

御意見募集中

平成25年10月7日(月)～11月7日(木)



歴史都市京都の町並みを継承しつつ、細街路の安全を確保し、建替え等を可能とする新たな制度について、御意見を募集します

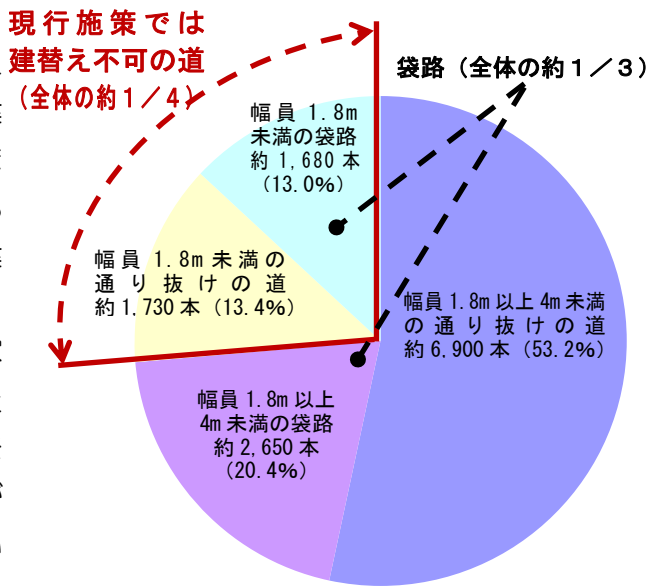
～細街路対策推進のための新たな制度の創設～

建物の建替え等を行うためには、原則として、その敷地が幅員(道の幅のことをいいます。)4m以上の建築基準法(以下「法」といいます。)上の道路に2m以上接する必要があります。しかし、歴史都市京都は、大きな戦災に遭っておらず、都心部及びその周辺を中心に木造密集市街地が広く分布し、幅員4mに満たない道(以下「細街路」といいます。)が約13,000本(延長約940km)存在しています。

このうち、古くからある幅員1.8m以上の細街路で、通り抜けているものに面する建物は、法上の道路であれば建替え等ができますが、同じ古くからある道でも、袋路状のものや、幅員が1.8m未満のものに面する建物は、原則として建替え等ができません。

こうした細街路では、沿道の建物が空き家として放置され、老朽化が進み、地震等の災害時には倒壊等により、避難や救助に支障をきたすとともに、火災時の延焼拡大につながるなど、都市防災上の大きな課題を抱えています。

そこで、本市では、平成24年7月に定めた「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」に基づき、歴史的な細街路を対象とした制度を見直すとともに、木造密集市街地において、袋路を含む道の拡幅整備を基本としつつ、これまで建替え等ができなかった細街路において、歴史都市京都の町並みを継承しつつ、細街路の安全を確保し、建替え等を可能とする制度を創設します。



空き家が増えて、まちの活力がなくなってきた!

地震や火災になったら不安!

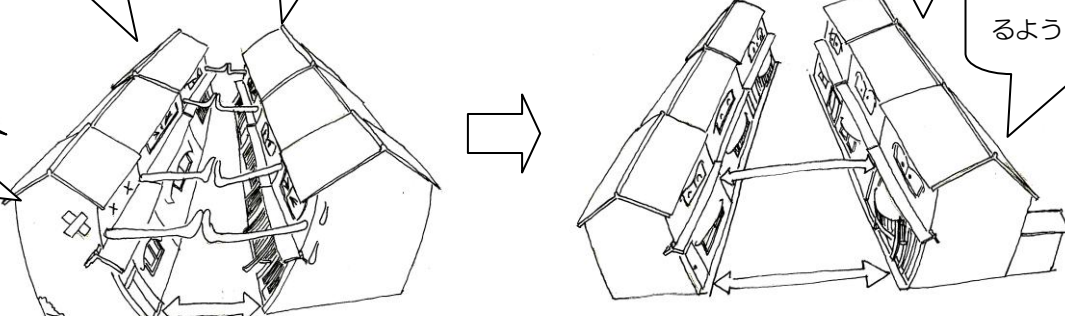
安心して暮らせる路地が戻った!

建替えや大きな修繕ができるようになった!

建物が老朽化して危険!

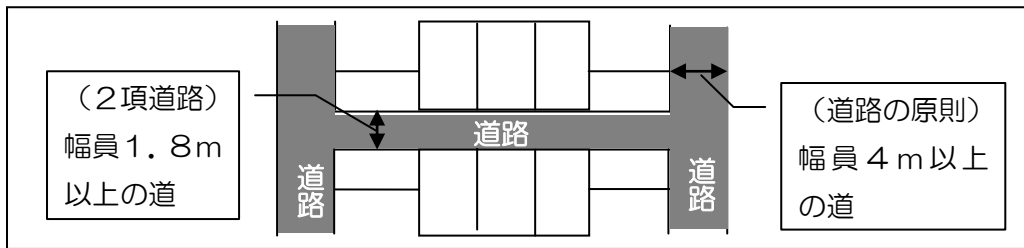
建替えや大きな修繕ができない!

空き家の活用ができるようになった!

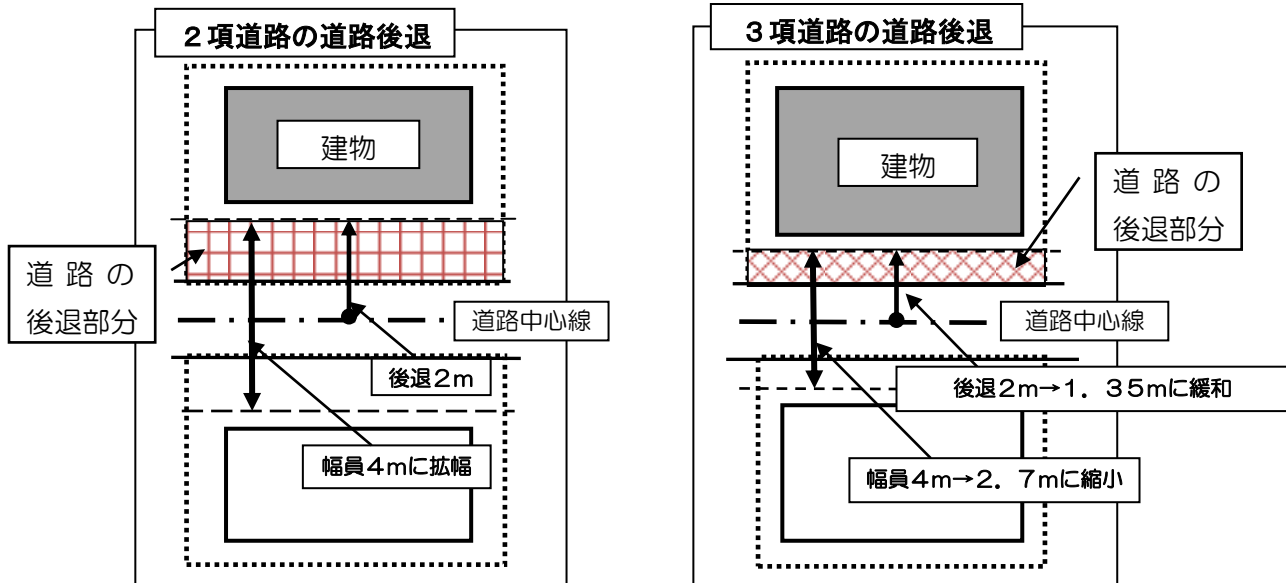


## 用語の解説

- 細 街 路…幅員4m未満の道
- 袋 路…道的一方が行き止まりになっている道
- 基 準 時…法第3章の規定が適用されるに至った日のこと。京都市の大部分の区域の基準時は、法の施行の日である昭和25年11月23日
- 法上の道路
  - \* 道路の原則…幅員4m以上の道路法等による道路
  - \* 2 項 道 路…基準時に現に建物が立ち並んでいた、幅員1.8m以上4m未満の道で、袋路を除くもの（京都市告示による指定）



- \* 3 項 道 路…2項道路のうち、道路後退を2mから1.35mに緩和するもの（法第42条第3項）
- 非 道 路…幅員1.8m未満の道や、幅員1.8m以上の袋路等で法上の道路ではないもの
- 道 路 後 退…幅員4mに満たない道路で、2項道路では、その中心線から水平距離2m（3項道路では、1.35m以上2m未満）の線をその道路の境界線とみなすこと



- 歴史的細街路…良好に維持管理されている伝統的な木造の建物が多く立ち並んでいるなど、歴史的景観を有している細街路
- 一般細街路…幅員1.8m以上の細街路
- 特定防災細街路…幅員1.8m未満の細街路
- す み 切 り…道路を通行する歩行者や車両の存在を確認するために敷地内に一定の空地を設けるもの。このすみ切り部分は、敷地面積に算入できますが、視界を妨げる工作物や建物は建てることができません。

# 制度創設のポイント

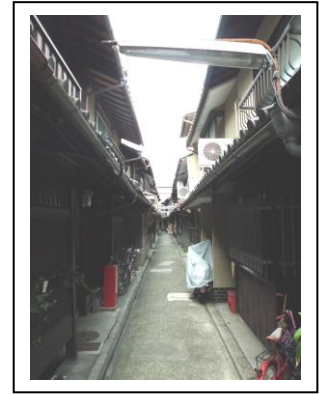
## 1 制度創設の目的

### (1) 本市の道の状況

本市は、大きな震災に遭っていない歴史都市として、古くからの町割りが残り、都心部を中心に多くの細街路があります。その細街路に面している住宅は、住宅総戸数の30%になります。

これら細街路に面する敷地は、狭小なものが多く、建替え等の際に道路後退をすると、従前の床面積より小さくなる場合があります。また、袋路など、現在、非道路にのみ面している敷地では、原則として建替え等ができません。

この結果、空き家として放置され、建物の老朽化が進んでいる等の状況が見られます。

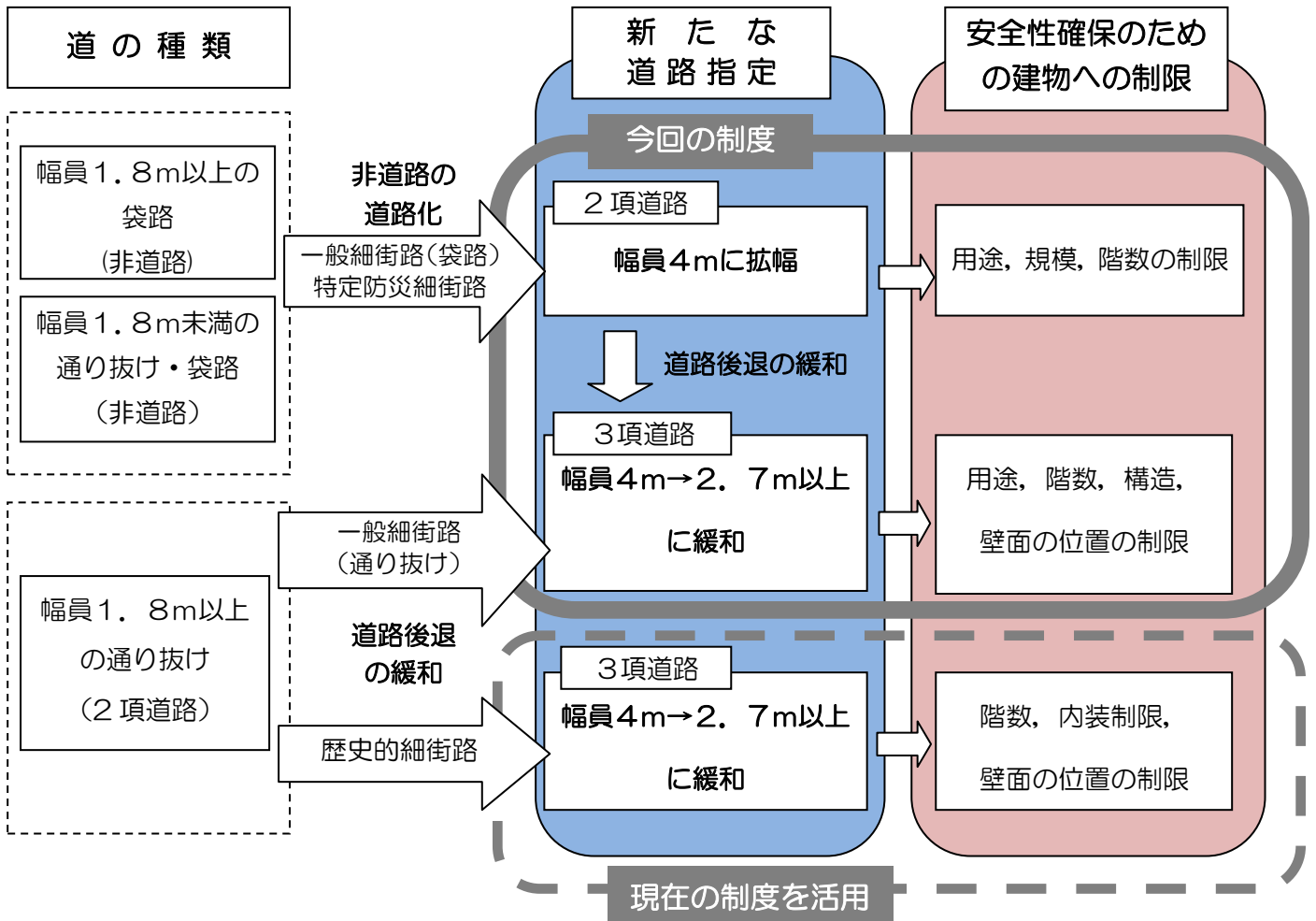


### (2) 今回の取組

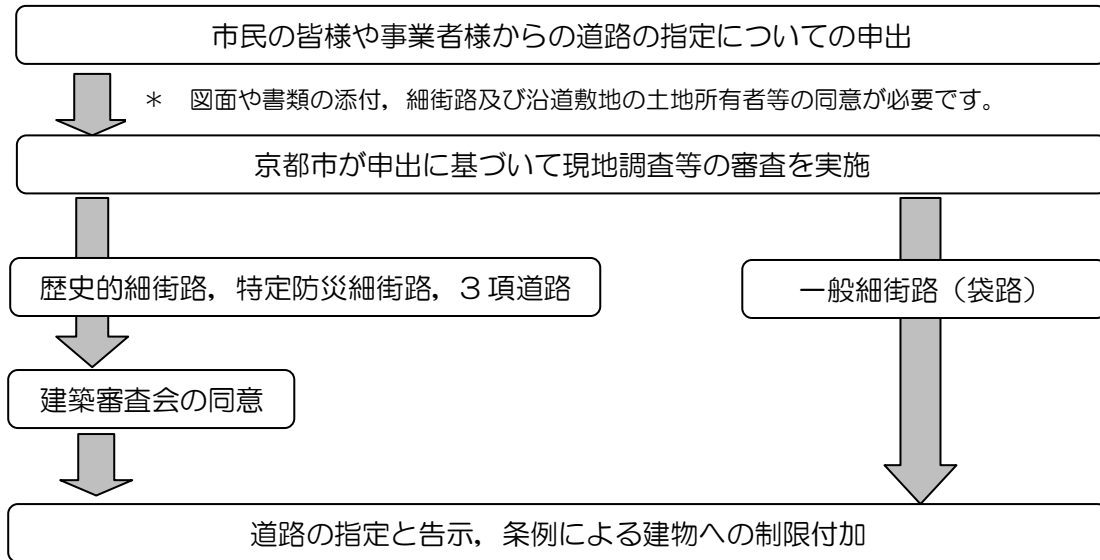
今回創設する制度は、密集市街地の防災性・避難安全性の向上を図ることを目的に、袋路を含む道の拡幅を基本としつつ、これまで本市では法上の道路として取り扱っていない細街路のうち、一定の条件を満たすものを法上の道路とすることや道路後退距離の緩和を行うものです。

あわせて、これらの細街路にのみ接する敷地の建物を対象に、細街路の安全を確保するため、不特定多数の人が利用する用途の制限や防火性等を向上させる建築制限を加えます。

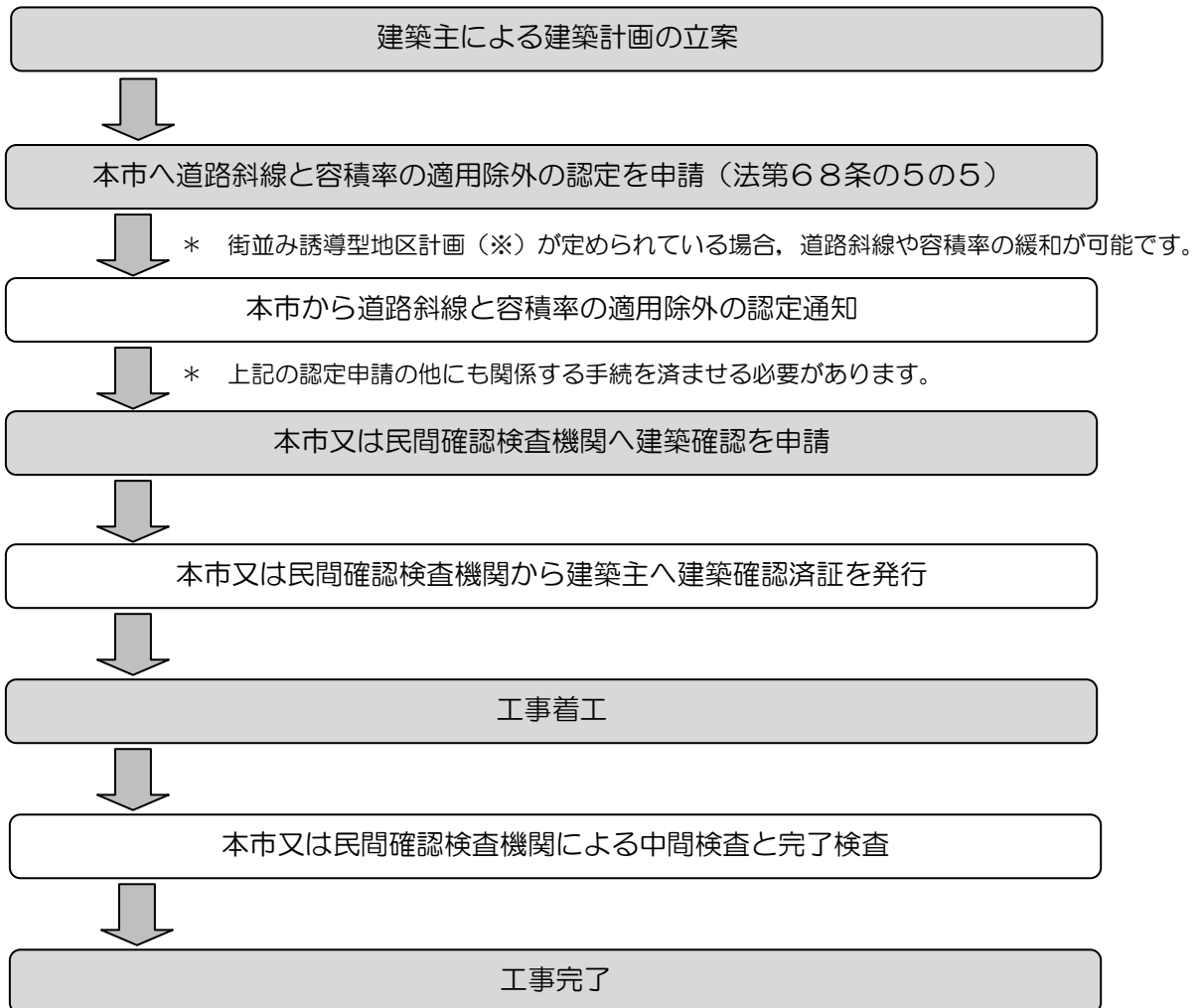
災害に強いまちづくりを進めるため、建物の安全性等を向上させながら、建替え等を可能とする制度の仕組み



## 2 道路の指定手続の流れ



## 3 道路指定後, 建物を建てるまでの流れ(3項道路の場合)



※ 街並み誘導型地区計画制度  
街並み誘導型地区計画制度を活用することにより, 道路の幅に応じた建築物の各部分の高さ(道路斜線)の制限や容積率の制限を緩和することができます。

# 新たな道路指定制度

## 1 概要

この制度は、都市の防災性向上のため、今まで建替え等ができなかった細街路に面する建物について、袋路を含む道の拡幅整備を基本としつつ、道路種別ごとに条件を整え、この条件に合致し、安全上支障がない細街路を法上の道路とし、あわせて道路後退を緩和することにより、京都らしい町並みを継承しながら、細街路の安全性の向上を図るものです。

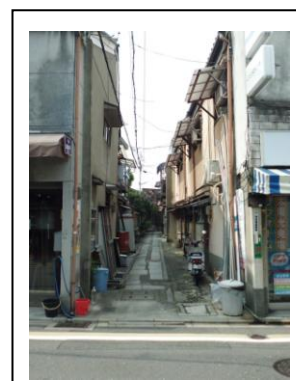
## 2 対象となる道の条件

### (1) 非道路の道路化

#### 制度1 袋路2項道路指定制度（指定後幅員4m）

- 基準時に建物の立ち並びがある幅員1.8m以上の袋路のうち、次の指定基準を満たす袋路については、京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例（以下「現行条例」といいます。）を改正することにより建物に制限を付加したうえで、新たに2項道路に指定し、法上の道路に位置付けます。（法第42条第2項）

- 法上の道路からの延長が70m以内のもの（ただし、法上の道路や公園等の空地に通り抜ける避難通路が確保されている場合を除きます。）
- 沿道住民の協議により、指定する道の中心線が確定しているもの

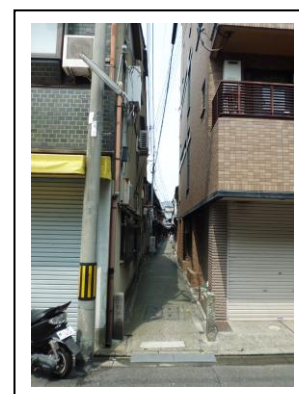


幅員1.8m以上の袋路

#### 制度2 特定防災細街路2項道路指定制度（指定後幅員4m）

- 基準時に建物の立ち並びがある幅員1.8m未満の道のうち、次の指定基準を満たす道については、現行条例を改正することにより建物に制限を付加したうえで、2項道路に指定し、法上の道路に位置付けます。（法第42条第6項）

- 道の幅員が1.5m以上のもの
- 袋路の場合は、法上の道路や公園等の空地に通り抜ける避難通路が確保されているもの（ただし、延長が35m以内の場合は、代替措置により避難通路と同等の安全性を確保すること。）
- 沿道住民の協議により、指定する道の中心線が確定しているもの



幅員1.8m未満の道

### (2) 道路後退の緩和

#### 制度3 3項道路指定制度（指定後幅員2.7m以上）

- 狭小な宅地が連なっている2項道路のうち、次の指定基準を満たすものについては、現行条例を改正することにより建物に制限を付加したうえで、道路中心線からの後退距離を緩和（2m→1.35m以上）することにより、京都らしい風情ある路地の佇まいを残しつつ、狭小な宅地での建替え等を促進することで建物の不燃化を図り、都市の防災性の向上を図ります。（法第42条第3項）

- 法上の道路に接すること
- 沿道住民の協議により、指定する道の中心線を確定すること

# 建物・敷地の制限（京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例の改正）について

この制度では、新たに指定を受けた細街路にのみ接する建物等の防火性や安全性確保のため、現行条例を改正することにより、その対象となる道路を拡大することで、建物及びその敷地に制限を付加します。

## 1 概要

現行条例に基づき、制限を付加している細街路

伝統的な建築様式による建物及びその敷地が良好な町並みを形成している細街路を対象としています。

現在は、東山区祇園町南側地域の9路線が指定されており、この細街路に面する建物に制限を付加したうえで、道路後退距離を緩和しています。

現行条例を改正することにより、新たに制限を付加する細街路

次の3つの細街路にのみ接する建物及びその敷地が、新たに細街路条例の対象となります。

1 非道路で新たに2項道路指定を受けた細街路（幅員4mに拡幅）

- ① 幅員1.8m以上4m未満の袋路
- ② 1.8m未満の通り抜け・袋路

2 3項道路【道路後退距離の緩和を受けた細街路（幅員4m→2.7m以上）】

## 2 新たに制限を付加する内容

### (1) 細街路にのみ接する建物及びその敷地の制限

新たに指定を受けた細街路の種類によって、それに接する建物及びその敷地に対する建物の制限を次のように定めます。

#### ① 道路後退距離を緩和しない場合 **制度1** **制度2**

- ・ 特殊建築物の建築の禁止（床面積100㎡超）
- ・ 延べ面積が1,000㎡を超える建物の建築の禁止
- ・ 階数は、地上3階以下

※ただし、市長の認定による特例制度を設けます。

#### ② 道路後退距離を緩和する場合 **制度3**

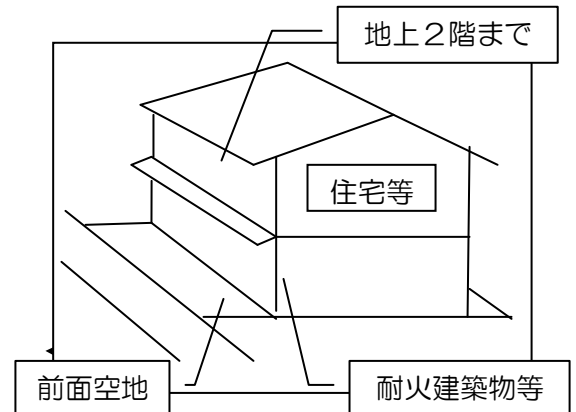
- ・ 敷地面積 …70㎡以上（新たに敷地分割する場合のみ。）
- ・ 構造制限 …耐火建築物、準耐火建築物（例；外壁等を燃えにくくした建物）
- ・ 階数制限 …階数は、地上2階以下
- ・ 前面空地 …前面空地0.65m以下（向かい合う建物との壁面間の距離を4m確保します。）
- ・ 用途制限 …住宅（共同住宅を除く。）、住宅で店舗等を兼ねるもの、指定以前から存在した用途の床面積の1.2倍までは、建てることができます。

※ただし、市長の認定による特例制度を設けます。

#### \* 特殊建築物の例

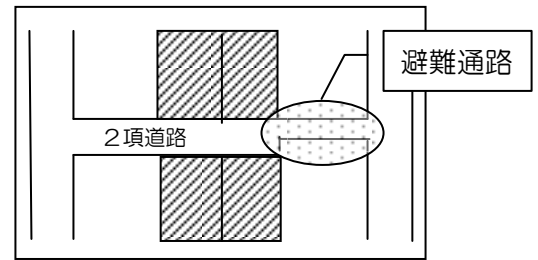
- ・ ホテル
- ・ 飲食店
- ・ 共同住宅

ただし、指定以前からある用途の床面積の1.2倍までは適用されません。



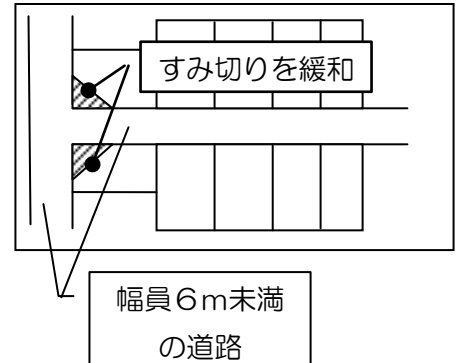
## (2) 避難通路の指定と協定

- 袋路における2方向避難を確保するため、市長が避難通路を指定することができます。
- 避難通路の維持管理のため、道の所有者と沿道敷地の所有者全員の合意により協定を結ぶことができます。



## (3) 道路の角にある敷地内の建築制限の緩和

袋路や道路後退距離の緩和を受けた細街路で安全上支障がないものや、景観政策により、歴史的な町並みとの連続性が必要とされている地区内の細街路で、町並み景観の形成に資するものについて、すみ切りの制限を緩和します。



### (緩和対象となる道路)

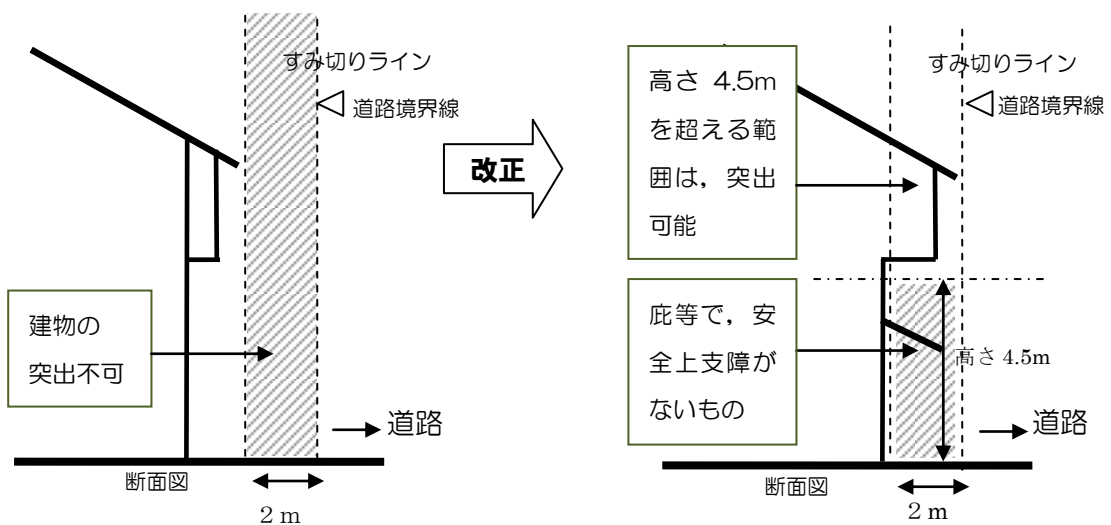
- ① 袋路2項道路
- ② 3項道路
- ③ 歴史的な町並み景観を保全する必要があると位置付けられている地区内の2項道路（歴史遺産型美観地区、旧市街地型美観地区 等）

※ 歴史的細街路については、現在、緩和対象になっています。

### (参考)

別途、京都市建築基準条例の改正を予定しています。

地上高さ4.5mを超える建物の部分及び高さ4.5m以下にある庇等で安全上支障ないものを緩和の対象とします。



## 施行時期

### 平成26年4月の施行を予定しています。

平成26年2月市会に条例改正案を提出し、市会の議決を経た後、速やかに施行したいと考えています。

御意見は、郵送、FAX又は電子メールのいずれかの方法によりお寄せください。

御提出いただいた御意見の主旨とそれに対する京都市の見解については、京都市都市計画局建築指導部建築指導課のホームページ等で公表します。なお、お寄せいただいた御意見に対する個別の回答はできませんので、あらかじめ御了承ください。

なお、電話では受け付けていませんので、御了承ください。

#### 【募集期間】

平成25年10月7日（月）～平成25年11月7日（木）

#### 【提出先】

##### (1) 郵送の場合

〒604-8571（住所の記載は不要です。）

京都市都市計画局建築指導部建築指導課 行

##### (2) FAXの場合

075-212-3657

##### (3) 電子メールの場合

建築指導課の細街路対策推進のための新たな制度の創設に関する市民意見募集ホームページの専用フォーム（平成25年10月7日から掲載）から送信できます。

#### 【ホームページ】

現在の条例については、京都市建築指導課のホームページを御参照ください。

京都市 建築指導課 **検 索**

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-3-1-0-0.html>

問合せ先 京都市都市計画局建築指導部建築指導課

住 所：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

TEL：075-222-3620

FAX：075-212-3657



発行 京都市都市計画局建築指導部建築指導課

平成25年10月発行 京都市印刷物第254494号





細街路対策推進のための新たな制度の創設  
御意見提出用紙  
(募集期間 平成25年11月7日(木)まで)

「制度創設のポイント」について

「新たな道路指定制度」について

「建物・敷地の制限」について

その他

※ 御意見を取りまとめる際に参考にしますので、差し支えなければ以下の項目に当てはまる番号に「○」を御記入ください。

【お住まい】 1 京都市在住 2 京都市通勤・通学（京都市在住を除く。）  
3 1, 2以外

●御意見の取扱方法

- ①個人情報については、法令等を遵守し、適切に取り扱います。
- ②御提出いただいた御意見の主旨とそれに対する京都市の見解については、京都市都市計画局建築指導部建築指導課のホームページ等で公表します。なお、お寄せいただいた御意見に対する個別の回答はできませんので、あらかじめ御了承ください。

FAXの場合の宛先：075-212-3657 建築指導課行