

京都市都心地区における旅館業施設周辺の 建物用途の時系列変化 — 下京区元学区の住宅地図の比較分析から —

WANG Zhixi · 吉田 友彦

Building Use Change around Accommodation Facilities in Central Area of Kyoto-City: Comparative Analyses of Residential Maps in Old School Districts of Shimogyo Ward

Zhixi WANG · Tomohiko YOSHIDA

Abstract

In recent years, with the rapid expansion of accommodation facilities in Kyoto-city, the life of local residents has been deeply affected, and the influence of such rapid growth and building use changes have also showed different features in different areas.

By analyzing the distribution of the licensed accommodation facilities in Kyoto-city, the thesis selects the most densely distributed administrative region - Shimogyo-Ward as the research area. And then two cases were taken into consideration according to the different types of license: The Business of Operating an Inn or Hotel and The Business of Operating a Common Lodging House. Finally, after comparing the residential maps over the past years, the thesis studies the surrounding building use changes in dense area, and further investigates what differences were brought to the local area by the rapid growth of accommodation facilities.

This thesis is of modest significance in the aspect of future city structural changes. It was found that regardless of The Business of Operating an Inn or The Business of Operating a Common Lodging House, the scale of local detached house shows a remarkable decrease, and the amount of apartment increased largely in the meanwhile. Moreover, the catering services and business premises in commercial facilities increased with a certain degree, make the lives of local residents more diverse. Last but not least, building use changes may also be related with local demographic structure and government's policies. The local administration should continue to maintain the local traditional landscape while supporting the development of regional diversity. Before considering that more accommodation facilities will disappear in the future, it is necessary to flexibly change its use such as student accommodation.

Keyword: Kyoto-city; Building Use Change ;Hotel Business Act ;Accommodation Facilities; Residential Map

1. はじめに

国連世界観光機関の予測によると、2030年までに世

界全体の国際観光到着数は18億人に達する（UNWTO、2017）とされ、世界各地域で観光による地域経済が発展している。その一方観光も都市の空間構造を変えてい

る。2006年に日本観光立国推進基本計画の成立、2008年観光庁の設置、そして2009年観光ビザの緩和などが要因となり、日本への外国人観光客数は毎年増加している。特に旅館業法許可による「簡易宿所営業」の宿泊施設はそれから毎年倍増していたが、2018年住宅宿泊事業法の施行により、廃業したものも見られている。この状況を踏まえると、将来的に、宿泊施設の密度が高い地域は建物用途変更が多くなる可能性がある。周辺の建物用途変更が増加することで、地域の住民にとって不安定要因となる可能性もある。こうした中、宿泊施設の増加による地域に与える影響に関する研究が多く蓄積されてきたが、具体的に宿泊施設の増減による小地域の空間変容（店舗、飲食業、生活施設の増減）の実態を把握や要因を考察する研究はまだ少数である。各地域の特徴により、建物の変化も異なると考え、具体的にどのように変化するかを明らかにする必要がある。時代の変化とともに、政府の関連政策も柔軟に調整することにより都市計画の策定において、観光業と地域住民の生活との調和の方向性を示しつつ、持続可能な観光都市の一助となることを目指すべきである。

2. 研究の背景と目的

これまで、宿泊施設の急増が地域に与えた影響に関する研究はいくつか見られている。川井ら（2018）は京都市東山区簡易宿所の立地による地域への影響について調査を行い、簡易宿所は交通便利で繁華街に立地しているものが多かったが、近年の簡易宿所建設は地価の安い住居地域に移動する傾向があると指摘した。そして、地域人口減少や少子高齢化の影響もあって、地域住民にとって昔から存在していた店舗等が衰退して、住民にとっての利便性が低下する可能性があることから、簡易宿所急増の影響が広がる前に、関連政策を策定した方が良いと指摘した。また池田（2019a）は京都市におけるゲストハウスなどの簡易宿所の急増による影響について、ツーリズムジェントリフィケーションの観点から検証を行い、簡易宿所が増加している地区の特徴は交通利便性が高く、既存産業が衰退し、地域にマイナスの印象があるとした。また、空き家が活用されていなかった地域において簡易宿所が増加する一方で、それによる不動産価格の上昇や住民の退去が見られる場合があることもわかった。さらに、池田（2019b）は金沢市内での簡

易宿所が多い地域を調査したところ、空き家や空き店舗から簡易宿所への転換が多く、そして町家リノベーションした町家型の宿泊施設の割合が多くなったため、これは京都市と同じでツーリズムジェントリフィケーションが発生する可能性があると示唆した。藤塚（2019）は、地域住民の減少や富裕な住民や外国人の増加など、ツーリズムジェントリフィケーションが都市の内部構造に影響を与えており、歴史的建築物を保存していても、建物用途は頻繁に変更されており、地域ごとのニーズに応じて用途変更が行なわれていると指摘した。加登（2020）は池田と同じ観点から京都市中心部の下京区修徳学区を対象地域にして、ゲストハウスの増加により世帯数も減少している傾向があり、ツーリズムジェントリフィケーションは中心部に発生していることを示した。また、地域の住民はアパートメント型の簡易宿所に対するマイナス印象をもっており、この点で町家の簡易宿所と異なっているため、宿泊施設の経営者の管理が可能になれば、地域の住民も共存でき、良好なコミュニケーションを作ることが重要であると示唆した。つまり、地域住民と簡易宿所の経営者とが連携した管理が必要であるということである。筆者から見ると、確かに京都市は近年、宿泊施設の建設、特に簡易宿所が増加して地域に少なからず影響を与えているが、建物が簡易宿所に用途変更されることの全てがマイナス影響となるだけではなく、その影響がプラスに働くかマイナスに働くかは地域ごとの状況によって異なると考えられる。例えば、近年、簡易宿所が増加している一方で、京都市の空き家率は実際に減少となった（京都市2018住宅土地調査概要）。また、高橋ら（2016）は民泊への転用により空き家の有効な利用がなされていることや、観光客の多様な宿泊ニーズへの対応となっていると論じている。WANGら（2020）は京都市都心部の京町家型簡易宿所の立地特徴と所有者の実態を調査した。その結果、京町家型簡易宿所の所有者のうち、外国籍の所有者の割合が低いことを示し、それは外国籍の所有者の京町家に対する関心が高いことの結果と考え、彼らの投資行動を利用できれば、京町家の保存と活用には促進効果があるとの見解が示された。

下山ら（2019）は東京中心部におけるホテルの立地傾向を分析し、訪日観光客数が増加する際のホテルの立地傾向には主に3パターンがあることを明らかにし、今後はオフィスからホテルへの用途変化になるケースも増

加する可能性があり、規制緩和についても検討される可能性があると論じた。古賀(2007)は京都市を対象に、90年代後半におけるオフィスの立地変更に伴う業務地域の変容を考察した。これによると、中心市街地のオフィス利用が増加する一方で業務地域の土地利用面積は減少しており、投資用のマンションが業務地域に開発され、京都市の業務地区の変容要因の一つになっていると指摘した。三重(2010)は京都市中心市街地のマンション開発と都市計画の関連性を中心に土地利用の変化を検討し、京都市の新景観政策成立を背景としたマンション開発の実態を明らかにした。安永(2013)は東京の中心部の街区を対象とし、各年度の住宅地図を比較してから、具体的には建物形状、用途、名称等情報によって変化の過程を明らかにして、建物変化の割合に大きく影響を与える要因は主要街路までの距離であり、建物の建て替えは街区の位置と敷地の面積に影響されると指摘した。北島ら(2007)は仙台市中心繁華街を対象にして、各年度ゼンリン住宅地図を用いて、区域の店舗データ収集を行い、店舗立地変化を「特化型」、「衰退・転換型」、「混在型」の3つの変化類型で表現した。同じ用途の店舗は同じ用途に変化するケースが多かったとも指摘した。時期や場所が類似していると、単一の機能の建物が増加するため、その地域の多様性に影響を与える。コロナウイルスが流行する前は宿泊施設への転用が多かったが、これからは、宿泊施設からの転用ケースもあり得る(阿部、2020)。

近年の簡易宿所の増加が地域に与える影響については多くの研究が行われているが、調査地域の選定により建物の用途変更のケースも異なる。先行研究では、住宅から簡易宿所に転換した個々のケースを調査した研究はあったが、簡易宿所が結果として密集した地区について、川井ら(2018)のように、簡易宿所の急増が地域住民の利便性を低下させるという否定的な論調がある中で、肯定的側面に注目して地域の変化を捉える研究はあまりない。そこで本研究では、京都市の旅館業法許可による宿泊施設の密度が高くなった地区を対象として、宿泊施設の増加による周辺の建物の用途変更実態を把握することを目的としている。これにより、観光業と地域住民の生活が調和した環境を創出するための都市計画上の課題を考察することができると考える。

3. 研究方法

本研究の主な方法はGISによる空間分析である。具体的には、まず旅館業法に基づく許可施設一覧表を用いて宿泊施設の密度の高い行政区の確認を行う。次に、その行政区内の元学区¹⁾を単位にして、宿泊施設の営業別(旅館・ホテル営業と簡易宿所営業)の密度が高い2つ元学区を調査地区とする。その上で、近年の建物の用

表1 京都府都市計画法に基づく建築物の用途分類表

区分	例示	
住宅	住宅(A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3)
	住宅(B)	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋、「住宅(B)」から「住宅(A)」
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅、「兼用住宅」から「住宅(A)」
	住宅(C)	農林漁業従事者住宅、農家民宿(客室面積33平方メートル未満)
公共公益施設	教育支援施設	図書館、博物館、公民館、職業訓練施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
	学校施設(A)	幼稚園、保育所、認定こども園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校
	学校施設(B)	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
	医療施設	病院、診療所(有床)
	社会福祉施設(A)	通所系施設
	社会福祉施設(B)	入所系施設
	宗教施設	神社、寺院、教会
	交通施設	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
	公益事業施設	電気事業施設、通信事業施設、ガス事業施設、水道事業施設 (都市計画法施行令第21条に定める建築物)
	商業施設等*	日用品店舗(販売・修理・加工・サービス)
生活関連施設		公衆浴場(特殊浴場除く)、診療所(無床、歯科等)、郵便局、地域集会所
物品販売店舗		百貨店、総合スーパー、展示場
一般飲食店		食堂、レストラン、そば屋、うどん屋、すし屋、喫茶店
事務所		事務所
遊戯施設		マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックス
娯楽施設		劇場、映画館、観覧場、集会場
遊興飲食店		料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール
遊興施設		特殊浴場(個室付浴場、サウナ等)
宿泊施設		ホテル、旅館、簡易宿泊所、リゾートクラブ
倉庫		倉庫、作業場(原動機を使用する作業場床面積が50平方メートル以下)
運動施設		競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場、体育館
観光施設		展望台、休憩所、遊園地
研究所	学術・開発研究を行う施設	
駐車場、車庫		
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	都市計画法施行令第20条に定める建築物
	農林漁業施設(B)	「農林漁業施設(A)」以外の施設
工業施設	工場(A)**	準工業地域内で建築できる工場、自動車修理工場、作業場(原動機を使用する作業場床面積が50平方メートルを超える)
	工場(B)	「工場(A)」以外の工場、「工場(B)」から「工場(A)」
	危険物貯蔵処理施設(A)	準工業地域内で建築できる施設、「危険物貯蔵処理施設(A)」から「工場(A)」
	危険物貯蔵処理施設(B)	「危険物貯蔵処理施設(A)」以外の施設、「危険物貯蔵処理施設(B)」から「危険物貯蔵処理施設(A)」、「危険物貯蔵処理施設(B)」から「工場(A)」、「危険物貯蔵処理施設(B)」から「工場(B)」
特殊都市施設	卸売市場	都市計画法施行令第21条に定める建築物
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
産業廃棄物処理施設		

注※「商業施設等」、「工場(A)」については、自己用住宅が付属するもの(住宅部分の床面積が2分の1未満であること)を含む。

出典：京都府建設交通部建築指導課「市街化調整区域における許可を受けずに行うことができる増築・改築・用途変更」

途変化の過程をゼンリン住宅地図から詳細に照合し、地域ごとの建物の変化実態を把握する。2008年のゼンリン住宅地図を参考しながら、2019年のゼンリン住宅地図の建物表札に変更があった建物データを集計すると同時に、建物の表札から建物用途を推定する。建物表札だけでは判断できない建物に関しては現地調査、Google Street View や Web で建物名を検索し、それにより各地区の建物の用途が変更されているかどうか調査を行う。これにより、旅館業法営業の種類別（簡易宿所、旅館・ホテル、施設外玄関）に宿泊施設の密集する地域の周辺建物変化を明らかにすることができる。

建物の用途の分類については表1の京都府の都市計画法に基づく建築物の用途分類表を参照した上、本地域がない区分の施設を除き、研究の目的を考慮した上で、次のような分類を用いることにする（表2を参照）。建物の用途は「住宅」、「公共公営施設」、「商業施設」「空き家空地」、「複数用途」、の5つに分類した。この5つの区分からさらに再区分することができる項目として、以下の3つがある。「住宅」の中には「戸建て住宅」と「共同住宅」の2つ、「公共公営施設」の中の「学校施設」、「宗教施設」、「福祉施設」の3つ、そして「商業施設」の中の「生活関連施設」、「飲食店」、「事務所」、「店舗」、「宿泊施設」、「駐車場」、「お茶屋」の7つである。

表2 調査地域の建築物用途の分類表

区分	細区分	例示
住宅	戸建て住宅	3階以下建築物
	共同住宅	共同住宅、寄宿舎、寮、長屋
公共公営施設	学校施設	幼稚園、保育所
	宗教施設	神社、寺院、教会
	社会福祉施設	老人ホーム、デイケア
商業施設	生活関連施設	公衆浴場（特殊浴場除く）、診療所（無床、歯科等）、郵便局、地域集会所、宅急便、コインランドリー、美容室、文化サロン、クリーニング神戸屋
	飲食店	食堂、レストラン、そば屋、うどん屋、すし屋、喫茶店料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビアホール
	事務所	ブライダル、デザイン研究所、ビル、製張所、工務店、会社、オフィス
	店舗	雑貨屋、コンビニ、タバコ、百貨店
	宿泊施設	ホテル、旅館、簡易宿泊所
	お茶屋	表札にお茶屋で表示した建築物
	駐車場	
空き家空地		住宅地図上の名称のない建築物
複数用途		2つ以上区分があった土地や建築物

出典：表1を参照に筆者作成

4. 調査地域の選定

国土交通省によると、民泊を行う場合、主な3つの制度がある。①旅館業法（1948年法律第138号）②国家戦略特区法（2013年法律第107号）③住宅宿泊事業法の届出である（2018年）。本研究では、旅館業法に基づき許可された宿泊施設を対象にする。まず、京都市オープンデータポータルサイトに掲載されている、「京都市内旅館業法第3条に基づく許可を受けた施設の一覧」を用いて、宿泊施設の密度が高い行政区を抽出する（表3参照）。

京都市の面積は827.83平方キロメートル、2020年4月末までの京都市基本台帳のデータによる人口は1,359,045人となり、人口密度は1,641.7人/km²である。本来の旅館業法の営業業種はホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業の4つであったが、2018年6月より旅館業法の一部が改正により、「旅館営業」と「ホテル営業」は統合することになり、「旅館・ホテル営業」に変更された。

最新の状況を把握するため、調査時点（2020年2月末）での京都市11行政区において許可された宿泊施設データを集計した。コロナウィルスの影響により、2020年1月から2月に旅館業法で許可された「簡易宿所営業」が少ないことがわかった。京都市内で許可され施設件数の合計は3935件であり、そのうち「簡易宿所営業」施設の件数は最も多く3295件があり、京都市旅館業法許可施設件数の約80%を占めていた。次いで「旅館・ホテル営業」の601件で、全体の15.3%であることがわかった。「下宿営業」は京都市内にはいなかった。行政区別から見ると下京区の許可施設件数が最も多く912件、次いで東山区755件、中京区651件となった。各行政区の営業別から見た割合は「簡易宿所営業」が全体の半分以上を占めている。宿泊施設の密度は各行政区の面積で宿泊施設の件数を割ったものである。京都市内で面積が最も大きかったのは右京区292.07km²、最も小さかったのは下京区で僅か6.78 km²であるものの、宿泊施設の密度で見ると134.51件/km²となり、京都市住民基本台帳によるこの行政区の人口密度は2位であること等もわかった。したがって調査地域を宿泊施設の密度の高い下京区として選定する。この行政区内に含まれる元学区は23ある。

建築基準法により、宿泊施設が建設できる用途地域

表3 京都市における行政区別旅館業法に基づく許可した施設の密度と比率一覧表

行政区	面積 (km ²)	件数	密度 (件/km ²)	簡易宿所 (件)	密度 (件/km ²)	比率	旅館・ホテル (件)	密度 (件/km ²)	比率	施設外玄関帳場 (件)	密度 (件/km ²)	比率	京都市住民基本台帳の年齢別人口 (人)	人口密度 (人/km ²)
北区	94.88	114	1.20	106	1.12	93.0%	7	0.07	6.1%	1	0.01	1.1%	106798	1125.61
上京区	7.03	346	49.22	324	46.09	93.6%	19	2.70	5.5%	3	0.43	42.7%	72640	10332.86
左京区	246.77	233	0.94	178	0.72	76.4%	54	0.22	23.2%	1	0.00	0.4%	146316	592.92
中京区	7.41	651	87.85	537	72.47	82.5%	112	15.11	17.2%	2	0.27	27.0%	102764	13868.29
東山区	7.48	755	100.94	630	84.22	83.4%	118	15.78	15.6%	7	0.94	93.6%	33316	4454.01
山科区	28.7	28	0.98	22	0.77	78.6%	5	0.17	17.9%	1	0.03	3.5%	127920	4457.14
下京区	6.78	912	134.51	751	110.77	82.3%	155	22.86	17.0%	6	0.88	88.5%	74295	10957.96
南区	15.81	499	31.56	449	28.40	90.0%	41	2.59	8.2%	9	0.57	56.9%	94458	5974.57
右京区	292.07	142	0.49	116	0.40	81.7%	25	0.09	17.6%	1	0.00	0.3%	189344	648.28
西京区	59.24	36	0.61	19	0.32	52.8%	17	0.29	47.2%	0	0.00	0.0%	146391	2471.15
伏見区	61.66	219	3.55	163	2.64	74.4%	48	0.78	21.9%	8	0.13	13.0%	264803	4294.57
合計	827.83	3935	4.75	3295	3.98	83.7%	601	0.73	15.3%	39	0.05	4.7%	1359045	1641.70

出典：京都市 総合企画局市長公室広報担当「京都市のあらまし（京都市の地理）」・「京都市旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020年2月末まで」
「京都市住民基本台帳の年齢別人口（日本人・行政区別）令和2（2020）年4月1日現在」により筆者作成

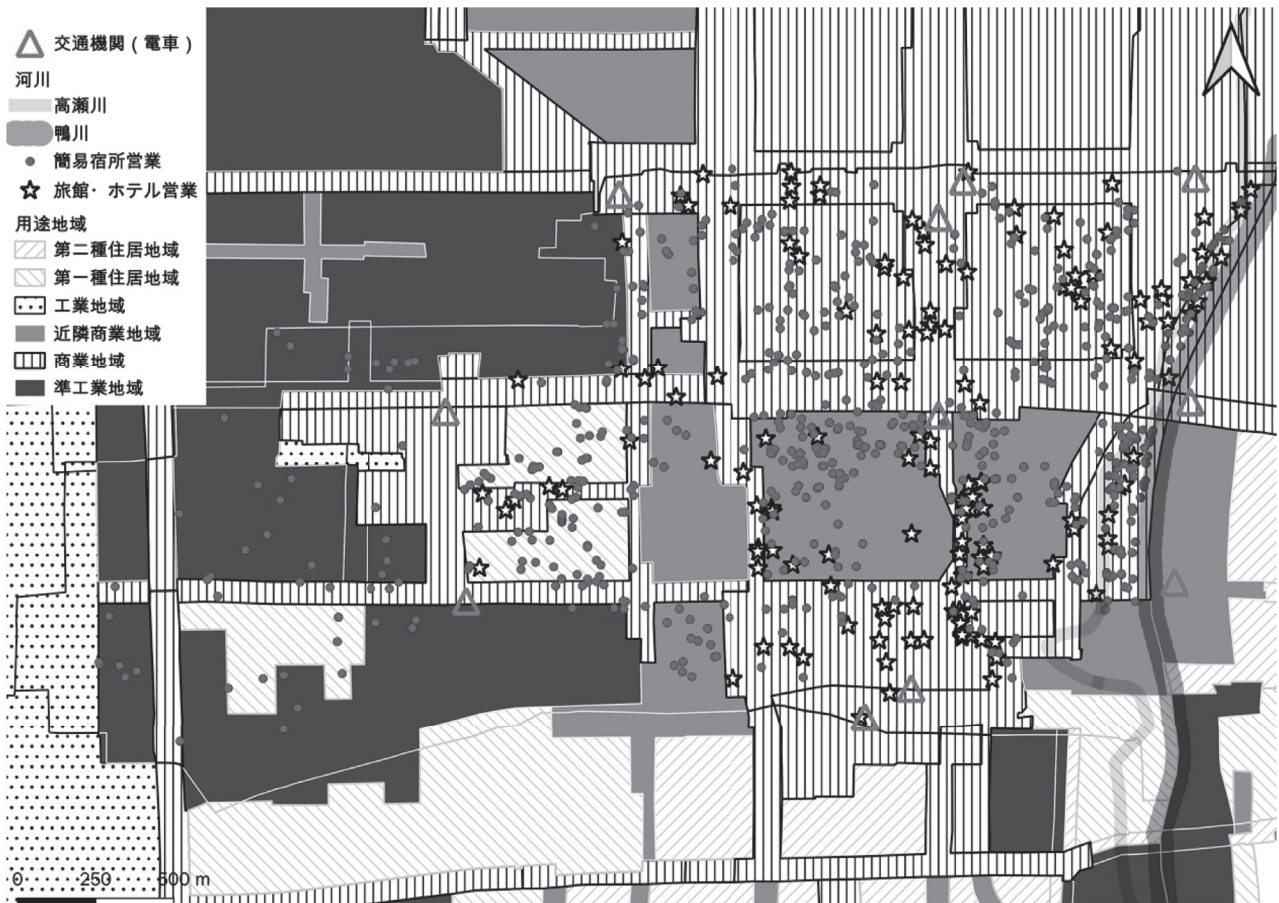


図1 下京区旅館業法に基づく許可した宿泊施設の分布図

出典：「京都市ポータルサイト旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020年2月末まで」により筆者作成

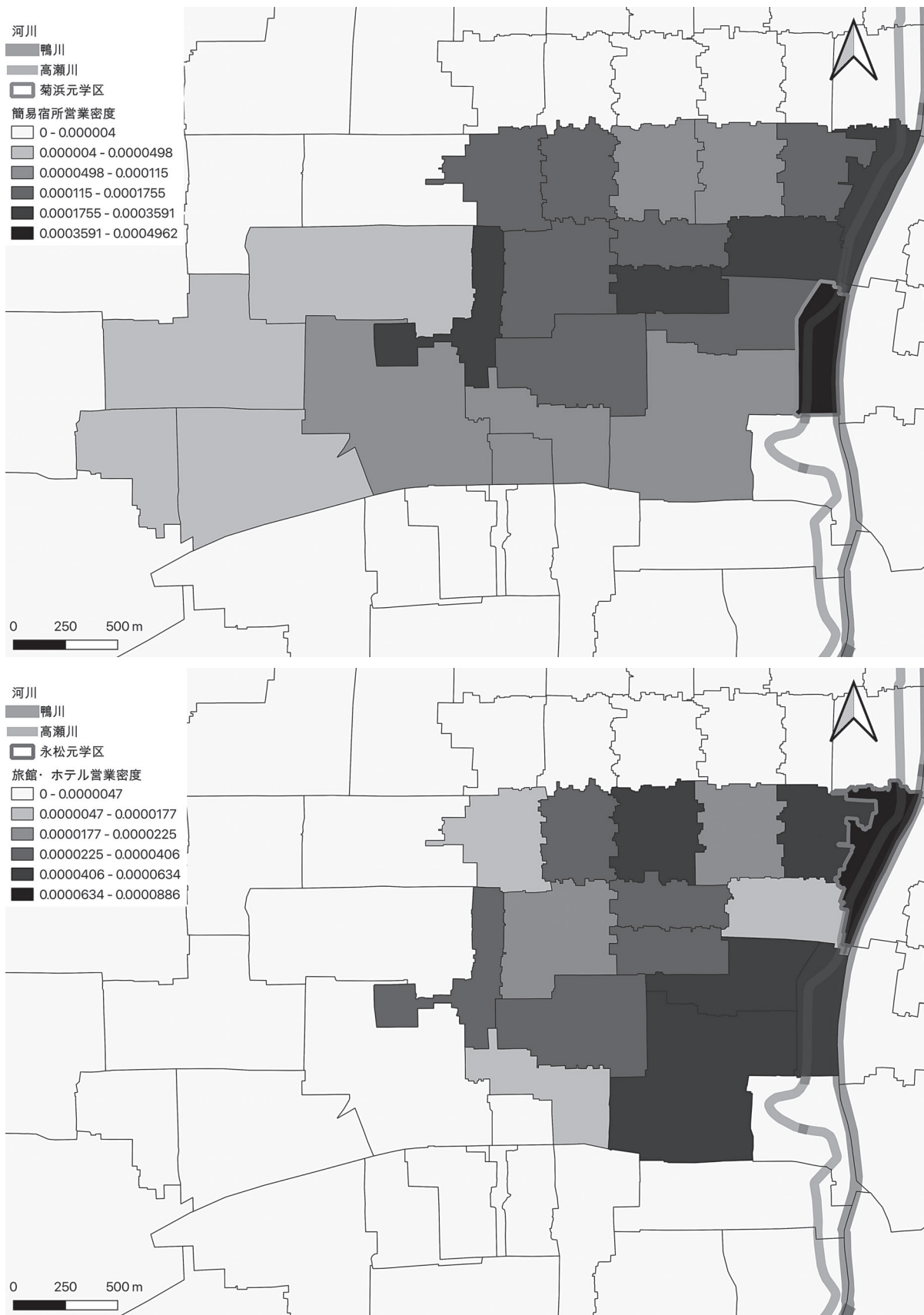


図2 下京区における元学区宿泊施設営業種類別密度図 (上: 簡易宿所、下: 旅館・ホテル)

出典: 同図1筆者作成

は、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の6つとされている。住宅宿泊事業法の届出を行うと第一住居専用地域にも宿泊施設を建設することが可能だが、営業日数の制限がある。図1は下京区における宿泊施設の分布図で、三角形の記号は鉄道駅、簡易宿所営業は丸印、旅館・ホテル営業は星印で示している。簡易宿所営業の宿泊施設の集中するところは東本願寺の西北側と見られる。旅館・ホテル営業宿泊施設は、東本願寺の東側から京都駅の方面と四条通から南の方向へ高瀬川に添いに集中している。

京都市都市計画局都市企画部都市計画課（2013）により「商業施設」の容積率は300%から600%までに設定されている。「近隣商業地域」では200%から300%、建ぺい率は同じく80%となる。この2つの地域は居住よりは地域の商業を発展することが重視しており、建ぺい率や容積率は他の用途地域と比べて高めに設定している。利便性が高いため、地価が高い。旅館業法で許可された宿泊施設はほぼこの両地域に立地している。

元学区は京都市の地域コミュニティ単位の一つであり、下京区には23の元学区がある。図2は元学区を単位に宿泊施設営業種類別密度を示したものである。簡易宿所営業施設の密度が高いエリアは太線で囲まれた菊浜元学区で、旅館・ホテル営業施設の密度が多岐エリアは永松元学区で同じ太線で示されている。この2つのエリアは全域商業地域と指定されているが、永松元学区では現在でも飲食業が多い一方、菊浜元学区はお茶屋組合の解散した旧花街として知られる地区である。また、永松元学区は旅館・ホテル営業施設が多く、菊浜元学区は簡易宿所営業施設が多いことから、旅館業の営業種類による立地傾向や建物の用途変更が異なるものと想定されるため、2つの元学区を調査対象地として選定した。

5. 調査地区の概要

5.1. 永松元学区

5.1.1. 永松元学区の概要

永松元学区の面積は0.719km²、北側は下京区の繁華街で四条通り、阪急電鉄京都線の終点京都河原町駅がある。東側は鴨川、中心部には高瀬川が流れている。京都市1995年から2015年までの国勢調査結果から見ると、過去20年間においてこの区域の世帯数と人口総数は上

昇している。特に15歳から64歳の労働人口は2010年から著しく増加している。また、65歳以上の人口は2000年、最も多かった時で383人、高齢化率も最高27.9%となり、それ以降高齢化率は次第に減少している。2000年の高齢化率と比較すると2015年は10ポイント低下していることがわかった（表4参照）。

5.1.2. 調査結果

2008年と2019年の住宅地図の比較を通じて、この11年間に表札変化のあった建物数153件について、5種類の建物用途変化に分類した。表5は永松元学区2008年と2019年建物の用途変更表を示している。

この表を見ると、建物用途は「住宅」である件数48件から23件になり、約半分以上減少した。「公共公益施設」は2件増加した。2008年から2019年の間、京都の観光業の発展とともに各種の「商業施設」の件数が大きく上昇していることがわかる。この区域は都市計画法の商業地域と指定され交通の利便性も高く人口の流動量が多いため、多くの投資家によって投資された施設がこの区域に増加する原因となったものと考えられる。その一方、「空き家空き地」の件数はやや増加した。今後「商業施設」への変化が少なくなってくると「空き家空き地」の件数は増加する可能性があるかと予想される。

図3は永松元学区2008年と2019年建物の用途変化を示した分布図であり、繁華街に近づくほど「商業施設」に変化する件数が多いと考えられるが、北側では「空き

表4 永松元学区1995年から2015年の国勢調査世帯数と人口の推移表

調査年	世帯数	人口総数 (人)	15歳未満 (人)	15歳～64歳 (人)	65歳以上 (人)	高齢化率 %
1995年	606	1,225	124	732	252	20.6%
2000年	813	1,371	91	891	383	27.9%
2005年	1,076	1,690	100	1,020	320	18.9%
2010年	1,246	1,813	113	1,146	327	18.0%
2015年	1,486	2,160	122	1,408	367	17.0%

出典：京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当
「下京区第19国勢統計区永松」により筆者作成

表5 永松元学区2008年から2019年建物用途変更表

区分	住宅	公共公益 施設	商業施設	空き家空地	複数用途	合計
永松元学区2008	48	0	67	33	5	153
比率	31.4%	0.0%	43.8%	21.6%	3.3%	100.0%
永松元学区2019	23	2	94	34	0	153
比率	15.0%	1.3%	61.4%	22.2%	0.0%	100.0%

出典：筆者作成

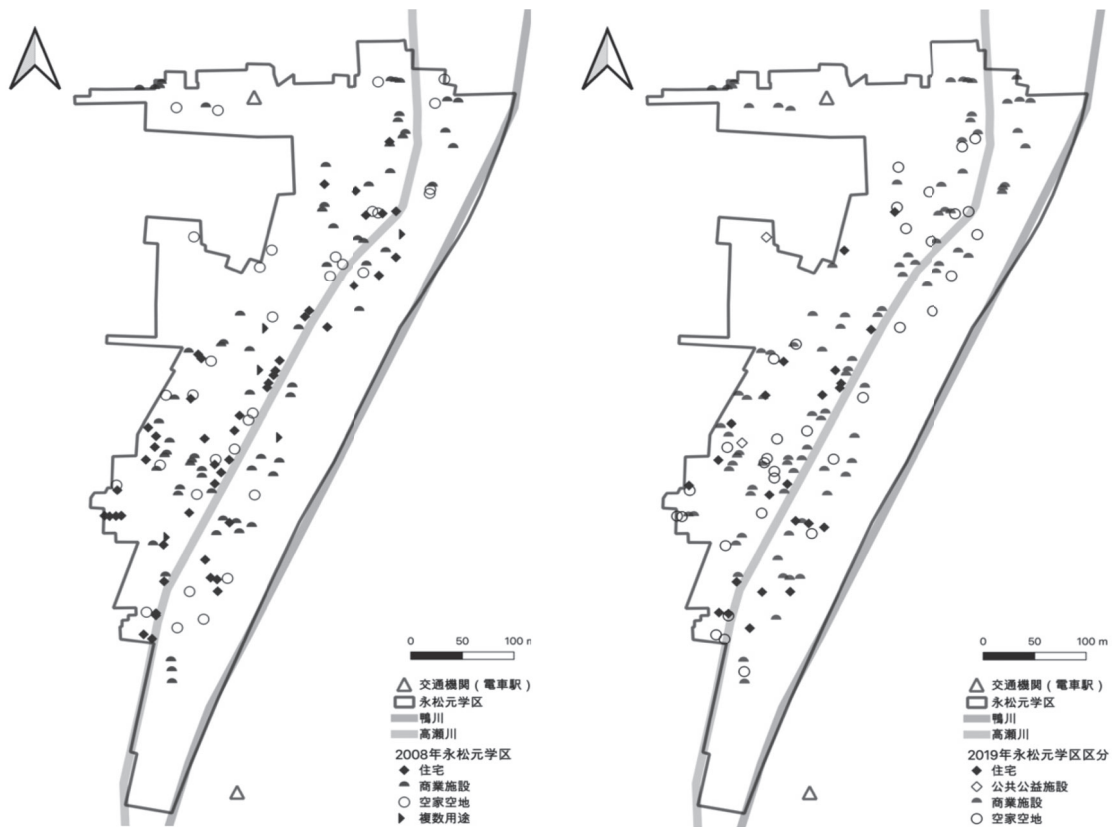


図3 2008年と2019年永松元学区の建物の用途変化の比較図

出典：筆者作成



図4 2019年永松元学区建物の細区分図

出典：筆者作成

家空き地」になった件数が少ない様子が観察される。また中央部で高瀬川の左側に沿い、2008年当初「住宅」であった建物が、2019年に「商業施設」に変化したものが多い。南側で建物密集するところで、2008年「商業施設」だった建物が、2019年一斉に「空き家空き地」になってしまった建物がいくつかある。

そして、変化のあった建物用途を2019年時点の細区分図(図4を参照)で見ると、星印で示した「店舗」である建物は永松元学区北側の四条河原町通りの周辺に集中している。一方、「飲食店」である建物は分散している。このエリアでは、「旅館・ホテル営業」の施設が多く、「宿泊施設」は高瀬川の両側に多く分布していることがわかった。宿泊施設を建設する際、周辺の景観が良いところを選択しているのであろう。

続いて、表6は永松元学区の各建物用途からみる2008年時点と2019年時点に分けて、建物細区分の時系列変化をクロス表として示したものである。2008年時点の「戸建て住宅」の件数は44件あり、2019年になると3つの変化区分がある。そのうち、変化なしで住宅のままの件数は7件あり、「商業施設」への用途変更の件

表6 永松元学区 2008年建物用途変更から見る2019年建物細区分一覧表

2008年 \ 2019年		合計	住宅 (23)		公共公営施設 (2)		商業施設 (94)						空家空地 (34)
			戸建て住宅	共同住宅	福祉施設	学校施設	生活関連施設	飲食店	事務所	店舗	宿泊施設	駐車場	
住宅 (48)	戸建て住宅	44	7	0	0	0	1	9	5	0	6	0	16
	共同住宅	4	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0
商業施設 (67)	生活関連施設	11	0	1	1	0	1	1	0	0	3	0	4
	飲食店	23	1	0	0	0	1	12	1	1	1	1	5
	事務所	11	0	1	0	0	1	0	5	0	2	0	2
	店舗	16	2	0	0	0	0	1	1	8	0	0	4
	宿泊施設	5	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	駐車場	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
空家空地 (33)		33	2	6	0	1	1	5	5	5	7	1	0
複数用途 (5)		5	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1
合計		153	13	10	1	1	5	29	17	16	25	2	34

出典：筆者作成

数が最も多かった21件である。そのうち「飲食店」への変更件数が多かった。

次いで「宿泊施設」と「事務所」への変化がそれぞれ6件と5件あった。この数年間、「住宅」から「空き家空き地」になった割合も少なくないことがわかった。そして、「共同住宅」4件のうち3件は「商業施設」の「宿泊施設」への用途変更している。

一方、2008時点年建物用途が「商業施設」であった建物は67件あり、そのうち「飲食店」の割合が約全体の3分の1(23件)を占め、2019年になると同じ用途「飲食店」の割合が多かったことがわかった(12件)。2008年時点の「飲食店」23件のうち「空き家空き地」になったものは5件あった。同じく「店舗」16件では、2019年時点まで用途変更なしの件数が多い。しかし、それを細区分すると、「商業施設」のうちの「店舗」は8件であり半分にまで減少している。「店舗」16件のうち「空き家空き地」になった件数は4件あった。商業施設67件から「事務所」と「生活関連施設」に変化したものはそれぞれ11件ある。

続いて、2008年に「空き家空き地」だった33件から2019年に「商業施設」に変化したものは24件あった。この24件を細区分して見ると、「宿泊施設」になった件数が7件あり、最も多かった。次いで「飲食店」と「事務所」の件数は同じで5件であった。「空き家空き地」33件から「住宅」になった件数は8件であり、ここから細区分すると、「戸建て住宅」と比べて「共同住宅」になった件数が多かった。この地区の人口は持続的に微増しており、住宅に対する一定のニーズがあり、「空き家空き地」から「共同住宅」に変化したものと考えられる。

2008年の建物変化を調査する際には、特別な「複数用途」のケースが5件あった。それは2008年時点での複数用途の建物や土地が2019年時単一の用途の建物になったということである。5件の「複数用途」建物や土地の中では、3件は2019年宿泊施設に変化した。その原因はこの地区は「旅館・ホテル営業」施設の密度が高く、近年のホテルを建設する際に面積規模の大きい土地が必要になるためであると考えられる。

5.1.3. 永松元学区の建物変更に関する知見

「旅館・ホテル営業」施設が密集するエリア(永松元学区)の建物の用途変更の実態と立地特徴を調査したところ、次のようなことがわかった。まず、この学区の「住宅」用途の建物は大幅に減少している。高瀬川沿いの「住宅」は「宿泊施設」へと変更されている。2008年の「住宅」である建物から細区分すると「戸建て住宅」と「共同住宅」に分けられるが、前者は「飲食店」に変更する件数が多く、後者は「宿泊施設」への変更が多かったことを明らかにした。また、住宅の減少に伴い、事務所も増加傾向にある。2019年建物用途を細区分してから見ると、「戸建て住宅」が減少したが、「共同住宅」の件数は実際増加した。それはこの地域は商業地域に指定されたため、大規模の工場など以外、ほとんど全ての建物が建設することができる。容積率は300%から700%になっている。将来的には「戸建て住宅」の建物は減少しつつ、「共同住宅」はますます増えていくと考えられる。京都に来られる観光客が減少すると、外国人観光客は日本に来られないことから、今後は一部の「旅館・ホテル営業」の宿泊施設は共同住宅に改造する可能性もあると考えられる。

5.2. 菊浜元学区

5.2.1. 菊浜元学区の概要

菊浜元学区は下京区の東南方面に立地しており、面積は0.151km²となる。国勢調査小地域は28片あり、このエリアはかつて花街であったため、「お茶屋」と呼ばれる店舗があり、歴史的な建築物も保存されている。ゲームメーカー任天堂の旧本社ビルもこの学区に残っているが、これからはホテルに改築される予定がある（京都新聞、2020年）。

表7は菊浜元学区の1995年から2015年の国勢調査世帯数と人口推移を示したものである。5回の調査のうちで、2005年の世帯数が最も多いが、2010年から世帯数は減少する傾向がみられる。一方、この地域の人口総数は増加している、その中「15歳から64歳」の労働人口が増加している。そして、高齢化率は2010年まで上昇していたが、2015年の調査ではやや低下した。

5.2.2. 調査結果

菊浜元学区エリアにおいて集計したデータ数は、用途不明の建物2件を除き、合計210である。2008年から2019年の菊浜元学区の建物用途変更表（表8参照）を見ると、この区域の「住宅」建物は2008年の調査データ全体の約50%を占めていたが、2019年になるとその半分程度まで大きく減少している。「公共公益施設」の件数は変化しなかったものの、永松元学区と同じく「商業施設」は増加している。その一方、「空き家空き地」

表7 菊浜元学区 1995年から2015年の国勢調査世帯数と人口の推移表

調査年	世帯数	人口総数 (人)	15歳未満 (人)	15歳～64歳 (人)	65歳以上 (人)	高齢化率 %
1995年	1,297	1,909	86	1,212	493	25.8%
2000年	1,275	1,963	90	1,247	515	26.2%
2005年	1,321	2,119	115	1,324	567	26.8%
2010年	1,194	2,045	136	1,327	570	27.9%
2015年	1,157	2,126	170	1,380	512	24.1%

出典：京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当
「下京区第22国勢統計区菊浜」により筆者作成

表8 菊浜元学区 2008年から2019年建物用途変更表

区分	住宅	公共公益 施設	商業施設	空き家 空き地	複数用途	合計
菊浜元学区2008	112	3	50	40	5	210
比率	53.3%	1.4%	23.8%	19.0%	2.4%	100.0%
菊浜元学区2019	53	3	81	73	0	210
比率	25.2%	1.4%	38.6%	34.8%	0.0%	100.0%

出典：筆者作成

の件数も上昇を見せている。

図5は2008年から2019年建物の用途変更分布を示している。2008年「住宅」の建物の立地は分散しているが、2019年になると「住宅」の数が減少し、特に北側エリアと南側で「空き家空き地」になった件数が多くなってきている。この数年間2008時「住宅」だった建物2019年の「商業施設」に用途変更するものも増加傾向にある。また元々「商業施設」であった建物は2019年になると「空き家空き地」になってしまったところが見つかる。そして、「公共公益施設」の数もやや増えている。

図6は2019年時点の建物変化を細区分した分布図を示したものである。「住宅」から「宿泊施設」に変更したものの数が多く、また分散している。そして北側の方の建物は「空き家空き地」が少なくない、「飲食店」である建物は南側に集中し、鉄道駅に近づくほど変化が多い傾向がある。幅員の広い道路両側の「共同住宅」に変わったケースも見られる。このエリアでは高齢者数は増加しているとともに、「福祉施設」の件数も上昇しているだろう。

続いて、表9は表6と同様に菊浜元学区の情報を整理したもので、2008年の建物用途から2019年への建物の用途変更の状況を細区分して示したものである。2008年「住宅」から2019年に用途変更があった件数は4種類あり、とりわけ「戸建て住宅」だった110件のうち「空き家空き地」に変化した件数は最も多く51件、全体の約5割を占めていた。次いで「商業施設」は合計36件である。さらに細区分してから見ると、「宿泊施設」になった件数が多く見られている。つまり、この地区の「戸建て住宅」が用途変更する際、「宿泊施設」に変更する例が顕著に多いことがわかる。「公共公益施設」の件数はほぼ変化がない。

2008年「商業施設」だった建物は50件あり、用途変更210件のうちの約2割を占めていた。「商業施設」50件だったもののうち、「事務所」が13件で最も多かったが、2019年になると「空き家空き地」に変化した件数が7件あった。「事務所」だった13件は全て用途が変更され2019年にはゼロとなった。2008年の「生活関連施設」と「飲食店」はともに7件であったが、2019年になると、「商業施設」にそれぞれ3件が用途変更されていた。「生活関連施設」は当初7件あったが、全てが違う用途に変更されており、他の用途を見ても生活関連施設になったものはなかった。つまり、この地域はますます

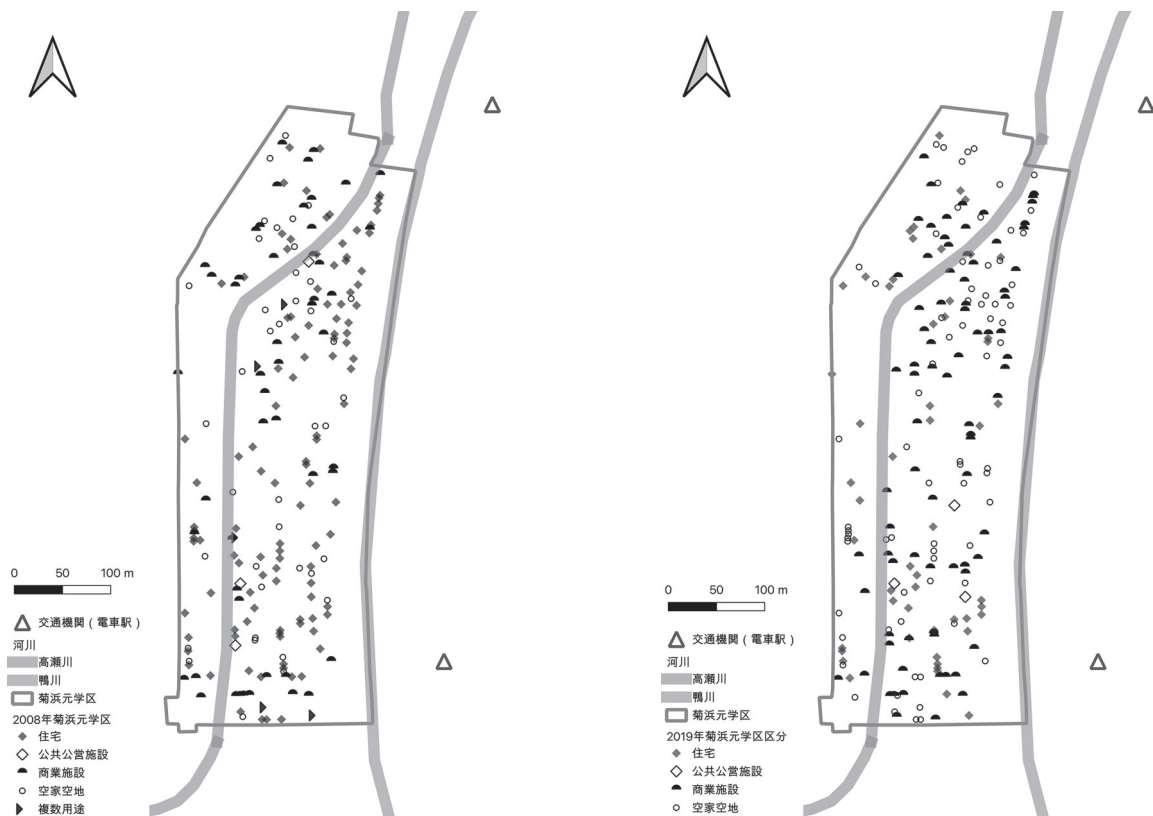


図5 2008年と2019年菊浜元学区の建物の用途変化の比較図

出典：筆者作成

す商業化が進行しており、生活に関連する建物はますます少なくなりつつある。

一方、2008年に「お茶屋」であった建物で2019年に「住宅」に変わった件数が多く、原因は花街の売春防止法施行と経営者の高齢化しているため、他の商売をすることも難しい(内貴ら、2013)。次いで「商業施設」に変わっている。商業施設だった50件のうち、2019年の建物区分において、結果として「住宅」に変化した件数は13件あり、住宅が全部で59件減少したことと比べてさほど多くないものの、将来の予測としては、建物は元の「住宅」用途に戻る可能性も出てくるものと考えられる。

2008年当初「空き家空き地」だった建物が40件あり、このうち2019年に「商業施設」に変化した件数も多く、23件を占めている。そこからさらに細区分すると、「宿泊施設」として使用する割合が多いことがわかった。「住宅」として使われるようになった件数は17件あり、「空き家空き地」40件のうちの約5割を占め、さらに細区分して見ると全て「戸建て住宅」であることがわかった。

「複数用途」の建物や土地は2008年当初5件あったが、

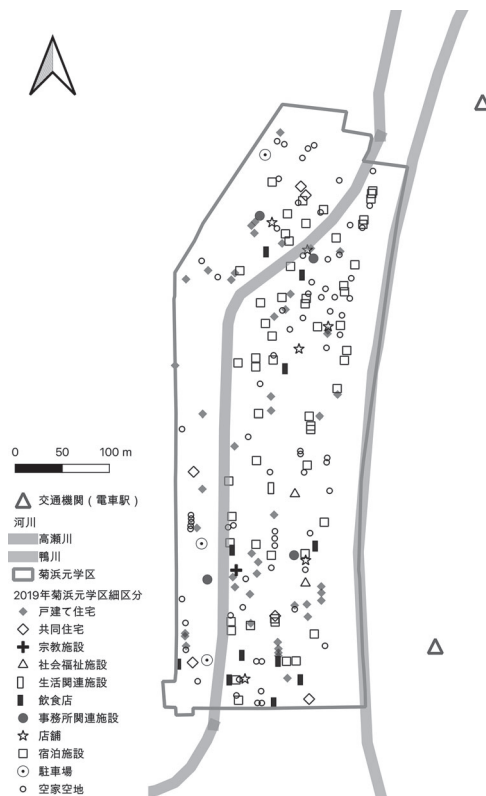


図6 2019年菊浜元学区建物の細区分図

出典：筆者作成

表 9 菊浜元学区 2008 年建物用途変更から見る 2019 年建物細区分一覧表

2008年	2019年	合計	住宅 (53)		公共公営施設 (3)		商業施設 (81)					空家空地 (73)	
			戸建て住宅	共同住宅	福祉施設	宗教施設	生活関連施設	飲食店	事務所	店舗	宿泊施設		駐車場
住宅 (112)	戸建て住宅	110	19	2	2	0	0	4	0	2	29	1	51
	共同住宅	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
公共公益施設 (3)	学校施設	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	宗教施設	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
商業施設 (50)	生活関連施設	7	1	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
	飲食店	7	1	1	0	0	0	1	0	1	1	0	2
	事務所	13	3	0	0	0	0	1	0	0	2	0	7
	店舗	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
	宿泊施設	6	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	2
	お茶屋	9	4	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3
	駐車場	4	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
空家空地 (40)		40	17	0	0	0	1	2	2	2	14	2	0
複数用途 (5)		5	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	2
合計		210	47	6	2	1	1	10	3	7	57	3	73

出典：筆者作成

2019 年なると永松元学区と同じ「宿泊施設」になった割合が大きい。面積規模の大きいホテルを建設するため、複数の土地や建物が売買されたものと思われる。おそらく、「複数用途」の面積が広いため、今後土地を集約してマンションやホテルのような大規模な建物が建設される可能性も考えられる。

5.2.3. 両元学区の建物変更に関する知見

以上の調査と分析を通じて、菊浜元学区の建物の用途変更の実態と立地変更の特徴を把握したことにより、次のことがわかった。菊浜元学区は花街としての地域特性があり、経営者の高齢化のため、お茶屋は徐々になくなってきた。伝統建築物として「お茶屋」建物はまだ残存している。川井ら (2018) の先行研究によると、簡易宿所が増加することで地域の店舗の減少と住民の流出につながると指摘されており、筆者から見ると、店舗の減少は「簡易宿所営業」施設の増加に関連するだけではなく、地域関連政策や規制もあり、人口構造の長期的な変化に関係している。この地域の分析結果では、「簡易宿所営業」施設の密度が高いエリアでは、店舗 (4→7) と飲食店 (7→10) が増加していた。つまり、花街という地域特性もあり宿泊施設が増加することで、実際に飲食店や店舗も増えるため、地域の生活の多様性が高くなると考えられる。

6. まとめ

本稿では、旅館業法許可施設一覧を用いて元学区を単位にして、「旅館・ホテル営業」と「簡易宿所営業」の密度が高い2つの元学区 (永松元学区と菊浜元学区) を調査対象として、2008 年と 2019 年のゼンリン住宅地図の比較分析を通じて、宿泊施設が密集する地域の建物の用途変更の実態を明らかにした。また、宿泊施設の増加が地域に与える影響として、地価の高騰や小売業の増減、住民が減少する等の可能性があるという問題意識に立ち、宿泊施設の増加による周辺の建物用途がどのような変化したのかを具体的に検討した。これらの変化をまとめると以下ようになる。

まず、「旅館・ホテル営業」施設の密度が高い永松元学区からみる。この地域の「住宅」のうち、「戸建て住宅」は減少しており、「商業施設」と「空き家空地」に変更されるものが多かった。この地域は京都市都市計画では「商業地域」に分類されているため、居住よりは商業の発展の方が重要であり、地域の容積率も 400% と高めである。将来的には、より多くの「共同住宅」を建設されると見込まれ、「戸建て住宅」の建物件数は減少し続けるとも考えられる。2019 年の「商業施設」のうち、飲食店や事業所へと変化したものは多く、これらの施設の増加により、住民の生活の多様性も高くなる。

次に、「簡易宿所営業」の密度が高い菊浜元学区では、永松元学区と同じく、「住宅」は「商業施設」と「空き

家空き地」に変更した件数が最も多い。とりわけ、「戸建て住宅」を「宿泊施設」にしたケースが多い。その一方、「戸建て住宅」の建物件数は減少していたが、「共同住宅」の建物は増加していた。また、この地域における「生活関連施設」の建物が激減していたことを重視すべきと考える。住民の生活に影響を与えるおそれがあり、この地域ならではの「商業施設」のうち「お茶屋」である建物は近年経営者の高齢化の進行により（内貴ら、2013）、2019年「住宅」や「空き家空き地」になったものと思われる。

調査対象となる2つの地域では、「住宅」のうち「戸建て住宅」から「空き家空き地」に変化した件数が最も多かったとのことは注目すべきである。永松元学区では、「旅館・ホテル営業」の建物が多いため、観光客数の激減により、経営し続けることができない施設も増加すると考え、多くの宿泊施設が売却され、用途変更されることも予想できる。そして、この地域の「商業施設」のうち「飲食店」と「店舗」が増加しており、地域の生活の多様性を高めることができる。観光と生活は対立的に捉える必要はない、住民にとって生活しやすくと同時に観光もできる地域を作ることは可能である。例えば、簡易宿所営業施設が密集する菊浜元学区では、この地域の特性の希薄化と高齢化の進行に伴い、昔からの店舗や産業は減少しているものの、伝統的建築物である京町家（お茶屋型）が存在している。京町家から宿泊施設への用途変更したものも多くみられる（WANGら、2020）。行政には地域の多様性を許容しつつ、伝統的景観を保持する政策が求められる。また、京都市立芸術大学のよう、将来下京区には大学キャンパスが立地し学生の往来は増えるとも考えられるが、こうした見込みにより宿泊施設から共同住宅に変更するケースもさらに増加するであろう。将来、宿泊施設は廃業するものがさらに増加すると考えれば、宿泊施設が他の住居系用途に転換することを想定しておけば地域の特性を踏まえた推移となるだろう。高瀬川沿い伝統風景は保持しながら、「戸建て住宅」から他の住居系用途として利活用することも想定しておくといのではなかろうか。

注

- 1) 京都市都市計画局都市企画都市計画課（2012）により、「元学区とは、明治1869年に、住民自治組織である番組が日本最初の小学校である64の番組小学校を発足した時の小学校区のこと。現在も番組小学校を創設した地域においては、地域住民の自治単位として使われている。」（京都市都市計画マスタープラン第2章 都市の動向 p.42を参照）

参考文献

1. 阿部大輔(2020)「観光がもたらすコラボライブ・エコノミーの可能性」都市計画特集 Vol.69.No.3, pp.52-55
2. 池田千恵子(2019a)「観光産業の拡大にともなう都市の変容 - ツーリズムジェントリフィケーション -」日本地理学会春季学術大会セッション 331、日本地理学会発表要旨集
3. 池田千恵子(2019b)「観光産業の拡大による地域への影響」日本地理学会秋季学術大会セッション 523、日本地理学会発表要旨集
4. 内貴大輔・安東直紀・小山真紀・山田圭二郎(2013)「旧五條楽園の景観保全と活性化 - 地域内外の意識の違いと景観要素に着目して -」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 11 巻、p. 5-8
5. 加登遼(2020)「京都市中心部の簡易宿所型ジェントリフィケーションに対する居住者評価 - 京都市下京区修徳学区を事例として -」日本建築学会計画系論文集 85 巻 772 号、pp.1195-1205
6. 川井千敬・阿部大輔(2018b)「京都市東山区における簡易宿所営業の立地動向とそれによる地域への影響について」都市計画論文集 53 巻 3 号 pp. 1253-1258
7. 北島陽介・平野勝也(2007)「用途変化からみた繁華街の店舗立地秩序」景観・デザイン研究講演集、No.3、pp.23-31
8. 京都市都市計画局都市計画部都市計画課(2013)「京都市の都市計画(第3章 土地利用の計画)」pp25-41
9. 京都市「京都市住民基本台帳の年齢別人口(日本人・行政区別)令和2(2020)年4月1日現在」
10. 京都新聞(2020)「任天堂創業地の旧本社ビルがホテルに築90年、趣ある外観残して改修」2020年1月10日付け記事
11. 下山萌子・後藤春彦・山村崇(2019)「訪日観光客増加期(2003年以降)の東京都心部におけるホテルの立地傾向」都市計画論文集 54 巻 3 号、pp. 405-412
12. 高橋進・浅見泰司・福井秀夫・松原忠義・山本博・荻野政男・室田昌子(2016)「【公益社団法人日本不動産学会・春季全国大会シンポジウム】グローバル都市と不動産・住宅の短中期利用 アベノミクスセカンドステージストック活用社会に向けて」日本不動産学会誌第30巻2号 pp.4-29

13. 古賀慎二 (2007) 「京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変容—1990年代後半期の分析を中心に—」地理学評論 80 卷 3 号、pp.138-151
14. 藤塚吉浩 (2019) 「社会主義後のプラハにおけるジェントリフィケーション」都市地理学 14 卷、pp. 28-37
15. 三重遷一 (2010) 「中心市街地におけるマンション建設に伴う空間変容と新景観政策—京都市「田の字」地区を事例として—」地域経済学研究 20 卷、pp.44-61
16. 安永祥平 (2013) 「都心街区の建物変化の実態に関する研究—東京都新宿区新宿 7 丁目を対象として—」早稲田大学卒業論文
17. WANG ZHIXI・吉田友彦 (2020) 「京都市における京町家型の宿泊施設への用途変更に関する研究—旅館業法の簡易宿所を中心に—」立命館大学政策科学会 27 卷 2 号、pp44-54

参考サイト

1. 京都市総合企画局市長公室広報担当「京都市のあらまし(京都市の地理)」<<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000015581.html>> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)
2. 京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当「京都市統計地域統計要覧ウェブサービス」<<http://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Area/>> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)
3. 京都府建設交通部建築指導課「市街化調整区域において許可を受けずに行うことができる増築・改築・用途変更」<<https://www.pref.kyoto.jp/kenchiku/chokuzoukaichiku.html>>
4. 京都市総合企画局情報化推進室統計解析担当「平成 30 年住宅・土地統計調査「住宅及び世帯に関する基本集計」の概要」<http://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/111Housing_Report2018.pdf> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)
5. 国土交通省「はじめに民泊とは」<<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/Minpaku/index.html>> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)
6. 国連世界観光機関 (UNWTO) [Tourism Highlights (ツーリズムハイライト) 2017 日本語] 2017 年 11 月 29 日<https://unwto-ap.org/wp-content/uploads/2017/11/UNWTO_Tourism_Highlights_2017_Japan_web.pdf> (2020 年 7 月 21 日最終閲覧)
7. 保健福祉局 医療衛生推進室 医療衛生センター「京都市旅館業法に基づく許可施設一覧表 2020 年 2 月末まで」<<https://data.city.kyoto.lg.jp/node/14909>> (2020 年 7 月 22 日最終閲覧)