

# プラットフォームの設置目的と検討の進め方

資料 2

## プラットフォームの設置目的

- 京都市ではこれまで、歴史都市京都の特性を活かしつつ、市民が安心・安全に住み続けられる災害に強いまちづくりを目指し、地域主体の防災まちづくりを軸に、助成事業による避難経路確保や道路指定等の規制誘導策による建物更新の円滑化に取り組んできました。
- しかしながら、極小な袋路や狭小な細街路が集中しているエリアでは、これらの手法だけでは十分な改善が見込めない状況にある。
- こうしたエリアの改善に向け、官民が連携し、街区の安全性や住環境の向上に資する路地再生を促進させるため、産官学金による対話と共通認識を深める場として「京都市路地再生プラットフォーム」を設置する。

## 検討の進め方

### 平成30年度

第1回  
(9月27日)

- 意見交換  
路地再生と官民の連携について

第2回  
(11月下旬)

- 民間事業者による路地再生に係る事例紹介・提案
- 意見交換  
土地再編・集約の仕組み、種地確保の手法について

第3回  
(1月頃)

- 学識経験者による講演
- 意見交換  
路地再生を行う街区の防災性向上と整備方針について  
路地整備の進め方について

第4回  
(3月頃)

- 路地再生の仕組みのまとめ

### 平成31年度

第5～8回

- 土地再編・集約のシミュレーションを実施する候補地選定の検証
- 候補地におけるシミュレーションの検証
- 土地再編・集約の実施に向けた課題・対応について
- 将来を見据えた事業展開について

参考資料 2

(京都市路地再生プラットフォーム会議資料より)

# 官民連携による路地再生の整備イメージ (第1回会議 資料3 修正)

## 【フロー (たたき台)】

## 【街区、再生エリア、路地のイメージ】

### ①整備街区を選ぶ

実施主体:行政・地域

### ②整備街区内の各路地の整備の方針を決める

### ③街区計画の策定

- 地域の意向を踏まえ、学区の中から、防災上、面整備が必要で、早期に整備着手の可能性がある街区 (約 1ha~2ha) を選定。
- 選定した街区内の各路地について、権利者の意向も確認し、保全又は再生の方針を決める。
- 路地の接続など街区全体の安全性の向上に資する計画 (街区計画) を策定。

#### 再生を選択する路地のイメージ

- ・ 幅員が著しく狭く、避難に支障がある。
- ・ 個々の宅地の規模が著しく小さく、建替えに伴う敷地後退で居住面積の確保が難しい。
- ・ 管理不全の空き家が多い、など

### ④事業用地, 住み替え先となる土地(種地)を確保する

実施主体:行政

- 整備に必要な事業用地, 住み替え先となる土地 (種地) を確保する。

#### 優先的に種地を確保する場所

- ①袋路の解消 (複数路地の接続) に資する箇所
- ②路地内で敷地の集約・再編に資する箇所
- ③学区内で住み替え先となる箇所

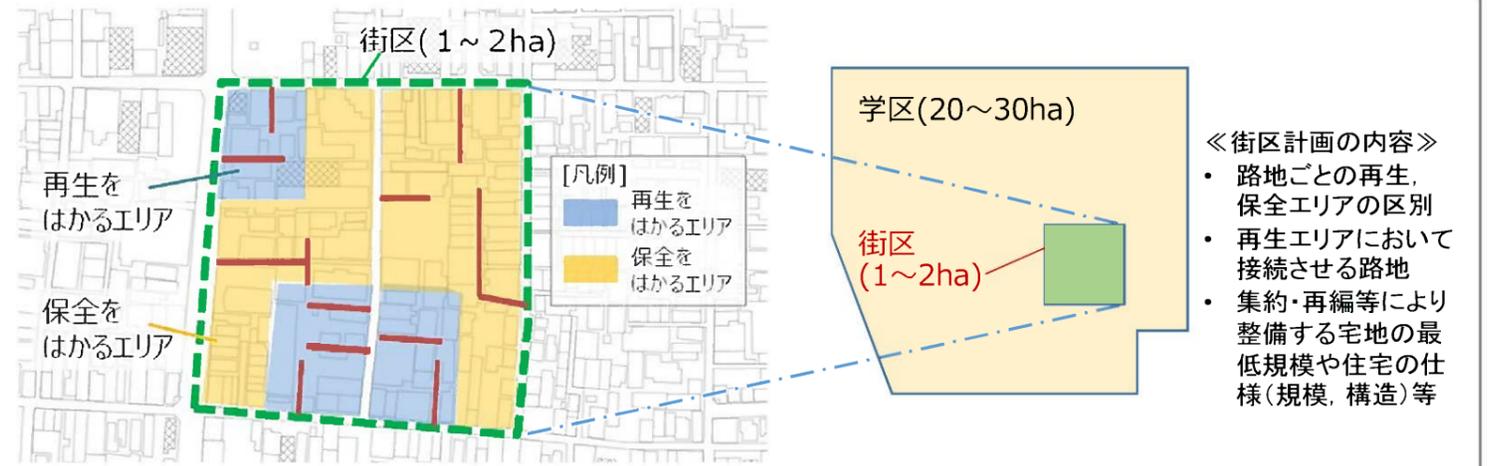
### ⑤整備事業者を選定する

実施主体:民間・行政

### ⑥袋路の解消等 ⑦住宅の整備

- 袋路の解消に資する箇所など事業に不可欠な種地を確保できた時点で、行政が整備事業者を選定する。
- 整備事業者は、路地内居住者の意向調整等を行ったうえで、路地の整備計画を作成する。
- 整備事業者は、行政から種地の一部の貸付を受け、袋路の解消等 (路地の接続, 防災ひろばの整備等) を行い、地域と共同で管理する。
- 袋路の解消等, 安全性を確保したうえで、残りの種地については、防災性, 住環境の向上に資する活用 (路地の拡幅, 敷地の集約・再編等による住環境の向上) を条件に、行政から整備事業者に移譲する。

### ①, ②, ③ 整備街区を選ぶ, 各路地の整備の方針を決める, 街区単位の整備計画策定



### ④事業用地, 住み替え先となる土地(種地)を確保する



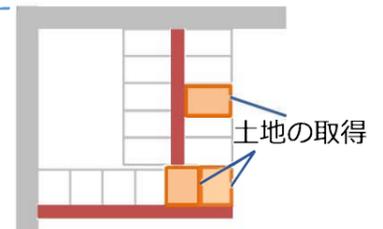
### ⑤整備事業者を選定する

### ⑥袋路の解消等 ⑦住宅の整備

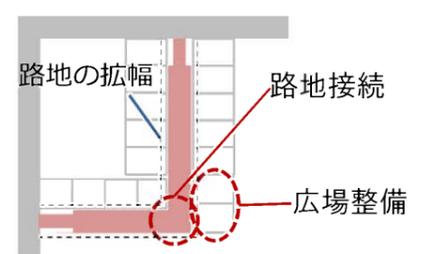


### 【路地再生の整備イメージ】

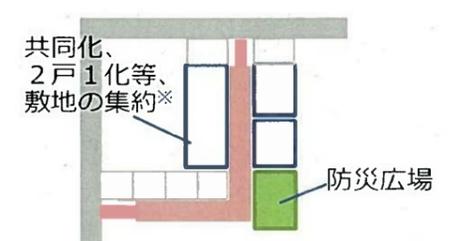
#### ④土地(種地)の確保



#### ⑥袋路の解消等



#### ⑦住宅の整備



※整備は敷地が確保できた順に進めていく。