

京都市の空き家の現状について

1 京都市の空き家の状況

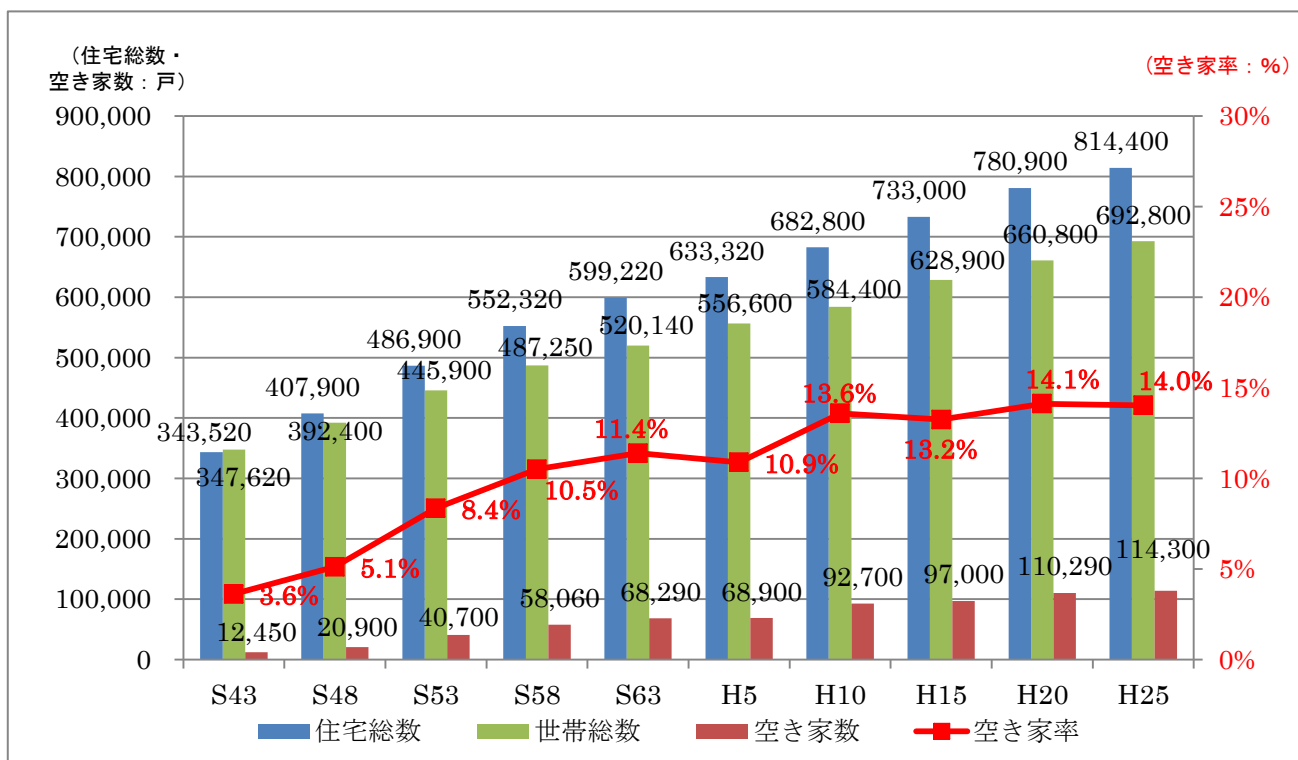
- 平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家は、全国で約 819 万戸（空き家率は 13.5%）、政令市平均で約 9 万戸（13.0%）である
- 本市においては、空き家は約 11 万戸、空き家率は 14.0%となっており、全国及び政令市平均の空き家率を上回っている。

図表 1－1 住宅数の内訳（出典：京都市空き家等対策計画）

	住宅数	空き家数	空き家率
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%
政令市平均	705,000	91,300	13.0%
京都市	814,400	114,300	14.0%

- 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。
- 平成 15 年から 25 年の 10 年間で、世帯数の増加数(63,900)よりも総住宅数の増加数(81,400)の方が大きく、空き家数も増加傾向にある。

図表 1－2 住宅総数・世帯総数・空き家数・空き家率（出典：京都市空き家等対策計画）



- 本市の種類別に見た空き家の状況は、他の政令市と比較すると、市場に流通していない「その他の住宅」の割合が高い。
- また、本市の「その他の住宅」の内訳をみると、他の政令市と比べて、一戸建て・長屋建ての空き家の占める割合が多いという特徴がある。

図表 1－3 種類別の空き家の状況（出典：京都市空き家等対策計画）

	空き家に占める 「その他の住宅」の割合	「その他の住宅」に占める 一戸建て・長屋建ての割合
全 国	38.8%	77.0%
政令市平均	29.4%	56.7%
京都市	39.5%	71.2%

- 「その他の住宅」の空き家数が多いのは、伏見区・左京区・右京区の順、空き家率が高いのは、東山区・中京区・下京区となっている。

図表 1－4 統計調査に基づく京都市区別空き家数・空き家率

区 分	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	下京区	南区	右京区	伏見区	山科区	西京区
住宅総数	814,400	69,440	49,380	97,810	67,230	28,320	55,280	54,190	103,220	149,690	70,170	69,680
空家総数	114,290	10,610	6,260	13,630	7,940	6,490	8,320	9,090	11,860	22,810	10,140	7,140
二次的住宅	5,390	480	810	1,030	640	110	270	270	600	690	250	230
賃貸用の住宅	58,880	6,070	2,160	6,210	2,470	3,260	4,140	5,660	5,960	12,550	6,030	4,370
売却用の住宅	4,940	660	350	340	140	210	270	940	470	1,160	270	140
その他の住宅	45,090	3,400	2,940	6,060	4,700	2,910	3,640	2,230	4,830	8,400	3,590	2,400
空家率 空家総数/住宅総数	14.0%	15.3%	12.7%	13.9%	11.8%	22.9%	15.1%	16.8%	11.5%	15.2%	14.5%	10.2%
空家率 その他の住宅/住宅総数	5.5%	4.9%	6.0%	6.2%	7.0%	10.3%	6.6%	4.1%	4.7%	5.6%	5.1%	3.4%

出典：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」（空き家率はデータより計算）

※ その他の住宅

上記「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の、人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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

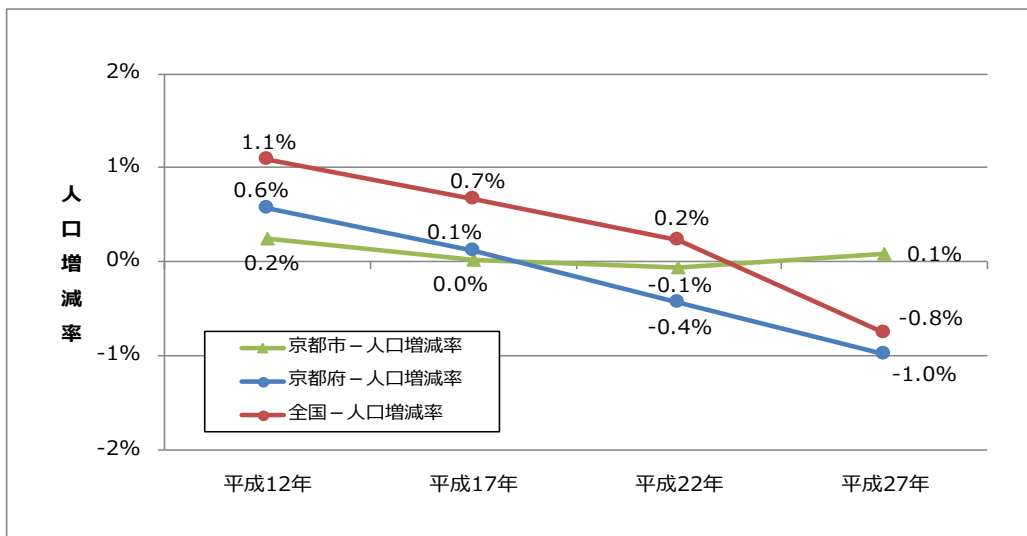
2 京都市の人口・世帯数、地価の状況

(1) 人口・世帯数

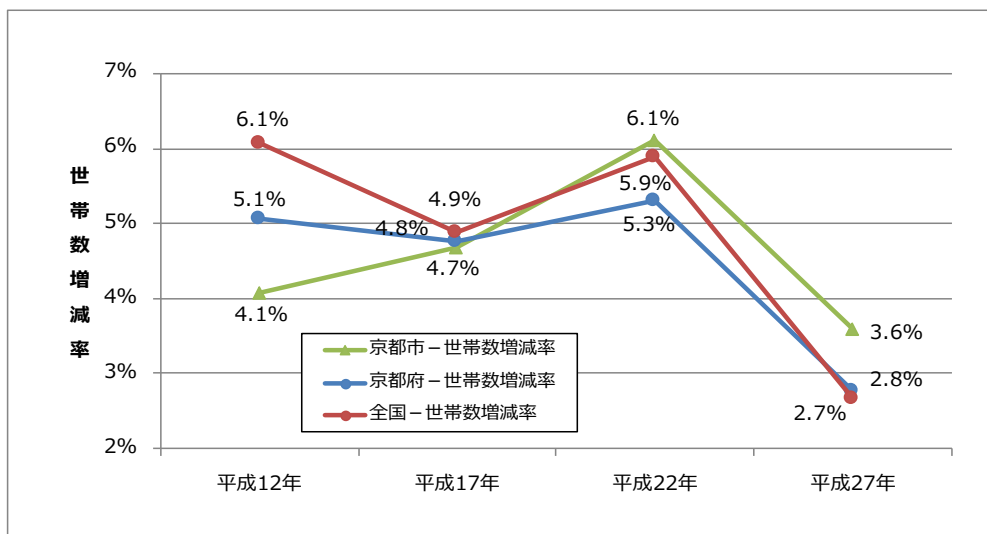
平成 27 年国勢調査によると、京都市の人口は 1,475,183 人で前回調査から微増、世帯数は 705,142 世帯で前回調査から若干の増加となっている。

過去 4 回の国勢調査における全国、京都府及び京都市における人口・世帯数の増減率は下図のとおりである。人口の増減率は、京都市は過去 4 回とも人口は概ね横ばいであるが、全国・京都府とも変動率は下落傾向にあり、平成 27 年調査では増減率はマイナスで人口は減少に転じた。世帯数の増減率は、全国・京都府・京都市は過去 4 回とも増減率はプラスで世帯数は増加している。

図表 2 - 1 全国・京都府・京都市 人口増減率



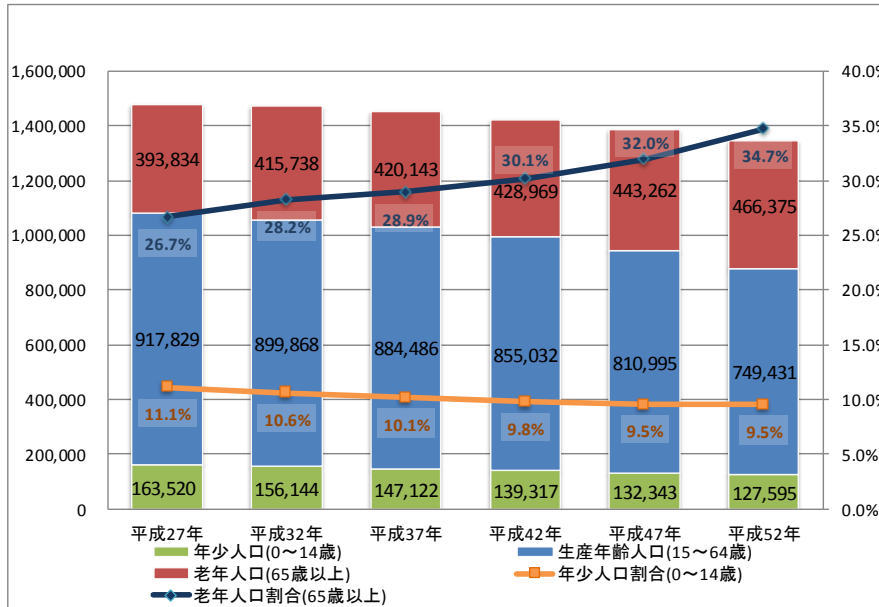
図表 2 - 2 全国・京都府・京都市 世帯数増減率



出典：総務省「国勢調査」

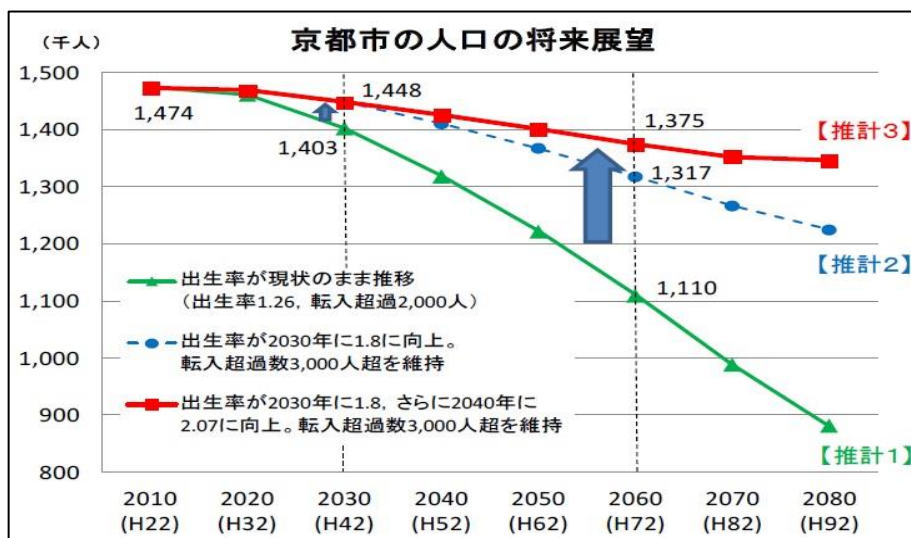
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」によると、京都市の将来人口は平成 52 年（2040 年）で約 134 万人と予測されており、今後、徐々に減少することが予測されている。人口構成の内訳をみると、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）は、年々減少していくのに対し、高齢人口は徐々に増加が見込まれており、平成 52 年（2040 年）では京都市人口の約 35%を占めることが予測されている。

図表 2 - 3 京都市 年齢構成別将来人口・増減率



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」

図表 2 - 4 京都市の人口の将来展望



出典：平成 27 年「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略

(2) 地価

地価公示による過去5年間の地価変動率は下表のとおりである。住宅地は、山科区はすべてマイナス、右京区・伏見区はマイナスから若干のプラスに転じている。一方、上京区・中京区は、平成30年では5%超上昇している。商業地は、平成26・27年の伏見区・山科区でマイナスであったが、その後プラスに転じている。他は、すべてプラスであり、特に、市内中心部の繁華街など2桁の上昇がみられる。

図表2-5 京都市 住宅地価の推移

住宅地	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	下京区	南区	右京区	伏見区	山科区	西京区
平成26年	0.1	0.8	1.5	0.3	0.5	0.8	0.3	0.2	△ 0.1	△ 0.5	△ 1.3	0.2
平成27年	0.3	0.6	1.6	0.4	1.0	0.7	1.3	0.5	△ 0.1	△ 0.2	△ 0.6	0.6
平成28年	0.5	0.6	2.0	0.8	1.5	0.8	1.2	0.5	△ 0.2	0.3	△ 0.4	0.5
平成29年	0.8	1.1	3.2	1.2	3.3	1.1	2.0	1.0	0.0	0.1	△ 0.4	0.5
平成30年	1.3	1.5	5.1	1.6	6.8	2.1	3.6	1.3	0.4	0.2	△ 0.3	0.7

図表2-6 京都市 商業地価の推移

商業地	京都市	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	下京区	南区	右京区	伏見区	山科区	西京区
平成26年	2.2	1.7	1.4	0.5	4.7	2.3	2.6	2.3	0.2	△ 0.1	△ 0.6	0.5
平成27年	2.3	1.7	1.8	0.7	4.0	2.9	3.1	3.1	0.1	△ 0.1	△ 0.3	0.5
平成28年	5.0	2.1	2.2	1.4	8.1	6.4	8.1	6.8	0.7	0.2	0.4	0.7
平成29年	6.5	3.4	3.7	2.2	10.3	12.1	10.3	1.9	0.8	1.3	1.1	0.5
平成30年	9.1	3.7	6.1	5.1	11.7	15.4	14.5	12.6	2.0	2.0	1.4	2.2

出典：国土交通省「地価公示」

※上表の桃色は5%以上（太字は10%以上）の上昇を、水色は下落を示す。