

令和4年度 住まい環境整備モデル事業  
【課題設定型・事業者提案型】  
**提案内容の概要**

**事業名称：再建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—

**代表提案者：都市居住推進研究会**  
**共同提案者：株式会社 八清**



# 1. これまでの取組

- 都市居住推進研究会は「誰もが住みやすい京都の住まい・まちづくり」を研究し、実践することを目的に1994年に発足。不動産や建築の事業者、研究者、行政を中心とした個人で構成。
- 共同提案者の(株)八清は、京町家等のリノベーションを通じて上質な空間をプロデュースする不動産会社(1956年設立)。
- 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路地再生を検討してきた対象地である。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てきた。

- ・ H30,R元「地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」
- ・ R2「地域の空き家等の利活用に関するモデル事業」
- ・ R3「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

採択

- 今年度はこれまでの研究を踏まえ、対象区画の土地を取得して集約し、住宅を建設して子育て支援住環境づくりに着工する予定である。



## 2. 現状・問題意識

### 1) 現状

- 京都市内には数多くの袋路があり、住戸の空き家化や建物の老朽化が進む。袋路内は再建築不可が多く、安全性の低下や都市防災上の課題。
- 狭小な敷地が多く、不動産市場で流通せず遊休地として放置されがち。
- 不動産評価が低いことから住居費負担が少ない住宅となる可能性がある。
- 都心部にあるが現状では子育て世帯の住まいの選択肢には入りづらい。
- 袋路はその空間特性上、車両や関係者以外の出入りがなく子どもが安心して遊び、暮らせる空間となりうる。

### 2) 問題意識

- 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」と捉え、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。
- これらの実現は、地価の高騰により市外への流出が進む子育て世帯向けの都心部の住まいを実現することが可能となる。

### 3) 展開の方向

狭小敷地を集約、安全性の確保、特例許可による新築、テーマ設定による都市の課題解決、の4つのコンセプトに、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な文脈を引き継ぎながら日照等居住環境の向上を目指す。



### 3. 提案内容

- 「特例許可」を活用して再建築不可の袋路を再生し、子育て世帯が安心して暮らせる住環境を整備する。
- 災害時の避難路確保や延焼しにくい住環境とし、都市の防災性を高める。
- 土地の集約により複数戸の住宅を供給することで、子育て世帯に相応しい規模とする。
- 世帯単位ではなくコミュニティ単位で子育て・子育て支援環境を整える。
- 植栽や駐輪空間など路地空間の環境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。



#### 「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うことで、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。
- ・ 畳の間など子育て世帯が暮らしやすい住空間・設備。
- ・ 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。

### 3. 提案内容

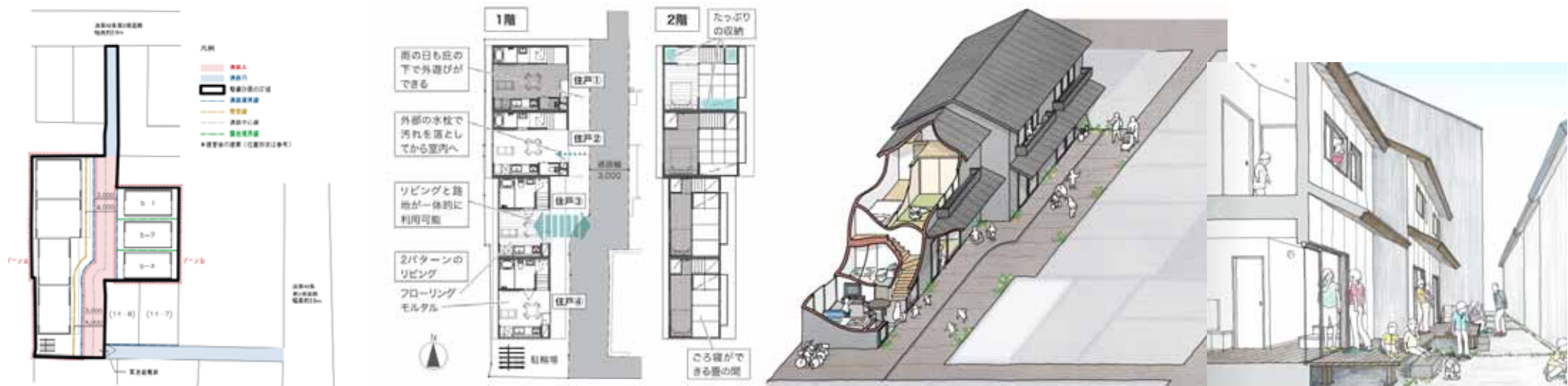
#### 「技術検証内容」のポイント

特例許可を得るための下記取組を実施。

- 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

#### 「住宅提供および普及内容」のポイント

- ① 都心部に数多く存在する路地の再生を通じ、子育て世帯の居住地の選択肢を増加させる
- ② 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
- ③ 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



### 3. 提案内容 (分譲スキーム、コンセプトの継承方法)

- 「さらしや長屋」で実施した、投資用賃貸住宅商品として売却する。
- 長屋形式の建物であるが、壁と柱は共有していないので4戸の住宅として分譲することも想定する。また購入者自身が居住することも想定する。
- これまで八清が実施している、売却前に賃貸住宅の募集・入居を行い、居住者付きで売却することも想定する。この手法は京町家をリノベーションした宿泊施設でも導入しており、経営を一定軌道に乗せて売却することで安心して購入できる。
- 土地建物所有者が八清から購入者に移転する際は、本住宅は袋路再生のモデル的プロジェクトである、子育て支援住環境として整備、防災性向上やコミュニティの継承等まちづくりに資することを目的に実施、の趣旨を十分に説明するとともに、売却時の重要事項説明に含めることで継承する。
- 近隣とは「中堂寺前田旭町 路地住環境維持協定」及び「緊急避難経路の維持管理に関する協定書」を締結済みであり、これらの内容を土地建物所有者は継承する。
- 今後所有権が移転する際も、これらの内容を継承する（重要事項説明に含む）。
- 賃貸借契約の際は、入居者に本住宅の趣旨を説明し、近隣と調和した暮らしを行うための「路地暮らしのすすめ」を配布、入居条件とすることを説明する。
- 趣旨を理解した上で購入することになり、補助金の関係から定期報告の必要性が生じた際は協力することを条件に含める。

**以上の仕組みを導入することで、所有者が変更しても事業の趣旨は継承される。**

#### 1) ハード面

- 京都市の行政課題となっている「子育て世帯が安心して暮らせる住宅」を再建築不可である都心部の路地で適正賃料で提供する事業スキーム。
- 路地空間と住戸内とで一体的に暮らすことで、狭小な住宅でも快適に暮らせる。
- 空間特性上、子どもが安心して遊べる屋外空間。



路地空間イメージ(さらしや長屋)。張り出した軒下空間が隣戸との緩やかな繋がりを創る。路地空間はモルタル舗装に植栽空間を備える。

- 既に事業主が実装している家賃減免方式(1)を導入する。
- 近隣の子育て支援施設やサービスは既に調査しており、周辺施設への本事業の周知、入居募集段階でのこれらサービスに関する情報提供を行う。
- 街区内にある空き家に民間学童保育の誘致を試みたが、住戸の用途変更、使用可能面積、近隣の理解、スケジュールの課題から実現不可であった。
- 当該敷地の立地する下京区役所の子育て担当部署と意見交換を重ね、同区は公私ともサービスが充実しており、自己完結型の整備ではなく周辺と連携する既存サービスとのコーディネートを行うべきであるとアドバイスを受けた。

(1) 八清が下京区で供給した「さらしや長屋」で実施。子ども一人につき賃料1万円減免。以降は子ども一人につき5千円減免。



## 4. 期待される効果

### 1) 再建築不可の路地奥に住宅を新築

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と日照や通風の環境改善が可能となる。

### 2) 利便性の高い場所に子育て世帯が暮らしやすい住環境を整備

地代が低く抑えられている袋路内の建物の更新を可能とすることで、アフォーダブル住宅を供給できる。

### 3) 所有者不明地等を含む路地奥での事業の可能性を示す

路地奥は官地の存在や所有者・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示せる。

### 4) 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。

### 5) 路地と住戸内を一体的に利用できる空間構成を提案

深い庇を設置し、緩衝空間となる庇下空間を設ける。扉の開放時には住戸内と路地とが一体的な空間となり、子ども遊び場であるとともに住戸間の交流を促進する。



## 4. 期待される効果 (提案事業の普及性)

- 今回の事業対象地は、20年以上前の火災により街区中央部が焼け落ち空き地のまま放置され、空間として2つの袋路が繋がっていた。これを利用して2方向避難を確保し、防災性の向上を伴う事業計画を作成することができた。
- 既に「まちなかコモンズ」という京都市の制度があるように、路地内の空き地を防災空地として利用する実績があり、街区内の空き地を積極的に防災性向上のための種地として利用することが行われている。「祇園・夢見辻子」などでも実施されている。
- 今後、路地内では、単体では活用のしようがない空き地・空き家が増加していくことが想定されるが、これらの配置によっては、空き地の通路化、空き家の除却による通路化により、2方向避難が可能となる袋路は少なくない。
- その可能性のある空き地・空き家をストックし、将来的な避難路の確保や街区の建物の更新に向けたランドバンクのスキームを本事業では並行して検討している。
- ランドバンクの運用は、民間事業者による土地の取得を前提とするのには限界がある。これら空き地・空き家の自治体への寄附、寄附以降の事業化に向けた展開に関する検討も行っており、個別解ではなく他の路地への普及性も検討している。
- 将来的には、袋路を有する街区において、二方向避難を確保するための空き地・空き家の対象の戦略的な選定やランドバンクへの権利移転、土地を集約化していく展開を本モデル事業を参照しながら事業としてパッケージ化し、広く普及していく。
- その際には近隣の理解が不可欠であり、本モデル事業を通じて、袋路を有する街区の防災性や居住環境の向上、コミュニティの継承やまちづくりの担い手確保などの効果を積極的に発信、市民の理解を促すことが必要である。

## 5. 検証方法

提案内容	幅員1.8m以下の袋路を再生、子育て住環境を整備	災害時の避難路確保や不燃化等都市の防災性を高める	土地の集約で子育て世帯に相応しい規模の住宅を供給	コミュニティ単位で子育て・子育て支援環境を整える	路地を単なる通路ではなく魅力的な屋外空間とする
手段	建築審査会に諮問、特例許可を得る	二方向避難を可能にし、かつ建物の防火性を高める	子育て世帯が暮らしやすい住宅を整備する	子育て世帯が暮らしやすい路地空間を整備する	情報提供・普及活動を行う
検証方法	<b>特例許可</b> が得られること <許可の条件> ① 二方向避難確保 ② 通路を継続させる協定の締結 ③ 新築する住宅と通路の安全性確保 ④ 近隣の計画への理解 ⑤ 事業推進環境の検討	4住戸供給後に <b>住まい手が見つかる</b> こと（売却できること）	子育て世帯を中心とした <b>多様な世帯</b> が暮らすこと	京都市や業界団体等と連携し、 <b>本事業モデルの普及</b> を図り、他の袋路での展開の可能性を高めること	<b>近隣、子育て世帯、不動産所有者、不動産事業者</b> への情報提供及び普及を行うこと