



京都市の住宅の概要

統計解析No.68

—平成25年住宅・土地統計調査の集計結果から—

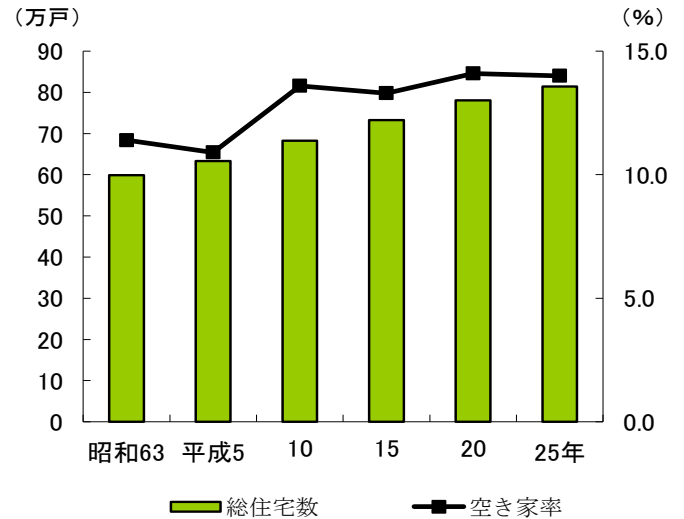
1 はじめに

平成25年住宅・土地統計調査の集計結果のうち、京都市分の概要について取りまとめましたので紹介します。

今回の調査では、近年多様化している居住状況や少子・高齢化等の社会・経済状況の変化を踏まえ、少子・高齢化社会を支える居住環境、耐震性・防火性・省エネルギー性などの住宅性能、土地の有効利用状況が明らかにされています。

なお、この調査は標本調査であり、集計結果を基に全数を推計しているため、結果には標本誤差を含みます。また、各表の数値は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の計が一致しない場合があります。

図-1 総住宅数及び空き家率の推移



2 住宅の現況

(図-1, 表-1, 表-2 参照)

—総住宅数は80万戸超！—

平成25年10月1日現在、京都市の総住宅数(居住世帯のない住宅を含む)は814,400戸で、平成20年調査(以下、「前回」といいます)と比べて33,480戸(4.3%)増加し、調査開始以来、初めて80万戸を超えました。

行政区別にみますと、伏見区が149,690戸(構成比18.4%)と最も多く、最も少ないのは東山区で28,320戸(同3.5%)となっています。

また、対前回増加率は下京区が14.6%と最も高く、唯一の2桁増加です。逆に、減少したのは上京区と右京区(ともに0.6%の減少)です。

—空き家率はほぼ変わらず—

居住世帯のない住宅のうち空き家(別荘などの二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅など)は114,290戸で、前回と比べて4,000戸(3.6%)の増加となりました。空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は14.0%となり、前回から0.1ポイント減少で、ほぼ変わらない状況です。

行政区別にみますと、東山区、南区、西京区、伏見区の4行政区で空き家率が増加しており、東山区では22.9%となっています。

表-1 空き家数と空き家率の推移(昭和63年～平成25年)

	空き家数(戸)						空き家率(%)					
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
京都市	68,290	68,950	92,760	97,120	110,290	114,290	11.4	10.9	13.6	13.3	14.1	14.0
北 区	6,670	6,070	10,480	8,190	11,290	10,610	11.6	10.3	16.3	13.1	16.8	15.3
上京区	4,290	3,830	6,370	7,460	6,950	6,260	11.2	9.6	14.4	15.8	14.0	12.7
左京区	10,660	10,040	11,360	11,520	14,670	13,630	13.0	12.5	13.3	12.3	15.5	13.9
中京区	5,340	5,310	7,210	6,880	9,420	7,940	12.3	12.1	15.1	12.4	14.6	11.8
東山区	3,790	3,300	4,100	4,980	5,340	6,490	16.2	13.2	16.1	18.7	20.3	22.9
山科区	6,950	6,840	7,330	7,690	11,060	10,140	13.0	12.0	12.0	13.2	15.9	14.5
下京区	4,310	5,110	6,470	7,550	7,740	8,320	13.1	15.1	17.2	16.8	16.0	15.1
南 区	3,880	4,630	6,900	8,040	7,400	9,090	10.1	11.2	15.2	16.4	14.3	16.8
右京区	7,890	6,900	11,320	13,390	13,500	11,860	10.0	8.5	12.9	14.0	13.0	11.5
西京区	2,860	4,060	5,800	5,950	6,370	7,140	6.2	7.5	9.9	9.2	9.6	10.2
伏見区	11,640	12,850	15,430	15,460	16,540	22,810	11.1	10.9	12.3	11.5	11.9	15.2

表-2 総住宅数等の現況(平成20年・25年)

行政区	住宅総数								住宅以外 で人が居 住する建 物数
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし				
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ(注)	空き家	建築中	
平成25年									
京都市	814,400	692,790	690,840	1,940	121,610	5,950	114,290	1,360	780
北区	69,440	58,040	57,580	460	11,400	690	10,610	100	60
上京区	49,380	42,640	42,530	110	6,740	410	6,260	60	40
左京区	97,810	83,920	83,620	300	13,890	140	13,630	120	100
中京区	67,230	58,530	58,440	90	8,700	620	7,940	140	—
東山区	28,320	21,530	21,450	80	6,790	260	6,490	50	60
山科区	70,170	59,260	59,060	200	10,900	640	10,140	120	30
下京区	55,280	45,980	45,920	50	9,310	940	8,320	50	40
南区	54,190	44,490	44,400	90	9,690	540	9,090	60	60
右京区	103,220	90,830	90,500	320	12,390	410	11,860	130	260
西京区	69,680	62,190	62,070	120	7,500	220	7,140	130	20
伏見区	149,690	125,390	125,270	120	24,300	1,090	22,810	410	110
平成20年									
京都市	780,920	658,060	655,430	2,620	122,870	8,360	110,290	4,210	960
北区	67,060	55,120	54,820	310	11,940	610	11,290	40	110
上京区	49,680	41,750	41,450	300	7,930	890	6,950	90	40
左京区	94,500	78,870	78,600	270	15,630	880	14,670	80	120
中京区	64,550	53,250	52,920	340	11,300	1,150	9,420	720	80
東山区	26,320	20,240	20,200	30	6,080	640	5,340	100	40
山科区	69,390	58,260	57,950	310	11,130	—	11,060	70	180
下京区	48,240	38,510	38,400	120	9,730	890	7,740	1,100	10
南区	51,910	43,830	43,790	40	8,080	240	7,400	440	30
右京区	103,870	88,950	88,700	250	14,930	1,270	13,500	160	170
西京区	66,470	59,610	59,430	180	6,860	420	6,370	60	60
伏見区	138,920	119,660	119,190	480	19,260	1,380	16,540	1,340	110
対前回増加率(%)									
京都市	4.3	5.3	5.4	△26.0	△1.0	△28.8	3.6	△67.7	△18.8
北区	3.5	5.3	5.0	48.4	△4.5	13.1	△6.0	150.0	△45.5
上京区	△0.6	2.1	2.6	△63.3	△15.0	△53.9	△9.9	△33.3	—
左京区	3.5	6.4	6.4	11.1	△11.1	△84.1	△7.1	50.0	△16.7
中京区	4.2	9.9	10.4	△73.5	△23.0	△46.1	△15.7	△80.6	△100.0
東山区	7.6	6.4	6.2	166.7	11.7	△59.4	21.5	△50.0	50.0
山科区	1.1	1.7	1.9	△35.5	△2.1	皆増	△8.3	71.4	△83.3
下京区	14.6	19.4	19.6	△58.3	△4.3	5.6	7.5	△95.5	300.0
南区	4.4	1.5	1.4	125.0	19.9	125.0	22.8	△86.4	100.0
右京区	△0.6	2.1	2.0	28.0	△17.0	△67.7	△12.1	△18.8	52.9
西京区	4.8	4.3	4.4	△33.3	9.3	△47.6	12.1	116.7	△66.7
伏見区	7.8	4.8	5.1	△75.0	26.2	△21.0	37.9	△69.4	—

(注) 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅のこと。

3 居住世帯のある住宅の状況

(1) 構造及び建築の時期 (表-3参照) —鉄筋・鉄骨コンクリート造が約半数—

構造別では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が最も多く、全体の46.5%を占めています。次いで木造(25.4%)、防火木造(22.3%)の順となっています。

建築の時期別で見ますと、昭和46年を境に、木造と非木造の割合が逆転しているのがわかります。これは、この時期に非木造の共同住宅が激増(昭和45年以前建築が10,690戸に対し、46～55年建築は53,700戸)したことによるものです。

(2) 建て方及び共同住宅の階数 (表-4参照) —都心区、一戸建より中高層住宅が多い—

建て方別では、共同住宅、一戸建の順で多

く、それぞれ全体の50.9%、46.5%を占めています。

総戸数に占める共同住宅の割合を行政区別にみますと、下京区が45,980戸中31,510戸(68.5%)と最も高く、次いで中京区、上京区と続き、都心区で高くなっています。

また、一戸建の割合は山科区が59,260戸中33,570戸(56.6%)で最も高く、次いで北区、右京区と続きます。

対前回増加率をみますと、共同住宅は下京区、中京区、左京区の順に、一戸建は右京区、山科区、東山区の順に高くなっています。

次に、共同住宅を階数別にみますと、3階建て以上のいわゆる中高層住宅が306,920戸で、前回と比べて15,420戸(5.3%)増加し、共同住宅の87.0%を占めています。

行政区別にみますと、中京区と下京区がともに96.8%と最も高く、都心区で高い割合になっているのは変わりません。

表-3 住宅の構造及び建築の時期別住宅数

建築の時期 行政区		総数	木 造			非 木 造			
			総数	木造	防火木造	総数	鉄筋・鉄骨コ ンクリート造	鉄骨造	その他
京 都 市 a)	692,790	330,660	176,270	154,390	362,140	322,130	38,120	1,890	
昭和35年以前	45,200	41,310	30,530	10,780	3,890	2,770	960	160	
昭和36年～45年	38,040	28,250	17,420	10,830	9,800	8,800	1,000	—	
昭和46年～55年	104,460	46,350	28,880	17,470	58,110	55,270	2,770	70	
昭和56年～ 平成2年	120,010	41,170	21,710	19,460	78,850	71,340	7,370	140	
平成3年～7年	60,630	22,230	9,620	12,610	38,390	34,520	3,770	100	
平成8年～12年	73,300	28,490	11,410	17,080	44,810	39,770	4,980	60	
平成13年～17年	66,010	28,680	9,850	18,830	37,330	33,080	4,040	210	
平成18年～22年	61,160	23,700	8,620	15,080	37,460	33,210	3,460	790	
平成23年～ 25年9月	23,510	11,080	2,740	8,340	12,440	10,160	2,150	130	
北 京 区	58,040	32,810	14,340	18,470	25,240	20,800	4,400	40	
上 京 区	42,640	16,130	9,980	6,150	26,510	23,820	2,680	10	
左 京 区	83,920	40,430	19,890	20,540	43,480	35,390	6,810	1,280	
中 京 区	58,530	19,330	12,150	7,180	39,200	35,420	3,740	40	
東 山 区	21,530	9,860	5,500	4,360	11,670	10,260	1,390	20	
山 科 区	59,260	34,860	18,950	15,910	24,410	20,310	4,080	20	
下 京 区	45,980	13,390	9,260	4,130	32,580	29,710	2,790	80	
南 京 区	44,490	21,790	10,450	11,340	22,700	21,200	1,450	50	
右 京 区	90,830	51,930	29,460	22,470	38,900	34,760	3,950	190	
西 京 区	62,190	33,880	18,400	15,480	28,300	24,550	3,580	170	
伏 見 区	125,390	56,250	27,890	28,360	69,140	65,900	3,240	—	

a) 建築の時期不詳を含む。

表-4 住宅の建て方別及び共同住宅の階数別住宅数(平成20年・25年)

行政区	総数	一戸建	長屋建	共同住宅					その他
				総数	1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上	
				平成25年					
京都市	692,790	322,260	16,710	352,710	45,790	164,690	101,580	40,650	1,120
北 区	58,040	31,880	1,390	24,670	4,960	16,160	3,560	—	110
上京区	42,640	16,300	1,080	25,140	1,630	12,410	7,690	3,410	110
左京区	83,920	40,850	400	42,630	10,210	25,520	6,900	—	30
中京区	58,530	20,070	820	37,530	1,190	14,210	13,180	8,950	110
東山区	21,530	10,400	300	10,700	830	6,610	3,250	—	130
山科区	59,260	33,570	1,450	24,220	4,640	9,650	8,120	1,810	20
下京区	45,980	13,430	950	31,510	1,000	10,030	11,870	8,610	80
南 区	44,490	20,540	880	23,030	2,720	7,740	9,770	2,790	40
右京区	90,830	48,200	3,780	38,610	5,730	14,300	14,530	4,060	230
西京区	62,190	32,450	2,660	26,850	5,360	16,340	3,950	1,190	230
伏見区	125,390	54,570	2,990	67,810	7,500	31,720	18,760	9,830	10
				平成20年					
京都市	658,060	304,300	17,990	334,560	43,060	158,780	91,790	40,930	1,210
北 区	55,120	30,110	1,470	23,460	5,390	14,180	3,890	—	80
上京区	41,750	17,550	860	23,160	1,130	11,650	6,530	3,850	190
左京区	78,870	38,610	1,590	38,400	7,390	23,310	7,700	—	260
中京区	53,250	20,560	160	32,470	1,290	10,690	10,450	10,040	60
東山区	20,240	9,400	570	10,190	1,460	6,260	2,480	—	80
山科区	58,260	30,160	1,570	26,480	5,060	10,700	8,510	2,210	50
下京区	38,510	12,990	730	24,710	1,090	7,370	8,660	7,580	80
南 区	43,830	19,370	1,030	23,390	2,930	7,000	10,470	3,000	40
右京区	88,950	41,820	5,060	41,910	5,120	20,950	13,580	2,270	150
西京区	59,610	29,640	2,630	27,270	4,800	16,310	5,120	1,030	70
伏見区	119,660	54,080	2,320	63,110	7,400	30,350	14,390	10,960	150
				対前回増加率(%)					
京都市	5.3	5.9	△7.1	5.4	6.3	3.7	10.7	△0.7	△7.4
北 区	5.3	5.9	△5.4	5.2	△8.0	14.0	△8.5	—	37.5
上京区	2.1	△7.1	25.6	8.5	44.2	6.5	17.8	△11.4	△42.1
左京区	6.4	5.8	△74.8	11.0	38.2	9.5	△10.4	—	△88.5
中京区	9.9	△2.4	412.5	15.6	△7.8	32.9	26.1	△10.9	83.3
東山区	6.4	10.6	△47.4	5.0	△43.2	5.6	31.0	—	62.5
山科区	1.7	11.3	△7.6	△8.5	△8.3	△9.8	△4.6	△18.1	△60.0
下京区	19.4	3.4	30.1	27.5	△8.3	36.1	37.1	13.6	—
南 区	1.5	6.0	△14.6	△1.5	△7.2	10.6	△6.7	△7.0	—
右京区	2.1	15.3	△25.3	△7.9	11.9	△31.7	7.0	78.9	53.3
西京区	4.3	9.5	1.1	△1.5	11.7	0.2	△22.9	15.5	228.6
伏見区	4.8	0.9	28.9	7.4	1.4	4.5	30.4	△10.3	△93.3

(3) 住宅の所有の関係 (表-5 参照)

—都心区では借家, 周辺区では持家が多い—

所有の関係別にみますと、総戸数 692,790 戸中、持家は 362,910 戸 (52.4%)、借家は 301,220 戸 (43.5%) となっています。また、借家の内訳をみますと、民営借家が最も多く、借家全体の 8 割以上を占めています。

行政区別にみますと、持家率は右京区が 61.2% で最も高く、次いで山科区 (61.0%)、西京区 (58.0%) となっています。また、借家率は下京区が 55.8% で最も高く、次いで上京区 (52.0%)、東山区 (48.4%) と続いており、周辺区で持家率が高く、都心区で借家率が高い傾向があります。

表-5 住宅の所有の関係別住宅数

(単位 戸) 平成25年10月1日

行政区	総数 a)	持ち家	借 家				
			総数	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	民営借家	給与住宅
京都市	692,790	362,910	301,220	23,550	13,980	254,870	8,810
北 区	58,040	30,340	25,940	490	-	24,850	600
上京区	42,640	19,320	22,160	60	720	21,140	240
左京区	83,920	40,570	37,190	1,440	200	34,560	980
中京区	58,530	27,720	28,210	380	1,290	25,360	1,180
東山区	21,530	10,320	10,420	850	-	9,330	240
山科区	59,260	36,140	21,600	2,450	110	18,300	730
下京区	45,980	17,560	25,670	450	340	23,860	1,030
南 区	44,490	24,680	17,540	970	920	15,190	470
右京区	90,830	55,600	32,230	600	850	30,210	580
西京区	62,190	36,060	25,160	4,010	2,900	17,540	710
伏見区	125,390	64,600	55,090	11,860	6,650	34,530	2,040

a) 住宅の所有の関係不詳を含む。

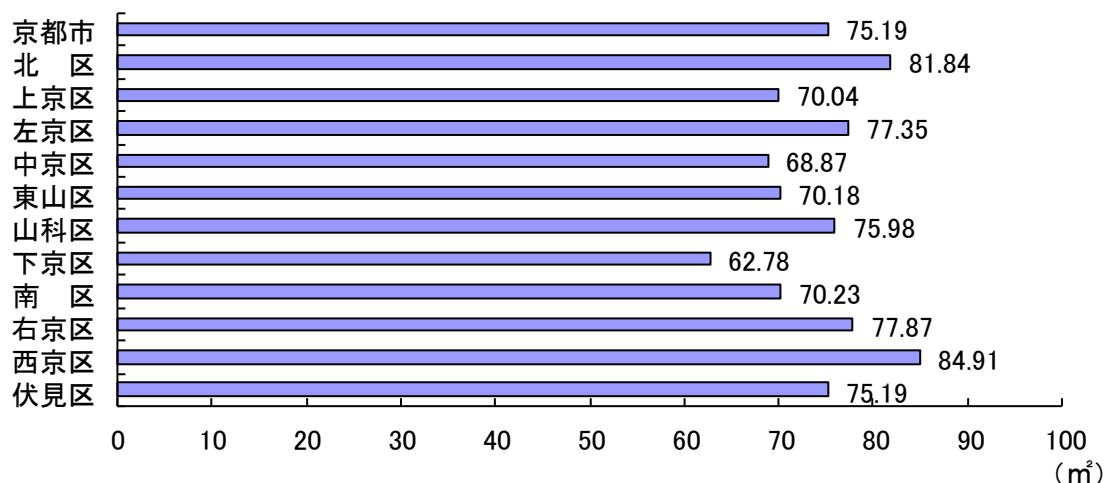
(4) 1 住宅当たり延べ面積 (図-2 参照)

—周辺区で広い延べ面積—

1 住宅当たり延べ面積は 75.19 m² です。行政区別にみますと、西京区が 84.91 m² で最も広く、北区、右京区が続きます。逆に最も狭

いのは下京区 (62.78 m²) で、続いて中京区、上京区、東山区となっており、都心区で狭くなっているのが分かります。

図-2 1 住宅当たり延べ面積



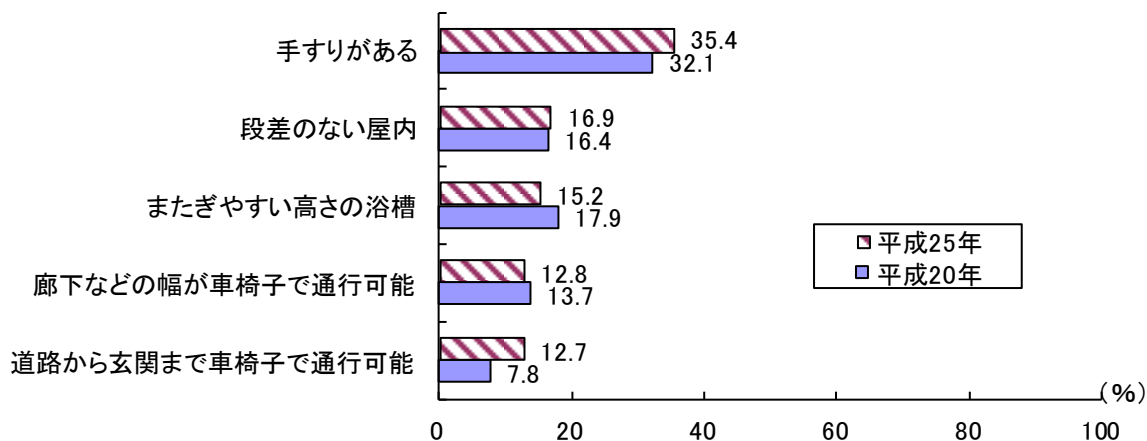
(5) 高齢者等のための設備の設置割合 (図-3 参照)

—設置割合が増加—

高齢者等のための設備の設置割合は44.9.%と、前回と比べて、2.2ポイント増加

しました。中でも、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」な住宅が4.9ポイント、「手すりがある」住宅が3.3ポイントと、比較的大きな伸びを示しています。

図-3 高齢者等のための設備がある住宅の割合



(6) 耐震改修工事状況及び耐震診断の有無 (表-6 参照)

—耐震診断をした持ち家は1割未満—

平成21年以降に耐震改修工事をした持ち家は7,520戸(構成比2.1%)となっています。行政区別では、東山区が3.3%と最も高く、次いで北区の3.1%となっています。同

じく耐震診断をしたことがある持ち家は22,130戸(同6.1%)となっており、行政区別では、下京区が17.2%と最も高く、次いで中京区の7.6%となっています。

表-6 建物の建て方、住宅の耐震改修工事状況及び耐震診断の有無別持ち家数

建て方行政区	総数	耐震改修工事							耐震診断		
		耐震改修工事をした						耐震改修工事はしていない	したことがある	したことがない	
		総数 a)	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他				
建物の建て方別											
持ち家総数	362,910	7,520	3,410	2,990	3,510	3,690	1,320	355,390	22,130	340,770	
一戸建	278,010	7,320	3,390	2,970	3,450	3,570	1,270	270,690	14,000	194,720	
長屋建	8,290	110	20	20	60	70	—	8,180	250	4,990	
共同住宅	75,930	80	—	—	—	30	40	75,850	7,840	54,470	
その他	680	20	—	—	—	10	10	660	40	440	
行政区別											
北区	30,340	950	400	400	510	550	80	29,390	1,100	29,240	
上京区	19,320	440	220	150	250	150	80	18,880	1,430	17,880	
左京区	40,570	1,000	420	470	430	360	240	39,570	2,640	37,940	
中京区	27,720	430	160	140	200	230	150	27,290	2,100	25,620	
東山区	10,320	340	190	140	180	130	50	9,980	470	9,850	
下京区	36,140	710	320	190	300	280	120	35,430	1,960	34,180	
南区	17,560	250	130	120	110	70	40	17,310	3,020	14,540	
南区	24,680	370	150	170	180	190	60	24,310	1,450	23,220	
右京区	55,600	900	450	380	350	530	160	54,710	3,550	52,060	
西京区	36,060	880	470	330	410	510	130	35,180	1,820	34,240	
伏見区	64,600	1,260	500	490	580	690	210	63,330	2,590	62,010	

a) 複数回答であるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(7) 省エネルギー設備の設置割合 (表-7 参照)
 —太陽エネルギー利用設備は少ない—

太陽熱を利用した温水機器等(水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム)は7,270戸(構成比1.0%)、太陽光を利用した発電機器(屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に

換えて用いる機器)は9,030戸(同1.3%)の住宅に設置されています。

二重サッシ又は複層ガラスの窓は、109,850戸(同15.9%)に設置されています。特に一戸建住宅での設置率は24.2%と、全体の約4分の1に上ります。

表-7 住宅の建て方、省エネルギー設備等別住宅数

住宅の建て方 行政区		総数 a)	平成25年10月1日						
			省エネ		ルギ		一設		
			太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓		
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし	
住宅総数		692,790	7,270	656,850	9,030	655,100	40,660	69,190	554,280
一戸建		322,260	6,420	302,760	7,960	301,220	27,140	50,860	231,170
長屋建		16,710	120	15,560	140	15,550	530	1,760	13,390
共同住宅		352,710	720	337,630	900	337,440	12,930	16,440	308,970
その他の		1,120	10	900	30	890	50	120	740
			建て方別						
			行政区別						
北	区	58,040	700	55,580	650	55,630	3,930	6,670	45,680
上	京区	42,640	250	41,220	240	41,230	2,030	3,510	35,930
左	京区	83,920	820	76,940	1,140	76,620	5,400	9,840	62,520
中	京区	58,530	400	55,530	250	55,680	2,830	5,840	47,260
東	山区	21,530	170	20,580	170	20,580	1,100	1,980	17,670
山	科区	59,260	840	56,900	920	56,820	3,160	5,580	49,000
下	京区	45,980	150	43,080	250	42,980	2,440	3,160	37,630
南	区	44,490	520	41,700	600	41,620	1,600	3,540	37,080
右	京区	90,830	1,090	86,740	1,700	86,140	6,520	9,130	72,190
西	京区	62,190	900	60,320	1,140	60,080	4,920	7,140	49,160
伏	見区	125,390	1,430	118,250	1,960	117,720	6,720	12,790	100,170

a) 省エネルギー設備等「不詳」を含む。