が住宅を建てる場合は、都市計画法第29条に基づく開発許可の手続きが不要となり、市街化調整区域内の土地であっても住宅を建てることができます。なお、農地に住宅を建てることは原則認められません。

②世帯分離住宅

継続して生活の根拠を有する世帯が、通常分化発展の過程で必要とする住宅は、市街化調整区域の指定前から所有していた土地であれば、市街化調整区域内の土地であっても建てるができます。

③地区計画ガイドライン

秩序ある土地利用の規制及び誘導を図るため、市街化調整区域の地区計画の対象とできる地区の規模や、類型、整備が必要となる施設や組織、地権者合意といった要件を定めた指針です。本ガイドラインに則った地区計画を策定する事で、市街化調整区域内の土地であっても、住宅を建てるができます。

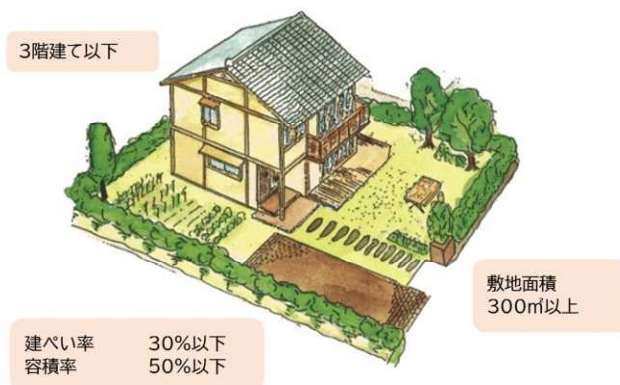
④優良田園住宅

農山村地域や都市の近郊、その他の自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、ゆとりある敷地・建物構造といった基準や、町が定める基本方針に沿ったものであれば、市街化調整区域内の土地であっても建てるができます。

⑤その他の制度についての検討

上記制度に加えて、農村環境の中で家族と暮らしたい方や新・農村人（アグリビジネスパーソン）¹⁵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。

図表 65 優良田園住宅の基準（国土交通省ホームページより）



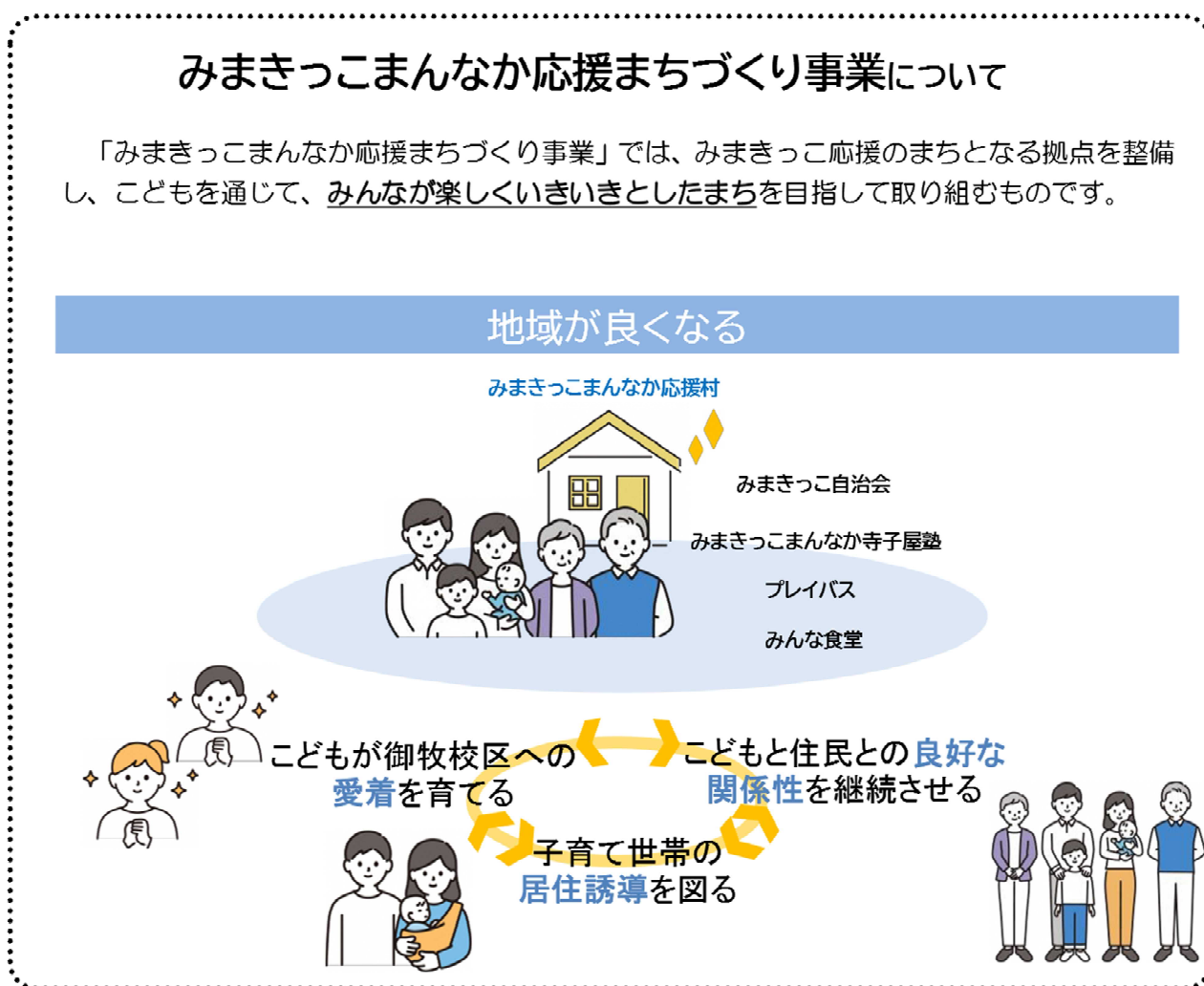
¹⁵ 新・農村人（アグリビジネスパーソン）：マーケティング・スマート農業などに関するスキルを持つ方、農業法人・農家の従業員、家族などで農業に従事する方を指す。本計画において便宜上用いる言葉。

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（主な取り組み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¹⁶やこどもの居場所づくりへの支援に努めます。

図表 66 みまきっこまんなか応援まちづくり事業の概要



¹⁶ こども食堂：子どもひとりでも利用できる無料または低額の食堂で、食事提供から孤食の解消、食育に取り組む場があると同時に、地域交流の場などの役割も果たしている。

また、交流と憩いの場を創出する「久御山“まちなにわ”構想¹⁷」に基づき策定した久御山中央公園再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。

図表 67 「くみやま まちのがっこう」開催時の様子



子育て応援住宅支援事業（主な取り組み1-2-1）

多子世帯、三世代近居又は三世代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。

図表 68 子育て応援支援事業の概要

対象世帯	○18歳未満の子どものいる世帯（年収750万円未満を所得に換算）
対象経費	○子どもの見守り等に係る負担軽減に資するリフォームや子どもの人数に起因したリフォーム
補助上限額	○1子10万円、2子20万円、3子以上30万円 （三世代同居・近居の場合は、5万円を加算）

¹⁷ 久御山“まちなにわ”構想：「久御山中央公園」と「まちの駅クロスピアくみやま」を、『食』をテーマに官民連携で有機的に結びつけ、緑豊かな憩いと交流、遊びの場を創出する。平成30年度策定。

重点施策3 住宅の安全性の向上

住宅の安全性の向上（主な取り組み2-1-1）

①耐震改修促進計画の推進

令和8年3月に改定した久御山町耐震改修促進計画に基づき、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り組みを進めます。

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。

図表 69 地震対策推進事業の主な取り組み内容

木造住宅耐震診断委託	○昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅について、住宅耐震診断を実施する。一件52,000円で耐震診断士へ委託する。
木造住宅耐震改修補助事業	○木造住宅耐震診断事業で評点1.0未満と診断された住宅に対し、その改修工事に係る経費の一部を補助する（上限57.5万円）。 ○簡易な方法等により現在の評点を向上させる工事に対し、その経費の5分の4を補助する（上限40万円）。
住宅耐震改修に伴う家屋の固定資産税の減額措置	○令和8年3月31日までに一定の耐震改修工事が行われ、かつ、改修工事が完了した日から3か月以内に町に申告した住宅に限り、改修工事が完了した翌年度について、当該住宅にかかる固定資産税額の2分の1を減額。 ○改修により長期優良住宅に該当することとなった場合は、固定資産税の3分の2を減額。
家具転倒防止器具設置補助事業	○高齢者世帯や障害者等を対象に、家具等の転倒によるケガ等を防ぎ、逃げ場を失うような事故を防止するため、家具転倒防止器具の取り付けの支援を行う（上限5千円）。
耐震シェルター設置補助事業	○住宅が倒壊しても居室など安全な空間を確保する目的で耐震シェルターを設置する場合に、経費の一部補助を行う（上限30万円）。
公会堂等耐震化補助	○昭和56年5月31日以前に着工された集会所及び公会堂で、耐震診断・耐震改修・建替えを行う自治会に対して、経費の全額を補助する（上限100万円）。

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、家庭内事故の防止に向けたバリアフリー化の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（主な取り組み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、災害発生時に円滑な対応が可能となるよう、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めます。

図表 70 消防マイスター講習会の様子



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、すべての住民や事業者を活用されるよう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、それら最新の知見とあわせ、久御山町で培われてきた防災の歴史と文化を新たな住民や次世代に継承するため、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¹⁸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めます。

図表 71 令和5年度久御山町総合防災訓練の様子



¹⁸ 旧山田家住宅：江戸時代に巨椋池の漁業を取りまとめた大庄屋の邸宅で、18～19世紀に建てられた主屋・長屋門・長塀が国の登録有形文化財に指定されている。地域の文化、歴史を今に伝える貴重な建築物。

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

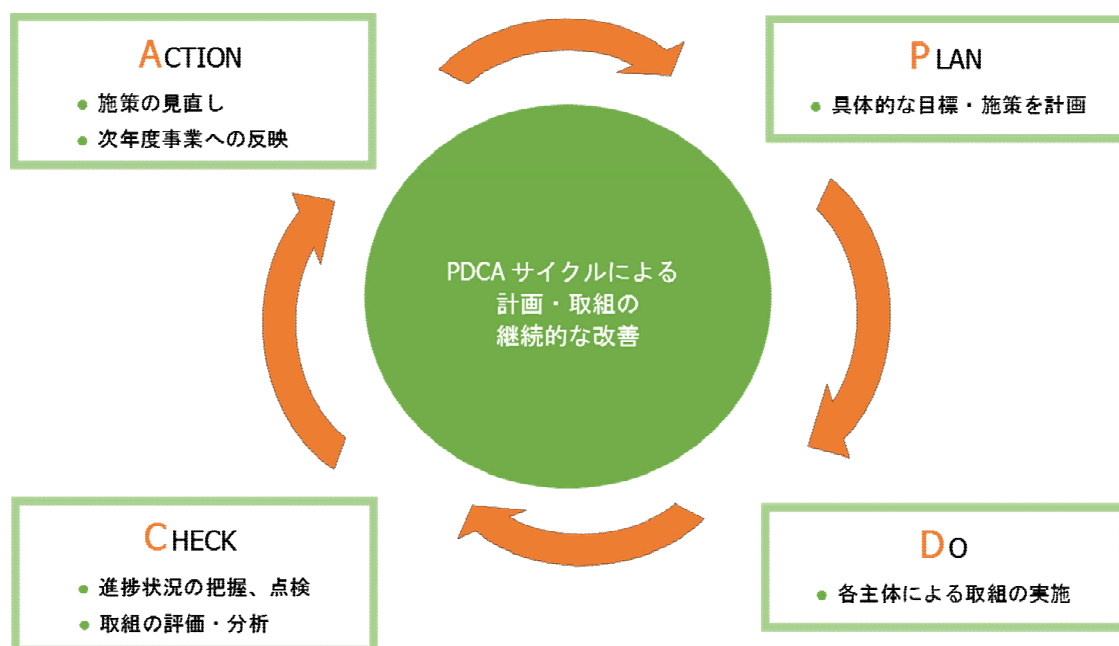
本計画の策定から概ね5年を目途に、法改正や社会潮流の変化、施策の進捗を踏まえ、必要に応じて中間見直しを行います（Plan）。基本目標ごとに定めた「達成の目安とする指標」の状況については、見直し及び次期改定にあわせて評価を行うものとします。

なお、見直し及び次期改定にあたっては、法改正や上位計画である総合計画や国の住生活基本計画の改定、町が策定する最新の分野別計画の内容を反映していきます。

また、施策の着実な推進（Do）に向け、基本施策ごとに定めた「進行を管理する指標（KPI）」を各所管部署において定期的にモニタリング（Check）し、各年度の事業内容の見直しや実施体制の見直し（Action）につなげるPDCAサイクルを推進します。

さらに、中長期的な事業展開に関して財政部門との調整を行うとともに、国・京都府が進める施策との連携や補助制度を活用した財源の確保に努めます。

図表 72 【参考】PDCAサイクルによる計画の進行管理



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、UR都市機構や住宅・不動産関係の事業者、自治会など地域住民組織、居住支援法人や各種NPOなど志縁団体との連携を通じて、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への関与を通じた「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。

図表 73 参画・協働体制のイメージ

住民	<ul style="list-style-type: none"> ○久御山町のなりたちや地域の特性、景観やまちの風紀、バリアフリーなどに配慮した住宅づくり・住環境づくりに取り組む。 ○現住民・新住民が互いに交流し、次世代につなぐ久御山町の住まいと暮らしをともに考える。 ○自治会活動やまちづくり活動を通じて、防災活動の参加、管理不全空き家の情報提供などを積極的に行う。
町内企業	<ul style="list-style-type: none"> ○職住が近接しワークライフバランスの取れた就業環境の実現に向け、従業員が町内で住居を確保できるよう支援する。 ○小中学生など次世代の久御山町を担う世代を対象に、ものづくりのPRに努める。 ○敷地の美化や環境への配慮に取り組むと共に、地域の清掃活動や防災活動への参加を推奨する。
住宅・不動産関係の事業者	<ul style="list-style-type: none"> ○町内の住宅建設・流通や住宅ストックの形成を担う立場として、各種の補助・支援制度を活用した取り組みや住民への情報提供を積極的に行う。 ○町のまちづくりの方向や住宅施策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるよう協力する。 ○住宅確保要配慮者向けの施策など、地域の住宅セーフティネットの形成に協力する。
行政	<ul style="list-style-type: none"> ○国や京都府の制度を積極的に活用するとともに、久御山町独自の取り組みについても継続的な検討を進める。 ○庁内の各部門と協調し、住宅政策に関連する各種事業を着実に推進する。 ○UR都市機構や町内で活動する居住支援法人や各種NPOなどの志縁団体、近隣の大学とコネクションを形成し、地域の課題解決に取り組むプレイヤーを増やす。

第8章 久御山町空家等対策計画

※本章（本計画）では、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）第7条第2項の各号で定める事項について、各節・項目に第1号関係等の凡例を記載しています。

1 計画の概要 第1号関係

(1) 計画の位置づけ

本計画は空家法第7条第1項に規定する市町村版の空家等対策計画であるとともに、「久御山町第6次総合計画」を上位計画とした「久御山町住生活基本計画」に定める基本施策「1-2 既存住宅ストックの流通と活用の促進」における取り組みとして策定するものです。

(2) 対象とする空家等の種類

対象区域は、本町全域とします。

また、対策の対象（空家等対策の対象とする空家等）は、空家法第2条第1項に規定する「空家等（非住宅を含む）」とします。

図表 74 空家法第2条第1項に規定する空家等

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(3) 計画期間 第2号関係

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。

2 空家等を取りまく状況 第3号関係

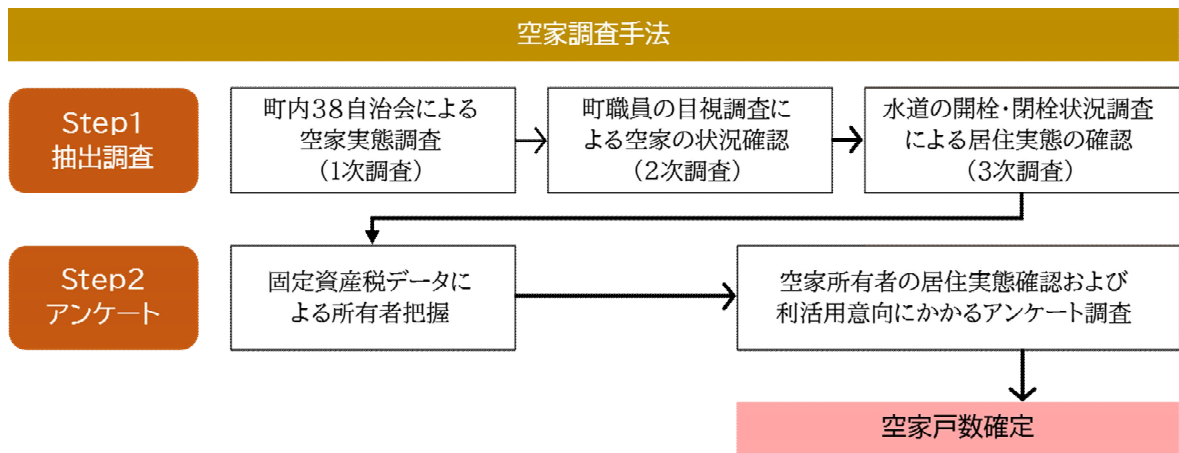
(1) 空家実態調査の概要

①調査の構図

本計画では、以下に示す調査フローに基づき、町内における空家戸数及び利活用の実態を調査しました。

Step 1で抽出した98件のうち、解体予定が確認された1件を除く97件を対象に、アンケート配布により居住実態と所有関係、今後の利活用の意向を確認しました。今後も地元住民・自治会、民生委員、関係機関等からの情報を基に、継続的に空家等の実態を把握していきます。

図表 75 空家実態調査の構図（再掲）



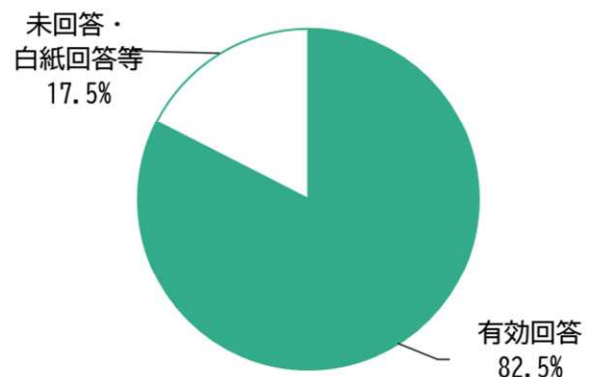
②アンケートの配付・回収状況

アンケートは令和7年1月中旬に配付し、督促のための再送分も含めて最終的な回収時期は3月下旬までとなりました。

総配布数は97票で、回収票数及び有効回答率は以下のとおりです。

図表 76 配付・回収状況【n=97】

配布数	97
回収数	83
うち有効回答数	80
有効回答率	82.5%



(2) 結果のまとめ（概要）

①空家住宅としての確定について（問3）

- 空家住宅として確認できたのは30件（37.5%）でした。
- 空家住宅は、その半数近くが町域の東部に所在しています。
- 白紙回答や返信なし、宛先不明などで17件の実態が未把握です。

状態	件数	構成比 (%)
空家	30	37.5
解体・除却済	1	1.3
売却・譲渡済	4	5.0
その他（賃貸等）	8	10.0
居住もしくは利活用中	37	46.2
有効回答 計	80	100.0
（白紙回答、返信なし、宛先不明）	17	-

②空家の状態について（付問3-①、付問3-⑤）

- 空家住宅の半数以上は、建築から50年以上を経過しています。
- 空家住宅のうち8割以上は修繕を行うことで、あるいはそのまま住める状態であり、住める状態でない住宅は多くありません。

③空家等の発生要因について（付問3-④）

- 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で、生活への不便さによるものは軽微でした。
- 空家になる前の居住の特徴から、今後は高齢者の単身居住となっていく見込みがあります。

④空家の利活用について（問4、問5）

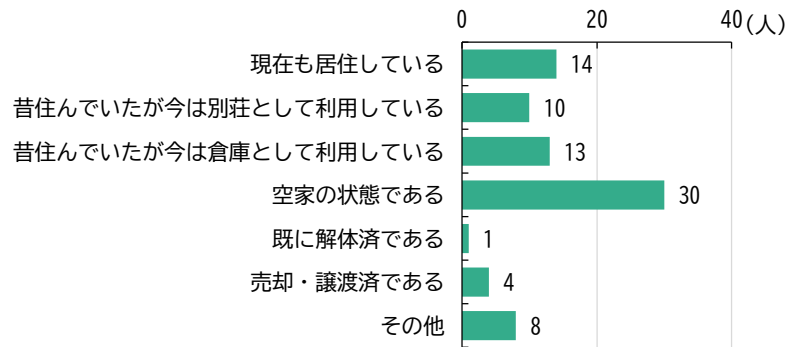
- 空家の2/3には居住の予定がなく、自身あるいは家族の居住予定がある空家は1割を下回ります。
- 空き家バンクの利用希望者は、空家所有者の2割を下回っています。

(3) 調査結果（抜粋）

問3 住宅は現在どのような状態ですか。

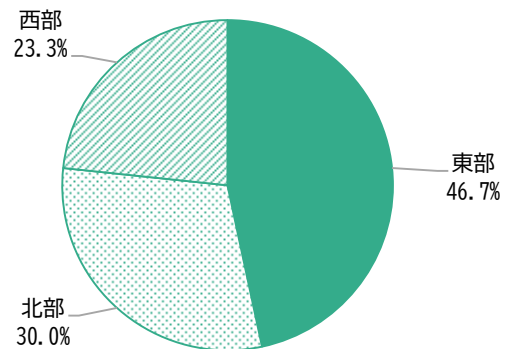
住宅の現在の状況は、「空家の状態である」が回答全体の1/3を超えて最も多く、次いで「現在も居住している」が2割強、「昔住んでいたが今は倉庫として利用している」が2割弱となっています。

図表 77 住宅の現在の状況【n=80】



なお、空家の状態であると回答された住宅（以下、「空家住宅」といいます。）の所在地は、町域の東部（第二京阪道路以東）が全体の半数近く、次いで北部（府道八幡宇治線以北）が多くなっています。

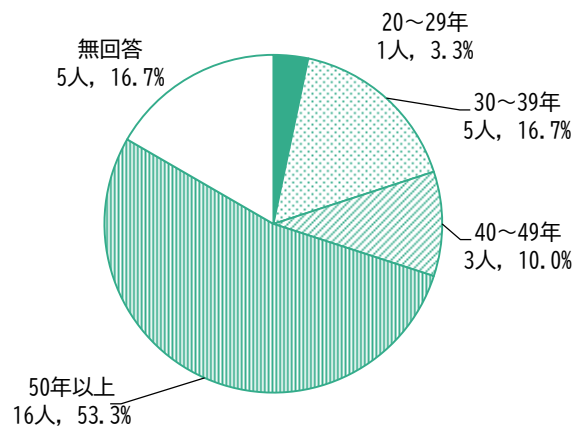
図表 78 空家住宅の所在地【n=30】



付問3-① 住宅の築年数はどのくらいですか。

空家住宅の築年数は、半数以上が50年以上となっています。

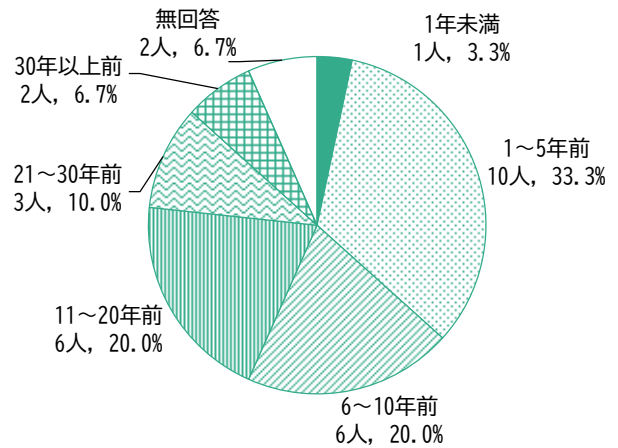
図表 79 空家住宅の築年数【n=30】



付問3-② 住宅に住まなくなった時期は、いつ頃からですか。

空家住宅に住まなくなった時期は1～5年前が1/3程度で最も多く、10年以内の合計は全体の半数を超えています。

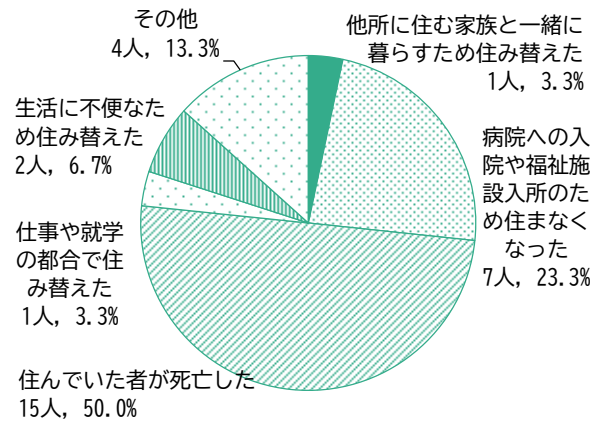
図表 80 空家住宅に住まなくなった時期【n=30】



付問3-④ 住宅に住まなくなった理由は何ですか。

空家住宅の住宅に住まなくなった理由は、居住者の死亡が全体の半数を超えており、次いで居住者の入院・施設入所が1/4程度となっています。

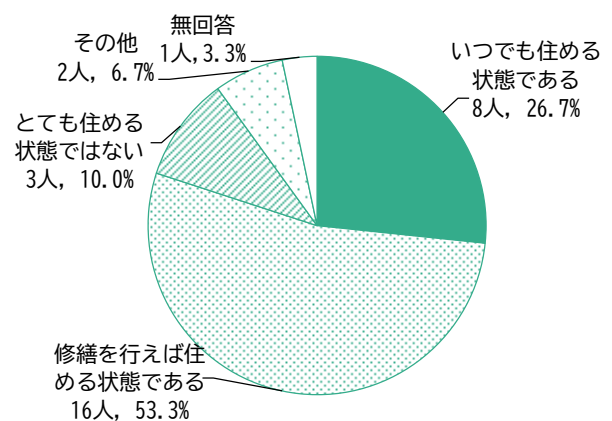
図表 81 空家住宅の住まなくなった理由【n=30】



付問3-⑤ 住宅は、住める状態ですか。

空家住宅の状態は「修繕を行えば住める状態である」が全体の半数を超えており、次いで「いつでも住める状態である」が1/4程度となっています。

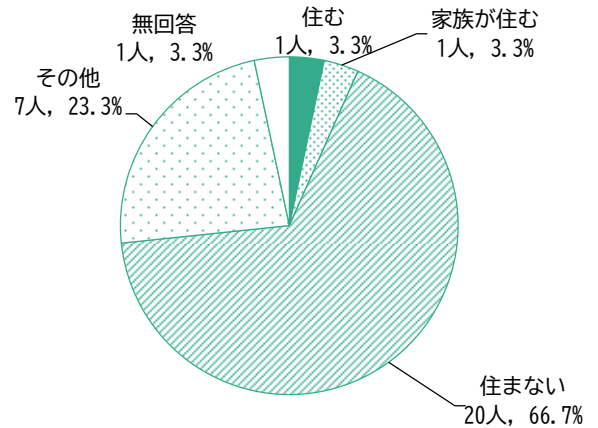
図表 82 空家住宅の状態【n=30】



付問3-⑥ 住宅に将来住みますか。

空家住宅の将来の居住予定は、全体の2/3が「住まない」となっています。

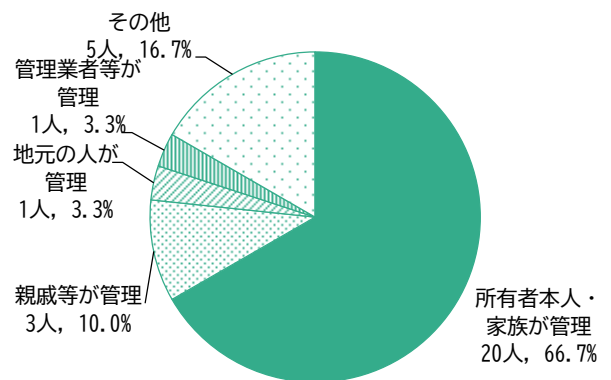
図表 83 空家住宅の将来の居住予定【n=30】



付問3-⑦ 現在、住宅の「建物や敷地」を管理している方は、どなたですか。

空家住宅の管理は、全体の2/3が「所有者本人・家族が管理」となっています。

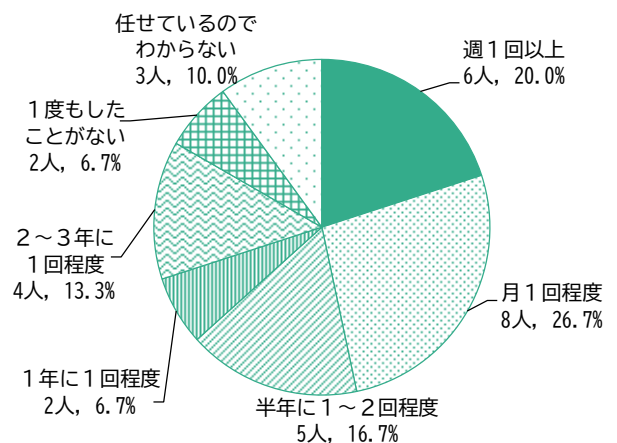
図表 84 空家住宅の現在の管理状況【n=30】



付問3-⑧ 住宅の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

空家住宅の維持管理の頻度は「月1回程度」が全体の1/4を超えて最も多く、「週1回以上」「月1回程度」を合わせると全体の4割を超えています。

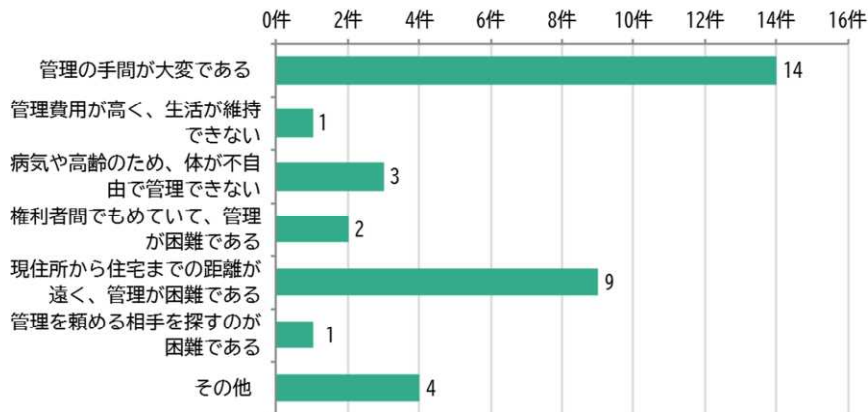
図表 85 空家住宅の維持管理の頻度【n=30】



付問3-⑨ 住宅の維持管理について困っていることは何ですか。（複数回答）

空家住宅の維持管理で困っていることは「管理の手間が大変である」が最も多く、次いで「現住所から住宅までの距離が遠く、管理が困難である」が多くなっています。

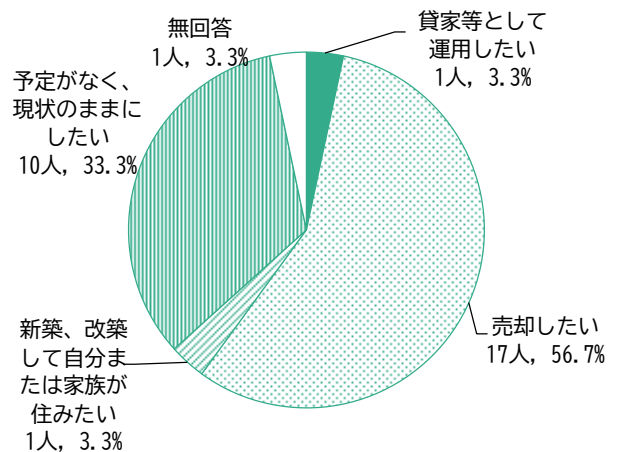
図表 86 空家住宅の維持管理で困っていること【複数回答】



問4 住宅の利活用について、どのようにお考えですか。

空家住宅の利活用についての意向は「売却したい」が全体の半数を超えており、「予定がなく、現状のままにしたい」が1/3となっています。

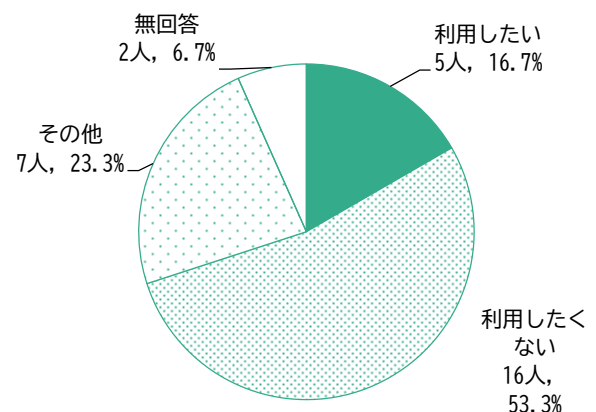
図表 87 空家住宅の利活用についての意向【n=30】



問5 現在、本町では、空家（一戸建て住宅）などの情報を公開し、利用希望者に紹介する『久御山町空き家バンク』という取り組みを行っています。あなたは空き家バンクを利用したいと思いますか。

空家住宅の空き家バンク利用意向は「利用したくない」が全体の半数を超え、「利用したい」は2割を下回っています。

図表 88 空家住宅の利活用についての意向【n=30】



3 空家等の課題

(1) 法及び国・都道府県計画等からの課題

- 改正空家法が令和5年12月に施行されており、法に基づく取り組みが必要です。
- 空家等対策として、住生活基本計画(全国計画)及び京都府住生活基本計画で「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」が位置づけられています。

(2) 町の上位・関連計画等からの課題

- 本町の総合計画において「空家の解消による生活環境の保全」が位置づけられています。
- 久御山町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」が重点施策として位置づけられています。
- 従来から取り組んでいる久御山町空き家バンク（以下「空き家バンク」といいます。）は、認知度が低く登録（バンク活用）への関心も高くないなど、制度運用の見直しが必要です。
- 空家化してから除却、宅地販売に至るまでの期間において、空家やその予備軍が適正に維持管理される仕組みづくりが必要です。

(3) 空家実態調査からの課題

- 空家の数は少なく、現時点では危険な状態や著しい景観阻害は見られないものの、将来的には空家が増加していく可能性があります。
- 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、所有者の状況変化にあわせた段階的な対応が必要です。
- 一方で、今後の空家の利活用を考えていないケースが多く、円滑な市場環流（空家流通）を促進する対策のあり方を検討していく必要があります。
- また、白紙回答や未回答、未達などで実態が把握できなかった中に問題のある空家が含まれる可能性が高いため、引き続き調査していく必要があります。

図表 89 【参考】ライフイベントごとの住宅の状態変化イメージ

ライフイベント	住宅の状態変化
子世代の独立（世帯分離や転出）、 高齢夫婦のみ世帯の死別など	世帯規模とのミスマッチ発生、維持管理の担い手が減少 （空家予備軍への移行）
高齢単身世帯の入院・入所、 要支援・要介護状態への移行、 子どもの住宅での同居開始など	維持管理の担い手が不在、遠隔化 （空家化、管理不全住宅等予備軍への移行）
単身世帯の世帯主の死亡、 相続の放棄や処分の判断など	所有者が遠隔化、維持管理の担い手が不明瞭化 （管理不全住宅等への移行、特定空家等予備軍への移行）

4 空家等対策にかかる基本的な方針 第1号関係

本町において、現時点で空家等にかかる問題はまだ顕在化していないため、空家を出さないことを重視し、予防的な対策を主軸に基本的な方針を定めます。

なお、本町には持ち家の集合住宅が少ないことから、本計画では戸建ての空家等を対象とします。また、特に空家等が集積する地域もないため、空家等活用促進区域の設定は行いません。

(1) 空家発生の抑制

空家対策の起点として、まず町内の住宅が空家にならないようにするための事前の対策に取り組めます。

所有者が健在な時期に住まいを次代へ適切に引き継いでいけるよう、親族を含めた住宅所有者に対する啓発を進めます。

あわせて、空家予備軍も含めた町内の住宅の実態を継続的に把握するとともに、空家の発生要因となる住宅所有者の状況変化の把握に努め、対策の必要性を庁内で共有できるようにします。

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

(2) 空家の適正管理の推進

空家になった住宅については、所有者の意向を踏まえつつ、定期的に訪問し、住宅及び敷地内の樹木等の状態を確認して必要があると思われる時は、住宅の修繕や敷地内の樹木等を適正に管理・維持するよう指導します。

- 所有者による適正管理の支援
- 市場環流の促進

(3) 空家等及び跡地利活用の促進

空き家バンクの活用の促進および国の補助制度や支援の枠組みについて周知を図ります。

また、当面利用する計画のない空家の所有者が、当該物件の活用に向けて検討しやすい環境づくりの検討を行います。

- 国の補助制度の活用推進
- 不動産売買の円滑化
- 空家等の活用支援

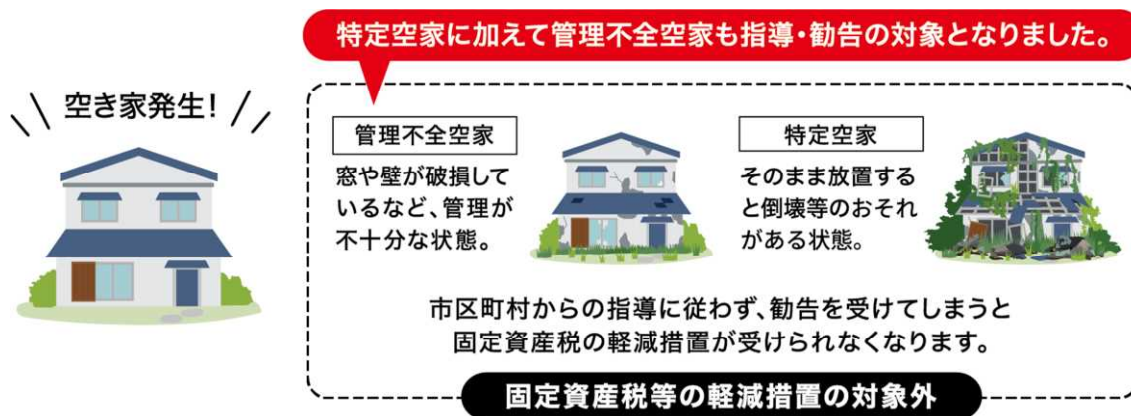
(4) 特定空家等への対応

改正空家法では、管理が行き届いておらず放置すれば特定空家等になる可能性のある空家について、管理不全空家等として町から所有者に勧告を行うことができるようになりました。

また、相続放棄・所有者不明の特定空家等については、空家法に則り管理・処分することができます。特定空家等が保安上著しく危険な状態である場合は、命令等の一部手続を経ずに町長が代執行することも可能になっています。これらの制度を運用し、的確に対応を図ります。

- 管理不全空家等の措置
- 特定空家等の措置

図表 90 【参考】管理不全空家・特定空家の概要（国土交通省ホームページより）



5 対策のための施策

(1) 空家発生の抑制 第4号関係

①住宅資産の保全と活用にかかる啓発

- ・空家の譲渡所得にかかる3,000万円の特別控除等、活用にかかる制度を周知します。

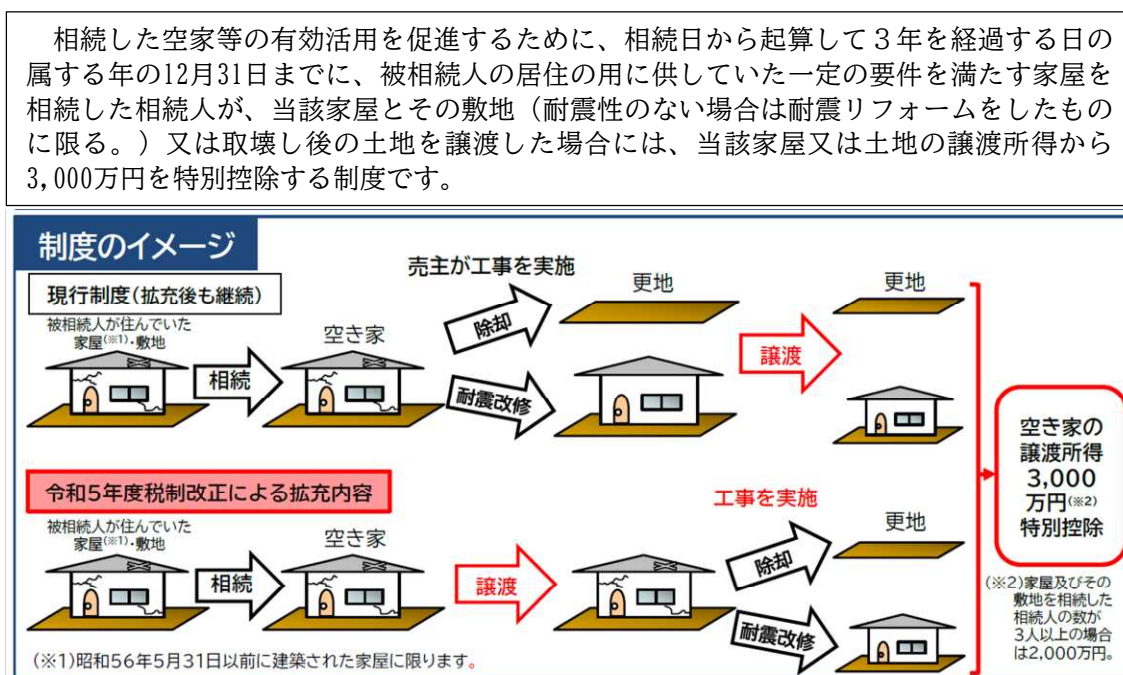
②維持管理にかかる住教育の推進

- ・宅建業協会や不動産コンサルティング協会が実施している不動産無料相談会について周知します。

③予備軍を含む空家実態の継続的な把握

- ・今後も、引き続き追跡調査を実施します。
- ・あわせて、空家化する要因となる情報を早期に把握できるよう、空家にかかる町の情報窓口を明確にするとともに、庁内での情報共有に向けた連携を進めます。

図表 91 【参考】空家の譲渡所得に対する特別控除制度の概要（国土交通省ホームページより）



(2) 空家の適正管理の推進 第4号・第6号関係

①所有者による適正管理の支援

- ・管理不全空家等への移行が懸念される空家の所有者に対して、京都府住宅供給公社の無料住宅相談などを通じて、適切な管理手法を助言します。
- ・久御山町空き家バンク協力業者をはじめとする、町の施策と連携した空家等対策で実績を有する事業者等に対し、改正空家法で新設された空家等管理活用支援法人¹⁹の指定を検討します。

¹⁹ 空家等管理活用支援法人：市区町村が空家の活用や管理に取り組むNPO法人・社団法人・会社等を指定し、所有者への相談対応や活用希望者とのマッチング、所有者からの委託に基づく空家の活用・管理などを行う制度。

②市場環流の促進

- ・今後も所有者が住む見込みのない空家については、空き家バンクの活用を所有者に働きかけます。

(3) 空家等及び跡地利活用の促進 第5号関係

①国の補助制度の活用推進

- ・民間による空家の利活用に対する国の補助制度について、活用を促進していきます。

②不動産売買の円滑化

- ・所有者の希望に応じ、町の施策と連携・協働する事業者の情報を提供します。
- ・除却後の適切な境界確定による宅地流通を促進するため、地籍調査を推進します。

③空家等の活用支援

- ・空家等の活用に向けた相談や支援の窓口を案内するなど活用支援を検討します。

(4) 特定空家等への対応

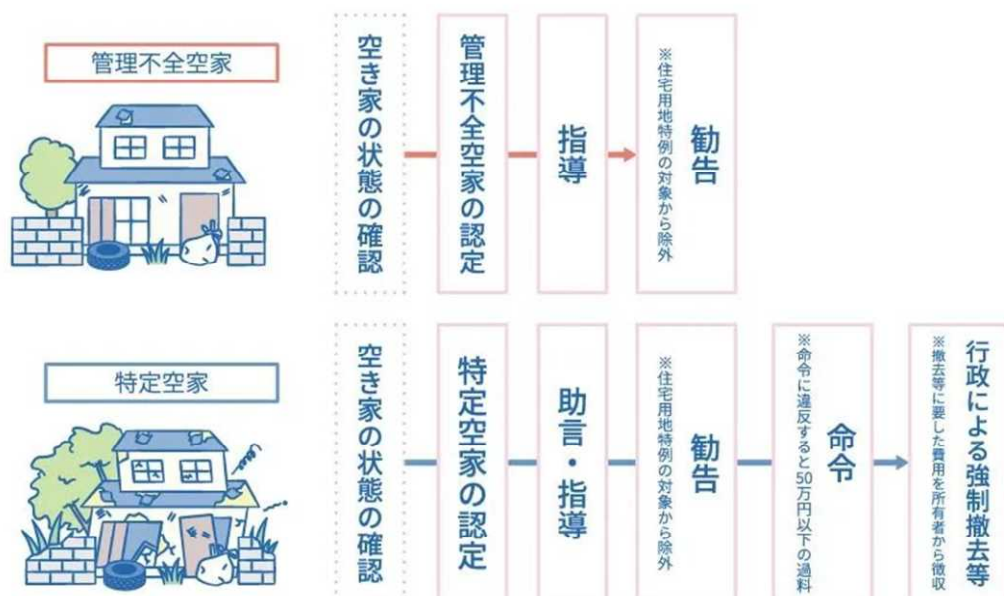
①管理不全空家等の措置

- ・京都府および関係各課と連携した指導・勧告により、流通・活用を促します。

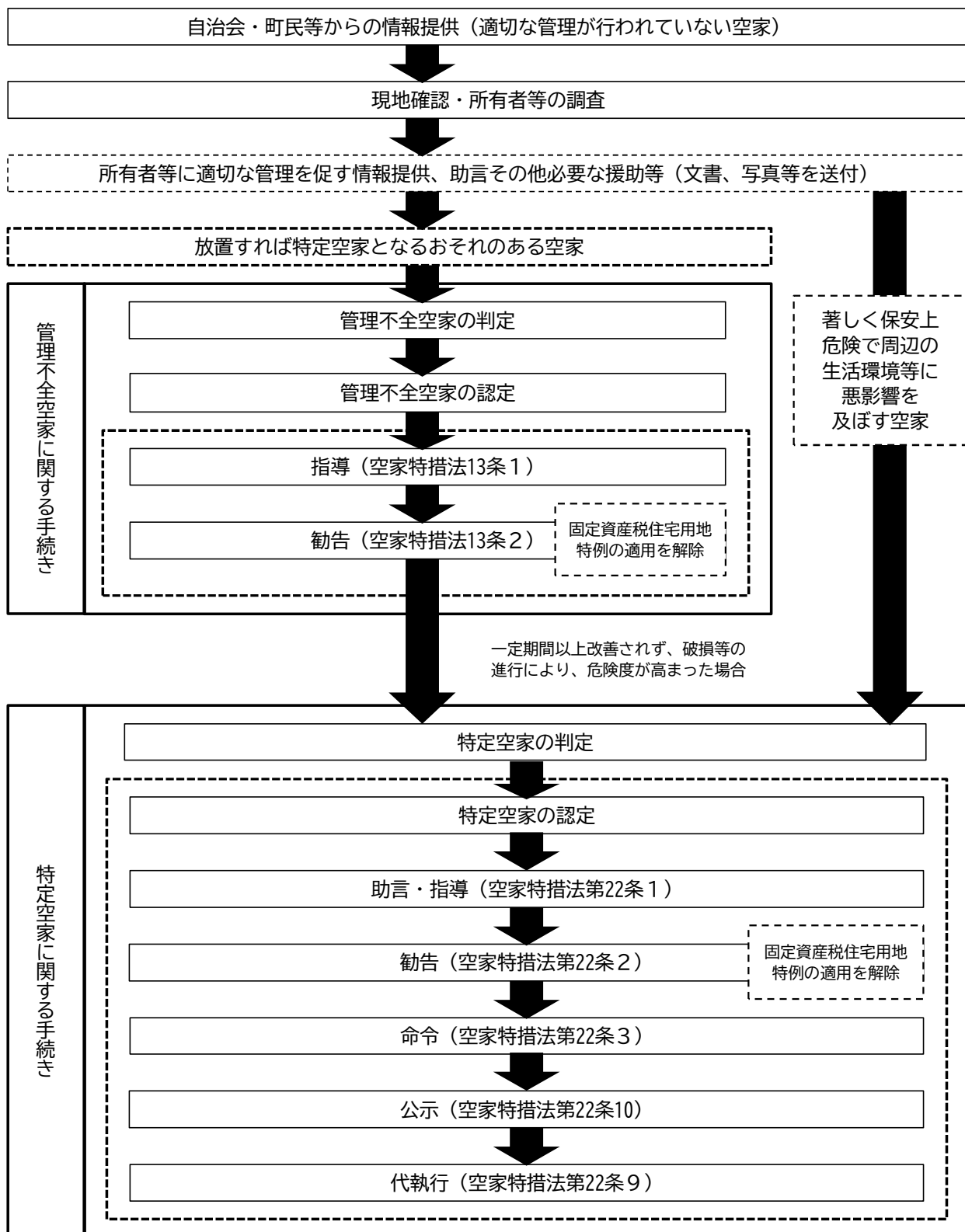
②特定空家等の措置

- ・特定空家等に認定する場合には、空家法に基づき、助言または指導、勧告により、流通・活用を促進します。
- ・空家等の所有者や相続人等の所在が把握できない場合には、民法に基づく「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」や略式代執行の実施を検討します。

図表 92 【参考】管理不全空家、特定空家に対する措置の流れ（政府広報オンラインより）



図表 93 【参考】空家に対する措置の流れ（全体）



6 推進体制 第7号・第8号関係

(1) 役割分担の考え方

空家等対策を推進するためには、所有者だけでなく、行政、団体・事業者等、地域の協働による対応が不可欠であることから、これまで以上に各主体と連携・協働し、それぞれの取り組み等を推進します。

①所有者等の役割

- ・空家等にしない（居住段階からの空家化に備えた事前準備）
- ・空家等の適正管理
- ・早期の利活用の推進

②行政の役割

- ・空家等の把握
- ・空家等対策計画の策定および見直し
- ・空家等の適正管理の啓発、指導
- ・空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討

③関係団体・事業者等の役割

- ・空家等適正管理、利活用の提案
- ・所有者等への中古住宅市場に関する情報提供
- ・行政との連携、協働体制の構築

④地域の役割

- ・空家等の適正管理、利活用に関する地域の合意形成
- ・良好な住環境の維持保全
- ・行政との地域情報の共有

(2) 庁内体制

①主管課及び関係課

- ・主管課は都市整備部建設課に設置します。
- ・住民情報並びに土地建物の課税情報を管理する関係課と連携した体制を構築します。

②庁内関係課との連携

- ・所有者の高齢化に対応するため、関係課との連携を図ります。
- ・空家実態の追跡調査にあたっては、自治会との協力に際して関係課との連携を図ります。
- ・その他、必要に応じて各関係課との連携体制を構築します。

付 録

付録 策定の経緯

1 久御山町住生活基本計画策定委員会

(1) 策定委員

区分	氏名 ※敬称略	職名・摘要
学識経験者	高田 光雄 (会長)	京都美術工芸大学副学長
	依田 博	神戸大学名誉教授
関係団体	野川 正克	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
	松宮 梓	民生児童委員
町民代表	平野 典子 (副会長)	NPO法人 ひと・まち・ジャンクション理事
	東 憲彦	株式会社セイワ工業 代表取締役
関係行政機関	内藤 良辰	京都府建設交通部 住宅課長(令和6年度)
	山口 正樹	京都府建設交通部 住宅政策課長(令和7年度)

(2) 策定委員会の開催状況

実施時期	開催	主な報告・協議事項
令和7年2月20日	第1回	<ul style="list-style-type: none"> ○ 久御山町の住生活の概況 ○ 住民アンケート調査の報告 ○ 事業者ヒアリング調査の報告 ○ 空き家実態調査の中間報告 ○ 久御山町の住生活の課題について
令和7年7月24日	第2回	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住生活の目標について ○ 住生活施策の展開について
令和7年11月10日	第3回	<ul style="list-style-type: none"> ○ 推進に向けた方策について ○ 久御山町空家等対策計画について ○ 住生活基本計画概要版について

(3) 策定委員会の設置要綱

久御山町住生活基本計画策定委員会設置要綱

(設置目的)

第1条 久御山町の住宅施策を総合的に推進するための基本方針となる久御山町住生活基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するため、久御山町住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 基本計画の策定に関すること。
- (2) その他基本計画の策定に必要な協議に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員7人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体の職員
- (3) 町民を代表する者
- (4) 関係行政機関の職員

(委員の任期)

第4条 委員会の任期は、前条の規定による委嘱の日から基本計画の策定が完了する日までとする。

2 委員に欠員が生じたときの補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 委員会に会長及び副会長1名を置き、会長は委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の時は議長の決するところによる。

3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求めることができる。

(代理出席)

第7条 委員は、やむを得ない事情により会議に出席できないときは、代理者を出席させることができる。

2 前項の代理者は、委員とみなす。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市整備部新市街地整備課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和7年2月10日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、令和8年3月31日限り、その効力を失う。

2 関係調査等

(1) 久御山町「住まいに関するアンケート」

実施時期	概要
令和6年11月22日～ 同年12月13日	○ 本町に居住する世帯 1,500 世帯(無作為抽出)を対象に配付 ○ 回収 463 票(回収率 30.9%)

(2) 事業者等ヒアリング

実施時期	分類	事業者数
令和6年8月30日～ 同年9月6日	住宅建設事業者	2社
	不動産取扱事業者	6社
	セーフティネット関連事業者	1社

(3) 空家実態調査

実施時期	調査内容	概要
令和6年7月～8月	抽出調査	○ 38 自治会区から 104 件の空家候補報告 ○ 外観目視調査及び水道開栓調査により生活実態を確認 ○ 空家候補として 98 件を抽出
令和7年1月～3月	居住実態確認調査 (アンケート)	○ 解体予定の 1 件を除く 97 件に配付 ○ 有効回答 80 件

3 パブリックコメント

実施時期	所管
令和8年1月7日～ 同年2月6日	○ 資料：計画(素案)及び概要版(素案) ○ 対象：町内在住、在勤、在学の方、利害関係を有する団体 ○ 閲覧場所：新市街地整備課、ゆうホール、総合体育館、いきいきホール、荒見苑、まちの駅クロスピアくみやま、あいあいホール、久御山町ホームページ ○ 提出いただいた意見：10件