

標題 富山県射水市放生津地区の重点密集市街地対策

氏名（所属）長瀬 拓也（射水市都市整備部建築住宅課）

1 はじめに

射水市は、平成17年に1市3町1村の合併によって誕生しました。富山県のほぼ中央に位置し、半径約7kmのコンパクトな都市です。県内の2大都市である富山市、高岡市が東西に隣接しており、人口約9万人の県内3番目の都市になります。天然のいけすと呼ばれる富山湾、清流に鮎が躍る庄川や里山の豊かな自然、環日本海交流のゲートウェイとしての機能を持つ富山新港を有するなど様々な可能性を持った地域として発展してきました。年間100万人が訪れる海王丸パークをはじめ、周辺に位置する新湊大橋や日本のベニスと呼ばれる美しい風景の内川エリアは近年全国的にも人気の高い観光スポットとなっています。



射水市の位置図

取組みを紹介する放生津地区は市の北部にあり、北は富山湾、南は内川との間に位置します。放生津地区の歴史は古く、漁師町として栄えていたことが万葉集で確認でき、漁の安全を願うための地蔵が地区のあちらこちらで見ることができます。曳山や獅子舞といった祭りが盛んであり、曳山・築山行事は、令和3年に国重要無形民俗文化財に指定されています。

2 事業発足の経緯と重点密集市街地

平成8年に発生した阪神淡路大震災により密集市街地で多くの命が失われました。その原因は木造住宅の倒壊や火災と考えられています。

そこで国土交通省では、平成15年に全国で約25,000haを防災上危険な密集市街地として位置づけ、その中で重点的に改善の必要がある400地区、約8,000haの密集市街地を「重点密集市街地」として公表しました。富山県内では、放生津地区が唯一重点密集市街地に選定されており、面積は約4haです。



狭隘な道路と自立できず支えあう家屋

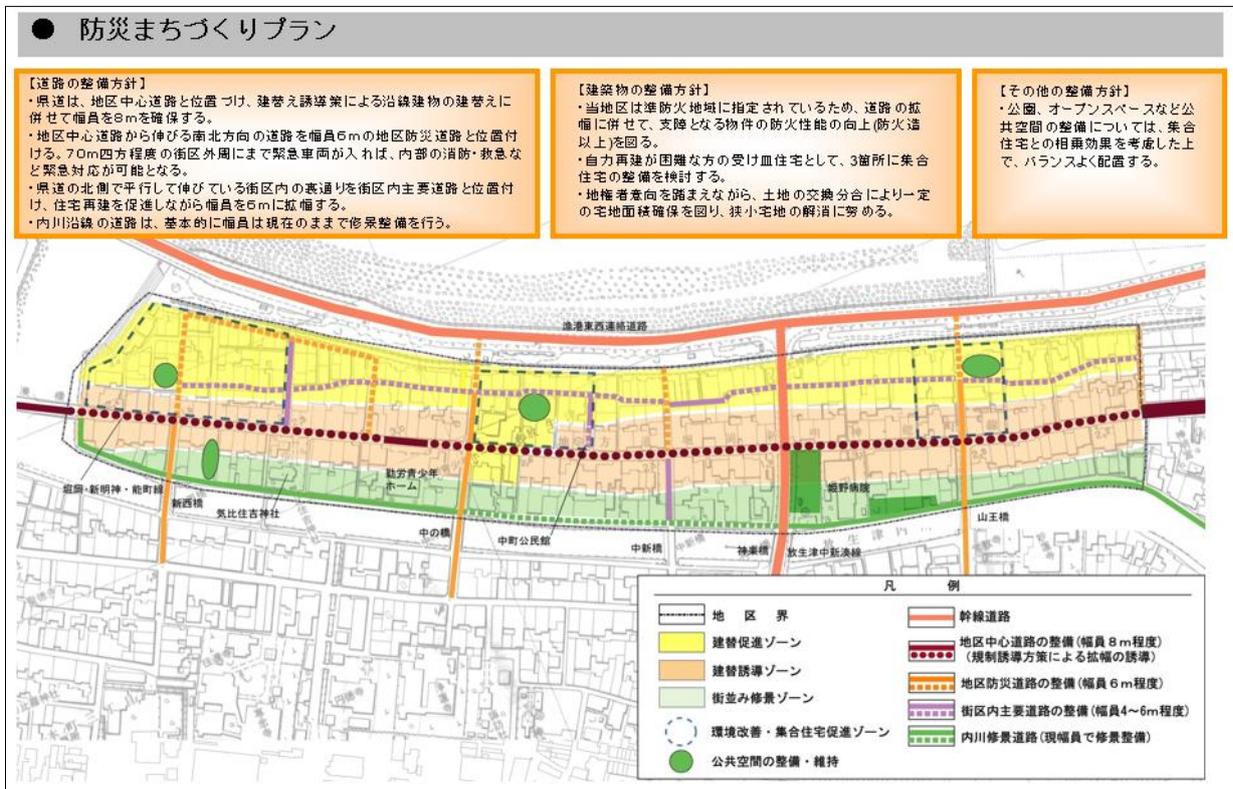
放生津地区は、2m程度の狭隘な道路と間口が3.5mから5.5m程度の狭い短冊状（縦長）の敷地に木造住宅が密集して立ち並ぶ区域です。また、現在の建築基準法では建蔽率や接道違反となっており、地区内の一部では登記上の土地境界と利用実態の乖離があり、適正利用が促進されない状態でした。利活用しづらい短冊状の敷地のため、住宅の建て替えが困難で、若者世帯は地区外への転出を余儀なくされています。転出による人口減少と高齢化は地区の活力を衰退させる悪循環を引き起こしており、この悪循環が起因し、空き家は適正な管理をされずに放置され、老朽建築物が密集した防災上危険な地区となっており、早急な対策が必要となっていました。

3 事業実施への取り組み

危機感を抱いた住民は、地元で有志を募り、地震や火災などの災害に強いまちづくりを考えていく

ために「防災まちづくり勉強会」を平成18年に市と共同で設立しました。この勉強会は、本格的にまちづくりを進めていくための準備として、最初に有志主体で地区内の問題や課題の整理、次に市と有志で具体的なまちづくりの方針（たたき台）の作成、続いて市が地区住民全体を対象に意向調査や個別面談などを進めていき、まちづくりの詳細な検討を行いました。これまでに数十回の勉強会や会合、福祉等の専門部会を実施しています。多くの方は地域の問題について認識はあるものの、住宅の建て替えのための資力や強制的な立ち退きへの不安を抱えていました。放生津地区のまちづくりは「個々の事情・希望を優先し、全員が納得した上で進める」を基本理念としており、道路整備ありきの発想ではなく、個々の住宅の建て替えや修繕が行われ、それに伴って道路整備が進むことから、まずは住宅再建・生活再建についてじっくりと話し合いをすることが重要と考え、戸建て、存置、共同住宅への入居、転出などそれぞれにあった選択肢の中から納得のいくものを選択できるようにしています。

こうして防災まちづくり基本プランを作成し、「多世代が住み続けられるまち放生津」を整備目標の基本方針としました。



4 住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業を併用したまちづくり

約4年の期間を経て平成22年度から住宅市街地総合整備事業（社会資本整備総合交付金）を活用したまちづくりが開始されました。当該事業で老朽建築物の除却や地区内道路の整備を行うことにより重点密集市街地対策を行うとともに、土地区画整理事業を併用して、宅地として利用しづらい短冊状の土地を形の整った利用しやすいものに整理し、新たな住民を呼び込むまちづくりを行っています。

なお、事業エリアは重点密集市街地に公表された奈呉町、中町、山王町と隣接し、同様の問題を抱えていた四十物町地区を含めた4自治会を6地区に分けています。令和5年度末時点では奈呉町第一街区、中町西部地区、山王町地区、四十物町地区の4地区の事業が完了しており、令和8年度を目標に残り2地区の整備を進めています。

実施主体については、道路整備や老朽建築物の買収や除却は市が行っています。建替促進や土地利用計画の策定、住民との個別面談等の一部は、市がまちづくりコンサルタントに業務を委託しており、土地区画整理の事業施行者は宅地の造成や分譲住宅の売り出し、共同住宅の管理運営を行っています。

5 共同住宅について

放生津地区においては、中町西部地区にリアン放生津、奈呉町第一街区にラ・メール放生津の2棟の共同住宅を建設しました。

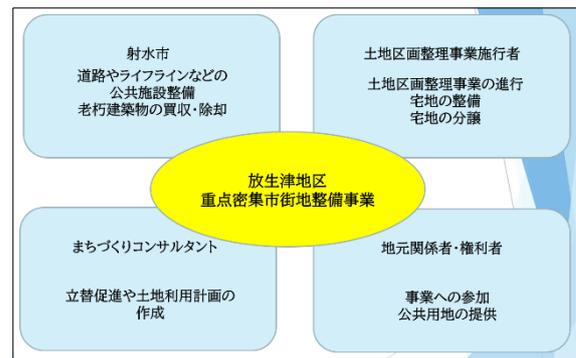
特徴は住戸の一部を民間建設型都市再生住宅として市が借り上げていることです。利用者は分譲か賃貸を選ぶことができ、賃貸部分については、市が民間事業者から全室を借り上げており、所得に応じた公営住宅程度の家賃負担で入居できるため、利用者の負担を大きく軽減することができます。また、共用部分（2階以上）を津波の避難ビルと指定しており、福祉施設も併設されています。令和6年1月1日の能登半島地震で富山県において津波警報が発令された際には、多くの住民が一時避難所として利用し、福祉施設の職員が主体となって避難の誘導を行いました。

リアン放生津は、鉄筋コンクリート造4階建て、延床面積2,462㎡の集合住宅です。併設している福祉施設は、富山型デイサービス施設となっています。富山型デイサービスとは、年齢や障害の有無にかかわらず身近な地域でデイサービスを受けられ、家庭的な雰囲気のもとケアを必要とする人たちの在宅を支え、地域に根差した利用者本位のサービスを目指すものです。また、コミュニティ食堂やお弁当の配達、子供の一次預かりなどのサービスも実施しています。

ラ・メール放生津には小規模多機能型居宅介護施設が併設されています。利用者ができる限り自立を目指した日常生活を送ることができるように、宿泊や通い、自宅への訪問を利用者が選択でき、家庭的な環境と地域住民との交流をもとに機能訓練と日常生活上の支援を行うものです。

このように、異なる特徴の福祉施設などがあることによって、家族や友人等との関係を保ちながら、自分らしい生活を送ることが可能となりました。

これらの共同住宅は、先行して事業を実施した2地区に建設されており、後続する他地区の事業を進めるにあたって重要な役割を担いました。事業により住宅に困窮する自力再建が困難な住民の受け皿となることによって、地区人口を減らすことなく合意形成を図ることができ、新たなまちのシンボルともなり、多くの住民はまちの生まれ変わりを体感することができました。



事業を進めるにあたっての役割分担



リアン放生津

6 放生津地区における土地区画整理事業の概要

これまで、完了した4地区において5つの土地区画整理事業を行ってきました。この中から中町西部地区の事例を紹介します。

重点密集市街地として公表されたように、劣悪な住環境が住宅の建替えを困難にし、後続世代の流出に伴う人口減少とともに高齢化が進み、生活の改善とまちの活力向上が喫緊の課題となっていました。老朽住宅の解消と併せた一体的な基盤整備を行い、民間活力による共同住宅建設を促進するために、社会資本整備総合交付金との一体的施行により防災性及び居住環境の改善並びにまちの活力を図ることを目的としています。

また、本地区を大きく北側エリアと南側エリアに分け、北側エリアは従前居住者用の共同住宅を主体にした大規模な土地利用を行いました。

中町西部地区は放生津における事業の先行地区であり、今後事業を進めていく他地区の計画指針になる重要な地区でした。また、事業成功の鍵となった共同住宅もこの地区に位置します。地区の問題や課題、住民の要望などを一つ一つ整理して、まとめることに多くの時間を要し、平成21年に事業検討を開始し、調査から土地区画整理事業の終了まで5年を費やしました。

本地区の整備面積は約0.5haであり、東西を貫く道路を拡幅し、北側を共同住宅ゾーン、南側を住宅地ゾーンとして計画し事業を進め、平成25年度に事業が完了しました。

道路は、東西を貫く道路の幅員を1.8mから6.0mに拡幅することにより車両通行のすれ違いを可能にし、安全・安心な住空間を整備することができました。北

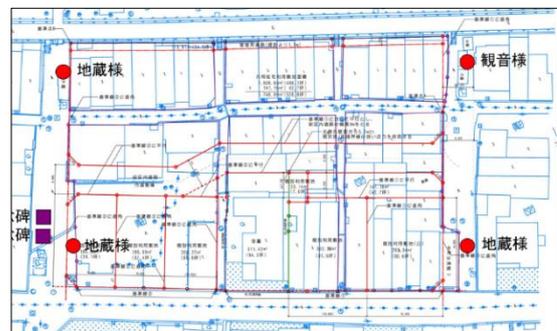
側の旧堤防下には、管理用通路として幅員1.5mの通路を建設しました。また、道路上に配置され、交通に支障を及ぼしていた多くの地蔵は、地元自治会・住民協力のもと1箇所に集約されました。

そして、土地区画整理事業を進めたことにより、土地の境界や従来の利用しづらい短冊状の土地が整理され、新たに公民館や住宅の再建が進みました。この公民館には曳山の格納庫である山蔵も併設され、伝統を守りつつ新しいまちへ生まれ変わりました。

このように事業を進めたことで、防災上危険であった老朽建築物の除却、空き家の除却、狭隘な道路の拡幅などの地域の課題を解消しました。事業着手前の既存の建物数は、家屋や車庫、倉庫を合わせて50戸あり、うち18戸が空き家でした。なお、解体した家屋数は、49戸になります。また、土地区画整理事業前に73筆あった土地は、事業後には13筆に集約することができました。

事業名。	射水市放生津中町西部土地区画整理事業。
施行者。	個人施行者。
施工面積。	4625.82m ² 。
事業期間。	平成24年4月から、平成26年8月まで。
他事業による公共施設の整備。	区画道路。 W=6.0m L=77.5m。

事業概要



従前従後の土地利用の比較



土地利用計画

福祉施設を併設した共同住宅を建設したことで高齢者の安全・安心を確保した住まいを提供することができ、土地区画整理事業を併用したことによって区画を整え、新たな若者世代を呼び込むことにも成功しました。また、事業化後もまちの魅力や課題を発見、再認識するためのワークショップやまち歩きイベント・地図作りを開催して地元主体のまちづくりを進めています。

上記の計画を進めたことにより、次の地区で事業を進めていく上で、大変有効な計画指針となった先行地区となりました。その後も奈呉町第一街区をはじめ、3地区で4つの土地区画整理事業を終え、少しずつではありますがまちが生まれ変わっています。

7 これまでの振り返りと今後の課題

まちづくり勉強会の発足からこれまでに13年余りが経過しました。共通した事業の課題は合意形成です。土地区画整理事業は個人施行のため、全員合意が必須となります。また、未相続、所有者不明、抵当権の設定、土地と建物の所有者が違うといった複雑な案件も支障となっています。住民自身が危機的な状況を認識し、地元主体となって考えることができるよう、事業化前から勉強会や個別面談を幾度となく行ってきました。反対される方もいる中で道路の法線を変更することはありましたが、目標とする道路幅員は確保することができ、中断や中止になることもこれまでにはありませんでした。これだけ多くの権利者から同意を得ることは非常に大変です。単純な手法かもしれませんが、顔を合わせてコミュニケーションをとり、時間をかけて粘り強く交渉を行うことは非常に有効です。未相続などの土地や建物についても、まちの現状や事業の必要性を説明し、寄付受付や買収を行っています。

また、放生津地区は高齢者が多く、未相続の土地が数多く存在する地区です。事業に時間をかけているのは権利者が変更となり、合意形成に更なる時間を要するため、スピーディに進めることが重要となります。事業開始から10年以上経過していますが、1地区の検討開始から土地区画整理事業までを5年程度で完了しています。市とまちづくりコンサルタント、事業施行者が役割を分担したこと、事業化前に数多くの地元会合を実施したことによって、比較的短期間で事業を完了することができました。

今後の課題としては、共同住宅の空き室が増えていることが挙げられます。高齢者が多いため、建設当初は満室であった住宅も空き室が目立ってきています。この事業のために建設した住宅であるため、事業で影響が出た方を優先的に入居させる必要があります。早急にこの事業に係る入居者を選定し、次なる利用に向けて検討していく必要があります。こういった課題を抱えながらも事業開始から10年以上が経過しました。整備が完了した地区では住環境が改善され、住民たちの新たな生活が始まっています。地区の再生と安全で安心な生活環境の整備を目指し、今後も事業の進展に努めていきます。



事業前



事業後