

京都市・趣ある細街路、密集市街地対策

～景観維持と防災性強化図る～

日本不動産研究所 京都支所
不動産鑑定士 伊藤 雅人

京都といえば、世界遺産にも指定されている多数の神社や仏閣を連想しますが、町家が建ち並ぶ風情のある街並みも、京都らしさに大きく寄与しているのではないのでしょうか。一度は京都を訪れた人やテレビや雑誌で京都の街並みを目にしたことがある人が、京都らしい佇まいと聞いて頭に浮かぶのは、細い路地に趣のある木造の古い建物が並ぶ姿だと思います。戦災による被害が少ない旧市街地や、戦後復興から高度経済成長期にかけて土地区画整理事業が未着手のまま市街化された地域に、このような町並みが多く残されています。細い路地が集中し、木造住宅が建ち並ぶ木造密集市街地は、京都らしさを醸し出す一方で、法令上の問題から建物の建て替えや修繕が進まない状況にあり、地震等の災害時には建物の倒壊が想定され、避難や救助に支障をきたし、火災の延焼が拡大するというリスクも併せ持つため、都市防災上の課題を有しているともいえます。



「京都らしさを醸し出す街並みの中の細街路の風景」



㊤㊦とも「京都らしさを醸し出す街並みの中の細街路の風景」

京都市においては、下表のとおり幅員 4m未満の道（以下「細街路」という。）が多く存在します。細街路ゆえに法令上の規制により建て替えが進まず、防災上問題となっている様々な課題をクリアするための細街路対策が検討されてきました。京都の歴史性、文化性を踏まえつつ、安全な市民生活を確保し、災害に強いまちづくりの実現に向け、平成 24(’12)年 7月より随時、対策を推進しています。

表 京都市における細街路の状況(都市計画区域内の建ち並びのあるものに限る)

	細街路の分類				合計 (延長) (本数)
	幅員1.8m以上4m未満		幅員1.8m未満		
	通り抜けの道	袋路	通り抜けの道	袋路	
市内	約574km (71.6%)	約100km (10.6%)	約105km (11.2%)	約62km (6.6%)	約941 km
全体	約6,900本 (53.2%)	約2,650本 (20.4%)	約1,730本 (13.4%)	約1,680本 (13.0%)	約12,960本

出典：「京都市 都市計画局企画部都市づくり推進課：歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」

その具体的内容は、行き止まり道路（袋路）における緊急避難経路整備や袋路始端部における耐震・防火改修、道路拡幅整備に係る工事費用の助成等です。平成 25(’13)年 4～5月には、建築基準法上の道路には該当しなくとも、市長が建築基準法上の道路と同等の安全性を有すると認める 101 路線を、建築基準法上の道路に接する場合と同様の建築行為が可能となる「特定通路」として指定しています。

同時に、建築基準法第 43 条但書許可基準の改正も行い、接道 2m未満の路地状敷地の建替えを認めるとともに、トンネル路地奥における建替等に係る許可の要件を定めています。また、「既存の道を位置指定道路にする基準」も変更し、指定基準の適用拡大と新たな制度（拡幅予定型位置指定道路制度）を創設しています。

このような京都市の取り組みは、細街路対策の一端であり、多様な手法による良好な景観の維持継承と防災性の強化が図られる予定です。今後も、京都らしさの保全と市民生活の安全性に配慮した街づくりが推進されることが期待されます。