密集市街地・細街路対策のこれまでの取組成果と課題

1. 密集市街地等の現状(現取組方針策定時点)

密集市街地

■密集市街地の状況

- 戦災による被害の少ない旧市街地等を中心に広く分布しており、全国共通の延焼危険性及び避難困難性を示す指標により、平成24年時点で,70地区約2,086haの密集市街地を抽出
- その中から更に、木造建物の建て詰まり状況や細街路の分布状況など本市の市街地特性を踏まえた指標等を加味し、「**優先的に防災まちづくりを進める地区**」11地区 約360ha

(優先地区)を選定

■密集市街地の特性

- 比較的整形な街区の中に袋路をはじめとする細街路が集中し、戦前からの木造住宅が高密度に連担
- 京町家が建ち並ぶなど京都らしい風情を形成
- 京町家や細街路で構成されるスケール間が京都ら しい濃やかなコミュニティを形成

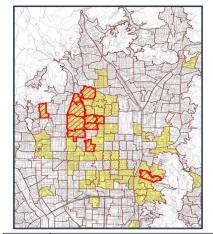
■主な問題点

- 老朽木造住宅や狭い道が集積しており、災害時の避難や救助・消火活動に支障が出るおそれがある
- 火災時に延焼拡大するおそれがある





【仁和学区(一部)の状況】



【国が示す全国共通の指標】70地区 【京都市の特性を踏まえた指標等】11地区

■細街路の状況

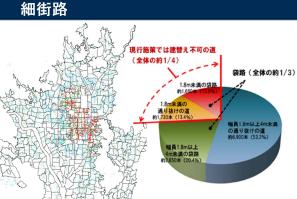
- 細街路は、密集市街地以外にも、 市内に広く分布しているが、幅員 1.8m未満の道は旧市街地等を 中心に偏在
- 現行施策で建替え不可の道(幅員 1.8 m未満)が細街路全体の総本 数の約1/4に相当

■細街路の特性

- 都心やその周縁では、京都らしい風間 情ある佇まいを残した細街路が多い
- 袋路を中心に、生活に密着した良好なコミュニティを形成
- 「トンネル路地」や「専用通路型路 地」も特性のひとつ

■主な問題点

- ・ 法規制や狭小敷地での道路後退を理由に、建物更新が進みにくい
- 地震時等に道の閉塞や火災の延焼が 懸念される
- 京都らしい固有の景観や空間の維持・継承と安全性向上の両立が課題





■幅員1.8m以上4m未満の通り抜けの道



2. これまでの主な取組(取組内容・成果の詳細は参考資料2を参照)

- 歴史的に培われてきた景観やコミュニティを維持・継承していくため、既存の町並みを基本に、着実に防災性を高める「修復型のまちづくり」を実施。
- 拡幅整備を前提とした建替えに限らず、歴史的に形成された道の形態や景観、コミュニティなど、細街路の 状況や特性に応じた取組を可能とする制度の充実に取り組んだ。

修復型のまちづくり -3つの柱-

1. 地域主体の防災まちづくり

地域主体のまちづくり活動を基本に、**地域の防災上の課題に対し、地域の特性に応じて、最適かつ効果的な取組を地域と行政が共に考えて実行**するオーダーメードのまちづくり

2. 身近なハード改善

まちの防災性や細街路の避難安全性の向上など,具体的な改善を進めるための整備費用を補助

3. 建物更新の円滑化

建築基準法の特例規定等を活用した 建替促進

細街路の特性や住民の意向に応じて, 安全性を高めながら,細街路の町並み の維持保全を実現

4. 極小な袋路や宅地が集積 するエリアの改善に向けた検討

極小な袋路や狭小な宅地が集積しているなど、個別課題に対する対策だけでは十分な改善を図ることが困難なエリアの抜本的な改善に向けた検討の実施

5. 京都ならではの路地の保全 ・再生に向けた情報発信

京都の暮らしに密着し、魅力のひとつである路地を保全・再生していくための手法や事例の紹介などの情報発信等を実施

3. 取組成果と現在の課題

- 優先地区を中心とする防災まちづくりの取組地区では、地域の防災上の 課題の把握や課題改善に向けた体制の構築をはじめ、地域の防災まちづ くり計画が策定され、防災意識の向上が図られた。
- 防災まちづくりの取組地区を中心に、袋路の2方向避難の確保や老朽木 造建築物の除却による空地の創出など、短期的に対応可能な防災性向上 に資するハード改善の取組が進んだ。
- 歴史的に形成された道の形態や景観、コミュニティなど、個々の細街路の状況や特性に応じた取組に対応する制度の整備が進んだ。

• 地域が主体となり、防災まちづくりの取組を継続的に取り組んでいくことが必要。また、短期的なハード改善に加えて、中長期的なハード改善の取組に結び付けていくことも課題である。

• 沿道全体での合意形成や始端部土地所有者の協力が課題となり、建物更新を誘導する規制誘導策(道路指定制度,連担建築物設計制度)の利用件数は少ない。

- 幅員1. 8 m未満の袋路など、個別の建物更新が困難な敷地が存在する。
- 極小な袋路や狭小な宅地が集積するエリアにおいては、既存の個別課題の対策だけでは、十分な改善を図ることが難しく、街区の防災性や住環境の向上に資する路地単位での取組(路地再生)等の促進が必要。

現在の開