

住宅関連データ

1	世帯の状況	・・・ P. 1
-1	年齢階級別 人口の推移（京都府）	
-2	家族類型別世帯割合（京都府）	
-3	年齢階級別 単独世帯割合の推移（京都府）	
2	子育て支援	・・・ P. 4
-1	合計特殊出生率と出生数の推移（全国・京都府）	
-2	子どものいる夫婦世帯の年収階級別割合（京都府）	
-3	共働き世帯の推移（京都府）	
-4	住まいにおいて重要と思う項目（京都府）	
3	高齢化社会への対応	・・・ P. 8
-1	高齢者がいる世帯数の推移（京都府・地域別）	
-2	高齢者等のための設備のある住宅の割合（市町村別）	
-3	高齢者世帯の居住環境に関する不満（京都府）	
4	住宅セーフティネット	・・・ P. 12
-1	住宅確保要配慮者の範囲	
-2	外国人数の推移	
-3	居住支援法人の概要及び指定状況	
-4	居住支援協議会の概要及び設立状況（全国）	
-5	居住サポート住宅	
-6	賃貸住宅における入居拒否の状況（京都府）	
-7	賃貸住宅ストックの概要（京都府）	
-8	床面積別・家賃別民営借家数（京都府）	
-9	活用可能な民間賃貸住宅ストックの推計（京都府）	

5 地域特性の発揮

・・・ P. 21

- 1 人口（市町村別）
- 2 人口密度（市町村別）
- 3 人口・世帯の推移（地域別）
- 4 建て方別住宅数（全国・地域別・市町村別）
- 5 所有関係別住宅数（全国・地域別・市町村別）

6 既存ストック・空き家

・・・ P. 29

- 1 新築住宅着工戸数と人口増減の関係（京都府）
- 2 新築着工住宅の一戸当たり床面積の推移（京都府）
- 3 中古住宅の流通動向（京都府）
- 4 空き家の状況（全国・京都府・市町村(地域)別）
- 5 空き家の種類別内訳（市町村別）
- 6 空き家率の推移（全国・京都府・市町村(地域)）
- 7 空き家率の推移（市町村別）
- 8 マンションの管理の適正化及び建替え等の円滑化
- 9 マンション管理計画認定制度
- 10 令和7年マンション関係法の改正
- 11 マンション管理適正化支援法人登録制度の概要
- 12 府内における分譲マンションストック数の推計値
- 13 空家等対策の推進に関する空家特措法の改正概要

7 カーボンニュートラル

・・・ P. 42

- 1 新築住宅（300㎡以上）における省エネルギー基準適合率の推移（京都府）
- 2 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別・京都府・全国）－太陽熱、太陽光
- 3 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別）－太陽熱、太陽光
- 4 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別・京都府・全国）－二重以上のサッシ又は複層ガラス窓
- 5 省エネルギー設備等の導入状況（市町村別）－二重以上のサッシ又は複層ガラス窓
- 6 改正建築物省エネ法
- 7 ZEH等の推進に向けた取組
- 8 長期優良住宅建築等の認定実績（全国・京都府）

8 災害対策等の推進	・・・ P. 50
-1 最近の災害による住家被害状況（京都府）	
-2 宅地建物取引業法施行規則の改正	
-3 洪水浸水想定区域の分布状況（京都府）	
-4 洪水浸水想定区域と人口集中地区の関係（京都府）	
-5 土砂災害警戒区域等の分布状況（京都府）	
-6 盛土規制法	
9 住教育・住情報	・・・ P. 57
-1 京都府住宅相談所（京都府住宅供給公社内） 相談件数	
-2 住まいるダイヤル相談件数（全国）	
10 事業主体や担い手の役割	・・・ P. 61
-1 建設・土木作業員及びそのうち大工の現状（全国）	
-2 建設業者数及び内、大工事業者数の推移	
-3 年齢階層別建設・土木作業員数（全国）	
-4 宅地建物取引業者数の推移（全国・京都府）	
-5 住宅政策を担う事業主体と役割－基本的な考え方	
-6 住宅政策を担う事業主体と役割－役割と連携	
-7 住宅政策を担う事業主体と役割－推進体制	
-8 居住支援法人の指定状況	
-9 マンション管理適正化支援法人の概要	
-10 空家等管理活用支援法人の概要	
-11 空き家等管理活用支援法人の指定状況	

【地域別区分】



地域区分	市町村
北部地域	福知山市
	舞鶴市
	綾部市
	宮津市
	京丹後市
	与謝野町
中部地域	亀岡市
	南丹市
京都・乙訓地域	京都市
	向日市
	長岡京市
	大山崎町
南部地域	宇治市
	城陽市
	八幡市
	久御山町
	京田辺市
	木津川市
	精華町
	笠置町

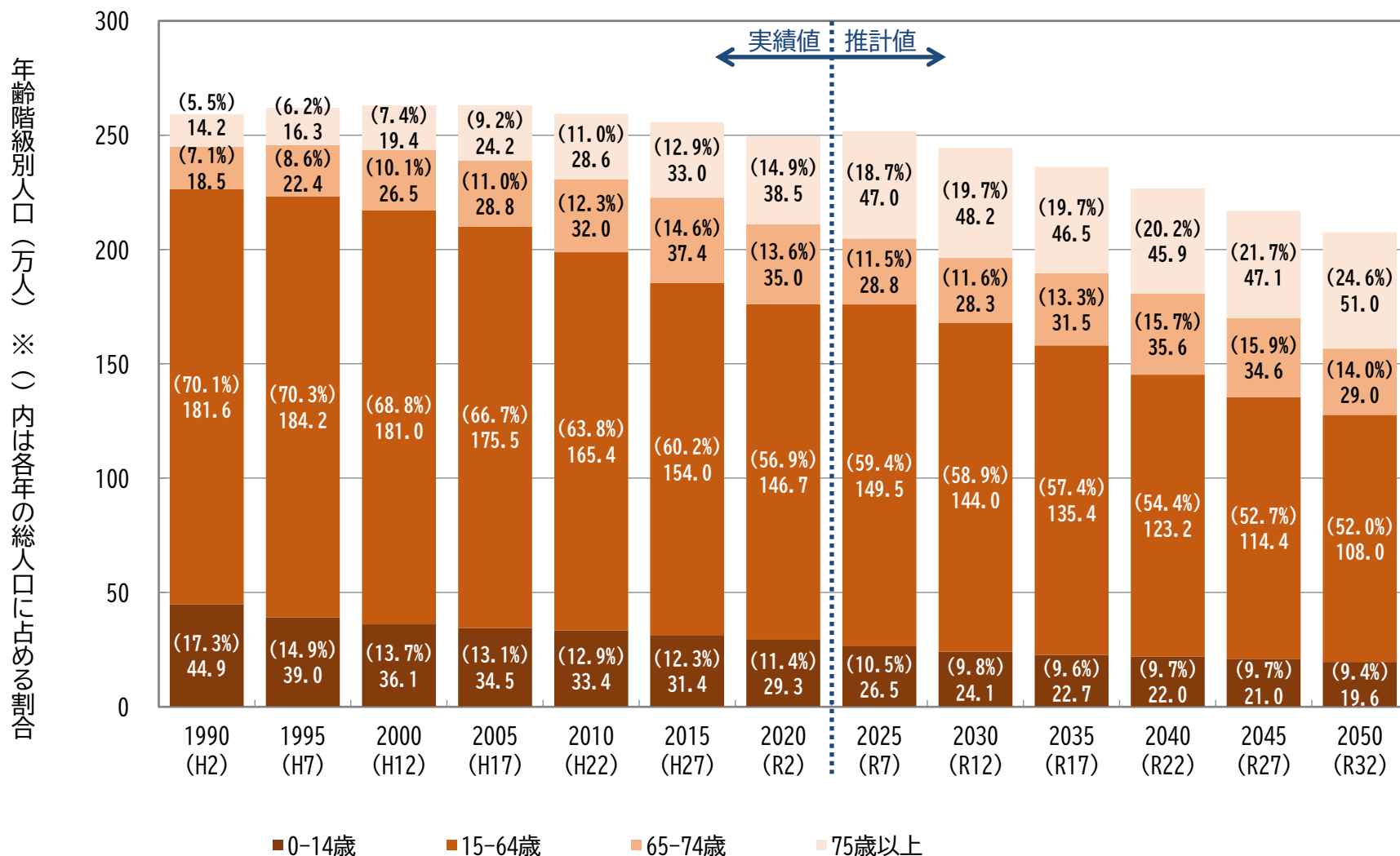
※H30住宅・土地統計調査については、
人口1万5千人未満の以下町村は集計外

北部地域	伊根町
中部地域	京丹波町
南部地域	井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、南山城村

・府総世帯数	に占める集計外町村の世帯数割合	： 1. 3 %
・北部地域の総世帯数	〃	： 0. 7 %
・中部地域の総世帯数	〃	： 10. 1 %
・南部地域の総世帯数	〃	： 4. 2 %

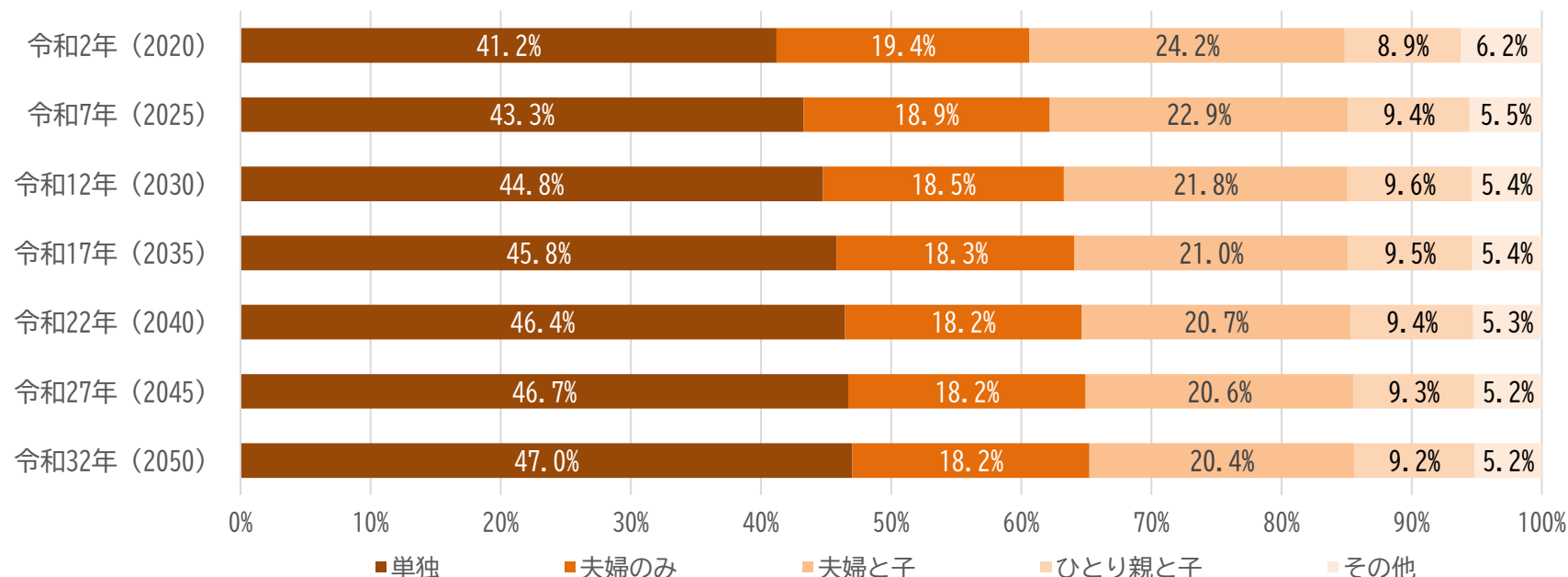
1-1 年齢階級別 人口の推移（京都府）

- ・後期高齢者人口(75歳以上)割合は年々増加し、2040(R12)年には20%超となる見通し
- ・生産年齢人口(15～64歳)割合は年々減少し、2020(R2)年から20年間で3割弱減少の見通し



1-2 家族類型別世帯割合（京都府）

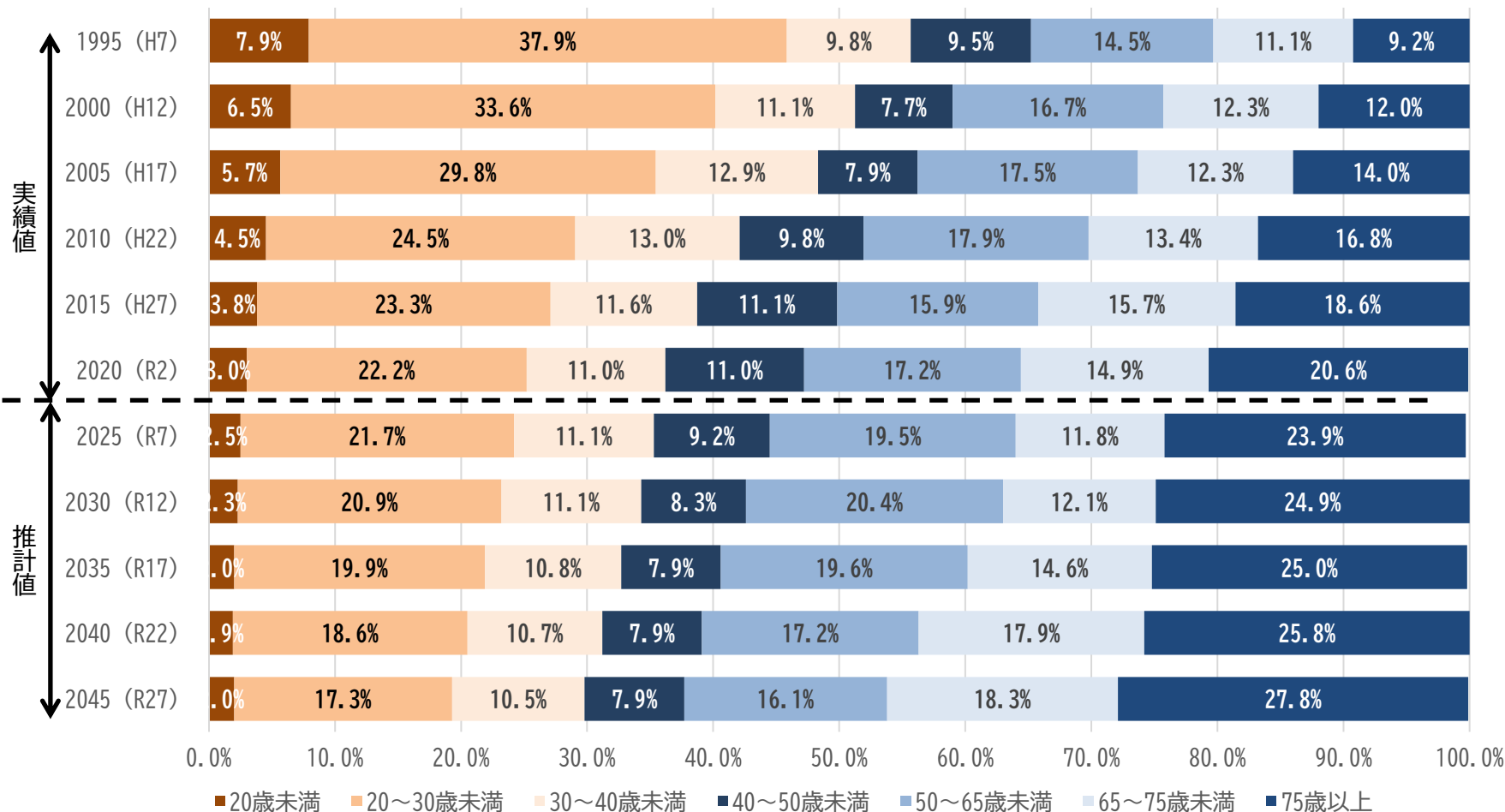
・単独世帯が増加傾向、令和32（2050）年には全体の約5割を占めると推計



	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)	令和32年 (2050)
単独	41.2%	43.3%	44.8%	45.8%	46.4%	46.7%	47.0%
夫婦のみ	19.4%	18.9%	18.5%	18.3%	18.2%	18.2%	18.2%
夫婦と子	24.2%	22.9%	21.8%	21.0%	20.7%	20.6%	20.4%
ひとり親と子	8.9%	9.4%	9.6%	9.5%	9.4%	9.3%	9.2%
その他	6.2%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%
総数	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

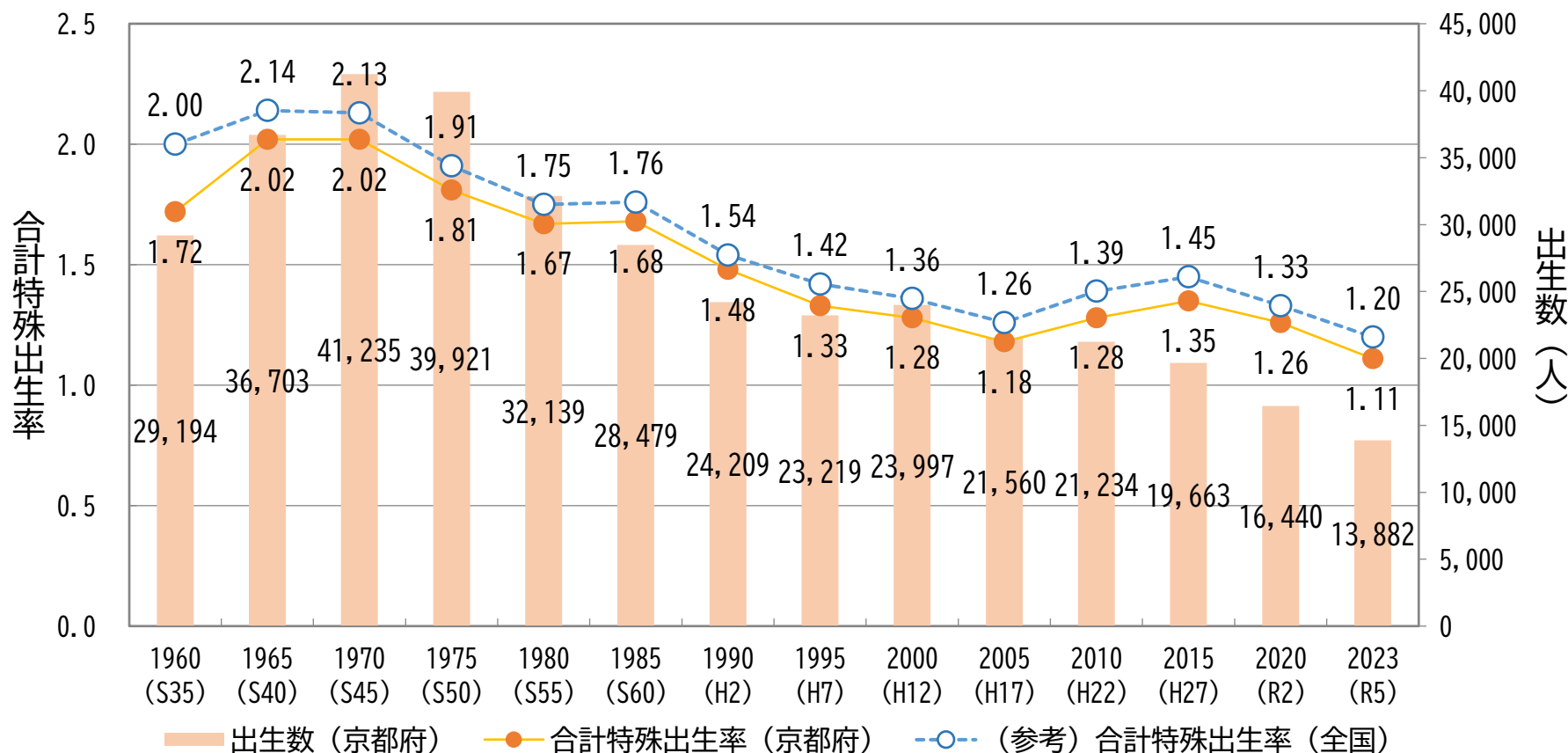
1-3 年齢階級別 単独世帯割合の推移（京都府）

- ・単独世帯の35.5% が65歳以上の単独世帯(2020(R2)年)
- ・単独世帯は年々高齢化、30歳未満は減少傾向、65歳以上は増加傾向



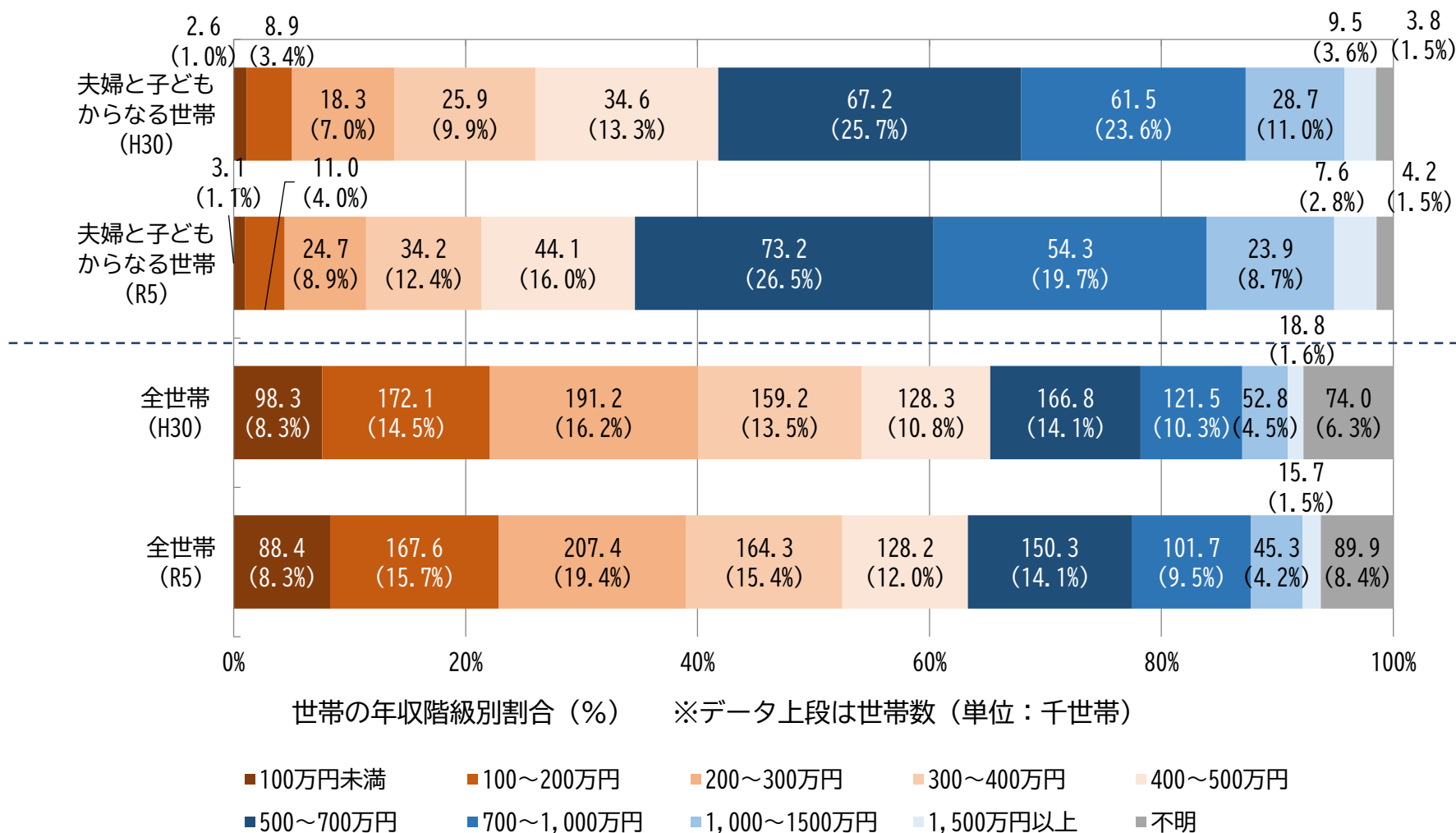
2-1 合計特殊出生率と出生数の推移（全国・京都府）

- ・ 京都府の合計特殊出生率は一貫して全国平均を下回っており、全都道府県のうち、東京都、北海道、宮城県、秋田県に次いで5番目に低い。（2023（R5）年時点）
- ・ 2005（H17）年以降、合計特殊出生率は一時増加したが、2015（H27）年以降減少に転じ、2023（R5）年には合計特殊出生率、出生数ともに過去最低となっている。



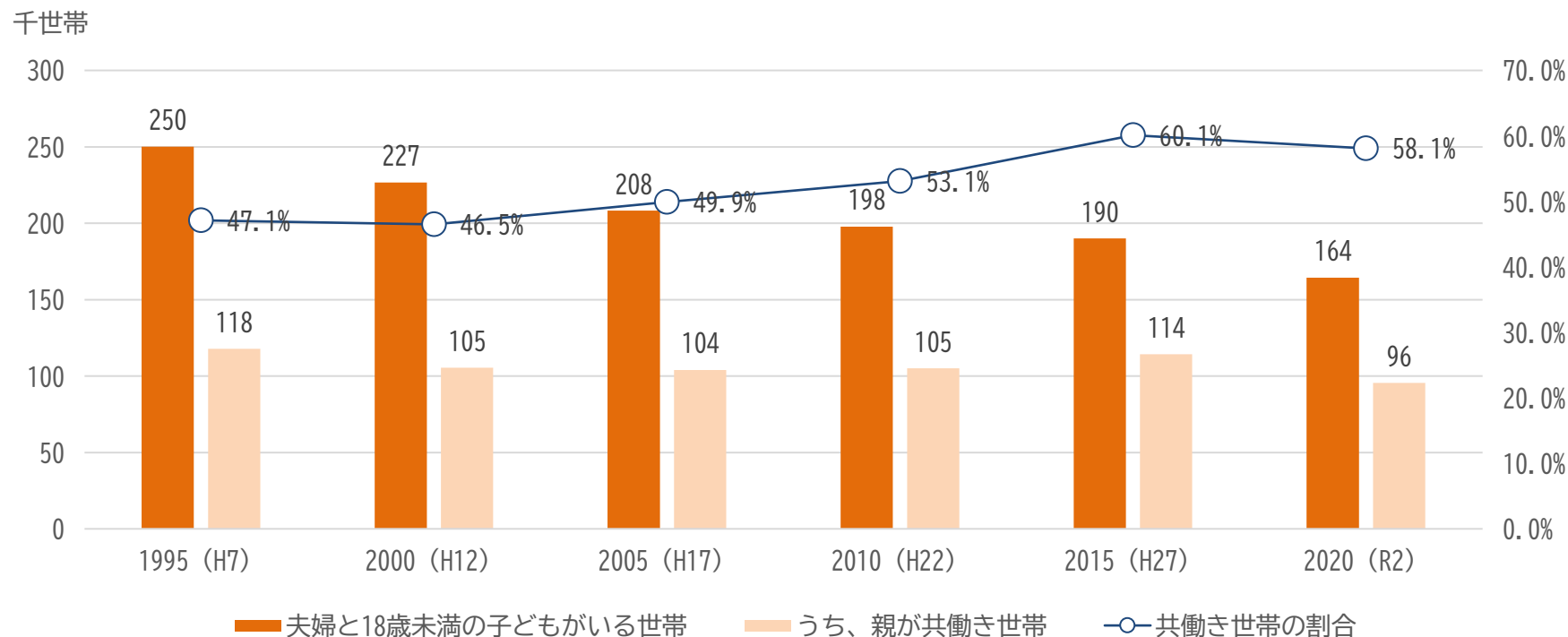
2-2 子どものいる夫婦世帯の年収階級別割合（京都府）

- ・夫婦と子どもからなる世帯では、世帯年収500～700万円未満の世帯が25.7%と最多。
- ・2018(H30)年と2023(R5)年を比較すると、夫婦と子どもからなる世帯で、年収700万円未満の世帯は漸減、700万円以上の世帯は漸増している。



2-3 共働き世帯の推移（京都府）

・夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯のうち、約6割が共働き世帯



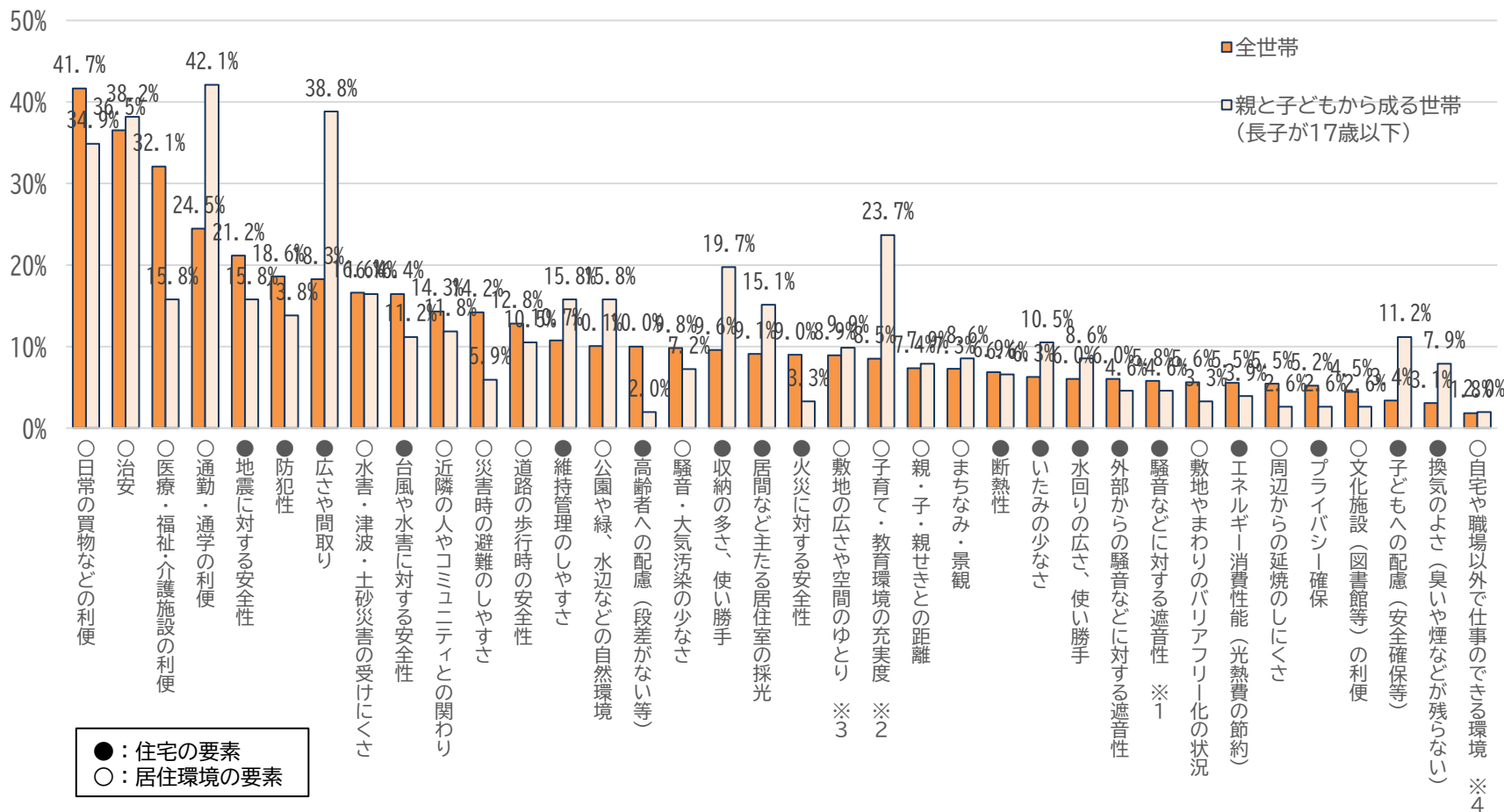
単位：世帯

	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯	250,195	226,687	208,317	197,829	190,099	164,397
うち、親が共働き世帯	117,921	105,380	104,009	105,113	114,302	95,529
共働き世帯の割合	47.1%	46.5%	49.9%	53.1%	60.1%	58.1%

2-4 住まいにおいて重要と思う項目（京都府）

- ・全世帯では「日常の買物などの利便」や「治安」「医療・福祉・介護施設の利便」を重要視している
- ・子育て世帯では「通勤・通学の利便」や「広さや間取り」「治安」を重要視している

住まいにおいて重要と思う項目（京都府）



※1 正確な項目名「上下階や隣戸・隣室からの騒音などに対する遮音性」

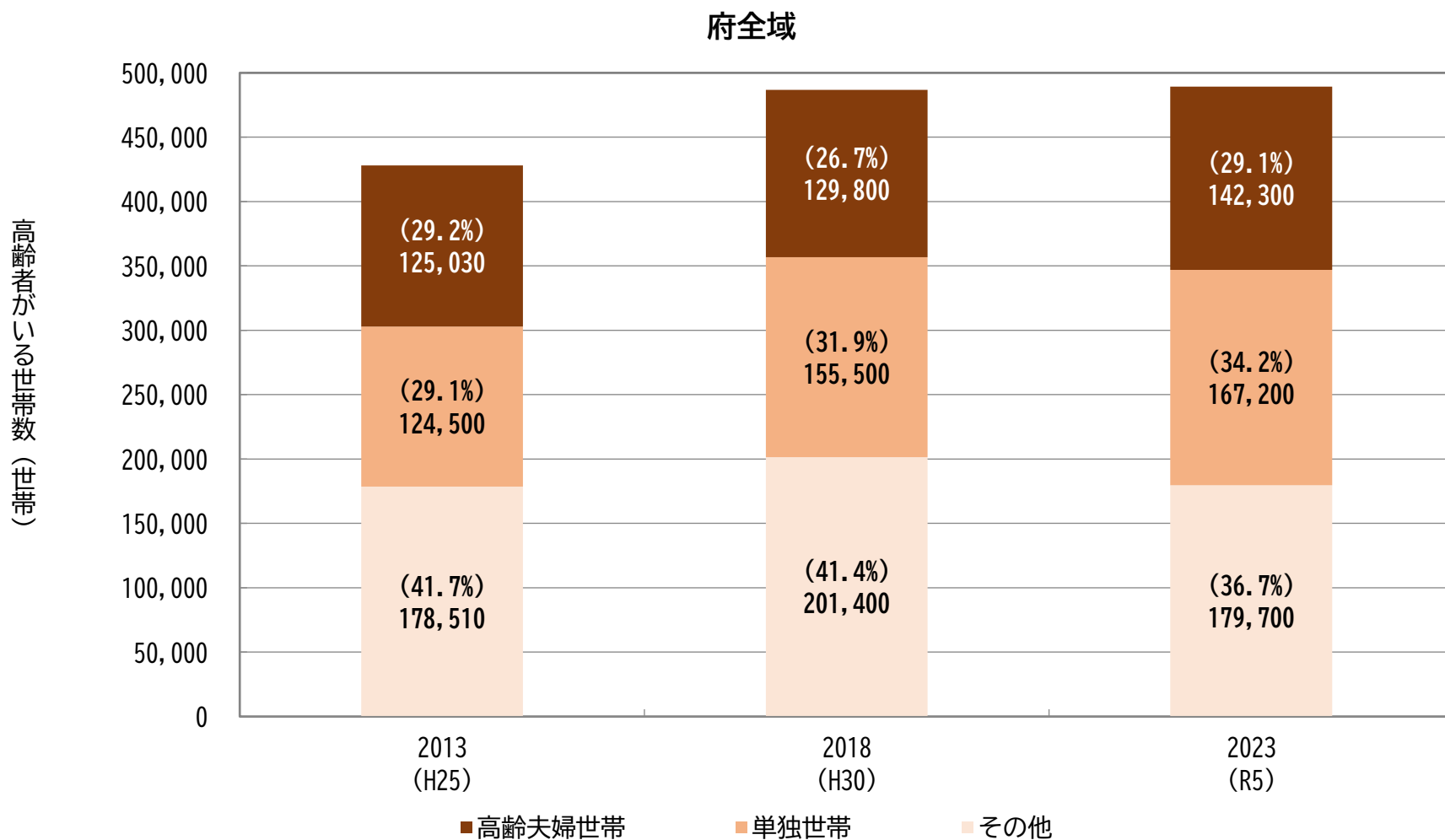
※2 正確な項目名「子育て・教育環境（公園、保育園、学童、習い事、学習塾等）の充実度」

※3 正確な項目名「敷地の広さや、日当たり・風通しなどを確保できる空間のゆとり」

※4 正確な項目名「近隣のシェアオフィスなど自宅や職場以外で仕事のできる環境」

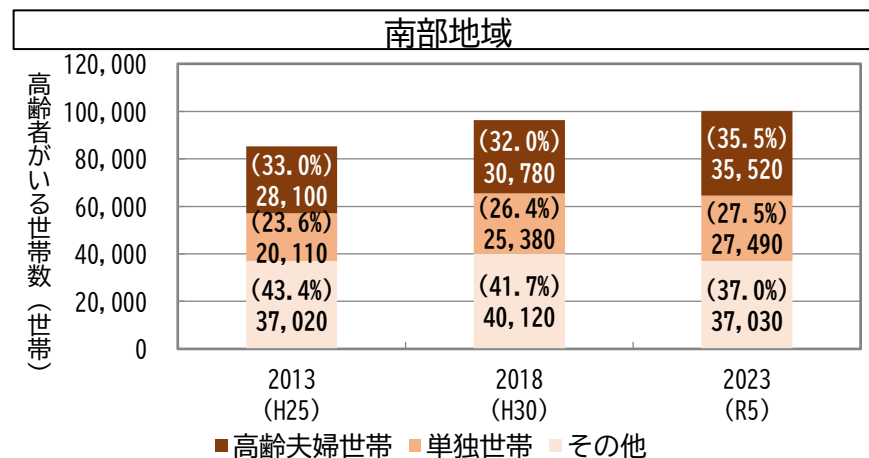
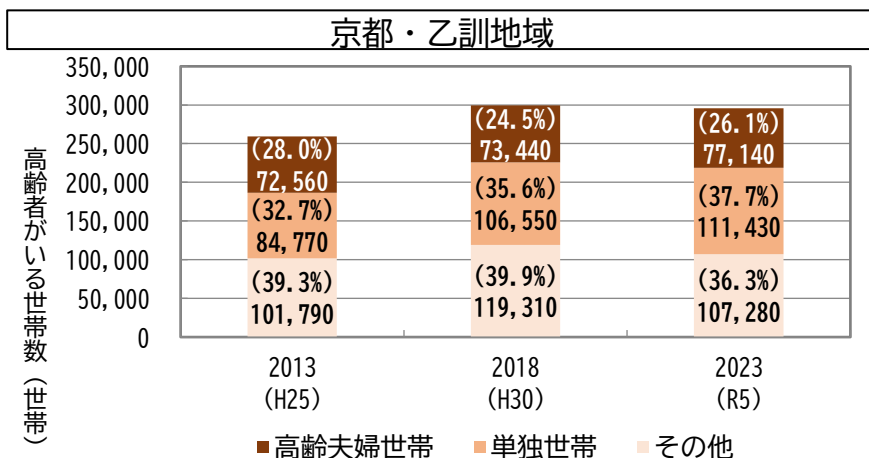
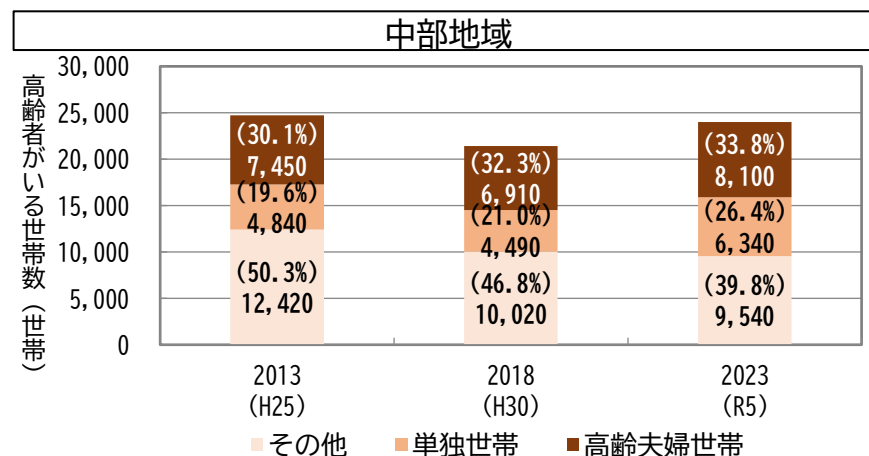
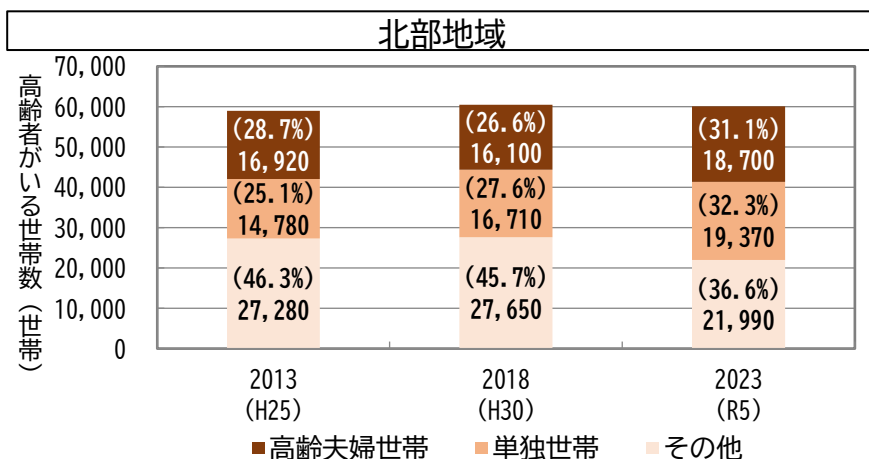
3-1 高齢者がいる世帯数の推移（京都府・地域別）

- ・京都府全体で65歳以上の高齢者がいる世帯数は、増加傾向にある。
- ・高齢夫婦世帯は、2018(H30)から2023(R5)にかけて、12,000世帯以上増加している。
- ・単独高齢世帯は、2018(H30)以降では高齢夫婦世帯より多い。



※65歳以上の世帯員のいる主世帯数を集計

- ・65歳以上の高齢者がいる世帯数は、いずれの地域においても増加している。
- ・中部地域、南部地域では高齢者世帯数の増加が著しい。
- ・南部地域では高齢夫婦世帯が、京都・乙訓地域では単独高齢世帯が特に多い。



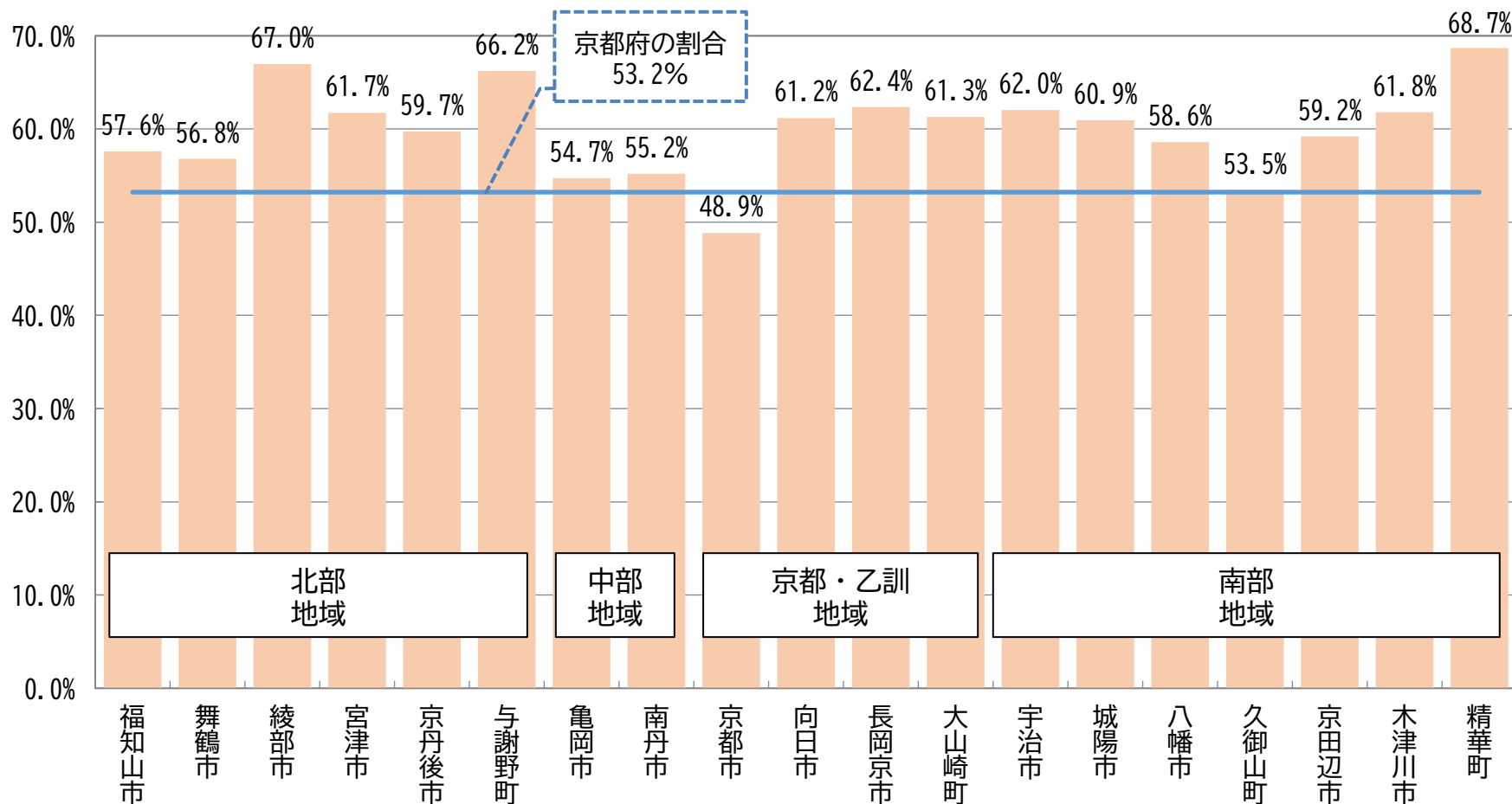
市町村ごとの個別集計結果をもとに作成。個別集計の対象は、人口1万5千人以上の市町村である。

※中部地域は、亀岡市、南丹市、京丹波町からなるが、京丹波町では平成28年度以降に人口1万5千人を下回ったため、平成25年は亀岡市、南丹市、京丹波町の合計、平成30年、令和5年は亀岡市、南丹市の合計となっている。

資料：日本の地域別将来推計人口 令和5（2023）年推計（国立社会保障・人口問題研究所）、令和2年国勢調査（総務省） 9

3-2 高齢者等のための設備のある住宅の割合（市町村別）

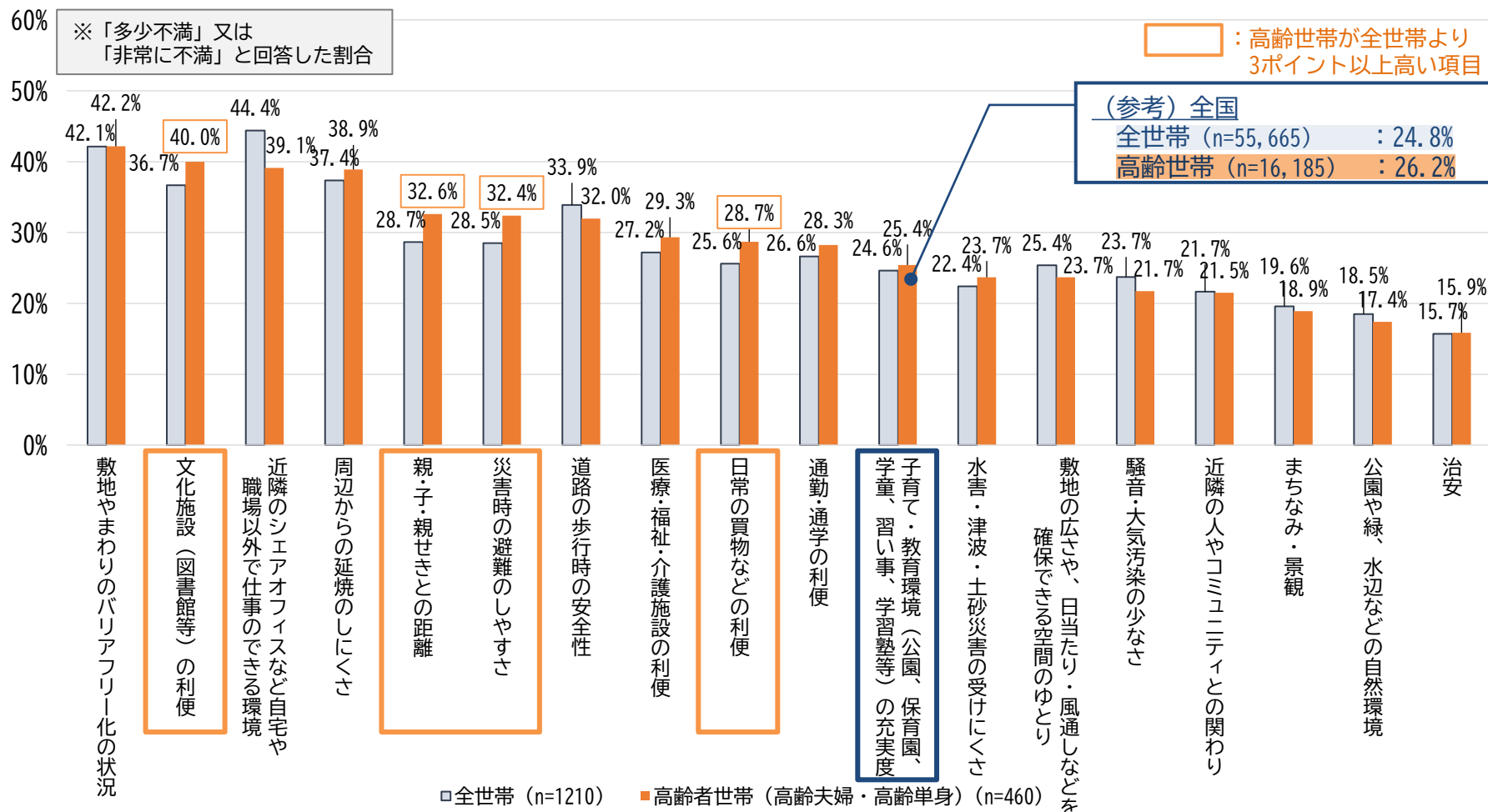
高齢者等のための設備のある住宅の割合は府全域で53.2%であり、市町村別にみると、京都市(48.9%)のみ、府全域の平均値を下回っている。



※「高齢者等のための設備のある住宅」とは「手すりがある（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）」「またぎやすい高さの浴槽」「浴室暖房乾燥機」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかの要件を満たす住宅。

3-3 高齢者世帯の居住環境に関する不満（京都府）

・高齢者世帯は、世帯全体に比べて「文化施設(図書館等)の利便」「親・子・親せきとの距離」「災害時の避難のしやすさ」「日常の買物などの利便」等 に対する不満度が高い。



(注) 高齢夫婦世帯(夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯)及び高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)の合計

4-1 住宅確保要配慮者の範囲

- ・住宅セーフティネット法及び同法施行規則に規定する「住宅確保要配慮者」の定義について「困難な問題を抱える女性」等が追加された。
- ・本定義は、令和7年10月1日より施行・追加される

法律で定める者

- ①低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%以下))
- ②被災者(発災後3年以内)
- ③高齢者
- ④障害者
- ⑤子ども(高校生相当まで)を
養育している者
- ⑥住宅の確保に特に配慮を要するもの
として国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

●外国人等

※改正箇所赤字

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、**保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容されていた者(※範囲を拡大)、困難な問題を抱える女性(※追加)、生活困窮者など**)

●東日本大震災等の大規模災害の被災者

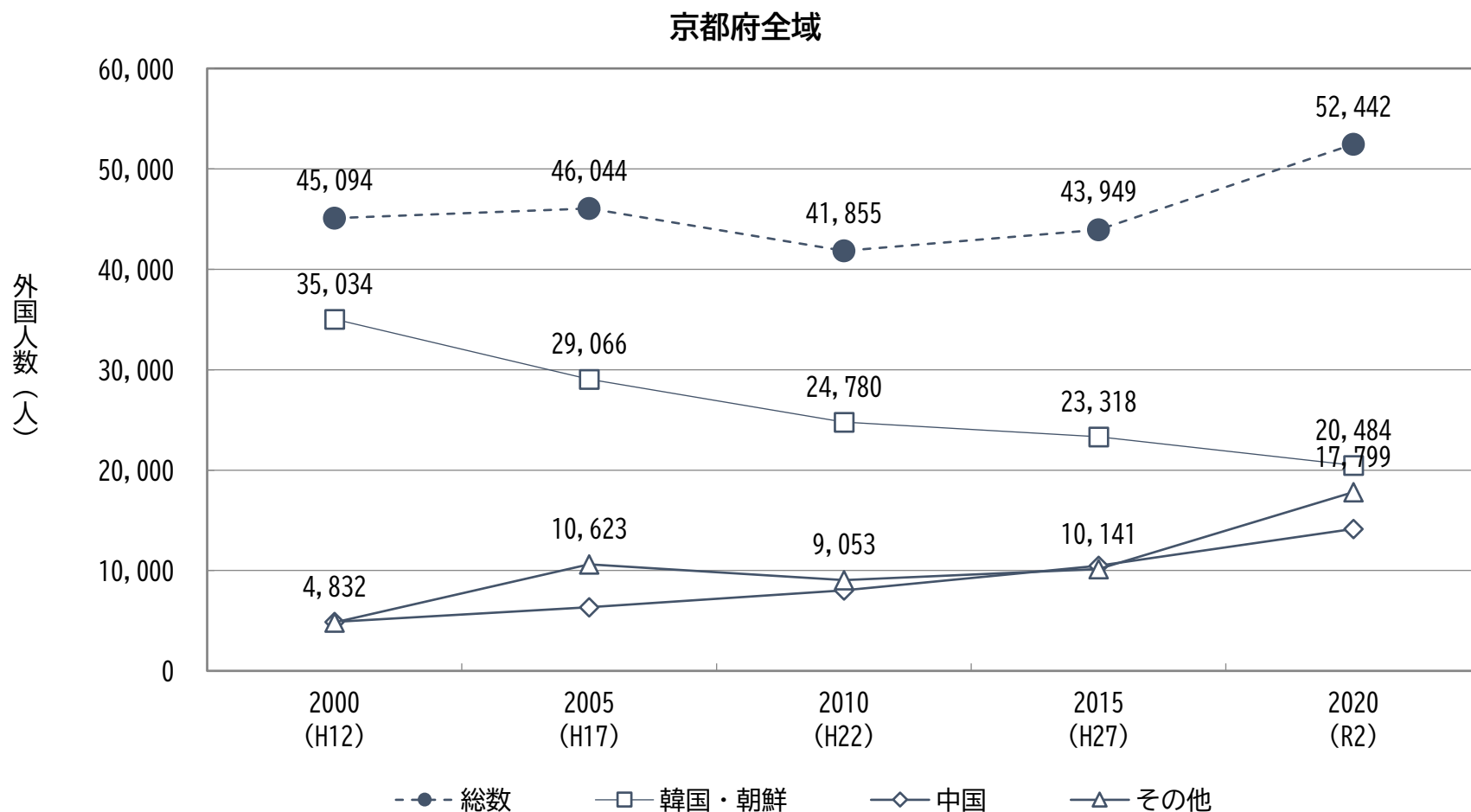
(発災後3年以上経過)

●都道府県や市区町村が 供給促進計画において定める者

※地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

4-2 外国人数の推移（京都府）

- ・外国人数は2010年、2015年で一時減少したが、直近5年間は約8,000人増加。
- ・韓国・朝鮮籍の外国人数が減少傾向であるのに対し、その他の外国人数は増加傾向。



4-3 居住支援法人の概要及び指定状況

居住支援法人の概要

住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として都道府県が指定

<居住支援法人の行う業務>

※改正箇所赤字

- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ②賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③見守りなど要配慮者への生活支援
- ④賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
- ⑤残置物処理等
(モデル契約条項を活用して実施)
- ⑥①～⑤に附帯する業務

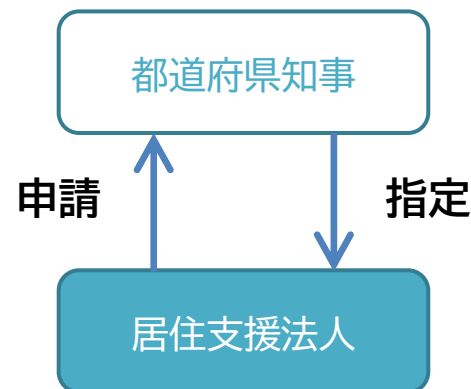
※改正内容は、令和7年10月1日より施行

<居住支援法人に指定される法人>

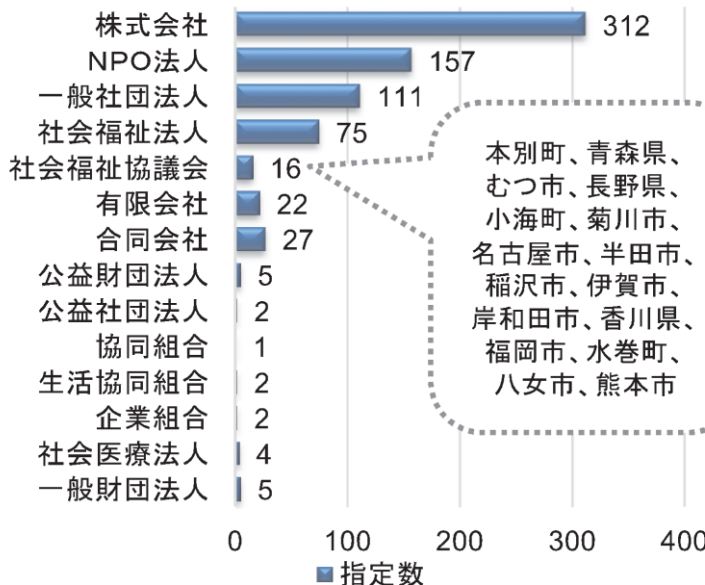
- ・NPO方針、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社

指定状況：1,064法人（R7.6月30日時点）

【制度スキーム】



■法人属性別



4-4 居住支援協議会の概要及び設立状況（全国）

居住支援協議会の概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

<居住支援協議会による主な活動内容>

- 会議での協議、情報交換
- 不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- 住宅相談事業、物件の紹介
- 家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等

設立状況：163協議会

【都道府県】全都道府県

【市区町村】116市区町村

政令市 : 15市

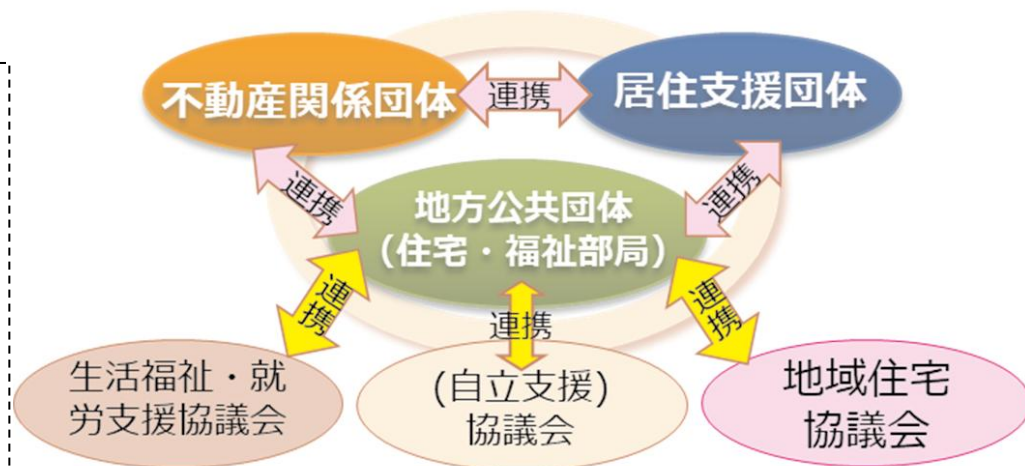
中核市 : 21市

特別区 : 22区

その他の市 : 51市

町村 : 7町村

(R7.6月30日時点)



4-5 居住サポート住宅

・「住宅セーフティネット法」の改正法が令和7年10月1日に施行され、それ以降『居住サポート住宅』という新しい区分の住宅が提供される。

背景・必要性

- 単身世帯の増加、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
- 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。
- 改正住宅セーフティネット法（H29年）の施行後、全国で800を超える居住支援法人が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

- ➡
1. 大家と要配慮者のいずれも安心して利用できる市場環境の整備
 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
 3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

○居住サポート住宅※の認定制度の創設

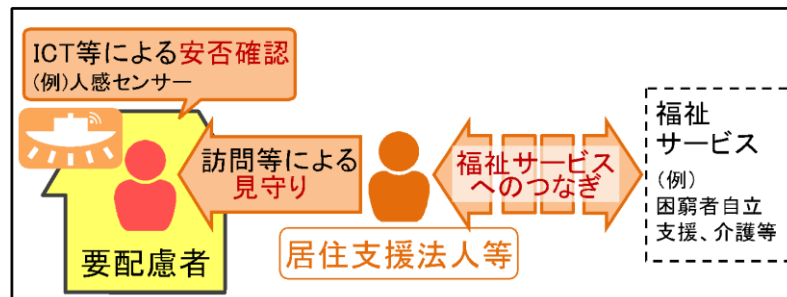
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）
- ⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付※を原則化

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施期間が賃貸人に直接支払う

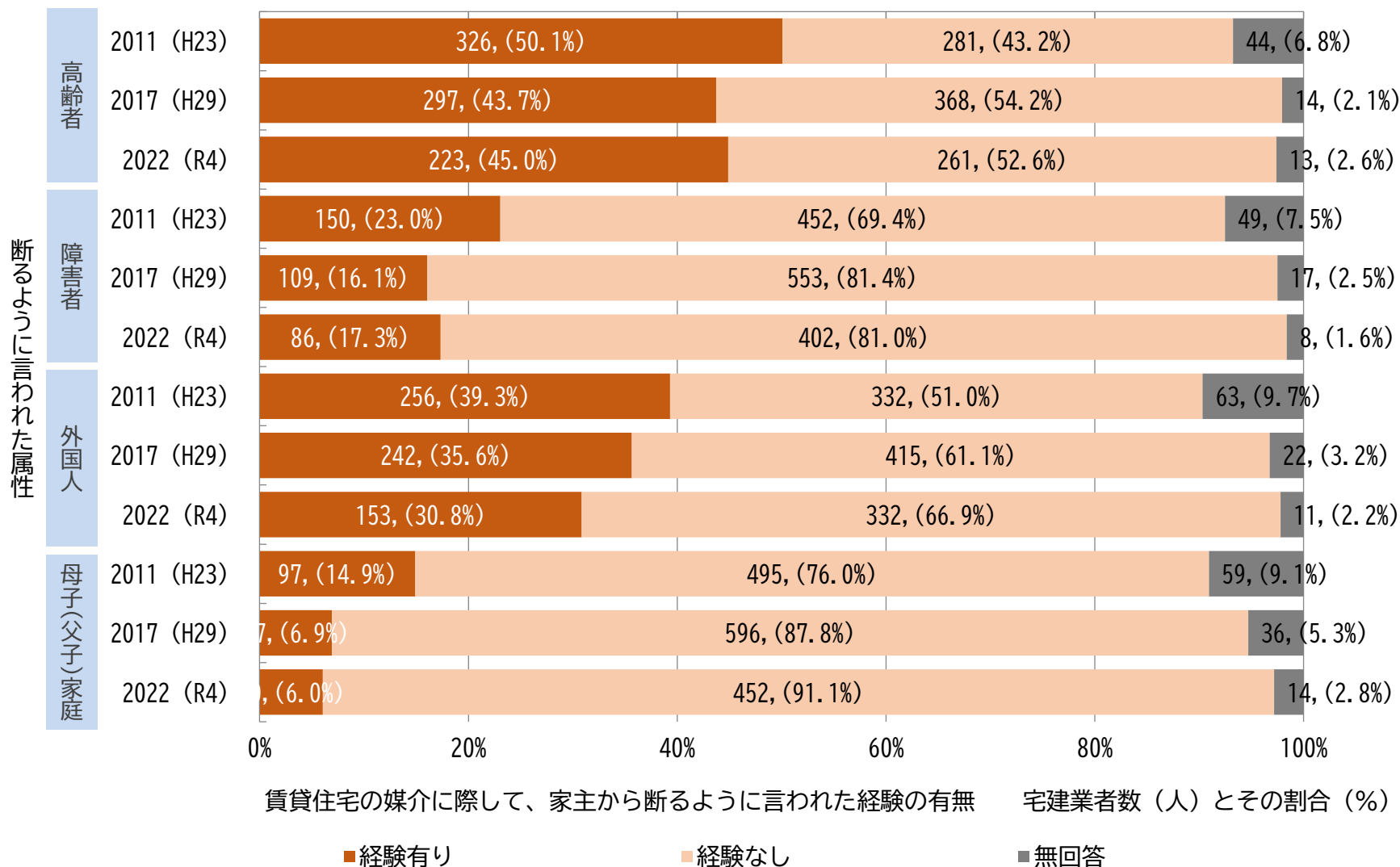
- ⇒入居する要配慮者は認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



4-6 賃貸住宅における入居拒否の状況（京都府）

- ・直近(2022(H23)年)では、宅建業者に入居拒否を促す家主は減少しているが、依然として存在。
- ・入居を断るように言われた経験について、高齢者に対しては約半数、外国人に対しては約3割。



4-7 賃貸住宅ストックの概要（京都府）

- ・住宅セーフティネット法の対象となる賃貸住宅ストックは、府全体で約47.4万戸
- ・このうち、空き家に該当するものは、8.1万戸で約17.1%を占める。

●住宅全体の空き家率 13.1%

●賃貸住宅ストックの空き家率 17.1%

住宅総数
1,372,200戸
(100.0%)

※ () 内の%は
「住宅総数」に
対する比率

居住世帯あり
1,182,900戸
(86.2%)

居住世帯なし
189,300戸
(13.8%)

専用住宅
1,161,000戸
(84.6%)

店舗その他の併用住宅
21,800戸(1.6%)

空き家
180,400戸
(13.1%)

一時現在者のみ
6,700戸(0.5%)

建築中
2,200戸(0.2%)

持ち家
699,500戸(51.0%)

公営の借家
32,100戸(2.3%)

都市再生機構(UR)・公社の借家
21,700戸(1.6%)

民営借家
338,900戸(24.7%)

給与住宅
21,500戸(1.6%)

賃貸用の空き家
81,000戸(5.9%)

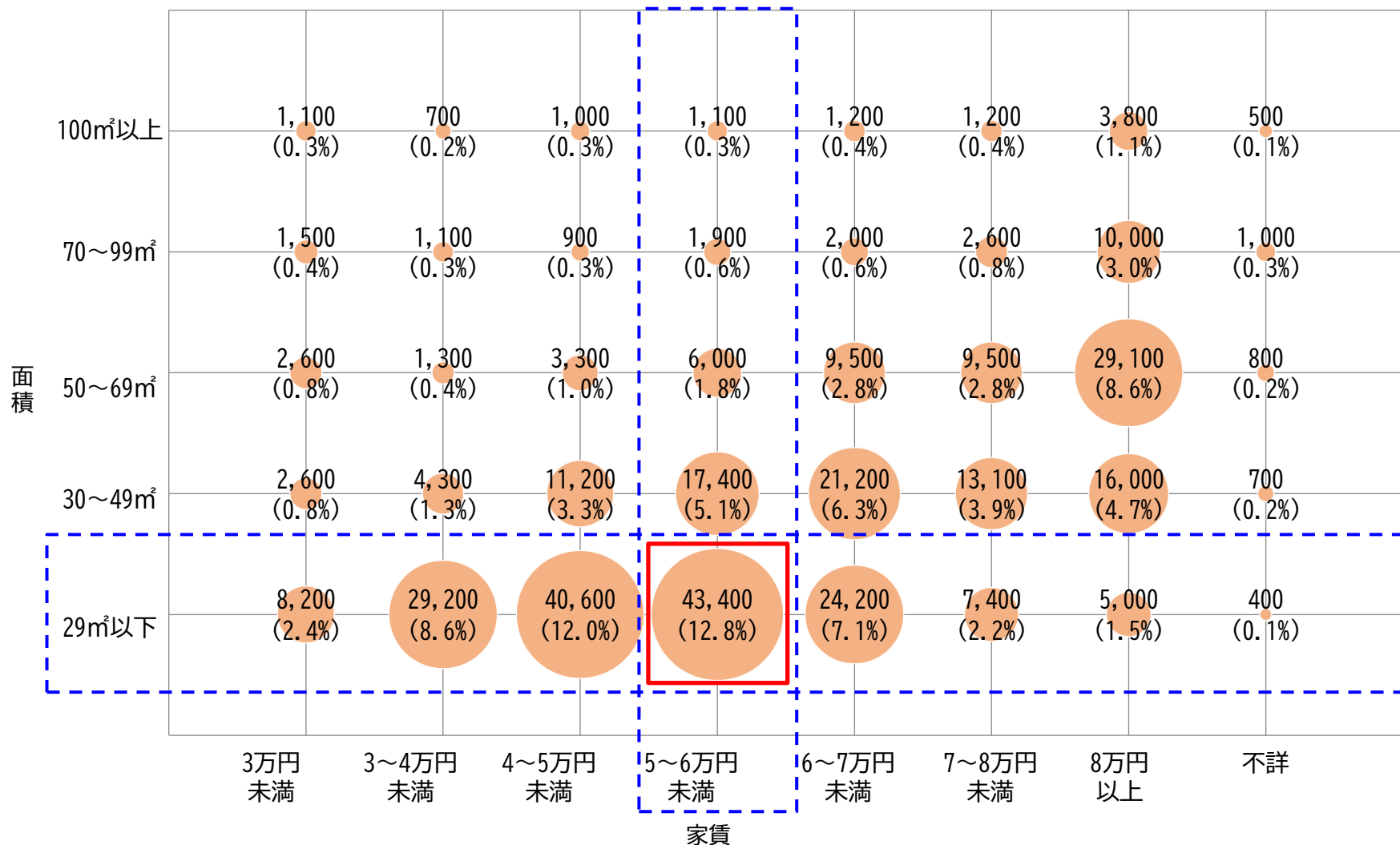
二次的住宅
7,700戸(0.6%)

売却用の空き家
6,900戸(0.5%)

その他の住宅
84,900戸(6.2%)

4-8 床面積別・家賃別民営借家数（京都府）

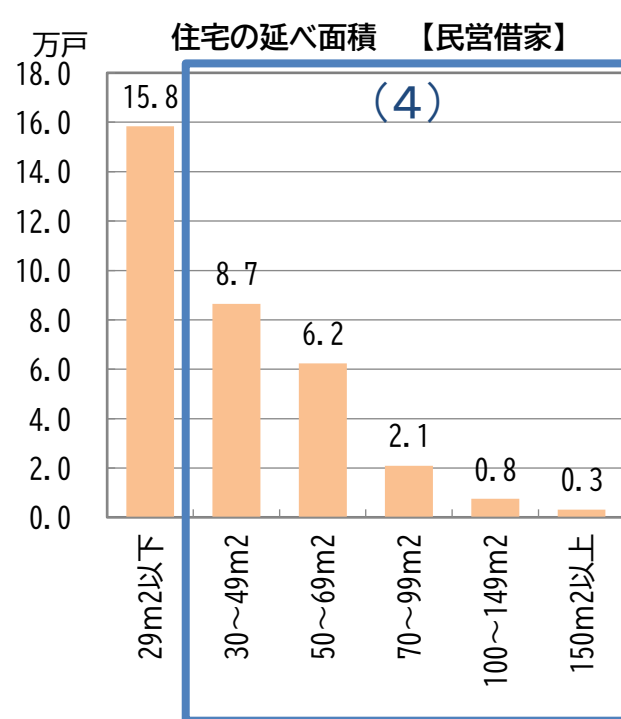
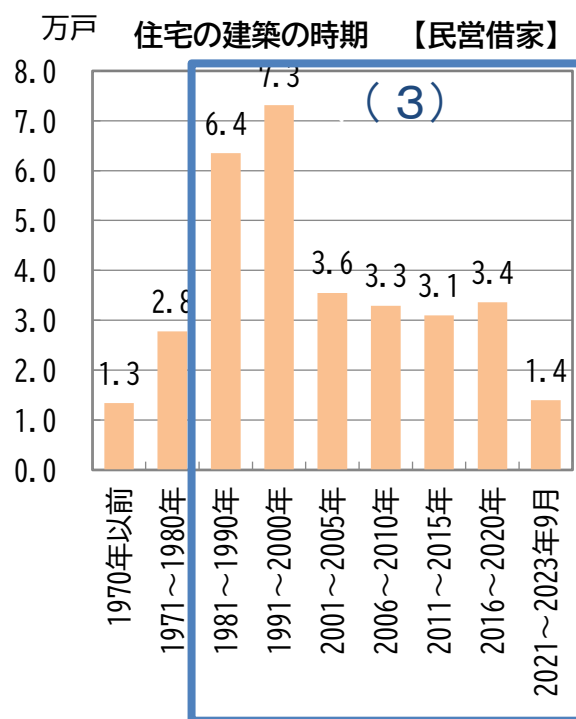
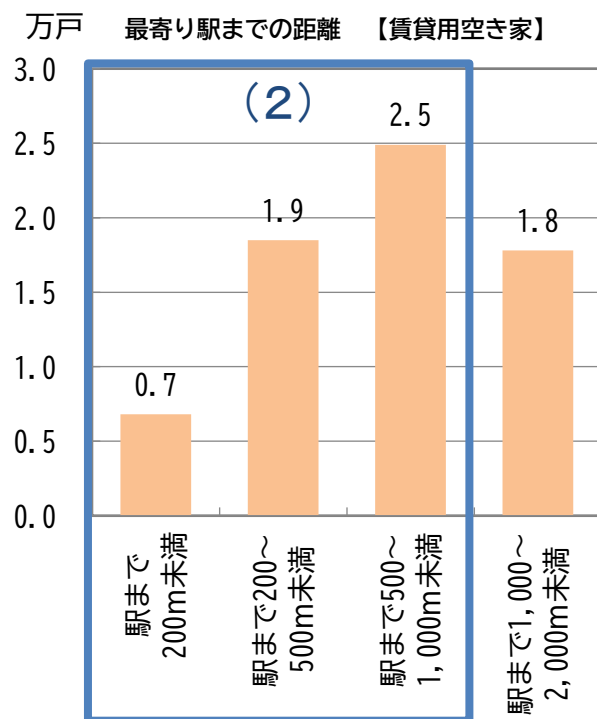
- ・床面積別・家賃別に民営借家数を比較すると、床面積29㎡以下・家賃5～6万円未満(□)が最多
- ・床面積別では29㎡以下が全体の46.7%、家賃別では5～6万円未満が全体の20.6%を占める



4-9 活用可能な民間賃貸住宅ストックの推計（京都府）

・立地・規模・耐震性を考慮した活用可能な賃貸用空き家の戸数は、約1.89万戸（推計）

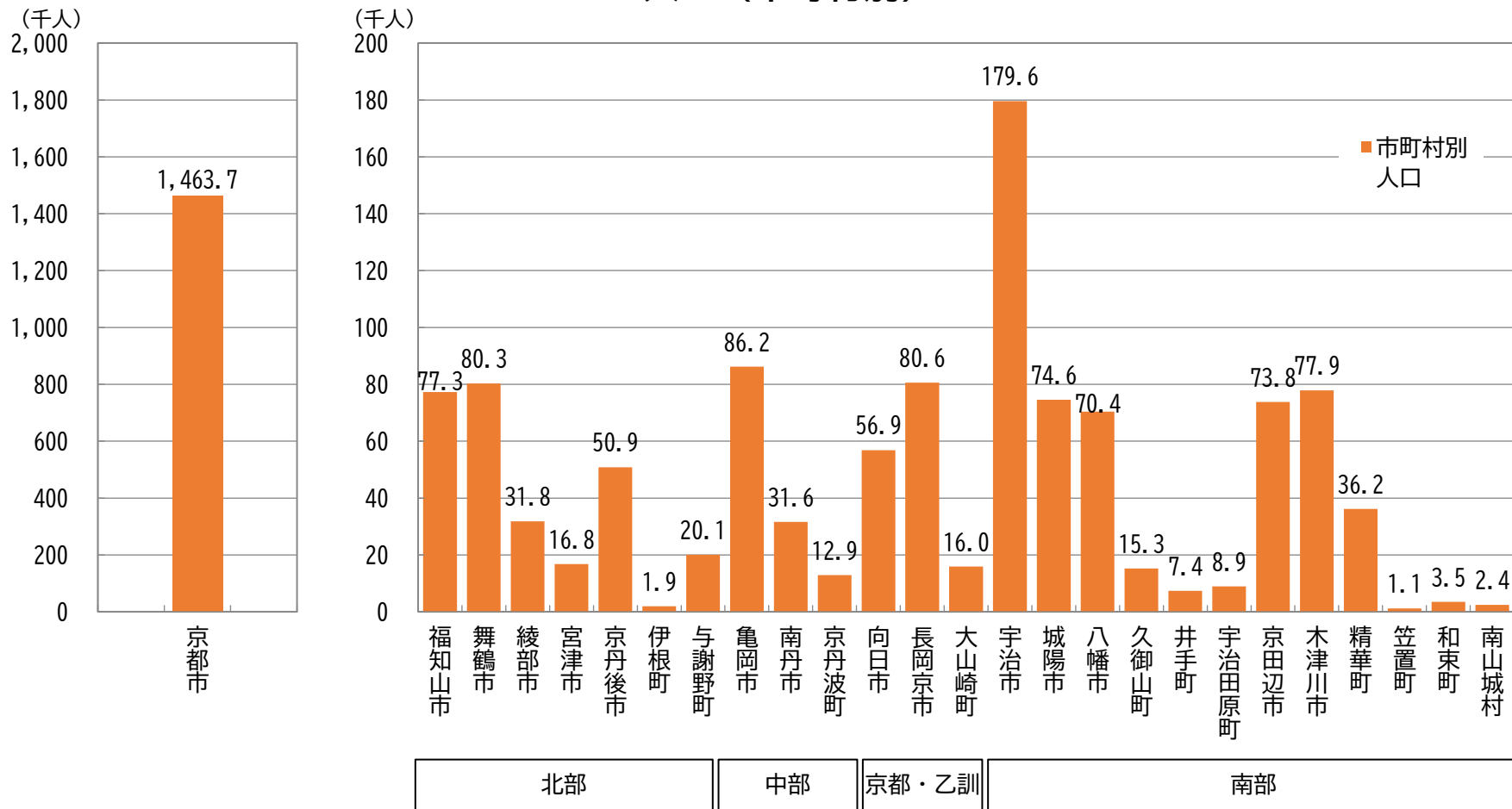
(1) 賃貸用空き家の総数		81,000戸
立 地	(2) 賃貸用空き家のうち、最寄駅までの距離が1km未満の住宅の割合	62.0%
耐震性	(3) 民営借家のうち、昭和56年以降に建設された住宅の割合	83.7%
規 模	(4) 民営借家のうち、30㎡以上の住宅の割合	53.2%
$(1) \times (2) \times (3) \times (4) \div$		22,400戸



5-1 人口（市町村別）

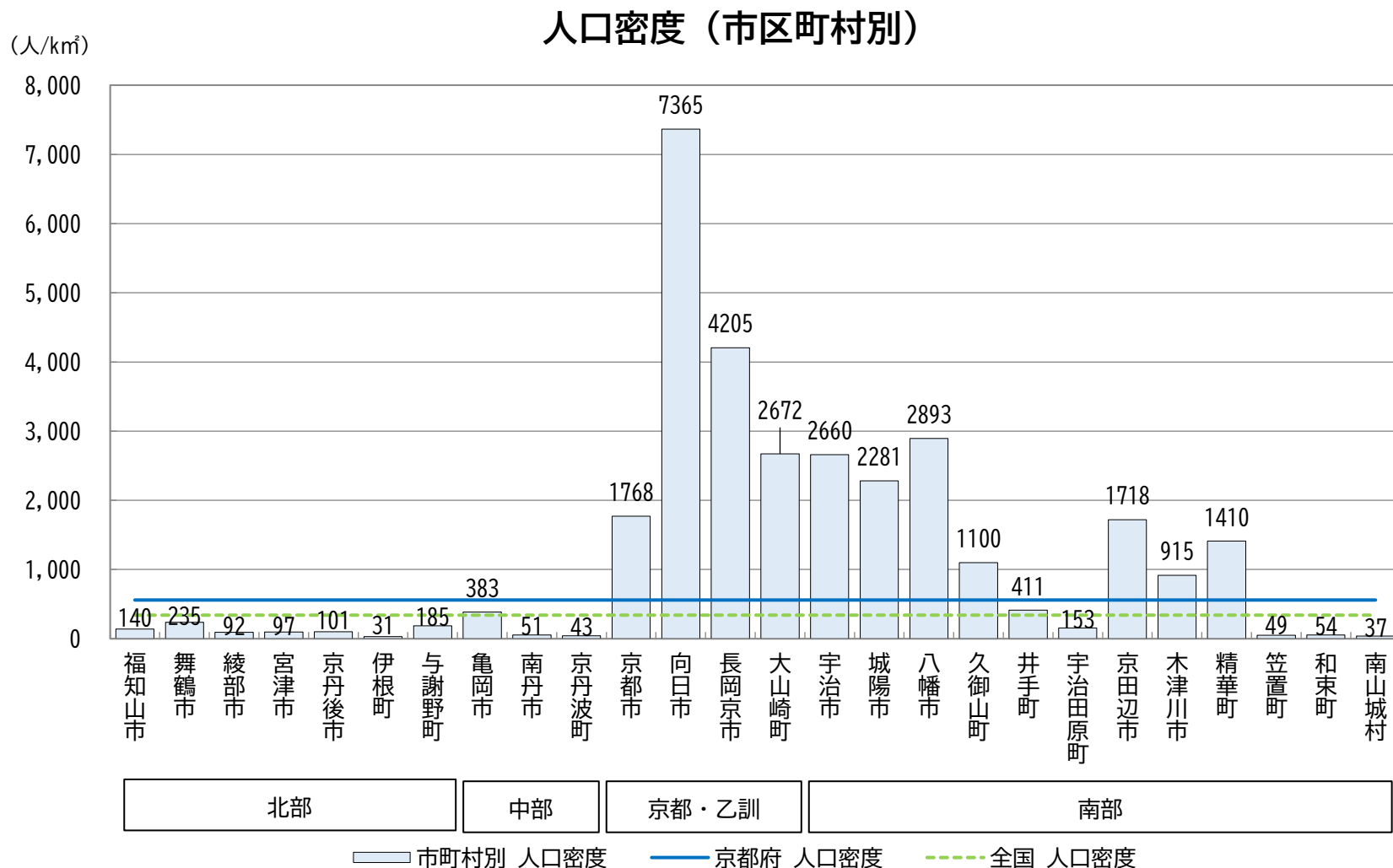
- ・京都市(1463.7千人)が最も多い
- ・京都市以外では宇治市(179.6千人)、亀岡市(86.2千人)、長岡京市(80.6千人)の順に多い

人口（市町村別）

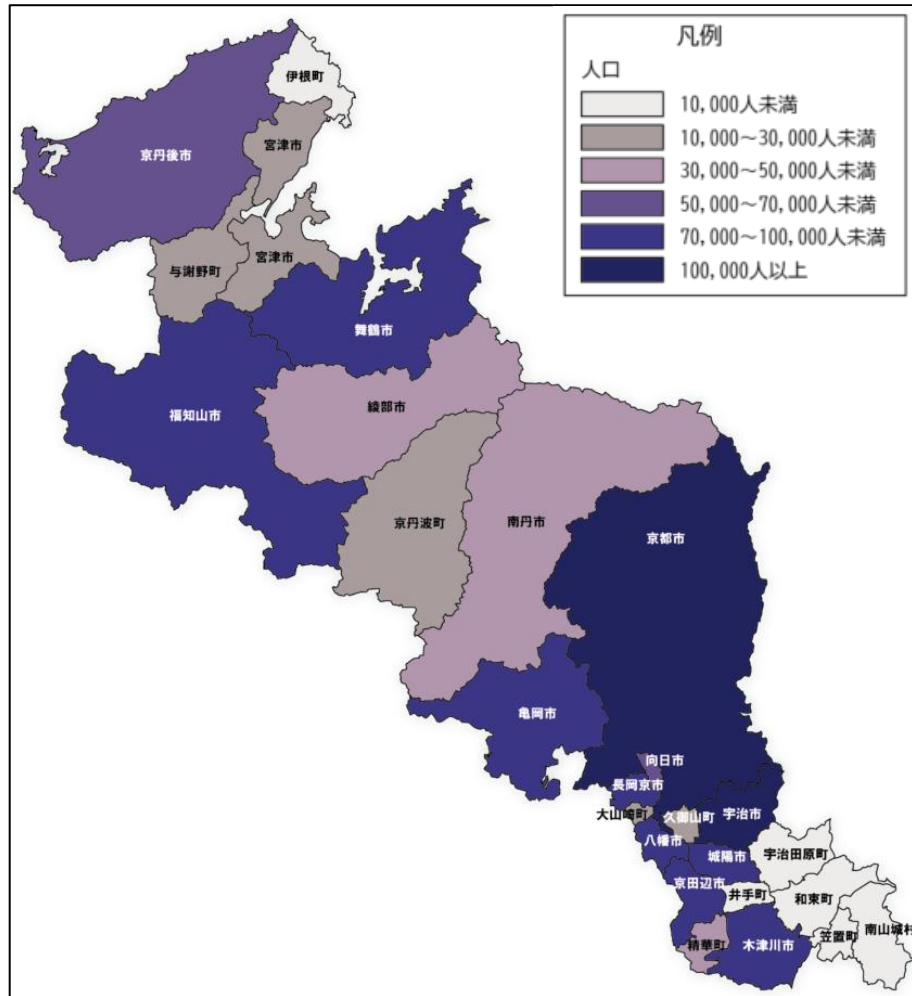


5-2 人口密度（市町村別）

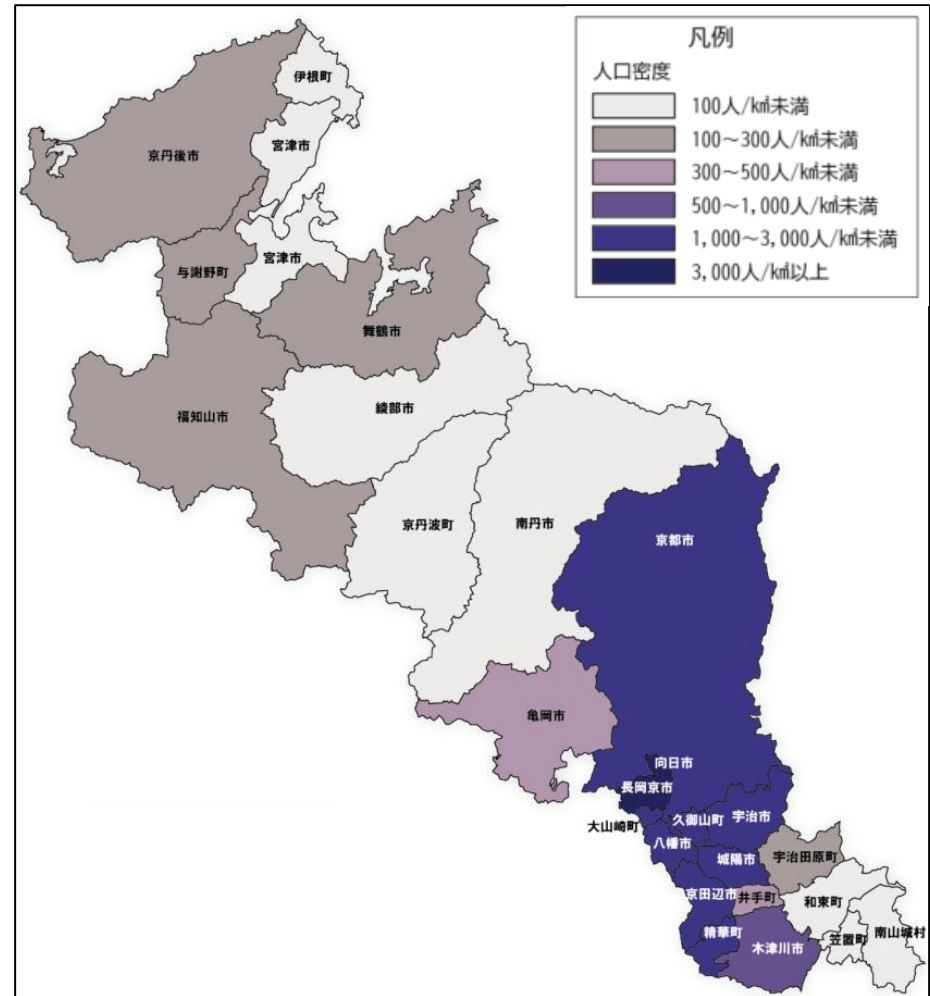
- ・向日市(7365.2人/㎢)、長岡京市(4204.9人/㎢)、八幡市(2892.5人/㎢)の順に多い
- ・京都・乙訓や南部地域で高く、北部や中部地域では低い傾向にある



人 口 (R2.10.1現在)



人口密度 (R2.10.1現在)



※【参考】R2の他都道府県の人口密度（多い順）（R2国勢調査より）
 3,000人/km以上 …東京都、大阪府、神奈川県
 1,000～3,000人/km未満…埼玉県、愛知県、千葉県、福岡県

5-3 人口・世帯の推移（地域別）

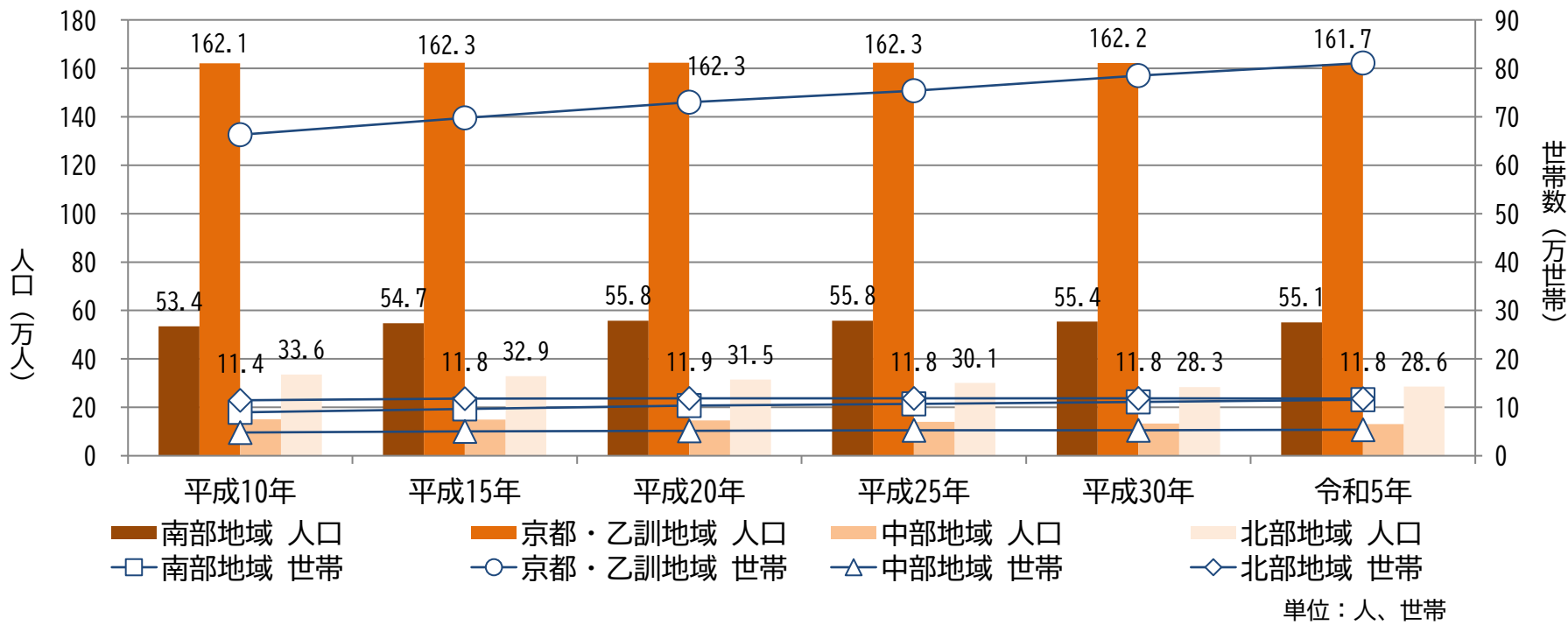
- ・北部地域、中部地域 …人口：減少傾向

・京都・乙訓地域 …人口：横ばいから減少に

・南部地域 …人口：増加傾向から減少に
- 世帯数：漸増

世帯数：増加傾向

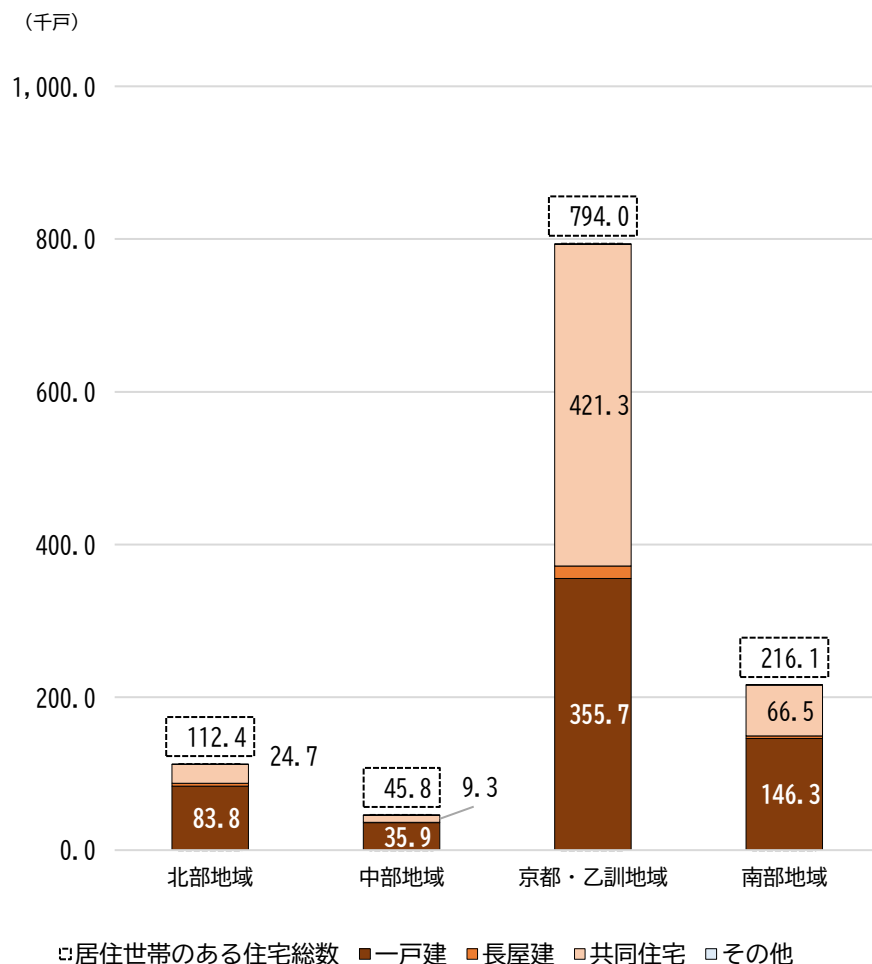
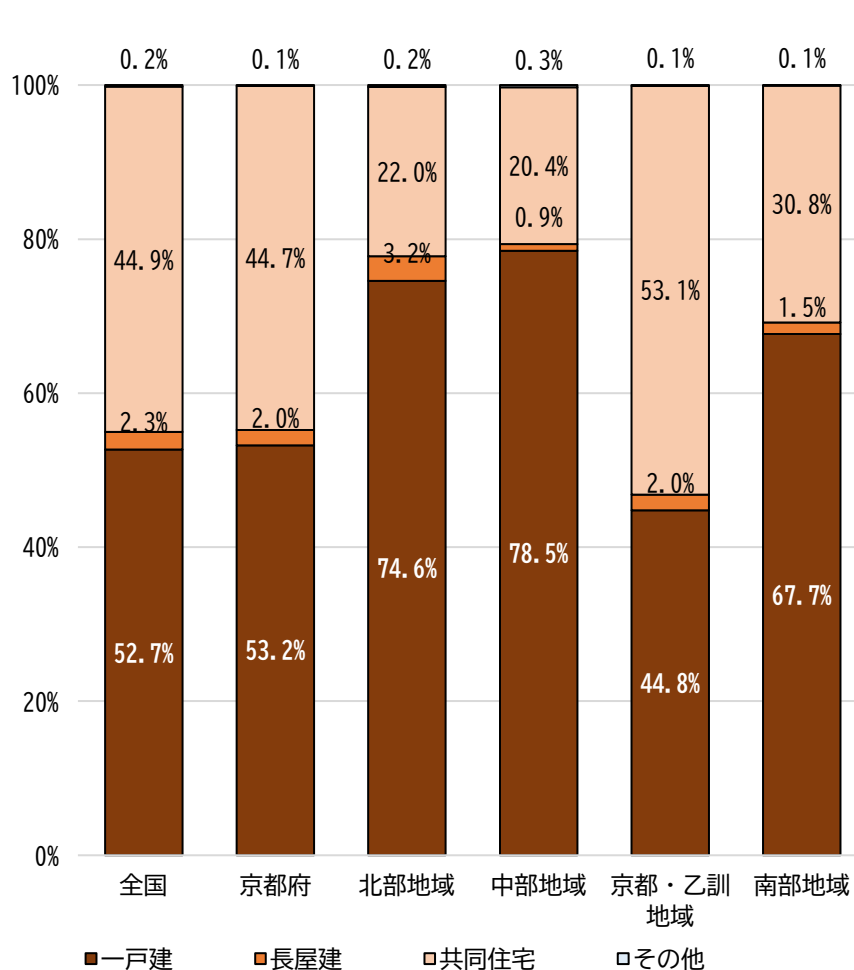
世帯数：漸増



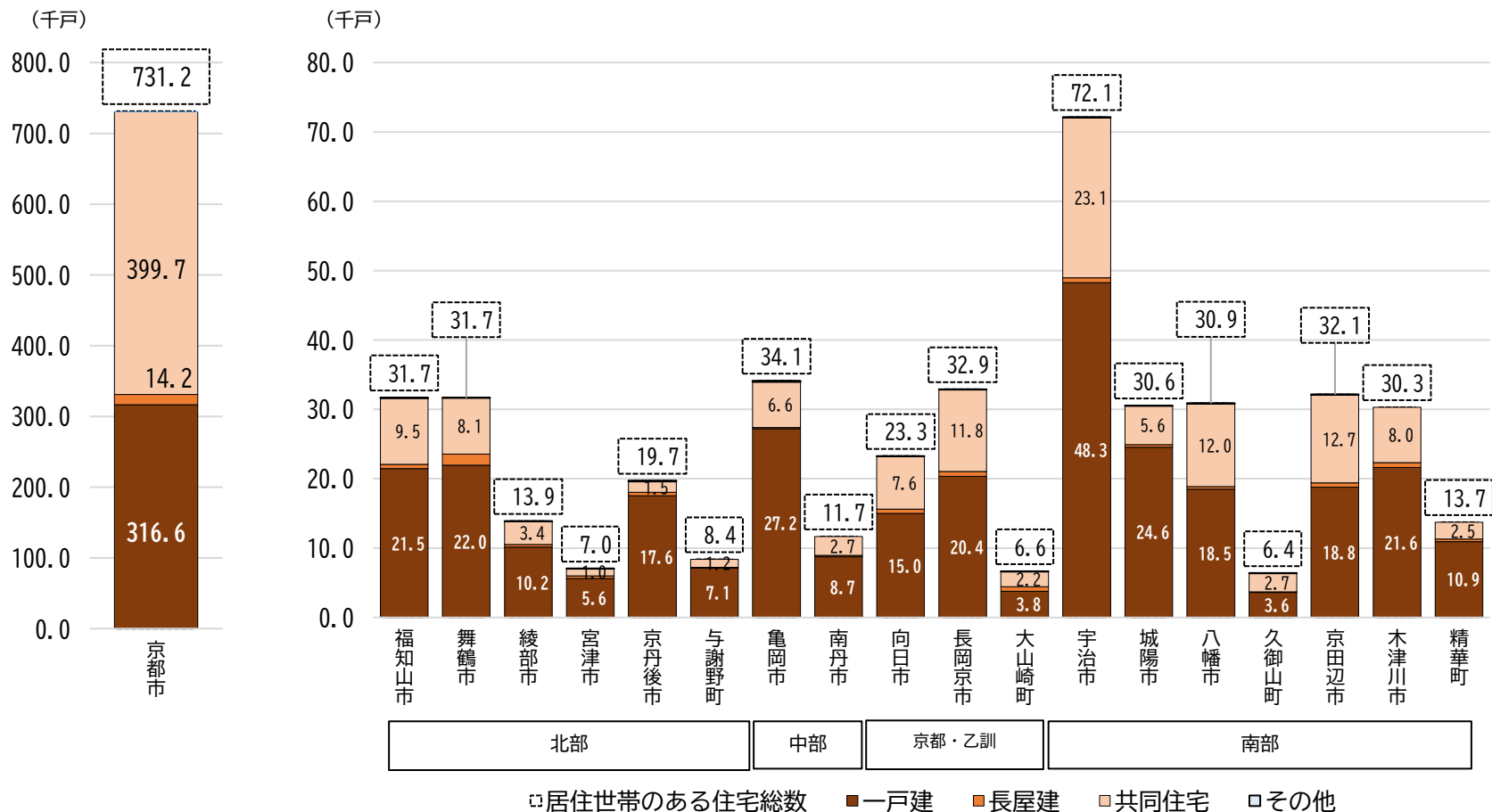
	平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年		令和5年	
	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯
北部地域	335,727	114,461	328,979	117,892	314,533	118,661	300,722	118,384	283,290	118,395	285,721	117,854
中部地域	150,511	47,780	148,985	50,108	145,280	51,605	140,141	52,419	133,332	52,745	130,710	53,850
京都・乙訓地域	1,621,089	662,963	1,622,634	697,497	1,622,754	729,966	1,622,936	753,488	1,621,539	784,834	1,617,143	811,049
南部地域	534,460	179,190	547,291	193,297	558,215	207,179	557,859	214,487	553,618	222,212	551,108	231,172
京都府	2,641,787	1,004,394	2,647,889	1,058,794	2,640,782	1,107,411	2,621,658	1,138,778	2,591,779	1,178,186	2,578,087	1,213,925

5-4 建て方別住宅数（全国・地域別・市町村別）

- ・全国及び京都府と比較して、北部地域、中部地域、南部地域では一戸建ての比率が高く、京都・乙訓地域では共同住宅の比率が高い。
- ・また、北部地域では、長屋建ての比率が高い。



- ・京都市は「共同住宅」が最も多く、次いで「一戸建て」「長屋建て」の順となっている。
- ・京都市以外では「一戸建て」は、宇治市も最も多く、次いで亀岡市、城陽市の順。
- ・「長屋建て」は、舞鶴市が最も多く、次いで長岡京市、大山崎町、宇治市、木津川市の順。
- ・「共同住宅」は、宇治市が最も多く、次いで京田辺市、八幡市の順。



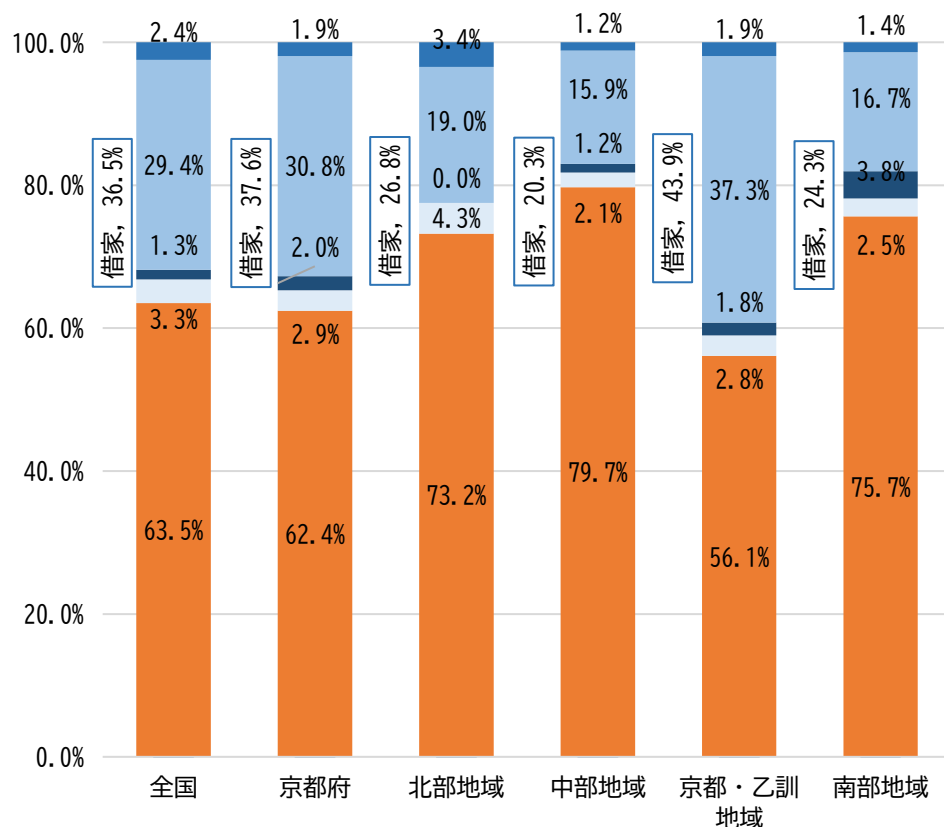
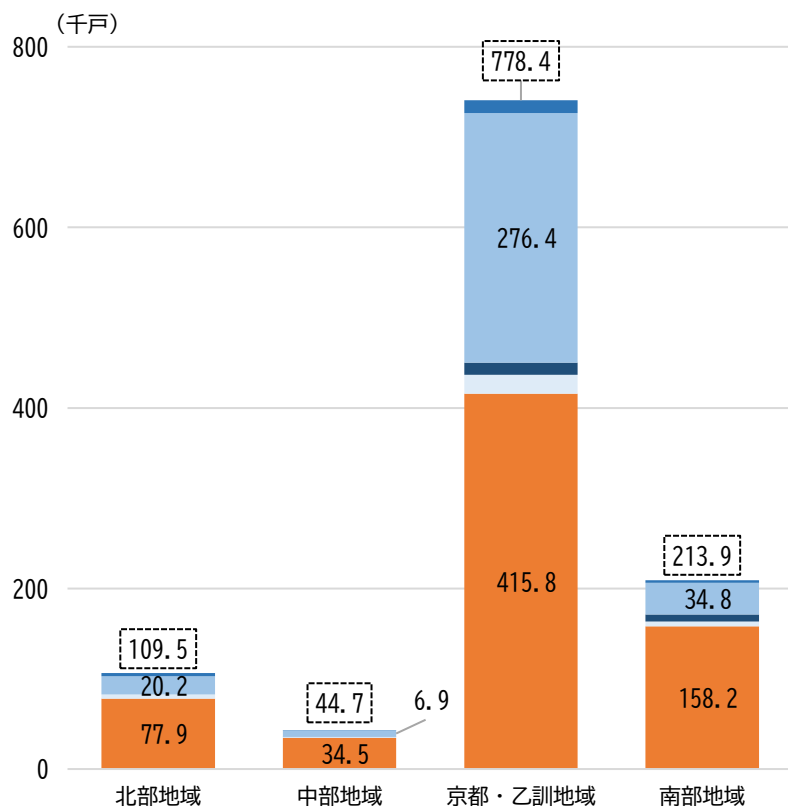
※住宅・土地統計調査は、全数調査（国勢調査）ではなく「標本（サンプル）抽出調査」です。そのため、小規模な町村では調査対象となった戸数が少ない、あるいは回答が得られなかった等の理由により統計的な精度を保つことができず、データが非公表になっているためグラフに記載できていない自治体があります。

※記載のない自治体は伊根町、京丹波町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町及び南山城村の7町村

資料： R5住宅・土地統計調査（総務省）、
R5京都府統計書（京都府）

5-5 所有関係別住宅数（全国・地域別・市町村別）

・全国及び京都府と比較して、北部地域、中部地域、南部地域では持ち家の比率が高く、京都・乙訓地域では借家の比率が高い。



■持ち家 ■公営の借家 ■都市再生機構(UR)・公社 ■民間借家 ■給与住宅

借家

・京都府と比較してそれぞれ比率が高い市町は以下のとおり。

持ち家…京丹後市(86.1%)、精華町(85.8%)、与謝野町(81.6%)、亀岡市(81.6%) など

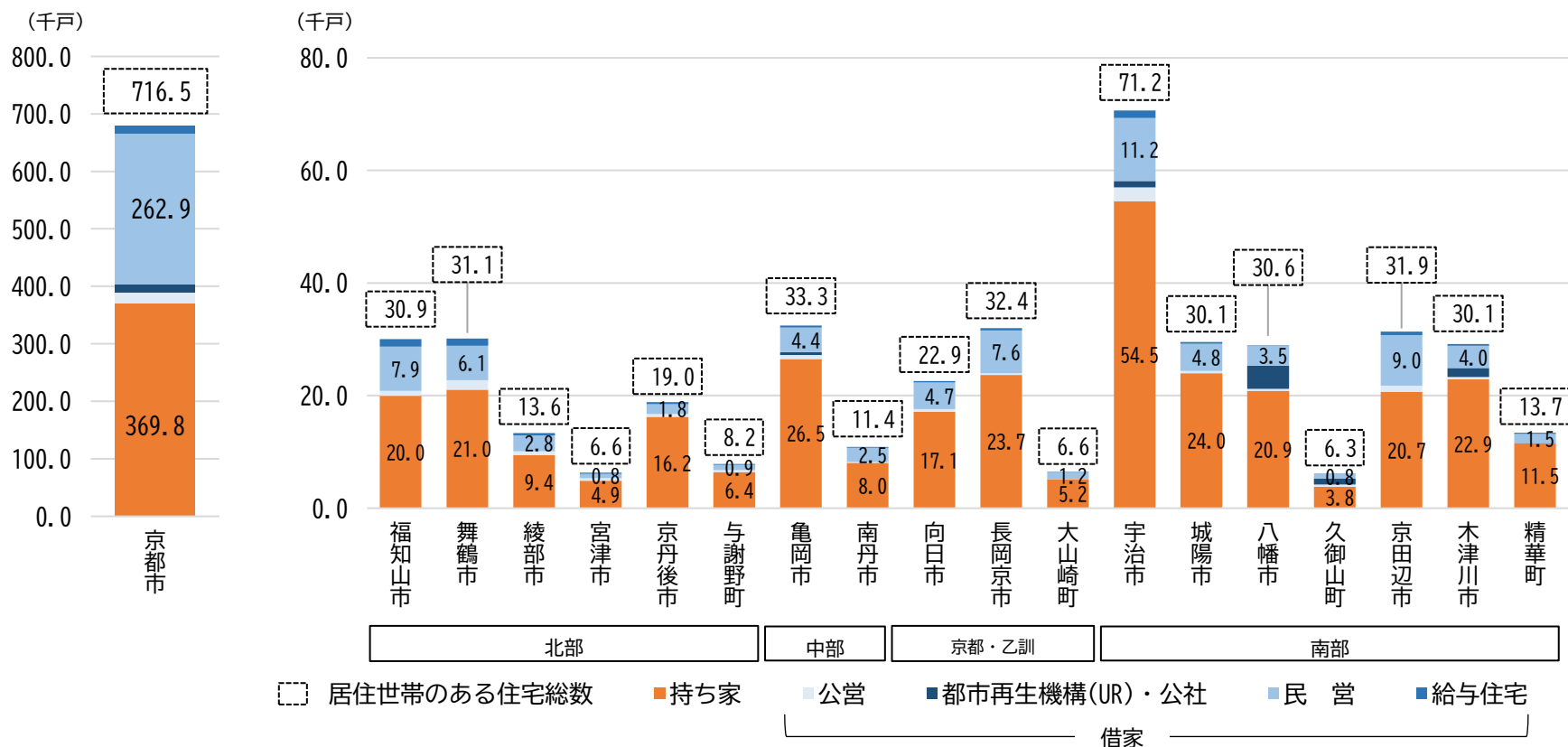
借家…京都市(45.6%)、久御山町(38.6%) など

公営の借家…宮津市(7.2%)、久御山町(6.7%)、舞鶴市(5.6%) など

都市再生機構(UR)・公社…久御山町(17.6%)、八幡市(14.2%)、木津川市(5.3%) など

民営借家…京都市(38.7%)、京田辺市(28.6%) など

給与住宅…福知山市(4.3%)、舞鶴市(4.2%)



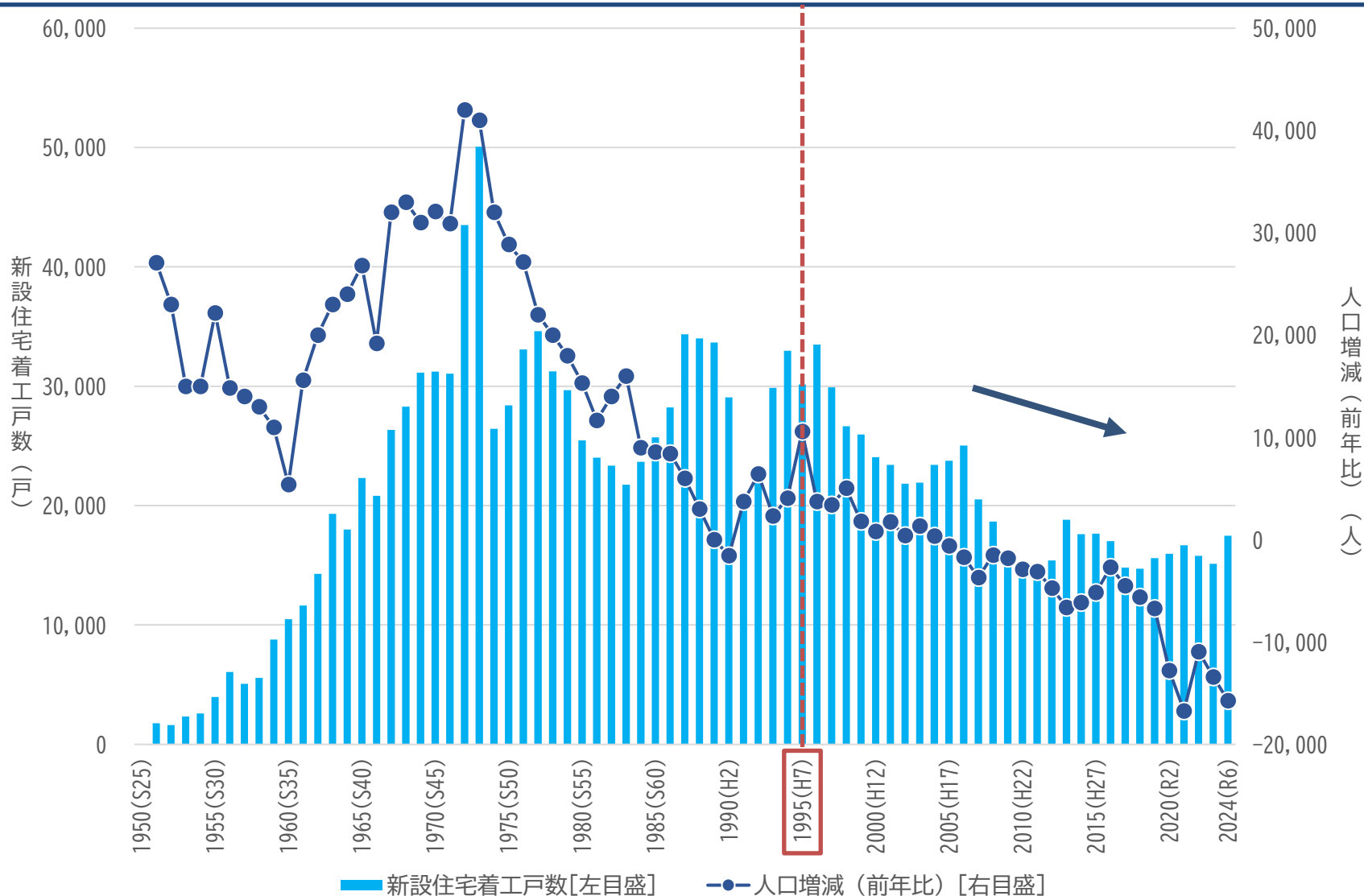
※住宅・土地統計調査は、全数調査(国勢調査)ではなく「標本(サンプル)抽出調査」です。そのため、小規模な町村では調査対象となった戸数が少ない、あるいは回答が得られなかった等の理由により統計的な精度を保つことができず、データが非公表になっているためグラフに記載できていない自治体があります。

※記載のない自治体は伊根町、京丹波町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町及び南山城村の7町村

資料： R5住宅・土地統計調査(総務省)、
R5京都府統計書(京都府)

6-1 新設住宅着工戸数と人口増減の関係（京都府）

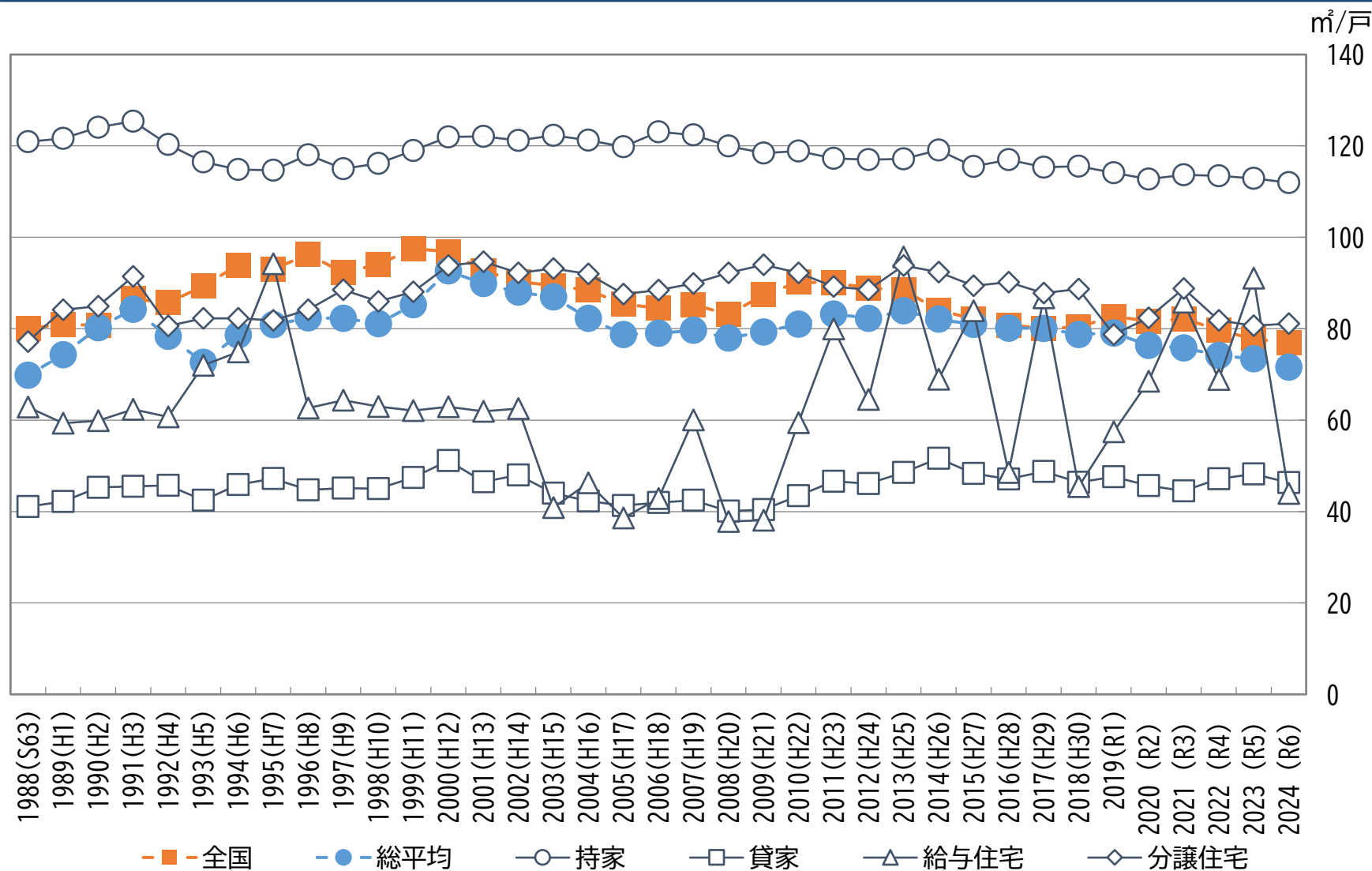
・ 1995（H7）年頃から、人口増減（前年比）と新設住宅着工戸数はともに減少傾向



資料：建築着工統計調査 住宅着工統計（国土交通省）、令和5年京都府統計書（京都府）

6-2 新設着工住宅の一戸当たり床面積の推移（京都）

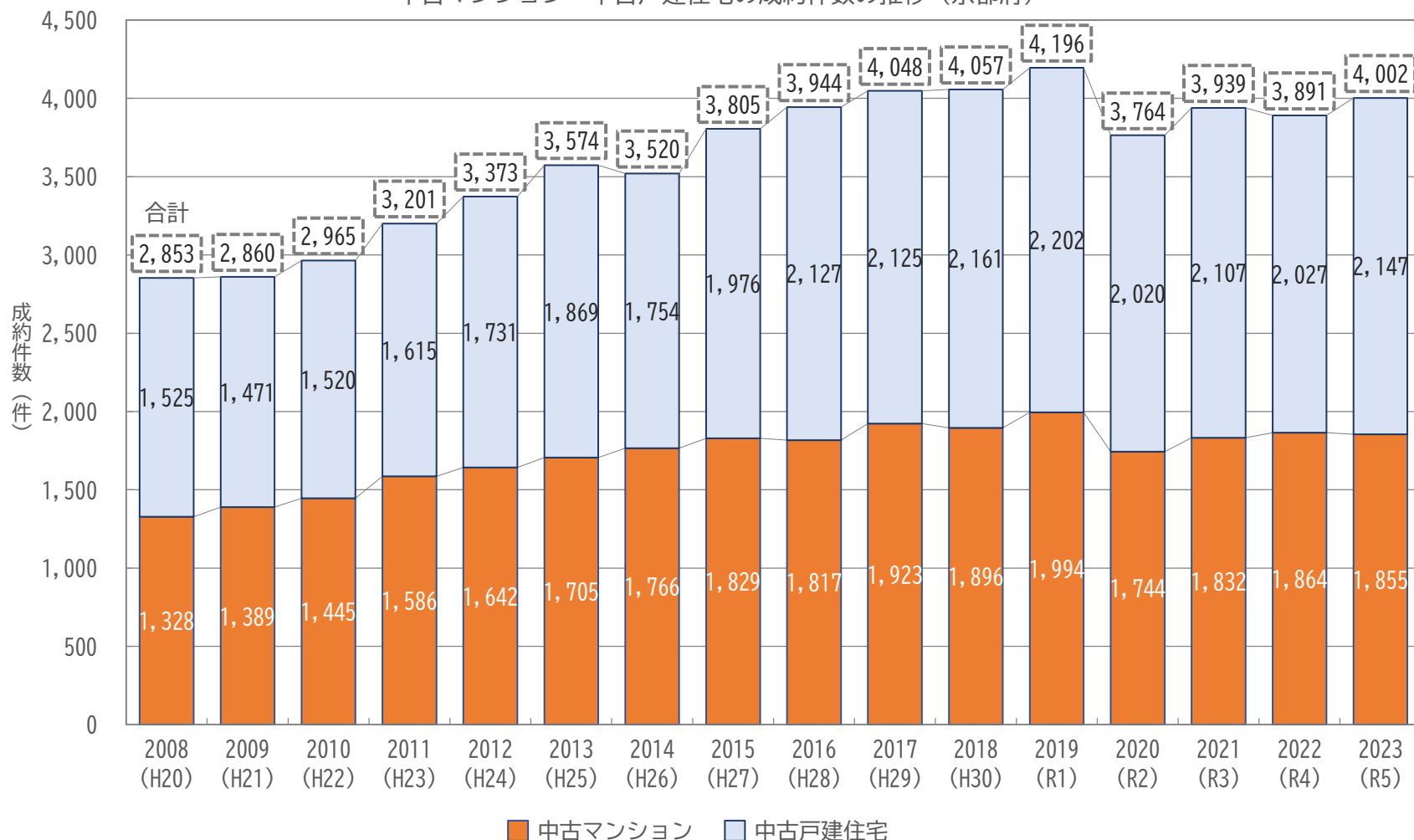
- ・新設着工住宅の一戸当たり床面積は、概ね横ばい傾向が続いている
- ・持家、賃貸及び分譲住宅と比べて、給与住宅の年毎の増減幅がとても大きい



6-3 中古住宅の流通動向（京都府）

- ・ 中古住宅の取引件数は、直近15年間、マンション、戸建てともに増加傾向
- ・ 2020（令和2）年には一時減少したが、その後は増加傾向

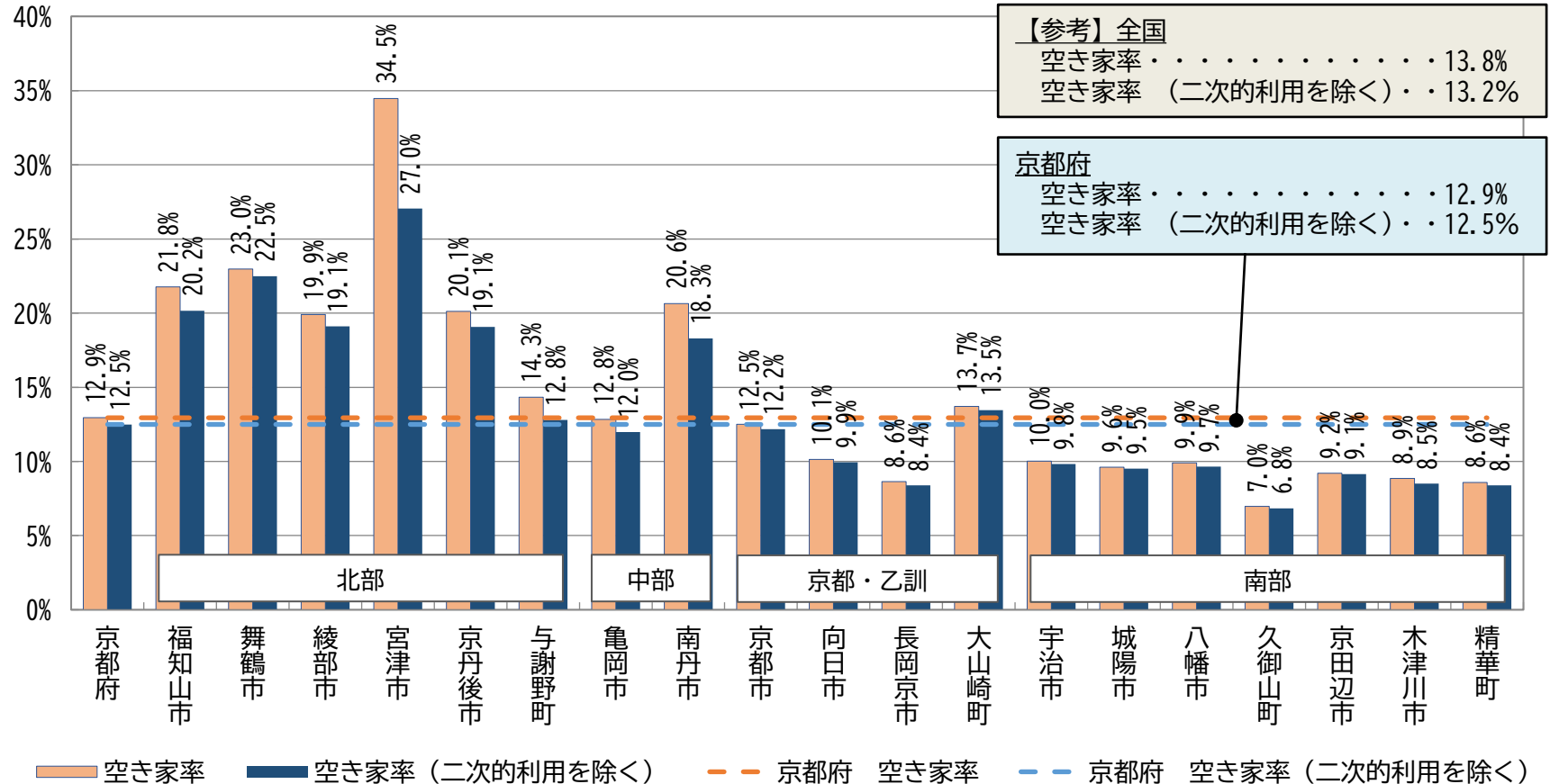
中古マンション・中古戸建住宅の成約件数の推移（京都府）



資料：2023年度刊市況レポート（公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿レインズ【国土交通大臣指定】）
 2018年度刊市況レポート（公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿レインズ【国土交通大臣指定】）

6-4 空き家の状況（全国・京都府・市町村(地域)別）

- ・空き家率、二次的利用を除く空き家率ともに、宮津市で最も高い。また、北部地域、南丹市で府平均空き家率より高い傾向にある。
- ・京都・乙訓地域(大山崎町を除く)及び南部地域では、全市町で府平均空き家率を下回る。

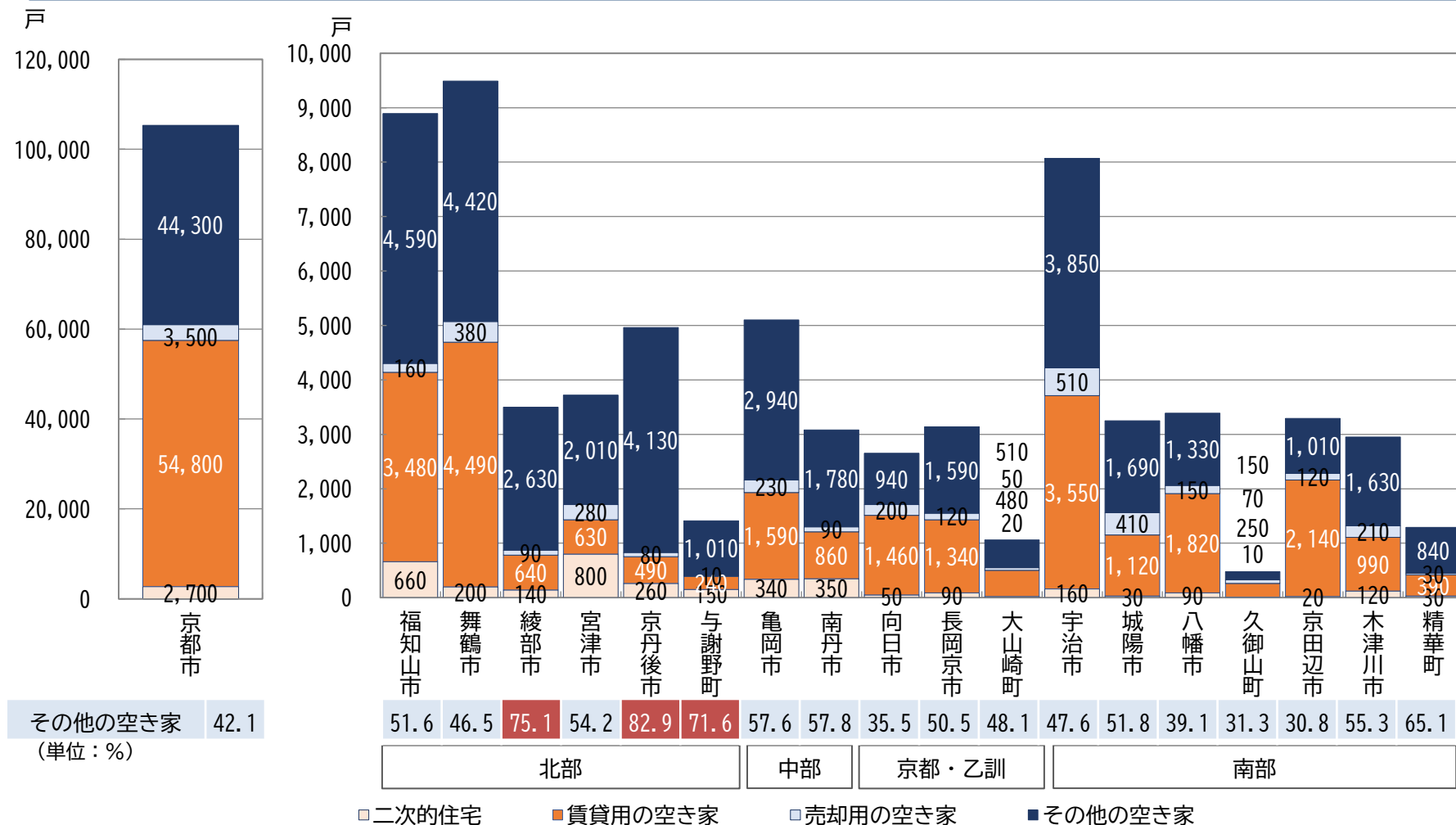


※「二次的住宅」とは

「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅」（別荘）と「ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅」（その他）

6-5 空き家の種類別内訳（市町村（地域）別）

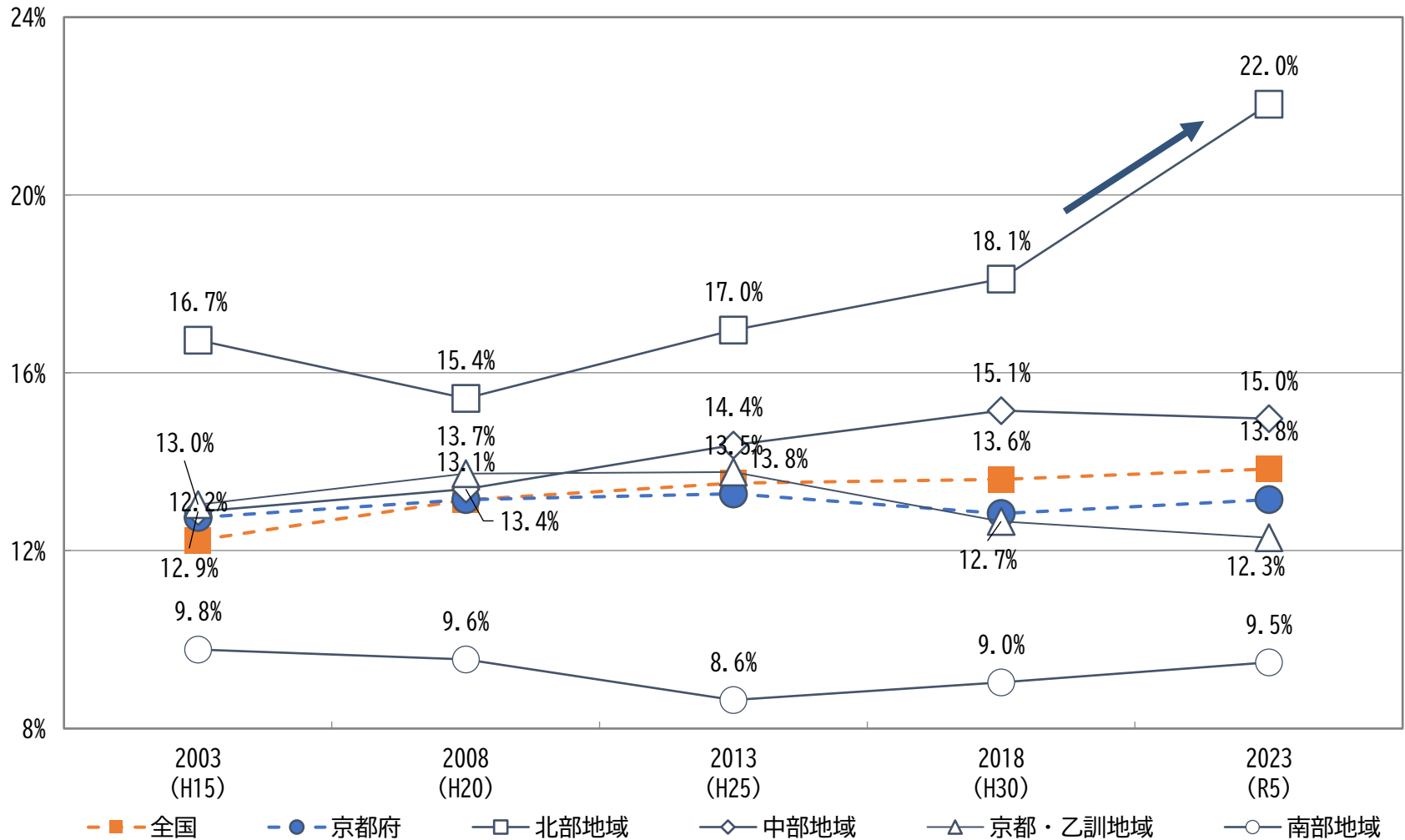
・北部地域において「その他の空き家」の占める割合が高く、
与謝野町、京丹後市、綾部市では7割超となっている



※ 「その他の空き家」：
「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のことを指す。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）を指す。

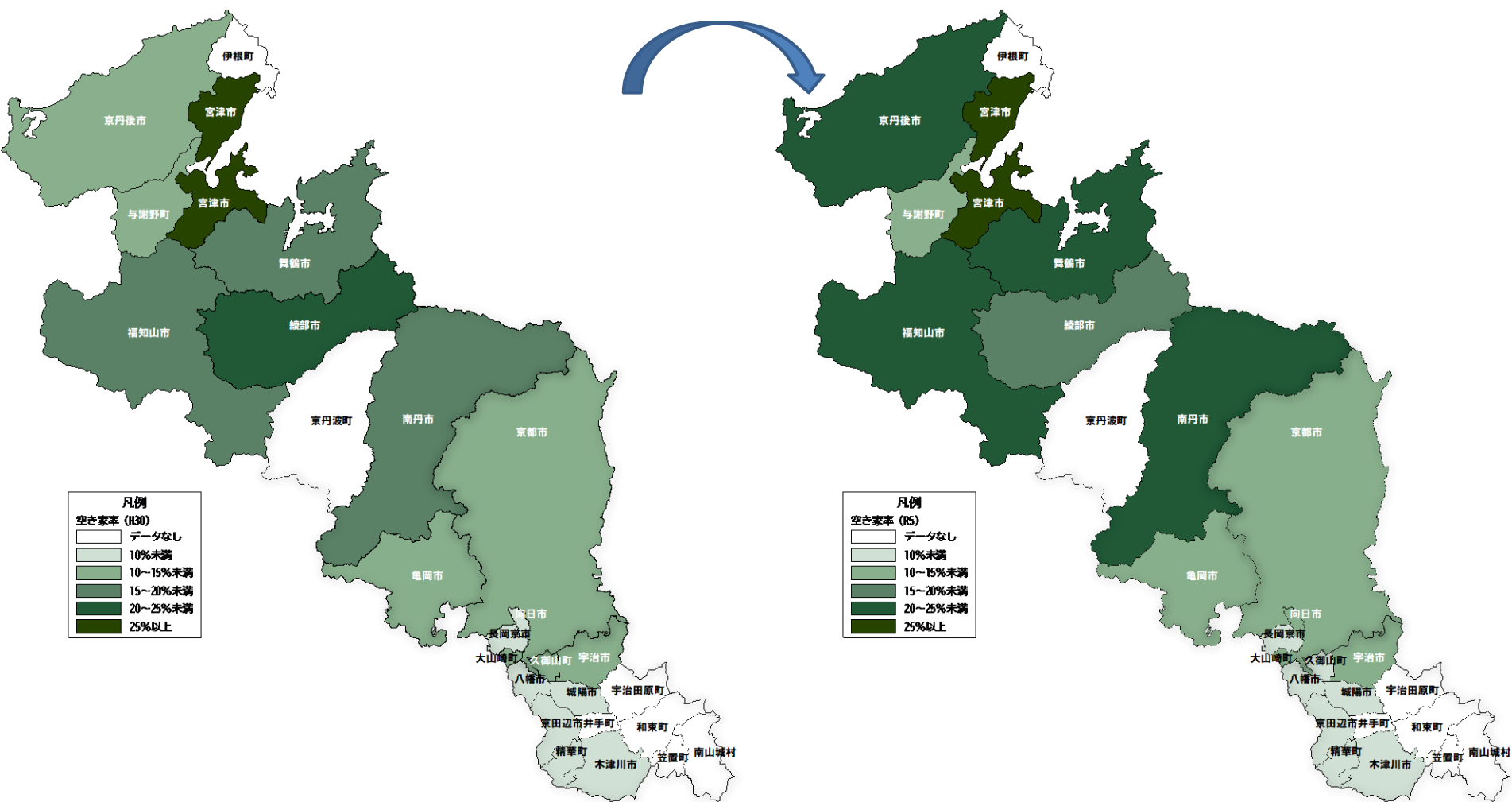
6-6 空き家率の推移（全国・京都府・市町村(地域)）

- ・北部地域では、平成20年から15年間、一貫して空き家率が高くなっている
- ・直近では、中部地域、京都・乙訓地域及び南部地域では、空き家率はほぼ横ばいで推移している。特に、南部地域では一貫して府平均を下回り、10%程度で推移。



6-7 空き家率の推移（市町村別）

- ・空き家率の増加は、北部地域の市町で多くみられる
- ・また、2023(R5)のデータから空き家率が高い市町も北部地域で多くみられる



6-8 マンションの管理の適正化及び建替え等の円滑化

・令和6年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律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」が成立・公布

背景・必要性

- 今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

法案の概要

マンション管理の適正化の推進

■国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

■地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体※による以下の措置を講じる（※事業主体は、市・区（市・区以外は都道府県））

- マンション管理適正化推進計画制度、管理適正化のための指導・助言等、管理計画認定制度

マンションの再生の円滑化の推進

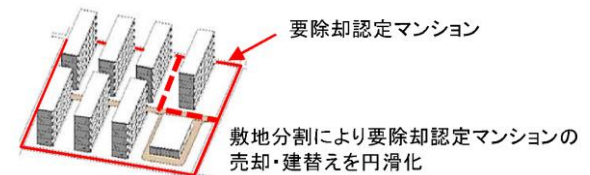
■除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に、建替時の容積率特例
- ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

■団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



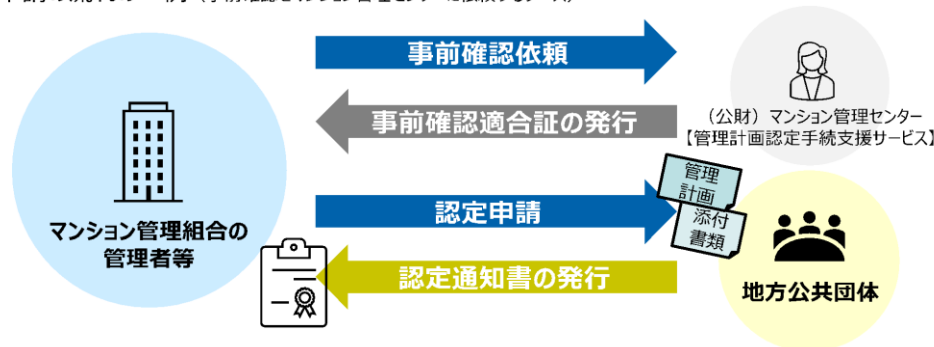
6-9 マンション管理計画認定制度

- ・令和4年4月より、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※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始

※京都府内の場合、市域は市、町村域は府

認定手続きのフロー

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
総会を定期的に開催していること 等
- (4) その他
地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

⇒管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

メリット2：マンション市場における適切な評価

⇒認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます

メリット3：認定マンションに関する金融支援

⇒住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施されます。
⇒住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施されます。

メリット4：固定資産税額の低減

⇒認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

6-10 令和7年マンション関係法の改正

- ・令和7年に「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」(改正マンション関係法※)が成立・公布

※マンション関係法

建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
⇒新築から再生までのライフサイクルを見通して、マンション等の管理及び再生の円滑化等を図ることが必要

法案の概要

1. 管理の円滑化等

- ①適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理適正化法】
- ②集会の決議の円滑化 【区分所有法】
- ③マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法、マンション管理適正化法】

2. 再生の円滑化等

- ①新たな再生手法の創設等 【区分所有法、マンション再生法等】
- ②多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

3. 地方公共団体の取組の充実 【マンション再生法、マンション管理適正化法】

- ①危険なマンションへの勧告等
外壁剥離等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置
- ②民間団体との連携強化
区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

6-11 マンション管理適正化支援法人登録制度の概要

- ・マンション管理適正化支援法人(支援法人)の登録制度は、マンションの管理組合等に対する情報提供や相談支援、専門家派遣などを行う法人(一般社団・財団法人、NPO法人等)を都道府県知事が登録する新しい制度

制度の施行時期

○2025（令和7）年11月28日に施行され、同日から運用開始

制度の目的

- 管理組合や区分所有者の知識不足・管理意識の低さを改善し、適正なマンション管理の実現を支援
- 老朽化マンションの再生や管理・再生の円滑化を促進

支援法人の役割・業務内容

- 管理組合や区分所有者への情報提供、相談、提案業務
- 専門家（建築士、弁護士など）の派遣等の支援
- 都道府県のマンション管理適正化推進計画の作成や変更に関する、管理組合等の意向調査の実施

支援法人が持つ権限

- 都道府県に対して、マンション管理適正化推進計画の作成または変更を提案することができる

登録される法人格

- 一定の基準を満たした一般社団法人、一般財団法人、またはNPO法人

6-12 府内における分譲マンションストック数の推計

- ・府内における分譲マンションストック推計数では、京都市が最も多く(108,222戸)、次いで、宇治市(9,768戸)、八幡市(4,357戸)の順
- ・今後、高経年マンションが増加していく見込み

市名	分譲マンション戸数				
		うち築20年超	うち築30年超	うち築40年超	うち築50年超
京都市	108,222	58,847	36,350	19,300	1,302
福知山市	47	24	0	0	0
舞鶴市	770	272	24	24	0
綾部市	0	0	0	0	0
宇治市	9,768	5,790	2,463	722	71
宮津市	24	0	0	0	0
亀岡市	1,220	1,196	24	0	0
城陽市	959	24	0	0	0
向日市	3,114	758	426	379	12
長岡京市	4,760	1,741	1,373	1,066	521
八幡市	4,357	3,185	2,190	2,048	47
京田辺市	2,794	1,184	284	0	0
京丹後市	0	0	0	0	0
南丹市	24	24	0	0	0
木津川市	2,901	2,025	864	0	0
町村※3	2,356	1,633	1,409	1,172	189

○算出式 分譲マンション戸数＝持家の共同住宅数※1÷0.844564※2（マンション管理適正化推進計画 作成の手引き）

※1：令和5年住宅・土地統計調査 第9-1表より「持ち家」「非木造」「共同住宅」「3～5階建、6～10階建、11階建以上」を集計

※2：非賃貸率及び非空室率：平成30年度マンション総合調査より（1-賃貸率）×（1-空室率）により算出した係数

※3：平成30年住宅・土地統計調査の数値を使用

6-13 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概

・使用目的のない空家が、この20年で1.9倍となった。また、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるため、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律がR5.12.13施行。

定 義

空家等

建築物※1であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地※2

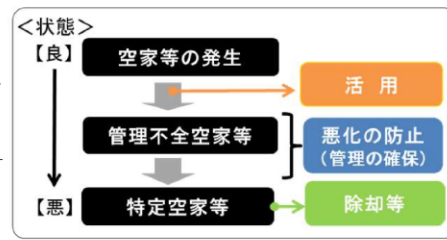
※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等

特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている空家等
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である空家等



概 要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、空家等対策計画を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための協議会を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への立入調査等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、固定資産税情報等の内部利用や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

- 市区町村は、対策計画に「空家等活用促進区域」等を設定可能

【区域内で講じることができる措置等】

- ・市区町村から所有者等への活用要請
- ・市街化調整区域における用途変更時の配慮
- ・建築基準法の接道・用途規制の合理化
- ・公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）

- 市区町村は、管理不全空家等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、助言・指導、勧告（※4）、命令、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「財産管理人」の選任等を請求することが可能（民法の特例）

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じるNPO、一般社団法人等を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4
勧告された敷地の固定資産税等の住宅用地特例（最大1/6に税負担軽減）は適用除外