

【京都市】京都市路地再生プラットフォーム

1. 背景・目的

- 京都市では、災害に強いまちづくりを目指した取り組みを進めているが、密集市街地の中でも狭小な袋路や細街路が集中する街区では、法令上の制限等により建物更新が困難なため、改善が進みにくい状況にある。
- このような街区の抜本的な改善に向け、民間と行政が連携して再建築不可地などの土地を集約・再編し路地を再生する仕組みを検討する。

2. 事業概要

(1) 連担建築物設計制度を活用した路地再生事業を円滑に進めるための検討

- ・ 連担建築物設計制度を活用し、R1年度に整理した整備フロー(案)に沿った路地再生事業を進めていく上での袋路を解消し、二方向避難の確保に必要な公益性の高い整備用地の土地(種地)について、URとの連携による確保の可能性を検討した。

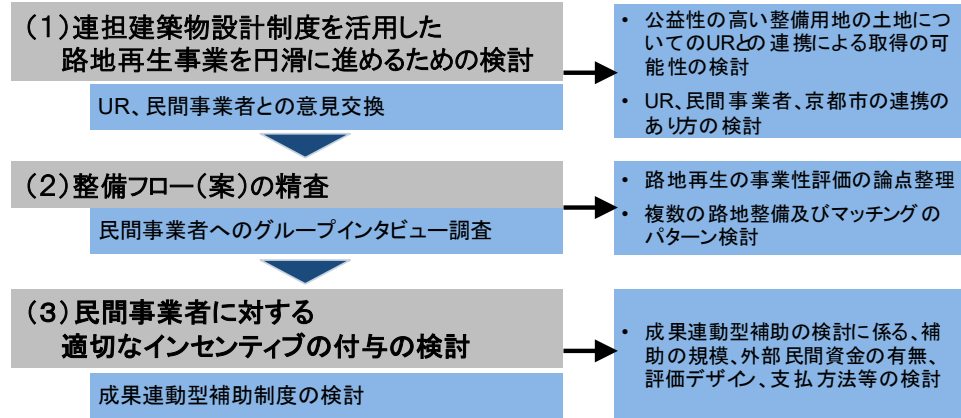
(2) 整備フロー(案)の精査

- ・ 今年度別途京都市が整理中の街区計画(案)に基づき民間事業者と対話し、官民連携事業としての民間事業者としての関わり方を検討。
- ・ 対話の結果を踏まえ、過年度整理した整備フロー(案)において前提としていた「地域・行政による整備事業者の選定」というプロセスの妥当性を含めた見直しを行った。

(3) 民間事業者に対する適切なインセンティブの付与の検討

- ・ 路地再生事業においては、一般的な民間の宅地開発等では生じない2方向避難の確保や既存住宅の延焼防止措置などにかかる整備費用のほか、連担建築物設計制度の活用にあたり必要となる権利者の合意形成などに係るコストなどの様々なリスクが指摘されている。
- ・ 民間事業者のリスク軽減を目的として、個別合意の形成に対する事業者のインセンティブのあり方について検討を行った。

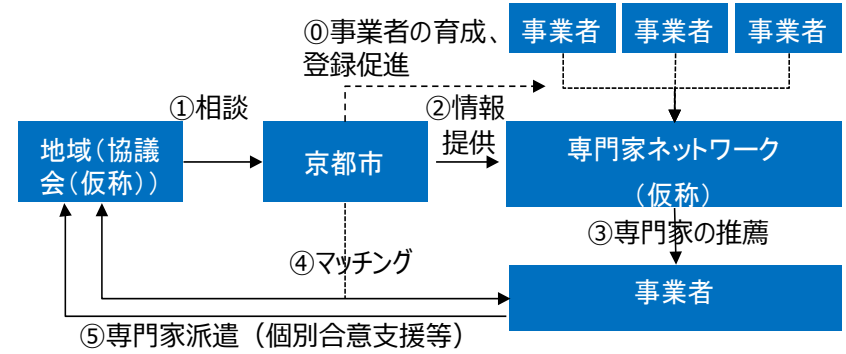
【令和2年度の事業概要】



3. 地域プラットフォームの取組成果

- 整備フロー(案)の精査
- ・ 過年度前提としていた「地域・行政が整備事業者を選定」する場合(パターン1)に加えて、専門家ネットワークと地域のマッチングによる路地再生(パターン2)を整理

【マッチングの仕組みのイメージ(令和2年度に新たに整理)】



- 民間事業者に対する適切なインセンティブの仕組みの検討
- ・ 路地再生事業の特性を踏まえると、「最低支払枠:有」「成果連動枠:無」のパターンの成果連動型の補助が最もふさわしいとして整理

最低支払枠:なし		最低支払枠:あり
成果連動枠:あり	成果連動枠:なし	成果連動枠:なし
<ul style="list-style-type: none"> ・ 何段階かの到達ラインを設定し、段階的に支払額を変動させる方式 ・ 連担の合意形成については、段階的な支払いを行う根拠を合理的に説明困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成果指標達成時に満額支払うが未達の場合にゼロ円とする方式 ・ 補助の考え方としては合理的だが、民間の取組のハードルの引き下げには寄与しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低支払額を設定し、成果達成時のみ追加で支払いを行う方式 ・ 成果連動枠は達成時のみとすることで、路地再生のハードルの引き下げと両立を図ることができる

4. 今後の検討方針

- ・ 今年度の業務を通じて地域と事業者のマッチングパターンも含めた、自走する仕組みの構築に向けて検討を進めた。
- ・ 実際の制度構築(専門家の登録派遣制度、成果連動型の補助制度等)の具体化に向けて、今後検討を進める必要がある。