

京都市の空き家の状況 ～令和5年住宅・土地統計調査（総務省）結果から～

1 住宅数

(1) 総住宅数と総世帯数

京都市における総住宅数及び総世帯数はいずれも増加し続けており、平成30年と比べ、総住宅数は2.6%（21,300戸）増加し842,300戸、総世帯数は3.0%（21,300世帯）増加し731,200世帯となり、いずれも過去最多となっている。

1世帯当たりの住宅数は、昭和48年以降、総住宅数が総世帯数を上回って推移しており、令和5年調査では平成30年調査に続き減少し1.15となっている。

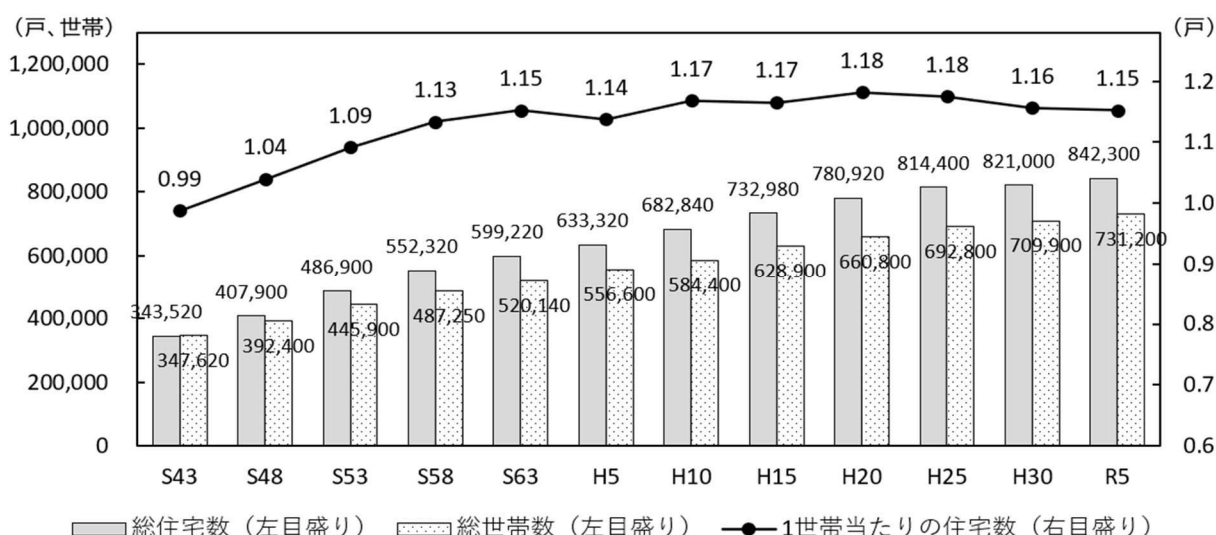


図1-1 総住宅数及び総世帯数の推移（S43～R5）

行政区別に見ると、総住宅数・総世帯数が共に、伏見区（152,710戸、132,230世帯）、右京区（110,090戸、98,320世帯）、左京区（97,780戸、86,050世帯）の順に多く、東山区（23,770戸、19,690世帯）が最も少ない。平成30年度調査と比べ、北区と東山区で総住宅数・総世帯数が共に減少した。1世帯当たりの住宅数は、東山区（1.21）、下京区（1.20）が高く、右京区（1.12）が小さい。

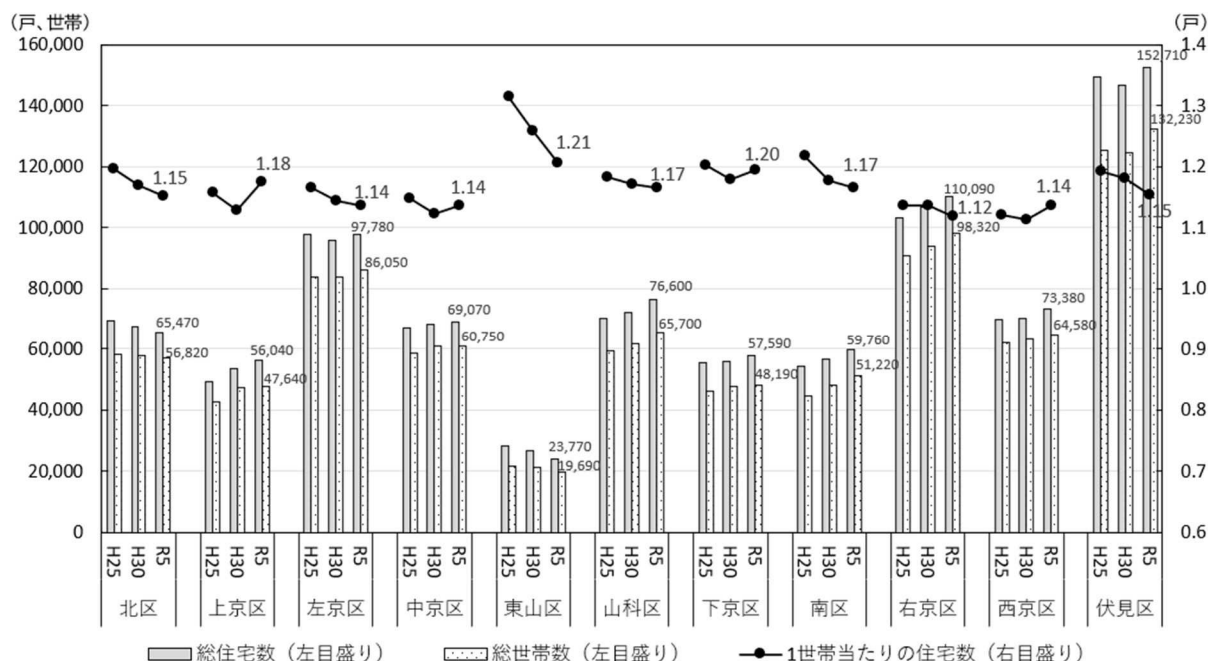


図1-2 行政区別の総住宅数及び総世帯数の推移（H25～R5）

(2) 居住している住宅

ア 建築時期

居住している住宅の建築時期について、令和5年調査では、平成30年調査と比べ、1970（昭和46）年以前に建築された住宅が13,700戸減少（71,100→57,400戸）し、2011（平成23）年～2020（令和2）年及び2021（令和3）年以降に建築された住宅がそれぞれ33,800戸（82,100→115,900戸）、23,600戸（0→23,600戸）増加した。その他の年代については、目立った増減は見られずほぼ横ばいであった。

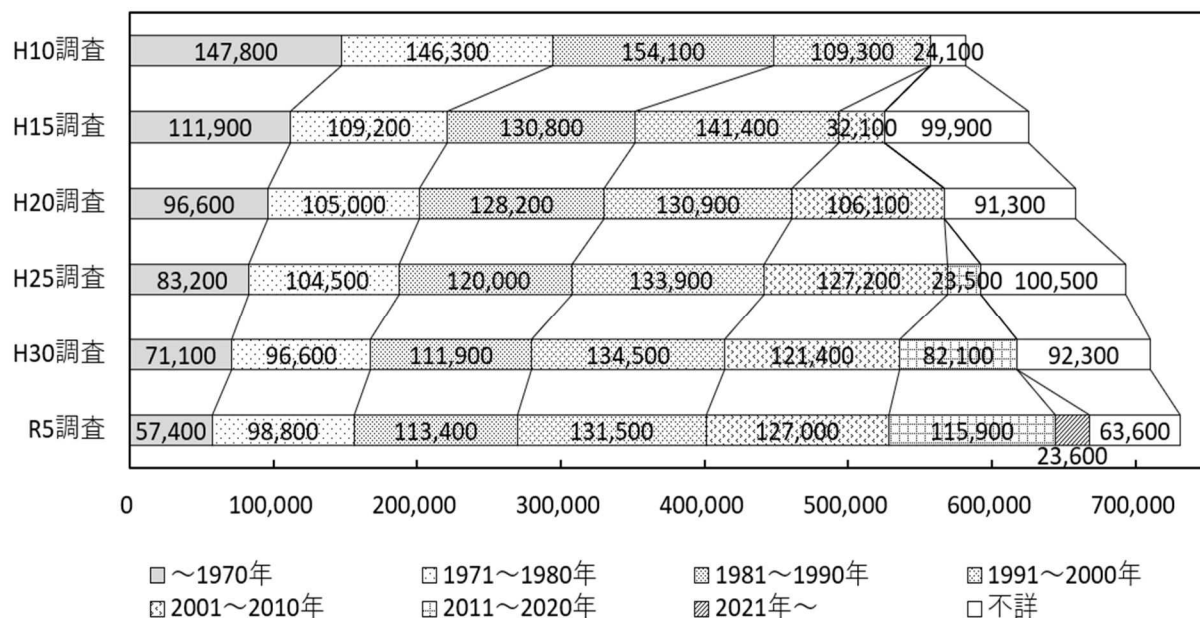


図1-3 住宅の建築時期の推移 (H10～R5)

イ 所有形態

住宅の所有形態は、令和5年調査では、持ち家が52.2%（381,800戸）、借家（公営・UR・公社・民営）が40.7%（297,600戸）となっており、その割合はこれまでから大きく変わっていない。

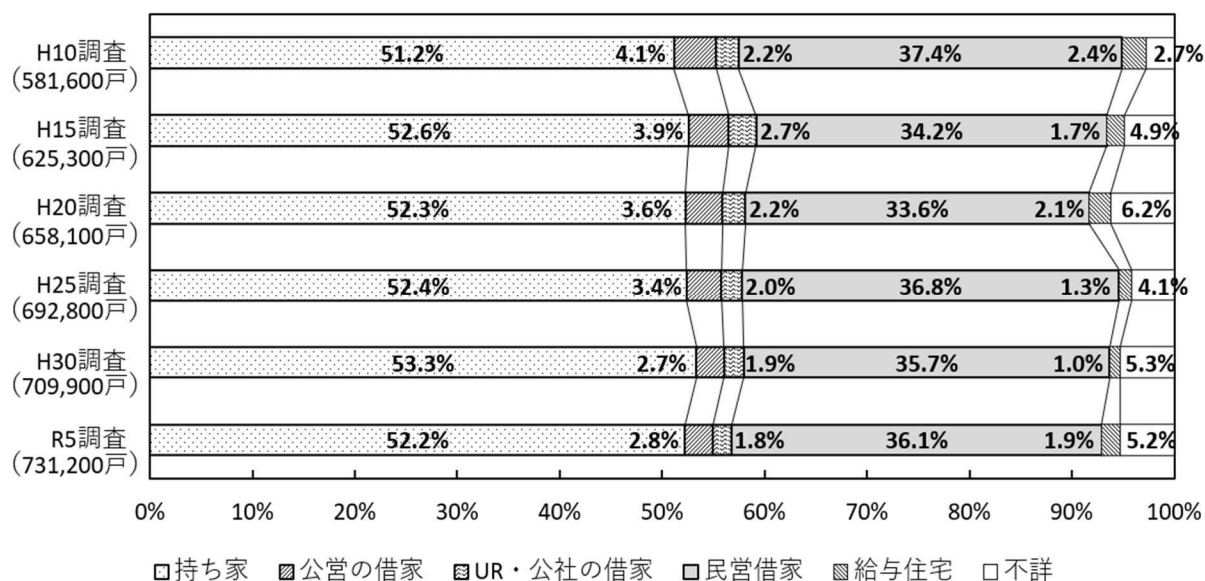


図1-4 住宅の所有形態の推移 (H10～R5)

家族類型別の所有形態を見ると、単独世帯（359,200世帯（49%））では借家が約6割となっており、高齢夫婦世帯（67,900世帯（9%））や65歳以上の世帯員のいる世帯（268,500世帯（37%））では約8割が持ち家となっている。

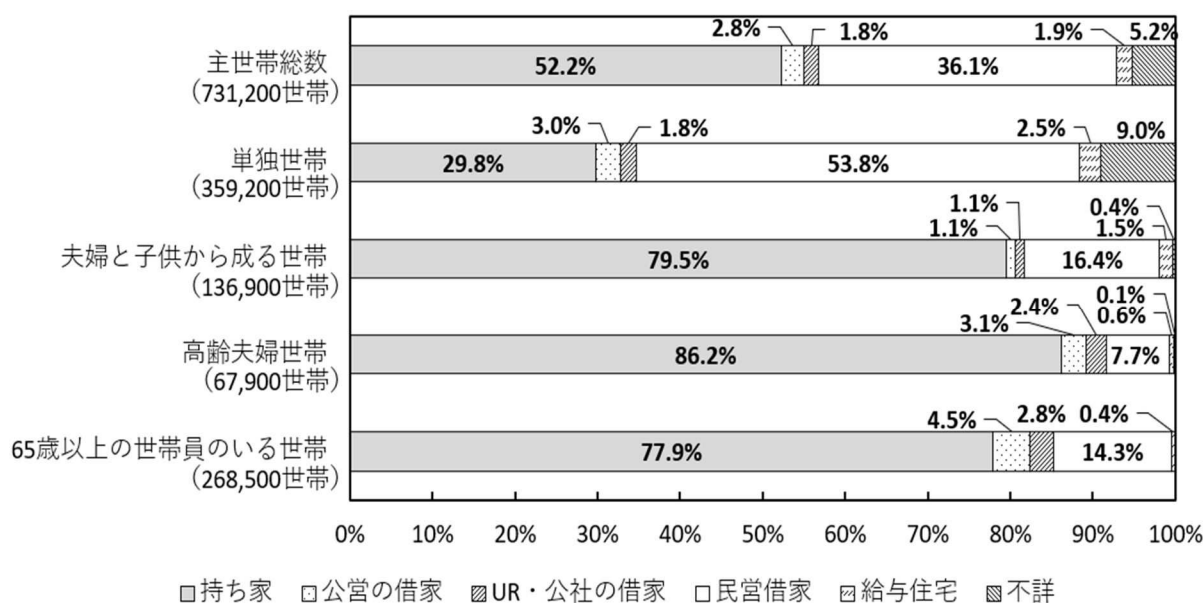


図1-5 家族類型別の住宅の所有形態 (R5)

家計を主に支える者の年齢別の所有形態を見ると、年齢層が高くなるにしたがって持ち家率が高くなっている。また、特に、35～44歳で持ち家率が大きく上昇しており、結婚・子育て期に持ち家を取得する方が多いといえる。

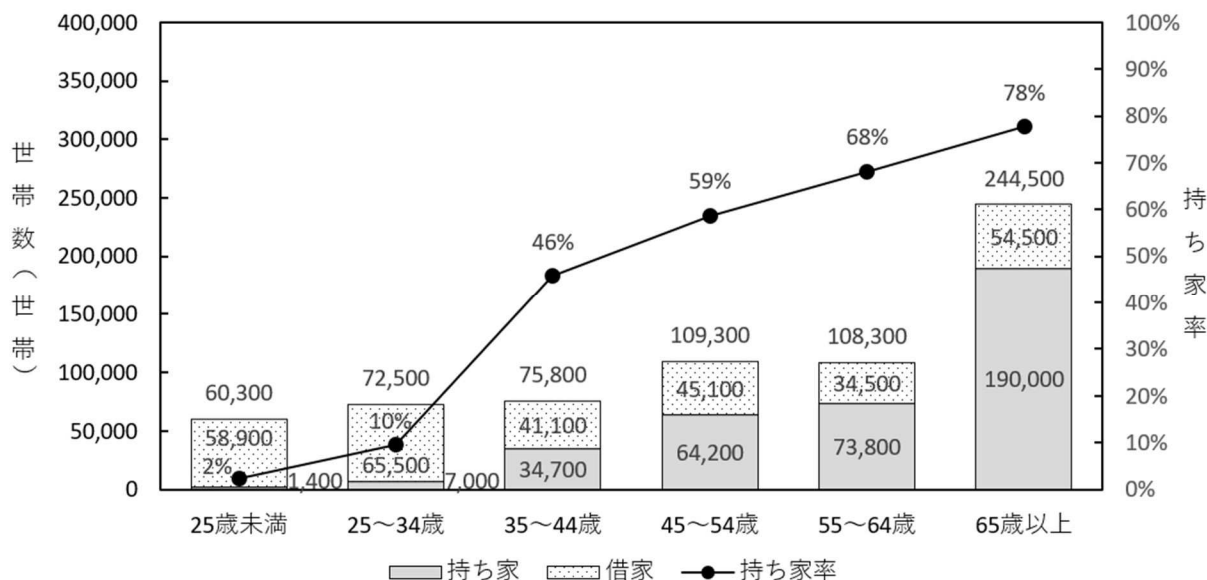


図1-6 家計を主に支える者の年齢、住宅の所有形態別世帯数 (R5)

ウ 持ち家

持ち家（381,800 戸）の取得方法の内訳は、多い順に、新築購入 107,500 戸（28.2%）、中古購入 105,100 戸（27.5%）、新築（建て替えを除く）54,900 戸（14.4%）、建て替え 46,100 戸（12.1%）相続・贈与 40,300 戸（10.6%）となっており、既存住宅の取得（中古購入又は相続・贈与）は約 4 割となっている。

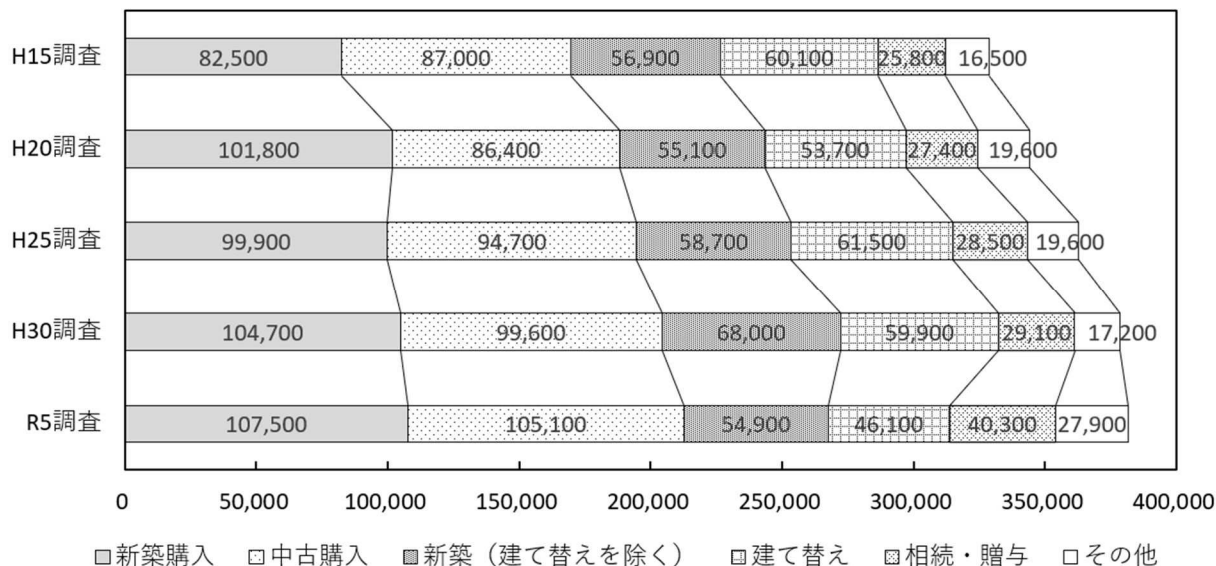


図 1-7 取得方法別持ち家数（H15～R5）

持ち家の取得方法のうち、中古購入は 105,100 戸（27.5%）であり、その建て方別内訳は、「一戸建て・長屋建て」が 65,900 戸（63%）、「共同住宅・その他」が 39,200 戸（37%）と「一戸建て・長屋建て」の方が多くなっているが、「共同住宅・その他」は年々増加している。

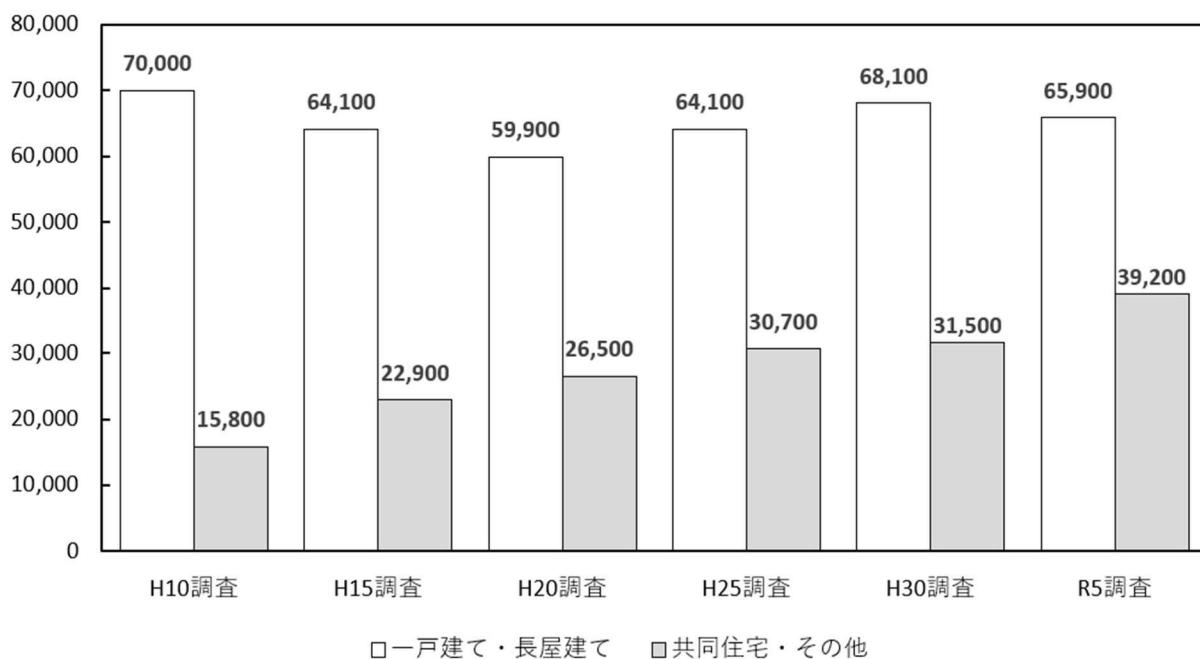


図 1-8 住宅の建て方別持ち家として取得した中古住宅数（H10～R5）

政令市間で、持ち家総数に対する中古住宅を購入した割合を比べると、本市は大阪市に次いで２番目に中古購入の割合が大きい。

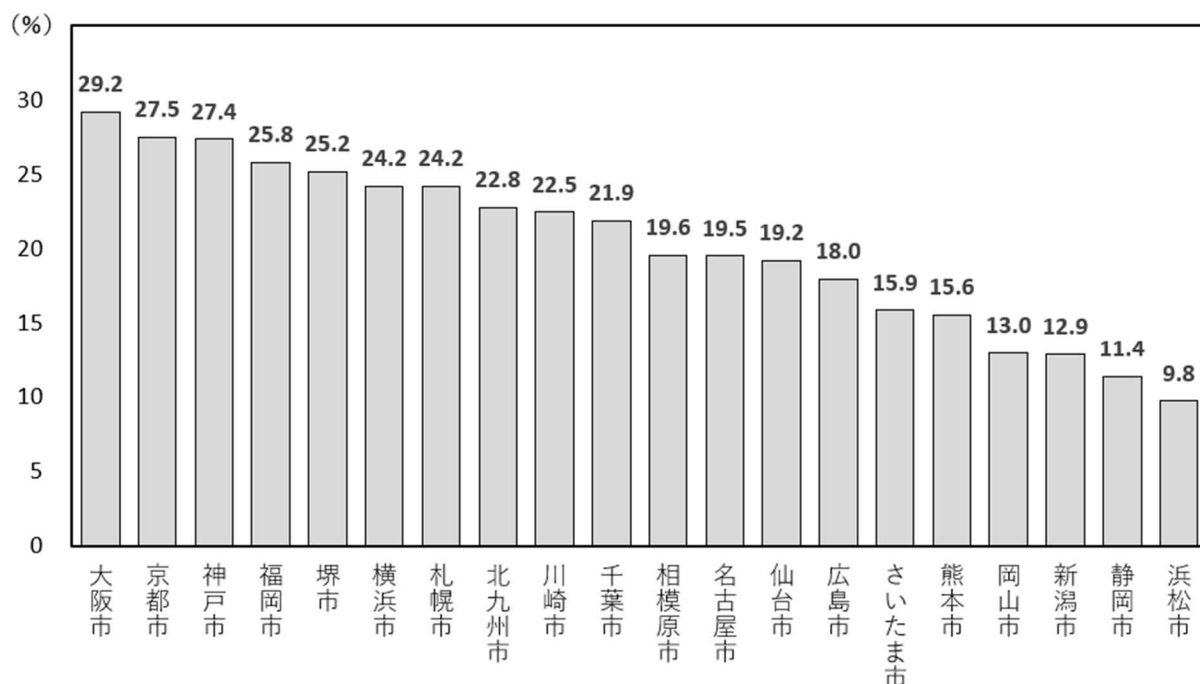


図１－９ 持ち家総数に対する中古住宅を購入した割合の政令市比較（R5）

エ 居住世帯数

一戸建て、長屋建て及び共同住宅に居住する世帯は、それぞれ 316,600 世帯、14,200 世帯、399,700 世帯となっている。中でも、いわゆる空き家予備軍である一戸建て及び長屋建てに居住する 65 歳以上のみの世帯の割合はいずれも 30%を超えており、共同住宅（16.0%）と比べ大きい。また、65 歳以上のみの世帯は年々増加傾向にある。

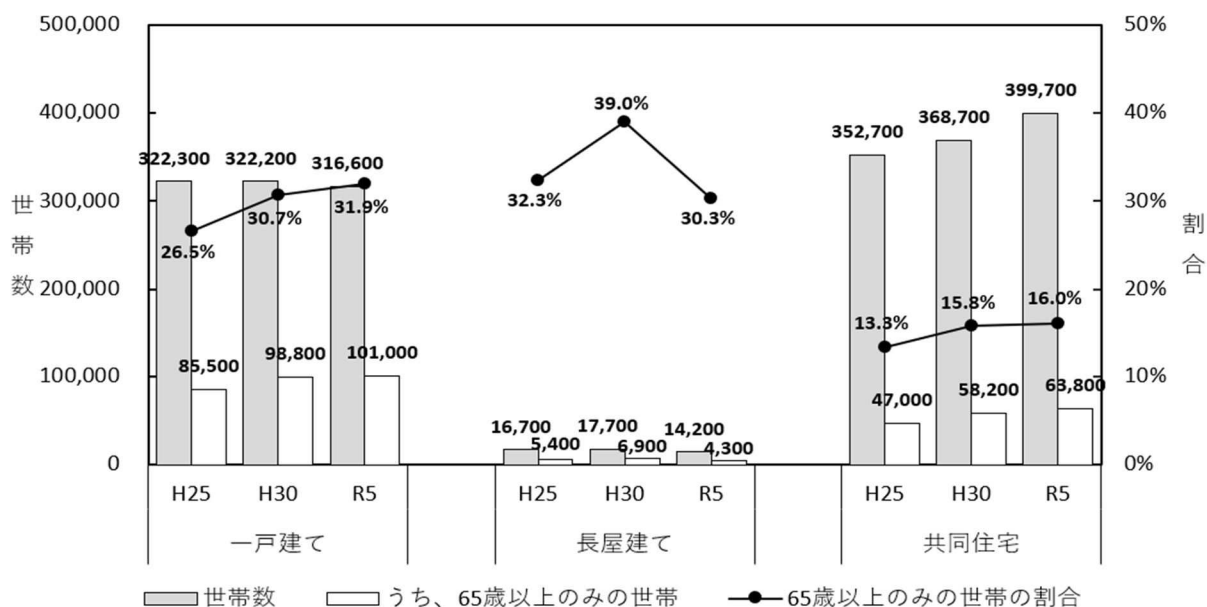


図１－10 住宅の建て方別世帯数及び 65 歳以上のみの世帯割合（H25～R5）

2 空き家

(1) 空き家の分類等と空き家数

京都市における空き家数は 105,300 戸であり、建て方及び種類別に表 2－1 のとおり分類される。

表 2－1 建て方及び種類別空き家数

種類 建て方	賃貸・売却 用及び二 次的住宅 を除く空 き家	賃貸用 空き家	売却用 空き家	二次的 住宅	合計
一戸建て	24,700	2,000	2,300	1,500	30,500
(腐朽・破損あり)	(6,800)	(200)	(400)	(200)	(7,600)
(腐朽・破損なし)	(17,900)	(1,700)	(1,900)	(1,400)	(22,900)
長屋建て	2,500	1,300	200	100	4,100
(腐朽・破損あり)	(1,300)	(500)	(0)	(0)	(1,800)
(腐朽・破損なし)	(1,200)	(800)	(100)	(100)	(2,200)
共同住宅	16,900	51,500	1,000	1,000	70,400
(腐朽・破損あり)	(1,900)	(8,600)	(100)	(0)	(10,600)
(腐朽・破損なし)	(15,000)	(42,900)	(1,000)	(900)	(59,800)
その他	300	0	－	0	300
(腐朽・破損あり)	(100)	－	－	－	(100)
(腐朽・破損なし)	(200)	(0)	－	(0)	(200)
合計	44,300	54,800	3,500	2,700	105,300
(腐朽・破損あり)	(10,100)	(9,300)	(500)	(200)	(20,100)
(腐朽・破損なし)	(34,200)	(45,600)	(3,000)	(2,400)	(85,200)

※ 住宅・土地統計調査の数値であり、各内訳の合算値と合計値とが一致しない場合がある。

(2) 空き家数（種類別）及び空き家率の推移

全国の空き家数・空き家率は一貫して増加し続けている中、本市における空き家数は平成 25 年をピークに減少に転じ令和 5 年は、平成 30 年と比べ 0.7%（700 戸）減少し 105,300 戸となっている。また、全国の空き家率を長年上回って推移していた空き家率は、平成 20 年をピークに減少に転じ、平成 30 年に全国の空き家率を下回り、令和 5 年は 12.5%（平成 30 年と比べ 0.4%減少）となっている。

空き家数 105,300 戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が 54,800 戸（52%）、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が 44,300 戸（42%）で、これらで 94%を占めている。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成 30 年と比べ 800 戸の減少となっており、総住宅数に占める割合は 5.3%となっている。



区	空き家数 (H25)	空き家数 (H30)	空き家数 (R5)	空き家率 (H25)	空き家率 (H30)	空き家率 (R5)
北区	10,610	9,540	8,290	15.3%	14.1%	12.7%
上京区	6,260	5,740	7,370	12.7%	10.7%	13.2%
左京区	13,630	11,310	11,170	13.9%	11.8%	11.4%
中京区	7,940	6,870	7,470	11.8%	10.1%	10.8%
東山区	6,490	5,220	3,890	22.9%	19.6%	16.4%
山科区	10,140	10,150	10,470	14.5%	14.0%	13.7%
下京区	8,320	8,290	9,040	15.1%	14.8%	15.7%
南区	9,090	8,420	8,280	16.8%	14.8%	13.9%
右京区	11,860	12,060	11,240	11.5%	11.3%	10.2%
西京区	7,140	6,880	8,610	10.2%	9.8%	11.7%
伏見区	22,810	21,540	19,470	15.2%	14.7%	12.7%

図 2-2 行政区別空き家数及び空き家率の推移 (H30～R5)

- 7 -

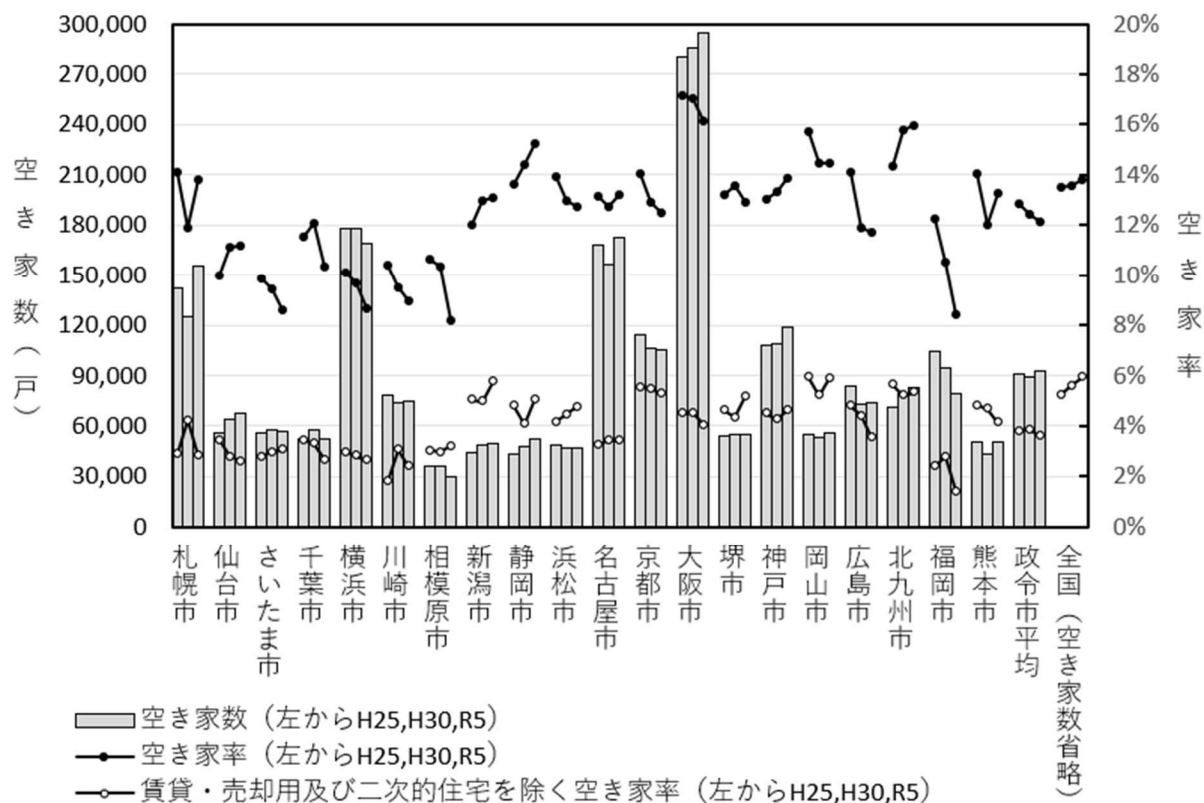


図 2 - 3 政令市における空き家数・空き家率の推移（H25～R5）

(3) 住宅の建て方別空き家の種類割合

空き家を建て方別に見ると、一戸建てが 30,500 戸（空き家総数に占める割合 29.0%）、長屋建てが 4,100 戸（同 3.9%）、共同住宅が 70,400 戸（同 66.9%）となっている。また、それぞれの建て方ごとに空き家の種類別割合を見ると、一戸建て及び長屋建てでは「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が最も多く、一戸建てでは 81.0%（24,700 戸）、長屋建てでは 61.0%（2,500 戸）となっており、共同住宅では「賃貸用の空き家」が最も多く 73.2%（51,500 戸）となっている。

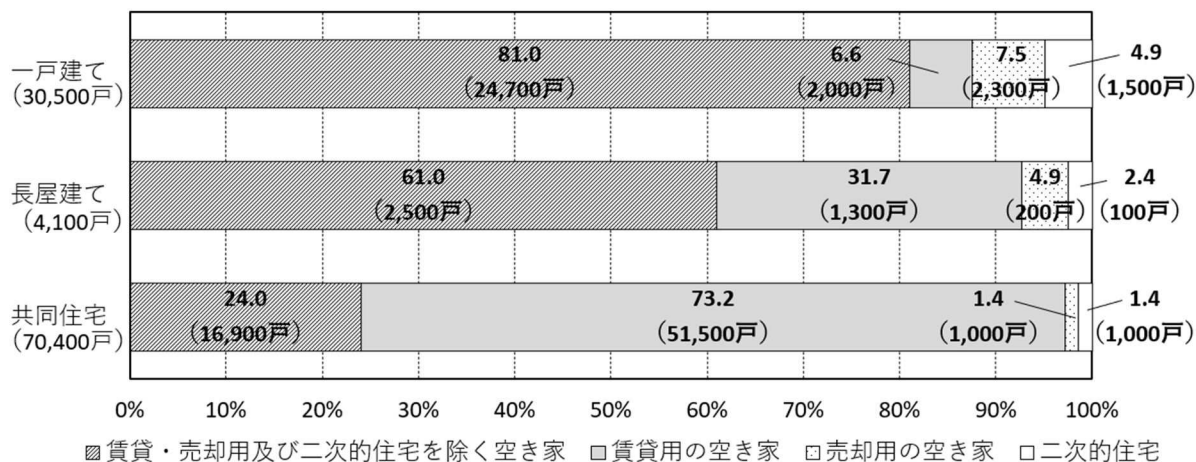


図 2 - 4 住宅の建て方別空き家の種類割合（R5）

また、全国及び他の政令市と比較して空き家の種類別割合を見ると、本市は全国的な傾向と似た傾向を示しているが、他の政令市と比較すると、市場に流通していない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合が高くなっている。

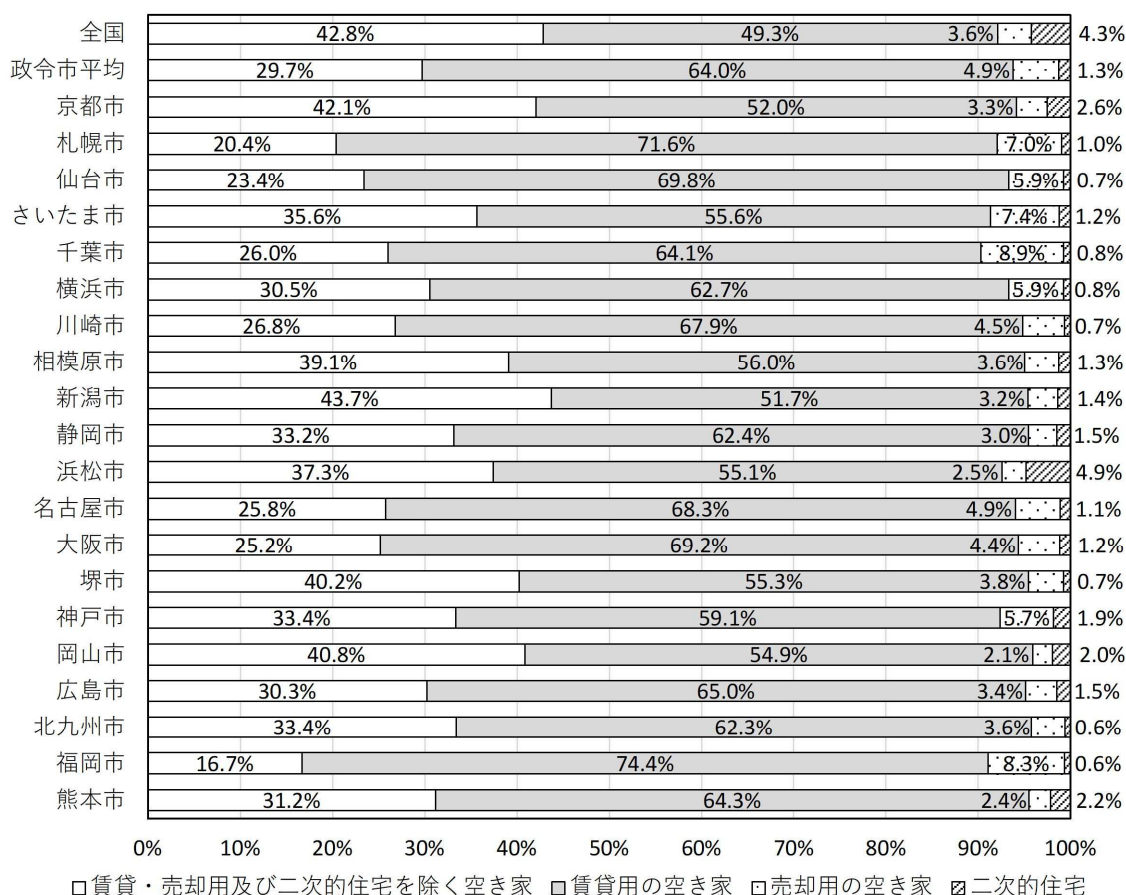


図 2 - 5 政令市における空き家の種類割合 (R5)

(4) 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

ア 建て方別

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、市場に流通しておらず、空き家対策の主なターゲットとなる空き家であり、本市には 44,300 戸ある。

建て方別では、一戸建てが 24,700 戸 (56%)、長屋建てが 2,500 戸 (6%)、共同住宅が 16,900 戸 (38%) となっており、一戸建てと長屋建てを合わせて 6 割超となっている。さらに、一戸建てについては空き家数 (30,500 戸) の 81%、長屋建てについては空き家数 (4,100 戸) の 61%、共同住宅については空き家数 (70,400 戸) の 24%が「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」となっており、特に、一戸建てと長屋建てについては、市場に流通していない空き家の割合が高くなっている。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、腐朽・破損の有無を見ると、一戸建ての 6,800 戸 (24,700 戸のうちの 28%)、長屋建ての 1,300 戸 (2,500 戸のうちの 52%)、共同住宅の 1,900 戸 (16,900 戸のうちの 11%) が腐朽・破損ありとなっており、一戸建て及び長屋建てで腐朽・破損ありの割合が高い。

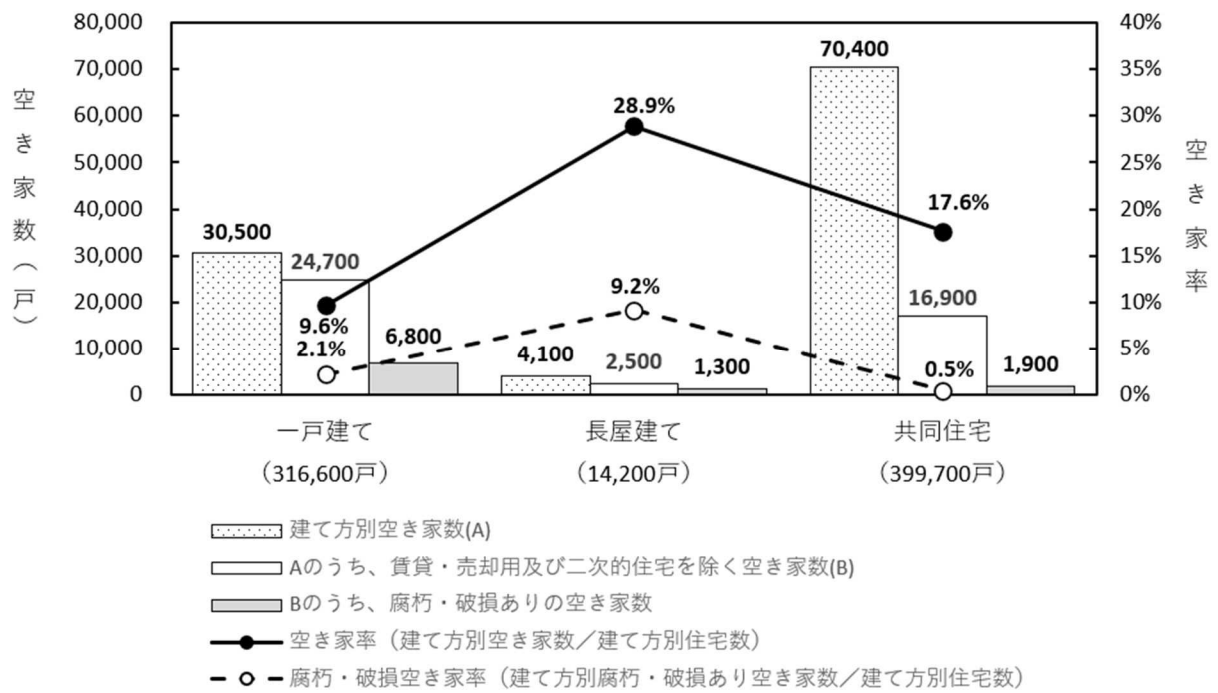


図 2 - 6 建て方別「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数等 (R5)

他の政令市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方別内訳と比較して見ると、本市は「一戸建て」及び「長屋建て」の占める割合が他の政令市と比べ、比較的多いという特徴がある。

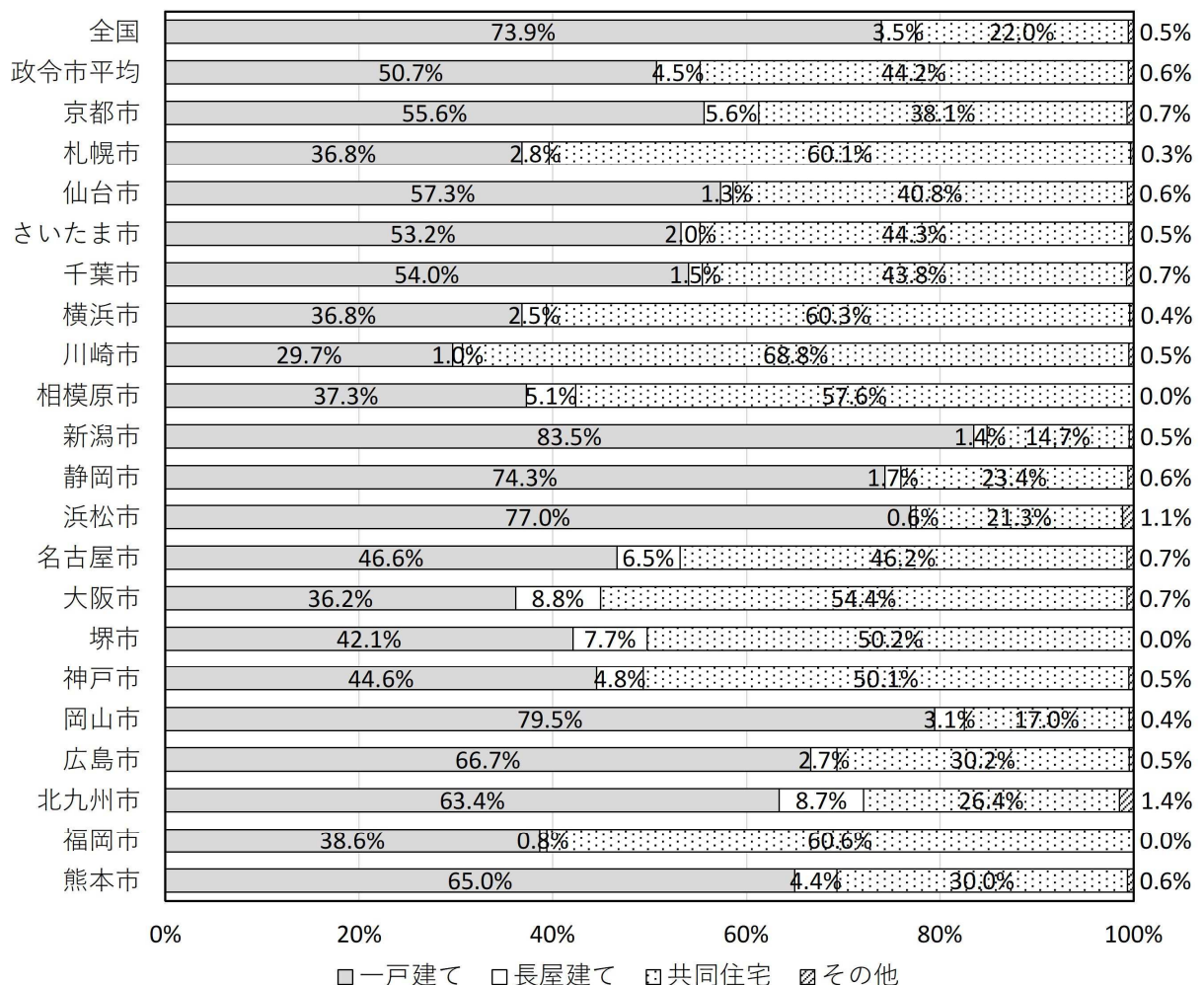


図 2 - 7 政令市における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方別割合 (R5)

イ 腐朽・破損の有無

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 44,300 戸のうち、「腐朽・破損あり」の空き家は 10,100 戸あり、そのうち 8,100 戸（80%）を「一戸建て、長屋建て」が占めている。

表 2－2 腐朽・破損がある賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 44,300 戸	腐朽・破損あり 10,100 戸	一戸建て 6,800 戸
		長屋建て 1,300 戸
		共同住宅 1,900 戸
		その他 100 戸
	腐朽・破損なし 34,200 戸	一戸建て 17,900 戸
		長屋建て 1,200 戸
		共同住宅 15,000 戸
		その他 200 戸

(5) 接道状況

幅員 4 m 未満の道路のみ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 1.8 m 未満の道路のみに接道する建築物は、建築基準法の規定により、建替えや大きな修繕が困難であることから、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おり、実際に、接道している道の幅員が狭いほど、空き家率が高い傾向にあることが分かる。

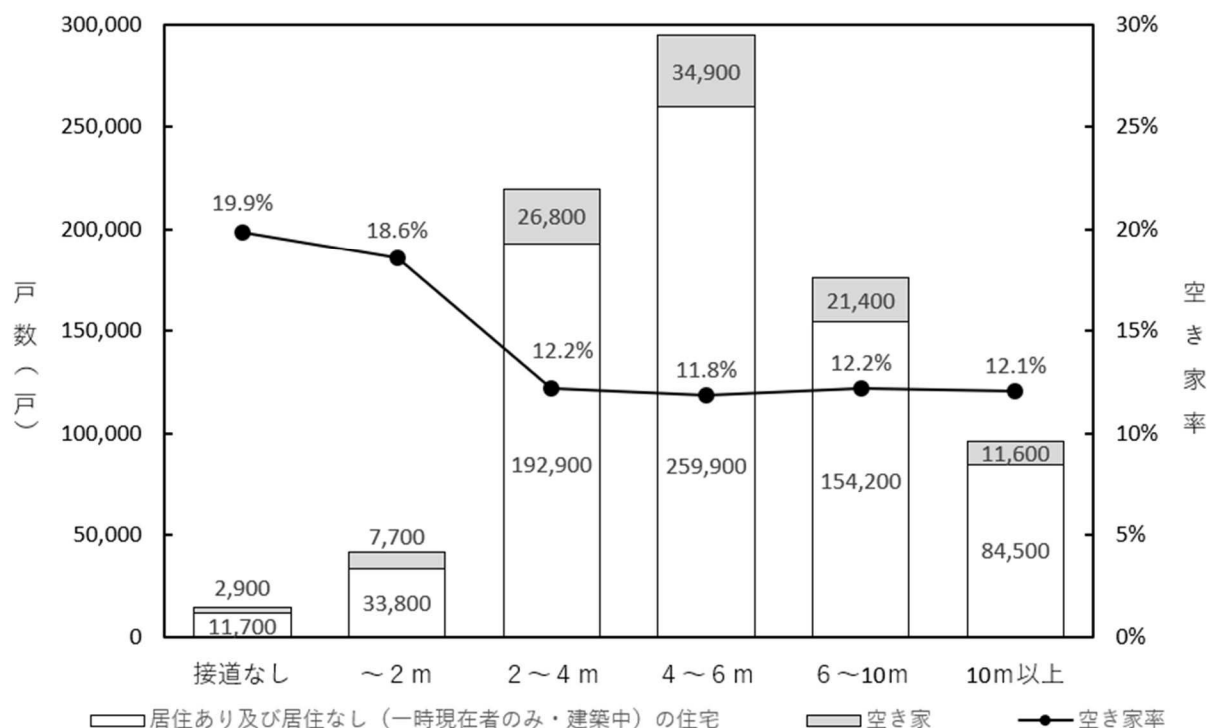


図 2－8 接道状況別空き家数及び空き家率 (R5)