

令和 6 年度京町家状況調査結果（まとめ）

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ことで、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、9 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

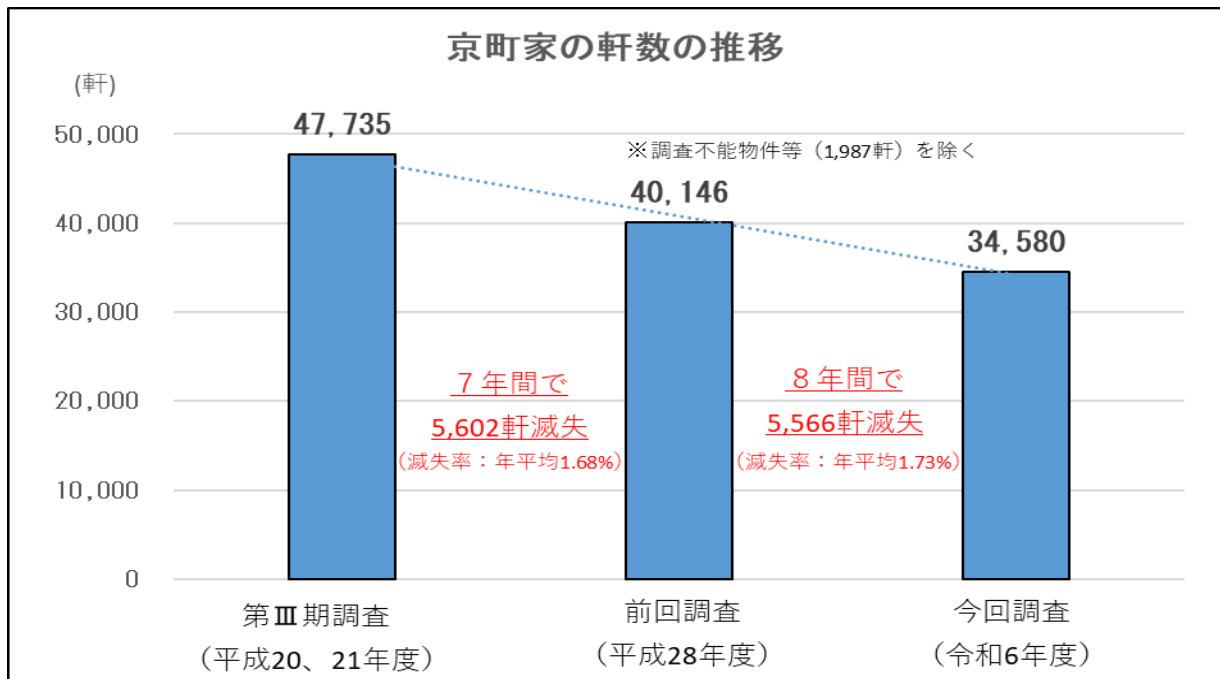


図1：京町家の軒数の推移（第Ⅲ期調査から今回調査まで）

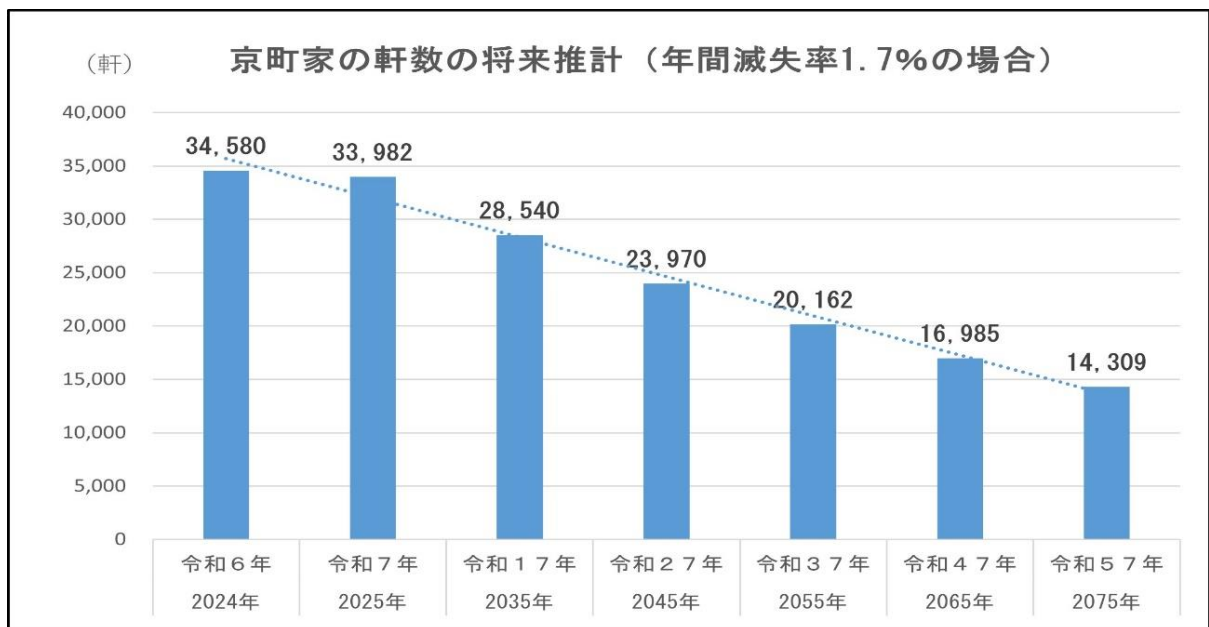


図2：京町家の軒数の将来推計（年間減失率1.7%の場合で令和57年（2075年）までの推計）

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。

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	449 軒	▲59 軒 年▲1. 88%	390 軒	▲73 軒 年▲2. 34%	317 軒	<u>1. 25</u>
	乾学区	493 軒	▲50 軒 年▲1. 45%	443 軒	▲55 軒 年▲1. 55%	388 軒	<u>1. 07</u>
	郁文学区	332 軒	▲33 軒 年▲1. 42%	299 軒	▲47 軒 年▲1. 96%	252 軒	<u>1. 38</u>
	尚徳学区	264 軒	▲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	447 軒	▲52 軒 年▲1. 66%	395 軒	▲36 軒 年▲1. 14%	359 軒	<u>0. 69</u>
	嘉楽学区	305 軒	▲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	877 軒	▲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>

6 詳細分析

(1) 立地別

ア 用途地域

- ・ G I S上で家屋に置かれているポイントが存在する地域地区で分類した。
- ・ 今回調査で残存する京町家は、商業地域に立地する京町家が最も多い。
- ・ 地域地区を、住居系、商業系、工業系の3つに分類した場合、商業系の地域の減失率が他の地域より高くなっている。

地域地区		前回調査 (H28)		今回調査 (R6)				
		残存数	構成比	残存数	構成比	減失数	減失率	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	1,686	4.2%	1,459	4.2%	227	13.5%	住居系 13.8%
	第二種低層住居専用地域	10	0.0%	5	0.0%	5	50.0%	
	第一種中高層住居専用地域	1,425	3.5%	1,221	3.5%	204	14.3%	
	第二種中高層住居専用地域	893	2.2%	786	2.3%	107	12.0%	
	第一種住居地域	5,882	14.7%	4,986	14.4%	896	15.2%	
	第二種住居地域	3,013	7.5%	2,669	7.7%	344	11.4%	
	準住居地域	24	0.1%	21	0.1%	3	12.5%	
	近隣商業地域	7,645	19.0%	6,472	18.7%	1,173	15.3%	商業系 14.8%
	商業地域	10,557	26.3%	9,034	26.1%	1,523	14.4%	
	準工業地域	8,840	22.0%	7,774	22.5%	1,066	12.1%	工業系 12.1%
	工業地域	69	0.2%	54	0.2%	15	21.7%	
市街化調整区域		102	0.3%	99	0.3%	3	2.9%	2.9%
総計		40,146	100.0%	34,580		5,566	13.9%	

イ 前面道路

- ・ G I S上の家屋に置かれているポイントの位置から最も近い位置にある道路を前面道路とみなして分類した。
- ・ 今回調査で残存を確認した京町家は、幅員4m未満に接する京町家の構成比が多く、減失率は、幅員4m以上に接する京町家が高くなっている。

前面道路	前回調査 (H28)		今回調査 (R6)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	減失数	減失率
幅員4m以上	14,921	37.2%	12,511	36.2%	2,410	16.2%
幅員4m未満	16,953	42.2%	14,708	42.5%	2,245	13.2%
非道路・避難通路・特定通路	7,694	19.2%	6,910	20.0%	784	10.2%
廃止した道	90	0.2%	38	0.1%	52	57.8%
未判定	488	1.2%	413	1.2%	75	15.4%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%

ウ 最寄り鉄道駅からの距離

- ・ G I S上で家屋に置かれているポイントと、最寄りの鉄道（J R、地下鉄、私鉄）駅との直線距離で分類した。
- ・ 調査対象となっている京町家の約6割以上が駅から500mの範囲内に立地しており、滅失率は駅との距離が短いエリアほど高くなっている。

駅からの距離	前回調査		今回調査				
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率	
250m未満	9,522	23.7%	8,026	23.2%	1,496	15.7%	500m未満
250～500m	15,687	39.1%	13,438	38.9%	2,249	14.3%	14.9%
500～750m	6,654	16.6%	5,785	16.7%	869	13.1%	1000m未満
750～1000m	4,144	10.3%	3,589	10.4%	555	13.4%	13.2%
1000～1500m	4,017	10.0%	3,635	10.5%	382	9.5%	1000m以上
1500～2000m	80	0.2%	70	0.2%	10	12.5%	9.6%
2000m以上	42	0.1%	37	0.1%	5	11.9%	
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%	

（２）規模別

- ・ G I S上に表示される土地の面積を当該京町家の敷地面積と推定し、15坪ごとに分類した。
- ・ 前回調査時、今回調査時とも、敷地面積が30坪（約99㎡）以下の京町家が7割以上であり、15坪（約50㎡）から30坪以下がおおよそ半数を占め、最も多い。
- ・ 30坪超になると滅失率が全体平均より大きくなることから、100㎡以上といったある程度まとまった敷地は、滅失率がやや増加すると考えられる。

敷地面積（坪）	前回調査（H28）		今回調査（R6）			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
～15 以下	11,599	28.9%	10,236	29.6%	1,363	11.8%
15～30	19,712	49.1%	17,000	49.2%	2,712	13.8%
30～45	4,997	12.4%	4,175	12.1%	822	16.4%
45～60	2,118	5.3%	1,747	5.1%	371	17.5%
60～75	860	2.1%	708	2.0%	152	17.7%
75～90	375	0.9%	316	0.9%	59	15.7%
90～105	214	0.5%	178	0.5%	36	16.8%
105 超	271	0.7%	220	0.6%	51	18.8%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%

(3) 建築年代別

- ・ 公的資料から、建築年を特定し、「明治以前（江戸末期）」、「明治前期」、「明治後期」、「大正期」、「昭和期」に分類した。全体の約26%は建築年が判明していない。
- ・ 建築年代別の構成には大きな差はみられない。
- ・ 滅失率は、特定の年代のものが滅失するといった傾向は見られないものの、大正期以降の京町家の滅失率がやや高い。

建築年	前回調査 (H28)		今回調査 (R6)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
明治以前（江戸末期）	2,052	5.1%	1,780	5.1%	272	13.3%
明治前期（M1～M25）	4,787	11.9%	4,138	12.0%	649	13.6%
明治後期（M26～M45）	8,557	21.3%	7,426	21.5%	1,131	13.2%
大正期（T2～T15）	7,464	18.6%	6,404	18.5%	1,060	14.2%
昭和期（S2～S25）	6,969	17.4%	5,996	17.3%	973	14.0%
不明	10,317	25.7%	8,836	25.6%	1,481	14.4%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%

(4) 空き家別

- ・ 前回調査時に空き家であると判定した京町家について、今回調査の滅失率は、27.0%である。これは、前回調査で空き家でないと判定したものの滅失率（11.5%）の2倍以上の値となっている。

	前回調査 (H28)		今回調査 (R6)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
前回空き家である	5,834	14.5%	4,257	12.3%	1,577	27.0%
前回空き家でない	33,204	82.7%	29,402	85.0%	3,802	11.5%
不明	1,108	2.8%	921	2.7%	187	16.9%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%

7 解体後の土地利用

(1) 状況調査

今回調査で滅失した 5,566 軒の京町家について、データ上で用途を推定した。
住宅系が約 4 割を占めている。

	今回調査		
	滅失数	構成比	
専用住宅	1,692	30.4%	住宅系 41.3%
併用住宅	313	5.6%	
共同住宅	295	5.3%	
事務所	386	6.9%	非住宅 10.2%
宿泊施設	184	3.3%	
駐車場	289	5.2%	駐車場・更地 38.7%
更地	1,862	33.5%	
不明	545	9.8%	不明 9.8%
計	5,566	100.0%	

(2) 解体届を基にした分析

京町家条例に基づく解体届の記載事項を基に、解体後の土地利用の集計を行った。対象件数が少ないため、補助的なデータとして掲載する。

「不明」が 33%と最も多くなっており、次の用途が未定の状態で解体が決まる京町家が相当数あることが見て取れる。

	届出数	構成比	
専用住宅	43	18.3%	住宅系 28.9%
マンション	21	8.9%	
兼用・併用住宅（オフィス）	2	0.9%	
兼用・併用住宅（店舗）	2	0.9%	
店舗	4	1.7%	非住宅 4.3%
オフィスビル	3	1.3%	
テナントビル	1	0.4%	
宿泊施設	2	0.9%	
駐車場	39	16.6%	駐車場・更地 27.7%
更地	26	11.1%	
不明	78	33.2%	不明・その他 39.1%
その他	14	6.0%	
	235		

8 滅失要因の傾向

今回の調査では、京町家の立地条件や規模、建築年代、空き家の有無が滅失率に影響を及ぼしているのではないかと仮説の元で分析を行ったが、当初想定していたような顕著な影響がみられたのは、空き家となった京町家の滅失率が高くなる点のみであり、その他の要件の影響は判断が難しい。

9 大規模敷地の確保を目的とした京町家の解体

G I S上で滅失した京町家の状況を確認すると、より有効な土地利用を図るため隣接する複数の京町家をまとめて解体している事例が確認できた。

10 持続可能な京町家状況調査手法

今回の調査では、G I Sを活用し、各種データを重ね合わせ、現地に赴くことなく京町家の残存・滅失状況について把握・分析を行った。今後も随時情報を更新できる、持続可能なシステムの構築について、本調査を共同実施した立命館大学からもご意見をいただいている。

<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