

3 統計資料, 関係法令一覧

目次

(1) 社会動向

○京都市の人口動向	74
○世帯数の状況	75
○高齢化の進行動向	76
○世帯の多様化の状況	76
○生活保護率の状況	78
○京都市の財政状況	78

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

○住宅総数, 空き家状況	79
○現在の住宅の入手等の状況	79
○年間中古住宅取引戸数の状況	80
○京町家の減失状況	80
○分譲マンションの状況	81
○東山区六原学区における空き家の流通状況	82
○スプロール市街地における狭小敷地の状況	82
○ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合	83

(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

○木造住宅の建築時期別割合	84
○袋路に面する京町家の状況	84
○新耐震以前の住宅ストックの状況	85

(4) 住宅確保要配慮者の住生活の課題

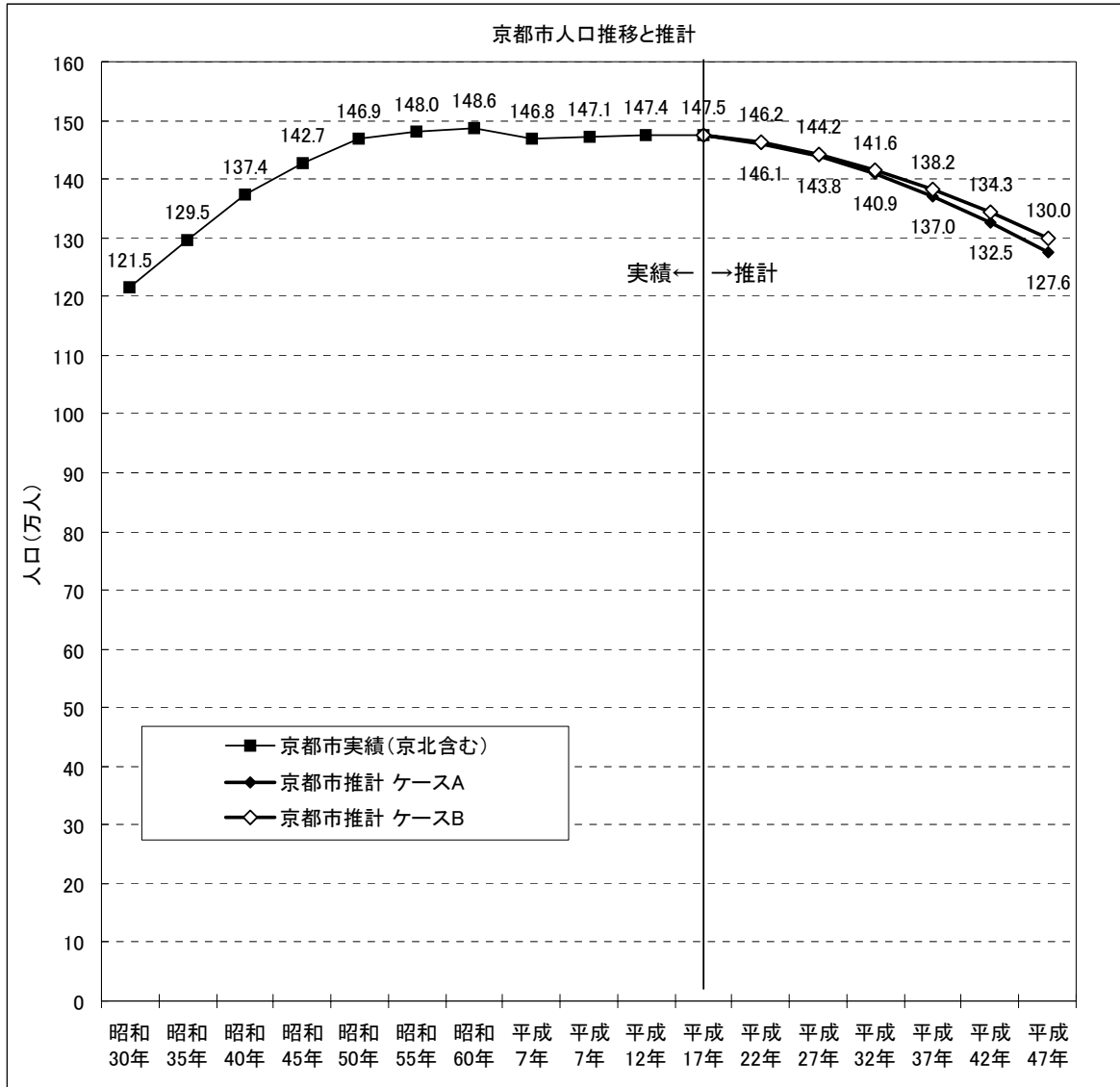
○市営住宅の状況	86
○民間賃貸住宅の高齢者対応の状況	87
○老朽木造住宅の状況	87
○年間収入階級別にみた住まいの状況	88
○低家賃の民営借家に住む世帯の状況	88

(5) 関係法令一覧	89
------------	----

(1) 社会動向

○京都市の人口動向

・京都市の独自推計人口では、2020年（平成32年）には約141万人、2035年（平成47年）には約130万人と推計される。



《推計方法の概要》

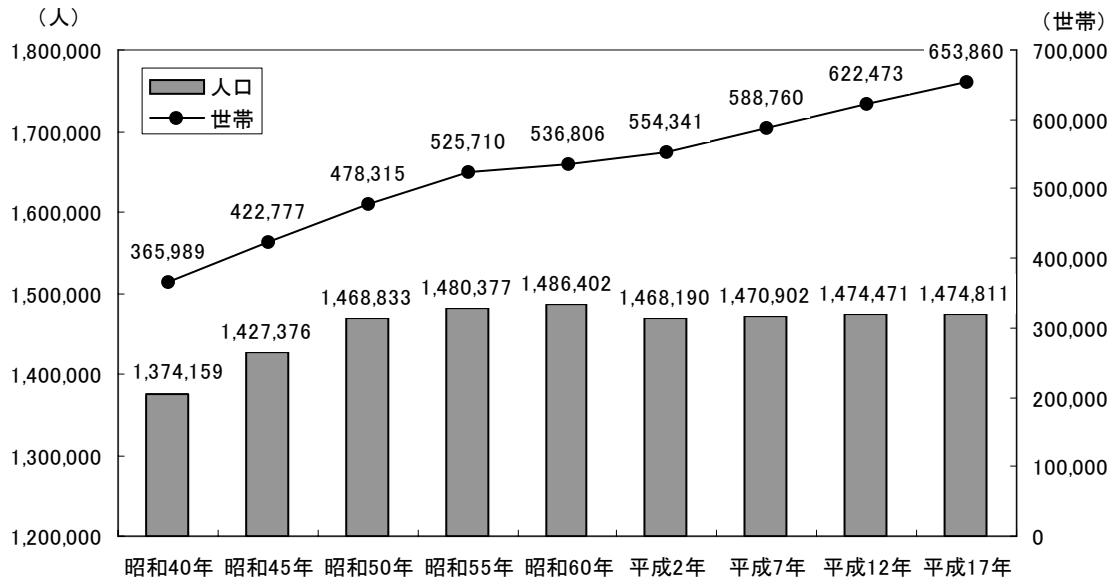
ケースA 純移動率（人口の社会増減の傾向）を2000～2005年の実績で固定
 （全国的な人口減少の見通しや市内住宅建設の減少動向を勘案）

ケースB 純移動率のこれまでの傾向（転出超過の縮小）に沿って延長
 （住宅供給や産業活性化、雇用の確保等により、今後転入超過に転じると仮定）

○世帯数の状況

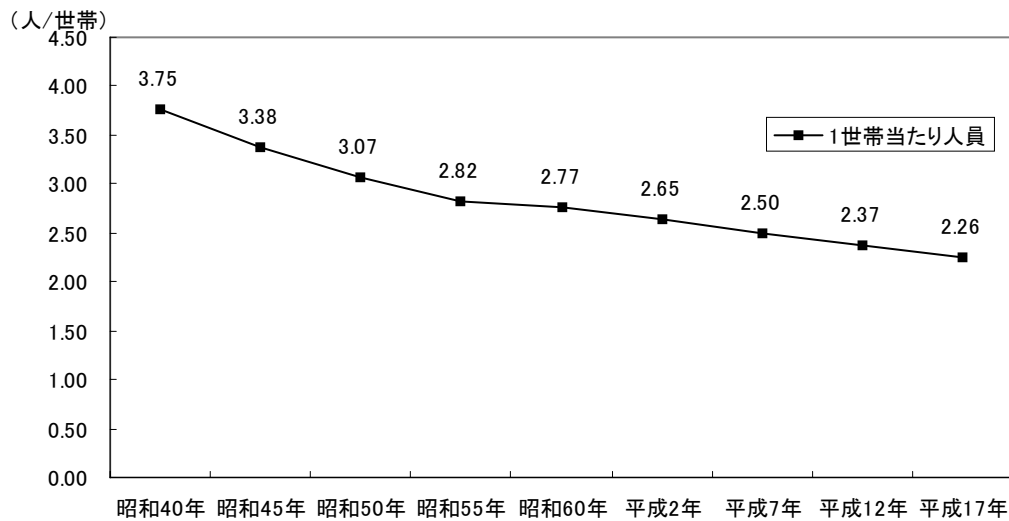
・全市人口は、147万人前後で推移している。世帯数は増加し続けている一方で、世帯当たり人員については減少している。

■ 京都市の人口と世帯の推移



資料：各年国勢調査

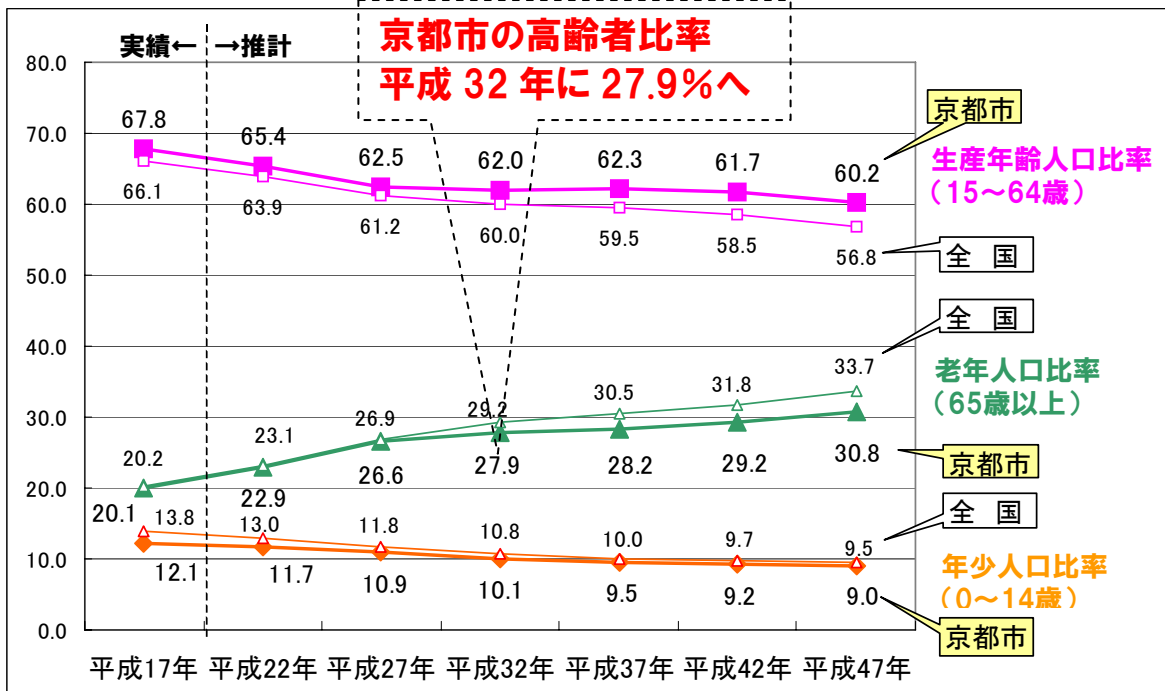
■ 京都市の世帯当たり人員の推移



資料：各年国勢調査

○高齢化の進行動向

・京都市の高齢者比率は平成17年では20.1%であり、平成32年には27.9%となると予想される。

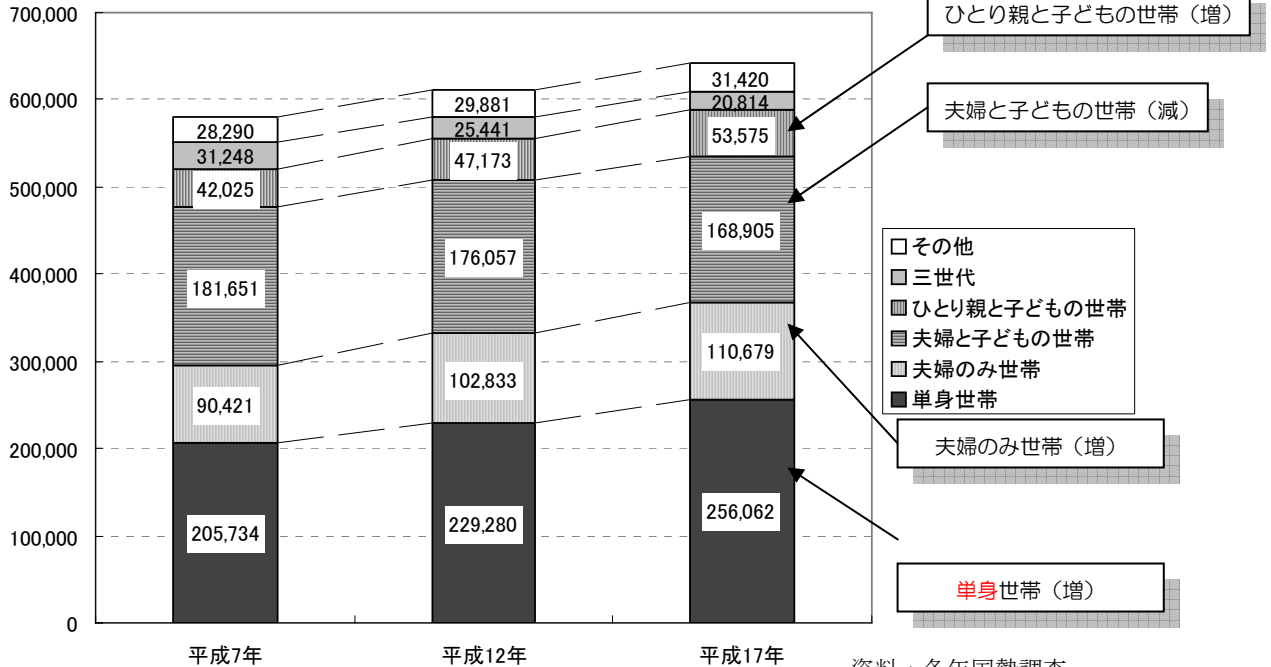


資料：京都市推計

○世帯の多様化の状況

・世帯類型別世帯数のここ10年の動きをみると、夫婦と子どもの世帯が減少する中で、単身世帯が約5万世帯増加しているほか、夫婦のみ世帯、ひとり親と子どもの世帯についても増加が続いている。

■ 世帯類型別世帯数の推移

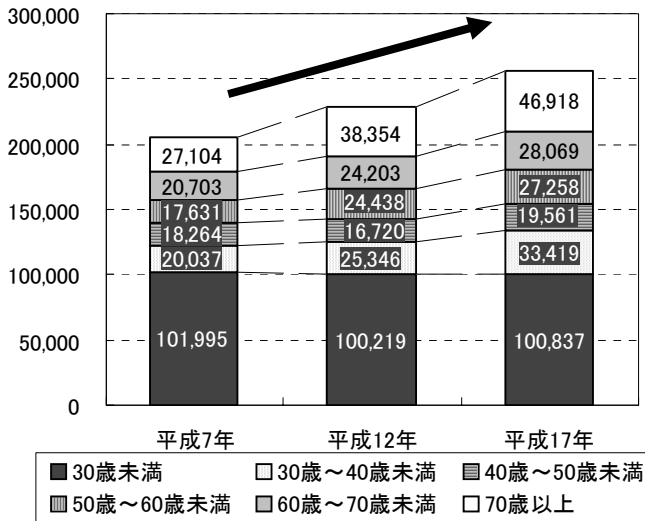


資料：各年国勢調査

・増加している世帯について世帯主の年齢別にその推移をみると、社会的に高齢化が進む中で70歳以上の増加が顕著なほか、30歳から40歳未満という若い世代でも増加が見られる。

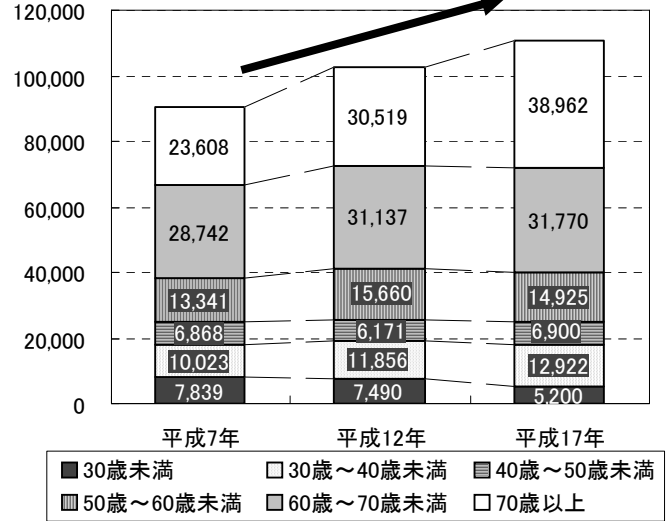
■ 世帯主の年齢別世帯類型別世帯数の推移（単身世帯，夫婦のみ世帯，ひとり親と子どもの世帯）

【単身世帯】



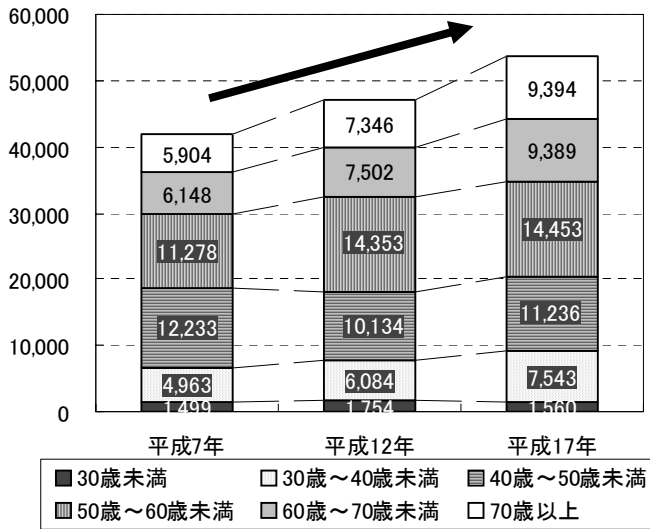
資料：各年国勢調査

【夫婦のみ世帯】



資料：各年国勢調査

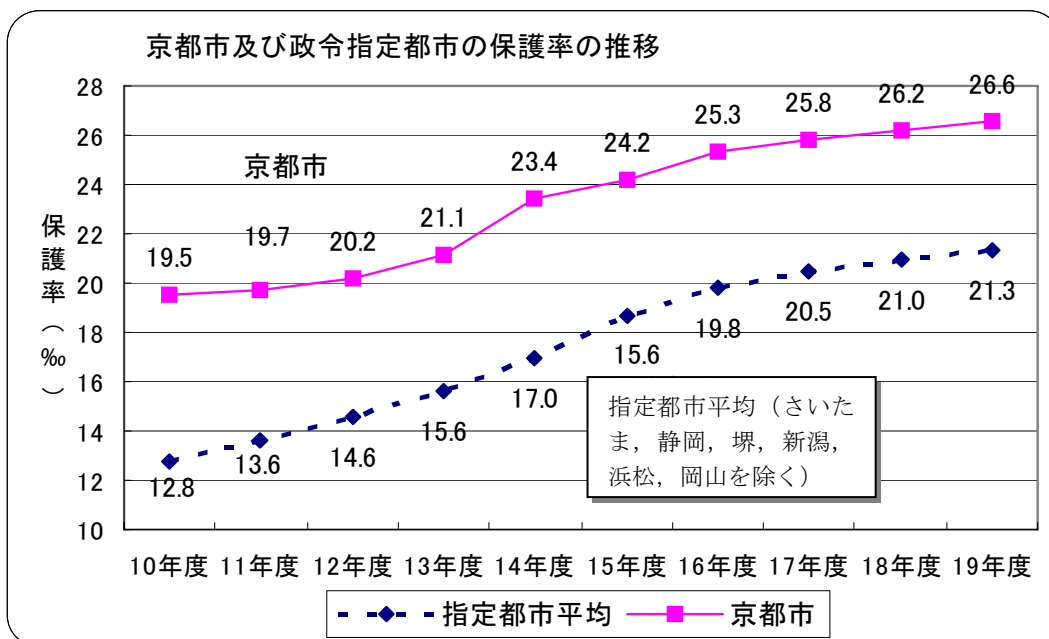
【ひとり親と子どもの世帯】



資料：各年国勢調査

○生活保護率の状況

・保護率は平成10年以降上昇傾向にあり、指定都市平均（21.3%）と比較しても京都市（26.6%）は高い。



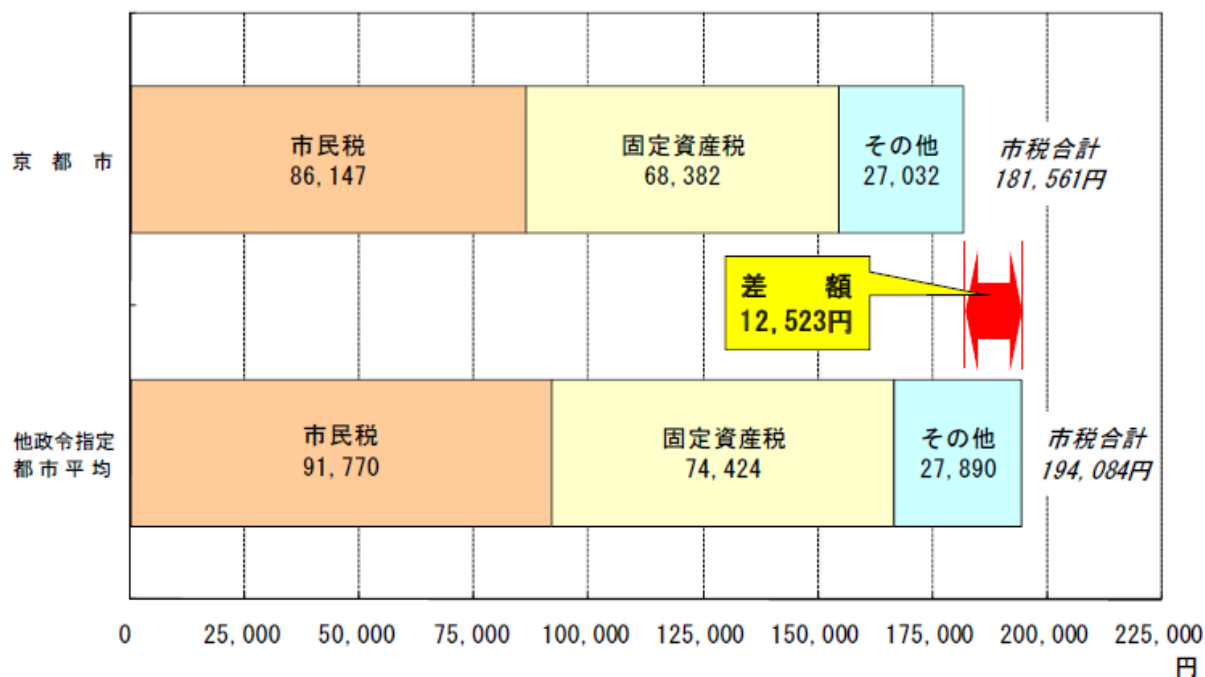
資料：保健福祉局地域福祉課調べ

○京都市の財政状況

■極めて弱い京都市の財政基盤（平成20年度）

市 税

市民一人当たり市税収入
(平成20年度決算)



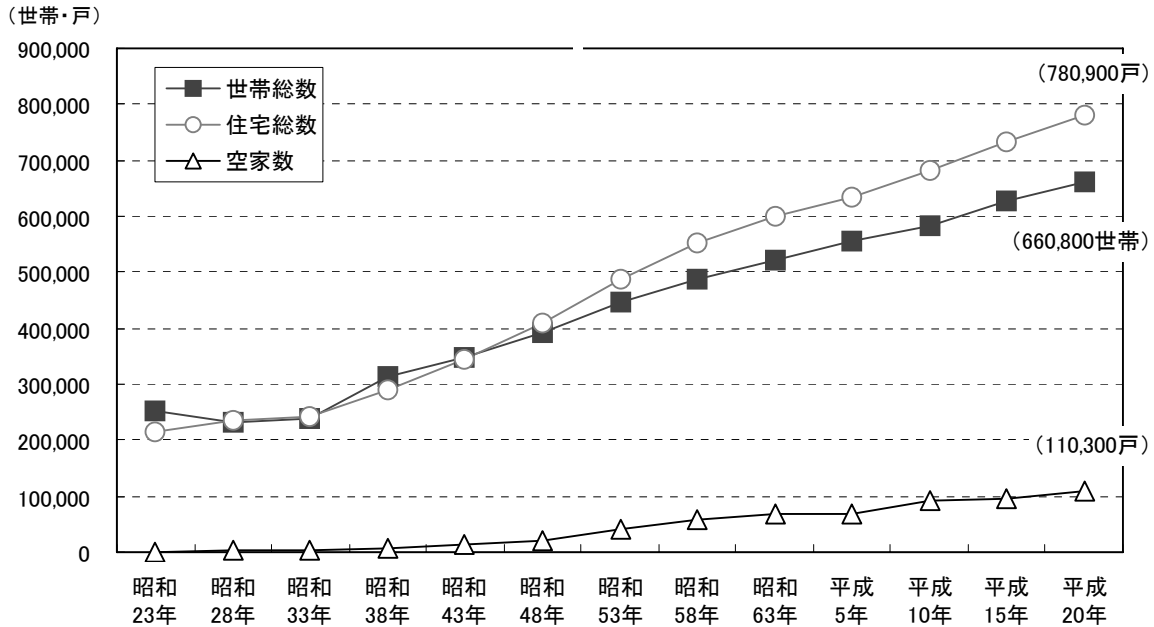
資料：平成20年度決算概要参考資料（京都市）

(2) 住宅ストックの流通・管理の課題

○住宅総数、空き家状況

・住宅総数（780,900戸）が、世帯総数（660,800世帯）を大きく上回り、空き家が増加し続けている。

■ 京都市の住宅総数と世帯総数の推移

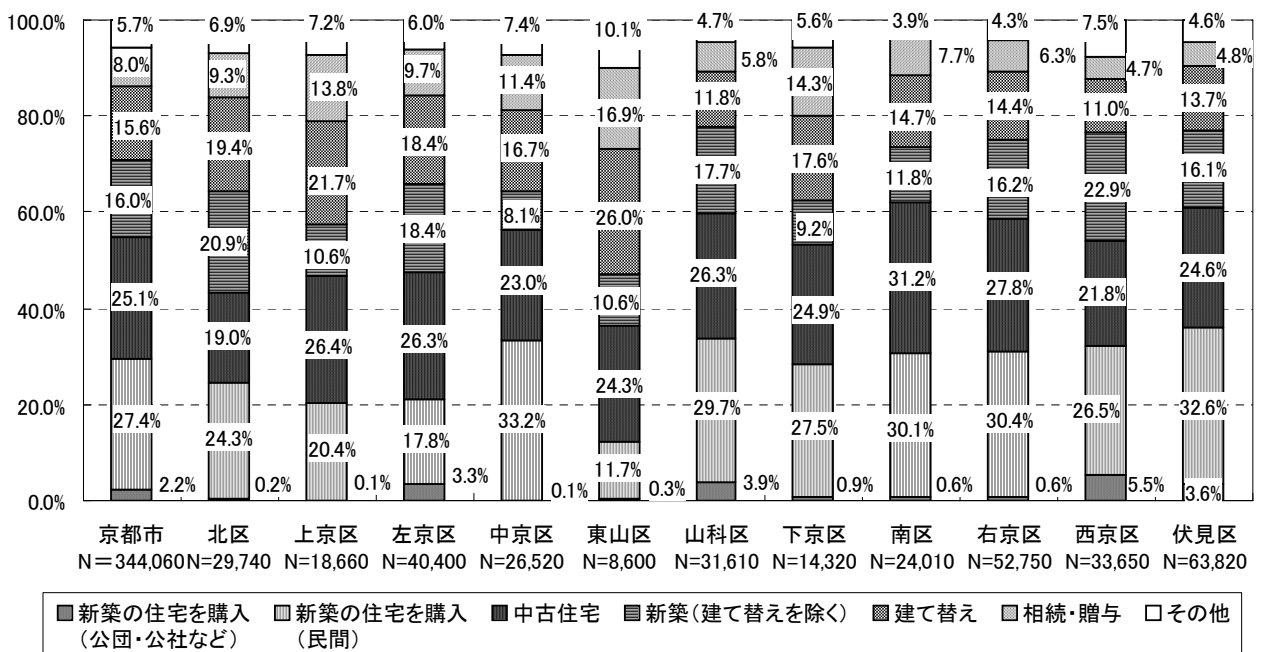


資料：各年住宅・土地統計調査

○現在の住宅の入手等の状況

・京都市の持ち家総数は344,060であるが、そのうち中古住宅を購入した数は86,400(25.1%)である。

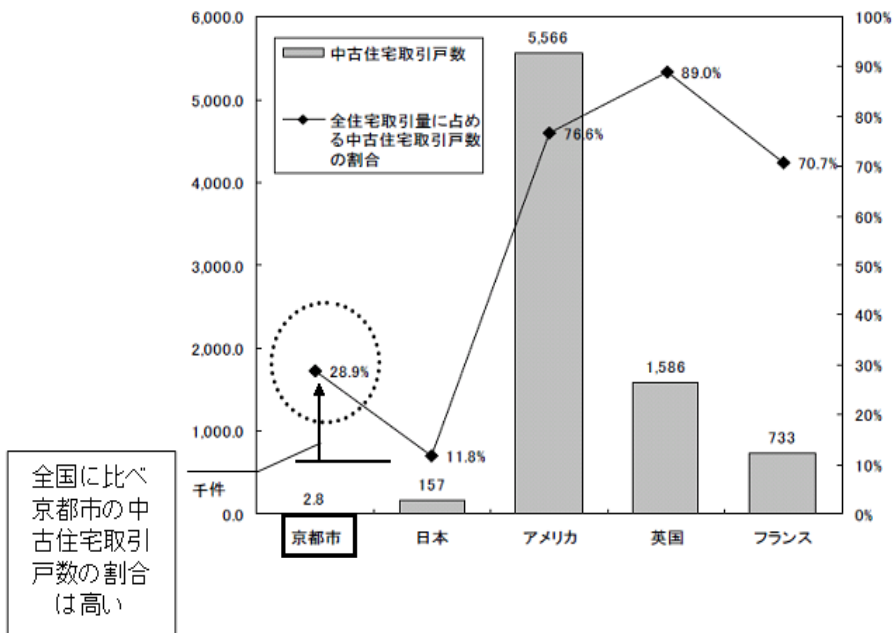
■ 行政区別の状況 (割合)



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○年間中古住宅取引戸数の状況

- ・日本の全住宅取引量に占める中古住宅取引戸数（持ち家として取得した中古住宅数）の割合は11.8%と、他国と比べて低い値となっている。
- ・その中で、京都市における中古住宅取引戸数は日本の平均の2倍以上となっている。



資料：京都市住宅政策課調べ

○京町家の減失状況

- ・町家は5年前調査と比較して9.4%、年間2%程度減少している。（西陣エリア内）

■町家確認

町家の減失状況（西陣エリア内 過去調査エリアにおける5年前調査との比較）

町家確認	軒
A 5年前調査軒数	9,792
B 減失軒数	923
減失率=B/A	9.4%



過去5年間における減失率は9.4%であり、年間2%程度の割合で町家が減少している。都心18学区における5年前調査(*)結果でも年間約2%の減少率であり、同程度の傾向が見られる。

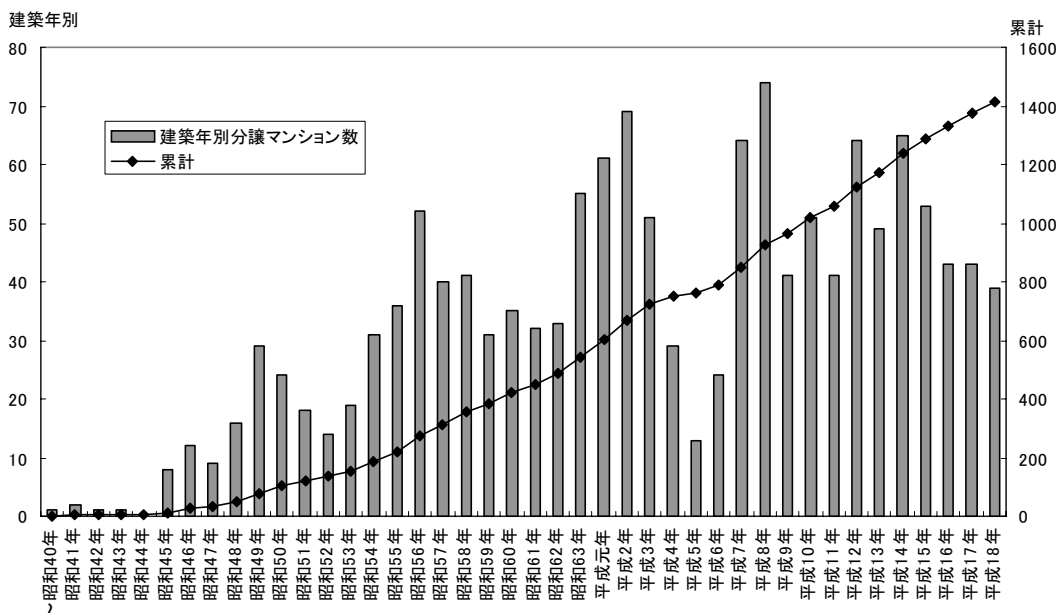
(*)中京区及び下京区の一部（職住共存地区を含む18元学区：竹間、富有、城巽、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、醒泉、修徳、有隣の各元学区）

資料：平成20、21年度京町家まちづくり調査中間報告（西陣エリア、伏見エリア）

○分譲マンションの状況

・全市の分譲マンションについてみると、総数（管理組合数）は平成19年には1,414であり、住戸数は85,760戸となっている。平成14年以降、新たな分譲マンション数は減少傾向にある。

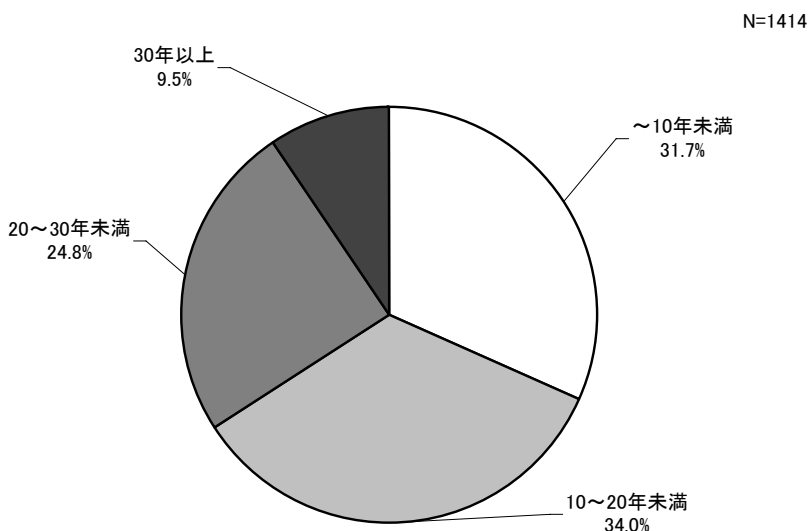
■ 分譲マンション数の推移



資料：京都市住宅政策課調べ（平成19年）

・築年数ごとの分譲マンション数をみると、総数1,414のうち、築年数が30年以上のマンションが135と全体の9.5%あり、住戸数で見ると総数85,760戸のうち、14,103戸と全体の16.4%ある。

■ 築年数ごとの分譲マンション数（平成18年）

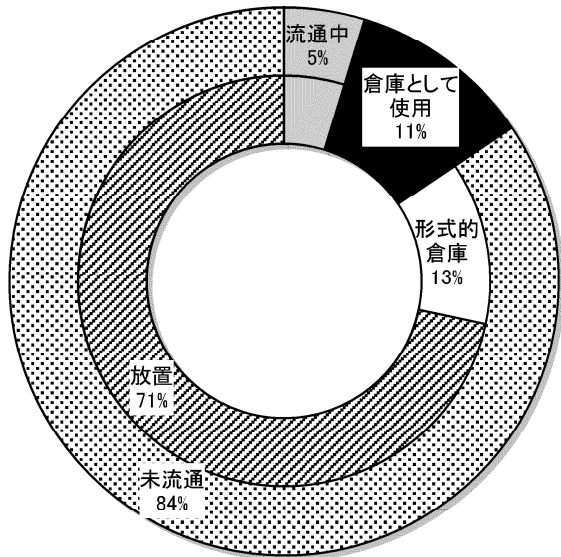


資料：京都市住宅政策課調べ（平成19年）

○東山区六原学区における空き家の流通状況

・空き家は、放置されて流通していないものが7割と多く、その理由としては、「子どものためにとっておく」や「面倒である」等があげられている。

流通率 (n=166)



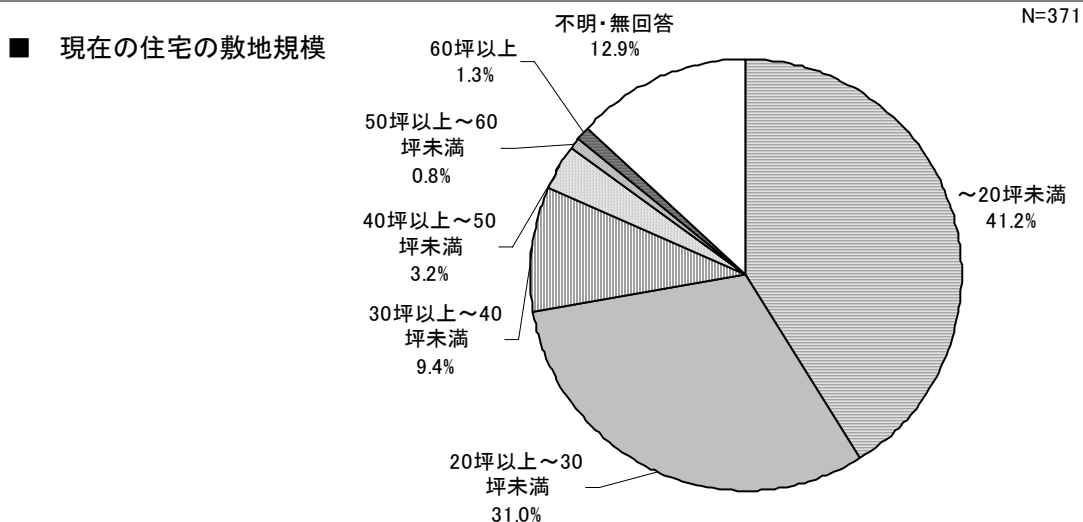
・「放置」の理由は「子どものためにとっておく」「面倒くさい」「育った家なので処分しにくい」等。

⇒本調査における「空家」の定義；
「本来住宅だった建物で、現在、日常生活に使われていない建物」「子どもが寝室のみに使用」や週末住宅は「空家」としない。

資料提供：京都女子大学（平成19年）

○スプロール市街地における狭小敷地の状況

・「20坪未満」が41.2%と最も多く、次いで、「20～30坪未満」が31.0%となっており、30坪未満の住宅が全体の7割を占めている。

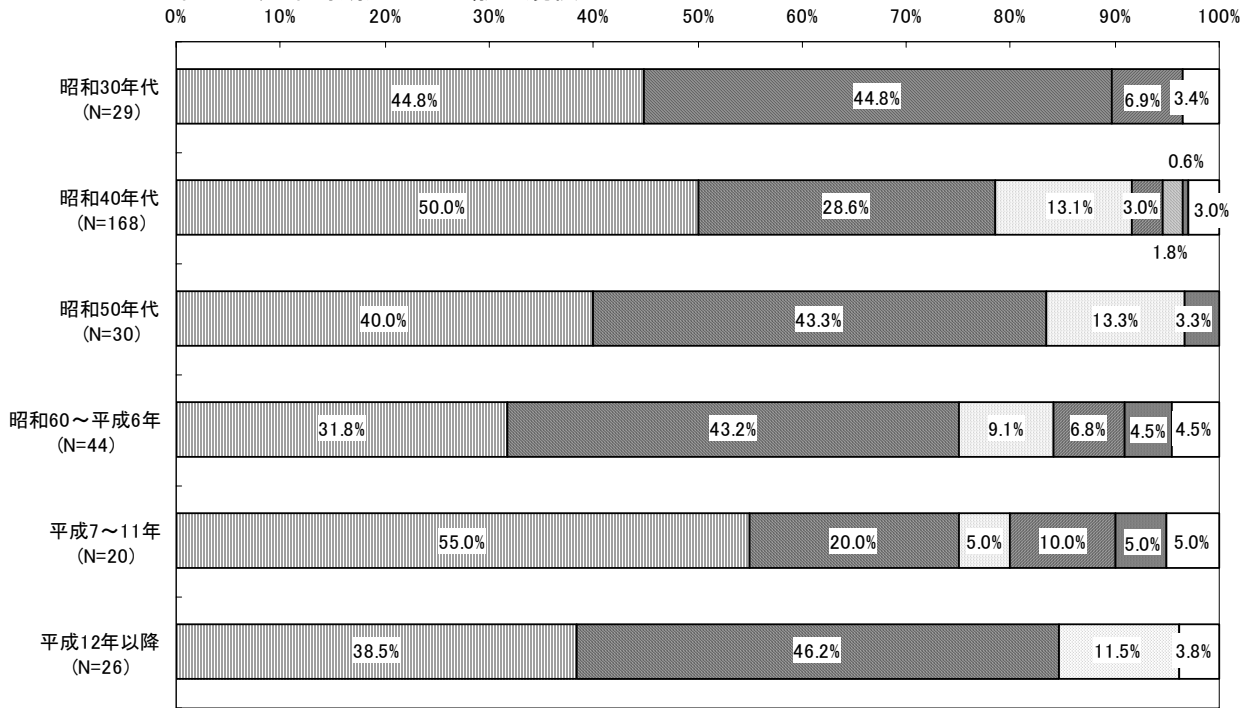


資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査

(戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建住宅地を対象)

・住宅の建築時期別に敷地規模をみると、「20坪未満」は昭和40年代と平成7～11年に建築された住宅に多く半数以上を占める。

■ 住宅の建築時期別にみた敷地規模

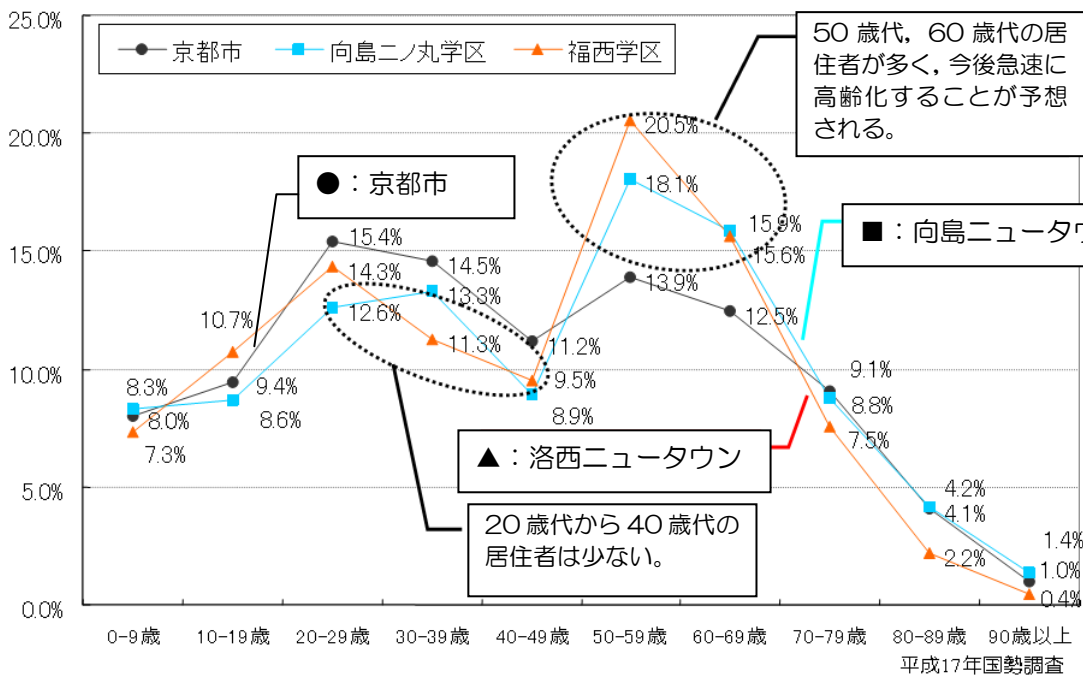


□ 20坪未満 ■ 20～30坪 □ 30～40坪 ■ 40～50坪 □ 50～60坪 ■ 60坪以上 □ 不明・無回答

資料：平成19年度京都市住宅審議会関連調査

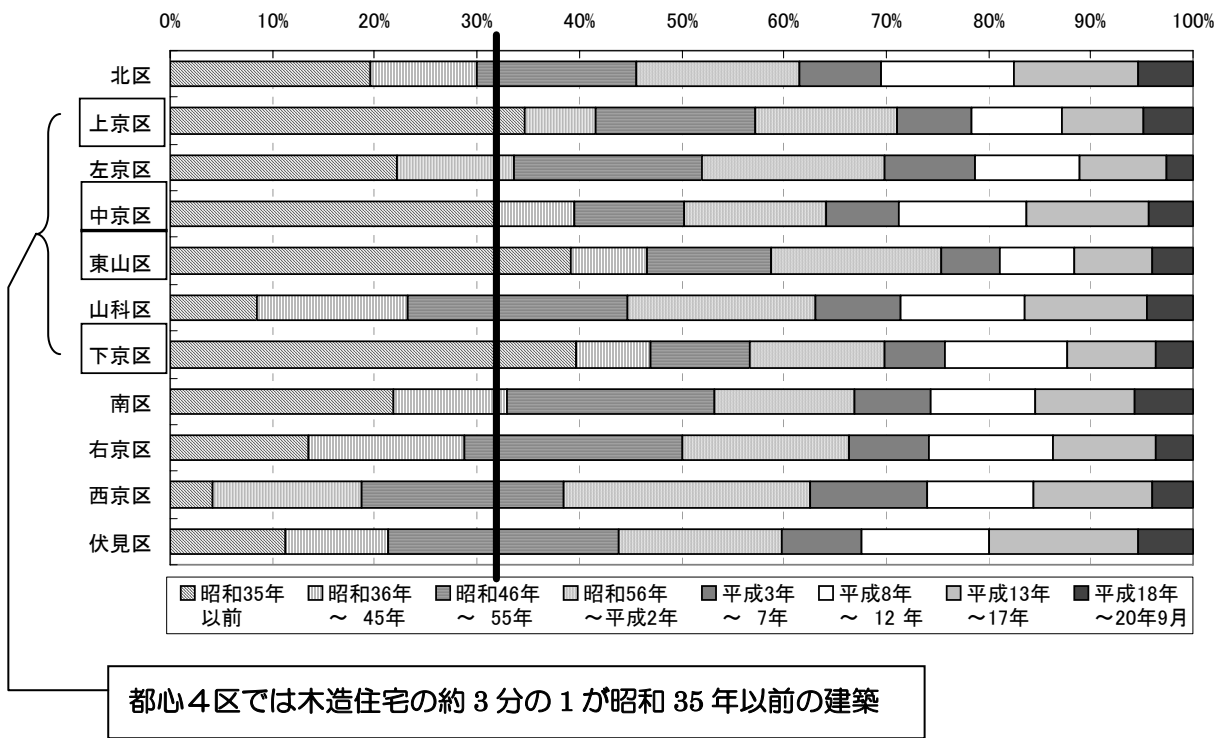
(戸建て住宅調査：昭和40年代頃に開発分譲された山科区の戸建て住宅地を対象)

○ニュータウンにおける年齢10歳階層別人口割合



(3) 住宅・住宅地の安全上の課題

○木造住宅（含、防火木造）の建築時期別割合（行政区別）（建築時期不詳を除く）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

○袋路に面する京町家の状況

・町家と判定した件数は16,355軒、そのうち袋路にのみ面する町家は2,425軒（14.8%）となっている。（西陣エリア、伏見エリア）

袋路にのみ面する	軒	%	西陣エリア		伏見エリア	
袋路にのみ面する町家	2,425	14.8%	1,751	16.6	674	11.6
袋路にのみ面する町家ではない	13,801	84.4%	8,737	83.4	5,064	87.1%
不明	129	0.8%	52	0.5	77	1.3%
合計	16,355	100.0%	10,540	100.0%	5,815	100.0%

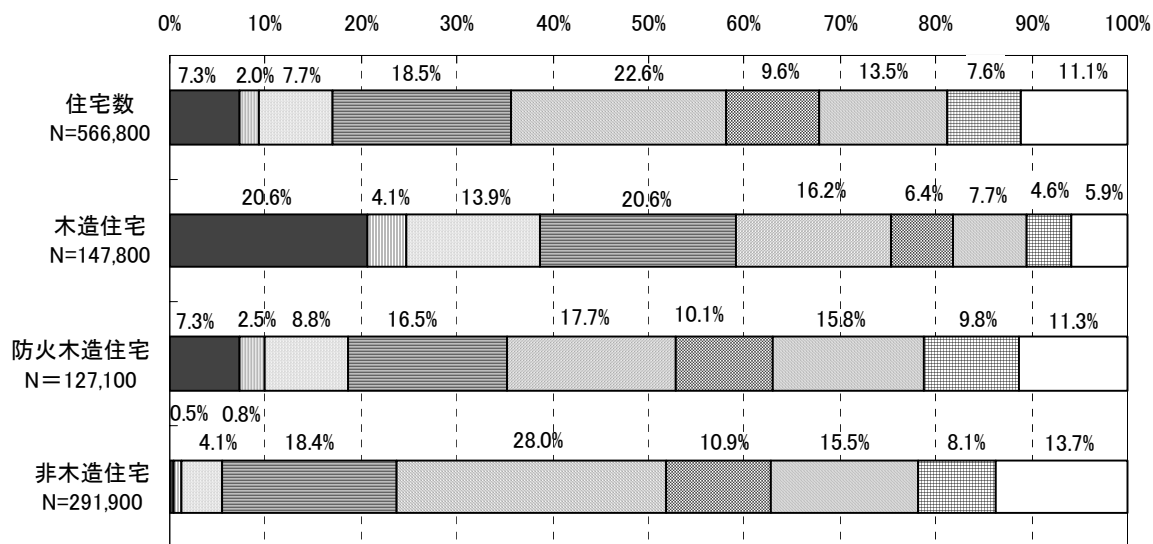
(注)不明とは、データ未記入や確認できなかったものをさす。

資料：平成20、21年度京町家まちづくり調査中間報告（西陣エリア、伏見エリア）

○新耐震以前の住宅ストックの状況

- ・ 建築時期別では、昭和 55 年以前（ほぼ新耐震以前）に建築された住宅は、201,500 戸で、住宅全体（建築時期不詳を除く）の 35.6%となっている。
- ・ 木造住宅（防火木造含む）の場合は、昭和 55 年以前（ほぼ新耐震以前）に建築されたものが 132,200 戸で、木造住宅全体（建築時期不詳を除く）の 48.1%と高くなっている。

■住宅の建築時期別に見た構造別割合（建築時期不詳を除く）



■昭和25年以前 □昭和26年～35年 □昭和36年～45年 □昭和46年～55年 □昭和56年～平成2年 □平成3年～7年 □平成8年～12年 □平成13年～15年 □平成16年～20年9月

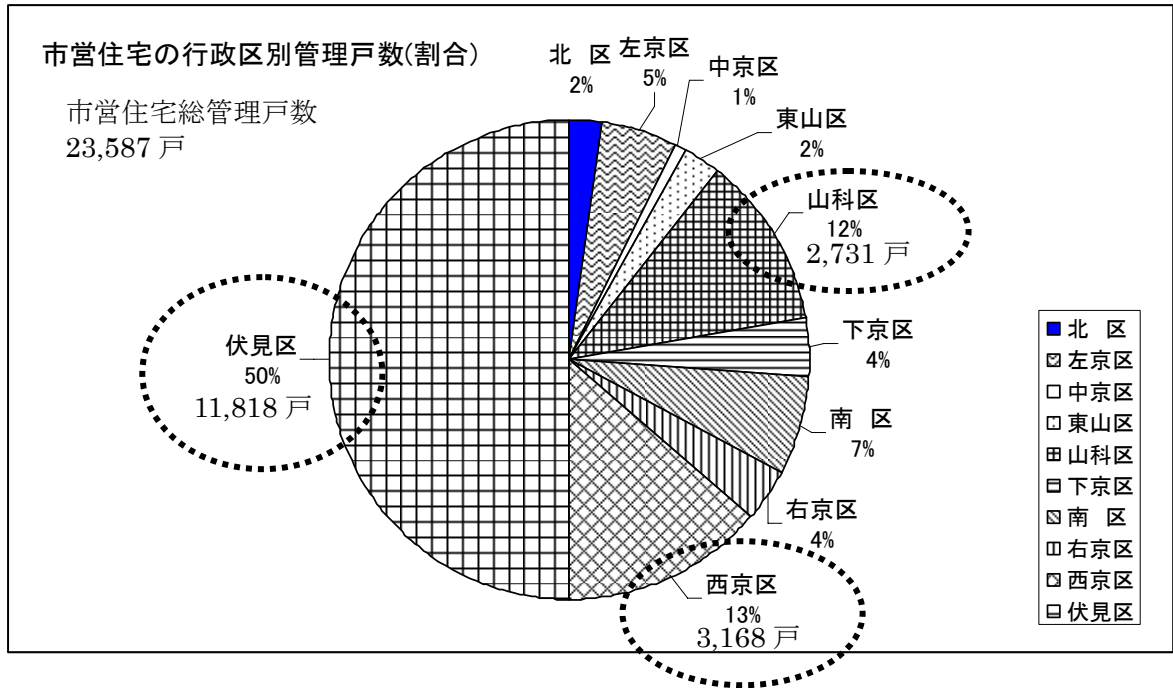
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

(4) 住宅確保要配慮者の住生活の課題

○市営住宅の状況

(立地状況)

・伏見区や西京区、山科区など郊外の立地が大半を占める。

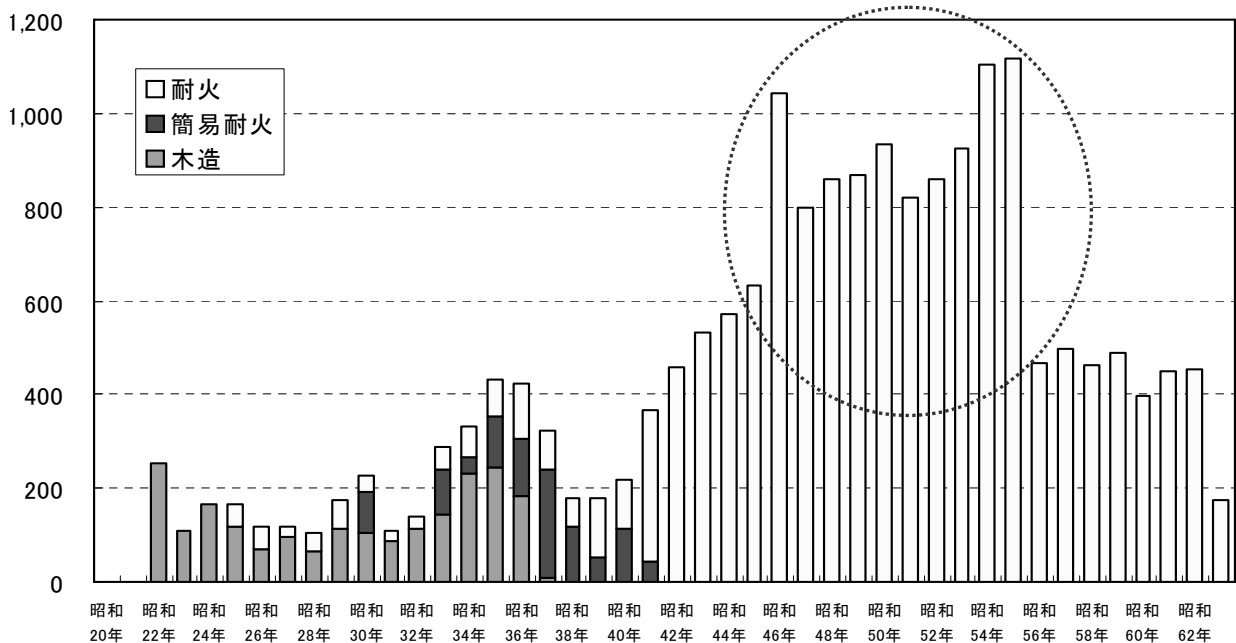


資料：京都市すまいまちづくり課調べ（平成 21 年 10 月 1 日現在）

(建設戸数の推移)

・高度経済成長期における都心部への人口集中に対応するために、昭和 46 年から昭和 55 年にかけて大量供給された。

■市営住宅建設戸数



資料：京都市住宅局「京都市公営住宅のあゆみ」資料編より

○民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

- ・高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が約 33%であるのに対し、民営借家では、9%と対応が遅れている状況となっている。

■民間賃貸住宅の高齢者対応の状況

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている（総数）	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

資料：平成 15 年住宅需要実態調査

○老朽木造住宅の状況

- ・昭和 25 年以前の専用住宅 36,300 戸のうち、借家は 11,100 戸（30.6%）である。
- ・借家の大半は民営借家（10,700 戸）である。

■昭和 25 年以前に建築された住宅

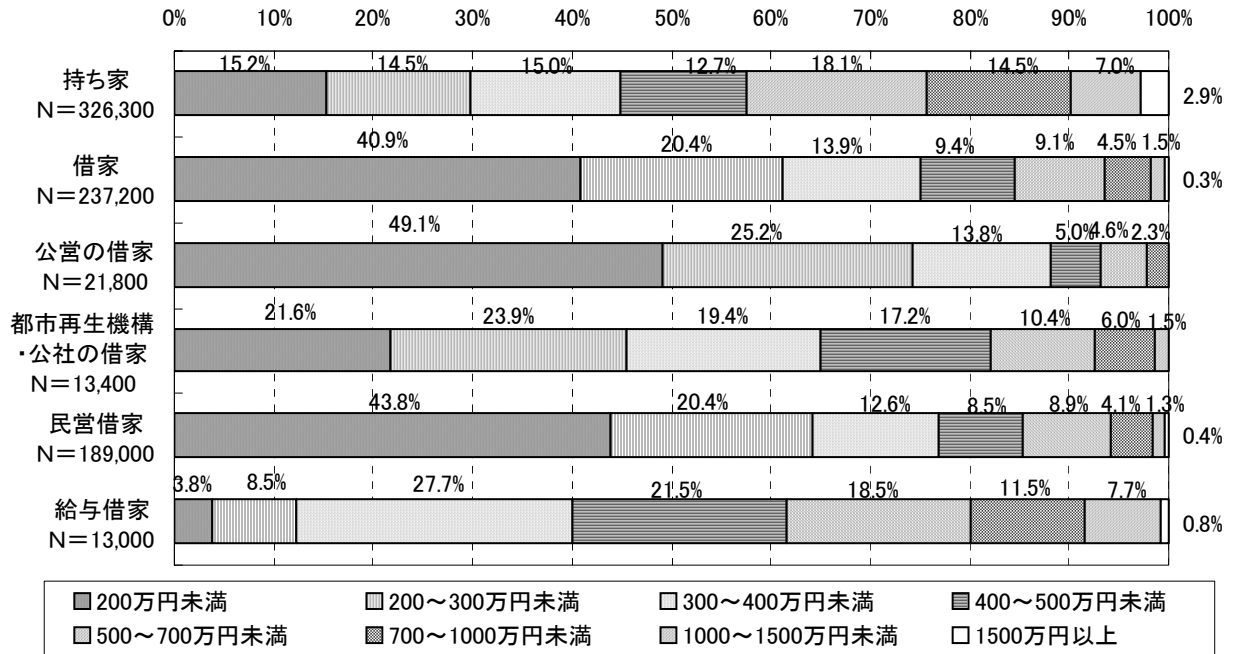
	総数
専用住宅	36,300
持ち家	25,200
借家	11,100
公営の借家	200
都市機構・公社の借家	—
民営借家	10,700
木造	10,200
非木造	400
給与住宅	200

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

○年間収入階級別にみた住まいの状況

・公営の借家については世帯主の年間収入が 200 万円未満の層が約半数以上を占めている。
また、民営借家についても、半数近くを占めている。

■世帯主の年間収入階級別世帯比率



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

○低家賃の民営借家に住む世帯の状況

・昭和 55 年以前の家賃 4 万円未満の民営借家（一戸建，長屋建）に約 8,000 世帯の方が住んでいる。

■家賃階級別世帯数（一戸建・長屋建，4.0 万円未満）

	0円	0.1~1.9万円	2.0~2.9万円	3.0~3.9万円	計
昭和35年以前	0	968	3280	1849	6097
昭和36~45年	0	144	382	776	1302
昭和46~55年	0	69	0	550	619
昭和56~平成2年	0	144	436	144	724
平成3年~10年	0	188	202	168	558
平成11年~15年	0	188	137	716	1041

8,018 世帯

資料：平成 15 年住宅需要実態調査

(5) 関係法令一覧

地代家賃統制令	昭和 21 年 10 月に施行された勅令で、戦後の著しい住宅難を背景として、地代・家賃の高騰を防ぎ、国民生活の安定を図ることを目的として、一定の土地、家屋について地代家賃の上限を定めたもの。住宅事情の好転とともに対象を順次縮小し、昭和 61 年 12 月 31 日に廃止。
建築基準法	昭和 25 年 11 月に施行された法律で、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資するため、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。
公営住宅法	昭和 26 年 7 月に施行された法律で、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することについて必要な事項を定めている。
住宅地区改良法	昭和 35 年 5 月に施行された法律で、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進するため、当該地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項を定めている。
地方住宅供給公社法	昭和 40 年 6 月に施行された法律で、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給するため、これらの者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して住宅及び宅地を供給する地方住宅供給公社について必要な事項を定めている。
都市計画法	昭和 44 年 6 月に施行された法律で、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めている。
特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	平成 5 年 7 月に施行された法律で、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図るため、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を定めている。
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	平成 12 年 4 月に施行された法律で、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について必要な事項を定めている。
高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住法）	平成 13 年 8 月に施行された法律で、高齢者の居住の安定の確保を図るため、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けること、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を定めている。

住生活基本法	平成 18 年 6 月施行された法律で、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）	平成 19 年 7 月に施行された法律で、住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」として、こうした世帯に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために施策の基本となる事項等を定めている。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律	平成 21 年 6 月に施行された法律で、住生活基本法の基本理念にのっとり、長期にわたり良好な状態で使用できるよう、構造及び設備についての措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国の基本方針や必要な措置について定めている。