

平成 22 年 8 月 25 日
都 市 計 画 局
〔担当 都市景観部景観政策課〕
電話 2 2 2 - 3 3 9 7

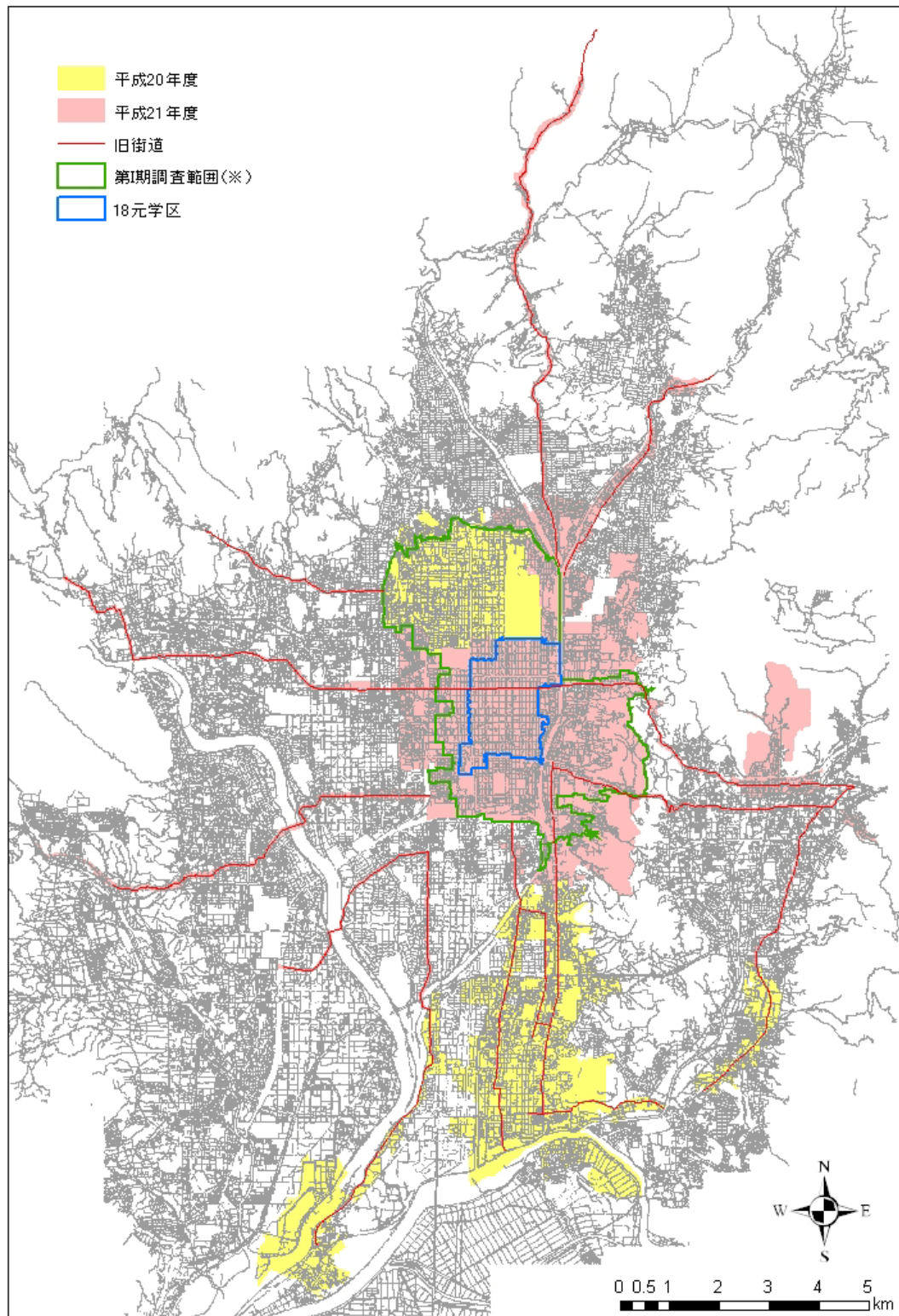
「京町家まちづくり調査」の調査結果の概要について

京都市では、平成20年10月から、京町家の専門家や関連団体の方々、多くの市民の皆様のご協力を得て、市域に残存する京町家等を対象とする「京町家まちづくり調査」を実施し、このほどその調査結果の概要がまとまりましたので、お知らせします。

1 「京町家まちづくり調査」の概要

- (1) 調査目的 京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や、市民の取組の更なる推進等を図る。
- (2) 実施主体 京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学
- (3) 実施期間 平成20年10月～平成22年3月
- (4) 調査対象 京都市域に残存する京町家等※
※ 昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋
- (5) 調査地域 京町家等の残存が推測できる全域
 - ・ 戦前に市街化された地域
 - ・ 旧街道沿い（鞍馬街道、渋谷街道など12街道）
- (6) 調査体制及び参加者数
京町家専門家 調査員 及び一般調査員（いずれもボランティア）並びに立命館大学の学生スタッフからなるチームを編成し、チームごとに調査を実施した。
参加者数は、調査員が延べ2, 135名、学生スタッフが延べ1, 165名であり、合計延べ3, 300名であった。
- (7) 調査内容
 - ア 外観調査
市域に残存する京町家等47, 735軒を確認し、中二階・平屋など京町家の類型、その保存状態など、京町家の現状を把握した。
 - イ アンケート調査
京町家の居住者等を対象に、外観調査時にアンケート用紙を投函し、郵送により7, 137通（回収率18.5%）の回答を得て、町家の活用や保全に関する意識や考え、町家を守っていくうえでの課題、生活の中で実感されているニーズを把握した。

【調査地域】



※ 第I期調査範囲

上京，中京，東山，下京区で，明治後期に市街化された元学区の範囲であり，平成7年度及び平成8年度に実施された市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」と平成10年度に京都市が実施した調査の範囲をあわせたものである。

2 「京町家まちづくり調査」の調査結果の概要

(1) 外観調査の結果

ア 京町家等の軒数と類型

市域に残存する京町家等を47,735軒確認した。

京町家等の類型を見てみると、「本二階」が約53%と半数以上を占めている。また、現代的なビルなどに見えるよう建物の前面部分を改装した「看板建築」が約18%見られる。

表1 京町家等の軒数と類型

	全体	
本二階	25,069	52.5%
中二階	5,631	11.8%
三階建て	164	0.3%
平屋	6,147	12.9%
仕舞屋	1,195	2.5%
高塀造	1,168	2.4%
看板建築	8,361	17.5%
合計	47,735	100.0%

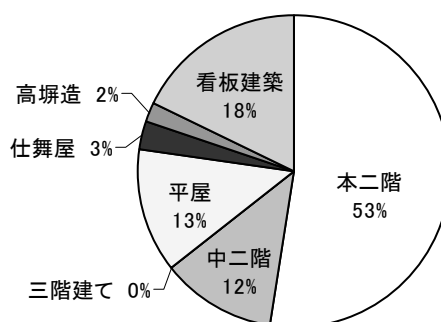


図1 京町家等の類型

【参考①】過去調査との比較

第I期調査において平成7～8年度に調査した都心部の18元学区の範囲では、平成15年度に実施した調査において、第I期調査後7年間で、927軒（132軒/年，1.8%/年）の京町家が除却されたことを確認しているが、今回調査では、新たに5年間で、577軒（115軒/年，1.6%/年）の京町家が除却されていることを確認した。

また、第I期調査範囲のうち18元学区以外のエリアでは、第I期調査後10年間で、2,989軒（1.5%/年）の京町家が除却されていることを確認した。

イ 外観要素の保存状態と建物の状態

(ア) 外観要素の保存状態

京町家等の外観要素を以下の4つの部位に分類し、それらの保存状態を調査したところ、複数の部位において要素を確認できた京町家等が、第I期調査では34%だったが、今回調査では4割近くになっており、外観の改修などによる復元が図られていることがうかがえる。

部位	要素
玄関戸	大戸, 木格子戸, 木枠ガラス戸
外壁	土壁, しっくい壁
1階の開口部	出格子, 平格子, 腰壁+格子
2階の開口部	虫籠窓, 木枠ガラス窓, 格子

表2 外観の保存状態

	全体		第I期調査範囲	
	数	割合	数	割合
すべての部位に要素あり	4,400	9.2%	2,995	10.8%
2つ以上の部位に要素あり	13,097	27.4%	7,844	28.2%
1つの部位に要素あり	9,313	19.5%	5,001	18.0%
要素なし	19,995	41.9%	11,456	41.2%
不明	930	1.9%	500	1.8%
合計	47,735	100.0%	27,796	100.0%

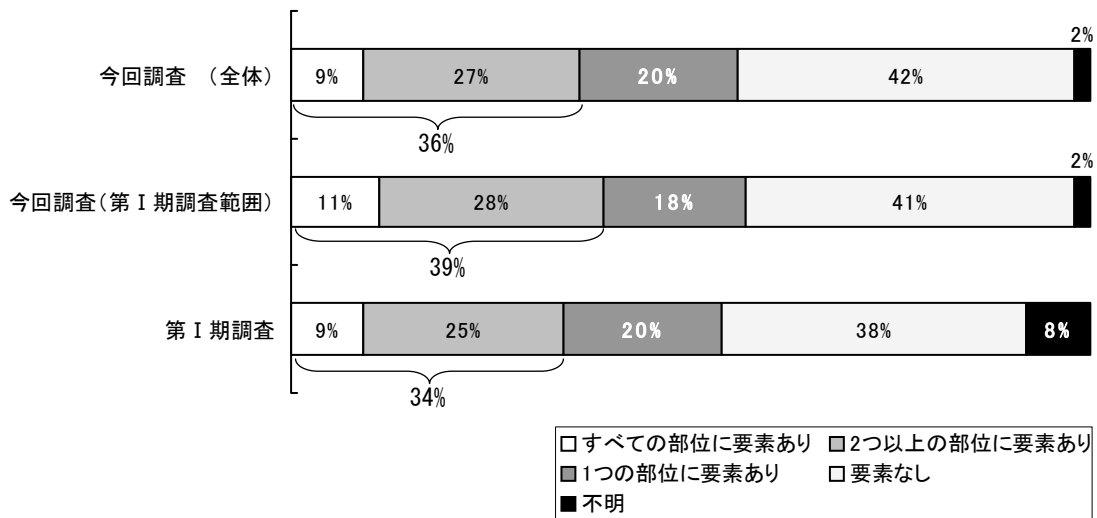


図2 外観の保存状態(第I期調査との比較)

(イ) 建物の状態

建物の外観から判断して、今すぐ修理が必要と思われるものは6%にとどまり、7割近くは良好な状態で維持されている。

表3 建物の状態

	全体		第Ⅰ期調査範囲	
	数	割合	数	割合
良好	32,768	68.6%	18,688	67.2%
不十分	11,923	25.0%	7,155	25.7%
今すぐ修理が必要	2,871	6.0%	1,839	6.6%
不明	173	0.4%	114	0.4%
合計	47,735	100.0%	27,796	100.0%

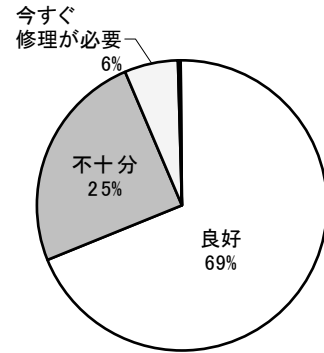


図3 建物の状態

【参考②】外観の状態による類型化

外観要素の保存状態と建物状態から、京町家等を以下のとおり3つに類型化すると、「良好京町家」が、第Ⅰ期調査では19%だったが、今回調査では25%になっており、外観を良好な状況に維持している様子が見える。

※ 外観の状態による類型

- 良好京町家…複数の部位に要素が残っており、かつ、良好に維持管理されているもの
- 検討京町家…良好京町家及び老朽京町家に該当しないもの
- 老朽京町家…今すぐ修理が必要なもの

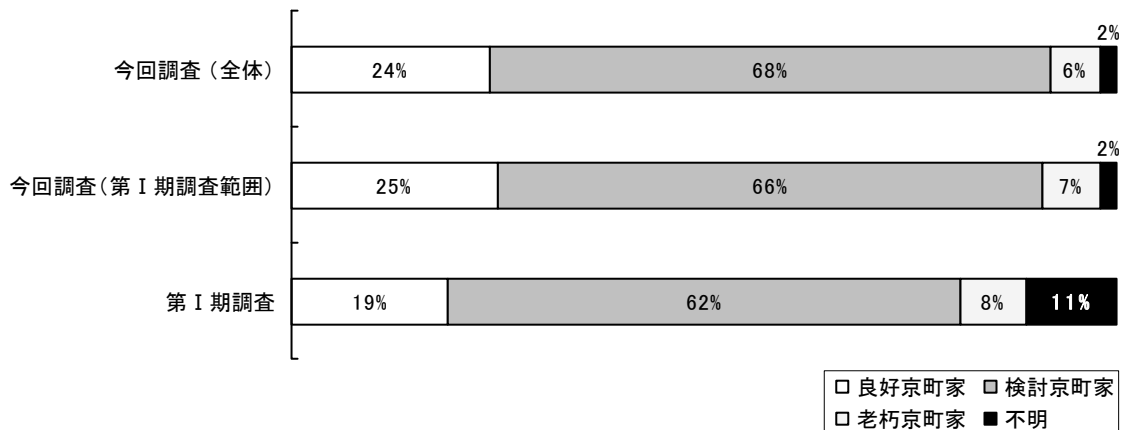


図4 外観の状態による類型(第Ⅰ期調査との比較)

ウ 空き家の状況

外観から空き家であると判断した京町家等は、全体で約5,000軒あり、空き家率は10.5%であった。

表4 京町家等の空き家の軒数と空き家率

	全体		第I期調査範囲	
	軒数	割合	軒数	割合
空き家である	5,002	10.5%	2,739	9.9%
空き家でない	41,838	87.6%	24,524	88.2%
不明	895	1.9%	533	1.9%
合計	47,735	100.0%	27,796	100.0%

【参考③】 空き家率の変化

第I期調査における空き家率は、約6%であったが、今回調査における第I期調査範囲において、約10%となっており、空き家化が進行している。

ちなみに、一般住宅の空き家率（H20住宅・土地統計調査）は、14.1%である。

【参考④】 空き家の建物状態

空き家の建物状態を調べると、今すぐ修理が必要又は不十分と思われるものが6割を超え、老朽化の傾向が顕著であることがデータからも明らかとなった。

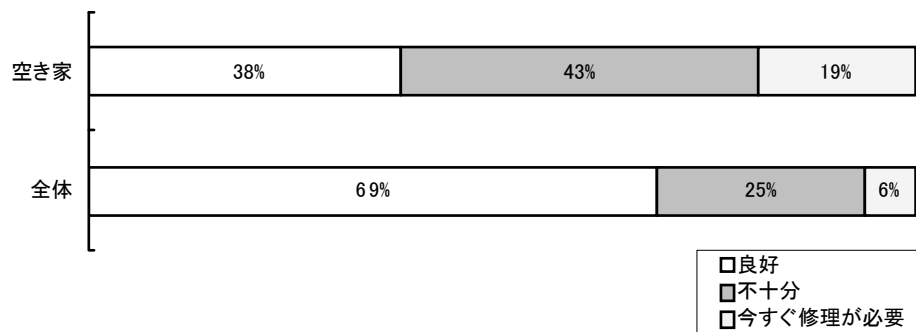


図5 空き家の建物状態

(2) アンケート調査の結果

ア 回答者の特徴

(ア) 年齢・職業

回答者の年齢は、70歳以上が42%と最も多く、60歳代を合わせると全体の7割以上に及ぶ。

また、職業については、約3分の1が自営業で、4割を超える方は無職である。

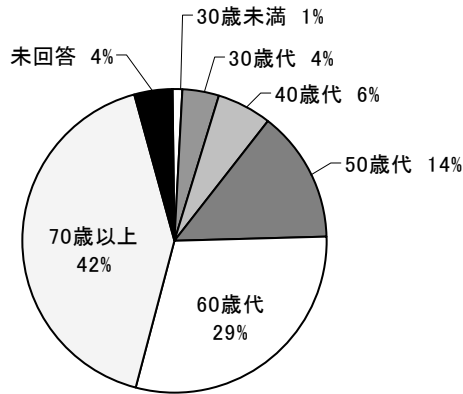


図6 回答者の年齢

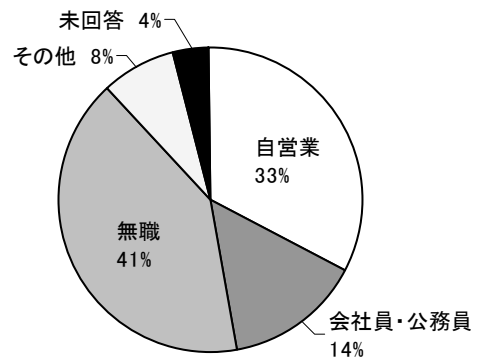


図7 回答者の職業

(イ) 世帯構成

約半数の世帯が単身又は夫婦のみの一世代で構成されており、65歳以上の高齢単身世帯が14%、高齢夫婦世帯が21%を占める。

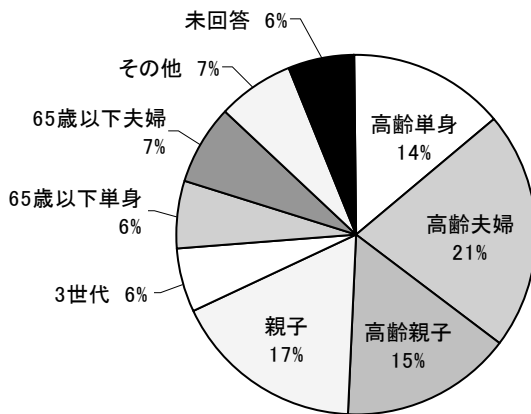
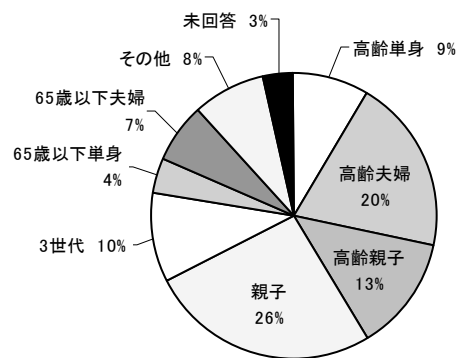


図8 回答者の世帯構成



(参考)
第I期調査での回答者の世帯構成

(ウ) 土地・建物の所有状況

土地・建物の両方を回答者又はその同居家族が所有している割合が68%と最も高く、次いで、土地・建物ともに借りている方が23%が多い。

さらに、世代別に見てみると、壮年層では4割に満たなかった持地・持家率が、中年層及び高年層では格段に上昇し、逆に借地・借家率は、世代が上がるにつれて顕著に減少している。

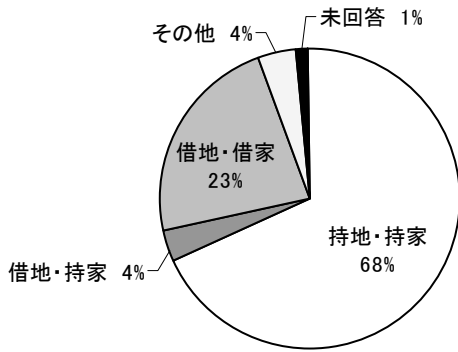


図9 土地・建物の所有状況

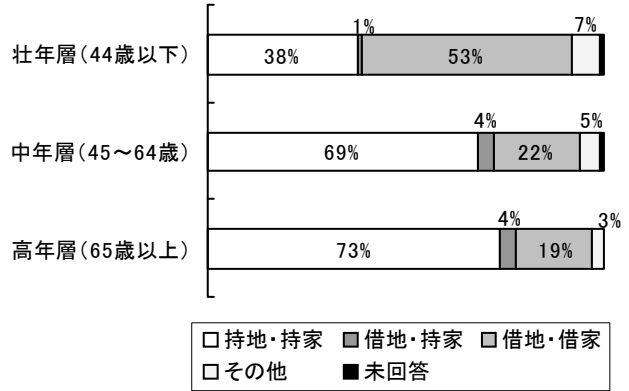


図10 土地・建物の所有状況(世代別)

イ 建物の特徴

(ア) 敷地規模

回答者が居住又は事業を営んでいる京町家等の敷地は、15坪以上25坪未満の中小規模のものが29%と最も多く、次いで、25坪以上45坪未満の中規模のものが25%が多い。また、その他の規模については、15%前後でほぼ同じ割合となっている。

土地・建物の所有状況について見てみると、小規模になるにつれて、持地・持家率が減少し、借地・借家率が格段に上昇している。

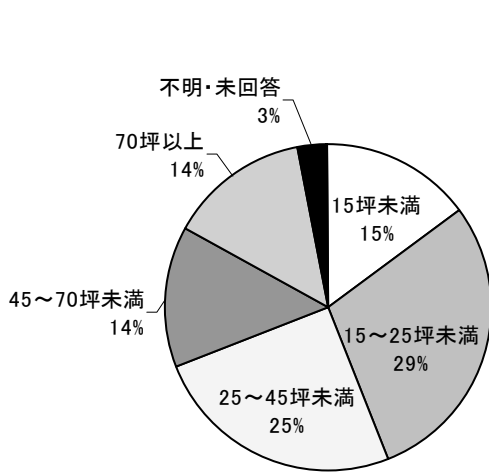


図11 敷地規模

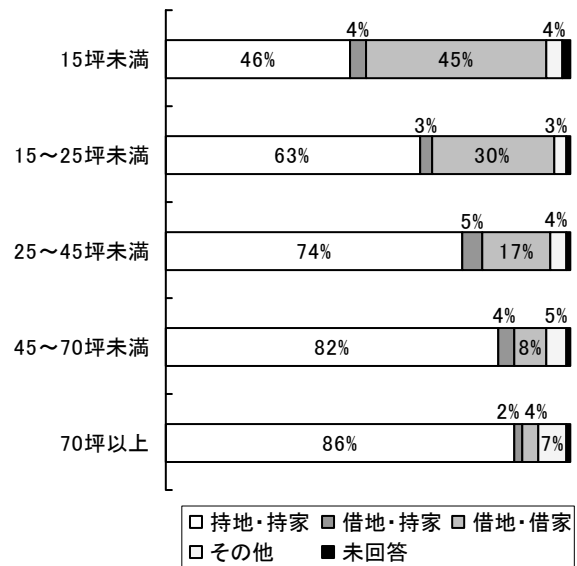


図12 土地・建物の所有状況(敷地規模別)

(イ) 建物の建築時期

昭和終戦前に建築されたものが3分の1以上を占め、明治時代と大正時代に建築されたものもそれぞれ15%程度見られる。

また、敷地規模別に見てみると、大規模なものほど建築時期が古い傾向にある。

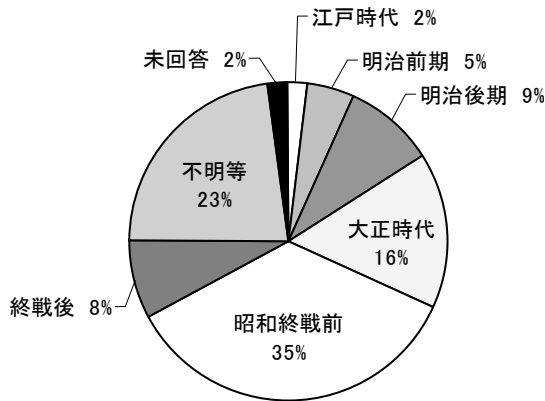


図13 建物の建築時期

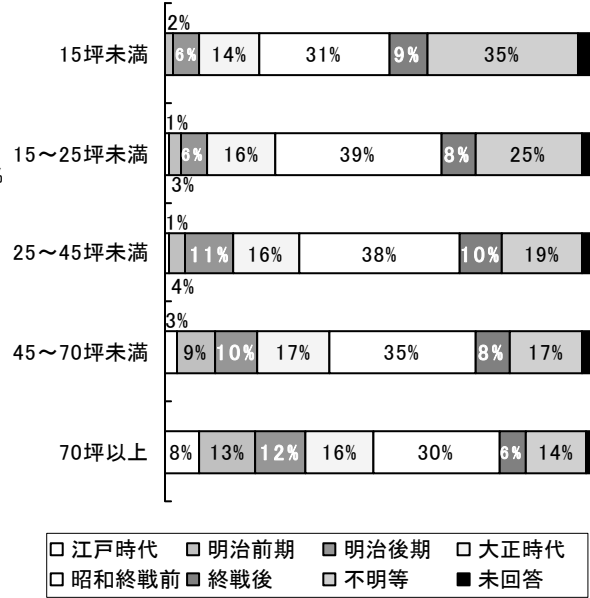


図14 建物の建築時期(敷地規模別)

(ウ) 建物の利用状況

住宅専用としての利用が約6割と高い。第I期調査時と比較すると住宅専用が増加してきている一方で、事業専用の増加もうかがえる。

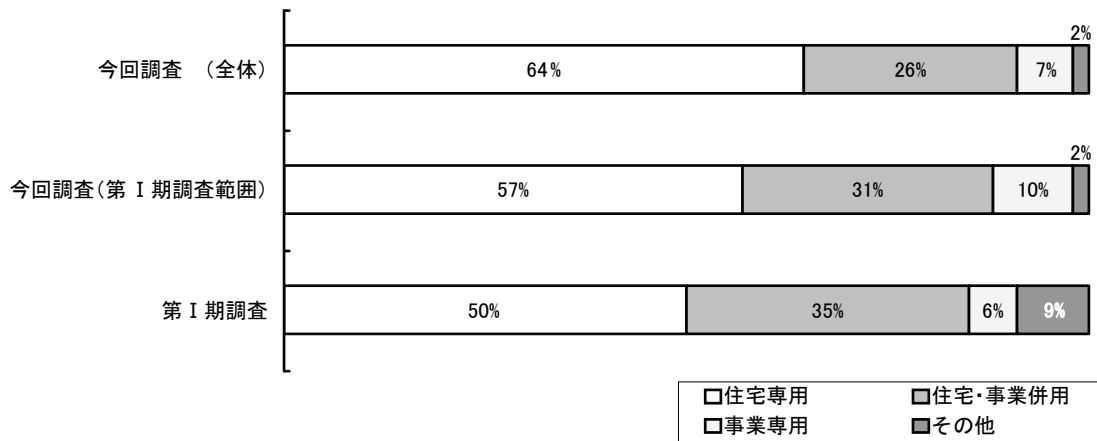


図15 建物の利用状況(第I期調査との比較)

(エ) 建物に残っている意匠・空間要素

敷地規模が大きいほど，内部の空間要素が残っている割合が高い。

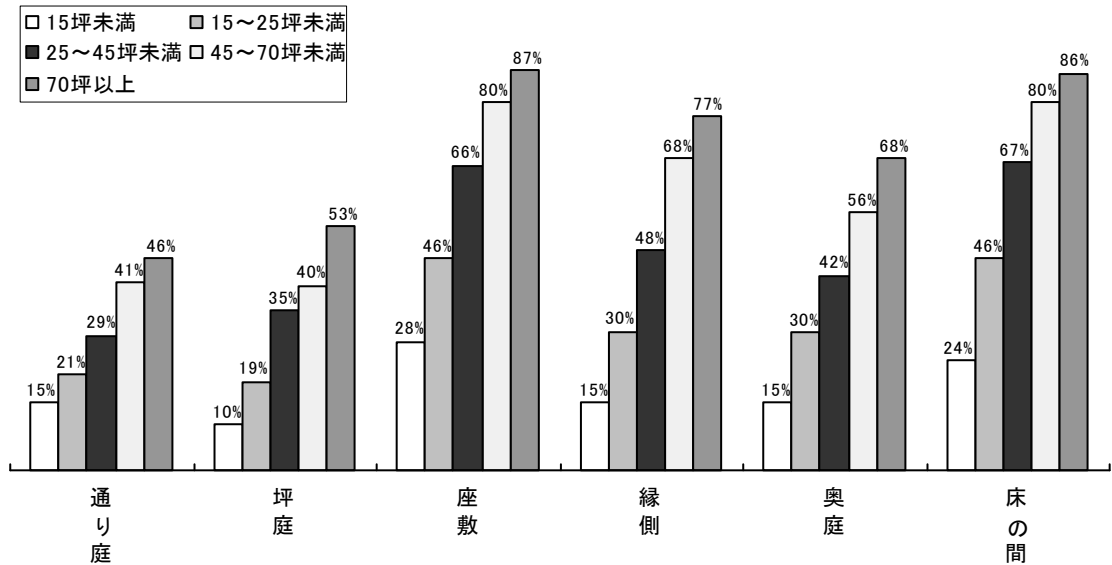


図16 建物に残っている意匠・空間要素(敷地規模別)

(オ) 最近10年間に行った改修等

9割近くは，最近10年間に何らかの改修等を行っており，特に水回りの改修や冷暖房設備の設置・更新を行っている場合が多く，現代の生活様式に合わせながら暮らしを改善している様子が見える。

表5 最近10年間に行った改修等の内容

	比率(母数:7,137)	
水回りの改修	4,370	61.2%
通り庭の床上げ	1,524	21.4%
冷暖房設備の設置・更新	4,126	57.8%
窓・玄関扉の改修	2,746	38.5%
屋根・外壁の修繕	3,806	53.3%
間取り・内装の変更	2,076	29.1%
特になし	830	11.6%

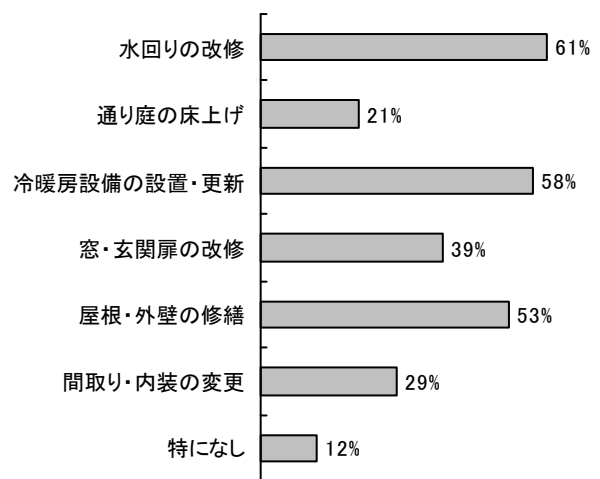


図17 最近10年間に行った改修等の内容

ウ 居住者等の認識・意識

(ア) 建物に対する認識

回答者の27%が、住んでいる家や事業を営んでいる建物が町家であると認識している一方、約半数は普通の木造住宅と捉えている。

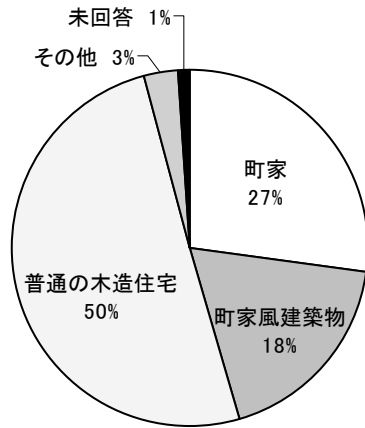
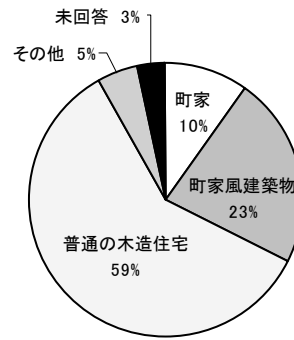


図18 建物に対する認識



(参考)
第I期調査での建物に対する認識

さらに、年代別、敷地規模別に見てみると、若い世代であるほど、また、敷地規模が大きなものほど町家であると認識している割合が高く、特に敷地規模による差が大きい傾向にある。

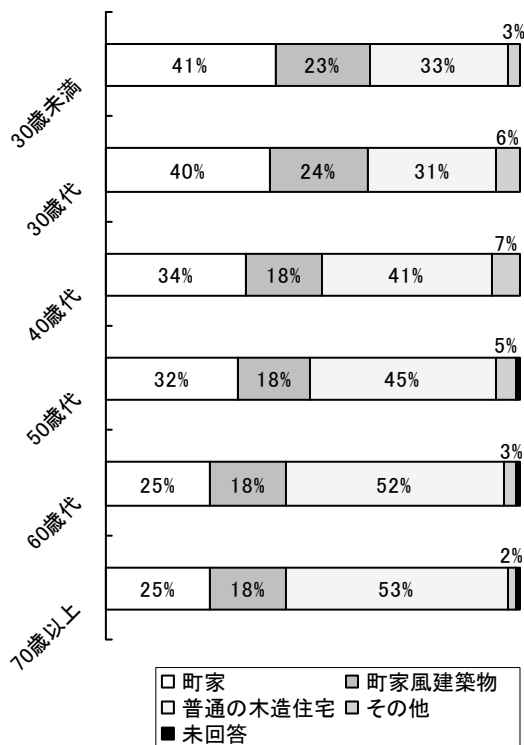


図19 建物に対する認識(年代別)

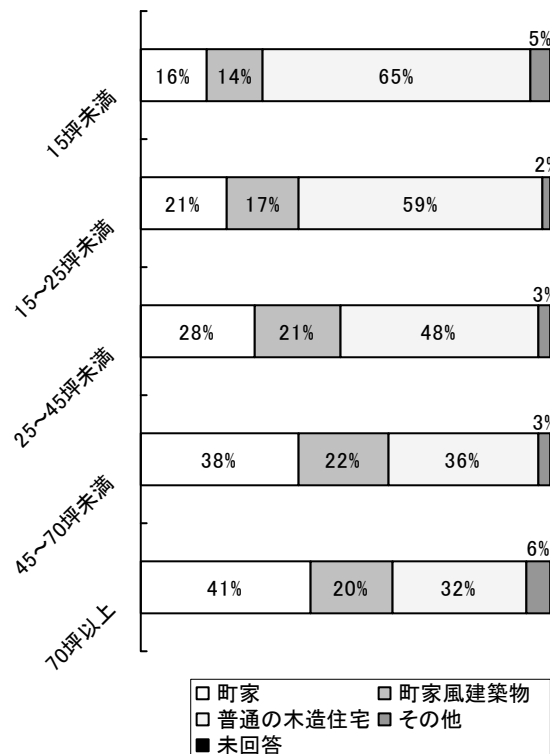


図20 建物に対する認識(敷地規模別)

(イ) 建物の魅力

坪庭などから自然を感じるところや、土・木などの自然素材の感触、季節の移り変わりなど、自然や季節との触れ合いや、京都らしい風情、伝統や歴史性といった京都の個性に魅力を感じている方が多い。

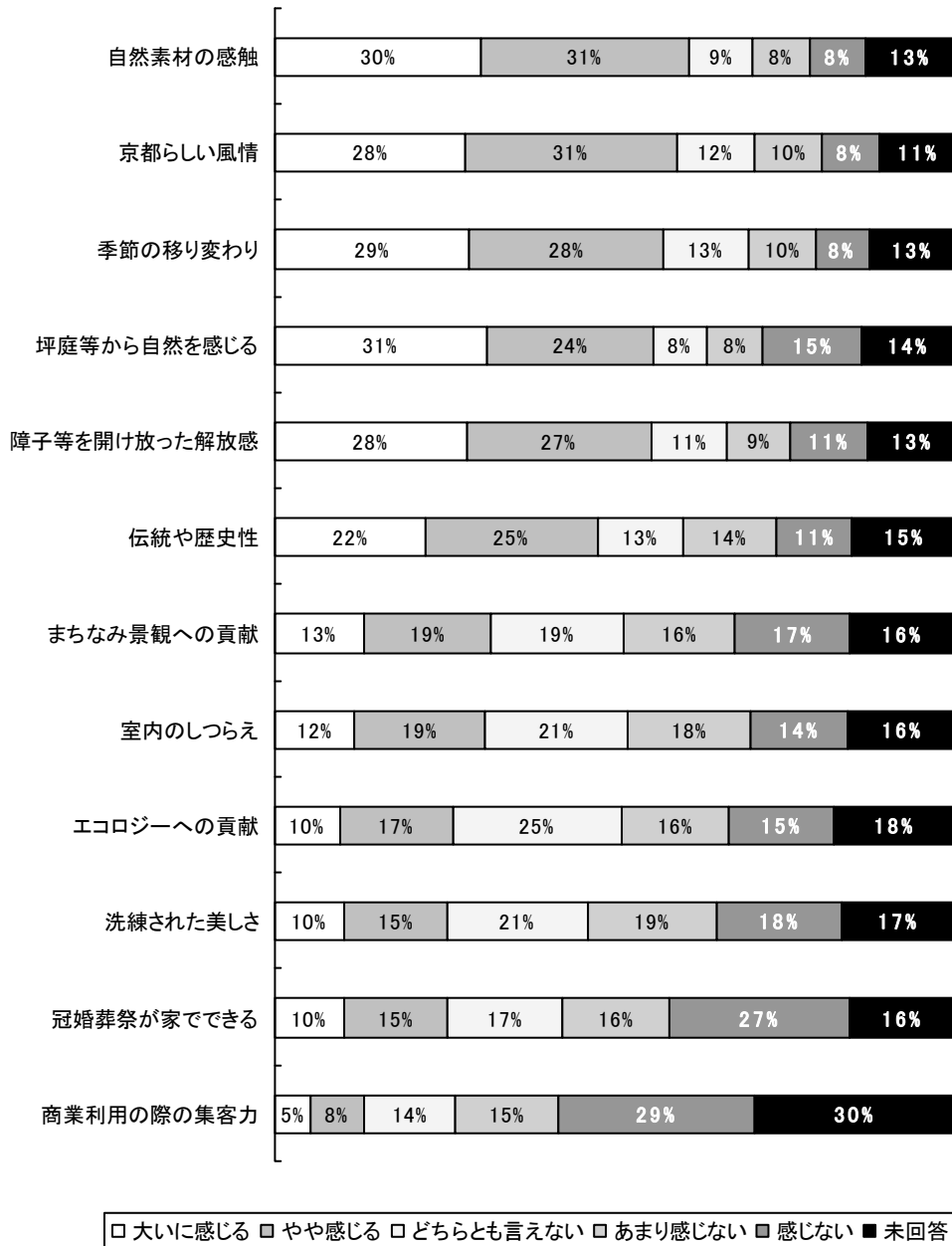


図21 魅力を感じる場所

エ 建物の保全・活用の意向

(ア) 建物の保全意向

建物を所有されている方のうち4割近くは、自分や家族が建物を利用しなくなった後も、所有している町家をできる限り残したい又は家族等が残して欲しいという保全意向を持っており、特に44歳以下の壮年層においてはその割合が高い。一方、現在のところ特に決まった考えを持っていない方も3割近くいる。

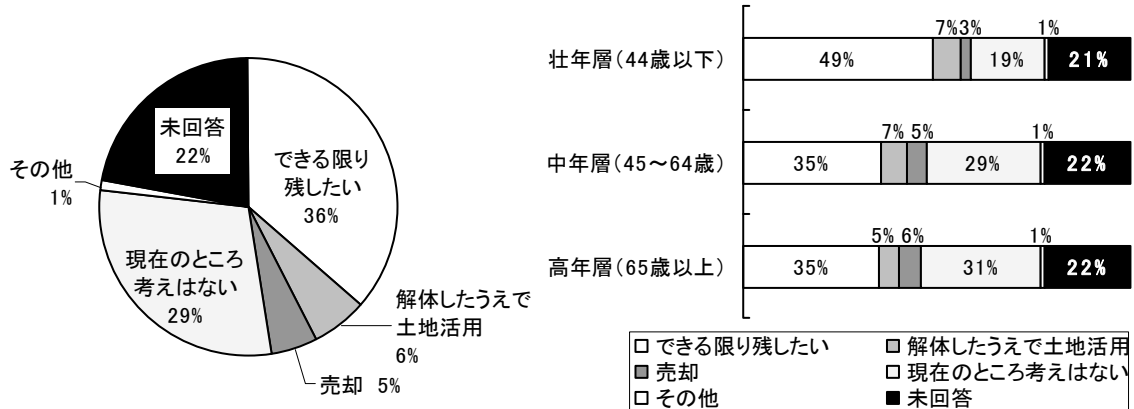


図22 建物の保全意向

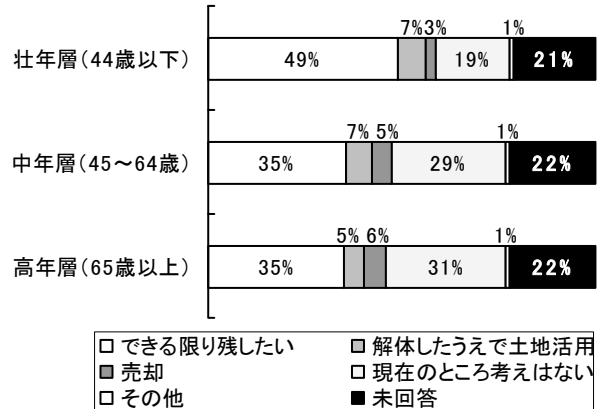


図23 建物の保全意向(世代別)

敷地規模別に見ると、規模が大きくなるにつれて、保全意向が高くなるとともに、決まった考えを持っていない方の割合は低くなる。また、建物を解体し土地活用を考えている割合は、敷地規模が25坪以上70坪未満の場合において比較的高く、売却については、規模が小さくなるにつれてその意向が高くなる傾向がわずかに見られる。

また、建物に対する認識別に見てみると、町家であると認識している場合は59%が保全意向を持っている一方、普通の木造住宅と捉えている場合の保全意向はその約3分の1の20%であり、建物に対する認識が保全意向に与える影響が大きいことがうかがえる。

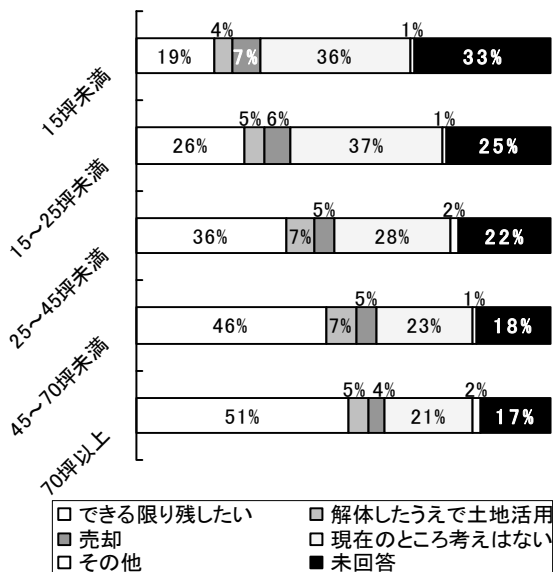


図24 建物の保全意向(敷地規模別)

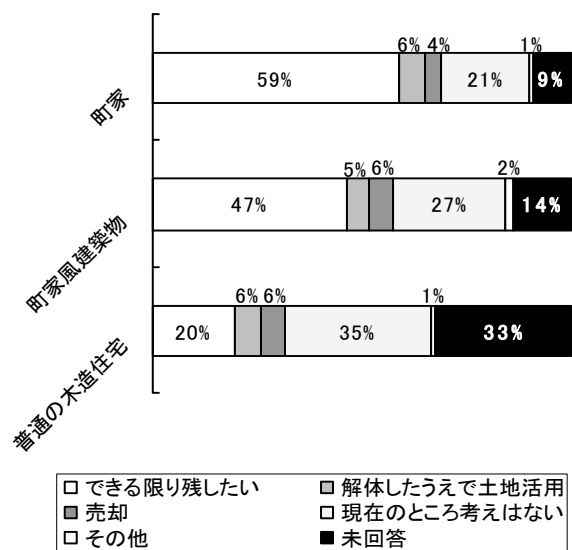


図25 建物の保全意向(建物認識別)

(イ) 保全していくうえでの問題点

建物を所有している方のうち、所有している町家を残していきたいという保全意向を持っている方に対して、建物を保全していくうえでの問題点について尋ねたところ、維持修繕費の負担を問題と感じている方が最も多く、次いで、相続税で負担をかけることや相続時の財産分与など相続に伴うものに問題を感じている方も多い。

また、敷地規模が大きくなるにつれて、建物を保全していくうえで問題を抱えている割合が高くなる傾向が見られる。

表6 建物を保全していくうえでの問題点

	比率(母数:1,838)	
相続税で負担をかけること	735	40.0%
相続時の財産分与	554	30.1%
維持修繕費の負担	1,363	74.2%
安心して貸せる相手を探すのが困難	236	12.8%
特になし	169	9.2%

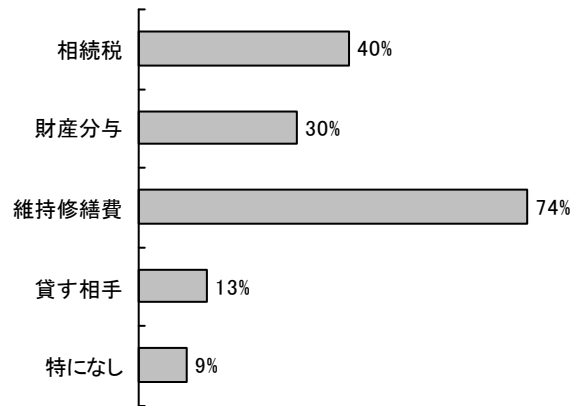


図26 建物を保全していくうえでの問題点

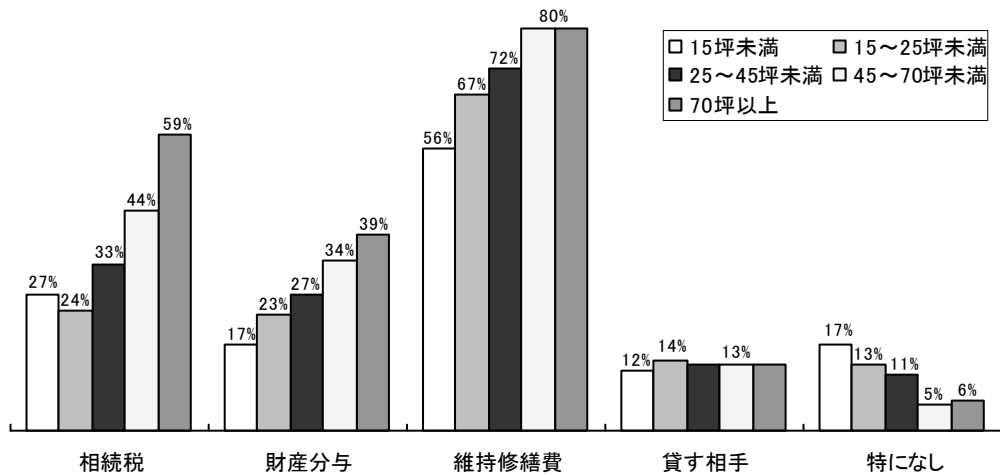


図27 建物を保全していくうえでの問題点(敷地規模別)

(ウ) 理想的な賃貸活用方法

建物を所有している方のうち、所有している町家を残していきたいという保全意向を持っている方に対して、理想的な賃貸活用方法について尋ねたところ、住まい専用を理想とする方が圧倒的に多い。

また、敷地規模が大きくなるにつれて、商業施設や地域交流の場としての活用を望む方も増え、比較的規模が大きいものほど、幅広い活用意向がうかがえる。

さらに、世代別に見てみると、いずれの世代においても住まい専用を理想とする方が最も多いが、若い世代ほど、住まい専用に限らず多様な活用意向を示している。

表7 理想的な賃貸活用方法

	比率(母数:1,838)	
住まい専用	1,379	75.0%
企業の事務所	165	9.0%
商業施設	344	18.7%
宿泊施設	132	7.2%
構外教室等大学の施設	99	5.4%
学生・若年層の下宿	87	4.7%
地域交流の場	207	11.3%
安心して貸せる先であればよい	223	12.1%

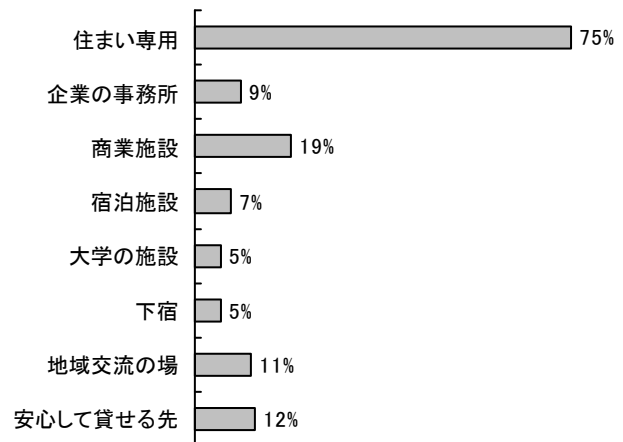


図28 理想的な賃貸活用方法

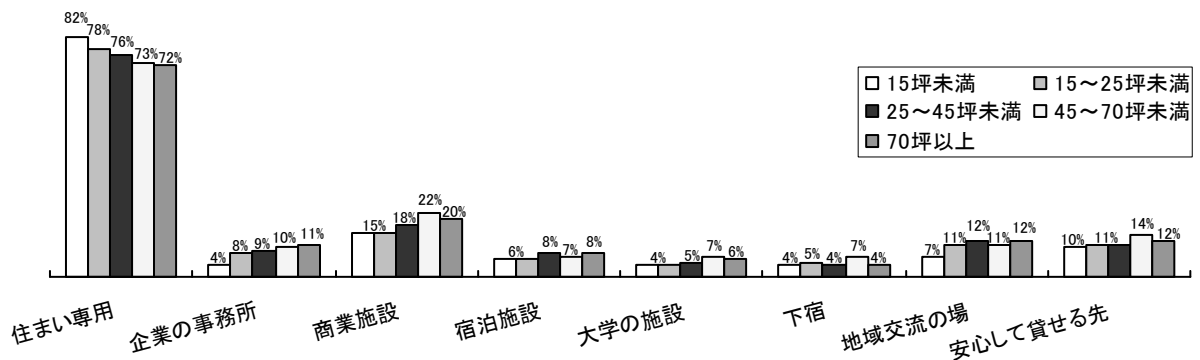


図29 理想的な賃貸活用方法(敷地規模別)

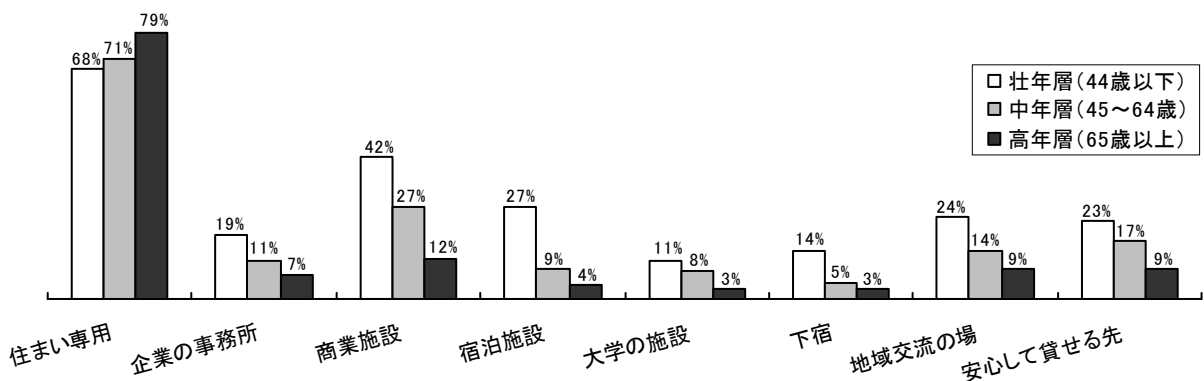


図30 理想的な賃貸活用方法(世代別)

オ 公的支援の認知度と利用状況

アンケート用紙と合わせて、町家に関する公的支援のリーフレットを配布したところ、36%の方がいずれかの支援について知っていた。

さらに、いずれかの公的支援を知っていた方に、その利用状況について尋ねたところ、実際に利用した方は6%で、問合せをしたが利用しなかった方や利用したことがない方が88%と大半を占めている。

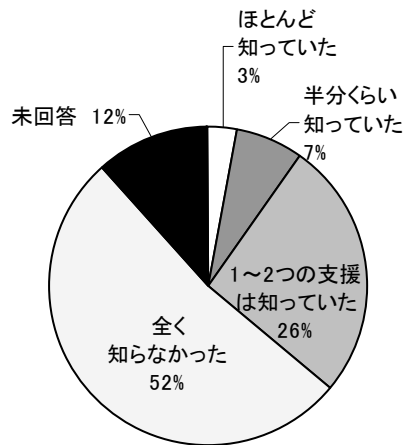


図31 公的支援の認知度

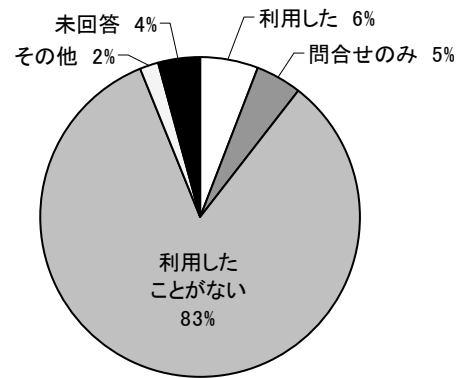


図32 公的支援の利用状況