

京都市の空き家の現状

1. 住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1) 京都市における空き家の状況

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、空き家は、全国で約 757 万戸（空き家率は 13.1%）、京都府で 17 万戸（13.1%）となっている。

本市においては、空き家は 11 万戸、空き家率は 14.1%となっており、全国および京都府の空き家率を上回っている。

表 1 住宅数の内訳（資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中	空き家	
全国	57,586,000	49,598,300	7,987,600	326,400	93,300	7,567,900	13.1%
京都府	1,270,200	1,086,800	183,400	11,100	5,300	167,000	13.1%
京都市	780,920	658,060	122,870	8,360	4,210	110,290	14.1%

※空き家：別荘等の 2 次住宅・賃貸・売却用住宅を含む

※一時現在者：昼間のみ使用や交代での寝泊まり等、普段の居住者がいない住宅

(2) 住宅数および空き家率の推移

本市では、昭和 48 年頃から住宅総数が世帯総数を上回り、それに伴い、空き家率もほぼ右肩上がりで増加し続けている。

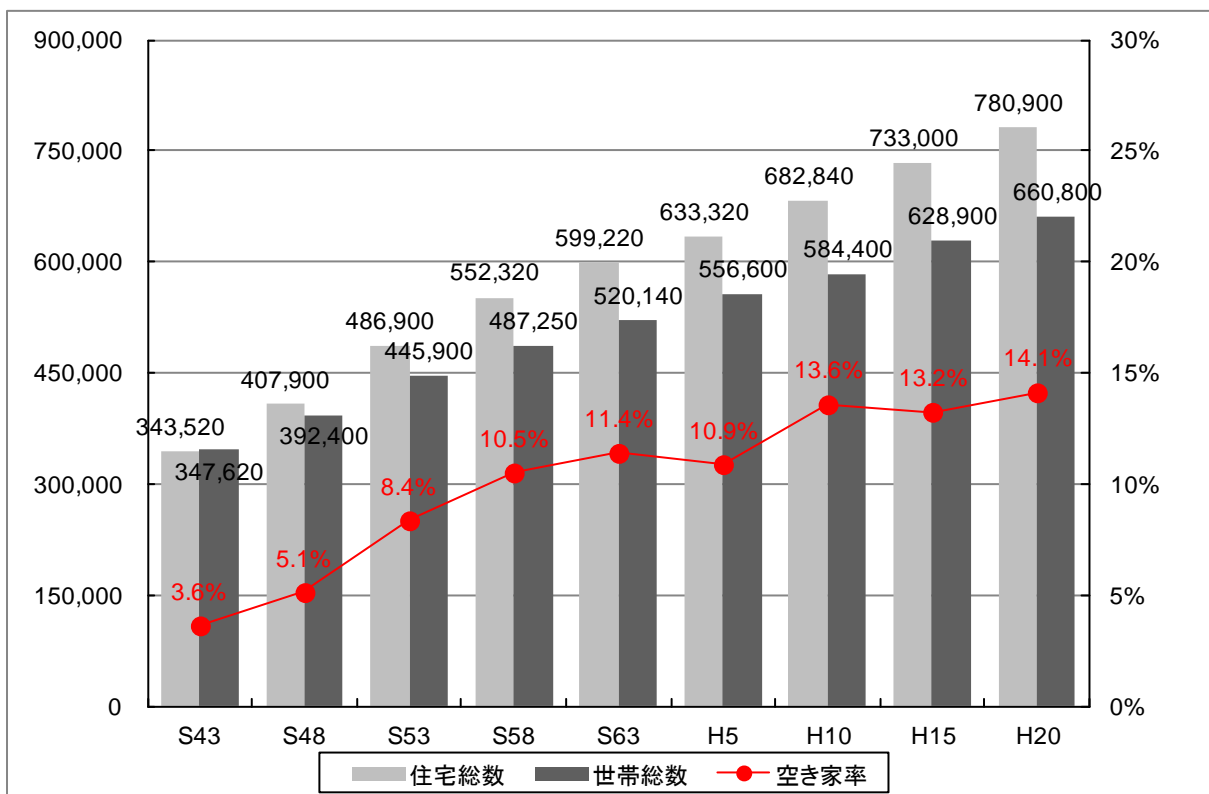


図 1 本市の住宅総数・世帯総数・空き家率の推移（資料：各年住宅・土地統計調査）

(3) 行政区別にみた空き家の状況

行政区別にみると、空き家数については、伏見区が最も多く 16,540 戸（空き家率 11.9%）、次いで左京区が 14,670 戸（空き家率 15.5%）、右京区が 13,500 戸（空き家率 13.0%）となっている。

また、空き家率については、最も高い東山区で 20.3%となっており、次いで北区が 16.8%、下京区が 16.0%となっている。一方、西京区は、全行政区で唯一 10%未満となっている。

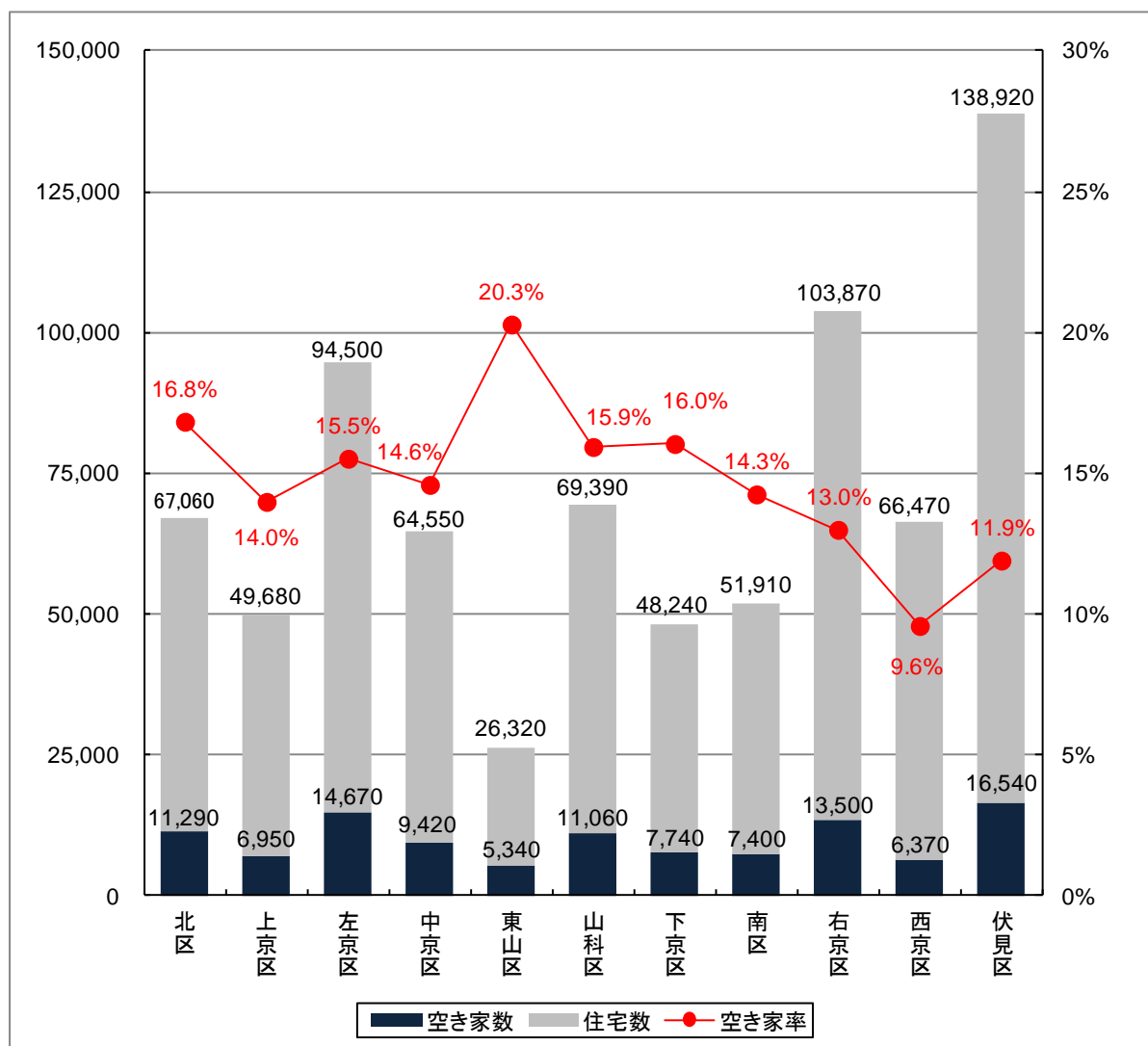


図2 行政区別にみた空き家数・空き家率（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

(4) 種類別にみた空き家の状況

本市の空き家の総数は、平成5年～10年にかけて大きく増加し、平成20年の空き家数は平成5年の約1.60倍となっている。

空き家の種類別にみると、平成20年の空き家数は平成5年に比べて、「二次的住宅」と「賃貸用・売却用の住宅」が1.53倍（二次的住宅：4,700戸→7,190戸 賃貸用・売却用住宅：42,200戸→64,770戸）にとどまっているのに対して、「その他の住宅」は1.74倍（22,000戸→38,330戸）となっている。

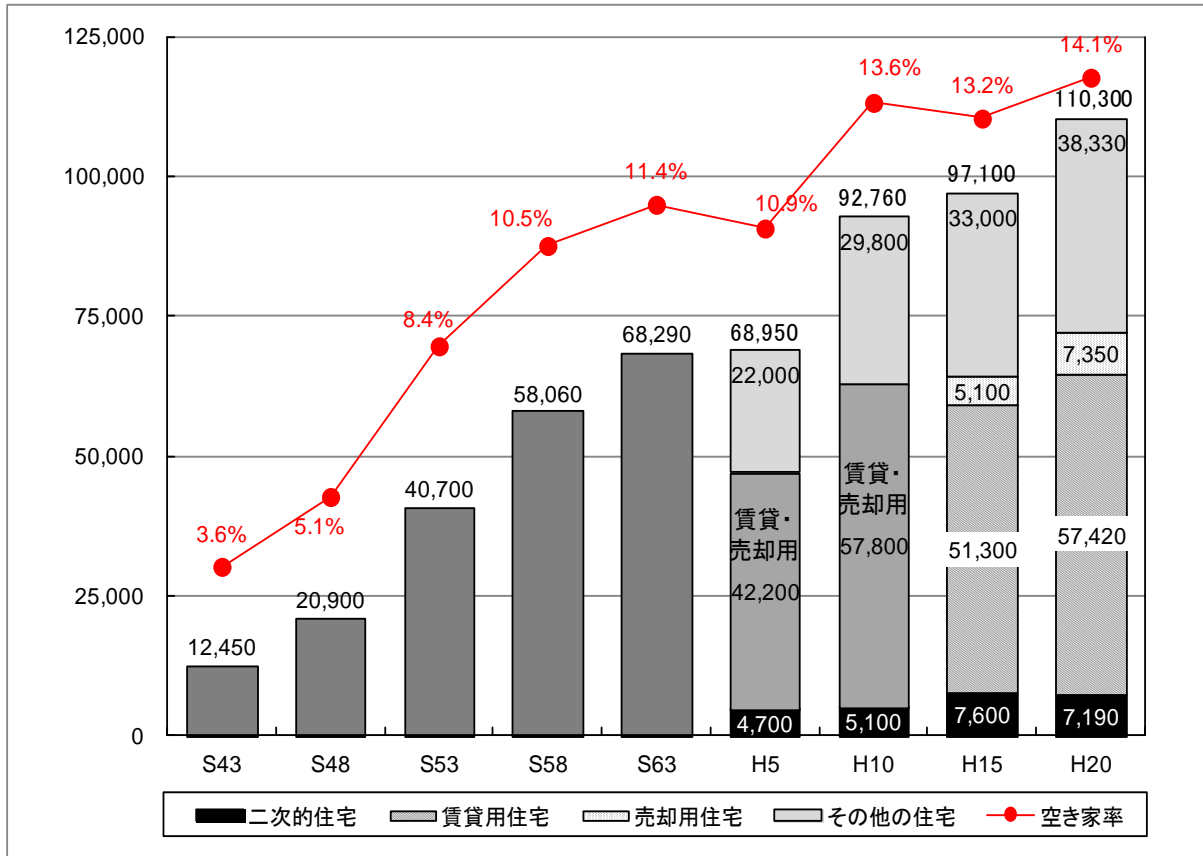


図3 種類別にみた空き家数の推移 (資料：各年住宅・土地統計調査)

<用語の定義>

「二次的住宅」とは別荘やセカンドハウスになっている住宅

「賃貸用住宅」とは新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

「売却用住宅」とは新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

「その他の住宅」とは上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※昭和63年以前の調査に関しては、市区町村については空き家の種類別の集計がない。

※平成10年以前の調査に関しては、市区町村については賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。

表2 空き家の種類別の内訳 (資料：平成20年住宅・土地統計調査)

	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
平成20年度	6.5%	52.1%	6.6%	34.8%

本市の種類別にみた空き家の状況は、全国的な傾向とほぼ同様の傾向を示しているが、主な政令都市と比較すると、「その他の住宅」の割合が最も高くなっており、「二次的住宅」の割合も広島市に次いで2番目に高い割合となっている。

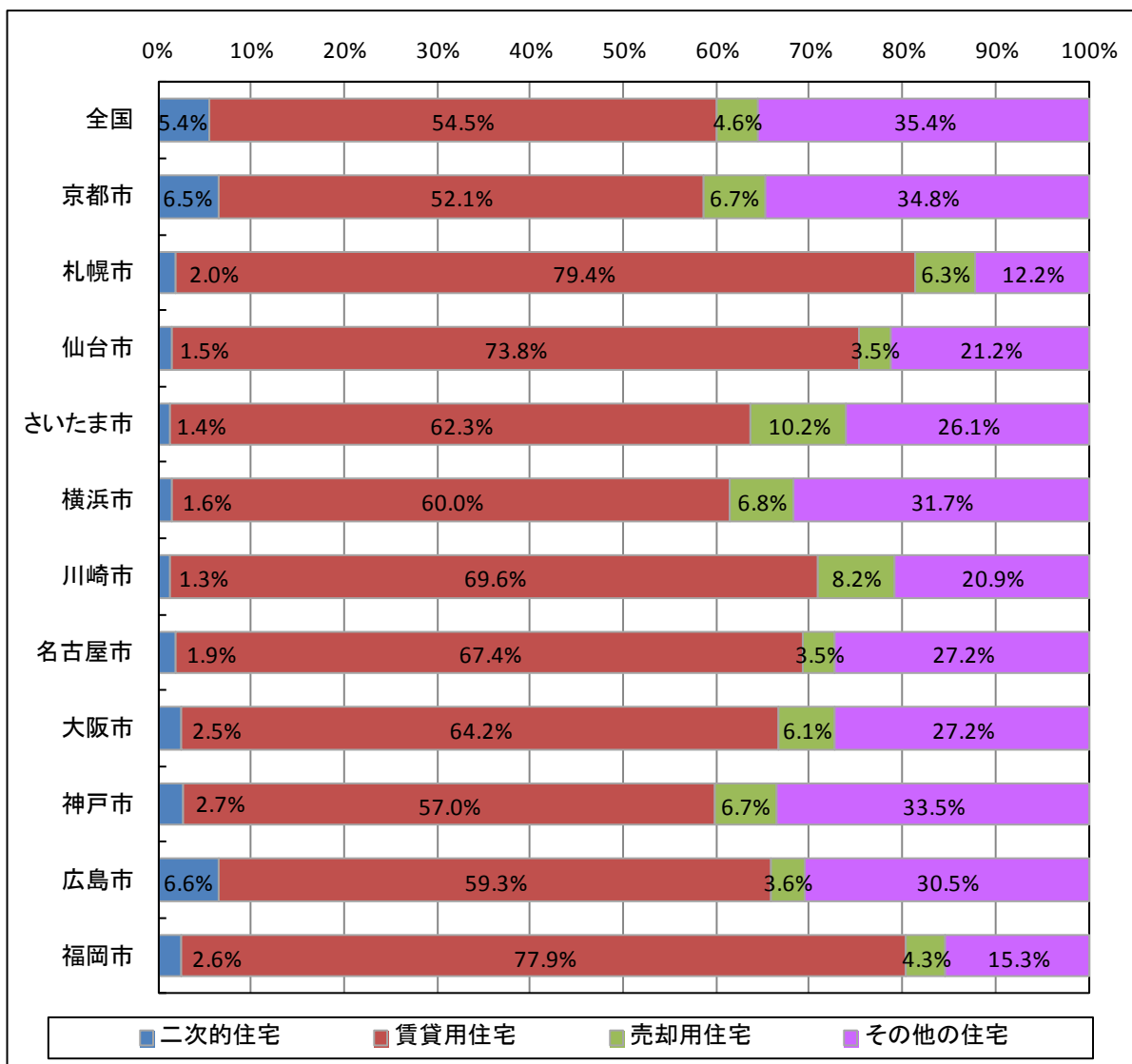
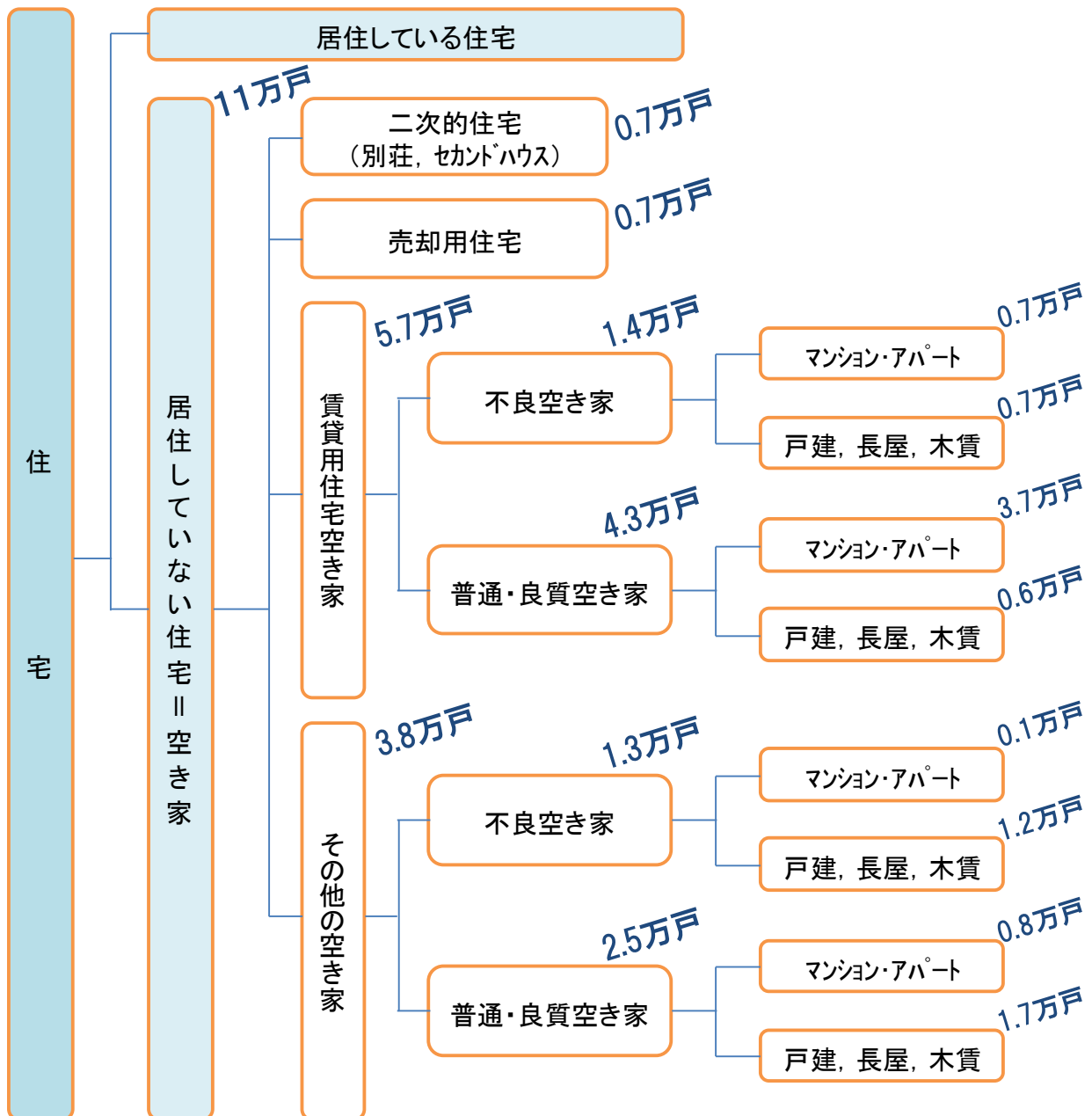


図4 主な政令指定都市と比較した空き家の分類（資料：平成20年度住宅・土地統計調査）

(5) 空き家の内訳

平成 20 年度住宅・土地統計調査における本市の空き家約 11 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 5.7 万戸（52.1%）で最も多く、空き家全体の半数以上を占めている。次いで、「その他の住宅」が約 3.8 万戸（34.8%）となっており、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で全体の 85%以上を占めている。

また、「その他の住宅」についてみると、「普通・良質空き家」、「不良空き家」とともに戸建、長屋、木賃の割合がマンション・アパートより多く、特に「不良空き家」1.3 万戸のうち、1.2 万戸（92.3%）を「戸建・長屋・木賃」が占めている。



- ※「不良空き家」とは、腐朽・破損があるもの
- ※「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの
- ※「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの
- ※賃貸用住宅の空き家率は 17.3%

図 5 京都市における空き家の分類 (資料：平成 20 年住宅・土地統計調査)

(6) 接道状況と空き家率の関係

①接道状況別にみた空き家の割合

幅員4m未満に接道する建築物は、建物更新の際に制限がかかり、特に、幅員1.8m未満に接道する建築物は、現行法下では再建築ができないことから、細街路に面する建築物は、相対的に空き家が多いと言われている。

接道状況と空き家率を行政区別にみると、細街路が多く存在する東山区では、幅員4m未満の道路に接する空き家の割合が47.8%で最も高く、次いで、上京区(44.5%)、山科区(44.2%)、右京区(41.0%)となっている。一方で、幅員6m以上の道路(「幅員6~10m」、「幅員10m以上」の合計)に接する空き家の割合は、下京区が49.6%で最も高く、次いで、中京区(41.9%)、西京区(41.3%)となっている。

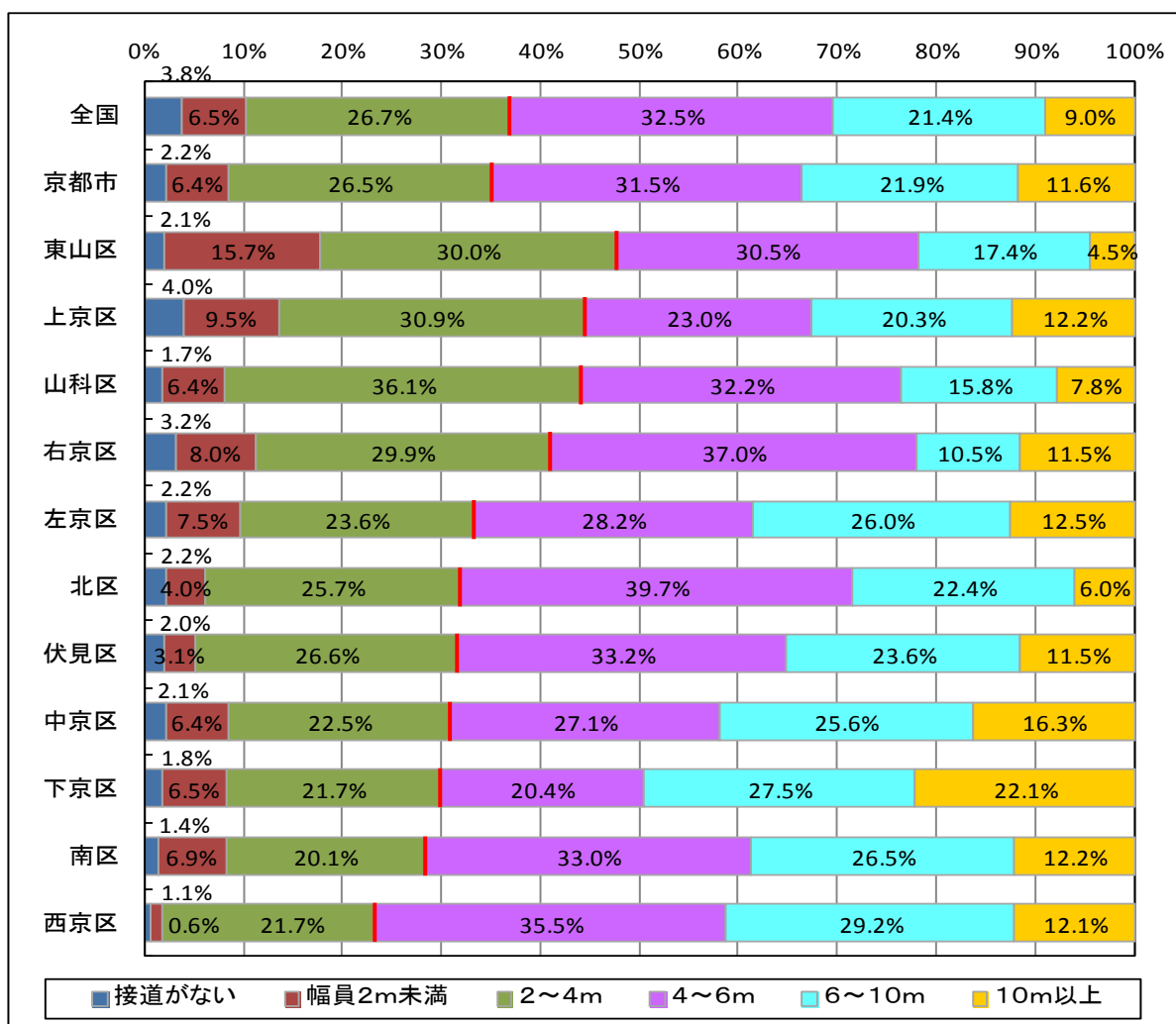


図6 京都市における接道状況別にみた空き家の割合 (資料：平成20年度住宅・土地統計調査)

②接道状況別の空き家率

接道状況別の空き家率については、本市全体で、「接道がない」が18.3%で最も高く、次いで、「幅員2m未満」が17.2%となっている。また、「幅員4～6m」が12.4%で最も低く、「幅員6～10m」と「幅員10m以上」では15.2%とやや高くなっている。

下京区においては、各区分の空き家率が全体的に市全体よりも高いが、ほぼ同様の傾向がみられる。

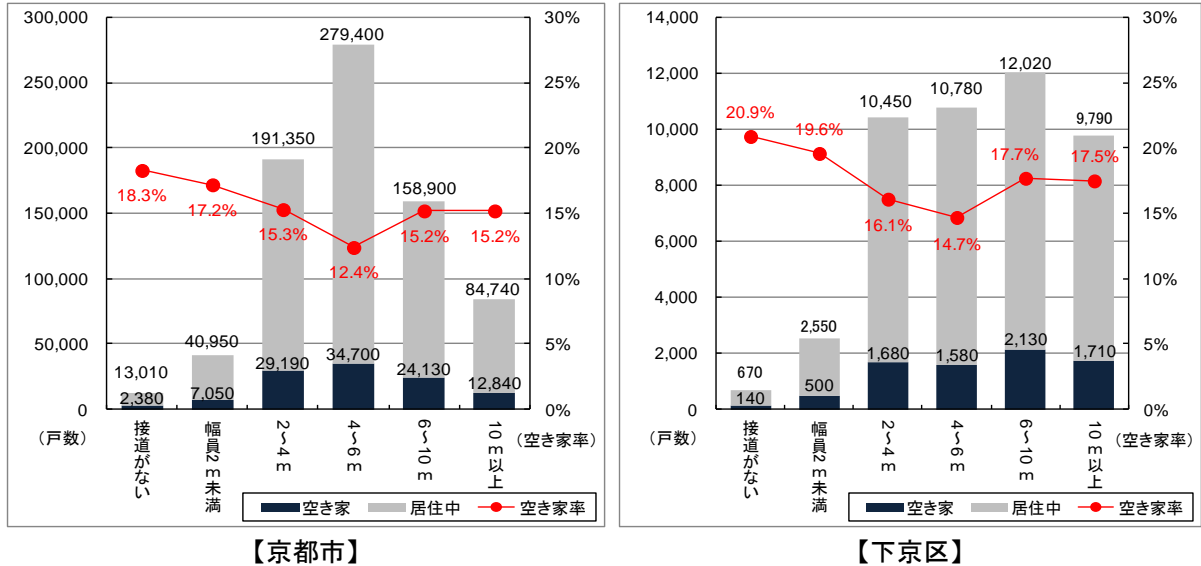


図7 京都市・下京区の接道状況別空き家数・空き家率（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

東山区では、「幅員6～10m」と「幅員10m以上」を除くすべての幅員状況で空き家率が20%を超えているが、特に「接道がない」の空き家率は36.7%と非常に高くなっている。

同様に、中京区においても「接道がない」の空き家率が27.0%となっており、南区と山科区では「幅員2m未満」の空き家が最も高く、それぞれ、20.2%、25.4%となっている。

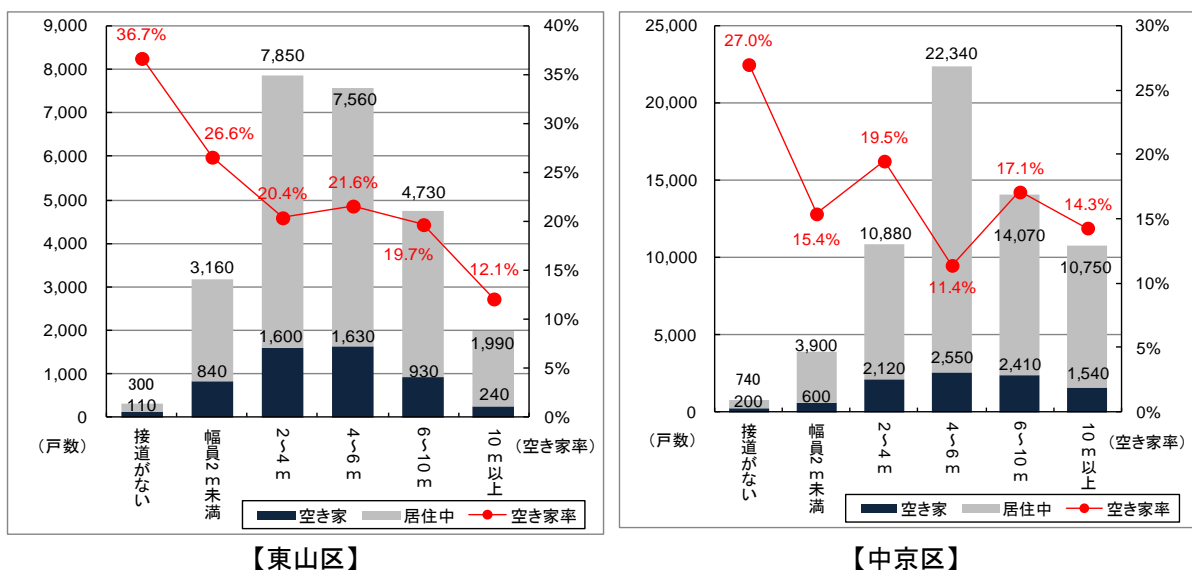
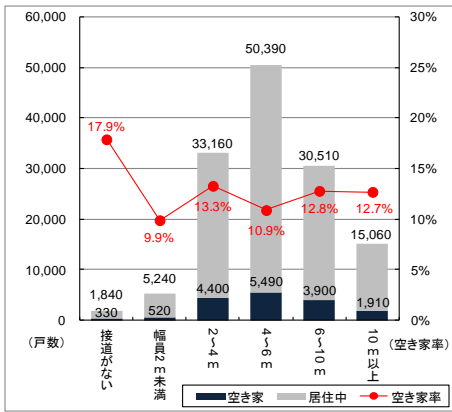
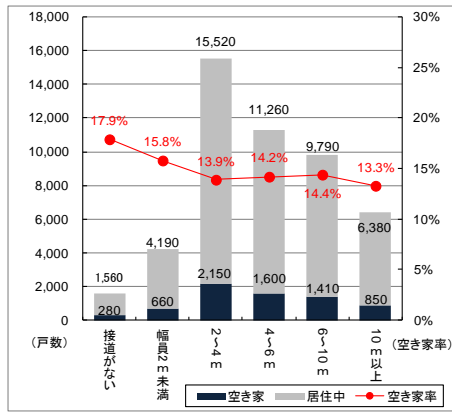


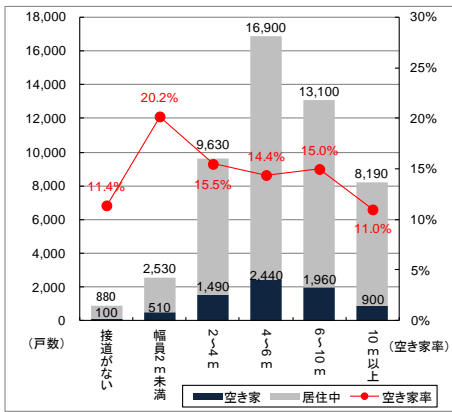
図8 東山区・中京区の接道状況別空き家数・空き家率（資料：平成20年住宅・土地統計調査）



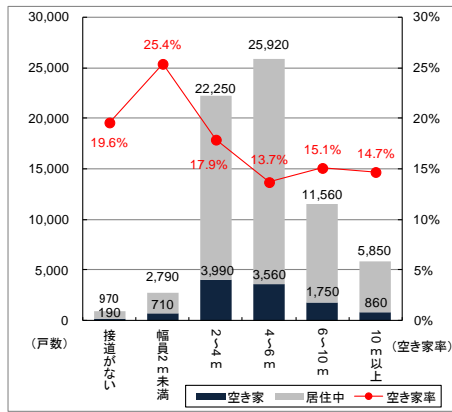
【伏見区】



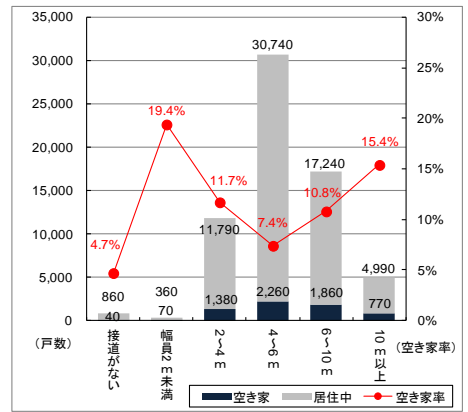
【上京区】



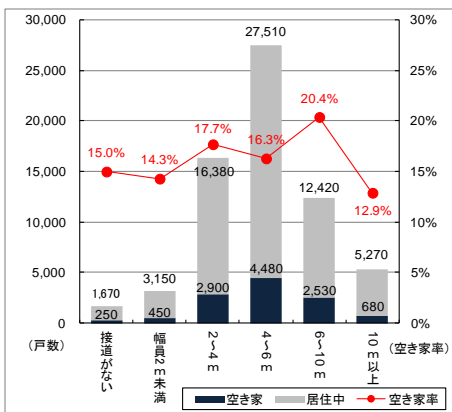
【南区】



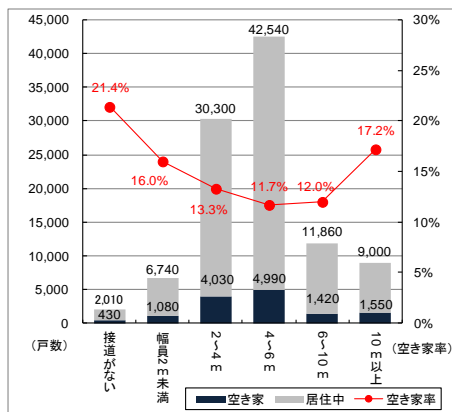
【山科区】



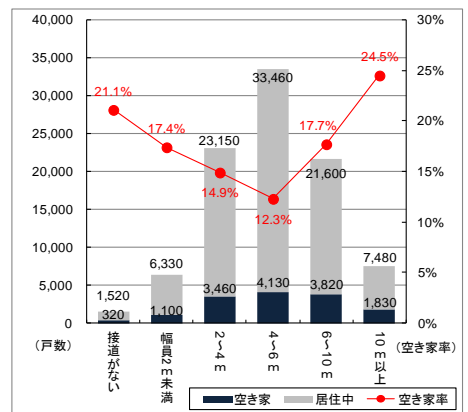
【西京区】



【北区】



【右京区】



【左京区】

図9 行政区別の接道状況別空き家数・空き家率（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

(7) 用途地域別にみた空き家の状況

用途地域別にみた空き家の発生状況について、空き家数は、住居地域が 26,400 戸 (15.1%) で最も多く、次いで、中高層住居専用地域が 21,100 戸 (13.8%)、準工業地域 16,100 戸 (12.6%) となっており、住宅数が多い用途地域ほど空き家数も多くなっている。

空き家率については、都市計画区域外が 30.8% と最も高く、住宅数は少ないものの空き家数は多い状況となっている。また、商業地域、近隣商業地域、住居地域においては、本市全体の空き家率 14.1% を上回っている。

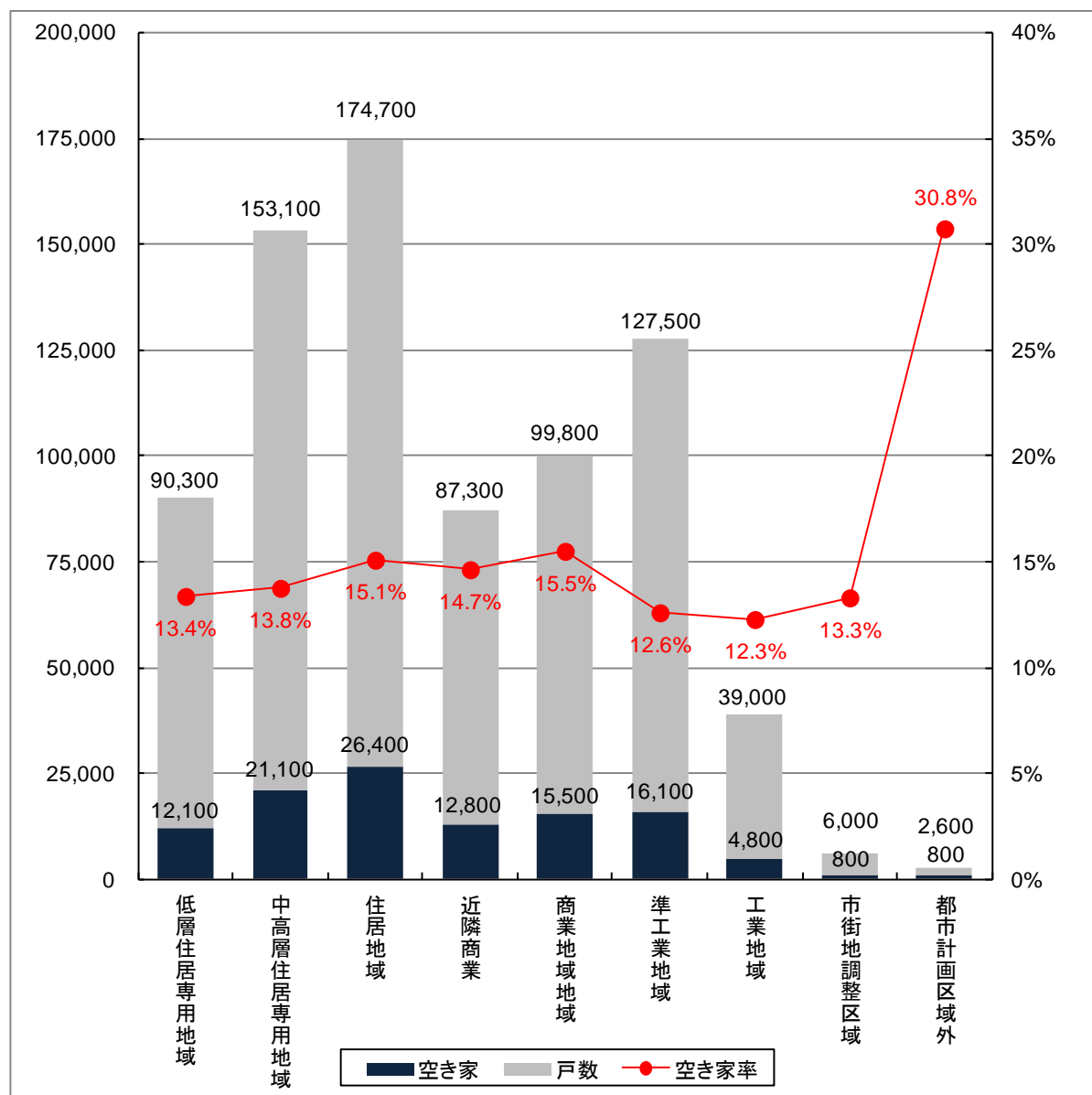


図 10 用途地域別にみた空き家数および空き家率 (資料：平成 20 年度住宅・土地統計調査)

(8) 持家世帯の家計を主に支えている年齢の状況

本市において、家計を主に支えている年齢については、65歳以上が120,300世帯(37.3%)で最も多く、次いで、55～64歳の81,800世帯(25.4%)、45～54歳の54,300世帯(16.8%)に続き、45歳以上で全体の約80%に及んでいる。

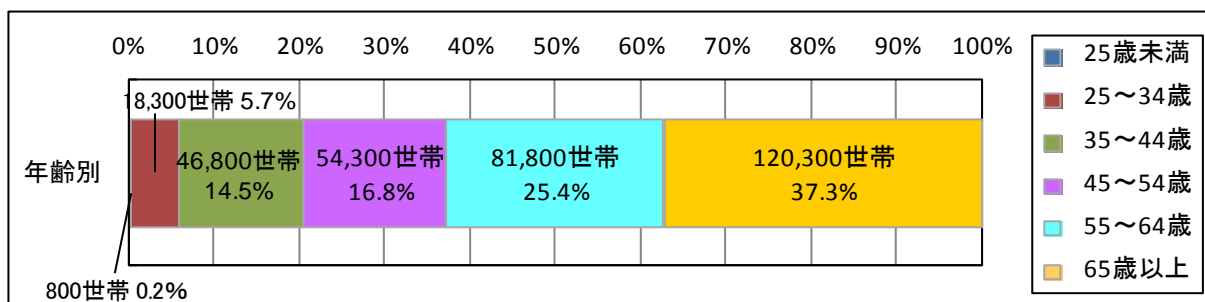


図 1 1 持家世帯における家計を主に支えるものの年齢別 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

(9) 現住所以外の住宅の所有状況

本市において、現住所以外に住宅を所有している人は70,000人となっており、そのうち、「家計を主に支えている年齢別」にみると、65歳以上の高齢者が54.3%で最も多く、45歳以上では全体の90%以上を占めている。

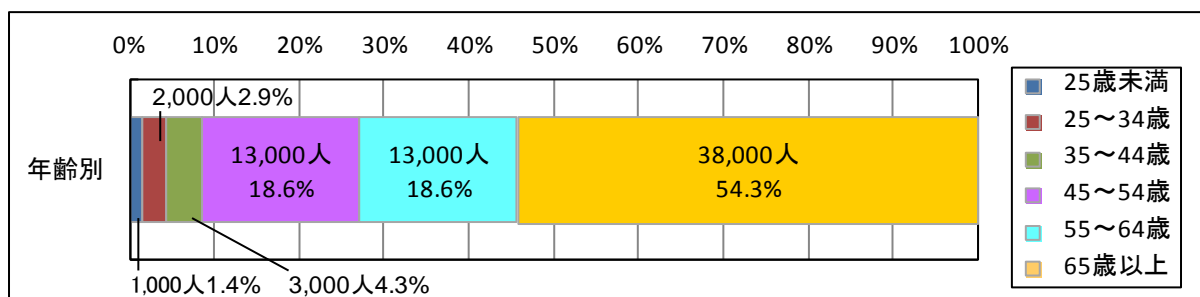


図 1 2 家計を主に支えるものの年齢別 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

2. 京都市における既往調査

表3 京都市における主な既往調査

	名 称	概 要
①	歴史的街区における 空き家等ストック活用による 新たなまちづくりの実証的調査 (平成18年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・東山区六原学区をモデル地区として実施 ・空き家の活用を通じた地域の安心・安全環境の実現や地域活性化策の展開につながるまちづくりの発展的な取組を目的として実施
②	地域連携型空き家流通促進事業 (平成22年～)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のまちづくり活動の一環として、空き家の流通を促進するとともに、空き家の流通により地域が活性化することを目指し、所有者や入居希望者が安心して空き家を活用する仕組みの構築を目的とする。 ・平成23年度は、東山区六原学区、上京区春日学区、同桃菌学区、北区紫野学区、西京区福西学区で事業を実施
③	京町家まちづくり調査 (平成20年～平成22年)	<ul style="list-style-type: none"> ・京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や市民の取組の更なる推進等を図ることを目的に、京町家の現状を把握するために実施 ・市内に残存する京町家を対象 ・外観調査により約4.8万軒の京町家を確認するとともに、アンケート調査(7,137通の回答)により居住者意識を把握
④	平成18年度国土施策創発調査 京都を中心とした歴史都市の総合的 魅力向上調査に係る歴史都市の美しい細 街路の維持・保全のための調査 (平成18年度)	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史都市の魅力のひとつである細街路について、実態を網羅的に調査するとともに、歴史都市の特性を踏まえつつ、細街路の区分に応じた施策展開のメニューを検討 ・都心4区において、約3,300本、総延長約190kmに及ぶ細街路を確認

I . 歴史的街区における空き家等ストック活用による新たなまちづくりの実証的調査 報告書

(1) 調査の概要

①目的

- ◆京都の歴史的街区に近接する東山区六原学区の空き家活用を通じて、地域の安心・安全環境の実現や、多くの観光客を迎える都市ならではの地域課題の改善、さらには新たな地域活性化策の展開に資する、まちづくりの発展的な取組を進める。
- ◆取組に当たっては、地域と外部支援者との連携により、事業の担い手形成を進めながら、空き家等地域ストックの活用について全国の参考となる事業モデルの構築を目指す。

②調査対象

六原学区内のすべての建築物

目視調査をもとに空き家マップを作成し、町会長に確認・修正を行った。

分析対象には、六原学区内の建物総件数 1,567 件のうち、共同住宅 59 件、空地・駐車場 38 件、建設中 2 件、その他不明 24 件を除く 1,416 件を選定

③調査期間

平成 18 年 10 月 23 日 (月) ~10 月 24 日 (火),

10 月 27 日 (金), 10 月 30 日 (月) の 4 日間

※共同住宅は平成 19 年 1 月 12 日 (金) に実施

(2) 調査結果の概要

学区全体の空き家率は 13.1%であり、平成 15 年住宅・土地統計調査による東山区の空き家率 18.7%を下回る結果となっている。

うち、共同住宅を除く空き家率は 10.2%で、共同住宅の空き家率は 18.3%となっている

(3) 町内会別にみた空き家率

町内会別の空き家率（共同住宅を除く。）については、最も高いA町で29.3%に及び、3町で空き家率が0%となっている。

表4 町内会ごとの空き家率

町名	共同住宅を除く 空き家率	共同住宅 空き家率	人口構成				敷地条件		立地条件				
			町別 人口 (人)	15歳 以下	65歳 以上	世帯 構成人数 (人)	世帯 平均面積 (㎡)	木造率	接道 1.8m 未満	住宅 占有率	商業 占有率	共同住宅 占有率	京阪 五条駅 (m)
A町	29.3%	0.0%	128	3.9%	33.6%	2.3	54.7	65.0%	6.3%	70.3%	12.5%	11.3%	415
B町	20.0%		90	0.0%	63.3%	5.6	48.7	82.4%	0.0%	58.8%	35.3%		739
C町	19.7%		129	12.4%	28.7%	2.7	71.9	90.5%	47.6%	65.1%	25.4%		354
D町	17.7%	132%	137	11.7%	33.6%	2.0	60.5	91.7%	4.2%	79.2%	5.6%	35.8%	678
E町	16.0%		58	3.4%	32.8%	2.5	88.3	81.5%	15.4%	63.0%	25.9%		708
F町	15.6%		60	1.7%	36.7%	2.3	65.7	75.8%	36.4%	84.8%	3.0%		430
G町	14.3%	204%	187	3.7%	28.3%	2.0	63.9	82.6%	17.4%	75.0%	9.8%	36.3%	360
H町	12.0%	2.2%	134	6.7%	27.6%	1.8	78.3	75.5%	1.9%	83.6%	7.3%	46.9%	245
I町	10.9%		82	9.8%	32.9%	1.9	47.2	88.1%	6.0%	82.1%	10.4%		400
J町	9.3%		142	10.6%	31.7%	2.0	69.3	92.0%	21.1%	73.6%	5.5%		294
K町	9.2%	21.1%	462	5.4%	25.1%	1.9	83.5	73.6%	8.6%	59.5%	25.2%	53.1%	430
L町	9.1%	9.4%	314	6.7%	26.8%	1.9	45.0	66.7%	20.2%	57.4%	25.2%	65.0%	311
M町	8.2%	292%	470	8.1%	30.4%	2.4	59.6	84.0%	6.4%	61.4%	26.6%	11.5%	956
N町	7.4%		63	7.9%	36.5%	2.6	61.5	100.0%	0.0%	74.1%	25.9%		523
O町	6.8%	348%	485	7.2%	30.9%	2.0	76.9	93.0%	11.3%	66.7%	20.2%	39.1%	547
P町	5.1%		23	0.0%	39.1%	2.3	104.2	79.5%	2.6%	46.2%	41.0%		858
Q町	4.5%	229%	152	11.2%	21.1%	2.0	82.0	88.0%	0.0%	82.0%	4.0%	51.6%	617
R町	4.2%		77	5.2%	31.2%	2.0	37.1	88.5%	26.9%	48.1%	25.9%		549
S町	4.2%	36.4%	72	11.1%	19.4%	2.1	56.6	50.0%	3.7%	51.9%	22.2%	46.8%	222
T町	1.6%	6.7%	179	5.6%	22.9%	1.8	56.4	81.8%	10.8%	53.8%	17.9%	16.3%	444
U町	0.0%	0.0%	86	9.3%	9.3%	1.5	50.6	46.7%	0.0%	13.3%	60.0%	39.1%	732
V町	0.0%		54	13.0%	13.0%	2.2	47.2	100.0%	0.0%	50.0%	25.0%		662
W町	0.0%	0.0%	34	0.0%	47.1%	2.6	58.5	88.0%	16.0%	48.0%	28.0%	60.7%	344
六原平均	10.2%	18.3%	157	7.1%	29.1%	2.1	60.2	82.3%	11.3%	65.9%	19.3%	41.8%	514
出典	目視による調査		平成12年度国勢調査より				目視による調査				住宅地図		

【分析項目】 定義 網がけ部分は六原平均を上回っている部分

15歳以下の人口割合(%)	平成12年国勢調査より
65歳以上の人口割合(%)	
世帯構成人数(人)	
世帯平均面積(㎡)	
木造率(%)	各データの構造が木造の割合
住宅占有率(%)	事業内容より(商業用途は飲食業、卸売業、事務所、小売業、銭湯、美容・理容)
商業占有率(%)	
接道条件	各データに接している道路の幅員データ(それぞれの範囲は1.8m以下、1.8m~4.0m、4.0m以上)
京阪五条駅からの距離(m)	各エリアの重心と京阪五条駅の入り口との直線距離

※空き家率：空き家戸数 / (空き家戸数 + 空き家でない戸数) × 100

※網掛けは、六原学区全体の平均を上回る項目

(4) 空き家率と接道条件の関係

空き家率と接道条件（前面道路の幅員）の関係についてみると、前面道路幅員が1.8m未満の空き家率が19.6%で最も大きく、前面道路幅員4.0m以上の2倍以上に及んでいる。前述したとおり、東山区の接道状況別の空き家率は、「接道なし」が36.7%、「幅員2m未満」が26.6%となっており、同様の傾向がうかがえる（平成20年住宅・土地統計調査）。

敷地間口との関係については、「2間以下」が12.7%で最も高く、次いで、「2間超3間以下」が11.8%、「3間超4間以下」が6.8%となっている。

図表1 空き家率と接道条件の関係

接道条件 (道路幅員)	空家	空家でない	除却 駐車場	建設中	共同住宅	不明	欠	総件数	空家率
1.8m未満	32	131	2		3	5		173	19.6%
1.8m以上 4.0m未満	38	308	6		7	6	1	366	11.0%
4.0m以上	74	825	18	2	49	16	5	989	8.2%
欠							14	14	
不明		8	12			1	4	25	
総計	144	1272	38	2	59	28	24	1567	10.2%

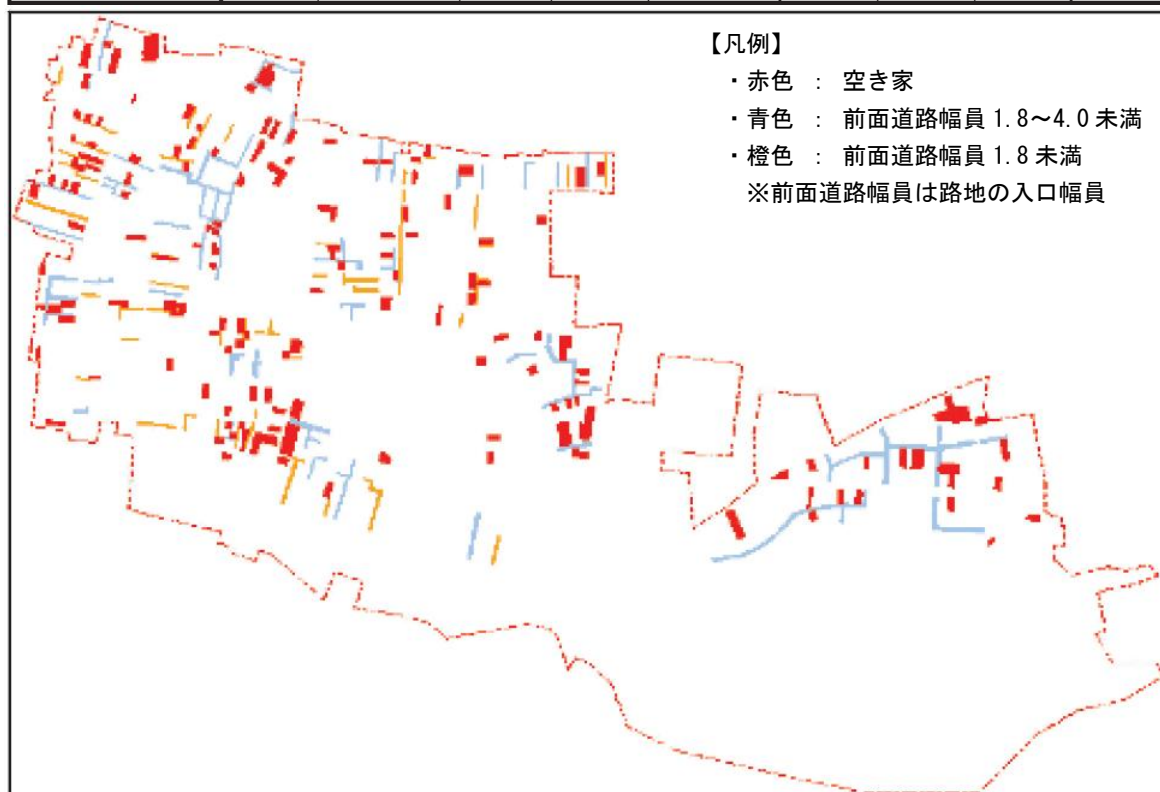


表5 空き家率と敷地間口の関係

敷地間口	空家	空家でない	除却 駐車場	建設中	共同住宅	不明	欠	総件数	空家率
2間以下	25	172	11	1		5	4	218	12.7%
2間超3間以下	55	412	17		1	10	13	508	11.8%
3間超4間以下	7	96	2		1		2	108	6.8%
4間超	7	73	5		1		4	90	8.8%
町家以外	50	512	3	1	56	13	1	643	8.9%
総計	144	1272	38	2	59	28	24	1567	10.2%

※不明：空き家かどうかの判断が難しい建物

※欠：調査漏れ

(5) 共同住宅の空き家率

六原学区の共同住宅は59棟（学区の住宅総戸数の約42%）立地しており、共同住宅の空き家率は、六原学区全体の空き家率13.1%を上回る18.3%となっている。

表6 町内会別の共同住宅の空き家率

町名	共同住宅棟数	共同住宅総戸数	規模		階数							構造			築年数		事業活用		棟別空き家率											共同住宅占有率	共同住宅空住戸数	共同住宅空家率	空家率（共同住宅除く）				
			259戸	10519戸	20戸以上	2	3	4	5	6	7	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造	不明	戦前（木造）	戦後5年以上	5年未満	活用あり（形跡あり）	活用なし	空住戸なし	10%未満	10%以上20%未満	20%以上30%未満	30%以上40%未満	40%以上50%未満	50%以上60%未満	60%以上70%未満	70%以上80%未満					80%以上90%未満	90%以上100%未満	全戸空き	不明
G町	6	49	4	2	2	1	3				4	2			6		1	5	1		3				1							1		36.3%	10	20.4%	14.3%
S町	2	22	2			1	1					1		1	2		1	1			1					1							46.8%	8	36.4%	4.2%	
A町	1	8	1			1					1				1		1		1														11.3%	0	0.0%	29.3%	
D町	4	38	3	1	3		1				3	1			1	3		4	1		1				1						1		35.8%	5	13.2%	17.7%	
W町	1	37		1							1	1					1	1	1														60.7%	0	0.0%	0.0%	
T町	1	15	1	1							1				1		1		1		1												16.3%	1	6.7%	1.6%	
M町	3	24	2	1	2	1					1	2			3		3				1	1			1								11.5%	7	29.2%	8.2%	
H町	3	46	2	1	1	1	1				2	1			3	1	2	1	1	1											1		46.9%	1	2.2%	12.0%	
Q町	5	48	3	2	3	1	1				2	3		1	4		5	1	1			2	1										51.6%	11	22.9%	4.5%	
L町	12	191	2	7	3	2	3	4	3		12				7	5	4	8	5	1	5		1										65.0%	18	9.4%	9.1%	
U町	1	9	1				1				1				1		1		1														39.1%	0	0.0%	0.0%	
K町	12	171	4	4	4	3	5	3	1		4	6	2	1	9	2	3	9	5	1	2	2					1	1					53.1%	36	21.1%	9.2%	
O町	8	141	2	2	4	3	2	1	2		1	4	3	3	5		1	7	2			1						1	1	2			39.1%	49	34.8%	6.8%	
六原学区(全体)	59	799	24	21	14	20	12	13	8	5	1	29	14	10	6	5	40	14	13	46	19	4	13	5	3	1	3	2	1	1	1	2	4	41.8%	146	18.3%	10.2%

※総件数：調査件数＋共同住宅総戸数－共同住宅棟数

※共同住宅占有率：共同住宅総戸数／総件数×100

Ⅱ-①. H22 地域連携型空き家流通促進事業 (空き家所有者等へのアンケート調査)

(1) 調査の概要

①目的

空き家所有者に対して、現在の空き家の利用状況、今後の利活用意向、活用に向けた提案の受け入れ意向、地域との係わりなどを調査し、空き家の活用ニーズを掘り起こすとともに、地域との連携による空き家活用に向けた課題を整理することを目的とする。

②調査期間

平成23年2月4日(金)～3月2日(水)

③調査の対象及び回収状況(郵送による配布・回収)

六原学区において特定した空き家200件のうち、京都女子大学井上研究室が実施した周辺住民へのヒアリング調査(47件)、平成18年度以降に発生した空き家(72件)、平成18年度調査時点で宛先不明の空き家(26件)のうち、登記情報により空き家所有者を把握できない空き家を除いた132件を対象として、アンケート調査票を配布した。なお、空き家の複数所有者には1通のみ配布している。

表7 空き家所有者アンケート調査の回収状況

配布数	回収数		回収率
	未配達数(宛先不明)		
132通	32通	31通 (空き家件数47件)	31% (未配達数を除く)

(2) 調査結果の概要

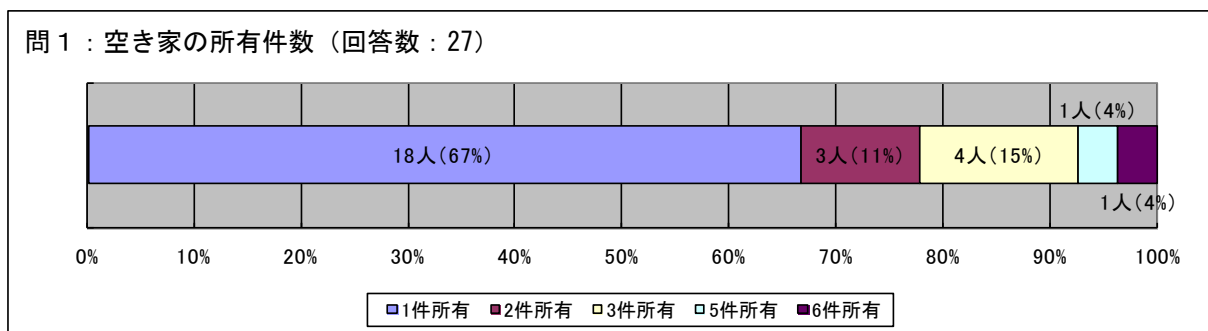
建物の所有状況については、空き家を1件のみ所有が18件(67%)と最も多く、利用状況としては、「自分の倉庫・物置として利用」が11件、「現在は特に利用していない」が6件となっている。

今後の利用・活用意向については、「今後も同じ利用を続けたい」が32件(60%)と多い。

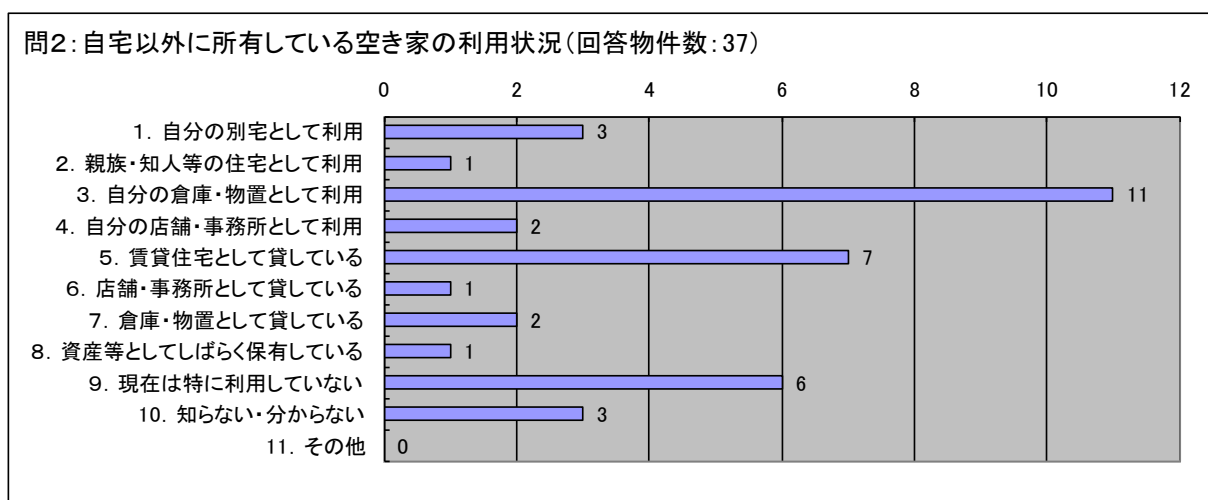
一方、「賃貸物件として人に貸したい」は9件であり、希望する賃貸物件の用途としては住宅が多く、賃貸期間の設定については回答者全員が期間を定めた賃貸契約を求めている状況となっている。

(3) 調査結果

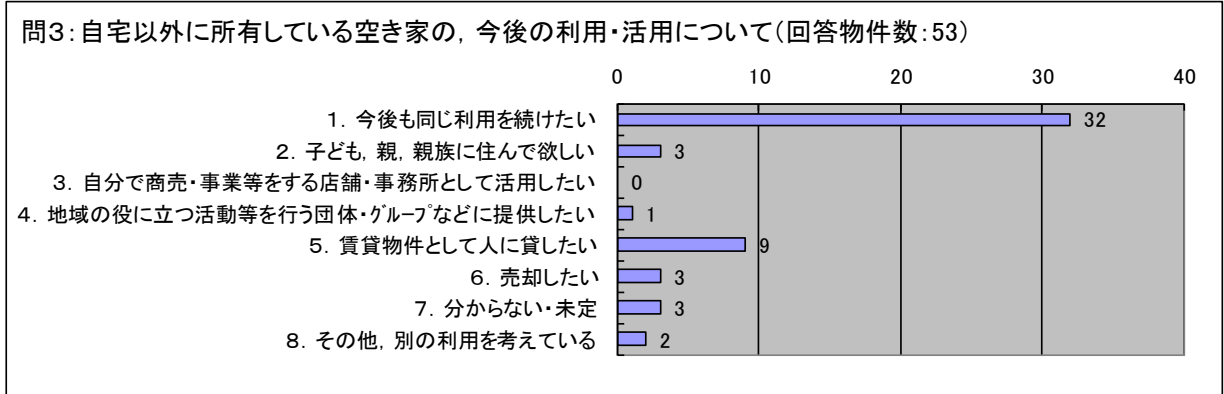
① 問1：空き家の所有件数



② 問2：自宅以外に所有している空き家の利用状況（複数回答）



③ 問3：自宅以外に所有している空き家の今後の利用・活用意向（複数回答）



④ 自宅以外に所有している空き家を賃貸する場合の意向

問4-1：物件の用途,

賃貸用途	回収数	構成比
①住宅	7	77.8%
②店舗・事務所	1	11.1%
③倉庫・物置	0	0.0%
④駐車場	1	11.1%
⑤その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	9	100.0%

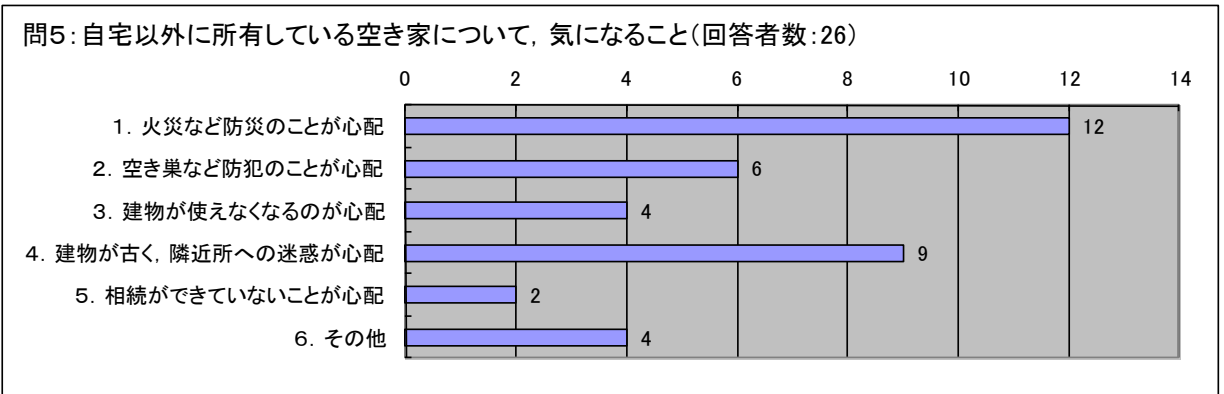
問4-2：賃貸期間の有無,

賃貸期間の有無	回収数	構成比
①決める	6	100.0%
②決めない	0	0.0%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

問4-3：賃貸期間

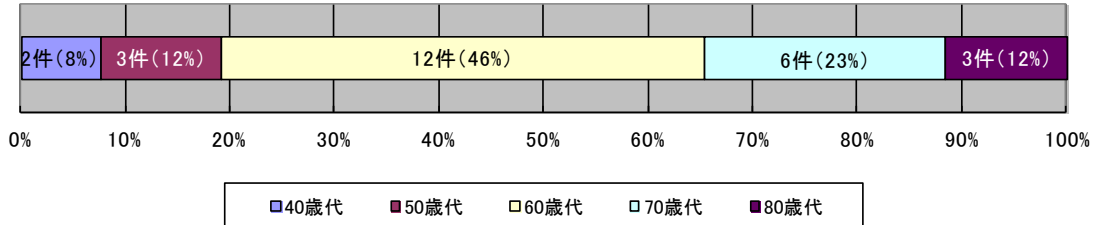
賃貸期間	回収数	構成比
①10年程度	2	33.3%
②5年程度	2	33.3%
③3年程度	2	33.3%
無回答	0	0.0%
合計	6	100.0%

⑤ 問5：自宅以外に所有している空き家について、気になること（複数回答）

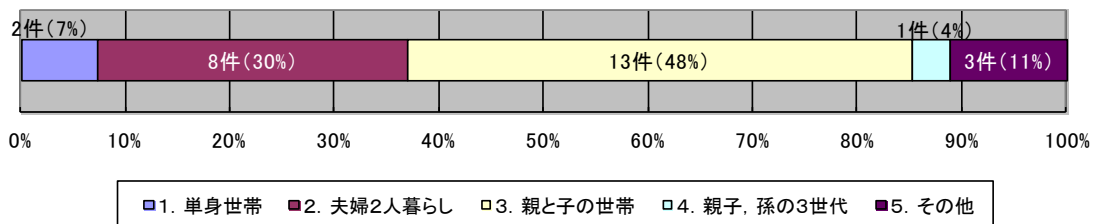


⑥ 問6：所有者について

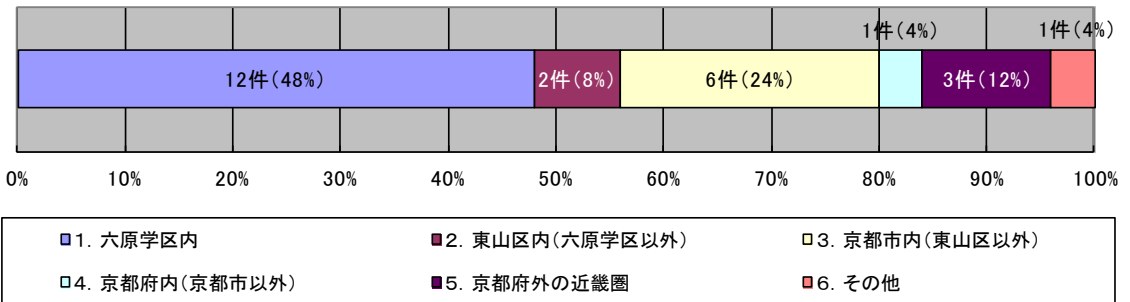
問6-1：所有者の年齢（回答数：26）



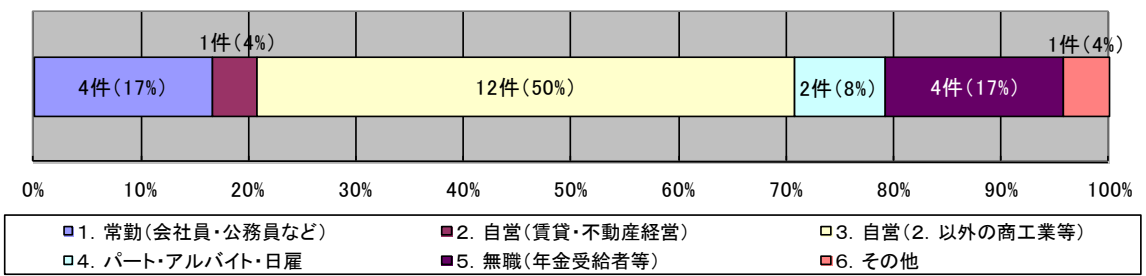
問6-2：所有者の家族構成（回答数：27）



問6-3：所有者の居住地（回答数：25）



問6-4：所有者の職業（回答数：24）



Ⅱ-②. H22 地域連携型空き家流通促進事業(入居希望者へのアンケート調査)

(1) 調査の概要

①目的

市場における空き家の流通に向けて、住宅を探している人を対象にアンケート調査を実施し、探している物件、地域を把握するとともに、中古住宅等への入居希望者が物件を決めるに当たって必要としている地域の情報、入居後における地域の行事等への参加意向を把握することを目的とした。

②調査方法

本事業において設置した研究会に参画している(財)日本賃貸住宅管理協会の協力のもと、協会に加入している仲介業者 70 社の店頭にてアンケート調査票を備え付け、住宅物件の入居希望者の方々に対して協力依頼を行う方法で実施した。

③調査期間

平成23年2月5日(土)～2月27日(日)

④調査結果の状況

京都市北区、京都市左京区、向日市の仲介業者から、16件の回答を得た。

(2) 調査結果の概要

探している物件については、「中古一戸建て(京町家以外)」が5件(31%)で最も多く、「京町家」(2件, 13%)と合わせると45%に及び、戸建ての中古住宅に対するニーズは比較的高いことが分かる。また、入居を決める際にあると良い地域の情報については、回答者の多くが夫婦世帯や夫婦と子どもの世帯であったこともあり、「学校の特徴など、子どもの教育環境」と「ご近所づきあいや町内のルール」がともに7件(30%)で最も多い結果となっている。

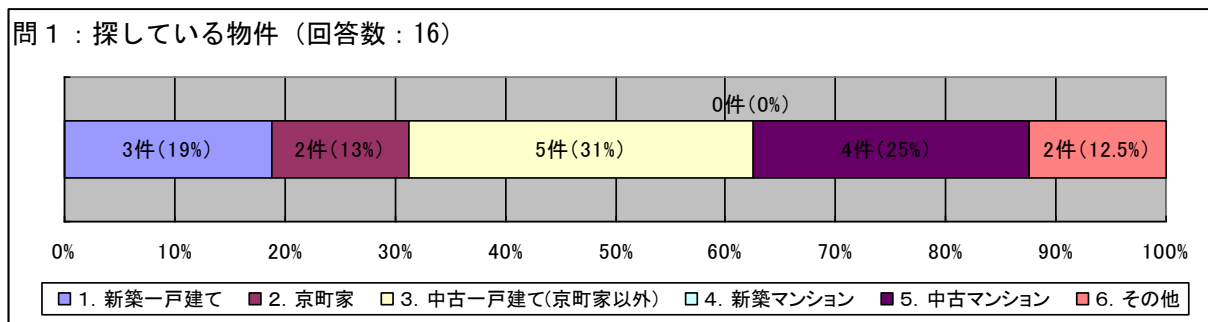
中古住宅に入居する際に気になることについても「地域やご近所とのつきあい」が8件(14%)で最も多く、「防犯・防火対策」と「建物や設備の維持管理」が5件(7%)、「耐震性など建物の安全性」が4件(7%)となっている。

これらから、地域住民と入居者が良好なコミュニケーションを築けるよう、物件情報に加えて地域の暮らし方や住まい方のルールなどを情報発信していくことが重要であると考えられる。

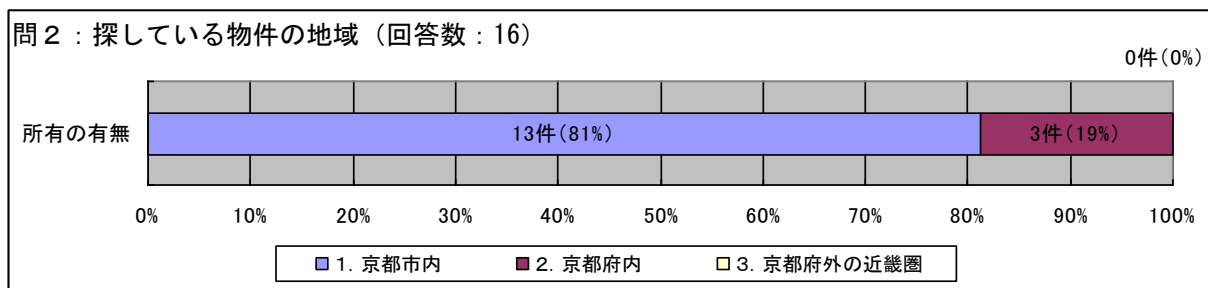
なお、地域の祭りなど、地域への行事への参加意向については、「分からない」が9件(56%)で最も多くなっているが、次いで「できれば参加したくない」が4件(25%)となっている。

(3) 調査結果

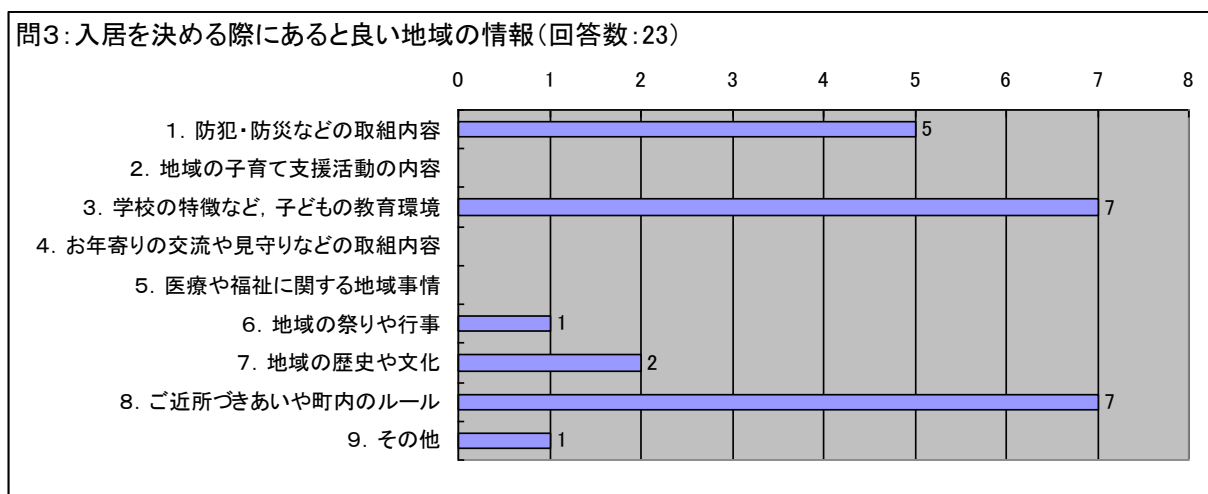
① 問1：探している物件



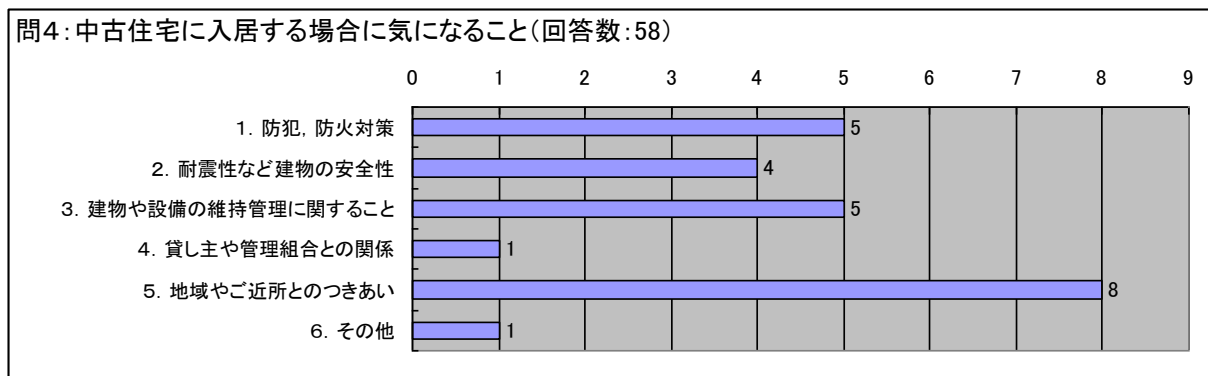
② 問2：探している物件の地域



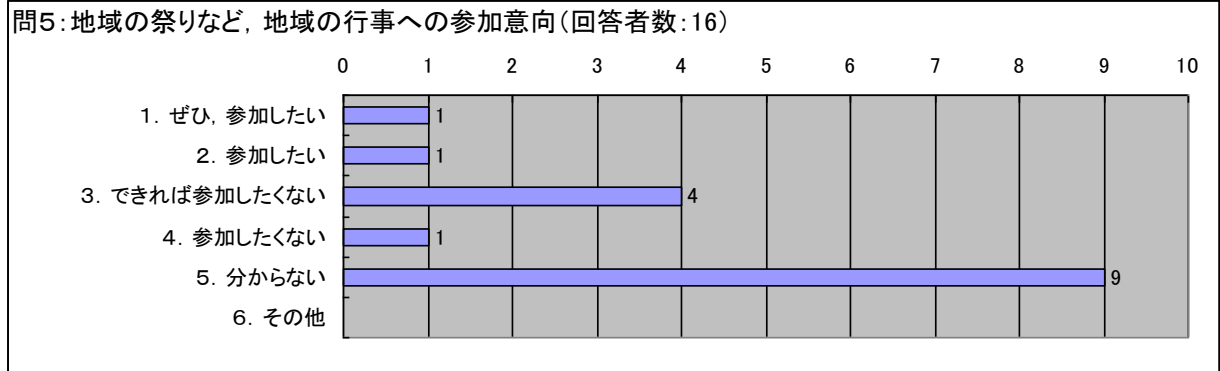
③ 問3：入居を決める際にあったと良い地域の情報（複数回答）



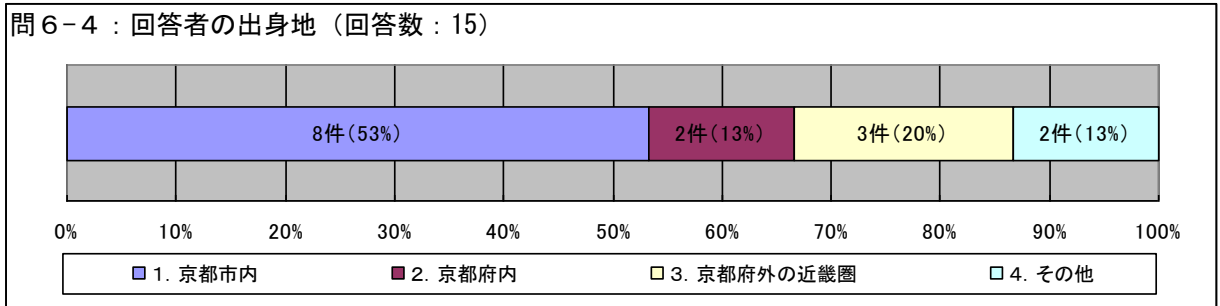
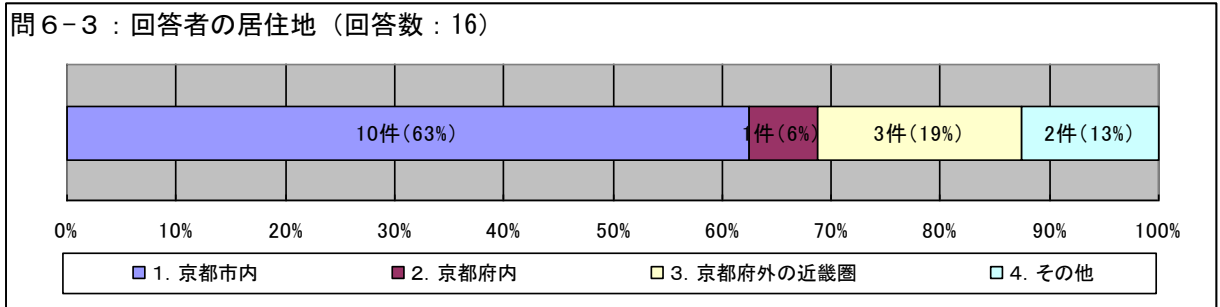
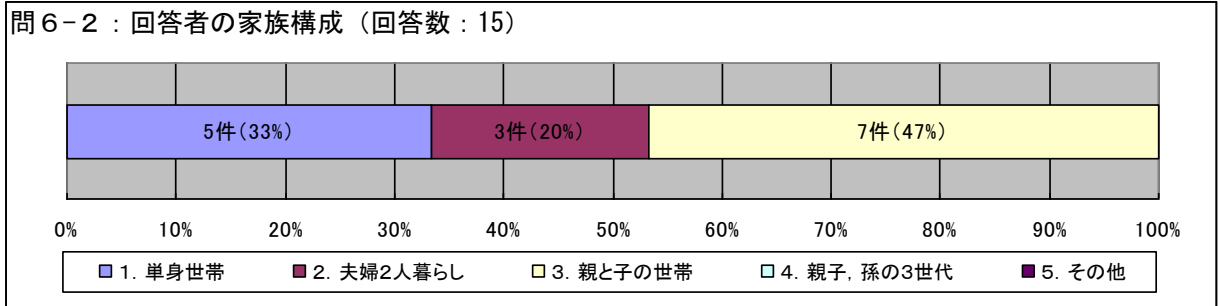
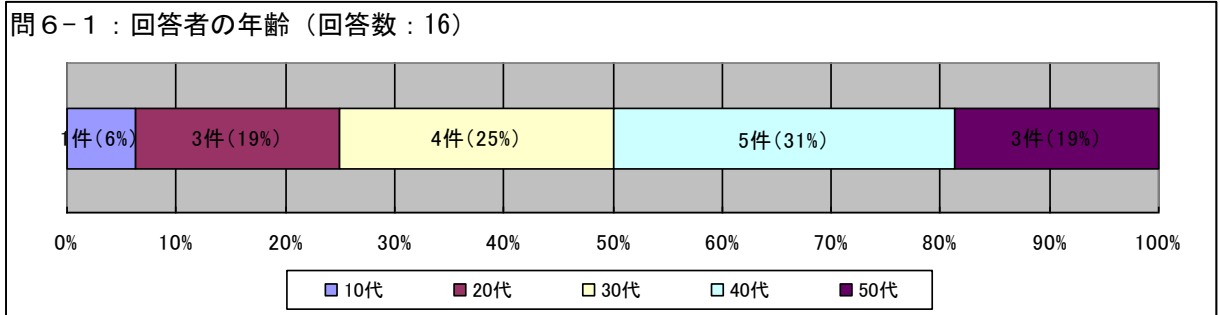
④ 問4：中古住宅に入居する場合に気になること（複数回答）



⑤ 問5：地域の祭りなど、地域の行事への参加意向



⑥ 問6：回答者について



Ⅲ. 京町家まちづくり調査

(1) 調査の概要

①目的

京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や市民の取組の更なる推進等を目的として、市内に残存する京町家等^{※1}に関する調査を実施した。

※1 昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋

②調査対象

京都市域に残存する京町家

ただし、実際の調査に当たっては、京町家等の残存が推測できる以下の地域を対象とした。

ア 戦前に市街化された地域（都心部及び伏見旧市街地）

イ 旧街道沿い（鞍馬街道、渋谷街道など12街道）

③調査方法

京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学が主体となって、京町家専門家調査員及び一般調査員（いずれもボランティア）並びに立命館大学の学生スタッフからなるチームを編成し、チームごとに調査を実施した。

ア 外観調査

- ・市域に残存する京町家等 47,735 軒を確認し、中二階・平屋など京町家の類型、その保存状態など、京町家の現状を把握した。

イ アンケート調査

- ・京町家の居住者等を対象に、外観調査字にアンケート調査票を投函し、郵送により 7,137 通（回収率 18.5%）の回答を得て、町家の活用や保全に関する意識・考え、町家を守っていくうえでの課題、生活の中で実感されているニーズを把握した。

④調査期間

平成20年10月～平成22年3月

(2) 調査結果の概要

京町家等の類型については、「本二階」が約53%と半数以上を占める一方で、「看板建築」が約18%見られる。また、外観の改修等によって復元されている建物も見られ、外観から判断して、今すぐ修理が必要と思われるものは6%にとどまり、7割近くは良好な状態で維持されている。

外観から空き家と判断した京町家等は全体で約5,000軒、空き家率は10.5%である。また、空き家の建物状態については、修理が不十分又は今すぐ必要と思われるものが6割を超え、老朽化の傾向が伺える。さらに、同一人が複数の町家を所有している場合、自己居住物件以外で空き家となっている町家は179件で、その理由としては「改修費がかかる」が約34%で最も多くなっている。

(3) 調査結果

① 空き家の状況

外観から空き家であると判断した京町家等は、全体で約5,000軒あり、空き家率は10.5%であった。

表8 京町家等の空き家の軒数と空き家率

	全 体		第 I 期調査範囲	
	空き家である	5,002	10.5%	2,739
空き家でない	41,838	87.6%	24,524	88.2%
不 明	895	1.9%	533	1.9%
合 計	47,735	100.0%	27,796	100.0%

※第 I 期調査範囲：都心4区で、明治後期までに市街化された元学区の範囲
平成7～10年度に同様の調査を実施。

【参考1】 空き家率の変化

第 I 期調査範囲において、第 I 期調査時における空き家率は約6%であったが、今回調査では約10%となっており、空き家化が進行していることが分かる。

【参考2】 空き家の建物状態

空き家の建物状態を調べると、修理が不十分又は今すぐ必要と思われるものが6割を超え、老朽化の傾向が顕著であることがデータからも明らかとなった。

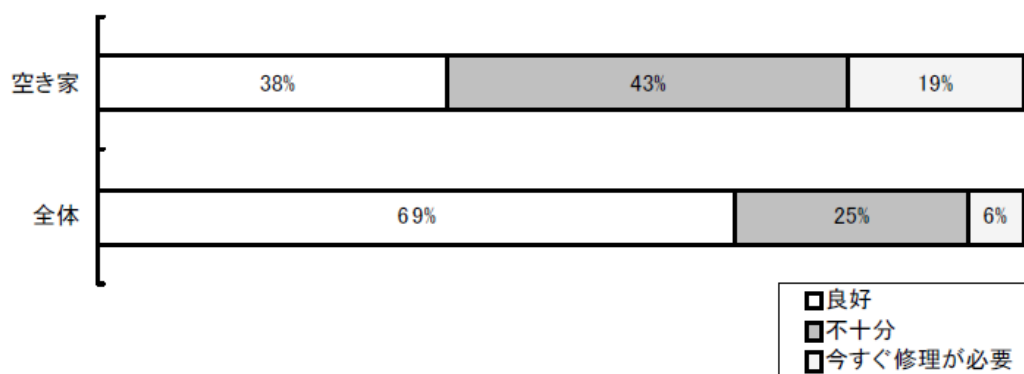


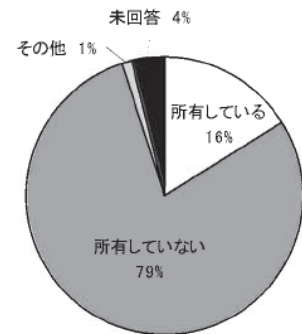
図13 空き家の建物状態

②他の町家の所有状況

自己居住物件以外に「他に町家を所有している」人は、1,135人で全体の15.9%となっている。

図表2 他の町家の所有状況

	回答数	比率
他に町家を所有している	1,135	15.9%
他に町家を所有していない	5,649	79.2%
その他	81	1.1%
未回答	272	3.8%
合計	7,137	100.0%

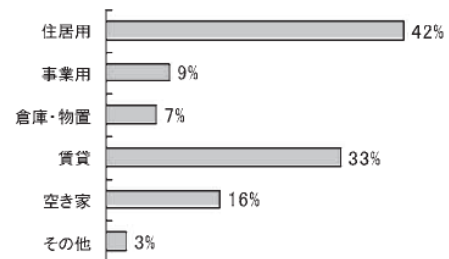


③他に所有している町家の活用状況

「他に町家を所有している」1,135人を対象として、その町家の活用状況について聞いたところ、「自分又は家族の居住用」が472件(41.6%)で最も多く、次いで、「人に貸している」が373件(32.9%)、「空き家である」が179件(15.8%)となっている。

図表3 他に所有している町家の活用状況

※複数回答	回答数	比率
自分又は家族の居住用	472	41.6%
自分又は家族の事業用	106	9.3%
自分又は家族の倉庫・物置	78	6.9%
人に貸している	373	32.9%
空き家である	179	15.8%
その他	35	3.1%



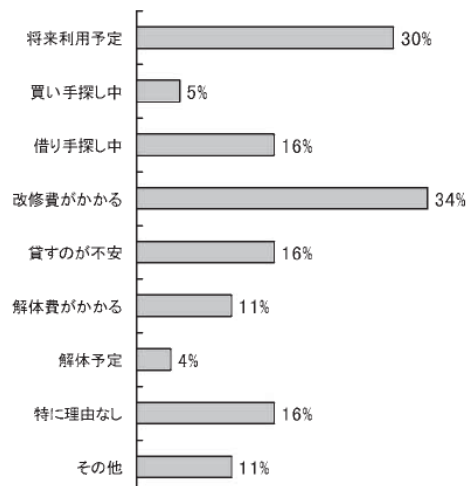
※母数：Q10で「他に町家を所有している」と回答した数(1,135)

④他に所有している町家が空き家になっている理由

空き家になっている理由は、「改修費がかかる」が61件(34.1%)で最も多く、次いで、「将来利用予定」が54件(30.2%)となっている。

図表4 他に所有している町家が空き家になっている理由

※複数回答	回答数	比率
将来利用する可能性があるから	54	30.2%
買い手を探しているが見つからないから	9	5.0%
借り手を探しているが見つからないから	28	15.6%
改修費がかかるから	61	34.1%
人に貸すことに不安があるから	29	16.2%
解体費がかかるから	19	10.6%
解体する予定である	7	3.9%
特に理由はない	28	15.6%
その他	20	11.2%



※母数：Q10-Aで他に所有している町家が「空き家である」と回答した数(179)

IV. 平成 18 年度国土施策創発調査

～歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査～

(1) 調査の概要

①目的

歴史都市の魅力のひとつである細街路について、実態を網羅的に調査するとともに、歴史都市の特性を踏まえつつ、細街路の区分に応じた施策展開のメニューを検討

③調査対象

幅員 1.8m以上 4 m未満の道を基本とする。

③調査対象区域

上京区，中京区，下京区，東山区の 4 区

(2) 調査結果の概要

調査対象区域である都心 4 区では、約 190km の総延長を有する約 3,300 本の細街路が存在し、その沿道には延べで約 4 万 1 千軒の建築物が面している。実数で見ると、中京区が、細街路の本数、総延長、総軒数とも、他区を上回っている。

細街路の形態別にみると、本数ベースで、通り抜けは全体の約 4 割、袋路は全体の約 6 割、延長ベースでは、通り抜けは全体の約 6 割、袋路は全体の約 4 割を占める。

沿道建築物の老朽度をみると、「沿道建築物のうち 3 割以上が老朽化したもの」の割合が通り抜けの場合は 10%であるのに対し、袋路では 22%となっている。また、幅員の狭い細街路ほど、その割合が高くなる。

(3) 調査結果

①形態別にみた空き家率

細街路に面する建築物 41,042 軒のうち、空き家は 2,881 軒に及んでいる。

細街路の形態別にみると、それぞれ通り抜けが 1,646 軒 (5.5%)、袋路が 1,235 軒 (11.2%) となっており、袋路の空き家率が通り抜けの 2 倍以上になっている。

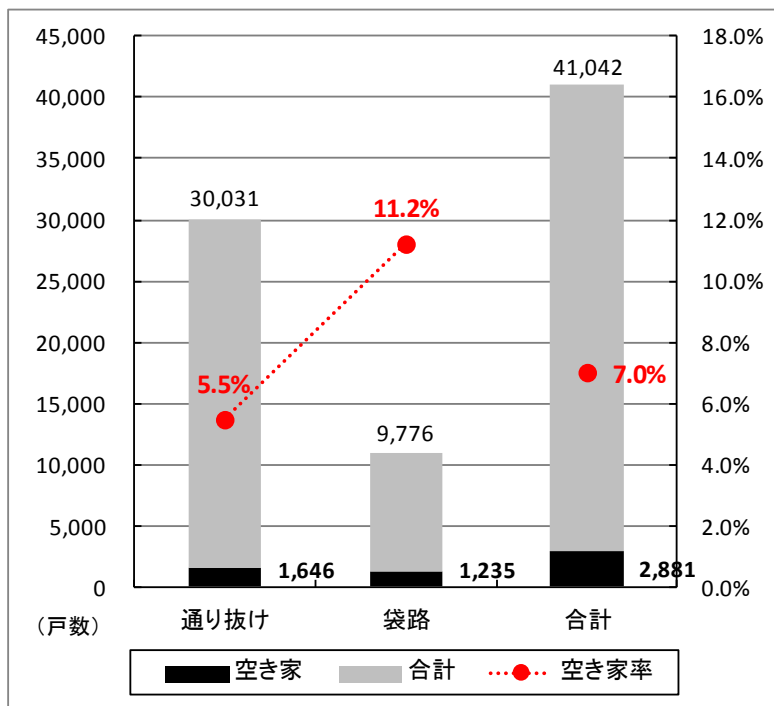


図 1 4 形態別にみた空き家数と空き家率

②区別にみた空き家率

区別にみると、細街路に面する建築物総数は中京区が 11,963 軒 (約 29.1%) で最も多く、上京区, 下京区, 東山区と続いている。一方で、空き家率は東山区が 8.5% で最も大きく、下京区, 上京区, 中京区と続いている。

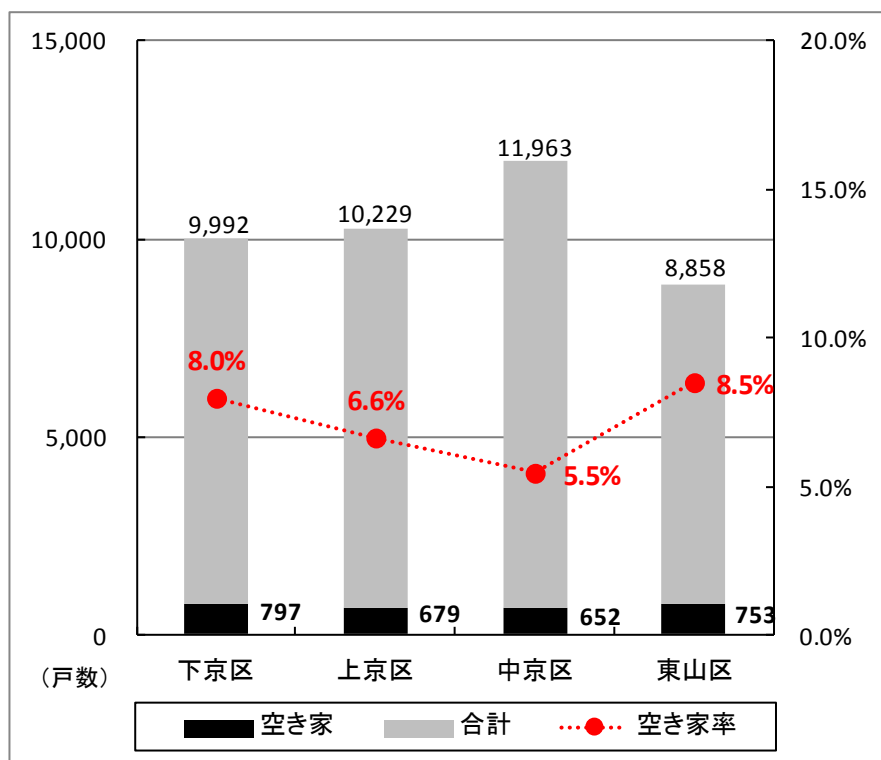


図 1 5 区別にみた細街路に面する建築物と空き家数, 空き家率

③形態別・道路幅員別にみた空き家率

通り抜け、袋路ともに、幅員が狭くなるほど、空き家率が高くなる傾向にある。

また、形態別にみると、袋路のほうが、通り抜けよりも空き家率が高い。

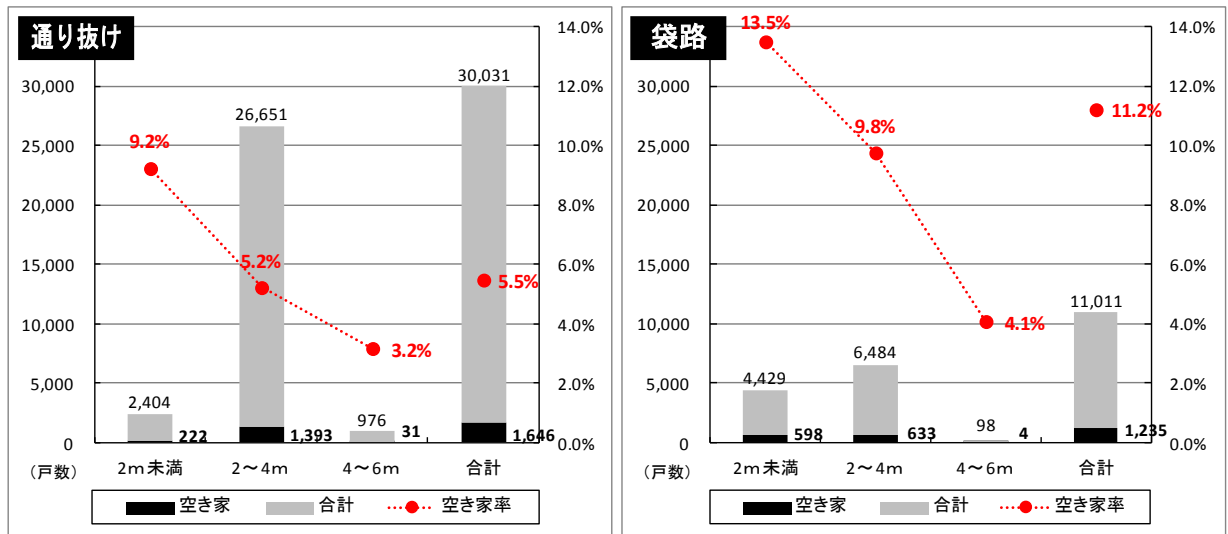


図16 形態別・道路幅員別にみた空き家数と空き家率

(参考)

国の空き家に関する既往調査

1 空き家実態調査

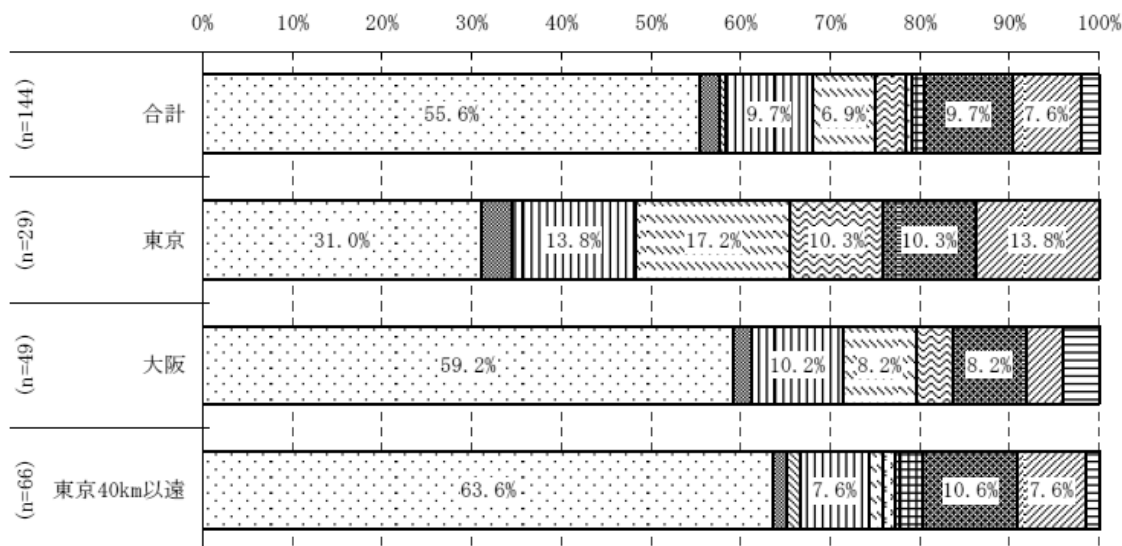
- ・国土交通省による調査で、昭和55年からほぼ5年ごとに実施されている。直近の調査は平成21年に実施。
- ・空き家の実態を把握し、今後の住宅政策の展開の検討に資する基礎資料を作成することを目的としている。
- ・対象地域は、東京都、大阪府、茨城県・埼玉県・千葉県・神奈川県内の一部

◇調査結果

①今後5年間の活用意向

賃貸としての入居者若しくは売却先（購入者）のいずれも募集していない住戸に対する今後5年間の活用意向は、「現在と同じ利用方法を継続」するが55.6%と最も多くなっている。次いで「親や子ども等、親族の利用に供したい」「更地化したい」が9.7%となっている。地域別にみると、東京は「現在と同じ利用方法を継続」が31.0%と他の地域よりも少なく、「賃貸の入居者を募集したい」（17.2%）や「購入者を募集したい」（10.3%）などが多くなっている。逆に「東京40km以遠」は「現在と同じ利用方法を継続」が63.6%と最も多くなっており、「大阪」は「東京」と「東京40km以遠」の中間的な傾向を示している。

図17 地域別今後5年間の活用意向（単数回答）

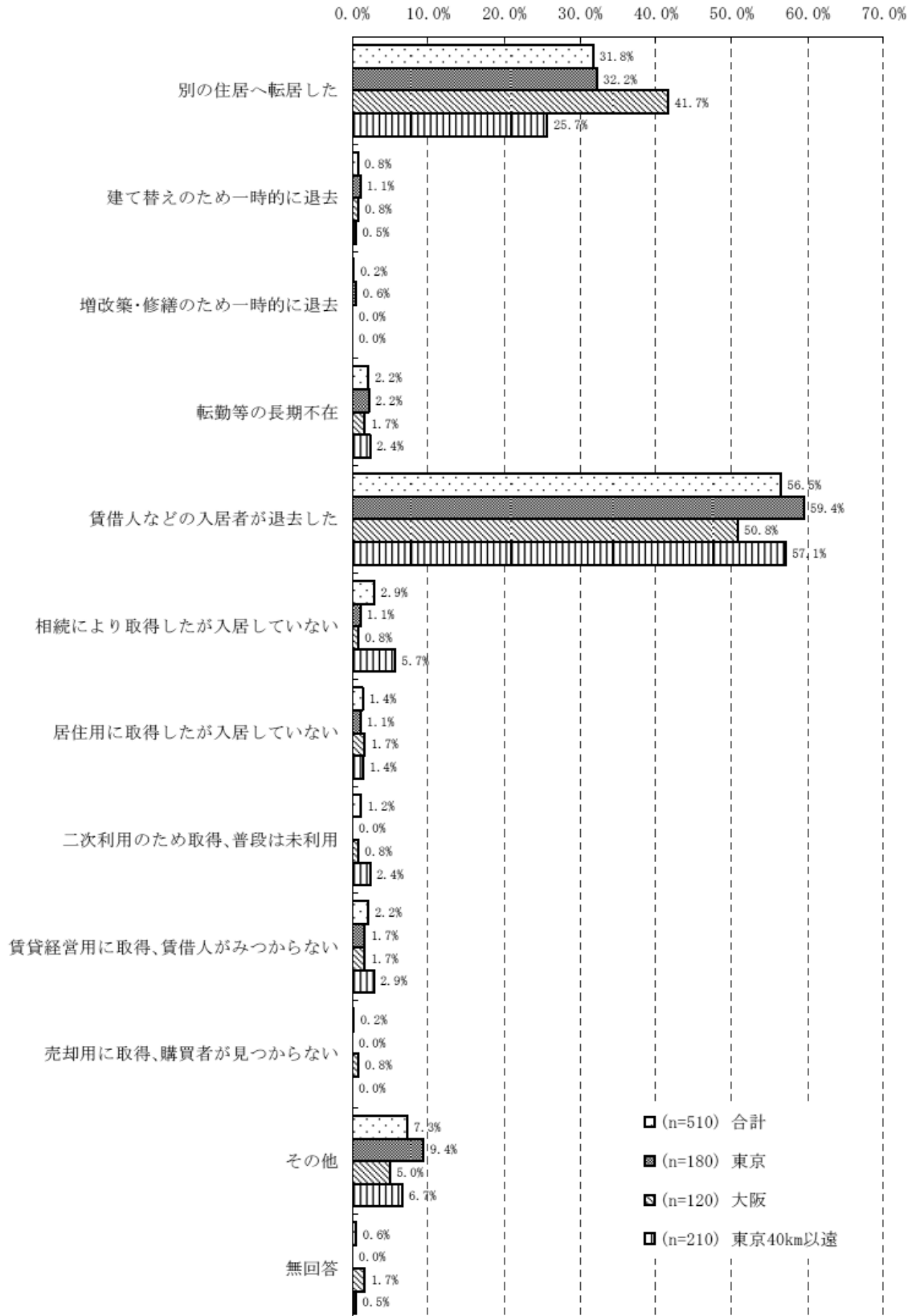


- 現在と同じ利用方法を継続
- 主たる住宅として自己居住したい
- ▨ 別荘・カントリーハウス等として自己利用したい
- ▩ 親や子ども等、親族の利用に供したい
- 賃貸の入居者を募集したい
- 購入者を募集したい
- ▨ 賃貸と売却の両方で募集したい
- ▩ 給与住宅として供したい
- 自治体等と連携して地域住民・コミュニティの活用に使いたい
- 更地化したい
- ▨ その他
- 無回答

②空き家化の原因

空き家化の原因としては、「借入人などの入居者が退去した」が56.5%と最も多くなっている。次いで、「別の住居へ転居した」が31.8%となっている。地域別には大きな差はみられない。

図18 地域別空き家の原因（複数回答）



2 「土地の保有・管理に対する意識」に関するアンケート

(出典：安心して暮らせるまちにするために～地域防犯活動からはじまるまちづくり～)

平成20年3発行 国土交通省 土地・水資源局 都市・地域整備局)

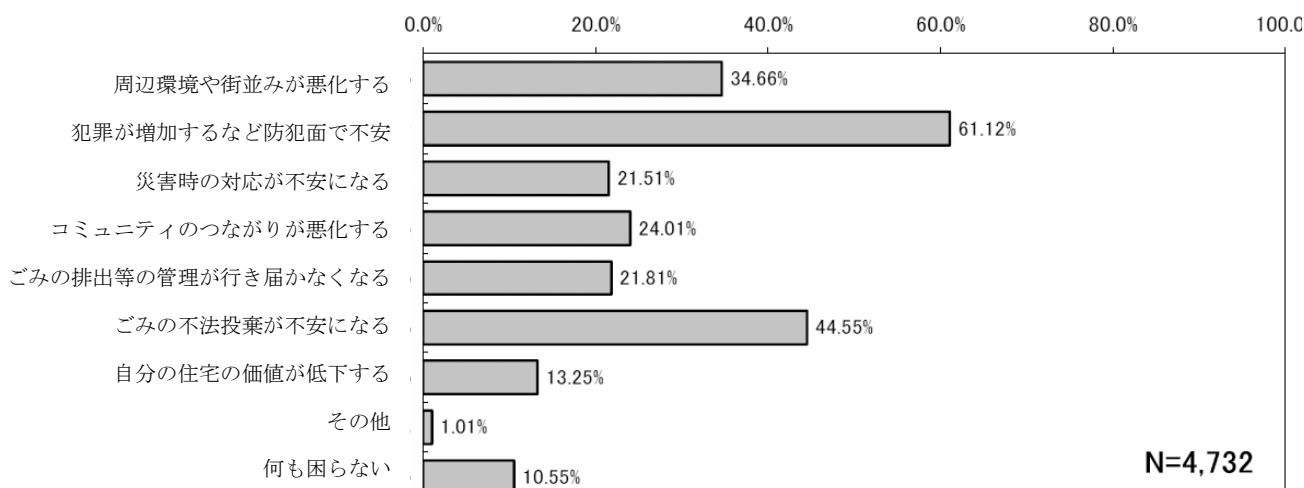
- ・国土交通省が、平成17年に実施したアンケート調査
- ・対象者数：4,732人

◇調査結果

空き地・空き家が増えた場合に困ること

居住地周辺に空き地・空き家が増えた場合困ることについてアンケートを行った結果、「犯罪が増加するなど防犯面で不安」とする回答が61.1%と最も高く、次いで「ごみの不法投棄が不安になる」が44.6%、「周辺環境や街並みが悪化する」が34.7%となっている。

図19 空き地・空き家が増えた場合に困ること



3 国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート

◇調査結果

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響について平成21年1月にアンケートを行った結果、「風景・景観の悪化」が300件を超えて最も多く、次いで、「防災や防犯機能の低下」、「ゴミなどの不法投棄等を誘発」、「火災の発生を誘発」となっている。

図20 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響（複数回答）

