

<p><b>課題</b></p>	<p>京都市内には再建不可の袋路が約6,000本あり、これに面する住戸の空き家化や建物の老朽化が進んでおり、安全性の低下や都市防災上の課題となっている。一方袋路は都心部にあり利便性が高くありながら地代が廉価なこともあり、若年層世帯（とりわけ子育て世帯）が暮らせるアフォーダブル住宅としての可能性がある。袋路の良さを継承し、安全性を確保して住宅の流通性を高め、このミスマッチを解消する事業モデルを構築することが必要。</p>
<p><b>目的</b></p>	<p>再建不可の袋路内で土地を集約し、地域の課題となっている子育て世帯が安心して居住できる住環境を整備するモデル事業（下京区中堂寺路地再生プロジェクト）を実施するとともに、取組から得られる知見を他の袋路で展開できる仕組み及び体制の検討を行う。</p>
<p><b>取組内容</b></p>	<p>①下京区中堂寺路地再生プロジェクトの進行                  ②袋路内及び周辺に子育て支援サービスを誘致もしくは既存団体との連携                  ③継続的に袋路内で同様な土地利用の更新を行うための仕組み・体制の検討と構築                  ④市内の他地区等での展開の可能性の検討                  ⑤他のテーマでの路地再生プロジェクトの可能性の検討                  ⑥広報媒体の作成（中堂寺路地再生プロジェクトサイトの構築・パンフレット「路地カツ写真大集合！」の作成）</p>
<p><b>成果</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進</li> <li>● 子育て・子育て環境整備に向けた調査</li> <li>● 上京区・下京区の袋路における安全性の確保や居住環境整備のケーススタディ</li> <li>● 路地の実態調査と子育て・子育て環境や他のテーマ型活用の可能性の検討</li> <li>● 広報媒体（web／パンフレット）の作成</li> </ul> 

## 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進

20数年前の火災により空き地化・空き家化が進む袋路内の土地6区画を集約し、長屋建て住宅4戸を供給する。2方向避難の確保、住宅の防火性能の向上、路地環境の維持などソフト・ハード両面の整備を行う



## 他路地での展開の検討

- 他の路地で展開するにはどのような体制が必要かを検討
- 子育て・子育て環境以外のテーマの可能性の検討



## 広報媒体の作成

路地の京都らしい景観や生活が継承し、安全性を確保するには住宅市場を活用することが重要。これを普及するための媒体としてHPとパンフレットを作成



## 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進

20数年前の火災により空き地化・空き家化が進む袋路内の土地6区画を集約し、屋建て住宅4戸を供給する。2方向避難の確保、住宅の防火性能の向上、路地環境の維持などソフト・ハード両面の整備を行う



- 「防災まちづくり整備計画」作成(通路環境の維持保全)
- 地区内住民の合意に向けた調整
- 新しく供給する4戸の協定書「路地暮らしのしおり」作成
- 特例許可申請



現状

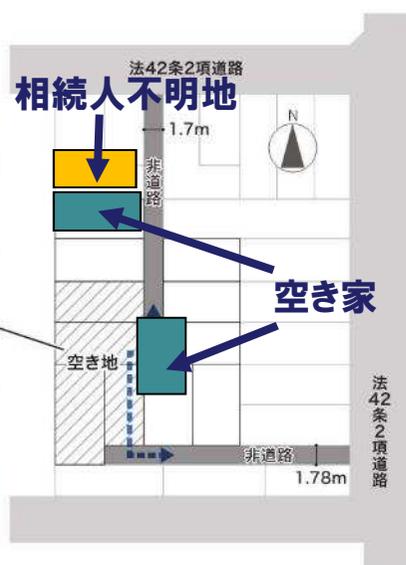


北側の路地の様子

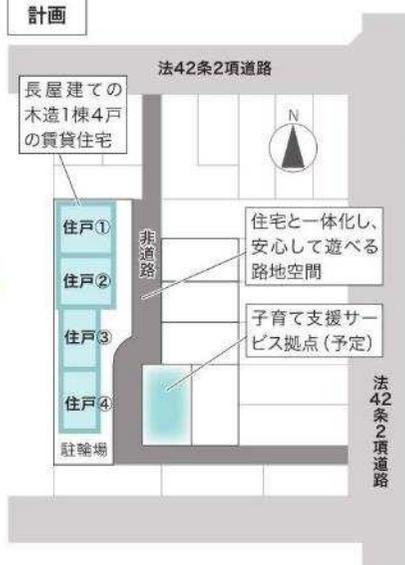
20数年前の火災により家屋が焼失。再建不可で、空き地のまま放置されていた。



空き地の様子



計画



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りません。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。



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

## 下京区中堂寺路地再生プロジェクトの推進

- 子育て・子育て環境としての空間・サービスの検討と調整

### 路地内空き家を活用したサービス主体入居の検討

- 近隣の子育て施設の調査
- 民間学童保育を市内で展開している事業者と連携を協議
- 延期や調整の長期化でスケジュールが合わず連携見送り

### 市内の親子が集うスペース運用の事例調査

周知や運用の重要性、インフラのニーズを聞き取りできた



### 子育て・子育て支援事業展開社へのヒアリング（認可外保育園、メディア）



内観イメージ（住戸内部から路地を見る）



概観イメージ

## 他路地での展開の検討

- 子育て・子育て環境以外のテーマの可能性の検討

### 下京区での検討



### 北・上京区での検討



#### 中堂寺周辺の細街路調査の実施と検討

- 87カ所の細街路の悉皆調査、2006年以降の変化を記録。うち6カ所で消失もしくは形状の変化
- 市街化のタイミングで形成される路地の形状(通り抜け/袋路)が異なる
- 消失した路地は袋路で路地と家屋が共に無くなり駐車場または新しい区画の家屋が新築されていた
- 変化した2カ所では通り抜けの保持と新たな通り抜けがあり、路地保全の方向性として注目に値する

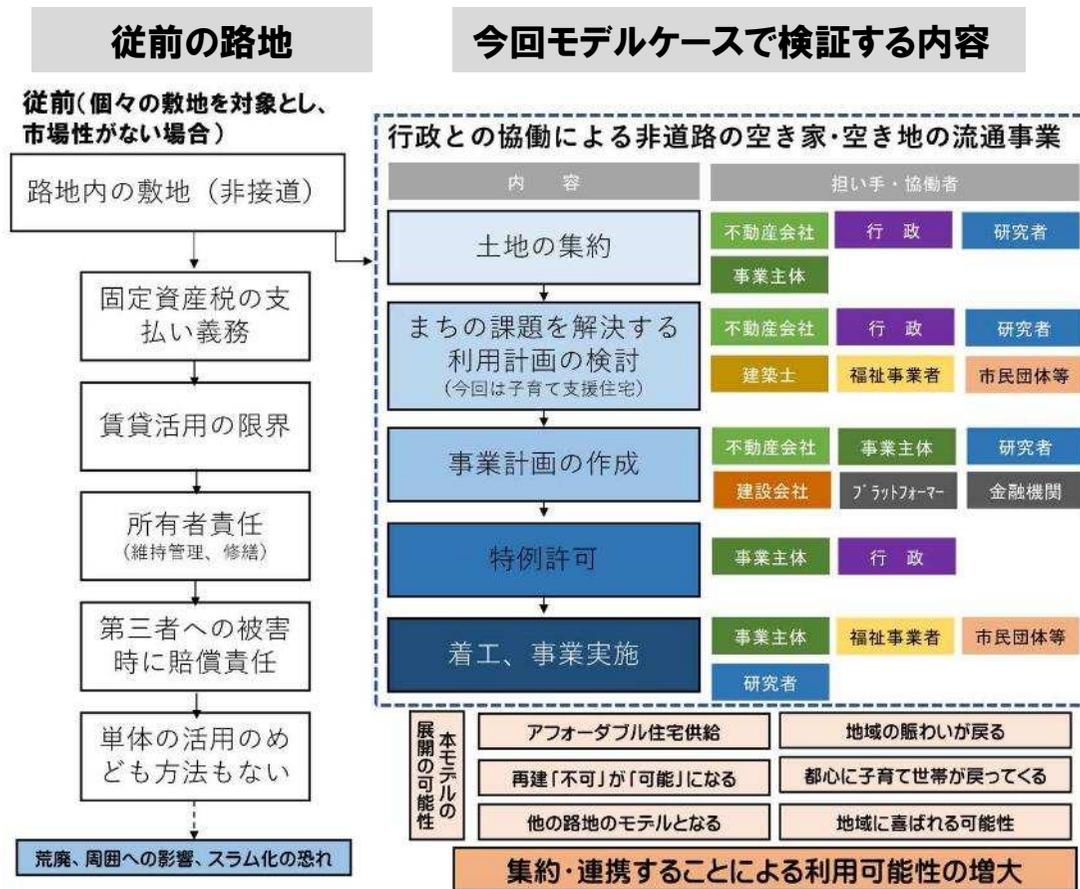
#### 路地の子育て・子育て空間その他のテーマ型利用の検討

- 地形や市街地の形成時期と路地の形状(通り抜け/袋路)の関係に関する考察
  - 他者の通行や利用を許容する設えに関する考察
  - 所有者の意向やコーディネータ、賃借人の重要性
- #### 3Dスキャンデータを活用した路地調査と検討
- 点群データを活用して「防災性の検討」「路地への私物溢れだし」「歴史資料のビジュアル化」などデータを活用した可能性について検討

## 他路地での展開の検討

- 他の路地で展開するにはどのような体制が必要かの検討

### 展開するビジネスモデル



### 土地の集約と土地利用の検討

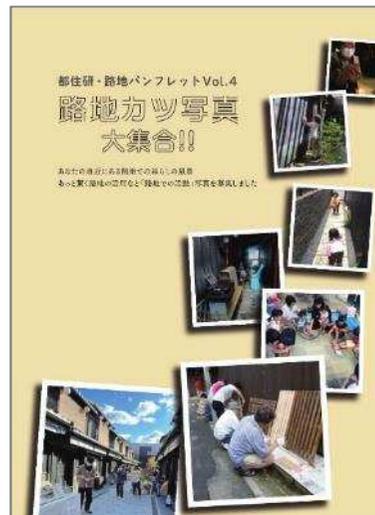
- プロセスの整理と課題の抽出
  - ①土地等の権利関係の調査
  - ②事業計画の企画立案、建築計画案の作成
  - ③土地の集約、他権利者等との合意形成
  - ④設計
  - ⑤各種許認可申請
  - ⑥工事
  - ⑦分譲・賃貸開始
- 所有者不明土地及び相続人不明地の対応
- 国有地(水路等)の整理について
- 寄附やランドバンクを活用した集約方法
- UR等の事業主体との協働

### 主体・組織のあり方

- 民間事業者のみで上記プロセスを実施するのは困難であり、行政はじめ多様な主体との連携が必要
- 特例許可を前提とする際は特定行政庁との密な連携と事前の緩やかな合意が必要
- 所有者不明地や相続人不明地の増加が予想される将来を見据え、財産管理制度を土地集約の手法として活用できる仕組み
- 相続放棄の対応
- 事業と情報主体をつなぐワンストップの存在

## 広報媒体の作成

路地の京都らしい景観や生活が継承し、安全性を確保するには住宅市場を活用することが重要。これを普及するための媒体としてHPとパンフレットを作成。地域での説明会や研究会・勉強会等で地権者や市民に配布



## 事業で得られた成果

- 20数年間空き家・空き地として放置され、所有権が細分化された袋路内部に新築住宅を建設
- 京都市が推奨する修復型まちづくりと路地を生かした、民間事業としてのまちづくりの具体事例
- 課題である若年層世帯のフーダブル住宅を計画
- 事業の課題である①特例許可、②土地集約、③事業資金、④所有者／相続人不明地、⑤旧市街に点在する官地、⑥近隣合意、の一連の課題に対峙、解決に向けて取り組めた
- 他の路地や地域でも展開できる汎用性のあるモデルとして取り組んだ

## 課題と今後の展開

- 事業の長期化は好ましくなく、さらなる相続の発生の可能性が高まる。このため可能な限り省力化・短期型の手続きが重要
- 路地は環境の変化への抵抗が強く、合意形成に時間がかかる、もしくは困難。これが事業の足かせになる可能性
- 個別事業として捉えるのではなく、地域のマスタープランやビジョンと合致した展開が重要
- 負担感の軽減と人的・財政的支援等のインセンティブ