

路地に安心して住み続けるために

路地のある町並みを再生するための道路指定制度

京町家が軒を連ね、足元には石畳が続く。

このような古くからある路地は、歴史都市京都にとって大切な資産です。

一方で、建替えや大きな修繕が難しく、

災害時の避難が困難であるなど防災上の課題を有しています。



丈夫な家へ
建て替えたい

路地の町並みを
守っていききたい

災害時にも安全な
路地にしたい

土地の資産価値を
高めたい

皆さんがお住まいのまち（路地）について、こんな想いはありませんか？

**この手引書は、こうした皆さんの想いを実現するための制度とその活用の
進め方を紹介するものです。**

1 .はじめに ～路地の現状と課題～

路地は、歴史都市京都の大切な資産です

京都市は、大きな戦災を免れたことから、都心部及びその周縁を中心に古くからの町割が残り、そこには数多くの路地が存在しています。

それらの多くは、京町家が軒を連ねて立ち並び、情趣豊かな町並みを湛えるとともに、昔ながらのコミュニティが息づくなど、**豊かで安心な生活の場**として機能してきました。

これらの路地は、有形無形の歴史を生き生きと今に伝える、**歴史都市京都にとっての大切な資産**といえます。



路地にはこんな課題があります

一方で、路地には様々な課題があります。

そのひとつが、法制度上の制約です。建築基準法の規定により、道幅が1.8m未満の道にのみ接する敷地では、**建替えのハードルが高く**、また、1.8m以上4m未満の道に接する敷地の多くは、建替えなどをする際に、道幅4mを確保するために敷地の後退が必要となり、**敷地面積が減少する、町並みが失われていく**といった課題があります。

さらに、道幅が狭いため、ひとたび大きな地震が起こると、建物の倒壊等により**避難経路が塞がる**おそれがあります。特に、京都市に数多くある**袋路（行き止まりの路地）**では、入口部分が塞がると、逃げようがありません。

建替え等が困難なため、**建物の老朽化や空き家化が進行する**。そして、そのことが防災上の危険性をさらに高め、居住環境や景観等にも悪影響を及ぼしていく。そうした課題を、今日の路地は有しているのです。



[提供：神戸市]



[提供：神戸市]



道と建物（敷地）に関する基礎知識 その1

● 建築基準法上の道路と非道路

建築基準法では、建築物の敷地は、原則として「幅員4m以上の道路」に接していなければならないと定められています。

建築基準法上の道路の場合、道路内に建物や塀をつくることが禁止されています。簡単に道路を廃止することもできません。一方、建築基準法上の道路以外の道（「**非道路**」と言います。）の場合は、そうした決まりがなく、道が隣接地に取り込まれたり、塀などで道が塞がるなど、道としての機能の維持が難しい状況にあります。

なお、この手引書では、幅員4m未満の道で、歴史的に形成されてきたもの（概ね戦前からあるもの）を「**路地**」と呼んでいます。



2. 制度の概要

(1) 対象となる道

本制度の対象となるのは、**幅員 4 m未満の道**のうち、次のものです。いずれも**基準時（市内の大部分の区域において、建築基準法が施行された昭和 25 年 11 月 23 日）以前から建物**が立ち並んでいることが条件となります。

幅員 1.8m以上で 通り抜けている道 【2 項道路】	本制度を活用しなくても 新築や建替えが可能 ですが、その際には 敷地後退 が必要です。このため、敷地が狭小な場合は更に敷地が狭くなり、十分な居住空間が確保できない、路地の町並みを維持保全できないなどの課題があります。
幅員 1.8m以上で 行き止まりの道 【非道路】	京都市では、行き止まりの道（袋路）を 2 項道路として扱っていません。幅員 1.8m以上の場合は、 特例許可 を受けることで一定条件のもと建替えが可能ですが、その際は 2 項道路と同様の 敷地後退 が必要となります。また、建築基準法上の道路ではありませんので、不動産価値が不安定、道そのものが将来失われるおそれがあるといった課題があります。
幅員 1.8m未満の道 (通り抜け・行き止まりとも) 【非道路】	この道にのみ接する敷地では、建替えや増築、大規模な修繕を行うことにハードルがあります。このため、建物を十分に安全なものにすることは困難です。また、いつまでも、道が拡がりにくいという課題があります。

(2) 制度の概要

本制度は、上記の課題を解消し、建物の建替えや修繕をしやすいことで路地の**防災性**を向上させることや、安全を高めつつ路地の**町並みを維持保全**することを目的としています。

後退距離の緩和 (3 項道路指定)	2 項道路を 3 項道路 として指定し、敷地後退の負担を軽減することで、 町並み景観を保全・再生 又は建替え等が困難な狭小な敷地での 建替え等がしやすくなります 。
非道路の道路化 (2 項道路指定)	非道路を 2 項道路 として指定することで、老朽化した建物の 建替え等が可能 になります。 後退距離の緩和(3 項道路指定) を組み合わせることも可能です。



道と建物（敷地）に関する基礎知識 その2

① 2 項道路（建築基準法第 4 2 条第 2 項に規定する道路）

京都市では、幅員 4 m未満の道のうち、基準時に建物が立ち並んでいる幅員 1.8m以上の道で、**通り抜けているもの**を「**2 項道路**」に指定しています。

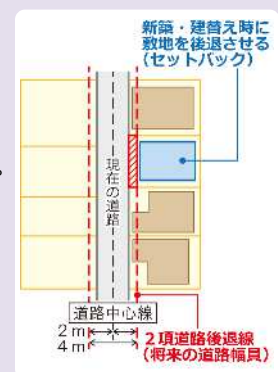
2 項道路に接する敷地では、将来的に幅員 4 mの道路空間を確保することを目的に、建替えや増築の際に敷地を後退させる（「**セットバック**」といいます。）必要があります。

② 3 項道路（建築基準法第 4 2 条第 3 項に規定する道路）

2 項道路について、土地の状況等により別途指定を受けた場合は、敷地の後退距離を**道路の中心線から 1.35m以上 2 m未満の範囲で緩和**することができます。この後退距離の緩和の指定を受けた道路を「**3 項道路**」といいます。

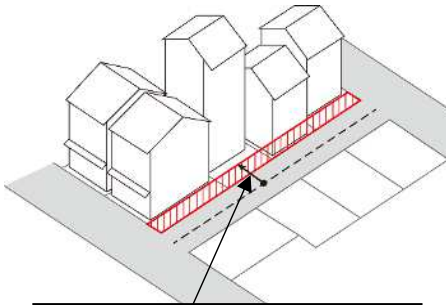
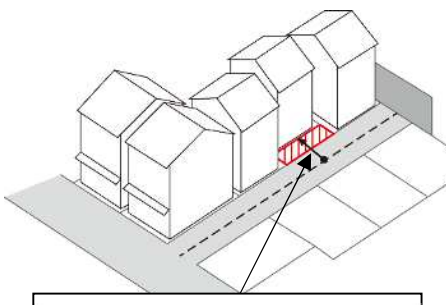
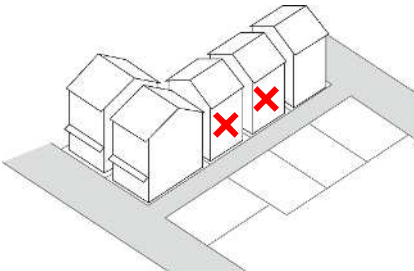
③ 特例許可（建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号許可）

建築基準法上の道路に接していない敷地であっても、安全上支障がない場合などには、市長が特例的に建築を許可することができます。京都市では、敷地後退のほか建物の階数や用途に条件を付したうえで、この特例許可を適用しています。なお、特例許可を受けるには、確認申請に先立ち**許可申請**が必要です。



3. 制度のイメージとメリット

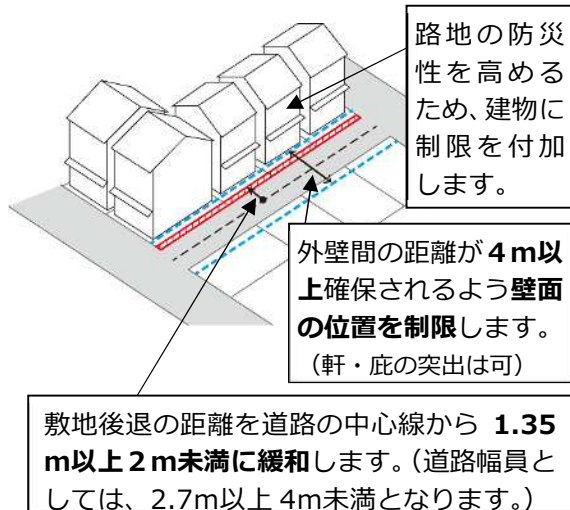
本制度の基本的な活用のイメージと主な効果を示します。**非道路の道路化（2項道路指定）**と**後退距離の緩和（3項道路指定）**を組み合わせることも可能です。

道の種類	現在の状況
幅員 1.8m以上で 通り抜けている道 【2項道路】	建替え時に敷地後退が必要です  建替え時に道路の中心線から 2m敷地後退します。 ○道幅が広がることで、道路の通行性が高まります。 ○3階建以上の建物も建てられます（ただし、大規模な建築物は不可）。 ▲狭い敷地では建替後に十分な居住空間が確保できない場合があります。 ▲道幅が広がったり、高い建物が建つことで、路地の静けさや町並みが失われることが懸念されます。
幅員 1.8m以上で 行き止まりの道 【非道路】	建替えには特例許可が必要です 建替え時に敷地後退が必要です  建替え時に通路の中心線から 2m敷地後退します。 (袋路の入口部分は対象外です) ○特例許可を受けることにより建替えができます（更地での建築はできません）。 ▲入口部分は敷地後退の必要がないため、道全体が広がることは見込めません。 ▲建替え等の都度、通常の確認申請とは別に許可申請をする必要があります。 ▲建物の制限が付加されます。 用途：従前の用途又は住宅 規模：地上2階以下 構造：道の延長に応じた制限
幅員 1.8m未満の道 (通り抜け・行き止まりとも) 【非道路】	建替えには特例許可が必要です 建替え時に敷地後退が必要です  ○許可等により建築可能な場合があります。 ▲建替え等のハードルが高く道幅が広がりにくいため、安全性の向上が望めません。

- 非道路の道路化により、道の担保性が高まるだけでなく、不動産価値も安定し、取引や相続がしやすくなるといわれています。
- 本制度の適用を受けるには、個人の意向だけでなく、土地所有者等を含む関係者の方々の合意が必要です。
- 本制度の対象となる道には、それぞれ一定の要件があります。(5 頁①参照)

本制度により、こうなります

👉 後退距離の緩和 (3 項道路指定)



○敷地面積への影響が小さい

敷地面積の減少が軽減されるため、狭い敷地でも建替え等がしやすくなります。

○町並みを維持保全できる

概ね現在の道幅のまま建替えができ、建物の高さも抑えられるため、将来にわたり路地の町並みを守ることができます。

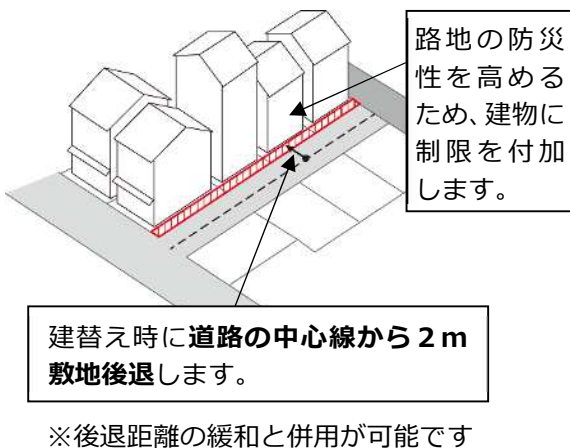
▲建物の制限が付加される (6 頁②参照)

路地の防災性を保つため、階数や防火について制限が付加されます。

▲道路斜線と容積率の制限が厳しくなる (6 頁③④参照)

道路斜線と容積率は、道幅に応じて制限内容が変化するため、緩和の程度によって制限が厳しくなることがあります。

👉 非道路の道路化 (2 項道路指定)



○道の担保性が高まる

法上の道路として、入口部分を含め、将来にわたり道が維持できます。

○建替え等がしやすくなる

特例許可申請やそれに伴う事前手続きが不要になります。

更地での建築が可能になります。

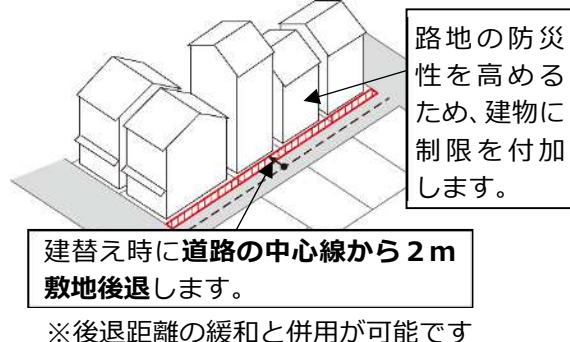
○建物の制限が緩和される (6 頁②参照)

特例許可と比べ、建物への制限が緩やかになります。

用途：特殊建築物の制限

規模：大規模建築物の制限、**地上 3 階以下**

👉 非道路の道路化 (2 項道路指定)



○建替え等がしやすくなる

建替えや増築、大規模修繕や更地での建築が、一定条件のもとしやすくなります。(6 頁②参照)

用途：特殊建築物の制限

規模：大規模建築物の制限、**地上 3 階以下**

○安全性が高まる

道幅が広がることで、安全性が高まります。

道路指定の要件など

前頁の説明のとおり、指定対象となる道には一定の要件があります。また、路地の防災性を確保するため、指定後に建替え等をするときには、敷地や建物に制限が付加されます。

①道路指定の対象となる道の要件

周辺の状況等から防災上支障がないことのほか、道や指定の種別に応じて、以下の要件があります。

【後退距離の緩和（3項道路指定）の場合】

次のいずれかを目的とするもの

- 防災性向上のため、狭小な敷地での建替え等をしやすくする。
- 路地の町並みを保全・再生する。

【非道路の道路化（2項道路指定）の場合】

幅員 1.8m以上で行き止まりの道

- 延長距離 70m以内
(避難経路※を設けた場合は延長制限なし)

幅員 1.8m未満の道

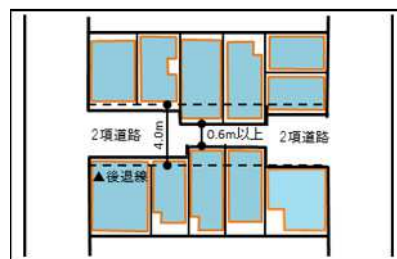
- 基準時の道幅が 1.5m以上
(ただし、両端が既存の2項道路に接続しているなど、道路の連続性を確保する必要がある場合は、0.6m以上 ※右図参照)

袋路の場合は、次の要件も加わります。

- 道路、公園等に通じ抜ける避難経路を有すること
(延長 35m以内の場合で、公園に接していること等により安全上支障がない場合を除く)

※避難経路の要件

- (1) 他の道路、公園、広場等の空地まで通じていること
- (2) 幅員が 0.6m以上であること



共通事項

- 建築基準法上の道路に接続していること
- 路地奥で枝分かれしている場合など、指定する道以外の道が接続している場合は、当該道を含む路地全体でまちづくりの計画を定める必要があります（詳しくは下記参照）。

上記の要件に適合しないものでも、複数の路地をつなぐなど、周辺を含めたまちづくりの計画（下記参照）を定め、総合的に安全性の向上が見込めるときは、道路指定の対象としたり、特例許可の適用を柔軟化できる場合があります。

❖路地・まち防災まちづくり整備計画の作成を支援します

複数の路地を含む一定のまとまりのある区域において、防災性や住環境の向上を目的に、路地や建物の保全や整備等に関するまちづくりの計画（「路地・まち防災まちづくり整備計画」といいます。）を定め、総合的に安全性の向上が見込めると判断できる場合は、各種制度の柔軟な適用が可能となります。

京都市では、路地・まち防災まちづくり整備計画を作成しようとする土地の所有者の方々に、路地等の現況調査、図面の作成や関係権利者間の合意形成等に向けた活動などを支援する防災まちづくりの専門家を派遣します。条件等の詳細は、京都市までお問い合わせください。



②敷地や建物に関する制限

道路指定の種類に応じて、一般の規制に加え、以下のとおり、路地沿道の敷地や建物に制限が付加されます。 ※特殊建築物とは、旅館や店舗等の不特定多数の人が利用する用途の建物をいいます。

後退距離の緩和（3項道路指定）

◆建築できる建物

- 敷地：面積の最低限度 70 m²（新たに分割する場合）
- 規模：地上2階以下
- 構造：準耐火建築物又は耐火建築物
- 壁面の位置：道路中心から2m（軒や庇の突出可）
- 上記のほか、場合に応じて右の制限がかかります。

（既存の2項道路を3項道路指定する場合）

- 用途：特殊建築物以外の建物又は延べ面積 500 m²以下の特殊建築物

（非道路の道路化と3項道路指定を併用する場合）

- 用途：延べ面積 500 m²以下の住宅・兼用住宅

非道路の道路化（2項道路指定）

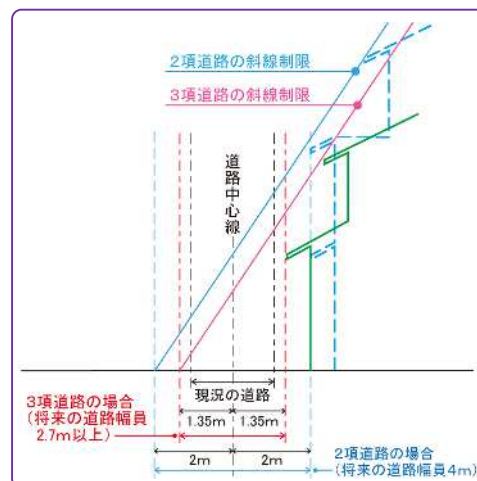
◆建築できる建物

- 規模：地上3階以下、延べ面積 1,000 m²未満
- 用途：特殊建築物以外の建物又は、延べ面積 100 m²以下、かつ、地上階数2以下の特殊建築物

③道路斜線制限

後退距離の緩和（3項道路指定）により、前面道路の幅員が狭くなると、道路斜線制限もそれに依拠して厳しくなります。そのため、緩和前に比べ、建物の1階部分は前に出すことができますが、2階部分はさらに後退させる必要があります。（右図参照）

なお、地区計画（街並み誘導型）により、建物の高さや壁面の位置の制限が定められた場合は、道路斜線制限の緩和を受けることができます。



④容積率制限

容積率（敷地面積に対する建物の延べ面積の割合）は、用途地域ごとに定める限度と敷地が接する前面道路の幅員から算出される限度（前面道路の幅員に4/10又は6/10を乗じたもの）のうち、厳しい方が適用されます。後退距離の緩和（3項道路指定）により、前面道路の幅員が狭くなると、その分、容積率も小さくなり、建築可能な面積が少なくなることがあります。

なお、容積率制限についても、地区計画（街並み誘導型）により緩和を受けられる場合があります。

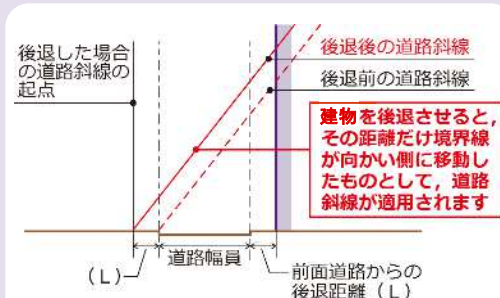


道と建物（敷地）に関する基礎知識 その3

●道路斜線制限

建物を建てる際は、前面道路から一定の勾配で立ち上げた斜線の内側で計画をしなければなりません（軒・庇はみ出してはいけません）。適用される勾配は、住居系の用途地域では1.25/1、その他の地域では1.5/1となっています。

道路から建物の位置を後退させた場合は、その分、道路斜線制限が緩和されます。旧市街地型美観地区や歴史遺産型美観地区内の一定の高さのある軒や庇は、道路斜線制限に係る後退距離の算定から除外できます。



4.道路指定の進め方

本制度は、路地にお住まいの皆さんやお子さんたちが、安心して住み続けられるようにするためのものです。その活用にあたっては、路地および沿道の土地所有者の方をはじめ関係者の方々の合意のもとに進める必要があります。

建替えができるようにするためだけではなく、自分たちが住んでいる路地やまちをどうしていくのか、自分の住まいをどうしていきたいのかなど、**路地や家の将来像**をみんなで考える、“まちづくり”として取り組むことが大切です。

Step 1 路地やまちの現状を知る

まずは、自分たちが住んでいる路地やまちの現状を知ることが必要です。

皆さんで実際に歩いて、路地の幅員や建物の状態、町並みの特徴などを確認しましょう。



Step 2 制度を学ぶ

この手引書でも紹介しているように、路地やまちは建築基準法をはじめとする様々な制度のもとに成り立っています。

自分たちが住んでいる路地やまちに照らしながら、この手引書をご活用いただき、基本的なことをご確認ください。

Step 3 みんなで話し合い、想いを共有する

まちには様々な人が住んでいます。暮らし方に対する考え、路地に対する想いは人それぞれかもしれませんし、みんな同じ想いをもっているかもしれません。

集まって話し合い、路地やまちの現状や将来に対する想いを確認・共有することが、皆さんの路地やまちをつくっていきます。

耐震性に不安があるから、早く建替えたい

この路地の町並みや雰囲気を残したいわ

狭い路地だから、災害が起こると不安だよ

私は歳だけど、子供たちに良い環境を残したい

敷地が狭いから思うような家が建てられないよ

空き家が増えてきたから将来が不安だね



皆さんで主に確認・検討していただくこと

本制度は、土地や家などの財産のあり方に深く関わるものです。このため、道路指定制度の活用を進めるに当たっては、以下の点をしっかりと確認・検討しておくことが大切です。

① 道路の中心を確認しましょう

道路の中心線は、敷地後退する（道路の範囲を決める）際の基本となる線です。

狭い路地では、道路の範囲が決められていない場合が多いため、路地にお住まいの方や土地所有者の皆さんで、どこが道路の中心になるかを現地で確認しましょう。



② 関係する権利者の方を把握しましょう

道路の指定を受けるには、原則として、**道路の敷地となる土地・建物所有者の方全員の同意**が必要です。

いろんな考えをもった方がおられる、遠方に居住しているなどにより、同意を得るのに時間がかかることも予想されるため、早めに把握しておきましょう。



③ 代表者を決めましょう

本制度による道路の指定は、最終的に、**道路の敷地となる土地・建物所有者の方の代表者**により、京都市に提案していただきます。

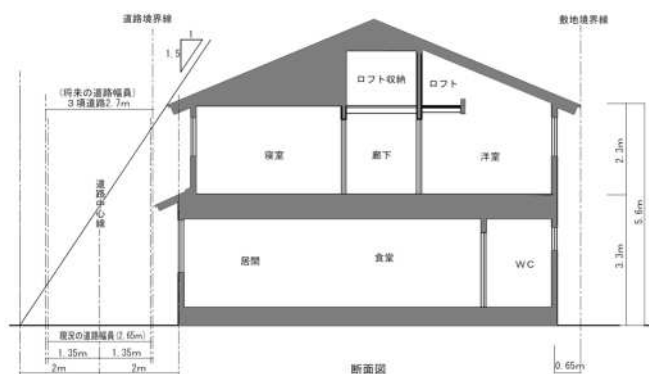
合意形成を円滑に進めるうえでも、早い段階で、地域のリーダーとなる方を代表者に選んでおきましょう。



④ 建替え後の居住空間をイメージしましょう

後退距離の緩和（3項道路指定）によって、狭い敷地でも建替え等がしやすくなりますが、一方で、建物の階数など制限が厳しくなる面もあります。

ひとつひとつの制限に着目するだけでなく、道路指定後にどんな建物へ建て替えることができるのかを、将来の自らの住まい方に照らしつつ、具体的にイメージすることが大事です。



※旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区の例

京都市は、勉強会や意見交換会に市の職員を派遣するなど、皆さんの取組を支援いたします。お気軽にご相談ください。

5. 道路指定までの流れとポイント

本制度による道路の指定に向けては、地域の皆さんで検討のうえ、京都市に提案していただくことが基本となり、おおむね次のような流れで進めていきます。

なお、検討する内容には専門的なものも多いため、京都市に積極的にご相談ください。

「道路指定の流れ」

①制度活用の 発意

- ・「丈夫な家へ建替えたい」、「路地の町並みを守りたい」、「災害時に強い路地にしたい」など、まちや暮らし方などに対する**一人ひとりの想い**が制度活用の“**きっかけ**”となります。

②まちの現状 の確認

- ・まずは、自分たちが住んでいる**まちの状況を確認**します。

路地の幅員、建物の位置、町並みの特徴 など

③住民の皆さん で話し合い

- ・まちの現状を踏まえ、「どんな問題があるか」、「どんなまちで暮らしたいか」など、まちの将来に対する想いを、**皆さんで共有し、道路指定を目指すことを確認**します。

④調査・検討

- ・路地や建物に関する調査を行い、まちの将来像や**道路指定の内容**を検討します。

(調査事項) 現状の道路の境界、道路中心線の位置
沿道の建物の位置や高さ (必要に応じて)
(検討事項) 道路指定による影響、道路指定の幅員
まちの将来イメージ、町並み形成のルールなど

⑤関係権利者の 方の同意

- ・**道路の敷地となる土地・建物所有者の方全員**から、道路指定することの同意を得ます。

⑥提案書の 作成、提案

- ・道路指定の提案に必要な図書を作成し、道路の敷地となる土地・建物所有者の方の代表者により、京都市に提案します。

提案書、位置図、登記簿謄本、同意書 など

※測量や図面作成には、市の支援事業が利用できます。(14 頁参照)

⑦道路の指定 (京都市)

- ・提案書の内容が基準に適合しているかどうかを審査します。
基準に適合している場合は、道路指定の告示を行います。
- ・次の道路指定は、京都市建築審査会[※]の同意が必要です。
 - ① 3 項道路指定 (後退距離の緩和)
 - ② 幅員 1.8m 未満の道の 2 項道路指定 (非道路の道路化)

※学識者や専門家による第三者機関です。建築基準法の特例手続を行う場合、当審査会の同意が必要になります。

6.よくあるご相談（Q&A）

Q₁

道路指定を受けることのメリット・デメリットはなんですか？

A

非道路を道路化する場合、路地沿道の敷地が建替えしやすくなるため、デメリットはほぼないといえます。

既存の2項道路を3項道路に指定して後退距離を緩和する場合は、敷地面積の減少が少なく済む一方で、階数等が制限されるため、今後、どのような建物を建てるのか、どんな町並みとしたいのかなど、個々の状況や意向によってメリット・デメリットは異なってきます。

Q₂

すぐに建て替える予定はありませんが、道路指定を受けることに意味はあるのですか？

A

道路指定には合意形成等で相応の時間がかかります。このため、将来を見据え、あらかじめ取組を進めておくことが望まれます。また、建て替えずとも、非道路を道路化しておけば、不動産価値が安定し、融資を受けやすくなるほか、土地を将来に引き継ぎやすくなるという効果もあります。

Q₃

狭い道ばかりでは、防災上、心配です。道幅を拡げることも必要ではないですか？

A

消防や避難活動を考えると、地域の防災上重要な道路については拡幅を進めることが望まれます。

また、袋路等の避難安全性を高めるための細街路対策事業などを実施しています。詳しくは、14 頁「災害に強い路地にするための細街路対策事業のご紹介」をご覧ください。

Q₄

家の前は路地ではなく、狭い専用通路で道路に接しています。この場合、建替えなどはできますか？

A

いわゆる旗竿敷地の専用通路の場合、原則として2 m以上の通路幅が必要ですが、1.5m以上の通路幅があれば、建物側での安全強化等を条件に特例許可を受けることで建替えが可能となります。また、通路幅 1.5m未満のものでも、道路側の隣接敷地と一体化することで建替えが可能となる場合がありますので、京都市にご相談ください。

Q₅

道路指定を受けると、固定資産税はどうなるのですか？

A

非道路を道路化する場合、不動産価値が高まるため、それに応じて固定資産税の価格（評価額）や税額も上昇することが想定されますが、上昇率は個々の状況等によって異なります。

Q₆

道路の後退部分や道路に指定された部分の土地は、市に寄付することになるのですか？また、税金はどうなるのですか？

A

道路状に整備された後退部分や道路に指定された部分の土地については、申告手続を行うことにより、固定資産税・都市計画税が非課税となる場合があります。この場合、寄付や分筆登記等を行う必要はありません。

Q₇

道路指定を受けるためには、路地に面する建物を一斉に建替えしなければならないのですか？

A

道路指定を受ける・受けたからといって、直ちに建替えをする必要はありません。建替えの予定がない場合でも、道路指定を受けることができます。

Q₈

基準時以降にできた道でも道路指定できますか？

A

基準時以降にできた道については、本制度ではなく、既存の道を位置指定道路にする制度があります。詳しくは京都市にご相談ください。

Q₉

現在3階建の建物が立っていますが、3項道路指定を受けるとどうなるのですか？

A

既存の建物については、新たな制限は適用されませんが、建替えや大規模な修繕や模様替えをするときには、2階建にするなど、新たな制限に適合する必要があります。

Q₁₀

既存の2項道路で一部敷地後退をしています。3項道路指定を受けるとどうなるのですか？

A

3項道路の指定を受けた範囲まで、いままで2項道路の一部であった土地を建築敷地として使用することが可能となります。

Q₁₁

現在の敷地が70㎡未満ですが、3項道路指定を受けるとどうなるのですか？

A

3項道路指定にのみ接する建築物は、敷地面積の最低限度を70㎡に制限しています。ただし、3項道路指定時に70㎡未満であった敷地については、敷地をさらに分割しない限り、敷地面積に関する制限は適用されず、建替えや増築が可能です。

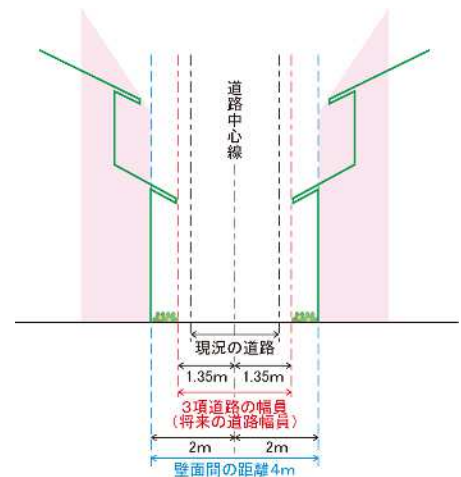
Q₁₂

3項道路指定の「壁面の位置」の制限とはどのようなものですか？

A

3項道路指定により、前面道路の幅員は4m未満となりますが、町並みの連続性や、通風採光等を考慮して、建物の外壁間の距離が4m以上確保されるよう壁面の位置が制限されます。

制限の適用を受けるのは、建物の外壁面であることから、軒や庇を突出させたり、植栽を設けることは可能です。



Q₁₃

事前相談や申請に必要な図書等には何がありますか？

A

道路指定のための事前相談書や提案書の様式は、京都市の窓口で配布しています。
(都市計画局建築指導部建築指導課（道路担当）)

主なものは次の通りです。

- ・ 道路の指定に係る提案書（様式があります）
- ・ 付近見取図（1／2，500の地図）
- ・ 位置図（1／500の平面図）
- ・ 公図の写し
- ・ 土地全部事項証明書
- ・ 関係者の同意・承諾書

それぞれの内容についてはご相談ください。

Q₁₄

道路指定されたことはどのように分かりますか？

A

道路指定の告示後、指定道路図（13 頁参照）に2項道路又は3項道路として表示されます。また、京都市の窓口（建築指導部建築指導課（道路担当））に道路の範囲や道路の中心線を示した指定道路台帳が備え付けていますので、どなたでも閲覧できます。



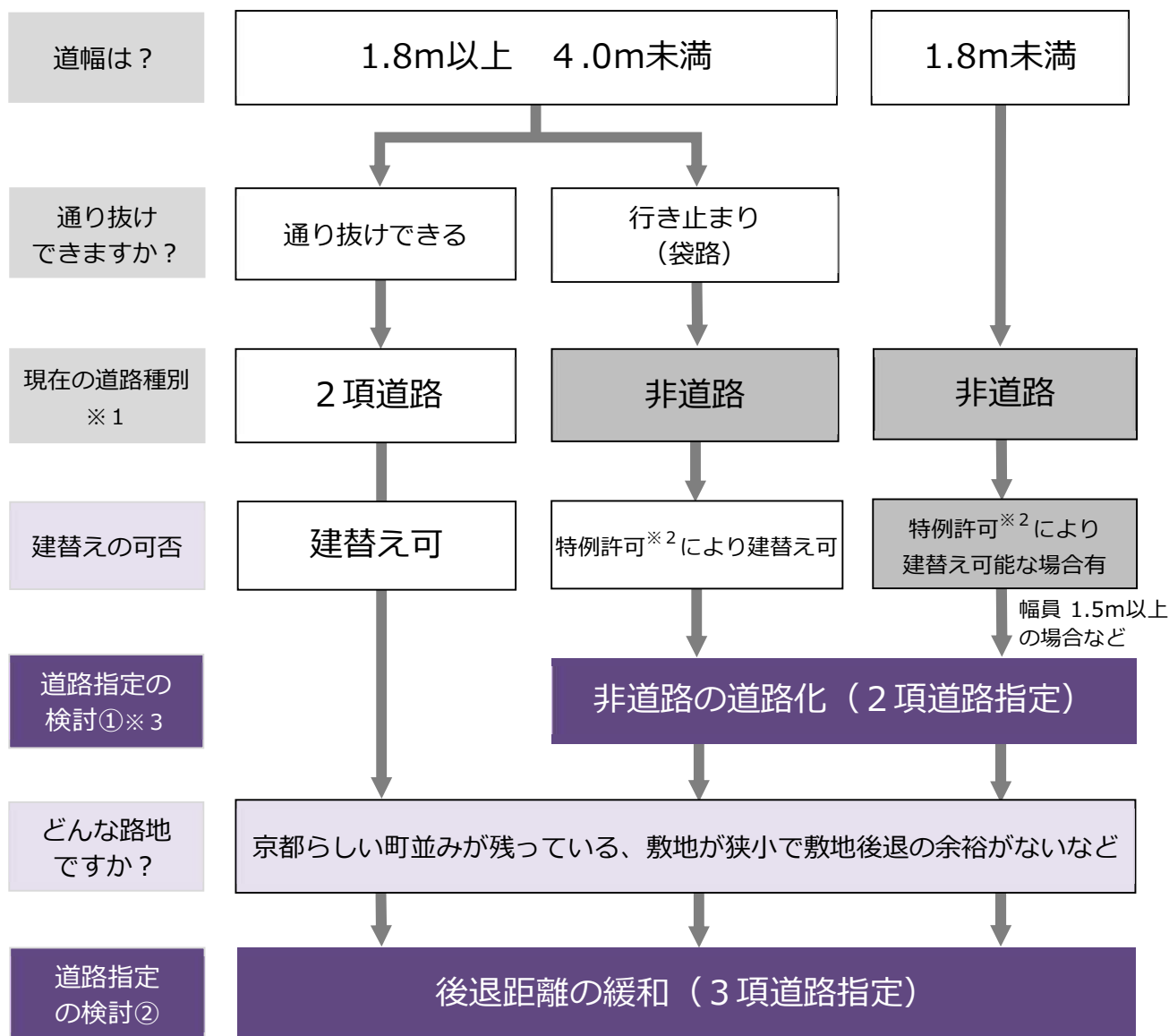
確認しましょう

～家の前はどんな道？～

道幅や通り抜けの状況等によって使える制度が異なります。また、複数の制度を組み合わせ活用することも可能です。

下図は、制度活用を検討するうえでの基本的なフロー（考え方）を示したものです。皆さんの家の前の道がどのような状況かを確認のうえ、どんな町並みにしていきたいかなどについても考えてみましょう。

建替えるかな？



※ 1 現在の道路種別は、基準時（市内の大部分の区域において、昭和 25 年 11 月 23 日）以前から建物が立ち並んでいる道のものです。

※ 2 特例許可を受けると、一定条件のもと建替えが可能となります（特例許可については 2 頁参照）。

※ 3 道路指定の対象となるのは、基準時以前から建物が立ち並んでいることが条件となります。

皆さんの家の前の道が、建替え等ができる道かどうか（現在の道路種別）は、京都市のホームページで調べることができます。

京都市指定道路図提供システム

検索

災害に強い路地にするための細街路対策事業のご紹介

災害に強い路地にするため、京都市では様々な支援事業を設けています。

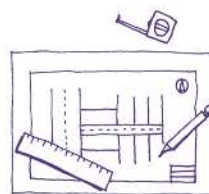
道路指定を受けるために

後退距離の緩和や非道路の道路化の指定を受けるには、路地と沿道建物の測量や、道路指定の提案に必要な図面作成などが必要です。道路指定を受けるために行う測量や図面作成に係る専門家派遣を行います。

道路指定を受けたい！

（道路指定を受けるための測量、図面作成に関する専門家派遣）

- ＜派遣内容＞・土地、建築物及び工作物の測量調査
・道路指定の申請手続に必要な図面作成



路地の避難安全性を高めるために

袋路や狭くて長い路地（以下「袋路等」といいます。）は、災害時に建物が倒壊すると避難できなくなるおそれがあります。このような路地の避難安全性を高めることを目的に、以下の工事に係る費用を補助します。

袋路等の奥から逃げられるようにしたい！

（緊急避難経路整備事業）

- ♡袋路等の奥からの安全な避難路を確保する工事（避難扉の設置など）

上限：30万円（全額補助）



袋路等の入口のトンネル部分を安全にしたい！

（袋路等始端部における耐震・防火改修事業）

- ♡トンネル部分の耐震・防火改修工事 上限：150万円（全額補助）

- ♡トンネル部分上部建物の除却工事 上限：80万円（全額補助）

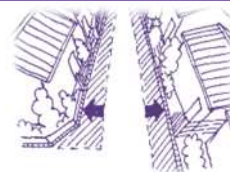
※トンネル部分とは上部が建物で覆われた袋路入口の部分を行います。



袋路等の入口を安全にしたい！（袋路等始端部整備事業）

- ♡袋路等の入口部における避難上支障となる工作物等の撤去や通路の
拡幅整備などの工事

上限：50万円（全額補助）



♡は補助対象となる事業内容



路地に安心して住み続けるために
路地のある町並みを再生するための道路指定制度 手引書

道路指定の進め方や支援についてはこちらまで

京都市都市計画局 まち再生・創造推進室（密集市街地・細街路対策担当）

TEL 075-222-3503 FAX 075-222-3478

道路指定の制度や申請手続きについてはこちらまで

京都市都市計画局 建築指導部建築指導課（道路担当）

TEL 075-222-3620 FAX 075-212-3657

発行／京都市都市計画局 まち再生・創造推進室 / 建築指導部建築指導課

京都市印刷物／第063112号 令和6年11月発行 この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



京都市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

