

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第1回審議会資料

職住共存地区の現況

平成13年1月15日

京都市

目 次

1 . 調査対象範囲	.....	1
2 . 社会現況		
2 - 1 人口動向	.....	3
2 - 2 産業動向	.....	5
3 . 市街地の現況		
3 - 1 道路及び街区の状況	.....	6
3 - 2 建物用途別土地利用現況	.....	9
3 - 3 建物の階数	.....	13
3 - 4 高度利用の進行状況	.....	15
4 . 地価(路線価)の現況	.....	18

1. 調査対象範囲

調査対象範囲は、職住共存地区として設定されている範囲とする。(下図参照)

職住共存地区：都心部の幹線街路に囲まれた内部地区

(幹線街路に囲まれた内側のうち、用途地域が商業地域で容積率が40%に指定されている地区)

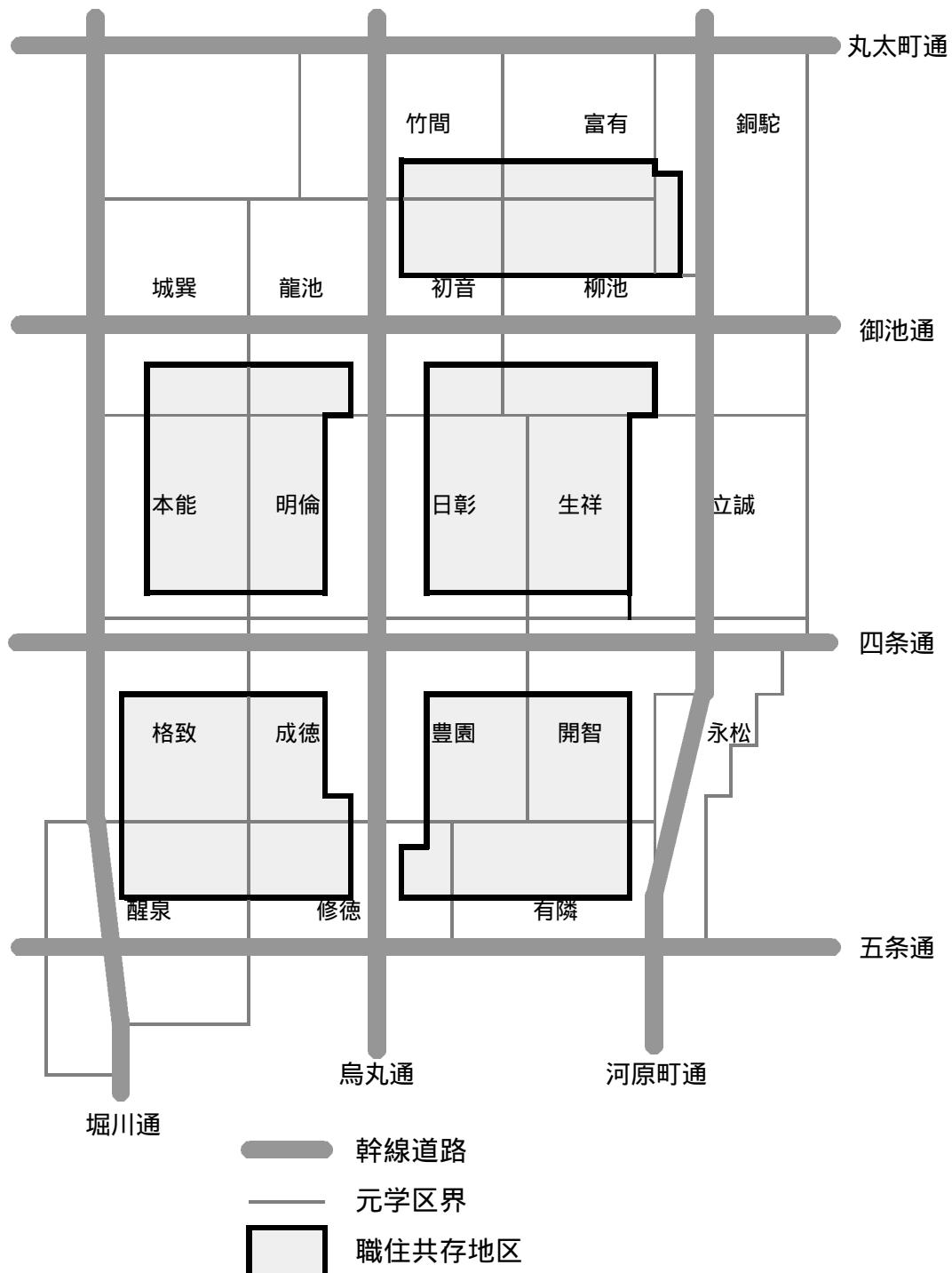


図 1-1 職住共存地区位置図

1. 調査対象範囲

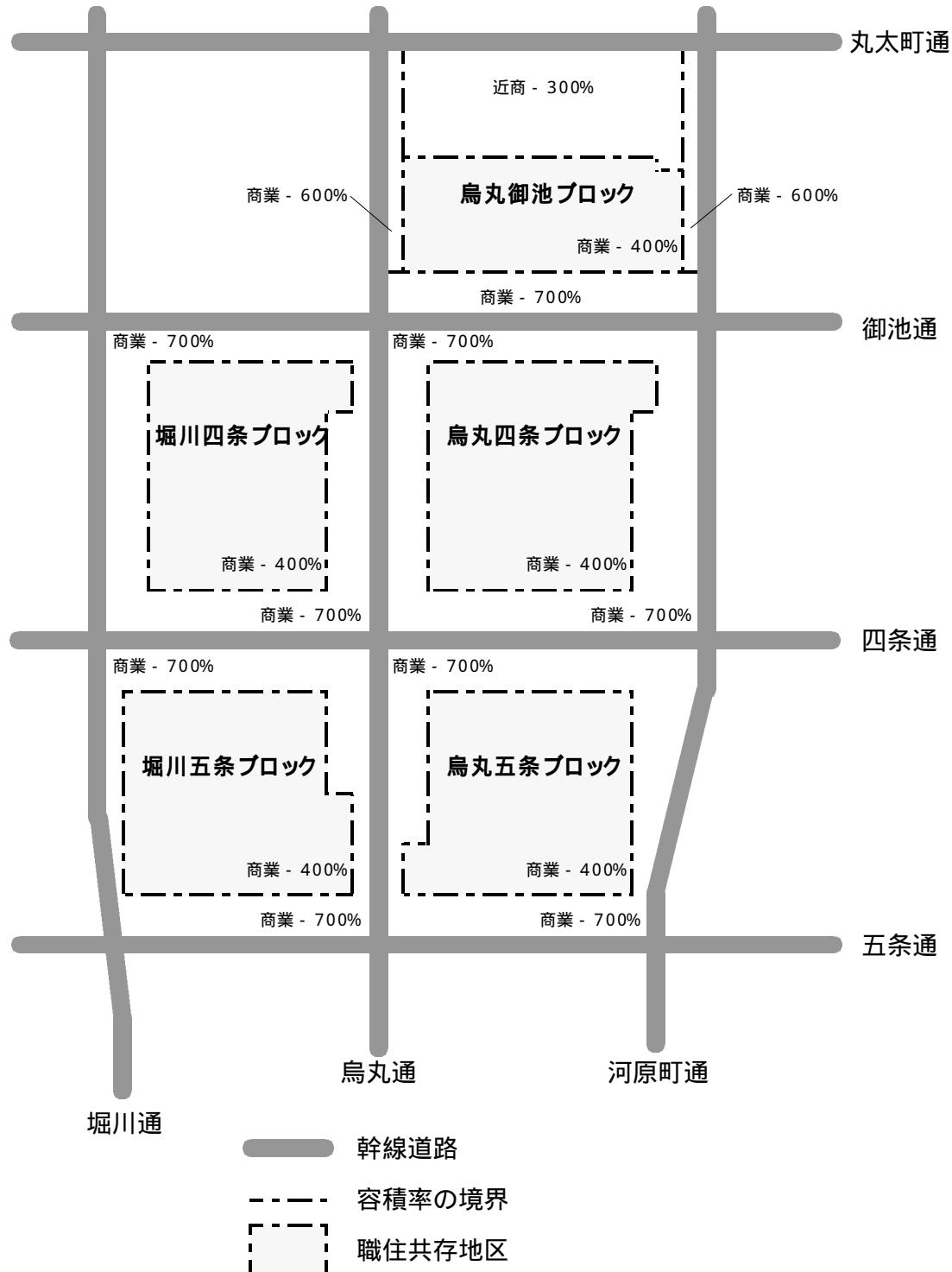
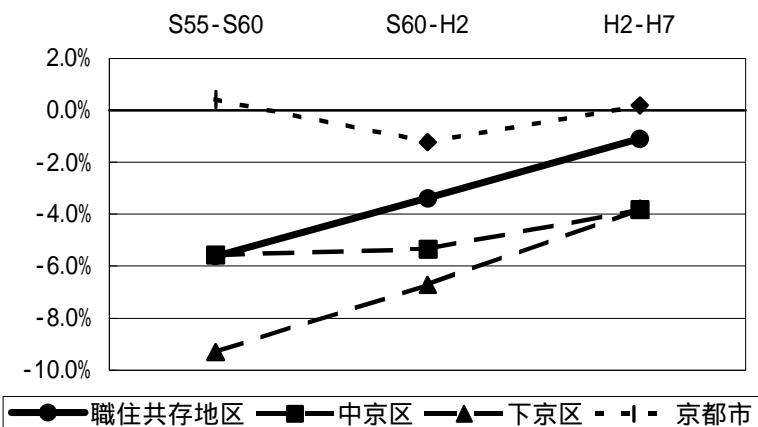


図 1-2 職住共存地区と周辺地区の容積率指定状況

2. 社会現況

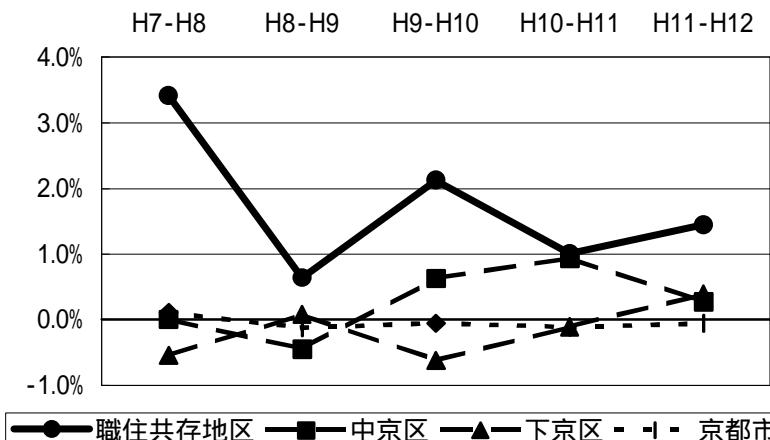
2-1 人口動向

表 2-1 人口の推移
(S55 ~ H7)

	職住共存地区	中京区	下京区
S55	19,172	105,921	86,821
S60	18,096	100,015	78,744
H2	17,483	94,676	73,457
H7	17,292	91,062	70,662

図 2-1 人口増減率の推移(S55 ~ H7)

出典：国勢調査

表 2-2 人口の推移
(H7 ~ H12)

	職住共存地区	中京区	下京区
H7	16,808	89,387	63,875
H8	17,382	89,393	68,498
H9	17,493	88,994	68,553
H10	17,865	89,555	68,128
H11	18,045	90,397	68,053
H12	18,306	90,643	68,319

図 2-2 人口増減率の推移(H7 ~ H12)

H7 ~ H11は10月1日現在、H12のみ7月1日現在

出典：住民基本台帳

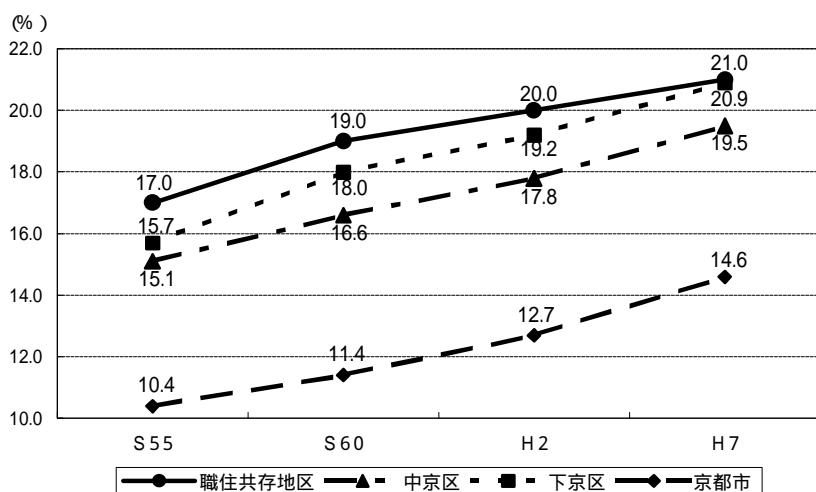


図 2-3 65 歳以上人口割合の推移

出典：国勢調査

2. 社会現況

2-1 人口動向

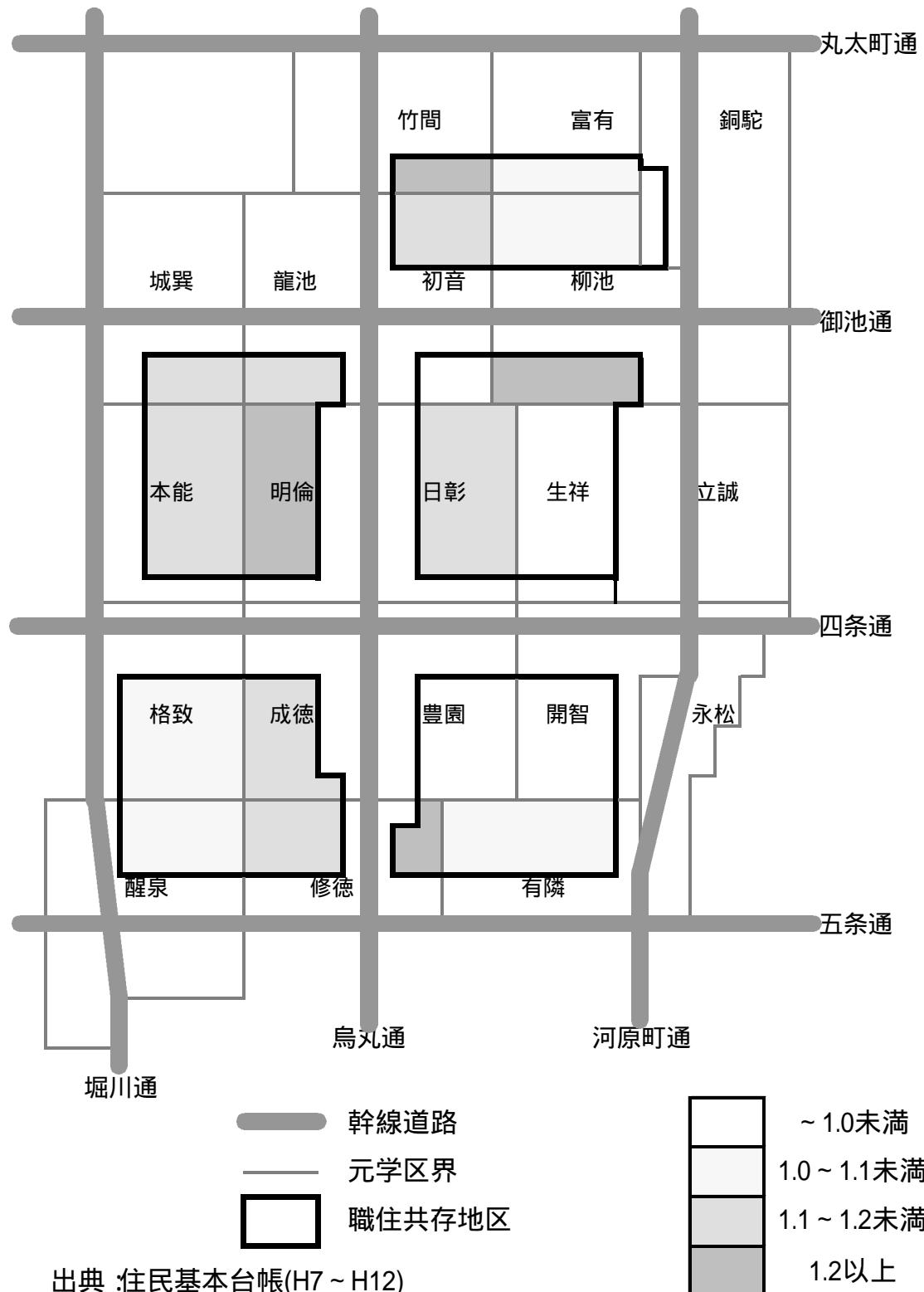
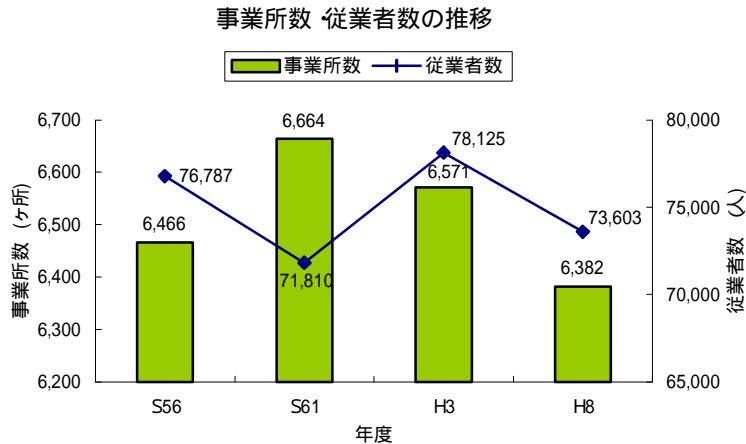


図 2-4 職住共存地区における H7 ~ H12 の人口伸び率

2. 社会現況

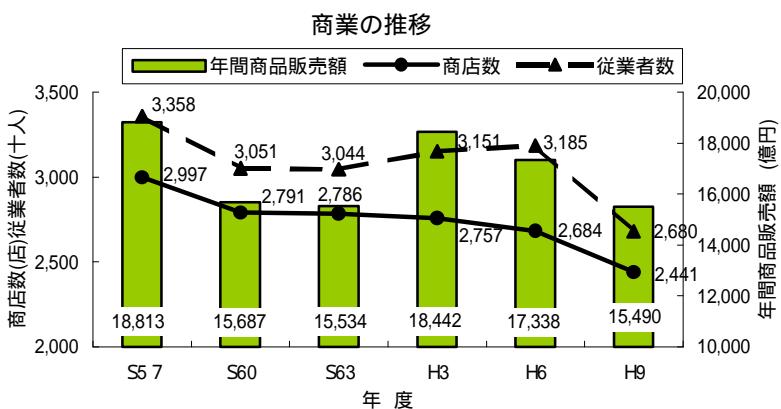
2-2 産業動向



対象元学区：初音、柳池、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、
豊園、開智、修徳、有隣

図 2-5 事業所数・従業者数の推移

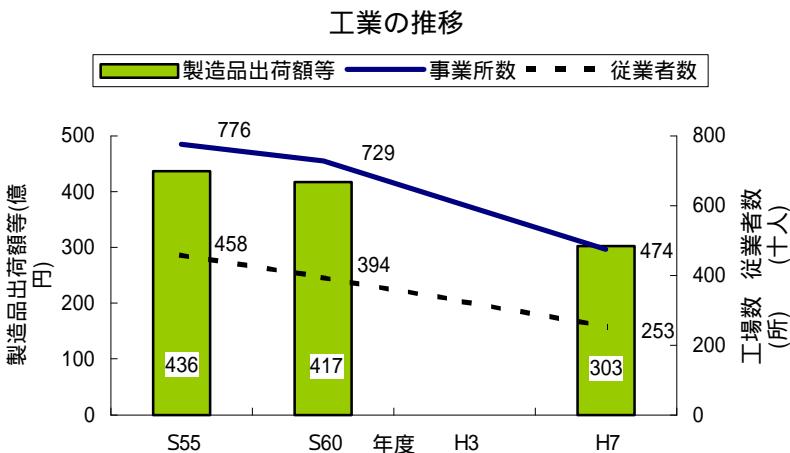
出典 事業所統計調査



対象元学区：初音、柳池、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、
豊園、開智、修徳、有隣
商店 = 卸売・小売業(飲食店を除く)

図 2-6 商業の推移

出典 商業統計調査



対象元学区：初音、柳池、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、
豊園、開智、修徳、有隣

H3データのみ集計方法が違っているため除外した。

図 2-7 工業の推移

出典 工業統計調査

3 . 市街地の現況

3 - 1 道路及び街区の状況

プロック	ランク	評価
烏丸 御池	A	幅員 6 m以上の道路が 9割以上を占めており、袋路も少ないことから、高度利用しやすい状況にある。
烏丸 四条	A	同上
烏丸 五条	C	幅員 6 m以上の道路は 4割程度にとどまっており、袋路もほぼ全プロックに分布していることから、最も高度利用しにくい状況にある。
堀川 四条	B	幅員 6 m以上の道路は 8割程度を占めており、袋路の分布は比較的少ない。
堀川 五条	B	幅員 6 m以上の道路は 6割強を占めており、袋路はほぼ全プロックに分布している。烏丸五条プロックに次いで高度利用しにくい状況にある。

ランク : A 幅員 6 m以上の道路の割合が 80%以上

B " 60 ~ 80%

C " 60%未満

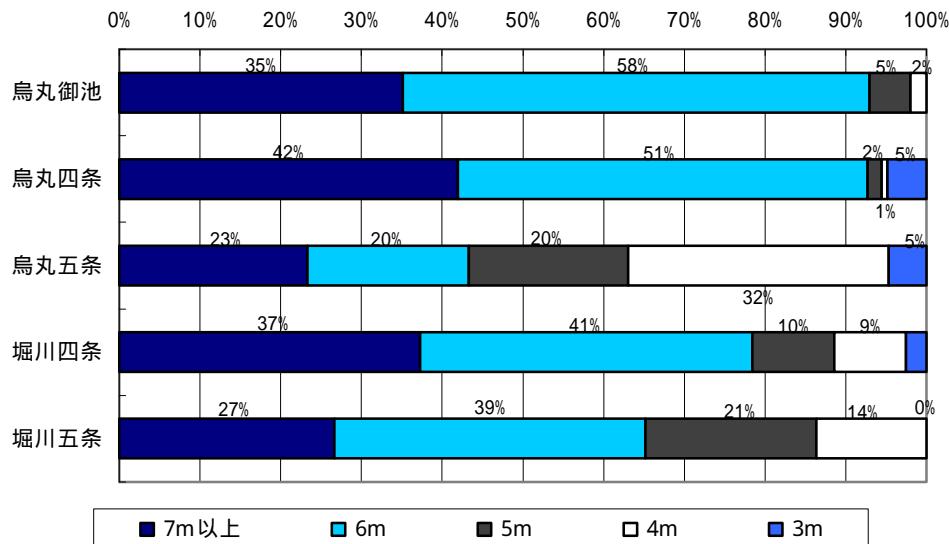


図 3-1 幅員別道路延長割合

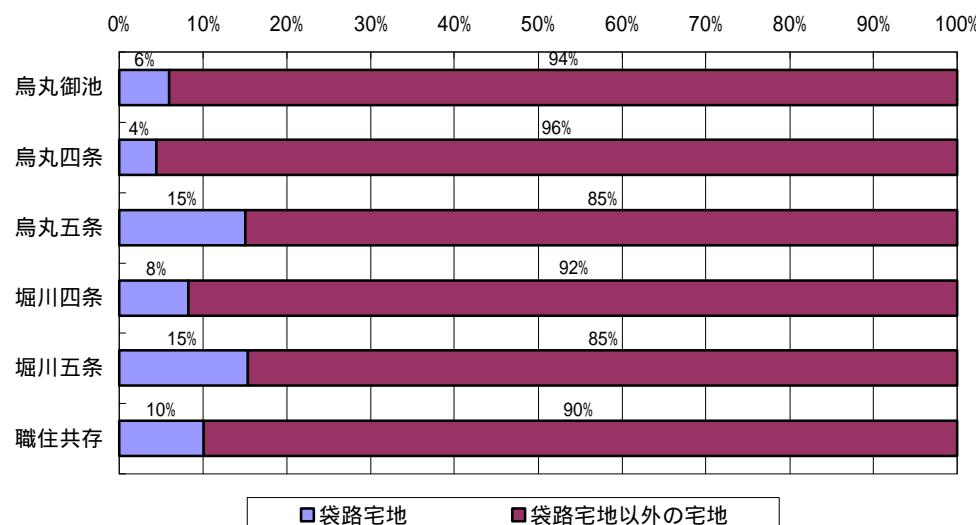


図 3-2 袋路に面する宅地面積の割合

3 . 市街地の現況

3 - 1 道路及び街区の状況

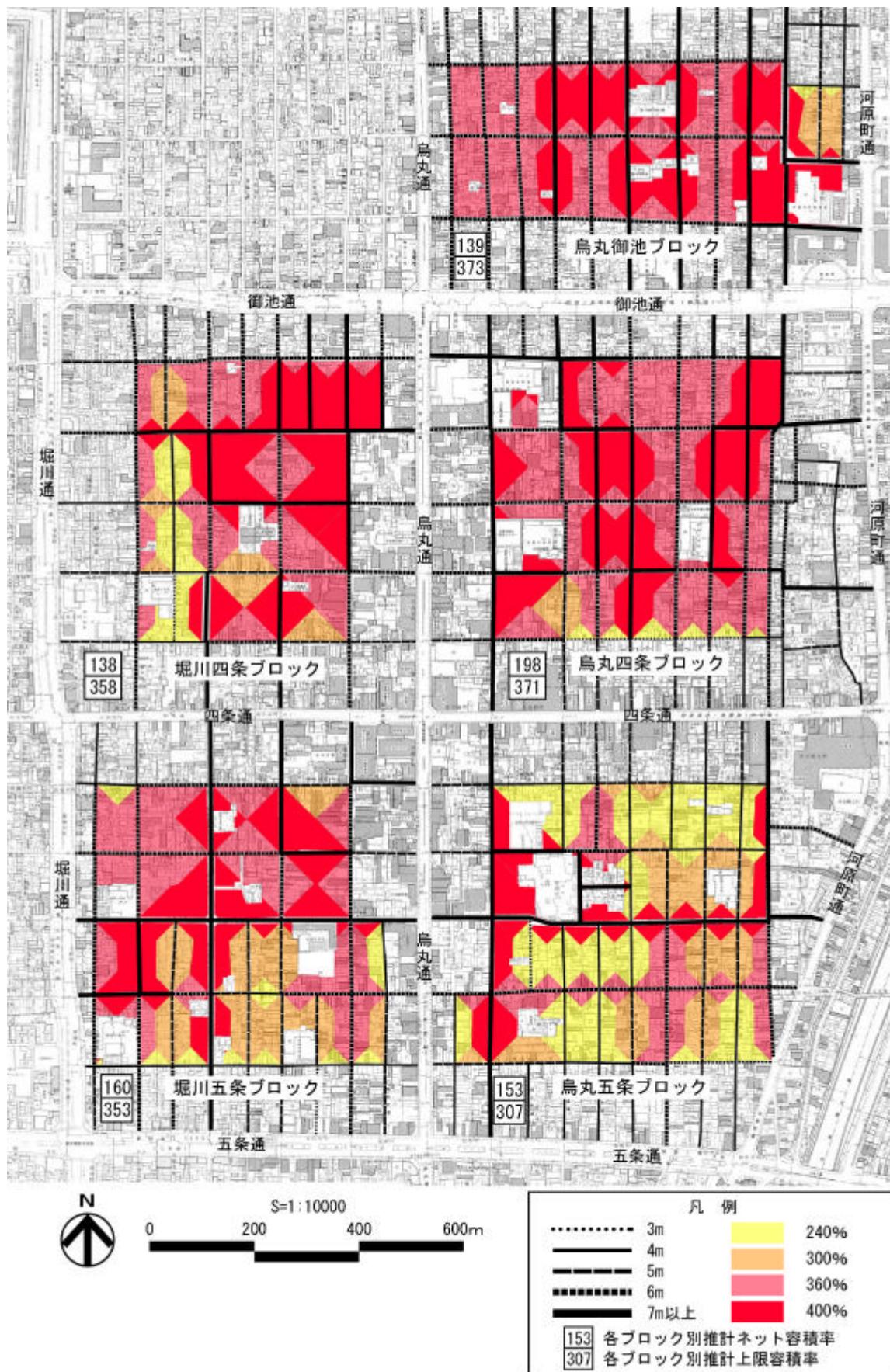


図 3-3 道路幅員・上限容積区分別宅地分布状況図

3 . 市街地の現況

3 - 1 道路及び街区の状況

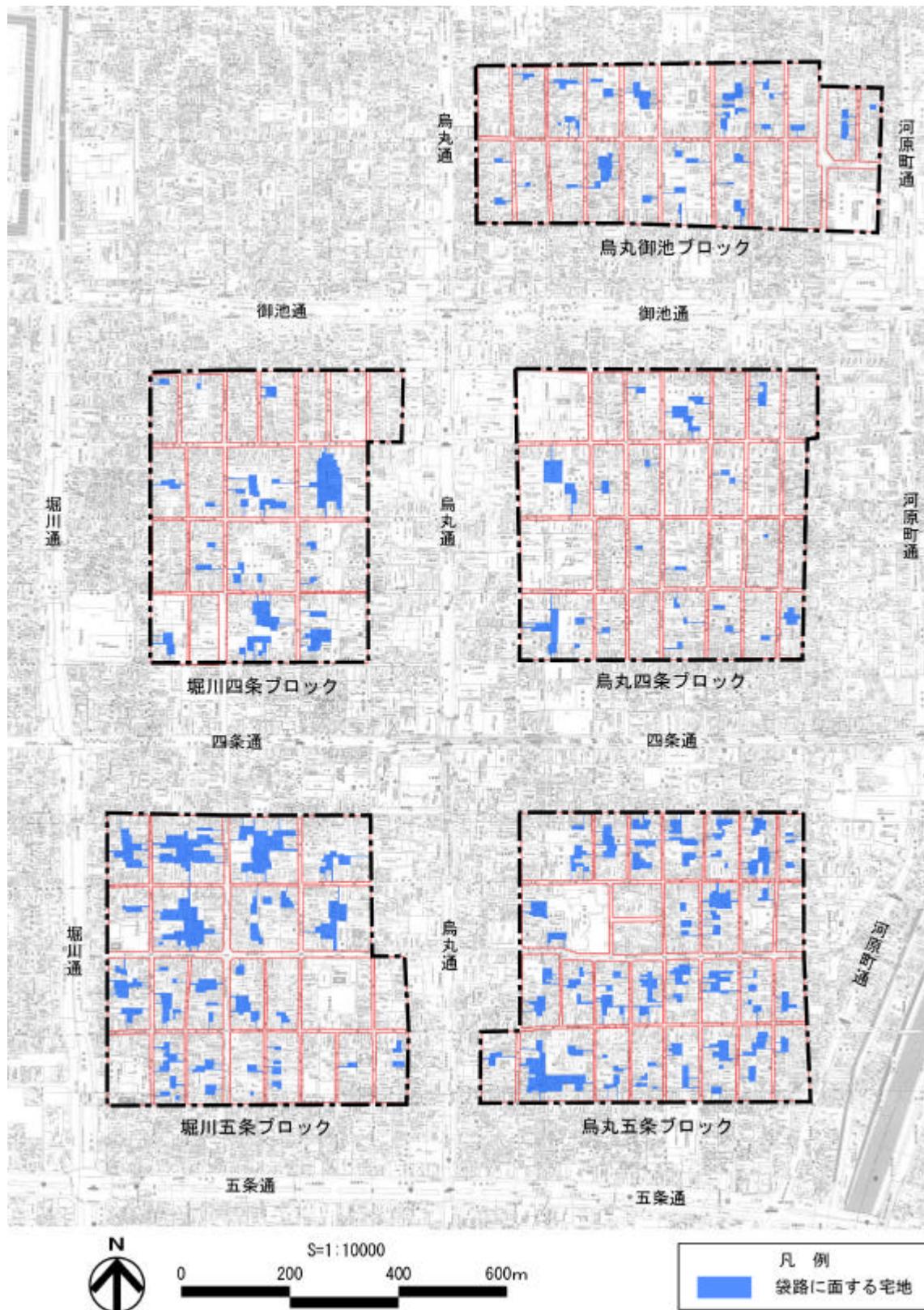


図 3-4 袋路分布状況図

3 . 市街地の現況

3 - 2 建物用途別土地利用現況

表 3-1 建物用途別土地利用面積

	烏丸御池	烏丸四条	烏丸五条	堀川四条	堀川五条	合計
専用住宅	35%	19%	36%	23%	28%	28%
併用住宅	43%	45%	41%	51%	47%	45%
商業業務	7%	14%	5%	13%	8%	9%
観光娯楽	0%	2%	0%	0%	1%	1%
運輸通信関係	6%	3%	3%	3%	2%	4%
軽工業	1%	2%	1%	5%	4%	3%
重工業	0%	0%	1%	0%	0%	0%
公共施設	2%	12%	4%	5%	6%	6%
社寺・公園	4%	3%	9%	1%	4%	4%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

業務系用途の分布状況

ブロック	ランク	評価
烏丸御池	B	小規模なものがが多く、まとまった集積は見られない。
烏丸四条	A	ブロックの中央部に多く分布している（外周部は比較的少ない）。 2階建建物は、比較的少ない。
烏丸五条	B	全体に点在しているが、まとまった集積は見られない。 横通り沿道に多い。
堀川 四条	東 A	室町通り沿道にまとまった集積が見られる。 規模の大きな業務ビルが多い
	西 A	比較的規模が小さいものが広く分布している。 2階建建物も多い。
堀川 五条	東 A	室町通り沿道にまとまった集積が見られる。
	西 B	まとまった集積は見られない。

ランク：業務系用途の分布が多いブロックをA、少ないブロックをBとした。

業務系用途の定義：小売店舗、飲食サービス以外の事業所

販売商業、飲食、宿泊施設等の分布状況

共通事項：横通り沿道に連担して立地する傾向が見られる。

ブロック	ランク	評価
烏丸 御池	B	3つの商店街沿いに商業集積が見られる。 寺町通りと夷川通り（家具屋街）沿道には買回り品店舗の立地も多い。
烏丸 四条	A	5ブロックの中では、最も分布密度が高い。 宿泊施設の立地件数も多い。
烏丸 五条	C	小規模なものが点在しているが、大きな商業集積は見られない。
堀川 四条	C	三条通りに最寄り品を主体とする商業集積（商店街）が見られる以外は、 まとまった集積は見られない。
堀川 五条	C	松原通りに最寄り品を主体とする商業集積（商店街）が見られる以外は、 まとまった集積は見られない。

ランク：買回り品店舗・飲食店・宿泊施設が多いブロックからA B Cとした。

3 . 市街地の現況

3 - 2 建物用途別土地利用現況



図 3-5 建物用途別土地利用現況図
(平成 7 年度 建物用途別現況図より)

3 . 市街地の現況

3 - 2 建物用途別土地利用現況



図 3-6 業務系用途の分布状況（住宅地図より判別）
販売商業、飲食、宿泊施設等は含まない。

3. 市街地の現況

3 - 2 建物用途別土地利用現況

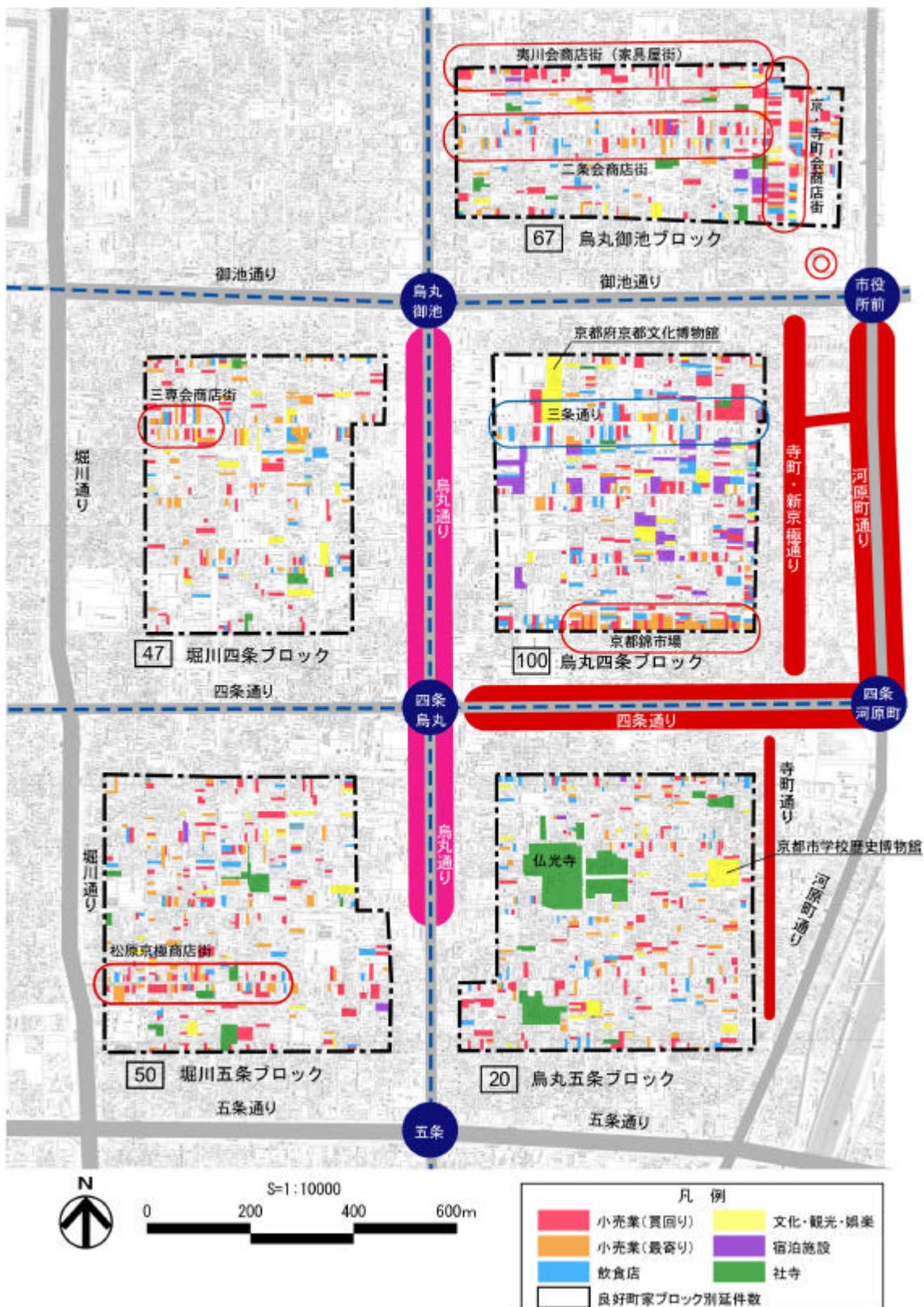


図 3-7 販売商業、飲食、宿泊施設等の分布状況
(住宅地図より判別)

3 . 市街地の現況

3 - 3 建物の階数

表 3-2 建物階数別宅地面積

単位 : m²

	2階	3階	4階	5階	6 , 7階	8階以上	駐車場	空地	合計	平均階数 (階 / m ²)
烏丸御池	93,551	19,436	16,457	11,198	8,783	5,916	11,850	3,534	170,725	3.1
	55%	11%	10%	7%	5%	3%	7%	2%		
烏丸四条	88,466	22,750	20,003	26,662	14,858	16,596	18,668	3,050	211,053	3.8
	42%	11%	9%	13%	7%	8%	9%	1%		
烏丸五条	130,296	29,016	18,160	11,777	7,713	7,158	16,023	2,501	222,645	2.9
	59%	13%	8%	5%	3%	3%	7%	1%		
堀川四条	102,308	24,037	13,596	14,371	4,101	9,004	14,415	2,791	184,623	3.1
	55%	13%	7%	8%	2%	5%	8%	2%		
堀川五条	121,521	16,113	19,507	14,977	9,656	12,494	17,560	6,941	218,768	3.2
	56%	7%	9%	7%	4%	6%	8%	3%		
職住共存	536,141	111,352	87,724	78,985	45,112	51,168	78,515	18,817	1,007,815	3.2
	53%	11%	9%	8%	4%	5%	8%	2%		

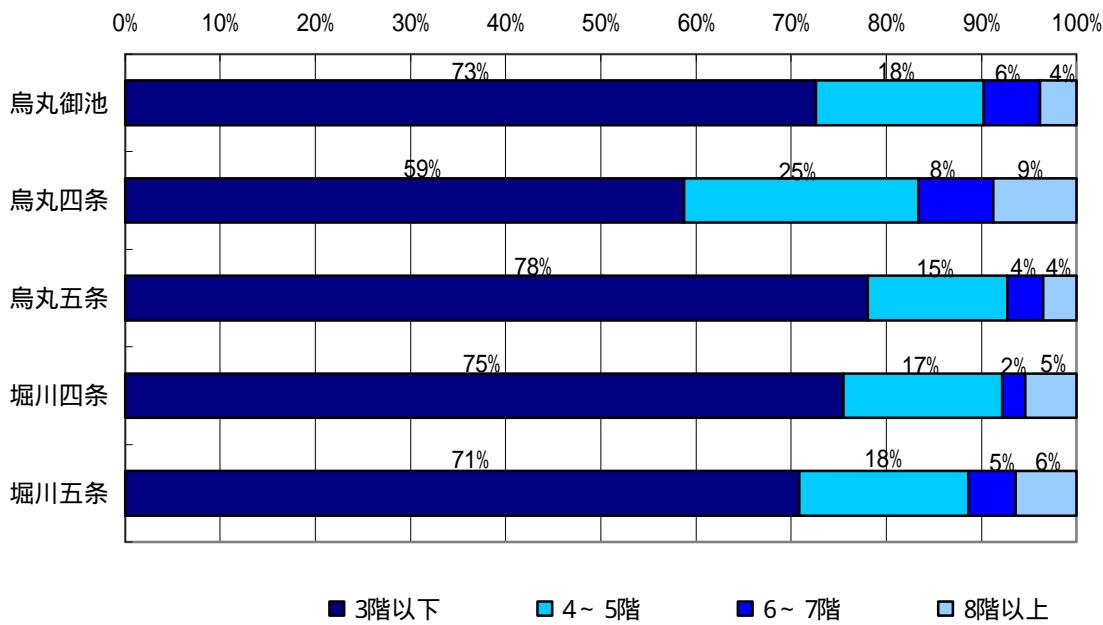


図 3-8 建物階数別宅地面積割合

3 . 市街地の現況

3 - 3 建物の階数

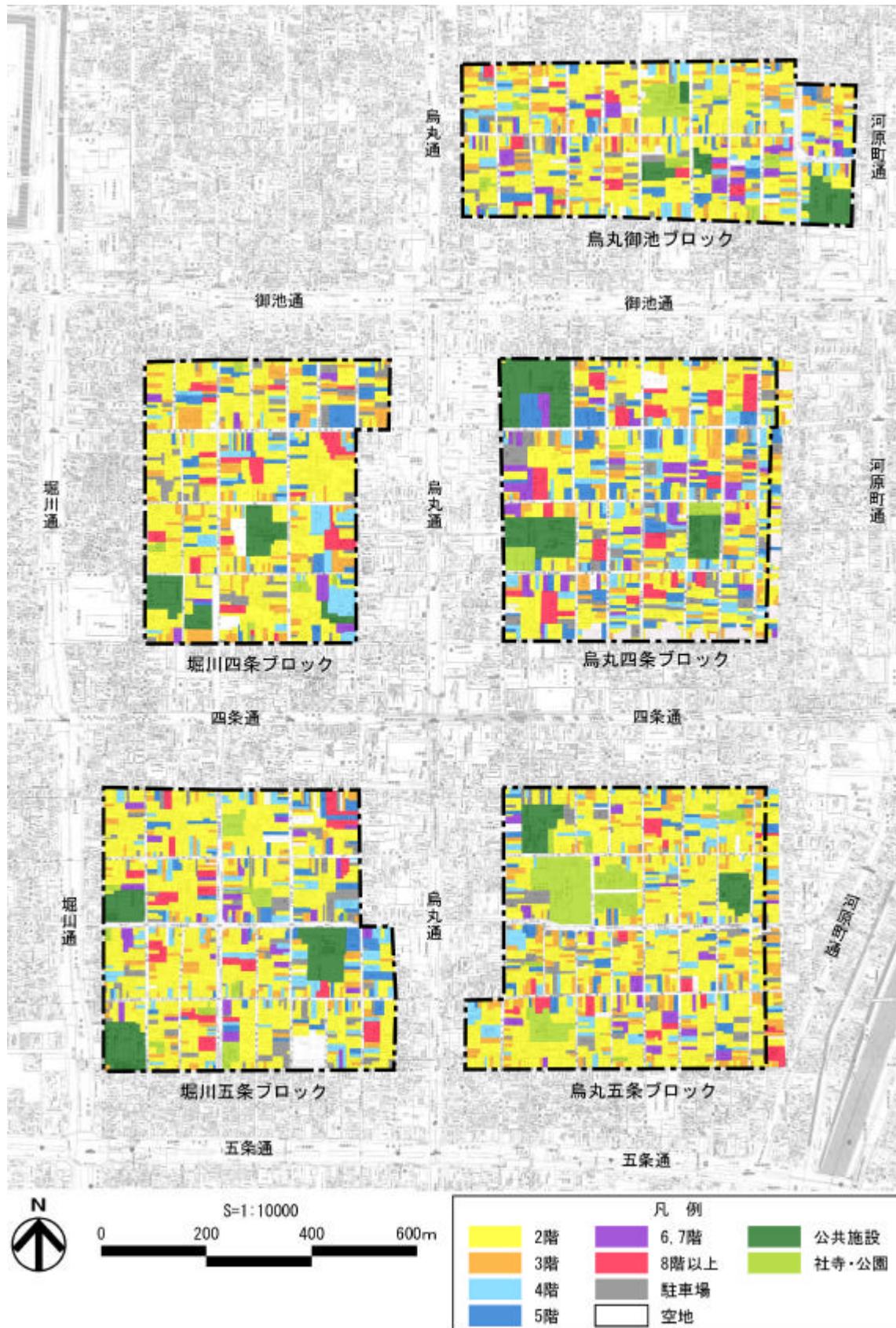


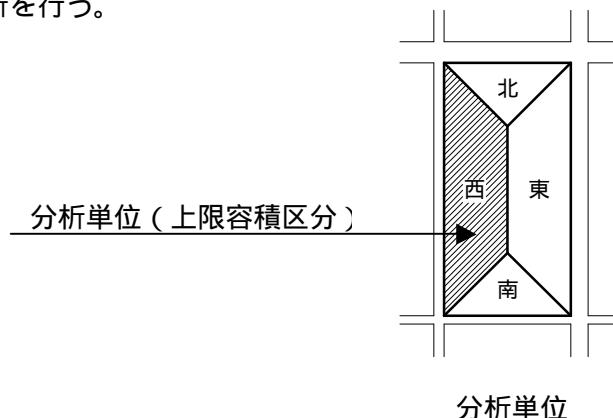
図 3-9 建物階数分布図(H12.6 時点)

3 . 市街地の現況

3 - 4 . 高度利用の進行状況

(1) 分析単位

上限容積区分を1単位として、分析を行う。



分析単位

(2) 類型化の定義

建物階数別宅地面積割合をもとに、「高度利用の進行程度」と「高層建物（6階建て以上）の混在度」の視点から、各上限容積区分について以下の類型化を行う。

表 3-3 類型化の定義（分析指標：建物階数別宅地面積割合）

高度利用の進行程度		高層建物(6F~)の混在度	
		A . 中層以下	B . 高層混在
		6F以上 < 5%	6F以上 5%
1 . 低層純化型	3F以下 80%	A 1	B 1
2 . 混在型	60% 3F以下 < 80%	A 2	B 2
3 . 高度利用進行型	3F以下 < 60%	A 3	B 3

以下により、「A . 中層以下」と「B . 高層混在」の境目を5%とした。

高層マンション1棟分の平均的な敷地面積 : 約 360 m² (標準敷地の2区画分)

1街区の平均面積 : 約 7,200 m² (60m × 120m)

平均的な高層マンションが1街区に占める割合 : 約 5% (360 / 7,200)

(3) 市街地パターンとまちなみイメージ

市街地パターン	まちなみイメージ
A 1 低層地区型	低層地区としてのイメージが強いまちなみ
A 2 低中層混在型	低層建物と中層建物が混在するまちなみ
A 3 中層地区型	中層地区としてのイメージが強いまちなみ
B 1 低層地区 + 高層型	低層地区の中に1棟程度高層建物が立地する街区
B 2 低中高層混在型	低層建物と中高層建物が混在するまちなみ
B 3 高度利用進行型	高度利用が進行したまちなみ

3 . 市街地の現況

3 - 4 高度利用の進行状況



図 3-10 市街地パターンの分布状況

3 . 市街地の現況

3 - 4 高度利用の進行状況

(1) 市街地パターンの分布に見る高度利用の進行状況

ブロック	ランク	評価
烏丸御池	B	A1・A2・B2・B3が混在している。高層建物については、概ね各ブロックに1~2棟程度立地する状況である。 柳馬場通り~寺町通り間の二条通り以北の範囲については、低層主体の地区となっている(A1主体)。
烏丸四条	A	A3及びB3が多く、高度利用の進行が進んでいる。
烏丸 五条	北 C	高辻通り以北については、A1が多く低層地区としてのイメージが強い。
	南 B	高辻通り以南については、A1・A2・B2・B3が混在している。高層建物は、概ね各ブロックに1~2棟程度立地する状況である。
堀川 四条	東 A	室町通り沿道の街区では、A3及びB3が多く、高度利用が進行している。
	西 B	他では、A1・A2・B2・B3が混在している。高層建物は、概ね各ブロックに1~2棟程度立地する状況である。
堀川 五条	東 A	室町通り沿道の街区では、A3及びB3が多く、高度利用が進行している。
	西 B	他では、A1・A2・B2・B3が混在している。高層建物は、概ね各ブロックに1~2棟程度立地する状況である。

ランク : A A1の宅地面積割合が20%未満

B " 20~40%

C " 40%以上

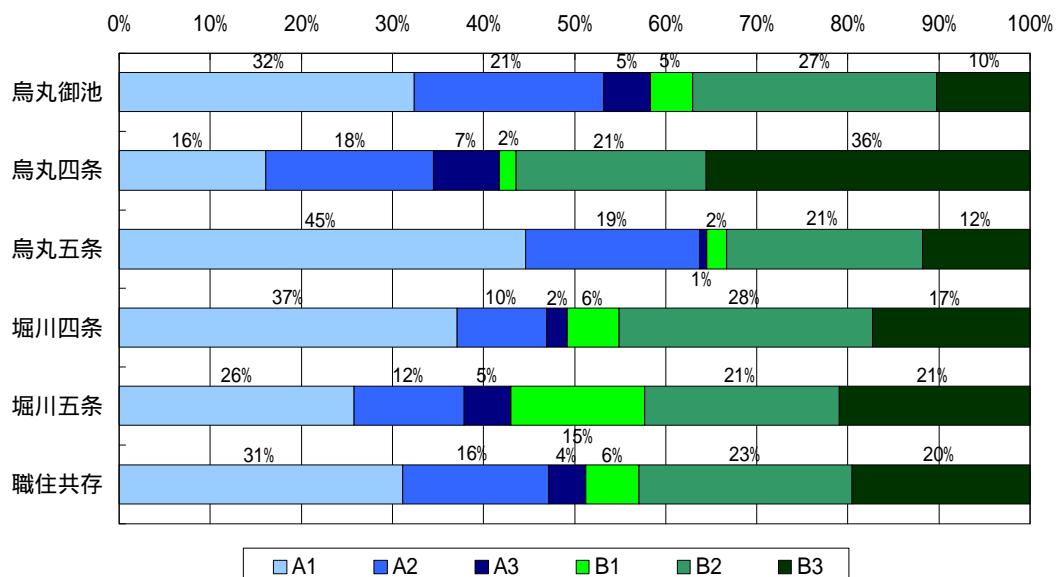


図 3-11 市街地パターン別宅地面積割合

4. 地価(路線価)の現況

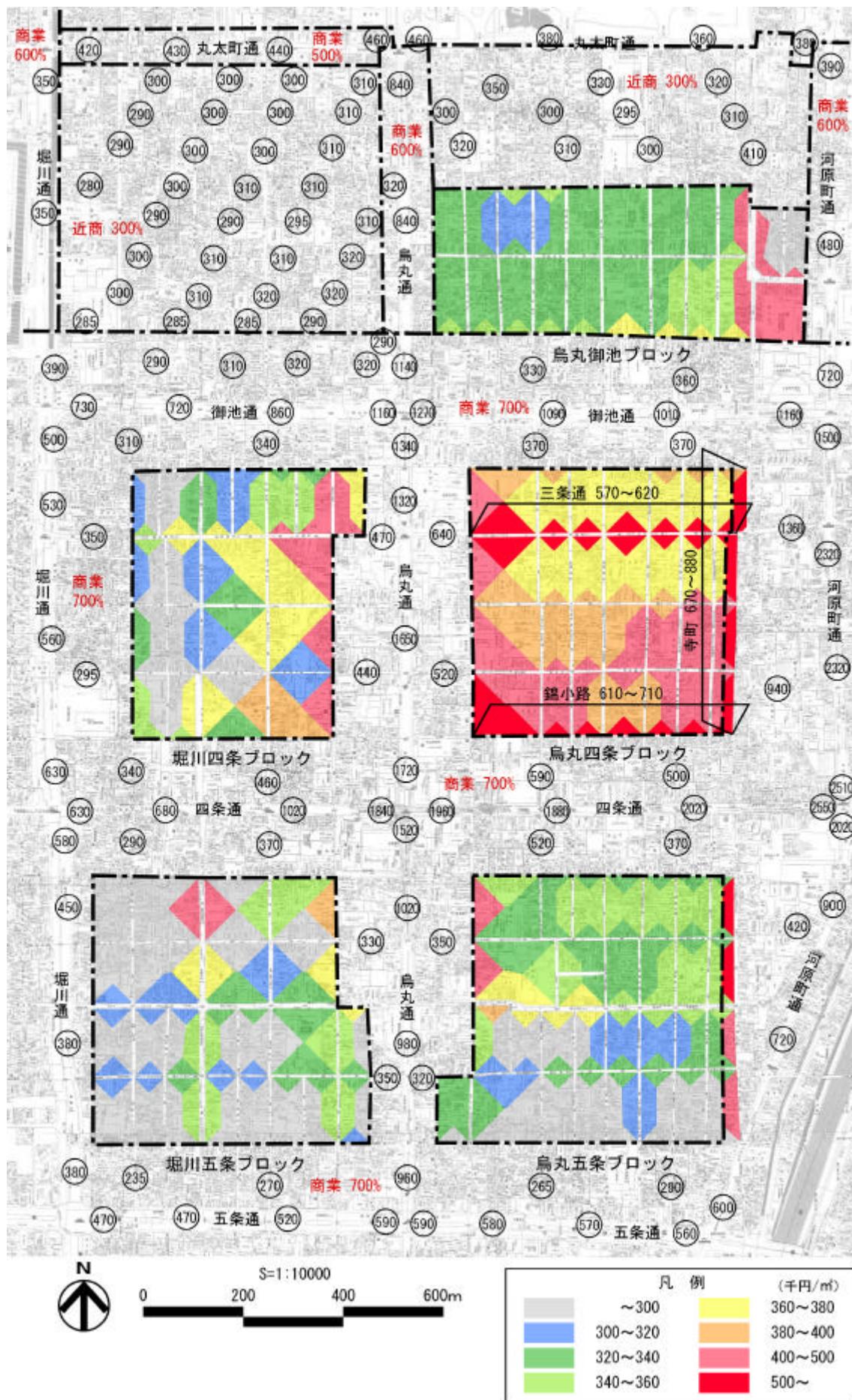


図 4-1 路線価分布状況

出典：路線価図(H12)