

京都府の住宅を取り巻く状況 (既存住宅ストック・空き家の視点から)

I 既存住宅ストック・空き家

- 1 空き家の状況(市町村別)
- 2 空き家の種類別内訳(市町村別)
- 3 空家率の推移(市町村別)
- 4 新設住宅着工床面積の推移(京都府)
- 5 新設住宅着工戸数と人口増減の関係(京都府)
- 6 一住宅当たり延べ面積(市町村別)
- 7 中古住宅の流通動向(京都府)
- 8 2014年以降に取得した住宅の種類(市町村別)
- 9 住宅性能表示制度の実績(京都府)
- 10 住宅の相続に係る状況(京都府)
- 11 住替えの意向(京都府・全国)

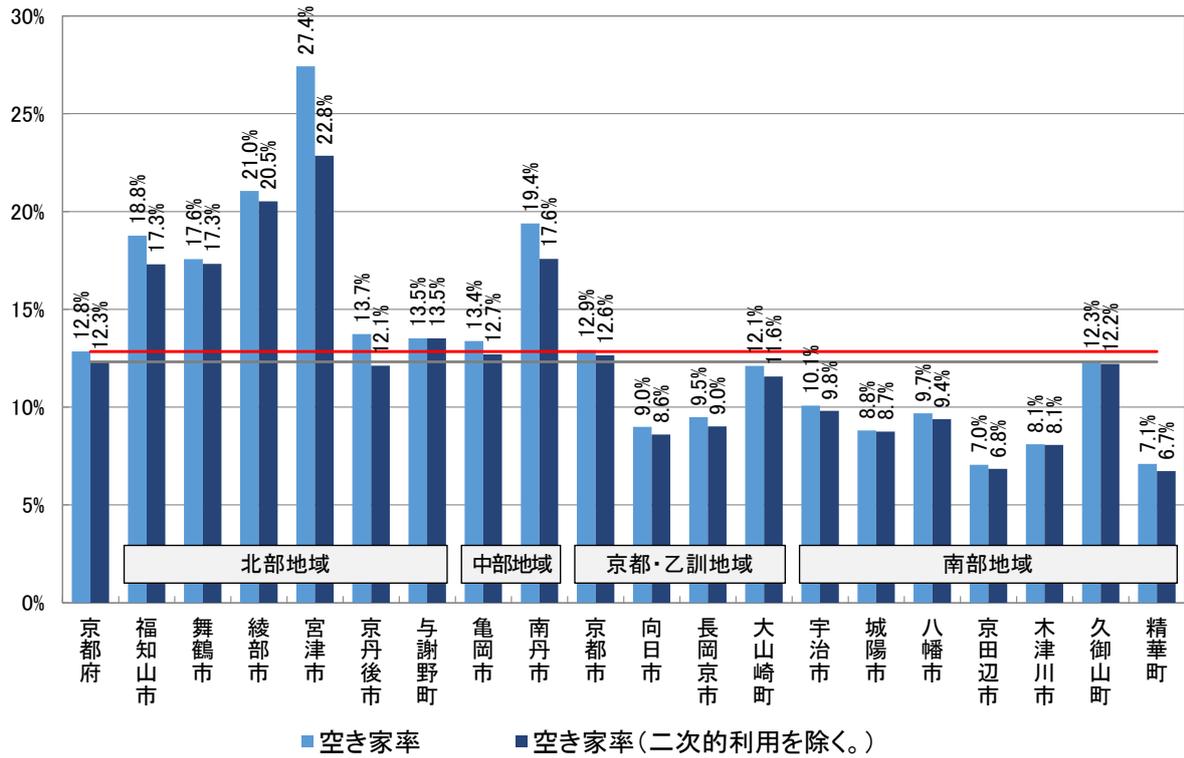
II 地域特性の発揮

- 12 都市計画区域等の指定状況(京都府)
- 13 人口、人口密度(市町村別)
- 14 人口の増減、流入・流出の状況(市町村別)
- 15 DID面積、DID人口、DID人口密度の推移(京都府)
- 16 用途地域別の面積(地域別・市町村別)
- 17 住宅地における平均地価(市町村別)
- 18 住宅団地の状況(京都府)
- 19 構造別住宅数(地域別・市町村別)
- 20 建て方別住宅数(地域別・市町村別)
- 21 所有関係別住宅数(地域別・市町村別)

I 既存住宅ストック・空き家

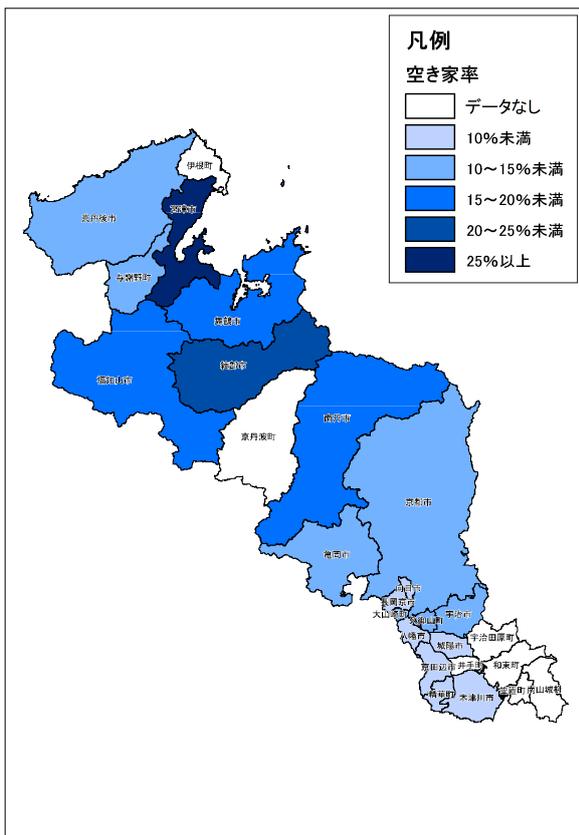
1 空き家の状況（市町村別）

- ・空き家率は宮津市で27.4%と最多だが、同市には二次的空き家（別荘等）も多い。
- ・京都・乙訓地域（京都市を除く。）及び南部地域では、全市町で府平均空き家率を下回る。

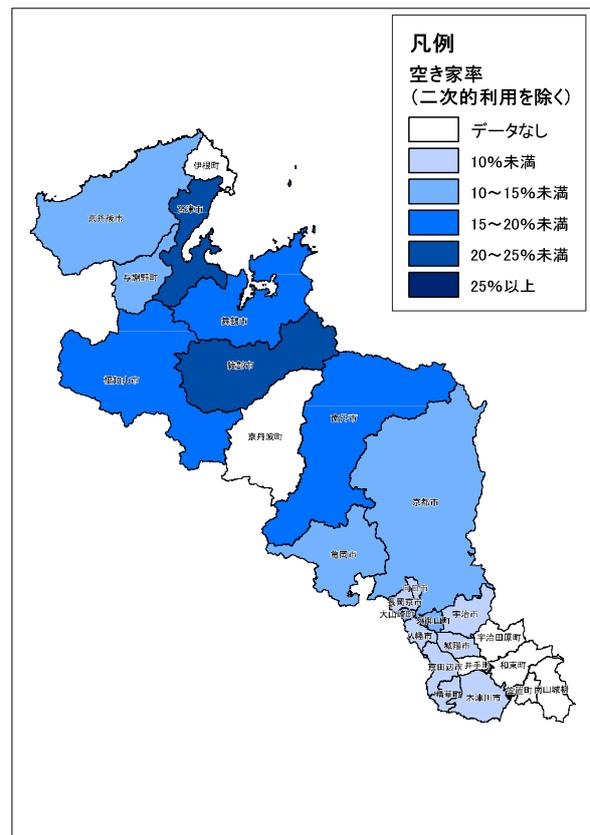


資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

空き家率



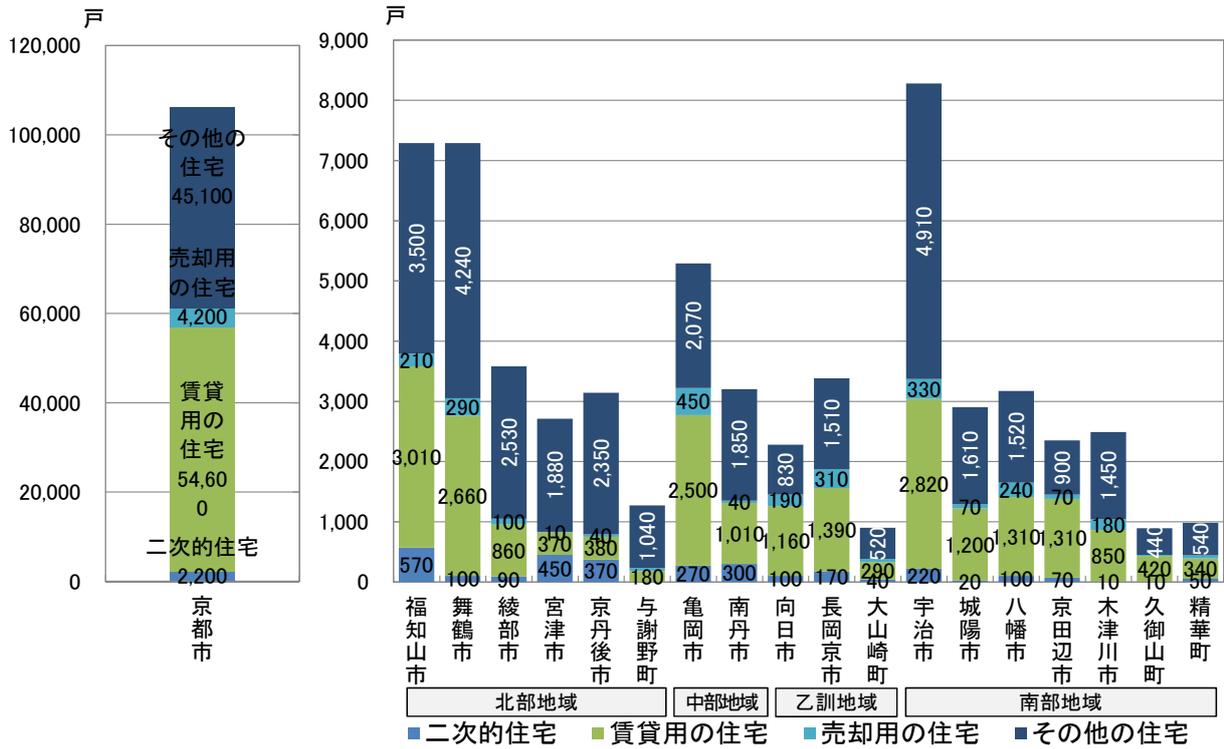
空き家率(二次的利用を除く。)



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

2 空き家の種類別内訳（市町村別）

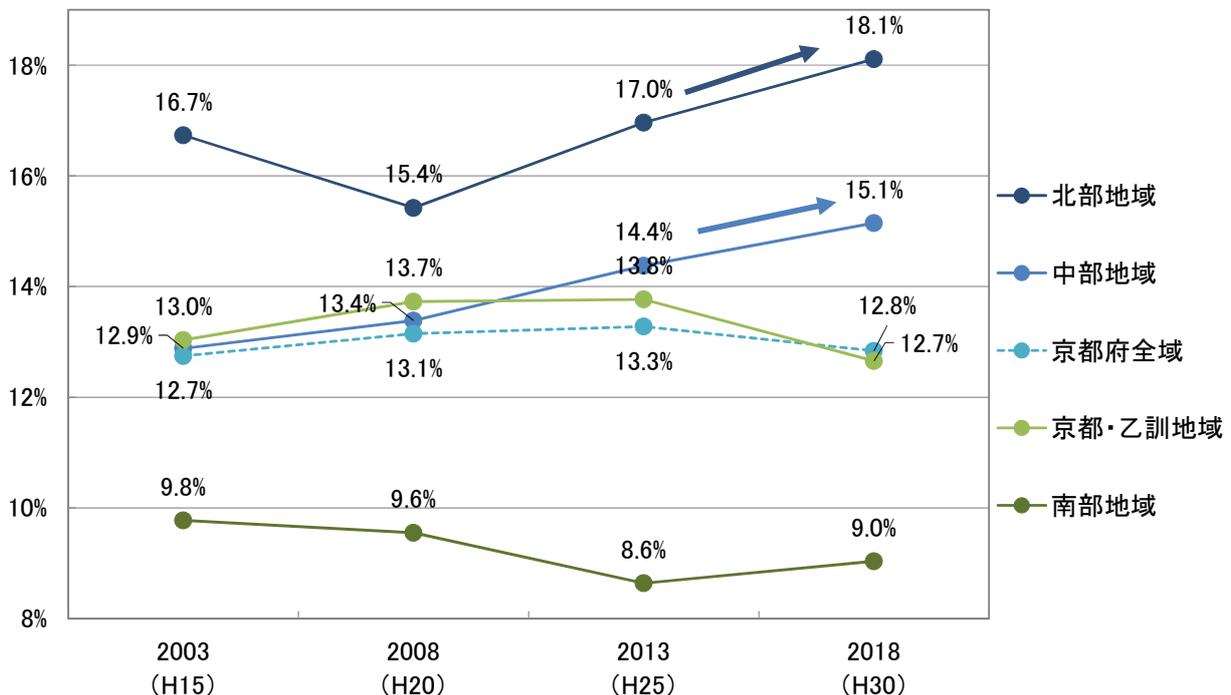
北部地域において「その他空き家」の占める割合が高く、与謝野町、京丹後市、綾部市では7割超となっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

3 空き家率の推移（京都府・地域別）

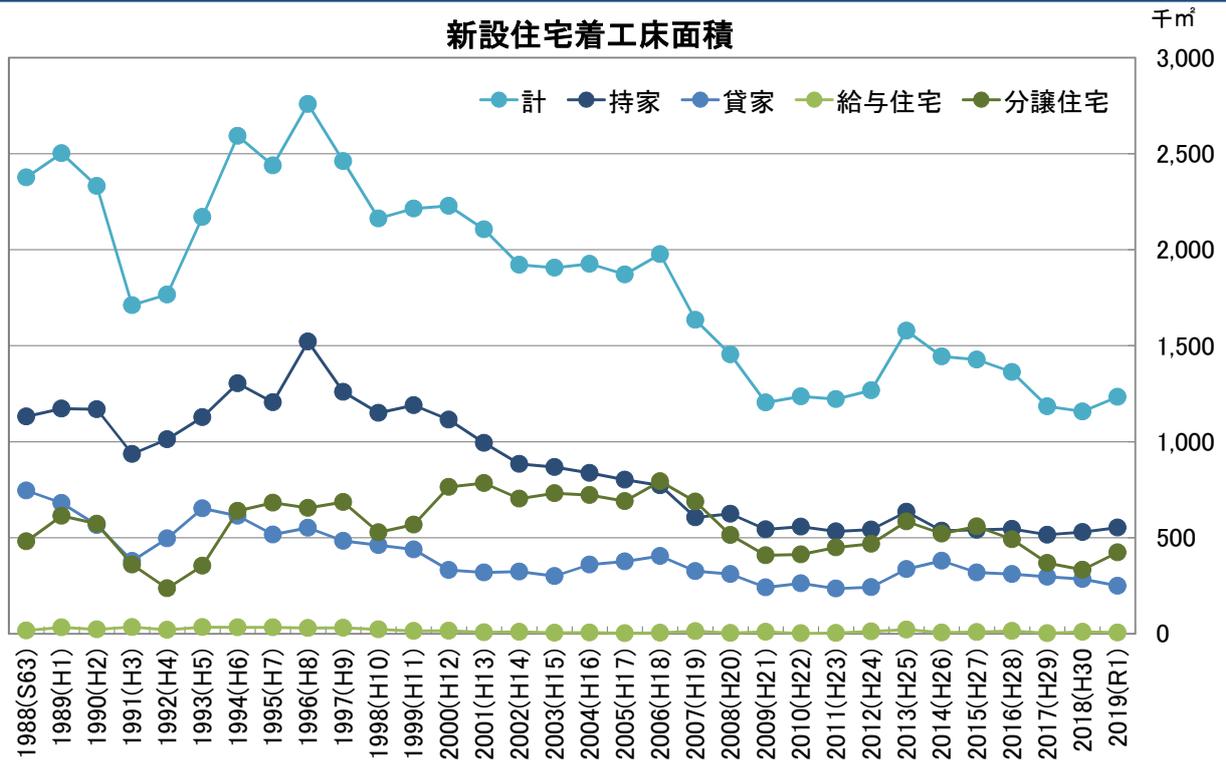
空き家率の増加は、北部地域及び中部地域で生じている。京都・乙訓地域及び南部地域では、空き家率はほぼ横ばいで推移しており、特に、南部地域では一貫して10%を下回っている状況にある。



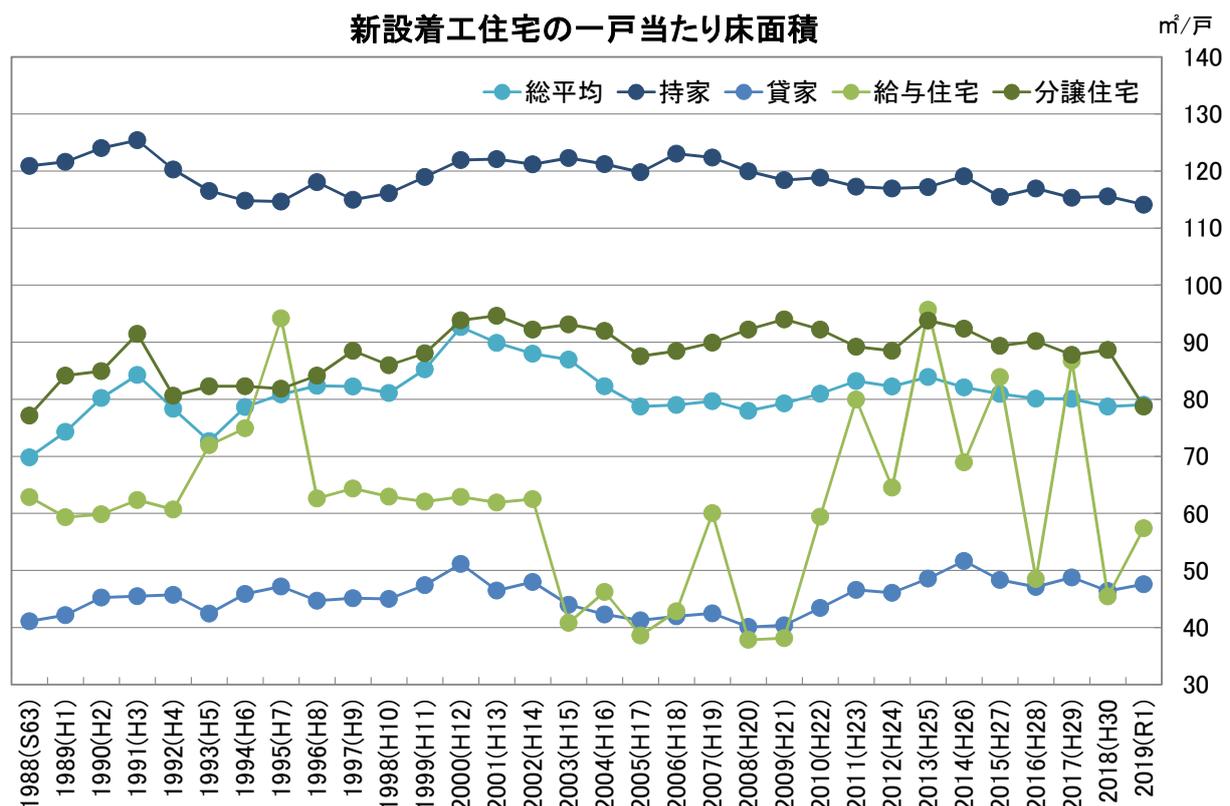
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

4 新設住宅着工床面積の推移（京都府）

- ・新設住宅着工床面積は、2006（H18）年以降に大きく減少
- ・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。



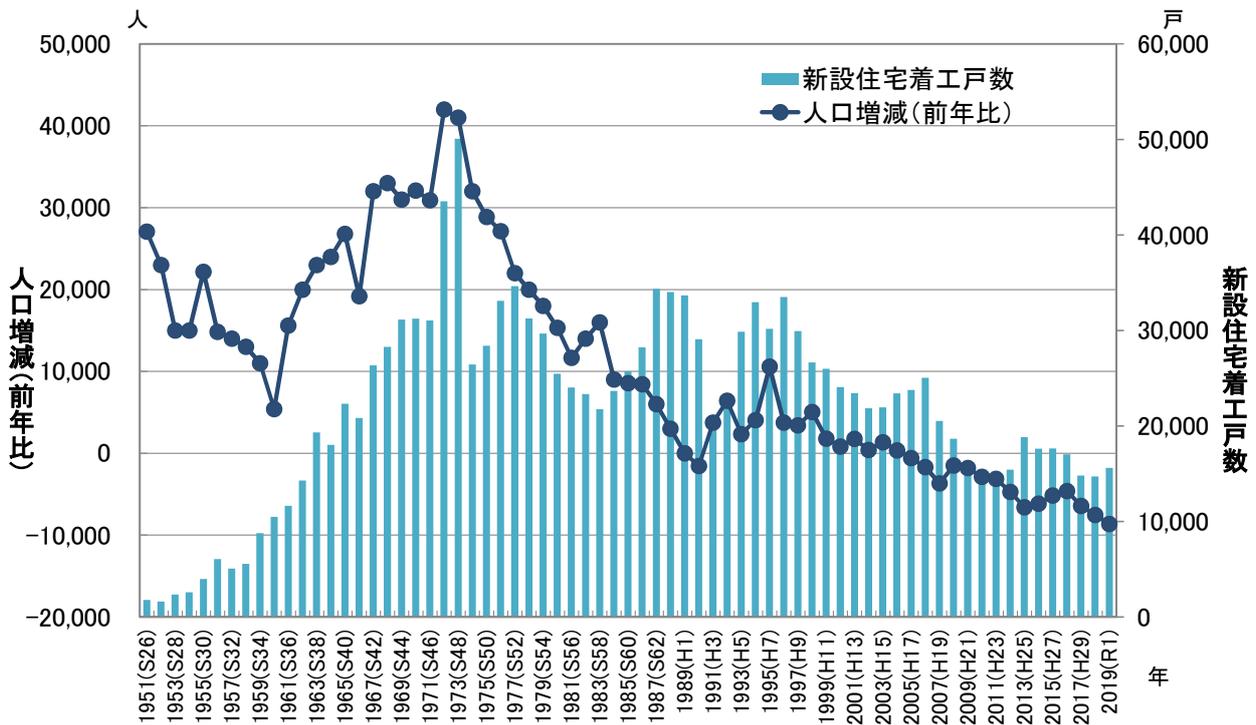
資料：住宅着工統計（国土交通省）



資料：住宅着工統計（国土交通省）

5 新設住宅着工戸数と人口増減の関係（京都府）

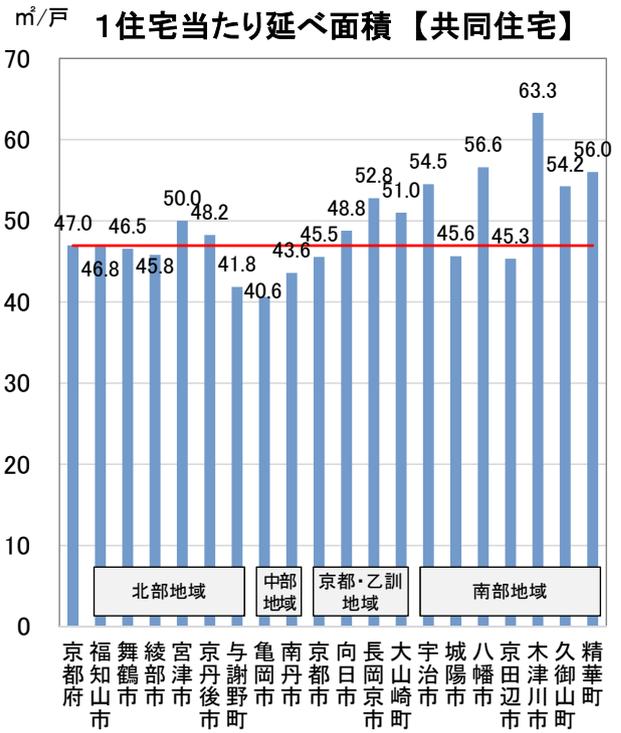
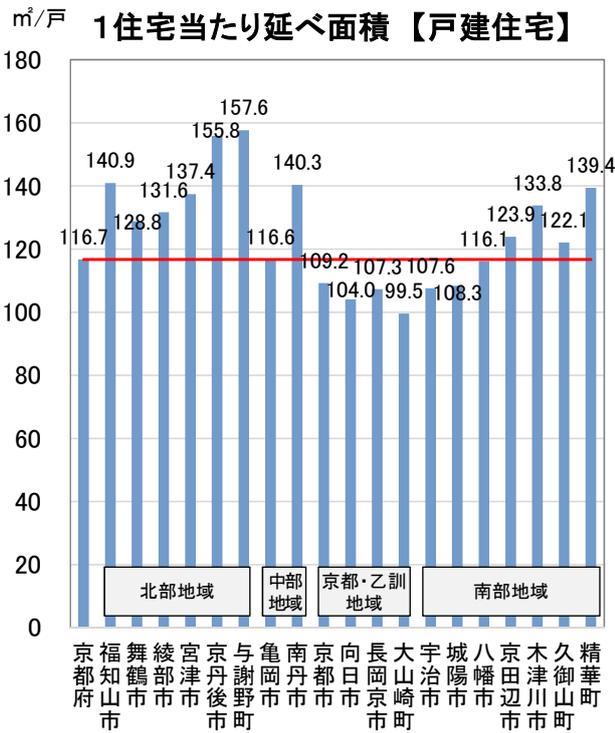
1995（H7）年頃から、人口増減（前年比）と新設住宅着工戸数はともに減少



資料：住宅着工統計(国土交通省)、H30京都府統計書

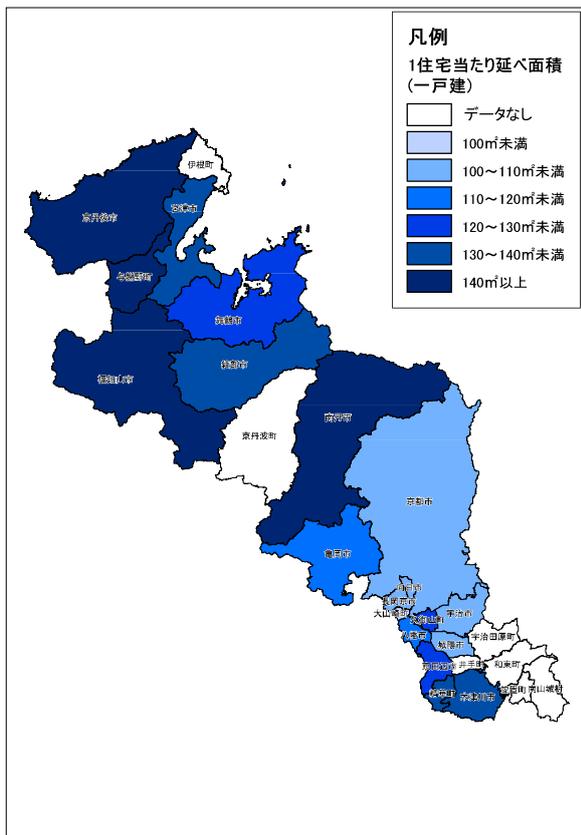
6 1住宅当たり延べ面積（市町村別）

- ・戸建住宅の1住宅当たり延べ面積は、北部地域で大きく、京都・乙訓地域で小さい。
- ・共同住宅の1住宅当たり延べ面積は、南部地域で大きく、中部地域で小さい。

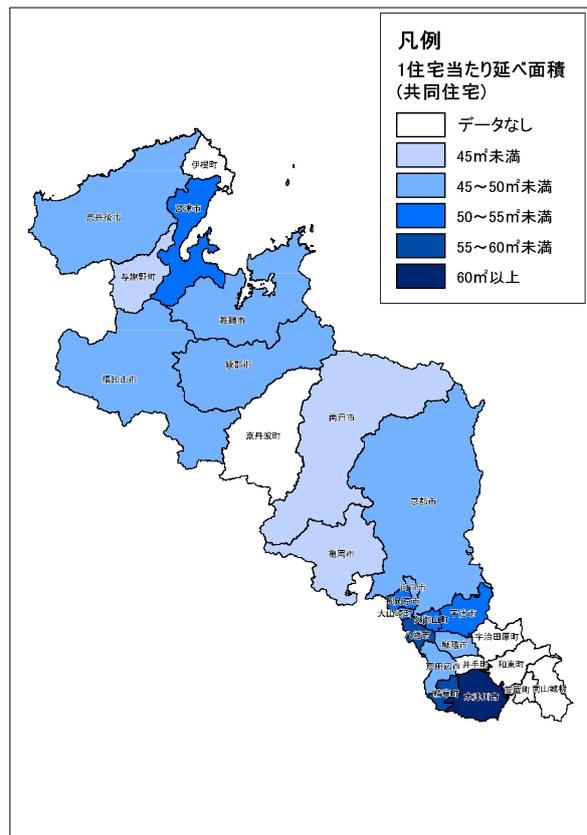


資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

1住宅当たり延べ面積【戸建住宅】



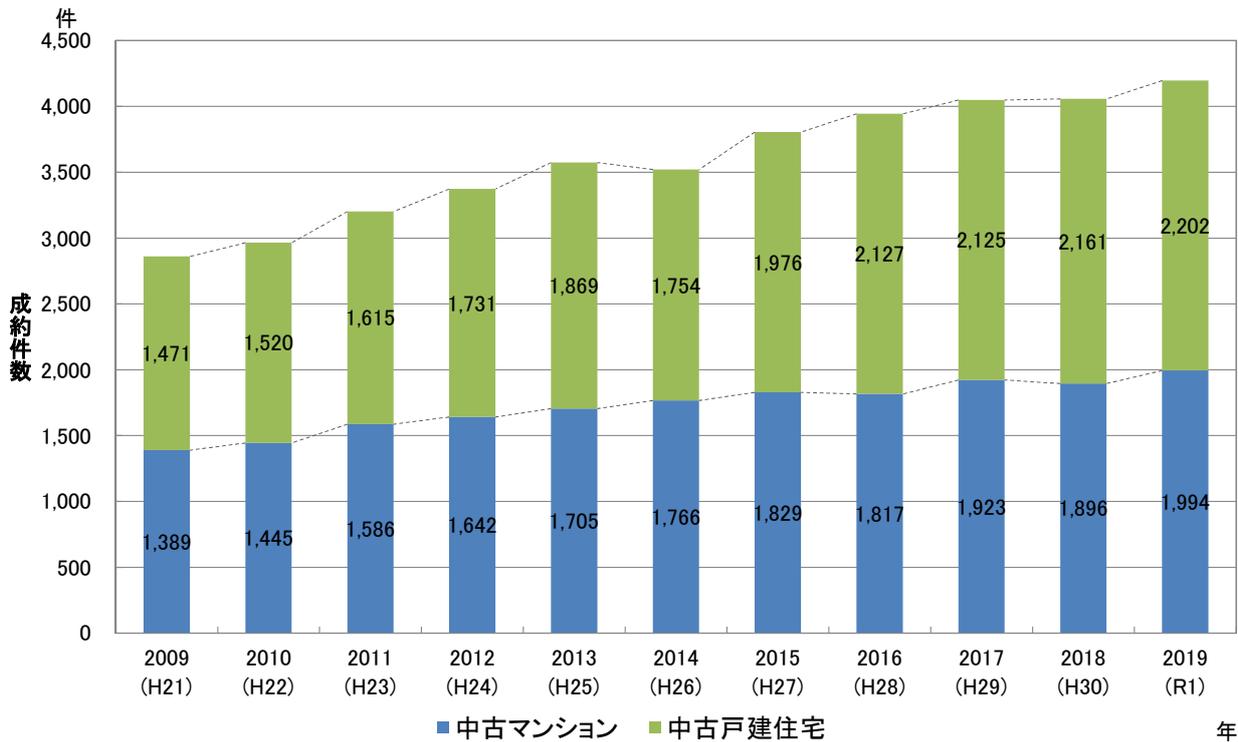
1住宅当たり延べ面積【共同住宅】



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

7 中古住宅の流通動向（京都府）

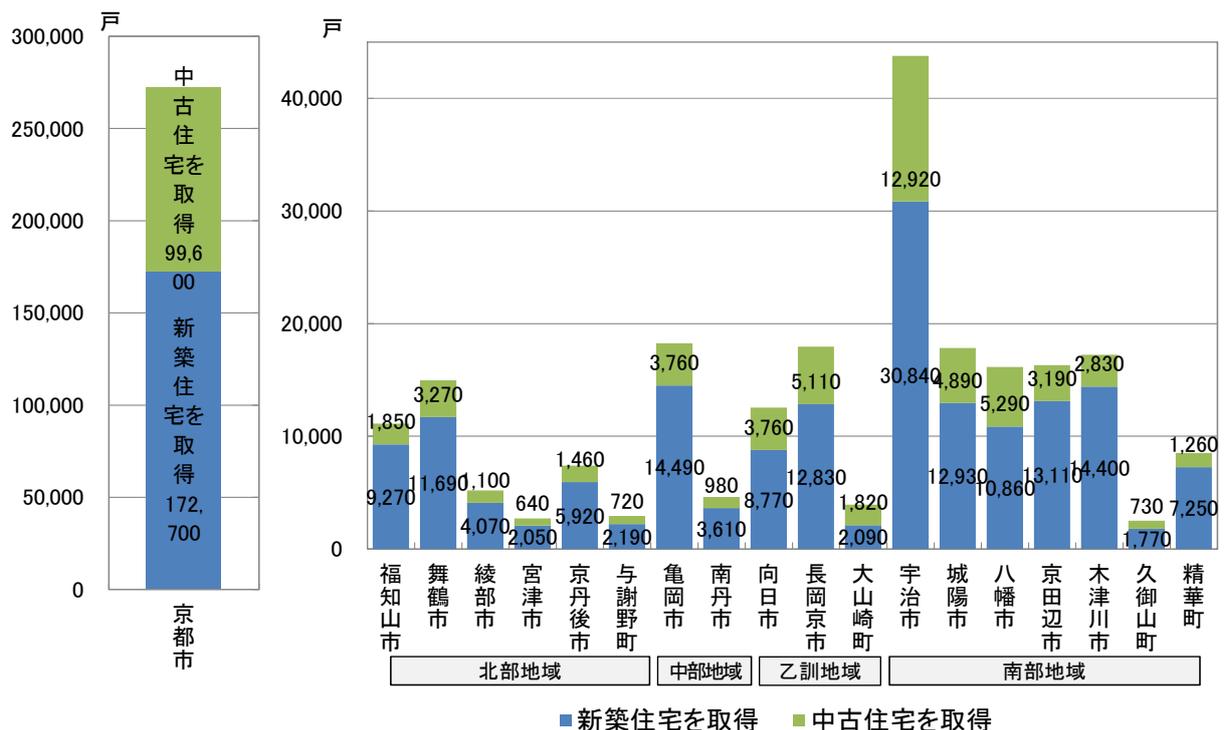
中古住宅の取引件数は、直近10年間、徐々に増加してきている状況にある。



資料：2019年度年刊市況レポート（（公社）近畿不動産流通機構）より作成

8 2014年以降に取得した住宅の種類（市町村別）

中古住宅を取得した世帯の割合は、大山崎町、京都市、八幡市、向日市で30%超と高くなっている。



(注1) 取得方法の「相続・贈与で取得」及び「その他」を除く。

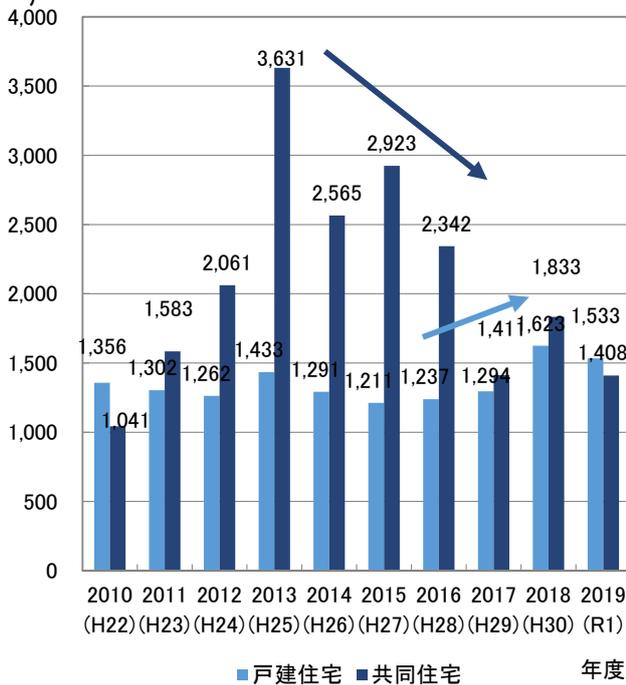
(注2) 「新築住宅を取得」は、「新築の住宅を購入」と「新築した(建て替えを除く)」の合計

資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

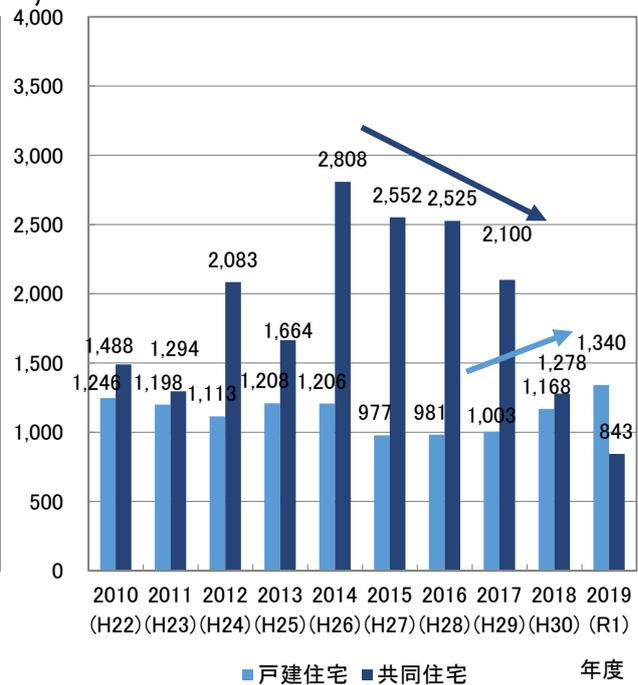
9 住宅性能表示制度の実績（京都府）

- ・ 共同住宅における住宅性能評価書の交付実績は、2014（H26）年頃から減少傾向
- ・ 戸建住宅における住宅性能評価書の交付実績は、2016（H28）年頃から増加傾向

設計住宅性能評価書 交付状況



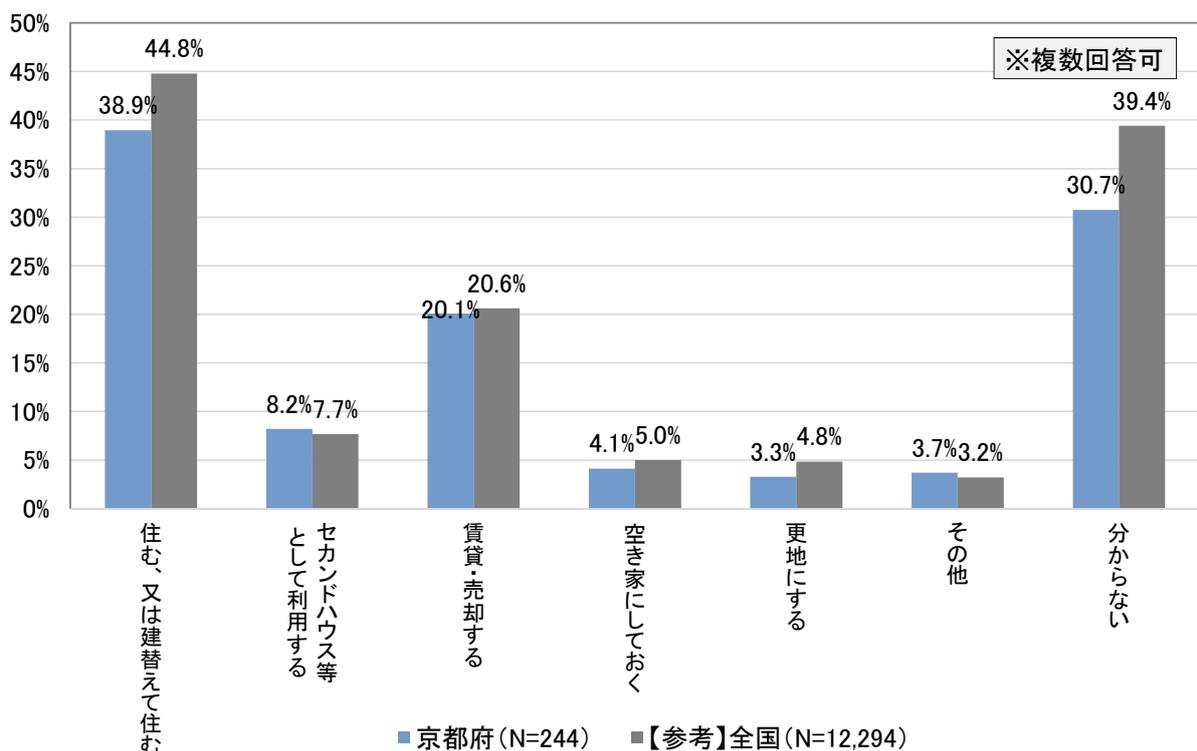
建設住宅性能評価書 交付状況



資料：(一社)住宅性能評価・表示協会HP

10 相続する可能性のある住宅の活用意向（京都府・全国）

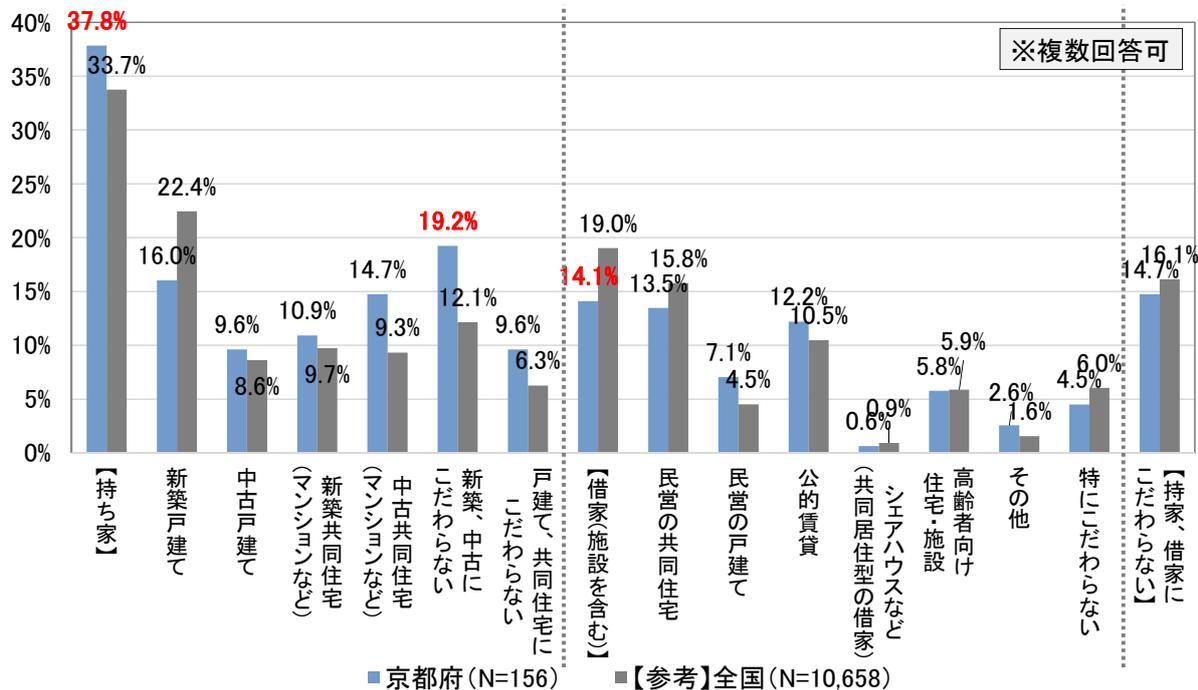
相続する可能性のある住宅の活用意向は、全国の結果と同様、「住む、又は建替えて住む」「賃貸・売却する」の順に多い。



資料：H30住生活総合調査(国土交通省)

11 住替えの意向（京都府・全国）

- ・住替え意向のある世帯において、京都府では全国平均に比べて「持ち家」への住替えを検討している世帯の割合が高い。
- ・京都府では全国平均に比べて「中古共同住宅」への住替えを検討している世帯や、「新築、中古にこだわらない」としている世帯の割合が高い。



資料：H30住生活総合調査(国土交通省)

II 地域特性の発揮

12 都市計画区域等の指定状況（京都府）

2016（H28）年5月、綾部都市計画区域の線引きを廃止



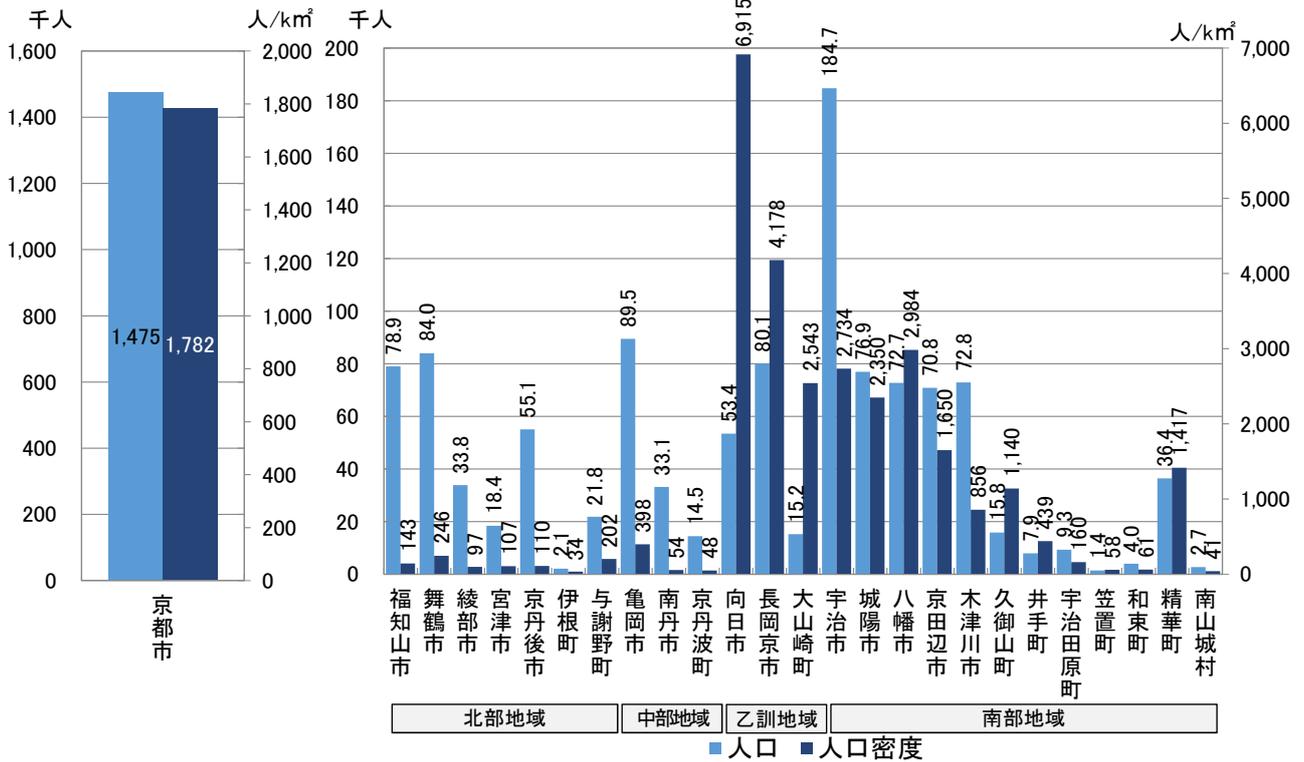
		面積 (ha)	割合
都市計画区域		196,017	42.5%
市街化区域		30,834	6.7%
市街化調整区域		108,625	23.6%
用途地域	住居系	22,134	4.8%
	商業系	2,799	0.6%
	工業系	7,511	1.6%

凡 例	
■	線引き都市計画区域(5) (線引きは義務制)
■	線引き都市計画区域(2) (線引きは選択制)
■	非線引きで用途地域を指定している(3) 都市計画区域 (線引きは選択制)
■	非線引きの都市計画区域(3) (線引きは選択制)

資料：H30京都府統計書、京都府HP

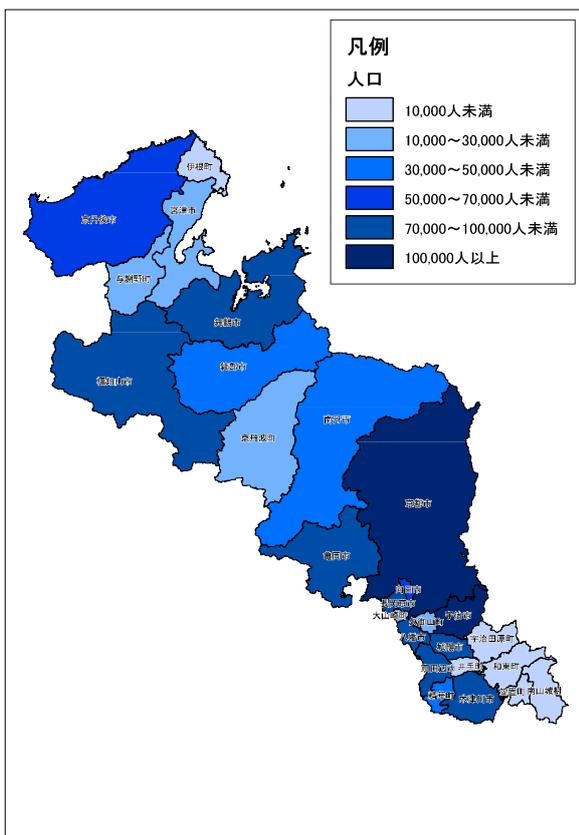
13 人口、人口密度（市町村別）

人口は京都市が最多だが、人口密度は向日市、長岡京市、八幡市、宇治市、大山崎町、城陽市、京都市の順に高い。

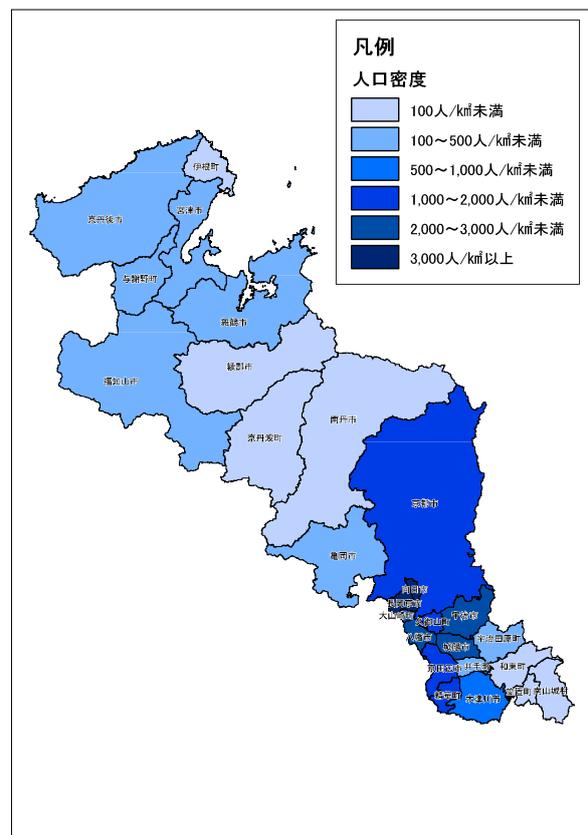


資料：H27国勢調査（総務省）

人口



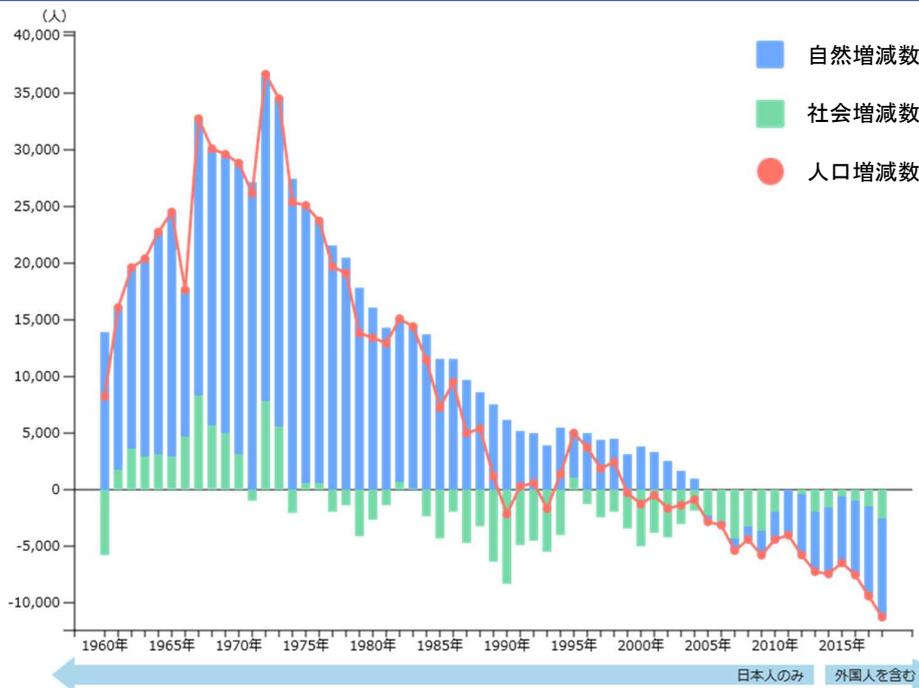
人口密度



資料：H27国勢調査（総務省）

14 人口の増減、流入・流出の状況（京都府）

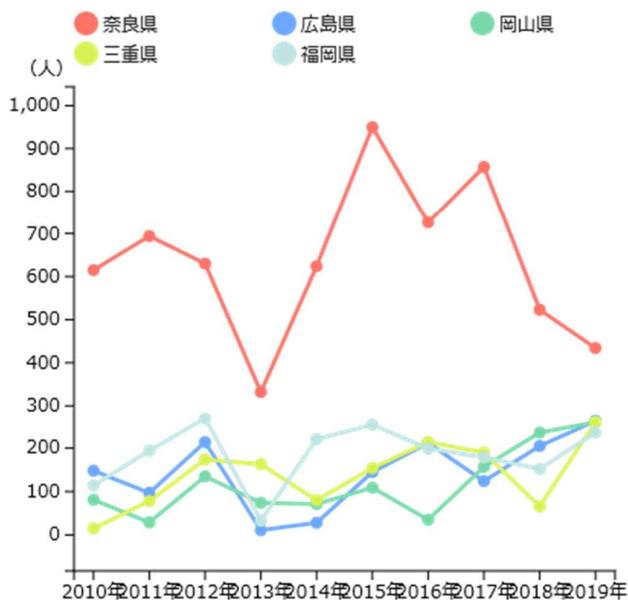
- ・ 2010（H22）年頃から、人口自然減が大きく進行
- ・ 転入超過数は一貫して奈良県が最多だが、2017（H29）年以降は転入超過数が鈍化
- ・ 転出超過数は、2017（H29）年以降、東京都を上回って大阪府が最多



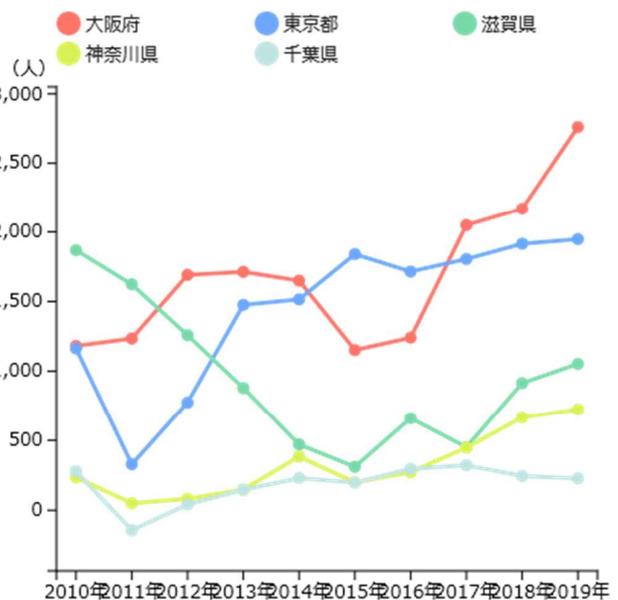
(注) 2013年までは日本人のみ、2014年以降は外国人を含む数字

資料：人口動態調査（厚生労働省）、住民基本台帳人口移動報告年報（総務省）
地域経済分析システム（RESA）（内閣官房）により作成

転入超過数 上位5県



転出超過数 上位5都府県

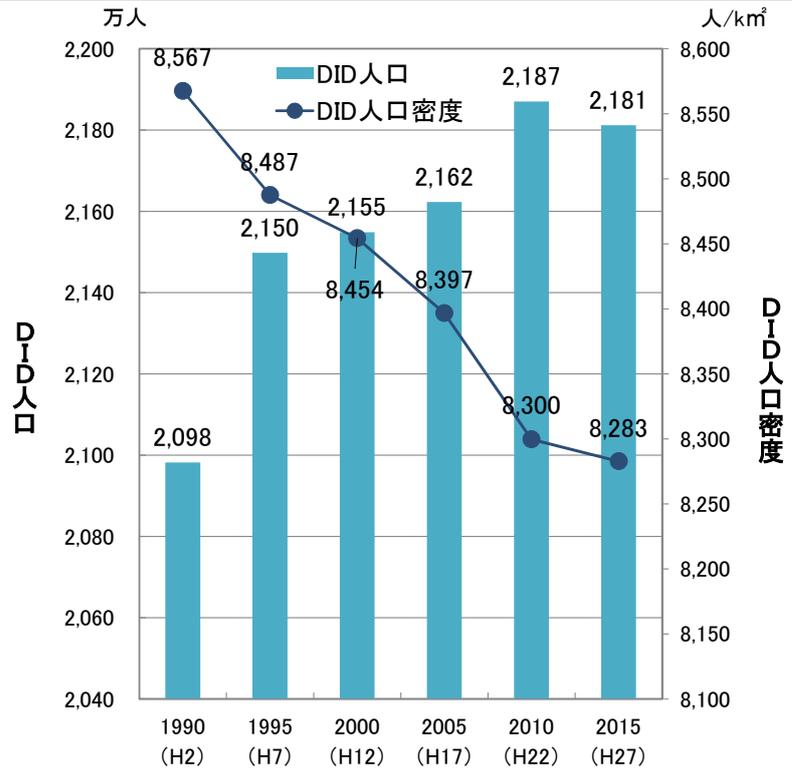
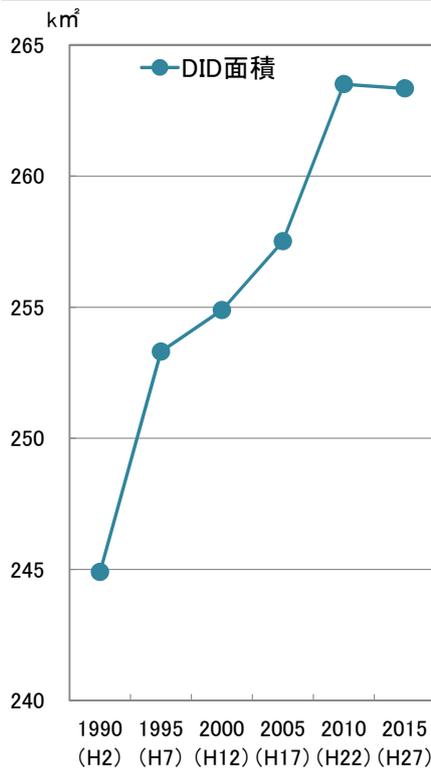


(注) 2017年までは日本人のみ、2018年からは外国人を含む移動者数

資料：住民基本台帳人口移動報告年報（総務省）
地域経済分析システム（RESA）（内閣官房）により作成

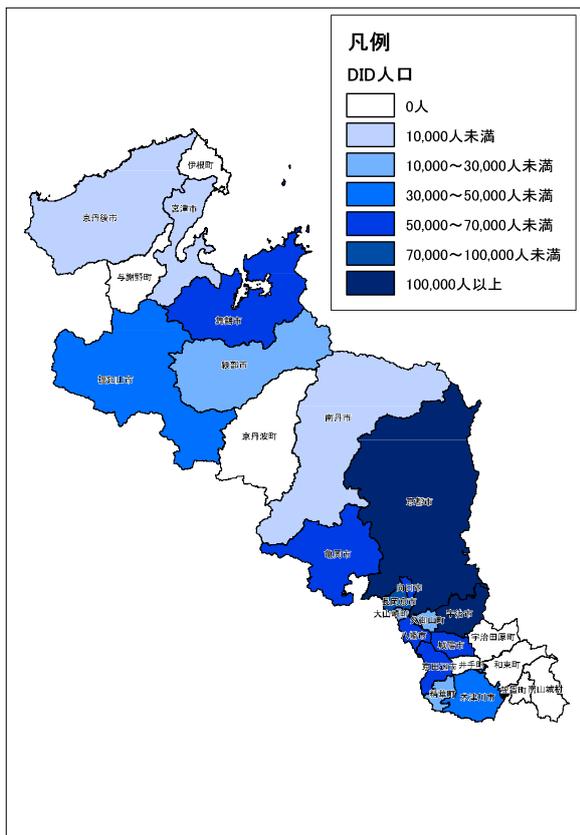
15 DID面積、DID人口、DID人口密度の推移（京都府）

1990（H2）年以降、DID人口密度は減少傾向が続いている。

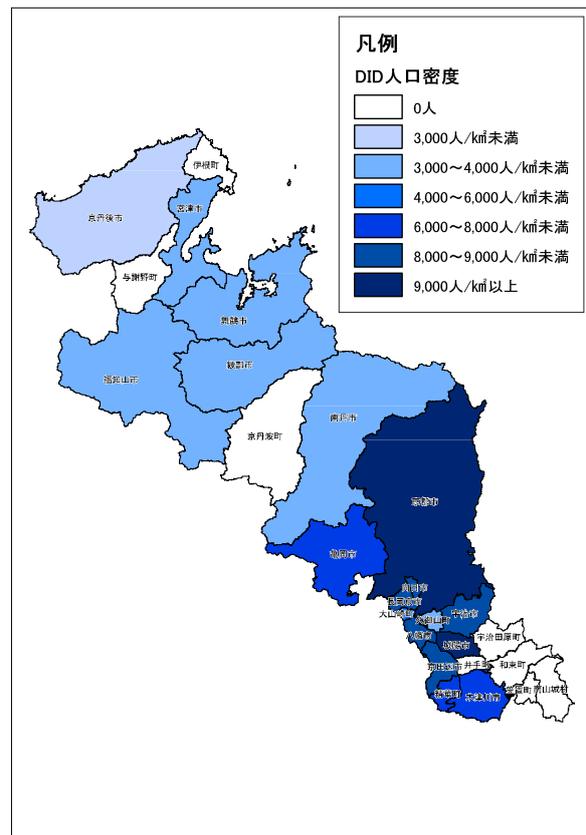


資料：京都府統計書、国勢調査（総務省）

DID人口



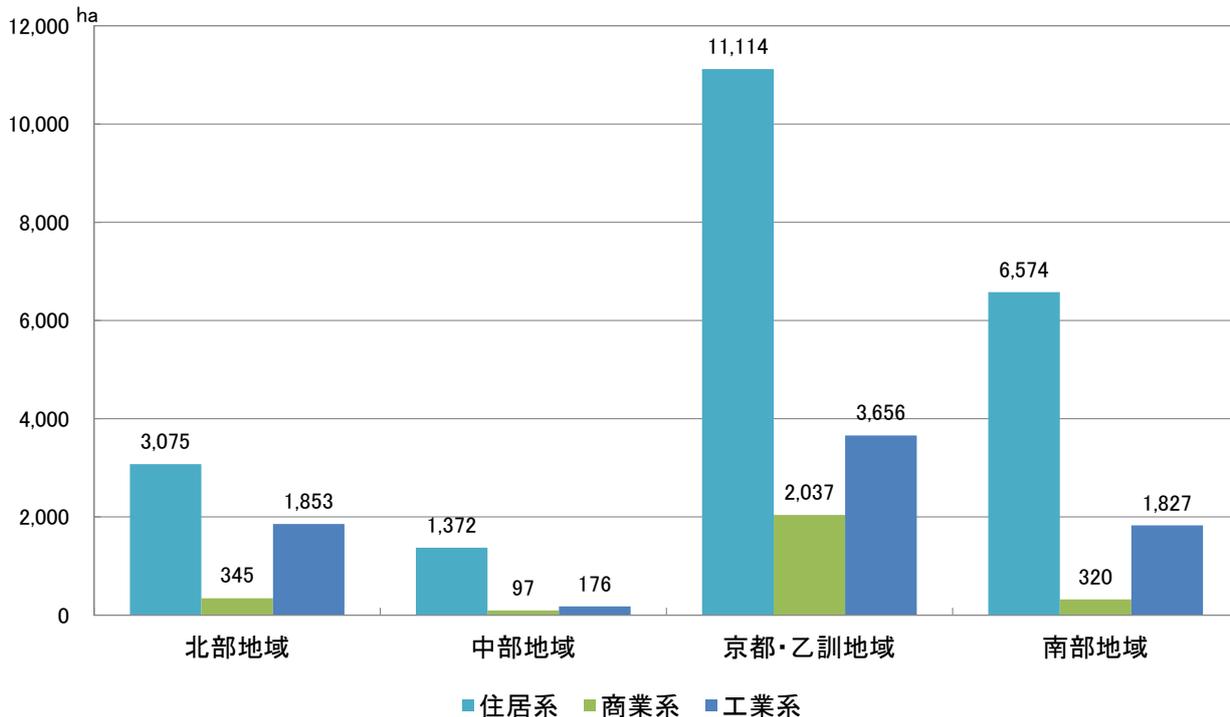
DID人口密度



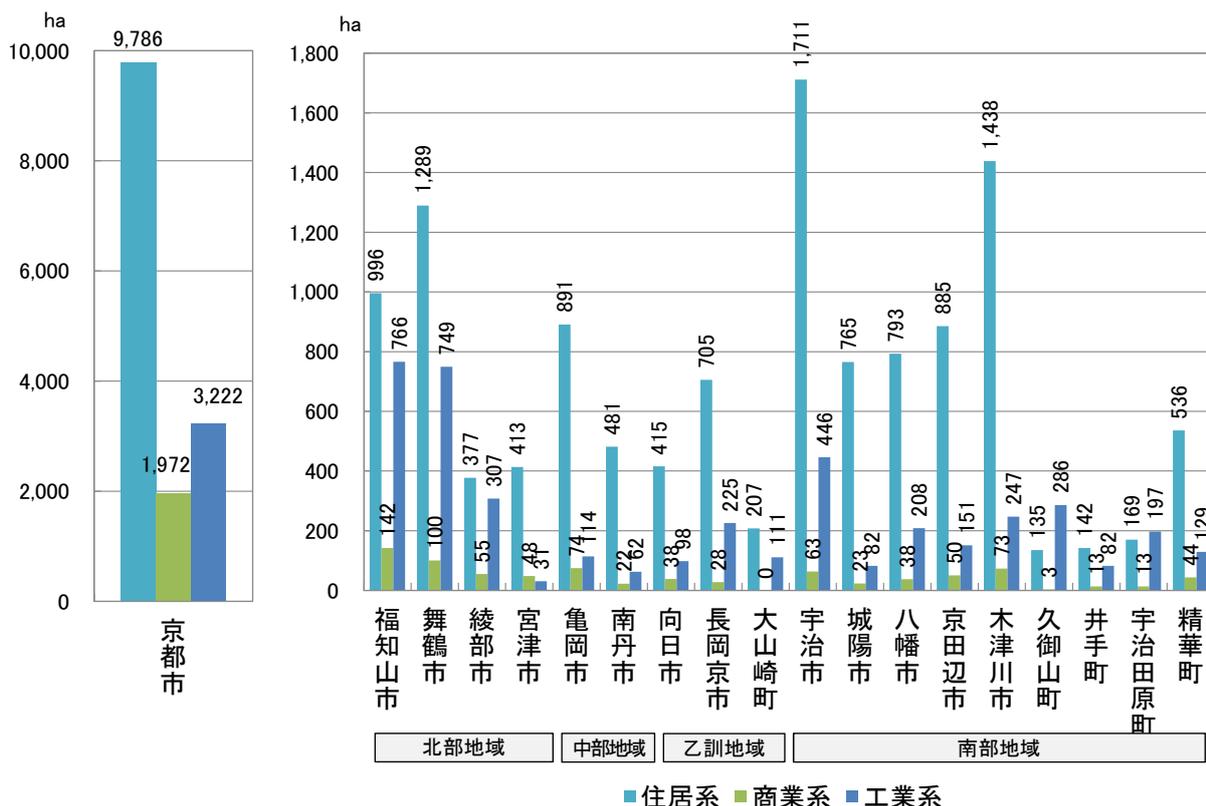
資料：H27国勢調査（総務省）

16 用途地域別の面積（地域別・市町村別）

- ・住居系用途地域のうち、約44%の区域は京都市内に含まれる。
- ・工業系用地地域のうち、約43%の区域が京都市内、約24%の区域が福知山市・舞鶴市・綾部市内に含まれる。



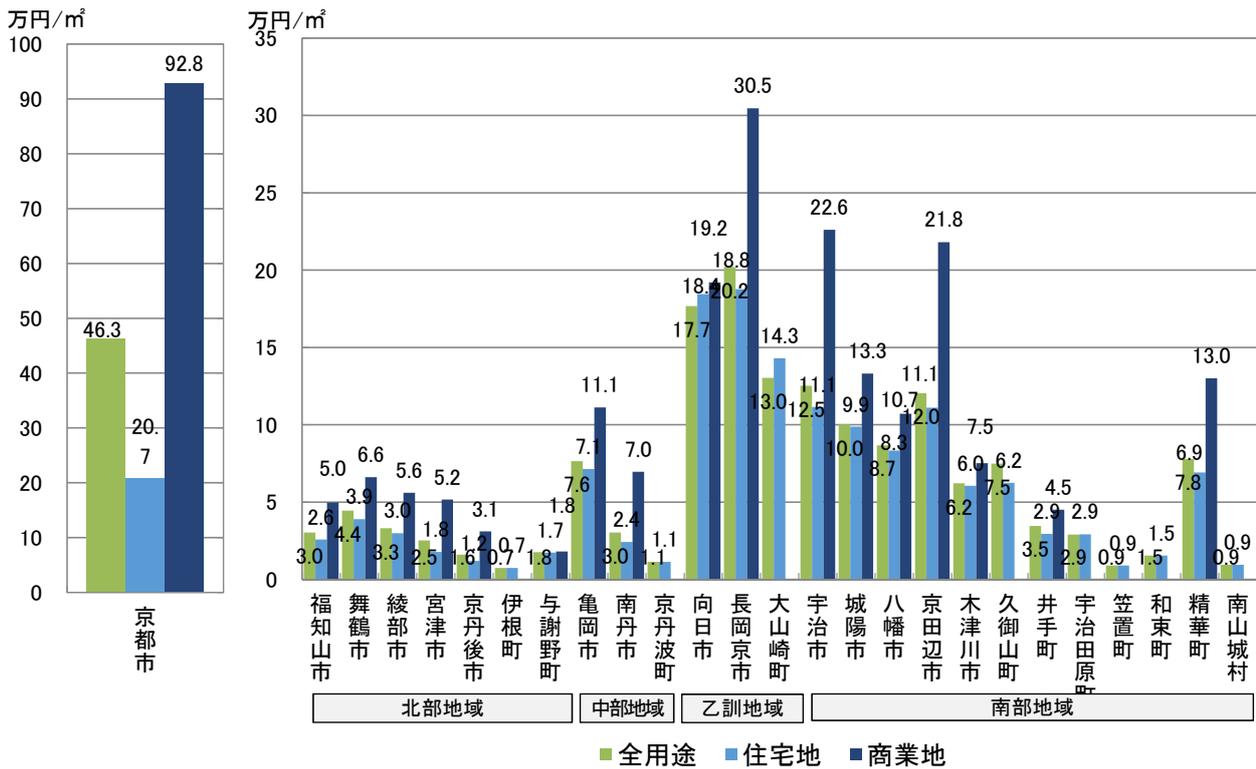
資料：H30京都府統計書



資料：H30京都府統計書

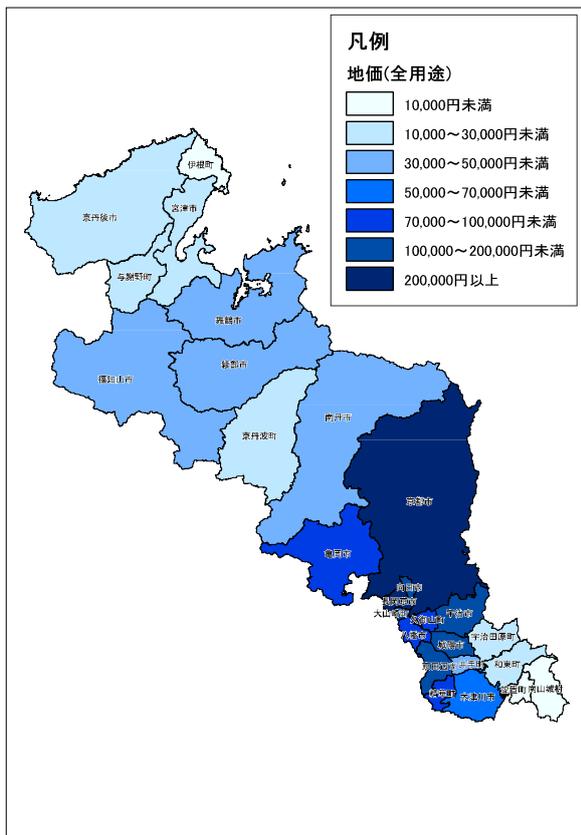
17 住宅地における平均地価（市町村別）

平均地価は、京都市及び京都市近郊の市町村において高く、丹後地域（宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町）及び相楽東地域（笠木町、和束町、南山城村）において低い。

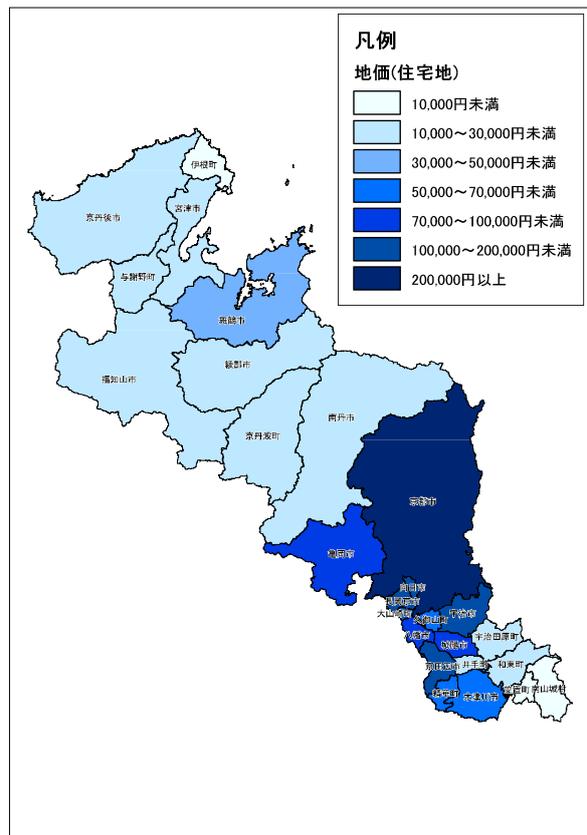


資料：令和2年京都府地価調査

平均地価(全用途)



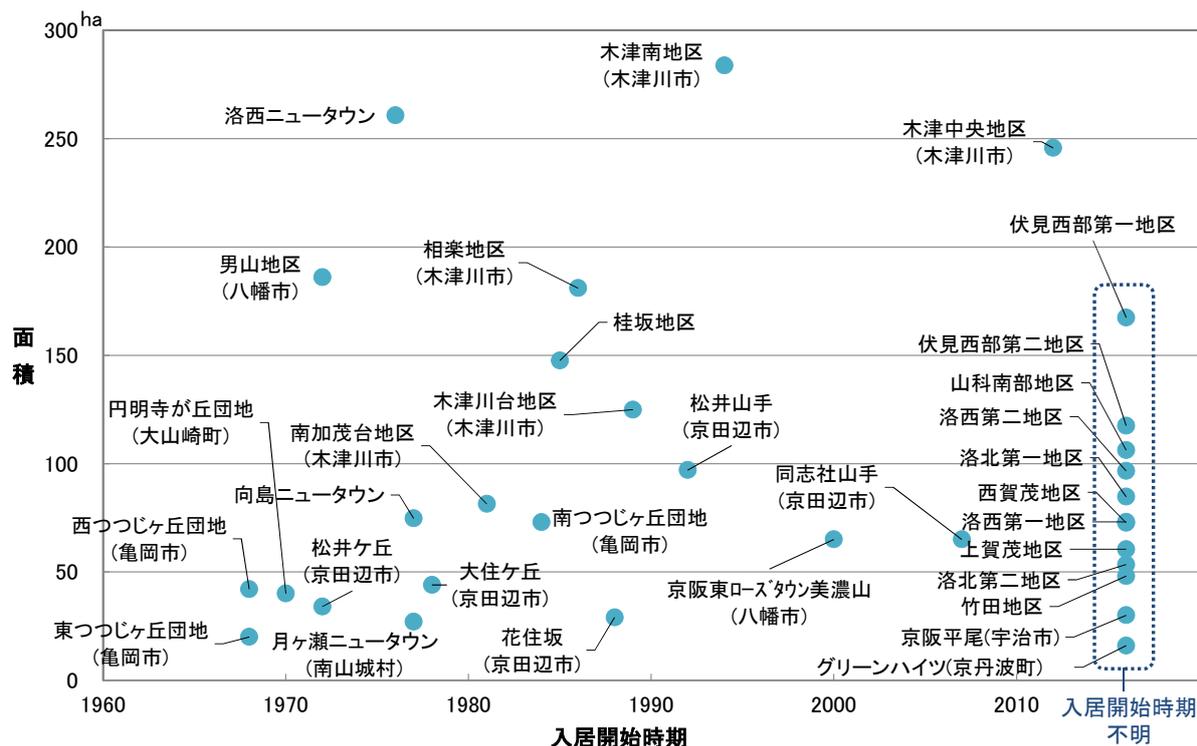
平均地価(住宅地)



資料：令和2年京都府地価調査

18 住宅団地の状況（京都府）

- ・ 入居開始から40年以上経過した住宅団地が45%（入居開始時期不明の団地を除く。）
- ・ 団地面積は、100ha以上の住宅団地が約31%

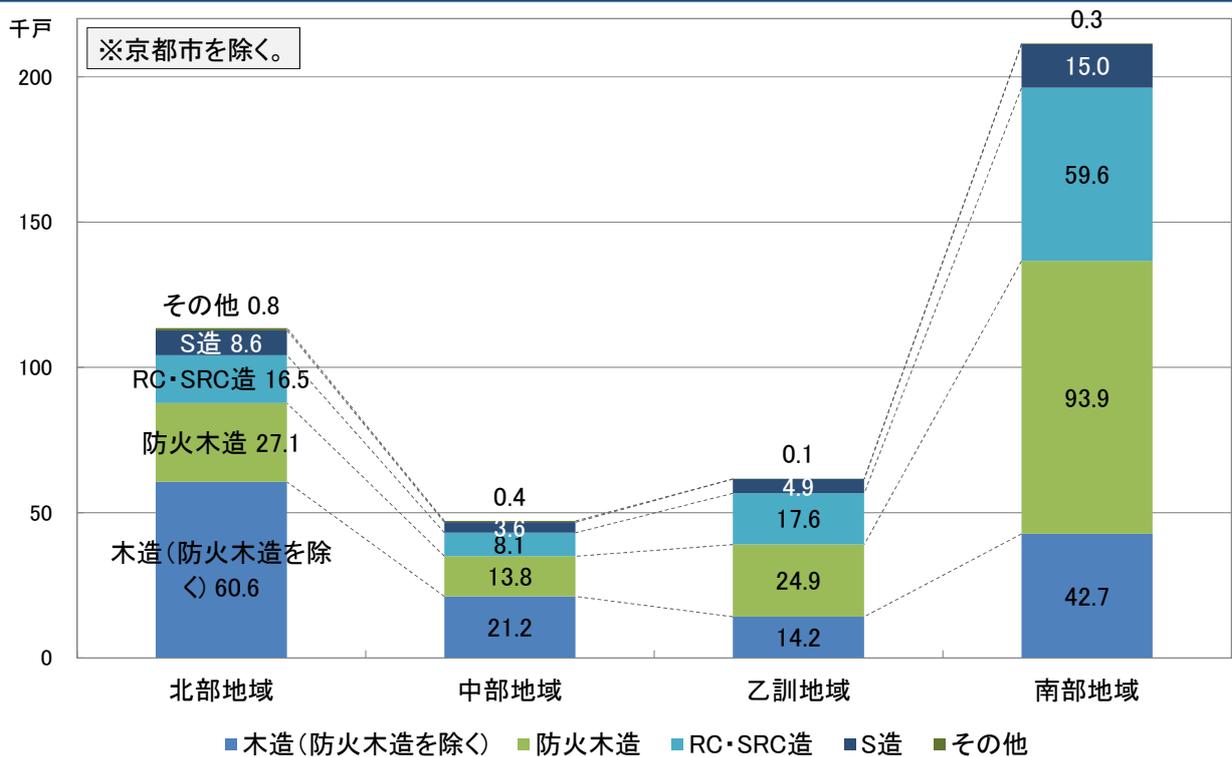


(注) 市町村名が無記載の住宅団地は、京都市

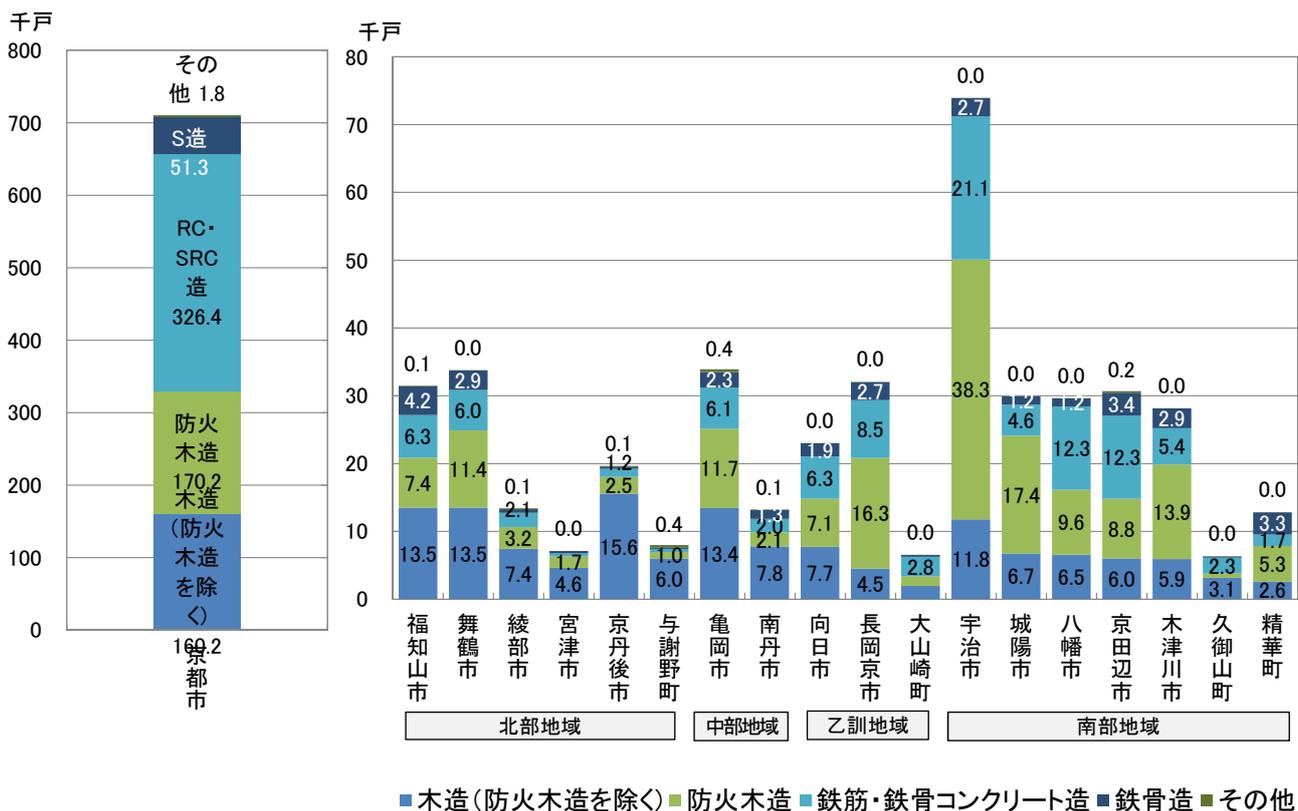
資料: 全国の住宅団地リスト(平成30年度 国土交通省)より作成

19 構造別住宅数（地域別・市町村別）

- ・北部地域で木造（防火木造以外）の割合が高く、南部地域で防火木造の割合が高い。
- ・京都市では、RC・SRC造の割合が高く、木造（防火・非防火）と同数程度



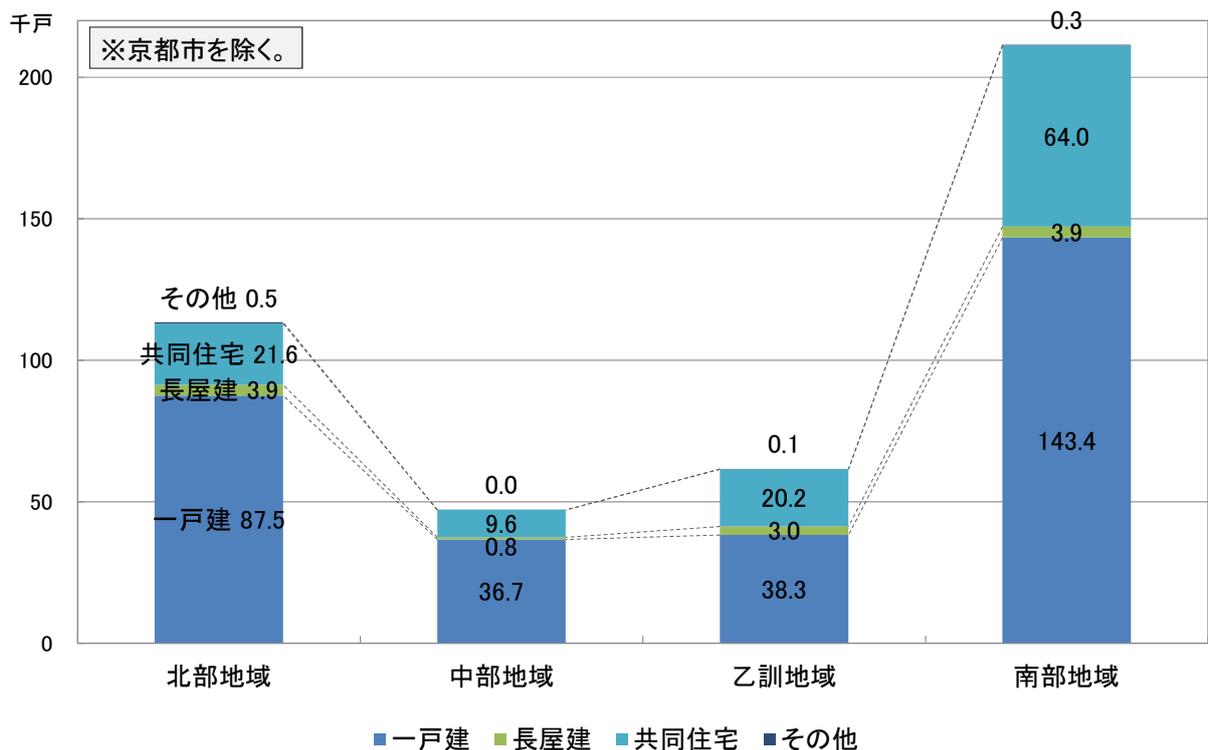
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）



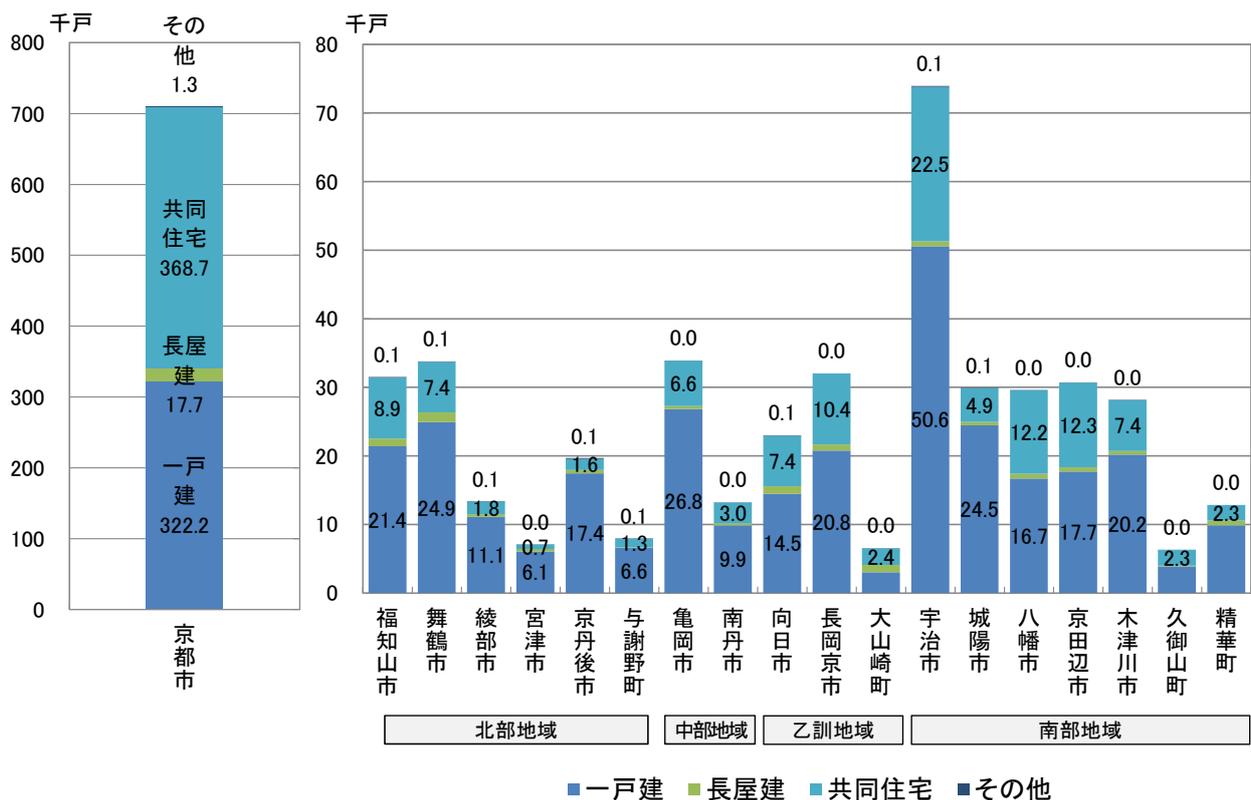
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

20 建て方別住宅数（地域別・市町村別）

- ・中部地域で一戸建住宅の割合が高く、南部地域で共同住宅の割合が高い。
- ・京都市では、共同住宅が約52%を占める。



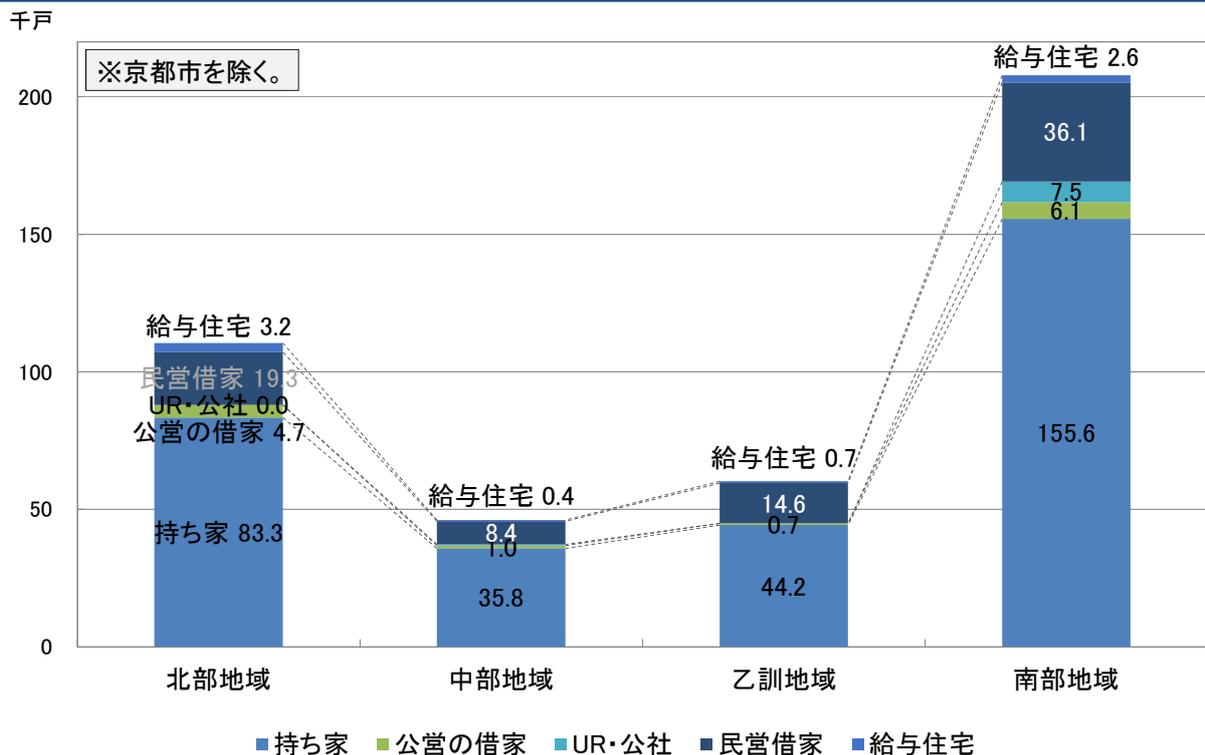
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）



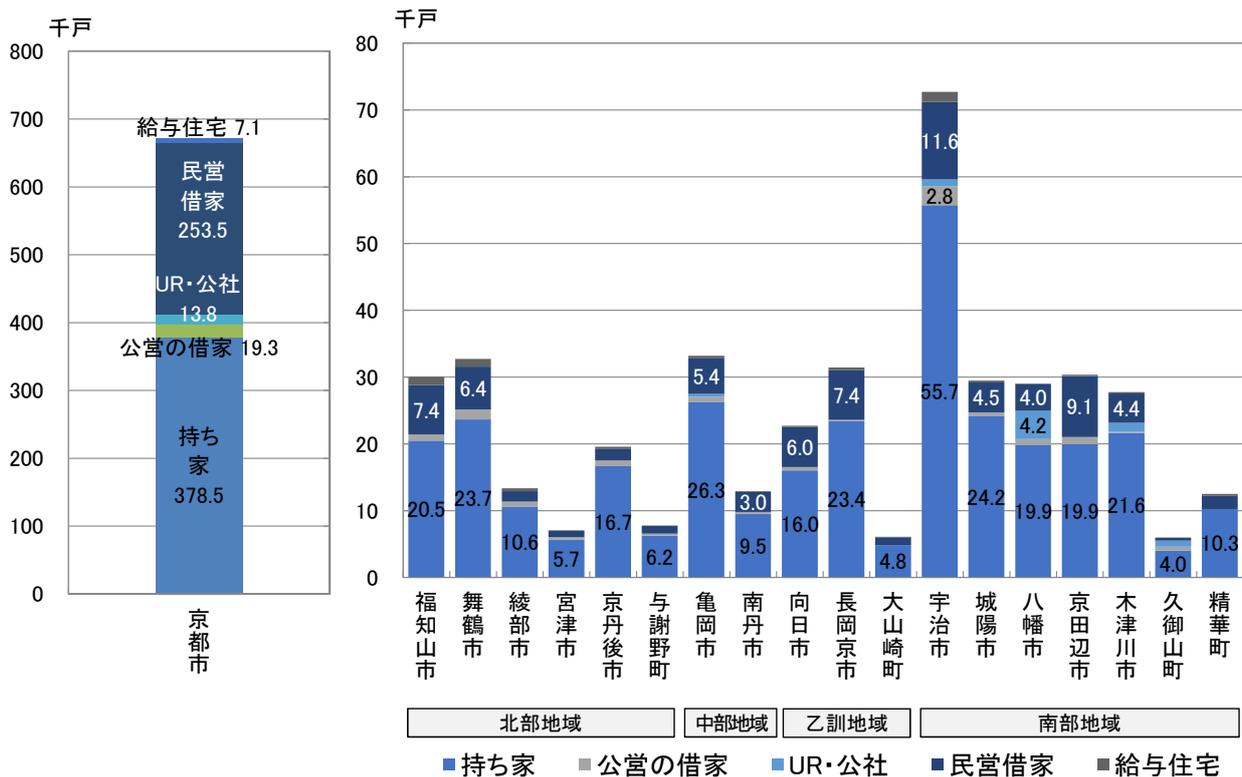
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）

21 所有関係別住宅数（地域別・市町村別）

- ・各地域とも、持ち家の割合が7割強であり、乙訓地域で民間借家の割合が若干高い。
- ・京都市では、持ち家の割合が約53%と低くなっている。



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）



資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）