

第1回部会の御意見を踏まえた追加資料

- 既存住宅ストック・空き家
- 地域特性の発揮 関係分

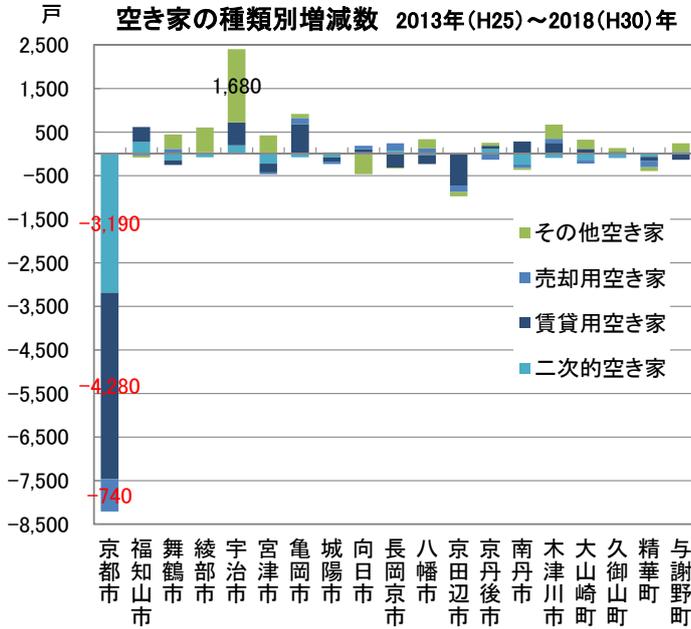
第1回部会における委員御意見等

| 項目 | 御意見等 | 資料追加 | スライド No. |
|--------------|---|------------------|----------|
| | | | |
| 既存住宅ストック・空き家 | 空き家率の減少と全国平均以下である要因は何か。 | ・空き家率減少の状況 | 1 |
| | マンション数（建設年次別、敷地規模別）の京都府、京都市データを示してほしい。 | ・分譲マンションの供給戸数の推移 | 2 |
| | 最低居住面積水準については、居住者の類型ごとに議論が必要。またシェアハウスなどの多様な生活様式の普及に伴い、専用面積のみで一概に判断できないケースもある。 | ・最低居住面積水準の定義 | 3 |
| 地域特性の発揮 | (特になし) | | |

1 空き家率減少の状況

●委員御意見：空き家率の減少と全国平均以下である要因は何か。

- ・減少した空き家の大部分は京都市内の「賃貸用空き家」「二次的空き家」であり、府全体の「その他空き家」は増加している。
- ・H30住宅・土地統計調査では、京都府のほか15都道府県で空き家率が減少しており、首都圏を中心に都市部の空き家率が減少し始めている状況にある。



H30住宅・土地統計調査で
空き家率が減少した都道府県

| | 2013 (H25) | 2018 (H30) | 減少率 |
|------|---------------|---------------|-------|
| 北海道 | 14.1% | 13.5% | -0.6% |
| 埼玉県 | 10.9% | 10.2% | -0.6% |
| 千葉県 | 12.7% | 12.6% | -0.1% |
| 東京都 | 11.1% | 10.6% | -0.5% |
| 神奈川県 | 11.2% | 10.8% | -0.4% |
| 石川県 | 14.8% | 14.5% | -0.3% |
| 福井県 | 13.9% | 13.8% | -0.1% |
| 山梨県 | 22.0% | 21.3% | -0.7% |
| 長野県 | 19.8% | 19.6% | -0.2% |
| 愛知県 | 12.3% | 11.3% | -1.0% |
| 三重県 | 15.5% | 15.2% | -0.3% |
| 京都府 | 13.3% | 12.8% | -0.4% |
| 岡山県 | 15.8% | 15.6% | -0.3% |
| 広島県 | 15.9% | 15.1% | -0.8% |
| 長崎県 | 15.4% | 15.4% | 0.0% |
| 熊本県 | 14.3% | 13.8% | -0.5% |

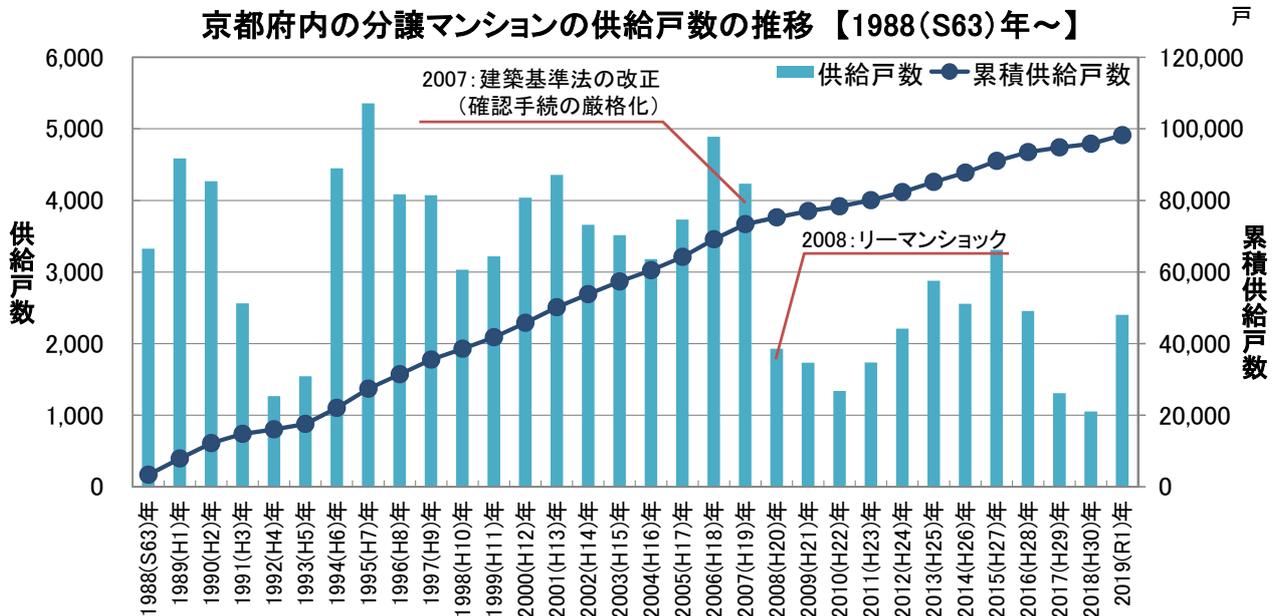
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

2 分譲マンションの供給戸数の推移（京都市・京都府）

●委員御意見：マンション数（建設年次別、敷地規模別）の京都府、京都市データを示してほしい。

- ・住宅・土地統計調査（H30（2018）年）からのマンションストック戸数の推計値は10.6万戸
※「持ち家」のうち、建て方が「共同住宅」であって、構造が「RC・SRC造」又は「S造」に該当するものを集計
- ・京都府及び京都市における分譲マンションの供給戸数（住宅着工統計からの推計値）は、2007（H19）年頃を境に大きく下落している。

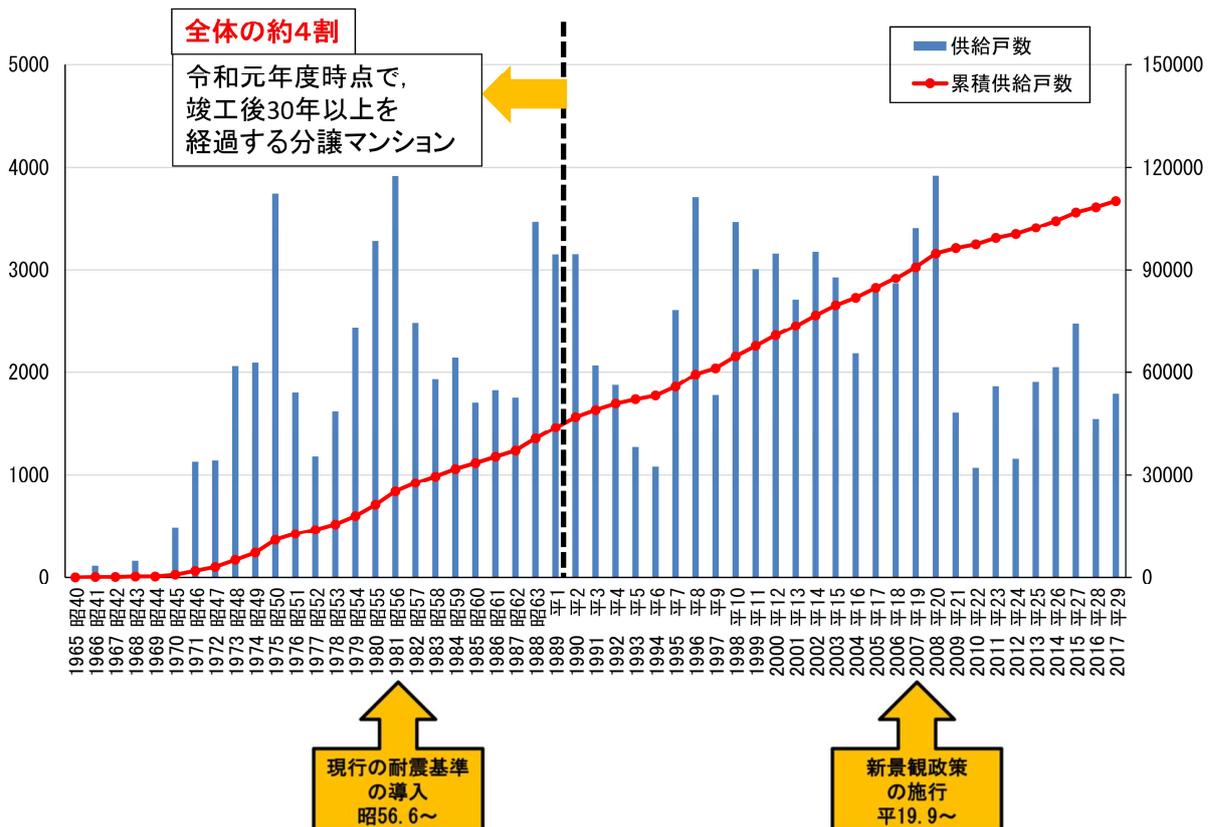
京都府内の分譲マンションの供給戸数の推移【1988(S63)年～】



(注) 利用関係が「分譲住宅」の新設住宅うち、建て方が「共同住宅」であって、構造が「SRC造」「RC造」「S造」のいずれかに該当するものを集計

資料：住宅着工統計(国土交通省)

京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移（年別）



資料：京都市住宅審議会(2020年1月)

3 最低居住面積水準の定義

- 委員御意見：最低居住面積水準については、居住者の類型ごとに議論が必要。またシェアハウスなどの多様な生活様式の普及に伴い、専用面積のみで一概に判断できないケースもある。

住生活基本計画（全国計画）における定義

- 単身世帯 … 25㎡（ただし、29歳以下の場合、18㎡）
- 二人以上の世帯 … 10㎡×世帯人員+10㎡

（注1）世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。
（ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人）
（注2）世帯人員が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除

住宅・土地統計調査における判定基準（最低居住面積水準以上）

- 単身世帯 … 次のいずれかの条件を満たす場合
 - ① 29歳以下で専用台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上
 - ② 29歳以下で共用台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
 - ③ 30歳以上で床面積の合計が「25㎡」以上
- 二人以上の世帯 … 最低居住面積水準による必要面積 以上

（参考）最低居住水準の変遷

○最低居住水準は、3期五計に初めて定義されて以来、すべての国民が確保すべき水準とされ、主に、公営住宅等の公的支援のメルクマールとなった。2006年に策定された住計では、従来の五計の水準面積を基本としつつ、健康で文化的な住生活の基礎として必要な住宅の面積に関する水準として「最低居住面積水準」を設定

3期五計（'76）～4期五計（'81）

「最低居住水準」と「平均居住水準」を設定

5期五計（'86）～6期五計（'91）

引き続き「最低居住水準」を設定。「平均居住水準」を改め、新たに「誘導居住水準（都市居住型・一般型）」を設定

7期五計（'96）～8期五計（'01）

(1) 居住室等の構成及び規模についての条件

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室を確保する。
- ③世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(3) 住戸規模について

上記の条件を満たす住宅の規模は、標準世帯の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

※ 1人（中高齢単身）

| 世帯人員 | 居住室面積 (内法) | 住戸専用面積 (壁芯) |
|------|---------------|----------------|
| 1人 | 7.5㎡(4.5畳) | 18㎡ |
| 1人* | 15.0 (9.0) | 25 |
| 2人 | 17.5 (10.5) | 29 |
| 3人 | 25.0 (15.0) | 39 |
| 4人 | 32.5 (19.5) | 50 |
| 5人 | 37.5 (22.5) | 56 |
| 6人 | 45.0 (27.0) | 66 |

住生活基本計画（'06, '09, '11, '16）

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。ただし、都市部における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー・家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のみにキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

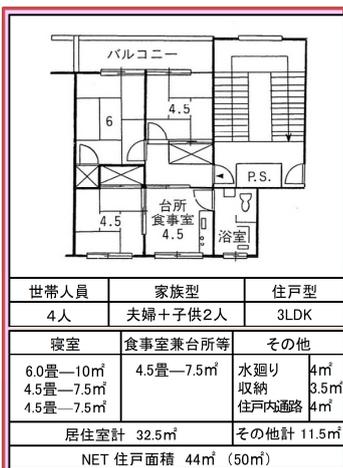
(2) 共同住宅における共同施設

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、上記の住宅性能水準の**基本的機能**を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 … 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 … (10㎡ × 世帯人数) + 10㎡

注1) 3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人として算定
注2) 世帯人数4人超の場合は面積から5%控除
注3) ①単身の学生、単身居住者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が居室部分で確保されている場合、③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合には、上記の面積によらないことができる。



資料：社会資本整備審議会 住宅地分科会第1回勉強会（2019年11月）