

# 持続可能な都市の構築の検討について

## 資料編

平成30年2月

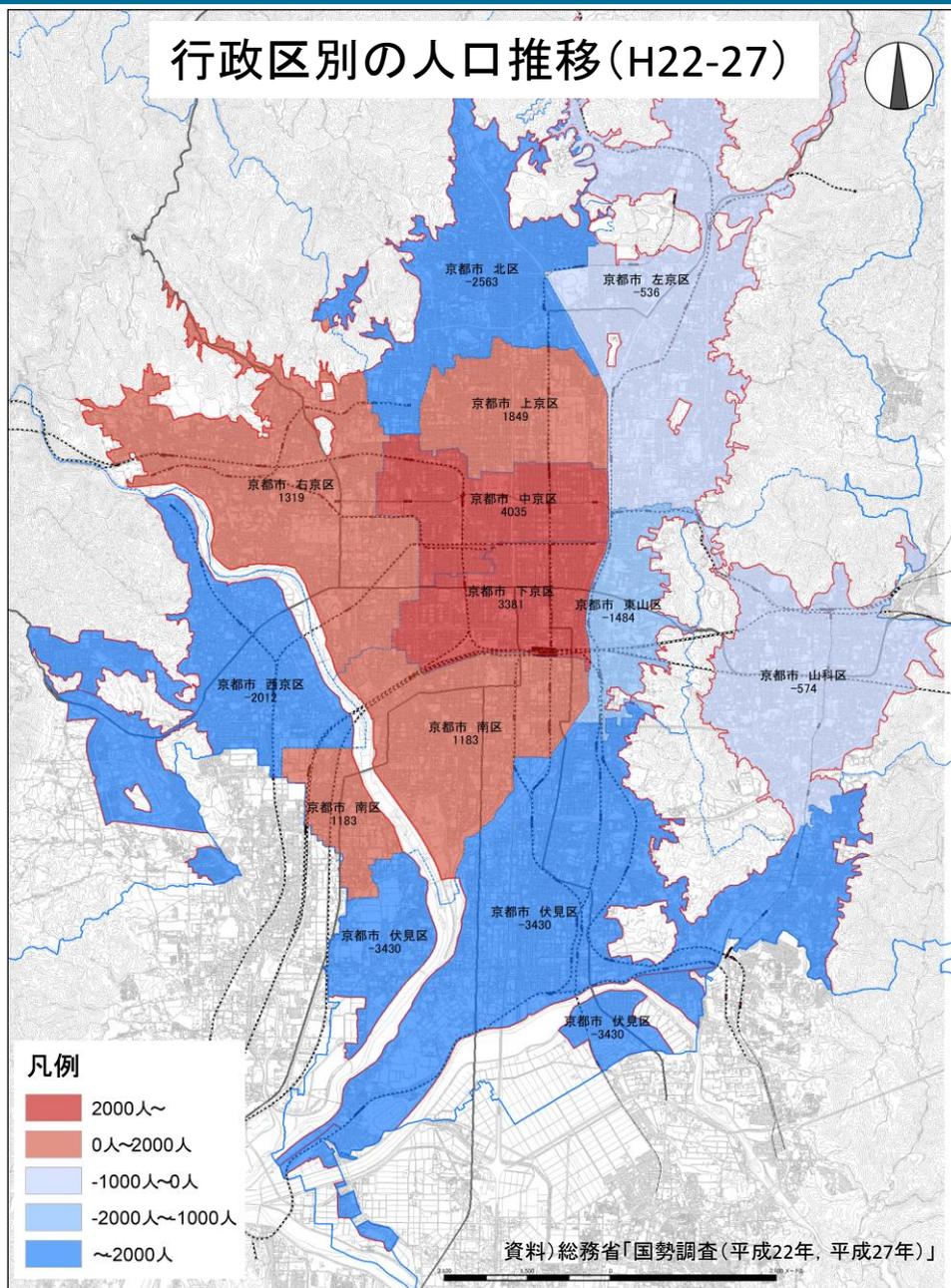
京都市 都市計画局 都市計画課

# 1 定住人口 (1)中心部と周辺部の差 ①

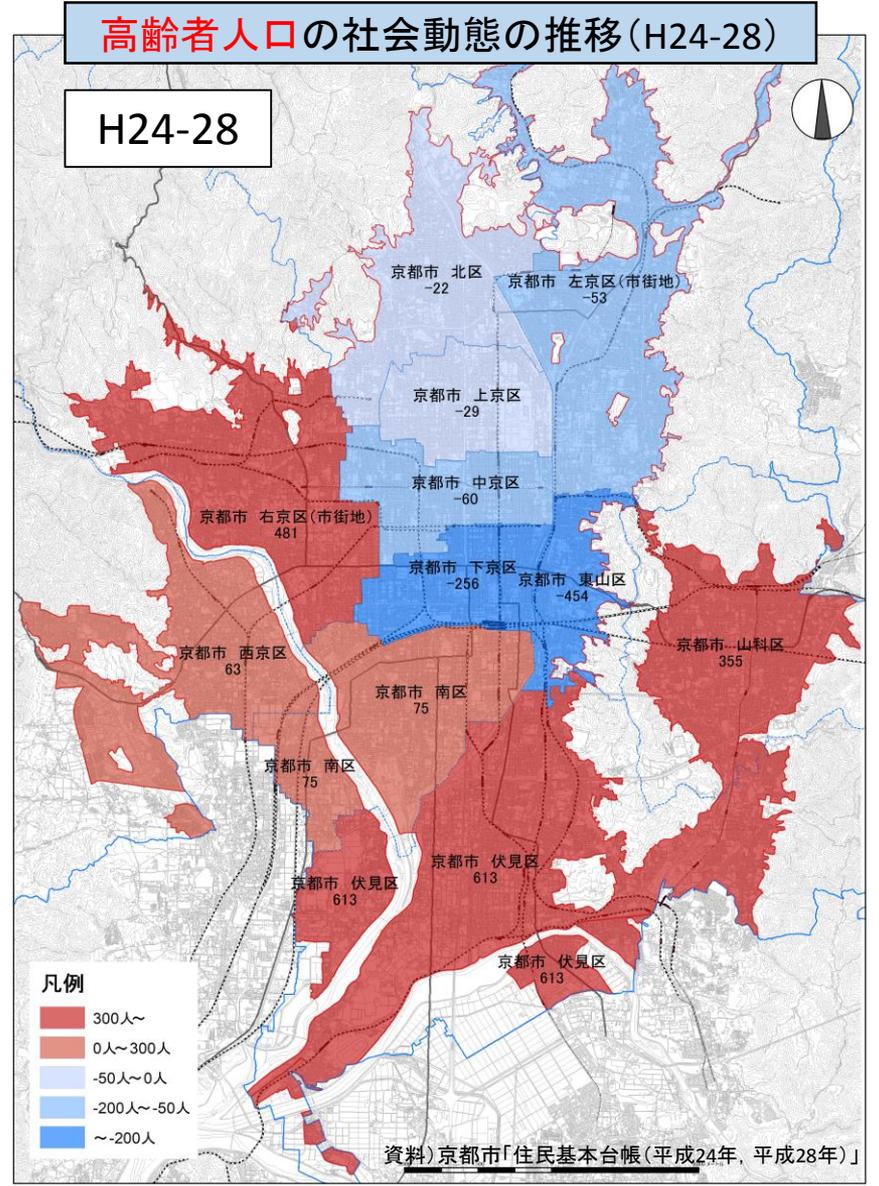
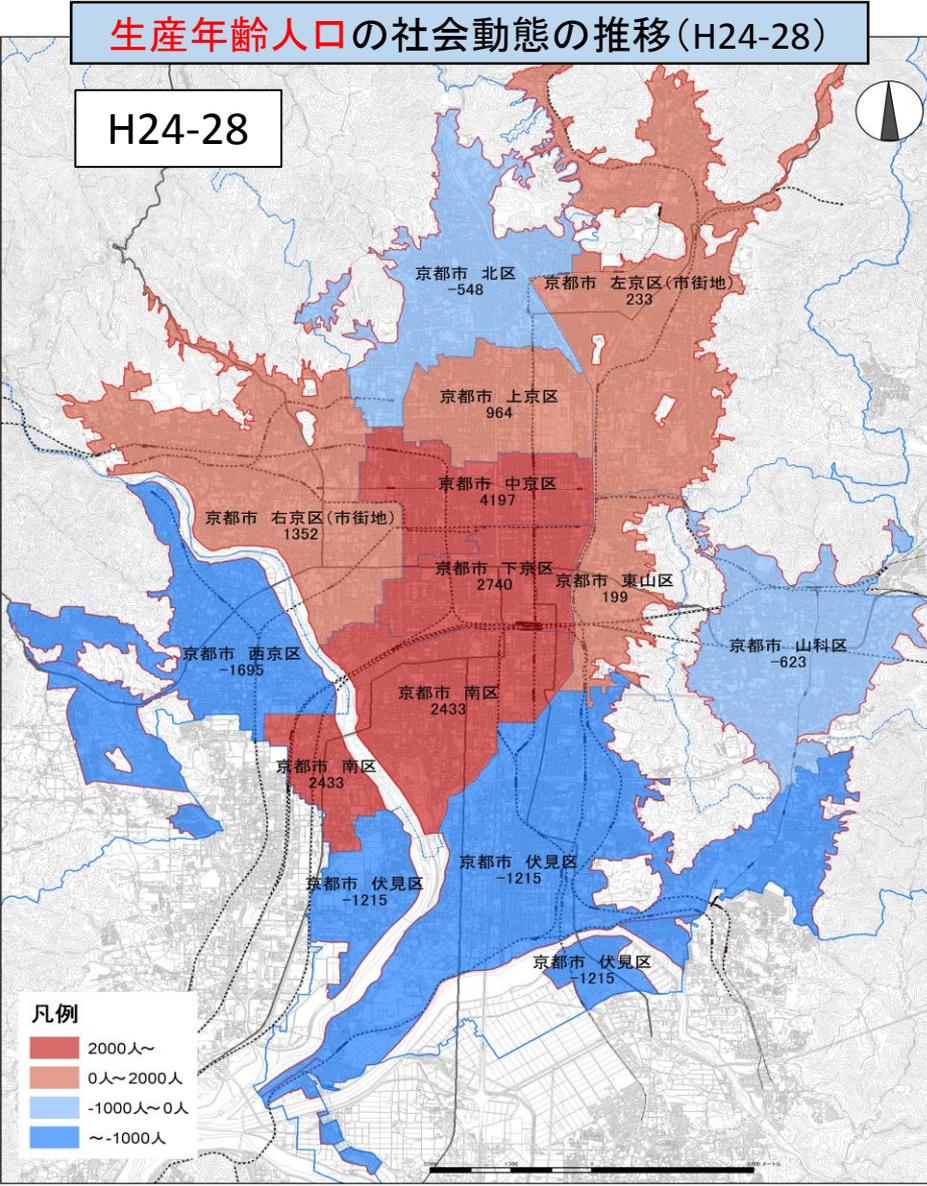
○市内中心部では人口が増加  
周辺部では減少  
(右図)

○市内中心部では生産年齢人口が  
転入超過。周辺部では転出超過  
(次ページ左図)

○高齢者人口は周辺部で転入超過  
中心部では転出超過  
(次ページ右図)



# 1 定住人口 (1)中心部と周辺部の差 ②

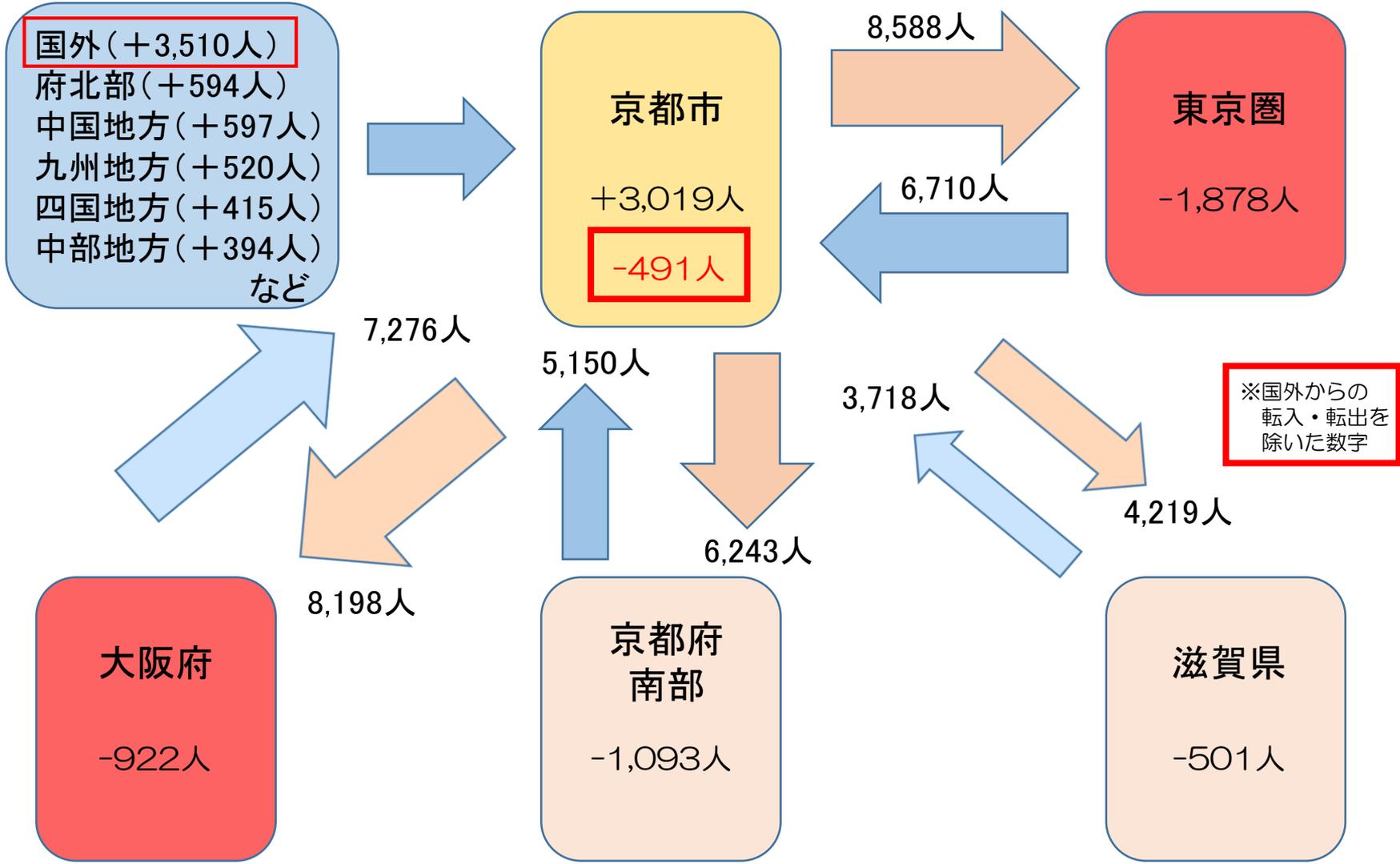


生産年齢人口は、中心部での転入超過が大きい。一方、周辺部では、転出超過により大きく減少している。

高齢者人口は、山科、右京、伏見区において、特に転入超過が大きい。

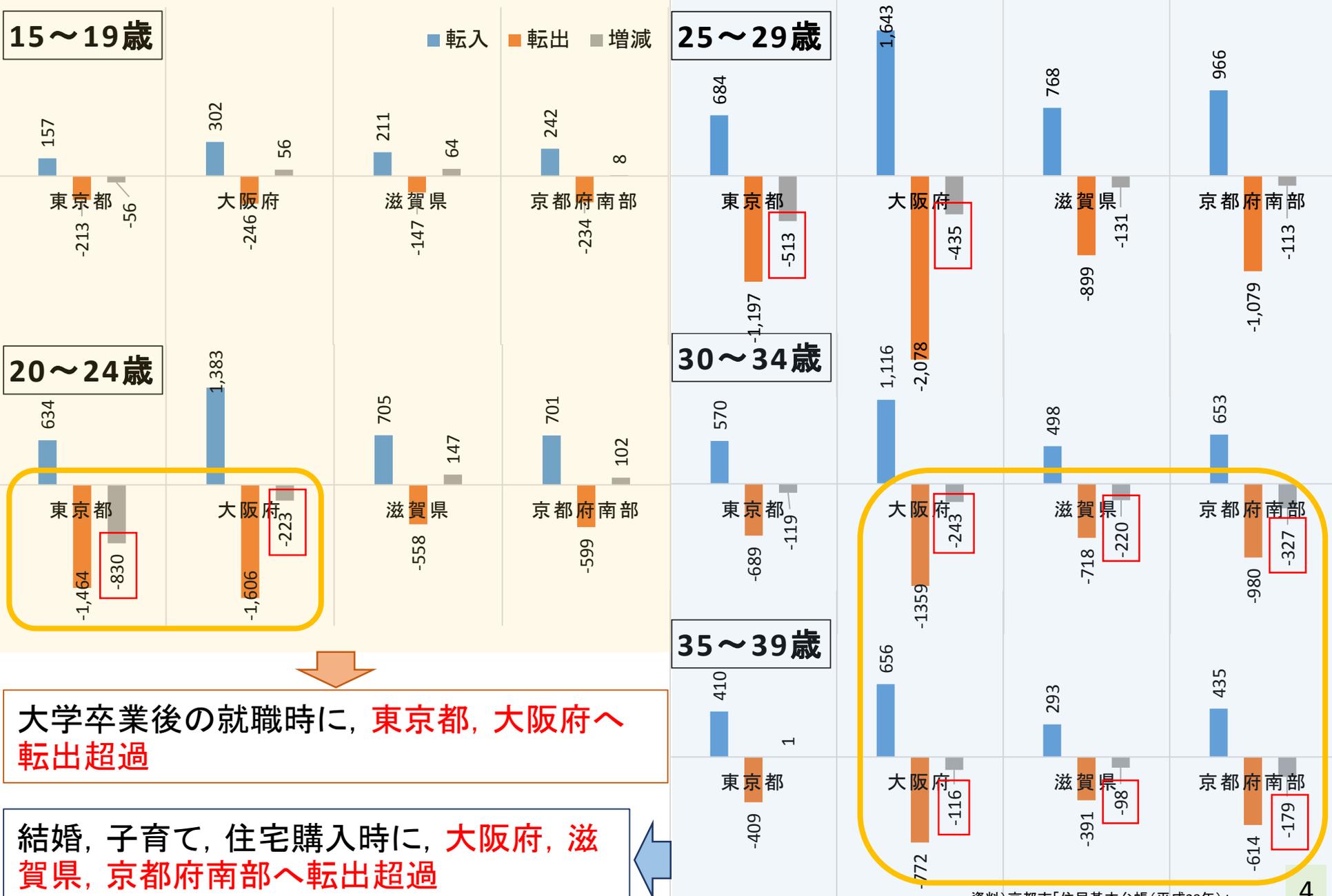
# 1 定住人口 (2) 東京圏, 近隣市町への転出超過

【本市と他都市との転入・転出の状況(平成28年)】  
 本市全体では**転入超過**。東京圏, 大阪府, 府南部, 滋賀県に対しては転出超過  
 ただし, 国外からの転入・転出を除くと, 転出が超過



資料)京都市「住民基本台帳(平成28年)」

# 1 定住人口 (3)就職・子育て期の人口流出



大学卒業後の就職時に、東京都、大阪府へ転出超過

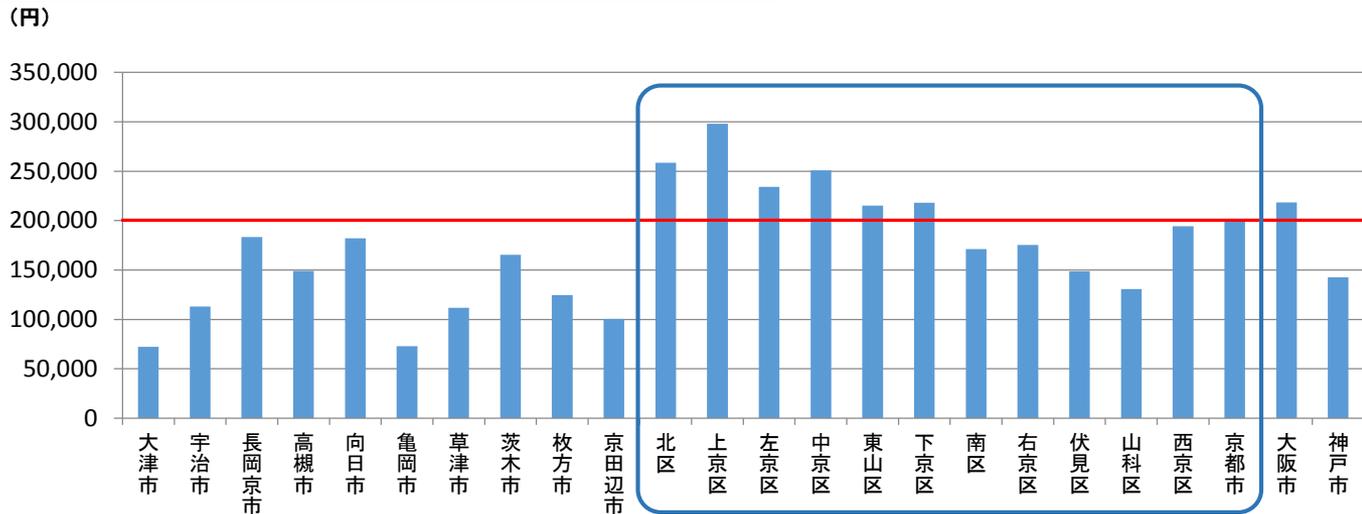
結婚, 子育て, 住宅購入時に、大阪府, 滋賀県, 京都府南部へ転出超過

資料) 京都市「住民基本台帳(平成28年)」

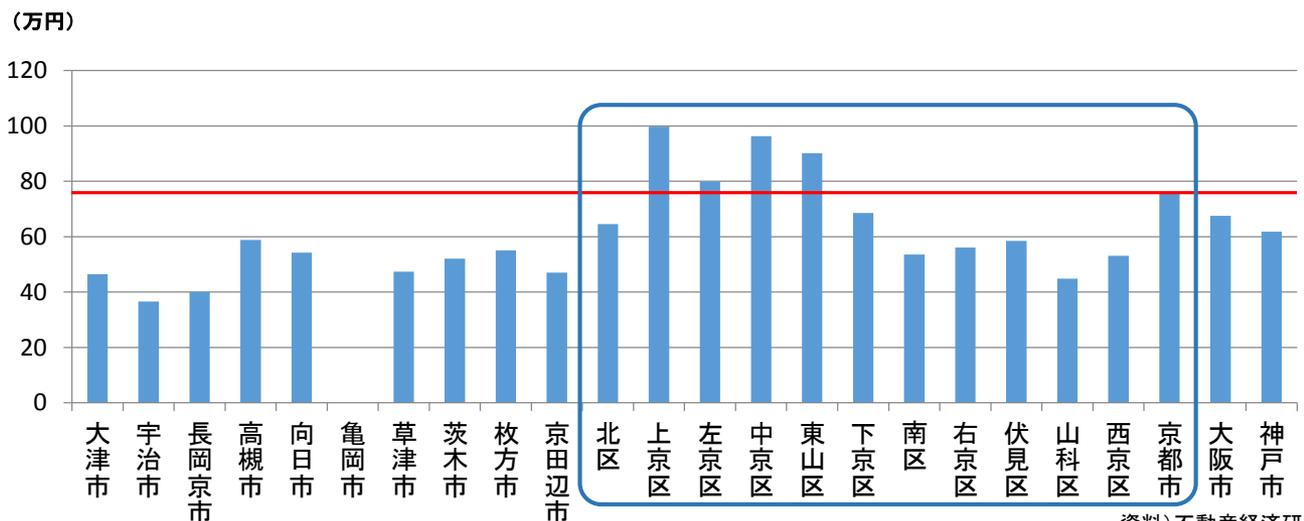
# 1 定住人口 (4) 地価・マンション価格

市内中心部では周辺市よりも高いが、周辺部では向日市，高槻市等と比べて低い場所もある。

・地価公示(住宅地平均額)の比較(平成28年)



・マンション平均価格(m<sup>2</sup>単価)の比較(平成28年)

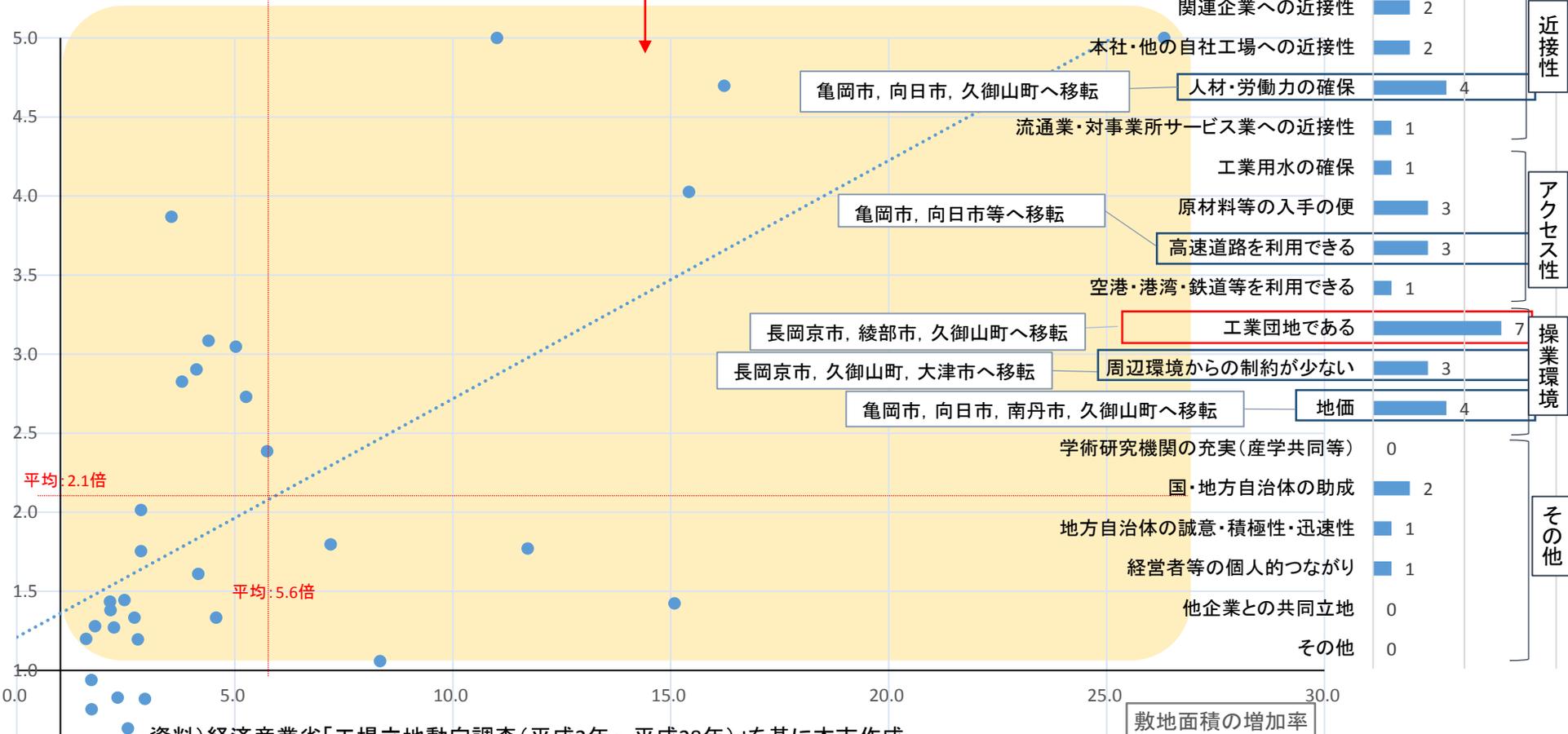


# 2 産業 (1)京都市内から市外に移転した工場等の事例

移転後の敷地面積の増加率が大きく、工業団地など操業環境の確保を理由とした事例が多い。

建築面積の増加率

移転後に敷地面積の増加率が大きい事例が多い。

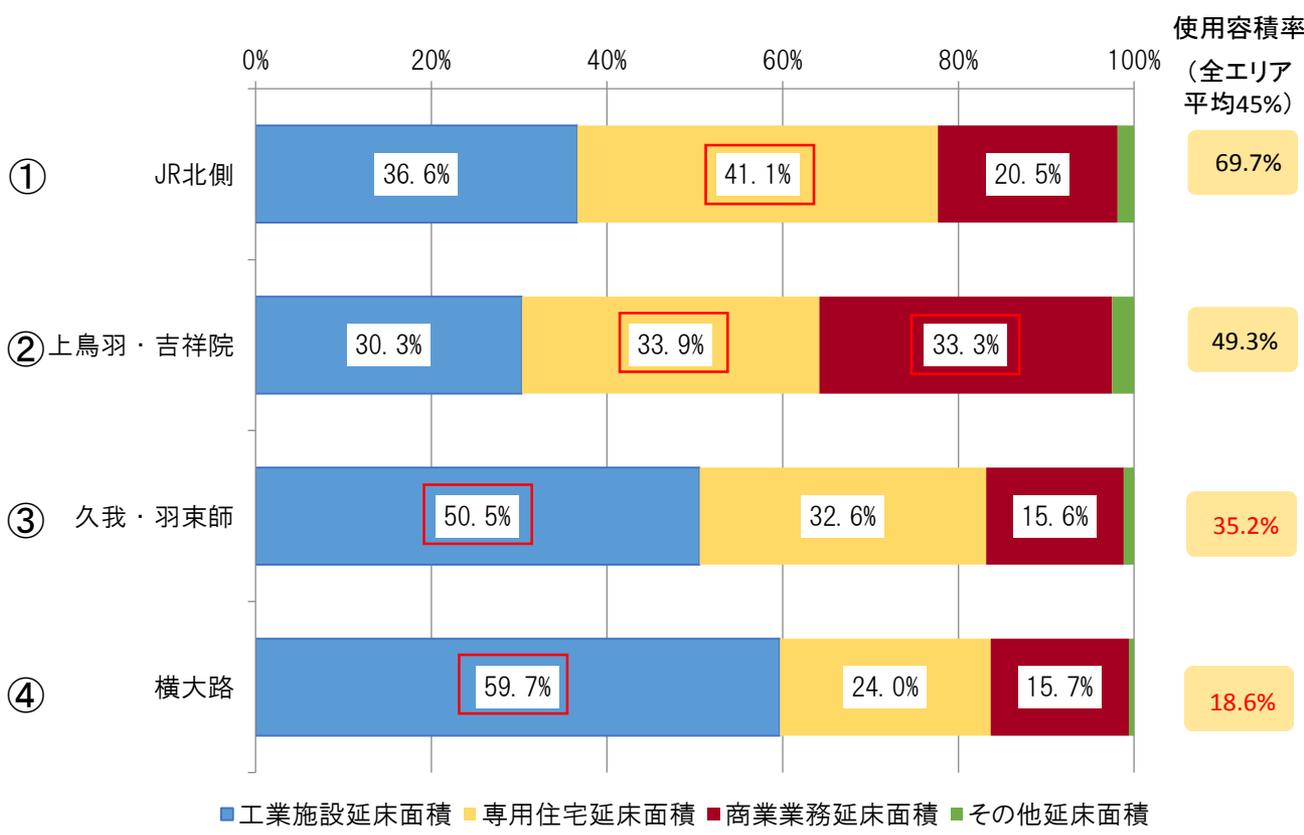
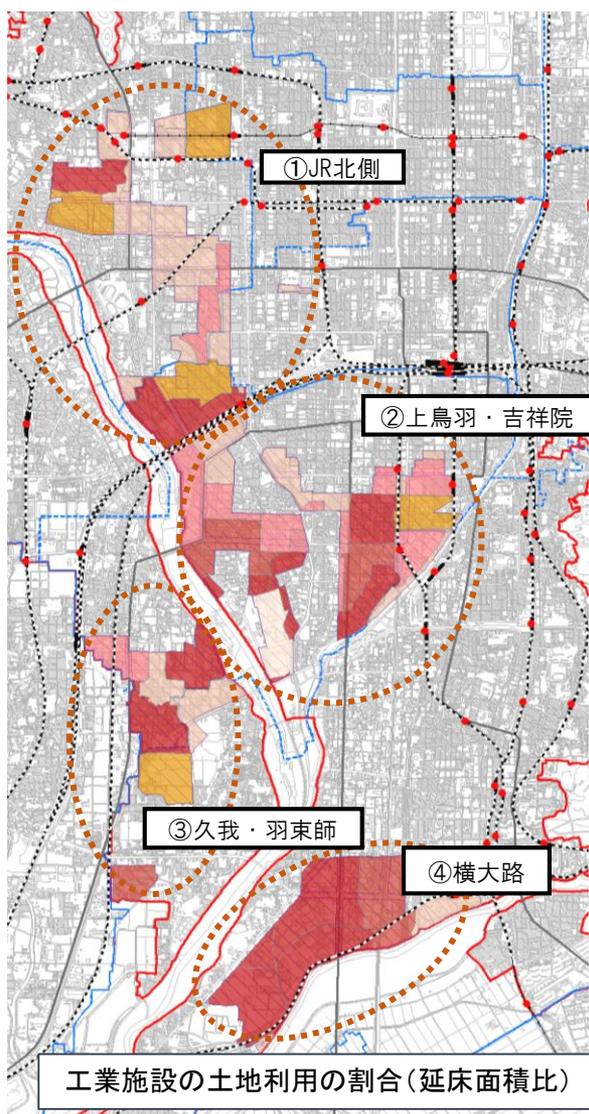


資料)経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成  
 ※工場立地動向調査は、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的を持って、1,000㎡以上の用地(埋立予定地を含む。)を取得(借地を含む。)した案件を対象としている。  
 ※本資料は上記調査に対し回答があった案件のうち、工場等に移転したもので、移転前後の敷地面積及び建築面積、移転理由が記載されているもののみを抽出した。  
 ※右欄の移転理由は平成19年～平成28年分を掲載した。

# 2 産業 (2)工業・工専地域における用途混在 ①

## 【工業・工専地域における用途別建物の利用比率】

横大路, 久我・羽束師エリアは工業施設の利用率が高く, 使用容積率も低い。  
 JR北側, 上鳥羽・吉祥院エリアは専用住宅の利用比率が高く, 上鳥羽・吉祥院エリアは商業業務の割合が高い。



資料)京都市「土地利用現況調査資料(平成28年)」を基に本市作成  
 ※本検討の対象エリアは, 土地利用現況調査地区のうち, 主に工業地域  
 及び工業専用地域が含まれる地区としている。  
 ※使用容積率は, 各エリアの敷地面積に対する建物の延床面積の割合

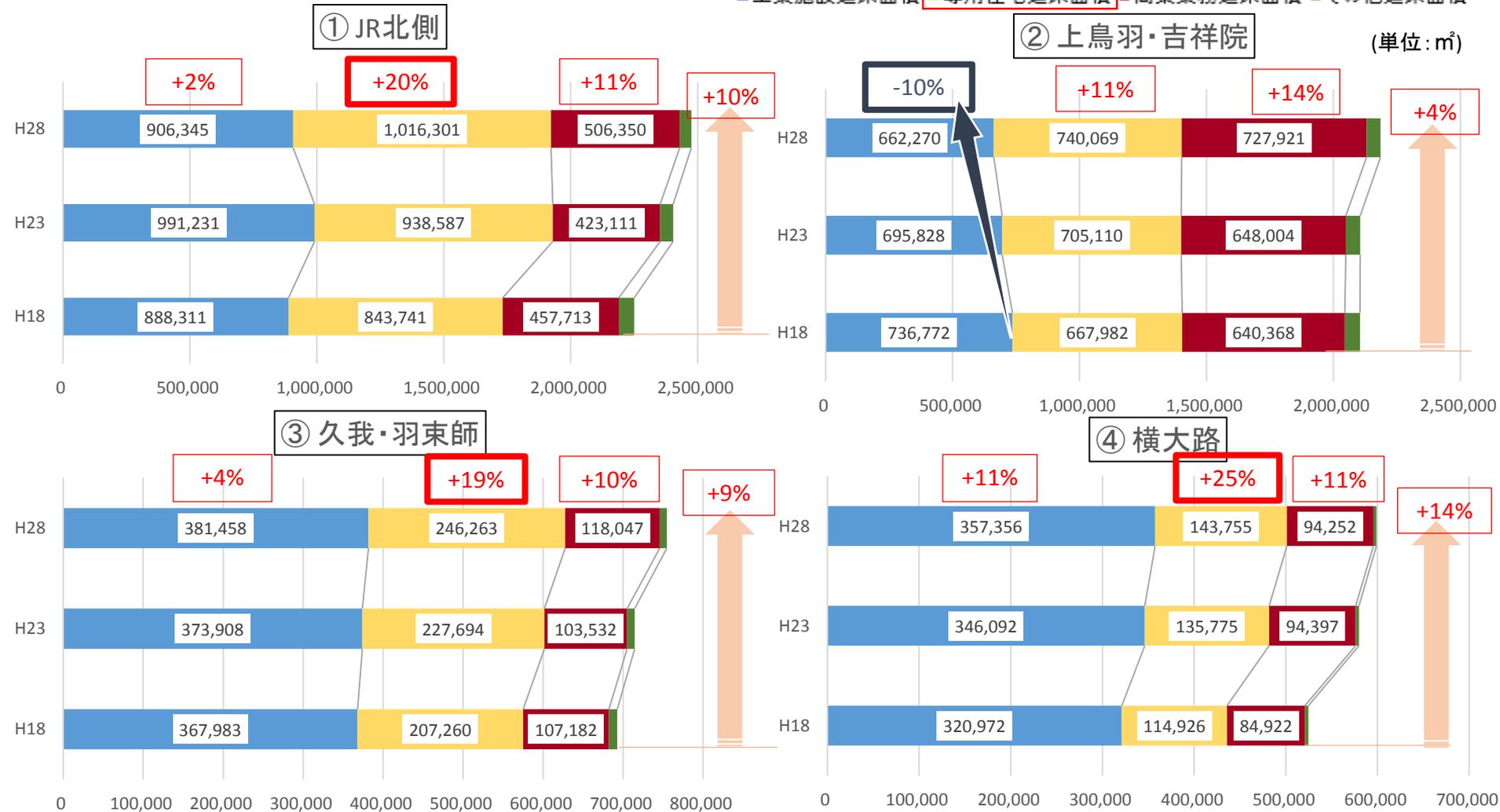
## 2 産業 (2)工業・工専地域における用途混在 ②

【工業・工専地域における用途別建物の利用比率の推移(平成18年→28年)】

いずれの地域においても、工業系建物の利用は微増または減少。

一方で、専用住宅・商業業務の利用は、大幅に増加。

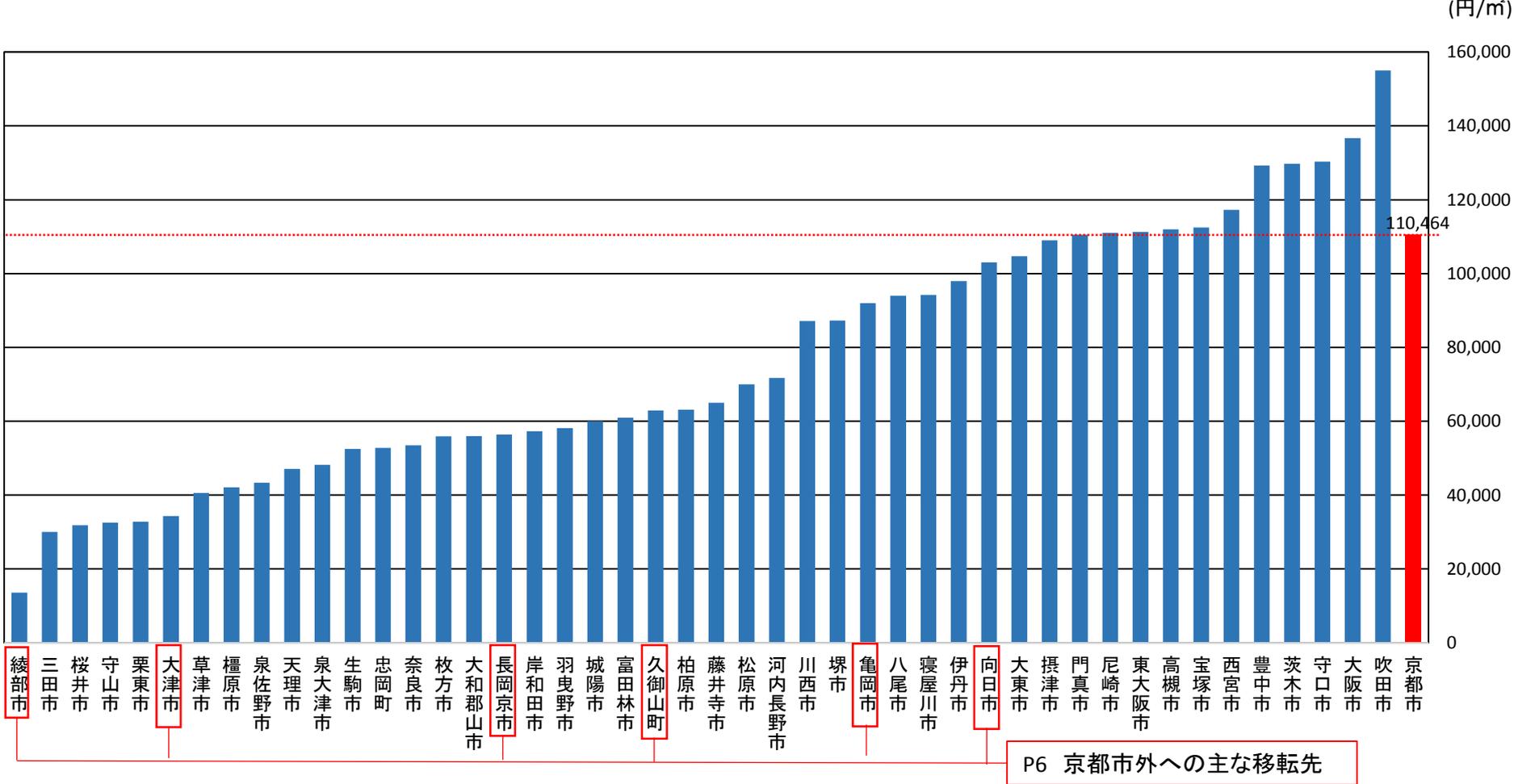
■工業施設延床面積 ■専用住宅延床面積 ■商業業務延床面積 ■その他延床面積



資料)京都市「土地利用現況調査資料(平成18年,平成23年,平成28年)」を基に本市作成

# 2 産業 (3)工業地の地価

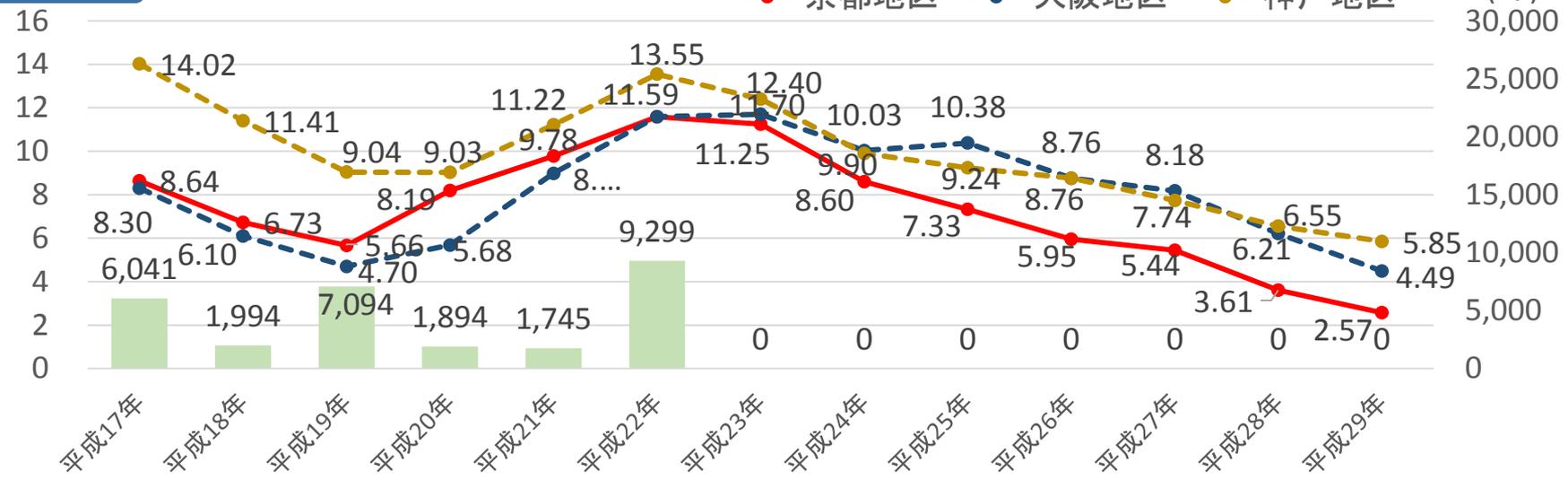
【工業地の地価(平成29年・他都市比較)】  
 京都市の工業地の公示地価の平均単価は東大阪市や尼崎市と同等であり、久御山町、長岡京市、大津市と比べると高い。



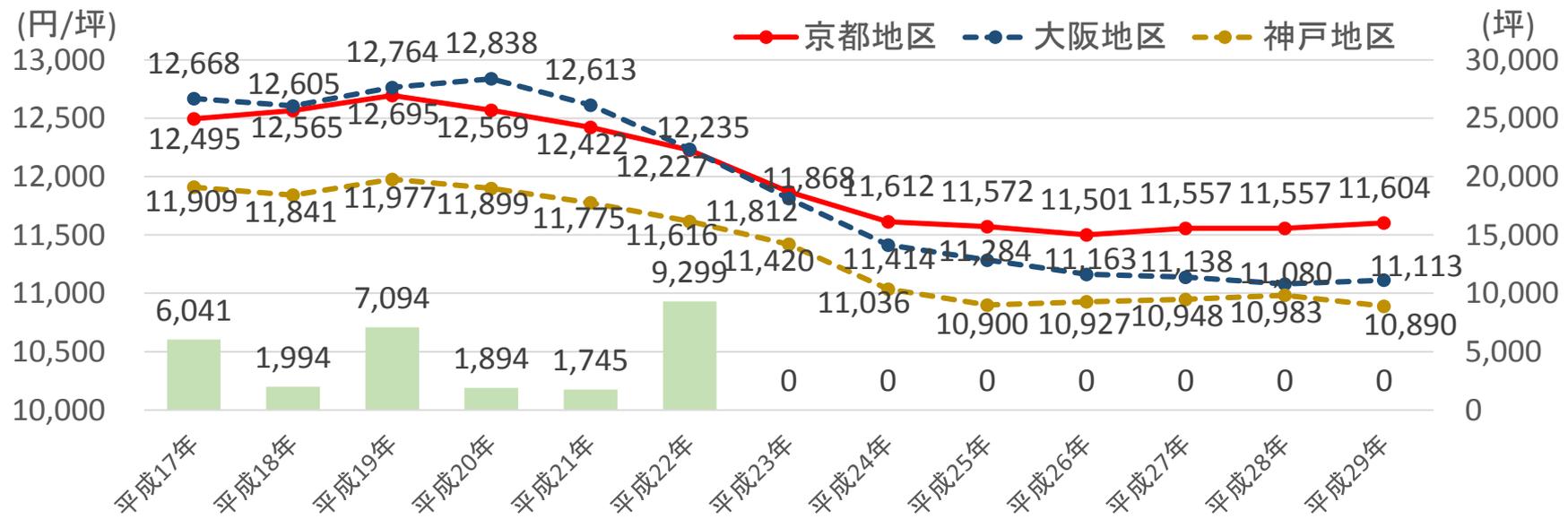
資料)国土交通省「公示地価(平成29年)」  
 ※地価の用途区分は工業地のみを対象としている。  
 ※京都市は、JR北側、上鳥羽・吉祥院、久我・羽束師、横大路エリアにある評価地点(14箇所)の平均とした。  
 ※国土交通省「公示地価」の工業地を基本とした。亀岡市、向日市、長岡京市については、国土交通省「公示地価」に該当箇所がないため、京都府「地価調査」を採用した。

# 2 産業 (4) オフィス空間の不足

## 空室率



## 平均賃料

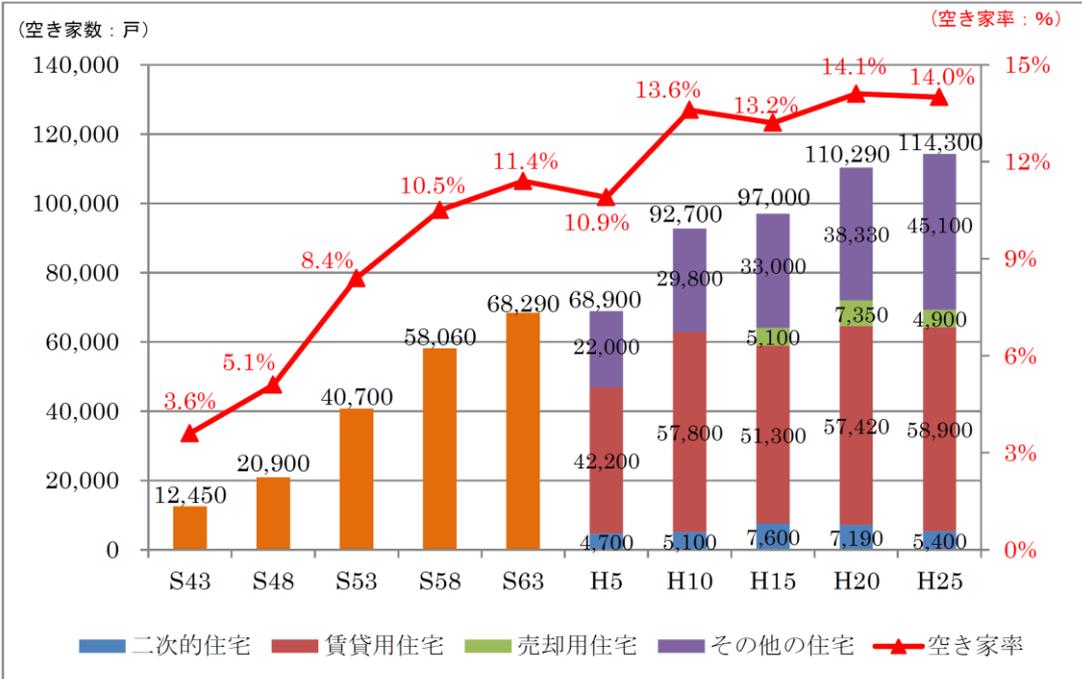


※棒グラフ(右軸)は、京都市内における延床面積1,000坪以上のテナントビルの供給量の推移(自社ビル, 自社貸し, 一棟貸し等は含まない。)

資料)三鬼商事「オフィスレポートバックナンバー」

# 3 空き家の増加 (1) 空き家数の推移及び種類

## ・京都市の種類別の空き家数の推移



※ 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。

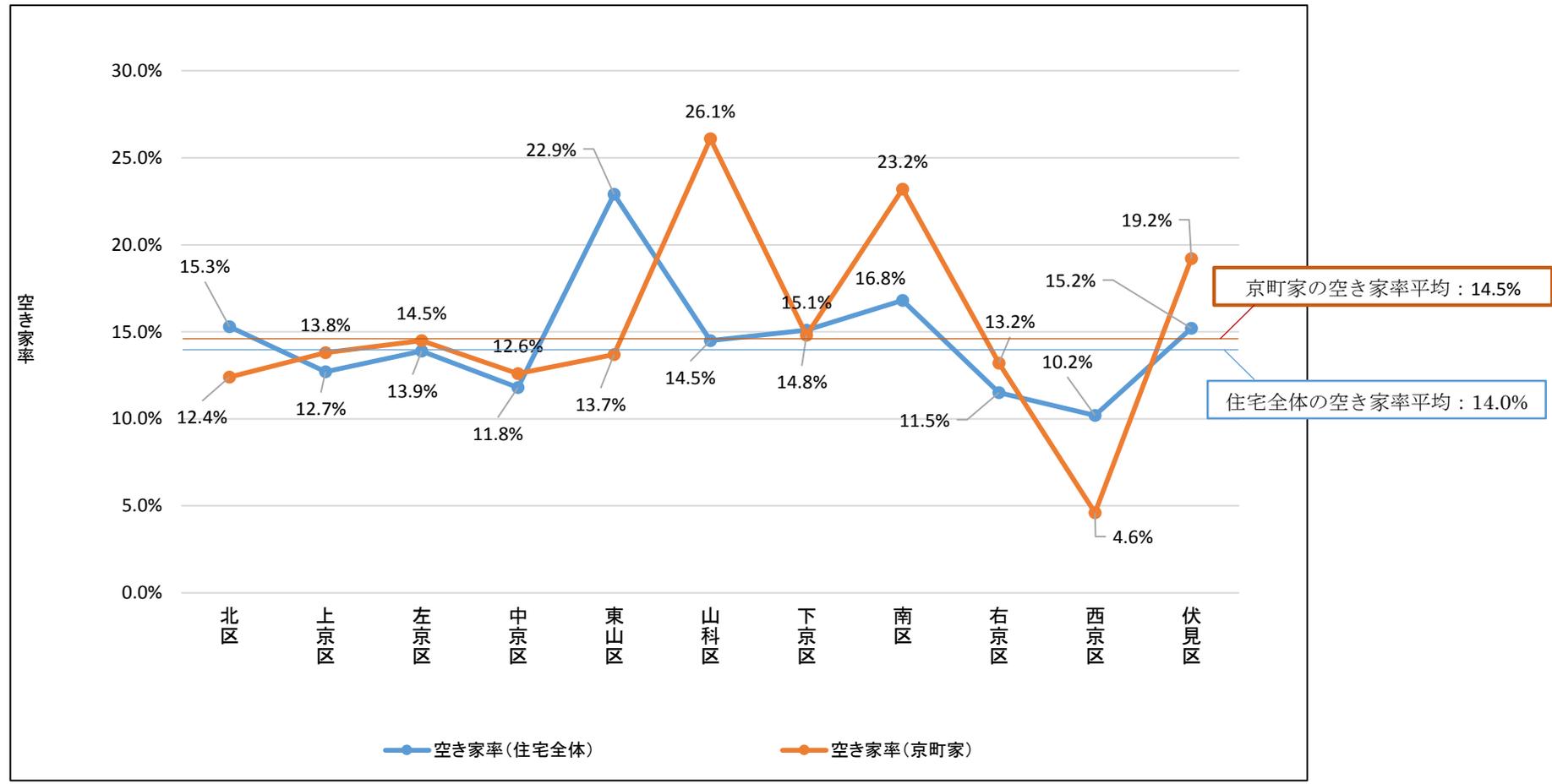
## ・京都市における空き家の種類

	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)

# 3 空き家の増加 (2) 行政区別の空き家率(住宅全体・京町家)

・行政区別の空き家率(京町家の空き家率との比較)



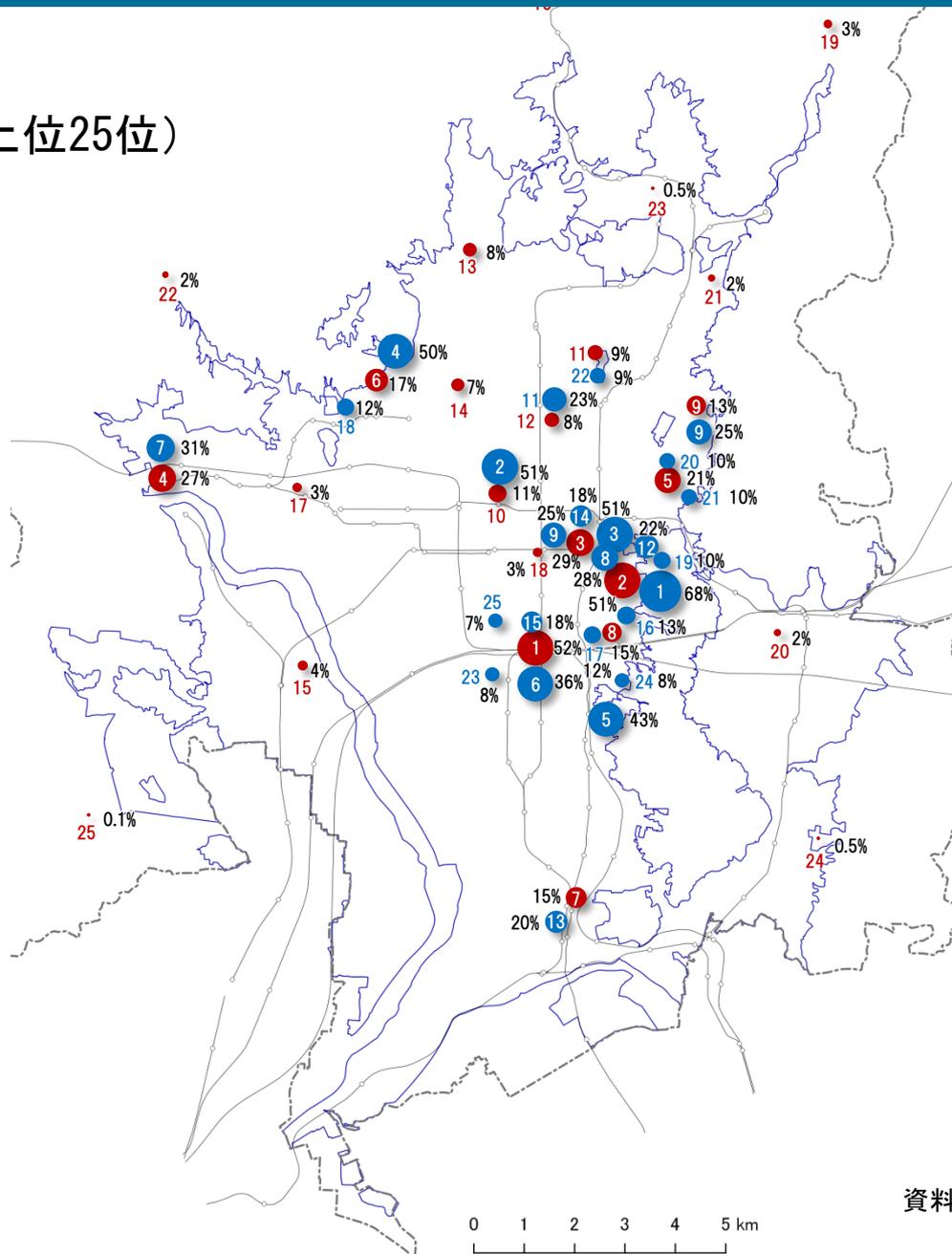
出典) 住宅全体「平成25年住宅・土地統計調査」, 京町家「平成28年度京町家まちづくり調査」

# 4 交流人口 観光客の訪問先

## 観光客の訪問先（上位25位）

### 日本人

順位	訪問地
1	京都駅周辺
2	清水・祇園周辺
3	河原町三条・四条周辺
4	嵯峨嵐山周辺
5	岡崎・蹴上周辺
6	きぬかけの路周辺
7	伏見周辺
8	東山七条周辺
9	銀閣寺・哲学の道・百万遍周辺
10	二条城・壬生周辺
11	下鴨・北山周辺
12	京都御所周辺
13	上賀茂・鷹峯・紫野周辺
14	西陣・北野周辺
15	松尾・桂周辺
16	鞍馬・貴船周辺
17	太秦・花園周辺
18	烏丸御池・烏丸四条周辺
19	大原・八瀬周辺
20	山科周辺
21	一乗寺・修学院周辺
22	高雄周辺
23	岩倉周辺
24	醍醐周辺
25	大枝・大原野周辺



### 外国人

順位	訪問地
1	清水寺
2	二条城
3	祇園
4	金閣寺
5	伏見稲荷大社
6	京都駅周辺
7	嵐山・嵯峨野
8	ギオンコーナー
9	銀閣寺
9	錦市場
11	京都御所
12	八坂神社
13	伏見
14	河原町・四条周辺
15	京都タワー
16	東山
17	三十三間堂
18	龍安寺
19	高台寺
20	平安神宮
21	南禅寺
22	下鴨神社
23	東寺
24	東福寺
25	西本願寺

資料:「平成28年京都観光総合調査」  
(京都市産業観光局)より作成