

京町家の残存状況等

1 調査方法

これまで、京町家の専門家や関連団体の方々、多くの市民の皆様の協力を得て、現地踏査により、市域に残存する京町家を対象に「京町家まちづくり調査」を実施してきた。

今回の調査では、平成20・21年度に実施した京町家まちづくり調査（実施主体：京都市、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学。以下「第Ⅲ期調査」という。）以降の京町家の現状を把握するべく、平成28年度調査（第Ⅲ期調査に係る追跡調査。以下「前回調査」という。）において確認した40,146軒の京町家の残存状況等を把握するため、近年急速に普及した電子地図を用いてデータ収集及び分析が効率化できる地理空間情報システム（GIS）を活用し、更に、様々なオープンデータ等を重ね合わせるにより、データ上で残存状況を確認した。

※ GISを活用した残存状況の確認の手順については、4ページの<参考>欄参照

2 実施主体（五十音順）

京都市、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学

※ 共同実施に係る協定を締結して実施

3 調査範囲

第Ⅲ期調査及び前回調査における調査地域である以下の範囲

(1) 戦前に市街化された地域

ア 都心部（主に上京区、中京区、東山区及び下京区）及びその周辺（北区及び左京区のごく一部）

イ 伏見旧市街地

(2) 旧街道沿い

若狭街道、鞍馬街道、奈良街道、渋谷街道、旧東海道、伏見街道、鳥羽街道、竹田街道、西国街道、周山街道、愛宕街道及び山陰街道

4 調査結果

地理空間情報システム（GIS）を用いて様々なデータを重ね合わせた結果、以下のとおり、前回調査以降の約8年間で5,566軒の京町家の滅失を確認し、34,580軒の京町家が残存しているものと確認した。

この8年間の滅失率は、年平均1.73%となり、前回調査時（年平均1.68%）からやや微増の結果となった。

	前回調査（H28年度）	今回調査（R6年度）	
残存軒数	40,146 軒	34,580 軒	
滅失軒数	(7年間で) 5,602 軒 (年平均) 約 800 軒	(8年間で) 5,566 軒 (年平均) 約 700 軒	
滅失率	(7年間で) 11.7% (年平均) 1.68%	(8年間で) 13.9% (年平均) 1.73%	年間滅失率比(R6/H28) 1.03

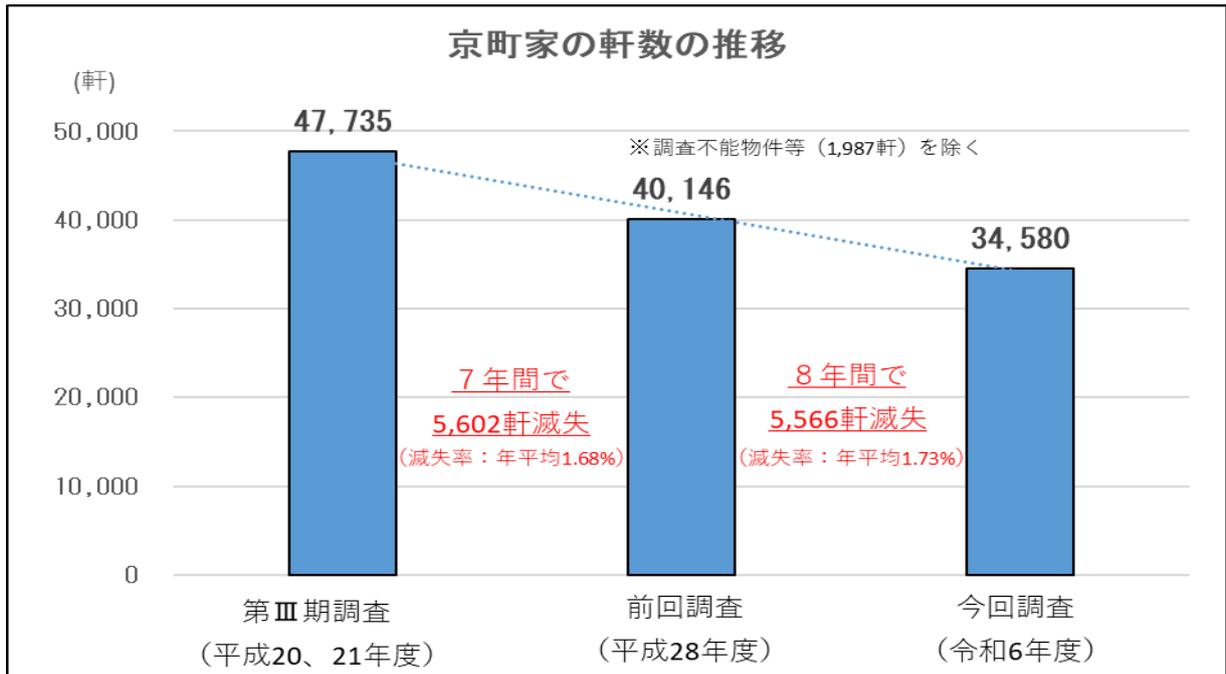


図1：京町家の軒数の推移（第Ⅲ期調査から今回調査まで）

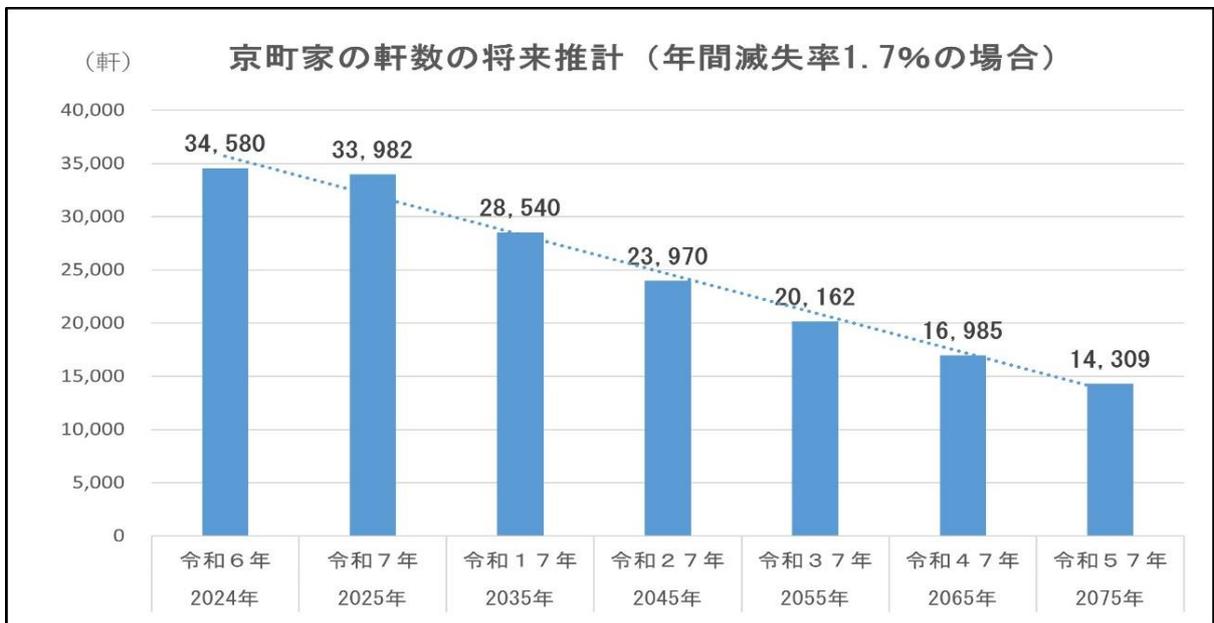


図2：京町家の軒数の将来推計（年間減失率1.7%の場合で令和57年（2075年）までの推計）

5 京町家条例に基づく指定京町家の残存状況（施策効果の確認）

(1) 重要京町家として個別指定した京町家の残存状況

- 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（以下「京町家条例」という。）に基づき、平成30年以降、これまでに重要京町家として個別に指定を行った1,418軒のうち、指定後に滅失したものは25軒と、滅失に至る割合が低く抑えられていることが伺える。

全指定軒数	1,418軒	H30.9.28～R6.11.29に指定を行った全数
残存軒数	1,393軒	
滅失軒数	25軒	
滅失割合	1.8%	滅失軒数／全指定軒数

(2) 京町家保全重点取組地区として地区指定した地区内における京町家の残存状況

- 京町家条例に基づき、これまでに京町家保全重点取組地区として地区指定を行った地区について、近傍の学区と比較すると、滅失率が一定抑えられている傾向が見られる（下表ア列）。
- また、前回調査時の滅失率との比較（年間滅失率比）においても、近傍の学区と比べ、より低下傾向（年間滅失率比が小さいほど低下傾向大）が見られる（下表イ列）。
- これらの傾向は、西陣地域や伏見旧市街地の指定地区（千両ヶ辻地区、伏見南浜地区等）よりも、特に、都心部に存する地区（職住共存地区、本能寺界わい地区等）においてより強く表れており、前回調査時の滅失率と比較すると、近傍の学区では滅失率が上昇（年間滅失率比＞1）している中、指定地区では滅失率の低下（年間滅失率比＜1）が見られる。

	ア列				イ列	
	残存数（軒） H20・21	滅失数（軒） 滅失率（%） a →	残存数（軒） H28	滅失数（軒） 滅失率（%） b →	残存数（軒） R6	b/a 年間滅失率比
職住共存 (R2.3.指定)	3,213軒	▲397軒 年▲1.77%	2,816軒	▲355軒 年▲1.58%	2,461軒	<u>0.89</u>
本願寺界わい (R3.5.31指定)	611軒	▲82軒 年▲1.92%	529軒	▲71軒 年▲1.68%	458軒	<u>0.88</u>
近傍	梅屋学区	▲59軒 年▲1.88%	390軒	▲73軒 年▲2.34%	317軒	<u>1.25</u>
	乾学区	▲50軒 年▲1.45%	443軒	▲55軒 年▲1.55%	388軒	<u>1.07</u>
	郁文学区	▲33軒 年▲1.42%	299軒	▲47軒 年▲1.96%	252軒	<u>1.38</u>
	尚徳学区	▲26軒 年▲1.41%	238軒	▲36軒 年▲1.89%	202軒	<u>1.34</u>
千両ヶ辻 (R2.10.30指定)	646軒	▲75軒 年▲1.66%	571軒	▲55軒 年▲1.20%	516軒	<u>0.72</u>
近傍	乾隆学区	▲52軒 年▲1.66%	395軒	▲36軒 年▲1.14%	359軒	<u>0.69</u>
	嘉楽学区	▲31軒 年▲1.45%	274軒	▲27軒 年▲1.23%	247軒	<u>0.85</u>
伏見南浜 (R3.5.31指定)	256軒	▲50軒 年▲2.79%	206軒	▲35軒 年▲2.12%	171軒	<u>0.76</u>
近傍	板橋学区	▲182軒 年▲2.96%	695軒	▲154軒 年▲2.77%	541軒	<u>0.93</u>
全体	47,735軒	▲5,602軒 年▲1.68%	40,146軒	▲5,566軒 年▲1.73%	34,580軒	<u>1.03</u>

※位置関係は別紙2～5参照

＜参考＞ 今回調査におけるGIS^{※1}を活用した京町家の残存状況の確認手順等

【確認の手順】

1 最初に、住宅地図データベースを用い、H28年（2016年）とR5年（2023年）の建物形状及び建物情報を比較し^{※2}、

- | |
|-----------------------------|
| ① 建物形状が喪失したもの（＝更地・駐車場等） |
| ② 建物情報のうち階数・構造が変化したもの（＝建替え） |

により、滅失を確認

2 次に、R6年（2024年）の

- | |
|---------------------------|
| ③ 建築確認申請（検査済証交付）データ（＝建替え） |
| ④ 建設リサイクル届データ（＝解体） |
| ⑤ 京町家解体届データ（＝解体） |

により、滅失を確認

3 さらに、高い確率で残存が確認できるものとして、R6年（2024年）の

- | |
|---|
| ⑥ 京町家に係る各種指定建造物のデータ（個別指定京町家、
景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、文化財等のデータ）
（＝残存確認） |
|---|

を重ね合わせ、確認精度の向上（①～⑤による滅失確認精度の補正）を図った。

※1 GIS（地理情報システム）とは、地理空間情報活用推進基本法（平成19年法律第63号）第2条において、「地理空間情報の地理的な把握又は分析を可能とするため、電磁的方式により記録された地理空間情報を電子計算機を使用して電子地図上で一体的に処理する情報システム」と定義されている。

※2 近年、GIS（地理空間情報システム）で用いるデータについて、大幅な精度の向上が図られ、H28年（2016年）とR6年（2024年）のデータの比較においては、高精度で建物の更新状況を確認することが可能となった。

【使用したデータ】

- 1：前回調査において確認した40,146軒の京町家まちづくり調査データ
- 2：住宅地図データベース Zmap-TOWNII（平成21年版、平成28年版、令和5年版）※ZENRIN製品
- 3：建築確認申請（検査済証交付）データ（平成28年4月1日から令和6年6月30日の期間）
- 4：建設リサイクル届データ（令和元年4月1日から令和6年6月30日の期間）
- 5：京町家解体届データ（令和6年11月30日時点）
- 6：京町家に係る各種指定建造物[※]データ（令和6年11月30日時点）

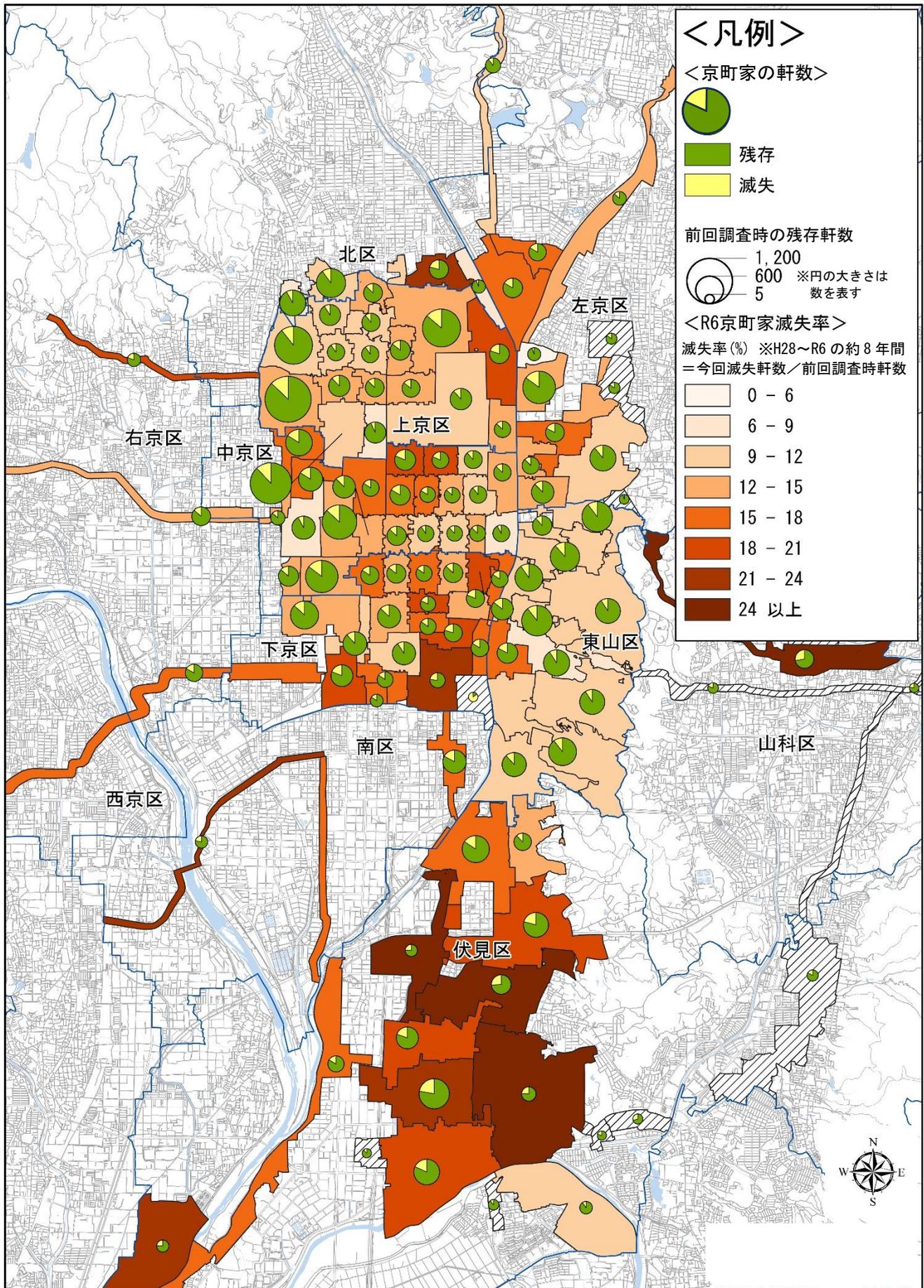
※個別指定京町家、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、文化財等の行政機関により建造物指定された建物のデータ

（参考資料）

- 別紙1：京町家の滅失率（全市・学区及び旧街道別） ※位置図及び集計表含む。
- 別紙2：京町家の滅失率（職住共存地区及びその周辺部等）
- 別紙3：京町家の滅失率（千両ヶ辻地区及びその周辺部等）
- 別紙4：京町家の滅失率（伏見南浜地区及びその周辺部等）
- 別紙5：京町家保全重点取組地区（指定地区）の位置図（21地区）

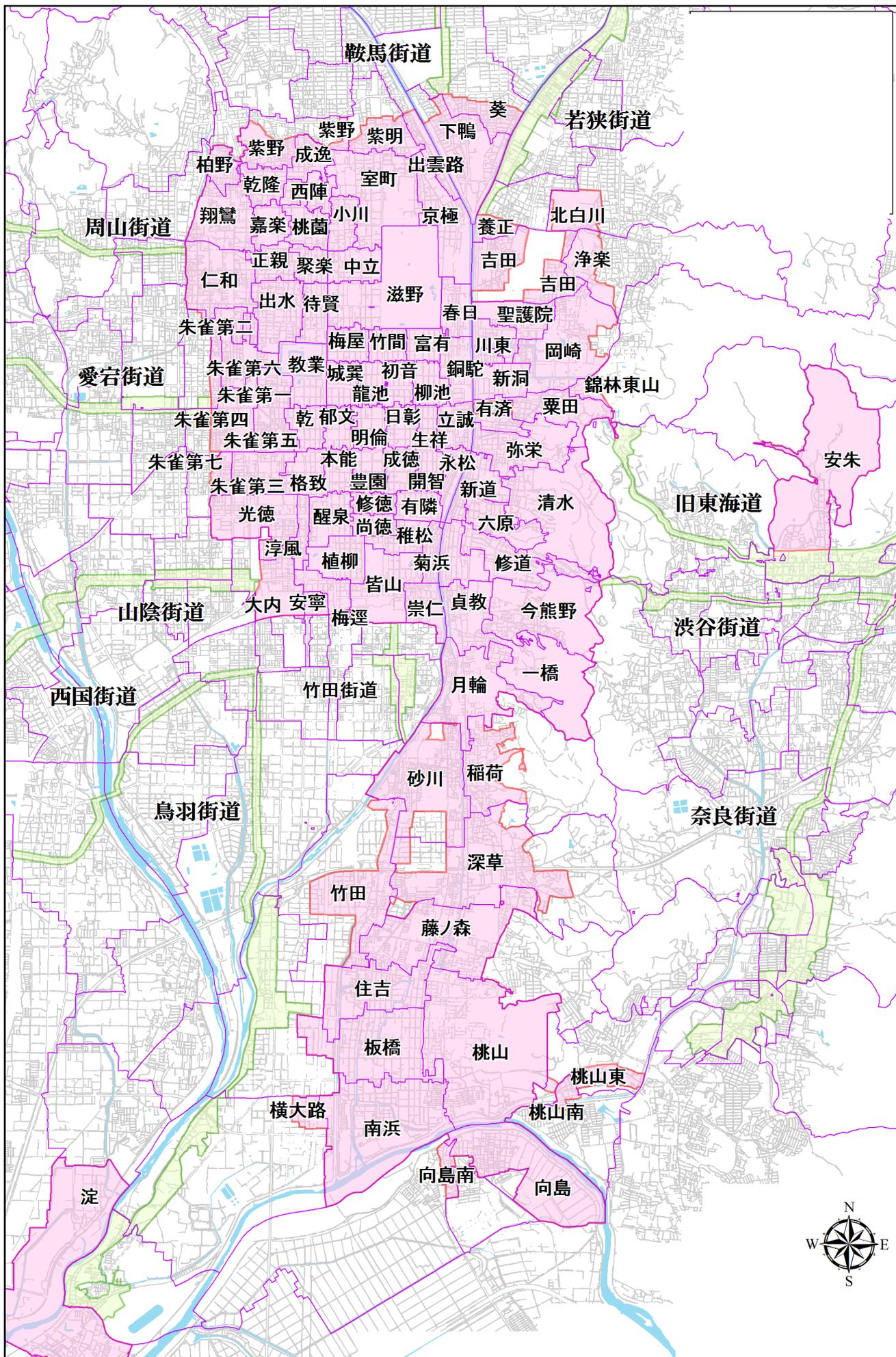
別紙 1 : 京町家の減失率 (全市・学区及び旧街道別)

※前回調査時の京町家残存軒数 100 以上の学区等のみ集計



※ 前回調査 (平成 28 年度調査) 時に残存を確認した京町家の軒数が 100 軒以上の学区及び旧街道を対象に、「学区及び旧街道別の減失率」を表示したもの。

(参考) 学区及び旧街道の位置図



【京町家の減失率（全市・学区及び旧街道別）集計表】

※前回調査時の残存軒数 100 以上の学区のみ集計

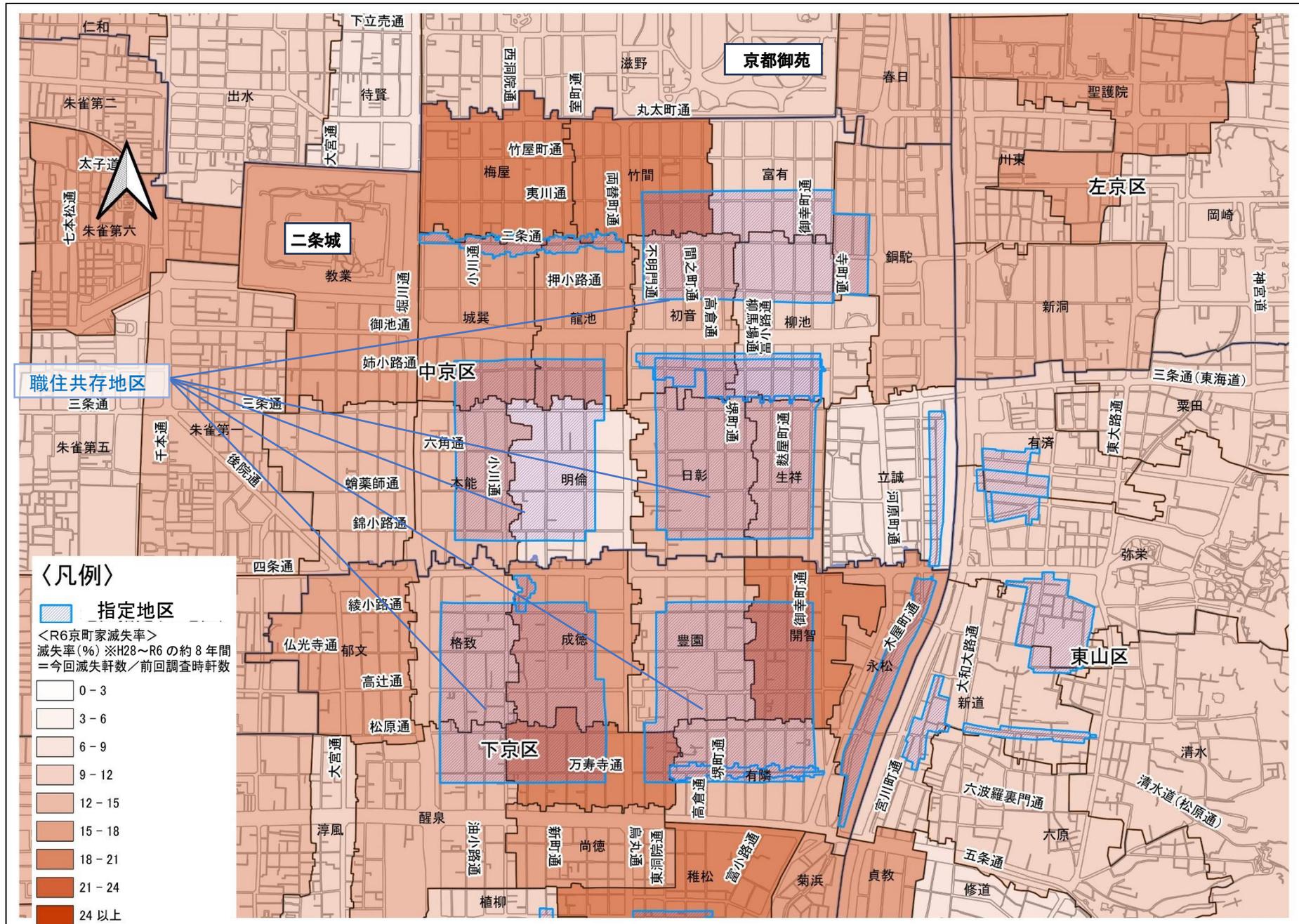
行政区	学区	H28 残存数（軒） （100 軒以上）	R6 残存数（軒）	R6 減失数（軒）	減失率（%） （H28 から R6）
北区	紫野	664	597	67	10.1
北区	紫明	332	262	70	21.1
北区	出雲路	146	137	9	6.2
北区	柏野	556	511	45	8.1
上京区	桃菌	267	241	26	9.7
上京区	小川	357	306	51	14.3
上京区	中立	291	249	42	14.4
上京区	聚楽	316	276	40	12.7
上京区	正親	404	355	49	12.1
上京区	嘉楽	274	247	27	9.9
上京区	乾隆	395	359	36	9.1
上京区	西陣	304	271	33	10.9
上京区	成逸	319	278	41	12.9
上京区	室町	954	822	132	13.8
上京区	京極	348	279	69	19.8
上京区	春日	244	212	32	13.1
上京区	滋野	411	363	48	11.7
上京区	待賢	399	371	28	7.0
上京区	出水	1,062	936	126	11.9
上京区	仁和	1,220	1064	156	12.8
上京区	翔鸞	953	852	101	10.6
左京区	岡崎	557	497	60	10.8
左京区	新洞	438	384	54	12.3
左京区	川東	269	236	33	12.3
左京区	聖護院	315	259	56	17.8
左京区	吉田	777	661	116	14.9
左京区	養正	135	127	8	5.9
左京区	下鴨	348	290	58	16.7
左京区	葵	276	230	46	16.7
中京区	教業	255	216	39	15.3
中京区	城巽	371	310	61	16.4
中京区	龍池	216	180	36	16.7
中京区	明倫	239	217	22	9.2
中京区	本能	339	295	44	13.0
中京区	乾	443	388	55	12.4

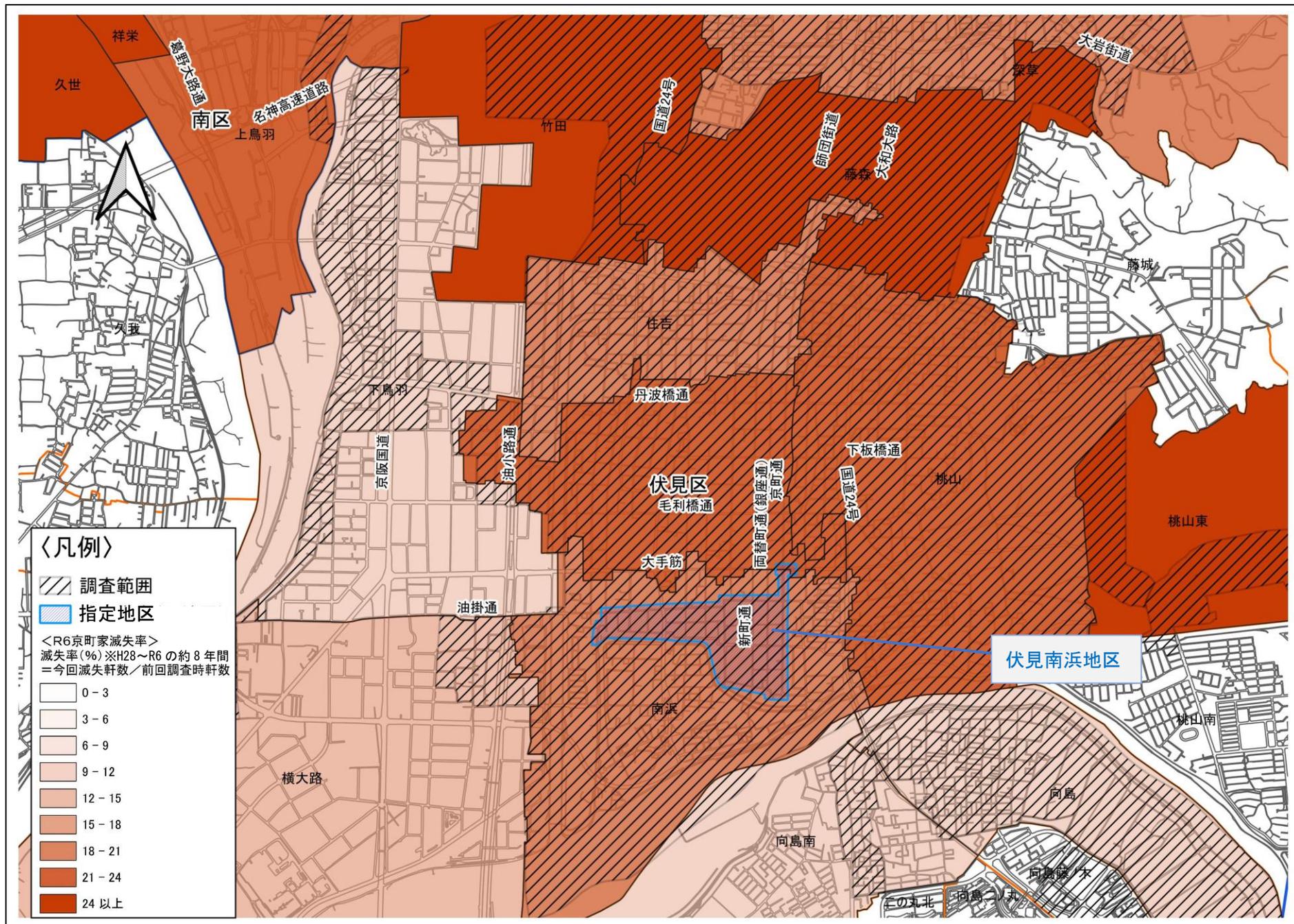
行政区	学区	H28 残存数 (軒) (100 軒以上)	R6 残存数(軒)	R6 減失数(軒)	減失率 (%) (H28 から R6)
中京区	朱雀第一	838	728	110	13.1
中京区	朱雀第三	768	656	112	14.6
中京区	朱雀第七	365	315	50	13.7
中京区	朱雀第五	468	432	36	7.7
中京区	朱雀第四	172	149	23	13.4
中京区	朱雀第二	578	485	93	16.1
中京区	朱雀第六	494	415	79	16.0
中京区	梅屋	390	317	73	18.7
中京区	竹間	255	208	47	18.4
中京区	富有	296	261	35	11.8
中京区	初音	218	189	29	13.3
中京区	柳池	269	240	29	10.8
中京区	銅駝	273	238	35	12.8
中京区	立誠	256	235	21	8.2
中京区	生祥	232	203	29	12.5
中京区	日彰	218	192	26	11.9
東山区	修道	564	513	51	9.0
東山区	六原	711	636	75	10.5
東山区	清水	523	475	48	9.2
東山区	今熊野	527	478	49	9.3
東山区	月輪	498	440	58	11.6
東山区	一橋	619	554	65	10.5
東山区	貞教	377	312	65	17.2
東山区	新道	612	552	60	9.8
東山区	弥栄	667	591	76	11.4
東山区	有濟	341	302	39	11.4
東山区	粟田	702	630	72	10.3
下京区	修徳	205	167	38	18.5
下京区	尚徳	238	202	36	15.1
下京区	植柳	464	422	42	9.1
下京区	皆山	201	153	48	23.9
下京区	安寧	221	187	34	15.4
下京区	梅逕	121	102	19	15.7
下京区	大内	420	340	80	19.0
下京区	光徳	624	542	82	13.1
下京区	淳風	484	427	57	11.8
下京区	醒泉	464	403	61	13.1

行政区	学区	H28 残存数 (軒) (100 軒以上)	R6 残存数(軒)	R6 減失数(軒)	減失率 (%) (H28 から R6)
下京区	郁文	299	252	47	15.7
下京区	格致	332	285	47	14.2
下京区	成徳	231	196	35	15.2
下京区	豊園	342	298	44	12.9
下京区	開智	298	242	56	18.8
下京区	永松	249	210	39	15.7
下京区	有隣	419	358	61	14.6
下京区	稚松	297	237	60	20.2
下京区	菊浜	282	236	46	16.3
伏見区	竹田	101	76	25	24.8
伏見区	住吉	426	342	84	19.7
伏見区	板橋	695	541	154	22.2
伏見区	淀	100	76	24	24.0
伏見区	南浜	547	448	99	18.1
伏見区	向島	116	105	11	9.5
伏見区	桃山	175	132	43	24.6
伏見区	稻荷	275	241	34	12.4
伏見区	砂川	594	501	93	15.7
伏見区	深草	522	413	109	20.9
伏見区	藤森	344	255	89	25.9
旧街道	西国街道	110	86	24	21.8
旧街道	鳥羽街道	234	195	39	16.7
旧街道	竹田街道	467	386	81	17.3
旧街道	愛宕街道	320	276	44	13.8
旧街道	周山街道	142	114	28	19.7
旧街道	若狭街道	153	132	21	13.7
旧街道	鞍馬街道	200	179	21	10.5
旧街道	山陰街道	274	227	47	17.2
旧街道	旧東海道	314	227	87	27.7

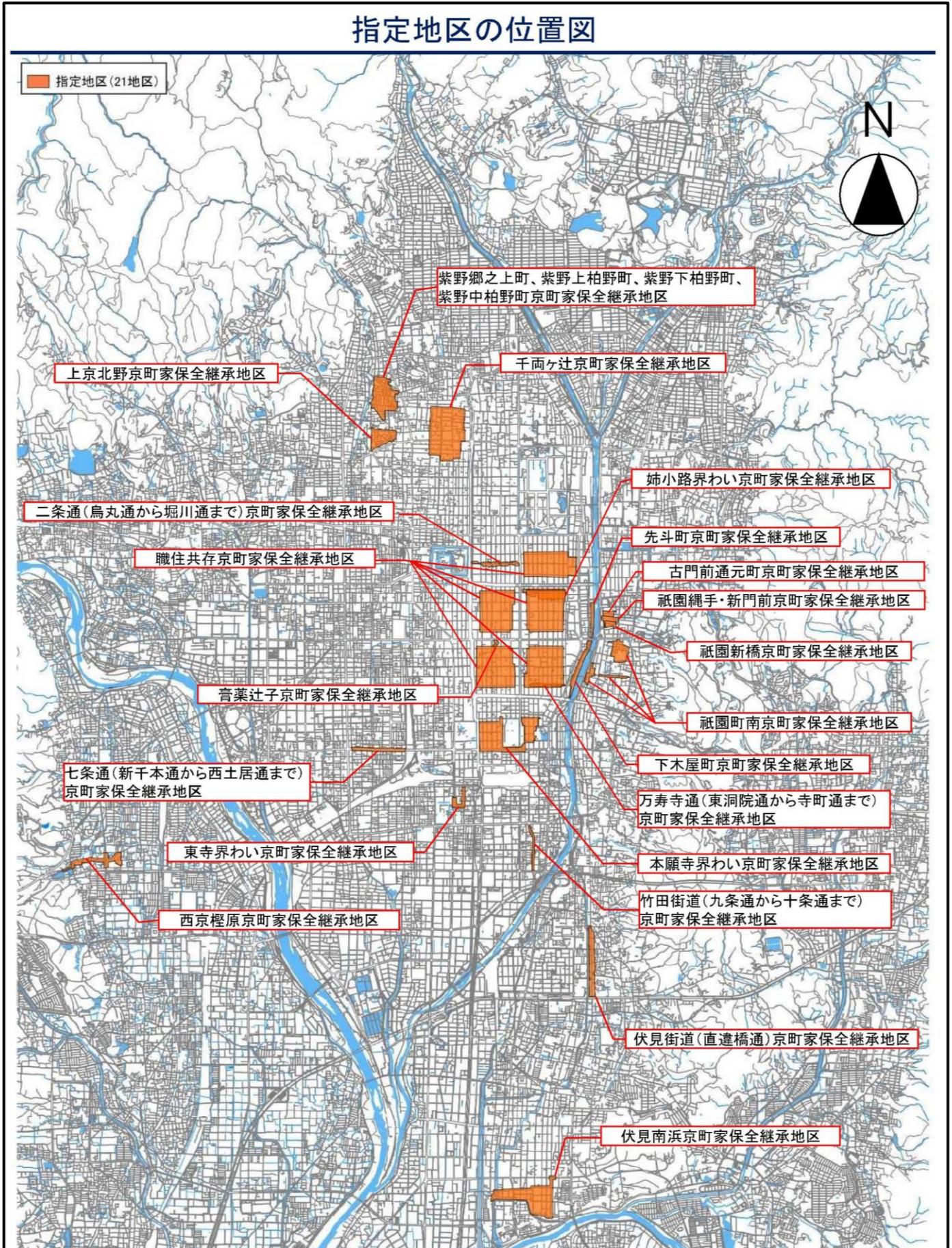
※ 前回調査（平成28年度調査）時に残存を確認した京町家の軒数が100軒以上の学区及び旧街道を対象に、「学区及び旧街道別の減失率」を表示した内訳の表である。

別紙2：京町家の滅失率（職住共存地区及びその周辺部等）





別紙5：京町家保全重点取組地区（指定地区）の位置図（21地区）



※ 上記のほか、面的な指定により京町家等の保存を図っている地区としては、伝統的建造物群保存地区（4地区）がある。