

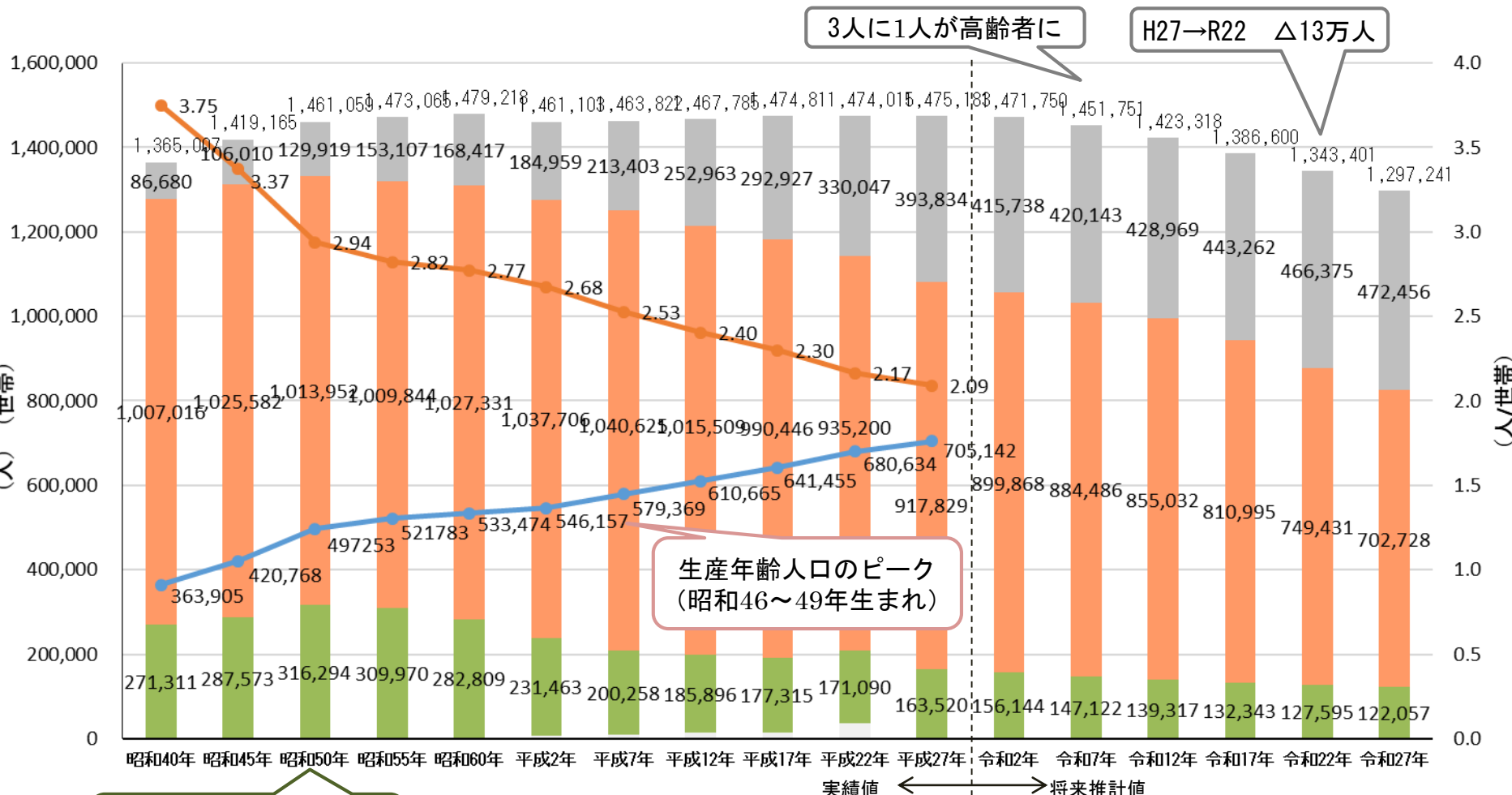
京都市における 人口・住宅の動向について

令和2年8月4日 京都市住宅審議会
第1回 都市の魅力・活力につながる住宅政策 検討部会

【参考】京都市の人口の推移と推計（S40～R27）

本市の人口は、平成27年まで147万人前後でほぼ横ばいだが、以降は減少に転じ、令和22年までには約13万人減少すると推計されている。

年齢不詳人口（人） 年少人口（0～14歳）（人） 生産年齢人口（15～64歳）（人） 老年人口（65歳以上）（人） 世帯数 1世帯あたり平均人員



年少人口のピーク
(昭和46～49年生まれ)

生産年齢人口のピーク
(昭和46～49年生まれ)

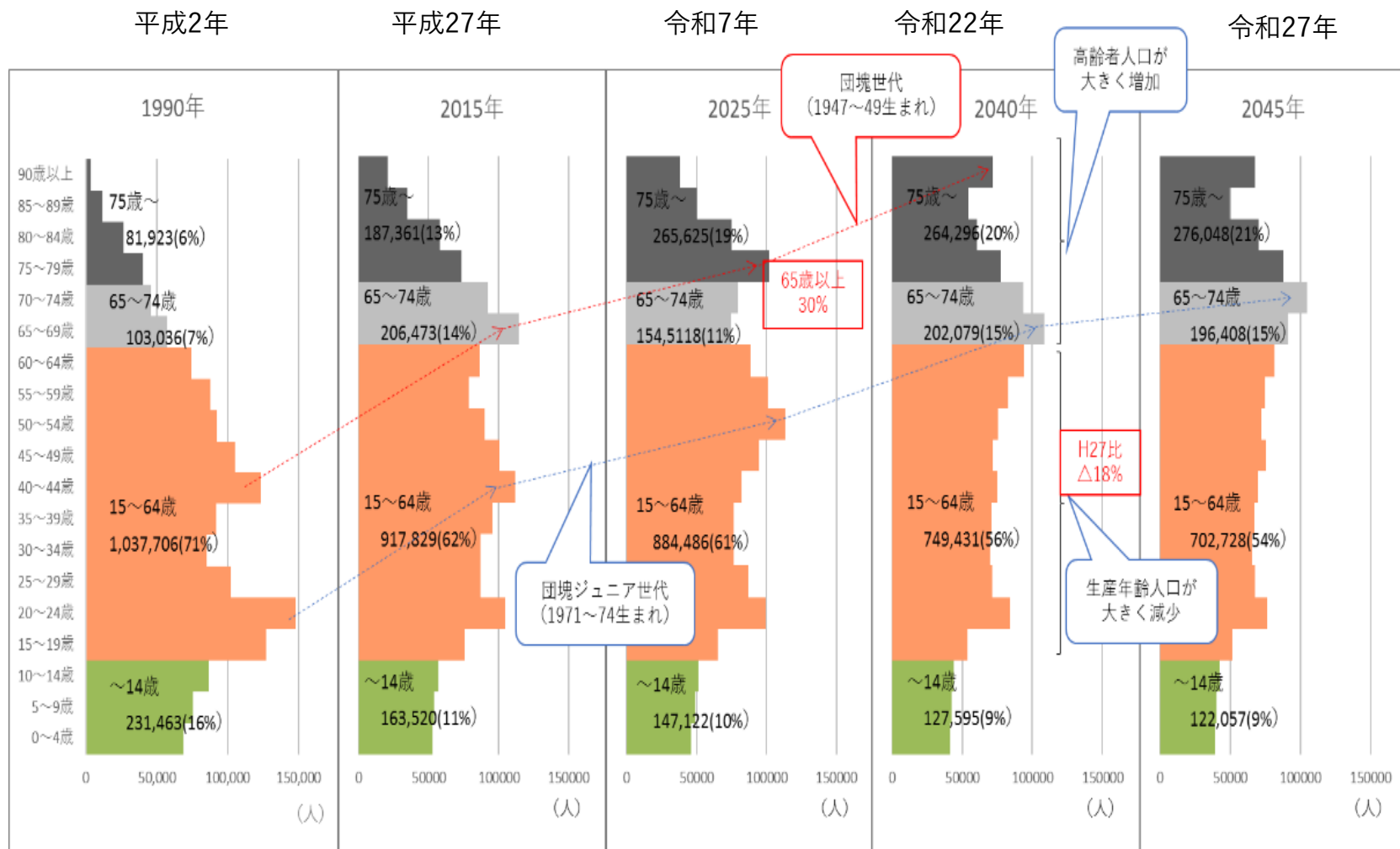
3人に1人が高齢者に

H27→R22 △13万人

資料)総務省「国勢調査(平成27年まで)」, 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30年3月推計)」(令和2年以降)
 ※ 令和2年7月8日 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 資料2-1から抜粋

【参考】京都市の人口推移と推計（人口ピラミッドH2～R27）

令和7年には、3人に1人が高齢者となる見込み。令和22年には、生産年齢人口が平成27年比マイナス18%となる見込み。



資料) 総務省「国勢調査(平成2年, 平成27年)」

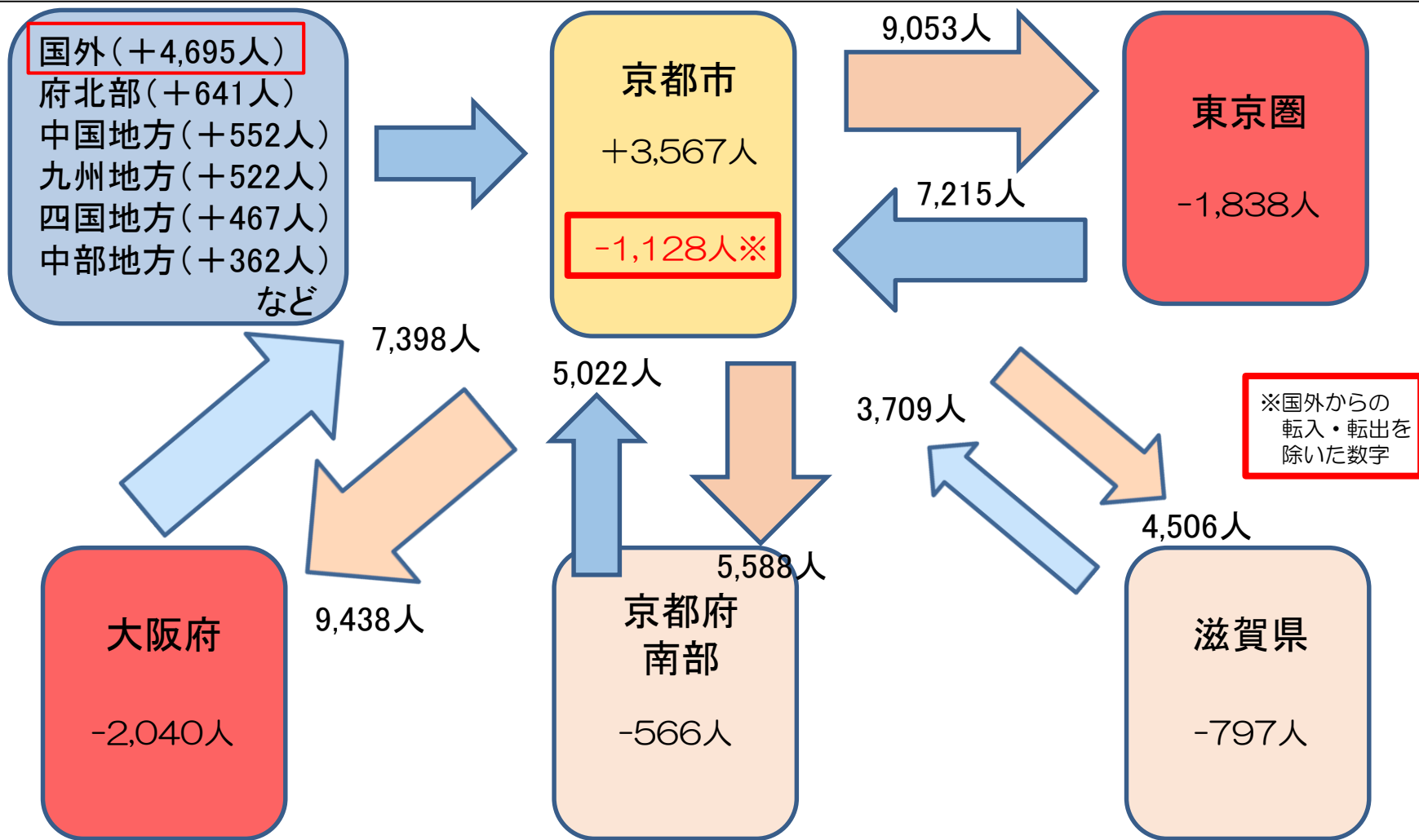
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」(令和7年, 令和22年, 令和27年)

※ 令和2年7月8日 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 資料2-1から抜粋

【参考】社会動態（東京都，近隣市町への転出超過）

【本市と他都市との転入・転出の状況（令和元年）】

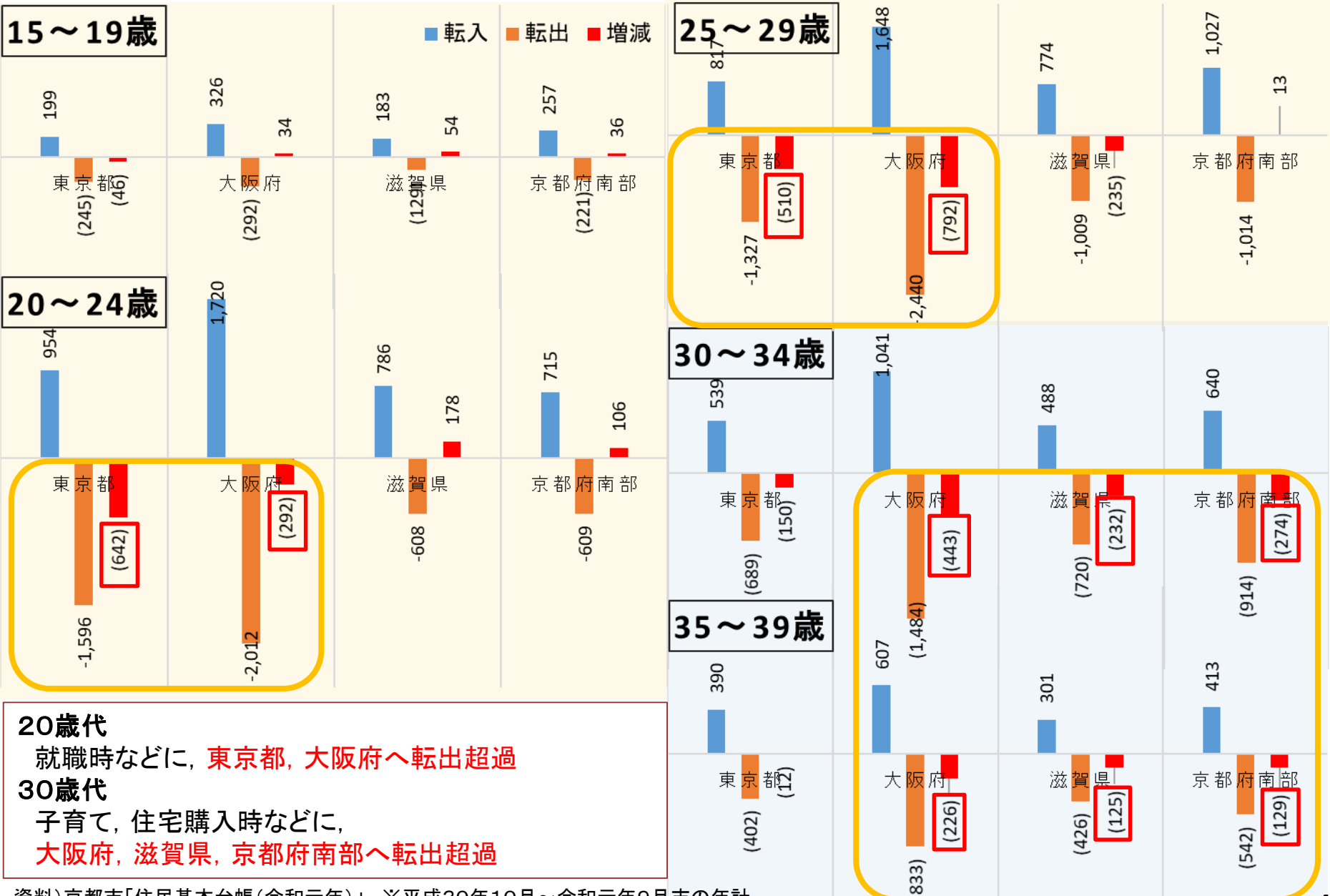
本市全体では**転入**超過。東京都，大阪府，府南部，滋賀県に対しては**転出**超過
ただし，国外からの転入・転出を除くと，転出が超過



資料)京都市「住民基本台帳(令和元年)」 ※平成30年10月～令和元年9月末の年計。転出元不詳を除く。

※ 令和2年7月8日 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 資料2-1から抜粋

【参考】社会動態（就職，結婚・子育て世代の転出超過）

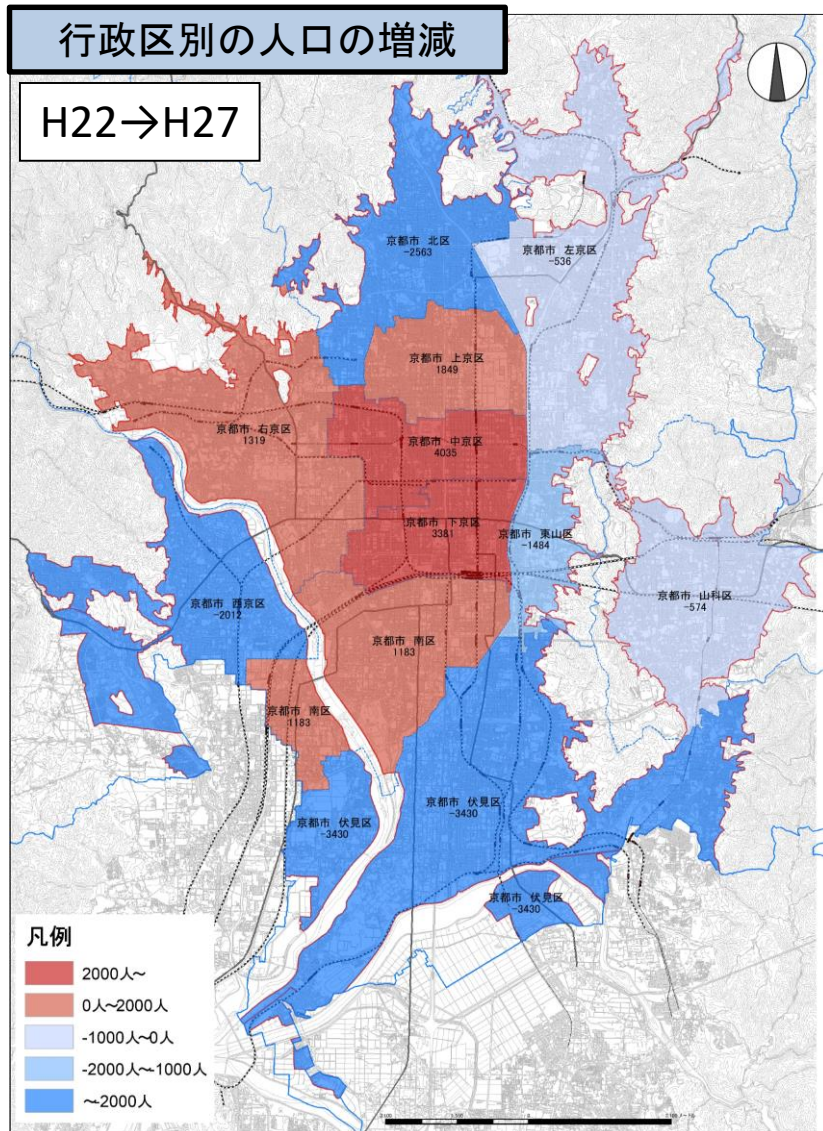


20歳代
就職時などに、東京都，大阪府へ転出超過

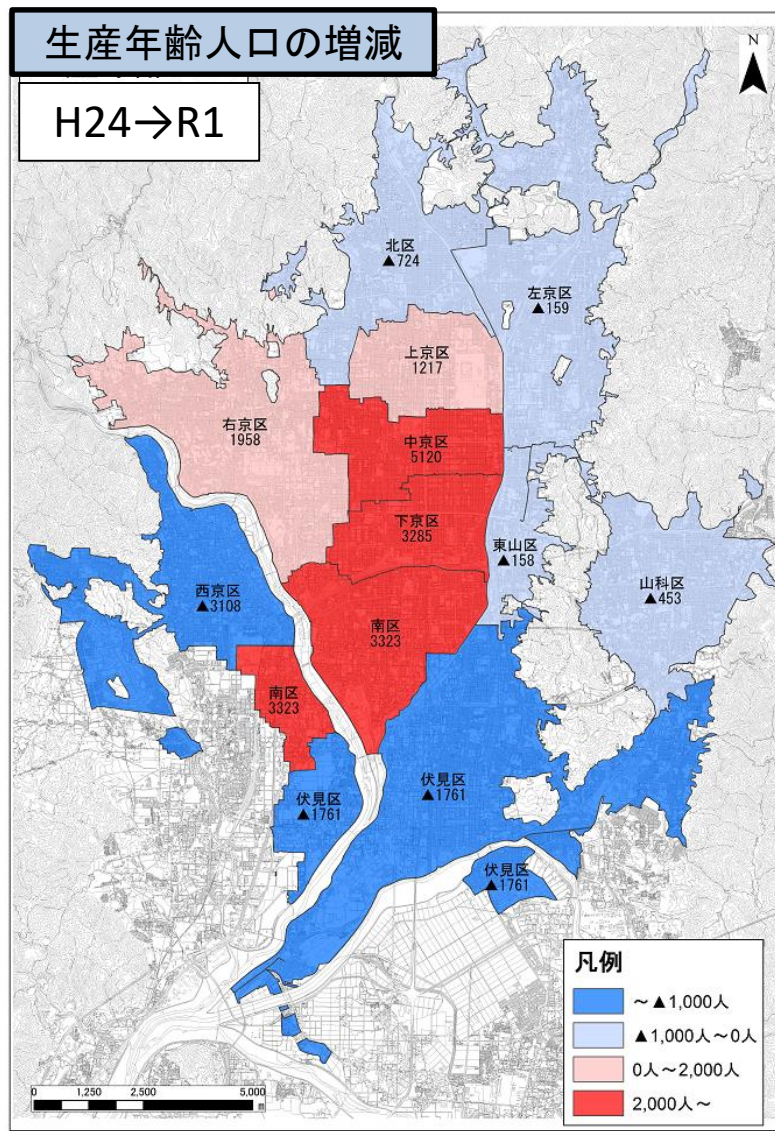
30歳代
子育て，住宅購入時などに，
大阪府，滋賀県，京都府南部へ転出超過

資料)京都市「住民基本台帳(令和元年)」 ※平成30年10月～令和元年9月末の年計
 ※ 令和2年7月8日 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 資料2-1から抜粋

【参考】行政区別の社会動態の推移（H24→R1）



市内中心部では人口が増加。周辺部では減少。

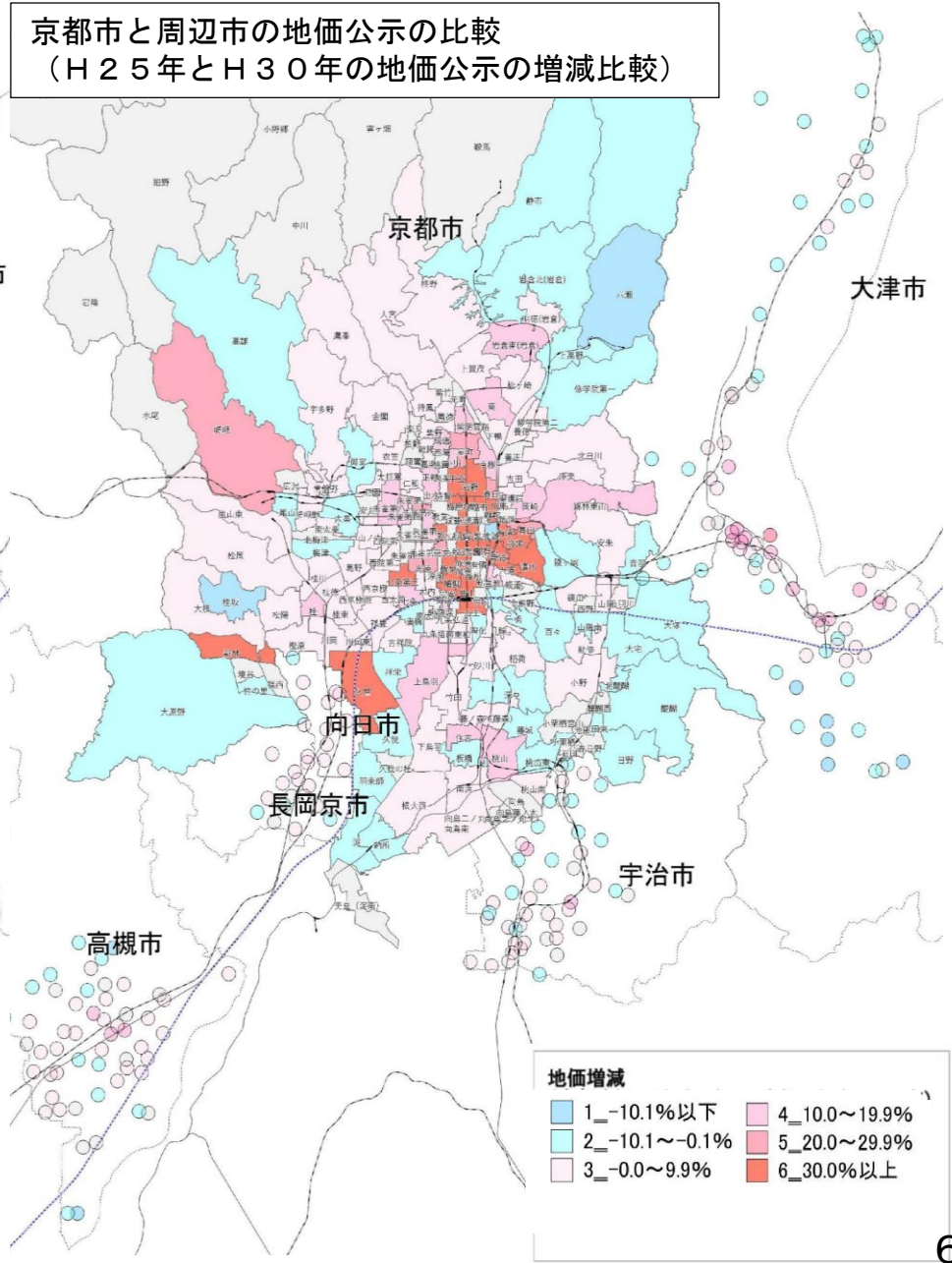
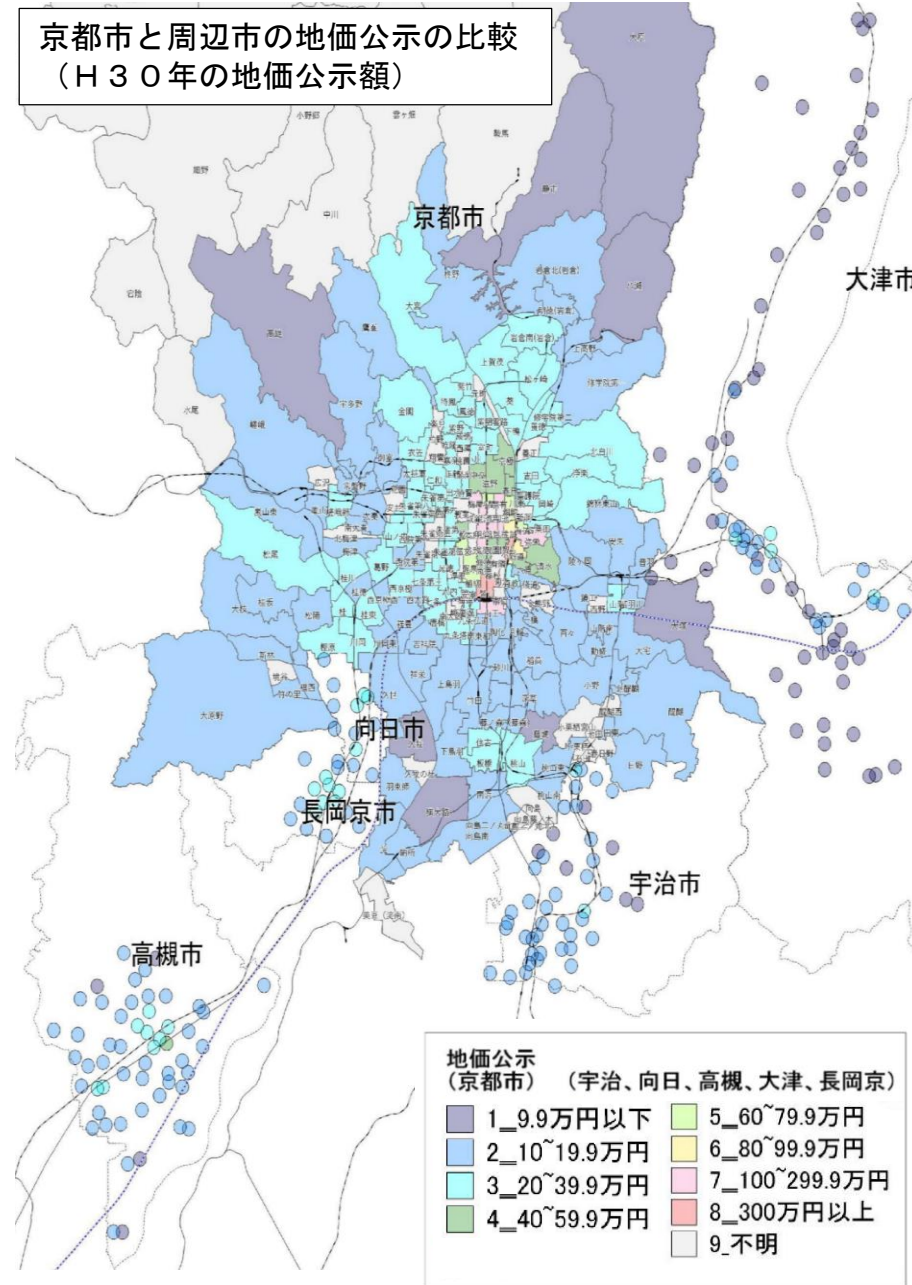


市内中心部では生産年齢人口が転入超過
周辺部では転出超過

【参考】京都市と周辺市の地価の比較（H30年国土交通省地価公示）

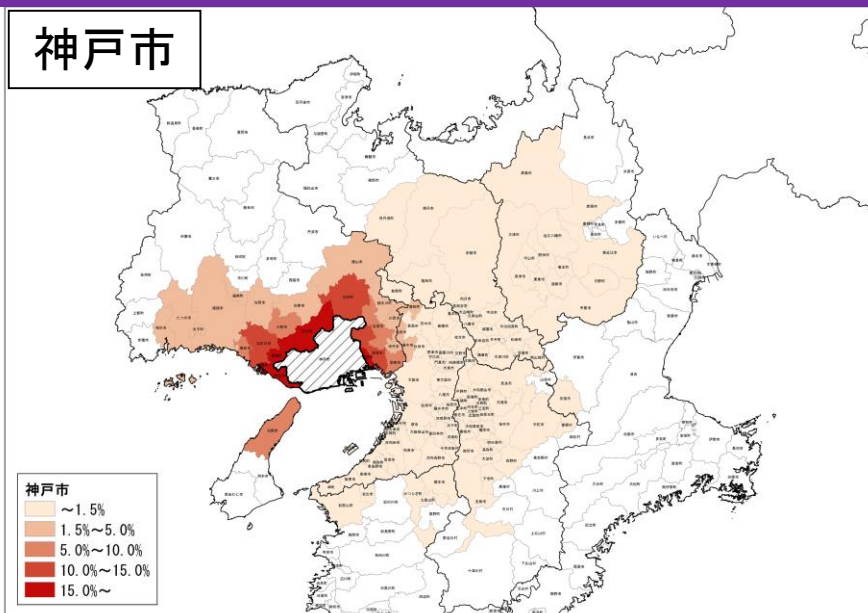
京都市と周辺市の地価公示の比較
（H30年の地価公示額）

京都市と周辺市の地価公示の比較
（H25年とH30年の地価公示の増減比較）

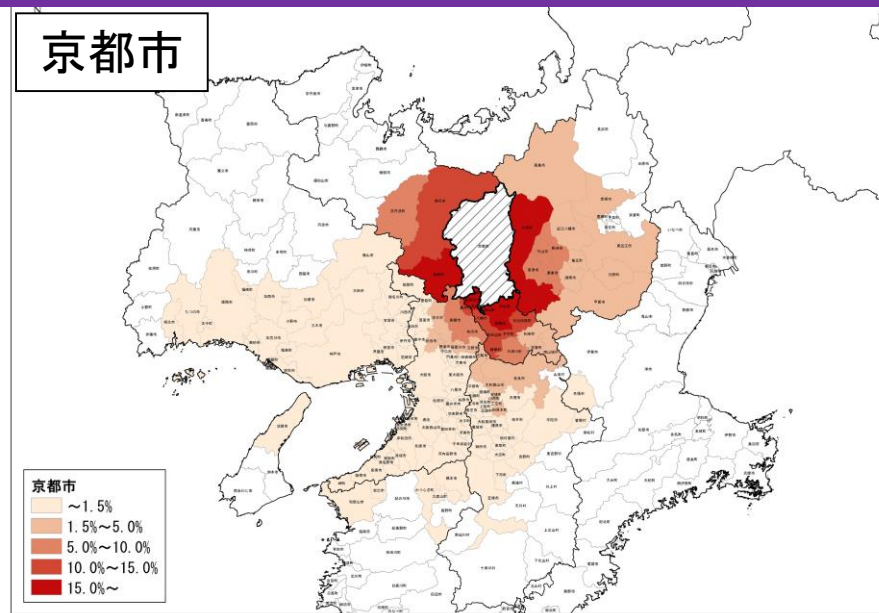


【参考】 周辺市町村から4政令市への通勤・通学者数割合（H27）

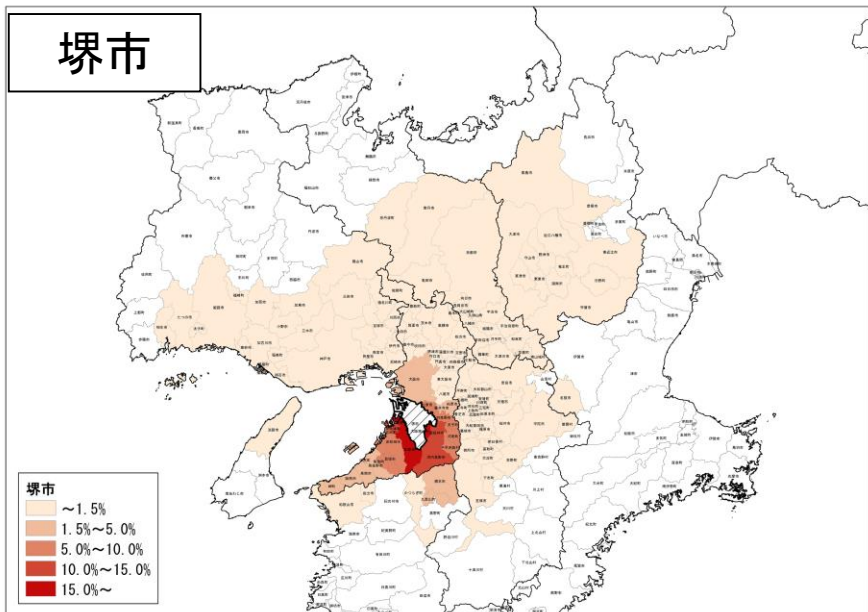
神戸市



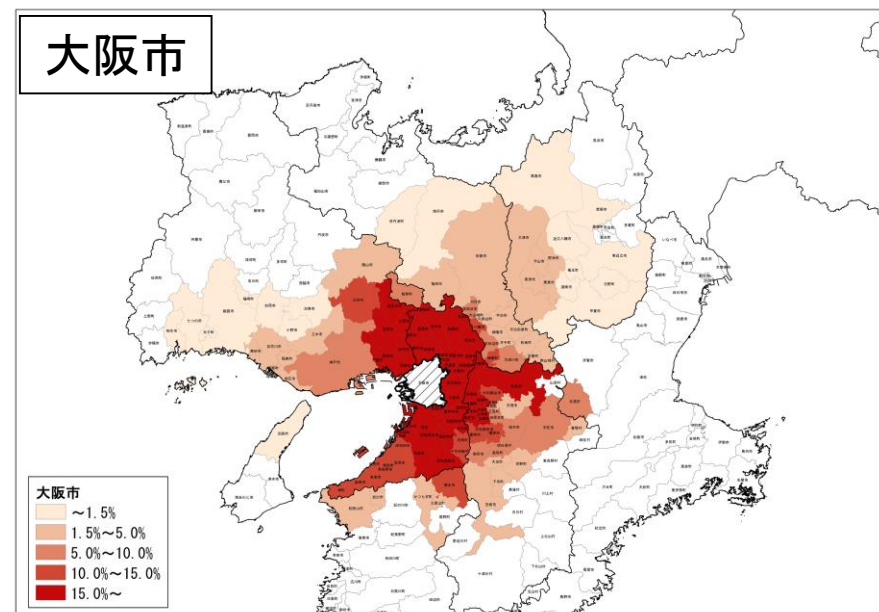
京都市



堺市



大阪市



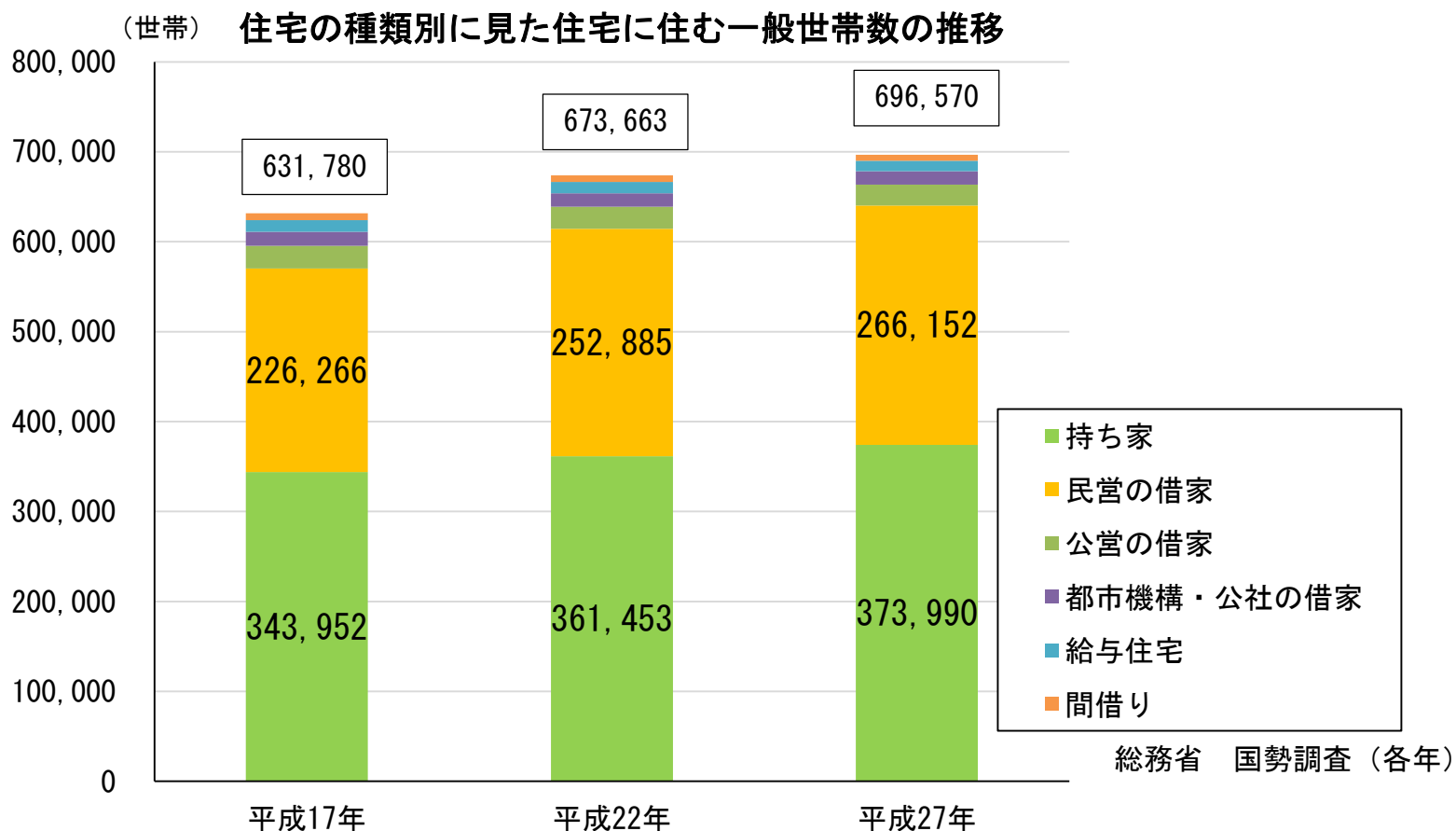
※図は近畿大都市圏に属する「周辺市町村」について、各政令市への15歳以上通勤・通学者数割合を示したもの。

※ 令和2年7月8日 京都市都市計画審議会 第1回都市計画マスタープラン部会 資料2-1から抜粋

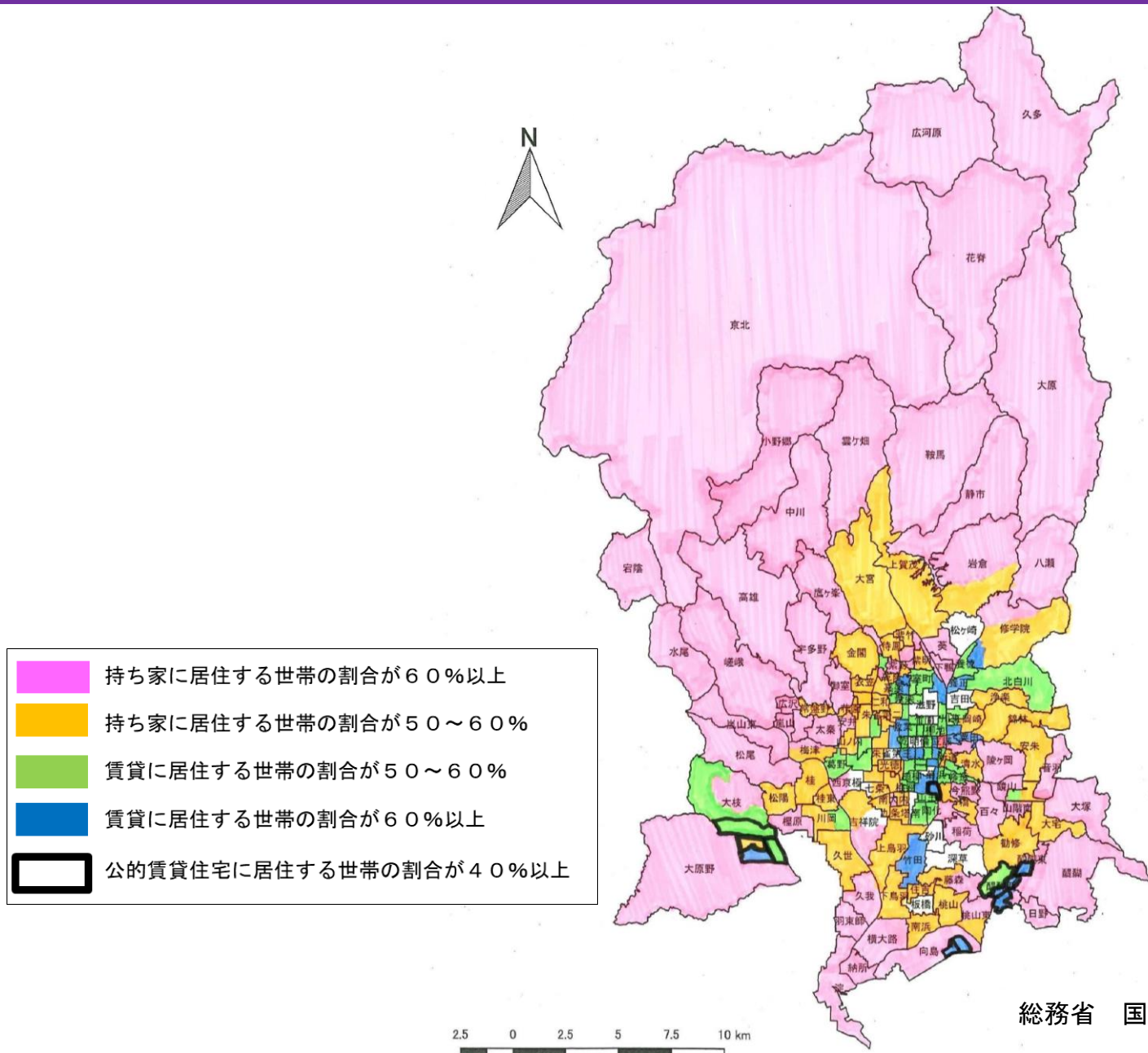
【参考】住宅の種類別に見た世帯数の推移（平成17-27年）

○ 平成17年から27年の10年間で

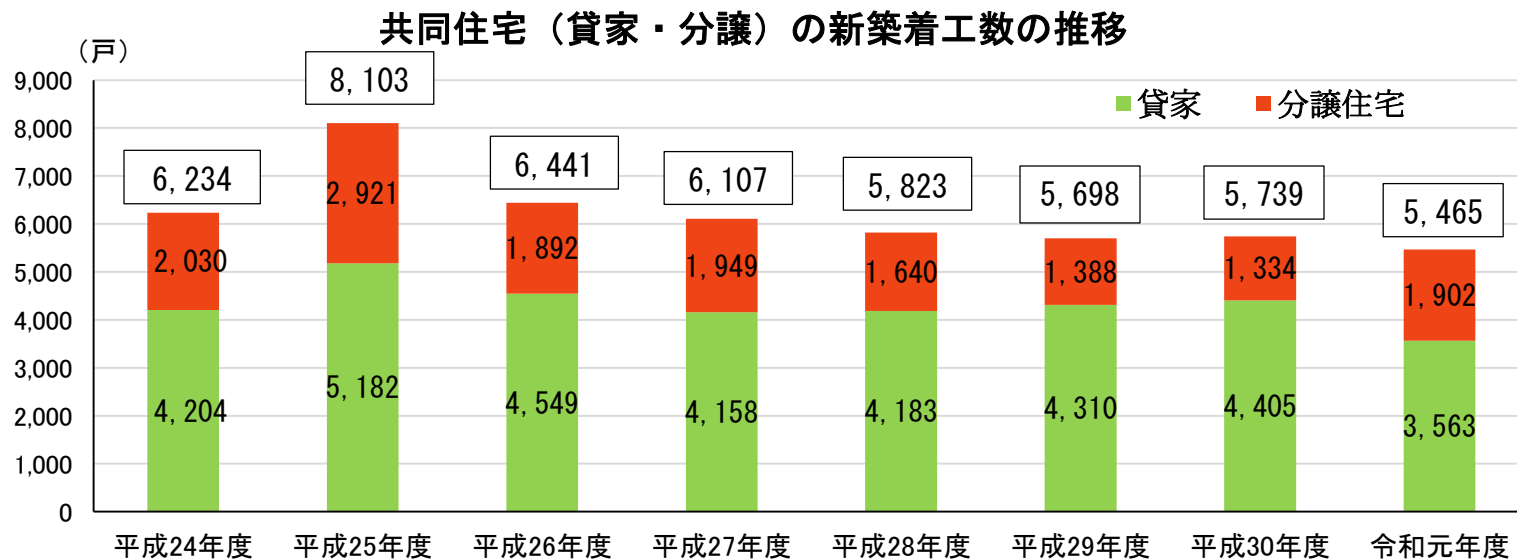
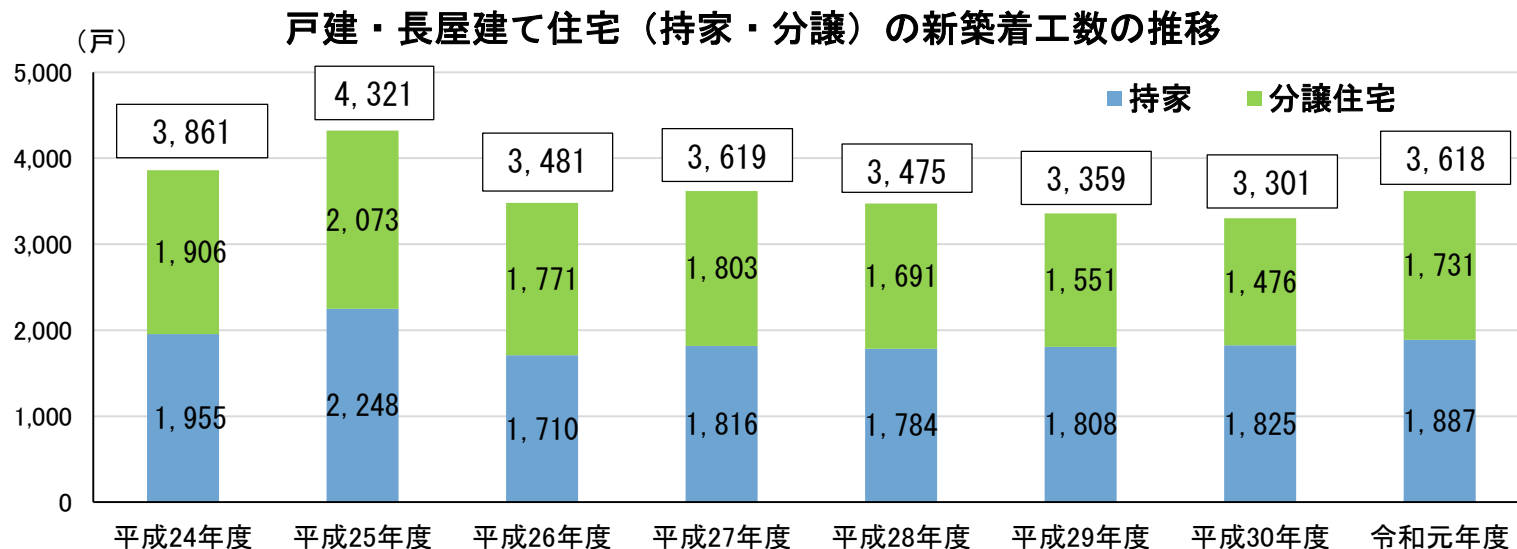
- ・ 持ち家 → 約30,000世帯の増加
- ・ 民営借家 → 約40,000世帯の増加
- ・ 全体 → 約65,000世帯の増加



【参考】持ち家・賃貸に居住する世帯の割合（H27年国勢調査結果）



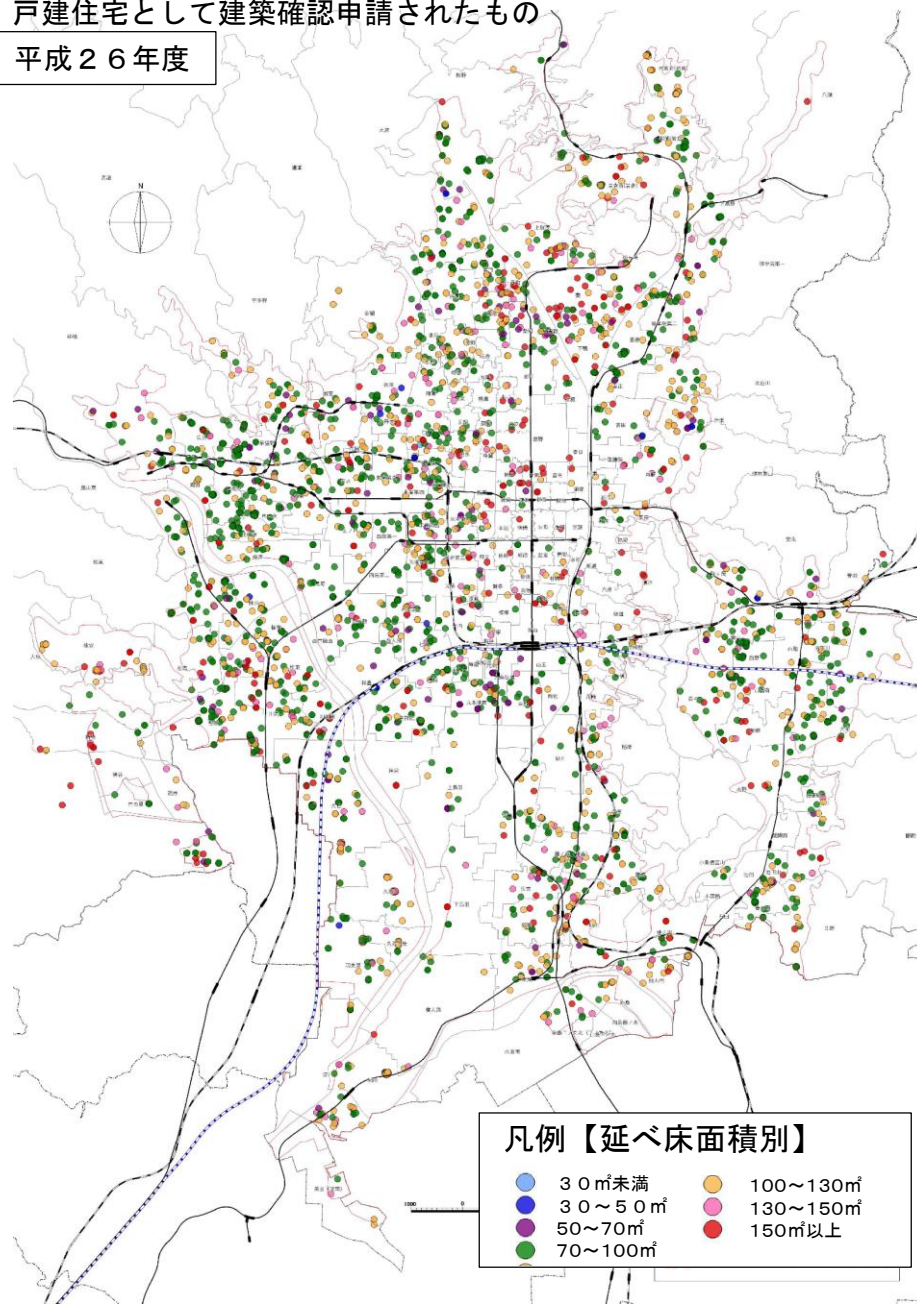
【参考】京都市における住宅の新築着工数について



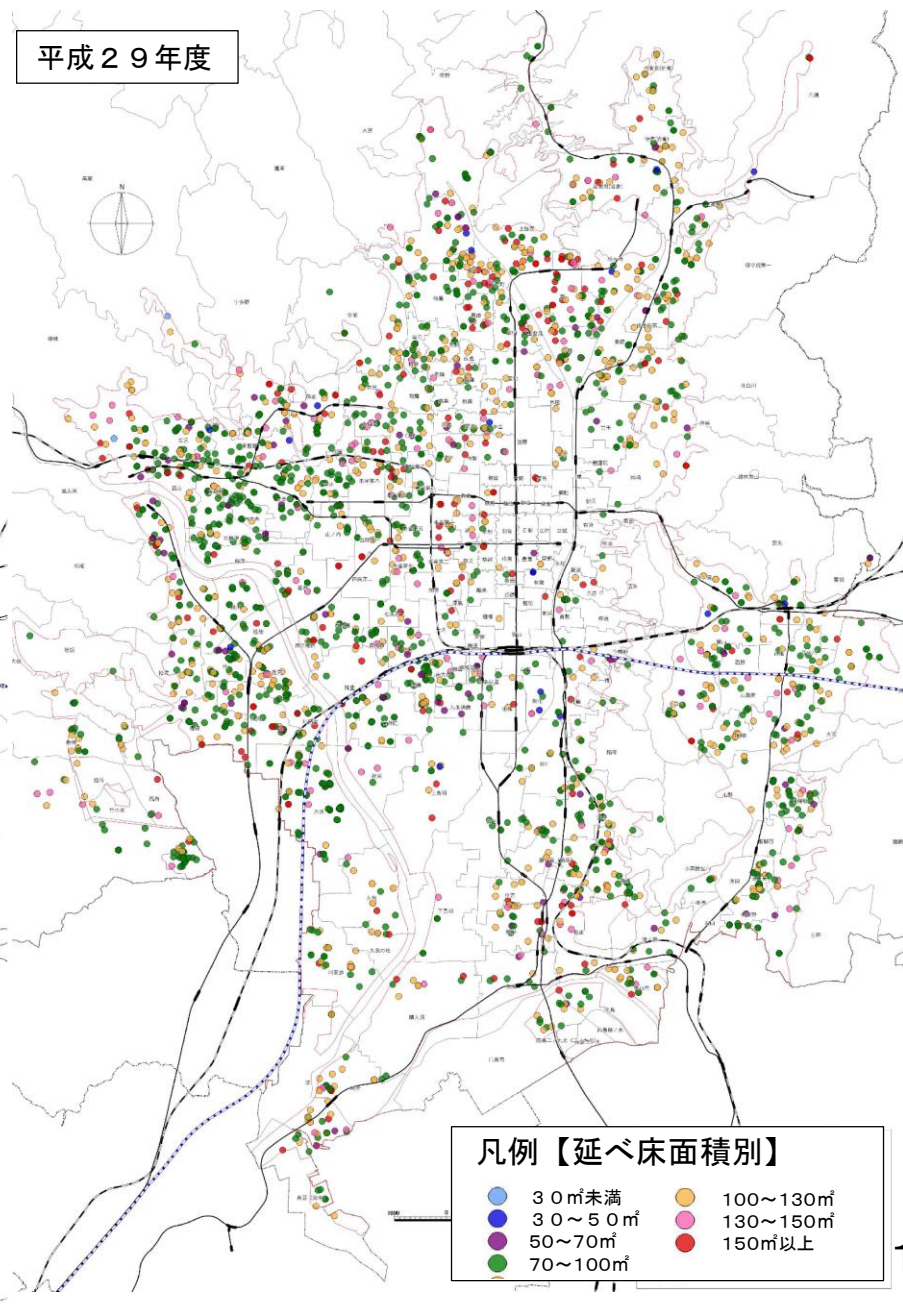
【参考】京都市における新築戸建住宅の動向について

戸建住宅として建築確認申請されたもの

平成26年度



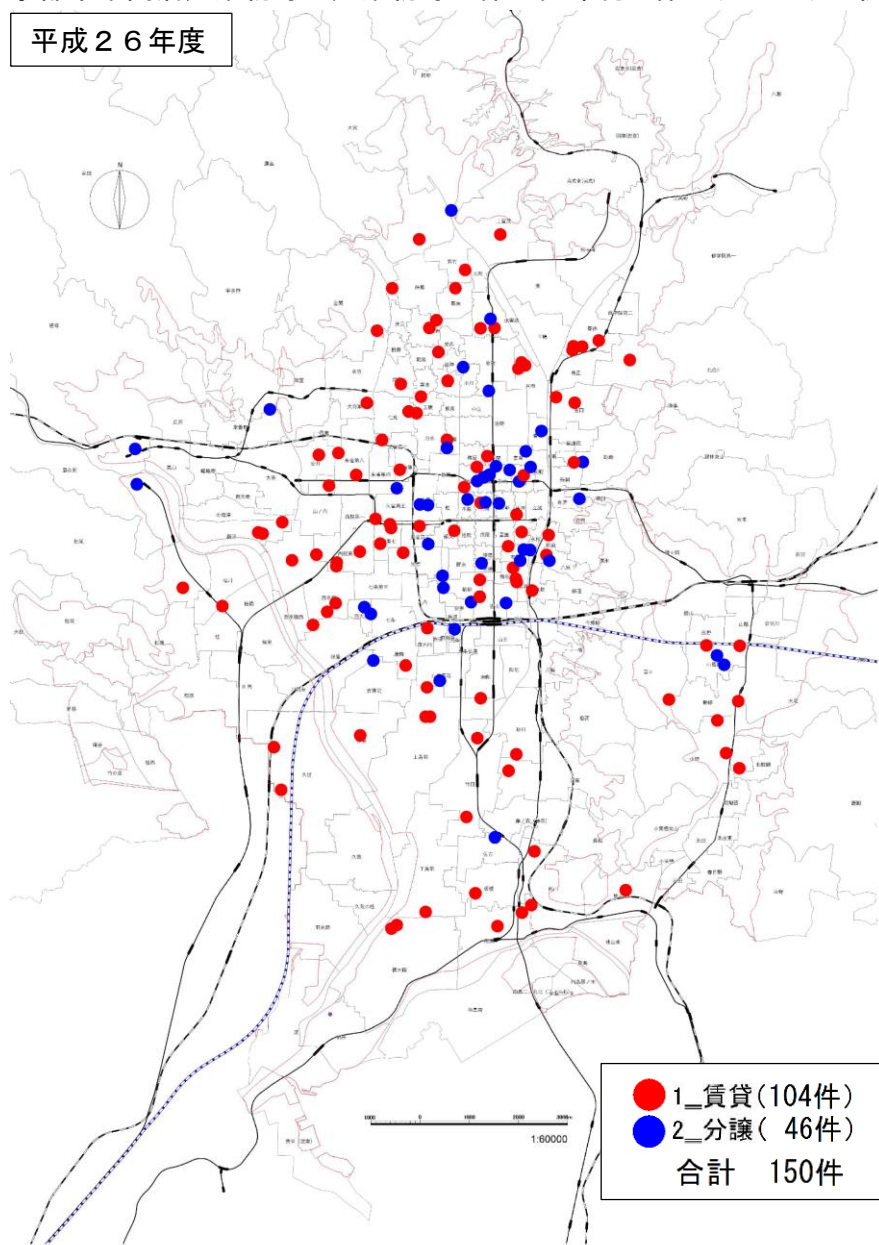
平成29年度



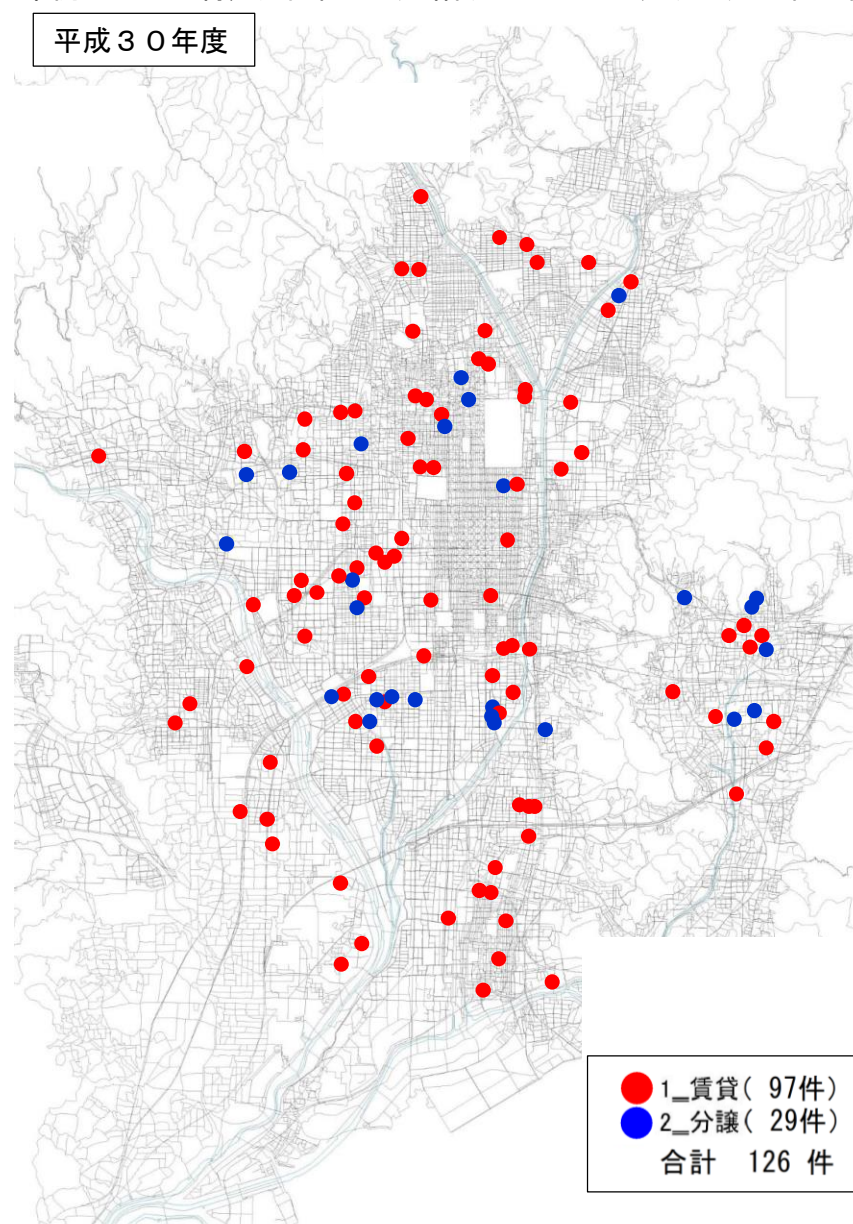
【参考】京都市における新築共同住宅の動向について

京都市中高層建築物等の建築物等に係る住環境の保全及び形成に関する条例に基づく特定共同住宅（3階以上かつ15戸以上）の届出状況

平成26年度



平成30年度



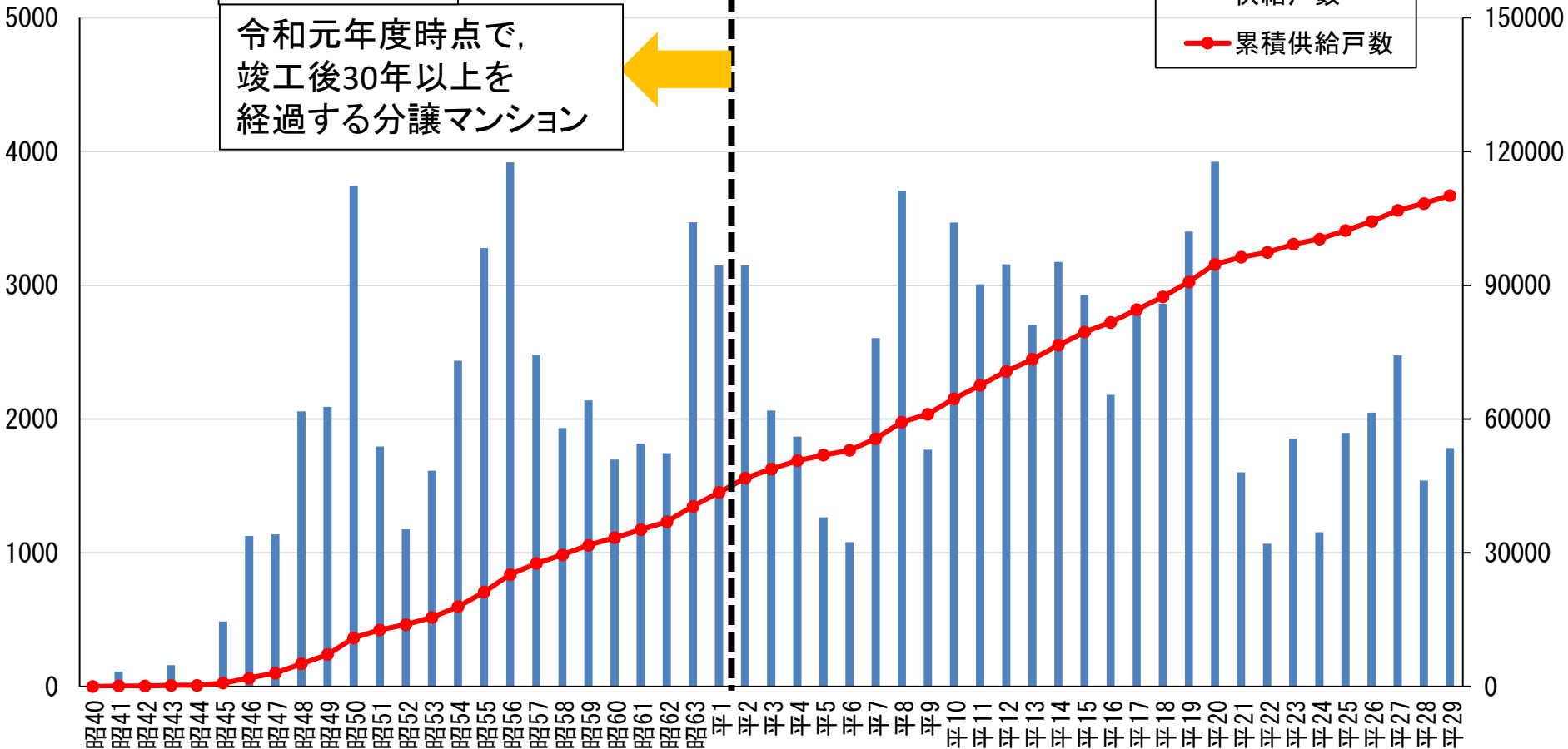
【参考】京都市における分譲マンションの供給戸数の推移

京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移（年別）

全体の約4割

令和元年度時点で、
竣工後30年以上を
経過する分譲マンション

■ 供給戸数
● 累積供給戸数



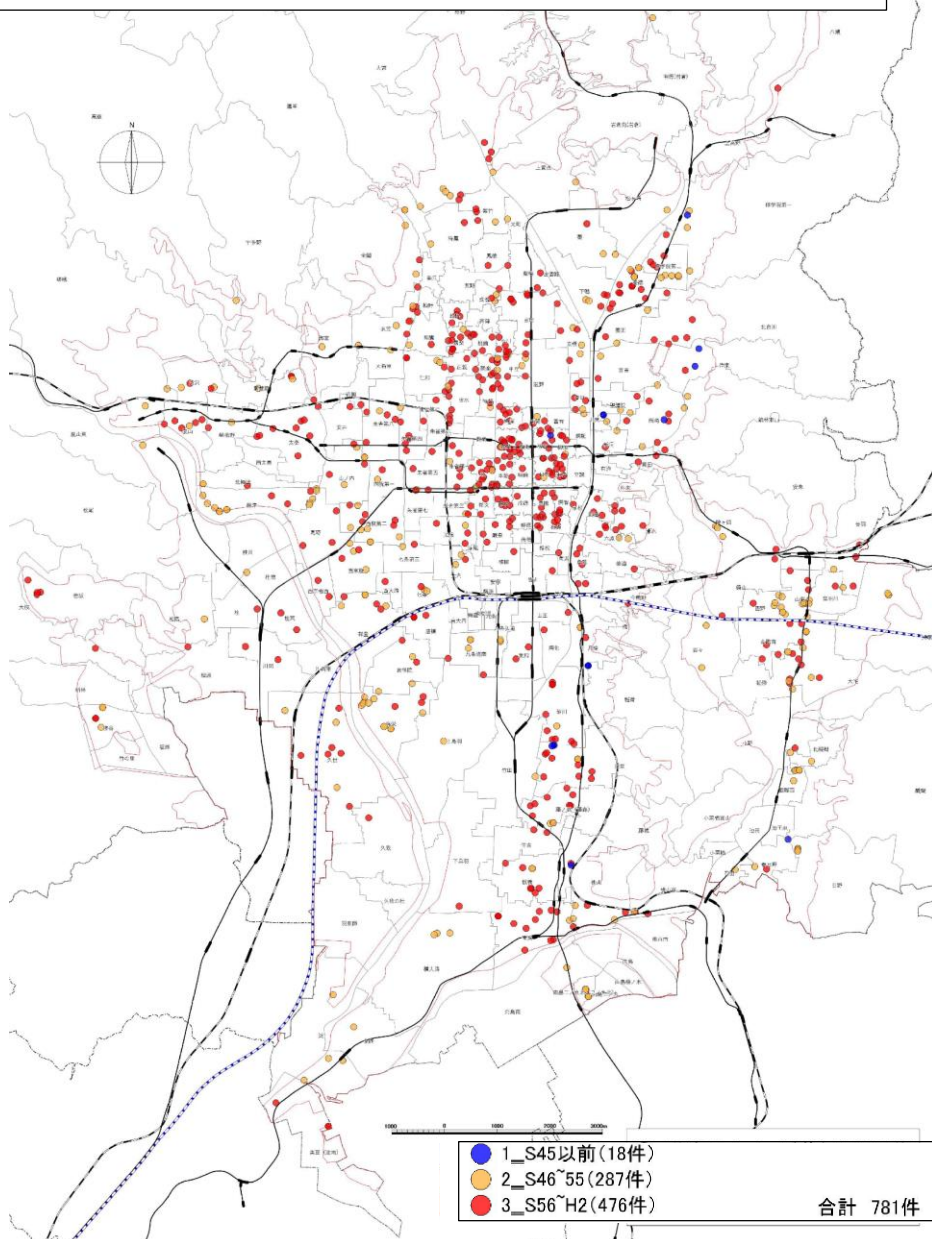
京都市調べ（各年）

↑
現行の耐震基準
の導入
昭56.6~

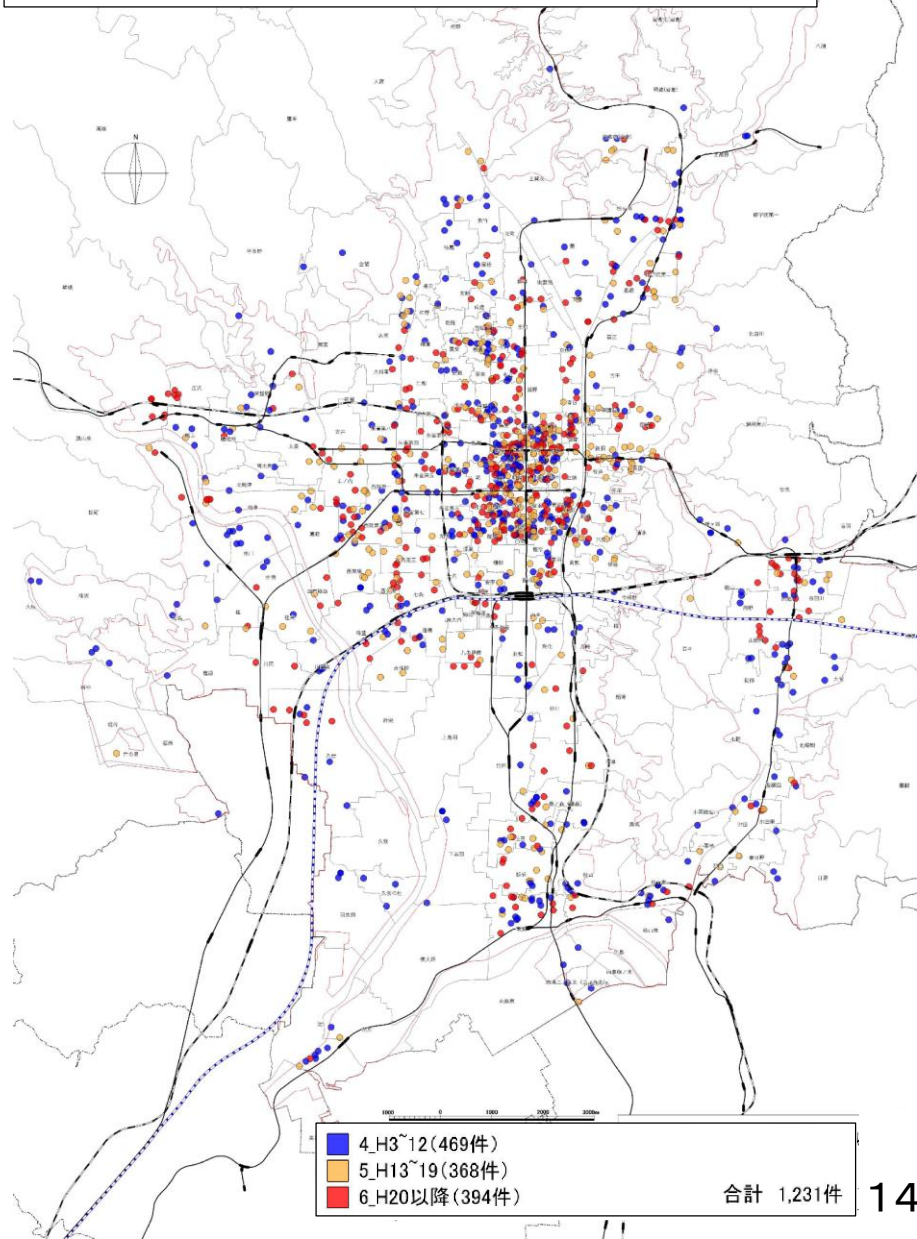
↑
新景観政策
の施行
平19.9~

【参考】京都市における分譲マンションの供給状況

築30年以上経過する分譲マンション（平成2年以前に建設）

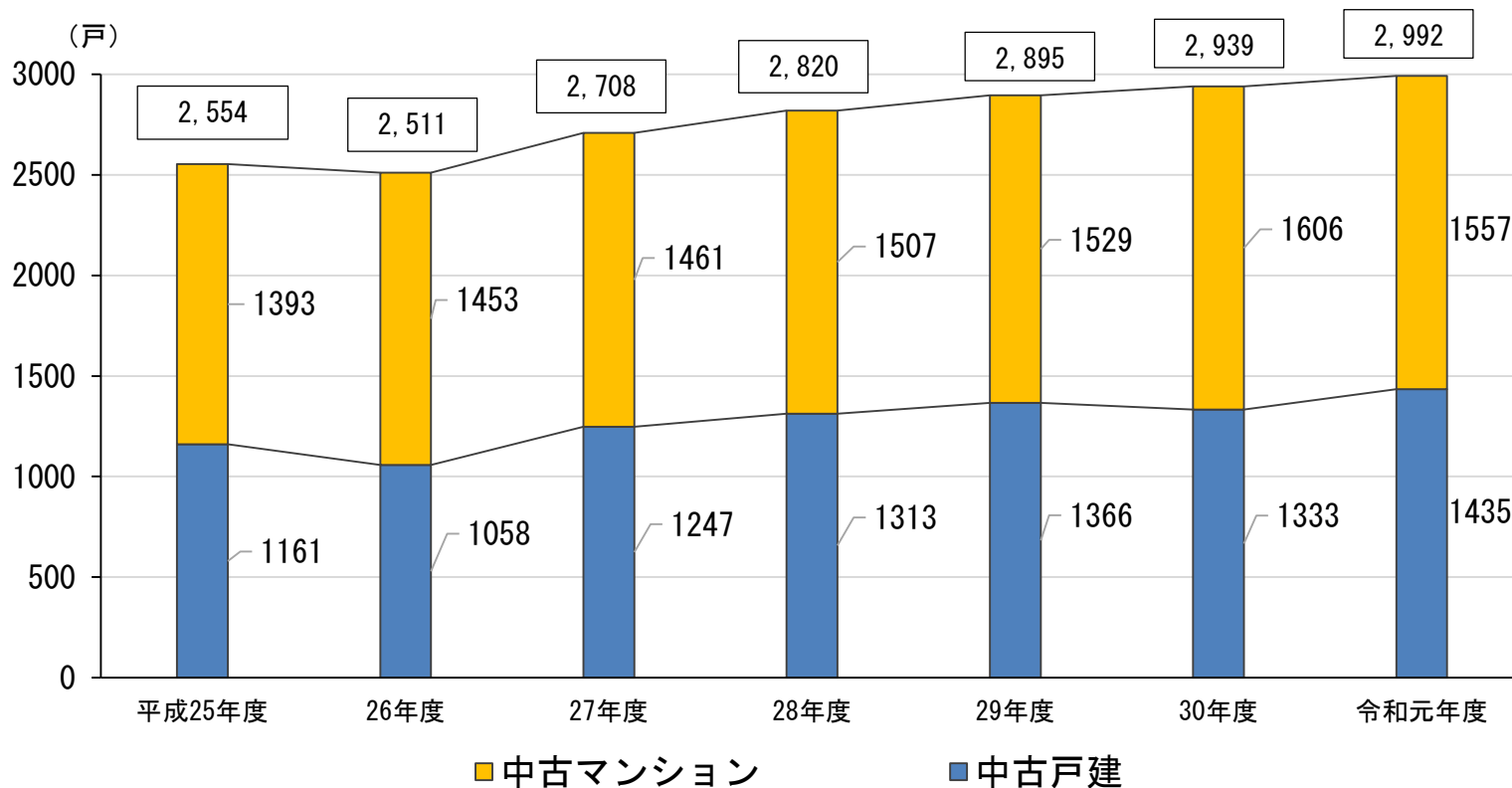


築30年未満の分譲マンション（平成3年以降に建設）



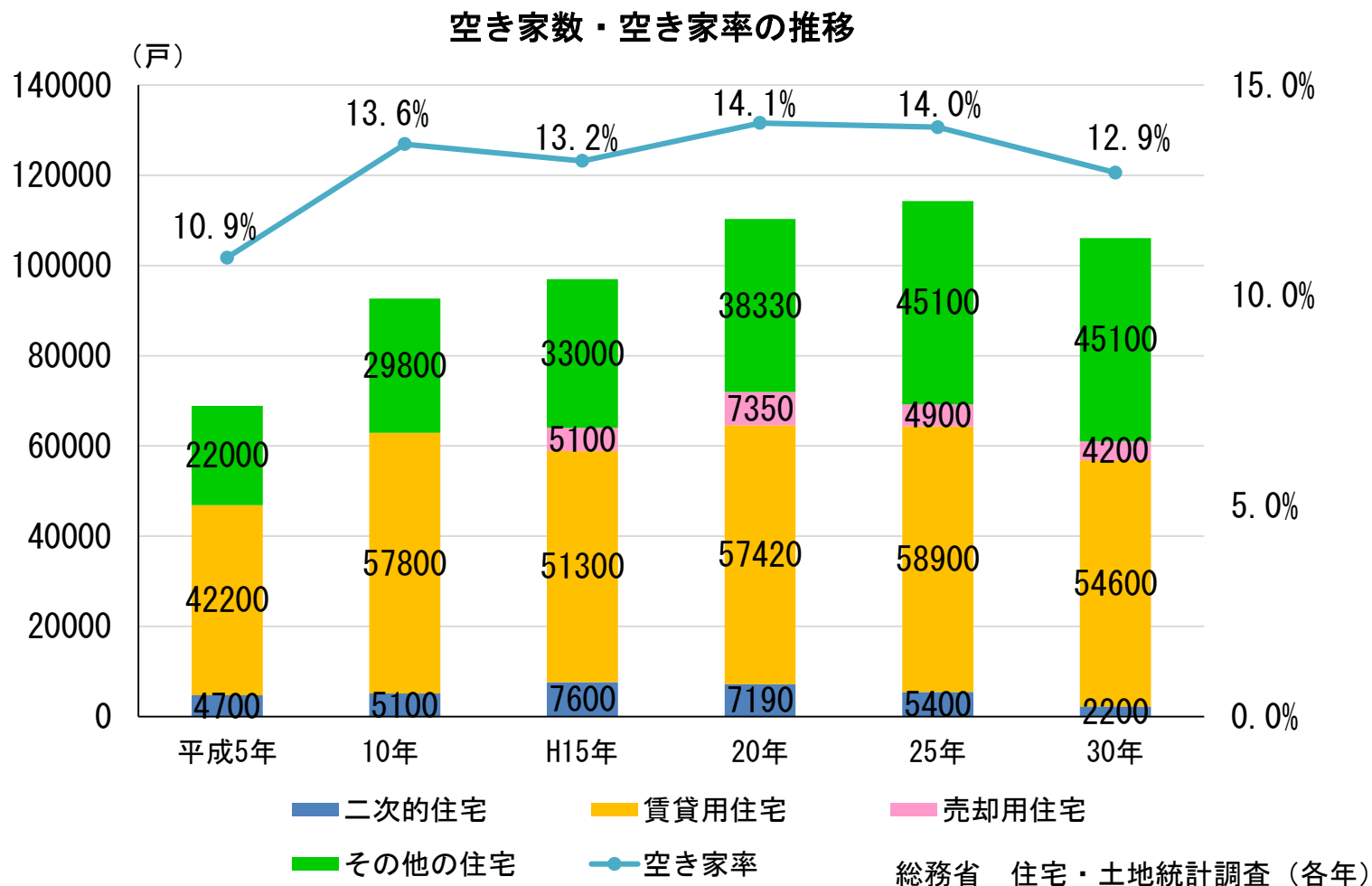
【参考】京都市における中古住宅の流通動向

中古住宅の流通の動向



公益社団法人近畿圏不動産流通機構
近畿レインズから集計（各年度）

【参考】京都市における空き家数及び空き家率の推移



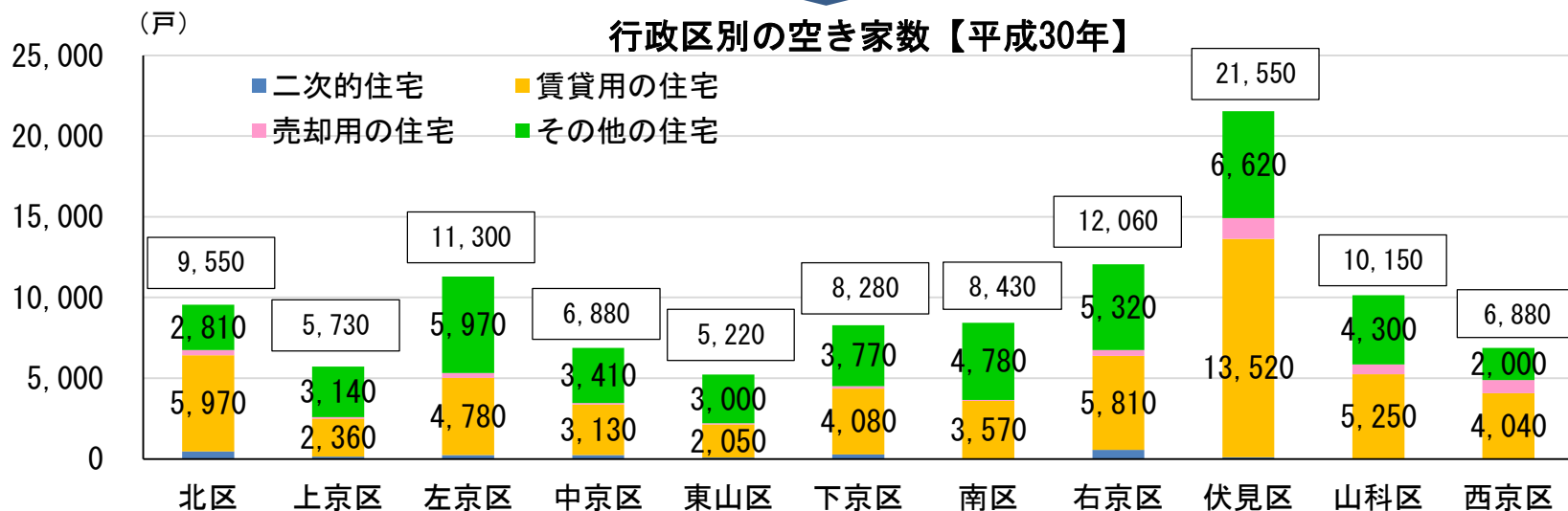
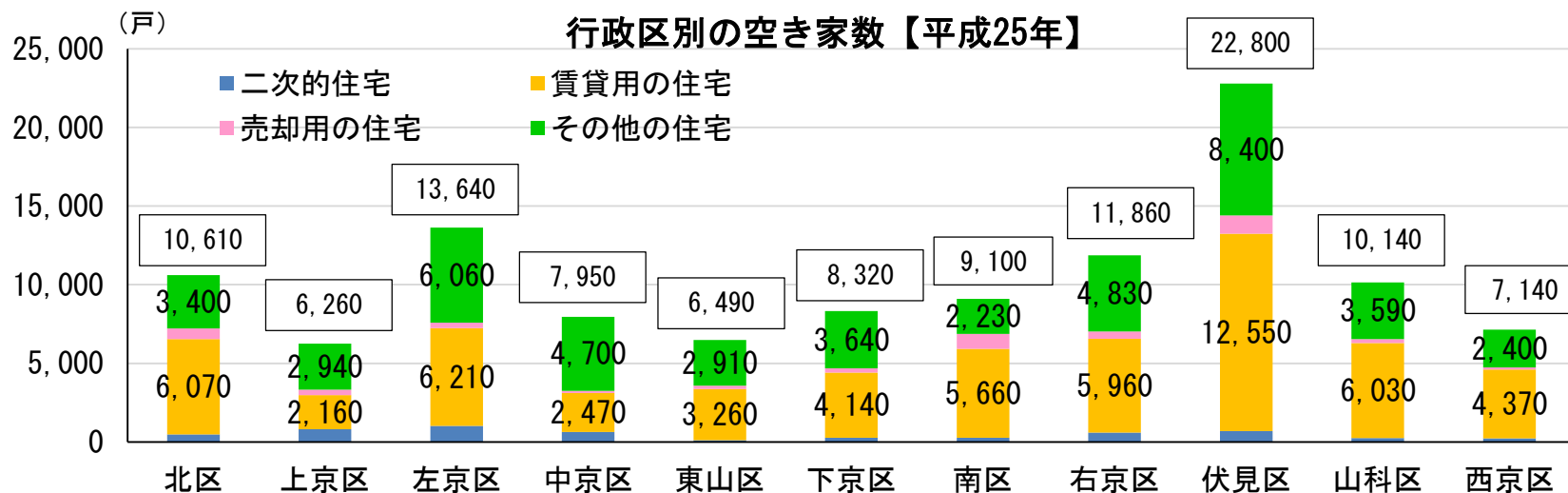
二次的住宅

週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のこと。

その他の住宅

賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅以外の人が住んでいない住宅のこと

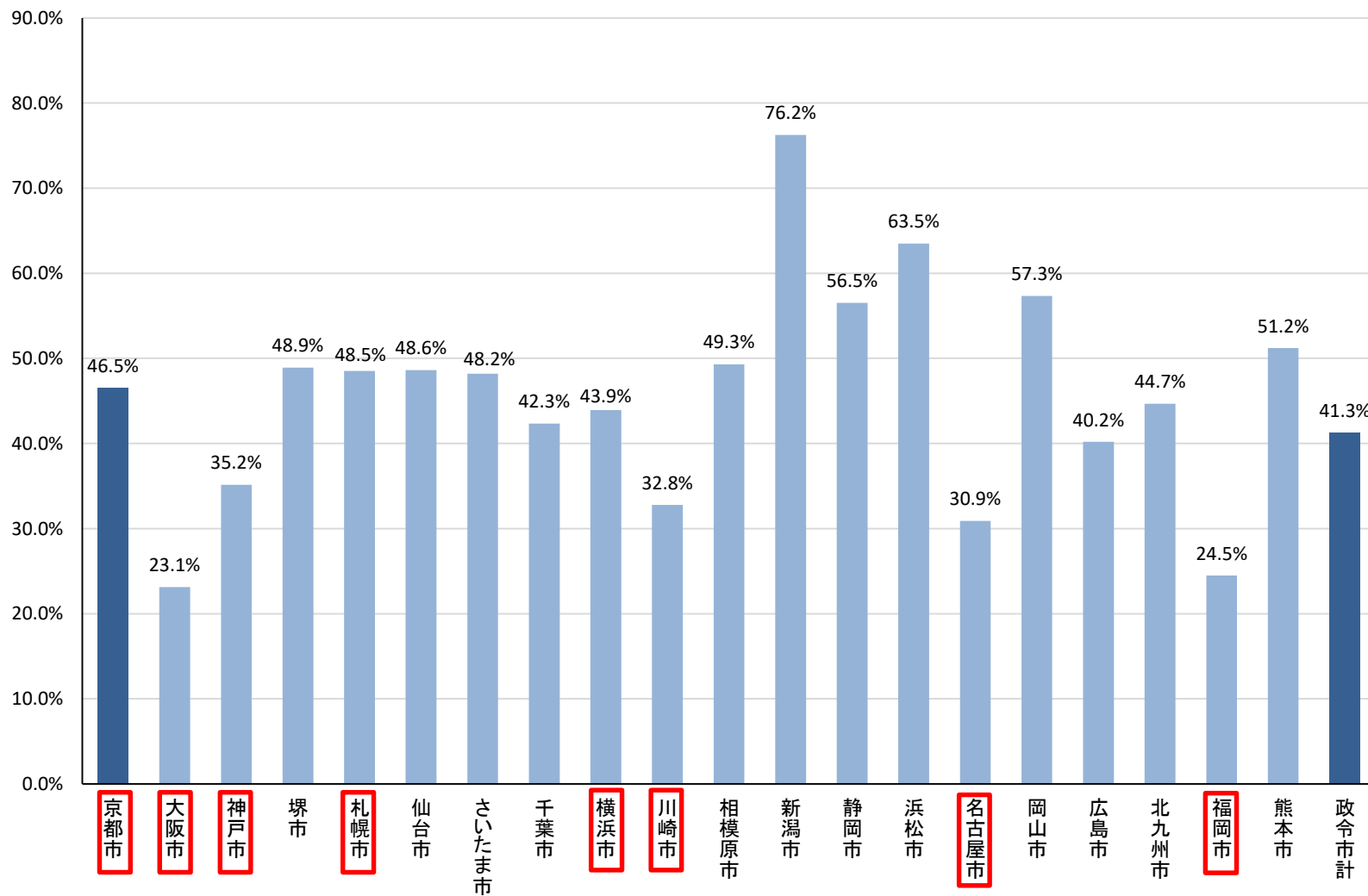
【参考】京都市における空き家数及び空き家率の推移



-1,060 -530 -2,340 -1,070 -1,270 -40 -530 +200 -1,250 +10 -260

【参考】住宅総数に占める木造比率の政令市比較

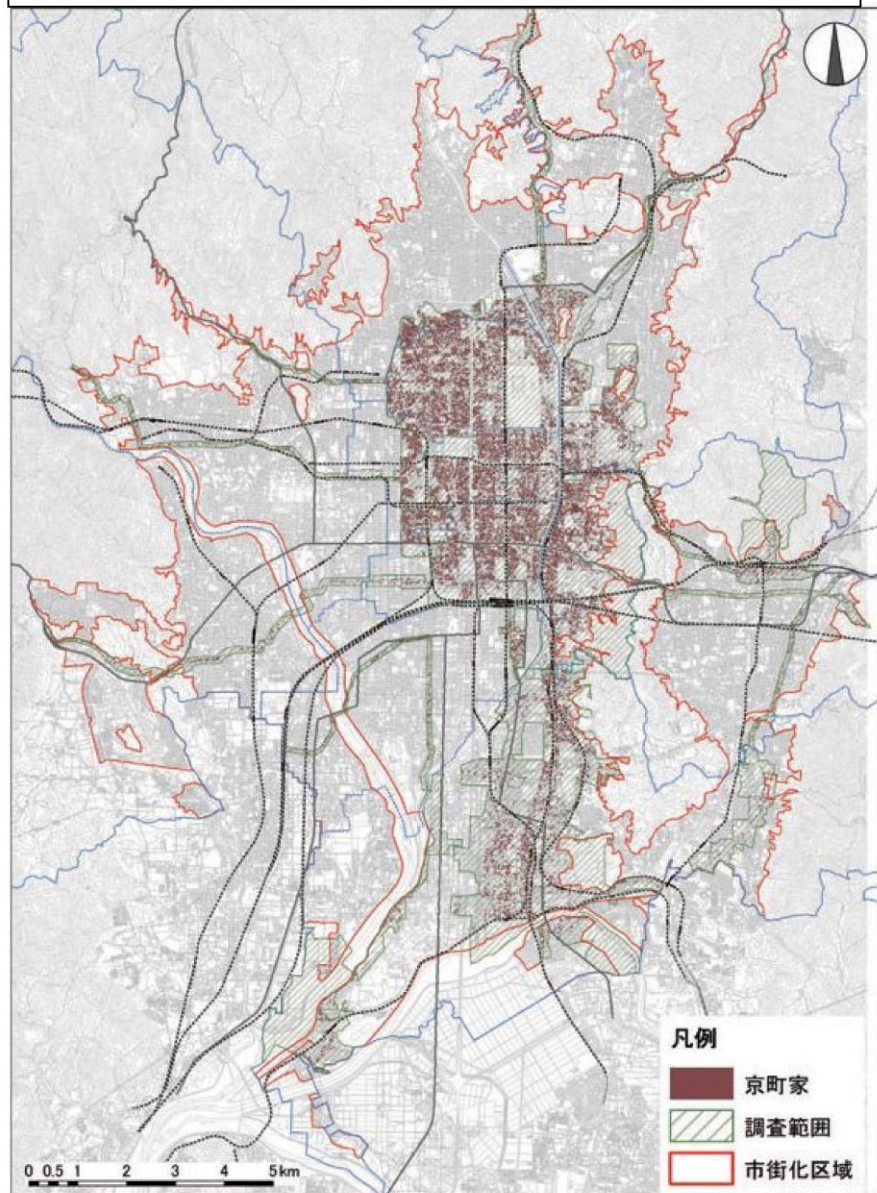
政令市別 住宅総数に占める木造比率



□ 人口が140万人以上の市

【参考】京町家の分布状況（H20・21年度）及び追跡調査（H28年度）

京都市景観・まちづくりセンター，立命館大学
「平成20・21年度京町家まちづくり調査」



「平成28年度 京町家基礎調査に係る追跡調査」

【京都市における京町家の数】

