

事例 13：京都市六原学区昭和小路

- 活用している制度名称：三項道路
- 道路延長：74.3m
- 水平距離指定年月日：平成27年6月29日
- 担当課：京都市都市計画局まち再生・創造推進室
：京都市都市計画局建築指導部建築指導課

【位置】



背景・経緯

- ・京都市では、建築審査会の建議なども踏まえ以前から取り組んでいた密集市街地の改善、細街路対策のため、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平成26年4月から新たな道路指定制度を構築した。そのメニューの中で三項道路指定が位置付けられている（メニューには、他に袋路の二項道路指定、六項道路指定）。
- ・また、京都市の密集市街地対策の一環として、地域と行政との連携により、防災まちづくりの取組を進める「優先的に防災まちづくりを進める地区」を11地区選定している。（令和元年度現在11学区で取組継続中）。地域の防災まちづくりに関する目標、方針等を示した「六原学区防災まちづくり計画」が、平成27年3月に策定され、公表されている。
- ・六原学区の「防災まちづくり会議」（当時の組織名）でまちあるき・ワークショップ等の会合で、地域よりこの昭和小路が昔の街並みを残した路地であり、沿道建築物の建替え時に敷地後退を行うことで、路地の良さがなくなるおそれがあるため、是非路地の雰囲気を残したいという意向が出された。このため、将来的な建て替えに備え昭和小路で三項道路指定を検討することになった。
- ・昭和小路は、この六原学区内でも行き止まり路地が多いエリアにある。現況幅員は約2.7m程度で、沿道建物は戦前からの長屋が中心で、土地建物所有者は少なかった。長屋の各住戸敷地は約50㎡程度と狭小で、二項道路によるセットバックが難しく建て替えがなされていない状況であった。
- ・三項指定にあたり、住民の意見を反映させるため、京都市から派遣された専門家の支援を受け、京都市と地域からの呼び掛けに地権者が賛同し、三項道路指定する同意が得られ、先行地区の祇園町南側地区に次いで三項道路指定がなされた。

検討体制

- 庁内体制：まち再生・創造推進室が地権者への情報提供・合意形成を推進し、建築指導課が庁内調整及び建築審査会への手続き等を実施した。
- コンサルタント：六原学区の防災まちづくり会議支援委託を担ったコンサルタントが、二項及び三項道路の比較、建て替える際の条件等の分かりやすい資料を作成し、地権者との話し合いに参加し、合意形成を支援した。

外部委託

- ・六原学区の防災まちづくり会議の運営支援等を、年間250万円（3年間）で委託し、その業務の中で昭和小路の三項道路指定の支援業務に取り組んだ。

合意形成の手法及び制度導入ポイント

- ・六原学区の防災まちづくりの取組において、昭和小路の良さを継承するための話し合いがなされ、地域で大切な路地である認識が醸成されてきた。
- ・長屋の土地建物所有者は遠方に居住していたが毎月京都に来る事情があり、そのタイミングで数回程度市との話し合いがなされ、三項道路指定への賛同が得られた。
- ・三項道路指定に伴い建て替えられる建物は、建築基準法第43条の2に基づく「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」で、容積率制限、道路斜線制限の他に、2階建て以下、準耐火建築物以上の構造制限、道路中心から2mの壁面位置制限などが付加されるが、土地建物所有者には路地のある街並み継承の趣旨を理解していただき、賛同が得られた。
- ・現地の長屋にかつて不動産業を営んでいた借家人が居住し長屋の管理業務を行う住民がいた。この方がキーパーソンとなり、市と土地建物所有者の両者の調整にあたっていただいた。地域にこのような方が存在したのが、推進上有効であった。

実績・効果

- ・三項道路が指定されて間もないため、まだ建て替え実績は無い。
- ・昭和小路を含む街区は、行き止まり小路が集積し、2方向避難等の課題がある街区である。市と地域では三項道路指定に次いで、街区全体の防災性の向上を目指して、通り抜け路の整備等を中心に街区の整備計画を検討中である。

