

DISCUSSION PAPER SERIES

京都市における新規住宅供給の立地特性
国勢調査および住宅着工統計の分析から

吉田 友彦

2009 年 6 月

RPSPP Discussion Paper No.10

RPSPP
RITSUMEIKAN : POLICY SCIENCE & PUBLIC POLICY

Policy Science Association
Ritsumeikan University
56-1, Tojiin-Kitamachi, Kita-ku,
Kyoto, 603-8577, Japan.

京都市における新規住宅供給の立地特性
国勢調査および住宅着工統計の分析から

吉田 友彦

2009 年 6 月

RPSPP Discussion Paper No.10

1. 本稿の背景と目的
2. 京都市の建て方別住宅供給傾向
3. 京都市の住宅ストックの分布状況
4. 2000 年から 2005 年までににおける居住世帯数の増減傾向の立地分析
5. 京都市の利用関係別住宅供給傾向
6. まとめ

1. 本稿の背景と目的

東京における都心回帰現象は 1990 年代後半から始まり、10 年ほど継続してきた。マンション価格の暴落、在庫の増加など 2008 年末に起きた金融危機によって急速な減速傾向を見せるマンション市場は、人口の都心回帰という観点から見ても大きな影響を与えるものと思われる。

東京の都心回帰では、江東区の小学校教育生徒数の急増、条例によるマンション規制といった一連の現象に象徴されるように、就学期の児童を抱える子育て世代の集中的な居住が知られている。やや図式的に見たときの「団塊ジュニア層による都心回帰」という考え方である。人口回復に単独世帯や夫婦のみ世帯も寄与していることから、ここまで直接的に表現するものは少ないが、少なくとも「若年層が都心 3 区に回帰」（東京都 2003）という見方は一般的になっている。

一方、近年の単独世帯の増加、高齢夫婦のみ世帯などにより、相対的に核家族世帯の位置付けは小さくなりつつあるが、典型的家族像としての「団塊ジュニア層」の住宅取得は全体として見たときに、住宅需要の一定の塊を構成しているのは事実であろう。

こうした単独世帯、夫婦のみ世帯、さらには団塊ジュニアの核家族世帯を含めた「若年層」の住宅取得は関西においても東京のように都心回帰を起こしているのか、あるいは起きてきたのか、ということが本研究の見据える主たる問いである。しかし、この問いに答えるために精緻な定義と多くの分析が必要であり、特に滋賀県南部地域や京阪地域における都市圏としての広がりの中での一体性を無視して語ることはできない。

本稿では、こうした問題意識を深めるための初期的な研究として、まず京都市のみを対象とし、近年の住宅供給の傾向を明らかにすることを目的とする。研究の方法としては、建て方別にみた近年の住宅供給量の推移や地理的な分布状況を分析することにより、どこでどのような住宅が供給されているのかについての知見を得る作業を行うこととする。

2. 京都市の建て方別住宅供給傾向

2-1 京都市全域における着工戸数の推移

まず、京都市の住宅供給傾向を見るために、建築確認申請のうちの住宅のみを集計した住宅着工統計のデータを分析する。

図1は京都市全体における住宅着工戸数の推移を示している。「住宅着工」はあくまで工事の開始であり、工事の終了を意味する「竣工」ではないことにも留意したい。つまり、建築が終了して販売、引越などのプロセスを経て、地域の人口や世帯が増加するわけだが、図1に限っては、その初期段階の工事開始の段階での戸数であるということである。

図1によると、戸建て住宅がこの10年間で連続して下落している状況が見受けられる。また、2004年から2006年にかけて活発な共同建て住宅の着工がなされており、戸建て住宅の戸数を大きく上回っていく傾向がある。

戸建て住宅の着工数は減少しており、戸建て住宅の需要の多くがマンション需要に吸収されていった背景があるのではないと思われる。

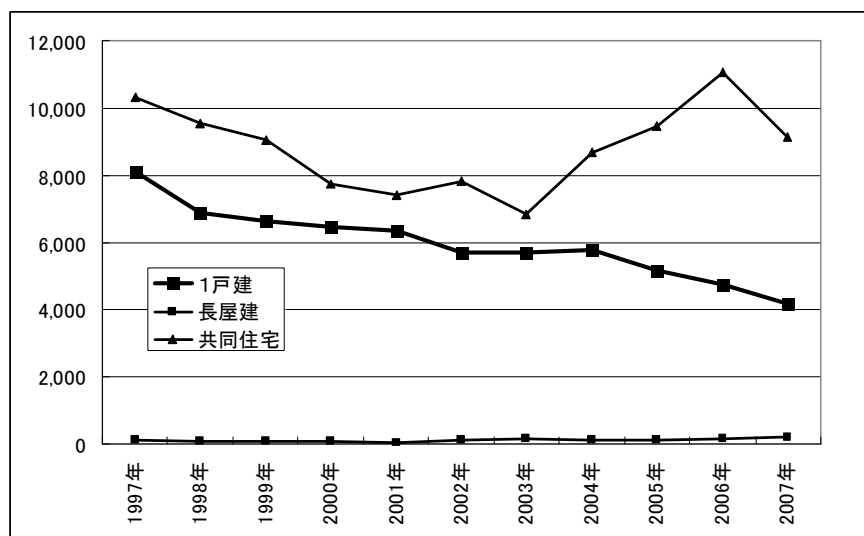


図1 住宅着工統計における建て方別戸数の推移（京都市）

2-2 景観条例との時期的関係性

2006年に共同建て住宅の着工が急激に増加している要因には、2007年9月から施行された景観条例の駆け込み需要が影響している可能性がある。一般には、建築確認申請の後の根切り工事などの開始時点で条例の規制を受けると言われていることから、着工統計が

その影響を直接的に反映するものと思われる。この影響が始まった時期について考察するため、まず条例制定までの経緯を整理してみよう。

2004年12月に施行された景観法により、自治体の景観政策は法的根拠を有することになり、景観条例の制定による高度制限の強化など、建設市場に大きな影響を与えたとされている。この法律が施行された後、京都市は2005年5月に京都市景観・まちづくりセンターを景観整備機構として指定し、京町家の保全や沿道整備計画等の種々の景観政策を積極的に展開した。「建築物の高さやデザインの更なる規制・誘導」、「京町家など歴史的建造物の保全とそれを活用した都市景観の形成」及び「看板など屋外広告物や駐輪・駐車対策の強化」などについて諮問を受けた「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」が西島安則を委員長として2005年7月に発足している。かねてより景観に関する市民運動が活発に展開していた京都市は、景観法の制定に日本の中でもいち早く反応した様子が伺える。

当該審議会は2006年3月に中間とりまとめを策定し、「高さの最高限度の引き下げ」や「指定容積率の見直し」をすべきであることが、すでに具体的に記述されている。2006年11月には最終報告書がとりまとめられたが、中間報告の内容がほぼそのままの形で継承されている。この答申を受けて作成された現行の景観関連条例は、2007年3月13日の京都市議会において可決され、2007年9月1日から施行される。

これらの経緯を考えると、建設市場への影響は早くも2006年3月の「中間とりまとめ」に始まり、2007年3月の市議会可決以降、本格化すると考えることができよう。

マンションの新規「販売」については、「着工」よりも若干の時間差により発生している。京都新聞2007年8月11日版によれば、2007年上半期のマンション販売戸数は前年比の2倍近いものになっていることが報告されている。

以上より、2006年下半期には駆け込み開発はすでに設計・計画過程に入り、確認申請および着工を経て、2007年上半期までに販売を始めていたと考えるのが妥当であるように思われる。つまり、着工統計上は「2006年」と「2007年」が駆け込みのピークとなっている可能性は十分ある。

2-3 区別の着工戸数推移

この供給状況の地域的相違をみるために、区別の着工戸数を見たものが図2である。

統計期間は2002年から2008年となっている。図1における2004年から2006年の共同建て住宅の増加がどの区で起きたのかをより細かく見ることができる。これによると、市全体のように2004年から2006年までに明確な増加になっていないが、右京区、上京区、下京区のほか山科区等において、2007年頃を中心に共同建て住宅の顕著な増加が見られる。中京区はもともと旺盛な建設活動があったことが特徴であり、むしろ駆け込み需要の影響は少ない可能性がある。

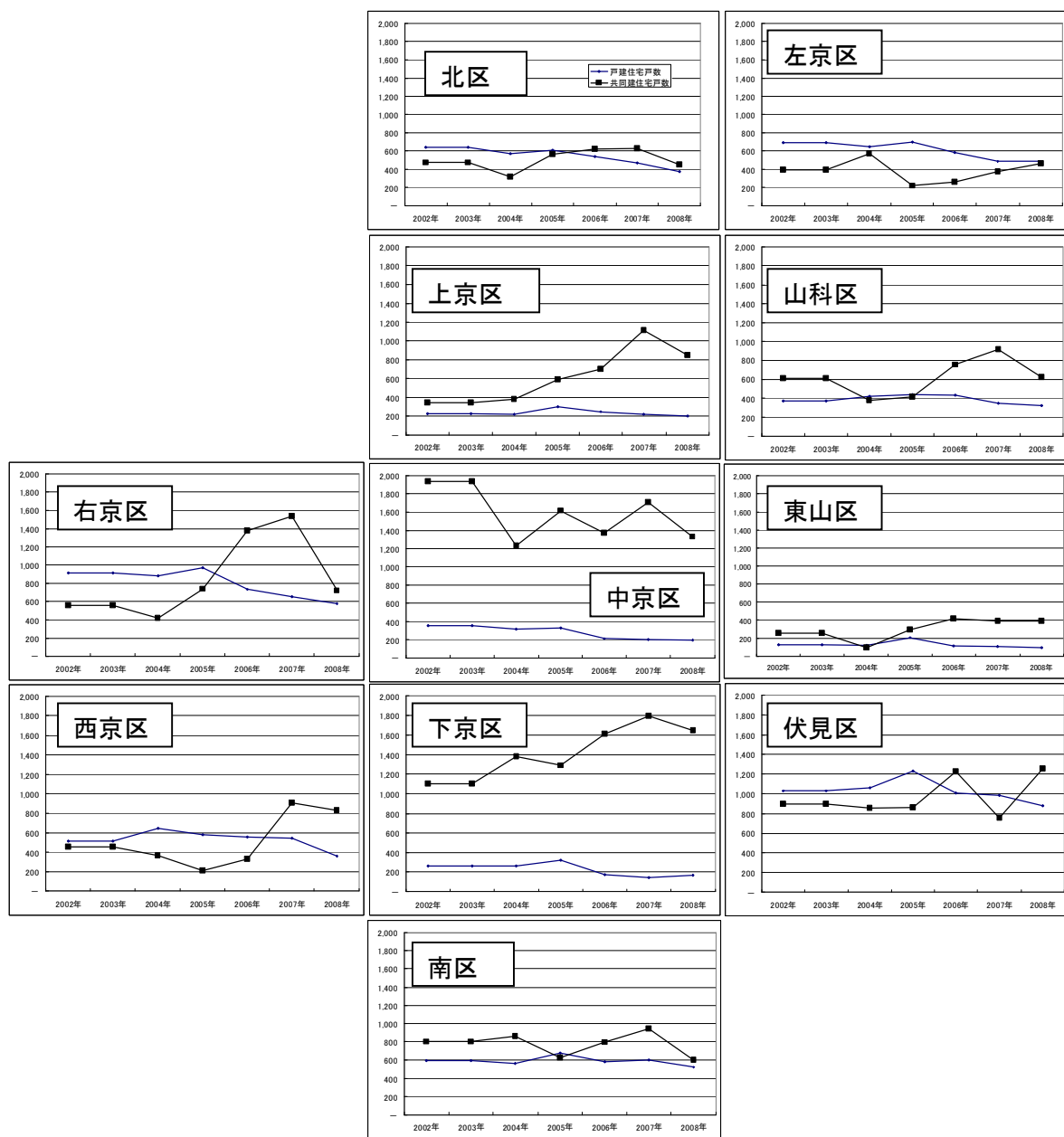


図2 区別住宅着工戸数の推移（2002年～2008年）
 （■：共同建て住宅、+：戸建て住宅）

3. 京都市の住宅ストックの分布状況

そもそもの地域的な住宅分布（ストック）が前述までの近年の供給（フロー）に影響を与えている可能性があるため、市全体の住宅ストックを見たものが図3と図4である。

各行政区の位置は現実の地理的状況をなるべく反映するように描画している。また、矩形の大きさがその区の世帯数の多さを反映するように描画している。

横軸は住宅の建て方別に色を変えてある。黒と黒に挟まれた部分が共同建て住宅であるが、低層（1-2階）、中層（3-5階）、高層（6階以上）に分けて表示した。

先に見た右京区、上京区、下京区の共同建て住宅は現状のストック数とどのような関係性にあると言えるのだろうか。図3によれば、伏見区において共同建て住宅が多いにもかかわらず、図2ではさほどの増加がみられないことから考えて、「これらの駆け込みは伏見区で起きなかった」という背景を読み取ることができるのかもしれない。

また、都心3区の中で上京区はそもそも6階建て以上の共同建て住宅が最も少ない区となっている。また、右京区は一戸建て住宅が主流であった。下京区では相当数の高層住宅が既に存在していたこともわかる。これらと図2の結果を合わせて考えると、景観条例による駆け込み建設は「上京区」と「右京区」において、より顕著に発生したのではないかと考えることができるのである。

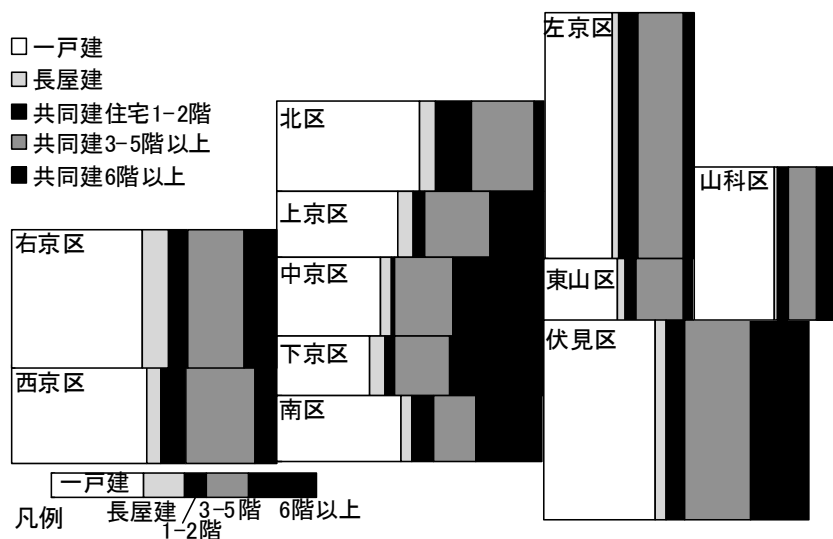


図3 京都市内・区別建て方別住宅戸数

現状としての住宅ストックについて、「共同建て住宅の多い区」や、「戸建て住宅の多い区」はどこかということを見出すために、それぞれの建て方について戸数割合順に並び換えて表示したものが図4である。下京区、中京区、南区はそれぞれ高層共同建て住宅が多い区、山科区、北区、西京区は戸建て住宅が多い区ということになる。

右京区では後に考察するように長屋建て住宅が顕著に減少している区となっているが、図4において長屋建て住宅が最も多い区となっていることから、その背景が確認できる。

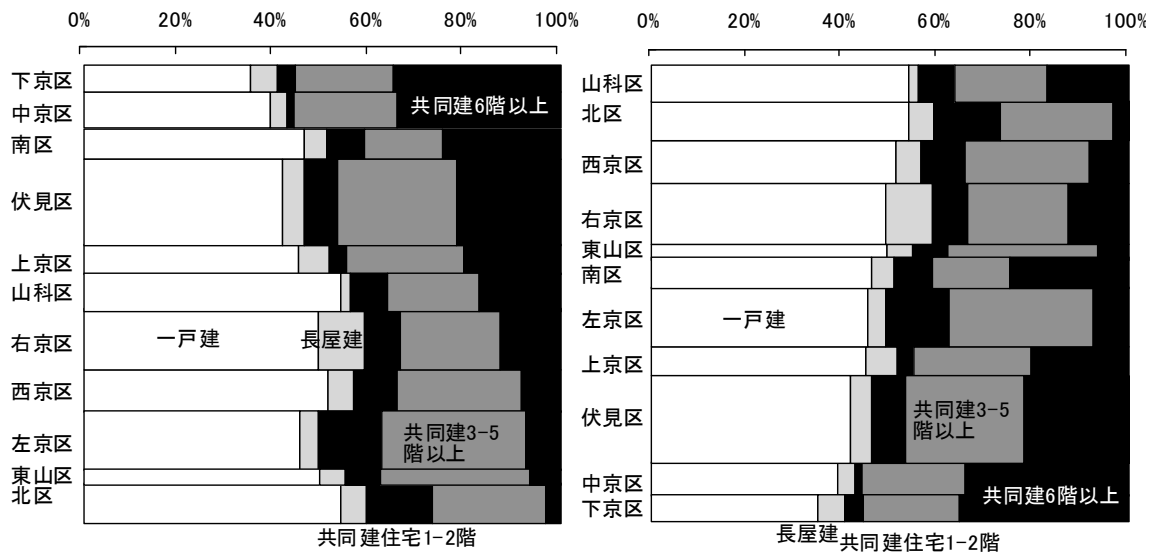


図4 京都市内・区別建て方別住宅戸数（左・共同建て6階以上、右・戸建てで並び替え）

4. 2000年から2005年までににおける居住世帯数の増減傾向の立地分析

次に、国勢調査の小地域統計（政府の統計窓口、統計GIS）からダウンロードしたデータをもとにして、京都市内における住宅の建て方別居住世帯数の増加・減少傾向を分析する。

戸建て住宅、共同建て住宅（3・5階）、共同建て住宅（6・10階）、共同建て住宅（11階以上）のそれぞれ増加世帯数を見るとともに、長屋建て住宅の減少数をArcGISによる密度分布図により表現したものが図5から図9である。

1つの統計区で10世帯増加があった場合に1つのドットを描画するようにし、減少した統計区については描画から除外してある。一定数減少した後に、同数が増加した場合でも「ゼロ」として表現されるので、あくまで正味の数値である。

4-1 戸建て住宅の増加地域

戸建て住宅の増加地域についてみたものが図5である。久世、桂坂、吉祥院、羽束師、岩倉など京都市の南西部・西部一帯、すなわち大阪との鉄道路線のある地域や桂ニュータウンを中心に増加している状況が読み取れる。市域全体においてまんべんなく増加地域が分布しているのではなく、ある特定の開発が進むエリアで増加しているのではないかと推察される。

京都市都心3区においてほとんど増加傾向がみられないのも特徴であろう。

4-2 共同建て住宅（3・5階）の増加地域

共同建ての3階から5階までの中層住宅の増加傾向をみたものが図6である。ここでも

久世、吉祥院、竹田、深草などの南区や伏見区の統計区において顕著な増加が見られる。市域全体として、大幅な増加量である。おそらくは、単独世帯や夫婦のみ世帯の住宅需要を吸収しつつ、やや都心寄りに数値を伸ばしている。

4-3 共同建て住宅（6-10 階）の増加地域

共同建ての 6 階から 10 階までの高層住宅の増加傾向をみたものが図 7 である。総量としての増加は 3・5 階ほどではないと考えられるが、都心部においてより顕著に増加している。久世、吉祥院などの郊外において増加しており、1 統計区ごとの増加数としては南区や伏見区に顕著な区域がみられるものの、中京区などでは広く増加傾向がある。地図全体を概観するとき、中京区の増加量の集積は相当な量になっていることがわかる。

4-4 共同建て住宅（11 階以上）の増加地域

共同建ての 11 階以上の超高層住宅の増加傾向をみたものが図 8 である。

2007 年の景観条例の高度地区制限の影響を大きく受ける形態の住宅であり、それを反映しているためか、分布状態も極めて限定的である。向島ニュータウン付近でいくらかの増加がみられるほか、ほとんどが都心エリアに集中している。

御所の南側一帯における中京区でもこうしたマンション建設が集中的に発生している様子が伺える。中京区では、本能、初音、銅駝、下京区では醒泉、皆山、有隣などの各学区で超高層の共同建て住宅が増加している様子が伺える。経験的にみれば、こうした中京区や下京区の高層マンションの多くはファミリー層向けの持ち家が多いように思われる。

4-5 長屋建て住宅の減少地域

長屋建て住宅の減少傾向をみたものが図 9 である。長屋については、減少数を増加数のように表現しているので留意されたい。

これも特に地理的な分布としての偏りはなく、ほぼ市域全体において減少傾向があることがわかる。久世や吉祥院をはじめとした南区、右京区、西京区などで 1 統計区あたりの減少量が顕著な学区がいくつか見受けられた。久世や吉祥院における長屋の消滅と新規住宅の建設が並行して発生しているものと考えられる。

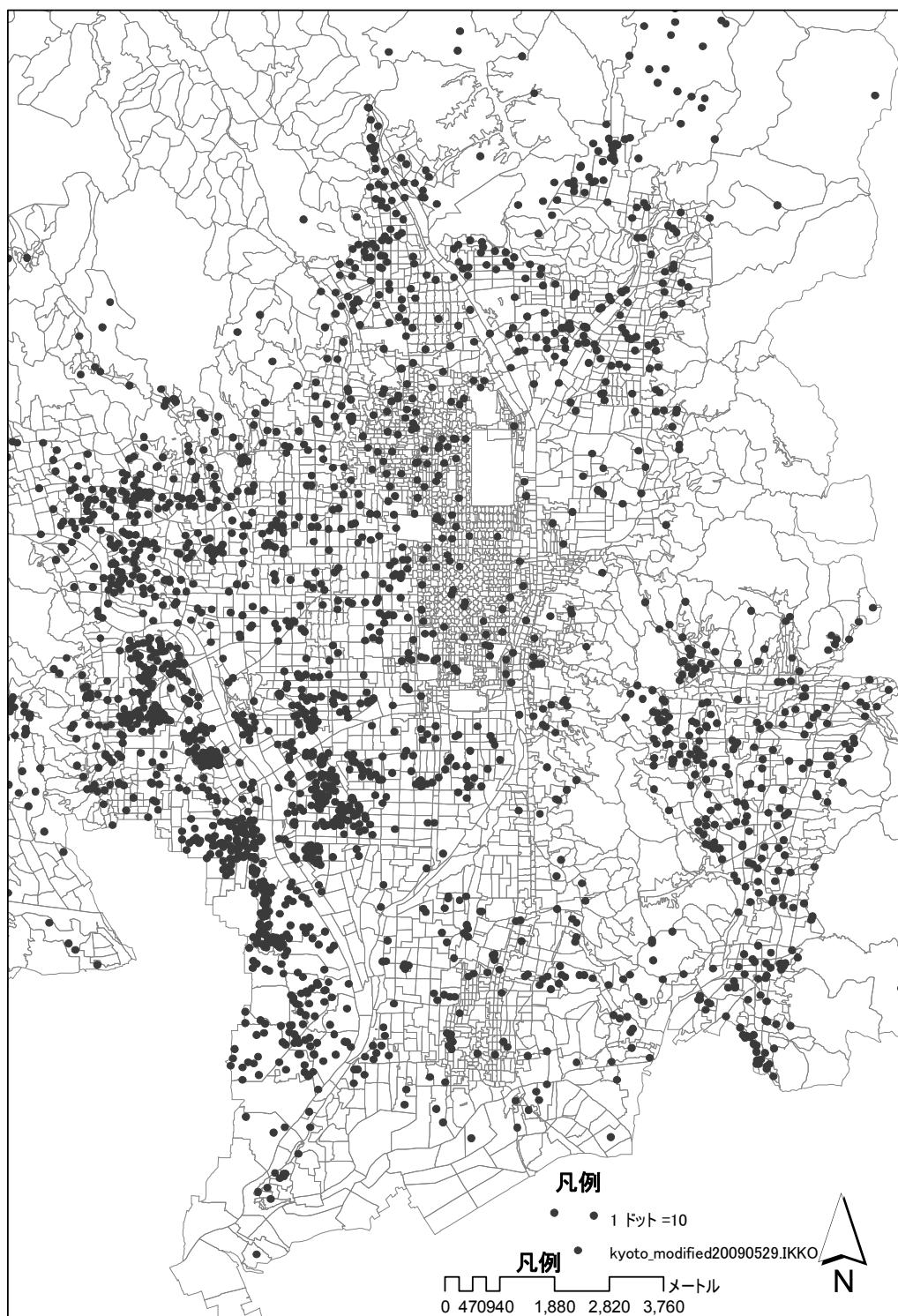


図5 戸建て住宅居住世帯の増加量（2000-2005年）（減少統計区は表現せず）

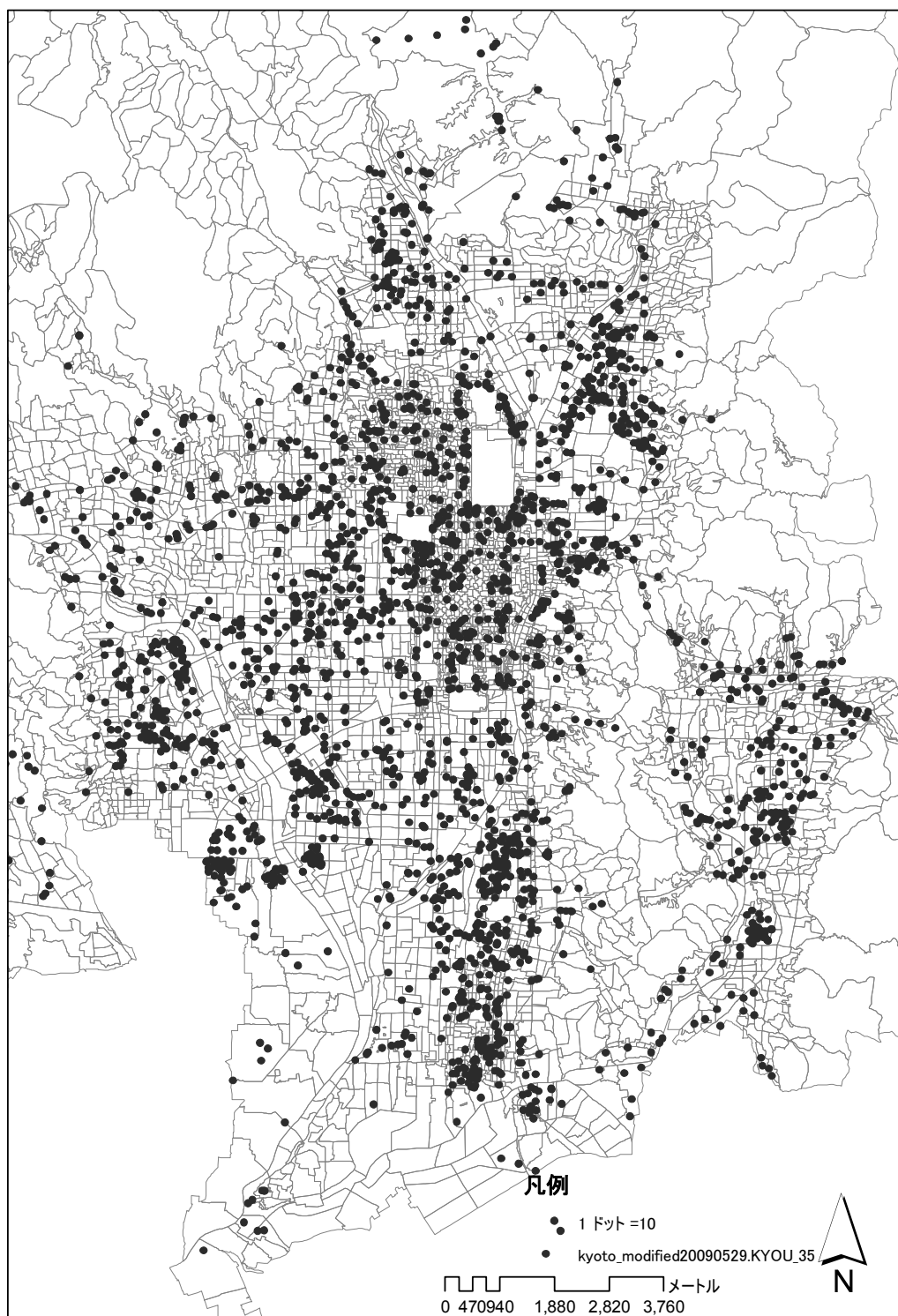


図6 共同建住宅（3-5階）居住世帯の増加量（2000-2005年）（減少統計区は表現せず）

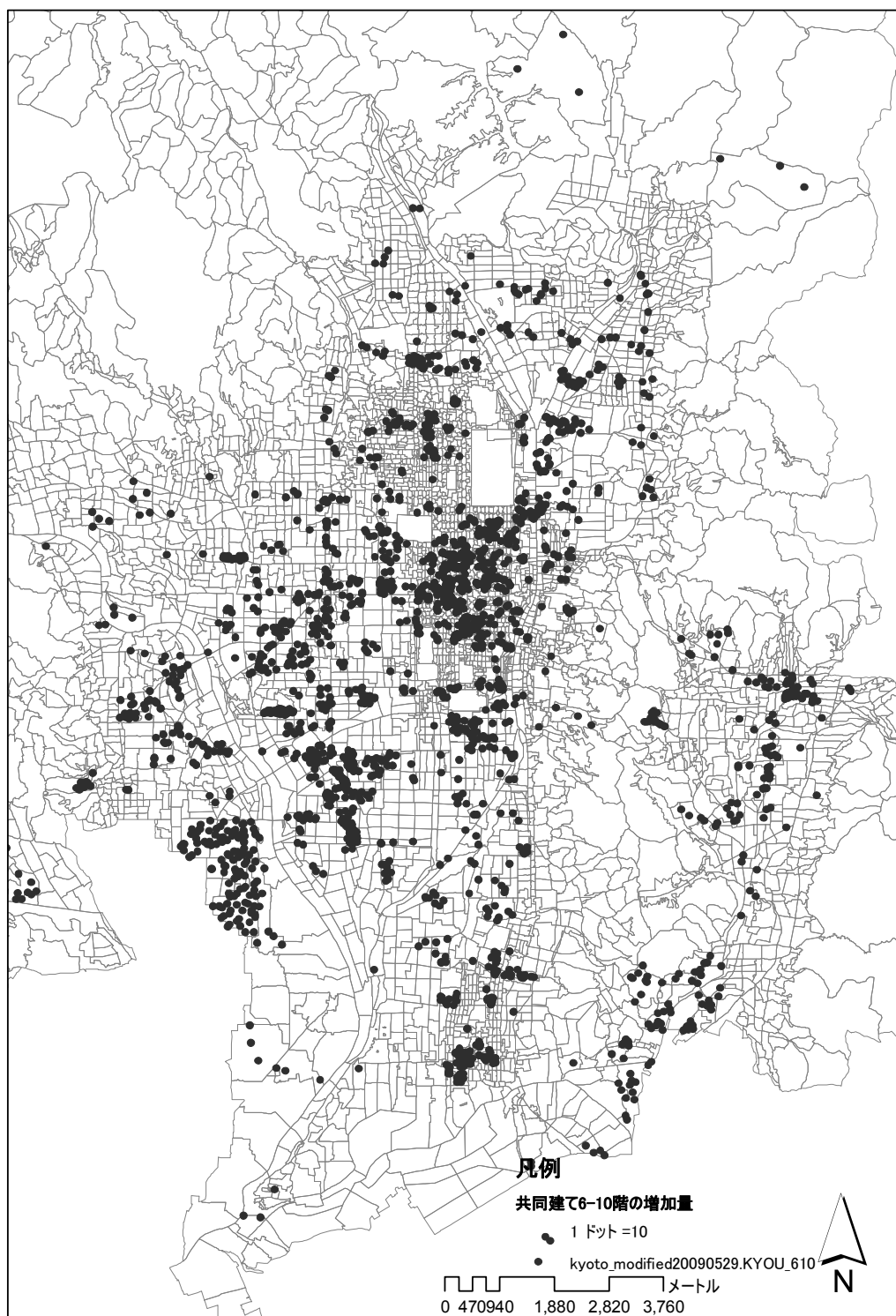


図7 共同建て住宅（6-10階）居住世帯の増加量（2000-2005年）（減少統計区は表現せず）

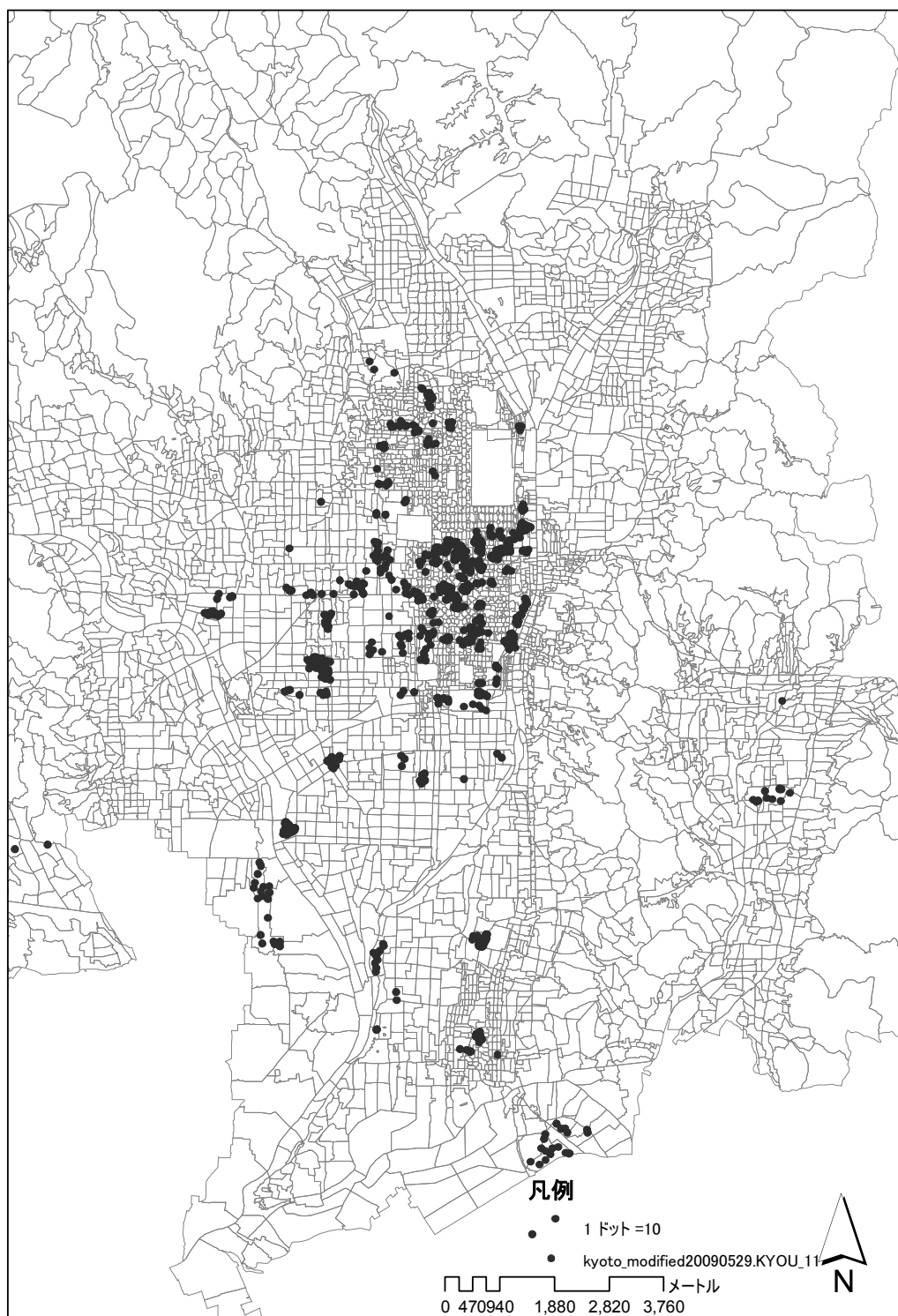


図8 共同建住宅（11 階以上）居住世帯の増加量（2000-2005 年）（減少統計区は表現せず）

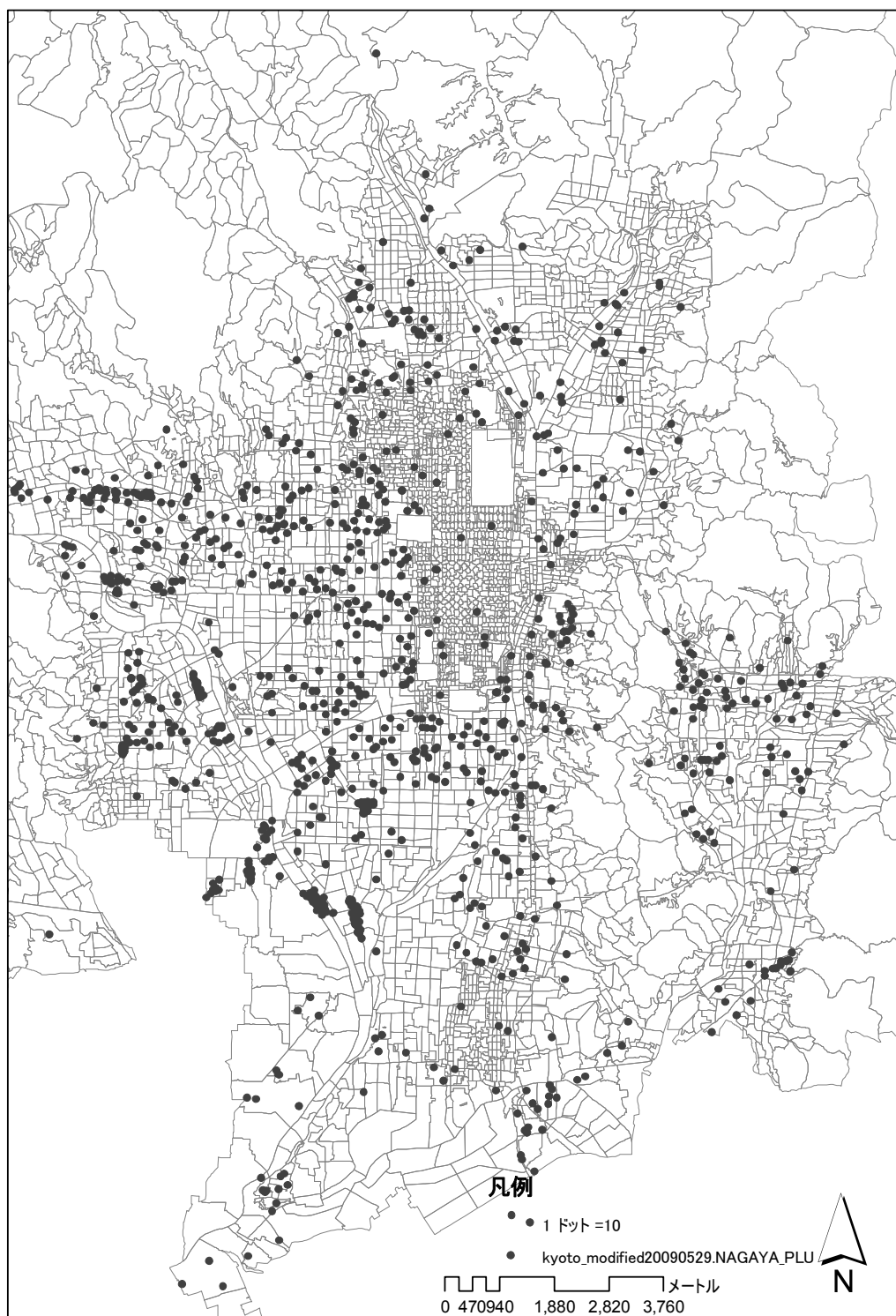


図9 長屋建住宅居住世帯の減少量（2000-2005 年）（増加統計区は表現せず）

5. 京都市の利用関係別住宅供給傾向

5-1 京都市全域の利用関係別着工戸数

ここでは、建て方別の分析を補うために、利用関係別の着工住宅戸数をも検討しておく。図 10 に着工住宅戸数の推移が示されている。2006 年ではなく、2007 年にピークが存在するなど、建て方別の戸数（図 1）とは若干異なった傾向を示している。

2007 年の急激な戸数の増加は貸家と分譲住宅の双方において発生しており、駆け込み住宅の建設が賃貸向けと分譲向けのマンションの双方においてなされたことがわかる。とりわけ、貸家の建設が戸数的には分譲住宅を上回っている。一定した減少傾向を示すのが持家であり、戸建て住宅の減少傾向とほぼ一致した形で推移していることも特筆しておくべきであろう。

これらの駆け込みを中心的に担ったのは、戸建ての持ち家でも、分譲マンションでもなく、賃貸マンションである可能性を示唆しているが、立地分析とどのように関係しているのかを明らかにする必要があるように思われる。

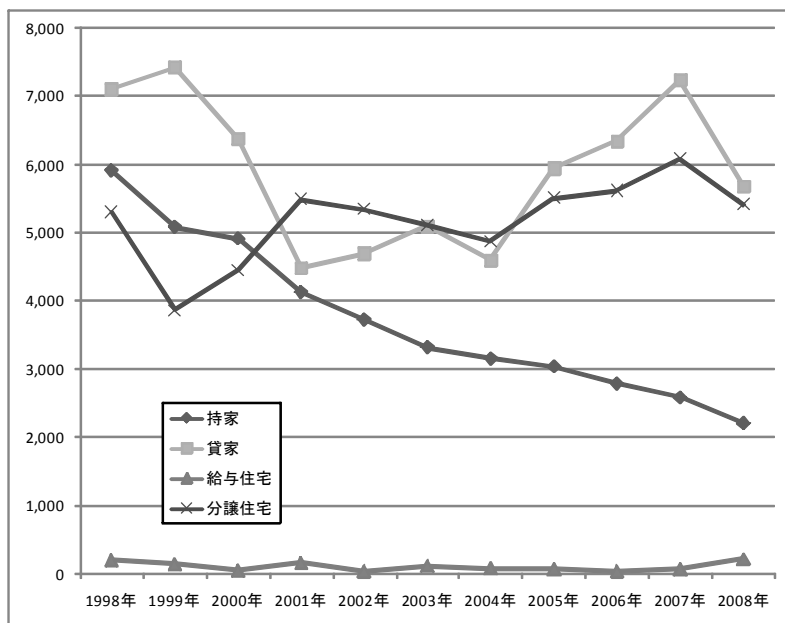


図 10 利用関係別住宅着工戸数（京都市）

5-2 区別の利用関係別着工戸数

区別の利用関係別着工戸数の推移をみたものが図 11 である。

2007 年前後で大きく増加しているのは、上京区や山科区の貸家、中京区に分譲住宅、そして右京区では貸家、分譲住宅双方が増加している。右京区の増加傾向は 2005 年から始まっているので、むしろ経済要因としての持家取得と政策要因としての景観条例による貸家の増加などが背景としてあるのかもしれない。

南区でも分譲住宅がやや増加している。

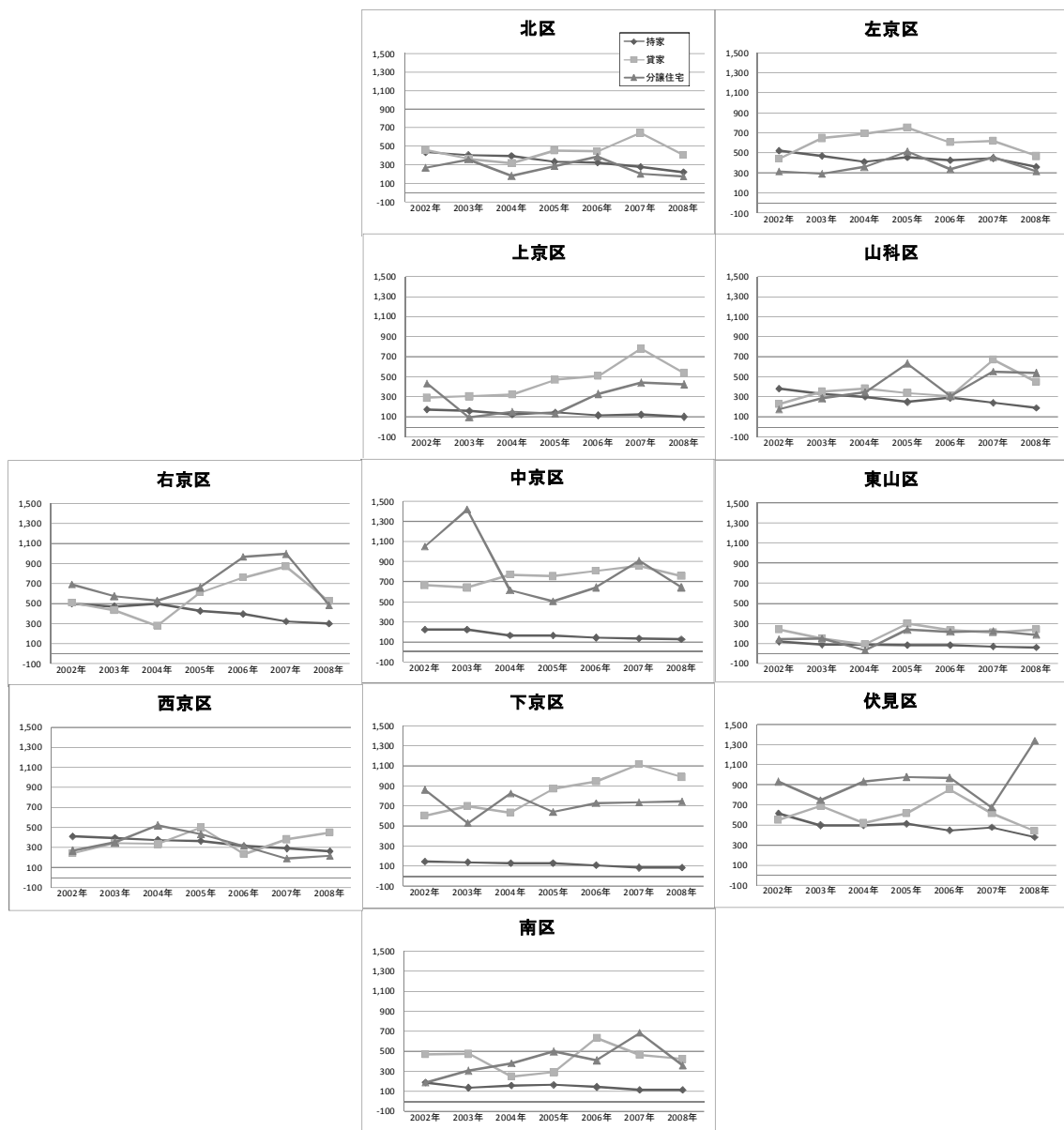


図 11 区別住宅着工戸数の推移（2002 年～2008 年）

（■：貸家、▲：分譲住宅、◆持家）

6. まとめ

分析の中で目立っているのは、景観条例施行前の駆け込み需要であった。こうした需要は 6 階建て以上の賃貸マンションとして都心地区に建設され、京都市全体の傾向の中においてもかなり目立った動きを見せている。

それに劣らず顕著な動向を示すのが、戸建て持ち家の着工が下げ止まらないという現象である。戸建て住宅の増加は京阪地域を結ぶ鉄道沿線において認められ、西南部への偏在とも言える状況があるが、総量として見ると冷え込み傾向に歯止めがかからない。駆け込

み需要によるマンションの建設は都心地区だけでなく、京都市郊外における戸建て市場にも大きく響いているのである。

さて、若年世帯がどのあたりに増加しているか、という問いについての総括はどうなるであろうか。

今回の分析はわずか5年間の瞬間風速としての観測であり、あくまで限定的かつ仮説的なものではあるが、

- ・上京区、下京区、右京区において、景観条例によるマンション建設の駆け込みが賃貸と分譲の双方に存在

- ・駆け込み開発の総量は賃貸マンションによるものが分譲マンションを凌駕

- ・上京区、下京区における学生向け（？）賃貸マンション建設の駆け込み

- ・戸建て住宅の全体的かつ長期的な凋落

- ・西南部郊外への戸建て住宅供給の偏在

- ・超高層マンションの中京区、下京区への特化

といった傾向の存在を指摘することができよう。

年齢の分析を行ったわけではないので、あくまで推測でしかないが、中京区では分譲マンションによるファミリー層の転入、上京区と下京区では学生向け賃貸マンションの急増、そして、より世帯人員数の大きい団塊ジュニア層などは西南部郊外の戸建て住宅へと転入を進めてきているのではないかと考えられる。

<謝辞>

本研究は 2009 年度立命館大学研究推進プログラム「基盤的研究」（代表：吉田友彦）による助成を受けた。記して謝意を表する。

<参考文献>

東京都（2003）『平成 15 年度東京都住宅白書 一都心居住の第二幕一』

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/413-01hakusyo.htm

橋本清勇・東樋口護・小西智剛（1999）「京都都心部木造住宅ストックにおける維持管理システムの衰退」、『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊』、p.1079-1080

『京都市統計書』（2009 年 5 月 28 日採取）

<http://www.city.kyoto.jp/sogo/toukei/Publish/YearBook/index.html>

『政府統計の窓口』（2009 年 3 月～5 月にかけて採取）

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do>

京都新聞 2007 年 8 月 11 日版

<http://kyoto-np.jp/info/special/07sinkeikan/070811.html>

時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会（2006.11）「最終答申」