今こそ注目される安心・安全な住まい

伝統の町並みと市民の安全を守る　京都市

狭い路地でも建て替え促す

地震大国日本で既存住宅を安心して安全に暮らせる良質なストックにするには、耐震改修などの標準的な改修にとどまらず、地域特有の課題にも積極的に解決に向けた活動が必要になる。日本各地に残る伝統的な町並みは、それ自体が町の魅力となり、にぎわいをつくり、人々の生活を形作っている。その地域らしい住居群はそれだけで価値あるものだ。同時に、防災面や耐震面では問題になることも少なくない。町家など歴史ある建物や市街地、街路を活かしたまちづくりといえば、京都は必ず名が挙がるが、その京都市では、どのような取り組みを行っているのだろうか。

建築基準法では道路に認められない幅員の狭い路地や袋路入り組む密集市街地が京都らしさを醸し出している。建て替えできないほど狭かったために伝統が守られたが、安全性に不安も残っている。市は、狭さの魅力も残しつつ、建て替え可能にする取り組みを積極的に推進している

歴史景観を守るため、ちづくりとなる支援策をパッケージ化したり、さらに16年度から施行された「路地のある町並みを再生するための道路指定制度」をとりまとめた。

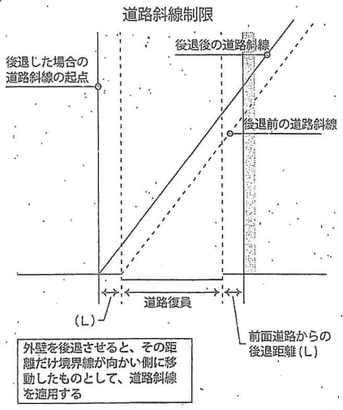
国の制度や規準に合わせるだけではその歴史や文化の性質を失ってしまう（幅員4㍍未満など）に面した敷地では、建築基準法の原則に則ると建て替えができない。しかし同制度によって、例えば幅員が1・8㍍未満の道に面している敷地でも外壁間の距離が4㍍以上確保されるように壁面の位置を制限していれば、建て替えすることを認める。敷地後退分が少なくて済むが、斜線制限や容積率が厳しくなる。階数・難路を確保するため、通り抜けできるような間取りも制限される。そのため設置を促し、その費用に対して補助が受けられるようにした。袋路の入り口左右に建っている住宅の確保といった要件もあるが、何より住宅を建て替えられることにより防災性を高めることができる。また幅員1・8㍍以上で行き止まりの道の場合に接している更地では通常住宅建築が認められないが、更地でも建築を認めている。

傾斜内で建築計画をしなければならないという道路斜線制限（図参照）も制限される。そのため各戸の高さが抑制されるが、これがむしろ町並みを残していくことばかりに重点を置くと、防災性や耐震性に不安も残ってしまう。建て替えようとすると建築基準法により、狭い路地などのセットバック（敷地後退）を行わなければならない。すると、町並みが崩れてしまいやすくなるという板挟みに陥ってしまう。

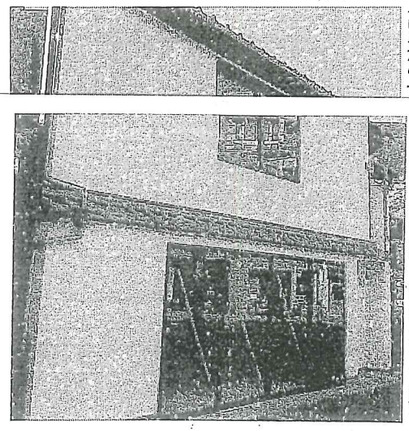
そこで京都市は、細街路の状況に応じた規制誘導策のあり方をまとめたり、密集市街地の防災まちづくりとなる支援策を形作る街路一つひとつに対して個別に対策を講じ、安全性を確保しながら建て替え可能な規準を設定するものだ。

建物を建てるときは、その敷地が幅員4㍍以上の道路に接していることが求められる。また、住宅を建てる場合は前面の道路から1㍍の1・25倍の位置を制限していれば、建て替えすることを認める。敷地後退分が少なくて済むが、斜線制限や容積率が厳しくなる。階数・難路を確保するため、通り抜けできるような間取りも制限される。そのため設置を促し、その費用に対して補助が受けられるようにした。袋路の入り口左右に建っている住宅の確保といった要件もあるが、何より住宅を建て替えられることにより防災性を高めることができる。また幅員1・8㍍以上で行き止まりの道の場合に接している更地では通常住宅建築が認められないが、更地でも建築を認めている。

このほか、京都市の密集市街地に多い袋路（行き止まりの路地）の先が、空き地・公園・寺社などになっている場合は、避難施設として、幅員を調査したり避難経路、建物の状況把握が行われているからだ。互いの課題を確認したり、意見交換することで市の施策も含めた対策が検討され、各戸が安心して暮らせる家づくり・まちづくりに取り組むことができている。これら地域の取り組みを支えるため、防災まちづくりの専門家を派遣して地区ならではの課題を洗い出せるようにもしている。



再生・創造推進室では、「住民の方々のまちづくりへの意識が欠かせない」と話す。地域住民が積極的に活動しているケースでは、まち歩きを実施するなどして、意見を残しながら、建て替えや改修が行われて市主導で京都らしい町並みの雰囲気が守られている（イメージ）



空き家流通で町を守る

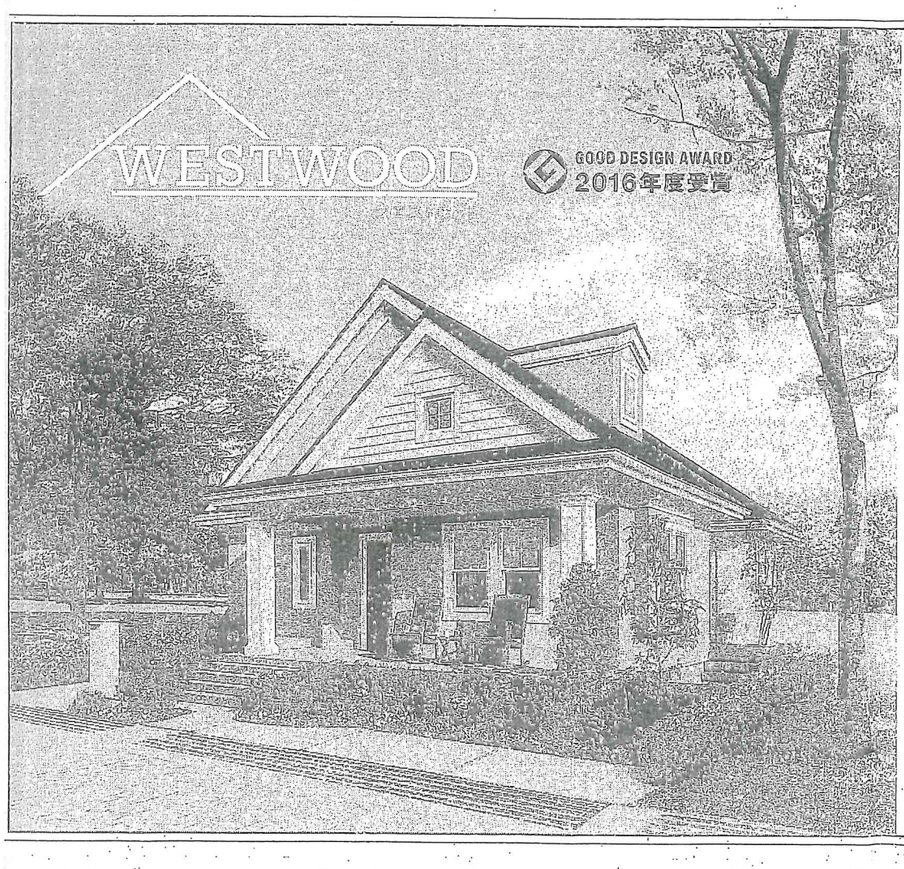
JTI介在で不安払拭

優良的な市の対応は空き家対策にも応用されている。2016年度から、市「空き家対策重点取り組み地域」を市内に4箇所設定し、現地調査をしたうえで、空き家の所有者に市の空き家施策や助成金の情報を送付し利用を促すように働きかけ始めた。

さらに、市は従来推進してきた地域の不動産事業者を相談員とする仕組みを加え、16年7月から専門家派遣の取り組みで空き家の診断を行い専門家派遣の取り組みを開始している。持ち主の意向を踏まえ、専門家の劣化の程について無料で調査ができるようになり、また賃貸利用する場合の手法といった情報提供も受けることができる。

さらに、空き家所有者の抱える「空き家を貸したら、返ってこないのではないか」といった懸念に対しては、移住・住み替え支援機構（JTI）のマイホーム借り上げ制度と連携したマッチングを16年4月から開始した。空き家を貸したい人は、JTIと賃貸契約を結び、JTIが子育て世帯など賃貸物件を借りたい人と定期借家契約を結ぶ。信用力のある主体が介在して所有者と利用者を結びつけることで、安心して活用してもらえる仕組みだ。改修のための補助事業もある。既存住宅むけには、耐震化計画費用、木造住宅の耐震改修費用に対して支援策が組まれている。

京都市においては、対象になる密集市街地は、2千ヘクタールを超え、そこに内包される住宅は戸数にしておよそ16万戸に及ぶ。空き家をそのままにせず、町の安全性を高めるために活用策を個々に模索し、流通させる計画を実行していく取り組み全体に、歴史都市としての意気込みが感じられる。



人生でいちばん大きな出来事ともいえる家づくり。
その家をつくる時間は、いちばん楽しい時間であって欲しい。
楽しみながらつくった家には、きっと毎日を楽しくする力があるから
思いのままの家が築かれていく歓び。
そしてそこで、家族の暮らしが築かれていく歓び。
三井ホームのオーダーメイドは、
住まいが完成した後も続いていきます。

オーダーメイドの歓び。

◎資料のご請求、お問い合わせは
0120-94-4331　(9:00～18:00 土・日・祝日除く)
三井ホーム　検索
三井ホーム株式会社 本社
〒163-0453 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル53階
三井ホーム