

共同建替えを柱にすえた 密集市街地の総合的再生

丸山豊
まるやま・ゆたか
まちづくり研究所
新建東京支部
新建富山支部

中野健司
なかの・けんじ
新建築設計事務所
新建富山支部



富山新聞2012年9月8日朝刊1面より

旧新湊の中心市街地の再生

万葉の時代から地名が現れる放生津は、漁業や北前船をもとに発展してきたまちで、かつては旧新湊市の中心市街地として栄え、漁船が係留された内川やまちかどの地蔵尊、平入り黒瓦の屋並みに十三本の曳山が映える歴史あるまちである。その中であつて、歴史的に大火を起さなかったことで昔ながらの狭い道路と細切れの敷地割りを残す放生津地区（約八畝）は、若年層の転出による人口減少と高齢化が顕著となり、海辺のまちならではの壁を隣りあわせた木

造住宅の老朽化も著しく、まちの活力が低下して、内川を挟んだ対岸の商店街も風前の灯火となつていく。

幾度となく再開発の計画が持ち上がり、スクラップアンドビルドによる共同住宅の建設案が示されたようだが、そのたびに地元住民から反対の声が起り、現状を維持してきたと聞かされている。

時がたち、いよいよまちの存続継承に危機感を募らせる中、阪神淡路大震災をへて全国で行われた重点密集市街地（地震時などにおいて大規模な火災の可

能性がある重点的に改善すべき密集市街地）の調査の結果、曳山の通る県道より浜側約四畝の区域が富山県内で唯一の抽出地区として平成15年に国から公表され、平成18年より住民と行政がタッグを組んで改めて修復型のまちづくりに取り組み始めている。「多世代が住み続けられるまち・放生津」を目標として、サブテーマに、①高齢者の安心居住、②子育て世帯の定住、③自然・文化の継承を掲げている。

住まいの再建と生活道路の整備

狭い地先道路のため自宅近くに車庫を確保できない、除雪車が入らない、救急車が家の前ま

で来ないという状況は、子育て世帯にとっても高齢者世帯にとっても日常の住みづらさと緊急時の不安を募らせ、人口減少に拍車をかけてきた。また、接道条件が悪く、間口の狭い敷地では住まいの建替えもままならず、空家となった木造住宅は、あちらこちらで今にも瓦が落ちそうな危険な状況となっている。

密集市街地の再整備にあたっては、その物理的条件から住まいの再建と生活道路の整備が同時進行することになるが、本地区では、老朽住宅の買取除却などの建替え支援と地区施設の整備を行政の責任で行いながら、住民合意のもと、以下のストー

リで再生事業を進めている。

【1】先行整備地区（以下、先行地区）において共同建替えによる住宅の再建と生活道路の一体的整備を進めることにより、各世帯の住宅再建の選択肢（現維持、切取補修、個別再建、共同住宅取得入居、共同住宅賃貸入居、転出）を広げ、世帯によって異なる意向と条件（収入など）にあわせた参加を保証する。

【2】補助金を活用しながら建設する共同住宅には、みずから所有して暮らす住戸と、行政が所有者から二十年間借り上げて世帯収入に応じた家賃で従前居住者に転貸する住戸（民間建設型都市再生住宅）とを留意し、年金暮らしでもこれまでの近隣

関係を維持して地域に住み続けられる選択肢を用意する。また、余剰住戸を分譲して新住民の受け入れを図る。

【3】先行地区以外では、そもそもの空地空家や先行地区に建設される共同住宅への転居後の跡地を活用して、敷地を買い増しての個別再建や切り取り補修での再建、余剰宅地を分譲しての新住民の受け入れをはかる。

先行する中町西部地区での共同建替え

現在は、先行地区である中町西部地区（約〇・四畝）において共同建替えの合意形成がなされ、平成二十五年三月竣工に向けて、共同住宅、戸建住宅、車

共同建替えの特徴

①存置・戸建再建も共同建替え
存置も戸建再建も共同建替え

庫、中町自治会公民館及び曳山会館、地蔵尊、街区内道路の工事が行われている。

事業施行者は、地権者の呼びかけに応えた複数の地元宅建業者が新会社を設立して担い、竣工後は、民間建設型都市再生住宅の区分所有者として共同住宅の管理組合に加わり、まちづくりを支える予定である。

の選択肢と位置づけ、意向と条件にあわせた再建を実現。

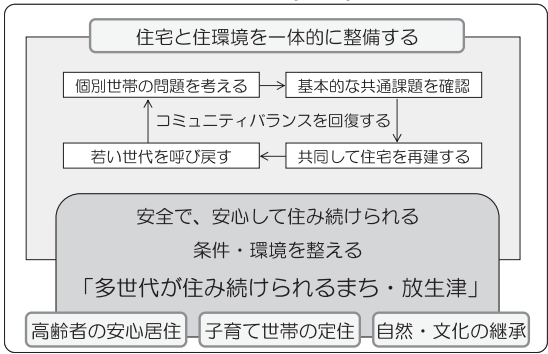
②公民館と曳山会館の再建
老朽化した自治会公民館と曳山取蔵庫も再建。自治会活動の拠点確保と活性化に期待。

③地蔵尊の集約再建
地区内に点在するお地蔵さん・観音様の集約再建により、継続のお世話の条件整備。

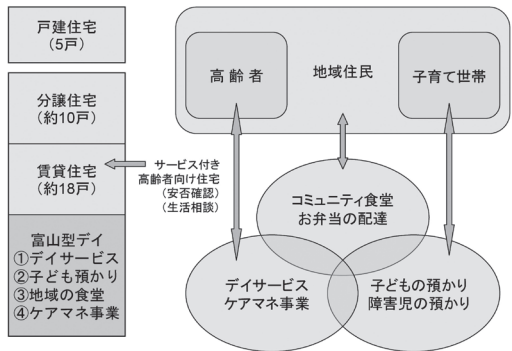
④先行地区以外からの先行入居
戸建再建が前提となる先行地区以外の居住者にも事前に声をかけ、集合住宅入居希望者を受



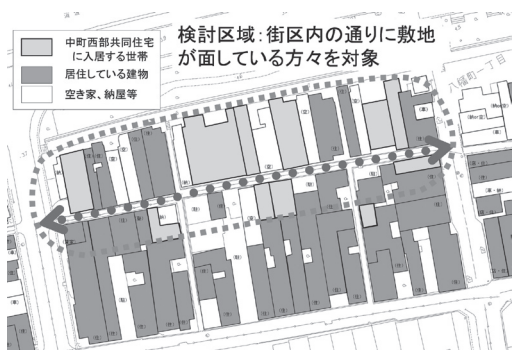
コミュニティの再生



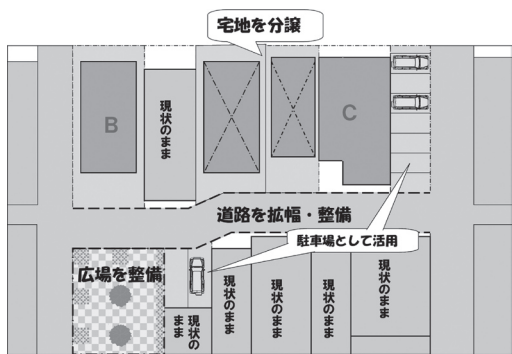
まちづくりの目標



中町西部地区の事業イメージ



(先行地区以外) まちづくりのすすめ方



道路・広場等の整備、宅地の分譲、駐車場の確保

NPO法人を設立して、富山型デイサービスを運営していくことがまさに決断された。

富山型デイサービスは、高齢者の通所介護事業所において障がい者から子どもまでを一緒に見ていく、富山発の地域共生ケアの取り組みである。共同住宅や地域に暮らす高齢者へのサービス提供（通所介護、安否確認・生活相談、入浴支援、食事提供、地域の茶の間提供など）はもちろんのこと、自主事業として乳幼児や学童の一時預かりもを行い、子育て世帯が暮らしやすいまち

づくりの一端を担い、若年層の呼び戻しをはかろうと夢が広がっている。

開設準備を進めているメンバーのもとには、地域住民から期待の声が届いているが、あわせて一緒に働きたいとの声も届いており、地域の職場づくりとしての意味も出てきている。

戸建て再建と若年層の呼び戻し

射水市により十八戸が転貸されること、富山型デイサービスが併設されることもあり、全二十八戸十一施設の共同住宅は設

計段階で全入居者（中町西部地区から六世帯、先行地区以外から二十世帯、射水市内から二世帯）が決定した。共同住宅の余剰住戸の分譲により、新住民の呼び戻しをはかるという当初の目論見は十分には果たせなかったが、共同住宅が竣工したあかつきには、戸建て用地二宅地の分譲募集を行い、さらに新しい世帯の転入をはかりたいと考えている。

今後は、もう一つの先行地区である奈呉町第一街区での共同建替への検討を進めるとともに、

空き家の活用と景観形成

これまで紹介してきた手法により、重点的に住まいと住環境の改善に取り組むのは県道より浜側の区域であり、曳山の通る県道沿いの区域では、多くの木造住宅がそのまま残されることになる。ここでは、これまでの手法とは違う、平入りの屋並みが美しい既存建物を活かしたまちづくりを構想している。

その取りかかりとして、防災まちづくり検討会に景観部会を設置し、県道北側のN T T柱の裏配線化を確認するとともに、地元建築士の協力も得て、曳山の映えるまちなみ形成に向けたガイドラインの検討を開始したところである。今後はさらに、リフォームや空き家活用と修景を結びつけ、新住民の転入もはかり、まちの活力を生み出した

いと考えている。

け入れる。自由設計、強風や積雪への強さ、福祉施設の併設、地区内での居住継続が人気。

⑤地域共生型福祉施設の併設

四割を超える高齢者と、転入をはかりたい子育て世代の暮らしを支える地域密着施設として、富山型デイサービスを併設。サービス付き高齢者向け住宅のサービス提供者としても機能。

⑥各戸自由設計、ベットも可

自己利用住戸は完全自由設計で、賃貸住戸は標準間取りの変更で。ベット可の合意形成。

⑦通り抜けバルコニー

⑧豊富な交流スペースの確保

集会室、屋外テラス、屋上テラス、各階交流スペースなど豊富な交流スペースを用意。併設される福祉施設も居場所のひとつ。

⑨景観への配慮

平入りの屋根並みにあわせた瓦屋根など。

⑩津波避難ビルの協定

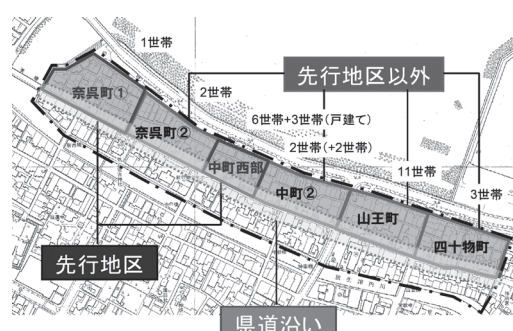
竣工後は、射水市と津波避難ビルの協定を結ぶ予定。福祉施設と合わせて小地域福祉活動・地域防災の拠点に。

地元住民による支え合いの体制づくり

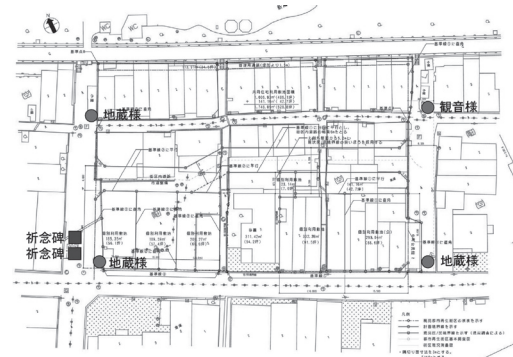
近所に認知症が始めた人がいる。ずっと一緒に暮らししてきた地域の仲間として、私たちが面倒を見てあげたい。そんな声が聞こえてきた。明日は我が身である。住まいと生活道路の整備だけでなく、高齢者の暮らし

を支えるソフトな体制整備が切実に望まれている。

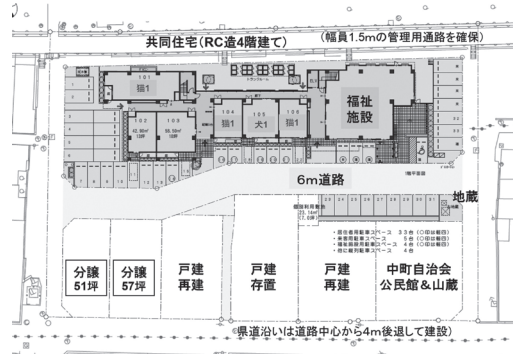
共同住宅の一階に高齢者の暮らしを支える事業所を併設できないかと考え、社会福祉法人などに声をかける中、富山型デイサービス事業者の集まりの席で、後押しするから地元で運営をしてはどうかとお尻を叩かれた。本当に地域で運営していただける放生津地区防災まちづくり検討会の福祉部会で検討した結果、長年民生委員をされてきた方を中心に、地元有志によって



中町西部地区への入居世帯数



全住宅44戸のうち居住14戸→戸建2戸(+1戸)、共同住宅6戸、転出6戸



中町西部地区の共同建替え計画

401	402	403	404	405	406	屋上テラス	
所有	所有	所有	所有	所有	所有	307	308
301	302	303	304	305	306	所有	所有
賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	207	208
201	202	203	204	205	206	集会室	賃貸
賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	福祉施設	
101	102	103	104	105	106	所有	
賃貸	所有	所有	賃貸	賃貸	賃貸		

共同住宅の住戸と福祉施設