

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第3回審議会資料

職住共存地区における近年の建築動向 2

平成13年6月13日

1. 分譲・賃貸の件数

職住共存地区内で1995年度～2000年度に提出された中高層建築物の建築確認申請112件における共同住宅について、分譲・賃貸の区別を調査し、その集計・分析を行った。(ただし、2000年度のみ12月末までの集計)

- 近年の6年間で112件の建築確認が出されているうち、共同住宅は100件である。
- 共同住宅100件の内訳は、分譲が39件、賃貸が36件となっており、25件については分譲・賃貸の別が不明である。

(件)

所有形態 等 年度	共同住宅 (分譲)	共同住宅 (賃貸)	共同住宅 (不明)	その他	合計
1995	6	1	4	2	13
1996	12	7	3	2	24
1997	4	6	5	3	18
1998	6	7	3	4	20
1999	2	6	6	0	14
2000	9	9	4	1	23
合計	39 (32%)	36 (35%)	25 (22%)	12 (11%)	112

表1 職住共存地区における近年の中高層共同住宅の分譲・賃貸の件数

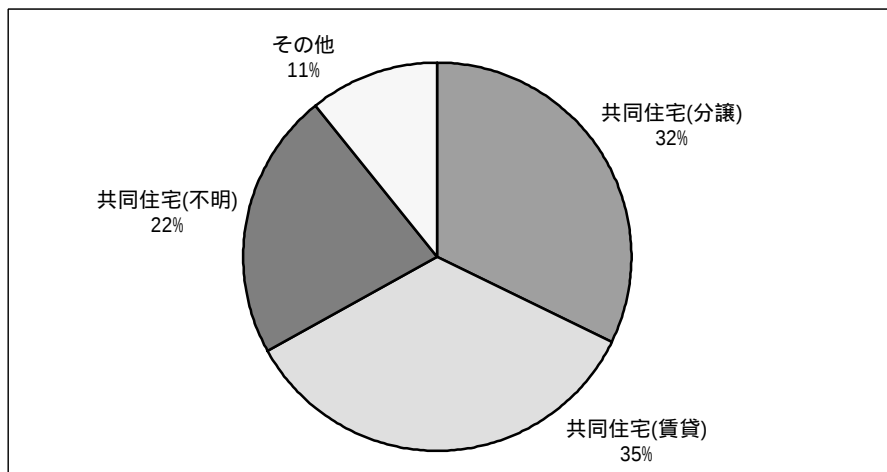


図1 職住共存地区における近年の中高層共同住宅の分譲・賃貸の件数

2. 建築主の比較

- 分譲マンションはほとんどが法人による建築である。
- 賃貸マンションは個人による建築が多い。

(件)

用途 \ 建築主	法人	個人	公社	合計
共同住宅 (分譲)	38	1	0	39
共同住宅 (賃貸)	7	26	3	36

表 2 分譲・賃貸別建築主別件数

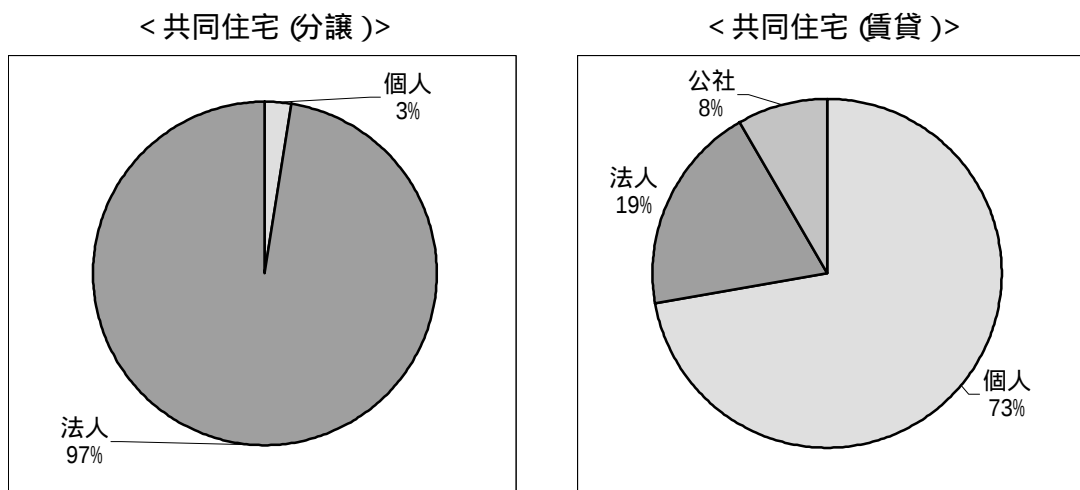


図 2 分譲・賃貸別建築主別件数

3. 階数の比較

- 分譲マンションはほとんど8階以上である。
- 賃貸マンションは分譲マンションと比べて階数が低い傾向にあるが、高層のものも多い。

(件)

用途 \ 階数	4,5 階	6,7 階	8,9 階	10,11 階	合計
共同住宅 (分譲)	1	1	8	29	39
共同住宅 (賃貸)	9	9	13	5	36

表3 分譲・賃貸別階数別件数

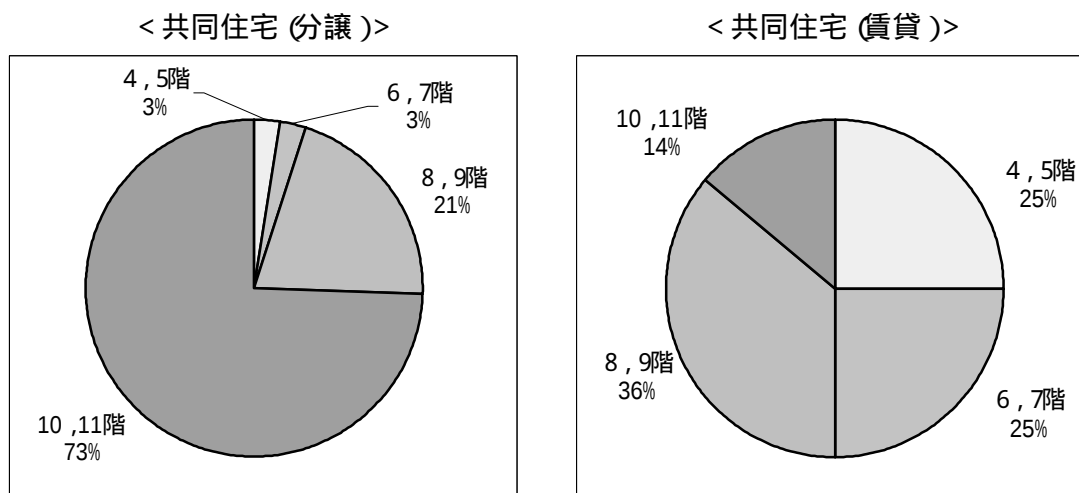


図3 分譲・賃貸別階数別件数

4 . 用途の比較

- 分譲マンションはほとんどが専用住宅である。
- 賃貸マンションは専用住宅と店舗付等がほぼ同じ割合である。

(件)

用途 分譲・賃貸	住宅専用	店舗付等	合計
共同住宅 (分譲)	34	5	39
共同住宅 (賃貸)	19	17	36

表 4 分譲・賃貸別用途別件数

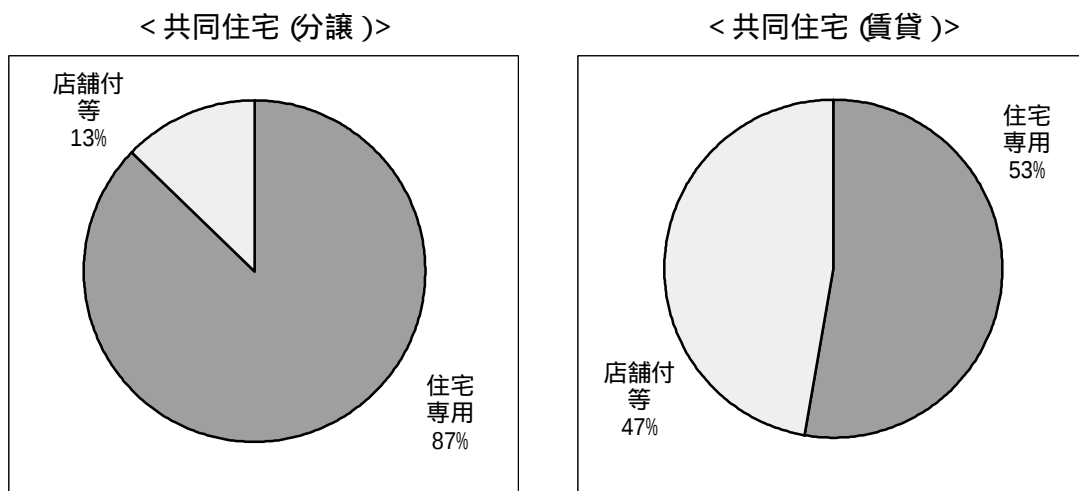


図 4 分譲・賃貸別用途別件数

5. 住戸の広さの比較

- 分譲マンションはほとんど25㎡以上/戸である。
- 賃貸マンションは25㎡以下/戸が中心のものが多い。

(件)

用途 \ 住戸の広さ	25㎡/以下のみ	25㎡/以下が中心	25㎡/以上が中心	25㎡/以上のみ	合計
共同住宅 (分譲)	4			24	28
共同住宅 (賃貸)	8	17	2	9	36

分譲については、不明が11件あり

表5 分譲・賃貸別住戸の広さ別件数

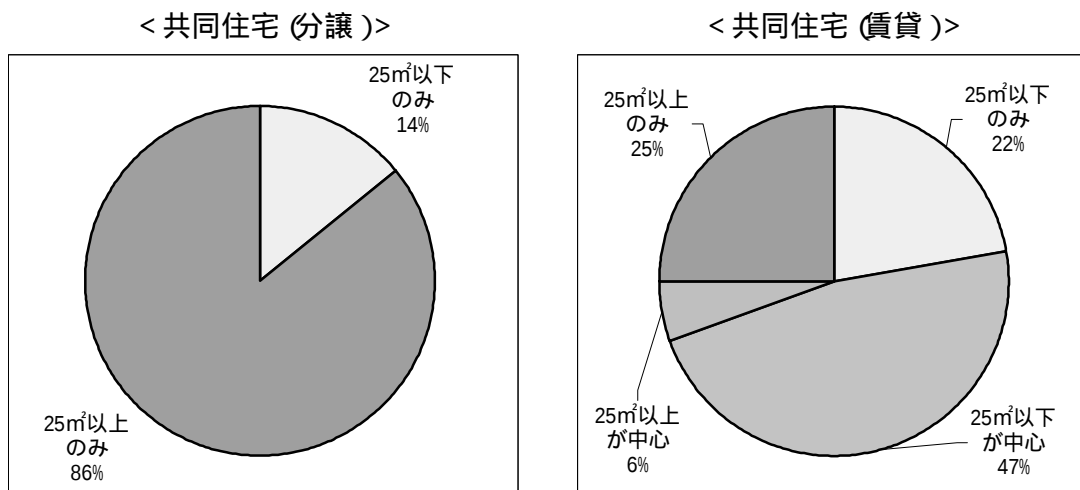


図5 分譲・賃貸別住戸の広さ別件数

6 . 敷地面積の比較

- 敷地面積が 500 m²以上では分譲の割合が非常に高く、500 m²以下では賃貸の割合が非常に高い。

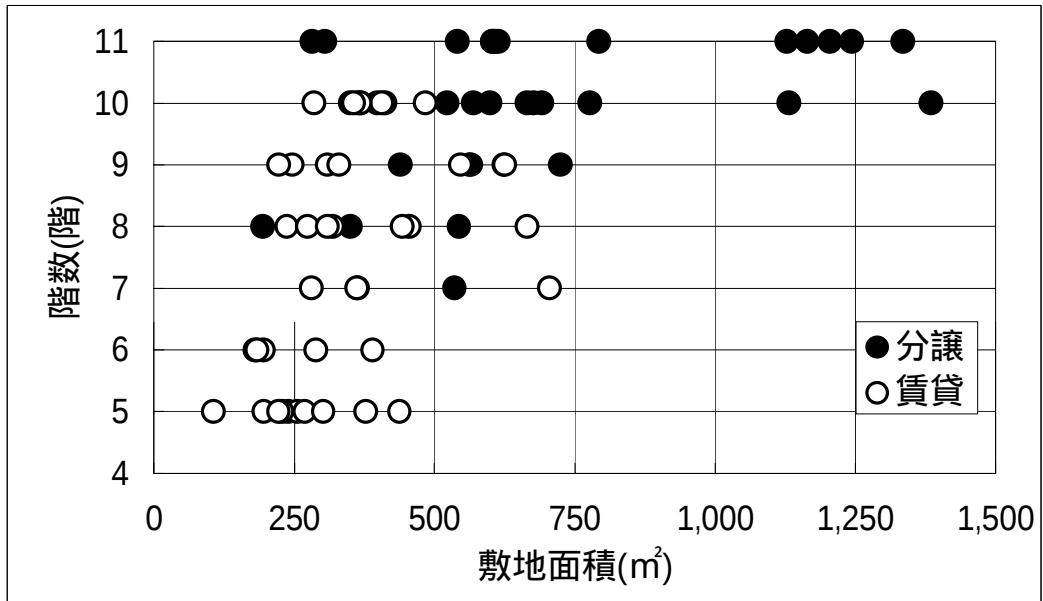


図6 分譲・賃貸別敷地面積と階数の関係

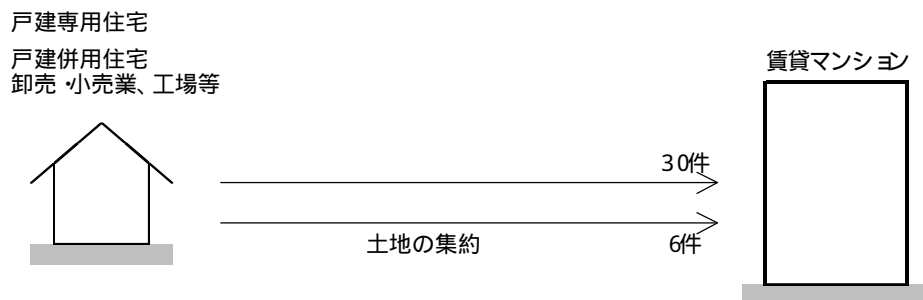
7. 建替更新のパターン

1998年の住宅地図と1984年の住宅地図を比較し、従前用途の調査を行った。

共同住宅建設への流れのパターンと件数を以下に示す。

住宅地図で個人名のみ明記されているものを住宅専用、その他会社名等が明記されているものを職に関連する利用と判断した。

● 賃貸マンション建設への流れ



● 分譲マンション建設への流れ

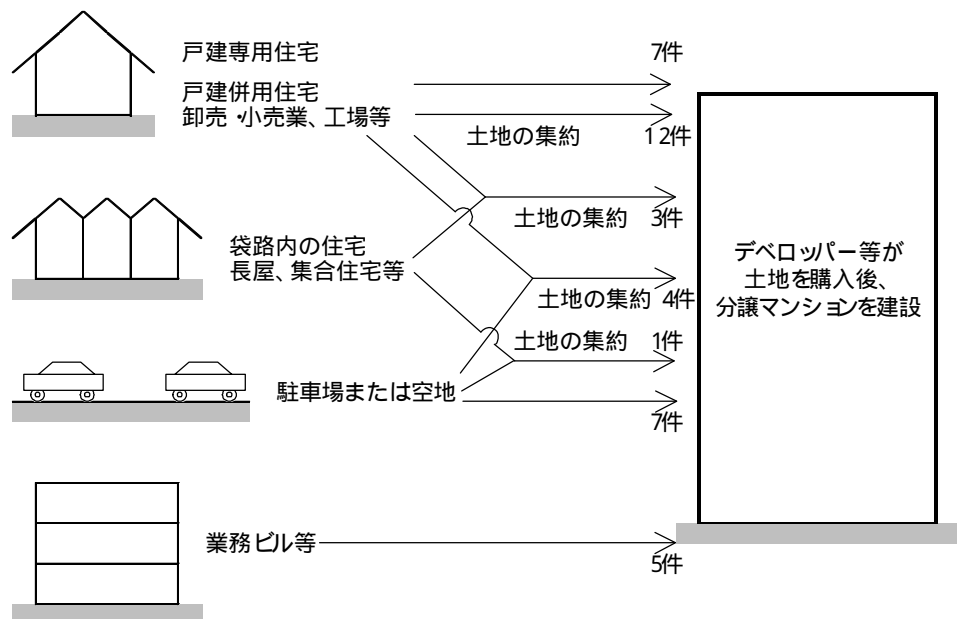


図7 分譲・賃貸別建替更新のパターンと件数

- 建物の老朽化による建替や事業の拡張または廃業に伴う建替によって、賃貸マンションが建設されていると考えられる。
- 住宅の相続や移転、事業の廃業・倒産等により土地がデベロッパー等に売却された後、分譲マンションが建設されていると考えられる。

7. 建替更新のパターン

- 分譲・賃貸ともに約7割において、従前(建設前)の用途として何らかの事業を営んでいたと思われる用地が含まれている。

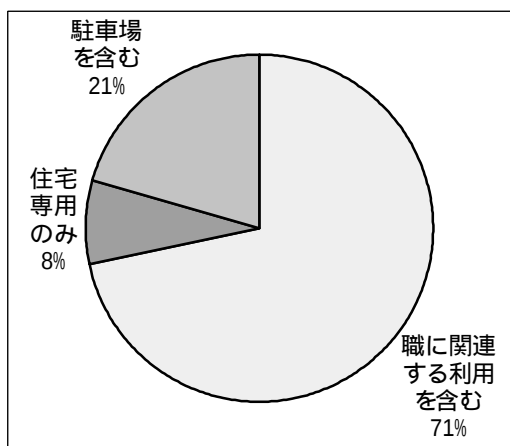
住宅地図で個人名のみ明記されているものを住宅専用、その他会社名等が明記されているものを職に関連する利用と判断した。

(件)

従前用途 分譲・賃貸	職に関連 する利用 を含む	職に関連しない利用のみ		合計
		住宅専用 のみ	駐車場 を含む	
共同住宅(分譲)	28	3	8	39
共同住宅(賃貸)	25	11	0	36

表6 分譲・賃貸別従前用途別件数

< 共同住宅 (分譲) >



< 共同住宅 (賃貸) >

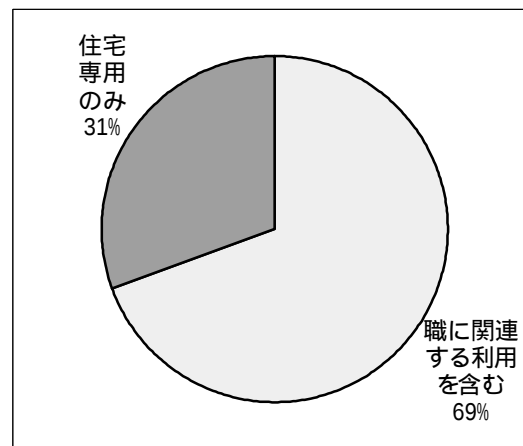


図8 分譲・賃貸別従前用途別件数

7. 建替更新のパターン

- 分譲マンションは約半数が複数の建物及び土地が集約されて建設されている。
- 賃貸マンションは約 8 割が 1 つの建物及び土地に建設されている。

(件)

分譲・賃貸	従前の土地の状況	1 つの建物 及び土地	複数の建物 及び土地	合計
共同住宅(分譲)		19	20	39
共同住宅(賃貸)		30	6	36

表 7 分譲・賃貸別従前の土地の状況別件数

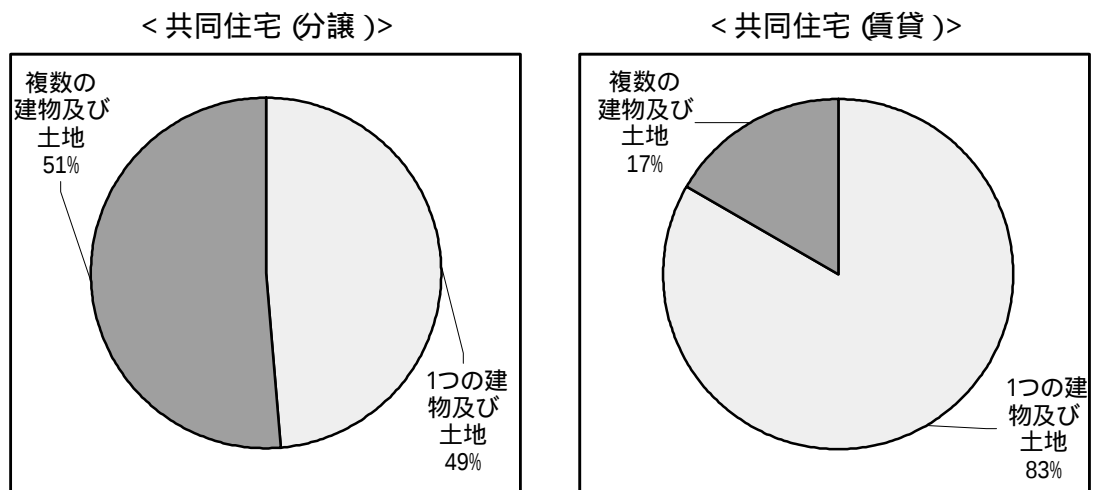


図 9 分譲・賃貸別従前の土地の状況別件数

8. 参考資料(中高層建築物一覧表)

過去6年間の中高層建築物の新築動向データ(建築確認申請時点による)

<共同住宅(分譲)>

No.	施主 分類	区	主な用途	年度	敷地 面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	階数 (階)	建ぺい 率(%)	延床面積/ 敷地面積 (%)	戸 数		
											総戸数	25㎡ 以下	25㎡ 以上
1	法人	下	共同住宅	1995	562	342	2,476	9	61	440	?	?	?
2	法人	下	共同住宅	1995	614	289	2,681	11	47	436	30	0	30
3	法人	中	共同住宅及び店舗	1995	541	264	2,198	11	49	406	27	?	?
4	法人	下	共同住宅	1995	239	167	828	4	70	346	29	27	2
5	法人	中	事務所併用共同住宅	1995	623	251	1,832	9	40	294	24	?	?
6	法人	下	共同住宅	1995	350	147	1,047	8	42	299	45	45	0
7	法人	下	店舗・物販付共同住宅	1996	1,128	548	4,749	11	49	421	58	0	58
8	法人	下	共同住宅	1996	535	350	2,081	7	65	389	26	?	?
9	法人	中	共同住宅	1996	793	406	3,674	11	51	463	40	0	40
10	法人	中	店舗併用共同住宅	1996	544	331	2,251	8	61	414	25	?	?
11	法人	下	共同住宅	1996	368	179	1,451	10	49	394	48	48	0
12	法人	中	共同住宅	1996	522	290	2,346	10	56	449	27	?	?
13	法人	中	共同住宅	1996	569	388	2,581	10	68	453	34	0	34
14	法人	下	共同住宅	1996	692	302	2,647	10	44	382	36	0	36
15	法人	中	共同住宅	1996	398	220	1,859	10	55	467	22	?	?
16	法人	下	共同住宅	1996	304	136	1,272	11	45	418	49	49	0
17	法人	中	共同住宅	1996	677	382	3,025	10	56	447	38	0	38
18	法人	中	共同住宅	1996	362	176	1,478	10	48	408	19	?	?
19	法人	中	共同住宅	1997	1,386	793	6,418	10	57	463	72	0	72
20	法人	中	共同住宅	1997	608	309	2,624	11	51	432	31	0	31
21	個人	下	共同住宅	1997	193	107	766	8	55	396	21	?	?
22	法人	下	共同住宅	1997	1,244	582	4,879	11	47	392	57	0	57
23	法人	中	共同住宅	1998	412	232	1,851	10	56	449	25	?	?
24	法人	中	共同住宅	1998	724	422	3,523	9	58	486	42	0	42
25	法人	中	店舗付共同住宅	1998	349	215	1,693	10	62	484	23	?	?
26	法人	下	共同住宅	1998	1,132	430	3,612	10	38	319	45	0	45
27	法人	下	共同住宅	1998	777	360	3,415	10	46	439	40	0	40
28	法人	中	共同住宅	1998	2,430	1,312	11,447	11	54	471	134	0	134
29	法人	中	共同住宅	1999	440	288	2,108	9	65	479	28	0	28
30	法人	中	共同住宅	1999	1,165	542	5,490	11	47	471	64	0	64
31	法人	下	共同住宅	2000	1,205	670	6,010	11	56	499	59	0	59
32	法人	中	共同住宅	2000	665	381	3,063	10	57	460	31	0	31
33	法人	中	共同住宅	2000	282	159	1,610	11	57	571	48	0	48
34	法人	中	共同住宅	2000	564	283	2,218	9	50	393	24	0	24
35	法人	中	共同住宅	2000	599	372	2,997	10	62	500	30	0	30
36	法人	下	共同住宅	2000	1,335	875	6,663	11	66	499	67	0	67
37	法人	中	共同住宅	2000	1,580	828	8,502	11	52	538	80	0	80
38	法人	中	共同住宅	2000	604	332	2,972	11	55	493	30	0	30
39	法人	下	共同住宅	2000	603	211	1,797	11	35	298	20	0	20

8. 参考資料(中高層建築物一覧表)

<共同住宅(賃貸)>

No.	施主 分類	区	主な用途	年度	敷地面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	階数 (階)	建ぺ 率(%)	延床面積/ 敷地面積 (%)	戸 数		
											総戸数	25㎡ 以下	25㎡ 以上
1	法人	下	事務所併用共同住宅	1995	363	245	1495	7	67	411	40	35	5
2	個人	中	店舗併用共同住宅	1996	389	268	1474	6	69	379	42	40	2
3	個人	中	店舗併用共同住宅	1996	195	156	771	5	80	395	24	24	0
4	個人	下	医院併用共同住宅	1996	705	513	3,090	7	73	438	47	37	10
5	個人	下	共同住宅	1996	377	207	928	5	55	246	29	15	14
6	個人	中	共同住宅	1996	106	80	464	5	76	440	15	11	4
7	個人	下	共同住宅	1996	301	179	825	5	59	274	24	24	0
8	法人	中	共同住宅	1996	309	169	1,360	9	55	440	47	46	1
9	個人	中	共同住宅	1997	438	267	1,294	5	61	296	35	34	1
10	法人	下	共同住宅 事務所	1997	256	186	904	5	73	354	25	24	1
11	個人	下	事務所付共同住宅	1997	362	196	1,489	7	54	412	33	20	13
12	個人	中	店舗付共同住宅	1997	274	190	1,322	8	69	483	35	28	7
13	個人	中	共同住宅	1997	228	157	712	5	69	312	29	29	0
14	個人	下	共同住宅	1997	329	184	1,534	9	56	466	42	16	26
15	個人	中	店舗付共同住宅	1998	180	143	757	6	79	421	19	15	4
16	法人	中	事務所付共同住宅	1998	246	160	966	9	65	392	33	33	0
17	個人	中	店舗付共同住宅	1998	195	137	745	6	70	382	19	18	1
18	個人	中	事務所付共同住宅	1998	666	439	2,592	8	66	389	73	30	43
19	個人	下	共同住宅	1998	268	214	1,030	5	80	384	36	36	0
20	法人	中	店舗付共同住宅	1998	285	170	1,230	10	59	431	45	45	0
21	個人	中	共同住宅	1998	318	198	1,391	8	62	437	35	20	15
22	個人	下	店舗付共同住宅	1999	288	213	1,396	6	74	485	35	30	5
23	個人	中	共同住宅	1999	184	143	812	6	77	441	22	17	5
24	個人	下	共同住宅	1999	222	156	780	5	71	352	16	16	0
25	公社	下	共同住宅	1999	356	188	1,589	10	53	447	15	0	15
26	個人	中	共同住宅	1999	546	219	1,514	9	40	277	40	38	2
27	公社	中	住宅で事務所等を兼ねるもの	1999	483	298	2,115	10	62	438	24	0	24
28	個人	中	店舗併用共同住宅	2000	407	245	2,128	10	60	523	43	0	43
29	公社	中	共同住宅	2000	625	385	2,871	9	62	460	31	0	31
30	個人	中	店舗付共同住宅	2000	455	311	1,852	8	68	407	36	0	36
31	法人	下	共同住宅	2000	237	145	1,104	8	61	466	30	0	30
32	個人	中	共同住宅	2000	281	190	1,122	7	68	399	33	25	8
33	個人	中	共同住宅	2000	309	189	1,355	8	61	439	28	0	28
34	個人	中	共同住宅	2000	222	111	917	9	50	412	32	32	0
35	個人	下	共同住宅	2000	442	210	1,427	8	48	323	37	0	37
36	法人	中	事務所併用共同住宅	2000	368	243	1,798	10	66	489	43	0	43

8. 参考資料(中高層建築物一覧表)

< 共同住宅 (分譲・賃貸の別が不明) >

No.	施主 分類	区	主な用途	年度	敷地 面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	階数 (階)	建ぺい 率 (%)	延床面積/ 敷地面積 (%)	総戸数	戸 数 25㎡ 以下	25㎡ 以上
1	個人	下	店舗併用共同住宅 (物販)	1995	282	181	1,017	5	64	361	19	?	?
2	個人	中	共同住宅	1995	96	76	386	5	79	400	8	?	?
3	個人	中	共同住宅	1995	365	283	1,443	7	78	395	22	?	?
4	法人	中	店舗併用共同住宅 (作業場付)	1995	276	209	979	5	76	355	24	16	8
5	個人	中	共同住宅、事務所	1996	164	94	487	6	57	296	12	?	?
6	個人	中	住宅で事務所を兼ねるもの	1996	322	255	1,130	4	79	351	?	?	?
7	個人	下	店舗付共同住宅	1996	231	157	764	5	68	331	18	0	18
8	個人	中	事務所兼共同住宅	1997	111	86	477	6	77	428	10	?	?
9	法人	中	共同住宅	1997	284	130	1,297	11	46	456	41	30	11
10	個人	中	店舗併用共同住宅	1997	182	149	648	5	82	356	14	?	?
11	個人	下	共同住宅	1997	211	135	809	7	64	383	22	?	?
12	公社	下	共同住宅	1997	510	299	1,529	6	59	300	16	?	?
13	個人	下	共同住宅 + 店舗	1998	85	66	261	4	77	306	3	?	?
14	個人	中	共同住宅	1998	171	135	585	5	79	343	12	?	?
15	個人	中	共同住宅	1998	167	129	629	5	77	376	12	?	?
16	個人	中	店舗併用共同住宅	1999	325	131	970	8	40	298	12	?	?
17	個人	中	共同住宅	1999	530	260	1,389	6	49	262	?	?	?
18	個人	下	共同住宅	1999	228	169	897	6	74	393	?	?	?
19	公社	下	共同住宅	1999	389	272	1,634	9	70	420	?	?	?
20	個人	中	店舗併用共同住宅	1999	291	212	1,047	5	73	360	?	?	?
21	個人	中	店舗付共同住宅	1999	123	90	430	5	73	351	?	?	?
22	個人	中	住宅で事務所、店舗等を兼ねるもの	2000	179	143	589	6	80	328	?	?	?
23	個人	下	共同住宅	2000	132	94	467	5	72	355	?	?	?
24	法人	下	共同住宅	2000	310	183	922	5	59	298	?	?	?
25	個人	中	共同住宅 (店舗併用)	2000	211			6			?	?	?

< その他 (事務所など) >

No.	施主 分類	区	主な用途	年度	敷地 面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	延床 面積 (㎡)	階数 (階)	建ぺい 率 (%)	延床面積/ 敷地面積 (%)	総戸数	戸 数 25㎡ 以下	25㎡ 以上
1	法人	下	事務所 (駐車場付)	1995	134	91	448	4	67	334	—	—	—
2	個人	中	店舗併用寄宿舍 (住宅付)	1995	249	198	888	5	80	357	—	—	—
3	法人	中	事務所	1996	300	194	988	5	64	329	—	—	—
4	法人	下	事務所	1996	313	249	1,260	5	79	402	—	—	—
5	法人	中	事務所、貸事務所	1997	166	118	651	4	71	392	—	—	—
6	個人	中	事務所及び住宅	1997	197	154	753	5	78	382	—	—	—
7	法人	中	事務所	1997	341	267	1,206	5	78	354	—	—	—
8	法人	下	事務所	1998	115	83	354	5	72	307	—	—	—
9	法人	中	事務所、住宅	1998	256	155	1,144	8	60	446	—	—	—
10	個人	下	自走式立体駐車場	1998	880	675	4,302	10	77	489	—	—	—
11	公社	下	特別養護老人ホーム他	1998	4,148	1,916	6,628	7	46	160	—	—	—
12	法人	中	事務所	2000	174	113	696	7	65	401	—	—	—