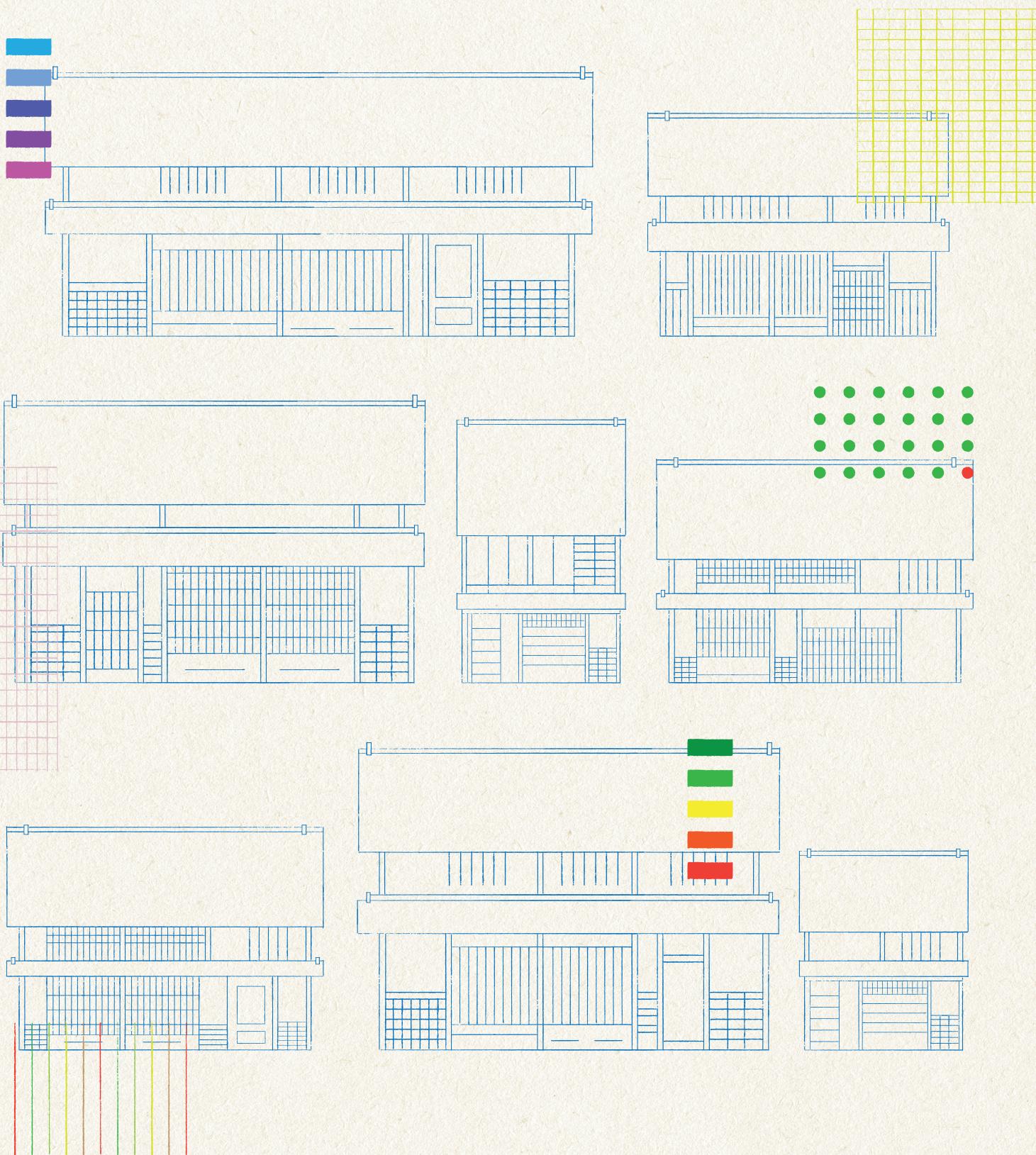


令和6年度 京町家状況調査報告書

京都市
公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター
立命館大学アート・リサーチセンター



令和 6 年度

京町家状況調査報告書

令和 7 年 11 月

京都
市
公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター
立命館大学アート・リサーチセンター

目 次

調査概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 実施主体	1
(3) 実施期間	1
(4) 調査内容	1
(5) 持続可能な京町家状況調査手法の開発	4
 第1章 京町家の滅失状況の調査	11
1-1 地理空間情報システム（GIS）を用いた京町家の残存軒数の推定	11
(1) 全体の滅失率・集積率	11
(2) 地域（学区）別の滅失率・集積率	13
(3) 個別指定京町家の滅失率	20
(4) 指定地区内の京町家の滅失率・残存数の推移	21
1-2 滅失要因の相関関係の分析	24
(1) 滅失要因の傾向 基礎調査から読み取る滅失の要因	24
(2) 大規模敷地の確保を目的とした京町家の解体	24
 第2章 京町家に係る基礎調査	31
2-1 立地（用途地域、前面道路属性等）	31
(1) 用途地域（分布）	31
(2) 前面道路属性	33
(3) 最寄り鉄道駅からの距離	35
2-2 規模（敷地面積）	36
(1) 面積別	36
(2) 大型町家（敷地面積が60坪を超える京町家）の状況	40
2-3 築年数	41
築年数別	41
2-4 用途	44
(1) 用途別	44
(2) 空き家	45
2-5 京町家解体後の土地利用	46
(1) 用途別	46
(2) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく解体届	47
2-6 既存制度の活用状況	49
(1) 国・京都市の制度利用状況	49
(2) 京都市景観・まちづくりセンターの事業利用と残存状況	49
2-7 滅失した京町家の所有者属性	50
2-8 京町家の分類要素	52

第3章 京町家を取り巻く環境及び所有者の負担に関する調査	55
3-1 地価	55
(1) 路線価の動向	55
(2) 路線価の上昇率の分布	57
3-2 (路線価×敷地面積) の動向	58
3-3 不動産取引量及び取引価格	63
(1) 調査概要	63
(2) 不動産取引量及び取引価格の分布	64
(3) 不動産取引量及び取引価格の推移	72
3-4 維持修繕工事費	74
(1) 維持修繕工事費の推移	74
(2) 維持修繕工事費の変動に係る考察	78
(3) 京町家特有の工事等	78
第4章 京町家に係る意識・意向の調査	79
4-1 京町家継承者の意識（相続、購入、解体等）	79
(1) 京町家相談に観る継承者が抱える課題と継承意向の傾向	79
(2) 継承者の意識	90
4-2 京町家の保全・継承に取り組む団体等の意識	98
(1) ヒアリング調査実施概要	98
(2) ヒアリング調査結果	98
別添1 京町家状況調査 京町家に係る意識・意向の調査の背景	
別添2 「京町家の保全・継承に取り組む団体等の意識」ヒアリングシート	
4-3 京町家を保全・継承する技術者の意識	111
(1) アンケート調査実施概要	111
(2) アンケート調査結果	111

調 査 概 要

調査概要

(1) 調査の目的

平成 20 年度及び平成 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、財団法人※京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学) 及び平成 28 年度「京町家まちづくり調査追跡調査」において残存を確認した約 4 万軒の京町家について、残存状況等とその推移、取組の効果等の状況及び社会情勢を踏まえた滅失要因等を明らかにし、もって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。）及び京都市京町家保全・継承推進計画（以下、「京町家計画」という。）に基づく取組の効果検証及び更なる支援策の立案等に向けた京町家関連諸施策の基礎資料とすることを目的とする。※平成 24 年（2013 年）4 月に公益財団法人に移行。

本報告書では以降、平成 20・21 年度に実施した京町家まちづくり調査を「第Ⅲ期調査」、第Ⅲ期調査に係る追跡調査である平成 28 年度調査を「前回調査」という。

(2) 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（以下、「まちセン」という。）、立命館大学アート・リサーチセンター

(3) 実施期間

令和 6 年（2024）9 月～令和 7 年（2025）3 月

(4) 調査内容

① 京町家の滅失状況の調査

1) 地理空間情報システム（GIS）を活用した京町家の残存状況及び詳細調査

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、「第Ⅲ期調査」以降の京町家の現状を把握するべく、「前回調査」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により、データ上で残存状況を確認した。

<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

ア. 戦前に市街化された地域

- ・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（北区及び左京区の一部）
- ・伏見旧市街地

イ. 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

2) 今回調査における GIS を活用した京町家の残存状況の確認手順等

ア. 住宅地図データベースによる確認

最初に、住宅地図データベースを用い、平成 28 年（2016）と令和 5 年（2023）の建物形状及び建物情報を比較し、

- a . 建物形状が喪失したもの（＝更地・駐車場等）
- b . 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。

イ. 建築確認申請等のデータによる確認

次に、平成 29 年（2017）京町家条例制定以降の

- a . 建築確認申請（検査済証交付）データ（＝建替え）
- b . 建設リサイクル届データ（＝解体）
- c . 京町家解体届データ（＝解体）

により、滅失を確認

ウ. 各種指定建造物データによる確認

さらに、高い確率で残存が確認できるものとして、

令和 6 年（2024）の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。

近年、GIS で用いるデータについて、大幅な精度の向上が図られ、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※。

※一部においては、現状と異なる場合や捕捉できないケースも見られる。

3) 滅失要因の相関関係の分析

上記 1) 並びに後掲の②、③及び④の調査の経緯・結果を踏まえて、滅失要因の相関関係の分析を行った。

② 京町家に係る基礎調査（第 2 章）

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）を用いて、立地、規模、築年数、用途、京町家解体後の土地利用、既存制度の活用状況及び滅失した京町家の所有者属性について分析を行った。

③ 京町家を取り巻く環境及び所有者の負担に関する調査（第 3 章）

京町家を取り巻く環境及び所有者の負担についての動向を探るため、地価及び固定資産税の動向、不動産取引量及び取引価格の分布・推移、維持修繕工事費の推移等について調査を行った。

④ 京町家に係る意識・意向の調査（第4章）

京町家の継承と滅失の要因を考察するため、まちセンの京町家相談事業における蓄積データをもとに京町家継承者の継承意向及び継承者の意識に係る調査を行った。

また、京町家の保全・継承に取り組む団体等及び技術者の意識を明らかにするため、職能団体や専門家との協働ネットワークを活かして、ヒアリング調査及びアンケート調査を実施した。

（調査結果より）

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ことを確認した。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。京町家は1日あたり約2軒が滅失している現状にある。第Ⅲ期調査から今回調査までの京町家の軒数の推移は以下の表 調-1のとおりである。

表 調-1 京町家の軒数の推移

	第Ⅲ期調査 (H20、21年度)	前回調査 (H28年度)	今回調査 (R6年度)
残存軒数	47,735軒	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

(5) 持続可能な京町家状況調査手法の開発

今回の調査では、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、市提供のデータ及び公開データ等を重ね合わせ、現地へ赴くことなく京町家の残存・滅失状況について把握・分析することを初めての取組として行った。以下に「本調査の分析方法」、及び「今後の持続可能なシステムの構築に向けて」について掲載する。（寄稿：立命館大学文学部地域研究学域 矢野桂司教授）

① 本調査の分析方法

近年、地理空間情報の蓄積と活用が多様かつ大規模に進展している。その背景には、地理空間情報の活用と推進に関する施策を総合的かつ計画的に進めることを目的とした、平成19年（2007）の「地理空間情報活用推進基本法」や、国及び地方公共団体に対してオープンデータの推進を義務付け、国民参加・官民協働による課題解決、経済活性化、行政の高度化・効率化を目指す平成28年（2016）の「官民データ活用推進基本法」などがある。

京都市においても、日常業務の効率化やオープンデータの推進を背景に、多くの行政データが蓄積・活用されている。本調査では、京都市に関連する官・民・学それぞれが保有する多様で膨大な地理空間情報を活用し、残存する京町家の異動（残存・滅失・活用等）を推定するとともに、その要因分析や施策効果の検証を行うためのシステム及び基本データの整備を目的とする。また、②では、京町家の残存・滅失及び関連する地理空間情報を随時更新できる、持続可能なシステムの構築を提案する。

1) これまでの京町家まちづくり調査の基本データ

本調査の基本データは、第Ⅲ期調査により特定された47,735軒の京町家に関するGISデータ及び属性データ、並びに平成28年（2016）に追跡調査の形で実施された前回調査の結果である。第Ⅲ期調査のGISデータは、当時のZmap-TOWNⅡに基づく建物形状ポリゴン及びその代表点であるポイントデータ、さらにそれに紐づく属性データで構成されている。このGISデータを基盤として、前回調査では、対象物件が40,146軒の残存、5,602軒の滅失、1,987軒の未調査に分類された。

本調査では、前回調査で特定された40,146軒の残存京町家を対象とし、現地調査を行うことなく、その後の残存・滅失状況を把握する方法を提案する。

ここで使用する第Ⅲ期調査・前回調査のGISデータは、2008年版Zmap-TOWNⅡに基づく建物形状ポリゴン及びポイントデータと、それぞれの調査時点における京町家の属性データから構成される。

なお、第Ⅲ期調査・前回調査では、株式会社ゼンリン（以下「ゼンリン」という。）の商用データであるZmap-TOWNⅡ（毎年更新）を基盤としたが、他にも、都市計画基本図に基づく建物ポリゴン（5年ごと更新、オープンデータ、PLATEAUプロジェクトにより提供）などのデータが存在する。

これらは建物形状や属性値に違いがあり、また、本調査を開始するにあたり、国土交通省が計画する不動産IDの活用や、ゼンリンによる測量法準拠の新たな建物データの可能性についても検討した。その結果、現時点ではゼンリンのZmap-TOWNⅡを引き続き使用することが最適であると判断した。

2) 平成 28 年（2016）以降の京町家の残存・滅失の判定

ア. 第Ⅲ期調査・前回調査の GIS データの加工

本調査では、第Ⅲ期調査・前回調査に基づく GIS データ、すなわち 2008 年版 Zmap-TOWN II の建物形状ポリゴンと、2016 年版 Zmap-TOWN II の建物形状ポリゴンを比較することで、京町家の異動（残存・滅失）を判定しようと試みた。しかし、両者を比較した結果、建物形状が大きく異なることが確認された。これは、平成 22 年（2010）以降、ゼンリンによる Zmap-TOWN II の建物形状ポリゴン作成方法に、空中写真などの新たな手法が導入され、大幅な修正が加えられたためである。

そこで、平成 28 年（2016）の前回調査時に特定された 40,146 軒の京町家の GIS データを、令和 5 年（2023）版により近い 2016 年版 Zmap-TOWN II の建物ポリゴンに移行させることとした。具体的には、第Ⅲ期調査時のポイントデータを継承した前回調査の存続京町家（以下「京町家ポイント 4」という。）である 40,146 ポイントについて、表札名などを考慮しながら、2016 年版 Zmap-TOWN II の 39,927 件の建物ポリゴンに対応付けた。これにより、平成 28 年（2016）版における京町家ポリゴンデータを作成した。

一対一で対応する場合はそのまま保留し、1 つのポリゴンに対して 2 ポイント以上が重なる場合には、確認を行ったうえで、必要に応じてポイント位置を補正した。

その結果、本調査では、基本的に、位置修正を加えた 40,146 件のポイントデータと、2016 年版 Zmap-TOWN II に基づく 39,927 件のポリゴンデータを GIS データの基盤とする。

このポイント数とポリゴン数の差異は、第Ⅲ期調査・前回調査時には独立して扱われていた京町家が、2016 年版 Zmap-TOWN II では 1 つのポリゴンにまとめられている場合があることに起因する。

そのため、前回調査との比較分析を行う際には、基本的に 40,146 ポイントの GIS データを用いる方針とする。

なお、平成 28 年（2016）時点で既に更地化しており、2016 年版 Zmap-TOWN II に建物形状が存在しない場合には、京町家ポイント 4 から追加登録を行った（追加分にはフィールド名「追加ポリゴン」を付与）。追加分を含め、2016 年版京町家ポリゴンには一意のユニーク ID を付与して管理している。

イ. 前回調査時以降の京町家の残存・滅失推定の方法

まず、ア. で位置修正を行った前回調査時の 40,146 軒の京町家ポイントについて、2016 年版 Zmap-TOWN II の建物形状ポリゴンと空間結合を実施した。この結果、建物ポリゴンと重ならなかった京町家については、更地（空き地や露天駐車場など）に変わったと判断し、「滅失」と推定した。

次に、Zmap-TOWN II に付与されている建物階数情報を活用した。

Zmap-TOWN II では、建物階数が 0 とされているポリゴンは、基本的に 2 階建て以下の戸建住宅を指しており（ただし、納屋や倉庫など、階数情報が取得できない建物も含まれる）、3 階建て以上の建物には実際の階数（例：3 階など）が割り当てられている。このため、前回調査時の京町家について、建物階数が 0 から 4 階以上へと変化したものは、京町家以外の建物に建て替えられたと判断し、「滅失」と推定した。

さらに、平成 29 年（2017）京町家条例制定以降に建築確認申請がなされた建物、及びリサイクル法に基づく届出が出された建物についても確認を行った。前回調査時に京町家とされ

ていたものが、上記のフィルタリングでは「残存」と判定された場合でも、地番住所を照合し、建て替え等があったことが確認できた場合には「滅失」と推定した。

以上の分析により、前回調査で特定した 40,146 軒の京町家について、2023 年版 Zmap-TOWN II の調査時点（実際のデータ収集は令和 4～5 年（2022～2023））と比較し、34,580 軒が残存、5,566 軒が滅失したと推定した。

3) 京町家に関する地理空間情報の結合

本調査では、京町家の残存・滅失に関するさまざまな地理空間情報をリスト化し、前回調査時の京町家 GIS データとの紐付けを行った。この際、異なる地理空間情報を京町家に結合する方法として、①地図上での空間結合、②同一の属性値（マッチングフィールド）による属性結合、の 2 つを用いた。

空間結合については、前回調査結果を 2016 年版 Zmap-TOWN II 建物ポリゴンに対応させた、40,146 軒のポイントと 39,927 軒のポリゴンを使用した。一方、属性結合では、第Ⅲ期調査・前回調査から引き継がれた FID1、各期調査時の写真番号、さらに地番を含む住所をユニークな識別属性として用いた。

京都市の住所は、伝統的に町名に加えて通り名を含む表記が多く、住所の正規化が必要である。ここでは、京都市の地番参照図で用いられている表記を基準とし、通り名を削除し、地番は半角数字、枝番は半角ハイフン「-」で統一することとした。京都市は昭和 37 年（1962）に施行された「住居表示に関する法律」の適用を受けていないため、土地の登記簿に記載された地番がそのまま住所の番地として使用されている。

具体例として、京都市役所の土地地番と建物住所は以下のとおりである。

正規化前：京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

正規化後：京都市中京区上本能寺前町 488

なお、1 つの土地地番に 1 つの建物が対応する場合もあれば、1 つの地番に複数の建物が存在する場合、又は複数の地番の上に 1 つの建物が建つ場合もある。そのため、土地地番や建物住所による完全一致ができないケースが生じる。

住所の正規化にあたっては、京都市の地番参照図を基に独自に開発した「京都市地番ジオコーダー」（GitHub の「Jageocoder - A Python Japanese geocoder」）を用いた。加えて、東京大学空間情報科学研究センター「CSV アドレスマッチングサービス」と昭文社マップル「アドレスマッチングツール」なども補足的に活用した。

ア. 令和 5 年（2023）での残存・滅失京町家の用途

第Ⅲ期調査では、建物用途として以下の分類が記録されている。0 未記入、1 戸建住宅、2 戸建店舗、3 共同住宅、4 オフィス・商業ビル、5 立体駐車場、6 露天駐車場、7 空地・売地、8 その他。加えて、表札・事業所名及び事業活用（0 未記入、1 事業所専用、2 併用住宅、3 専用住宅、4 不明）も併せて記録されている。

前回調査では、40,146 軒の京町家について、建物用途（1 事業所専用、2 併用住宅、3 専用住宅、4 不明）と、表札名・屋号名が記録された。

これに加え、ゼンリンの Zmap-TOWN II における平成 20 年（2008）、平成 28 年（2016）、令和 5 年（2023）時点の表札名データも活用可能である。

本調査では、基本的に前回調査時の建物用途（1 事業所専用、2 併用住宅、3 専用住宅）を

ベースとし、表札名に基づく補完を行った。具体的には、表札名が存在しない場合を「△」とし、表札名が個人名であった場合には、原則として「専用住宅」と判定した。

一方、表札名に「(株)」「会社」「商店」「(院)」などの語句が含まれている場合は「事業所専用」と分類した。

また、表札名に「ホテル」「旅館」「宿」などの語句が含まれる場合や、後述する簡易宿所の認定を受けた京町家については、「宿泊施設」として区分した。

さらに、滅失推定により「更地」と分類された建物についても、ゼンリン 2023 年版 Zmap-TOWN II の「一般建物名称」と「道路名称」を参照し、建物形状ポリゴンが存在しないにもかかわらず名称が付与されているケース（たとえば駐車場名称が付いているもの）を抽出し、純粋な更地とは区別して「駐車場」と分類した。

イ. 京町家の建築年

公的資料での建築年データとしては、以下の 2 種類が利用可能である。

- ・昭和 25 年（1950）以前に建築された木造建物（令和 6 年（2024）時点）のデータ（100,949 軒）
- ・家屋形状ポリゴンデータ（568,378 軒）

ただし、家屋形状ポリゴンに建築年の属性情報を結合できたのは 58,019 軒にとどまる。まず、後者の建築年をもつ家屋ポリゴンと、2016 年版 Zmap-TOWN II の建物ポリゴン（39,927 軒）を空間結合し、建築年の属性を付与した（30,271 軒に結合）。この際、複数の家屋ポリゴンと重なる場合には、データベース上で最初に現れたポリゴンの建築年を割り当てた。

次に、公的資料の住所の正規化住所（重複を除くと 56,997 軒）をもとに、京都市の地番参考図（716,858 地番）と属性結合を行い、複数台帳に対応する場合には最も古い建築年を優先して割り当てた（50,321 地番に付与）。

最後に、こうして建築年を付与した地番参考図ポリゴンと、2016 年版 Zmap-TOWN II ポリゴンを空間結合し、補助的な建築年情報（建築年 2）として活用した。

ウ. 路線価と推定価格

2016 年版 Zmap-TOWN II ポリゴン（39,927 軒）に対して、最も近接する平成 28 年（2016）及び令和 6 年（2024）の路線価 GIS データ（ラインデータ）を結合した。1 つの京町家ポリゴンに複数の京町家ポイントが存在する場合は、同一の路線価を適用する。

推定価格、京町家の面積（2016 年版 Zmap-TOWN II の家屋形状ポリゴンから算出した面積（ m^2 ））に路線価を掛けることで算出した。また、1 つの京町家ポリゴンに複数の京町家ポイントが紐づく場合には、面積按分により、それぞれの京町家ポイントに推定価格を割り当てた。

エ. 集積率

前回調査で特定された 40,146 軒の京町家を、令和 5 年（2023）時点で「残存（34,580 軒）」と「滅失（5,566 軒）」に分類し、それぞれの集積率を算出した。集計空間単位としては、元学区、令和 2 年（2020）国勢調査による 11 区、町丁・字等、さらに 1km メッシュ（3 次メッシュ）、500m メッシュ（4 次メッシュ）、250m メッシュ（5 次メッシュ）を用意した。

集積率は、各集計空間単位内における建物数に対する京町家ポイント数の割合として定義した。

ここでの建物数は、2023 年版 Zmap-TOWN II ポリゴン（京都市全体で 577,114 軒）に基づく。このほか、集計空間単位ごとの、国勢調査の世帯数に占める京町家軒数や、当該空間単位の

建物面積に占める京町家の総建物面積などを集積率として計算することも可能である。

オ. 各種 POI (Point of Interest) データ

- 03_提供データ_地区指定時の滅失
- 04_提供データ_解体届からの解体済み京町家
- 06_提供データ_簡易宿所営業(R6、R2)
- 07_提供データ_民泊届出住宅
- 09_提供データ_バリアフリー協議_R3.10-R6.7
- 11_提供データ_文化財登録京町家
- 12_提供データ_京都を彩る建物や庭園 t9
- 13_個別指定京町家
- 水道の閉栓情報

これらの京町家に関するデータベースを、前回調査の 40,146 軒の京町家ポイントと紐づけるためには、正規化された住所を用いて属性を結合させた。そのためには、それぞれのデータの住所情報の住所を正規化する必要がある。そこで、個々のデータベースの住所を正規化し、属性結合を行った。

カ. 建物・土地の登記簿情報

a. データの加工・結合

行政区ごとに土地と建物の登記簿が複数の CSV に分かれているものを、エクセル形式で 1 つのシートにまとめる。これを原本として、エクセルファイルごとに先頭に列を挿入し、1 から順に通しユニーク ID を付ける。

b. データの整理

各 CSV の A 列にはじめから番号が振られており、同一番号は同一の土地又は建物に対するデータとなっている。1 つの土地又は建物の情報が複数行に分かれていることがあるため、不要なデータを除き、必要なデータのみを抽出して 1 行にまとめる。

土地と建物で必要なデータが異なるため、下記にまとめる。

【建物】

- ・『所在 1』: 当該建物の所在住所。
- ・『所有権 1』又は『所有者 1』

※所有権は複数ある場合があるが、『所有権 1』のみ抽出する。

※『所有権 1』と『所有者 1』は重複しないはずだが、万が一両方存在する場合は両方を抽出する。

『所有権 1』の場合、行の続きに「所有者名」が記載されている。

『所有者 1』の場合、住所のセルに「所有者名」が含まれている。

所有権を持つ人（企業）の住所と所有者名が必要なデータ。

ID	所在 1	所有権 1	所有者名	所有者 1
1	京都市上京区…	京都市上京区…	京都太郎	ND
2	京都市上京区…	京都市北区…	菊浜次郎	ND
3	京都市上京区…	ND	ND	山科区…梅湊花子

【土地】

- ・『所在 1』：当該土地の所在住所。
- ・『表示履歴 1』：所在 1 に続く番地。

→『表示履歴 2』以降も可能であればすべて抽出する。分筆・合筆の過程までが必要なデータ。

- ・『所有権 1』又は『所有者 1』

※所有権は複数ある場合があるが、『所有権 1』のみ抽出する。

※『所有権 1』と『所有者 1』は重複しないはずだが、万が一両方ある場合は両方必要。

『所有権 1』の場合、行の続きに「所有者名」が記載されている。

『所有者 1』の場合、住所のセルに「所有者名」が含まれている。

所有権を持つ人（企業）の住所と所有者名が必要なデータ。

ID	所在 1	表示履歴 1	表示履歴 2	所有権 1	所有者名	所有者 1
1	京都市上京区…	13 番	ND	京都市上京区…	京都太郎	ND
2	京都市上京区…	127 番	127 番 1	京都市北区…	菊浜次郎	ND
3	京都市上京区…	140 番	140 番 6	ND	ND	山科区…梅湊花子

② 持続可能な京町家のモニタリングシステムの構築に向けて

本調査の最終成果物は、前回調査で特定した京町家 40,146 軒を基にした、京町家ポイント（40,146 軒）と 2016 年版 Zmap-TOWN II の建物ポリゴン（39,927 軒）の GIS データ、及び京町家ポイントに紐づけられた属性データ（Excel ファイル）【2023 年京町家 Excel】である。

今後も継続的に【2023 年京町家 Excel】の精緻化を進め、加筆修正を行う予定であり、その後は随時更新するシステム（例えば、3 月末）を構築する。加えて、毎年販売されるゼンリンの Zmap-TOWN II も継続的に利用する。

さらに、今後は今回のデータベースを継続的に収集し、【2023 年京町家 Excel】をアップデートするためのダッシュボードを作成する。そのために必要な事項を以下に列挙する。

1) 建物住所・土地地番の正規化と整備

今回、完全に整備できなかった点の 1 つに、存続する京町家の住所と土地地番の対応表作成がある。最終的には、現在国土交通省が計画している不動産 ID に基づき、各建物を個別に識別し、京都市の様々な建物に関する地理空間情報を紐づけることが目標である。その結果、法務局の建物住所や土地地番、都市計画基本図の建物データ（PLATEAU（プラトー）の建物 3 次元モデルとの接合）、商業ベースの建物情報などを関連付けるシステムが構築される。その出発点として、現在、京都市で毎年、1 月頃に撮影される空中写真が、都市計画課の都市計画基本図の建物形状ポリゴン（5 年に一度）などの作成に活用されているが、それらを一元化し、法務局の土地地番ポリゴンとも対応できるような整備を検討してゆく必要がある。

当面は、京都市が作成する地理空間情報が、今回用いた正規化された建物住所と土地地番に対応できるよう整備することが必要である。そのためには、正規化された住所の整備も行い、土地地番を基に正規化住所を整備することが求められる。例えば、郵便番号や町名などを入力

したら、自動的に登録された正規化住所が表示される Web システムを構築する。

また、京都市内の町丁名には、柳辻の「辻」のような異体字が、ソフトやジオコーダーなどで対応しない場合があり、正規化の際に変換が必要な場合もある。

2) 継続的な地理空間情報のアップデート

対象となる京町家の表札名や建物・土地登記簿を継続的にモニタリングすることで、京町家の異動に伴い、その用途や所有形態、立地場所に関して、残存・滅失の状況を常に把握・検討することが可能となる。特に、事業所に関しては、経済センサスの個票との紐づけを行うことで、詳細な分析ができる。

さらに、京都市や京都市景観・まちづくりセンターが進めている京町家の継承事業や、京町家条例に基づく地区指定の効果検証などを、継続的に実施することができる。

3) 京町家データベースの活用

これまでの調査が、「京町家まちづくり調査」の名称であるように、市民参加型の京町家調査が行われてきた。こうしたまち歩き的な経験を通して、市民の京町家の継承の機運を醸成する仕組みがあった。これに代わるものとして、小中高教育現場における地域研究（総合的な学習）や、大学でのフィールドワーク、市民団体のまち歩き（個人でなく事業所の京町家を対象）などで活用いただく仕組みを構築する。

4) 京町家の不動産取引情報との紐づけ

不動産情報については、今回、不動産取引が行われた京町家を 1 軒ずつ特定するデータを得ることができなかった。例えば、不動産流通機構のレインズ (REINS) データの活用なども視野に入れたい。不動産市場にある京町家が特定されれば、当該京町家の間取りや取引価格、販売までの期間などの不動産情報を紐づけることができ、空き家の状態や継承活動に活用できる。

5) 京町家の再定義について

本調査では、第Ⅲ期調査・前回調査で特定された京町家を対象とした。そこでの京町家の基本的な定義は、戦前に市街化された地域（都心部、伏見旧市街地）及び旧街道沿いに立地し、昭和 25 年（1950）以前に伝統的な軸組構法によって建築された木造家屋である。今回の調査報告で収集した地理空間情報を活用することで、昭和 25 年（1950）以前に建築された京都市内全域の京町家を網羅的に推定できる可能性があることが明らかとなった。今後は、この可能性の検討を進めるとともに、京都市全域における京町家の存続状況のモニタリングについても検討したい。

第 1 章

京町家の滅失状況の調査

第1章 京町家の滅失状況の調査

1－1 地理空間情報システム（GIS）を用いた京町家の残存軒数の推定

今回の調査では、平成20年・21年度に実施した「第Ⅲ期調査」以降の京町家の現状を把握するべく、「前回調査」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、地理空間情報システム（GIS）を用いて、市の提供データ及び公開データ等を重ね合わせることにより、残存状況を推定した。

（1）全体の滅失率・集積率

① 全体の滅失率

地理空間情報システム（GIS）を用いて市の提供データ及び公開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ことを確認した。

滅失率が最も高いのは伏見区であり、次いで旧街道沿道、下京区、左京区となっている。

表1-1-1 行政区・旧街道別の軒数

単位：軒

	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)	
	残存数	残存数	滅失数	滅失率
北区※1	1,698	1,507	191	11.2%
上京区	8,518	7,481	1,037	12.2%
左京区※1	3,278	2,825	453	13.8%
中京区※1	7,953	6,869	1,084	13.6%
東山区	6,141	5,483	658	10.7%
山科区※1	20	18	2	10.0%
下京区※1	6,205	5,261	944	15.2%
南区※2	-	-	-	-
右京区※2	-	-	-	-
西京区※2	-	-	-	-
伏見区※1	3,995	3,212	783	19.6%
旧街道	2,338	1,924	414	17.7%
全体	40,146	34,580	5,566	13.9%

※1 学区別調査を実施した行政区画内に旧街道が存する場合は、旧街道に含める。

※2 南区、右京区及び西京区は学区別調査は実施せず、旧街道別調査のみ。

② 全体の集積率

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）を用いて元学区別に集積率（京町家の軒数／元学区内の全軒数）を求めた。

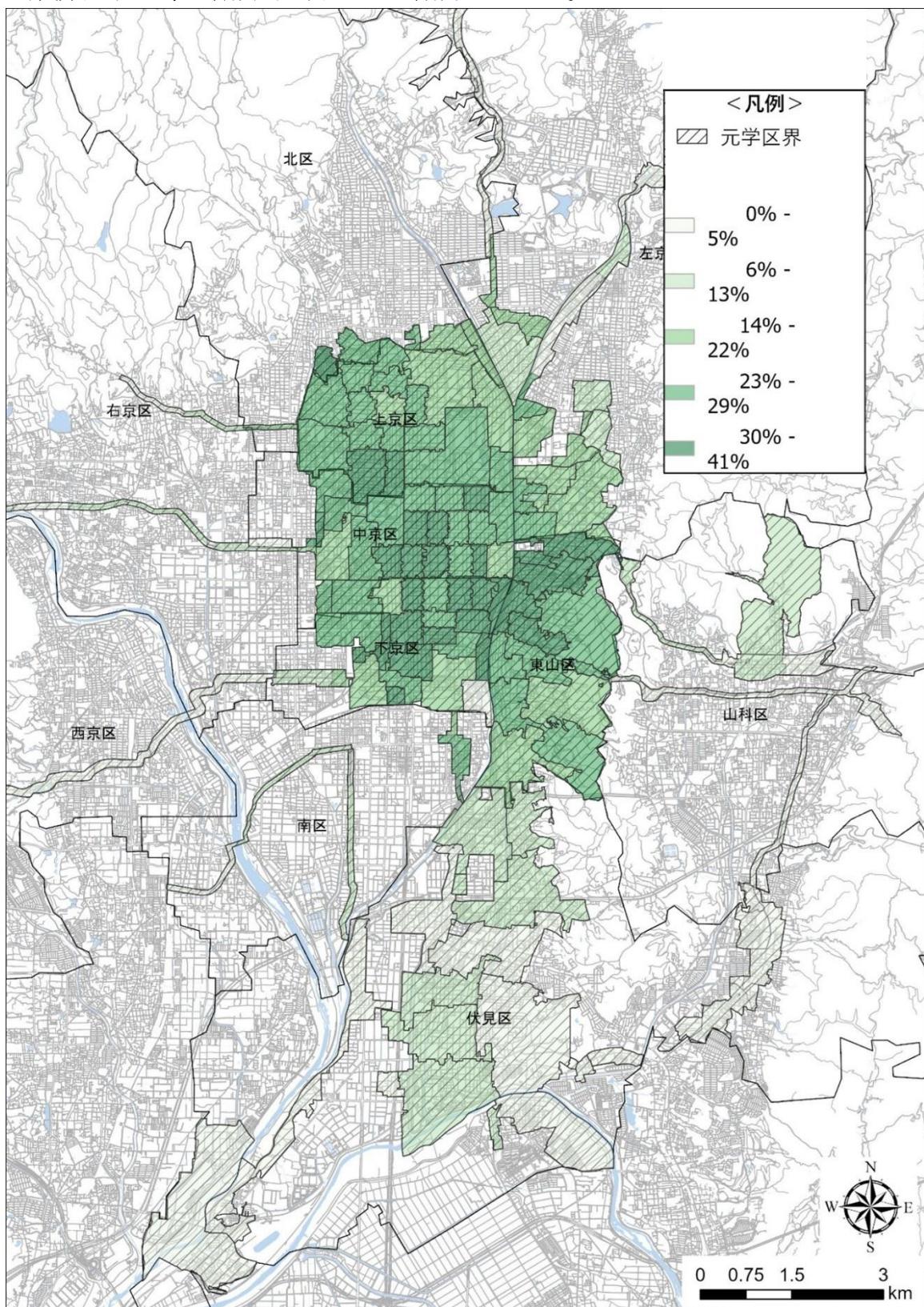


図 1-1-1 学区別京町家の集積率

集積率＝京町家の軒数／元学区内の全軒数

(2) 地域(学区)別の滅失率・集積率

① 学区別の滅失率

前回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の残存数、滅失数、滅失率の内訳は下表のとおり。

表 1-1-2 学区別・旧街道別の軒数

単位：軒

行政区	学区	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)		
		残存数	残存数	滅失数	滅失率	
北区	出雲路	146	137	9	6.2%	
北区	紫明	332	262	70	21.1%	
北区	柏野	556	511	45	8.1%	
北区	紫野	664	597	67	10.1%	
上京区	中立	291	249	42	14.4%	
上京区	嘉楽	274	247	27	9.9%	
上京区	小川	357	306	51	14.3%	
上京区	桃園	267	241	26	9.7%	
上京区	正親	404	355	49	12.1%	
上京区	聚楽	316	276	40	12.7%	
上京区	西陣	304	271	33	10.9%	
上京区	京極	348	279	69	19.8%	
上京区	春日	244	212	32	13.1%	
上京区	乾隆	395	359	36	9.1%	
上京区	仁和	1,220	1,064	156	12.8%	
上京区	出水	1,062	936	126	11.9%	
上京区	室町	954	822	132	13.8%	
上京区	待賢	399	371	28	7.0%	
上京区	成逸	319	278	41	12.9%	
上京区	滋野	411	363	48	11.7%	
上京区	翔鸞	953	852	101	10.6%	
左京区	下鴨	348	290	58	16.7%	
左京区	吉田	777	661	116	14.9%	
左京区	岡崎	557	497	60	10.8%	
左京区	川東	269	236	33	12.3%	
左京区	新洞	438	384	54	12.3%	
左京区	聖護院	315	259	56	17.8%	
左京区	葵	276	230	46	16.7%	
左京区	養正	135	127	8	5.9%	
中京区	初音	218	189	29	13.3%	
中京区	城巽	371	310	61	16.4%	
中京区	朱雀第一	838	728	110	13.1%	
中京区	朱雀第四	172	149	23	13.4%	
中京区	柳池	269	240	29	10.8%	
中京区	龍池	216	180	36	16.7%	
中京区	乾	443	388	55	12.4%	
中京区	富有	296	261	35	11.8%	
中京区	教業	255	216	39	15.3%	
中京区	日彰	218	192	26	11.9%	
中京区	本能	339	295	44	13.0%	
中京区	朱雀第七	365	315	50	13.7%	
中京区	朱雀第三	768	656	112	14.6%	

行政区	学区	前回調査(H28 年度)		今回調査(R6 年度)		
		残存数	残存数	減失数	減失率	
中京区	朱雀第二	578	485	93	16.1%	
中京区	朱雀第五	468	432	36	7.7%	
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	生祥	232	203	29	12.5%	
中京区	立誠	256	235	21	8.2%	
中京区	竹間	255	208	47	18.4%	
中京区	銅駄	273	238	35	12.8%	
中京区	明倫	239	217	22	9.2%	
東山区	修道	564	513	51	9.0%	
東山区	六原	711	636	75	10.5%	
東山区	一橋	619	554	65	10.5%	
東山区	今熊野	527	478	49	9.3%	
東山区	新道	612	552	60	9.8%	
東山区	月輪	498	440	58	11.6%	
東山区	有済	341	302	39	11.4%	
東山区	清水	523	475	48	9.2%	
東山区	粟田	702	630	72	10.3%	
東山区	貞教	377	312	65	17.2%	
東山区	弥栄	667	591	76	11.4%	
下京区	修徳	205	167	38	18.5%	
下京区	尚徳	238	202	36	15.1%	
下京区	有隣	419	358	61	14.6%	
下京区	植柳	464	422	42	9.1%	
下京区	稚松	297	237	60	20.2%	
下京区	菊浜	282	236	46	16.3%	
下京区	醒泉	464	403	61	13.1%	
下京区	開智	298	242	56	18.8%	
下京区	淳風	484	427	57	11.8%	
下京区	格致	332	285	47	14.2%	
下京区	成徳	231	196	35	15.2%	
下京区	光徳	624	542	82	13.1%	
下京区	大内	420	340	80	19.0%	
下京区	安寧	221	187	34	15.4%	
下京区	永松	249	210	39	15.7%	
下京区	皆山	201	153	48	23.9%	
下京区	豊園	342	298	44	12.9%	
下京区	郁文	299	252	47	15.7%	
下京区	梅逕	121	102	19	15.7%	
伏見区	住吉	426	342	84	19.7%	
伏見区	板橋	695	541	154	22.2%	
伏見区	桃山	175	132	43	24.6%	
伏見区	深草	522	413	109	20.9%	
伏見区	竹田	101	76	25	24.8%	
伏見区	南浜	547	448	99	18.1%	
伏見区	向島	116	105	11	9.5%	
伏見区	淀	100	76	24	24.0%	
伏見区	砂川	594	501	93	15.7%	
伏見区	稻荷	275	241	34	12.4%	

行政区	学区	前回調査(H28 年度)		今回調査(R6 年度)		
		残存数	残存数	減失数	減失率	
伏見区	藤ノ森	344	255	89	25. 9%	
旧街道	鞍馬街道	200	179	21	10. 5%	
旧街道	若狭街道	153	132	21	13. 7%	
旧街道	周山街道	142	114	28	19. 7%	
旧街道	愛宕街道	320	276	44	13. 8%	
旧街道	旧東海道	314	227	87	27. 7%	
旧街道	山陰街道	274	227	47	17. 2%	
旧街道	竹田街道	467	386	81	17. 3%	
旧街道	西国街道	110	86	24	21. 8%	
旧街道	鳥羽街道	234	195	39	16. 7%	

(参考) 以下、前回調査（平成 28 年度）で 100 軒未満の学区・旧街道

左京区	北白川	66	56	10	15. 2%
左京区	浄楽	72	61	11	15. 3%
左京区	錦林東山	25	24	1	4. 0%
山科区	大塚	9	7	2	22. 2%
山科区	安朱	11	11	0	0. 0%
下京区	崇仁	14	2	12	85. 7%
伏見区	向島南	53	47	6	11. 3%
伏見区	桃山南	5	4	1	20. 0%
伏見区	桃山東	34	24	10	29. 4%
伏見区	横大路	8	7	1	12. 5%
旧街道	渋谷街道	53	43	10	18. 9%
旧街道	奈良街道	71	59	12	16. 9%

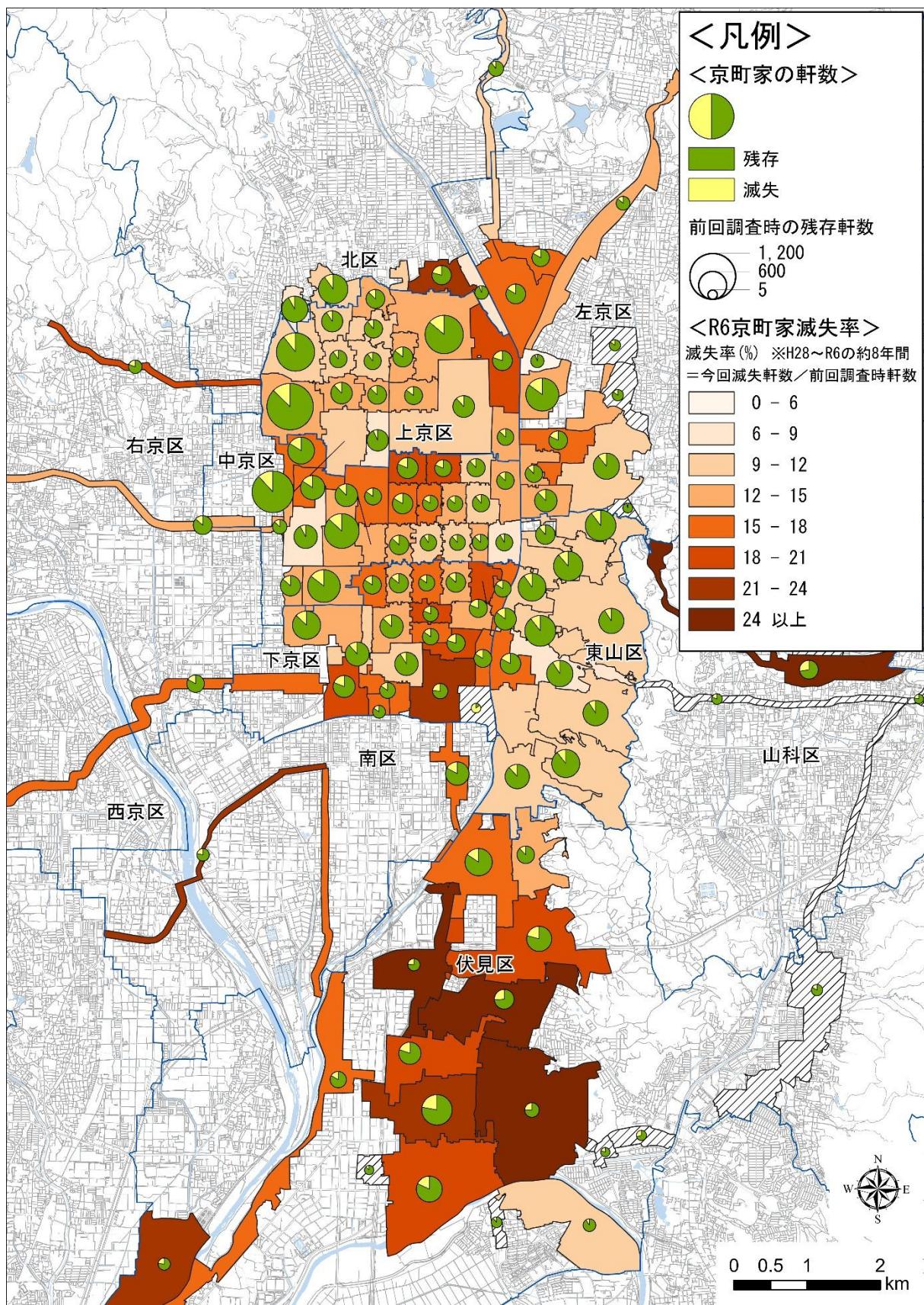


図 1-1-2 学区別京町家の消失率

② 学区別の集積率

今回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）を用いて、学区内にある全建物のポイントを集計し、建物数での集積率を算出した。前回調査時に残存を確認した京町家の軒数が100軒以上の学区別の集積率は下図のとおり。

なお、旧街道に立地する京町家は、京町家のポイントが立地する学区内で集計しているため、表1-1-3に示す学区別の残存数と一致しない学区がある。

表1-1-3 学区別・旧街道別の集積率

単位：軒

行政区	学区	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)	
		京町家の残存数	京町家の残存数	区域内の建物数	集積率
北区	出雲路	146	137	1,184	11.6%
北区	紫明	331	261	2,689	9.7%
北区	柏野	556	511	1,647	31.0%
北区	紫野	663	597	3,532	16.9%
上京区	中立	291	249	1,100	22.6%
上京区	嘉楽	274	247	935	26.4%
上京区	小川	461	400	1,590	25.2%
上京区	桃園	268	241	1,115	21.6%
上京区	正親	403	355	1,501	23.7%
上京区	聚楽	317	276	1,009	27.4%
上京区	西陣	305	272	1,079	25.2%
上京区	京極	348	279	1,698	16.4%
上京区	春日	244	212	860	24.7%
上京区	乾隆	395	358	1,294	27.7%
上京区	仁和	1,221	1,064	4,414	24.1%
上京区	出水	1,063	937	3,125	30.0%
上京区	室町	845	724	3,282	22.1%
上京区	待賢	398	370	1,217	30.4%
上京区	成逸	321	280	1,097	25.5%
上京区	滋野	413	365	1,582	23.1%
上京区	翔鸞	955	854	3,150	27.1%
左京区	下鴨	427	361	3,586	10.1%
左京区	吉田	777	661	3,471	19.0%
左京区	岡崎	558	498	2,736	18.2%
左京区	川東	268	235	911	25.8%
左京区	新洞	440	386	1,450	26.6%
左京区	聖護院	315	259	1,280	20.2%
左京区	葵	307	252	5,202	4.8%
左京区	養正	143	134	2,464	5.4%
中京区	初音	219	190	715	26.6%
中京区	城巽	374	313	947	33.1%
中京区	朱雀第一	849	739	2,818	26.2%
中京区	朱雀第四	195	171	2,175	7.9%
中京区	柳池	267	239	876	27.3%
中京区	龍池	212	176	606	29.0%
中京区	乾	443	389	1,242	31.3%
中京区	富有	297	261	811	32.2%
中京区	教業	255	215	827	26.0%
中京区	日彰	218	192	701	27.4%

行政区	学区	前回調査(H28 年度)		今回調査(R6 年度)		
		京町家の残存数	京町家の残存数	区域内の建物数	集積率	
中京区	本能	338	294	811	36.3%	
中京区	朱雀第七	365	315	2,597	12.1%	
中京区	朱雀第三	768	656	2,472	26.5%	
中京区	朱雀第二	495	421	2,306	18.3%	
中京区	朱雀第五	507	457	2,907	15.7%	
中京区	朱雀第六	576	479	1,837	26.1%	
中京区	梅屋	388	315	1,120	28.1%	
中京区	生祥	232	203	666	30.5%	
中京区	立誠	255	234	1,187	19.7%	
中京区	竹間	253	206	750	27.5%	
中京区	銅駄	273	238	832	28.6%	
中京区	明倫	242	221	746	29.6%	
東山区	修道	573	522	1,856	28.1%	
東山区	六原	707	633	1,779	35.6%	
東山区	一橋	678	601	2,646	22.7%	
東山区	今熊野	506	460	2,550	18.0%	
東山区	新道	615	553	1,479	37.4%	
東山区	月輪	453	404	2,600	15.5%	
東山区	有済	340	301	840	35.8%	
東山区	清水	523	475	1,779	26.7%	
東山区	粟田	702	630	1,595	39.5%	
東山区	貞教	377	312	1,213	25.7%	
東山区	弥栄	665	590	1,796	32.9%	
山科区	安朱	166	120	2,355	5.1%	
下京区	修徳	211	173	691	25.0%	
下京区	尚徳	238	202	679	29.7%	
下京区	有隣	415	353	1,004	35.2%	
下京区	植柳	463	420	1,293	32.5%	
下京区	稚松	297	237	886	26.7%	
下京区	菊浜	281	235	755	31.1%	
下京区	醒泉	463	402	1,342	30.0%	
下京区	開智	296	241	802	30.0%	
下京区	淳風	427	377	1,060	35.6%	
下京区	格致	338	287	915	31.4%	
下京区	成徳	227	195	716	27.2%	
下京区	光徳	625	543	2,211	24.6%	
下京区	大内	505	411	2,384	17.2%	
下京区	安寧	221	187	775	24.1%	
下京区	永松	249	210	630	33.3%	
下京区	皆山	201	154	987	15.6%	
下京区	豊園	343	299	953	31.4%	
下京区	郁文	299	252	1,156	21.8%	
下京区	梅逕	121	102	328	31.1%	
南区	東和※	174	139	2,665	5.2%	
南区	陶化※	243	211	1,950	10.8%	
伏見区	住吉	427	341	3,282	10.4%	
伏見区	板橋	696	542	4,022	13.5%	
伏見区	桃山	174	132	4,025	3.3%	
伏見区	深草	520	412	7,103	5.8%	

行政区	学区	前回調査(H28 年度)		今回調査(R6 年度)		
		京町家の残存数	京町家の残存数	区域内の建物数	集積率	
伏見区	竹田	101	76	3,992	1.9%	
伏見区	南浜	548	448	3,992	11.2%	
伏見区	向島	108	98	2,950	3.3%	
伏見区	淀	100	76	3,285	2.3%	
伏見区	砂川	576	483	4,456	10.8%	
伏見区	稻荷	296	261	2,459	10.6%	
伏見区	藤ノ森	342	255	5,121	5.0%	

(参考) 以下、前回調査（平成 28 年度）で 100 軒未満の学区

北区	大將軍 ※	91	72	2,188	3.3%
北区	上賀茂 ※	12	9	4,842	0.2%
北区	楽只 ※	1	1	949	0.1%
左京区	上高野 ※	43	40	3,005	1.3%
左京区	修学院第一 ※	41	37	6,468	0.6%
左京区	北白川	66	56	4,106	1.4%
左京区	淨樂	71	60	3,199	1.9%
左京区	鞍馬 ※	77	76	677	11.2%
左京区	養徳 ※	61	48	3,863	1.2%
左京区	錦林東山	25	24	2,043	1.2%
左京区	静市 ※	1	1	3,223	0.0%
中京区	朱雀第八 ※	3	3	3,914	0.1%
山科区	山階 ※	45	40	1,783	2.2%
山科区	鏡山 ※	55	44	5,456	0.8%
山科区	音羽川 ※	5	5	2,603	0.2%
山科区	大塚 ※	16	12	5,497	0.2%
山科区	大宅 ※	4	4	5,573	0.1%
山科区	小野 ※	11	10	4,471	0.2%
山科区	陵ヶ岡 ※	50	41	4,106	1.0%
山科区	音羽 ※	62	36	3,531	1.0%
下京区	七条 ※	36	30	2,406	1.2%
下京区	七条第三 ※	70	60	2,801	2.1%
下京区	崇仁	14	2	434	0.5%
下京区	西大路 ※	23	22	1,312	1.7%
南区	祥栄 ※	4	3	2,598	0.1%
南区	吉祥院 ※	50	41	3,599	1.1%
南区	唐橋 ※	49	41	3,240	1.3%
南区	九条塔南 ※	5	4	2,810	0.1%
南区	上鳥羽 ※	76	59	5,672	1.0%
南区	山王 ※	50	36	1,610	2.2%
南区	久世 ※	16	11	7,716	0.1%
右京区	太秦 ※	73	65	6,870	0.9%
右京区	宇多野 ※	23	20	4,311	0.5%
右京区	山ノ内 ※	33	29	3,046	1.0%
右京区	嵐山 ※	18	15	2,951	0.5%
右京区	嵯峨 ※	78	73	6,309	1.2%
右京区	嵯峨野 ※	28	22	5,558	0.4%
右京区	御室 ※	28	22	4,085	0.5%
右京区	西京極 ※	25	21	3,521	0.6%
右京区	西京極西 ※	6	4	1,716	0.2%
右京区	西院第一 ※	14	11	2,777	0.4%
西京区	大枝 ※	7	7	2,481	0.3%

行政区	学区	前回調査(H28 年度)		今回調査(R6 年度)		
		京町家の残存数	京町家の残存数	区域内の建物数	集積率	
西京区	川岡 ※	22	18	3,972	0.5%	
西京区	桂東 ※	24	17	3,156	0.5%	
西京区	桜原 ※	34	28	5,234	0.5%	
伏見区	下鳥羽 ※	28	25	3,755	0.7%	
伏見区	向島南	61	54	3,703	1.5%	
伏見区	桃山東	39	28	2,474	1.1%	
伏見区	横大路	57	50	3,355	1.5%	
伏見区	納所 ※	67	54	2,314	2.3%	
伏見区	醍醐 ※	36	31	2,893	1.1%	
伏見区	春日野 ※	8	4	2,491	0.2%	
全体		40,146	34,580	364,173		

※ 前回調査時に調査対象外であった学区（旧街道等、調査範囲が学区の一部）。

(3) 個別指定京町家の滅失率

前回調査時に残存していた京町家のうち、個別指定京町家の軒数は 1,285 軒。うち、今回調査で滅失を確認した京町家は 19 軒であり、滅失率は 1.5% となっている。前回調査時に残存していた京町家全体では、滅失率が 13.9% であるから、滅失に至る割合が低く抑えられていることが伺える。

表 1-1-4 個別指定京町家の行政区・旧街道別の軒数 単位：軒

行政区	前回調査(H28 年度)		今回調査 (R6 年度)		
	残存数※2	残存数※2	滅失数※2	滅失率	
北区	31	31	0	0.0%	
上京区	338	335	3	0.9%	
左京区	54	51	3	5.6%	
中京区	295	289	6	2.0%	
東山区	167	164	3	1.8%	
山科区	1	1	0	0.0%	
下京区	200	198	2	1.0%	
南区※1	-	-	-	-	
右京区※1	-	-	-	-	
西京区※1	-	-	-	-	
伏見区	105	105	0	0.0%	
旧街道	94	92	2	2.1%	
全体	1,285	1,266	19	1.5%	

※1 南区、右京区及び西京区は学区別調査は実施せず、旧街道別調査のみ。

※2 軒数には、調査範囲外に立地する重要京町家もあるため、指定数 1,418 軒とは一致しない。

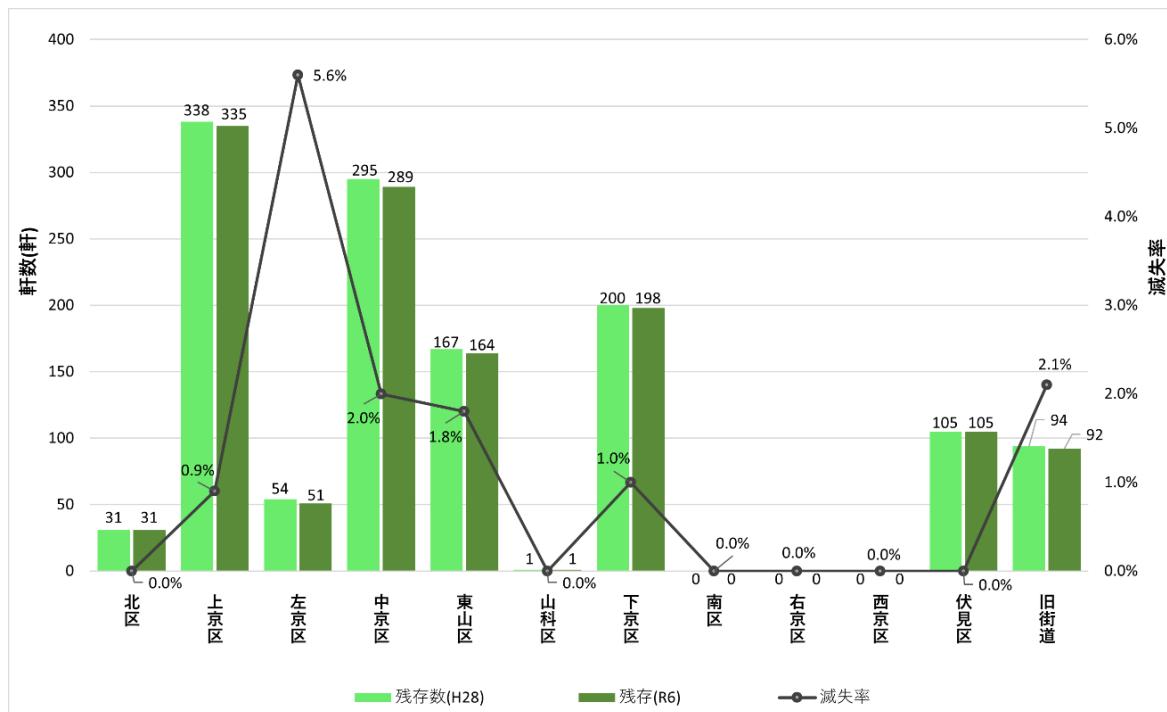


図 1-1-3 行政区・旧街道別の個別指定京町家の残存数の推移と減失率

(4) 指定地区内の京町家の減失率・残存数の推移

京町家条例に基づき、これまで京町家保全重点取組地区として地区指定を行った区域内にある前回調査時に残存していた京町家は 6,158 軒である。うち、今回調査で減失を確認した京町家は 711 軒であり、減失率は 11.5% である。前回調査時に残存していた京町家全体では、減失率が 13.9% であるから、減失に至る割合が低く抑えられていることが伺える。

また、地区ごとの減失率では、職住共存京町家保全継承地区の減失率は 12.9% と減失に至る割合がやや低く抑えられているが、膏薬辻子京町家保全継承地区、西京樺原京町家保全継承地区、伏見南浜京町家保全継承地区、二条通（烏丸通から堀川通まで）京町家保全継承地区では、前回調査時に残存していた京町家全体の減失率 13.9% を上回っている。

一方で、先斗町京町家保全継承地区、上京北野京町家保全継承地区といった京都市市街地景観整備条例に基づく歴史遺産型美観地区の界わい景観整備地区や、祇園新橋京町家保全継承地区といった伝統的建造物群保存地区と重なる地区は、減失に至る割合がかなり低く抑えられている地区があることが伺える。

表 1-1-5 指定地区内の京町家の軒数

単位：軒

	地区名	前回調査 (H28 年度)	今回調査 (R6 年度)		
		残存数	残存数	滅失数	滅失率
1	先斗町京町家保全継承地区	106	101	5	4.7%
2	祇園繩手・新門前京町家保全継承地区	65	59	6	9.2%
3	祇園新橋京町家保全継承地区	63	60	3	4.8%
4	万寿寺通（東洞院通から寺町通まで） 京町家保全継承地区※1	70	61	9	12.9%
5	紫野郷之上町、紫野上柏野町、紫野下柏野町、紫野中柏野町京町家保全継承地区	555	510	45	8.1%
6	膏薬辻子京町家保全継承地区※1	26	22	4	15.4%
7	姉小路界わい京町家保全継承地区※1	128	117	11	8.6%
8	祇園町南京町家保全継承地区	390	357	33	8.5%
9	上京北野京町家保全継承地区	240	226	14	5.8%
10	職住共存京町家保全継承地区※1	2,640	2,300	340	12.9%
11	西京櫻原京町家保全継承地区	33	27	6	18.2%
12	千両ヶ辻京町家保全継承地区	571	516	55	9.6%
13	本願寺界わい京町家保全継承地区	529	458	71	13.4%
15	伏見南浜京町家保全継承地区	206	171	35	17.0%
16	二条通（烏丸通から堀川通まで） 京町家保全継承地区	86	69	17	19.8%
17	下木屋町京町家保全継承地区	135	119	16	11.9%
18	古門前通元町京町家保全継承地区	50	48	2	4.0%
19	伏見街道（直違橋通）京町家保全継承地区	134	111	23	17.2%
20	七条通（新干本通から西土居通まで） 京町家保全継承地区	75	66	9	12.0%
21	竹田街道（九条通から十条通まで） 京町家保全継承地区	56	49	7	12.5%
	地区内合計	6,158	5,447	711	11.5%
-	地区外	33,988	29,133	4,855	14.3%
	総計	40,146	34,580	5,566	13.9%

※1 エリアの重複する地区に関して、軒数の重複はない。

※2 東寺界わい京町家保全継承地区は調査範囲外のため、集計に含まない。

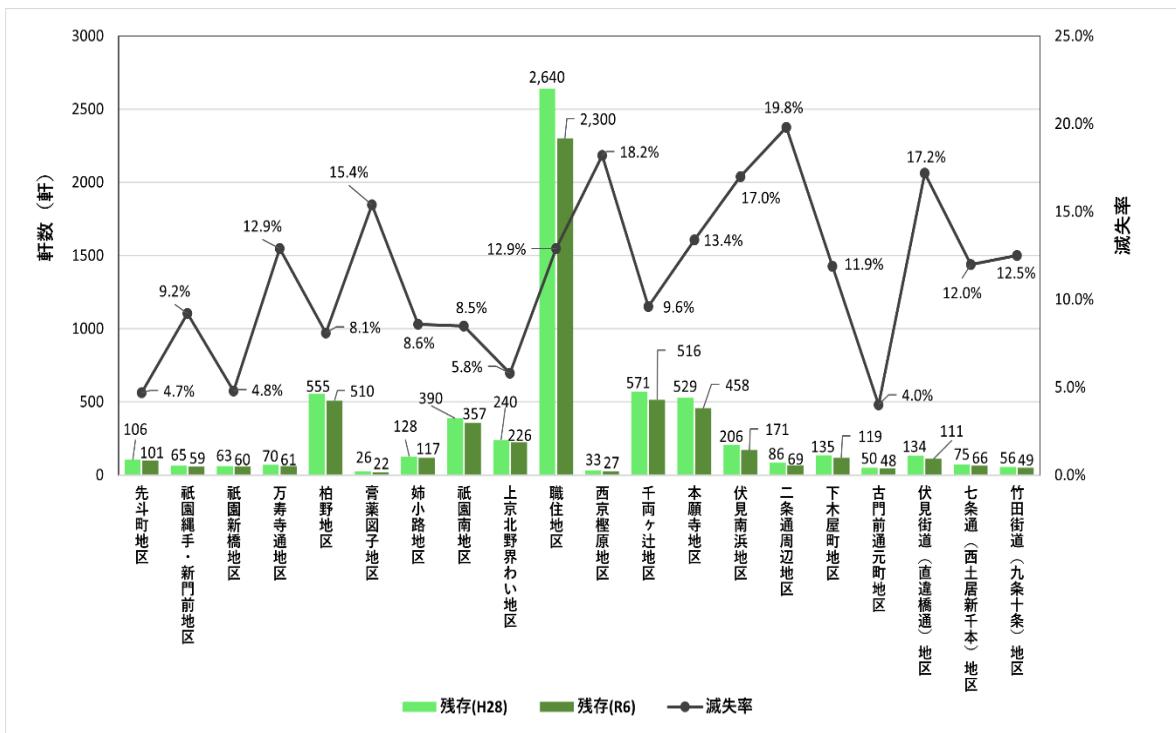


図 1-1-4 指定地区内の京町家の残存推移と減失率

1－2 滅失要因の相関関係の分析

(1) 滅失要因の傾向 基礎調査から読み取る滅失の要因

今回の基礎調査（第2章）から、滅失に至る可能性が高くなると推察される要因として次のような傾向が見られた。

- 京町家の立地する用途地域は、住居系よりも商業系の方が滅失率は高くなる。
- 京町家が接するとみなす道路（京町家の位置から最も距離の短い道路）は、幅員4m未満よりも4m以上の方が滅失率は高くなる。
- 京町家と最寄りの駅との距離が短いほど、滅失率は高くなる。
- 京町家の敷地面積は、100 m²以上の比較的大きい敷地の方が、滅失率は高くなる。
- 京町家の築年数は、大正期以降の建築年の方が、滅失率はやや高くなる。
- 空き家になると、その後滅失する可能性が高くなる。

また上記の要因のうち、100 m²以上の比較的大きい敷地の方が滅失率は高くなる傾向にあることから、大規模敷地の確保を目的として、単独の規模の大きい町家に限らず、まとまった軒数の中小規模の京町家が解体される可能性が高いと推察される。

(2) 大規模敷地の確保を目的とした京町家の解体

今回の調査では、より大規模な敷地とするために隣接する複数の京町家をまとめて、あるいは大型町家を解体した例が存在することがわかった。事例を次に示す。

① 京町家「群」の滅失

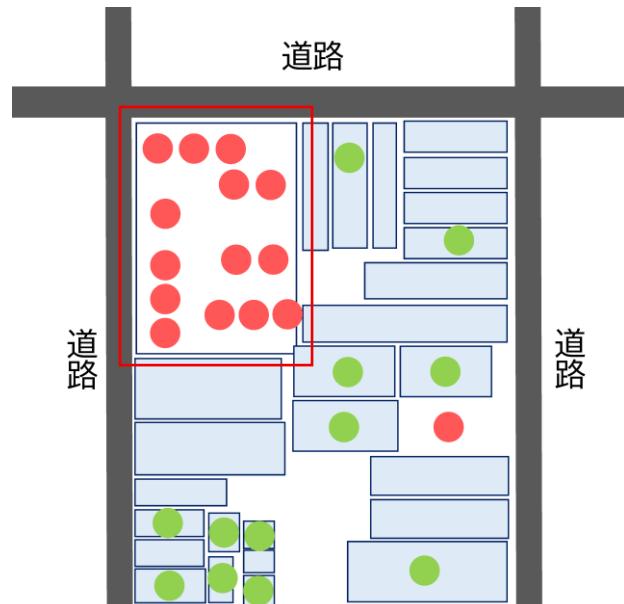


図1-2-1 京町家状況図（残存/滅失）
※丸印（緑）残存、丸印（赤）滅失（以下同じ）

図 1-2-1 の赤枠の箇所では、一つの大きな四角の中に、既に滅失した京町家を示す赤い丸印が 14 個存在するが、これは 14 軒の京町家が滅失した後に 1 軒の大きな建物が建てられたことを意味している。建て替え後の建物名としてマンション名が確認できるため、複数の京町家の跡地が大規模なマンションの敷地となったことがわかる。

② 大型町家の滅失

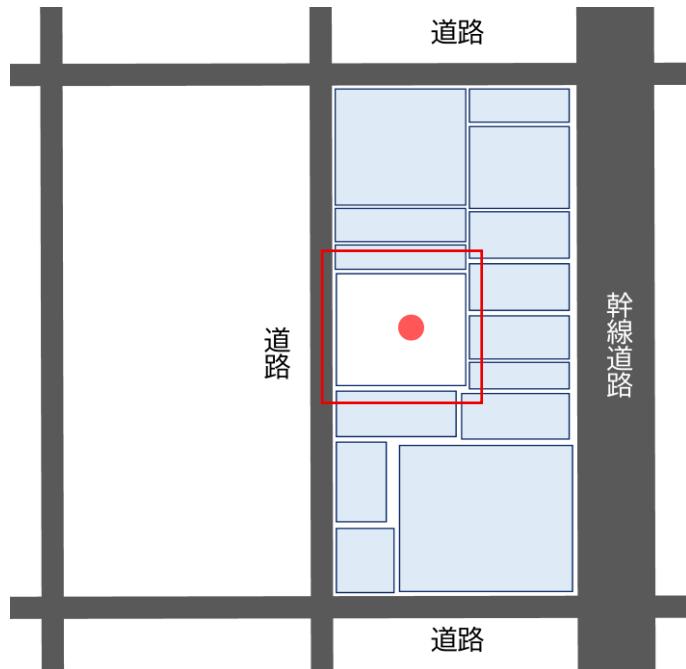


図 1-2-2 京町家状況図（残存/滅失）

図 1-2-2 の赤枠の箇所では、大きな四角の中に滅失した京町家を示す赤い丸印が 1 個存在し、建て替え後の建物名は宿泊施設（ホテル）となっている。1 軒の京町家の跡地が比較的規模の大きい宿泊施設になったことから、もともと建っていた京町家が大型町家だったことが推察される。

これらの例からは、大規模な敷地を確保するために複数あるいは大型の京町家が解体されている実態が見える。敷地規模が大きくなることで、敷地の利用方法の幅が広がり、経済的な価値が上昇することが背景にあると思われる。

③ 職住共存特別用途地区内の状況

京都市内でも特に開発圧力が強いと考えられる「職住共存特別用途地区」内で、大規模敷地の確保を目的とした京町家の解体事例を見る。なお、「職住共存特別用途地区」内では、今回の調査でおおよそ 70 の大規模敷地の確保を目的とした京町家の解体と思われる事例が確認できたが、そのうちのいくつかを次に挙げる。

※職住共存特別用途地区＝職住共存京町家保全継承地区

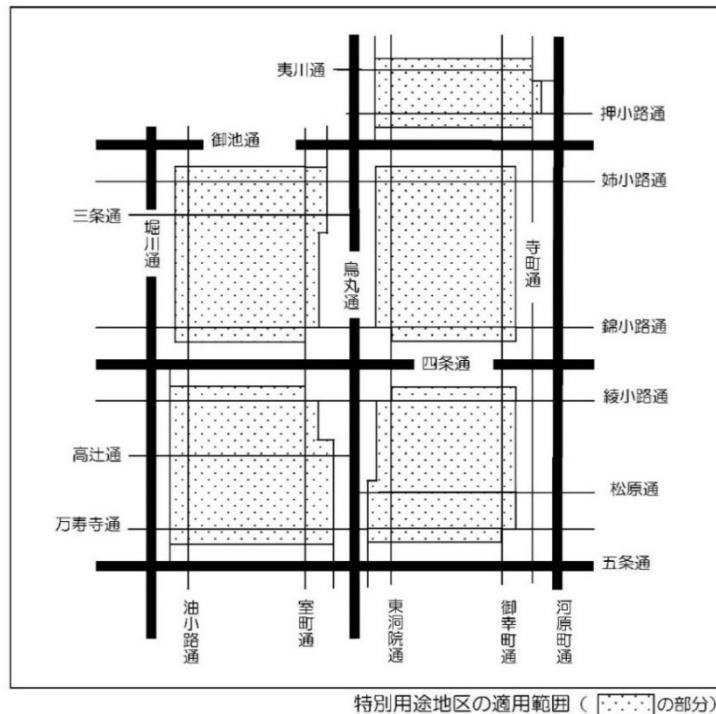


図 1-2-3 職住共存特別用途地区的範囲（京都市 WEB サイト「京都市情報館」より）

1) 複数の京町家を除却し一旦駐車場にしたのち、マンションを建設した例

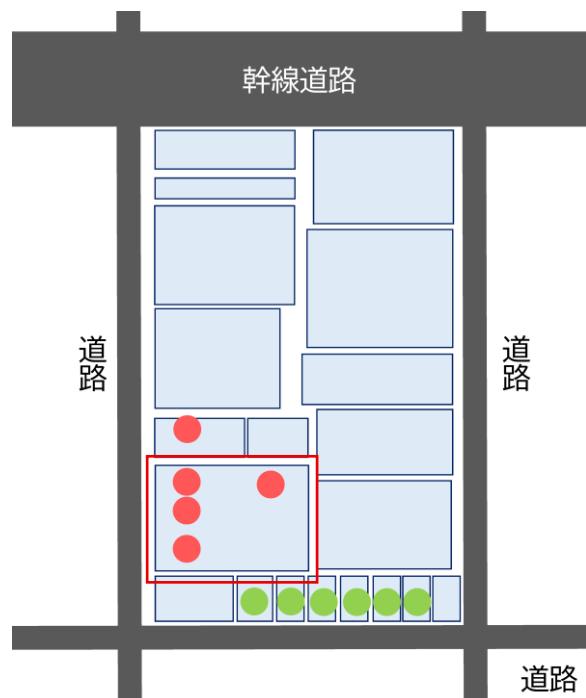


図 1-2-4 京町家状況図（残存/滅失）

平成 21 年（2009）以前は、道路に面して 3軒、奥に 1 軒の京町家が存在していたが、令和 2 年（2020）頃に京町家が除却され駐車場になったのち、今回の調査時にはマンションとなっている。

2) 京町家が除却され駐車場になったのち、さらに京町家が除却されマンションになった例

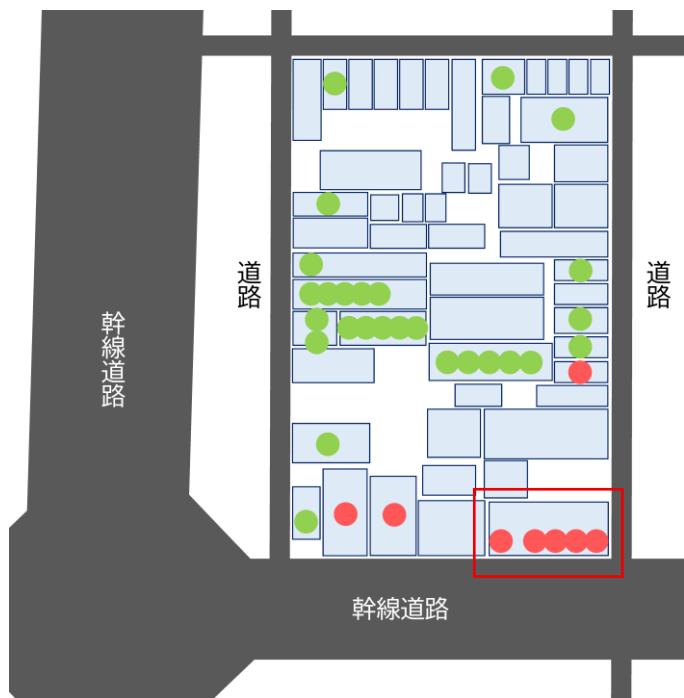


図 1-2-5 京町家状況図（残存/滅失）

平成 30 年（2018）以前には、道路に面して幹線道路沿いに 4 軒の京町家が存在していたが、令和 2 年（2020）頃には 2 軒が除却され駐車場になり、今回の調査時にはさらに 3 軒が除却され全体がマンションとなっている。

3) トンネル路地を有する京町家が段階的に除却され駐車場の規模を拡大した事例



図 1-2-6 京町家状況図（残存/滅失）

平成 21 年（2009）以前には、道路に面してトンネル路地を含む京町家が連なっていたが、平成 28 年（2016）頃には南端を残して除却されており、空地が小規模な駐車場となり、奥の京町

家につながる通路が残されていた。今回の調査時には南端の京町家と奥の京町家が除却され全体が駐車場となっている。

4) 複数の京町家が除却され病院が建設された事例

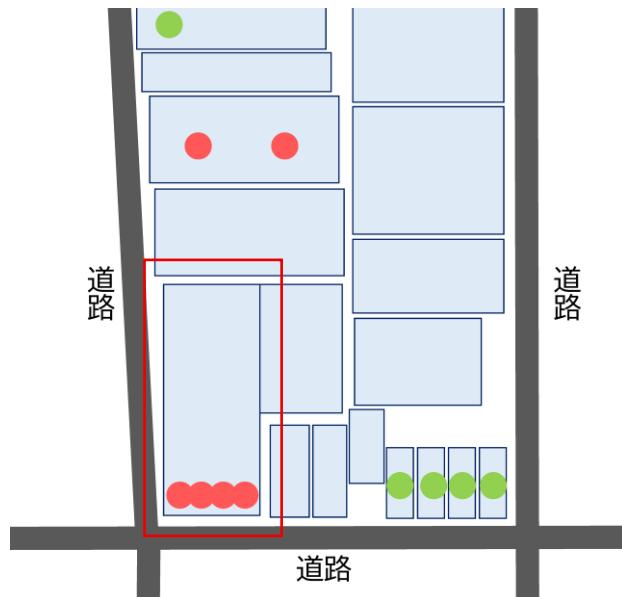


図 1-2-7 京町家状況図（残存/滅失）

平成 28 年（2016）以前には、道路に面して 4 軒の京町家が連なっていたが、今回の調査時には京町家が除却され、北側の駐車場と合わせて病院が建設されている。

5) 複数の京町家が除却されホテルが建設された事例

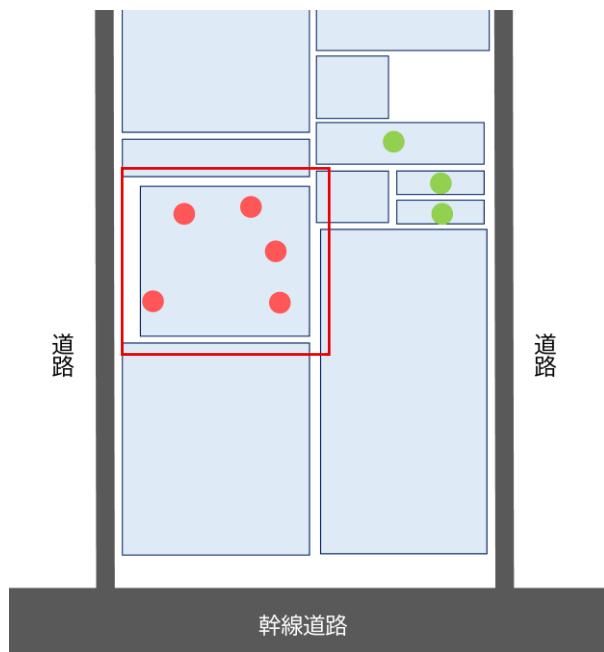


図 1-2-8 京町家状況図（残存/滅失）

平成 29 年（2017）以前には、道路に面して 2 軒、奥に 3 軒の京町家が存在したが、今回の調査時には除却され、空地と合わせてホテルが建設されている。

④まとめ

職住共存地区内の状況を見ると、幹線道路に近い地域でホテルなどの大型の施設のための用地となる例が多くみられたが、幹線道路から比較的距離がある地域では、マンションや駐車場の用地となった例が多くみられた。

(1) で挙げた滅失要因の他、京町家が滅失した後にどのような土地が確保できるかについても、京町家の除却の要因となり得ることがわかる。

また、大規模敷地になる過程において、土地を一時的に駐車場として活用しながら、段階的に除却を進めた後に、マンションやホテルなどの大規模施設が建設される例も見られる。京町家が空き家になって売却されるまでの一時しのぎとして駐車場とされていることが推測され、都心部での土地利用の融通性の高さと、「いつかは売却され、除却が可能になる」ことが容易に見通せる状況が、京町家の存続をさらに危うくし、除却を促している実態が見て取れる。

京町家が、都心部での大規模開発のための土地の一部とされることを防ぐためには、京町家が空き家になることを防ぎ、健全な状態を保ちつつ住み続ける、使い続けると同時に、公的指定制度などとも併せて、除却が難しい状況にすることが求められる。

第 2 章

京町家に係る基礎調査

第2章 京町家に係る基礎調査

2-1 立地（用途地域、前面道路属性等）

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）を用いて、立地状況を分類した。

（1）用途地域（分布）

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）上で家屋に置かれているポイントが存在する地域地区（市街化区域内・外及び用途地域）を、その京町家の立地する地域地区（家屋が2つの地域にまたがっている場合はポイントが入っている側）とみなし分類した。

前回調査時に残存していた京町家の立地別構成比は、商業地域が26.3%と最も多く、次いで準工業地域が22.0%、近隣商業地域が19.0%となっている。

今回調査に残存する京町家でも、商業地域に立地する京町家の構成比が26.1%と最も多く、次いで準工業地域が22.5%、近隣商業地域が18.7%となっており、立地の構成に大きな変化は見られない。滅失率は、地域地区を住居系、商業系、工業系の3つに分類した場合、商業系の地域の滅失率が14.8%で、他の地域よりも高くなっている。

前回調査時では、旧街道沿いを調査対象としていることから、軒数はわずかながら、市街化調整区域に立地する京町家も存在している。

表2-1-1 地域地区別の残存数と滅失数・滅失率 単位：軒

地域地区	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)					
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率		
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%	住居系計 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	100.0%	5,566	13.9%	13.9%

※ 前回調査時に残存していた京町家は、工業専用地域に立地するものはない。

また、京都市内には、田園住居地域及び無指定地域は存在しない。

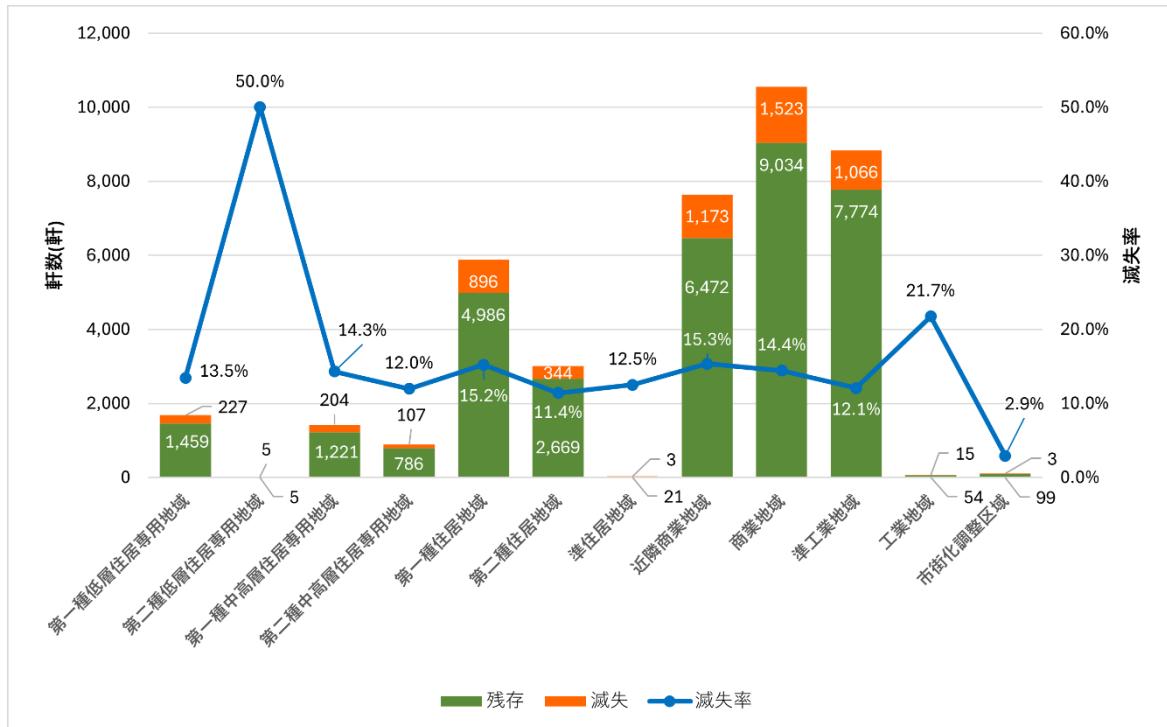


図 2-1-1 地域地区（市街化区域内・外及び用途地域）別の軒数と減失率

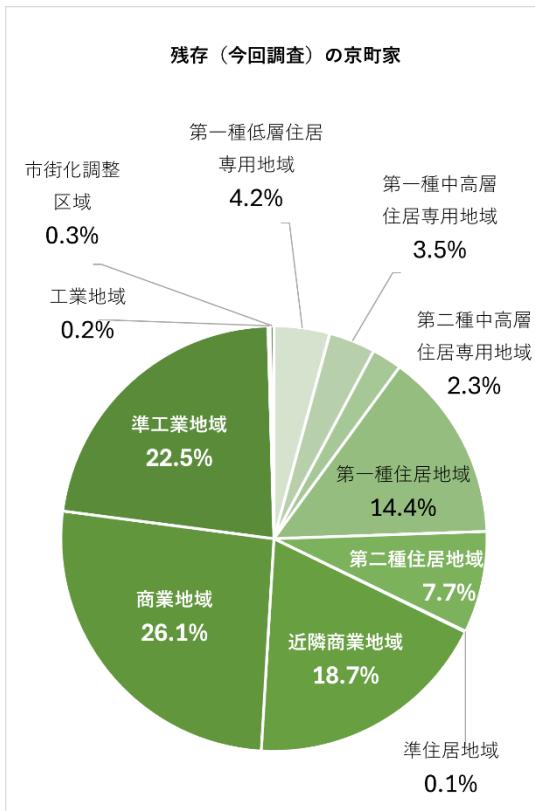


図 2-1-2 今回調査（令和 6 年度）に残存する京町家の地域地区別の割合

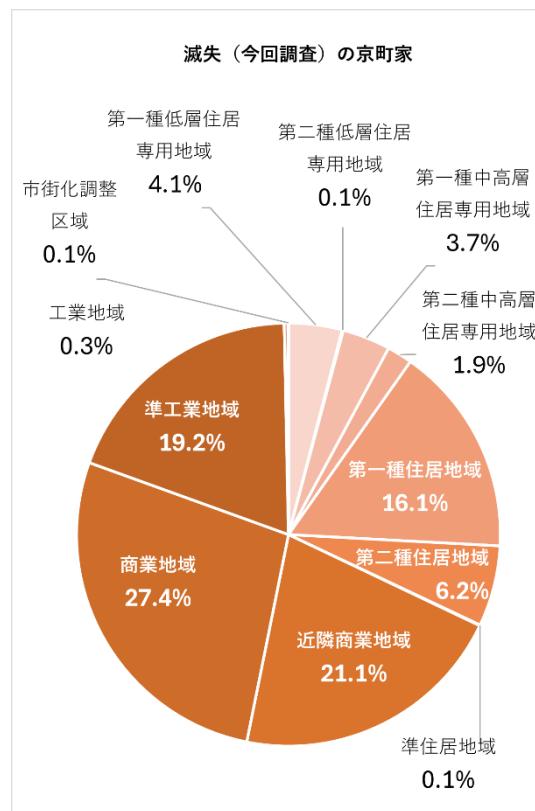


図 2-1-3 今回調査（令和 6 年度）で滅失を確認した京町家の地域地区別の割合

(2) 前面道路属性

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）を用いて前面道路属性を分類した。今回の調査では、地理空間情報システム（GIS）上で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その京町家が接している建築基準法上の道路（前面道路）とみなして分類した。このため、接道の実態とは一致しないものも一部存在すると推測されるが、全体傾向の数値比較には問題ないと考えられる。

前回調査時に残存していた京町家全体では、建築基準法第42条第2項又は同条1項3号道路（幅員が4m未満の道路）に接する京町家の構成比が41.9%と最も多く、次いで、同法第42条第1項第1号道路（幅員が4m以上の道路）が28.8%、非道路が17.9%となっている。

今回調査で残存を確認した京町家は、建築基準法第42条第2項又は同条1項3号道路に接する京町家の構成比が42.2%、次いで、同法第42条第1項第1号道路が28.0%、非道路が18.7%となっており、構成比に前回調査との大きな変化は見られない。滅失率に関しては、幅員4m以上の道路に接する京町家の滅失率が16.2%と大きくなっていること、こうした接道状況の京町家が滅失に至る可能性が高くなることが伺える。

表 2-1-2 前面道路別の残存数と滅失数・滅失率

単位：軒

前面道路	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
42条1項1号	11,564	28.8%	9,694	28.0%	1,870	16.2%
42条1項2号	76	0.2%	41	0.1%	35	46.1%
42条1項3号	2,799	7.0%	2,354	6.8%	445	15.9%
42条1項4号	40	0.1%	36	0.1%	4	10.0%
42条1項5号	442	1.1%	386	1.1%	56	12.7%
42条2項	5	0.0%	4	0.0%	1	20.0%
42条2項 又は42条1項3号	16,838	41.9%	14,605	42.2%	2,233	13.3%
※						
42条3項	110	0.3%	99	0.3%	11	10.0%
特定通路	14	0.0%	11	0.0%	3	21.4%
廃止道路	90	0.2%	38	0.1%	52	57.8%
避難通路	507	1.3%	441	1.3%	66	13.0%
非道路	7,173	17.9%	6,458	18.7%	715	10.0%
未判定	488	1.2%	413	1.2%	75	15.4%
総計	40,146	100.0%	34,580	100.0%	5,566	13.9%
						13.9%

※ 現状の道路幅員が不明のものがあるため、どちらか明確に判断できないが、幅員4m未満の箇所が存在する可能性のある道路として分類した。

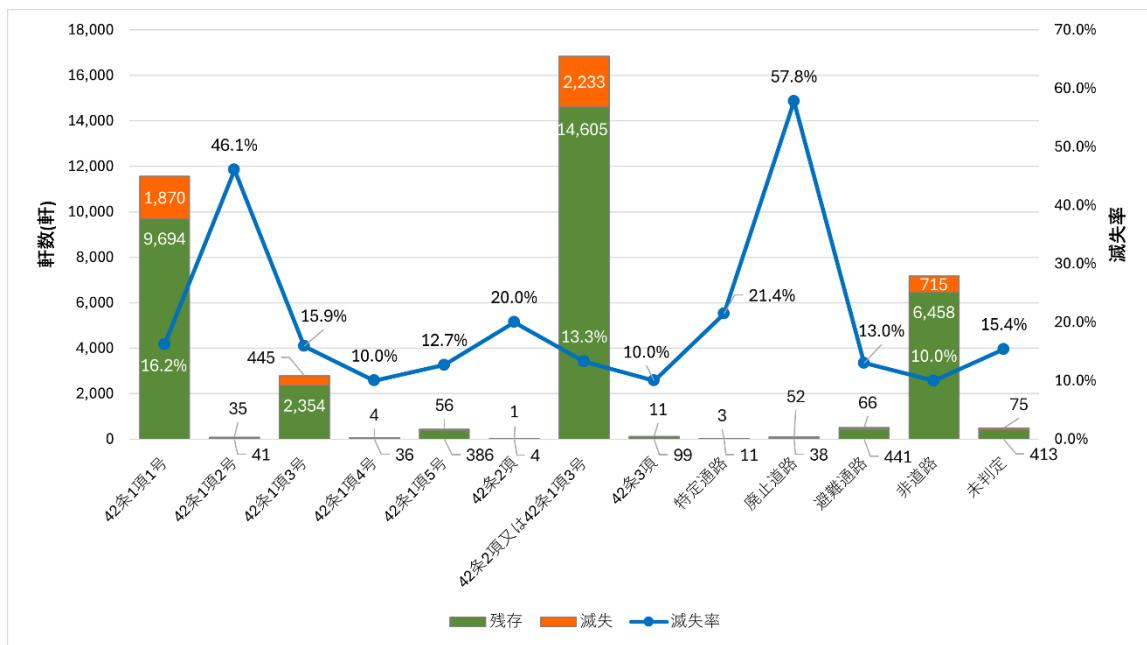


図 2-1-4 前面道路別の軒数と滅失率

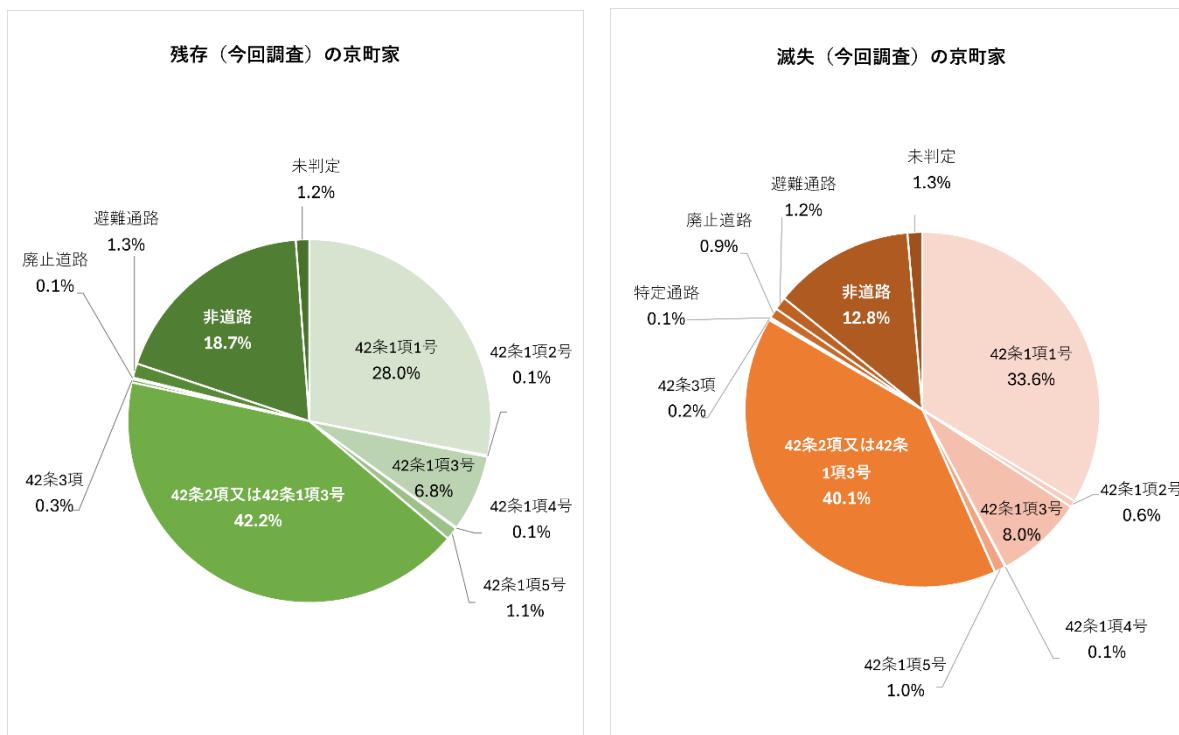


図 2-1-5 今回調査（令和 6 年度）に残存する京町家の前面道路別の割合

図 2-1-6 今回調査（令和 6 年度）で滅失を確認した京町家の前面道路別の割合

(3) 最寄り鉄道駅からの距離

今回調査では、前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）上で家屋のポリゴンの外郭線と、最寄りの鉄道（JR、地下鉄、私鉄）駅のポリゴンの外郭線との直線距離（川などの障害物は無視する）で立地を分類し、滅失状況との関係性を調査した。

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500m未満 14.9%、1,000m未満 13.2%、1,000m以上 9.6%と駅との距離が短いエリアほど滅失率が高くなっていることが判明した。

表 2-1-3 鉄道駅からの距離別の残存数と滅失数・滅失率

単位：軒

駅からの距離	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)				
	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 14.9%
-500m	15,687	39.1%	13,438	38.9%	2,249	14.3%	
-750m	6,654	16.6%	5,785	16.7%	869	13.1%	
-1000m	4,144	10.3%	3,589	10.4%	555	13.4%	
-1500m	4,017	10.0%	3,635	10.5%	382	9.5%	
-2000m	80	0.2%	70	0.2%	10	12.5%	
2000m以上	42	0.1%	37	0.1%	5	11.9%	
総計	40,146	100.0%	34,580	100.0%	5,566	13.9%	13.9%

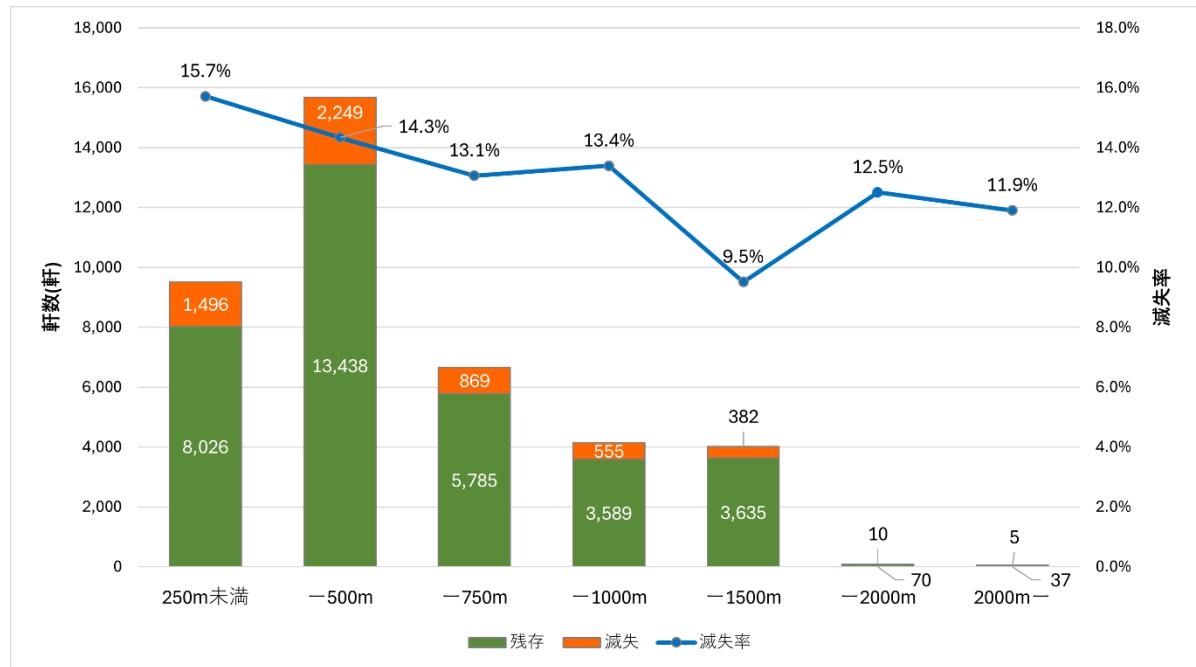


図 2-1-7 鉄道駅からの距離別の軒数・滅失率

2-2 規模（敷地面積）

前回調査時に残存していた京町家について、地理空間情報システム（GIS）のポリゴンの形状を敷地の形状とみなし、これを該当京町家の敷地面積と推定した。この推定敷地面積別に15坪ごとの区分に分類し分析した。

（1）面積別

前回調査時、今回調査時とも敷地面積が30坪以下（約99m²）の京町家が7割以上であり、15坪（約50m²）から30坪以下の京町家が、およそ半数を占め最も多い。

また、30坪超になると京町家の減失率が全体平均より大きくなることから、100m²以上といったある程度まとまった敷地は、減失率がやや増加すると考えられる。

表2-2-1 敷地面積別の残存数と減失数・減失率

単位：軒

敷地面積 (坪)	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	減失数	減失率
-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	100.0%	34,580	100.0%	5,566	13.9%

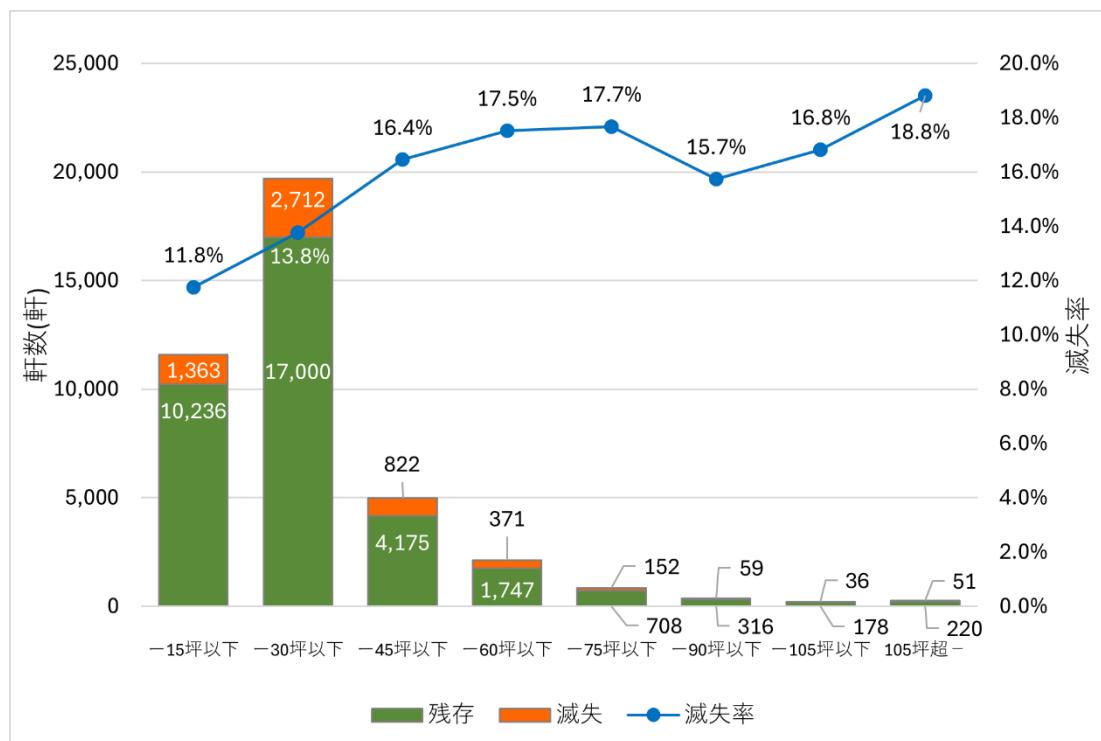


図 2-2-1 敷地面積(坪)別の軒数と滅失率

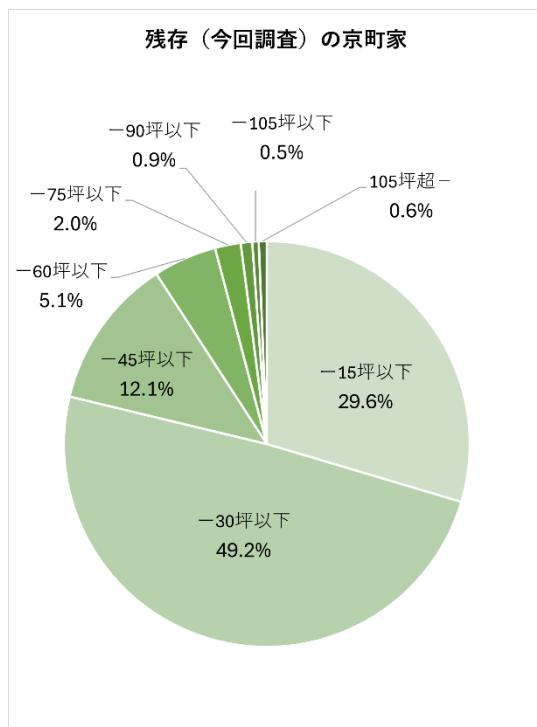


図 2-2-2 今回調査(令和6年度)に残存する京町家の敷地面積(坪)別の割合

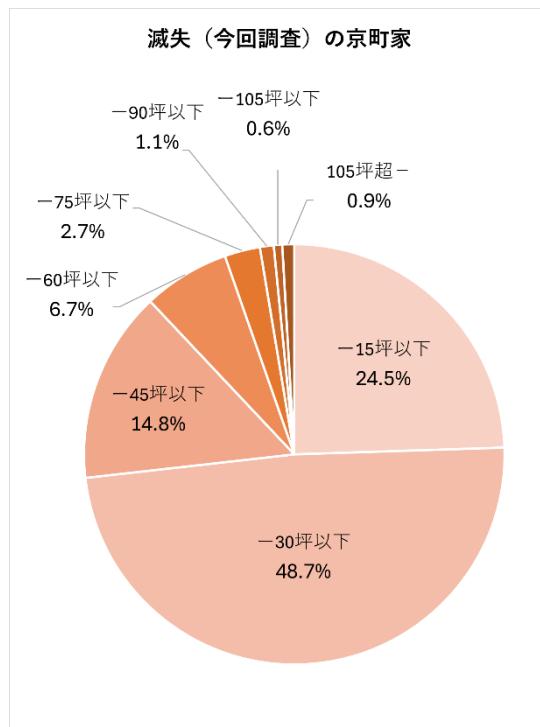


図 2-2-3 今回調査(令和6年度)で滅失を確認した京町家の敷地面積(坪)の割合

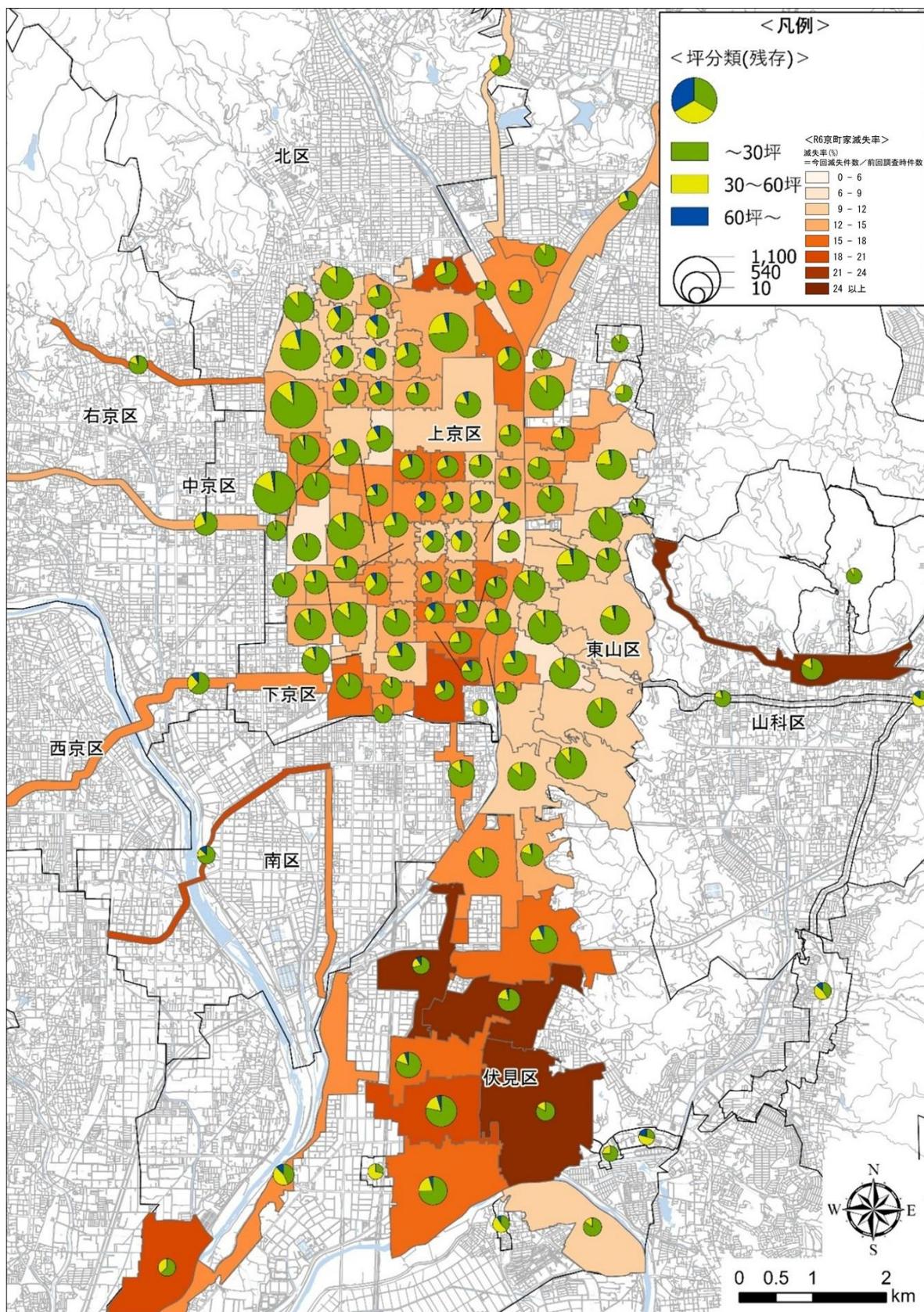


図 2-2-4 旧学区別・敷地面積（坪）別の残存京町家

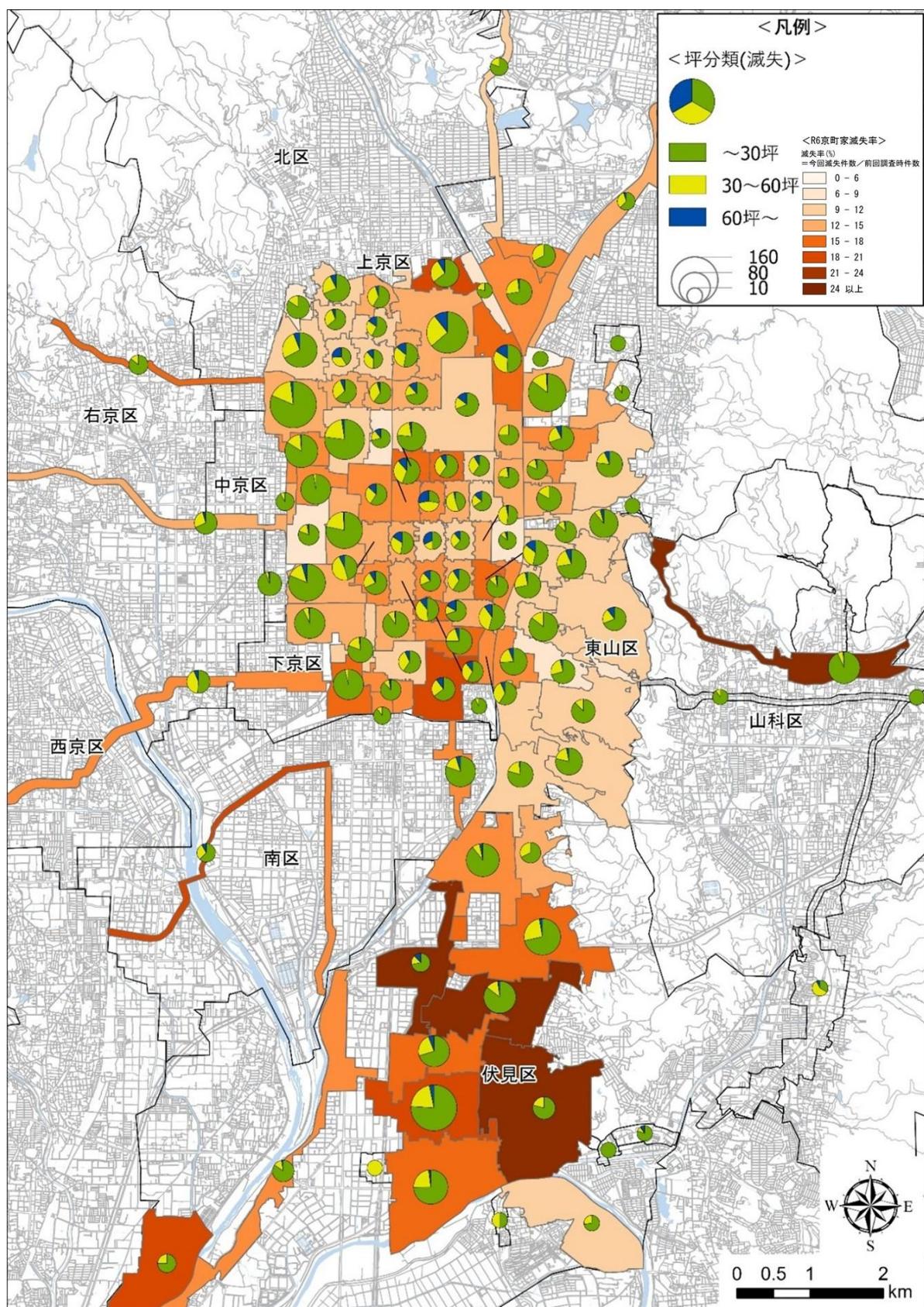


図 2-2-5 旧学区分・敷地面積（坪）別の滅失京町家

(2) 大型町家（敷地面積が60坪を超える京町家）の状況

敷地面積が60坪(約198m²)を超える京町家のうち、本調査における残存および滅失の分布は、以下のとおりである。

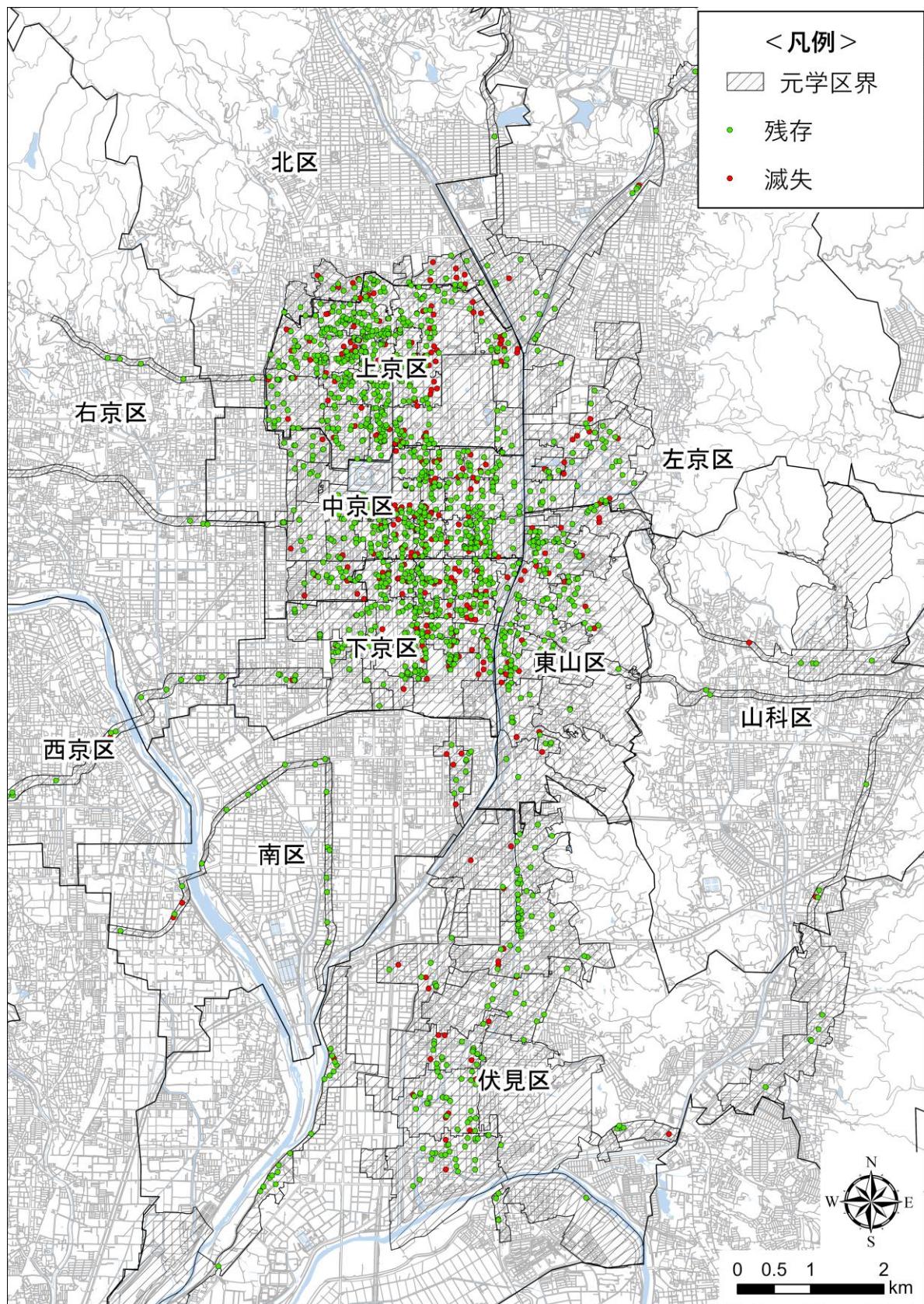


図2-2-6 敷地面積60坪超の京町家の分布（残存・滅失）

2-3 築年数

公的資料から建築年を特定し、「江戸以前（江戸末期）」、「明治前期（明治元年（1868）から明治25年（1892））」、「明治後期（明治26年（1893）から明治45年（1912））」、「大正期」、「昭和期（昭和25年（1950）まで）」、「不明」の区分で分類した。用いた資料は築年不明も多く、全体の約26%は築年が判明していない。

築年数別

今回調査と、前回調査時の京町家の建築年代別の構成には大きな差はない。滅失率に関して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、大正期以降の建築年の京町家の滅失率が全体平均（13.9%）よりも、やや高い。

表 2-3-1 建築年代別の残存数と滅失数・滅失率

単位：軒

建築年	前回調査(H28年度)		今回調査(R6年度)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
江戸以前（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/T1) ^{※1}	8,557	21.3%	7,426	21.5%	1,131	13.2%
大正期(T2～T15/S1) ^{※1}	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%
総数	40,146	100.0%	34,580	100.0%	5,566	13.9%

※1 大正元年（1912）、昭和元年（1926）は、それぞれ、明治45年、大正15年として算入した。



図 2-3-1 建築年代別の軒数

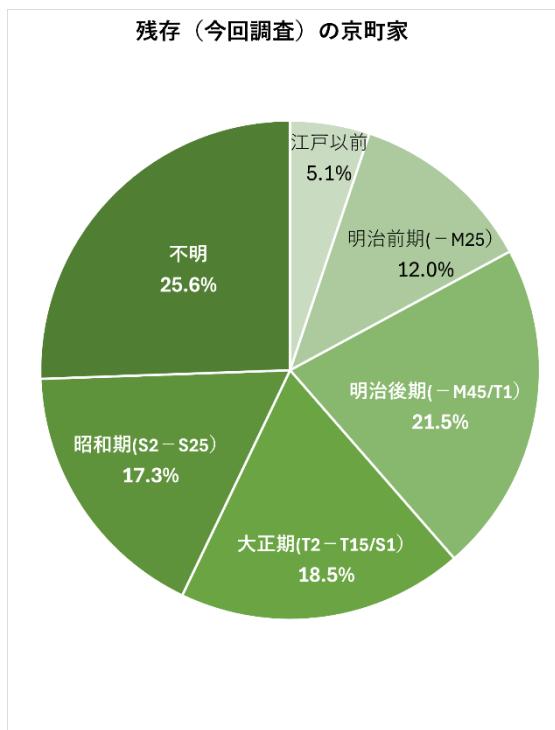


図 2-3-2 今回調査（令和 6 年度）に残存する京町家の建築年別の割合

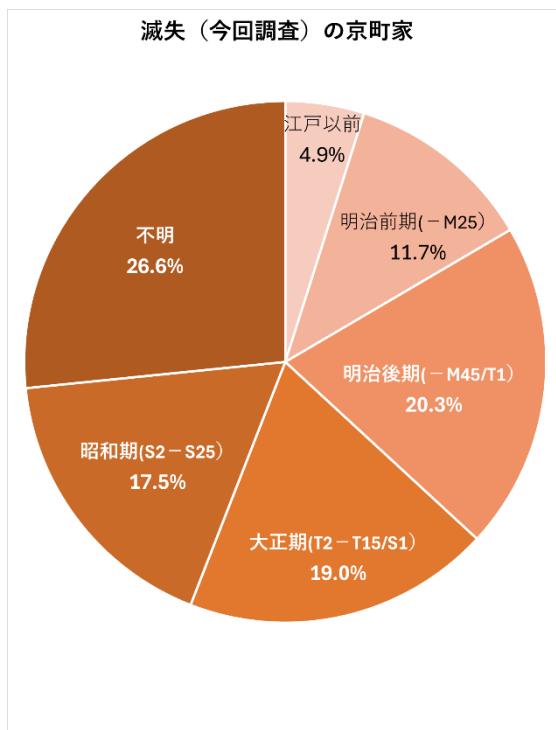


図 2-3-3 今回調査（令和 6 年度）で滅失を確認した京町家の建築年別の割合

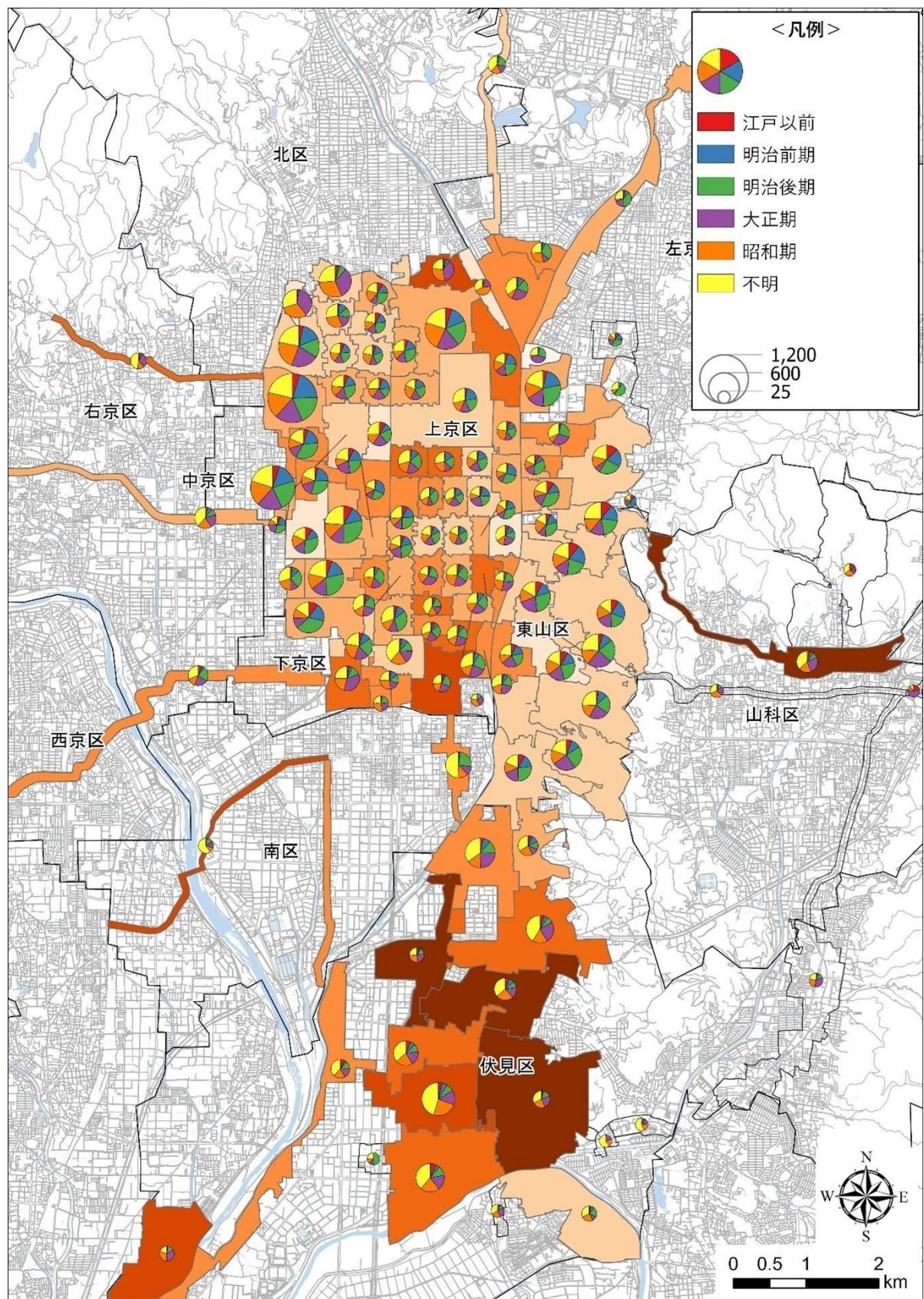


図 2-3-4 建築年代別状況

2-4 用途

今回調査により残存を確認した 34,580 軒の京町家について、前回調査時の用途をベースに市のリサイクル届、解体届などの提供データ及び市販のデータの表札・屋号情報などを重ね合わせて用途を推定した。

(1) 用途別

「専用住宅」「併用住宅」となっているものが 24,137 軒で全体の 69.7% と、住宅の用途が約 7 割を占めている。

住宅の用途以外では、「事業所」が 7.5%、「宿泊施設」2.0% となっている。

表 2-4-1 用途別の軒数

単位：軒

用途	今回調査（R6 年度）		
	残存数	構成比	
専用住宅	20,420	59.1%	住宅系 69.7%
併用住宅	3,698	10.7%	
事業所	2,588	7.5%	非住宅 9.5%
宿泊施設	701	2.0%	
不明	7,173	20.7%	不明 20.7%
総数	34,580	100.0%	100.0%

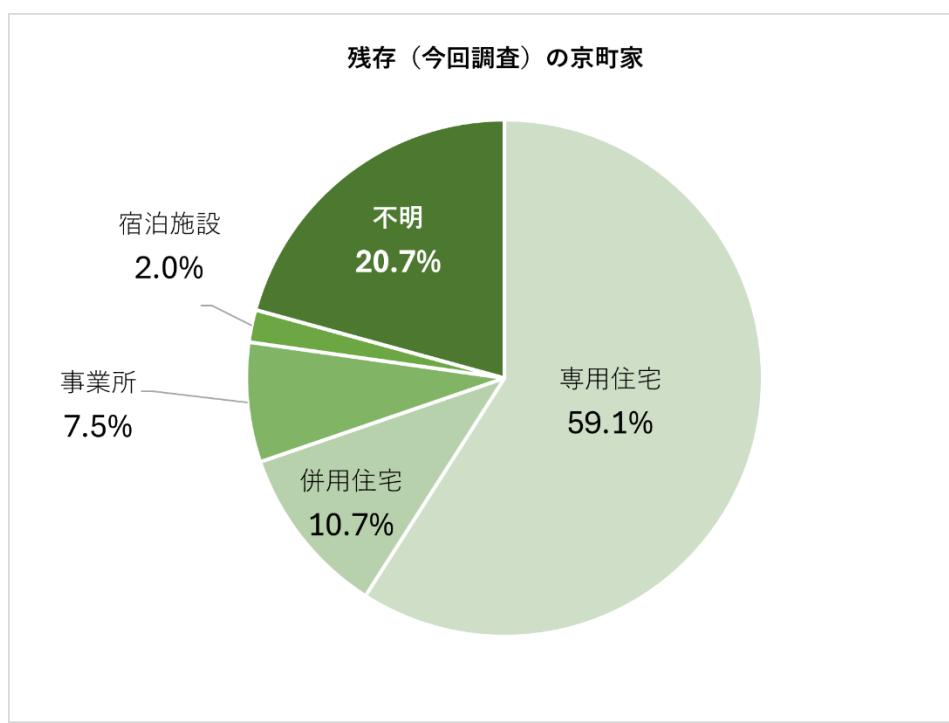


図 2-4-1 用途別の割合

(2) 空き家

前回調査時に空き家であると判定した京町家について、今回調査で滅失したと判断した京町家の滅失率は 27.0% であった。これは空き家でないと判定したものとの滅失率 11.5% の 2.36 倍の数値となっている。第 I、II 期調査（平成 10 年度）、平成 15 年度（上京区、中京区、東山区及び下京区で、明治後期に市街化された元学区を中心に実施）において、空き家でないと判定された京町家の滅失率と空き家と判定された京町家の滅失率の比率が I-II 期が 2.04 倍、II-III 期が 2.67 倍であったことから、空き家の状態であることが滅失へ繋がる可能性を高めている傾向は継続しているといえる。

前回調査時は踏査による外観からの判断であったのに対し、今回調査は、上下水道局の閉栓状況の情報（令和 6 年（2024）11 月申請時点）の利用を試み、地理空間情報システム（GIS）との照合により、6箇月以上閉栓状況にある京町家が 1,908 軒（契約件数）抽出された。これは、今回調査において残存する京町家 34,580 軒に対して、5.5% となり、京都市の空き家率^{（注 1）} や、前回調査による空き家率約 14.5% と比較し、数値の開きが大きいと思われる。

また、ゼンリン地図から、「表札のない京町家」を抽出したところ、表札なしの数は 5,700 軒であった。これは、今回調査において残存する京町家 34,580 軒に対して、16.5% と、実際の空き家数と近しい軒数と推定されるが、表札の有無で空き家を判断することについては、データの信憑性が乏しい。

地理空間情報システム（GIS）を用いた空き家の軒数の推定については、今後持続可能な調査方法を検討する必要がある。

表 2-4-2 前回調査時（平成 28 年度）の空き家判定と今回調査での滅失 単位：軒

前回調査（H28）		今回調査（R6 年度）				
	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%
計	40,146	100.0%	34,580	100.0%	5,566	13.9%

（注 1） 京都市の空き家率

平成 25 年（2013）住宅・土地統計調査（総務省）によると、京都市の空き家数は 11 万 4,290 戸、空き家率は 14.0%（「京都市空き家等対策計画」（京都市、平成 29 年（2017）3 月発行）から引用）。また、京都市空き家等対策協議会（令和 6 年度（令和 7 年（2025）2 月 3 日開催）の会議資料によると、令和 5 年（2023）の京都市の空き家率は、12.5% である。

2-5 京町家解体後の土地利用

今回調査により滅失している 5,566 軒の京町家について、市の提供データ及び公開データを重ね合わせて用途を推定した。

(1) 用途別

今回調査により滅失している 5,566 軒のうち、現在更地(駐車場を含む)の状態は全体の 38.7%。専用住宅、共同住宅、店舗等併用住宅の住宅系用途となっているものが全体の 41.3%を占める。

表 2-5-1 滅失後の用途

単位：軒

用途	今回調査 (R6 年度)	
	滅失数	構成比
専用住宅	1,692	30.4%
併用住宅	313	5.6%
共同住宅	295	5.3%
事業所	386	6.9%
宿泊施設	184	3.3%
駐車場	289	5.2%
更地	1,862	33.5%
不明	545	9.8%
総数	5,566	100.0%
		100.0%

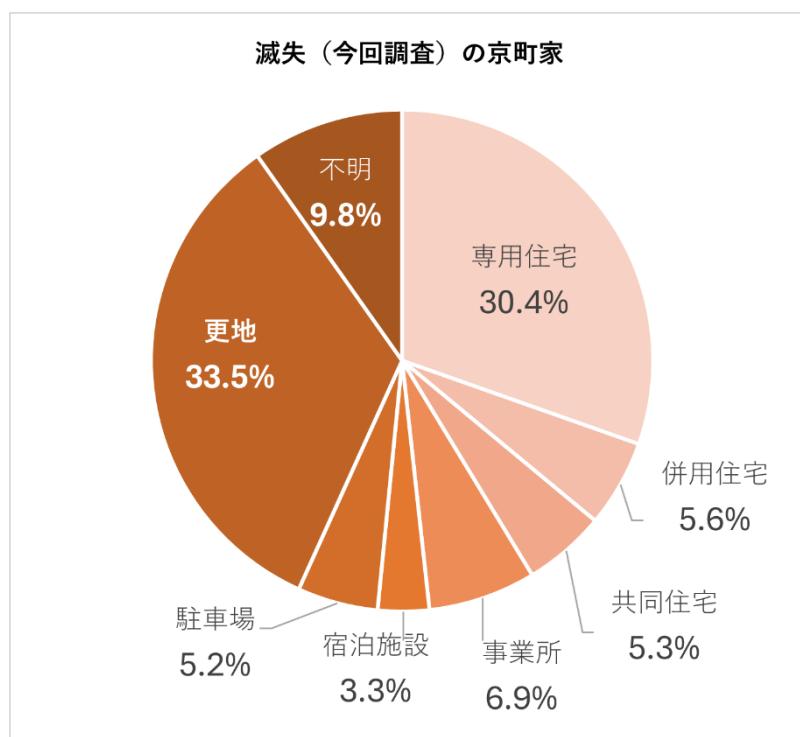


図 2-5-1 解体後の利用状況

(2) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく解体届

京町家条例に基づく解体届（平成 30 年（2018）5 月～令和 6 年（2024）10 月）から、解体の状況を見る。

① 解体届が出された京町家の所在地（行政区別）

表 2-5-2 解体届が出された京町家の所在地（行政区別）

行政区	届出数（件）
北区	24
上京区	55
左京区	13
中京区	109
東山区	16
山科区	2
下京区	97
南区	5
右京区	3
西京区	2
伏見区	17
不明	1
合計	344

6 年間の解体届の届出数は 344 件と、今回調査の対象期間（8 年間）で判明した滅失数の 5,566 軒に比して極めて少ない数になっている。これは、そもそも解体届の提出が義務付けられている京町家の数が少ないともあり、全体的な傾向を必ずしも反映しているとはいえないため、補助的なデータとして見るべきであると考える。

② 解体後の用途

京町家条例に基づく解体届が出されたものについて、解体後の状況を確認した。

表 2-5-3 解体後の用途別件数

用途	件数	構成比
専用住宅	43	18.3%
駐車場	39	16.6%
更地	26	11.1%
マンション	21	8.9%
店舗	4	1.7%
兼用・併用住宅(オフィス)	2	0.9%
オフィスビル	3	1.3%
宿泊施設	2	0.9%
兼用・併用住宅（店舗）	2	0.9%
テナントビル	1	0.4%
不明	78	33.2%
その他	14	6.0%
計	235	100.0%

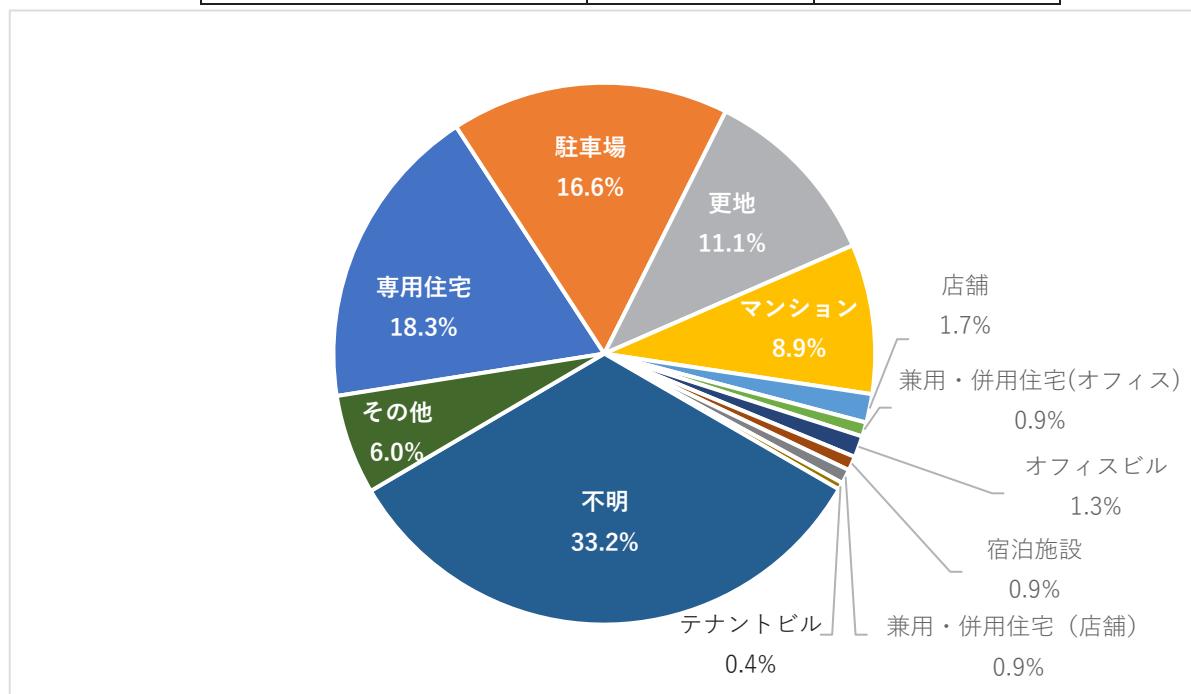


図 2-5-2 用途別割合

解体後の用途については、「不明」が構成の33%と最も多くなっている。このことから、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。次いで、「専用住宅」18%、「駐車場」17%が多くなっている。

2-6 既存制度の活用状況

前回調査時に残存していた京町家のうち、国及び京都市の制度で指定を受けた京町家、京都市景観・まちづくりセンターの自主事業を活用した履歴のある京町家について、今回調査時点の残存状況を確認し、制度及び事業の効果を検証した。

(1) 国・京都市の制度利用状況

今回調査で残存していた京町家のうち、何らかの国・京都市の指定・認定（重要文化財、市指定有形文化財、市登録有形文化財、伝統的建造物、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、歴史的意匠建造物、界わい景観建造物、京都を彩る建物や庭園、個別指定京町家、指定地区内京町家）を受けている京町家は以下のとおり。

表 2-6-1 指定・認定を受けている京町家の状況 単位：軒

名 称	今回調査(R6 年度) 残存 34,580 軒	
	指定・認定数	指定・認定率
重要文化財		
市指定有形文化財	15	0.04%
市登録有形文化財		
伝統的建造物	135	0.39%
景観重要建造物	65	0.19%
歴史的風致形成建造物	19	0.05%
歴史的意匠建造物	65	0.19%
界わい景観建造物	56	0.16%
京都を彩る建物や庭園	192	0.56%
個別指定京町家	1,266	3.66%
指定地区内京町家	5,447	15.76%

※指定・認定には重複指定・認定がある。

(2) 京都市景観・まちづくりセンターの事業利用と残存状況

京都市景観・まちづくりセンターの自主事業（京町家カルテ、京町家プロフィール、京町家なんでも相談、京町家まちづくりファンド）を利用したことのある京町家の今回調査の減失率は5.5%である。全体の平均減失率は13.9%であるので、これらの利用によって減失率がある程度抑えられている傾向が見られる。

表 2-6-2 京都市景観・まちづくりセンターの事業を利用した京町家

単位：軒

	前回調査(H28 年度)	今回調査(R6 年度)		
		残存数	残存数	減失数
建物調査報告書	55	52	3	5. 5%
京町家カルテ	361	344	17	4. 7%
京町家プロフィール/外観調査シート	453	433	20	4. 4%
京町家なんでも相談（専門相談利用）	563	522	41	7. 3%
京町家まちづくりファンド	89	86	3	3. 4%
全体総計	40, 146	34, 580	5, 566	13. 9%

※利用軒数は、事業の重複利用分を含む。

2－7 滅失した京町家の所有者属性

今回調査では、建物登記簿等の公的資料を用いて「第Ⅲ期調査」及び「前回調査」では行っていない建物所在地と所有者居住地の関係を分類したが、建物登記簿等の住所が現在の住所表示に合致しない等の理由により、全体の約40%は分類できなかった。

建物所有者の居住地を分類できたもののうち、所有者居住地が東京都市圏にある場合、町家の滅失率は19.4%と全体平均の滅失率13.9%より高い傾向がある。ただし、居住者の所有権が滅失後に移動した可能性もあり、今回調査では把握できないため、本データは参考値として紹介する。

令和8年（2026）4月1日から、これまで任意だった不動産の所有者の住所・名前の変更登記が法律で義務付けられる。今後新法令による登録が進めば、本分類の精度の向上が期待でき、本分類を定期的に行うことで、建物所在地と所有者居住地の関係性を時系列で把握することが可能と考える。

表 2-7-1 建物所在地と所有者居住地の関係

単位：軒

R6年度時点の 建物所有者の居住地	前回調査(H28)		今回調査(R6年度)		
	残存数	残存数	構成比	滅失数	滅失率
京都市内 ※1	20,105	17,683	51.1%	2,422	12.0%
京都府内	649	564	1.6%	85	13.1%
関西圏 ※2	1,474	1,210	3.5%	264	17.9%
東京都市圏 ※3	1,024	825	2.4%	199	19.4%
日本国内	459	415	1.2%	44	9.6%
海外	257	235	0.7%	22	8.6%
官有(国有)	36	35	0.1%	1	2.8%
不明他 ※4	16,142	13,613	39.4%	2,529	15.7%
総計	40,146	34,580	100.0%	5,566	13.9%

※1 建物所有者が建物所在地に居住しているか、市内の他の場所に居住しているかは判別できない。また、京都市、京都府の公有地はそれぞれ京都市、京都府に算入。

※2 関西圏：大阪府、滋賀県、奈良県、兵庫県、和歌山県。

※3 東京都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

※4 不明は、登記簿に記載されている住所が現在の住所表示に合致しない等による。

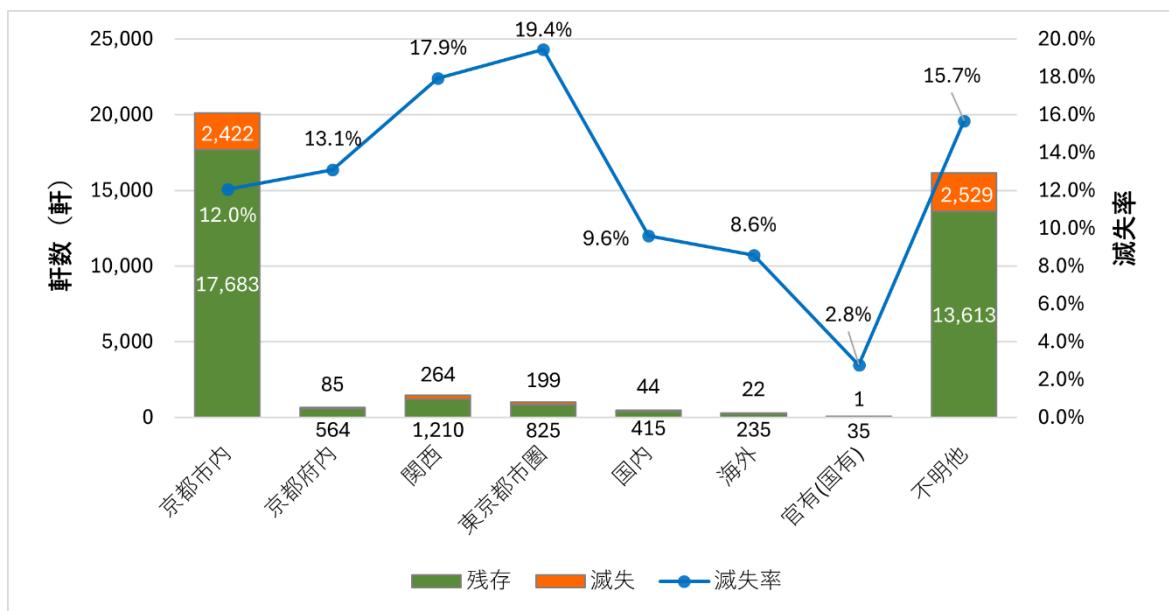


図 2-7-1 建物所在地と所有者居住地の関係

2-8 京町家の分類要素

敷地、建物、所有者・使用者・使用形態ごとに京町家の分類要素を洗い出した。(表 2-8-1)

表 2-8-1 京町家の分類要素

要素1	要素2	要素3	要素4	要素5
敷地	規模	15坪未満		
		15~25坪未満		
		25~45坪未満		
		45~60坪未満		
		60~150坪未満		
		150坪以上		
	接道条件	前面道路	接道長さ2m以上	
		袋路・細街路(非道路)	接道長さ2m未満	
	敷地条件	用途地域等		
		災害危険区域		
	京町家保全・継承地区	先斗町京町家保全継承地区		
		祇園繩手・新門前京町家保全継承地区		
		祇園新橋京町家保全継承地区		
		万寿寺通(東洞院通から寺町通まで)京町家保全継承地区		
		紫野郷之上町、紫野上柏野町、紫野下柏野町、紫野中柏野町京町家保全継承地区		
		膏薬辻子京町家保全継承地区		
		姉小路界わい京町家保全継承地区		
		祇園町南京町家保全継承地区		
上京北野京町家保全継承地区				
職住共存京町家保全継承地区				
西京櫻原京町家保全継承地区				
千両ヶ辻京町家保全継承地区				
本願寺界わい京町家保全継承地区				
東寺界わい京町家保全継承地区				
伏見南浜京町家保全継承地区				
二条通(烏丸通から堀川通まで)京町家保全継承地区				
下木屋町京町家保全継承地区				
古門前通元町京町家保全継承地区				
伏見街道(直違橋通)京町家保全継承地区				
七条通(新千本通から西土居通まで)京町家保全継承地区				
竹田街道(九条通から十条通まで)京町家保全継承地区				
地区指定外				
立地特性	高需要立地	田の字地区		
		職住共存特別用途地区		
		京都駅周辺		
		清水・東山・祇園周辺		
		御所周辺		
		地下鉄等鉄道駅近接		
	観光施設周辺			
	クリエイティブ層集積(五条・京都駅西)			
	ものづくり層集積			
	鴨川近く			
	京都大学近接			
	商店街等にぎわい			
閑静な住宅街				
旧街道沿い	旧東海道、鳥羽街道、鞍馬街道、渋谷街道、旧奈良街道、周山街道、山陰街道、愛宕街道			

要素1	要素2	要素3	要素4	要素5
建物	建築年代	江戸 明治前期 明治後期 大正 昭和初期 昭和中期以降		
		重要文化財 市指定・登録有形文化財 国登録有形文化財 景観重要建造物 歴史的風致形成建造物 歴史的意匠建造物 伝統的建造物(伝建地区) 界わい景観建造物 京町家条例指定京町家 京都を彩る建物や庭園(認定)		
		その他 京町家まちづくりファンド等		
	構造	本二階 中二階・つしニ階 三階建て 平屋		
		戸建て 長屋建て		
		表屋造 高塙造 織屋建 仕舞屋 前(庭)玄関型 看板建築		
	意匠・空間	伝統の継承	伝統工法 伝統的外観意匠 伝統的空间構成・形態・意匠(内部) 伝統的建材 歴史的価値、時代や地域を象徴 伝統行事や地域との関わり 伝統的なものづくり、商いやもてなしに応じた建て方や形態・意匠	
	維持修繕の特徴	維持修繕	良好 経年劣化 大修繕を要す 危険	
		構造改修	耐震補強 健全化	工事済 未着手 工事済 未着手
			断熱	
		設備更新		工事済 未着手
		用途変更に伴う工事		

要素1	要素2	要素3	要素4	要素5
所有者	所有状況	敷地建物	持地・持家 借地・持家 持地・借家	
		所有形態	個人 共有 事業者・法人	
		所有期間	75年以上 50~74年 25~49年 5~24年 5年未満	
		所有者の年代	壮年層(44歳以下) 中年層(45~64歳) 前期高齢層(65~74歳) 後期高齢層(75歳以上)	
		継承意向あり わからない 継承意向無し		
	相続人	あり わからない なし		
		購入 相続・贈与 その他		
		京都市内 京都府内 京都府外(国内) 京都府外(海外)		
	使用者	個人 事業者		
		個人 事業者		
		なし		
使用形態	住宅専用			
	住宅・事業併用			
	事業専用	事業形態	事業用	自己運営 賃貸
			投資用	運用者運営 自社職員等
			居住用	居住 賃貸
	その他	倉庫 未使用		
	空き家			

第 3 章

京町家を取り巻く環境及び 所有者の負担に関する調査

第3章 京町家を取り巻く環境及び所有者の負担に関する調査

3－1 地価

直近の地価の動向については、令和6年（2024）京都府地価調査結果の概要から一部抜粋する。

【地価調査の結果】

京都府域における基準地価格の対前年平均変動率は、住宅地は前年の0.5%から1.1%へ、商業地は前年の3.0%から5.7%へ、工業地は前年の6.7%から7.6%へといずれも上昇幅が拡大した。全体としても1.3%から2.4%へと上昇幅が拡大した。また、継続調査地点（林地を除く）390地点のうち、上昇地点は231地点、横ばいは52地点、下落地点は107地点となった。

【住宅地の地価の特徴】

新型コロナウイルス感染症の感染拡大などにより、令和2年（2020）から令和4年（2022）までは下落傾向が続いたが、コロナ禍の収束に伴い昨年は再び上昇傾向に転じ、本年は上昇幅が拡大している。

【商業地の地価の特徴】

新型コロナウイルス感染症の感染法上の分類が「5類」に移行したことに伴い、インバウンドを含む人流が回復し、ホテル・マンション・店舗用地需要に回復傾向が見られ、地価は上昇している。特に観光地や繁華街においては高い上昇率が見られ、錦小路や京都駅前、伏見稻荷では20%超の上昇率を示す地点もある。オフィス系商業地についても賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っている。

（令和6年京都府地価調査結果の概要より）

また、同資料によると令和6年時点では、京都市内の地価は下京区や南区の住宅地、東山区、南区、上京区の商業地が大幅な上昇地点となり、全体としても上昇傾向にある。京町家が多くある市街地での地価の上昇が京町家の相続や売却等に与える影響は顕著であると推察される。

（1）路線価の動向

固定資産税額を計算する際に使用される固定資産税路線価（平成30年度、令和6年度）を用いて地価の状況の分析を行った。

令和6年度の路線価評価額は、令和6年度の地価公示調査結果と同様に、京都駅周辺及び繁華街、オフィス系商業地に接する路線価が高い水準となっている（図3-1-1）。また、変化率（平成30年度から令和6年度）についても路線価の高い路線を中心に高い上昇率となっている（図3-1-2）。

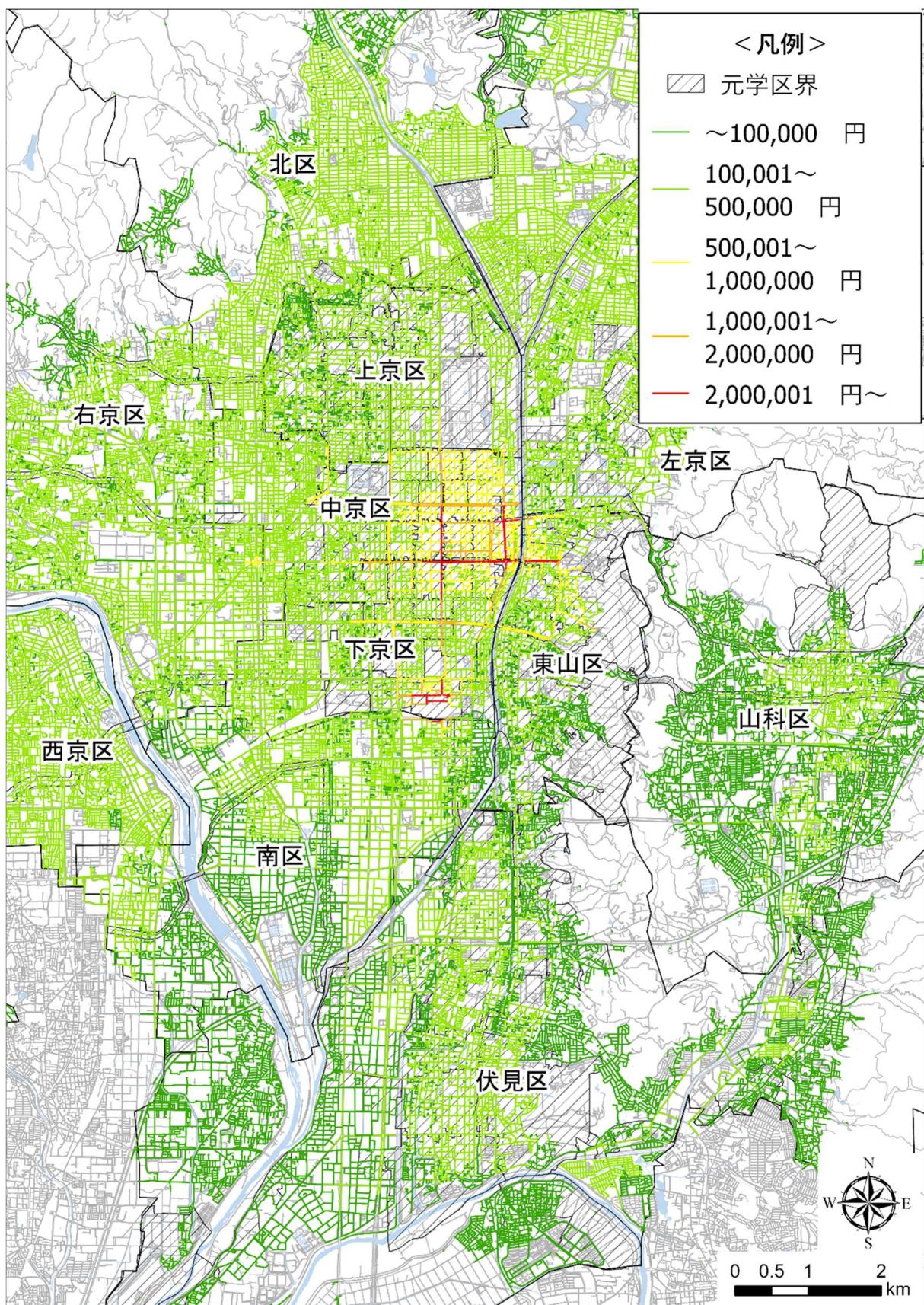


図 3-1-1 路線価（京都市全域）

(2) 路線価の上昇率の分布

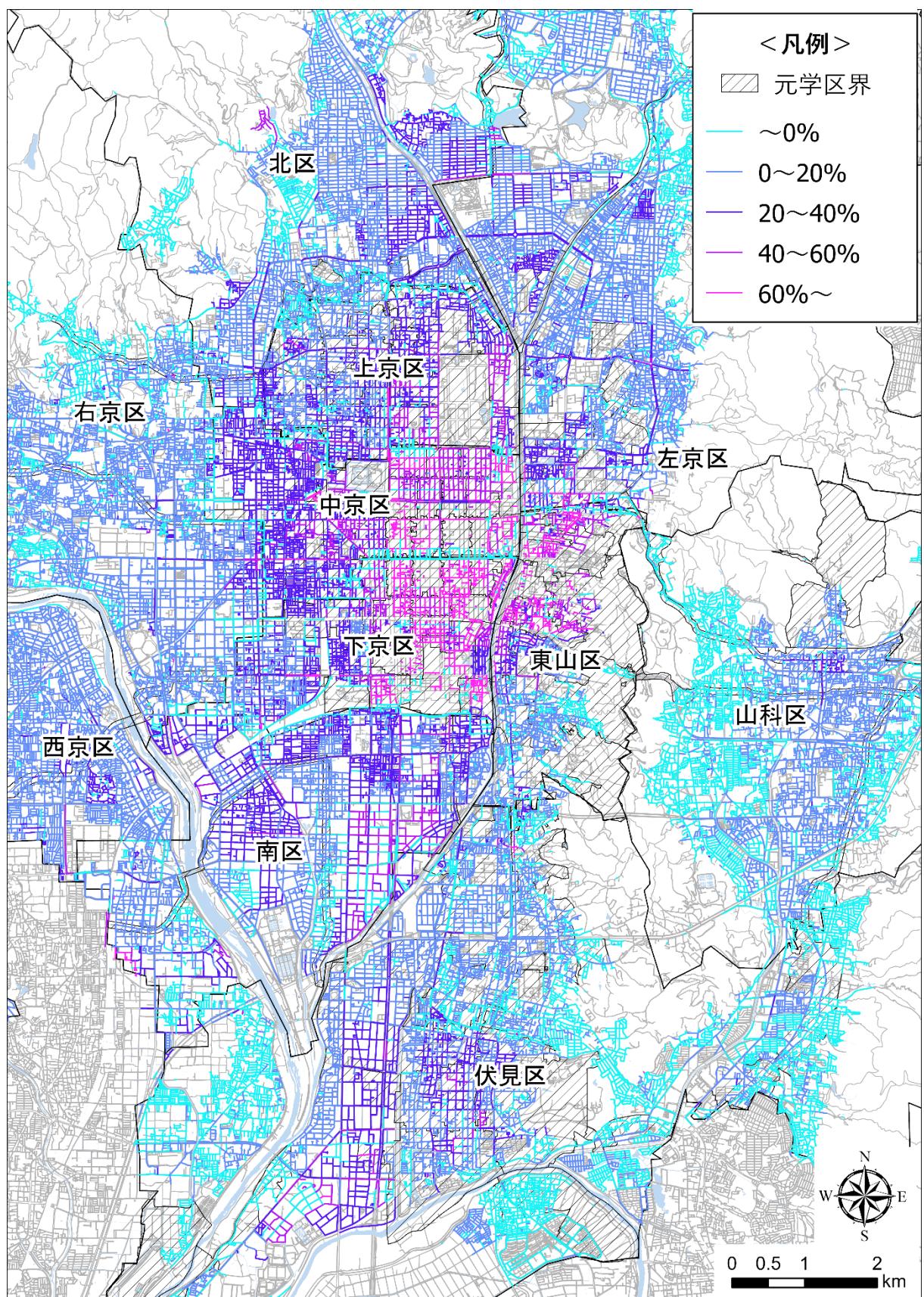


図 3-1-2 路線価の変化率（市全域）

3-2 (路線価×敷地面積) の動向

今回調査時に残存している京町家について地理空間情報システム(GIS)を用いて算出した土地の面積を敷地面積とみなし、固定資産税路線価(平成30年度、令和6年度)を乗じた値を用いて分析した。

特に市中心部を拡大した図3-2-2では、(路線価×敷地面積)の額が高い京町家が、南北は烏丸通と河原町通、東西は御池通と五条通に囲まれた範囲に多く分布している。

(路線価×敷地面積)の変化率(平成30年度から令和6年度)を表した図3-2-3及び図3-2-4では、上昇率の高い地域が、京都駅の南側から北は丸太町通、東西は堀川通から烏丸通までと、東山区の一部に広がっている。

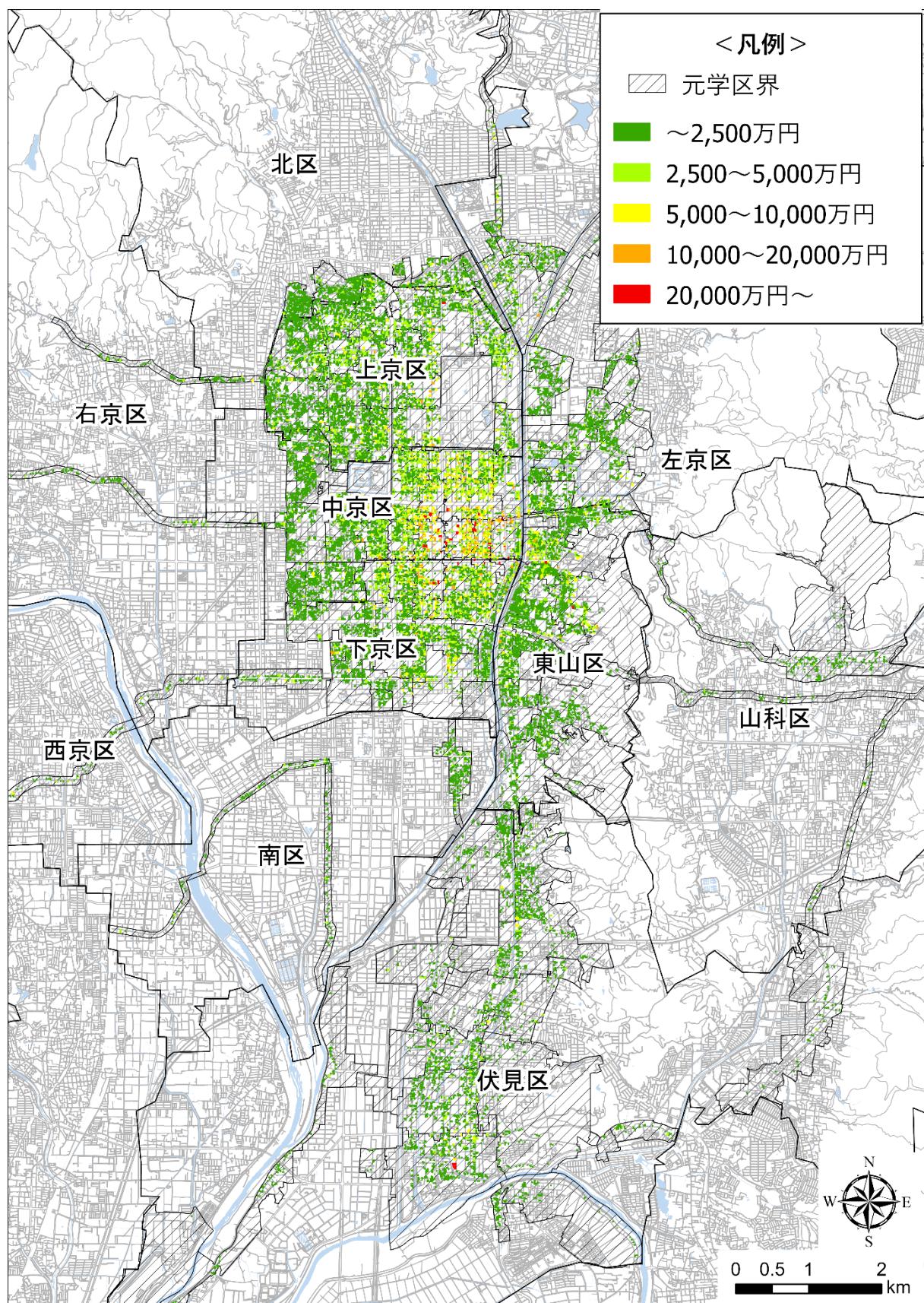


図 3-2-1 (路線価×敷地面積) (市全域)

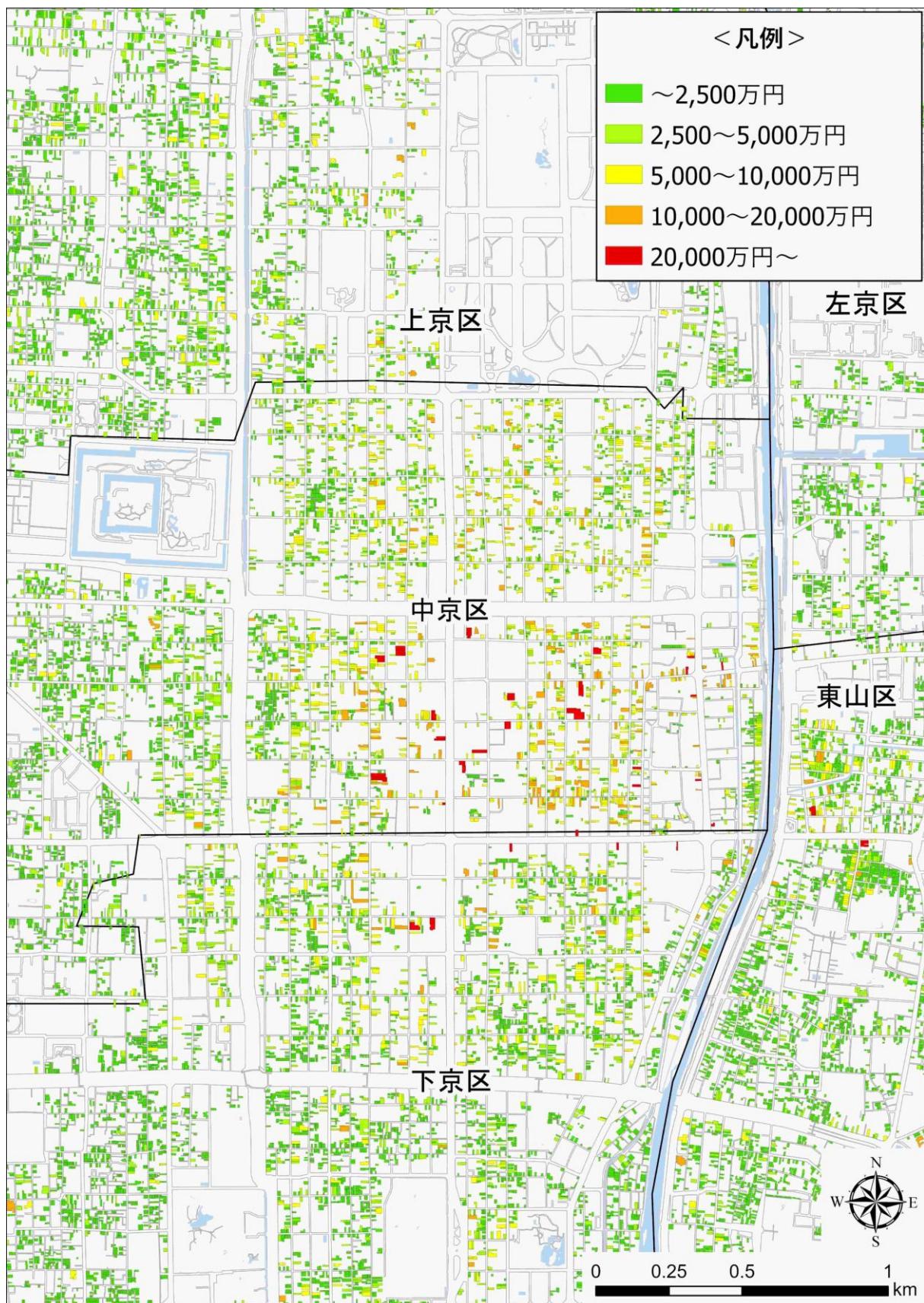


図 3-2-2 (路線価×敷地面積) (市中心部)

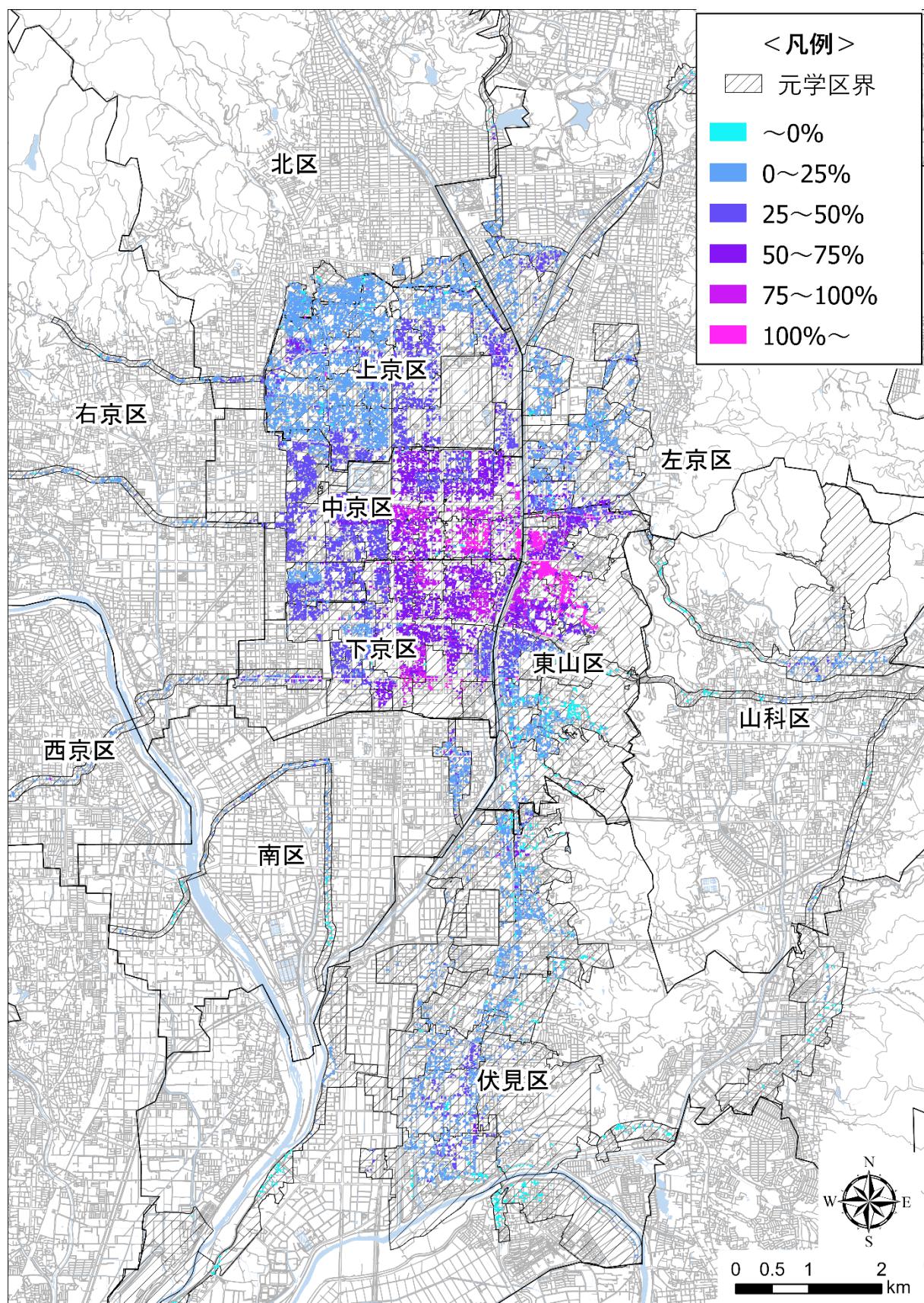


図 3-2-3 (路線価×敷地面積) の上昇率 (市全域)

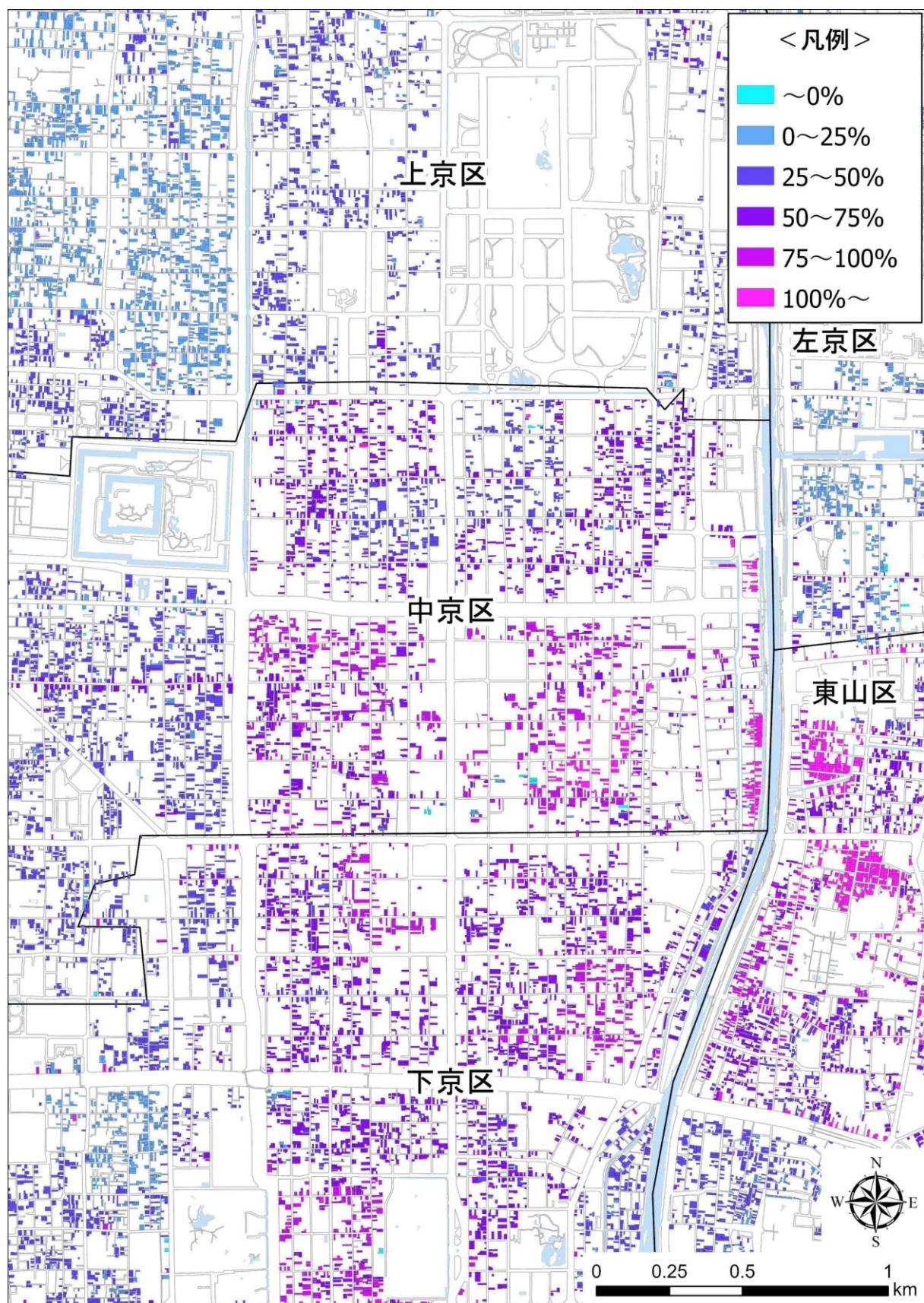


図 3-2-4 (路線価×敷地面積) の上昇率 (市中心部)

3-3 不動産取引量及び取引価格

(1) 調査概要

京町家の不動産取引量及び取引価格の状況を、主に Reon 不動産検索ネットワーク※により収集・ストックされた不動産物件情報と、補足的に京町家を専門的に取り扱う不動産事業者が保有する不動産物件情報を用い、データの整理・分析を行った。

※京都・滋賀エリアを対象として、流通する不動産物件情報を共同で収集し活用することを目的として組織されている Reon 俱楽部による不動産検索ネットワーク。(事務局:株式会社近畿リサーチセンター)

① 抽出方法

- 対象時期：平成 30 年（2018）1 月 1 日～令和 5 年（2023）12 月 31 日
- 売買/賃貸の別：売買
- 京町家の抽出方法：木造、一戸建て・連棟・平屋・町家、築年数（1950 年以前）

② 抽出項目

行政区、築年月、価格、坪単価、土地面積、延面積、所在地、タイプ、不動産事業者、取引形態、掲載終了日

③ 物件情報データの属性別の内訳

収集した物件データの町名から元学区名を割り出し、過去の京町家まちづくり調査の調査範囲内か否かの仕分けを行った。その結果、調査範囲内 1,149 件、調査範囲外 394 件、合計 1,543 件であった。調査範囲内の京町家 1,149 件の掲載年別、行政区別の内訳を表 3-3-1 に示す。

表 3-3-1 掲載年別、行政区別内訳

行政区	平成 30 年 (2018)	令和元年 (2019)	令和 2 年 (2020)	令和 3 年 (2021)	令和 4 年 (2022)	令和 5 年 (2023)	総計
北区	7	13	18	8	12	9	67
上京区	52	72	61	49	43	34	311
左京区	13	22	10	14	22	21	102
中京区	23	33	32	21	18	29	156
東山区	40	46	30	33	25	39	213
山科区	1	1		1			3
下京区	42	37	32	30	32	34	207
南区	4	2	2	5	4	1	18
右京区	1	5	4	1		3	14
西京区						1	1
伏見区	16	9	6	2	11	13	57
総計	199	240	195	164	167	184	1,149

(2) 不動産取引量及び取引価格の分布

物件情報の分布状況について、地理空間情報システム（GIS）を活用して作成したMAPを以下に示す。

① 物件情報データの分布（町別、元学区別）

物件情報の分布状況（町別、元学区別）を図3-3-1、図3-3-2に示す。図は、京町家まちづくり調査の調査範囲（1,149件）及び調査範囲外（394件）の計1,543件を示している。

② 取引量（元学区単位）の分布

調査範囲内の個々の物件情報の件数を元学区単位で集計した取引量（元学区別）の分布状況を図3-3-3に示す。

取引量が多いエリアは、西陣エリア（翔鸞、出水、仁和、柏野）及び市域の東南部（今熊野、修道、一橋、菊浜、月輪、稚松、六原）である。以下に、取引量が20件以上の元学区を示す。

表3-3-2 元学区別、年別の取引件数

掲載年 学区	平成30年 (2018)	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	令和5年 (2023)	総計
翔鸞	7	11	9	9	1	9	46
今熊野	6	12	8	8	3	6	43
出水	8	8	9	4	7	6	42
仁和	9	11	6	6	6	4	42
柏野	4	4	15	6	4	6	39
吉田	4	7	7	3	5	7	33
修道	4	9	2	4	3	6	28
一橋	2	4	5	7	3	6	27
大内	2	1	6	9	4	5	27
朱雀第三	4	6	4	2	3	6	25
菊浜	3	4	2	7	5	3	24
月輪	5	8	3	2	3	3	24
稚松	3	8	3	1	4	3	22
醒泉	3	3	2	4	6	3	21
六原	7	1	1	5	4	3	21
室町	5	3	3	4	4	1	20
正親	2	3	6	3	3	3	20
合計	78	103	91	84	68	80	504

西陣エリア

市域東南部

③ 平均販売単価（町単位）の分布

個々の物件の販売単価（万円／坪）を、町単位で集計した平均販売単価の分布状況を図3-3-4、図3-3-5に示す。400万円／坪以上の物件は44件（28町）である。

平均販売単価は市中心部において高く、周辺部に向けて下がっている状況である。また、市中心部では、販売物件そのものが少ないことが読み取れる。

なお、町単位の物件数の分布は、1件(53.4%)、2件(21.0%)、3件(11.8%)、4件(5.0%)、5～17件(8.8%)である。

④ 平均販売価格（町単位）の分布

個々の物件の販売価格（万円）を、町単位で集計した平均販売価格の分布状況を図3-3-6、図

3-3-7 に示す。

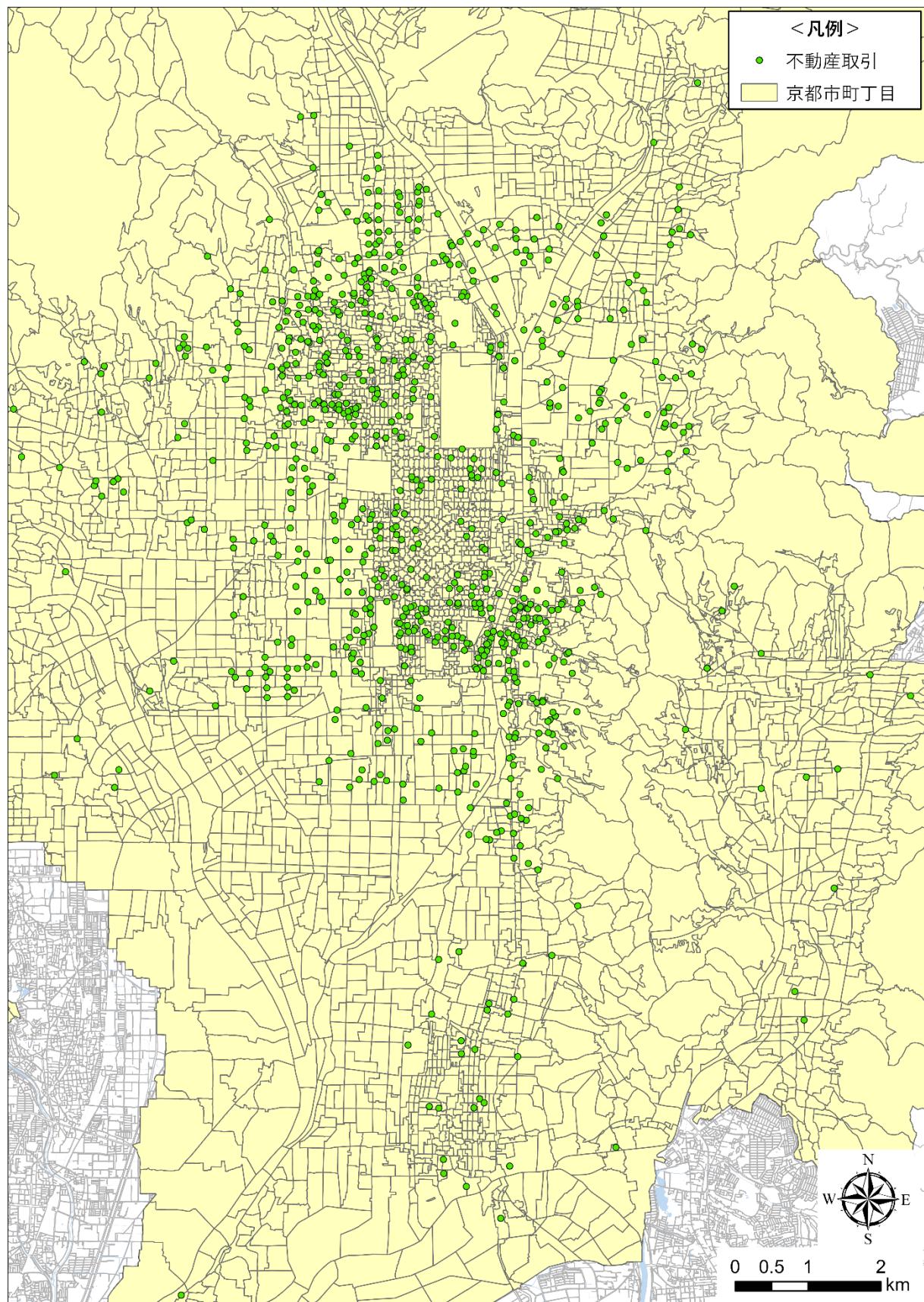


図 3-3-1 物件情報の分布状況（町別）

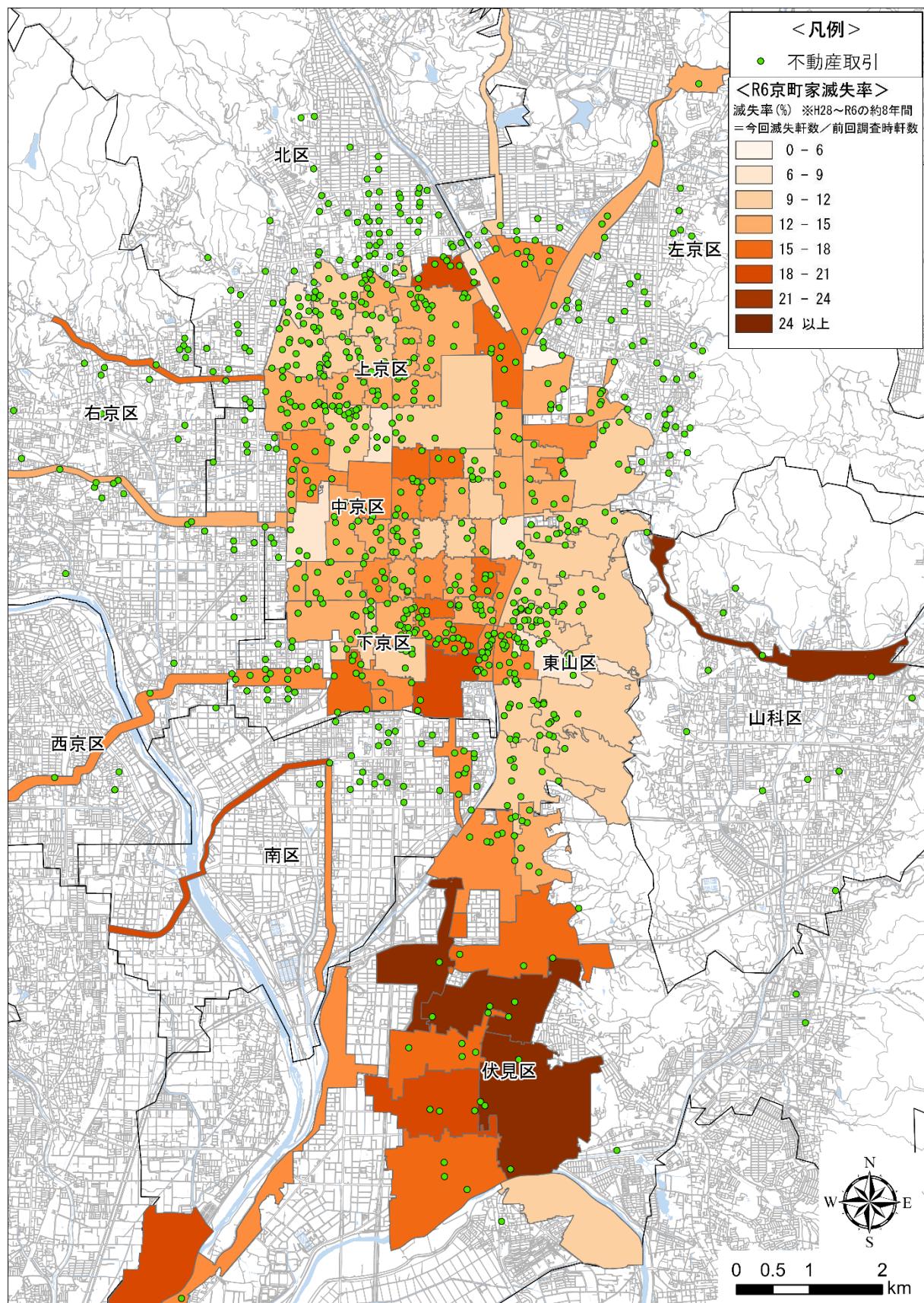


図 3-3-2 物件情報の分布状況（元学区別）

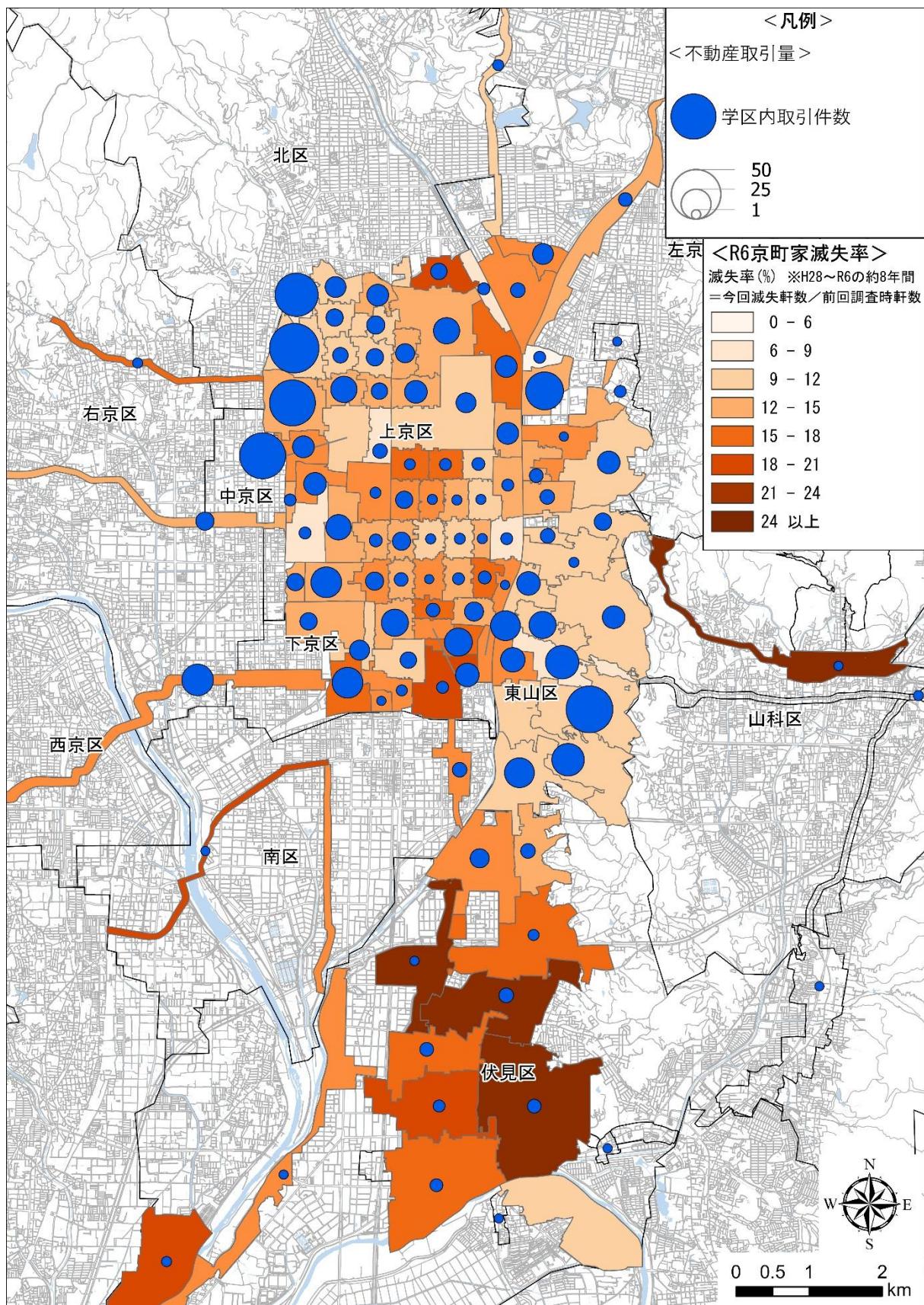
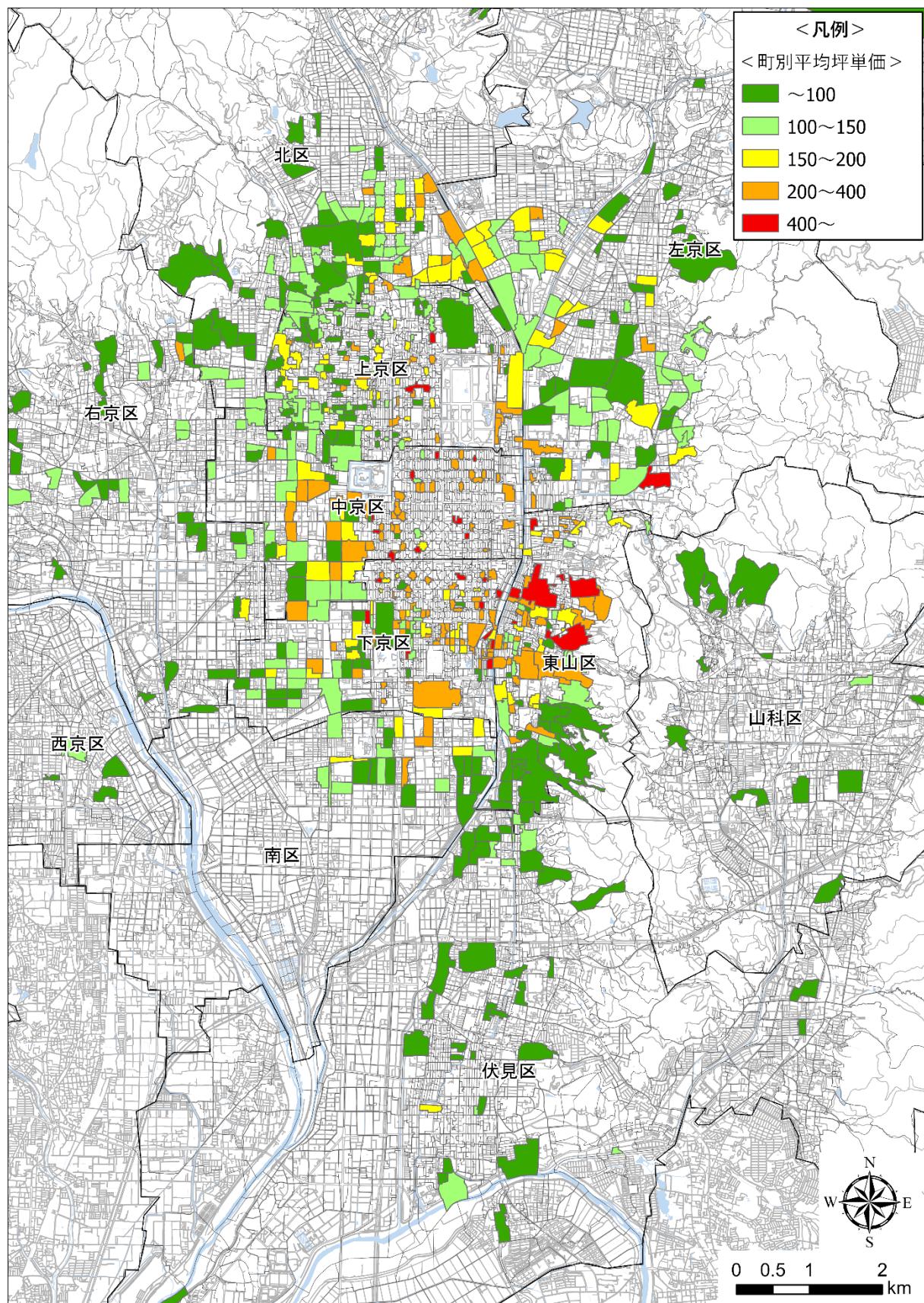


図 3-3-3 取引量（元学区別）の分布状況



(単位：万円／坪)

図 3-3-4 平均販売単価の分布状況

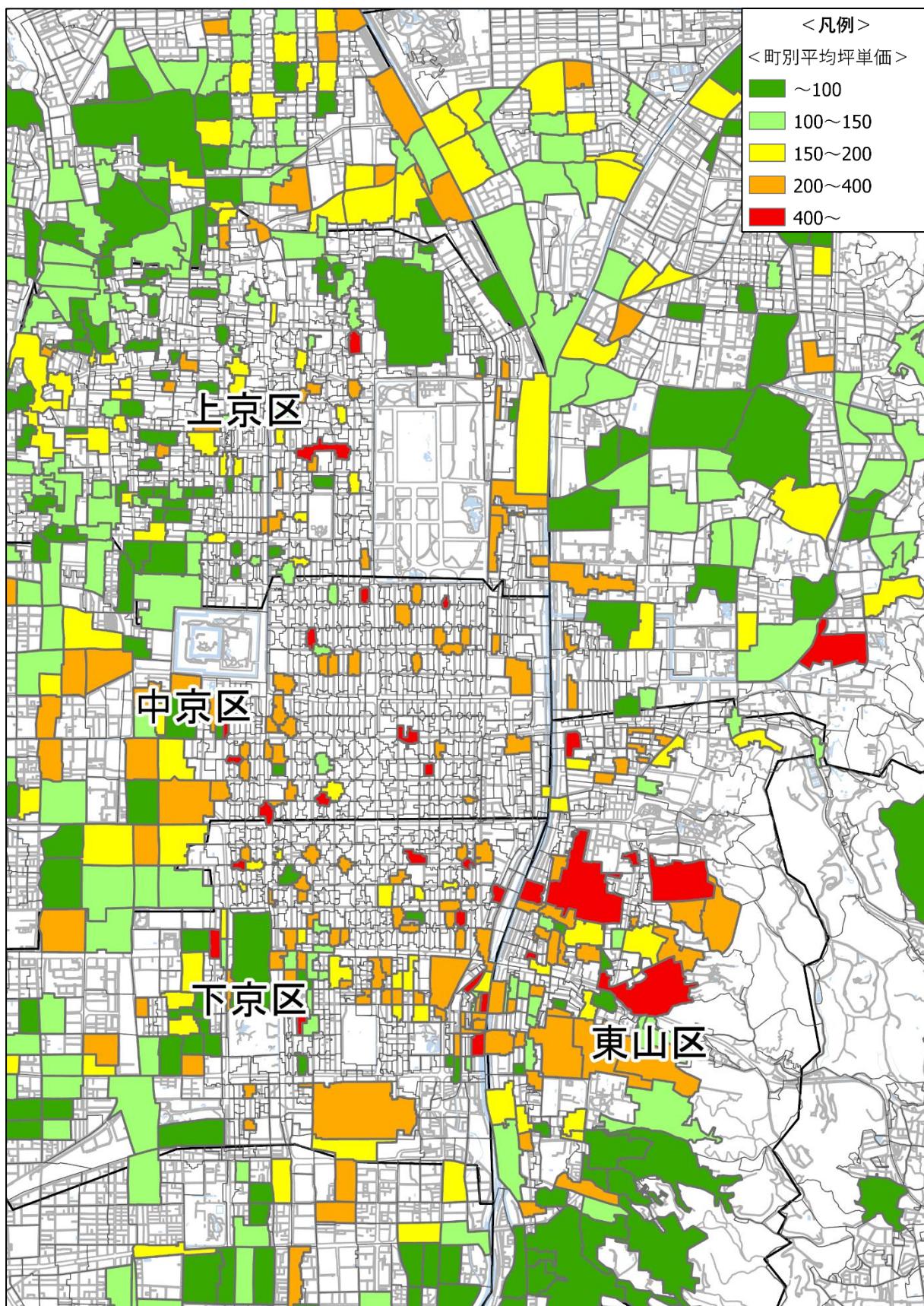
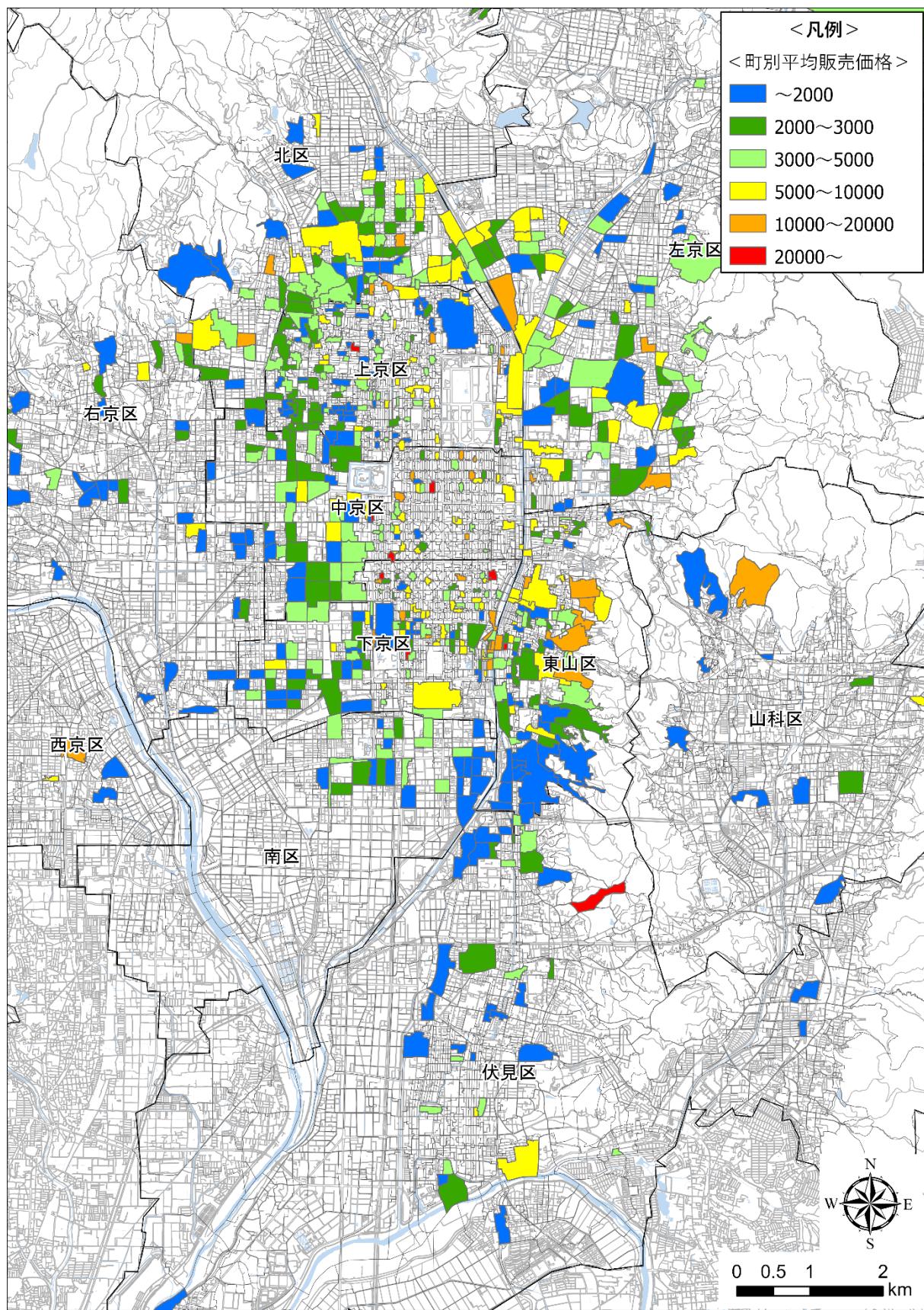
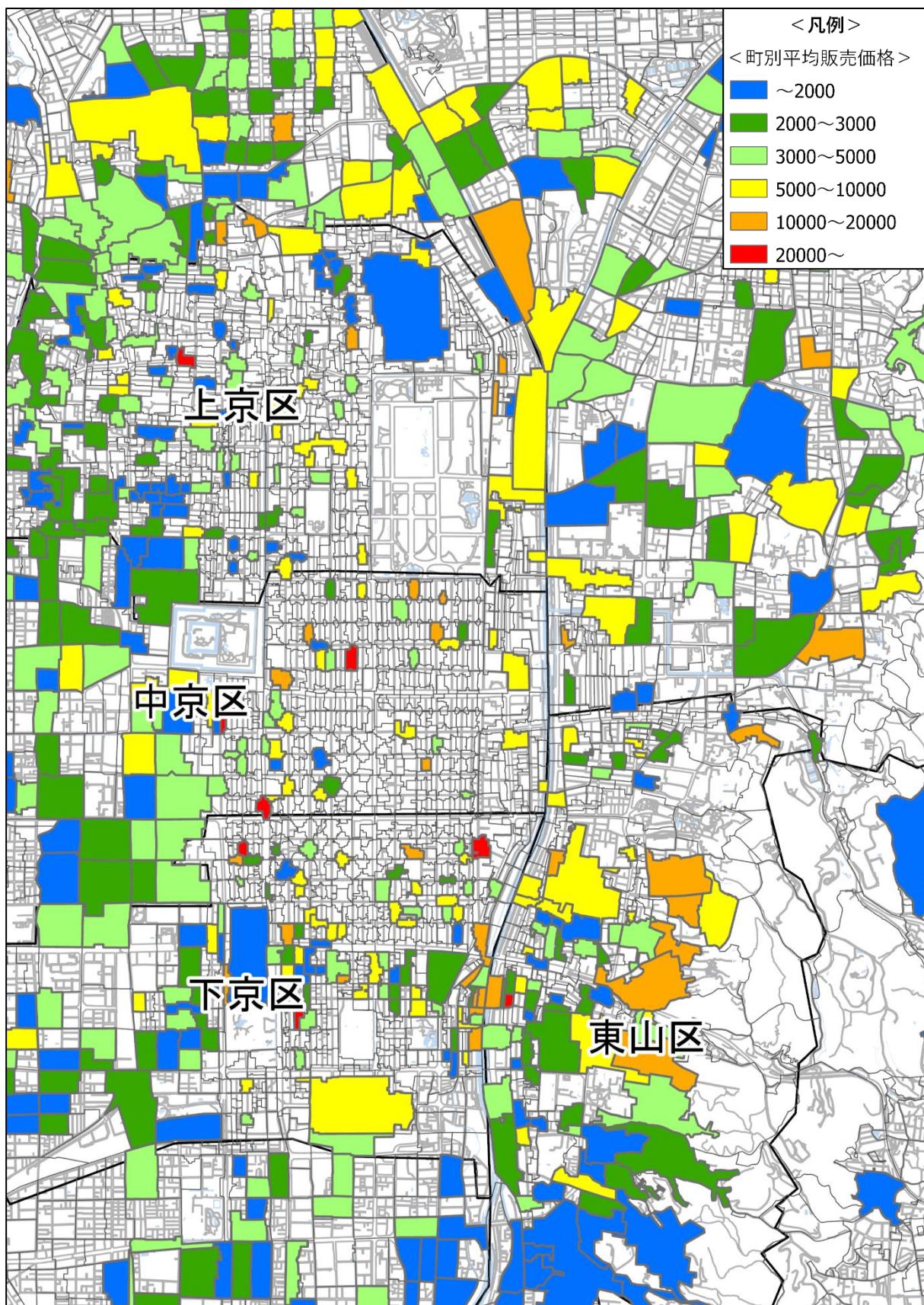


図 3-3-5 平均販売単価の分布状況（中心部）



(単位：万円)

図 3-3-6 平均販売価格の分布状況



(単位：万円)

図 3-3-7 平均販売価格の分布状況（中心部）

(3) 不動産取引量及び取引価格の推移

平成 30 年（2018）から令和 5 年（2023）（暦年）までの 6 年間における京町家の取引量、平均販売単価及び平均販売価格の推移について、以下に示す。

① 取引量、販売価格の推移（全体）

表 3-3-3 取引量、平均販売単価

掲載年	取引量(件)	平均単価 (万円／坪)
2018 年	199	167.6
2019 年	240	153.5
2020 年	195	160.9
2021 年	164	160.0
2022 年	167	174.0
2023 年	184	200.6
総計	1,149	168.6

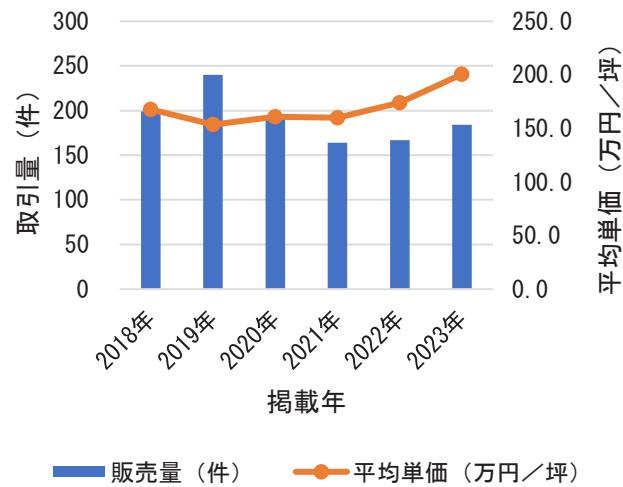


図 3-3-8 取引量、平均販売単価

表 3-3-4 取引量、平均販売価格

掲載年	取引量(件)	平均販売価格 (万円)
2018 年	199	3,901
2019 年	240	3,744
2020 年	195	3,599
2021 年	164	4,064
2022 年	167	4,124
2023 年	184	4,593
総計	1,149	3,983



図 3-3-9 取引量、平均販売価格

② 取引量、販売価格の推移（京町家条例に基づく指定地区）

指定地区について、職住共存地区、紫野郷之上町・紫野上/中/下柏野町地区を取り上げて、京町家の取引量、平均販売単価及び平均販売価格の推移について、以下に示す。

1) 職住共存地区

表 3-3-5 取引量、平均販売単価

掲載年	取引量(件)	平均単価 (万円／坪)
2018 年	10	281.1
2019 年	7	282.6
2020 年	5	306.7
2021 年	7	169.9
2022 年	8	301.1
2023 年	10	331.7
総計	47	281.6



図 3-3-10 取引量、平均販売単価

表 3-3-6 取引量、平均販売価格

掲載年	取引量(件)	販売価格 (万円)
2018 年	10	4,581
2019 年	7	5,556
2020 年	5	5,287
2021 年	7	4,571
2022 年	8	8,617
2023 年	10	7,405
総計	47	6,088



図 3-3-11 取引量、平均販売価格

2) 紫野郷之上町、紫野上/中/下柏野町地区

表 3-3-7 取引量、平均販売単価

掲載年	取引量(件)	平均単価 (万円／坪)
2018 年	4	164.4
2019 年	4	111.3
2020 年	15	97.9
2021 年	6	125.5
2022 年	4	90.6
2023 年	6	202.2
総計	39	125.7

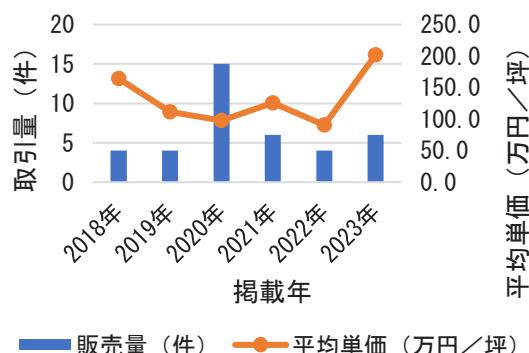


図 3-3-12 取引量、平均販売単価

表 3-3-8 取引量、平均販売価格

掲載年	取引量(件)	販売価格 (万円)
2018 年	4	3,920
2019 年	4	2,365
2020 年	15	2,128
2021 年	6	2,768
2022 年	4	3,618
2023 年	6	4,837
総計	39	3,004



図 3-3-13 取引量、平均販売価格

3-4 維持修繕工事費

京町家の保全・継承における所有者の負担に関する調査の一環として、一般社団法人京町家作事組の協力を得て、京町家の維持修繕工事費の経年による変動の調査を行った。

(1) 維持修繕工事費の推移

平成 28 年（2016）～令和 3 年（2021）頃に改修した京町家の維持修繕工事の見積書を基に、令和 6 年度の単価に置き換えて見積書を作成し、両者の金額を比較することにより、工事費の変動に関する想定を行った。

① 調査概要

1) 見積書作成者

見積比較を行う工務店は、広く傾向を把握・分析するため、京町家作事組に所属する工務店から 6 社を選定した。（1 社あたり 1 物件）

2) 見積作成方法

各年代に工事を実施した工務店が過去の見積金額をベースに、令和 6 年度（2024）の単価に置き換え、見積書を作成した。

3) 比較対象京町家

見積金額比較を行う京町家は概ね平成 28 年度（2016）～令和 3 年度（2021）頃までに改修工事を行ったものを対象とした。

京町家は各工務店が当該期間に施工した京町家の中で、主たる改修（屋根改修、構造改修、内外装改修、設備改修等）を実施した京町家を選定した。

表 3-4-1 工事概要

事例番号	工事概要
事例 1	一列二室型の五軒長屋の内一戸、夫婦住まい。概ね全体改修を実施、ただし左官に関しては既存のままも多く、やや少な目。
事例 2	明治半ばの一列五室型。概ね内装外装含め、全体の改修を実施した。ただし、予算に合わせて 2 階の内装などは一部未施工。
事例 3	一列三室型の三軒長屋の内一戸、店舗。主たる工事は格子やファサードの復元改修。設備改修として給排水、給湯、ガスの敷設を実施。
事例 4	一列二室型の二連棟の内一戸、借家。概ね全体改修を実施、ただし 2 階の壁と天井は既存再利用とした。
事例 5	二列三室型の 3 階付の大店町家、店舗借家。主に屋根、構造、外壁、排水設備までの改修を実施、いわゆる大家の責任範囲の改修。内装及び電気関係はテナント別途工事。
事例 6	郊外型の大型武家屋敷で、別棟の蔵も同時に改修。減築を含む躯体改修から内装まですべてを実施。設備機器や内装などは高額仕様。

② 見積比較総括表

表 3-4-2

【事例 1】工事年度：平成 29 年（2017）				【事例 2】工事年度：平成 28 年（2016）			
N 郡 住宅改修工事（延床面積：75.34 m ² ）				M 郡 住宅改修工事（延床面積：189.9 m ² ）			
屋根、内装、設備改修				屋根、構造、内・外装、設備改修			
専用住宅	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%	専用住宅	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%
A. 建築工事計	6,207,700	8,626,350	139	A. 建築工事計	13,944,450	19,064,710	137
B. 電気工事計	648,700	832,500	128	B. 電気工事計	432,600	685,230	158
C. 設備工事計	2,649,603	3,410,700	129	C. 設備工事計	2,494,958	3,507,400	141
D. 合計	9,506,003	12,869,550	135	D. 合計	16,872,008	23,257,340	138
E. 諸経費	759,997	1,029,450	135	E. 諸経費	1,543,395	2,326,000	151
F. 総合計	10,266,000	13,899,000	135	F. 総合計	18,415,403	25,583,340	139
坪単価(円/坪)	450,263	609,605	135	坪単価(円/坪)	320,602	445,392	139
【事例 3】工事年度：令和 3 年（2021）							
S 店舗改修工事（延床面積：73.19 m ² ）				【事例 4】工事年度：令和 3 年（2021）			
ファサード改修、設備工事				I 郡 住宅改修工事（延床面積：88.49 m ² ）			
構造、内・外装、設備改修				構造、内・外装、設備改修			
物販店舗	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%	専用住宅	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%
A. 建築工事計	4,429,440	6,100,133	138	A. 建築工事計	8,560,178	10,316,506	121
B. 電気工事計	696,980	804,290	115	B. 電気工事計	380,800	426,400	112
C. 設備工事計	1,001,120	1,263,790	126	C. 設備工事計	2,426,160	2,997,100	124
D. 合計	6,127,540	8,168,213	133	D. 合計	11,367,138	13,740,006	121
E. 諸経費	1,039,180	2,067,300	199	E. 諸経費	909,371	1,099,200	121
F. 総合計	7,166,720	10,235,513	143	F. 総合計	12,276,509	14,839,206	121
坪単価(円/坪)	323,700	462,309	143	坪単価(円/坪)	458,592	554,322	121

【事例 5】工事年度：平成 18 年（2006）				【事例 6】工事年度：平成 29 年（2017）			
S 邸 住宅改修工事（延床面積：232.40 m ² ）		U 邸 住宅改修工事（延床面積：242.05 m ² ）					
屋根、構造、外装改修				屋根、構造、内・外装、設備改修			
専用住宅	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%	専用住宅	当初見積金額	R6 見積金額	変動率%
A. 建築工事計	11,748,000	12,550,000	107	A. 建築工事計	54,686,080	67,884,614	124
B. 電気工事計				B. 電気工事計	2,704,000	3,074,300	114
C. 設備工事計	612,000	850,000	139	C. 設備工事計	5,554,100	6,616,170	119
D. 合計	12,360,000	13,400,000	108	D. 合計	62,944,180	77,575,084	123
E. 諸経費	890,000	2,600,000	292	E. 諸経費	6,305,820	9,224,916	146
F. 総合計	13,250,000	16,000,000	121	F. 総合計	69,250,000	86,800,000	125
坪単価(円/坪)	188,478	227,596	121	坪単価(円/坪)	945,780	1,185,468	125

Category	Change (%)
仮設	124%
基礎	112%
木	104%
手間	100%
屋根	102%
樋	117%
左官	113%
建具	105%
塗装	104%
解体	108%
運搬費	161%

Category	Change (%)
共通仮設	118%
直接仮設	119%
基礎	118%
木	136%
屋根	121%
樋・板金	116%
左官	109%
金属製作	161%
木製建具	114%
塗装	111%
内装	114%
雑	112%
解体	117%
外構	118%
硝子	189%

③ 維持修繕工事費の見積比較の結果

事例 1～4、6 の京町家の維持修繕工事の見積金額を令和 6 年（2024）の単価に置き換えた工事費の変動率は以下のとおり。

※注：事例 5 に関しては比較年が平成 18 年（2006）と他物件と時期が離れるため比較から除外した。

1) 修繕工事費の変動率

事例 1～4、6 の 5 件の坪単価の変動率は、1.21～1.43 である。また、事例 1～4、6 の変動率を工事期から令和 6 年（2024）までの期間の年数で除した年平均変動率（上昇率）は、1.0357 (3.57%) ～1.1433 (14.33%) であり、単純平均は 1.0696 (6.96%) である。

年平均変動率の単純平均値 1.0696 (6.96%) に平成 30 年（2018）から令和 6 年（2024）までの 6 年を乗じて求められる 6 年間の変動率（上昇率）は 1.4176 (41.76%) となる。

表 3-4-3 坪単価の変動率

単位：円/坪

工事年度		事例 1	事例 2	事例 3	事例 4	事例 6
A	平成 28 年(2016)		320,602 (0.7198)			
	平成 29 年(2017)	450,263 (0.7386)				945,780 (0.7978)
	平成 30 年(2018)					
	令和元年(2019)					
	令和 2 年(2020)					
	令和 3 年(2021)			323,700 (0.7002)	458,592 (0.8273)	

()内は、2024 年を 1 とした時の指数 (A/B)

各単価を令和 6 年度の単価に置き換え

B	令和 6 年 (2024)	609,605	445,392	462,309	554,322	1,185,468
C	変動率 B/A	1.35	1.39	1.43	1.21	1.25
D	期間※1 (年)	7	8	3	3	7
	年平均変動率 (C-1)/D+1	1.0500	1.0488	1.1433	1.0700	1.0357

※1 工事期から令和 6 年 (2024) までの期間の年数

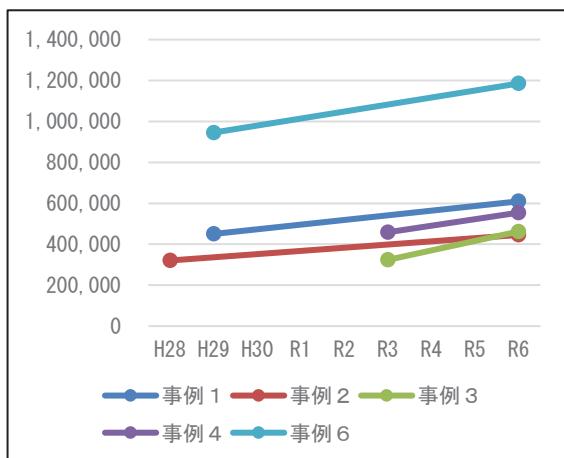


図 3-4-1 坪単価の変動率

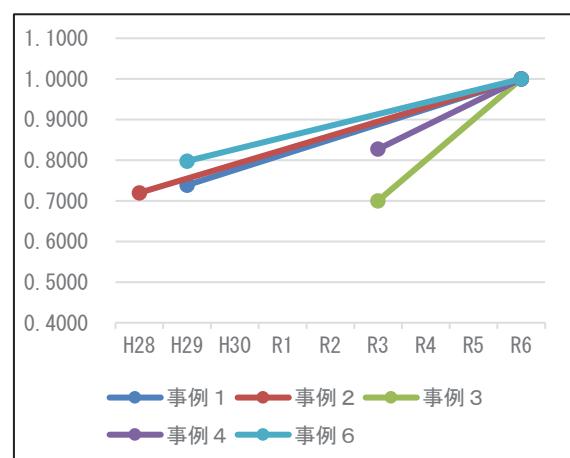


図 3-4-2 令和 6 年を 1 とした時の指標比較

(2) 維持修繕工事費の変動に係る考察

物価高騰、処分費上昇、資材価格の上昇、経費増、職人不足などの要因により、全般に亘って工事費が上昇している。材料費に比べ人件費は今は緩やかに上昇しているが、今後急激に上昇すると思われる。

ア. 物価の高騰

令和2年（2020）コロナ禍からの上昇が顕著。市場の感覚では1.6倍程度増といわれている。
令和3年（2021）ウッドショックによる木材価格の高騰。令和4年（2022）からのウクライナでの戦争をはじめとする世界情勢の変化による原油高。

イ. 解体費と産業廃棄物の処分費が上昇している。（町家の改修には解体が必ず含まれるため。）

ウ. 木材をはじめとする建築資材全般の価格上昇

エ. 京都の観光需要をはじめとするまちなかの賑わいにより、工事の制限が増したため、経費が掛る。（コインパーキングの不足、交通制限など）

オ. 伝統構法を継承する職人不足による手間賃の高騰

(3) 京町家特有の工事等

京町家の維持修繕のために必要とされる特有の工事や作業等は以下のとおり。

表 3-4-4 京町家特有の工事等

	修繕項目	修繕周期	修繕費
1	庭の手入れ	年一回程度	4万円～
2	火袋の掃除	年一回程度	3万円～
3	ベンガラ塗	5年に一回程度	15万円～
4	建具・しつらえ替え	年二回（夏・冬）	3万円～
5	木部の洗い	数年に一回	15万円～
6	土壁表面の塗り替え	10～20年に一回	10万円～ (8,000～9,000円/m ²)
7	瓦屋根の葺き替え	50年に一回	100万円～
8	瓦屋根の差替・突上げ	台風被害の時	15万円～
9	構造改修	50年に一回	30万円～
10	畳表替え	10～20年に一回	10万円～
11	蟻害調査及び防蟻処理	5年に一回程度	5万円～
12	小動物の駆除及び処理	発生次第	5万円～

第 4 章

京町家に係る意識・意向の調査

第4章 京町家に係る意識・意向の調査

4-1 京町家継承者の意識（相続、購入、解体等）

（1）京町家相談に観る継承者が抱える課題と継承意向の傾向

まちセンでは、京町家の所有者、居住者を主な対象として町家を保全・継承するための相談「京町家なんでも相談」を実施している。

京町家なんでも相談は、まちセン職員が電話や窓口にて対応する「一般相談」と、京都市に登録されている京町家相談員とともに対応する「専門相談」がある。

平成30年度から令和5年度の一般相談件数は、図4-1-1のとおり。

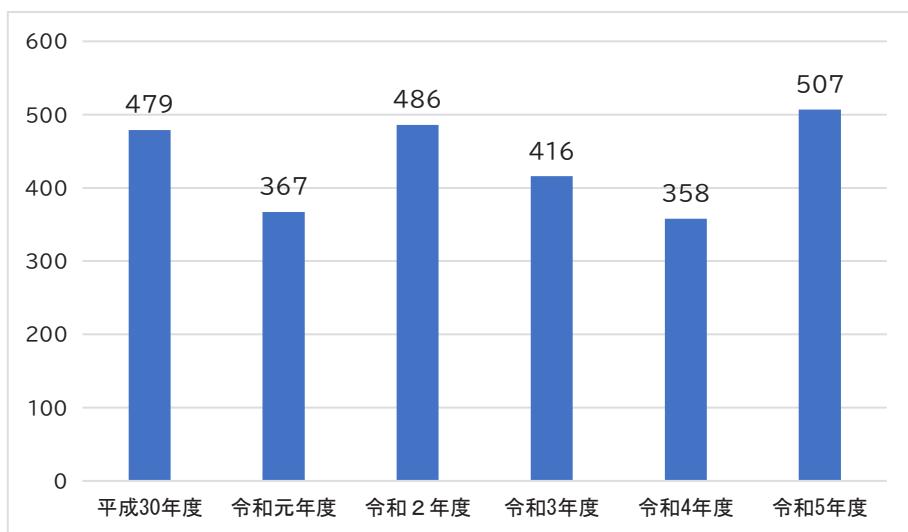


図4-1-1 年度別一般相談件数 (件)

専門相談では、より詳細に相談内容を聞き取り、必要に応じて各分野の専門家である京町家相談員とともに京町家の現地にて相談を実施するなど、よりきめ細かい対応と具体的な助言を行い、相談対応後も継続して必要な支援を行っている。

ここでは、平成30年(2018)10月から令和6年(2024)3月に実施された専門相談における相談内容から、京町家継承者が抱える京町家を維持・保全するにあたっての課題や継承者の意向の傾向を見る。

① 京町家なんでも相談における専門相談の相談件数、相談内容の推移

平成30年10月から令和6年3月までに217件の京町家の保全・継承のための専門相談を実施した(京都市委託事業によって実施した専門相談のみ)。

年度別の相談分類項目ごとの割合は図4-1-2のとおり。

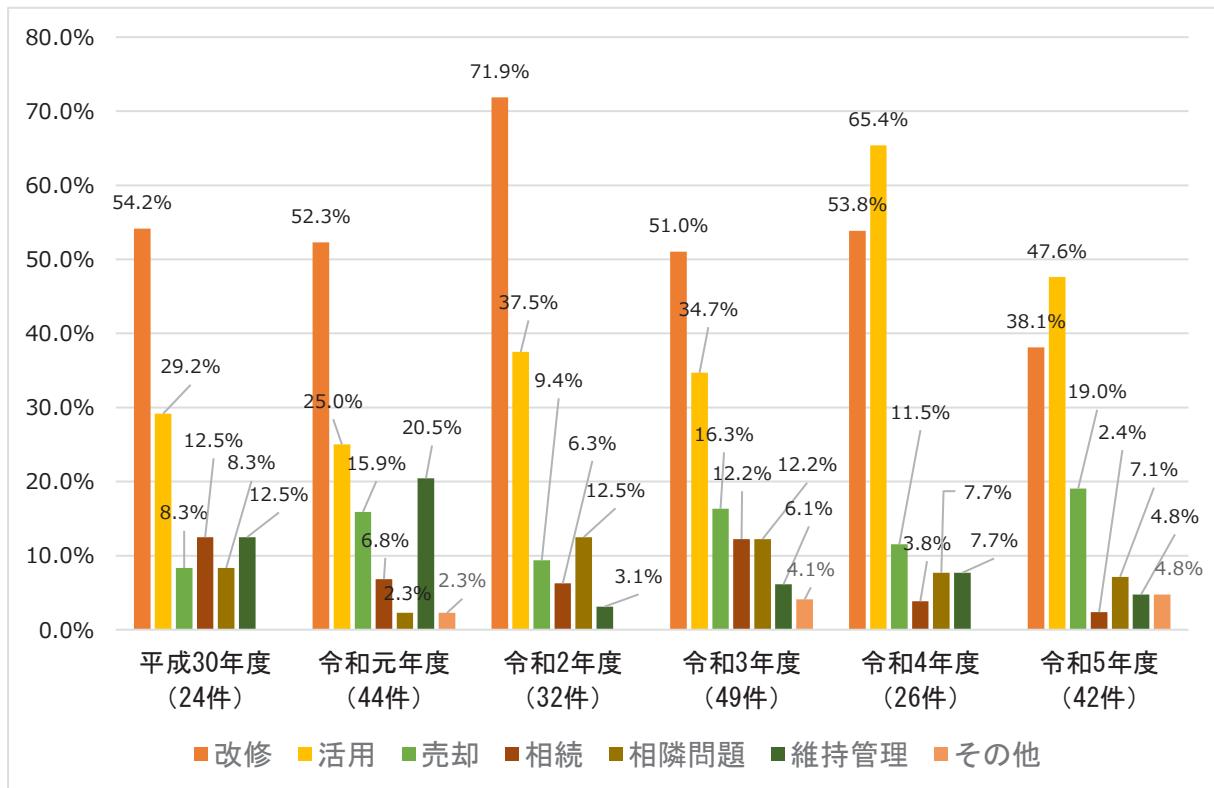


図 4-1-2 専門相談 年度別相談分類別割合

いずれの年度においても、「改修」、「活用」に関する相談が最も多い。この2つは、相談内容としてセットになることが多く、建物状態の改善及び維持管理と、その費用を生み出す目的としての活用は、京町家の保全・継承において避けては通れない課題と言える。

② 京町家の保全・継承の背景にあるものについての考察

1) 専門相談の相談内容の推移とその背景

専門相談の相談内容は、社会の動静と連動することが多い。年々京町家の築年数が経過する中で、社会的背景を踏まえた、多様な専門分野からの助言が必要となってきている。以下では、平成29年（2017）以降の京町家の保全・継承に影響を及ぼしたと推測される主な社会の出来事についてみる。

表 4-1-1 京町家の保全・継承に影響が推測される主な社会の出来事（京町家条例制定以降）

平成29年（2017）	京町家条例の制定
平成30年（2018）	大阪府北部地震 平成30年7月豪雨 台風21号の風水害による甚大な被害
令和2～3年（2020～21）	新型コロナウイルス感染症による社会活動の停滞
令和3年以降（2021～）	ウッドショック（木材価格の世界的高騰）
令和5年4月（2023）	「京都市非居住住宅利活用促進税条例」制定
令和6年1月（2024）	能登半島地震

ゲリラ豪雨や台風による風水害の激化が顕著になる中、平成 30 年（2018）には大阪府北部地震、7 月豪雨、台風 21 号と、古い建物に大きな影響を与える自然災害が相次いだ。特に台風 21 号の際は、降水だけでなく猛烈な風による被害がすさまじく、京町家の屋根や外壁が大きな被害を受けたにもかかわらず、屋根瓦やビニールシート等の資材と施工する人手の不足により、補修がままならない状況が長引いた。

さらに、令和 6 年（2024）1 月には能登半島地震による大きな被害が発生し、人々の地震への不安が増す中、同年 8 月には南海トラフ地震臨時情報が初めて発表された。

また、令和 2 年（2020）以降の新型コロナウイルス感染症の影響による社会活動の停滞、それを起因としたウッドショックの長期化、ウクライナでの戦争は、建築資材や設備機器の入手困難や価格高騰を招き、運送業・建設業の時間外労働時間規制等も相まって、京町家の改修工事費は増大し続けている。

令和 5 年（2023）には、京都市非居住住宅利活用促進税条例の制定に伴い、いわゆる「空き家税」への関心が高まり、京町家を空き家のままにしておくことへの課題意識が高まった。

相談内容分類を見ても、令和 3 年（2021）までは、傷んだ建物を修復するなどの「改修」が最も大きな割合を占めているが、令和 4 年（2022）以降は、建物を空き家のままにしないための「活用」が「改修」を上回る割合を占めるようになる。

築年数が経過し、老朽化が進む中で起こる自然災害や工事費の高騰、新たな税負担への懸念が、京町家の将来を考える上で、解決が必要な課題となっていることが見て取れる。

2) 京町家保全・継承に係る経済的な負担感①—京都市による個別指定京町家、指定地区内の京町家所有者を対象としたアンケート結果より—

京都市では京町家条例に基づき、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家を「個別指定京町家」、京町家が多く集積する区域を「指定地区」に指定している。

京都市により、令和 4 年度は個別指定京町家の所有者を対象に、令和 5 年度には指定地区内の京町家所有者を対象に、京町家の所有状況や、所有にあたっての課題（苦勞）、将来について、各種制度の認知状況などを問うアンケートが実施された。

その中で、「京町家を維持していくために実際に苦勞した（している）点」の問い合わせに対する回答は次のとおりである。

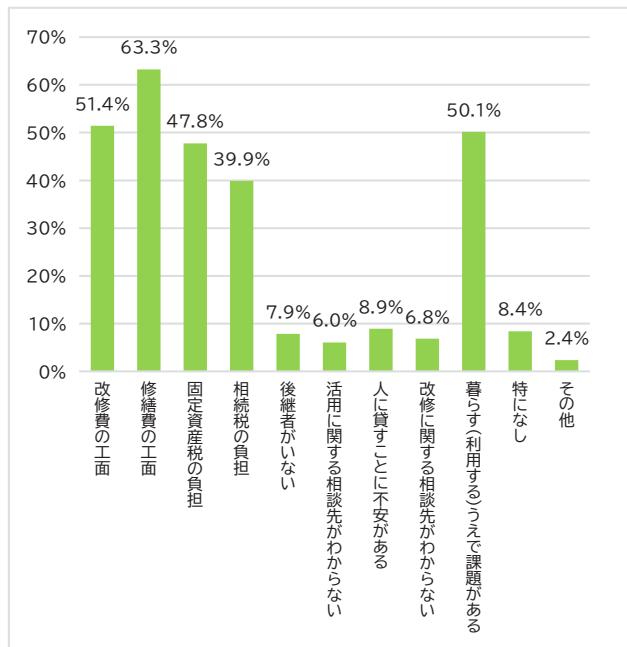


図 4-1-3 個別指定京町家所有者アンケート（令和 4 年度実施）
「京町家を維持していくために実際に苦労した（している）点」

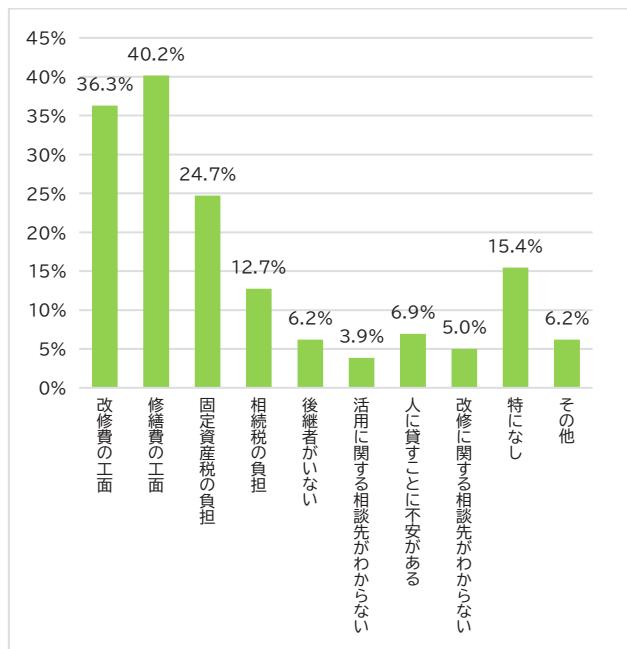


図 4-1-4 指定地区内京町家所有者アンケート（令和 5 年度実施）
「京町家を維持していくために実際に苦労した（している）点」

いずれのアンケートでも、苦労していることとして、「改修・修繕費の工面」が最も多い回答となっている。また、「相続税・固定資産税の負担」が非常に多くなっている。

これらの結果からは、京町家の建物状態に懸念がありつつも、改修・修繕費用の工面に苦心する様子や、相続税や固定資産税などの負担の重さが見て取れ、京町家の維持・保全に関する経済的負担の大きさを示す結果となっている。

3) 京町家保全・継承に係る経済的な負担感②—京都市による京町家補助金利用者を対象としたアンケート結果—

京都市では、個別指定及び指定地区内の京町家を対象に、京町家の保全・継承に必要となる大規模改修工事や維持修繕にかかる費用の一部に補助している。補助金利用時に、補助金利用についてのアンケートを実施している。その中の、「補助金制度がなかった場合に京町家の維持が困難だったか」の問い合わせへの回答は次のとおりである。

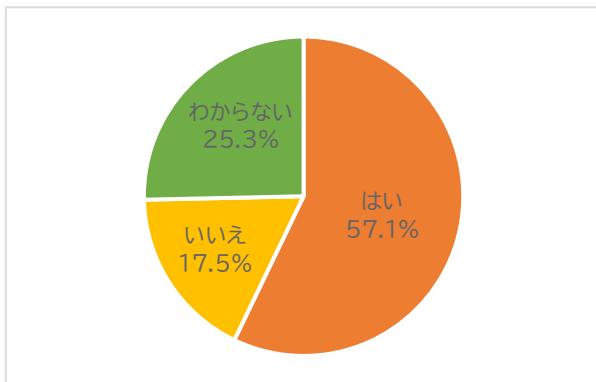


図 4-1-5 京町家補助金利用者アンケート
「本補助金の制度がなかった場合、京町家の維持は困難だったか」

「本補助金の制度がなかった場合、京町家の維持は困難だったか」に対する回答として「はい」と答えた割合は 57.1% となっており、半数以上が補助金がなければ京町家を維持することが困難であると感じており、ここでも京町家の維持に関する経済的負担が大きいことがわかるとともに、補助金が維持・保全に極めて有効であることが証されている。

4) 老朽化への懸念—京都市への解体届より—

京町家条例では、全ての京町家について解体に際しての解体届の提出を求めており、個別指定及び指定地区内の京町家については、着手する 1 年前までに、京都市へ解体届を提出することが義務付けられおり、解体理由や解体後の土地の用途等について確認している。

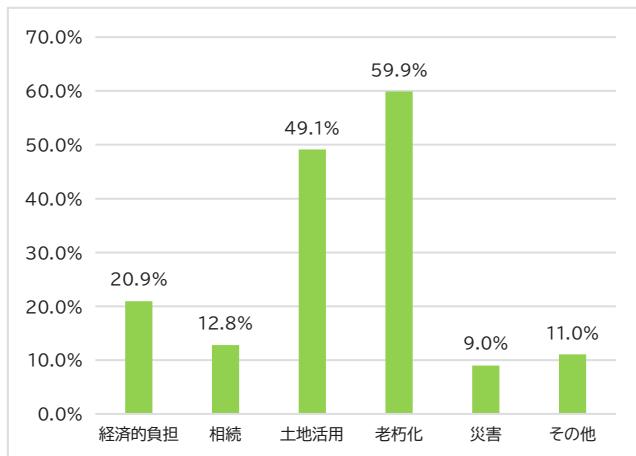


図 4-1-6 解体届による「解体理由」

解体理由として最も多く記載されているのが「老朽化 (59.9%)」であり、次いで「土地活用 (49.1%)」、「経済的負担 (20.9%)」となっている。

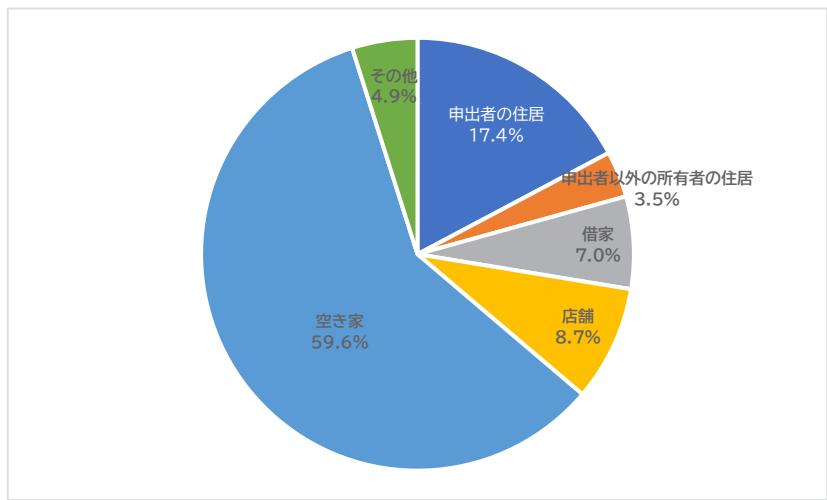


図 4-1-7 解体届による「現在（解体前）の用途」

「現在（解体前）の用途」として最も多く記載されているのが「空き家（59.6%）」であり、次いで「申出者の住居（17.4%）」、「店舗（8.7%）」となっている。

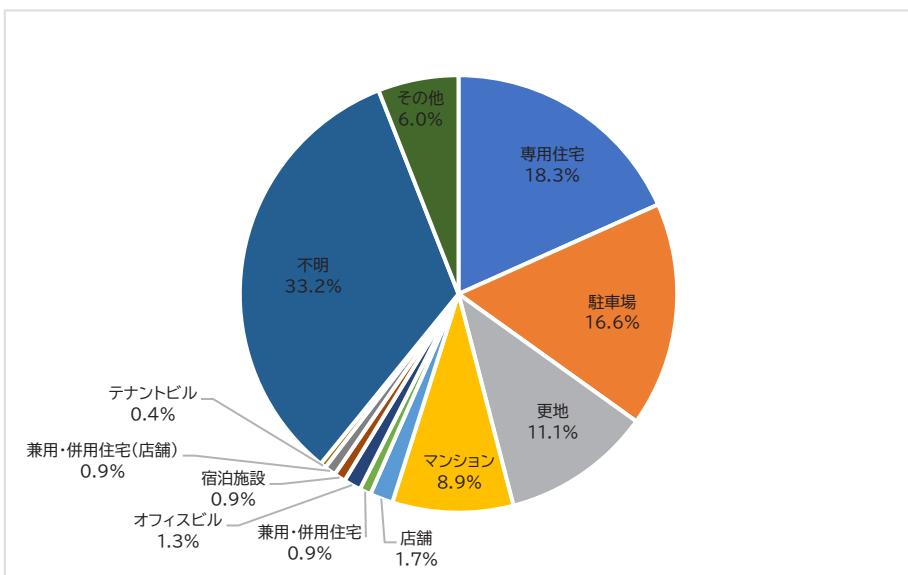


図 4-1-8 解体後の用途（現地調査により確認）

解体後の用途として「不明」を除いて最も多く確認されているのが「専用住宅（18.3%）」、次いで「駐車場（16.6%）」、「更地（11.1%）」、「マンション（8.9%）」となっている。

これらの結果からは、老朽化した空き家、あるいは自宅を、改修するのではなく解体して新築、あるいは更地化し、自身の住まいや収益物件とする流れが読み取れ、京町家の老朽化への懸念と同時に、老朽化した建物を解体することによって得られる活用の選択肢の拡大や経済面での有利さが優先される傾向が読み取れる。

③ 相談内容から見る京町家継承者が抱える課題

②に掲げた様々な問題は、京町家の所有者が保全を考えたときに顕在化し、また、否応なく対応を迫られる要因が発生することによって所有者自身の課題となる。これが概ねまちセンへの相談の契機となる。

ここでは、まちセンに相談を寄せる動機（きっかけ）となった事象別に相談内容を分類し、それぞれの相談の流れと対応した専門家（相談員）の助言の内容を見る。

1) 対象とする相談

相談内容が複数項目にわたるものや、相談が複数回になるものは、特に保全・継承への課題が複雑化し、解決が難しい案件である。これらの相談内容を例として見ることで、京町家の継承者の意識・行動の変化や、どのような助言や情報提供が複雑な課題の解決に寄与したか等を見ることができると考える。

ここでは、平成30年（2018）10月～令和6年（2024）3月に実施した専門相談のうち、相談内容が複数項目にわたる、あるいは相談回数が複数にわたるもの63件を抽出し、詳細を分析することとする。

2) 相談の動機（きっかけ）別にみる相談対応の内容

相談内容が複数項目にわたる、あるいは相談が複数回にわたる相談（63件）について、相談の動機（きっかけ）となった事象別に分類すると、大きくは、建物に関連すること、所有者に関連すること、経済問題に関連すること、その他に分かれる。

ア. 建物状態の問題 36件

「建物状態の問題」は、さらに「建物が使われなくなった」と「建物の傷み/老朽化」に分かれる。

a. 建物状態の問題①「建物が使われなくなった」25件

〔内訳〕

（所有者の死亡、転居等により）空き家（になる、なった）	20件
賃借人の退去	4件
事業の廃業	1件

前述の京都市へ提出された「京町家解体届」では、解体する前の状態で最も多いものが「空き家」（59.6%）となっている。それまで使用されていた建物が使用されなくなり、空き家となり、次の用途が決まっていないことは、建物の将来を考える上で、保全と除却の大きな分岐点となる。

築年数の古い京町家の場合、すぐに自分や家族が住める、あるいは賃貸に出せるような状態ではないことが多い、活用の前に家財の撤去や改修を検討せざるを得ない。また、賃貸そのものに消極的であることが、特に所有者が高齢の場合に多く見られる。

専門相談では、家財の撤去や改修費、そもそも改修できるのか、活用方法があるのか、京町家として売却できるのか、といった不安や疑問について専門家の意見を求める相談者が多い。対応する専門家は、主に大工及び宅地建物取引士（以下、「宅建士」という。）となる。

宅建士による専門相談では、想定される活用方法や賃料、改修費用の負担方法などについて、近隣の類似例やこれまでの経験等をもとに、具体的にアドバイスを行うことが多い。

また、活用方法をある程度制限（宿泊施設は不可等）することが可能か、改修費の負担ができない場合にどのような方法があるか、など個別の希望や特殊事情に対するアドバイスも行う。

京町家所有者に対し、空き家の活用方法や活用までに必要なこと、活用にあたって考慮すべきことなどの情報を提供することで、課題が整理され、実際に賃貸に出すなどの行動につながる例、改修費の負担などについての検討が進む例は多い。また、京町家を解体することなく、京町家のままで売却した実績を豊富に有する専門家の助言は、所有権を手放す際にも京町家の除却を望まない所有者の安心材料となる。

また、所有者が改修困難と考えている建物に対しての様々な可能性の提示や、そのために必要な大まかな改修費、賃貸先などの活用方法、改修費を借主が負担する方法などの情報提供が、実際の改修や活用、あるいは売却に向けての検討が始まるきっかけとなる場合が多い。

b. 建物状態の問題②「建物の傷み/老朽化」11件

[内訳]

老朽化の進行	6件
災害（台風等の自然災害）	4件
建物状態への懸念	1件

居住・使用中の京町家であっても、築年数の古い京町家は老朽化の問題を回避できない。建物の傷み・劣化は、建物を保全・継承する上で大きな懸念事項であり、修繕、改修、それらにかかる費用の確保については常に検討課題となる。前述の京都市に提出された「京町家解体届」では、「解体理由」として最も多く挙げられたのが「老朽化」(59.9%)であり、建物状態もまた、京町家を保全するか解体するかの分岐点となっている。

専門相談では、必要な改修箇所の優先順位や、改修方法、また改修費の捻出のための活用方法などについて助言を求める相談者が多い。対応する専門家は主に大工や建築士となる。

建築物としての京町家の知識や実務経験が豊富な技術者から、建物の傷みの進行度、改修方法、優先順位、費用、工期等について具体的に助言し、改修工事の全体像と検討すべき点が示される。これによって所有者は、老朽化が進行していても改修が可能であることを知り、建て替えではなく保全を選ぶ可能性が高くなる。

また、改修費用の確保のため、改修と活用をセットで考える場合は、宅建士が助言を行う。活用による家賃収入の見込みや、居住用と事業用の家賃の違い、改修費用の負担方法（一部を借り手が負担）などを説明することにより、改修と活用の検討が具体化することも多い。

イ. 所有者の変化 11件

[内訳]

相続による所有者の変更	8件
所有者の高齢化	3件

所有者の変化とは、高齢化などにより建物の管理能力や判断能力などが変化するといった、

所有者の身体的な変化と、相続などによる所有者そのものの変更、あるいは、近い将来相続が予見できるような状態となることを指す。いずれも、建物の使用状況や維持管理状況に間接的な影響を及ぼすことが多い。

所有者の高齢化は、建物の管理や修繕等が困難になり建物の老朽化が進むほか、将来的な相続を見据えた権利関係の整理等を含む検討が必要になるという側面もある。

相続によって京町家が複数人の共有名義となる場合については、京町家の保全・継承に関する相続人の意見の一致がないと、京町家の現状に大きな変更が加わる可能性が高くなる。さらに、相続税の負担も京町家の保全・継承に大きな影響を与える。

また、相続人に保全・継承の意向があっても自身が京町家に居住、あるいは使用を継続できない場合は、空き家となってしまうケースもある。この場合、次の管理者や用途を検討せざるを得なくなる。

相談内容は、改修や活用、売却などの検討に関するものに加え、相続税関係、登記・権利関係に関するものがあり、対応する専門家としては、税理士や司法書士、弁護士等となる。どのような専門家に関与してもらうべきか、手続きに要する費用、必要な手続きの内容やその期限等についてアドバイスを行う。普段なじみのない法的な手続き等について、所有者等にその全体像や手順を的確に伝えることで、その後の対応を円滑にすることに寄与できているが、相続人間の意見調整等、解決が困難な事例も多い。

ウ. 経済的な問題 3件

[具体的な内容]

維持管理費の確保	3件
----------	----

固定資産税を含む京町家の維持管理費用は、京町家の所有者にとって大きな経済的負担となるため、その捻出方法として建物の賃貸などの活用を検討するきっかけとなり得る。建物の活用可能性、借り手の有無、活用に向けた手続き等について、京町家から収入を得るまでには、様々な専門家の関与が必要となることも少なくない。

対応する専門家は主に宅建士で、活用方法や家賃収入の見込みなどに加え、転居や建物の一部を活用する方策などについてのアドバイスを行う場合もある。

エ. その他 13件

[内訳]

相隣問題	6件
活用の検討（将来に備えての情報収集等）	3件
（これまで維持管理を担っていた）大工の廃業	2件
その他（複雑な権利関係、借地権名義変更の検討）	2件

a. 相隣問題

「相隣問題」として多いのは、隣接（近接）する建物の除却による京町家への影響である。隙間なく建っていた隣地の建物が除却されたことによる妻壁の露出、ケラバの撤去の要請、構造部を共有する長屋の一部解体による建物の脆弱化等、隣接する建物の工事は京

町家の状況に大きな変化が加わる場合が少なくない。建物状態悪化の懸念や、補修方法や補修費用の負担をめぐりトラブルなどにも発展しやすい。

その他の相隣問題としては、近隣住民との関係の悪化や、境界問題に起因するトラブルなどがあげられる。事例は少ないが、自宅が共有の通路上に張り出しているため、将来的に問題になり除却を求められるのではないかという不安を契機とする相談等もあった。

いずれも、隣接する建物等との「お互い様」の関係性によって建物状態を維持することが前提となっている京町家にとって、近隣の建物等の環境の変化や、住民相互の関係性の悪化は、維持管理上の大きな問題となり得る。

相談内容は、建物の補修方法と費用負担等相手方への要求に関するもの、境界に関するものに大きく分かれる。前者は大工や建築士が対応することとなるが、後者は弁護士や土地家屋調査士が対応する。

大工や建築士からは、近隣の環境が大きく変わった際に影響を最小限にとどめるための補修方法などの技術的な助言を行い、弁護士や土地家屋調査士からは境界確定の手順や法的に主張可能な内容等の助言を行う。

b. 活用の検討（将来に備えての情報収集等）

「活用の検討（将来に備えての情報収集等）」は、今すぐではないが、継承のために将来を考えると活用を検討したい、あるいは活用の妨げとなるような課題（建物状態や権利関係）等について知っておきたい、というような内容である。主に宅建士が対応する。

c. 大工の廃業

「大工の廃業」は、これまで建物の維持管理全般を任せていた職人がいなくなることによって建物の老朽化が進行しているが、信頼できる相談先がない、どうすれば良いかわからない、というような内容である。

いわゆる「お入りの大工」の廃業がきっかけとなる相談は、建物の状態に関するものが多く、主に大工が相談対応するが、相談対応した専門家に引き続き相談することを希望する相談者も多い。京町家相談員として京町家に関する経験と実績があることがはっきりしている相談員であれば、安心感をもって仕事を依頼することができ、これまで誰に相談すればいいのかわからないために検討が進まなかったものも、具体的な検討に進みやすくなり、建物の老朽化の進行を止めるきっかけとなる。

【参考 1】京町家なんでも相談件数（平成 30 年度～令和 5 年度）

(単位：件)

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	計
一般相談	479	367	486	416	358	507	2,613
専門相談※	62	50	38	53	31	49	283
計	541	417	524	469	389	556	2,896

※まちセン自主事業による専門相談を含む。

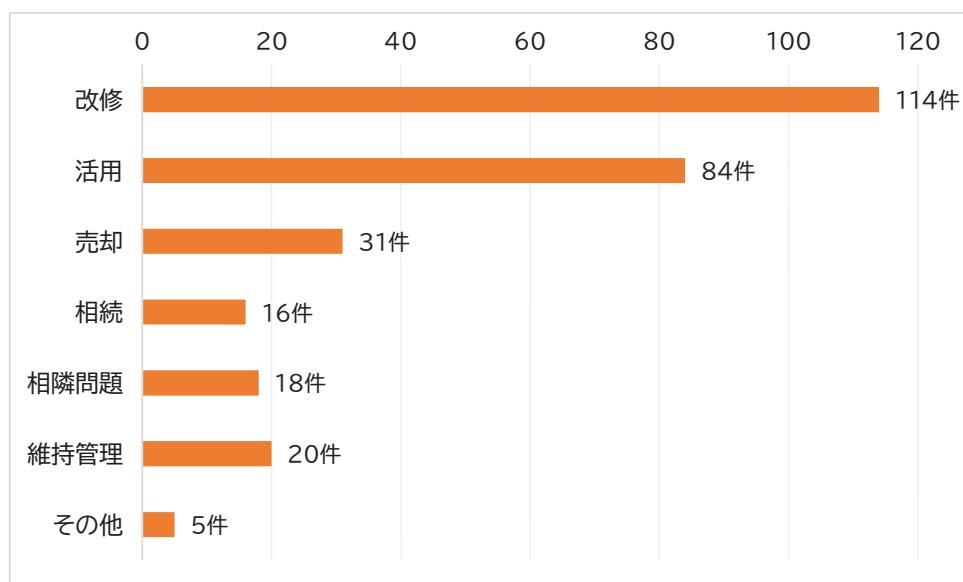
【参考 2】専門相談（京都市委託事業のみ）

相談分類（平成 30 年度）～令和 5 年度 年度別）

相談 件数	相談分類												分類計			
	改修		活用		売却		相続		相隣問題		維持管理		その他			
平成30年度 (24件)	24	13	54.2%	7	29.2%	2	8.3%	3	12.5%	2	8.3%	3	12.5%	0	0.0%	30
令和元年度 (44件)	44	23	52.3%	11	25.0%	7	15.9%	3	6.8%	1	2.3%	9	20.5%	1	2.3%	55
令和2年度 (32件)	32	23	71.9%	12	37.5%	3	9.4%	2	6.3%	4	12.5%	1	3.1%	0	0.0%	45
令和3年度 (49件)	49	25	51.0%	17	34.7%	8	16.3%	6	12.2%	6	12.2%	3	6.1%	2	4.1%	67
令和4年度 (26件)	26	14	53.8%	17	65.4%	3	11.5%	1	3.8%	2	7.7%	2	7.7%	0	0.0%	39
令和5年度 (42件)	42	16	38.1%	20	47.6%	8	19.0%	1	2.4%	3	7.1%	2	4.8%	2	4.8%	52
	217	114	52.5%	84	38.7%	31	14.3%	16	7.4%	18	8.3%	20	9.2%	5	2.3%	288

【参考 3】専門相談（京都市委託事業のみ）

相談分類別件数（平成 30 年度～令和 5 年度 合計）



(2) 継承者の意識

本項の調査は、継承者が抱える課題や意識を考察・分析することで、広く知られていない価値観を顕在化し、課題解決に向けた今後の施策に活かすことを目的としている。まずは継承者目線に立つことが大きな鍵となる。本項では京町家の継承者の実態について、継承者の視点で捉え直し、「なぜ京町家が滅失しているのか、継承されているのか」というメカニズムの一端を明らかにしていく。

なお、継承者の意味には相続人や事業を承継する活用者等も含まれるが、本項では所有者に焦点を当てる。京町家が継承されるか否かは、所有者の意識や意向が大いに影響し、維持・保全はもとより解体、建替え、売却の決定権は常に所有者にある。法人が所有する京町家については、経営陣や出資者の意向に影響を受ける。

前項の京町家相談等に観る所有者が抱える課題の内容を踏まえ、次の3つの観点から整理を行う。

- ① 所有者の意識を左右する要因
- ② 所有者のアーキタイプ（分類）
- ③ 所有者の意識に観る継承・滅失のパターン

① 所有者の意識を左右する要因

1) 主な要因と事象

京町家相談等における所有者の発言やアンケート回答から、継承や滅失を決断するに至る主な要因と時系列で発生する事象を挙げる。継承や滅失は1つの要因に起因する場合もあれば、いくつかの要因や事象が重なる場合もある。主な要因は「A 所有者」の意向や状況、維持管理や改修、税負担、事業運営に関わる「B 経済力」、所有者の親族や事業に関わる「C 利害関係者」、京町家の老朽状況や指定の有無など「D 建物」、開発圧力や相隣問題、資産としての京町家を鑑みた場合の経済合理性を左右する「E 立地環境」が挙げられる。これらの要因に所有者の行動の契機となる相続、入院や施設入居などの転居、建物の老朽化、生活困難、事業承継、あるいは新たな担い手への継承、移住、購入、起業などの「F 事象」が加わることで、京町家の継承や滅失を決める所有者の意識が左右される。

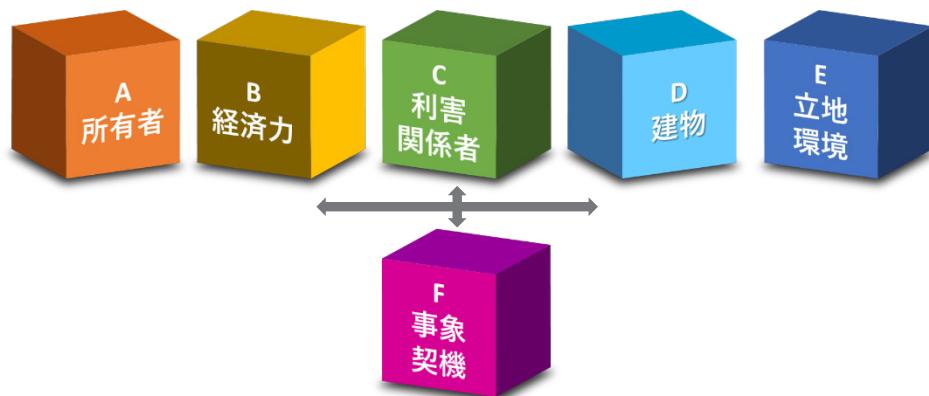


図 4-1-9 主な要因と事象のイメージ図



図 4-1-10 主な継承／滅失要因と事象の項目

2) 要因の様相

ア. 内的要因と外的要因

所有者の意識を左右する要因には内的要因と外的要因がある。図 4-1-11 に滅失を誘引する要因と事象を分布した。状況によっては所有者自身や関係者の支援で好転させることができる場合もあるが、所有者に継承意向がなく、建替えや新たな土地利用を行う場合や、京町家を残さず更地や建設用地としての売却が決定している場合は翻意が困難である。多くに共通する滅失要因である「経済的負担」の軽減や資金調達手法の周知、「建物老朽化」、「空き家」の状況をいかにして未然に防ぐかがポイントとなる。

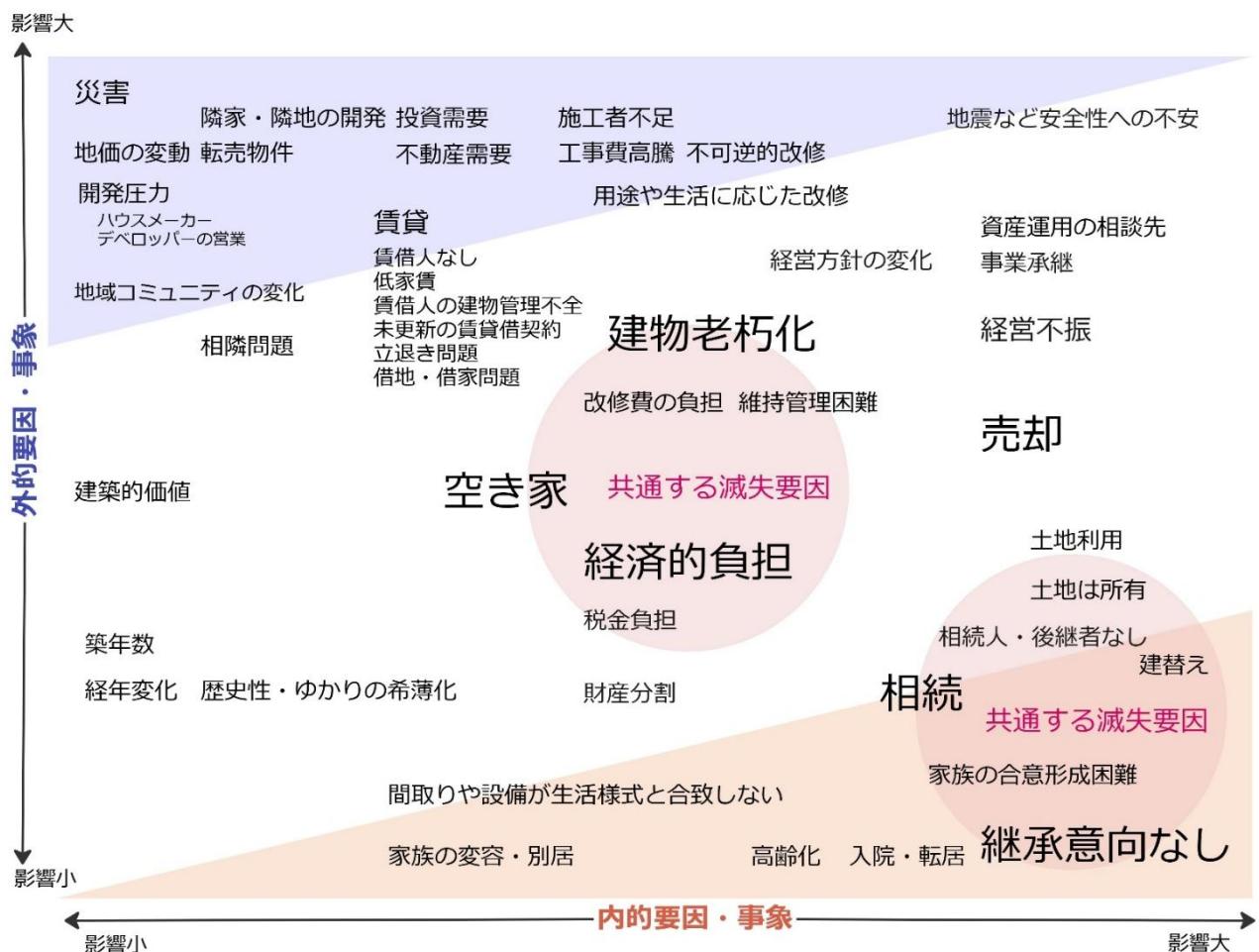


図 4-1-11 滅失を誘引する内的要因と外的

イ. 経済合理性との関係性

所有者が京町家を継承して活用するか、他者に売却するか、解体して更地にするかを検討する際、大きな影響を与える要因は経済合理性との関係性である。近年、京都の地価の高騰や不動産需要の高まりによって、京町家を残して売却する場合と更地にして売却する場合は、売却価格に大きな隔たりがあり、都心部、幹線道路沿いや地下鉄駅近くでは、更地の方が相當に高くなることもある。さらに、デベロッパーが隣地もまとめて購入するために高額の交渉を持ちかけられ、数軒の京町家がまとめて更地になることもある。所有者に継承意向がある場合であっても、高額な価格をデベロッパーや不動産事業者に提示されると、抗うこ

とは困難である。特に都心部の不動産需要の高い立地では、あらかじめ転売することを見越して所有者から京町家を取得し、最終的には建設用地になる事例も散見される。

また、土地を手放すつもりがない所有者にとっては、ハウスメーカー等の提案によるマンション・アパート経営は魅力的に捉えられる場合がある。所有者の自己資金だけでは建替えが困難であるが、賃料収入を担保に初期投資を抑えられる事業計画によって、京町家を建替える事例は住宅街によく見受けられる。建替えを希望する所有者に、京町家を改修し賃貸する計画でも十分な利益を得られ、長期的に観ると得られる利益に大差はないことを京町家相談員等が提示した場合であっても、建築計画や賃貸経営の全てをワンストップで請け負うハウスメーカーに任せる方が手間も掛からず安心と考えられる傾向がある。特に自身が新築のマンションに入居意向の所有者は、老朽した京町家の住みづらさや耐震性への不安から新築を好むこともある。

② 所有者のアーキタイプ

1) 所有者の属性分類

所有者の属性に関する分類を表 4-1-2 に示す。所有状況は様々であるが、これまでまちセンでは持地・持家、個人の相談を受けることが多く、高齢層が大半を占めてきたが、近年は子世代に当たる 30 代から 50 代前半で京町家に非居住の相談者が増えてきている。相談対応の実績から、団塊の世代以降の親たちは子世代に家を継ぐことを強要せず、自分の代までは京町家を維持するがその後は子どもの意思に任せるという考え方が主流と窺える。今後は現所有者だけではなく、次代を担う世代に対して、京町家を保全・継承することが資産価値の向上に資する点などを合理的に示す必要がある。

また、集中的に継承意向の確認をする必要がある属性は、持地・持家、高齢層、継承意向はあるが、相続人がいない所有者である。所有者の死去と共に京町家は国庫に帰属し解体の一途を辿ることとなる。このような滅失リスクが高い京町家と所有者について、情報を集約し公民連携で支援することが望まれる。

表 4-1-2 所有者の属性に関する分類

所有者	所有状況	敷地建物	持地・持家
			借地・持家
			持地・借家
		所有形態	個人
			共有
			事業者・法人
		所有期間	75 年以上
			50~74 年
			25~49 年
			5~24 年
			5 年未満
		所有者の年代	壮年層(44 歳以下)
			中年層(45~64 歳)
			前期高齢層(65~74 歳)
			後期高齢層(75 歳以上)
		継承意向	継承意向あり
			わからない
			継承意向なし
		所有理由	あり
			相続人
			わからない
			なし
		購入	
		相続・贈与	
		その他	

	住所	京都市内	居住	非居住
		京都府内		
		京都府外（国内）		
		京都府外（海外）		

2) 所有者のアキタイプ

所有者の属性による傾向を具体化するために、共通して見られる特徴や行動、思考パターンを抽出し、所有者をカテゴリーに分類した。さらにカテゴリー別に、課題を抱える所有者に多く見られる特徴的なアキタイプを作成した。ここに示すアキタイプは継承に課題の少ないタイプも含まれるが、所有者の課題解決の糸口を探るため、滅失に向かう可能性が高いタイプの抽出に焦点を当てている。(備考：ここでアキタイプとは、複数のユーザーに共通する行動や価値観を抽象的に表現する人物像を指している。)

また、対応策は a.専門家への相談 b.資金計画 c.改修計画 d.公的指定・補助金利用 e.相続協議 f.維持管理改善 g.事業計画 h.高額買取 i.継承計画の協働や支援が挙げられる。

表 4-1-3 所有者のアキタイプ

分類記号	カテゴリー	アキタイプ A to Z		
ア	伝統継承	文化財、景観重要建造物等の京町家を所有し居住中。代々継承されてきた京町家や生業、生活文化、地域への貢献に使命感はある。家業は別社屋で継続、あるいは閉業している場合が多い。		
		A	代々継承されてきた京町家に居住、適切な維持管理を継続。次代に生活文化を含めて継承できるかが課題。	
		B	代々継承されてきた京町家に居住、維持管理費や税金など負担感がある。京町家の外観は補助金を活用して保全しているが、内部は生活様式に合わせて改修・改変した。継承するかどうかは後継者の意志に任せている。	
		C	代々継承されてきた京町家に単身で居住、高齢化に伴い今後の継承に課題がある。	
イ	長年居住	長年居住している、あるいは家族が居住している。思い出のある京町家に対して、愛着、住み心地など様々な想いをもつ。建物は戸建てや長屋など様々。		
		D	家族と京町家に居住、年々老朽化しているが、大きな修繕や改修は數十年していない。隣家の解体と建設に伴い自宅にも傾きや壁面の補修が必要になった。	
		E	高齢の単身又は夫婦で京町家に居住。自身の兄弟と共有の場合もある。後継者は別に自宅を保有しているため京町家に戻る予定はない、又は後継者はいない。階段や水回りが使いにくく、庭の管理などもできない状態。	
		F	高齢の単身者が施設に入り空き家になった。子どもにとってはいつ相続が発生するか不明。所有者が建物の管理や活用について決定する必要があるが、意思決定できないなど空き家状態が長期化する。	

ウ	代々地主	複数軒（10軒以上）の京町家や近隣の土地を所有。資産管理会社を有することがある。
		G 都心部に複数軒の京町家を所有。維持管理費や税金対策が課題であるが、継承意識は高い。借家は維持費や税金との兼ね合いから、賃料を高額にする必要がある。
		H 郊外部に複数軒の京町家を所有。維持管理費や税金対策が課題であるが、継承意識は高い。借地物件を所有。賃借人の確保、地域の活性化やコミュニティ形成に問題意識あり。
		I 複数軒の京町家を所有。借家に維持管理費を掛けられないため借家人に建物の改修を任せ、安い賃料で貸している。代々の相続の際、兄弟間で財産を分割、あるいは共有してきた。
エ	相続所有 (非居住)	相続した、又は相続予定、非居住。兄弟複数名で共有するなど、子世代や孫世代に多い。別に自宅を所有し、今後も京町家に住むことや店を構える予定はない。1軒～数軒を賃貸している場合も含む。
		J 老朽化した空き家を活用するために、所有者が全て改修しないと賃貸できないと思い込んでいる。定期借家契約を知らないなど、昔の賃貸経営の失敗から情報を更新できていない。
		K 親が所有する京町家に子ども（子ども家族）を住まわせるつもりだが、子どもは京町家に関心がなく利便性・居住性のために除却も厭わない。
		L 所有する賃貸物件の隣地に、ホテルやマンションが建設され、居住環境が変化してしまい入居者から苦情。町内の活動も変化した。維持管理し続けることは子どもの負担になるのではと不安。
		M 遺言書により相続人が京町家を相続することになったが、遺留分で他の相続人と折り合いがつかない。
		N 長年放置され管理不全。相続人が多数いる。
		O 相続した京町家に関心がない、又は社会経験がなく賃貸や売却など意思決定ができないため長年放置している。
		P 借地権付きの物件を相続。借地権を放棄、解除するにあたり所有建物を解体する。
		京町家を居住用やセカンドハウスとして購入。
オ	自己購入	Q 住まいとして購入し居住した、あるいは物件を探している。京町家や京都暮らしのイメージに添う、改修済で交通至便な居住用の売買物件は希少でなかなか見つからない。
		R セカンドハウスとして購入し滞在。短期保有の予定。
		S 外観は京町家風に、内部は新築の住宅と同じような造りに改修。
		T 家業のイメージやブランド価値と京町家が相乗効果を生む活用を展開。時代と共に職住共存のスタイルは変容した。
カ	事業運営	事業用として所有。代々事業承継してきた事業者、新規参入の事業者、運用や投資目的で購入した事業者等。
		T 家業のイメージやブランド価値と京町家が相乗効果を生む活用を展開。時代と共に職住共存のスタイルは変容した。

		U	家業(親族経営)の閉業により空き家となった。今後も親族の利用は予定していないが所有し続けたい。
		V	京都に拠点進出、複数店舗の展開等。インバウンド需要などを見込み、京町家を利用したい。
		W	投資目的。賃貸経営や一定期間の保有後に転売予定。
キ	継承困難		
	継承意向はない。		
	X	所有者の都合で建替える。自宅の新築、駐車場や貸ビル、賃貸マンション経営のため。	
	Y	共有財産の分配、負債の返済のため最高価格で売却する必要がある。	
	Z	他者に利用されることを拒否。当代で解体する。 又は、相続人はいない所有者が遺言書を残さず、売却等もせずに他界した場合、国庫に帰属する。	

3) 所有权の変化に観る継承・滅失のパターン

京町家の所有権が移行する際に継承・滅失の方針が変化する場合が多く、継承のために様々なステークホルダーが働きかけを行った場合においても、所有権をもつ所有者の決定に抗うことはできない。一方で所有者の努力により、多くの京町家が長きにわたって継承されてきたことは、歴史都市・京都の誇るべきレジリエンスを象徴している。

以下の図 4-1-12 は所有権継承の流れを抽出し、解体・滅失（枠色：ピンク）に向かう流れと滅失リスク（枠色：オレンジ）を有する状況を示している。京都市やまちセンに寄せられるご相談の機会はもとより、所有者に積極的にアプローチを行い、継承意向や相続人の有無などの状況に応じて京町家の継承を促す取組や、公民連携を強化する体制づくりが必要である。

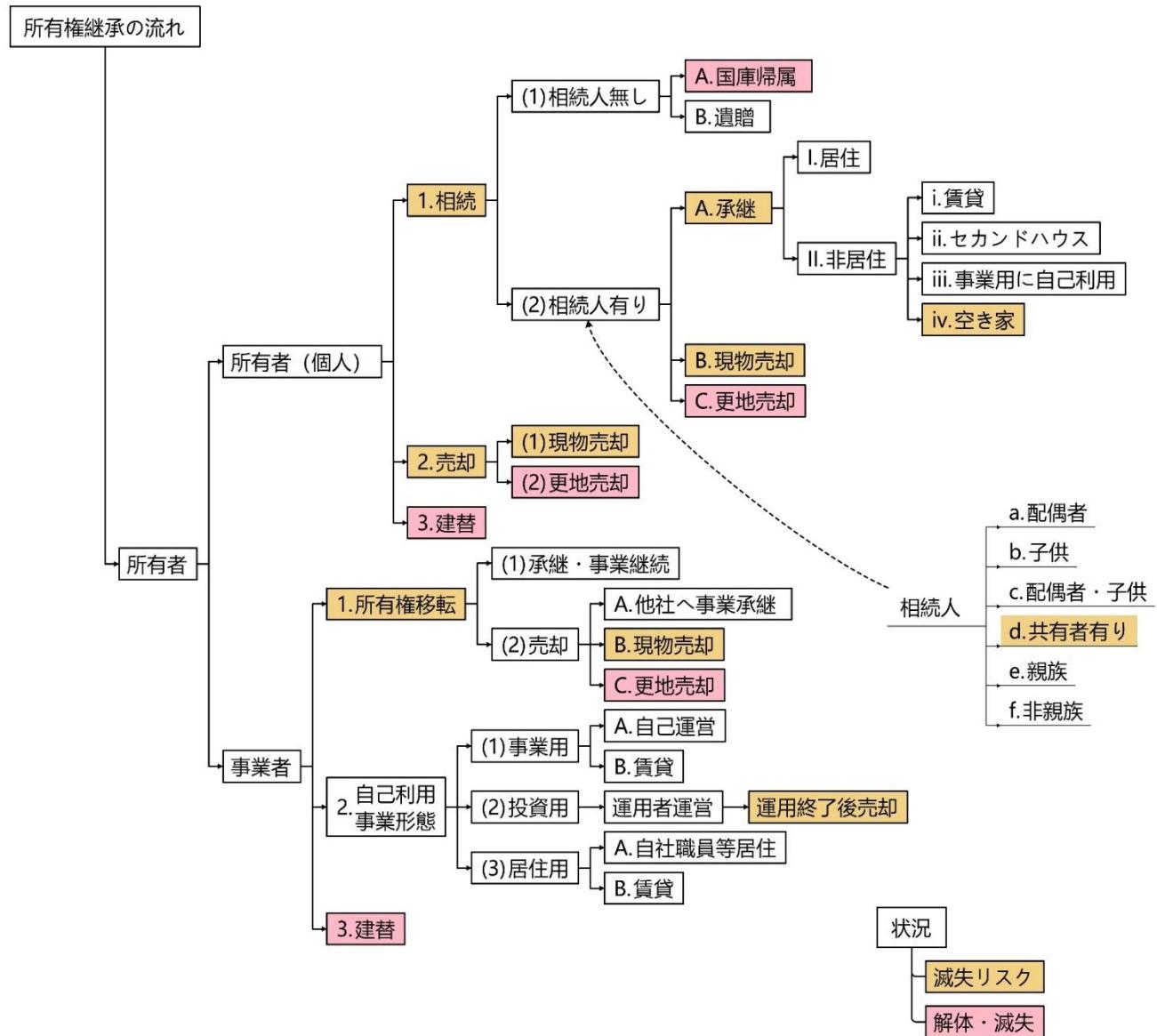


図 4-1-12 所有権継承の流れ

4－2 京町家の保全・継承に取り組む団体等の意識

京町家を取り巻く環境の変化について、市民活動団体や職能団体、不動産事業者等へのヒアリングを実施し、各団体等の業務実績、意識・意向を調査する。

(1) ヒアリング調査実施概要

① 実施時期

令和6年（2024）11月～令和7年（2025）1月

② ヒアリング調査の対象

京町家の保全・継承に取り組む不動産事業者団体、建設事業者団体の活動状況及び事業者としての意識等を把握するため、各団体に所属している事業者に対してヒアリングを実施した。併せて、幅広く、京町家の保全・継承に影響のある関係者の意識を聞き取るため、税理士、弁護士などの専門家や金融機関、建築デザイン会社に対してもヒアリングを行った。

③ ヒアリング内容

事前に、「京町家状況調査の背景」（別添1）、「団体等ヒアリング内容」（別添2）のファイルを送付した上で、ヒアリング当日に、調査背景を簡潔に説明後、対象者が主に従事する事項及び施策提案について聴取した。

(2) ヒアリング調査結果

ヒアリングの結果、多くの有益な意見を聞くことができた。対象者ごとの聴取内容は摘録を作成し、個別情報及びテーマごとの主要な意見を抽出した。以下、聴取した意見等をテーマごとに取りまとめ考察する。聴取した意見等のうち主要なものについてはそれぞれ枠内に要旨を記載している。

○事業実績

平成30年度～令和5年度における京町家の取引件数、工事・設計件数は、各事業者の事業規模、事業形態等により大きなばらつきが見られた。

不動産事業者の場合、取引件数は賃貸の方が売買よりも多い。6年間の合計値が、最大約900件、最小32件であった。工務店の改修工事は、維持修繕を加えると100件前後、本格改修は15件前後、設計は多いところで26件であった。

① ステークホルダーに関する意見

1) 現所有者・使用者

ア. 所有者に関する所感

- ・今まで京町家を維持・保有している人は、保全・継承の意識が高い。
- ・京町家を維持することを次世代に強要することはできないと考えている。
- ・不動産流通に関する事業経験不足や不動産事業者への不信感等から利活用を敬遠する傾向がある。
- ・地価の高騰により、固定資産税や相続税等が上がり、負担感が高まっている。

イ. 維持管理費

- ・所有者が修繕維持費を負担できず、管理不全となる場合が多い。賃貸の場合、賃借人から求めがあった際に所有者が応じることができずトラブルになるケースもある。
- ・不動産取引の経験がない方が京町家を相続・所有した場合、活用等の検討がなされないまま放置し、結果的に、適切に維持管理されず朽ちさせてしまうケースも多い。

ウ. 相続問題

- ・相続税の負担や相続人が複数いる場合に意向の違いを乗り越えることができずに売却してしまうケースが多い。
- ・これまで相続登記ができていなかった場合、相続時にはじめて、これまで認識していないかった権利者が判明するなどの問題が露見する。
- ・団塊の世代から相続に関する相談が増えている。
- ・相続の際に、京町家として保全した方が資産活用に有利と思わせることができれば、保全につながる。

現所有者・使用者の抱える問題のほとんどが、これまで議論されてきた範囲内のものであり、対策も既存の取組を充実させることに重点を置くべきと考えられる。

例えば、京町家の不動産流通に関する事業経験不足や不信感等が利活用を敬遠する傾向につながっていることに対して、適切な情報提供や寄り添い型の支援を行うことなどが取り組まれてきたが、こうした対策の一層の充実が必要となる。

一方、社会経験や不動産取引の経験がない方が相続・所有した場合、事業者団体等との接点すら生じず、いたずらに京町家を朽ちさせてしまい、滅失につながってしまう場合があるという指摘からは、相続発生後の相続者の属性にも注目すべきとの新たな視点を得ることができた。現場の実感として語られたことの本質をしっかりと掘り下げ、必要な対策を検討することが望まれる。

2) 新所有者・使用者

ア. 顧客層の変化

- ・外国人(アジア・アメリカ等)や国内(東京等)の富裕層がセカンドハウス等として購入するケースが増加している。
- ・富裕層の京町家オーナーは、複数件購入するケースが多い。
- ・海外の投資家を使い投資するなど実態が見えない外国資本も見受けられる。
- ・購入者の属性は、以前は京都在住が多くを占めていたが、近年はそれ以外が多くなっている(例えば、以前は京都在住7割:その他3割であったが、近年は京都在住2割:その他8割と逆転)。

イ. 新所有者等に関する所感

- ・セカンドハウス、節税対策(減価償却)、転売などの目的の購入が多い。
- ・外国人の中には、事業計画ありきの購入ではなく、目ぼしい物件があればとりあえず購入し、その後、事業計画を立てるといったスピード感で動いている人も多い。また、相応の費用をかけて改修し、将来的には売却する可能性も高い。
- ・他都市や海外など京町家への理解度が低い施主の場合、京町家らしさを失う改修を要望することも多い。

- ・企業においては、社会貢献、インバウンド向けサービスの展開、海外からの人材獲得などが、京町家を選ぶ理由になる。

所有者・使用者等、保全・継承に関わる扱い手像が急激に変化しているとの意見が多く出された。物件価格の高騰により、京町家を買えるのは、外国人（主にアジア系）や東京の富裕層のセカンドハウスか、宿泊施設等の事業者に限られてきているとのことである。

新たな扱い手については、相応の費用をかけて京町家らしく改修するとの意見と、京町家らしさを失う改修をするという意見の双方が出ている。これは、本来の京町家に対する理解の有無や程度の違いや、富裕層がセカンドハウスや投資目的に購入する大型高額物件と、宿泊施設や店舗利用の中小規模の物件との扱われ方の違いによって生じていると考えられる。

京町家らしさを失う改修に対しては、ガイドラインなどの適切な情報提供による誘導や、許認可の仕組での規制を検討すべきである。

3) 不動産事業者

ア. 新規参入

- ・外国人のほか、建築士など異業種からの参入なども増えている。
- ・転売を主な生業として行っている若手の業者が増えている。

イ. 事業内容

- ・郊外、狭小土地は地元事業者、市内中心部やマンション用地は大手事業者が市場で強い。
- ・仲介等は大手不動産会社が強く、新規参入事業者の場合、参入できるのは買取中心となる。
- ・最近は、大手仲介業者も買取を始めており、京町家を取り扱う層が変わってきている。

ウ. 人材

- ・自分で情報発信や顧客獲得のための事業を始める有能な外国人スタッフもいる。

不動産業界では、買取・再販を主な業態とする若手の事業者が増えている。これらの事業者は小規模な京町家を買い取り、まとめてマンション事業者に再販する事業などを展開しており、これが、京町家の滅失につながっている。これまで、業界団体などを通じた京町家の保全・継承への協力についての呼び掛けが行われてきたが、こうした新規参入事業者に的を絞った対応策についても検討する必要がある。

4) 建設事業者

ア. 事業内容

- ・コンプライアンス意識の高い大手事業者は、社内規定により、建築基準法における検査済証のない物件（適法性の確認がないもの）については、リノベーション程度の改修であっても取り扱わない。

イ. 人材

- ・人材を募集しても若い人が応募してこない。
- ・宮大工や現場監督の志望者は多いが、町場の大工や左官、板金などの職人の志望者は少なく、特に大工は人手不足で全体的に多忙な状況となっている。
- ・社会保険等を考慮し、会社組織に属することを希望する大工も多い。

ウ. 技術伝承

- ・京町家の仕事が少なくなった状況では、技術の継承は困難である。

- ・左官などは、高い技術を有するが仕事自体がない。

建設事業者的人材確保や技術伝承の問題は、産業構造上の課題に依拠することが大きく、抜本的な対策は難しいが、技術に係る専門講座、人材育成事業の推進や深刻な後継者不足により継承が難しい技術については記録保存を行うなど地道な取組とともに、DXの推進についても検討が必要と考えられる。

② 状況

1) 流通市場

ア. 顧客ニーズ

- ・顧客が求める立地エリアが狭まっている傾向にあり、都心部（例えば、概ね北は今出川通、南は京都駅、東は東山、西は堀川通や千本通辺りの範囲）に人が集中し、都心部から離れたエリアは需要が少ない。
- ・活用用途は、店舗兼住宅、セカンドハウス、新たに京都進出する店舗、ゲストハウスなどが増えている。

イ. 不動産価格の上昇

- ・都心部は、セカンドハウス、ゲストハウス、投資目的、節税対策を目的とする取引等により取引価格が高騰し、一般居住用としての取引は減少している。
- ・京町家のブランド化により価格が上昇している側面もある。
- ・コロナ禍以前は、物件を最も高値で買うのはホテル事業者だったが、近頃はマンション事業者がホテル事業者の1.5倍程の価格を付けることもある。
- ・マンション用地の買取価格が高騰しており、競争入札でマンション用地と競合すると、京町家を残すことを前提とした価格では勝負にならない。
- ・宿泊施設はリターンが大きいため高くても買い手が見つかることから、同じエリアや面積でも、居住用と宿泊施設では価格が大きく異なり、京町家の取引価格が二重価格になっている。

ウ. 不動産流通や活用の動向

- ・大型町家は改修費が高額となるなど、活用につながりにくく、売却・解体されるケースが多い。また、敷地が広く、マンション用地に適するため、解体前提で高額取引される。
- ・マンション用地としては100坪（330m²）程度の規模が必要だが、例えば、20～30坪の京町家を安く取得し、小規模な「タネ地」をいくつかまとめて100坪程にし、マンションデベロッパー等に売る流れが増加している。
- ・新規参入事業者が増えたことに加え、京町家物件が市場に出回らないため、京町家の取扱いが減っている。
- ・京町家を残すために、手間暇がかかるコンサルティングをするより、売却した方が簡単に収益を得られることも、京町家が残らない一つの要因となっている。
- ・人気や利回りがあり、減価償却もできる物件は京町家以外には少ない。節税対策としては、土地が安く、建物比率が高い路地奥の物件が最も条件がよい。

競争入札や見積比較の際、マンション用地等土地の購入が大きな利益に結びつく場合と、京町家の保全・継承を前提とした場合とでは、価格面で勝負にならないと言われている。市

場原理に委ねる限り、マンション建設のために大型京町家が滅失することを止めることは困難である。都市計画的な視点から、エリアを限定して、マンション建設を規制し、大型町家の保全・継承を優遇する施策を検討する必要がある。

2) 改修内容、技術伝承・資材等の確保

ア. 工事内容

- ・他都市の方が購入しセカンドハウスにする場合、本格的にしっかり直す例が多い。
- ・構造の健全化等、適切な改修へ誘導が必要。
- ・床暖房を導入するなど、冬の寒さへの対策が重要になっている。
- ・販売する際、内部をスケルトンの状態にする事例が増え、撤去しきっているように感じる。
- ・暑さ寒さは対応可能であるが、防犯は対応が難しい。

イ. コスト

- ・資材、エネルギーの高騰、現場の増加、職人不足のため、コストが下がる要素がない。
- ・路地奥の京町家の改修では、工事費が高すぎるため、半分くらいは見積の時点で断念する。
- ・工事費は1.5倍～2倍ほどに高騰している。
- ・新築も改修も、それほど値段は変わらない。
- ・工事費の安さで業者や改修方法を選択し、京町家らしさを損なう工事をする施主もある。

ウ. 京町家の価値

- ・(法人の)お客様が安全性、遵法性の次に重視されるのは「京町家かどうか」という部分。京町家かどうかや、京町家としての価値を判断する際(の要素として)は、意匠デザイン、文化・ストーリー、構造の順に大きな割合を占める。
- ・かつては更地にして売るのが「常識」だったものが、「古家付き土地」として(建物を)残したまま売る方向へと意識を変えていった。

この数年間で工事費は1.5倍～2倍ほどに高騰していると言われ、維持管理にも影響が及んでいる。維持管理できずに放置されたり解体処分されるリスクは増大している。指定京町家の改修補助金、維持修繕補助金についても、こうした工事費の上昇で効果が相対的に目減りしていくことになるので、上限額の引き上げや財源の確保を検討する必要がある。

3) 制度活用・法制度

ア. 制度活用

【京町家条例】

- ・京町家条例は取り壊すと大きな罰則があるという、良い意味で誤解が大きく、地主からの利活用の相談につながっている。

【補助制度】

- ・年度をまたいで補助金を使うことが難しいという点は問題である。
- ・助成制度が浸透し、補助金を使い改修したい人が増えた。
- ・耐震改修助成の本格改修(上限300万円)の補助が簡単に交付されると思い耐震診断の申請をしている。

【バリアフリ一条例】

- 京町家は、バリアフリ一条例自体は緩和されるが、京町家かどうかを判断する際に、登記簿と見比べて、増築ではないかと細かく見られる。京町家の改修の利点は、既存不適格であることが前提にある。そこを登記簿と違うと言われると、京町家のストック活用しやすい部分が損なわれてしまう。
- (バリアフリ一条例は) 上質なものをと書いてあるが、土間と板間があった文化の中で、段差をなくすことは本当に上質なものといえるのか。

【3条その他条例】

- 3条その他条例は、一応安全性に対してのお墨付きがもらえるし、検査済証も出る点がよいと思う。
- 計画段階での相談については、窓口の迅速で柔軟な対応が望まれる。

【空き家相談員との違い】

- 空き家相談員の立場では、駐車場の提案も提示するが、京町家相談員の立場ではそのような提案は排除する必要がある。常に二面性がある。

補助金を複数年度（2箇年など）で使えるようにしてほしいとの要望が多かった。改修・維持管理工事のスケジュール上の自由度が増すことで、有効に活用される機会が拡大するため、検討する余地があると考えられる。

バリアフリ一条例の緩和に関しては、増築の有無など厳格な適用条件確認の対応について改善を求める声がある。

イ. 法制度

- 建築基準法の改正で4号特例がなくなると聞き買うのを止めた例がある。
- 4号特例がなくなると構造計算が必要なコストがかかる物件は敬遠される。
- 固定資産税の減免をすることはよい。相続税の減免も必要である。
- 空き家特例は、京町家の解体を促進するものである。

建築基準法改正に伴う4号特例の廃止が、京町家の維持・保全にマイナスの影響を及ぼすことを懸念する声があった。具体的な影響について周知を図ることが望まれる。また、空き家相談のうち京町家に該当する案件については、京町家保全・継承の制度・施策でのフォローが必要である。

③ 提案

ア. 税金の減免

- 固定資産税の減免は何らかの指定を受けた建造物や都心部の80坪以上の京町家等に限定する。
- 保全のためにリノベーションした京町家の固定資産税を上げない。
- 現在公的指定を受けている京町家の相続税の評価額の3割減免を、一般の京町家に対しても広く行ってほしい。
- 相続税、贈与税の納税猶予・免除については、農業相続人が農地を相続した場合の納税猶予の特例を京町家にあてはめる。
- 売却した場合は譲渡所得税をなくす。

- ・不動産取得税の減免

イ. 容積率移転、空中の活用

- ・相続時のみ容積の売却を認めるなどの特例を設ける。
- ・容積率の売却ではなく期間を設定して容積率を賃貸する方法はどうか。
- ・京町家の上部に鉄骨フレーム等で、別の建物を建てて京町家を残す。

ウ. 寄附受納

- ・京都市が物件寄附を受ける、買い取るような仕組が必要。
- ・リバースモーゲージのように、生前に寄附し、亡くなるまで住めるという制度もよい。

エ. 補助金

- ・通年で補助金が使えるようにしてほしい。
- ・優良な投資を呼び込むためには、ある程度安全性や遵法性の担保が重要。改修補助金だけでなく、その調査費用を補助することは有効。

オ. 指定制度、保全のための規制

- ・地区指定を増やすべき。
- ・本当に守りたい京町家には規制を厳しく。中～大型（30、40坪以上）の京町家は普請が良いので残したい。
- ・数が多いのは普通の京町家。この部分の減失にストップをかけることで京町家の減少スピードは下がる。
- ・京町家の流通に携わる可能性がある宅建業者の義務。

カ. 規制緩和・変更

- ・旅館業の基準、バリアフリー規制が厳しすぎると感じる。
- ・現状は容積が使い切れていないため、ストックとして魅力に乏しいものが多く建築されている。

キ. 新たな仕組みづくり

- ・京町家を残すためには、ファイナンスの仕組みを作り、動かすことが重要。
- ・所有者の意識を変えるのは、最後はお金の問題なので、京町家を残した方が有利になる仕組みを作るしかない。
- ・ローカルリートのような売却しないリートを地場の金融機関で作り、京町家を保有し続ける仕組みが必要。イグジットをローカルリートで引き受けたら転売もされない。
- ・土地と建物を分けて、建物だけを売却する方法が有効ではないか。建物賃貸借の場合、店子としての権利しかなく、利用方法に制限を受け、融資にも弱い。（活用事業者に）建物の所有権があれば、自由に使うことができる。
- ・建物の状態（耐震補強の要不要、耐震の度合いなどをABCで評価）の一覧を提示すれば、優良な投資を呼び込みやすくなる。
- ・上質な投資においては、現代の耐震基準、生活基準、個人情報保護を京町家で確保できるかどうかが懸念点。

ク. 新たな京町家

- ・除却後には新たな京町家を建築すればよい。新築した優良な京町家を景観重要建造物などに直ちに指定することで所有者にはインセンティブとなる。

ケ. PR・情報提供・相談窓口

- ・京町家の活用についての企業への促しが足りない、届いていない。民間はトップダウンなので、代表もしくはそこに近いところにアピールする必要がある。
- ・事業者の新規参入の壁となっているのは、わかりづらいこと。
- ・文化を生業にしているような企業、クリエイティブ系、世界から人材を集めたい企業、コンサル系、住居兼事務所として使いたい企業などに狙いを絞って働きかけるといいかもしれない。ただ、京都に仕事があるかという問題もあるので、京都で仕事ができるレベルの層、東京本社の支店営業所という形になるだろう。

コ. その他

- ・京町家を取扱う事業者を認定制にし、認定された事業者には優遇があるなど。
- ・滅失した京町家の所有関係の変化を調べるために、登記情報を調べてみてはどうか。登記情報から京町家の滅失のパターンが見えるのではないか。

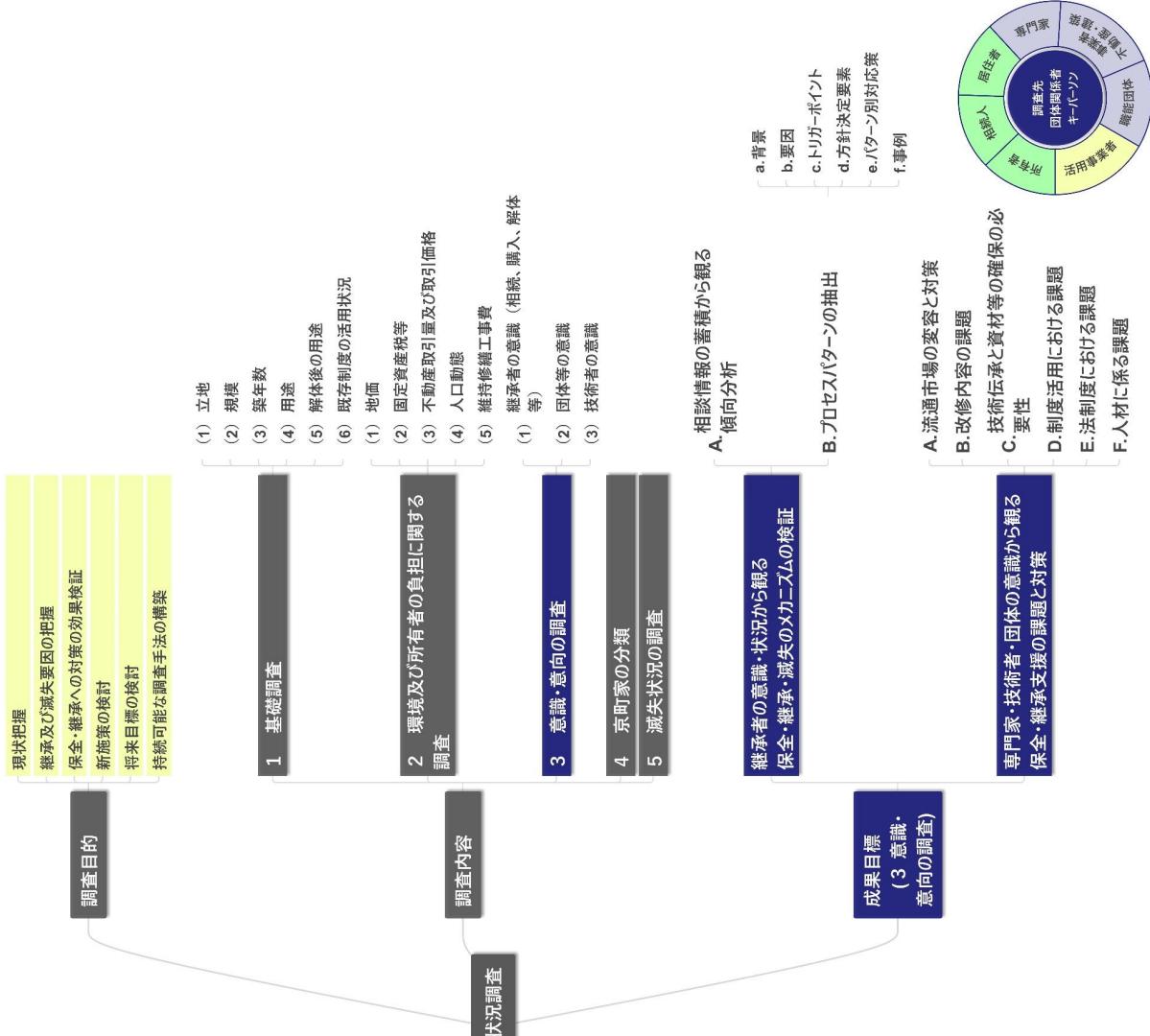
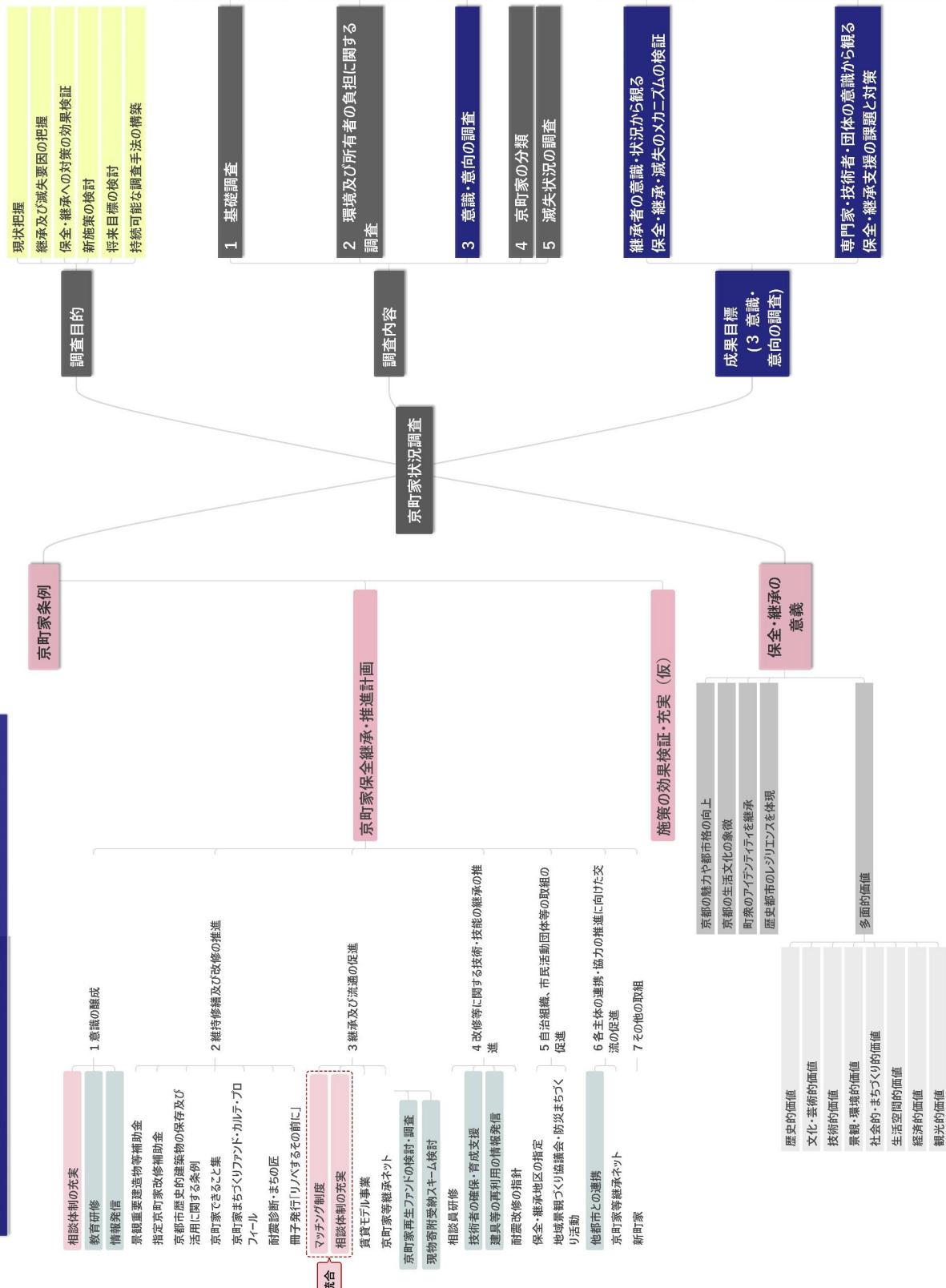
上記のように、多岐にわたって、傾聴に値する具体的な提案を聞くことができた。以下、多かった意見や、これまでになかった新しい提案を取り上げる。

- ・税金の減免について、減免すべきとの意見が多かった。エリアを絞って実施すべきという意見、京町家全体に及ぼすべきという意見の双方が出された。農業相続人の事例を挙げるなど具体的な提案もなされている。また、保全のためにリノベーションした京町家の固定資産税を上げないようにという提案もある。

この他にも、以下のとおり、新しい提案もなされている。

- ・優良な投資を呼び込むためには、安全性や遵法性の担保が重要であり、その調査費用を補助することや、建物の状態（耐震補強の要不要、耐震の度合いなどをABCで評価）の一覧を提示すること。
- ・ローカルリートのような売却しないリートを地場の金融機関等で作り、京町家を保有し続ける仕組みが必要である。イグジットをローカルリートで引き受けたら転売もされない。
- ・土地と建物を分けて、建物だけを売却する方法を検討すべきである。建物だけを取得することによって事業者に多くのメリットがある。
- ・除却後には新たな京町家を建築し、新築した京町家を景観重要建造物などに直ちに指定する。

京町家状況調査 京町家に係る意識・意向の調査の背景



別添 2

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター	
調査日	担当者
ヒアリング先	様

「京町家の保全・継承に取り組む団体等の意識」 ヒアリングシート

調査期間：京町家条例施行後の変化について 6年間にわたりの保全・継承の課題と対策について
テマ：京町家の保全・継承の変化と課題

1、個別情報の調査

スタンス		状況・実績				基本情報	
1	事業主・専門家として	①事業実績 ア 年間平均 取扱件数 (売買_____ 賃貸_____ 設計_____ 施工_____ 各種契約_____ 事業_____)	京町家に関する年数_____	□京町家相談員	□京町家等懇親ネット会員団体所属		
		イ 継承事例（成約、活用、改修、課題解決、解体翻意等） ウ 継承困難事例（維持管理困難、継承者なし、建替え、係争、解体） エ 自社・他社問わず「象徴的・印象的な事例ベスト3」					
2	団体として	①ご所属団体 ②活動実績 ③京都市の政策やまちゼンの事業等への参画状況とスタンスの変化	京町家に関わる会員数_____ 全体会員数_____				
3	個人として	京町家所有者・居住者、地域コミュニティ関係、市民活動等					

2. 意識調査 京町家の保全・継承を取り巻く状況について

テーマ	1 所有者・継承者の意識・状況	2 流通市場の変容	3 改修内容	4 技術伝承、資材等の確保
状況	<p>(1)ひと：少子高齢化、核家族化 ライフスタイルの変化 京町家の認知度、価値観の多様化、税負担大</p> <p>(2)まち：職住一体の変容、近隣の建替え等開発圧力</p> <p>(3)建物：老朽化、空き家化、維持管理不全、地価高騰</p>	<p>(1)京町家の関心層の変化 ・セカンドハウス、投資目的 ・事業の多様化、国内外からの注目</p> <p>(2)需要と供給のミスマッチ ③立地によるニーズ格差</p> <p>(4)地価の上昇、賃料・売買価格高騰</p> <p>(5)参入事業者の多様化</p> <p>(6)費用対効果、利益率が低い</p>	<p>(1)耐震化への関心の高まり ②安全性や本質を無視した改修例がある一方、復原可能な範囲で自由かつ創造的な改修例もある</p> <p>(3)温暖化や豪雨など、急激な環境の変化に合わせた新たな改修技術の開発が求められる</p>	<p>(1)伝統工法に長けた施工者や職方が少ない</p> <p>(2)社会情勢、ウッドショックなどの影響で、資材の希少性の高まり、高騰化</p> <p>(3)部材、道具などリユースにする主体やシステム不足</p>
課題	生活文化の継承、相続問題、経済合理性へのジレンマ、資金調達、適切な相談先、価値認識、愛着の希薄化	消費される風潮、居住用の減少、物件取得困難、流通市場が広がらない、更地売却との価格差、所有への剥着	生活改善に必要な改修、健全化、適切な改修方法の知識不足、お出入りの事業者不足、工事費高騰	大工、職方の技術伝承、高齢化、人員不足、処遇面、事業承継困難
対策	継承支援体制の周知、改修補助、現物寄附受納等	土地利用に係る規制と緩和、解体情報の活用、繼承者・活用者の掘起し	適切な改修の普及、設計・施工技術者の知見向上、オリジナルへの敬意	「伝統建築工匠の技」の無形文化遺産に次ぐ奨励、人材育成支援
テーマ	5 制度活用	6 法制度	7 人材	8 協力・支援等
状況	<p>(1)京町家条例の浸透が過渡期</p> <p>(2)耐震化、外觀改修等の補助金の充実</p> <p>(3)公的指定・認定制度の活用</p> <p>(4)制度が複雑、諸手続きが煩雜</p> <p>(5)地元金融機関の京町家ローン普及</p>	<p>(1)3条その他条例の施行等</p> <p>(2)景観重要建造物等の相続税一部減免</p> <p>(3)固定資産税の負担増大</p> <p>(4)相続登記義務化</p>	<p>(1)相談員等、支援専門家の拵充</p> <p>(2)施工事業者が多忙で新規工事を請けられない</p> <p>(3)相談窓口対応の人材のレベル維持</p> <p>(4)生活文化の伝承が困難</p>	<p>(1)京町家の認知度、保全・継承への市民意識、観光や事業利用ニーズは向上</p> <p>(2)市民活動、個人活動の多様化</p> <p>(3)ファンド、クラウドファンディング、ふるさと納税等寄付受納先の充実</p>
課題	自己負担費用、対象外の町家への支援が手薄、持続可能ではない	都心部は税負担の増大、相続人無し物件の国庫受納	一部の大工等に仕事が集中、知見の蓄積困難、次代の担い手不足、処遇面	個人、企業ともに協力・支援によるメリットが必要
対策	支援対象・内容の見直し	税負担軽減、建築基準法改正への対応	人材育成支援、住教育機会の創出	情報発信、機運醸成、参加機会創出

4-3 京町家を保全・継承する技術者の意識

京町家保全・継承に携わる技術者の意見を伺い、近年（平成30年（2018）～令和5年（2023））の京町家を取り巻く状況の変化や、今後の京町家保全・再生支援に必要な方策を明らかにすることを目的としてアンケート調査を実施した。

（1）アンケート調査実施概要

① 調査対象及び調査方法

調査対象は、京町家に関する知識・技術等の専門性を有する者とし、京町家相談員をはじめとした、京都市に登録されている京町家に関わる相談員や事業者、及びまちセンの事業に協力している京町家の調査員。さらに、京都府内の職能団体の会員に回答を呼び掛けた。

調査方法は、回答者がウェブ上のアンケートサイト（Google Forms）にアクセスし、あらかじめ作成したフォームに記入する方法を用いた。

○調査対象者（回答者）

京町家相談員（登録区分が宅建士、大工、建築士の相談員）、京町家マッチング制度登録団体事業者、京町家カルテ調査員（京町家相談員を除く）、京都市地域の空き家相談員、京町家耐震診断士、京都市文化財マネージャー、京町家情報センター会員事業者、京都府不動産コンサルティング協会会員事業者

② アンケート回答受付期間

令和6年（2024）12月20日～令和7年（2025）1月24日（35日間）

③ 回答数

82件 ※有効回答数（回答者数）は、回答項目ごとに異なる。

（2）アンケート調査結果

① 回答者属性

1) 専門分野（複数回答可）

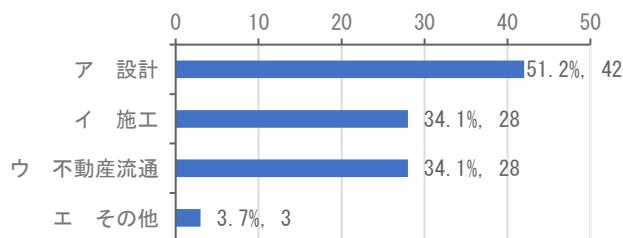


図4-3-1 専門分野（回答者数：82）

2) 年齢

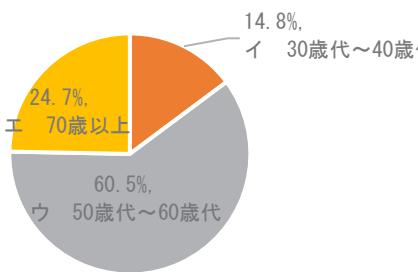


図 4-3-2 年齢 回答者数 : 81

3) 専門分野の従事年数

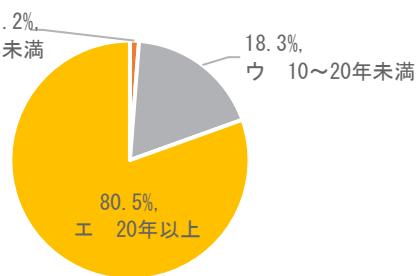


図 4-3-3 従事年数 回答者数 : 82

4) 専門家としての役割（複数回答可）

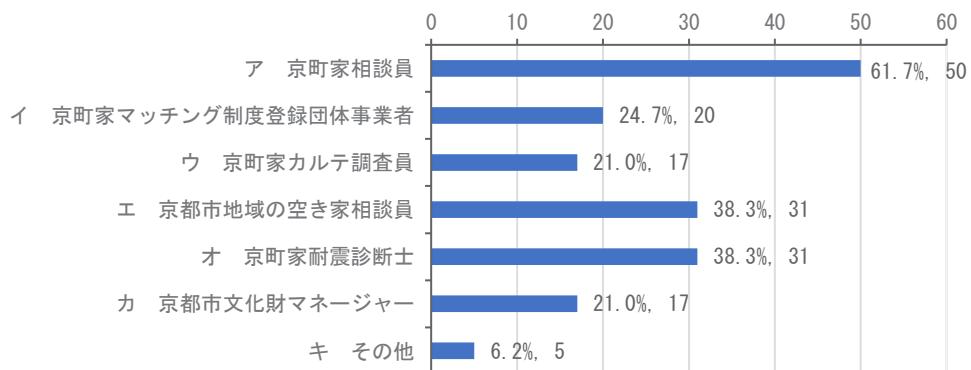


図 4-3-4 専門家としての役割 回答者数 : 81

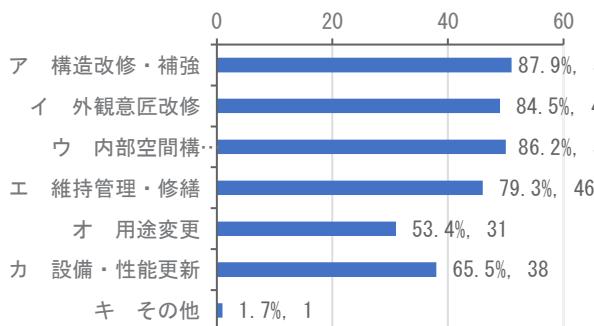
② 京町家の業務としての取扱いについて

平成 30 年（2018）～令和 5 年（2023）にかけての 6 年間の業務としての京町家の取扱実績を質問した。

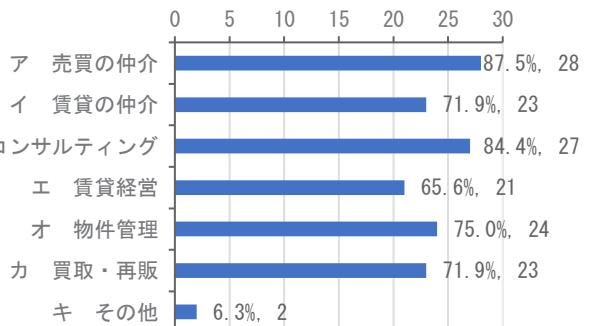
1) 京町家の取り扱い内容

京町家の業務としての取扱内容について設計／施工と不動産流通の専門分野別に質問した。

ア. [設計／施工] (複数回答可)



イ. 不動産流通 (複数回答可)

図 4-3-5 京町家の取り扱い内容 [設計／施工]
回答者数 : 58図 4-3-6 京町家の取扱内容 [不動産流通]
回答者数 : 32

2) 平成 30 年から令和 5 年までの 6 年間の京町家のおおよその取扱件数（回答者の所属する組織等での取扱件数）

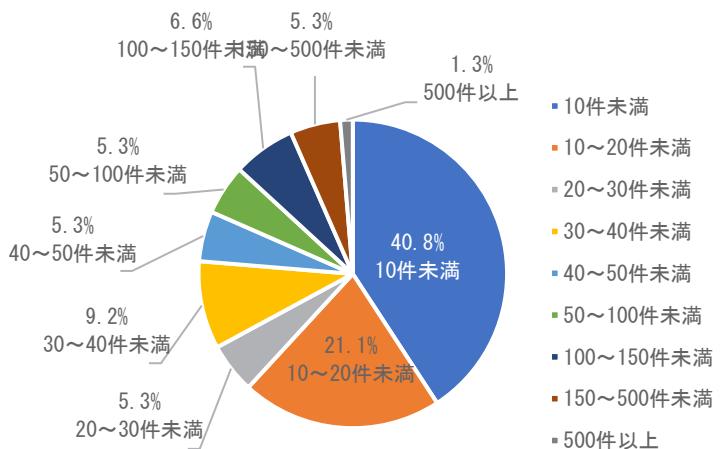


図 4-3-7 京町家の取扱件数 回答者数：76

3) 京町家の取扱件数の変化

京町家の取扱件数の変化を質問した。また、設計、施工、不動産流通の専門分野別における変化の割合は以下のとおり。

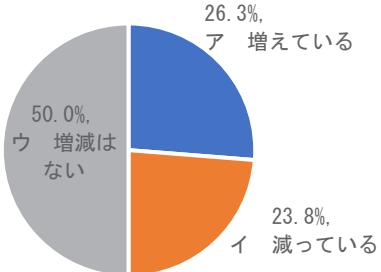


図 4-3-8 京町家の取扱件数の変化
回答者数：80

表 4-3-1 専門分野別京町家の取扱件数の変化

	設計		施工		不動産流通	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
ア 増えている	12	30.03%	4	14.8%	7	25.0%
イ 減っている	4	10.0%	10	37.0%	9	32.1%
ウ 増減はない	24	60.0%	13	48.1%	12	42.9%

③ 京町家を所有・活用等の状況の変化について

平成 30 年～令和 5 年にかけての 6 年間の京町家を取り巻く状況の変化について質問した。

1) 京町家に関する主体（所有者、居住者）の変化

ア. 所有者、居住者（主体）の変化

所有者、居住者（主体）について、変化を感じるかを質問した。また、「ア 京都以外の日本国内の主体が増えた」「イ 海外の主体が増えた」と回答したうち、具体的な記述のあった日本国内の地域、海外の国・地域別の割合を図 4-3-10 及び図 4-3-11 に示す。

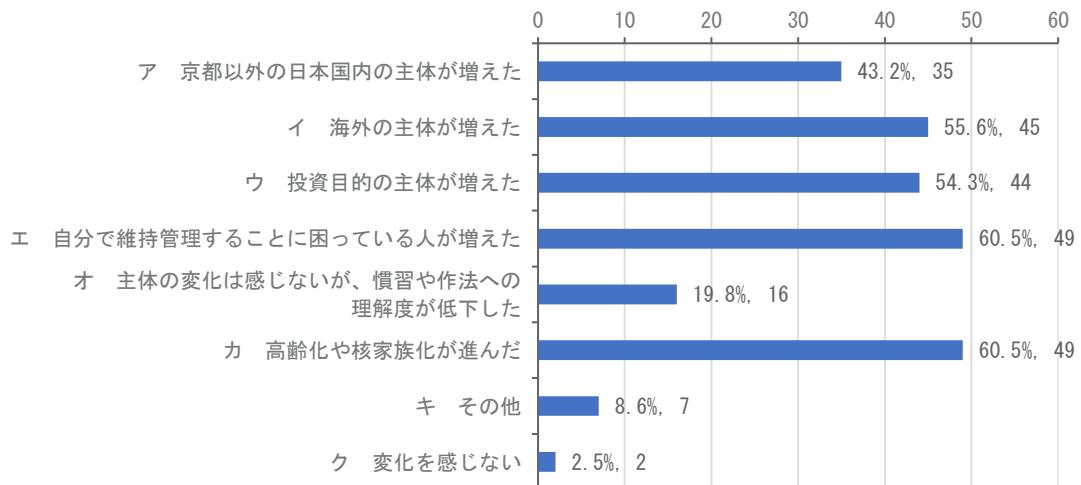


図 4-3-9 京町家に関する主体（所有者、居住者）の変化（複数回答可） 回答者数：81

■京都以外の主体が増えた地域（複数回答可）



図 4-3-10 京都以外の主体が増えた地域
回答者数：16

■海外の主体が増えた国・地域（複数回答可）

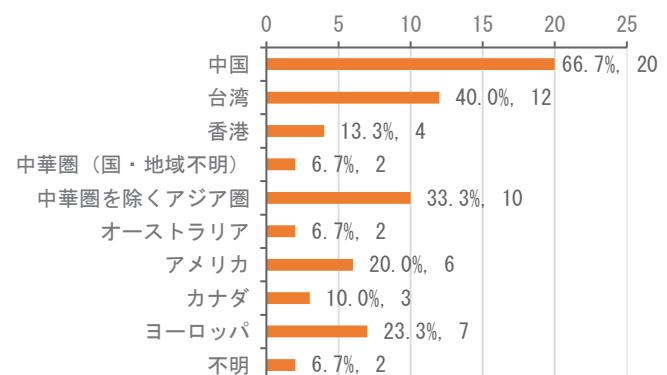


図 4-3-11 海外の主体が増えた国・地域
回答者数：30

イ. 所有者、居住者（主体）の変化に対する必要な対策

所有者、居住者（主体）の変化に対して、どのような対策が必要か質問した。

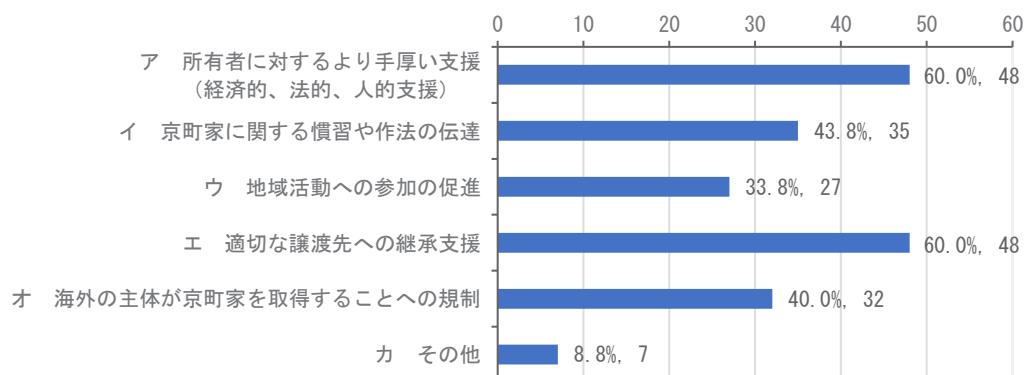


図 4-3-12 所有者、居住者（主体）の変化に必要な対策（複数回答可） 回答者数：80

2) 京町家に関する主体（活用事業者）の変化

ア. 活用事業者（主体）の変化

活用事業者（主体）の変化を感じるかを質問した。また、「ア 京都以外の日本国内の主体が増えた」「イ 海外の主体が増えた」と回答したうち、具体的な記述のあった日本国内の地域、海外の国・地域別の割合、「エ 活用内容が多様化した」と回答したうち、具体的な記述のあった活用内容は以下のとおり。

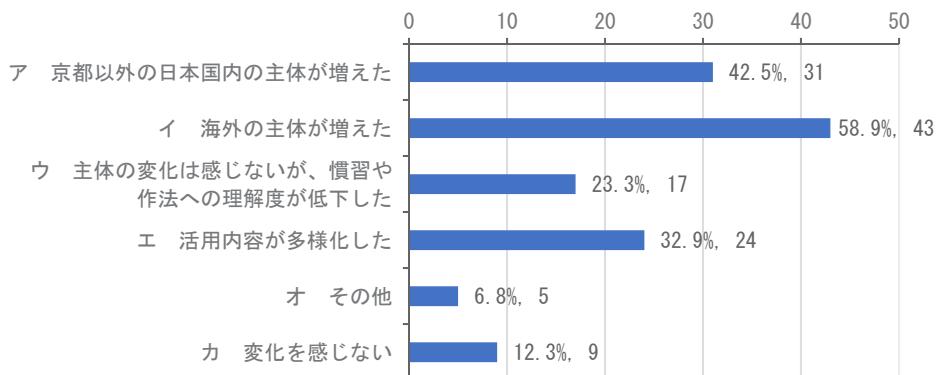


図 4-3-13 京町家の活用事業者（主体）の変化（複数回答可） 回答者数：73

■京都以外の主体が増えた地域（複数回答可）

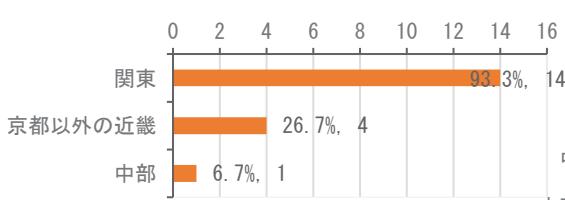


図 4-3-14 京都以外の主体が増えた地域
回答者数：15

■海外の主体が増えた国・地域（複数回答可）

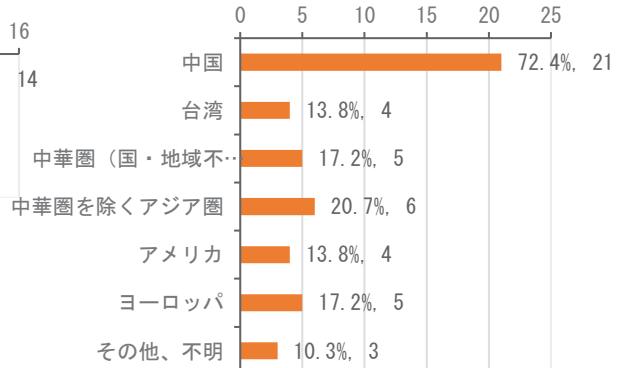


図 4-3-15 海外の主体が増えた国・地域
回答者数：29

■多様化した活用内容（複数回答可）

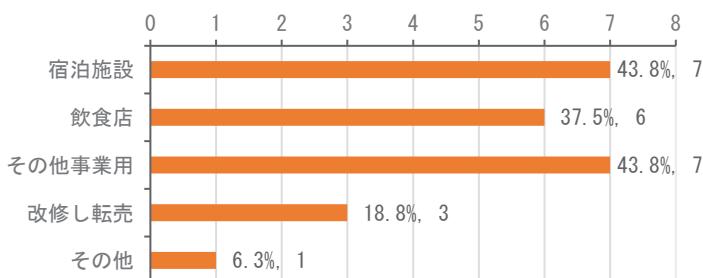


図 4-3-16 多様化した活用内容 回答者数：16

イ. 活用事業者の変化に対する必要な対策

活用事業者（主体）の変化に対して、どのような対策が必要かを質問した。

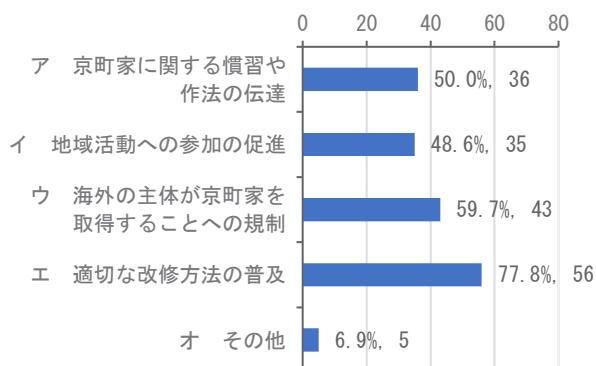


図 4-3-17 主体（活用事業者）の変化に必要な対策（複数回答可） 回答者数：72

3) 京町家の改修や流通の状況の変化

ア. 改修や流通の状況の変化

業務で取り扱う京町家の改修や流通の状況の変化（増減）について、[設計／施工] と [不動産流通] の専門分野別に質問した。

■業務上取り扱う京町家の [設計／施工] の状況の変化（増減）

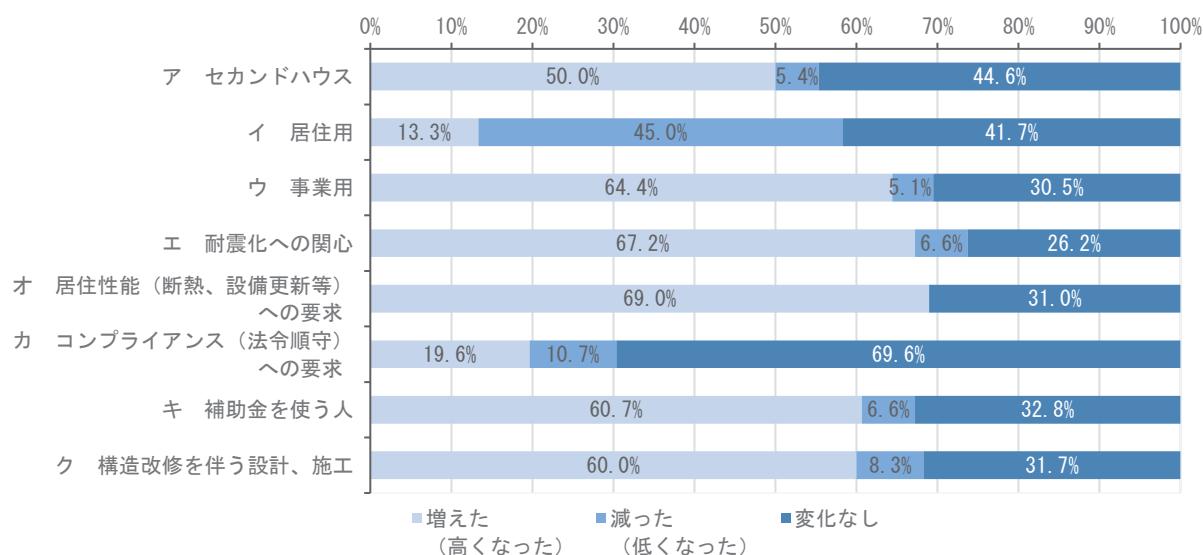


図 4-3-18 業務上取り扱う京町家の [設計／施工] の状況の変化（増減）

■業務上取り扱う京町家の〔不動産流通〕の状況の変化（増減）

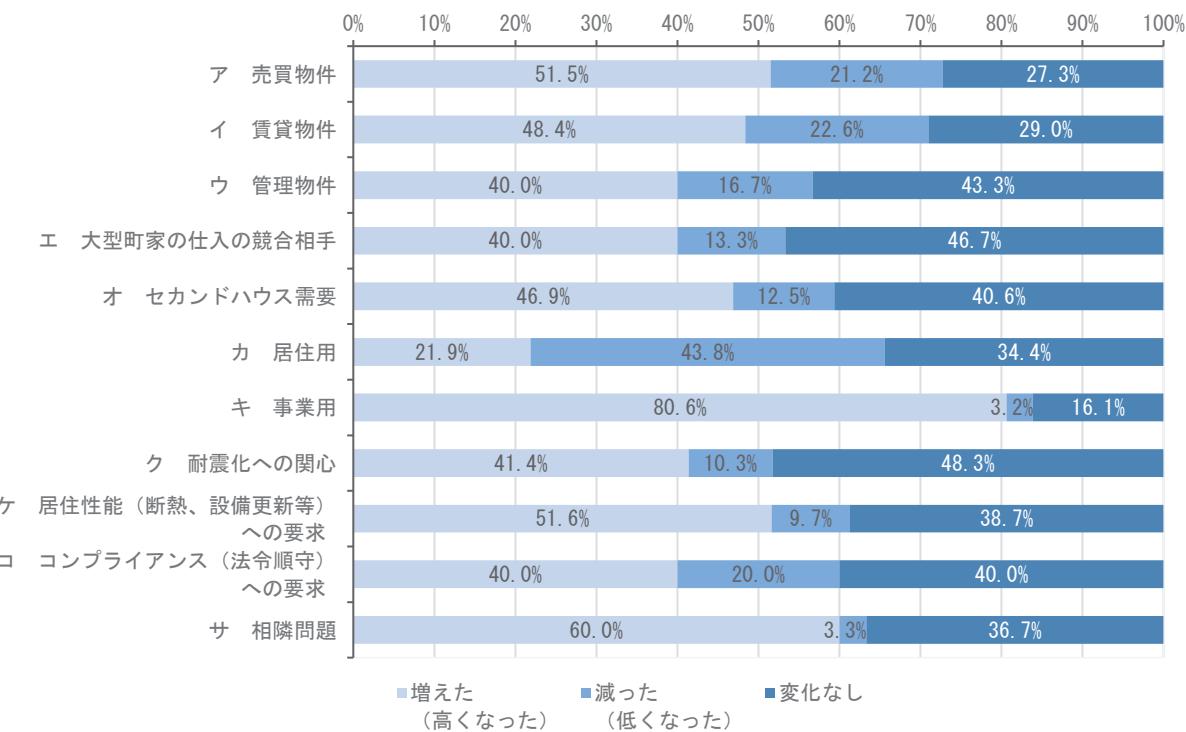


図 4-3-19 業務上取り扱う京町家の〔不動産流通〕の状況の変化

イ. 必要な対策

改修や不動産流通の状況の変化に対して、どのような対策が必要かを質問した。

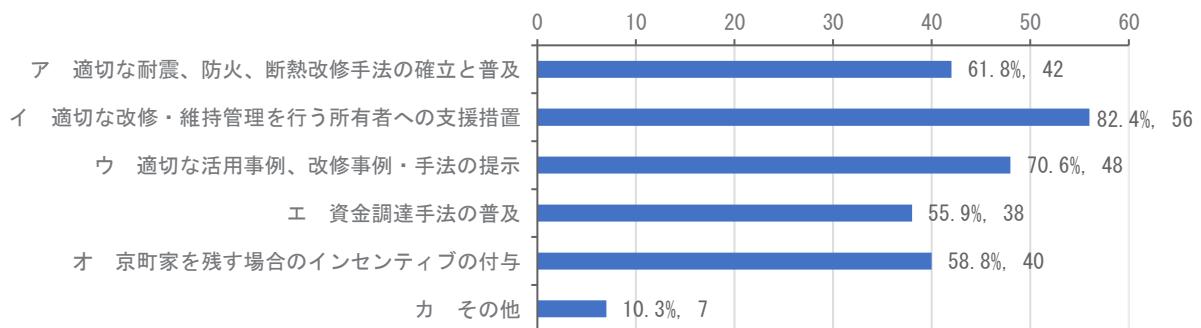


図 4-3-20 改修や不動産流通の状況の変化に必要な対策（複数回答可） 回答者数：68

4) 京町家に係る技術者・人材に関わる状況の変化について

ア. 技術者・人材に関わる状況の変化

京町家の技術者・人材に関わる状況について、変化（増減）を感じるかを質問した。

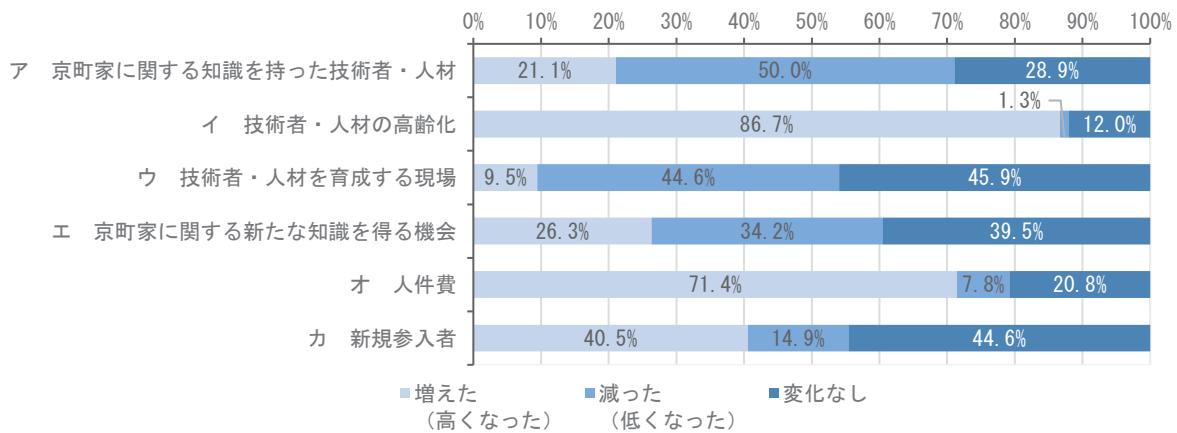


図 4-3-21 技術者・人材に関わる状況の変化 回答者数 ア 76 イ 75 ウ 74 エ 76 オ 77 カ 74

イ. 必要な対策

技術者・人材に関わる状況の変化に対して、どのような対策が必要かを質問した。

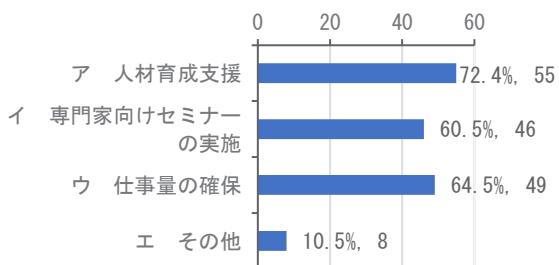


図 4-3-22 技術者・人材に関わる状況の変化に必要な対策（複数回答可） 回答者数：76

5) 京町家を取り巻く社会情勢の変化について

ア. 社会情勢の変化

京町家を取り巻く社会情勢の変化についてどのように感じるかを質問した。

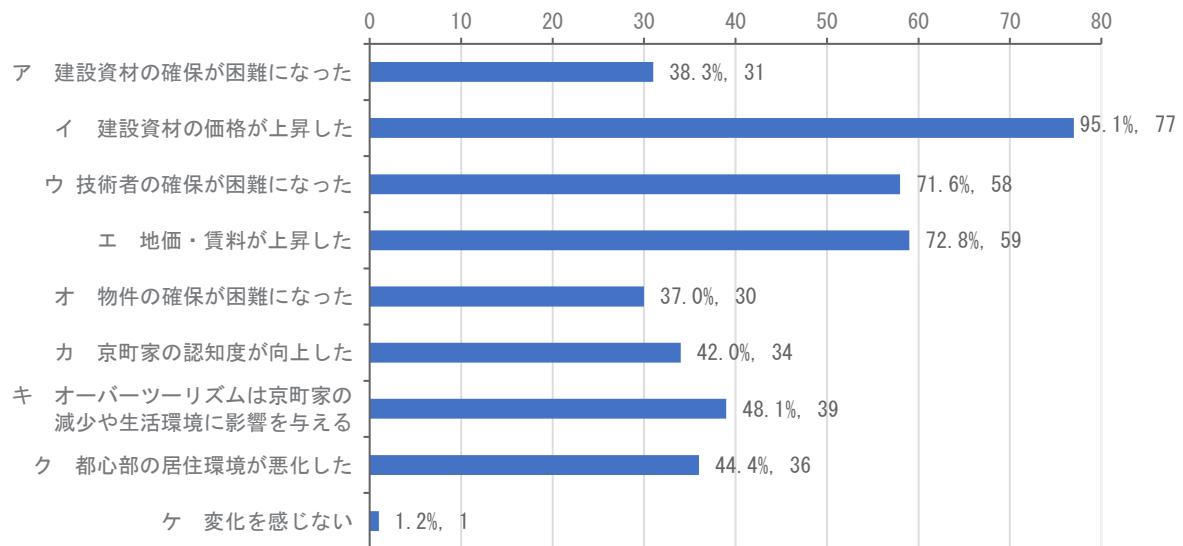


図 4-3-23 京町家を取り巻く社会情勢（複数回答可） 回答者数：81

イ. 必要な対策

社会情勢の変化に対して、どのような対策が必要かを質問した。

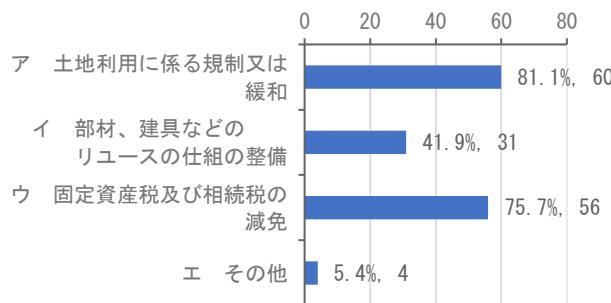


図 4-3-24 社会情勢の変化に必要な対策（複数回答可） 回答者数：74

④ 公的施策

1) 京町家条例制定以降の公的施策の認知度について

京町家条例制定以降（おおよそ令和以降）の公的施策について知っているものを質問した。

[設計] [施工] [不動産流通] の専門分野別における認知度は図 4-3-26 にまとめた。

■公的施策について知っているもの（複数回答可）

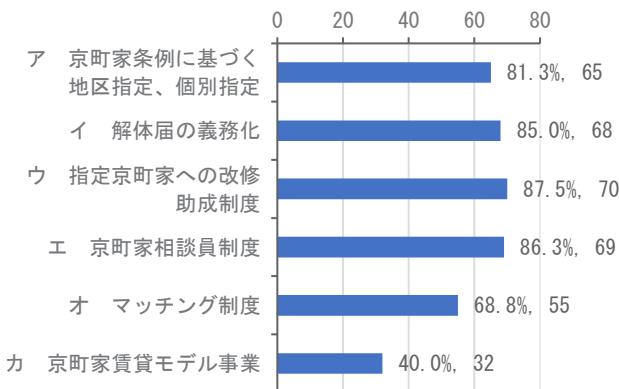


図 4-3-25 公的施策について知っているもの 回答者数：80

■専門分野別公的施策について知っているもの（複数回答可）

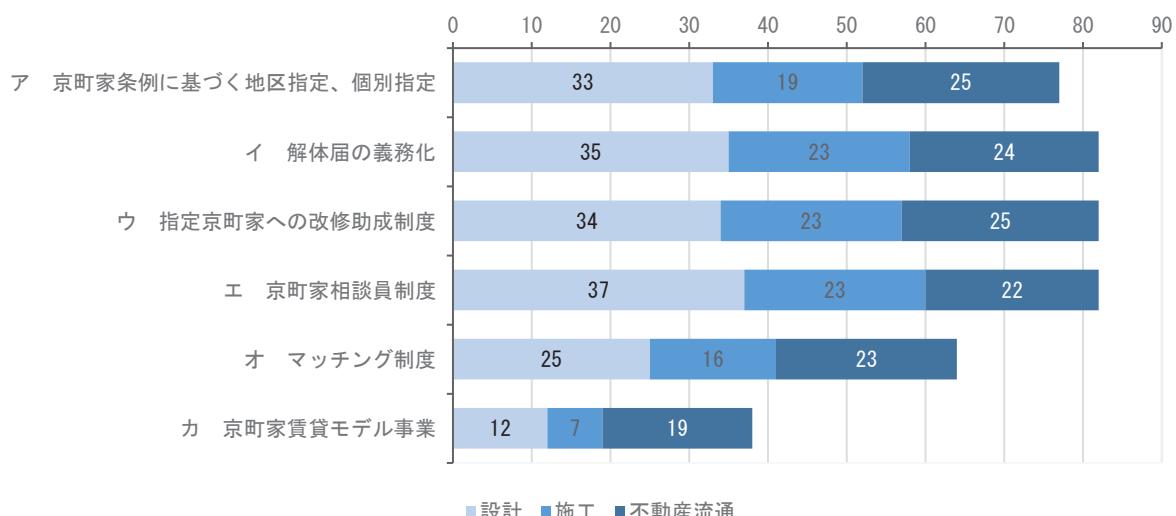


図 4-3-26 専門分野別 公的施策について知っているもの（件数）

2) 京町家条例制定以降の公的施策について感じること

京町家条例制定以降（おおよそ令和以降）の公的施策について感じられることを質問した。

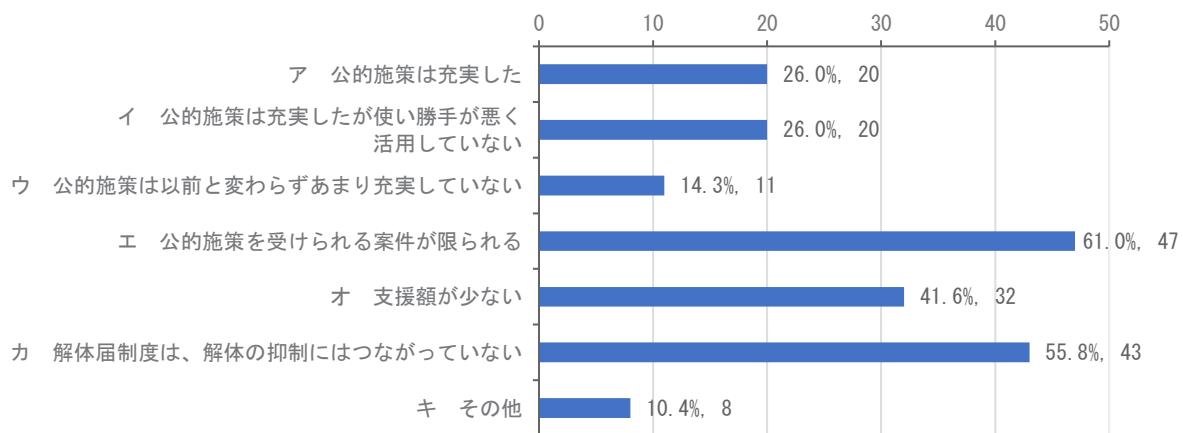
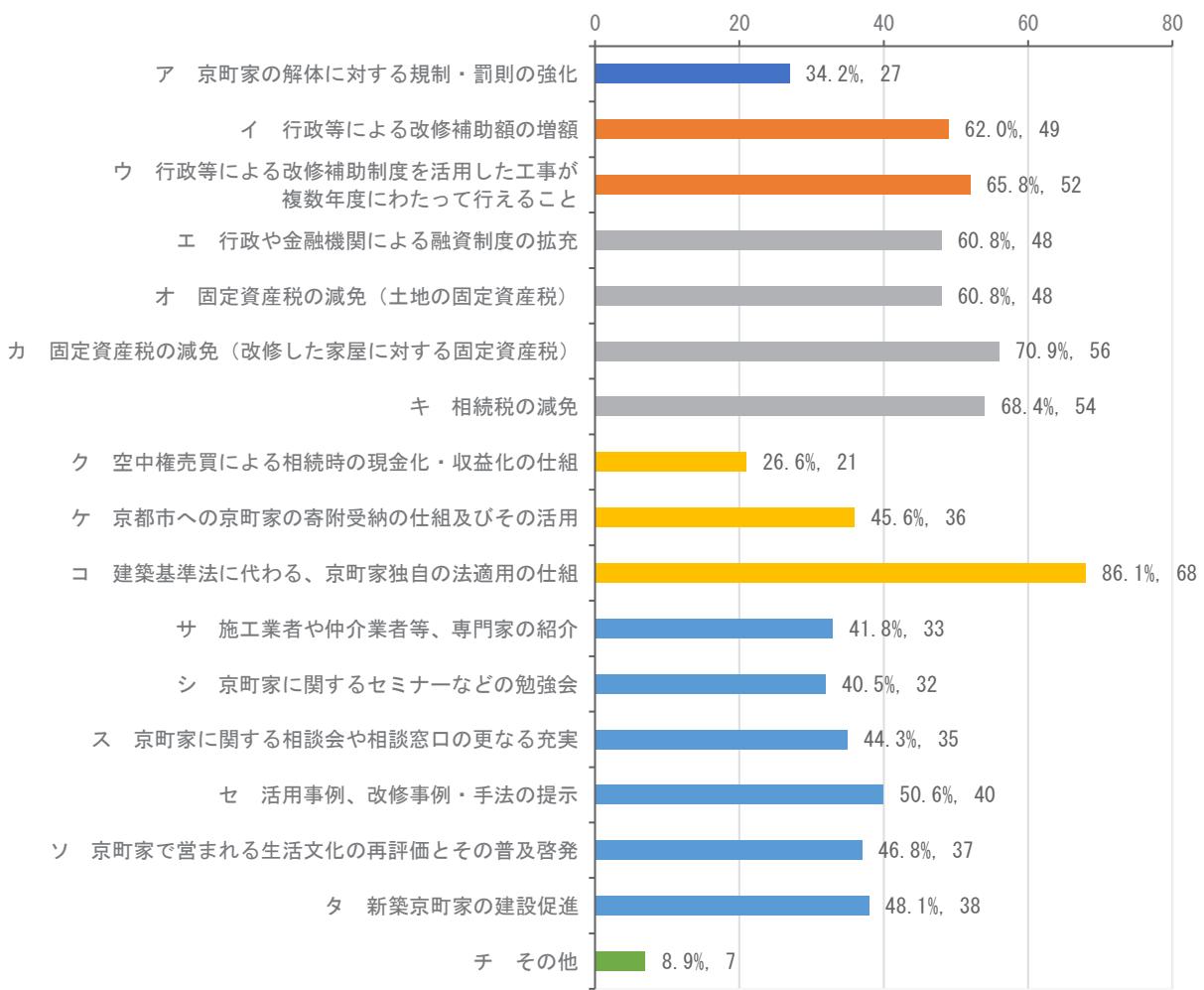


図 4-3-27 公的施策について感じること（複数回答可） 回答者数：77

3) 今後望まれる公的施策のあり方

今後望まれる公的施策のあり方について質問した。



■規制・罰則 ■補助、融資 ■税の減免 ■制度、仕組み ■普及啓発 ■その他

図 4-3-28 今後望まれる公的施策のあり方（複数回答可） 回答者数：79

<謝 辞>

本調査の実施にあたり多数の関係者の方々にご協力をいただきました。
深く感謝申し上げます。

令和 6 年度 京町家状況調査報告書

令和 7 年 11 月 発行

編 著

京都市

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

立命館大学アート・リサーチセンター

発 行

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

〒600-8127 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅塹町 83 番地の 1
(河原町五条下る東側)
「ひと・まち交流館 京都」地下 1 階

本報告書の無断転載・複写・引用等を禁じます。

