

第1回検討部会での意見への対応について

目次

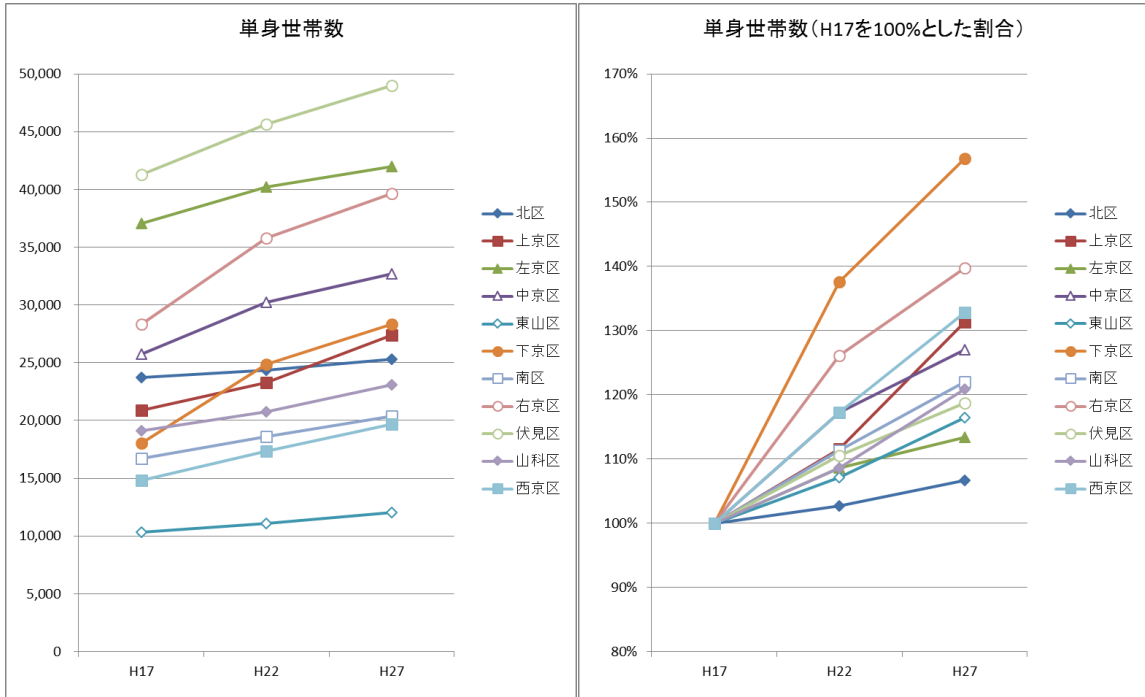
1	人口動態.....	1
(1)	区別単身世帯数・単身高齢世帯数の推移.....	1
(2)	区別，年齢別の人口動態.....	2
(3)	30歳代の転出先上位10市と 京都市の地価・マンション平均価格の比較.....	4
2	都市・市街地.....	6
(1)	平安京以降のまちの形成の推移.....	6
(2)	明治以降の市街地拡大の変化.....	8
(3)	山間部の状況.....	14
3	都市活動.....	15
(1)	観光客の行動.....	15
(2)	宿泊施設の立地状況.....	18
(3)	空き家の状況.....	20

1 人口動態

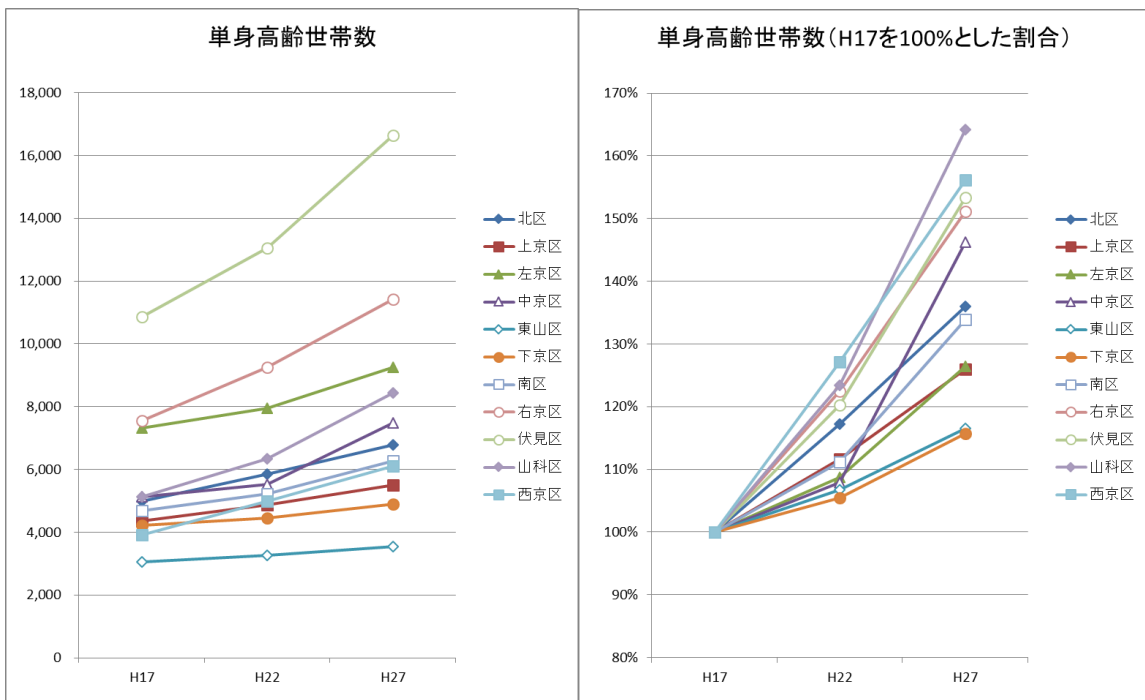
(1) 区別単身世帯数・単身高齢世帯数の推移 (H17-27)

- 単身世帯数の増加率は、下京、右京、西京、上京区の順に高い。
- 単身高齢世帯数の増加率は、山科、西京、伏見、右京区の順に高い。
- 下京区においては、単身高齢世帯数の増加率が低く、65歳未満の単身世帯層が増加している。

■区別単身世帯数 (出典：H27 国勢調査)



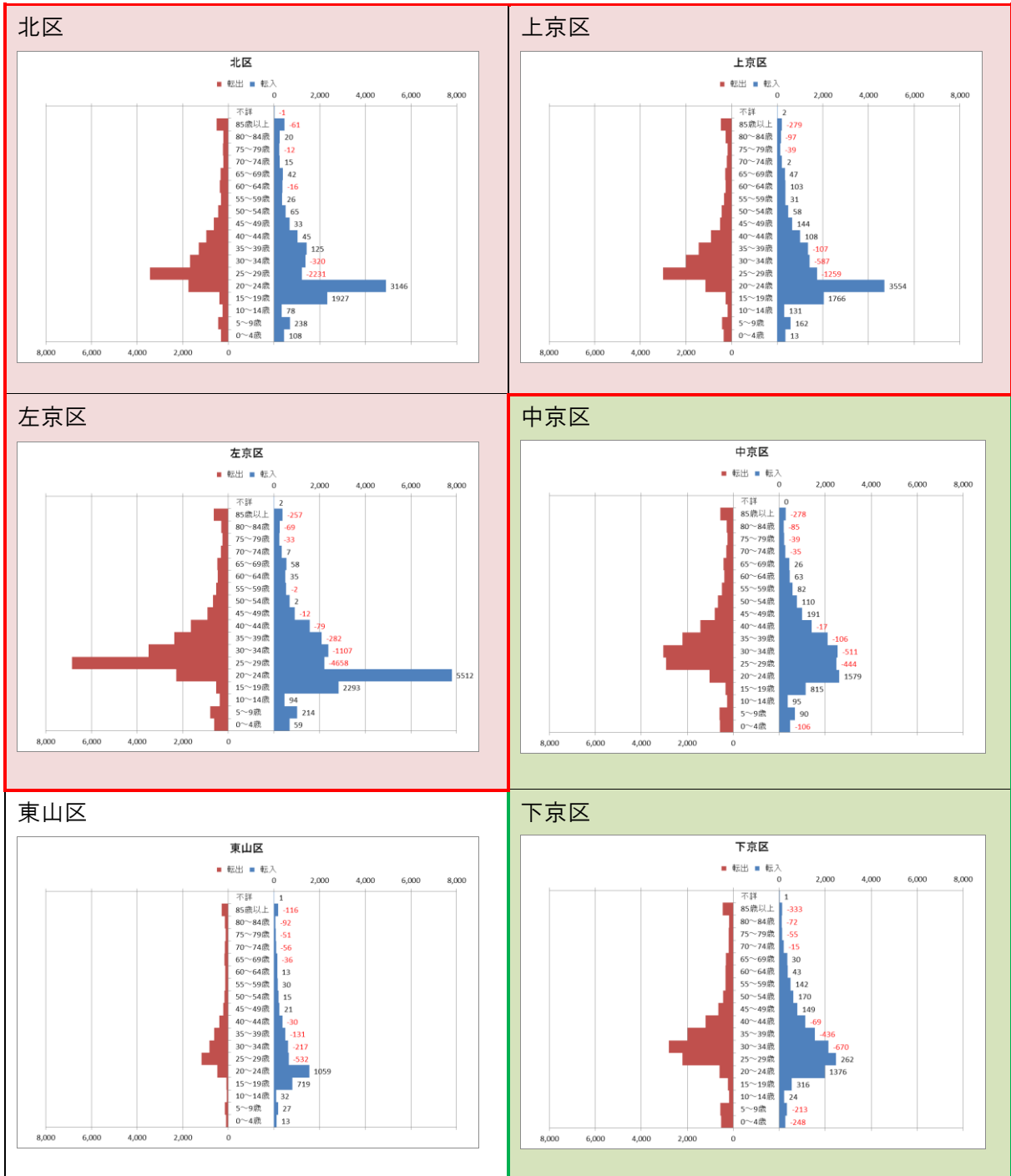
■区別単身高齢世帯数 (出典：H27 国勢調査)



(2) 区別，年齢別の人口動態

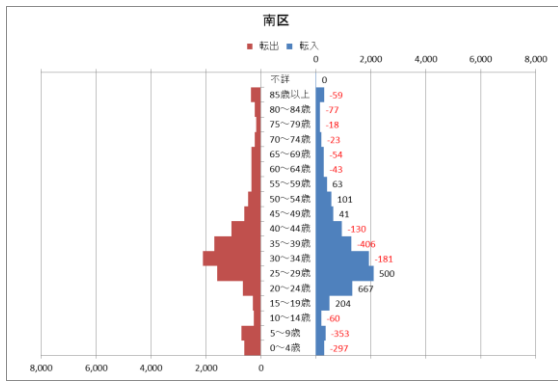
- 大学が多く立地する北，上京，左京区は大学就業時に転入超過。
- 中京，下京区は，大きく転入超過。
- 伏見，山科，西京区は，転出超過。

■区別 5 歳階級別転出数・転入数（出典：H27 国勢調査）

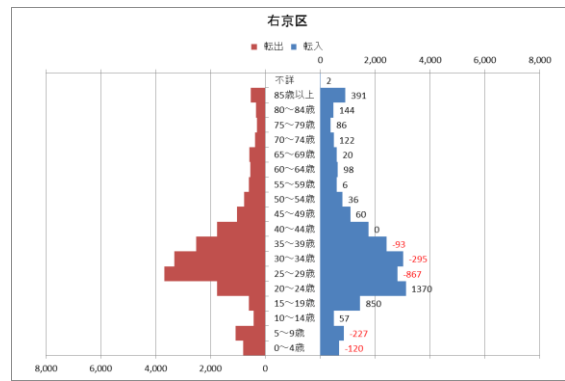


※表中の数字は，転入・転出の差（黒字：転入超過，赤字：転出超過）を示す。

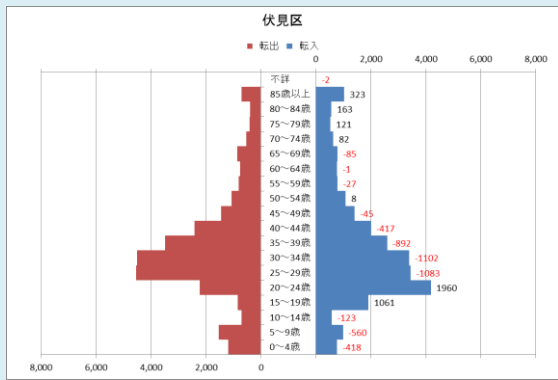
南区



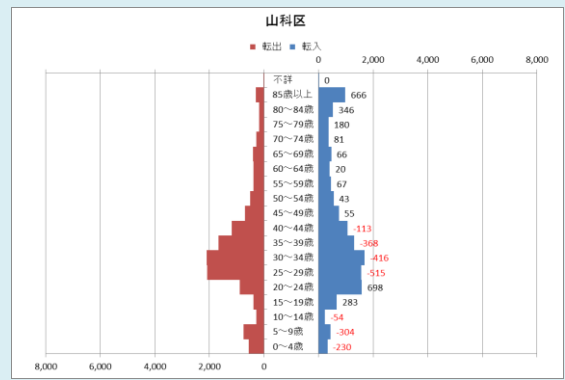
右京区



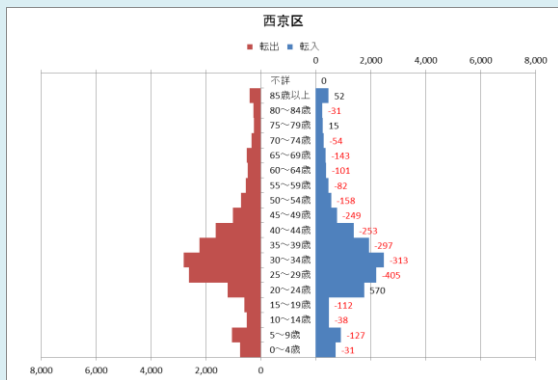
伏見区



山科区



西京区



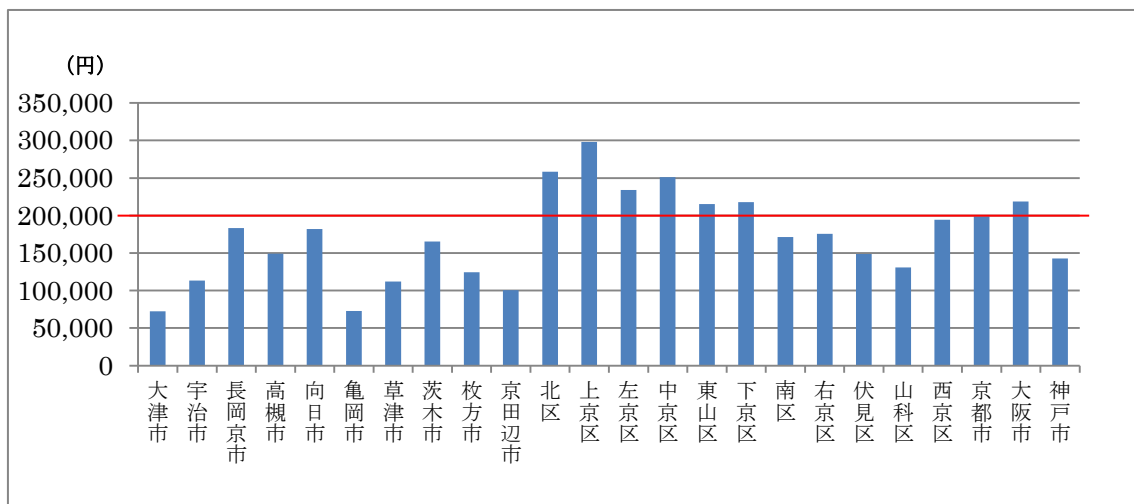
(3) 30歳代の転出先上位10市と京都市の地価・マンション平均価格の比較

○転出の理由として住宅価格の影響をみるため、30歳代の転出先上位10市と京都市（各区）、大阪市、神戸市について、地価公示およびマンション平均価格の㎡単価の比較を行った。

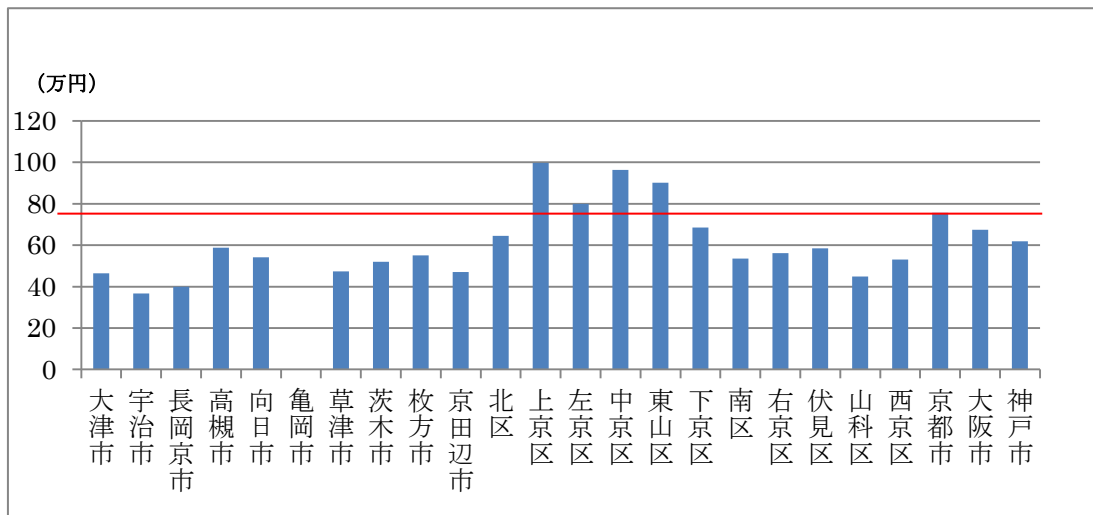
○京都市に比べ住宅価格が安価である傾向があるが、周辺区においては大きな差はない。

なお、転出数と住宅価格には明確な相関は見られない。

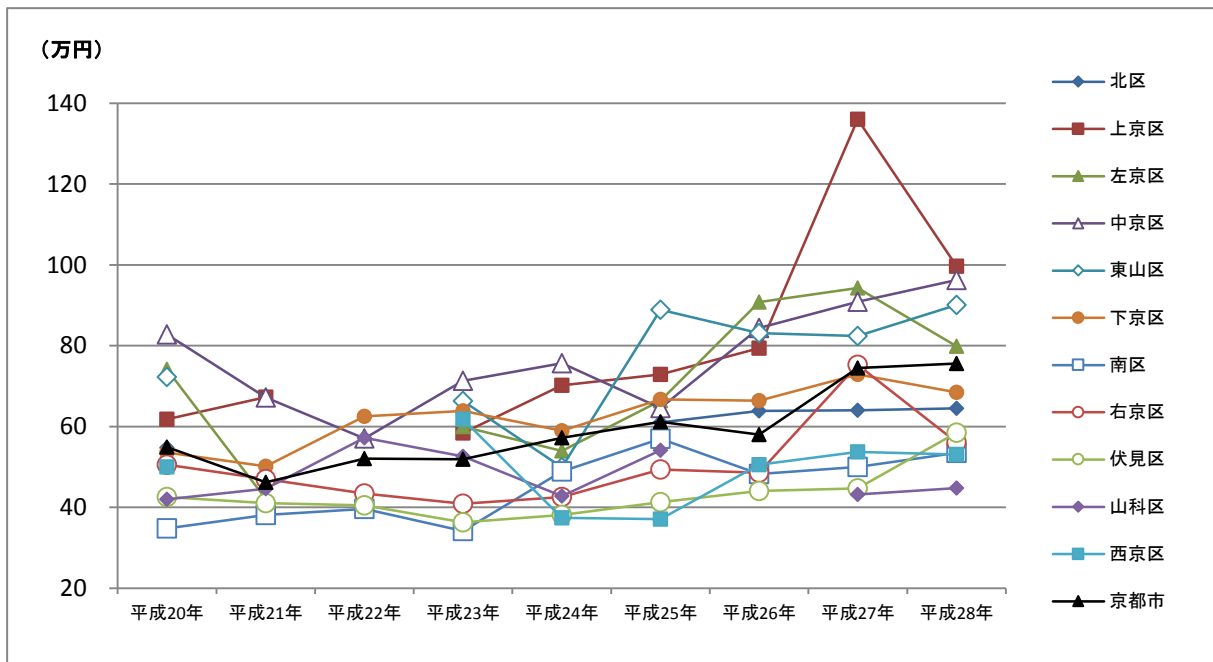
■30歳代の転出先上位10市と京都市、大阪市、神戸市の地価公示（住宅地）全地点の平均額（平成28年）



■30歳代の転出先上位10市と京都市、大阪市、神戸市のマンション平均価格の㎡単価（平成28年）（出典：全国マンション市場動向）



■京都市のマンション平均㎡単価の推移（平成 20～28 年）（出典：全国マンション市場動向）

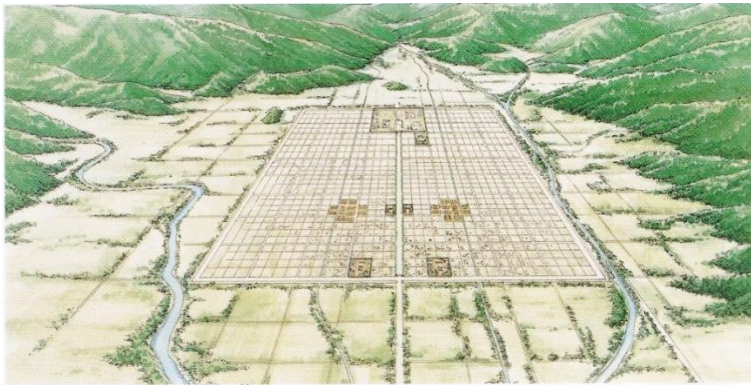


2 都市・市街地

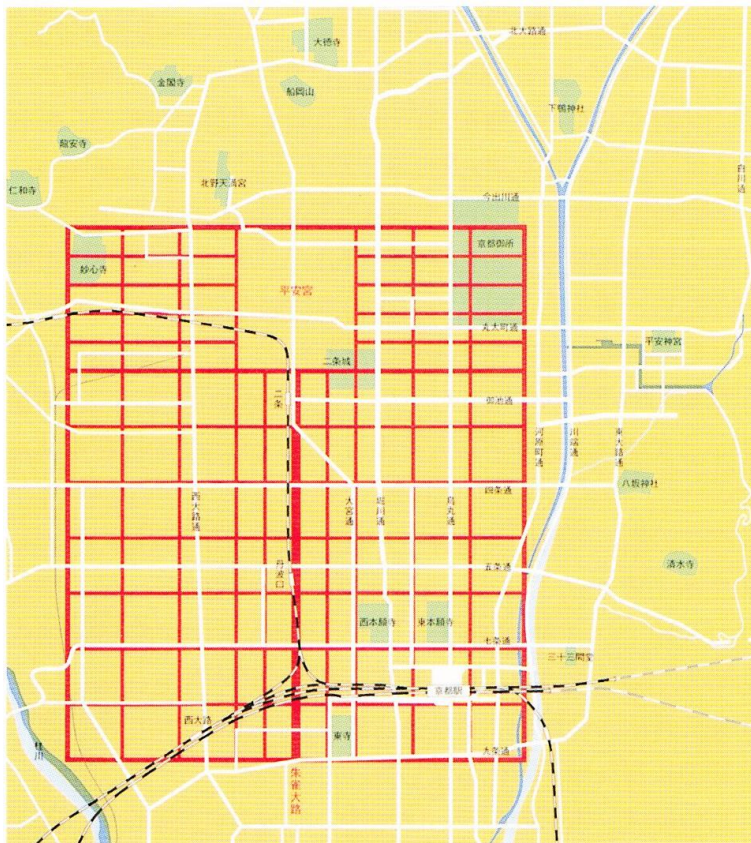
(1) 平安京以降のまちの形成の推移

- 平安京は、794年に唐の首都長安を模して、その3分の1の規模で造営されたもので、東西約4.5キロメートル、南北約5.2キロメートルに及ぶ方形の都城であった。
- その中央には、船岡山を北の起点として市街地を南北に貫く朱雀大路（現在の千本通、幅約85メートル）が設けられ、これによって都城は左京・右京に分けられた。
- 京中はいわゆる条坊制によって構成され、40丈（約120メートル）四方の町を基本単位とし、4町で1保、4保で1坊とし、坊ごとに大路が通されていた。

■平安京俯瞰図（出典：平安建都1200年記念 甦る平安京）



■平安京と現在の京都市街



○応仁の乱（1467年）によって、京都は廃墟となったが、民衆の力で新しい京の町が造られた。

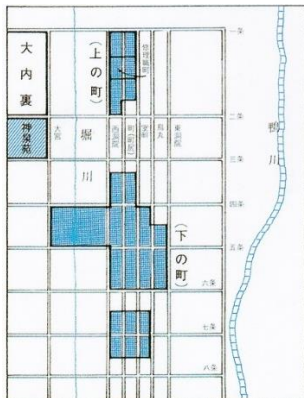
○町は、古代の条坊制とは異なり、道路を挟む両側の家々で構成されるとともに、御所の西側に発達した商人町から西陣にかけての「上の京」と祇園会の鉾町を中心とする商人町「下の京」の2つの市街地が形成された。

○応仁の乱以降続いた戦乱後、豊臣秀吉が外敵防御と洪水対策を目的としたお土居（高さ3メートルほどの土塁と塀。）によって京都のまちを取り囲み、洛中と洛外を区分するとともに、京中央に秀吉の居城たる聚楽第を営み、禁裏を北東に移して、京都のまちを城下町化した。

○また、平安京以来の正方形街区は、東寄りの縦長に変形しながら、南北道路を通して矩形街区とし、土地利用の増進や家屋の整理を図るとともに、洛内に散在していた諸寺院を現在の寺町と寺ノ内に集められた。

○こうした都市改造によって、京都の町は近世の城下町へと変化し、今日の市街地にも引き継がれている。

■室町期の上の町・下の町

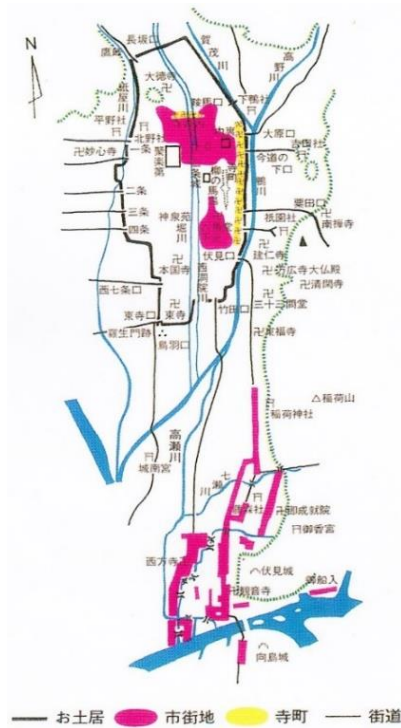


■平安時代-戦国時代の市街地の状況



平安京：794年 御土居：1591年

■近世初期の京都



(2) 明治以降の市街地拡大の変化

○京都は、明治維新によって東京に首都が移され大きな衝撃を受けたが、1908（明治41）年に第二疏水、上水道建設、道路拡張（市営電気鉄道敷設）といった三大事業に着手し、短期間に大規模な都市インフラの整備を一挙に成し遂げていく。

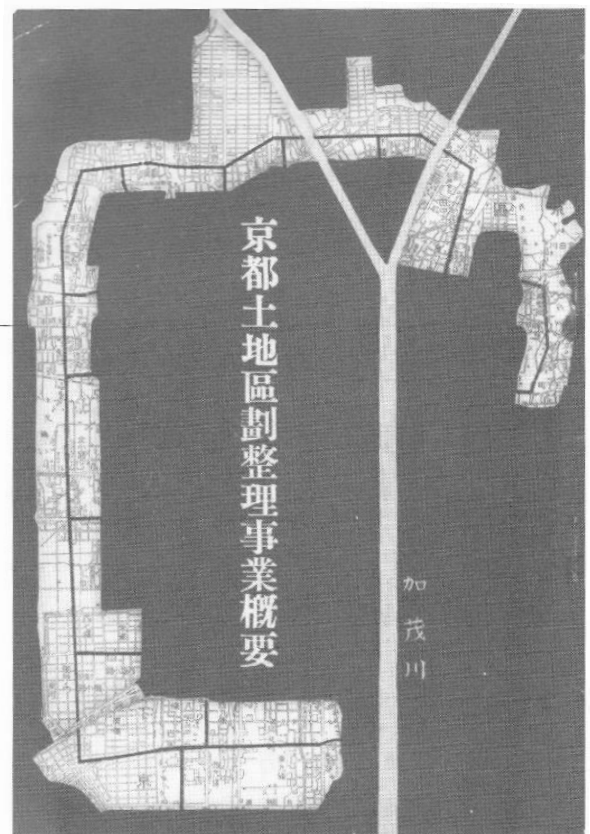
○1919（大正8）年には、東京市区改正条例を準用して堀川通、烏丸通、河原町通、四条通など旧市街地の骨格を成す15路線の京都市区改正設計街路が決定され、京都市における本格的な道路事業がスタートした。

○また、明治末頃から急激な人口増加が進み、都市部への流入人口の受け皿として、周辺部の整備が都市計画の課題となっていた。そこで、新設される北大路、西大路、九条、東大路、白川通の一部に沿う形で、道路幅員の10倍に相当する区域を指定し、街路整備と同時に土地区画整理事業が実施された。

■ 明治以降に行われた主要道路の拡幅整備



■ 京都土地区画整理事業概要(1935年の表紙)

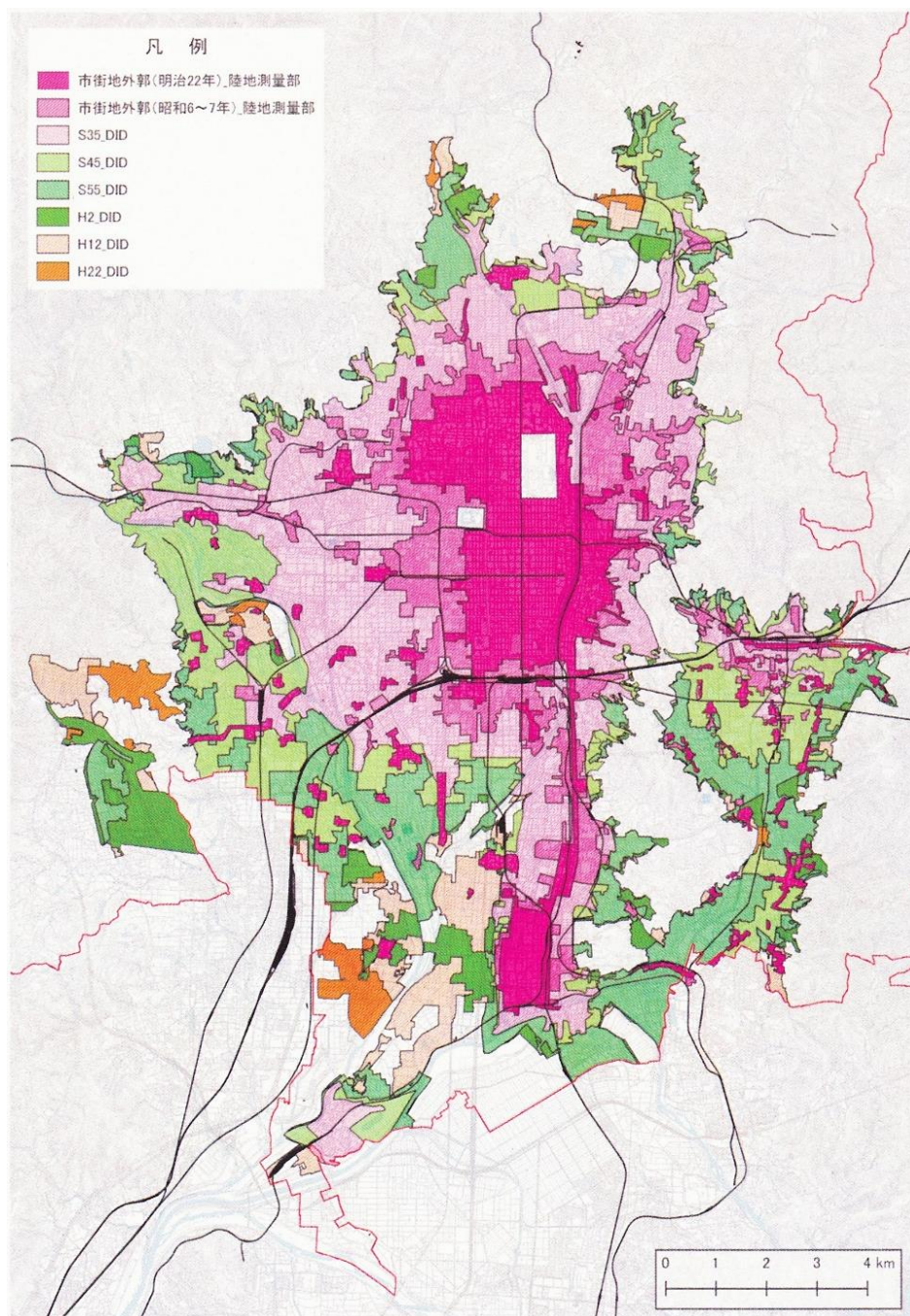


○1927（昭和2）年には旧市街地を中心に43路線の都市計画道路が決定され、その後、右京区や伏見区の郊外地及び近接都市と連絡する路線等の計画決定が順次行われ、1944（同19）年には都市計画道路の総数が171路線に達している。

○戦後は、疎開跡地を利用して、堀川通、五条通、御池通の50メートル道路が都心部の骨格道路として建設された。1960年以降は、急激な市街地の拡大と自動車交通の激増に伴って、市内幹線道路の拡充と計画道路の追加がされていった。

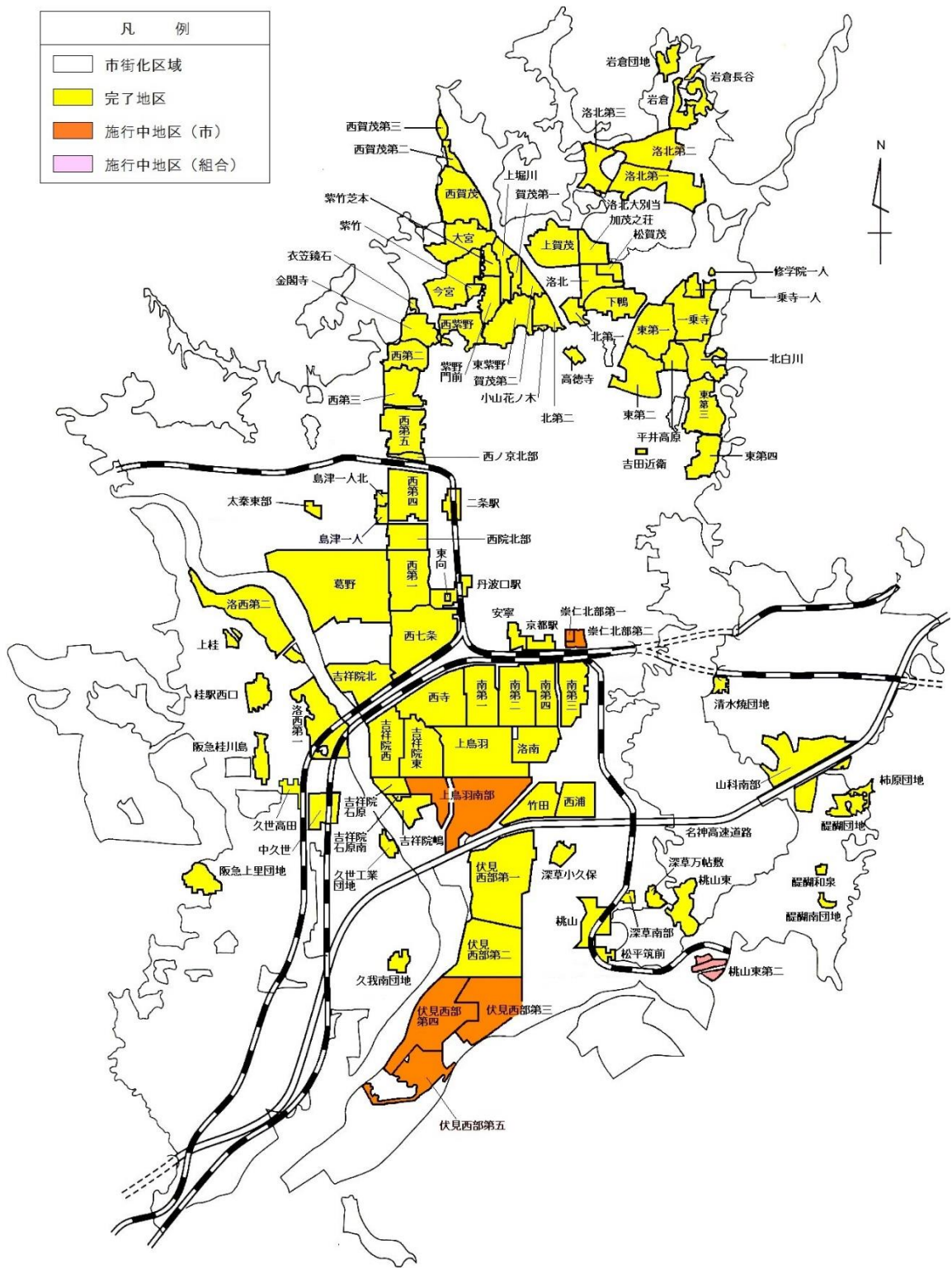
○昭和30年代から進められた新市街地での住宅地・工業地の区画整理によって、市街地が拡大していった。

■市街地の変遷

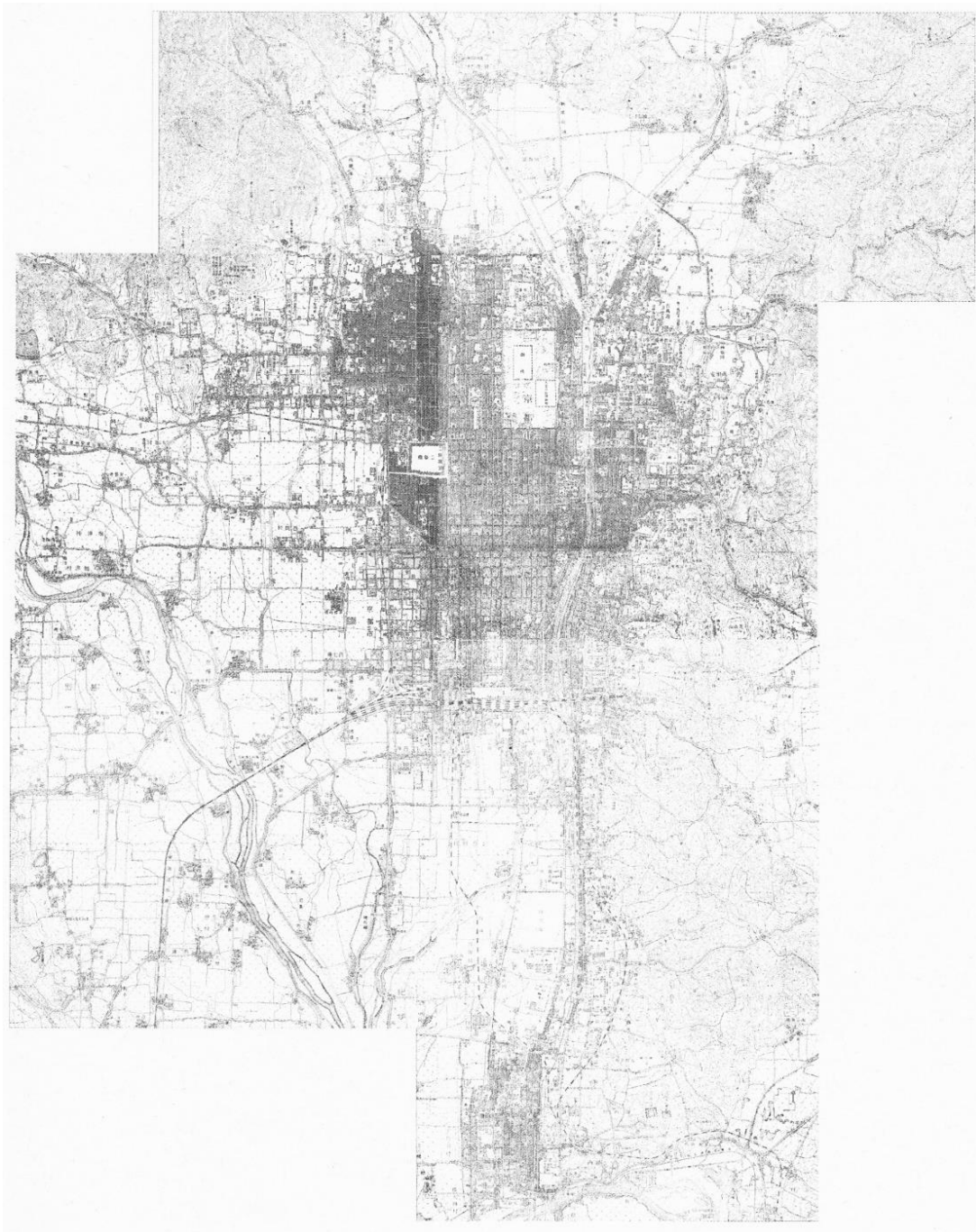


■土地区画整理事業 施行位置図

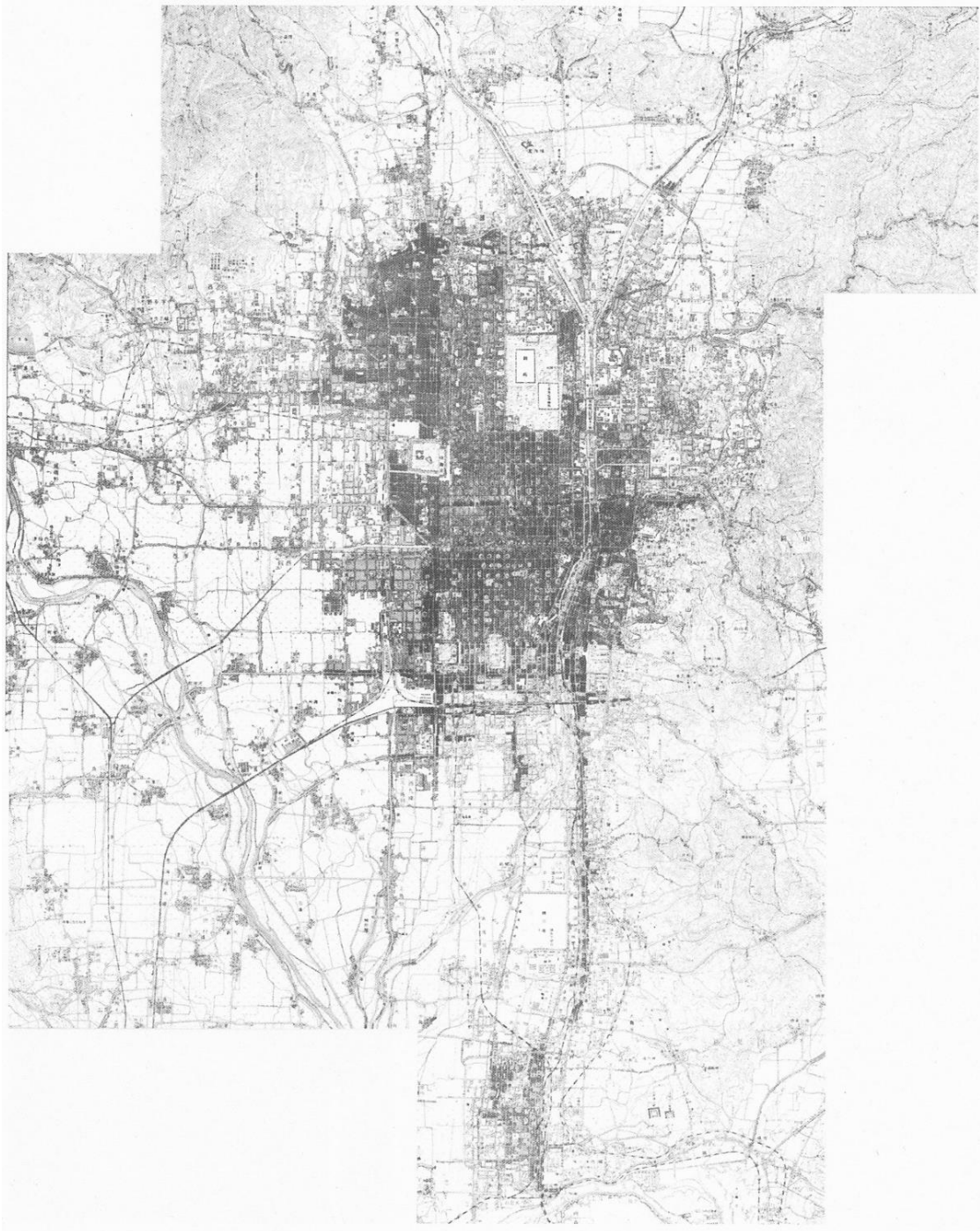
凡 例	
	市街化区域
	完了地区
	施行中地区 (市)
	施行中地区 (組合)



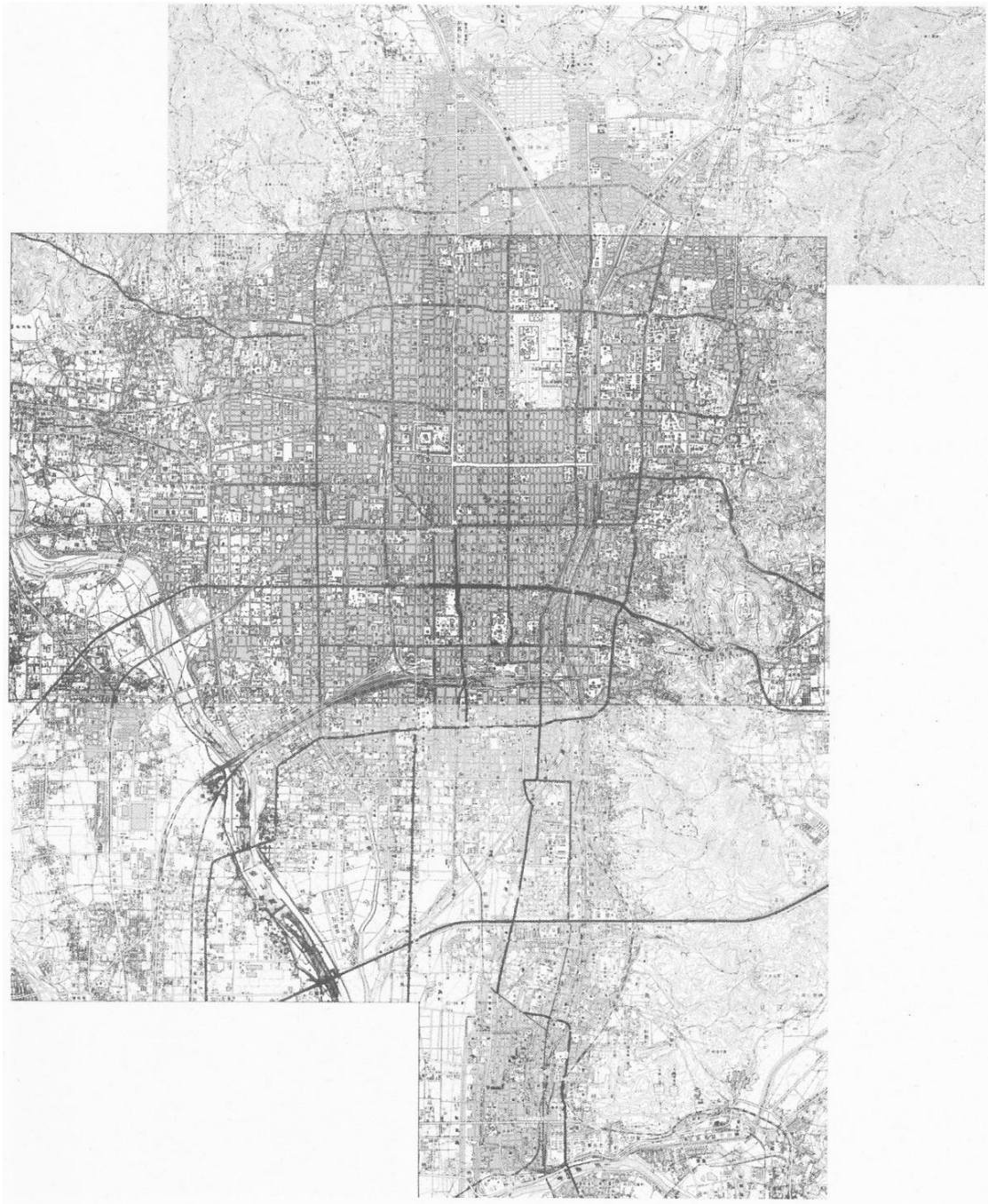
■古地図に見る市街地の状況（出典：朝倉書店「日本図誌大系」）
（明治22年）



■古地図に見る市街地の状況（出典：朝倉書店「日本図誌大系」）
（昭和6年）



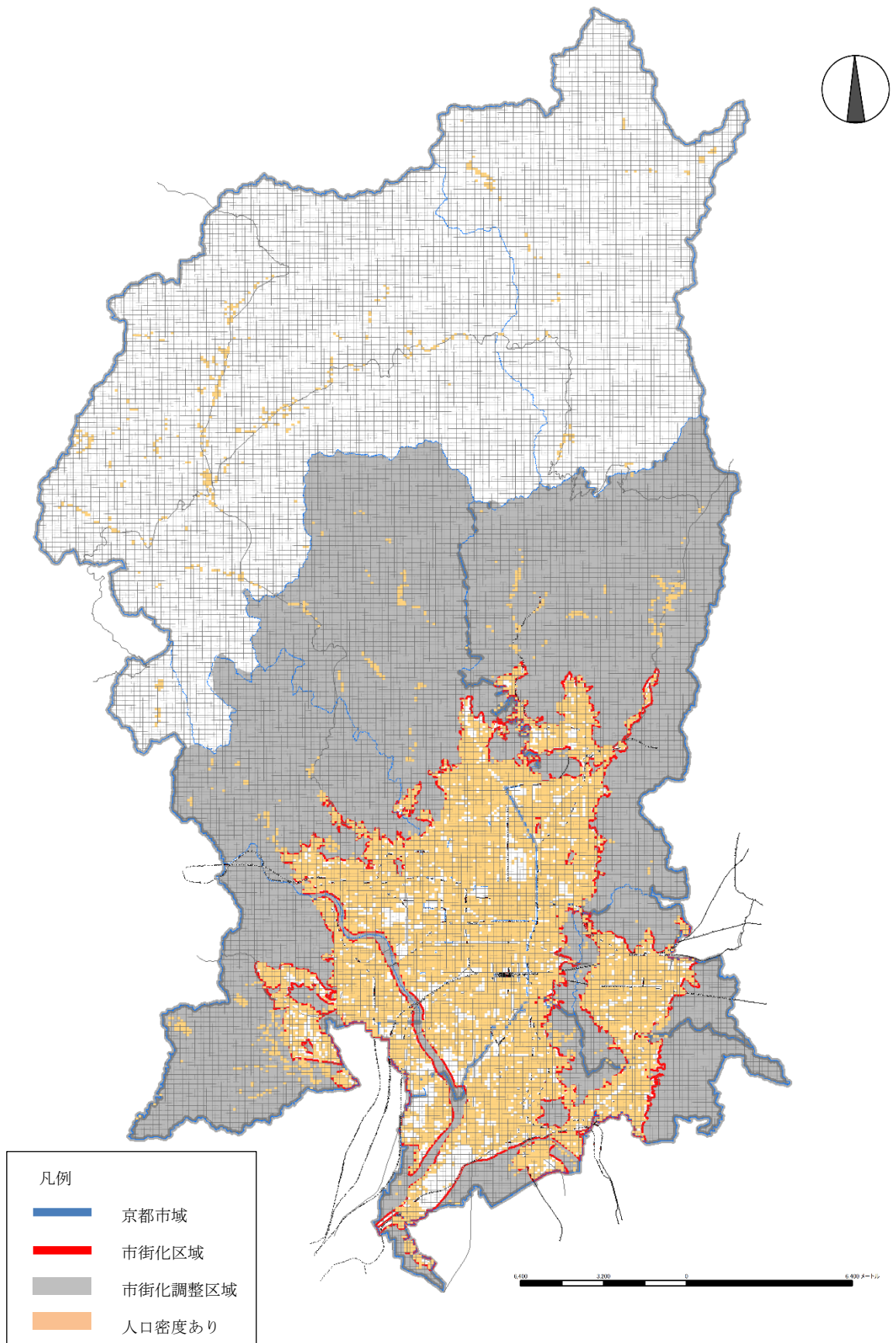
■古地図に見る市街地の状況（出典：朝倉書店「日本図誌大系」）
（昭和42年）



(3) 山間部の状況

○地形的要件から、面的に広がる市街地は限定的であり、特に北部の山間部においては谷筋や道路に沿い、線状に居住地区が形成されている。

■市街化区域および市街化区域外における居住地区

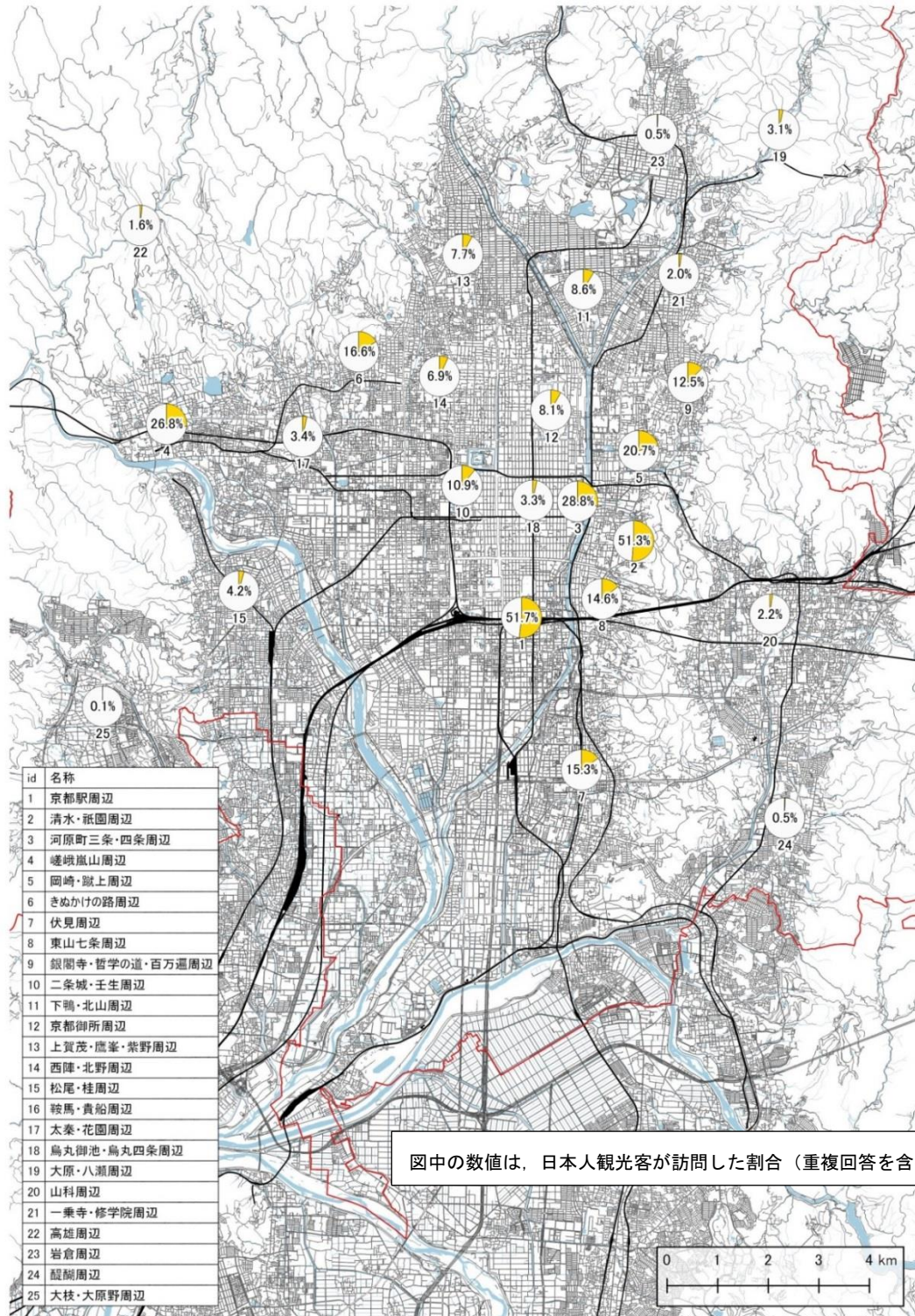


3 都市活動

(1) 観光客の行動

- 日本人観光客の訪問地をみると、京都の玄関口となる京都駅周辺と、繁華街と観光地が混在する祇園・清水において、訪問者の割合が50%を越えて突出している。
- 嵐山、金閣寺、銀閣寺、伏見稻荷など、著名な史跡を有する地域が27%~12%と続く。

■日本人観光客の訪問地（出典：京都市「平成28年京都観光総合調査」）



(%)

訪問地	全体	性別		年齢別					
		男	女	～19歳	20歳～	30歳～	40歳～	50歳～	60歳～
京都駅周辺	51.7	51.7	51.8	48.9	61.9	61.1	55.9	52.5	46.1
清水・祇園周辺	51.3	48.0	53.0	62.2	61.5	58.6	53.7	52.4	44.9
河原町三条・四条周辺	28.8	27.4	29.7	26.7	37.0	39.4	32.3	30.4	22.4
嵯峨嵐山周辺	26.8	27.6	26.4	40.0	31.9	24.9	26.4	21.1	29.0
岡崎・蹴上周辺	20.7	18.4	22.1	13.3	17.6	13.4	18.1	20.6	24.7
きぬかけの路周辺	16.6	18.0	15.9	31.1	15.4	19.4	16.9	15.4	16.5
伏見周辺	15.3	15.4	15.3	8.9	22.7	18.3	15.0	16.0	13.2
東山七条周辺	14.6	12.1	15.8	6.7	10.3	9.7	13.5	16.9	15.6
銀閣寺・哲学の道・百万遍周辺	12.5	12.1	12.8	13.3	14.7	9.7	10.6	12.9	13.3
二条城・壬生周辺	10.9	11.6	10.5	15.6	8.1	14.0	12.8	11.4	9.4
下鴨・北山周辺	8.6	7.0	9.4	0.0	16.5	12.9	7.1	8.1	7.4
京都御所周辺	8.1	8.7	7.7	0.0	3.7	7.7	6.7	7.9	9.8
上賀茂・鷹峯・紫野周辺	7.7	6.9	8.2	2.2	4.4	5.7	6.7	8.0	9.4
西陣・北野周辺	6.9	6.6	6.9	8.9	4.0	7.1	6.9	7.0	6.8
松尾・桂周辺	4.2	3.0	4.8	0.0	4.8	4.6	4.1	3.4	4.9
鞍馬・貴船周辺	3.7	3.1	4.0	0.0	4.0	4.3	4.5	3.4	3.3
太秦・花園周辺	3.4	3.4	3.4	2.2	5.1	3.4	3.0	2.8	3.8
烏丸御池・烏丸四条周辺	3.3	3.4	3.3	4.4	1.1	1.7	3.0	3.6	4.3
大原・八瀬周辺	3.1	3.4	3.0	2.2	1.1	2.6	1.6	3.0	4.1
山科周辺	2.2	2.4	2.1	2.2	2.9	2.0	2.2	2.5	2.1
一乗寺・修学院周辺	2.0	2.6	1.7	0.0	0.4	0.3	1.1	1.7	3.5
高雄周辺	1.6	1.9	1.4	0.0	0.0	0.3	0.7	1.6	2.5
岩倉周辺	0.5	0.2	0.6	0.0	0.0	0.6	0.3	1.2	0.3
醍醐周辺	0.5	0.6	0.4	0.0	0.4	0.3	0.3	0.5	0.7
大枝・大原野周辺	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.1

(注)複数回答のため、合計が100%とならない。

○外国人観光客の訪問地は、清水寺、二条城、祇園へ訪問する人の割合が50%を越えており、金閣寺、伏見稲荷、嵐山周辺が40%超と続く。京都駅周辺が36%に留まり、国内観光客と比べると少ない。

○外国人観光客は一回の旅行で、多数の史跡を訪問する傾向があると考えられる。

■外国人観光客の訪問地（上位25位）（出典：京都市「平成28年京都観光総合調査」）

順位	訪問地	全体	北米	オセアニア	欧州	中国	台湾	韓国	香港	東南アジア
1	清水寺	67.7%	43.9%	50.9%	54.2%	75.9%	91.1%	75.4%	73.3%	70.5%
2	二条城	50.9%	63.9%	62.9%	66.2%	59.9%	37.0%	24.6%	23.8%	36.9%
3	祇園	50.5%	45.6%	49.1%	65.5%	49.9%	52.3%	32.8%	40.0%	45.6%
4	金閣寺	49.5%	45.6%	39.7%	51.7%	58.6%	50.2%	47.7%	22.9%	50.3%
5	伏見稲荷大社	43.3%	37.2%	37.1%	46.5%	49.1%	58.4%	13.8%	35.2%	48.3%
6	京都駅周辺	35.8%	38.3%	34.5%	45.0%	28.4%	42.7%	25.1%	30.5%	35.6%
7	嵐山・嵯峨野	31.2%	23.9%	33.6%	35.5%	21.8%	47.0%	15.9%	30.5%	38.9%
8	ギオンコーナー	27.7%	36.7%	41.4%	39.4%	23.9%	11.7%	13.8%	17.1%	38.9%
9	銀閣寺	25.4%	25.0%	17.2%	39.9%	14.9%	17.8%	39.0%	7.6%	24.8%
9	錦市場	25.4%	32.8%	36.2%	32.0%	18.3%	32.7%	0.5%	25.7%	26.2%
11	京都御所	23.0%	31.1%	35.3%	38.4%	18.8%	11.7%	4.1%	6.7%	22.1%
12	八坂神社	22.2%	17.8%	7.8%	16.1%	33.7%	37.7%	8.2%	24.8%	15.4%
13	伏見	20.2%	16.7%	18.1%	21.0%	24.1%	29.5%	3.6%	15.2%	20.1%
14	河原町・四条周辺	18.3%	15.6%	12.9%	17.6%	17.8%	27.0%	18.5%	22.9%	10.7%
15	京都タワー	17.6%	15.6%	21.6%	18.7%	12.7%	18.9%	14.9%	14.3%	27.5%
16	東山	12.8%	22.2%	20.7%	26.6%	6.6%	1.1%	2.1%	5.7%	15.4%
17	三十三間堂	11.8%	7.2%	1.7%	16.4%	18.8%	13.5%	4.1%	2.9%	6.7%
18	龍安寺	11.5%	18.9%	7.8%	25.8%	5.0%	3.9%	7.2%	1.9%	10.1%
19	高台寺	10.1%	9.4%	7.8%	16.9%	7.7%	12.1%	4.1%	4.8%	8.1%
20	平安神宮	9.8%	13.3%	6.9%	12.0%	9.3%	11.4%	10.3%	2.9%	5.4%
21	南禅寺	9.6%	12.2%	12.1%	21.7%	4.2%	5.7%	3.6%	3.8%	4.7%
22	下鴨神社	8.8%	6.7%	9.5%	11.0%	8.8%	12.8%	3.1%	10.5%	6.0%
23	東寺	8.4%	13.3%	6.9%	16.9%	3.4%	5.3%	2.6%	4.8%	6.7%
24	東福寺	8.2%	11.1%	7.8%	12.5%	6.1%	10.0%	3.1%	1.9%	8.7%
25	西本願寺	7.3%	7.8%	7.8%	10.0%	6.1%	10.0%	4.1%	1.9%	6.0%

(注)複数回答のため、合計が100%とにならない

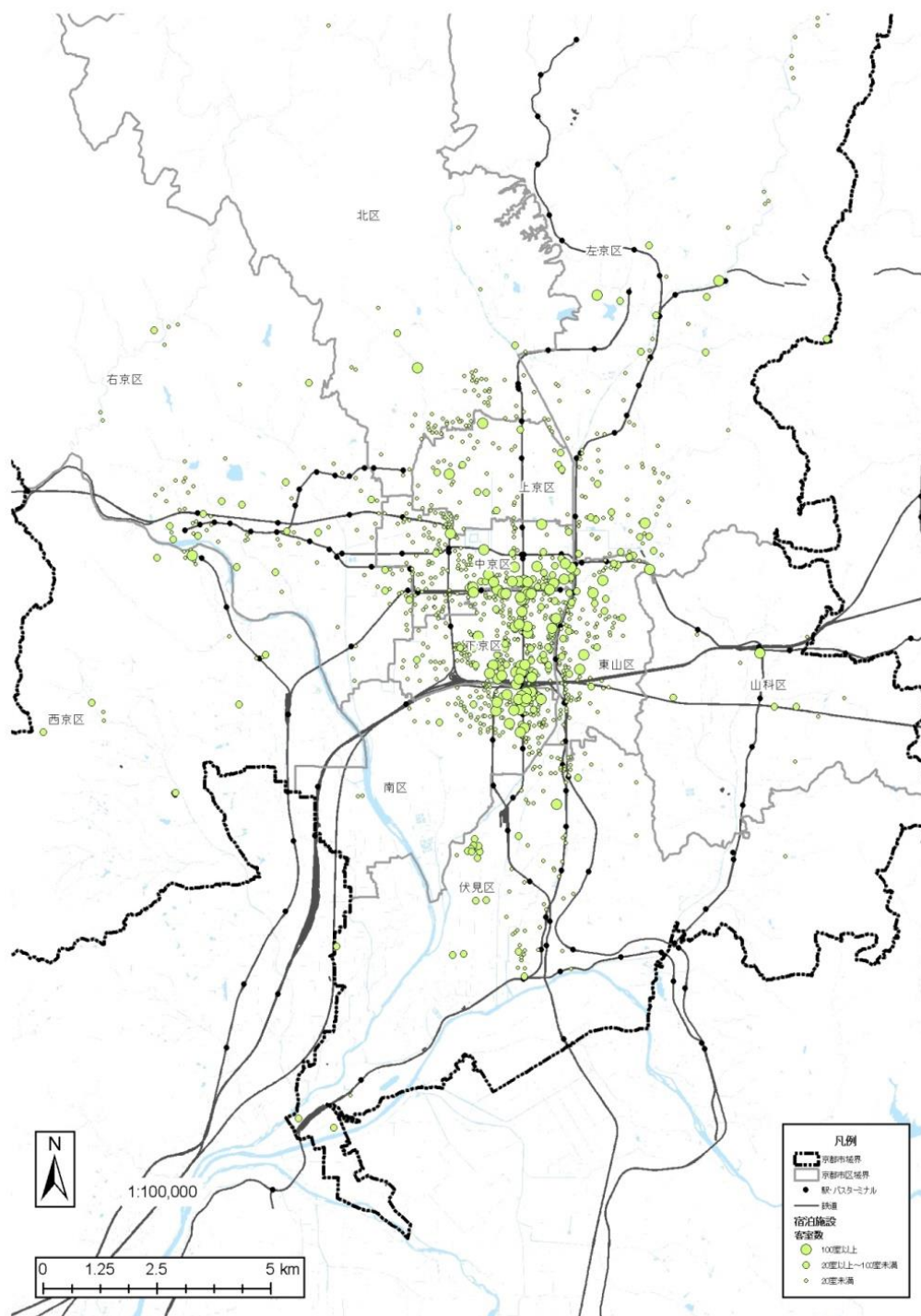
(2) 宿泊施設の立地状況

○宿泊施設の分布をみると、下京、中京、東山区に集中しており、これら3区で市全体の58%を占める。100室以上のホテルに限定すると、下京、中京、南区に集中しており、これら3区で85%を占めている。

○20室未満の宿泊施設は、山科区と西京区が少ないが、その他の区では広く分布している。

○約1,900施設のうち約1,500施設（約7割）が、2013年以降に旅館業許可を取得しており、小規模施設が近年、急速に増えていることがうかがえる。

■宿泊施設の分布（出典：旅館業許可台帳）



行政区別 旅館業許可件数(許可日 平成29年6月30日時点)

	施設数					客室数	
	100室以上	20室以上～ 100室未満	20室未満	計			
北区	1	2	74	77	3%	437	1%
上京区	2	11	190	203	9%	1,322	4%
左京区	3	24	153	180	8%	2,215	6%
中京区	24	40	281	345	15%	7,328	21%
東山区	5	32	443	480	21%	3,761	11%
山科区	1	3	8	12	1%	193	1%
下京区	37	49	410	496	22%	11,196	32%
南区	16	12	173	201	9%	5,215	15%
右京区		18	99	117	5%	1,104	3%
西京区	1	9	21	31	1%	503	1%
伏見区	1	31	89	121	5%	1,725	5%
計	91	231	1,941	2,263	100%	34,999	100%

行政区別 旅館業許可件数(許可日 平成25年以降)

	施設数					客室数	
	100室以上	20室以上～ 100室未満	20室未満	計			
北区	1		52	53	4%	215	2%
上京区		2	153	155	11%	366	3%
左京区	1	1	72	74	5%	363	3%
中京区	8	13	226	247	17%	2,460	23%
東山区	1	9	298	308	21%	1,222	11%
山科区			6	6	1%	9	1%
下京区	9	18	296	323	22%	3,247	30%
南区	8	7	167	182	12%	2,285	21%
右京区		5	44	49	3%	241	2%
西京区		2	8	10	1%	106	1%
伏見区		5	60	65	4%	302	3%
計	28	62	1,382	1,472	100%	10,816	100%

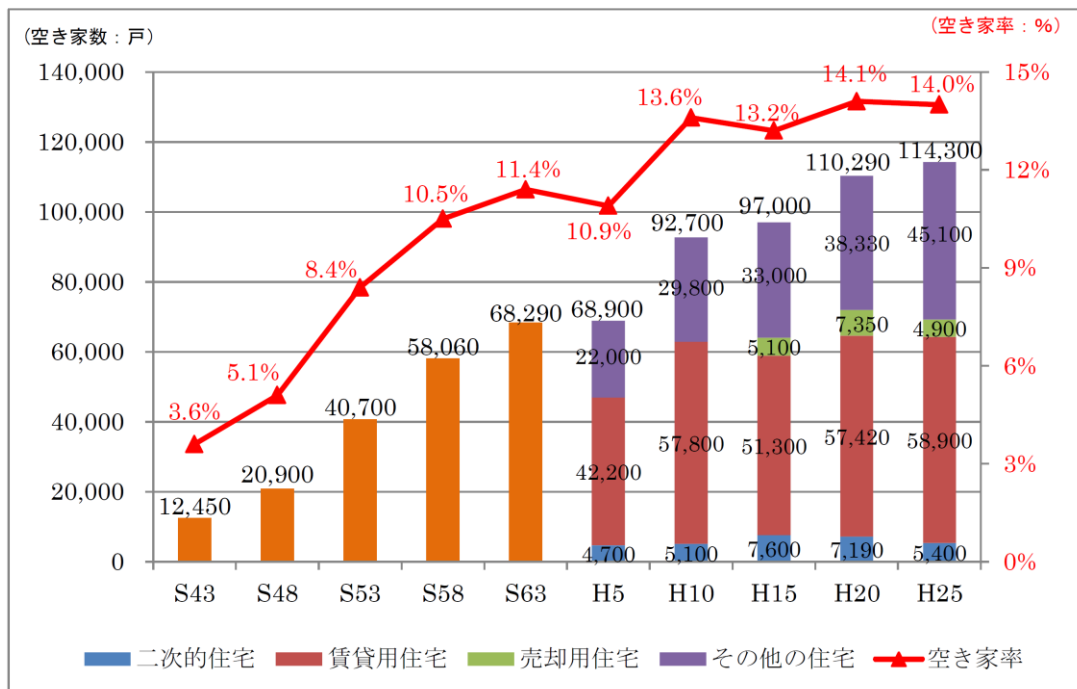
行政区別 旅館業許可件数(許可日 平成24年以前)

	施設数					客室数	
	100室以上	20室以上～ 100室未満	20室未満	計			
北区		2	22	24	3%	54	1%
上京区	2	9	37	48	6%	100	1%
左京区	2	23	81	106	13%	235	1%
中京区	16	27	55	98	12%	4,868	23%
東山区	4	23	145	172	22%	2,539	12%
山科区	1	3	2	6	1%	184	1%
下京区	28	31	114	173	22%	7,949	37%
南区	8	5	6	19	2%	2,930	14%
右京区		13	55	68	9%	863	4%
西京区	1	7	13	21	3%	397	2%
伏見区	1	26	29	56	7%	1,423	7%
計	63	169	559	791	100%	21,542	100%

(3) 空き家の状況

- 京都市の空き家は、平成5年の約6.8万戸から平成25年の約11.4万戸へと20年間で約2倍近くに増加している。
- 他都市に比べ、市場に流通していない一戸建て・長屋建ての空き家の割合が多い。
- 高齢化率が高い地域は、空き家率も高い傾向となっている。

■京都市の種類別の空き家数の推移（出典：京都市「京都市空き家等対策計画」）



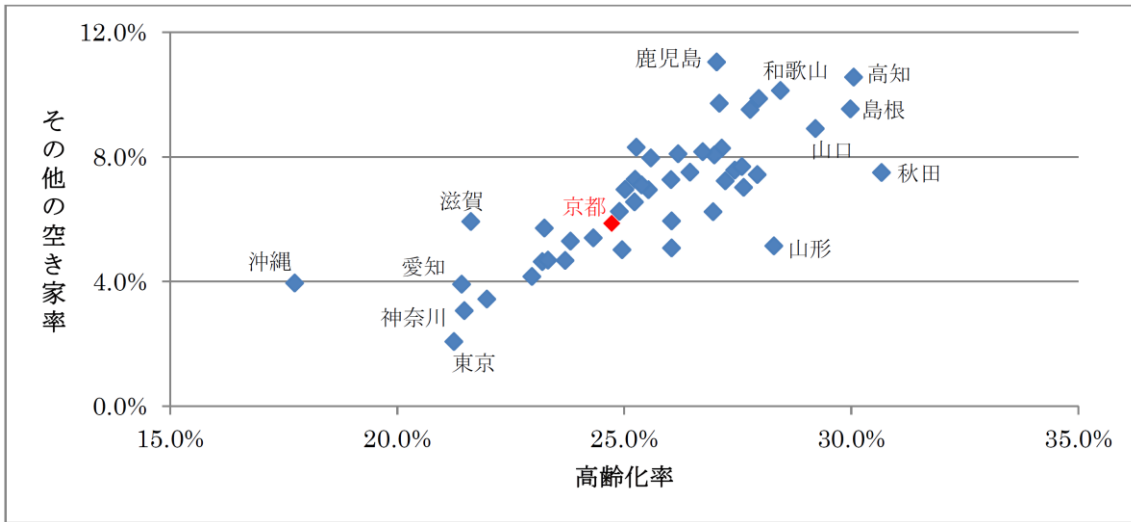
- ※ 昭和63年以前の調査に関しては、空き家の種類別の集計がない。
- ※ 平成10年以前の調査に関しては、賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。

■京都市における空き家の種類（出典：京都市「京都市空き家等対策計画」）

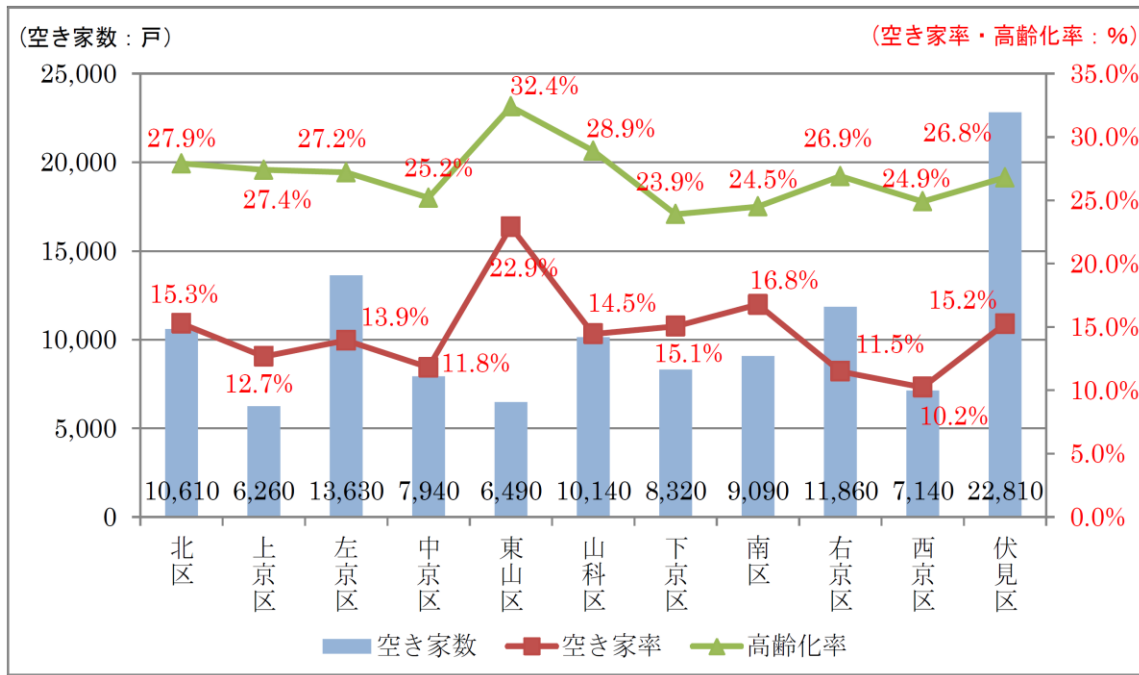
	空き家数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅（※）（空き家数に占める割合）			
					うち	一戸建て	長屋建て	一戸建て・長屋建ての割合
京都市	114,300	5,400	58,900	4,900	45,100 (39.5%)			
					うち	29,000	3,100	71.2%
政令市平均	91,300	2,000	58,400	4,100	26,800 (29.4%)			
					うち	13,700	1,500	56.7%

※ 二次的住宅（別荘など）、賃貸用、売却用以外の市場に流通していない空き家（平成25年住宅・土地統計調査）

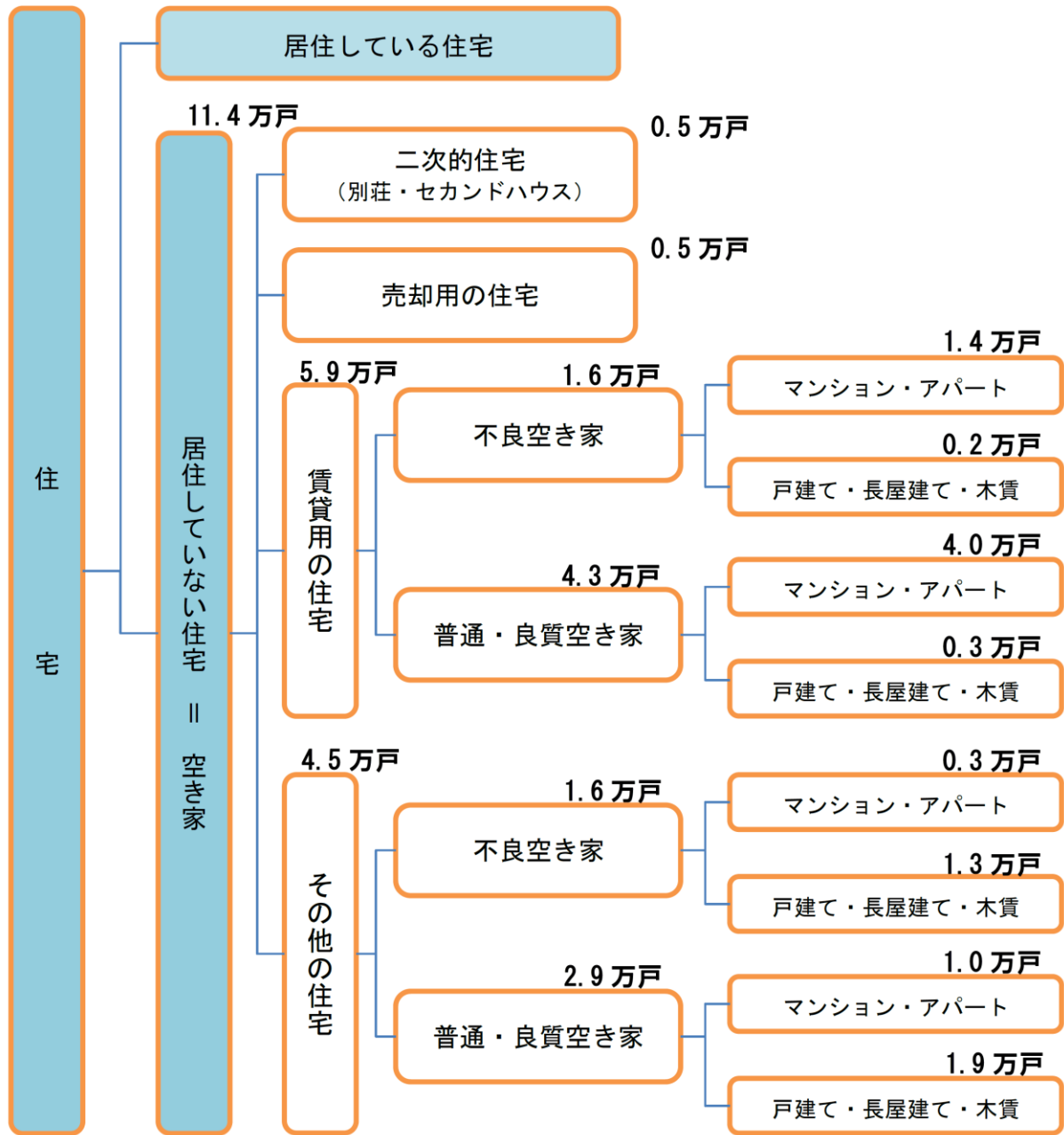
■都道府県別のその他の空き家率と高齢化率の相関（出典：京都市「京都市空き家等対策計画」）



■行政区ごとの空き家数，空き家率，高齢化率（出典：京都市「京都市空き家等対策計画」）



■京都市の空き家の分類（出典：京都市「京都市空き家等対策計画」）



※「不良空き家」とは、腐朽・汚損があるもの

※「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの

※「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの

○京町家の空き家率（14.5%：H28）は、住宅全体の空き家率（14.0%：H25）より高い。
 ○京町家の空き家率は、山科、南、伏見区において市平均を大きく上回っている。

■行政区別の空き家率（京町家の空き家率との比較）

（出典：住宅全体「平成25年住宅・土地統計調査」、京町家「平成28年度京町家まちづくり調査」）

