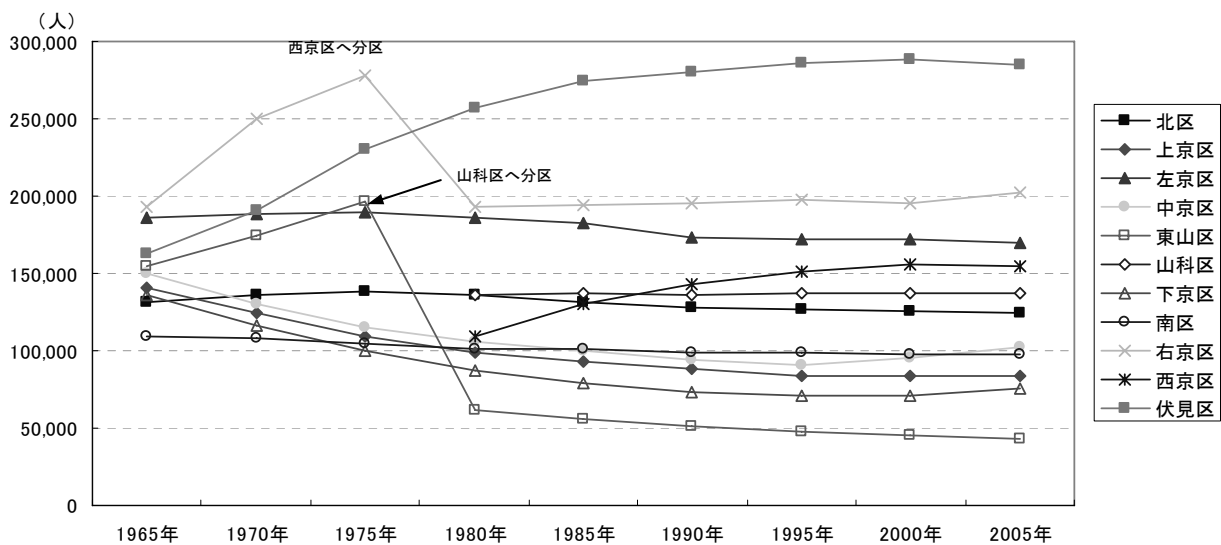


資料26 行政区別人口の推移

- ・京都市全体の人口のピークであった1985年の人口をベースに、各区の各年の人口比をみると大きく5つの傾向が伺える。
 - ①大きく人口増加していた西京区は2000年をピークに横ばい傾向となっている
 - ②伏見区、右京区、北区、山科区は微増ないしは人口横ばい傾向となっている
 - ③上京区、左京区、南区は、微減傾向となっている
 - ④東山区は人口減少が続き、2005年には1985年比で75%程度となっている
 - ⑤人口減少が続いていた中京区、下京区は、1995年ごろから人口増加に転化し、2005年には1985年とほぼ同数の人口となっている
- ・近年、郊外部で近年、急激に人口増加と人口減少する地区が近接しているところが見られる。

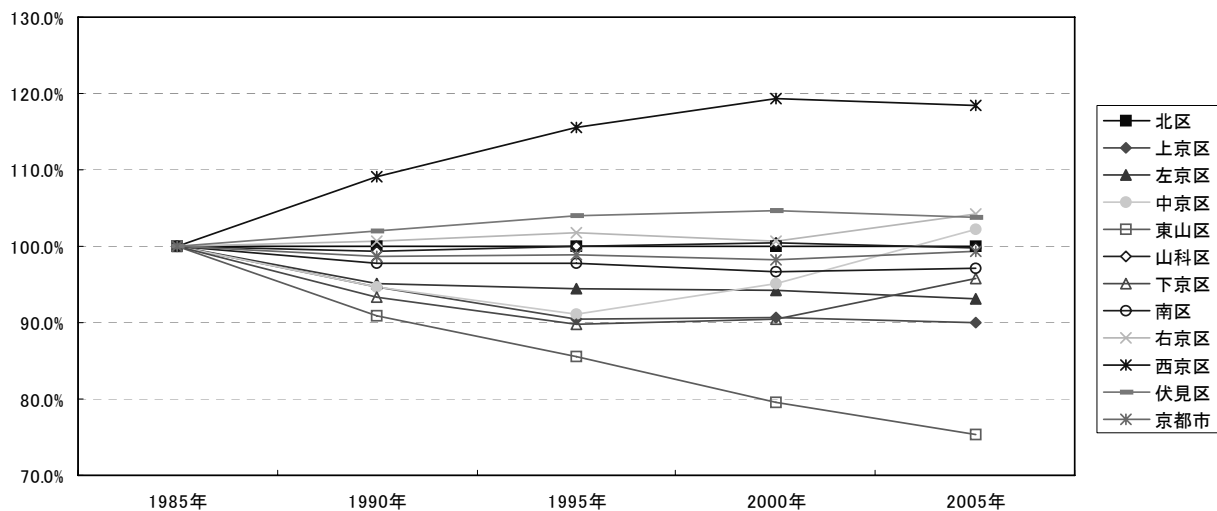
行政区別人口の推移



※2005年からは右京区に旧京北町の人口が含まれる

資料：各年国勢調査

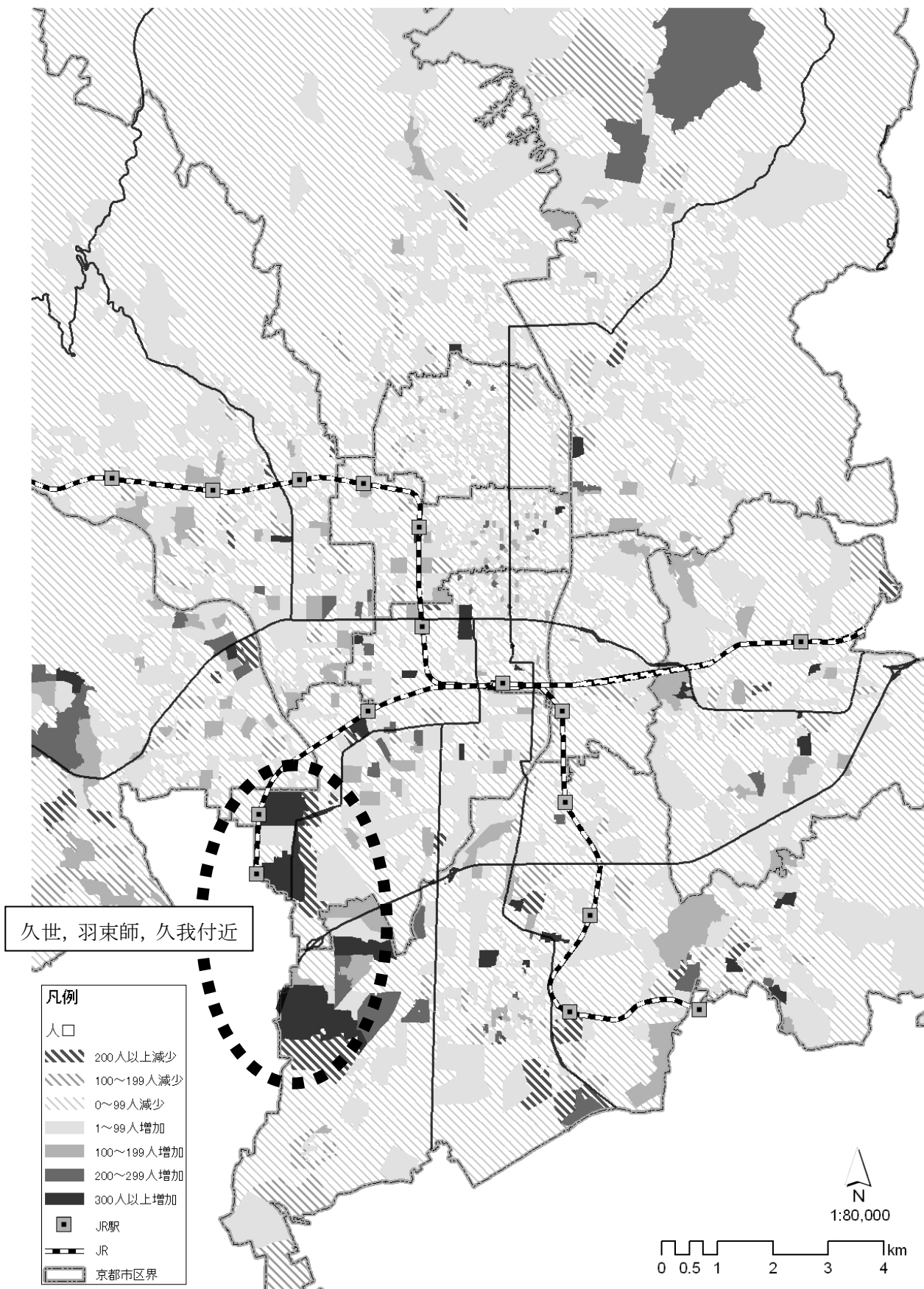
1985年を100とした各年・各区の人口比



※2000年までのデータには、京北地域の人口は含まれない（2005年の京北地域人口6,257人）

資料：各年国勢調査

■ 平成12年～15年における人口増減（点線囲い：人口増加と人口減少が近接して起きている箇所）



資料：平成12年，17年国勢統計

資料27 戸建住宅住まいのアンケート調査結果

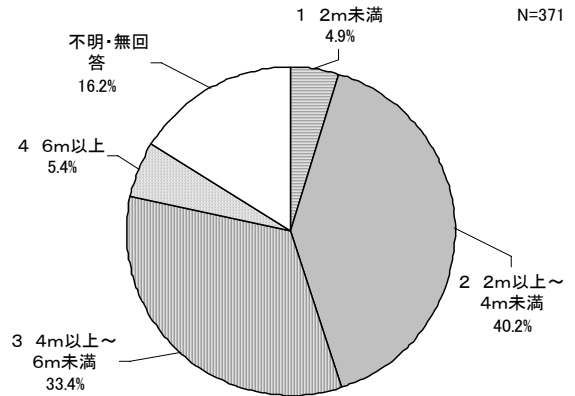
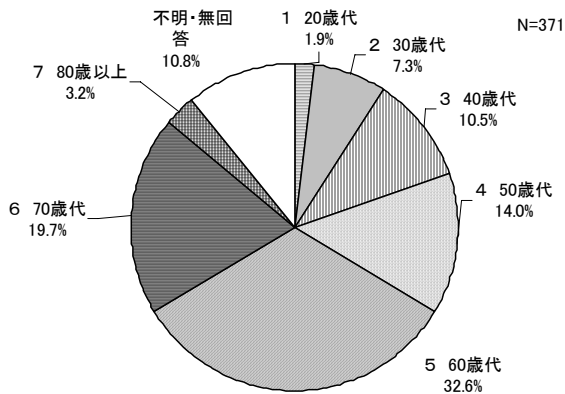
【調査の対象住宅及び回収状況】

- ・調査対象は、山科区の昭和40年代頃が開発分譲された戸建住宅地にある住宅858戸から、空き家66戸と建替え中や作業場等として利用されている14戸を除いた778戸を調査対象（回収戸数：371戸、回収率：47.7%）とした。

調査対象内住宅数	空き家	建替え中・別の用途として利用	調査対象戸数
858戸	66戸	14戸	778戸

■ 世帯主の年齢

- ・世帯主が60歳以上の世帯が半数を超える

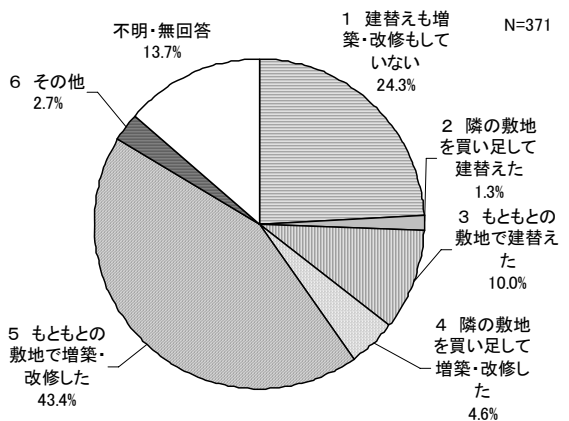
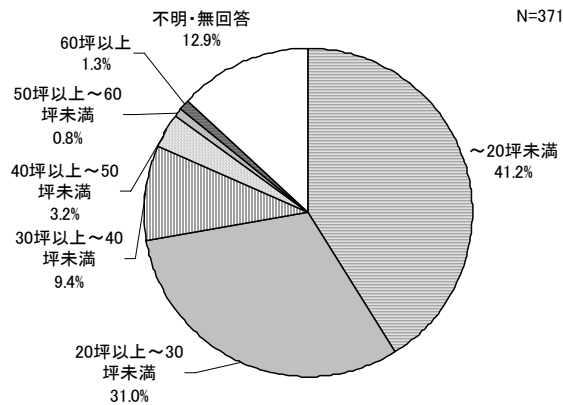


■ 建替えや増築・改築の履歴

- ・今あるの敷地で増築・改修したが4割を超える。また僅かながら、隣地を買い足した例が見られる

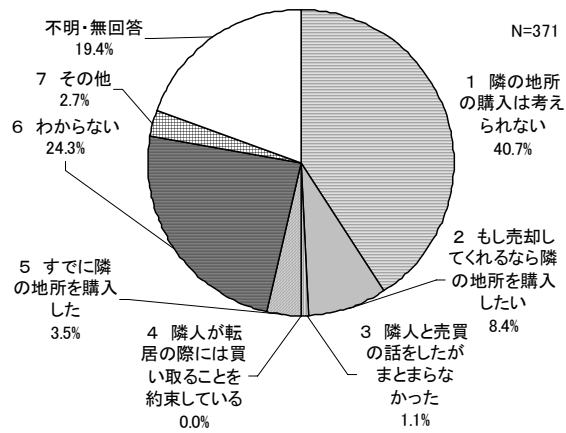
■ 住宅の敷地規模

- ・30坪未満の敷地規模の住宅が7割を占める



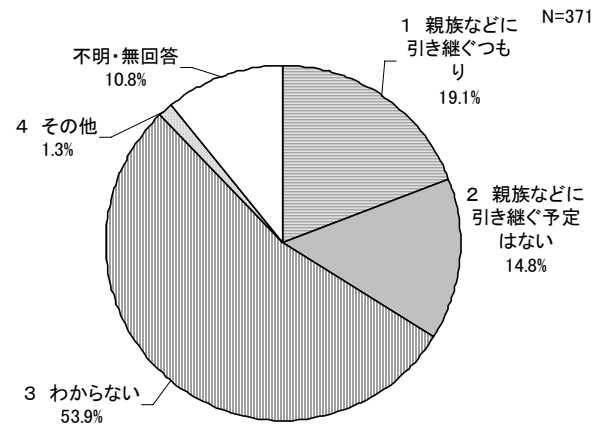
■ 隣の地所の購入について

- ・隣の地所を既に購入した，または購入したいという方が1割程いる



■ 現在の住宅の親族への引継ぎ

- ・親族への引継ぎが定まらない世帯が半数以上を占める



資料28 伏見区南部における郊外宅地の様子

- ・ 狭小敷地で、道路等の基盤が脆弱なミニ開発が進み、防災上問題を抱える住宅が存在している。
- ・ 急激な人口増加に対して、小学校などの公共施設が充足していない等の問題も起こっている。



資料29 ニュータウンの人口世帯数等

- ・ 洛西ニュータウンでは平成2年以降、人口が減少しており、少子高齢化の傾向が続いている。
- ・ 世帯数、平均世帯人員も減少することが予想されており、良質な住宅と居住者の世帯構成にミスマッチが生じたり、空き家が生じたりすることが懸念される。

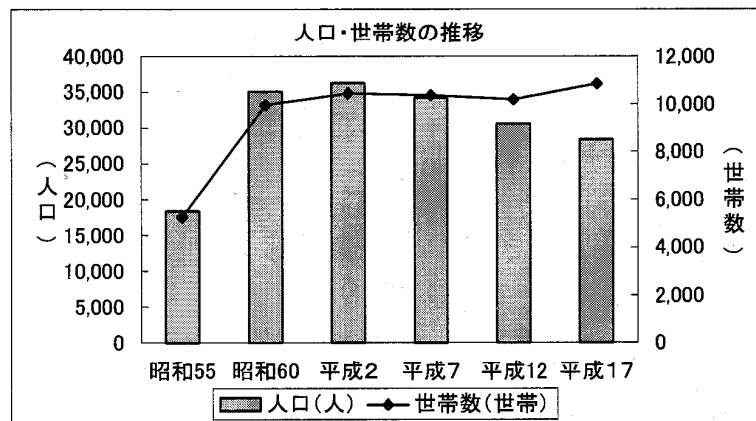
■洛西ニュータウン

洛西ニュータウン開発の経緯

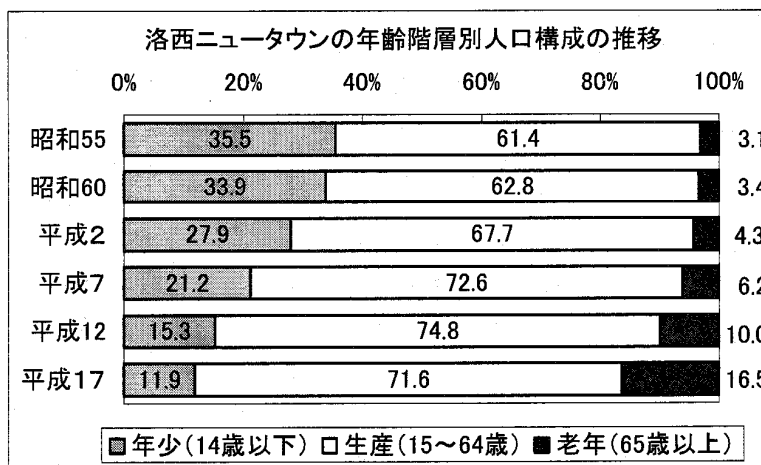
1969（昭和44年）	洛西新住宅市街地開発事業の都市計画決定
1972（昭和47年）	起工式
1976（昭和51年）	入居開始
1977（昭和52年）	新林小学校開校
1979（昭和54年）	全道路開放
1980（昭和55年）	境谷小学校開校
1981（昭和56年）	福西小学校開校
1982（昭和57年）	ラクセーヌオープン、竹の里小学校開校
1987（昭和62年）	洛西総合庁舎開設

洛西ニュータウンの人口・世帯数等

人口は、平成2年の3.6万人をピークに減少が続いています。少子高齢化の傾向が続いており、平成17年での年少人口比率は11.9%、高齢者比率は16.5%となっています。



昭和55～17年：国勢調査，平成17年：住民基本台帳



昭和55～12年：国勢調査，平成17年：住民基本台帳

■ 洛西ニュータウンビジョンの概要

- ・ 洛西にニュータウンでは、急速に進展する少子・高齢化やこれに伴うコミュニティの希薄化等の課題に対して、『緑とゆとりを守り、各世代が支えあい心豊かに共生できるまち』というビジョンを掲げ、その実現を目指し、4つの戦略とその推進体制を掲げている。

【4つの戦略】

【戦略1】美しくゆとりあるまちなみを育て、次世代へ継承するための取組
～自然環境の保全と美しいまちなみづくり～

【戦略2】洛西のまち全体で子育てを支える取組
～子どもを育てる地域環境づくり～

【戦略3】熟年世代が洛西のまちで力を発揮する活動を広げる取組
～熟年世代の活躍できる地域づくり～

【戦略4】洛西のまちで誰もが快適に暮らせる環境づくりの取組
～身近な地域拠点と交通環境づくり～



【ビジョンの推進体制】

まちづくりビジョンの着実な推進に向けて、

- (1) 地域で活動する住民やグループの交流の場を設けることなどにより、相互協力のネットワークづくりに取り組む。
- (2) 地域や事業者、行政などが連携しながら進めるべき取組について、進め方をリードしていくまちづくり推進組織として「洛西ニュータウンまちづくり協議会（仮称）」を立ち上げ、4つの戦略の観点を踏まえた優先順位、取組の担い手や手法、スケジュールなどを協議する。
- (3) ビジョンに関する取組などについて、「まちづくりニュース（仮称）」の発行や「報告会」によって広く地域住民に知らせ、地域とともにあるまちづくりを進める。

※洛西ニュータウンまちづくりビジョンより

■向島ニュータウン

- ・ 向島ニュータウンでは、平成2年以降、人口が減少しており、少子高齢化の傾向が続いている。
- ・ 一方、世帯数は、平成12年まで減少し、平成17年から増加に転じている。

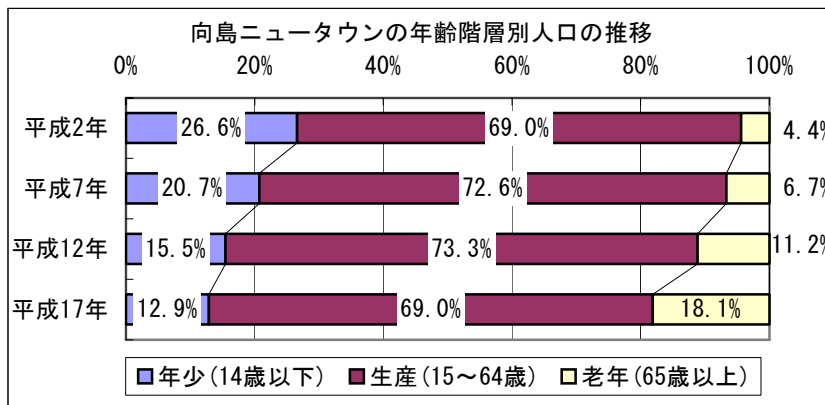
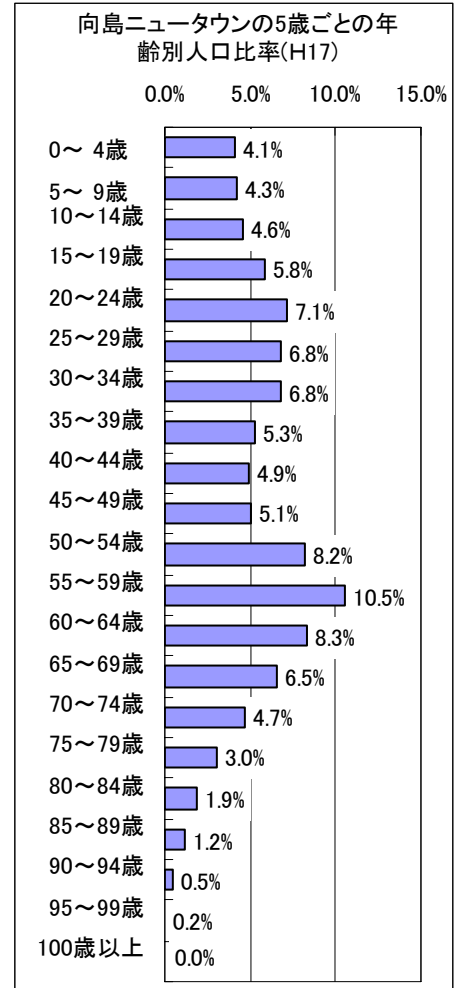
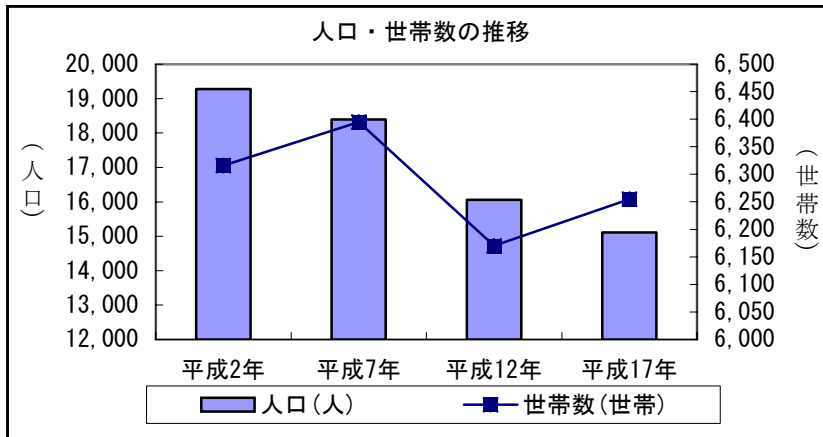
○向島ニュータウンの沿革

西暦	年号	経過
1967	昭和42年	・ 向島ニュータウン計画始まる
1968	昭和43年	・ 地元説明会
1969	昭和44年	・ 用地買収
1971	昭和46年	・ 「一団地の住宅施設」方式による都市計画決定、事業開始
1972	昭和47年	・ 3月造成工事着工、48年3月造成工事終了
1974	昭和49年	・ 9月 2街区住宅建設工事着工（51年8月竣工）
1975	昭和50年	・ 3月 2街区分譲募集開始 分譲住宅融資制度創設 ・ 12月 5街区住宅建設工事着工（53年12月竣工）
1976	昭和51年	・ 12月 第1回目全体計画見直し（住戸数・配置計画・区域等） ・ 4月 向島南小学校開校 ・ 4街区、6街区住宅建設、商店街建設工事着工（53年2月竣工）
1977	昭和52年	・ 4月 2街区・5街区入居開始。近鉄バス営業開始。 ・ 9月 3街区住宅建設工事着工（57年竣工）
1978	昭和53年	・ 第2回目全体計画見直し（近鉄向島駅設置と公社分譲住宅用地の市営住宅用地への転化等） ・ 4街区・6街区入居開始 ・ 3月 保育園、中央公園（西、東）、センター商店街、内科医、歯科医院開業 ・ 4月 向島南小学校東分校（向島二の丸小学校）開校 ・ 7月 スーパーマーケット ・ 10月 1街区住宅建設工事着工（54年12月竣工）
1979	昭和54年	・ 3月 近鉄向島駅開業 ・ 4月 向島二の丸小学校開校 京都市住宅サービス公社 ・ 6月 向島幼稚園開園 ・ 11月 8街区住宅建設工事着工（57年2月竣工） ・ 12月 駅前広場
1980	昭和55年	・ 2月 7街区住宅建設工事着工（55年11月竣工） ・ 4月 向島中学校開校
1981	昭和56年	・ 11月 9街区住宅建設工事着工（58年2月竣工）
1982	昭和57年	・ 4月 向島小学校東分校（向島藤の木小学校）開校 ・ 10月 10街区住宅建設工事着工（59年3月竣工）
1983	昭和58年	・ 4月 向島藤の木小学校開校
1984	昭和59年	・ 4月 向島東中学校本校開校
1986	昭和61年	・ 3月 市立向島図書館 ・ 4月 二の丸北小学校開校
1987	昭和62年	・ 2月 11街区住宅建設工事着工（63年6月竣工） ○昭和63年6月の11街区竣工をもって事業完了
1990	平成2年	・ 5月 向島学生センター竣工

（出典：わが街むかいじま 「わが街むかいじま」街史編纂委員会編集 二の丸北学区自治連合会発行）

○向島ニュータウンの人口・世帯数等

（参考資料：ニュータウンの土地利用に関する調査業務《向島ニュータウン》調査報告書



資料：各年国勢調査

資料：平成17年国勢調査結果

○向島ニュータウン関連の小学校児童数の推移

（参考資料：ニュータウンの土地利用に関する調査業務《向島ニュータウン》調査報告書

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	増減
二ノ丸北	0	563	422	202	120	△443
二ノ丸	1,836	740	479	314	271	△1,565
向島藤ノ木	542	824	763	469	407	△417

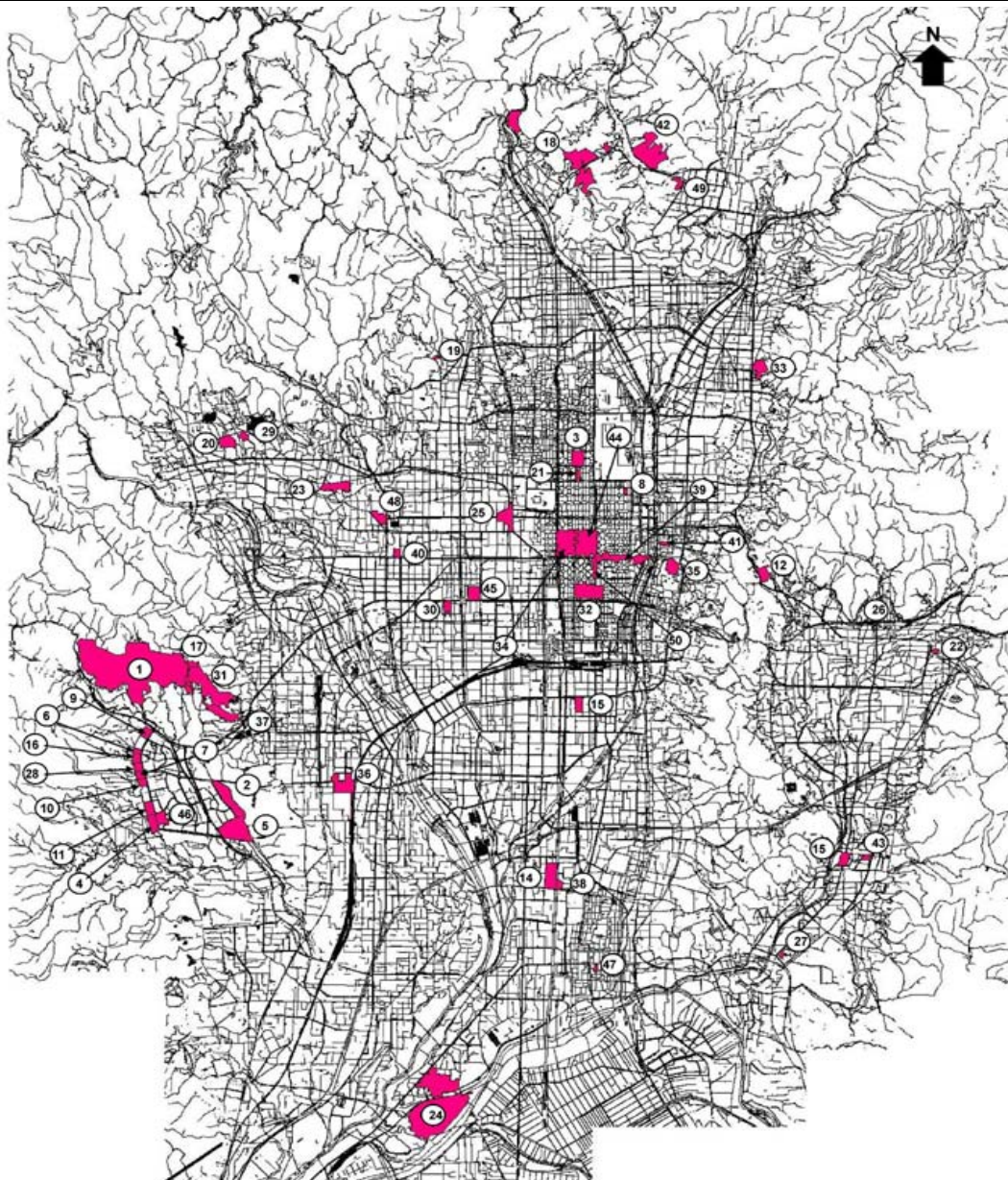
※増減については、最大児童数から平成17年の児童数を引いて求めている

資料30 地区計画

- ・地区計画では、マンション等の用途や形態規制が中心で、地域の人口定着や活性化に向けては、ソフトな取り組みもあわせた計画づくりが求められる。

【地区計画】

根拠法	都市計画法及び建築基準法		
概要	・地区レベルを単位とした計画制度。 ・地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地を形成・維持するため、住民意向を反映しながら道路、公園等の地区施設や建築物の整備、土地利用に関して地区のまちづくりに必要な事項を選択し、その詳細な計画（ルール）を都市計画に定めるもの。 ・この計画に基づいて建築や開発行為に関して必要な規制誘導を行う。 ・建築条例に当該地区の規制内容を定めた場合、建築確認の基準となる。		
地区数	50 地区（下記参照）	地区面積	600.2ha
住宅景観のポイント	建築物の意匠として、建築物の色、屋根の形状、緑化等を定めることができ、統一感に配慮したまちなみの形成が可能		



資料31 移住・住み替え支援機構の概要(移住・住み替え支援機構HPより)

- ・高齢者の住宅を借り上げ、住宅の流通を促進する移住・住み替え支援機構が平成18年4月に設立されたが、市内ではまだ実績はない。

【移住・住み替え支援機構(JTI)とは】

- ・住み替えを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借上げ、賃料保証する非営利の法人として、平成18年4月に設立。

【主要業務】

■「マイホーム借上げ制度」の実施

- ・JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するものです。家賃は市場よりやや低めになりますが、制度利用者は賃借人のいるいないにかかわらず、JTIを通じて賃料収入を得ることができる。

■住み替えに関する情報提供

- ・JTIは中立機関として、様々な移住・住み替え支援を実施している地方公共団体や民間企業から情報を収集し、サイト等を通して情報提供を行っている。

■住み替え型リバースモーゲージの開発・提供

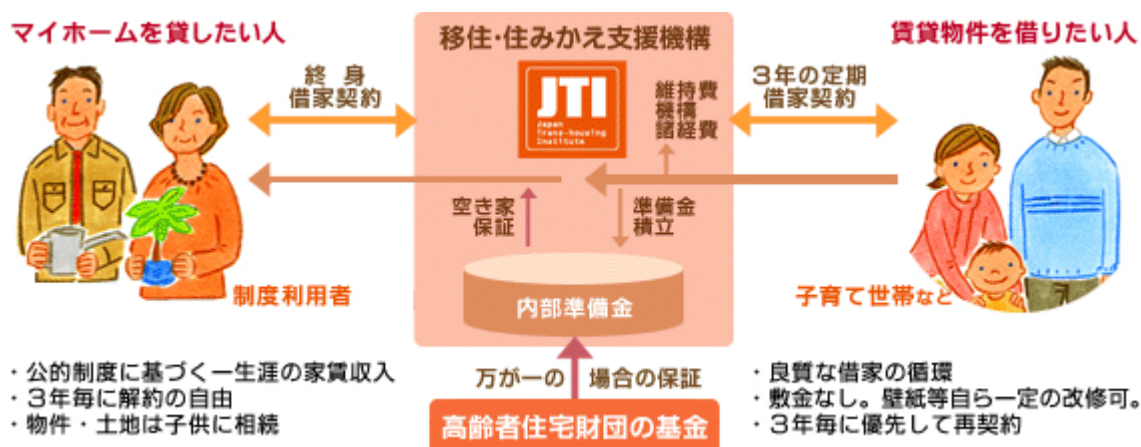
- ・JTIの支払う賃料は国の基金によってバックアップされた信用力の高い収入であることから、これを返済原資にすれば退職後でも低利で資金を借り入れることが可能になる。
- ・JTIは、金融機関と提携してこのような住み替え型リバースモーゲージを利用者に提供している。制度利用者は、この借入金を賃貸に際して必要となる耐震補強のための改修費用の他、住み替え先住宅購入等のための一時金に充当することができる。

■転貸を通じた子育て支援と良質な住宅ストックの循環

- ・借上げたマイホームは耐震性能を確認の上、子育て中の若年層を中心に転貸して運用し、ゆとりある住環境の提供を通じて、子育て世代を支援するとともに、良質な住宅ストックの循環を図っている。

■「移住・住みかえ支援適合住宅制度(若年借上げ制度)」の実施

- ・JTIが定める耐久性、長期にわたるメンテナンス制度を備えた新築住宅を、「移住・住みかえ支援適合住宅」として認定。認定を受けた住宅は、「マイホーム借上げ制度」の通常の利用条件である50歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも借上げ制度を利用することができる。



資料 32 ココイマ・プロジェクトの概要

- ・ 地域の小中学校の統合をきっかけとして、京都市左京区の北部に位置する花背地域を中心に、別所・広河原・久多・百井の５地域が協働で、子育て世帯を呼び込むため、地区内の空き家の情報を提供し、地区外の方に購入や賃貸により居住してもらうことで、住民を増やそうというプロジェクト。（「ココイマ・プロジェクト」とは、「ココで暮らす イマを暮らす」から）
- ・ 現在までに１１件の問い合わせがあるが、購入ではなく賃貸を希望する方が多く、提供できる空き家は今のところ売家のみであり成約には至っていない。
- ・ また、空き家の提供は地域の自治会を通じて受けることとしていることもあり、提供できる空き家が限られている。

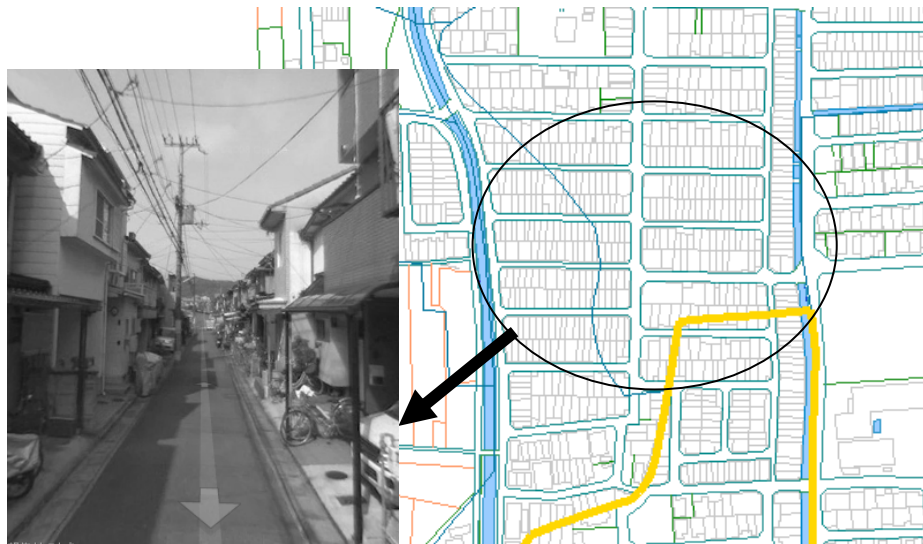


資料33 都心部，郊外部における住宅地の状況

①都心部（東山区一橋学区付近）



②郊外部1（山科区山階南学区付近）



③郊外部2（伏見区久我の杜学区付近）

