

路地のある町並みを再生する新たな制度を始めます

～新たな道路指定制度の創設～

この度、京都市では、木造密集市街地における、路地の拡幅整備を基本とし、これまで建替え等ができなかった路地において、路地の安全性を確保しながら、歴史都市京都の町並みを継承し、建替え等を可能とする「新たな道路指定制度」を4月1日から施行いたしますので、お知らせします。

1 制度創設の背景

京都市内には、京町家等の建物が立ち並んでいる路地が多くあります。

このような古くからある路地のうち、袋路や幅1.8m未満の道に面する建物は、これまで建替えや大きな修繕が困難でした。そのため、建物の老朽化が進み、地震による倒壊や延焼拡大につながる恐れがあるなど、防災上の課題となっています。そこで、この度、地域の皆様の合意のもと、一定の条件を満たす場合に建替え等ができる新たな制度を開始します。

2 制度の概要

(1) 非道路の道路化

住民合意のもと、一定の条件を満たす道を建築基準法（以下「法」といいます。）上の道路として指定し、建物の建て替えを可能とします。また、道路指定に伴い、路地の安全性確保のため、これらの道路沿いの建物に用途制限等を条例で付加します。（京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例）

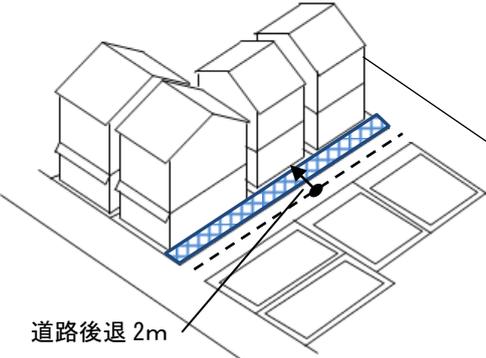
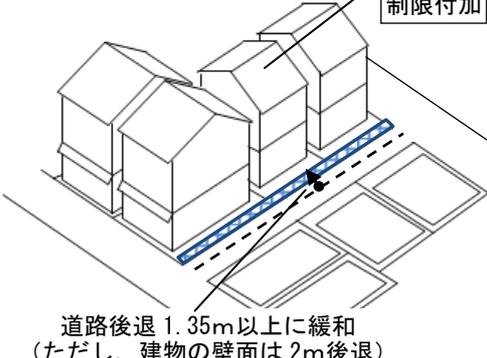
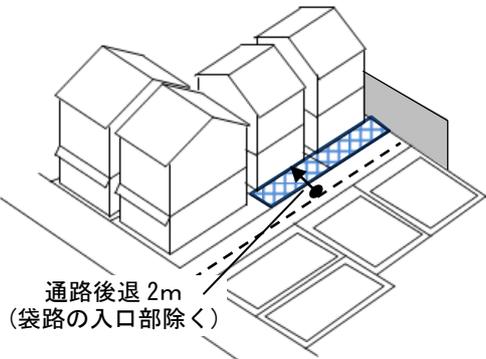
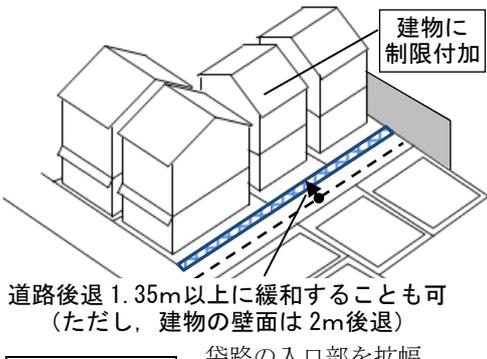
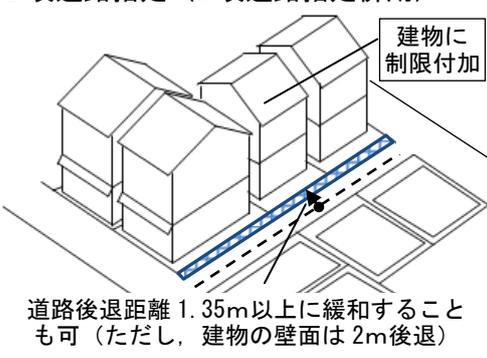
- ・ 基準時（京都市の大部分の区域は、建築基準法が施行された昭和25年11月23日）に建物が立ち並んでいること
- ・ 基準時の幅員1.8m以上の袋路（建替え等の際は、道路中心線から2m後退します。）
- ・ 基準時の幅員1.5m以上の道（建替え等の際は、道路中心線から2m後退します。）

(2) 道路後退の緩和

道路後退により十分な居住空間を確保できないなどの理由から、建替え等が進まない次の道路について、沿道建物に対する安全上、防火上必要な制限を付加したうえで、後退距離を緩和する道路指定を行い、建替え等を促進することで路地の安全性を向上させるとともに、壁面の連続性など景観の形成にも寄与します。

- ・ 道路中心線からの後退距離を、通常の2mから最大1.35mまで緩和します。
- ・ 向かい合う建物との壁面間の距離を4m確保します。（庇等の突出は可能。）
- ・ 道路後退の緩和に伴い、防火や避難の安全性を確保するため、これらの道路沿いの建物に対し、敷地、構造及び用途の制限を条例で付加します。

住民合意により、以下の道路指定が可能となります。

	現 状	条例施行後
幅員 1.8m 以上 4m未満の通り抜け (2項道路)	<p>道路後退により建替え等可能</p>  <p>敷地が狭小 ⇒ 再建築困難</p>	<p>3項道路指定</p>  <p>建物に制限付加</p> <p>道路後退 1.35m以上に緩和 (ただし、建物の壁面は2m後退)</p> <p>道路後退緩和 ⇒ 建替え等を誘導</p>
幅員 1.8m 以上 4m未満の袋路	<p>法第43条第1項ただし書許可</p>  <p>通路後退 2m (袋路の入口部除く)</p> <p>非道路 ⇒ 袋路の入口部が広がらない</p> <p>道の担保性がない</p>	<p>2項道路指定 (3項道路指定併用)</p>  <p>建物に制限付加</p> <p>道路後退 1.35m以上に緩和することも可 (ただし、建物の壁面は2m後退)</p> <p>新たな道路指定 ⇒ 袋路の入口部を拡幅 道路の担保性向上</p> <p>道路後退緩和 ⇒ 建替え等を誘導</p>
幅員 1.8m 未満の通り抜け	<p>再建築不可 ⇒ 建物の老朽化</p>	<p>2項道路指定 (3項道路指定併用)</p>  <p>建物に制限付加</p> <p>道路後退距離 1.35m以上に緩和することも可 (ただし、建物の壁面は2m後退)</p> <p>新たな道路指定 ⇒ 再建築が可能</p> <p>道路後退緩和 ⇒ 建替え等を誘導</p>

3 問合せ先

京都市都市計画局建築指導部建築指導課細街路対策係

電話 075-222-3620

FAX 075-212-3657