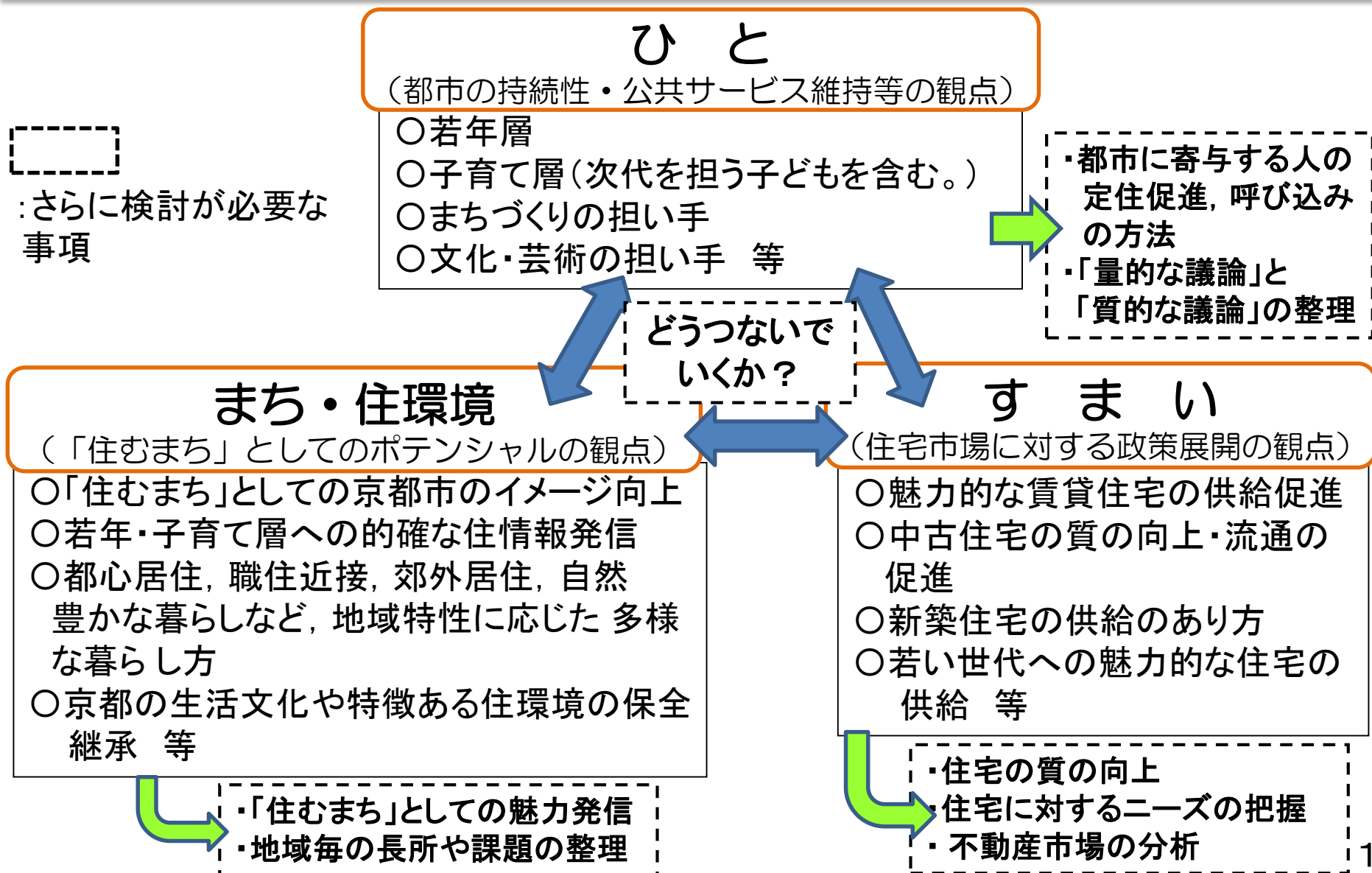


都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策について

令和2年9月17日 京都市住宅審議会
第2回 都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策とは？

前回の検討部会における論点（まとめ）



世界文化自由都市宣言(昭和53年10月)

本市では、市会の議決を得て、文化による世界平和の実現を希求した「世界文化自由都市宣言」を行い、以来、宣言をあらゆる政策の最上位の都市理念と位置付け、この理念の下に京都市基本構想、京都市基本計画を策定して、文化を基軸とした都市経営を進めている。

<抜粋>

都市は、理想を必要とする。その理想が世界の現状の正しい認識と自己の伝統の深い省察の上に立ち、市民がその実現に努力するならば、その都市は世界史に大きな役割を果たすであろう。われわれは、ここにわが京都を世界文化自由都市と宣言する。

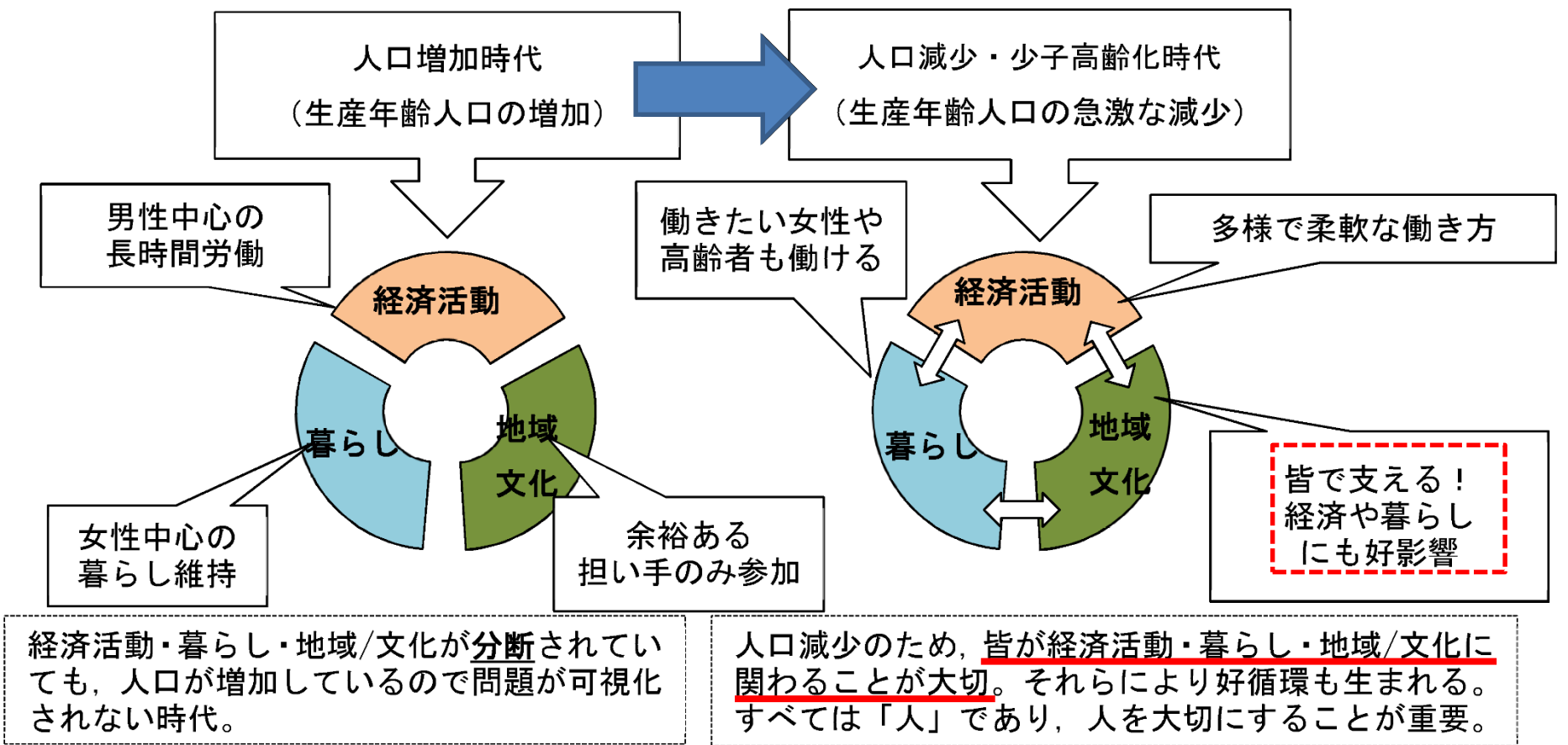
世界文化自由都市とは、全世界のひとびとが、人種、宗教、社会体制の相違を超えて、平和のうちに、ここに自由につどい、自由な文化交流を行う都市をいうのである。

京都は、古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるが、今日においては、ただ過去の栄光のみを誇り、孤立して生きるべきではない。広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市でなければならない。

われわれは、京都を世界文化交流の中心にすえるべきである。

<参考>京都ならではの「働き方改革」に向けた現状分析・調査報告書

京都が長年に渡り培ってきた住民自治の伝統を守り，衣・食・住をはじめとする暮らしの文化を継承するには，**担い手となる現役世代の役割が重要**



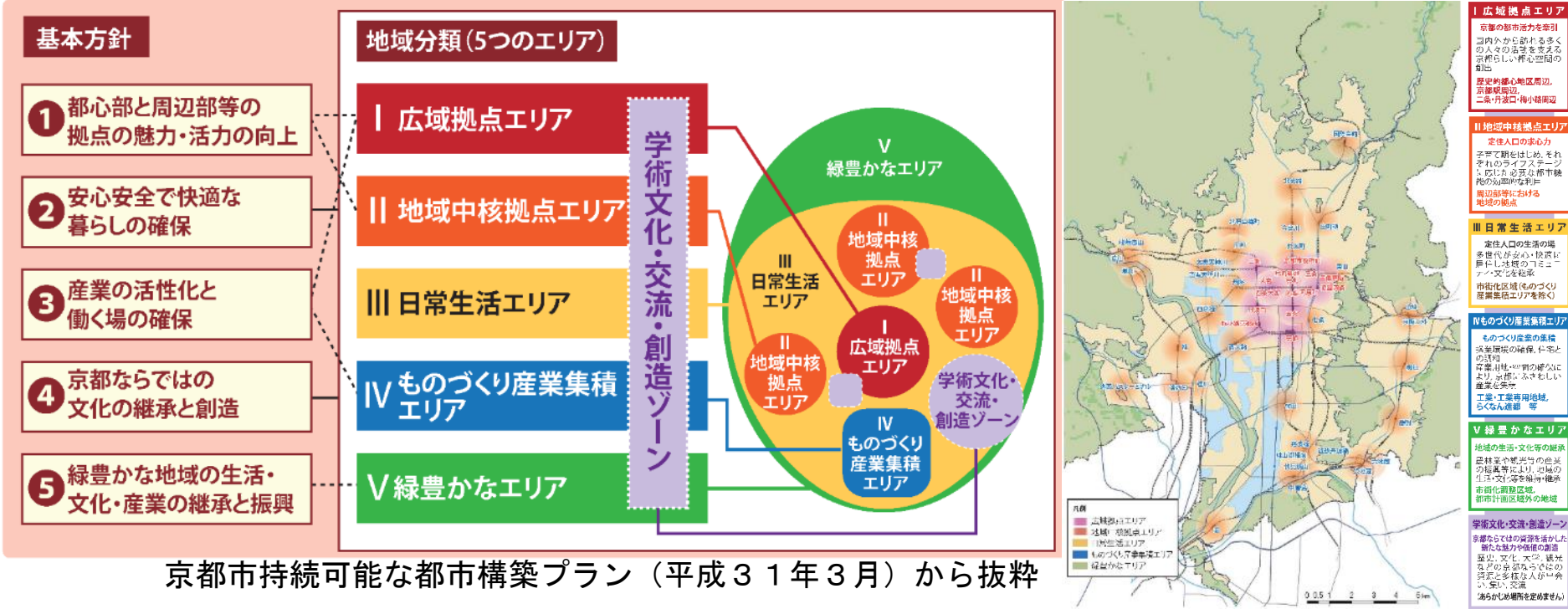
京都ならではの「働き方改革」に向けた現状分析・調査報告書（平成30年3月）（概要版）から抜粋
：京都市「働き方改革」推進プロジェクトチーム

特に、**まちづくりの担い手**となる人々
芸術や文化の担い手となる人々 等に住んでもらうことが重要

<参考>京都市持続可能な都市構築プランに掲げる2040年の目標

京都市が持続可能な都市であり続けていくために、
○京都ならではの魅力を活かして人々を惹きつける人口140万人規模の都市として、まちの活力の維持・向上を目指す。（2040年時点）
※国の推計では、京都市の人口は2040年には、約134万人になると見込まれている。

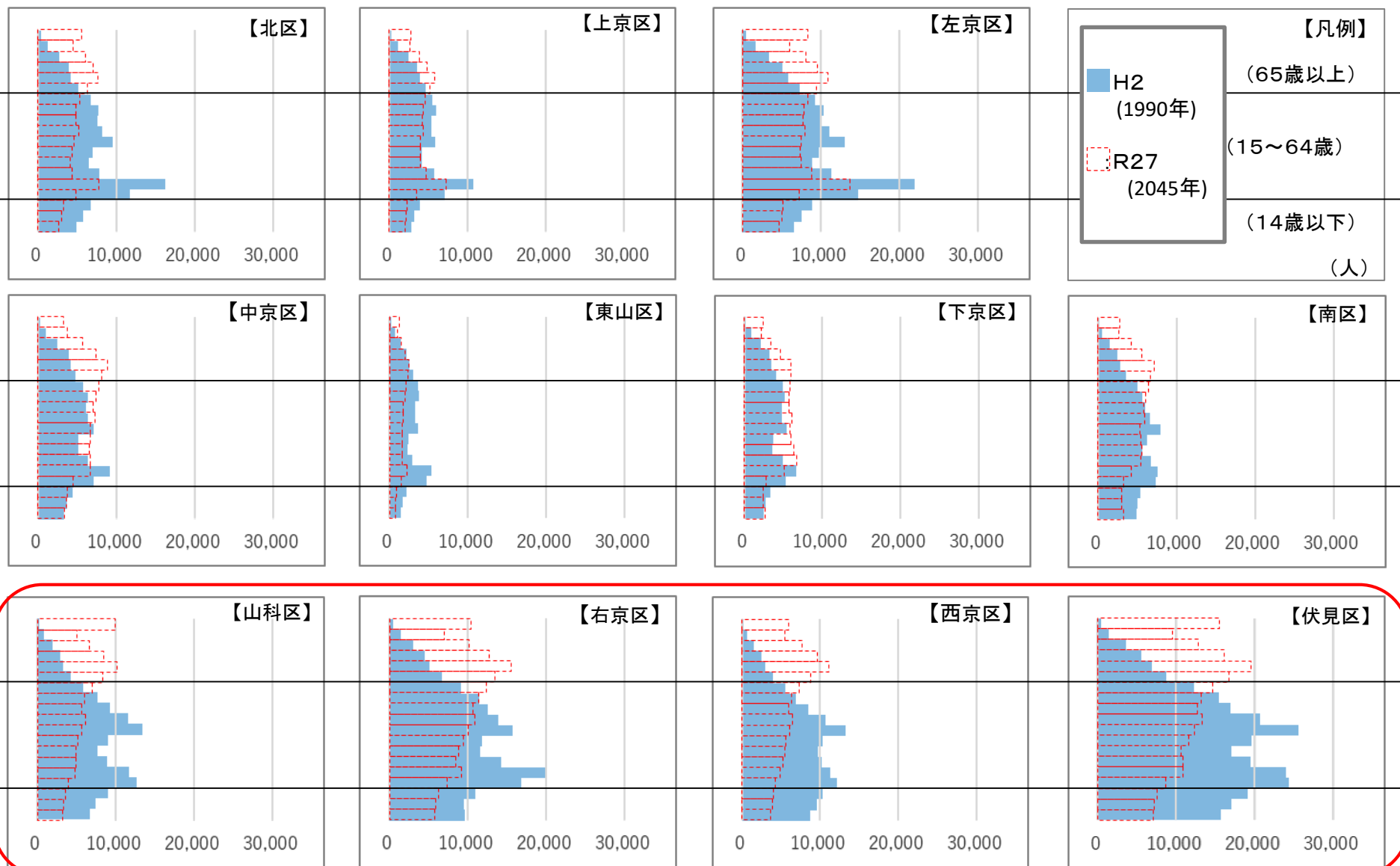
○人口減少社会の到来や少子高齢化の進展など、社会経済状況の変化にも柔軟に対応し、安心・快適に暮らし続けられるまちを目指す。



特に、若年・子育て層の人口が転出超過であることを踏まえ、
若年・子育て層の市内定住を促進していくことが重要

1 「ひと」の観点

本市では、周辺区の人口減少、少子高齢化が著しく進行すると推計される。

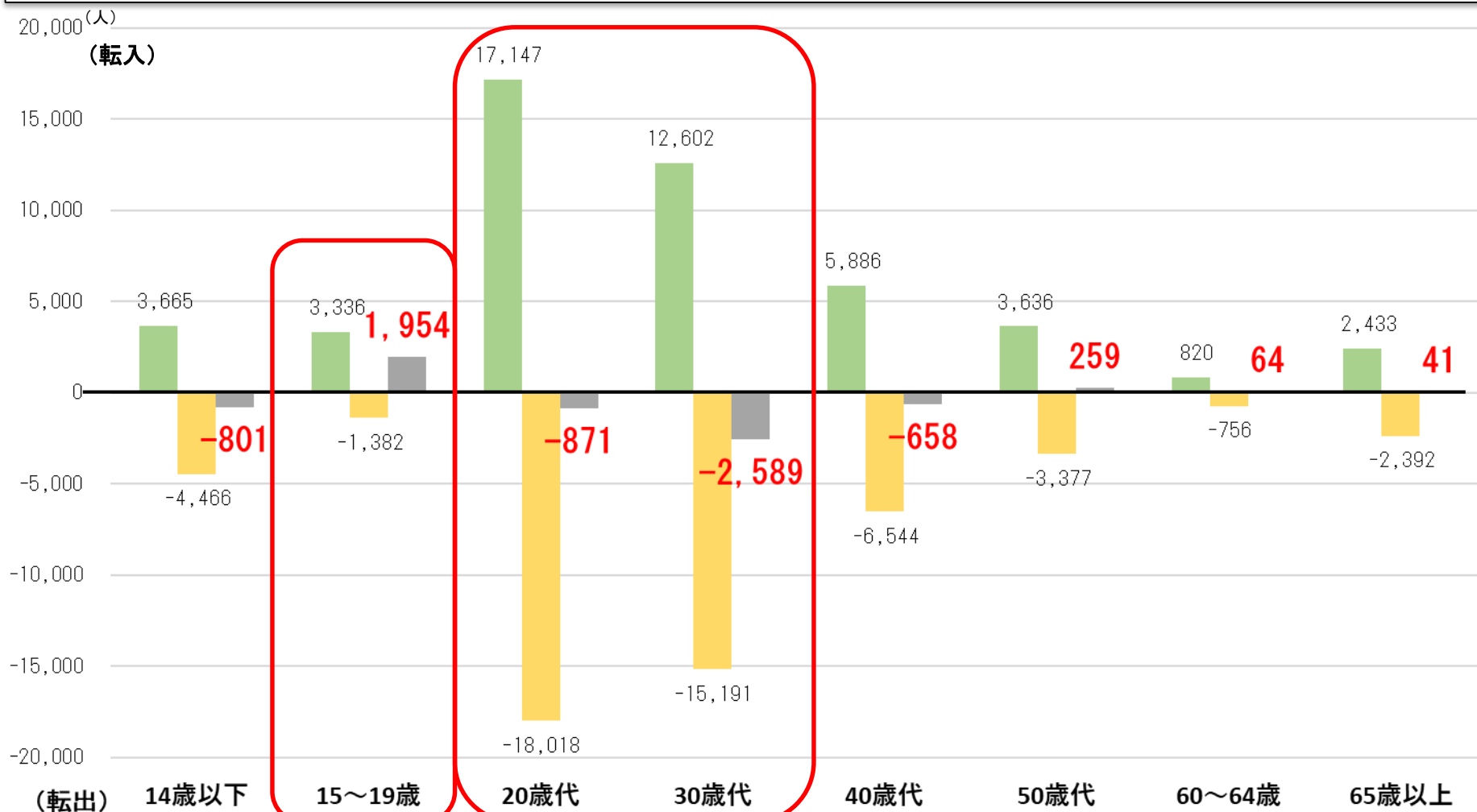


1 「ひと」の観点

京都市における社会動態《20・30歳代・周辺市町別》（R元年）

○20歳代は、東京都・大阪市へ大きく転出超過である。

○30歳代は、周辺市町へ全体的に転出超過である。



※日本人のみ 市内移動を除く。

■ 転入 ■ 転出 ■ 増減

京都市「住民基本台帳（令和元年）」

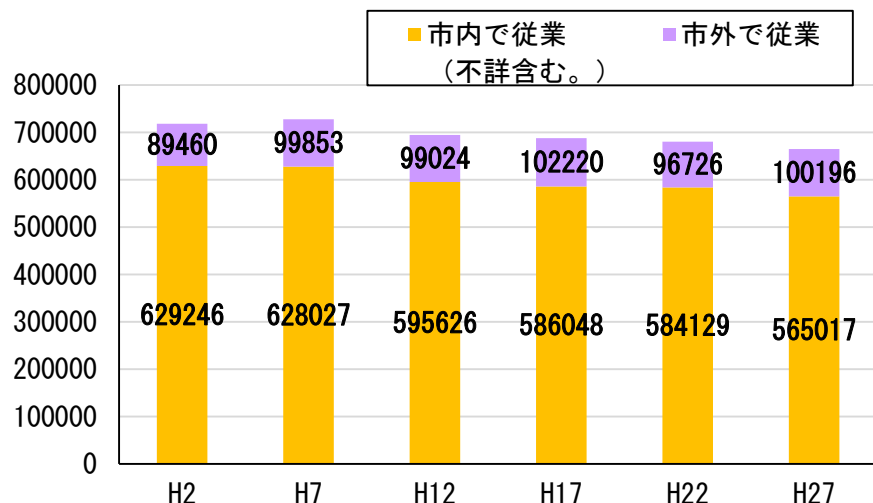
※前年10月から当年9月末の年計

1 「ひと」の観点

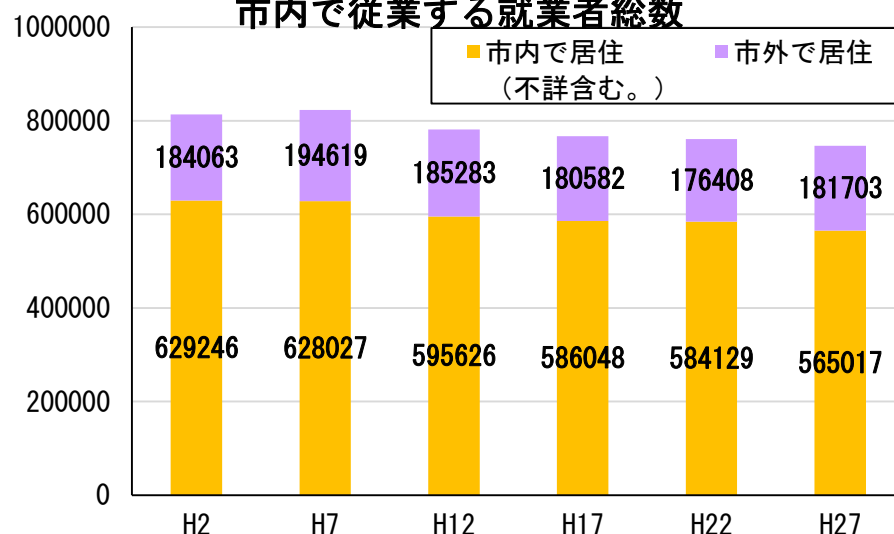
京都市内に居住・従業する就業者数

○「市外で居住」し市内で従業する就業者数は、「市内に居住」し市外で従業する就業者数よりも全体で約8万人ほど、25～39歳の場合は約2万4千人ほど多い。

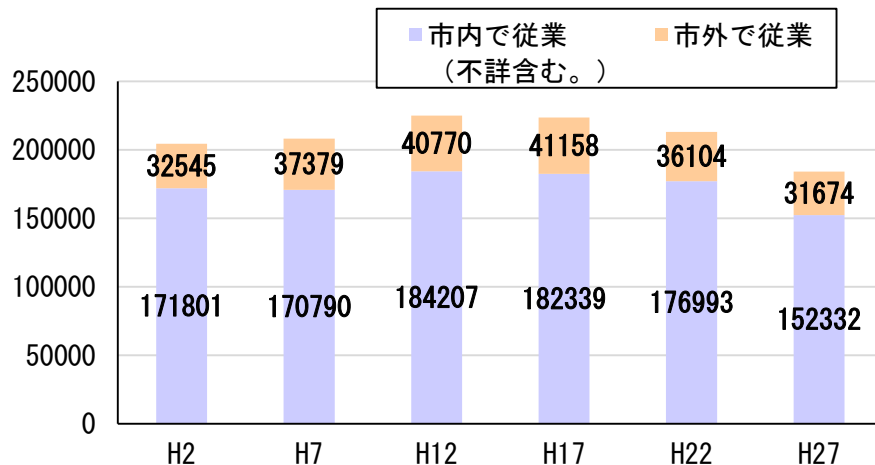
市内に居住する就業者総数



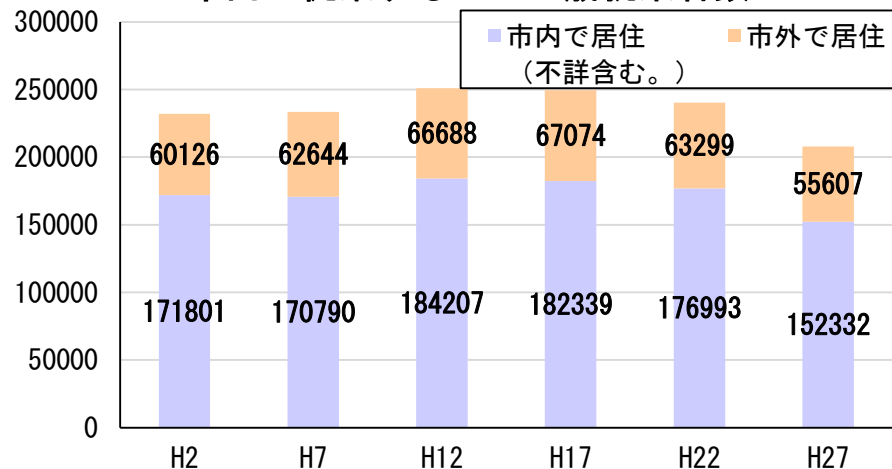
市内で従業する就業者総数



市内に居住する25～39歳の就業者数



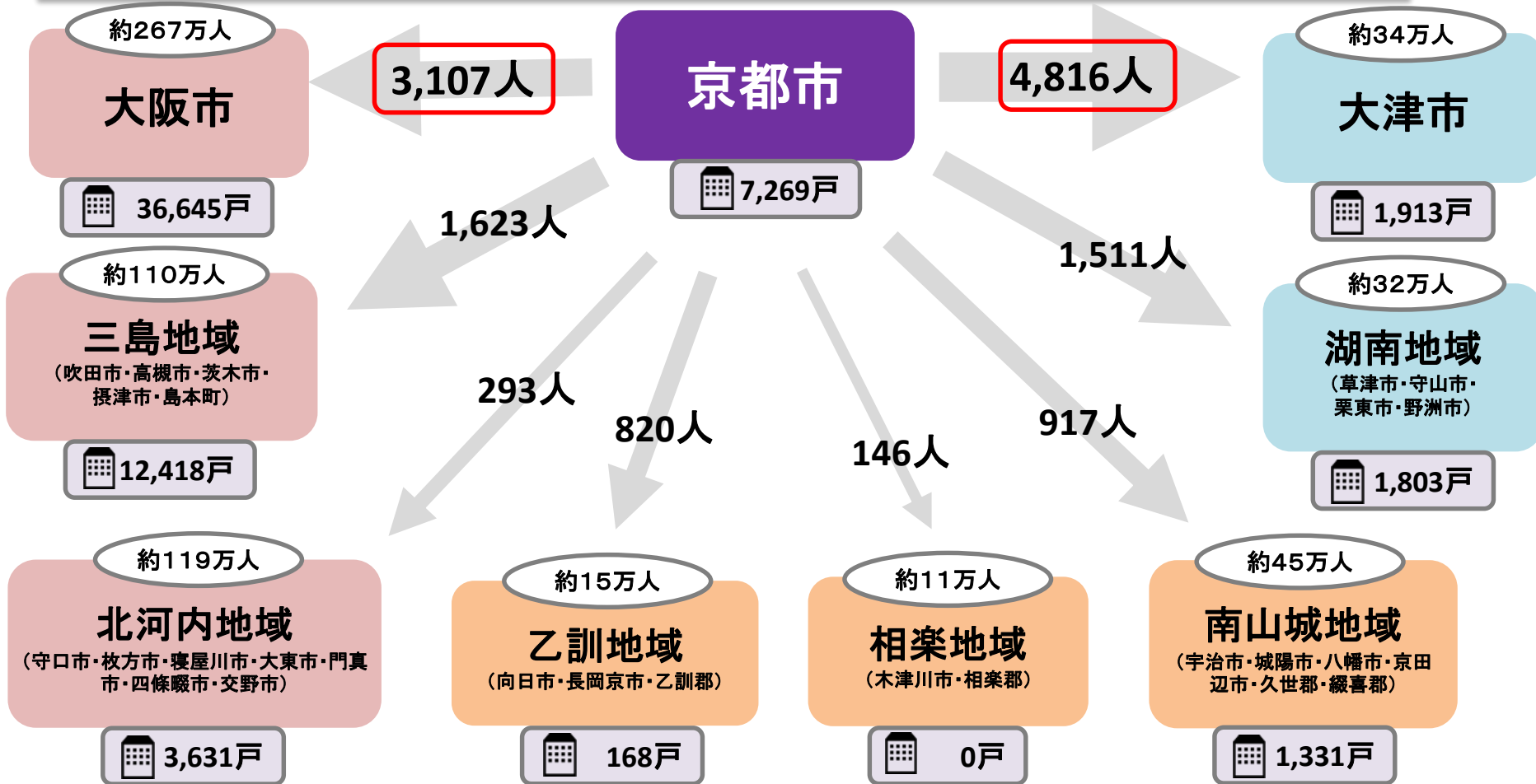
市内で従業する25～39歳就業者数



1 「ひと」の観点

周辺市町への社会動態と住宅開発動向《H21～H25年》

大津市（4,816人），大阪市（3,107人）等への転出が多く見られる。



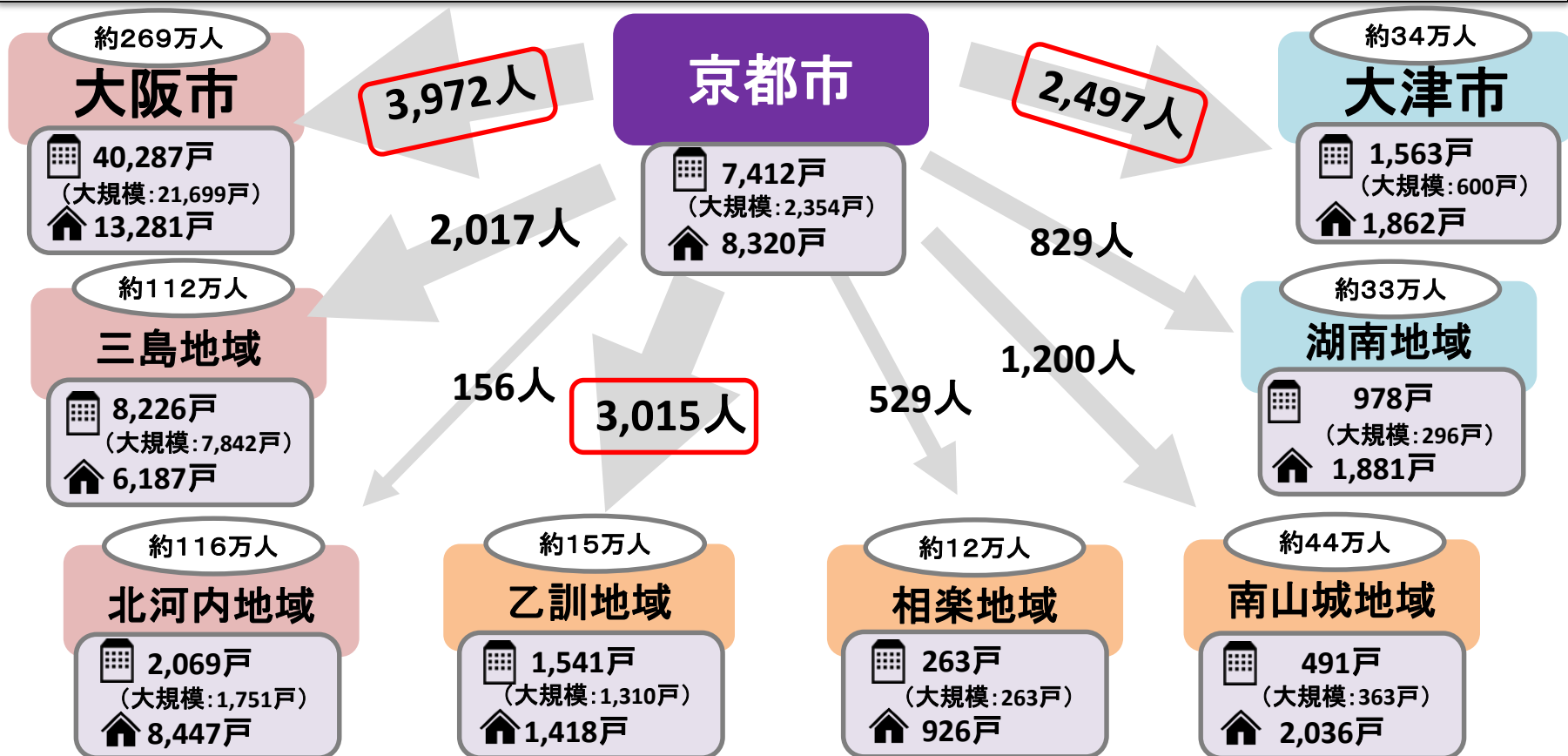
【凡例】 ← : 転出超過 🏠 : 当該年度に供給されたマンション戸数
○ : 人口規模(総務省「国勢調査」(平成22年))

※社会動態: 京都市「住民基本台帳(平成21～25年)」※前年10月から当年9月末の年計
※マンションの戸数: 不動産経済研究所「全国マンション市場動向(2009～2013年)」の発売戸数

1 「ひと」の観点

周辺市町への社会動態と住宅開発動向《H26～H30年》

大津市（2,497人），大阪市（3,972人）のほか，向日市等の乙訓地域（3,015人）等への転出が多く見られる。



【凡例】 ← : 転出超過 🏢 : 当該年度に供給されたマンション戸数 (大規模: 100戸以上のマンション)
○ : 人口規模 (総務省「国勢調査」(平成27年)) 🏠 : 当該年度に供給された分譲住宅(戸建)

※社会動態: 京都市「住民基本台帳(平成26～30年)※前年10月から当年9月末の年計」

※マンションの戸数: 不動産経済研究所「全国マンション市場動向(2014～2018年)」の発売戸数

※大規模マンションの戸数: 住友不動産販売のサイト「マンションライブラリー」に掲載されたマンションから算出

※分譲住宅(戸建): 国土交通省「住宅着工統計」の利用関係が「分譲住宅」のうち、構造が「木造」であるもの(乙訓郡 相楽郡 久世郡 綴喜郡 島本町を除く。)

2 「まち・住環境」の観点

全国市区・サステナブル度・SDGs先進度調査（日本経済新聞）

- 平成30年10月から11月にかけて、国連が採択した「持続可能な開発目標（SDGs）」の観点から、全国815市区を対象に行われた調査
- 急速に人口減少や高齢化が進み、より効率的で水準の高い施策・事業を迫られている中、各市区が、どれだけ「経済」，「社会」，「環境」のバランスが取れた発展につなげているか評価したもの。

「歩くまち京都」の
公共交通優先社
会を目指す取組
が高く評価

市民・事業者の皆様とともに
推進してきた総エネルギー
消費量の削減などの地球温
暖化対策やごみ量の大幅な
削減等の取組が高く評価

全国市区の「SDGs先進度」 総合ランキング（1～5位）

総合 順位	自治体名	総合得点 <100点満点>	経済（順位） <14点満点>	社会（順位） <50点満点>	環境（順位） <36点満点>
1	京都市	70.37	7.20（341）	34.07（7）	29.10（2）
2	北九州市	70.13	5.60（590）	36.88（1）	27.65（9）
3	宇都宮市	68.82	9.20（71）	33.90（8）	25.72（29）
4	豊田市	68.57	10.00（11）	31.90（19）	26.67（15）
5	岡山市	68.53	7.60（308）	32.98（12）	27.95（6）

2 「まち・住環境」の観点

「日本の都市特性評価2020」森記念財団

日本の各都道府県における主要都市を対象として、都市の力を定量・定性データをもとに相対的かつ多角的に分析し、**都市の強みや魅力といった都市特性を明らかにすることを目的とした調査研究**

＜対象都市＞（計109都市）

- 1 政令指定都市
- 2 都道府県庁所在地（政令指定都市を除く。）
- 3 人口17万人以上、かつ昼夜間人口比率0.9以上の都市

＜評価体系＞

- ・各指標をスコア化し平均したものを指標グループのスコアとし、さらにそれらを合算して分野別スコアを算出
- ・合計スコアは、それらを合計して2,600満点（経済・ビジネス600点、研究・開発200点、文化・交流500点、生活・居住700点、環境300点、交通・アクセス300点）で作成



2 「まち・住環境」の観点

「日本の都市特性評価2020」森記念財団

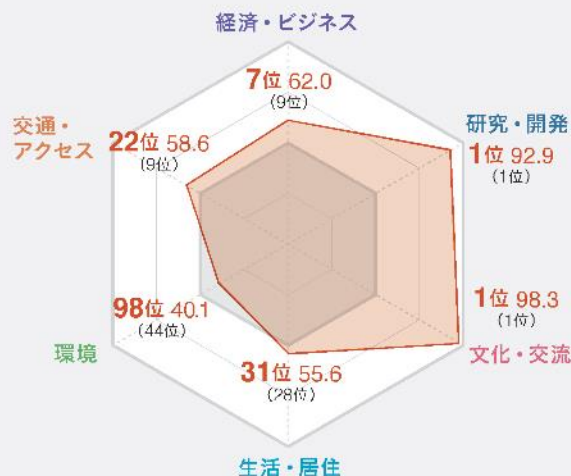
3年連続
第1位

1 京都市 KYOTO

文化と研究という2本の柱をもつ、世界的な文化都市

2017年より、〈文化首都・京都〉を目指した取り組みを推進している京都市は、文化・交流に対する評価がJPC対象109都市の中で最も高い。中でも観光地の数・評価、文化財指定件数、景観まちづくりへの積極度の3指標から構成される、「ハード資源」の評価が抜きん出ている。京都市はさらに、研究・開発に対する評価も対象109都市の中で最も高く、トップ大学数、論文投稿数が非常に高い評価となっている。京都市は、世界に誇る文化資源のみならず日本トップクラスの知的集積も有する、磁力にあふれた都市である。

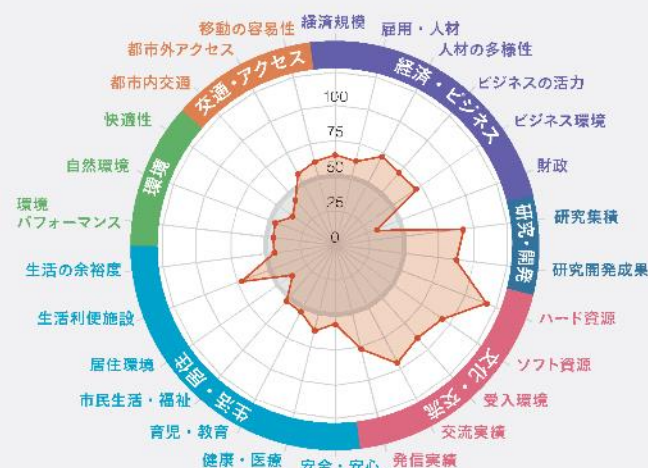
分野別の順位・偏差値



※グラフの形は偏差値を表す

■ 2020 分野別偏差値 ● 偏差値50ライン
() 2019の順位

指標グループ別の偏差値



■ 2020 指標グループ別偏差値 ● 偏差値50ライン

2 「まち・住環境」の観点

「日本の都市特性評価2020」森記念財団

総合順位1位として、
高く評価されている

総合 順位	都市名	分野別順位					
		経済・ ビジネス	研究・ 開発	文化・ 交流	生活・ 居住	環境	交通・ アクセス
1位	京都市	7位	1位	1位	31位	98位	22位
2位	大阪市	1位	7位	2位	92位	109位	1位
3位	福岡市	2位	5位	5位	6位	91位	3位
4位	横浜市	5位	6位	3位	45位	103位	5位
5位	名古屋市	3位	2位	8位	20位	107位	2位
6位	神戸市	6位	11位	4位	24位	82位	8位
7位	仙台市	54位	4位	12位	2位	69位	11位
8位	金沢市	30位	17位	7位	13位	65位	46位
9位	札幌市	12位	10位	6位	74位	93位	31位
10位	松本市	27位	67位	15位	4位	1位	76位

2 「まち・住環境」の観点

「日本の都市特性評価2020」森記念財団

＜アクター別スコア＞ アクターが都市に求めるニーズを設定し、83指標の中からそのニーズに対応した指標を抽出し、その平均値をスコアとしたもの



経営者 指標数34/83

順位	都市名	スコア	順位	都市名	スコア
1	大阪市	54.9	25	岐阜市	26.1
2	名古屋市	41.7	26	千葉市	25.9
3	福岡市	41.0	27	さいたま市	25.8
4	横浜市	37.0	28	松本市	25.6
5	京都市	36.5	29	豊橋市	25.4
6	神戸市	35.5	30	福山市	25.3
7	札幌市	32.6	31	鹿児島市	25.3
8	豊田市	30.7	32	北九州市	25.2
9	仙台市	30.6	33	大津市	25.1
10	吹田市	28.1	34	藤沢市	24.9
11	川崎市	28.0	35	柏市	24.8
12	金沢市	27.8			
13	浜松市	27.6			
14	つくば市	27.6			
15	岡山市	27.3			
16	府中市	27.1			
17	東広島市	27.0			
18	西宮市	26.9			
19	静岡市	26.8			
20	広島市	26.8			
21	立川市	26.7			
22	安城市	26.5			
23	茨木市	26.5			
24	四日市市	26.4			



従業者 指標数17/83

順位	都市名	スコア	順位	都市名	スコア
1	大阪市	51.7	25	西宮市	30.2
2	名古屋市	42.1	26	弘前市	29.9
3	福岡市	40.0	27	盛岡市	29.9
4	京都市	36.1	28	下関市	29.9
5	神戸市	35.0	29	熊本市	29.9
6	広島市	33.7	30	札幌市	29.8
7	横浜市	33.5	31	東大阪市	29.7
8	北九州市	32.5	32	鳥取市	29.6
9	鹿児島市	32.4	33	川崎市	29.4
10	久留米市	32.4	34	宮崎市	29.3
11	尼崎市	32.0	35	松江市	29.3
12	岐阜市	31.5			
13	金沢市	31.3			
14	新潟市	31.2			
15	岡山市	31.1			
16	富山市	30.9			
17	函館市	30.8			
18	静岡市	30.8			
19	仙台市	30.8			
20	福井市	30.6			
21	津市	30.5			
22	松本市	30.3			
23	佐賀市	30.3			
24	東広島市	30.2			



ファミリー 指標数38/83

順位	都市名	スコア	順位	都市名	スコア
1	福岡市	53.3	25	西宮市	46.2
2	仙台市	51.4	26	高崎市	46.2
3	松本市	49.7	27	松山市	46.2
4	熊本市	49.3	28	京都市	46.1
5	つくば市	49.0	29	函館市	46.0
6	北九州市	49.0	30	佐賀市	45.9
7	鹿児島市	48.9	31	那覇市	45.8
8	豊田市	48.5	32	長崎市	45.6
9	名古屋市	48.3	33	東広島市	45.4
10	出雲市	48.3	34	安城市	45.3
11	神戸市	48.3	35	大阪市	45.3
12	浜松市	48.0			
13	静岡市	47.9			
14	富山市	47.9			
15	岐阜市	47.7			
16	前橋市	47.7			
17	金沢市	47.6			
18	豊橋市	47.4			
19	久留米市	47.3			
20	宮崎市	47.0			
21	奈良市	46.9			
22	鳥取市	46.7			
23	松江市	46.6			
24	高松市	46.3			

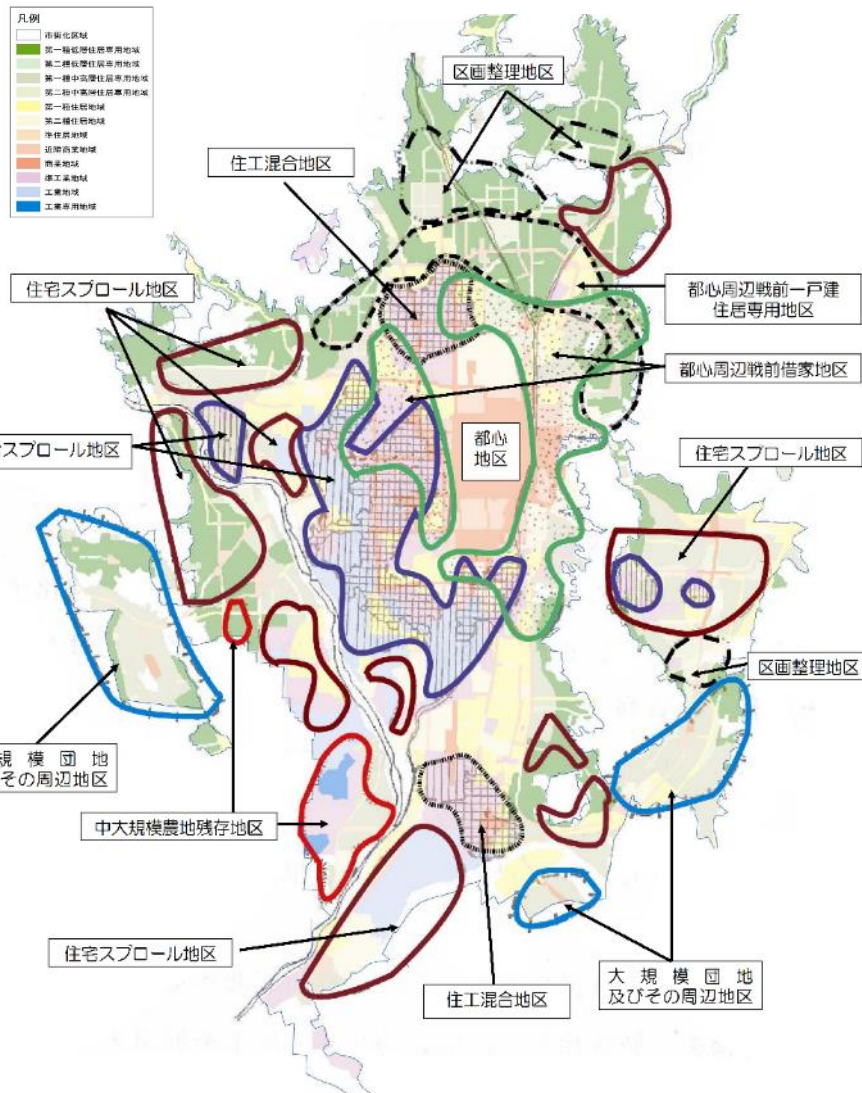
2 「まち・住環境」の観点

【参考】地域類型別の課題整理

※現行の住宅マスタープランの策定に当たり、平成21年度に京都市住宅審議会において検討された内容

平成21年度 京都市住宅審議会市場小委員会 第4回資料3

住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理（課題エリア図）



住宅地の成り立ち 毎の地区分類	代表的な 地域	類 型
都心地区	田の字地区 等	都心・ 都心周辺
都心周辺戦前一戸 建住宅専用地区	左京区下鴨, 北白 川 等	
都心周辺戦前借家 地区	西大路, 九条, 左京区吉田 等	
住工混合地区	上京区西陣, 東山区清水 等	中間地域
住工混合 スプロール地区	右京区山ノ内, 南区吉祥院 等	
住宅 スプロール地区	右京区梅津, 山ノ内, 南区上鳥羽 等	
区画整理地区	山科区, 西京区桂 周辺 等	郊外・ 外縁部
大規模団地及び その周辺地区	北区上賀茂, 左京区岩倉 等	
中規模農地 残存地区	ニュータウン及び その周辺	
市街化調整区域既 存集落, 山間地域	伏見区久我, 羽束師 等	郊外・ 外縁部
	左京区大原, 花背, 右京区京北 等	

<参考>類型別の課題整理（平成21年度 京都市住宅審議会 市場小委員会）

類 型	現 状・課 題	対 応 策
都心・ 都心周辺	・密集市街地，袋路に立地する住宅の建て替えや改修が進んでいない。	・密集市街地対策の実施や袋路再生事業の活用
中間地域	・昭和40～50年代に建てられた住宅は狭小な敷地である場合が多く，こうした住宅地では，空き家の増大等の住環境の悪化が懸念される。	・狭小な敷地にある老朽住宅の建替え更新につながる取組の検討
郊外・ 外縁部	・ニュータウン等では，居住者の高齢化に伴い，空き家の増加が懸念されるが，利便性等の理由により流通が進まない状況が懸念される。 ・市街化調整区域や山間地域では，既存集落の維持が課題となる。	・良好な住環境の維持に向けたまちづくりの支援 ・市街化調整区域や山間地域等において子育て世代や農林業の担い手等を呼び込むためのまちづくりの支援
その他 全般的 な内容	・安全性に問題のある老朽木造住宅が多く見られる。 ・京町家の保全・継承のための仕組みづくりが必要。 ・使用できるにも関わらず，住宅市場に流通せず放置される空き家が多数ある。 ・既存住宅の性能がわかりにくいため，流通を阻害する一因となっている。 ・住宅市場において，住宅の性能の応じた価値の評価が行われていない。	・既存住宅の安全性の確保（耐震改修の普及促進及び助成・融資の充実等） ・京町家や路地空間などを保全するためのストック流通の仕組みづくり ・空き家の利活用の促進（需要のある空き家の市場化等） ・住宅ストックの評価の適正化（既存住宅の性能表示やインスペクション等）と的確な住情報の提供

<参考>分譲マンションの課題整理 (平成21年度 京都市住宅審議会 分譲マンション小委員会)

分譲マンションの位置付け	現状・課題	対応策
○分譲マンションが社会的に果たしてきた役割 ・良好な住宅ストックの形成 ・都市の不燃化など、都市防災機能の向上 ・都市居住の選択肢の拡大（特に都心部において） ・職住近接の暮らしの実現 ○分譲マンションの居住環境を良好なものに保つことは、市民の個人資産という面に留まらず、都市環境や地域まちづくりの面からも重要 ○一方で、区分所有法が予定する共同で意思決定することは困難性を有する。 ○区分所有者が共同で管理することの管理の困難性や、近隣・地域に与える影響にも留意が必要	○居住者の高齢化や賃貸化の進行等に伴う高経年マンション（築30年以上）の増加 ○管理運営に困難性を抱える分譲マンションの増加 ○管理規約がないなど、管理組合が機能していない「要支援マンション」の存在 ○不動産流通の際に管理状況が適切に評価されるような仕組みの不足	ア 地域のまちづくりに貢献し、良質な住宅ストックを形成するための支援 ・専門家の派遣、相談体制の充実 等 イ 各主体との連携の強化と、各主体における管理状況の情報開示の促進 ・維持管理実態の積極的な開示の促進と維持管理状況が流通において評価される仕組みの検討 等 ウ 分譲マンションの特性に応じた課題への対応 ・高経年マンション等の管理のあり方（モデル）の検討 等 エ 予防的な措置を適切に講じるための環境の整備 ・実態把握調査の実施 等 オ 「要支援マンション」への対応 カ 区分所有形態以外の集合住宅供給のあり方の検討

<参考>これまでの取組状況

類 型	取組状況
都心・ 都心周辺 	○密集市街地・細街路における防災まちづくりの推進 ・平成24年度 歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針の策定（現在、見直しに向けて検討を開始） ・平成27年度 密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度の創設 ・平成30年度 京都市路地再生プラットフォームの創設
中間地域 	○二戸一化建替えに対する融資の実施（京都市あんぜん住宅改善資金融資制度） ・平成22年度 二戸一化耐震建替え融資制度の創設 敷地面積が75㎡未満であり、かつ耐震診断を受け安全性が低い住宅に対する建替えの際の融資→実績：0件 （市場金利が低利率であることから、平成30年度から新規受付を休止）
郊外・ 外縁部 	○洛西ニュータウン・向島ニュータウンのまちづくり ・平成28年度 洛西ニュータウンアクションプログラム及び向島ニュータウンまちづくりビジョンの策定 ○北部山間地域への移住促進，京北地域の活性化に向けた支援
その他 全般的な 内容	○京町家の保全・継承に向けた取組 ・平成29年度 京都市京町家の保全及び継承に関する条例の制定 ・平成30年度 京都市京町家保全・継承推進計画の策定 <主な取組> 条例に基づく京町家の指定（地区指定：10地区，個別指定：850件） 指定地区内や個別指定した京町家の改修費等の補助 京町家の所有者に活用方法の提案等を行う京町家マッチング制度の実施 京町家の知恵をいかした新築等の住宅「新町家」の指針や設計事例をまとめたガイドブックを作成

<参考>これまでの取組状況

類 型

その他
全般的
な内容



取組状況

○総合的な空き家対策の推進

- ・平成26年度 京都市空き家等の活用, 適正管理等に関する条例の施行
- ・平成28年度 京都市空き家等対策計画の策定

【取組の概要】

<空き家の発生の予防>

固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封 等

<活用・流通の促進>

地域の空き家相談員制度, 専門家派遣制度など, 専門家と連携した所有者への働きかけ, 地域連携型空き家対策促進事業の実施, 空き家の改修に対する助成 等

<適正な管理>

所有者の管理責任に係る意識啓発, 適正管理の徹底 等

<跡地の活用>

密集市街地の防災まちづくりの取組との連携 等

- ・令和元年度 「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」の取りまとめ(京都市空き家等対策協議会)

【概要】

<空き家の更なる活用方策>

「地域主体の空き家対策」の更なる地域の拡大, 空き家問題にかかわる各種団体との連携 等

<放置空き家を発生させない, 継続させない方策>

固定資産税の住宅用地特例の解除 等

- ・令和2年度 主要な構造物に管理不全がある空き家に対する住宅用地特例の解除の取組を推進

類 型

その他
全般的
な内容



取組状況

○分譲マンションの管理支援

- ・平成19年度 分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣の開始
- ・平成22年度 高経年マンション専門家派遣の開始
分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成の開始
- ・平成23年度 高経年マンション調査(平成2年以前築のもの 663管理組合)
- ・令和元年度 マンション実態調査(予備調査)
(左京区の全ての分譲マンション+大規模マンション 計186件)
- ・令和2年度 マンション実態調査(全市)
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の公布

【マンション管理適正化法の概要】

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

■マンション管理適正化推進計画の作成(任意)

→マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンション管理計画を認定することが可能となる。

■管理適正化のための指導・助言等

○リフォームに対する支援

- ・平成24年度 まちの匠の知恵を活かした耐震リフォーム支援の開始
昭和56年(1981年)5月31日以前に着工された木造住宅を対象として、リフォームに合わせた段階的な耐震化を支援
- ・平成26年度 既存住宅省エネリフォーム支援事業の開始

類 型

その他
全般的
な内容



取組状況

○京都型環境配慮住宅「平成の京町家」の普及促進

- ・平成24～30年度 「平成の京町家」の認定制度の創設及び補助(計75件)
- ・平成22年度 「平成の京町家コンソーシアム」の設立
→平成30年度から「京都住文化コンソーシアム」として再編

○京都らしい省エネ住宅の推進

- ・平成30年度 京都らしい省エネ住宅に取り組む事業者の公表制度の創設

○市内産木材「みやこ杉木」の流通促進

○建築用材や未利用間伐材など市内産木材の総合的な需要拡大促進

○良質な住宅が適正に評価されるための仕組みづくり

- ・平成23年度 京町家カルテの開始
→京町家カルテの発行により、金融機関の融資が円滑化
- ・平成28年度 京町家プロフィールの開始
→京町家カルテより簡便で利用しやすい「外観調査に基づく
京町家の建物・意匠情報」をまとめたもの

○住教育・住育の推進

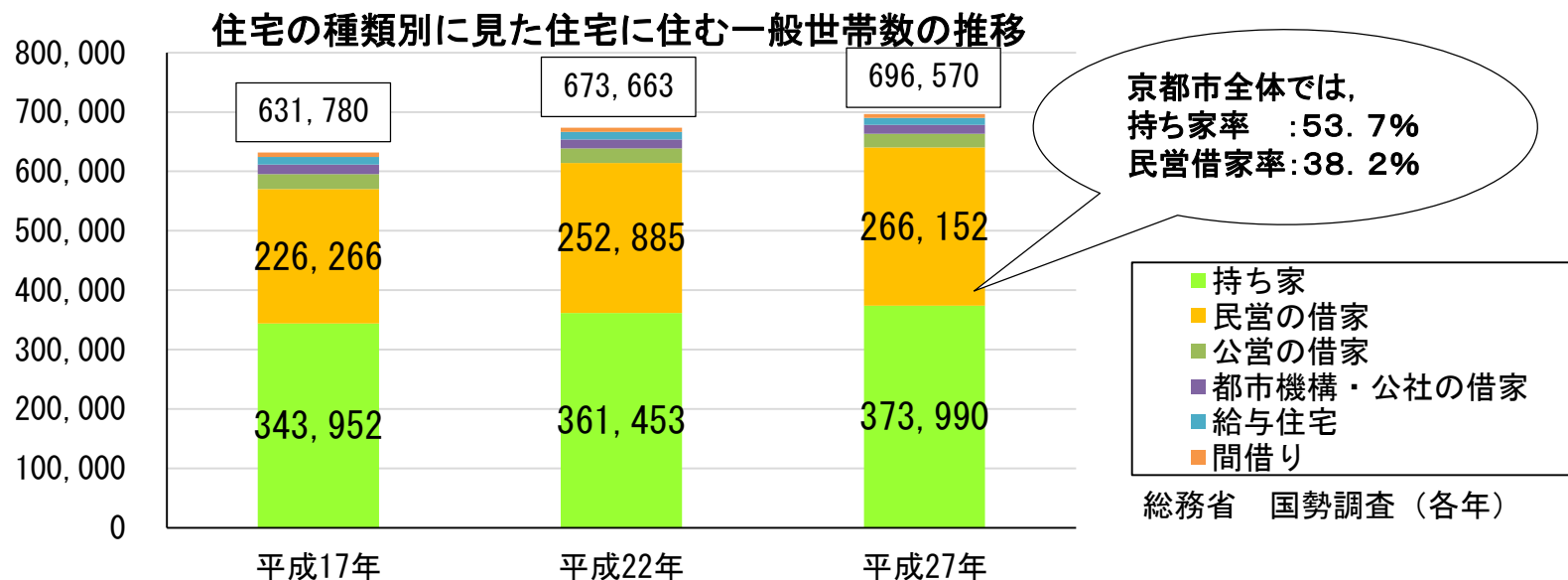
- ・平成28年度 すまいに関する子ども・親子向けセミナーや試行授業の実施

○住情報の発信

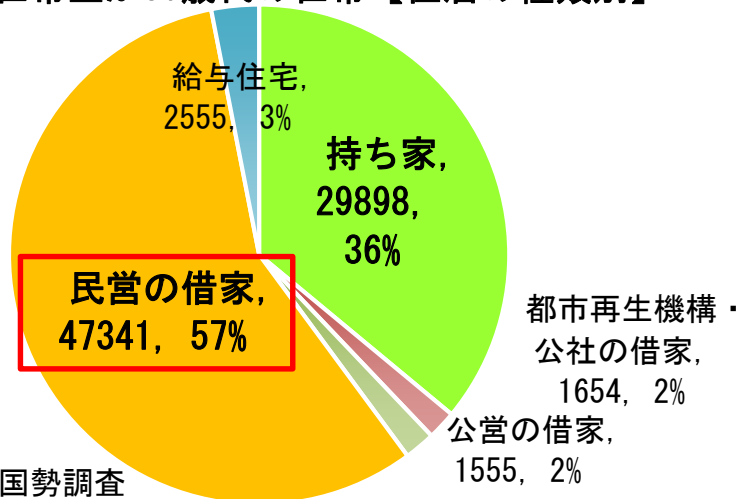
- ・平成28年度 元学区別に地域の子育て環境を検索できるホームページの開設

3 「すまい」の観点（京都市の住宅の種類別に見た世帯構成）

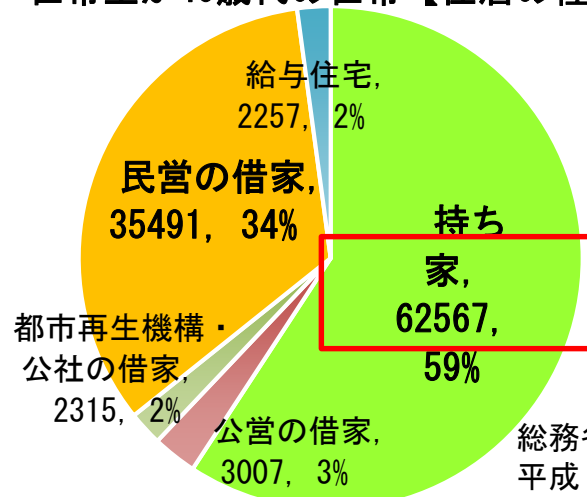
○30歳代の世帯は、民営の借家に居住している割合が最も高い（57%）のに対し、40歳代では、持ち家の割合（59%）が最も高くなる。



世帯主が30歳代の世帯【住居の種類別】



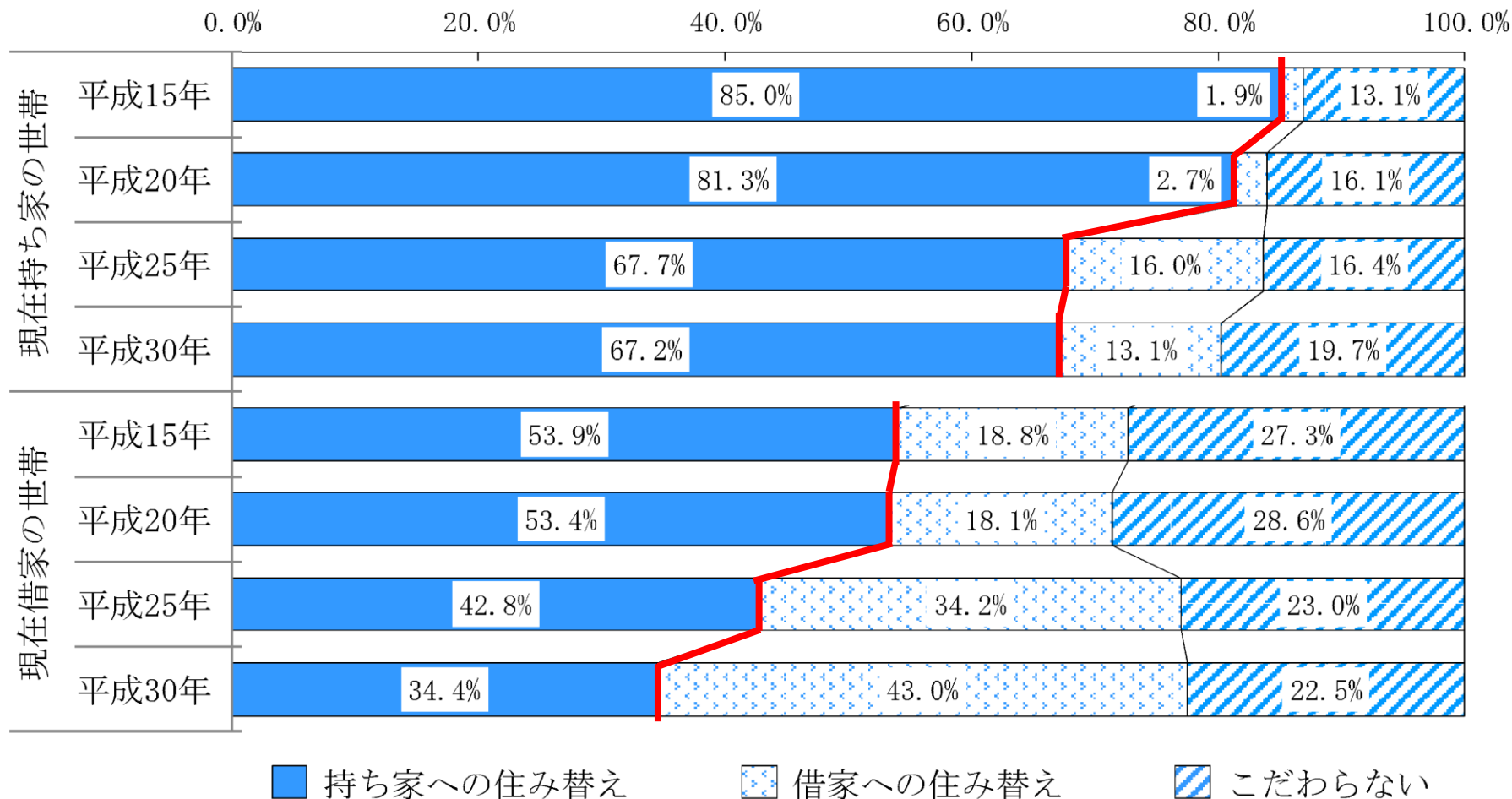
世帯主が40歳代の世帯【住居の種類別】



3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

○今後の居住形態に関する意向結果では、「持ち家への住み替え」意向は根強くあるものの、「借家への住み替え」や「こだわらない」が少しずつ増加している。

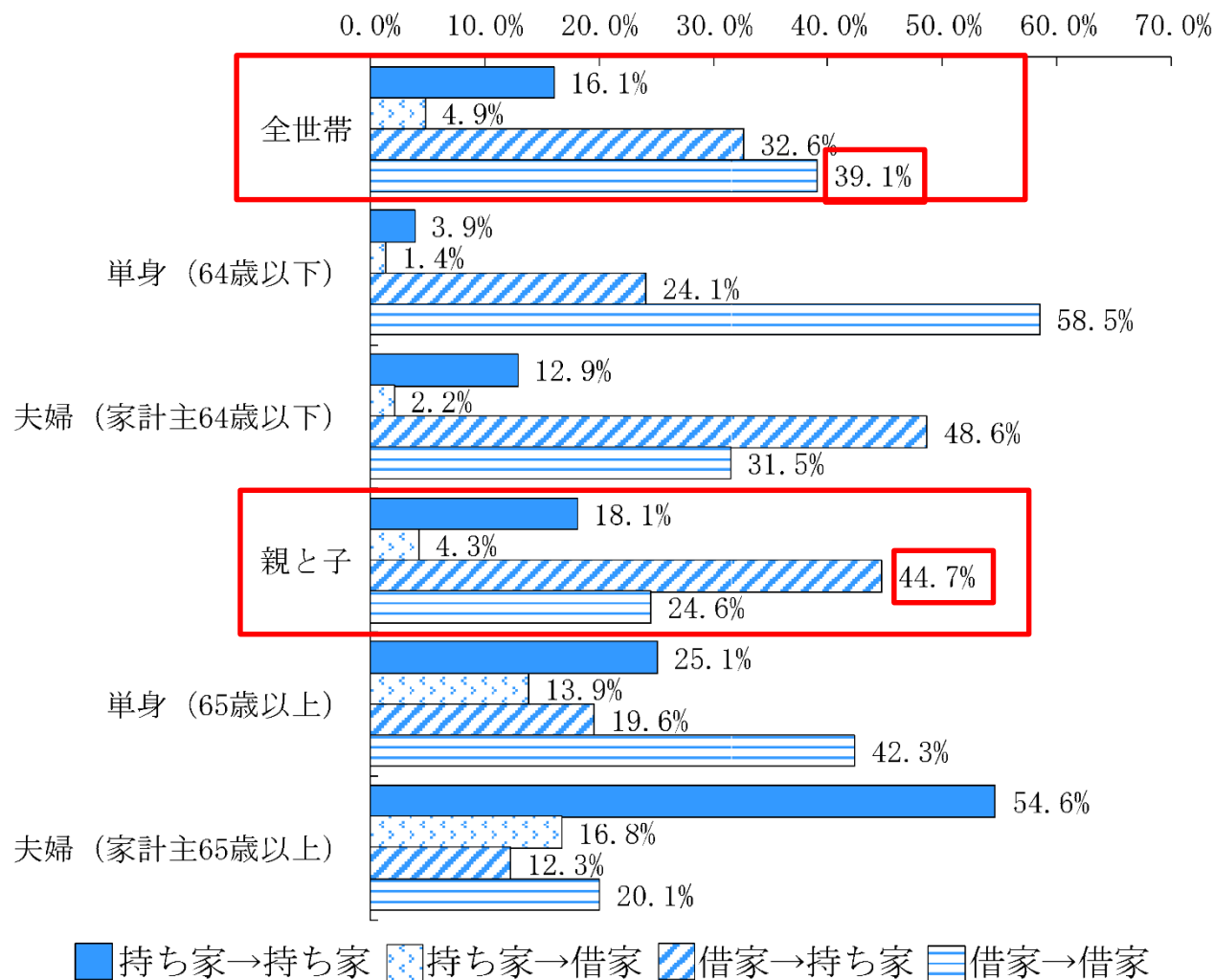
今後の居住形態（持ち家・借家）に関する意向



3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

○家族構成別の今後の5年以内の住み替え意向を見ると，全世帯では「借家→借家」が最も多いが，親と子世帯では「借家→持ち家」が最も多い。

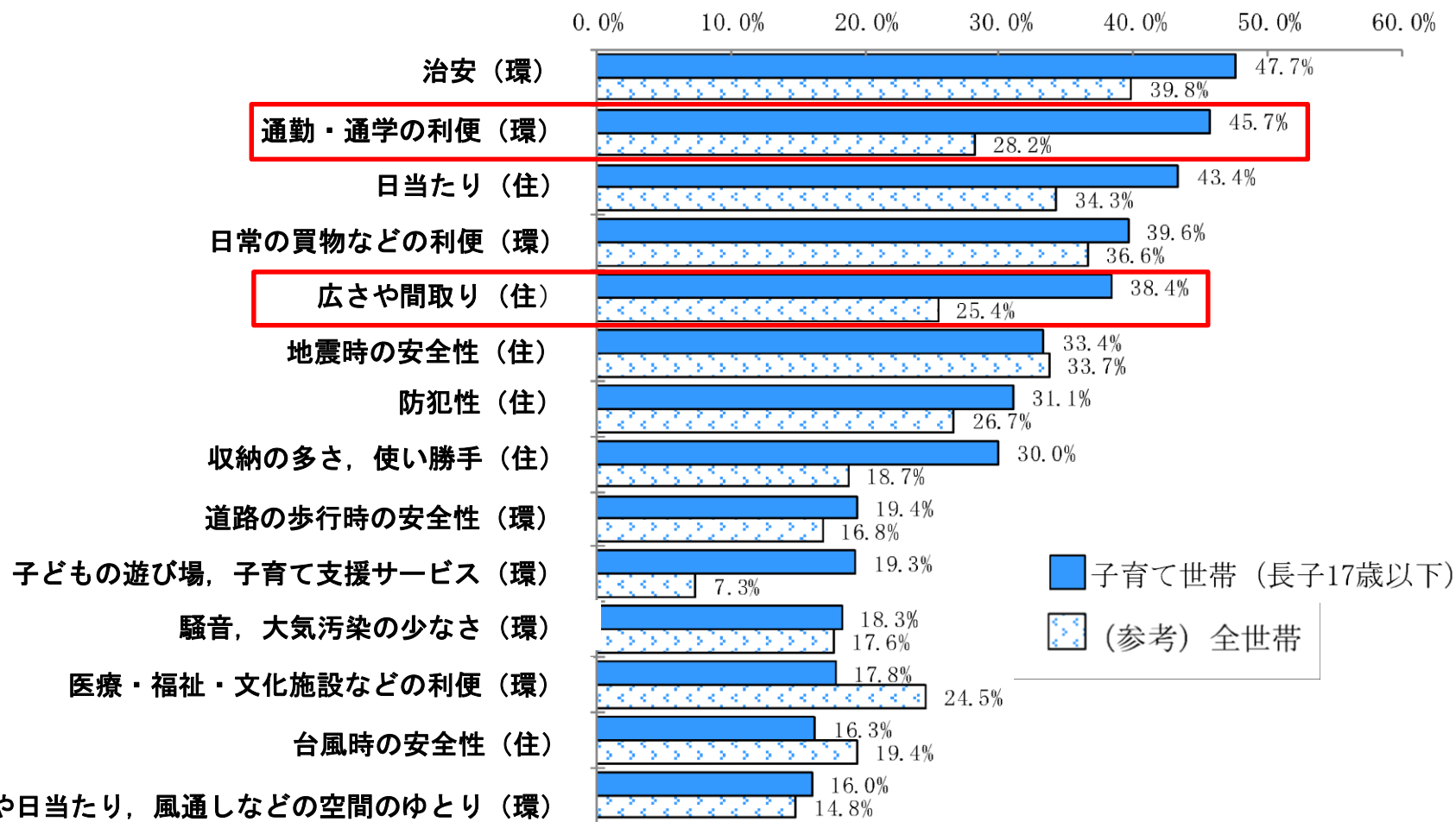
家族構成別の今後5年以内の住み替え意向における居住形態の変化の割合（複数回答）



3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

○子育て世帯と全世帯では、住宅及び居住環境に関して重要視する視点が異なり、住宅に対しては「広さや間取り」等について、居住環境に対しては「通勤・通学の利便」等に対する評価が異なる。

子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）【抜粋】

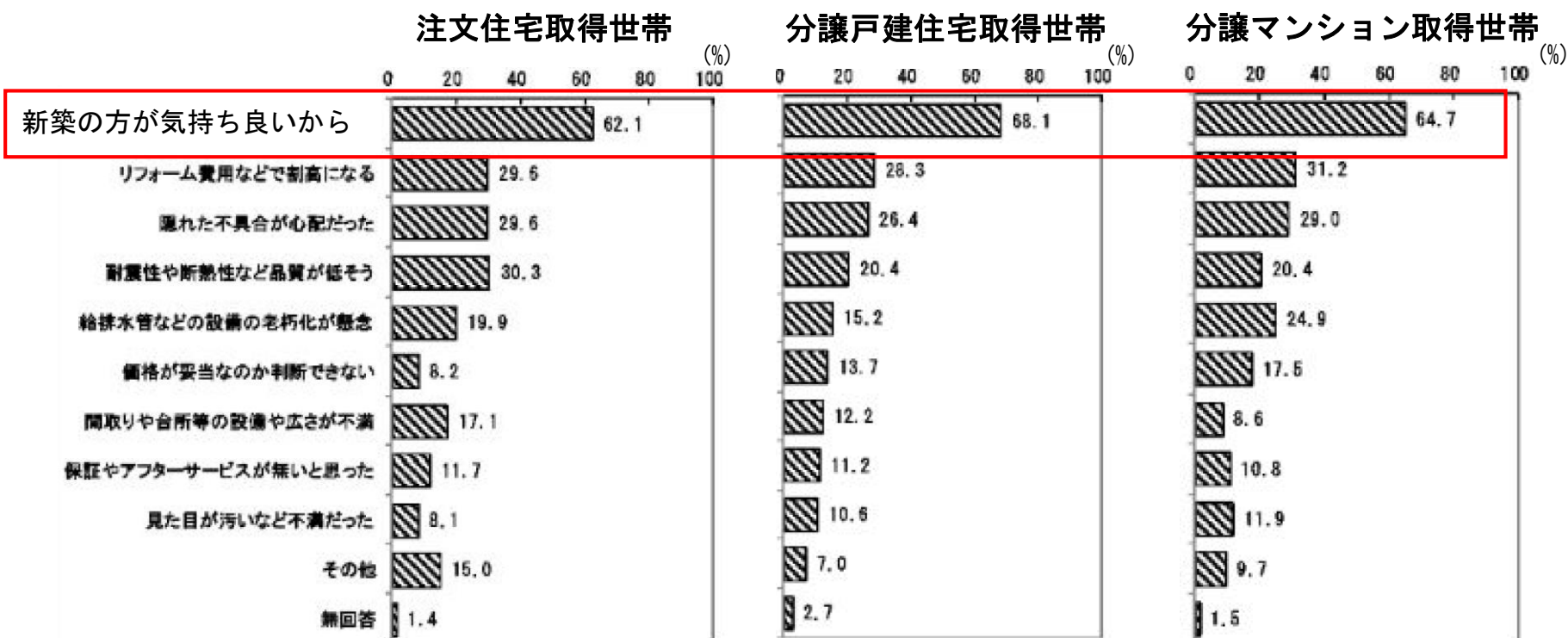


3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

○中古住宅にしなかった理由としては、「新築の方が気持ち良いから」が最も多く挙げられている。

＜新築か中古かの選択理由＞

中古住宅にしなかった理由（複数回答）

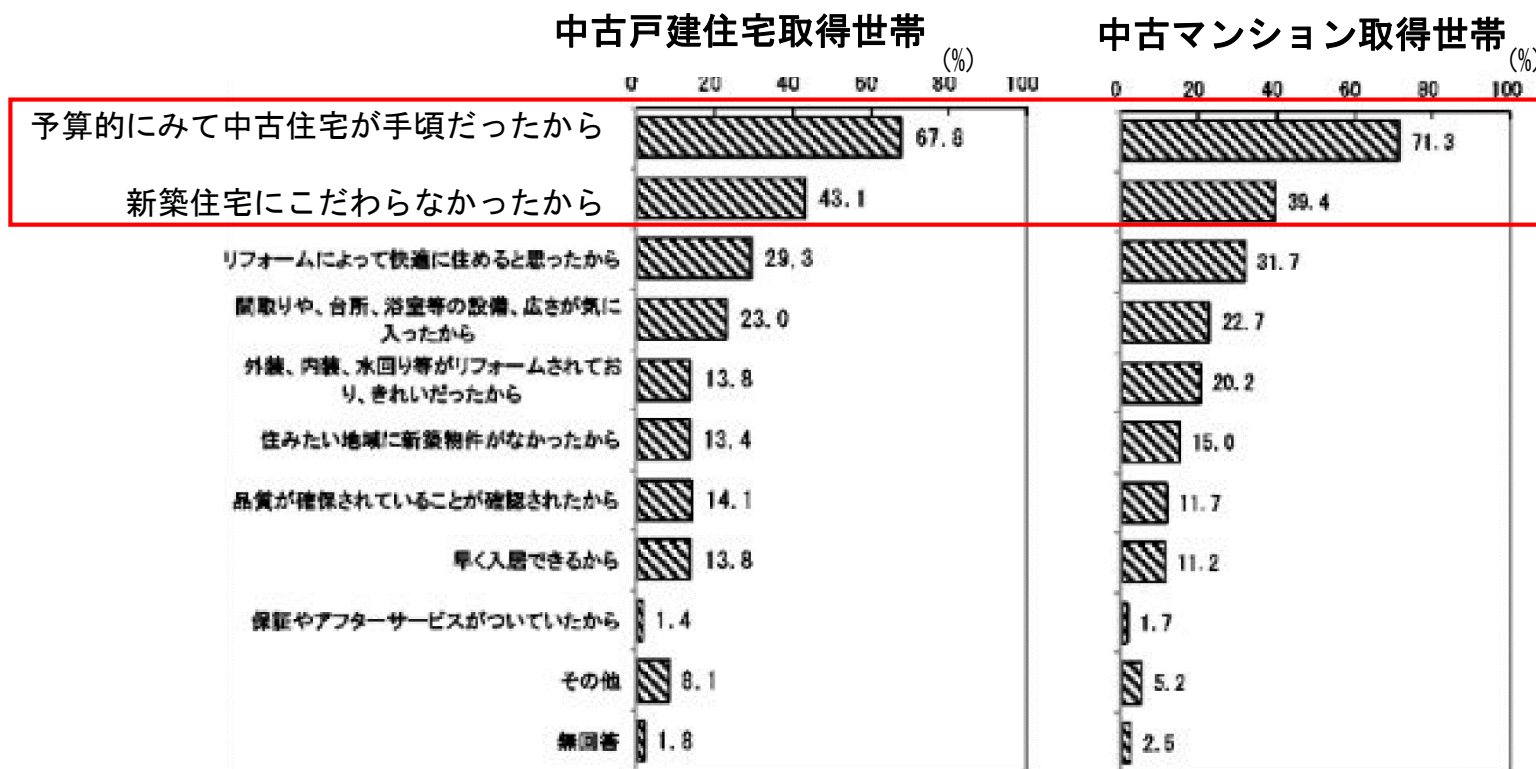


3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

○中古住宅にした理由としては、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」「新築住宅にこだわらなかったから」といった回答が多く見られる。

＜新築か中古かの選択理由＞

中古住宅にした理由（複数回答）



3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

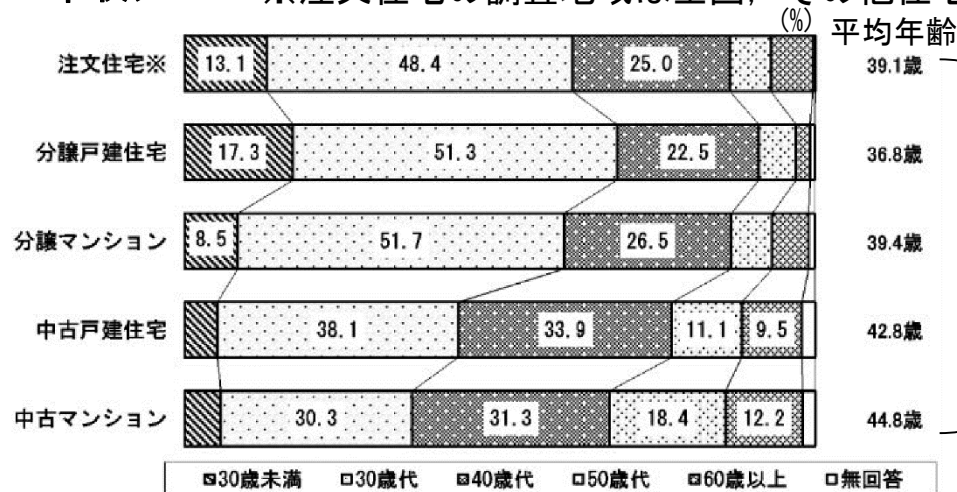
○初めて住宅を取得した世帯（一次取得者）の世帯主の平均年齢は30歳台後半～40歳代前半，また，平均年収は，600万円台前半～700万円台後半となっている。

＜一次取得者の年齢・年収＞

※注文住宅の調査地域は全国，その他住宅は三大都市圏での調査

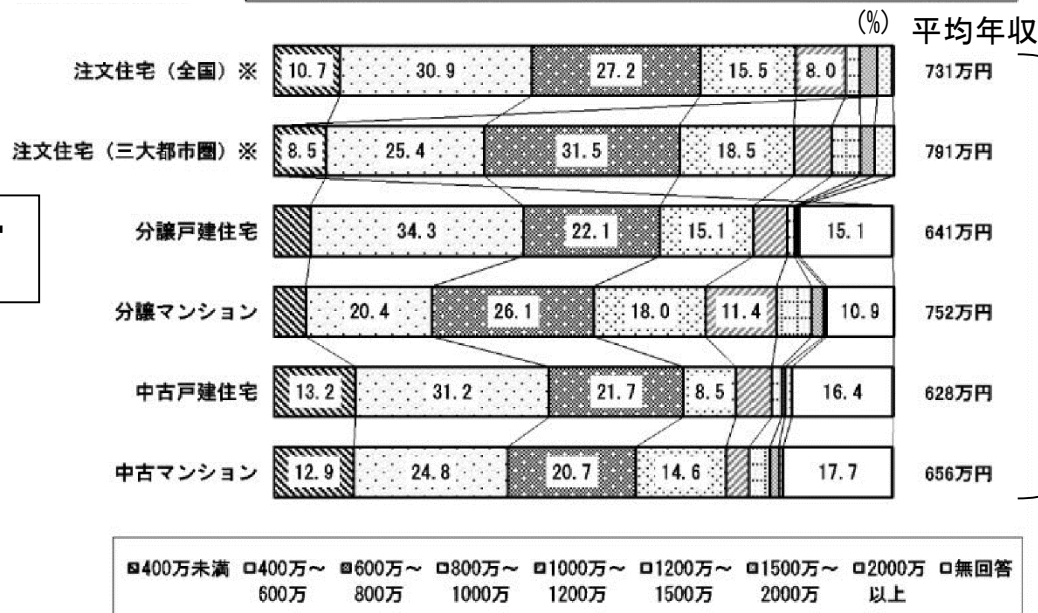
※建て替えを除く。

世帯主の年齢・
住宅の種類別



30歳台後半～
40歳台前半

世帯主の年収・
住宅の種類別



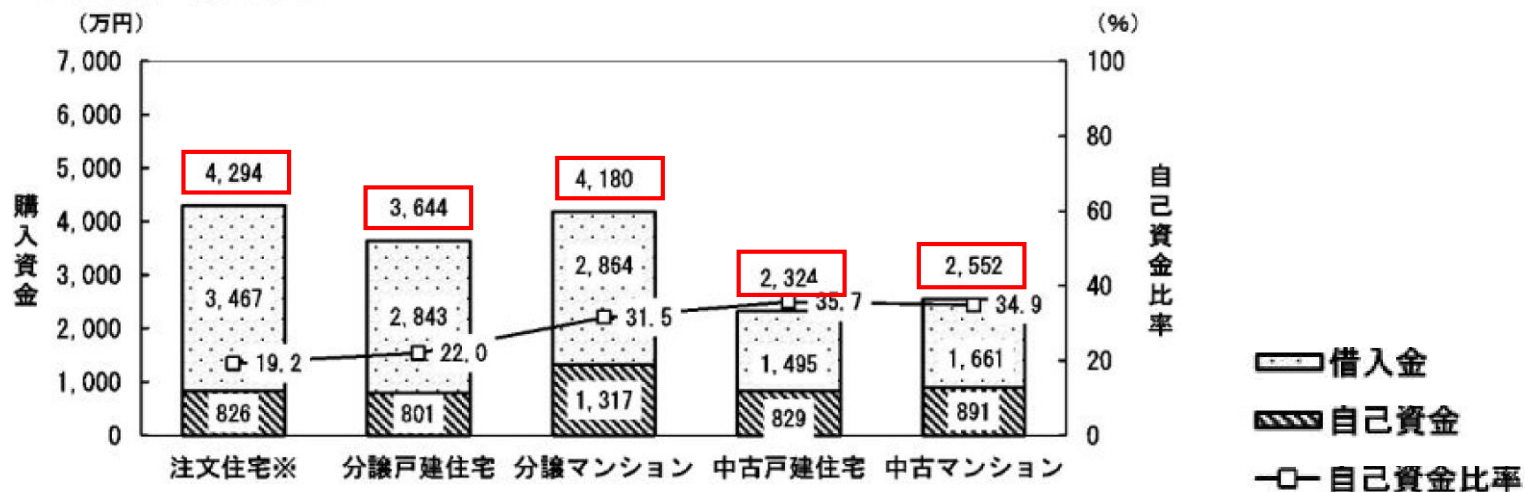
600万円台前半～
700万円台後半

3 「すまい」の観点（住宅に対するニーズ）

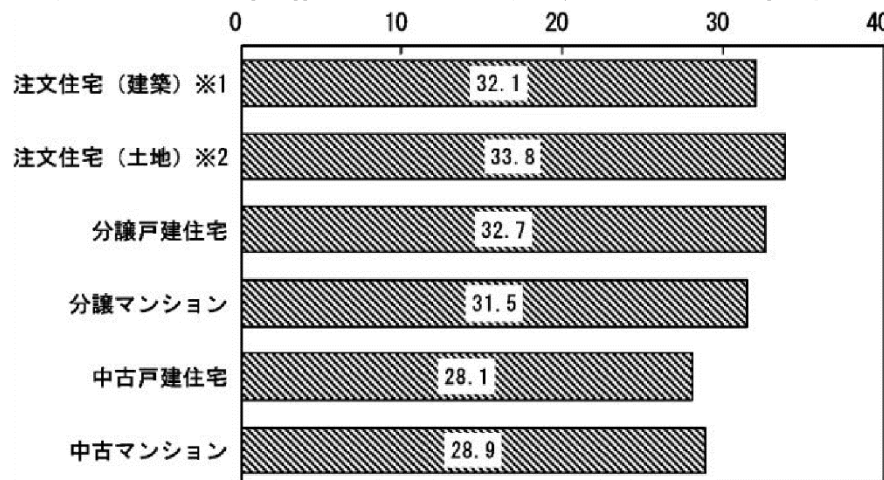
○新築住宅の一次取得者の購入資金は、3千万円台後半から4千万円台前半であり、このうち、自己資金比率は20～30%程度。

○中古住宅の一次取得者の購入資金は2千万円台前半となっている。

＜一次取得者の購入資金＞ ※注文住宅の調査地域は全国，その他住宅は三大都市圏での調査



(参考) 住宅取得借入金の返済期間（全取得者の平均期間）



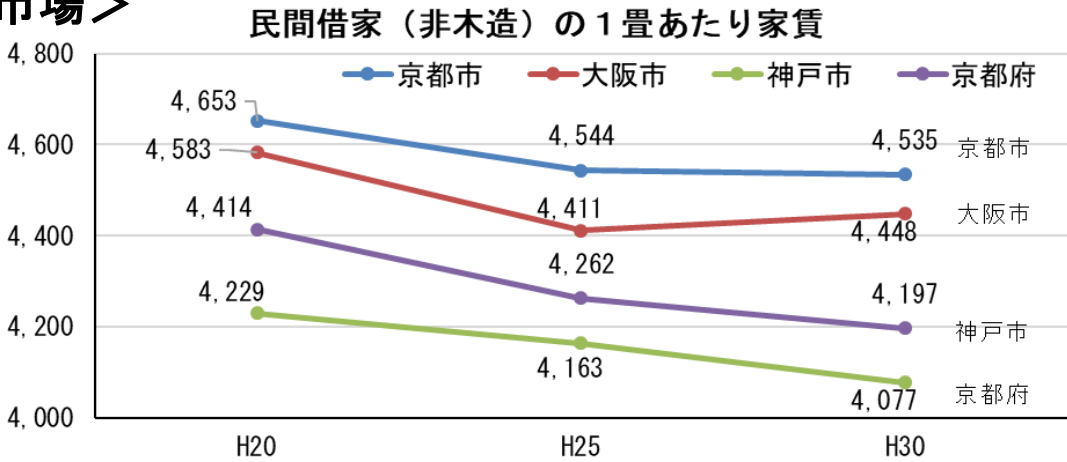
※1 住宅建築における借入金の返済期間
 ※2 土地購入における借入金の返済期間

国土交通省
 令和元年 住宅市場動向調査報告書

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

- 京都市の賃貸住宅（民営借家・共同住宅）の家賃は，下落傾向にあるものの，大阪市及び神戸市と比較しても高い。
- 市内の民間賃貸住宅市場は，単身者向けの物件が多く，子育て世帯に適した広さの物件が少ない。

<賃貸住宅市場>



総務省
住宅・土地統計調査（各年）

賃貸共同住宅（専用住宅・民営借家・非木造）の1住戸当たりの延べ面積別の住戸数

都市名	総 数	29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上
京都市	216,500	121,600	51,600	28,600	10,100	2,700	1,800
	—	56.2%	23.8%	13.2%	4.7%	1.2%	0.8%
大阪市	545,900	269,000	150,400	88,400	29,200	6,300	2,700
	—	49.3%	27.6%	16.2%	5.3%	1.2%	0.5%
神戸市	160,100	72,000	45,200	28,100	85,300	2,300	500
	—	45.0%	28.2%	17.6%	7.4%	1.4%	0.3%

30歳台人口1万人当たりの延べ面積70～99㎡の住戸数

都市名	戸数	【参考】 平成27年国勢調査 による30歳台人口
京都市	572	176,656
大阪市	779	374,835
神戸市	649	183,316

総務省 平成30年 住宅・土地統計調査

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

< 参考 > 民間賃貸住宅市場における空き住戸の状況

株式会社リクルート住まいカンパニーの不動産・住宅サイト SUUMO(スーモ) に掲載されていた京都市内の賃貸マンションの空き住戸数:計37,460件(令和2年6月第3週)

間取りと月額家賃別の賃貸マンション物件数（令和2年6月第3週時点）

間取り	5万円未満	5～7万円	7万円以上	合計
1R, 1K, 1DK	14,883件 (39.7%)	8,796件 (23.5%)	1,713件 (4.6%)	25,392件 (67.8%)

間取り	6.5万円未満	6.5～8万円	7万円以上	合計
1LDK, 2K, 2DK	3,169件 (8.5%)	1,329件 (3.5%)	1,515件 (4.0%)	6,013件 (16.0%)

間取り	7万円未満	7～10万円	10万円以上	合計
2LDK, 3K, 3DK	1,213件 (3.2%)	1,627件 (4.3%)	938件 (2.5%)	3,778件 (10.1%)

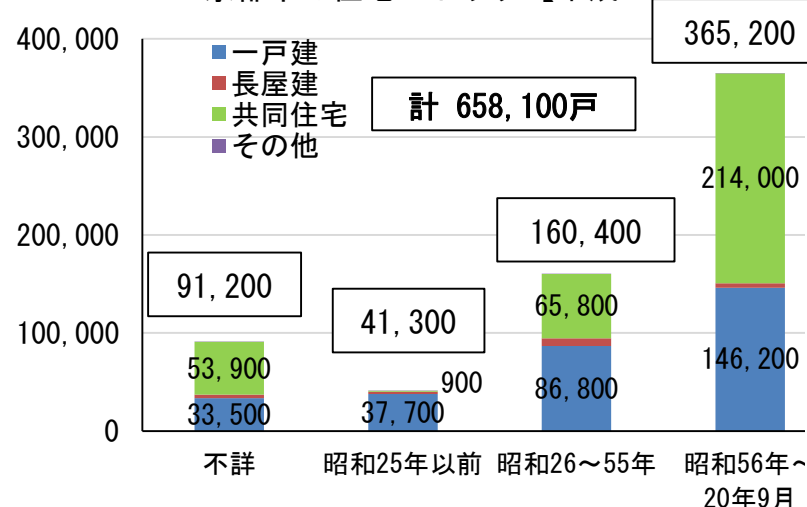
間取り	10万円未満	10～12万円	12万円以上	合計
3LDK, 4K, 4DK 以上	1,178件 (3.1%)	327件 (0.9%)	772件 (2.1%)	2,277件 (6.1%)

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

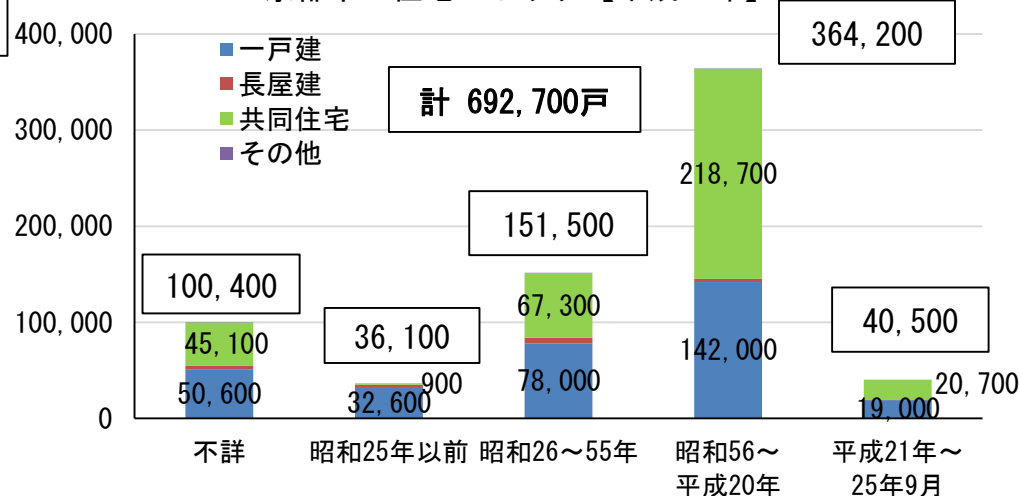
○住宅ストックは年々増加傾向にあり，築年次が古いものが減失している一方で，新築数はそれを上回っており，10年間で約52,000戸増加している。

<住宅ストック（建築年代別の推移）>

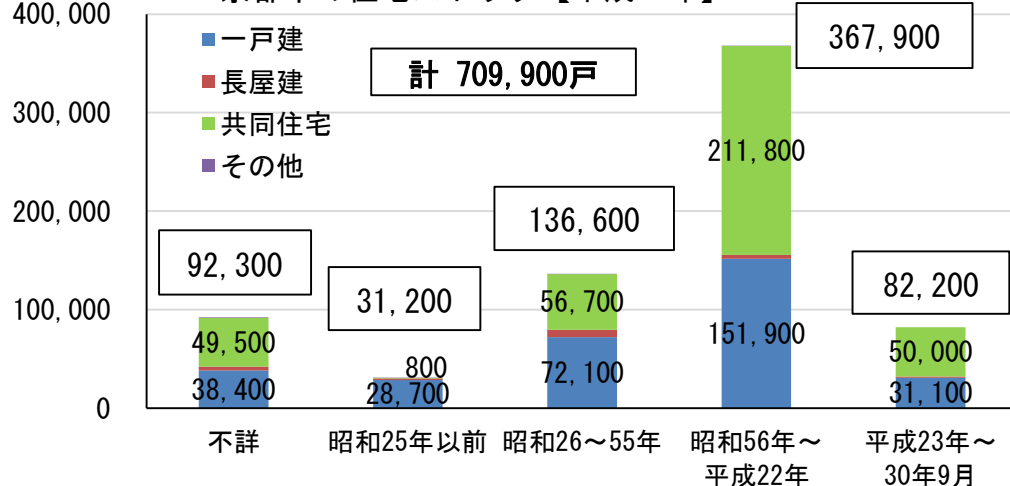
京都市の住宅ストック【平成20年】



京都市の住宅ストック【平成25年】



京都市の住宅ストック【平成30年】



<10年前との比較>

○昭和25年以前 約10,000戸の減少

○昭和26～55年 約24,000戸の減少

○昭和56年～平成30年9月 約85,000戸の増加

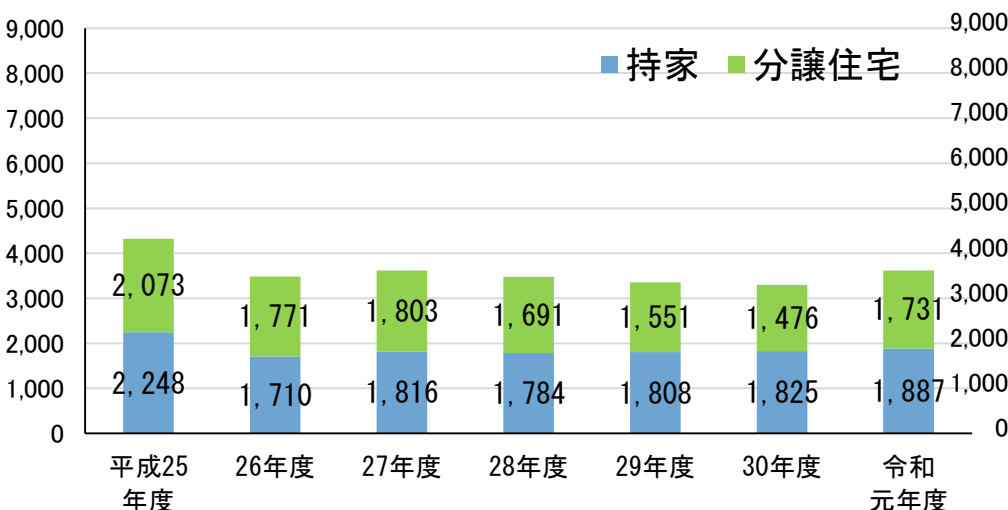
10年間で
約52,000戸の増加

総務省 住宅・土地統計調査（各年）

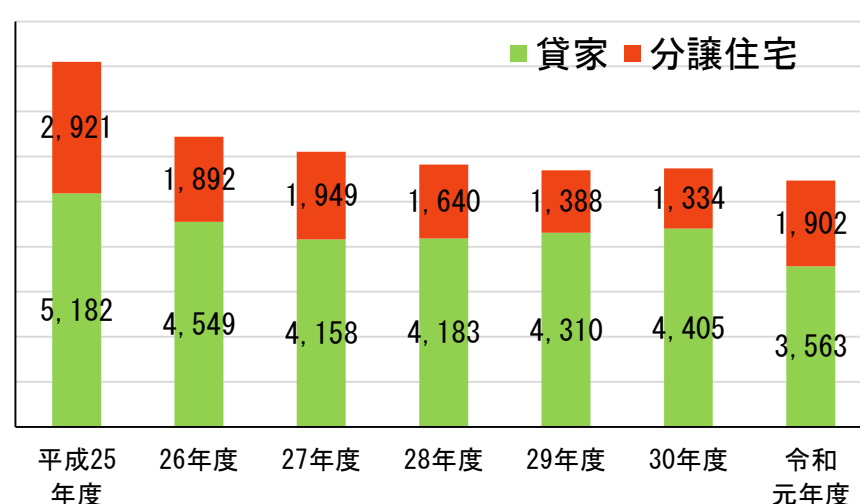
3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○新築着工数と中古住宅流通数の割合を比較すると、戸建住宅よりもマンションの方が中古住宅流通の占める割合が高い。

新築着工数：戸建・長屋建て住宅（持家・分譲）

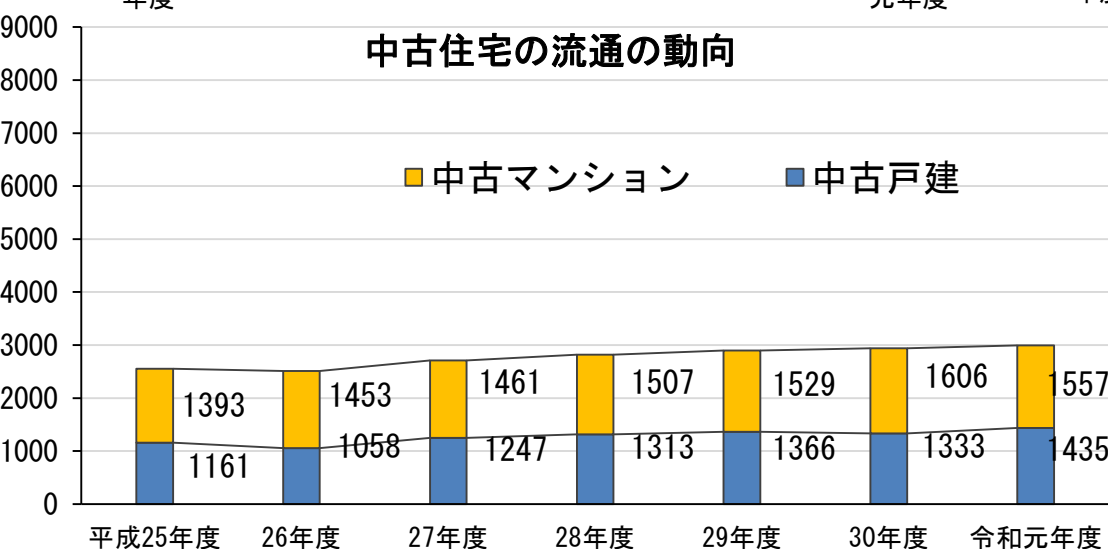


新築着工数：共同住宅（貸家・分譲住宅）



国土交通省 住宅着工統計（各年度）

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NZから集計（各年度）

<令和元年度>

新築戸建て住宅と中古戸建住宅の総数のうち、中古戸建住宅の占める割合

28.4%

新築分譲マンションと中古マンションの総数のうち、中古マンションの占める割合

45.1%

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○子育て世帯に適した広さ（70㎡～99㎡）の分譲マンション戸数の割合は、大阪市及び神戸市と比べて低く、30歳代人口1万人当たりの住戸数で比較しても大阪市及び神戸市よりも少ない。

共同住宅（専用住宅・持ち家・非木造）の1住戸当たりの延べ面積別の住戸数（戸）

都市名	総数	29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上	1住宅当たり延べ面積（㎡）
京都市	8,600	2,400	5,800	34,400	30,400	6,500	1,100	71.49
	—	3.0%	7.2%	42.6%	37.7%	8.1%	1.4%	—
大阪市	250,500	4,500	16,200	102,300	107,300	17,700	2,600	72.01
	—	1.8%	6.5%	40.8%	42.8%	7.1%	1.0%	—
神戸市	166,900	1,800	9,600	54,800	85,300	14,300	1,100	74.85
	—	1.1%	5.8%	32.8%	51.1%	8.6%	0.7%	—

総務省 平成30年住宅・土地統計調査

30歳台人口1万人当たりの延べ面積70～99㎡の住戸数

都市名	戸数	【参考】平成27年国勢調査による30歳台人口
京都市	1,721	176,656
大阪市	2,863	374,835
神戸市	4,653	183,316

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○中古住宅の平均取引価格を見ると，3，000万円台で購入可能なものは，築10年以内の場合は地域や規模によるが，築11年以降の場合は中心区でも存在

＜中古住宅（2019年第1四半期～2020年第1四半期に取引されたもの）＞

■中古戸建住宅：築10年以下（平成23～令和2年6月）

		住戸面積(m ²)				
		80～90	90～100	100～110	110～120	120～150
平均取引価格 (万円)	北区	3790	4138	4517	5700	5300
	上京区	3500	4800	4400	5300	6350
	左京区	3567	4136	5280	6175	6800
	中京区	3367	5300	4800	4600	7550
	東山区	3500	4300	-	-	9000
	山科区	2750	3245	3667	5633	-
	下京区	3533	3600	5025	-	-
	南区	3190	3467	3900	-	4300
	右京区	3094	3491	4080	3000	-
	西京区	3700	4327	4800	5433	4967
	伏見区	2511	3342	3665	3914	3980

■中古マンション：築10年以下（平成23～令和2年6月）

		住戸面積(m ²)					
		60～70	70～75	75～80	80～85	85～90	90以上
平均取引価格 (万円)	北区	4100	-	-	-	-	-
	上京区	-	6450	-	7900	-	11000
	左京区	4725	5750	-	-	5700	9000
	中京区	5620	7050	7767	7600	-	-
	東山区	-	-	-	-	-	-
	山科区	2550	3450	3100	4500	3300	-
	下京区	4529	6950	6100	9200	4500	17000
	南区	3500	4725	4475	5000	5500	-
	右京区	3486	2933	-	4800	-	-
	西京区	2900	-	-	-	3600	-
	伏見区	2520	3550	3800	-	-	4300

■中古戸建住宅：築11～20年（平成13～22年度）

住戸面積(m ²)				
80～90	90～100	100～110	110～120	120～150
2650	3850	2700	-	4200
-	4100	-	-	4600
-	3233	1500	6400	7267
3800	-	3500	-	4800
-	-	-	-	12000
1500	2350	-	-	3600
4150	2900	-	4650	-
-	2000	-	2300	6200
2440	2033	3100	2600	6400
3400	3200	-	3950	-
2033	2320	2300	2200	-

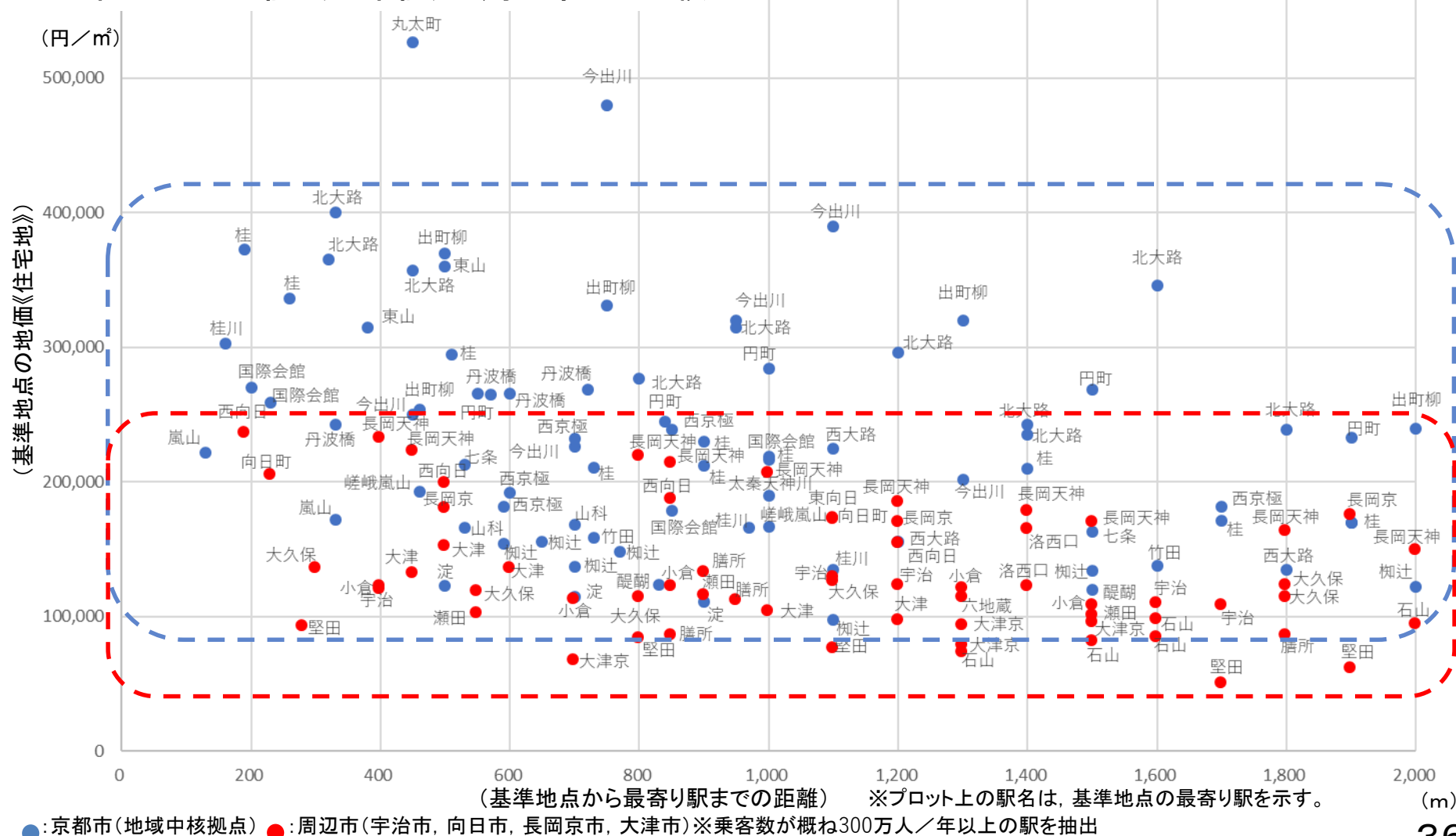
■中古マンション：築11～20年（平成13～22年度）

住戸面積(m ²)					
60～70	70～75	75～80	80～85	85～90	90以上
3400	-	3200	4350	-	4150
4350	5200	3900	-	2600	4000
3933	3417	5100	5800	6400	5950
4258	6008	6050	6260	6700	14800
5500	5300	-	-	9800	-
2560	2678	2250	-	-	2300
3717	4317	4300	4300	6800	4850
2783	2433	2200	3000	-	-
2760	3267	3400	3400	3450	3300
2000	-	3500	-	-	4500
2380	2148	2786	2560	3000	3933

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○地価公示を見ると、概ね京都市は100,000～400,000円／㎡，周辺市は50,000～250,000円／㎡に分布している。

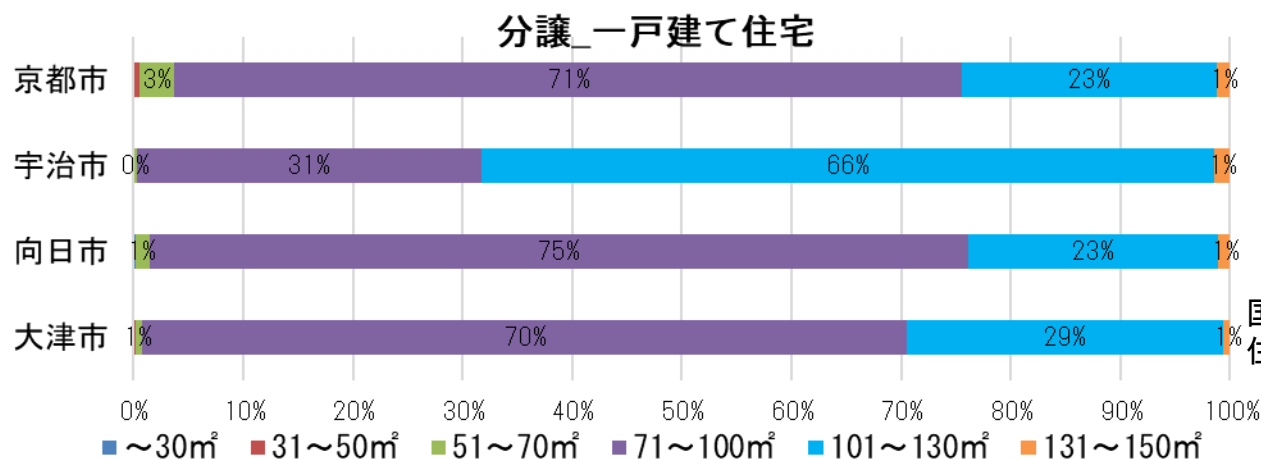
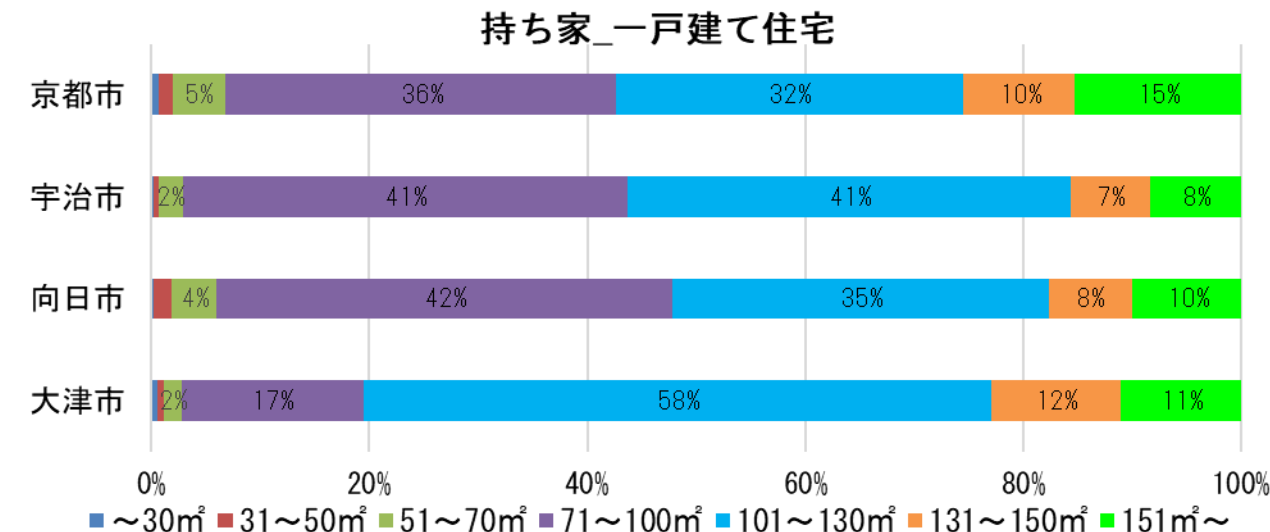
<住宅地の地価（㎡単価）の周辺市との比較>



3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○戸建住宅の住戸面積の比較を見ると、持ち家の場合は、大津市を除き、ほぼ隣接市と差が見られない。また、分譲の場合は、宇治市を除き、差はそれほど見られない。

＜新築戸建住宅の住戸面積の比較＞平成26～30年度に建築された戸建住宅戸数のうち、当該面積の住戸が占める割合を隣接市と比較したもの



国土交通省
住宅着工統計より本市が集計

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○本市における直近の新築戸建住宅の供給動向を見ると、土地面積50～100 m²の場合は平均価格3千万円台後半、土地面積100～300 m²の場合は4千万円台前半となっている。

＜本市における新築戸建住宅の供給動向＞

調査対象の条件：①最寄り駅からの所要時間が徒歩30分以内かバス20分以内②木造③土地・建物ともに所有権
【土地面積50m²以上100 m²未満】

	2020年							
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
平均価格(万円)	3,674	3,899	3,725	3,855	3,533	3,861	3,723	3,743
平均土地面積(m ²)	74.4	74.1	68.8	75.2	75.7	74.8	74.1	74.7
平均建物面積(m ²)	88.7	86.9	89.4	89.8	88.1	89.5	86.9	89.0
戸数	56	56	54	73	52	58	44	33

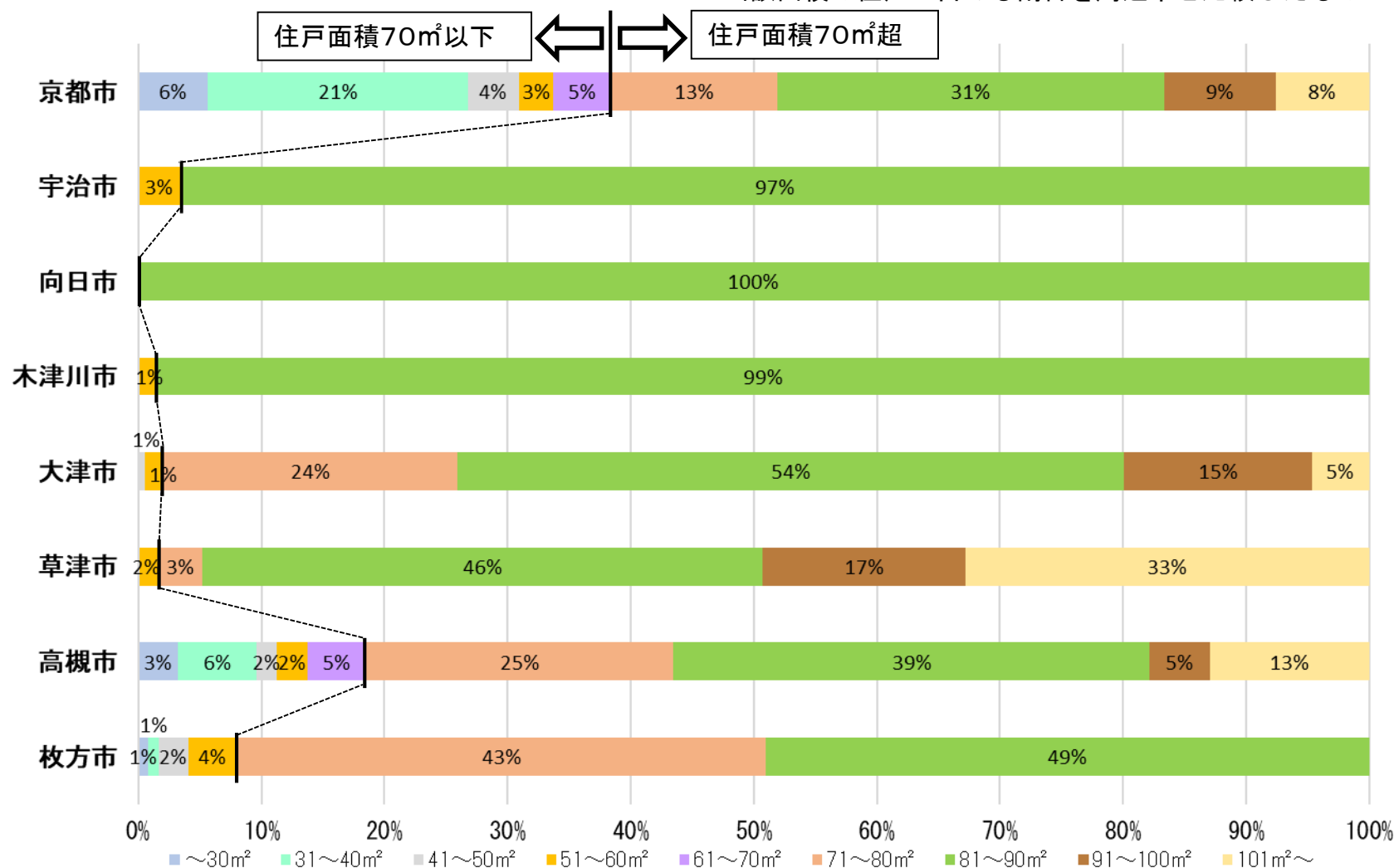
【土地面積100 m²以上 300m²以下】

	2020年							
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
平均価格(万円)	4,103	4,375	4,341	4,224	4,856	4,226	4,421	4,255
平均土地面積(m ²)	121.2	131.3	127.7	133.1	136.1	135.9	140.6	133.0
平均建物面積(m ²)	95.9	96.8	98.1	99.8	98.0	95.6	98.8	93.2
戸数	30	30	38	36	30	24	49	39

3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○京都市は、新築分譲マンションが建築されている周辺市と比べて、住戸面積が70㎡超の物件の占める割合が低い。

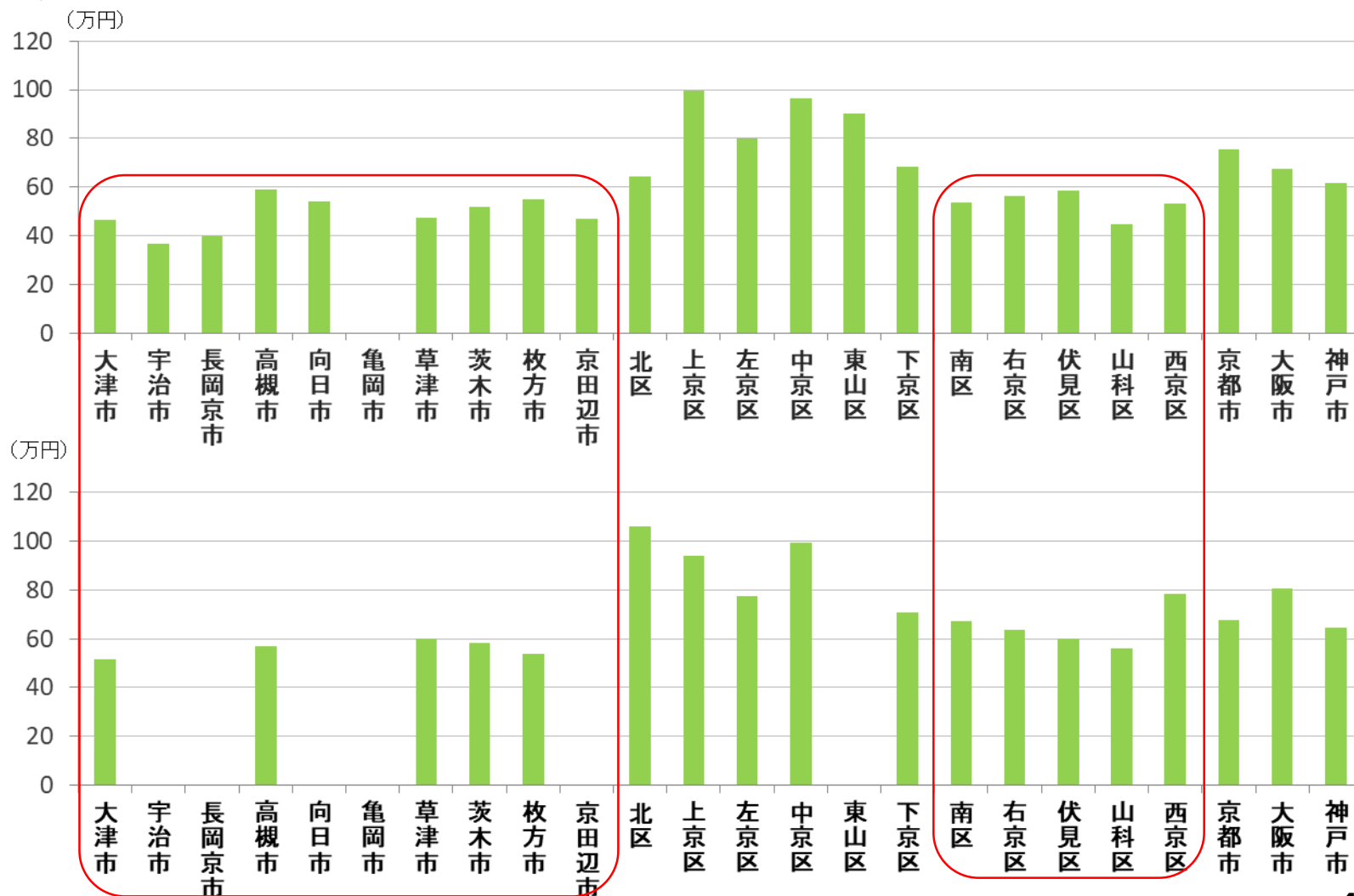
＜新築分譲マンションの住戸面積の比較＞ 平成26～令和元年度に建築された分譲マンション戸数のうち、当該面積の住戸が占める割合を周辺市と比較したもの



3 「すまい」の観点（不動産市場の動向）

○分譲マンションの平均価格を比較すると、京都市周辺部と周辺市との価格差は目立たない。

<新築分譲マンションの平米単価の比較>



4 本日の議論の方向性

