

令和 5 年度 人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業

技術検証・情報発信

事業実施結果報告書

**再建築不可の袋路を子育て住環境として再生する
—特例許可による安心・安全のまちづくり活動として—**

事業期間：令和 5 年 6 月 8 日～3 月 31 日（1 回目）

都市居住推進研究会

1. 事業の目的と課題

京都市内には幅員 4 m 未満の細街路が約 13,000 本あり、総延長距離は 900km を超える。そのうち、幅員が 1.8m 未満の建替えができない袋路は約 1,680 本、総延長距離は約 62km となっている（京都市調査より）。このような場所では、大地震時の建物倒壊による道の閉塞、火災の延焼などの危険性が指摘されている。建物の更新が進まないことから、老朽化が進み耐久性が低下し、規模や設備など現代生活のニーズに合致せず空き家化が進み、防災性の面からも悪循環となっている。さらに狭小な敷地も多く、不動産市場で流通せず遊休地として放置されたままのところも少なくない。一方、袋路は都心部にあり利便性が高く、不動産評価が低いことから、住居費負担が少ないアフォードブルハウスとなる可能性がある。さらに再建築不可であるが故に伝統的な住宅様式である京町家も多く、歴史的な景観を保持しているところも少なくなく、表通りにはないポテンシャルを備えているともいえる。

袋路は、その空間特性上、車両や関係者以外の出入りを押さえることができ、子どもが安心して遊べる空間でもある。都市居住推進研究会では、路地のハード・ソフト両面の特性に着目し「路地は子育てに向いているのではないか」と考え、その安全性確保や快適性を備える整備と事業化を研究してきた。

本取組の対象地である京都市下京区中堂寺前田町は、京都市と連携しながら検討してきた対象地である。2016 年から研究を進め、特例許可による事業化を軸にその他の与条件を整理・調整しながら事業計画を構築した。令和 4 年度に対象区画の土地を取得して土地の集約を図り、子育て支援住環境の実現に向けて取り組んできたものである。

2. 事業の概要

本事業は、「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」において、下記のポイントのもとにすすめた。

■本提案事業のポイント（課題の解決方策）

- 京都市都心部の再建築不可の袋路において、子育て世帯が安心して暮らせる住宅を整備する道筋をつける。
- 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の特例許可により、袋路内で住宅の更新を可能にする道筋をつけることで、災害時の避難路確保や延焼しにくい住環境とすることを可能とする。
- 土地の集約により複数戸の住宅を供給することで、路地内の住戸向けの子育て支援サービスを提供しやすくする。
- 植栽や駐輪空間など路地空間の環境整備を整えることで、路地を単なる通路ではなく魅力的な屋外空間とする。
- 取り組みを広く発信することで、他の袋路で住環境の改善を行う際のモデルとなることを目指す。

■「住宅整備」のポイント

- 住戸内と路地空間を一体的に使える工夫を行い、狭小な住宅でも屋外空間を取り込むことで快

適に暮らせる工夫の余地を提供する。

- 昼の間など子育て世帯が暮らしやすい住空間・設備を備える。
- 親目線の「子育て」だけでなく、子どもの自立・成長を支える「子育て」を促す住空間を目指す。

■「技術検証」のポイント

- 再建築不可の袋路を子育て住環境として再生する手段として、住宅を新築する手続きについて実証的に検証し、その知見をまとめる。
- 実施体制は、都市居住推進研究会、(株)八清、京都市建築指導課、京都市まち再生・創造推進室他が意見交換を行いながら、協働して進める。
- 京都市下京区に存在する実際の袋路（京都市下京区中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト）において、特例許可（法 43 条 2 項 2 号）による住宅の新築事業を通じて、得られた知見等を整理・考察し、今後の展開に役立てる。具体的には、以下の内容について検証する。

- ①街区内に存在していた南北、東西方向の 2 本の通路（私道・共有）をつなぎ、二方向避難を可能にする
- ②上記通路を将来にわたって継続させるための協定の締結
- ③新築する住宅と街区の安全性の確保
- ④近隣の計画への理解
- ⑤ランドバンク等事業推進環境の検討

上記①から④は事業を通じて、そして⑤は事例の視察や関係者との意見交換、その他事例収集や分析を行う。

■「情報提供および普及内容」のポイント

- 都心部に数多く存在する路地の再生を通じた、子育て世帯の居住地の選択肢を増加させる。
- 路地内の空き地・空き家の所有者による遊休不動産活用の動機づくりに寄与する。
- 市内の不動産事業者の袋路を対象にした事業への参加意欲を高め、地域密着型の不動産事業を促進する。

- ①コンテンツの収集・編集（対・子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者）
- ②web ページの作成、SNS による発信
- ③ワークショップの開催（意見等の徴収）
- ④セミナーの開催（市民や不動産事業者や専門家、研究者への発信と意見交換）

3. 住宅の整備について

- 令和 5 年 4 月 28 日に地鎮祭を執り行い、工事を着工した。
- 令和 5 年 8 月 5 日に上棟

- その後も順調に工事は進行し、12月中旬には建物工事は完了、外構の工事も年内に完了した。



写真：工事中的様子（写真提供：(株)八清）

1) モデル性と期待できる効果

本事業を通じて、以下のモデル性を示すことができると考える。

■再建築不可の路地奥に住宅を新築する

全国で課題となっている再建築不可の密集市街地において、①狭小敷地を集約、②安全性の確保、③特例許可による新築、④テーマ設定による都市の課題解決、の4つのコンセプトで事業計画を作成。既存の住環境を大きく改変することなく、地域が形成された歴史的文脈を引き継ぎながら居住環境の向上を目指す。

■都心部の利便性の高い場所に子育て支援世帯が暮らしやすい住環境を整備する

京都市内都心部は、一部の地域を除き第二次大戦の被害をほとんど受けておらず、戦前や近世期の町割りを継承している地域が少なくない。このため交通至便な立地に数多くの路地が継承されており、その多くが再建築不可のために住宅が更新されず老朽化が進み、若年層世帯向けの住宅の選択肢には入りづらい。建物の更新を可能とすることで、建物等の耐久性を改善できることが期待できる。加えて不動産価値が表通りより低く抑えられていることにより、アフォーダブル住宅を供給できる可能性が高まる。

■所有者・相続人不明地の存在や整理されぬ官地の存在を含んだ路地奥での事業

路地奥は土地の権利が整理される機会が少ないことにより、官地等が残存することが多い。また相続後の登記がされない不動産など、所有者・相続人不明の不動産も少なくない。これらについて、土地を集約し事業化を図る道筋を付ける。

■不動産の価値の向上に資する事業

再建築不可の土地を再建築可能とすることで利用の可能性が高まり、不動産価値を向上させることが期待できる。

■路地と住戸内を一体的に利用できる空間構成

路地と住戸を一体的な生活空間として整備するため、路地と住戸の緩やかな繋がりを建築的工夫によって生み出している。具体的には、住戸から路地に向かって **1m** 以上の深い庇を設置し、路地と住戸の緩衝空間となる底下空間を設けた。住戸の玄関扉には大きな引分戸を設置しており、扉の開放時には住戸内と路地とが一体的な空間に感じられるようにしている。各住戸が路地へと開かれることで、生活空間としての路地の利用、及び、路地に面した住戸間の交流を促進することが期待される。

■子育て世帯の生活に配慮した住空間

路地と住戸を、子育て世帯の生活に配慮した住空間として計画している。路地は各住戸からつながった空間となることで、子供の遊び場として利用され、各住戸の住人がともに子育てに取り組むことが期待される。一部住戸の **1 階**には土間、**2 階**には畳の間といった子育て世帯が利用しやすい住空間を設けている。

■フレキシビリティを備える計画

将来的に住戸毎の建て替えに柔軟に対応できるよう、住戸間の戸境壁は二重にしており、住戸間の防音効果にも寄与できる。

本事業を通じて、以下の効果が期待できると考える。

- ① 京都市内の中心市街地に多数存在する再建築不可の路地奥の遊休地を対象に、子育て世帯が安心して暮らせる住環境を整備できる。
- ② 建物の更新を通じて、街区内や周囲の防災性を高めることができる。
- ③ 都心部の交通至便な場所に整備できることで、通勤等就労環境を犠牲にすることない居住地を選択肢に加えることができる。
- ④ とりわけ京都市内は近年の地価の上昇により賃料の上昇やマンションの新築が抑制されるなどにより若年世帯の市外流出が顕著となり、都市の活力の低下が危惧されるなど都市課題として認識されており、これらの緩和を期待することができる。
- ⑤ 路地内の敷地は、表通りと比較して土地取得費用を抑えることが可能であり、建設費用を抑えることでアフォーダブル住宅として供給できる可能性がある。
- ⑥ 路地空間を整備・工夫することで、都心部に立地しながらも子育て世帯にとって安全で使いやすい屋外空間を整備することができる。



写真：今回整備した住宅及び路地空間

4. 技術の検証で実施した内容

(応募資料より再掲)

実施項目	技術・システムの特徴と 本提案事業への活用の効果(作業仮説)	技術検証 したい内容	実施した内容法
①二方向避難路の確保	特例許可を得るために、袋路内の計画区域住戸およびその他の住戸の避難安全性を確保する二方向避難を確保する。	災害時の二方向避難通路を確保する住戸配置及び通路の仕様検討	災害時の二方向避難通路を確保する住戸配置及び通路の仕様検討。 特例許可は令和 4 年 11 月に許可が下りたので、その検証と京都市の都心部の他の袋路に適用するための普遍的なモデルを検討した。 京都市内の袋路のパターンを整理し、その他の条件を加味しながら 5 パターン程度の検証を行った。1 回目交付での検討内容を基に、さらに検証と考察を深めた。
② 通路所有者の協定締結	上記で確保した二方向避難可能な通路を将来にわたって永続させるための所有者による協定を締結する。	緊急避難経路の整備及び維持管理に関する協定の締結	本件は特例許可のために必須の条件である。協定案を作成しており、当事者と調整を重ねながら、合意できる内容を構築していく。緊急避難経路の整備及び維持管理に関する協定の締結。 特例許可は令和 4 年 11 月に許可が下りたので、その検証と京都市の都心部の他の袋路に適用するための普遍的なモデルを検討した。 京都市内の袋路のパターンを整理し、その他の条件を加味しながら 5 パターン程度の検証を行った。1 回目交付での検討内容を基に、さらに検証と考察を深めた。
③ 住宅と街区の安全性確保	新設する住宅において、火災時や地震時の安全性を確保するため、住宅の防火性能および設備内容の検討・装備を行う。	路地内住戸を建設する際に求められる準耐火建築物の仕様検討	路地内住戸を建設する際に求められる準耐火建築物の仕様検討。 特例許可は令和 4 年 11 月に許可が下りたので、その検証と京都市の都心部の他の袋路に適用するための普遍的なモデルを検討した。 京都市内の袋路のパターンを整理し、その他の条件を加味しながら 5 パターン程度の検証を行った。1 回目交付での検討内容を基に、さらに検証と考察を深めた。
④ 近 隣 の 理解	上記①②においては通路に面した既存住戸の計画に対する理解が不可欠である。加えて子育て世帯が暮らしやすい住環境を実現するには、計画に対する近隣の理解が必要。	近隣の理解を得るための情報提供と調整のプロセスについて	近隣の理解を得るための情報提供と調整のプロセスについて。 通路維持に関する協定、住環境維持に関する協定、工事に関する協定など近隣住民と意見交換を交わしながら協定を締結した。1 回目交付での検討内容を基に、さらに検証と考察を深めた。
⑤ ランドバンク等事業推進環境の検討	路地奥の狭小な土地を集約し事業推進環境を整える条件を整理する。	自治体等への寄附や購入の動機や体制の検討	自治体等への寄附や購入の動機や体制の検討を行った。先駆事例として調査した長崎市の成果をより考察した。長崎市の調査からは、長期間使用されず、適正に管理されていない老朽し危険な空き家・空き地を市に寄附し、それを地域住民等が管理・利用する仕組みについて多くの知見を得ることができた。この仕組みは袋路内の土地や建物を自治体に寄附する仕組みを検討する上で知見を得られると考えられ、参考にしながら考察を行った。

1) 技術の検証について

■中堂寺前田町の建築基準法第43条第2項第2号の許可について

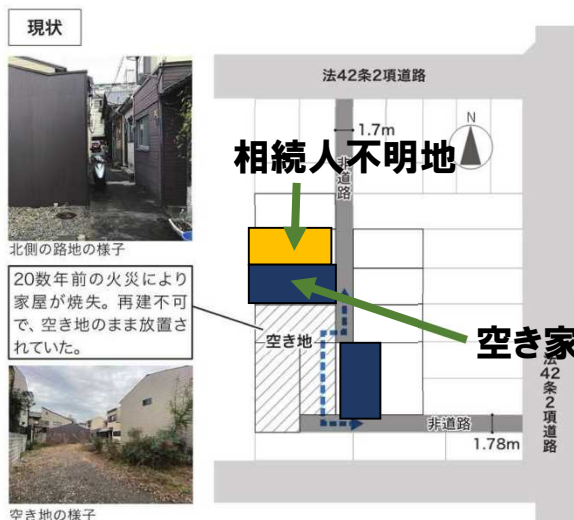
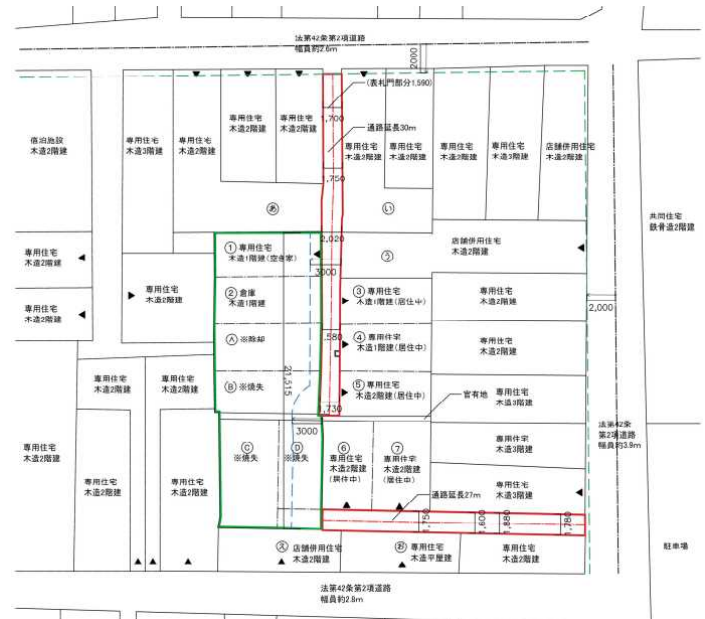
本計画地は、幅員 1.59m～2.02mの南北袋路に5軒長屋が2棟面し、幅員 1.60m～1.88mの東西袋路に2軒長屋が2棟面しており、区画再編をする事で通り抜けが可能であった。南北袋路の南端部の家屋が焼失したことから、区画の再編整備を行い新たな住宅を建築するが、既存の袋路が非道路であったことから建築基準法第43条第2項第2号の特例許可を得ることが必要となる。

許可に当たっては、2方向避難経路を物理的に確保し、将来にわたってその安全性を担保するために当該袋路の関係者合意による「防災まちづくり整備計画」を作成した。

整備計画項目概要を以下に示す。

- ・通り抜け通路の仕様
- ・接道幅、建築用途、戸数
- ・建築物の耐火仕様、階数、高さ
- ・共用部分の維持管理

以上を踏まえて、継続して令和4年から令和5年にかけて検討した。



放置されていた空き地を利用するには以下のような課題がありました。

- ・権利が複数人に分かれており活用しにくい
- ・所有者、相続人が不明な土地、および官地（水路）が含まれている
- ・土地の境界が確定していない
- ・空き地部分は接道条件を満たさず建築ができない

空き地に新しく子育て世帯向けの賃貸住宅を計画します。

- ・敷地を買い取り、権利を集約する
- ・不明所有者を探索し、財産管理人から買い取るなどして権利を集約する
- ・空き地で繋がっていた2つの袋路を通り抜け路地として整備する
- ・建築基準法第43条第2項第2号の許可（※）を得て新築住宅を計画する

路地の環境を生かし、安全な遊び空間のある賃貸住宅として整備。

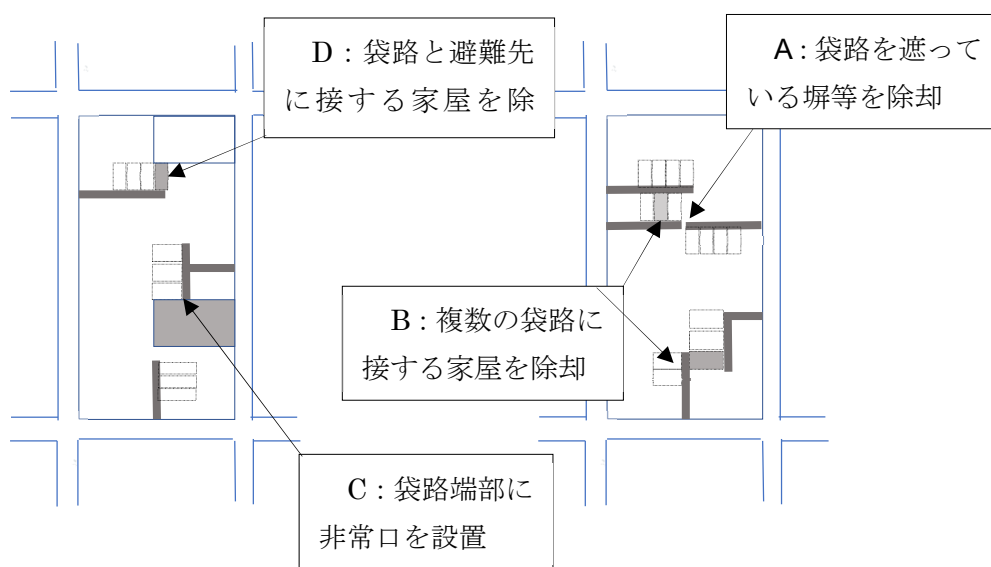


路地遊びのイメージ

※ 建築基準法第43条第2項第2号の許可とは
建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項において、法第42条に規定する道路に2メートル以上接していなければならない。道路に接していない敷地については、「法第43条第2項第1号の規定に基づく認定」又は「法第43条第2項第2号の規定に基づく許可」を受けることにより、建築が可能となります。

① 二方向避難路の確保

二方向避難を実現する形式として概ね以下の4パターンが考えられる。



A：袋路端部同士が接している場合、遮蔽物を除却又は開口部の設置により二方向避難を実現する。

B：並行する袋路の両方共に接する敷地がある場合、当該敷地内に避難路となる通路を確保（現実的でない）又は当該敷地内建築物を除却して二方向避難を実現する。中堂寺前田町はこのパターン。

C：敷地内に避難路となる空地を有する敷地に袋路端部が接している場合、遮蔽物の除却又は開口の設置により二方向避難を実現する。

D：敷地内に避難路となる空地を有する敷地と袋路の双方に接する敷地がある場合、当該敷地内に避難路となる通路を確保（現実的でない）又は当該敷地内建築物を除却して二方向避難を実現する。

何れの場合も常時通り抜けとすることについては、袋路の特性である通過交通（人も含む）が無いことから実現していた閑静で安全な環境が阻害される恐れがあり、そのため袋路内で建築行為を希望していない関係者からは必ずしも賛同されない。その場合、非常時のみ開放できる仕様の開口部を設置する事が現実的である。中堂寺前田町においても一部関係者から常時通り抜けへの同意を得られず、非常時用ドアの設置で整備計画が合意された。

C、Dの場合、避難先となる敷地の関係者から、整備計画の合意を得るには何らかの見返りがあると実現性が高い。例えば、建築が可能となる袋路からの増収を原資とする避難先敷地の固定資産税の減免が考えられる。相殺できずとも、地域の防災性能向上、都心居住促進のための費用と考えれば釣り合うのではないかと。

避難経路確保の為に既存構造物・家屋の除却、非常用開口部の設置に要する費用について助成制度があるので活用することが可能である。これら建物本体工事以外の経費については、建築不動産関係者以外にとって想定外の費用であることから事業の促進に大きく寄与する。

② 通路所有者の協定締結

上記①で確保した二方向避難可能な通路を将来にわたって永続させるための所有者による協定を締結した。

協定は、以下の2つについて締結した。

(1)「中堂寺前田旭町 路地住環境維持協定」

近隣の住民が新たな開発行為とそれに伴う住環境の変化にて意向を示し、とりわけ民泊等宿泊施設としての利用への抵抗が強く示されたことから、将来にわたってこれらの用途に変更しないことを謳う協定を締結した。

本協定の内容検討にあたっては、近隣住民の当事者、事業主である㈱八清、都市居住推進研究会、京都市都市計画局建築指導課により意見交換を重ねながら進めた。

協定の内容は以下の通りである。

中堂寺前田旭町 路地住環境維持協定

(趣意)

第1条 本協定の対象路地は、従来から低層の住宅が立ち並ぶ、落ち着いた住宅地です。本協定は、この永年培ってきた安全で快適な住環境を将来にわたって維持及び継承していくため、通路に隣接する土地の所有者並びに建築物の所有者及び居住者（以下「関係権利者」という。）が、第2条に定めるこの協定の目的となる土地（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途等の土地利用に関するルールを定めるものです。

(協定区域)

第2条 協定区域は、中堂寺前田町15番3他15筆に係る通路（南北通路及び東西通路）及び当該通路に面する土地とし、裏面で示す区域とします。

(建築物の用途に関する基準)

第3条 協定区域内の建築物は、次に掲げる用途にしてはなりません。

- (1) 簡易宿所
- (2) 届出住宅（住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む宿泊事業の用に供するもの）
- (3) その他不特定多数の者が宿泊事業の用に供する施設

(通路の維持管理)

第4条 協定区域内の南北通路及び東西通路は、それぞれに面する住宅の居住者の生活道として、将来にわたって使用を継続していくため、関係権利者は、通路上に建築物の建築や、通行の妨げとなる工作物を設置する等の行為はしないこととし、共通の財産として丁寧に維持管理することとします。

(蹴破り戸の使用)

第5条 協定区域内の南北通路及び東西通路の終端部に設置する蹴破り戸については、災害等により、南北又は東西通路のどちらか一方の通行が困難となった場合に、蹴破り戸を蹴破ることより緊急的に他方の通路への避難のため使用することとします。

(協定の継承)

第6条 土地の所有者及び建築物の所有者（以下「土地の所有者等」という。）は、所有権の移転及び建築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権の設定又は移転をするときは、新たな土地の所有者等にこの協定の内容を十分に説明するとともに、売買の際には、重要事項説明事項に記載する等、本協定を確実に継承させることとします。

附則

(効力の発生)

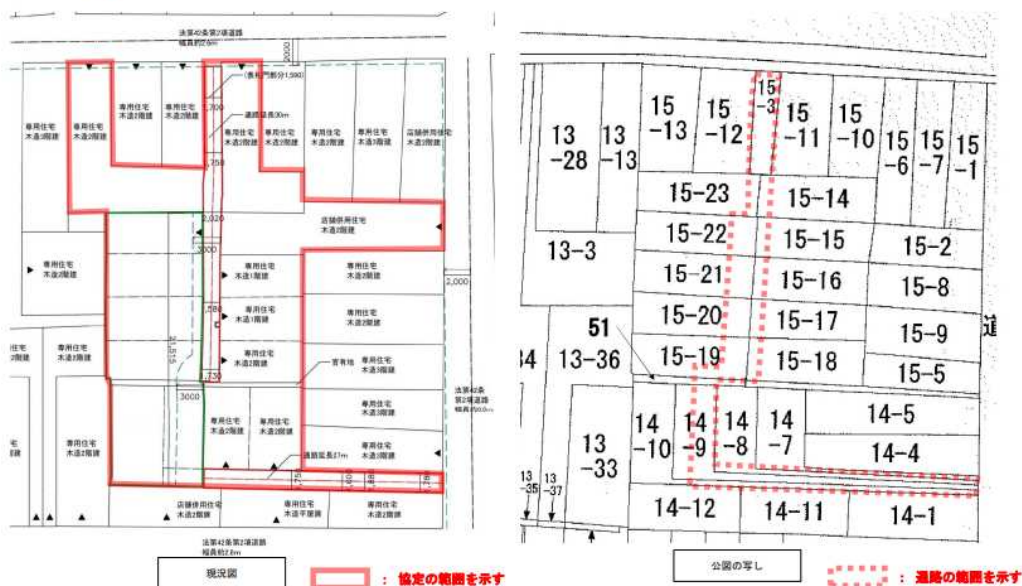
- 1 この協定は、締結された日から効力を発します。

(協議事項)

- 2 この協定の運用に関する事項のうち、この協定書に定めがない事項については、その都度、関係権利者が協議し、決定するものとします。

以上のとおり協定したので、その成立を証するため、関係権利者は本協定書に署名又は記名押印したものを10部作成し、関係権利者の全員が保管する。

中堂寺前田旭町 路地住環境維持協定



(2)「緊急避難経路の維持管理等に関する協定書」

本協定は、本事業のような袋路内で特例許可を得て建築するために最低限必要となる内容であり、つまり2方向避難及び通路環境を将来にわたって維持していくことを謳っている。

本協定の内容検討にあたっては、近隣住民の当事者、事業主である㈱八清、都市居住推進研究会、京都市都市計画局建築指導課により意見交換を重ねながら進めた。

本協定の内容は以下の通りである。

緊急避難経路の維持管理等に関する協定書

路地沿道の関係者及び緊急避難経路となる土地の所有者は、路地の安全性向上を目的に、非常時用の緊急避難経路の維持管理等について、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、緊急避難経路の維持管理等に関し、必要な事項を定める。

(緊急避難経路の位置等)

第2条 この協定の目的となる緊急避難経路の位置及び経路上に設置する蹴破り戸の設置者については、次のとおりとする。

緊急避難経路の位置	京都市下京区中堂寺前田町14番7、14番8、14番9及び14番10
蹴破り戸の設置者	京都市下京区東洞院通高辻上の高橋町619番地 株式会社八清 代表取締役 西村 直己

（緊急避難経路の維持管理）

第3条 この協定を締結した者（以下「関係権利者」という。）は、互いに協力し、緊急避難経路が常に良好な状態で使用できるよう、適正な維持管理に努めるものとし、不測の事態により、緊急避難経路及び経路上に設置した蹴破り戸等が破損した場合には、その原因を生じさせたものに原状回復を求めることとする。

（協定の継承）

第4条 関係権利者は、この協定に関する土地の所有権を他の者に譲渡するときは、新たな権利者及び関係権利者に協定内容を十分に説明するとともに、売買の際には、重要事項説明事項に記載する等、本協定を確実に継承させるものとする。

（普及啓発）

第5条 関係権利者は、関係権利者以外の路地沿道の関係者に対し、緊急避難経路の存在及び利用の方法について積極的に周知することとする。

附則

（効力の発生）

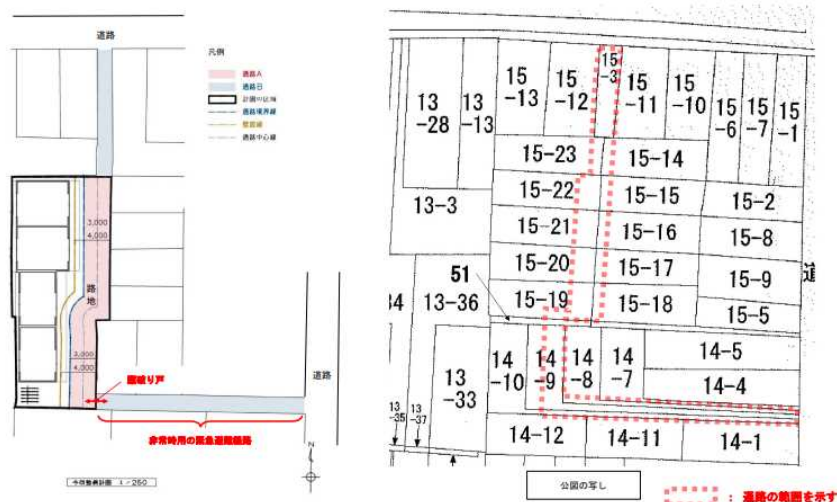
1 この協定は、本協定が締結された日から効力を発する。

（協議事項）

2 本協定の運用に必要な事項のうち、本協定に定めがない事項については、その都度、関係権利者が協議し、決定するものとする。

以上のとおり協定したので、その成立を証するため、関係権利者は本協定書に署名又は記名押印したものを10部作成し、関係権利者の全員が保管する。

緊急避難経路の維持管理等に関する協定書



③ 住宅と街区の安全性確保

新設する住宅において、火災時や地震時の安全性を確保するため、住宅の防火性能および設備内容の検討・装備を行った。

京都市の建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の許可基準は、通路幅員により建築物に求める性能が異なる。建築物に対する基準としては、通路幅員 1.5m 以上の袋路のものが一番厳しくなっており、次のとおりである。

- ・建築物は、次のアからエまでのすべてに該当すること。

- ア 専用住宅（長屋を除く。）であること。

- イ 階数は 2 以下とし、地階を有しないこと。

- ウ 準耐火建築物又は耐火建築物であること。

- エ 隣接する敷地又は、更地を合わせて一敷地とする場合は、延べ床面積は 200 平方メートル以下であること。

このうち建築物の安全性確保の視点からは、通り抜け如何にかかわらず細街路に接する建築物は準耐火建築物と同等以上の性能を有することが必須。ただし、連坦建築物設計制度では、用途、階数、面積等により外壁を防火構造とすれば足りる場合もある。

また、避難経路の安全確保としては、消火器・バケツの配備は必須。可能な限り避難経路に接する既存建築物についても外壁の防火性向上を図ることが必要である。

本事業では、敷地や事業の趣旨など、個別かつ具体的な状況に即して検討を積み重ね、火災時や地震時の安全性を確保するため以下の事を行った。

- ・ 1.8m未満の 2 つの袋路を繋ぐことで双方の 2 方向避難を確保
- ・ 通路幅員は対側地から 3m とし、さらに通路境界線から外壁面を 1 m 後退することで 4m の避難空間を確保
- ・ 自転車置場を一か所に集約設置することで、通行上支障となる物の通路への溢れ出しを防止
- ・ 新築建物は準耐火建築物とすることで延焼危険性を低減
- ・ 早期に火災危険性を確知するため各戸に連動型火災警報器を設置

同種の計画に汎用する内容としては、次のものが考えられる。

- ・ 細街路に接する建築物は準耐火建築物と同等以上の性能を有する（連坦建築物設計制度以外）
- ・ 連動型火災警報装置の設置
- ・ 避難経路の確保充実（具体的な内容は個別検討にならざるを得ない）

<参考>

■ 建築基準法

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

一 自動車のみの交通の用に供する道路

二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

■建築基準法施行規則

第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。

二 令第百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。

3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。

4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。

三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

■建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る基準

第3 規則第10条の3第4項第3号の規定に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める建築物は、次の1から15までのいずれかに該当するものとする。

（中略）

9 基準時に存在する幅員1.5メートル以上2メートル未満の専用の通路に敷地が接する場合は、次の(1)から(3)までのすべてに該当するものとする。

(1) 専用の通路は、次のアからオまでのすべてに該当すること。

ア 延長は、20メートル以下であること。

イ けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。

ウ 専用の通路に突き出して建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を築造してはならない。ただし、門扉等の通行上支障のないものは除く。

エ 申請者は、専用の通路の権利者とともに申立書（様式2）を提出すること。

オ 専用の通路部分に防火対策を講じること。

(2) 建築物の敷地は、次のアからウまでのすべてに該当すること。

ア 基準時に建築物が在し、当該建築物の敷地と同じ範囲のものであること又は隣接する敷地（敷地の一部を含む。）を当該建築物の敷地と合わせて一敷地としたものであること。

イ 専用の通路部分を敷地面積に算入しないこと。

ウ 専用の通路に1.5メートル以上接していること。

(3) 建築物は、次のアからエまでのすべてに該当すること。

ア 専用住宅（長屋を除く。）であること。

イ 階数は2以下とし、地階を有しないこと。

ウ 準耐火建築物又は耐火建築物であること。

エ 隣接する敷地又は、更地を合わせて一敷地とする場合は、延べ床面積は200平方メートル以下であること。

（中略）

15 1から14までのいずれかと同等であると判断して支障のないもの

④ 近隣の理解

上記①②においては、通路に面した既存住戸の計画に対しての理解が不可欠である。加えて、子育て世帯が安心して暮らせるために、近隣の理解と受容は欠かせない。本事業でも路地奥の環境が変わることに対する抵抗、子育て世帯に対する不寛容さが見られた。以下は計画に対しての理解を得ていったプロセスである。これらは同種の計画を実現するために欠かせないものといえる。

協定に関する近隣住民との協議に加え、2月7日には建物の配置や窓の位置・形状に関して近隣と意見交換の場を持つ。3月25日には工事や仮設トイレ設置箇所に関する協議を行い、情報の共有と意見交換の場を持つことで意思疎通ができやすくなるよう心がけた。2023年4月28日は地鎮祭を行い、工事を着工した。工事中は、敷地内の整地の際に発生する音に対して何件かのクレームが現場で呈されたが、以降12月の竣工まで不満などは特に寄せられることはなかった。

地域の方を対象とした内覧会においては、できあがった建物と路地空間について非常に高評価の声が多数寄せられた。「このようなものになるとは想像できなかった」「思っていた以上に良い空間だ」というものが多く、近隣の方々の想像を超えるものであったと推察される。

以上から、近隣の方の理解を得るには以下の内容に留意することが必要であるといえる。

- 事業者、設計者、施工者、研究者等事業推進者と近隣住民と意見交換と情報の共有を十分に行う。
- 図面だけでなくイメージ写真やパースの提示に加え、臨場感を得られるような空間を共有する。
- 土地やまちの履歴について近隣の方々と共有し向き合う（本対象地については過去の火災）。
- 地域住民が抱えている課題や不安を共有し、それを緩和できる方策を検討する（本対象地については協定の締結）。



写真：地鎮祭の様子



写真：2月10日に実施した住民説明会の様子

⑤ ランドバンク等事業推進環境の検討

本項目は、必ずしも全国で展開されているランドバンク事業を前提としないが、路地奥の狭小な土地を集約し事業推進環境を整える条件を整理することを目的とする。

本事業では、時差なく全ての区画において事業時期に合わせて対象敷地を購入できたが、通常は時差を生じながら土地を集約していくこととなる。その時差を埋めるため一定期間土地を保有するランドバンク的な制度と仕組みについて、事例を参考にしながら構築することとしている。

本検討は、土地を集約する手段として、①事業主による土地の購入による集約、②寄附等による土地の集約、の大きく 2 パターンを想定している。事業採算性が確保できるのであれば、①による集約が前提であるが、本事業での検証からも、土地の取得費用は低く抑えることが可能でも工事費を通常の工事以上に要してしまうことに加え、昨今の建設資材や人件費の急激な高騰の背景もあることから、②の可能性を検討することが必要であると考えている。

以上の動機から、自治体等への寄附の可能性の検討を行った。先駆事例として長崎市を調査・視察した。長崎市では、「長崎市老朽危険空き家対策実施要項」（平成 18 年 6 月施行）に基づき、市民の安全と安心を確保し、住環境整備等の推進を図るため、長期間使用されず、適正に管理されていない老朽し危険な空き家のうち、所有者からその建物及び土地を長崎市に寄附されたものを除却し、跡地を公共空間として整備する事業を実施している。除却後は、当該地域の居住環境の向上を図るために地域住民と協力し、必要な活用及び維持管理を行うこととされている。この仕組みは袋路内の土地や建物を自治体に寄附する仕組みを検討する上で知見を得られると考えた。

4 月 15 日（土）、16 日（日）に長崎市斜面地及び旧市街の視察を行った。長崎県庁の職員に案内を依頼し、土地利用や道路（通路）の状態を視察した。

「長崎市老朽危険空き家対策実施要項」に基く公共空間には、ゴミの集積地や公園、花壇など多様な利用が見られた。しかし、制度導入から 10 年以上を経た場所においては、雑草が繁茂し頻繁に利用されている様子が認められない場所も散見され、地域組織内での担い手の継承や土地利用の柔軟な運用などに課題を有することが推察された。

その他、長崎市の斜面地では連担建築物設計制度や定期借地権を利用した建物の更新や住環境の管理に関する制度、街なみ環境整備事業や地区計画制度などを活用した空き地や空き家への対処が多様に実施されていることから、引き続きこれらについても研究することとしたい。



斜面地には空き地が点在するだけでなく、放置された危険家屋も少なくなかった



「長崎市老朽危険空き家対策実施要項」に基づき長崎市に寄附され、地域の広場として利用されているものだが、手入れが行き届かず使用の痕跡が見られない場所もみられた。



(左) 「長崎市老朽危険空き家対策実施要項」に基づき長崎市に寄附され、ゴミ集積場として利用された土地。

(上) 地域の NPO 等が売地を暫定的に無償で借りて、農地として利用する場所が見られた。

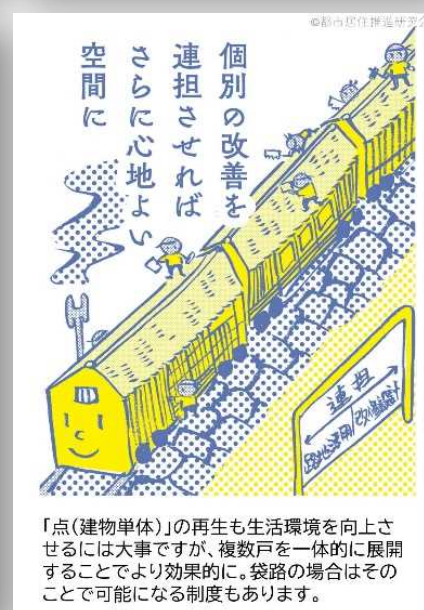
2) 路地の活用や暮らしに関するリテラシーに関する知見「ロジメガネ」の作成

路地の継承や再生に向けては、事業者や居住者、そして来訪者を含めた市民の理解が欠かせない。その普及のための親しみやすい媒体として作成した。

「ロジメガネ」は都市居住推進研究会により文章の作成、編集を行い、イラストはNPO アニジュアルギャラリーに依頼して完成させた。

「ロジメガネ」は、路地を見つめる際の目線を提案するものであり、「暮らす」「愛でる」「活かす」の3つの目線から、路地を継承し再生するために必要なポイントを30個に整理した。

アウトプットは①SNS (Instagram、Facebook) での発信、②紙媒体での作成 (100 部)、③京都市の広報媒体「路地暮らしのススメ」掲載、によって展開する。



5. 情報発信で実施した内容

実施項目	目的	実施した内容と結果
①コンテンツの収集・編集 (対・子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者)	対・子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者を対象に、「路地は子育てに向いている」「路地再生は京都の事業者にとってビジネスチャンスである」という理解を広く拡げるための内容を編集する。	新たに資料を収集するとともに、これまで収集・作成したコンテンツを再編集して一般向けのコンテンツとして事業主である㈱八清のサイトで発表した。
②web ページの作成、SNS による発信	対・子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者を対象に、「路地は子育てに向いている」「路地再生は京都の事業者にとってビジネスチャンスである」という理解を深めるための内容を発信する。	web で「中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト」に関する特集頁を立ち上げるとともに、上記①に関する内容を発信する。これらは SNS と連携して広く周知を図っている。 ・サイト： https://www.hachise.jp/project/chudojiroji/ ・SNS： https://www.instagram.com/tozyuken/
③ワークショップの開催	主に子育て世帯を対象に実施し、都心部に数多く存在する路地の再生を通じて、子育て世帯の居住地の選択肢が増加することの認知を高める。	主に子育て世帯を対象に、袋路を舞台に暮らし・遊びの可能性を実感できる場を提供し、路地での暮らしが身近に感じられるような機会を創った。具体的には、中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクトのオープンハウス時に話題提供とアンケート調査を行った。
④セミナーの開催	主に路地内の空き家・空き地の不動産所有者に、遊休不動産活用の動機づくりに寄与する。さらに市内の不動産事業者の袋路を対象にした事業への参加意欲を高め、地域密着型の不動産事業を促進する。	令和 5 年 10 月 7～9 日に開催した「京都路地サミット全国大会」において実行委員会に参加してサミットの企画を行うとともに、京都の路地における子育ての可能性について意見交換を行った。加えて、11 月 17 日にセミナーを開催し、行政の担当セクションをパネリストに迎え、京都市内における路地再生及び活用の可能性について意見交換を行った。

① コンテンツの収集・編集 (対・子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者)

目的及び概要：路地を子育て空間として捉える、もしくは相応しいように更新していくために、対子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者それぞれから関心を得られるようなコンテンツを収集・整理していく

実施体制：都市居住推進研究会、八清、京都美術工芸大学森重研究室、京都女子大学是永研究室 他

実施方法：これまで作成・収集した事例や情報を本取組に相応しいように更新する。

- ・本取組についてはそれぞれの主体が実施していく。
- ・実施した内容は、以降の取組に反映させていく。

② web ページの作成、SNS による発信

目的及び概要：路地を子育て空間として捉える、もしくは相応しいように更新していくために、対子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者それぞれから関心を得られるようなコンテンツを発信する

実施体制：都市居住推進研究会、八清 他

実施方法：八清内の web サイトに記事を掲載する。

ホームページ作成

- ・令和5年8月17日に、八清内の web サイトに掲載するための座談会を開催した。都市居住推進研究会から4名、八清から2名出席した
- ・本記事は9月26日に公開された。

<https://www.hachise.jp/blog/architecture-and-design/202309/shinomiya13.html>



写真：意見交換の様子（写真提供：八清）

特集頁の作成

- ・京都市下京区中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクトの経過や課題を解決してきた方法などを発信する専用サイトを八清内の web サイトに設置した（<https://www.hachise.jp/project/chudojiroji/>）
- ・令和5年7月から検討、役割分担を行い、10月から執筆を行った。
- ・12月下旬には web 頁を整え、公開した。



図：特設サイト（設置者：八清）



図：Instagram での発信の様子

③ ワークショップの開催

目的及び概要：子育て世帯を対象に、袋路を舞台に暮らし・遊びの可能性を実感できるワークショップを開催するとともに、これらの成果を不動産所有者や事業者と共有できる成果としてまとめる。

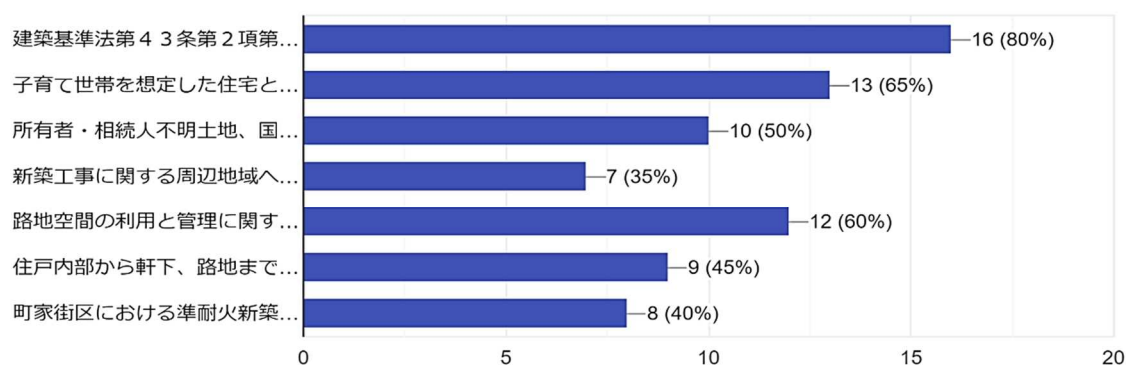
実施体制：都市居住推進研究会、京都美術工芸大学森重研究室

実施方法：実施方法：京都市東山区で「人口減少・移住・まちづくりを考えるワーキング」が子育て環境について関心を持って活動しており、これらのグループと連携し、中堂寺前田町路地長屋再生プロジェクトを見学した感想をもとに意見交換を行った。また、見学会参加者を対象とした意見の聞き取りを行った。

質問への回答

「本プロジェクトの特徴のうち重要だと思う点、もしくは関心のある点」（複数回答）は、20 人の回答者のうち多かった回答として、「建築基準法第 43 第 2 項第 2 号特例許可」16 人、「子育て世帯を想定した路地奥住宅の活用」13 人、「路地空間の利用と管理に関する協定締結」12 人だった。その他「所有者・相続人不明土地等の権利の整理」10 人、「内部から軒下、路地まで連続する開放性」9 人と続いた。

「路地空間や路地沿いの暮らしを魅力的だと思うか」には、20 人中 15 人（75%）が「とても魅力的」、5 人が「少し魅力的」とし、「あまり魅力的でない」「全く魅力的でない」は回答がなかった。



図：質問への回答

自由意見

出された意見は、路地空間に関するもの、住宅の空間に関するもの、子育て世帯を含む住まい手に関するもの、プロセスや事業内容に関するものに大きく分けられた。

（路地空間に関するもの）

- 路地奥なのに明るくて共用に使える空間があるのが素晴らしい。
- 路地という暗いイメージがあったがここは明るく日当たりがいいのが印象的。
- 路地空間は広く、日当たりがよく気持ちがいい。
- 路地の入り口は狭いのに奥に行くと広がりがあるセミプライベート空間になっている。

（住宅の空間に関するもの）

- 家だけ見ると狭く感じるが、路地に開く大開口により外まで自分の家のように感じられ、普通とは違う価値がある。
- 新築だからこその大開口による路地空間と居住空間の接続が大変魅力的。
- 路地に向けた開口部が開放的で、室内も路地も魅力的な空間。

- 新居を探していたどり着いた。A の2階洋室は日当たりが良く、B は赤い襖が印象的。玄関の戸の作りが広く、特にB とD は少し開放感がありすぎではとも思った。
- 水回りの設備が綺麗で、収納もある。
- 細部のこだわりや広い階段など子どもにも住みやすいデザインに好印象。単なるテラスハウス以上の付加価値を感じる。

(子育て世帯やその他の住み方について)

- 家の前がこんなに奥まっていれば、車が通らず子どもが飛び出しても危険が少ないと思った。
- カッコいいし面白いが、子育て世帯が実際に住むには少し狭いかも。
- ずっと住むには子どもが大きくなると狭いかなと思う間取りも、新陳代謝を生む上ではよいと思う。
- 子どもと一緒に見学に行き、程よいサイズだと思った。子どももこんなところに住みたいと言っていた。家賃はもう少し安いとよい。
- 4軒で仲良くなれば、外で食事などもできるとよい。
- 一緒に行った小6の息子は自分に1住戸欲しいと言っていた。確かに隣同士に二世帯で住むのもよい。
- B、D のタイル仕様の住戸は1階を事務所とし2階をプライベートにするのによさそう。
- 退職後にこんなところで一人暮らしをしたい。
- 規模的には、特にC とD は一人暮らしに適したサイズで、子育て世帯だけでなく、年配の方や若年独身などとのジェネレーションミックスとしてもよいと思う。

(プロセス・事業内容全体について)

- 近隣を含めた合意形成は大変だったと思うが、同じような状況にある路地にとっての選択肢のひとつとして有意義。
- 路地がこんなに魅力的な空間に変身することが多くの人に伝われば、路地再生が一層進むのでは。
- 京都にたくさんある細街路の事例として見本としたい。



写真：当日の様子

④ セミナーの開催

目的及び概要：主に路地内の空き家・空き地の不動産所有者に、遊休不動産活用の動機づくりに寄与する。さらに市内の不動産事業者の袋路を対象にした事業への参加意欲を高め、地域密着型の不動産事業を促進することを目的に意見交換できる場を設定する。

実施体制：都市居住推進研究会、八清、京都光華女子大学大島研究室

実施方法：以下の2つの場を活用して実施する

1) 「全国路地サミット in 京都」の開催

- ・令和5年10月7日（土）全国路地サミット in 京都が開催され、都市居住推進研究会は協力団体として参画し、実行委員会に参画した（添付チラシ参照）。企画、当日運営、翌日のツアーの運営に携わった。シンポジウムには約120名が参加した。
- ・京都ならではの多様な路地の魅力と路地再生の取り組みを発信するとともに、新たなパートナーシップや次世代に継承すべき路地のビジョンについて意見交換を行った。



写真：サミット会場の様子



写真：ツアーの様子

2) 実践セミナーの開催

- ・令和5年11月17日（金）に都市居住推進研究会が主催してセミナーを実施した。
- ・セミナーのタイトルは「密集市街地・空き家施策の実学講座 路地再生と継承・最新情報と不動産事業の可能性を探る」

- ・京都市内では空き家・別荘税（非居住住宅利活用促進税）の動きや所有者不明地、密集市街地対策などが大きく動きつつある中、魅力ある京都の不動産市場形成に向けて、今後の展開や戦略を意見交換した。セミナーには**31**名が参加した。
- ・話題提供者は以下の通り。
 - ：神谷 宗宏 氏（京都市都市計画局 住宅室住宅政策課 企画担当課長）
 - 田村 郁夫 氏（ 同 空き家対策担当課長）
 - 川口 浩 氏（ 同 まち再生・創造推進室 密集市街地・細街路対策課長）
 - 川戸 哲郎 氏（京都市行財政局税務部税制課 担当課長）



写真：当日の様子