

■「共同建替えを柱にすえた密集市街地の総合的再生」 ～富山県射水誌放生津の挑戦～

まちづくり研究所 丸山 豊 【90分】

10年ほど前から、地方都市である富山県射水市で共同建替えを柱にすえた密集市街地の再生まちづくりに関わってきた内容を紹介する。以下パワーポイント映写、配付資料。

- *射水市の放生津地区は、富山湾とその海岸線に沿った内川に挟まれた細長い8haほどの地区で、北前船や漁業を中心に発展したまちであった。
- *地先道路の狭さと宅地面積や間口の狭さのため、若い世代が転出して高齢者のみが住む町となり、徐々に空き家が増える状況にあった。
- *まちのあちこちに地蔵尊が点在し地域で守っていく風習があり、5月には獅子舞まつりが、10月には町会ごとに13基の“山車”を曳く曳山まつりが催され、まちの求心力になっている。
- *国土交通省による重点密集市街地の公表を発端として、途中、まちづくり計画策定担い手支援事業に取り組み、住宅市街地総合整備事業による住まいの建替えと生活道路の整備へと発展した。
- *住まいの課題を中心に据えて共同建替え事業を先行させ、高齢者が住み続けられることと、若い世代を呼び戻しコミュニティバランスを回復することを意識した。
- *事業対象区域を6工区に分けて順次具体的な事業内容を検討することとし、住まいについて多様な選択肢を用意するため、先行2地区で共同建替え住宅を建設し、従前居住者用の住まいを確保した。
- *後行4地区では、共同住宅は建設せず、小規模な土地区画整理事業によって宅地の再編と生活道路の整備を行い、従前居住者による戸建て再建と転入者向けの宅地分譲を行っている。
- *射水市による事業としては、合意形成、老朽住宅の買収除却、生活道路の整備、共同建替え住宅の建設費補助と、その一部を「借上型都市再生住宅」として20年間借り上げてくれたことが大きかった。
- *2棟の共同建替え住宅には、富山型デイサービスと小規模多機能型居宅介護を併設し、住戸入居者や地域の高齢者の暮らしを支えるとともに、一体的整備に伴う上乗せ補助が事業採算性を高めている。
- *最初の事業となった中町西部地区では、富山型デーサービスを運営するため地元住民によるNPO法人が設立された。同法人による総菜屋は地域の高齢者の見守り機能も担っている。
- *共同住宅と平行して建設された3棟の戸建住宅には、小学生のいる若い世帯が転入し、地域の祭りにも参加している。取得できる土地さえあれば戻ってきたいという世代がいることがわかった。
- *2番目の事業となった奈呉町第一街区では、共同建替え住宅を建設する東部地区と戸建て住宅による西部地区に分けて事業を進めており、共同住宅は既に竣工し、現在西部地区の除却工事中である。
- *共同建替え住宅の建設中に、介護事業所の運営事業者が参画を断念するというアクシデントがあったが、別法人が参画し、泊りの機能もある小規模多機能型居宅介護所として暮らしを支えている。
- *3番目の山王町では、先行する2棟の共同住宅へ15世帯が転居した跡地を中心にして、小規模な土地区画整理事業による宅地の再編と戸建て再建、生活道路の整備を計画し、現在工事中である。
- *4番目の四十町では、山王町と同様に、小規模な土地区画整理事業による戸建て再建と生活道路の整備を目標に、現在、関係権利者の意向把握を進めている。空き家の活用も図りたいと考えている。
- *地域の再生を目標にして、宅地の再編と住まいの再建、生活道路の整備、生活支援サービスの導入を図り、住み替えによる地域内循環が可能な地域居住のしくみづくりも目指している。

■ディスカッション・質疑応答

箕原：これらの事業を成立させるためには、行政側にも強力に推し進める方がいたりするが、県庁とか市とかにそのような行政マンが居たのでしょうか。また、まちづくり研究所として、長年地方都市に関わって、報酬はバランスしたのでしょうか。

丸山：まずは直接の市の担当者が積極的でした。また、富山型デイサービスについては、福祉部局の県や市も一緒に考えてくれました。さらに、富山型デーサービスの事業所のネットワークがあり、そこに集う先輩事業所の支援が大きかったです。まちづくり研究所の報酬は、担い手支援事業の2年間は年間1千万円程度の報酬があり、その後は「住市総」による行政からの委託により、これまでのところはなんとかやってこられたという状況です。

中林：老朽住宅を市が買い取る事は、通常はしないと思いますが、どのようなカラクリがあるのでしょうか。

丸山：老朽住宅の除却のための買収は、住市総の制度メニューとして当初から用意されています。現に利用されている住まいは再築補償相当で買収してもらいました。空き家は現価補償相当とし、廃屋は市への寄付を前提に市が除却しています。その際、直接には道路に当たらなくても面整備を行う家屋は同様に対象としています。更新できない老朽住宅の集積自体が問題なので、買収除却後に細切れの宅地を再編して再利用できるようにすることで、対象に加えています。

堀川：隣の地区から共同住宅を購入して入居した方が居たようですが、この地権者も老朽住宅の買い取りとあわせて、土地についても買い取ってもらえたのでしょうか。

丸山：建物については、老朽住宅を射水市が買い取りましたが、土地については、行政が買う理由が無いので、そのまま置いておき、地元関係権利者による建設協議会が民間の事業施行者（宅建事業者）を募集選定した後に、その事業施行者に買い取ってもらう流れで進めています。この流れはすべての地権者について同様です。

福島：この地域で住宅を新築して住戸数を増やしても入居者が集まる需要があるのでしょうか。

丸山：当初から見通しがあった訳ではありませんが、魅力的な内川や曳山の文化もあり、子どもの頃に地域で育った人が、ここに戻ってきたいという需要がある程度わかりました。

林：地域経済が廻ることが大切だと思います。派生する商売などの広がりはいかがでしたか。

丸山：生活にまつわる商売で言うと、戸建て住宅に若い世帯が入居し、まつりに子どもが関わり、富山型デイサービスが地元住民の運営で開設されるなど、人の一生に関わる生活関連施設が少しずつ再編されてきています。住宅の建設自体も地元企業により行われています。

